擬訂新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地
都市更新權利變換計畫案

【核定版】

【新北府城更字第 1073538586 號】

實施者：楓韻開發股份有限公司
受託人：富達都市更新股份有限公司
　　三門聯合建築師事務所

中　華　民　國　107　年　9　月

都市更新權利變換計畫申請書

■案名：

「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」

■申請更新單元範圍面積：

土地包括中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93㎡。

建物包括中和區民樂段100、101、102、103、104建號等建物共計5筆，面積合計1,241.03㎡。

■使用分區：住宅區

■申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第29條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新權利變換計畫書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件。

■申請事項：

申請都市更新權利變換計畫核定。

申　　請　　人：楓韻開發股份有限公司　　(簽印鑑章)

統　一　編　號：25139332

代　　表　　人：徐　楓

聯　絡　地　址：台北市敦化南路二段99號28樓

聯　絡　電　話：（02）7711-3358

中　　華　　民　　國　103　年　10　月　30　日

切　　結　　書

一、立切結書人 楓韻開發股份有限公司 ，茲切結所檢附新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新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切結書人， 楓韻開發股份有限公司 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

立切結書人：楓韻開發股份有限公司　　(簽印鑑章)

統一編號：25139332

代表人：徐　楓

聯絡地址：台北市敦化南路二段99號28樓

聯絡電話：（02）7711-3358

中　華　民　國　103　年　10　月　30　日

委　　託　　書

茲委託 富達都市更新股份有限公司 ，全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委　託　人：楓韻開發股份有限公司　　(簽印鑑章)
統一編號：25139332
代　表　人：徐　楓
聯絡地址：台北市敦化南路二段99號28樓
聯絡電話：（02）7711-3358



受託單位：富達都市更新股份有限公司　　(簽印鑑章)
統一編號：28964526
代　表　人：黃紹航
聯絡地址：台北市信義區松德路161號8樓
聯絡電話：（02）2728-2927



中　華　民　國　103　年　04　月　30　日

委　　託　　書

茲委託　三門聯合建築師事務所　，辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」之都市更新權利變換計畫之建築規劃設計相關事宜。特立本委託書如上。

委　　託　　人　：楓韻開發股份有限公司　　(簽印鑑章)
統　一　編　號　：25139332
代　　表　　人　：徐　楓
聯　絡　地　址　：（106）台北市大安區敦化南路二段99號28樓
聯　絡　電　話　：（02）7711-3358



受　託　單　位　：三門聯合建築師事務所　　(簽印鑑章)
統　一　編　號　：01045498
代　　表　　人　：白省三
聯　絡　地　址　：（106）台北市大安區仁愛路四段64號8樓
聯　絡　電　話　：（02）2702-7146



中　　華　　民　　國　103　年　04　月　30　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	103年10月30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樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案			基地地號	新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14及15地號

土地使用及環境設計資料									
基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	115輛	更新前後戶數（前／後）	更新前5戶／更新後133戶		
基地面積	2,175.93 ㎡	實設建蔽率	32.93%	實設汽車停車位	116輛	安置戶數（合法／違章）	5戶／0戶		
總樓地板面積	19,029.59 ㎡	法定容積率	300.00%	法定機車停車位	133輛	提供公益設施種類、樓層	無該項		
工業使用容積	.㎡	實設容積率	480.21%	實設機車停車位	133輛	獎勵面積	㎡	0.00%	
住宅使用容積	19,029.59 ㎡	住宅單元	133單元	法定裝卸停車位	輛	開闢計畫道路情形	無該項		
商業使用容積	.㎡	商業單元	單元	實設裝卸停車位	輛	獎勵面積	㎡	.%	
其他使用容積 一般事務所	.㎡	其他單元	單元	地下層樓板面積	5,842.18 ㎡	留設人行步道情形	沿街面退縮4m以上人行步道		
各樓層使用概況 地下層	防空避難室兼汽機車停車空間			地下開挖規模	54.99%	獎勵面積	918.59 ㎡	14.07%	
各樓層使用概況 地面層	車道、門廳、自行車停車空間			最大樓層數	26層	更新後建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）		
各樓層使用概況 二層	防災中心、管理維護使用空間			建築物高度	86.40M				
各樓層使用概況 標準層	集合住宅、社會住宅			屋頂突出物高度	9M				
各樓層使用概況 屋突層	屋突共3層，設有機房、水箱								

適用獎勵類型及獎勵面積額度									
新北市都市更新容積獎勵核算基準（上限50%；基準容積3,263.90）	法定容積（ΔFA）	6,527.79㎡	項目1+2+3=1,636.63≦3,263.90 ㎡（ΔFA*0.5）	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	.㎡	.%	
	1.設計建蔽率獎勵	326.38 ㎡	F=ΔFA+1+2+3=8,164.42 ㎡			獎勵樓地板面積	.㎡	.%	
	2.臨路退縮獎勵	918.59 ㎡			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	.㎡	.%	
	3.綠建築設計獎勵	391.66 ㎡				獎勵樓地板面積	.㎡	.%	
					其他項目	容積移轉	2,284.72 ㎡	35.00%	
					合計		2,284.72 ㎡	35.00%	

申請資料				
實施者	楓韻開發股份有限公司	電話	（02）7711-3358	
地址	（106）臺北市大安區敦化南路二段99號28樓	傳真	（02）2708-0042	
建築設計	三門聯合建築師事務所	電話	（02）2702-7146	
地址	（106）臺北市大安區仁愛路四段64號8樓	傳真		

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	更新地區（單元）公告				10	第二次專案小組會	105.06.02	新北城更字第1053414599號	
2	事業概要公聽會				11	第三次專案小組會	106.02.24	新北府城更字第1063531713號	
3	申請事業概要				12	聽證會	106.07.12	新北府城更字第10635354711號	
4	事業概要核准				13	召開委員會（第70次）	106.09.27	新北府城更字第1063537713號	
5	自辦事業暨權變計畫公聽會	103.10.08	（103）楓韻合中山二字第1030926001號		14	第四次專案小組會	106.12.19	新北府城更字第1063540292號	
6	申請事業暨權變計畫報核	103.10.30	（103）楓韻合中山二字第1031030001號		15	第二次聽證會	107.03.07	新北府城更字第1073531067號	
7	公開展覽期間（30日）	104.07.13至104.08.11	新北府城更字第1043435993號		16	召開委員會（第76次）	107.03.09	新北府城更字第1073531827號	
8	公辦事業暨權變計畫公聽會	104.07.29	新北更事字第1043436815號		17	事業計畫公告發布實施			
9	第一次專案小組會	104.09.17	新北城更字第1043438482號		18	權利變換計畫公告發布實施			

填表人（申請單位）：楓韻開發股份有限公司 代表人：徐楓 蓋章處： 填表日期：107 年 8 月 28 日

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第76次都市更新審議委員會）

開會時間	民國 107 年 03 月 16 日（午）下午 2 時整		
開會地點	新北市政府 4 樓 401 會議室		
主席	李委員四川	紀錄	李芳瑋
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 107 年 03 月 29 日新北府城更字第 1073532334 號函		

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修改頁碼
	一、有關人民陳情意見及本次會議中國有財產署所提意見，請實施者在與陳情人及國有財產署溝通說明並依其意見提供相關資料，後續請將意見彙整後納入計畫書中回應綜理表。另如後續涉及調整選配結果在不影響其他權利人權益時，實施者得於核定前配合修正相關計畫書內容，並授權作業單位確認。	一、有關本案陳情人溝通情況說明如下： 1. 曹文籐：實施者 106 年 4 月 26 日楓韻合中山二字第 1060426001 號函以雙掛號寄發通知邀請陳情人於 106 年 5 月 5 日下午 3 時正至實施者公司進行溝通說明。所有權人曹文籐及其代理人康小姐均親自出席，另所有權人曹文財及呂昀儒律師陪同出席。實施者會後於 106 年 5 月 11 日以雙掛號寄發本次會議紀錄，後續曹文籐未再提出異議。 2. 曹文財（代理人康小姐）：因應 107 年 3 月 12 日所有權人提出之聲明書，實施者於 107 年 3 月 21 日下午 3 時邀請所有權人曹文財及康小姐至實施者公司進行溝通，二位均親自出席，就所有權人提出選配價差之異議，因本案以權利變換方式實施，故應依權利變換相關規範進行找補，會議紀錄已檢附於計畫書附錄。 3. 有關財政部國有財產署國有土地部分，均已於歷次審議回應貴分署意見，本案配合都設核備程序完成後，依第 2 及第 9 點意見檢送 3 家估價報告書予財政部國有財產署北區分署。有關選配結果調整，實施者已於 107 年 6 月 20 日檢送修正後選配相關資料，其相關往返公文已檢附於權利變換計畫附錄。	事業 p.附錄-56 事業 p.附錄-58 權變 p.附錄-6 至附錄-17
決議	二、本案事業計畫、權利變換計畫及估價報告書依下列意見修正後通過，並授權作業單位確認。 （一）申請都市更新獎勵部分，同意給予「設計建蔽率」獎勵法定容積 5%（面積 326.38 ㎡）、「銀級綠建築」獎勵法定容積 6%（391.66 ㎡）；另同意給予「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵法定容積 14.07%（面積 918.59 ㎡），惟有關人行步道鋪設柏油路段，同意實施者參依「新北市受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」提供 20 年之維護管理費用予新北市都市更新基金並專款專用，並由實施者施工完成後交予中和區公所管理維護，請於事業計畫及公寓大廈管理規約載明。 （二）有關基地內現有巷道部分，應無償供公眾通行，請於公寓大廈管理規約載明相關規範。 （三）有關本案管理費用比例，同意「總務及人事管理費用」為 4.5%、「銷售管理費用」為 6%及「風險管理費用」為 11%。 （四）本案共同負擔比例 49.90%原則同意。 （五）有關現金流量表部分，請依實際情形編列。 （六）本案續建機制部分，請依委員意見加強實際執行及資金信託方式，並於計畫書敘明。 （七）有關容積移轉費用提列尚屬合理，本項費用以 5,556 萬 735 元為上限，並檢附相關證明文件。 （八）其餘計畫書內容及數字、文字等誤植誤繕處，請一併配合修正。 三、有關本案聽證結果，詳後附「聽證會結果做成決定綜理表」，財政部國有財產署北區分署陳述意見第 1、7 點無爭點，第 2 及 9 點採納，第 3、4、5、6 及 8 點不予採納。 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起 90 日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請實施者依前開規定辦理，於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	二、 （一）遵照辦理，已於事業計畫公寓大廈管理規約載明。 （二）遵照辦理，已於事業計畫公寓大廈管理規約載明。 （三）遵照辦理。 （四）遵照辦理。 （五）遵照辦理，已修正現金流量表。 （六）遵照辦理，已補充說明。 （七）遵照辦理，已檢附相關資料。 （八）遵照辦理，請詳事業計畫、權利變換計畫。 三、遵照辦理，本案將配合都設核備程序完成後，依第 2 及第 9 點意見檢送 3 家估價報告書給財政部國有財產署北區分署。 四、遵照辦理。	事業 p.附錄-20 事業 p.附錄-20 事業 p.15-6 權變 p.12-1 事業 p.15-9 事業 p.3-1 事業 p.附錄-57 — — —

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案暨權利變換計畫案」第二次聽證意見回應綜理表

開會時間	民國 107 年 3 月 7 日（三）下午 2 時 30 分				
開會地點	新北市中和區安穗市民活動中心（新北市中和區員山路 294 巷 7 號 1 樓）				
主席	彭委員建文、程副總工程司靜如			紀錄	徐彤
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 107 年 2 月 9 日新北府城更字第 1073531067 號函				
主席致詞	（略）	作業單位報告	（略）	實施者簡報	（略）

序號	陳述人意見	實施者答辯	採納或不採納理由	修正頁次
1	財政部國有財產署分署（北區分署）【書面意見】 1. 本案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所經管同段 9 地號國有土地及同段 100 建號國有房屋，無本署經管國有房、地。該所以 106 年 3 月 30 日警通後字第 1060002741 號函表示略以，該等房地無公用需要，刻正依規定向本署申辦變更為非公用財產移交接管中，移交前有關都更事宜，該所同意委託本分署續處。 2. 實施者 106 年 11 月 13 日檢送選配相關資料，因實施者提供之選配資料差額價金計算誤植，本分署以 106 年 11 月 28 日台財產北改字第 10600324580 號函表示因涉及貴府社會住宅規劃需求，請貴府確認住宅單元及車位單元。貴府以 106 年 12 月 13 日新北府城住字第 1062473459 號函表示，請實施者提送旨案更新圖資及權值計算相關資料。依 106 年 12 月 19 日第 4 次專案小組會議結論略以，請實施者依本分署所提意見檢送正確版選配資料。惟本分署迄未獲實施者選配資料，仍請實施者依該次會議結論辦理，洽本分署及貴府確認選配單元。 3. 事業計畫書第 10-1 頁:本案更新容積獎勵（不含容積移轉）達 25.07%，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。 4. 事業計畫書第 15-6 頁:「加值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅法)第 32 條第 2 項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部份，自應含營業稅。次依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。本案實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔。至該營業稅之繳付，倘實施者於都市更新權利變換計畫報核時未提列為共同負擔項目者，依營業稅法第 32 條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部份(即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內，仍請實施者依前述規定辦理，倘未依前述辦理，本分署後續將不予負擔。 5. 事業計畫書第 15-6 頁：國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	1. 敬悉。 2. 實施者業於 107 年 6 月 20 日檢送更正後之選配文件予新北市政府住宅發展科以確認選配，相關往返函文已檢附於權利變換計畫附錄。 3. 本案相較通案而言已屬申請容積獎勵較少者，僅申請三項獎勵（不含容積移轉），並依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組決議，原則同意給予此三項容積獎勵額度。實施者與地主均事前溝通分配需求後，才進行本案權利變換分配。並透過降低建蔽率、留設退縮人行步道等方式，創造基地與周圍之友善環境。 4. 本案係於 103 年 10 月 30 日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，依報核當時適用之主管機關訂定權利變換提列項目並無營業稅項目可申請提列。惟營業稅之課徵與繳納係由稅捐機關依「加值型及非加值型營業稅法」規定辦理，本案各公、私有土地所有權人仍應依稅捐機關相關規定辦理。 5. 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，因國有土地未辦理信託，將信託登記費用及塗銷費用部分扣除國有土地部分再予以計算。信託費用為權利變換得提列之項目，故本案依實際信託合約予以提列。	第1、7點無爭點，第2及9點採納、第3、4、5、6及8點不予採納，原因： 1. 陳述人所陳意見第1點無爭點。 2. 陳述人所陳意見第2及第9點，請實施者後續檢送3家估價報告書及相關資料予北區分署，故採納。 3. 陳述人所陳意見第3、4、6及8點，有關所提容積獎勵及相關費用提列等部分，業於審議會中充分討論，共同負擔已由52.65%調降為49.90%且實施者已依規定檢討，故不予採納。 4. 陳述人所陳意見第5點，考量信託可免因產權糾紛而影響完工後建物之登記及分配，對所有地主均有保障，故本案信託費用依規定納入共同負擔，故不予採納。 5. 陳述人所陳意見第7點，實施者已於計畫書中載明，故無爭點。	第 2 點及第 9 點遵照辦理。

	6. 本案國有土地比例 39.97%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 7. 事業計畫書第 10-1、15-6 頁:本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 35%(容積移轉費用為 5,556 萬 735 元)，請實施者提送下列資料： (1) 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 (2) 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 (3) 容積移轉來源及成本說明。 (4) 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 8. 權利變換計畫書第 12-1 頁：本案共同負擔比例高達 49.98%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 9. 請實施者提供 3 家估價報告書。	6. 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，將風險管理費調降至 11%。實施者提請續審第四次專案小組時原再自降風險管理費至 10%，惟依第四專案小組財政局審查意見尚須下修各項管理費，及依照會議記錄主席結論維持本案共同負擔至 50%以下，故本案不再酌減風險管理費，維持以 11%提列計算。 7. 本案並非事、權分送案，已有實際權利變換分配及開發效益內容。且歷次審議階段皆有寄發計畫書給國有土地管理機關，有關本案量體、財務項目、容積移轉等說明已於計畫內容詳細載明，請　貴分署逕詳本案事業計畫及權利變換計畫內容。 8. 本案共同負擔提列依據及內容請詳本案事業計畫及權利變換計畫相關章節。本案亦依第四次專案小組會議紀錄主席結論，維持本案共同負擔至 50%以下（目前共同負擔比例為 49.90%）。 9. 遵照辦理，實施者將另外提供 3 家估價報告書給貴分署。		
主席結論	今日會議到此，本府後續會將今日各位所陳述之意見或疑義彙整於會議紀錄內，通知予各位所有權人，並將今天聽證辯論內容提送本市都市更新審議委員會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由作成決定，謝謝各位今天的參與。			
散會時間	下午 3 時 45 分			

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第四次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國 106 年 12 月 19 日（二）上午 9 時 30 分		
開會地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主席	彭委員建文、賀委員士庶	紀錄	徐彤、鄭雅文
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 107 年 1 月 2 日新北府城更字第 1063540920 號函		

第四次都更暨都設聯審專案小組

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
城鄉發展局住宅發展科	有關「擬辦新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」案內欲作為社會住宅部分，其規劃設計、坪數大小等請依專案小組委員意見修正，另後續依都更程序辦理土地撥用事宜。	遵照辦理，本案已依專案小組委員意見，縮小調整社會住宅 A 單元之坪數。另本案國有土地撥用徑依各公有管理單位作業程序辦理。	
財團法人台灣建築中心(含書面意見)	相關意見詳後附表格（略），請配合修正。	遵照辦理，已修正。	
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	（一）本案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所經管同段 9 地號國有土地及同段 100 建號國有房屋，無本署經管國有房、地。該所以 106 年 3 月 30 日警通後字第 1060002741 號函表示略以，該等房地無公用需要，刻正依規定向本署申辦變更為非公用財產移交接管中，移交前有關都更事宜，該所同意委託本分署續處。貴府以 106 年 8 月 18 日新北府城住字第 1061582702 號函復本案以作社會住宅為優先規劃。實施者 106 年 11 月 13 日檢送選配相關資料，本分署以 106 年 11 月 28 日台財產北改字第 10600324580 號函請市府確認住宅單元及車位單元。因實施者提供之選配資料差額價金計算誤植，貴府以 106 年 12 月 13 日新北府城住字第 1062473459 號函表示，請實施者提送旨案更新圖資及權值計算相關資料。本案選配單元涉及貴府社會住宅規劃需求，仍請實施者依貴府 106 年 12 月 13 日上開函提供選配相關資料，以利本分署進行選配作業。並請貴府循撥用程序儘速辦理國有土地撥用。	（一）實施者業於 107 年 6 月 20 日檢送更正後之選配文件予新北市政府住宅發展科以確認選配，相關往返函文已檢附於權利變換計畫附錄。	權利變換 p.附錄-6 至附錄-17
	（二）事業計畫書第 10-1 頁:本案更新容積獎勵（不含容積移轉）達 25.07%，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。	（二）本案相較通案而言已屬申請容積獎勵較少者，僅申請三項獎勵（不含容積移轉），並依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組決議，原則同意給予此三項容積獎勵額度。實施者與地主均事前溝通分配需求後，才進行本案權利變換分配。並透過降低建蔽率、留設退縮人行步道等方式，創造基地與周圍之友善環境。	—
	（三）事業計畫書第 15-6 頁:依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。	（三）本案係於 103 年 10 月 30 日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，依報核當時適用之主管機關訂定權利變換提列項目並無營業稅項目可申請提列。	—
	（四）事業計畫書第 15-6 頁:國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	（四）本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，因國有土地未辦理信託，將信託登記費用及塗銷費用部分扣除國有土地部分再予以計算。信託費用為權利變換得提列之項目，故本案依實際信託合約予以提列。	p.15-5~15-6
	（五）本案國有土地比例 39.97%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	（五）本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，將風險管理費調降至 11%。實施者提請續審第四次專案小組時原再自降風險管理費至 10%，惟依第四專案小組財政局審查意見尚須下修各項管理費，及依照會議記錄主席結論維持本案共同負擔至 50%以下，故本案不再酌減風險管理費，維持以 11%提列計算。	p.15-6
	（六）事業計畫書第 10-1、15-6 頁:本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 35%(容積移轉費	（六）本案量體、財務項目、容積移轉等說明已於計畫內容詳細載明，請	—

	用為 5,556 萬 735 元)，請實施者提送下列資料： 1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 3. 容積移轉來源及成本說明。 4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 （七）權利變換計畫書第 12-1 頁:本案共同負擔比例高達 49.99%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 （八）請實施者提供 3 家估價報告書。	貴分署逕詳本案事業計畫及權利變換計畫內容。 （七）本案共同負擔提列依據及內容請詳本案事業計畫及權利變換計畫相關章節。本案亦依第四次專案小組會議紀錄主席結論，維持本案共同負擔至 50%以下（目前共同負擔比例為 49.90%）。 （八）遵照辦理，實施者將另外提供 3 家估價報告書給　貴分署。	 — —
本府工務局 (書面意見)	（一）無遮簷人行道應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地之高程關係。 （二）建築面積檢討有誤，請修正。 （三）雨遮請依內政部 100 年 4 月 15 日台內營字第 10008022591 號函設置。 （四）有關自基地退縮達 8 公尺(自行退縮 1.4 公尺)鋪設柏油部分之後續維護管理，請納入公寓大廈規約中。 （五）本案裝飾柱請依規定設置或提經都市設計審議委員會放寬。 （六）請補充檢討陽臺 1/4 遮牆。 （七）消防救災圖說與相關平面圖不一致，請修正。	（一）遵照辦理，已修正。 （二）遵照辦理，已修正。 （三）遵照辦理，請詳各層平面圖。 （四）遵照辦理，已載明於公寓大廈規約（草案）。 （五）本案未涉及此項。 （六）遵照辦理，請詳各層平面圖。 （七）遵照辦理，已修正。	都設 6-14 景觀剖面圖 p.10-4 p.11-4~11-29 p.附錄-20 — p.11-4~11-29 p.11-51~11-57
本府交通局 (書面意見)	（一）按本局前次意見第 4 項，無障礙停車位之設置位置建議調整至臨近梯廳且避免穿越車道設置。 （二）按本局前次意見第 5 項，基地臨中山路 2 段 449 巷自行退縮達 8M 淨寬，請補充車道配置及標誌標線規劃。(經查意見回應，未見相關補充說明)	（一）遵照辦理，請詳 B1 平面圖。 （二）遵照辦理，已修正。	p.11-32 p.12-11-12-12
本府財政局 (幹事書面意見)	（一）第 14-2 頁合法建築物拆遷安置費，依提列基準規定，應由實施者委託專業估價者查估。另得否提列搬遷費，請釐清。 （二）第 15-4 頁建築物結構外審費用，請說明其緣由及必要性，又法令依據似有誤，請釐清。 （三）第 15-4 頁鄰房鑑定費之提列，請檢附鄰房鑑定範圍圖。 （四）第 15-6 頁貸款利息，應不得加計容積移轉費用，請釐清修正。 （五）第 15-6 頁讓售不動產之印花稅得否提列共同負擔，請實施者釐清。 （六）第 15-9 頁現金流量分析表顯示取得建照後即流入房屋銷售價金，似有預售行為，請說明合理性。	（一）遵照辦理，本案已依估價師查估之拆遷安置費修正。依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」規定：拆遷安置費＝Σ住宅拆遷安置費 i＋Σ營業拆遷安置費 i＋其他安置費，本案搬遷費屬其他安置費項目，由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用，故依規定得提列搬遷費。 （二）本案考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，依據「新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則」第三點規定委託審查以所載十二個機關、團體為限，故本案擇以所載十二個機關、團體之一「臺灣省土木技師公會」業務收費標準據以提列本案建築物結構外審費用，符合規定。且此項費用業經本案第三次專案小組准予提列。 （三）遵照辦理，已檢附鄰房鑑定範圍圖。 （四）遵照辦理，貸款利息計算已扣除容積移轉費用。 （五）依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」規定，稅捐（D）為印花稅等應合法提列的稅捐。故讓售不動產之印花稅亦得提列。 （六）現金流量表僅為預估，仍應以實際取預售情況為準。通案發布實施後才會與代銷公司研擬實際預售期間。	p.14-2~14-3 p.15-4 p.15-10 p.15-6 p.15-6 p.15-9
本府城鄉發展局開發管理科	（一）經查中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 61-1 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請	（一）遵照辦理。	—

(書面意見)	容積移轉時仍請申請人依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。 （二）有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	（二）敬悉。	—
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
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。 （一）本案前經 106 年 9 月 27 日本市都市更新委員會第 70 次會議，因配合財政部國有財產署北區分署所提意見，將使用用途調整為社會住宅(原使用用途為內政部警政署警察通訊所)部分，請依下列意見修正： 1.「新北市社會住宅都市設計審議原則」前經 106 年 11 月 3 日本府公報 106 年冬季第 6 期修正第 2 點勘誤內容，有關法規檢討部分，請一併配合修正檢討。 2. 依「新北市社會住宅都市設計審議原則」第 5 點第 1 款規定，得依建築技術規則規定設置汽車車位(扣除 500 平方公尺部分應以使用面積比例計算檢討)，請釐清檢討數量是否有誤，並於面積計算表載明。 3. 請於地下層圖說標示提供社會住宅使用之車位範圍。 4. 就後續供社會住宅使用空間之需求性，建議提供公共服務空間核供社宅住戶使用。 5. 本案消防救災檢討部分應重新送審檢核。 （二）本案前經 105 年 6 月 2 日本市第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議同意容積移轉(35%，2,284.72 平方公尺)友善方案，惟經查本次專章內容檢討有誤，請依下列意見修正： 1. 本案專章內容之北側開放空間標示位置有誤，請修正。 2. 開放空間範圍應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置突出設施物（如排氣墩及花臺），請修正平面及景觀剖面圖說。 （三）交通規劃配置系統： 1. 考量無障礙使用者之方便性，請修正地下一層無障礙車位應集中臨靠在垂直服務核。 2. 考量地面車自行車進出之合理性，請增設門之開口位置；倘涉及外部景觀配置部分，請一併配合調整。 （四）為避免建築物立面之色彩突兀，應與基地周邊環境具和諧性納入考量並調整。	1. 遵照辦理，已修正。 2. 遵照辦理，已修正。 3. 遵照辦理，已於 B4、B5 平面圖標示。 4. 因社會住宅同同整棟為住宅使用形式，共同使用公共設施，本案並無考量另外增設。 5. 遵照辦理，已重新送審。 1. 遵照辦理，已修正。 2. 遵照辦理，已修正。 1. 遵照辦理，已修正。 2. 遵照辦理，已修正。 （四）本案的設計理念主要為「包容與開創」，希望藉由本案的開發興建使舊有的街廓更形完整，並且展現出具有現代感的城市意象。為呼應該區位原有環境，量體外觀色彩大部分採用大地色系之石材與丁掛磚，以咖啡色系暖調子的親切與該地區既存的建築物妥善融合，並於天際線的部分，捨棄招搖與乖張的造型，以「簷」的概念搭配木頭沉穩的色調，如同家屋斜頂一般傳達樸實溫暖之情感意象。並於正立面藉由錯層安排的壁柱與明亮的石材色系作為點綴，創造富有節奏感的立面元素，打造出輕盈活潑的趣味，既能表達地標的精神，更能與鄰里之間開展一種優雅與人文的友善對話。	都設第二章 2-5 都設第二章 2-5 p.11-38、p.11-40 — p.11-51~11-57 都設 Ch5-23 都設 Ch6 景觀平面與剖面圖 p.11-32 p.11-4 p.11-49

	（五）報告書部分： 1. 請依目錄範例格式編排報告書，歷次前後次修正對照部分，惟最後一次會議需檢附修正圖說，其餘僅檢附修正對照表，並確實回應說明及標示正確頁碼。 2. 請依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。 3. 報告書內容有誤繕部分請一併修正。	（五） 1. 遵照辦理，已修正。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理，已修正。	 都設報告書 都設報告書 都設報告書
都市更新	（一）本案依第 70 次都市更新審議委員會決議，配合財政部國有財產署北區分署於聽證會上所提意見調整其規劃配置，規劃作為社會住宅，請實施者依北區分署所提意見檢送正確版選配資料，以利確認住宅單元及車位單元。 （二）規劃部分： 1. 本案目前規劃 3-7F 及 8FA、C、D、E 戶為社會住宅，並未規劃獨立之出入動線，後續如何管理，請於公寓大廈管理規約草約中載明。 2. 另本案規劃 3-8FA 戶為 3 房 2 廳之住宅單元，其規劃坪數較大且預期市場租金較高，是否符合社會住宅房型及需求，請再與住宅發展科釐清。 3. 本案原先配合內政部警政署警察通訊所規劃警察職務宿舍並配有傢俱設備，現改為社會住宅使用是否仍需要室內裝修，請再與住宅發展科釐清。 （三）本案相關容積獎勵已於第 3 次專案小組原則同意，惟有關人行步道鋪設柏油路段，實施者於會上表示將比照「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」提供 20 年之維護管理費用予管委會部分，請於事業計畫書及公寓大廈管理規約草約載明後續維護管理計畫。 （四）本案係採用 100 年 11 月 8 日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」相關管理費用之計算不得計入容積移轉費用，請修正。	（一）實施者業於 107 年 6 月 20 日檢送更正後之選配文件予新北市政府住宅發展科以確認選配，相關往返函文已檢附於權利變換計畫附錄。 （二）規劃部分： 1. 本案國有土地分配 3F~7F 整層及 8F 四戶（該層共六戶）作為社會住宅使用，因本案全棟均為住宅使用，與社會住宅使用性質並無差異，並無使用及動線上之衝突，故全棟所有權人均應遵守公寓大廈管理規約，並加註於公寓大廈規約（草約）。 2. 已依審查意見，調整 3F~8F 之 A 戶坪型。 3. 實施者已與住宅發展科確認，無傢俱設備等室內裝修需求。 （三）遵照辦理，已載明於公寓大廈管理規約草案。 （四）遵照辦理，相關管理費已扣除容積移轉費用進行計算。	— p.附錄-20、附錄-21 p.11-8~11-15 — p.附錄-20 p.15-6
主席結論	一、有關共同負擔比例部分，請依第 3 次專案小組結論調降至 50%以下，並配合修正各項費用之提列。 二、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，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。		
散會時間	上午 11 時 00 分		

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第70次都市更新審議委員會）

開會時間	民國 106 年 09 月 27 日（三）下午 2 時 30 分		
開會地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主席	彭委員建文	紀錄	李芳瑋
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 106 年 10 月 12 日新北府城更字第 1063538182 號函		
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	
決議	五、本案實施者委託富達都市更新股份有限公司辦理規劃及麗業不動產估價師聯合事務所辦理估價，故本案討論前，黃委員明達及陳委員玉霖已依新北市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定迴避。 六、有關本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，為配合財政部國有財產署北區分署所提意見，後續將配合調整其規劃，且考量變動幅度較大，故續提小組審議。 七、依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起 180 日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」。請實施者依前開意見修正擬訂事業計畫書，於文到翌日起 180 日內檢送計畫書、圖提請小組續審。	遵照辦理，本案已配合國有土地管理機關撥用返還財政部國有財產署北區分署，修改建築設計規劃，並完成國有土地重新選配，並召開說明會向私有土地所有權人說明變動情況。	

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案暨權利變換計畫案」聽證意見回應綜理表

開會時間	民國 106 年 08 月 10 日（四）上午 10 時 00 分				
開會地點	新北市中和區安穗市民活動中心（新北市中和區員山路 294 巷 7 號 1 樓）				
主席	彭委員建文、程副總工程司靜如			紀錄	徐彤
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 106 年 07 月 12 日新北府城更字第 10635354711 號函				
主席致詞	（略）	作業單位報告	（略）	實施者簡報	（略）

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	修正頁次
1	曹文明 都市更新市政府多年來積極推行的政策，本案私地主 100%同意參與都市更新，對市容更新人民生命財產保障及政府資產活化都具有正面意義，經實施者努力協調、用心規劃、全力配合私地主及公部門的需求設計全新的建築物，實乃功能一件，希望公部門能考量未來的需求，為未來的都市更新立下模範。	感謝曹先生的支持，對於本案國有土地處理方式已與國產署溝通，後續的進度將持續跟地主報告。	意見無爭點，原因如下： 陳述人所陳意見非反對意見，故無爭點。	—
2	財政部國有財產署分署（北區分署）【書面意見】 1. 本案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所經管同段 9 地號國有土地及同段 100 建號國有房屋，無本署經管國有房、地。該所以 106 年 3 月 30 日警通後字第 1060002741 號函表示略以，該等房地無公用需要，刻正依規定向本署申辦變更為非公用財產移交接管中，移交前有關都更事宜，該所同意委託本分署續處。本分署業以 106 年 8 月 2 日台財產北改字第 10650010300 號函表示，請貴府評估本案有無社會住宅需要。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。 2. 事業計畫書第 10-1 頁：本案更新容積獎勵（不含容積移轉）達 25.07%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。 3. 事業計畫書第 15-6 頁：依都市更新條例第 30 條第一項規定實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築	1. 敬悉，待市政府確認有無社會住宅需要後，實施者將配合接管管理機關調整相關建築規劃設計。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），且財政部國有財產署將配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用，故原規劃 3 至 7 層單房間職務宿舍、8 樓 E 單元及 9 樓 E 單元多房間職務宿舍已無使用需求。因本案所有權人均已選配完畢，在不影響各所有權人之權益下，配合原所有權人中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）分配之 3 至 7 層，由宿舍調整為社會出租住宅坪型，並於 8 層再規劃部分社會出租住宅坪型。為充分讓私有土地所有權人瞭解相關權益，實施者業於民國 106 年 11 月 5 日召開說明會，向私有所有權人說明建築設計及更新後權利價值之變動情形。公有土地管理機關雖已無職務宿舍使用需求，考量本案其他私有土地所有權人業已分配完畢，故仍維持原分配之 3F~7F 建物位置，並接續樓層選配 8F-A、8F-C、8F-D、8F-E。為便於集中管理，車位集中選配 B5 整層車位，剩餘權利價值則選配 B4 層共 6 部車位。 2. 本案相較通案而言已屬申請容積獎勵較少者，僅申請三項獎勵（不含容積移轉），並依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組決議，原則同意給予此三項容積獎勵額度。實施者與地主均事前溝通分配需求後，才進行本案權利變換分配。並透過降低建蔽率、留設退縮人行步道等方式，創造基地與周圍之友善環境。 3. 本案係於 103 年 10 月 30 日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，依報核當時適用之主管機關訂定權利變換提列項目並無營業稅項目可申請提列。故本案是否得提列營業稅項目納入共同負擔，尚須請主管機關裁處。	第1、6及8點採納、第2、3、4、5及7點均不予採納，原因： 1. 陳述人所陳意見第1點採納，請實施者配合調整其規劃配置後續題小組審議。 2. 陳述人所陳意見第2、3、5及7點，有關所提容積獎勵及相關費用提列等部分，業於專案小組會議中充分討論，且實施者已依規定檢討，故不予採納。 3. 陳述人所陳意見第4點，考量信託可避免因產權糾紛而影響完工後建物之登記及分配，對所有地主均有保障，故本案信託費用依規定納入共同負擔，故不採納。 陳述人所陳意見第 6 及 8 點，請實施者後續檢送 3 家估計報告書及相關資料予北區分署，故採納。	1.權利變換 p.6-8 至 p.6-15、p.16-3 及 p.16-4 6.遵照辦理。 8.遵照辦理。

	物折價抵付與實施者。故請實施者依前述規定辦理。 4. 事業計畫書第 15-6 頁：國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。 5. 本案國有土地比例 39.97%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 6. 事業計畫書第 10-1、15-6 頁：本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 35%（容積移轉費用為 5,556 萬 735 元），請實施者提送下列資料： (1)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 (2)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 (3)容積移轉來源及成本說明。 (4)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 7. 權利變換計畫書第 12-1 頁：本案共同負擔比例高達 49.98%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 8. 請實施者提供 3 家估價報告書。	4. 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，因國有土地未辦理信託，將信託登記費用及塗銷費用部分扣除國有土地部分再予以計算。信託費用為權利變換得提列之項目，故本案依實際信託合約予以提列。 5. 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，將風險管理費調降至 11%。 7. 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組決議，將共同負擔調降至 50%以下。 8. 遵照辦理，實施者將另外提供 3 家估價報告書給　貴分署。		
主席結論	今日會議到此，本府後續會將今日各位所陳述之意見或疑義彙整於會議紀錄內，通知予各位所有權人，並將今天聽證辯論內容提送本市都市更新審議委員會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納或不採納之理由做成決定，謝謝各位今天的參與。			
散會時間	上午 10 時 30 分			

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第三次都市更新權利變換計畫專案小組）

開會時間	民國 106 年 02 月 24 日（四）上午 9 時 30 分		
開會地點	新北市政府 11 樓 1122 會議室		
主席	彭委員建文	紀錄	徐彤
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 106 年 03 月 17 日新北府城更字第 1063531713 號函		

第三次都市更新權利變換計畫專案小組

陳情人	內容摘要	內容回應
曹文財/康小姐代（中山路二段 449 巷 12 號）	（一）實施者所講的都是針對幫通訊所支付的管理費，可是就我們地主來講，假設每一戶設定收 10 萬元的公共基金，實施者應該提供一筆等值的公共基金，但實施者所說的都只是管理費的部分，並沒有額外的錢可以拿出來，如果日後像是電梯需要維修的話，就沒有多的錢可以去支付。另外實施者說要支付通訊所 15 年的管理費用是用專款，那額外支付的 5 年是不是應該要提撥到公共基金裡面？ （二）本案有規劃 6 部汽車車位未來是要做臨時停車及大樓公共使用，這部分是由誰來支付，目前的公設比已經相當吃重，如果又增加 6 部停車位公設比又更高了。 （三）綠建築這部分是有取得獎勵的，那綠建築後續的修繕維護費用是否要由管委會支付？ （四）實施者和我們簽訂的契約明載有一個室內的實際坪數，那我們現在參考的到底是要依照室內的坪數還是依照公設比的去看，我們到底是要看哪個契約？	（一）本案依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列公寓大廈公共基金，此金額將會撥到公共基金裡。整個案子對於地主、內政部警政署警察通訊所及未來住戶，以後大樓任何的環境整潔、電梯維護及消防檢查等，皆由管委會去支付，規約裡將會載明清楚包含項目。 （二）本案自設車位部分規劃 6 部汽車停車位是依第一次專案小組由地主提出臨停之需求，後續如果要臨停或是出租也是由管委會去決定。 （三）申請綠建築獎勵，將由實施者提列綠建築管理維護費用 1,662,597 元撥交管委會支應，詳 10-7 及附錄-21，管理方式載明於銷售契約。 （四）有關私約簽定的內容，我們會努力再與地主協調。
曹文籐（中山路2段449巷6號）	我們這戶是沒有去選配房子，因為我爸認為室內的空間比例太小，到底公設比和室內空間怎樣叫做合理？	本案依建築設計各層平面圖經由代書進行產權框選計算出各戶產權及公設比，其他與私約簽定內容相關部分，我們會努力再與地主協調。
相關單位	審查意見	意見回應
內政部警政署警察通訊所	（一）本所於前（第 2）次會議所提有關本所職務宿舍之管理費預算編列及支付問題，經審議回應內容僅為載明於事業計畫並納入公寓大廈規約，惟「公務機關參與都更案管理費編列及執行之適法性」及「以信託方式代公有土地管理機關支付」等疑義尚未予以解釋釐清；另依本案公寓大廈管理規約草案相關規定，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議，向管理委員會繳交「公共基金」及「管理費」，本案實施者採信託方式辦理本所未來「管理費」繳納事宜，若管理委員會依區分所有權人會議決議須動用或收繳「公共基金」（實施者依法提列），因本所亦為區分所有權人之一，亦須與其他住戶分擔辦理亦有疑義。 （二）實施者除辦理本案都更範圍內本所職務宿舍現住人員之安置外，目前置於前開處所之公家財產及物品，併請實施者協助完成搬遷及安裝；現有財產物品，請提供適當安全處所並完成搬遷，俾利公有財產及物品安置及後續使用。	（一）貴所依本案都市更新委員審查意見第二點建議：「…有關實施者承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納 15 年管理費用（實際提撥費用為 20 年）一事，為確保後續執行，建議實施者得與受託銀行簽訂他益信託，由內政部警政署警察通訊所作為信託之受益人以支付管理費，惟其方式是否符合通訊所相關規定，請實施者協助洽詢信託銀行並釐清，經確認後請實施者於計畫書中載明後續執行機制。」。 實施者依法根據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列公寓大廈公共基金，此金額將會撥到公共基金裡由管委會去支付；另每戶每月僅支付管理費部分，其管理費如有結餘將存入公共儲備基金，這部分會因個案不同，是否需繳交公共基金，未來實際交屋的時候，實施者與未來管委會再去溝通處理。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有實施者須承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納 15 年管理費用（實際提撥費用為 20 年）之需求，本案相關管理費用依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列公寓大廈公共基金。 （二）後續人員安置部分（屬本案範圍內之現住人員），其方案經通訊所同意且確認後，費用由實施者先行支付，自前述計畫案編列之拆遷安置費用中扣除，後續該編列費用如有不足，則由實施者協助負擔，如本案完工安置原因消滅後該編列費用尚有餘裕，則依規定撥付予通訊所；而公家財產及物品安置，因涉及運送完整、保管責任以及安裝專業性等問題，故無從協助，惟實施者已依規定於本案都市更新事業計畫案補償與安置費用中編列相關搬遷費用作為補償。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有

		財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，已無後續人員安置（屬本案範圍內之現住人員）之需求，本案相關補償及安置均依本案都市更新事業計畫案補償與安置費用中編列為準。	
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府交通局 【書面意見】	（一）按本局前次意見第 3 項，仍請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度；倘採人行及自行車共道最小應大於 2M，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1（雙面）；自行車專用道雙向應大於 2.5M，請以不同鋪面（瀝青或混凝土為宜）設置，並於地面或以標誌標示。 （二）按本局前次意見第 6 項，本案停車場出入口設置位置正對對側既有停車場出入口請加強相關安全警示設施並提具具體之改善措施，以維行車安全。 （三）按本局前次意見第 7 項，停車場內部應避免汽、機車動線交織，請調整車道配置或加強相關安全警示設施。 （四）按本局前次意見第 8 項，依劇身心障礙者權益保障相關規定無障礙停車位之設置位置應臨近梯廳且避免穿越車道設置。 （五）基地臨中山路二段 449 巷自行退縮達 8M 淨寬，請補充車道配置及標誌標線規劃。	（一）遵照辦理，已補充標示自行車動線規劃及寬度標示，本案自行車車道非屬專用車道，僅供住戶使用，相關鋪面及綠化空間採以整體設計，符合規定。 （二）遵照辦理，本案基地對面隔中山路二段 449 巷道路，現有一住宅大樓設施，其停車場出入口位置與本基地停車場出入口位置為正面相對，彼此間距離約 6.6 公尺，大於 5 公尺以上，車行緩衝空間尚屬足夠。且為有效降低彼此間車輛進出之影響情形，該停車場出入口已設置有出車警示號誌燈設施，本基地則在停車場出入口兩側皆設置出車警示燈與反射鏡等安全設施，本案將藉由相關交通安全設施之設置，有效降低彼此間車輛進出之衝擊影響狀況。 （三）遵照辦理，已依規定補充標示 B1F 動線圖並加強標示相關安全警示設施，符合規定。 （四）遵照辦理，無障礙停車位之設置位置已規劃臨近梯廳且避免穿越車道設置，符合規定。 （五）遵照辦理，已補充車道配置及標誌標線規劃。	（一）事業計畫 p.12-2、12-9、12-11 （二）事業計畫 p.12-9、12-10、12-11、p.附錄-47、48 （三）事業計畫 p.12-12 （四）事業計畫 p.12-12 （五）事業計畫 p.12-10、12-11、p.附錄 25、26
新北市政府城鄉發展局開發管理科 【書面意見】	（五）經查中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 （六）有關內政部 103.9.26 台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，市府自 104.1.1 起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104.4.13 內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	無。
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	（一）事業計畫部分： 1. 有關人民陳情意見涉及合建契約書部分，係屬民法上雙方合議之私權契約行為，非屬都市更新審議之範疇，請實施者妥與地主溝通說明。 2. 有關實施者承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納 15 年管理費用（實際提撥費用為 20 年）一事，為確保後續執行，建議實施者得與受託銀行簽訂他益信託，由通訊所作為信託之受益人以支付管理費，惟其方式是否符合通訊所相關規定，請實施者協助洽詢信託銀行並與通訊所釐清，經確認後請實施者於計畫書中載明後續執行機制。	（一）事業計畫部分： 1. 遵照辦理，持續皆與地主密切溝通說明。 2. 本案編列數額為額外編列 15 年管理費用，其費用未列入共同負擔費用，由實施者自行提供，考量日後管理費調漲情況，多編列總額三分之一費用因應。其支付方式，透過信託方式，日後定期由信託機構自信託專戶支付管理費予管委會。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有實施者須承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納 15 年管理費用（實際提撥費用為 20 年）之需求，本案相關管理費用依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列公寓大廈公共基金。	（一） 1.無。 2.事業計畫 p.19-1 及附錄-19。【第四次專案小組】事業計畫 p.15-3

	3. 有關申請容積獎勵部分，人行步道獎勵依上次小組原則同意自基地退縮達 8 公尺並鋪設柏油部分同意給予合計獎勵面積，鋪設柏油路段請於公寓大廈管理規約中載明後續維護管理計畫，其餘獎勵經小組討論後原則同意。	3. 遵照辦理，已於公寓大廈管理規約中載明後續管理維護計畫。	3.事業計畫附錄-p.20。
	4. 本案更新後為地上 26 層、地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級表採第三級，惟附錄伍所列建材設備等級表中所使用建材及設備不符合第三級規定，請實施者依規定重新檢討修正。	4. 遵照辦理，已重新檢討修正。	4.事業計畫附錄-p.27 至 29；權利變換附錄-p.3 至 5
	5. 因考量警察通訊所機車停車位需求量較大，實施者於會上表示已與通訊所協調將地下 1 樓編號 118、119、120 及 121 汽車車位供機車停放，請於公寓大廈管理規約中載明清楚並讓地主知悉。	5. 遵照辦理，已於公寓大廈管理規約中載明。	5.事業計畫附錄-p.19。
	6. 依文化資產保存法第 15 條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，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五十年者，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。」本案國有建物建築年期超過 50 年，是否應依上開規定辦理文資法認定程序，請管理機關確認。	6. 依新北市政府文化局 106 年 5 月 23 日新北文資字第 1060988341 號函，有關中和區中山路二段 451 號建物文化資產保存價值評估第三點：可不列冊追蹤。	6.事業計畫附錄-p.54。
	7. 有關風險管理費用部分，考量本案公有土地比例高且所有權人數較少整合難度較低，建議酌予調降。	7. 依本次會議結論，本案財務計畫之管理費用部分，調降「風險管理費用」至 11%。	7.事業計畫 p.15-6；權利變換 p.10-6。
	（二）權利變換計畫部分：	（二）權利變換部分：	（二）
	1. 本案營建工程費用雖取消提列特殊工程項目柱底承載基樁，惟實施者表示若基於安全考量未來仍會加裝但不納入共同負擔，請實施者於計畫書中載明清楚；另營建工程費用估算表工程項目之基礎工程及結構體工程僅占營建工程費用 35.1%似有偏低，請再檢視修正。	1. 遵照辦理。	1.事業計畫 p.15-3；權利變換 p.10-3。
	2. 因考量建築物高度超過 50 公尺以上，基於建物安全考量擬申請結構安全審查，其提列建築物結構外審費用原則同意給予。	2. 遵照辦理。	2.事業計畫 p.15-4；權利變換 p.10-4。
	3. 本案不動產估價費用部分，請依「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表」提列，不得高於新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準，請修正。	3. 有關不動產估價費用部分，依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，附件三、「權利變換不動產估價提列基準」計算，重新檢視數額後，不動產估價提列基準上限為 2,385,000 元，本案實際依合約金額認列之費用 1,650,000 元，符合規定。	3.事業計畫 p.15-4；權利變換 p.10-4。
	4. 本案加強磚造之拆除費用提列 670 元/坪尚屬偏高，實施者於會上同意以 500 元/坪提列，請修正相關計畫內容。	4. 遵照辦理。	4.事業計畫 p.14-1 至 p.14-4 權利變換 p.8-1 至 p.8-4
	5. 有關信託登記費用及塗銷費用部分，因國有土地並未辦理信託，應不得將其列入計算，請扣除。	5. 遵照辦理。	5.事業計畫 p.15-5 權利變換 p.10-5。
	6. 本案容積移轉費用部分，實施者於回應綜理表回應以平均公告現值 60%提列，惟計畫書 P10-7 容積移轉費用仍以 75%提列，請修正。	6. 遵照辦理	6.權利變換 p.10-7。
	（三）估價報告書部分：審議意見以領銜友宏估價報告書為主，其餘兩家估價報告書請併同修正。	（三）估價報告書部分：	
	1. 本案更新後規劃 3F-7F（A、B 單元）、8F 及 9F（E 單元）為警察宿舍且備有傢俱及家電用品，惟本案建材設備等級表採第三級，其項目若已於表定所列，則不得再列入成本，請檢討修正。另因傢俱及家電用品涉及更新後估價之調整率，請再重新檢視。	1. 經檢視警察宿舍所需傢俱及家電用品項目與建材設備等級表所載項目不同，無重複列入成本之情形。有關更新後有配有傢俱及家電用品之分配單元，已重新檢視。	1.無
	2. P.44 合併前各筆土地價值推估部分，請再一併重新檢視並補充文字說明： （1）比準地 9 地號與後側地號（10~15 地號）形狀差異較大且 6~8 地號形狀調整率	2. 遵照辦理，已補充合併前各宗土地比較項目調整率之說明。有關本次修正結果如下： （1）10~15 地號之形狀調整率由 0%修正為-1%。 （2）現有巷道(無廢巷)之調整率由-7%調整為-11%。	2.詳估價報告書 p.44 （1）詳估價報告書 p.45 （2）詳估價

	有作反應，惟 10~15 地號形狀調整率未調整，請修正。 （2）本案之現有巷道並無廢巷，與非現有巷道之其它土地相較調整率僅調整 7%無法反應土地利用現況，請修正。 （3）面前道路寬度調整為 5%，仍無法反應位於中山路旁及內側巷道之價差。 3. 有關更新後停車位單價部分，地下 1 層至 3 層，其每一層樓單價間距為 10 萬元，惟自地下 3 層起調整為 20 萬元，其調幅偏高有悖一般市場行情，請補充說明。	（3）面前道路寬度之調整率由-5%調整為-9%。 3. 地下室車位價格，經修正後 B3 至 B5 之樓層價差由 20 萬/個調整為 10 萬/個。	報告書 p.45 （3）詳估價報告書 p.45 3.詳估價報告書 p.84
主席結論	一、本案申請都市更新獎勵部分，原則同意給予「設計建蔽率 5%」（面積 326.38 ㎡）、「留設 4m 人行步道」14.07%（面積 918.59 ㎡）、「綠建築」6%（面積 391.66 ㎡）。 二、有關財務計畫管理費用部分，實施者於會上同意調降「風險管理費用」至 11%，其餘「總務及人事管理費用」4.5%、「銷售管理費用」6%原則同意；另有關共同負擔比例實施者同意調降至 50%以下，請一併配合修正各項費用之提列。 三、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，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。		
散會時間	上午 11 時 30 分		

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第二次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國 105 年 06 月 02 日（四）下午 2 時 30 分
開會地點	新北市政府 28 樓都委會會議室
主席	彭委員建文、曾委員漢珍
紀錄	徐彤、江青澤
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 105 年 09 月 03 日新北城更字第 1043438482 號函

第二次都更暨都設聯審專案小組

陳情人	內容摘要	內容回應	修正頁次
曹文財/康小姐代（中山路二段 449 巷 12 號）	（一）機車位除了警政署警察通訊所有需求外，未來我們也是會有這個問題，現在機車位都是在地下一層，周邊的環境，像是容移的友善方案是否有機會做露天機車停車格。	（一）本案依一戶一機車位原則設置，並無所有住戶皆有 2 部以上機車使用需求，提供住戶之機車位應足夠；而警政署警察通訊所情況特殊，考量汽車位使用量低，機車停車位較不足，可將警政署警察通訊所選配之地下一層平面汽車位作停機車使用，已在公寓大廈規約註明。本案容積移轉友善方案已確定，並無設置露天機車停車格。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有將平面汽車位作停車使用之需求，停車管理使用方式依公寓大廈規約辦理。	（一）事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26【第四次專案小組】事業計畫 p.11-32、p.19-1、附錄-19
	（二）關於實施者回應警政署警察通訊所管理費是一次付清，但在未來長遠的時間內，如果有調整異動的時候，差額的部分會由誰來做支付，會列在草約還是在哪裡會比較清楚的名列。	（二）實施者已同意支付 15 年警政署警察通訊所職務宿舍管理費，其額度為寬列 20 年預估管理費定額，並約定專款專用，由信託銀行逐月按應繳之管理費撥付給管委會做支應，並在公寓大廈管理規約中載明。	（二）事業計畫 p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.16-1
內政部警政署警察通訊所	（一）有關本所警察宿舍實施者原僅規劃 3 至 6 樓（單房間職務宿舍）共 60 戶，另 7 至 10 樓 E 單元等 4 戶格局請亦規劃為單房間套房並配置相關傢俱（僅保留 11 樓 E 單元 1 戶多房間職務宿舍），以符本所需求。另請實施者參照行政院 102 年 3 月 28 日院授財產公字第 10235004711 號函修正之「宿舍管理手冊」，有關各機關規劃興建單房間職務宿舍每戶主建物及附屬建物合計之最大面積以 33 平方公尺為限；多房間職務宿舍每戶主建物及附屬建物合計之最大面積以 106 平方公尺為限之規定。	（一）警政署警察通訊所與實施者溝通後，其分配改為 3 至 7 層樓共計 10 戶 75 間以單房間職務宿舍設計，8 樓 E 單元及 9 樓 E 單元以多房間職務宿舍設計，符合警政署警察通訊所需求，亦符合宿舍管理手冊之相關規定。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），且財政部國有財產署將配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用，故原規劃 3 至 7 層單房間職務宿舍、8 樓 E 單元及 9 樓 E 單元多房間職務宿舍已無使用需求。因本案所有權人均已選配完畢，在不影響各所有權人之權益下，配合原所有權人中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）分配之 3 至 7 層，由宿舍調整為社會出租住宅坪型，並於 8 層再規劃部分社會出租住宅坪型。為充分讓私有土地所有權人瞭解相關權益，實施者業於民國 106 年 11 月 5 日召開說明會，向私有所有權人說明建築設計及更新後權利價值之變動情形。公有土地管理機關雖已無職務宿舍使用需求，考量本案其他私有土地所有權人業已分配完畢，故仍維持原分配之 3F~7F 建物位置，並接續樓層選配 8F-A、8F-C、8F-D、8F-E。為便於集中管理，車位集中選配 B5 整層車位，剩餘權利價值則選配 B4 層共 6 部車位。	（一）事業計畫 p.11-8 至 p.11-13；權變計畫 p.6-8 至 p.6-13【第四次專案小組】事業計畫 p.11-8 至 p.11-15；權變計畫 p.6-8 至 p.6-15
	（二）有關「停車位」選配部分，依本次實施者修正後平面圖示資料，地下 1 層汽車車位增為 6 個（不含法定行動不便者專用車位 2 個）、地下 2 層增為 26 個，有關本所選配之停車位是否應由實施者協調，亦或依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」選配近地面層之停車位規定重新選配以符規定？	（二）有關警政署警察通訊所提出機車位使用需求較大，實施者已協調將其所分配之 4 個汽車停車位移至地下 1 層，此汽車停車位可自行停放機車，在使用管理上集中控管，並符合消防相關規定，在公寓大廈管理規約載明。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有將平面汽車位作停車使用之需求，停車管理使用方式依公寓大廈規約辦理。	（二）事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26【第四次專案小組】事業

	（三）本案實施者於會前另行向本所提出職務宿舍改以 3 至 7 樓（每層均為 15 間單房間職務宿舍）及保留多房間職務宿舍 1 戶；另停車位均以移至地下 1 樓及地下 2 樓並集中同一區域之構想。於不影響本所原選配之權利價值下，是否符合相關法規？	（三）實施者依警政署警察通訊所需求設計規劃職務宿舍，另考量機車位需求，並協調分配位置，應無不符法規問題。【第四次專案小組】回應同（一）。	計畫 p.11-32、p.19-1、附錄-19 （三）事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26 【第四次專案小組】事業計畫 p.11-8 至 p.11-15；權變計畫 p.6-8 至 p.6-15
	（四）本所為公務機關，本所於本案將面臨管理費預算編列及支付問題，管理費之編列及支付適法性，對本所是否參與都更案至關重要，然一直未獲釐清。實施者雖承諾「以信託方式代公有土地管理機關支付 20 年，其費用不納入共同負擔項目。」然依公務機關主計預算程序及執行方式，以實施者所提之特定基金信託方式之適法性及可行性尚有疑義。依據都市更新條例第 16 條規定（略以）：「各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。」爰此，本所於都市更新審議機制下，有關「公務機關參與都更案管理費編列及執行之適法性」之疑義，提請審議委員會依據都市更新條例遴聘（派）相關機關代表解釋釐清。	（四）已依委員意見載明於事業計畫並納入公寓大廈規約。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有將平面汽車位作停車使用之需求，停車管理使用方式依公寓大廈規約辦理。	（四）事業計畫 p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.16-1 【第四次專案小組】事業計畫 p.11-32、p.19-1、附錄-19
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府交通局 【書面意見】	（一）本案都市設計審議報告書 p.1-09、p.1-18 與 p.4-1 汽機車位數量不符。 （二）續前項意見，倘本基地設置 100 輛以上機車位，則應設置機車專用坡道。 （三）請補充標示本案周邊公有人行道、人行道、自行車道之規劃及其寬度。 （四）按本局前次審查意見第 2 項： 1. 停車場之車輛出入口不得臨接自道路轉彎處起點 5m 內，請補充標示車道出入口與基地南側 6m 道路之距離。 2. 請補充停車場出入口各方向轉向車行軌跡示意圖。 3. 另請標明出入口之人行道設計、寬度並於轉彎處設計半徑 5m 之截角圓弧，人行道破口處建議增繪行穿線。 （五）按本局前次審查意見第 3 項，本案規劃基地車輛採右進右出方式出入，未來僅以佈告欄提供告示恐無法達到規劃目的，請補充提具具體交通改善措施，並建議研議中山路二段 49 巷或新生街沿基地側退縮車道，以利車行動線順暢。 （六）按本局前次審查意見第 4 項，依規定停車場之車輛出入口不得臨接自其他路外停車場車輛出入口含本身停車場之其他車輛出入口 10 公尺以內。並請補充標示出入口緩衝空間之寬度及深度。	（一）遵照辦理，已配合修正。 （二）本案設置 99 輛機車位，未超過 100 輛，免設機車專用道設置。【第四次專案小組】本案設置 133 輛機車位，與汽車車道相鄰獨立設置專用道。 （三）遵照辦理，已依規定補充標示，符合規定。 （四） 1. 遵照辦理，已補充標示車道出入口與基地南側 6m 道路距離為 13m>5m，符合規定。 2. 遵照辦理，已補充一層平面動線圖補充標示車行軌跡示意圖，符合規定。 3. 遵照辦理，已補充標示 （五）本案已將現有巷道未達 8m 道路自行退縮達 8m 淨寬，並鋪設柏油路面，故可取消車輛右進右出之建議。 （六）遵照辦理，本案基地對面隔中山路二段 449 巷道路，現有一住宅大樓設施，其停車場出入口位置與本基地停車場出入口位置為正面相對，彼此間距離約 6.6 公尺，大於 5 公尺以上，車行緩衝空間尚屬足夠。且為有效降低彼此間車輛進出之影響情形，該停車場出入口已設置有出車警示號誌燈設施，本基地則在停車場出入口兩側皆設置出車警示燈與反射鏡等安全設施，本案將藉由相關交通安全設施	（一）事業計畫 p.11-3 都設報告書 p.1-34、p.4-1 （二）都設報告書 p.7-9 （三）都設報告書 p.7-11 （四）都設報告書 1.p.7-11 2.p.5-13 3.p.5-11 （五）都設報告書 p.7-12 （六）都設報告書 p.7-11 （七）都設報告書 p.5-13 （八）都設報

	（七）按都設委員前次意見第 4 項，請補充基地停車場內車行動線於 B1F 汽車機車交織情況。 （八）按都設委員前次意見第 5 項，無障礙汽機車位應臨近梯廳設置，且避免穿越車道。 （九）基於環境友善建議評估留設公共自行車設置空間（4*40m）及捐贈設備設施費用。 （十）有關做為警察局宿舍停車位需求，建請警察通訊所明確說明數量落差，並請實施者評估配合。	之設置，有效降低彼此間車輛進出之衝擊影響狀況。 （七）遵照辦理，已依規定補充標示 B1F 動線圖，符合規定。 （八）遵照辦理，已配合修正。 （九）敬悉。 （十）警政署警察通訊所與實施者溝通後，其停車位選配 13 部汽車位，其選配之位在地下一層之 4 部汽車位可自行作停機車使用，並在公寓大廈規約註明。【第四次專案小組】警政署警察通訊所撥用返還予財政部國有財產署，未來將由財政部國有財產署配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用。	告書 p.5-11 （九）無 （十）事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26
財政部國有財產署北區分署 【書面意見】	查旨案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所經管同段 9 地號國有土地及同段 100 建號國有房屋，無本署經管國有房地。又本案既經警察通訊所以 103 年 11 月 17 日警通後字第 1030008122 號函表示確有保留公用需求，爰本案都市更新後續相關進程，請逕洽警察通訊所依都市更新條例規定辦理。	敬悉。【第四次專案小組】依內政部警政署警察通訊所 106 年 3 月 13 日警通後字第 10 61550108 號函及財政部國有財產署北區分署 106 年 3 月 27 日財產署公字第 1060008226 0 號函，內政部警政署警察通訊所已無公用需求。未來將由財政部國有財產署配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用。	無。【第四次專案小組】權變計畫附錄參、國有土地往返公文
新北市政府工務局 【書面意見】	屋脊裝飾物建議採金屬構架，請確實依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討屋脊裝飾物設置情形，並檢討耐候性、耐震、耐風等結構安全項目。	遵照辦理，屋脊裝飾物已依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討，並已專章說明，符合規定。	都設報告書 p.5-5、5-6
新北市政府城鄉發展局開發管理科 【書面意見】	（一）經查中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 （二）有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，市府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	無。
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，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。 （一）有關本案容積移轉環境友善方案如下，委員會原則同意： 1. 提供北側之供公眾使用開放空間，面積約為 183.06 平方公尺。 2. 提供西側寬度 4 公尺以上通道，供公眾通行，面積約 175.28 平方公尺，該 4 公尺通路至少需留設淨寬 2 公尺以上供人通行且舖面順平為原則設計，並加強夜間照明。 3. 提供南側退縮人行開放空間不申請獎勵，面積為 70.25 平方公尺。 4. 同意調降容積移轉移入量至 35%，減少對環境容受力之影響。 5. 開放空間請加強通視性及公益性。	（一） 1. 遵照辦理，提供基地北側供公眾使用開放空間，面積約 183.06 平方公尺，做為環境友善回饋方案。 2. 遵照辦理，提供基地西側寬度 4 公尺以上通道，供公眾通行，面積約 175.28 平方公尺，該 4 公尺通路設計淨寬 2 公尺以上，供人通行且舖面順平，並加強夜間照明，做為環境友善回饋方案。 3. 遵照辦理，提供基地南側退縮人行開放空間不申請獎勵，面積為 70.25 平方公尺，做為環境友善回饋方案。 4. 遵照辦理，已修正相關圖說。 5. 遵照辦理，已修正相關圖說。	都設報告書（一） 1.p.5-19 至 5-20 2.p.5-19 至 5-20 3.p.5-19 至 5-20 4.p.5-19 5.p.6-1

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	（二）本案屋脊裝飾物，結構為金屬構架高度 6 公尺，委員會原則同意。 （三）周邊道路不足 8 公尺部分，建議配合退縮鋪設柏油路面，以改善交通。 （四）開放空間及景觀： 1. 本案基地面 24 公尺計畫道路之公有人行道建議認養，並請調整公有人行道至 6 公尺巷道道路轉角得以順接。 2. 街角廣場請增加開放性及增加街道傢俱供人停等。 3. 因本案為高層建築物且西側通路正為迎北風側，請考量風場環境之影響，酌予調整植栽配置。 4. 請考量人行空間之友善性，取消設置投樹燈。 5. 有關本案設置遊戲廣場，請考量使用者動線安全，應與車道作適當區隔。 6. 請補充西側主題廣場造型框架及藝術雕塑之說明。 7. 請依新北市都市設計審議原則第 1 點及「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討人行步道寬度及洩水坡度，並請標示於圖面上，並建議酌予增加設置人行道寬度。 8. 屋突層及露台剖面圖並檢討覆土深度、女兒牆與植栽槽之安全考量。 9. 排水計畫請補充公共排水溝與基地內排水系統之關係，並補充增加雨水入滲之策略。 （五）交通動線及停車空間設置 1. 無障礙車位不得作為臨時停車位，請修正。 2. 車道出入口處植栽是否影響行車之通視性，請釐清。 （六）有關無障礙空間引導設施部分，請配合人行穿越路徑設置無障礙坡道，另有關西側通道亦應作為無障礙室外通路，並補充高程及坡道設置位置。 （七）請補充高層建築物落物曲線檢討。 （八）請釐清平面車道有頂蓋部分是否計入容積，請釐清。 （九）管理維護部分： 1.請補充開放空間告示牌及設置位置。 2.請於公寓大廈管理規約補充開放空間範圍圖。 3.容積移轉環境友善方案供公眾使用部分應納入公寓大廈管理規約。 4.請補充開放空間管理維護基金計算。 （十）報告書部分： 1.提案單請參考範本項目製作。 2.案名請配合修正為「楓韻開發中和區民樂段 12 地號等 10 筆地號集合住宅新建工程」。	（二）遵照辦理。 （三）遵照辦理，基地東側道路不足 8 公尺部分，已配合退縮達 8 公尺並鋪設柏油路面，以改善交通。 （四）開放空間及景觀： 1. 遵照辦理，基地北側公有人行道已配合景觀整體規劃設計，轉角已順接處理，未來將配合規定辦理人行道認養計畫，並已專章檢討，符合規定。 2. 遵照辦理，已修改街角廣場設計，以通透開放的廣場形式，增加行人停等活動空間，符合規定。 3. 遵照辦理，已配合修正西側通路口為端景廣場，增加環境友善度並調整植栽設計，符合規定。 4. 遵照辦理，已取消景觀投樹燈設計。 5. 已取消景觀遊戲廣場設置，符合規定。 6. 遵照辦理，本案西側端景廣場設置接到傢具座椅，已補充相關圖說，符合規定。 7. 遵照辦理，已依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討人行步道寬度及洩水坡度，並請標示於圖面上，符合規定。 8. 遵照辦理，已依規定補充屋突層及露台剖面圖並檢討覆土深度，符合規定。 9. 遵照辦理，已依規定補充相關圖說，符合規定。 （五）交通動線及停車空間設置 1. 本案除無障礙車位之外，另 B4 之編號 30、34、38 車位及 B5 編號 1、5、9 車位可提供做臨時停車及大樓公共使用之停車位。 2. 遵照辦理，已取消車道出入口植栽設計，符合規定。 （六）遵照辦理，已依規定補充相關圖說，符合規定。 （七）遵照辦理，已依規定補充高層建築落物曲線檢討，符合規定。 （八）遵照辦理，平面車道有頂蓋部分已計入容積檢討，符合規定。 （九）管理維護部分： 1. 遵照辦理，已於 1 層平面圖標示人行步道及開放空間告示牌位置，另補充告示牌詳圖，符合規定 2. 遵照辦理，已補充相關圖說。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理，已補充相關說明。 （十）報告書部分： 1. 遵照辦理，已修正提案單。 2. 遵照辦理。	（二）p.5-5 至 5-6 （三）p.7-12 （四） 1.p.6-1、p.6-19 2.p.6-15 3.p.6-1 4.p.6-14 5.p.6-1 6.p.6-15 7.p.6-16、6-17 8.p.6-13 9.p.6-17 （五） 1.p.7-9 2.p.6-1 （六）p.5-14 （七）p.7-34 至 p.7-37 （八）p.7-13 （九） 1.p.8-21 2.p.8-6 至 p.8-21 3.p.8-6 至 p.8-21 4.p.8-6 至 p.8-21 （十） 1.p.1-34 2.p.1-34
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	（一）事業計畫部分： 1. 有關警察通訊所表示機車位不足，經實施者說明可盡量集中提供 B1 汽車停車位供該所自行調整使用部分，仍應符合相關建管及消防法規規定；另有關約定給警察通訊所使用部分，應載明於公寓大廈規約草約中。	（一）事業計畫部分： 1.遵照辦理，警政署警察通訊所選配之地下一層平面汽車位可自行作停機車使用，已在公寓大廈規約註明。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有將平面汽車位作停車使用之需求，停車管理使用方式依公寓大廈規約辦理。	（一） 1.事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26【第四次專案小組】事業計畫

	2. 有關實施者承諾支付警察通訊所 15 年公寓大廈管理維護費（20 年費用），請於計畫書中詳細載明，並納入公寓大廈規約草約中，以避免後續與住戶產生糾紛。	2.遵照辦理。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有實施者須承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納 15 年管理費用（實際提撥費用為 20 年）之需求，本案相關管理費用依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列公寓大廈公共基金。	p.11-32、p.19-1、附錄-19 2.事業計畫 p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.16-1【第四次專案小組】事業計畫 p.15-3
	3. 申請留設 4 公尺人行步道獎勵部分，中山路 2 段 449 巷現有巷道未達 8 公尺部分，因考量交通通行，請配合現有巷道自基地退縮合計 8 公尺並鋪設柏油以供雙向通車，其中退縮部分，原則同意給予合計獎勵面積。	3.遵照辦理，本案已將現有巷道未達 8m 道路自行退縮達 8m 淨寬，並鋪設柏油路面，以維持雙向通車。	3.事業計畫 p.12-10
	4. 本案為事業計畫及權利變換計畫併送案，經實施者於會上表示同意調降容積移轉 5%，為保障所有權人之權益，倘調整建築配置規劃內容涉及住戶選配位置變動，應舉辦說明會與地主說明。	4.遵照辦理，實施者與地主皆有密切溝通，已於 105.09.09 與地主溝通協調及 105.9.20 舉辦說明會向地主說明。因配合審議會意見修正及土地所有權人需求，為維護各地主選配權益，已重新辦理權利變換分配於民國 105 年 10 月 07 日將（105）楓韻合中山二字第 1051007001 號函以雙掛號方式寄發通知全體土地所有權人，選配期間自民國 105 年 10 月 11 日起至 105 年 11 月 11 日止，共計 31 日。	4.權變計畫 p.14-1
	（二）權利變換計畫部分： 1.本案共同負擔提列增加特殊工程費用（柱底承載基樁費用）、建築物結構外審費用、信託登記規費及信託塗銷登記費用，請於計畫書中補充說明其必要性。	（二）權利變換部分： 1. 本案共同負擔取消提列增加特殊工程費用（柱底承載基樁費用）；建築物結構外審費用，本案考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「台灣省土木技師公會業務收費標準」提列；本案辦理信託登記及塗銷，其信託登記規費及信託塗銷登記費用，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表」計算。	（二） 1.事業計畫 p.15-1 至 15-7 權變計畫 p.10-1 至 10-7
	2.本案更新後擬興建 26 層鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級採第三級屬較為高級品等之建材，建築物工程造價標準單價表位於級距臨界點，且經再調整物價指數後，營建單價調整為 17 萬 9 元/坪，但其是否有合理反應至更新後之估價，請再行通盤檢討考量，以維護所有權人之權益。 3.請實施者於計畫書財務計畫章節內詳細載明信託及續建機制等事項。 4.本案容積移轉費用以平均公告現值 75%提列部分，於簡報所載僅提供 1 處案例不足以證明市場行情，請再補充說明，其餘請併同檢視修正。	2. 遵照辦理，有關共同負擔所提內容已重新檢核並修正，更新後比準單元之推估過程亦針對本案與比較標的之差異進行比較調整，本次調整後共同負擔比由 52%下降為 50.8%。 3. 已補充。 4. 本案提供 5 個案例，以平均公告現值 60%提列。	2.無 3.事業計畫 p.13-2 4.事業計畫附錄-51 至 53
	（三）估價報告書部分（以領銜友宏估價報告書為主）： 1.本案友宏及麗業 2 家估價報告書勘察日期與價格日期相差 2 個月不合理，請修正。 2.本案 3 本估價報告書針對價格日期均無調整說明，例如友宏 P34 價格日期調整百分率如何決定，且相對於名城估價報告書相同比較標的，調整率相差 6%原因為何，請補充說明。 3.本案比準地應為比較基準，故無所謂的〝稍優〞、〝普通〞、〝稍劣〞等區分，請修正；另名城估價報告書分級基準亦無說明，請補充。 4.p.30 比較標的 1 應以成交案例分析，且面積僅有 40.12 坪與比準地相差過大，另與 p.28 百分率調整法級距不同，請修正。 5.p.44 各項比較項目之調整率僅以數字表示，請補充文字說明；另更新前項目調整之面前道路寬度僅調整 4%，應無法反應位於中山路旁及內側巷道之價差，另現有巷道未作調整如何反應土地利用現況，請補充說明。	（三）估價報告書部分： 1.本案共勘察 2 次，已補充第 2 次勘察日期。 2.遵照辦理，已補充價格日期調整率之參考說明。 3.遵照辦理，已修正文字內容。 4.經修正後已更換比較標的 1 之案例，並檢視個別因素-面積之調整率。 5.經檢視及分析後，已將面前道路寬度調整率由 4%增加為 5%，現有巷道調整率由 6%增加為 7%。 6.原考量周遭電梯大樓樓層高度普遍為 15 樓，自 16 樓起增加樓層別效用比，今重新檢視垂直效用	

	6.p.74 樓層垂直效用比從原先差距 1%自 16F 起差距改為 1.1%，請補充說明原因為何。 7.因本案 3~6F 為警察宿舍備有傢俱及家電用品，p.74 頁 3~6F 垂直效用比是否涵蓋產品規劃修正率 1.25%，且僅調整 1.25%之合理性，請一併補充說明。	比及景觀調整率之合理性，已改為每樓層差距 1.0%。 7.有關警察宿舍備有傢俱及家電用品之效用僅於水平別效用(產品規劃)一項調整。此項目係將傢俱及家電用品投入成本反應在各警察宿舍所選配的不動產價值上。垂直效用比係依各樓層效益不同而調整，並無涵蓋傢俱及家電用品之效用。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再須配合警察宿舍備有傢俱及家電用品，已無影響相關修正率。
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況
都市更新委員	1.停車位及露臺單價估價過程過於簡易，請補充說明。 2.比較標的編碼有誤，請修正。 3.p.77 比準單元應為 7F-E 誤標示為 7F-C，請修正。 4.名城估價報告書格式有誤，請修正。	1.遵照辦理，已補充停車位價值及露臺單價推估過程。 2.遵照辦理，已修正比較標的編碼。 3.遵照辦理，已修正比準單元之編號（因配合圖面及警政署通訊所之選配情形，比準單元更換為 8F-A）。 4.遵照辦理，已修正名城更新前土地開發分析-比準層價值之推估格式。
主席結論	一、考量本案基地東側為已指定建築線之現有巷道，且經實施者說明臨現有巷道之 5 層樓住宅未來可以單獨建築，故原則同意本案更新單元範圍。 二、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。	
散會時間	下午 4 時 50 分	

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第一次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國 104 年 09 月 17 日（四）下午 2 時 30 分
開會地點	新北市政府 17 樓 1720 會議室
主席	彭委員建文、王委員秀娟
紀錄	徐彤、李宜縈
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 104 年 10 月 07 日新北城更字第 1043439341 號函

第一次都更暨都設聯審專案小組

<table>
<tr><th>陳情人</th><th>內容摘要</th><th>內容回應</th></tr>
<tr><td>曹文財/康小姐代（中山路二段 449 巷 12 號）</td><td>（一）最近地震頻繁，SRC 設計是否比較耐震，可否做個比較詳細的說明。

（二）再來有關法定停車位及自設停車位部分，自設停車空位有多餘的空間是由實施者來做取得，那可否提供大樓做公共使用。</td><td>（一）RC 與 SRC 結構，依結構強度、施工性、居住舒適性、工程造價及工期，比較適用性如下：
<table><tr><th>型式</th><th>RC結構</th><th>SRC結構</th></tr><tr><td>適用</td><td>25樓以下</td><td>18樓~45樓</td></tr><tr><td>強度</td><td>1.同地震係數，強度相同。
2.混凝土品質，鋼筋綁紮有關。</td><td>1.同地震係數，強度相同。
2.鋼筋與鋼構介面施作品質。</td></tr><tr><td>施工</td><td>難度不高
（超過120m以上不易施工）。</td><td>同時處理鋼構及RC問題，介面略多。
已為成熟工法。</td></tr><tr><td>舒適</td><td>佳</td><td>佳</td></tr><tr><td>造價</td><td>造價最低。</td><td>造價居中。</td></tr><tr><td>工期</td><td>10~15天/層</td><td>10~15天/層</td></tr></table>（二）本案於地下一層設置 2 部無障礙汽車位，不納入選配，可提供做臨時停車及大樓公共使用之停車位。</td></tr>
<tr><td>內政部警政署警察通訊所</td><td>一般同仁主要是騎機車或搭乘大眾交通運輸工具，機車停車位較不足夠。</td><td>依規定法定汽機車停車位皆以一戶一車位為原則，內政部警政署警察通訊所參與權利變換選配 13 戶單元，分回 13 部平面汽車位及 13 部機車位，如考量機車停車位較不足，可將 13 部平面汽車位自行作停機車使用。（依內政部 72.4.1 台內營字第 143377 號函針對建築物附設之停車空間使用有關執行疑義所為之函示，認為建築物之停車空間擱置不用，或以停放機車、腳踏車並不違反法令，故住戶如於停車空間置放機車、腳踏車，應為法之所許。）【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有將平面汽車位作停車使用之需求，停車管理使用方式依公寓大廈規約辦理。</td></tr>
<tr><th>相關單位</th><th>審查意見</th><th>意見回應及處理情況</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>新北市中和區公所【書面意見】</td><td>（一）本案 2 樓有一個公益空間，未來是否能提供做為平河里市民活動中心，市民活動中心基本條件是面積達 200 平方公尺、需要有無障礙設施及獨立出入口，建議可以納入本案規劃。
（二）基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢市府養工處及水利局相關規範或注意事項。
（三）另基址附近電桿、變電箱、架空纜線等公共設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。</td><td>（一）目前本案已取消公益設施空間容積獎勵之申請，2 樓做管理維護使用空間及防災中心，僅供社區大樓之住戶使用。
（二）本案周邊人行步道及排水設施已整體規劃設計，其後續施工及維護處理，將依相關審查單位規範或注意事項辦理。
（三）遵照辦理。</td><td>（一）p.10-1、p.11-6 至 p.11-7。
（二）p.10-7、p.12-1。
（三）無。</td></tr>
<tr><td>新北市政府交通局</td><td>（一）有關自行車出入動線，請再圖示補充說明。
（二）離場車輛右轉需立即再右轉，其轉向是否足夠，對對向來車是否有影響，請再確認；另請補繪進出基地最大車輛行車軌跡。
（三）本案規劃基地內車輛採右進右出方式出入，惟依駕駛習慣，恐仍由中山路 2 段 449 巷出入為多，故如何實際達到規劃目的，請補充說明。</td><td>（一）遵照辦理，已補充標示。
（二）有關本案基地開發最大使用車輛車型為小客車，已補充進出基地停車場出入口之轉向軌跡套繪圖說，另針對本基地車輛右轉離場動線軌跡檢討，與對向來車軌跡交會檢視圖說，經檢視車行軌跡所需空間足夠，評估車輛正常運作皆無衝突問題產生疑慮。
（三）本案為有效維繫管理未來住戶車輛離場動線，採右轉離開方向，未來將於基地內公共佈告欄提供告示，告知居民左轉離場動線所經之中山路二段 449 巷路口，為地區瓶頸路口，車輛行經穿越不易且易生肇事安全問</td><td>（一）p.12-10。
（二）p.12-11。
（三）無。</td></tr>
</table>

	（四）請補充鄰近本基地之車道口位置及與本基地車道口之相對距離，並建議應避免過於鄰近致影響行車安全。	題，指引居民右轉經新生街 13 巷繞行動線離開較為安全、行車較為順暢。 （四）遵照辦理，本案基地對面隔中山路二段 449 巷道路，現有一住宅大樓設施，其停車場出入口位置與本基地停車場出入口位置為正面相對，彼此間距離約 6.6 公尺，大於 5 公尺以上，車行緩衝空間尚屬足夠。且為有效降低彼此間車輛進出之影響情形，該停車場出入口已設置有出車警示號誌燈設施，本基地則在停車場出入口兩側皆設置出車警示燈與反射鏡等安全設施，本案將藉由相關交通安全設施之設置，有效降低彼此間車輛進出之衝擊影響狀況。	（四）p.12-10 至 p.12-11、p.附錄-47。
	（五）請說明中山路 2 段 449 巷與新生街 13 巷銜接路口之交通動線。	（五）現況中山路二段 449 巷與新生街 13 巷路口銜接型式，屬丁字路口相交路型，中山路二段 449 巷始自中山路二段路側，在本案基地東側往南延伸，並九十度轉向西側方向，延伸與新生路 13 巷直接銜接，兩道路銜接處之丁字路口，另一側往南方向道路為中山路二段 449 巷 1 弄，此三條道路現況皆為雙向通行之社區巷道。	（五）p.12-9。
新北市政府城鄉發展局開發管理科 【書面意見】	（一）經查本案尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 102.12.2 發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 （二）查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。 （三）有關內政部 103.9.26 台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，市府自 104.1.1 起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104.4.13 內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	無
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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。 （一）請依新北市都市設計審議原則第 4 點規定提出容積移轉環境友善方案且不可與都更獎勵項目重複，本次提出供公眾使用開放空間請與退縮人行步道整體規劃並留設街道傢俱以供人停等，續提委員會討論。 （二）有關本案基地人行步道系統與基地西側巷道並未串連，請考量環境友善性妥適調整規劃。 （三）有關本案車道出入口由東側巷道進出，請考量安全性設置警示設施或其他安全措施，並標示車道出入口寬度。 （四）請補充高層緩衝空間位置及車行動線軌跡。 （五）有關地下五層設置無障礙汽車位，請考量使用者便利性，避免過長之動線。 （六）有關地下一層之垃圾車暫停車位及垃圾暫存區距離過長，請修正。 （七）請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，倘人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木。	（一）本案依都市設計審議原則第 4 點規定提出容積移轉環境友善方案且未與都市更新獎勵退縮無遮簷人行步道範圍重複，環境友善方案區域已整體規劃，並提供街道傢俱及人行駐留空間，符合規定，提請委員會審議。 （二）本案環境友善方案區域已將人行步道整體串連，可串連至西側現有巷道供行人通行，並提供街道傢俱及人行駐留空間，符合規定，提請委員會審議。 （三）本案已針對停車場車道出入口處，增設出車警示燈與反射鏡等交通安全設施，已補充車道出入口寬度之標示圖說。 （四）遵照辦理，已依規定補充繪製，符合規定。 （五）已調整無障礙汽機車位置於地下一層平面，並縮短動線過長等問題，符合規定。 （六）已修正地下一層垃圾車暫停車位及垃圾暫存區位置，避免動線過長及跨越車道等問題，符合規定。 （七）基地北側及南側退縮人行步道達 6M 以上區域，設計為雙排喬木規劃，符合規定。	（一）p.10-8、p.19-1 至 p.19-2。 （二）p.10-8、p.12-11。 （三）p.12-10、p.12-11。 （四）p.11-4、p.12-10 至 p.12-12。 （五）p.11-32、p.12-12。 （六）p.11-32。 （七）p.12-13。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	（八）有關景觀剖面圖說，請補充開挖面之喬木與建築物之關係，並補充植栽覆土深度。 （九）排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。 （十）屋脊裝飾物請以金屬材料、高度以 6 公尺以下設計。 （十一）裝飾柱請依建管規定檢討。 （十二）報告書部分： 1. 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。 2. 地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況（如騎樓、人行道、植栽、 建築物退縮）。 3. 補充消防救災核准圖。 4. 無法綠化面積有誤，請修正。 5. 補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。 6. 補充鄰房照片。 7. 夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容移友善方案等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。	（八）已依規定補充繪製喬木與建築物之關係及植栽覆土深度，符合規定。 （九）遵照辦理，已於相關圖說補充標示，符合規定。 （十）屋脊裝飾物已以專章檢討，高度不超過 6M，並以輕型構架物設計。 （十一）立面裝飾柱已依新北市工務局建照業務工作手冊專章檢討。 （十二）報告書部分： 1. 已補充相關圖說。 2. 已補充相關圖說。 3. 已補充消防救災核准圖說。 4. 遵照辦理，已修正，符合規定。 5. 已補充相關圖說。 6. 已補充相關圖說，詳都審報告書第三章基地周邊現況照片。 7. 遵照辦理，已依規定納入公寓大廈規約草約說明。	（八）p.12-13。 （九）~（十一）詳都設報告書。 （十二）報告書部分： 1. p.10-1 至 p.10-9、詳都設報告書第二章。 2. p.附錄-24、37。 3. p.11-43 至 p.11-48。 4. p.12-16 至 p.12-18。 5. p.12-23。 6. p.5-8、p.附錄-36。 7. p.附錄-10 至 21。
都市更新委員	（一）有關本案更新單元範圍部分，請實施者洽詢鄰地併同辦理都市更新之意願，請檢附與鄰地協調過程之相關證明文件及會議紀錄於計畫書清楚敘明。 （二）公益設施獎勵之申請，應考量當地居民之需求，本案更新後規劃 102 戶，是否足夠提供社區內居民使用空間，請實施者再行檢討規劃符合社區內、外民眾需求之公益設施。另有關公益設施設置圖書閱覽室，未來如何執行控管，請詳細說明並載明於計畫書中。 （三）綠建築獎勵部分： 1.請補充植樹間距檢討，並考慮聯合樹穴設計。 2.本案硬鋪面比例較高，建議可增加花圃綠化面積。 3.請補充滲透側溝設置位置。 4.二氧化碳減量指標之挑空率得分計算有誤，請修正。 5.請補充地下室雨水儲存池位置及容量標示。 （四）交通部分： 1.本案更新後興建 102 戶，實設汽車停車位 108 輛，實設機車停車位 104 輛，惟 3F-6F 更新後規劃 8 戶共 60 間係作為警察宿舍使用，警政署警察通訊所對於機車停車位需求較大；另基地周邊停車位明顯不足，是否考量提供公眾使用之停車位，請實施者併同再行評估。 2.本案更新後將增加 108 輛汽車，有關車道出入口設置位置之規劃，應考量與更新單元周邊之關係，相關圖說請套繪鄰地現況汽機車出入口及道路等位置，俾利查核，另補充說明更新單元東南側鄰地 12 樓建築物之汽機車流量數據。	（一）本更新單元範圍較具完整性且方正，皆作為住宅使用，而東側鄰地 1F 作商業使用（汽機車維修及機車精品業等）。與東側鄰地 5R 建物連接部分為已指定建築線之現有巷道（中山路二段 449 巷），另此現有巷道為東側鄰地 12R 建築物之車道出入口，需保持其通行，故未納入更新單元範圍，已檢討無造成其未來無法單獨建築。 （二）本案目前已取消公益設施空間容積獎勵之申請，2 樓作管委會使用空間，僅供社區大樓之住戶使用。 （三）綠建築獎勵部分： 1.遵照辦理，已補充植樹間距，符合規定。 2.遵照辦理，已適度調整綠化，符合規定。 3.遵照辦理，已補充，符合規定。 4.遵照辦理，已修正二氧化碳減量指標，符合規定。 5.遵照辦理，已補充雨水儲存池位置及容量標示，符合規定。 （四）交通部分： 1.依規定法定汽、機車停車位皆以一戶一車位為原則，內政部警政署警察通訊所參與權利變換選配 13 戶單元，分回 13 部平面汽車位及機車位，如考量機車停車位較不足，可將 13 部平面汽車未自行作停機車使用。考量本案基地為都市更新開發案，停車場之設置汽機車位數量，將以滿足基地自身停車需求為主，以不衍生內部需求外部化問題為主要考慮；因多增加開挖樓層、增設車位數量，將造成地主共同負擔增加，本案擬不增設車位供公眾停車使用。 2.已補充本案基地與週邊鄰地現況汽機車出入口及道路等位置圖說；另本基地東南側鄰地 12 樓建築物之地下停車場，車位數量依其使用執照登記資料為地下一層機械汽車停車位 30 席，地上一層平面汽車停車位 4 席，無設置機車停車格。經現場實際勘查，地下室部分機械停車位已無升降使用，僅維持平面停放車位，出入車輛小於 10 輛，車流量不大。	（一）無。 （二）p.10-1、p.11-6 至 p.11-7。 （三）p.11-58 至 p.11-71 及詳都設報告書。 （四） 1.無。 2.p.附錄-47 至 p.附錄-50。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	3.本案東側中山路二段 449 巷距離中山路二段及中正路主要幹道交叉路口僅約 10 公尺，請實施者檢討並提出相關交通改善措施計畫。	3.本案針對本基地停車場出入口部分，已增設出車警示燈與反射鏡等交通安全設施；另為避免車輛離場使用左轉方向動線，影響中山路二段與中山路二段 449 巷路口之道路車行狀況，未來將於基地內公共佈告欄提供告示，告知居民左轉離場動線所經之中山路二段 449 巷路口，為地區瓶頸路口，車輛行經穿越不易且易生肇事安全問題，指引居民右轉經新生街 13 巷繞行動線離開較為安全、行車較為順暢，藉此降低本案基地車輛離場，對中山路二段與中山路二段 449 巷路口之衝擊影響狀況。	3.p.12-9 至 p.12-12。
	（五）財務計畫部分： 1.請實施者於計畫書財務計畫章節內詳細載明信託及續建機制等事項。 2.本案更新後採鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級採第三級，並做物價調整，工程造價約達 19 萬(元/坪)是否偏高，請再行評估。 3.請實施者說明本案總務及人事行政費、銷售管理費用及風險管理費用均提列上限之必要性。 4.容積移轉費用請檢附提列依據。 5.本案稅後息後淨現金流量高達 5 億多，有關現金流量分析表請再行依實際狀況檢討調整。	（五）財務計畫部分： 1.已補充信託及續建機制等事項。 2.本案採 SRC 構造建物，為建材設備等級第三級，適用於本案設計之 26 層之高樓，且擁有強度足夠耐震係數，依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列，物價調整後工程造價約為 17 萬（元/坪）。 3.本案基地面積為 2,175.93 ㎡，實施者耗費多時與精力，目前已達所有權人 100%事業計畫同意比例，原提列上限 5%之總務及人事行政費，因參考 104.01.16 所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，故降為提列 4.5%之總務及人事行政費及維持提列 6%之銷售管理費用。風險管理費用可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，故以上限 12%為提列。 4.本案容積移轉費用為實施者依據市場行情；以原平均公告土地現值之 85%提列計算容積移轉費用，降為平均公告土地現值之 75%提列。【第三次專案小組】調降為平均公告土地現值之 60%提列。 5.已修正調整現金流量表分析。	（五） 1.p.13-2。 2.p.15-2 至 p.15-3。 3.p.15-6。 4.p.15-6 至 p.15-7。 5.p.15-9。
	（六）其它部分： 1.本案位於「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）」範圍內，是否有相關都市計畫變更，請於計畫書中補充說明。 2.本案西側鄰地違章建築物占用到基地範圍內，是否影響本案申請設計建蔽率獎勵，及其後續處理方式請載明於計畫書中。 3.請補充地面層開放空間及景觀綠化對於鄰地使用狀況之應對，例如地界是否砌牆，花圃之留設。 4.有關公寓大廈管理規約（草約）中附圖-3 地上層專有共用區分圖標示有誤，請修正。 5.有關本案更新後 3F-6F 設置為警察宿舍，於估價報告書中載明更新後於 3F 至 6F 之分配單元內備有家俱及家電用品部分，亦請於計畫書內載明。	（六）其他部分： 1.本案無相關都市計畫變更。 2.本案西側鄰地違章建築物占用到基地範圍內部分將一併拆除。 3.本案鄰地界綠化退縮 1.5M 人行步道，且未設置圍牆，使開放空間整體串連，強化社區公益及回饋性。 4.遵照辦理，已修正。 5.遵照辦理，已於計畫書內載明。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再須配合警察宿舍備有傢俱及家電用品，已無影響相關修正率。	（六） 1.無。 2.無。 3.p.12-2。 4.p.附錄-22、23。 5.p.附錄-40【第四次專案小組】無。
主席結論	請實施者依委員及相關單位意見檢討修正後，再提請下次專案小組會議審議。		
散會時間	下午 4 時 50 分		

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄綜理表

開會時間	民國104年07月29日（三）下午2時30分
開會地點	新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穗市民活動中心）
主席	吳股長敏漳代
紀錄	徐彤
出席、列席簽到	詳公聽會出席簽到名冊
規劃單位簡報	略

公辦公聽會記錄回應內容

相關單位	內容摘要	內容回應
財政部國有財產署 北區分署 【書面意見】	1.查本案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所（以下簡稱警察通訊所）經管同段9地號國有土地及同段100建號國有房屋，無本署經管國有房地，前述9地號國有土地使用分區屬住宅區，土地面積為869.81平方公尺，占更新單元總面積2,175.93平方公尺之比例為39.97%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第3點第3項得研提主導辦理都市更新意見之門檻。 2.次查警察通訊所前以103年11月17日警通後字第1030008122號函表示，本案同段9地號國有土地及100建號國有房屋，經查確有保留公用需求，前揭地上物現供職務宿舍及倉庫使用。又本案事業計畫及權利變換計畫前於103年10月30日報核，依財政部103年12月4日台財產改字第10350010021號函說明二略以，「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」修正發布日（103年12月4日）前，國有公用土地已參與都市更新，且事業計畫已報核者，依原規定辦理。本案既經警察通訊所以上述103年11月17日函表示確有保留公用需求，得由該管理機關逕依都市更新條例規定辦理。爰本案都市更新後續相關進程，請逕洽警察通訊所依都市更新條例規定辦理。	敬悉。【第四次專案小組】依內政部警政署警察通訊所106年3月13日警通後字第1061550108號函及財政部國有財產署北區分署106年3月27日財產署公字第10600082260號函，內政部警政署警察通訊所已無公用需求。未來將由財政部國有財產署配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用。
所有權人	內容摘要	內容回應
內政部警政署 警察通訊所 【書面意見】	1.本所經管新北市中和區中山路二段451號建物，建築完成日期為53年12月31日，為民國60年以前之建築物，是否具文化資產潛力建物? 2.本所經管新北市中和區板南段615地號國有土地，緊鄰新北市中和區民樂段9地號土地，是否能劃入都市更新範圍，增加本所都更後可分回的房地，若不能本所日後可否使用該筆土地作為本所借用該宿舍同仁，機車停車使用？ 3.楓韻開發股份有限公司(實施者)亦為本案6地號土地之地主，該筆土地目前為既成巷道，本案都市更新不能作為建築使用，其價值之估算，是否有其標準。 4.本案土地所有權人共同負擔費用1,605,671,103元，高達16億元，依友宏不動產估價師事務所鑑價結果，更新後總價值3,049,485,558元，約30億。平均費用負擔比例高達52%以上，是否過高？ 5.有關本所於本案都市更新之房、地選配一節是否妥適，有無修正之必要? 6.依權利變換計畫所載附錄參、國有土地往返公文，有關同一更新單元申請兩張建築執照方式辦理及重建後公有管理機關(本所)進駐之公寓大廈管理費，由楓韻開發股份有限公司(實施者)同意支付代繳至20年等意見，在適法性及實務執行上是否合宜?	1.依據文化資產保存法第三條規定，所稱文化資產指具有歷史、文化、藝術、科學等價值，並經指定或登錄之資產，經查本案中和區中山路二段451號建物未經指定且未登錄於行政院文化建設委員會之文化資產建物，似無具有上述價值之建物。 2.因板南段615地號國有土地為道路用地，無法納入都市更新單元範圍，是為國有道路公共設施用地應無償撥用，此土地為已開闢之計畫道路，不能作機車停車使用。 3.本案6地號土地雖為現有巷道，保持公眾通行不可建築，但對於都市更新案亦有容積貢獻，亦有其權利價值，經權利變換估價查估作業，土地個別因素差異性會考量基地形狀及不可廢巷等相關因素，來做減價修正，而後估價數據會依新北市政府審議結果為準。 4.本案共同負擔計算依據新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準計算，本費用需經權利變換計畫核定後，實際數額應以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。 5.依據都市更新權利變換實施辦法，已於民國103年09月17日將（103）楓韻合中山二字第1030917001號函以雙掛號方式寄發通知全體土地所有權人，並在權利變換分配位置申請期間民國103年09月19日起至10月19日止，共計31日，已完成權利變換選配程序，並通知所有權人選配結果，無人提出其他異議，故以此結果填寫都市更新房地選配一節。 6.實施者已發文承諾同意編列管理費預算支付20年管理費，亦簽署承諾書，未來將會實際執行。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有

		實施者須承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納15年管理費用（實際提撥費用為20年）之需求，本案相關管理費用依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列公寓大廈公共基金。
曹文財/康小姐代（中山路二段449巷12號）	1.剛剛由三門聯合建築師事務所簡報的建築外觀示意圖，現在看到的是第一版，但實施者已經給我們看到第三版，我們是比較能接受第三版之後調整的外觀示意圖，是不是可以再之後提供調整後的圖面簡報給我們看。 2.我們目前參與選配的位置為25F-B戶，露臺部分是為共用部分還是屬於地主專用部分? 3.實施者提供的管理基金有沒有設限，未來本案有102戶，實施者要等同住戶提撥多少?像其他案子有管理會的話，假設有70個住戶，每戶提撥5萬就是350萬給管理會，實施者是否要等同提撥一樣的管理基金出來，變成共同基金? 4.簡報有提到未來審議，那想請問審議期間會是多久?	【實施者回應】 1.今天三門聯合建築師事務所簡報的圖面，都是依照去年計畫書送件的版本，在公開展覽期間，我們並沒有更動任何圖面，但是在後續進行的過程中案子的圖面還是會持續的修正。調整後的版本，我們都會持續跟公、私有地主之間溝通，讓他們作選擇；這一變動會影響整個作業程序或是後續的審議過程容積獎勵的加減也可能會變動，難免會有調整，而平面、立面圖為了工程也都會調整，我們實施者與規劃團隊都會跟地主說明清楚。 2.關於25F-A、25F-B的露臺都是屬於約定專用的部分，依建築圖面來看並沒有空間是經過共用部分的。露臺是不能做產權登記，但使用權還是會特別約定在私有的。 3.有關於公寓大廈管理基金部分，我們會依照法定規定去提列。 【都更處回應】 4.一般都市更新程序在公開展覽結束後，大概一個月內會排第一次專案小組，本案為事業計畫與權利變換併送的案子，以各開2次小組為原則，每次開完會實施者需依委員意見去做修正，如果實施者修正時間較短就能加速審議的過程，最後就可以提送都市更新大會，大會通過之後實施者就可以依建管規定去申請建築執照。
曹文籐（中山路二段449巷6號）	在財務計畫成本明細部分，公寓大廈公共基金提列200多萬，公共基金是否提撥的金額太少，因為公共費用太多，這個部分是否會再增加?	跟地主報告，關於公寓大廈管理基金的提撥，它為什麼要提撥其實是依法規定，根據我們這個案子法定工程造價的計算式提列的，計畫書提列公寓大廈公共基金200多萬是依法實施者要提列的項目，那至於提到說未來管理費或是公共設施處理等儲備的基金，這部分可能是跟實施者私底下另外的協議，而不是現在計畫書上的這個費用，可能有點誤解是說所謂公開的公共管理基金是實施者去提列的，剛剛提到每戶多少錢的部分是管理費的預收，這個部分會因每個個案不同，也是要到未來實際交屋的時候，不是在都市更新這部分來解決，而是由實施者與未來管委會再去溝通處理的事情。
專家學者	內容摘要	
委員綜合意見	1.很難得看到一個案子的同意比例100%，表示共識蠻高的，就我們審查來講，我們最樂見這樣的事情，只要核定通過就可以是一個很棒的新家。在整個審查的過程中如果有意見，都可以用書面或是親自來參加委員會的審議，你們的意見我們都會納入考慮。 2.剛剛住戶康小姐提到圖面版本變動部分，我們在審查時還會再調整，因為現在是理想值，之後容積獎勵、容積移轉是否可拿到這麼多，這都會再做變動，本案目前容積獎勵申請25.35%、容積移轉申請40%，實施者及規劃團隊需要有足夠的環境友善方案才能爭取這麼高的容積移轉。另外二層樓200.94㎡的公益設施，規劃為圖書館和會議室是免計容積，但是依規定要對外開放，住戶是否有準備好開放給社區外的民眾使用，是否會產生管理、隱私上的疑慮，這部分可能要請實施者斟酌一下，針對公益設施種類上考量及後續的管理使用辦法，再妥善的規劃。 3.這個案子公有土地比例占整個基地的39.97%，目前更新後的規劃是3F至6F為警察宿舍，在未來使用上如何管理，要特別在住戶規約上說明。 4.有關共同負擔比為52.65%，在通案審議來說比例是偏高的，表示地主目前分的是47.35%，權利變換來講共同負擔比越高地主拿回的部分相對就少，當然這個案子100%同意比例，可能實施者與地主之間還有特別的協議。所以我們後續委員在審議過程中會特別要求，針對在共同負擔以及估價三樓以上平均單價是否合理。 5.審議過程中會有很多調整，實施者要跟地主講清楚為什麼會有這個調整以及影響是什麼，要充分的溝通清楚，最後，給各位最大的祝福，希望早日完成都市更新程序，有個圓滿的新家。	
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。	
散會　下午4時30分		

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第一次補正）

開會時間	【新北市政府都市更新處】於民國103年12月08日新北更事字第1033421065號		
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府 都市更新處	1.事業計畫暨權利變換計畫書之更新單元內土地權屬清冊部分勘誤，請依謄本資料修正之。	1.已修正。	1.詳事業計畫書p.5-1，表5-1、更新單元土地權屬清冊；權利變換計畫書p.5-1，表5-1、更新前土地所有權人名冊及p.17-4，表17-2、土地登記清冊表。
	2.請檢附自辦公聽會通知專家學者之證明文件。	2.已修正並檢附證明文件。	2.補附自辦公聽會通知專家學者之證明文件詳附件冊。
	3.公開抽籤紀錄表應加蓋章主席印章。	3.遵照辦理。	3.公開抽籤紀錄表詳附件冊。
	4.請依「新北市都市更新單元劃定基準」規定詳予檢討各項指標，並檢附相關證明。	4.已依規定修正檢討自行劃定都市更新單元相關證明－指標九之證明文件。	4.詳事業計畫書附錄壹及附件冊。
	5.申請獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。	5.已修正。	5.詳事業計畫書p.10-1，表10-1、都市更新容積獎勵面積表及p.10-4，圖10-2、公益設施範圍配置圖。
	6.請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第5點規定於公開展覽前建置本案相關資訊專案網站（涉及個人資料部分予以隱去），另依第6點規定，設置本案專線電話，並將網址及專線電話以書面方式通知本處。	6.遵照辦理，已將正式行文通知　貴處。	6.無。
	7.請　貴公司至至新北市都市更新管理資訊系統（網址：http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx）申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	7.遵照辦理。	7.無。

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會會議紀錄綜理表

開會時間	民國103年10月08日（三）下午2時
開會地點	新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穗市民活動中心）
主席	曾國威副總（實施者代表）
紀錄	許瀞心
出席、列席簽到	詳公聽會出席簽到名冊
規劃單位簡報	略。

綜合討論

地主意見		實施者回應
地主 中山路二段449巷4號（民樂段11地號）曹文財地主的太太提問	1.現在建築設計都是用圖表來顯示的，單看圖表沒有實體的感受，是否有更具體的東西，例如3D立體圖或模型，讓我們地主看得更清楚。 2.外觀的部分，以消防法規來建議須設計前、後陽台，這是一直在宣導的觀念，現在規劃設計只有後陽台，在消防方面來講變成沒有安全感。 3.一開始收到的訊息是所有房間的設計格局、樓層、坪數大小讓我們自由選配，現在每層的坪數都調整的差不多，只有方位的差別，這樣選擇性與功能性是不是有落差。 4.現在是獨棟的建物，設計用外推的窗戶，如果窗戶可以開啟，可能會因為在高樓層外推會有阻力，是不是改用成平推的方式。 5.一進門，所有的廁所、廚房幾乎都是在入口的地方，而且位置都會在走道的區分都占掉很多的部分，是不是在設計上可以把我們發現到的問題，列入一些修正，等到設計的格局完成後，如果要做客變，上面有管路，必須降低我上面的高度，如果管線在地下，我必須把地板的高度再架高，那我四面的高度就勢必會變成空間上又有一些減低。	1.建築師的簡報有放3D立面圖，目前討論階段有做草模，現在呈現出來平面圖都是很詳細，後面也有透視圖，如果地主要再更詳細，會再請建築師補不同角度的透視圖。 2.關於前陽台的消防問題，因為建築技術規則改了之後，陽台有個比例，考量後將放在後陽台比較實用，前面的部分沒有做陽台主要是雨遮的部分，主要是以救災為準及消防車的可及性，窗戶可以開在救災上是沒有問題的。 3.坪數接近的部分，因各位地主的坪數大約接近40坪左右，所以設計單元坪數都是很接近，但都有配合各地主分到的坪數來做的產品，如果有選到兩戶的話，兩戶可以合併是沒有問題的。 4.對於窗戶的問題橫拉或是外推的部分，都是配合綠建築在處理的設計。 5.隔間的部分不知道地主選到哪戶，將來各地主在選房子以後內部的隔間要調整後，我們可以協助調整內部的格局。
地主 中山路二段449巷4號（民樂段11地號）曹文財地主的太太提問	1.針對實施者提供的增補條例，要請建築師提出2至3個立體的造型，這是我們的需求，但還是沒有考慮把我們的意見列入。 2.再補充剛提問關於設計的部分，現在一進門就是浴室管線是從中間管路拉進來的，當然用客變的方式移到哪個方位都行，但更怕因為管線改道，容易造成長久使用後管線容易阻塞，是否一開始就把管路問題處理好，而不是都就方便性來規劃，因為所有外觀的管路會影響到室內的格局，外觀不動格局就不會動。	1.增補條例的部分，找一天地主或個別到建築師事務所討論，建築師可以把事務所設計過的各種型式呈現，我們再思考可往什麼方向處理，因為整個審查也需要時間，在立面上我們能配合調整，當然也有法令規定的部分，只要提出來的意見，經過所有地主、通訊所同意，只要地主覺得好，絕對對於未來公司這邊賣房子時絕對也是好的。 2.目前不知道地主分到哪戶，除了地主以外剩下為實施者要銷售的，配合動線及最省公設的方式，每個人要使用的空間不同，所以目前規劃把管道間彙整，內部是可以調整的，請地主提供您的意見來給我們參考。規劃設計的時候一定是共通性的，不知道客戶要什麼樣的房子，基本上不管蓋幾層樓，一定會有垂直管線再延伸到橫向的，大樓不像別墅和透天可以個別規劃。
專家學者	內容摘要	實施者回應
都市更新處代表－新北市都市更新學會理事王先生	現在自辦公聽會由學會代為出席，出席主要目的把今天各位會議中有提出的意見或是問題詳實紀錄，提供未來委員會審議過程中的一個參考，今天的自辦公聽會規劃團隊及建築師都有把整個建築的量體及規劃設計為大家詳細的做說明，另外估價師也對於更新前後的估價原則及結果來為大家報告。 現在正好在選配期間，大家對於選配內容表單在選配有任何疑慮也歡迎在這個場合上提出，如果今天沒有提出的意見，可以用書面表達的方式，未來實施者向市政府申請掛件之後還有公辦公聽會及聽證會程序，至少還有兩場的機會可以讓大家踴躍的來發言，也希望大家盡量把握機會，提出自己的想法和意見，預祝這個案子能順利成功。	敬悉。 剛兩位委員都有提到警察通訊所的問題，我們這次重新再做規劃設計及重新選配，主要也是因為這段期間與警察通訊所充分的溝通，所以三至六層樓配合通訊所未來員警宿舍的需要，所以作宿舍的規劃，做公務使用的空間目前沒有特殊需求，當然也非常感謝警察通訊所這段期間與實施者做非常良善的溝通，希望這個案子由警察通訊所的支持能順利完成，警察通訊所經常性的對於整個案子推動的溝通與協助，感謝警察通訊所這段期間的協助，如果警察通訊所有其他任何問題，隨時可以跟我們溝通，如能提供什麼協助，我們都非常樂意，感謝各位長官以及相

新北市都市更新審議委員 【張委員勝意】	這個案子在基地內有做容積移轉的回饋方案，因為量體蠻大，還有針對容移相關基本費用，之後會提進委員會，請實施者再斟酌一下。相關的選配內政部警政署警察通訊所是否有再提出意見？	關單位的出席，謝謝大家。【第四次專案小組】依內政部警政署警察通訊所106年3月13日警通後字第1061550108號函及財政部國有財產署北區分署106年3月27日財產署公字第10600082260號函，內政部警政署警察通訊所已無公用需求。未來將由財政部國有財產署配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用。
新北市都市更新審議委員 【羅委員道榕】	1.一個都市更新計畫很難，除了整合以外還有一些細節的問題，很多地主都希望能搞清楚，不要再進入程序以後再來協調會花很多時間，這位所有權人發言的意思我很能了解。但實施者也提到很多共通性的部分要先設計出來，個別要求是可以談的。 2.今天事業計畫暨權利變換計畫案公聽會是進行審議程序前的一個說明，希望現在這個階段可以講清楚說明白，您的意見他們到底有沒有採納，很多細節在整個計畫裡面沒辦法呈現出來，在後續會需要變更的時候再來配合。實施者這邊也蠻有誠意的，願意與地主討論及要求怎麼樣都可以跟建築師研究溝通，很認同實施者的誠意。 3.這個案子實施方式為權利變換，權利變換整個過程如果另有契約還是照契約走，權利變換透過權利分配是公平的立場，依照法規的規定由委員會來審包括共同負擔項目以及它的相關額度，都在審查之列，各位要對權利變換有信心，這個東西不會讓各位權益遭受到損失，另外你們另有契約的話，當然都會凌駕在權利變換之上，換句話說都會比權利變換的條件還要好，只是各位所有的私有契約不在審議之列。 4.公有土地警察通訊所有無土地的使用計畫，未來分配的房子要賣還是當辦公室，如有使用計畫要交給實施者納入計畫書，在計畫書裡就要交代清楚，在選配的時候對於位置，有沒有特殊要求，這些都要與實施者溝通。 5.容積移轉的部分都是以上限40%來提列，最近審一個案子在都市設計的說明提供給你們參考，將來容積獎勵申請的百分比會有逐項標準，如做到哪個項目給多少百分比，所以這個訊息要請建築師及規劃單位跟都市設計科了解一下，聽說這部分的討論已經提到大會了，將來會不會這種要求要特別注意。 6.最後所有權人要信任實施者，實施者也要尊重所有權人的需求，預祝各位這個案子能盡快進入法定程序也會盡快完成法定程序，謝謝各位。	
散會　下午4時		

目錄

相關證明書件目錄

一、都市更新權利變換計畫申請書 I
二、都市更新權利變換計畫切結書 II
三、都市更新權利變換計畫委託書 III
四、新北市都市更新審議資料表 V
五、審查意見回應綜理表（第76次都市更新審議委員會） 綜-1
六、第二次聽證意見回應綜理表 綜-2
七、審查意見回應綜理表（第四次都更暨都設聯審專案小組） 綜-4
八、審查意見回應綜理表（第70次都市更新審議委員會） 綜-8
九、聽證意見回應綜理表 綜-9
十、審查意見回應綜理表（第三次都更暨都設聯審專案小組） 綜-11
十一、審查意見回應綜理表（第二次都更暨都設聯審專案小組） 綜-15
十二、審查意見回應綜理表（第一次都更暨都設聯審專案小組） 綜-21
十三、公辦公聽會記錄回應綜理表 綜-25
十四、審查意見回應綜理表（第一次補正） 綜-27
十五、自辦公聽會記錄回應綜理表 綜-28

計畫書內文目錄

壹、 辦理緣起與法令依據 1-1
　一、 辦理緣起 1-1
　二、 法令依據 1-1
貳、 實施者 2-1
　一、 實施者：楓韻開發股份有限公司 2-1
　二、 設計單位：三門聯合建築師事務所 2-1
　三、 規劃單位：富達都市更新股份有限公司 2-1
參、 權利變換地區範圍及面積 3-1
　一、 權利變換地區位置 3-1
　二、 權利變換範圍總面積 3-1
肆、 原有公共設施用地、公有道路、河川及未登記土地之面積 4-1
伍、 更新前權利關係人名冊 5-1
　一、 更新前土地所有權人名冊 5-1
　二、 更新前權利變換關係人名冊 5-2
　三、 占有他人土地之舊違章建築戶名冊 5-2
陸、 更新後土地使用及建築計畫 6-1
　一、 土地使用計畫 6-1
　二、 建築興建計畫 6-1
柒、 各項公共設施設計施工基準及權屬 7-1
捌、 土地改良物拆遷補償費 8-1
　一、 法令依據 8-1
　二、 土地改良物之補償與安置 8-1
　三、 補償金發放時程 8-1
玖、 舊違章建築戶處理方案 8-4
壹拾、 權利變換所需費用 10-1

一、 權利變換地區範圍成本說明 10-1
二、 費用負擔計算 10-7
壹拾壹、 更新前後權利價值鑑價 11-1
一、 評價基準日 11-1
二、 鑑價結果比較 11-1
三、 鑑價結果選定 11-1
四、 更新前後鑑價結果 11-1
壹拾貳、 共同負擔 12-1
一、 用地負擔 12-1
二、 費用負擔 12-1
三、 土地所有權人平均共同負擔比例 12-1
四、 土地所有權人共同負擔額度 12-1
壹拾參、 更新後分配面積及位置 13-1
一、 更新後供分配之土地 13-1
二、 更新後供分配之建築物及其土地應有部份 13-1
壹拾肆、 申請分配及公開抽籤作業方式 14-1
一、 申請分配位置通知 14-1
二、 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 14-1
三、 配合公有土地管理機關撥用返還 14-2
四、 公開抽籤之土地及建物所有權人改選建物單元及車位 14-3
壹拾伍、 不參與分配名冊 15-1
一、 未達最小分配面積，不能參與權利變換者 15-1
二、 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者 15-1
三、 現金補償之計算與發放 15-1
壹拾陸、 土地及建築物分配清冊 16-1
一、 申請分配結果 16-1
二、 實施者分配結果 16-1
壹拾柒、 地籍整理計畫 17-1
一、 地界整理計畫 17-1
二、 土地、建物及他項權利登記 17-1
壹拾捌、 實施進度 18-1
壹拾玖、 其他應加表明事項 19-1
附錄壹、 實施者證明文件 附錄-1
附錄貳、 建築工程建材設備等級表 附錄-3
附錄參、 國有土地往返公文 附錄-6
附錄肆、 都市更新事業規劃委託合約書 附錄-18
附錄伍、 都市更新事業測量委託報價單 附錄-20
附錄陸、 鄰房鑑定費用 附錄-21
附錄柒、 信託合約 附錄-24
附錄捌、 不動產估價委託合約書 附錄-25
附錄玖、 三家估價報告書摘要 附錄-28
附錄壹拾、 私有土地所有權人說明會相關證明文件 附錄-46
一、 開會通知邀請函 附錄-46
二、 開會檢附之建築設計圖說及現、原車位編號對照表 附錄-47
三、 開會通知簽收及出席簽到簿 附錄-52

圖目錄

圖 3-1、權利變換地區位置示意圖（S：1/3000）.....3-2
圖 3-2、權利變換地區地籍套繪圖（S：1/500）.....3-3
圖 3-3、權利變換地區地形套繪圖（S：1/500）.....3-4
圖 6-1、一層平面圖（S：1/200）.....6-4
圖 6-2、一層面積計算圖（S：1/200）.....6-5
圖 6-3、二層平面圖（S：1/200）.....6-6
圖 6-4、二層面積計算圖（S：1/200）.....6-7
圖 6-5、三層平面圖（S：1/200）.....6-8
圖 6-6、三層面積計算圖（S：1/200）.....6-9
圖 6-7、四至五層平面圖（S：1/200）.....6-10
圖 6-8、四至五層面積計算圖（S：1/200）.....6-11
圖 6-9、六至七層平面圖（S：1/200）.....6-12
圖 6-10、六至七層面積計算圖（S：1/200）.....6-13
圖 6-11、八層平面圖（S：1/200）.....6-14
圖 6-12、八層面積計算圖（S：1/200）.....6-15
圖 6-13、九層平面圖（S：1/200）.....6-16
圖 6-14、九層面積計算圖（S：1/200）.....6-17
圖 6-15、十、十一、十三、十四、十六、十七、十九層平面圖（S：1/200）.....6-18
圖 6-16、十、十一、十三、十四、十六、十七、十九層面積計算圖（S：1/200）6-19
圖 6-17、十二、十五、十八層平面圖（S：1/200）.....6-20
圖 6-18、十二、十五、十八層面積計算圖（S：1/200）.....6-21
圖 6-19、二十層平面圖（S：1/200）.....6-22
圖 6-20、二十層面積計算圖（S：1/200）.....6-23
圖 6-21、二十一、二十四層平面圖（S：1/200）.....6-24
圖 6-22、二十一、二十四層面積計算圖（S：1/200）.....6-25
圖 6-23、二十二、二十三、二十五層平面圖（S：1/200）.....6-26
圖 6-24、二十二、二十三、二十五層面積計算圖（S：1/200）.....6-27
圖 6-25、二十六層平面圖（S：1/200）.....6-28
圖 6-26、二十六層面積計算圖（S：1/200）.....6-29
圖 6-27、屋突一層平面圖（S：1/200）.....6-30
圖 6-28、屋突層及屋突二、三層面積計算圖（S：1/200）.....6-31
圖 6-29、地下一層平面圖（S：1/200）.....6-32
圖 6-30、地下一層面積計算圖（S：1/200）.....6-33
圖 6-31、地下二層平面圖（S：1/200）.....6-34
圖 6-32、地下二層面積計算圖（S：1/200）.....6-35
圖 6-33、地下三層平面圖（S：1/200）.....6-36
圖 6-34、地下三層面積計算圖（S：1/200）.....6-37
圖 6-35、地下四層平面圖（S：1/200）.....6-38
圖 6-36、地下四層面積計算圖（S：1/200）.....6-39
圖 6-37、地下五層平面圖（S：1/200）.....6-40
圖 6-38、地下五層面積計算圖（S：1/200）.....6-41
圖 6-39、東向立面圖（S：1/300）.....6-42
圖 6-40、南向立面圖（S：1/300）.....6-43
圖 6-41、西向立面圖（S：1/300）.....6-44
圖 6-42、北向立面圖（S：1/300）.....6-45
圖 6-43、縱向剖面圖（S：1/400）.....6-46
圖 6-44、橫向剖面圖（S：1/400）.....6-47
圖 6-45、視覺模擬示意圖.....6-48
圖 6-46、現況模擬合成圖.....6-49
圖 13-1、更新後建築物分配單元及位置對照圖（15F 至 26F）.....13-6
圖 13-2、更新後建築物分配單元及位置對照圖（3F 至 14F）.....13-7
圖 17-1、權利變換更新單元後更新單元地籍套繪圖 17-2

表目錄

表 5-1、更新前土地所有權人名冊 5-1
表 5-2、更新前合法建築物所有權人名冊 5-2
表 6-1、建築面積檢討表 6-3
表 8-1、合法建築物拆遷補償費用明細表 8-3
表 8-2、合法建築物拆遷安置費用明細表 8-3
表 8-3、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表 8-4
表 10-1、都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表 10-1
表 10-2、建築設計費明細表 10-2
表 10-3、營建工程費用估算表 10-3
表 10-4、公寓大廈之公共基金費明細表 10-3
表 10-5、水電瓦斯明細表 10-3
表 10-6、民國 103 年公告現值明細表 10-7
表 11-1、三家鑑價機構鑑價結果比較表 11-1
表 11-2、更新前各土地權利價值表 11-1
表 11-3、更新前各土地所有權人權利價值表 11-2
表 11-4、更新後各分配單元價值表 11-2
表 11-5、更新後停車位價值表 11-5
表 11-6、更新後停車位價值明細表 11-5
表 12-1、費用共同負擔表 12-1
表 13-1、更新後土地及建築物分配面積表 13-1
表 14-1、未提出有效申請而由實施者代為抽籤一覽表 14-2
表 16-1、土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人） 16-2
表 16-2、土地及建築物分配清冊（實施者） 16-5
表 17-1、地籍整理計畫表 17-1
表 17-2、土地登記清冊表 17-3
表 17-3、建物登記清冊 17-8
表 18-1、都市更新事業實施進度表 18-1

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市中和區中山路二段及中山路二段449巷所圍成之街廓，周邊交通聯外道路連接台64號快速道路可通往新莊及臺北地區，未來大眾交通及居住生活機能相當便利。但因更新範圍內建築物低矮、老舊窳陋，建築物構造皆為超過30年以上之加強磚造，為使土地有效利用再發展，多次與土地所有權人研議，擬採都市更新手法重建再開發，改善周邊環境生活品質及機能。

二、法令依據

（一）事業計畫與權利變換計畫一併辦理

1.本案依據都市更新條例依第19條規定擬具都市更新事業計畫，且同條例第29條規定：「…必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理」，故本案權利變換計畫書之擬訂採與都市更新事業計畫一併辦理。

2.依據都市更新條例第19條第2項及都市更新條例施行細則第6條之規定，擬訂都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，並邀請有關機關、專家學者、當地居民代表，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。依此規定本案於民國103年10月08日（三）下午2時，假新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穗市民活動中心）召開事業計畫暨權利變換計畫案自辦公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者、當地居民代表、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄詳附件冊。

3.另，本案並依上開規定，已以傳單周知更新單元內門牌戶，相關文件、資料均詳附件冊。

4.辦理權利變換選配作業：依據權利變換實施辦法第11條規定，於民國103年09月19日至同年10月19日辦理權利變換作業選配。並於民國103年10月22日下午2時，假新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穗市民活動中心）舉行公開抽籤程序，相關選配及抽籤結果詳附件冊。

5.本案已完成相關法定程序，爰擬訂有關書圖內容，提送新北市政府依法審議，俾利推動後續更新事業。

貳、實施者

一、實施者：楓韻開發股份有限公司

代表人：徐楓

公司地址：106臺北市大安區敦化南路二段99號28樓

統一編號：25139332

聯絡人：白裕全

聯絡電話：（02）7711-3358轉29

傳真號碼：（02）2708-0042

實施者相關證明文件詳p.附錄-1，附錄壹、實施者證明文件。

二、設計單位：三門聯合建築師事務所

代表人：白省三

公司地址：106臺北市大安區仁愛路四段64號8樓

聯絡電話：（02）2702-7146

三、規劃單位：富達都市更新股份有限公司

代表人：黃紹航

公司地址：110臺北市信義區松德路161號8樓

聯絡人：吳宛璇

聯絡電話：（02）2728-2927轉119

參、權利變換地區範圍及面積

一、權利變換地區位置

本更新單元屬「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）」案範圍內，北臨24m中山路二段（計畫道路），東側為6.60m中山路二段449巷（現有巷道），南側為6.00m中山路二段449巷（現有巷道）及西側為5樓鄰房所圍之範圍內，且未經劃定都市更新地區。詳p.3-2，圖3- 1、權利變換地區位置示意圖（S：1/3000）。

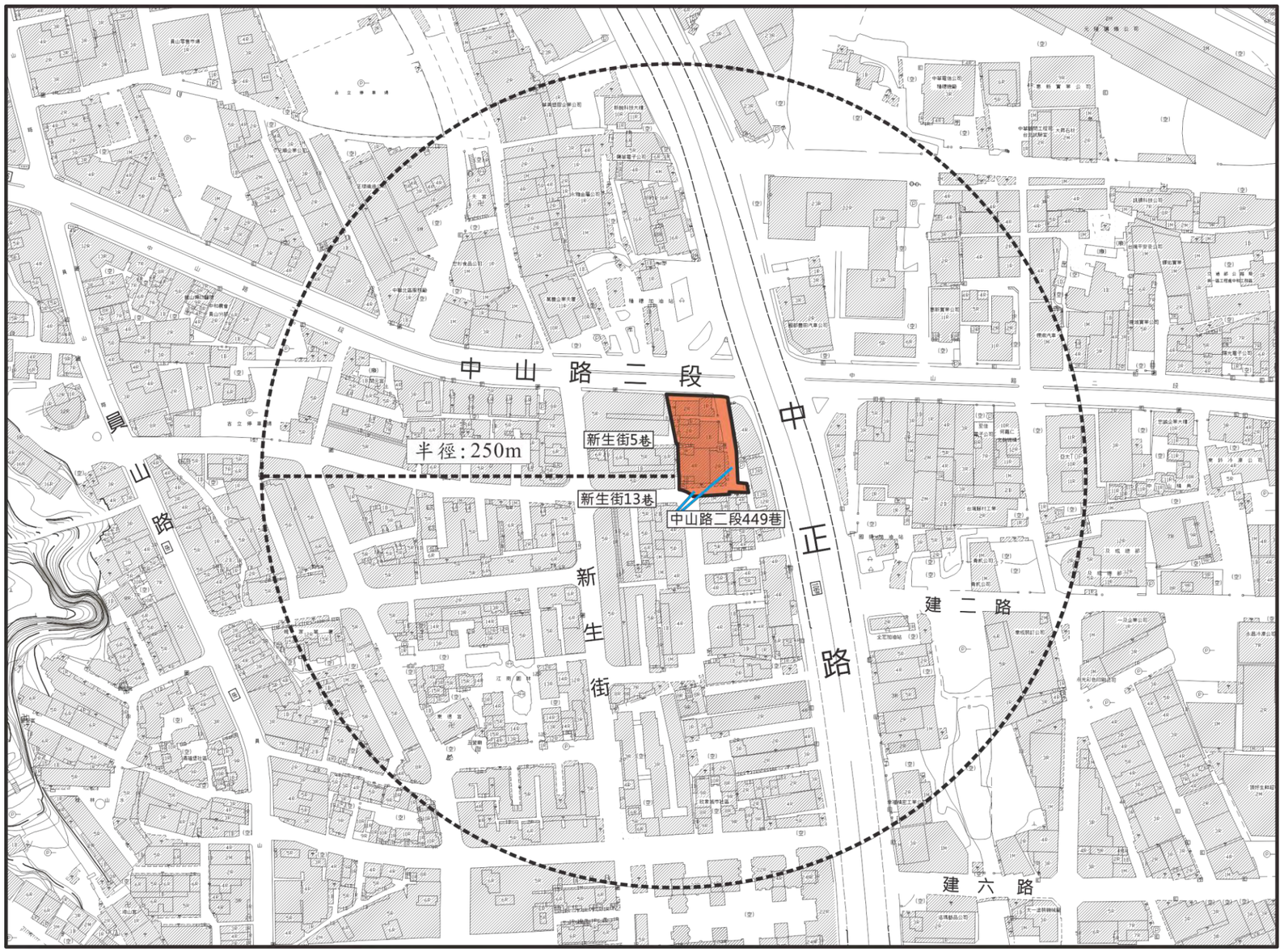
二、權利變換範圍總面積

本基地自行劃定「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新單元」，範圍包括新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93㎡（約658.22坪）。

合法建築物門牌為新北市中和區中山路二段451號、中山路二段449巷4、6、8及10號，建號為100、101、102、103、104共5戶，合法建築物面積合計1,241.03㎡。詳p.3-3，圖3- 2、權利變換地區地籍套繪圖（S：1/500）及p.3-4，圖3- 3、權利變換地區地形套繪圖（S：1/500）。

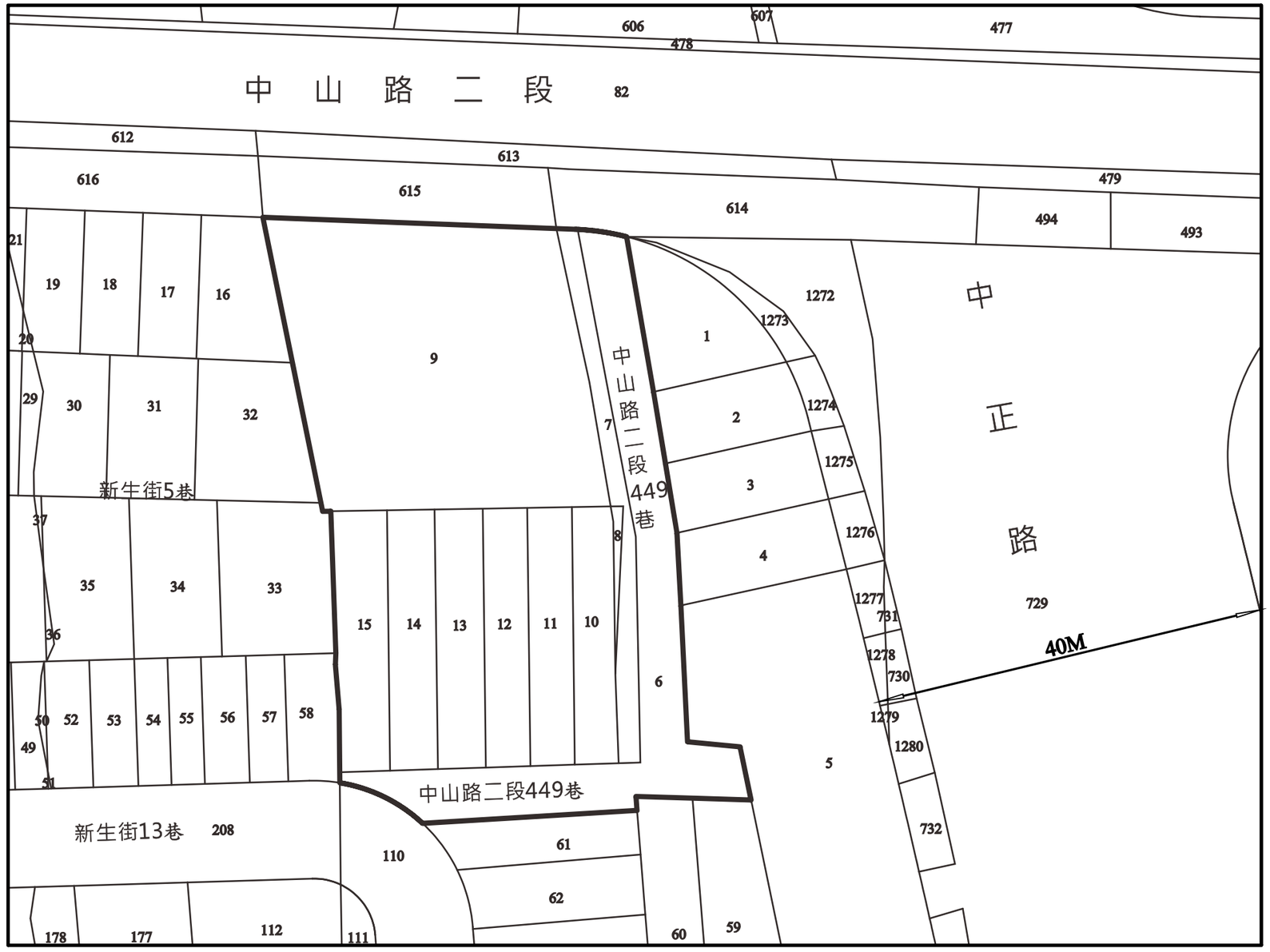
肆、原有公共設施用地、公有道路、河川及未登記土地之面積

本案無公共設施用地、公有道路、河川及未登記土地。



圖例及說明	指北
更新單元位置	N

圖3- 1、權利變換地區位置示意圖（S：1/3000）



圖例及說明

權利變換地區

指北

N

圖3-2、權利變換地區地籍套繪圖（S：1/500）

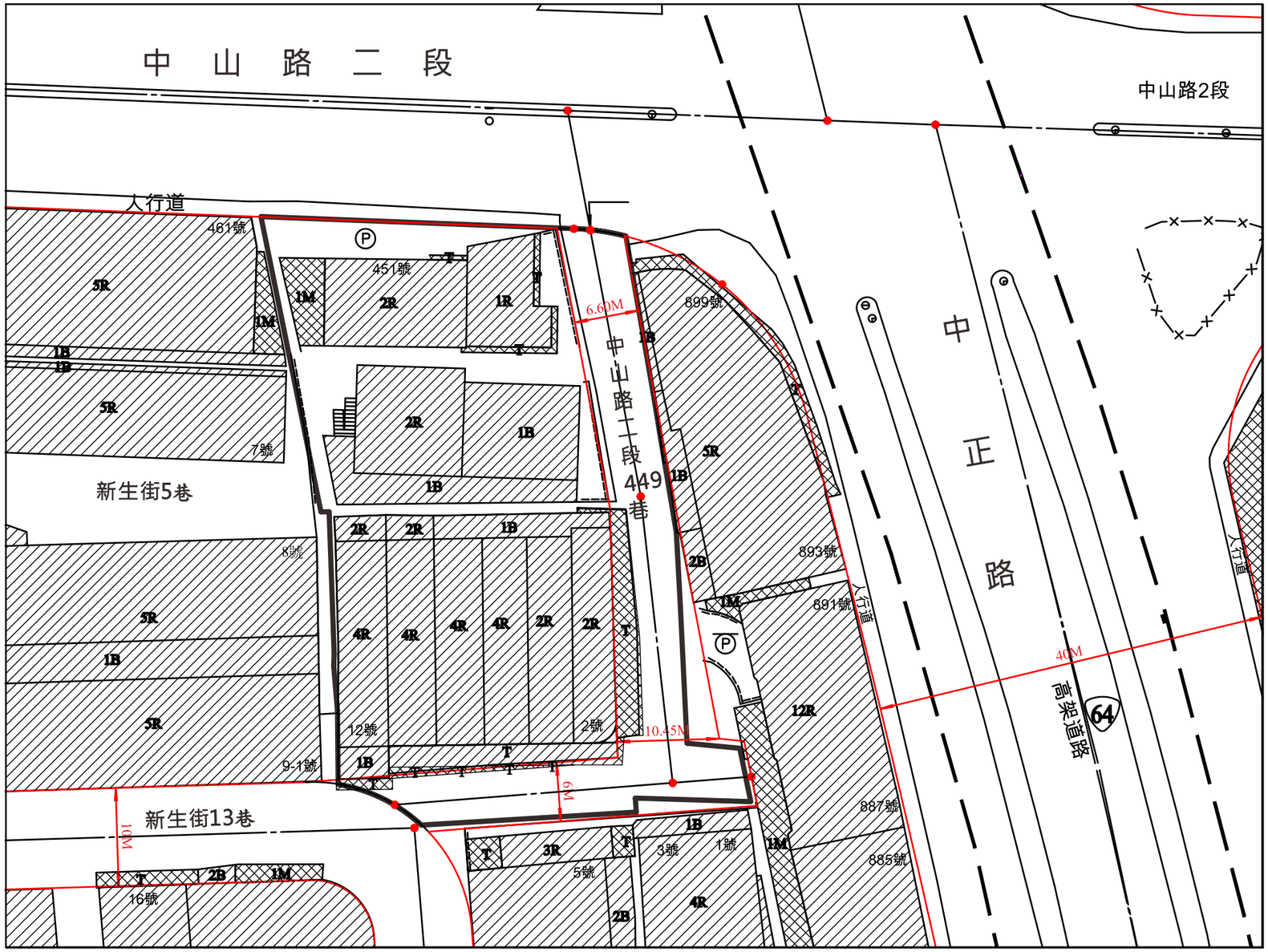


圖 例 及 說 明

更新單元範圍

建築線（計畫道路&巷道認定）

指 北

N

圖3- 3、權利變換地區地形套繪圖（S：1/500）

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本更新單元基地座落於新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93㎡，土地所有權人共11人。詳下表5-1、更新前土地所有權人名冊。

表5-1、更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部	備註
		地段	地號	面積（㎡）	地上建物建號	登記次序	權利範圍	持分面積（㎡）		
1	第一商業銀行股份有限公司（委託人：楓韻開發股份有限公司）	民樂段	6	436.54	—	13	全部	436.54		原所有權人：楓韻開發股份有限公司；註1
2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）		7	104.97	—	4	1/3	34.99		
			8	9.10	—	4	1/3	3.034		
			10	112.17	—	4	1/3	37.39		
			14	129.29	104	4	1/3	43.096		
3	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○發）		7	104.97	—	5	1/3	34.99		原所有權人：曹○發；註1
			8	9.10	—	5	1/3	3.033		
4	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○金）		7	104.97	—	6	1/3	34.99		原所有權人：曹○金；註1
			8	9.10	—	6	1/3	3.033		
5	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）		9	869.81	100	2	全部	869.81		管理機關撥用返還予財政部國有財產署
6	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）		10	112.17	—	5	1/3	37.39		
			14	129.29	104	5	1/3	43.097		
7	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）		10	112.17	—	6	1/3	37.39		
			14	129.29	104	6	1/3	43.097		
8	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）		11	119.82	101	2	全部	119.82		原所有權人：曹○財；註1
9	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）		12	120.02	102	2	全部	120.02		原所有權人：曹○籐；預告登記塗銷；註1
10	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）		13	130.03	103	2	全部	130.03		原所有權人：曹○勝；預告登記塗銷；註1
11	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○章）		15	144.18		2	全部	144.18		原所有權人：曹○章；註1
合計	11人	10筆		2,175.93	—			2,175.93		

註1：因實施權利變換計畫以信託方式實施，聽證會版後依106年06月15日申請之土地登記謄本登載內容

二、更新前權利變換關係人名冊

（一）更新前合法建築物所有權人名冊

本更新單元內合法建築物門牌為新北市中和區中山路二段451號、中山路二段449巷4、6、8及10號，建號為100、101、102、103、104共5戶，合法建築物面積合計1,241.03㎡，建物所有權人共5人。詳下表5-2、更新前合法建築物所有權人名冊。

表5-2、更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部					所有權部			他項權利部		備註
		建號	門牌號碼（中山路二段）	建物座落地號	層數	面積（㎡）	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	
1	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	100	451號	9	2	500.10	2	全部	500.10			管理機關撥用返還予財政部國有財產署
2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	101	449巷4號	11	2	167.49	1	全部	167.49			原所有權人：曹○財；註1
3	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	102	449巷6號	12	2	189.28	1	全部	189.28			原所有權人：曹○籐；預告登記塗銷；註1；
4	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	103	449巷8號	13	2	196.00	2	全部	196.00			原所有權人：曹○勝；預告登記塗銷；註1；
5	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	104	449巷10號	14	2	188.16	2	全部	188.16			
合計	5人	5筆		—	—	1,241.03			1,241.03			

註1：因實施權利變換計畫以信託方式實施，聽證會版後依106年06月15日申請之土地登記謄本登載內容

（二）更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本更新單元範圍內無地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

（一）都市計畫土地使用強度

依據民國100年1月17日北府城審字第09912269441號函發布實施之「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）」案規定，本更新單元範圍包括新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93㎡，土地使用分區為住宅區，其建蔽率為50%、容積率為300%。

（二）申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

1.基地面積：2,175.93㎡

2.使用基地面積：2,175.93－550.61＝1,625.32㎡

3.法定建蔽率：住宅區50%

4.法定容積率：住宅區300%

5.建蔽率檢討：

允建建築面積：2,175.93x50%＝1,087.97㎡

使用建築面積：535.16㎡

使用建築率：535.16÷（2,175.93－550.61）＝32.93%≦50.00%……OK

6.使用容積率檢討：

基準容積面積：2,175.93㎡x300%＝6,527.79㎡

都市更新獎勵容積：1,636.63（25.07%）

都市更新申請容積移轉：6,527.79x35.00%＝2,284.72㎡

允建容積樓地板面積：6,527.79＋1,636.63＋2,284.72＝10,449.14㎡

使用容積樓地板面積：10,448.66㎡

獎勵後使用容積率：

10,448.66÷2,175.93＝480.19%≦10,449.14÷2,175.93＝480.21%……OK

7.停車空間規劃

社會住宅（戶數44戶）車位：525.95x5+（515.68-85.07-32.65）-500÷150=16.85，取17輛

依102年都設原則(其他一戶一車位原則)：133-44＝89輛

法定汽車停車位應設106輛，實設116輛……OK。

機車停車位一戶一車位應設133輛，實設133輛……OK。

自行車停車位應設法定機車位x1/4：133x0.25＝33.25，取34輛，實設34輛……OK。

詳p.6-3，表6- 1、建築面積檢討表

8.使用組別：本更新單元內均規劃為住宅使用133戶，每戶平均以4人計算，預計容納居住人口數約為532人（133戶x4人/戶＝532人）

二、建築興建計畫

（一）空間設計

1.樓層及結構：本案規劃設計地下5層，地上26層之鋼骨鋼筋混凝土造建物。

2.地下1至5層：地下1層規劃機車停車位133部、汽車停車位6部及垃圾暫存停車位1部，地下2至5層規劃平面式汽車停車位共110部，車道出入口由基地東側巷道進出，為汽、機車共道之平面坡道式車道。

3.地面層：大樓門廳主要出入口由基地北側出入，基地東側規劃為車道出入口。並考量本基地特性與週遭土地使用，沿街規劃4至6米退縮人行道，景觀配合人行步道空間與週遭環境做整體設計。

4.地上2層：設置管理維護使用空間、防災中心。

5.地上3至7層：每層規劃8個住宅單元，共計40個住宅單元。

6.地上8層：規劃6個住宅單元，共計80個住宅單元。

7.地上9層至25層：每層規劃5個住宅單元，共計85個住宅單元。

8.地上26層：規劃2個住宅單元。

（二）分配單元

本案更新後規劃純住宅133戶，總計133戶。

為滿足私地主之所有權人回來定居，住宅單元產品規劃需求多數以2房及3房為考量。並因應單元內所有權人中華民國（管理者：財政部國有財產署）（原管理者：內政部警政署警察通訊所）將配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用，故原規劃3至7層單房間職務宿舍、8樓E單元及9樓E單元多房間職務宿舍已無使用需求。且因本案所有權人均已選配完畢，在不影響各所有權人之權益下，配合所有權人中華民國（管理者：財政部國有財產署）原分配之3至7層，由宿舍調整為社會出租住宅坪型，並於8層再規劃部分社會出租住宅坪型。

（三）相關建築設計圖面

各層面積檢討表、平面圖、立面圖、剖面圖及透視圖，詳p.6-3，表6- 1、建築面積檢討表、p.6-4，圖6-1、一層平面圖（S：1/200）至p.6-49，圖6-46、現況模擬合成圖。

表6-1、建築面積檢討表

面積計算表								
	項目	內容						
基地	申請基地地號/位置：	中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等10筆土地（中和區中山路二段）						
	謄本面積：	住宅區：	2,175.93㎡	現有巷道面積：	550.61㎡			
	土地使用分區：	住宅區：	建蔽率：50%	容積率：300%				
容積概要	基準樓地板面積：	2,175.93×300%＝6,527.79㎡（300%）						
	都市更新容積獎勵：	1,636.63㎡（25.07%）						
	容積移轉面積：	2,284.72㎡（35.00%）						
	允建容積最大樓地板面積：	6,527.79＋1,636.63＋2,284.72＝10,449.14㎡（480.21%）						
		各層樓地板面積						
	樓層	樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	陽台(㎡)	挑空面積(㎡)	高度(m)	戶數	樓層用途
地下層	地下五層	1,196.63				3.10		停車空間
	地下三至地下四層（共2層）	2,311.20			82.06	3.10		停車空間
	地下二層	1,165.76			30.87	3.10		停車空間
	地下一層	1,168.59			28.04	4.75		防空避難室兼停車空間
	小計：	5,842.18			140.97			
地上層	一層	522.48	265.82			3.75	0戶	大廳、自行車停車空間
	二層	234.56	33.99	11.67		3.30		防災中心
	三層至七層（共5層）	2,629.75	2,106.65	131.45		16.50	5層×8戶＝40戶	社會住宅
	八層	515.68	418.90	32.61		3.30	6戶	社會住宅、集合住宅
	九層至十九層（共11層）	5,625.95	4,643.79	424.60		36.30	11層×5戶＝55戶	集合住宅
	二十層至二十五層（共6層）	3,042.90	2,507.34	227.82		19.80	6層×5戶＝30戶	集合住宅
	二十六層	375.67	290.60	21.86		3.45	2戶	集合住宅
	小計：	12,946.99	10,267.09	850.01				
屋突層	屋突一層	80.14				3.00		機房
	屋突二層	80.14				2.80		機房、水箱
	屋突三層	80.14				3.20		電梯機房
	總計：	19,029.59					133戶	
設計概要	設計總樓地板面積	19,029.59						
	法定機電設備面積	1,567.37	（10,449.14×15%＝1,567.37㎡）					
	設計機電設備面積	1,567.37	安全梯間及機房1,465.44㎡+管委會空間112.34㎡＝1,577.78㎡					
	設計容積樓地板面積	10,267.09㎡+地下室計入171.63㎡+機電計入10.41㎡＝10,449.13㎡						
	允建容積率	10,449.14÷2,175.93×100%＝480.21%						
	設計容積率	10,449.13÷2,175.93×100%＝480.21% ≤ 480.21%.....OK						
	設計建築面積	535.16㎡<（50%－15%）＝761.58㎡						
	設計建蔽率	535.16÷（2,175.93-550.61）×100%＝32.93% ≤ 50%.....OK						
	法定空地面積	2,175.93×（1－法定建蔽率50%）＝1,087.97㎡						
	工程造價	19,029.59×16,980＝323,122,438元						
	停車數量檢討	汽車停車位檢討	依104年都設原則：＜ 66㎡戶數：55×0.66＝36.3，取37輛 其他一戶一車位原則：133-55＝78輛 合計法定汽車停車位：115輛，實設汽車停車位：116輛					
		機車停車位檢討	實設機車停車位：133輛≧法定機車位(一戶一車位原則)：133輛					
		自行車停車位檢討	法定機車位×1/4：133×0.25+(55-37)＝51.25，取52輛，實設52輛					

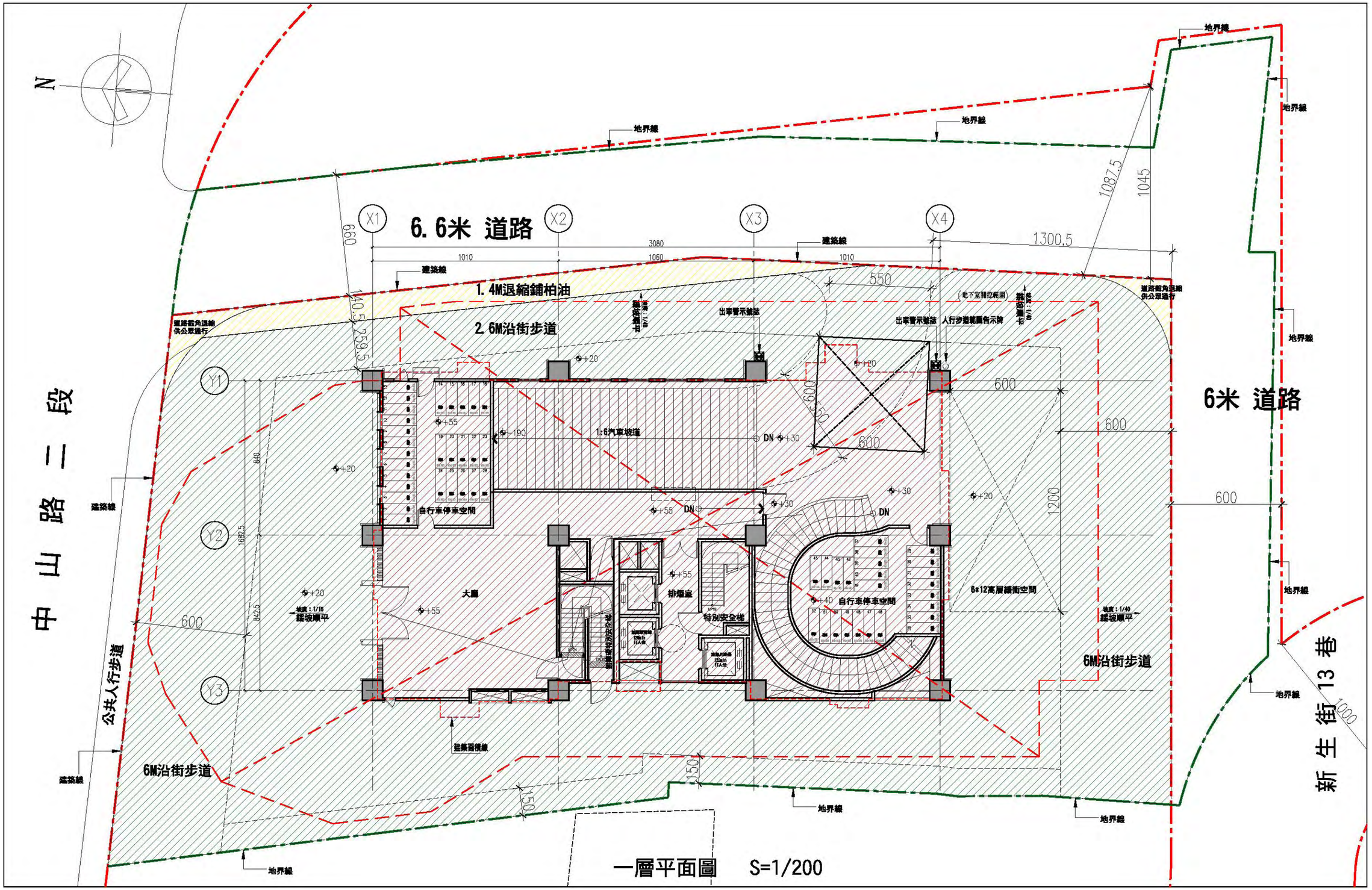
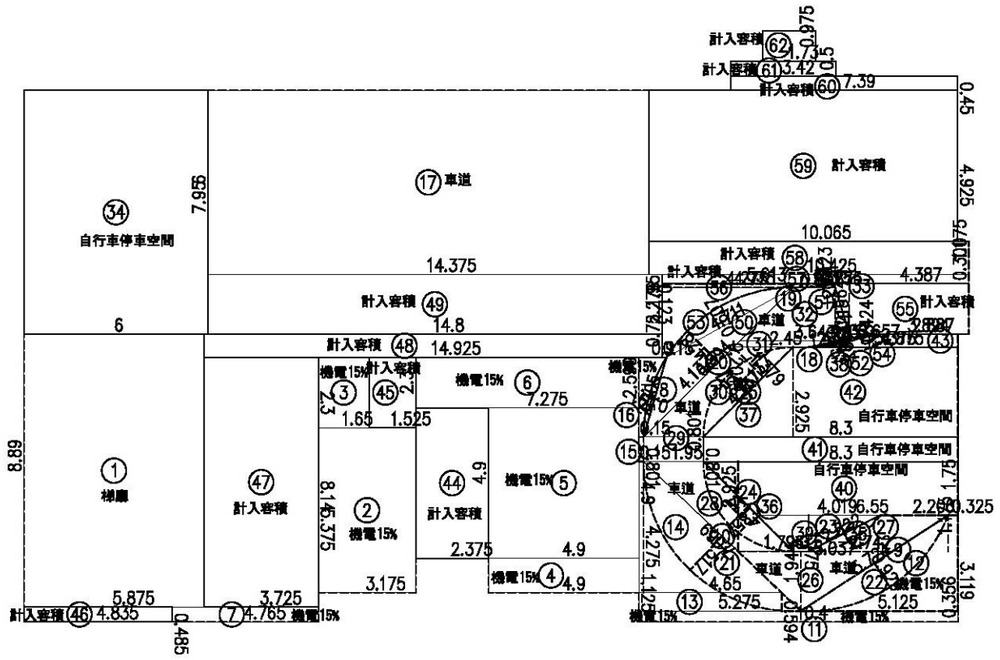


圖6-1、一層平面圖（S：1/200）



① 5.875X8.89=52.23
② 3.175X5.375=17.07
③ 1.65X2.3=3.8
④ 4.9X1.125=5.51
⑤ 4.9X4.9=24.01
⑥ 7.275X1.65=12
⑦ 4.765X0.485=2.31
⑧ −((2.705X0.191)*2/3)=−0.34
⑨ −((5.724X0.929)*2/3)=−3.55
⑩ −((7.069X1.517)*2/3)=−7.15
⑪ 10.4X0.356=3.7
⑫ (5.125+0.325)X3.119/2=8.5
⑬ (5.275+4.65)X0.594/2=2.95
⑭ (4.65+0.15)X4.275/2=10.26
⑮ 0.15X0.801=0.12
⑯ (0.9+0.15)X2.599/2=1.36
⑰ 14.375X6=86.25
⑱ (1.412X0.051)*2/3=0.05
⑲ −((0.847X0.031)*2/3)=−0.02
⑳ (6.894X1.428)*2/3=6.56
㉑ (7.069X1.517)*2/3=7.15
㉒ (5.724X0.929)*2/3=3.55
㉓ −((2.622X0.31)*2/3)=−0.54
㉔ −((4.137X0.857)*2/3)=−2.36
㉕ −((4.137X0.857)*2/3)=−2.36
㉖ (5.037X1.944)/2=4.9
㉗ (2.742+2.206)X1.175/2=2.91
㉘ (1.95+1.796)X2.925/2=5.48
㉙ 1.95X0.801=1.56
㉚ (4.137+4.137)X1.379/2=5.7
㉛ (3.643+2.45)X0.204/2=0.62
㉜ (3.643+1.375)X1.746/2=4.38
㉝ (0.875X0.123)/2=0.05
㉞ 6X7.95=47.7
㉟ (2.622X0.31)*2/3=0.54
㊱ (4.137X0.857)*2/3=2.36
㊲ (4.137X0.857)*2/3=2.36
㊳ −((2.033X0.107)*2/3)=−0.15
㊴ (4.019+0.5)X1.175/2=2.65
㊵ (8.3+6.55)X1.75/2=12.99
㊶ 8.3X0.801=6.65
㊷ (8.3+5.375)X2.925/2=20
㊸ (4.875+2.887)X0.424/2=1.65
㊹ 2.375X4.9=11.64
㊺ 1.525X2.3=3.51
㊻ 4.835X0.485=2.34
㊼ 3.725X8.14=30.32
㊽ 14.925X0.75=11.19
㊾ 14.8X1.95=28.86
㊿ −((4.711X0.607)*2/3)=−1.91
(51) (0.847X0.031)*2/3=0.02
(52) (0.63X0.01)*2/3=0
(53) (4.275+0.15)X2.276/2=5.04
(54) (0.657X0.219)/2=0.07
(55) (4.387+3.894)X1.649/2=6.83
(56) (5.613+4.775)X0.123/2=0.64
(57) 10X0.301=3.01
(58) 10.425X1.075=11.21
(59) 10.065X4.925=49.57
(60) 7.39X0.45=3.33
(61) 3.42X0.5=1.71
(62) 1.73X0.975=1.69

／1 層樓地板面積：

樓地板面積：522.48㎡

① + ② + ③ .....+ ⑥1 + ⑥2 =522.48㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ① =52.23㎡ < 522.48*10%=52.25㎡ OK!

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

② + ③.....+ ⑯ =80.55㎡

／車道空間面積：

⑰ + ⑱.....+ ㉝ =123.88㎡

／自行車停車空間面積：

㉞ + ㉟.....+ ㊸ =96.75㎡

／容積面積檢討：

522.48−52.23−80.55−123.88=265.82㎡

一層面積計算圖　S=1/200

圖6-2、一層面積計算圖（S：1/200）

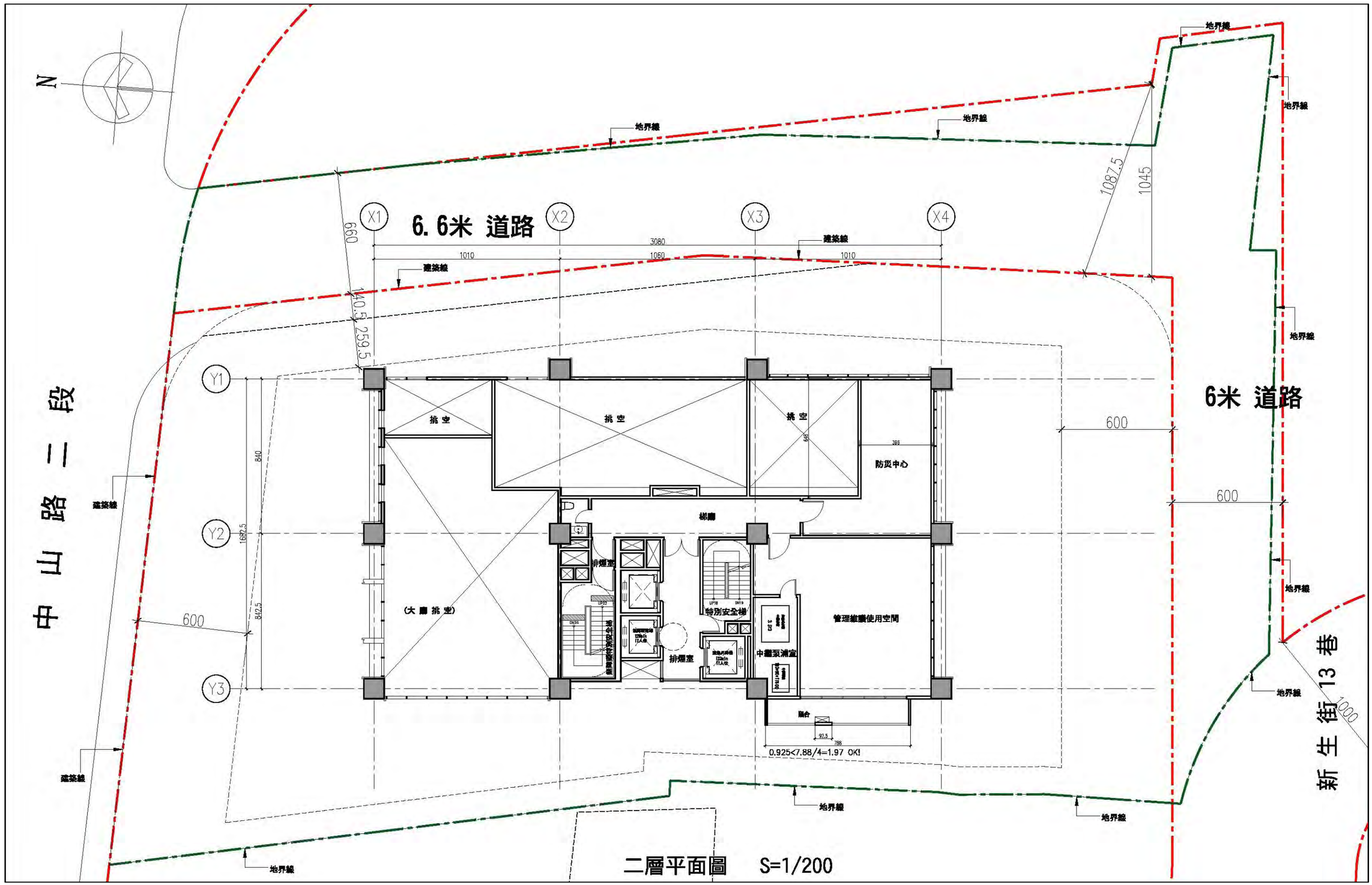
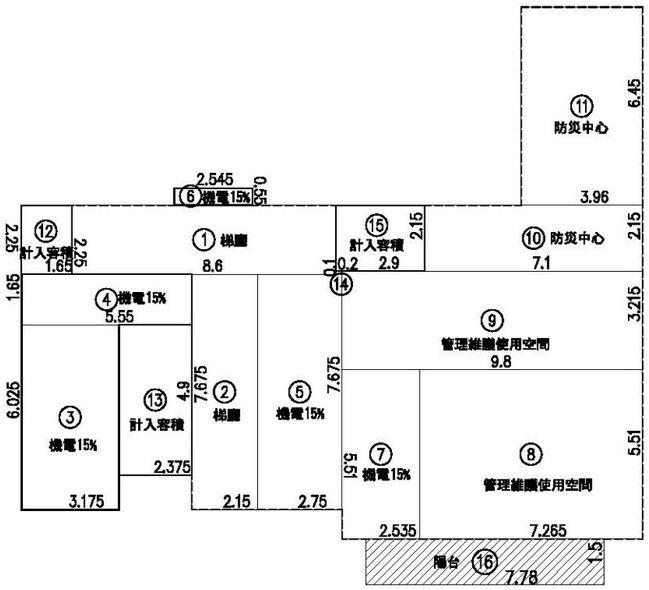


圖6-3、二層平面圖（S：1/200）



① 8.6X2.25=19.35
② 2.15X7.675=16.5
③ 3.175X6.025=19.13
④ 5.55X1.65=9.16
⑤ 2.75X7.675=21.11
⑥ 2.545X0.55=1.4
⑦ 2.535X5.51=13.97
⑧ 7.265X5.51=40.03
⑨ 9.8X3.215=31.50
⑩ 7.1X2.15=15.27
⑪ 3.96X6.45=25.54
⑫ 1.65X2.25=3.71
⑬ 2.375X4.9=11.63
⑭ 0.2X0.1=0.02
⑮ 2.9X2.15=6.24
⑯ 7.78X1.5=11.67

／2 層樓地板面積：

樓地板面積：234.56㎡

①＋②＋③ .....＋⑭＋⑮ =234.56㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：①＋② =35.85㎡ > 234.56*10%=23.46㎡

35.85−23.46=12.39㎡ 計入容積

◎陽台：⑯ =11.67㎡ < 234.56*10%=23.46㎡ OK!

◎梯廳+陽台：23.45+11.67=35.12㎡ < 234.56*15%=35.18㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③＋④.....＋⑦ =64.77㎡

／管理維護使用空間面積：

⑧＋⑨ =71.53㎡

／防災中心面積：

⑩＋⑪ =40.81㎡ > 40㎡

／容積面積檢討：

234.56−35.85−64.77−71.53−40.81+12.39=33.99㎡

／排煙室面積檢討：

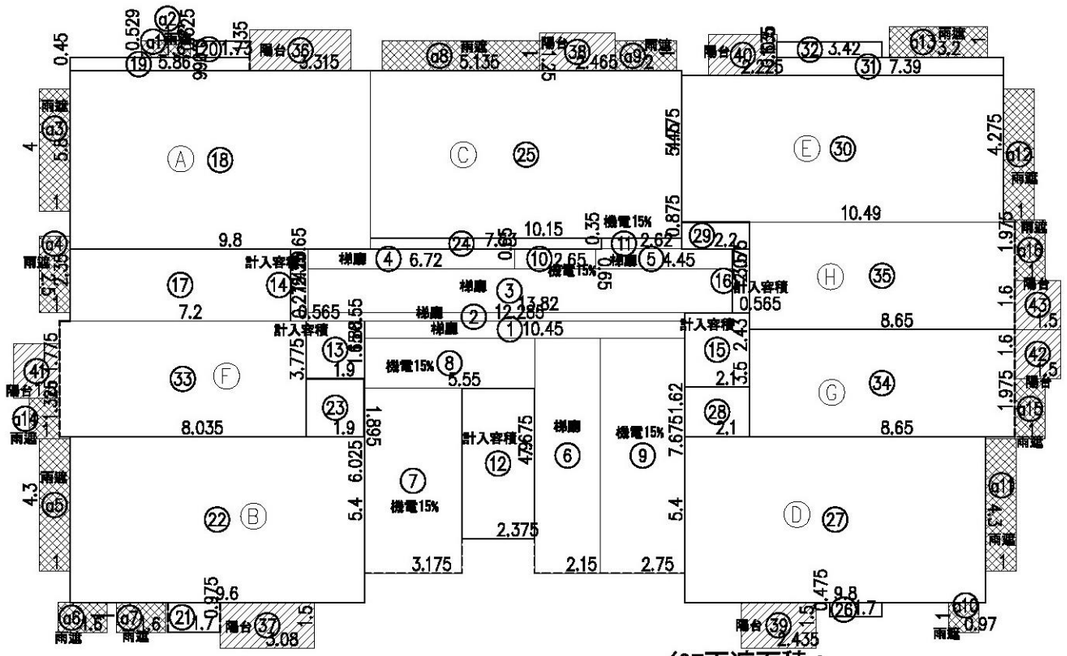
② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

二層面積計算圖 S=1/200

圖6-4、二層面積計算圖（S：1/200）



圖6-5、三層平面圖（S：1/200）



／3F雨遮面積：

a1 1.6X0.529=0.85
a2 (1.6X0.066)/2=0.05
a3 1X4=4
a4 1X2.5=2.5
a5 1X4.3=4.3
a6 1.6X1=1.6
a7 1.6X1=1.6
a8 5.135X1=5.14
a9 2X1=2
a10 0.97X1=0.97
a11 1X4.3=4.3
a12 1X4.275=4.28
a13 3.2X1=3.2
a14 1X1.325=1.33
a15 1X1.975=1.98
a16 1X1.975=1.98
a1 + a2 + a3+...+ a15 + a16 = 40.08㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶A戶檢討

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=
4.67+5.44+3.24+6.56=19.91m < 50m OK!
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5=
4.67+5.44+3.24+2.75=16.1m < 50m OK!

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4=B1B2+B2B3+B3B4
4.67+5.44+3.24=13.35m < 25m OK!

1 10.45X0.55=5.75
2 12.285X0.275=3.38
3 13.82X1.425=19.69
4 6.72X0.65=4.37
5 4.45X0.65=2.89
6 2.15X7.675=16.5
7 3.175X6.025=19.13
8 5.55X1.65=9.16
9 2.75X7.675=21.11
10 2.65X0.65=1.72
11 2.62X0.35=0.92
12 2.375X4.9=11.64
13 1.9X1.88=3.57
14 0.565X2.35=1.33
15 2.1X2.43=5.1
16 0.565X2.075=1.16
17 7.2X2.35=16.92
18 9.8X5.8=56.84
19 5.86X0.45=2.64
20 1.73X0.525=0.91
21 1.7X0.975=1.66
22 9.6X5.4=51.84
23 1.9X1.895=3.6
24 7.53X0.35=2.64
25 10.15X5.45=55.31
26 1.7X0.475=0.81
27 9.8X5.4=52.92
28 2.1X1.62=3.4
29 2.2X0.875=1.93
30 10.49X4.775=50.09
31 7.39X0.6=4.43
32 3.42X0.5=1.71
33 8.035X3.775=30.33
34 8.65X3.5=30.27
35 8.65X3.5=30.28
36 3.315X1.35=4.48
37 3.08X1.5=4.62
38 2.465X1.25=3.08
39 2.435X1.5=3.65
40 2.225X1.35=3
41 1.5X1.775=2.66
42 1.5X1.6=2.4
43 1.5X1.6=2.4

／ 3 層樓地板面積：

樓地板面積：525.95㎡

① + ② + ③ .....+ ㉞ + ㉟ =525.95㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ① +... ⑥ =52.58㎡ < 525.95*10%=52.6㎡ OK!

◎陽台： ㊱ +...+ ㊸ =26.29㎡ < 525.95*10%=52.6㎡ OK!

◎梯廳+陽台：52.58+26.29=78.87㎡ < 525.95*15%=78.89㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

⑦ + ⑧.....+ ⑪ =52.04㎡

／容積面積檢討：

525.95−52.58−52.04=421.33㎡

◎ A戶： ⑰ + ⑱.....+ ⑳ =77.31㎡
◎ B戶： ㉑ + ㉒.....+ ㉓ =57.1㎡
◎ C戶： ㉔ + ㉕ =57.95㎡
◎ D戶： ㉖ + ㉗.....+ ㉘ =57.13㎡
◎ E戶： ㉙ + ㉚.....+ ㉜ =58.16㎡
◎ F戶： ㉝ =30.33㎡
◎ G戶： ㉞ =30.27㎡
◎ H戶： ㉟ =30.28㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

三層面積計算圖 S=1/200

圖6-6、三層面積計算圖（S：1/200）

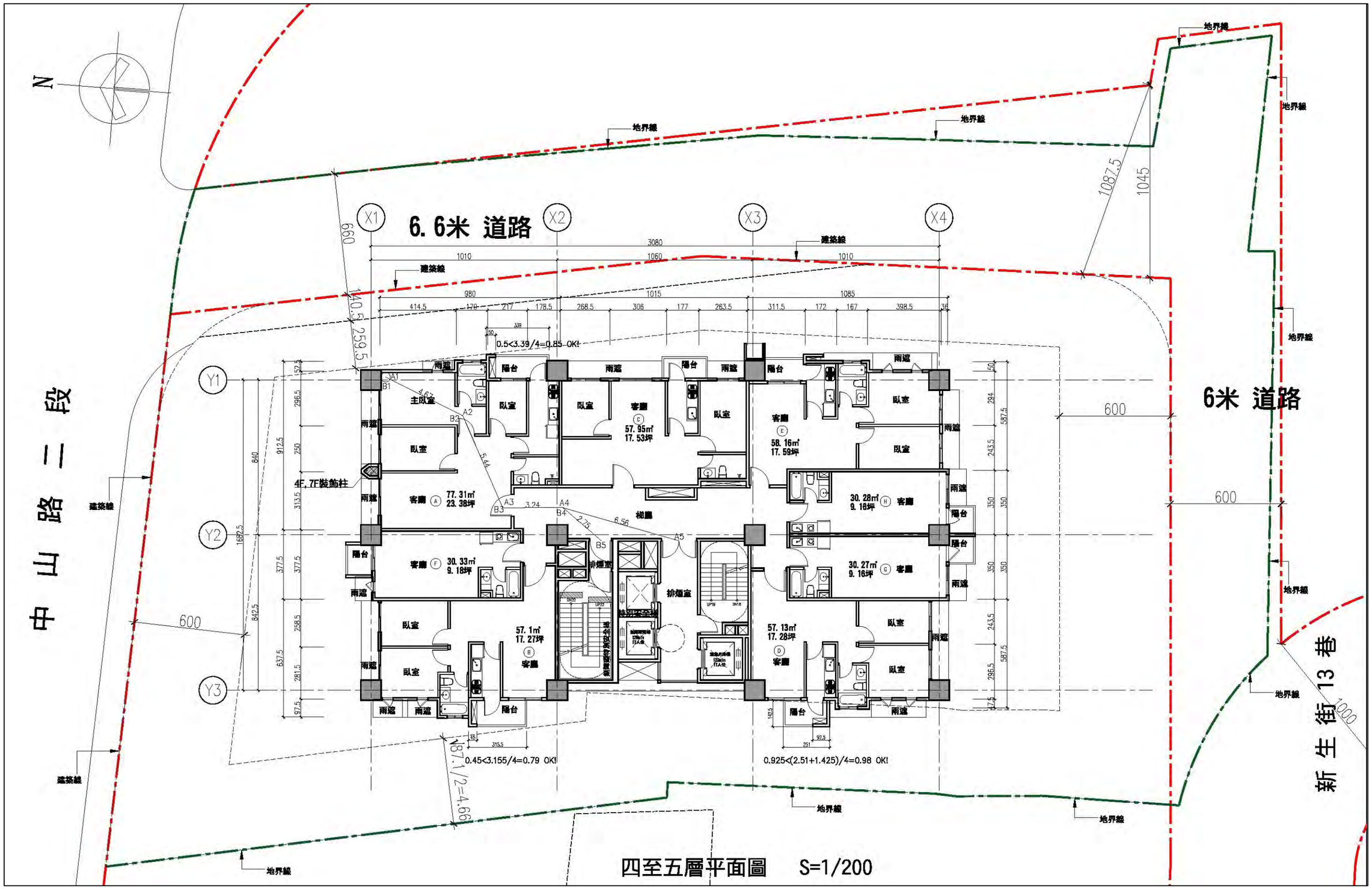
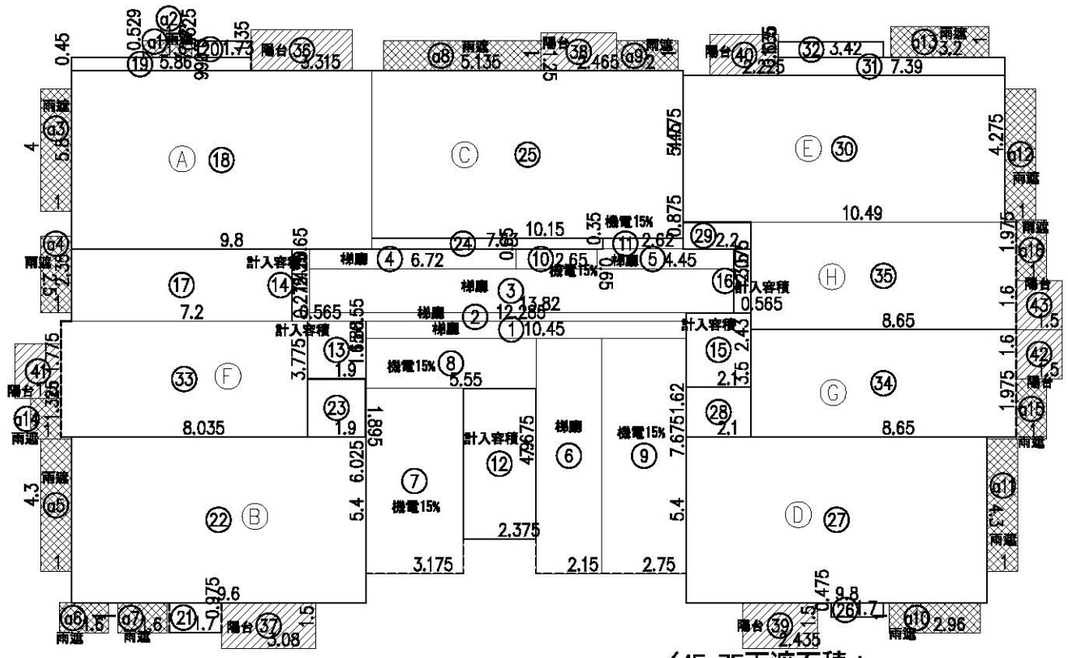


圖6-7、四至五層平面圖（S：1/200）



／4-5 層樓地板面積：

樓地板面積：525.95㎡

①＋②＋③ .....＋㉞＋㉟ =525.95㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ①+... ⑥=52.58㎡ < 525.95*10%=52.6㎡ OK!

◎陽台： ㊱+...+ ㊸ =26.29㎡ < 525.95*10%=52.6㎡ OK!

◎梯廳+陽台：52.58+26.29=78.87㎡ < 525.95*15%=78.89㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

⑦＋⑧.....＋⑪ =52.04㎡

／容積面積檢討：

525.95−52.58−52.04=421.33㎡

◎ A戶： ⑰＋⑱.....＋⑳ =77.31㎡

◎ B戶： ㉑＋㉒.....＋㉓ =57.1㎡

◎ C戶： ㉔＋㉕ =57.95㎡

◎ D戶： ㉖＋㉗.....＋㉘ =57.13㎡

◎ E戶： ㉙＋㉚.....＋㉜ =58.16㎡

◎ F戶： ㉝ =30.33㎡

◎ G戶： ㉞ =30.27㎡

◎ H戶： ㉟ =30.28㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

① 10.45X0.55=5.75
② 12.285X0.275=3.38
③ 13.82X1.425=19.69
④ 6.72X0.65=4.37
⑤ 4.45X0.65=2.89
⑥ 2.15X7.675=16.5
⑦ 3.175X6.025=19.13
⑧ 5.55X1.65=9.16
⑨ 2.75X7.675=21.11
⑩ 2.65X0.65=1.72
⑪ 2.62X0.35=0.92
⑫ 2.375X4.9=11.64
⑬ 1.9X1.88=3.57
⑭ 0.565X2.35=1.33
⑮ 2.1X2.43=5.1
⑯ 0.565X2.075=1.16
⑰ 7.2X2.35=16.92
⑱ 9.8X5.8=56.84
⑲ 5.86X0.45=2.64
⑳ 1.73X0.525=0.91
㉑ 1.7X0.975=1.66
㉒ 9.6X5.4=51.84
㉓ 1.9X1.895=3.6
㉔ 7.53X0.35=2.64
㉕ 10.15X5.45=55.31
㉖ 1.7X0.475=0.81
㉗ 9.8X5.4=52.92
㉘ 2.1X1.62=3.4
㉙ 2.2X0.875=1.93
㉚ 10.49X4.775=50.09
㉛ 7.39X0.6=4.43
㉜ 3.42X0.5=1.71
㉝ 8.035X3.775=30.33
㉞ 8.65X3.5=30.27
㉟ 8.65X3.5=30.28
㊱ 3.315X1.35=4.48
㊲ 3.08X1.5=4.62
㊳ 2.465X1.25=3.08
㊴ 2.435X1.5=3.65
㊵ 2.225X1.35=3
㊶ 1.5X1.775=2.66
㊷ 1.5X1.6=2.4
㊸ 1.5X1.6=2.4

／4F, 7F雨遮面積：

⑴ 1.6X0.529=0.85
⑵ (1.6X0.066)/2=0.05
⑶ 1X4=4
⑷ 1X2.5=2.5
⑸ 1X4.3=4.3
⑹ 1.6X1=1.6
⑺ 1.6X1=1.6
⑻ 5.135X1=5.14
⑼ 2X1=2
⑽ 2.96X1=2.96
⑾ 1X4.3=4.3
⑿ 1X4.275=4.28
⒀ 3.2X1=3.2
⒁ 1X1.325=1.33
⒂ 1X1.975=1.98
⒃ 1X1.975=1.98
⑴ + ⑵ + ⑶+...+ ⒂ + ⒃ = 42.07㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶A戶檢討

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=
4.67+5.44+3.24+6.56=19.91m < 50m OK!
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5=
4.67+5.44+3.24+2.75=16.1m < 50m OK!

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4=B1B2+B2B3+B3B4
4.67+5.44+3.24=13.35m < 25m OK!

四至五層面積計算圖　S=1/200

圖6-8、四至五層面積計算圖（S：1/200）

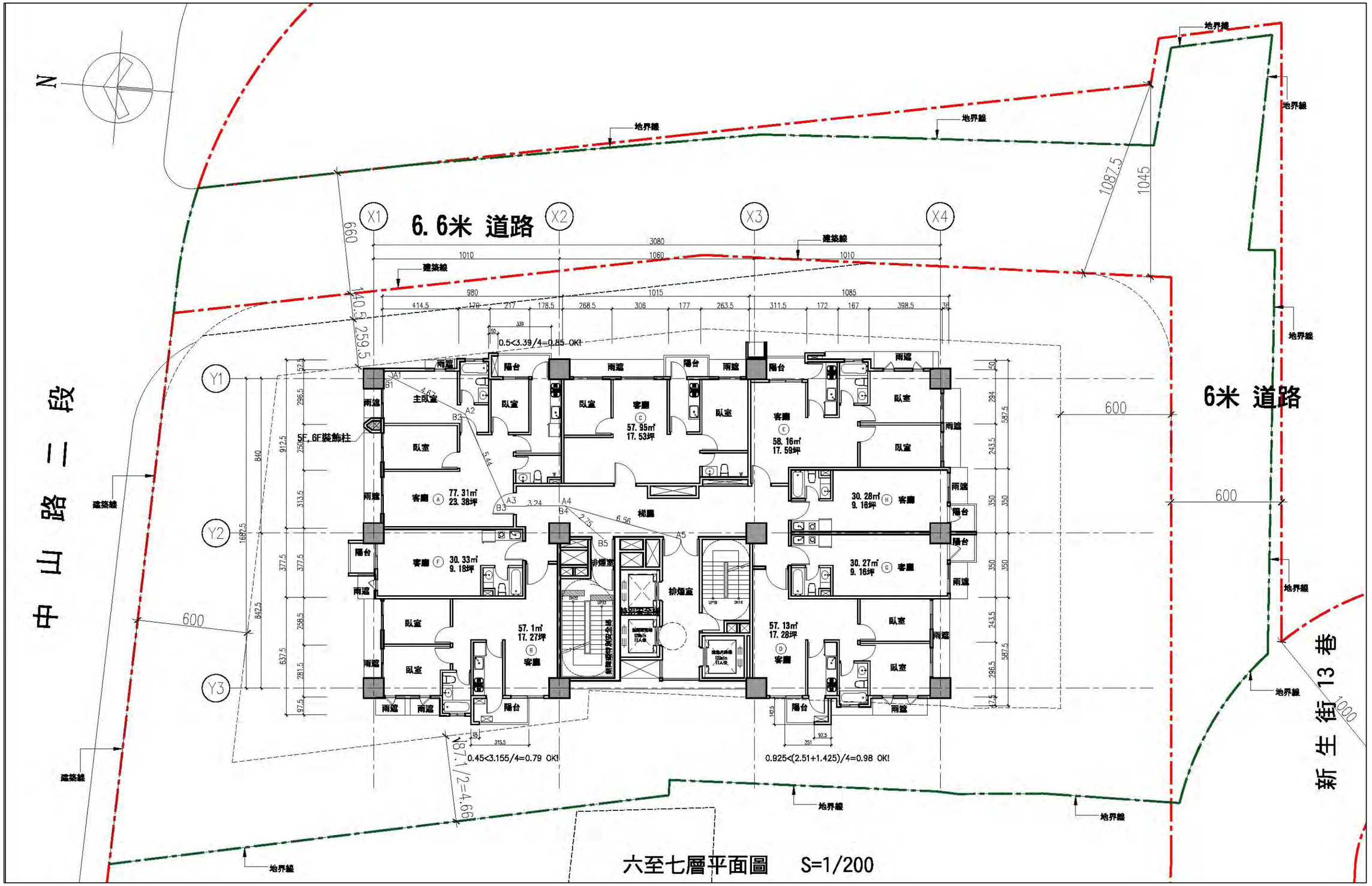
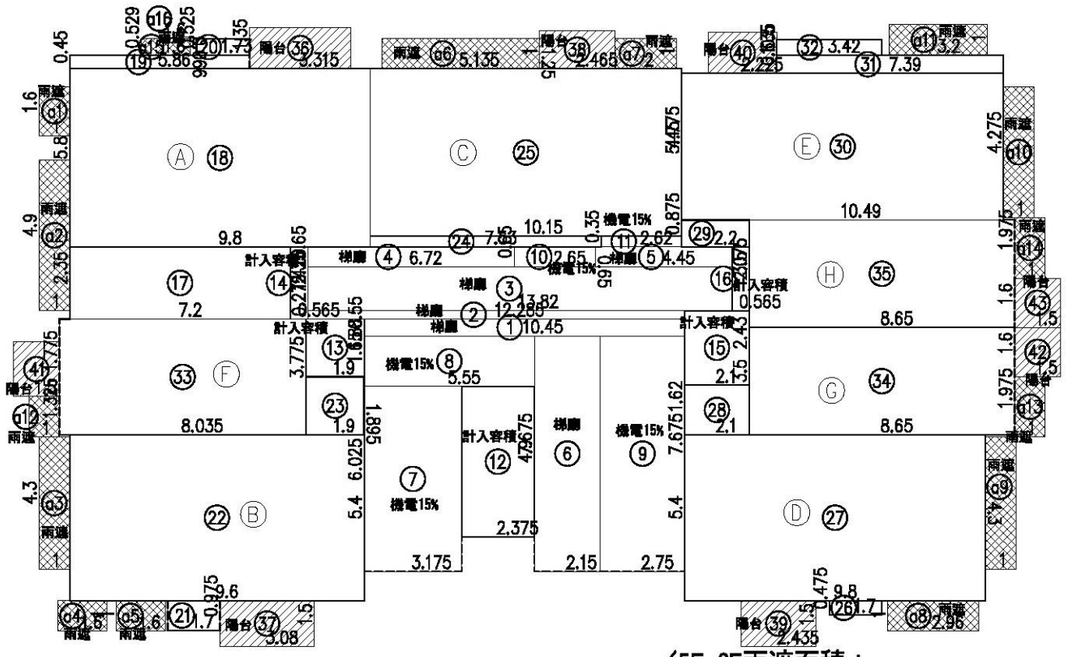


圖6-9、六至七層平面圖（S：1/200）



／5F-6F雨遮面積：

ⓐ1 1X1.6=1.6
ⓐ2 1X4.9=4.9
ⓐ3 1X4.3=4.3
ⓐ4 1.6X1=1.6
ⓐ5 1.6X1=1.6
ⓐ6 5.135X1=5.14
ⓐ7 2X1=2
ⓐ8 2.96X1=2.96
ⓐ9 1X4.3=4.3
ⓐ10 1X4.275=4.28
ⓐ11 3.2X1=3.2
ⓐ12 1X1.325=1.33
ⓐ13 1X1.975=1.98
ⓐ14 1X1.975=1.98
ⓐ15 1.6X0.529=0.85
ⓐ16 (1.6X0.066)/2=0.05
ⓐ1 + ⓐ2 + ⓐ3 +...+ ⓐ15 + ⓐ16 = 42.07㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶A戶檢討

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=
4.67+5.44+3.24+6.56=19.91m < 50m OK!
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5=
4.67+5.44+3.24+2.75=16.1m < 50m OK!

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4=B1B2+B2B3+B3B4
4.67+5.44+3.24=13.35m < 25m OK!

① 10.45X0.55=5.75
② 12.285X0.275=3.38
③ 13.82X1.425=19.69
④ 6.72X0.65=4.37
⑤ 4.45X0.65=2.89
⑥ 2.15X7.675=16.5
⑦ 3.175X6.025=19.13
⑧ 5.55X1.65=9.16
⑨ 2.75X7.675=21.11
⑩ 2.65X0.65=1.72
⑪ 2.62X0.35=0.92
⑫ 2.375X4.9=11.64
⑬ 1.9X1.88=3.57
⑭ 0.565X2.35=1.33
⑮ 2.1X2.43=5.1
⑯ 0.565X2.075=1.16
⑰ 7.2X2.35=16.92
⑱ 9.8X5.8=56.84
⑲ 5.86X0.45=2.64
⑳ 1.73X0.525=0.91
㉑ 1.7X0.975=1.66
㉒ 9.6X5.4=51.84
㉓ 1.9X1.895=3.6
㉔ 7.53X0.35=2.64
㉕ 10.15X5.45=55.31
㉖ 1.7X0.475=0.81
㉗ 9.8X5.4=52.92
㉘ 2.1X1.62=3.4
㉙ 2.2X0.875=1.93
㉚ 10.49X4.775=50.09
㉛ 7.39X0.6=4.43
㉜ 3.42X0.5=1.71
㉝ 8.035X3.775=30.33
㉞ 8.65X3.5=30.27
㉟ 8.65X3.5=30.28
㊱ 3.315X1.35=4.48
㊲ 3.08X1.5=4.62
㊳ 2.465X1.25=3.08
㊴ 2.435X1.5=3.65
㊵ 2.225X1.35=3
㊶ 1.5X1.775=2.66
㊷ 1.5X1.6=2.4
㊸ 1.5X1.6=2.4

／6-7 層樓地板面積：

樓地板面積：525.95㎡

① + ② + ③ .....+ ㉞ + ㉟ =525.95㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：① +... ⑥ =52.58㎡ < 525.95*10%=52.6㎡ OK!

◎陽台：㊱ +...+ ㊸ =26.29㎡ < 525.95*10%=52.6㎡ OK!

◎梯廳+陽台：52.58+26.29=78.87㎡ < 525.95*15%=78.89㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

⑦ + ⑧.....+ ⑪ =52.04㎡

／容積面積檢討：

525.95−52.58−52.04=421.33㎡

◎ A戶： ⑰ + ⑱.....+ ⑳ =77.31㎡
◎ B戶： ㉑ + ㉒.....+ ㉓ =57.1㎡
◎ C戶： ㉔ + ㉕ =57.95㎡
◎ D戶： ㉖ + ㉗.....+ ㉘ =57.13㎡
◎ E戶： ㉙ + ㉚.....+ ㉜ =58.16㎡
◎ F戶： ㉝ =30.33㎡
◎ G戶： ㉞ =30.27㎡
◎ H戶： ㉟ =30.28㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

六至七層面積計算圖 S=1/200

圖6-10、六至七層面積計算圖（S：1/200）

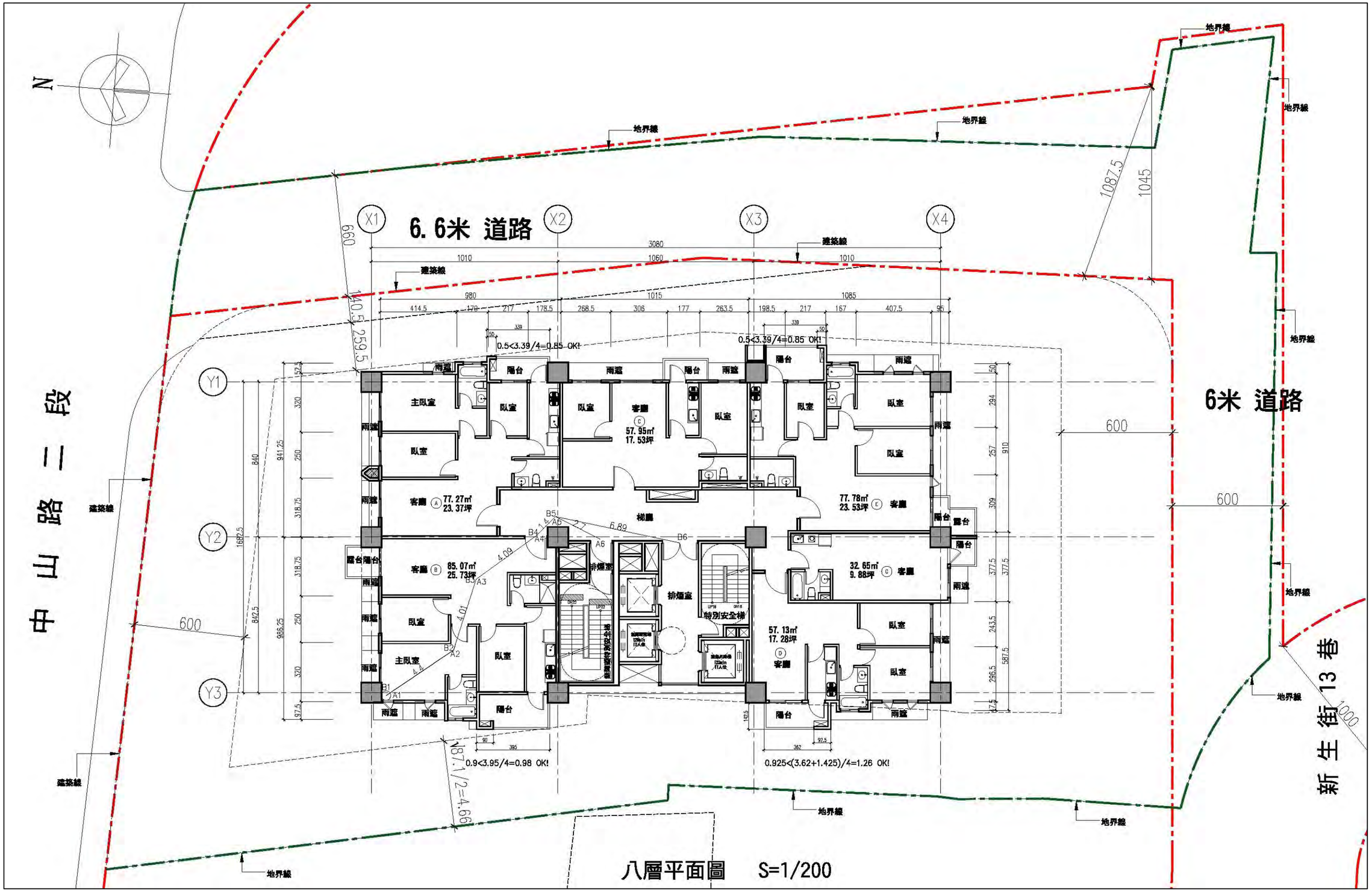
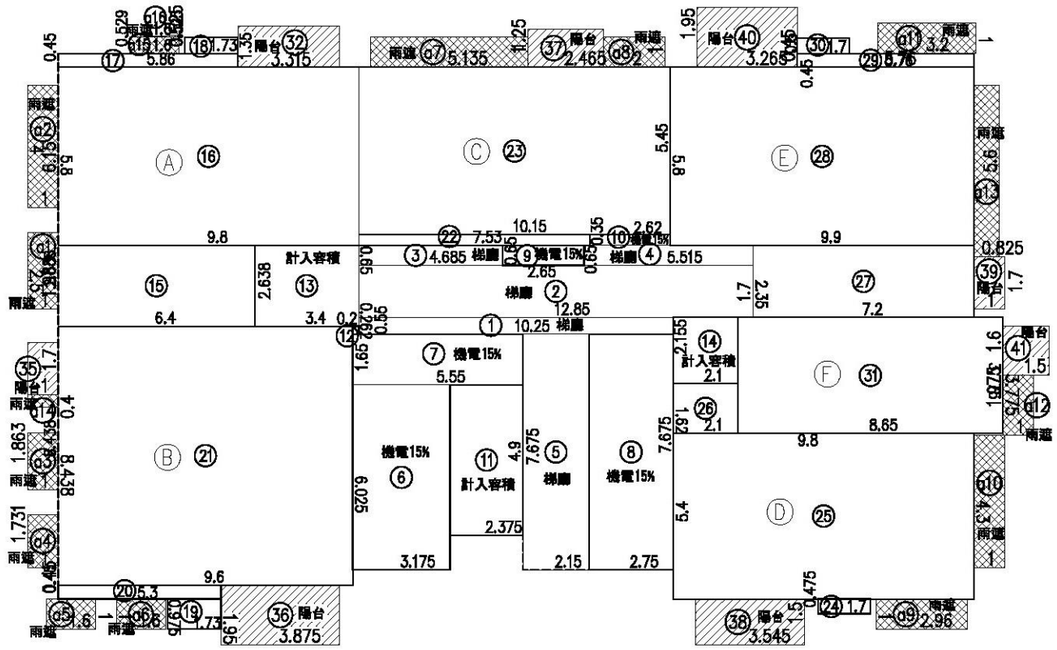


圖6-11、八層平面圖（S：1/200）



①10.25X0.55=5.64
②12.85X1.7=21.85
③4.685X0.65=3.05
④5.515X0.65=3.58
⑤2.15X7.675=16.5
⑥3.175X6.025=19.13
⑦5.55X1.65=9.16
⑧2.75X7.675=21.11
⑨2.65X0.65=1.72
⑩2.62X0.35=0.92
⑪2.375X4.9=11.63
⑫0.2X0.262=0.05
⑬3.4X2.638=8.97
⑭2.1X2.155=4.52
⑮6.4X2.638=16.88
⑯9.8X5.8=56.84
⑰5.86X0.45=2.64
⑱1.73X0.525=0.91
⑲1.73X0.975=1.68
⑳5.3X0.45=2.39
㉑9.6X8.438=81
㉒7.53X0.35=2.63
㉓10.15X5.45=55.32
㉔1.7X0.475=0.81
㉕9.8X5.4=52.92
㉖2.1X1.62=3.4
㉗7.2X2.35=16.92
㉘9.9X5.8=57.42
㉙5.76X0.45=2.59
㉚1.7X0.5=0.85
㉛8.65X3.775=32.65

㉜3.315X1.35=4.48
㉝1X1.7=1.7
㉞3.875X1.95=7.56
㉟2.465X1.25=3.08
㊱3.545X1.5=5.32
㊲1X1.7=1.7
㊳3.265X1.95=6.37
㊴1.5X1.6=2.4

／8F雨遮面積：

ⓐ1 1X2.5=2.5
ⓐ2 1X4=4
ⓐ3 1X1.863=1.86
ⓐ4 1X1.731=1.73
ⓐ5 1.6X1=1.6
ⓐ6 1.6X1=1.6
ⓐ7 5.135X1=5.14
ⓐ8 2X1=2
ⓐ9 2.96X1=2.96
ⓐ10 1X4.3=4.3
ⓐ11 3.2X1=3.2
ⓐ12 1X1.975=1.98
ⓐ13 0.825X5.6=4.62
ⓐ14 1X0.4=0.4
ⓐ15 1.6X0.529=0.85
ⓐ16 (1.6X0.066)/2=0.05
ⓐ1 + ⓐ2 + ⓐ3+...+ ⓐ15 + ⓐ16 = 38.79㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=
4.4+4.01+4.09+1.4+2.7=16.6m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=
4.4+4.01+4.09+1.4+6.89=20.79m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5
4.4+4.01+4.09+1.4=13.9m < 20m OK! (15F以下 < 25m OK!)

／8 層樓地板面積：

樓地板面積：515.68㎡

① + ② + ③ .....+ ㉚ + ㉛ =515.68㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ① +... ⑥ =50.62㎡ < 515.68*10%=51.56㎡ OK!

◎陽台： ㉜ +...+ ㊴ =32.61㎡ < 515.68*10%=51.56㎡ OK!

◎梯廳+陽台：50.62+32.61=83.23㎡ > 515.68*15%=77.35㎡
83.23−77.35=5.88㎡ 計入容積

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

⑥ + ⑦.....+ ⑩ =52.04㎡

／容積面積檢討：

515.68−50.62−52.04+5.88=418.9㎡

◎ A戶： ⑮ + ⑯.....+ ⑱ =77.27㎡
◎ B戶： ⑲ + ⑳ + ㉑ =85.07㎡
◎ C戶： ㉒ + ㉓ =57.95㎡
◎ D戶： ㉔ + ㉕ + ㉖ =57.13㎡
◎ E戶： ㉗ + ㉘.....+ ㉚ =77.78㎡
◎ E戶： ㉛ =32.65㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

八層面積計算圖 S=1/200

圖6-12、八層面積計算圖（S：1/200）

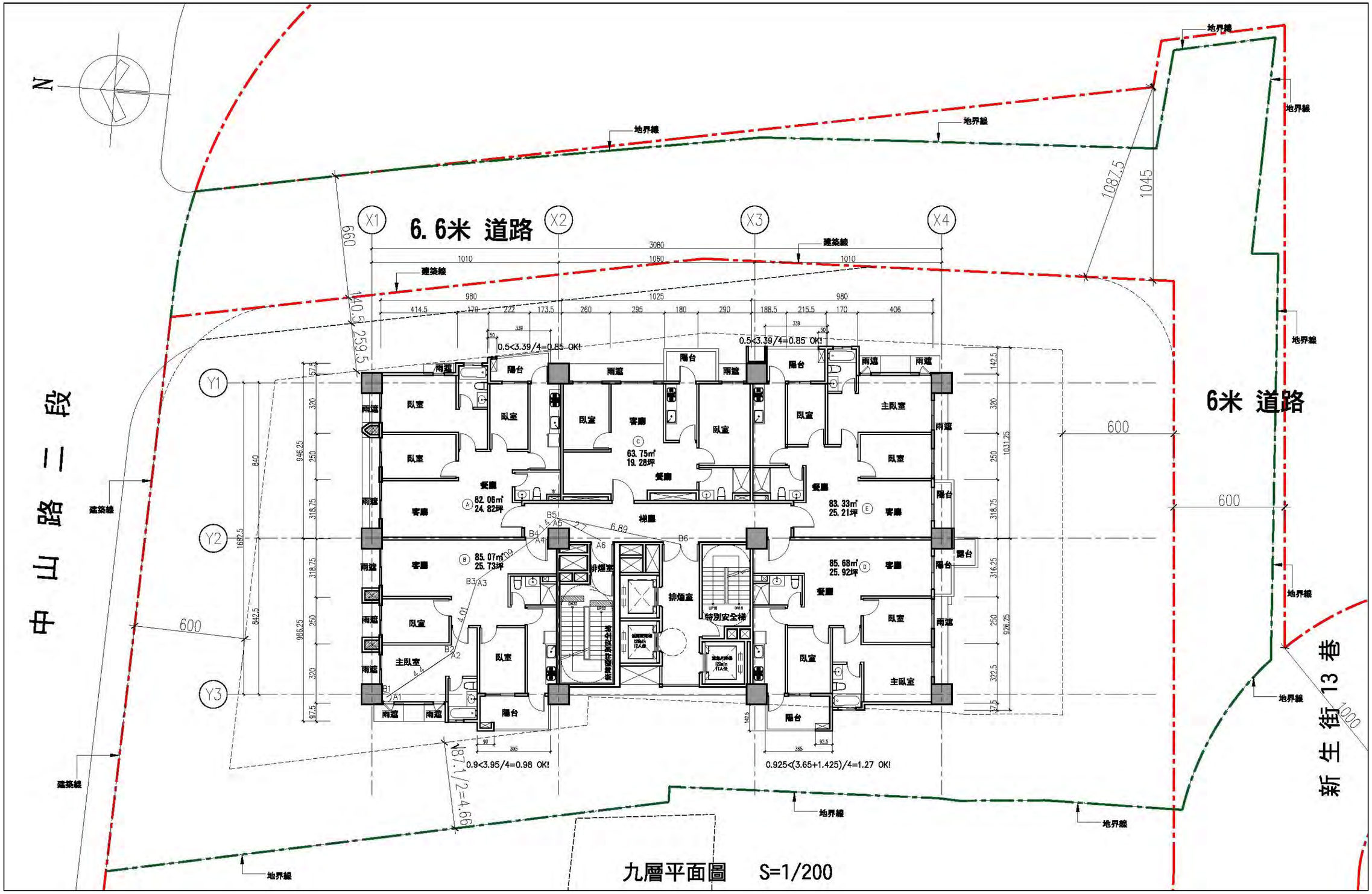
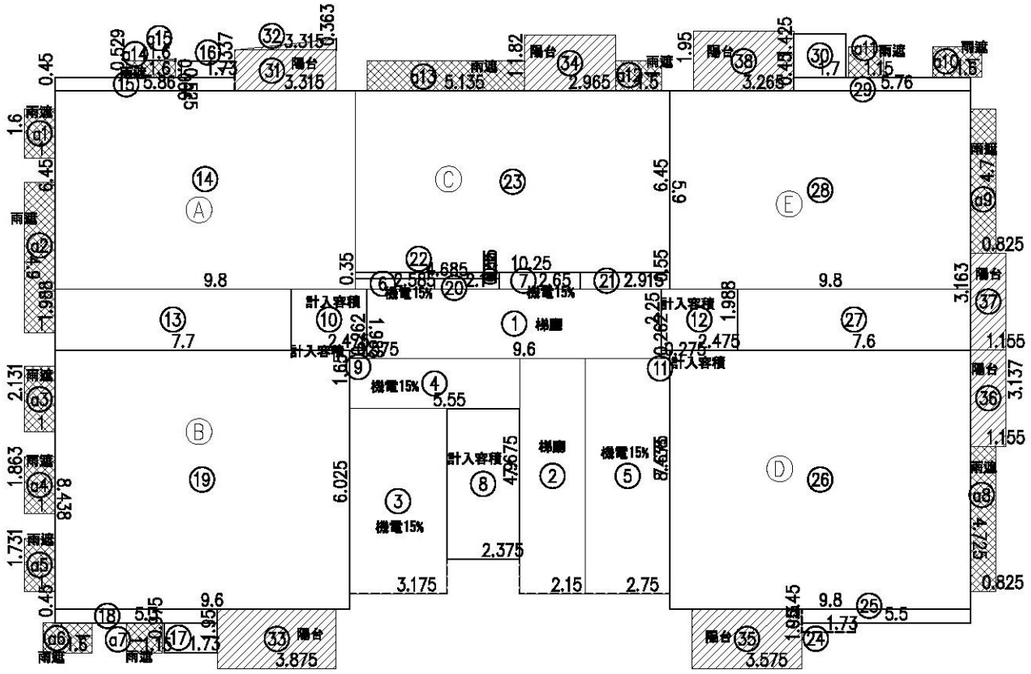


圖6-13、九層平面圖（S：1/200）



／9F雨遮面積：

⓪1 1X1.6=1.6
⓪2 1X4.9=4.9
⓪3 1X2.131=2.13
⓪4 1X1.863=1.86
⓪5 1X1.731=1.73
⓪6 1.6X1=1.6
⓪7 1.15X1=1.15
⓪8 0.825X4.725=3.9
⓪9 0.825X4.7=3.88
⓪10 1.6X1=1.6
⓪11 1.15X1=1.15
⓪12 1.5X1=1.5
⓪13 5.135X1=5.14
⓪14 1.6X0.529=0.85
⓪15 (1.6X0.066)/2=0.05
⓪1 + ⓪2 + ⓪3 +...+ ⓪14 + ⓪15 = 33.04㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=

4.4+4.01+4.09+1.4+2.7=16.6m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)

B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=

4.4+4.01+4.09+1.4+6.89=20.79m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5

4.4+4.01+4.09+1.4=13.9m < 20m OK! (15F以下 < 25m OK!)

① 9.6X2.25=21.6
② 2.15X7.675=16.5
③ 3.175X6.025=19.13
④ 5.55X1.65=9.16
⑤ 2.75X7.675=21.11
⑥ 2.585X0.35=0.9
⑦ 2.65X0.55=1.46
⑧ 2.375X4.9=11.64
⑨ 0.575X0.262=0.15
⑩ 2.475X1.988=4.92
⑪ 0.275X0.262=0.07
⑫ 2.475X1.988=4.92
⑬ 7.7X1.988=15.30
⑭ 9.8X6.45=63.21
⑮ 5.86X0.45=2.64
⑯ 1.73X0.525=0.91
⑰ 1.73X0.975=1.68
⑱ 5.3X0.45=2.39
⑲ 9.6X8.438=81
⑳ 2.1X0.35=0.74
㉑ 2.915X0.55=1.6
㉒ 4.685X0.2=0.94
㉓ 10.25X5.9=60.47
㉔ 1.73X0.3=0.52
㉕ 5.5X0.45=2.48
㉖ 9.8X8.438=82.68
㉗ 7.6X1.988=15.11
㉘ 9.8X6.45=63.21
㉙ 5.76X0.45=2.59
㉚ 1.7X1.425=2.42
㉛ 3.315X1.337=4.43
㉜ (3.315X0.363)/2=0.6
㉝ 3.875X1.95=7.56
㉞ 2.965X1.82=5.4
㉟ 3.575X1.95=6.97
㊱ 1.155X3.137=3.62
㊲ 1.155X3.163=3.65
㊳ 3.265X1.95=6.37

／9 層樓地板面積：

樓地板面積：511.45㎡

① + ② + ③ .....+ ㉙ + ㉚ =511.45㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ① + ② =38.1㎡ < 511.45*10%=51.15㎡ OK!

◎陽台： ㉛ +...+ ㊳ =38.6㎡ < 511.45*10%=51.15㎡ OK!

◎梯廳+陽台：38.1+38.6=76.7㎡ < 511.45*15%=76.72㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④.....+ ⑦ =51.76㎡

／容積面積檢討：

511.45−38.1−51.76=421.59㎡

◎ A戶： ⑬ + ⑭.....+ ⑯ =82.06㎡
◎ B戶： ⑰ + ⑱.....+ ⑲ =85.07㎡
◎ C戶： ⑳ + ㉑.....+ ㉓ =63.75㎡
◎ D戶： ㉔ + ㉕.....+ ㉖ =85.68㎡
◎ E戶： ㉗ + ㉘.....+ ㉚ =83.33㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

九層面積計算圖 S=1/200

圖6-14、九層面積計算圖（S：1/200）

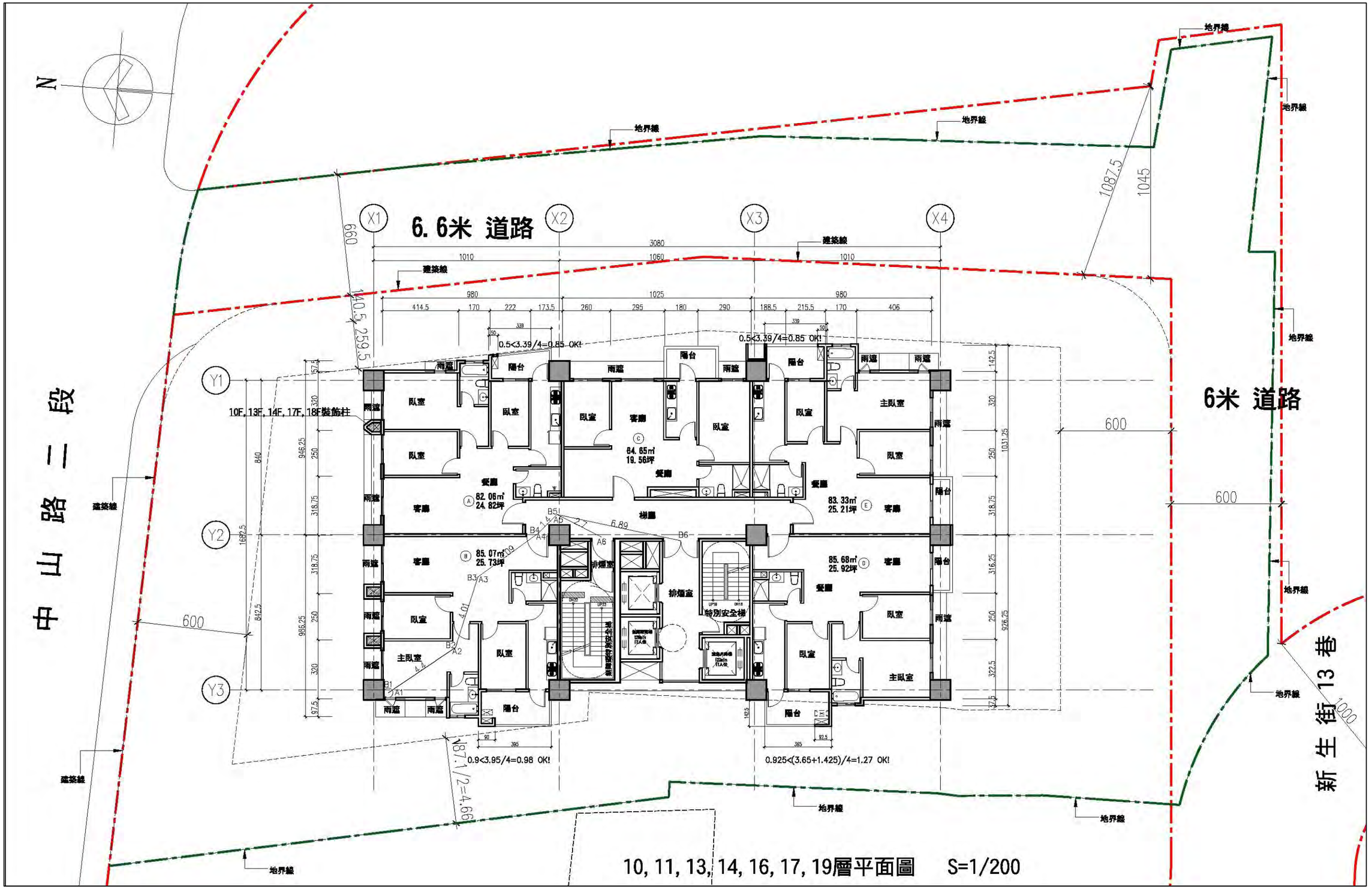
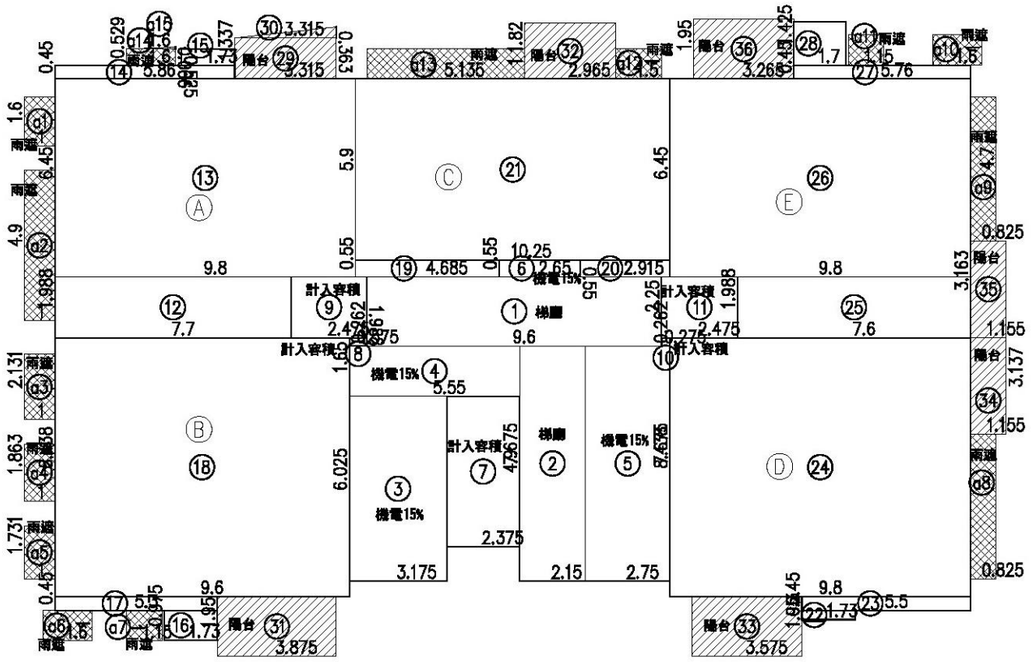


圖6-15、十、十一、十三、十四、十六、十七、十九層平面圖（S：1/200）



①9.6X2.25=21.6
②2.15X7.675=16.5
③3.175X6.025=19.13
④5.55X1.65=9.16
⑤2.75X7.675=21.11
⑥2.65X0.55=1.46
⑦2.375X4.9=11.64
⑧0.575X0.262=0.15
⑨2.475X1.988=4.92
⑩0.275X0.262=0.07
⑪2.475X1.988=4.92
⑫7.7X1.988=15.30
⑬9.8X6.45=63.21
⑭5.86X0.45=2.64
⑮1.73X0.525=0.91
⑯1.73X0.975=1.68
⑰5.3X0.45=2.39
⑱9.6X8.438=81
⑲4.685X0.55=2.58
⑳2.915X0.55=1.6
㉑10.25X5.9=60.47
㉒1.73X0.3=0.52
㉓5.5X0.45=2.48
㉔9.8X8.438=82.68
㉕7.6X1.988=15.11
㉖9.8X6.45=63.21
㉗5.76X0.45=2.59
㉘1.7X1.425=2.42
㉙3.315X1.337=4.43
㉚(3.315X0.363)/2=0.6
㉛3.875X1.95=7.56
㉜2.965X1.82=5.4
㉝3.575X1.95=6.97
㉞1.155X3.137=3.62
㉟1.155X3.163=3.65
㊱3.265X1.95=6.37

／10F, 13F, 14F, 17F, 18F雨遮面積：

①1X1.6=1.6
②1X4.9=4.9
③1X2.131=2.13
④1X1.863=1.86
⑤1X1.731=1.73
⑥1.6X1=1.6
⑦1.15X1=1.15
⑧0.825X4.725=3.9
⑨0.825X4.7=3.88
⑩1.6X1=1.6
⑪1.15X1=1.15
⑫1.5X1=1.5
⑬5.135X1=5.14
⑭1.6X0.529=0.85
⑮(1.6X0.066)/2=0.05
①+②+③+...+⑭+⑮ = 33.04㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=
4.4+4.01+4.09+1.4+2.7=16.6m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=
4.4+4.01+4.09+1.4+6.89=20.79m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5
4.4+4.01+4.09+1.4=13.9m < 20m OK! (15F以下 < 25m OK!)

／10, 11, 13, 14, 16, 17, 19層樓地板面積：

樓地板面積：511.45㎡

①+②+③ .....+㉗+㉘ =511.45㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：①+②=38.1㎡ < 511.45*10%=51.15㎡ OK!

◎陽台：㉙+...+㊱ =38.6㎡ < 511.45*10%=51.15㎡ OK!

◎梯廳+陽台：38.1+38.6=76.7㎡ < 511.45*15%=76.72㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③+④.....+⑥ =50.86㎡

／容積面積檢討：

511.45−38.1−50.86=422.49㎡

◎ A戶：⑫+⑬.....+⑮ =82.06㎡
◎ B戶：⑯+⑰.....+⑱ =85.07㎡
◎ C戶：⑲+⑳.....+㉑ =64.65㎡
◎ D戶：㉒+㉓.....+㉔ =85.68㎡
◎ E戶：㉕+㉖.....+㉘ =83.33㎡

／排燈室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

10, 11, 13, 14, 16, 17, 19層面積計算圖　S=1/200

圖6-16、十、十一、十三、十四、十六、十七、十九層面積計算圖（S：1/200）

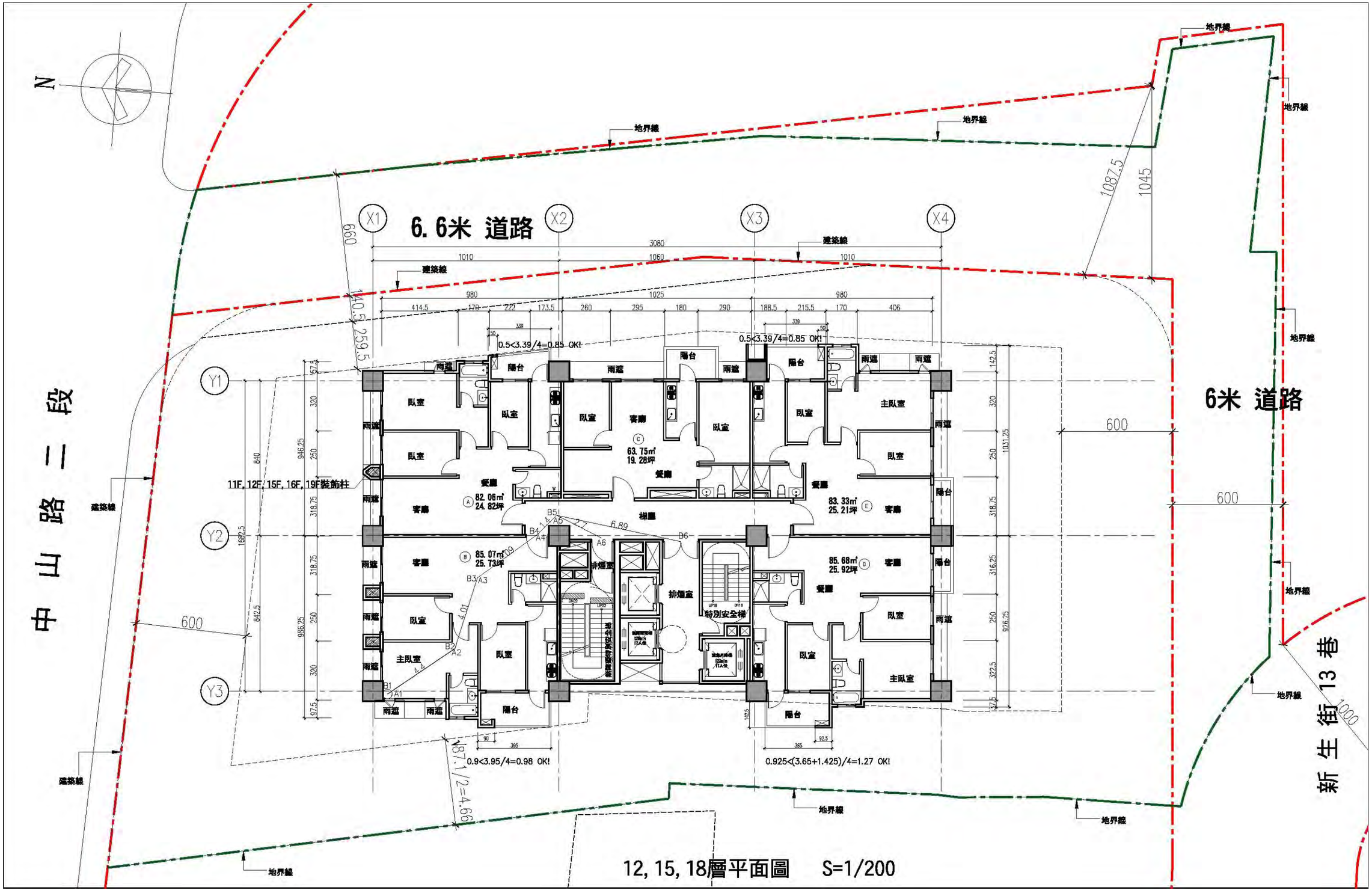
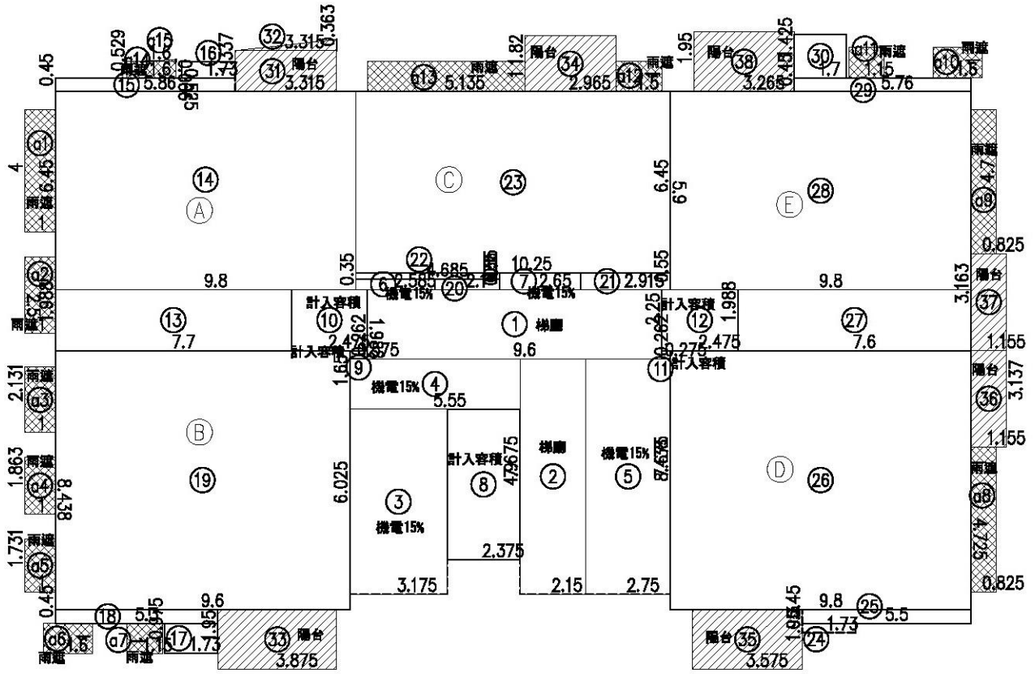


圖6-17、十二、十五、十八層平面圖（S：1/200）



(1) 9.6X2.25=21.6
(2) 2.15X7.675=16.5
(3) 3.175X6.025=19.13
(4) 5.55X1.65=9.16
(5) 2.75X7.675=21.11
(6) 2.585X0.35=0.9
(7) 2.65X0.55=1.46
(8) 2.375X4.9=11.64
(9) 0.575X0.262=0.15
(10) 2.475X1.988=4.92
(11) 0.275X0.262=0.07
(12) 2.475X1.988=4.92
(13) 7.7X1.988=15.30
(14) 9.8X6.45=63.21
(15) 5.86X0.45=2.64
(16) 1.73X0.525=0.91
(17) 1.73X0.975=1.68
(18) 5.3X0.45=2.39
(19) 9.6X8.438=81
(20) 2.1X0.35=0.74
(21) 2.915X0.55=1.6
(22) 4.685X0.2=0.94
(23) 10.25X5.9=60.47
(24) 1.73X0.3=0.52
(25) 5.5X0.45=2.48
(26) 9.8X8.438=82.68
(27) 7.6X1.988=15.11
(28) 9.8X6.45=63.21
(29) 5.76X0.45=2.59
(30) 1.7X1.425=2.42
(31) 3.315X1.337=4.43
(32) (3.315X0.363)/2=0.6
(33) 3.875X1.95=7.56
(34) 2.965X1.82=5.4
(35) 3.575X1.95=6.97
(36) 1.155X3.137=3.62
(37) 1.155X3.163=3.65
(38) 3.265X1.95=6.37

／11F, 12F, 15F, 16F, 19F雨遮面積：

(a1) 1X4=4
(a2) 1X2.5=2.5
(a3) 1X2.131=2.13
(a4) 1X1.863=1.86
(a5) 1X1.731=1.73
(a6) 1.6X1=1.6
(a7) 1.15X1=1.15
(a8) 0.825X4.725=3.9
(a9) 0.825X4.7=3.88
(a10) 1.6X1=1.6
(a11) 1.15X1=1.15
(a12) 1.5X1=1.5
(a13) 5.135X1=5.14
(a14) 1.6X0.529=0.85
(a15) (1.6X0.066)/2=0.05
(a1) + (a2) + (a3) +...+ (a14) + (a15) = 33.04㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=
4.4+4.01+4.09+1.4+2.7=16.6m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=
4.4+4.01+4.09+1.4+6.89=20.79m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5
4.4+4.01+4.09+1.4=13.9m < 20m OK! (15F以下 < 25m OK!)

／ 12, 15, 18層樓地板面積：

樓地板面積：511.45㎡

(1) + (2) + (3) .....+ (29) + (30) =511.45㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： (1) + (2) =38.1㎡ < 511.45*10%=51.15㎡ OK!

◎陽台： (31) +...+ (38) =38.6㎡ < 511.45*10%=51.15㎡ OK!

◎梯廳+陽台：38.1+38.6=76.7㎡ < 511.45*15%=76.72㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

(3) + (4).....+ (7) =51.76㎡

／容積面積檢討：

511.45−38.1−51.76=421.59㎡

◎ A戶： (13) + (14).....+ (16) =82.06㎡
◎ B戶： (17) + (18).....+ (19) =85.07㎡
◎ C戶： (20) + (21).....+ (23) =63.75㎡
◎ D戶： (24) + (25).....+ (26) =85.68㎡
◎ E戶： (27) + (28).....+ (30) =83.33㎡

／排煙室面積檢討：

(2) =16.5㎡ > 10㎡ OK!

12, 15, 18層面積計算圖　S=1/200

圖6-18、十二、十五、十八層面積計算圖（S：1/200）

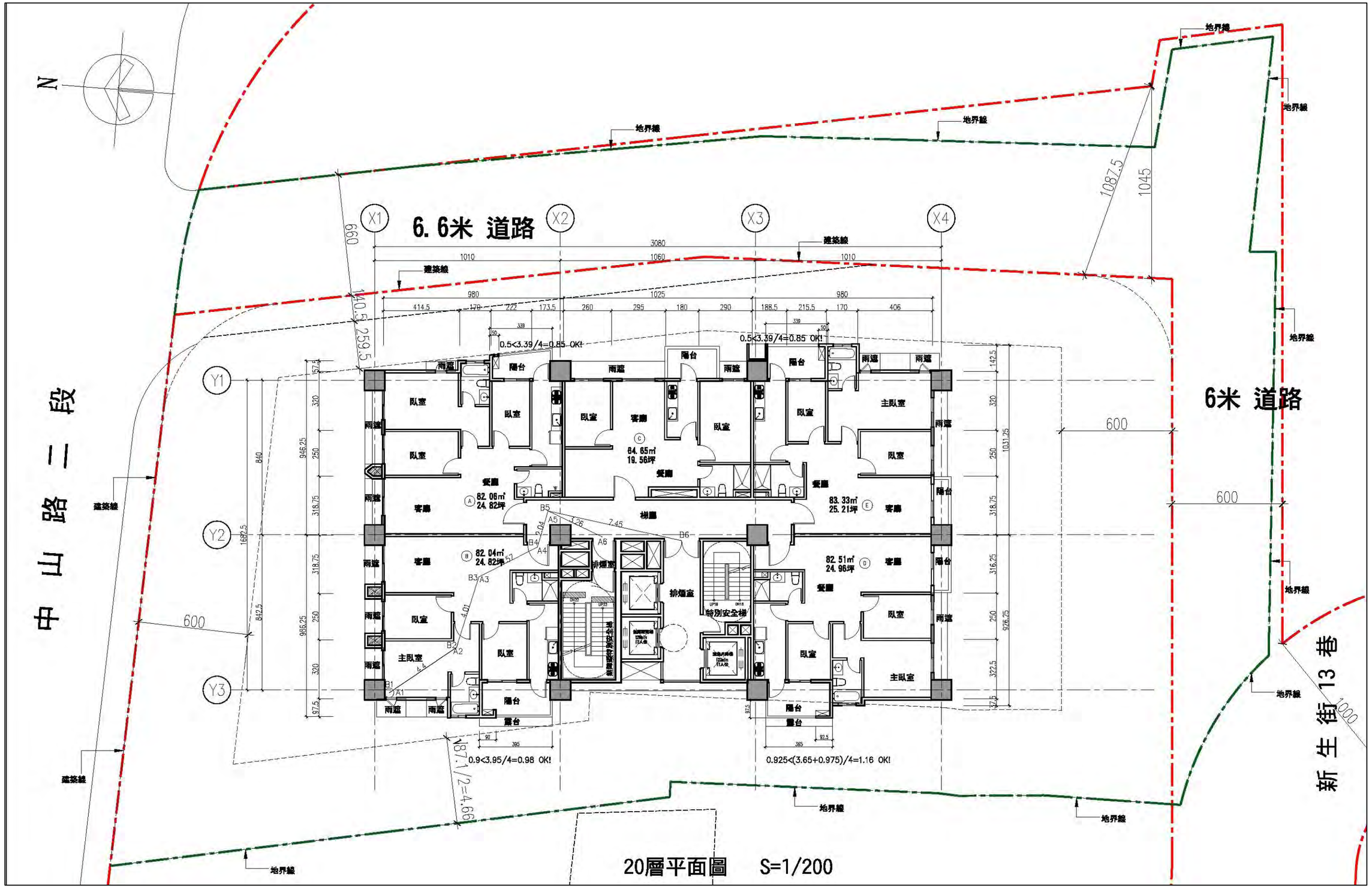
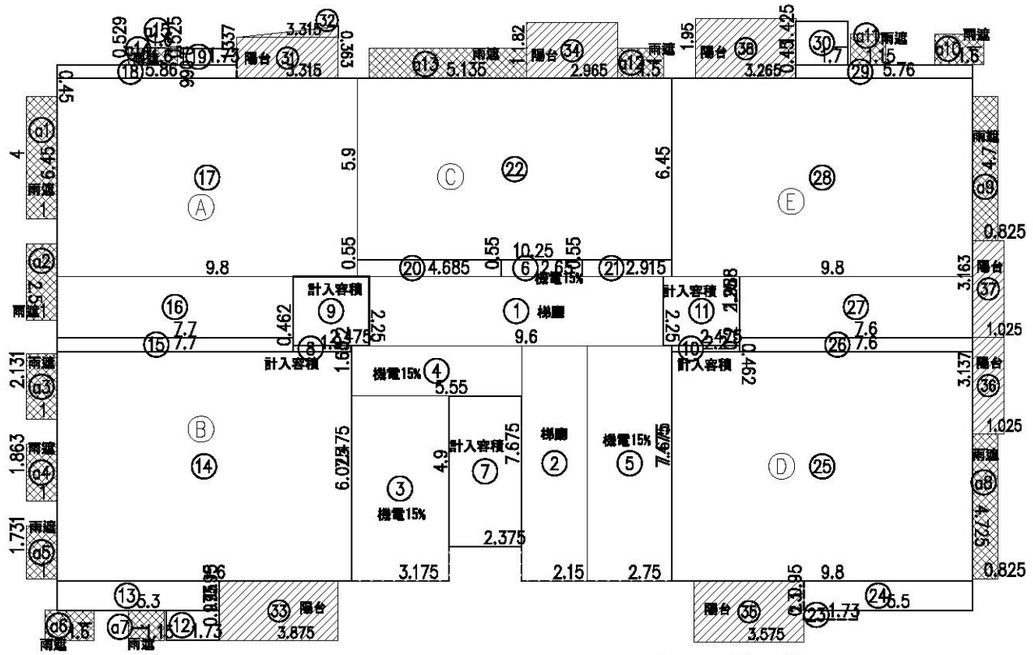


圖6-19、二十層平面圖（S：1/200）



／20F雨遮面積：

ⓐ1 1X4=4
ⓐ2 1X2.5=2.5
ⓐ3 1X2.131=2.13
ⓐ4 1X1.863=1.86
ⓐ5 1X1.731=1.73
ⓐ6 1.6X1=1.6
ⓐ7 1.15X1=1.15
ⓐ8 0.825X4.725=3.9
ⓐ9 0.825X4.7=3.88
ⓐ10 1.6X1=1.6
ⓐ11 1.15X1=1.15
ⓐ12 1.5X1=1.5
ⓐ13 5.135X1=5.14
ⓐ14 1.6X0.529=0.85
ⓐ15 (1.6X0.066)/2=0.05
ⓐ1 + ⓐ2 + ⓐ3 +...+ ⓐ14 + ⓐ15 = 33.04㎡

／20F面積計算：

① 9.6X2.25=21.6
② 2.15X7.675=16.5
③ 3.175X6.025=19.13
④ 5.55X1.65=9.16
⑤ 2.75X7.675=21.11
⑥ 2.65X0.55=1.46
⑦ 2.375X4.9=11.64
⑧ 1.9X0.2=0.38
⑨ 2.475X2.25=5.57
⑩ 2.2X0.2=0.44
⑪ 2.475X2.25=5.57
⑫ 1.73X0.975=1.69
⑬ 5.3X0.95=5.04
⑭ 9.6X7.475=71.75
⑮ 7.7X0.462=3.56
⑯ 7.7X1.988=15.30
⑰ 9.8X6.45=63.21
⑱ 5.86X0.45=2.64
⑲ 1.73X0.525=0.91
⑳ 4.685X0.55=2.58
㉑ 2.915X0.55=1.6
㉒ 10.25X5.9=60.47
㉓ 1.73X0.3=0.52
㉔ 5.5X0.95=5.23
㉕ 9.8X7.475=73.25
㉖ 7.6X0.462=3.51
㉗ 7.6X1.988=15.11
㉘ 9.8X6.45=63.21
㉙ 5.76X0.45=2.59
㉚ 1.7X1.425=2.42
㉛ 3.315X1.337=4.43
㉜ (3.315X0.363)/2=0.6
㉝ 3.875X1.95=7.56
㉞ 2.965X1.82=5.4
㉟ 3.575X2=7.15
㊱ 1.025X3.137=3.22
㊲ 1.025X3.163=3.24
㊳ 3.265X1.95=6.37

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討
A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=
4.4+4.01+3.57+2.04+3.26=17.28m < 40m OK!
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=
4.4+4.01+3.57+2.04+7.45=21.47m < 40m OK!

重複步行距離檢討：
A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5
4.4+4.01+3.57+2.04=14.02m < 20m OK!

／ 20 層樓地板面積：

樓地板面積：507.15㎡

① + ② + ③ .....+ ㉙ + ㉚ =507.15㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ① + ② =38.1㎡ < 507.15*10%=50.72㎡ OK!

◎陽台： ㉛ +...+ ㊳ =37.97㎡ < 507.15*10%=50.72㎡ OK!

◎梯廳+陽台： 38.1+37.97=76.07㎡ < 507.15*15%=76.07㎡ OK!

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④.....+ ⑥ =50.86㎡

／容積面積檢討：

507.15−38.1−50.86=418.19㎡

◎ A戶： ⑯ + ⑰.....+ ⑲ =82.06㎡
◎ B戶： ⑫ + ⑬.....+ ⑮ =82.04㎡
◎ C戶： ⑳ + ㉑.....+ ㉒ =64.65㎡
◎ D戶： ㉓ + ㉔.....+ ㉖ =82.51㎡
◎ E戶： ㉗ + ㉘.....+ ㉚ =83.33㎡

／排煙室面積檢討：

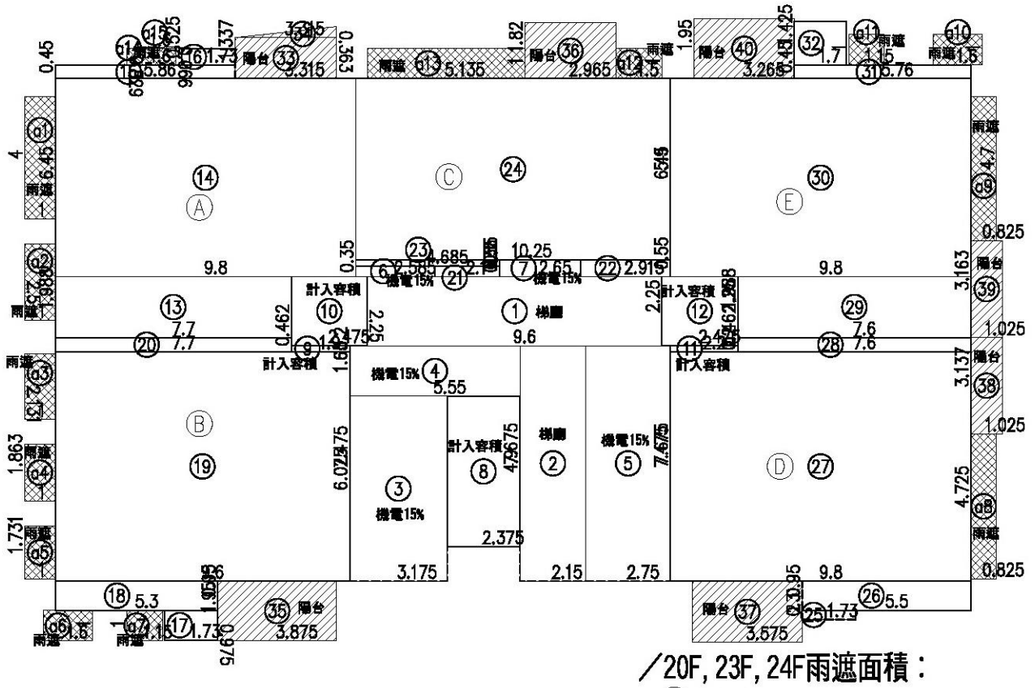
② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

20層面積計算圖　S=1/200

圖6-20、二十層面積計算圖（S：1/200）



圖6-21、二十一、二十四層平面圖（S：1/200）



／20F, 23F, 24F雨遮面積：

⓪1 1X4=4
⓪2 1X2.5=2.5
⓪3 1X2.131=2.13
⓪4 1X1.863=1.86
⓪5 1X1.731=1.73
⓪6 1.6X1=1.6
⓪7 1.15X1=1.15
⓪8 0.825X4.725=3.9
⓪9 0.825X4.7=3.88
⓪10 1.6X1=1.6
⓪11 1.15X1=1.15
⓪12 1.5X1=1.5
⓪13 5.135X1=5.14
⓪14 1.6X0.529=0.85
⓪15 (1.6X0.066)/2=0.05
⓪1 + ⓪2 + ⓪3 +...+ ⓪14 + ⓪15 = 33.04㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討
A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=
4.4+4.01+3.57+2.04+3.26=17.28m < 40m OK!
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=
4.4+4.01+3.57+2.04+7.45=21.47m < 40m OK!

重複步行距離檢討：
A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5
4.4+4.01+3.57+2.04=14.02m < 20m OK!

／ 21, 24 層樓地板面積：

樓地板面積：507.15㎡

① + ② + ③ .....+ ㉛ + ㉜ =507.15㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ① + ② =38.1㎡ < 507.15*10%=50.72㎡ OK!

◎陽台： ㉝ +...+ ㊵ =37.97㎡ < 507.15*10%=50.72㎡ OK!

◎梯廳+陽台： 38.1+37.97=76.07㎡ < 507.15*15%=76.07㎡ OK!

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④.....+ ⑦ =51.76㎡

／容積面積檢討：

507.15−38.1−51.76=417.29㎡

◎ A戶： ⑬ + ⑭.....+ ⑯ =82.06㎡
◎ B戶： ⑰ + ⑱.....+ ⑳ =82.04㎡
◎ C戶： ㉑ + ㉒.....+ ㉔ =63.75㎡
◎ D戶： ㉕ + ㉖.....+ ㉘ =82.51㎡
◎ E戶： ㉙ + ㉚.....+ ㉜ =83.33㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

① 9.6X2.25=21.6
② 2.15X7.675=16.5
③ 3.175X6.025=19.13
④ 5.55X1.65=9.16
⑤ 2.75X7.675=21.11
⑥ 2.585X0.35=0.9
⑦ 2.65X0.55=1.46
⑧ 2.375X4.9=11.64
⑨ 1.9X0.2=0.38
⑩ 2.475X2.25=5.57
⑪ 2.2X0.2=0.44
⑫ 2.475X2.25=5.57
⑬ 7.7X1.988=15.30
⑭ 9.8X6.45=63.21
⑮ 5.86X0.45=2.64
⑯ 1.73X0.525=0.91
⑰ 1.73X0.975=1.69
⑱ 5.3X0.95=5.04
⑲ 9.6X7.475=71.75
⑳ 7.7X0.462=3.56
㉑ 2.1X0.35=0.74
㉒ 2.915X0.55=1.6
㉓ 4.685X0.2=0.94
㉔ 10.25X5.9=60.47
㉕ 1.73X0.3=0.52
㉖ 5.5X0.95=5.23
㉗ 9.8X7.475=73.25
㉘ 7.6X0.462=3.51
㉙ 7.6X1.988=15.11
㉚ 9.8X6.45=63.21
㉛ 5.76X0.45=2.59
㉜ 1.7X1.425=2.42
㉝ 3.315X1.337=4.43
㉞ (3.315X0.363)/2=0.6
㉟ 3.875X1.95=7.56
㊱ 2.965X1.82=5.4
㊲ 3.575X2=7.15
㊳ 1.025X3.137=3.22
㊴ 1.025X3.163=3.24
㊵ 3.265X1.95=6.37

21, 24層面積計算圖　S=1/200

圖6-22、二十一、二十四層面積計算圖（S：1/200）

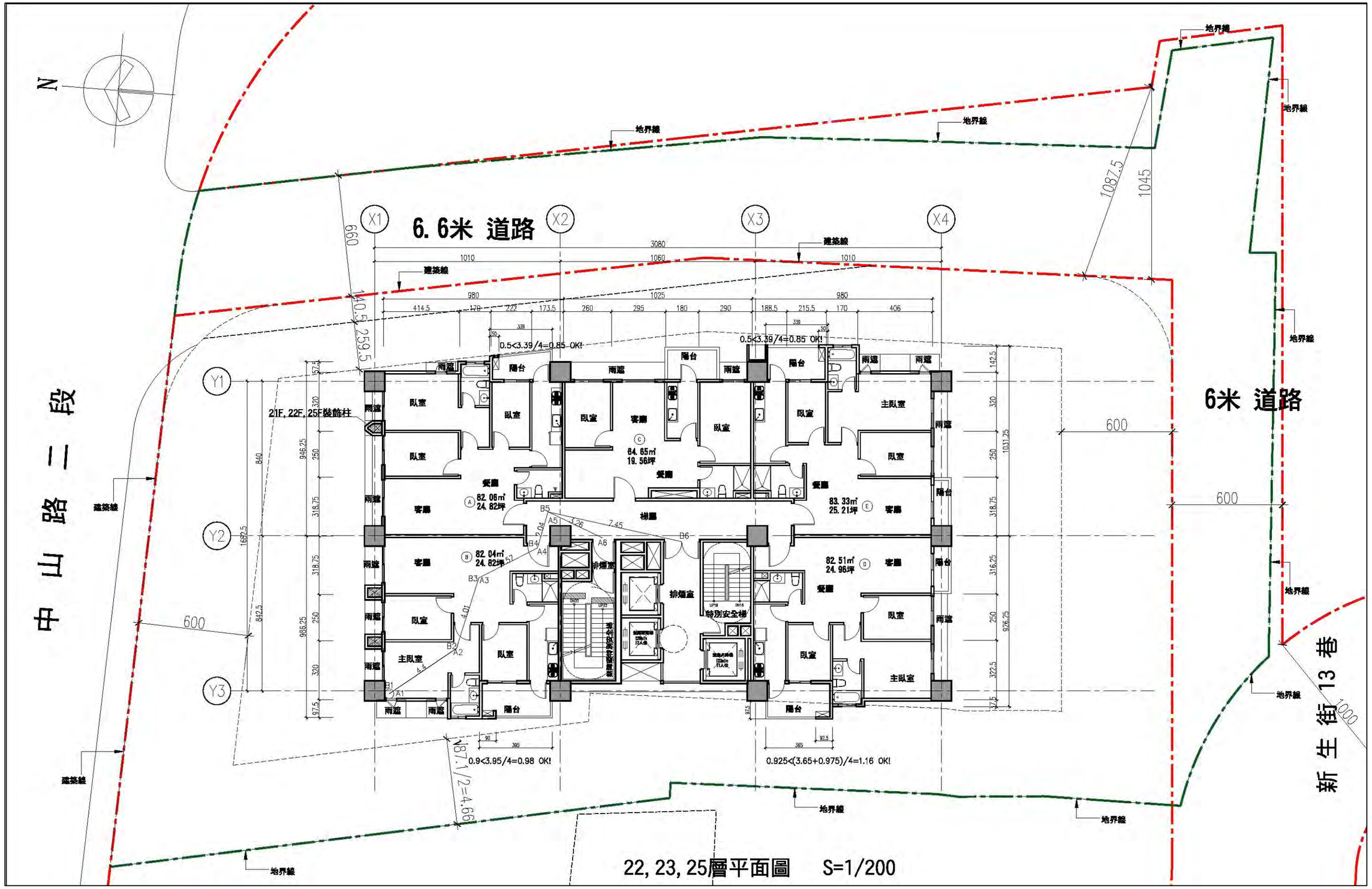
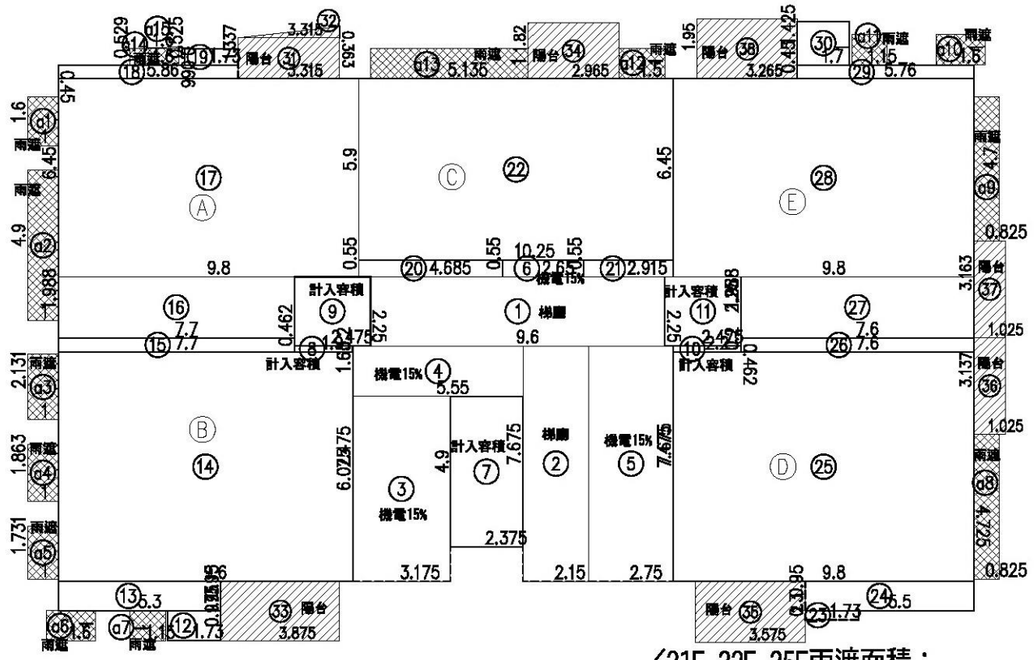


圖6-23、二十二、二十三、二十五層平面圖（S：1/200）



／21F, 22F, 25F雨遮面積：

⓪1 1X1.6=1.6
⓪2 1X4.9=4.9
⓪3 1X2.131=2.13
⓪4 1X1.863=1.86
⓪5 1X1.731=1.73
⓪6 1.6X1=1.6
⓪7 1.15X1=1.15
⓪8 0.825X4.725=3.9
⓪9 0.825X4.7=3.88
⓪10 1.6X1=1.6
⓪11 1.15X1=1.15
⓪12 1.5X1=1.5
⓪13 5.135X1=5.14
⓪14 1.6X0.529=0.85
⓪15 (1.6X0.066)/2=0.05
⓪1 + ⓪2 + ⓪3+...+ ⓪14 + ⓪15 = 33.04㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討
A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=
4.4+4.01+3.57+2.04+3.26=17.28m < 40m OK!
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=
4.4+4.01+3.57+2.04+7.45=21.47m < 40m OK!

重複步行距離檢討：
A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5
4.4+4.01+3.57+2.04=14.02m < 20m OK!

① 9.6X2.25=21.6
② 2.15X7.675=16.5
③ 3.175X6.025=19.13
④ 5.55X1.65=9.16
⑤ 2.75X7.675=21.11
⑥ 2.65X0.55=1.46
⑦ 2.375X4.9=11.64
⑧ 1.9X0.2=0.38
⑨ 2.475X2.25=5.57
⑩ 2.2X0.2=0.44
⑪ 2.475X2.25=5.57
⑫ 1.73X0.975=1.69
⑬ 5.3X0.95=5.04
⑭ 9.6X7.475=71.75
⑮ 7.7X0.462=3.56
⑯ 7.7X1.988=15.30
⑰ 9.8X6.45=63.21
⑱ 5.86X0.45=2.64
⑲ 1.73X0.525=0.91
⑳ 4.685X0.55=2.58
㉑ 2.915X0.55=1.6
㉒ 10.25X5.9=60.47
㉓ 1.73X0.3=0.52
㉔ 5.5X0.95=5.23
㉕ 9.8X7.475=73.25
㉖ 7.6X0.462=3.51
㉗ 7.6X1.988=15.11
㉘ 9.8X6.45=63.21
㉙ 5.76X0.45=2.59
㉚ 1.7X1.425=2.42
㉛ 3.315X1.337=4.43
㉜ (3.315X0.363)/2=0.6
㉝ 3.875X1.95=7.56
㉞ 2.965X1.82=5.4
㉟ 3.575X2=7.15
㊱ 1.025X3.137=3.22
㊲ 1.025X3.163=3.24
㊳ 3.265X1.95=6.37

／ 22, 23, 25層樓地板面積：

樓地板面積：507.15㎡

① + ② + ③ .....+ ㉙ + ㉚ =507.15㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ① + ② =38.1㎡ < 507.15*10%=50.72㎡ OK!

◎陽台： ㉛ +...+ ㊳ =37.97㎡ < 507.15*10%=50.72㎡ OK!

◎梯廳+陽台：38.1+37.97=76.07㎡ < 507.15*15%=76.07㎡ OK!

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④.....+ ⑥ =50.86㎡

／容積面積檢討：

507.15−38.1−50.86=418.19㎡

◎ A戶： ⑯ + ⑰.....+ ⑲ =82.06㎡
◎ B戶： ⑫ + ⑬.....+ ⑮ =82.04㎡
◎ C戶： ⑳ + ㉑.....+ ㉒ =64.65㎡
◎ D戶： ㉓ + ㉔.....+ ㉖ =82.51㎡
◎ E戶： ㉗ + ㉘.....+ ㉚ =83.33㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

22, 23, 25層面積計算圖　S=1/200

圖6-24、二十二、二十三、二十五層面積計算圖（S：1/200）

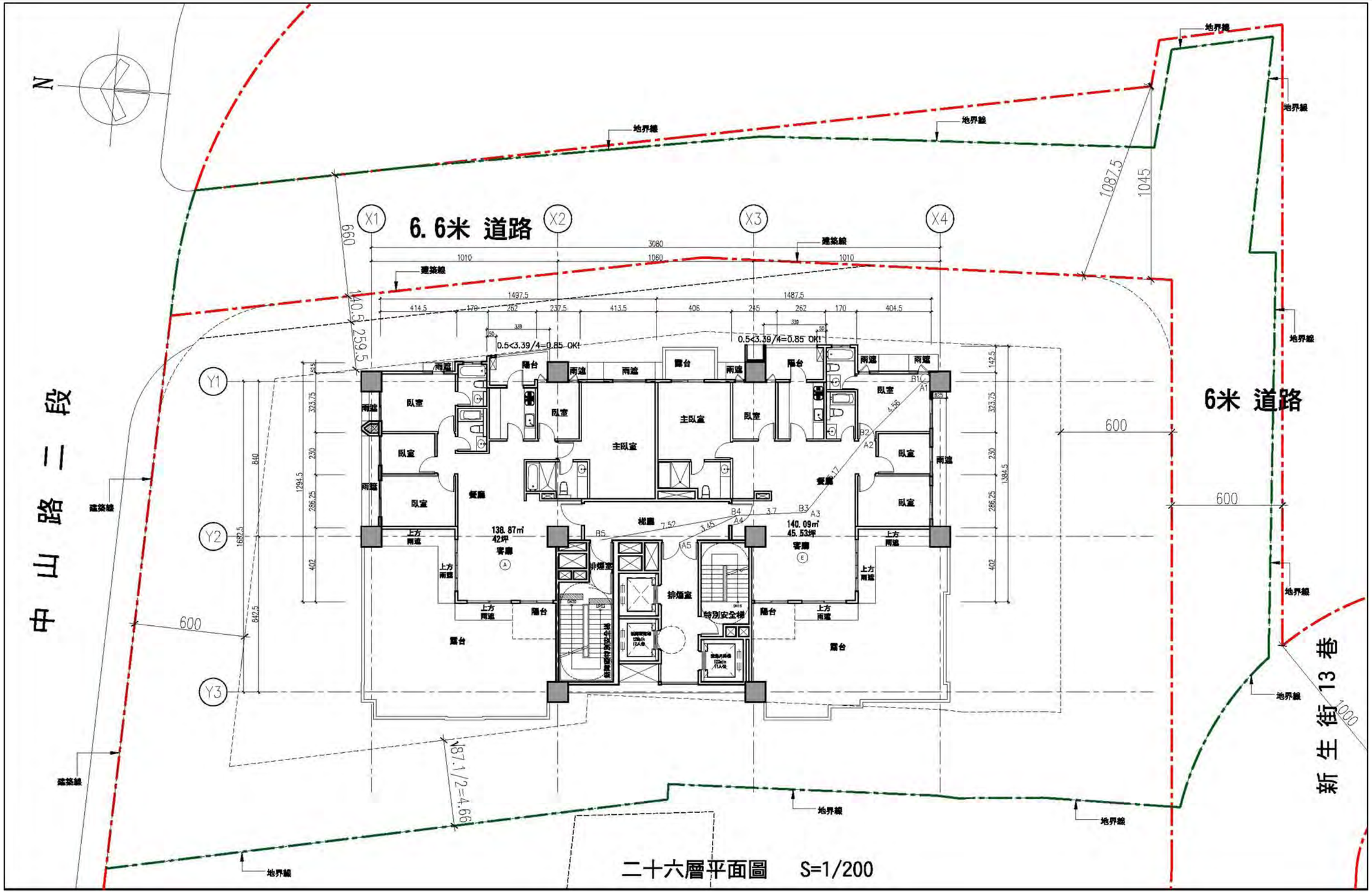
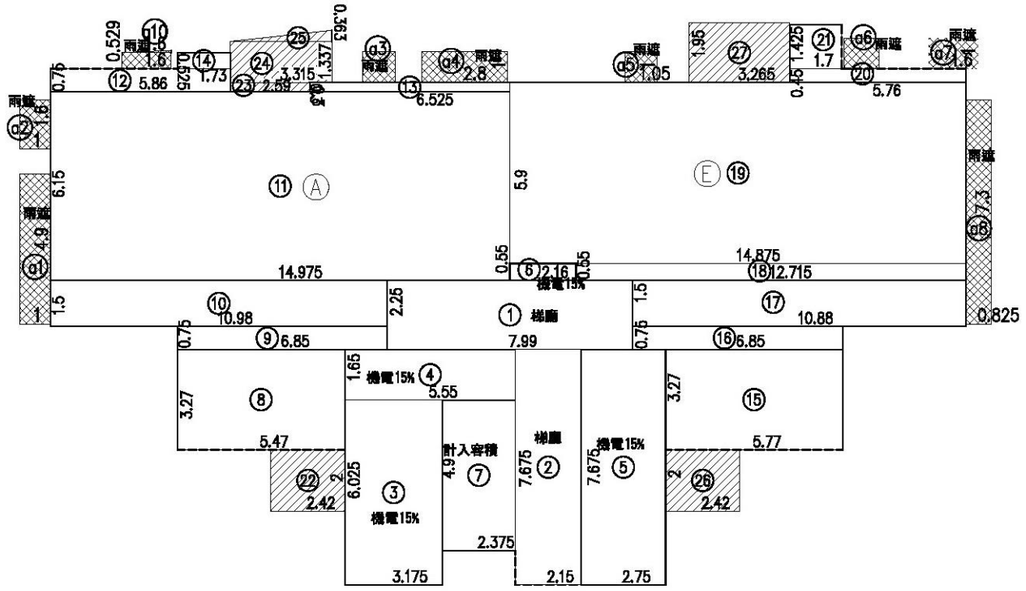


圖6-25、二十六層平面圖（S：1/200）



／26F雨遮面積：

ⓐ1 1X4.9=4.9
ⓐ2 1X1.6=1.6
ⓐ3 1.05X1=1.05
ⓐ4 2.8X1=2.8
ⓐ5 1.05X1=1.05
ⓐ6 1.15X1=1.15
ⓐ7 1.6X1=1.6
ⓐ8 0.825X7.3=6.02
ⓐ9 1.6X0.529=0.85
ⓐ10 (1.6X0.066)/2=0.05
ⓐ1 + ⓐ2+... + ⓐ9 + ⓐ10 = 21.07㎡

／26 層樓地板面積：

樓地板面積：375.67㎡

①＋②＋③ .....＋⑳＋㉑ =375.67㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ①＋②=34.48㎡ < 375.67*10%=37.57㎡

◎陽台： ㉒+...+㉗ =21.86㎡ < 375.67*10%=37.57㎡ OK!

◎梯廳+陽台：34.48+21.86=56.34 <375.67*15%=56.35㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③＋④.....＋⑥ =50.59㎡

／容積面積檢討：

375.67−34.48−50.59=290.60㎡

◎ A戶： ⑧＋⑨.....＋⑭ =138.87㎡

◎ E戶： ⑮＋⑯.....＋㉑ =140.09㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

① 7.99X2.25=17.98
② 2.15X7.675=16.5
③ 3.175X6.025=19.13
④ 5.55X1.65=9.16
⑤ 2.75X7.675=21.11
⑥ 2.16X0.55=1.19
⑦ 2.375X4.9=11.64
⑧ 5.47X3.27=17.89
⑨ 6.85X0.75=5.14
⑩ 10.98X1.5=16.47
⑪ 14.975X6.15=92.1
⑫ 5.86X0.75=4.4
⑬ 6.525X0.3=1.96
⑭ 1.73X0.525=0.91
⑮ 5.77X3.27=18.87
⑯ 6.85X0.75=5.14
⑰ 10.88X1.5=16.32
⑱ 12.715X0.55=6.99
⑲ 14.875X5.9=87.76
⑳ 5.76X0.45=2.59
㉑ 1.7X1.425=2.42
㉒ 2.42X2=4.84
㉓ 2.59X0.3=0.78
㉔ 3.315X1.337=4.43
㉕ (3.315X0.363)/2=0.6
㉖ 2.42X2=4.84
㉗ 3.265X1.95=6.37

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶E戶檢討
A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=
4.56+5.17+3.7+3.45=16.88m < 40m OK!
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5=
4.56+5.17+3.7+7.52=20.95m < 40m OK!

重複步行距離檢討：
A1A2+A2A3+A3A4=B1B2+B2B3+B3B4
4.56+5.17+3.7=13.43m < 20m OK!

二十六層面積計算圖 S=1/200

圖6-26、二十六層面積計算圖（S：1/200）

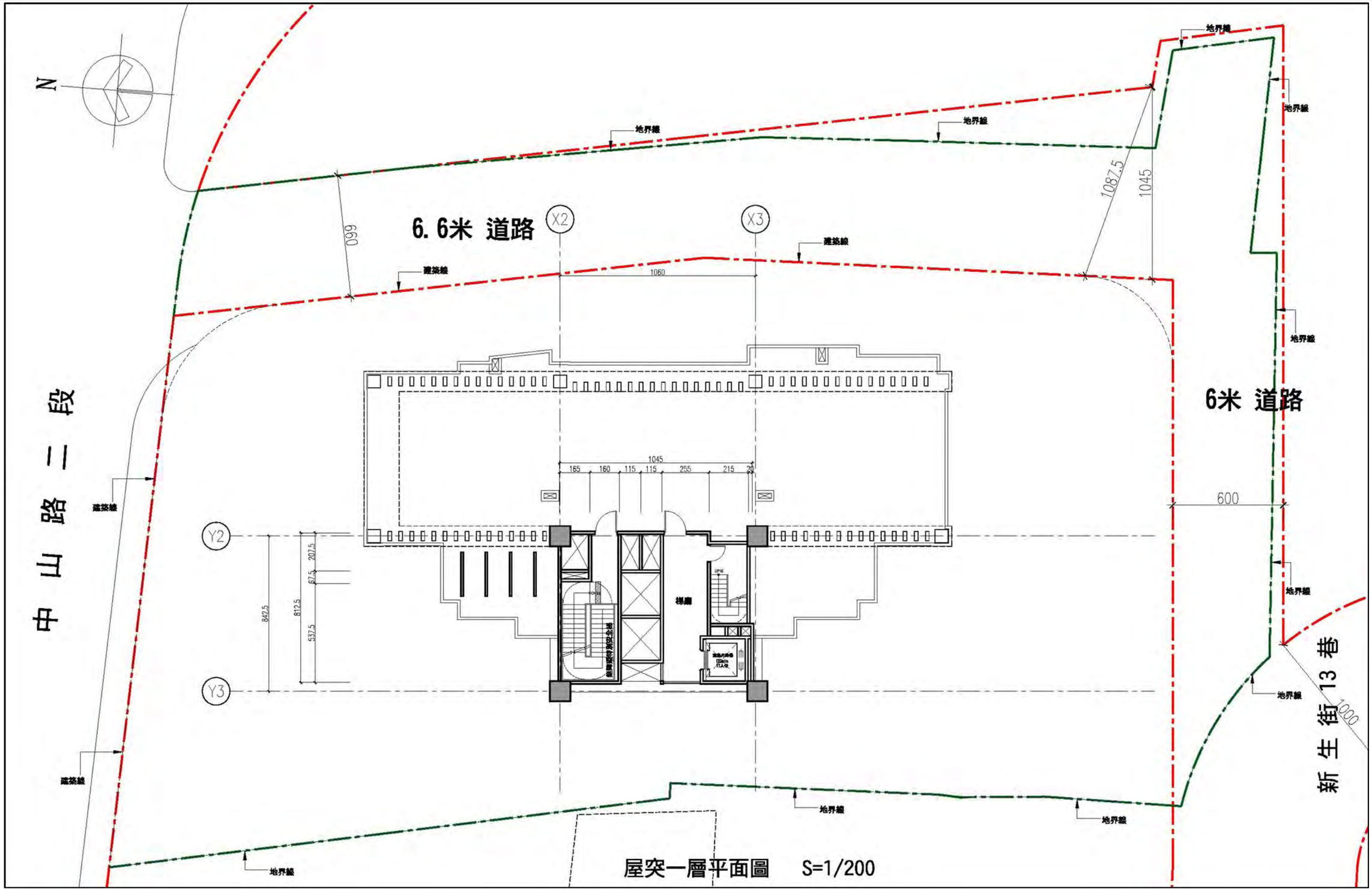
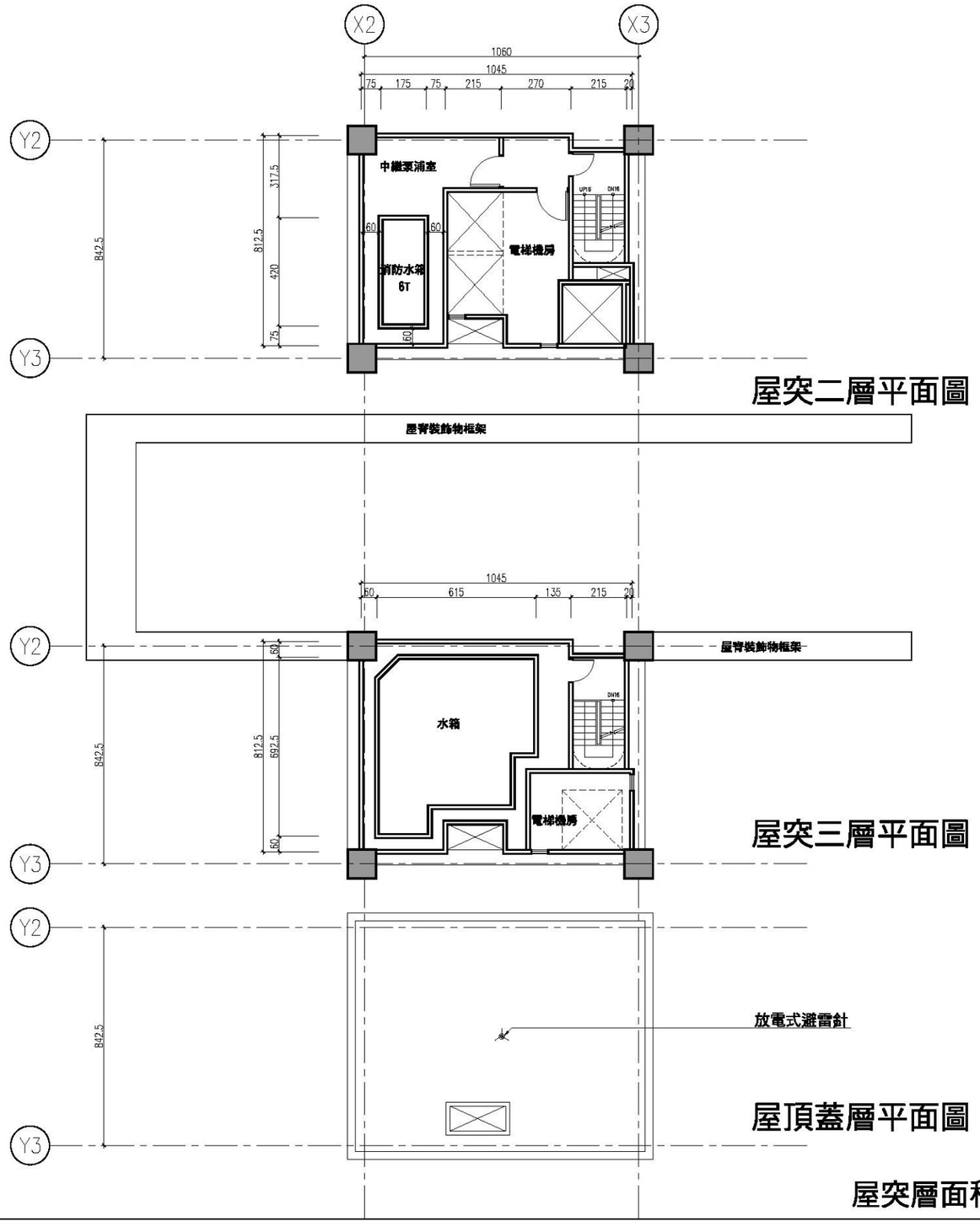
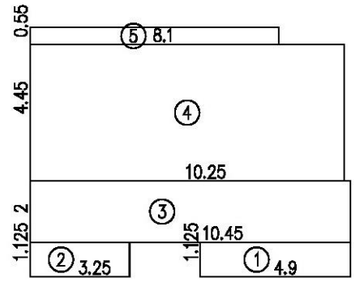


圖6-27、屋突一層平面圖（S：1/200）





① 4.9X1.125=5.51
② 3.25X1.125=3.66
③ 10.45X2=20.9
④ 10.25X4.45=45.61
⑤ 8.1X0.55=4.46
① + ② + ③ + ④ + ⑤ = 80.14㎡

／ 屋突1 層樓地板面積：

樓地板面積： 80.14㎡
80.14㎡ < 535.16*15%=80.27㎡ OK!

／ 屋突2 層樓地板面積：

樓地板面積： 80.14㎡
80.14㎡ < 535.16*15%=80.27㎡ OK!

／ 屋突3 層樓地板面積：

樓地板面積： 80.14㎡
80.14㎡ < 535.16*15%=80.27㎡ OK!

屋突層面積計算圖　S=1/200

圖6-28、屋突層及屋突二、三層面積計算圖（S：1/200）

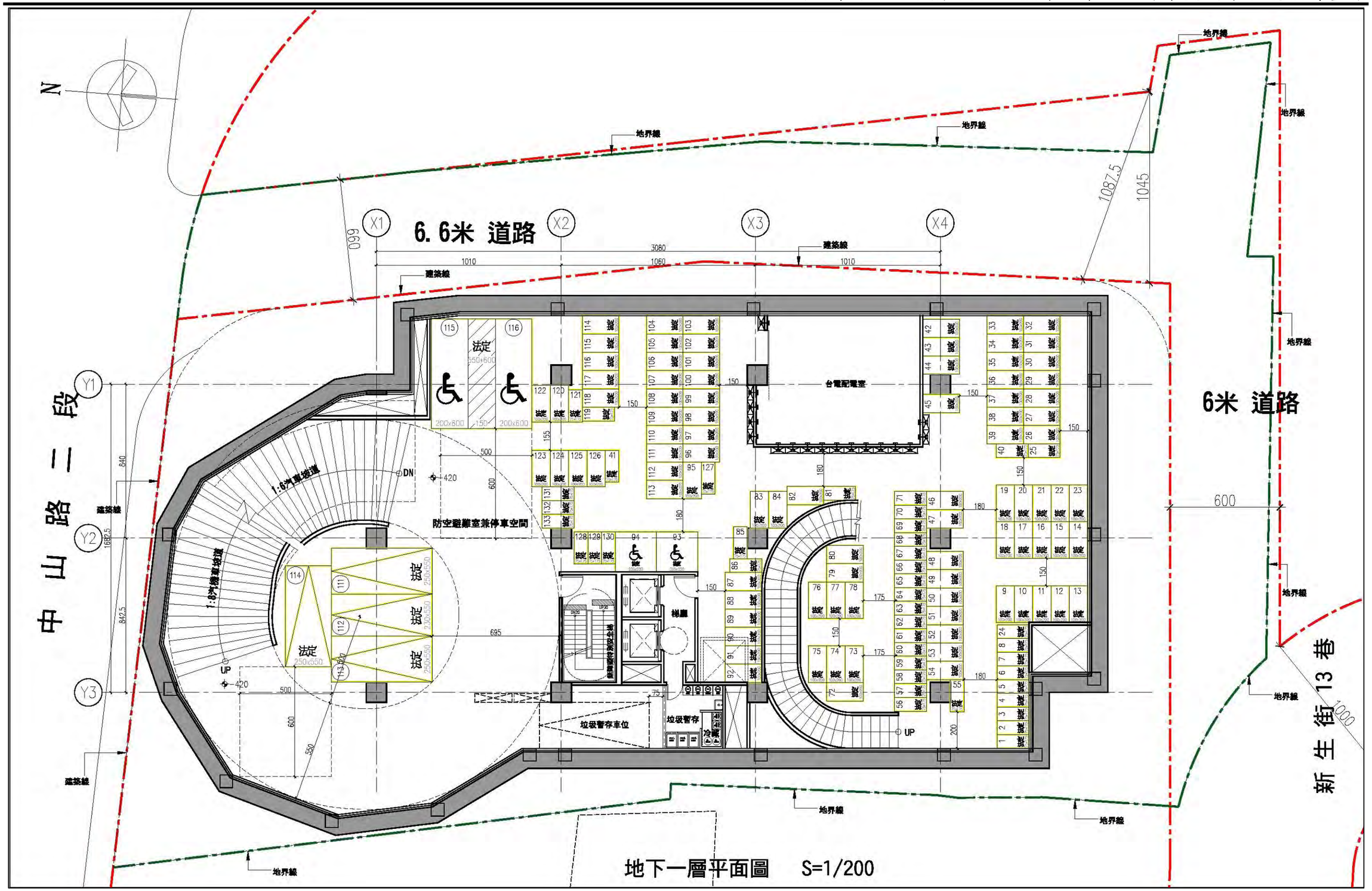
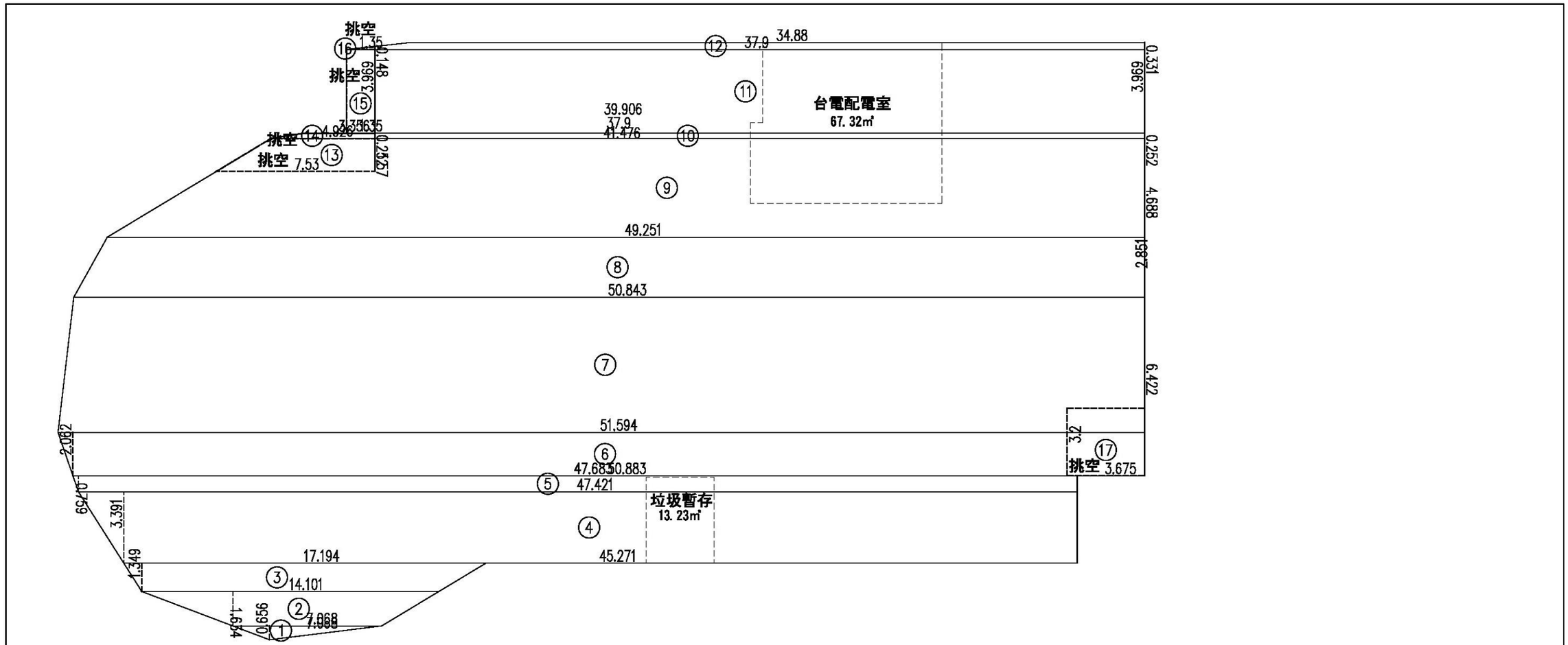


圖6-29、地下一層平面圖（S：1/200）



/樓地板面積:

① (7.068X0.656)/2=2.32
② (14.101+7.068)X1.634/2=17.3
③ (17.194+14.101)X1.349/2=21.11
④ (47.421+45.271)X3.391/2=157.16
⑤ (47.683+47.421)X0.759/2=36.09
⑥ (51.594+50.883)X2.062/2=105.65
⑦ (51.594+50.843)X6.422/2=328.93
⑧ (50.843+49.251)X2.851/2=142.68
⑨ (49.251+41.476)X4.688/2=212.66
⑩ (41.476+39.906)X0.252/2=10.25
⑪ 37.9X3.969=150.43
⑫ (37.9+34.88)X0.331/2=12.05
⑬ −(7.53+4.926)X1.57/2=−9.78
⑭ −(4.926+3.356)X0.252/2=−1.04
⑮ −1.35X3.969=−5.36
⑯ −(1.35X0.148)/2=−0.1
⑰ −3.675X3.2=−11.76
① + ② + ③+... + ⑯ + ⑰ = 1168.59㎡

／地下室機電設備面積：

台電配電室面積： 67.32㎡
垃圾暫存面積： 13.23㎡

/地下一層停車位數量 ：

車位形式	法定停車	獎勵停車	自行增設	其他	合計	面積(m^2)
中車位 250x550	3	0	0	0	3	41.25
中車位 230x550	1	0	0	0	1	12.65
殘障雙車位 550x600	2	0	0	0	2	33
一般停車合計	6	0	0	0	6	86.9
汽車合計	6	0	0	0	6	86.9
機車 100x200	88	0	0	0	88	176
機車 75x175	43	0	0	0	43	56.44
殘障機車 225x220	2	0	0	0	2	9.9
機車合計	133	0	0	0	133	242.34

地下一層面積計算圖 S=1/200

圖6-30、地下一層面積計算圖（S：1/200）

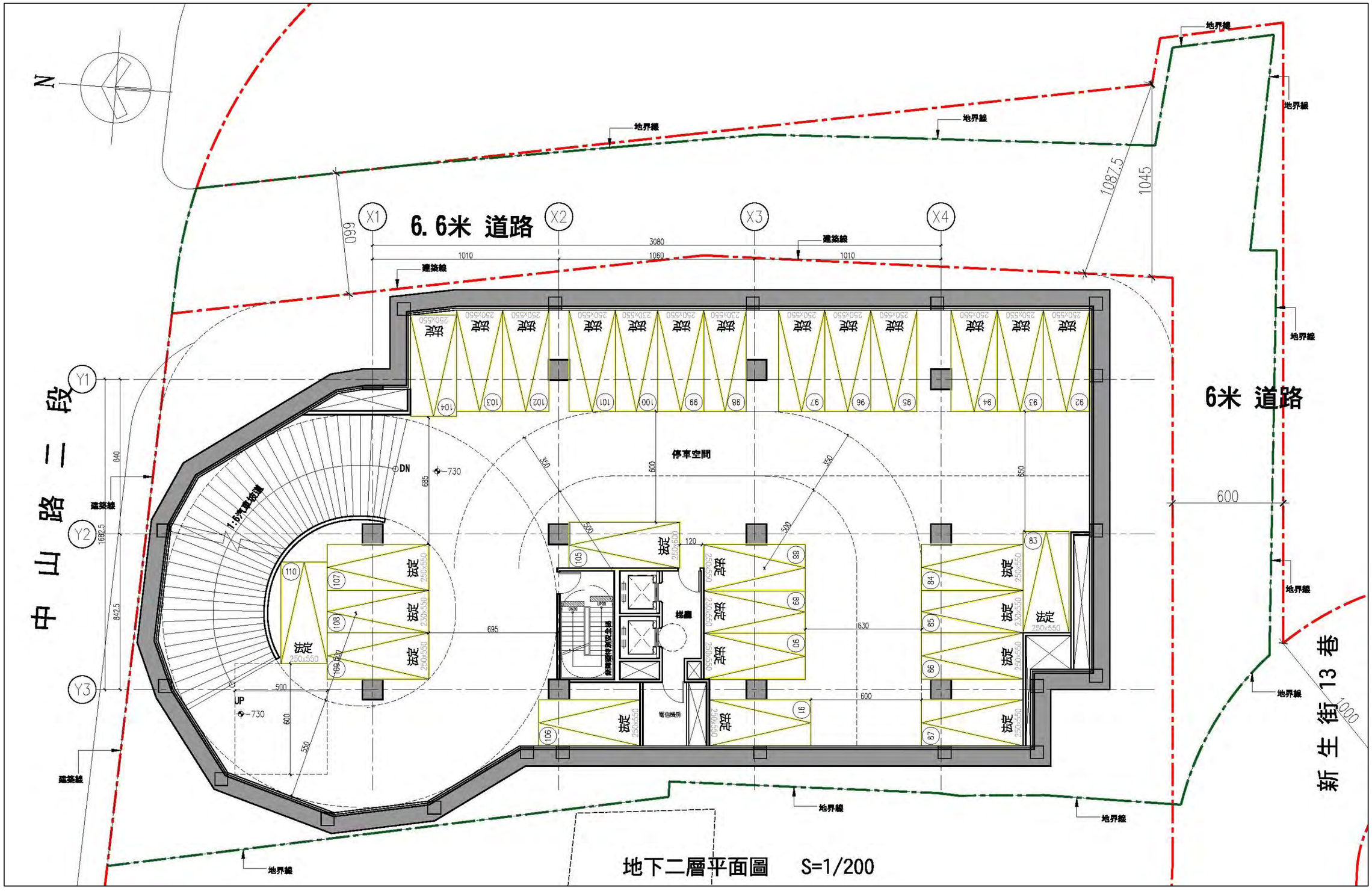
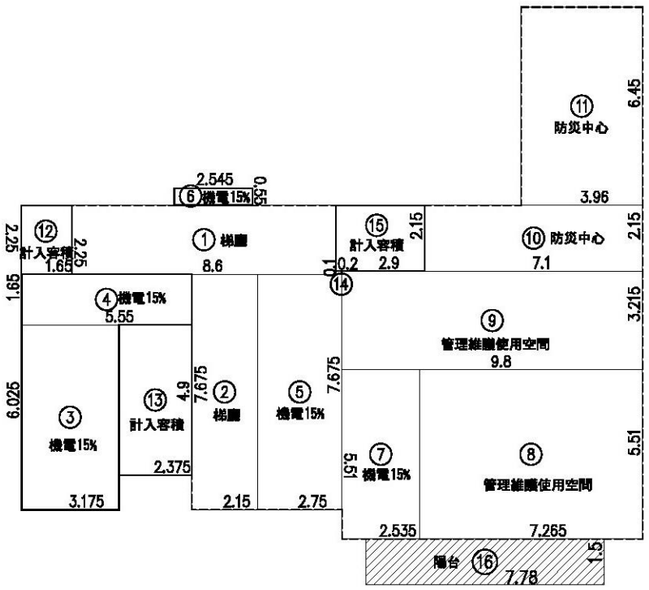


圖6-31、地下二層平面圖（S：1/200）



① 8.6X2.25=19.35
② 2.15X7.675=16.5
③ 3.175X6.025=19.13
④ 5.55X1.65=9.16
⑤ 2.75X7.675=21.11
⑥ 2.545X0.55=1.4
⑦ 2.535X5.51=13.97
⑧ 7.265X5.51=40.03
⑨ 9.8X3.215=31.50
⑩ 7.1X2.15=15.27
⑪ 3.96X6.45=25.54
⑫ 1.65X2.25=3.71
⑬ 2.375X4.9=11.63
⑭ 0.2X0.1=0.02
⑮ 2.9X2.15=6.24
⑯ 7.78X1.5=11.67

／2 層樓地板面積：

樓地板面積：234.56㎡

①＋②＋③ .....＋⑭＋⑮ =234.56㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：①＋② =35.85㎡ > 234.56*10%=23.46㎡

35.85−23.46=12.39㎡ 計入容積

◎陽台：⑯ =11.67㎡ < 234.56*10%=23.46㎡ OK!

◎梯廳+陽台：23.45+11.67=35.12㎡ < 234.56*15%=35.18㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③＋④.....＋⑦ =64.77㎡

／管理維護使用空間面積：

⑧＋⑨ =71.53㎡

／防災中心面積：

⑩＋⑪ =40.81㎡ > 40㎡

／容積面積檢討：

234.56−35.85−64.77−71.53−40.81+12.39=33.99㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

二層面積計算圖 S=1/200

圖6-32、地下二層面積計算圖（S：1/200）

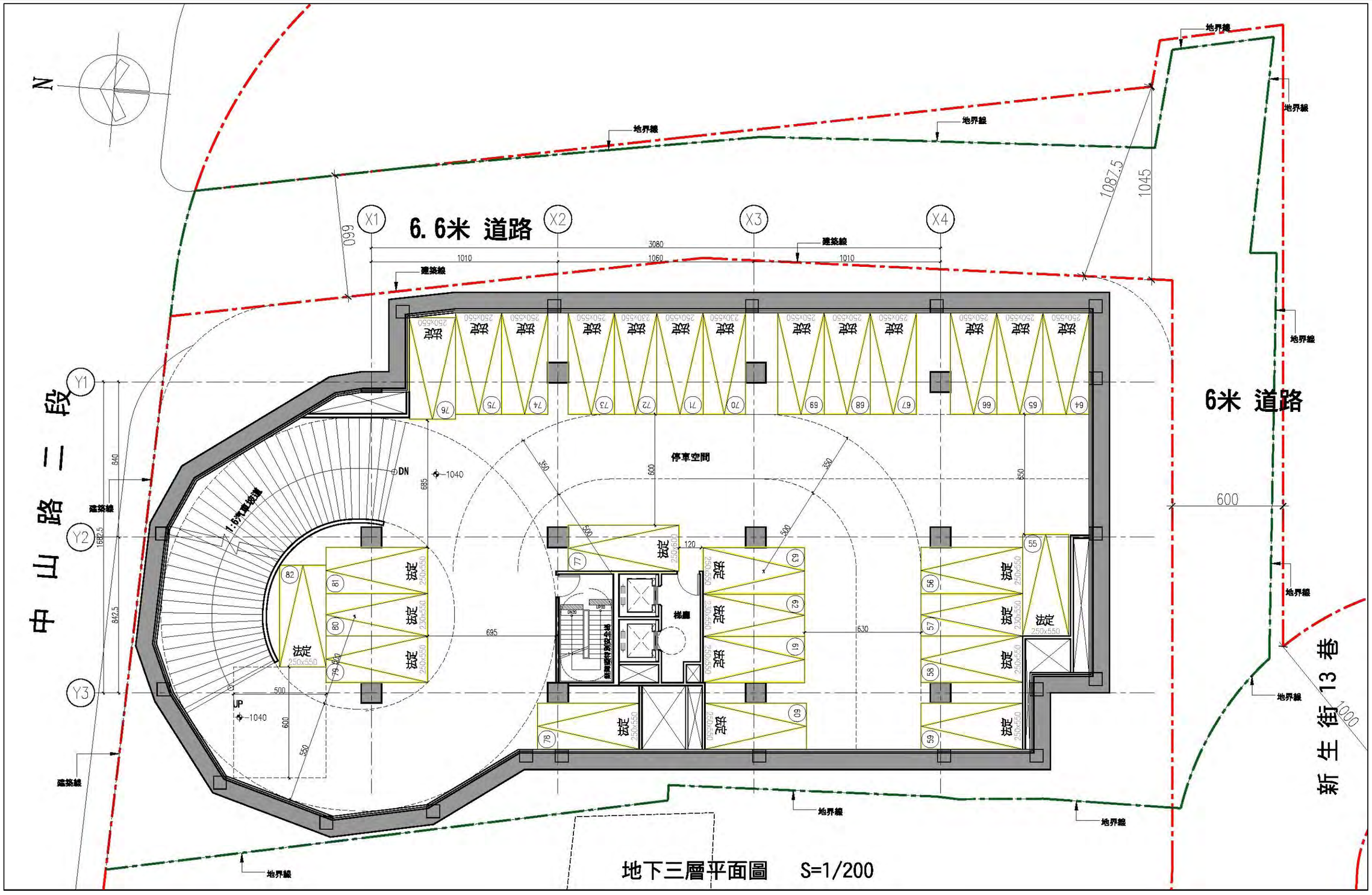
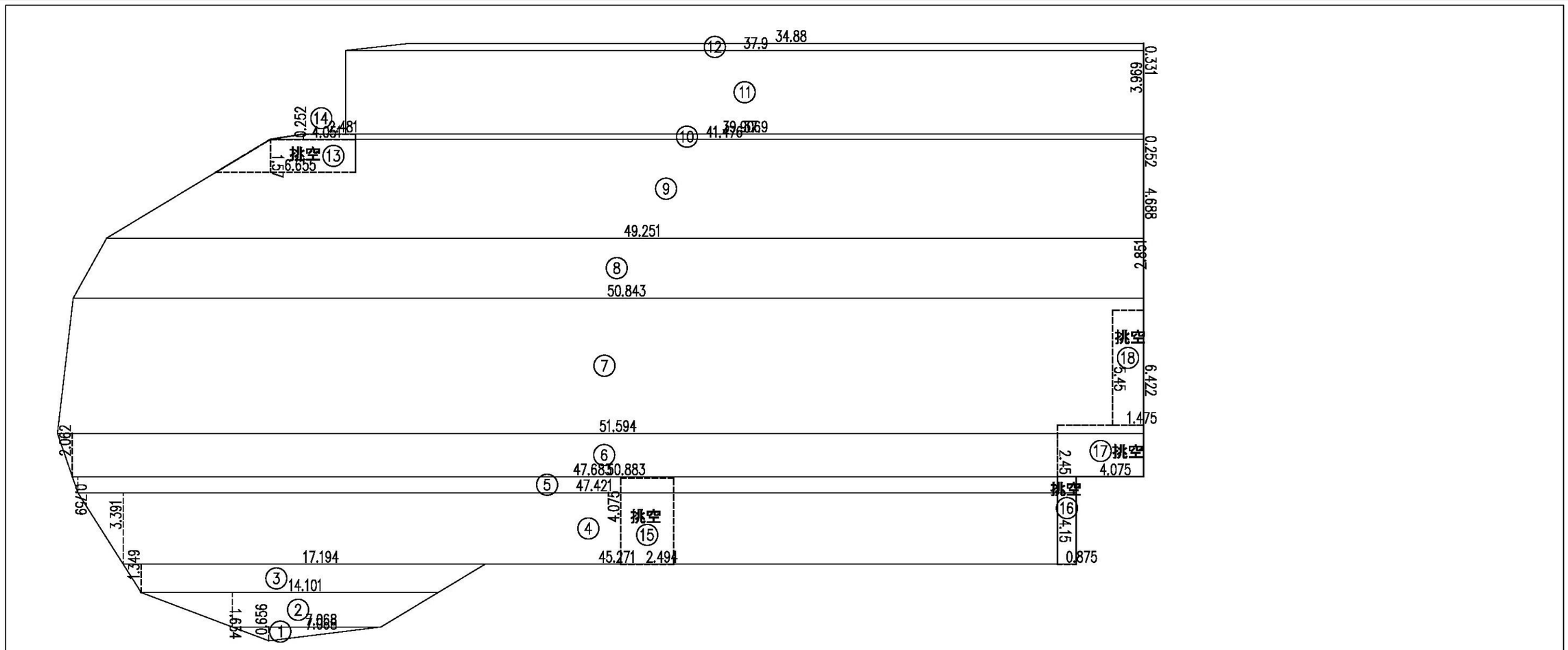


圖6-33、地下三層平面圖（S：1/200）



/樓地板面積:

① (7.068X0.656)/2=2.32
② (14.101+7.068)X1.634/2=17.3
③ (17.194+14.101)X1.349/2=21.11
④ (47.421+45.271)X3.391/2=157.16
⑤ (47.683+47.421)X0.759/2=36.09
⑥ (51.594+50.883)X2.062/2=105.65
⑦ (51.594+50.843)X6.422/2=328.93
⑧ (50.843+49.251)X2.851/2=142.68
⑨ (49.251+41.476)X4.688/2=212.66
⑩ (41.476+39.906)X0.252/2=10.25
⑪ 37.9X3.969=150.43
⑫ (37.9+34.88)X0.331/2=12.05
⑬ −(6.655+4.051)X1.57/2=−8.4
⑭ −(4.051+2.481)X0.252/2=−0.82
⑮ −2.494X4.075=−10.16
⑯ −0.875X4.15=−3.63
⑰ −4.075X2.45=−9.98
⑱ −1.475X5.45=−8.04
① + ② + ③+... + ⑰ + ⑱ = 1155.6㎡

/地下三層停車位數量 :

車位形式	法定停車	獎勵停車	自行增設	其他	合計	面積(m^2)
大車位 250x600	1	0	0	0	1	15
中車位 250x550	22	0	0	0	22	302.5
中車位 230x550	5	0	0	0	5	63.25
一般停車合計	28	0	0	0	28	380.75
汽車合計	28	0	0	0	28	380.75

地下三層面積計算圖　S=1/200

圖6-34、地下三層面積計算圖（S：1/200）

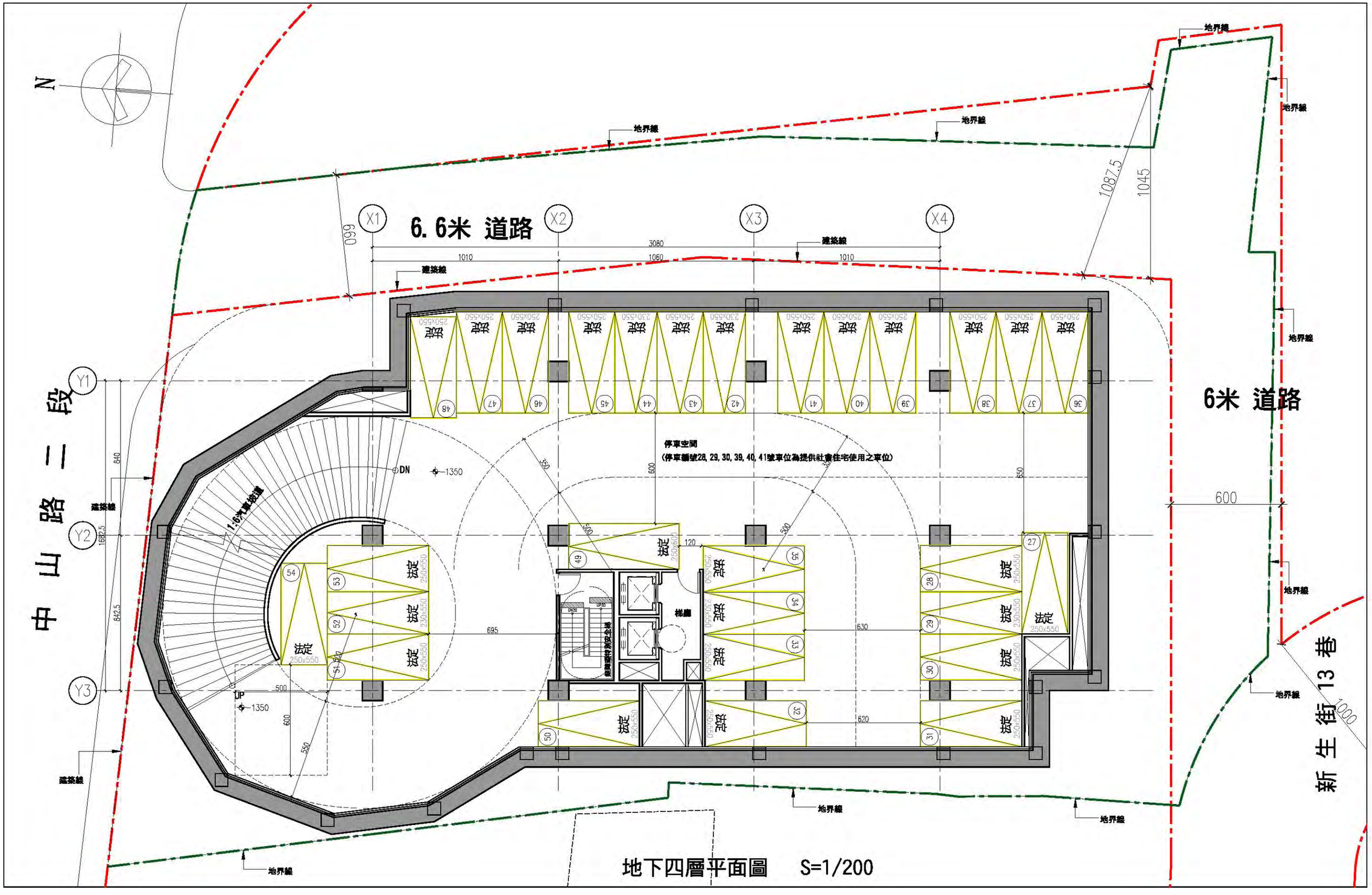
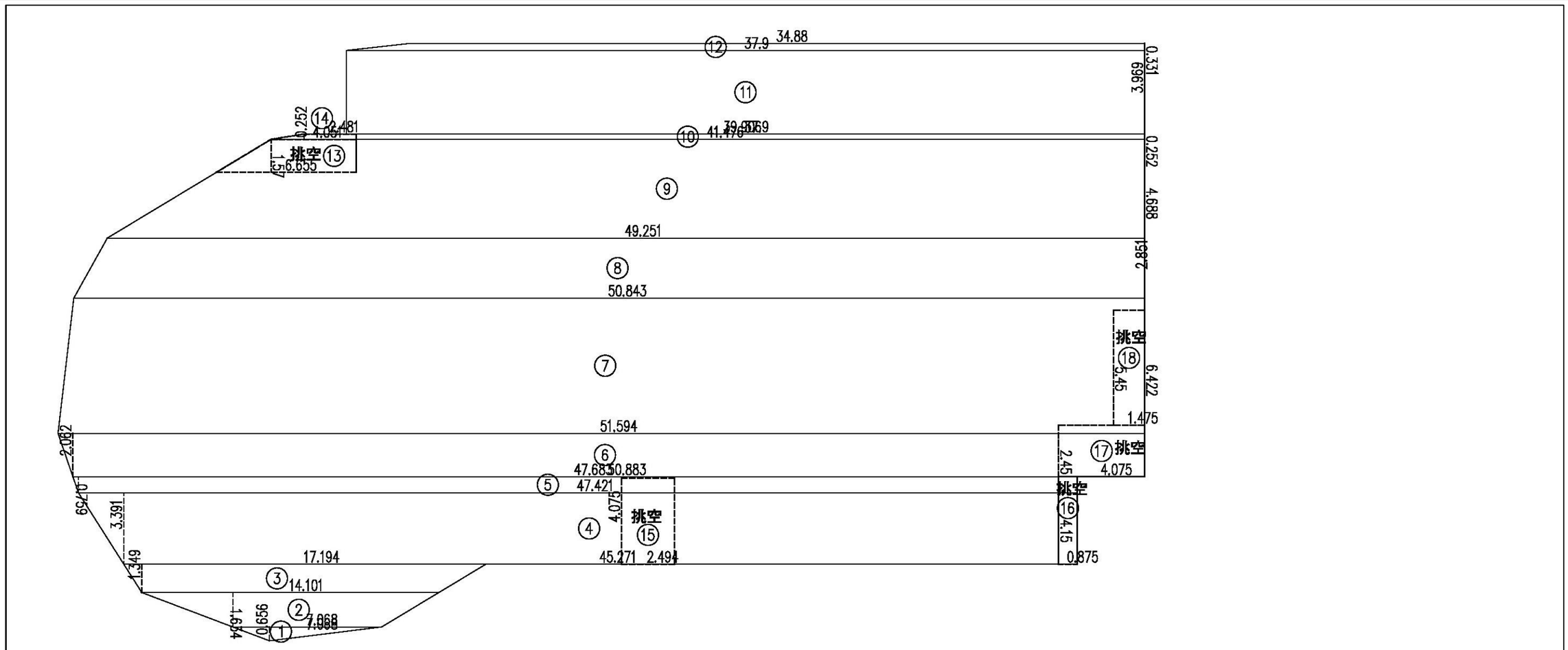


圖6-35、地下四層平面圖（S：1/200）



/樓地板面積:

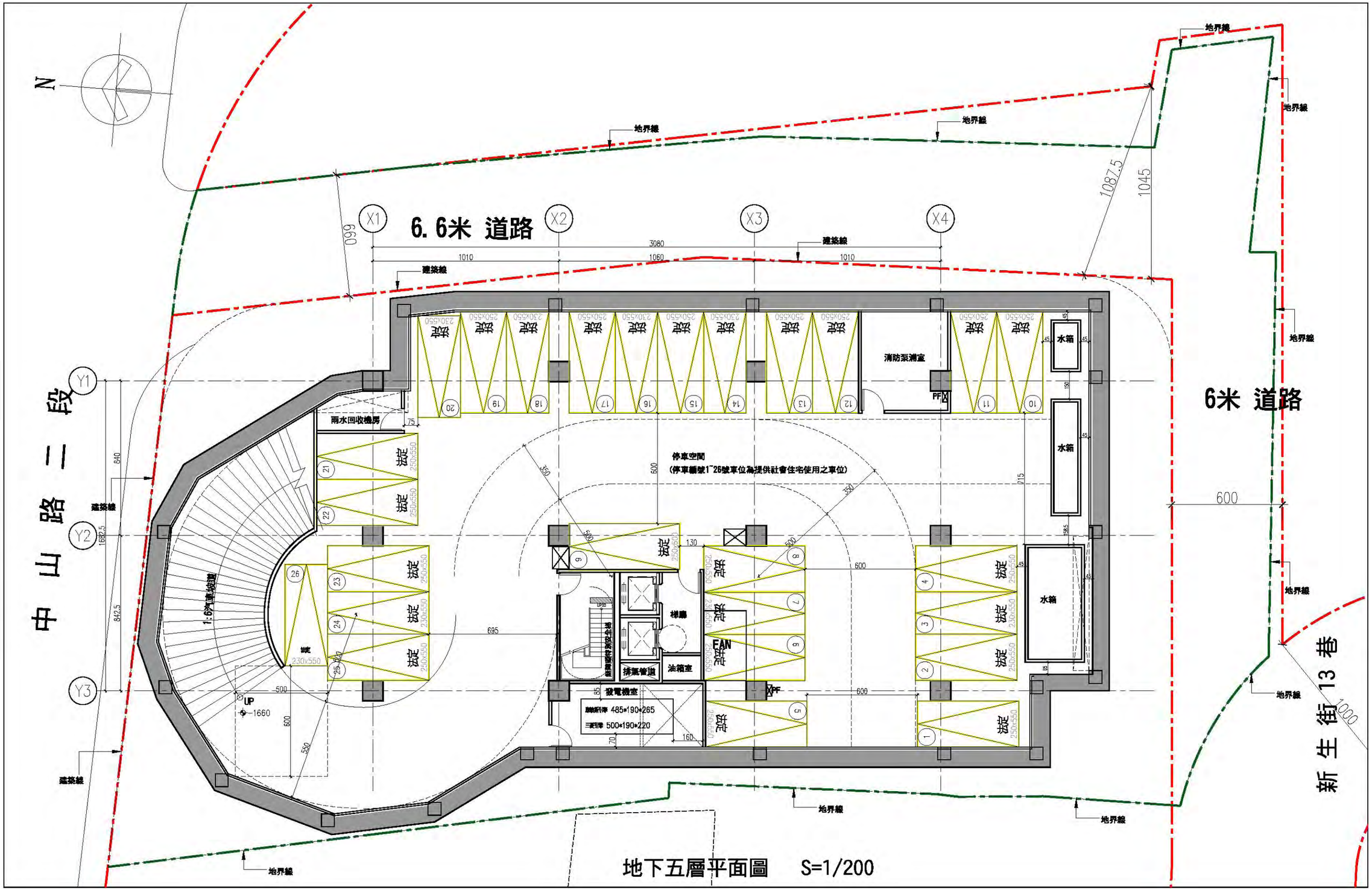
① (7.068X0.656)/2=2.32
② (14.101+7.068)X1.634/2=17.3
③ (17.194+14.101)X1.349/2=21.11
④ (47.421+45.271)X3.391/2=157.16
⑤ (47.683+47.421)X0.759/2=36.09
⑥ (51.594+50.883)X2.062/2=105.65
⑦ (51.594+50.843)X6.422/2=328.93
⑧ (50.843+49.251)X2.851/2=142.68
⑨ (49.251+41.476)X4.688/2=212.66
⑩ (41.476+39.906)X0.252/2=10.25
⑪ 37.9X3.969=150.43
⑫ (37.9+34.88)X0.331/2=12.05
⑬ −(6.655+4.051)X1.57/2=−8.4
⑭ −(4.051+2.481)X0.252/2=−0.82
⑮ −2.494X4.075=−10.16
⑯ −0.875X4.15=−3.63
⑰ −4.075X2.45=−9.98
⑱ −1.475X5.45=−8.04
① + ② + ③+... + ⑰ + ⑱ = 1155.6㎡

/地下四層停車位數量 ：

車位形式	法定停車	獎勵停車	自行增設	其他	合計	面積(m^2)
大車位 250x600	1	0	0	0	1	15
中車位 250x550	22	0	0	0	22	302.5
中車位 230x550	5	0	0	0	5	63.25
一般停車合計	28	0	0	0	28	380.75
汽車合計	28	0	0	0	28	380.75

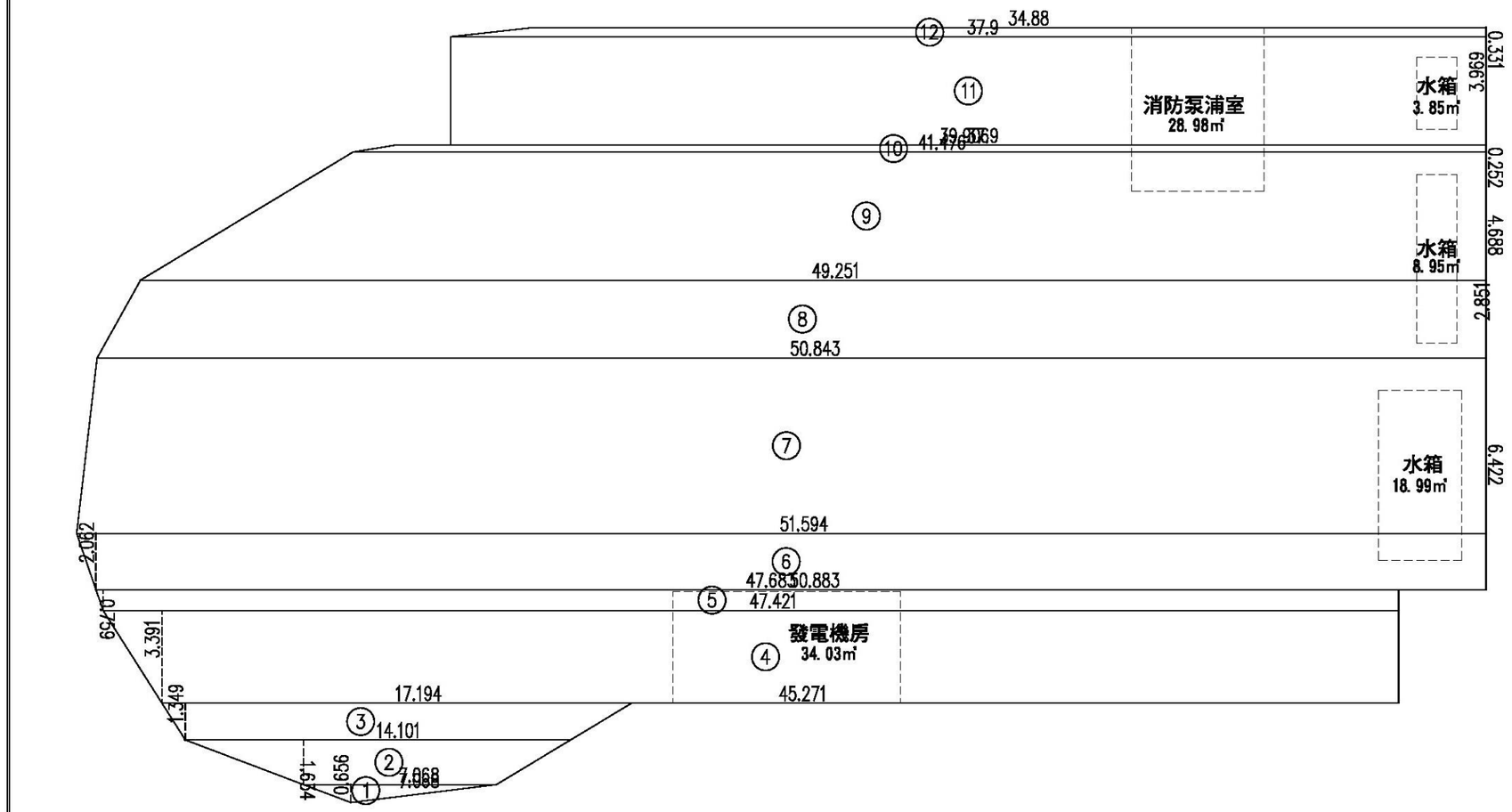
地下四層面積計算圖　S=1/200

圖6-36、地下四層面積計算圖（S：1/200）



地下五層平面圖　S=1/200

圖6-37、地下五層平面圖（S：1/200）



/樓地板面積:

① (7.068X0.656)/2=2.32
② (14.101+7.068)X1.634/2=17.3
③ (17.194+14.101)X1.349/2=21.11
④ (47.421+45.271)X3.391/2=157.16
⑤ (47.683+47.421)X0.759/2=36.09
⑥ (51.594+50.883)X2.062/2=105.65
⑦ (51.594+50.843)X6.422/2=328.93
⑧ (50.843+49.251)X2.851/2=142.68
⑨ (49.251+41.476)X4.688/2=212.66
⑩ (41.476+39.906)X0.252/2=10.25
⑪ 37.9X3.969=150.43
⑫ (37.9+34.88)X0.331/2=12.05
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ = 1196.63㎡

／地下室機電設備面積：

水箱面積 ： 3.85+8.95+18.99=31.79㎡
消防泵浦室面積 ： 28.98㎡
發電機房面積 ： 34.03㎡

/地下五層停車位數量 ：

車位形式	法定停車	獎勵停車	自行增設	其他	合計	面積(m^2)
大車位 250x600	1	0	0	0	1	15
中車位 250x550	17	0	0	0	17	233.75
中車位 230x550	8	0	0	0	8	101.2
一般停車合計	26	0	0	0	26	349.95
汽車合計	26	0	0	0	26	349.95

地下五層面積計算圖　S=1/200

圖6-38、地下五層面積計算圖（S：1/200）

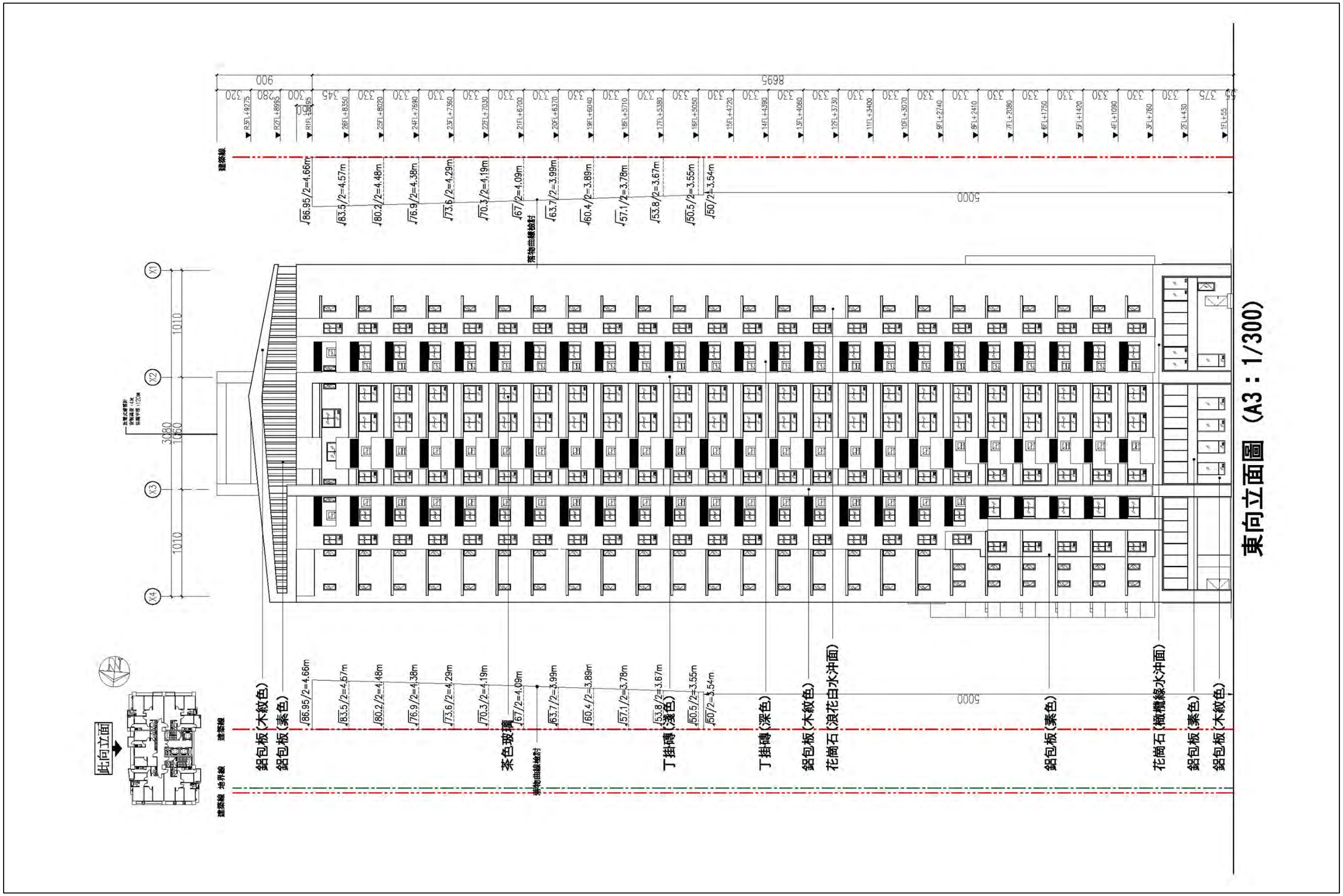


圖6-39、東向立面圖（S：1/300）

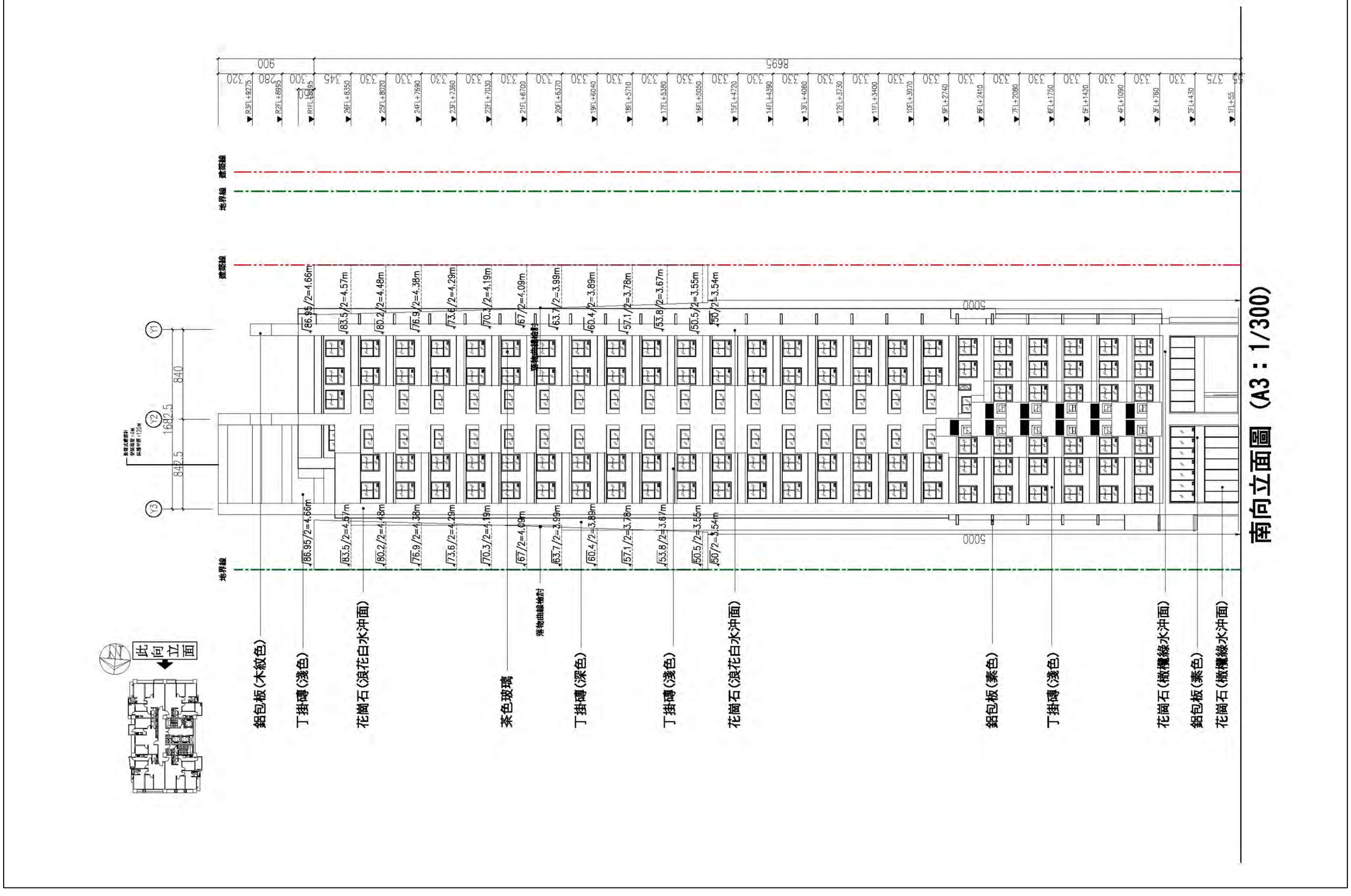


圖6-40、南向立面圖（S：1/300）

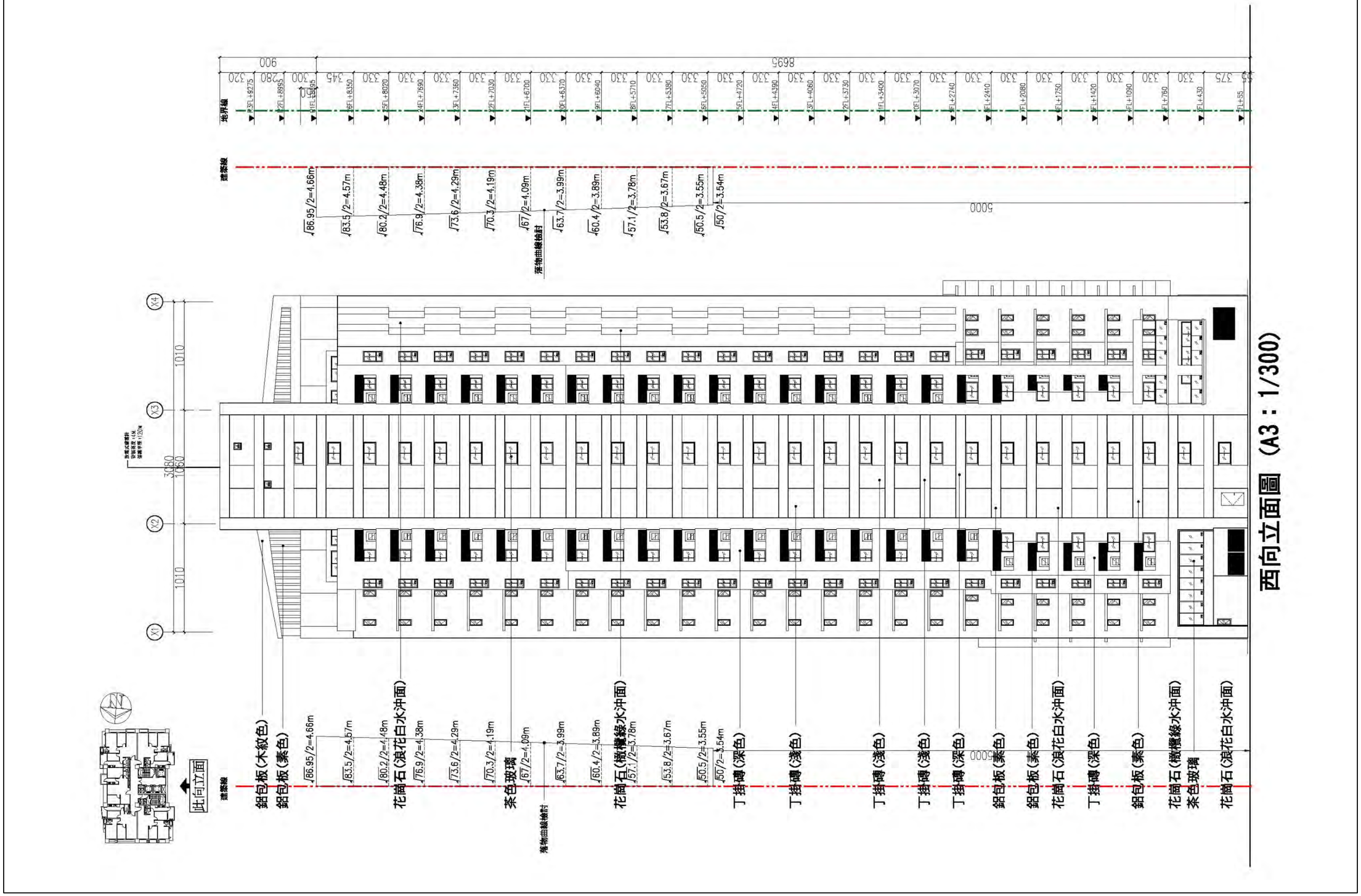


圖6-41、西向立面圖（S：1/300）

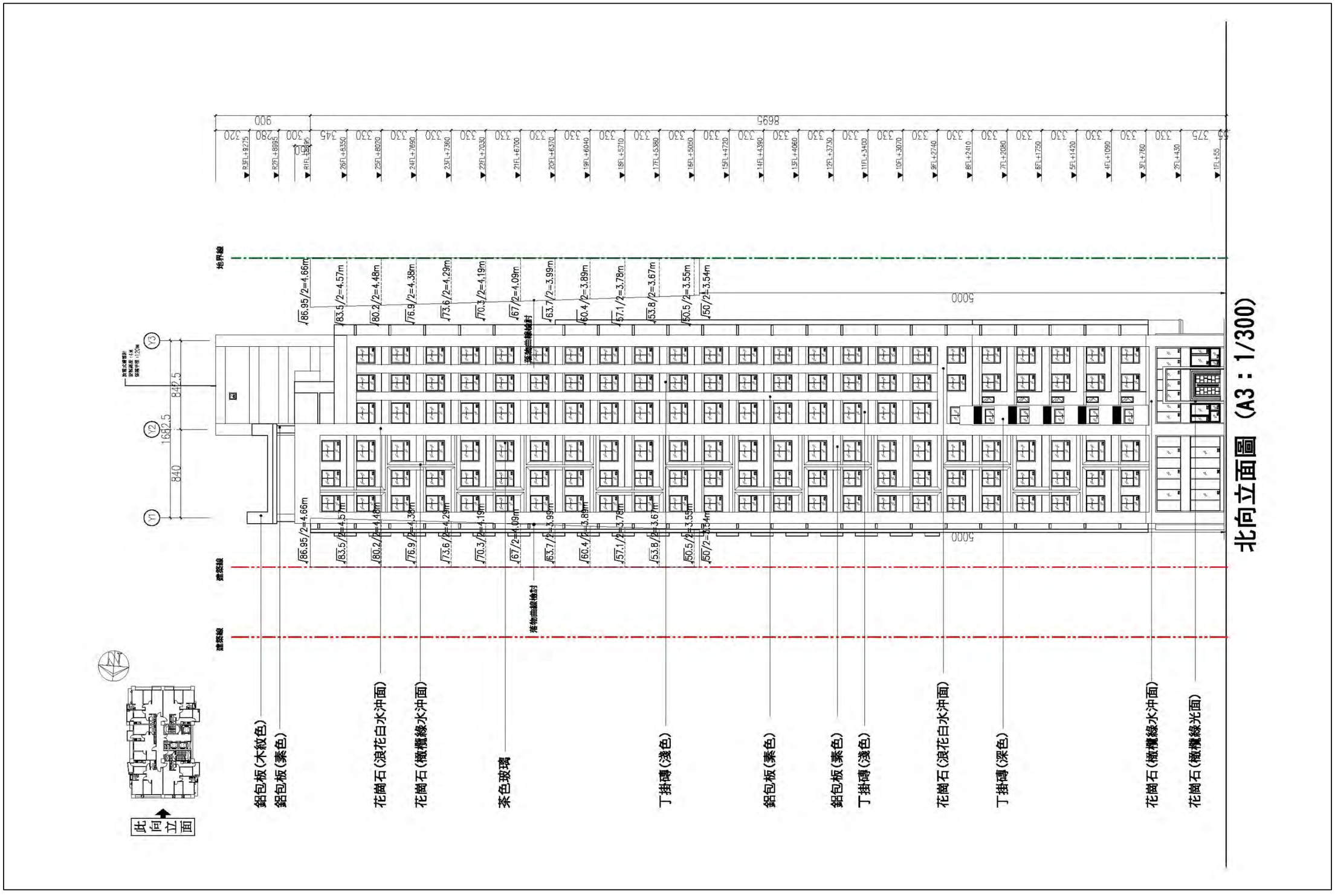


圖6-42、北向立面圖（S：1/300）

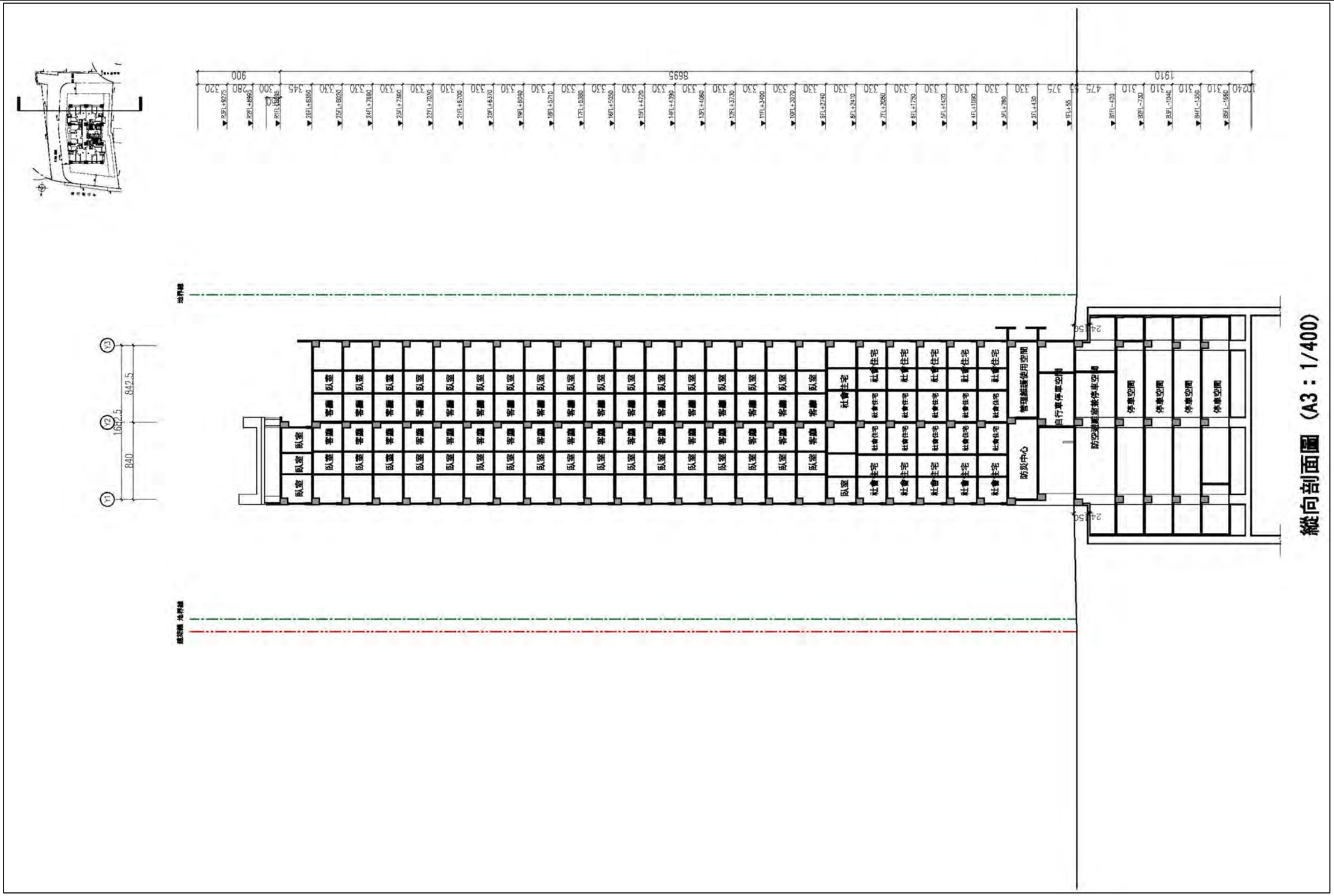


圖6-43、縱向剖面圖（S：1/400）

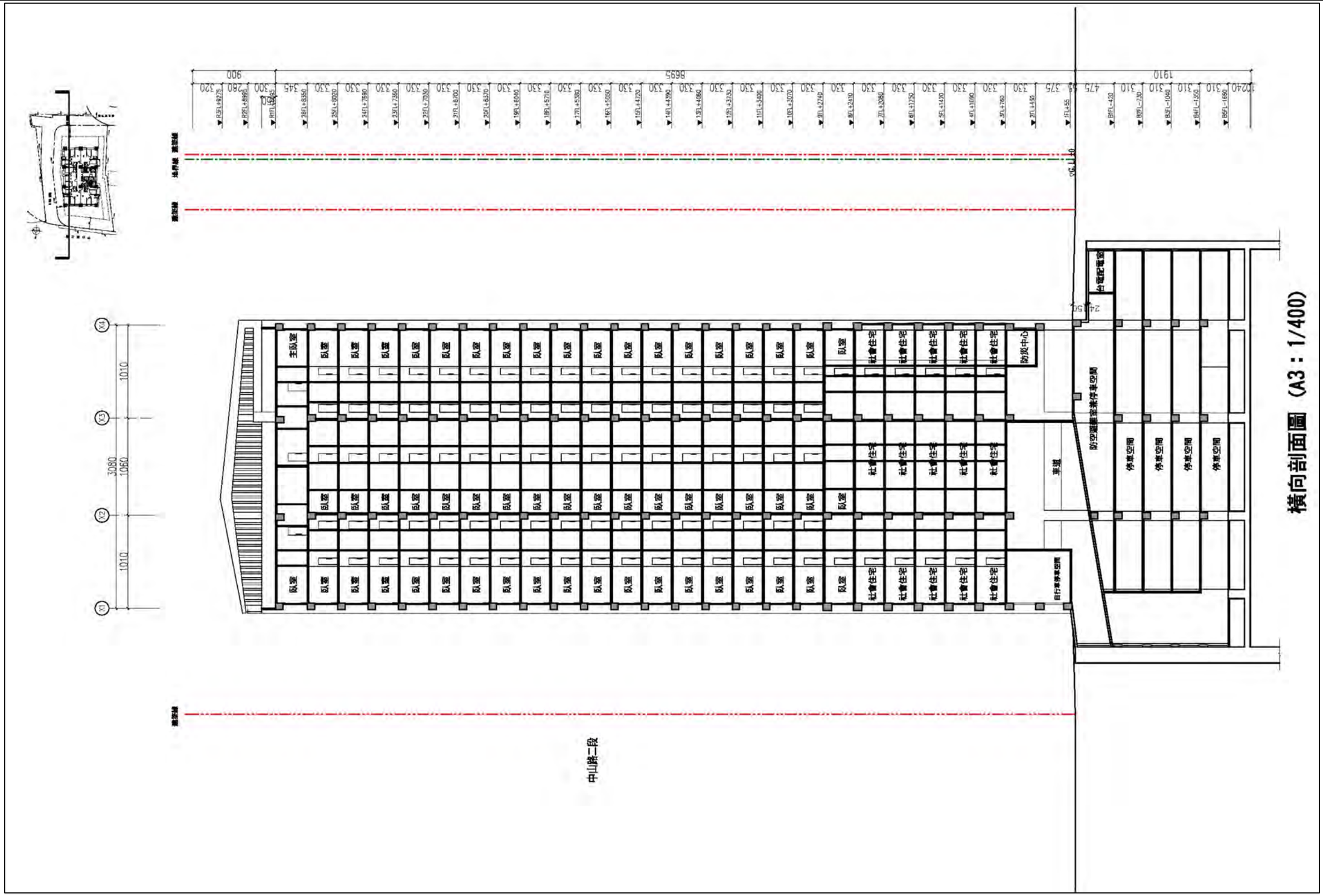


圖6-44、橫向剖面圖（S：1/400）

(1)屋頂造型設計:

期許讓人聯想到家屋斜頂的情感意象，於立面形塑一種類似出簷的語彙，並在其下方設置夜間照明，讓簡潔大器天際線在夜晚被間接的光暈烘托得更迷人也更溫暖。



(2)立面細部設計:

在量體架構上以石材穩重感與丁掛磚的溫暖感兩相輔相成的調性，化解高層量體帶來的沉重感。

正立面白色框架中利用錯層安排的深色裝飾柱，創造富有節奏感的立面元素，於標準層重覆堆疊的表情上多了一些活潑的趣味。







(3)入口門廳氣勢:

以花崗石材框架打造入口門廳的現代高雅氣勢。沿著街面的低樓層除了表現入口與退縮空間的進退有據，也將二至六樓形塑出基座該有的穩重感。





圖6-45、視覺模擬示意圖



圖6-46、現況模擬合成圖

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案權利變換範圍內無公共設施設計興修或改善計畫。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據

（一）都市更新條例第36條第2項

…因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

本案土地改良物拆遷補償費由實施者委託友宏不動產估價師事務所估定之。

二、土地改良物之補償與安置

（一）合法建築物之補償與安置

1.合法建築物拆遷補償費

（1）法令依據

依都市更新條例第36條第2項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應根據重建成本或建築物之殘餘價值給予補償，補償金額由實施者查定之，其建築物拆除或遷移費用可由補償人應領補償金額內扣回。

（2）計算方式

本案合法建築物拆遷補償費，依據友宏不動產估價師事務所估算其建築物之殘餘價值，其應補償總價為3,563,160元，扣除建築物拆除費用620,515元，其實際補償金額總計2,942,645元。詳p.8-3，表8- 1、合法建築物拆遷補償費用明細表，詳附件冊估價報告書，由友宏不動產估價師事務所簽證負責。

2.合法建築物拆遷安置費

（1）租金補貼

（2）本案合法建築物拆遷安置費，依據「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」辦理，由友宏不動產估價師事務所查估市場行情，2F以上住宅部分以560元/月/坪計算，並經考量市場實際行情，1F以2F以上租金1.3倍之782元/月/坪計算。其補償時間以更新期間實際施工為準，並以施工期限36個月為限。

（3）搬遷補貼

原住戶於建物拆除前遷出時，每戶分別補助50,000元之搬遷費。本案更新前合法建築物共5戶，搬遷補貼合計為250,000元。詳p.8-3，表8- 2、合法建築物拆遷安置費用明細表。

（二）其他土地改良物之補償

1.處理方式

本案以權利變換方式實施，其他土地改良物之補償費用，係依據友宏不動產估價師事務所估算其建築物之殘餘價值結果發放補償金，其應補償總價為5,521,230元，扣除建築物拆除費用937,287元，其實際補償金額總計4,583,943元。詳附件冊估價報告書，由友宏不動產估價師事務所簽證負責。

2.非屬占有他人土地之土地改良物

係指自有其他土地改良物建築物，包括新北市中和區中山路二段451號等合法建物共計5個門牌之增建物及中山路二段449巷2號、12號共計2個門牌，依據成本法（有考慮折舊）計算其補償費，其補償價值合計為4,583,943元，詳p.8-4，表8- 3、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表。

三、補償金發放時程

（一）建築物殘餘價值補償發放

依都市更新權利變換實施辦理第20條之規定，因權利變換而拆除或遷移之建築物，其補償金額實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之，當應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明者，實施者得將補償金額提存於法院

。本案以權利變換方式實施都市更新，故建築物殘餘價值之補償依據友宏不動產估價師事務所估算結果為主。

（二）現住戶拆遷安置補償發放

本案拆遷安置費補償費用，於配合搬遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放之，拆遷安置租金每3個月發放一次，每次發放金額為3個月之租金，逾期未領者，實施者依法辦理提存。

（三）其他土地改良物之拆遷補償及安置費用發放

本案其他土地改良物之拆遷補償及安置費用發放時程及方式比照合法建築物。

表8-1、合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌（中山路二段）	建號	構造	合法建物面積		折舊後單價元/坪	補償總價（元）	拆除費用		所有權人/管理人	權利範圍	應補償總價（元）
				（㎡）	坪			單價（元/㎡）	複價（元）			
A1	451號	100	加強磚造	500.10	151.28	5,364	811,411	500	250,050	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	561,361
A2	449巷4號	101	加強磚造	167.49	50.67	13,945	706,616	500	83,745	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	全部	622,871
A3	449巷6號	102	加強磚造	189.28	57.26	13,945	798,517	500	94,640	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	全部	703,877
A4	449巷8號	103	加強磚造	196.00	59.29	10,727	636,020	500	98,000	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	全部	538,020
A5	449巷10號	104	加強磚造	188.16	56.92	10,727	610,596	500	94,080	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	全部	516,516
合計	5戶	5筆		1,241.03	375.42		3,563,160		620,515	5人		2,942,645

表8-2、合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌（中山路二段）	建號	構造	樓層	合法建物面積		租金單價(元/月/坪)	租金每月總額（元/月）	租金補貼總額（元/36月）	可領租金補貼總額(元/36月)	所有權人/管理人	搬遷費（元）	拆遷安置費用（元）
					（㎡）	坪							
A1	451號	100	加強磚造	1	250.05	75.64	728	55,066	1,982,376	1,982,376	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	50,000	3,557,264
				2	250.05	75.64	560	42,358	1,524,888	1,524,888			
A2	449巷4號	101	加強磚造	1	83.75	25.33	728	18,440	663,840	663,840	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	50,000	1,224,500
				2	83.74	25.33	560	14,185	510,660	510,660			
A3	449巷6號	102	加強磚造	1	94.64	28.63	728	20,843	750,348	750,348	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	50,000	1,377,536
				2	94.64	28.63	560	16,033	577,188	577,188			
A4	449巷8號	103	加強磚造	1	98.00	29.65	728	21,585	777,060	777,060	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	50,000	1,424,804
				2	98.00	29.65	560	16,604	597,744	597,744			
A5	449巷10號	104	加強磚造	1	94.08	28.46	728	20,719	745,884	745,884	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	50,000	1,369,652
				2	94.08	28.46	560	15,938	573,768	573,768			
合計	5戶	5筆			1241.03	375.42		241,771	8,703,756	8,703,756	5人		8,953,756

表8-3、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表

項目	序號	門牌（中山路二段）	建號	地號	構造	測量面積		折舊後單價（元/坪）	應補償總價（元）	拆除費用		受補償人	權利範圍	應補償總價（元）
						（㎡）	坪			單價（元/㎡）	複價（元）			
合法建築物之增建物	A1	451號	100	9	加強磚造	96.24	29.11	5,773	366,548	500	48,120	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	267,445
					鐵皮	31.60	9.56	2,273		100	3,160			
					磚造	191.29	57.87	3,636		250	47,823			
	A2	449巷4號	101	11	加強磚造	40.73	12.32	15,009	409,297	500	20,365	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	全部	364,659
					磚造	97.09	29.37	9,455		250	24,273			
	A3	449巷6號	102	12	加強磚造	262.91	79.53	15,009	881,042	500	131,455	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	全部	746,629
					磚造	11.83	3.58	9,455		250	2,958			
	A4	449巷8號	103	13	加強磚造	305.08	92.29	11,545	769,633	500	152,540	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	全部	617,093
	A5	449巷10號	104	14	加強磚造	233.26	70.56	11,545	735,301	500	116,630	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	全部	614,098
					磚造	18.29	5.53	7,273		250	4,573			
小計		5戶	5筆	5筆		1,288.32	389.72		3,161,821		551,859	5人		2,450,424
未辦保存登記	B1	449巷2號	—	10	加強磚造	244.64	74.00	15,009	973,676	500	122,320	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	全部	841,936
					鐵皮	70.12	21.21	5,909		100	7,012			
					磚造	9.63	2.91	7,273		250	2,408			
	B2	449巷12號	—	15	加強磚造	498.98	150.94	11,545	1,385,733	500	249,490	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○章）	全部	1,132,083
					磚造	16.64	5.03	7,273		250	4,160			
小計		2戶		2筆		840.01	254.10		2,359,409		385,390	2人		1,847,603
合計		7戶	5筆	7筆					5,521,230		937,287			4,583,943

玖、舊違章建築戶處理方案

本案無舊違章建築戶。

壹拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本案都市更新事業計畫實施總費用為1,522,485,663元。其更新事業實施經費認列標準依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」估算，詳表10-1、都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表，以下分就各項說明之。

表10-1、都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

項目				金額	備註
壹、工程費用（A）	一、重建費用	（一）建築設計費用		22,821,071	
		（二）營建費用		1,077,659,002	
		（三）空氣污染防制費		48,936	
		（四）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	2,665,613	
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	9,975,000	
			3.建照執照相關規費	323,123	
			4.建築物結構外審費	182,313	
	工程費用（A）合計：			1,113,675,058	
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用		5,510,000	依契約提列
		（二）不動產估價費用		1,650,000	依契約提列
		（三）土地複丈費用		40,000	
		（四）鑽探費用		300,000	
		（五）鄰房鑑定費用		2,000,000	依契約提列
	二、更新前土地及建物測量費			334,000	依契約提列
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費			7,526,588	
	四、拆遷安置費	（一）占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費		0	
		（二）合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）		8,953,756	
	五、地籍整理費用	（一）地籍整理費用		2,660,000	
		（二）信託登記、塗銷費用		1,720,440	
	權利變換費用（B）合計：			30,694,784	
參、貸款利息（C）				51,223,689	
肆、稅捐（D）	一、印花稅			1,393,990	
	稅捐（D）合計：			1,393,990	
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用（E1）			0	本案無須提列
	二、信託費用（E2）			6,000,000	依契約提列
	三、總務及人事管理費用（E3）			53,864,439	
	四、銷售管理費用（E4）			71,819,252	
	五、風險管理費用（E5）		（11%）	138,253,716	
	管理費用（E）合計：			269,937,407	
陸、其他（F）	一、容積移轉費用			55,560,735	
	其他（F）合計：			55,560,735	
共同負擔費用（A）＋（B）＋（C）＋（D）＋（E）＋（F）總計：				1,522,485,663	