擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案

【核定版】

新北府城更字第1124625111 號

實　施　者：威堡建設股份有限公司

規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司

設計單位：楊振植建築師事務所

中華民國　112　年　12　月

目　　錄

都市更新事業計畫申請書 ..... Ⅰ

都市更新事業計畫切結書 ..... Ⅱ

都市更新事業計畫委託書 ..... Ⅲ

新北市都市更新審議資料表 ..... Ⅳ

新北市都市更新及爭議處理審議會第 51 次會議紀錄綜理表 綜-1

聽證結果做成決定綜理表 綜-3

人民陳情意見綜理表 綜-6

聽證會會議記錄綜理表 綜-7

聽證版計畫書工務局第二次補正意見回應表 綜-9

人民陳情意見綜理表 綜-10

聽證版計畫書工務局補正意見回應表 綜-12

第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表 綜-13

第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表 綜-19

第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表 綜-24

第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表 綜-29

公辦公聽會意見回應綜理表 綜-34

第一次退補正意見回應表 綜-37

公聽會紀錄回應綜理表 綜-39

都市更新事業計畫說明書

壹、辦理緣起與法令依據 1-1

一、辦理緣起 1-1

二、法令依據 1-1

貳、計畫地區範圍 2-1

一、基地位置 2-1

二、更新單元範圍 2-1

參、實施者 3-1

一、實施者 3-1

二、受託人 3-1

肆、計畫目標 4-1

一、促進土地有計畫再開發利用 4-1

二、創造安全無虞之生活空間 4-1

三、改善實質居住品質 4-1

四、美化市容，塑造新的都市景觀 4-1

伍、現況分析 5-1

一、土地及合法建築物權屬 5-1

二、土地使用及建築物現況 5-8

三、附近地區土地使用現況 5-12

四、公共設施現況 5-14

五、附近地區交通現況 5-15

六、房地產市場調查 5-17

陸、細部計畫及其圖說.....6-1
一、相關都市計畫.....6-1
二、土地使用說明.....6-3
三、山坡地檢討說明.....6-10
柒、處理方式及其區段劃分.....7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....8-1
玖、整建或維護計畫.....9-1
拾、申請獎勵項目及額度.....10-1
一、申請都市更新建築獎勵容積說明.....10-1
二、容積移轉說明.....10-2
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....11-1
二、都市計畫土地使用強度.....11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....11-1
四、建築興建計畫.....11-1
五、防災與逃生避難構想.....11-28
拾貳、都市設計與景觀計畫.....12-1
一、設計目標及構想.....12-1
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....12-1
三、景觀植栽設計構想.....12-22
拾參、實施方式及有關費用負擔.....13-1
一、實施方式.....13-1
二、有關費用分擔.....13-1
拾肆、拆遷安置計畫.....14-1
一、地上物拆遷計畫.....14-1
二、拆遷補償費用.....14-1
三、合法建築物之補償與安置.....14-1
四、非合法建築物之補償.....14-2
拾伍、財務計畫.....15-1
一、成本說明.....15-1
二、收入分析.....15-8
三、更新事業計畫成本收益分析.....15-8
四、現金流量表.....15-9
拾陸、效益評估.....16-1
一、更新前後效益評估比較.....16-1
二、實施後實質效益評估.....16-1
拾柒、實施進度.....17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項.....18-1
拾玖、其他應表明事項.....19-1
一、管理維護計畫.....19-1
附錄一　實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表.....附錄一-1
附錄二　新北市自行劃定都市更新單元檢核表.....附錄二-1
附錄三　實施者證明文件.....附錄三-1
附錄四　建材設備等級表.....附錄四-1
附錄五　住戶管理規約草約.....附錄五-1
附錄六　無造成更新單元外畸零地說明.....附錄六-1

附錄七　綠建築評估計算表 附錄七-1
附錄八　信託合約(草約)影本 附錄八-1
附錄九　合約或報價單影本 附錄九-1
附錄十　協調說明會資料 附錄十-1
附錄十一 本案與地主溝通訪談紀錄 附錄十一-1
附錄十二 新北市都市更新及爭議處理審議會第 51 次會議紀錄 附錄十二-1
附錄十三 都市設計審議核備函文 附錄十三-1

圖　目　錄

圖 2-1　更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2　更新單元地籍圖 2-3
圖 2-3　更新單元實測地形圖 2-4
圖 5-1　公、私有土地分布圖 5-7
圖 5-2　更新單元一樓土地使用現況示意圖 5-9
圖 5-3　合法建築物門牌座落位置示意圖 5-10
圖 5-4　更新單元建築物結構示意圖 5-11
圖 5-5　更新單元周邊土地使用現況圖 5-13
圖 5-6　更新單元附近 500 公尺範圍內公共設施用地分布圖 5-14
圖 5-7　更新單元周邊交通系統示意圖 5-16
圖 5-8　更新單元周邊房地產參考個案區位示意圖 5-18
圖 6-1　變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案計畫圖 . 6-2
圖 6-2　更新單元土地使用分區區位圖 6-4
圖 6-3　坡度分析圖 6-11
圖 7-1　更新單元區段劃分圖 7-2
圖 8-1　更新單元內建築物占用計畫道路位置示意圖 8-2
圖 10-1　沿街步道式開放空間面積計算圖(套繪一樓平面圖) 10-3
圖 10-2　沿街步道式開放空間面積計算圖(套繪標準層平面圖) 10-4
圖 10-3　基地面積計算圖 10-5
圖 10-4　容移評點核准函文(一) 10-6
圖 10-5　容移評點核准函文(二) 10-7
圖 11-1　建築線指示圖 11-4
圖 11-2　地籍套繪圖 11-5
圖 11-3　基地面積計算圖 11-6
圖 11-4　建築面積檢討圖 11-7
圖 11-5　冬季日照檢討圖 11-8
圖 11-6　道路陰影檢討圖 11-9
圖 11-7　地下四層平面圖 11-10
圖 11-8　地下三層平面圖 11-11
圖 11-9　地下二層平面圖 11-12
圖 11-10　地下一層平面及開挖率檢討圖 11-13
圖 11-11　垃圾貯存空間示意圖 11-14
圖 11-12　一層平面圖 11-15
圖 11-13　二層平面圖 11-16
圖 11-14　三至六層平面圖 11-17

圖 11-15 七層平面圖 11-18
圖 11-16 八至十一層平面圖 11-19
圖 11-17 屋突層平面圖 11-20
圖 11-18 長向剖面圖 11-21
圖 11-19 短向剖面圖 11-22
圖 11-20 南向立面圖 11-23
圖 11-21 北向立面圖 11-24
圖 11-22 東向、西向立面圖 11-25
圖 11-23 周邊鄰地關係一樓平面示意圖 11-26
圖 11-24 地籍圖及現況照片 11-29
圖 11-25 一樓消防救災平面圖 11-30
圖 11-26 二樓消防救災平面圖 11-31
圖 11-27 三至六樓消防救災平面圖 11-32
圖 11-28 七樓消防救災平面圖 11-33
圖 11-29 八至十一樓消防救災平面圖 11-34
圖 11-30 雲梯車消防救災檢討(一) 11-35
圖 11-31 雲梯車消防救災檢討(二) 11-36
圖 12-1 設計目標與構想 12-1
圖 12-2 量體配置計畫 12-2
圖 12-3 原始地形坡度分析圖 12-4
圖 12-4 現況地形坡度分析圖 12-5
圖 12-5 現況及原始地形套疊坡度分析圖 12-6
圖 12-6 建築天際線檢討 12-7
圖 12-7 北向立面建材色彩圖 12-8
圖 12-8 東向、西向立面建材色彩圖 12-9
圖 12-9 南向立面建材色彩圖 12-10
圖 12-10 建築物之量體、造型、色彩與環境調和示意圖 12-11
圖 12-11 外觀模擬示意圖 12-12
圖 12-12 現況合成模擬示意圖 12-12
圖 12-13 立面燈光計畫圖 12-13
圖 12-14 平面燈光計畫圖 12-14
圖 12-15 人車動線計畫圖(外部) 12-15
圖 12-16 人車動線計畫圖(內部) 12-16
圖 12-17 行動不便使用設施檢討 12-17
圖 12-18 基地排水系統圖說 1 12-18
圖 12-19 基地排水系統圖說 2 12-19
圖 12-20 空調主機位置圖 12-20
圖 12-21 圍牆綠籬及欄杆設計圖 12-21
圖 12-22 景觀平面配置圖及設計說明 12-22
圖 12-23 景觀鋪面計畫 12-23
圖 12-24 景觀綠化量檢討(一) 12-24
圖 12-25 景觀綠化量檢討(二) 12-25
圖 12-26 景觀綠覆率檢討 12-26
圖 12-27 景觀剖面圖 12-27
圖 12-28 景觀照明計畫及燈具配置圖 12-28
圖 12-29 屋頂面積 1/2 綠化檢討 12-30
圖 12-30 綠建築標章評估總表(一) 12-32
圖 12-31 綠建築標章評估總表(二) 12-33
圖 12-32 綠建築標章評估總表(三) 12-34
圖 12-33 綠建築標章評估總表(四) 12-36
圖 12-34 綠建築標章評估總表(五) 12-38
圖 12-35 綠建築標章評估總表(六) 12-40
圖 12-36 綠建築評估總表(七) 12-41
圖 12-37 綠建築評估總表(八) 12-42
圖 12-38 綠建築評估總表(九) 12-43
圖 12-39 綠建築評估總表(十) 12-44

表　目　錄

表 5-1　更新單元土地權屬清冊.....5-1
表 5-1　更新單元土地權屬清冊(核定版).....5-2
表 5-2　更新單元合法建築物權屬清冊.....5-4
表 5-2　更新單元合法建築物權屬清冊(核定版).....5-4
表 5-3　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....5-6
表 5-4　同意參與都市更新事業計畫統計表.....5-6
表 5-5　更新單元內土地使用現況表.....5-8
表 5-6　更新單元內合法建築物現況表.....5-8
表 5-7　更新單元內非合法建築物現況表.....5-8
表 5-8　重要道路路段幾何設計及停車管制現況表.....5-15
表 5-9　更新單元鄰近地區公車路線表.....5-15
表 5-10　更新單元房地產市場區域行情一覽表(依住展雜誌及住展房屋網查詢)5-17
表 5-11　更新單元房地產市場區域行情一覽表(依內政部實價登錄服務網查詢) 5-17
表 6-1　淡水(竹圍地區)都市計畫歷次都市計畫綜整表.....6-1
表 6-2　變更淡水(竹圍地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案土地使用計畫面積綜整表 6-1
表 6-3　更新單元內土地使用分區面積表.....6-3
表 6-4　淡水都市計畫規定建蔽率及容積率表.....6-3
表 7-1　更新單元重建區段對照表.....7-1
表 8-1　更新單元內建築物占用計畫道路面積表.....8-1
表 10-1　容積獎勵試算表.....10-1
表 11-1　更新後計畫使用強度及面積檢討表.....11-1
表 11-2　建築面積檢討表.....11-2
表 14-1　地上物拆除面積及戶數一覽表.....14-1
表 14-2　店面租金補貼調查表.....14-2
表 14-3　合法建築物拆遷補償費用明細表.....14-3
表 14-4　合法建築物拆遷安置費用明細表.....14-3
表 14-5　非合法建築物拆遷補償費用明細表.....14-4
表 15-1　都市更新事業實施總成本表.....15-1
表 15-2　建築規劃設計費表.....15-3
表 15-3　營建費用表.....15-3
表 15-4　營造工程費用估算表.....15-4
表 15-5　拆除更新前原建築物所需繳納空污費表.....15-4
表 15-6　興建建築物所需繳納空污費表.....15-4
表 15-7　公寓大廈公共基金表.....15-4
表 15-8　更新規劃費提列基準計算表.....15-5
表 15-9　銷售管理費計算表.....15-7
表 15-10　104 年實價登錄公設地買賣實例參考表.....15-8
表 15-11　更新單元內土地公告現值表.....15-8
表 15-12　更新後總銷金額估算表.....15-8
表 15-13　現金流量表.....15-10
表 16-1　計畫效益評估說明表.....16-1
表 17-1　預估實施進度表.....17-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案　名：

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

擬申請更新單元位於淡水區中正東路一段東側、中正東路一段 21 巷南側、竿蓁二街 19 巷西側、竿蓁二街北側所圍之街廓南側，包括新北市淡水區海鷗段 768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861 及 862 地號等 15 筆土地，土地面積總計 1,264.64 ㎡，及海鷗段建號 780、798、799、800、801、802、803、804、806、5640 等 10 筆合法建築物面積總計為 2,446.29 ㎡。

■ 使用分區：

更新單元土地使用分區為第四種住宅區。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十一條、第十九條、第二十二條規定申請辦理都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、私有土地所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

申 請 人：威堡建設股份有限公司
統一編號：28843191
代 表 人：李治明
聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號
聯絡電話：（02）2393-1298

中　華　民　國　104　年　12　月

切　　結　　書

一、立切結書人威堡建設股份有限公司，茲切結所檢附擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 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立切結書人威堡建設股份有限公司自行負擔，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：威堡建設股份有限公司

統一編號：28843191

代 表 人：李治明

聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯絡電話：（02）2393-1298

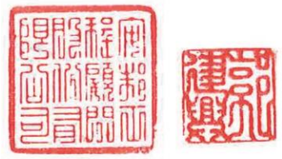
中　　華　　民　　國　　1　　0　　4　　年　　12　　月

委　　託　　書

茲委託安邦工程顧問股份有限公司、楊振植建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」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：威堡建設股份有限公司
代 表 人：李治明
聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號
聯絡電話：(02) 2393-1298
統一編號：28843191

受託單位：安邦工程顧問股份有限公司
代 表 人：郭建興
聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
聯絡電話：(02) 8923-6788
統一編號：23749274



受託單位：楊振植建築師事務所
代 表 人：楊振植
聯絡地址：新北市中和區安和路 171 號 1 樓
聯絡電話：(02) 2927-1368
統一編號：41189436

中　華　民　國　104　年　12　月

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	104 年 12 月 21 日	請勾選送審類別 □A:送件 □B:公開展覽 □C:委員會審 ■D:核定

案名	**擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案**
基地地號	新北市淡水區海鷗段 768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861 及 862 地號等 15 筆土地。

土地使用及環境設計資料

基地使用分區	第四種住宅區	法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	47 輛	更新前後戶數(前／後)	更新前 10 戶／更新後 47 戶		
基地面積	第四種住宅區 1,264.64 ㎡	實設建蔽率	44.39%	實設汽車停車位	47 輛	安置戶數(合法／非合法)	10 戶／10 戶		
	商業區 -								
	道路用地 -								
總樓地板面積	8,295.86 ㎡	法定容積率	240%	法定機車停車位	47 輛	提供公益設施種類、樓層			
工業使用容積	-	實設容積率	342.96%	實設機車停車位	47 輛	面積			
住宅使用容積	3859.00 ㎡	住宅單元	40 單元	法定裝卸停車位	1 輛	開闢公共設施情形			
商業使用容積	326.01 ㎡	商業單元	7 單元-	實設裝卸停車位	1 輛	面積			
其它使用容積	146.24 ㎡	其他單元	-	地下層樓板面積	2,866.40 ㎡	留設人行步道情形	沿建築線退縮六米作為人行步道		
各樓層使用概況 地下層	停車空間兼防空避難室、台電配電場所、機房			地下開挖規模	56.66%	面積	338.3 ㎡		
地面層與低層部	店舖、梯廳					其他			
標準層	集合住宅			最大樓層數	11 層				
頂層部	電梯機房、樓梯間			建築物高度	34.30M	更新後建築構造	鋼筋混凝土造		
				屋頂突出物高度	9M				

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	第六點退縮人行步道	507.45 ㎡	△F=689.55 ㎡ (22.72%) (上限值 50%)	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	
						獎勵樓地板面積	
	第七點綠建築獎勵	182.10 ㎡		增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量	
						獎勵樓地板面積	
	-	-		其他	區外容積移轉	獎勵樓地板面積	607.02 ㎡
					-	獎勵樓地板面積	
				合計		-	

申請資料

實施者	威堡建設股份有限公司	電話	(02) 2393-1298	
地址	臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號	傳真	(02) 2395-2199	
建築設計	楊振植建築師事務所	電話	(02) 2927-1368	
地址	新北市中和區安和路 171 號 1 樓	傳真	(02) 2927-1369	

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	-			11	召開第二次專案小組審議委員會	107.05.09	新北府城更字第 1073533449 號	
2	事業概要公聽會	-			12	召開第三次專案小組審議委員會	108.11.06	新北府城更字第 1084220061 號	
3	申請事業概要	-			13	召開第四次專案小組審議委員會	110.03.16	新北府城更字第 1104652691 號	
4	事業概要核准	-			14	聽證會	112.05.31	新北府城更字第 11246135121 號	
5	同意事業計畫展延				15	召開審議會	112.06.30	新北府城更字第 1124617421 號	
6	自辦事業計畫公聽會	104.11.13	威堡淡海更事字第 104110201 號						
7	申請事業計畫報核	104.12.21	威堡淡海更事字第 1041221 號						
8	公開展覽期間	自 105.05.27 起 30 天	新北府城更字第 1053413982 號						
9	公辦事業計畫公聽會	105.06.17	新北更事字第 1053415012 號						
10	召開第一次專案小組審議委員會	105.08.15	新北城更字第 10534117794 號						

填表人(申請單位)：威堡建設股份有限公司　　蓋章處：　　填表日期：104 年 12 月 21 日

新北市都市更新及爭議處理審議會第 51 次會議紀錄綜理表

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」新北市都市更新及爭議處理審議會第 51 次會議紀錄綜理表

開會時間：中華民國 112 年 6 月 30 日（星期五）上午 09 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

<table>
<tr><th>項目</th><th>內容</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td rowspan="7">議題綜整與歷次會議收斂情形</td><td>一、更新單元範圍
經查符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第 4 次專案小組同意。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>二、建築容積獎勵
經第 4 次專案小組審竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>三、財務計畫—各項費率
<table><tr><th>項 目</th><th>第 4 次小組審竣提大會版額度</th></tr><tr><td>人事行政管理費率</td><td>4%</td></tr><tr><td>銷售管理費率</td><td>6%</td></tr><tr><td>風險管理費率</td><td>12%</td></tr></table></td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>四、財務計畫—計算基礎
<table><tr><th>項 目</th><th>第 4 次小組審竣提大會版額度</th></tr><tr><td>信託管理費用</td><td>依報價單提列 1,200,000 元</td></tr><tr><td>容積移轉費用</td><td>依 104 年公告現值 85%提列
16,059,473 元</td></tr></table></td><td>遵照辦理，本案暫依報價單提列信託管理費用及依 104 年公告現值 85%提列容積移轉費用，後續於權利變換階段皆將依實際金額提列。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>五、財務計畫—計算基礎
<table><tr><th>項 目</th><th>第 4 次小組審竣提大會版額度</th></tr><tr><td>開放空間管理維護費</td><td>1,857,640 元</td></tr><tr><td colspan="2">經查符合「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用
要點」之計算結果。</td></tr></table></td><td>遵照辦理，本案依相關規定計算提列開放空間維護費用。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>六、選配原則
本案實施方式為權利變換，本案選配原則已載明於計畫書，業依相關意見修正，經第 4 次專案小組同意。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>七、風險控管機制
本案採不動產信託，於計畫書已載明相關續建事宜，專案小組已無意見。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="2">決議</td><td>一、除以下各點意見外，其餘事業計畫內容依專案小組初步審竣內容及提會簡報通過。
(一)有關會上人民陳情部分，請實施者再妥與溝通並就建築物補登部分予以協助，實施者承諾依實測面積提供租金補貼及拆遷補償費用，若共同負擔未能提列由實施者自行吸收。</td><td>遵照辦理，有關陳情人持有之不動產登記疑義，實施者除於 112 年 6 月 20 日召開協調說明會外，已於審議會承諾協助相關事項，另於 112 年 7 月 19 日函文陳情人，說明後續將依審議會決議辦理，並協助陳情人釐清產權登記事，請陳情人協助提供必要資料。</td><td>p.附錄十-38 至
p.附錄十-40</td></tr>
<tr><td>(二)建築規劃設計部分，實施者已配合 1 戶 1 機車位規定修正原則同意。</td><td>遵照辦理，本案機車停車位數量已修正為一戶一機車位，共計 47 部，並配合修正相關圖說。</td><td>p.11-1、p.11-2、
p.11-13、
p.11-14、
p.12-15、</td></tr>
</table>

項目	內容	意見回應及處理情形	修正頁次
			p.12-16、 p.附錄五-21
	(三)管理規約涉及約定專用部分請實施者補充說明。	遵照辦理，已於管理規約草約標示本案約定專用位置，並說明約定專用相關管理規定。	p.附錄五-2 至 p.附錄五-7、 p.附錄五-21 至 p.附錄五-23
	二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。	遵照辦理。	--
	三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。	遵照辦理。	--
	四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。	遵照辦理。	--

聽證結果做成決定綜理表

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議(採納或不採納理由)	處理情形
1 自行發言	吳○霞(含書面意見) (淡水區中正路一段 53 號) 1. 簡報第 16 頁，有關實施方式及費用分擔部分，我們不懂什麼是權利變換，財務計畫中提列共同負擔比例為 54.53%，意思是我們只能拿回 45.47%的房地產嗎? 2. 有關選配原則部分，如果坪數不夠，是否一定要選擇巷弄小屋?我們不了解都更，很多內容都看不懂。 3. 有關地上屋拆除及發放補償金部分，我們也不曉得要發放什麼補償金，是否可以和我們做詳細說明? 4. 能否說明舊屋殘餘價值怎麼算?舊屋是否為 3 位估價師估算，並算出一坪換多少錢。 5. 蓋房子為了自己的利益，一直逼我們說舊房只有 2000~5000 萬，但我成本是 4500~4800 萬，蓋房的說 3 位估價師不會錯，我們知道舊房不能比，但我們沒有要請建商來拆我們的房屋，我可以自己蓋房，我自己蓋就不會低估我的房屋，不須只聽建商申請都更，我很怕，都更過了建商就贏了，可強拆我的房子，只將 2000~3000 萬給我，不領是你家的事。 都更處的大官們，我只要保有自己的房屋就這樣簡單，但你幫申請都更者來害我們幾個家庭，就是一過都更處，建商就可照建商方式來逼我們，為了這樣我們須將房子賣掉，但如果時間一到，賣不掉怎麼辦? 6. 從一開始聽到威堡要蓋房子，我們就有說不參加都市更新，我們自己房子自己蓋，因為不要自己的房子讓建商稱斤稱兩，為什麼我的財產要別人計算只能給你多少錢，我們的房子不是賣蔬菜，想法很簡單只是想保有 4800 萬的價值(也是財產)，我知道房子老了，但建商一直不理一直說舊屋只值很少錢，真的很生氣也很累，我不想年紀一大把還要勞心勞力，我只想	1. 實施者過程中針對權利變換部分，已於協調說明會說明本案權利變換模擬分配情形，目前為事業計畫階段，權利變換數值仍需以後續新北市核定內容為準。 2. 拆遷補償費為所有權人搬遷時撥付，於權利變換階段時委託三家估價師進行建物殘餘價值查估，實際以新北市政府核定內容為準。 3. 本案在選配原則已說明依更新前原坐落位次選配為原則，即考量原臨中正東路之所有權人希望更新後分配能維持臨中正東路，後續權利變換階段將依相關選配原則辦理。 4. 實施者已於 111 年 5 月 5 日與所有權人召開協調會，說明第四次專案小組審決後事業計畫內容及預估之模擬分配情形。 5. 如果所有權人願意採協議條件辦理，可以與實施者商談分配方式；若以權利變換方式參與本案，分配情形需以後續權利變換計畫核定內容為準；若所有權人願意以買賣方式處理，亦可與實施者協商相關事宜或自行處理。 6.後續權利變換階段相關分配數值將較為明確，未來實施者及規劃團隊可再提供詳細說明及協商。	陳述人所陳意見 1~4 點無爭點、5~10 不採納，理由： 第 1~4 點意見為詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。 第 5 點~第 10 點意見為不同意參與都更及分配意見，所陳不同意參與都更部分，本案實施者已達都市更新條例規定之多數決同意比率後提出事業計畫申請，且更新單元範圍符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，且經第 4 次專案小組審竣，故依規定續行都市更新相關程序；另所陳涉及分配建物拆遷安置費及拆遷補償費部分，係屬權利變換審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故均不採納。	1.有關陳情人意見，實施者於審議過程中已召開多次協調說明會，說明本案進度及模擬分配情形，實施者另於 112 年 6 月 20 日再次辦理協調說明會，向陳情人說明本案模擬分配情形、都更法定程序等，並於 112 年 7 月 20 日函文陳情人，說明將會依照審議會決議事項辦理，後續將配合本案辦理進度，持續與陳情人溝通協商。 2.有關陳情人持有之不動產登記疑義，實施者除於審議會承諾協助釐清外，另已於 112 年 7 月 19 日函文陳情人，說明後續將協助陳情人釐清產權登記事宜，請陳情人協助提供必要資料。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議(採納或不採納理由)	處理情形
	自己的房屋自己處裡，就這麼簡單的想法。 7. 我不是為難都更處的大官，也想配合，但到目前為止，我們只能快點將房子賣掉，不要一再再的談不會知道的答案，但還須請求都更處等我將房子賣了好嗎?拜託拜託.....。 8. 再說一下我們的心聲，這棟房屋是辛苦錢所累積，沒讀多少書，只想養老而已，請你(都市更新處更新事業科)大官們幫忙，因為我們年紀都很老了，才想請你的幫忙。感恩都市更新處更新事業科大官們，感恩。 9. 104 年我這棟淡水區中正東路一段 53 號，我就說不同意都更，我自己蓋房子，房子自己蓋很簡單，不須一直的開會，又聽不懂，都更者是威堡還是王老闆都沒有對話的窗口，不知要找誰。 如果她強勢要蓋，也須告訴我有幾坪可以給我、前幾年我有說建物(不對)，因為臨中正東路這面共 4 棟，60 幾年一起蓋大約大小都一樣，但我的建物登記只有其它 3 棟的 1/2，他們要我申請(新北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明，我申請了，但這次收到的跟以前 1/2 都一樣，影響包括合法建物拆遷安置費，每人拆遷安置費、建物補償費及拆除費用、非法建物補償費及拆除費用。 當年買這棟是為了兄弟姊妹大家老了住一起，如果都更只拿回 45%，根本不夠，可以不將我這棟加入都更，我不想都更，增加一些不該有的麻煩，不能解決問題。 如果一定要為了都更我必須將房子賣了，但又怕來不及賣，只能說你們不要一直強制我蓋房，我想自己蓋，也可省下不知找誰談我的困難，我沒有請你們來蓋我的房呀!增加我很多煩惱，有一位蓋房屋老闆說我沒有參加都更，這些事都不會發生。 這棟房屋原本幾年前就要自己蓋，就是為了其他的鄰居，等了房子又舊，現在如果賣出又怕來不及但不賣出又不能解決問題，你們可以等我賣出，再繼續你們的都更。 10.104 年我就不參加都市更新，到現在我更確定			

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議(採納或不採納理由)	處理情形
	不能參加，為什麼要我的地一定要威堡的分配，不要劃入他們其它想蓋的土地裡面，我也不須為了別人來開會，我自己蓋三層樓來住就可，我沒有請威堡來蓋房，不要將我的地號寫入要蓋的大樓，我就要為了威堡寫我的地號我才需要來開會，我不欠威堡，威堡也不欠我，我也不要強逼自己認識威堡，逼的我想將房屋賣掉，又說都市更新的房子沒人要買，我不要都市更新我想自己蓋或賣屋我自己決定，我不要威堡來說我的房子不值錢(因為我不參加威堡的都市更新計劃的大樓，我不要跟他們有錢的大老闆不會認識，也沒有可以認識的)這是我簡單的想法，可以嗎?			
2 自行發言	陳◯謹(陳◯輝代) (淡水區中正東路一段 64-1 號 3 樓) 1.當初簽同意書到現在已經過很久了，請問何時才要蓋? 2.本案使用的建材是什麼?能否請建設公司再和我們說明。	1. 本案自 104 年報核後，涉及範圍協調、四次專案小組審查及山坡地、水土保持審查等，本案目前為事業計畫審議階段，聽證會後將進行大會審議，事業計畫核定後，將於權利變換階段辦理選配作業，並將權利變換計畫書圖內容申請新北市政府審議核定。 2.實施者及規劃團隊將於後續與所有權人說明建材規劃內容。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 所陳意見為詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。	實施者已於 112 年 6 月 27 日函文陳情人說明本案辦理進度及規劃之建材設備表。
3. 自行發言	吳◯娟 (淡水區中正路一段 53 號) 1. 每次開會委員都說要請實施者與地主溝通協調，但是我們從來都沒有接到實施者的電話，我們也不清楚真正溝通的對象是誰。 2. 權變後才能估算地主分回部分，我們親戚說都更前就能夠估算給我們預計分回的面積是多少了?可以給我們一個安心說法，剩下沒辦法預估的再補充可能增加多少，希望這些內容是以白紙黑子梯供給我們，並詳細說明數字，必非只提供計算式。 3. 我們的建物登記面積與鄰居相差甚多，我們詢問地政機關也是請我們再問實施者，請問是建商經驗不足嗎?每個所有權人都不知道更新後能分回多少，但其他所有權人都是繼承而來的，只有我們是花錢買來的。	1. 實施者已於 111 年 5 月 5 日與所有權人召開協調會，說明第四次專案小組審決後事業計畫內容及預估之模擬分配情形。 2. 如果所有權人願意採協議條件辦理，可以與實施者商談分配方式；若以權利變換方式參與本案，分配情形需以後續權利變換計畫核定內容為準；若所有權人願意以買賣方式處理，亦可與實施者協商相關事宜或自行處理。 3. 後續權利變換階段相關分配數值將較為明確，未來實施者及規劃團隊可再提供詳細說明及協商。	陳述人所陳意見不採納，理由： 陳涉及分配建物拆遷安置費及拆遷補償費部分，係屬權利變換審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。	有關陳情人意見，實施者於審議過程中已召開多次協調說明會，說明本案進度及模擬分配情形，實施者另於 112 年 6 月 20 日再次辦理協調說明會，向陳情人說明本案模擬分配情形、都更法定程序等，並於 112 年 7 月 19 日函文陳情人，說明將會依照審議會決議事項辦理，後續將配合本案辦理進度，持續與陳情人溝通協商。

人民陳情意見綜理表

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見綜理表

依據陳情人 112 年 6 月 6 日親送新北市都市更新處信函辦理

發表人	陳情意見及單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
吳◯娟、吳◯霞、吳◯	新北市府都更處-更新事業科： 我是 112 年 5 月 29 日陳情案 J230529-4002 號收電子郵件，你的回信我也看不懂，因為權利變換是怎樣換，需等全案都更通過才能知道，其實 104 年開始我就聽不懂，也有說我不懂不能參加都市更新，每次都一樣不知道，而且還說不同意一起蓋房可自由退出，到現在我覺得我不能參加都更，想說房子賣掉省得操心，但確得到說要都更的房產沒有人會買，那我怎麼辦，我只有兩條路可走- 第一請威堡不要將我的地劃入他的大樓，如果不行，那房子就賣他，其實我不想賣，但不得以才賣(因為我們這幾年為了都更真的很煩、很累、都不能好好的過日子，是為什麼呢?) 第二不要強制我們要一起都更，我知道的是以前房子地有幾坪可蓋百分之多少，可蓋幾層樓，自己很清楚，而所有權的地坪都跟舊的一樣，我喜歡以前的房子自己決定樣子，自己找畫圖再申請蓋房。 都市更新團隊的大官們為了威堡(申請者)一直需要都市更新，一直將我們的地號劃入他的大樓，我們自己的土地有權力自己決定，因我們 3 為年紀都超老，還煩心煩惱，都更的一些名詞又聽不懂，一下子頭髮都白了，請你們放過我們，我們以傳統方式、自己清楚又自己懂得方法蓋房，你們同意嗎? 目前申請者(威堡)都不見人影，我們只能向都市更新的團隊說我不要加入他們都更，你們不要強制我們(要拆我們的房子) 這幾年一直被騙說不參加開會就是同意，我才一直參加開會，真的騙很大，我聽不懂一定不會參加，我知道的資訊都說都更者(威堡)房子強制拆了，屋主只能拿到房地產看價值多少錢，如屋主不領錢也是強制執行，我們不知道要怎樣改變這項規定，請告知~我們只能拜託你的幫忙。	1. 本案自 104 年 12 月 21 日事業計畫報核至今，實施者分別於 105 年 11 月 18 日、108 年 12 月 27 日及 109 年 2 月 7 日召開協調說明會，並於 111 年 5 月 5 日依本案第四次專案小組會議記錄決議辦理協調說明會說明本案事業計畫內容及權利變換程序，另於同年 8 月 23 日持續與陳情人溝通協商。 2. 本案採權利變換方式辦理，且為事業計畫與權利變換計畫分送，目前為事業計畫審議階段，有關陳情人對於更新後分配面積疑慮，實施者已於 111 年 5 月 5 日協調說明會配合第 4 次專案小組審議結果，模擬權利變換評估資料提供陳情人參考，惟權利變換分配方式為權利價值，可配回之房屋及土地面積，需視陳情人於權變階段選配結果而定，且權利變換相關更新前後價值、拆遷安置費、拆遷補償費及共同負擔費用等，皆需經由新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定，故現階段僅能就模擬之更新後權利價值估算分配面積，實際仍需以核定之權利變換計畫為準。 3. 本案報核時取得之範圍內所有權人同意比率，符合報核當時之都市更新條例規定，實施者本於真誠磋商精神，持續與尚未同意之所有權人溝通說明，未來實施者仍會持續與陳情人溝通協商。 4. 實施者協商過程已告知所有權人，如果所有權人願意採協議條件辦理，可以與實施者商談分配方式；若以權利變換方式參與本案，分配情形需以後續權利變換計畫核定內容為準；若所有權人願意以買賣方式處理，亦可與實施者協商相關事宜或自行處理。	p.附錄十-9 至 p.附錄十-37

聽證會會議記錄綜理表

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」聽證會會議記錄綜理表

開會時間：中華民國 112 年 5 月 31 日（星期三）下午 3 時整

開會地點：新北市淡水區竿蓁市民活動中心(新北市淡水區中正東路 1 段 3 巷 6 號)

序號	陳述人及意見	實施者答辯
1 自行發言	吳◯霞(含書面意見) (淡水區中正路一段 53 號) 1. 簡報第 16 頁，有關實施方式及費用分擔部分，我們不懂什麼是權利變換，財務計畫中提列共同負擔比例為 54.53%，意思是我們只能拿回 45.47%的房地產嗎? 2. 有關選配原則部分，如果坪數不夠，是否一定要選擇巷弄小屋?我們不了解都更，很多內容都看不懂。 3. 有關地上屋拆除及發放補償金部分，我們也不曉得要發放什麼補償金，是否可以和我們做詳細說明? 4. 能否說明舊屋殘餘價值怎麼算?舊屋是否為 3 位估價師估算，並算出一坪換多少錢。 5. 蓋房子為了自己的利益，一直逼我們說舊房只有 2000~5000 萬，但我成本是 4500~4800 萬，蓋房的說 3 位估價師不會錯，我們知道舊房不能比，但我們沒有要請建商來拆我們的房屋，我可以自己蓋房，我自己蓋就不會低估我的房屋，不須只聽建商申請都更，我很怕，都更過了建商就贏了，可強拆我的房子，只將 2000~3000 萬給我，不領是你家的事。 都更處的大官們，我只要保有自己的房屋就這樣簡單，但你幫申請都更者來害我們幾個家庭，就是一過都更處，建商就可照建商方式來逼我們，為了這樣我們須將房子賣掉，但如果時間一到，賣不掉怎麼辦? 6. 從一開始聽到威堡要蓋房子，我們就有說不參加都市更新，我們自己房子自己蓋，因為不要自己的房子讓建商稱斤稱兩，為什麼我的財產要別人計算只能給你多少錢，我們的房子不是賣蔬菜，想法很簡單只是想保有 4800 萬的價值(也是財產)，我知道房子老了，但建商一直不理一直說舊屋只值很少錢，真的很生氣也很累，我不想年紀一大把還要勞心勞力，我只想自己的房屋自己處裡，就這麼簡單的想法。 7. 我不是為難都更處的大官，也想配合，但到目前為止，我們只能快點將房子賣掉，不要一再再的談不會知道的答案，但還須請求都更處等我將房子賣了好嗎?拜託拜託……。 8. 再說一下我們的心聲，這棟房屋是辛苦錢所累積，沒讀多少書，只想養老而已，請你(都市更新處更新事業科)大官們幫忙，因為我們年紀都很老了，才想請你的幫忙。感恩都市更新處更新事業科大官們，感恩。 9. 104 年我這棟淡水區中正東路一段 53 號，我就說不同意都更，我自己蓋房子，房子自己蓋很簡單，不須一直的開會，又聽不懂，都更者是威堡還是王老闆都沒有對話的窗口，不知要找誰。 如果她強勢要蓋，也須告訴我有幾坪可以給我、前幾年我有說建物(不對)，因為	1. 實施者過程中針對權利變換部分，已於協調說明會說明本案權利變換模擬分配情形，目前為事業計畫階段，權利變換數值仍需以後續新北市核定內容為準。 2. 拆遷補償費為所有權人搬遷時撥付，於權利變換階段時委託三家估價師進行建物殘餘價值查估，實際以新北市政府核定內容為準。 3. 本案在選配原則已說明依更新前原坐落位次選配為原則，即考量原臨中正東路之所有權人希望更新後分配能維持臨中正東路，後續權利變換階段將依相關選配原則辦理。 4. 實施者已於 111 年 5 月 5 日與所有權人召開協調會，說明第四次專案小組審決後事業計畫內容及預估之模擬分配情形。 5. 如果所有權人願意採協議條件辦理，可以與實施者商談分配方式；若以權利變換方式參與本案，分配情形需以後續權利變換計畫核定內容為準；若所有權人願意以買賣方式處理，亦可與實施者協商相關事宜或自行處理。 6. 後續權利變換階段相關分配數值將較為明確，未來實施者及規劃團隊可再提供詳細說明及協商。

序號	陳述人及意見	實施者答辯
	臨中正東路這面共 4 棟，60 幾年一起蓋大約大小都一樣，但我的建物登記只有其它 3 棟的 1/2，他們要我申請(新北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明，我申請了，但這次收到的跟以前 1/2 都一樣，影響包括合法建物拆遷安置費，每人拆遷安置費、建物補償費及拆除費用、非法建物補償費及拆除費用。 當年買這棟是為了兄弟姊妹大家老了住一起，如果都更只拿回 45%，根本不夠，可以不將我這棟加入都更，我不想都更，增加一些不該有的麻煩，不能解決問題。如果一定要為了都更我必須將房子賣了，但又怕來不及賣，只能說你們不要一直強制我蓋房，我想自己蓋，也可省下不知找誰談我的困難，我沒有請你們來蓋我的房呀!增加我很多煩惱，有一位蓋房屋老闆說我沒有參加都更，這些事都不會發生。 這棟房屋原本幾年前就要自己蓋，就是為了其他的鄰居，等了房子又舊，現在如果賣出又怕來不及但不賣出又不能解決問題，你們可以等我賣出，再繼續你們的都更。 10. 104 年我就不參加都市更新，到現在我更確定不能參加，為什麼要我的地一定要威堡的分配，不要劃入他們其它想蓋的土地裡面，我也不須為了別人來開會，我自己蓋三層樓來住就可，我沒有請威堡來蓋房，不要將我的地號寫入要蓋的大樓，我就要為了威堡寫我的地號我才需要來開會，我不欠威堡，威堡也不欠我，我也不要強逼自己認識威堡，逼的我想將房屋賣掉，又說都市更新的房子沒人要買，我不要都市更新我想自己蓋或賣屋我自己決定，我不要威堡來說我的房子不值錢(因為我不參加威堡的都市更新計劃的大樓，我不要跟他們有錢的大老闆不會認識，也沒有可以認識的)這是我簡單的想法，可以嗎?	
2 自行發言	陳◯謹(陳◯輝代) (淡水區中正東路一段 64-1 號 3 樓) 2.當初簽同意書到現在已經過很久了，請問何時才要蓋? 3.本案使用的建材是什麼?能否請建設公司再和我們說明。	1. 本案自 104 年報核後，涉及範圍協調、四次專案小組審查及山坡地、水土保持審查等，本案目前為事業計畫審議階段，聽證會後將進行大會審議，事業計畫核定後，將於權利變換階段辦理選配作業，並將權利變換計畫書圖內容申請新北市政府審議核定。 2. 實施者及規劃團隊將於後續與所有權人說明建材規劃內容。
3 自行發言	吳◯娟 (淡水區中正路一段 53 號) 1. 每次開會委員都說要請實施者與地主溝通協調，但是我們從來都沒有接到實施者的電話，我們也不清楚真正溝通的對象是誰。 2. 權變後才能估算地主分回部分，我們親戚說都更前就能夠估算給我們預計分回的面積是多少了?可以給我們一個安心說法，剩下沒辦法預估的再補充可能增加多少，希望這些內容是以白紙黑子梯供給我們，並詳細說明數字，必非只提供計算式。 3. 我們的建物登記面積與鄰居相差甚多，我們詢問地政機關也是請我們再問實施者，請問是建商經驗不足嗎?每個所有權人都不知道更新後能分回多少，但其他所有權人都是繼承而來的，只有我們是花錢買來的。	1. 實施者已於 111 年 5 月 5 日與所有權人召開協調會，說明第四次專案小組審決後事業計畫內容及預估之模擬分配情形。 2. 如果所有權人願意採協議條件辦理，可以與實施者商談分配方式；若以權利變換方式參與本案，分配情形需以後續權利變換計畫核定內容為準；若所有權人願意以買賣方式處理，亦可與實施者協商相關事宜或自行處理。 3. 後續權利變換階段相關分配數值將較為明確，未來實施者及規劃團隊可再提供詳細說明及協商。

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」聽證版計畫書工務局第二次補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府都市更新處 111 年 11 月 22 日新北更事字第 1114684122 號函轉新北市政府工務局 111 年 11 月 21 日新北工建字第 1112186886 號函辦理 一、復貴處 111 年 11 月 10 日新北更事字第 1114683635 號函。 二、依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二(略以:「...基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查,其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二(略):「...主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核...主管建築機關應依有關法令規定審查;技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責...。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以:「... 民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，合先敘明。	遵照辦理。	--
三、另按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以):「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予說明。	遵照辦理，已依相關規定計算檢討。	--
四、經檢閱卷附都更報告書本局意見如後下：戶外安全梯Ａ2 公尺範圍內有開口。	遵照辦理，已修正相關平面圖及立面圖。	p.11-16、p.11-17、p.11-24
五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視並提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參。	遵照辦理。	--
六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	遵照辦理。	--

人民陳情意見綜理表

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見綜理表

依據新北市政府都市更新處 111 年 9 月 5 日新北更事字第 1114680594 號函及陳情人 111 年 8 月 29 日存證號碼 000491 號存證信函辦理

發表人	陳情意見及單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
吳◯娟、吳◯霞、吳◯	新北市府都更處您好： 111 年 8 月 23 日，我們三人有參與威堡談房子，我覺得很黑箱，也很害怕，一路走來都問不出地主的房子可分得的坪數，不知道交出去了房屋最後得到什麼，我們一棟有三個地主，目前擁有三層樓加上頂樓的一整棟房子，每人最起碼有一層可住，都更後只知大約知道有縮小的 1 又 1/2 層，為什麼都更地主的地沒了，得到的是每個月補給地主的租金，我們地主是要知道一棟房子只蓋三樓，我們都更可領回幾坪幾層的房屋，不須以土地換租金，我們只想保住老本養老用的。 最重要請問我們可以不參加都市更新，你們不要強制執行好嗎?我們覺得很害怕，每次約談都覺得什麼都不懂，就要被建商強制動工，請你們了解，我們可以自己整修或處理照顧我們自己的財產。強烈反對被強迫處理財產。 因此本人吳◯、吳◯娟、吳◯霞不能參與威堡建設股份有限公司的都市更新計劃案，我們所有建物門牌為新北市淡水區中正東路一段 53 號全棟持有地號 834、831-2、835-1、836、861 且對於房屋面積登記錯誤，影響將來房屋分配及所有其他費用影響重大，在尚未處理好問題前，特此聲明無法參與威堡建設股份有限公司的都市更新計畫。再者我們也不要在都不懂的狀況下強制被處分自己的財產，那太恐怖了，我們有些問題如下： 我們的房子當年 63 年完工建物面積只登記一半，近日在表 14-2 發現(附表如下)，同為中正東路一段一起蓋的房子正面四棟(中正東路一段 49 號、51 號、53 號、55 號)這是同時一連蓋，除了我們的面積是 250.2 之外，其餘為 414.83、426.6 和 425.49 都有 400 多平方公尺，我們該如何補救一直沒有答案!	5. 本案自 104 年 12 月 21 日事業計畫報核至今，分別於 105 年 11 月 18 日、108 年 12 月 27 日及 109 年 2 月 7 日召開協調說明會，並於 111 年 5 月 5 日依本案第四次專案小組會議記錄決議辦理協調說明會說明本案事業計畫內容及權利變換程序，另於同年 8 月 23 日持續與陳情人溝通協商。 6. 本案採權利變換方式辦理，且為事業計畫與權利變換計畫分送，目前為事業計畫審議階段，有關陳情人對於更新後分配面積疑慮，實施者已於 111 年 5 月 5 日協調說明會配合第 4 次專案小組審議結果，模擬權利變換評估資料提供陳情人參考，惟權利變換分配方式為權利價值，可配回之房屋及土地面積，需視陳情人於權變階段選配結果而定，且權利變換相關更新前後價值、拆遷安置費、拆遷補償費及共同負擔費用等，皆需經由新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定，故現階段僅能就模擬之更新後權利價值估算分配面積，實際仍需以核定之權利變換計畫為準。 7. 本案目前為事業計畫審議階段，後續於擬訂權利變換計畫時皆將依相關法令規範辦理，並將相關計畫書圖內容提供新北市政府審議核定。	p.附錄十-9 至 p.附錄十-37
	82 年買了這棟房子，我們只知有建物和土地所有權就對了，將來自己房子老了，請人畫設計圖再重蓋房子就可以，不需要管以前舊房屋的建物面積。現在碰到威堡要都更，我因為舊屋從 63 年登記面積有錯，現在都更又以舊屋面積換坪數，我因為有錯所以不能參加都更，我們的房子，房屋稅籍繳 47 年房屋稅也登記 400 多平方公尺，但是房屋登記卻只登 250 平方公尺，差很多，但是都市更新卻要以登記為主，所以不能參加都市更新建案，我們只能照舊方法自己蓋房子。	8. 本案報核時取得之範圍內所有權人同意比率，符合報核當時之都市更新條例規定，實施者本於真誠磋商精神，持續與尚未同意之所有權人溝通說明，未來實施者仍會持續與陳情人溝通協商。 9. 都市更新事業計畫所載合法建築物面積依規定需以報核當日之建物登記謄本為準，故陳情人有關房屋面積登載疑義，建議洽詢地政主管機關。	
	另外想請教是否舊建屋坪數當時只登記一半，換回的新房也少一半嗎?包含建築物補貼、建築物拆遷補貼、租屋補貼全部都少很多 還有，一切有關於我們房屋的問題，問到威堡建設都得不到答案，我們不參加這次威堡的都市更新，以此為證明，若威堡拆其他房屋時，請確實將我的房子固定好維持原狀，不弄垮我的房子強行施工，否則威堡需賠償我原地且原來大小的一棟房子。若我們的房子有需要重蓋，我們可以自己找人自地自建，不用把我們的私有財產強制拆除，還有從 104~110 年我們一直向威堡說我們不都更，只是它威堡自己決定，沒問過我們地主。此文請新北市政府幫我們做證明，不清不楚之下不參加這次都市更新，協助我們維護我們自有房屋的安全。		

發表人	陳情意見及單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	我們很不容易存點錢，大家合買的這棟，以前是地主自己蓋新房屋，以後有的面積都很清楚，不像威堡建設都說要等都更處給我們每戶的估價後，再以威堡建商每層樓的每坪以威堡自己定價，然後才可換回不清不楚的房子，我們地主任建商宰割，不知道新北市都更處要分我幾坪地給我，我是希望還沒決定拆前先讓我們知道分回的地有合理嗎?		
	我們看不懂都市更新，我們要求還是不能強拆我們的房屋，最主要我們不要不清楚地讓自己的不動產就剩一點點，還傻傻地幫建商數錢，我們對目前的狀況完全不明白也不清楚，房屋又存在資訊落差無法解決，這些問題之下，我們不參加威堡的都市更新。時間一直過，我們每天都提心吊膽，害怕哪一天我們養老的房子就突然不見被強制拆除了，是不是能請市府給我們居民一點安全感和保障，讓我們有個不至於被強制拆除房子的恐懼，謝謝。		

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」聽證版計畫書工務局補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府都市更新處 111 年 8 月 16 日新北更事字第 1114679737 號函轉新北市政府工務局 111 年 8 月 9 日新北工建字第 1111509594 號函辦理 一、復貴處 111 年 7 月 14 日新北更事字第 1114678543 號函。 二、依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略:「為落實其規定意旨,基於行政與 技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...。」暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以):「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」合先敘明。	遵照辦理，已依相關規定計算檢討。	--
三、另按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以):「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予說明。	遵照辦理，已依相關規定計算檢討。	--
四、本案前於 110 年 3 月 16 日第 4 次聯審會議提供意見在案，經查本次所送補正計畫書，尚未釐清部分如下： (一)有關戶外安全梯設置及防空避難室，仍請依前次意見檢討。	遵照辦理，已依規定檢討。	p.11-13、p.11-16~19
(二)本案基地臨臺 2 乙線(聯 1-2)請依都市計畫法檢討綠帶及人行道退縮。	本次法令適用日為 104 年 12 月 21 日。故土管依 100 年 1 月變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書	--
(三)陽臺、雨遮外緣裝飾物、裝飾柱請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，尚需放寬請於都審專章提審。	遵照辦理，已補充標示檢討。	p.11-16~19
五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用及是否造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。	遵照辦理。	--

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表

開會時間：110 年 03 月 16 日（星期二）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、陳情人意見 一、吳○、吳○霞、吳○娟	(一) 我們是臨中正東路的其中一棟，我們知道都更很好，房子老了也怕地震，以前買這個房子的時候想要養老用，想將 30 年的老房子原地重建，現在要走都更重建，我很好奇未來我的地及房子是不是一樣臨馬路。	1.於本案報核前至專案小組審議期間，實施者分別於 104 年 2 月 14 日、105 年 11 月 18 日、108 年 12 月 27 日及 109 年 2 月 7 日辦理說明會，邀請本案尚未同意之所有權人及鄰地所有權人與會，說明本案計畫內容。另依循本次專案小組決議事項，實施者於 111 年 5 月 5 日召開協調說明會，邀請三位尚未同意之所有權人出席，說明本案修正後事業計畫內容及預估之共同負擔比例，相關會議記錄詳附錄十。 2.有關所有權人對於分配方式之疑問，實施者已於 111 年 5 月 5 日之協調說明會，以預估之共同負擔比例，初估三位所有權人更新後應分配價值，實際仍需以新北市政府核定之權利變換計畫為準。 3.本案選配原則無限制所有權人房屋單元選擇，僅載明以更新前原坐落位次選配為原則，以減少重複之情事，所有權人原持有之合法建築物門牌為中正東路一樓店面，後續於權利變換階段，可依所有權人更新後應分配價值及個人需求，選擇更新後房屋及車位單元。 4.實施者會持續與尚未同意之所有權人溝通協調，以爭取全體所有權人同意為原則。	p.附錄十-33 至 p.附錄十-37
	(二) 以前有來開幾次會，但是一直不清楚這個房子到底怎麼分，都沒有得到答案，在房子蓋好以後，我的位置是在哪裡?我可以分 1 樓跟幾樓?我們目前是姊妹買在一起，未來也打算一起住，對於之後房子的選擇及分配，想要一個確切的答案，請委員及建設公司協助與我們說明。		
	(三) 我們一直很擔心沒讓我們了解後續怎麼分房子就要走到強制執行的一步。		
	(四) 如果權利變換計畫估價後的結果是我們不滿意的話，到時候是否就得強制執行?		
	(五) 實施者從 104 年到現在都沒有來找我們溝通，每次開會詢問的內容都沒有得到解答。		
貳、相關單位意見 一、新北市淡水區公所	有關本案建築路口截角部分，因涉及路口既有人行道局部削減打除，故需重新施作無障礙坡道，其應符合內政部營建署設計規範，配合既有行穿線位置設置，亦須注意斜坡處公有人行道與建築退縮人行道之銜接平順，以利輪椅使用者通行。另巷口截水溝部分因路口截角處人行道削減打除之故，截水溝延伸出考量其截水性能外，相關設計應將安全考量在內。	遵照辦理，既有人行道截角破口處依無障礙規定檢討，截水溝後續會依目前位置復原處理。	--
二、財團法人台灣建築中心	(一) 報告書申請項目換算 RS 得分已達黃金級，但本案申請銀級之綠建築容積獎勵，請釐清本案申請等級後，並修正報告書內容，以符合申請綠建築容積獎勵之等級。	遵照辦理，本案申請綠建築銀級，並修正報告書內容。	p.12-32 至 p.12-47、附錄七
	(二) 綠化量指標： 1.台灣欒樹數量於植栽表與配置圖不符；灌木面積於評估表與植栽表不符，請釐清重新計算喬木、灌木之 TCO2。 2.依基地面積 1264.64 ㎡換算 TCO2c 非報告書數值，請釐清重新計算 TCO2c、RS 得分。	遵照辦理，依本案配置重新檢討綠化量指標。	p.12-35 至 p.12-37

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(三) 基地保水指標： 1.請補充 Q5 地下貯集框架配置圖及剖面圖，設置地下貯集框架下方不得有人工構造物，又貯集框架上方應為綠地。 2.依基地面積 1264.64 ㎡換算 Q0 非報告書數值，請釐清重新計算 Q0、λc、RS 得分。	遵照辦理，依本案配置重新檢討基地保水指標。	p.12-38 至 p.12-40
	(四) 日常節能指標： 1.外殼節能部分： (1)本案有兩棟建築物，檢討外殼採用建築技術規則建築設計施工編第 308 條之 2 規定，故應分棟檢討 Uar、SF、Uaw、Uaf 等指標數值，且依用途為店鋪及住宿應分別檢討，並小於前述技術規則第 308 條之 2 法規基準，另外殼節能 EEV 值應小於 0.80，請補充店鋪及住宿範圍之設計說明。 (2)Uaw、Uaf 項目換算得分方面，僅對檢討住宿範圍可優惠加分，店鋪範圍不得換算得分，請釐清是否僅以住宿範圍計算得分。 2.固定耗能設備部分，本次申請 Eq1~Eq4 項目，提醒未來本項目於完工後申請標章階段，將依現場安裝數量計算採用率並換算得分，請考量是否能於申請標章階段全數裝設完成。	1.外殼節能部分： (1) 本案主要為住宿類(店鋪面積 287.35 ㎡<100 ㎡，併主類檢討)。本案採建築 Req 檢討。本案尚於規劃階段，暫令 EEV=0.80。 (2) 本案以 Req 檢討故無需檢討 Uaf，Uaw 會以＜3.50(w/m²•k)做為設計目標。 2. 固定耗能設備部分： (1) 本案固定耗能熱水管保溫：100%使用保溫材 U≦4.1W/m2K 熱水管(厚約 6mm) (2) 烹飪設備：100%使用瓦斯爐 沐浴設備：90%使用淋浴設備	p.12-41、p.12-42
	(五) 污水垃圾改善指標：申請項目與設計說明內容不符，請修正。	遵照辦理，依本案重新規劃本章節取分內容。	p.12-47
	(六) 申請指標項目設計值及得分修正後，同步修正綠建築評估資料總表級分級評估表，並重新確認綠建築等級能否達到申請等級。	遵照辦理，本案申請綠建築銀級，此次重新規畫本案綠建築內容，並依內容修正綠建築評估資料總表級分級評估表。	p.12-33 至 p.12-48、附錄七
三、新北市政府工務局	(一) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，地下室外牆外露部分請設置複壁,建築物高度請依規定檢討，另依「新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定」，基地地面整地後之高程不得高於四週現況(含道路)之最高點，請檢討。	1.依技術規則 263 條檢討: 本案自建築線退縮 6m 建築，人行步道寬 6m>1.5m。 2.依技術規則 267 條檢討: 地下室面積 716.6 ㎡≦(1＋0.5)*1264.64 ㎡/2=948.48 ㎡，基地內無列管樹木。 3.依技術規則 268 條檢討: 本案設計高度 34.55m≦240%/50%*3.6*2=34.56m 4.本案無設置擋土牆且無地下室外牆外露。 5.本案基地高程:5.15<四週現況(含道路)之最高點:5.49	--
	(二) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30%部分應維持原始地形地貌。	遵照辦理，依技術規則 268 條檢討，本案基地坡度皆小於 30%。詳坡度分析圖。	p.12-4 至 p.12-6
	(三) 有關防空避難設備請依建築技術規則檢討並標示。	遵照辦理，已配合檢討並標示。	p.11-13
	(四) 入口雨遮請依建築技術規則第 162 條及政部 106 年月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋規定檢討。	遵照辦理，已配合檢討。	p.11-15
	(五) 有關安全梯設置請依建築技術規則第 97 條及「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定檢討。	遵照辦理，已配合檢討。	p.11-16 至 p.11-19

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、新北市政府交通局	按本局前次意見第 2 點，有關是否協助興闢竿蓁二街之計畫道路等規劃，及說明興闢範圍與期程與標誌標線及號誌之調整規劃，於意見回應說明補充於事業計畫報告書頁 6-10 至 19，請再補充說明。	後續於施工時會和交通局辦理會勘後一併調整修復。	--
五、新北市政府財政局幹事	(一) P15-4：公寓大廈公共基金敘載之提列金額與表 15-7 列載之總計金額不一致，請予釐清。	遵照辦理，本案提列公寓大廈管理基金 1,524,501 元。	p.15-4
	(二) P15-5：不動產估價費用依提列基準規定，應依實際狀況認列，且不得高於提列基準試算結果，可先提供報價資料佐證。	本案暫依提列基準規定計算不動產估價費用，後續於權利變換階段將依實際契約金額提列。	p.15-5
	(三) P15-5：依提列基準規定，拆遷補償費補償單價由實施者委託專業估價者查估後評定之，請說明是否合於規定。	本案因採事業計畫及權利變換計畫分送，暫估拆遷補償費相關費用，後續將於權利變換階段委託三家估價師辦理，實際內容以權利變換計畫核定內容為準。	p.15-5
	(四) P15-5：拆遷安置費之租金單價應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請說明是否合乎規定。	本案因採事業計畫及權利變換計畫分送，暫估拆遷安置相關費用，後續將於權利變換階段委託三家估價師辦理，實際內容以權利變換計畫核定內容為準。	p.15-5
	(五) P15-6：印花稅提列讓售不動產契據印花稅，請說明其必要性及合理性。	本案依提列基準規定以印花稅法第 5 條規定課徵範圍提列。	p.15-6
六、新北市政府城鄉發展局開發管理科	(一) 經查詢土地容積移轉申請暗管系統，該地號土地本府前以 109 年 8 月 14 日新北府城開字第 1091334738 號函一階書面認定在案。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之相關法令辦理。	遵照辦理，本案已於 109 年 8 月 14 日完成容積移轉第一階段審查，評定結果為可移入容積為基準容積之 20%，後續申請程序將依相關規定辦理。	--
	(二) 又查本案接受基地面前道路(淡水區中正東路一段)皆足寬開闢達 8 公尺，尚符合「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 4 點之規定。		
	(三) 另有關內政部 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，新北市政府自 104 年 1 月 1 日起按前開號函釋審查辦理；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。		
捌、委員意見： 一、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)容積移轉部分： 1.本案容積移轉量經市府 109 年 8 月 14 日新北府城開字第 1091334738 號函評定可移入容積為基準容積之 20%，惟報告書面積計算表容積移轉量為 29.9%，請修正並依市府 109 年 8 月 14 日新北府城開字第 1091334738 號函辦理。 2.查本案容積移轉量依 109 年 8 月 14 日新北府城開字第 1091334738 號函辦理，公共開放空間管理維護基金檢討請併同修正。	遵照辦理，容積移轉獎勵依規定取得容移上限修正為 20%，配合修正公共開放空間示意圖。	p.10-2、 p.附錄五-24

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(二)依都市設計審議原則規定建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，請扣除圍牆後檢討退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。	遵照辦理，本案設置綠籬並標示距離地界 1.5m 範圍。	p.12-21
	(三)開放空間： 1.請於景觀平面圖套繪地下室排氣墩位置。	遵照辦理，已補套繪地下室排氣墩圖面。	p.12-22
	2.請考量沿街店鋪使用行為及社區休憩方式妥適規劃沿街景觀及街道家具設置方式。	遵照辦理，街道家具設置一處並位於街角處。	p.12-23
	3.請於景觀平面圖套繪竿蓁二街現有排水溝，並說明後續道路開闢情形。	遵照辦理，已套繪現有排水溝。 因本案部分建築物占用南側計畫道路(竿蓁二街)，未來更新單元內建築拆除時將一併處理並鋪設柏油，另配合交通局標誌標線及號誌規劃，範圍外計畫道路無協助開闢取得產權。	p.12-18
	4.請依全區街廓配置圖說明人行步道動線銜接方式。	遵照辦理，補充套繪圖面並標示人行步道動線銜接方式並修正比例。	p.12-15
	5.考量路燈規劃與 1 樓店鋪光源重疊，請調整竿蓁二街燈具位置設置於沿建築線側。	遵照辦理，基地臨竿蓁二街高燈燈具位置已調整至臨建築線。	p.12-28
	6.請於景觀平面圖套繪中正東路公有人行道現有設施物並補充說明開放空間設施方式如何與現有設施整併規劃。	遵照辦理，套繪中正東路公有人行道現有設施物，後續於施工時會勘相關局處協調整併。	p.12-22
	(四)建築量體配置： 1.空調主機請依都市設計審議原則檢討遮蔽美化。	遵照辦理，空調主機設置於建築物背面側並以遮蔽美化，於圖面標示冷媒管進出位置。	p.12-20
	2.本案立面色系請調整對比及彩度，增加建築自明性。	遵照辦理，已修正立面彩度及明度。	p.12-1、p.12-8 至 p.12-11
	3.請調整垃圾暫存空間位置以使用動線不跨越車道為原則，倘有調整困難，請增設標誌標線及警示設施加強人行安全。	遵照辦理，已修正圖面，以不跨越車道為原則設置。	p.11-14
	(五)交通規劃： 1.汽機車坡道緩衝空間請依都市設計審議原則檢討汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間至少 6 公尺平地，請以不同色塊區分車道及停等空間。	依 104 年 10 月 1 日新北市都市設計審議原則：「3.汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺為原則。」，考量本案基地範圍狹長並已退縮四公尺人行空間，且本案汽車設置僅 47 輛，故緩衝空間依規定留設 4 公尺並已依色塊區分。	p.12-15
	2.請補充人行空間之車道磚材質說明。	遵照辦理，本案於景觀鋪面標示說明並補充在車行動線標示。	p.12-15、p.12-23
	3.地下 4 層停車規畫請依建築技術規則檢討。	遵照辦理，已配合修正地下室停車配置。	p.11-10
	4.本案規劃 47 輛汽車及 50 輛機車以單車道進出，因無法於車道會車，易產生外溢之停等需求，故建請增加車道寬度規劃避免衍生交通衝擊。	本案屬單車道 3.5m，實際設置車道寬度為 4m~3.8m。	p.12-15
	(六) 夜間照明專章請依都市設計審議原則檢討應說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計。	遵照辦理，補充夜間地面層圖。	p.12-14、p.12-28
	(七)圍牆基座高度標示位置有誤，請依都市設計審議原則檢討。	本案以設置綠籬方式辦理。	p.12-21
	(八)景觀綠化： 1.請補充標示地面層沿建築側植栽區及屋頂層植栽區排導水系統規劃。	遵照辦理，已補充相關圖面。	p.12-18、p.12-19

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2.考量都市景觀，請增加開放空間喬木高度至 4 公尺。	遵照辦理，沿道路側喬木高度修正為 4 公尺。	--
	3.無遮簷人行步道不可綠化面積部分請依土地使用分區管制要點規定檢討。	遵照辦理，已配合規定檢討。	p.12-24 至 p.12-26
	4.請依都市設計審議原則規定新建築物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應分別達其面積 1/2 以上，請補充 2 樓露臺綠化面積檢討。	8.19 ㎡(露臺綠化)> 16.27 ㎡(露臺面積)/2=8.14 ㎡	p.12-29 至 p.12-31
	5.綠覆率請以實設空地檢討，不可扣除不可綠化面積。	635.84/702.3*100%=90.54%	p.12-26
	(九)本案鄰房占用及設置夾層部分請逕依建管規定檢討。	遵照辦理。 560.6 ㎡ / (1264.64 ㎡- 1.74 鄰房占用)*100%=44.39%。 4331.25 / (1264.64 ㎡- 1.74 ㎡鄰房占用)*100%=342.96%。 本案修正後未設置夾層。	p.11-2
	(十)本案植栽覆土降版規劃部分，請釐清地下 1 層樓高是否足夠。	遵照辦理，已補充景觀剖面圖。	p.12-27
	(十一)報告書部分： 1.空白頁請加註。	遵照辦理。	--
	2.垃圾儲藏空間之規定面積有誤，請修正。	本案實設 11.19 ㎡ ×3.4m=38.05 立方公尺> 1.25 立方公尺	--
	3.申請書表請建築師簽名。	遵照辦理。	--
	4.鄰地套繪比例有誤，請調整。	遵照辦理，修正鄰地套繪比例。	--
	5.請移除建管投影面積檢討說明。	遵照辦理。	--
	6.公共開放空間管理維護計畫執行計畫表請用印。	遵照辦理。	--
	7.報告書附件及消防審查圖說請依標準範本編排。	遵照辦理，已依照範本進行修正。	--
	8.5-17 建築面積檢討專章請移至第參章。	遵照辦理。已將建築面積移至第三章。	--
	9.相關單位意見之修正對照圖請移除。	遵照辦理。	--
	10.建築線指示圖檢附不全，請補充核准之建築線指示圖。	已檢附建築線指示圖。	--
	11.地面層編號 G 柱位線與地下室柱位不一致，請修正。	已修正編號。	--
	12.中正東路側景觀剖面圖標示有誤，請修正。	已修正圖面。	--
	(十二)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬項目應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理。	--
二、都市更新	(一)有關人民陳情意見部分： 本案尚有 3 位所有權人尚未同意本案更新，請實施者持續與其溝通協調並詳細說明參與都市更新之相關權益計算，並於檢附協調歷程後再行聽證程序。	遵照辦理，於本案報核前至專案小組審議期間，實施者分別於 104 年 2 月 14 日、105 年 11 月 18 日、108 年 12 月 27 日及 109 年 2 月 7 日辦理說明會，邀請本案尚未同意之所有權人及鄰地所有權人與會，說明本案計畫內容。另依循本次專案小組決議事項，實施者於 111 年 5 月 5 日召開協調說明會，邀請三位尚未同意之所有權人出席，說明本案修正後事業計畫內容及預估之共同負擔比例，相關會議記錄詳附錄十。	p.附錄十-33 至 p.附錄十-37
	(二)都市更新單元範圍部分：既經實施者於會上表示仍無法整合取得鄰地達都市新法定門檻之同意，考量本案地主權益，故原則同意維持本次範圍，另請實施者告知已同意之鄰地所有權人範圍不予調整事宜。	遵照辦理，實施者除於先前說明會告知納入範圍之可行性外，亦已通知鄰地已表達意願之地主，說明本案整合狀況及無法納入本案範圍之結果。	--

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(三)建築容積獎勵部分： 1.申請留側退縮 4 公尺以上人行步道獎勵部分，請補充其與公有人行道介面銜接處理方式並套繪依都市設計審議原則留設之車道緩衝平台範圍，修正後原則同意。	遵照辦理，已配合主管機關意見及都市設計審議原則修正。	p.12-15
	2.申請銀級綠建築獎勵部分，請台灣建築中心意見修正後原則同意。	遵照辦理，已配合台灣建築中心意見修正。	p.12-32 至 p.12-47
	(四)財務計畫及共同負擔： 1.風險管理費提列 12%原則無意見，惟請於大會上補充說明提列至上限之個案理由。	遵照辦理，考慮實施者需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣及政府政策變動之不確定因素以及分回房地去化等相關風險；除一般興建建築本身之外，本案又涉及較多開發相關事宜，包括山坡地雜項執照審查、水土保持計畫審查...等等，不確定因素較多、風險較大，故以 12%提列本案風險管理費。	p.15-7
	2.人事行政管理費及銷售管理費尚符規定，原則同意。	遵照辦理。	--
	3.容積移轉費用之計算基準原則同意，惟後續請依實際金額提列。	遵照辦理，後續於權利變換階段將依實際金額提列。	--
	4.信託費用之計算基準原則同意，後續請依實際契約金額提列。	遵照辦理，後續於權利變換階段將依實際契約金額提列。	--
	5.各項容積管理維護費原則同意，並請依相關規定確實檢討計算。	遵照辦理，本案依規定提列公共開放空間管理維護費用，並列於公寓大廈管理規約草約中。	p.15-4
	(五)選配原則請依案內所有權人需求，載明已達最小分配單元者亦可合併選配，並修正 1 樓及 2 樓選配相關規定，其餘原則同意。	遵照辦理，已配合修正相關選配原則內容。	p.19-1、p.19-2
	(六)有關山坡地雜項執照審查及水土保持計畫審查請於聽證前完成一次審查，並於本案事業計畫核定前取得相關審查核備函。	遵照辦理，本案於 111 年 1 月 21 日新北府農山字第 1102123894 號函核定水土保持計畫，另於 111 年 9 月 22 日新北工建字第 1111768141 號函完成山坡地雜項執照審查。	p.附錄一-2
	(七)範圍外計畫道路擬做為本案區外容積移轉送出基地，請實施者於聽證會前取得相關所有權人同意。	本案範圍內建築物部分占用範圍外計畫道路，後續於拆除時將一併處理並鋪設柏油，另配合交通局標誌標線及號誌規劃；涉及區外容積移轉部分，實施者尚待與道路用地所有權人協調，若協調不成，實施者將另尋容積移轉送出基地，並依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準規定，後續於權利變換階段檢附捐贈送出基地公共設施相關契約影本，若為繳納代金方式，則以估價方式提列所需購入容積移轉費用。	--
玖、結論	一、申請都市更新獎勵部分，依委員意見修正後同意給予「退縮 4 公尺以上人行步道」獎勵基準容積 16.72%（面積 507.45 ㎡）及「銀級綠建築」獎勵基準容積 6%（面積 182.10 ㎡）。	遵照辦理。	--
	二、考量鄰地參與意願不高，原則同意本次都市更新單元範圍。	遵照辦理。	--
	三、本案人事管理費原則同意提列 4%，銷售管理費原則同意提列 6%，風險管理費原則同意提列 12%；另同意容移及信託費用計算基準。	遵照辦理。	--
	四、原則同意本案提列各項容積獎勵後續管理維護費用 1,857,640 元。	遵照辦理。	--
	五、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經作業單位確認無誤後，於辦理聽證會後續提都更大會審議。	遵照辦理。	--

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表

開會時間：108 年 11 月 6 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、陳情人意見 一、吳○、吳○霞、吳○娟	(一) 自從 104 年 12 月的都更審議會之後，我們（吳娟娟、吳玲霞、吳照）再也沒有見過本案的實施者威堡建設股份有限公司及其團隊的任何 1 個人，連 1 通電話也沒有，實施者完全不與我們溝通協調也不說明不聯絡，我們不是專家，看計畫書沒辦法很理解事業計畫是什麼，其實我們只是想清楚了解自己的權益，我們一家人跟其他人一樣也很想將老房屋都更重建，後來我們也是問了有做相關行業的朋友才稍微了解我們的權益和什麼是都更。只是實施者如此消極的態度實在讓人無法信任，藉著這次的機會，想請問實施為何都不與我們聯繫呢？我們不是釘子戶。	實施者於 108 年 12 月 27 日召開協調說明會，邀集本案尚未同意之地主及鄰地共同協商，並向地主說明本案計畫內容，因會後地主未表達意願，另於 109 年 2 月 7 日再次召開協調說明會，同時針對鄰地範圍進一步說明，因尚未同意地主希望鄰地納入後再進行本案，且鄰地仍未同意參與，由於本案已進入小組審議階段，考量實施者仍需向更新範圍內其他地主負責，故實施者接續進行本案程序。	附錄十-14 至 附錄十-32
	(二)請實施者合併本案鄰地的同意戶，從現有土地約 384 坪變成約 1200 坪，擴大基地範圍，使土地利用達到更好的都更效益（重點是鄰地想參與，實施者卻冷處理）。像我們隔壁福美酒店（773、763 地號）的空地、竿蓁二街 11 號王先生及竿蓁二街 13 號林先生都有參與本案共同都更的意願，相信後面竿篙二街 15 號及竿蓁二街 17 號應該也有意願共同參與。想請各位委員協助我們要求本案實施者為合併鄰地同意戶，提出可行性方案並積極溝通，在公平、公正、公開的前提下，爭取全體地主之認同。大家一起來都更不是很好嗎？		
貳、相關單位意見 一、財團法人台灣建築中心	(一)本案綠建築適用版本原則上依都更報核日當下認定版本，惟日後建照核發時載有法定適用日，依建照登載法定適用日為版本依據。	遵照辦理。	-
	(二)綠化量： 1.由樹冠投影面積推算喬木應有 16 或 17 株，但喬木配置圖約有 30 株，請釐清。	已修正喬木數量。	P12-25
	2.小葉欖仁是小喬木與外來種，請修正固碳量計算方式與生態有待係數比例。	已修正小葉欖仁樹種，均修正為本土樹種。	P12-26
	(三)基地保水： 1.花園土壤體積計算採 0.3m 寄計，但本案有種植喬木灌木，覆土深度是否足夠？	已補充相關喬木灌木剖面圖，覆土深度均足夠。	P12-20
	2.地下礫石儲集僅可算 1m 深度，請確認本案是採用礫石還是基磚。	已修正基地保水設施。	P12-27
	(四)日常節能：本案外殼採 sf 法計算，則一樓店鋪應獨立於住宿類之外檢討外殼節能。	已修正一樓店鋪獨立於住宿類之外檢討外殼節能。	P12-29
	(五)二氧化碳與廢棄物減量指標：廢棄物減量指標有計算高爐水泥，二氧化碳指標沒有，請釐清。	已修正指標評估表。	P12-30
	(六)污水垃圾改善：本指標申請 G7G8G9 三項得分應為 7 分，但指標評估表卻寫 11 分，請釐清。	已修正指標評估表。	P12-33
二、新北市淡水區公所	本案臨中正東路之人行步道建議改種植矮灌木，避免影響中正東路行車視線。	已修正中正東路喬木與灌木位置，避免影響行車視線且維持人行步道之綠美化。	P12-15

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三、新北市政府工務局	(一)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討（GL、複壁、擋土牆等），建築物高度計算方式請釐清，複壁設置請依工作手冊檢討。	本案檢附坡度分析圖。	P12-4
	(二)有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖（合法地形）與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討。	本案檢附坡度分析圖。	P12-4
	(三)鄰棟間隔請依建築技術規則第 110 條規定檢討。	已於圖面標註建築技術規則第 110 條規定檢討。	P11-17
	(四) 2 樓作店鋪使用，請依都市計畫法新北市施行細則規定檢討。	已修正店鋪使用樓層為 1 層及 1 夾層。	P11-15
	(五)無遮簷人行道範圍及 2.5 公尺淨寬請標示於 1 樓圖面。	已標示無遮簷人行道範圍及2.5公尺淨寬於1樓圖面。	P11-12
	(六)車道上方頂蓋請依建築技術規則規定納入容積樓地板檢討。	已修正將車道計入容積樓地板檢討。	P11-12
	(七)地上1層上方投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。	遵照辦理已依本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。	P11-12
四、 新北市政府交通局	(一)按本局前次意見第 1 點，本案規劃設置 48 戶(住宅 40 戶、店鋪 8 戶)，有關停車空間之規劃應同時考量店鋪之裝卸貨物、顧客、員工之停車需求，並應確實內化處理，僅說明裝卸車位之規劃，惟未於報告書中第 4 頁/共 7 頁檢討停車供需，供給不足應提改善措施，仍請再補充說明。	本案已規劃法定一戶一車位，故店鋪皆有規劃車位供使用，另於 B1F 規劃 1 位裝卸車位供裝卸貨及 1 位臨時停車需求者使用，降低區域交通衝擊。	P11-2
	(二)按本局前次意見第 3 點，仍未見說明是否協助興闢竿蓁二街之計畫道路等規劃，及說明興闢範圍與期程與標誌標線及號誌之調整規劃，請補充說明。	本案範圍內建築物部分占用範圍外計畫道路,後續於拆除時將一併處理並鋪設柏油，另配合交通局標誌標線及號誌規劃，範圍外計畫道路無協助開闢取得產權。	P8-1 P8-2
五、 新北市政府財政局幹事	(一)第 15-5 頁拆遷補償費請釐清是否扣除代為拆除費用後提列。	敬悉。本案依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列，土地改良物拆遷補償費用包含拆除費用，預估為 4,491,773 元，實際費用以權利變換計畫核定為準。	-
	(二)第 15-5 頁「鄰房鑑定費用」請依提列基準規定，應提供戶數證明。	遵照辦理。	P 附錄九-6
	(三)第 15-5 頁拆遷安置費之租金水準，後續請實施者委託鑑價機構查估。	敬悉。本案住宅租金以 600 元/坪/月估算，店面租金臨中正東路店面以 1,300 元/坪、臨竿蓁二街店面以 850 元/坪估算，後續於權利變換階段委託鑑價機構查估。	-
	(四)第 15-6 頁印花稅計算式中之各項費用倘已包含營業稅部分應予扣除；另請釐清得否提列讓售不動產契據印花稅。	遵照辦理。本案依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列，印花稅扣除營業稅部分；另提列不動產契據印花稅，實際費用以權利變換計畫核定為準。	P15-6
	(五)第 15-10 頁表 15-13 現金流量表貸款利息費用攤算至 36 個月與第 15-6 頁所載貸款期間 30 個月不符，建請釐清並核實編列。	遵照辦理。本案貸款期間計為 29 個月。	P15-6 P15-10
六、 新北市政府城鄉發展局開發管理科	(一) 經查詢土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請辦理容積移轉案件之紀錄，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。	本案都市更新事業計畫報核日為 104 年 12 月 21 日。本案改以評點方式檢討申請，依據容移許可文(新北府城開字第1091334738號)辦理，申請容積移轉 29.9%。	-

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(二) 另有關內政部 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，新北市政府自 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。	遵照辦理。本案容積移轉許可文(新北府城開字第 1091334738 號辦理。)	-
捌、委員綜合意見	請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確第 5 頁/共 7 頁認後，續提專案小組審議。 (一) 本案申請容積移轉為 30%，目前提出綠覆率及西南側提供開放空間面積 21.7 平方公尺部分，惟本次提出之友善方案開放空間上方有頂蓋且皆為店鋪出入口範圍，公益使用性不佳，不應做為友善方案，考量友善方案皆不成立，請取消容積移轉量或改以評點方式檢討申請。	遵照辦理，本案改以評點方式檢討申請，依據容移許可文(新北府城開字第 1091334738 號)辦理，申請容積移轉 29.9%。	-
	(二) 開放空間： 1.請依開放空間使用性質設置街道家具，另開放空間告示牌設置位置請依都市設計審議原則檢討，目前設置位置被喬木遮蔽，請修正。	遵照辦理，已修正開放空間告示牌設置位置，並增設街道家具供行人休憩停留。詳 P8-38。	都審報告書 P8-38
	2.請依前次專案小組決議一層平面圖請套繪鄰地圖說。	遵照辦理，已於一層平面圖請套繪鄰地圖說。	P11-14
	(三)交通規劃：垃圾暫存車位請依都市設計審議原則檢討，不可與裝卸車位共用，請修正。	本案於地下一層分別設置裝卸車位及垃圾車位。	P11-13
	(四)考量鄰地順接，開放空間範圍請沿地界線留設 1.5 公尺硬鋪面。	遵照辦理，本案開放空間範圍已請沿地界線留設 1.5m 硬鋪面供鄰地未來順平銜接。	P12-14
	(五)景觀綠化： 1.考量開放空間使用安全，地面層供公眾使用開放空間及車道出入口之照明請以景觀高燈為主，並取消崁地燈規劃。	遵照辦理，取消崁地燈規劃改設置庭園矮燈。	P12-20
	2.無遮簷人行道計算不可綠化面積部分請依土地使用分區管制要點規定檢討。	本案無遮簷人行道計算屬不可綠化面積。	P12-16
	3.請補充標示屋頂層植栽覆土深度。	本案已補充屋頂層植栽覆土深度。	P12-21
	4.考量投樹燈規劃與鄰房過近，且本案無景觀規劃投射需求，雇請取消投射燈規劃。	遵照辦理，已取消投射燈規劃。詳 P6-07。	-
	5.綠覆率請以實設空地檢討。	遵照辦理。本案綠覆率計算 643.48/(1264.64-555.72(建築面積)-224.9(不可綠化面積) ×100%=132.94%	P12-18
	6.請移除小葉欖仁規劃，並依都市設計審議原則規定種植本土大型常綠喬木。	遵照辦理，已取消小葉欖仁改種植櫸木。詳 P6-01	-
	7.請於景觀平面及剖面圖於植栽槽補充導排水設施規劃。	本案補充導排水設施圖。	-
	(六)本案 2 樓設置店鋪部分請依都市計畫法新北市施行細則規定檢討。	本案依都市計畫法新北市施行細則規定檢討已修正圖面。店鋪設置 1 層及 1 夾層。	P11-14 P11-15
	(七)本案設置挑空部分請逕依建管規定檢討。	本案依規定檢討。	P11-15
	(八)本案開挖率檢討有誤，請修正。	本案開挖率為 710.56 ㎡/1264.64X100%=56.19%≦ 60% (法定開挖率)	P11-12

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(九)報告書部分： 1.請於圖面明確標示，都市設計審議原則規定之車道出入口寬度及停等空間位置。	本案設置汽機車出入口 3.5m < 6m；停等空間位置 4m。	P12-10
	2.請移除招牌廣告專章。	遵照辦理，已移除招牌廣告專章。	-
	3.請補充中正東路一段側之景觀剖面圖。	遵照辦理。本案已補充中正東路一段側之景觀剖面圖。	P12-19
	4.請補充說明街道家具位置與數量。	本案增設 1 處街道家具於中正東路一段與竿蓁二街交叉處。	P12-14
	5.法規檢討頁碼有誤，請修正。	本案已修正。	-
	6.請補充標示車道前方警示設施。	遵照辦理，已補充車道前方警示設施。	P12-10
	7.請補充中正東路側植栽樹種規劃說明。	遵照辦理，已補充中正東路側植栽樹種規劃說明。	P12-14
二、都市更新	(一)有關人民陳情意見部分： 1.本案尚未同意參與更新 3 位所有權人請實施者妥與溝通協調，俾利後續推動進程。	實施者於 108 年 12 月 27 日召開協調說明會，邀集本案尚未同意之地主及鄰地共同協商，並向地主說明本案計畫內容，因會後地主未表達意願，另於 109 年 2 月 7 日再次召開協調說明會，同時針對鄰地範圍進一步說明，因尚未同意地主希望鄰地納入後再進行本案，且鄰地仍未同意參與，由於本案已進入小組審議階段，考量實施者仍需向更新範圍內其他地主負責，故實施者接續進行本案程序。	附錄十-14 至 附錄十-32
	2.有關實施者與本案及鄰地所有權人溝通協調歷程及相關會議紀錄部分，請載明於計畫書附錄，俾利查核。		
	(二)有關房地產市場分析部分，新增之案例請於圖面上標示位置。	遵照辦理。	P5-15
	(三)有關更新單元範圍部分，本案未納入現有建築物佔用之計畫道路，故請於計畫書內說明現有建築物佔用部分後續辦理方式。	遵照辦理。本案範圍內建築物部分占用範圍外計畫道路，後續於拆除時將一併處理並鋪設柏油，另配合交通局標誌標線及號誌規劃，範圍外計畫道路無協助開闢取得產權。	P8-1 P8-2
	(四)有關申請「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵部分，都市更新事業計畫書與都市設計審議報告書人行步道圖面寬度標示不一致，請修正。	遵照辦理，已修正標示人行步道寬度標示。	P10-3 至 P10-5
	(五)有關建築規劃部分，管委會空間請標示使用項目並請釐清是否設置盥洗設備。	遵照辦理，已補充標示使用項目。另本案使用為管委會空間，依技規 167 條-3 無需設置盥洗設備。	-
	(六)有關財務計畫部分： 1.有關建築設計費用部分，請依新北市建築師公會建築師酬金標準表提列相關費用。	遵照辦理。依相關提列標準計算，本案建築設計費用為 7,291,325 元	P15-3
	2.有關營建費用部分，實施者於會上表示並無提列制震構造及逆打工法費用，故請刪除計畫書 15-1 頁文字說明內容。另本案興建至地下 4 層且未提列加計費用，故請釐清是否提列加計費用。	本案依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，提列超建樓層及樓層高度加計費用。	P15-1
	3.有關不動產估價費用部分，計畫書 15-1 頁所載金額不一致，請釐清修正。	本案依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，提列不動產估價費用 2,017,500 元，未來於權利變換階段依據實施者委託契約實際金額提列	P15-1
	4.有關風險管理費部分，請補充說明實施者需承擔之風險及提列至上限 12%之依據。	本案考量基地條件、開發規模、市場變動及成本變動因素(如建材上漲)等，提列 12%上限之風險管理費。	-

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	5.有關更新後平均單價部分，請補充說明店鋪 75 萬元/坪之估價依據並分別說明臨中正東路及竿蓁二街之住宅單價。	本案周邊區域住宅單價受基地臨路條件、景觀(面海)、樓層高低、大眾運輸場站距離、建材設備等因素影響。經查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，周邊地區新成屋住宅交易價格在22~32 萬/坪間，考量未來景氣、市場行情及基地臨路條件，預估本案住宅產品二樓以上均價為 32 萬元/坪；一樓店面預估為 65 萬元/坪，配合修正財務計畫，實際以權利變換計畫書及三家估價師估價為準。	-
	6.有關相關費用應檢附契約影本佐證部分，請釐清是否皆檢附於計畫書附錄。	遵照辦理。	-
	(七)有關選配原則部分，住宅單元選配表示「面臨中正東路土地及建物所有權人以選配面臨中正東路之房屋單元，面臨竿蓁二街土地及建物所有權人以選配面臨竿蓁二街之房屋單元為原則。」，請實施者再行考量其必要性。	敬悉。本案為減少選配重複之情事，以更新前原座落位次選配為原則。	P19-1
	(八)有關計畫書部分： 1.計畫書 6-11 頁坡度分析圖請標示更新單元範圍。	遵照辦理。	P6-11 P12-4
	2.計畫書 11-9 頁地下 4 層平面圖停車位編號 5、6 位置請標示車道寬度及弧線。	遵照辦理，地下 4 層平面圖停車位編號 5、6 位置已標示車道寬度及弧線。	P11-9
	3.計畫書 11-17 頁 4~12 層平面圖步行距離檢討是否有誤，請釐清修正。	遵照辦理，已修正 3~11 層平面圖步行距離。	P11-17
	4.計畫書內景觀相關圖面與圖例連結性不佳，請修正。	遵照辦理，已修正景觀相關圖面與圖例。	P12-15
玖、結論	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併同檢送都市設計報告書提請續審。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表

開會時間：107 年 5 月 9 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、陳情人意見 一、吳○、吳○霞、吳○娟	(一) 一開始房子聽說要改建，但沒有說分地主多少。後來又改成市府都更，但至目前為止都不清楚房子究竟如何分配，請問我們要如何處理。 (二)每次去開會，不論是里民活動中心或市府主持，我們都去參加表達意見，主持人也不斷要請建商與我們地主商談處理溝通，但我們從來沒接到 1 通電話，或有意溝通的表示，請問您們都知道嗎，他們從沒來過。	1.本案實施方式採權利變換，目前進行階段為事業計畫，其主要為確定範圍、建築設計及都市更新獎勵容積等，定案後在權利變換階段始能有精確的數值試算出地主可分得多少坪，又本案有申請 30%容積移轉，其容積移轉最終核定量需經過都市設計審議，此為不確定因素，因本案在相關的獎勵值尚未明確狀況下，僅能提供在多少獎勵值狀況下試算地主可分配多少坪數，但皆為均值，惟地主需要的是明確的坪數及位置，這部分均有在前幾次會議上說明，只是現階段無法確定坪數及位置，但分回坪數之計算方法均有做說明【(更新後總銷金額-共同負擔費用)×更新前每人土地權利價值比例=更新後應分配權利價值，(更新後應分配權利價值-所選停車位價值)÷二樓以上均價=每人分回坪數(均值)；每人權利價值比例為估價師提供】，後續應以權利變換計畫報告書為準。 2.後續權利變換階段估價師會提供每層每戶房屋單元價值及每人權利價值，地主可依據每人應分得權利價值選擇房屋單元，實施者會持續與地主溝通。 3.有關溝通部分，除了電話溝通，先前已有 2 次自辦公聽會及 1 次公辦公聽會，吳家地主均有出席，也知道相關的訊息，因吳家地主持有土地位於臨中正東路側中間的位置，是需要納入範圍內一併都市更新，若位於旁邊還可考慮排除，故希望納入再做進一步協調，在事業計畫審議階段過程中，會持續與地主溝通，檢附與地主溝通紀錄詳附錄十一。	P 附錄十一
貳、相關單位意見 一、新北市政府交通局（書面意見）	(一)P0A-29 本案規劃設置 48 戶（住宅 40 戶、店鋪 8 戶），有關停車空間之規劃應同時考量店鋪之裝卸貨物、顧客、員工之停車需求，並應確實內化處理，請於報告書中檢討停車供需，供給不足應提改善措施，另請考量於基地內規劃裝卸車位，避免未來於路邊裝卸貨物造成該區之交通衝擊。	考量店鋪之裝卸貨物、顧客、員工之停車需求。本案已於地下一層設置一裝卸車位。	都審報告書 P5-11
	(二)P5-10 停等緩衝空間應於報告書中明確載明並應符合都市設計審議規範（應標示坡道地面起始層至人行空間之距離）請再檢視。	遵照辦理，已標示坡道地面起始層至人行空間之距離。	都審報告書 P5-10
	(三)本案是否協助興闢竿蓁二街之計畫道路請於報告書中說明，並說明興闢範圍與期程與標誌標線及號誌之調整規劃，其中號誌應配合路口於基地前留設，並先洽辦本局確認移設位置與管線事宜。	1.本案無協助興闢竿蓁二街之計畫道路，惟範圍內建築物占用計畫道路部分會併同本案拆除並鋪設柏油。 2.有關竿蓁二街標誌標線及號誌之調整規劃及管線事宜，尚與地主協調中。	P8-1
	(四)本案未達交評審查門檻，無需提送交評審查。	敬悉。	-

<table>
<tr><th>發表人</th><th>陳情意見及委員意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td rowspan="5">二、新北市政府財政局（書面意見）</td><td>(一)事業計畫 P14-1：合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費，本案加強磚造建物已使用年數逾耐用年數 35 年，建請說明尚可使用年數之評估及合理性。</td><td>本案加強磚造建物已超過使用年數 35 年，但仍有使用居住，尚可使用年數以 5 年估算，已修改拆遷補償費用，後續仍應以權利變換階段之估價報告書為準。</td><td>P14-3~P14-5</td></tr>
<tr><td>(二)事業計畫 P15-5：「鄰房鑑定費用」請依提列基準規定，應提供鑑定範圍及戶數證明。</td><td>已補充鑑定範圍說明圖，並以地下開挖深度 4 倍範圍計算鄰房戶數。</td><td>附錄九-5</td></tr>
<tr><td>(三)事業計畫 P15-7：「信託費用」請依提列基準規定，以實際狀況認列，並檢具契約影本佐證。</td><td>信託費用依報價單提列金額詳附錄九，檢附信託定型化契約於附錄八。</td><td>P19-2、附錄八、附錄九-6</td></tr>
<tr><td>(四)事業計畫 P15-8：本案容積移轉成本以公告現值之 85%計算，請說明合理性，並提供相關證明文件佐證。</td><td>本案目前系參考 104 年實價登錄公設地買賣實例，如下表所示，並以中位數 85%計算，未來權利變換階段再以買賣合約書或其他資料佐證。<table><tr><th>地段號</th><th>交易日期</th><th>交易總價</th><th>使用分區</th><th>公告現值比例</th></tr><tr><td>馬偕段 151~180 地號</td><td>104/3</td><td>2,000,000</td><td>道路用地</td><td>70%</td></tr><tr><td>海天段 91~120 地號</td><td>104/2</td><td>950000</td><td>道路用地</td><td>100%</td></tr></table></td><td>P15-8</td></tr>
<tr><td>(五)事業計畫 P15-9：「表 15-2 現金流量表」，部分期間稅後息後淨現金流量為負值，建請說明合理性及財務可行性。</td><td>遵照辦理，已修正。</td><td>P15-9</td></tr>
<tr><td rowspan="2">三、 新北市政府城鄉發展局開發管理科（書面意見）</td><td>(一)經查新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 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。</td><td>遵照辦理。</td><td>-</td></tr>
<tr><td>(二)另有關內政部 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，新北市政府自 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。</td><td>遵照辦理</td><td>-</td></tr>
<tr><td>四、財團法人台灣建築中心（書面意見）</td><td>相關意見如後附表格，請配合修正。</td><td>綠化-已補充相關計算。
保水-已補充相關計算。
日常節能-已補充相關計算。
二氧化碳指標-已補充相關計算。
廢棄物-已補充相關計算。
水資源-已補充相關計算。
汙水及垃圾指標-已補充相關計算。</td><td>附錄 7-4
附錄 7-6
附錄 7-7
附錄 7-9
附錄 7-10
附錄 7-12
附錄 7-13</td></tr>
<tr><td rowspan="3">五、 新北市政府都市更新處</td><td>(一)更新單元屬山坡地範圍部分，請檢附坵塊圖檢討分析範圍內坡度。</td><td>遵照辦理，已補充坵塊圖檢討，本案均屬一級坡範圍。</td><td>P6-11</td></tr>
<tr><td>(二)計畫書 11-22 頁周邊鄰地關係 1 樓平面示意圖圖面不清，請修正。</td><td>遵照辦理，已補充周邊鄰地關係圖面。</td><td>P11-22</td></tr>
<tr><td>(三)計畫書附錄 5-9 頁綠建築標章有效期限應為 5 年，請修正。</td><td>遵照辦理，已修正綠建築標章有效期限為 5 年。</td><td>附錄五-9</td></tr>
</table>

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
捌、委員綜合意見 一、 都市設計	本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 (一)本案申請容積移轉 910.53 平方公尺(30%)，環境友善方案為綠覆率 103.78%，因目前開放空間皆申請都市更新獎勵，請再提出其他友善方案或調降容積移轉量。	環境友善方案除原有綠覆率方案以外，另外再提供開放空間面積範圍(21.7 ㎡)。	都審報告書 P2-27
	(二)一層平面圖請套繪鄰地圖說，確保人行空間的順平處理。	遵照辦理，已補套繪。	都審報告書 P6-01
	(三)請依都市計畫法新北市施行細則檢討不可綠化範圍。	遵照辦理，已依都市計畫法新北市施行細則檢討不可綠化範圍。	都審報告書 P6-03
	(四)景觀剖面圖請表示人行空間範圍、高程、洩水坡度及植栽槽淨寬。	遵照辦理，已標示人行空間範圍、高程、洩水坡度及植栽槽淨寬。	都審報告書 P6-02
	(五)開放空間範圍圖說應納入公寓大廈管理規約，並將「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算開放空間管理維護基金納入規約。	遵照辦理，已納入。	都審報告書 P8-38
	(六)請標示基地與地界距離，確保符合鄰棟間隔規定。	遵照辦理，已標註與地界距離，均>1.5M。	都審報告書 P7-05
	(七)請加大街角廣場空間套繪行穿線位置，合理配置植栽，確保人行空間寬度達 2.5 公尺以上。	遵照辦理，已套繪行穿線位置，合理配置植栽，並留設人行空間寬度達 2.5 公尺以上。	都審報告書 P6-01
	(八)請標示地下層停車空間高度，檢討符合建築技術規則。	遵照辦理，已標註，停車空間>2.1M。	都審報告書 P7-01~04
	(九)請標示檢討安全梯與建築物任一開口距離關係。	遵照辦理，已標註。	都審報告書 P7-06~08
	(十)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理。	都審報告書 P2
二、 都市更新	(一)實施者於會上表示擬納入本案東側 4 戶併同辦理，惟本次計畫書內容並未調整更新單元範圍，考量本案更新單元範圍尚未確認，故本次專案小組僅針對本次計畫書內容提供意見。	遵照辦理，本案持續與鄰地地主溝通中，目前 2 戶有意願出具同意書，另 2 戶仍未表達同意，檢附訪談紀錄詳附錄十一。	P 附錄十一
	(二)有關本案相關人民陳情意見，請實施者妥與陳情人溝通協調，俾利後續推動進程。	實施者持續與陳情人溝通，並檢附訪談紀錄，惟雙方協議內容尚未達到共識，後續實施者會持續與陳情人溝通協調，檢附與地主溝通紀錄詳附錄十一。	P 附錄十一
	(三)有關更新單元範圍部分： 1.有關調整更新單元部分，請實施者就整合情形，視需要求由市府召開範圍諮詢會議確認更新單元範圍。	本案持續與與鄰地地主溝通，已有部分地主表達意願參與本案，實施者仍持續努力與尚未同意戶協調，並檢附訪談紀錄詳附錄十一。	P 附錄十一
	2.有關法定空地檢討部分，請補充建築師簽證檢討之相關文件。	遵照辦理，已補充。	附錄二-7
	(四)本案更新單元位於山坡地範圍內，故請於計畫書內專章檢討相關規定。	遵照辦理，已於計畫書內專章檢討。	P6-10~P6-11

<table>
<tr><th>發表人</th><th>陳情意見及委員意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td>(五)有關申請「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵部分，實際供人行部分寬度請留設 2.5 公尺並請補充說明人行步道與周邊公有人行步道及鄰地未來規劃人行步道之串聯性，另依建築技術規則 263 條規定山坡地建築基地應設置 1.5 公尺人行步道，但道路或基地內通路邊已設置人行步道者，可合併計算退縮距離，故核算獎勵面積時屬依規定留設部分應予以扣除。</td><td>遵照辦理，已依規定留設部分予以扣除。</td><td>P10-3~P10-5</td></tr>
<tr><td rowspan="8"></td><td>(六)有關南側現有建築物佔用毗鄰計畫道路部分，因該計畫道路未納入更新單元範圍，故請於計畫書內說明南側現有建築物佔用部分後續辦理方式。</td><td>本案更新單元南側現有建築物佔用為範圍內合法建築物增建佔用，未來併同本案更新拆除並鋪設柏油。。</td><td>P8-1</td></tr>
<tr><td>(七)有關建築規劃部分：
1.地面層避難方向應往梯外開啟，請修正。</td><td>遵照辦理，已修正開門方向。</td><td>P11-14</td></tr>
<tr><td>2.地下室安全梯寬度不得小於 1.2 公尺，請修正。</td><td>遵照辦理，已修正樓梯寬度。</td><td>P11-9~12</td></tr>
<tr><td>3.本案建築物東側柱子地面層以下並未開挖，請再檢討結構系統施作可行性。</td><td>於東側施作外扶壁，兼做基樁使用。</td><td>P11-9~12</td></tr>
<tr><td>4.本案 1、2 樓規劃做店鋪使用，請釐清使用項目是否符合都市計畫法新北市施行細則規定並於計畫書內補充說明。</td><td>本案 1、2 樓設置用途為店鋪(G3)，店鋪面積< 500 ㎡，符合規定。</td><td>P6-5</td></tr>
<tr><td>5.本案 2～12 樓樓層高度規劃 2.85 公尺，請補充說明其樓層高度是否足夠。</td><td>本案樓高 2.85 公尺，梁深 0.7M，淨高 2.15M>居室淨高 2.1M。</td><td>P11-19</td></tr>
<tr><td>(八)有關財務計畫部分：
1.本案租金補償僅以住宅作估算，惟本案鄰中正東路側現況做商業使用，故請依現況使用項目調整租金補償金額。</td><td>有關店面租金補貼，目前租金行情參考實價登錄資訊，再蒐集近鄰及類似地區店面租金案例，該區域馬路旁相似產品之租金行情約 1,100~1,500 元/坪。案例如下:
<table>
<tr><th>建物門牌</th><th>交易日期</th><th>租金單價(元/坪)</th><th>屋齡</th><th>總樓高</th><th>資料來源</th></tr>
<tr><td>民權路 181~210 號 1 樓</td><td>104/4</td><td>1145</td><td>6</td><td>5</td><td>實價登錄服務網</td></tr>
<tr><td>中山路 121~150 號 1 樓</td><td>104/10</td><td>1456</td><td>9</td><td>21</td><td>實價登錄服務網</td></tr>
</table>
參考實價登錄資訊，蒐集近鄰及類似地區巷弄內店面租金行情約 750~950 元/坪。
<table>
<tr><th>建物門牌</th><th>交易日期</th><th>租金單價(元/坪)</th><th>屋齡</th><th>總樓高</th><th>資料來源</th></tr>
<tr><td>新市一路三段 101 巷 16 弄 31~60 號 1 樓</td><td>103/5</td><td>915</td><td>5</td><td>15</td><td>實價登錄服務網</td></tr>
<tr><td>新興街 31~60 號 1 樓</td><td>103/3</td><td>784</td><td>17</td><td>10</td><td>實價登錄服務網</td></tr>
</table>
本案臨中正東路店面以 1,300 元/坪、臨竿蓁二街店面以 850 元/坪估算，目前為初估階段實際內容以權利變換計畫內容及三家估價師估價為準。</td><td>P14-1、P14-3~P14-4</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>發表人</th><th>陳情意見及委員意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td>2.有關更新後價值估算部分，本案住宅平均單價 32 萬元與周邊市場行情差異性較大，請針對更新後價值估算詳加分析。另請補充說明店鋪平均單價是否為1、2樓店鋪平均價格。</td><td>1.由於本案之區域部分住宅案例，是有景觀(面海)、樓層高低、建材設備等因素，個別條件越好成交價格較高；若案例是無景觀；兩者價差較大。經查詢內政部實價登錄服務網，類似地區新成屋住宅多個社區交易價格約 26~36 萬/坪間，本案目前暫以住宅平均單價 32 萬元，目前為初估階段實際內容以權利變換計畫內容及三家估價師估價為準。參考案例如下:
<table><tr><th>建物門牌</th><th>交易日期</th><th>交易單價(元/坪)</th><th>屋齡</th><th>總樓高</th><th>社區名稱</th></tr><tr><td>紅樹林路 151~180 號</td><td>104/5</td><td>31~36</td><td>0</td><td>23</td><td>豐悅城</td></tr><tr><td>中正東路一段 61~90 號</td><td>104/4</td><td>28~35</td><td>2</td><td>14</td><td>麗景</td></tr><tr><td>淡金路 38 巷 59 弄 1~30 號</td><td>104/6</td><td>27~30</td><td>5</td><td>11</td><td>托斯卡尼麥迪奇名家</td></tr></table>2.店面價格 75 萬元/坪，為 1 樓及 2 樓店鋪平均價格，目前為初估階段實際內容以權利變換計畫內容及三家估價師估價為準。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>3.本案容積移轉費用之計算基準依公告現值 85%估算提列 24,089,304 元，請實施者補充說明提列依據。</td><td>本案目前系參考 104 年實價登錄公設地買賣實例，如下表所示，並以中位數 85%計算，未來權利變換階段再以買賣合約書或其他資料佐證。
<table><tr><th>地段號</th><th>交易日期</th><th>交易總價</th><th>使用分區</th><th>公告現值比例</th></tr><tr><td>馬偕段 151~180 地號</td><td>104/3</td><td>2,000,000</td><td>道路用地</td><td>70%</td></tr><tr><td>海天段 91~120 地號</td><td>104/2</td><td>950000</td><td>道路用地</td><td>100%</td></tr></table></td><td>P15-8</td></tr>
<tr><td></td><td>4.權利變換不動產估價提列基準規定不動產估價費應包括簽證費用，請修正。</td><td>遵照辦理，已修正，後續不動產估價費應以權利變換報告書所載實際合約為準。</td><td>P15-5</td></tr>
<tr><td></td><td>(九)有關選配原則部分：
1.有關文字說明部分，請於計畫書內補充說明「原地原位置選配」所指內容。另建議刪除「鉅額」差額價金之文字說明並補充超額選配處理方式。</td><td>1.有關本案選配原則「原地原位置選配」修改為:
面臨中正東路土地及建物所有權人以選配面臨中正東路之房屋單元，面臨竿蓁二街土地及建物所有權人以選配面臨竿蓁二街之房屋單元為原則。
2.已刪除「鉅額」文字說明，及補充超額選配處理方式。</td><td>P19-1</td></tr>
<tr><td></td><td>2.本案規劃1、2樓店鋪為1戶，請釐清店鋪選配單元是否包含1、2樓，並於選配原則內容載明。</td><td>遵照辦理，本案規劃1、2樓店鋪為1戶，店鋪選配是包含1、2樓，已載明於選配原則。</td><td>P19-1</td></tr>
<tr><td></td><td>3.請於計畫書內補充說明停車位及未達最小分配單元之選配內容。</td><td>遵照辦理，已補充。</td><td>P19-2</td></tr>
<tr><td></td><td>(十)有關續建機制部分，請於計畫書內載明相關內容，並補充說明涉及變更起造人（實施者）之因應方式。</td><td>已載明續建機制內容於計畫書，且後續正式與銀行簽約時載明，檢附信託定型化契約於附錄八。</td><td>P19-2、附錄八</td></tr>
<tr><td></td><td>玖、結論：
一、有關實施者擬調整更新單元範圍部分，請實施者先行提出後由市府召開範圍諮詢會議確認更新單元範圍後再續提專案小組審議。</td><td>本案持續與與鄰地地主溝通，已有部分地主表達意願參與本案，實施者仍持續努力與尚未同意戶協調，並檢附訪談紀錄詳附錄十一。</td><td>P 附錄十一</td></tr>
<tr><td></td><td>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併同檢送都市設計報告書提請續審。</td><td>遵照辦理，已於規定期限內檢送修正後報告書圖。</td><td>-</td></tr>
</table>

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表

開會時間：105 年 8 月 15 日（星期一）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 17 樓 1720 會議室

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、陳情人意見 一、顏小姐－代表 831-2、834、835-1、836、861 地號所有權人吳○娟	(一) 我們未來分配位置到底在哪裡？如果可以確定請實施者提供合約書，並於合約書內載明可分回多少及確定分回的坪數。假設以後估價結果為 2,000 萬或 3,000 萬，但 4 年後要是連 1 層都分不回來，或是原本我們是整棟更新卻變成 1 層，我們不同意這個都更案。另外估價部分，雖然未來會有估價師進行估價，但現在變成要我們先簽同意書再請估價師，在不知道本案內容情況下我們是無法簽同意書的，我們不同意用現在的價值來選配及分回房屋，希望是現在有多少坪數未來就換回多少坪數。	1.本案實施方式採權利變換，目前進行階段為事業計畫，其主要為確定範圍、建築設計及都市更新獎勵容積等，定案後在權利變換階段始能有精確的數值試算出地主可分得多少坪，又本案有申請 30%容積移轉，其容積移轉最終核定量需經過都市設計審議，此為不確定因素，因本案在相關的獎勵值尚未明確狀況下，僅能提供在多少獎勵值狀況下試算地主可分配多少坪數，但皆為均值，惟地主需要的是明確的坪數及位置，這部分均有在前幾次會議上說明，只是現階段無法確定坪數及位置，但分回坪數之計算方法均有做說明【(更新後總銷金額-共同負擔費用)×更新前每人土地權利價值比例=更新後應分配權利價值，(更新後應分配權利價值-所選停車位價值)÷二樓以上均價=每人分回坪數(均值)；每人權利價值比例為估價師提供】，後續應以權利變換計畫報告書為準。 2.後續權利變換階段估價師會提供每層每戶房屋單元價值及每人權利價值，地主可依據每人應分得權利價值選擇房屋單元，實施者會持續與地主溝通。 3.有關溝通部分，除了電話溝通，先前已有 2 次自辦公聽會及 1 次公辦公聽會，吳家地主均有出席，也知道相關的訊息，因吳家地主持有土地位於臨中正東路側中間的位置，是需要納入範圍內一併都市更新，若位於旁邊還可考慮排除，故希望納入再做進一步協調，在事業計畫審議階段過程中，會持續與地主溝通。	-
	(二) 我們也希望可以知道未來分回第幾層樓，例如我們目前持有房屋為幾號，未來就分回同一門牌的樓上，如果是跨號選擇才需要公開抽籤，希望原地主有優先選配原位置的權利。		
	(三) 先前實施者回覆說有與我們溝通，但至今僅接到 2 通電話，而且回應表示目前為事業計畫階段，待後續權利變換階段才可確定分配事項，等於我們都沒有得到答覆。		
	(四) 我們是有想要參與都更，但是擔心原本為 1 整棟更新後只分回 1 層，那我們 3 個人要怎麼住，若 4 年後無法分回，屆時請都市更新處協助協調，若協調不成，我們不參與都市更新，拆遷時請都市更新處通知何時拆遷，確保不會影響本人房屋，我們了解建商有實施的權利，但不同意戶也有居住權跟財產權。		
二、吳○霞－831-2、834、835-1、836、861 地號所有權人	(一)本人房屋為民國 80 幾年買進，當初買的成本很高，我想保有自己的老本及老屋，不需要都市更新，因為都市更新後我的財產就沒了，若我的房屋老舊可以自己重蓋，不要強制拆除我的房屋。	已知悉。	-
	(二) 實施者提及若要參與都市更新，要以目前的屋況請估價師來估價，假設估價結果是價值 3,000 萬，4 年後新房子蓋好了，頂樓與 1 樓價值最高，屆時假設開價頂樓 1 坪價值 100 萬，請問我 3,000 萬房屋價值能換多少坪？目前透天的房子我們 3 姊妹還能 1 人住 1 層，以後換回來難道要 3 個人住 1 層嗎？所以我覺得，以舊房子價值，換算新房子可以換多少，我年紀大了不會換算。	本案實施方式採權利變換，目前進行階段為事業計畫，其主要為確定範圍、建築設計及都市更新獎勵容積等，定案後在權利變換階段始能有精確的數值試算出地主可分得多少坪，又本案有申請 40%容積移轉，其容積移轉最終核定量需經過都市設計審議，此為不確定因素，因本案在相關的獎勵值尚未明確狀況下，僅能提供在多少獎勵值狀況下試算地主可分配多少坪數，但皆為均值，	-

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(三) 我並不是不喜歡都市更新，就是要知道最後能換回多少坪數，還有換回在那１層樓，要一個正確答案，目前不確定能換回多少坪數，就要我們地主舊房子讓人估價，以後新房子確還要花錢跟建設公司買，我覺得是不公平的，我現在有多少坪以後就應該可以換回多少坪或是可以選多少坪，難道還需要加錢嗎？	惟地主需要的是明確的坪數及位置，這部分均有在前幾次會議上說明，只是現階段無法確定坪數及位置，但分回坪數之計算方法均有做說明【(更新後總銷金額-共同負擔費用)×更新前每人土地權利價值比例=更新後應分配權利價值，(更新後應分配權利價值-所選停車位價值)÷二樓以上均價=每人分回坪數(均值)；每人權利價值比例為估價師提供】，後續應以權利變換計畫報告書為準。	
	(四) 我希望一切內容都能清楚明白，明白了房子才能夠拆，每次開會都發一個資料，但是我都看不懂，5、6 年後我也老了，總不能這5、6 年用性命下去跟他換吧！希望都市更新處幫助我，讓想要都市更新的人去做都市更新，我的房子我自己蓋，不要都市更新。	已知悉。	-
	(五) 實施者剛剛回應說之前有開公聽會說明，但公聽會只說明房子怎麼蓋，都沒說明可以分回幾坪，不確定怎麼分配，再多的會議也很勞心，不參加會議可以嗎？是不是我們可以不參加都市更新，因為獎勵我們根本都弄不清楚，屆時有獎勵我卻都沒分到，我覺得再怎麼溝通也沒答案，但又怕本案已達到法定門檻，以後我的房子會被強制拆除，請問是否真的會強制拆除我的房子？	本案係依都市更新條例規定提出申請，目前都市更新為多數決機制，惟新北市尚未有代為拆除的案例。本案審議尚有一段時間，實施者會再持續努力與陳情人詳細講解及溝通。	-
三、鄭議員宇恩	本案由建設公司擔任實施者，希望實施者能夠加強與所有權人之間的信任度。另外倘所有權人不願意參加本案事業計畫階段，後續亦不願以權利變換方式來實施，相關法令及權益部分，市府都市更新處亦有義務與所有權人具體說明，讓所有權人放心。	已知悉。	-
貳、相關單位意見 一、市府交通局	(一) 停車場內及門口請設置警示設施。	遵照辦理，已設置警示設施。	都審報告書 P0A-09
	(二) 請標示汽機車坡道寬度及汽車坡道前平地尺寸請標示。	遵照辦理，已標示。	都審報告書 P0A-09
	(三) 補充店鋪停車需求分析及未來承諾不得申設路外及路邊停車。	遵照辦理，已依規定分析。	都審報告書 P0A-09
	(四)套繪汽機車進出入軌跡及竿蓁二街現況未達 8 米，未來依都市計畫寬度留設。	遵照辦理，已標示。	都審報告書 P0A-09
	(五) 補充人車動線規劃圖。	遵照辦理，已標示。	都審報告書 P0A-09
	(六) 容積獎勵部分： 1.停車場需求（含店鋪及分析）內部化，未來不得申設路邊停車。 2.未來倘有設置候車亭需求不得拒絕。	遵照辦理。	都審報告書 P0A-09
參、委員綜合意見 一、都市設計	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，續提都市更新暨都市設計專案小組審議。 (一)山坡地建築物高度放寬： 1.有關高度放寬斷面檢討請標示保留後方 20%最鄰近山脊線位置，並請模擬放寬前量體，以利對照。	本案已修正，未涉及高度放寬。	-

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2. 本案沿中正東路應於道路境界線算起 10 公尺後方留設，目前留設於基地後院，且空間較零碎，請加強開放性及公益性。另請標示檢討該面積不得小於 500 平方公尺。	本案已修正，未涉及高度放寬。	-
	3.請檢討高度放寬前後之視覺通透率，另請檢討地面層最大對角線長度不得大於 50 公尺。	本案已修正，未涉及高度放寬。	-
	4.本案高度放寬後開挖率增加 0.04%，請說明合理性。	本案已修正，未涉及高度放寬。	-
	5.本案放寬後增加之法定空地與容積移轉所提之友善方案(鄰里社區小型公園)重複計算，請修正。	本案已修正，未涉及高度放寬。	-
	6. 放寬前後之綠建築獎勵請確實檢討對照。	本案已修正，未涉及高度放寬。	-
	7. 涉及建築技術規則山坡地專章部分請補充檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	都審報告書 P0A-11
	8. 請於開放空間入口設置指示牌，其管理維護方式納入規約載明。	遵照辦理，已依規定設置、及載明於規約中。	都審報告書 P0A-13
	(二) 本案申請容積移轉 1,214.05 平方公尺(40%)，環境友善方案為協助道路開闢、提供社區小型公園與退縮人行道。惟環境友善方案請以基地內可提供之方案為優先，且作為環境友善方案之項目請予以量化，以利審查。	遵照辦理，已調整為 910.53 平方公尺(30%)並量化計算。	-
	(三) 請套繪基地周邊 100 公尺建築物一層平面圖，說明周遭開放空間留設方式，並加強基地與外部環境之連結。	遵照辦理，已套繪基地周邊及加強環境連結。	都審報告書 P0A-15
	(四) 開放空間中車道、高層建築緩衝空間等，車輛進出動線之軌跡應詳細標示，並應考量鋪面形式之區隔，以確保行車安全。	遵照辦理，已標示車輛進出動線軌跡及做鋪面的區隔。	都審報告書 P0A-15
	(五) 無障礙空間引導部分，請配合行穿線及人行道至車行出入動線檢討設置無障礙坡道及室外通路設置情形。	遵照辦理，已依規定檢討。	都審報告書 P0A-17
	(六) 申請屋脊裝飾物部分，依都市設計審議原則設置高度為 6 公尺以下，請補充說明其構造型式與必要性。	本案已取消屋脊裝飾物設置。	-
	(七) 圍牆部分請依都市設計原則補充檢討。	遵照辦理，已依規定檢討。	都審報告書 P0A-19
	(八) 退縮達 6 公尺以上之開放空間請考量植雙排大型本土常綠喬木，以形塑具遮陰性的通行空間。	遵照辦理，已依規定檢討。	都審報告書 P0A-21
	(九) 於原土層之喬木應無設置樹穴之必要，並請標示枝下高度確保符合審議規定	遵照辦理，已依規定檢討。	都審報告書 P0A-23
	(十) 請以專章補充都市更新獎勵內容及範圍請於圖說，並說明都更與都市設計申請獎勵值內容是否有重複計算。	遵照辦理，已依規定檢討。	都審報告書 P4
	(十一) 景觀剖面圖請標示人行空間範圍、高程、洩水坡度及植栽槽淨寬。	遵照辦理，已補充標示。	都審報告書 P0A-23
	(十二) 請檢討透水鋪面覆土層應達 60 公分之覆土深度。	遵照辦理，已補充剖面圖。	都審報告書 P0A-25
	(十三) 請補充空調主機、招牌設置、屋頂綠化等圖說。	遵照辦理，已補充。	都審報告書 P0A-26~28

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(十四) 提案單請補充汽車自設停車數量及自行車設置情形。	遵照辦理，已補充。	都審報告書 P0A-29
	(十五) 管理維護計畫： 1.開放空間範圍圖說應納入公寓大廈管理規約。	本案有申請人行步道容積獎勵，已檢附圖說於公寓大廈管理規約內容。	P 附錄五-18
	2.請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算開放空間管理維護基金。	遵照辦理，已補充。	都審報告書 P0A-30
二、都市更新	(一) 有關人民陳情意見部分： 有關本案相關人民陳情意見，請實施者妥與陳情人溝通協調，並讓所有權人充分了解都市更新相關法規及程序，俾利本案後續推動進程。	遵照辦理，實施者會再持續努力與陳情人詳細講解及溝通。	-
	(二) 都市更新單元範圍部分： 1.有關本案更新單元範圍，請實施者釐清東側 4 戶法定空地是否足夠及與鄰房建物是否有共同壁問題。另該部分是否納入本案併同辦理，請實施者再行評估，並於下次會議時說明。	1.遵照辦理，共同壁已依規定納入建築面積檢討。 2.本案於事業計畫報核前 104 年 2 月 14 日舉辦含東側 4 戶範圍自辦公聽會，惟開發整合約 10 個月後之同意比例仍未達法定門檻，故於 104 年 12 月 21 日以目前範圍報核；另第一次專案小組會議後，本案於 105 年 11 月 18 日舉辦鄰地協調說明會，鄰地協調會議雖有地主表達有意願參與本案，但並無實質出具同意書，意願統計無人回覆雖多方向鄰地協調取得同意書，亦無功而返，故只得維持目前範圍。	1.P10-6 2.附錄十
	2.有關南側毗鄰 8 公尺計畫道路未納入更新單元範圍，惟實施者承諾協助興闢，查本案係以權利變換方式實施且又有申請其他區外容積移轉，故考量該等所有權人權益，請評估是否將該計畫道路土地納入更新單元範圍。	本案建築物有部分占用計畫道路情況，面積為 201.83 ㎡，其占用部分為涉及實施者與地主協議內容，未來更新單元內建築拆除時一併處理，無申請都市更新容積獎勵。	P8-1~P8-2
	3.請實施者於計畫書內敘明本案基地內現有排水溝未來規劃方式。	遵照辦理，已依規定規劃未來方式。	P12-13
	(三) 都市更新獎勵部分： 1.設計建蔽率獎勵部分： 倘本案東側 4 戶未納入更新單元範圍，共同壁無法拆除部分請納入檢討計算。	遵照辦理，已依規定納入建築面積檢討。	P11-6
	2.人行步道獎勵部分： (1)請配合道路線型或以直線順平並延續為原則，另應扣除本案申請容積移轉獎勵提供容積移轉友善方案與申請人行步道獎勵重疊部分之面積，請一併修正。	遵照辦理，已依規定檢討。	P10-3~P10-5、P10-7
	(2)請實施者檢附標準層平面圖套疊人行步道範圍圖，俾利查核。	遵照辦理，已依規定檢附標準層平面圖套疊人行步道範圍圖。	P10-5
	(3)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列管理維護基金，並於公寓大廈規約草約中載明。	遵照辦理，已提列管理維護基金，並於公寓大廈規約草約中載明。	P 附錄-23
	(四)請詳實說明本案財務計畫內容、信託續建機制並載明於事業計畫書中。	已摘錄信託內容於事業計畫報告書第拾玖章，另檢附信託契約(草約)內容詳附錄八。	P19-2、P 附錄八-1
	(五) 計畫書及簡報內容： 1.P.10-1 容積獎勵試算表文字誤植部分，請修正。	遵照辦理，已修正。	P10-1
	2.P.15-1 及 P.15-3 法規名稱誤植，請修正。	遵照辦理，已修正。	P15-1、P15-3

發表人	陳情意見及委員意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	3. P.15-3 建築物樓層數誤植，請修正。	已補充說明。	P15-3
	4. P.15-5 鄰房鑑定費用請依「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」之規定提列。	已檢附報價單，詳附錄九。	P 附錄九-5
	5. 請檢附本案開挖率計算檢討圖說。	遵照辦理，已檢附本案開挖率計算檢討圖說。	P11-12
	6. P.11-2 建築面積檢討表請載明各層樓高。	遵照辦理，建築面積檢討表已載明各層樓高。	P11-2
	7. 有關容積移轉友善方案供公眾使用部分，請載明於公寓大廈管理規約草約中。	遵照辦理，容積移轉友善方案供公眾使用部分，已載明於公寓大廈管理規約草約中。	P 附錄-23
	8. 簡報 P.11 所載之選配原則並未於計畫書內載明，倘後續有訂定之必要，請實施者依相關規定辦理說明會周知所有權人。	遵照辦理，選配原則已補充於事業計畫報告書第拾玖章，惟後續選配仍需以權利變換階段實際選配為準。	P19-1
肆、結論	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	遵照辦理，詳附表 1。	

附表 1 事業計畫歷次規劃內容調整對照表

項目		送件版	公展版	第一次專案小組版	第二次專案小組版
建築規劃	基準容積	3,035.13 ㎡	3,035.13 ㎡	3,035.13 ㎡	3,035.13 ㎡
	樓層數	18F	18F	18F	12F
	戶數	49 戶	49 戶	49 戶	48 戶
	汽車停車位	49 個	49 個	49 個	48 個
	機車停車位	65 個	65 個	65 個	50 個
建築容積	設計容積率	412.05%	412.05%	412.05%	376.58%
	設計總容積	5,211.02 ㎡	5,211.02 ㎡	5,211.02 ㎡	4,755.90 ㎡
	建蔽率	34.95%	34.95%	34.95%	47.02%
	總樓地板面積	9,723.37 ㎡	9,723.37 ㎡	9,723.37 ㎡	8,777.22 ㎡
申請獎勵項目	都市更新獎勵	1,010.62 ㎡ (33.29%)	1,010.62 ㎡ (33.29%)	1,010.62 ㎡ (33.29%)	810.36 ㎡ (26.69%)
	容積移轉	1,214.05 ㎡ (40%)	1,214.05 ㎡ (40%)	1,214.05 ㎡(40%)	910.53 ㎡(30%)

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會意見回應綜理表

開會時間：105 年 6 月 17 日 (星期五) 下午 3 時整

開會地點：竿蓁市民活動中心（新北市淡水區中正東路一段 3 巷 6 號）

發表人	公聽會發表及陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、吳◯娟－831-2、834、835-1、836、861 地號所有權人(含書面意見)	（一）我們要參加都更也是可以啦！新房子當然每個人都喜歡，我只是想知道原來多少坪可以換幾坪回來？我們臨路的房子以後可以分哪一層？都可以選擇的嗎？分得的樓層要補多少錢？選配原則 110%是指超過就不能選嗎？是不是有一個伸縮的空間？租金補貼是怎樣計算的？	1.本案實施方式為權利變換，目前進行階段為事業計畫，事業計畫主要為確定範圍、建築設計及都市更新獎勵容積等，定案後在權利變換階段始能有精確的數值試算出地主可分得多少坪，又本案有申請 40%容積移轉，其容積移轉最終核定量需經過都市設計審議，此為不確定因素，但地主若有需要可先提供估算數值，後續應以權利變換計畫報告書為準。 2.後續權利變換階段估價師會提供每層每戶房屋單元價值，地主可依據每人應分得權利價值自由選擇房屋單元。 3.有關選配原則 110%部分，為避免找補金額過高，故通案上會設此原則。 4.本案合法建築物拆遷安置費之租金參考崔媽媽基金會淡水住家平均租金約 597.68 元/坪/月，本案以 600 元/坪/月估算。	1.- 2.- 3.- 4.P14-1
	（二）我快 70 歲，想有新房住，曾經建商來電，但協調破局，建商完全沒誠意溝通，這是我花了大半輩子辛苦來的房子，建商說只願意用他們買巷子內的房價和我買，他們告知巷內買 1 千多萬，而我大馬路店面整棟正面含店面當初購買就不止這個價格，要我慘賠認損失，有誰會願意。	實施者會繼續努力與地主持續溝通，若有意願出讓，實施者會審視附近行情作合理出價。	-
	（三）究竟如何分配交待不清，我交出房子，能換回多少、拿回什麼都不知道，問了周邊鄰居，他們也不知道換什麼回來就蓋章！！！我覺得很可怕。	本案實施方式為權利變換，目前進行階段為事業計畫，後續於權利變換階段始能有精確的數值試算出地主可分得坪數，目前可先提供估算數值給地主，後續應以權利變換計畫報告書為準。	-
	（四）希望政府站在保護人民立場，做我們的人民保姆，確實保障我們不參與都更的權益，我非常害怕被恐嚇，也怕房子被強制拆除，問了很多政府機構都說會保障我們權益，叫我們放心不會拆房，因此我再次表明立場，在賠損之下，我們不可能參與都更，堅決反對，希望建商能有誠意與我們談到合理價格，謝謝。	已知悉，實施者會繼續努力與地主持續溝通。	-
二、顏小姐－（吳◯娟之女）	（一）權利變換時分配的內容要是我們不接受，可以撤銷同意嗎？現在簽了都不知道能換多少？後續分配完的話也不能撤銷同意了嗎？我們房子也是花一大筆金額購買的，現在都不知道能換多少是要怎麼簽？	1.權利變換階段只有參不參與分配的問題，在事業計畫階段簽署同意書就表示同意實施者在未來以權利變換方式執行本案;即便無繳交事業計畫同意書，仍可參與下階段選配，不影響地主的權益。 2.本案實施方式為權利變換，目前進行階段為事業計畫，後續於權利變換階段始能有精確的數值試算出地主可分得坪數，目前可依據本案事業計畫申請都市更新容積獎勵及容積獎勵移轉推估先提供估算數值給地主參考，實際更新後價值及分配應以權利變換計畫報告書為準。	-
	（二）我們是真的很想要同意，但考量成本太高及不知道未來可以分到甚麼，假設最後真的不同意，我們真的會被強制參加都更、強制拆除嗎？	新北市目前尚未有合法建物強制拆除之案例，但新北市政府依都市更新條例規定確實有執行強制拆除的權力，實施者會與地主妥善溝通協調，讓地主了解自身的權益，倘協調不成實施者向新北市政府申請代拆，新北市政府亦會召開協調會議瞭解地主想法及需求，不會貿然進行強制拆除作業。	-

發表人	公聽會發表及陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	（三）我們想表達意見的底線在什麼時候？本次會議就是最後表達意見的時間嗎？	此次會議為本案公開展覽階段辦理之公聽會，公開展覽結束以後會進入審議階段，地主可用書面或是參與審議會並於會上表達意見，在審議會時實施者會回應地主所提出之問題。	-
	（四）我們到底有什麼方式可以保障我們的權益？我媽媽他們辛辛苦苦掙來的房子，當初有一個業務人員說我們在路邊店面的房子就跟他們在巷子裡面買的價值一樣，就值1千多萬，我是因為這樣才非常的擔心。如果最後的結果我們是賠錢的，我們就不參加。	實施者會繼續努力與地主持續溝通。	-
三、陳○謹－125地號所有權人（陳先生代表）	容積移轉費用3千2百多萬，是否可以計算一下我們每一戶未來要付多少。	共同負擔金額包括工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及容積移轉等費用，若為地主自組更新會實施都市更新，則為地主依所擁有權利價值比例負擔，但因本案有建設公司擔任實施者，故共同負擔費用包括容積移轉費用均為實施者代墊費用，未來以更新後房地折價抵付。	-
四、吳○、吳○霞－831-2、834、835-1、836、861地號所有權人(書面意見)：	（一）土地都市更新計畫看不懂、不清楚。	實施者會繼續努力與地主持續溝通。	-
	（二）原地主可分得多少也不清楚。	本案實施方式為權利變換，目前進行階段為事業計畫，後續於權利變換階段始能有精確的數值試算出地主可分得坪數，目前可依據本案事業計畫申請都市更新容積獎勵及容積獎勵移轉推估先提供估算數值給地主參考，實際更新後價值及分配應以權利變換計畫報告書為準。	-
	（三）可原地分配房屋嗎？	後續權利變換階段估價師會提供每層每戶房屋單元價值，地主可依據每人應分得權利價值自由選擇房屋單元。	-
	（四）有權利選擇樓層嗎？		
	（五）可知道分得樓應補貼多少錢。	後續權利變換階段估價師會提供每層每戶房屋單元價值，地主可依據每人應分得權利價值自由選擇房屋單元，地主若選擇高於應分得權利價值之房屋單元，則需補貼差額，反之若選擇低於應分得權利價值之房屋單元，則實施者會找補金額予地主。	-
	（六）所持有土地可分得多少坪數。	本案實施方式為權利變換，目前進行階段為事業計畫，後續於權利變換階段始能有精確的數值試算出地主可分得坪數，目前可先提供估算數值給地主，後續應以權利變換計畫報告書為準。	-
	（七）「租金補貼」如何算。	本案合法建築物拆遷安置費之租金參考崔媽媽基金會淡水住家平均租金約597.68元/坪/月，本案以600元/坪/月估算。	
	（八）雖然都更有獎勵投資，應該可原有地坪分得合理坪數讓地主清楚，才能進一步都更條件。所以我不同意都更計畫案。	本案實施方式為權利變換，目前進行階段為事業計畫，後續於權利變換階段始能有精確的數值試算出地主可分得多少坪，目前可先依據本案事業計畫申請都市更新容積獎勵及容積獎勵移轉推估提供估算數值給地主參考，實際更新後價值及分配應以權利變換計畫報告書為準。	-

發表人	公聽會發表及陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	（九）我想知道沒有獎勵時我們可以分得多少，以及獎勵加入以後我們可以分得多少。	1.本案土地使用分區為第四種住宅區，地主所持有土地面積為 167.57 ㎡，容積率為 240%，允建容積為 402.17 ㎡。 2.依據合法建築物謄本及測量報告書資料，地主所持有建物(中正東路一段 53 號)現況面積合計為 596.77 ㎡，其現況使用已超過允建容積。 3.目前可先依據本案事業計畫申請都市更新容積獎勵及容積獎勵移轉推估提供估算數值給地主參考，實際更新後價值及分配應以權利變換計畫報告書為準。	-
五、委員意見	都市更新可以透過申請容積獎勵，降低現住戶及實施者的開發成本，但都市更新審議重點會檢視實施者所提出之計畫方案，其配置對於周邊環境是否妥當、建材成本等共同負擔是否合理，未來可否提升住戶居住環境，增進公共利益、達至宜室宜居，相關規劃設計及地主分配的權利，委員會都會慎重審查把關，請各位地主放心，也歡迎各位地主參與各階段審查並提供意見。	敬悉。	-
六、主席結論	感謝各位踴躍參與，今天公聽會議程序到此結束，後續本案俟公展完畢後將進入審議程序，各位地主如果想參加審議會，可在意見表勾選要出席審議會及填寫相關聯絡資料或與現場承辦人員登記，屆時將寄發開會通知；後續如有任何意見，於公展期間及後續審議階段亦可以書面敘明後郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。	敬悉。	-

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」第一次退補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府都市更新處 105 年 2 月 1 日新北更事字第 1043442624 號函辦理 一、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。 (一)本案自行劃定都市更新單元檢核表所採用之環境指標三「停車位數量未達法定停車位」部分，其檢討有誤，請修正。	遵照辦理，已取消環境指標三項目，目前符合環境指標項目一及四，符合規定。	P 附錄二-3~ P 附錄二-5
(二)請於計畫書中說明與更新單元東側鄰地協調過程，另請釐清與 767 地號上之建物是否涉及共同壁問題，若有請說明後續處理情形。	本案 767 地號上之建物經檢討涉及共同壁之問題，後續將由建築師簽證符合未拆除建物相關結構安全補強之處理方式，依規定檢具結構安全處理報告，並於申請拆除執照前檢附。	-
(三)更新單元外南側臨接計畫道路(芊蓁二街)地上物占用情形，其後續處理方式請於第 8 章「區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫」章節補充說明。	遵照辦理，本案建築物有部分占用計畫道路情況，面積為 201.83 ㎡，未來更新單元內建築拆除時一併處理，無申請都市更新容積獎勵。	P8-1
(四)計畫書 P5-2 表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊面積合計有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	P5-2
(五)計畫書 P5-3 表 5-4 請補充同意比例法定門檻。	遵照辦理，已補充。	P5-3
(六)計畫書 P5-6 表 5-9 土地使用及建築物現況內容圖文不符部分，請釐清。	遵照辦理，已修正。	P5-7
(七)本案申請設計建蔽率獎勵涉及綠化率及綠覆率檢討部分，請詳列計算過程及檢附綠化植栽表後依規定檢討。另文字誤繕部分，請修正。	本案取消申請設計建蔽率獎勵。	-
(八)本案申請人行步道獎勵部分，圖 10-4 請套繪 1、2 樓平面圖及建築線指示圖。	遵照辦理，已修正人行步道獎勵圖說已套繪一、二樓平面圖。	P10-3~P10-5
(九)請說明緩衝空間後方梯間設計為何?請說明。	補充說明，後方梯間為通達地面以上之樓層特別安全梯一樓出口，詳補充剖面圖。	P11-14
(十)本案設置高層緩衝空間部分，請依建築技術規則相關規定檢討，另檢附剖面圖說檢討該空間高度及透空性。	配合修正，本案於基地內設置一處 6×12 公尺緩衝空間，頂蓋淨高度均>3M，剖面圖補充於一樓平面圖。	P11-14
(十一)計畫書 P11-10 圖 11-8 地下三層平面圖誤植為地下四層平面圖請修正。	遵照辦理，已修正。	P11-10
(十二)地下四層地 48 號車位請檢附剖面圖說檢討與後方車道設計高度。	遵照辦理，已修正，停車位置調整，地下層停車空間高度皆大於 2.1m。	P11-9
(十三)拾陸、效益評估章節請以量化分析方式呈現。	遵照辦理，已補充。	P16-1
(十四)請於計畫書中補充信託草約內容	遵照辦理，已補充。	P19-2、P 附錄八-1
(十五)有關本案現有公有人行道部分，請釐清現況是否有既有植栽?並請說明後續與本案申請之人行步道獎勵空間介面之串連。	補充說明，現況公有人行道部份無既有植栽，詳現況照片。與基地內退縮人行步道空間連接部分，均作順平處理，坡度均低於 5%，配合基地內鋪面材質鋪設。	P11-25
二、請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址:http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)申請註冊，並完成個案資料填寫。	遵照辦理。	-
三、修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理，其餘應補正之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。	-
四、為後續公開展覽期滿後召開都市更新暨都市設計聯審，請預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。	敬悉。	-

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請;另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，其補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 60 日內補正後送府續辦，若屆期仍未補正者，及依前開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會意見回應綜理表

開會時間：104 年 11 月 13 日（星期五）下午 3 時整

開會地點：新北市淡水區竿蓁一街 120 號(竿蓁林福德宮土地公廟)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
許◯郎監事	本案基地臨中正東路且為角地，區位良好，目前為事業計畫階段，主要為針對建築設計部分，本案雖基地規模較小，為爭取都市更新容積獎勵，其建築設計均有考量，如建蔽率、綠建築等設計。另本案法定容積僅 240%，故實施者有作容積移轉，目前事業計畫同意比例已達 80%以上，希望未來能爭取百分之百同意比例，後續於推動權利變換，始能縮短時程。未來都市更新容積獎勵相關法令會趨向嚴格，希望能把握此次都市更新機會送審，順利審查通過。	敬悉。	-
宋◯垚教授	1.先前範圍召開公聽會時，本人也有參與，今日雖然縮小基地規模，確實開發整合不易，但目前同意比已達法定報核門檻，僅差一戶，還是有機會達到百分之百同意。未來都市更新容積獎勵相關法令會再縮限獎勵，時程需好好把握，希望實施者可努力協調，縮短更新程序。 2.在建築設計部分，雖基地規模不大，但本案有不同坪數規劃供大家選擇，且本案臨中正東路，看好未來發展潛力，另針對綠建築部分可加強補充敘述，如綠化、基地保水、垃圾處理、垂直綠化部分均可加強說明，建築物方位最好為坐北朝南，第二順位為朝東南，本案方位即朝東南設計。另建築物三面開窗，景觀不錯，還有通風採光，外牆也採典雅的設計及燈光設計，在基地配置亦保留開放空間，未來開放空間的維護管理也是需要注意，均有表現實施者誠意，整體規劃平穩，未來審查委員也會逐項審查，希望實施者與地主有良好溝通，期望能達百分之百同意。	1.敬悉，有關同意比部分，未來實施者會努力整合，若本案百分之百同意，未來審查速度也可加速。 2.敬悉，本案綠建築設計詳第十二章。	1.P5-3 2.P12-20
更新處代表王◯志先生	本案在目前時間點送件是為爭取綠建築獎勵，容積移轉明年也會受影響，希望能好好把握，目前同意比例只差一戶即可達百分之百，希望能繼續努力，今天地主踴躍發言，達到雙向溝通，736~767 地號目前尚未同意，有點可惜，期望未來能順利，預祝大家都市更新成功。	敬悉，有關同意比部分，未來實施者會努力整合，若本案百分之百同意，未來審查速度也可加速。	P5-3

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
地主吳◯娟小姐	1.請問選配原則 110%為何? 2.若本人選擇一樓店鋪，再多選二樓以上之單元，若權值僅能足夠選一半坪數，則會有需多選部分超過 110 情況該如何處理? 3.一樓及二樓坪數是否一樣大? 4.請問一樓及二樓公設為多少? 5.請問一樓店面寬為多少?	1.有關選配原則 110%部分，舉例為假設個人權利價值為 1000 萬，若選擇 1100 萬房子，多選 100 萬需補給實施者，若選擇 900 萬房子則實施者需找補給地主 100 萬，以避免找補金額過高，此為原則，選配原則依後續事業計畫報告書為準。 2.若已選擇一樓店鋪需再多選的部分可選擇其他地主尚未選擇之房屋單元，但應與實施者協商，以免影響其他地主在自己權值內選配房屋單元之權益，另不同樓層之房屋單元價格不同，依地主所選之房屋單元找補。 3.一樓及二樓坪數一樣大，目前店面設計為一樓加二樓，內部有設計室內梯，詳一層平面圖及二層平面圖。 4.店面部分一樓及二樓含公設約為 40 坪。 5.一樓店面寬度約為 3.8 公尺，深度約為 12 公尺。	1.- 2.- 3.P11-14~P11-15 4.- 5.P11-14
地主張◯禮先生(張蔡◯蓮代表)	1.房屋單元之坪數價格如何換算? 2.地主權值如何換算?	1.坪數換算價格為依照每戶條件不同價格不同，如三樓房屋單元價值與十樓房屋單元價值不同，同一層面淡水河與無面淡水河價格也不同。未來權利變換階段會估算出每個地主應分配之權利價值，地主可就其權利價值選擇房屋單元，並互為找補。 2. 地主權值會有三家估價師估價，此為事業計畫審議通過，建築設計定案後，接續權利變換階段之辦理事項。	-

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「新北市都市更新審議原則」申請建築相關獎助措施，分為都市更新容積獎勵及容積移轉二個部份，其容積獎勵項目及額度說明如下：

一、申請都市更新建築容積獎勵說明

申請各項都市更新建築獎勵容積額度計算說明如下，獎勵項目、額度及比例整理表如表 10-1。

表 10-1 容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
ΔF0(基準容積)= 1,264.64x240.00%		3,035.13	100.00
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	--	--
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	--	--
	4.面臨兩條以上計畫道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(住宅區 a=1.5)	507.45	16.72
七	綠建築，申請銀級	182.10	6.00
更新容積獎勵合計		689.55	22.72
申請更新容積獎勵(第二～三項)		0	0.00
申請更新容積獎勵(第四～十二項)，獎勵上限為 50%		689.55	22.72
其他獎勵容積（容積移轉)		607.02	20.00
申請容積獎勵總計		1,296.57	42.72

註：實際獎勵額度以新北市都市更新委員會核定之內容為準

(一)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點規定：

配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限。

基地自建築線起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽。

本更新單元為臨兩條計畫道路之基地，擬以實際退縮面積申請獎勵，住宅區以 1.5 倍計。實際退縮面積計算如圖 10-1~3。

本案於中正東路一段及竿蓁二街均退縮留設 6 公尺以上人行步道，以實際退縮面積x1.5 倍核計獎勵容積。

- 臨道路側實際退縮面積 338.3(㎡)x1.5=507.45 (㎡)

本項申請獎勵為法定容積之 16.72%，計 507.45 ㎡。

(二)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點規定：

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵。實施者同意與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發兩年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，以申請本案都市更新事業計畫範圍內土地，按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值乘以獎勵容積樓地板面積之 0.7 倍計算，182.10x74,699 元/㎡x0.7=9,521,934 元。

另依協議書規範以公共基金 50%提列綠建築維護管理費用，共計 762,251(1,524,501x50%)，專款專用於綠建築相關維護管理事項。

本案初步規劃應可符合綠建築銀級標章，依規定申請綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汙水及垃圾改善指標等 7 項。(詳見事業計畫報告書拾貳章及附綠七、綠建築評估計算表)

- 本更新單元擬取得綠建築候選證書並通過綠建築分級評估銀級

本項申請獎勵為法定容積之 6.00%，計 182.10 ㎡。

(八)申請都市更新獎勵容積額度檢核

本案擬申請都市更新獎勵容積共 689.55 ㎡，占法定容積 22.72%，小於 50%，符合相關法令之規定。

二、容積移轉說明

本案容積移轉皆為區外容積移轉。區外容積移轉係以實施者代替土地所有權人於公開市場購入同一都市計畫區內之私有公共設施保留地作為容積送出基地。其相關說明如下：

(一)相關法令

本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定：接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不超過該接受基地基準容積之 40%，位於山坡地範圍可移入容積不得超過 20%。

本案為實施都市更新地區且屬於山坡地範圍，申請容積額度為接受基地基準容積之 20.00%，計 607.02 ㎡。

計算公式如下：

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

(二)容積取得與分配方式

1. 容積取得方式：依都市更新條例第 30 條規定略以容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。本案有關容積移轉之送出基地，由實施者取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地(不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者)，取得費用納入本案都市更新共同負擔。
2. 容積分配方式：基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，容積取得後並不單獨移入特定之土地，而採取本案所有土地共同作為接收基地，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。

(三)申請容積移轉之容積送出額度

預計移轉 607.02 ㎡容積於本案建築基地，占法定容積(3,035.13 ㎡)之 20.00%。並依新北市政府容積移轉相關規定辦理。

依都市更新建築容積獎勵辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

本案更新單元面臨
東南側 8M 竿蓁二街----------退縮6M以上建築
西南側 24M 中正東路一段--------退縮6M以上建築
住宅區: 338.3*1.5=507.45㎡
佔基準容積之20.69%--------(628.26/3035.13=0.2069)
20.69% ≦ 30%----------OK

6M人行步道退縮範圍(有獎勵)

1.5M山坡地人行步道退縮範圍(無獎勵)

① (9.838X0.009)/2=0.04
② (14.021X0.095)/2=0.67
③ (15.585X0.071)/2=0.55
④ (19.574X0.236)/2=2.31
⑤ (38.191X0.757)/2=14.46
⑥ (3.302X0.011)/2=0.02
⑦ (9.393X0.035)/2=0.16
⑧ (15.299X0.088)/2=0.67
⑨ (16.516X5.268)/2=43.5
⑩ (19.875X5.76)/2=57.24
⑪ (7.399X2.418)/2=8.95
⑫ (9.758X0.003)/2=0.01
⑬ (6.633X3.333)/2=11.05
⑭ (6.633X3.308)/2=10.97
⑮ (6.64X3.311)/2=10.99
⑯ (43.022X4.285)/2=92.17
⑰ (7.399X0.927)/2=3.43
⑱ (43.022X0.416)/2=8.95
⑲ (6.017X0.142)/2=0.43
⑳ (22.583X4.5)/2=50.81
㉑ (22.95X0.699)/2=8.02
㉒ (24.373X0.205)/2=2.5
㉓ (28.403X0.399)/2=5.67
㉔ (28.403X0.332)/2=4.73

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ +
⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ + ⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔ =338.30

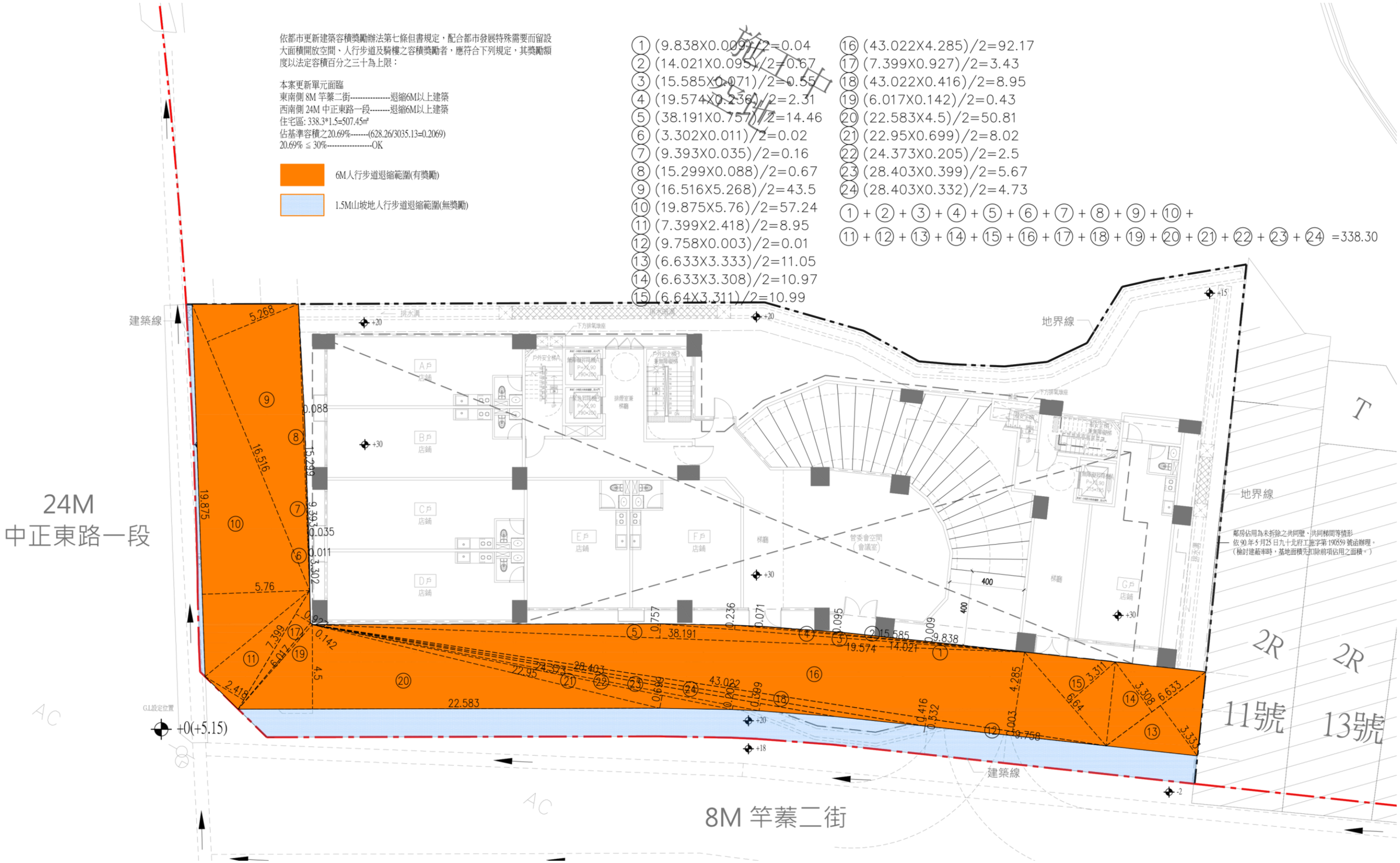


圖 10-1 沿街步道式開放空間面積計算圖(套繪一樓平面圖) (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

依都市更新建築容積獎勵辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

本案更新單元面臨
東南側 8M 竿蓁二街----------退縮6M以上建築
西南側 24M 中正東路一段--------退縮6M以上建築
住宅區: 338.3*1.5=507.45㎡
佔基準容積之20.69%--------(628.26/3035.13=0.2069)
20.69% ≦ 30%----------OK

6M人行步道退縮範圍(有獎勵)

1.5M山坡地人行步道退縮範圍(無獎勵)

① (9.838X0.009)/2=0.04
② (14.021X0.095)/2=0.67
③ (15.585X0.071)/2=0.55
④ (19.574X0.236)/2=2.31
⑤ (38.191X0.757)/2=14.46
⑥ (3.302X0.011)/2=0.02
⑦ (9.393X0.035)/2=0.16
⑧ (15.299X0.088)/2=0.67
⑨ (16.516X5.268)/2=43.5
⑩ (19.875X5.76)/2=57.24
⑪ (7.399X2.418)/2=8.95
⑫ (9.758X0.003)/2=0.01
⑬ (6.633X3.333)/2=11.05
⑭ (6.633X3.308)/2=10.97
⑮ (6.64X3.311)/2=10.99
⑯ (43.022X4.285)/2=92.17
⑰ (7.399X0.927)/2=3.43
⑱ (43.022X0.416)/2=8.95
⑲ (6.017X0.142)/2=0.43
⑳ (22.583X4.5)/2=50.81
㉑ (22.95X0.699)/2=8.02
㉒ (24.373X0.205)/2=2.5
㉓ (28.403X0.399)/2=5.67
㉔ (28.403X0.332)/2=4.73

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ +
⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ + ⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔ =338.30

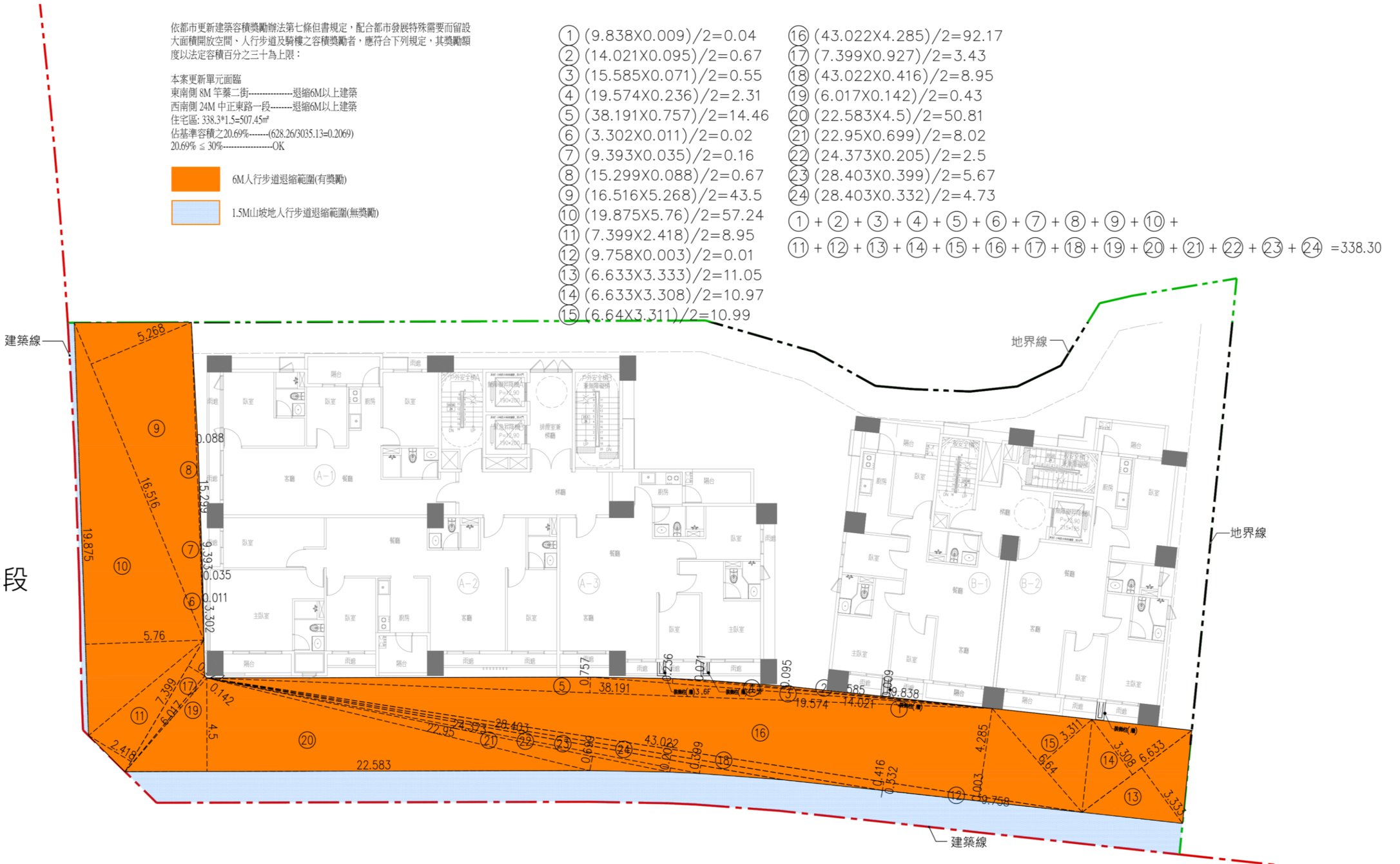


圖 10-2 沿街步道式開放空間面積計算圖(套繪標準層平面圖) (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

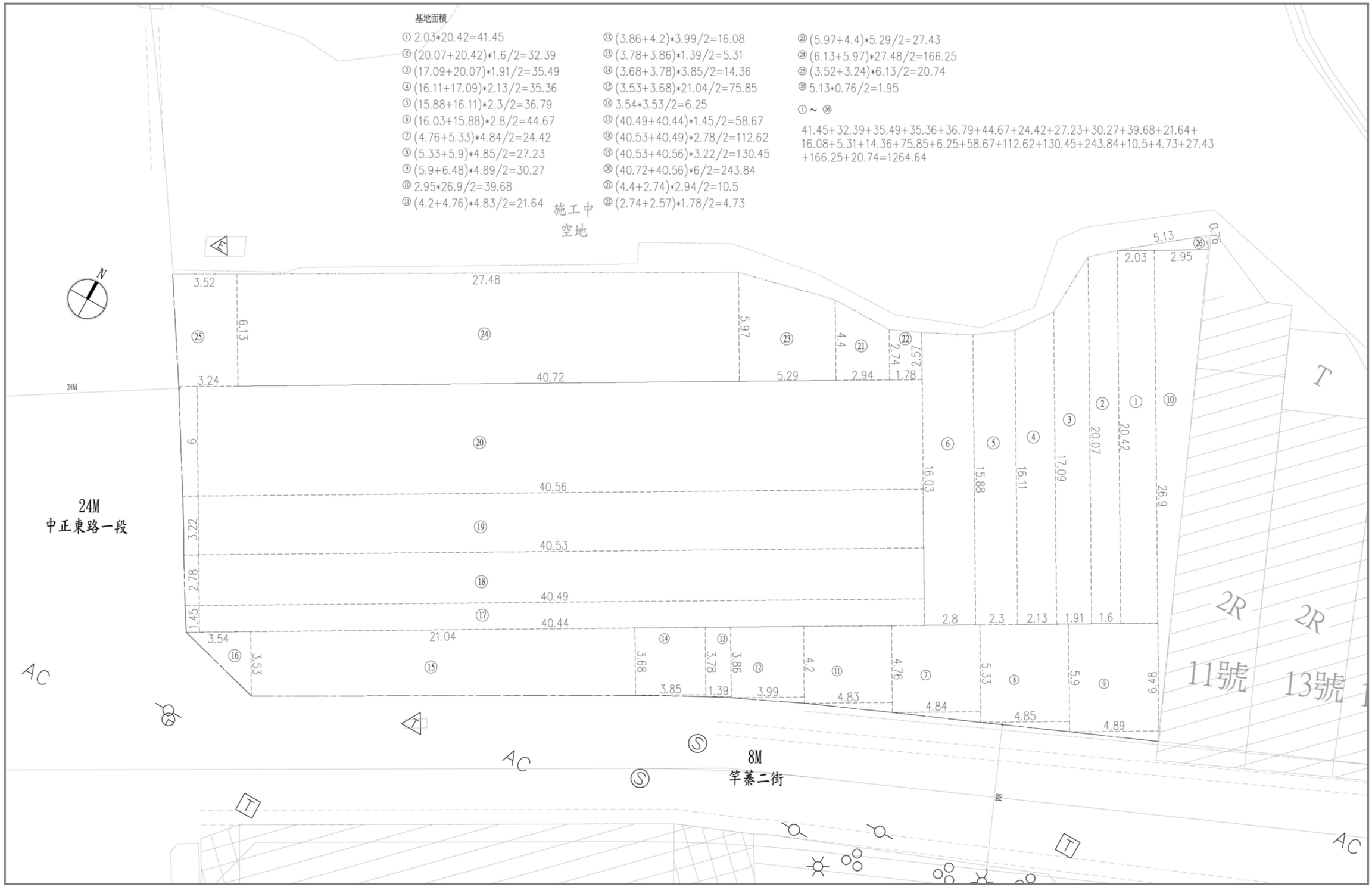


圖 10-3 基地面積計算圖

檔　　號:
保存年限:

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：施瑋杰
電話：(02)29603456 分機3043
傳真：(02)22728033
電子信箱：AI6117@ntpc.gov.tw

受文者：威堡建設股份有限公司（受委託人：東琳開發土地物業有限公司，代表人：吳順農君）

發文日期：中華民國109年8月14日
發文字號：新北府城開字第1091334738號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：書面要件審查申請書、送出基地所有權人同意書、評定表及建築計畫各1份（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有2個附件，驗證碼：0008YCPMQ）

主旨：有關貴公司申請捐贈本市淡水區關渡段622-1地號道路用地土地，移入本市淡水區海鷗段768地號等15筆土地容積移轉一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、本府都市更新處105年2月1日新北更事字第1043442624號函、貴公司109年7月15日新北市政府都市計畫容積移轉許可審查申請書（收文日：109年7月15日）、本府109年7月28日新北府城開字第1091413837號函、貴公司109年8月6日補正申請書（收文日：109年8月6日）辦理。

二、本案申請送出基地係位於本市淡水區關渡段622-1地號道路用地土地，捐贈持分面積共計0.55平方公尺；其接受基地位於本市淡水區海鷗段768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862地號等15筆土地，面積共計1,264.64平方公尺，係屬變更淡水(竹圍地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案之第四種住宅區，基準容積率為240%，經書面試算結果，接受基地可移入容積為基準容積之20%〔依評定原則檢討為29.9%：（接受基地連接道路寬度24公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件3%）*1.3+接受基地外部環境改善項目0%〕，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積20%之上限（607.02平方公尺，位於都市更新地區，屬山坡地範圍）。

三、本函僅確認接受基地可移入之容積，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第6點、第7點及第8點者或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業；另申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數者，須提出建築計畫進行評定審查，未來接受基地（建築基地）於申請建造執照時，應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定，仍請依前開規定辦理，至於建築基地倘須先經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後方得申請建造執照，仍應依本市都市設計審議相關規定辦理。

四、查本案涉及都市更新，本府都市更新處業以105年2月1日新北更事字第1043442624號函通知補正貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫」報核一案，又該事業計畫係104年12月21日申

圖 10-4 容移評點核准函文(一)

請都市更新事業計畫報核，按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準。

五、又查本案係109年7月15日掛件申請，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依掛件申請當期相關法令規定辦理；另本案擬採權利變換方式實施，後續尚需提送權利變換計畫申請，故請俟本府核定權利變換計畫後，再依上開規定續辦容積移轉程序。

六、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府109年2月3日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理(前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>相關法令>市定法規>開發管理科-新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範下載），網址http://www.planning.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10696）。

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

正本：威堡建設股份有限公司（代表人：李治明君）、威堡建設股份有限公司（受委託人：東琳開發土地物業有限公司，代表人：吳順農君）
副本：新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局(均含附件) 電子公文交換章 2020/08/14 11:44:12

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附表一之附件三　　（作業規範/106年9月）

送出基地所有權人同意書

本人（公司）吳順農依據都市計畫容積移轉實施辦法第六條及第十六條規定，同意下列事項：

一、同意捐贈如下表一所列之送出基地，並申請容積移轉至如下表二所列之接受基地。
二、送出基地上之地上建物或其他設施，於申請許可要件審查前，一併同意放棄所有權併自行拆除並不得請求任何補償（送出基地屬都市計畫表明應予保存或有保存價值之建築所定著之私有土地除外），如有他項權利及限制登記之設定應一併負責塗銷，且保證無被課徵地價稅及任何糾紛。
三、保證送出基地無租賃契約及重覆申請捐贈之情事，如有不實，願負法律上一切責任。
四、本同意書自立書日起一年內向主管機關提出申請。

表一、 送出基地標示及範圍如下：

序號	區	段	小段	地號	面積（㎡）	土地所有權人	持分比例	同意辦理持分	同意辦理面積（㎡）
1	淡水	關渡		622-1	2.78	吳順農	1/5	1/5	0.55
合計									0.55
土地所有權人：吳順農 〔蓋章〕						身分證字號：F121637496			
建築物或設施所有權人： 〔蓋章〕						身分證字號：			

表二、 接受基地土地標示及範圍如下：

序號	區	段	小段	地號	面積（㎡）	土地所有權人
1	淡水	海鷗		768	134.25	威堡建設股份有限公司
2	淡水	海鷗		769	120.91	威堡建設股份有限公司
3	淡水	海鷗		770	104.95	威堡建設股份有限公司
4	淡水	海鷗		771	103.28	威堡建設股份有限公司
5	淡水	海鷗		772	122.5	威堡建設股份有限公司
6	淡水	海鷗		831	187.49	威堡建設股份有限公司
7	淡水	海鷗		831-1	18.96	威堡建設股份有限公司
8	淡水	海鷗		831-2	7.37	威堡建設股份有限公司
9	淡水	海鷗		833	159.72	威堡建設股份有限公司
10	淡水	海鷗		834	138.74	威堡建設股份有限公司
11	淡水	海鷗		835-1	11.3	威堡建設股份有限公司
12	淡水	海鷗		836	7.91	威堡建設股份有限公司
13	淡水	海鷗		837	8.82	威堡建設股份有限公司
14	淡水	海鷗		861	9.62	威堡建設股份有限公司
15	淡水	海鷗		862	128.82	威堡建設股份有限公司
合計					1,264.64	

此致　新北市政府

立同意書人　吳順農 〔蓋章〕

中華民國 109 年 7 月 15 日

註一：所有權人若為未成年人，應加蓋法定代理人印章並檢附其身分證明文件。
註二：送出基地屬都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第一款土地免辦理捐贈。
註三：地上建物或設施所有權人與土地所有權人非屬同一人者，應一併蓋章並檢附其身分證明文件。

圖 10-5 容移評點核准函文(二)

附表一之附件一　　(作業規範/106 年 9 月)

新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第十六條規定，申請容積移轉。

二、申請概要：

1. 接受基地所有權人：威堡建設股份有限公司(代表人:李治明)(都市更新實施者)等 1 人，詳如後附委託書。
   地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號

2. 送出基地所有權人：吳順農等 1 人。

3. 送出基地概要：
都市計畫名稱：(73 年 6 月 15 日) 淡水鎮(竹圍地區)細部計畫案
(2). 土地座落：淡水區關渡段 622-1 地號等 1 筆土地，詳如同意書。
(3). 申請種類：□第一類：都市計畫表明應予保存或經本府認定有保存價值之建築所定著之私有土地。
□第二類：提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
■第三類：私有都市計畫公共設施保留地。
(4). 申請第一類土地面積：　　㎡。
(5). 捐贈第二類土地面積：　　㎡。
(6). 捐贈第三類土地面積：　0.55　㎡。
※捐贈毗鄰公設保留地面積　　㎡。
※捐贈非毗鄰公設保留地面積　　㎡。

4. 接受基地概要：
(1). 都市計畫名稱：「變更淡水(竹圍地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案(108 年 10 月 30 日)
(2). 基地座落：淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地，詳如委託書。
(3). 基地面積合計：1264.64 ㎡。
(4). 土地使用分區：第四種住宅區，基準容積率：240%。
(5). 本案可移入容積之上限：607.02 ㎡，為基準容積率之 20%
(6). 符合條件：該基地為水土保持法公告之山坡地之土地，實施都市更新地區。
(7). 本案申請可移入接受基地容積之百分比：
■一般案件：依評定原則檢討，申請可移入容積為基準容積之 29.99%。
(仍依上限 20%計算)
□簡易案件：□接受基地連接寬度　公尺之道路，申請可移入容積為基準容積之　%。
□簡易都更案件：申請可移入容積為基準容積之　%。
□連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺之簡易都更案件或經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者：申請可移入容積為基準容積之　%。

此致　新北市政府
申請人 威堡建設股份有限公司(代表人:李治明)(都市更新實施者)
(簽章)

中華民國 109 年 8 月 6 日

註一：※係依據都市計畫土地使用管制要點申請者才需填列。
註二：本頁請單面列印。

附表一之附件七　　(作業規範/109 年 2 月)

接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目			積分(%)	可移入容積值(%)		評定審查結果(%)：(申請人免填)	
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者			八至十九	20	20	20	20
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者			二十	0		0	
接受基地內部條件	(一)基地大小及完整性	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺	甲一	0	3	0	3
			一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺	甲二				
			兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺	甲三				
			四千平方公尺以上，未達六千平方公尺	甲四				
			六千平方公尺以上	甲五				
		完整性	基地最小邊長 八公尺以下	乙一				
			基地最小邊長 八公尺以上，未達二十公尺	乙二				
			基地最小邊長 二十公尺以上	乙三				
			內角介於六十至一百二十度	丙				
		臨接道路條件	道路寬度八公尺以上，未達十五公尺	二	0		0	
			道路寬度十五公尺以上	四	0		0	
	(二)周邊鄰地建築物現況與公共設施	基地境界線最小退縮距離	三公尺以上	二	0		0	
		現況公共設施(限公、兒、綠體、廣)	零點五公頃以上	三	3		3	
			零點二公頃以上，未達零點五公頃	二	0		0	
			未達零點二公頃	一	0		0	
		TOD 規劃(距捷運車站或火車站)	未達三百公尺範圍	二	0		0	
			三百公尺以上，未達五百公尺範圍	一	0		0	
	(三)送出基地位置	連接接受基地面積估送出基地總面積之比率	百分之八十以上	三	0		0	
			百分之六十以上，未達百分之八十	二	0		0	
			百分之四十以上，未達百分之六十	一	0		0	
		公共設施(公、兒、綠、體、廣)面積估送出基地總面積之比率	百分之八十以上	三	0		0	
			百分之六十以上，未達百分之八十	二	0		0	
			百分之四十以上，未達百分之六十	一	0		0	
		經本府主管機關公告應優先取得之公共設施用地	百分之八十以上	三	0		0	0
			百分之六十以上，未達百分之八十	二	0		0	0
			百分之四十以上，未達百分之六十	一	0		0	0
		經本府主管機關公告取得方式		一至三	0		0	0

大小 \ 完整性	甲一	甲二	甲三	甲四	甲五
乙一	0	一	一	二	三
乙二	0	一	二	三	四
乙三	一	二	三	四	五
丙	一	一	二	二	三

圖 10-6 容移評點核准函文(三)

附表一之附件七　　（作業規範/109 年 2 月）

項目	評定細目			積分(%)	可移入容積值(%)		評定審查結果(%)：（申請人免填）	
		送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應連送出基地總面積百分之五十以上		一	0		0	0
	(四)地面層開放空間	廣場式開放空間	百分之四十以上法定空地面積	八	0		0	
			百分之三十以上，未達百分之四十法定空地面積	六	0		0	
			百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積	四	0		0	
			百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積	二	0		0	
		沿街步道式開放空間	單側臨路留設一點五公尺上，未達四公尺	一	0		0	
			兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二	0		0	
			叁側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	三	0		0	
			單側臨路留設四公尺以上	二	0		0	
			兩側臨路留設四公尺以上	四	0		0	
			叁側臨路留設四公尺以上	六	0		0	
	(五)交通問題改善策略	停等空間內化處理 提升或不降低周邊道路服務水準		二	0		0	
	(六)捐贈接受基地內部之公益性設施	社會住宅		三	0	0	0	
		公共托育設施		二	0		0	
		老人安養設施		三	0		0	
接受基地外部環境改善項目（不可超過基地內部條件積分之三分之一）	(一)公共設施改善計畫	協助開闢綠地、計畫道路等公共設施	基地四周(應鄰接接受基地)	四	0	0	0	0
			基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內)	二	0		0	0
	(二)認養公園等公共設施	認養區內公園、綠化步道等	認養面積應大於申請移入容積樓地板面積且五百平方公尺以上。	二	0		0	
					0		0	
	(三)綠色交通	提供 UBIKE 留設位置		二	0		0	

可移入容積值計算結果：

（一）臨路條件(A)= 20 %（二）接受基地內部條件(B) = 3 %（三）接受基地外部環境改善項目(C) = 0 %

（四）可移入容積計算結果=〔(A)+(B)〕× 1.3 +(C)= 29.9 %　（符合條件：實施都市更新地區）

附表一之附件七　　（作業規範/109 年 2 月）

評定審查結果：（申請人免填）

（一）臨路條件(A)= 20 %（二）接受基地內部條件(B) = 3 %（三）接受基地外部環境改善項目(C) = 0 %

（四）可移入容積計算結果=〔(A)+(B)〕× 1.3 +(C)= 29.9 %

備註：位於山坡地，上限 20%。

※無申請評定審查者免檢附。

圖 10-7 容移評點核准函文(四)

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無現有巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

(一)建築基地座落及面積

建築基地座落於新北市淡水區海鷗段 768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862 等 15 筆土地，面積共 1,264.64 ㎡，使用基地面積 1,264.64 ㎡。

(二)土地使用分區

土地使用分區為第四種住宅區，法定建蔽率 50%，法定容積率 240%。

(三)土地使用強度

法定建築面積 1,264.64 ㎡×50%=632.32 ㎡；

法定基準容積 1,264.64 ㎡×240%=3,035.13 ㎡。

三、申請獎勵容積後土地使用強度

(一)建蔽率檢討

法定建築面積=632.32 ㎡

規劃建築面積為 560.60 ㎡(新建設計建築面積)；規劃建蔽率為 560.60 ㎡ / (1264.64 ㎡- 1.74 ㎡)*100%=44.39%<50%，符合規定。

(二)容積率檢討

法定容積 3,035.13 ㎡、都市更新獎勵容積 689.55 ㎡、容積移轉面積 607.02 ㎡，則允建總容積為 4331.70 ㎡。

規劃容積 4331.25 ㎡小於允建總容積 4331.70 ㎡，符合規定。

規劃容積率 4331.25 / 1264.64 ㎡*100%=342.49%≦342.52%，符合規定。

(三)停車空間檢討

實設汽車停車位 47 部(依據新北市都市更新，都市設計審議原則要求一戶一車位。)、機車停車位 47 部，符合規定。

(四)預計戶數及容納人數

本案更新後預計規劃 7 戶店鋪及 40 戶住宅，以民國 104 年度新北市政府主計處統計資料，新北市淡水區平均戶量 2.32 人/戶估計，更新後計畫容納人口數約為 110 人。

表 11-1　更新後計畫使用強度及面積檢討表

項目		更新後計畫使用強度	相關規定檢討	是否符合規定
建蔽	建築基地面積	560.60 ㎡	最高 632.32 ㎡	符合規定
	建蔽率	44.39%	最高 50%	符合規定
容積	建築容積樓地板面積	4331.25	最高樓地板面積=申請都市更新獎勵容積+申請容積移轉面積+法定基準容基=4331.70 ㎡	符合規定
	容積率	342.49%	最高 4331.70 / 1264.64 ㎡*100%=342.52%	符合規定
停車	汽車	47 輛	一戶一停車位(應規劃 47 輛)	符合規定
	機車	47 輛	一戶一停車位(應規劃 47 輛)	符合規定
開挖率		716.6 ㎡/1264.64 ㎡*100%=56.66%%≦60% (詳表 11-2　建築面積檢討表)		符合規定

四、建築興建計畫

(一)基地配置計畫

本計畫建築量體設計為地上 11 層、地下層 4 層，結構為鋼筋混凝土造(RC)。地下 1 層為防空避難室兼停車空間及防災中心，其餘各層皆作為停車使用；地上 1 層作為店鋪、梯廳、地上 2-11 層部分作為集合住宅使用；屋突層作為樓梯間、機電、消防泵浦室及水箱使用。

表 11-2　建築面積檢討表

面積計算表

01	工程名稱	威堡建設 - 新北市淡水區海鷗段集合住宅新建工程		
02	地號	新北市淡水區海鷗段 768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862 等15筆土地		備註
03	使用分區	第四種住宅區		
04	謄本面積	134.25+120.91+104.95+103.28+122.5+187.49+18.96+7.37+159.72+138.74+11.3+7.91+8.82+9.62+128.82=1264.64㎡		
05	基地面積	1264.64㎡		
06	允建建築面積	1264.64x50%=632.32㎡		
	允建容積面積	1264.64x240%=3035.13㎡		
07	都市更新獎勵容積面積	綠建築銀級設計	3035.13*6%=182.10㎡	
		退縮人行道設計	3035.13*16.72%=507.45㎡	
		小計：	3035.13*22.72%=689.55㎡	
08	容積移轉容積面積	3035.13 * 20.00%=607.02㎡		
	允建總容積	3035.13+689.55+607.02=4331.70 ㎡		
09	允建容積率	4331.70 / 1264.64*100%=342.52%		
	設計容積率	4331.25 / 1264.64*100%=342.49%		
10	設計建築面積	560.6㎡ / (1264.64㎡- 1.74鄰房占用)*100%=44.39%		
	設計建蔽率	44.39% ≦ 50%		
11	法定空地面積	1264.64㎡ * 50%=632.32㎡		
	實設空地面積	1264.64 - 560.6 -1.74= 702.30㎡ > 632.32㎡.....OK		

12 各層樓地板面積

樓層	戶數	用途	樓高	計算式	陽台面積	樓地板面積	容積樓地板面積
地下肆層		停車空間、機房	3.00m	詳地下肆層平面圖		716.6㎡	
地下參層		停車空間、機房	3.00m	詳地下參層平面圖		716.6㎡	
地下貳層		停車空間、機房	3.00m	詳地下貳層平面圖		716.6㎡	
地下壹層		防空避難室排水車空間、台電配電場所	3.10m	詳地下壹層平面圖		716.6㎡	146.24㎡
壹層	7戶	店鋪、梯廳 GL+0.30m	3.25m	詳一層平面圖		545.69㎡	326.01㎡
貳層	5戶	集合住宅	3.1m	詳二~六層平面圖	38.21㎡	498.16㎡	416.47㎡
參層	5戶	集合住宅	3.1m	詳二~六層平面圖	38.21㎡	498.16㎡	416.47㎡
肆層	5戶	集合住宅	3.1m	詳二~六層平面圖	38.21㎡	498.16㎡	416.47㎡
伍層	5戶	集合住宅	3.1m	詳二~六層平面圖	38.21㎡	498.16㎡	416.47㎡
陸層	5戶	集合住宅	3.1m	詳二~六層平面圖	38.21㎡	498.16㎡	416.47㎡
柒層	3戶	集合住宅	3.1m	詳七層平面圖	40.07㎡	437.02㎡	355.33㎡
捌層	3戶	集合住宅	3.1m	詳八~十一層平面圖	40.07㎡	437.02㎡	355.33㎡
玖層	3戶	集合住宅	3.1m	詳八~十一層平面圖	40.07㎡	437.02㎡	355.33㎡
拾層	3戶	集合住宅	3.1m	詳八~十一層平面圖	40.07㎡	437.02㎡	355.33㎡
拾壹層	3戶	集合住宅	3.1m	詳八~十一層平面圖	40.07㎡	437.02㎡	355.33㎡
屋突壹層		樓梯間	3.2m	詳屋突層平面圖		69.29㎡	0㎡
屋突貳層		樓梯間	2.8m	詳屋突層平面圖		69.29㎡	0㎡
屋突參層		樓梯間、電梯機房	3m	詳屋突層平面圖		69.29㎡	0㎡
合計	47戶				391.40㎡	8295.86㎡	4331.25㎡

13	總樓地板面積	(716.6x4)+545.69+(498.16x5)+(437.02*5)+(69.29*3)=8295.86㎡	8295.86㎡	
14	總容積樓地板面積	146.24+326.01+416.47x5+355.33*5=4331.25㎡	4331.25㎡	
15	容積率	4331.25㎡/ 1264.64㎡*100%=342.49% ≦342.52% (ok)	342.96%	
16	建築物高度	(1F=3.25m, 2F~11F=3.1m) 0.3m+3.25m+(3.1m*10)=34.55m	34.55m	
17	地下室開挖率檢討	716.6㎡/1264.64㎡*100%=56.66% < 60% (法定開挖率) (ok)	56.66%	
18	法定空地	1264.64 - 560.6 -1.74= 702.30㎡ ≧ 1264.64x50%=632.32㎡ (ok)	702.30㎡	

19 法定停車數量檢討 建築技術規則建築設計施工編第59條 / 新北市都市設計審議原則 三、交通運輸系統 配置事項

汽車停車位	依據變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案第七條第二點規定，超過100平方公尺，每150平方公尺及其零數需設置停車空間。 545.69+498.16*5+437.02*5=5221.59㎡ (5221.59-100)/150+1=35.14..取36 ※ 設置一處無障礙汽車停車位。一處裝卸停車位及垃圾車位(均不計入法定停車位)。 ※ 新建工程應符合一戶設置一汽車一機車；本案47戶設置47輛.....OK	法定：47輛 自設： 0輛 合計：47輛	47部	依據新北市都市設計審議原則要求一戶一車位。
機車停車位	(第一類) 1~1MF 店鋪：545.69=545.69 ÷545.69/100=5.46..依都市設計審議原則檢討一戶一機車,取7輛 (第二類) 3~11F 多戶住宅：各分戶總樓地板面積>66㎡,一戶一車位 本案40戶住宅 ※ 設置一處無障礙機車停車位	法定：47輛 自設： 0輛 合計：47輛	47部	依據新北市都市設計審議原則要求一戶一車位。
腳踏車位	※ 本案於地下一層設置12部腳踏車位 47*1/4=11.75..取12	法定：12輛	12輛	機車數量*1/4

	綠化面積	245.2 ㎡ >(702.3-65.84-50.59-128.04)/2)=228.92㎡...ok	
20	種植喬木數量檢討	245.2/36=6.81--- 取整數7棵 ， 本案實設29棵≧7棵...ok	
	綠覆率	602.55/702.3=85.8%	

函

104 北府城測指示（定）淡 字第 0702 號

茲據台端於 104 年 11 月 04 日申請指示（定）淡水區海鷗段 764、765、766、767、768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862 等 19 筆地號建築線一案，業已套繪都市計畫相關資料核發建築線指定圖如後附，請查照。

此致

緯達測量有限公司

新北市政府城鄉發展局

城鄉發展局都計測量科

中　華　民　國　104　年　11　月　24　日

104 北府城測指示（定）第 0702 號

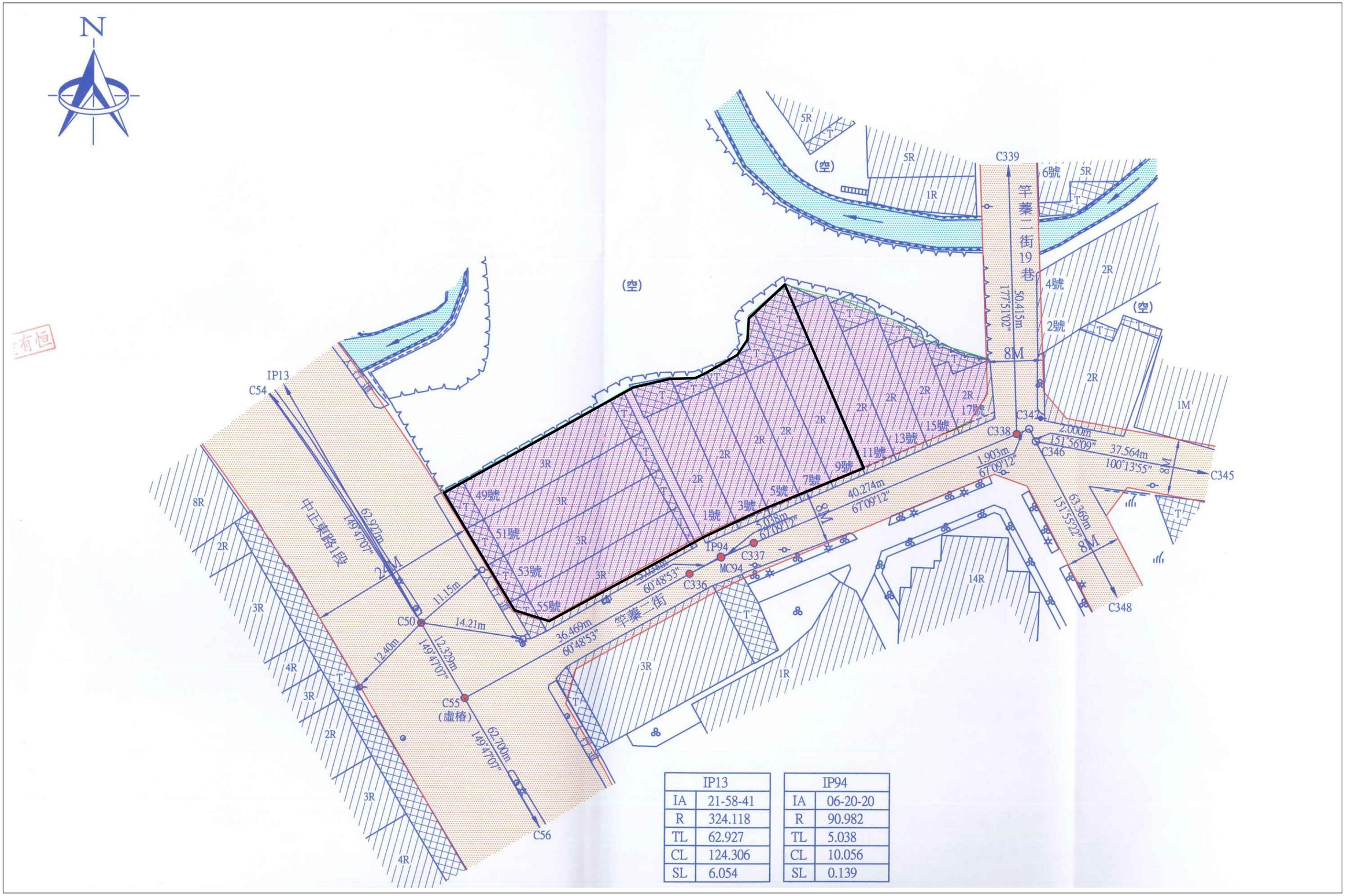

N
(空)
5R
1R
C339
竿蓁二街19巷
177°51'02"
50.415m
8M
6號
4號
2號
2R
1M'
C342
C338
2.000m
151°56'09"
C346
37.564m
100°13'55"
C345
1.903m
67°09'12"
40.274m
67°09'12"
63.369m
151°55'22"
C348
IP13
C54
IP94
C337
MC94
C336
C50
C55
(虛構)
C56
中正東路1段
62.927m
149°47'07"
24M
11.15m
14.21m
12.40m
12.329m
149°47'07"
62.700m
149°47'07"
36.469m
60°48'53"
5.038m
67°09'12"
竿蓁二街
49號
51號
53號
55號
1號
3號
5號
7號
9號
11號
13號
15號
17號
3R
2R
4R
8R
14R
T
IP13
IA 21-58-41
R 324.118
TL 62.927
CL 124.306
SL 6.054
IP94
IA 06-20-20
R 90.982
TL 5.038
CL 10.056
SL 0.139

圖 11-1　建築線指示圖

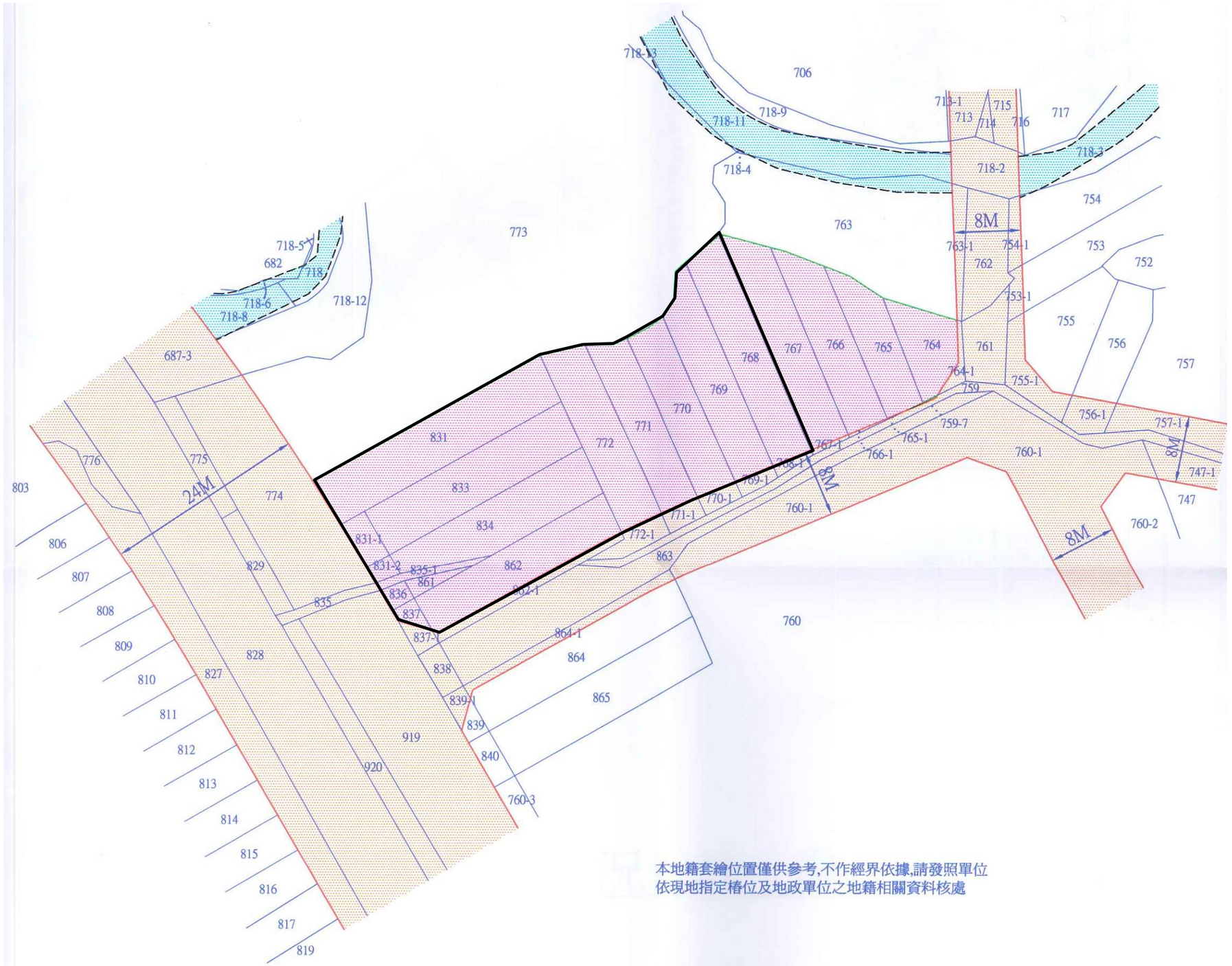

718-13
706
718-11
718-9
713-1
715
713
714
716
717
718-3
718-4
718-2
754
763
8M
763-1
754-1
753
762
752
773
718-5
682
718
718-6
718-8
718-12
753-1
755
756
757
687-3
768
767
766
765
764
761
764-1
755-1
759
769
770
771
772
831
833
834
831-1
831-2
835-1
862
861
836
835
837
837-1
838
839-1
839
840
919
920
760-3
776
775
24M
774
803
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
819
829
828
827
759-7
765-1
767-1
766-1
760-1
8M
769-1
770-1
771-1
772-1
863
862-1
760
864-1
864
865
747-1
747
760-2
8M
本地籍套繪位置僅供參考,不作經界依據,請發照單位
依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處

圖 11-2　地籍套繪圖

基地面積

① 2.03*20.42=41.45
② (20.07+20.42)*1.6/2=32.39
③ (17.09+20.07)*1.91/2=35.49
④ (16.11+17.09)*2.13/2=35.36
⑤ (15.88+16.11)*2.3/2=36.79
⑥ (16.03+15.88)*2.8/2=44.67
⑦ (4.76+5.33)*4.84/2=24.42
⑧ (5.33+5.9)*4.85/2=27.23
⑨ (5.9+6.48)*4.89/2=30.27
⑩ 2.95*26.9/2=39.68
⑪ (4.2+4.76)*4.83/2=21.64
⑫ (3.86+4.2)*3.99/2=16.08
⑬ (3.78+3.86)*1.39/2=5.31
⑭ (3.68+3.78)*3.85/2=14.36
⑮ (3.53+3.68)*21.04/2=75.85
⑯ 3.54*3.53/2=6.25
⑰ (40.49+40.44)*1.45/2=58.67
⑱ (40.53+40.49)*2.78/2=112.62
⑲ (40.53+40.56)*3.22/2=130.45
⑳ (40.72+40.56)*6/2=243.84
㉑ (4.4+2.74)*2.94/2=10.5
㉒ (2.74+2.57)*1.78/2=4.73
㉓ (5.97+4.4)*5.29/2=27.43
㉔ (6.13+5.97)*27.48/2=166.25
㉕ (3.52+3.24)*6.13/2=20.74
㉖ 5.13*0.76/2=1.95

① ~ ㉖

41.45+32.39+35.49+35.36+36.79+44.67+24.42+27.23+30.27+39.68+21.64+
16.08+5.31+14.36+75.85+6.25+58.67+112.62+130.45+243.84+10.5+4.73+27.43
+166.25+20.74=1264.64

施工中
空地

24M
中正東路一段

8M
竿蓁二街

圖 11-3　基地面積計算圖

基地面積	1264.64㎡
鄰房占用	1.74㎡
(8.93+8.95)*0.12/2+(0.12+0.03)*8.94/2=1.74	
建築面積	560.6㎡ < 1264.64x50%=632.32㎡ ...ok
10.7X14.6+(11.98X1.29)/2+(11.98+11.96)X3.31/2+(11.96X1.29)/2+(11.42X1.23)/2+(5.99+5.99)X11.35/2+(11.42X1.23)/2+(0.55X0.06)/2	
+(5.19+5.19)X0.55/2+(0.55X0.06)/2+(0.55X0.06)/2+(0.7X0.08)/2+0.7X7.62+(3.12X0.34)/2+(3.91+3.12)X7.26/2+(3.91+3.9)X0.01/2	
+(3.9X0.43)/2+(3.77X0.41)/2+(10.34+10.34)X3.75/2+(3.77X0.41)/2+10.6X0.65+0.65X4.05+11.2X10.2+(0.55X0.48)/2+0.55X9.15	
+(1.5X1.32)/2+1.43X7.57+2.1X7.57+0.2X7.5+9X3.75=560.6㎡	
建蔽率	560.6㎡ / (1264.64㎡- 1.74鄰房占用)*100%=44.39% ≦ 50%

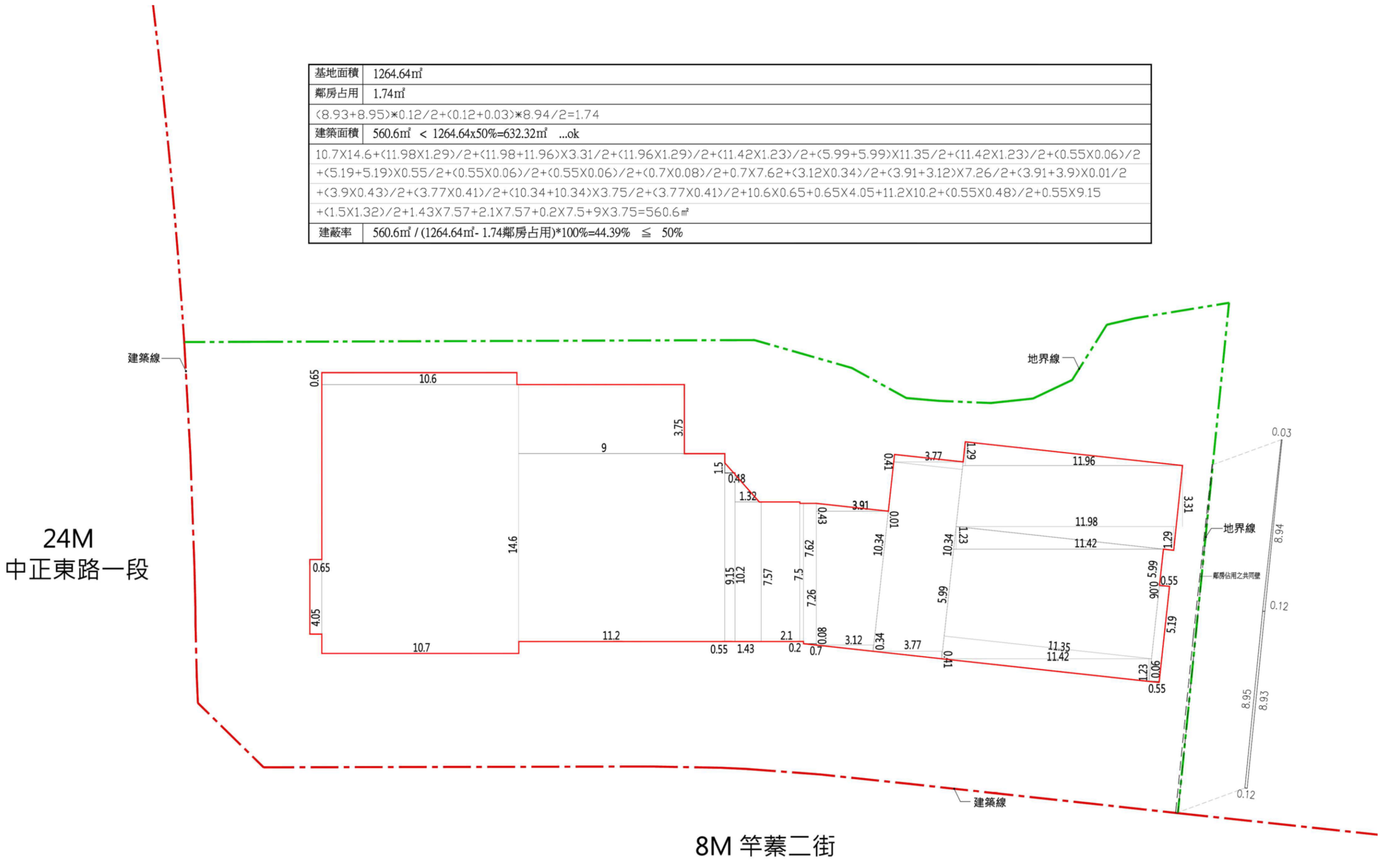
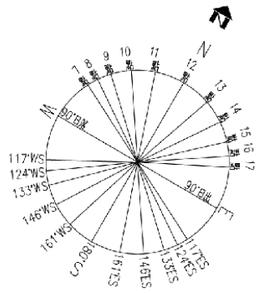


圖 11-4　建築面積檢討圖



永久陰影部份

單次日照不足一小時部份

依據中央氣象局提供：民國71年冬至日台北縣太陽日資料

時間	日出 日落	7 17 點	8 16 點	9 15 點	10 14 點	11 13 點	12 點
冬至日 方位角	90° ES WS	117° ES WS	124° ES WS	133° ES WS	146° ES WS	161° ES WS	180° ES WS
高度角	0°	4°	16°	27°	36°	42°	44°

圖 11-5　冬季日照檢討圖

24M 計畫道路(中正東路一段)檢討:

3.6:1道路陰影檢討

$As \leqq \frac{LxSw}{2}$

As：建築物以3.6:1之斜率， 依垂直建築線方向投影面前道路之投影面積

L：基地臨接面前道路之長度

Sw：面前道路之寬度

H：建築物高度

D：建築物各部份至建築線之水平距離

建築物以3.6比1之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積

實施容積管制地區建築物高度限制檢討：

依建築技術規則建築設計施通篇第164條第一款之規定：

H = 34.55 (建築物高度) ，陰影長度 34.55 / 3.6 =9.60m

As=321.94㎡

(建築物以3.6比1之斜率，垂直建築線投影於面前道路之陰影面積)

L=23.09m (基地面前道路臨接長度)

Sw=42.39 m (面前道路寬)

故

42.39㎡ < 23.09×24/2=277.08㎡ ...ok!

D (建築物個部份至建築線之水平距離)

6.185m

H= 34.55 M

H≦3.6(Sw+D)檢討：

34.55 m ≦3.6× (42.39+6.185)=174.87m

本案建築物投影至道路陰影面積檢討:

(3.41+3.37)X1.62/2+(3.37+3.37)X1.03/2
+(3.37+3.31)X2.18/2+(3.31+3.3)X0.34/2
+(3.37+3.31)X2.18/2+(3.31+3.3)X0.34/2
+(2.65+2.45)X5.66/2+(2.45+2.2)X4.56/2
=42.39

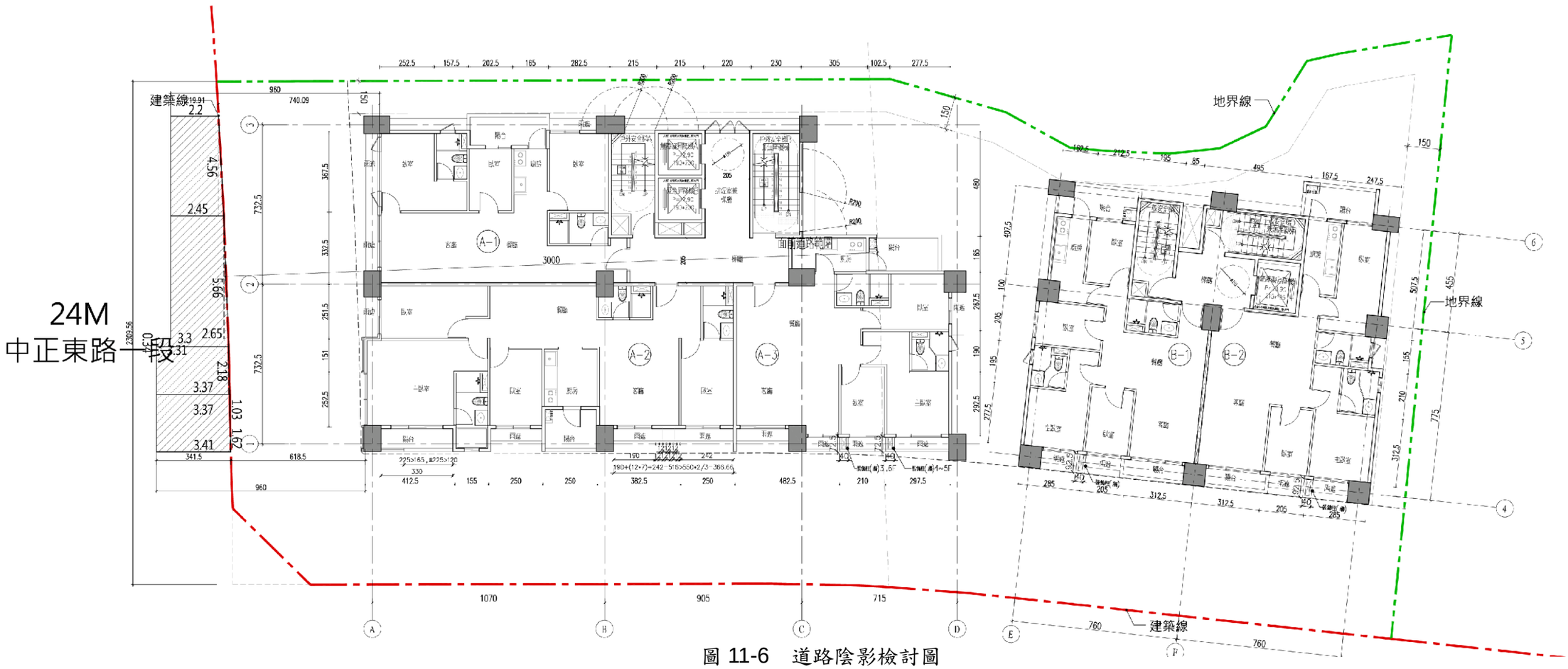


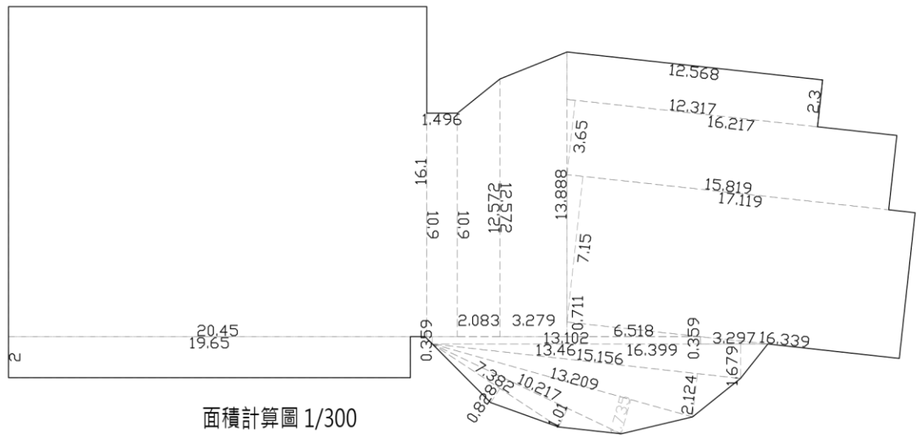
圖 11-6 道路陰影檢討圖

B4層平面圖 1/200

面積計算			
樓地板面積	(13.46+13.102)*0.359/2+3.297*0.359/2+		一、防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇七十九條之規定)：
	16.399*1.679/2+15.156*2.124/2+13.209*		=716.6㎡ < 1500㎡，故整層為一防火區劃。
	1.735/2+10.217*1.01/2+7.382*0.828/2+6.518		二、雨水貯留設施檢討(依建築技術規則設計第300條第1款第2條規定)：
	*0.711/2+(12.317+12.568)*2.3/2+20.45*16.1		14.76㎡ < 3035.13㎡x5/1000 =15.17㎡.....免計容積
	+19.65*2+1.496*10.9+(10.9+12.572)*2.083/2		
	+(12.572+13.888)*3.279/2+(16.217+15.819)*		
	3.65/2+(17.119+16.339)*7.15/2=716.6		
地下室開挖面積檢討	716.6m²/1264.64m²*100%=56.66%..... < 60% OK		
當層停車位數量	250*550cm平面車位	13 輛	
	230*550cm平面車位	2輛	

250*550cm平面車位

230*550cm平面車位



面積計算圖 1/300

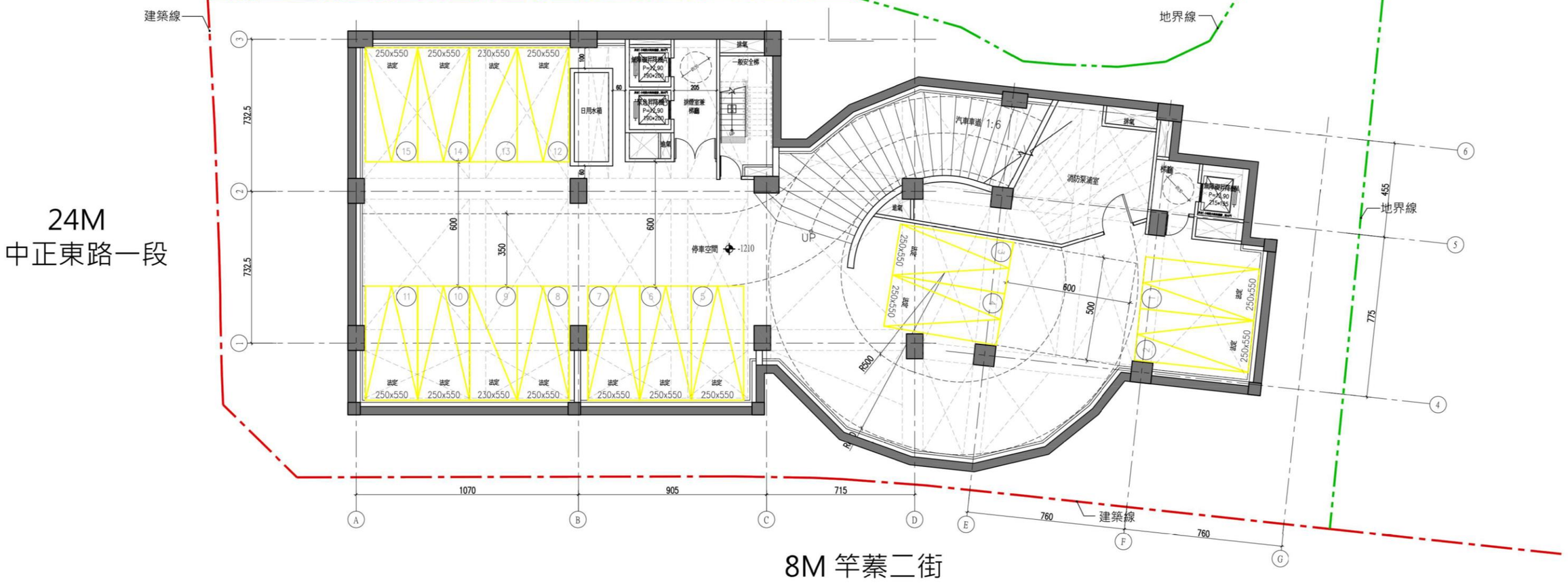


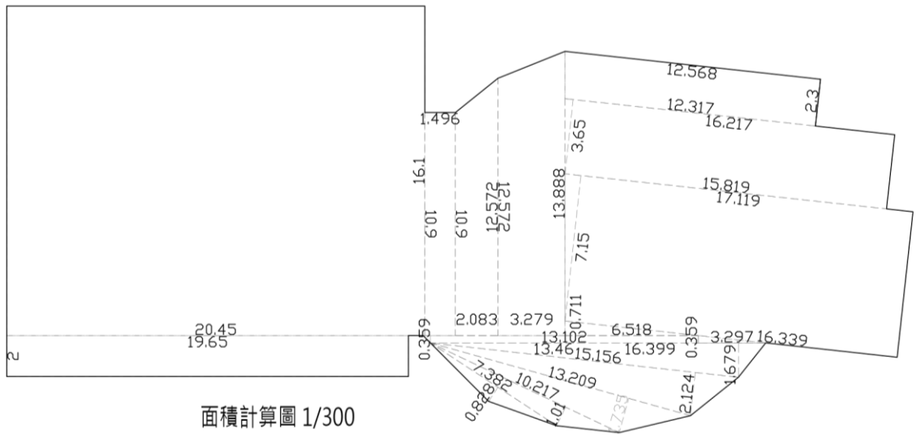
圖 11-7　地下四層平面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

B3層平面圖 1/200

面積計算			
樓地板面積	(13.46+13.102)*0.359/2+3.297*0.359/2+		一、防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇七十九條之規定)：
	16.399*1.679/2+15.156*2.124/2+13.209*		=716.6㎡ < 1500㎡，故整層為一防火區劃。
	1.735/2+10.217*1.01/2+7.382*0.828/2+6.518		
	*0.711/2+(12.317+12.568)*2.3/2+20.45*16.1		
	+19.65*2+1.496*10.9+(10.9+12.572)*2.083/2		
	+(12.572+13.888)*3.279/2+(16.217+15.819)*		
	3.65/2+(17.119+16.339)*7.15/2=716.6		
地下室開挖面積檢討	716.6㎡/1264.64㎡*100%=56.66%..... < 60% OK		
當層停車位數量	250*550cm平面車位	13 輛	
	230*550cm平面車位	2輛	

250*550cm平面車位

230*550cm平面車位



面積計算圖 1/300

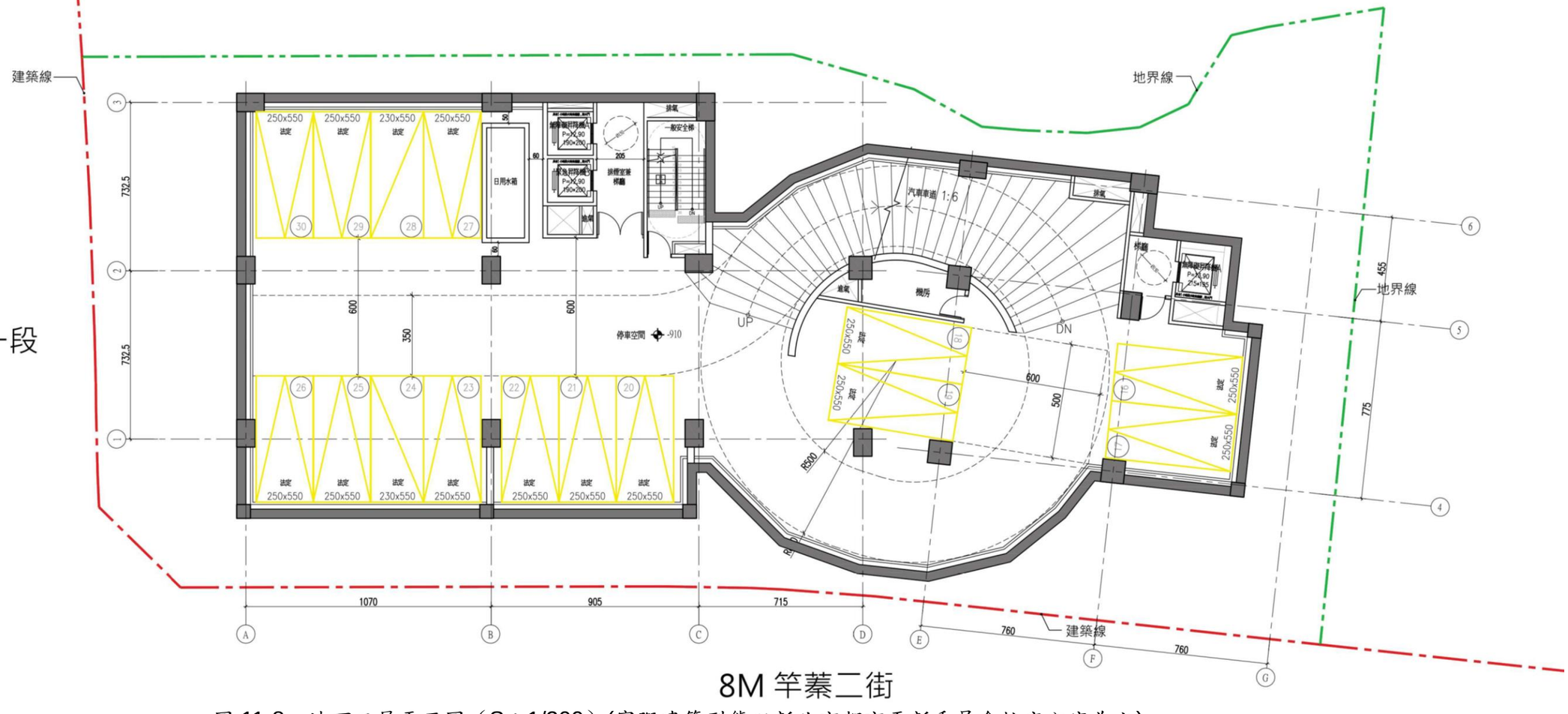


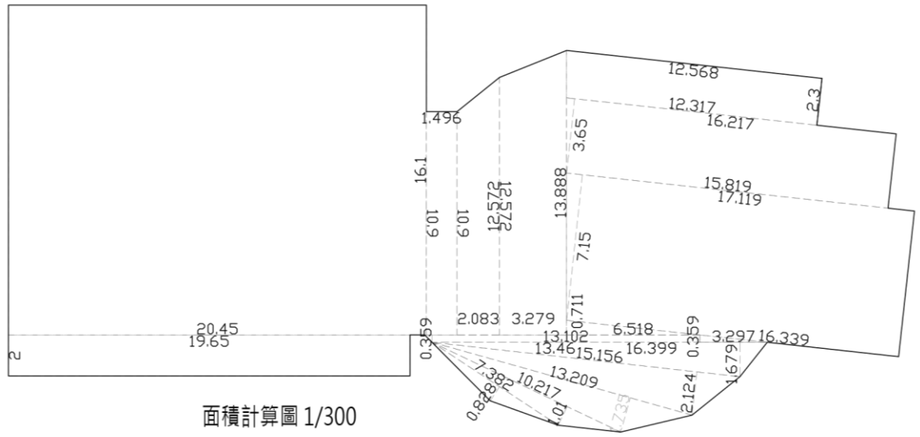
圖 11-8　地下三層平面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

B2層平面圖 1/200

面積計算			
樓地板面積	(13.46+13.102)*0.359/2+3.297*0.359/2+		一、防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇七十九條之規定)：
	16.399*1.679/2+15.156*2.124/2+13.209*		=716.6㎡ < 1500㎡，故整層為一防火區劃。
	1.735/2+10.217*1.01/2+7.382*0.828/2+6.518		
	*0.711/2+(12.317+12.568)*2.3/2+20.45*16.1		
	+19.65*2+1.496*10.9+(10.9+12.572)*2.083/2		
	+(12.572+13.888)*3.279/2+(16.217+15.819)*		
	3.65/2+(17.119+16.339)*7.15/2=716.6		
地下室開挖面積檢討	716.6㎡/1264.64㎡*100%=56.66%..... < 60% OK		
當層停車位數量	250*550cm平面車位	13 輛	
	230*550cm平面車位	2輛	

250*550cm平面車位

230*550cm平面車位



面積計算圖 1/300

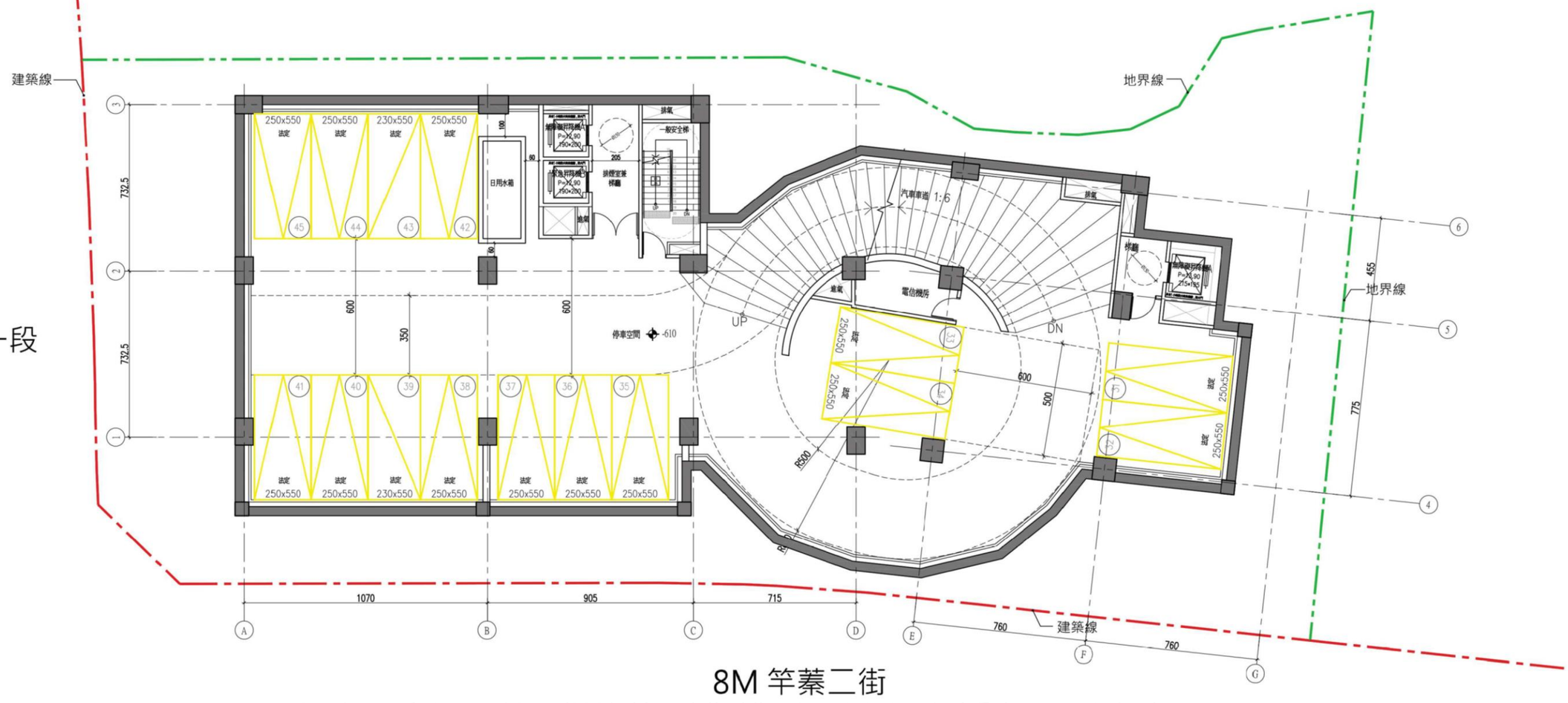


圖 11-9　地下二層平面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

B1層平面圖 1/200

B1層面積計算			
樓地板面積	(13.46+13.102)×0.359/2+3.297×0.359/2+ 16.399×1.679/2+15.156×2.124/2+13.209× 1.735/2+10.217×1.01/2+7.382×0.828/2+6.518 ×0.711/2+(12.317+12.568)×2.3/2+20.45×16.1 +19.65×2+1.496×10.9+(10.9+12.572)×2.083/2 +(12.572+13.888)×3.279/2+(16.217+15.819)× 3.65/2+(17.119+16.339)×7.15/2=716.6		一、防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇之十九條之規定)： =716.6㎡ < 1500㎡，故整層為一防火區劃。 二、防空避難室設置出口數量檢討(依建築技術規則設計施工篇第六章第一百四十四條第二款第二目之規定)： 716.6㎡ > 240㎡ 應設二處樓梯或通（包括汽車坡道）出口，實設樓梯 處，汽車坡道 處...(ok) 三、防空避難室檢討：防空避難室按建築面積合部附建=716.6㎡ ≥ 560.6㎡ (建築面積)...(ok) 四、地下室開挖面積檢討：716.6㎡/1264.64㎡*100%=56.66%..... ≦ 60% (法定開挖率)...(ok) 五、地下室及當層汽機車坡道、昇降機、車道、設備機房之容積樓地板面積檢討(依技術規則施工篇162條第2款)： 716.6X4-(560.6-49X40-46X4)-14.76(阿水機房)=146.24.....計入容積
地下室開挖面積檢討	716.6㎡/1264.64㎡*100%=56.66%..... < 60% OK		
當層停車位數量	250*550cm平面裝卸垃圾車位	2輛	
	250*550cm平面車位	1輛	
	350*600cm行動不便車位	1輛	
當層機車位數量	100*200cm機車車位	24輛	
	75*175cm機車車位	22輛	
	225*220cm行動不便機車車位	1輛	

	B4F	B3F	B2F	B1F	合計
汽車位數量	15輛	15輛	15輛	4輛	49輛
機車位數量				47輛	47輛
自行車數量				12輛	12輛

75*175cm機車車位　100*200cm機車車位

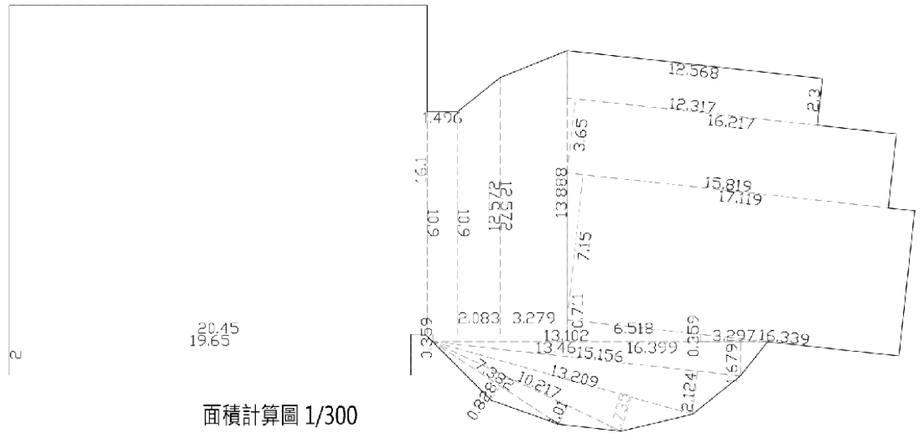
60*185cm腳踏車位

350*600cm行動不便車位

250*550cm平面車位

250*550cm平面車位

225*220cm行動不便機車車位



面積計算圖 1/300

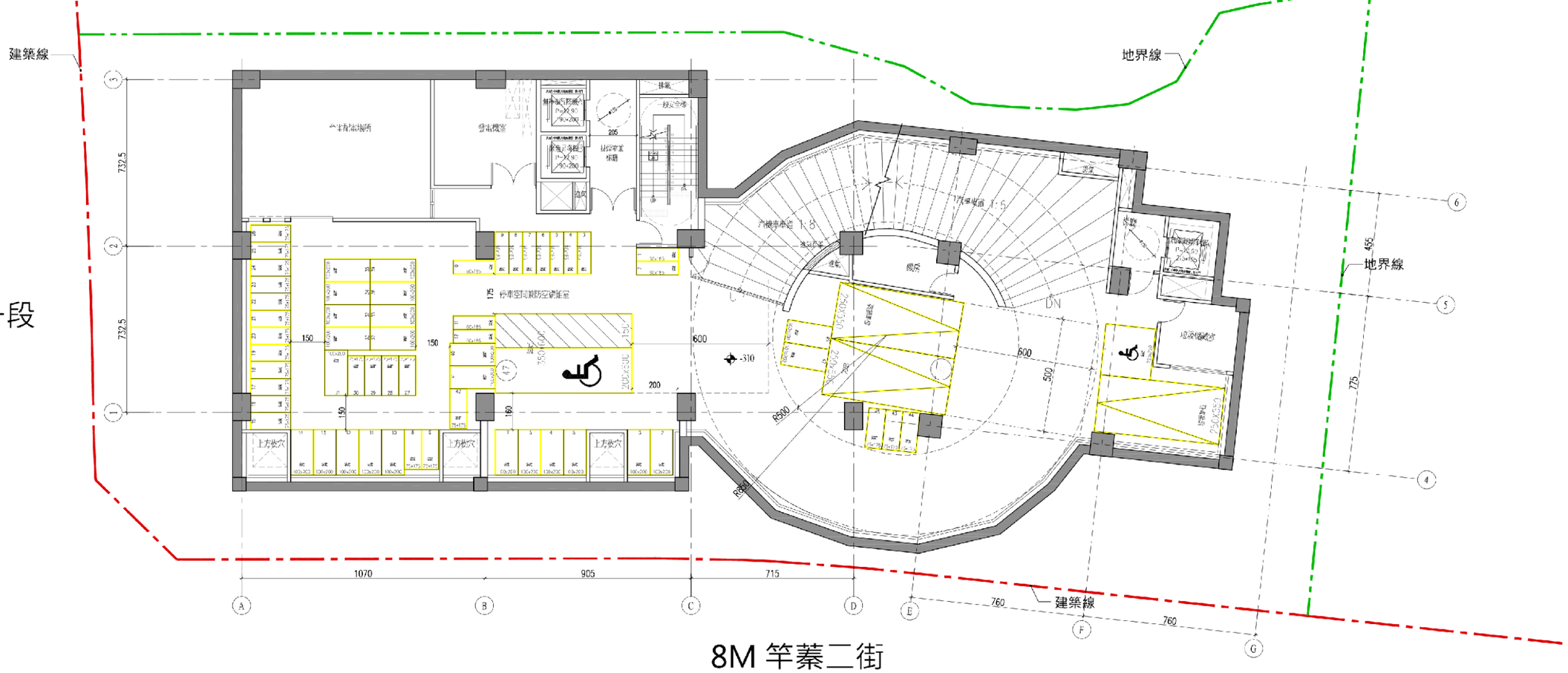


圖 11-10　地下一層平面及開挖率檢討圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

垃圾改善規劃

(1)本案於B1設置資源回收區並於外牆設計美化設計。

(2)其次執行資源垃圾分類回收管理系統及設備。

(3)地下室資源回收空間設置1處冷藏、冷凍等廚餘前置暫存設施。

(4)公共區設置設置防止動物咬食之密閉垃圾箱。

垃圾儲存空間面積: 11.19㎡

檢討:

本案總戶數 合計47戶

每戶以4人來計算 47x4=188人

每人每天取2kg之垃圾量來計算

188x2=376kg

依據環保署廢管處之規定一立方公尺之垃圾量約為300kg之重量

376kg/300kg=1.25立方公尺。

本案實設11.19 ㎡ x3.4m=38.05立方公尺> 1.25立方公尺...ok!

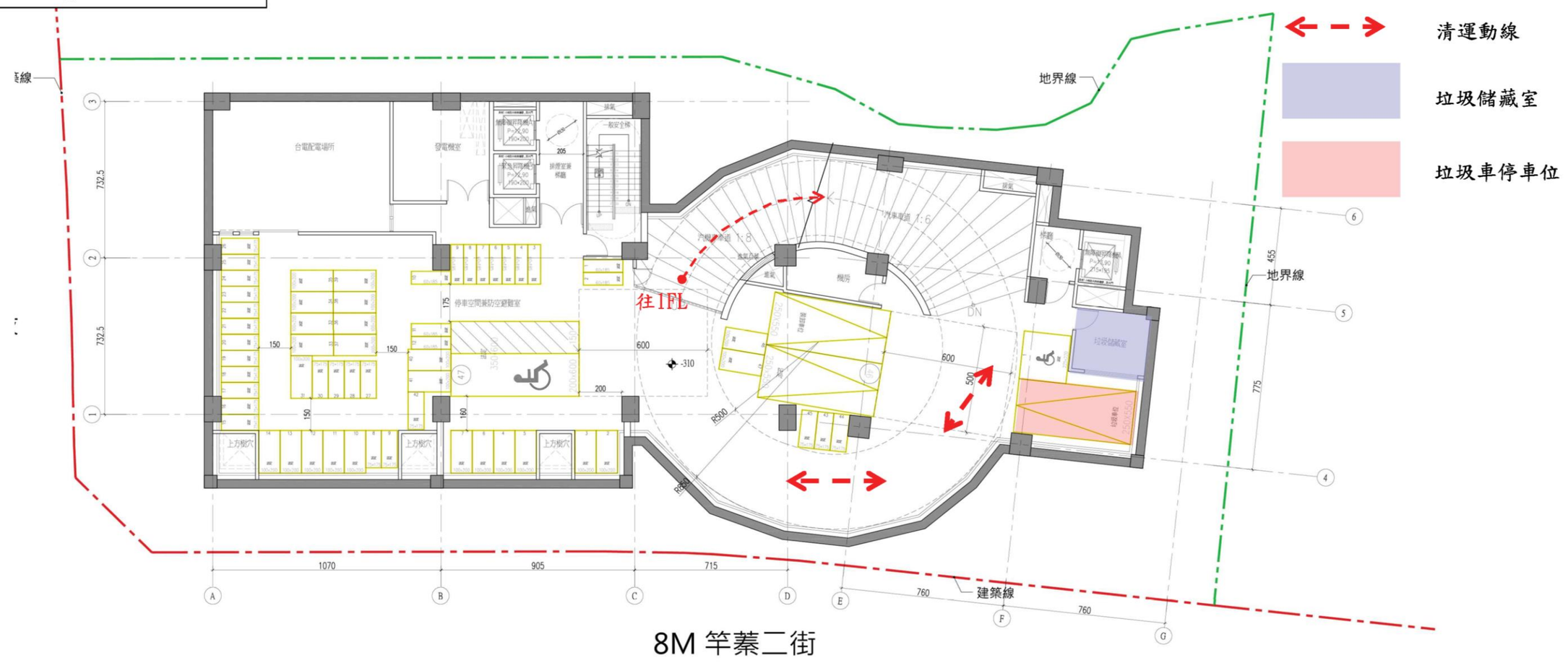


圖 11-11 垃圾貯存空間示意圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

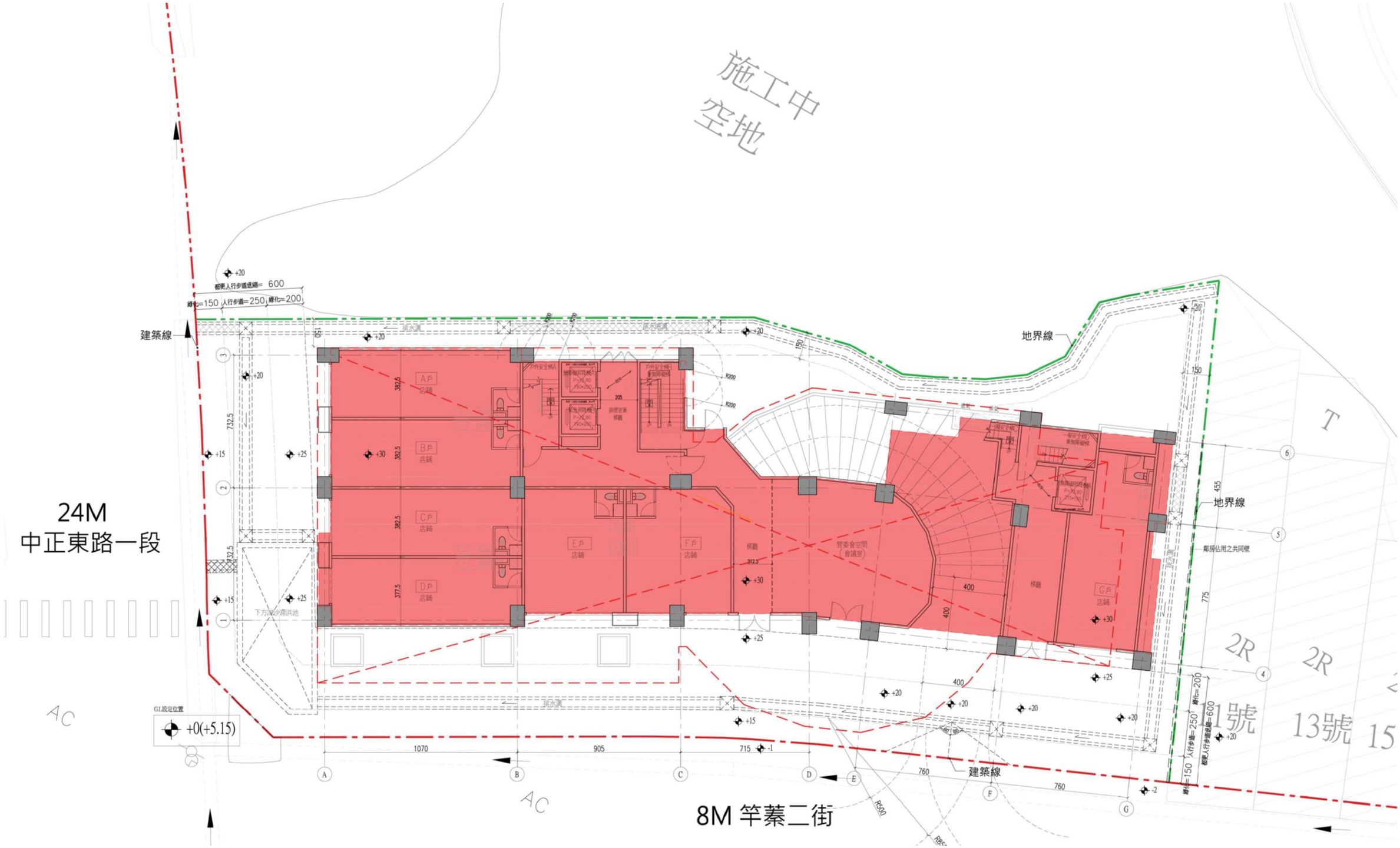
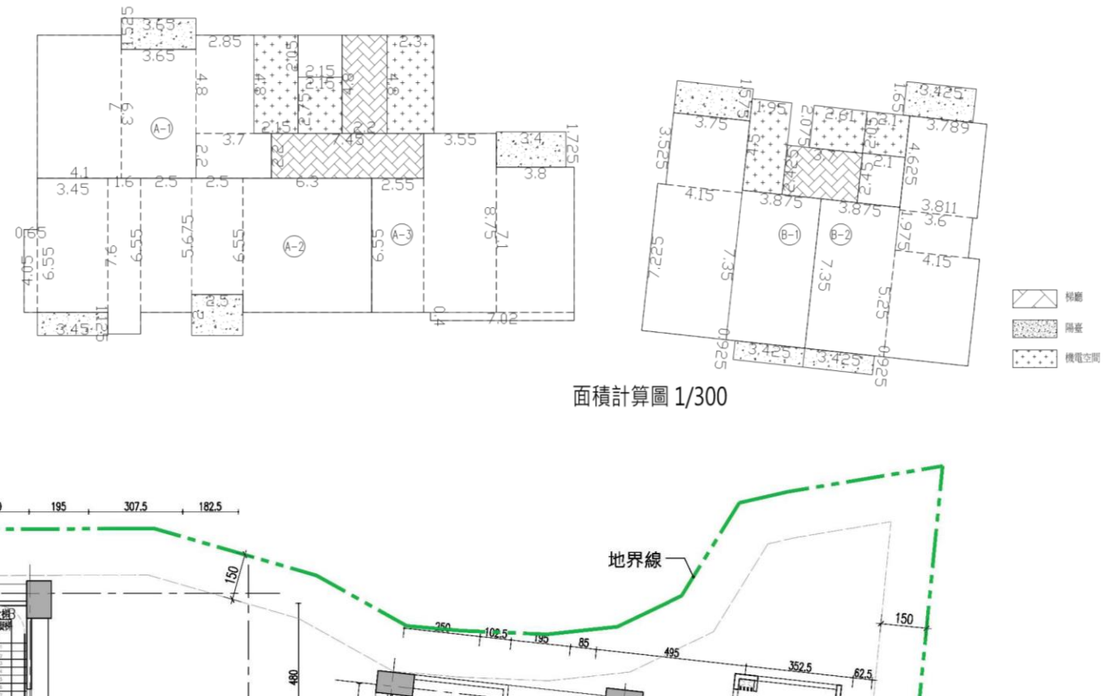


圖 11-12 一層平面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

2層平面圖 1/200

面積計算				
室內	(A-1戶)	3.65*6.3+2.85*4.8+3.7*2.2+4.1*7=77.52 ㎡	(A-1戶)	1.525*3.65=5.57 ㎡
	(A-2戶)	6.3*6.55+2.5*5.675+2.5*6.55+1.6*7.1+3.45*6.55+0.65*4.05=100.22 ㎡	(A-2戶)	2*2.5+3.45*1.125=8.88 ㎡
	(A-3戶)	3.55*8.75+2.55*6.55+3.8*7.1+7.02*0.8=77.55 ㎡	(A-3戶)	3.4*1.725=5.87 ㎡
	(B-1戶)	3.75*3.525+4.15*7.225+3.875*7.35=74.68㎡	(B-1戶)	1.575*3.75+3.425*0.925=9.07 ㎡
	(B-2戶)	(3.789+3.811)*4.625/2+3.6*1.975+4.15*5.25+3.875*7.35=74.95㎡	(B-2戶)	1.65*3.425+0.925*3.425=8.82 ㎡
	住宅 (小計)	73.52+109.22+77.55+71.68+74.95=406.92 ㎡	陽台 (小計)	5.57+8.88+5.87+9.07+8.82=38.21 ㎡
昇降機		2.15*2.05+2.45*2.1=9.55 ㎡ (A棟+B棟)	一、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三	
緊急昇降機		2.15*2.75=5.91 ㎡(A棟)	十三條，第九十五條之規定)：本建物為十二層之建物，基準樓地板	
安全梯間		4.8*2.3+4.8*2.15+2.61*2.075+2.1*2.05+1.5*1.95=39.86 ㎡ (A棟+B棟)	面積：498.16㎡，二樓以上居室面積＞200㎡，應設安全梯四座；實設安全梯四座...(ok)	
排煙室兼梯廳		4.8*2.2+2.2*7.45+3.7*2.425=35.92 ㎡ (A棟+B棟)	二、防火間隔檢討(依建築技術規則第110條)：	
樓地板面積		498.16㎡	本案建築物牆上之開口距離境界線3~1.5M，但未達3㎡免具半小時防火時效...(ok)	
			三、步行及重複步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十三條第二款之規定)：	
			四、排煙室檢討： 2.2*4.8=10.56㎡ ≧ 10㎡...(ok)	
梯廳面積檢討		35.92㎡ ≦ 498.16x10%=49.82㎡ (ok)	五、緊急用昇降機檢討(依建築技術規則第106條規定)：	
陽台面積檢討		38.21㎡ ≦ 498.16x10%=49.82㎡ (ok)	建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，	
梯廳+陽台面積檢討		35.92+38.21=74.13 ㎡≦ 498.16x15%=74.71㎡ (ok)	至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。	
容積樓地板面積		406.93+9.55=416.48㎡	本案緊急用昇降機數量：實設1座 ≧ 法定1座...(ok)	

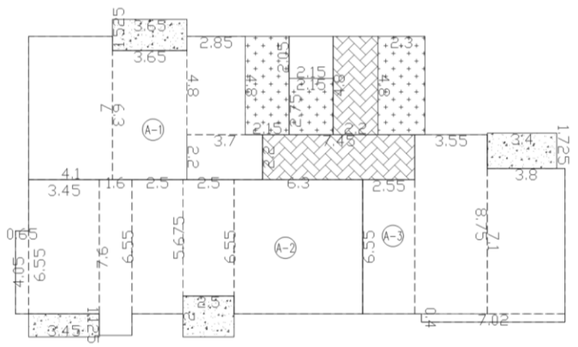


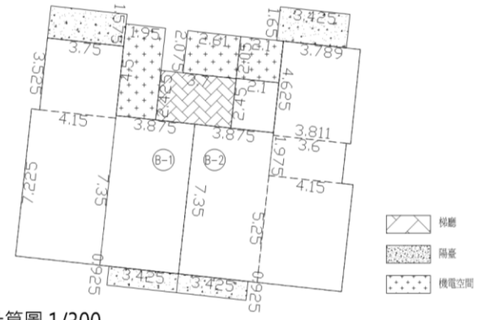
面積計算圖 1/300

圖 11-13 二層平面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

3-6層平面圖 1/200

面積計算				
室內	(A-1戶)	3.65*6.3+2.85*4.8+3.7*2.2+4.1*7=[illegible].52 ㎡	(A-1戶)	1.525*3.65=5.57 ㎡
	(A-2戶)	3.45*2.5+4.1*4.05+1.6*7.6+8.8*6.55-2.5*5.675=109.22 ㎡	(A-2戶)	2*2.5+3.45*1.125=8.88 ㎡
	(A-3戶)	3.55*8.75+2.55*6.55+3.8*7.1+7.025*4.4=77.56 ㎡	(A-3戶)	3.4*1.725=5.87 ㎡
	(B-1戶)	3.75*3.525+4.15*7.225+3.875*7.35=74.68 ㎡	(B-1戶)	1.575*3.75+3.425*0.925=9.07 ㎡
	(B-2戶)	(3.789+3.811)*4.625/2+3.6*1.975+4.15*5.25+3.875*7.35=74.95 ㎡	(B-2戶)	1.65*3.425+0.925*3.425=8.82 ㎡
	住宅 (小計)	73.52+109.22+77.56+71.68+74.95=406.93 ㎡	陽台 (小計)	5.57+8.88+5.87+9.07+8.82=38.21 ㎡
昇降機		2.15*2.05+2.45*2.1=9.55 ㎡ (A棟+B棟)	一、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三	
緊急昇降機		2.15*2.75=5.91 ㎡(A棟)	十三條，第九十五條之規定)：本建物為十二層之建物，基準樓地板	
安全梯間		4.8*2.3+4.8*2.15+2.61*2.075+2.1*2.05+1.5*1.95=39.86 ㎡ (A棟+B棟)	面積：498.16㎡，二樓以上居室面積＞200㎡，應設安全梯四座；實設安全梯四座...(ok)	
排煙室兼梯廳		4.8*2.2+2.2*7.45+3.7*2.425=35.92 ㎡ (A棟+B棟)	二、防火間隔檢討(依建築技術規則第110條)：	
樓地板面積		498.16㎡	本案建築物牆上之開口距離境界線3~1.5M，但未達3㎡免具半小時防火時效...(ok)	
			三、步行及重度步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十三條第二款之規定)：	
			四、排煙室檢討： 2.2*4.8=10.56㎡ ≧ 10㎡...(ok)	
梯廳面積檢討		35.92㎡ ≦ 498.16x10%=49.82㎡ (ok)	五、緊急用昇降機檢討(依建築技術規則第106條規定)：	
陽台面積檢討		38.21㎡ ≦ 498.16x10%=49.82㎡ (ok)	建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，	
梯廳+陽台面積檢討		35.92+38.21=74.13 ㎡≦ 498.16x15%=74.71㎡ (ok)	至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座，	
容積樓地板面積		406.93+9.55=416.48㎡	本案緊急用昇降機數量：實設1座 ≧ 法定1座...(ok)	





面積計算圖 1/300

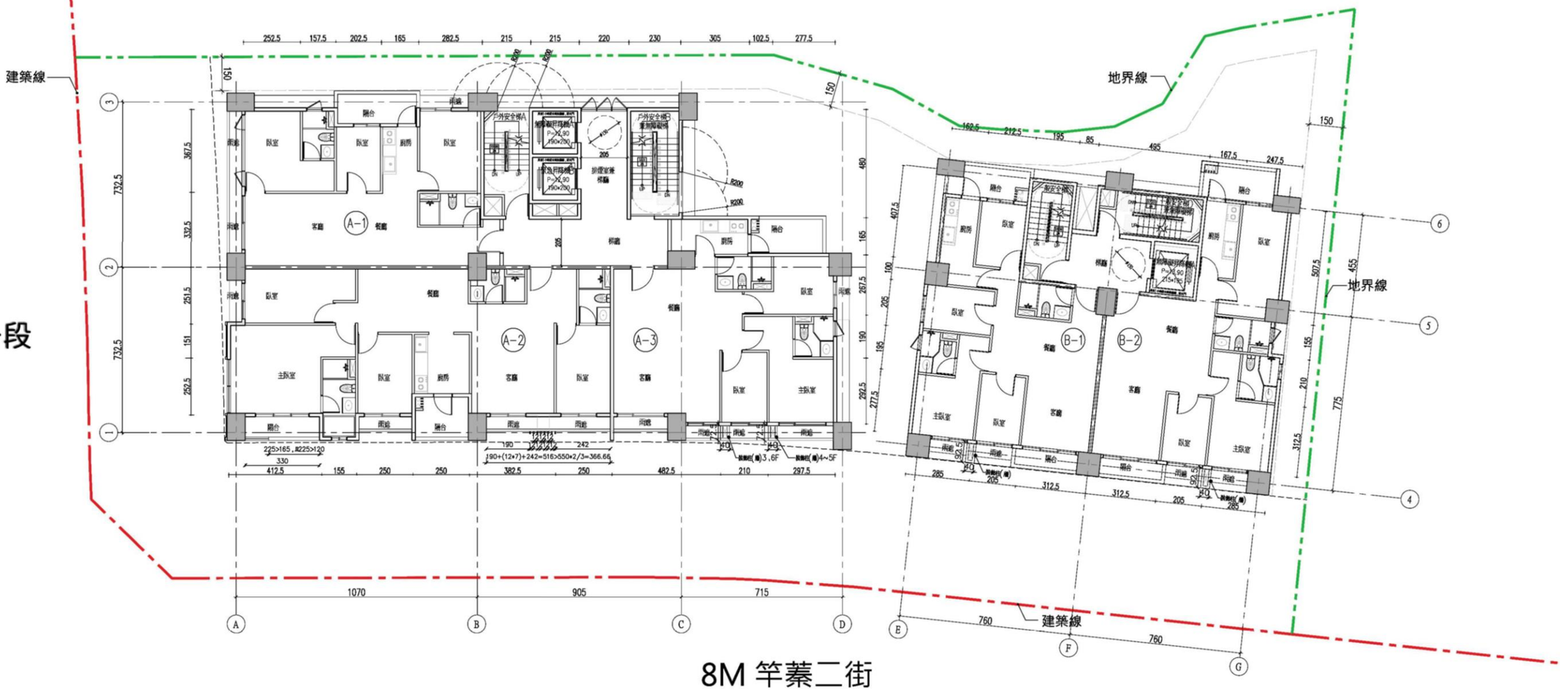
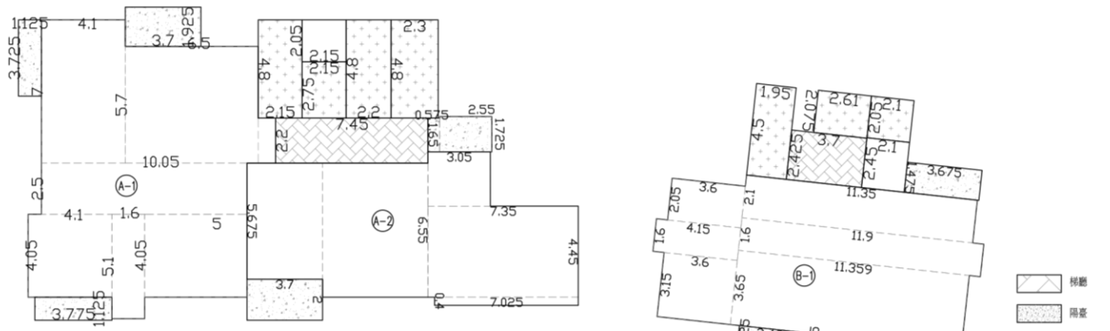
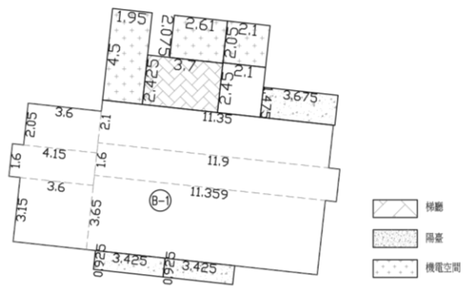


圖 11-14 三至六層平面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

7層平面圖 1/200

面積計算					
室內	(A-1戶)	6.5*5.7+0.85*2.2+5*4.05+10.05*2.5+1.6*5.1+4.1*4.05+4.1*7=137.76 ㎡	(A-1戶)	3.775*1.125+1.125*3.725+1.925*3.7=15.56㎡
	(A-2戶)	3.7*5.675+3.05*2.65+7.025*0.4+7.35*4.45+5.15*6.55=98.33 ㎡	(A-2戶)	2.55*1.725+0.575*1.65+3.7*2=12.75 ㎡
	(B-1戶)	11.35*2.1+11.9*1.6+11.359*3.65+3.6*3.15+4.15*1.6+3.6*2.05=109.69 ㎡	(B-1戶)	3.425*0.925+3.425*0.925+3.675*1.475=11.76 ㎡
	住宅(小計)	137.76+98.33+109.69=345.78 ㎡	陽台(小計)	15.56+12.75+11.76=40.07㎡
昇降機		2.15*2.05+2.45*2.1=9.55 ㎡ (A棟+B棟)	一、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三	
緊急昇降機		2.15*2.75=5.91 ㎡(A棟)	十三條，第九十五條之規定)：本建物為十二層之建物，基準樓地板	
安全梯間		4.8*2.3+4.8*2.15+2.61*2.075+2.1*2.05+4.5*1.95=39.86 ㎡ (A棟+B棟)	面積：498.16㎡，二樓以上居室面積＞200㎡，應設安全梯四座；實設安全梯四座...(ok)	
排煙室兼梯廳		4.8*2.2=10.56 ㎡ (A棟)	二、防火間隔檢討(依建築技術規則第110條)：	
梯廳		2.2*7.45+3.7*2.425=25.36 ㎡ (A棟+B棟)	本案建築物牆上之開口距離境界線3~1.5M，但未達3㎡免具半小時防火時效...(ok)	
樓地板面積		437.02㎡	三、步行及重度步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十三條第二款之規定)：	
			四、排煙室檢討： 2.2*4.8=10.56㎡ ≧ 10㎡...(ok)	
梯廳面積檢討		35.92㎡ ≦ 437.02x10%=43.7㎡ (ok)	五、緊急用昇降機檢討(依建築技術規則第106條規定)：	
陽台面積檢討		40.07㎡ ≦ 437.02x10%=43.7㎡ (ok)	建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，	
梯廳+陽台面積檢討		25.36+40.07=65.43 ㎡≦ 437.02x15%=65.55㎡ (ok)	至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。	
容積樓地板面積		345.78+9.55=355.33㎡	本案緊急用昇降機數量：實設1座 ≧ 法定1座...(ok)	





面積計算圖 1/300

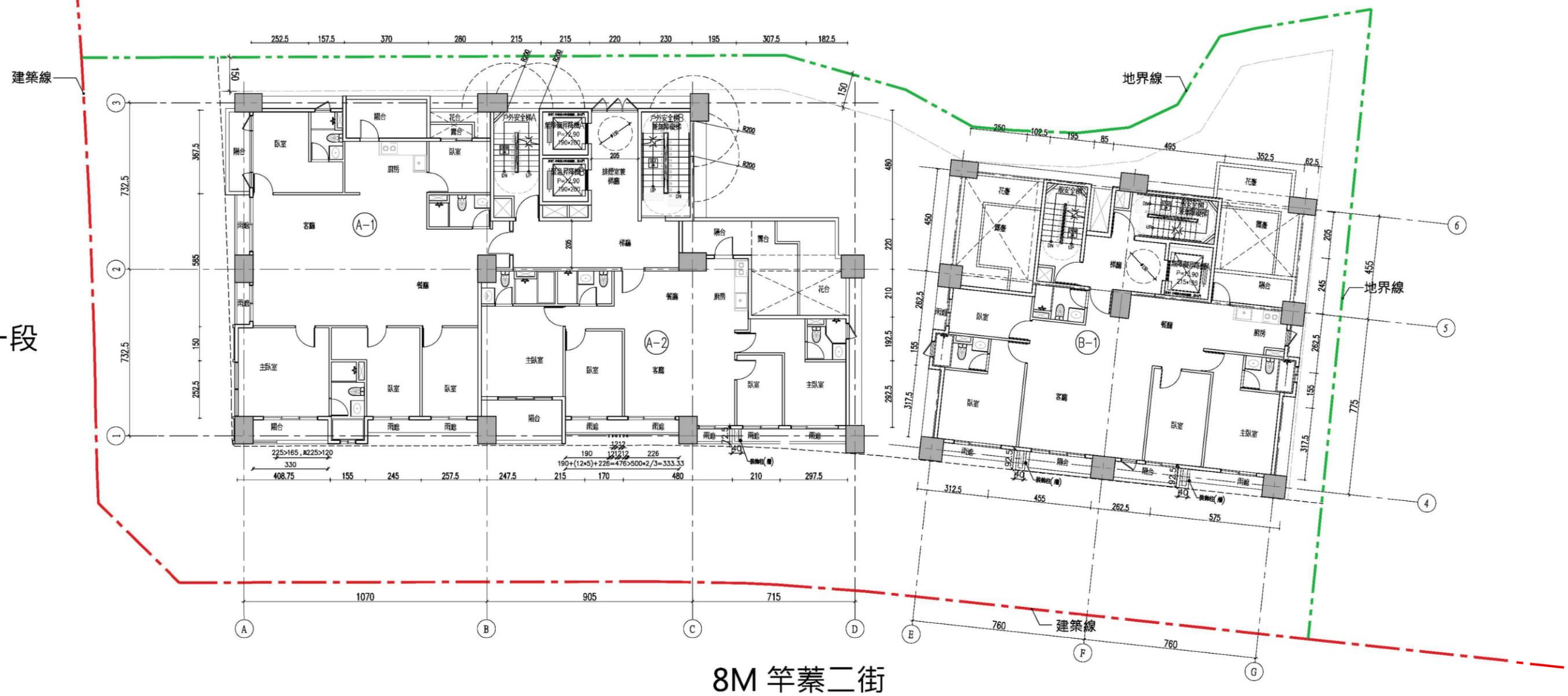
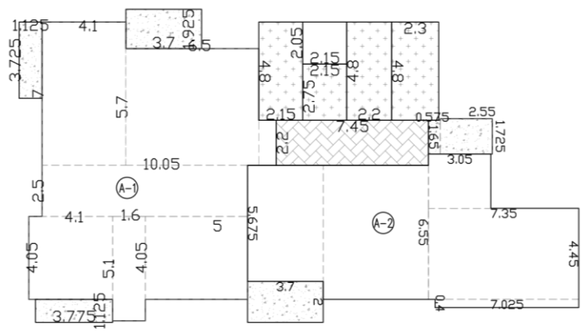
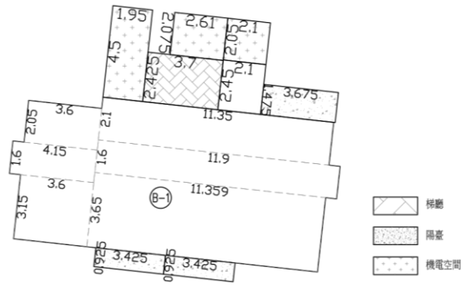


圖 11-15 七層平面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

8-11層平面圖 1/200

面積計算				
室內	(A-1戶)	6.5*5.7+0.85*2.2+5*4.05+10.05*2.5+1.6*5.1+4.1*4.05+4.1*7=137.76 ㎡	(A-1戶)	3.775*1.125+1.125*3.725+1.925*3.7=15.56㎡
	(A-2戶)	3.7*5.675+3.05*2.65+7.025*0.4+7.35*4.45+5.15*6.55=98.33 ㎡	(A-2戶)	2.55*1.725+0.575*1.65+3.7*2=12.75 ㎡
	(B-1戶)	11.35*2.1+11.9*1.6+11.359*3.65+3.65*3.15+4.15*1.6+3.6*2.05=109.69 ㎡	(B-1戶)	3.425*0.925+3.425*0.925+3.675*1.475=11.76 ㎡
	住宅(小計)	137.76+98.33+109.69=345.78 ㎡	陽台(小計)	15.56+12.75+11.76=40.07㎡
昇降機		2.15*2.05+2.45*2.1=9.55 ㎡ (A棟+B棟)	一、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三	
緊急昇降機		2.15*2.75=5.91 ㎡(A棟)	十三條，第九十五條之規定)：本建物為十二層之建物，基準樓地板	
安全梯間		4.8*2.3+4.8*2.15+2.61*2.075+2.1*2.05+4.5*1.95=39.86 ㎡ (A棟+B棟)	面積：498.16㎡，二樓以上居室面積＞200㎡，應設安全梯四座；實設安全梯四座...(ok)	
排煙室兼梯廳		4.8*2.2=10.56 ㎡ (A棟)	二、防火間隔檢討(依建築技術規則第110條)：	
梯廳		2.2*7.45+3.7*2.425=25.36 ㎡ (A棟+B棟)	本案建築物牆上之開口距離境界線3~1.5M，但未達3㎡免具半小時防火時效...(ok)	
樓地板面積		437.02㎡	三、步行及重覆步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十三條第二款之規定)：	
			四、排煙室檢討： 2.2*4.8=10.56㎡ ≧ 10㎡...(ok)	
梯廳面積檢討		35.92㎡ ≦ 437.02x10%=43.7㎡ (ok)	五、緊急用昇降機檢討(依建築技術規則第106條規定)：	
陽台面積檢討		40.07㎡ ≦ 437.02x10%=43.7㎡ (ok)	建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，	
梯廳+陽台面積檢討		25.36+40.07=65.43 ㎡≦ 437.02x15%=65.55㎡ (ok)	至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。	
容積樓地板面積		345.78+9.55=355.33㎡	本案緊急用昇降機數量：實設1座 ≧ 法定1座...(ok)	





面積計算圖 1/300

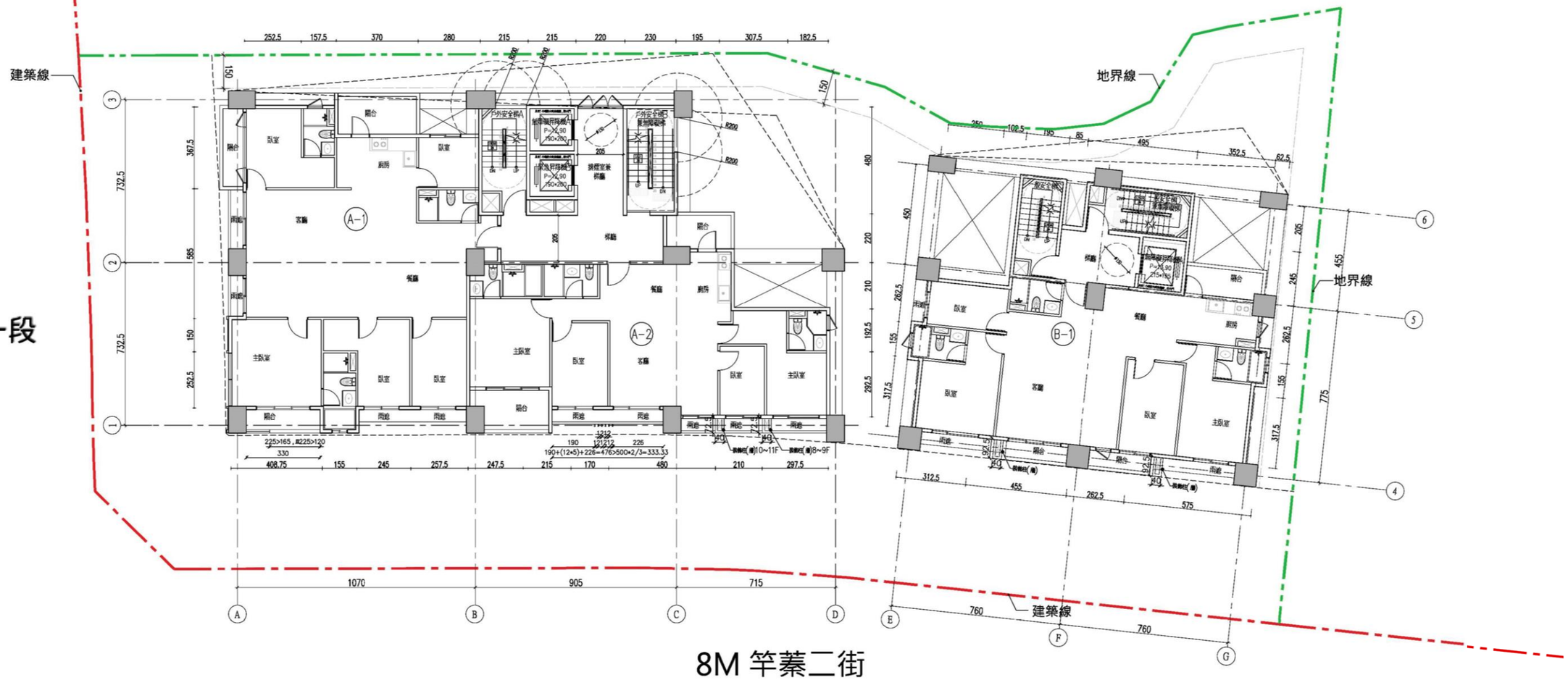


圖 11-16 八至十一層平面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

圖 11-17 屋突層平面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

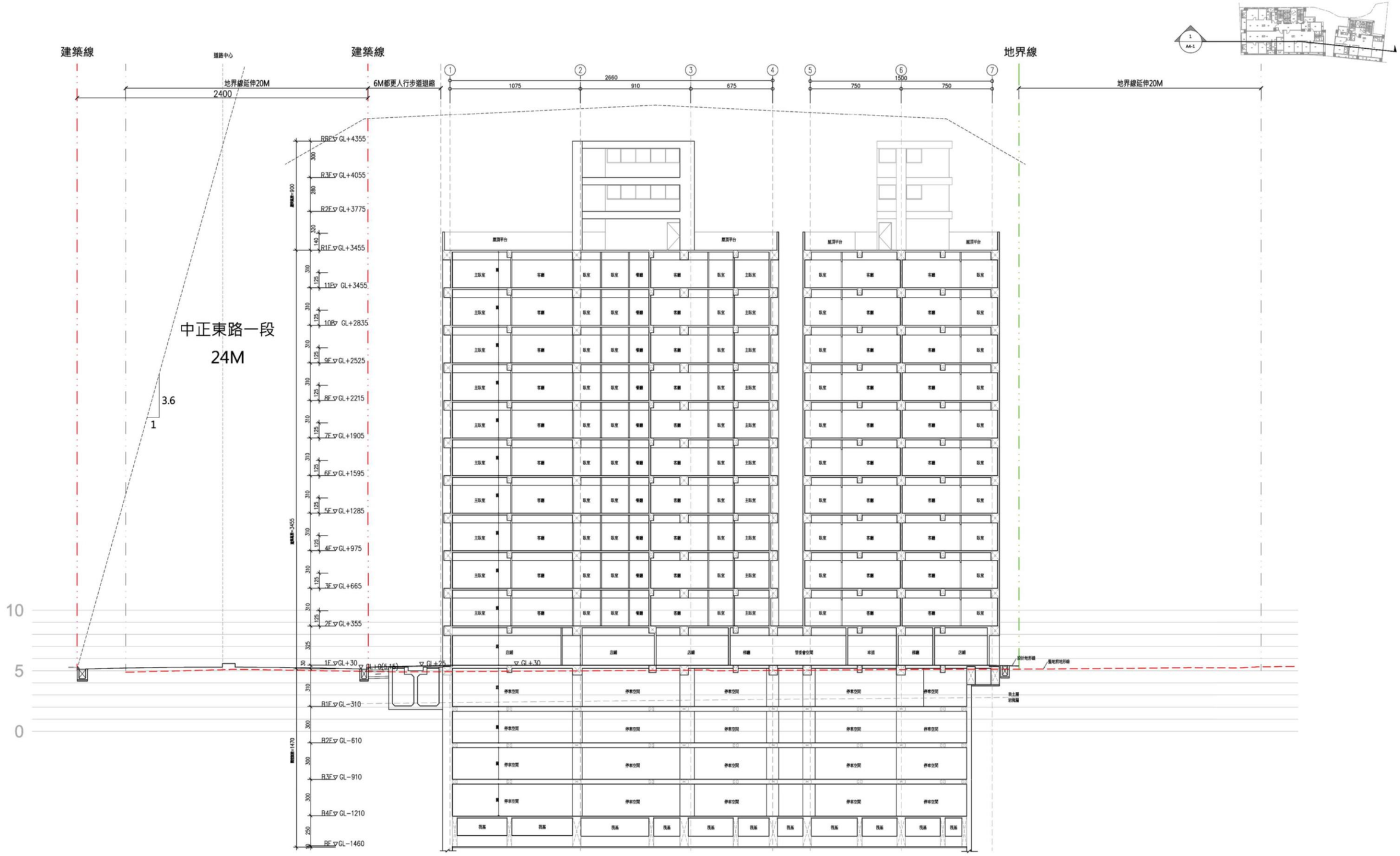


圖 11-18　長向剖面圖（S：1/300）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

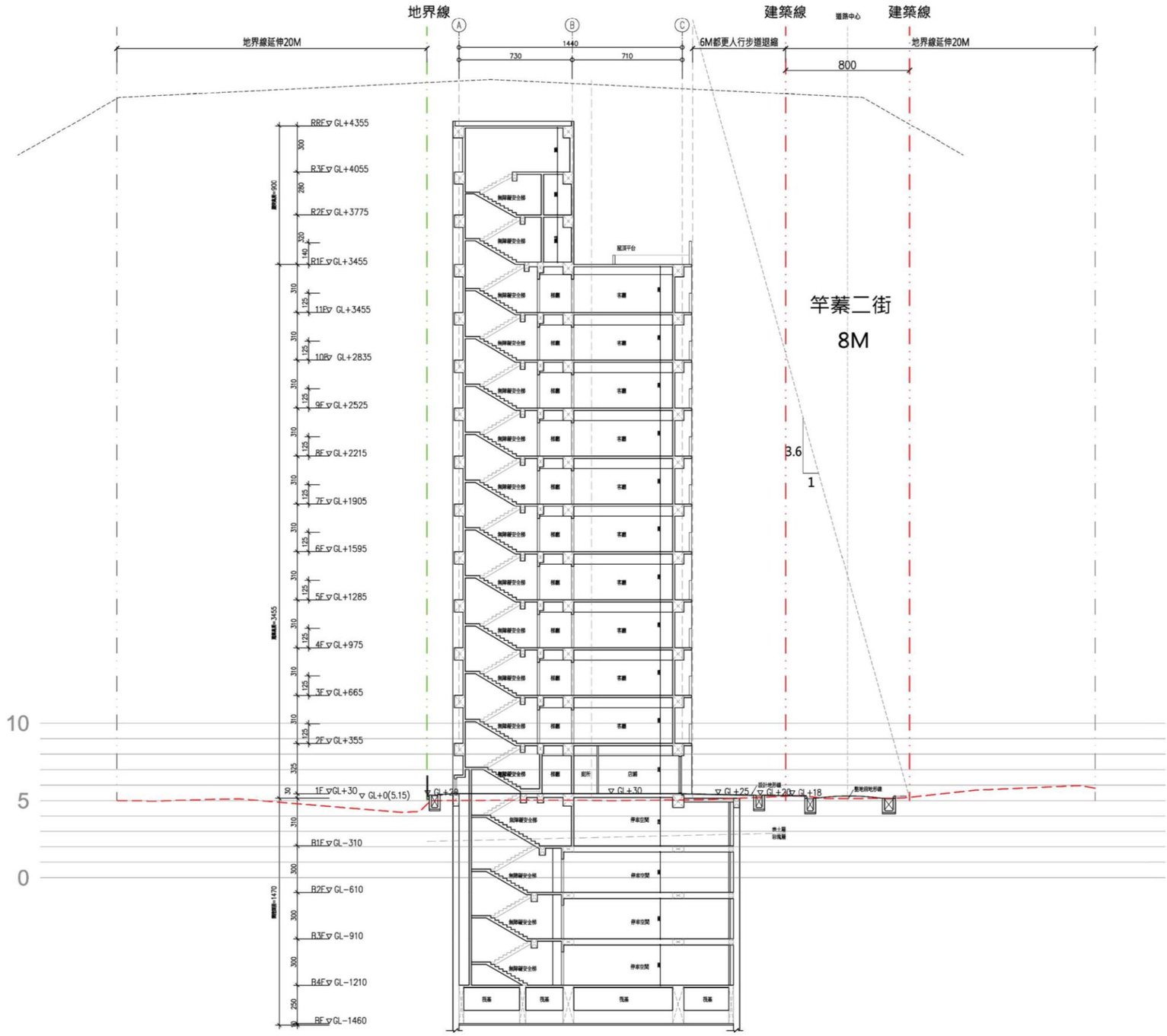


圖 11-19　短向剖面圖（S：1/300）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

圖 11-20　南向立面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

圖 11-21　北向立面圖（S：1/300）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

圖 11-22　東向、西向立面圖（S：1/200）(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

圖 11-23 周邊鄰地關係一樓平面示意圖

五、防災與逃生避難構想

((一)開放空間規劃

本區基地四周分別為 24m、8m 之計畫道路，為避免巷道狹小造成救災不便，故將基地所鄰計畫道路側皆退縮留設 6m 人行步道，使基地內設計之建築物與計畫道路保持適當距離，以符合消防雲梯車救災空間寬 8m、長 20m 之空間使用需求。更新後建物之開放空間及法定空地集中留設於基地東側，可形成臨時性的避難場所。

(二)消防車救災活動規劃

消防空間與動線規劃方面，本更新單元將配合規定於各層設置火警自動警報設備、自動灑水設備與 11 層以上設置偵煙型探測器等設備。在消防動線上本更新單元則依 102 年 7 月 22 日台內營字第 1020807424 號函規定辦理，其主要內容如下：

1.消防車救災動線指導原則

(1)供救助 5 層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5m 以上之淨寬，及 4.5m 以上之淨高。供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4m 以上之淨寬，及 4.5m 以上之淨高。

檢討：本案臨 24m 及 8m 計畫道路至少保持 4m 以上淨寬及 4.5m 以上淨高，符合規定。

(2)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

檢討：符合規定。

2.消防車輛救災活動空間之指導原則

(1)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為 4.1 m 以上。六層以上或高度超過 20m 之建築物，應於面臨道路或寬度 4m 以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11m 範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11m，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案於 24m 及 8m 計畫道路各設置一處 8mx20m 消防救災空間，替代窗戶水平距離均<11m，符合規定。

3.供雲梯消防車救災活動之空間需求

(1)長寬尺寸：6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6m、長 15m 以上；10 層以上建築物，應為寬 8m、長 20m 以上。

檢討：本案設置兩處 8m×20m 消防救災空間，符合規定。

(2)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

檢討：道路面保持平坦無固定設施，符合規定。

(3)規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。

檢討：符合規定。

(4)坡度應在百分之五以下。

檢討：符合規定。

(5)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11m 以下。

檢討：符合規定。

4.狹小道路巷弄有關消防救災之指導原則

檢討：本案非處於狹小道路巷弄。

依據上述原則， 本案目前規劃為 11 層約 34.55m 高建築物，基地臨西側、南側計畫道路各退縮 6m 後，均符合留設 8m×20m 的消防救災空間。建築物外牆開口與周邊道路之間的距離小於 11m，涵蓋消防雲梯車作業範圍，故不需規劃供雲梯車進入基地之通路，可於救災活動空間內直接進行救援。本更新單元消防救災空間及動線規劃詳圖 11-24~圖 11-31。

(三)更新單元逃生避難計畫

本更新單元南側臨 8m 竿蓁二街，可作為基地往外緊急疏散以及接受救援運輸的緊急道路；西側臨 24m 中正東路一段亦可透過計畫道路快速疏散至更新單元外其他區域。

一.消防車救災動線指導原則

(1)供救助 5 層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5m 以上之淨寬，及 4.5m 以上之淨高。供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4m 以上之淨寬，及 4.5m 以上之淨高。

檢討：本案臨 24m 及 8m 計畫道路至少保持 4m 以上淨寬及 4.5m 以上淨高，符合規定。

(2)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

檢討：符合規定。

二.消防車輛救災活動空間之指導原則

(1)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為 4.1ｍ以上。六層以上或高度超過 20m 之建築物，應於面臨道路或寬度 4m 以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11m 範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11m，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案於 24m 及 8m 計畫道路各設置一處 8mx20m 消防救災空間，替代窗戶水平距離均<11m，符合規定。

三.供雲梯消防車救災活動之空間需求

(1)長寬尺寸：6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6m、長 15m 以上；10 層以上建築物，應為寬 8m、長 20m 以上。

檢討：本案設置兩處 8m×20m 消防救災空間，符合規定。

(2)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

檢討：道路面保持平坦無固定設施，符合規定。

(3)規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。

檢討：符合規定。

(4)坡度應在百分之五以下。**檢討：符合規定。**

(5)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11m 以下。

檢討：符合規定。

四.狹小道路巷弄有關消防救災之指導原則

檢討：本案非處於狹小道路巷弄。

依據上述原則， 本案目前規劃為 11 層約 34.55m 高建築物，基地臨西側、南側計畫道路各退縮 6m 後，均符合留設 8m×20m 的消防救災空間。建築物外牆開口與周邊道路之間的距離小於 11m，涵蓋消防雲梯車作業範圍，故不需規劃供雲梯車進入基地之通路，可於救災活動空間內直接進行救援。

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：威堡建設股份有限公司　（負責人：李治明　電話:(02)2393-1298）

設計人：楊振植建築師事務所　（聯絡人：蘇家進　電話:(02)2927-1368）

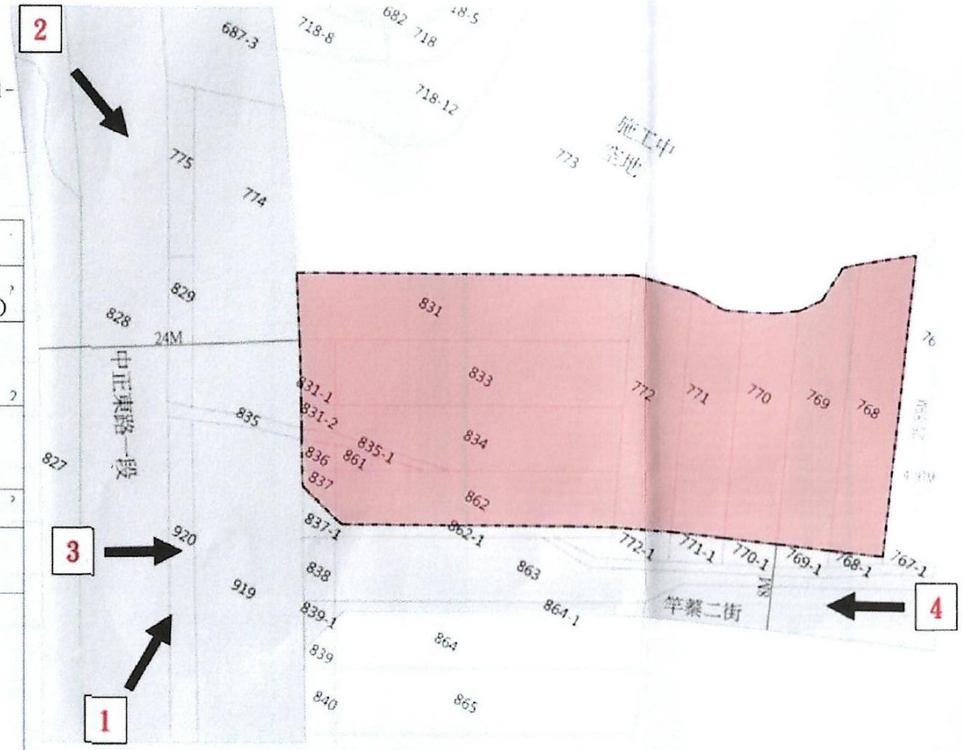
建築物地點（地號或地址）：新北市淡水區海鷗段768、769、770、771、772、 831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862等15筆土地

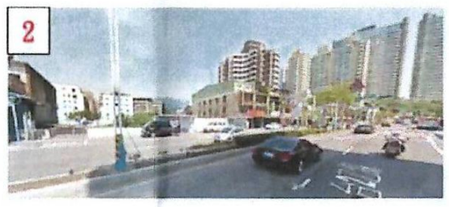
建築物概要（樓高及用途）：地下4層、地上11層 鋼筋混凝土構造

（建築物設計高度:34.55m）

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

承辦人：[illegible]　單位主管：[illegible]





DATE	DESCRIPTION	APPROVED BY	DRAWN BY	DESIGNED BY	SCALE
			CHECKED BY	APPROVED BY	DATE 107.01.11

楊振植建築師事務所
新北市中和區宜安路118巷36號3樓之2　TEL:29271368 FAX:29271369

新北市淡水區海鷗段集合住宅新建工程
審查核定表，地籍圖，現況照片

圖號 DRAWING NO.　張號 SHEET NO.　業務號 JOB NO.

圖 11-24　地籍圖及現況照片

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

（一）供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

（二）供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

（三）道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

檢討：本案臨24M及8M計畫道路至少保持4M以上淨寬及4.5M以上淨高，符合規定。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

（一）五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

檢討：本案臨24M及8M計畫道路至少保持淨寬4.1M以上消防車輛救災所需空間

（二）六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案於24M及8M計畫道路各設置一處8Mx20M消防救災空間，替代窗戶水平距離均<11M。

（三）供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。
4. 坡度應在百分之五以下。
5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

檢討：1. 本案設置3處8Mx20M消防救災空間，符合規定。
2. 道路面保持平坦且無固定設施，符合規定。
3. 符合規定。
4. 符合規定。
5. 符合規定。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

（一）狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。

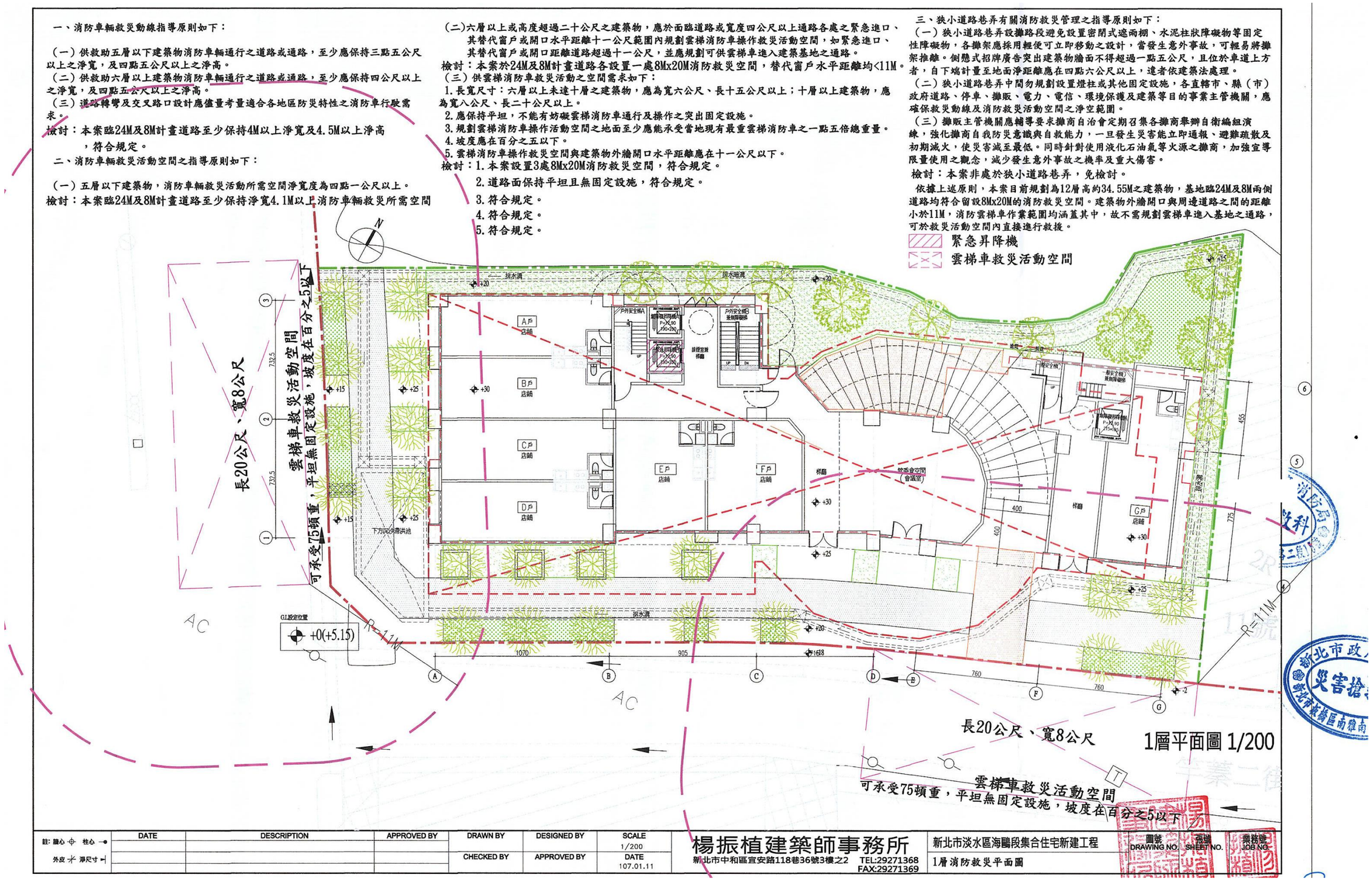
（二）狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。

（三）攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

檢討：本案非處於狹小道路巷弄，免檢討。

依據上述原則，本案目前規劃為12層高約34.55M之建築物，基地臨24M及8M兩側道路均符合留設8Mx20M的消防救災空間。建築物外牆開口與周邊道路之間的距離小於11M，消防雲梯車作業範圍均涵蓋其中，故不需規劃雲梯車進入基地之通路，可於救災活動空間內直接進行救援。

緊急昇降機
雲梯車救災活動空間



DATE	DESCRIPTION	APPROVED BY	DRAWN BY	DESIGNED BY	SCALE
			CHECKED BY	APPROVED BY	1/200
					DATE 107.01.11

註：隨心 ⊕ 柱心 ●　外皮 ✳ 淨尺寸 ⊢⊣

楊振植建築師事務所
新北市中和區宜安路118巷36號3樓之2 TEL:29271368 FAX:29271369

新北市淡水區海鷗段集合住宅新建工程
1層消防救災平面圖

圖號 DRAWING NO.　張號 SHEET NO.　業務號 JOB NO.

圖 11-25　一樓消防救災平面圖

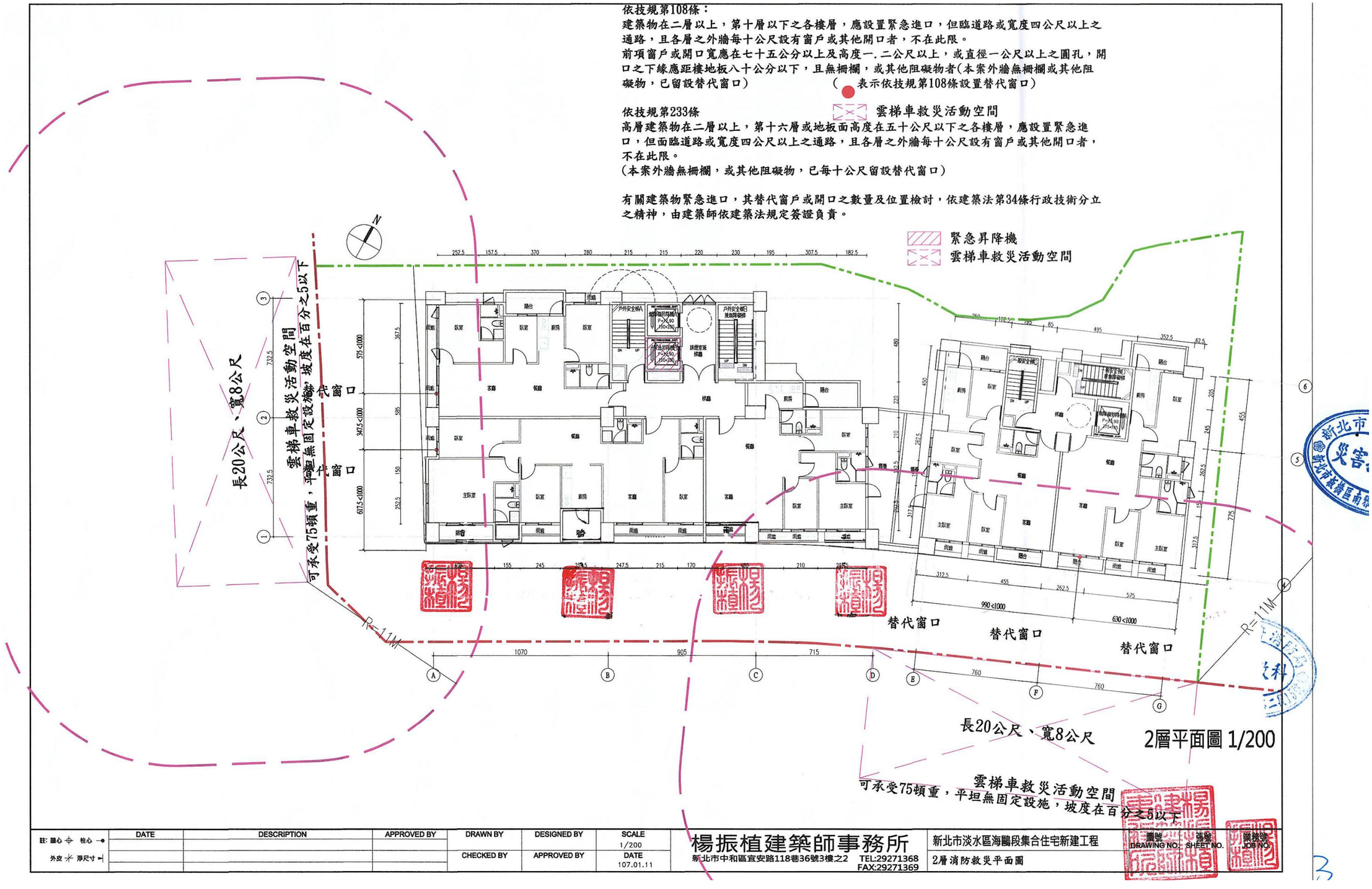


圖 11-26 二樓消防救災平面圖

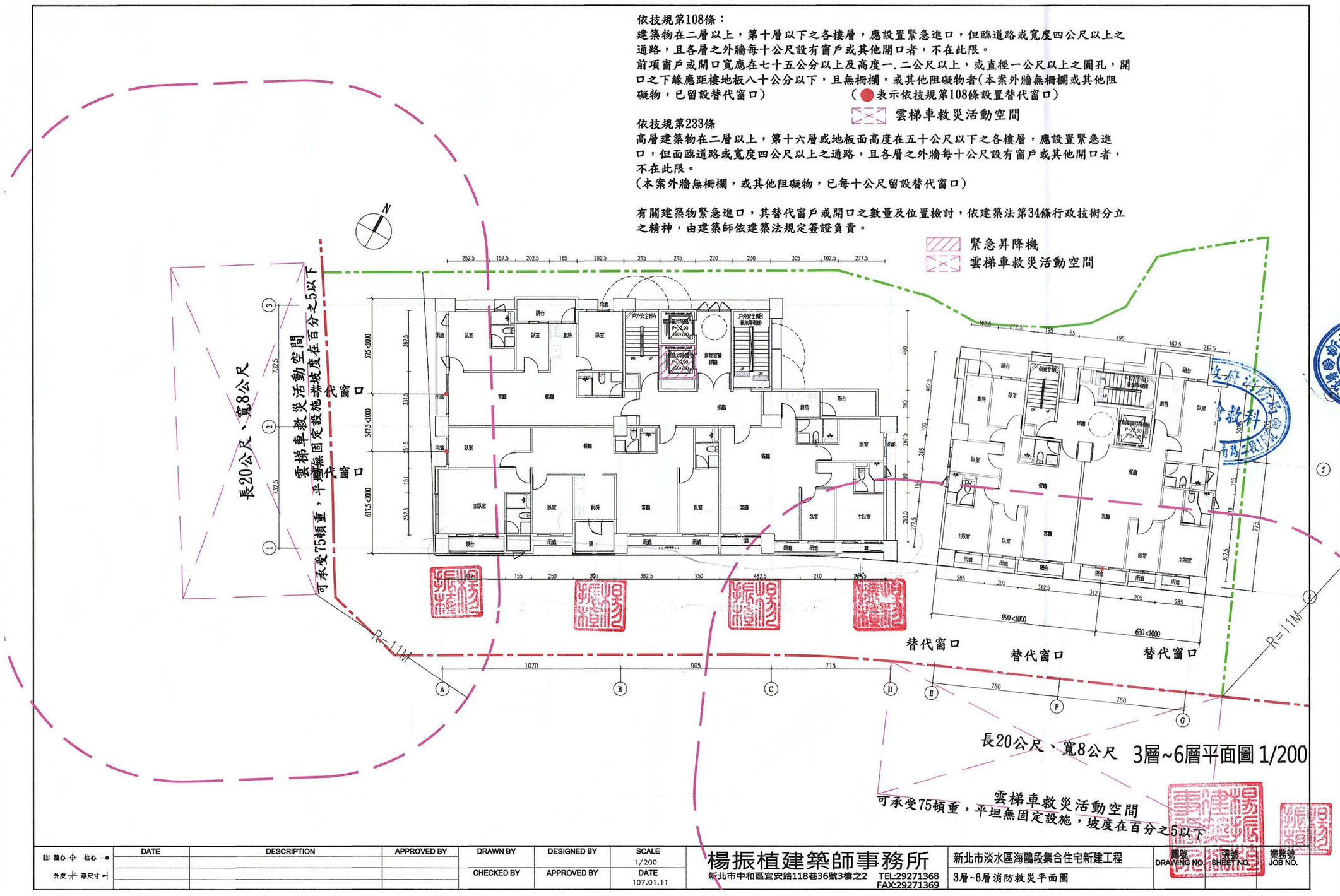


圖 11-27 三至六樓消防救災平面圖

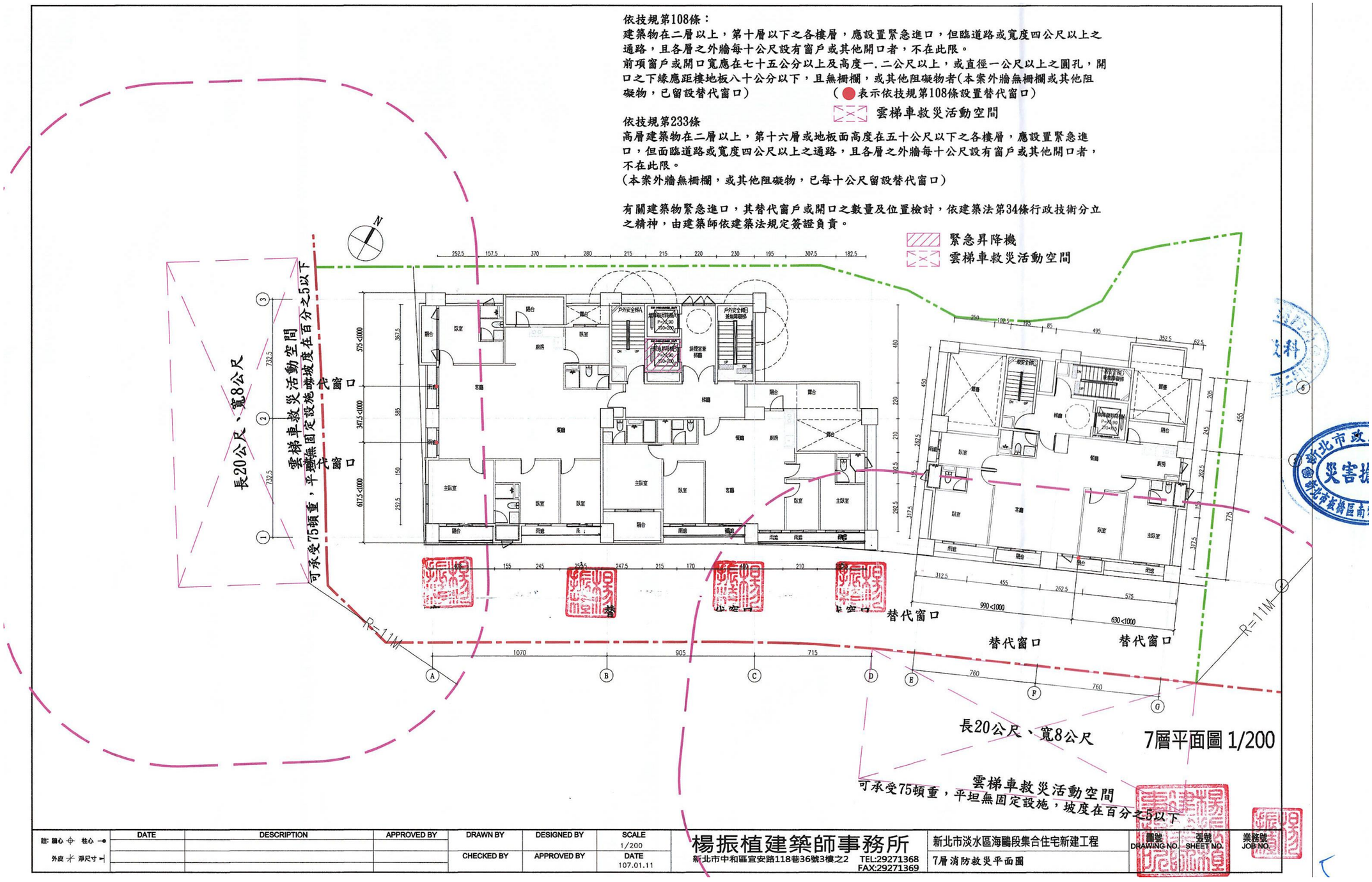


圖 11-28 七樓消防救災平面圖

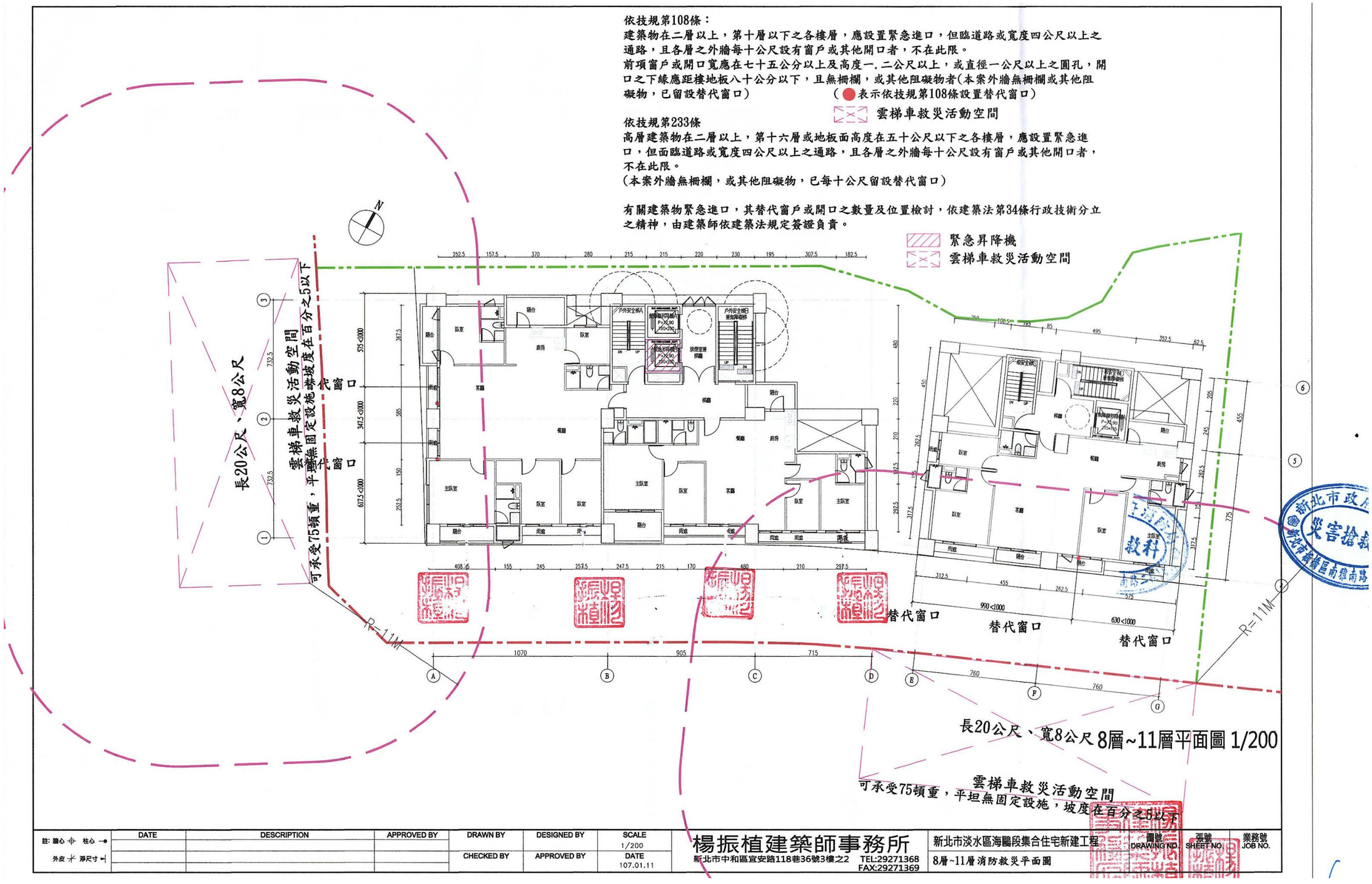


圖 11-29 八至十一樓消防救災平面圖

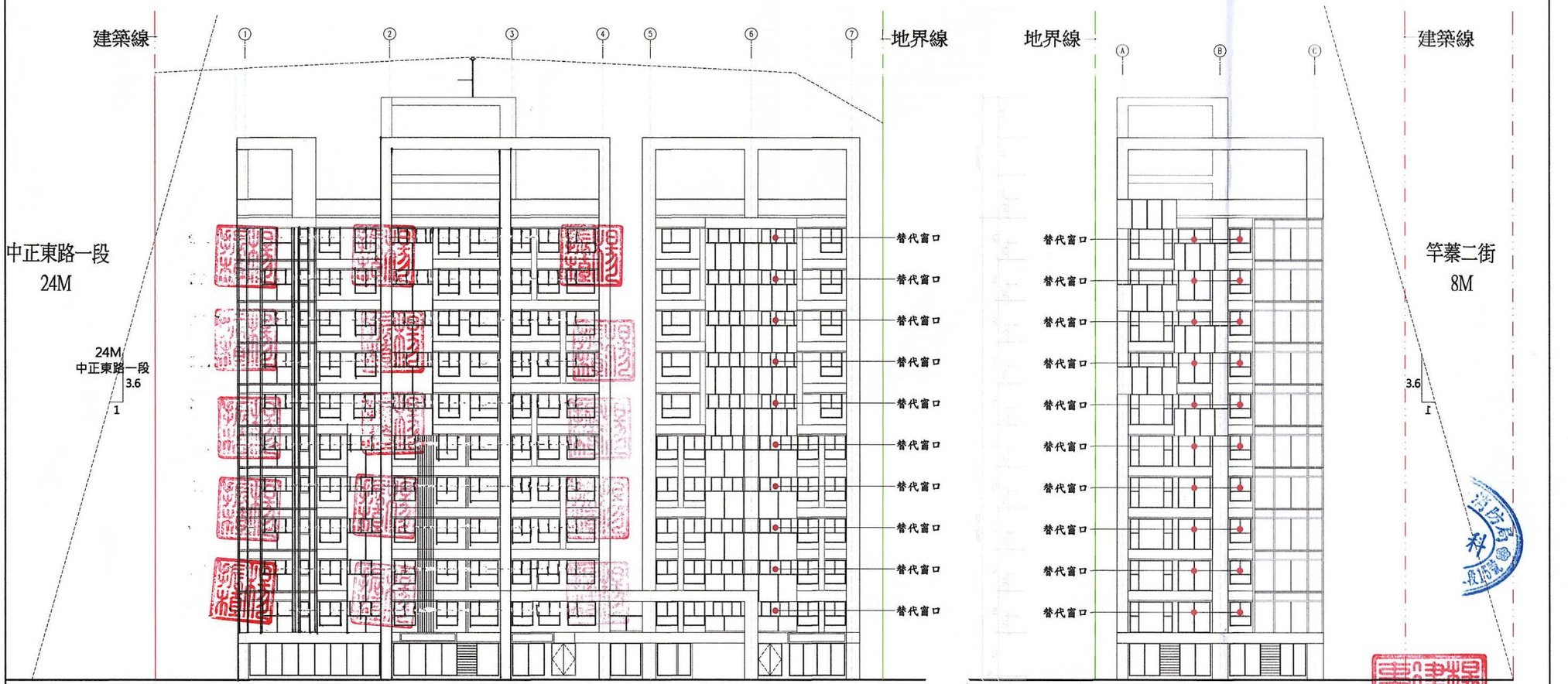
依技規第108條：
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急迫口，但臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者(本案外牆無柵欄或其他阻礙物，已留設替代窗口)

(●表示依技規第108條設置替代窗口)

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

依技規第233條
高層建築物在二層以上，第十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急迫口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
(本案外牆無柵欄，或其他阻礙物，已每十公尺留設替代窗口)



註: 圖心 柱心 外皮 淨尺寸	DATE	DESCRIPTION	APPROVED BY	DRAWN BY	DESIGNED BY	SCALE 1/300
				CHECKED BY	APPROVED BY	DATE 107.01.11

楊振植建築師事務所
新北市中和區宜安路118巷36號3樓之2 TEL:29271368 FAX:29271369

新北市淡水區海鷗段集合住宅新建工程
雲梯車消防救災檢討(一)

圖號 DRAWING NO. | 張號 SHEET NO. | 業務號 JOB NO.

圖 11-30　雲梯車消防救災檢討(一)

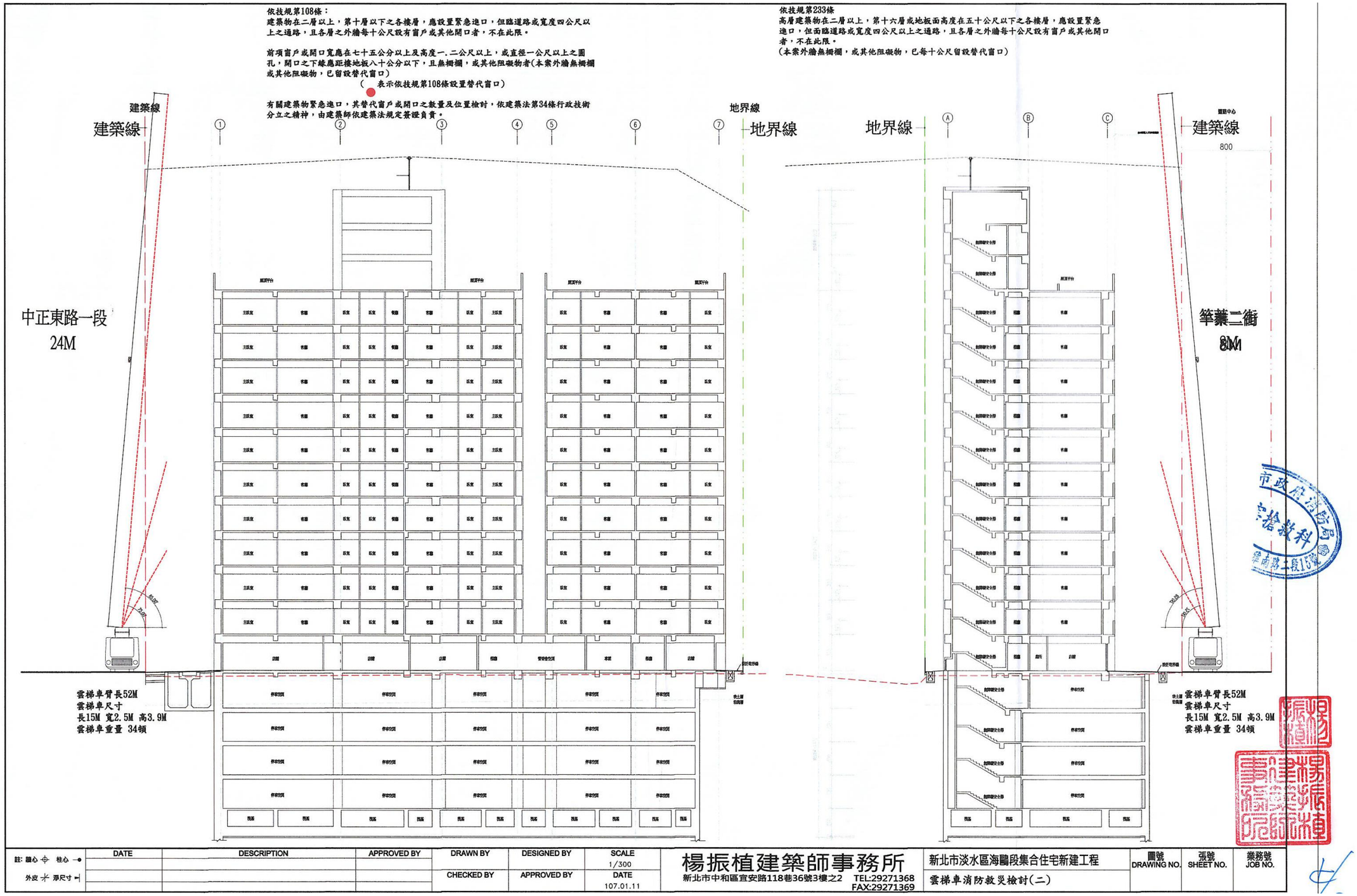


圖 11-31　雲梯車消防救災檢討(二)

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標與構想

(一)塑造更新單元完整都市空間

基地位於本案更新單元範圍包括新北市淡水區海鷗段768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862等15筆土地，臨中正東路一段。本案屬於第四種住宅區，建物大都為屋齡超過30年以上的低樓層老舊建物，居住品質不佳且未符合應有機能，因此擬透過重新規劃配置並配合文化段週邊特色、重塑建築主體、改善原有環境品質、塑造良好空間以提升居民生活水準，提供優質生活機能的居住環境。

本次規劃地上11層地下4層之住宅大樓，設計規劃上籍由退縮6米無遮簷人行步道營造開放之都市公共空間配合東側留設之公園整體規劃，塑造舒適的社區環境，亦減輕建築量體對道路造成之壓迫感形成舒適的街道景色。

(二)建立舒適流暢的開放空間

針對本基地周圍公共空間、街道特色及考量未來都市發展與可能衍生的各種活動需求，留設寬敞舒適的6米無遮簷人行步道空間，塑造基地周圍街景空間之延續性及安全舒適的都市空間。

(三)創造層次豐富之都市景觀

本案建築量體、造型語彙、材料顏色及景觀設施等外部設計，均納入都市景觀規劃考量，未來與地區環境和都市紋理相協調與契合，避免造成週邊環境衝擊，打造都市景觀視覺美感，塑造整體都市社區意象，區域內高品質住宅與都市環境達成和諧共榮為目標。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

簡約立面—簡潔量體為基調，配合功能性格柵修飾，期與基地週遭建築意象風格相呼應，進而與整體環境達到一定的協調。

(一)天際線於頂部作夜間燈光變化，營造出多變的都市天際景觀。

(二)主體以柱樑結構外露及裝飾柱體所形塑之框架，搭配模矩化之開窗，強調建築主體之垂直方向性與細長比例之視覺修飾性，立面呈左右對稱的沉穩意象，加上雨遮及陽台的點綴，產生多變的建築陰影變化與水平延伸效果。

(三)立面基座為一層加二層，店舖連續性高，石材建材，創造建築基座厚實穩重感及延續街道景觀之整體性。

(四)建物量體退縮留設大規模開放空間，週邊搭以景觀綠化與鋪面，提高開放空間之趣味性及韻律感；配合街道傢俱之設置規劃，加強社區鄰里間的互動交流。

圖 12-1　設計目標與構想

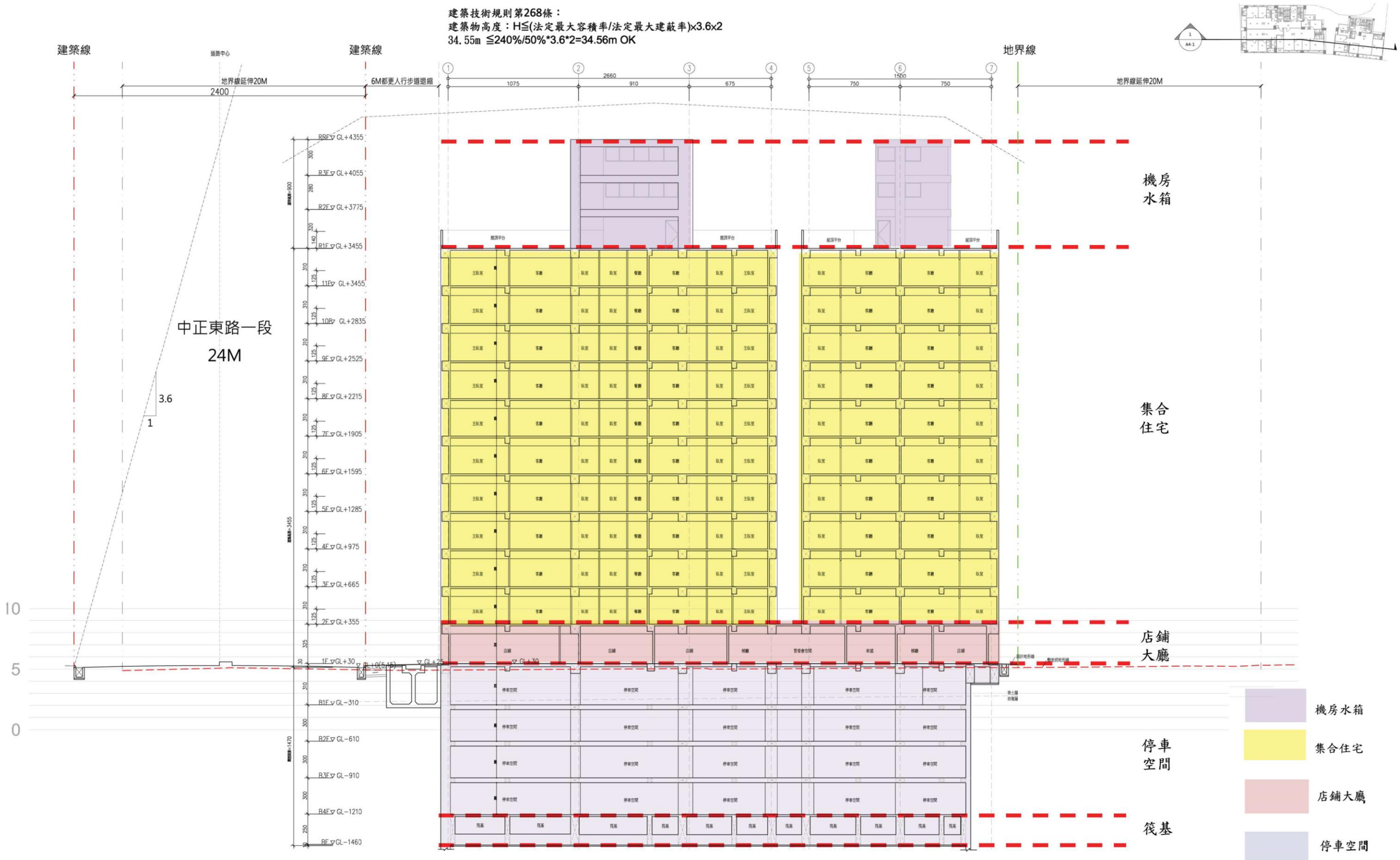
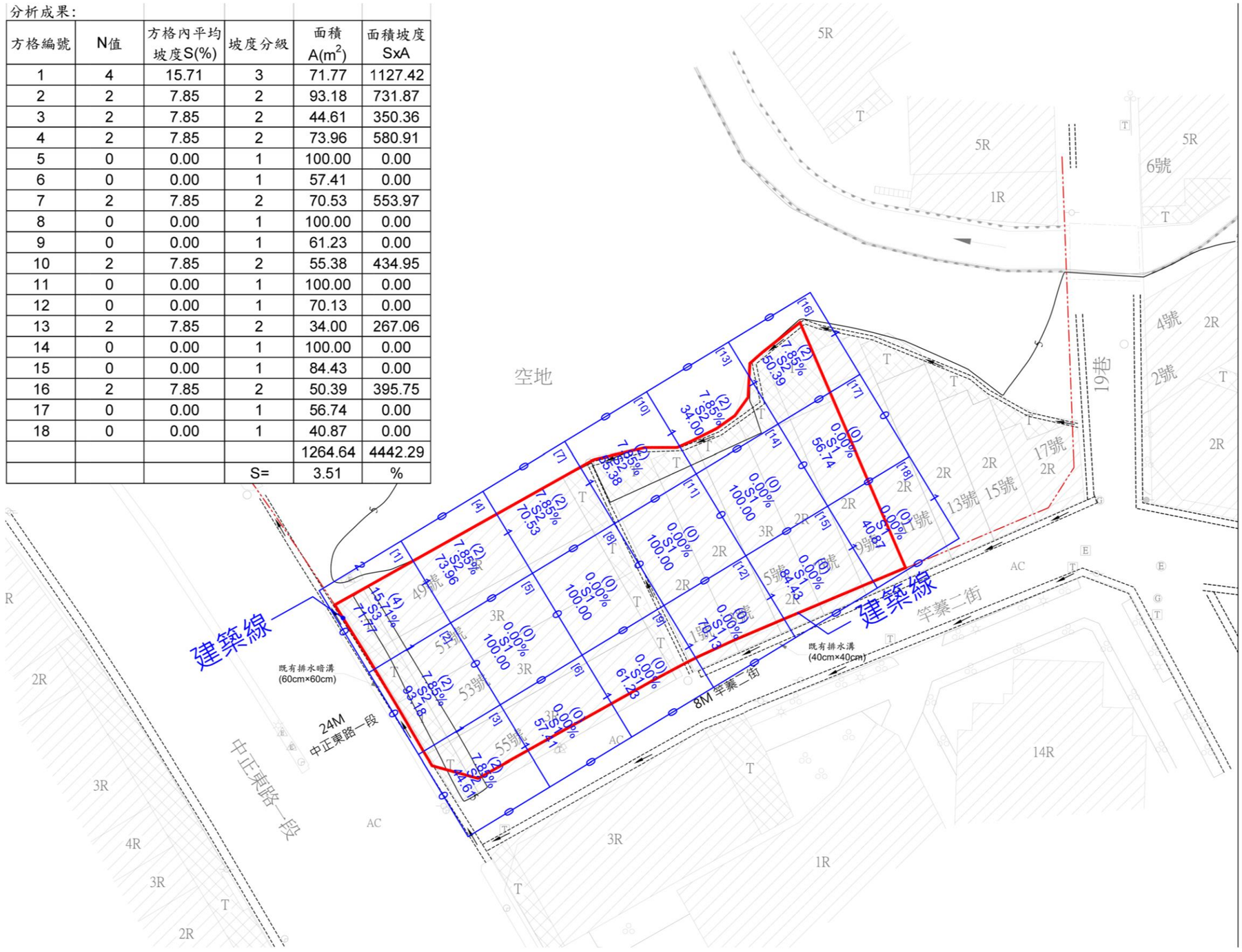


圖 12-2　量體配置計畫 (s=1/300)

•臨中正東路一段及竿蓁二街均退縮留設
6公尺以上人行步道

分析成果：

方格編號	N值	方格內平均坡度S(%)	坡度分級	面積 A(m^2)	面積坡度 SxA
1	4	15.71	3	71.77	1127.42
2	2	7.85	2	93.18	731.87
3	2	7.85	2	44.61	350.36
4	2	7.85	2	73.96	580.91
5	0	0.00	1	100.00	0.00
6	0	0.00	1	57.41	0.00
7	2	7.85	2	70.53	553.97
8	0	0.00	1	100.00	0.00
9	0	0.00	1	61.23	0.00
10	2	7.85	2	55.38	434.95
11	0	0.00	1	100.00	0.00
12	0	0.00	1	70.13	0.00
13	2	7.85	2	34.00	267.06
14	0	0.00	1	100.00	0.00
15	0	0.00	1	84.43	0.00
16	2	7.85	2	50.39	395.75
17	0	0.00	1	56.74	0.00
18	0	0.00	1	40.87	0.00
				1264.64	4442.29
			S=	3.51	%



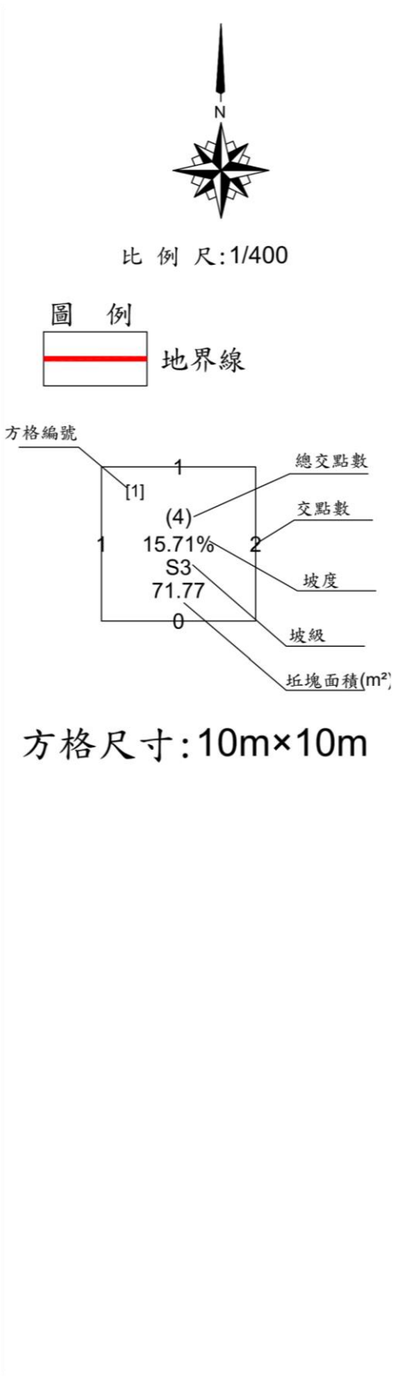
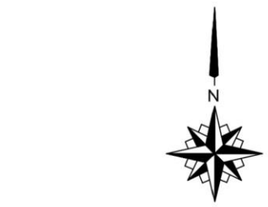


圖 12-3　原始地形坡度分析圖

分析成果:

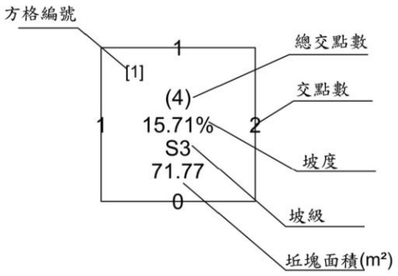
方格編號	N值	方格內平均坡度S(%)	坡度分級	面積A(m2)	面積坡度SxA
1	0	0.00	1	71.77	0.00
2	0	0.00	1	93.18	0.00
3	0	0.00	1	44.61	0.00
4	0	0.00	1	73.96	0.00
5	0	0.00	1	100.00	0.00
6	0	0.00	1	57.41	0.00
7	0	0.00	1	70.53	0.00
8	0	0.00	1	100.00	0.00
9	0	0.00	1	61.23	0.00
10	0	0.00	1	55.38	0.00
11	0	0.00	1	100.00	0.00
12	0	0.00	1	70.13	0.00
13	0	0.00	1	34.00	0.00
14	0	0.00	1	100.00	0.00
15	0	0.00	1	84.43	0.00
16	0	0.00	1	50.39	0.00
17	0	0.00	1	56.74	0.00
18	0	0.00	1	40.87	0.00
				1264.64	0.00
			S=	0.00	%



比 例 尺:1/400

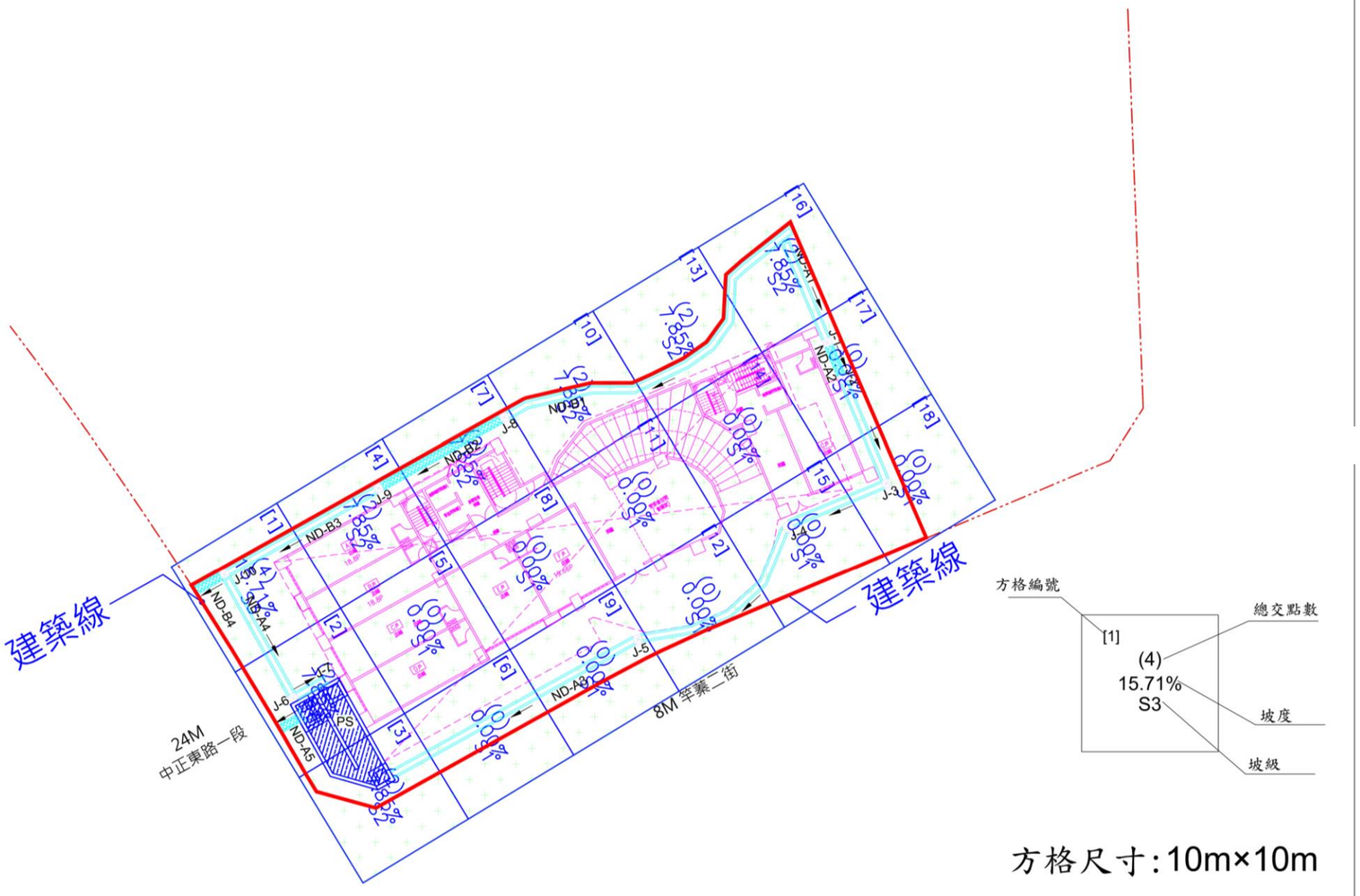
圖 例

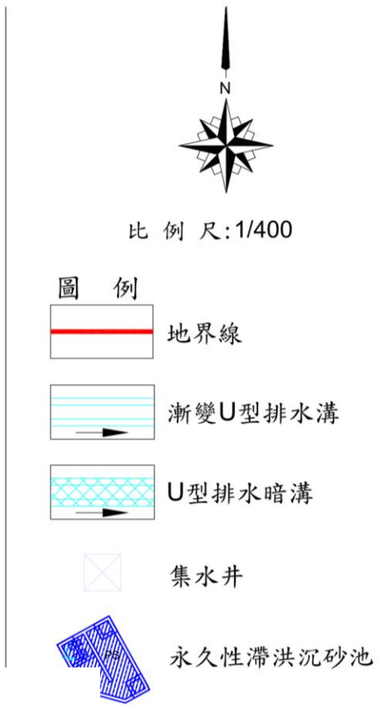
地界線



方格尺寸:10m×10m

圖 12-4　現況地形坡度分析圖





方格尺寸:10m×10m

30%以下可建築範圍

圖 12-5　現況及原始地形套疊坡度分析圖

更新地區原本所屬建物為3層樓以下之量體，現況房屋密集老舊，建築物彼此間鄰棟間隔嚴重不足。本案於更新規劃中，將建築物量體集中並拉高處理，拉開鄰棟間距，留設完善步道與綠地，進而豐富建築天際線，並利用現代建築元 素與優質建材創造良好之都市景觀，使本案成為該區都市更新案例之典範。

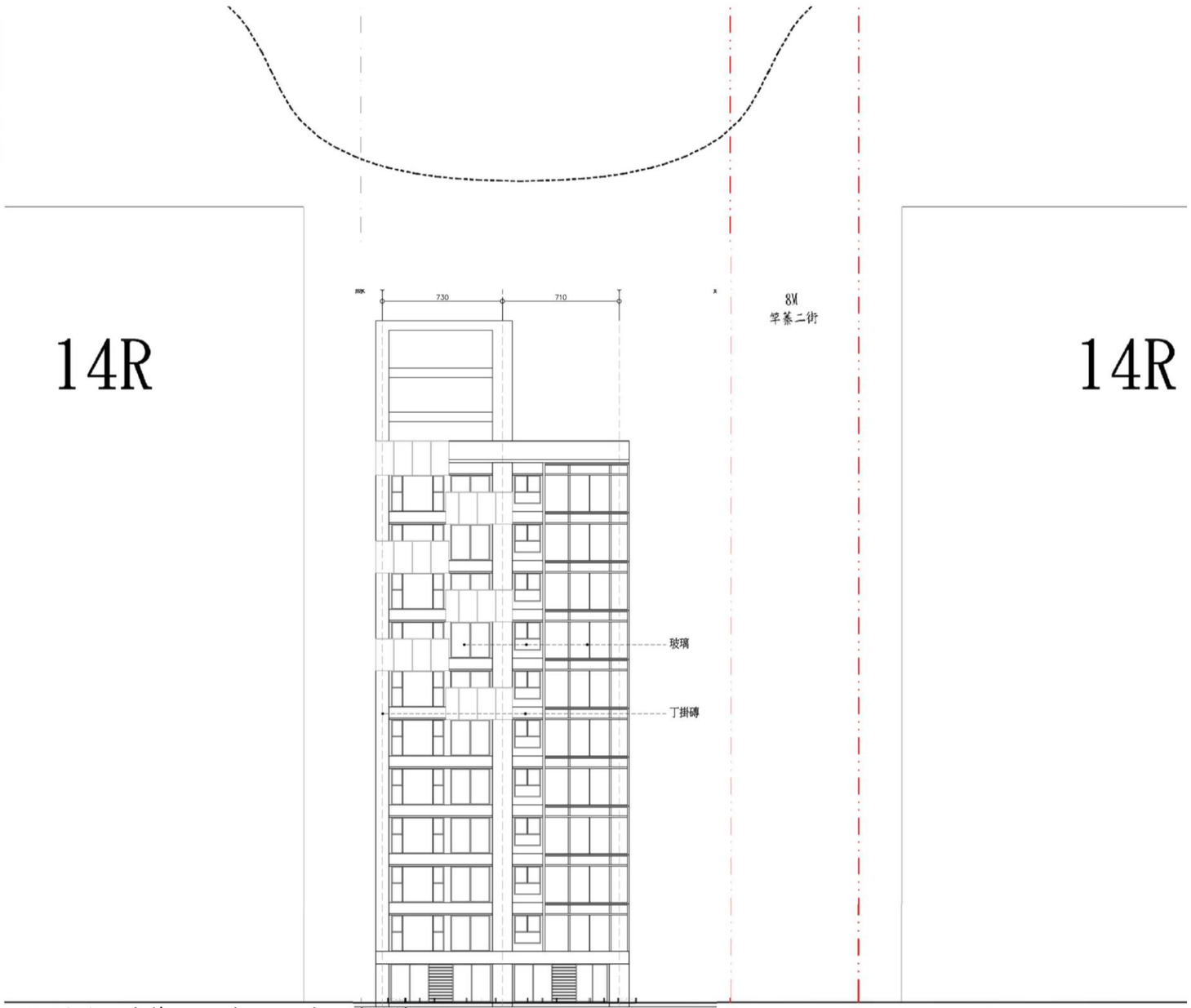


圖 12-6　建築天際線檢討 (s=1/400)

圖 12-7　北向立面建材色彩圖

圖 12-8　東向、西向立面建材色彩圖

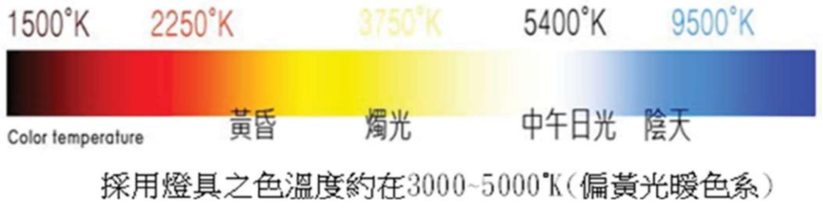
圖 12-9　南向立面建材色彩圖

1 南向立面圖
Scale: A1=1/100　A3=1/200

圖 12-10　建築物之量體、造型、色彩與環境調和示意圖(1)

圖 12-11 外觀模擬示意圖

圖 12-12 現況合成模擬示意圖



採用燈具之色溫度約在3000~5000°K(偏黃光暖色系)

(1) 夜間照明設計構想及說明

採用燈具之色溫度約在3000~5000°K(偏黃光暖色系)。

好的夜間建築照明可促進都市夜間絢麗，適度表現建築明暗之立體感並呈現夜間之美，增進都市景觀。

(2) 本案分為三時段照明

18:00~22:00 開啟基座壁燈、造型崁燈、建築頂層之燈光效果，增加夜間天際線之燈光美感。

22:00~02:00 開啟基座壁燈、建築頂層之燈光效果，維持天際線。

02:00~06:00 開啟基座壁燈，維持夜間住戶返家及公共通行應有之安全性及街道燈光經驗。

18:00~22:00　　22:00~02:00　　02:00-06:00

圖 12-13　立面燈光計畫圖

編號	型式	名稱
1		吸頂燈
2		線型燈具

圖 12-14　平面燈光計畫圖

車行及人行動線計畫圖(外部)

（一）公共交通系統

更新單元臨接24米中正東路一段，基地南側為8米竿蓁二街，更新單元規劃人車動線分離，人行、車行進出口動線位在基地面臨8米竿蓁二街，人行進出口動線退縮6米無遮簷人行步道，有效分離人與車行動線。

（二）車行動線系統

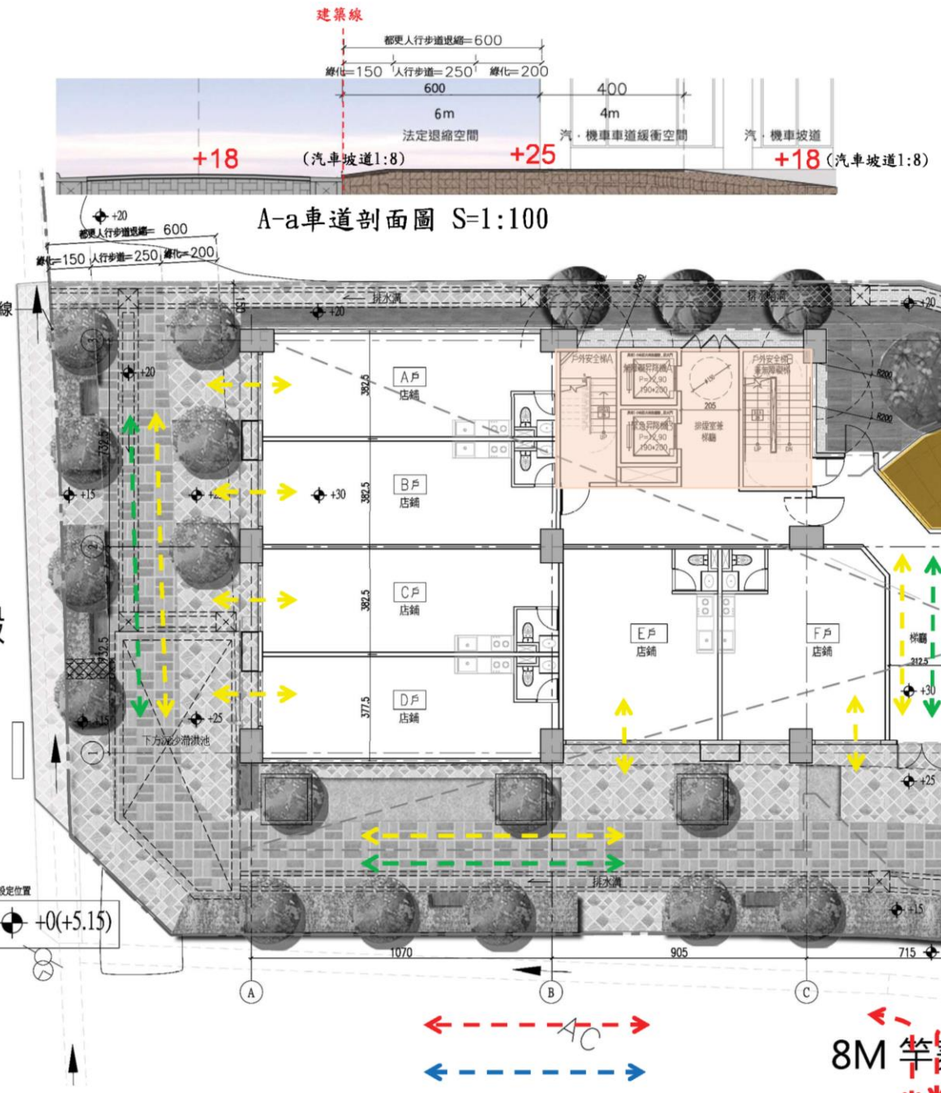
地下停車場入口採單車道系統，車道入口由8米計畫道路進出，並留設下車區之緩衝空間，以降低對人行空間之衝擊。

（三）行人動線系統

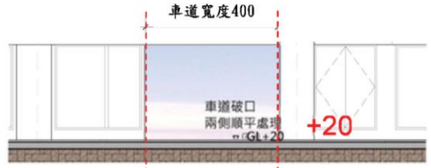
面臨道路部分留設6米的沿街式開放空間，可供民眾休憩行走，社區出入口由6米沿街式開放空間進入社區大廳。

（四）停車需求分析

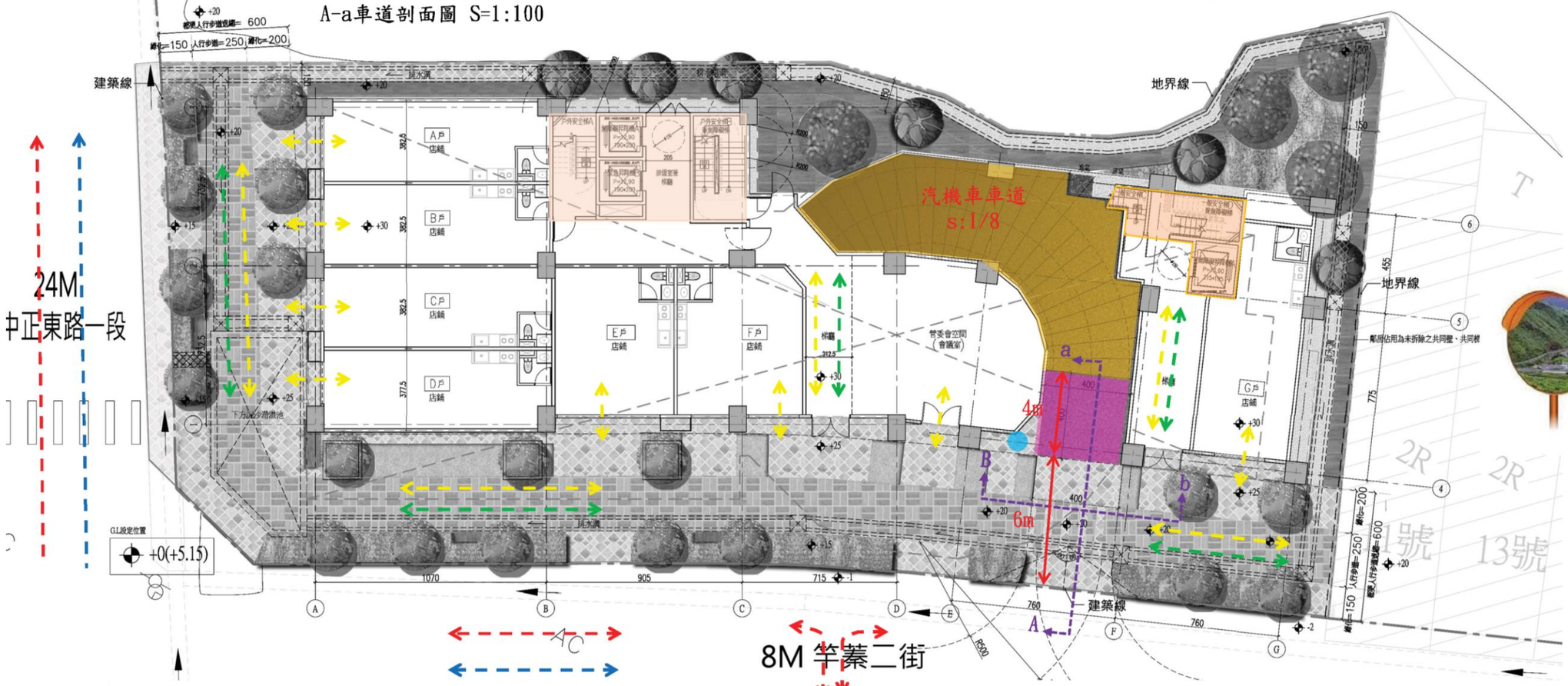
1. 本案設置戶數共47戶(住宅:40戶+店鋪:7戶)。實設汽車47部，機車47部(法定47部)，均符合規定。
2. 停車場需求(含店鋪及分析)內部化，未來不得申設路邊停車。
3. 未來倘有設置候車亭需求不得拒絕。



A-a車道剖面圖 S=1:100

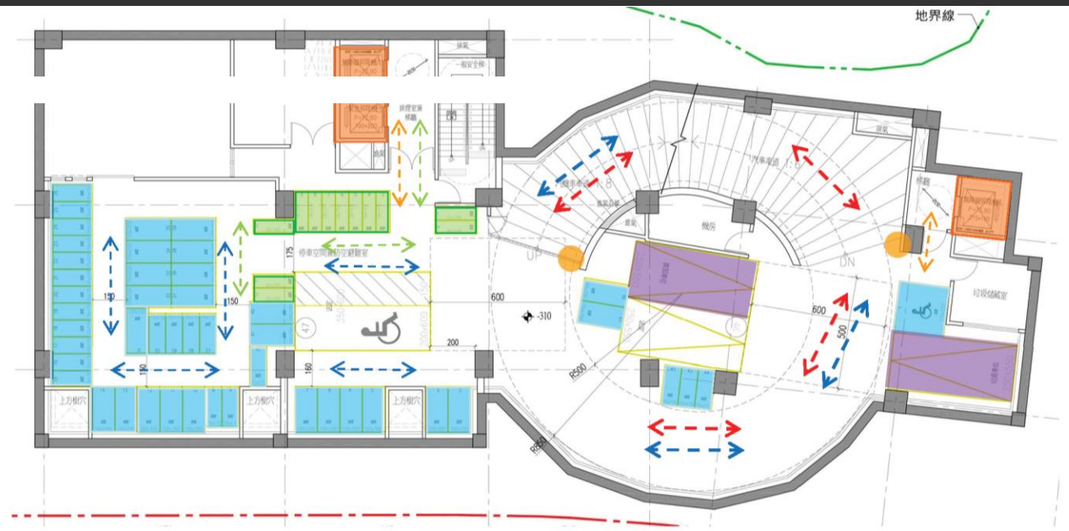


B-b車道剖面圖 S=1:100

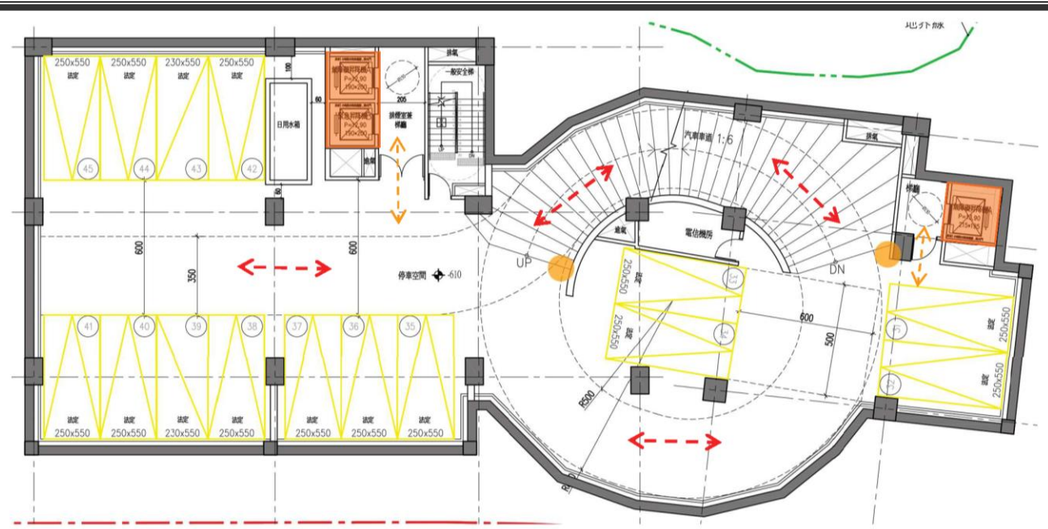


相關警示設施

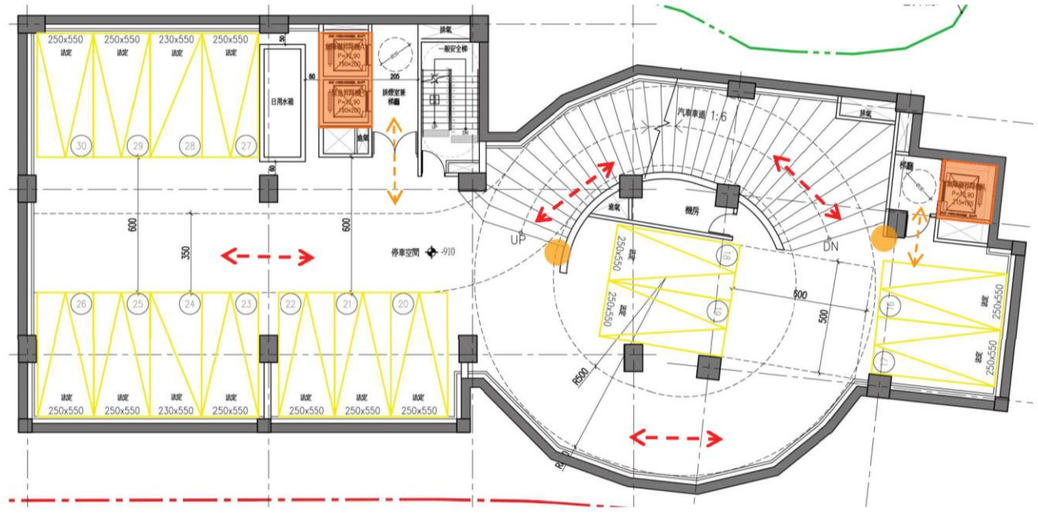
- 警示燈
- 行人沿街動線
- 住戶人行動線
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 垂直動線
- 汽機車道
- 4m緩衝空間



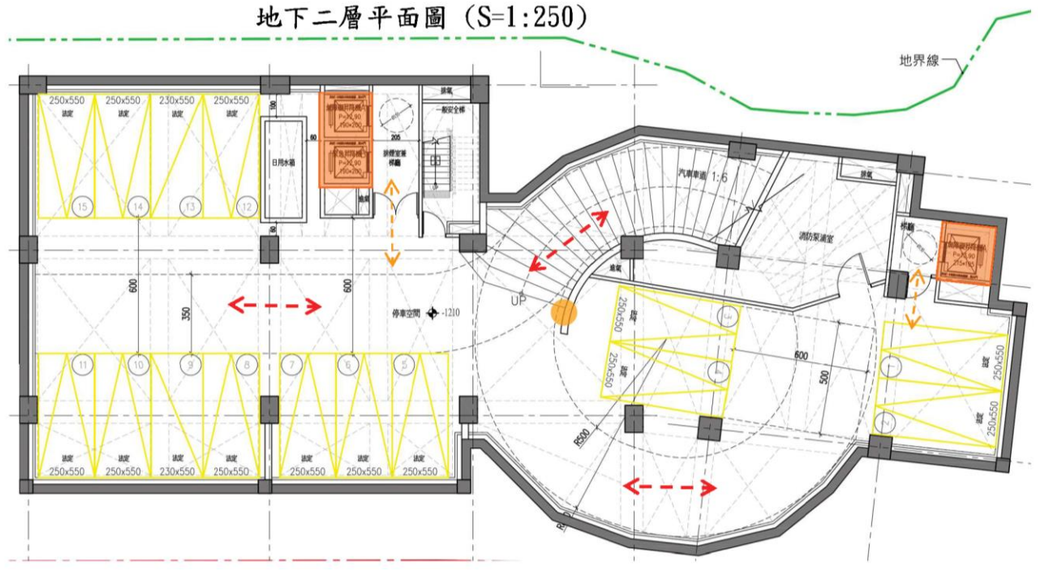
地下一層平面圖（S=1:250）



地下二層平面圖（S=1:250）



地下三層平面圖（S=1:250）



地下四層平面圖（S=1:250）

圖 12-16 人車動線計畫圖(內部)

新北市都市設計審議原則(民國 104 年 09 月 08 日 修正)
二(一)3.建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致， 並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大 於 4%為原則。

本案符合通用設計，除依規定設置必要之室外通路、避難層坡道及避難層出入 口、升降設備等無障礙設施外另於一樓門廳設置無障礙室內通路走廊，打造本案完善的無障礙環境。

本案應設置室外通路坡度均<1/15，且寬度>130cm，且鋪面採防滑材質。

202.2 高低差：高低差在 0.5 公分至 3 公分 者，應作 1/2 之斜角處理，高低差在 0.5 公分以下者得不受限制（圖 202.2）；高 低差大於 3 公分者， 應設置符合本規範 之「坡道」、「昇降 備」或「輪椅昇降台」。

202.3 地面：通路地面應平整、堅固、防滑。

203.2.2 坡度：地面坡度不得大於 1/15；但 202.4 獨棟或連棟之建築物其地面 坡度不得大於 1/10，超過者須依 206 節規定設置坡道。且二不同方向之 坡道交會處應設置平台，該平臺之坡度不得 大於 1/50。

203.2.3 淨寬：通路淨寬不得小於 130 公分；但 202.4 獨棟或連棟之建築物其 通路淨寬不得小於 90 公分。

203.2.4 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可 往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100 - 2/100 （圖 203.2.4）。

203.2.5 開口：通路 130 公分範圍內，應儘量不 設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口 不得大於 1.3 公分（圖 203.2.5）。

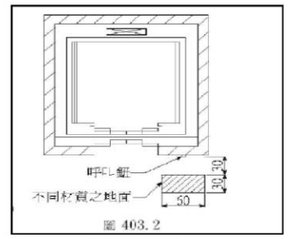


圖 403.2

一、入口引導設備說明

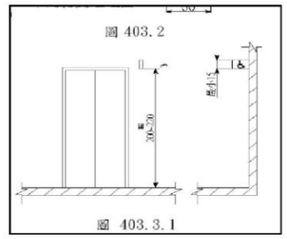


圖 403.3.1

二、主入口樓層設置無障礙標誌

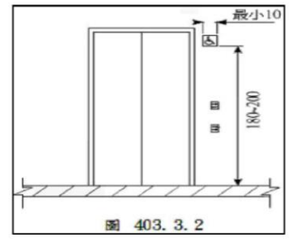


圖 403.3.2

三、無障礙標誌設置說明

供行動不便者人行動線

無障礙坡道

輪椅迴轉半徑

供行動不便者升降設備

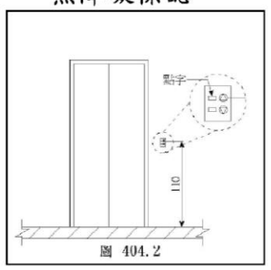


圖 404.2

四、昇降機呼叫設置說明

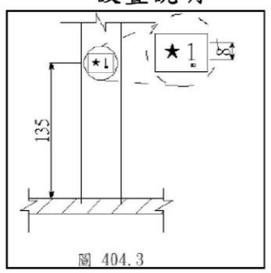


圖 404.3

五、昇降機入口觸覺裝置說明

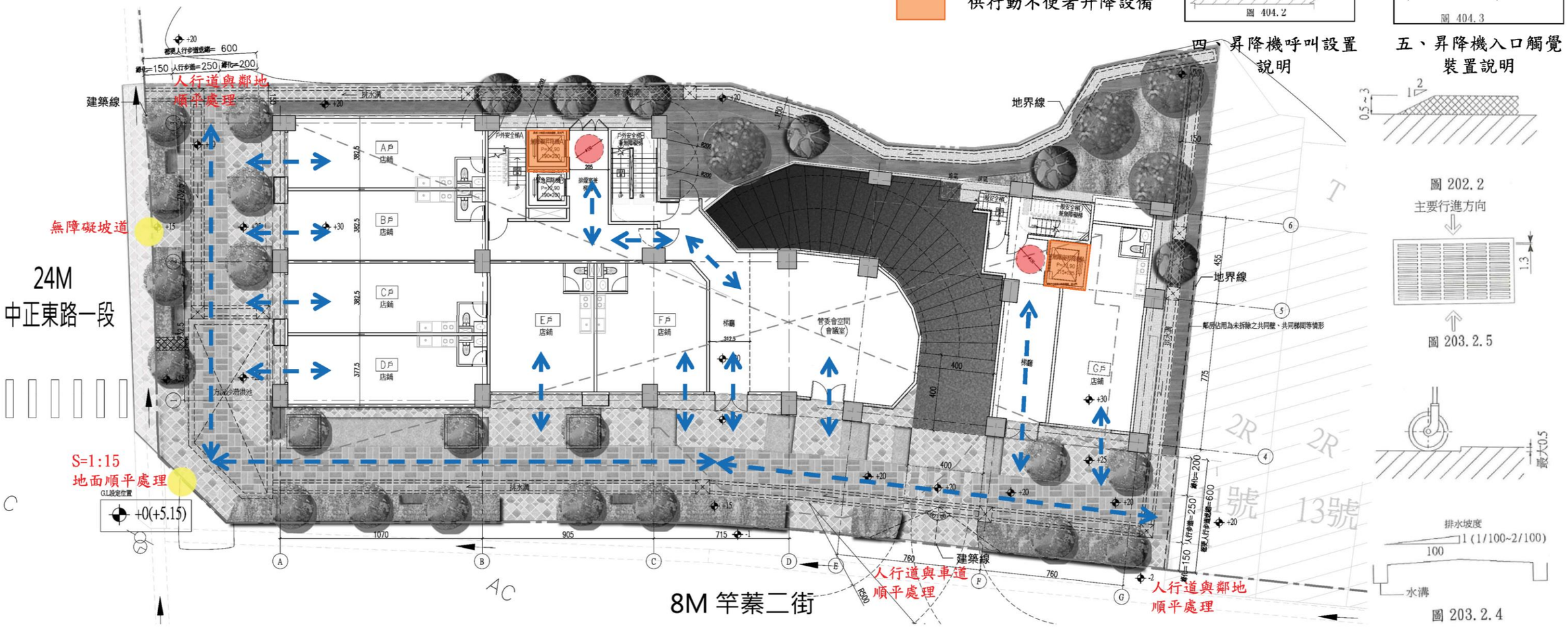


圖 202.2
主要行進方向
圖 203.2.5
圖 203.2.4

圖 12-17 行動不便使用設施檢討

依據「新北市都市設計審議原則」第6條規定辦理。

（二）基地保水及透水：

1. 建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。
2. 基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石 之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。

圖例	名稱
◎	陰井
— — —	PVC排水管
— — —	基地內排水明溝
— — —	既有公共排水溝
	沉砂滯洪池

（依水保設施設置）

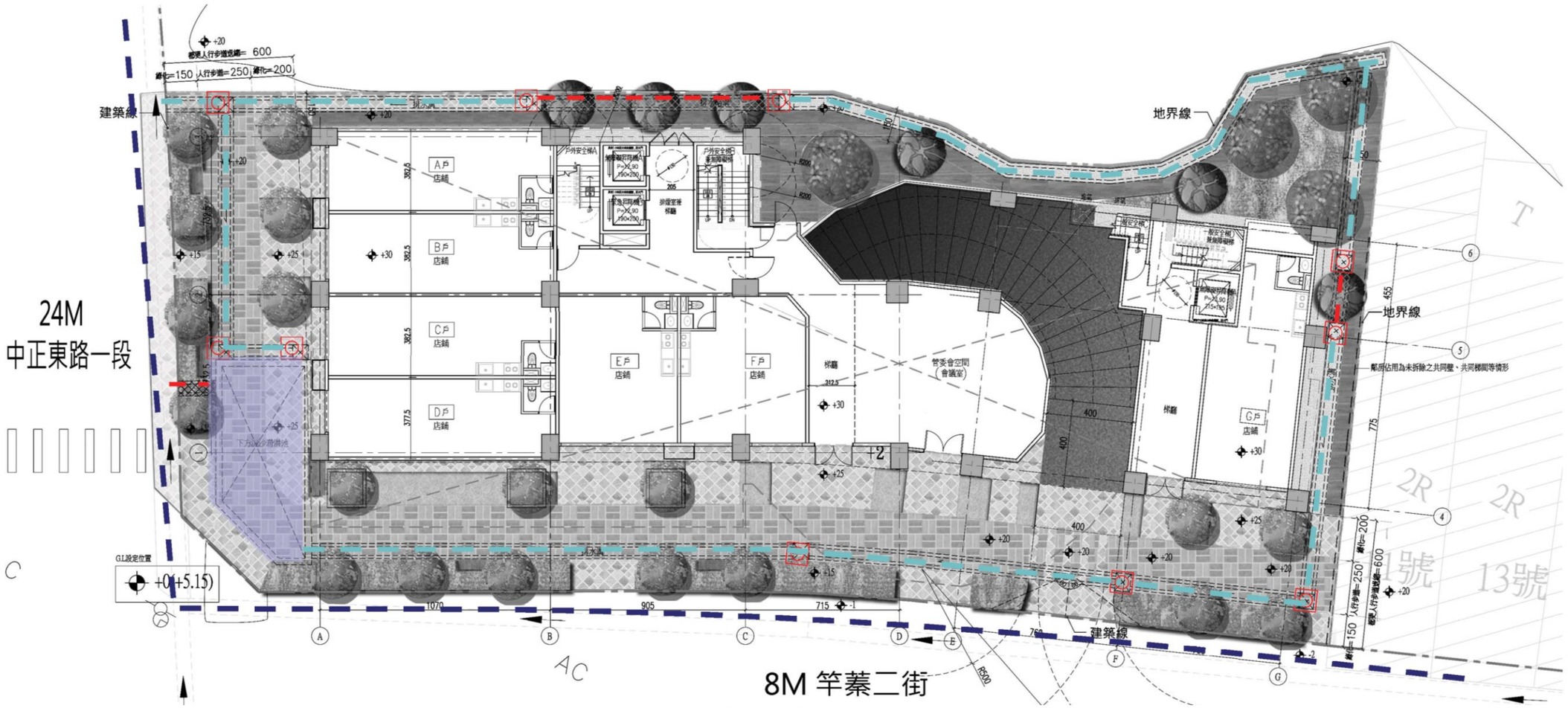
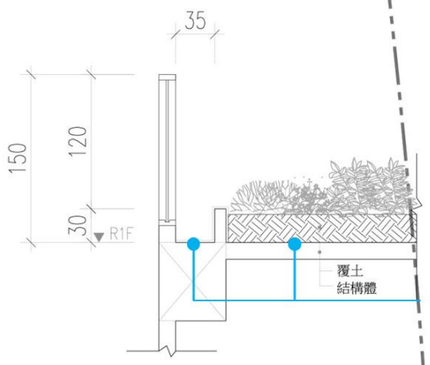


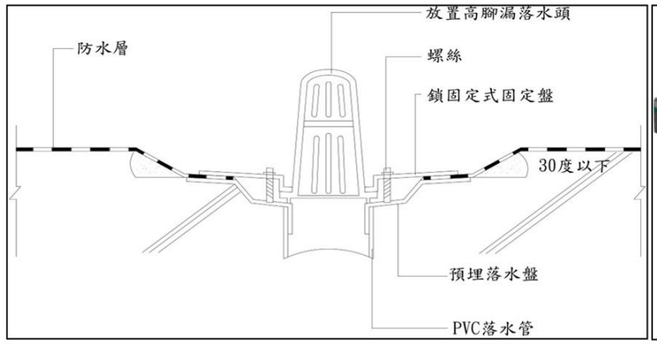
圖 12-18　基地排水系統圖說 1

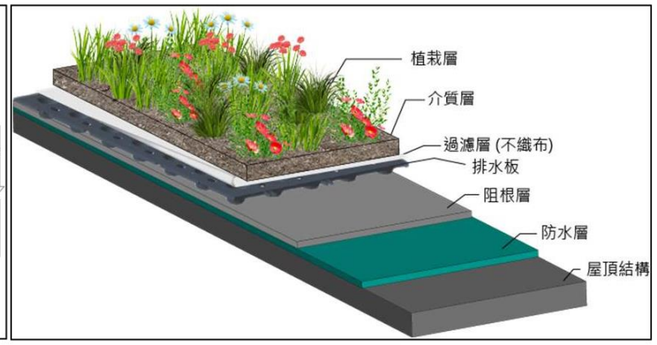
RF層平面圖 1/200



A-A剖面圖

排水系統





圖例	名稱
○	落水頭
←	排水方向

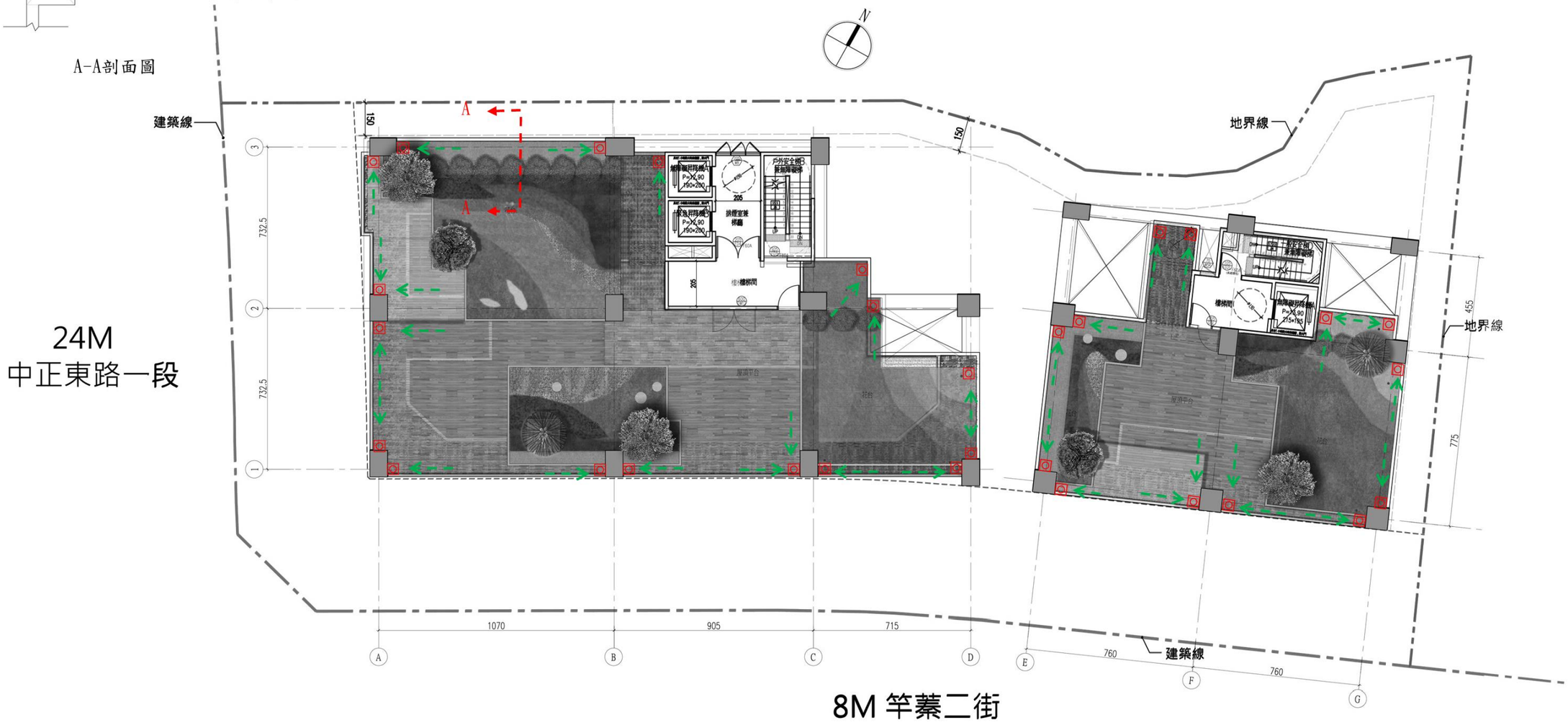
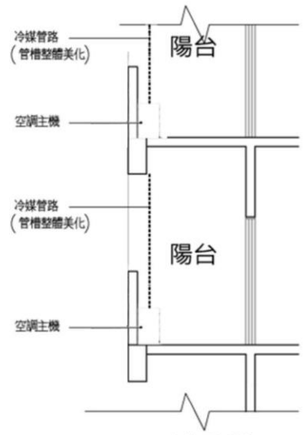


圖 12-19　基地排水系統圖說 2

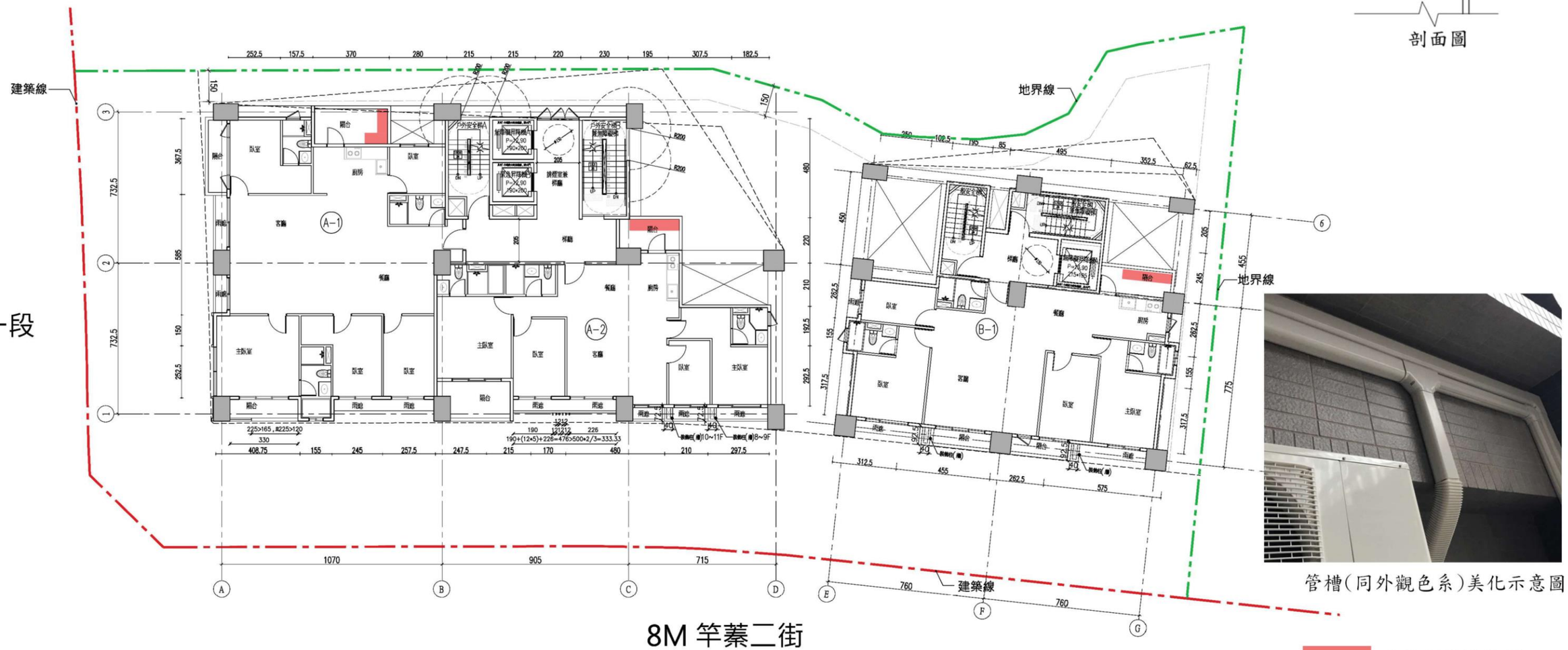
1.本案空調規劃採用分離式冷氣，冷氣主機置於雨遮上方或附掛於後陽台處，其位置如圖。

2.冷氣管線規劃採預埋冷氣套管，並於室內機位置預留排水立管。

3.為維護本社區之整體性，冷氣主機安裝位置及冷氣架樣式，應依建議規劃方式施作，並納入公寓大廈管理規約載明。



剖面圖



管槽(同外觀色系)美化示意圖

冷氣室外機位置

圖 12-20　空調主機位置圖

圍牆、綠籬設置檢討:
(依新北市都市設計審議原則第七條之規定)
1.供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。
2.住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。
3.確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分。

綠籬圍牆長度計算:
75.14 m

透空率檢討(>70%):
本案設置綠籬，無須檢討透空率...OK

圖 12-21　圍牆綠籬及欄杆設計圖

景觀植栽設計構想

(一)都市景觀設計構想

基地正(西)面臨接24M寬之中正東路一段，南臨8M寬之竿蓁二街，基地沿街面設計6M人行開放空間，形塑鬧中取靜的城市綠洲，而於基地東側範圍內設計生態景觀庭園，並串聯6M沿街面人行開放空間，為區域環境提供良好的綠化空間及視覺緩衝效果。

(二)植栽配置構想

1.沿街人行步道及社區出入口

基地西側及南側之一層沿街商店面到住宅入口以櫸木為主，利用櫸木樹形高直、闊葉，秋季葉子色系轉為紅黃色，打造沿街面步行視覺的四季變化，，東側則輔以複層綠化灌木類植物。

2.社區景觀庭園

建築基地之法定空地為景觀庭園，依相關綠化實施要點規定進行設計，並考量綠化及基地保水之綠建築原則以及維護管理簡便之規劃手法，以土丘、木平台、景石、雕塑藝品及草坪緩坡棧木等景觀設施，並種植小葉欖仁、黃金露花等植栽，豐富庭園視覺層次，形成完善的綠化空間，作為社區居民平日休憩、親子遊戲空間。

櫸木

台灣欒樹

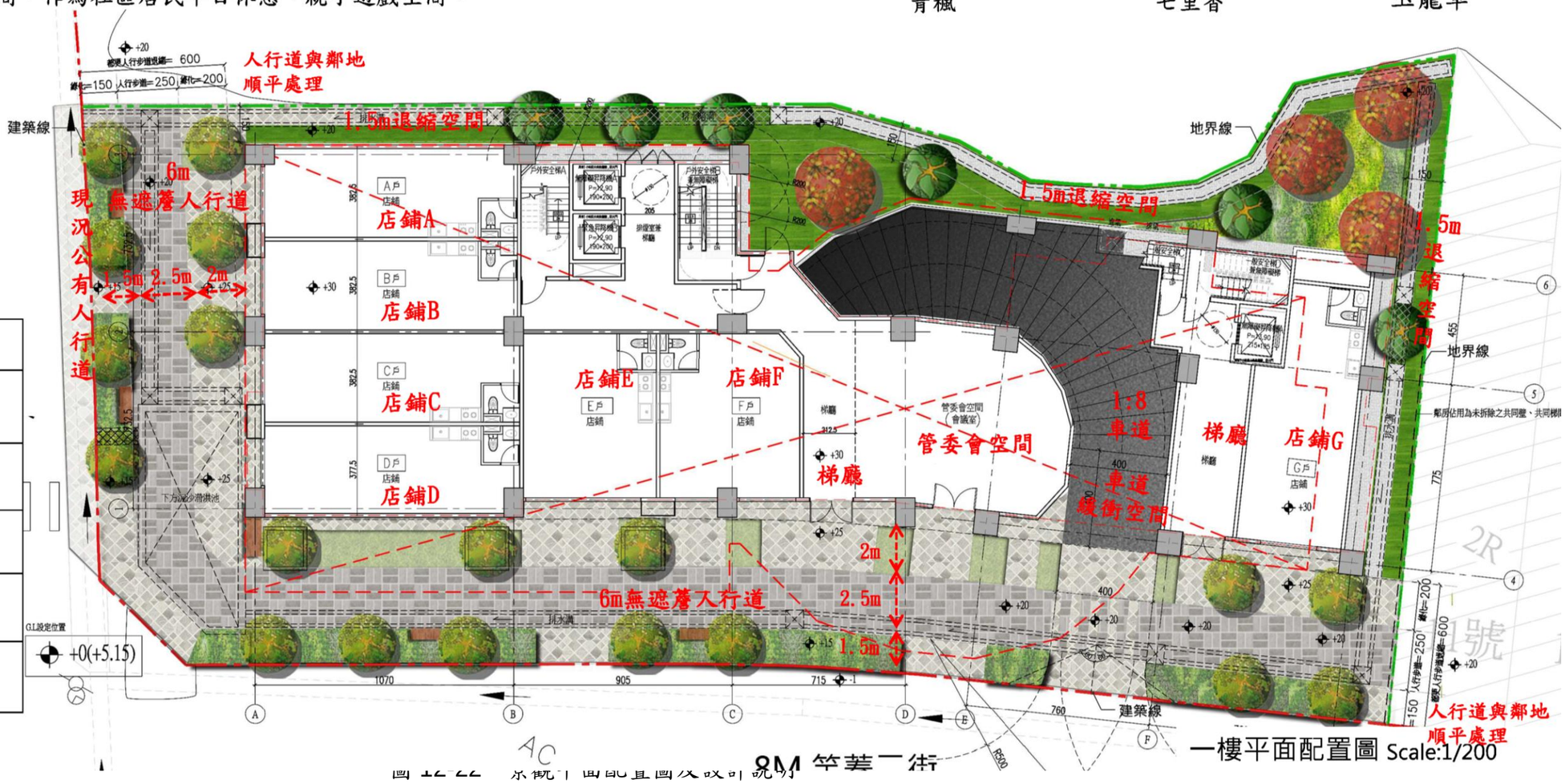
雪茄花

狗牙根

青楓

七里香

玉龍草



圖例	名稱
	櫸木
	台灣欒樹
	青楓
	七里香，雪茄花
	玉龍草，狗牙根

圖 12-22 景觀平面配置圖及設計說明

鋪面計畫構想

1. 人行步道區－鋪設具有耐磨止滑及硬度高等特性之材料為原則，利用深灰色、淺灰色、黃褐色系止滑石質地磚拼貼，呼應立面現代創新之造型，並營造豐富的行走空間。

2. 庭園區－以草坪或植草磚為主，並配合塑木地板搭配，創造綠意盎然、悠閒恬適之視覺效果。

3. 車道－以不同人行道顏色之車道磚鋪貼，提醒用路人注意路況空間轉換。

汽、機車道鋪面示意
(專用車道磚)

人行步道鋪面示意
(深淺色高壓混凝土磚)

街道家具

編號	名稱
1	專用車道磚
2	深、淺灰色、黃褐色系高壓混凝土磚
3	街道家具

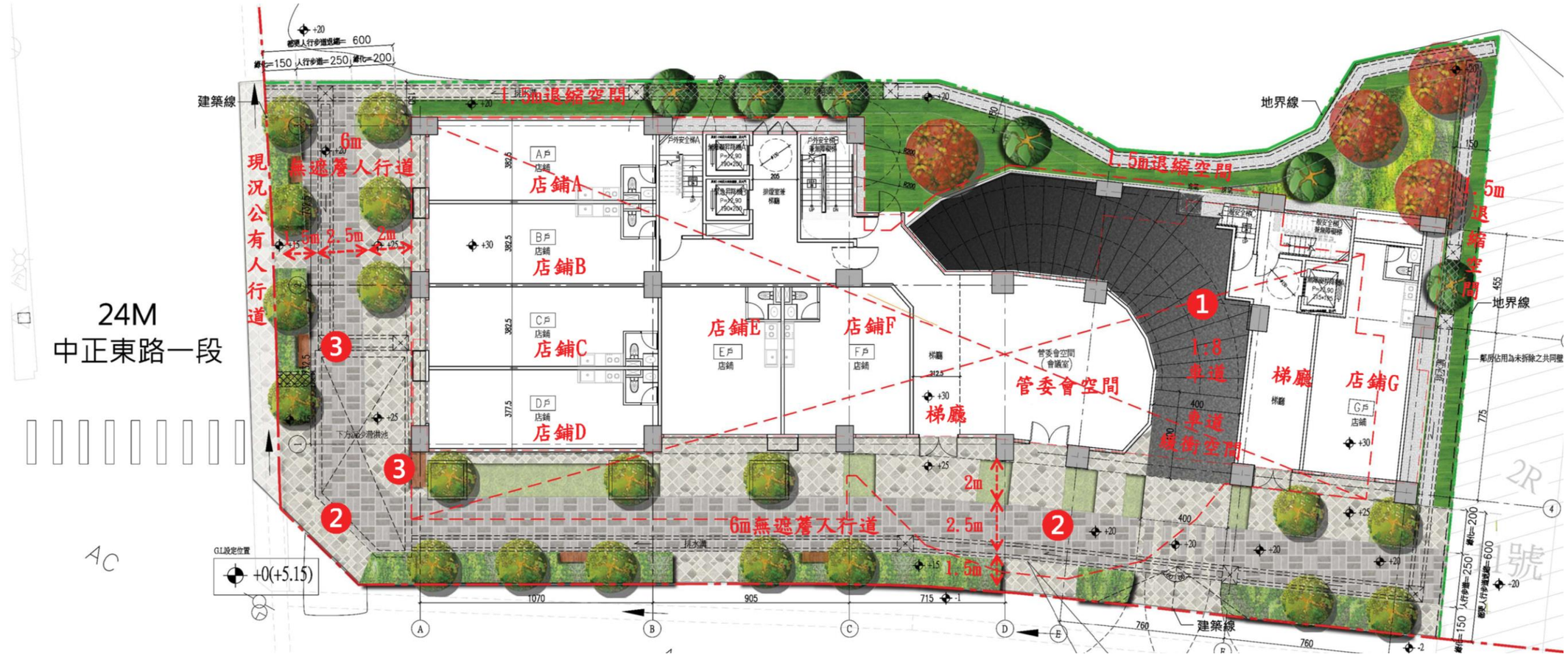


圖 12-23　景觀鋪面計畫

1層綠化圖 1/200

綠化面積檢討	依據都市計畫法新北市施行細則檢討(民國 103 年 04 月 29 日 發布)
基地面積	1264.64㎡
實設建築面積	560.6㎡ (詳建築面積檢討圖)
實設空地面積	1264.64 - 560.60-1.74(鄰房占用) = 702.3 ㎡
可扣除無法綠化面積	
車道	65.84㎡
人行道	50.59㎡
無障礙通路	128.04㎡
基地法定綠化面積	(702.3-65.84-50.59-128.04)/2)=228.92㎡
實設綠化面積	150.5+94.74=245.2 ㎡ >228.92㎡.....ok
種植喬木數量檢討	245.2/36=6.81--- 取整數7棵 ， 本案實設29棵≥7棵.....ok

建築面積　無遮簷人行道　無障礙通路　車道　綠化面積

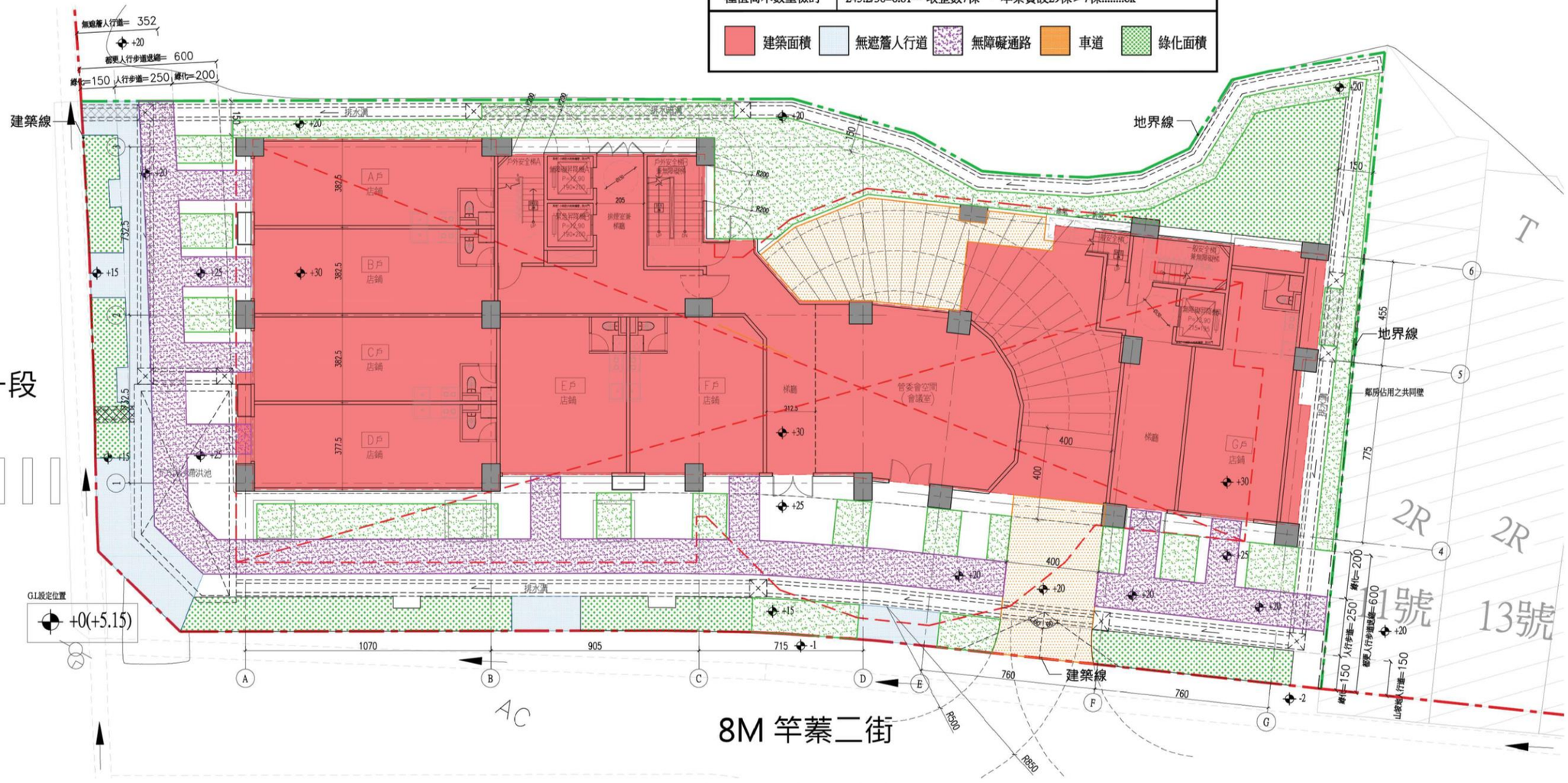


圖 12-24　景觀綠化量檢討(一)

實設綠化

① (17.5/360X3.14159X5X5)-1.518X4.942/2=0.07
② (8.677X0.932)/2=4.04
③ (8.757+8.677)X0.561/2=4.89
④ (8.757X0.954)/2=4.18
⑤ (17.5/360X3.14159X5X5)-1.518X4.942/2=0.07
⑥ (2.459X0.253)/2=0.31
⑦ (2.653+2.459)X1.213/2=3.1
⑧ (2.653X0.279)/2=0.37
⑨ (3.212X0.239)/2=0.38
⑩ (4.611+3.212)X0.065/2=0.25
⑪ (4.661+4.611)X1.191/2=5.52
⑫ (4.661+1.439)X0.241/2=0.74
⑬ (1.439X0.067)/2=0.05
⑭ (3.853X0.069)/2=0.13
⑮ (7.446X0.008)/2=0.03
⑯ (7.48+7.446)X0.99/2=7.39
⑰ (4.14+3.683)X0.008/2=0.03
⑱ (3.346+3.34)X0.44/2=1.47
⑲ (0.493+0.493)X2.95/2=1.45
⑳ (3.346X0.06)/2=0.1
㉑ (2.95X0.007)/2=0.01
㉒ (14.432X0.032)/2=0.23
㉓ (14.432+14.031)X0.989/2=14.07
㉔ (5.172+3.972)X0.003/2=0.01
㉕ (8.859+8.663)X0.481/2=4.21
㉖ (0.5+0.5)X3.972/2=1.99
㉗ (8.663X0.019)/2=0.08
㉘ (3.972X0.009)/2=0.02
㉙ (10.5X0.023)/2=0.12
㉚ 10.5X1.528=16.04
㉛ (1.5X0.027)/2=0.02
㉜ (1.973+1.973)X1.5/2=2.96
㉝ (1.5X0.027)/2=0.02
㉞ (1.5X0.003)/2=0
㉟ 1.5X1.997=3
㊱ (1.5X0.003)/2=0
㊲ (0.483X0.052)/2=0.01
㊳ (0.905+0.483)X0.044/2=0.03
㊴ (1.903+1.903)X0.9/2=1.71
㊵ (0.905X0.096)/2=0.04
㊶ (1.509X0.112)/2=0.08
㊷ (1.888+1.888)X1.5/2=2.83
㊸ (1.509X0.112)/2=0.08
㊹ (1.509X0.158)/2=0.12
㊺ (1.842+1.842)X1.5/2=2.76
㊻ (1.509X0.158)/2=0.12
㊼ (1.509X0.161)/2=0.12
㊽ (1.838+1.838)X1.5/2=2.76
㊾ (1.509X0.161)/2=0.12
㊿ (0.905X0.097)/2=0.04
(51) (1.902+1.902)X0.9/2=1.71
(52) (0.905X0.097)/2=0.04
(53) (2.163X0.234)/2=0.25
(54) (1.765+1.765)X2.15/2=3.79
(55) (2.163X0.234)/2=0.25
(56) (0.752X0.081)/2=0.03
(57) (0.752+0.665)X8.843/2=6.27
(58) (1.467+0.665)X0.087/2=0.09
(59) (1.467+1.446)X2.398/2=3.49
(60) (0.64+0.61)X3.075/2=1.92
(61) (0.806X0.088)/2=0.04
(62) (0.61+0.58)X0.003/2=0
(63) (0.58+0.52)X6.061/2=3.33
(64) (1.223+0.52)X0.077/2=0.07
(65) (1.223X0.204)/2=0.12
(66) (11.262+0)X1.214/2=6.84
(67) (11.262+7.996)X0.352/2=3.39
(68) (7.996+5.327)X1.33/2=8.86
(69) (5.327+3.859)X2.83/2=13
(70) (3.859+3.001)X0.198/2=0.68
(71) (3.001X0.502)/2=0.75
(72) (3.404+2.671)X0.628/2=1.91
(73) (6.665+3.404)X1.309/2=6.59
(74) (6.531X0.352)/2=1.15
(75) (12.332+6.531)X0.514/2=4.85
(76) (3.817+1.873)X0.267/2=0.76
(77) (8.515+7.621)X0.116/2=0.94
(78) (1.284+1.284)X0.8/2=1.03
(79) (14.286+11.395)X0.171/2=2.2
(80) (1.873+0.945)X0.623/2=0.88
(81) (11.395+8.354)X1.678/2=16.57
(82) (2.605+2.605)X0.8/2=2.08
(83) (8.354+6.209)X0.613/2=4.46
(84) (1.699+0.945)X0.198/2=0.26
(85) (4.475+1.699)X0.509/2=1.57
(86) (27.209+24.563)X0.756/2=19.57
(87) (4.495+4.475)X0.012/2=0.05
(88) (24.563+13.577)X0.039/2=0.74
(89) (4.495+3.352)X0.265/2=1.04
(90) (13.577+13.44)X0.039/2=0.53
(91) (3.352X0.561)/2=0.94
(92) (2.44X0.009)/2=0.01
(93) (0.661+0.661)X11/2=7.27
(94) (11X0.039)/2=0.21
(95) (2.526+2.461)X1.2/2=2.99
(96) (2.282+2.267)X0.423/2=0.96
(97) (2.341+2.282)X1.077/2=2.49
(98) (2.19+2.136)X1.5/2=3.24
(99) (1.5+1.497)X0.18/2=0.27
(100) (1.034+1.034)X1.5/2=1.55
(101) (1.217+1.217)X1.5/2=1.83
(102) (0.5X0.018)/2=0
(103) (0.967+0.967)X1/2=0.97
(104) (0.533+0.534)X1/2=0.53
(105) (1.501+1.001)X0.018/2=0.02
(106) (3.056+3.056)X1.5/2=4.58
(107) (0.443+0.443)X1.5/2=0.66
(108) (1.502+1.501)X0.068/2=0.1
(109) (1.469+1.469)X1.5/2=2.2
(110) (1.2+1.2)X1/2=1.2
(111) (0.501X0.027)/2=0.01
(112) (1.502+1.001)X0.027/2=0.03
(113) (1.914+1.914)X1.5/2=2.87

① + ~ + (113) = 245.2

無障礙通路

① (10.112X1.087)/2=5.5
② (10.112+10.109)X0.406/2=4.1
③ (10.109+6.017)X0.442/2=3.56
④ (0.141+0.141)X5.982/2=0.84
⑤ (4.709+2.465)X0.24/2=0.86
⑥ (2.724+2.724)X1.3/2=3.54
⑦ (0.14+0.14)X2.45/2=0.34
⑧ (1.308X0.141)/2=0.09
⑨ (1.157X0.124)/2=0.07
⑩ (2.727+2.727)X1.3/2=3.55
⑪ (1.308X0.141)/2=0.09
⑫ (5.409X0.567)/2=1.53
⑬ (9.513+5.409)X0.305/2=2.28
⑭ (10.985+9.513)X0.068/2=0.7
⑮ (14.905+10.985)X0.07/2=0.91
⑯ (20.089X0.044)/2=0.44
⑰ (35.538+34.994)X0.481/2=16.96
⑱ (35.538+30.745)X0.569/2=18.86
⑲ (30.745+26.946)X0.308/2=8.88
⑳ (26.946+25.715)X0.06/2=1.58
㉑ (25.745+25.715)X0.03/2=0.77
㉒ (24.445+23.986)X0.008/2=0.19
㉓ 1.3X2.765=3.59
㉔ (0.85+0.85)X1.5/2=1.28
㉕ (21.841+6.513)X0.03/2=0.43
㉖ (2.145+1.5)X0.646/2=1.18
㉗ (6.513+6.353)X0.003/2=0.02
㉘ (2.486+2.486)X1.5/2=3.73
㉙ 1.3X2.724=3.54
㉚ (5.053X0.01)/2=0.03
㉛ (4.309+4.299)X1.077/2=4.64
㉜ (4.314+4.309)X0.223/2=0.96
㉝ (1.995+1.995)X1.5/2=2.99
㉞ (1.501+1.5)X0.268/2=0.4
㉟ (4.42+4.373)X1.3/2=5.72
㊱ (2.439+2.439)X1.5/2=3.66
㊲ (4.555+4.508)X1.3/2=5.89
㊳ (0.73+0.73)X1.5/2=1.1
㊴ (1.502+1.501)X0.068/2=0.1
㊵ (1.668+1.668)X1.5/2=2.5
㊶ (4.746+4.675)X1.3/2=6.12
㊷ (3.016+3.016)X1.5/2=4.52
㊸ (1.502X0.005)/2=0

① + ~ + (43) =128.04

車道

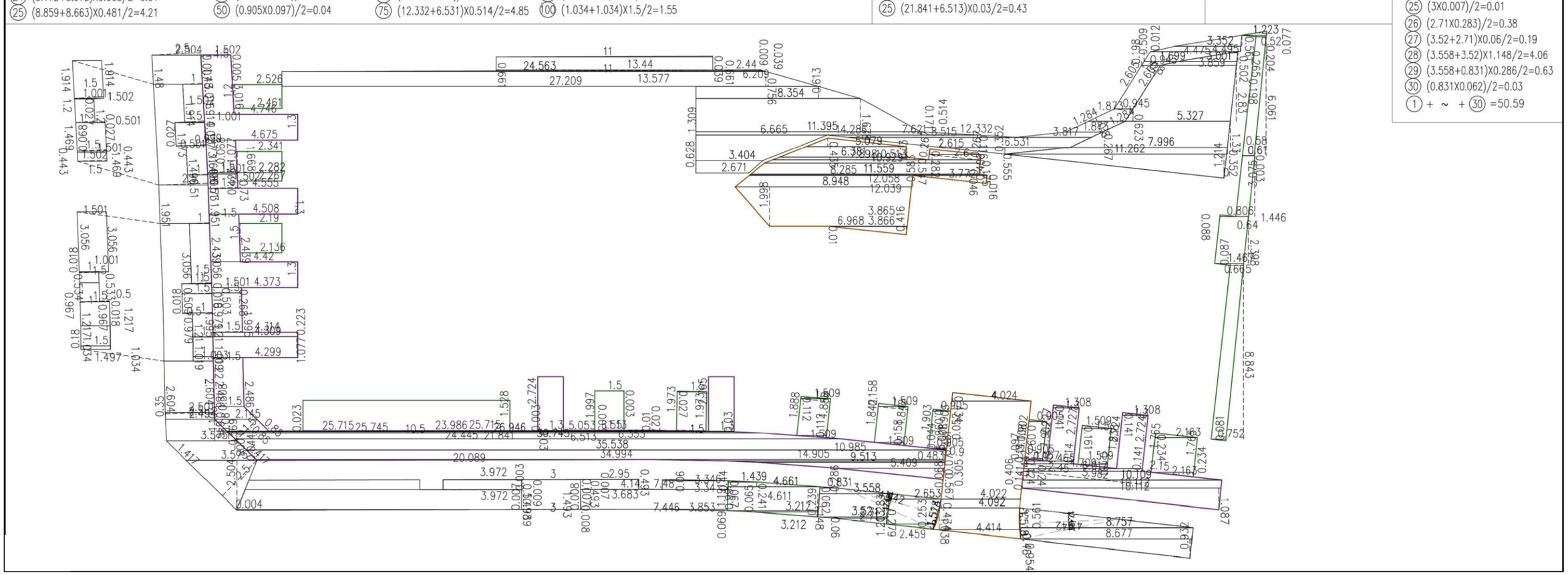
① (17.5/360X3.14159X5X5)-1.524X4.942/2=0.05
② (17.5/360X3.14159X5X5)-1.519X4.942/2=0.06
③ (4.414X0.48)/2=1.06
④ (4.414+4.092)X1.038/2=4.41
⑤ (4.092+4.022)X0.434/2=1.76
⑥ (5.008+5.008)X4/2=20.03
⑦ (4.024X0.434)/2=0.87
⑧ (3.865X0.416)/2=0.8
⑨ (3.866+3.865)X0.01/2=0.04
⑩ (8.948+6.968)X1.998/2=15.9
⑪ (8.948+8.285)X0.583/2=5.02
⑫ (3.772X0.406)/2=0.77
⑬ (12.058+12.039)X0.016/2=0.19
⑭ (12.039+11.559)X0.046/2=0.54
⑮ (11.559+10.929)X0.555/2=6.24
⑯ (10.929+10.513)X0.175/2=1.88
⑰ (0.267+0.267)X2.6/2=0.69
⑱ (7.898+6.381)X0.13/2=0.93
⑲ (2.615X0.282)/2=0.37
⑳ (6.381+5.079)X0.547/2=3.13
㉑ (5.079X0.435)/2=1.1

① + ~ + (21) = 65.84

人行道

① (3.575+0.004)X2.504/2=4.48
② (1.417+1.417)X2.5/2=3.54
③ (3.575+2.494)X1.103/2=3.35
④ (2.501+2.494)X0.35/2=0.87
⑤ (2.604+2.604)X2.5/2=6.51
⑥ (1.003+1)X0.22/2=0.22
⑦ (1.019+1.019)X1/2=1.02
⑧ (1.21+1.21)X1/2=1.21
⑨ (0.5X0.018)/2=0
⑩ (0.979+0.979)X1.5/2=1.47
⑪ (0.503+0.503)X1.5/2=0.75
⑫ (1.5+1)X0.018/2=0.02
⑬ (3.056+3.056)X1/2=3.06
⑭ (1.951+1.951)X2.5/2=4.88
⑮ (0.51+0.51)X1/2=0.51
⑯ (1.496+1.496)X0.999/2=1.49
⑰ (0.501X0.027)/2=0.01
⑱ (1.173+1.173)X1.5/2=1.76
⑲ (1.502+1.001)X0.027/2=0.03
⑳ (1.914+1.914)X1/2=1.91
㉑ (1.48+1.48)X2.5/2=3.7
㉒ (2.504X0.007)/2=0.01
㉓ (3X0.007)/2=0.01
㉔ (1.493+1.493)X3/2=4.48
㉕ (3X0.007)/2=0.01
㉖ (2.71X0.283)/2=0.38
㉗ (3.52+2.71)X0.06/2=0.19
㉘ (3.558+3.52)X1.148/2=4.06
㉙ (3.558+0.831)X0.286/2=0.63
㉚ (0.831X0.062)/2=0.03

① + ~ + (30) =50.59



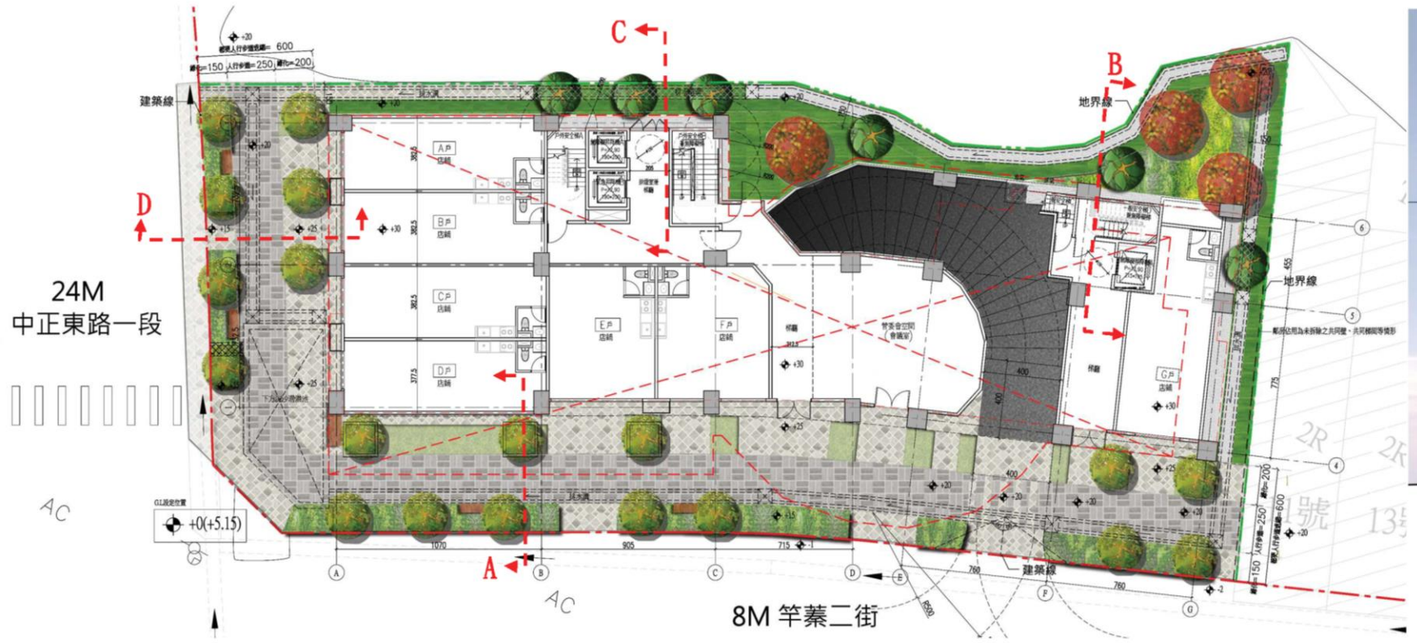
1層綠覆圖 1/200

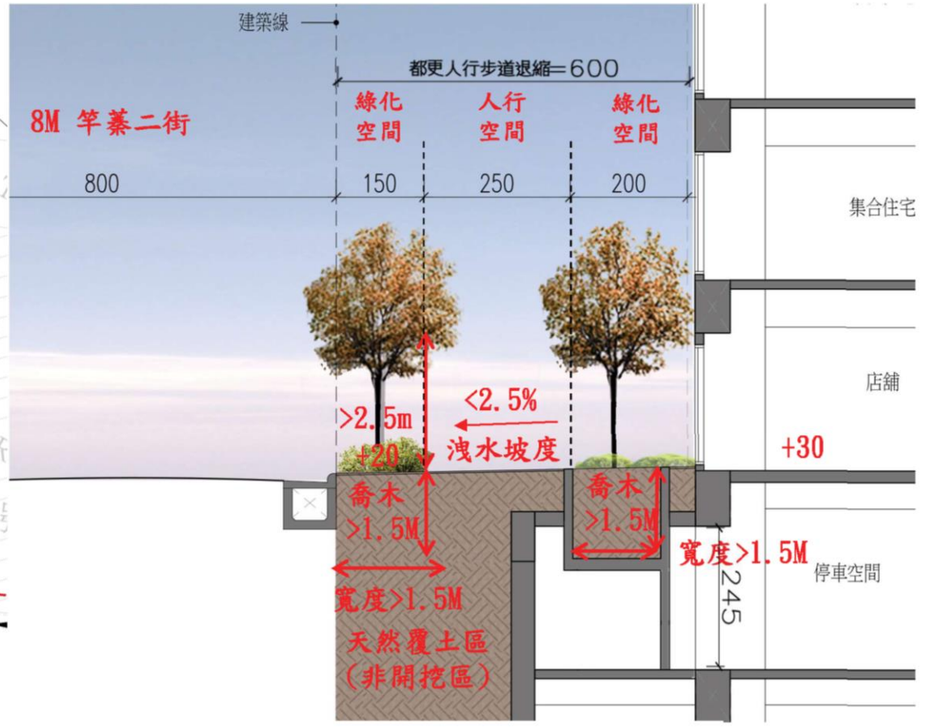
	圖例	名稱	規格 高度(H)	規格 胸徑(W)	規格 冠幅(φ)	規格 股數(株/㎡)	規格 覆土深度(cm)	數量(㎡)	有效綠覆面積(㎡)
喬木		樟木	4	1.5	5-7	-	150	6株	6*10=60㎡
喬木		台灣欒樹	4	1.5	5-7	-	150	19株	19*10=190㎡
喬木		青楓	4	2	8-10	-	150	4株	4*15=60㎡
灌木		七里香，雪茄花，春不老				2株/㎡	60	94.7㎡	94.7*1.5=142.05㎡
地被		玉龍草，狗牙根				密植	30	150.5㎡	150.5㎡

線覆面積計算表

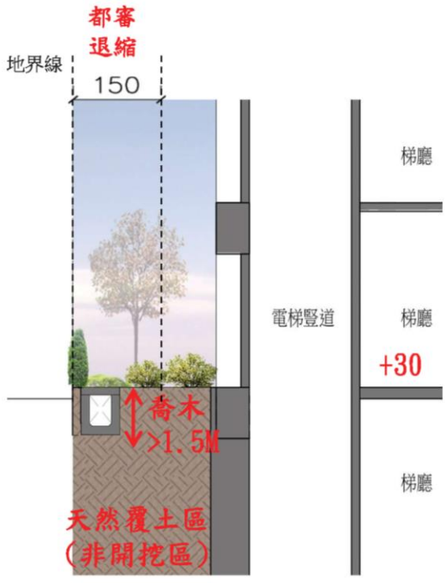
喬木	60+190+60=310㎡		
灌木	94.7*1.5=142.05㎡	實設綠覆面積	310+142.05+150.5=602.55㎡
地被	150.5*1=150.5㎡㎡	實設綠覆率	602.55/702.3=85.8%

圖 12-26　景觀綠覆率檢討

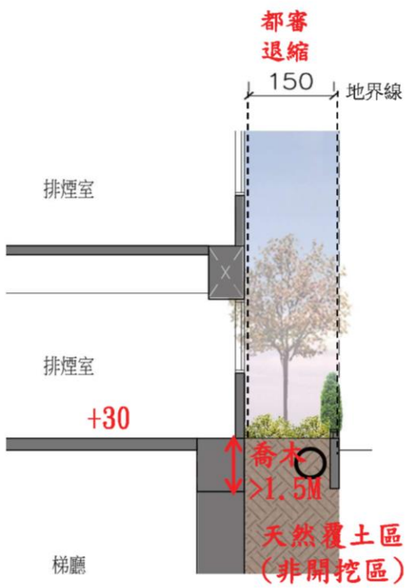




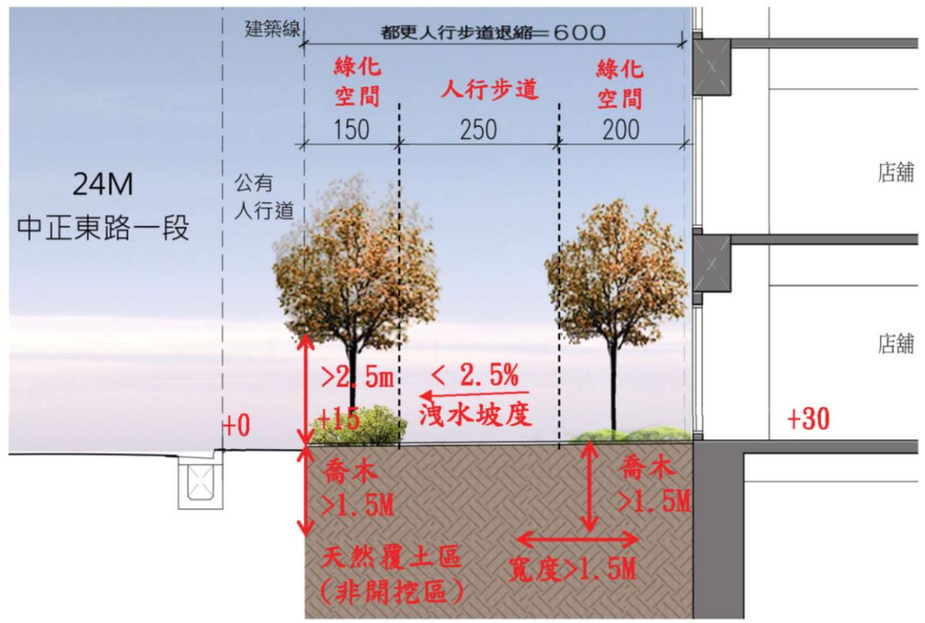
A-A剖面圖



B-B剖面圖



C-C剖面圖



D-D剖面圖

圖 12-27　景觀剖面圖

景觀照明計畫設計構想

夜間照明處理上，以簡約性燈光設計節能照明之應用，在整體計畫區意象使用景觀高燈提供基本照明，在東側庭園空間以矮燈及投射燈形塑夜間花園空間並暗示動線方向。在北側配合木平臺設置矮燈提供基本照明。強調夜間多樣景觀形式並強化設計主題與突顯視覺效果，符合照明所提供之機能與美化環境之功能，塑造其明亮空間，提供優質景觀為原則。

景觀高燈

矮柱燈

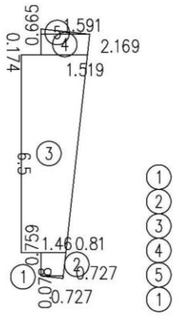
車道燈

特殊燈

圖例	名稱	數量
	車道燈(LED 14W)	5
	景觀高燈(LED 40W)	7
	特殊燈(LED 10W)	9
	矮柱燈(Fluo. 23W)	8

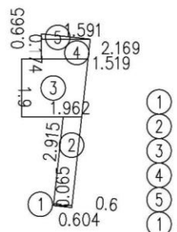
圖 12-28　景觀照明計畫及燈具配置圖

A3戶露臺



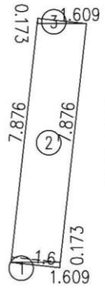
① (0.727X0.078)/2=0.03
② (0.81+0.727)X0.759/2=0.58
③ (2.169+1.46)X6.5/2=11.79
④ (1.591+1.519)X0.665/2=1.03
⑤ (1.591X0.174)/2=0.14
① + ② + ③ + ④ + ⑤ = 13.57

A3戶花台範圍



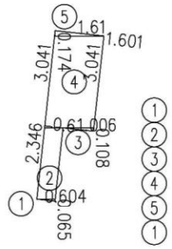
① (0.604X0.065)/2=0.02
② (2.915+2.915)X0.6/2=1.75
③ (2.169+1.962)X1.9/2=3.92
④ (1.591+1.519)X0.665/2=1.03
⑤ (1.591X0.174)/2=0.14
① + ② + ③ + ④ + ⑤ = 6.86

B1戶露臺



① (1.609X0.173)/2=0.14
② (7.876+7.876)X1.6/2=12.6
③ (1.609X0.173)/2=0.14
① + ② + ③ = 12.88

B1戶花台範圍



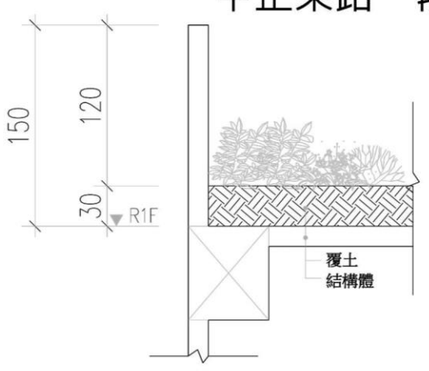
① (0.604X0.065)/2=0.02
② (2.346+2.346)X0.6/2=1.41
③ (1.006X0.108)/2=0.05
④ (3.041+3.041)X1.601/2=4.87
⑤ (1.61X0.174)/2=0.14
① + ② + ③ + ④ + ⑤ = 6.49

實設花台面積≥露臺面積x1/2

二層A3戶 6.86 ≥ 13.57/2=6.785

二層B1戶 6.49 ≥ 12.88/2=6.44

	圖例	名稱	規格	
			種植(株/㎡)	覆土深度(cm)
地被		玉龍草，狗牙根	密植	30



A-A剖面圖

二層平面圖 Scale:1/200

依據「新北市都市設計審議原則」第6條規定辦理。

(三)屋頂綠化:屋頂或露台之平台應以綠屋頂（薄層綠化）設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃 。

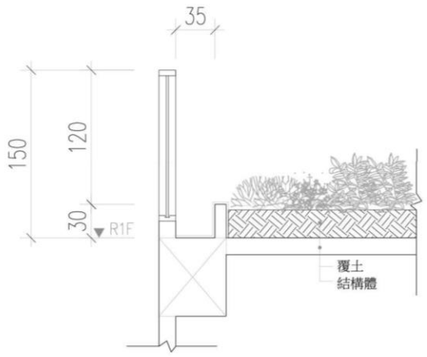
屋頂平台面積計算:

295.16+137.28=432.44 ㎡

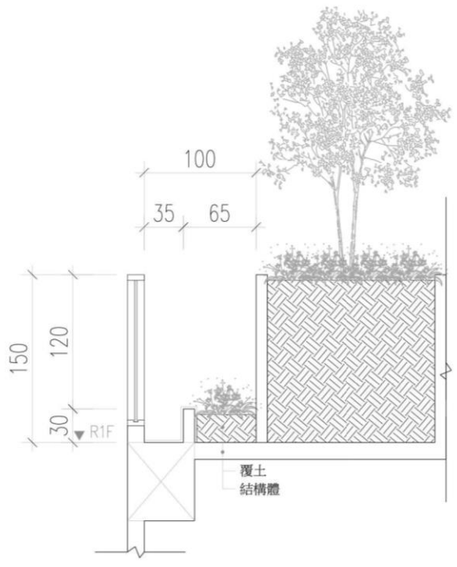
綠化面積計算:（ >50% ）

150.36+70.45=220.81 ㎡ > 432.44㎡

/2=216.22㎡...符合規定



B-B剖面圖



A-A剖面圖

櫸木

羅漢松

雪茄花

狗牙根

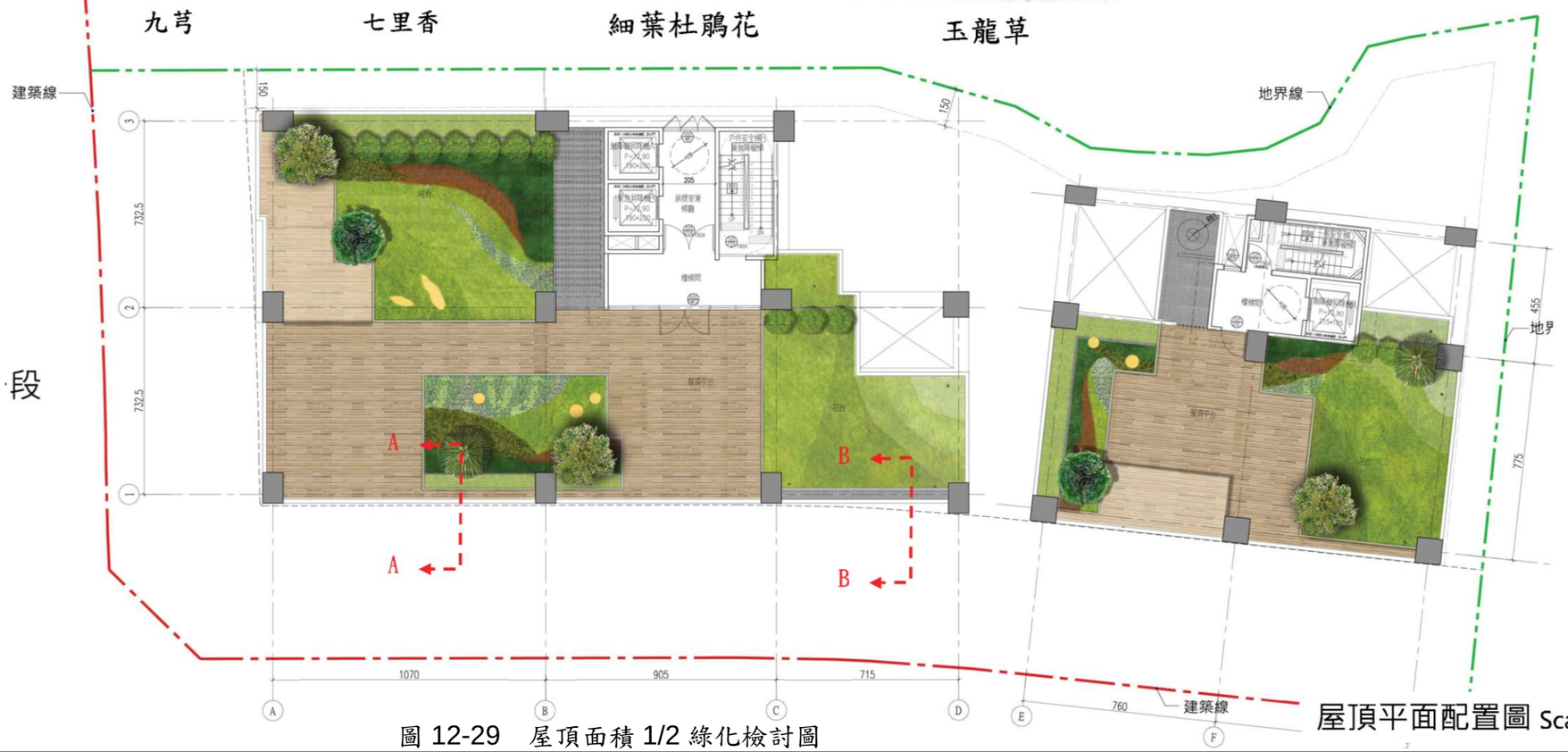
九芎

七里香

細葉杜鵑花

玉龍草

圖例	名稱
	羅漢松
	櫸木
	九芎
	七里香，雪茄花，細葉杜鵑花
	玉龍草，狗牙根



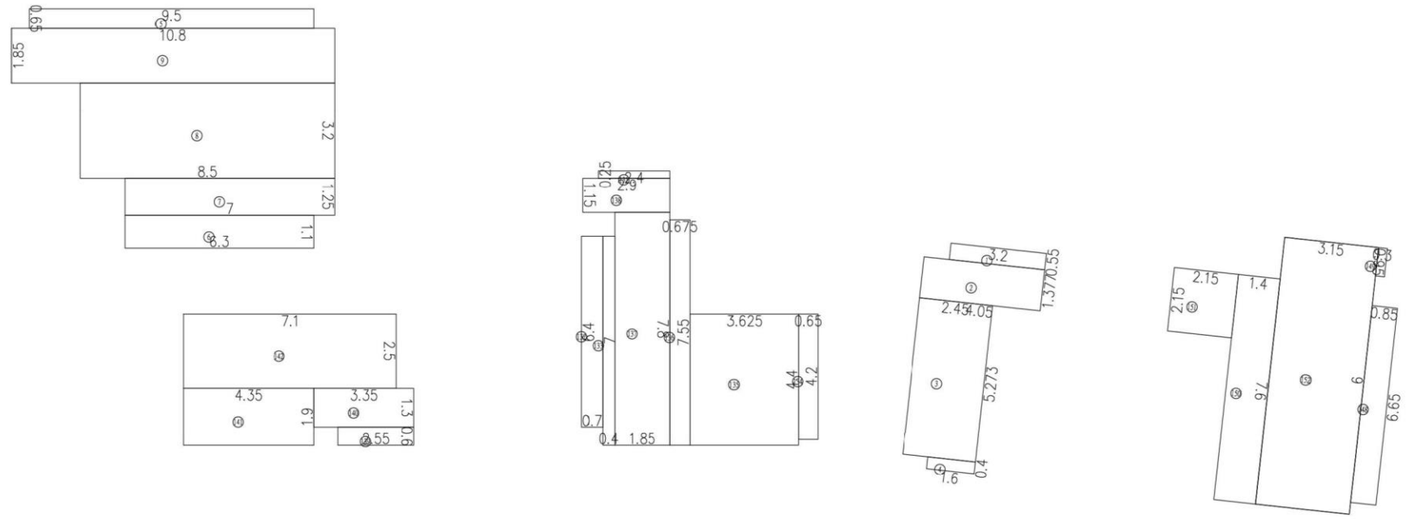
屋頂平面配置圖 Scale:1/200

圖 12-29　屋頂面積 1/2 綠化檢討圖

屋頂層綠化圖 1/200

屋頂綠化面積檢討 依據都市計畫法新北市施行細則檢討(民國 103 年 04 月 29 日 發布)	
屋頂綠化：屋頂平台應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備	
屋頂平台面積	295.16+137.28=432.44㎡
屋頂突出物面積	23.84+45.45=69.29 ㎡ (詳面積表)
法定屋頂綠化面積	432.44 ㎡/2=216.22㎡
實際綠化面積檢討	150.36+70.45=220.81㎡
綠化面積檢討	220.81㎡>216.22㎡ (符合規定)

屋頂綠化面積計算式

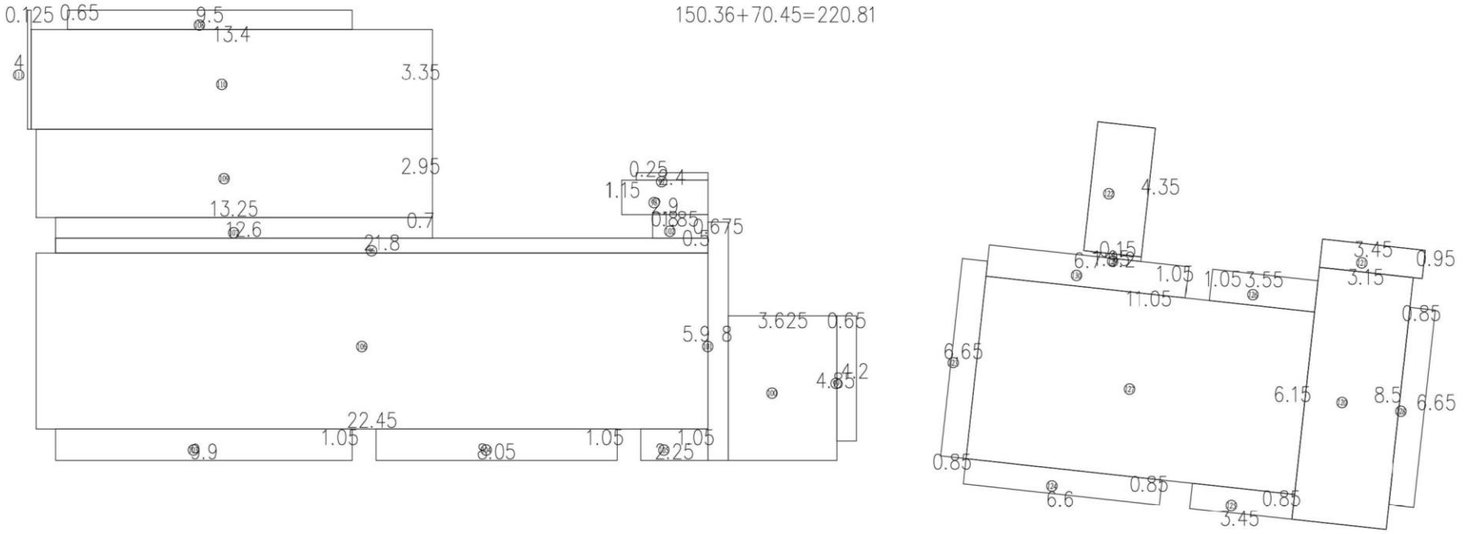


0.65*9.5+1.1*6.3+1.25*7+3.2*8.5+1.85*10.8+0.25*2.4+0.7*6.4+0.4*7+0.65*4.2+3.625*4.4+0.675*7.55+7.8*1.85+1.15*2.9+0.6*2.55+3.35*1.3+4.35*1.9+7.1*2.5=150.36

0.55*3.2+4.05*1.377+5.273*2.45+1.6*0.4+0.85*6.65+0.3*0.95+1.4*7.6+2.15*2.15+3.15*9=70.45

150.36+70.45=220.81

屋頂平台面積計算式



21.8*0.5+0.25*2.4+2.9*1.15+0.65*4.2+3.625*4.85+0.675*8+0.8*1.85+1.05*9.9+1.05*8.05+1.05*2.25+5.9*22.45+0.7*12.6+0.65*9.5+2.95*13.25+13.4*3.35+0.125*4=295.16

3.15*8.5+3.45*0.95+1.95*4.35+0.85*6.65+0.85*6.6+0.85*3.45+1.05*3.55+11.05*6.15+0.85*6.65+0.15*1.2+6.7*1.05=137.28

295.16+137.28=432.44

432.44/2=216.22

本案依內政部「綠建築解說與評估手冊 2015 年版」檢討規劃，以「生態、節能、減廢、健康的建築」為「綠建築」之定義，用量化的標準來檢測建築物是否環保，以此四大方向組九大評估範疇，作為最新綠建築評估之主軸。

生態／Ecology：

生物多樣性指標、綠化量指標、基地保水指標

節能／Energy Saving：

日常節能指標

減廢／Waste Reduction：

CO2 減量指標、廢棄物減量指標

健康／Health：

室內環境指標、水資源指標及污水垃圾改善指標

綠建築標章
GREEN BUILDING

本案經初步評估，系統總得分 ΣRSi=42.46 (實際得分依標章審查結果)，落點位於銀級，於綠建築之九項評估指標中，預估申請綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等 8 項指標。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章評估總表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、建物概要： 地下 4 層、地上 11 層，RC 造，住宿類建築

三、評估結果：

	申請指標項目	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= _
■	綠化量指標	TCO2=573603.42 TCO2c=189696.00	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00
■	基地保水指標	λ=0.49 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5= 5.38
■	日常節能指標	EEV=0.80 EEVc=0.80	$RS4_1$=ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 2.00
		Uaw=--- Uawc=	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】= ---
		Uaf=--- Uafc=_	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】= ---
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格 _
		EAC=0.80 EACc=0.80	$RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 1.50
		EAC≦EACc	■合格 □不合格 _
		EL=0.80 ELc=0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= 1.50
		EL≦ELc	■合格 □不合格 _
		Σ(EqixUi)=3.46	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= 3.46
■	二氧化碳減量指標	CCO2=0.76 CCO2C=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5= 2.92
■	廢棄物減量指標	PI=3.23 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 1.78
■	室內環境指標	IE=66.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= 3.37
■	水資源指標	WI=8.00 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= 8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格 _
■	污水垃圾改善指標	Gi=16.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=42.46			

四、綠建築標章分級評估級：

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

五、填表人簽章：

圖 12-30 綠建築標章評估總表(一)

表 D-1 各指標計分法－住宿類（2015 年版）(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			■	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	543345.40	TCO_2c=	189696.00	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.54	λc=	0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	6.12	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV=	0.80	EEVc=	0.80	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e1=10.0； 其他住宿類 e2=15.0	2.00	RS41≦8.00
		外牆隔熱	■	Uaw=	---	Uawc=	_	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	---	RS42≦4.00
		窗戶隔熱	■	Uaf=	---	Uafc=	_	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】=	---	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	$RS4_4$=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.80	ELc=	0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■					$RS4_6$= Σ(Eqi×Ui)=	5.40	RS46≦6.00
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.76	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	2.92	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	3.17	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.02	RS6≦7.00
七．室內環境指標			■	IE=	60.00	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	1.50	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8.00	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	16.00	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =43.52										

表 D-2　EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
□	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		□	□	■	□	□

圖 12-31　綠建築標章評估總表(二)

綠化量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	23 株 365.86 ㎡	329274.00 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	6 株 95.44 ㎡	57264.00 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 ㎡	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上(每㎡至少栽植 2 株以上)	300	94.70 ㎡	28410.00 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	150.50 ㎡	3010.00 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			600	0 ㎡	0 kg

ΣGi×Ai=417958.00kg

註：栽種於屋頂及露台的喬木若有良好的防颱技術工法(必須檢附技術資料)，加設特殊固定設施可給予優惠，其覆土深度得降為原來之 60%。

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.00 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 543345.40 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\ A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_{2c}= 189696.00 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00(0.0≦RS2≦9.0)

圖 12-32 綠建築標章評估總表(三)

綠化指標設計與檢討

一、建築基本資料

1. 建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程
2. 基地面積：1264.64m²
3. 法定建蔽率：50%
4. β=400(第四種住宅區)

二、計算與檢討

1. 大喬木

大喬木共種植 23 株，面積=365.86 ㎡

CO_2 固定量=365.86m² × 900=329274.00 kg

2. 小喬木

小喬木共種植 6 株，面積=95.44 ㎡

CO_2 固定量=95.44m² ×600=57264.00kg

3. 灌木

灌木種植面積 94.70 ㎡

CO_2 固定量=94.70m² × 300=28410.00kg

4. 草花花圃、自然野草地、草坪

草花種植面積 150.50 ㎡

CO_2 固定量=150.50m² × 20=3010.00kg

ΣGi×Ai=329274.00+57264.00+28410.00+3010.00=417958.00

5. 生態綠化優待係數

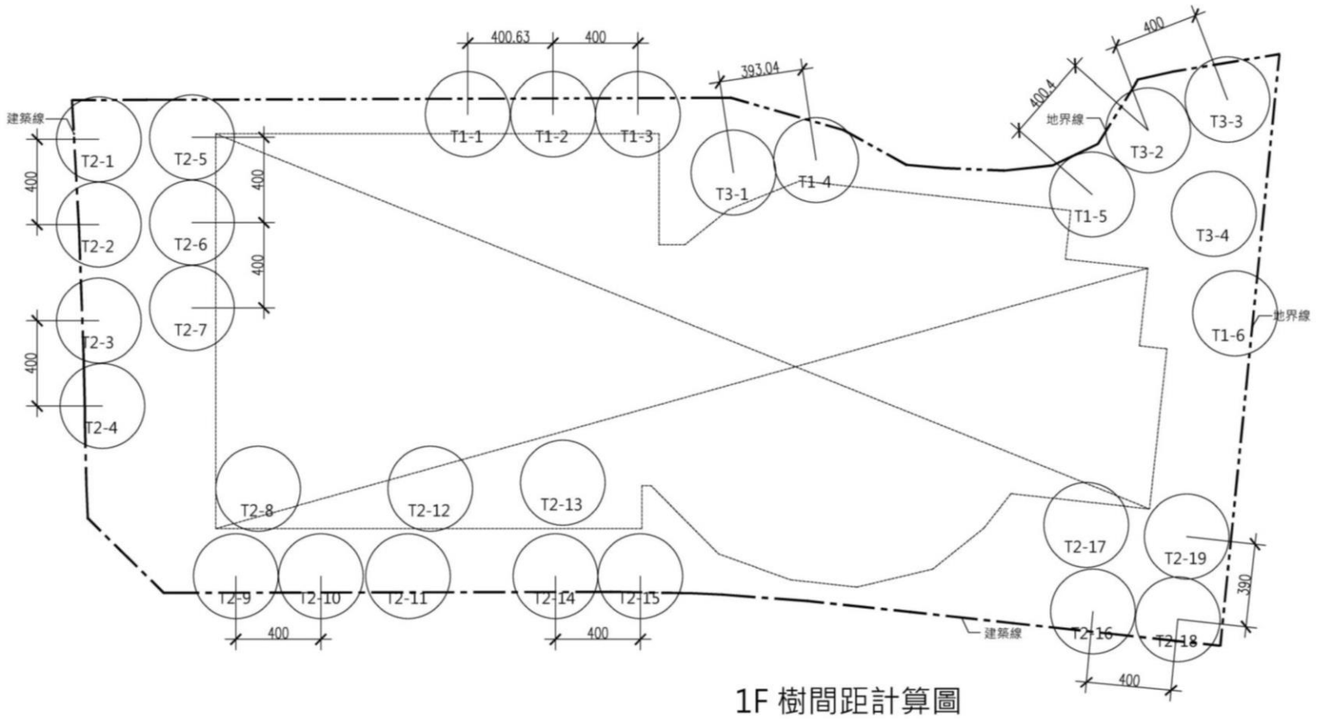
本案喬木均為本土原生種，ra=1，α=0.8+0.5×1.0=1.3

$TCO_2=\Sigma(Gi \times Ai) \times\alpha$=417958.00×1.3=543345.40kg

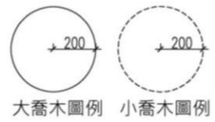
6. 綠化基準值 TCO2C 計算

A'= (A0-Ap)×(1- r)= 1264.64×(1-50%) =632.32

TCO_{2C} =1.5× (0.5 ×A' ×β)= 1.5 × (0.5 ×632.32× 400)= 189696.00kg



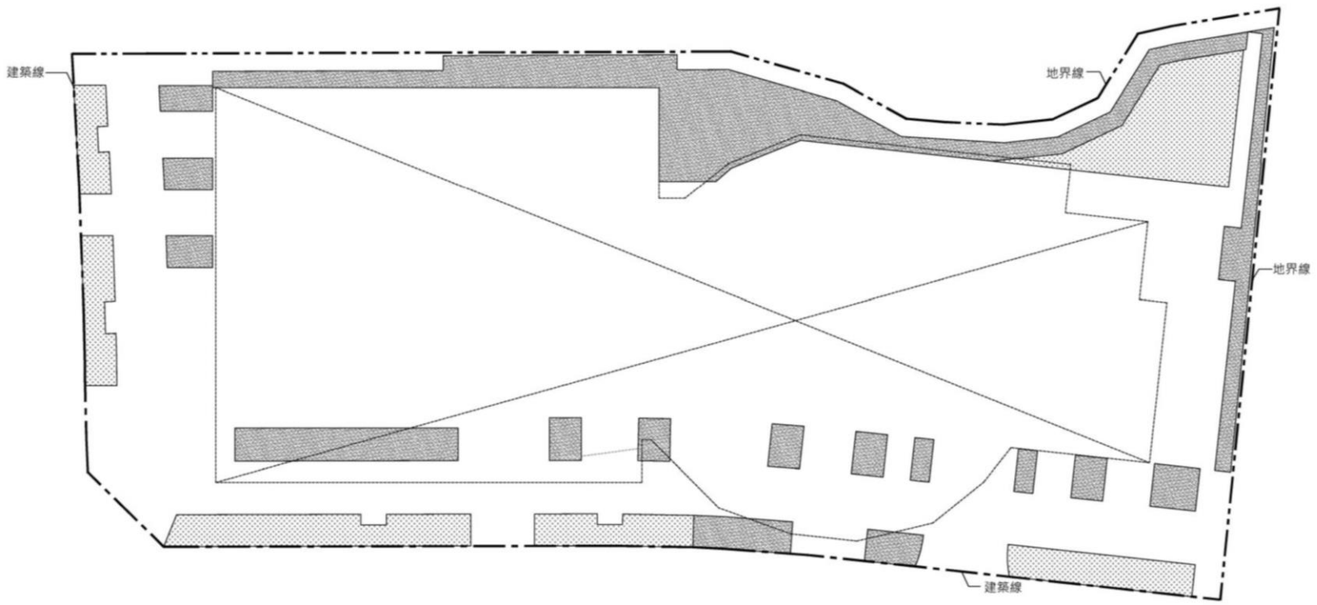
1F 樹間距計算圖

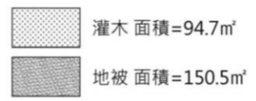


大喬木圖例　小喬木圖例

◎樹間距計算表

名稱	種類	編號	株樹	間距	面積
櫸木	原生小喬木	T1-1~T1-3	3	4.00	48.00
櫸木	原生小喬木	T1-4	1	3.93	15.44
櫸木	原生小喬木	T1-5、T1-6	2	4.00	32.00
		櫸木小計	6		95.44
台灣欒樹	原生大喬木	T2-1~T2-17	17	4.00	272.00
	原生大喬木	T2-18~T2-19	2	3.90	30.42
		台灣欒樹小計	19		302.42
青楓	原生大喬木	T3-1	1	3.93	15.44
青楓	原生大喬木	T3-2~T3-4	3	4.00	48.00
		青楓小計	4		63.44
		大喬木總計	23	---	365.86
		小喬木總計	6	---	95.44





1F 綠化量計算圖

基地保水指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築物名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=SM　　土壤滲透係數 k= 10^{-7} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-6} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	151.02	13.05
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	102.49	5.71
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	303.62	5.21
		花園土壤體積(m^3)	104.21	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	54.24	34.89
		開孔率 χ	0.30	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi=58.86

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 Q’ =58.86 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=109.26；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$=0.54
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.25
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ - λc)/ λc)】+1.5=6.12 (0.0≦RS3≦9.0)

圖 12-33 綠建築標章評估總表(四)

基地保水指標設計與檢討

一、建築基本資料

5. 建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程
6. 基地面積：1264.64m^2
7. 法定建蔽率：50%
8. 地質鑽探資料：根據簡化地層及參數表大部分 2m 以內土壤分類為 SM(沉泥質沙)；土壤滲透係數 k=10^{-7}m/s，基地最終入滲率 f=10^{-6}m/s；地質鑽探資料詳見附件。

二、基地保水設計概要

1. 本基地採綠地及花園土壤設計保水量。

三、基地保水計算與檢討

1. 基地保水量

Q1 綠地、被覆地、草溝保水量

綠地面積=151.02 m^2；綠地、裸露地、草溝保水量=151.02×10^{-6}×86400=13.05m^3

Q2 透水鋪面設計保水量

透水鋪面面積=102.49 m^2；透水鋪面積層厚度=0.25m，透水鋪面面材須≦0.25 m^2/單元

透水鋪面設計保水量=0.5×102.49×10^{-6}×86400+0.05*0.25*102.49=5.71m^3

Q3 花園土壤雨水截留設計保水量

花園土壤 1F 面積=43.79m^2、2F 面積=12.98m^2、3F 面積=26.04m^2、RF 面積=220.81m^2

花園土壤體積=43.79*0.6+(12.98+26.04+220.81)*0.3=104.21m^3

(覆土深度 1F 為 0.6m，2F、3F、RF 為 0.3m)

花園土壤保水量=0.05×104.21=5.21m^3

Q6 滲透排水管設計保水量

滲透排水管長度=54.24m

滲透排水管開孔率(%)=0.30

滲透排水管設計保水量=(8×$0.30^{0.2}$×10^{-7}×54.24×86400)+(0.1×54.24) =34.89m^3

基地保水設計之總保水量 Q´＝13.05+5.71+5.21+34.89=58.86m^3

四、基地保水及格基準值計算

1. 基地保水設計值 λ

原土地保水量 Q0＝A0 × f × t＝1264.64× 10^{-6} × 86400＝109.26m^3

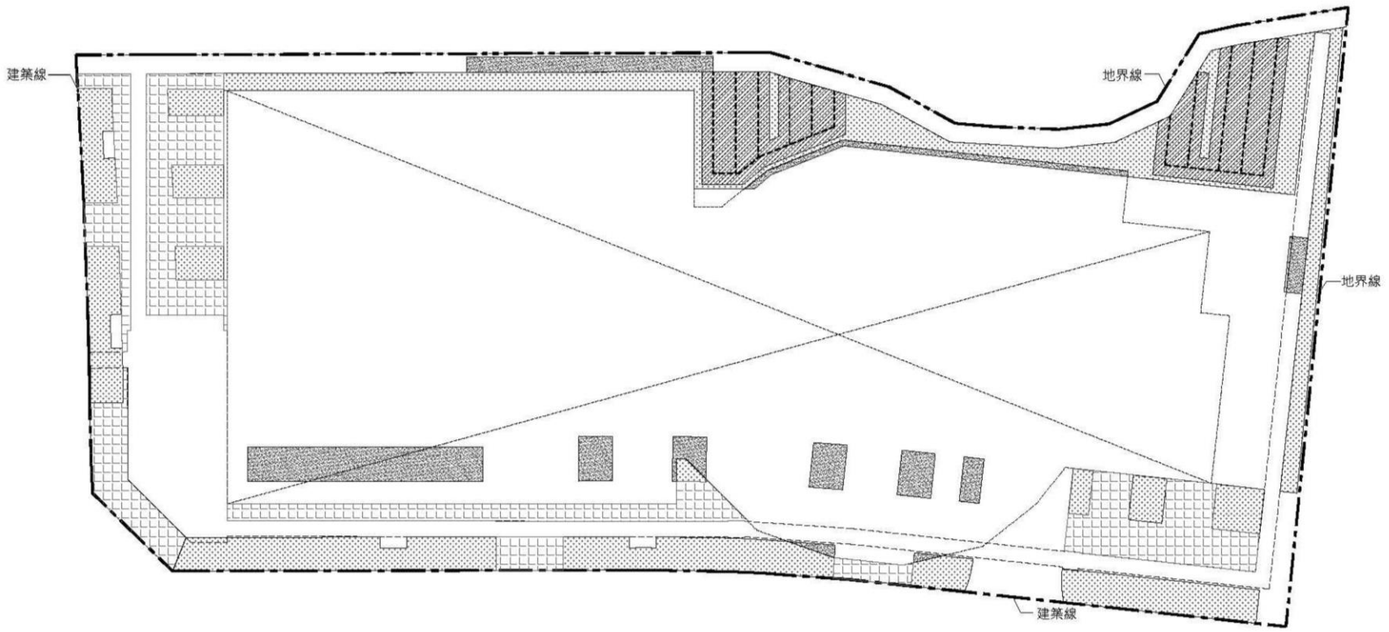
λ ＝Q´/Q0＝58.86/109.26=0.54

2. 基地保水指標基準 λc

λc＝0.50×(1.0－r)＝0.50×(1.0－0.50)＝0.25

五、系統得分

RS3=4.0×【(λ - λc)/ λc)】+1.5=6.12，(0.0≦RS3≦9.0)



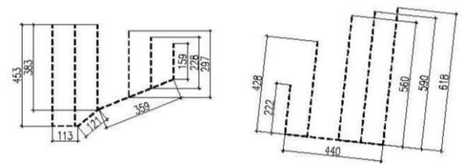
1F Q1~Q3、Q6保水量計算圖

Q1 綠地面積=213.86㎡
重複保水面積=46.90㎡
有效綠地面積=213.86-46.90=153.18㎡.....Q1

Q2 透水鋪面面積=102.49㎡.....Q2

Q3 花園土壤面積=31.34㎡
花園土壤體積=31.34*0.6=18.80m3.....Q3

Q6 滲透排水管長度=(4.53*2+3.83+2.97+2.28+1.59+3.59
+1.21+1.13)+(4.28+2.22+5.6+5.9+6.18+4.4)=54.24.....Q6



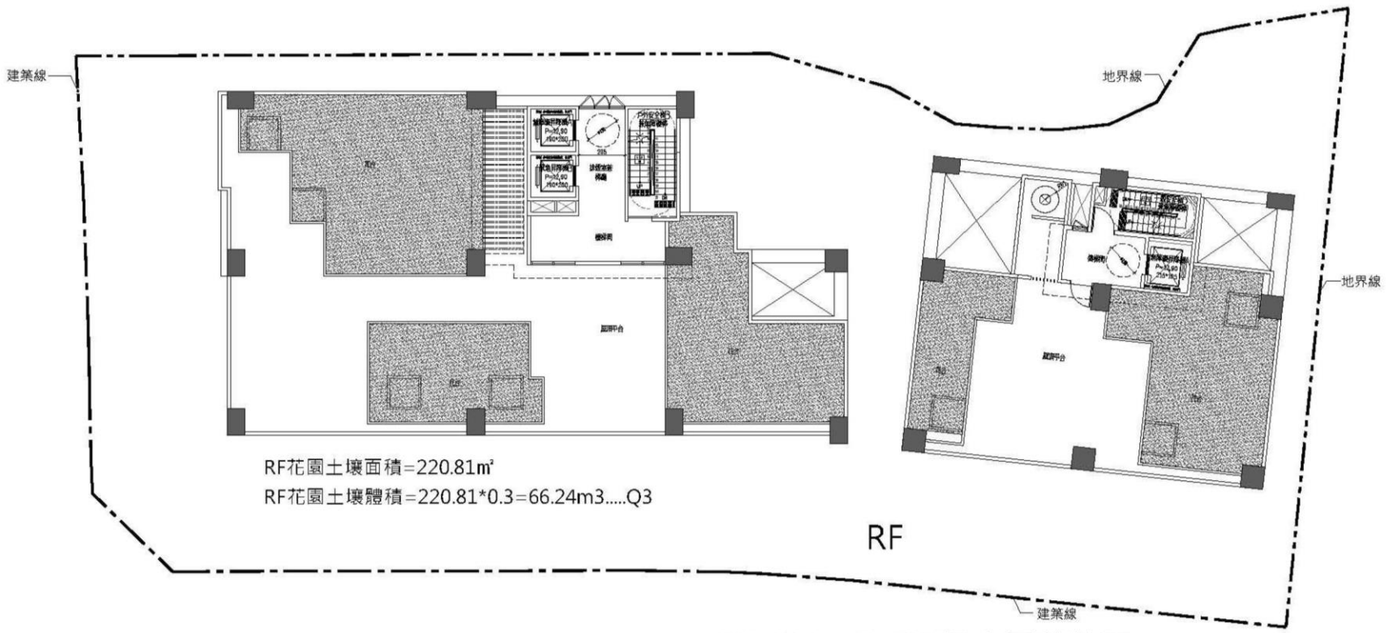
綠地

花園土壤(覆土深度均達0.60m)

透水鋪面(基層厚度0.25m)

-------- 滲透排水管

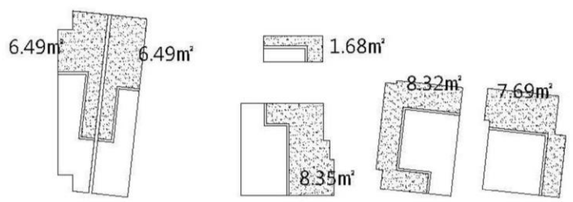
滲透排水管 重複保水範圍



RF花園土壤面積=220.81㎡
RF花園土壤體積=220.81*0.3=66.24m3.....Q3

RF

1F~3F、RF Q3保水量計算圖



2F露臺　　3F露臺

2F花園土壤面積=6.49+6.49=12.98㎡
2F花園土壤體積=12.98*0.3=3.89m3.....Q3

3F花園土壤面積=1.68+8.35+8.32+7.69=26.04㎡
3F花園土壤體積=26.04*0.3=7.81m3.....Q3

1F+2F+3F+RF
花園土壤面積=31.34+12.98+26.04+220.81=291.17㎡
花園土壤體積=18.80+3.89+7.81+66.24=96.74m3

花園土壤

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免評估		□合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=＜0.25，i=1~n		■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=＜0.8(w/m² • k)		■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uaw=＜3.50(w/m² • k)		■合格	□不合格
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=＜5.50(w/m² • k)		■合格	□不合格
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.3＜EEVc=0.8		■合格	□不合格
外殼節能	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0		
外牆隔熱	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=0.0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)		
窗戶隔熱	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)= 0.0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)		

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=○m²)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=○；二級節能標章空調面積比 Ar"=○ EAC'=0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")=_≦EACc=0.8	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： EAC=0.8≦EACc=0.8	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=1.50，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)	

B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)

中央空調空調面積 Afc"= ○m²		中央空調主機總容量= ○RT		
a1=PRs=○	Σ(HCi×COPci)= ○	Σ(HCi×COPi)=○	c1=Rs=○	
	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)= ○		c2=Rf=○	
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/ΣPFci)=○		c3=Rp=○	
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○		c4=Rt=○	
a4=PRt=○	b4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○		c5=Rm=○	
EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5=_≦0.8			□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$"=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=○，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)			
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.50，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)			

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=○m²，其他居室部分面積 Afi"=○m²)

1. 令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5$'=1.5					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER=_	IDR=_	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00	
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.8≦ELc=0.8				□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=10.50×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=1.5，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.5，(0.0≦RS_5≦5.0)				

C2 當住宿單元有照明資料可資計算時(住宿單元部份與其他居室部分合併計算)

IER=0	IDR=0	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00	
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.75≦ELc=0.8				■合格	□不合格
系統得分	$RS4_5$=9×【(0.80-EL)/0.8】+1.5=2.06，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備	熱水管保溫	烹飪設備	沐浴設備	電梯設備
	Eq1=_	Eq2=2.0	Eq3= 0.5	Eq4=1.0	Eq5=2.0
使用率	熱水設備	熱水管保溫	烹飪設備	沐浴設備	電梯設備
	U1=_	U2=1	U3=1	U4=0.90	U5=1
系統得分	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=5.40，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=0.00，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=0.00，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.50，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.50，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ (Eqi×Ui)=5.40，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

圖 12-34 綠建築標章評估總表(五)

日常節能指標設計與檢討

設計概要

以最大耗電部分的空調與照明用電的節能設計為重點，並將節能評估重點設定在建築外殼節能設計、空調效率設計及照明效率設計等三大方向。

- EEV 外殼耗能效率：要求比現行技術則合格基準值 EVc 強化 20%，以求比一般水準更佳之節能效果，才能有效規範絕大部分建築物之外殼節能設計效益。本建物屬住宿類，避免採用全密閉式開窗，加強開口通風設計及搭配水平、垂直及格子遮陽板等遮陽形式。
- EAC 空調系統節能：主機不可超量設計，依空調重要度而訂其備載容量，且不宜採太高的備載設計。
- EL 照明系統節能：照明部分公共區域依其功能使用規畫適度照度，優先採用高效率燈具，並搭配自動控制手法以獲得節能成效，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。
- 固定耗能設備節能：住宿單元之家電耗能約佔總能之五成，熱水管保溫使用保溫材 U≦4.1W/m2K 熱水管，烹飪設備使用瓦斯爐，以達節能效果。

計算與檢討

1. EEV 外殼耗能效率計算

本案主要為住宿類(店鋪面積287.35㎡<100㎡，併主類檢討)。本案採建築Req檢討說明如下：

(1) 玻璃可見光反射率 Gri 須＜0.25

(2) 本建物屋頂熱傳透率 Uar 須＜0.8 (w/m².k)

(3) 外牆平均傳透率 Uaw=＜3.50(w/m² • k)

(4) 本案尚於規劃階段，暫令 EEV=0.80

$RS4_i=ei\times【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00$，$(0.0\leqq RS4_i\leqq 8.0)$

2. EAC 空調系統節能計算

- 住宿類建築個別空調空間完工時未裝設，另 EAC=0.80。
- 公共空間採用主採空調主機>5HP 者檢附簽證之空調節能計算書，暫令 EAC=0.80。

$RS44=(RS44'\times Afc'+RS44''\times Afc'')\div(Afc'+Afc'')=1.50$，$(0.0\leqq RS44\leqq 6.0)$

3. EL 照明系統節能效率計算

(1) 燈具選擇合適之節能燈具與合理空間配置。

(2) EL=IERxIDRx(1-B1-B2) =0.75<0.80，合格。

$RS45=(1.0\times Afi'+RS43''\times Afi'')\div(Afi'+Afi'')=1.50$，$(0.0\leqq RS45\leqq 5.0)$

4. 固定耗能設備節能

(1) 熱水管保溫 Eq2=2.0、U2=1，100%使用保溫材 U≦4.1W/m2K 熱水管(厚約 6mm)

(2) 烹飪設備 Eq3=0.5、U3=1，100%使用瓦斯爐

(3) 沐浴設備 Eq4=0.90、U4=1，80%使用淋浴設備，(0.80×1.0)+(0.20×0.5)=0.90

	淋浴	淋浴+浴缸
2F	10	1
3F	10	1
5F~6F(同 3F)	30	3
7F	6	3
8F	6	3
9F~11F(同 3F)	18	9
小計	80	20
合計	100	
比例	80%	20%

(4) 節能電梯 Eq5=2.00、U5=1，100%使用節能電梯

合計 RS46= 2.00+0.5+0.90+2.00=5.40， (0.0≦RS46≦6.0)

表2-4.1 固定耗能設備節能得分

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	審查資料
熱水設備得分 Eq1	電熱水爐0分	一級能效瓦斯熱水爐1.5分，二級能效瓦斯熱水爐1.0分，其他瓦斯熱水爐0.5分	熱泵熱水器或足量的太陽能熱水器3.0分（太陽能熱水面積每戶3.6m²為滿分，依比例給分，但與瓦斯熱水爐不能重複給分）	瓦斯配管圖、一、二級能效瓦斯熱水爐配備證明、熱泵熱水器系統圖與型錄或太陽能熱水器系統圖與型錄
熱水管保溫得分Eq2	無保溫0分	4.1＜保溫材U值(厚約4~5mm)＜4.7W/m²K，1.5分	保溫材U值（厚約6mm）≦4.1W/m²K，2.0分	熱水管保溫圖說
烹飪設備得分 Eq3	電熱爐0分	瓦斯爐0.5分	IH爐1.5分	瓦斯爐應附瓦斯配管圖，IH爐應附220V配線圖，且廚房無其他瓦斯設備
沐浴設備得分 Eq4	按摩浴缸0分	淋浴加浴缸0.5分	淋浴1.0分	沐浴設備圖
節能電梯Eq5	一般電梯0分		能源回收型電梯2.0分	電梯型錄
上述設備若非100%採用，則以使用百分比計分				

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

建築物構造：地下 4 層、地上 11 層，RC 造，住宿類建築

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	_
	2.長寬比 b	b=○	_
	3.樓板挑空率 e	e=○	_
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	_
	5.立面出挑 h	h=○	_
	6.層高均等性 i	i=○	_
	7.高寬比 j	j=○	_
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D=Σdi，且 D≦0.2		0

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.00	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.90		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	100%	100%	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	0.25×0.12	1.30×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.09	0.39	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.76

五、系統得分　RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=2.92，(0.0≦RS5≦8.0)

圖 12-35 綠建築評估總表(六)

二氧化碳減量指標設計與檢討

設計概要

為了達成 CO2 減量指標的基準要求，本案建材使用分別在量體規劃及結構輕量化、耐久化、維修性控制，建築設計於平面規則性、長寬比、樓板挑空率、立面樓層退縮比、立面出挑、層高均等性、高寬比力求簡單均勻，避免建築形狀設計不當而引發的建材浪費；室內隔間採輕隔間施工規劃，以降低結構水泥使用比例。大部份給排水衛生管路明管設計；本案採用高爐水泥替代率 10%的水泥作為混凝土材料，減少建築廢棄物，降低溫室氣體對環境的衝擊。

計算與檢討

1. 形狀係數 F：高層建築

   F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7=1.20

2. 輕量化係數 W = Σ wi × ri ，且 W ≧ 0.7

   主結構體為 RC 構造，採用率 100%， wi=1.00

   隔間牆採輕隔間牆，採用率 100%， wi=1

   W = 1.00×1-0.1=0.90 且 W ≧ 0.7，取 W =0.9

3. 非金屬建材使用率 R

   (1) 高爐水泥：使用率 100% 高爐水泥替代率 10%

   CCR=替代率 10%÷0.4=0.25

   X×Y×Z=1×(0.25×0.12)×3=0.09

   (2) 高性能混凝土：使用率 100%，56 天抗壓強度 4000PSI

   CSER=4000÷307÷10=1.30

   X×Y×Z=1×(1.30×0.05) ×6=0.39

   R= Σ Xi×Zi×Yi=0.09+0.39=0.48，R≦0.3，取 R =0.3

4. CO2 減量設計值計算 CCO2

   =F×W×(1-D)×(1-R)

   =1.2*0.90* (1-0)*(1-0.30)

   =0.76

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

容許開挖土方基準 Mr(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(m^2)	8295.86 m^2
工程不平衡土方量 M(m^3)	0	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦9.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

PIe =(M-Mr)/(AF×M_c)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=0			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	100%	100%	0	0	0
加權係數(Zi)	0.25×0.08	1.3×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0.02	0.05	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.07				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.30 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.17

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.02，(0.0≦RS6≦9.0)

圖 12-36 綠建築評估總表(七)

廢棄物減量指標設計與檢討

設計概要

廢棄物減量指標著眼於工程平衡土方、施工廢棄物、拆除廢棄物之固體廢棄物以及施工空氣污染等四大營建污染源。本基地之營建剩餘土方之處理方式以於全區植栽覆土現地再利用為主，以減少運輸過程之二次汙染；實施更環保的空氣污染防制，藉以減緩建築開發對環境的衝擊。

計算與檢討

1. 工程土方平衡，Ple=1.50。
2. 本建物為 RC 結構，α2=0。
   PIb=1.0－5.0×α1－α2 =1-0=1
3. PId=1.0－α2－10×γ =1-0-0.7=0.30
   (1) 高爐水泥：使用率 100%，高爐水泥替代率 10%
   CWR=替代率 10%÷0.4=0.25
   X×Y×Z=1×0.25×0.08=0.02
   (2) 高性能混凝土：使用率 100%，56 天抗壓強度 4000PSI
   CSER=4000÷307÷10=1.30
   X×Y×Z=1×1.30×0.04=0.05
4. 建物施工時採用之空氣污染防治措施詳如下表：

防制措施	措施內容	防制效率α3i	有無	得分
1.清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.10	有	0.1
2.污泥沉澱過濾處理設備	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施(需檢附設施設計圖或照片)	0.15	有	0.15
3.車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	有	0.05
4.灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	有	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	有	0.03
	裸露地面	0.03	有	0.03
5.防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	有	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	有	0.08
6.防塵圍籬等措施	工地周界築有高1.8m 以上之圍籬	0.08	有	0.08
7.防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05	無	-
8.其他措施	指非上述其他防塵措施 (提出說明自行採認定值以供認可)	認定值	無	-
			總得分	0.63

PIa=1-0.63=0.37

PI= PIe＋PIb＋PId＋PIa－β=1.5+1.0+0.3+0.37-0=3.17

室內環境評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界(*1)	・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧60dB (*2)	A1=30	A=15	X1=A+B+C=60	Y1=0.2	X1xY1=12
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧5cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度　db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB (*2)	A2=25				
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧15cm、磚牆含粉刷厚度≧24cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度　db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧50dB (*2)	A3=15				
			・牆板構造條件未達 A1、A2、A3 標準者	A4=10				
		窗	下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧10mm ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級((8m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級(8m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			・窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
		樓版	下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧30dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧27dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧30dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C=10			
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧25dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧22dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧25dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦50dB(*4)	C2=25				
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm　，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧17dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB(*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 或木構造樓版	C4=10				

.32-0=3.12

室內環境評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2=D+E =60	Y2=0.2	X2xY2=12
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		門廳、梯廳及居室空間(*5)以自然採光性能 NL(*6)指標評估	・0.9≦NL	E1=80	E=40			
			・0.8≦NL<0.9	E2=60				
			・0.7≦NL<0.8	E3=50				
			・0.6≦NL<0.7	E4=40				
			・NL<0.6	E5=20				
通風換氣環境	自然通風空間	門廳、梯廳及居室空間以自然通風潛力 VP(*7)指標評估	・0.8≦VP	G1=100	G=60	X3=G=60	Y3=0.3	X3xY3=18
			・0.7≦VP<0.8	G2=80				
			・0.6≦VP<0.7	G3=60				
			・0.5≦VP<0.6	G4=40				
			・VP<0.5	G5=10				
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修、單一平版刷天花、簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=0	X4=H+I=60	Y4=0.3	X4xY4=18
			・少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H3=20				
			・大量裝修量(不符以上規定者)	H4=0				
	綠建材	綠建材使用率(*8附計算或說明)	・Rg(*9)≧Rgc+15%	I1=60	I=60			
			・Rgc+15%＞Rg≧Rgc+10%	I2=45				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc+5%	I3=30				
			・Rgc+5%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=0				

設計值計算

室內環境設計值計算 IE= Σ Xi×Yi=12+12+18+18=60

系統得分 RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.0】+1.5=1.5，(0.0≦RS7≦12.0)

圖 12-37 綠建築評估總表(八)

水資源指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

基地所在地區		大型耗水設施	綠地
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	_
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	_

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	2.0
b	小便器	1.0
c	供公眾使用之水栓	1.0
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0
f	空調節水	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	8.0

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar × P = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _（Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入）

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _% □合格 □不合格

D、雨水貯集槽 Vs = _m^3 標準值 Vc= _m^3 □合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.00

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

水資源指標設計與檢討

設計概要

在建築設計上積極採用省水器具及設置雨水再利用設施，來達到節約及利用水資源的目的。採用具有效期限之省水標章的一段式馬桶或單段式省水型沖水閥式便器、設置感應式小便器、供公眾使用之水栓採用具有效期限之省水標章或裝置省水閥、節流器、起泡器等省水配件或器材之水栓、以淋浴代替浴缸設計≧50%；景觀大耗水項目以自動偵溼澆灌等節水澆灌系統來彌補，並設置雨水再利用設施。

計算與檢討

1. 評分計算表：

	設備功能	採用率	給分權重	得分
a 大便器	具省水標章的二段式馬桶(大號9公升，小號4.5公升)	a3=1.0	a3'=2.0	2.0
b 小便器	感應式小便器	b2=1.0	b2'=1.0	1.0
c供公眾使用之水栓	感應式水栓	c3=1.0	c3'=0.5	1.0
d 浴缸或淋浴	以淋浴替代浴缸使用比率設計達≧50%	是	d1'=1.0	1.0
e 雨中水設施	具大耗水項目，彌補措施	是	e3'＝3.0	3.0
水資源指標總得分WI＝a+b+c+d+e＝				8.0

2. 省水器材：
   (1) 馬桶採用具有效期限之省水標章的一段式馬桶或單段式省水型沖水閥式便器。
   (2) 設置感應式小便器。
   (3) 感應式水栓。
3. 大耗水項目查核
   (1) 需澆灌之人工草坪或草花花圃→有。本案草花面積為 192.72 ㎡＞100 ㎡。須設置彌補措施(足量雨水貯留設施或節水澆灌系統)
   (2) 景觀水池→無。
   (3) 住宿類按摩浴缸等→無。
   (4) 大規模開發案例→無。本案樓地板面積為 8295.86 ㎡＜2 萬。

圖 12-38 綠建築評估總表(九)

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	■
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=16.00

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

污水垃圾改善指標設計與檢討

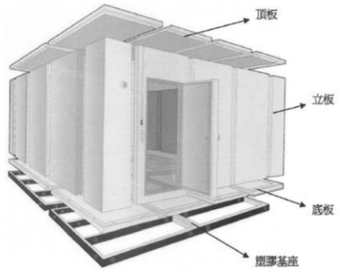
設計概要

本案生活雜排水均規劃接管至汙水處理系統。在設計施工階段，即預留專用污物空間及排水孔，並確實督導未來之水電設計及施工者將排水管續接至污水系統，以達指標合格要求。設置專用垃圾集中場，確實執行資源垃圾分類回收，所產生之垃圾於固定時間由清運業者清運。

計算與檢討

1. 污水指標查核
   (1) 本案之污水主要來源為一般生活雜排水，由專用排水管排出後接至污水系統。
2. 垃圾指標查核
   (1) 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者，G5=4 分
   (2) 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場、專用垃圾停車位，G6=3 分。
   (3) 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者，G7=3 分。
   (4) 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者，G8=2 分。
   (5) 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者，G9=2 分

   以上累加垃圾指標=14 分



垃圾藏設備型錄(參考)

密閉式垃圾箱型錄(參考)

圖 12-39 綠建築評估總表(十)

綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
   (1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
   (2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
   (3)管理維護方式。
   (4)管理維護金額及支用管理辦理。
   (5)專戶儲存等有關事項。
   (6)其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
   (1)綠建築設施維修或更新費用。
   (2)綠建築設施更新或保養所需費用。
   (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
   (4)僱用管理、清潔及維修人員之費用。
   (5)其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
   (1)所有權人會議決議事項之執行。
   (2)定期會議及臨時會之召集。
   (3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
   (4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
   (5)管理人員之僱用、監督。
   (6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
   (7)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
   (8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
   (9)其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

拾參、實施方式及有關費用負擔

本案實施方式為權利變換。實施者擬具都市更新事業計畫，舉辦公聽會說明，並徵得土地及合法建築物所有權人同意後提送新北市政府審議，俟完成都市更新相關法定程序後，申請建築執照興建，以落實都市更新事業之執行。

一、實施方式

（一）權利變換

本案都市更新事業計畫將由相關權利人與都市更新實施者，以權利變換方式進行，由地主提供土地及建築物、實施者提供資金共同辦理都市更新事業。權利變換後之土地及建築物扣除都市更新條例第三十條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利比例分配予原土地所有權人。

（二）土地及建築物處理計畫

1.土地及建築物取得計畫

本更新單元內之土地及建築物由原所有權人提供辦理，其權利價值係由實施者委託三家專業估價者查估後，選定其中一家查估結果為準。合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，除由實施者委託三家專業估價者查估之外，前述金額並以「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」拆遷標準金額為上限。

2.土地及建築物處理計畫

俟完成更新事業計畫相關審定及申請建築執照等法定程序後，由實施者協調相關權利關係人公告拆遷計畫，待更新單元內土地改良物完成點交予更新事業實施者，實施者即進行拆除整地之工程。

至於各土地所有權人現有租賃或他項權利之設定等相關情形，於更新前由其自行處理完成，若確有困難無法處置時，由實施者視其需求，協助土地所有權人研擬解決方案，以促進都市更新業務之推展。

二、有關費用分擔

（一）費用分攤原則

本案更新費用負擔原則，由土地所有權人提供土地，透過權利變換方式實施重建工作，權利變換範圍中所有共同負擔費用均依照「都市更新權利變換實施辦法」及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」之規定提列，由實施者投入資金參與權利變換。權利變換後之土地及建築物扣除都市更新條例第三十條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。

應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

（二）實施者參與權利變換投入資金內容

1.工程費用

(1)建築設計費用：包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費用。

(2)營建費用：包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用。

(3)工程管理費：依一般工程控管服務費率核計。

(4)空氣污染防治費：依「空氣污染防治費收費辦法」核計。

(5)其他必要之費用：包括公寓大廈管理基金、外接管線工程費用、建照執照相關規費、土地鑑界費等。

2.權利變換費用

(1)調查費：含都市更新規劃費、不動產估價費、土地鑑界費、鑽探費用等。

(2)更新前土地及建物測量費用：包括更新前土地及建物測量及簽證費用。

(3)土地改良物拆遷補償費用：包括合法建物拆遷補償費、非合法建物拆遷補償費。

(4)占有他人土地之舊違章建築物拆遷補償費用：補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，本案無。

(5)拆遷安置費：合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)。

(6)地籍整理費用：更新後土地合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。

(7)審查費用：依新北市更新案件審查收費標準基本項目提列。

3.貸款利息

為支付工程費用、權利變換費用及地籍整理相關費用及容積移轉費用之貸款利息。

4.稅捐

包括印花稅及營業稅等相關稅捐。

5.管理費用

為實施權利變換必要之信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用以及風險管理費用。

6.都市計畫變更費用負擔

依都市計畫相關法令變更都市計畫應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費，本案無。

7.容積移轉費用

容積移轉購入容積之成本費用。

（三）有關資金來源及控管機制

為了讓所有住戶安心參與都市更新，實施者自有資金將以專款專用的方式投入 30%，另外 70%申請金融機構融資配合都市更新信託機制，由銀行依照改建進度撥款，確保所有權人權利。

拾肆、拆遷安置計畫

拆遷安置計畫主要分為建築物拆遷補償及拆遷安置兩部分。依「都市更新條例」第 36 條規定，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。本案擬由實施者委託三家專業估價者查估後，選定其中一家專業估價者評定之殘餘價值作為拆遷補償費用，並於更新期間針對合法建物所有權人發放拆遷安置費用，由合法建物所有權人自行覓地安置。本章僅為初估階段，實際內容以權利變換計畫內容為準，茲就各項目分別說明如下：

一、地上物拆遷計畫

依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，不同建物構造以不同單價(加強磚造 1~3 樓 400 元/㎡、鐵骨造(棚架)100 元/㎡)，本案共計 10 戶，本案合法建築物面積為 2,446.29 ㎡、拆除工程費為 978,516 元(請詳見表 14-1、14-2)。

表 14-1　地上物拆除面積及戶數一覽表

項目		戶數	面積(㎡)	備註
合法建築物	有合法建築物登記	10	2,446.29	依謄本面積計算
非合法建築物	無合法建築物登記	-	1,404.63	為合法建築物之增建物，依實測面積計算
合計		10	3,850.92	--

資料來源：本計畫整理。

實施者依據「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條、第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

本案公告拆遷日係依「都市更新權利變換辦法」第 19 條規定辦理，即權利變換計畫公告期滿起至預定公告拆遷日，不得少於二個月。地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。

自預定公告拆遷日起 30 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 30 日內拆除完畢。

二、拆遷補償費用

本案合法建築物之拆遷補償費，除由三家專業估價者查估之外，前述金額並以「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」拆遷標準金額為上限。

上述拆遷補償費用依據都市更新條例第 36 條規定「...因權利變換而拆除或遷移之地上改良物，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...」，給予所有權人實際補償由實施者委託三家以上專業估價者評定之殘餘價值扣除代為拆除費用。

非合法建築改良物之補償面積依據實際測量面積認定。非合法建築改良物由實施者代為拆除，搬遷則由所有權人自行為之。合法建築物所有權人於拆遷期間，另發給安置費用。

三、合法建築物之補償與安置

本案權利變換範圍內合法建築物之認定以有建築謄本登記者為原則或領有使用執照。

（一）合法建築物之拆遷補償

本案合法建築物因權利變換而拆除或遷移，應補償其價值或建築物之殘餘價值。

本案合法建築物面積計 2,446.29 ㎡，依據加強磚造建築重置成本 37,000 元/坪，合計為 3,005,231 元(請詳見表 14-3)。

（二）合法建築物之拆遷安置

合法建築物因權利變換而拆除或遷移，致使原住戶無法繼續居住或營業須另覓場所，至更新後建築物完成後再行遷回，必須補貼其拆遷安置費，本案合法建築物拆遷安置費之租金參考崔媽媽基金會淡水住家平均租金約 597.68 元/坪/月，本案以 600 元/坪/月估算，另有關店面租金補貼，本案臨中正東路店面以 1,300 元/坪、臨竿蓁二街店面以 850 元/坪估算(詳表 14-2)，後續應以權利變換報告書所載為準。本案重建地上 11 層、地下 4 層，以地上每層興建 1 個月、地下 1 層以 4 個月計算每開挖 1 層增加 2 個

月，興建合計施工期間需 21 個月，另都市更新權利變換計畫核定後搬遷、拆除、釐正、稅捐、地政產權登記及交屋 8 個月，故本案核定後至產權登記，擬補貼 29 個月，拆遷安置費用總計新台幣 16,139,859 元(請詳見表 14-3)。

表 14-2　店面租金補貼調查表

位置說明	建物門牌	交易日期	租金單價(元/坪)	屋齡	總樓高	資料來源
該區域臨馬路店面	民權路 181~210 號 1 樓	104/4	1145	6	5	實價登錄服務網
	中山路 121~150 號 1 樓	104/10	1456	9	21	實價登錄服務網
該區域巷弄內店面	新市一路三段 101 巷 16 弄 31~60 號 1 樓	103/5	915	5	15	實價登錄服務網
	新興街 31~60 號 1 樓	103/3	784	17	10	實價登錄服務網

四、非合法建築物之補償

根據測量技師實地測量結果，本更新單元內非合法建築物其結構為加強磚造及鐵骨造，面積計 1,404.63 ㎡，依據加強磚造建築重置成本 37,000 元/坪、鐵骨造(棚架)建築重置成本 16,600 元/坪，合計為 1,486,542 元(請詳見表 14-4)。

五、預定拆除時程

（一）拆遷公告及通知

實施者依據「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條、第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

（二）公告拆遷日

本案公告拆遷日係依「都市更新權利變換辦法」第 19 條規定辦理，即權利變換計畫公告期滿起至預定公告拆遷日，不得少於二個月。地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據「都市更新條例」第 36 條規定，請求新北市政府代為遷移。

（三）地上物拆除

自預定公告拆遷日起 30 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 10 日內拆除完畢。

預定拆遷時程安排如下：

- 權利變換計畫核定公告日
- 核定公告日起第 10 天：拆遷公告及通知
- 核定公告日起第 30 天：權利變換計畫公告期滿
- 預定公告拆遷日：權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於二個月
- 預定公告拆遷日起 30 天：搬遷截止日(開始進行拆除工程)

（四）不同意戶之辦理情形

本案事業計畫核定後仍繼續與不同意戶溝通協調，盡量以全部所有權人同意並參與權利變換計畫為目標。

表 14-3　合法建物拆遷補償費用明細表

編號	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	受補償人	權利範圍	構造	已使用年數	成本價格率	補償單價(元/坪)	拆除單價(元/㎡)	合法建物補償費(元)	拆除費用(元)
1	5640	中正東路一段 49 號	414.83	張蔡○蓮	1/1	加強磚造	41	10.90%	37,000	400.00	506,085	165,932
2	780	中正東路一段 51 號	426.60	李○卿	1/1	加強磚造	41	10.90%	37,000	400.00	520,445	170,640
3	804	中正東路一段 53 號	250.20	吳○娟	1/2	加強磚造	41	10.90%	37,000	400.00	152,620	50,040
				吳○霞	1/4		41	10.90%	37,000		76,310	25,020
				吳○	1/4		41	10.90%	37,000		76,310	25,020
4	806	中正東路一段 55 號	425.49	張○鐘	1/1	加強磚造	41	10.90%	37,000	400.00	519,090	170,196
5	803	竿蓁二街 1 號	182.35	王○岑	1/2	加強磚造	40	11.10%	37,000	400.00	113,273	36,470
				潘○	1/2		40	11.10%	37,000		113,273	36,470
6	801	竿蓁二街 3 號	95.53	楊○德	1/1	加強磚造	40	11.10%	37,000	400.00	118,683	38,212
7	802	竿蓁二街 3 號二樓	95.53	林○玉	1/1	加強磚造	40	11.10%	37,000	400.00	118,683	38,212
8	800	外竿蓁林 64 巷 5 號(現況門牌: 新北市淡水區竿蓁二街 5 號)	191.06	陳○謹	1/1	加強磚造	40	11.10%	37,000	400.00	237,367	76,424
9	799	竿蓁二街 7 號	182.35	王○隆	1/2	加強磚造	40	11.10%	37,000	400.00	113,273	36,470
				高○男	1/2		40	11.10%	37,000		113,273	36,470
10	798	竿蓁二街 9 號	182.35	張蔡○蓮	1/1	加強磚造	40	11.10%	37,000	400.00	226,546	72,940
合計			2,446.29								3,005,231	978,516

註：

1.拆除費用(元)＝面積(㎡)×拆除單價(元/㎡)；成本價格(元)＝重置成本(元/坪)×(1-(1-殘值率(%))×建物已使用年期÷經濟耐用年數)×面積(坪))；拆遷補償費(元)＝建物補償費(元)－拆除費用(元)；使用年數超過耐用經濟年數，因現況仍有使用居住，尚可使用年數以五年計。

2.目前為初估階段，實際內容以權利變換計畫內容及三家估價師估價為準。

表 14-4　合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	建物門牌號碼	層次	面積(㎡)	總面積(㎡)	補償租金水準(元/戶/月)	安置時間(月)	拆遷安置費用(元)	受安置人	權利範圍	每人拆遷安置費用(元)
1	中正東路一段 49 號	1	116.27	414.83	1300	29	1,325,972	張蔡○蓮	1/1	2,897,443
		2	125.98		600	29	663,096			
		3	125.98		600	29	663,096			
		陽台	46.6		600	29	245,279			
2	中正東路一段 51 號	1	120.60	426.60	1300	29	1,375,353	李○卿	1/1	2,985,985
		2	136.80		600	29	720,047			
		3	136.80		600	29	720,047			
		騎樓	16.20		600	29	85,269			
		走廊	16.20		600	29	85,269			
3	中正東路一段 53 號	1	78.00	250.20	1300	29	889,532	吳○娟	1/2	897,954
		2	78.00		600	29	410,553	吳○霞	1/4	448,977
		3	78.00		600	29	410,553	吳○	1/4	448,977
		走廊	16.20		600	29	85,269			

4	中正東路一段 55 號	1	123.62	425.49	1300	29	1,409,793	張◯鐘	1/1	2,998,684
		2	134.07		600	29	705,677			
		3	134.07		600	29	705,677			
		騎樓	16.51		600	29	86,900			
		走廊	17.22		600	29	90,637			
5	竿蓁二街 1 號	1	86.81	182.35	600	29	456,924	王◯岑	1/2	479,899
		2	86.81		600	29	456,924	潘◯	1/2	479,899
		走廊	8.73		600	29	45,950			
6	竿蓁二街 3 號	1	86.81	95.53	850	29	647,310	楊◯德	1/1	693,208
		走廊	8.72		600	29	45,898			
7	竿蓁二街 3 號二樓	2	86.81	95.53	600	29	456,924	林◯玉	1/1	502,822
		走廊	8.72		600	29	45,898			
8	外竿蓁林 64 巷 5 號(現況門牌: 新北市淡水區竿蓁二街 5 號)	1	86.81	191.06	600	29	456,924	陳◯謹	1/1	1,005,643
		2	86.81		600	29	456,924			
		走廊	17.44		600	29	91,795			
9	竿蓁二街 7 號	1	86.81	82.35	850	29	647,310	王◯隆	1/2	575,092
		2	86.81		600	29	456,924	高◯男	1/2	575,092
		走廊	8.73		600	29	45,950			
10	竿蓁二街 9 號	1	86.81	182.35	850	29	647,310	張蔡◯蓮	1/1	1,150,184
		2	86.81		600	29	456,924			
		走廊	8.73		600	29	45,950			
合計				2,446.29						16,139,859

註：

1.拆遷安置費用(元)＝面積(㎡)x補償租金水準(元/戶/月) x安置時間(月)

2.目前為初估階實際內容應以權利變換計畫內容為準。

表 14-5　非合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	門　　牌	實測面積（㎡）	受補償人	權利範圍	構造	已使用年數	成本價格率	補償單價(元/坪)	拆除單價(元/㎡)	非合法建物補償費	拆除費用(元)
1	新北市淡水區中正東路一段 49 號	30.51	張蔡◯蓮	1/1	加強磚造(增建)	41	10.90%	37,000	400	37,222	12,204
		142.23			鐵骨造(頂樓加蓋)	41	19.80%	16,600	100	141,413	14,223
		30.36			棚架	41	19.80%	16,600	100	30,186	3,036
2	新北市淡水區中正東路一段 51 號	26.18	李◯卿	1/1	棚架	41	19.80%	16,600	100	26,030	2,618
3	新北市淡水區中正東路一段 53 號	179.55	吳◯娟	1/2	加強磚造(增建)	41	10.90%	37,000	400	109,524	35,910
			吳◯霞	1/4		41	10.90%	37,000		54,762	17,955
			吳◯	1/4		41	10.90%	37,000		54,762	17,955
		143.25	吳◯娟	1/2	鐵骨造(頂樓加蓋)	41	19.80%	16,600	100	71,214	7,163
			吳◯霞	1/4		41	19.80%	16,600		35,607	3,581

編號	門　　牌	實測面積(㎡)	受補償人	權利範圍	構造	已使用年數	成本價格率	補償單價(元/坪)	拆除單價(元/㎡)	非合法建物補償費	拆除費用(元)
			吳○	1/4		41	19.80%	16,600		35,607	3,581
		23.77	吳○娟	1/2	棚架	41	19.80%	16,600	100	11,817	1,189
			吳○霞	1/4		41	19.80%	16,600		5,908	594
			吳○	1/4		41	19.80%	16,600		5,908	594
4	新北市淡水區中正東路一段55號	12.06	張○鐘	1/1	加強磚造(增建)	41	10.90%	37,000	400	14,713	4,824
		145.85	張○鐘	1/1	鐵骨造(頂樓加蓋)	41	19.80%	16,600	100	145,012	14,585
		20.78	張○鐘	1/1	棚架	41	19.80%	16,600	100	20,661	2,078
5	新北市淡水區竿蓁二街1號	23.09	王○岑	1/2	加強磚造(增建)	40	11.10%	37,000	400	14,343	4,618
			潘○	1/2		40	11.10%	37,000		14,343	4,618
		102.73	王○岑	1/2	鐵骨造(頂樓加蓋)	40	20.00%	16,600	100	51,586	10,273
			潘○	1/2		40	20.00%	16,600		51,586	10,273
		25.73	王○岑	1/2	棚架	40	20.00%	16,600	100	12,920	1,287
			潘○	1/2		40	20.00%	16,600		12,920	1,287
6	新北市淡水區竿蓁二街3號	0.78	楊○德	1/1	加強磚造	40	20.00%	37,000	400	1,746	312
		10.97	楊○德	1/1	棚架	40	20.00%	16,600	100	11,017	1,097
7	新北市淡水區竿蓁二街3號2F	0.78	林○玉	1/1	加強磚造	40	20.00%	16,600	400	783	312
	新北市淡水區竿蓁二街3號2F	96.31	林○玉	1/1	鐵骨造(頂樓加蓋)	40	20.00%	16,600	100	96,724	9,631
8	新北市淡水區竿蓁二街5號	83.52	陳○謹	1/1	加強磚造(頂樓加蓋)	40	11.10%	37,000	400	103,763	33,408
		98.41	陳○謹	1/1	鐵骨造(頂樓加蓋)	40	20.00%	16,600	100	98,833	9,841
		12.60	陳○謹	1/1	棚架	40	20.00%	16,600	100	12,654	1,260
9	新北市淡水區竿蓁二街7號	15.00	王○隆	1/2	加強磚造(增建)	40	11.10%	37,000	400	9,318	3,000
			高○男	1/2		40	11.10%	37,000		9,318	3,000
		98.69	王○隆	1/2	鐵骨造(頂樓加蓋)	40	20.00%	16,600	100	49,557	4,935
			高○男	1/2		40	20.00%	16,600		49,557	4,935
		25.13	王○隆	1/2	棚架	40	20.00%	16,600	100	12,619	1,257
			高○男	1/2		40	20.00%	16,600		12,619	1,257
10	新北市淡水區竿蓁二街9號	14.27	張蔡○蓮	1/1	加強磚造(增建)	40	11.10%	37,000	400	17,729	5,708
	新北市淡水區竿蓁二街9號	42.08	張蔡○蓮	1/1	棚架	40	20.00%	16,600	100	42,261	4,208
合計		1,404.63								1,486,542	258,607

註：

1. 拆除費用(元)＝面積(㎡)x拆除單價(元/㎡)；成本價格(元)＝重置成本(元/坪)x(1-(1-殘值率(%))x建物已使用年期÷經濟耐用年數)x面積(坪))；拆遷補償費(元)＝建物補償費(元)－拆除費用(元)；使用年數超過耐用經濟年數，因現況仍有使用居住，尚可使用年數以五年計。

2.目前為初估階段，實際內容以權利變換計畫內容及三家估價師估價為準。

拾伍、財務計畫

都市更新事業涉及事務繁雜，更新花費資金龐大，為掌握計畫進展之順暢與成功，實施者在考量客觀條件與變因，據以擬定合理可行之財務控管計畫，針對更新期間資金流量進行有效管控。以下即針對本案財務計畫成本支出及資金收益進行分析說明：

一、成本說明

（一）土地成本

本案之土地成本係依實施者預估之更新前土地平均單價為 70 萬/坪，合計更新前土地總價約新台幣 267,787,520 元。

（二）更新事業實施經費

本案都市更新事業實施費用參循「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」進行試算參考。都市更新事業實施費用之總額為 435,124,222 元(請詳見表 15-1)，茲就各項目分別說明如下：

表 15-1　都市更新事業實施總成本表

項目				單位	單價(元)	數量	總價(元)	說明
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		式	7,083,505	1	7,083,505	1.按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。 2.特殊必要設計費用，得予提列(如立面外觀、景觀設計、燈光設計等)，並經新北市都市更新審議委員會審議同意。
		(二)營建費用（含公益設施樓地板面積）		㎡	33,239	8,295.86	275,742,204	1.營建費用＝總樓地板面積x營建單價。 2.營建單價依營建單價基準認列，並視實際狀況調整。若情形特殊由專業技師簽證，以送請委員會審查通過者採計。
		(三)工程管理費		式	0	0.00	0	1.依建築經理工程控管金額x服務費率核計。 2.原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者始得提列。
		(四)空氣污染防治費			31,235	1	31,235	1.空氣污染防制費＝興闢面積x費率x工期。包含拆除更新前建物(以拆除面積計算)及興建新建物(以建築面積計算)。 2.依空氣污染防制費收費辦法核計。
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	式	1,524,501	1	1,524,501	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	戶	75,000	47	3,525,000	以更新後每戶 75,000 元提列為基準。其他特殊情形得視個案情況提列，並經委員會審議通過為限。
			3.建築執照相關規費	式	98,300	1	98,300	依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。
			4.其他	式	0	0	0	
		重建費用合計：					288,004,745	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	式	0	0	0	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
			2 工程開闢費用	式	0	0	0	開闢單價：計畫道路不得超過 4,000 元/㎡；其他公共設施用地依各管理機關審定金額為準。
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	式	0	0	0	1.土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定之成本提列。 2.該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入共同負擔費用；若位於更新單元內，則不得提列。
		(二)公益設施認養經費	1.室內裝修費	式	0	0	0	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
			2.公益設施認養經費	式	0	0	0	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
		(三)捐贈本市都市更新基金		式	0	0	0	依事業計畫所審定金額為準。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			式	-	-	1,857,640	依事業計畫所審定金額為準。
	工程費用(A)合計:						289,862,385	
用費換變利權	一、調	(一)都市更新規劃費用		式	5,000,000	1	5,000,000	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。

項目			單位	單價(元)	數量	總價(元)	說明
	查費	(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	式	2,017,500	1	2,017,500	各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。
		(三)土地鑑界費	筆	4,000	15	60,000	更新前每筆地號 4,000 元。
		(四)鑽探費用	式	75,000	3	225,000	鑽探費用＝鑽探孔數(600 ㎡/孔)x75,000 元/孔。
		(五)鄰房鑑定費用	式	978,600	-	978,600	依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則，應提供鑑定範圍圖及戶數證明。
	二、更新前土地及建物測量費用		式	273,000	1	273,000	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物 1.合法建築物	式	3,005,231	1	3,005,231	1.補償面積，依登記面積所載為準；屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償；但無登記者需檢具證明文件。 2.補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 3.目前為初估階實際內容以權利變換計畫內容及鑑價機構查定為準。
		(一)建築改良物 2.非合法建築物	式	1,486,542	1	1,486,542	1.指合法建築物以外之 1 樓、頂樓增建等，以建築法第四條所規定之建築物為限。 2.補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 3.目前為初估階實際內容以權利變換計畫內容及鑑價機構查定為準。
		(二)其他改良物	式	0	0	0	補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
	四、占有他人土地之舊違章建築物拆遷補償費		式	0	0	0	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列，或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	式	16,139,859	1	16,139,859	1.僅限合法建築物，但檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，亦得以提列。 2.安置期間：係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月。 3.依崔媽媽基金會 2013 年度各（行政區）租金統計，淡水區住家租金單價為 597.68 元/坪。本案擬租金補貼 600 元/坪/月。
	六、地籍整理費用		戶	20,000	47	940,000	1.每戶 20,000 元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。 2.若有信託登記，每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元，應出具契約佐證。
	七、審查費用		式	110,000	1	110,000	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。
	八、其他必要業務費		式	0	1	0	依實際狀況認列。
	權利變換費用(B)合計：					30,235,732	
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計:		式	10,169,630	1	10,169,630	1.貸款利息＝{[合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用]x 貸款年利率 x 貸款期間}+{[工程費用-公寓大廈管理基金+(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]x 貸款年利率 x 貸款期間 0.5。 2.有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例 x 郵政儲金一年期定存利率+融資比例 x 評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況認列)。 3.如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%，得依審議當時年息百分率計之。 4.貸款期間：係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月。 5.實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。
肆、稅捐(D)	印花稅		式	381,082	1	381,082	包括工程承攬契據，以及典賣、讓受及分割不動產契據，每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。
	營業稅		式	7,455,951	1	7,455,951	營業稅＝更新後總價值 x(1-共同負擔比例)x(房屋評定標準價格/土地公告現值+房屋評定標準價格)x5%。
	稅捐(D)合計：					7,837,033	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		%	0	0	0	1.依更新條例第九條辦理之更新事業為限。 2.行政作業費用(E1)＝更新單元內土地公告現值總值 2.5%。
	二、信託管理費(E2)		式	1,200,000	1	1,200,000	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、人事管理費(E3)		%	354,164,126	4%	14,166,565	人事行政管理費用(E3)=(A+B+C+D+F+G)x 人事行政管理費率。
	四、銷售管理費(E4)		式	354,164,126	6%	21,249,848	銷售管理費(E4)=(A+B+C+D+F+G)x 銷售管理費用。
	五、風險管理費(E5)		%	369,530,691	12%	44,343,683	1.風險管理費(E5)=(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)x 風險管理費率% 2.風險管理費率以 12%為上限。
	管理費用(E)合計：					80,960,096	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	陸、都市計畫變更負擔費用		式	0	0	0	1.若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。 2.依事業計畫所審定金額為準。
柒、容積移轉費用(G)	容積移轉費用			16,059,345	1	16,059,345	1.以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2.已繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。 3.應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。
	其他費用(F)合計：					16,059,345	
共同負擔費用總計＝壹+貳+參+肆+伍+陸+柒						435,124,222	

1.重建工程費用

(1)建築設計費用

建築規劃設計費包含建築、水電、消防、結構設計之簽證費用及監造費用，依據建築師公會標準編列，所需費用合計為 7,083,505 元。

表 15-2　建築規劃設計費表

法定總工程造價(元)			98,300,072
級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬元	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬元	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬元以上	7.00%	38,300,072	2,681,005
總計			7,083,505

(2)營建費用

本案設計規模為一棟地下層 4 層，地上層 11 層，興建樓地板面積為 8,295.86 ㎡，建築物工程造價標準單價依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定鋼筋混凝土造 11-15 層總樓地板面積 7,603.30 以上未滿 25,785.12 ㎡營建單價 33,033 元/㎡，本案基準日 103 年 4 月之營造工程物價指數為 102.12，營建工程物價指數 104 年 11 月為 97.61，核計指數增減率之絕對值超過 2.5%予以調整，以 32,399 元/㎡。

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之分項說明二第三點核計原則規定地下層造價部分: 地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層，超建第 1 層部分，該層加計造價 30%。本案為興建地下層 4 層，故地下 4 層加成 30%計算；另規定樓層高度部分：樓層高度超過 3.2 公尺(不含 3.2 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價百分之一進行計算，其中一樓設計如供住宅使用者以 3.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。本案一樓設計供商業使用，樓層高度為 3.25 公尺，故無樓層高度加成。

依前述物價指數調整，核計之本案營建費用為地上層總造價加上地下層總造價共計 275,742,204 元，本案之總樓地板面積為 8,295.86 ㎡，平均營建單價為 33,239 元/㎡(109,881 元/坪)。

表 15-3　營建費用表

樓層	樓地板面積(㎡)	標準單價(元/㎡)	營造物價指數增減率之絕對值-2.5%	指數調整後單價	超建樓層加成	樓層加成後單價	建築高度	超建高度加成	高度加成後單價	複價
B4	716.60	33,033	-1.92%	32,399	30.00%	42,118	3.00	0.00%	42,118	30,181,759
B3	716.60	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.00	0.00%	32,399	23,217,123
B2	716.60	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.00	0.00%	32,399	23,217,123
B1	716.60	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	23,217,123
1	545.69	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.25	0.00%	32,399	17,679,810
2	498.16	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	16,139,886
3	498.16	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	16,139,886
4	498.16	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	16,139,886
5	498.16	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	16,139,886
6	498.16	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	16,139,886
7	437.02	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	14,159,011
8	437.02	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	14,159,011
9	437.02	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	14,159,011
10	437.02	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	14,159,011
11	437.02	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.10	0.00%	32,399	14,159,011
T1	69.29	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.20	0.00%	32,399	2,244,927
T2	69.29	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	2.80	0.00%	32,399	2,244,927
T3	69.29	33,033	-1.92%	32,399	0.00%	32,399	3.00	0.00%	32,399	2,244,927
合計	8,295.86									275,742,204

表 15-4　營造工程費用估算表

工程項目	複價(元)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)
壹、建築工程			
假設工程	5,073,657	621	1.84%
基礎工程	36,397,971	4,452	13.20%
結構體工程	69,863,483	8,546	25.34%
外部裝修工程	20,460,072	2,503	7.42%
內部裝修工程	24,623,779	3,012	8.93%
門窗工程	13,401,071	1,639	4.86%
防水隔熱工程	1,433,859	175	0.52%
雜項工程	3,308,906	405	1.20%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	3,281,332	401	1.19%
設備工程(電梯、廚具)	10,285,184	1,258	3.73%
小　計	188,129,315	23,013	68.23%
貳、機電工程			
電氣工程	12,518,696	1,509	4.54%
弱電設備工程	8,134,395	981	2.95%
給排水工程	10,891,817	1,313	3.95%
生活廢水工程	4,632,469	558	1.68%
消防設備工程	8,051,672	971	2.92%
通風工程及空調設備	7,417,465	894	2.69%
小　計	51,646,515	6,226	18.73%
合計(壹+貳)	239,775,830	28,903	86.96%
參、管理費(含保險、利潤)10%	23,977,583	2,890	8.70%
肆、營業稅(5%)	11,988,791	1,445	4.35%
總　　計	275,742,204	33,239	100.00%

(3)空氣污染防治費

依據環保署(93)環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算，拆除更新前原建築物屬第二級營建工程需繳納 2,157 元，另更新期間興建鋼筋混凝土造建築物屬第一級營建工程需繳納 29,078 元，合計需繳納 31,235 元(請詳見表 15-5 及表 15-6 所示)。

表 15-5　拆除更新前原建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/㎡)	總樓地板面積(㎡)	合計(元)
拆除	0.56	3,850.92	2,157

表 15-6　興建建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/㎡)	建築面積(㎡)	工期(月)	合計(元)
興建	2.47	560.60	21	29,078

(4)公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 6 條規定編列，合計為 1,524,501 元(請詳見表 15-7 所示)。

表 15-7　公寓大廈公共基金表

法定總工程造價(元)			98,300,072
級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
一千萬元以下	2.00%	10,000,000	200,000
一千至一億元	1.50%	88,300,072	1,324,501
一億至十億元	0.50%	0	0
總計			1,524,501

(5)外接水、電、瓦斯管線工程費用

本本案規劃共 47 戶，以每戶自來水接管費、電力接管費及瓦斯接管費以 75,000 元核算，計 47 戶x75,000 元＝3,525,000 元。

(6)建築執照相關規費

以法定工程造價之 0.1%計算，所需費用為 98,300,072 元x0.1%＝98,300 元。

(7)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

依新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點配合提列管理維護必要費用，計都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積 338.3x5,000 元+山坡地人行道退縮範圍面積(無申請獎勵面積)(21.7+80.54)*1625=1,857,640 元。

2.權利變換費用及地籍整理相關費用

(1)都市更新規劃費用

依據「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」計算可提列 7,904,032 元，本案依實際合約金額 5,000,000 元提列，符合規定，合約影本詳附錄九。

- 都市更新規劃費提列基準說明如下：

都市更新規劃費=P1+P2+P3+其他項目

P1(都市更新事業概要)=150 萬 (目前尚不受理事業概要，暫不計算)

P2(都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核)=200+X+Y

P3(以權利變換方式實施)=150

X=更新面積規模(累進方式計算)

Y=權屬情形(累進方式計算)

表 15-8　更新規劃費提列基準計算表

X 更新單元面積(㎡，註 1)	基準(萬元/㎡)	費用	Y 權利人人數(人，註 2)	基準(萬元/人)	費用
<2000	0.1	126.464	20	6	120
2000-4000	0.08		20-100	4	
4000-6000	0.06		100-200	2.5	
6000-10000	0.04		200	1.5	
>10000	0.02				
X 小計		126.464	Y 小計		120

註 1：更新單元面積包含公共設施用地

註 2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建物權利人之聯集總計。

都市更新規劃費(萬)=0+(200+126.464+120)×130%+60+150

=790.4032(萬)

(2)不動產估價費用

不動產估價費用依「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」提列為 2,017,500 元，符合規定，未來依據實施者委託契約實際金額提列。

- 不動產估價費用提列基準說明如下：

一家估價師事務所估價服務費用=40 萬元+更新前主建物筆數或土地筆數x0.25 萬+更新後主建物筆數x0.25 萬+更新後主建物筆數x0.25 萬(評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用 0.25 萬元)

更新前主建物筆數或土地筆數共 15 筆、更新後主建物筆數共 47 筆，三家估價費用

=(40+15x0.25+47x0.25+47x0.25)*3=201.75(萬)

(3)土地複丈費用

土地複丈費用以每筆土地 4,000 元概估，所需費用估計為＝15 筆x4,000 元＝60,000 元。

(4)鑽探費用

鑽探所需費用以每孔鑽探 75,000 元，每 600 ㎡鑽 1 孔概估，故 1,264.64 ㎡÷600 ㎡＝3 孔，所需費用為 3 孔x75,000 元＝225,000 元。

(5)鄰房鑑定費

本案鄰房鑑定所需費用以 978,600 元提列，依據實施者委託契約實際金額提列。

(6)更新前土地及建物測量費用

依據實施者委託契約實際金額提列費用 273,000 元。

(7)合法建築物及違章建築物拆遷補償費用

本案合法建築物之拆遷補償費用目前提列為 3,005,231 元，實際內容以權利變換計畫內容及三家估價師估價為準。 (請詳見表 14-2)。

(8)非合法建築物拆遷補償費用

本案非合法建築物之拆遷補償費用目前提列為 1,486,542 元，實際內容以權利變換計畫內容及三家估價師估價為準。 (請詳見表 14-4)。

(9)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)

本案合法建築物拆遷安置費之租金參考崔媽媽基金會淡水住家平均租金約 597.68 元/坪/月，本案以 600 元/坪/月估算，另有關店面租金補貼，本案臨中正東路店面以 1,300 元/坪、臨竿蓁二街店面以 850 元/坪估算(詳表 14-2)，後續應以權利變換報告書所載為準。合法建築物拆遷安置費以 16,139,859 提列(請詳見表 14-4)。

(10)地籍整理費用

包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依規定每戶需 20,000 元計，本案規劃共 47 戶，計 47 戶x20,000 元/戶＝940,000 元。

(11)審查費用

依「新北市都市更新案件審查收費標準」，本案報核都市更新事業計畫應繳交 110,000 元。

3.貸款利息

本案貸款利息認列項目包括工程費用、及權利變換費用扣除公寓大廈管理基金計算利息，其中拆遷補償費、容積移轉費用及變更都市計畫費用之利息為全額計算外，其餘貸款利息折半計算之。

自有資金佔 30%，年息以中央銀行最近一次(104 年 11 月)統計五大銀行(目前係為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行)平均存款利率(一年期定存利率)1.28%計算。融資金額佔 70%，年息以中央銀行最近一次統計五大銀行平均基準利率 2.86%計算。貸款期間為都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。

本案施工期間說明如下：

- 工程施工：本案擬興建地上 11 層、地下 4 層鋼筋混凝土建築物，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」，開挖地下一層以 4 個月計算，每多開挖一層增加 2 個月。

  原施工期間=1x4+3x2+11 x1=21 月。

- 都市更新權利變換計畫核定後搬遷、拆除、釐正、稅捐、地政產權登記及交屋 8 個月。共計 29 個月。

貸款年利率：自有資金比例x一年期定存利率＋融資資金比例x平均基準利率=30%x1.280%+70%x2.86%=2.3860%

[(工程費用(A)-公寓基金)+(權變費用(B)-合法建築物及非合法建築改良物拆遷補償費-占有他人舊違章建築拆遷補償費)]x貸款年利率x貸款期間x0.5=[(289,862,385 -1,524,501)+(30,235,732 -3,005,231 -1,486,542 -0)]x2.3860%x2.4x0.5= 8,992,791 元

[合法建築物及非合法建築改良物拆遷補償費+占有他人舊違章建築拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]x貸款年利率x貸款期間 =[3,005,231+1,486,542+0+0+16,059,345] x 2.3860% x 2.4= 1,176,839 元

本案貸款利息合計 10,169,630 元。

(六)稅捐

本案稅捐包括印花稅及營業稅，印花稅包括工程承攬契約，以及典賣、讓售及分割不動產契據，每件案金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票；營業稅為土地所有權人分配房屋之營業稅。

1.印花稅

(1)承攬契據之印花稅

(建築設計費+營建費用+公共設施開闢費用+都市更新規劃費+不動產估價費+鑽探費用+鄰房鑑定費+測量費+地籍整理費+容積移轉費用)/1.05x1‰

=(7,083,505+275,742,204+0+5,000,000+2,017,500+225,000+ 978,600 +273,000 +940,000 +16,059,473)/1.05x1‰

= 293,637 元

(2)讓售不動產契據之印花稅

A.更新後土地公告現值

=實施者獲配土地面積x更新單元內土地平均公告現值

=689.57(㎡)x74,699 (元/㎡)

=51,510,532 (元)

B.更新後房屋現值總計

=總銷面積x調整後房屋構造標準單價第三類(元/㎡)x街路等級調整率= 6,974.18 (㎡) x7,900 x110%= 60,605,592 (元)

C.更新後車位現值總計

=車位產權面積x(調整後房屋構造標準單價第四類(元/㎡)x地下室打八折)x坐落地段等級調整率=1,719.84(㎡)x3,850x0.8x110%= 5,297,107 (元)

◆ 更新後實施者分配房屋及車位現值總值

=(60,605,592 + 5,297,107)×54.53%

= 65,902,699 (元)

讓售不動產契據之印花稅= (更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋及車位現值)×1‰=87,445,327 ×1‰= 87,45 元。

本案印花稅合計=293,637 元+ 87,445 元= 381,082 元

(3)營業稅

本案更新後土地及建築物總價值為 797,997,064 元；共同負擔比例為 54.53%。

●房屋評定標準價格=60,605,592 + 5,297,107= 65,902,699

●營業稅=更新後總價值×(1-共同負擔比例)×(房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))×營業稅稅率

= 797,997,064×(1-54.53%)×(65,902,699/(94,467,858+65,902,699))×5%= 7,455,951 元

本案稅捐合計=381,082 元+7,455,951 元=7,837,033 元

(七)管理費用

1.信託費用

本案信託費用以信託報價單金額提列為 1,200,000 元，後續應以實際信託合約為準。為使本更新案順利興建完工，各土地所有權人應同意併同基地內其他土地及實施者資金共同辦理信託登記予金融機構或其指定之第三人以使土地集中處理，依工程進度撥款。有關金融機構之信託協議內容應經各土地所有權人事先審閱後簽訂，並依「信託管理協議」內容辦理相關信託手續，信託費用及衍生稅費則有實施者支付，受託人須定期向信託人(受益人)報告財務狀況及進度。

2.人事行政管理費

實施者執行計畫核定後相關補償金發放、地上物拆除、工程施工等相關作業，均有相關人員之行政管理費用，及實施者於計畫執行階段所需之管理費用，本案總務及人事管理費用包含人事、行政管理及總務等費用，所需費用為 14,166,565 元。

本案產權級別=(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人聯集)/2=(10+13)/2=11.5，未滿 30。

本案基地面積= 1,264.64 < 1,500 ㎡，人事行政管理費率以 4%計。

人事行政管理費用=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×人事行政管理費率=(289,862,385+30,235,733 + 10,169,630 + 7,837,033 + 0 + 16,059,345) × 4%= 14,166,565 元。

3.銷售管理費用

本案工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用= 354,164,126 元，屬 25 億以下部分，故費率以 6%提列，所需費用為 21,249,848 元。

銷售管理費用=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×銷售管理費率

= 354,164,126×6.00%= 21,249,848

表 15-9 銷售管理費計算表

費率		
25 億以下部分	6.00%	21,249,848
超過 25 億~50 億部分	5.50%	-
超過 50 億部分	5.00%	-
銷售管理費		21,249,848

4.風險管理費用

實施者需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣及政府政策變動之不確定因素以及分回房地去化等相關風險；除一般興建建築本身之外，本案又涉及較多開發相關事宜，包括山坡地雜項執照審查、水土保持計畫審查...等等，不確定因素較多、風險較大。

考量上述因素，故本案之風險管理費用擬以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用及總務與人事管理費用等合計之 12%計列，所需費用為 44,343,683 元。

風險管理費用=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+行政作業

費用+信託管理費+人事行政管理費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×風險管理費用率=(289,862,385 +30,235,732 +10,169,630 +7,837,033+0+1,200,000+14,166,565+0+16,059,345)×12%=44,343,683 元

(八)容積移轉費用

本案自區外移入法定容積之 20%於基地，本案目前系參考 104 年實價登錄公設地買賣實例，如下表所示，並以中位數 85%計算，未來權利變換階段再以買賣合約書或其他資料佐證，故容積移轉成本以市價(公告現值之 85%)估算。

表 15-10　104 年實價登錄公設地買賣實例參考表

地段號	交易日期	交易總價	使用分區	公告現值比例
馬偕段 151~180 地號	104/3	2,000,000	道路用地	70%
海天段 91~120 地號	104/2	950000	道路用地	100%

更新單元內 104 年 1 月土地平均公告現值 74,699 元/㎡(詳表 15-11)，作為申請容積移轉當期接受基地之土地公告現值。預計移轉 607.02 ㎡容積於本案，占法定容積(3,035.13 ㎡)之 20.00%。

區外容積移轉依公告現值計算成本=送出基地之土地面積x申請容積移轉當期送出基地之公告現值=接受基地移入之容積x申請容積移轉當期接受基地之公告現值÷接受基地之容積率=607.02 ㎡×(74,699 ×85%)÷240%=16,059,345 元。

表 15-11　更新單元內土地公告現值表

序號	地號	面積(m^2)	土地公告現值(元/m^2) (104 年 1 月)	土地價值
1	768	134.25	74,700	10,028,475
2	769	120.91	74,700	9,031,977
3	770	104.95	74,700	7,839,765
4	771	103.28	74,700	7,715,016
5	772	122.50	74,700	9,150,750
6	831	187.49	74,696	14,004,753
7	831-1	18.96	74,700	1,416,312
8	831-2	7.37	74,700	550,539
9	833	159.72	74,700	11,931,084
10	834	138.74	74,700	10,363,878
11	835-1	11.30	74,700	844,110
12	836	7.91	74,700	590,877
13	837	8.82	74,700	658,854
14	861	9.62	74,700	718,614
15	862	128.82	74,700	9,622,854
合計		1,264.64	74,699	94,467,858

二、收入分析

更新後建築物總價值為樓地板與停車位價值之總和，本案更新後總價值估計為 797,997,064 元(請詳見表 15-12)。

表 15-12　更新後總銷金額估算表

項目	數量	平均單價(萬元/坪)	合計(元)
店鋪	158.78 坪	65	103,205,824
集合住宅	1,950.91 坪	32	624,291,240
平面停車位	47 位(不含裝卸車位)	150	70,500,000
總計			797,997,064

備註：目前為初估階實際內容以權利變換計畫內容及三家估價師估價為準。

三、更新事業計畫成本收益分析

本基地開發以權利變換方式實施，由地主提供土地及建築物、實施者提供資金共同辦理都市更新事業。並於建築物重建完成之後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下分別就土地所有權者及實施者更新後之分配加以說明。

(一)實施者

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔(含容積移轉)費用之總和。相關說明如下：

本案更新事業共同負擔部分總計 435,124,222 元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

(二)土地所有權人

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔

之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝ 797,997,064 元－435,124,222 元

＝ 362,872,721 元

更新後應分配權利價值比例

實 施 者：435,124,222 元÷797,997,064 元＝54.53%

所有權人：362,872,842 元÷797,997,064 元＝45.47%

四、現金流量表

為表示實施者產生現金或需求現金週轉的程度，以使用現金基礎編制現金流量表(請詳見表 15-13)。

表 15-13　現金流量表

	總費用及收入	第1-5月	第6-10月	第11-15月	第16-20月	第21-25月	第26-29月	
		前置作業期	工程營建期				完工交屋期	總計
現金流入								
自有資金	100,389,889	29,615,017	19,576,028	15,058,483	14,054,584	13,050,686	9,035,090	100,389,889
融資貸款	234,243,073		46,848,615	48,722,559	50,596,504	56,218,338	31,857,058	234,243,073
房屋銷售	435,124,222						435,124,222	435,124,222
合計		29,615,017	66,424,643	63,781,043	64,651,088	69,269,023	476,016,370	769,757,184
現金流出								
建築設計費用	7,083,505		3,541,753			3,541,752.50		7,083,505
營建費用	275,742,204		55,148,441	55,148,441	55,148,441	55,148,441	55,148,441	275,742,204
工程管理費	-							-
空氣污染防治費	31,235	31,235						31,235
公寓大廈公共基金	1,524,501						1,524,501	1,524,501
外接水、電、瓦斯管線工程費用	3,525,000						3,525,000	3,525,000
建築執照相關規費	98,300		49,150			49,150		98,300
申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	1,857,640						1,857,640	1,857,640
都市更新規劃費用	5,000,000	5,000,000						5,000,000
不動產估價師費用	2,017,500	2,017,500						2,017,500
土地鑑界費	60,000	60,000						60,000
鑽探費用	225,000	225,000						225,000
鄰房鑑定費用	978,600	978,600						978,600
更新前土地及建物測量費用	273,000	273,000						273,000
土地改良物拆遷補償費用	4,491,773	4,491,773						4,491,773
占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	-	-						-
合法建築物拆遷安置費	16,139,860		3,227,972.00	3,227,972	3,227,972	3,227,972	3,227,972	16,139,860
地籍整理費用	940,000						940,000	940,000
審查費用	110,000	110,000						110,000
其他必要業務費(交評等)	-	-						-
行政作業費	-						-	-
信託費用	1,200,000		240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	1,200,000
人事行政管理費	14,166,565		2,833,313	2,833,313	2,833,313	2,833,313	2,833,313	14,166,565
銷售管理費	21,249,848						21,249,848	21,249,848
都市計畫變更	-	-						-
容積移轉費用	16,059,345	16,059,345						16,059,345
合計	372,773,876	29,246,453	65,040,628	61,449,726	61,449,726	65,040,628	90,546,715	372,773,876
稅前息前淨現金流量		368,564	1,384,015	2,331,317	3,201,362	4,228,395	385,469,655	396,983,308
稅前息前淨現金累積		368,564	1,752,579	4,083,896	7,285,258	11,513,653	396,983,308	
專案融資部分								-
現金流出								-
貸款利息	10,169,630	157,947	820,632	1,481,554	2,159,453	2,898,992	2,651,052	10,169,630
本金返還	334,632,962						334,632,962	334,632,962
稅捐	7,837,033						7,837,033	7,837,033
合計	352,639,625	157,947	820,632	1,481,554	2,159,453	2,898,992	345,121,047	352,639,625
稅後息後淨現金流量		210,617	563,383	849,763	1,041,909	1,329,403	40,348,608	44,343,683
稅後息後淨現金累積		210,617	774,001	1,623,763	2,665,672	3,995,075	44,343,683	

拾陸、效益評估

本案更新計畫之實施將可為各層面帶來相關效益，茲說明如下：

一、更新前後效益評估比較

（一）提升生活環境品質

更新前均為屋齡達 30 年之加強磚造之建物，並有增改建情形，導致居住品質低落。更新後透過整體規劃退縮人行步道 338.30 ㎡(寬度達 6 公尺)、開挖地下室規劃停車空間，共提供 47 輛汽車停車位、47 輛機車停車位(地下開挖 4 層樓)，並於地下一層樓設置 1 輛行動不便汽車停車位(350cm×600cm)、一輛行動不便機車停車位(225cm×220cm)、一輛平面裝卸車位(250cm×550cm)及垃圾儲存空間等，提供居民一個優質的生活空間，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。

（二）提供都市環境安全

更新前為老舊且無妥善規劃人車動線之居住空間；更新後配合周邊環境擬定建築物防災及逃生避難計畫，規劃防救災空間、緊急避難、1 輛行動不便昇降機、防災中心，以及緊急疏散、救援運輸道路(為避免巷道狹小造成救災不便，故將基地所鄰計畫道路側皆退縮留設 6m 人行步道)，創造一個安全的都市生活空間。

（三）有效土地資源利用

更新前開放空間、停車空間不足，且土地低度使用；更新後建築物立體使用、建築物退縮、提供充足停車空間，提升鄰近住宅社區服務機能，對淡水區可建築土地資源作有效合理之利用。

表 16-1　計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
生活環境品質	為屋齡達 30 年之加強磚造及鐵皮造、棚架構造建築物，無規劃停車位，導致居住品質低落。	透過整體規劃集中開放空間、退縮人行步道 338.30 ㎡、開挖地下室供 47 輛汽車停車位、防空避難使用等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。
都市環境安全	老舊且無妥善規劃人車動線之居住空間。	更新後配合周邊環境擬定建築物防災及逃生避難計畫，規劃防救災空間、緊急避難，以及緊急疏散、救援運輸道路(退縮人行步道 6m)，提供一個安全的都市生活空間。
土地資源利用	開放空間、停車空間不足，且土地低度使用。	建築物立體使用、建築物退縮、提供充足停車空間，提升鄰近住宅社區服務機能，對淡水區可建築土地資源作有效合理之利用。

二、實施後實質效益評估

本案之更新計畫若經核准並依時程更新改建完成之後，預期將可為政府、現住戶、地主與社區居民帶來以下各項有利之條件及效益，其相關說明如下：

（一）對政府而言

1.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。

2.規劃現代化建築，並規劃停車空間，解決現況建築增改建及違規停車問題。

4.規劃連續性之人行徒步空間，串聯周邊人行動線，作為鄰近社區互動來往的公共空間，創造獨特的社區意象，發揮住宅區應有之都市機能。

5.生活環境及環境品質提升，更新後不動產將迅速增值，增加政府稅收。

（二）對地主及現住戶而言

1.原本窳陋居住環境，更新後提供良好的居住空間，提高生活品質。

2.生活環境及環境品質提升，治安、衛生及防災能力改善，不動產迅速增值。

3.充分發揮都市計畫所賦予之機能與區位特性，藉由整體開發等土地建築之改良，提高土地價值。

4.解決社區無停車位問題，並提供足夠開放空間。

（三）對鄰里區域（大眾）而言

1.沿街面留設人行步道 338.30 ㎡，並加以綠化、美化，以提供大眾舒適便利的步行環境。

2.增加空地及植栽綠化，增加視覺美感。

3.設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻。

4.改善不良之都市空間，消除危害社會安全死角。

拾柒、實施進度

本案以權利變換方式辦理，事業計畫核定實施後，權利變換計畫擬定及審查期約 12 個月，自計畫核定公告實施至地上物騰空拆除約 2 個月，工程施工期約 21 個月，申請使用執照至更新成果備查約 8 個月，更新時程共計 43 個月。各期作業進度表列如下：

表 17-1　預估實施進度表

序號	進度	112 年		113 年	114 年	115 年				117 年									
		11 月	12 月	12 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月
1	事業計畫核定公告	■	■																
2	申請權利變換計畫報核			■															
3	權利變換計畫核定公告				■	■													
4	申請拆除及建造執照						■	■											
5	改良物殘餘價值補償						■												
6	申請更新期間稅捐減免							■											
7	土地補償金發放作業							■											
8	地上物騰空拆除							■											
9	工程施工								■	■									
10	申請使用執照										■	■							
11	送水送電												■						
12	申請測量													■					
13	釐正圖冊													■	■				
14	接管															■			
15	計算及找補差額價金															■	■		
16	產權登記																■		
17	申請更新後稅捐減免																■	■	
18	更新成果備查																	■	■

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案無。

拾玖、其他應表明事項

一、管理維護計畫

本公寓大廈綠建築設施，其後續管理維護由管委會依都市更新事業計畫規劃之環境及設備維護項目執行，或由管委會委託物業管理公司執行。

（一）退縮人行步道

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃之退縮人行步道(338.30 ㎡)、垃圾儲存及處理空間及管委會空間屬公共使用空間，應提供社區公共使用，不得為約定專用部分；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉；其中退縮人行步道，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，除不得設置圍牆，應維持其與周邊環境之連通性及開放性之外，應提供不特定公眾公共使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更使用。

（二）綠建築

響應政府興建生態、節能、減廢、健康之綠建築，建立舒適、健康及環保之居住環境，實施者同意與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於建造執照核發後申請並取得候選綠建築證書，使用執照核發後二年內申請並取得銀級綠建築標章。申請使用執照時，申請使用執照時，以申請本案都市更新事業計畫範圍內土地，按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值乘以獎勵容積樓地板面積之 0.7 倍計算，182.10x74,699 元/㎡x0.7=9,521,934 元。另依協議書規範以公共基金50%提列綠建築維護管理費用，共計 762,251(1,524,501x50%)，專款專用於綠建築相關維護管理事項。

新北市政府於本案取得銀級綠建築標章後將保證金無息歸還實施者。未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，綠建築標章有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，相關規定如下：

1.申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

2.本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

3.各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

4.本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。

5.綠建築管理維護費用運用項目如下:

(1)綠建築設施維修或更新費用。

(2)綠建築設施保養所需費用。

(3)綠建築設施所需水電及清潔費用。

(4)雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

(5)其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

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

7.若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。

二、選配原則

本案選配原則如下(後續選配應以權利變換階段實際選配為準):

1.以更新前原座落位次選配為原則，以減少重複之情事。

2.為避免造成差額價金過多，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值

之 110%內為原則;依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函所有權人為超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先權益為限，不宜併同抽籤處理。

3.若同一位置有二人以上申請分配時，實施者應進行協調，協調不成時，則依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

4.抽籤程序以先抽出一房屋單元，再抽出一汽車停車位之順序（選配汽車停車位數不得大於選配之房屋單元數）。

5.若所有權人應分配權利價值未達最小分配面積單元，可合併選配或與實施者協議；若所有權人應分配價值已達最小分配面積單元，亦可與他人合併選配，所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。

三、信託相關內容

本案辦理信託及續建完工應注意事項摘錄如下(檢附信託定型化契約於附錄八及信託報價單):

第一條信託契約當事人及關係人

「委託人」：甲、乙方。甲方即指附件一所示○○○等全體委託人（本契約有關全體甲方一體適用之事由，以「甲方」表示。就規範個別甲方之事由，則以「個別甲方」稱之）。

「受益人」：本契約屬自益信託，受益人即委託人甲、乙方。甲、乙方各自依信託予丙方之不動產及資金享有受益權。

「受託人」：丙方。

「信託關係人」：丁方、戊方。

第二條 信託目的及管理事項

一、為使本專案工程能順利依照新北市政府審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容執行興建，保障本專案信託不動產使用權利獨立，並於興建完成取得建築物使用執照後，由乙方依都市更新相關程序使全體甲方及乙方取得應獲分配之不動產。乙方並依據與戊方所簽訂之融資貸款契約約定辦理，以保障戊方債權；甲、乙雙方委託丙方辦理下列事項：

(一)本專案信託不動產產權之管理、處分。

(二)信託存續期間對興建資金進行專款專用。

(三)信託專戶收支之帳務管理。

(四)依本契約所載有關本專案信託不動產之地籍整理用印(包括但不限合併、分割、鑑界、複丈及測量）、信託登記及塗銷、抵押設定(內容變更）及塗銷及與本專案相關之其他登記事宜。

(五)因應法令需要或本契約第六條第五項所需辦理變更事業計畫、權利變換計畫之用印事宜。

二、為使本專案順利完工，乙方應提供其另與丁方簽訂之委任契約影本予丙方，並委任丁方辦理下列事項，委任契約報酬由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

（一）本專案工程進度之查核，以為戊方營建融資撥付之依據。

（二）必要時辦理本契約第十四條續建事宜。

（三）其他委任契約內所載之各項委託事宜。

第十四條 續建事宜

一、本專案工程於施工期間，倘發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機(工程款無法如期給付，逾二個月仍無力支應)或無故停工達三個月(如乙方有正當理由，並經戊方認可除外)，致工程進度嚴重落後等情事，經戊方二次書面催告限期乙方提出解決方案，乙方未改善或逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為戊方認可者，戊方得召集甲、乙、丙、丁方或甲、丙、丁方（乙方未出面時）研議本專案應採行續建評估或清理處分程序，並作成決議（該決議免經乙方認可）。

二、前項決議採行應進行續建評估時，丁方應委託專業人士或機構製作

「續建評估報告書」，「續建評估報告書」內應揭示續建資金之預估金額、籌措及管理支付方式、丙方及丁方之續建管理報酬、其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息、丁方代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序。

三、丁方於「續建評估報告書」製作完成後應召集乙、丙及戊方或丙、戊方（乙方未出面時）召開續建評估會議，就本專案續建與否作成決議（該決議免經乙方認可），丁方就該續建決議內容應以書面通知甲方。如經決議應採行續建時，乙方不得有異議並應無條件配合工程交接、實施者變更公證及起造人名義變更等相關事宜；甲方於本專案權利變換計畫下所享有分配之權利並未調整之情況下，亦應無條件配合前開實施者變更及起造人名義變更等相關程序，甲、乙方就前開事項同意授權及委任丁方辦理後續執行續建相關事宜，並以本契約作為委任之證明，不另立據。前開授權未經丁方書面同意，甲、乙方不得任意撤銷、撤回或變更。

四、乙方對「續建評估報告書」不得有任何異議，且同意並瞭解「續建評估報告書」僅係作為丁方是否執行續建及續建作業方式之重要參考依據。當丁方執行續建，應合理努力採行適當方式，為甲、乙方利益管理信託財產，但乙方原應負擔之責任，仍由乙方自行負責，與甲、丙、丁、戊方無涉。丁方有權依據實際執行續建情形，在經戊方認可後，調整「續建評估報告書」部分內容。

五、丁方執行續建如需變更建築師或承攬廠商，丁方得逕為變更。本專案工程經變更後之承攬廠商評估，有增加營建費用需要時或因變更所產生之各項稅捐、費用，仍由乙方負擔。

六、丁方完成續建後，應依實際執行續建結果，計算信託管理事宜之一切債權債務，與乙方原應分得之部分相互抵償後，信託專戶如有剩餘款，返還予乙方，如有不足，由乙方補足。

七、甲、乙方同意並瞭解續建執行（含續建評估）與否係屬丁方依續建決議內容辦理，而非課予丁方必然執行續建之義務。於丁方依續建決議內容辦理時，除不符信託目的完成之要求外，丁方應確實履行續建相關事宜，惟丁方不負有「完工續建之保證或承諾」，及保證續建完工之責任或義務。

八、本專案由丙方協助丁方依本條執行續建時，乙方應另行支付丙方及丁方續建服務報酬。續建服務報酬按本專案接管後發生總費用 8 % 計算續建服務報酬，並得逕自信託專戶扣收。續建服務報酬由丙方及丁方自行議定分配。

九、如本專案已遭主管機關依都市更新條例相關規定派員監管、代管或為其他處分，致本專案無法執行前述各款續建執行程序時，丁方應停止本條前述各項程序，並依主管機關之處分規定辦理。

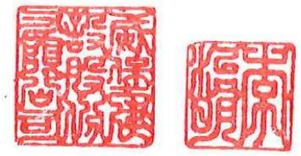
附錄一　實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司威堡建設股份有限公司申請擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	✓	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		✓
3	本案是否需辦理山坡地開發審查	✓	
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓
5	本案是否需辦理容積移轉審查	✓	
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓
7	本案是否涉及都市更新條例第20條之規定		✓
8	本案是否需辦理廢水或改道		✓
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		✓
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地		✓
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達30公分以上之樹木		✓
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		✓

實施者：　　簽章



中華民國104年12月21日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

附註	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。

水土保持計畫審查函文

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號22樓
承辦人：黃靖倫
電話：(02)29603456 分機2963
傳真：(02)22724684
電子信箱：AL8371@ntpc.gov.tw

臺北市長春路40號8樓之10

受文者：郭張權水土保持技師事務所

發文日期：中華民國111年1月21日
發文字號：新北府農山字第1102123894號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送威堡建設股份有限公司(代表人：李治明)於「本市淡水區海鷗段768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862地號等15筆土地申請都市更新之水土保持計畫」核定本1份(本計畫有效期限詳如說明九至十二，逾期將失其效力)，請查照。

說明：

一、依據貴處110年10月15日新北更事字第1104661658號函核轉本案水土保持計畫、本府110年11月10日新北府農山字第1102153710號函及社團法人臺北市水土保持技師公會111年1月12日北市水保技字第1110106600號函辦理。

二、本案水土保持計畫係併於「都市更新事業計畫」中申請，業經社團法人臺北市水土保持技師公會審查完竣，並請水土保持義務人依規定程序申報開工。如未取得目的事業主管機關核發開發或利用之許可文件即擅自動工將依違反水土保持法及相關規定論處。

三、請貴處本目的事業主管機關權責綜案彙核，倘發現水土保持計畫與其他相關法規有抵觸事項致需修改水土保持計畫時，應即知會本府農業局核辦，另有關土地權屬，非屬本府農業局權責，請本目的事業主管機關查核。

111.1.25 收發章

新北市政府公文用紙

山坡地雜項執照審查函文

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：林秋婷
電話：(02)29603456 分機5821
傳真：(02)29678534
電子信箱：AD2218@ms.ntpc.gov.tw

235
新北市中和區安和路171號1樓

受文者：楊振植建築師事務所

發文日期：中華民國111年9月22日
發文字號：新北工建字第1111768141號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：定稿本1冊

主旨：有關威堡建設股份有限公司於新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地，申請「山坡地雜項執照審查定稿本」，本局同意備查，請依相關規定辦理建築執照後續流程，請查照。

說明：

一、依據楊振植建築師事務所111年9月15日建(海)字第1110915號函辦理。

二、本案申請基地係位於新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地，係屬都市計畫範圍內之第四種住宅區，基地面積為1,264.64平方公尺，申請地上11層地下4層之建築物。

三、請於施工時加強管理，並請申請人、設計人確實依歷次審查會議結論、各委員簽認意見事項辦理。

四、有關本案設計書圖除依歷次審查會議紀錄辦理並簽證負責外，仍應依建築法第26條第2項規定善盡其責。

五、有關本「山坡地雜項執照審查」乃係不得逾越設置許可之目的事業主管法令規定；另其技術部分既經設計人及相關專業技師就山坡地雜項執照審查小組提醒查核項目再行檢討簽證符合規定，依法仍應由設計人及相關專業技師簽證負責，以確保開發安全。至於有關建築法、建築技術規則暨相關法令規定檢討，於核發建築執照時應依規定查核辦理。

正本：威堡建設股份有限公司
副本：楊振植建築師事務所(含附件)、郭張權水土保持技師事務所、新北市政府工務局建照科(含附件)

局長詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄二　新北市自行劃定都市更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表
（表 1-1）劃定「新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地」
都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	104 年 12 月 21 日	申請人	威肇建設股份有限公司
更新單元面積	1,264.64 ㎡		
行政區及地號	淡水區海鷗段 768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862 地號等 15 筆土地。		

貳、劃定基準：（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核）	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：（下列情形二擇一，請自行檢討勾選） ■ 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 ㎡者。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 ㎡者。 （四）相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 ㎡且一次完成更新者，或其面積達 500 ㎡且更新單元內之土地有下列情形之一者： 1.經政府代管。 2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3.祭祀公業土地。 4.以日據時期會社或組合名義登記。 5.以神明會名義登記。 6.土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 （五）面積達 500 ㎡，有下列情形之一，並經新北市（以下簡稱本市）都市更新審議委員會同意者： 1.更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2.合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採 100%協議合建者。 3.更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4.更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。	■符合 第 三 款	□符合 第___款	劃定基準第五點
□ 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。 (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合	□符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	■符合	□符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。（應檢附建築師簽證文件）但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第六點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： （一）為避免重大災害之發生。 （二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 （三）高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	□符合 第___款	□符合 第___款	劃定基準第十一點
前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。	□符合 (面積檢討詳表參)	□符合 (面積檢討詳表參)	

參、更新單元內建築物屋齡調查表：

(一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：

棟別	建物門牌	使用年份(年)	屋齡逾 30 年以上之建築投影面積(㎡)	
			是(**A**)	否(**B**)
1	中正東路一段 49 號	41	125.98	
2	中正東路一段 51 號	41	136.80	
3	中正東路一段 53 號	41	78.00	
4	中正東路一段 55 號	41	134.07	
5	竿蓁二街 1 號	40	86.81	
6	竿蓁二街 3 號	40	86.81	
7	外竿蓁林 64 巷 5 號(現況門牌:新北市淡水區竿蓁二街 5 號)	40	86.81	
8	竿蓁二街 7 號	40	86.81	
9	竿蓁二街 9 號	40	86.81	
		合計	908.90	
計算結果	**A/(A+B)≧ 1/2** **908.90/(908.90+0)=1≧ 1/2** A：更新單元內屋齡達30 年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達30 年之建築投影面積			

(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：(本案位於山坡地)

棟別	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積(㎡)	基地面積(㎡)	得計入檢討之建物投影面積(㎡)
1	中正東路一段 49 號	41	125.98	187.49	125.98
2	中正東路一段 51 號	41	136.8	159.72+18.96	136.80
3	中正東路一段 53 號	41	78.00	138.74+11.30+ 9.62+7.91+ 7.37	78.00
4	中正東路一段 55 號	41	134.07	128.82+ 8.82	134.07
5	竿蓁二街 1 號	40	86.81	122.50	86.81
6	竿蓁二街 3 號	40	86.81	103.28	86.81
7	外竿蓁林 64 巷 5 號(現況門牌：新北市淡水區竿蓁二街 5 號)	40	86.81	104.95	86.81
8	竿蓁二街 7 號	40	86.81	120.91	86.81
9	竿蓁二街 9 號	40	86.81	134.25	86.81
				建築物總投影面積(A0)	908.90
				更新單元面積(A1) (應詳列計算式)	1,264.64

計算結果	**A0/A1=908.90/1,264.64=0.7187≧ 1/3，符合規定。** 更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： 1.一般平地之空地比：**A0/A1≧1/3** 2.法定山坡地之空地比：**A0/A1≧1/2** 3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者：**A0/A1≧1/4** A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。

※檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
（一）各種構造建築物使用年期，應依使用執照之核發日期或**建物登記簿謄本所載建物完成日期為準**。 （二）若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說 （三）應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 ■實測地形圖或航測圖、地籍圖（比例尺不得小於 1/1000）(詳附圖一) □其他相關證明文件

肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標：

（申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標）

評估指標	自行檢核	審查結果
（一） 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	■符合	□符合
（二） 擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	□符合	□符合
（三） 擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。	□符合	□符合
（四） 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	■符合	□符合
（五） 擬申請之更新單元符合下列規定之一者：	□符合 第___款	□符合
1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4m。		
2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 8m。	□符合 第___款	□符合
（六） 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者：		
1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 ㎡，且開闢後整體通行淨寬達 4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6m。		
2、計畫道路以外者：面積達 200 ㎡或該公共設施用地之 50%。	□符合 第___款	□符合
（七） 擬申請之更新單元位於下列地區之一者：		
1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。		
2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。	□符合	□符合
3、位於面積達 1000 ㎡以上之廣場 100m 範圍內。		
（八） 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 ㎡以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。	□符合 第___款	□符合
（九） 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者：		
1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者：		
(1) 於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。		
(2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。		
2、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比例達 2/3 以上。		

評　估　結　果	自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積 1/2，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表 1-2)。	■符合 第一、四款	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構（第一、四款檢附簽證無誤）

（請加蓋公司大小章）

審查結果：

■符合

□不符合（說明：　　）

（表 1-2）指標檢核表

一、更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積檢核表：

棟別	建物門牌	使用年份	構造別	土、木、磚、石造及 30 年以上加強磚造建築物樓地板面積（㎡）	
				是(A)	否(B)
1	中正東路一段 49 號	41	加強磚造	414.83	
2	中正東路一段 51 號	41	加強磚造	426.60	
3	中正東路一段 53 號	41	加強磚造	250.20	
4	中正東路一段 55 號	41	加強磚造	425.49	
5	竿蓁二街 1 號	40	加強磚造	182.35	
6	竿蓁二街 3 號	40	加強磚造	95.53+95.53	
7	外竿蓁林 64 巷 5 號(現況門牌：新北市淡水區竿蓁二街 5 號)	40	加強磚造	191.06	
8	竿蓁二街 7 號	40	加強磚造	182.35	
9	竿蓁二街 9 號	40	加強磚造	182.35	
合計				2,446.29	
更新單元內全部建築物樓地板面積(A+B)				2,446.29	
計算結果	**A/(A+B)≧1/2** 2,446.29/(2,446.29+0)=1≧**1/2** A：土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積 B：除 A 類以外構造物之樓地板面積				
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次一「擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上」。				

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
一、更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	（一）應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別、日期及樓地板面積為準。 （二）輔以實測地形圖或航測圖檢核。 （三）若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說 （四）應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本(影本請加蓋與正本相符) ■實測地形圖或航測圖（比例尺不得小於 1/1000）(詳附圖一) □其他相關證明文件

四、更新單元範圍現有建蔽率及容積率檢核表：

序號	建築物門牌	建築物總投影面積㎡ (A0)	樓地板面積㎡ (F)
1	中正東路一段 49 號	125.98	414.83
2	中正東路一段 51 號	136.8	426.60
3	中正東路一段 53 號	78.00	250.20
4	中正東路一段 55 號	134.07	425.49
5	竿蓁二街 1 號	86.81	182.35
6	竿蓁二街 3 號	86.81	95.53+95.53
7	外竿蓁林 64 巷 5 號(現況門牌：新北市淡水區竿蓁二街 5 號)	86.81	191.06
8	竿蓁二街 7 號	86.81	182.35
9	竿蓁二街 9 號	86.81	182.35
合計	—	908.90	2,446.29
計算結果	法定建蔽率 **B**：50% ； 法定容積率 **C**：240% **A0**：建築物總投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) **A1**：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積，本案更新單元面積為 1,264.64 ㎡。 **F** ：合法建築物及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成違章建築之樓地板面積 **現有建蔽率=A0/ A1：908.90/ 1,264.64 ×％=71.87% ≧ B；現有容積率 F/ (A1)：2,446.29/ 1,264.64×％=193.44%≦ C，符合規定。**		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次四「擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積」。		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
四、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	（一）建築物使用執照影本。 **（二）土地登記謄本及建物登記簿謄本。** （三）若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明30年期圖說 （四）應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	□建築物使用執照影本（請加蓋與正本相符） ■都市計畫圖、地籍圖、實測地形圖或航測圖（比例尺不得小於 1/1000）(詳附圖) □其他相關證明文件

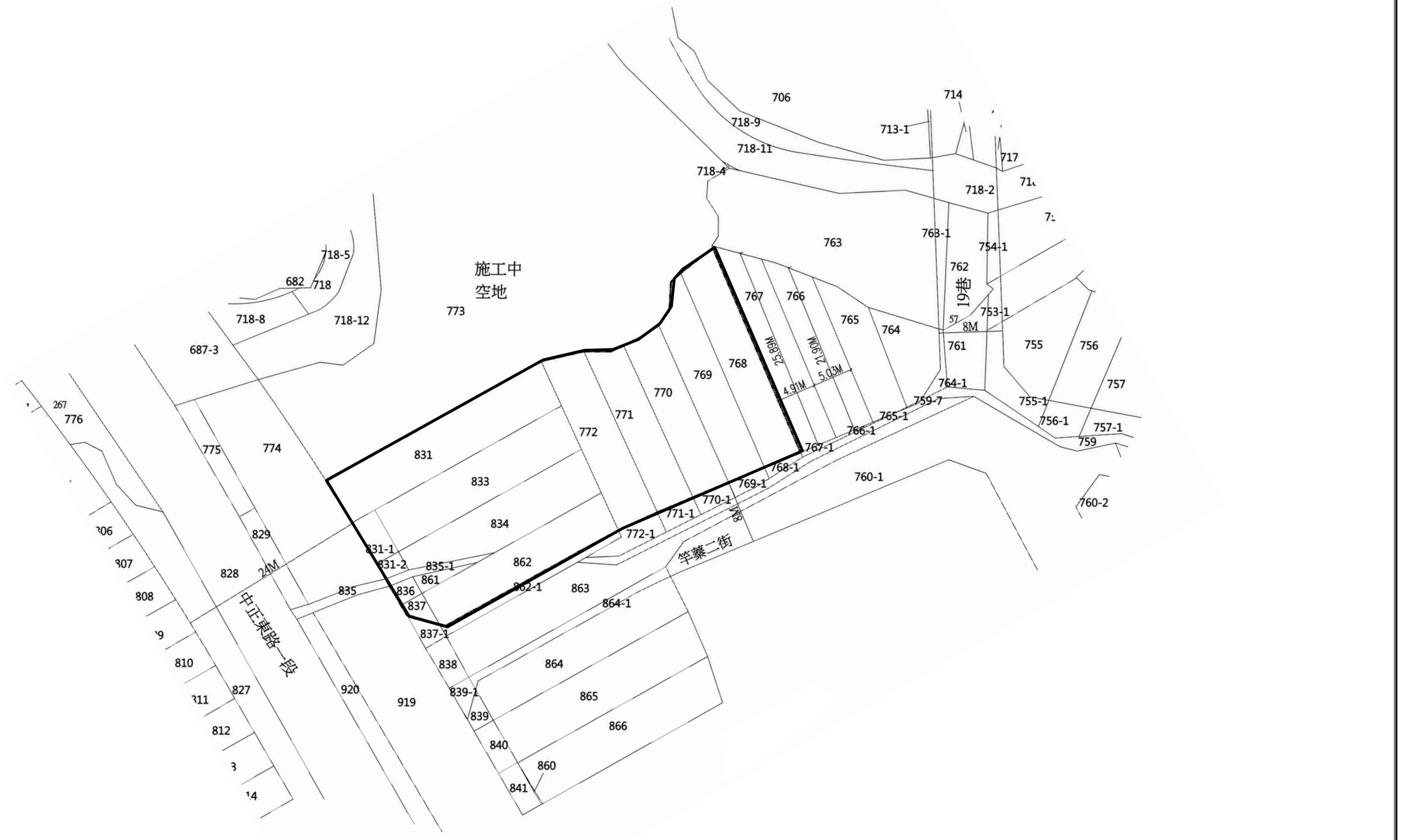


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍				比例尺：1/500	

附圖一 地籍圖

(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：(本案位於山坡地)

棟別	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積(㎡)	基地面積(㎡)	得計入檢討之建物投影面積(㎡)
1	中正東路一段 49 號	41	125.98	187.49	125.98
2	中正東路一段 51 號	41	136.8	159.72+18.96	136.80
3	中正東路一段 53 號	41	78.00	138.74+11.30+9.62+7.91+ 7.37	78.00
4	中正東路一段 55 號	41	134.07	128.82+ 8.82	134.07
5	竿蓁二街 1 號	40	86.81	122.50	86.81
6	竿蓁二街 3 號	40	86.81	103.28	86.81
7	外竿蓁林 64 巷 5 號(現況門牌：新北市淡水區竿蓁二街 5 號)	40	86.81	104.95	86.81
8	竿蓁二街 7 號	40	86.81	120.91	86.81
9	竿蓁二街 9 號	40	86.81	134.25	86.81
建築物總投影面積(A0)					908.90
更新單元面積(A1) (應詳列計算式)					1,264.64

計算結果：**A0/A1=908.90/1,264.64=0.7187≧ 1/3，符合規定。**

更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件：

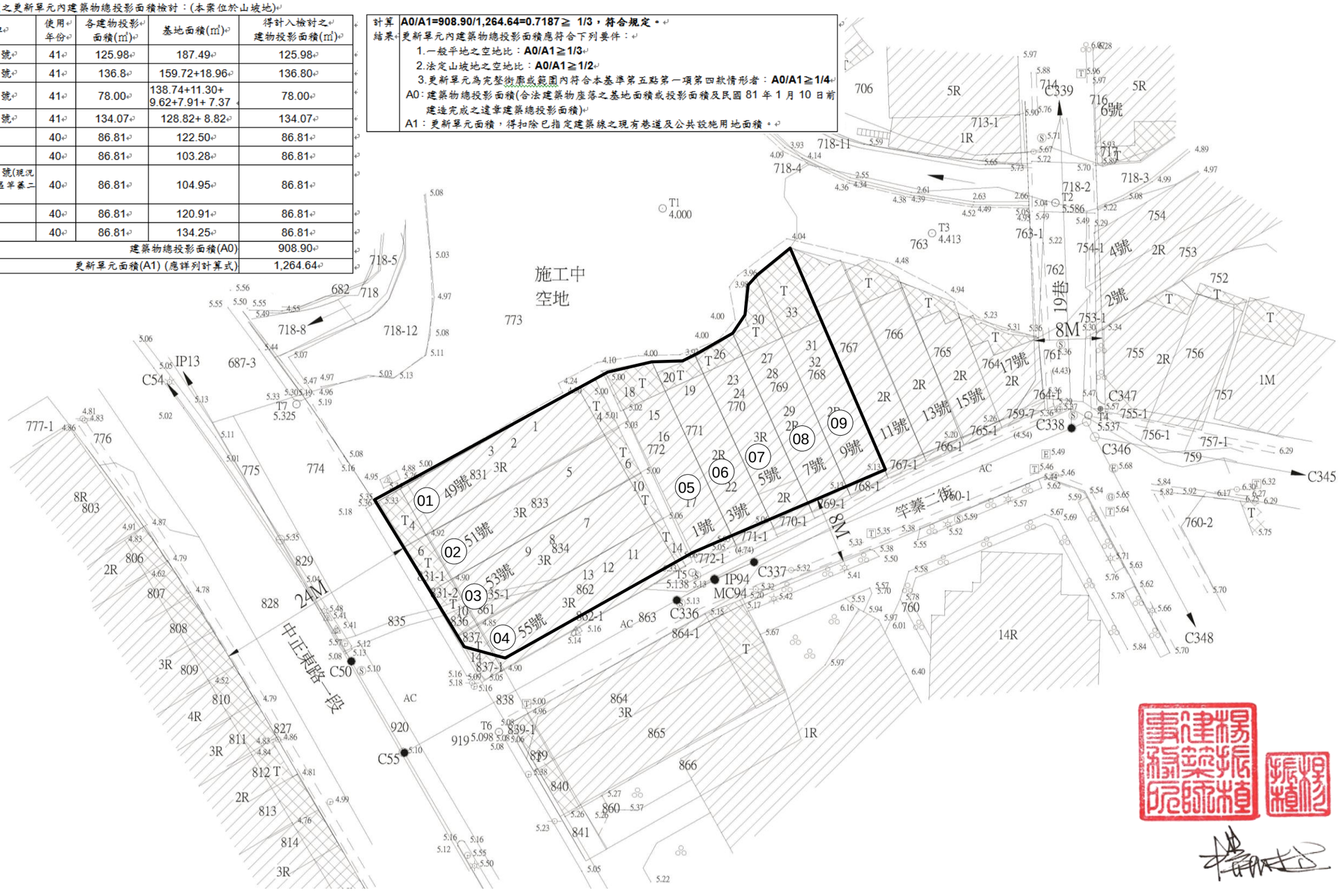
1.一般平地之空地比：**A0/A1≧1/3**

2.法定山坡地之空地比：**A0/A1≧1/2**

3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者：**A0/A1≧1/4**

A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積)

A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。



圖例及說明

更新單元範圍	加強磚造	棚架	編號 房屋單元編號	比例尺：1/500	指北

附圖二 實測地形圖

圖　例　及　說　明

更新單元範圍

比例尺：1/500

指北

附圖三 都市計畫圖

新北市自行劃定都市更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：楊振植建築師事務所

地址：新北市中和區宜安路 118 巷 36 號 3 樓之 2

聯絡電話：（02）2927-1368

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：

製卡日期： 104.12

製卡人員：楊振植

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。
（以上影本加蓋建築師或專業技師私章）

新北市自行劃定都市更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地為都市更新（單元）」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：

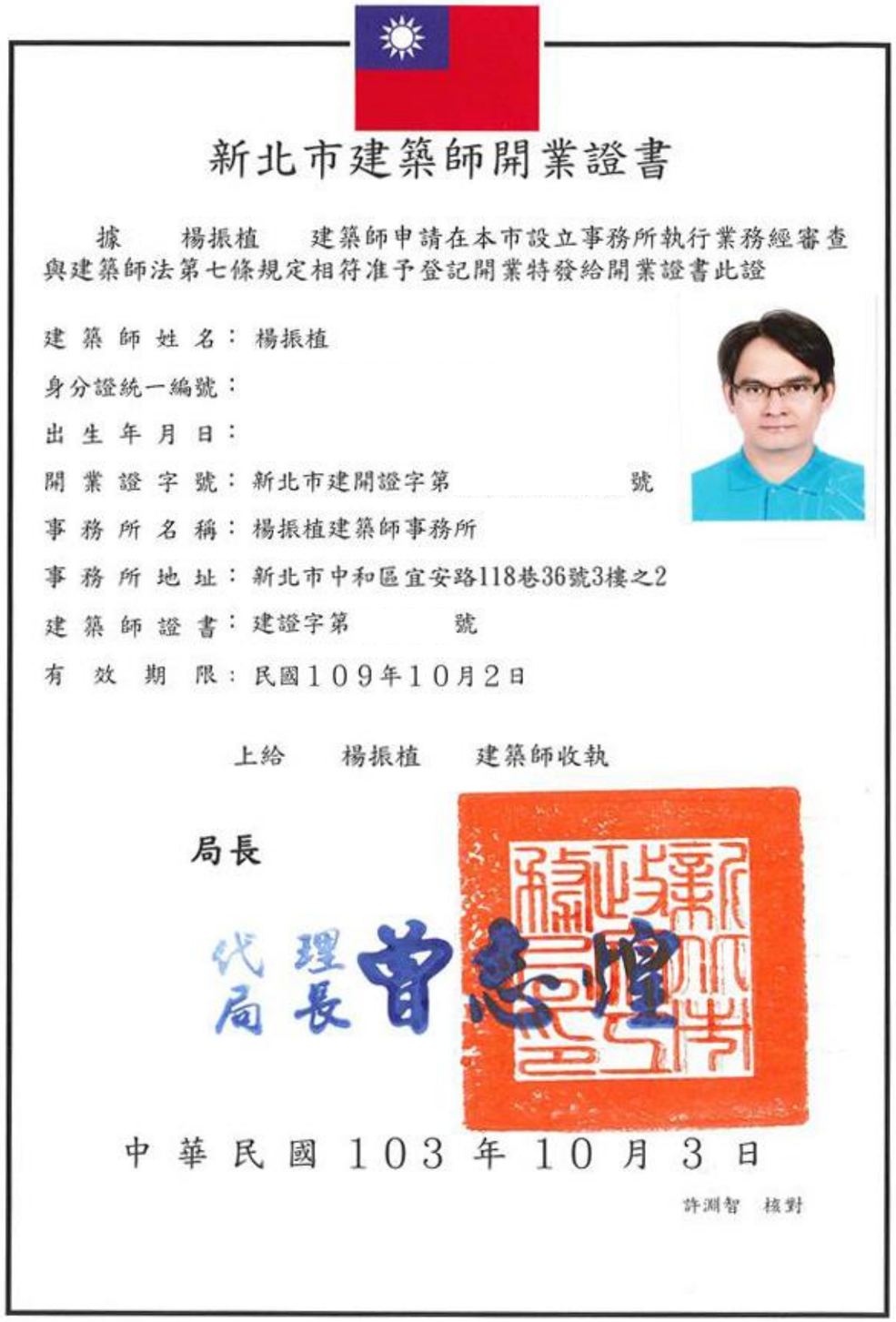
身分證字號：

地址：新北市中和區宜安路 118 巷 36 號 3 樓之 2

連絡電話：（02）2927-1368

連絡日期： 104.12

開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證



新北市建築師開業證書

據　楊振植　建築師申請在本市設立事務所執行業務經審查與建築師法第七條規定相符准予登記開業特發給開業證書此證

建築師姓名：楊振植

身分證統一編號：

出生年月日：

開業證字號：新北市建開證字第　　號

事務所名稱：楊振植建築師事務所

事務所地址：新北市中和區宜安路118巷36號3樓之2

建築師證書：建證字第　　號

有效期限：民國109年10月2日

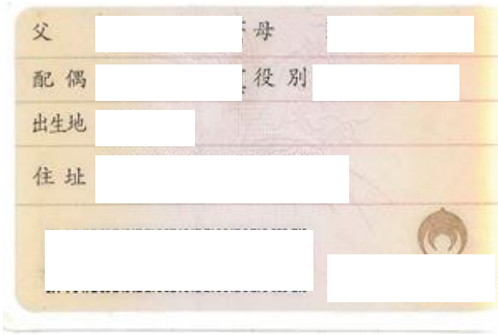
上給　楊振植　建築師收執

局長

代理局長 曾志雄

中華民國103年10月3日

許淵智　核對



新北市自行劃定都市更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：安邦工程顧問股份有限公司

地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02) 8923-6788

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：

製卡日期：104.12.21

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。
（以上影本加蓋建築師或專業技師私章）

新北市自行劃定都市更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地為都市更新（單元）」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：

身分證字號：

地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

連絡電話：(02) 8923-6788

連絡日期：中華民國 104 年 12 月 21 日

技師執業執照

技執字第　　號

技師　郭建興　申請執業核與技師法規定相符合行發給執業執照准予執業登記事項如下：

一、姓名：郭建興　性別：男
　身分證明文件字號：
二、出生年月日：
三、執業方式：技師法第 7 條第 1 項第 2 款
四、執業機構名稱：安邦工程顧問股份有限公司
　所在地：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
五、技師科別及證書字號：都市計畫科　台工登字第　　號

與正本相符

六、執業範圍：（如背面）
七、執照有效期間：自民國 104 年 5 月 16 日至 110 年 5 月 15 日止

行政院公共工程委員會
主　任　委　員

許俊逸

中華民國　104　年　5　月　14　日（換發）

技師證書

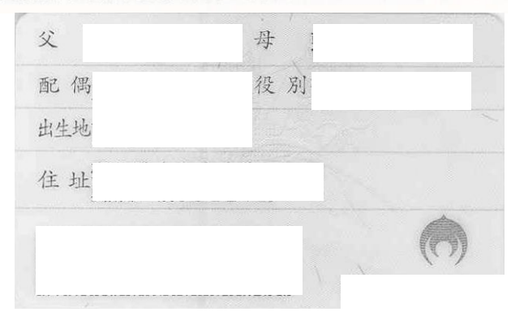
姓　名　郭建興
性　別　男
出生年月日
籍　貫　高雄市
身分證統一編號
科　別　都市計畫科
考試及格證書字號

右列申請人經技師考試及格依法請領技師證書核與技師法規定相符合行發給證書此證

經濟部部長　蕭萬長
工業局局長

中華民國　年　月　七　日
台工登字第　號

與正本相符



郭建興

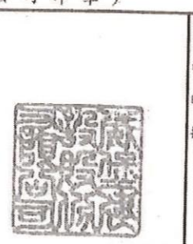
附錄三　實施者證明文件

1.公司變更登記表

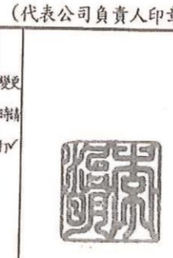
2.代表人身分證正、反面影本

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打V



變更時請打V



股份有限公司變更登記表

變更預查編號

公司統一編號 2 8 8 4 3 1 9 1

公司聯絡電話 (0 2) 2 3 9 3 1 2 9 8

僑外投資事業 □是 V否　公開發行 □是 V否

陸資 □是 V否

原名稱 威堡建設 股份有限公司

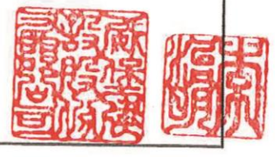
印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱(變更後)	威堡建設 股份有限公司
	二、(郵遞區號)公司所在地（含鄉鎮市區村里）	(1 0 0)台北市中正區愛國東路74巷18之1號
	三、代表公司負責人	李治明
	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)	28,000,000 元
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	28,000,000 元
	七、股份總數	2,800,000 股
	八、已發行股份總數	1. 普通股 2,800,000 股 2. 特別股 股
V	九、董事人數任期	3人自 102 年 01 月 07 日至 105 年 01 月 06 日 (含獨立董事 人)
V	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1人自 102 年 01 月 07 日至 105 年 01 月 06 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
	十一、公司章程修正（訂定）日期	100 年 09 月 7 日

與正本相符

※變更登記日期文號　臺北市政府 102.01.22 公司登記表專用章(3)　102807008 00　※檔號

102.01.22 公務記載蓋章欄



(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送選申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。

威堡建設

股份有限公司變更登記表

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

變更時請打V	十二、本次股本增加明細 （股本若為8、9、10、11之併購者，請加填第十四欄）	資產增加	1. 現金	0 元
			2. 現金以外財產	0 元
			3. 股份交換	0 元
			4. 認股權憑證轉換股份	0 元
		權益科目調整	5. 資本公積	0 元
			6. 法定盈餘公積	0 元
			7. 股息及紅利	0 元
		併購	8. 合併	0 元
			9. 分割受讓	0 元
			10. 股份轉換	0 元
			11. 收購	0 元
		其他	12. 債權抵繳股款	0 元
			13. 公司債轉換股份	0 元
				元
	十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	0 元	2. 退還股款 0 元
		3. 註銷庫藏股	0 元	4. 合併銷除股份 0 元
		5. 分割減資	0 元	6. 收回特別股 0 元
			元	元

與正本相符

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

有續頁請打V V

無續頁請打V □

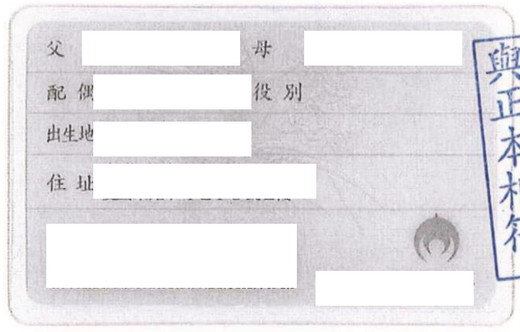
公務記載蓋章欄

臺北市政府 102.01.22 公司登記表專用章(3)　102807008 00

變更時打V	編號	代碼	營業項目說明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業。
	2	H701020	工業廠房開發租售業。
	3	H701040	特定專業區開發業。
	4	H701050	投資興建公共建設業。
	5	H701060	新市鎮、新社區開發業。
	6	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業。
	7	H701080	都市更新業
	8	H702010	建築經理業。
	9	H703090	不動產買賣業。
	10	H703100	不動產租賃業。
	11	H705010	國有非公用財產代管業。
	12	F401010	國際貿易業。
	13	I503010	景觀、室內設計業。
	14	E801010	室內裝潢業。
	15	F111090	建材批發業。
	16	F211010	建材零售業。
	17	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

與正本相符

與正本相符



與正本相符

有續頁請打V [v]

無續頁請打V [ ]

公務記載蓋章欄
1028070080 0

臺北市政府 102.01.22 公司登記表專用章(3)

商1302-3網

附錄四　　建材設備等級表

擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案
建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	
三、牆面(含踢腳板)	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	
	公共樓梯間	面漆。	
	室內空間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	浴廁	磁磚。	如水泥漆、乳膠漆等。
	地下室	防水粉刷加面漆。	
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚或天然石材。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
	屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜（防水）、泡沫混凝土（隔熱）] 地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。 3.熱熔或瀝青防水毯。	
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	
六、電梯設備		1.電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2.門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3.電梯採用微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	
七、浴室設備		1.石材或人造石檯面。 2.檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3.符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「少水 SPA 淋浴設施」。	
八、廚具設備		1.附爐具、流理檯面、排油煙機。 2.冷熱單槍龍頭。 3.瓦斯偵測連線警報系統。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電器設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管（以專區規劃主機位置）。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
	門禁、監視與報警	整棟式 24 小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器	

附錄五　公寓大廈規約草約

公寓大廈規約草約

【依據內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正公寓大廈規約範本】

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

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

□2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

■1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

□2.詳如附件一標的物件之圖說。

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

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

■2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於 2F 之 A-3、B-1 戶（露臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於 7F 之 A-2、B-1 戶（露臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於之___之 _____（露臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

□2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

□3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

□4.停車空間之其他權利形式：_____。

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

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

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

□3.停車空間之其他使用管理方式：_____。

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

■1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（突起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

□2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

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

■1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

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

■1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2.應依下列規定辦理：_____。

第三條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

■1.無其他共用設施設置。

□2.包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

□2.其他負擔或分擔方式：　　。

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

■1.由管理費或公共基金支應。

□2.其他負擔或分擔方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第四條　　專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

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

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第五條　　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條　　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開___次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

第七條　　區分所有權人會議之開議

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

■1.會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2.會議主席產生之其他方式：＿＿＿＿＿＿。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

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

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

□3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第八條　區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條　議案成立之要件

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

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

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

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

第十條　會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員　名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）__名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）__名。

(五)委員 _名。

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

■1.採不分配方式為之。

□2.採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層　名；自第__層至第__層__名。

□3.採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

□4.採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

□5.管理委員名額之其他分配方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

■1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4.管理委員由住戶任之。

□5.管理委員選任之其他資格及其限制：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3.受破產之宣告，尚未復權者。
4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5.無行為能力或限制行為能力者。
(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。
二、管理委員及職位之選任
(一)管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
■1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
□2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
□3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
□4.依區分所有權人名冊輪流擔任。
□5.管理委員之其他選任方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。
(二)主任委員由管理委員互推之。
主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
■1.由管理委員互推遞補之;主任委員出缺至重新選任期間,由副主任委員行使主任委員職務。
□2.由副主任委員遞補。
□3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由　　委員行使主任委員職務。
□4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。
(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一,未勾選者視為選擇1.之情形)
■1.由主任委員於管理委員中選任之。
□2.由管理委員互推之。
□3.其他之選任方式：＿＿＿＿＿＿＿＿。
副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。
(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
■1.於區分所有權人會議中辦理選任。
□2.依區分所有權人名冊輪流擔任。
□3.管理委員選任之其他辦理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。
三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
■1.自＿年＿月＿日起至＿年＿月＿日止，為期一年。
□2.自＿年＿月＿日起＿年＿月＿日止，為期二年。
□3.自＿年＿月＿日起至＿年＿月＿日止，為期＿年＿月(至少一年，至多二年)。
四、管理委員之解任、罷免
(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2.管理委員喪失住戶資格者。
3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。
(二)管理委員之罷免
1.主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）
■(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
□(2)管理委員職務之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。
2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）
■(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
□(2)管理委員之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第十三條　　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
■1.為無給職。
□2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
□3.管理委員其他報酬給付方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。
十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條　　管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
■1.應每二個月乙次。
□2.應每＿個月乙次。
二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

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

■1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

□3.討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

■1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4._____出席，但以代理一名委員為限。

□5.管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條　管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣1,524,501元整、開放空間維護管理費用1,857,640元及綠建築維護管理費762,251元外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

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

■1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

□2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

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

□4.管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

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

■1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2.公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

第十八條　　管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條　　重大修繕或改良之標準

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

■1. 新臺幣十萬元以上。

□2. 逾公共基金之百分之五。

□3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□4. 其他標準：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第二十條　　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自＿年＿月＿日起至＿年＿月＿日止。

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

■1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2. 應經經辦人、＿＿委員、＿＿委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　　住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

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

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

□2.住戶不得飼養動物。

□3.飼養動物之其他規定：_____。

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

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

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

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

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

第二十三條　投保火災保險之責任

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

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

第二十四條　其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

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

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

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

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

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

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

第二十六條　違反義務之處理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章　特別約定事項

第二十七條　與都市更新建築容積獎勵相關約定事項

一、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃為人行步道（面積 338.3 ㎡，詳附圖一）、垃圾儲存空間（詳附圖二）、管委會空間（詳附圖三），應提供社區公共使用，不得為約定專用部分；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，；其中退縮人行步道係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，除不得設置圍牆，應維持其與周邊環境之連通性及開放性之外，應提供不特定公眾公共使用，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更使用。

二、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章者，依規定申請通過綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、水資源指標、汙水及垃圾改善指標，綠建築標章有效期限為五年，期滿三個月內必須申請繼續使用，相關規定如下：

1. 申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。
2. 本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。
3. 各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修、或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。
4. 本公寓大廈依綠建築指標等設施之管理維護費用，管理費用以公共基金 50%提列綠建築維護管理費用，共計 762,251(1,524,501×50%)，專款專用於綠建築相關維護管理事項
5. 綠建築管理維護費用運用項目如下：

(1)綠建築設施維修或更新費用。

(2)綠建築設施保養所需費用。

(3)綠建築設施所需水電及清潔費用。

(4)雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

(5)其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

6. 綠建築設施為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。
7. 若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。
8. 依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提 撥管理維護基金，以本案開放空間面積*5000+法規退縮*1625 元計算，公共開放空間管理維護基金，計 338.3*5000+(21.7+80.54)*1625 = 1,857,640 元。係納入公寓大廈共同基金，為專款專用，不得挪作他用，由社區管理委員會維護管理。

第八章　附則

第二十八條　利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

■1.詳如附件六。

□2.授權管理委員會訂定之。

第二十九條　繼受人之責任

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

第三十條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

□2.其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三十一條　本規約訂立於民國__年__月__日。

附件一　規約標的物件登錄表、圖說

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

附件二　停車空間使用契約書

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

每月月底將次月之約定專用權使用償金＿＿元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

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

立契約書人　甲方　＿＿公寓大廈管理委員會

代表人　主任委員＿＿＿＿　（簽章）

住址　＿＿＿＿＿＿＿＿

乙方　＿＿＿＿＿＿＿＿

國民身分證統一編號＿＿＿＿＿＿（簽章）

住址　＿＿＿＿＿＿＿＿

中　華　民　國　＿＿＿＿　年　＿＿＿＿　月　＿＿＿＿　日

附件三　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名 _____ （簽章）

代理人　　姓名 _____ （簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　　_____ 年　　_____ 月　　_____ 日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致　　公寓大廈管理委員會會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）　　姓名 _____ （簽章）

代理人（管理委員）　　姓名 _____ （簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　　_____ 年　　_____ 月　　_____ 日

附件四　區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

_____

取得區分所有權者　姓名：_____

喪失區分所有權者　姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____　（簽章）

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件五　租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條　承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守____公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

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

____公寓大廈管理委員會

立切結書人　_____　（簽章）

國民身分證統一編號　_____

住　　址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件六　公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。

2. 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

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

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限　　【公寓大廈管理條例】

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

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
03	財務類				
	1.財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2.會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3.會計憑證	1.發票、收據等原始憑證。 2.公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4.公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5.國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6.銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1.區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2.管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1.使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2.管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3.公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4.消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5.其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1.收文彙總		5 年	銷毀	
	2.對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3.對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4.檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5.印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
07	設備類				
	1.設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2.設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3.設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4.設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5.設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6.設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7.設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8.設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9.設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1.財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2.公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3.點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1.規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2.各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1.合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2.管理計畫書		3 年	銷毀	
	3.管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4.文具用品清冊		3 年	銷毀	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	5.生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3年	銷毀	
	6.業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3年	銷毀	
	7.管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1年	銷毀	
	8.管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1年	異動更新	

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

(五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1.公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2.區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

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

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：＿＿＿＿＿＿

姓　　名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： （管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位）			
申請目的：			

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		

5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

此致

○○○公寓大廈管理委員會

申請人簽章：　　※代理人簽章：

申請日期：　　年　　月　　日

填表須知：

(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所。

(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號；如係意定代理者，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：	

台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

閱覽或影印時間	年　　月　　日(星期　)　　時　　分
閱覽或影印地點	

○○○公寓大廈管理委員會

申請准駁日期：　　年　　月　　日

閱覽或影印注意事項：

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。

(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。

附表三

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

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七　室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

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

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

一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本1份。

二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。

三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
   (1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
   (2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
   (3)管理維護方式。
   (4)管理維護金額及支用管理辦理。
   (5)專戶儲存等有關事項。
   (6)其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
   (1)綠建築設施維修或更新費用。
   (2)綠建築設施更新或保養所需費用。
   (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
   (4)僱用管理、清潔及維修人員之費用。
   (5)其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
   (1)所有權人會議決議事項之執行。
   (2)定期會議及臨時會之召集。
   (3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
   (4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
   (5)管理人員之僱用、監督。
   (6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
   (7)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
   (8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
   (9)其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

依都市更新建築容積獎勵辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

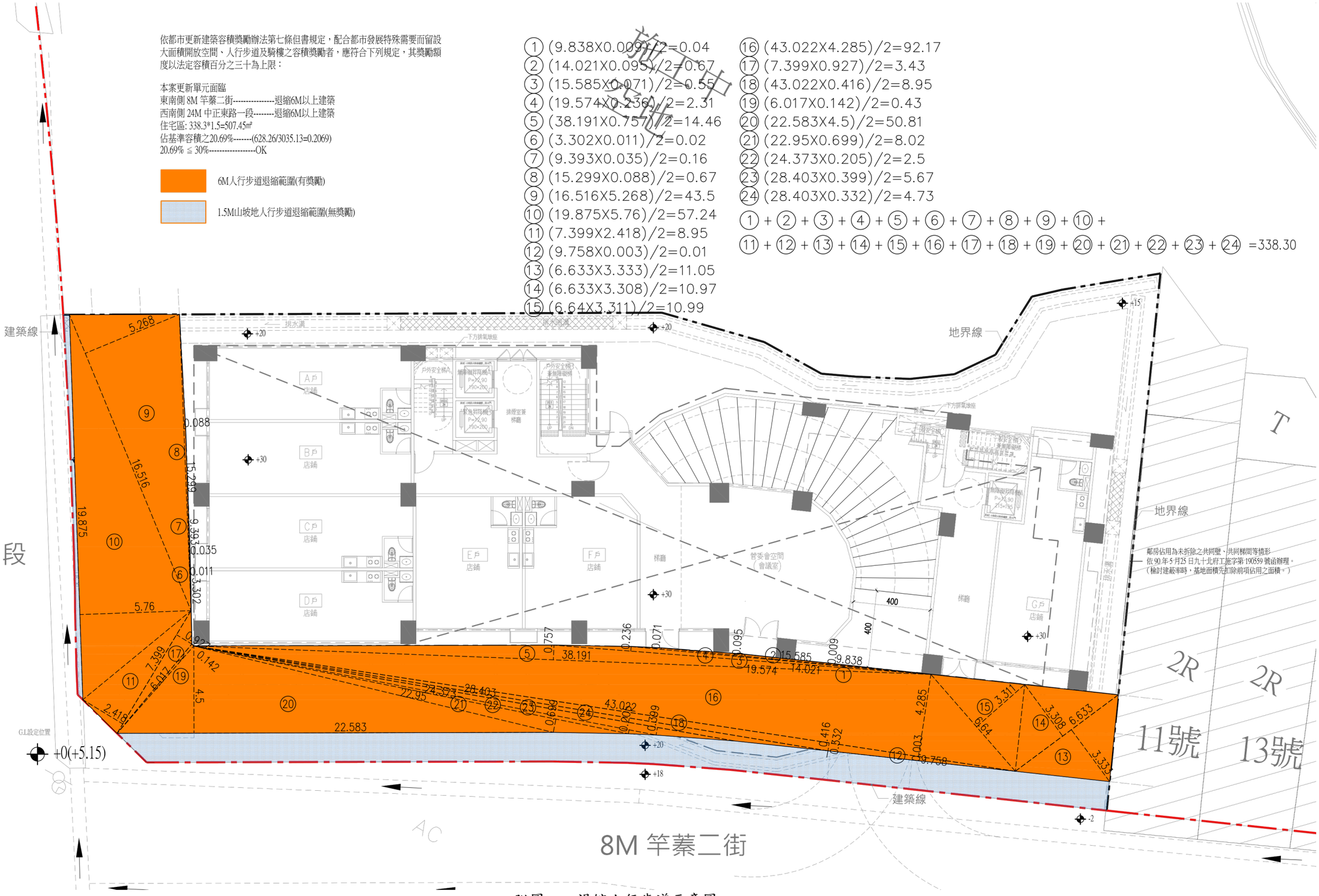
本案更新單元面臨
東南側 8M 竿蓁二街----------退縮6M以上建築
西南側 24M 中正東路一段--------退縮6M以上建築
住宅區: 338.3*1.5=507.45㎡
佔基準容積之20.69%-------(628.26/3035.13=0.2069)
20.69% ≦ 30%----------OK

6M人行步道退縮範圍(有獎勵)

1.5M山坡地人行步道退縮範圍(無獎勵)

① (9.838X0.009)/2=0.04
② (14.021X0.095)/2=0.67
③ (15.585X0.071)/2=0.55
④ (19.574X0.236)/2=2.31
⑤ (38.191X0.757)/2=14.46
⑥ (3.302X0.011)/2=0.02
⑦ (9.393X0.035)/2=0.16
⑧ (15.299X0.088)/2=0.67
⑨ (16.516X5.268)/2=43.5
⑩ (19.875X5.76)/2=57.24
⑪ (7.399X2.418)/2=8.95
⑫ (9.758X0.003)/2=0.01
⑬ (6.633X3.333)/2=11.05
⑭ (6.633X3.308)/2=10.97
⑮ (6.64X3.311)/2=10.99
⑯ (43.022X4.285)/2=92.17
⑰ (7.399X0.927)/2=3.43
⑱ (43.022X0.416)/2=8.95
⑲ (6.017X0.142)/2=0.43
⑳ (22.583X4.5)/2=50.81
㉑ (22.95X0.699)/2=8.02
㉒ (24.373X0.205)/2=2.5
㉓ (28.403X0.399)/2=5.67
㉔ (28.403X0.332)/2=4.73

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ +
⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ + ⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔ =338.30



附圖一　退縮人行步道示意圖

垃圾改善規劃

(1)本案於B1設置資源回收區並於外牆設計美化設計。

(2)其次執行資源垃圾分類回收管理系統及設備。

(3)地下室資源回收空間設置1處冷藏、冷凍等廚餘前置暫存設施。

(4)公共區設置設置防止動物咬食之密閉垃圾箱。

垃圾儲存空間面積: 11.19㎡

檢討:

本案總戶數 合計47戶

每戶以4人來計算 47x4=188人

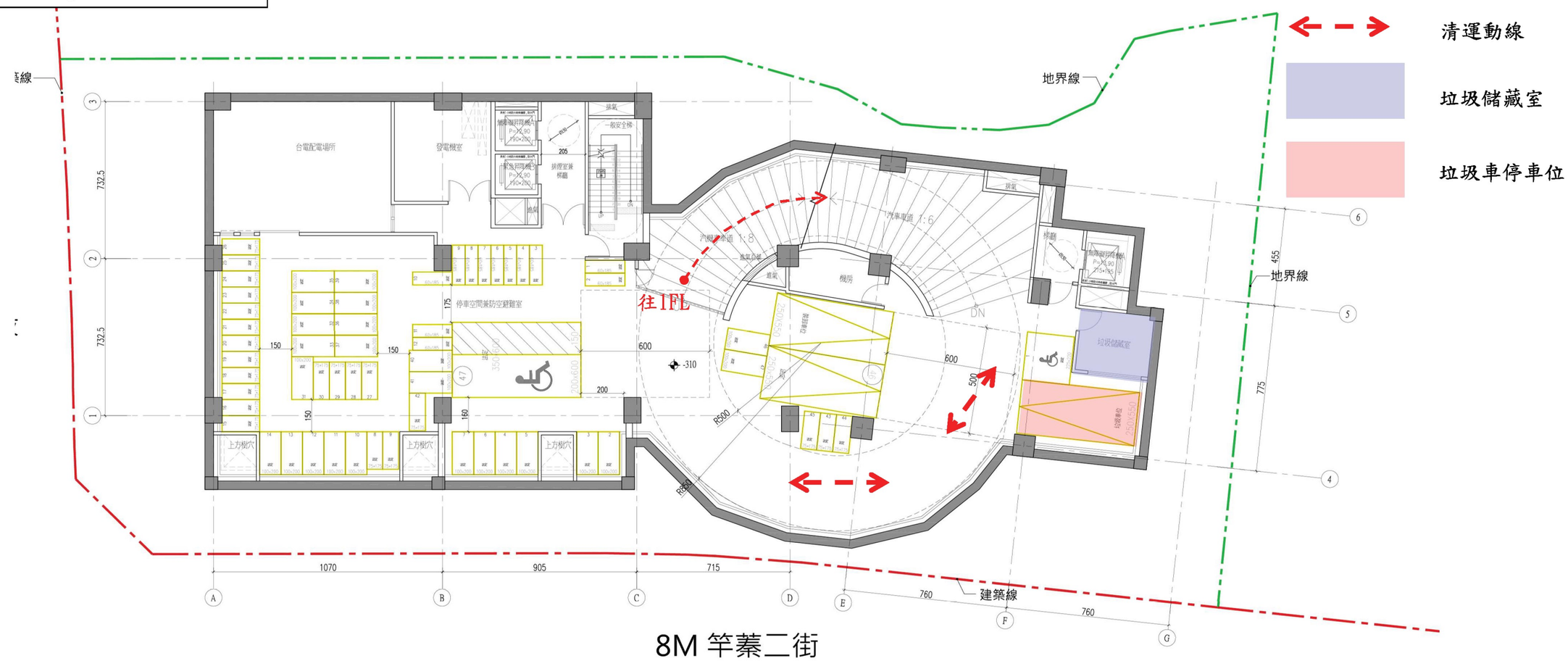
每人每天取2kg之垃圾量來計算

188x2=376kg

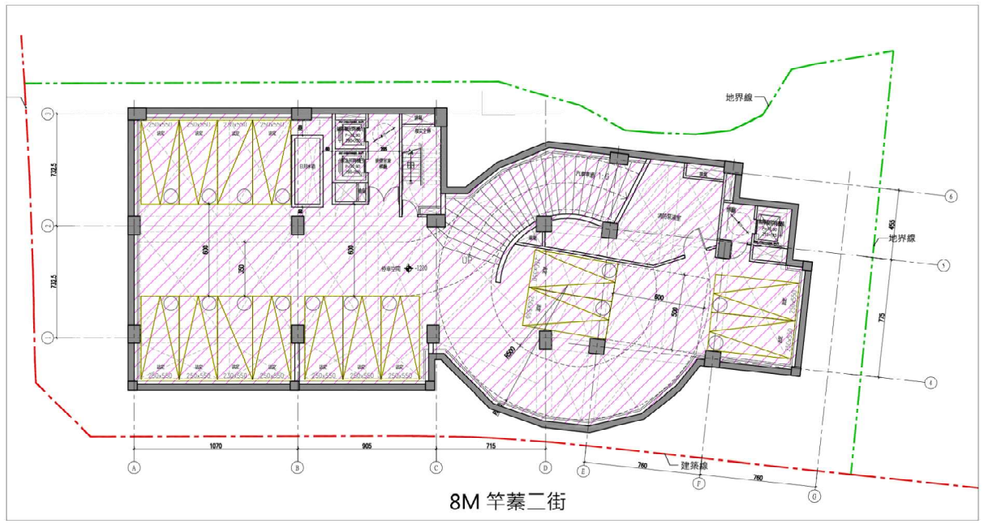
依據環保署廢管處之規定一立方公尺之垃圾量約為300kg之重量

376kg/300kg=1.25立方公尺。

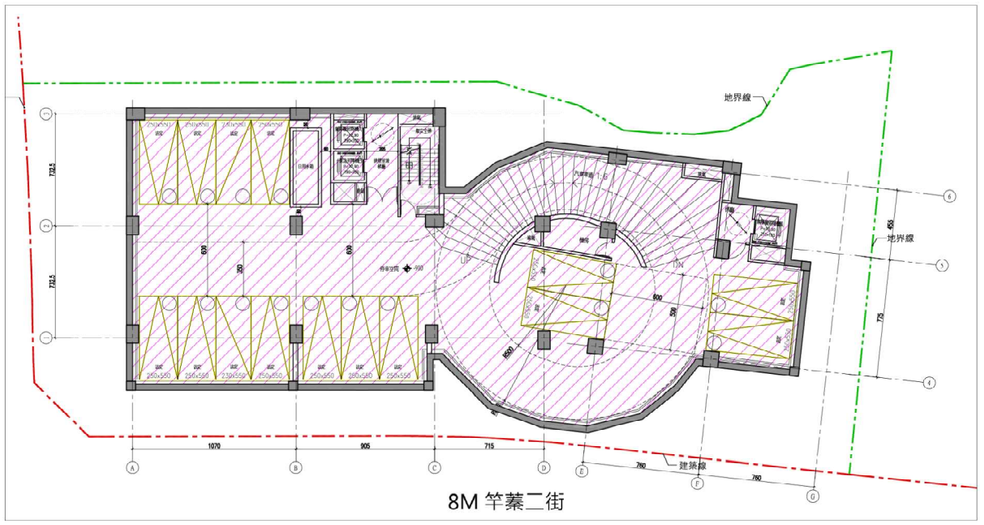
本案實設11.19 ㎡ x3.4m=38.05立方公尺> 1.25立方公尺...ok!



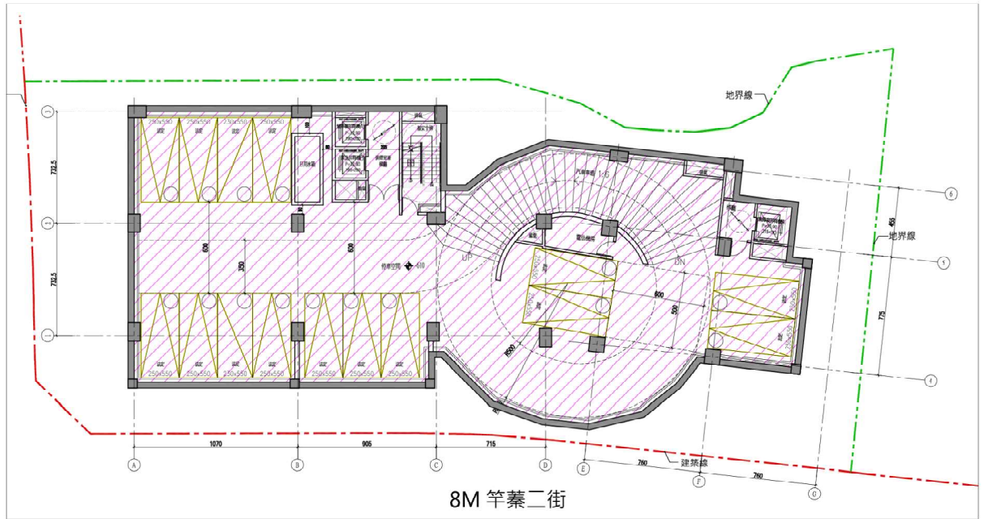
附圖二 垃圾儲存空間示意圖



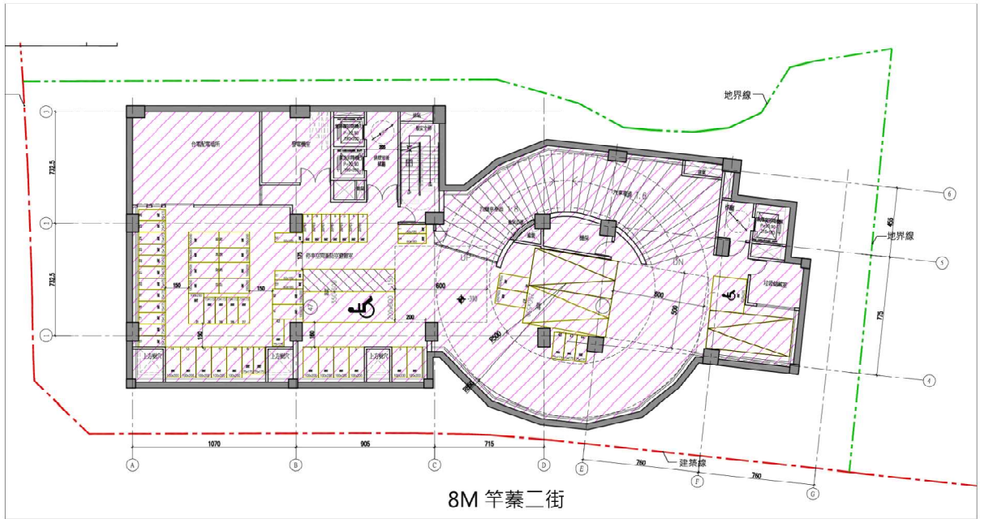
1 地下四層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400



1 地下三層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400



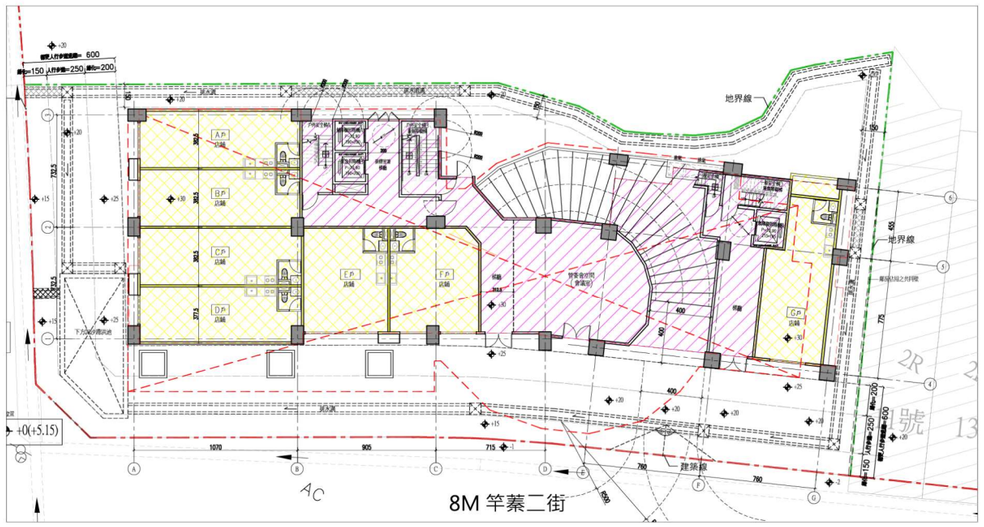
1 地下二層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400



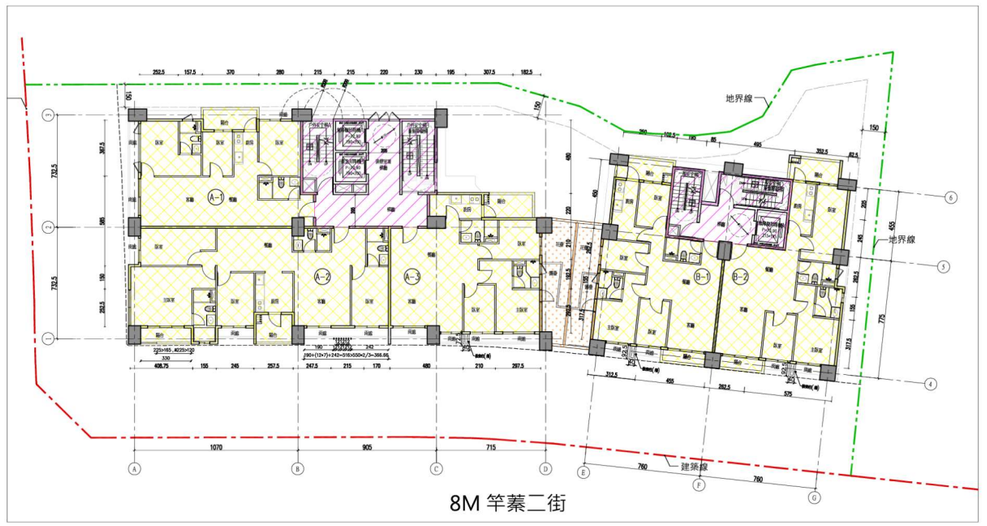
1 地下一層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400

共用部份　專有部份　約定專用

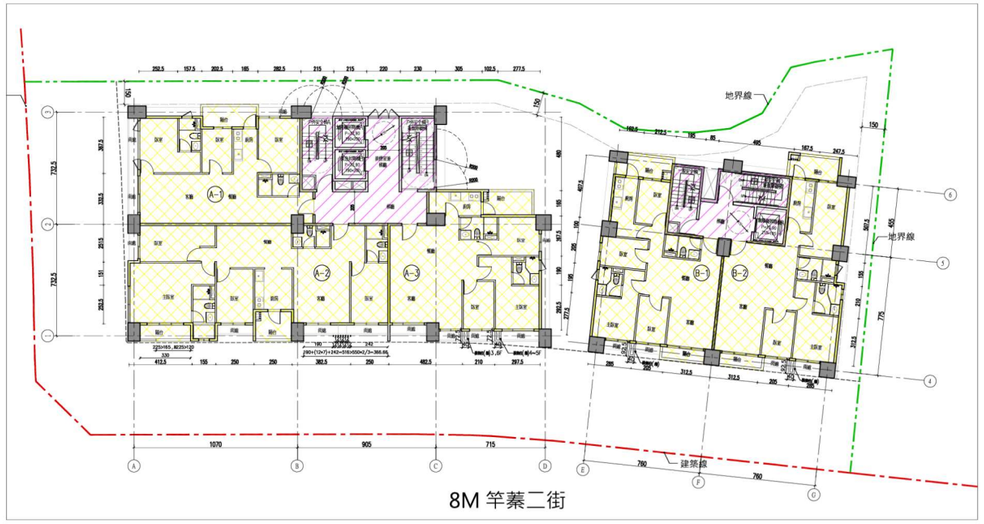
附圖三　約定專用、共有示意圖(一)



1 地上一層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400



1 地上二層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400



1 地上三至六層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400

1 地上七層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400

共用部份 專有部份 約定專用

附圖四　約定專用、共有示意圖(二)

1 地上八至十一層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400

1 屋突一層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400

1 屋突二層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400

1 屋突三層平面圖
SCALE A1=1/200 A3=1/400

共用部份　專有部份　約定專用

附圖五　約定專用、共有示意圖(三)

規名稱：新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點

訂定時間：中華民國 104 年 3 月 19 日

一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則第四十八條第一項第三款規定，規範公共開放空間維護管理基金之計算、管理及運用，以落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全與公益性，進而達到永續利用之目的，特訂定本要點。

二、本要點所稱公共開放空間，係指下列空間提供公眾使用者，且屬於公寓大廈管理條例之共用部分。

（一）建築基地內依土地使用分區管制要點或其他法規所必須留設之騎樓、無遮簷人行道、防災通道及法定退縮等範圍。

（二）依都市設計審議原則或都市設計審議委員會、建造執照預審小組決議應退縮留設之空間。

（三）建築基地內依土地使用分區管制要點、建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間。

三、前點第一項第一款及第二款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺一千六百二十五元新臺幣計算，設置管理維護基金。

前點第一項第三款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金。

前兩項之維護管理費用計算方式圖例如附圖。

附圖-維護管理費用計算方式圖例

四、起造人於申請使用執照時，應檢附公共開放空間管理維護執行計畫表（以下簡稱執行計畫表）、竣工圖說及現況照片以憑勘驗。

前項執行計畫表如附件，應載明下列事項：

（一）公共開放空間範圍。

（二）公共開放空間面積。

（三）公共開放空間管理維護基金金額。

附件-公共開放空間管理維護執行計畫表

五、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會（管理負責人）專款專用。

公共開放空間管理維護基金應運用於下列項目：

（一）公共開放空間設施物維修或更新費用。

（二）公共開放空間植栽更新或保養所需費用。

（三）公共開放空間所需水電及清潔費用。

（四）公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。

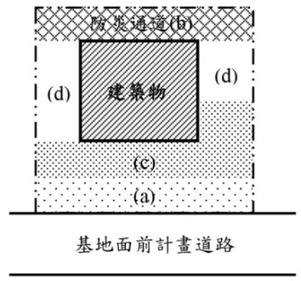
（五）其他有關公共開放空間管理維護所需費用。

六、管理委員會（管理負責人）尚未正式成立前，以起造人為管理人，負責管理維護公共開放空間之責。起造人於管理委員會（管理負責人）正式成立後，應就備案之執行計畫表，移交管理委員會（管理負責人）接管；管理委員會（管理負責人）屆滿或改組時應依公寓大廈管理條例第二十條規定辦理移交。

七、管理委員會（管理負責人）未依執行計畫表妥善運用公共開放空間維護管理基金者，得依公寓大廈管理條例第三十六條第一項第七款及第四十八條規定處理。

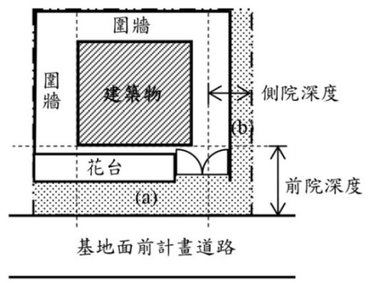
八、建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售（典）贈與、繼承而移轉時，應將執行計畫表列入產權移轉交代。

九、本要點未規定者，適用其他法令規定。



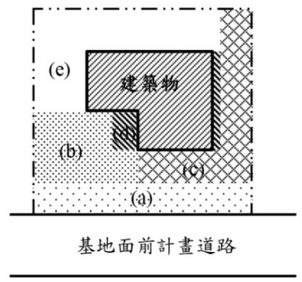
左列建築基地公共開放空間維管費用：
[(a)+(b)] × 1,625 元 ＋ (c) × 5,000 元

(a)：法定退縮範圍(無申請容積獎勵)面積
(b)：法定退縮範圍(無申請容積獎勵)面積
(c)：建築基地綜合設計(申請容積獎勵)面積
(d)：社區使用不對外開放範圍



前院、側院範圍內設置圍牆之情形，
僅就圍牆外開放部分計算維管費用：
[(a)+(b)] × 1,625 元

(a)：前院對外開放範圍(無申請容積獎勵)面積
(b)：側院對外開放範圍(無申請容積獎勵)面積



申請各項容積獎勵以須提供公眾使用範圍計算維管費用：
[(a)+(b)] × 5,000 元 ＋ (c) × 1,625 元

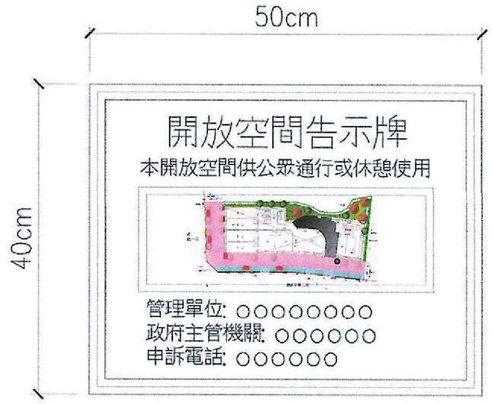
(a)：都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積
(b)：基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積
(c)：容積移轉環境友善方案留設範圍(無申請容積獎勵)面積
(d)：免供公眾使用之緩衝空間
(e)：社區使用不對外開放範圍

※備註：面積計算單位皆為平方公尺。

附圖 維護管理費用計算方式圖例

附圖六　開放空間管理維護基金(一)

公共開放空間管理維護執行計畫表

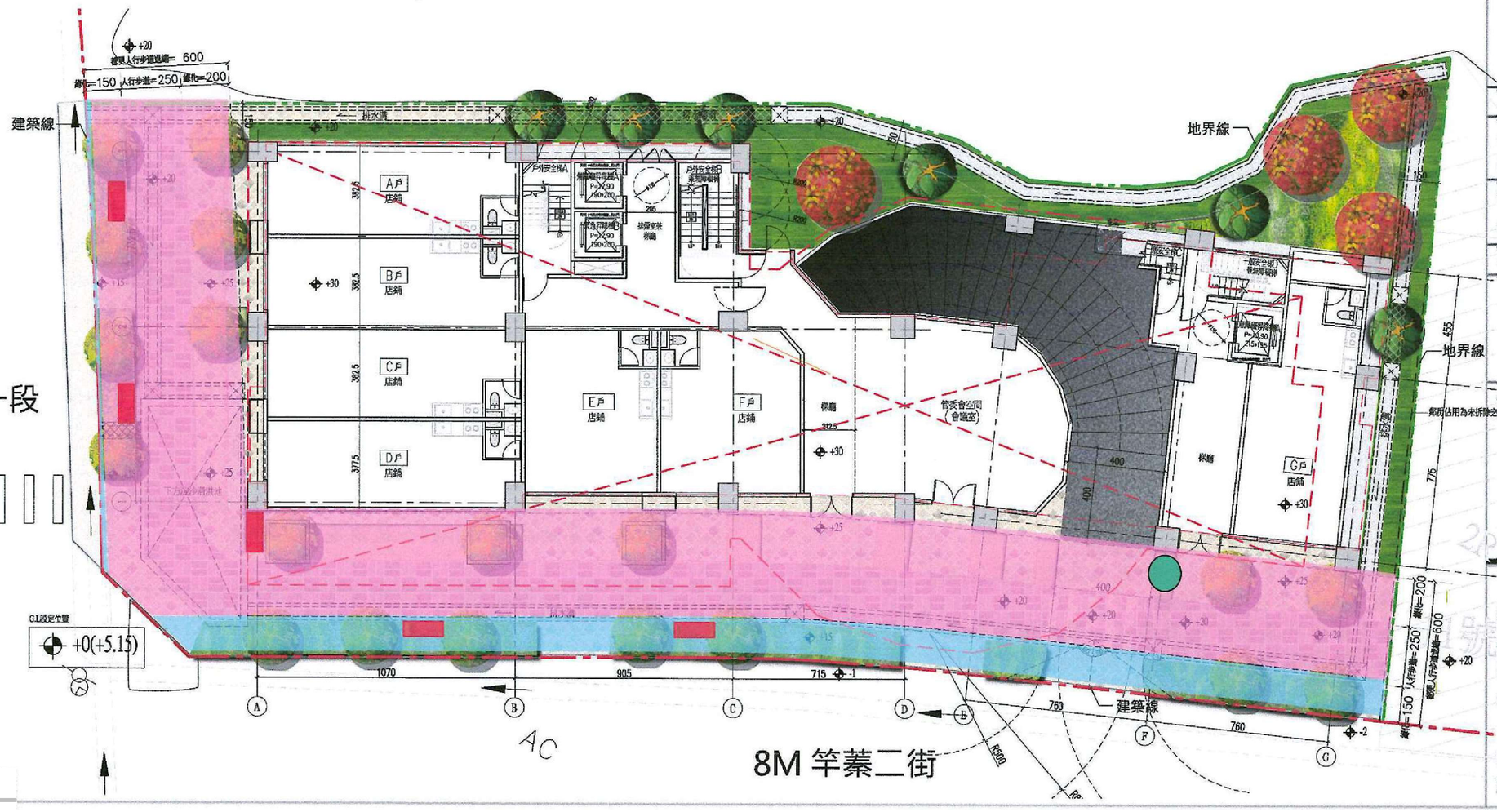


都更退縮獎勵範圍 (338.30㎡)

山坡地人行道退縮範圍(80.54 ㎡)

開放空間告示牌位置

街道傢具



申請人／起造人（請簽章）

建築師（請簽章）

公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a)	80.54㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	338.30㎡

公共開放空間管理維護基金金額

338.3×5000+ 80.54 ×1625
= 1,691,500 + 130,878
= 1,822,378 元

備註

本項計畫表依都市設計審議核備之開放空間範圍計算，惟新北市都市更新及爭議處理審議會第 51 次會議決議本案需提列 1,857,640 元開放空間維護管理費用，實施者仍依前述會議紀錄提列開放空間維護管理費 1,857,640 元。

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。

管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

附圖七　約定專用、共有示意圖(二)

附錄六　無造成更新單元外畸零地說明

擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地
都市更新事業計畫案
建築師鑑定切結書

有關「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」乙案，經本人鑑定結果，本更新案確實未造成鄰地畸零情形並涉及其他暨存建築物之法定空地等問題，另檢附建築使用執照存根影本，地籍套繪圖，建築線指示圖以茲證明，其有關法律責任由本人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

附　　件：附件一 毗鄰畸零地檢討表，建築師簽證證明文件
　　附件二 使用執照存根影本(773、763 地號)
　　地籍套繪檢討圖
　　附件三 建築線指示圖

此致

新北市政府城鄉發展局（都市更新處）

立切結書人：楊振植

身分證字號：F123853836

地址：新北市中和區宜安路118巷36號3樓之2

連絡電話：(02)2927-1368

中　華　民　國　104　年　12　月

附件一畸零地檢討表

（一）檢討表

毗鄰畸零地檢討表

毗鄰更新單元範圍外逐筆土地之開發情形，以確定無涉及畸零地之問題。

■ 未涉及毗鄰畸零地之情形(更新單元為完整街廓或符合下表畸零地檢討者)。

□ 涉及毗鄰畸零地之情形，須進行相關檢討，並檢附毗鄰畸零地分佈位置及相關檢討圖或函詢建築管理工程處意見回公文。

毗鄰畸零地之檢討(未涉及毗鄰畸零地之情形亦須填寫)

請領建照或業已建築完成

編號	毗鄰地號	建照號碼	使照號碼	其他
1	763、773	103 淡建字第 00592 號		地上 14 層，地下 5 層 RC 建物
2	764~767			地上 2 層，加強磚造
合計	2 筆	—	—	—

未建築完成

編號	毗鄰地號	使用分區	地界曲折之基地		面積狹小基地			其他情形檢討說明
			基地界線或形狀檢討	基地線與建築線斜交角度檢討	寬度(m)	深度(m)	都市計畫書圖規定(寬度/深度)	
1	837-1	道路用地(公共設施用地)						
2	862-1	道路用地(公共設施用地)						
3	759	道路用地(公共設施用地)						
4	772-1	道路用地(公共設施用地)						
5	771-1	道路用地(公共設施用地)						
6	770-1	道路用地(公共設施用地)						
7	769-1	道路用地(公共設施用地)						
8	768-1	道路用地(公共設施用地)						
9	767-1	道路用地(公共設施用地)						
10	835	道路用地(公共設施用地)						
11	919	道路用地(公共設施用地)						
12	774	道路用地(公共設施用地)						
合計	12 筆	—	—	—	—	—	—	

自評結果	□需納入更新單元範圍之畸零地，包括：　　地號等　　筆土地	
函詢建築管理工程處意見回文(未涉及免填)	回函日期：　　年　　月　　日	函文字號：
建築師簽證	(簽名及加蓋公司大小章)	

附件二、使用執照存根(海鷗段773、763地號)

【基本資料】

核發執照字號	103淡建字第00592號		
掛號號碼	103-1800326-00	原領執照字號	

執照基本資料 | 起造人資料 | 設計人資料 | 監造人資料 | 承造人資料 | 地號資料 | 樓層概要資料

【基地概要】

使用分區	第四種住宅區		
騎樓地面積		其他面積	2313.52㎡
退縮地面積		基地面積合計	2313.52㎡

【建築概要】

層棟戶數	1幢 1棟 地上 14 層 地下 5 層 共 1戶	法定空地面積	1156.6㎡
設計建蔽率	37.97%	總樓地板面積	16312.49㎡
設計容積率	349.92%	建物高度	49.95M
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土構造
防空避難面積			
總設計停車輛數	112	法定停車輛數	70
自行增設停車輛數	42	鼓勵停車輛數	0
工程造價	236,616,000元		
發照日期	民國 103年 10月 09日		

【雜項】

雜項工作物	太陽能光電設施160.05㎡x7810=1249990

【其他】

核准日期	民國 103年 10月 01日	規定竣工日期	自開工日起 51 個月內竣工
開工日期	民國 104年 02月 12日	實際竣工日期	

核發執照字號	103淡建字第00592號		
掛號號碼	103-1800326-00	原領執照字號	

執照基本資料 | 起造人資料 | 設計人資料 | 監造人資料 | 承造人資料 | 地號資料 | 樓層概要資料

【樓層概要資料】

棟別	層別	樓層高度	申請面積	使用類組
	地下005層	3	1154.24	停車空間,機械室,水箱
	地下004層	3	1154.24	停車空間,機械室,水箱
	地下003層	3	1154.24	停車空間,機械室,水箱
	地下002層	3.2	1154.24	停車空間,機械室,水箱
	地下001層	3.2	1154.24	防空避難室兼停車空間,機械室,水箱
	地上001層	6.1	826	B4門廳,咖啡廳,辦公室,機械室
	夾層001層	3	99.61	機械室
	地上002層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上003層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上004層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上005層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上006層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上007層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上008層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上009層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上010層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上011層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上012層	3.25	721.81	B4旅館客房
	地上013層	3.6	721.81	B4旅館客房
	地上014層	4.2	734.36	B4旅館附屬餐廳,會議室
	突出物001層	3.2	109.8	機械室,樓梯間
	突出物002層	2.8	109.8	水箱,樓梯間,機械室

附件二、地籍套繪檢討圖

檢討標準:

依據「新北市畸零地使用規則」
中華民國一百年六月八日新北市政府北府法規字
第 1000542248 號令訂定發布全文 15 條

第 3 條　本規則所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者：

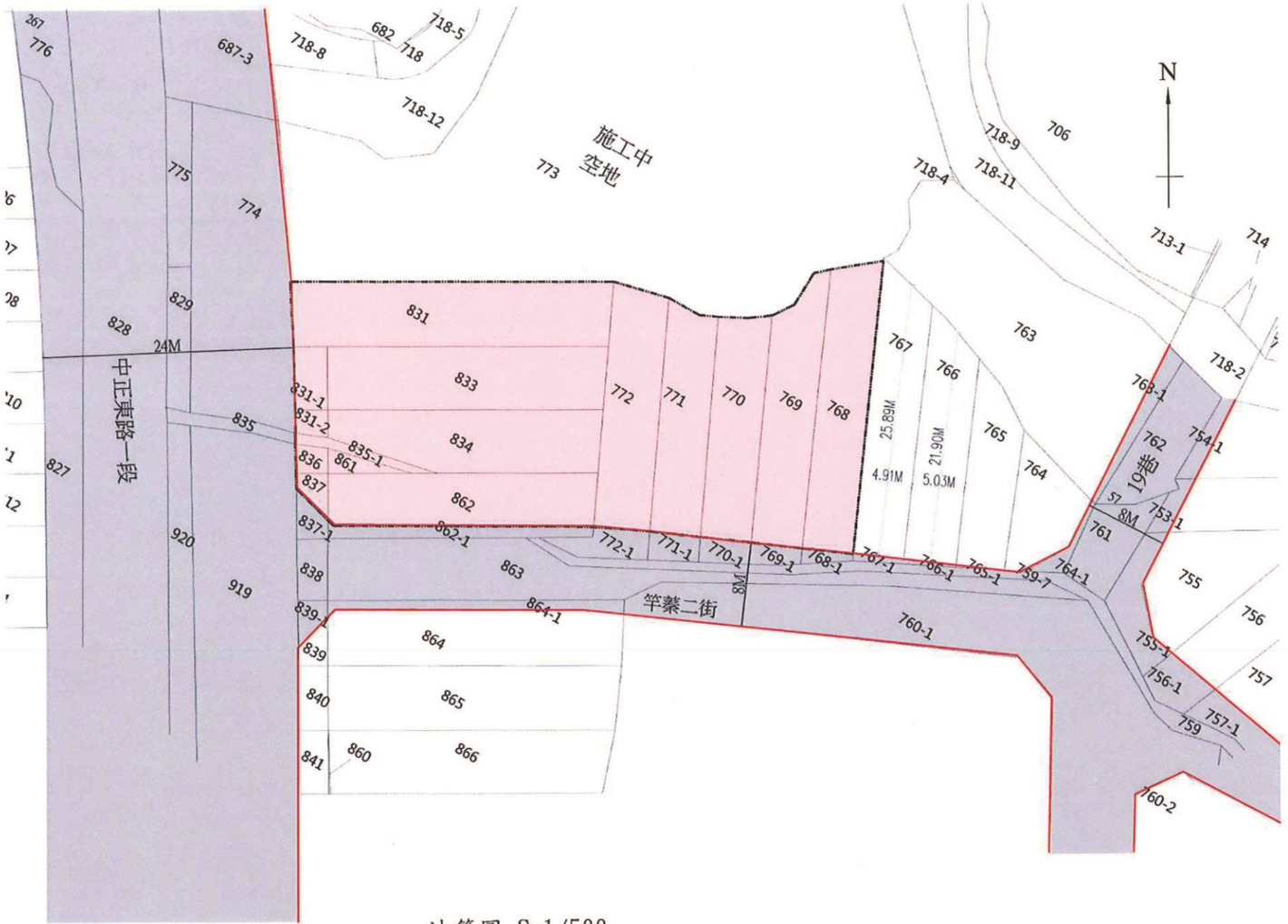
一、一般建築用地：

使用分區或使用地別		甲、乙種建築用地及住宅區	商業區	丙種建築用地及風景區	丁種建築用地及工業區	其他使用分區
基地情形（公尺）						
正面路寬七公尺以下	最小寬度	三・〇〇	三・五〇	六・〇〇	七・〇〇	三・五〇
	最小深度	一二・〇〇	一一・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一二・〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	最小寬度	三・五〇	四・〇〇	六・〇〇	七・〇〇	四・〇〇
	最小深度	一四・〇〇	一五・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一六・〇〇

第 6 條　依第三條規定之基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分，減少後之深度不得小於八公尺。
應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差，不得小於六公尺。
應留設騎樓地區及臨接綠帶應退縮建築之土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差，不得小於八公尺。
應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於四公尺。

結論:

綜上述，本次更新範圍內未造成鄰地無法單獨建築。



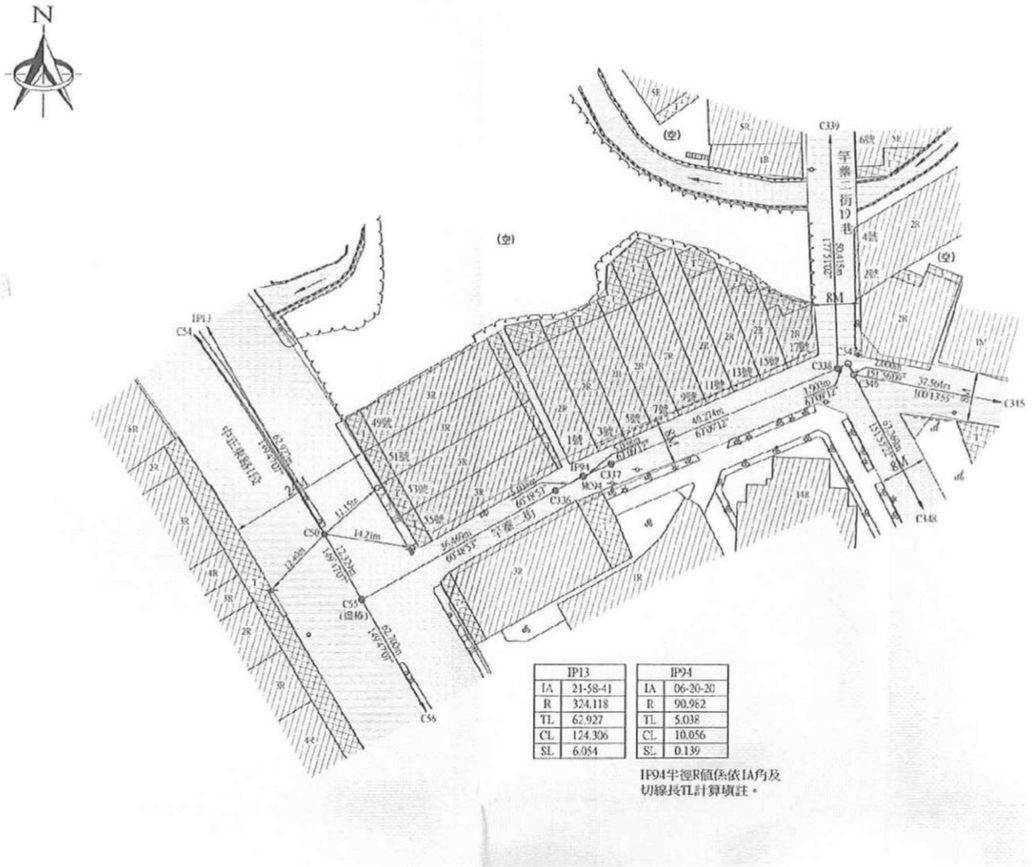
地籍圖 S:1/500

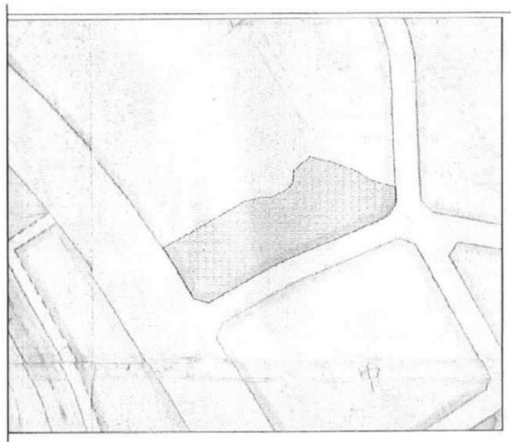
更新單元範圍

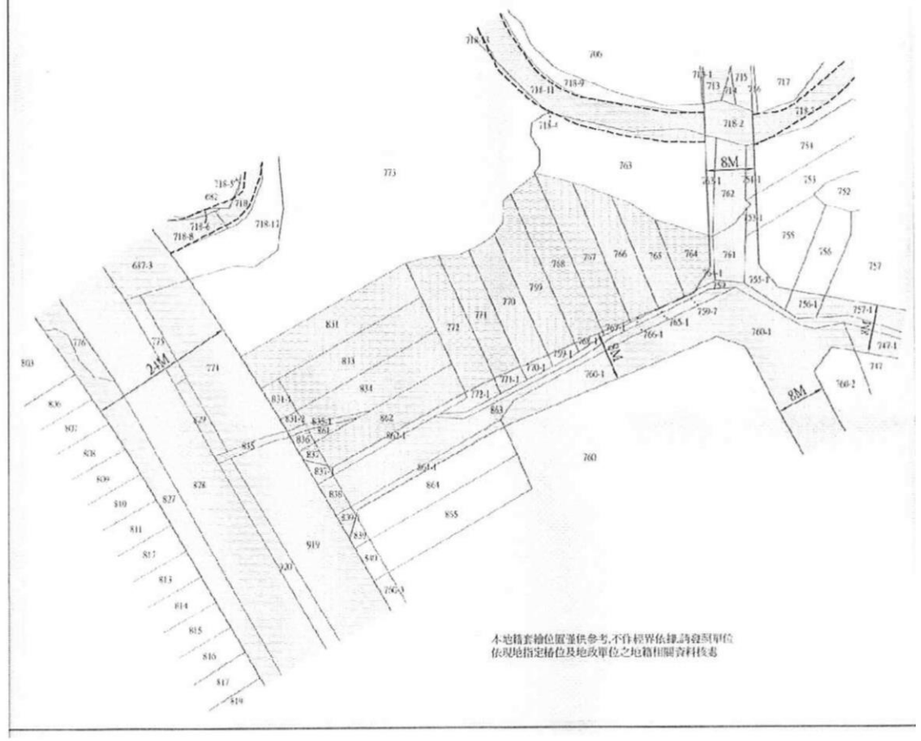
計畫道路

建築線

附件三、建築線指示圖







附件三

附錄七　　綠建築評估計算表

本案依內政部「綠建築解說與評估手冊 2015 年版」檢討規劃，以「生態、節能、減廢、健康的建築」為「綠建築」之定義，用量化的標準來檢測建築物是否環保，以此四大方向組九大評估範疇，作為最新綠建築評估之主軸。

生態／Ecology：

生物多樣性指標、綠化量指標、基地保水指標

節能／Energy Saving：

日常節能指標

減廢／Waste Reduction：

CO2 減量指標、廢棄物減量指標

健康／Health：

室內環境指標、水資源指標及污水垃圾改善指標

本案經初步評估，系統總得分 ΣRSi=42.46 (實際得分依標章審查結果)，落點位於銀級，於綠建築之九項評估指標中，預估申請綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等 8 項指標。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章評估總表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、建物概要： 地下 4 層、地上 11 層，RC 造，住宿類建築

三、評估結果：

	申請指標項目	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= _
■	綠化量指標	TCO2=573603.42 TCO2c=189696.00	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00
■	基地保水指標	λ=0.49 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5= 5.38
■	日常節能指標	EEV=0.80 EEVc=0.80	$RS4_1$=ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 2.00
		Uaw=--- Uawc=	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】= ---
		Uaf=--- Uafc=_	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】= ---
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格 _
		EAC=0.80 EACc=0.80	$RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 1.50
		EAC≦EACc	■合格 □不合格 _
		EL=0.80 ELc=0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= 1.50
		EL≦ELc	■合格 □不合格 _
		Σ(EqixUi)=3.46	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= 3.46
■	二氧化碳減量指標	CCO2=0.76 CCO2C=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5= 2.92
■	廢棄物減量指標	PI=3.23 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 1.78
■	室內環境指標	IE=66.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= 3.37
■	水資源指標	WI=8.00 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= 8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格 _
■	污水垃圾改善指標	Gi=16.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=42.46			

四、綠建築標章分級評估級：

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

五、填表人簽章：

表 D-1 各指標計分法－住宿類（2015 年版）(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			■	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	543345.40	TCO_2c=	189696.00	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.54	λc=	0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	6.12	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV=	0.80	EEVc=	0.80	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e1=10.0； 其他住宿類 e2=15.0	2.00	RS41≦8.00
		外牆隔熱	■	Uaw=	---	Uawc=	_	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	---	RS42≦4.00
		窗戶隔熱	■	Uaf=	---	Uafc=	_	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】=	---	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	$RS4_4$=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.80	ELc=	0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■					$RS4_6$= Σ(Eqi×Ui)=	5.40	RS46≦6.00
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.76	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	2.92	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	3.17	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.02	RS6≦7.00
七．室內環境指標			■	IE=	60.00	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	1.50	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8.00	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	16.00	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =43.52										

表 D-2　EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
□	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		□	□	■	□	□

綠化量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	23 株 365.86 ㎡	329274.00 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	6 株 95.44 ㎡	57264.00 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 ㎡	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 2 株以上)	300	94.70 ㎡	28410.00 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	150.50 ㎡	3010.00 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			600	0 ㎡	0 kg

ΣGi×Ai=417958.00kg

註：栽種於屋頂及露台的喬木若有良好的防颱技術工法(必須檢附技術資料)，加設特殊固定設施可給予優惠，其覆土深度得降為原來之 60%。

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.00 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 543345.40 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\ A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_{2c}= 189696.00 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00(0.0≦RS2≦9.0)

綠化指標設計與檢討

一、建築基本資料

1. 建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程
2. 基地面積：1264.64㎡
3. 法定建蔽率：50%
4. β=400(第四種住宅區)

二、計算與檢討

1. 大喬木

大喬木共種植 23 株，面積=365.86 ㎡

CO_2 固定量=365.86㎡ × 900=329274.00 kg

2. 小喬木

小喬木共種植 6 株，面積=95.44 ㎡

CO_2 固定量=95.44㎡ ×600=57264.00kg

3. 灌木

灌木種植面積 94.70 ㎡

CO_2 固定量=94.70㎡ × 300=28410.00kg

4. 草花花圃、自然野草地、草坪

草花種植面積 150.50 ㎡

CO_2 固定量=150.50㎡ × 20=3010.00kg

ΣGi×Ai=329274.00+57264.00+28410.00+3010.00=417958.00

5. 生態綠化優待係數

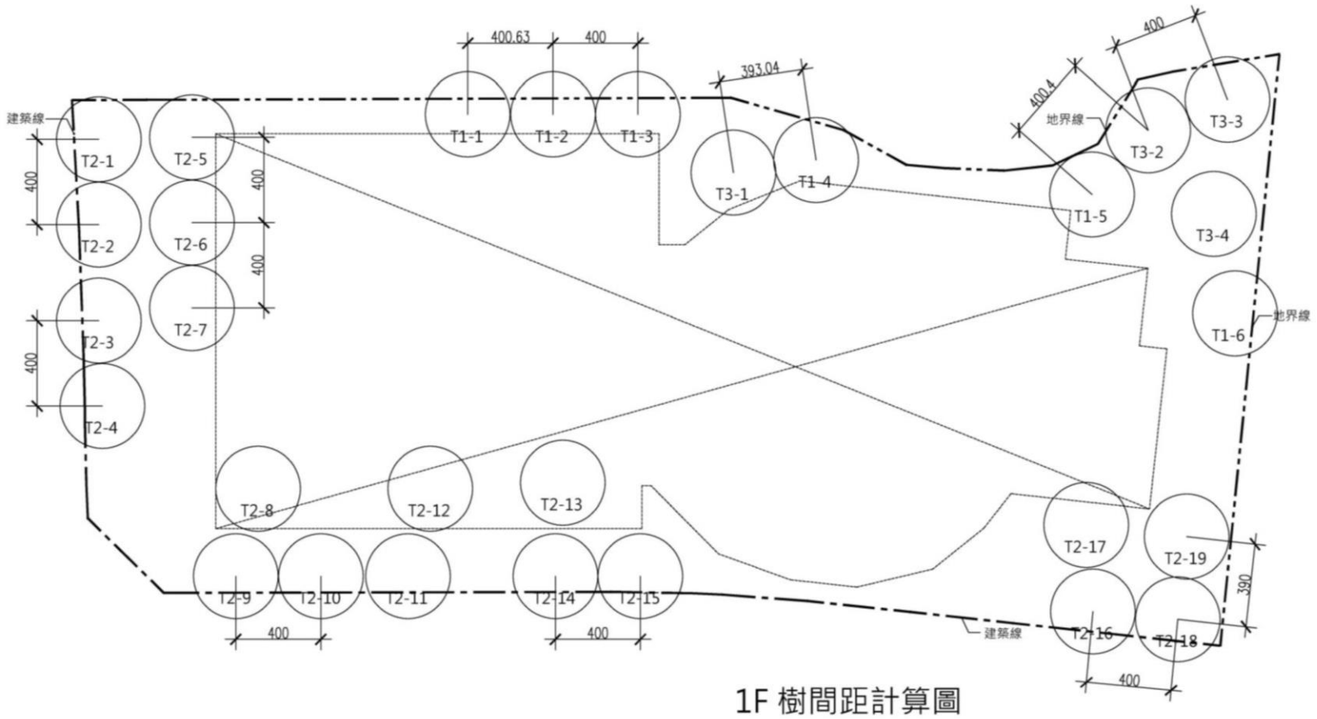
本案喬木均為本土原生種，ra=1，α=0.8+0.5×1.0=1.3

$TCO_2=\Sigma(Gi \times Ai) \times\alpha$=417958.00×1.3=543345.40kg

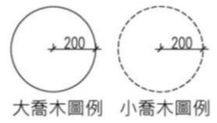
6. 綠化基準值 TCO2C 計算

A'= (A0-Ap)×(1- r)= 1264.64×(1-50%) =632.32

TCO_{2C} =1.5× (0.5 ×A' ×β)= 1.5 × (0.5 ×632.32× 400)= 189696.00kg



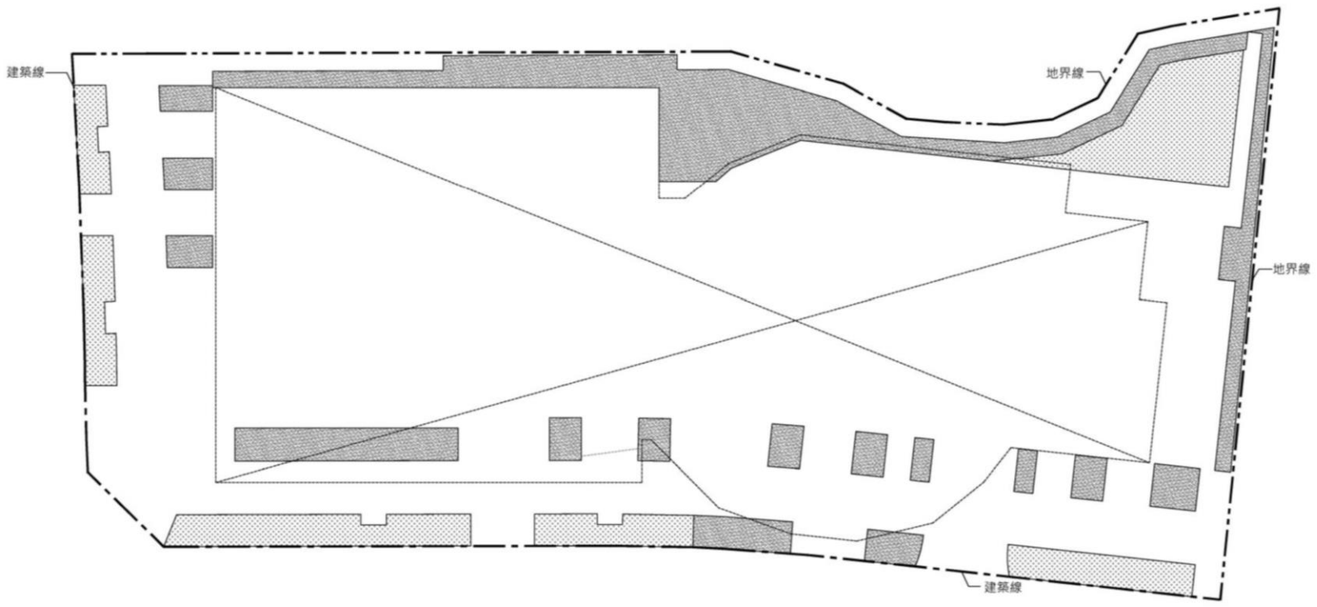
1F 樹間距計算圖

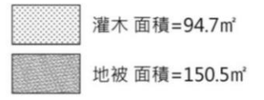


大喬木圖例　小喬木圖例

◎樹間距計算表

名稱	種類	編號	株樹	間距	面積
櫸木	原生小喬木	T1-1~T1-3	3	4.00	48.00
櫸木	原生小喬木	T1-4	1	3.93	15.44
櫸木	原生小喬木	T1-5、T1-6	2	4.00	32.00
		櫸木小計	6		95.44
台灣欒樹	原生大喬木	T2-1~T2-17	17	4.00	272.00
	原生大喬木	T2-18~T2-19	2	3.90	30.42
		台灣欒樹小計	19		302.42
青楓	原生大喬木	T3-1	1	3.93	15.44
青楓	原生大喬木	T3-2~T3-4	3	4.00	48.00
		青楓小計	4		63.44
		大喬木總計	23	---	365.86
		小喬木總計	6	---	95.44





1F 綠化量計算圖

基地保水指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築物名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=SM　　土壤滲透係數 k=　10 $^{-7}$ m/s

最大降雨延時 t=　86400　(s)　　基地最終入滲率 f=　10 $^{-6}$ m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	151.02	13.05
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	102.49	5.71
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	303.62	5.21
		花園土壤體積(m^3)	104.21	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	54.24	34.89
		開孔率 χ	0.30	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi=58.86

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 Q’ =58.86 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=109.26；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$=0.54
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.25
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ - λc)/ λc)】+1.5=6.12　(0.0≦RS3≦9.0)

基地保水指標設計與檢討

一、建築基本資料

5. 建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程
6. 基地面積：1264.64m²
7. 法定建蔽率：50%
8. 地質鑽探資料：根據簡化地層及參數表大部分 2m 以內土壤分類為 SM(沉泥質沙)；土壤滲透係數 $k=10^{-7}$m/s，基地最終入滲率 $f=10^{-6}$m/s；地質鑽探資料詳見附件。

二、基地保水設計概要

1. 本基地採綠地及花園土壤設計保水量。

三、基地保水計算與檢討

1. 基地保水量

Q1 綠地、被覆地、草溝保水量

綠地面積=151.02 ㎡；綠地、裸露地、草溝保水量=151.02×10^{-6}×86400=13.05m^3

Q2 透水鋪面設計保水量

透水鋪面面積=102.49 ㎡；透水鋪面積層厚度=0.25m，透水鋪面面材須≦0.25 ㎡/單元

透水鋪面設計保水量=0.5×102.49×10^{-6}×86400+0.05*0.25*102.49=5.71m^3

Q3 花園土壤雨水截留設計保水量

花園土壤 1F 面積=43.79m^2、2F 面積=12.98m^2、3F 面積=26.04m^2、RF 面積=220.81m^2

花園土壤體積=43.79*0.6+(12.98+26.04+220.81)*0.3=104.21m^3

(覆土深度 1F 為 0.6m，2F、3F、RF 為 0.3m)

花園土壤保水量=0.05×104.21=5.21m^3

Q6 滲透排水管設計保水量

滲透排水管長度=54.24m

滲透排水管開孔率(%)=0.30

滲透排水管設計保水量=(8×0.30$^{0.2}$×10^{-7}×54.24×86400)+(0.1×54.24) =34.89m^3

基地保水設計之總保水量 Q´＝13.05+5.71+5.21+34.89=58.86m^3

四、基地保水及格基準值計算

1. 基地保水設計值 λ

原土地保水量 Q0＝A0 × f × t＝1264.64× 10^{-6} × 86400＝109.26m^3

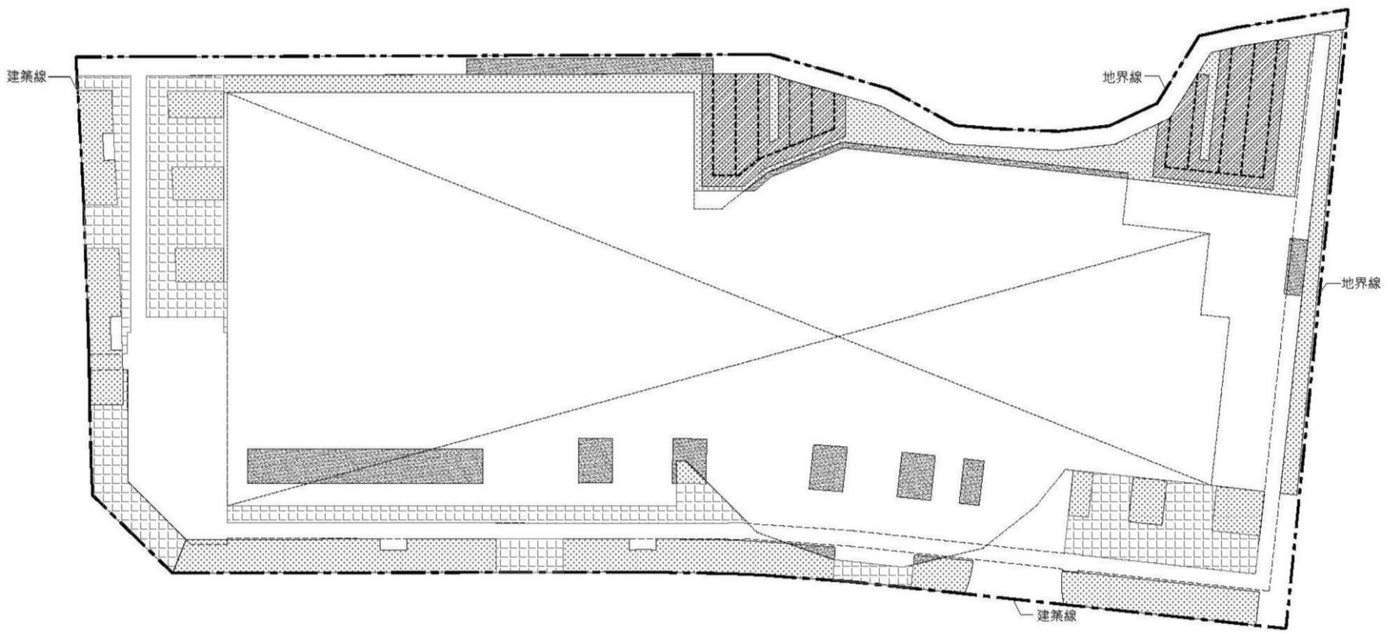
λ ＝Q´/Q0＝58.86/109.26=0.54

2. 基地保水指標基準 λc

λc＝0.50×(1.0－r)＝0.50×(1.0－0.50)＝0.25

五、系統得分

RS3=4.0×【(λ - λc)/ λc)】+1.5=6.12，(0.0≦RS3≦9.0)



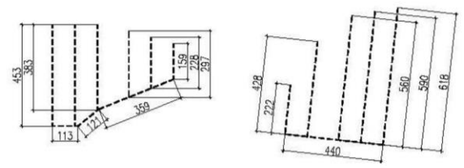
1F Q1~Q3、Q6保水量計算圖

Q1 綠地面積=213.86㎡
重複保水面積=46.90㎡
有效綠地面積=213.86-46.90=153.18㎡.....Q1

Q2 透水鋪面面積=102.49㎡.....Q2

Q3 花園土壤面積=31.34㎡
花園土壤體積=31.34*0.6=18.80m3.....Q3

Q6 滲透排水管長度=(4.53*2+3.83+2.97+2.28+1.59+3.59
+1.21+1.13)+(4.28+2.22+5.6+5.9+6.18+4.4)=54.24.....Q6



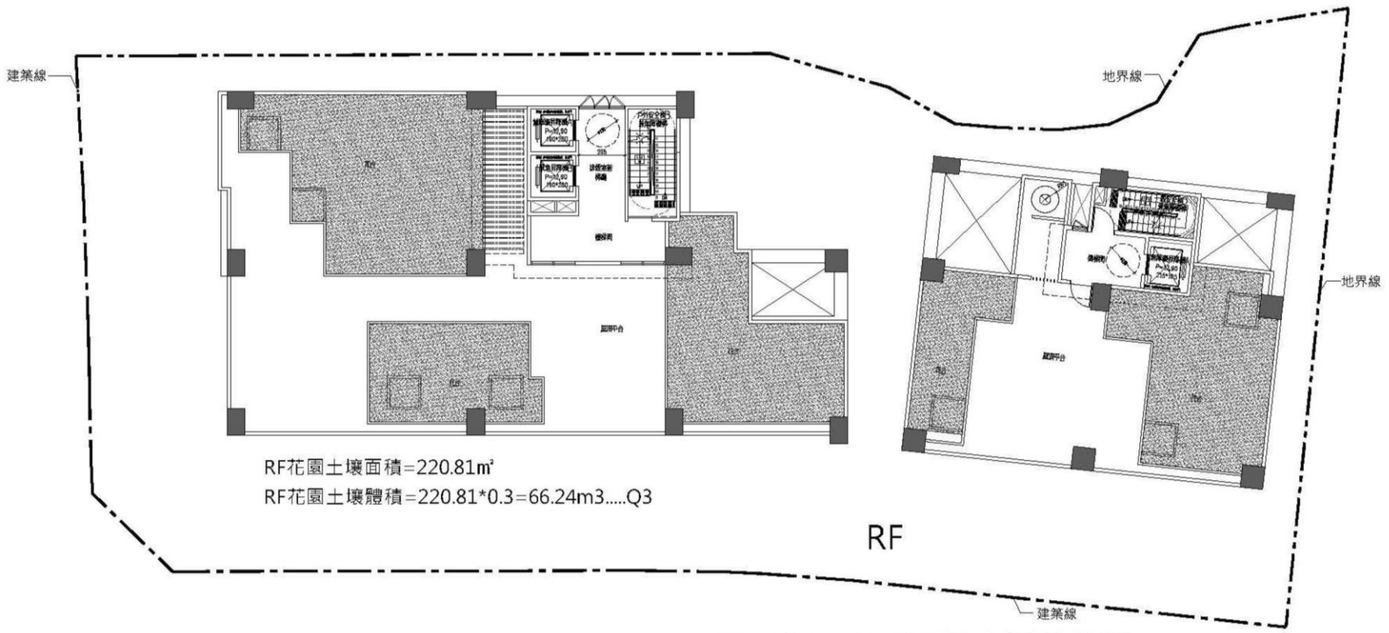
綠地

花園土壤(覆土深度均達0.60m)

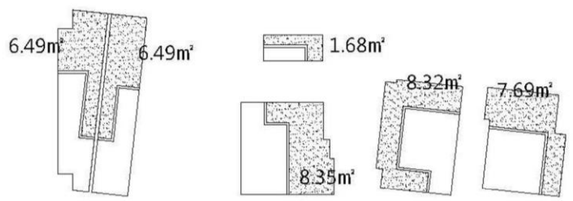
透水鋪面(基層厚度0.25m)

-------- 滲透排水管

滲透排水管 重複保水範圍



1F~3F、RF Q3保水量計算圖



2F露臺　　3F露臺

2F花園土壤面積=6.49+6.49=12.98㎡
2F花園土壤體積=12.98*0.3=3.89m3.....Q3

3F花園土壤面積=1.68+8.35+8.32+7.69=26.04㎡
3F花園土壤體積=26.04*0.3=7.81m3.....Q3

1F+2F+3F+RF
花園土壤面積=31.34+12.98+26.04+220.81=291.17㎡
花園土壤體積=18.80+3.89+7.81+66.24=96.74m3

花園土壤

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免評估		□合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=＜0.25，i=1~n		■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=＜0.8(w/m² • k)		■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uaw=＜3.50(w/m² • k)		■合格	□不合格
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=＜5.50(w/m² • k)		■合格	□不合格
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.3＜EEVc=0.8		■合格	□不合格
外殼節能	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0		
外牆隔熱	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=0.0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)		
窗戶隔熱	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)= 0.0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)		

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=○m²)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=○；二級節能標章空調面積比 Ar"=○ EAC'=0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")=_≦EACc=0.8	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： EAC=0.8≦EACc=0.8	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=1.50，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)	

B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)

中央空調空調面積 Afc"= ○m²		中央空調主機總容量= ○RT	
a1=PRs=○	Σ(HCi×COPci)= ○	Σ(HCi×COPi)=○	c1=Rs=○
	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)= ○		c2=Rf=○
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/ΣPFci)=○		c3=Rp=○
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○		c4=Rt=○
a4=PRt=○	b4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○		c5=Rm=○
EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5=_≦0.8		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$"=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=○，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.50，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=○m²，其他居室部分面積 Afi"=○m²)

1. 令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5$'=1.5					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER=_	IDR=_	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00	
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.8≦ELc=0.8				□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=10.50×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=1.5，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.5，(0.0≦RS_5≦5.0)				

C2 當住宿單元有照明資料可資計算時(住宿單元部份與其他居室部分合併計算)

IER=0	IDR=0	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00	
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.75≦ELc=0.8				■合格	□不合格
系統得分	$RS4_5$=9×【(0.80-EL)/0.8】+1.5=2.06，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=_	熱水管保溫 Eq2=2.0	烹飪設備 Eq3= 0.5	沐浴設備 Eq4=1.0	電梯設備 Eq5=2.0
使用率	熱水設備 U1=_	熱水管保溫 U2=1	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=0.90	電梯設備 U5=1
系統得分	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=5.40，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=0.00，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=0.00，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.50，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.50，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ (Eqi×Ui)=5.40，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

日常節能指標設計與檢討

設計概要

以最大耗電部分的空調與照明用電的節能設計為重點，並將節能評估重點設定在建築外殼節能設計、空調效率設計及照明效率設計等三大方向。

- EEV 外殼耗能效率：要求比現行技術則合格基準值 EVc 強化 20%，以求比一般水準更佳之節能效果，才能有效規範絕大部分建築物之外殼節能設計效益。本建物屬住宿類，避免採用全密閉式開窗，加強開口通風設計及搭配水平、垂直及格子遮陽板等遮陽形式。
- EAC 空調系統節能：主機不可超量設計，依空調重要度而訂其備載容量，且不宜採太高的備載設計。
- EL 照明系統節能：照明部分公共區域依其功能使用規畫適度照度，優先採用高效率燈具，並搭配自動控制手法以獲得節能成效，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。
- 固定耗能設備節能：住宿單元之家電耗能約佔總能之五成，熱水管保溫使用保溫材 U≦4.1W/m2K 熱水管，烹飪設備使用瓦斯爐，以達節能效果。

計算與檢討

1. EEV 外殼耗能效率計算

本案主要為住宿類(店鋪面積287.35㎡<100㎡，併主類檢討)。本案採建築Req檢討說明如下：

(1) 玻璃可見光反射率 Gri 須＜0.25

(2) 本建物屋頂熱傳透率 Uar 須＜0.8 (w/m².k)

(3) 外牆平均傳透率 Uaw=＜3.50(w/m² • k)

(4) 本案尚於規劃階段，暫令 EEV=0.80

$$RS4_i=ei\times【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0\leqq RS4_i\leqq 8.0)$$

2. EAC 空調系統節能計算

- 住宿類建築個別空調空間完工時未裝設，另 EAC=0.80。
- 公共空間採用主採空調主機>5HP 者檢附簽證之空調節能計算書，暫令 EAC=0.80。

$$RS44=(RS44'\times Afc'+RS44''\times Afc'')\div(Afc'+Afc'')=1.50，(0.0\leqq RS44\leqq 6.0)$$

3. EL 照明系統節能效率計算

(1) 燈具選擇合適之節能燈具與合理空間配置。

(2) EL=IERxIDRx(1-B1-B2) =0.75<0.80，合格。

$$RS45=(1.0\times Afi'+RS43''\times Afi'')\div(Afi'+Afi'')=1.50，(0.0\leqq RS45\leqq 5.0)$$

4. 固定耗能設備節能

(1) 熱水管保溫 Eq2=2.0、U2=1，100%使用保溫材 U≦4.1W/m2K 熱水管(厚約 6mm)

(2) 烹飪設備 Eq3=0.5、U3=1，100%使用瓦斯爐

(3) 沐浴設備 Eq4=0.90、U4=1，80%使用淋浴設備，(0.80×1.0)+(0.20×0.5)=0.90

	淋浴	淋浴+浴缸
2F	10	1
3F	10	1
5F~6F(同 3F)	30	3
7F	6	3
8F	6	3
9F~11F(同 3F)	18	9
小計	80	20
合計	100	
比例	80%	20%

(4) 節能電梯 Eq5=2.00、U5=1，100%使用節能電梯

合計 RS46= 2.00+0.5+0.90+2.00=5.40， (0.0≦RS46≦6.0)

表2-4.1 固定耗能設備節能得分

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	審查資料
熱水設備得分Eq1	電熱水爐0分	一級能效瓦斯熱水爐1.5分，二級能效瓦斯熱水爐1.0分，其他瓦斯熱水爐0.5分	熱泵熱水器或足量的太陽能熱水器3.0分（太陽能熱水面積每戶3.6m²為滿分，依比例給分，但與瓦斯熱水爐不能重複給分）	瓦斯配管圖、一、二級能效瓦斯熱水爐配備證明、熱泵熱水器系統圖與型錄或太陽能熱水器系統圖與型錄
熱水管保溫得分Eq2	無保溫0分	4.1＜保溫材U值(厚約4~5mm)＜4.7W/m²K，1.5分	保溫材U值（厚約6mm）≦4.1W/m²K，2.0分	熱水管保溫圖說
烹飪設備得分Eq3	電熱爐0分	瓦斯爐0.5分	IH爐1.5分	瓦斯爐應附瓦斯配管圖，IH爐應附220V配線圖，且廚房無其他瓦斯設備
沐浴設備得分Eq4	按摩浴缸0分	淋浴加浴缸0.5分	淋浴1.0分	沐浴設備圖
節能電梯Eq5	一般電梯0分		能源回收型電梯2.0分	電梯型錄
上述設備若非100%採用，則以使用百分比計分				

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

建築物構造：地下 4 層、地上 11 層，RC 造，住宿類建築

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	_
	2.長寬比 b	b=○	_
	3.樓板挑空率 e	e=○	_
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	_
	5.立面出挑 h	h=○	_
	6.層高均等性 i	i=○	_
	7.高寬比 j	j=○	_
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D=Σdi，且 D≦0.2		0

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.00	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.90		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	100%	100%	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	0.25×0.12	1.30×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.09	0.39	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.76

五、系統得分	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=2.92，(0.0≦RS5≦8.0)

二氧化碳減量指標設計與檢討

設計概要

為了達成 CO2 減量指標的基準要求，本案建材使用分別在量體規劃及結構輕量化、耐久化、維修性控制，建築設計於平面規則性、長寬比、樓板挑空率、立面樓層退縮比、立面出挑、層高均等性、高寬比力求簡單均勻，避免建築形狀設計不當而引發的建材浪費；室內隔間採輕隔間施工規劃，以降低結構水泥使用比例。大部份給排水衛生管路明管設計；本案採用高爐水泥替代率 10%的水泥作為混凝土材料，減少建築廢棄物，降低溫室氣體對環境的衝擊。

計算與檢討

1. 形狀係數 F：高層建築

   F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7=1.20

2. 輕量化係數 W = Σ wi × ri ，且 W ≧ 0.7

   主結構體為 RC 構造，採用率 100%， wi=1.00

   隔間牆採輕隔間牆，採用率 100%， wi=1

   W = 1.00×1-0.1=0.90 且 W ≧ 0.7，取 W =0.9

3. 非金屬建材使用率 R

   (1) 高爐水泥：使用率 100% 高爐水泥替代率 10%

   CCR=替代率 10%÷0.4=0.25

   X×Y×Z=1×(0.25×0.12)×3=0.09

   (2) 高性能混凝土：使用率 100%，56 天抗壓強度 4000PSI

   CSER=4000÷307÷10=1.30

   X×Y×Z=1×(1.30×0.05) ×6=0.39

   R= Σ Xi×Zi×Yi=0.09+0.39=0.48，R≦0.3，取 R =0.3

4. CO2 減量設計值計算 CCO2

   =F×W×(1-D)×(1-R)

   =1.2*0.90* (1-0)*(1-0.30)

   =0.76

廢棄物減量指標設計與檢討

設計概要

廢棄物減量指標著眼於工程平衡土方、施工廢棄物、拆除廢棄物之固體廢棄物以及施工空氣污染等四大營建污染源。本基地之營建剩餘土方之處理方式以於全區植栽覆土現地再利用為主，以減少運輸過程之二次汙染；實施更環保的空氣污染防制，藉以減緩建築開發對環境的衝擊。

計算與檢討

1. 工程土方平衡，Ple=1.50。
2. 本建物為 RC 結構，α 2=0。
   PIb=1.0－5.0 ×α 1－ α 2 =1-0=1
3. PId=1.0－ α 2－10×γ =1-0-0.7=0.30
   (1) 高爐水泥：使用率 100%，高爐水泥替代率 10%
   CWR=替代率 10%÷0.4=0.25
   X×Y×Z=1×0.25×0.08=0.02
   (2) 高性能混凝土：使用率 100%，56 天抗壓強度 4000PSI
   CSER=4000÷307÷10=1.30
   X×Y×Z=1×1.30×0.04=0.05
4. 建物施工時採用之空氣污染防治措施詳如下表：

防制措施	措施內容	防制效率α3i	有無	得分
1.清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.10	有	0.1
2.污泥沉澱過濾處理設備	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施(需檢附設施設計圖或照片)	0.15	有	0.15
3.車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	有	0.05
4.灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	有	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	有	0.03
	裸露地面	0.03	有	0.03
5.防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	有	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	有	0.08
6.防塵圍籬等措施	工地周界築有高1.8m 以上之圍籬	0.08	有	0.08
7.防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05	無	-
8.其他措施	指非上述其他防塵措施 (提出說明自行採認定值以供認可)	認定值	無	-
			總得分	0.63

PIa=1-0.63=0.37
PI= PIe＋PIb＋PId＋PIa－ β =1.5+1.0+0.3+0.37-0=3.17

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

容許開挖土方基準 Mr(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(m^2)	8295.86 m^2
工程不平衡土方量 M(m^3)	0	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦9.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 PIe

PIe =(M-Mr)/(AF×M_c)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=0			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	100%	100%	0	0	0
加權係數(Zi)	0.25×0.08	1.3×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0.02	0.05	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.07				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.30 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.17

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.02，(0.0≦RS6≦9.0)

室內環境評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界(*1)	・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧60dB (*2)	A1=30	A=15	X1=A+B+C=60	Y1=0.2	X1xY1=12
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧5cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度　db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB (*2)	A2=25				
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧15cm、磚牆含粉刷厚度≧24cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度　db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧50dB (*2)	A3=15				
			・牆板構造條件未達 A1、A2、A3 標準者	A4=10				
		窗	下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧10mm ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線　≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級((8m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線　≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級(8m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線　≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			・窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
		樓版	下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧30dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧27dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧30dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C=10			
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧25dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧22dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧25dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦50dB(*4)	C2=25				
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm　，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材　△Lw≧17dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB(*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 或木構造樓版	C4=10				

.32-0=3.12

室內環境評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2=D+E =60	Y2=0.2	X2xY2=12
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		門廳、梯廳及居室空間(*5)以自然採光性能 NL(*6)指標評估	・0.9≦NL	E1=80	E=40			
			・0.8≦NL<0.9	E2=60				
			・0.7≦NL<0.8	E3=50				
			・0.6≦NL<0.7	E4=40				
			・NL<0.6	E5=20				
通風換氣環境	自然通風空間	門廳、梯廳及居室空間以自然通風潛力 VP(*7)指標評估	・0.8≦VP	G1=100	G=60	X3=G=60	Y3=0.3	X3xY3=18
			・0.7≦VP<0.8	G2=80				
			・0.6≦VP<0.7	G3=60				
			・0.5≦VP<0.6	G4=40				
			・VP<0.5	G5=10				
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修、單一平版刷天花、簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=0	X4=H+I=60	Y4=0.3	X4xY4=18
			・少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H3=20				
			・大量裝修量(不符以上規定者)	H4=0				
	綠建材	綠建材使用率(*8附計算或說明)	・Rg(*9)≧Rgc+15%	I1=60	I=60			
			・Rgc+15%＞Rg≧Rgc+10%	I2=45				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc+5%	I3=30				
			・Rgc+5%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=0				

設計值計算

室內環境設計值計算 IE= Σ Xi×Yi=12+12+18+18=60

系統得分 RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.0】+1.5=1.5，(0.0≦RS7≦12.0)

水資源指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

基地所在地區		大型耗水設施	綠地
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	_
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	_

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	2.0
b	小便器	1.0
c	供公眾使用之水栓	1.0
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0
f	空調節水	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	8.0

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 $W_r = R \times A_r \times P$ = _

雨水利用設計量 $W_d = \Sigma R_i$ = _

Ws = ⇨ _

(Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _% □合格 □不合格

D、雨水貯集槽 Vs = _m^3 標準值 V_C= _m^3 □合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.00

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

水資源指標設計與檢討

設計概要

在建築設計上積極採用省水器具及設置雨水再利用設施，來達到節約及利用水資源的目的。採用具有效期限之省水標章的一段式馬桶或單段式省水型沖水閥式便器、設置感應式小便器、供公眾使用之水栓採用具有效期限之省水標章或裝置省水閥、節流器、起泡器等省水配件或器材之水栓、以淋浴代替浴缸設計≧50%；景觀大耗水項目以自動偵溼澆灌等節水澆灌系統來彌補，並設置雨水再利用設施。

計算與檢討

1. 評分計算表：

	設備功能	採用率	給分權重	得分
a 大便器	具省水標章的二段式馬桶(大號9公升，小號4.5公升)	a3=1.0	a3'=2.0	2.0
b 小便器	感應式小便器	b2=1.0	b2'=1.0	1.0
c供公眾使用之水栓	感應式水栓	c3=1.0	c3'=0.5	1.0
d 浴缸或淋浴	以淋浴替代浴缸使用比率設計達≧50%	是	d1'=1.0	1.0
e 雨中水設施	具大耗水項目，彌補措施	是	e3'＝3.0	3.0
水資源指標總得分WI＝a+b+c+d+e＝				8.0

2. 省水器材：
   (1) 馬桶採用具有效期限之省水標章的一段式馬桶或單段式省水型沖水閥式便器。
   (2) 設置感應式小便器。
   (3) 感應式水栓。
3. 大耗水項目查核
   (1) 需澆灌之人工草坪或草花花圃→有。本案草花面積為 192.72 ㎡＞100 ㎡。
   須設置彌補措施(足量雨水貯留設施或節水澆灌系統)
   (2) 景觀水池→無。
   (3) 住宿類按摩浴缸等→無。
   (4) 大規模開發案例→無。本案樓地板面積為 8295.86 ㎡＜2 萬。

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設淡水區海鷗段 768 等 15 筆地號集合住宅新建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	■
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=16.00

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

污水垃圾改善指標設計與檢討

設計概要

本案生活雜排水均規劃接管至汙水處理系統。在設計施工階段，即預留專用污物空間及排水孔，並確實督導未來之水電設計及施工者將排水管續接至污水系統，以達指標合格要求。設置專用垃圾集中場，確實執行資源垃圾分類回收，所產生之垃圾於固定時間由清運業者清運。

計算與檢討

1. 污水指標查核

   (1) 本案之污水主要來源為一般生活雜排水，由專用排水管排出後接至污水系統。

2. 垃圾指標查核

   (1) 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者，G5=4 分

   (2) 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場、專用垃圾停車位，G6=3 分。

   (3) 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者，G7=3 分。

   (4) 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者，G8=2 分。

   (5) 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者，G9=2 分

   以上累加垃圾指標=14 分

垃圾藏設備型錄(參考)

密閉式垃圾箱型錄(參考)

附錄八　信託合約(草約)影本

第一商業銀行不動產信託契約書

委託人：　　等人

委託人：　　建設股份有限公司

委託人：○○○等人，名冊詳附件一　　（下稱甲方）
委託人：○○建設股份有限公司　　（下稱乙方）
受託人：第一商業銀行股份有限公司　　（下稱丙方）
信託關係人：東亞建築經理股份有限公司　　（下稱丁方）
信託關係人：第一商業銀行股份有限公司○○分行　（下稱戊方）

緣全體甲方為參與乙方擔任實施者就新北市○○區　土地之都市更新事業計畫及權利變換計畫案（以下簡稱本專案），為使工程順利興建完工，甲方及乙方茲委託丙方為本專案甲方及乙方所持有不動產及信託專戶資金之受託人，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地，並進行信託專戶資金控管及專款專用，同時由乙方另行委託丁方擔任本專案工程進度查核機構及其他委任事宜，並簽訂建築經理服務契約（下稱委任契約）。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第 一 條 信託契約當事人及關係人

「委託人」：**甲、乙方。甲方即指附件一所示○○○等全體委託人（本契約有關全體甲方一體適用之事由，以「甲方」表示。就規範個別甲方之事由，則以「個別甲方」稱之）。**

「受益人」：本契約屬自益信託，受益人即委託人甲、乙方。甲、乙方各自依信託予丙方之不動產及資金享有受益權。

「受託人」：丙方。

「信託關係人」：丁方、戊方。

第 二 條 信託目的及管理事項

一、為使本專案工程能順利依照新北市政府審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容執行興建，保障本專案信託不動產使用權利獨立，並於興建完成取得建築物使用執照後，由乙方依都市更新相關程序使全體甲方及乙方取得應獲分配之不動產。乙方並依據與戊方所簽訂之融資貸款契約約定辦理，以保障戊方債權；甲、乙雙方委託丙方辦理下列事項：

(一)本專案信託不動產產權之管理、處分。

(二)信託存續期間對興建資金進行專款專用。

(三)信託專戶收支之帳務管理。

(四)依本契約所載有關本專案信託不動產之地籍整理用印(包括但不限合併、分割、鑑界、複丈及測量)、信託登記及塗銷、抵押設定(內容變更）及塗銷及與本專案相關之其他登記事宜。

(五)因應法令需要或本契約第六條第五項所需辦理變更事業計畫、權利變換計畫之用印事宜。

二、為使本專案順利完工，乙方應提供其另與丁方簽訂之委任契約影本予丙方，並委任丁方辦理下列事項，委任契約報酬由乙方及丁方自行議定，與本契約

丙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

（一）本專案工程進度之查核，以為戊方營建融資撥付之依據。

（二）必要時辦理本契約第十四條續建事宜。

（三）其他委任契約內所載之各項委託事宜。

第 三 條 信託財產之種類、名稱、數量、及價額

本契約所約定之信託財產為：

(一)更新前之不動產：

委託人所信託不動產之內容詳附件一委託人名冊暨信託不動產明細表，實際信託不動產明細以地政機關信託登記之內容為準。

(二)於更新期間之土地產權及在建工程。

(三)本專案興建完工，甲方及乙方依本條第一項信託不動產應分配之土地及建物產權。

(四)本契約第五條信託專戶資金。

(五)因運用上開信託財產所取得之其他權利或財產。

第 四 條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經立信託契約人之共同書面同意得予延長。

第 五 條 信託專戶之管理

一、信託專戶之設立：

乙方同意丙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶○○」名義於戊方開立信託資金專戶（下稱信託專戶），以利控管本專案資金之需要。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

二、信託專戶資金之來源包括：

(一)乙方之自籌款項:乙方應依與戊方簽訂之融資貸款契約之約定存入信託專戶之款項。

(二)乙方借入款項:依乙方與戊方簽訂之融資貸款契約之約定，按工程進度，分期撥入之款項。

(三)信託專戶之存款利息所得。

(四)其他依約定存入或撥入之款項。

第 六 條 信託財產管理及運用方法

一、除本契約另有約定而應優先適用外，本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利行使，不具有運用決定權，應依甲、乙方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理信託財產。惟甲方為利本專案之進行，除涉及個別甲方權益外，全權委任乙方辦理本專案之相關事務(包括但不限於申請建築執照、使用執照、水電、建物滅失登記、土地鑑界、複丈、合併、權利變換稅賦申報及登記等)之指示，非經乙方書面同意，甲方不得單獨終止授權，並以本契約做為前開委任及授權之證明，不另立據。乙方並聲明保證其對丙方所出具之書面指示均符合本專案開發範圍辦理。

二、除本契約另有約定而應優先適用外，丙方處理信託事務所受之書面指示，由甲、乙方以書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時，亦同。前開傳真指示應由有權指示之一方簽章，有權指示之一方並同意其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟丙方認有必要時，有權指示之一方應即時提供。

三、甲方應於本契約簽訂時將第三條第一項辦理不動產信託登記所需之相關文件（含但不限於房地所有權狀及相關文件)交付乙方所委任之地政士辦理信託移轉登記予丙方，並由丙方保管完成信託登記之所有權狀及相關文件。

四、信託期間非經甲方及乙方書面同意，個別甲方信託之不動產不得提供設定抵押權、他項權利或任何處分。

五、依都市更新條例第十九條、十九條之一、二十九條之一規定辦理變更事業計畫、權利變換計畫時，除涉及個別甲方分配權益外，乙方得以書面指示丙方配合相關書表用印。

六、除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項除專款專用於本契約相關費用外，以存放於銀行活期存款為限。為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，乙方應於收到丙方書面通知後五個銀行營業日內將不足款項存入信託專戶。

七、本專案之承攬廠商由乙方自行委任，乙方選任承攬廠商後應知會丙、丁及戊方，並應於工程發包後 30 日內取得承攬廠商所出具之「本工程地上工作物之『承攬人抵押權登記請求權』及『承攬人預為抵押權登記請求權』拋棄切結書」(列入承攬合約中)、「本工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」，並交付戊方保管。其後承攬廠商有異動時，亦同。

八、乙方為執行本專案工程興建及地籍整理(包括但不限於鑑界、合併、分割、複丈及測量等)等公務事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應由乙方以書面提出申請，丙方應於收到申請之日起三個營業日內完成，不得以任何理由拖延或拒絕，惟丙方因配合乙方需對有關機關出具切結書或承諾書時，該切結、承諾或約定責任事項概由乙方負責履行，如有造成丙方損害，乙方願負法律責任，必要時丙方得請求乙方提供擔保。

九、本專案辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記後即屬信託目的完成，丙

方應依第十七條第一項辦理塗銷信託登記將土地及建築物返還予甲方。另甲、乙方應自行處理房地點收事宜。

第 七 條 信託專戶專款專用範圍、支付方法與順序(信託專戶款項之動支)

一、本專案信託專戶資金之用途於本專案已完工辦妥建物所有權第一次登記前，包括但不限於工程營建費用、請領建造執照及使用執照費用、權變費用(含拆遷及租金補貼、都更規劃費用、結構及外審費用等)、購入容移費用、建經服務費、變更起造人費用、地政登記規費、地政士代辦費、建築設計及變更費用、信託管理費、信託事務衍生之行政稅費、保存登記費用、移轉登記費用、律師費、訴訟費用、及受託人處理信託事務所支付之必要費用等各項費用及相關稅捐。

二、本專案之相關廠商請領本條第一項費用時，應檢附相關憑證交乙方審核無誤後，由乙方檢附該等憑證影本並出具「信託專戶資金動用申請書」，經戊方覆核後洽丙方自信託專戶撥付予乙方指定之帳戶。其中屬工程營建費用之請領，除應經丁方辦理工程進度查核外，並應由乙方出具工程執行進度明細資料及承攬廠商已領前期款之證明，並經戊方覆核後，丙方始自信託專戶撥付款項支付予乙方指定之帳戶。

三、信託存續期間，丙方雖為信託財產名義上之納稅義務人，惟相關稅款（包括但不限於房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅、營業稅、印花稅等）應由甲、乙方各自負擔。甲方應納之稅捐如屆繳納期限前五日而仍未繳納或已屆繳納期限而仍未繳納時，乙方同意為甲方墊付該筆稅款(含罰鍰)，丙方並得逕自信託專戶扣繳，並由甲、乙方自行找補，甲方並同意乙方代墊款利息悉依年息百分之十計付，且乙方於墊付款後，就墊付款得抵充每月應付給甲方之租金補貼。前開乙方為甲方墊付之義務，只要費用或稅捐發生時點屬信託存續期間，縱於信託關係消滅後，亦同。甲、乙方逾期未存入信託專戶所致生的罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負擔，丙方並無代墊、代付任何費用、稅捐或債務之義務。丙方收到上開相關稅單後，甲方同意由丙方將稅單先交由乙方，由乙方洽甲方繳納。

四、因不可歸責於丙方之事由，就本專案相關事宜與第三人（包括甲方及乙方）發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，應由可歸責之甲、乙方負擔。有關律師之選任，丙方有權選任之，並得逕自信託專戶扣繳律師費用，應負擔之一方如屬甲方，則由乙方自行向甲方收取。

第 八 條 建築工程之設計、施工及驗收

一、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及承攬廠商辦理。

二、施工期間對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，概由乙方與承攬廠商、建築師依所訂定之工程合約及委任契約書約定負責處理，與他方無涉。

三、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬廠商請領建築物使用執照等事宜，並由甲、乙雙方自行處理接管事宜。

第 九 條 受託人責任及聲明事項

一、丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務、保密義務及負忠實義務，履行本契約。

二、除本契約另有約定而優先適用外，丙方於其認為有必要時，經甲、乙方書面同意得委由第三人代為處理部分信託事務，並僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

三、本專案開工及乙方開始動撥信託專戶款項後，丙方應每月定期出具各信託專戶之收支計算表予乙方。甲方同意因本專案僅交付信託不動產未交付信託資金，故信託專戶之收支計算表寄交予乙方。

四、丙方應於每年營業年度終了或信託解除、終止時起一個月內編製信託財產目錄與收支計算表送交甲、乙方。

五、丙方應將本信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。

六、因天災、地變等不可抗力事由及人為毀損、侵入、佔用或因其他不可歸責丙方之事由發生，致本信託財產發生損失或損害、價格跌落等情事時，丙方不負損害賠償及回復原狀之責。但該損失或損害因丙方之故意或過失所致者，由丙方負賠償責任。

七、丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理服務契約對乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受乙方之委託，為協助本專案順利興建完成，與乙方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。

八、丙方僅依本契約第二條第一項所載執行信託財產管理及處分事宜，以協助本專案能順利完成，惟就本契約所載丙方之責任以外之事由，概與丙方無涉。

九、本契約丙方對個別甲方所負受託人責任，係自第三條第一項信託不動產辦理信託登記移轉予丙方完成之日起始發生效力。

第 十 條 委託人之責任

一、甲方保證信託財產之土地及建築物享有合法之所有權、使用權、處分權及建

築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，概由該信託財產之委託人自行負責。

二、甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致受託人受有損害，概由可歸責之一方負一切法律及損害賠償責任。

三、信託存續期間內，倘發生任何繼承、依法繼受之情事，甲方或乙方繼承人或受讓人必須無條件同意遵守本契約之約定。甲方之繼承人需辦理繼承申報及移轉登記相關事宜時，丙方應配合辦理，甲方繼承人應支付丙方信託事務處理費新臺幣壹萬元整。另，甲方將其不動產交付信託登記後，如因故需丙方配合甲方辦理信託塗銷登記及再信託登記等相關事宜時，甲方應支付丙方信託事務處理費新臺幣貳萬元整。

四、乙方因故與本專案承攬廠商解除或終止承攬合約時，乙方應以書面通知丙、丁、戊方，並於與新承攬廠商簽訂承攬合約後，依第六條第七項規定向新承攬廠商徵取相關書件。

五、乙方應確實履行依本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫所載有關實施者應負之各項義務及責任，並確實遵守建築法上有關起造人應負之義務與責任，不得有藉故拖延或怠惰責任情事。

六、甲、乙方同意如乙方違反與戊方之融資貸款契約、或有都市更新條例第五十六條第一項所載情事、或為執行本契約第十四條續建事宜之需要，除本專案已遭主管機關派員監管或代管外，甲、乙方同意丙方得以土地所有權人名義出具同意書配合本專案實施者及起造人名義由乙方變更為丁方。乙方授權並不可撤銷丁方於前開事由發生時得逕洽公證人辦理實施者變更公證事宜，乙方同意以本契約作為授權之證明，不另立據，且無條件依丁方之書面指示配合在建工程之移交，並全權授權丁方。

七、甲方或乙方因參與都市更新而享有之各項賦稅優惠(含地價稅、房屋稅及土地增值稅)，乙方應委任專業地政士或有關人員向稅務機關申請並知會甲方，丙方並應配合乙方辦理相關書表用印事宜。。

八、個別甲方於不動產辦理信託登記後，乙方申請主管機關更新單元地價稅減免前，如所信託之不動產符合自用住宅地價稅減免或其他租稅優惠時，應自行申請稅捐機關減免事宜，丙方應配合協助提供相關資料。如因個別甲方之疏忽或疏失，致使信託不動產遭受稅捐損失時，由個別甲方自行負責。

九、乙方於本專案權利變換計畫經主管機關核定後，應提供權利變換計畫核定版供丙方憑辦。本專案事業計畫或權利變換計畫變更時，應先知會戊方。

十、甲、乙方同意並瞭解丙方雖為信託不動產之名義所有權人，惟丙方僅依信託目的管理信託不動產之產權，就本專案興建完成取得使用執照後，乙方應辦理釐正地籍圖冊，甲、乙方並應自行辦理計算及差額找補價金、房屋點交及接管等事宜，丙方不負協助之義務。乙方同意並瞭解丙方亦不因本專案權利變換計畫內就所受分配之信託不動產應繳納差額價金予乙方，而負有繳納差額價金之義務，該繳納差額價金之義務仍歸屬於信託不動產之委託人(即個別甲方)。如個別甲方因故未能補繳差額價金，致信託不動產遭乙方依法申請註記「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」，而無法辦理塗銷信託登記時，所衍生之相關損失概由該個別甲方自行負責，並應負擔自建物所有權第一次登記前述註記時起每月信託管理費新台幣壹萬元及相關稅費。個別甲方未依約定償付前開費用及稅捐達六個月時，丙方得與乙方商議後續處理方式(包括但不限於處分信託財產抵償)，甲方不得異議。

第十一條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，丙方不做信託收益之分配。

第十二條 受託人之報酬標準、種類、計算方式、支付時期及方法

丙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由乙方另行與丙方約定及繳納。

第十三條 信託契約之變更

本契約條款有修正之必要時，應經立契約書人共同協議並以書面方式為之，該書面文件即視為本契約之一部分，無需辦理換約事宜。如因之必須辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由可歸責之一方負擔。

第十四條 續建事宜

一、本專案工程於施工期間，倘發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機(工程款無法如期給付，逾二個月仍無力支應)或無故停工達三個月(如乙方有正當理由，並經戊方認可除外)，致工程進度嚴重落後等情事，經戊方二次書面催告限期乙方提出解決方案，乙方未改善或逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為戊方認可者，戊方得召集甲、乙、丙、丁方或甲、丙、丁方（乙方未出面時）研議本專案應採行續建評估或清理處分程序，並作成決議（該決議免經乙方認可）。

二、前項決議採行應進行續建評估時，丁方應委託專業人士或機構製作「續建評估報告書」,「續建評估報告書」內應揭示續建資金之預估金額、籌措及管理支付方式、丙方及丁方之續建管理報酬、其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息、丁方代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序。

三、丁方於「續建評估報告書」製作完成後應召集乙、丙及戊方或丙、戊方（乙方未出面時）召開續建評估會議，就本專案續建與否作成決議（該決議免經乙方認可），丁方就該續建決議內容應以書面通知甲方。如經決議應採行續建時，乙方不得有異議並應無條件配合工程交接、實施者變更公證及起造人名義變更等相關事宜;甲方於本專案權利變換計畫下所享有分配之權利並未

調整之情況下，亦應無條件配合前開實施者變更及起造人名義變更等相關程序，甲、乙方就前開事項同意授權及委任丁方辦理後續執行續建相關事宜，並以本契約作為委任之證明，不另立據。前開授權未經丁方書面同意，甲、乙方不得任意撤銷、撤回或變更。

四、乙方對「續建評估報告書」不得有任何異議，且同意並瞭解「續建評估報告書」僅係作為丁方是否執行續建及續建作業方式之重要參考依據。當丁方執行續建，應合理努力採行適當方式，為甲、乙方利益管理信託財產，但乙方原應負擔之責任，仍由乙方自行負責，與甲、丙、丁、戊方無涉。丁方有權依據實際執行續建情形，在經戊方認可後，調整「續建評估報告書」部分內容。

五、丁方執行續建如需變更建築師或承攬廠商，丁方得逕為變更。本專案工程經變更後之承攬廠商評估，有增加營建費用需要時或因變更所產生之各項稅捐、費用，仍由乙方負擔。

六、丁方完成續建後，應依實際執行續建結果，計算信託管理事宜之一切債權債務，與乙方原應分得之部分相互抵償後，信託專戶如有剩餘款，返還予乙方，如有不足，由乙方補足。

七、甲、乙方同意並瞭解續建執行（含續建評估）與否係屬丁方依續建決議內容辦理，而非課予丁方必然執行續建之義務。於丁方依續建決議內容辦理時，除不符信託目的完成之要求外，丁方應確實履行續建相關事宜，惟丁方不負有「完工續建之保證或承諾」，及保證續建完工之責任或義務。

八、本專案由丙方協助丁方依本條執行續建時，乙方應另行支付丙方及丁方續建服務報酬。續建服務報酬按本專案接管後發生總費用 8 %計算續建服務報酬，並得逕自信託專戶扣收。續建服務報酬由丙方及丁方自行議定分配。

九、如本專案已遭主管機關依都市更新條例相關規定派員監管、代管或為其他處分，致本專案無法執行前述各款續建執行程序時，丁方應停止本條前述各項程序，並依主管機關之處分規定辦理。

第十五條 未能執行續建之處理

一、本專案因前條第一項之事由發生，並經評估續建為不可行時（包括但不限於主管機關依法代管本專案、乙方不配合辦理實施者變更公證、本專案經評估不具續建實益等原因），或經評估本專案開發情形並無續建評估之必要時，丁方應以書面通知甲、乙、丙、戊方未能執行續建之情事。

二、前項丁方書面通知甲、乙、丙及戊方後即視為本專案信託目的確定無法完成，未完工程之處理應依本契約第十六條及第十七條之規定辦理。

第十六條 信託契約之解除及終止

一、因信託目的已完成（以本專案權利變換登記完成為認定時點）而消滅，或信託目的無法完成（即依前條規定本專案未能執行續建時）而消滅。

二、信託存續期間，非有下列情事之一，任一方不得於中途解除及終止本契約。

（一）因天災或其他不可抗力事由，致信託目的之達成或信託事務於繼續管理上有實際之困難時，應經甲、乙、丙、丁、戊五方協議後，以書面同意終止。

（二）乙方於本專案信託目的完成前全數清償對戊方之債務，並經甲、乙方以書面申請丙方終止時。

（三）因甲、乙方全體協議提出書面終止契約，並經丙方及戊方書面同意時。

（四）乙方因本契約第二二條之事由發生而丙方通知甲、乙方終止本契約時。

三、除本條前二項之約定外，未經丙方書面同意，甲方之繼承人及乙方之繼受人（僅限公司合併或被併)不得隨時終止本契約。另，個別甲方及乙方不得單方請求塗銷信託登記。

第十七條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

信託關係消滅時，丙方應將信託財產依下列方式交付甲、乙方：

一、信託關係依第十六條第一項信託目的完成而消滅時，甲、乙方應依合建契約完成找補後，乙方應以書面指示丙方辦理塗銷信託登記，丙方並就信託專戶之餘額辦理結算，於完納稅捐及本專案相關費用後，如有剩餘返還予乙方，如有不足乙方應負責補足或墊付，如屬個別甲方積欠應負擔之費用，由乙方自行洽該個別甲方找補。

二、信託關係依第十六條第一項信託目的無法完成而消滅時，除主管機關已依相關規定代管或其他處分外，全體甲方應配合丙方辦理塗銷信託登記，將信託不動產產權回復至甲方名下，乙方則依都市更新條例相關規定履行實施者應盡之義務，丙方依本條第一項之規定辦理結算返還。

三、信託關係依第十六條第二項第一、二、三款提前終止而消滅時，丙方並依協議內容辦理信託財產之結算返還。

四、信託關係依第十六條第二項第四款提前終止而消滅時，除依法令或主管機關另有指示外，依本條第二項之規定辦理結算返還

五、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算報告書，並取得甲、乙方之承認(甲方授權由乙方代為承認)，甲、乙方於收受前開文書後七日內如未以書面表示反對時，即視為承認。

六、個別甲方或乙方未依本契約支付積欠費用或清償丙方一切債務前，丙方得不返還信託財產，並得處分其信託財產抵償，該個別甲方或乙方不得異議。

第十八條 廣告之限制

甲、乙方欲就丙方處理本契約之信託事務內容文義及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丙方之同意。前述刊載之內容文義，須先經丙方之同意。

第十九條 指示與通知

除有特別約定外，立契約書人就本契約有關之指示與通知，均按本契約所載地址以書面掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按

原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。他方若因此受有損失，由變更地址之一方負責賠償。

第二十條 受益權轉讓之限制

甲、乙方不得將信託關係所生之權利(包括但不限於信託受益權等)轉讓或設定質權，但法令另有規定或本契約另有約定者，不在此限。

第二一條 蒐集個人資料應告知事項

丙方依據個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集甲方、乙方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

一、蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

(一)期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。（以期限最長者為準）

(二)對象：丙方(含受丙方委託處理事務之委外機構)/受託人所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司等/依法有權機關或金融監理機關。

(三)地區：上述（二）所列之利用對象其國內所在地。

(四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個人資料保護法第 3 條規定，甲方、乙方法定代理人就丙方保有之個人資料得行使下列權利：

(一)查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而丙方依法得酌收必要成本費用。

(二)請求補充或更正，惟依法請甲方、乙方法定代理人應為適當之釋明。

(三)請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本行因執行業務所必須或經甲方、乙方法定代理人書面同意者，不在此限。

五、甲方、乙方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，丙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方、乙方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，丙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

第二二條 防制洗錢及打擊資恐

除另有約定外，甲、乙方如有下列情形之一者，丙方得以合理期間通知甲、乙方後，暫停甲、乙方信託事務之執行或終止本契約，丙方並就此所衍生之一切損害不負賠償責任：

一、丙方為控管洗錢及打擊資恐風險、執行洗錢防制作業及配合全球打擊犯罪之目的，於簽約後之各項交易及執行定期審查作業時，得請甲、乙方提供必要之個人、公司、實質受益人、高階管理人員或對甲、乙方行使控制權之人等資料與交易性質、目的、資金來源之說明；而甲、乙方拒絕提供前開必要之資料時。

二、丙方研判甲、乙方所有之帳戶有涉及非法活動、疑似洗錢、資恐交易時。

三、甲、乙方(或其負責人) 為受經濟制裁或為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體時。

如終止本契約，視為本契約信託目的無法完成，就信託財產之返還，除主管機關另有規定外，依第十六條約定辦理。

第二三條 適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未規定之事項，依信託法、信託業法、其他相關法律及主管機關函令之規定；本契約如有未盡事宜，悉遵守有關法令及善良風俗解釋，由本契約當事人本誠信原則協議之。

第二四條 留存印鑑或簽章樣式

一、甲、乙方應將其基本資料、印鑑樣式留存於丙方處，作為丙方憑以辦理本契約所約定之相關事宜。

二、甲、乙方就各種書類或相關文件所蓋之印鑑如與丙方留存之印鑑相符，丙方據此所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，丙方不負損害賠償之責。

三、甲、乙方之基本資料、留存印鑑有變更、掛失或毀損時，應儘速主動通知丙方並辦理變更手續。丙方對於未變更完成前，依原留印鑑樣式所為信託財產之支付或其他事務處理，均屬有效。

四、甲、乙方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於丙方處之印鑑樣式。

第二五條 契約分存及簽署

一、本契約書壹式正本貳份，經立契約書人簽章後生效（甲方簽署於附件一委託人暨信託不動產明細表），並由乙、丙方各持正本乙份。個別甲方、丁方及戊方則由丙方於影本上切結「與正本無誤」後收執本契約書條款影本。

二、個別甲方及乙方於簽訂本契約並辦理不動產信託移轉登記後即為本信託之受益人。附件一所示甲方未全體簽署時，則以實際簽約及辦理不動產信託登記之個別甲方為本契約之委託人。

三、甲、乙、丙、丁、戊五方同意本契約之簽約程序，由甲方先行辦理簽約事宜，俟乙方確認簽署本契約之個別甲方後，再由乙方配合簽約用印，最後再由丙、丁、戊方完成本契約之簽署及填具本契約之立約日期。本契約之騎縫章則由乙方、丙方及丁方蓋印即可，個別甲方免予簽蓋騎縫章。其後，如有本專案其他未簽訂本契約之個別地主欲簽訂本契約時，由該個別地主、乙方及丙方另行簽訂「加入信託同意書」及辦理不動產信託移轉登記予丙方後，即視為本契約之委託人(甲方)。

第二六條 其他未盡事宜

一、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

二、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

三、甲方及乙方同意丙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與丙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方及乙方之個人資料，且亦授權丙方得向前揭機構蒐集甲方及乙方資料。

四、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為： 0800-031-111。

五、委託人同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知 貴行停止對本人之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。

（以下空白）

附件一：委託人名冊暨信託不動產明細表

立約人業已於合理期間審閱(至少攜回審閱五日)前開全部條款，其中第一、二、六、七、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、二一、二二、二四、二五、二六條屬契約特別重要內容(含風險揭露事項)，經說明後立約人業已充分瞭解，甲方並同意另行簽署「第一商業銀行不動產信託契約書重要條款及風險告知確認書」，此確認書為本契約之一部分，與本契約具有同一效力。

乙方簽章確認：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

並承諾簽立本契約，簽章於後。（以下為簽署頁）

分行	
主管	核對親簽

立信託契約書委託人（甲方）：○○○等人，

詳如附件一委託人名冊暨信託不動產明細表

身分證統一編號：

住　　址：

立信託契約書委託人（乙方）：○○建設股份有限公司

分行	
主管	核對親簽

法定代理人：董事長

統一編號：

住　　址：

電　　話：

印　鑑　樣　式（任憑一式有效）	
甲式	乙式

立信託契約書受託人（丙方）：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：　董事長　董瑞斌

統　一　編號：05052322

地　　址：臺北市重慶南路一段三十號

立信託契約關係人（丁方）：東亞建築經理股份有限公司

法定代理人：董事長　曹奮平

統　一　編號：22661399

地　　址：臺北市忠孝東路二段 94 號 9 樓

立信託契約關係人（戊方）：第一商業銀行股份有限公司　　分行

法定代理人：經理

統　一　編號：

地　　址：

中　　華　　民　　國　　年

附錄九　合約或報價單影本

估　價　單

TO: 李總經理
電話 : (02)23931298
傳真 : (02)23952199

威堡建設股份有限公司　台照

工程名稱 : 新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地測量工程(含建築線申請)

	項目	單位	數量	單價	金額	備註
1	都市計畫樁位測定	式	1.0	20,000	20,000	
2	現況圖測繪	式	1.0	55,000	55,000	
3	內業整理及圖說繪製	式	1.0	20,000	20,000	
4	面積計算及成果製作	式	1.0	100,000	100,000	
5	建築線申請	式	1.0	50,000	50,000	
6	測量技師簽證	式	1.0	15,000	15,000	
7	營業稅	式	1.0	5%	13,000	
總計 新臺幣貳拾柒萬參仟元整					273,000	

附記 1.本估價單若蒙同意委託，請於本欄簽名後傳真回本公司以便安排測量事宜。
2.本工程無預付款，繳交成果同時請領全部工程款。

緯達測量有限公司
負責人:賴 振 炎
地址:22065新北市板橋區民族路69巷1號
電話:(02)2956-0833 傳真:(02)2956-3770
E-mail：waidar.com@msa.hinet.net
日期:中華民國 104 年 10 月 14 日

威堡建設股份有限公司 28843191 負責人:李治明 TEL:02-23931298 台北市中正區愛國東路71巷1弄1號1樓

『新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地辦理都市更新申請案』
委託規劃合約書

立合約書人　威堡建設股份有限公司（以下簡稱甲方）
安邦工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)

茲就甲方委託乙方辦理新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新申請案規劃事宜，經甲乙雙方同意後訂立本合約書條款如下：

第 一 條 委託規劃案名稱

「新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地辦理都市更新申請案」（以下簡稱本案）。

第 二 條 委託規劃範圍

本案規劃範圍位於新北市淡水區中正東路一段東側、竿蓁二街北側附近地區，包含海鷗段 768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862 地號等 15 筆土地，如附圖一；實際申請範圍及面積應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第 三 條 委託工作事項內容

乙方工作事項包含都市更新事業計畫(含更新單元劃定)、都市更新權利變換計畫及更新成果備查作業之書圖製作，並向新北市政府申請審議核准等工作，計畫書詳細內容依據新北市政府所訂都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫等審查項目擬定。

乙方除應辦理報告之修訂、必要之簡報說明及其他相關事項，並需依都市更新程序負責召開及列席相關法定會議，不得藉故拖延或要求增加給付。

第 四 條 合約總價及付款辦法

一、本案合約總價為新臺幣伍佰萬元整(含稅)。

二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分八期撥付乙方，各期付款方式如下：

（一）第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後七日內，給付乙方新臺幣伍

拾萬元整，以作為工作開展之費用。

（二）第二期款：乙方擬具都市更新事業計畫（併更新單元劃定），送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣伍拾萬元整。

（三）第三期款：都市更新事業計畫（併更新單元劃定）經新北市政府辦理公開展覽，於公開展覽結束後七日內，給付乙方新臺幣陸拾萬元整。

（四）第四期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣玖拾萬元整。

（五）第五期款：乙方擬具權利變換計畫，送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣壹佰壹拾萬元整。

（六）第六期款：權利變換計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣玖拾萬元整。

（七）第七期款：乙方擬具更新成果報告書併甲方提供之竣工書圖，送新北市政府申請備查之日起七日內，給付乙方新臺幣貳拾伍萬元整。

（八）第八期款：更新成果報告書經新北市政府備查後七日內，給付乙方新臺幣貳拾伍萬元整。

三、上開費用包含：歷次土地及建物謄本申請費、歷次公聽會場地租借、登報與雙掛號通知土地及建物所有權人郵寄費、專家學者出席費、歷次報告書圖製作費。

四、上開費用不包含：建築設計、監造費與都市設計等建築師辦理業務、綠建築認證與標章申請費、地質鑽探費、銷坪計算與產權登記等代書費、三家估價報告與簽證費、土地及建物測量與簽證費、都市更新事業概要作業費、變更事業計畫作業費、變更權利變換計畫作業費、釐正權利變換計畫作業費、交通影響評估與環境影響評估書圖製作與審議費及竣工書圖製作費。

五、乙方得應甲方之實際作業需要，合併提出都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請審議。

第 五 條 工作進度及作業成果

一、本合約規定之履約期限，除另有約定外，一律按日連續計算，並計入例假日、紀念日或其他休息日。

二、乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第一款都市更新事業計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新事業計畫相關文件予甲方審查。

三、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新事業計畫相關文件向新北市政府申請審議。

四、乙方應於接獲新北市政府審查意見後三十日內完成都市更新事業計畫相關文件修訂與再製作。

五、未來若採權利變換方式辦理都市更新時，於接獲新北市政府正式核准都市更新事業計畫公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第二款都市更新權利變換計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新權利變換計畫相關文件予甲方審查。

六、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新權利變換計畫相關文件向新北市政府申請審議。

七、乙方應於接獲新北市政府審查意見後三十日內完成都市更新權利變換計畫相關文件修訂與再製作。

八、未來若委託辦理更新成果備查作業時，於接獲新北市政府正式核准都市更新權利變換計畫公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第三款更新成果備查階段所示資料之日起，三十日內提送更新成果報告書相關文件向新北市政府申請備查。

九、於接獲新北市政府核發更新成果備查公文後，完成本合約。

十、本案辦理期間，因應各主管機關之要求，需由乙方增加其他工作項目時，其工作期限與費用由甲乙兩方另行約定。

第 六 條 甲方之責任

一、甲方應適時協助乙方，協調相關主管機關，以順利推動本案。

二、工作進行期間，甲方須因應乙方要求，提供下列各項資料以利作業：

(一)都市更新事業計畫作業階段

1. 申請基本資料（包括申請者、實施者證明文件，土地所有權人、合法建築物所有權人、土地總面積、合法建築物總面積均超過掛件申請所需比例之同意書正本等）。
2. 土地及合法建築物產權清冊及土地權利證明文件確認。
3. 建築線指示圖（建築師或測量技師師辦理）。
4. 需調閱並清查鄰近建築物使用執照後，依據建築師專業判斷本案更新單元範圍並不包含毗鄰建築物之法定空地，且不會造成毗鄰土地形成畸零地（建築師辦理）。
5. 占用他人土地舊違章建築戶處理協議書。

6. 建築物測量成果報告書圖（測量技師師辦理）。
7. 建築興建計畫（棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等說明及建築面積檢討表、各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖）。
8. 都市設計與景觀計畫（包括建築物之量體、造型、色彩、座落方位、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想、視覺景觀模擬等說明及示意圖）。
9. 防災與逃生避難計畫（包括消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫、動線規劃及配置等說明及示意圖）。
10. 交通影響評估相關書圖資料（如有需要）。

（二）都市更新權利變換計畫作業階段

1. 更新後土地及建築物配置圖（比例尺以可放置 A3 圖紙為準，其不小於五百分之一）（建築師辦理）。
2. 更新後建築物設計圖（包括各樓層平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖，比例尺以可放置A3圖紙為準，其不小於五百分之一）（建築師辦理）。
3. 建築物各單元銷售面積（土地代書辦理）。
4. 土地及建築物鑑價報告（三家不動產估價公司辦理）。
5. 土地及建築物分配之面積、位置及清冊之確認（地主選配，必要時辦理抽籤）。
6. 不參與分配土地所有權人名冊之確認。

（三）更新成果備查作業階段

1. 都市更新事業計畫成果備查申請函用印
2. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
3. 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。
4. 建築物設計圖說。
5. 更新前後建築物面積成果差異對照表。
6. 土地及建物分配清冊
7. 重建費用結算明細表及財務報表
8. 管理委員會申請報備書
9. 管理委員會申請書
10. 區分所有權人會議會議記錄、簽到簿。

11. 確定之住戶規約。

（四）其他

1. 協同出(列)席相關會議、會勘及協助審議期間之重大問題克服。
2. 申請規費、回饋金及其他費用之負擔。
3. 申請文件之用印。
4. 其他應由甲方配合協助事項。

第 七 條 乙方之責任：

一、乙方應依甲方之指示辦理本案，其工作內容應符合甲方之開發計畫目的為目標。

二、乙方應對本合約第三條所提之工作事項內容負責，並應自始至終維護甲方之權益，並在符合相關法令規定之原則下作最經濟及爭取甲方最大權益處理。

三、工作期間乙方有義務向甲方報告已完成之進度及內容，並依甲方要求舉行工作報告會議。

四、甲方所提供之資料暨乙方因本工作所知悉甲方之秘密，乙方有代為保密之義務。

五、乙方非經甲方同意不得以甲方及其負責人之名義對外做類似廣告之宣傳活動。

六、乙方如有違反本合約或其他法令之行為，甲方得隨時終止本合約；乙方不得再行請求任何未領之報酬或已支出之費用，並賠償甲方因此所產生之損害。

七、如有逾期，每逾一日，需賠償服務酬金總額仟分之壹予甲方以彌補損失；若逾期超過三十日，甲方得要求解約，雙方就已完成之工作成果，雙方協議結算服務酬金並互為找補。但因政令改變、天災等不可抗拒因素、甲方資料提供因素，或因甲方與土地所有權人協議因素，而致逾期者，不在此限。

第 八 條 延滯付款：

甲方未依第四條付款辦法規定期限付款達三十日以上時，乙方得暫時停止工作；達六十日以上時，乙方得以書面通知甲方終止本合約，雙方協議結算服務酬金並互為找補。

第 九 條 合約終止：

本合約因政策或法令變更、災變或不可抗力因素而停止本合約執行時，甲方應以書面通知乙方終止本合約，並依雙方協議結算服務酬金。

第 十 條 合約修訂及特別約定：

本合約條文如有未盡事宜，經雙方同意後補充之，並以書面為憑，視為合約之一部分。

若更新單元範圍有調整或擴大之需要，有關服務費用由甲乙雙方另行協議。

第 十一 條 訴訟管轄：

如發生爭執，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第 十二 條 合約份數：

本合約正本貳份由甲乙雙方各持壹份；副本貳份由甲乙雙方各持壹份；印花稅由甲乙雙方自貼。

立合約書人

甲　　方：威堡建設股份有限公司

負 責 人：李治明

統 一 編 號：28843191

聯 絡 地 址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯 絡 電 話：(02) 2393-1298

乙　　方：安邦工程顧問股份有限公司

負 責 人：郭建興

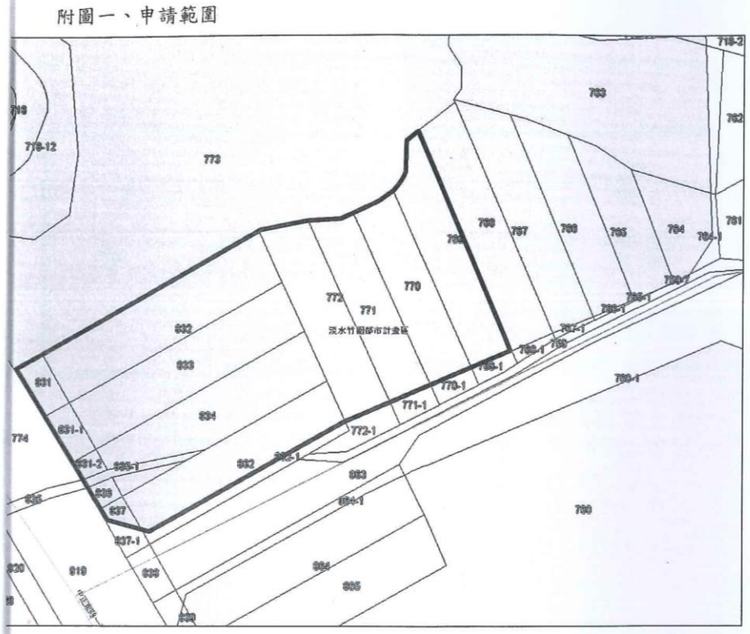
統 一 編 號：23749274

聯 絡 地 址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯 絡 電 話：(02) 8923-6788

中　華　民　國　105　年　1　月　13　日

附圖一、申請範圍



附錄九-4

臺灣省土木技師公會
TAIWAN PROFESSIONAL CIVIL ENGINEERS ASSOCIATION
會址：新北市板橋區三民路二段 37 號 12 樓 A3
12F.-A3, No.37, Sec. 2, Sanmin Rd.,
Banqiao Dist.,New Taipei City 22069, Taiwan (R.O.C.)
TEL：886-2-89613968　FAX：886-2-29641159　E-mail:mail@twce.org.tw

建築物現況鑑定應繳交公會事業費計算標準如下：

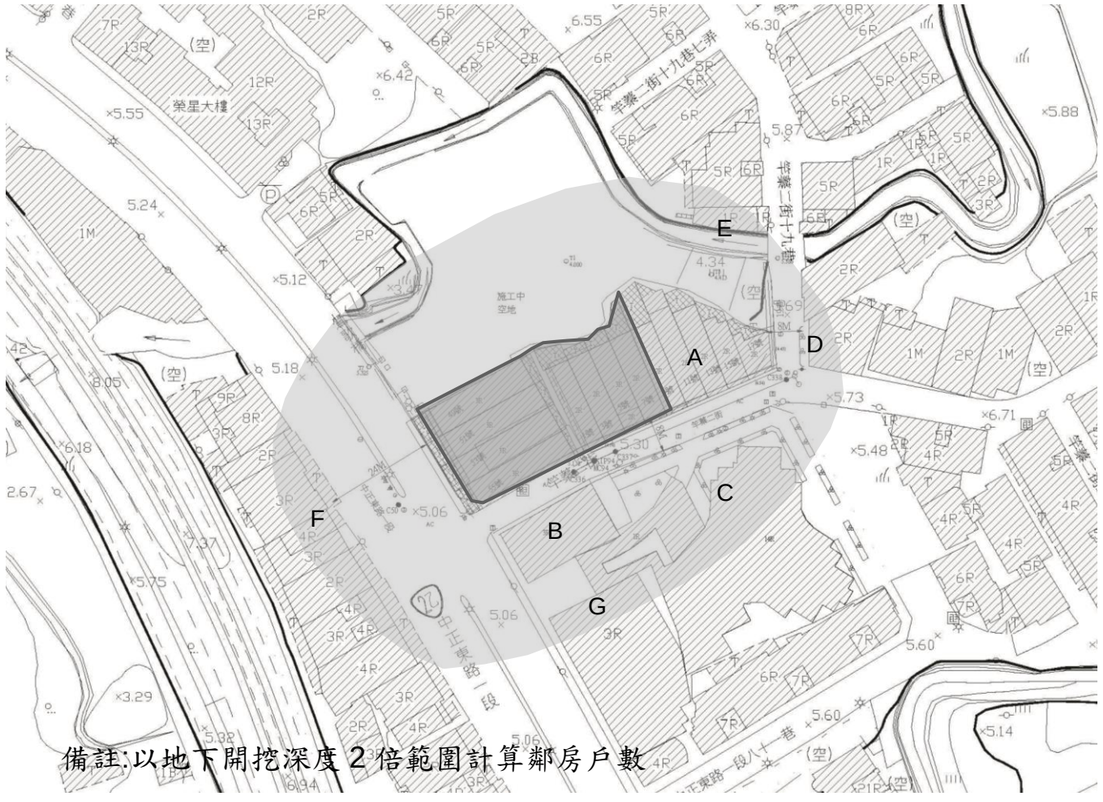
項次	單位級距 戶(平方公尺)	每單位鑑定費若為： 元/戶(元/100 平方公尺)	事業費係數	每單位繳交行政費計算標準:元/戶(元/100 平方公尺)
1	達一戶~二十戶 100~2000(平方公尺)	8,000 元以上，每案不得低於 20,000 元	20%	1,600 元以上，每案不得低於 4,000 元
2	達二十一戶~三十戶 2001~3000(平方公尺)	7,200 元以上	20%	1440 元
3	達三十一戶~五十戶 3001~5000(平方公尺)	6,400 元以上	20%	1280 元
4	達五十一戶~一百戶 5001~10000(平方公尺)	5,600 元以上	20%	1120 元
5	達 101 戶~200 戶 10001~20000(平方公尺)	4,800 元以上	20%	960 元
6	達 201 戶~500 戶 20001~50000(平方公尺)	4,200 元以上	20%	840 元
7	達 501 戶~800 戶 50001~80000(平方公尺)	3,600 元以上	20%	720 元
8	達 801 戶~1000 戶 80001~100000(平方公尺)	3,000 元以上	20%	600 元
9	達 1001 戶以上 100001(平方公尺以上)	2,800 元以上	20%	560 元

針對淡水區海鷗段 768 等 15 筆土地，因興建建物須鄰房現況鑑定，依所提示以 233 戶為估價計算，共計鑑定費為:

4,200/戶*233 =新台幣 978,600 元

備註:戶數超出或低於原估計戶數則以上開計費標準計算。

報價人:陳坤成土木技師(台工登字第 8223 號)



備註:以地下開挖深度 2 倍範圍計算鄰房戶數

新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新計畫新建工程鄰房鑑定戶數統計表

區域	NO	地址	地上樓層,A	地下樓層,B	頂樓加蓋層,C	門牌/層,D	小計戶數=(A+B+C)xD	備註
A	1	新北市淡水區竿蓁二街11、13號	2	0	1	2	6	
B	2	新北市淡水區竿蓁二街15、17號	2	0	0	1	2	透天
B	4	新北市淡水區中正東路一段57、59號	3	0	1	1	2	透天
C	6	新北市淡水區中正東路一段61之1、61之2、61之7、63、63之2號	13	0	0	5	65	麗景
C	7	新北市淡水區中正東路一段61、61之3、61之5、61之6、63之1號	14	0	0	5	70	麗景
C	8	新北市淡水區中正東路一段61~61之3、61之5~61之7地下室	0	3	0	17	51	麗景(鑑定部分)
D	9	新北市淡水區竿蓁二街21、23號	2	0	0	1	2	
D	10	新北市淡水區竿蓁二街19巷2、4號	2	0	0	2	4	
E	11	新北市淡水區竿蓁二街19巷3號	5	0	0	1	5	
E	12	新北市淡水區竿蓁二街19巷3號旁鐵皮屋	1	0	0	1	1	
F	13	新北市淡水區中正東路一段8號	7	0	0	1	7	
F	14	新北市淡水區中正東路一段10~32號(雙號)	2	0	0	6	12	透天
G	15	新北市淡水區中正東路一段65、67號	3	0	0	2	6	
合計							233	

TO：威堡建設股份有限公司

建 築 經 理 服 務 報 價 單

新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案

本公司擬為您提供以下的服務及服務費用如下：

壹、服　務　項　目

1.工程進度查核及憑證估驗

(1)定期提供工程進度查核報告書予業主及融資銀行。

(2)配合業主及融資銀行之需要，按融資銀行建築融資撥付計畫進度，提出工程查核、估驗報告書予業主及融資銀行，俾利融資銀行辦理撥款之審核。

2.銷售查核及價金查核

客戶預定買賣契約書及收款信託專戶價金之查核，並定期提供銷售查核報告書予業主、融資銀行及信託部，以說明承購戶所繳之預售屋價金應交付信託與實際信託交付信託之金額是否相符、有無延遲交付之情事。

3.財務稽核

業主申請動撥預售屋價金時，配合融資銀行之需要，依業主提供本都市更新案工程款及稅費之支付憑證，出具預售屋價金財務稽核報告書，俾利融資銀行辦理撥款之審核，相關資金之動支需同時符合融資銀行之規定。

4.都市更新相關費用查核報告

業主申請動撥都市更新相關費用週轉金時，配合融資銀行之需要，依業主提供本都市更新案相關支付憑證，出具週轉金查核報告書，俾利融資銀行辦理撥款之審核。除請領本都市更新案核定報告書中所載之都市更新事業實施總經費成本明細表等相關費用外，不得供作其他用途，相關資金之動支需同時符合融資銀行之規定。

5.融資期間出具相關說明予融資銀行

配合業主於都市更新期間提供書面予融資銀行，說明本案撥款、產權信託、產權登記期間及各項融資撥付等，以利業主於本案相關作業。

貳、服　務　費　用

上述服務項目以都市更新事業計畫核定版內（都市更新事業實施總成本表）所載重建費用千分之四‧五計，承蒙　貴公司不吝指教特以新台幣壹佰貳拾萬元整計收服務費用（以上均不含加值型營業稅）。

洽詢專線：(02)8978-6262 轉 315
0953-666-465
E-Mail ：vicky800123@gmail.com
黃齡瑩　108.08.20

台灣銀行投資-----
臺億建築經理股份有限公司

附錄十　　協調說明會資料

■ 104 年 2 月 14 日大範圍公聽會資料(本案報核前)

中華民國104年2月3日

交寄大宗雙掛號函件執據
電話：02-89236788

寄件人代表：安邦工程顧問股份有限公司

編號	掛號號碼	姓名	郵遞區號	寄達地址
1	062291	王	25147	
2	062292	吳	25147	
3	062293	吳	110	
4	062294	吳	25158	
5	062295	李	25147	
6	062296	林	24442	
7	062297	林	25147	
8	062298	張	25147	
9	062299	張	25147	
10	062300	張	25147	
11	062301	張	25147	
12	062302	陳	251	
13	062303	陳	25147	
14	062304	陳	25147	
15	062305	楊	23566	
16	062306	謝	25147	
17	062307	有限責任新北市淡水信用合作社	25158	新北市淡水區草東里中正路６７號
18	062308	華南商業銀行股份有限公司	11073	臺北市信義區松仁路１２３號
19	062309	合作金庫商業銀行股份有限公司	10047	台北市中正區館前路７７號
20	062310	有限責任淡水第一信用合作社	25158	新北市淡水區草東里１６鄰中正路６３號
21	062311	新北市淡水區竿蓁里 王信崇里長	251	新北市淡水區竿蓁里9鄰竿蓁二街36巷2號1樓
22	062312	新北市淡水區公所	25158	新北市淡水區中正路65號
23	062313	新北市政府都市更新處	22066	新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
24	062314	宋立垚 教授	10608	臺北市忠孝東路三段1號台北科技大學建築系
25	062315	沈健雄建築師事務所	106	台北市忠孝東路三段217巷3弄10號3樓
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				

雙掛號函件共　26　件
共　　元

郵件查詢輸入 14 碼資料如下:
****** 220069 18
郵件號碼 局號碼 類別碼

「擬訂新北市淡水區海鵬段764地號等20筆土地都市更新事業計畫案」公聽會簽到簿

一、時間：中華民國104年2月14日（星期六）晚上7時整

二、地點：新北市淡水區竿蓁一街120號(竿蓁林福德宮土地公廟)

三、主持人：李治明

四、出席人員：

（一）有關機關代表：
新北市政府都市更新處
新北市淡水區公所

（二）專家學者：
國立臺北科技大學建築系暨建築與都市設計研究所　宋教授立垚
國立臺北大學古典文獻與民俗藝術研究所　曾教授漢珍

（三）當地居民代表：
新北市淡水區竿蓁里長　王里長信崇

（四）所有權人：

姓名或單位欄	簽名欄	姓名或單位欄	簽名欄
張		張	
王		張	
吳		張	
吳		陳	
李		陳	
林		楊	
林		謝	
張			

（五）他項權利人：

姓名或單位欄	簽名欄	姓名或單位欄	簽名欄
有限責任淡水第一信用合作社		有限責任新北市淡水信用合作社	
合作金庫商業銀行股份有限公司		華南商業銀行股份有限公司	

（六）實施者：
威堡建設股份有限公司：李治明

（七）規劃團隊：
陳貞彥建築師事務所：陳貞彥
沈健雄建築師事務所：沈健雄
安邦工程顧問股份有限公司：郭建芳

「擬訂新北市淡水區海鷗段 764 地號等 20 筆土地」
都市更新事業計畫案公聽會會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 2 月 14 日（星期六）晚上七時整

二、地點：新北市淡水區竿蓁一街 120 號

三、主席：李治明

四、出席（與會）人員：詳簽到簿

五、會議紀錄　　紀錄：羅盈盈

(一)主席致詞

感謝各位地主鄉親參與本次都市更新事業計畫案公聽會，今天公聽會的召開，邀請到專家學者、里長參與，並有專業團隊來此為鄉親說明。希望透過這次公聽會讓地主鄉親能了解本案之規劃內容，以落實地主鄉親對於本案的期盼。接下來就由本案顧問團隊向各位說明今天的簡報內容。

(二)規劃團隊簡報

由安邦工程顧問股份有限公司郭建興總經理及沈健雄建築師事務所沈健雄建築師，針對辦理緣起與法令依據、都市更新事業計畫及建築規劃設計內容進行說明(略)，其中有關簡報 P6 本案環境評估指標誤植，已依 103 年 5 月 1 日實施之「新北市都市更新單元劃定基準」修正。

(三)專家學者、相關單位與居民意見

⊙宋立垚教授

1.都市更新獎勵值未來會縮減，提醒本案需把握時程送審，一個都市更新的成功需花費許多年，若能達到百分之百協議合建，則可縮短時程。

2.建築設計部分，本案基地為長形，建築師巧妙的將建築配置於左邊，建蔽率不大，建議地下室垃圾處理及綠建築可加強，另本案建築坪數規劃有大坪數也有小坪數，讓地主有較多的選擇，滿足地主需求。

⊙王信崇里長

我把時間留給住戶，希望大家能盡量發問。

⊙地主王　　先生

1. 是否能把目前規劃建築量體計算，如何能保障地主權益讓現住戶分回坪數較多?

2. 有關同意書部分有疑慮，同意書簽署後若條件談不攏是否可撤回同意書?擔心會有文林苑一樣的情形。

(四)意見回應與說明

⊙安邦工程 郭建興總經理

1.有關獎勵值預估有把握可爭取約 30%、容積移轉約 30%，建築師也依此獎勵值去規劃建築量體約 18 樓，後續實施者會依此基礎跟地主說明未來分配方式。

2.有關同意書部分，簡報 P16 頁為同意書格式，同意書於後續掛件後會有公開展覽的程序，若本案百分之百同意，依規定公開展覽可縮為 15 天，若未達百分之百則公開展覽為 30 天。在公開展覽期間會舉辦公辦公聽會邀請地主參與，公開展覽結束之後同意比例就會定案，在公開展覽期間地主若不同意可撤回同意書，撤回同意書若比例不夠，依過往經驗實施者可於限期內補同意書到門檻。

(五)主席結論

感謝各位在百忙之中抽空參加，由於都市更新獎勵值未來會縮減，希望能把握時間讓同意比例達事業計畫門檻半年內送件，實施者與更新團隊後續將會繼續努力，推動本案之都市更新事業。

(六)散會：中華民國 104 年 2 月 14 日（星期六）晚上八時整

主席：李治明 （簽章）

紀錄：羅盈盈 （簽章）

擬訂新北市淡水區海鷗段764地號等20筆土地都市更新事業計畫案 公聽會

實施者：
威堡建設股份有限公司
顧問團隊：
安邦工程顧問股份有限公司
陳貞彥建築師事務所
沈健雄建築師事務所

中　華　民　國　104　年　02　月　14　日

新北市都市更新作業程序

都市更新事業概要
1. 非政府劃定更新地區由住戶依都市更新條例自行申請劃定都市更新單元
2. 檢附自行劃定都市更新單元檢核表
3. 併送都市計畫草案（如有需要）
4. 門檻：人數：1/10、面積：1/10
5. 審查時程：約6個月

都市更新事業計畫
1. 檢附自行劃定都市更新單元檢核表
2. 規劃設計圖定案
3. 爭取都市更新獎勵值並確認面積樓層
4. 送件門檻：人數2/3、面積3/4
5. 審查時程：約10~12個月

都市更新權利變換計畫
1. 更新前後權利價值估價
2. 住戶選配更新後房屋及地下室停車位
3. 權利變換計劃報核
4. 審查時程：約10~12個月

都市更新事業執行
1. 申請建照、舊建築物拆除
2. 施工興建
3. 時程：約30~36個月

二、辦理緣起

- 一. 都市更新說明
- 二. 辦理緣起
- 三. 事業計畫內容
- 四. 建築規劃設計

簡報提綱

5.跨街廓更新單元之劃設，其中一街廓之更新單元基地，應符合1.或2.或3.之規定，且一次完成更新。

2.臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，且面積1500平方公尺以上

都市計畫道路

3.臨接二條以上計畫道路，且面積1000㎡以上

都市計畫道路

1.完整之計畫街廓

4.臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，千平方公尺以上。

且(1)相鄰土地業已建築完成，無法合併更新者。
(2)更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。

已興建完成

基準所稱計畫道路、現有巷道，應同時符合下列規定：
(一)道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。
(二)基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。

一、都市更新說明

未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標

於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達三十年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列所列指標二項以上。

一	擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。
二	擬申請之更新單元內無電梯設備之之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達二分之一以上。
三	擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達二分之一以上。
四	擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。
五	擬申請之更新單元符合下列規定之一者： （一）非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。 （二）工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達八公尺。
六	擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元三百公尺範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： （一）計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺，且開闢後整體通行淨寬達四公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至以供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺。 （二）計畫道路以外者：面積達二百平方公尺或該公共設施用地之百分之五十。
七	擬申請之更新單元位於下列地區之一者： （一）位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）三百公尺範圍內。 （二）位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達０・五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 （三）位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。
八	擬申請未位於山坡地之更新單元面積在三千平方公尺以上且建築物總投影面積占更新單元面積達二分之一以上者。
九	擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： （一）更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者： 1. 於七十八年五月五日內政部台內營字第六九一七0號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或卻有疑慮者，其棟數比例達二分之一以上。 2. 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達二分之一以上。 （二）更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比例達三分之二以上。

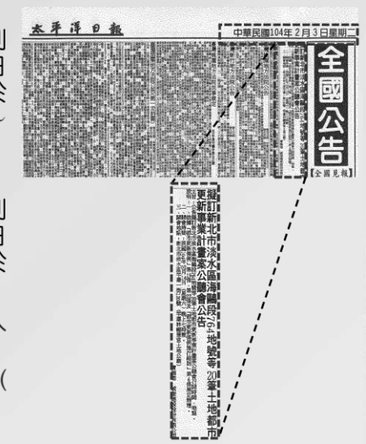
此項環境評估指標誤植依103年5月1日實施之「新北市都市更新單元劃定基準」修正。

- 本案更新單元座落於新北市淡水區中正東路一段東側、中正東路南側一段21巷、竿蓁二街19巷西側、竿蓁二街北側所圍之街廓南側。
- 本案依『都市更新條例』第11條、19條規定，於今日依法舉辦公聽會後，將逕行擬具都市更新事業計畫連同公聽會紀錄向新北市政府申請核准實施更新。
- 本公聽會係依「都市更新條例施行細則」第6條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加。

104.02.03通知函

擬訂新北市淡水區海鷗段764地號等20筆土地都市更新事業計畫公聽會開會通知單

- 刊登報紙
  依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於10日前刊登於太平洋日報3日(104.02.03～104.02.05)。
- 張貼公告
  依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於10日前張貼於竿蓁里辦公處。
- 土地及合法建築物所有權人及其他權利關係人通知
  於104.02.03以掛號附回執(雙掛號)寄出。



三、事業計畫內容

■實施者：

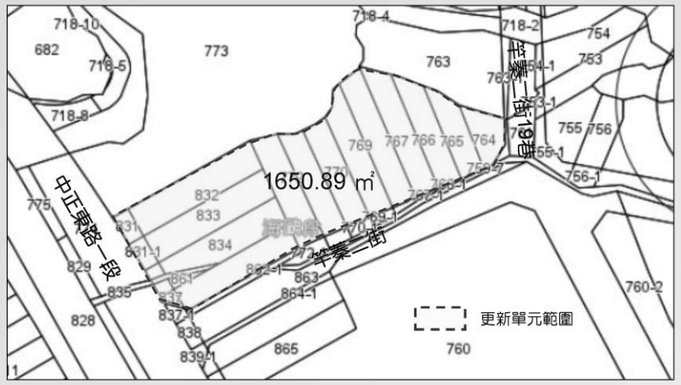
威堡建設股份有限公司

■顧問團隊：

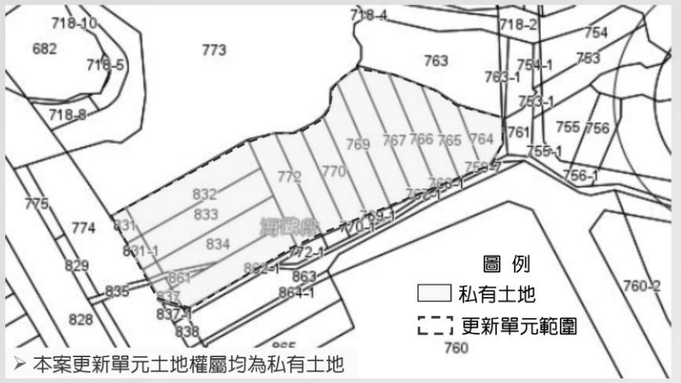
安邦工程顧問股份有限公司

陳貞彥建築師事務所

沈健雄建築師事務所



更新單元範圍包括新北市淡水區海鷗段三小段764、765 、766 、767、 768、 769、 770、 771 、772、 831 、831-1、831-2 、832、 833、 834、 835-1、 836、837 、861及862地號等20筆土地，土地面積為1,650.89㎡平方公尺。



➢ 本案更新單元土地權屬均為私有土地

土地權屬（管理機關）	土地面積（㎡）	比例（%）	筆數
私有土地	1,650.89	100.00	20
合計	1,650.89	100.00	20

- 位置：位於新北市中正東路一段東側、中正東路南側一段21巷、竿蓁二街19巷西側、竿蓁二街北側所圍之街廓南側。
- 交通動線：現況以中正東路一段及竿蓁二街作為主要出入道路，位於捷運淡水站及紅樹林站之間。

項 目	更新地區（單元）類型		
	政府劃定		民間劃定
	迅行劃定	優先劃定	申請劃定
私有土地及私有合法建築物所有權人	1/2	3/5	**2/3**
私有土地及私有合法建築物面積	1/2	2/3	**3/4**

都市更新事業計畫申請應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

■ 各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

擬訂新北市淡水區海鷗段764地號等20筆土地都市更新事業計畫同意書

我本人／OOO／同意／威堡建設股份有限公司／提供實施者擬具之「擬訂新北市淡水區海鷗段764地號等20筆土地都市更新事業計畫案」，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄰積市區		
地段		
小段		
地號		
土地面積(㎡)		
權利範圍		
持分面積(㎡)		

二、建物

建號		
建物門牌		
基地 地段		
基地 小段		
基地 地號		
建地坐落基地面積(㎡) 共同使用 主建築物面積(A)		
建地坐落基地面積(㎡) 共同使用 附屬建物面積(B)		
建地坐落基地面積(㎡) 共同使用 面積(C)		
建地坐落基地面積(㎡) 共同使用 權利範圍(D)		
建地坐落基地面積(㎡) 共同使用 持分面積 E=C*D		
權利範圍(F)		
持分面積(㎡) (A+B+E)*F		

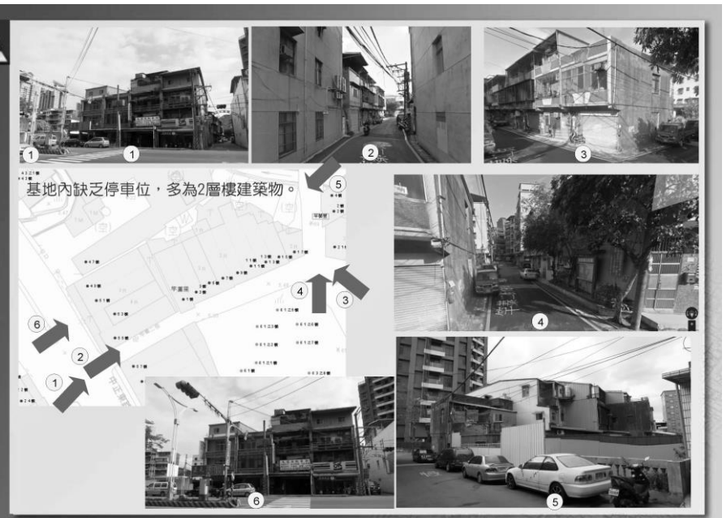
(簽名蓋章欄)

共同委託人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(如係本國自然人者填統一編號等資料)

中 華 民 國 年 月 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且同意貴權限於威堡建設股份有限公司擬具之「擬訂新北市淡水區海鷗段764地號等20筆土地都市更新事業計畫案」使用，恕此修改用。



- 本更新單元位處第四種住宅區，周圍多為第四種住宅區，北側公共設施有百齡公園、新北市政府警察局淡水分局中山路派出所。

註：都市計畫內容以核定之計畫圖為準

細部計畫及其圖說

細部計畫	100年1月發布實施「變更淡水(竹圍地區)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」	
使用分區	第四種住宅區(建蔽率:50%，容積率:240%)	合計：1,650.89㎡

19

申請都市更新獎勵項目

申請容積項目		獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
容積獎勵	五、更新單元之整體規劃設計（上限20%）		
	（一）A1:建蔽率	198.11	5.00
	六、留設大面積開放空間、退縮人行步道（最高30%）	807.90	20.39
	七、綠建築	237.73	6.00
	容積獎勵合計	1,243.73	31.39
	檢核:上述合計＝32.69%＜50%，OK	1,243.73	31.39
	容積移轉	1,240.06	31.30
合計		2,483.79	62.69

註：申請獎勵額度以建築師規劃圖面計算調整，未來須以新北市政府實際核定之獎勵額度為主。

22

都市更新事業成本

總項目	項目	單價(元)	總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用	455,321,169	**455,321,169**
	二、公共及公益設施	0	
貳、權利變換費用	一、調查費	8,870,390	**84,486,509**
	二、更新前土地及建物測量費用	300,000	
	三、土地改良物拆遷補償費用	54,625,759	
	四、合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	18,880,360	
	五、地籍整理費	1,700,000	
	六、審查費用	110,000	
參、貸款利息	貸款利息	22,332,509	**22,332,509**
肆、稅捐	印花稅、營業稅等	5,726,174	**5,726,174**
伍、管理費用	一、人事管理費用	27,030,422	**138,395,760**
	二、銷售管理費	**36,040,562**	
	三、風險管理費	75,324,776	
陸、容積移轉費用	容積移轉費用	32,809,681	**32,809,681**
更新事業實施經費總計			**739,071,801**

註：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審議原則」提列，後續依權利變換計畫為準。

25

計畫目標

■促進土地有計畫再開發利用

► 本案透過重新規劃設計，改善基地建物狹小、老舊等窳陋之居住生活環境，並配合都市計畫使用及發展定位，消除現有土地低度使用，在緊密城市發展的原則下，對本區土地資源作有效合理之利用。

■創造安全無虞之生活空間

► 利用本次都市更新之契機，透過整體規劃與開發，並退縮建築留設防火空間與鄰棟間隔，加強通風與防災，並可改善原來狹窄之現有巷道所造成消防及治安死角，增進都市公共安全。

■改善實質居住品質空間

► 透過本案期能以規劃舒適人行步道、提供充足停車空間、改善窳陋居住環境、解決佔用問題、提升防災應變能力、美化市容觀瞻，以提升土地使用效率，復甦都市生活機能，達成改善地區實質居住環境品質之終極目標。

■美化市容，塑造新的都市景觀

► 留設人行步道，提供大眾安全、舒適及便利之徒步環境，加強植栽綠化，以增進空間視覺美感，並以新的現代化建築取代原有老舊建築物，調和都市景觀，並可美化市容。

20

容積獎勵項目及其應負擔之成本

■ 本案容積獎勵項目

➢ 大部分透過規劃設計及基地條件取得，僅容積移轉，需納入共同負擔，由權利變換相關人依比例負擔。

➢ 區外容積移轉由實施者代墊出資，其購買送出基地（移入容積）所需之經費暫以公告現值之85%計算，納入都市更新共同負擔。

■ 容積移轉費用負擔及分配方式

➢ 區外容積移轉基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，該取得費用納入共同負擔，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。

23

實施方式及費用分擔

■實施方式

本都市更新事業計畫將以「權利變換」方式實施。

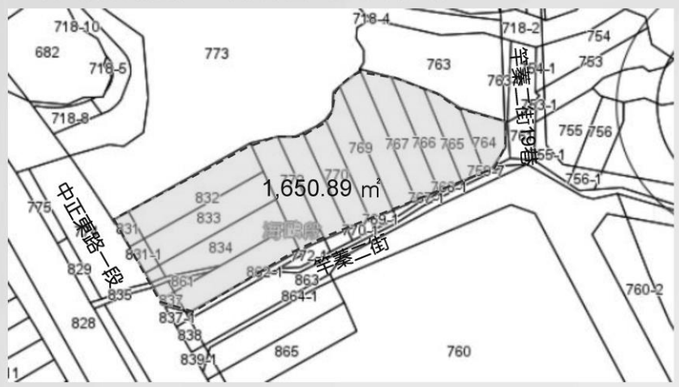
■費用負擔

本案都市更新事業之相關辦理費用，均由實施者先行以提供資金方式，參與都市更新事業之實施。該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。

26

處理方式及其區段劃分

➢ 本更新單元範圍採全區拆除後重建方式進行更新



21

土地使用與配置計畫

■ 使用分區:第四種住宅區
■ 更新單元面積:1,650.89㎡
■ 開發規模:
地下層4層、地上層18層
■ 結構系統:
鋼筋混凝土(RC)
■ 停車位:
82部汽車、85部機車
■ 總戶數:
85戶

24

拆遷安置計畫

■合法建築物之補償與安置

► 依都市更新條例第36條規定，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。
► 依崔媽媽基金會2013年度各（行政區）租金統計。本案擬租金補貼600元/坪/月

■違章建築物之補償

► 依都市更新條例第36條規定，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。其面積依據實際測量結果計算。

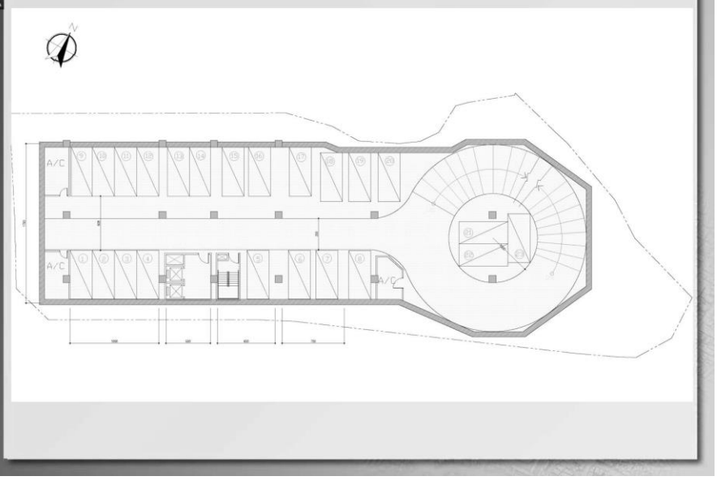
27

預估實施進度表

1.104年2月召開事業計畫公聽會
2.104年5~8月事業計畫送新北市府審議
3.104年8~9月市府公開展覽與公辦公聽會
4.104年9月～ 105年3月都更委員會審議
5.105年3~4月事業計畫核定
6.105年4~5月召開權利變換計畫公聽會
7.105年6~7月權利變換計畫送市府審議
8.105年7~105年8月市府公開展覽與公辦公聽會
9.105年8月~106年2月都更委員會審議
10.106年2月~3月權利變換計畫核定
11.106年3月~6月申請建照
12.106年8月~109年4月新建工程
13.109年5月~7月申請使用執照
14.109年10月~11月產權登記暨交屋

| 項次 | 作業項目 | 辦理時間 | | |

建築圖面 地下二層

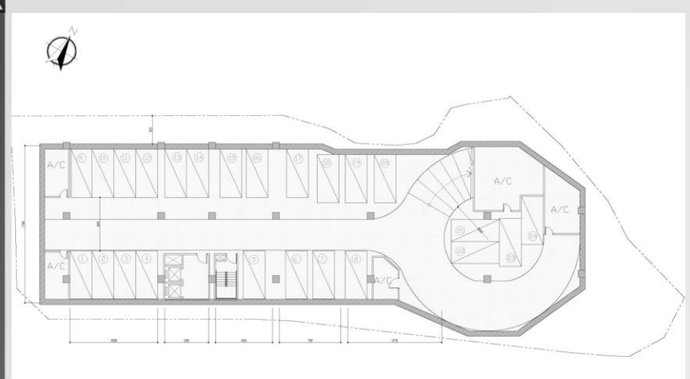


37

建築圖面 地下三層

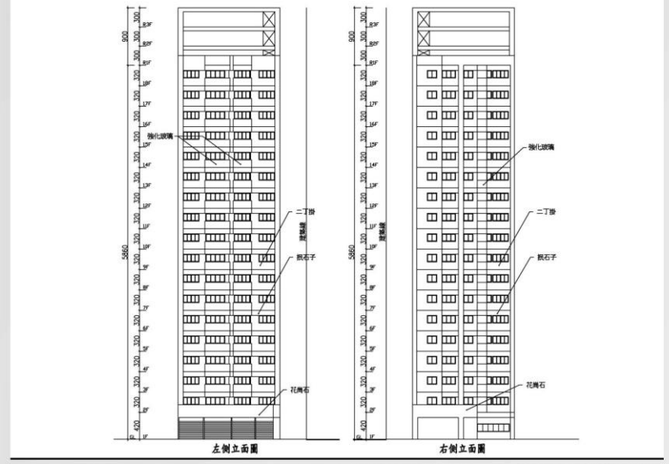
38

建築圖面 地下四層



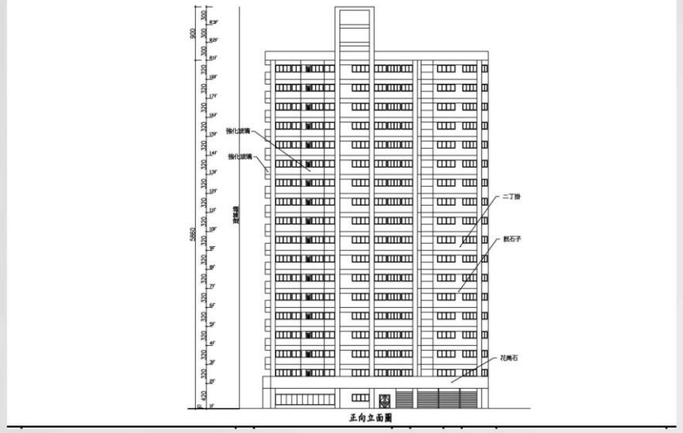
39

建築圖面 左右側立面圖



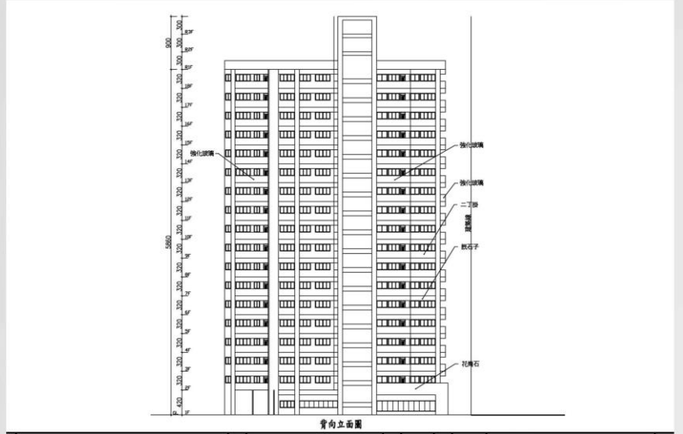
40

建築圖面 正向立面圖



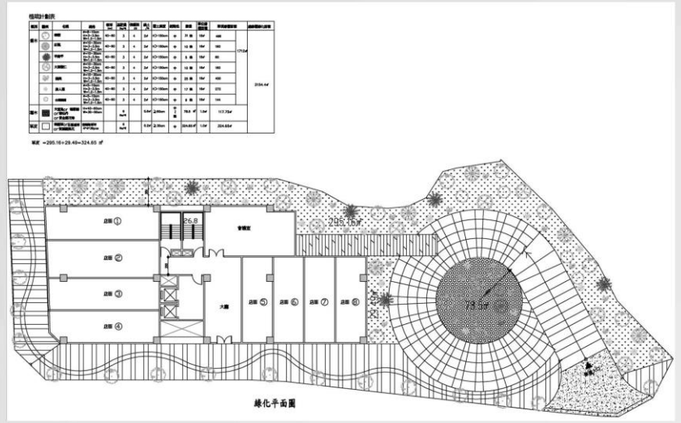
41

建築圖面 背向立面圖



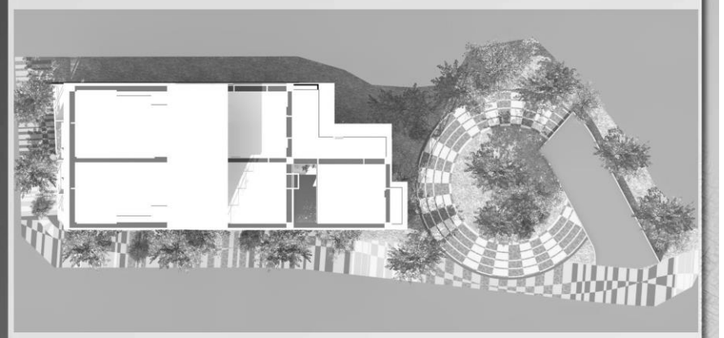
42

建築圖面 綠化平面圖



43

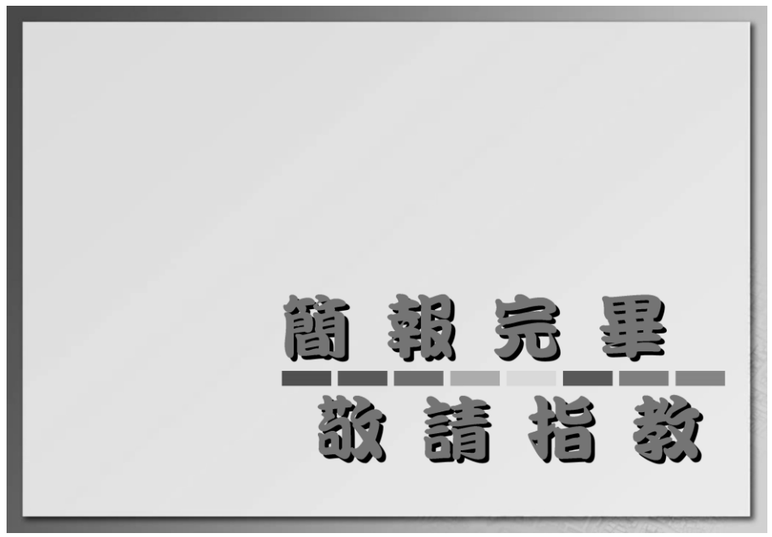
建築圖面 景觀配置



44

建築圖面 透視圖

45



■ 105 年 11 月 18 日鄰地協調說明會資料

中華民國105年11月7日

交寄大宗雙掛號函件執據
電話：02-89236788

寄件人代表：安邦工程顧問股份有限公司

編號	掛號號碼	姓名	郵遞區號	寄達地址
1	095961	王	25147	
2	095962	林	24442	
3	095963	張	25147	
4	095964	陳	25147	
5	095965	謝	25147	
6	095956	中華民國/財政部國有財產署	10694	臺北市光復南路116巷18號
7	095957	新北市政府都市更新處	22066	新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
8	095958	楊振植建築師事務所	23576	新北市中和區宜安路118巷36號3樓之2
9	095959	安邦工程顧問股份有限公司	23444	新北市永和區保生路1號4樓之一

郵件查詢輸入 14 碼資料如下:
******
220069 18
郵件號碼 局號碼 類別碼

雙掛號函件共 9 件
共 297 元

永和
105.11.7 -16
中山路

98-00-00-37

中華郵政

交寄平常函件證明單

寄件人名稱（請依函件封面所書者填寫）：安邦工程顧問股份有限公司

（代寄人名稱：＿＿＿＿＿＿）

函件種類	☑信函 ☐明信片 ☐印刷物 ☐新聞紙、雜誌 ☐小包
交寄件數	☐國內：2 件 ☐國際：＿＿＿＿ 件
證明手續費	新台幣：貳 拾 元 整
貼證明單手續費郵資處	郵戳 永和 105.11.7 16 甲1 中山路 經辦：翁乾祐 主管： 郵局人員蓋章

附註：(1)本單僅供交寄平常函件證明之用，郵局對於單上相關函件，除證明確已交郵外，所負之責任與未經證明之平常函件相同。

(2)本單請填寫一式二份，均以鋼筆或不脫色筆書寫，並照章繳付證明手續費，以郵票貼黏於指定位置，未貼郵票之份掣交寄件人。

(3)單內填有收件人姓名地址或寄達地名者不予證明。

(4)大宗平常函件之件數，係以郵局掣給之相關大宗函件彙計郵資單或特約郵件郵費單上所載之件數爲準（郵資單或郵費單編號：　　）。

(5)交寄證明以當場交寄之平常函件爲限，非當場或投入信箱信筒者，不予補證。

(6)交寄平常函件之件數得分別開立證明單（按張收費），惟其件數之總和須等於當場交寄之件數。

4000本 (2X50份) 94.4. 148X210mm (50g/m²非碳紙) (保存2年) (台洋)

中華民國105年11月7日　　平信清單

電話：02-89236788

寄件人代表：安邦工程顧問股份有限公司

編號	姓名	郵遞區號	寄達地址
1	林	25147	
2	張	25147	

永和 105.11.7 16 甲1 中山路

共 2 件

共　　元

「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」鄰地協調說明會簽到簿

一、時間：中華民國105年11月18日（星期五）上午10時30分

二、地點：新北市淡水區中正東路一段3巷6號2樓(竿蓁市民活動中心」才藝教室)

三、主席：李沿樹

四、出席人員：

（一）有關機關代表：

新北市政府都市更新處

（二）所有權人：

姓名或單位欄	簽名欄	姓名或單位欄	簽名欄
王	王		
林	葉		
張			
陳	陳		
謝			
中華民國/財政部國有財產署			

（三）實施者：

威堡建設股份有限公司：李沿樹、鄭立舜

（四）規劃團隊：

楊振植建築師事務所：楊振植、林紋君

安邦工程顧問股份有限公司：林尚毅

「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」鄰地協調會會議記錄

一、時間：中華民國105年11月18日（星期五）上午10時30分

二、地點：新北市淡水區中正東路一段3巷6號2樓(竿蓁市民活動中心_才藝教室)

三、出席（與會）人員：詳簽到簿

四、主席：李治明

五、會議記錄　　記錄：羅盈盈

(一)居民意見

⊙A 地主

1.請問更新後可以分回幾坪?

⊙實施者回應

本案實施方式採用權利變換，現階段無法提供確定分回坪數給地主，目前本案有提供數值為依照經驗值估算之坪數提供給地主參考，此為均值，後續應以估價師提供數值為準，本案非合建案，先予敘明。

⊙規劃單位回應

本案可分回坪數為基準容積加上都市更新獎勵及容積移轉之容積，再以地主所持有土地面積去做估算，此為預估值，即土地所有權人平均一坪土地約可分回銷坪2.59坪~2.78坪，後續會依委員會審議結果調整。

⊙B 地主

1.本人看新聞政府說年底前要通過都市更新案，那個案例通過對本案有無影響，且有說要放寬。

2.本案目前也已進行一段時間，本人希望目前實質可以使用之坪數不要縮小，希望增加可分回坪數。

3.目前建築設計量體為18樓，未來若經過審查獎勵值減少，是否為影響樓層數?

⊙規劃單位回應

依目前法令的規定，如以往都市更新獎勵上限值可到50%，但修法後上限值限縮為30%，除非有做公益設施始能申請超過30%之都市更新獎勵，另外原本土地使用管制可以申請的獎勵項目也有多項取消，未來可能會有新的政策，但以目前政府對於建築容積管制是越來越嚴格，包括今年7月1日容積移轉獎勵也有新的法令規定。

⊙實施者回應

本案為104年12月21日掛件，所以申請都市更新獎勵值之法令依據為新法實施前之法令，若以現行法令規定是無法申請達到目前之都更獎勵之容積，加上本案法定容積為240%，雖然依權利變換之分回坪數可能會減少，但更新後所提供之環境品質較好，建築安全性提高，且有電梯及停車位，希望地主能夠了解並把握本次參與都市更新之機會，且依照新法規基地面積未達500平方公尺無法申請都市更新。

⊙建築師回應

1.本案法定容積為240%，即一坪土地可以蓋2.4坪，若鄰地地主無參與本次都市更新，未來若地主要自己蓋房子，就無法申請目前的都市更新及容積移轉獎勵，則僅能依照法定容積，且要自己負擔成本，所以在第一次專案小組會議上，委員要求需舉辦鄰地協調與地主說明，希望地主不要執著於一定要分回原本坪數，更新後的房價一定會高於目前房價，且居住品質及安全性會更高。

2.有關獎勵值減少是否會影響建築量體的樓高，以容積的概念來說明，容積的量有多少，若建築範圍蓋多點則樓高較低，建築範圍少則樓高可以拉高，容積的量是固定，故不會影響建築量體的樓高與分回的面積也無影響，另本案位於山坡地範圍，所以建築高度也會經過委員會審查來決定高度。

⊙C 地主

本人為竿蓁二街13號地主，後面鄰地也是本公司的工地，因法令之修改，未來可能沒有機會可以更新，故本公司是有意願參與本案，希望能藉由本次更新共同參與。

(二)主席結論

感謝各位地主出席參與，若各位地主有意願參與本更新案請於本次會後2周內(12月3日前)向實施者表達，請各位地主仔細考量，這段期間如有問題可與本公司反應，地主若可參與本案，本案都市更新獎勵依據為依照舊法，則可享有與本案地主一樣的容積獎勵。

主席：李治明 (簽章)

記錄：羅盈盈 (簽章)

擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案

鄰地協調會簡報

實施者：
威堡建設股份有限公司
顧問團隊：
安邦工程顧問股份有限公司
楊振植建築師事務所

中華民國 105 年11月18日

一. 基本資料概述
二.更新獎勵內容
三.鄰地協調內容

簡報題綱

辦理緣起及辦理過程

■辦理緣起

■依105年7月29日新北城更字第1053417149號函本案第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議記錄辦理。

■依前函會議記錄二項之第二點:「..(略)有關本案更新單元範圍，請實施者釐清東側4戶法定空地是否足夠及與鄰房建物是否有共同壁問題。另該部分是否納入本案併同辦理，請實施者再行評估..(略) 」，特召開本次會議研商參與之可行性。

■辦理過程

■104年11月13日自辦事業計畫公聽會
■104年12月21日請事業計畫報核
■自105年5月27日起公開展覽30天
■105年6月17日公辦公聽會
■105年8月15日第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組
■105年11月18日鄰地協調說明會

4

更新獎勵內容

更新單元區位

□ 位置：位於新北市中正東路一段東側、中正東路南側一段21巷、竿蓁二街19巷西側、竿蓁二街北側所圍之街廓南側。

□ 交通動線：現況以中正東路一段及竿蓁二街作為主要出入道路 ，位於捷運淡水站及紅樹林站之間。

5

申請都市更新獎勵項目

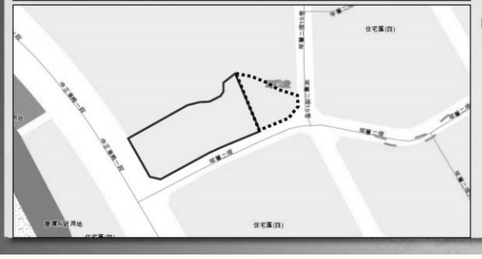
	申請容積項目(含鄰地共20筆土地)	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
容積獎勵	六、留設大面積開放空間、退縮人行步道（最高30%）	406.50	10.25
	七、綠建築	237.77	6.00
	容積獎勵合計	644.27	16.25
	檢核:上述合計 = 16.25% < 50%，OK	644.27	16.25
	容積移轉	1,188.87	30.00
合計		1,833.14	46.25

註：申請獎勵額度以建築師規劃圖面計算調整，未來須以新北市政府實際核定之獎勵額度為主。

8

基本資料概述

更新單元範圍及土地使用分區



□ **原更新單元範圍(15筆)：**
海鷗段768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862地號等共15筆土地，土地謄本面積合計1,264.64㎡。

□ **鄰地協調範圍(5筆)：**
海鷗段759-7、764、765、766、767地號等共5筆土地，土地謄本面積合計386.58㎡。

第四種住宅區
建蔽率50%；
容積率240%

6

鄰地協調內容

鄰地參與更新條件分析

鄰地加入後更新單元面積	499.49坪(1,651.22㎡)		
基準容積	1,198.78坪(3,962.92㎡)		
預估可申請都市更新容積獎勵	194.89坪(16.25%)		無申請都更及容積移轉容積獎勵
預估可申請容積移轉	239.76坪(20%)	359.63坪(30%)	-
總允建容積	1,633.43坪	1,753.30坪	1,198.78坪 (3,962.92㎡)
預估總銷售坪數(坪效1.60計)	2,613.48坪	2,805.28坪	1,918.05坪
預估地主分回比例	49.61%		50.00%
預估地主分回坪數	1,296.54坪	1,391.69坪	959.02坪
地主平均分配(銷坪/土地)	2.59	2.78	1.91

- 鄰地納入更新單元範圍，可申請總容積獎勵**預估36.25%~46.25% (含都市更新容積獎勵及容積移轉)，容積獎勵額度將影響未來可建築樓地板面積**。
- 預估土地所有權人可分回總銷坪約為1,296.54~1,391.69坪，土地所有權人持分**平均一坪土地約可分回銷坪2.59坪~2.78坪(無申請都市更新及容積移轉獎勵則為1.91坪)**。
- 權利變換係依據更新前土地權利價值比例分配，**權利價值比例將依所持分土地之坐落位置、面積、使用分區等因素而不同**。
- 實際權利價值比例應由專業估價者查估後評定各所有權人之更新前土地權利價值比例為準。

簡報完畢
敬請指教

參與更新意願調查

- 本次會議特徵詢 貴戶土地及建物所有權人是否欲共同參與本更新案之意願，惠請提供意見與想法。
- 參與更新意願書請於民國105年12月3日前擲回至威堡建設股份有限公司
  - 地址：臺北市愛國東路74巷18-1號
  - 傳真：2395-2199
  - 若鄰地參與意願高，規劃單位再考量土地所有權人需求設計建築圖面，並召開相關會議說明。

擬訂新北市淡水區鳶山段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案
參與更新意願書
(同小段769-7地號等5筆土地)

本人對於是否願意對入本更新單元範圍之意願表達如下：

鄰地範圍圖

□ **有意願** 納入威堡建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市淡水區鳶山段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

□ **無意願** 納入威堡建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市淡水區鳶山段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

所有權人：　　(簽名或蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

由本人親自勾選、填寫
簽名或蓋章

中　華　民　國　　年　　月　　日

專案服務諮詢與意願回覆

一、本次會後請於民國105年12月3日前向實施者表達意願是否參與本案。

二、本案專案網頁：http://www.vibo98.com/home.html

三、本案都市更新相關諮詢

威堡建設股份有限公司

- 聯絡電話：(02)2393-1298
- 聯絡地址：臺北市愛國東路74巷18-1號

安邦工程顧問股份有限公司

- 聯絡電話：(02)8923-6788
- 聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

四、有關都市更新相關法令可參閱新北市都市更新處/法令園地(http://www.uro.ntpc.gov.tw)

■ 108 年 12 月 27 日協調說明會資料

正 本

檔　　號：
保存年限：

威堡建設股份有限公司　　函

地　　址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號
連 絡 人：黃詩雯(威堡建設股份有限公司)
連絡電話：(02)2393-1298
地　　址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之一
連 絡 人：羅盈盈(安邦工程顧問股份有限公司)
連絡電話：(02)8923-6788#214

受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司
速　　別：普　通
發文日期：中華民國 108 年 12 月 16 日
發文字號：威堡淡海更事字第 1081216 號
開會事由：「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」協調說明會
開會時間：民國 108 年 12 月 27 日(星期五)下午 3 時整。
開會地址：新北市淡水區竿蓁一街 120 號
說　　明：

一、依新北市政府 108 年 11 月 21 日新北府城更字第 1084221060 號函本案第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議記錄辦理。

二、本案 104 年 12 月 21 日申請都市更新事業計畫報核，105 年 5 月 27 日起辦理公開展覽 30 日，105 年 6 月 17 日辦理公辦公聽會，105 年 8 月 15 日辦理第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組，105 年 11 月 18 日辦理第一次鄰地協調說明會，108 年 11 月 6 日第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組。

三、依第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄「1.本案尚未同意參與更新 3 位所有權人請實施者妥與溝通協調，俾利後續推動進程。2.有關實施者與本案及鄰地所有權人溝通協調歷程及相關會議記錄部分，請載明於計畫書附錄，俾利查核。」，特召開本次會議研商參與之可行性。

四、本案將於協調會後，視　貴住戶之改建意願，檢討是否有機會共同辦理改建，作為確認更新單元範圍之依據。隨函檢附「事業計畫同意書」乙份(如附件)，請於民國 109 年 1 月 10 日前撕回威堡建設股份有限公司(地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號、傳真：2395-2199)，以利統計。

正本：東側鄰地及本案尚未同意參與本案之土地及合法建築物所有權人
副本：新北市政府都市更新處、安邦工程顧問股份有限公司、楊振植建築師事務所
備註：
一、本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。
二、請規劃單位準備簡報及相關資料，俾發送與會人員。
三、東側鄰地及本案尚未同意參與本案之土地及合法建築物範圍包括海鷗段 766、766-1、767、767-1、831-2、834、835-1、836、861 地號等 9 筆土地，及 255、256、259、804、1005、建號等 5 筆合法建築物，詳如附圖。

代表人 李治明

大宗函件　彙計郵資單
第 6311 號　　執據聯
220069 006311

寄件人　安邦工程顧問股份有限公司
02 -89236788-

郵件種類　信函　普通掛號附回執

項目	1	2	3	4
地區	國內	國內		
每件重量(g)	20.0	26.0		
每件郵資	43.00	51.00		
總件數	2	8		
總重量(Kg)	0.0	0.2		
掛號件數	1	1		
郵資小計	86.0	408.0		

本地地件數
外地件數
折扣條件
本地折扣率
外地折扣率

郵資總計	494.0	營業郵資券	494.0
郵資折扣	0.0	公眾郵資券	0.0
		自備郵票	0.0
實收郵資	494.0	自售出郵票	0.0
		還印郵資券	0.0

備註
另交寄本/外地彙計郵資單第　0　件　號

請注意：
一、記載內容請當場確認，如事後發現有誤時，應於交寄之日起七日內提出。
二、如須案取購買票品證明單者，請當場申請，事後不予補證。
三、郵件不得裝寄危險或禁寄物品，違反規定者將遭內政部航警局科以2萬-10萬元罰鍰。
四、印刷物、新聞紙、雜誌、小包、包裹等郵件退回或改寄者，應另付資費。
五、郵遞時效請參閱中華郵政全球資訊網/查詢專區之說明。

附普通回執

收寄單位郵戳	郵件單位郵戳
108.12.16-16 甲2	
經辦 [illegible]	
主管	

客戶服務專線：0800-700365
http://www.post.gov.tw

中華民國108年12月16日

交寄大宗雙掛號函件執據
電話：02-89236788

寄件人代表：安邦工程顧問股份有限公司

編號	掛號號碼	姓名	郵遞區號	寄達地址
1	049138	王	25147	
2	049139	吳	25147	
3	049140	吳	11062	
4	049141	彭	25147	
5	049142	林	24442	
6	049143	謝	25148	
7	049144	謝	24156	
8	049145	謝	10582	
9	049146	新北市政府都市更新處	22066	新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
10	049147	楊振植建築師事務所	23576	新北市中和區宜安路118巷36號3樓之2

雙掛號函件共 10 件

共 元

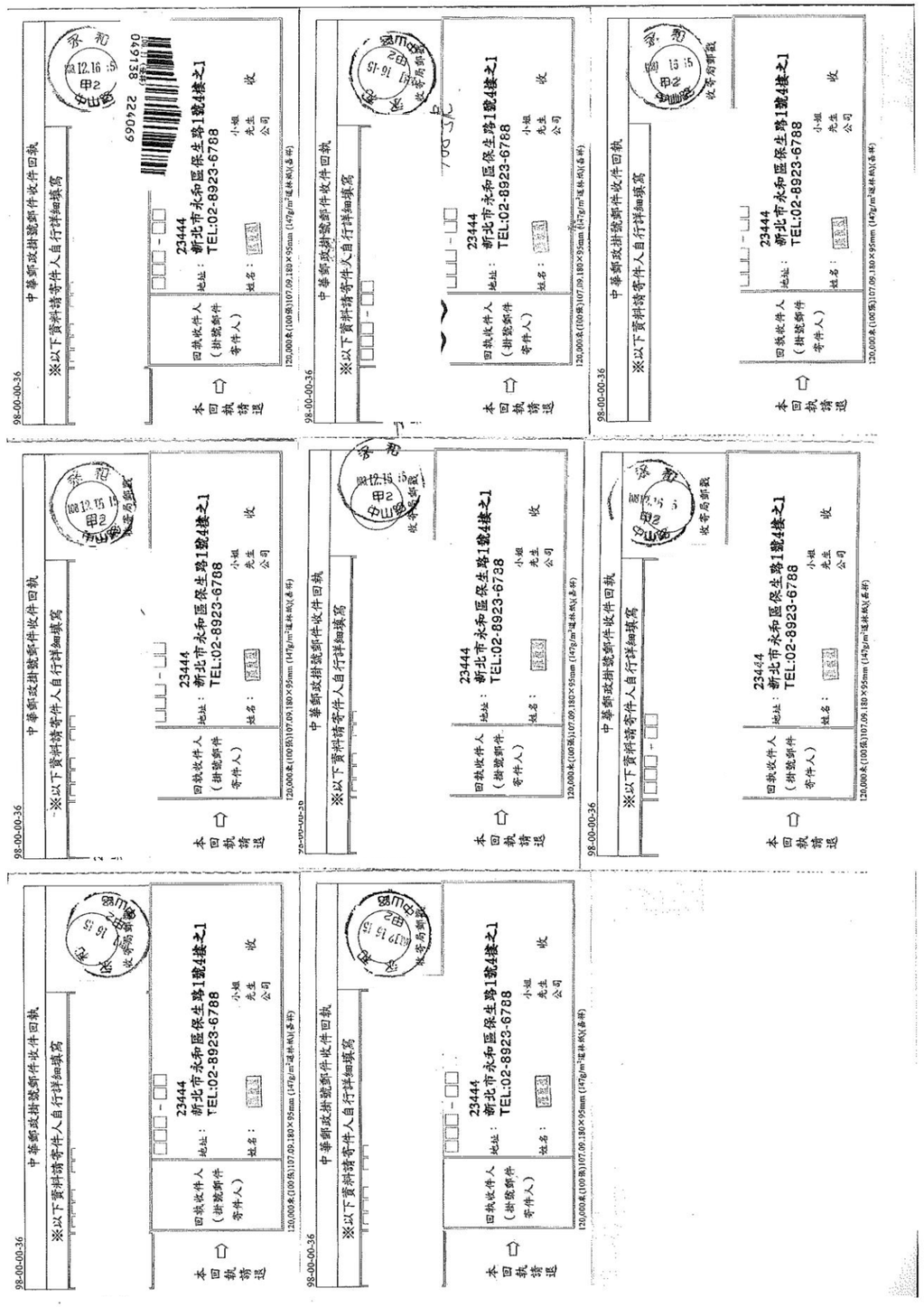
郵件查詢輸入 14 碼資料如下:

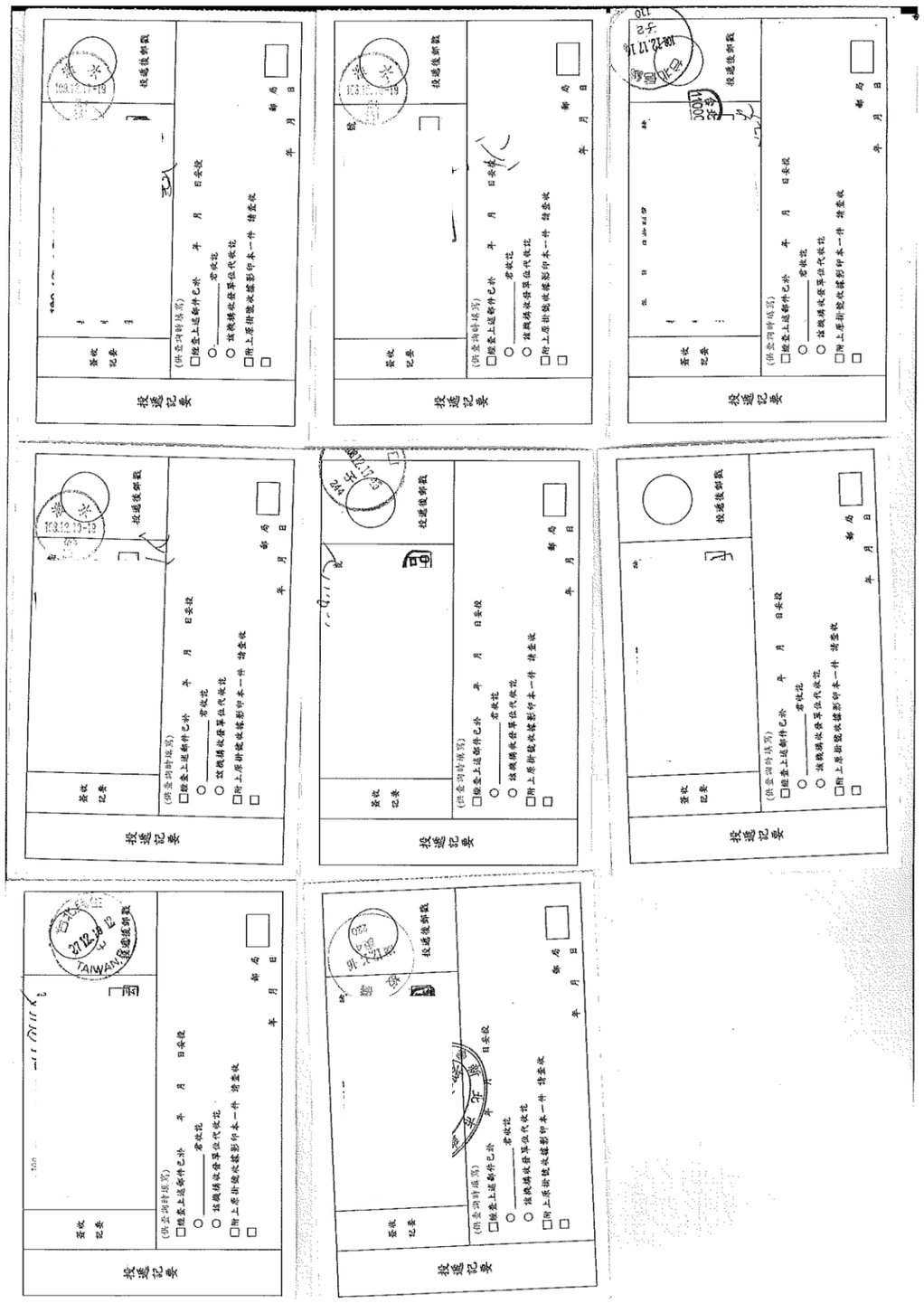
****** 224069 18

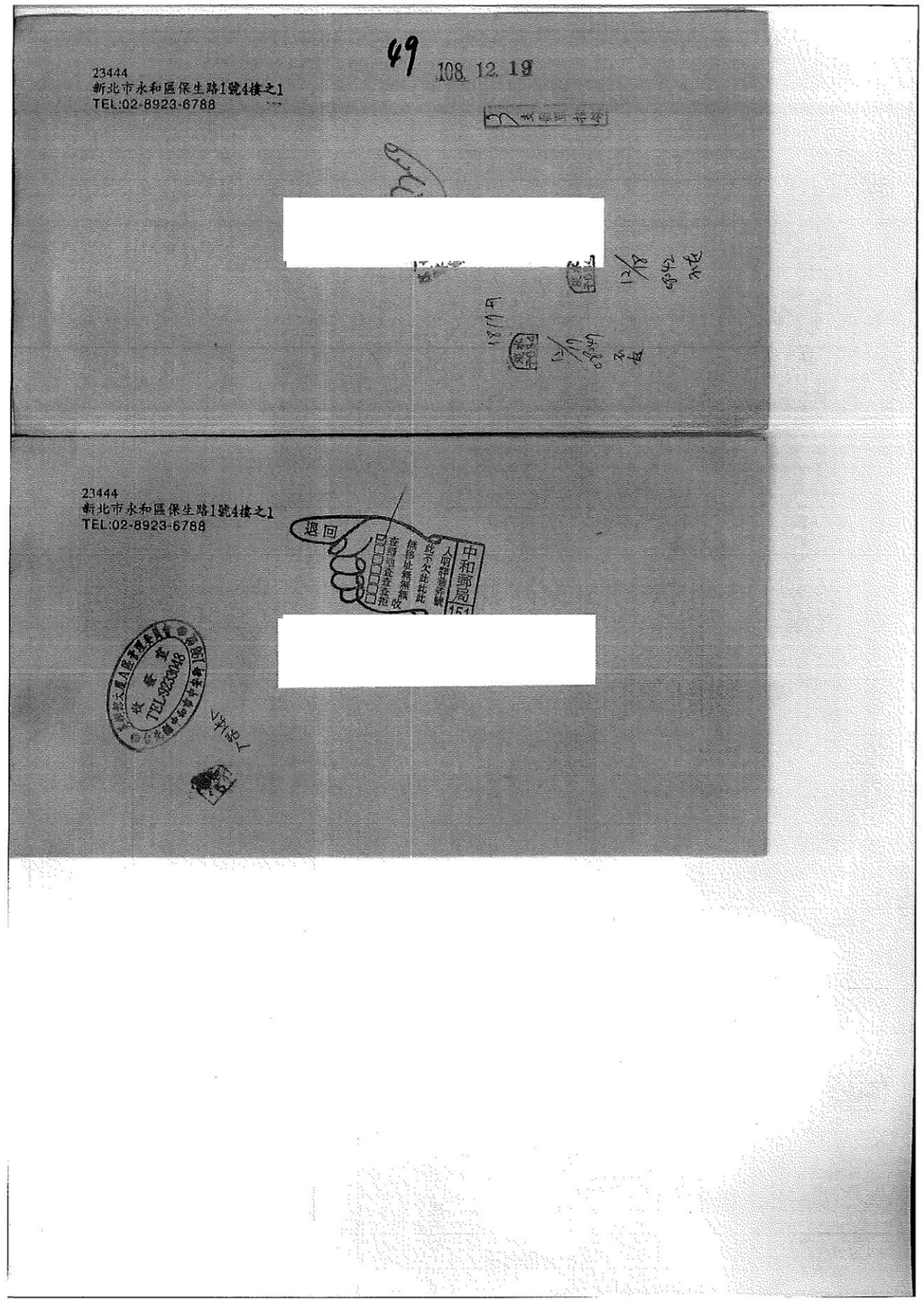
郵件號碼 局號碼 類別碼

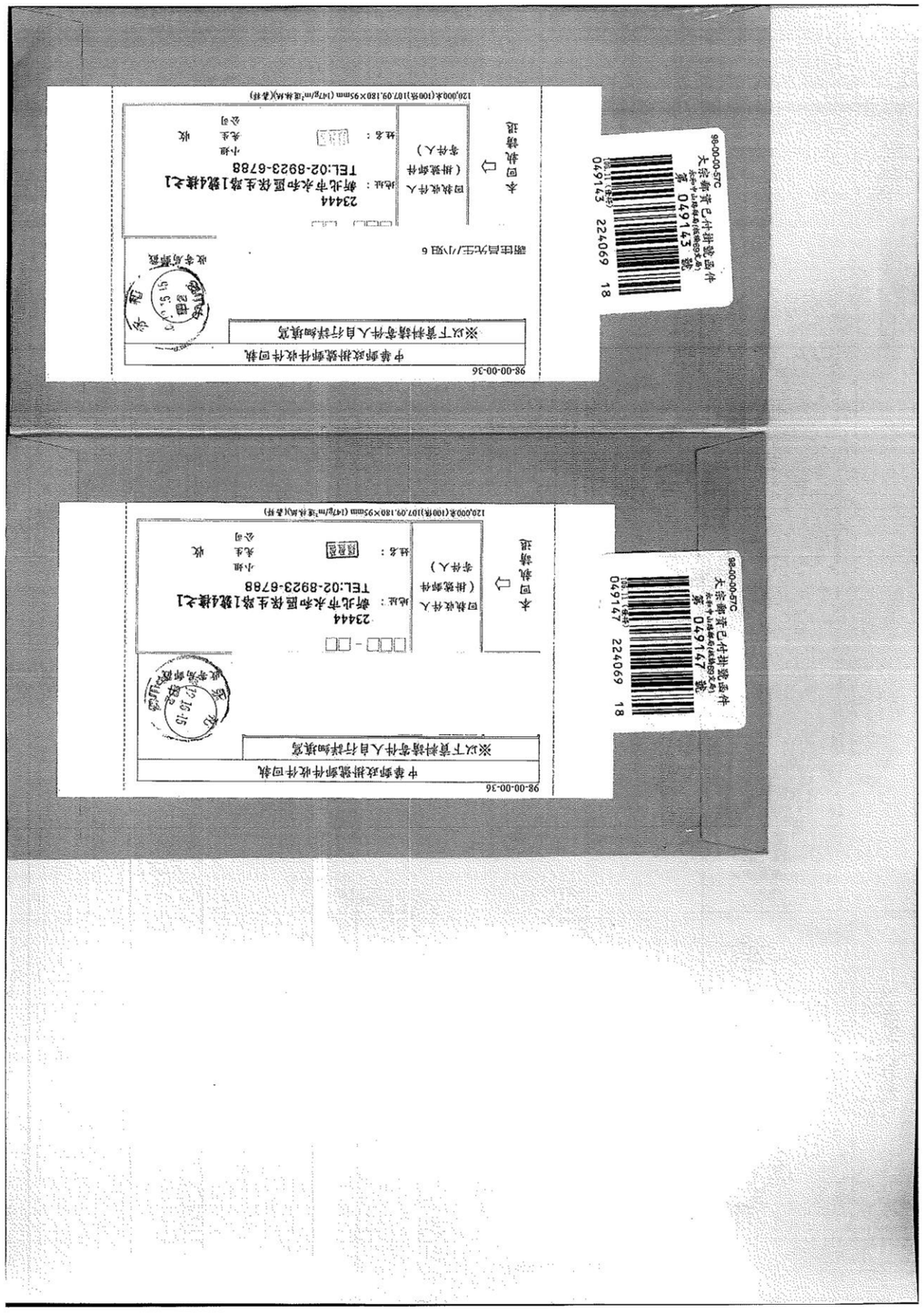
高佩銧

永和 112.12.16-15 甲2 中山堂




投遞記要
簽收
記事
投遞後郵戳
(供查詢時填寫)
□掛盒上送郵件已妥
○ _____ 簽收花
○ 該機構收發單位代收花
□附上原掛號收據影印本一件 請查收
郵局
年 月 日
108.12.19
TAIWAN


23444
新北市永和區保生路1號4樓之1
TEL:02-8923-6788
49
108.12.19
退回
中和調局印
查詢回函地址無此址
查詢回函查無此人
查詢回函查無此址
□□□□□
□□□□□
□□□□□
□□□□□
TEL:02-8923-6788



98-00-00-37

中華郵政

交寄平常函件證明單

寄件人名稱(請依函件封面所書者填寫)：安邦江裕顧問股份有限公司

（代寄人名稱：＿＿＿＿＿＿）

函件種類	☑信函 ☐明信片 ☐印刷物 ☐新聞紙、雜誌 ☐小包
交寄件數	☑國內：6件 ☐國際：＿＿＿件
證明手續費	新台幣：貳拾元整
貼證明單手續費郵資處	永和 108.12.16 15 申2 郵局人員簽章 郵戳 經辦：高佩蘋 主管：張淑貞 代

附註：(1)本單僅供交寄平常函件證明之用，郵局對於單上相關函件，除證明確已交郵外，所負之責任與未經證明之平常函件相同。

(2)本單請填寫一式二份，均以鋼筆或不脫色筆書寫，並照章繳付證明手續費，以郵票貼黏於指定位置，未貼郵票之份掣交寄件人。

(3)單內填有收件人姓名地址或寄達地名者不予證明。

(4)大宗平常函件之件數，係以郵局掣給之相關大宗函件彙計郵資單或特約郵件郵費單上所載之件數為準（郵資單或郵費單編號：　　）。

(5)交寄證明以當場交寄之平常函件為限，非當場或投入信筒者，不予補證。

(6)交寄平常函件之件數得分別開立證明單（按張收費），惟其件數之總和須等於當場交寄之件數。

400本(2×50份) 106. 7. 148×210mm (50g/m²非碳紙) (保存2年) (立宇)

中華民國108年12月16日　　平信清單

電話：02-89236788

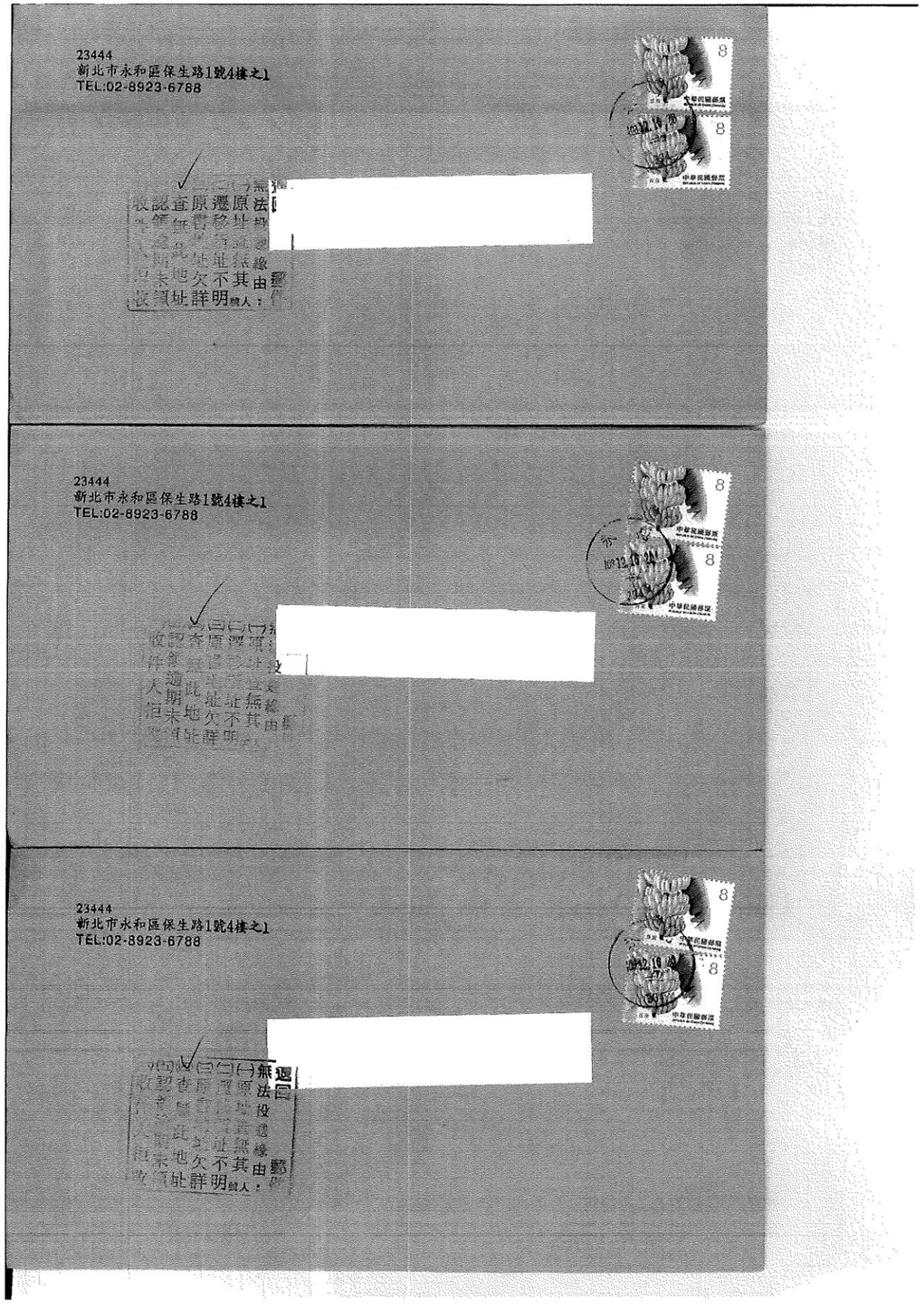
寄件人代表：安邦工程顧問股份有限公司

編號	姓名	郵遞區號	寄達地址
1	吳	25147	
2	彭	25147	
3	林	25147	
4	謝	25147	
5	謝	25147	
6	謝	25147	

共　6　件

共　　元

永和
108.12.16-15
甲2
中山路



授　權　書

身分	姓名	性別	出生年月日	統編或身分證號碼	住址	備註
授權人						
被授權人						
房地標示	新北市 淡水區 海鷗段 766 地號土地（權利範圍：全部） 新北市淡水區海鷗段竿蓁二街13號一樓、二樓					
授權事項	1. 上開不動產之出租、出售、改建、修建、合建、信託契約條件議定及簽定、不動產辦理土地信託登記、參與都市更新各項意思表達(包括但不限定都市更新事業計畫同意書出具、都市更新權利變換選屋書件填寫及出具、差額價金找補、興建完工後辦理交屋手續)。 2. 印鑑證明申領。 3. 印鑑章及印鑑證明使用。					
授權期間	自中華民國108年12月26日至中華民國108年12月31日					

授權人簽章：

「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」協調說明會簽到簿

一、時間：中華民國108年12月27日（星期五）下午3時整

二、地點：新北市淡水區竿蓁一街120號

三、主席：

四、出席人員：

（一）有關機關代表：

新北市政府都市更新處

（二）所有權人：

姓名或單位欄	簽名欄	姓名或單位欄	簽名欄
王	王		
吳	吳		
吳	吳		
林	林		
謝			
謝			
謝			

（三）實施者：

威堡建設股份有限公司：

（四）規劃團隊：

楊振植建築師事務所：

安邦工程顧問股份有限公司：

「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」鄰地協調會會議記錄

一、時間：中華民國108年12月27日（星期五）下午3時整

二、地點：新北市淡水區竿蓁一街120號

三、出席（與會）人員：詳簽到簿

四、主席：李治明

五、會議記錄　　記錄：羅盈盈

(一)居民意見

⊙地主吳○○

1.本人並無不同意都更，請問更新後可以分回幾坪?另外本人持有房屋與鄰房為同一期蓋的，為什麼本人持有3層樓面積(增建加蓋不算)與鄰房有所差距，該如何處理。

2.若本案有容積移轉進來，是否會影響原地主權益或有甚麼補償的方式。

3.簡報提供分回坪數是否有包含車位，未來分回位置中正東路店面是否為1+2樓，未來權值選完1+2樓後還有剩的價值是否可以再選樓上。

4.本案公設規劃多少?

⊙規劃單位回應

1.本案係依據合法建物謄本所載面積計算拆遷補償費，實施者可請代書協助住戶詢問並釐清謄本登記問題，以都市更新而言，本案實施方式為權利變換，系以土地為主由估價師估價，建物部分以合法建築所載面積去估算殘值，另外增建部分有計算其他改良物之拆遷補償費。為求本案圓滿完成，租金補貼之差距經了解後，可與實施者協調，但此金額無法提列共同負擔;本案目前為事業計畫階段，未來於權利變換階段會有評價基準日，確定評價基準日後以估價師提供估值試算，故簡報P11有提供以不同單價試算地主平均分回坪數之數據，地主房屋位於中正東路，其權值會較竿蓁二街之土地為高，故會較均值為高，但確切數據要以權利變換階段為準，另本案位於山坡地範圍，後續待範圍確定才會申請山坡地審查。

2.假設本案無容積移轉，需負擔營建成本、規劃費用及其他各項相關費用，此為共同負擔，為地主共同按照個人價值的比例去負擔，因本案實施都市更新為實施者先墊付此筆款項，在以墊付成本去分房地，假設地主自己重建，有些地主是自己跟銀行借錢蓋，則重建後需賣掉部分房地來償還貸款，賣出時土地亦會減少，自己出資重建當然土地都是自己拿回，但若建設公司進來則建設公司出資會分回房地，則土地會減少，由簡報P11及P12均有說明有無容積移轉地主分回坪數之差異，此為預估分回坪數之範圍值，所增加分回坪數即為有申請容積移轉之貢獻。

3.簡報提供估值不含車位，目前規劃店面為1+2樓，未來選配會估算出每戶價值(非坪數)，請地主依個人應分配權值去做選配，看地主所選單元價值去做找補。

⊙實施者回應

1.據了解本案建築為尚未實施都市計畫之建物，無使照資料，本公司會後可協助地主釐清謄本登記問題。

2.未來選配會讓地主優先選配，剩餘的為實施者分回。

⊙建築師回應

目前規劃公設比為32%左右。

⊙顏○○(地主女兒)

1.請問北側鄰地773地號是可以進來?

⊙實施者回應

有關北側鄰地773地號前次專案小組已有討論，現為空地且有建照是無法參與本案都市更新。

⊙規劃單位回應

本案以目前範圍為主，東側鄰地要納入更新範圍希望能取得法定同意比例，北側鄰地想進來不是目前可以處理，本案若要擴大範圍目前以東側鄰地範圍納入較有機會。

⊙地主王○○

1.本人土地位於竿蓁二街1樓未來分回幾坪。

2.未來車道由何處進出，不希望店面旁邊是車道。

3.目前一樓規劃店面戶數較少，且有規劃車道，未來想選配一樓，若有其他住戶也想選一樓該如何處理。

4.希望實施者以較大範圍包含北側，去做協調，做整體開發規劃。

5.本次會議後請提供會議紀錄給地主。

⊙規劃單位回應

1.簡報P11有提供以不同單價試算地主平均分回坪數之數據，依地主持有土地之臨路條件、樓層數、是否店面及未來預估房價等因素，會有所不同，但確切數據要以權利變換階段為準。

2.本案規劃以竿蓁二街進出(次要道路)，地主可選配想選的位置，若有其他地主也選擇同一戶可先協調。

3.以實施者、建築師及規劃角度來看都希望可以整體開發，但本案目前先以協調東側範圍，故召開本次會議，北側鄰地有空地過大等法令限制問題，現階段無法一同參與更新，未來或可透過其他方式整合開發，但為顧及原更新範圍土地所有權人之權益，本案仍需繼續進行。

4.本案會後會提供會議紀錄給各位地主，地主所提意見及回應都會載明。

⊙實施者回應

1.本次會議主要重點為詢問各地主參與本案意見，有關本案建築圖面設計等較細節問題，若地主有意願參與，可於後續配合地主意見調整。

2.未來選配若有地主選擇同一戶將先協調，若協調不成以抽籤方式辦理。

⊙陳○○(地主林先生代理人)

本人雖為同業今日以代表個人地主來表達意見，以 766 地號意見表達並無不參與更新，站在整體開發角度，希望能參與本案更新以較大範圍開發此為雙方互惠，但若無參與更新獨立開發尚有危老可做，不一定要參與都市更新，我們也有以各範圍去評估獎勵值，目前提供簡報估值以 30~34 萬估算，若本案以大範圍(含北側鄰地)或許房價不只如此，此為三贏，以整體規劃包括房價、建築規劃、景觀各方面都會更好，我想努力是雙方，本人回公司也會回報狀況希望能一起努力，確實先前非以此方向與實施者溝通，或許是轉達錯誤，但現在會朝可以合作方式去溝通。

⊙規劃單位回應

瞭解地主之表達，但據悉先前與實施者之溝通尚有落差，若後續有需要再溝通，規劃單位也可一同參與溝通協調，提供專業意見。

(二)主席結論

感謝各位地主出席參與，若各位地主有意願參與本更新案請於本次會後 2 周內(109 年 1 月 10 日前)向實施者表達意願，1 月 10 日會彙整意見，評估是否納入鄰地，若有必要會再開一次協調會議，請各位地主仔細考量，這段期間如有問題可與本公司反應。

主席：(簽章)

記錄：(簽章)

擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案

協調會簡報

實施者：
威堡建設股份有限公司
顧問團隊：
安邦工程顧問股份有限公司
楊振植建築師事務所
中華民國108年12月27日

一.基本資料概述
二.更新獎勵內容
三.鄰地協調內容
四.建築規劃設計

簡報題綱

基本資料概述

辦理緣起及辦理過程

■辦理緣起

■依新北市政府108年11月21日新北府城更字第1084221060號函本案第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議記錄辦理。

■依前函會議記錄第捌項第二點之一:

「1.本案尚未同意參與更新3位所有權人請實施者妥與溝通協調，俾利後續推動進程。

2.有關實施者與本案及鄰地所有權人溝通協調歷程及相關會議記錄部分，請載明於計畫書附錄，俾利查核。」。

■故召開本次會議，研商鄰地及更新單元範圍內尚未同意參與本案之所有權人參與之可行性。

辦理緣起及辦理過程

■辦理過程

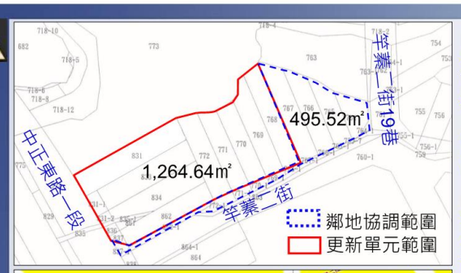
■104年2月14日自辦事業計畫公聽會(大範圍含鄰地)
■104年11月13日自辦事業計畫公聽會(本案)
■104年12月21日申請事業計畫報核
■自105年5月27日起公開展覽30天
■105年6月17日公辦公聽會
■105年8月15日第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組
■105年11月18日鄰地協調說明會(鄰地地主表達有意願參與，但無實質出具同意書)
■107年5月9日第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組
■108年11月6日第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組
■108年12月27日鄰地協調說明會

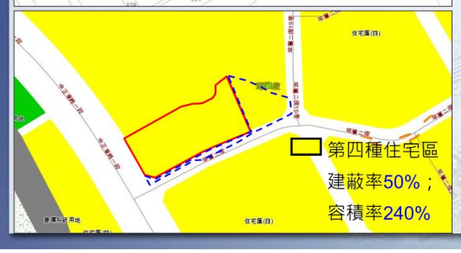
更新單元區位

□位置：位於新北市中正東路一段東側、中正東路南側一段21巷、竿蓁二街19巷西側、竿蓁二街北側所圍之街廓南側。

□交通動線：現況以中正東路一段及竿蓁二街作為主要出入道路，位於捷運淡水站及紅樹林站之間。

更新單元範圍及土地使用分區





□ **原更新單元範圍(15筆)**：海鷗段768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862地號等共15筆土地，土地謄本面積合計1,264.64㎡。

□ **鄰地協調範圍(16筆)**：海鷗段759-7、764、764-1、765、765-1、766、766-1、767、768-1、769-1、770-1、771-1、772-1、862-1、837-1地號等共16筆土地，土地謄本面積合計495.52㎡。

第四種住宅區:
1,651.22㎡
道路用地:
108.94 ㎡

更新獎勵內容

申請都市更新獎勵項目

申請容積項目(含鄰地共31筆土地)		獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
容積獎勵	六、留設大面積開放空間、退縮人行步道（最高30%）	716.13	18.07
	七、綠建築	237.77	6.00
	容積獎勵合計	953.90	24.07
	檢核:上述合計＝24.07%＜50%，OK	953.90	24.07
	容積移轉	1,188.87	30.00
合計		2,142.77	54.07

註：申請獎勵額度以建築師規劃圖面計算調整，未來須以新北市政府實際核定之獎勵額度為主。

鄰 地 協 調 內 容

參與本案更新條件分析

更新改建比較	參與本案更新	
	目前審議範圍	
土地面積	1,264.64㎡	382.55坪
基準容積	3,035.13㎡	918.13坪
預估可申請都市更新容積獎勵	208.60坪	22.72%
預估申請容積移轉	0~275.44坪	0~30.00%
總允建容積(坪)	1,126.73坪~1402.17坪	
預估總銷售坪數(坪效1.6倍計)	1802.77~2,243.47坪	
二樓以上均價(元/坪)	30萬元/坪	34萬元/坪
預估地主分回比例	47.30%~48.21%	51.09%~52.17%
預估地主分回坪數	852.71~1,081.58	921.04~1,170.42
地主平均分配(銷坪/土地)	2.23~2.83	2.41~3.06

- 目前為事業計畫階段，範圍內地主預估一坪土地可分回2.23坪~3.06(銷坪)，依據售價不同及有無容積移轉影響分回坪數，後續權利變換階段係依據更新前土地權利價值比例分配(3家估價師鑑價)，權利價值比例將依所持分土地之坐落位置、面積、使用分區等因素而不同。
- 財務數據暫以第三次專案小組目前審議數值估算，後續仍應以權利變換階段為準，容積移轉數據應以委員會審議結果為準。
- 實際權利價值比例應由專業估價者查估後評定各所有權人之更新前土地權利價值比例為準。
- 以上概估值不含停車位(另計)。

11

鄰地參與本案更新條件分析

更新改建比較	參與本案更新		鄰地自行改建	
	加入東側及南側鄰地範圍		僅鄰地範圍(無申請更新及容積移轉獎勵)	
土地面積	1,651.22㎡	499.49坪	386.58㎡	116.94坪
基準容積	3,962.92㎡	1,198.78坪	927.79㎡	280.66坪
預估可申請都市更新容積獎勵	288.56坪	24.07%	-	-
預估申請容積移轉	0~359.63坪	0~30.00%	-	-
總允建容積(坪)	1,487.34坪~1,846.97坪		280.66坪	
預估總銷售坪數(坪效1.6倍計)	2,379.74坪~2,955.14坪		449.06坪	
二樓以上均價(元/坪)	30萬元/坪	34萬元/坪	-	
預估地主分回比例	48.57%~48.80%	52.51%~52.74%	50.00%	
預估地主分回坪數	1155.83~1,442.10	1249.59~1,558.54	224.52	
地主平均分配(銷坪/土地)	2.31~2.88	2.50~3.12	1.91	

- 若鄰地有意願參與本案，將以權利變換方式進行，預估一坪土地可分2.31~3.12坪(銷坪)。
- 若鄰地無意願參與本案，將以目前範圍進行審議，鄰地未來自行改建無申請都市更新獎勵及容積移轉，預估一坪土地可分回1.91坪(銷坪)。
- 財務數據暫以第三次專案小組目前審議數值估算，後續仍應以權利變換階段為準，容積移轉數據應以委員會審議結果為準。
- 實際權利價值比例應由專業估價者查估後評定各所有權人之更新前土地權利價值比例為準。
- 以上概估值不含停車位(另計)。

12

參與更新意願調查

- 本次會議特徵詢 貴戶土地及建物所有權人是否欲共同參與本更新案之意願，惠請提供意見與想法。
- 同意書請於民國109年1月10日前擲回至威堡建設股份有限公司
  - 地址：臺北市愛國東路74巷18-1號
  - 傳真：2395-2199

擬訂新北市淡水區鞍橋段 768 地號等 31 筆(原 15 筆)土地都市更新事業計畫同意書

本人○○○ 同意下列符合之土地或合法建築物參與，威堡建設股份有限公司擬具之「新北市淡水區鞍橋段768地號等31筆(原15筆)土地都市更新事業計畫案」。

一、土地

所屬段別	淡水段				
地　　段	鞍橋段				
小　　段					
地　　號					
土地面積(㎡)					
學利範圍					
持分面積(㎡)					

二、建物

建　　號					
建物門牌					
基地	地　　段				
	小　　段				
	地　　號				
	未更動坐落權(A)				
建物及共用部分	加蓋或增建(B)				
	共用　車位(C)				
	使用　權利範圍(D)				
	持分	面積(E=A+B+C+D)			
	權利範圍(F)				
持分面積(㎡) (E)*(F)=G					

立同意書人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

（簽名或蓋章）
（如係未成年，需有法定代理人共同簽具；如係法人應有其統一編號等資料。）

中　華　民　國　　年　　月　　日

■ 本人已知悉本更新計畫內容，並系同意書擲撰於威堡建設股份有限公司擬具之「新北市淡水區鞍橋段 768 地號等 31 筆(原 15 筆)土地都市更新事業計畫案」後，得，若未修作地用。

由本人親自勾選、填寫
簽名或蓋章

13

專案服務諮詢與意願回覆

一、本次會後請於民國109年1月10日前向實施者表達意願是否參與本案。

二、本案專案網頁：http://www.vibo98.com/home.html

三、本案都市更新相關諮詢

威堡建設股份有限公司

- 聯絡電話：(02)2393-1298
- 聯絡地址：臺北市愛國東路74巷18-1號

安邦工程顧問股份有限公司

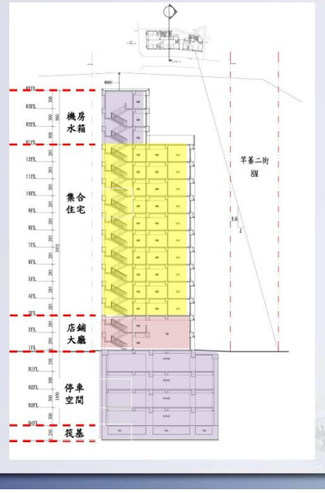
- 聯絡電話：(02)8923-6788
- 聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

四、有關都市更新相關法令可參閱新北市都市更新處/法令園地(http://www.uro.ntpc.gov.tw)

14

建 築 規 劃 設 計

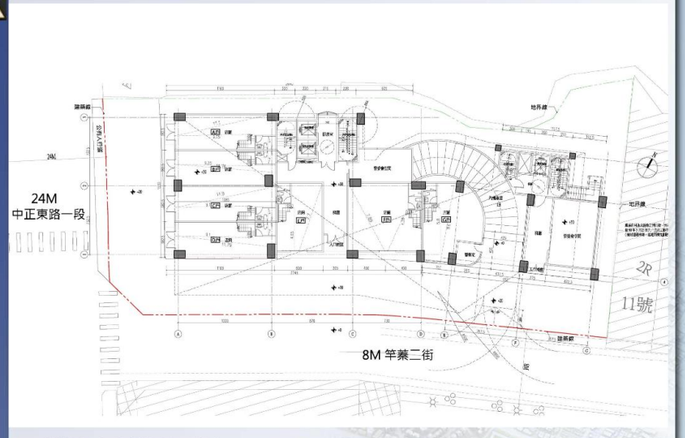
土地使用與配置計畫—原範圍



- 使用分區:第四種住宅區
- 更新單元面積:1,264.64㎡
- 開發規模:
  地下層4層、地上層12層
- 結構系統:
  鋼筋混凝土(RC)
- 停車位:
  48部汽車、1部裝卸車位
  50部機車
- 總戶數:
  48戶

16

建築圖面—層平面圖—原範圍



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

17

建築圖面景觀說明—原範圍

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

18

建築圖面現況合成透視圖—原範圍

5-8 外觀模擬示意圖/現況合成模擬示意圖

外觀模擬示意圖

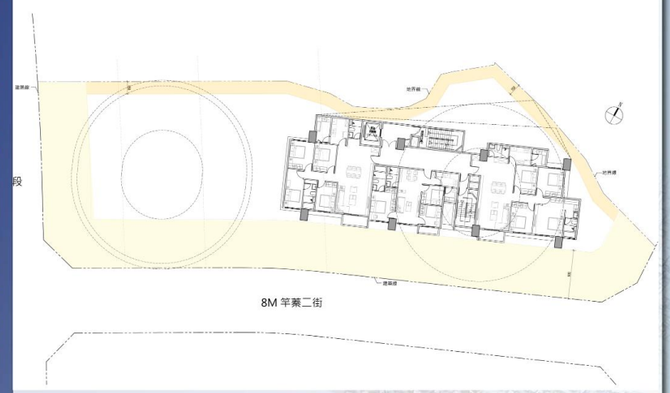
現況合成模擬示意圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

19

一層平面配置圖—擴大範圍

- 建築物高度放寬，配置需配合相關建築法規

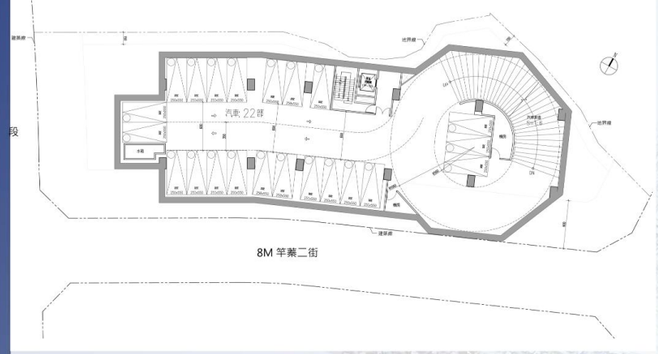


(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

20

地下層平面配置圖—擴大範圍

- 預計開挖地下四層，>50部汽車，5.5M雙車道



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

21

簡報完畢
敬請指教

■ 109 年 2 月 7 日協調說明會資料

正 本

檔　　號：
保存年限：

威堡建設股份有限公司　函

地　　址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號
連 絡 人：黃詩雯(威堡建設股份有限公司)
連絡電話：(02)2393-1298
地　　址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之一
連 絡 人：羅盈盈(安邦工程顧問股份有限公司)
連絡電話：(02)8923-6788#214

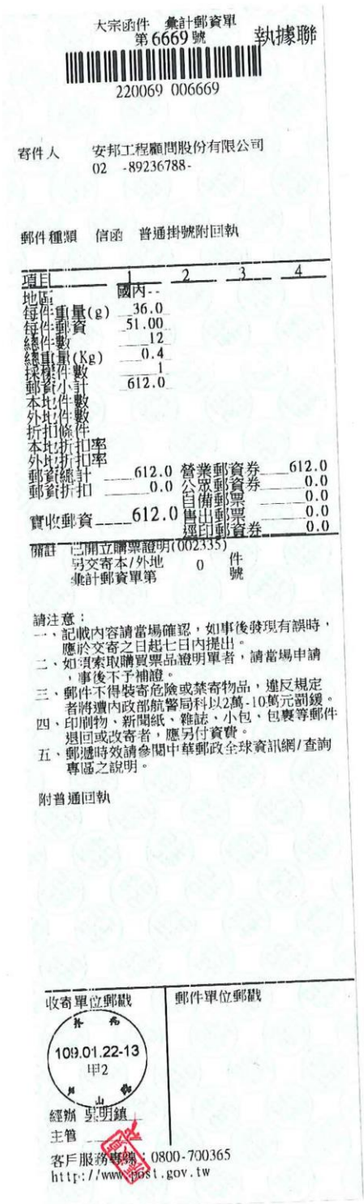
受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司
速　　別：普　通
發文日期：中華民國 109 年 1 月 22 日
發文字號：威堡淡海更事字第 1090122 號
開會事由：「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」協調說明會
開會時間：民國 109 年 2 月 7 日(星期五)下午 3 時整。
開會地址：新北市淡水區竿蓁一街 120 號
說　　明：

一、本案業於 108 年 12 月 27 日辦理協調說明會，惟協調說明會後尚無出具同意書表達意願，特再召開本次會議研商參與之可行性;本案將於協調說明會後，視　貴住戶之改建意願，檢討是否有機會共同辦理改建，作為確認更新單元範圍之依據。

二、隨函檢附會議紀錄暨事業計畫同意書乙份(詳如附件)，請於民國 109 年 2 月 21 日前擲回威堡建設股份有限公司(地址:臺北市中正區愛國東路74巷18-1號、傳真:2395-2199)，以利統計。

正本：東側鄰地及本案尚未出具同意書之土地及合法建築物所有權人
副本：新北市政府都市更新處、安邦工程顧問股份有限公司、楊振植建築師事務所
備註：
一、本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。
二、請規劃單位準備簡報及相關資料，俾發送與會人員。
三、東側鄰地及本案尚未出具同意書之土地及合法建築物範圍包括海鷗段 766、766-1、767、767-1、831-2、834、835-1、836、861 地號等 9 筆土地，及 255、256、259、804、1005、建號等 5 筆合法建築物，詳如附圖。

代表人　李治明


大宗函件 彙計郵資單
第 6669 號
220069 006669
執據聯

寄件人　安邦工程顧問股份有限公司
02 -89236788-

郵件種類　信函　普通掛號附回執

項目	1	2	3	4
地區	國內			
每件重量(g)	36.0			
每件郵資	51.00			
總件數	12			
總重量(Kg)	0.4			
掛號件數	1			
郵資小計	612.0			
本局件數				
外局件數				
折扣條件				
本局折扣率				
外局折扣率				
郵資總計	612.0			
郵資折扣	0.0			

實收郵資 612.0

營業郵資券 612.0
公眾郵資券 0.0
自備郵票 0.0
售出郵票 0.0
退回郵資券 0.0

備註　已開立購票證明(002335)
另交寄本/外地　0　件
彙計郵資單第　　號

請注意：
一、記載內容請當場確認，如事後發現有誤時，應於交寄之日起七日內提出。
二、如須索取購買票品證明單者，請當場申請，事後不予補證。
三、郵件不得裝寄危險或禁寄物品，違反規定者將遭內政部航警局科以2萬-10萬元罰鍰。
四、印刷物、新聞紙、雜誌、小包，包裹等郵件退回或改寄者，應另付資費。
五、郵遞時效請參閱中華郵政全球資訊網/查詢專區之說明。

附普通回執

收寄單位郵戳　　郵件單位郵戳

109.01.22-13
甲2
經辦　郭明鎮
主管

客戶服務專線：0800-700365
http://www.post.gov.tw

中華民國109年1月22日

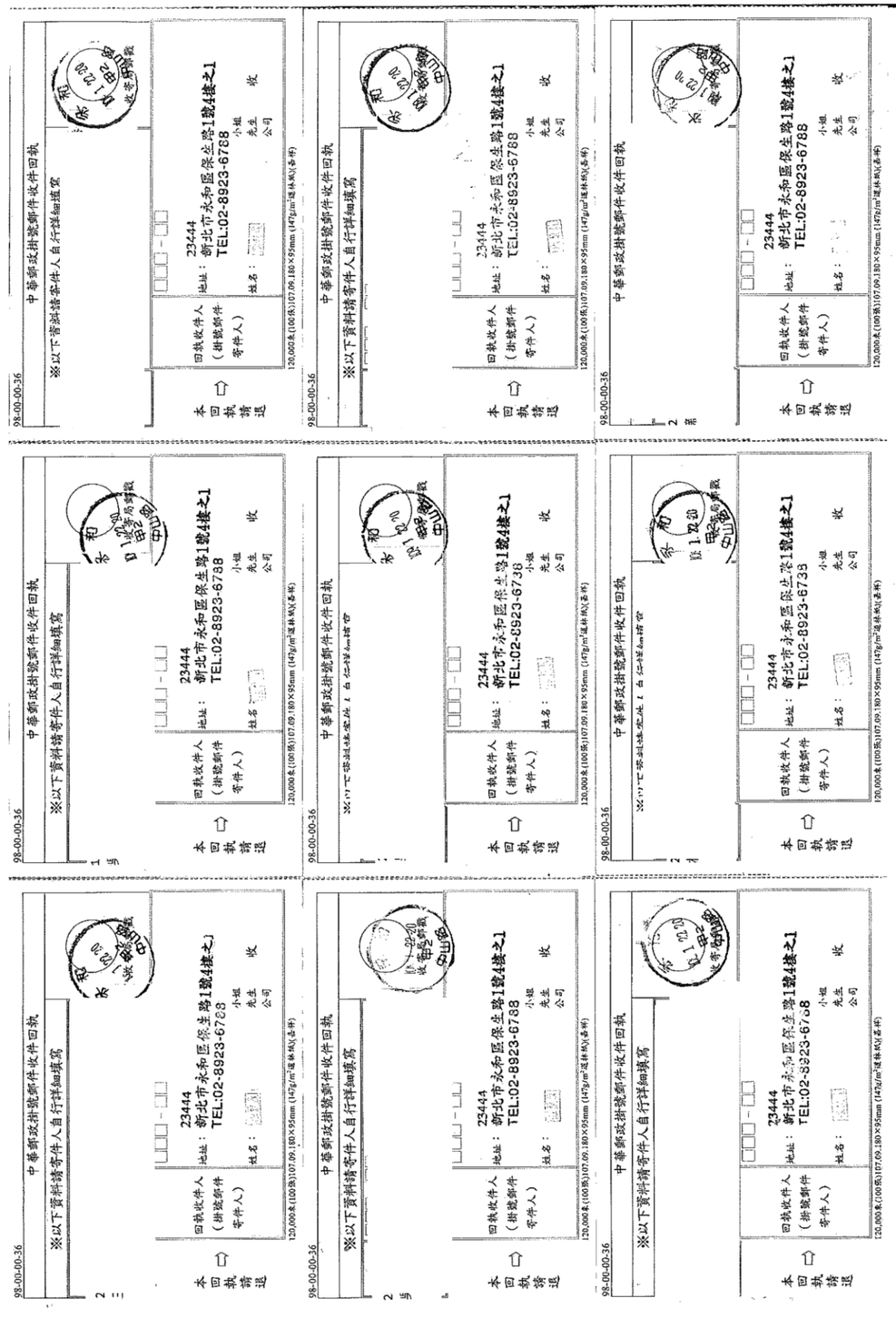
交寄大宗雙掛號函件執據
電話：02-89236788

寄件人代表：安邦工程顧問股份有限公司

編號	掛號號碼	姓名	郵遞區號	寄達地址
1	155961	王	25147	
2	155962	吳	25147	
3	155963	吳	25158	
4	155964	吳	11062	
5	155965		25158	
6	155966	李	24442	
7	155967	陳	25148	
8	155968	陳	10582	
9	155969	莊	24156	
10	155970	莊	10582	
11	155971	新北市政府都市更新處	22066	新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
12	155972	楊振植建築師事務所	23445	新北市永和區自由街55號9樓

郵件查詢輸入 14 碼資料如下:
****** 220069 18
郵件號碼 局號碼 類別碼

雙掛號函件共 12 件
共 元



投遞記要

簽收記要

投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

□經查上述郵件已於　年　月　日妥投

○ _____君收訖

○ 該機構收發單位代收訖

□附上原掛號收據影印本一件　請查收

□

郵局

年　月　日

投遞記要

簽收記要

投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

□經查上述郵件已於　年　月　日妥投

○ _____君收訖

○ 該機構收發單位代收訖

□附上原掛號收據影印本一件　請查收

□

郵局

年　月　日

98-00-00-36

中華郵政掛號郵件收件回執

※以下資料請寄件人自行詳細填寫

收寄局郵戳

本回執請退 ⇩

回執收件人（掛號郵件寄件人）

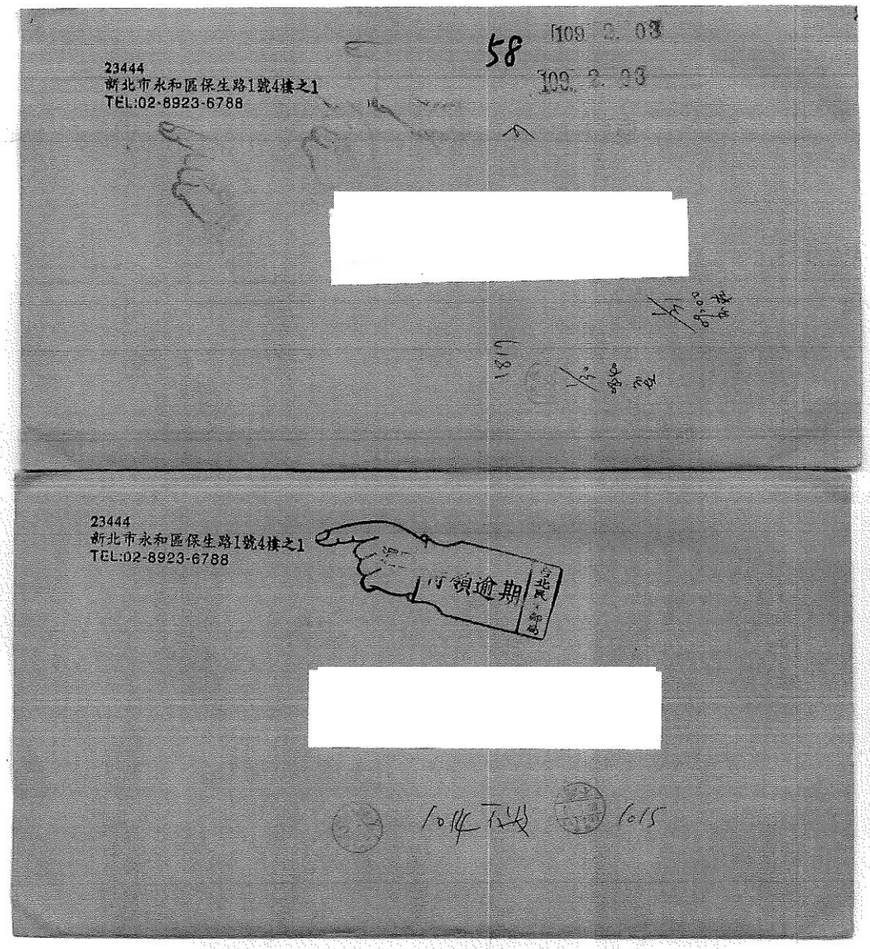
□□□-□□

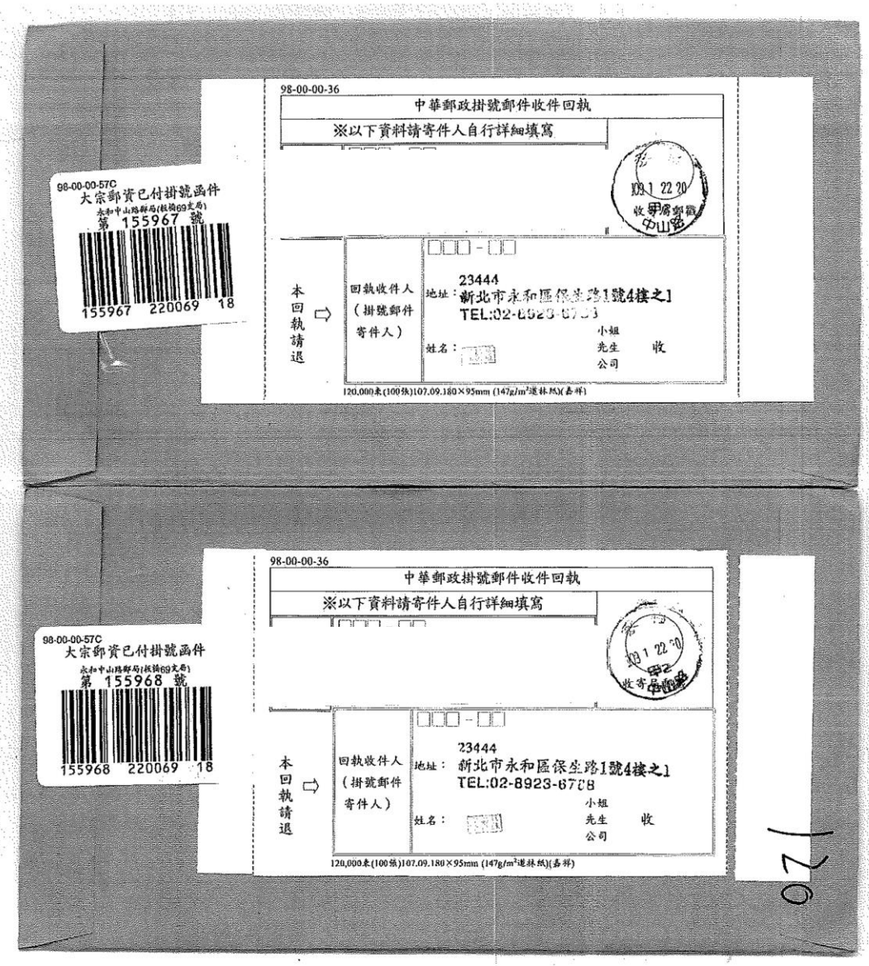
地址：23444 新北市永和區保生路1號4樓之1

TEL:02-8923-6788

姓名：　小姐 先生 公司　收

120,000本(100張)107.09.180×95mm (147g/m²道林紙)(書林)


23444
新北市永和區保生路1號4樓之1
TEL:02-8923-6788
109 2. 03
109. 2. 03
58
23444
新北市永和區保生路1號4樓之1
TEL:02-8923-6788
可領逾期
臺北民生郵局


98-00-00-36
中華郵政掛號郵件收件回執
※以下資料請寄件人自行詳細填寫
98-00-00-57C
大宗郵資已付掛號函件
永和中山路郵局(板橋69支局)
第 155967 號
155967 220069 18
本回執請退
回執收件人
(掛號郵件寄件人)
23444
新北市永和區保生路1號4樓之1
TEL:02-8923-6788
小姐
先生
公司
收
120,000本(100張)107.09.180×95mm (147g/m²道林紙)(晶祥)
98-00-00-36
中華郵政掛號郵件收件回執
※以下資料請寄件人自行詳細填寫
98-00-00-57C
大宗郵資已付掛號函件
永和中山路郵局(板橋69支局)
第 155968 號
155968 220069 18
本回執請退
回執收件人
(掛號郵件寄件人)
23444
新北市永和區保生路1號4樓之1
TEL:02-8923-6788
小姐
先生
公司
收
120,000本(100張)107.09.180×95mm (147g/m²道林紙)(晶祥)

98-00-00-37

中華郵政

交寄平常函件證明單

寄件人名稱(請依函件封面所書者填寫)：安邦工程顧問股份有限公司

(代寄人名稱：＿＿＿＿＿＿＿＿)

函件種類	□信函 □明信片 □印刷物 □新聞紙、雜誌 □小包
交寄件數	□國內：6件 □國際：＿＿＿＿件
證明手續費	新台幣：貳拾元整
貼證明單手續費郵資處	永和郵 109.1.22 20 甲2 中山路 戳 經辦 主管： 郵局人員簽章

附註：(1)本單僅供交寄平常函件證明之用，郵局對於單上相關函件，除證明確已交郵外，所負之責任與未經證明之平常函件相同。

(2)本單請填寫一式二份，均以鋼筆或不脫色筆書寫，並照章繳付證明手續費，以郵票貼黏於指定位置，未貼郵票之份掣交寄件人。

(3)單內填有收件人姓名地址或寄達地名者不予證明。

(4)大宗平常函件之件數，係以郵局掣給之相關大宗函件彙計郵資單或特約郵件郵費單上所載之件數為準（郵資單或郵費單編號：　　）。

(5)交寄證明以當場交寄之平常函件為限，非當場或投入信筒者，不予補證。

(6)交寄平常函件之件數得分別開立證明單（按張收費），惟其件數之總和須等於當場交寄之件數。

500本(2×50份) 101. 8. 148×210mm (50g/m²非碳紙) (保存2年) (優得)

中華民國109年1月22日　　平信清單

電話：02-89236788

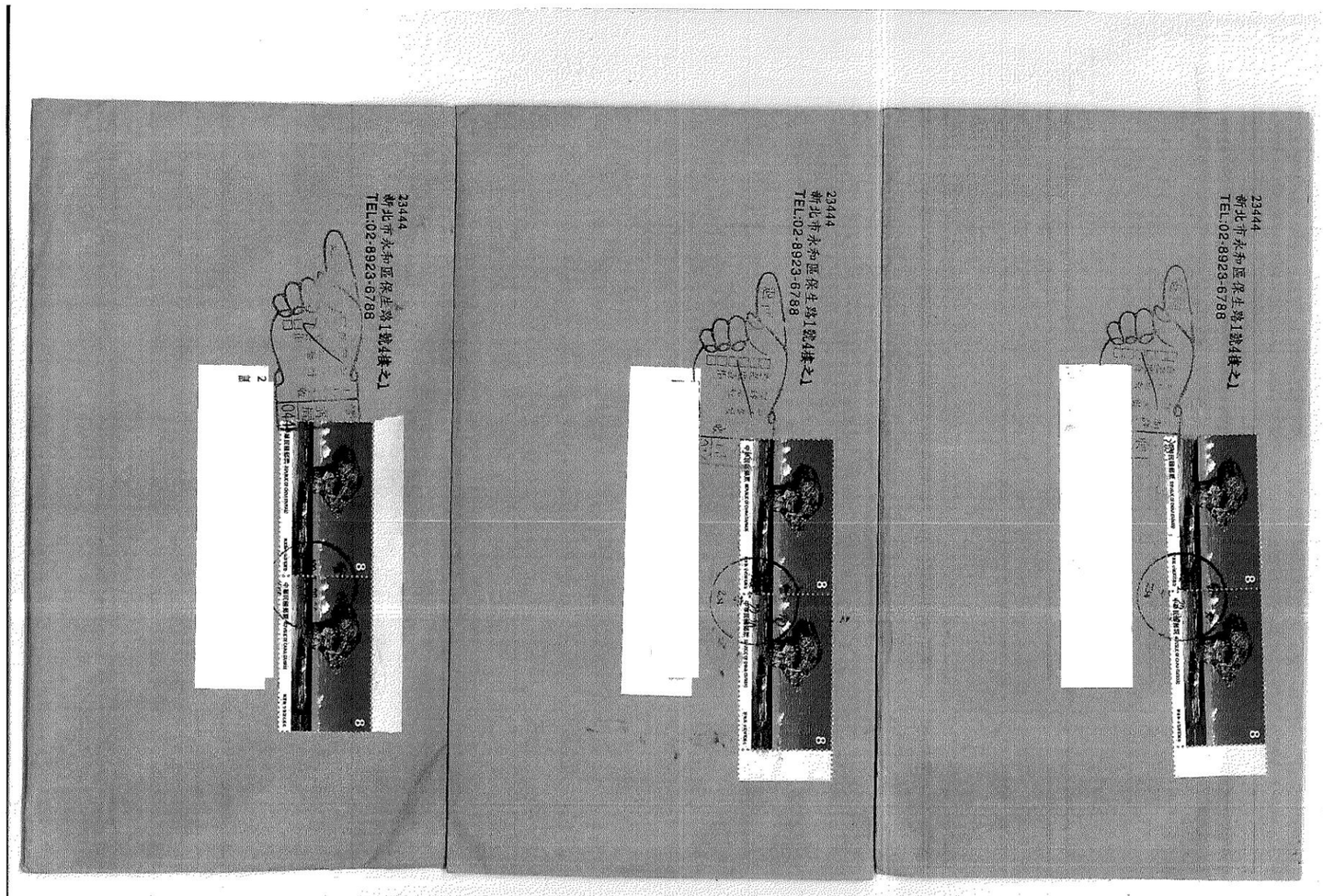
寄件人代表：安邦工程顧問股份有限公司

編號	姓名	郵遞區號	寄達地址
1	吳	25147	
2		25147	
3	林	25147	
3	請	25147	
5	請	25147	
6	請	25147	

共 6 件

共　　元

永和 109.1.22 20 甲2 中山路



授　權　書

身分	姓名	性別	出生年月日	統編或身分證號碼	住址	備註
授權人						
被授權人						
房地標示	新北市 淡水區 海鷗段 766 地號土地（權利範圍 ：全部 ） 新北市淡水區海鷗段竿蓁二街13號一樓、二樓					
授權事項	1. 上開不動產之出租、出售、改建、修建、合建、信託契約條件議定及簽定、不動產辦理土地信託登記、參與都市更新各項意思表達(包括但不限定都市更新事業計畫同意書出具、都市更新權利變換選屋書件填寫及出具、差額價金找補、興建完工後辦理交屋手續)。 2. 印鑑證明申領。 3. 印鑑章及印鑑證明使用。					
授權期間	自中華民國109年 2月 17日至中華民國109 年 2月 17日					

授權人簽章：

「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」鄰地協調會會議記錄

一、時間：中華民國109年2月7日（星期五）下午3時整

二、地點：新北市淡水區竿蓁一街120號

三、主席：王淵岑

四、出席人員：

（一）有關機關代表：

新北市政府都市更新處

（二）所有權人：

姓名或單位欄	簽名欄	姓名或單位欄	簽名欄
王	王		
吳	吳		
吳	吳		
吳	吳		
林	林		
謝			
謝			
謝			

（三）實施者：

威肇建設股份有限公司：王淵岑

（四）規劃團隊：

楊振植建築師事務所：

安邦工程顧問股份有限公司：

「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」鄰地協調會會議記錄

一、時間：中華民國109年2月7日（星期五）下午3時整

二、地點：新北市淡水區竿蓁一街120號

三、出席（與會）人員：詳簽到簿

四、主席：王淵岑

五、會議記錄　　記錄：賴政安

(一)居民意見

⊙地主吳○

1.若納入北側鄰地可以提高都更獎勵值，對全體地主均有利，為何不納入鄰地。

2.有關建築設計，店面面寬是否能加寬1至2公尺，另之前設計建築造型風格為現代化且有波浪造型設計，與目前設計有所差異是否可修改。

3.有關前次協調會所提有面積未登記，目前去辦理房屋稅籍證明程序中，若房屋稅籍證明出來是否可作為租金補貼的依據。

⊙顏○○(地主女兒)

1.是否能先確認北側鄰地可納入範圍再通知我們開會做協調。

2.若以新法申請獎勵值可增加，對全體地主有利，還是希望可以用較高獎勵值爭取。

3.鄰地納入範圍有可能性，為何不能等鄰地加入再進行本案。

⊙規劃單位回應

1.有關北側鄰地目前為空地，前次專案小組已有討論，因有空地過大問題，北側鄰地無法自行辦理都市更新，除非部分空地分割加上以本案範圍之建築投影面積去做檢討始有可能(山坡地空地比檢討需達1/2以上)。

2.實施者已說明不排除鄰地一同更新的可能性，但無論有無鄰地納入更新範圍內，吳家地主均在範圍內，本案仍需進行下去，有關吳家地主在會議中的提問，實施者也已說明清楚，希望地主也能表明意願，現階段若無鄰地納入，本案依然可進行。

⊙實施者回應

1.有關未登記面積問題，有請吳家地主去申請房屋稅籍證明，因吳家地主持有房屋當時並無申請建照，所以也無建照圖可查詢，原則上只要房屋稅籍證明有面積資料，就可證明為合法房屋作為申請租金補貼依據。

2.有關北側鄰地是否有機會納入更新單元範圍，有透過議員協調，後續會持續溝通。

3.本案目前已進行專案小組階段，以公司立場雖不排除鄰地一同更新的可能性，但本案也有時程上壓力，還是要持續進行。

10.11:43a　安邦工程顧問股份有限公司　028660615 3　p.1

⊙建築師回應

有關建築設計部分可以依地主意見做調整。

⊙陳○○(地主林先生代理人)

有關北側鄰地問題，水美開發實業股份有限公司可以非都市更新方式獨立開發，但若可以一起參與都市更新則可享有都市更新獎勵值，但需要實施者及其他地主同意，且委員會也要同意，有關建築物投影面積問題因相鄰尚有其他建築物可檢討，包含更北側的建築或東北側有海砂屋問題(目前已申請拆照)，都有去做溝通，若可納入更新單元範圍增加獎勵值則雙方都有利。

⊙規劃單位回應

本案範圍內還有其他地主，實施者也有其他股東，仍需對其他地主及股東負責，不可擱置等待鄰地加入才進行，目前報核範圍仍需接續進行。

⊙實施者回應

範圍內地主也有反應可以辦理危險及老舊建築物申請重建作業程序，不用一定要辦理都市更新程序，因都市更新時程較冗長，但因實施者還是希望能以都市更新方式整體規劃，而非單棟建築之改建。

⊙地主王○○

希望實施者以較大範圍(包含北側)，去做協調及整體開發規劃，但也了解本案已報核必須執行下去，希望本案能圓滿的進行下去。

⊙實施者回應

本案尚有範圍內其他地主的壓力，仍需進行下去。

(二)主席結論

感謝各位地主出席參與，因本案尚需向範圍內其他地主及實施者其他股東負責，故會持續與鄰地溝通也會接續進行本案程序。若各位地主有意願參與本更新案請於本次會後 2 周內(109 年 2 月 21 日前)向實施者表達意願。

主席：王淵岑 (簽章)

記錄：賴政安 (簽章) 賴政安

0 11 10,11:43a 安邦工程顧問股份有限公司 02866061 53 p.2

■ 111 年 5 月 5 日協調說明會資料

正 本

檔　　號：
保存年限：

威堡建設股份有限公司　函

地　　址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號
連 絡 人：黃詩雯(威堡建設股份有限公司)
連絡電話：(02)2393-1298
地　　址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之一
連 絡 人：賴政安(安邦工程顧問股份有限公司)
連絡電話：(02)8923-6788#214

受 文 者：新北市政府都市更新處
速　　別：普　通
發文日期：中華民國 111 年 4 月 22 日
發文字號：威堡淡海更事字第 1110422 號
開會事由：「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」協調說明會
開會時間：民國 111 年 5 月 5 日(星期四)下午 2 時 30 分。
開會地址：新北市淡水區行忠路 105 號
說　　明：

一、依新北市政府 110 年 4 月 6 日新北府城更字第 1104653431 號函本案第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議記錄辦理。

二、本案 104 年 12 月 21 日申請都市更新事業計畫報核，105 年 5 月 27 日起辦理公開展覽 30 日，105 年 6 月 17 日辦理公辦公聽會，105 年 8 月 15 日辦理第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組，105 年 11 月 18 日辦理第一次鄰地協調說明會，108 年 11 月 6 日第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組，110 年 3 月 16 日第四次都市更新暨都市設計聯審專案小組。

三、依第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄「二、都市更新，(一)有關人民陳情意見部分：本案尚有 3 所有權人尚未同意本案更新，請實施者持續與其溝通協調並詳細說明參與都市更新之相關權益計算，並於檢附協調歷程後再行聽證程序。」，特召開本次會議說明所有權人相關權益及本案計畫內容。

正本：本案尚未同意參與本都市更新案之土地及合法建築物所有權人
副本：新北市政府都市更新處、安邦工程顧問股份有限公司、楊振植建築師事務所
備註：
一、本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。
二、請規劃單位準備簡報及相關資料，俾發送與會人員。

代表人　李治明

中 華 民 國 郵 政

~~限時掛號~~
交寄大宗 掛　　號 函件執據
~~快捷郵件~~

中華民國 111 年 4 月 22 日
寄　件　人：安邦工程顧問股份有限公司
詳細地址：23444 新北市永和區保生路一號四樓之一　　電話號碼：(02)8923-6788

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名（或地址）	是否回執(✓)	是否航空(✓)	是否印刷物(✓)	重量	郵資	備考
1	020536	吳[illegible]	[illegible]	✓					
2	020537	吳[illegible]	[illegible]	✓					
3	020538	吳	[illegible]	✓					
4	020539	[illegible]	[illegible]	✓					
5	020540	張	[illegible]	✓					
6	020541	王	[illegible]	✓					
7	020542	新北市政府都市更新處	新北市板橋區漢生東路 266 號 1、2 樓	✓					
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

郵件查詢輸入　14　碼資料如下:
******　224069　18
郵件號碼　局號碼　類別碼

1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. **日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。**
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保償交寄。

查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件/ 共 7 件照收無誤
快捷郵件

郵資共計　　元

經 辦 員 簽 署

98-00-00-36

中華郵政掛號郵件收件回執

※以下資料請寄件人自行詳細填寫

收寄局郵戳

本回執請退 ⇨

回執收件人（掛號郵件寄件人）

□□□－□□□

23444

地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

TEL:02-8923-6788

姓名：

小姐 先生 公司 收

120,000本(100張)109.06.180×95mm (147g/m²道林紙)(永豐)

98-00-00-36

中華郵政掛號郵件收件回執

※以下資料請寄件人自行詳細填寫

收寄局郵戳

本回執請退 ⇨

回執收件人（掛號郵件寄件人）

□□□－□□□

23444

地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

TEL:02-8923-6788

姓名：

小姐 先生 公司 收

120,000本(100張)109.06.180×95mm (147g/m²道林紙)(永豐)

98-00-00-36

中華郵政掛號郵件收件回執

※以下資料請寄件人自行詳細填寫

收寄局郵戳

本回執請退 ⇨

回執收件人（掛號郵件寄件人）

□□□－□□□

23444

地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

TEL:02-8923-6788

姓名：

小姐 先生 公司 收

120,000本(100張)109.06.180×95mm (147g/m²道林紙)(永豐)

98-00-00-36

中華郵政掛號郵件收件回執

※以下資料請寄件人自行詳細填寫

收寄局郵戳

本回執請退 ⇨

回執收件人（掛號郵件寄件人）

□□□－□□□

23444

地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

TEL:02-8923-6788

姓名：

小姐 先生 公司 收

120,000本(100張)109.06.180×95mm (147g/m²道林紙)(永豐)

98-00-00-36

中華郵政掛號郵件收件回執

※以下資料請寄件人自行詳細填寫

收寄局郵戳

本回執請退 ⇨

回執收件人（掛號郵件寄件人）

□□□－□□□

23444

地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

TEL:02-8923-6788

姓名：

小姐 先生 公司 收

120,000本(100張)109.06.180×95mm (147g/m²道林紙)(永豐)

98-00-00-36

中華郵政掛號郵件收件回執

※以下資料請寄件人自行詳細填寫

收寄局郵戳

本回執請退 ⇨

回執收件人（掛號郵件寄件人）

□□□－□□□

23444

地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

TEL:02-8923-6788

姓名：

小姐 先生 公司 收

120,000本(100張)109.06.180×95mm (147g/m²道林紙)(永豐)

98-00-00-36

中華郵政掛號郵件收件回執

※以下資料請寄件人自行詳細填寫

收寄局郵戳

本回執請退 ⇨

回執收件人（掛號郵件寄件人）

□□□－□□□

23444

地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

TEL:02-8923-6788

姓名：

小姐 先生 公司 收

120,000本(100張)109.06.180×95mm (147g/m²道林紙)(永豐)

投遞記要

簽收記要

投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

□經查上述郵件已於 年 月 日妥投

○ _____君收訖

○ 該機構收發單位代收訖

□附上原掛號收據影印本一件 請查收

□ 郵局

年 月 日

投遞記要

簽收記要

投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

□經查上述郵件已於 年 月 日妥投

○ _____君收訖

○ 該機構收發單位代收訖

□附上原掛號收據影印本一件 請查收

□ 郵局

年 月 日

投遞記要

簽收記要

投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

□經查上述郵件已於 年 月 日妥投

○ _____君收訖

○ 該機構收發單位代收訖

□附上原掛號收據影印本一件 請查收

□ 郵局

年 月 日

投遞記要

簽收記要

投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

□經查上述郵件已於 年 月 日妥投

○ _____君收訖

○ 該機構收發單位代收訖

□附上原掛號收據影印本一件 請查收

□ 郵局

年 月 日

投遞記要

簽收記要

投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

□經查上述郵件已於 年 月 日妥投

○ _____君收訖

○ 該機構收發單位代收訖

□附上原掛號收據影印本一件 請查收

□ 郵局

年 月 日

投遞記要

簽收記要

投遞後郵戳

(供查詢時填寫)

□經查上述郵件已於 年 月 日妥投

○ _____君收訖

○ 該機構收發單位代收訖

□附上原掛號收據影印本一件 請查收

□ 郵局

年 月 日

擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案

協調說明會簡報

實施者：
威堡建設股份有限公司
顧問團隊：
安邦工程顧問股份有限公司
楊振植建築師事務所
中華民國111年05月05日

一.辦理說明
二.協調內容

簡報題綱

辦理說明

辦理緣起及辦理過程

■辦理緣起

■本案業於110年3月16日由新北市政府召開本案第四次都市更新暨都市設計聯審專案小組，依110年4月6日新北府城更字第1104653431號函會議記錄特再召開本次會議，說明都市更新相關規定及估算本案權利變換相關內容。

■本案將於協調說明會後，依前開會議記錄檢附本次協調內容及計畫書圖資料，報請新北市政府辦理聽證程序。

辦理緣起及辦理過程

■辦理過程

■107年5月9日第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組

■108年11月6日第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組

■108年12月27日協調說明會

■109年2月7日協調說明會

■110年3月16日第四次都市更新暨都市設計聯審專案小組

協調內容

申請都市更新獎勵項目

本案於110年3月16日第4次聯審專案小組審議時，原申請容積移轉30%，調降為20%，總申請容積降低為1,296.57㎡

獎勵項目	第4次小組申請版		第4次小組決議版	
	面積(㎡)	額度(%)	面積(㎡)	額度(%)
五、環境景觀 A1：設計建蔽率	-	-	-	-
六、留設4公尺以上人行步道	507.45	16.72	507.45	16.72
七、綠建築(銀級)	182.10	6	182.10	6
都更獎勵合計	689.55	22.72	689.55	22.72
容積移轉	907.5	29.9	607.02	20
申請獎勵總計	1,597.05	52.62	1,296.57	42.72

註：以新北市政府實際核定之事業計畫為準。

共同負擔費用估算

總項目	項目	單價(元)	總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用	288,004,745	**289,862,385**
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	1,857,640	
貳、權利變換費用	一、調查費	8,281,100	**30,235,733**
	二、更新前土地及建物測量費用	273,000	
	三、土地改良物拆遷補償費用	4,491,773	
	四、合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	16,139,860	
	五、地籍整理費	940,000	
	六、審查費用	110,000	
參、貸款利息	貸款利息	10,169,638	**10,169,638**
肆、稅捐	印花稅、營業稅等	7,836,996	**7,836,996**
伍、管理費用	一、信託管理費	1,200,000	**80,960,118**
	二、人事管理費用	14,166,569	
	三、銷售管理費	21,249,854	
	四、風險管理費	44,343,695	
陸、容積移轉費用	容積移轉費用	16,059,473	**16,059,473**
更新事業實施經費總計			**435,124,343**

本案以鋼筋混凝土造11層估算營建成本，總提列共同負擔比例約為 54.53%

註：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，後續依權利變換計畫為準。

權利變換說明

項目	預估銷售面積(坪)	預估單價(元/坪)	更新後價值(元)
一樓店鋪	158.78	65萬	727,497,064
二樓以上住家	1950.91	32萬	
汽車停車位	47席	150萬	70,500,000
預估更新後總價值(元)			797,997,064
預估共同負擔費用(元)			435,124,343

土地所有權人	土地地號 (權利價值來源)	預估更新前 土地價值比例(%)	預估更新後 可分配價值(元)
吳			
吳			
吳			

註：實際以新北市政府核定之權利變換計畫為準。

簡報完畢
敬請指教

「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」協調說明會簽到表

一、時間：中華民國111年5月5日（星期五）下午2時30分

二、地點：新北市淡水區行忠路105號

三、主席：

四、出席人員：

（一）有關機關代表：

新北市政府都市更新處

（二）所有權人：

姓名或單位欄	簽名欄	姓名或單位欄	簽名欄
吳			
吳			
吳			
張			
王			

（三）實施者：

威傑建設股份有限公司

（四）規劃團隊：

安邦工程顧問股份有限公司

「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」協調說明會會議記錄

一、時間：中華民國111年5月5日(星期四)下午2時30分

二、地點：新北市淡水區行忠路 105號

三、出席(與會)人員：詳簽到簿

四、主席：李治明

五、會議記錄　　記錄：賴政安

(一)規劃單位說明

配合第四次專案小組審議後委員及單位意見，本案申請之容積量調降，並調整建築規劃設計內容，今日邀請出席專案小組的各位陳情人與會，說明調整後計畫內容及預估的模擬分配情形。

(二)居民意見

⊙地主吳○、吳○○及吳○○

1.是否一個房子一定要搭配一個車位？目前的價格未定案無法時計算出可以拿回多少。

2.我們選擇房屋的位置是否可以靠近中正東路一段？店面預估的坪數是否有包含公設?

3.目前預估二樓以上住家均價32萬，如果想選6樓以上價值大約為何?是否能選擇6樓以上的房屋?

4.除了參與權利變換外，是否有其他方式可以辦理，如合建或買賣，若與建設公司商談沒有結果，我們可能選擇不參與都更。

⊙實施者回應

1.實際以地主依更新後分配價值選擇的房屋及車位為準。目前數據皆為暫估，後續權利變換階段仍需要進行估價，並經過新北市政府審議核定，本案現在為事業計畫階段，事業計畫核定後才可辦理權利變換，各地主明確的分配及找補金額需以權利變換計畫核定內容為準。

2.店面預估的坪數已包含公共設施。未來地主可以自由選擇房屋單元或店鋪單元。

3.本案沒有限制地主可選擇的樓層，實際的更新後價值需於權利變換階段，由估價師估價後為準。

4.如果地主願意採協議合建辦理，可以與實施者商談分配方式，現在即可有明確的分配內容；若以權利變換方式參與本案，分配情形需以後續權利變換計畫核定內容為準；若地主願意以買賣方式處理，亦可與實施者協商相關事宜。

(三)主席結論

感謝各位地主出席參與，因本案尚需向範圍內其他地主及實施者其他股東負責，且已協商多次，故會接續進行本案程序，也會持續與各位地主溝通協商。若各位地主有意願參與本更新案，請於本次會後 10 日內(111 年 5 月 15 日前)向實施者表達願意採取之方案。

主席：李治時 (簽章)

記錄：賴政安 (簽章)

■ 112 年 6 月 20 日協調說明會資料

副 本

檔　　號：
保存年限：

威堡建設股份有限公司　　函

地　　址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號
連 絡 人：林子傑(威堡建設股份有限公司)
連絡電話：(02)2393-1298
地　　址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之一
連 絡 人：賴政安(安邦工程顧問股份有限公司)
連絡電話：(02)8923-6788#214

受 文 者：威堡建設股份有限公司
速　　別：普　通
發文日期：中華民國 112 年 6 月 13 日
發文字號：威堡淡海更事字第 112061301 號

開會事由：「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」協調說明會

開會時間：民國 112 年 6 月 20 日(星期二)上午 10 時整。

開會地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之一

說　　明：

一、依新北市政府 112 年 6 月 6 日新北府城更字第 1124616049 號函本案聽證會會議記錄辦理。

二、本案 104 年 12 月 21 日申請都市更新事業計畫報核，105 年 5 月 27 日起辦理公開展覽 30 日，105 年 6 月 17 日辦理公辦公聽會，105 年至 110 年共辦理四次都市更新暨都市設計聯審專案小組，期間分別於 105 年 11 月 18 日、108 年 12 月 27 日、109 年 2 月 7 日及 111 年 5 月 5 日召開協調說明會，向所有權人溝通說明本案計畫內容及相關權益。

三、依　貴住戶於聽證會所陳意見，特召開本次會議說明所有權人相關權益及本案計畫內容。

正本：吳
副本：新北市政府都市更新處、威堡建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司
備註：
一、本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。
二、請規劃單位準備簡報及相關資料，俾發送與會人員。

代表人 李治明

中 華 民 國 郵 政

交寄大宗 ~~限時掛號~~ 掛　號 ~~快捷郵件~~ 函件執據

郵局郵戳

中華民國 112 年 6 月 13 日
寄　件　人：安邦工程顧問股份有限公司
詳細地址：23444 新北市永和區保生路一號四樓之一　　電話號碼：(02)8923-6788

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名（或地址）	是否回執(✓)	是否航空(✓)	是否印刷物(✓)	重量	郵資	備考
1	170991	吳		✓					
2	170992	吳		✓					
3	170993	吳		✓					
4	170994			✓					
5	170995	新北市政府都市更新處	新北市板橋區漢生東路 266 號 1、2 樓	✓					
6	170996	安邦工程顧問股份有限公司	新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1	✓					
7	038422	威堡建設股份有限公司	臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號	✓					
8									
9	038422 220069 18								
10									
11			郵件查詢輸入 14 碼資料如下:						
12			****** 220069 18						
13			郵件號碼 局號碼 類別碼						
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. **日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。**
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。

查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件/ 共 7 件照收無誤
快捷郵件

郵資共計　　元

經 辦 員 簽 署

「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」協調說明會會議記錄

一、時間：中華民國 112 年 6 月 20 日（星期二）上午 10 時整

二、地點：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

三、出席（與會）人員：詳簽到簿

四、會議記錄　　記錄：賴政安

(一)會議結論

1.規劃單位已告知相關都市更新程序，並說明權利變換計算相關預估內容。

2.未來於事業計畫核定發布實施後，實施者與所有權人將朝以下方式協商：

(1)若所有權人以權利變換方式參與本案，實施者將協助所有權人釐清合法建築物產權登記情形，待釐清後相關拆遷安置費用再行協議。

(2)若所有權人以權利變換領取權利金方式參與本案，則於取得使用執照後，由實施者通知所有權人領取。

(3)若所有權人以委建方式辦理，後續於執行權利變換程序時，實施者與所有權人協商委建相關契約內容。

(4)若所有權人以買賣方式辦理，所有權人可自行處理相關事宜，或於實施者執行權利變換程序時，再與實施者協調。

本案目前事業計畫進行至聽證會階段，後續將進行事業計畫審議會，後續實施者將持續與所有權人說明及協商上述相關結論事項。

(簽名)

吳
吳

賴

中華民國郵政

交寄大宗 ~~限時掛號~~ 掛　號 ~~快捷郵件~~ 函件執據

中華民國 112 年 6 月 21 日

寄　件　人：安邦工程顧問股份有限公司

詳細地址：23444 新北市永和區保生路一號四樓之一　　電話號碼：(02)8923-6788

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名（或地址）	是否回執(✓)	是否航空(✓)	是否印刷物(✓)	重量	郵資	備考
1	021971	吳		✓					
2	021972	吳		✓					
3	021973	吳		✓					
4	021974	吳		✓					
5	021975	新北市政府都市更新處	新北市板橋區漢生東路 266 號 1、2 樓	✓					
6	021976	安邦工程顧問股份有限公司	新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1	✓					
7	021977	威堡建設股份有限公司	臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號	✓					
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

郵件查詢輸入　14　碼資料如下:
******　224069　18
郵件號碼　局號碼　類別碼

1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. **日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。**
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。

查詢網址：www.post.gov.tw

51×7

上開 限時掛號
掛號函件/ 共 7 件照收無誤
快捷郵件

郵資共計 357 元

經 辦 員 簽 署

■ 112 年 7 月 19 日函文內容

正 本
發文方式：親送

檔　　號：
保存年限：

威堡建設股份有限公司　函

地　　址：台北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號(威堡)
　　：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1(安邦)
聯 絡 人：林子傑(威堡)
　　賴政安(安邦)
聯絡電話：(02)2393-1298(威堡)
　　(02)8923-6788＃214(安邦)

受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國 112 年 7 月 19 日
發文字號：威堡淡海更事字第 112071901 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：本公司擔任實施者辦理「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」，有關 台端持有建築物面積登記及補償事宜，敬請　查照。

說明：

一、依據新北市政府 112 年 7 月 10 日新北府城更字第 1124617421 號函新北市都市更新及爭議處理審議會第 51 次會議紀錄辦理。

二、有關 台端於前開會議所陳意見，本公司將依循審議會決議，協助 台端釐清持有建築物之登記面積事宜，並承諾依實測面積提供租金補貼及拆遷補償費用，若共同負擔未能提列，由公司自行吸收，惟後續辦理過程中如需檢附個人相關證明文件，請 台端協助提供資料，俾利本案都更程序之推動。

正本：吳
副本：威堡建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司

代表人：李治明

中 華 民 國 郵 政

~~限時掛號~~
交寄大宗 掛　號 函件執據
~~快捷郵件~~

郵局郵戳 112.7.19

中華民國 112 年 7 月 19 日
寄　件　人：安邦工程顧問股份有限公司
詳細地址：23444 新北市永和區保生路一號四樓之一　　電話號碼：(02)8923-6788

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名（或地址）	是否回執(✓)	是否航空(✓)	是否印刷物(✓)	重量	郵資	備考
1	105421	吳		✓					
2	105422	吳		✓					
3	105423	吳		✓					
4	105424			✓					
5	105425	安邦工程顧問股份有限公司	新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1	✓					
6	105426	威堡建設股份有限公司	臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號	✓					
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

郵件查詢輸入　14　碼資料如下:
******　226069　18
郵件號碼　局號碼　類別碼

1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. **日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。**
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。

查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件/ 共 6 件照收無誤
快捷郵件

郵資共計 306 元

經 辦 員 簽 署

附錄十一　　本案與地主溝通訪談紀錄

■ 本案與地主溝通訪談紀錄

時間	所有權人	聯絡方式	地主意見	意見回應及處理
2019/8/1(四) PM01:00	王◯山(鄰地)	至府上拜訪	1.無法在坪數與條件都不確定的狀況下簽同意書，且坪數條件不符預期，也無法同意(年紀大了，寧可不變動)，建商不放條件，那他也不參加都更。 2.水美建設施工已造成鄰損。 3.如果都更範圍擴大，一定要強拆我房子再說。	1.告知本案實施方式為權利變換，目前進行階段為事業計畫，事業計畫主要是為確定範圍、建築設計及都市更新獎勵容積等，定案後在權利變換階段始能有精確的數值計算出地主可分得多少坪數，但地主若需要可先提供估算數值，後續應以權利變換計畫報告書為準。估價師會提供每層每戶房屋單元價值。此次協調是市府請託建商再次詢問鄰地意見，王先生回覆不參加，本案亦會繼續進行。但不將其納入。並告知未來是無法進行更新，而且其土地亦未臨接建築線，目前建築法規越來越嚴謹，增加改建困難及興建成本。 2.請王先生重視居住安全性的問題，以及更新後居住便利性與休閒舒適度，房價提升等方面多做考量。 3.請王先生多參加會議，現場有專業學者、委員、建築師可以說明，解決地主的疑問。
2019/8/1(四) PM03:00	謝◯村的太太(鄰地)	至府上拜訪	她說兒子不在家，她聽不懂，要跟兒子談。兒子晚上 7~8 點才會在家。	打手機聯絡大兒子謝璧鴻。
2019/8/1(四) PM03:30	謝◯鴻(鄰地)	手機聯絡	謝先生問是否可以讓他們家分到 3 戶房子(3 房間/戶)，因為三兄弟各要一戶。	告知本案實施方式為權利變換，以土地持有面積做為計算標準，不是以人數做為計算標準，本案已進行至事業計畫報核，此次協調是專案小組會議意見要實施者再次詢問鄰地意見，謝先生回覆是不參加，本案亦會繼續進行。但不將其納入。並告知未來是無法進行更新，而且其土地亦未臨接建築線，目前建築法規越來越嚴謹，增加改建困難及興建成本。請謝先生重視居住安全性的問題，以及更新後居住便利性與休閒舒適度，房價提升等方面多做考量。也請謝先生多參加會議，現場有專業學者、委員、建築師可以說明，解決地主的疑問。
2019/8/1(四) PM04:00	吳小姐(範圍內)	至府上拜訪	1.我們在乎的是確切可以換回總坪數多少? 2.為何只有一家建商做為實施者?前面淡水有一個都更案有 4 家建商可選，是新北市政府遴選的。 3.都市更新計畫書看不懂、不清楚。 4.覺得有黑箱作業，不要各別談。有去問鄰居，他們也不知道確切可換回幾坪，感覺很奇怪。	1.告知本案實施方式為權利變換，目前進行階段為事業計畫，事業計畫主要是為確定範圍、建築設計及都市更新獎勵容積等，定案後在權利變換階段始能有精確的數值計算出地主可分得多少坪數，但地主若需要可先提供估算數值，後續應以權利變換計畫報告書為準。估價師會提供每層每戶房屋單元價值。 2.吳小姐您說的是公辦都更，這是由政府主導「公開遴選實施者」，與本案不同。 3.現場拿出本案報告書要跟吳小姐說明，她一直拒絕說看不懂。 4.與地主解釋:「都更是公平、公正、公開透明的，沒有黑箱作業，我來只是說明講解，鄰居說不清楚確切坪數，因為剛剛有講解過(定案後在權利變換階段始能有精確的數值計算出地主可分得多少坪數)」。

附錄十二　　新北市都市更新及爭議處理審議會

第 51 次會議紀錄

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機206
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

234
新北市永和區保生路1號4樓之1
受文者：安邦工程顧問有限公司

發文日期：中華民國112年7月10日
發文字號：新北府城更字第1124617421號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送112年6月30日新北市都市更新及爭議處理審議會第51次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據本府112年6月19日新北府城更字第1124616590號開會通知單續辦。

二、為推動節能減碳政策，會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(網址：https://www.planning.ntpc.gov.tw/)，點選「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱。

三、依新北市都市更新案件審查作業要點第9點第1項規定:「都市更新案件經審議會決議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起六十日內，依決議修正並報請本府核准或核定；逾期未報核或經本府審查後應補正者，屆期不補正或補正後仍不符規定者，申請人或實施者應重提審議會審議。」，請金豐建設股份有限公司(代表人:劉櫻玉)、冠德建設股份有限公司(代表人:馬志綱)及威堡建設股份有限公司(代表人:李治明)依上開規定辦理。

四、依都市更新條例施行細則第20條規定申請人或實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起30日內提請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、陳委員德儒、李委員素蘭、李委員擇仁、黃委員志弘、黃委員宏順、簡委員淑媛、劉委員玉山、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、陳委員玉璟、林委員秋綿、張委員瑜晏、汪委員俊男、林委員家祺、陳委員綿麟、黃委員哲賢、張委員能政、沈幹事駿弘(工務局)、李幹事榮致(工務局)、廖幹事育衫(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、林幹事佳怡(財政局)、李幹事如晴(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、劉幹事柔好(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府衛生局、新北市政府水利局、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府捷運工程局、臺北市政府捷運工程局、新北市樹林區公所、新北市樹林區文林段122地號等1筆土地都市更新會(理事長：甘永昌)、社團法人新北市都市更新學會、王成維建築師事務所、易翔不動產估價師聯合事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、黃小娟不動產估價師聯合事務所、金豐建設股份有限公司、黃秀莊建築師事務所、東亞建築經理股份有限公司、泛亞不動產估價師聯合事務所?、正聯國際不動產估價師聯合事務所、昇揚不動產估價師聯合事務所、冠德建設股份有限公司(代表人:馬志綱)、財團法人都市更新研究發展基金會、原大聯合建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價師事務所、戴德梁行不動產估價師事務所、新北市政府農業局、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市淡水區公所、財團法人台灣建築中心、威堡建設股份有限公司(代表人:李治明)、安邦工程顧問有限公司、楊振植建築師事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、連議員斐璿、李議員余典、蔡議員淑君、白議員珮茹、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、金議員瑞龍、宋南蓁 Nikar·Falong議員、王議員威元、彭議員佳芸、李議員宇翔、林議員金結、洪議員佳君、卓議員冠廷、彭議員一書、黃議員永昌、江議員怡臻、廖議員宜琨、蘇議員泓欽、呂議員家愷、林議員銘仁、陳議員啟能、黃議員桂蘭、邱議員婷蔚、李議員倩萍、顏議員蔚慈、陳議員偉杰、鄭議員宇恩、蔡議員錦賢、陳議員家琪、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、謝旺義、王士諒、陳敬清、林秀琴、游芳徽、李孟哲、陳美意(1)、陳美意(2)、許惠珠(1)、許惠珠(2)、蔡薛彩蓮、黃吳麗雪(1)、黃吳麗雪(2)、葉春美、賴鳳珠、王伸本、黃淑花(1)、黃淑花(2)、許瀚、陳務昇(1)、陳務昇(2)、陳徐玉芷(1)、陳徐玉芷(2)、林水木、高簡秀琴、賴春鵬、楊阿幸、黃清杉、江國萬、謝兆民、張碧珠、新北市樹林區文林里辦公處、新北市樹林區潭底里辦公處、吳娟娟、吳玲霞、吳照、陳秋謹、新北市淡水區竿蓁里辦公處

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第 51 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 112 年 6 月 30 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席: 陳委員純敬　　紀錄彙整:李芳瑋

肆、作業單位工作報告:略

伍、審議案：決議詳後附提案單

一、 變更新北市三重區長壽段 477 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案

二、 變更新北市三重區中興段 796 地號等 13 筆土地都市更新權利變換計畫案

三、 擬訂新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地都市更新權利變換計畫案

四、 擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案

陸、散會:上午 10 時 40 分

案由	擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案			
類別	審議案		案號	第 4 案
	召集人	黃委員志弘	法令適用日	104 年 12 月 21 日
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避			

壹、基本資料：

實施者	威堡建設股份有限公司			
規劃團隊	安邦工程顧問有限公司、楊振植建築師事務所			
基地位置	淡水區中正東路一段以東及竿蓁二街以北街廓中			
基地面積	1,264.64 ㎡			
更新前戶數	合法 10 戶/違章 0 戶			
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率
	第四種住宅區	1,264.64 ㎡	50%	240%
實施方式	權利變換			
更新地區	非於更新地區內			
公、私有土地比率	公有土地	–		
	私有土地	1,264.64 ㎡ (100%)		

		私有土地		私有合法建築物	
		面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數
報核時同意比率	計算總和(私)	1,264.64	13	2,446.29	13
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,089.71	10	2,196.11	10
	同意比率	86.17%	76.92%	89.77%	76.92%

貳、辦理歷程

時間	事由
104 年 11 月 13 日	自辦公聽會
104 年 12 月 21 日	事業計畫申請
105 年 5 月 27 日起	公開展覽(公開展覽 30 日)
105 年 6 月 17 日	公辦公聽會(詳附件 1)
105 年 8 月 15 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 2)
107 年 5 月 9 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 3)
108 年 11 月 6 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 4)
110 年 3 月 16 日	第 4 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 5)
112 年 5 月 31 日	聽證會(詳附件 6)

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	110 年 3 月 16 日第 4 次都市更新暨都市設計聯席專案小組會議修正後通過。
水土保持計畫審查	111 年 1 月 21 日新北府農山字第 1102123894 號函表示審查完竣，並檢送本案水土保持計畫核定本。
山坡地雜項執照審查	111年9月22日新北工建字第1111768141號函同意備查本案山坡地雜項執照審查定稿本。
容積移轉審查	109 年 8 月 14 日取得容積移轉第一階段核准函，可接受移入容積為基準容積 20%。

肆、建築規劃內容概述

項目	公開展覽/第 1 次小組版		小組審竣提大會版	
建築量體	棟別數	1 幢 2 棟	棟別數	1 幢 2 棟
	地上層	18 層	地上層	11 層
	地下層	4 層	地下層	4 層
建築物構造	□鋼骨造(S.S) □鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ■鋼筋混凝土造(R.C)		□鋼骨造(S.S) □鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ■鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	49 戶		47 戶	
實設停車位數	49 部		47 部	
實設機車位數	65 部		46 部	

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【依 100 年 8 月 18 日訂定發布之核算基準】

獎勵項目		小組審竣提大會版	
		獎勵面積(㎡)	獎勵額度(%)
六	留設 4 公尺以上人行步道	507.45	16.72
七	綠建築(銀級)	182.10	6.00
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積 50%)		689.55	22.72
區外容積移轉		607.02	20.00
容積移轉合計		607.02	20.00
申請容積獎勵總計		1,296.57	42.72

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	內容	
一	更新單元範圍	經查符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第 4 次專案小組同意。	
二	建築容積獎勵	經第 4 次專案小組審竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
三	財務計畫—各項費率	項目	第 4 次小組審竣提大會版額度
		人事行政管理費率	4%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%
四	財務計畫—計算基礎	項目	第 4 次小組審竣提大會版額度
		信託管理費用	依報價單提列 1,200,000 元
		容積移轉費用	依 104 年公告現值 85%提列 16,059,473 元
五	財務計畫—維護費用	項目	費用(第 4 次小組審竣)
		開放空間管理維護費	1,857,640
		經查符合「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之計算結果。	
六	選配原則	本案實施方式為權利變換，本案選配原則已載明於計畫書，業依相關意見修正，經第 4 次專案小組同意。	
七	風險控管機制	本案採不動產信託，於計畫書已載明相關續建事宜，專案小組已無意見。	

柒、提請審議討論

序	議題	討論議題
一	人民陳情意見	歷次人民陳情意見內容（詳附件 7），已提送專案小組討論，並請實施者妥善回應處理，實施者已召開說明會溝通說明，惟聽證會後 3 位陳情人再提出不同意都更之陳情意見，請實施者說明協調情形及後續處理方式。
二	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容，惟有關本案更新後規劃 47 戶，機車為僅設置 46 輛，未符合一戶一機車位之規定，請實施者明並配合修正。
三	聽證做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 8)。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、決議：

一、除以下各點意見外，其餘事業計畫內容依專案小組初步審竣內容及提會簡報通過。

(一)有關會上人民陳情部分，請實施者再妥與溝通並就建築物補登部分予以協助，實施者承諾依實測面積提供租金補貼及拆遷補償費用，若共同負擔未能提列由實施者自行吸收。

(二)建築規劃設計部分，實施者已配合1戶1機車位規定修正原則同意。

(三)管理規約涉及約定專用部分請實施者補充說明。

二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第9點規定辦理。

「擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆土地都市更新事業計畫案」
聽證結果做成決定綜理表

聽證會112.05.31

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	吳　　(含書面意見) (淡水區中正路一段53號) 1. 簡報第16頁，有關實施方式及費用分擔部分，我們不懂什麼是權利變換，財務計畫中提列共同負擔比例為54.53%，意思是我們只能拿回45.47%的房地產嗎? 2. 有關選配原則部分，如果坪數不夠，是否一定要選擇巷弄小屋?我們不了解都更，很多內容都看不懂。 3. 有關地上屋拆除及發放補償金部分，我們也不曉得要發放什麼補償金，是否可以和我們做詳細說明? 4. 能否說明舊屋殘餘價值怎麼算?舊屋是否為3位估價師估算，並算出一坪換多少錢。 5. 蓋房子為了自己的利益，一直逼我們說舊房只有2000~5000萬，但我成本是4500~4800萬，蓋房的說3位估價師不會錯，我們知道舊房不能比，但我們沒有要請建商來拆我們的房屋，我可以自己蓋房，我自己蓋就不會低估我的房屋，不須只聽建商申請都更，我很怕，都更過了建商就贏了，可強拆我的房子，只將2000~3000萬給我，不領是你家的事。 都更處的大官們，我只要保	1. 實施者過程中針對權利變換部分，已於協調說明會說明本案權利變換模擬分配情形，目前為事業計畫階段，權利變換數值仍需以後續新北市核定內容為準。 2. 拆遷補償費為所有權人搬遷時撥付，於權利變換階段時委託三家估價師進行建物殘餘價值查估，實際以新北市政府核定內容為準。 3. 本案在選配原則已說明依更新前原坐落位次選配為原則，即考量原臨中正東路之所有權人希望更新後分配能維持臨中正東路，後續權利變換階段將依相關選配原則辦理。 4. 實施者已於111年5月5日與所有權人召開協調會，說明第四次專案小組審決後事業計畫內容及預估之模擬分配情形。 5. 如果所有權人願意採協議條件辦理，可以與實施者商談分配方式;若以權利變換方式參與本案，分配情形需	**陳述人所陳意見1~4點無爭點、5~10不採納，理由：** 第1點~第4點意見為詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。 第5點~第10點意見為不同意參與都更及分配意見，所陳不同意參與都更部分，本案實施者已達都市更新條例規定之多數決同意比率後提出事業計畫申請，且更新單元範圍符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，且經第4次專案小組審竣，故依規定續行都市更新相關程序；另

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	有自己的房屋就這樣簡單，但你幫申請都更者來害我們幾個家庭，就是一過都更處，建商就可照建商方式來逼我們，為了這樣我們須將房子賣掉，但如果時間一到，賣不掉怎麼辦? 6. 從一開始聽到威堡要蓋房子，我們就有說不參加都市更新，我們自己房子自己蓋，因為不要自己的房子讓建商稱斤稱兩，為什麼我的財產要別人計算只能給你多少錢，我們的房子不是賣蔬菜，想法很簡單只是想保有 4800 萬的價值(也是財產)，我知道房子老了，但建商一直不理一直說舊屋只值很少錢，真的很生氣也很累，我不想年紀一大把還要勞心勞力，我只想自己的房屋自己處裡，就這麼簡單的想法。 7. 我不是為難都更處的大官，也想配合，但到目前為止，我們只能快點將房子賣掉，不要一再再的談不會知道的答案，但還須請求都更處等我將房子賣了好嗎?拜託拜託.....。 8. 再說一下我們的心聲，這棟房屋是辛苦錢所累積，沒讀多少書，只想養老而已，請你(都市更新處更新事業科)大官們幫忙，因為我們年紀都很老了，才想請你的幫忙。感恩都市更新處更新事業科大官們，感恩。 9. 104 年我這棟淡水區中正	以後續權利變換計畫核定內容為準;若所有權人願意以買賣方式處理，亦可與實施者協商相關事宜或自行處理。 6. 後續權利變換階段相關分配數值將較為明確，未來實施者及規劃團隊可再提供詳細說明及協商。	所陳涉及分配建物拆遷安置費及拆遷補償費部分，係屬權利變換審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍須依權利變換審竣結果辦理，故均不採納。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	東路一段 53 號，我就說不同意都更，我自己蓋房子，房子自己蓋很簡單，不須一直的開會，又聽不懂，都更者是威堡還是王老闆都沒有對話的窗口，不知要找誰。 如果她強勢要蓋，也須告訴我有幾坪可以給我、前幾年我有說建物(不對)，因為臨中正東路這面共 4 棟，60 幾年一起蓋大約大小都一樣，但我的建物登記只有其它 3 棟的 1/2，他們要我申請(新北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明，我申請了，但這次收到的跟以前 1/2 都一樣，影響包括合法建物拆遷安置費，每人拆遷安置費、建物補償費及拆除費用、非法建物補償費及拆除費用。當年買這棟是為了兄弟姊妹大家老了住一起，如果都更只拿回 45%，根本不夠，可以不將我這棟加入都更，我不想都更，增加一些不該有的麻煩，不能解決問題。 如果一定要為了都更我必須將房子賣了，但又怕來不及賣，只能說你們不要一直強制我蓋房，我想自己蓋，也可省下不知找誰談我的困難，我沒有請你們來蓋我的房呀!增加我很多煩惱，有一位蓋房屋老闆說我沒有參加都更，這些事都不會發生。 這棟房屋原本幾年前就要		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	自己蓋，就是為了其他的鄰居，等了房子又舊，現在如果賣出又怕來不及但不賣出又不能解決問題，你們可以等我賣出，再繼續你們的都更。 10. 104 年我就不參加都市更新，到現在我更確定不能參加，為什麼要我的地一定要威堡的分配，不要劃入他們其它想蓋的土地裡面，我也不須為了別人來開會，我自己蓋三層樓來住就可，我沒有請威堡來蓋房，不要將我的地號寫入要蓋的大樓，我就要為了威堡寫我的地號我才需要來開會，我不欠威堡，威堡也不欠我，我也不要強逼自己認識威堡，逼的我想將房屋賣掉，又說都市更新的房子沒人要買，我不要都市更新我想自己蓋或賣屋我自己決定，我不要威堡來說我的房子不值錢(因為我不參加威堡的都市更新計劃的大樓，我不要跟他們有錢的大老闆不會認識，也沒有可以認識的)這是我簡單的想法，可以嗎?		
2	陳　　(陳謝輝代) (淡水區中正東路一段 64-1 號 3 樓) 1. 當初簽同意書到現在已經過很久了，請問何時才要蓋? 2. 本案使用的建材是什麼?能否請建設公司再和我們說明。	1. 本案自 104 年報核後，涉及範圍協調、四次專案小組審查及山坡地、水土保持審查等，本案目前為事業計畫審議階段，聽證會後將進行大會審議，事業	**陳述人所陳意見無爭點，理由：** 所陳意見為詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		計畫核定後，將於權利變換階段辦理選配作業，並將權利變換計畫書圖內容申請新北市政府審議核定。 2. 實施者及規劃團隊將於後續與所有權人說明建材規劃內容。	
3	吳 (淡水區中正路一段 53 號) 1. 每次開會委員都說要請實施者與地主溝通協調，但是我們從來都沒有接到實施者的電話，我們也不清楚真正溝通的對象是誰。 2. 權變後才能估算地主分回部分，我們親戚說都更前就能夠估算給我們預計分回的面積是多少了?可以給我們一個安心說法，剩下沒辦法預估的再補充可能增加多少，希望這些內容是以白紙黑子梯供給我們，並詳細說明數字，必非只提供計算式。 3. 我們的建物登記面積與鄰居相差甚多，我們詢問地政機關也是請我們再問實施者，請問是建商經驗不足嗎?每個所有權人都不知道更新後能分回多少，但其他所有權人都是繼承而來的，只有我們是花錢買來的。	1. 實施者已於 111 年 5 月 5 日與所有權人召開協調會，說明第四次專案小組審決後事業計畫內容及預估之模擬分配情形。 2. 如果所有權人願意採協議條件辦理，可以與實施者商談分配方式；若以權利變換方式參與本案，分配情形需以後續權利變換計畫核定內容為準；若所有權人願意以買賣方式處理，亦可與實施者協商相關事宜或自行處理。 3. 後續權利變換階段相關分配數值將較為明確，未來實施者及規劃團隊可再提供詳細說明及協商。	**陳述人所陳意見不採納，理由：** 所陳涉及分配部分，係屬權利變換審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍須依權利變換審竣結果辦理，故不採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。

附錄十三　　都市設計審議核備函文

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳福琴
電話：(02)29603456 分機7203
傳真：(02)29601983
電子信箱：AN1064@ms.ntpc.gov.tw

10092
臺北市中正區愛國東路74巷18-1號1樓
受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年10月27日
發文字號：新北府城設字第1121736325號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

裝

主旨：有關貴公司委託楊振植建築師事務所辦理本市淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內「威堡建設淡水區海鷗段768地號等15筆土地集合住宅新建工程」(坐落：淡水區海鷗段768、769、770、771、772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861、862地號等15筆土地)，申請都市設計審議核備一案，本府同意核備，請查照。

說明：

訂

一、依據楊振植建築師事務所112年9月1日新北（設）字第1120901號函、112年9月19日新北（設）字第1120919號函及112年10月23日新北（設）字第1121023號函檢送之修正報告書辦理。

二、本案業經本市105年8月15日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組(以下簡稱聯審專案小組)、107年5月9日第2次聯審專案小組、108年11月6日第3次聯審專案小組、110年3月16日第4次聯審專案小組決議修正後通過，並經112年6月30日新北市都市更新及爭議處理審議會第51次會議修正後通過，爰依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第2款規定，經專案小組審議通過後予以同意核備，再提大會報告，若涉及計畫內容變更，應依大會決議辦理。

線

三、本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉面積607.02平方公尺(20%)。

四、有關建築技術規則建築設計施工編第263條退縮設置人行步道之範圍、鄰房占用檢討、外牆裝飾柱及格柵設置，逕依建管規定辦理。

五、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第3項及第4項規定，都審案經本府核備後，申請人應自收受核備函知日起1年內申請建築執照。未依規定申請建築執照者，本府之核備函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。

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

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

八、副本函送本府工務局：有關申請都市設計審議同意事項請依核准都市設計審議報告書辦理。

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

正本：威堡建設股份有限公司
副本：楊振植建築師事務所、新北市政府工務局、新北市政府都市更新處、新北市淡水區公所、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(均含附件)

市長 侯友宜 請假
副市長 劉和然 代行

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行