

都市更新

事業

擬定新北市三重區重新段 壹小段53地號1筆土地 都市更新事業計畫案

【核定版】

北府城更字第1015234272號



實施者：東煒建設股份有限公司
設計單位：邱垂睿建築師事務所
規劃單位：邑相更新規劃股份有限公司
日期：中華民國 102 年 01 月

目錄

都市更新事業計畫申請書	I	肆、計畫目標	4-1
切結書	II	一、改善居住環境	4-1
委託書	III	二、美化都市景觀	4-1
都市更新單元申請表	IV	三、創造安全生活空間	4-1
都市更新審議資料表	V	四、促進都市土地有效的利用	4-1
委員會會議紀錄回應綜理表	委員會-1	伍、現況分析	5-1
都市設計專案小組會議紀錄回應綜理表	都設專案小組-1	一、土地及合法建築物權屬	5-1
第二次專案小組會議審查意見回應綜理表	第二次專案-1	二、土地使用及建築物現況	5-2
第一次專案小組會議審查意見回應綜理表	第一次專案-1	三、附近地區土地使用現況	5-2
公辦公聽會紀錄回應綜理表	公辦公聽會-1	四、公共設施現況	5-6
公聽會紀錄回應綜理表	公聽會-1	五、附近地區交通現況	5-8
壹、辦理緣起與法令依據	1-1	六、房地產市場調查	5-10
一、辦理緣起	1-1	陸、細部計畫及其圖說	6-1
二、法令依據	1-1	一、相關都市計畫	6-1
貳、計畫地區範圍	2-1	二、土地使用說明	6-3
一、基地位置	2-1	柒、處理方式及其區段劃分	7-1
二、更新單元範圍	2-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	7-1
參、實施者	3-1	玖、整建或維護計畫	7-1

目錄

拾、申請容積獎勵項目及額度	10-1	拾肆、拆遷安置計畫	14-1
一、都市更新容積獎勵	10-1	一、地上物拆遷計畫	14-1
二、容積移轉	10-3	二、合法建築物之補償與安置	14-1
三、綠建築標章等級評估	10-5	三、其他土地改良物之補償	14-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-1	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	14-2
一、現有巷道廢止或改道計畫	11-1	拾伍、財務計畫	15-1
二、都市計畫土地使用強度	11-1	一、成本說明	15-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度	11-1	二、收入分析	15-8
四、建築興建計畫	11-3	三、成本收入分析	15-8
五、防災與逃生避難構想	11-30	拾陸、效益評估	16-1
拾貳、都市設計與景觀計畫	12-1	一、更新前後效益評估比較	16-1
一、設計目標及構想	12-1	二、實施後實質效益評估	16-1
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調合	12-2	拾柒、實施進度	17-1
三、人車動線設計原則	12-7	拾捌、相關單位配合辦理事項	18-1
四、景觀植栽設計構想	12-8	拾玖、其他應加表明之事項	19-1
拾參、實施方式及有關費用分擔	13-1	一、管理維護計畫	19-1
一、實施方式	13-1	二、容積移轉	19-5
二、有關費用分擔	13-1	三、實施者資金信託	19-5

目錄

四、本案網站 19-5

附錄 附錄-1

 附錄一、實施者證明文件 附錄-1

 附錄二、建材設備等級說明表 附錄-3

 附錄三、都市更新規劃費用合約 附錄-4

 附錄四、更新前土地及建物測量費用合約 附錄-5

 附錄五、五大銀行平均基準利率 附錄-6

 附錄六、住戶管理規約草約 附錄-7

 附錄七、融資機構融資意願書 附錄-35

 附錄八、人行步道鋪面整體規劃認養切結書 附錄-35

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊	5-1	表 10-11 室內環境指標評估表 3	10-13
表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表	5-1	表 10-12 水資源指標評估表	10-14
表 5-3 占有他人土地之舊違章建築戶清冊	5-3	表 10-13 汙水及垃圾改善指標評估表	10-16
表 5-4 其他土地改良物清冊	5-4	表 11-1 土地使用強度說明表	11-2
表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表	5-8	表 11-2 規劃坪數分配表	11-2
表 5-6 更新單元鄰近地區停車設施表	5-9	表 11-3 更新後設計面積計算表	11-8
表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表	5-11	表 11-4 更新後各樓層設計面積概算表	11-8
表 6-1 土地使用分區面積表	6-3	表 11-5 建築面積檢討表	11-10
表 10-1 占有他人土地之舊違章建築戶申請獎勵面積表	10-2	表 11-6 消防預審表	11-31
表 10-2 都市更新獎勵容積項目與額度統計表	10-3	表 14-1 占有他人土地之舊違章建築拆除面積一覽表	14-1
表 10-3 綠建築分級評估計分表 A	10-5	表 14-2 其他土地改良物拆除面積一覽表	14-2
表 10-4 綠建築分級評估最終等級評量表 B（單位：分）	10-6	表 14-3 其他土地之改良物之補償明細表	14-3
表 10-5 綠建築創新科技優惠評估表 C（不申請者免填）：	10-6	表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表	14-4
表 10-6 綠化量指標評估表	10-8	表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表	15-2
表 10-7 基地保水指標評估表	10-9	表 15-2 建築設計費用計算表	15-3
表 10-8 日常節能指標評估表	10-10	表 15-3 營建費用標準單價計算表	15-4
表 10-9 室內環境指標評估表 1	10-12	表 15-4 營造工程費用估算表	15-4
表 10-10 室內環境指標評估表 2	10-12	表 15-5 空氣污染防制費計算表	15-5

表目錄

表 15-6 公寓大廈公共基金計算表 15-5

表 15-7 貸款利息計算表 15-7

表 15-8 管理費用計算表 15-7

表 15-9 整體更新事業開發收入表 15-8

表 15-10 現金流量表 15-9

表 16-1 計畫效益評估說明表 16-1

表 17-1 都市更新事業實施進度表 17-1

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖	2-1	圖 11-7 地下二層平面圖	11-13
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (S：1/500)	2-2	圖 11-8 地下一層平面圖	11-14
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 (S：1/500)	2-3	圖 11-9 一層平面圖	11-15
圖 5-1 建築物分布位置示意圖	5-2	圖 11-10 二層平面圖	11-16
圖 5-2 土地使用現況圖	5-5	圖 11-11 三層平面圖	11-17
圖 5-3 更新單元公共設施分布示意圖	5-7	圖 11-12 四層平面圖	11-18
圖 5-4 更新單元周邊交通系統示意圖	5-9	圖 11-13 五～十四層平面圖	11-19
圖 5-5 房地產市場案例分布圖	5-10	圖 11-14 十五～十七層平面圖	11-20
圖 6-1 土地使用分區圖 (S：1/500)	6-4	圖 11-15 十八～二十六層平面圖	11-21
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 (S：1/500)	7-1	圖 11-16 屋突一層平面圖	11-22
圖 10-1 人行步道退縮面積檢討圖	10-4	圖 11-17 屋突二層平面圖	11-23
圖 10-2 保水平面圖	10-17	圖 11-18 屋突三層平面圖	11-23
圖 11-1 更新單元配置構想示意圖	11-4	圖 11-19 屋頂層平面圖	11-23
圖 11-2 四併標準層通風採光方向示意圖	11-5	圖 11-20 北向立面圖	11-24
圖 11-3 四併標準層結構計畫示意圖	11-5	圖 11-21 東向立面圖	11-24
圖 11-4 樓層用途示意圖	11-6	圖 11-22 西向立面圖	11-25
圖 11-5 地下四層平面圖	11-11	圖 11-23 南向立面圖	11-25
圖 11-6 地下三層平面圖	11-12	圖 11-24 縱向剖面圖	11-26

圖目錄

圖 11-25 橫向剖面圖	11-26	附圖 1 人行步道範圍示意圖	附錄-33
圖 11-26 綠化平面圖	11-27	附圖 2 專有、共用、約定專用、約定共用平面說明圖	附錄-34
圖 11-27 高層建築物專章之法規檢討及陰影,高度檢討圖 (一)	11-28		
圖 11-28 高層建築物專章之法規檢討及陰影,高度檢討圖 (二)	11-29		
圖 11-29 更新單元防災計畫圖	11-30		
圖 11-30 消防預審圖	11-32		
圖 12-1 建築量體與周邊環境模擬示意圖	12-2		
圖 12-2 量體造型色彩示意圖	12-3		
圖 12-3 建築座落方向示意圖	12-4		
圖 12-4 夜間照明立面圖	12-5		
圖 12-5 景觀照明計畫配置圖	12-6		
圖 12-6 人車動線系統示意圖	12-7		
圖 12-7 整體規劃構想配置示意圖	12-8		
圖 12-8 植栽配置構想示意圖	12-9		
圖 12-9 綠化面積檢討圖	12-10		
圖 12-10 鋪面配置計畫圖	12-11		

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：「擬定新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

本更新單元座落於新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地，土地面積 2,214.00 平方公尺；更新單元範圍內無合法建築物。

■ 使用分區：住宅區

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條及第 22 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書圖併同公聽會紀錄、4 分之 3 以上私有土地及私有合法建物面積及 3 分之 2 以上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准

申 請 人：東煒建設股份有限公司

(蓋 章)

統一編號：23474275

代 表 人：趙國祥

聯絡地址：臺北市仁愛路四段 2 號 11 樓

聯絡電話：(02) 2708-5158

中 華 民 國 100 年 6 月 16 日

切結書

- 一、立切結書人 東煒建設股份有限公司，茲切結所檢附新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 東煒建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：東煒建設股份有限公司

(蓋章)

統一編號：23474275

代 表 人：趙國祥

聯絡地址：臺北市仁愛路四段 2 號 11 樓

聯絡電話：(02) 2708-5158

中 華 民 國 100 年 6 月 16 日

委託書

茲委託 邑相更新規劃股份有限公司、邱垂睿建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬定新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：東煒建設股份有限公司 (蓋章)

代 表 人：趙國祥

聯絡地址：臺北市仁愛路四段 2 號 11 樓

聯絡電話：(02) 2708-5158

統一編號：23474275

受託單位（規劃）：邑相更新規劃股份有限公司 (蓋章)

代 表 人：廖乙勇

聯絡地址：臺北市大安區敦化南路二段 128 號 16 樓之 1

聯絡電話：(02) 2755-7166

統一編號：28466696

受託單位（設計）：邱垂睿建築師事務所 (蓋章)

代 表 人：邱垂睿

聯絡地址：臺北市復興南路一段 245 號 13 樓

聯絡電話：(02) 2325-6168

統一編號：77126111

中 華 民 國 100 年 6 月 16 日

劃定新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：

申請日期	100 年 6 月 7 日	申請單位	(請簽章)
面積 (m ²)	2,214.00 m ²		
地號	三重區重新段壹小段 53 地號 1 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：(下列情況二擇一，請勾選) ☒ 於同一街廓自行劃定之更新單元， <u>應符合下列規定之一</u> ： （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，且面積達一千五百平方公尺者。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。 （四）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定： 1.該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。 2.更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。 ☐ 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者， <u>應同時符合下列規定</u> ： （一）其中一街廓之更新單元基地，應符合前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。	☒ 符合第 <u>二</u> 項	☐ 符合第 <u> </u> 項	劃定基準第五點
第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道， <u>應同時符合下列規定</u> ： （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。	☒ 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)	☒ 符合	☐ 符合	劃定基準第六點
自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或 <u>符合下列情形之一</u> 且經本府核准者，得不受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 <u> </u> 項	☐ 符合第 <u> </u> 項	劃定基準第十點

參、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、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。	☒ 符合		☐ 符合	
	(二)擬申請之更新單元內建築物廠陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。	☒ 符合		☐ 符合	
	(三)擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。	☐ 符合		☐ 符合	
	(四)擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。	☐ 符合		☐ 符合	
	(五)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。	☐ 符合		☐ 符合	
	(六)擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。	☐ 符合		☐ 符合	
	(七)擬申請之更新單元內有內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	☐ 符合		☐ 符合	
	(八)擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。	☐ 符合		☐ 符合	
	(九)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)三百公尺範圍內。 2、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。 3、位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 4、位於本府認定之更新策略地區範圍內。	☒ 符合第 <u>2</u> 項		☐ 符合第 <u> </u> 項	
	(十)擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	☐ 符合		☐ 符合	
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，應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三項以上。				☒ 符合第 <u>1、2、9</u> 項	☐ 符合第 <u> </u> 項
前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。				☐ 符合第 <u> </u> 項	☐ 符合第 <u> </u> 項
申請人及建築師、專業技師或機構(第 <u> 1、2、9 </u> 項檢附簽證無誤) (請加蓋公司大小章)					
審查結果： ☐ 符合 ☐ 不符合(說明： 承辦人核章：					

新北市都市更新審議資料表																	
檔名	(本欄由承辦科填寫)					請勾選送審類別 ☐ A:公開展覽 ☐ B:委員會審 ☒ C:核定											
案名	『擬定新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案』					基地地號		三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地									
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區		住宅區		法定建蔽率	50%		法定汽車停車位		99 輛		更新前後戶數（前/後）		19 戶/96 戶			
	基地面積		2,214.00 m ²		實設建蔽率	43.83%		實設汽車停車位		131 輛		安置戶數（合法/違章）		0 戶/0 戶			
	總樓地板面積		21,919.61 m ²		法定容積率	300.00%		法定機車停車位		96 輛		提供公益設施種類、樓層		無			
	工業使用容積		0 m ²		實設容積率	557.89%		實設機車停車位		96 輛		面 積		0.00 m ²			
	住宅使用容積		12,351.76 m ²		住戶單元	96 戶		法定裝卸停車位		0 輛		開闢計畫道路情形		無			
	商業使用容積		0.00 m ²		商業單元	0 戶		實設裝卸停車位		0 輛		面 積		0 m ²			
	其它使用容積				0 m ²	其他單元	0 戶		地下層樓板面積 地下開挖規模		6,198.60 m ² 69.99%		留設人行步道情形		臨道路側皆退縮 人行步道		
	各樓層 使用概況	地下層		防空避難室兼停車空間、停車空間				面 積					858.19 m ²				
		地面層與低層部		梯廳、管委會空間、防災中心、自行車停放空間、健身房、車道				其 他					無				
		標準層		集合住宅													
		頂層部		樓梯間、機房、消防幫浦空間、水箱、機械室				最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度		26 層 87.40m 8.80m							
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		法定容積		6,642.00 m ²		更新獎勵容積＝1,544.74 m ² ＋398.52 m ² ＋ 1,109.71 m ² ＝3,052.97 m ²		適用 獎勵 類型 及 獎 勵 面 積 額 度	綜 合 設 計 放 寬 規 定		開放空間有效面積		0 m ²			
			更新獎勵容積									獎勵樓地板面積		0 m ²			
										增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量		無			
			留設人行步道		1,544.74 m ²		獎勵樓地板面積					0 m ²					
			綠建築		398.52 m ²		F＝法定容積＋更新獎勵容 積＝6,642.00 m ² ＋ 3,052.97 m ² ＝9,694.97 m ²			其他		容積移轉		獎勵樓地板容積		2,656.80 m ²	
			舊違章建築占用戶		1,109.71 m ²							-		-		0 m ²	
										合計		-		2,656.80 m ²			
申請 資料	實施者	東煒建設股份有限公司					電話	(02) 2708-5158									
	地 址	臺北市仁愛路四段 2 號 11 樓					傳真	(02) 2708-8368									
	建築設計	邱垂睿建築師事務所					電話	(02) 2325-6168									
	地 址	臺北市復興南路一段 245 號 13 樓					傳真	(02) 2325-6166									
辦理 過程	過 程		日 期		發 文 文 號		過 程		日 期		發 文 文 號						
	1	自辦事業計畫公聽會		100.05.20													
	2	申請事業計畫報核		100.06.17		100 邑字第 06008 號											
	3	公開展覽期間		101.02.01-101.02.15		北府城更字第 1014230219 號											
	4	公辦事業計畫公聽會		101.02.14		新北更事字第 1014230556 號											
	5	第一次專案小組審議委員會		101.03.26		北城更事字第 1014231240 號											
	6	第二次專案小組審議委員會		101.07.26		北城更事字第 1015230544 號											
	7	召開委員會		101.11.12		北府城更字第 1015232770 號											
	8	事業計畫公告實施		102.01.		北府城更字第 1015234272 號											

填表人（申請單位）：東煒建設股份有限公司

蓋章處：

填表日期： 102 年 01 月 04 日

「擬定新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」委員會會議紀錄回應綜理表

開會時間：101 年 11 月 12 日（一）下午 14：00

開會地點：新北市政府 28 樓都市計畫委員會會議室

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
決議	一、本案申請都市更新獎勵部分，同意給予「處理占有他人土地舊違章」獎勵法定容積之 16.71%（面積 1,109.71 m²）。 二、申請「綠建築設計（銀級）」獎勵部分：同意給予 6%獎勵（面積 398.52 m²），惟請實施者加強水資源指標並於公寓大廈管理規約草約中以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說及後續維護管理計畫及相關維管費用，據以執行。另於發布實施前，應與本府簽訂「申請綠建築設計容積獎勵協議書」。 三、其餘依下列各點修正後通過： （一）申請「留設人行步道」獎勵部分，需扣除高層緩衝空間進出動線面積。 （二）請實施者將歷次都市設計審查意見及修正回應部分詳實載明於計畫書中。 （三）有關文字、圖面有誤植誤繕部分，應於核定前予以修正。	一、敬悉。 二、遵照辦理，加強水資源指標檢討；公寓大廈管理規約草約補充綠建築相關說明，另補充綠建築維護管理計畫。 三、 （一）依新北市都市更新審議通案原則辦理計算。 （二）遵照辦理，補充都市設計審查意見，詳都市設計專案小組會議紀錄回應綜理表。 （三）遵照辦理。	一、— 二、P10-8、P10-9、P10-17；P19-4、P 附錄-20、P 附錄-21 三、 （一）P10-4 （二）都市設計專案小組會議紀錄回應綜理表 （三）—

「擬定新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」新北市都市設計審議委員會

101 年 9 月 6 日專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：101 年 09 月 06 日（四）上午 09：30

開會地點：新北市政府 10 樓（中間）（1022 新聞發佈室）

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
決議	請設計單位依下列委員及作業單位意見修正後，製作修正報告書並檢附修正對照圖說，經作業單位確認後先行同意備查；倘設計單位無法依決議辦理，續送專案小組審查：	—	—
	一、請依 101 年 7 月 26 日專案小組諮詢審查意見逐條修正。	一、遵照辦理。	一、—
	二、各層過樑上之構造物涉及法令規範部分請逕洽工務局釐清。	二、依 93.12.02 工務局建造管理課建築法規研討會會議記錄：過樑上不得設置任何構造物，本案過樑上金屬格柵 70% 以上透空率為裝飾物非構造物，透空率檢討詳立面圖。	二、都市設計報告書 P124~P125
	三、委員不同意雨遮上增加 1.2 公尺欄杆，請取消。	三、遵照辦理。	三、都市設計報告書 P124、P126
	四、自行車位設置於地面層之數量應至少符合法定車位數量。	四、遵照辦理。	四、都市設計報告書 P115
	五、請調整基地臨集美街 75 巷 6 公尺道路側之綠籬植栽槽破口數量，俾利供行人通行。	五、集美街 75 巷 6 公尺道路側之綠籬植栽槽再增加 3 處破口，另超高層 6 公尺x12 公尺緩衝空間的破口寬度增加為 5 公尺。	五、都市設計報告書 P115
	六、協審建築師法規審查疑義： 1. 基地北側 10 公尺路側喬木覆土深度位於地下室開挖連續壁體處，報告書 67 頁覆土深度不足請釐清。 2. 基地西側 2 公尺人行步道鋪面材質為何，請釐清？是否得計入綠化面積檢討計算？ 3. 報告書 64 頁及 65 頁於基地東側草坪區，有一設施物圖面位置不一，請釐清。 4. 建築設計圖說地下層開挖率檢討部分筆誤，請更正。 5 地下一、二、三層平面車道於下至下一層處之迴轉半徑有銜接問題，請釐清。 6. 屋脊裝飾物未依建築技術規則檢討 2/3 透空部分，請補充。 7. 管委會空間與梯廳應分離設置，防災中心須經管委會空	六、 1. 原報告書 67 頁覆土深度 0.6 公尺係灌木植栽位置，經檢討地下一層最低高度為 2.25 公尺仍符合相關法規。詳橫向剖面圖。 2. 基地西側 2 公尺人行步道跳石鋪面的材質為鑿面原石，綠化面積檢討計算已扣除跳石的面積。 3. 遵照辦理，景觀及植栽配置平面圖與綠化面積檢討圖東側草坪區雕塑位置已修正為一致。 4. 地下層開挖率筆誤，已修正為 <70%。 5. 已調整地下一、二、三層平面車道迴轉半徑使銜接平順。 6. 已補屋脊透空立體構架 2/3 檢討，詳屋突一層平面圖。 7. 管委會空間與梯廳之間已加門分離設置，防災中心經管	六、 1. 都市設計報告書 P98 2. 都市設計報告書 P101 3. 都市設計報告書 P101~P102 4. 都市設計報告書 P111~P114 5. 都市設計報告書 P112~P114 6. 都市設計報告書 P122 7. 都市設計報告書 P115

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	間進入，請釐清。 8. 通向二層管委會空間之圓形樓梯是否須作防火區劃，請釐清。 9. 高層建築物落物曲線請依規定檢討。 10. 報告書 49～52 頁請依技術規則 252 條檢討 60 公尺以上建物之航空障礙燈與夜照設施之關係。 11. 依技術規則 164 條，As 檢討未附圖，並不得超過對側境界線。	委會空間進入。 8. 通向二層管委會空間之圓形樓梯上下層均為同性質空間，且符合建築技術規則 79-2 條第二款規定：連跨樓層數在三層以下，且樓地板面積在 1,500 m²以下之挑空、樓梯，得不受防火構造物的限制，故無須作防火區劃。 9. 詳 15～26 樓平面圖，高層建築物落物曲線檢討。 10. 遵照辦理。詳夜間照明透視圖。 11. 詳陰影及高度檢討圖。1：3.6 陰影檢討，橘色上色部分不超過對側境界線，符合技術規則的規定。	8. 都市設計報告書 P115～P116 9. 都市設計報告書 P120～P121 10. 都市設計報告書 P84～P86 11. 都市設計報告書 P65

「擬定新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」第二次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：101 年 07 月 26 日（四）下午 14：30

開會地點：新北市政府 10 樓（1022 會議室）

發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見	工務局	1. 出入口緩衝空間未符合實際使用，請考量設置位置。 2. 落體曲線及燃氣設備獨立區劃與空地比請檢討。 3. 請檢附屋脊裝飾物耐風、耐震之簽證說明及技師證件；另構造形式是否為金屬材質請說明；且未檢討屋突投影 30%之規定。 4. 車位 38、78、115 是否合乎實際使用。 5. 各層過樑上有構造物。 6. 土管及綠化請逐條檢討。 7. 道路截角 5m之標示。 8. 集美街 22m路口人行道寬度請檢討。 9. 地上 1 樓梯廳免計容積圖示與設計圖不符；另 2m以下部分不得免計容積請標示；其餘請依不同空間用途設置防火區劃。 10. 地上 1 樓車道自人行道退縮 2m檢討 60 度範圍未標示。 11. 立面圖請補 1：1.36 高度比。 12. 裝飾柱的尺寸未檢討，請補充是否符合規定。 13. 有頂蓋之車道 GL>0 部分應計入樓地板面積檢討。	1. 本案已取消公益設施之容積獎勵設置並設有專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物。另補充緩衝空間車行動線軌跡以確實提供通行使用。詳一層平面圖。 2. 本案落體曲線及空地比檢討，詳陰影高度檢討圖；燃氣設備，詳十五～二十六層平面圖，廚房設有一小時防火時效獨立區劃。 3. 都市設計審議報告書已補附簽證說明及技師證件，詳都審報告書 P44～45。屋脊裝飾物構造形式均屬金屬構架，屋突投影 30%檢討詳屋突一層平面圖投影面積檢討。 4. 依建築技術規則 61 條規定:停車位角度超過 60 度者，其停車位前方應留設深 5.5m，寬 5m以上之空間，車位編號 10、39、79、115 角度為 43 度均未超過 60 度符合規定，詳地下二～四層平面圖。 5. 本案過樑上金屬格柵 70%以上透空率為裝飾物非構造物，透空率檢討詳立面圖。 6. 遵照辦理。 7. 依貴府核發建築線指示圖之建築線範圍設計，並依新北市建築管理自治條例留設 5m截角空間，另以 94.11.14 新北市府工務局建照管理課建築法規研討會會議記錄，「截角部分土地之使用分區如非屬道路得計入法定空地」，據以核算法定空地面積。 8. 遵照辦理。詳一層平面圖。 9. 已修正梯廳位置。免計梯廳尺寸均大於 2m，若有不同空間用途均設有防火區劃。 10. 遵照辦理。詳一層平面圖。 11. 遵照辦理。詳立面圖。 12. 遵照辦理。詳一～三層平面圖。 13. 遵照辦理。	1. P11-15 2. P11-28～P11-29； P11-20～P11-21 3. 都市設計報告書 P44～45；都市更新報告書 P11-22 4. P11-11～P11-13 5. P11-24～P11-25 6. — 7. P11-11～P11-22 8. P11-15 9. P11-15 10. P11-15 11. P11-24～P11-25 12. P11-15～P11-17 13. P11-15
	交通局	1. 本局前次審查意見皆已修正，合先敘明。 2. 有關報告書 P. 73～P. 76 各層平面圖部分，請再檢討補充汽車	1. 知悉。 2. 依建築技術規則 61 條規定：停車位角度超過 60 度者，其	1. — 2. P11-11～P11-14

實施者：東煒建設股份有限公司 設計單位：邱垂睿建築師事務所 規劃單位：邑相更新規劃股份有限公司

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	項目計算請檢附結構技師審查簽證。 3. 交通規劃部分： (1) 車道出入口之鋪面車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。 (2) 請補充汽車停車位編號 10、39、78、115 停車軌跡，並檢討其停車角度是否符合建築技術規則 61 條。 (3) 自行車停放空間設置於地面層室內請計入容積。 (4) 垃圾暫停車位請至少符合 6 公尺x2.5 公尺之規定。 (5) 請釐清建築技術規則 60 條法規新舊法規之適用時間。 4. 景觀生態部分： (1) 報告書 22 頁說明本案植栽槽長寬皆達 2 公尺，惟臨重新路 244 巷 10 米道路之尺寸似未達標準，請釐清。 (2) 基地人行道表面排水係降水直接排至公共排水溝，建議調整高程以排入樹穴、草溝等遲滯地表雨水逕流。 (3) 對公共景觀衝擊較大之立面陽台請增加陽台綠化，以促進良好景觀視覺。 5. 法規檢討部分： (1) 本案設置無遮簷人行道請依相關設置標準檢討。 (2) 請補充說明 1 層平面車道上方設有頂蓋是否計入容積。 (3) 本案請釐清涉及新舊法令之適用時間。 6. 報告書補充部分： (1) 基地高程相關斷面之處理方式。 (2) 基地排水請補充保水、滲水及排水等處理方式。 (3) 植栽規劃請以大比例平、剖圖面說明與現況環境與地下層開挖等關係。 (4) 進排風塔：請說明地面層相關設施位置及構造，另以大比	審議報告書補附簽證說明及技師證件。 3. (1) 遵照辦理。 (2) 建築技術規則 61 條規定:停車位角度超過 60 度者，其停車位前方應留設深 5.5m，寬 5m 以上之空間，車位編號 10、39、79、115 角度為 43 度均未超過 60 度，故符合規定。 (3) 遵照辦理。 (4) 遵照辦理。 (5) 本案事業計畫送件時間法規適用日為 100 年 6 月 17 日，依技術規則 60 條第二款規定:設置於室內之停車位，其四分之一車位數，每輛停車位寬度及長度得各寬減 25 cm。但停車位長邊鄰接牆壁者，寬度不得寬減。本案鄰接牆壁的小車位均有標示 250 cm 寬度，故符合規定。 4. (1) 已遵照交通局第 3 點意見修正規劃為 1.5m 植栽槽以利喬木植栽生長，詳一層平面圖。 (2) 遵照辦理。 (3) 遵照辦理。 5. (1) 本案為住宅區面臨計畫道路寬度 10m 以上規定留設無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 4m 大於 3.52m，詳一層平面圖。 (2) 有頂蓋之車道已計入停車空間容積檢討。 (3) 本案事業計畫送件時間法規適用日為 100 年 6 月 17 日。 6. (1) 遵照辦理。 (2) 遵照辦理。 (3) 遵照辦理。 (4) 遵照辦理，詳地下一層平面圖。	~45 3. (1) P12-11 (2) P11-11~P11-14 (3) P11-15 (4) P11-14 (5) — 4. (1) P11-15 (2) 都市設計報告書 P69 (3) P11-25 5. (1) P11-15 (2) P11-15 (3) — 6. (1) 都市設計報告書 P64 (2) 都市設計報告書 P69 ~70 (3) 都市設計報告書 P68 (4) P11-14

發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新		例尺平、剖面交代進排口在地面之設計，並檢討其與景觀、人行與公共活動之關係，並確定排風不干擾公共空間。 (5) 請檢附人行步道鋪面整體規劃認養切結書。 (6) 本案申請容積，請於核備前檢附相關機關核准文件。 (7) 相關游泳池收費（大人 1 次 80 元，小孩 1 次 40 元）建議低於三重運動中心所收之費用，以避免淪為無人使用。 (8) 地面層車道與梯廳之間應以實牆區隔，另請覈實檢視書圖釐清誤繕之線條。 (9) 報告書圖方向請統一指北，以利委員後續審查。	(5) 遵照辦理，實施者已提供切結書，詳附錄八。 (6) 遵照辦理。 (7) 本案已取消申請公益設施獎勵。 (8) 遵照辦理。 (9) 已調整圖說指北方向。	(5) 附錄八 (6) — (7) P10-3 (8) P11-15 (9) —
	都市更新	1. 申請人行步道及街角廣場獎勵部分，請以圖示套繪建築平面並分項詳列計算檢討。 2. 公益設施獎勵： (1) 因本案基地位置 500 公尺以內鄰近三重區運動中心，設有游泳池及健身房，並預計於 102 年 7 月完工開放，考量本案公益設施設置游泳池與其使用項目相同，為避免日後使用效率低及管理維護困難，建議取消設置游泳池，請實施者另行評估周邊地區公益設施之需求分析後再行規劃使用項目，提會討論。 (2) 申請公益設施獎勵部分，應開放提供不特定民眾使用，其收費使用辦法應比照住戶訂定，並於公寓大廈管理規約以專章方式詳實載明後續管理維護計畫，且非經主管機關同意不得變更。 3. 申請處理占有他人土地之違章建築物獎勵部分，經查集美街 38 之 8 號及 38 之 9 號所有權人謝其炎，原係土地所有權人，請實施者釐清說明，倘未符合本項獎勵之規定，應予刪除。 4. 申請綠建築獎勵部分，依實施者檢附綠建築分級評估表，經重新審視應未達銀級標準，建議實施者強化基地保水等指標，以符合獎勵規定。申請綠建築獎勵相關設備（施）等應納入公寓大廈管理規約詳實載明後續管理維護計畫據以執行，並保用 15 年以上且非經主管機關同意不得任意變更。 5. 估價報告書部分： (1) 一般通案估價報告書係採用 2 種估價方法評估，本案只採用 1 種方法，請實施者補充修正。 (2) 本案基地座落區位佳，且附近有開放空間及學校，視野良好，惟樓層價差每 2 層樓僅調整 1%，略顯不足，請修正。 (3) 估價報告書中建材設備係用一般等級建材估價，應依計畫	1. 遵照辦理。 2. 已取消公益設施獎勵申請。 3. 經查屬實，本案已刪除該 2 戶申請之獎勵面積。 4. 已修正重新檢討，另增加基地保水圖說。 另本案申請綠建築獎勵相關設備（施）之項目種類以及綠建築設備管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。 5. 已取消申請立體綠化獎勵項目，且本案屬協議合建，故無需再檢附估價報告書	1. P10-4 2. P10-3 3. P10-1～P10-3 4. P10-17；P 附錄 20。 5. P10-3

發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		書所載建材等級評估，請修正。 6. 本案財務計畫及現金流量部分，應以實際執行可行方案分析，載明於計畫書中，以確保本案後續能順利完成；另計畫書載明將辦理信託方式部分，請檢附相關證明文件。 7. 大小停車位設置，請依現行建築技術規則修正，靠牆部分不得設置小車位。 8. 計畫書中圖面方向應統一一致，勘誤部分、圖示不清楚部分及與都設報告書差異部分請一併修正。 9. 本案垃圾車暫停區空間尺寸不足，請修正。 10. 請實施者再考量住宅大樓採用 SC 構造建築之合理性。	6. 已檢附中國信託銀行不動產產業中心提供融資機構融資意願書，詳附錄七。 7. 技術規則 60 條第二款規定：設置於室內之停車位，其四分之一車位數，每輛停車位寬度及長度得各寬減 25 cm。但停車位長邊鄰接牆壁者，寬度不得寬減。本案鄰接牆壁的小車位均有標示 250 cm 寬度，故符合規定。 詳地下一～四層平面圖。 8. 遵照辦理。 9. 遵照辦理，本案修正後垃圾車暫停區空間已符合 6m×2.5 m 之規定。 10. 遵照辦理，本案改為採用鋼骨鋼筋混凝土構造建築。	6. 附錄七 7. P11-11～P11-14 8. — 9. P11-14 10. P11-2
結論		(一) 本次都市設計委員人數未達法定出席人數，都市設計審查部分改為諮詢會議，請實施者依本次委員意見修正，續提都市設計小組審查。 (二) 都市更新部分，請實施者依各單位及委員意見修正，俟都市設計小組審查後，提送大會審議。	(一) 遵照辦理，本案已於 101 年 9 月 6 日經專案小組第二次審查。 (二) 遵照辦理。	

「擬定新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」第一次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：101 年 03 月 26 日（一）上午 10：30

開會地點：新北市政府 19 樓會議室（1926）

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
交通局	1. 都設報告書 P. 29 頁及 P. 30 頁請補充由集美街/重新路 244 巷口往重新路 244 巷拍攝之現況照片，另 P. 29 頁現況照片及說明表示重新路 244 巷現為市場攤販，請調查基地所臨重新路 244 巷及集美街 75 巷道路現況所繪標線種類範圍並標示於相關圖示中，並說明臨基地側是否繪設紅線，若未繪設有紅線，開發後是否考慮繪設紅線。	1. (1) 補拍現況照片編號 1~6，由集美街往重新路 244 巷口拍攝及重新路四段 244 巷往集美街拍攝。 (2) 補現況所繪標線種類範圍詳全區街廓配置圖。 (3) 未來基地開發後道路擬申請繪設紅線。	1. 詳都市設計報告書 P31
	2. 請補充集美街/集美街 75 巷/重新路 244 巷該多叉路口之時制運作計畫。	2. 詳基地周邊主要路口號誌時誌計畫。	2. 詳都市設計報告書 P33
	3. 重新路 244 巷及集美街 75 巷轉角處之三棵植栽及綠地應取消以維持街角廣場之開放性及行人空間延續性，另現存在於街角之樹木如何與基地內部沿街植栽整合。	3. (1) 已取消臨 22m 的三棵植栽。 (2) 22m 集美街人行道的樹木與基地內部的人行步道相通，現存在人行道的行道樹藉由人行步道整合基地內部沿街植栽。	3. 詳都市設計報告書 P64
	4. 依都設報告書 P. 29 頁現況圖顯示集美街 75 巷/集美街口之號誌桿設置於道路上，建議未來基地開發後可同意將該號誌桿遷移入街角廣場範圍內。	4. 同意將該號誌桿遷移入街角廣場範圍內，遷移施工及費用由新北市政府相關單位負責。	4. 詳都市設計報告書 P30
	5. 請補充說明停車場出入口距離集美街之距離並標示於相關圖面中，另請說明停車場出入口銜接之平面道路上之車道分隔線是否為雙黃線，若為雙黃線則未來基地車輛進出停車場動線只能右進右出。	5. (1) 詳一層平面圖標示停車場距離集美街 47.615m。 (2) 停車場出入口不是雙黃線補拍現況照片編號 4。	5. (1) 詳都市設計報告書 P77 (2) 詳都市設計報告書 P31-4
	6. 基地停車場外人行空間無法與鄰地串連，行人得沿車道處繞行至重新路 244 巷上，易與進出基地停車場車輛產生衝突，為避免基地車輛與進出市場行人產生衝突，建議研擬相關交通改善措施。	6. 側院地界線已留 2m 人行步道讓停車場外人行空間與鄰地騎樓串連。	6. 詳都市設計報告書 P64
	7. 都設報告書 P. 54 頁圖面，考量到用路人及車輛安全視距，建議調整本案停車場出入口西側（近鄰地側）之喬木位置，另因本案址鄰近市場，平日人潮眾多，人行動線部分建議臨路面沿街步道至少應留設 3 米淨寬人行空間以提供良好行人及自行車通行，且植栽樹穴不可設置花台，應與人行道齊平。	7. (1) 取消停車場出入口兩側之喬木。 (2) 鄰近市場沿街步道留設 3m 淨寬人行空間。 (3) 樹穴不設置花台，與人行道齊平。	7. 詳都市設計報告書 P64

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
工務局 (書面意見)	經查本局前以 101 年 1 月 17 日北工建字第 1011066155 號函回復意見在案，惟經查檢附之報告書仍未修正完妥，請依該文及本次新增意見一併釐清修正。 1. 雨遮設置，請釐清（含空調主機放置位置）。 2. 游泳池上方花架，請釐清。 3. 1 層平面車道口上方設有頂蓋，是否計入容積檢討，請釐清。 4. 地下層各空間通達車道之寬度，請釐清。 5. 屋脊裝飾物，請納入都市設計審議範疇。 6. 建築線位置與地籍圖標示位置是否一致，請釐清。	1. 雨遮設置標示在各層平面圖上，剖面圖有雨遮剖面、空調主機放置位置詳空調配置平面圖。 2. 游泳池上方花架已取消。 3. 一層車道之空間與地下層停車空間連通使用，依相關法規一併檢討容積。 4. 均達 75 cm 以上，詳地下 1~4 層平面圖。 5. 已檢附屋脊裝飾物審查，詳屋脊裝飾物／屋突局部構架風力計算。 6. 已套繪修正。	1. 詳都市設計報告書 P79~P83，P87，P60 2. 詳都市設計報告書 P55 3. 詳都市設計報告書 P76~P77 4. 詳都市設計報告書 P73~P76 5. 詳都市設計報告書 P44 6. 詳都市設計報告書 P24
結論	一、都市設計： 本案請設計單位依下列委員及作業單位意見修正後，製作處理對照圖表並綜整修正報告書，續提小組討論。 (一) 都市環境規劃： 1. 都市更新案應以促進都市景觀品質提升為優先考量，而非降低鄰近環境住戶居住品質之負面衝擊，本案申請各項獎勵後規劃 26 層樓，相較於南北兩側鄰棟 4 層、5 層樓建物量體，其所天際線、採光及景觀視覺皆有所影響，建議調整建物造型配置，以友善鄰近既有建物並協助改善本區環境及提供實際需求，調整留設更為寬敞之公共開放空間。 2. 後續審查請提供模型以利釐清現況建物配置與整體環境關係。 3. 臨 22 公尺集美街建議取消喬木隔離之綠帶，開放留設較為寬敞之街角廣場，以利優質行人步行環境。 4. 為提升環境居住品質並友善周遭環境，請自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築並於圖面上標示寬度，並建議增設基地與鄰房間 2 公尺寬之通路串聯集美街 75 巷及重新路 4 段 244 以利通行。 (二) 公共服務空間：	一、都市設計： (一) 都市環境規劃： 1. (1) 南側 6m 巷在 4 樓以下做裝飾柱平行鄰棟建物修正對角柱的問題。 (2) 北側 10m 巷鄰近市場沿街步道留設 3m 淨寬人行步道空間。 本案建物主要量體內縮於基地中央，四周已依委員建議增設公共開放空間與步行空間，沿 6m 路側並調整量體形狀與空間，增加人的尺度可及之視覺空間。又基地鄰近有公園廣場等大型都市開放空間，本案基地量體以集中拉高之設計方式應較符合基地環境。 2. 提供環境模型及 S=1/200 的基地模型供參考。 3. 已取消臨 22m 喬木隔離之綠帶。 4. 詳全區街廓配置圖，側院地界線已留 2m 人行步道串聯集美街 75 巷及重新路四段 244 巷以利通行。 (二) 公共服務空間：	一、都市設計： (一) 都市環境規劃： 1. 詳都市設計報告書 P47 2. 詳回應內容 3. 詳都市設計報告書 P64 4. 詳都市設計報告書 P31 (二) 公共服務空間：

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	1. 應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。 2. 不得兼作入口門廳使用。 3. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約草案中規範。 4. 本地區附近有公立游泳池，本案規劃游泳池實際使用頻率請說明，並補充游泳池後續維護管理計畫並納入規約中執行。 （三）交通動線規劃： 1. 車道出入口建議加設反光鏡、警示標誌標線。 2. 請補充標示車道出入口長度及破口寬度等。 （四）環境保護設施： 1. 建議調整垂直動線核及垃圾暫存空間開口方向，以減少居民須先行經車道後方可丟棄垃圾問題。 2. 資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔。 3. 垃圾、資源回收暫停車位應標記不得銷售轉移；並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。 （五）人本環境規劃： 1. 相關無障礙空間設施規劃請說明與街道環境關係，並輔以剖面圖說說明，基地內街角、坡道及建物內皆應規劃完善無障礙設計及設施。 2. 請調整本案所設置之圍牆範圍，現階段規劃方案行人需繞道行走，請預留空間以供行人通行，並請承諾未來如有必要同意配合鄰地整併設計或拆除變更。 3. 本案規劃破口過多，建議整併人行道、建物出入口及公共空間規劃。 （六）植栽景觀綠化： 1. 喬木臨集美街 75 巷 6 米道路請考慮喬木種類之適宜性，建議參考附近地區建案規劃樹種延續。	1. 詳一樓平面圖，已修正公共出入口進出公共空間，已檢附游泳池健身房空間之傢俱服務設施配置等圖說。 2. 已修正。 3. 已依規定辦理。 4. 經查該公立游泳池（中興游泳池）已於 101 年 3 月拆除，將重建為三重國民運動中心，其工程進度尚未確定，本案泳池/運動中心之定位不同係提供社區或鄰近健身使用，管理及收費辦法將納入規約中執行相關內容。本案公共服務空間使用及管理維護計畫詳都市更新報告書附錄九。 （三）交通動線規劃： 1. 詳一樓平面圖，車道出入右側加設反光鏡、左側為警示標誌。 2. 詳一樓平面圖，車道出入口與人行道之緩衝空間長度為 8.51m 及破口寬度 5.5m。 （四）環境保護設施： 1. 已修正，詳垃圾處理運送系統。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理，詳建築物管理公約第 25 條。 （五）人本環境規劃： 1. 補透視圖說明基地內街角、坡道及建物內規劃完善無障礙設計及設施。 2. （1）側院地界線已留 2m 人行步道串聯集美街 75 巷及重新路四段 244 巷以利通行。 （2）實施者同意未來設置圍牆部份配合鄰地整併設計或拆除變更。 3. 已配合修正規劃減少破口。 （六）植栽景觀綠化： 1. 依配合修正。	1. 詳都市設計報告書 P77 2. 詳都市設計報告書 P77 3. 詳都市設計報告書 P97、都市更新報告書附錄八及附錄九 4. 詳都市設計報告書 P98、詳都市更新報告書附錄九 （三）交通動線規劃： 1. 詳都市設計報告書 P77 2. 詳都市設計報告書 P77 （四）環境保護設施： 1. 詳都市設計報告書 P61 2. 詳都市設計報告書 P61 3. 詳都市設計報告書 P96、詳都市更新報告書附錄八 （五）人本環境規劃： 1. 詳都市設計報告書 P63 2. 詳都市設計報告書 P64 3. 詳都市設計報告書 P64 （六）植栽景觀綠化： 1. 詳都市設計報告書 P64

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2. 喬木請標示米高徑尺寸，建議以 15~20 公分樹徑之規劃之。 3. 考量創造良好生態節能環境，基地內植栽設計請多增加喬木數量並以複層植栽方式種植，以盡量綠化環境。 4. 有關立體綠化規劃請補充覆土深度、澆灌系統及後續維護管理計畫等。 （七）法規檢討部分： 1. 屋脊裝飾物是否納入審查請說明。 2. 建築物樓層高度請補充「建築技術規則施工篇 164-1 條」及高層建築物專章之法規檢討。 二、都市更新： 1. 有關申請更新後提供社區使用之公益設施部分應提供社區外不特定居民使用，故其出入動線及設置位置應再檢討，並將相關內容納入公寓大廈規約內容。 2. 依實施者所檢附信義不動產估價師事務所簽證評定結果之估價報告書所示，案例未特別說明規模，坪數與樓層皆不類似，請實施者再檢討補充合適案例。 3. 有關實施者申請先行拆除占有他人土地之舊違章建築戶部分，因容積獎勵尚未確認，請實施者加強管理維護。 4. 有關立體綠化部分，其提列費用應以實際施作綠化所需費用核計，請依公共工程常用植栽之價格檢討修正。 5. 有關人行步道獎勵計算方式，北側街角廣場不予納入獎勵面積計算範圍，西側街角廣場部分，人行步道與廣場面積應分別計算，請實施者檢討修正。另西側街角廣場植栽配置不利穿越通行，易阻礙行車視線，請實施者重新檢討設計。 6. 車道出口臨近集美街傳統市場，請檢討交通動線是否恰當。 7. 其餘事項請實施者依各單位意見修正後，提下次專案小組會議討論。	2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理。 4. 已修正補充說明，詳二樓露台及屋突一層綠化面積檢討圖。 （七）法規檢討部分： 1. 已檢附屋脊裝飾物審查，詳屋脊裝飾物／屋突局部構架風力計算。 2. 已補技術規則 164-1 條及高層建築物專章之法規檢討，詳陰影及高度檢討圖（二）。 二、都市更新： 1. 動線及設置位置已依規定辦理；住戶管理規約內明列公共服務空間範圍，及該空間應開放供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。 2. 均作適當之說明及調整。 3. 遵照辦理；本案違章建築戶已搬遷完畢，現況皆為空屋，由實施者加裝鐵皮圍籬管理。 4. 立體綠化已依 2011 公共工程常用植栽之價格檢討修正。立體綠化施作經費調降為 1,056,910 元。 5. 依規定辦理，修正人行步道獎勵計算範圍。 6. 詳全區街廓配置圖，車道出入口為 10m 路雙向道，距離東側 22m 集美街為 47.615m，距離西側 10m 成功路 145 巷為 18.84m，交通動線是最恰當位置。 7. 遵照辦理。	2. 詳都市設計報告書 P64 3. 詳都市設計報告書 P64 4. 詳都市設計報告書 P68 （七）法規檢討部分： 1. 詳都市設計報告書 P44 2. 詳都市設計報告書 P27 二、都市更新： 1. 詳都市更新報告書 P11-15；P 附錄-21 2. 估價報告書 P15~17，附表 1~4 3. 詳回應內容 4. 詳都市更新報告書附錄二 5. 詳都市更新報告書 P10-5 6. 詳都市設計報告書 P31 7. 詳回應內容

「擬訂新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：101 年 02 月 14 日（二）下午 14:00

開會地點：新北市三重區中山路 10 號 4 樓（三重區公所 4 樓會議室）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正 頁次
專家學者 黃明達 委員	請實施者說明本案更新基地西側鄰地 5 樓住宅之使用年期及構造等資料，並檢討是否造成週邊土地無法單獨辦理都市更新。建議實施者在不影響時程下與鄰地之地主繼續協調，將西側 5 樓鄰房一併納入更新單元併同更新。	西側鄰地（53-9、53-10、53-11、53-12 地號）為民國 73 年完工之鋼筋混凝土造 5 層樓建築物（使用執照：73 使字第 1750 號）；西側鄰地與其餘鄰地土地面積合計為 1,607.00 m ² ，符合新北市都市更新單元劃定基準及指標。 實施者曾與西側鄰地協調，但因西側鄰地之 5 樓建物使用年期未達 30 年，如與本基地併同辦理都市更新，更新單元劃定指標將不足三項指標，故本案未納入西側鄰地。 考慮劃定指標不足、5 樓建物屬性與本案相差甚遠，且本案地主及住戶也不贊同與 5 樓建物一起辦理更新，故選擇將 5 樓建物與其餘鄰地之 4、5 樓建物一同規劃為二期更新開發。	
專家學者 王文安 委員	有關地形圖上基地西南側之三角型棚架，請實施者釐清是否屬於占用行為，倘屬占用其後續之處理方式，請詳載於計畫書中。	該三角型棚架位於鄰地建照範圍內，為鄰地建物之鐵皮加蓋棚架。	
結 論	本案公開展覽期間為 101 年 2 月 1 日至同年 2 月 15 日，待公開展覽結束後，將提送本市都市更新審議委員會專案小組審議，倘對本案仍有相關意見，仍可提供書面意見作為審議時之參考。	知悉，後續依審議程序辦理。	

「擬訂新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：100 年 05 月 20 日（五）上午 10:00

開會地點：新北市三重區中山路 10 號四樓（三重區公所四樓會議室）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正 頁次
專家學者 劉昌煥建築師	都市更新的目的就是讓居住環境變得更舒適、安全，並美化都市景觀；此案建築設計非常用心：門廳入口處設計寬敞的廣場及人行道、建築採用立體綠化及新古典風格設計，為舊社區帶來新的都市景觀，並創造更高品質的居住社區，對本案樂觀其成。	謝謝指教。	
專家學者 郭茂盛技師	此案皆為違章佔用戶，本更新案除對地主有益外，最大的效益應該是對新北市都市環境的改善，且本案建物退縮開放空間，對地區環境品質更好。 一般更新案最大的問題是所有權人，但此案權屬單純、違建戶也妥善安置，在此預祝本案順利。	謝謝指教。	
違章佔用戶 吳先生	實施者在溝通過程展現極高的誠意，住戶都很滿意與實施者之間的合作條件。	謝謝指教。	
新北市都市更新處 代表 張先生	請問實施者是否詢問過隔壁 5、6 樓建物的更新意願？有無召開過相關協商會？以市政府的立場，希望以完整街廓從事更新，但不會強制要求。	東煒建設股份有限公司 趙國祥總經理： 因 5、6 樓戶數眾多，且基於容積考量，更新後要滿足 5、6 樓住戶現居住面積水準是有困難的。請主管機關考量，兩邊建物的性質不同，欲以完整街廓成案會有一定的困難度。 邑相更新規劃股份有限公司 廖乙勇建築師： 實施者整合本案地上違建戶已花費許多時間、心力，違建戶方才也表示十分滿意實施者的合作條件。站在市政府的角度，當然是希望能以完整街廓成案，但考慮到屬性不同以及更新需求的輕重緩急，建議以二期開發的方式處理，本案已整合完成可先行申請更新重建，隔壁 5、6 樓則另闢專案處理，住戶有意願更新，實施者再幫助住戶辦理都市更新，同樣能達成全街廓都市更新的效果。	
新北市都市更新處 代表 張先生	1. 夜間照明獎勵的對象主要為公共建築、商業辦公建築及創意建築，一般住宅不適宜申請此獎勵。 2. 因本案為協議合建，財務計畫不需以權利變換方式書寫，請修改共同負擔費用等用詞，且行政作業費為權利變換費用，故請刪除。	邑相更新規劃股份有限公司 廖乙勇建築師： 遵照指示修改。	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於集美街以西、集美街 75 巷以北、重新路四段 244 巷以南與成功路 145 巷以東所圍街廓內，地區內建築物使用年期皆已逾 30 年，建物老舊窳陋、結構耐震係數不足，居住環境安全堪慮。且與周邊都市發展情形相比，本區屬於低度利用地區，無法提供該地區原有土地使用機能，影響周邊環境及景觀。

本更新單元距離捷運新莊線三重站約 500m，為促進土地再開發利用，復甦都市機能，改善生活環境，增進公共利益等，舉辦公聽會並擬具都市更新事業計畫，連同公聽會會議紀錄，申請辦理都市更新事業。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條及第 22 條規定申請辦理都市更新事業，並依據「新北市都市更新單元劃定基準」規定自行劃定更新單元。

(一) 依據「都市更新條例」第 11 條，本案自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業；本案更新單元臨接計畫道路，且面積達 1,500 m²以上，符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 點之規定；另本更新單元依「新北市都市更新單元劃定基準」第 8 點檢討，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」之指標一、指標二及指標九。

(二) 依據「都市更新條例」第 10 條第 2 項規定，本案之同意比例已達第 22 條「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」之規定，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

(三) 本案依據「都市更新條例」第 19 條，於 100 年 5 月 20 日舉辦事業計畫公聽會；並依第 22 條規定，取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人及其面積 100%之同意。

(四) 本案均符合上開法令規定，爰依法提出申請辦理都市更新事業。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於集美街以西、集美街 75 巷以北、重新路四段 244 巷以南與成功路 145 巷以東所圍街廓內部分土地（詳圖 2-1 與圖 2-3），非屬新北市政府公告劃定更新地區。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍為新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地，土地總面積為 2,214.00 m²（詳圖 2-2）。

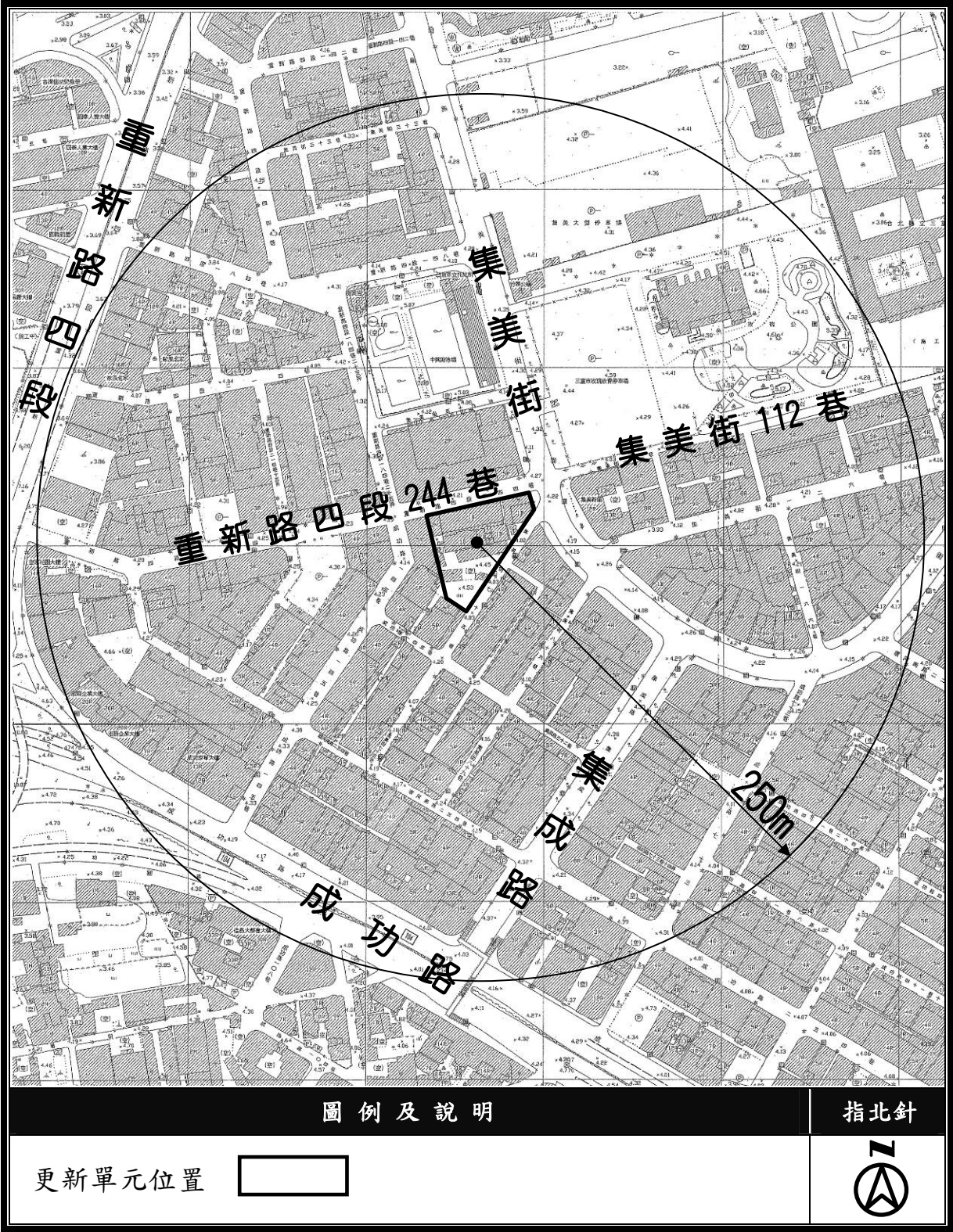


圖 2-1 更新單元位置示意圖

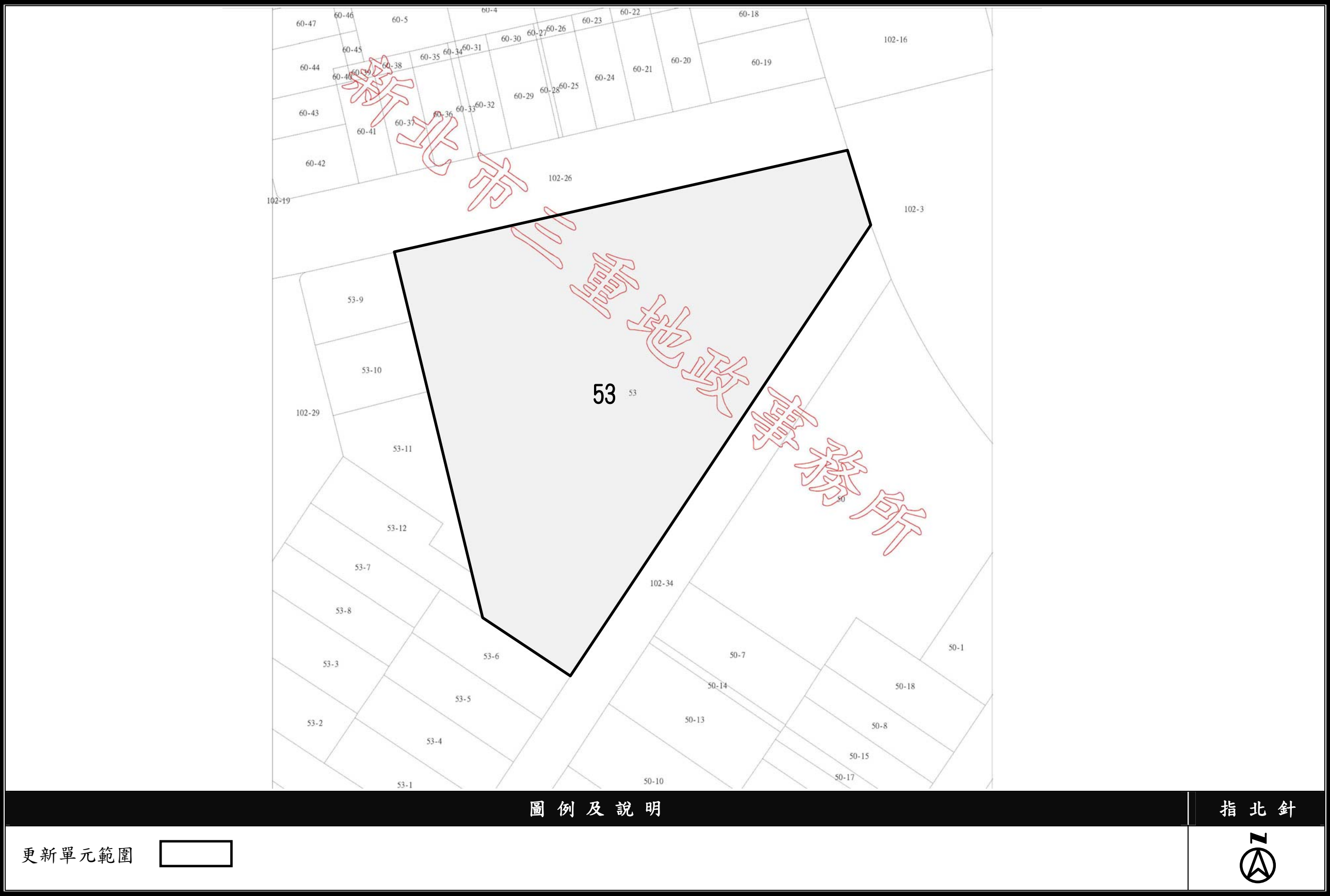


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (S：1/500)

參、實施者

實 施 者：東煒建設股份有限公司

代 表 人：趙國祥

聯絡地址：臺北市仁愛路四段 2 號 11 樓

聯絡電話：(02) 2708-5158

統一編號：23474275

肆、計畫目標

本更新單元內現況均為舊違章建築物，結構耐震係數不足，居住環境品質低落，土地未能發揮應有之使用效能，擬透過都市更新改善更新單元窳陋的環境現況，提供安全舒適的居住環境，達到土地再利用之效能，復甦都市機能，並進一步增進公共利益。因此，本案擬採用都市更新重建的方式達成下列之目標：

一、改善居住環境

- (一) 改善建物老舊、占用的現況，營造舒適的居住環境。
- (二) 藉由本案更新事業的推動與落實，改善地區窳陋環境。
- (三) 藉由最新建築法令檢討與規劃，創造健康、安全、防災的新社區。

二、美化都市景觀

- (一) 以新式之現代建築物取代現存之老舊建築物，改善市容觀瞻。
- (二) 社區開放空間藉由景觀配置，與週邊環境相融合，強化綠與美的都市景觀。
- (三) 藉由人行步道的留設，增加人行空間的舒適性與安全性，塑造良好的街道品質。

三、創造安全生活空間

- (一) 改善原建物老舊窳陋、結構耐震係數不足等危險結構，重塑安全舒適的生活空間。
- (二) 藉由人行步道的留設，提升社區消防救災的便利性。

- (三) 改善原有消防死角問題，創造安全都市空間。

四、促進都市土地有效的利用

- (一) 發揮應有的都市機能，塑造優質社區。
- (二) 原閒置土地藉由更新改建，促進都市土地合理的利用。
- (三) 透過更新改建，增加所有權人的財產價值及地方政府的稅收。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元坐落於新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地，土地面積為 2,214.00 m²，土地所有權人共 1 人，土地權屬詳表 5-1 說明。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	重新段壹小段	53	2,214.00	51	陳健盛	1/1	2,214.00					
合計			2,214.00		1人		2,214.00					

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內無合法建築物。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元內無公有土地。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元範圍內土地所有權人共 1 人，土地總面積為 2,214.00 m²；無合法建築物。

土地與合法建物所有權人數及土地面積與合法建物樓地板面積同意比例符合「都市更新條例」第 22 條同意比例之計算，更新單元內土地及合法建築物所有權人參與意願統計詳表 5-2。

表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	2,214.00	1	-	-
公有 (a)	0.00	0	-	-
私有 (b=A-a)	2,214.00	1	-	-
排除總和 (c)	0.00	0	-	-
計算總和 (B=b-c)	2,214.00	1	-	-
私有同意數 (C)	2,214.00	1	-	-
同意比例 (%) (C/B)	100%	100%	-	-

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元沿重新路四段 244 巷側主要作為商業使用，多為小吃、餐飲等零售店鋪，其餘土地除部份為空地外，均作為住宅使用，詳圖 5-2。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內無合法建築物。

(三) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內計有 17 戶占有他人土地之舊違章建築戶，舊違章建築物總樓地板面積為 1,393.63 m²，建物權屬詳表 5-3，分布位置詳圖 5-1。

(四) 其他土地改良物

本更新單元範圍內計有 2 戶未登記舊違章建築戶，且不符合申請占有他人土地之舊違章建築資格，故歸類為其他土地改良物，其他土地改良物總樓地板面積為 173.36 m²，建物權屬詳表 5-4，分布位置詳圖 5-1。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元東北側及西側鄰近街廓部份土地作為停車場使用，其餘街廓沿集美街、重新路四段 244 巷及成功路 145 巷兩側多作為住商混合使用，此外均作為住宅使用。

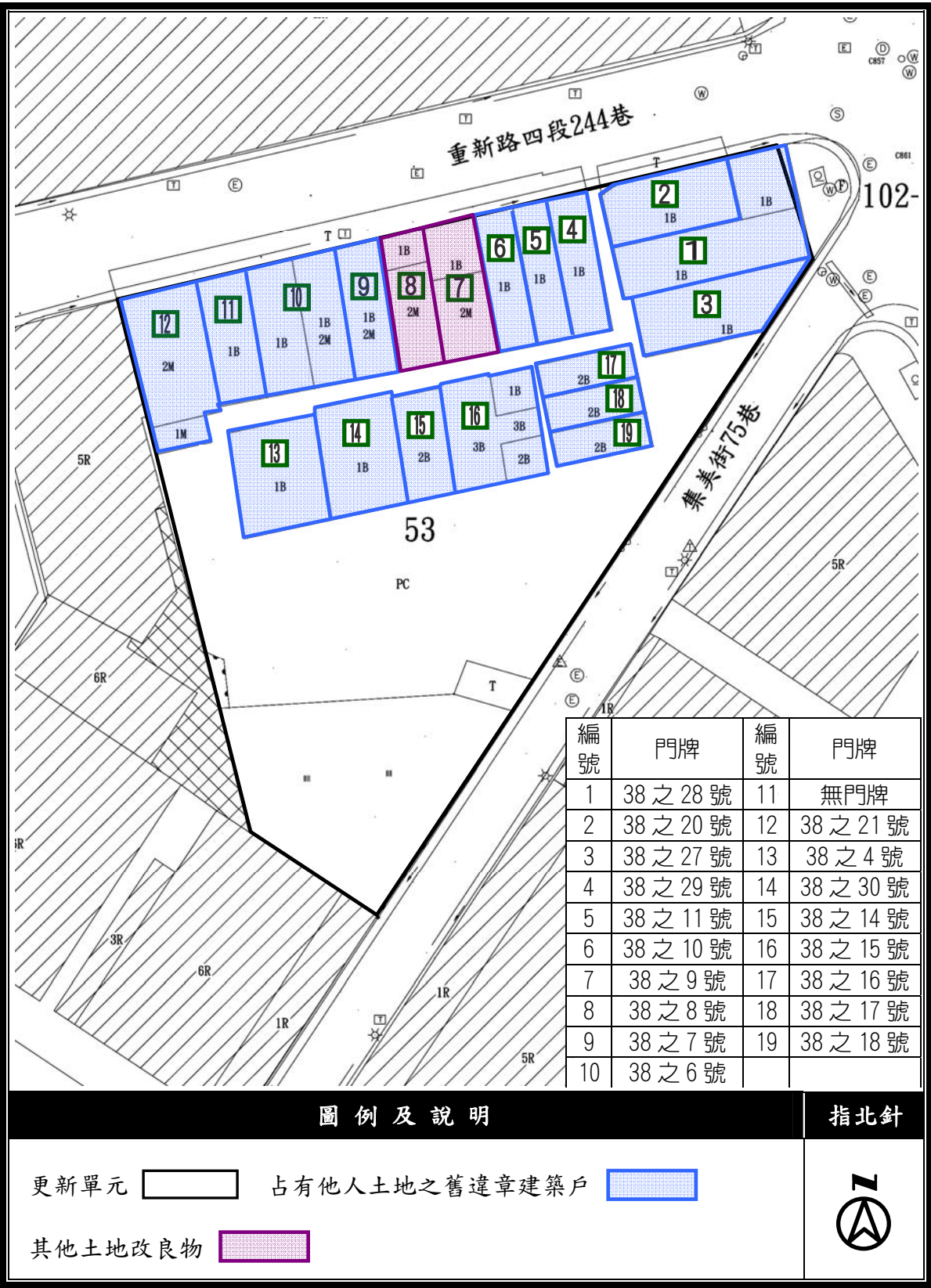


圖 5-1 建築物分布位置示意圖

表 5-3 占有他人土地之舊違章建築戶清冊

編號	門牌	座落地號	樓層	構造	建築面積 (m²)			所有權人	是否屬 81 年 1 月 10 日 前建造完成	備註	
					單元內		單元外				合計
					樓層	面積	面積				
1	集美街 38 之 28 號	53、102-3	1	磚造	1	104. 83	3. 24	108. 07	吳富登	√	門牌編釘日期 (49 年 12 月 05 日)
2	集美街 38 之 20 號	53、102-3	1	磚造	1	62. 70	0. 42	63. 12	鄭江山	√	門牌編釘日期 (46 年 09 月 21 日)
3	集美街 38 之 27 號	53	1	磚造	1	71. 47	0. 00	71. 47	顏建成	√	門牌編釘日期 (49 年 01 月 23 日)
4	集美街 38 之 29 號	53	1	磚造	1	43. 82	0. 00	43. 82	鄭江山	√	稅籍證明 (49 年)
5	集美街 38 之 11 號	53	1	磚造	1	38. 42	0. 00	38. 42	江阿清	√	門牌編釘日期 (46 年 09 月 19 日)
6	集美街 38 之 10 號	53	1	磚造	1	41. 92	0. 00	41. 92	簡武彥	√	門牌編釘日期 (46 年 09 月 19 日)
7	集美街 38 之 7 號	53	2	磚造	1	48. 47	0. 00	96. 94	陳冠滔	√	門牌編釘日期 (50 年 02 月 13 日)
				輕量鋼骨造	2	48. 47	0. 00				
8	集美街 38 之 6 號	53	2	磚造	1	91. 22	0. 00	134. 66	林建文	√	門牌編釘日期 (46 年 09 月 24 日)
				輕量鋼骨造	2	43. 44	0. 00				
9	無門牌	53	1	磚造	1	48. 15	0. 00	48. 15	—	√	航測圖 (航測日期 80 年 08 月 13 日)
10	集美街 38 之 21 號	53	2	磚造	1	90. 42	0. 00	169. 03	徐明志	√	門牌編釘日期 (47 年 07 月 09 日)
				輕量鋼骨造	2	78. 61	0. 00				
11	集美街 38 之 4 號	53	1	磚造	1	74. 01	0. 00	74. 01	江吳月雲	√	航測圖 (航測日期 80 年 08 月 13 日)
12	集美街 38 之 30 號	53	1	磚造	1	68. 69	0. 00	68. 69	徐明志	√	裝表供電年月 (46 年 01 月)
13	集美街 38 之 14 號	53	2	磚造	1	40. 21	0. 00	80. 42	顏建成	√	門牌編釘日期 (50 年 03 月 30 日)
				磚造	2	40. 21	0. 00				
14	集美街 38 之 15 號	53	3	磚造	1	79. 44	0. 00	198. 65	王容榮	√ √	門牌編釘日期 (49 年 12 月 05 日)
					2	66. 14	0. 00				
					3	53. 07	0. 00				
15	集美街 38 之 16 號	53	2	磚造	1	25. 76	0. 00	51. 52	徐雪莉	√ √	門牌編釘日期 (53 年 06 月 25 日)
					2	25. 76	0. 00				
16	集美街 38 之 17 號	53	2	磚造	1	26. 61	0. 00	53. 22	吳麗紅	√ √	裝表供電年月 (50 年 07 月)
					2	26. 61	0. 00				
17	集美街 38 之 18 號	53	2	磚造	1	25. 76	0. 00	51. 52	李淑慧	√	門牌編釘日期 (46 年 09 月 19 日)
					2	25. 76	0. 00				
合計						1, 389. 97	3. 66	1, 393. 63			

表 5-4 其他土地改良物清冊

編號	門牌	座落地號	樓層	構造	建築面積 (m²)			所有權人	是否屬 81 年 1 月 10 日 前建造完成	備註	
					單元內		單元外				合計
					樓層	面積	面積				
1	集美街 38 之 9 號	53	2	磚造	1	57.51	0.00	92.67	謝其炎	√	門牌編釘日期 (46 年 09 月 19 日)
				輕量鋼骨造	2	35.16	0.00				
2	集美街 38 之 8 號	53	2	磚造	1	46.02	0.00	80.69	謝其炎	√	門牌編釘日期 (46 年 09 月 19 日)
				輕量鋼骨造	2	34.67	0.00				
合計						173.36	0.00	173.36			



圖 5-2 土地使用現況圖

四、公共設施現況

本基地周邊公共設施完善，包括公園、學校、停車場、市場…等（公共設施用地位置詳圖 5-3），提供居民完善的公共服務與生活機能，其概況如下：

（一）公園用地

更新單元周邊公園用地有玫瑰公園（公 45）及未開闢之公園用地（公 44）。玫瑰公園（公 45）位於集美街 112 巷上，距離更新單元約 100m；未開闢之公園用地（公 44）位於環河南路上，距離約 450m。

（二）運動場用地

更新單元附近之運動場用地位於集美街 57 號，為三重區國民運動中心預定地。

（三）學校用地

更新單元周邊之學校用地現由三重高中及集美國小使用。

（四）文小用地

文小用地現由集美國小使用。

（五）市場用地

更新單元附近共有二處市場用地，分別為成功市場及光明市場，成功市場位於更新單元北側，光明市場則位於重安街 70 號。

（六）停車場用地

更新單元附近共有二處停車場用地：玫瑰平面停車場（停 5）及未開闢之停車場（停 7）；玫瑰平面停車場（停 5）位於更新單元東北側，提供 184 個平面停車位；未開闢停車場（停 7）則位於捷運三重站南側。

（七）廣場用地

廣場用地位於玫瑰平面停車場北側，尚未開闢，由玫瑰平面停車場使用。

（八）捷運系統用地

更新單元周邊共有四處捷運系統用地；位於捷運路上的三處捷運系統用地由捷運三重站使用，位於環河南路上的捷運系統用地由捷運臺灣桃園國際機場線使用。

（九）自來水事業用地

更新單元周邊設有一處自來水事業用地，現況未開闢。

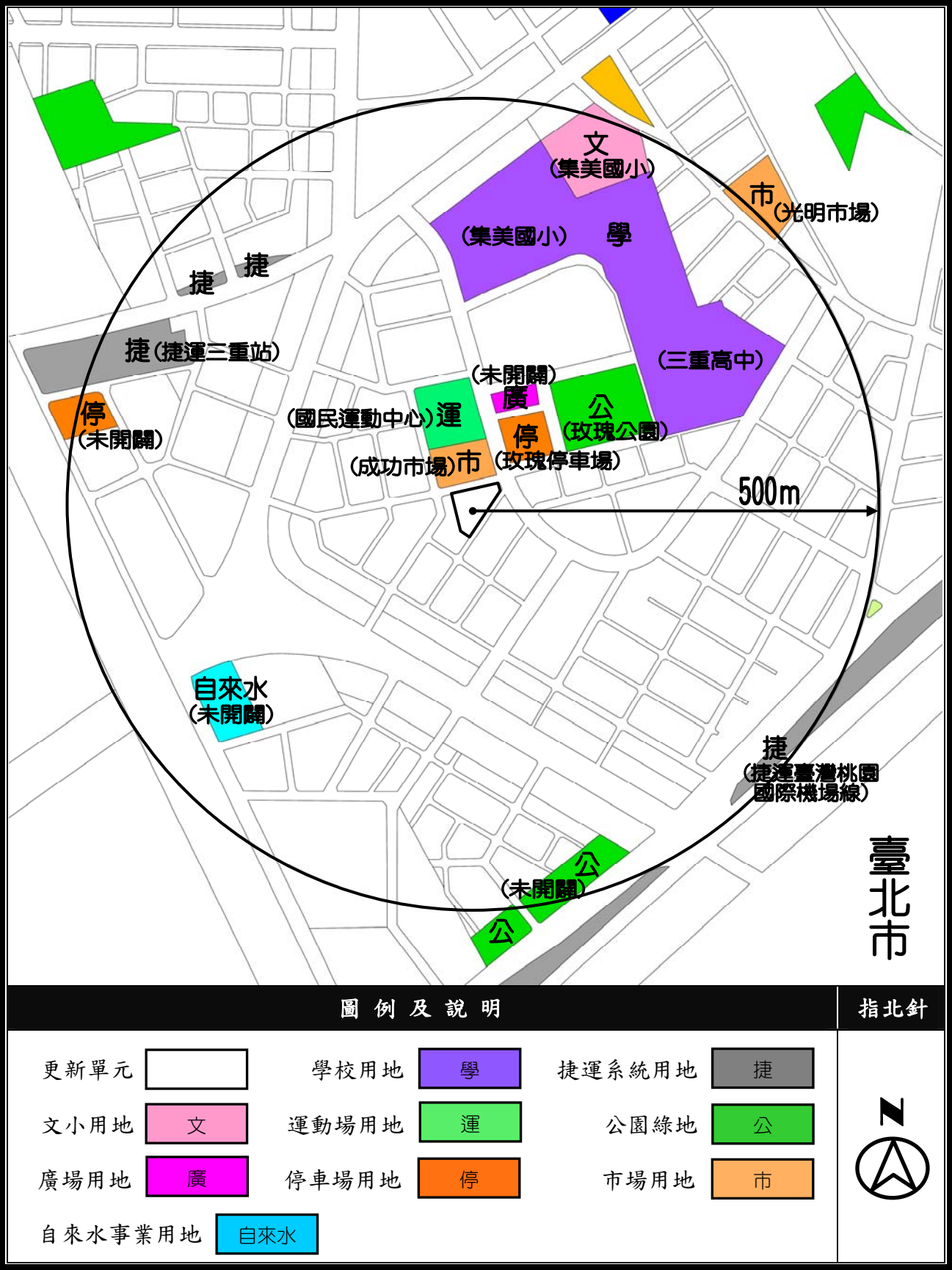


圖 5-3 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本更新單元周邊道路系統依道路層級不同可區分為主要道路、次要道路、出入道路及聯外橋樑，現況說明如下：

1. 主要道路

(1) 成功路：路寬 42m，向東行經中興大橋至臺北市萬華區，往西與重新路四段銜接。

(2) 重新路：往東行經臺北大橋至臺北市大同區，往西行經重新大橋至新北市新莊區後銜接新莊區中正路；重新路四段路寬 32m。

(3) 環河南路：路寬 30m，往北銜接環河北路，往南則銜接疏洪東路一段。

2. 次要道路

(1) 集美街：路寬 22m，西起重新路四段，往東銜接重安街。

(2) 集成路：路寬 22m，北起集美街，往南銜接成功路。

3. 出入道路

本更新單元周邊配有 10m 以下之出入道路，如：成功路 145 巷、重新路四段 244 巷、集美街 75 巷。

4. 聯外橋樑

(1) 中興大橋：由三重區成功路通往臺北市萬華區成都路。

(2) 重新大橋：由三重區重新路四段通往新北市新莊區。

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

本更新單元周邊 500m 範圍內設有捷運新莊線三重站，並可轉乘捷運臺灣桃園國際機場線。

2. 公車系統

本更新單元周邊 500m 範圍內共設有 9 處公車站牌，共有 43 線公車駛經，詳表 5-5。

表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
菜寮	集美街、重新路四段交叉□	111、1202、1209、1212、1501、1575、1576、1803、221、227、227 區間、229、264、292、616、622、62、636、638、639、659、662、801、803、9、9 副線、9102
重陽路□	重陽路一段、重新路四段交叉□	229、264、621、62、640
集美國小	集美街	211、232、622、62、659、662
中興游泳池	集美街	211、232、622、62、659、662
集美街	集美街	211、62、659、9、9 副線、926
重新大橋	集成路、成功路交叉□	1203、1502、1503、1508、1509、229、232、235、257、264、513、621、62、635、635 副、637、663、640、藍 2
三重中學	集美街、環河南路 221 巷交叉□	232 副、622、9、9 副線、926
新興路	集美街、新興路交叉□	926
光明市場	重安街	622

(三) 停車空間現況

本更新單元周邊 500m 範圍內有 3 座公有停車場，集美街及集成路道路兩側劃設有停車格，共提供 592 個停車位。

表 5-6 更新單元鄰近地區停車設施表

停車場名稱	位置	提供車位數
玫瑰平面停車場	集美街 57 號對面，玫瑰公園旁	184
集美國小地下停車場	集美街 10 號	93
社教館停車場	集美街 60 號	34
集美街路邊停車	集美街（重新路-重安街路段）	245
集成路路邊停車	集成路（成功路-集美街路段）	36

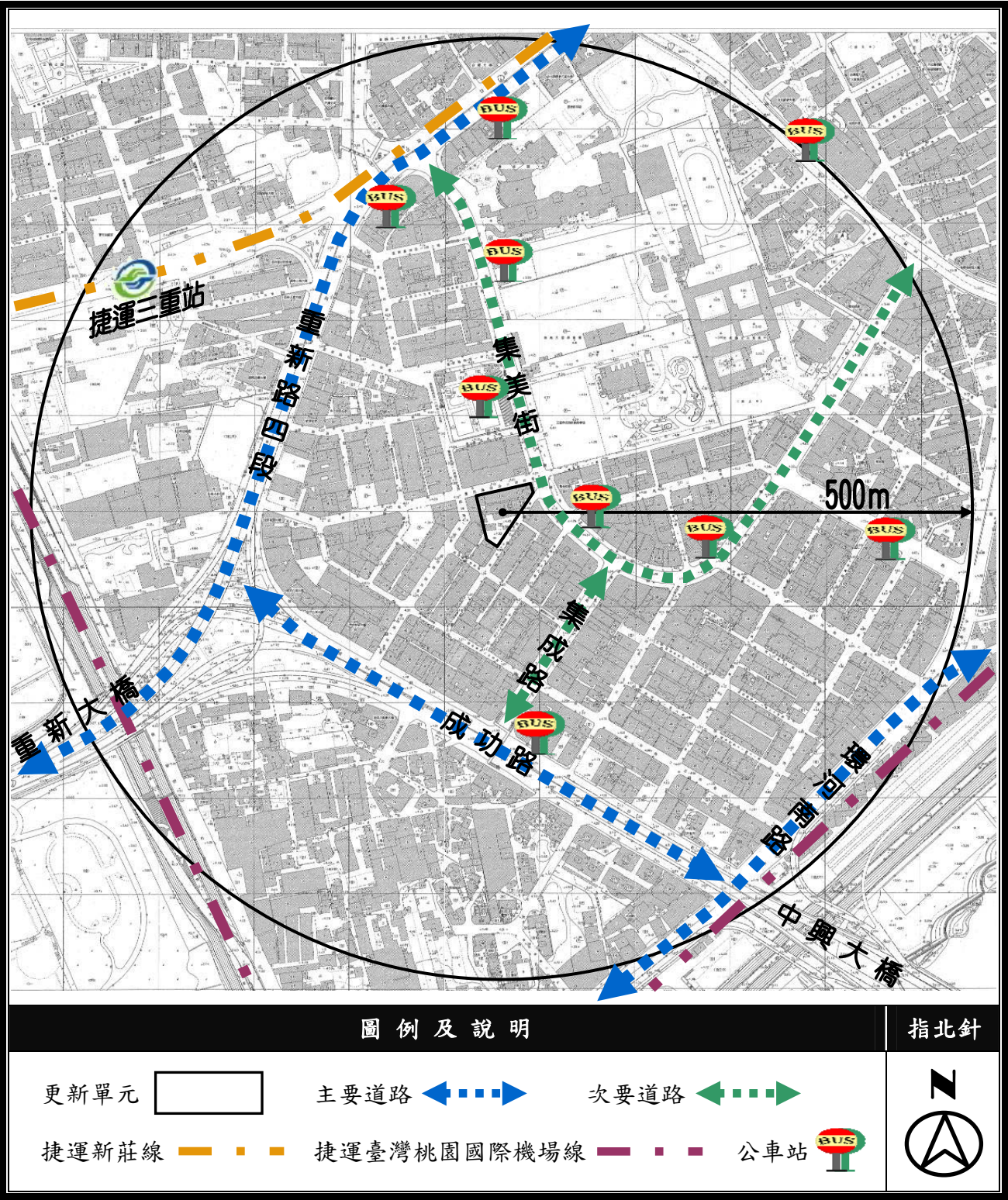


圖 5-4 更新單元周邊交通系統示意圖

六、房地產市場調查

(一) 市場供給

三重地區近期住宅推案主要集中於中山高速公路以北地區（重陽重劃區），本更新單元所位於之舊市區（高速公路以南地區）推案明顯較少。目前更新單元附近 7 個銷售個案主要沿重陽路分布，均為電梯住宅大樓，部分個案一樓設有店面；除 T1 麗寶之星外，皆為小、中型建案，合計戶數約 954 戶。

(二) 市場需求

三重區因地理位置與交通建設之利，成為新北市與臺北市聯絡的重要門戶，吸引民眾在此落腳居住，但此便利性卻也造成交通擁擠，導致生活品質不佳。隨著捷運蘆洲線正式營運與未來捷運新莊線的興建完成，將逐步舒緩交通擁擠問題，也成為市場需求增加之誘因。



圖 5-5 房地產市場案例分布圖

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/坐落基地	使用 分區	價格 型態	產品 型態	主力坪數 （坪）	興建樓層 /地下層	屋齡	平均單價 （萬元/坪）	一樓單價 （萬元/坪）	停車位 型態	停車位單價 （萬元/坪）	價格 日期
遠雄集美/重新路四段 226 號	商業區	行情價	電梯住宅店面	25-34	14/3	6 個月	44	-	平面	190-200	100. 04
T1 麗寶之星/中正南路 250 巷 1 號	住宅區	行情價	電梯住宅	9-54	37/6	3 年	45（面河）	-	平面	135-230	100. 04
三千家/重陽路一段 26 巷	住宅區	行情價	電梯住宅	55-73	20/4	預售屋	52	-	-	-	100. 04
雙捷金鑽/三陽路 13 巷 8 號	住宅區	行情價	電梯住宅店面	23-52	11, 14, 15/3	新成屋	38	57	平面	190-230	100. 04
三和正旺/三和路三段 172 號	住宅區	行情價	電梯住宅店面	28-50	15/3	8 個月	38	95	平面 機械	平面 200 機械 110	100. 04
幸大百御園/重陽路四段 39 號	住宅區	行情價	電梯住宅店面	70-96	12/3	6 個月	43	-	平面	160-260	100. 04
耀翊大智街案/大智街	住宅區	行情價	電梯住宅店面	33-39	9/1	興建中	40	-	-	-	100. 04

資料來源：住展雜誌 2011 年 4 月號

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

(一) 變更三重都市計畫 (土地使用分區管制要點專案通盤檢討) (第二階段) 書
(100/01/17)

與本案相關之都市計畫內容摘錄如下：

1. 第四點：

本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%

2. 第六點：

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

(1) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度 (m)	側院深度 (m)
住宅區	3.00	不予規定

(2) 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物 (含陽台、露台) 與該建築線之最小距離不得小於 1m。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

(3) 住宅區面臨計畫道路寬度 10m 以上、商業區 7m 以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52m，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。

(4) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(5) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深 (寬) 度不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深 (寬) 度為準。

前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1m。

3. 第七點：

本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理辦法」等規定辦理。

(1) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(2) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

建築物用途為「建築技術規則建築設計施工篇」第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 m² 者，每 100 m² 設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 m² 者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

4. 第十六點：

建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總合，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

- (1) 距捷運車站用地或火車站周邊 300m 內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。
 - (2) 距捷運車站用地或火車站周邊 300m 至 500m 內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。
 - (3) 建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。
- 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

5. 第十七點：

下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

- (1) 申請基地面積大於 6,000 m^2 且總樓地板面積大於 30,000 m^2 。
- (2) 廣場面積達 6,000 m^2 以上，公園面積達 10,000 m^2 以上者。
- (3) 工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。

(4) 都市更新單元。

(5) 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。

(6) 樓地板面積 6,000 m^2 以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。

(7) 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 m^2 以上者。

(8) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施工程。

6. 第十九點：

住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

7. 第二十點：

配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

8. 第二十一點：

建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

- (1) 屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。
 - (2) 太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第 5 條第 1 款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2m 以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。
- 為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本要點發布實施之日起一年內提送至主管機關。

9. 第二十二點：

本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

10. 第二十三點：

本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

二、土地使用說明

本更新單元範圍內土地使用分區為住宅區，土地面積 2, 214. 00 m²；依「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」規定，住宅區法定建蔽率為 50％、容積率為 300％。

表 6-1 土地使用分區面積表

使用分區	面積（m ² ）	建蔽率（％）	建築面積（m ² ）	容積率（％）	法定容積（m ² ）
住宅區	2, 214. 00	50％	1, 107. 00	300％	6, 642. 00
總計	2, 214. 00	50％	1, 107. 00	300％	6, 642. 00

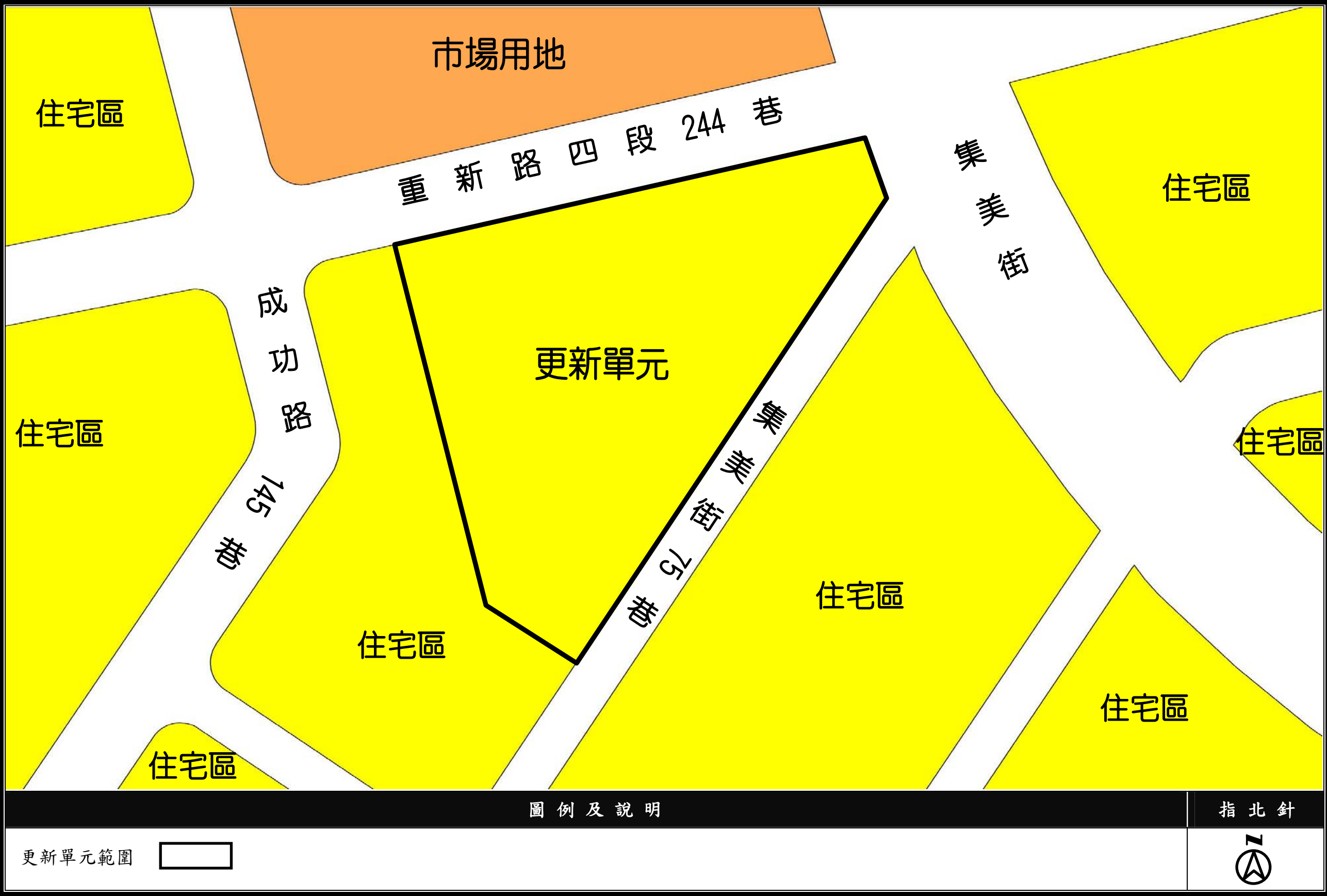


圖 6-1 土地使用分區圖 (S : 1/500)

柒、處理方式及其區段劃分

本更新事業將採全區重建的方式進行更新重建，由東煒建設股份有限公司擔任本案實施者，負擔營建工程費用；本案擬採協議合建方式執行都市更新重建工作。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元內無公共設施或公共設施用地，故無公共設施興修改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元未來將採全區重建方式辦理更新，故無整建維護計畫。

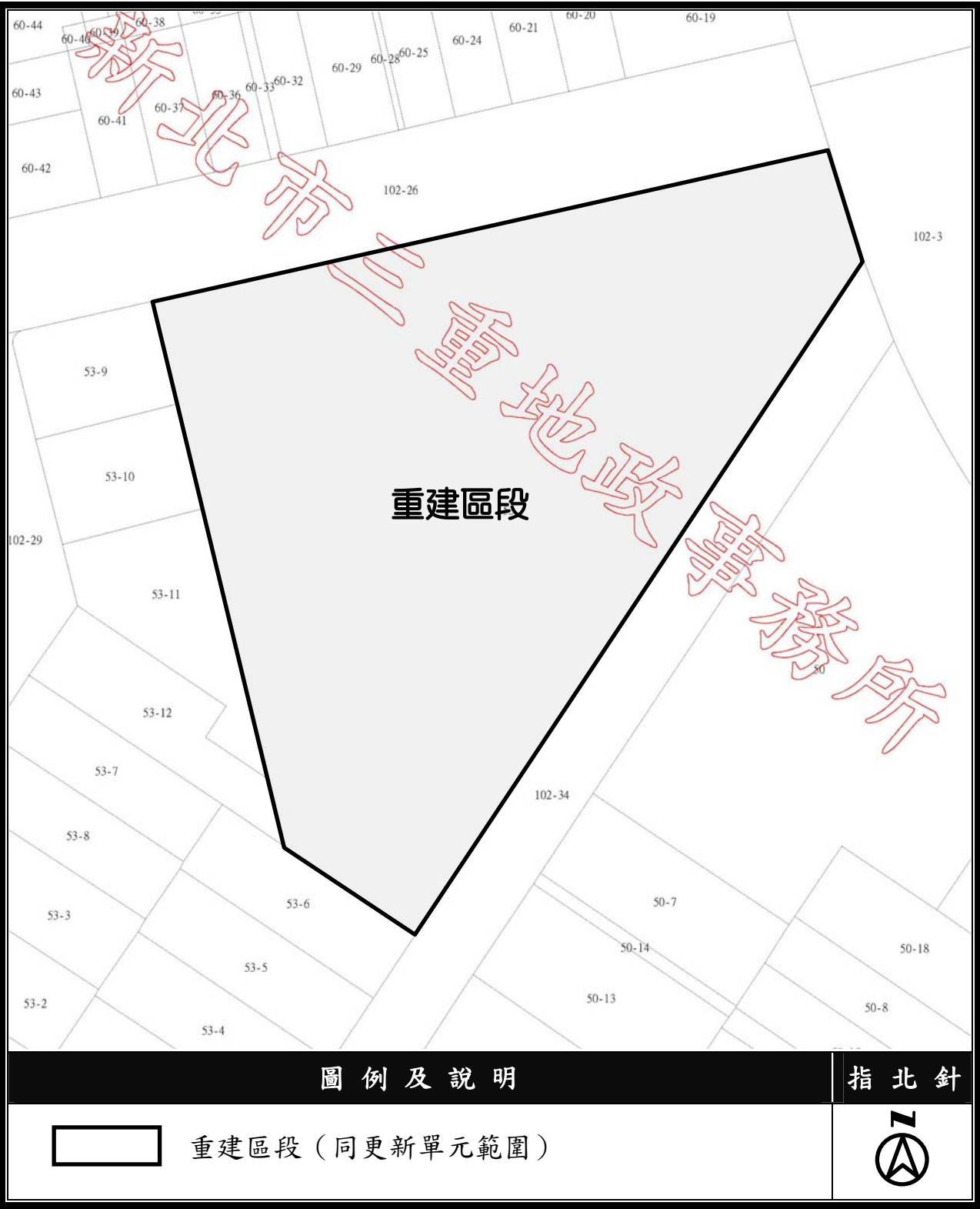


圖 7-1 更新單元區段劃分圖（S：1/500）

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、都市更新容積獎勵

本案都市更新獎勵容積依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定檢討，說明如下：

(一) 配合都市發展特殊需要而留設人行步道之容積獎勵

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點第 1 項第 2 款之規定，面臨三條以上道路之基地，臨道路側皆自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬 4m 以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統設置人行步道者，得申請獎勵，且獎勵額度以法定容積 30% 為上限。

本更新單元東側為 22m 計畫道路（集美街）、北側為 10m 計畫道路（重新路四段 244 巷）、南側為 6m 計畫道路（集美街 75 巷），屬面臨三條以上道路之基地；本案面臨道路側皆自建築線起退縮留設 4m 以上人行步道，未來提供公眾通行使用，並與公共設施相連結，創造良好的人行空間，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點第 1 項第 2 款之規定，得申請容積獎勵。

本案實際留設人行步道面積 858.19 m²。

人行步道獎勵面積 = 858.19 m² × 1.8 = 1,544.74 m²，擬申請獎勵容積額度 23.26%（人行步道面積檢討詳圖 10-1）。
留設人行道之獎勵容積 = 1,544.74 m² / 6,642.00 m² = 23.26%

(二) 綠建築之容積獎勵

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 7 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 6% 之獎勵。

本案建築規劃將導入綠建築之設計概念，於綠建築評估的九項指標中檢討綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源及污水垃圾改善等六項指標（指標檢討詳 P10-5~P10-17），未來擬取得綠建築候選證書並通過綠建築分級評估銀級，故擬申請法定容積 6% 之獎勵額度，獎勵容積為 398.52 m²（6,642.00 m² × 6% = 398.52 m²）。

實施者未來將與市政府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，保證金計算如下：

- 1. 本案因綠建築所增加之樓地板面積為 398.52 m²。
- 2. 本案法定工程造價單價為 14,460 元/m²（依「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」鋼骨鋼筋混凝土造單價 14,460 元/m²）。
- 3. 本案綠建築保證金為：398.52 m² × 14,460 元/m² × 5 = 28,812,996 元。

(三) 處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 點規定，申請本基準第 4 點至第 9 點獎勵後建築容積仍未達 1.5 倍法定容積者，始得申請本獎勵，

獎勵容積以民國 81 年 1 月 10 日前興建之違建戶所占實測樓地板面積計算，且每戶獎勵面積不得超過新北市樓地板面積平均水準 94.4 m²，並由實施者檢具與違建戶之協議書，以簽妥協議之戶數確認獎勵容積。

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請第 4 點至第 9 點獎勵容積為 29.26%，未達更新單元 1.5 倍法定容積，故申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。經實地調查，本更新單元內共有 17 戶舊違章建築占用戶，經門牌編釘、用電證明及房屋稅籍資料佐證（詳附件冊），其中 16 戶符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 點之規定，可申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。

依測量結果檢討，本案擬申請獎勵容積 1,109.71 m²（詳表 10-1），獎勵額度為 16.71%。

處理占有他人土地之舊違章建築戶容積獎勵=1,109.71 m²/6,642.00 m²=16.71%

（四）申請都市更新獎勵容積合計

都市更新獎勵容積額度合計：23.26%+6.00%+16.71%=45.97%；都市更新獎勵面積合計：1,544.74 m²+398.52 m²+1,109.71 m²=3,052.97 m²。

本案申請之更新獎勵額度為 45.97%，更新獎勵面積 3,052.97 m²。

表 10-1 占有他人土地之舊違章建築戶申請獎勵面積表

序號	門牌	實測面積（m ² ）			申請獎勵面積（m ² ）
		單元內	單元外	合計	
1	集美街 38 之 28 號	104.83	3.24	108.07	94.40
2	集美街 38 之 20 號	62.70	0.42	63.12	62.70
3	集美街 38 之 27 號	71.47	0.00	71.47	71.47
4	集美街 38 之 29 號	43.82	0.00	43.82	43.82
5	集美街 38 之 11 號	38.42	0.00	38.42	38.42
6	集美街 38 之 10 號	41.92	0.00	41.92	41.92
7	集美街 38 之 7 號	96.94	0.00	96.94	94.40
8	集美街 38 之 6 號	134.66	0.00	134.66	94.40
9	無門牌	48.15	0.00	48.15	0.00
10	集美街 38 之 21 號	169.03	0.00	169.03	94.40
11	集美街 38 之 4 號	74.01	0.00	74.01	74.01
12	集美街 38 之 30 號	68.69	0.00	68.69	68.69
13	集美街 38 之 14 號	80.42	0.00	80.42	80.42
14	集美街 38 之 15 號	198.65	0.00	198.65	94.40
15	集美街 38 之 16 號	51.52	0.00	51.52	51.52
16	集美街 38 之 17 號	53.22	0.00	53.22	53.22
17	集美街 38 之 18 號	51.52	0.00	51.52	51.52
合計		1,389.97	3.66	1,393.63	1,109.71

資料來源：本案測量成果報告整理

二、容積移轉

本更新單元基地面積 2,214.00 m²，符合「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」(民國 100 年 3 月 16 日發布)第 5 點：「接受基地之面積，應超過三百平方公尺。……」之規定，得為容積移轉之接受基地。

另依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條第 2 項：「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40 %」，本案屬自行劃定更新單元，符合該辦法所定之實施都市更新地區，得酌予增加移入容積為 40 %。

本案擬申請法定容積 40.00 %之容積（計 2,656.80 m²）移轉至本基地，符合基地允建高度及相關法令規定。

移入容積＝法定容積×40.00 %＝6,642.00×40.00 %＝2,656.80 m²

表 10-2 都市更新獎勵容積項目與額度統計表

申請容積獎勵項目	獎勵面積（m ² ）	基準容積比率
留設人行步道	1,544.74	23.26 %
綠建築	398.52	6.00 %
舊違章建築占用戶	1,109.71	16.71 %
申請更新容積獎勵合計	3,052.97	45.97 %
其他獎勵容積（容積移轉）	2,656.80	40.00 %
申請容積獎勵總計	5,709.77	85.97 %

圖例:

人行步道退縮面積

人行步道退縮面積計算

$(37.731+37.738)\times4\times0.5=150.94\text{m}^2$

$4.249\times4\times0.5=8.50\text{m}^2$

$(5.836+25.648)\times18.649\times0.5=293.57\text{m}^2$

$27.008\times10.024\times0.5+27.008\times9.714\times0.5=266.54\text{m}^2$

$(34.63+34.692)\times4\times0.5=138.64\text{m}^2$

合計: $150.94+8.5+293.57+266.54+138.64=858.19\text{m}^2$

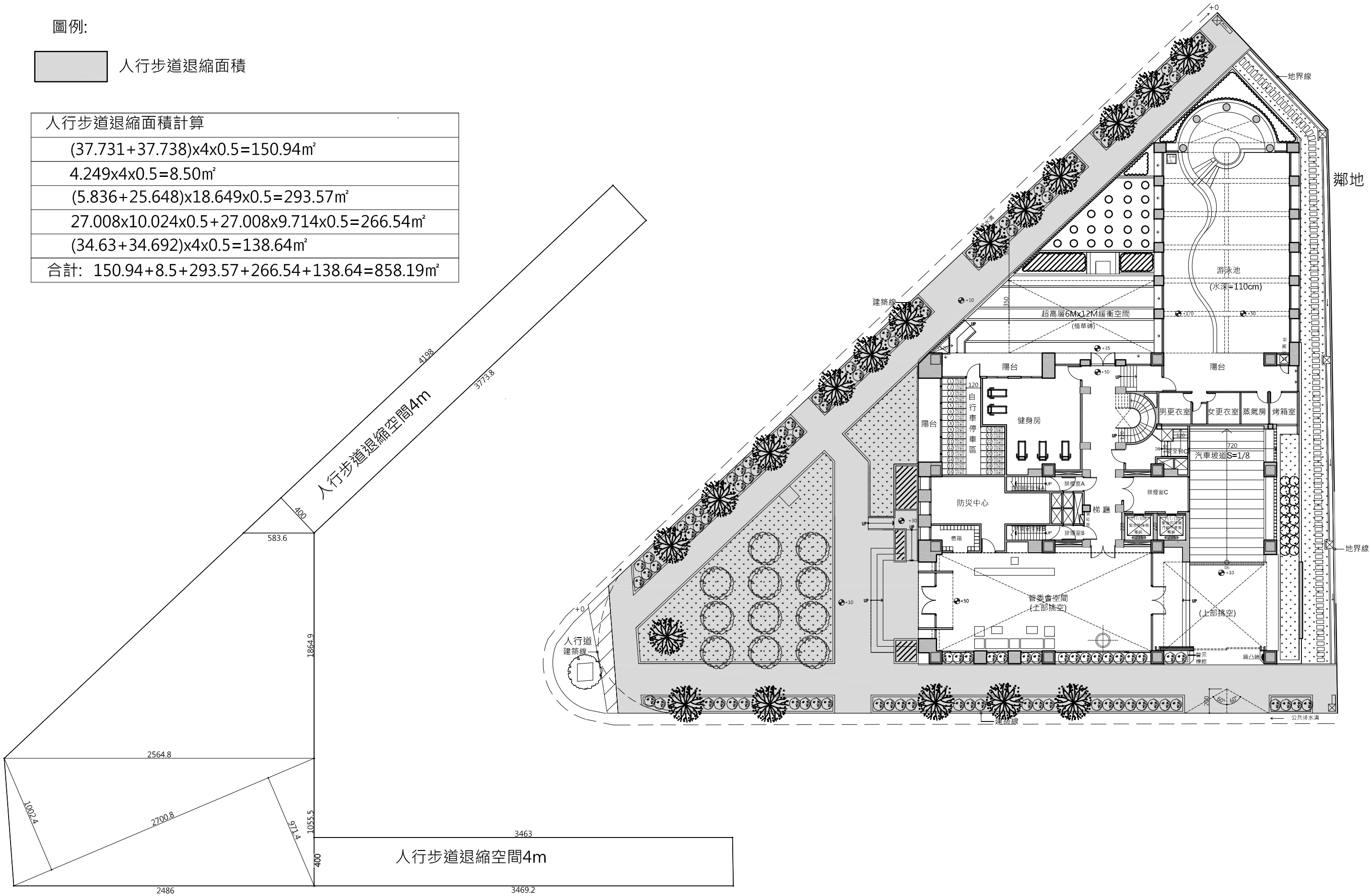


圖10-1 人行步道退縮面積檢討圖 S=1/300

三、綠建築標章等級評估

本更新單元將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源及污水垃圾改善等六項指標，依「綠建築解說與評估手冊」訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標之「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「基本圖說」(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各向立面圖、各向剖面圖)、「各項指標評估表」後，本案分級評估總得分 $\Sigma rsi \div 33.64$ 分(實際得分依標章審查結果)。因本案免評估生物多樣性、空調、照明等指標重新調整分級評估級距之銀級級距為 $30 \leq X < 38$ 。故本案符合綠建築標章分級評估之“銀級”標準。各項指標簡述如下：

表 10-3 綠建築分級評估計分表 A

九大指標			有無	設計值	基準值	變距 Rn（註）	分級評估得分 RS i	得分上限
一．生物多樣性指標			☐	BD＝ —	BDc＝ —	R1＝ —	RS1＝18.75×R1+1.5＝ —	RS1≤9.0
二．綠化量指標			☒	TCO ₂ ＝559069.42	TCO ₂ c＝332100	R2＝0.68	RS2＝6.81×R2+1.5＝6.15	RS2≤9.0
三．基地保水指標			☒	λ＝0.60	λ c＝0.4	R3＝0.50	RS3＝4.68×R3+1.5＝3.86	RS3≤9.0
四．日常節能指標	外殼節能	辦公類	☐	EEV＝ —	EEVc＝0.8	R41＝ —	RS41＝22.20×R41+1.5＝ —	RS41≤12.0
		百貨類	☐	EEV＝ —	EEVc＝0.8	R41＝ —	RS41＝22.20×R41+1.5＝ —	
		醫院類	☐	EEV＝ —	EEVc＝0.8	R41＝ —	RS41＝11.11×R41+1.5＝ —	
		餐飲旅館類	☐	EEV＝ —	EEVc＝0.8	R41＝ —	RS41＝11.11×R41+1.5＝ —	
		住宿類	☒	EEV＝0.8	EEVc＝0.8	R41＝0.00	RS41＝6.52×R41+1.5＝1.50	
		學校類	☐	EEV＝ —	EEVc＝0.8	R41＝ —	RS41＝16.67×R41+1.5＝ —	
		大型空間類	☐	EEV＝ —	EEVc＝0.8	R41＝ —	RS41＝16.67×R41+1.5＝ —	
		其他類	☐	EEV＝ —	EEVc＝0.8	R41＝ —	RS41＝6.90×R41+1.5＝ —	
	空調節能		☒	EAC＝0.8	EACc＝0.8	R42＝0.00	RS42＝14.69×R42+1.5＝1.50	RS42≤10.0
	照明節能		☒	EL＝0.6	ELc＝0.7	R43＝0.14	RS43＝7.00×R43+1.5＝2.50	RS43≤6.0
五．CO ₂ 減量指標			☐	CCO ₂ ＝ —	CCO ₂ c＝0.82	R5＝ —	RS5＝19.40×R5+1.5＝ —	RS5≤9.0
六．廢棄物減量指標			☐	PI＝ —	PIc＝3.3	R6＝ —	RS6＝13.13×R6+1.5＝ —	RS6≤9.0
七．室內環境指標			☒	IE＝85.4	IEc＝60	R7＝0.42	RS7＝17.50×R7+1.5＝8.91	RS7≤12.0
八．水資源指標			☒	WI＝8	WIc＝2.0	R8＝3.00	RS8＝1.50×R8+1.5＝6.00	RS8≤9.0
九．污水垃圾改善指標			☒	GI＝14	GIc＝10	R9＝0.40	RS9＝4.29×R9+1.5＝3.22	RS9≤6.0
合計總分 RS＝Σ RS i＝33.64								
註：變距 R1～R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「 設計值－基準值 ÷基準值」之公式計算。								

表 10-4 綠建築分級評估最終等級評量表 B（單位：分）

綠建築評量等級 （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
九大指標全評估時總得分 RS 範圍			9≤RS<26	26≤RS<34	34≤RS<42	42≤RS<53	53≤RS
基準 減 分	有、無 ■ □	免評估生物多樣性指標者基準減分	-1.5	-3.2	-4.0	-4.7	-6.0
	□ ■	免評估空調節能者基準減分	-1.5	-3.0	-4.2	-5.1	-6.5
	□ ■	免評估照明節能者基準減分	-1.5	-2.6	-3.2	-3.6	-4.4
	□ ■	免評估室內環境指標者基準減分	-1.5	-3.5	-4.6	-5.7	-7.5
	□ ■	免評估省水器具者基準減分	-1.5	-3.2	-4.0	-4.7	-6.0
有免評估項目時，新調整總得分 RS 範圍			□≤RS<□	□≤RS<□	30≤RS<38	□≤RS<□	□≤RS
分級評估歸屬級別（請勾選）			□	□	■	□	□

表 10-5 綠建築創新科技優惠評估表 C（不申請者免填）：

主旨：假如本作品具備一些不能量化的設計巧思，或一些結合綠建築技術與環境美學的特殊「綠建築創新科技」，申請單位可提出下表簡要說明，並提送合理可信之相關資料證明該創意之貢獻，本中心將召開綠建築委員會確認該作品對生態、節能、減廢、健康等四範疇之實質貢獻後，再依據委員會的共識與慣例，給予該範疇總得分額外之加權優惠評分。		
原總得分 RS =	申請優惠加分 ΔRS：	特殊貢獻之範疇：生態□、節能□、減廢□、健康□
申請理由概說（證明及補充資料另附）：		審查結果：

(一) 綠化指標評估說明

1. 設計概要

(1) 建築四周綠地種植大喬木草花，分別檢討。

(2) 綠化範圍內喬木覆土深度 1.5m，灌木覆土 50 cm，草皮覆土 30 cm。

2. 綠化設計值 TCO_2 計算

(1) 大喬木

間距 4m 以上：29 株 $\times$ 16 m^2 =464 m^2

464 $\times$ 900=417600

(2) 草花

栽種面積 622.67 m^2

622.67 $\times$ 20=12453.4

(3) 以上累加=430053.4

採用原生種 α =1.3

$TCO_2 = \sum (G_i \times A_i) \times \alpha = 430053.4 \times 1.3 = 559069.42$

3. 綠化基準值 TCO_{2c} 計算

$A' = (A_0 - A_p) \times (1 - r) = (2214 - 0) \times (1 - 0.5) = 1107$

$TCO_{2c} = 1.5 \times (0.5 \times A' \times \beta) = 1.5 \times (0.5 \times 1107 \times 400) = 332100 \text{ kg}$

4. 綠化量指標及格標準檢討

(1) 設計值： $TCO_2 = 559069.42 \text{ kg}$

(2) 標準值： $TCO_{2c} = 332100 \text{ kg}$

(3) 判斷式： $TCO_2 > TCO_{2c}$ ，本指標及格

表 10-6 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表					2009 年版	
一、建築物基本資料						
申 請 編 號			建築名稱	三重重新段集美街案		
基 地 面 積		2, 214. 00 m ²	建築面積			
法定建蔽率		50%	β	400		
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	—	—	
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1. 0m 以上	900	29 株 x 16m ²	417600	
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1. 0m 以上	600	—	—	
	棕欖類	土壤深度 1. 0m 以上	400	—	—	
灌木		土壤深度 0. 5m 以上 (每 m ² 至少栽 植 4 株以上)	300	—	—	
多年生蔓藤		土壤深度 0. 5m 以上	100	—	—	
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0. 3m 以上	2	622. 67	12453. 4	
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	—	—	
			600	—	—	
三、生態綠化優待係數 α					ra= 1	
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 = 1. 0。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					α = 1. 3	
四、綠化設計值 TCO ₂ 計算 TCO ₂ = (∑ (Gi × Ai)) × α					TCO ₂ = 559069. 42	
五、綠化基準值 TCO _{2c} 計算 TCO _{2c} = 1. 5 × (0. 5 × A' × β) ， A' = (A ₀ - A _p) × (1 - r) ， 若 A' < 0. 15 × 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，A _p 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO ₂ 固定量基準 [kg/m ²]					TCO _{2c} = 332100	
六、綠化量指標及格標準檢討						
(1)設計值：TCO ₂ = 559069. 42 (2)標準值：TCO _{2c} = 332100 (3)判斷式：TCO ₂ > TCO _{2c} ？			合格		☒	
			不合格			

(二) 基地保水指標評估說明

1. 設計概要

本基地為回填土地質，採綠地、透水鋪面及滲透側溝為基地保水手法。

2. 計算與檢討

(1) 基地保水量

a. Q1

綠地、被覆地、草溝面積 = 275. 81 m²

綠地、被覆地、草溝保水量 = 275. 81 × 10⁻⁵ × 86400 = 238. 30 m³

b. Q2

透水鋪面面積 = 146. 95 m²

透水鋪面積層厚度 h (m) = 0. 25

透水鋪面設計保水量 = (146. 95 × 10⁻⁵ × 86400) + 0. 1 × 146. 95 × 0. 25 = 130. 64 m³

c. Q8

滲透側溝總長度 = 50m

側溝材質：透水混凝土 = 18

滲透側溝 = (50 × 18 × 10⁻⁵ × 86400) + 0. 1 × 50 = 782. 60 m³

d. 基地保水設計之總保水量 Q' = 1151. 91 m³

(2) 基地保水設計值 λ

$$Q_0 = A_0 \times f \times t = 2214 \times 10^{-5} \times 86400 = 1912.90$$

$$\lambda = Q' / Q_0 = 1151.91 / 1912.90 = 0.60$$

(3) 基地保水指標基準 λ_c

$$\lambda_c = 0.8 \times (1.0 - r) = 0.8 \times (1.0 - 0.5) = 0.40$$

(4) 指標及格標準檢討

a. 設計值： $\lambda = 0.60$

b. 標準值： $\lambda_c = 0.40$

c. 判斷式： $\lambda > \lambda_c$ ，本指標及格。

表 10-7 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表				2009 年版					
一、建築物基本資料									
申 請 編 號			建 築 名 稱		三重重新段集美街案				
基 地 面 積		2,214.00 m²	法定建蔽率		50%				
二、基地最終入滲率 f 判斷									
● 有 無 鑽探調查報告			土壤滲透係數 k = 0.00001 m/s						
土壤分類 = 回填土			基地最終入滲率 f = 0.00001 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 (m²)		275.81	238.30				
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積 (m²)		146.95	130.64				
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積 (m³)							
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 (m²)							
		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 (m³)							
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積 (m²)							
		礫石貯集設施體積 (m³)							
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度 (m)							
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數							
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度 (m)		50	782.60				
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							
				Σ Qi = 1151.54					
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 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i = 1151.54$ 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 1912.90$				$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.60$					
五、基地保水基準值 λc 計算 $\lambda_c = 0.8 \times (1.0 - r)$ ，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 = 0.40					
六、基地保水指標及格標準檢討 (1) 設計值：λ = 0.60 (2) 標準值：λc = 0.40 (3) 判斷式：λ > λc ？				<table><tr><td>合格</td><td>■</td></tr><tr><td>不合格</td><td></td></tr></table>		合格	■	不合格	
合格	■								
不合格									

(三) 日常節能指標說明

1. EEV 外殼耗能效率計算

(1) 本建物屋頂熱傳透率 $U_{ar} < 1.0$ (w/m².k)，外牆平均傳透率 $U_r < U_{wmax}$
 $= 3.5$ 合格。

(2) 本建物屬住宿類，住宿類空間適量開窗及遮陽令等價開窗率 < 10.4 ，令
 $EEV = 0.8$ 。

2. EAC 空調系統節能計算

住宿類建築無採用中央空調免評估，令 $EAC = 0.8$ 。

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) $EL = IER \times IDR \times (1 - B1 - B2) = 0.6 < 0.70$ ，合格。

表 10-8 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表				2009 年版	
一、建築物基本資料					
建築名稱	三重重新段集美街案	建築類別	住宿類	海拔高度	
二、日常節能評估項目					
A、建築外殼節能評估					
1. 玻璃可見光反射率， $G_{ri} < 0.25$ ， $i = 1 \sim n$				合格	☒
2. 水平透光開窗之投影面積檢討， $HW_s < HW_{sc}$		免檢討		合格	☐
3. 建築外殼節能效率 EEV				合格	☐
$EEV = \frac{EV}{EVC} = \frac{\text{建築外殼耗能指標}}{\text{建築外殼耗能基準}}$		$\frac{10.4\%}{13\%}$		0.80	
4. 屋頂平均傳透率 $U_r = 0.99 < 1.0$				合格	☒
外牆平均傳透率 $U_r = 3.4 < U_{wmax} = 3.5$?				合格	☒
外殼透光部位平均傳透率 $U_g =$?		海拔 500m 以下免檢討		合格	☐
B、空調系統節能 EAC					
主機容量效率 $HSC = \frac{AC_{sc}}{AC_s}$		$\frac{---}{---}$		$\leq HSC_c = ---$	
主機效率 $= \frac{\sum (HC_i \times COP)}{\sum (HC_i \times COP_i)}$		$\frac{---}{---}$		$= ---$	
$PR_s =$	$PR_f =$	$PR_p =$	$R_m =$		
$Rs =$	$R_f =$	$R_p =$	$R_m =$		
$EAC = [(PR_s \times \text{主機效率} \times R_s) + PR_f \times R_f + PR_p \times R_p] \times R_m$				0.8	
C、照明系統 EL					
$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4)$				0.6	
三、日常節能指標及格標準檢討					
(1) $EEV = 0.80$ 是 ≤ 0.80					
(2) EAC : $HSC = ---$ 是 $\leq HSC_c$ $EAC = 0.80$ 是 ≤ 0.80					
(3) $EL = 0.6$ 是 ≤ 0.70					
(4) 以上三條判斷式必須全部通過才屬合格					
				合格 ☒	
				不合格 ☐	

(四) 室內環境指標說明

1. 指標設計概要

- (1) 外牆與樓版厚度構造：牆板厚度大於 15 cm，樓版厚度大於 18 cm。
- (2) 窗：使用 2 等級氣密窗，玻璃厚度大於 8 mm。
- (3) 自然採光：清玻璃或淺色 low-E 玻璃等（可見光透光率 0.6 以上）。
- (4) 人工照明：住宿類空間，不予評估。
- (5) 通風換氣：90%以上居室空間均為可自然通風空間。
- (6) 室內裝修建材：

- a. 少量裝修量，七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者
- b. 綠建材採用量大於 60%。

2. 室內環境評估項目

(1) 音環境評估

- a. 外牆、分界牆厚度： $dw \geq 15\text{ cm}$ 取 $A1 = 30$
- b. 窗：使用氣密性二等級窗，玻璃厚度 $\geq 8\text{ cm}$ 取 $B1 = 35$
- c. 樓版： $df \geq 18\text{ cm}$ 取 $C1 = 35$
- d. 音環境加權得分 $X1 \times Y1 = 100 \times 0.2 = 20$

(2) 光環境評估

- a. 玻璃透光性：採用透光性良好之玻璃，可見光透光率大於 0.6，取 $D1 =$

- b. 自然採光：地面層以上 90%居室皆有採光深度 3 倍以內之自然採光開窗，取 $E3 = 35$

- c. 人工照明：住宿類空間，不予評估，取 $F5 = 12$

- d. 光環境加權得分 $X2 \times Y2 = 67 \times 0.2 = 13.4$

(3) 通風換氣環境評估

- a. 屬自然通風型，90%以上居室空間均為可自然通風空間，取 $G2 = 80$
- b. 通風換氣環境加權得分 $X3 \times Y3 = 80 \times 0.2 = 16$

(4) 室內裝修建材評估

- a. 少量裝修量，七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修，取 $H2 = 30$
- b. 綠建材採用率 $\geq 60\%$ ， $I1 = 60$
- c. 室內裝修建材加權得分 $X4 \times Y4 = 90 \times 0.4 = 36$

- (5) 以上室內環境指標 $\sum Xi \times Yi = 20 + 13.4 + 16 + 36 = 85.4$

3. 指標及格標準檢討

- (1) 設計值： $IE = \sum Xi \times Yi = 85.4$
- (2) 標準值：60
- (3) 判斷式： $85.4 \geq 60$ ，本指標合格。

表 10-9 室內環境指標評估表 1

室內環境指標評估表					2009 年版						
一、建築物基本資料											
申 請 編 號		建 築 名 稱			三重重新段集美街案						
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、分界牆 (*1)		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $dw \geq 20\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 $dw \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 4.8\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能証明 $Rw \geq 55\text{dB}$ (*2)	A1=30	A=30	$X1 = A + B + C = 100$	$Y1 = 0.2$	$X1 \times Y1 = 20$			
			下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $dw \geq 12\text{cm}$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 (dw) $\geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 2.4\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能証明 $Rw \geq 50\text{dB}$ (*2)	A2=20							
			• 牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10							
	窗		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級 ($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3) 且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ • 符合氣密性 2 等級 ($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3) 之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 35 或 $Rw \geq 40\text{dB}$ (*2)	B=35	B=35						
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級 ($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3) 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級 ($8\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3) 之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 30 或 $Rw \geq 35\text{dB}$ (*2)	B2=25							
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級 ($8\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3) 且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級 ($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3) 之雙層窗，窗間距 $\geq 10\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 25 或 $Rw \geq 30\text{dB}$ (*2)	B3=15							
			窗構造條件 達 B1、B、B3 標準者	B4=5							
			樓版						下列三項，擇一計分： • RC、鋼構複合樓版厚度 (df) $\geq 18\text{cm}$ • $15\text{cm} \leq \text{RC、鋼構複合樓版厚度 (df)} < 18\text{cm}$ 且加設緩衝材 (dc) $\Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度 (da3) $\geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_n, w \leq 45\text{dB}$ (*4)	C1=35	C=35
									下列三項，擇一計分： • $15\text{cm} \leq \text{RC、鋼構複合樓版厚度 (df)} < 18\text{cm}$ • $12\text{cm} \leq \text{RC、鋼構複合樓版厚度 (df)} < 15\text{cm}$ 且加設緩衝材 (dc) $\Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度 (da3) $\geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_n, w \leq 55\text{dB}$ (*4)	C2=25	
	下列三項，擇一計分： • $12\text{cm} \leq \text{RC、鋼構複合樓版厚度 (df)} < 15\text{cm}$ • RC、鋼構複合樓版厚度 (df) $< 12\text{cm}$ 或木構造樓版且加設緩衝材 (dc) $\Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度 (da3) $\geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_n, w \leq 65\text{dB}$ (*4)	C3=15									
	• RC、鋼構複合樓版厚度 (df) $< 12\text{cm}$ 或木構造樓版	C4=5									

表 10-10 室內環境指標評估表 2

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	所有建築類型之玻璃透光性	• 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+F=67	Y2=0.2	X2×Y2=13.4		
			• 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						
		辦公廳舍、住宿類建築、幼稚園及學校教室、飯店客房、醫院病房、兒童福利設施（含保健館、托兒所、育幼院、育嬰中心）、養老院等一般居室空間	• 地面層以上所有空間（包含居室與非居室）（*5）皆有採光深度 3 倍（*6）以內之自然採光開窗	E1=60	E=35					
			• 地面層以上所有居室皆有採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E2=50						
			• 地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E3=35						
			• 地面層以上居室面積 30%以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E4=20						
			• 自然採光狀況未達 E1~E4 之標準者	E5=10						
			• 不予評估	E6=36						
	上述以外空間	• 不予評估	E6=36							
		人工照明	公共空間（如門廳、會議室…等）或辦公空間、幼稚園及學校教室之照明	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20					F12
				• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15					
				• 面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10					
• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=5									
商業類或住宿類建築及上述用途以外空間之照明	• 不予評估		F5=12							
通風換氣環境	自然通風型	可自然通風型建築（住宿類、學校類與無中央空調之辦公類建築物）	• 所有居室空間均為可自然通風空間（*8）	G1=100	G=80	X3=G=80	Y3=0.2	X3×Y3=16		
			• 90%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G2=80						
			• 80%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G3=60						
			• 60%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G4=40						
			• 低於 60%居室樓地板面積為可自然通風空間	G5=10						
	外氣引入型	中央空調型辦公類建築物或上述以外之建築物（*7）	• 所有居室空間具中央空調新鮮外氣引入風管系統（需提出外氣引入風管系統圖說）	G1=100	G=0					
			• 所有居室空間具新鮮外氣引入（*9）	G3=80						
			• 50% 以上居室樓地板面積之空間具中央空調新鮮外氣引入風管系統或新鮮外氣引入（*10）	G3=60						
			• 50% 以下居室樓地板面積之空間具中央空調新鮮外氣引入風管系統或新鮮外氣引入（*10）	G4=40						
			• 所有居室空間皆無新鮮外氣引入	G5=10						

表 10-11 室內環境指標評估表 3

二、室內環境評估項目－（3）												
大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分				
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，或簡單照明系統天花裝修者）	H1=40	H=30	X4=H+I=50	Y4=0.4	X4×Y4=36				
			• 少量裝修量（七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者）	H2=30								
			• 中等裝修量（五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者）	H3=20								
			• 大量裝修量（七成以上天花及牆面被板材裝潢者）	H4=5								
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	• 不予評估	H5=24								
	綠建材	綠建材使用率（附計算或說明書）	• Rg（*11） ≥ 60%	I1=60	I=60							
			• 60% > Rg ≥ 50%	I2=45								
			• 50% > Rg ≥ 40%	I3=30								
			• 40% > Rg ≥ 30%	I4=15								
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg < 30%	I5=0								
室內建材裝修	其他生態建材（優惠得分）（附計算或說明）	接著劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=	X5=L+M+N+O+P+Q=0	Y5=0.2	X5×Y5=0				
			• 不符以上條件者	J=0								
		填縫劑	• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=							
			• 不符以上條件者	K=0								
		木材表面塗料或染色劑	• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=							
			• 不符以上條件者	L=0								
		電線、水電管、瓦斯管線等管材	• 50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代（如金屬管、陶管）	M=20	M=0							
			• 不符以上條件者	M=0								
		隔熱材	• 50% 以上隔熱材數量採用天然材料	N=20	N=							
			• 不符以上條件者	N=0								
		其他	• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=							
		ΣXi×Yi= 85.4										
		三、室內環境指標及格標準檢討										
(1)設計值：IE= ΣXi×Yi= 85.4				合格		■						
(2)標準值：60				不合格								
(3)判斷式：IE ≥ 60 ？												

（五）水資源指標

1.耗水設施&節水設計：

- (1) 本案之耗水設施為各層樓廁所之便器、洗手水栓，均採用有省水標章或省水設計之器材，以達節水目的。
- (2) 本案有大耗水項目，設置雨水貯集池為彌補措施。

2.指標計算與檢討

(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 6 公升，小號 3 公升）	a4=1.0	a4’ =3.0	3.0
b 小便器	住宿類免檢討	b2=1.0	b2’ =1.0	0.5
c 供公眾使用之水栓	住宿類免檢討	c3=1.0	c3’ =1.0	0.5
d 浴缸或淋浴	淋浴水栓使用比率≥50%	是	c3’ =1.0	1.0
e 雨中水設施	具大耗水項目，且設置雨水貯集池等彌補措施	是	e3’ =3.0	3
水資源指標總得分 Wl=a+b+c+d+e=				8

(2) 省水器材

- a. 馬桶採用兩段式大號六公升省水標章

(3) 大耗水項目查核

- a. 需澆灌之人工草坪或草花花圃→有。彌補措施：設置雨水回收系統。
- b. 景觀水池、游泳池→有。彌補措施：設置雨水回收系統。
- c. 住宿類按摩浴缸等→無
- d. 大規模開發案例→無

(4) 雨中水設施

- a. 本案設置充足之雨水回收池，可彌補大耗水項目，e=3
- b. 雨水利用系統主要收集屋頂雨水，處理後做為植栽澆灌用水。

表 10-12 水資源指標評估表

水資源指標評估表				2009 年版					
一、建築物基本資料									
申請編號		建築名稱		三重重新段集美街案					
基地所在地區		有無大型耗水設施		有					
日降雨概率 P		日平均雨量 R		9.76 mm					
集雨面積 A _r		儲水天數 N _s		15.67					
二、水資源指標計算式									
		評分項目		得分					
a		大便器		3					
b		小便器		0.5					
c		供公眾使用之水栓		0.5					
d		浴缸或淋浴		1					
e		雨中水設施或節水澆灌系統		3					
水資源指標總得分 W _I = a + b + c + d + e =				8					
三、自來水替代率評估項目									
A、自來水替代水量 W _s									
日集雨量 W_r = R × A_r × P = 雨水利用設計量 W_d = Σ R_i = ⇒ W_s = (W_s以 W_r或 W_d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 W _f (公升/(m ² . 日))	A _f 或 N _f	全棟建築總用水量 W _t (公升/日)				
	住宿類								
C、自來水替代率 R _c = W _s ÷ W _t =									
D、雨水貯集槽 V _s = 標準值 = (依 N _s × W _s 或 0.5 × N _s 或 10.0 × N _s 計算)									
四、水資源指標及格標準檢討									
(1) 水資源指標總得分 W _I = 8 是否 ≥ 2.0					<table><tr><td>合格</td><td>☒</td></tr><tr><td>不合格</td><td>☐</td></tr></table>	合格	☒	不合格	☐
合格	☒								
不合格	☐								
(2) 自來水替代率 R _c 是否合格 = <u>是</u>									
(3) 雨水貯集槽容量是否足夠 = <u>是</u>									

(六) 污水及垃圾改善指標說明

以上累加垃圾指標＝14 分

1. 指標設計概要

3. 指標及格標準檢討

(1) 污水改善設計概要

(1) 污水指標是否合格＝是

本建物之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，確實接管至污水處理池。

(2) 垃圾指標＝14≥10

(3) 本指標合格。

(2) 垃圾處理概要

a. 垃圾集中區位於 B1 並美化設計，設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施，以及防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱與資源回收箱，有合理清運路

2. 污水垃圾改善評估項目

(1) 污水指標查核

a. 本案之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，由專用排水管排出後接至污水處理池。

(2) 垃圾指標查核

- a. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者，G5＝4 分
- b. 設置空間充足之垃圾暫存室，清運路線合理，G6＝3 分
- c. 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
- d. 設置資源垃圾分類回收系統，並確實執行，G8＝2 分
- e. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱，G9＝2 分

表 10-13 汙水及垃圾改善指標評估表

汙水垃圾改善指標評估表				2009 年版	
一、建築物基本資料					
申 請 編 號		建築名稱 三重重新段集美街案			
二、汙水垃圾改善評估項目					
A、汙水指標查核					
污染源	查核對象	合 格 條 件	有無	合格	
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或住宿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）	有	■	
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可能不只單一水源，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）		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）		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）		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. 設有空間充足且運動動線說明合理之專用垃圾集中場（運出路徑必須有明確之圖示）		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. 集合住宅大樓設有公共燒香燒金銀紙的空間及固定專用焚燒設備者		G11=2 分			
12. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		G12=認定值			
三、汙水垃圾改善指標及格標準檢討					
(1)汙水指標是否合格＝ 是			合格 ■		
(2)垃圾指標＝ 14 是否≥ 10 分			不合格		
(3)以上兩項需同時合格，本指標才可通過					

透水鋪面設計保水量Q2:

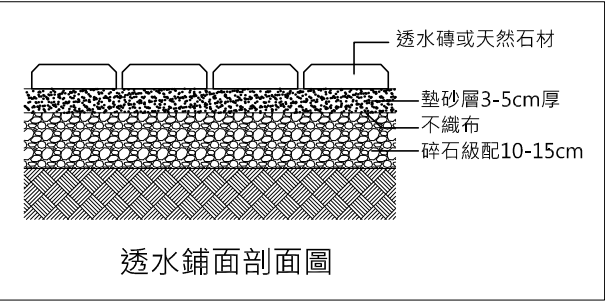
A	12.43x1.781x0.5+12.43x1.735x0.5+
	12.353x2x0.5+10.918x1.939x0.5+
	7.714x2.383x0.5+7.714x2.449x0.5
B	2.838x1.409x0.5+2.838x1.418x0.5+
	7.311x1.446x0.5+9.232x2.098x0.5+
	2.711x1.851x0.5+2.691x0.534x0.5+
C	2x2+19.898x2.1x0.5+17.792x2.089x0.5+
	2.839x1.417x0.5+2.839x1.421x0.5
	(4.728+4.771)x2.75x0.5
D	63.41+23+47.48+13.06
合計	

圖 例

- 綠地被覆地草溝保水量Q1
- 透水鋪面設計保水量Q2

綠地被覆地草溝保水量Q1:

①	6.905x0.576x0.5+6.886x0.814x0.5+4.716x1.161x0.5
②	11.986x1.793x0.5+11.986x5.728x0.5
③	(5.687+3.881)x1.7x0.5+1.966x0.286x0.5+2.307x0.35x0.5+
④	(4.948+3.352)x1.7x0.5
⑤	12.2x0.35+(4.838+3.404)x1.35x0.5
⑥	12.2x1.7
⑦	(3.097+4.601)x1.415x0.5
⑧	(7.794+8.133)x0.304x0.5+11.866x5.914x0.5+8.4x0.65x0.5-
⑨	(8.582+8.239)x1.586x0.5+1.623x0.75x0.5+16.912x1.719x0.5+
⑩	16.912x2.044x0.5+(1.955+1.973)x1.074x0.5+(1.693+1.706)x0.8x0.5+
⑪	(1.986+2.227)x14.476x0.5+(1.929+1.94)x0.8x0.5+(2.241+2.258)x1.045x0.5+
合計	7.53+45.07+26.65+7.05+9.83+20.74+5.45+18.70+102.55+29.15+3.09



透水鋪面剖面圖

圖10-2 保水平面圖 S=1/300



拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元範圍內無現有巷道，故無現有巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元位於三重都市計畫區內，土地面積 2,214.00 m²，土地使用分區為住宅區，依 100 年 1 月「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」規定，住宅區法定建蔽率 50%、法定容積率 300%。

法定建蔽率=50%

允建建築面積=2,214.00 m²×50%=1,107.00 m²

法定容積率=300%

法定容積=2,214.00 m²×300%=6,642.00 m²

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）申請容積獎勵法令依據

1. 依「都市更新建築容積獎勵辦法」（修正日期：民國 97 年 10 月 15 日）第 13 條規定：依第 6 條至第 12 條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。本案依 98 年 3 月 10 日北府城更字第

0980136474 號函修正之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」檢討。

2. 本更新單元基地面積 2,214.00 m²，符合「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」（民國 100 年 3 月 16 日發布）第 5 點：「接受基地之面積，應超過三百平方公尺。……」之規定，得為容積移轉之接受基地。依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條第 2 項：「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%」。本案將依相關規定辦理容積移轉。

（二）更新後土地使用強度

本案基地面積 2,214.00 m²，法定容積為 6,642.00 m²；申請更新獎勵面積 3,052.97 m²、容積移轉面積 2,656.80 m²，獎勵後允建容積 12,351.77 m²、允建容積率 557.89%。

本案更新後實設建築面積為 970.49 m²，實設總樓地板面積 21,919.61 m²，實設總容積 12,351.76 m²，更新後土地使用強度分析詳表 11-1。

允建容積=6,642.00 m²+2,656.80 m²+3,052.97 m²=12,351.77 m²

實設容積=12,351.76 m²<12,351.77 m²（OK!）

允建容積率=12,351.77 m²/2,214.00 m²=557.89%

實設容積率=12,351.76 m²/2,214.00 m²=557.89%≤557.89%（OK!）

表 11-1 土地使用強度說明表

允建面積分析	
基地面積	2,214.00 m ² (住宅區)
法定建蔽率	50%
允建建築面積	2,214.00 m ² × 50% = 1,107.00 m ²
法定容積率	300%
法定容積	2,214.00 m ² × 300% = 6,642.00 m ²
更新獎勵容積	3,052.97 m ²
其他容積	2,656.80 m ² (容積移轉)
允建總容積	6,642.00 m ² + 3,052.97 m ² + 2,656.80 m ² = 12,351.77 m ²
允建容積率	12,351.77 m ² / 2,214.00 m ² = 557.89%
設計面積分析	
實設建築面積	970.49 m ² < 1,107.00 m ² (OK!)
實設建蔽率	970.49 / 2,214.00 = 43.83% < 50% (OK!)
實設總樓地板面積	21,919.61 m ²
實設總容積	12,351.76 m ² < 12,351.77 m ² (OK!)
實設容積率	12,351.76 m ² / 2,214.00 m ² = 557.89% ≤ 557.89% (OK!)

(三) 更新後土地使用性質

更新後預計興建一棟地上 26 層、地下 4 層鋼骨鋼筋混凝土造建築物，各層規劃用途說明如下：

- 1. 地下 4 層至地下 2 層：停車空間。
- 2. 地下 1 層：防空避難室兼停車空間。
- 3. 地上 1 層：梯廳、管委會空間、防災中心、自行車停放空間、健身房、車道。
- 4. 地上 2 層：管委會空間。

5. 地上 3 層至地上 26 層：四併之集合住宅。

(四) 預計容納人口數

更新後預計興建一棟地上 26 層、地下 4 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，地面 1 層規劃為梯廳、管委會空間、防災中心、自行車停放空間、健身房、車道，地面 2 層為管委會空間，地面 3 層至 26 層規劃為集合住宅使用，住宅單元產品主要以 4 併為主，設計總戶數為 96 戶（詳表 11-2），若以每戶容納 4 人計算，預計可容納 384 人。

表 11-2 規劃坪數分配表

設計坪數			戶數	百分比
住宅 單元	4 併	69.41 坪	23 戶	23.96%
		65.78 坪	23 戶	23.96%
		63.79 坪	23 戶	23.96%
		68.20 坪	23 戶	23.96%
		67.00 坪	1 戶	1.04%
		61.79 坪	1 戶	1.04%
		57.86 坪	1 戶	1.04%
		62.27 坪	1 戶	1.04%
合計			96 戶	100%

(五) 相關法令檢討

1. 環境影響評估

依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定：住宅大樓，其樓層 30 層以上或高度 100m 以上者，應實施環境影響評估；本更新單元位於住宅區內，土地面積 2,214.00 m²，預計興建地上 26 層樓

鋼骨鋼筋混凝土構造之住宅大樓，樓高 87.40m，尚未達到符合上述規定，故本案不需實施環境影響評估。

2. 都市設計

依據「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」第 17 點規定，都市更新單元應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照；故本案提送新北市都市設計審議委員會審議。

3. 交通影響評估

根據「建築物交通影響評估準則」第 2 條之規定，在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：第二類建築物，其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 m²；本案實設小汽車停車位數 131 輛，樓地板面積 21,919.61 m²，故未來不需進行交通影響評估。

四、建築興建計畫

（一）基地配置計畫

本更新單元現況建物窳陋老舊、結構安全堪慮、社區停車供需不足、缺乏社區與行人活動空間，更新後規劃低建蔽率建築物，增加設計的思維，提供社區居民活動的戶外空間，沿街退縮至少 4m 以上與道路順平無障礙設計，並以喬木、灌木花草植栽點景，創造舒適怡然且安全的行人空間，同時滿足社區防災所需空間。

為降低更新後建築量體對周遭造成的壓迫感，建物配置沿三面臨路皆退縮至少 4m 以上，將建物配置於基地中心處，集中留設空地，創造最佳尺度並且延續街道空間，藉此緩衝建築物對於周邊環境的影響，同時提升社區空間、整體景觀的舒適性及創造都市景觀。

更新後預計興建一棟地上 26 層、地下 4 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，地上一層為梯廳、管委會空間、防災中心、自行車停放空間、健身房、車道、地上二層管委會空間，3～26 層為純住宅單元，符合當地的使用需求。

(二) 基地內建築規劃設計原則

1. 更新單元配置構想

更新後的建築物配合基地條件及環境，以採光、視野及通風為需求，規劃符合周邊都市發展紋理及兼顧住宅私密性的建築配置。社區內、外部規劃社區庭院及人行步道空間之庭園造景等公共空間，提供社區居民間互動與戶外活動的空間場所（詳圖 11-1）。

2. 建物退縮

考量都市公共使用空間與相鄰建物的延續性，基地周邊沿街至少退縮 4m 以上的人行空間，以降低建築物對於行人的壓迫感，並藉由景觀地景的塑造，兼顧住宅的私密性，亦提升都市街道的美觀與舒適性（詳圖 11-1）。

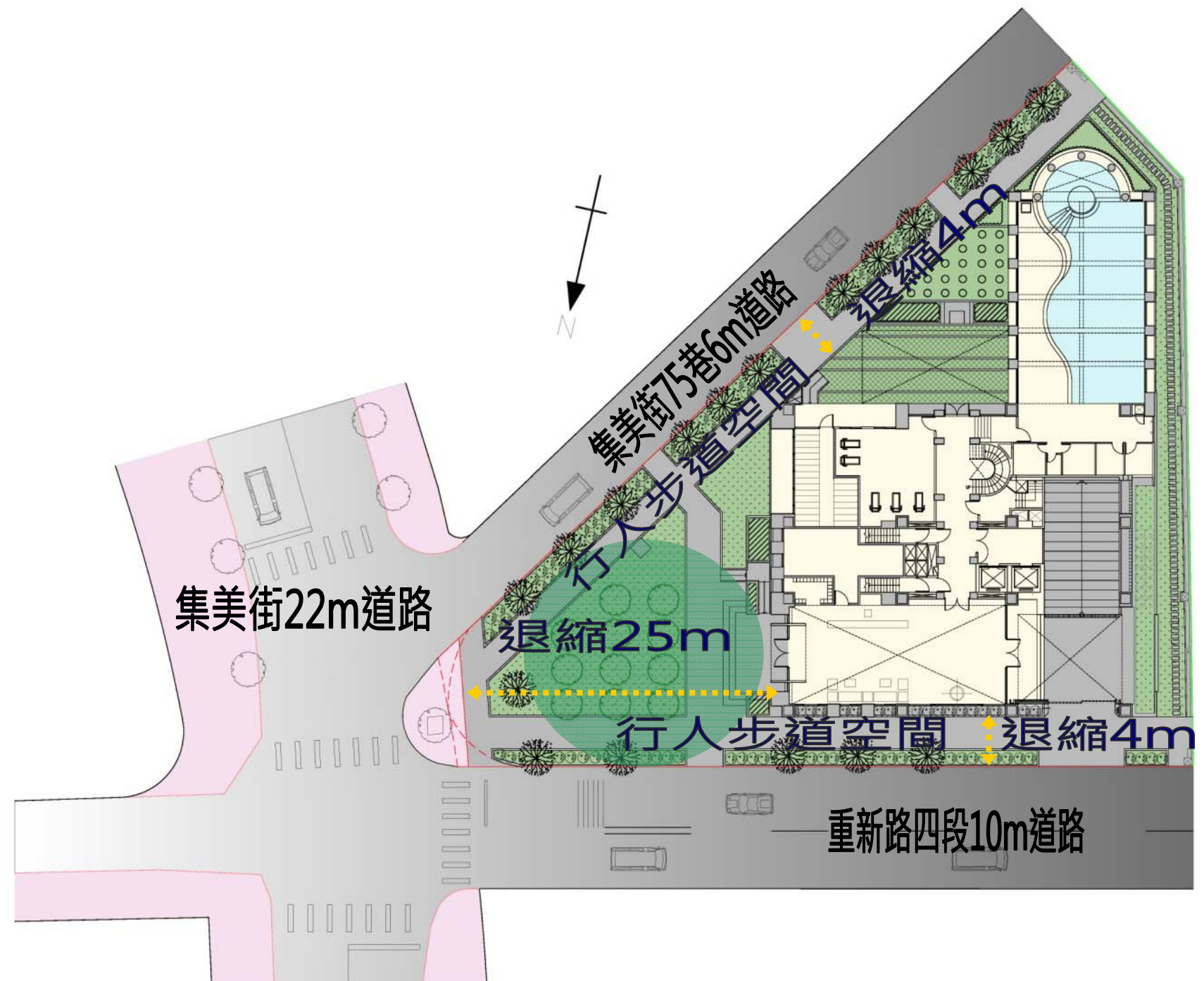


圖 11-1 更新單元配置構想示意圖

3. 空間規劃說明

住宅單元的規劃提供包括 69.41 坪、65.78 坪、63.79 坪、68.20 坪、67.00 坪、61.79 坪、57.86 坪、62.27 坪等 8 種單元，皆為四併，並以四房格局為主，為兼顧住宅使用機能，提供良好的通風、採光與視野，並且各戶設有符合生活需求的工作陽台，為達到簡潔簡約的動線及逃生安全，公共垂直動線集中留設，以雙電梯及雙安全梯緊鄰規劃，兩座電梯均為緊急昇降機，以維護社區安全健康舒適的居住環境（詳圖 11-2）。

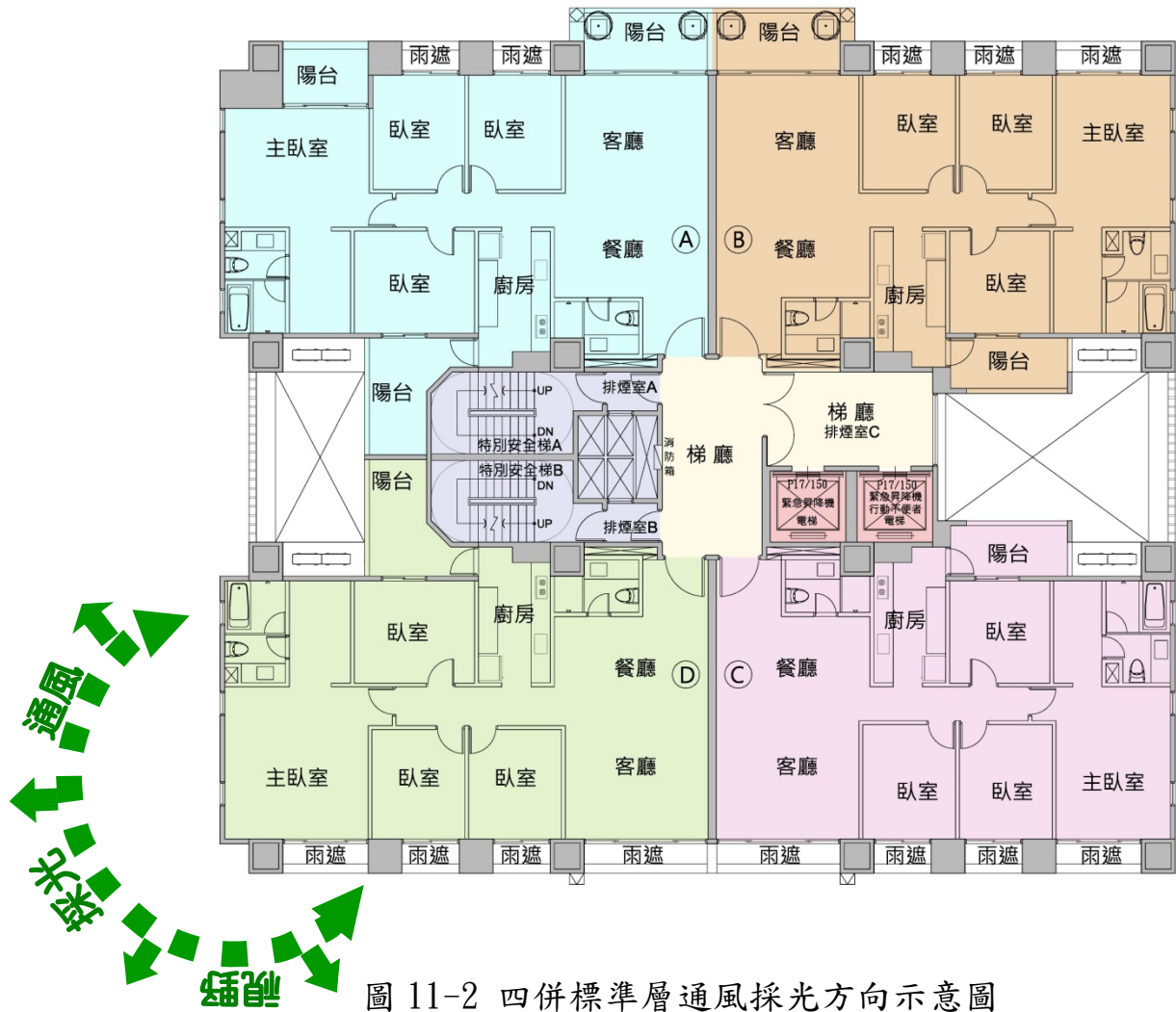


圖 11-2 四併標準層通風採光方向示意圖

4. 建築結構計畫說明

本更新單元建物為地上 26 層、地下 4 層之 SRC 構造建築物，樑柱系統方正對稱，結構系統檢討依內政部 88.12.29 函台 88 內營字第 8878473 號函修正建築技術規則第 44-1 條「建築物耐震設計規範及解說」規定，且符合「建築技術規則」有關高層建築物專章第 234 條～239 條之建築構造相關規定（詳圖 11-3）。

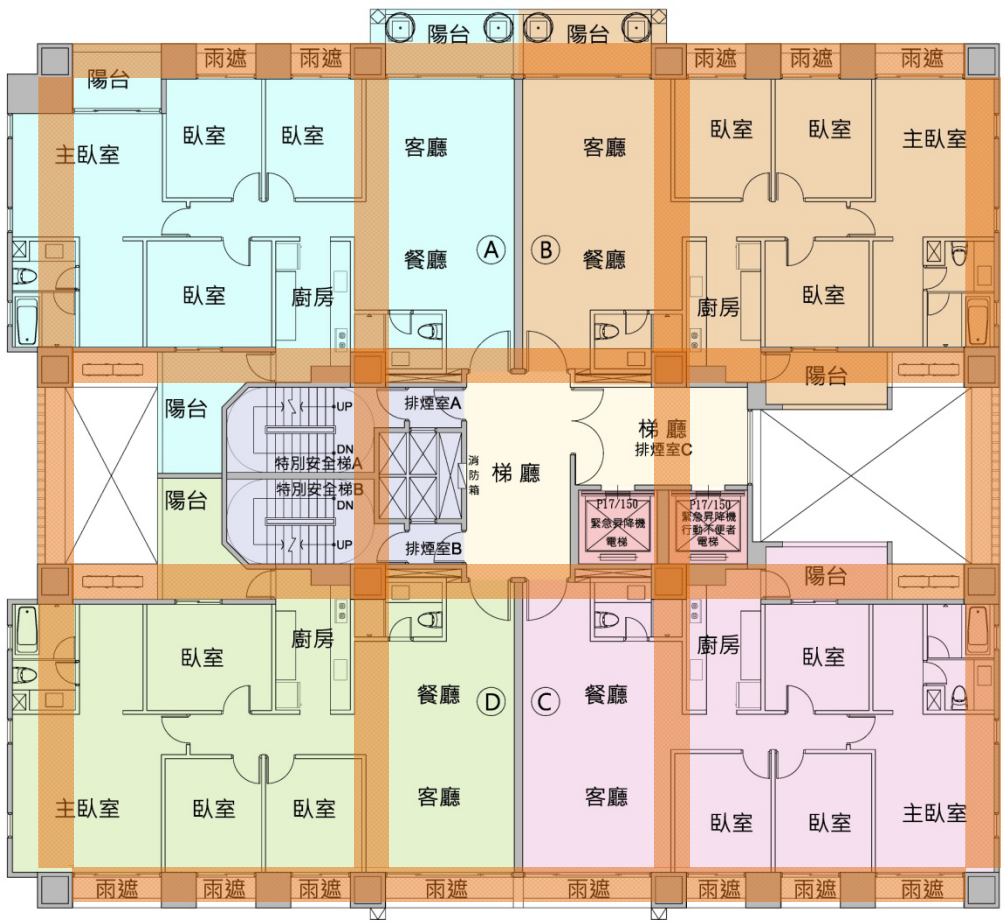


圖 11-3 四併標準層結構計畫示意圖

5. 樓層用途規劃

本更新單元預計興建一棟地上 26 層、地下 4 層之鋼骨鋼筋混凝土構造建物，依基地條件採單棟式建築配置，地下 1～地下 4 層規劃防空避難室及停車空間，地面 1 層規劃為梯廳、管委會空間、防災中心、自行車停放空間、健身房、車道，2 層規劃為管委會空間，3～26 層規劃為住宅單元，符合當地土地使用需求及規定（詳圖 11-4）。

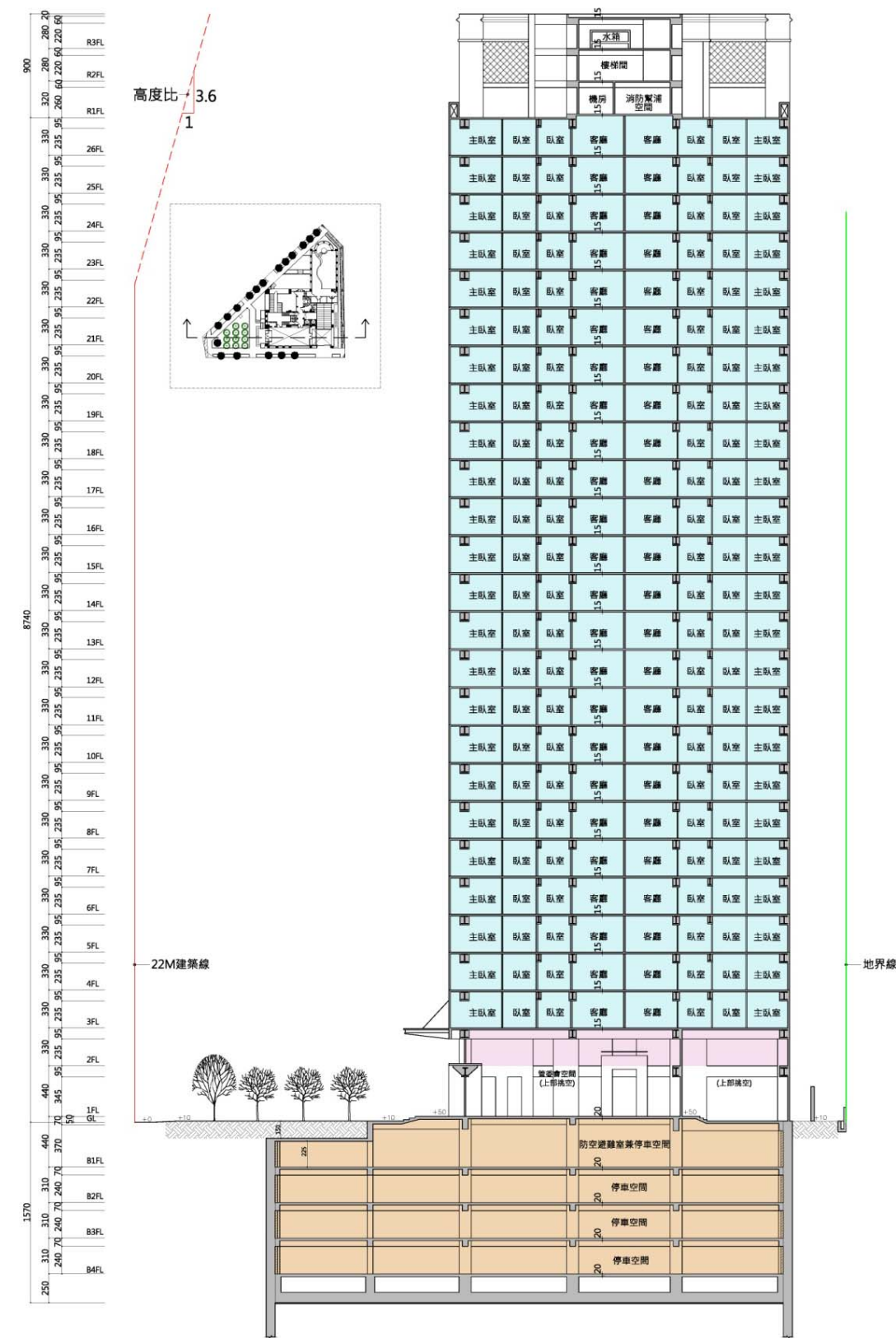


圖 11-4 樓層用途示意圖

(三) 相關建築法規檢討

1. 基本資料

(1) 基地座落：新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地。

(2) 基地總面積：2,214.00 m²。

(3) 使用分區：住宅區（建蔽率 50%、容積率 300%）。

2. 允許使用強度

(1) 允建建築面積：2,214.00 m²×50%=1,107.00 m²。

(2) 法定容積：2,214.00 m²×300%=6,642.00 m²。

(3) 申請獎勵容積：3,052.97 m²（更新獎勵）+2,656.80 m²（容積移轉）
=5,709.77 m²。

(4) 允建容積：6,642.00 m²+5,709.77 m²=12,351.77 m²。

3. 容積樓地板面積檢討

(1) 地上 1 層：樓地板面積扣除 1 層車道面積、梯廳面積、機電設備面積（含管委會空間），共計 300.24 m²。

(2) 地上 2 層：樓地板面積扣除梯廳面積、機電設備面積（含管委會空間）、梯廳面積，共計 0.88 m²。

(3) 地上 3 層：樓地板面積扣除梯廳面積、機電設備面積，共計 502.11 m²。

(4) 地上 4 層：樓地板面積扣除梯廳面積、機電設備面積，共計 502.11 m²。

(5) 地上 5 層至地上 14 層：樓地板面積扣除梯廳面積、機電設備面積，共計 502.11×10=5,021.10 m²。

(6) 地上 15 層至地上 17 層：樓地板面積扣除梯廳面積、機電設備面積，共計 502.11×3=1,506.33 m²。

(7) 地上 18 層至地上 26 層：樓地板面積扣除梯廳面積、機電設備面積，共計 502.11×9=4,518.99 m²。

總容積樓地板面積 = 300.24 m² + 0.88 m² + 502.11 m² + 502.11 m² + 5,021.10 m² + 1,506.33 m² + 4,518.99 m² = 12,351.76 m²（詳表 11-4）。

表 11-3 更新後設計面積計算表

1. 基地法規概要	
騰本面積	2, 214. 00 m²
使用分區 (建蔽率/容積率)	住宅區 (建蔽率 50%、容積率 300%)
2. 允建面積分析	
基地使用面積	2, 214. 00 m²
允建建築面積	2, 214. 00×50% = 1, 107. 00 m²
法定容積	2, 214. 00×300% = 6, 642. 00 m²
更新獎勵容積	6, 642. 00×45. 97% = 3, 052. 97 m²
容積移轉	6, 642. 00×40% = 2, 656. 80 m²
允建總容積	6, 642. 00+3, 052. 97+2, 656. 80 = 12, 351. 77 m²
3. 設計面積分析	
實設建築面積	970. 49 m² (< 1, 107. 00 m² , OK !)
實設總樓地板面積	21, 919. 61 m²
實設總容積	12, 351. 76 m² (< 12, 351. 77 m² , OK !)
設計容積率	12, 351. 76 / 2, 214. 00 = 557. 89% (≤ 12, 351. 77 / 2, 214. 00 = 557. 89% , OK !)
實設層棟戶數/建物高度	1 棟 , 計 96 戶 / 高度 87. 40m
開挖率檢討	1, 549. 65 m² (< 2, 214. 00×70% = 1, 549. 80 m² , OK !)
法定汽車位/法定機車位	99 位 / 96 位
實設汽車位/實設機車位	131 位 / 96 位 (滿足一戶一車位需求)

表 11-4 更新後各樓層設計面積概算表

可建總容積			12, 351. 77 m²	
各 層 樓 地 板 面 積 概 要	樓層	樓地板面積 (m²) (不含陽台)	實設容積樓地 板面積 (m²)	用途
	B4F	1, 549. 65	0	停車空間
	B3F	1, 549. 65	0	停車空間
	B2F	1, 549. 65	0	停車空間
	B1F	1, 549. 65	0	防空避難室兼停車空間
	1F	688. 74	300. 24	梯廳、管委會空間、防 災中心、自行車停放空 間、健身房、車道
	2F	327. 41	0. 88	管委會空間
	3F	594. 53×1 = 594. 53	502. 11×1 = 502. 11	集合住宅
	4F	594. 53×1 = 594. 53	502. 11×1 = 502. 11	集合住宅
	5F-14F	594. 53×10 = 5, 945. 30	502. 11×10 = 5, 021. 10	集合住宅
	15F-17F	594. 53×3 = 1, 783. 59	502. 11×3 = 1, 506. 33	集合住宅
	18F-26F	594. 53×9 = 5, 350. 77	502. 11×9 = 4, 518. 99	集合住宅
	R1F	145. 38	0	樓梯間、消防幫浦空間
	R2F	145. 38	0	樓梯間
	R3F	145. 38	0	樓梯間、水箱、機械室
合 計		21, 919. 61	12, 351. 76	

4. 建築物高度限制

依「建築技術規則」第 164 條規定：容積管制地區之基地臨接二條以上計畫道路以臨接最寬道路境界線深進其路寬 2 倍且未逾 30m 範圍內，建築物以 3.6 比 1 之斜率檢討投影於面前道路之陰影面積（檢討詳 P11-29 圖 11-28）。

5. 高層建築物（檢討詳 P11-28 圖 11-27）

（1）總樓地板面積與留設空地之比

依「建築技術規則」第 228 條規定，住宅區之總樓地板面積與留設空地比不得大於 15。

（2）落物曲線

依「建築技術規則」第 229 條規定，高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築，落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

（3）地下各層最大樓地板面積

依「建築技術規則」第 230 條規定，高層建築物之地下各層最大樓地板面積不得大於 $(1 + \text{最大建蔽率}) \times \text{建築基地面積} / 2$ 。

6. 前院深度

依「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」第 6 點規定為 3m，本案符合規定。

7. 地下開挖率

依「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」第 19 點規定，住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，本案地下室開挖率 69.99% $(1,549.65 \text{ m}^2 / 2,214.00 \text{ m}^2 = 69.99\%)$ ，小於 70%，符合規定。

8. 停車位檢討

依照「建築技術規則」，基地超過 500 m^2 ，每 150 m^2 ，應設置一汽車位，本更新單元地上層樓地板面積為 15,284.87 m^2 ，應設置法定停車位 99 部 $((15,284.87 - 500) / 150 = 98.57$ ，取 99 輛)，本更新單元地下層共設有 131 部汽車停車位，符合規定；另外，本更新單元共計有 96 戶住宅單元，於地下 1 層設有 96 部機車停車位，滿足 1 戶 1 機車位之規定。

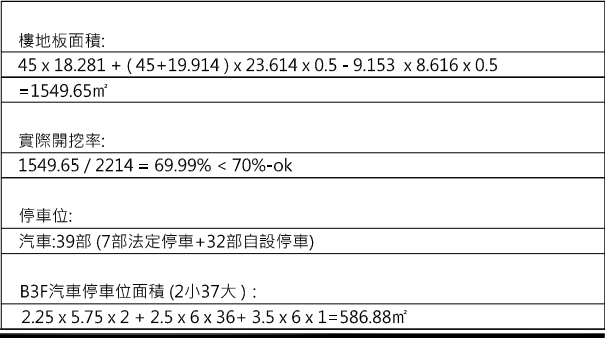
（四）建築設計

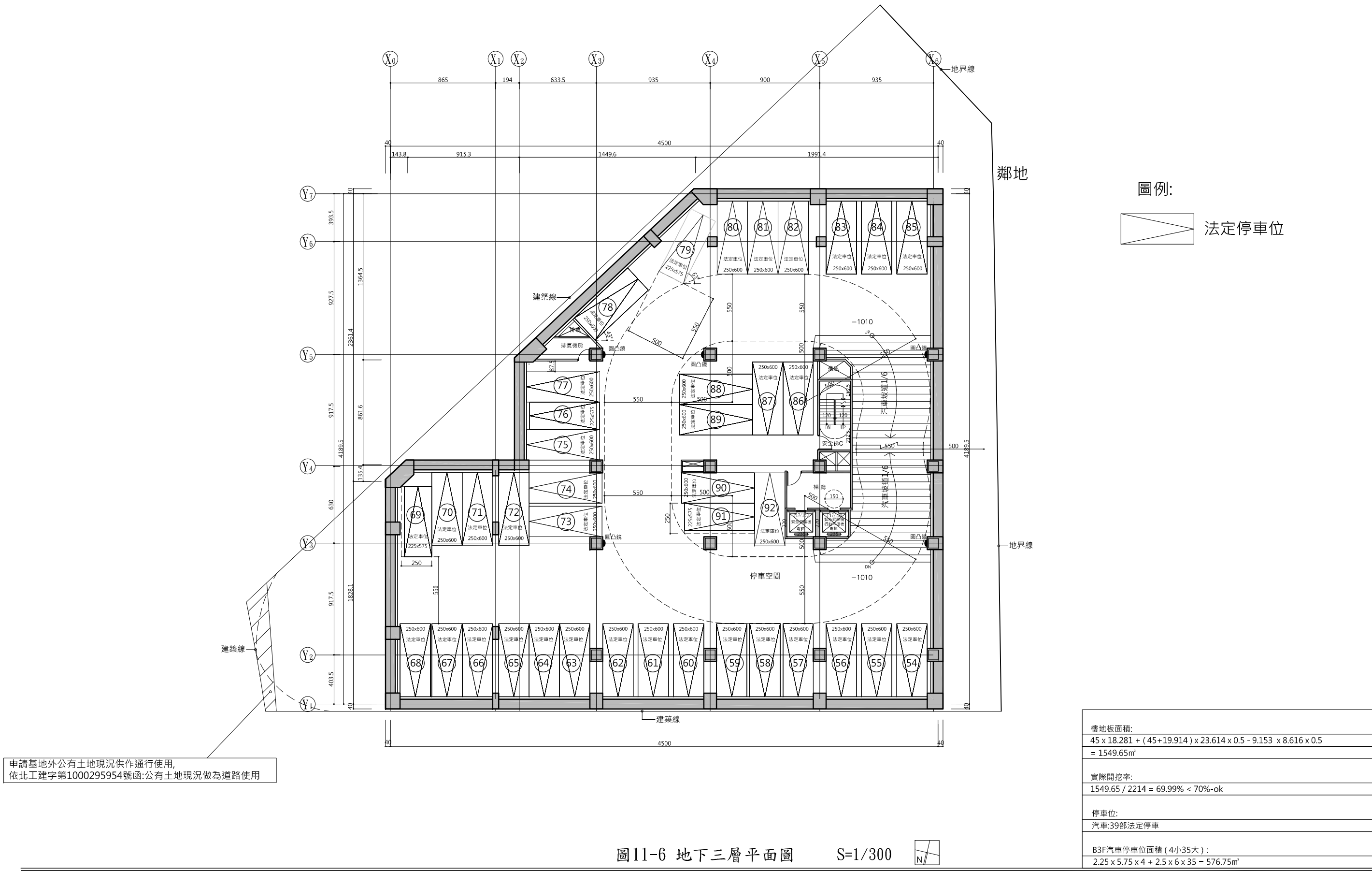
建築面積檢討表（詳 P11-10 表 11-5）

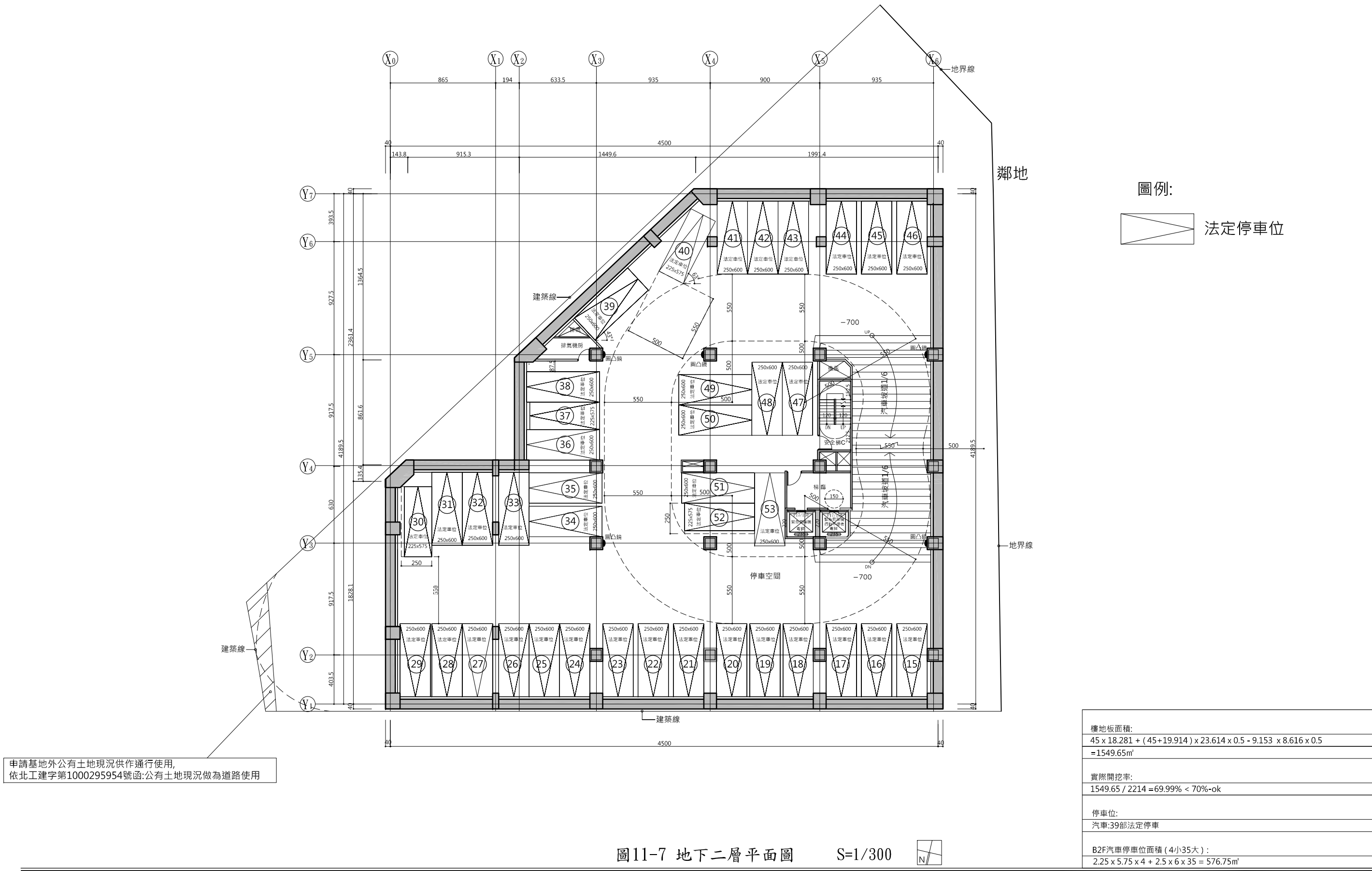
建築設計圖面（詳 P11-11～P11-29 圖 11-5～圖 11-28）

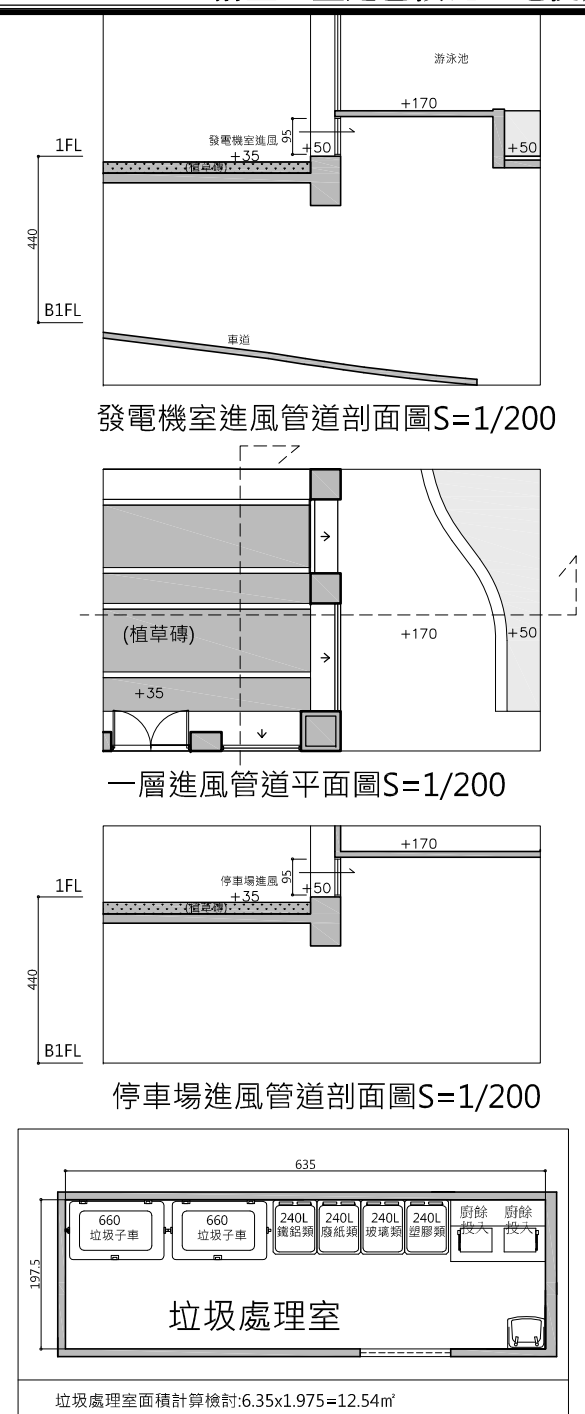
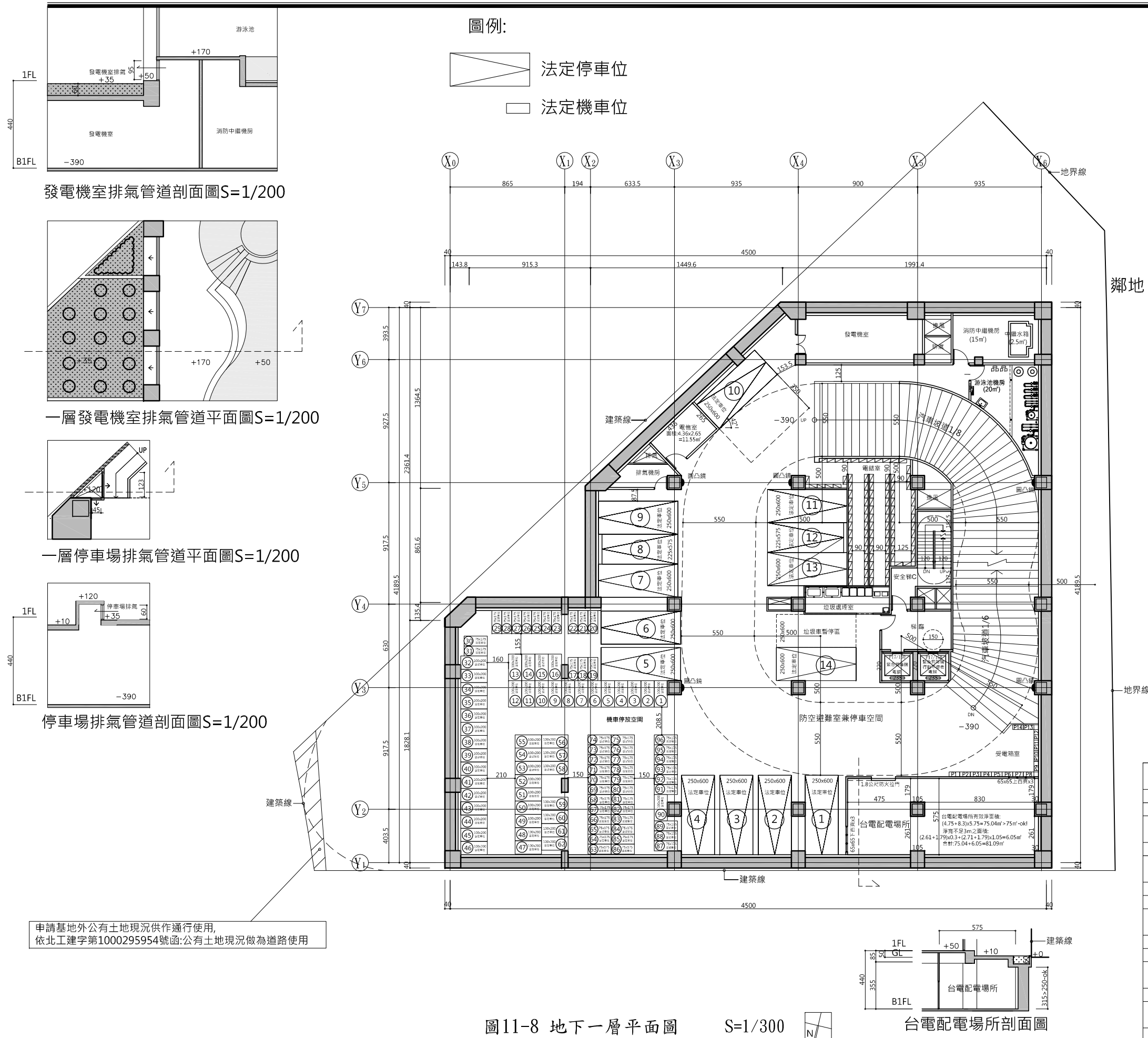
表 11-5 建築面積檢討表

1	基地位置		新北市三重區重新段壹小段 53 地號 1 筆土地								
2	基地使用分區		住宅區								
3	基地面積（㎡）		2, 214. 00 ㎡								
4	法定建蔽率（％）		50％								
5	法定建築面積（㎡）		2, 214. 00 ㎡×50％＝1, 107. 00 ㎡								
6	法定容積率（％）		300％								
7	法定容積樓地板面積（㎡）		2, 214. 00 ㎡×300％＝6, 642. 00 ㎡								
8	都市更新獎勵容積（％）		45. 97％（3, 052. 97 ㎡/6, 642. 00 ㎡＝45. 97％）								
9	其他獎勵容積（％）		40％（6, 642. 00 ㎡×40. 00％＝2, 656. 80 ㎡）								
10	允建容積率（％）	允建總容積（㎡）	557. 89％（12, 351. 77 ㎡/2, 214. 00 ㎡＝557. 89％）				6, 642. 00 ㎡＋3, 052. 97 ㎡＋2, 656. 80 ㎡＝12, 351. 77 ㎡				
11	法定建蔽率（％）	實設建築面積（㎡）	50％				970. 49 ㎡（＜1, 107. 00 ㎡，OK!）				
12	法定空地面積（㎡）	實設空地面積（㎡）	2, 214. 00 ㎡－1, 107. 00 ㎡＝1, 107. 00 ㎡				2, 214. 00 ㎡－970. 49 ㎡＝1, 243. 51 ㎡				
13	法定容積率（％）	實設總樓地板面積（㎡）	300％				21, 919. 61 ㎡（含地下室及屋突）				
14	法定開挖率（％）	實際開挖面積（㎡）	70％				1. 549. 65 ㎡（1, 549. 65/2, 214. 00＝69. 99％＜70％，OK!）				
14	興建樓層數		地上 26 層/地下 4 層								
15	各層面積計算		樓地板面積 （㎡）	容積樓地板 面積（㎡）	梯廳面積 （㎡）	機電設備 面積（㎡）	陽台面積 （㎡）	雨遮面積 （㎡）	戶數 （戶）	用途	樓高 （m）
	地下層	B4F	1, 549. 65	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0	停車空間	3. 1
		B3F	1, 549. 65	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0	停車空間	3. 1
		B2F	1, 549. 65	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0	停車空間	3. 1
		B1F	1, 549. 65	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0	防空避難室兼停車空間	4. 4
		小計	6, 198. 60	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0	—	—
	地上層	1F	688. 74	300. 24	55. 36	197. 82	47. 86	0. 00	0	梯廳、管委會空間、防災中心、自行車停放空間、健身房, 車道	4. 4
		2F	327. 41	0. 88	18. 85	308. 05	30. 63	0. 00	0	管委會空間	3. 3
		3F	594. 53	502. 11×1＝ 502. 11	36. 32×1＝36. 32	56. 10×1＝ 56. 10	52. 86×1＝52. 86	41. 04×1＝41. 04	4×1＝4	集合住宅	3. 3
		4F	594. 53	502. 11×1＝ 502. 11	36. 32×1＝36. 32	56. 10×1＝56. 10	52. 86×1＝52. 86	0. 00	4×1＝4	集合住宅	3. 3
		5F～14F	594. 53×10＝ 5, 945. 30	502. 11×10＝ 5, 021. 10	36. 32×10＝ 363. 20	56. 10×10＝ 561. 00	52. 86×10＝ 528. 60	41. 04×10＝ 410. 40	4×10＝40	集合住宅	3. 3
		15F～17F	599. 38×3＝ 1, 783. 59	502. 11×3＝ 1, 506. 33	36. 32×3＝ 108. 96	56. 10×3＝ 168. 30	52. 86×3＝ 158. 58	41. 04×3＝ 123. 12	4×3＝12	集合住宅	3. 3
		18F～26F	599. 38×9＝ 5, 350. 77	502. 11×9＝ 4, 518. 99	36. 32×9＝ 326. 88	56. 10×9＝ 504. 90	52. 86×9＝ 475. 74	41. 04×9＝ 369. 36	4×9＝36	集合住宅	3. 3
		小計	15, 284. 87	12, 351. 76	945. 89	1, 852. 41	1, 347. 13	943. 92	96	—	—
	屋突層	R1F	145. 38	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0	樓梯間、機房、消防幫浦空間	3. 2
		R2F	145. 38	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0	樓梯間	2. 8
		R3F	145. 38	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0	樓梯間、水箱、機械室	2. 8
		小計	436. 14	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0	—	—
	合計		21, 919. 61	12, 351. 76	945. 89	1, 852. 41	1, 347. 13	943. 92	96	—	—
16	工程造價（元）		21, 919. 61×14, 460＋（53. 64＋26. 11）×2, 100＝317, 125, 036 元								
17	停車數量檢討（位）		實設汽車＝131 輛 > 法定汽車（15, 284. 87－500）/150＝98. 57，取 99 輛, OK! 實設機車＝96 位>法定機車 96 位（一戶一機車位），OK!								

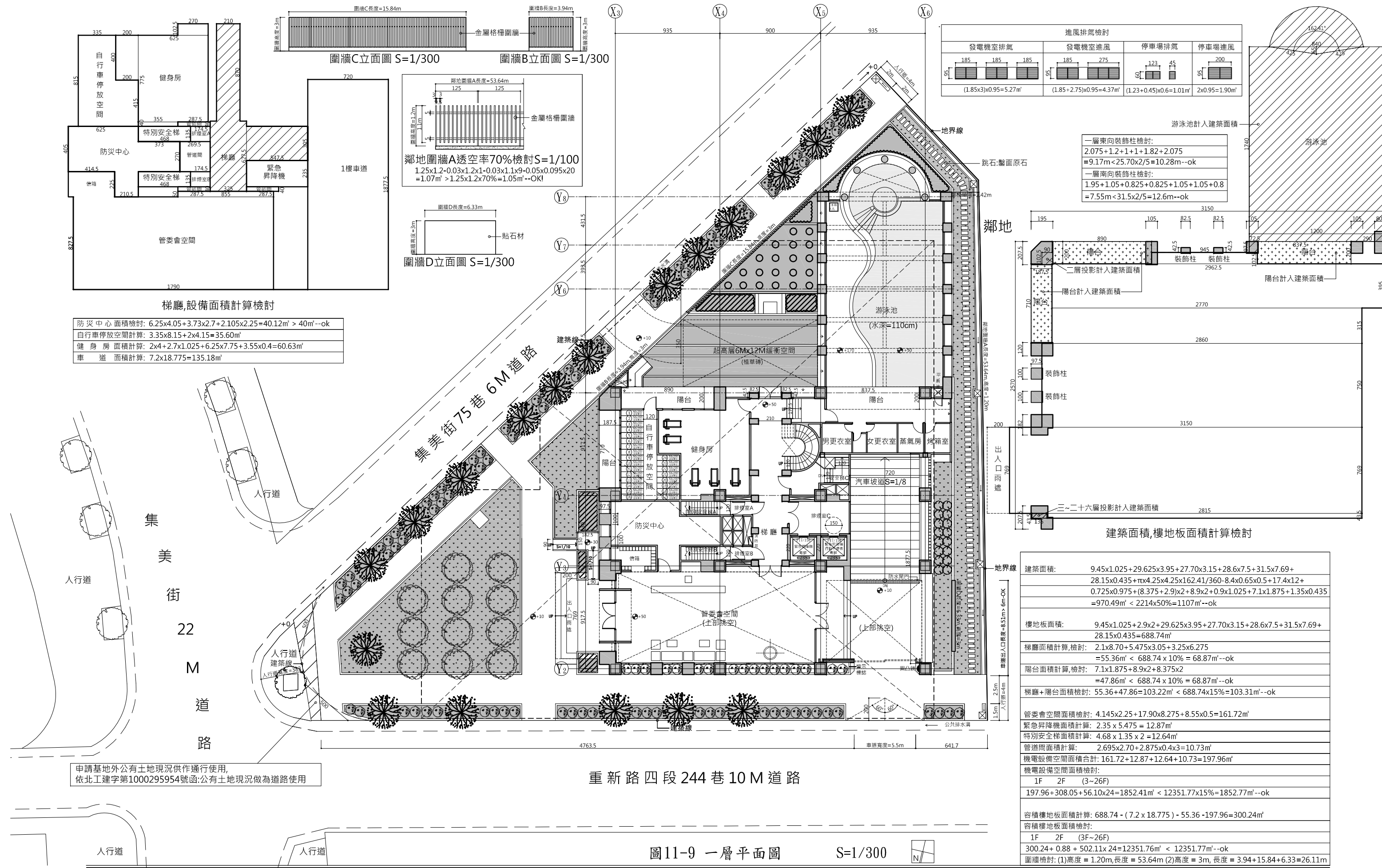








樓地板面積:
$45 \times 18.281 + (45 + 19.914) \times 23.614 \times 0.5 - 9.153 \times 8.616 \times 0.5$
$= 1549.65\text{m}^2$
實際開挖率:
$1549.65 / 2214 = 69.99\% < 70\%\text{--ok}$
停車位:
汽車:14部法定停車
機車:法定96部實設96部 (48小48大)
地下室停車免計容積檢討:
$= 84 \sim \text{B1樓地板面積} + 1\text{樓車道面積} < \text{建築面積} + \text{汽車數} \times 40\text{m}^2 + \text{機車數} \times 4\text{m}^2$
$= 1549.65 \times 4 + 7.2 \times 18.775 = 6333.78\text{m}^2 < 970.49 + 131 \times 40 + 96 \times 4 = 6594.49\text{m}^2 \text{--ok!}$
防空避難室面積檢討:
$= 1549.65\text{m}^2 > \text{建築面積 } 970.49\text{m}^2 \text{--ok!}$
B1F汽車停車位面積 (2小13大):
$2.25 \times 5.75 \times 2 + 2.5 \times 6 \times 13 = 220.88\text{m}^2$



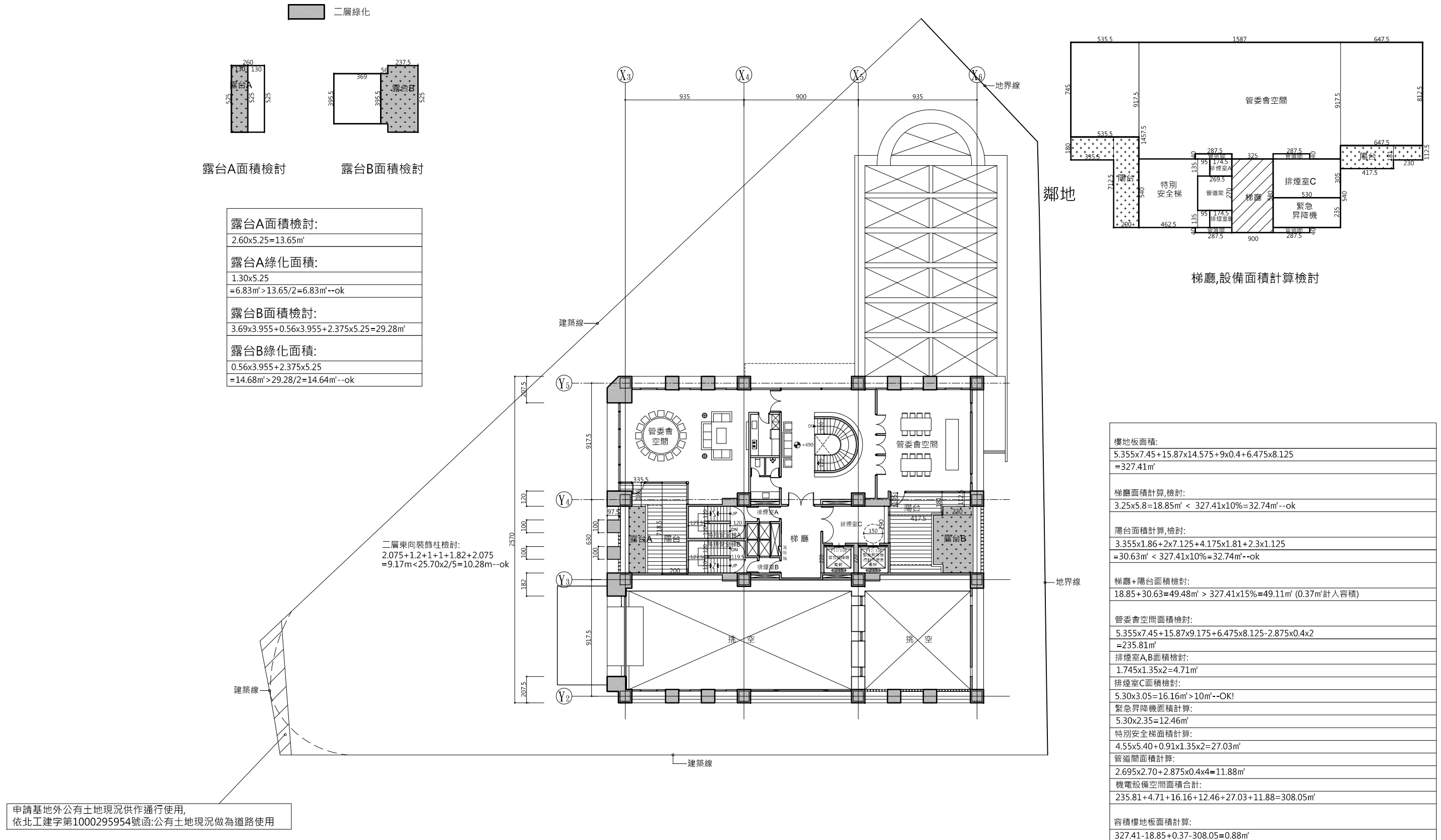
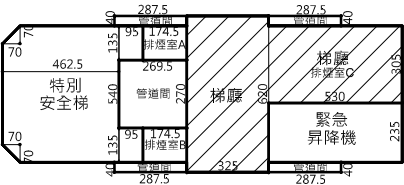
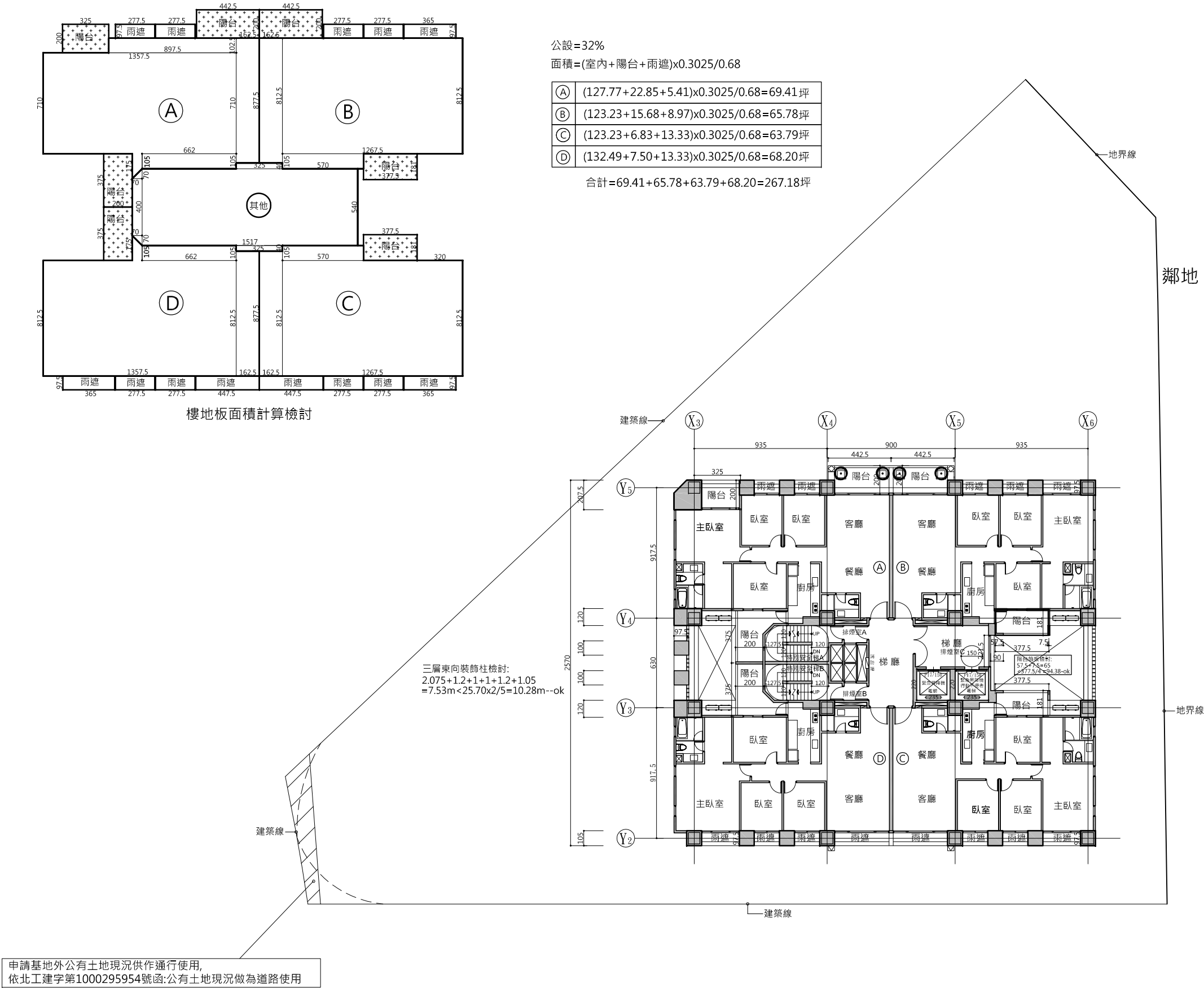


圖11-10 二層平面圖

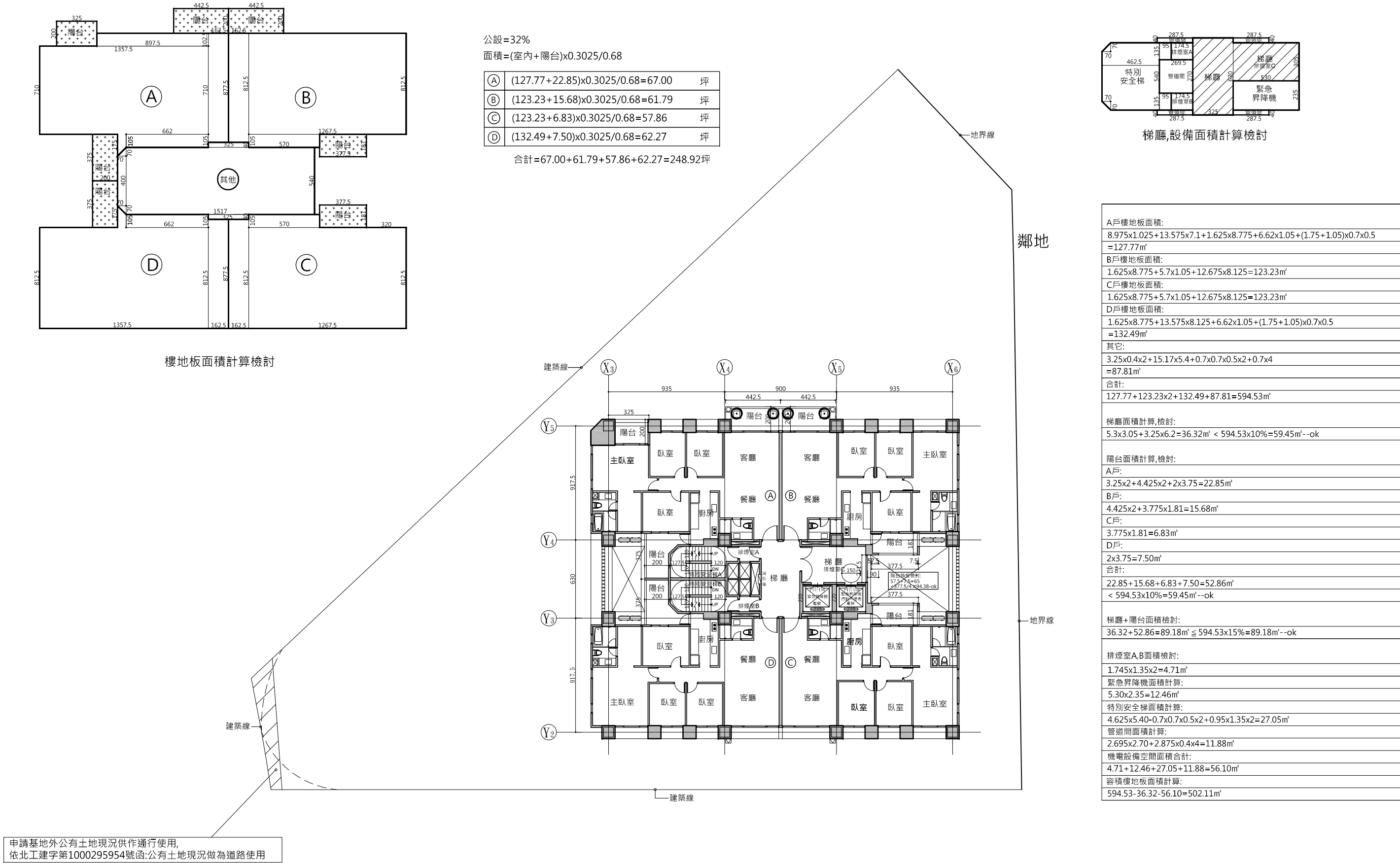
S=1/300

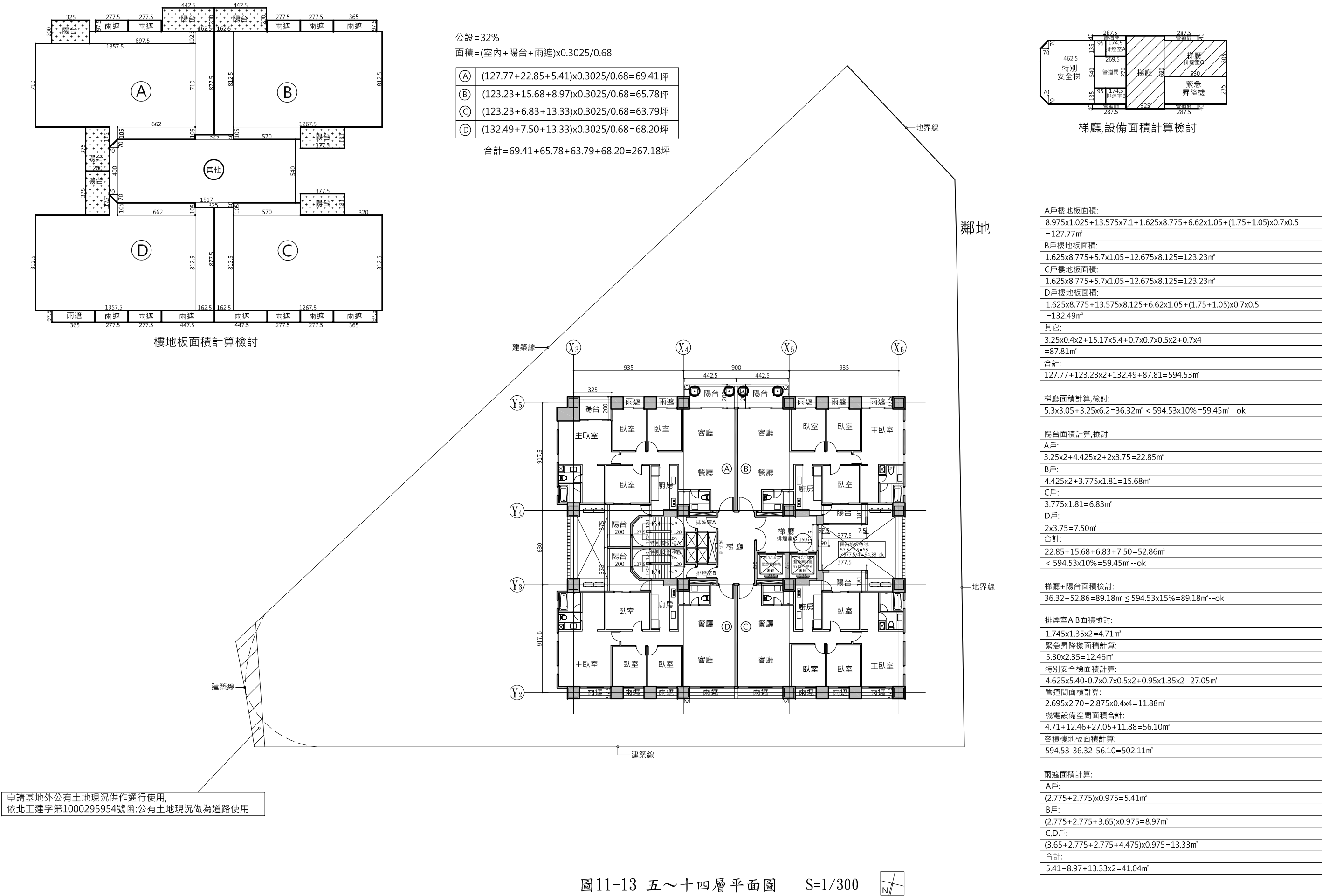


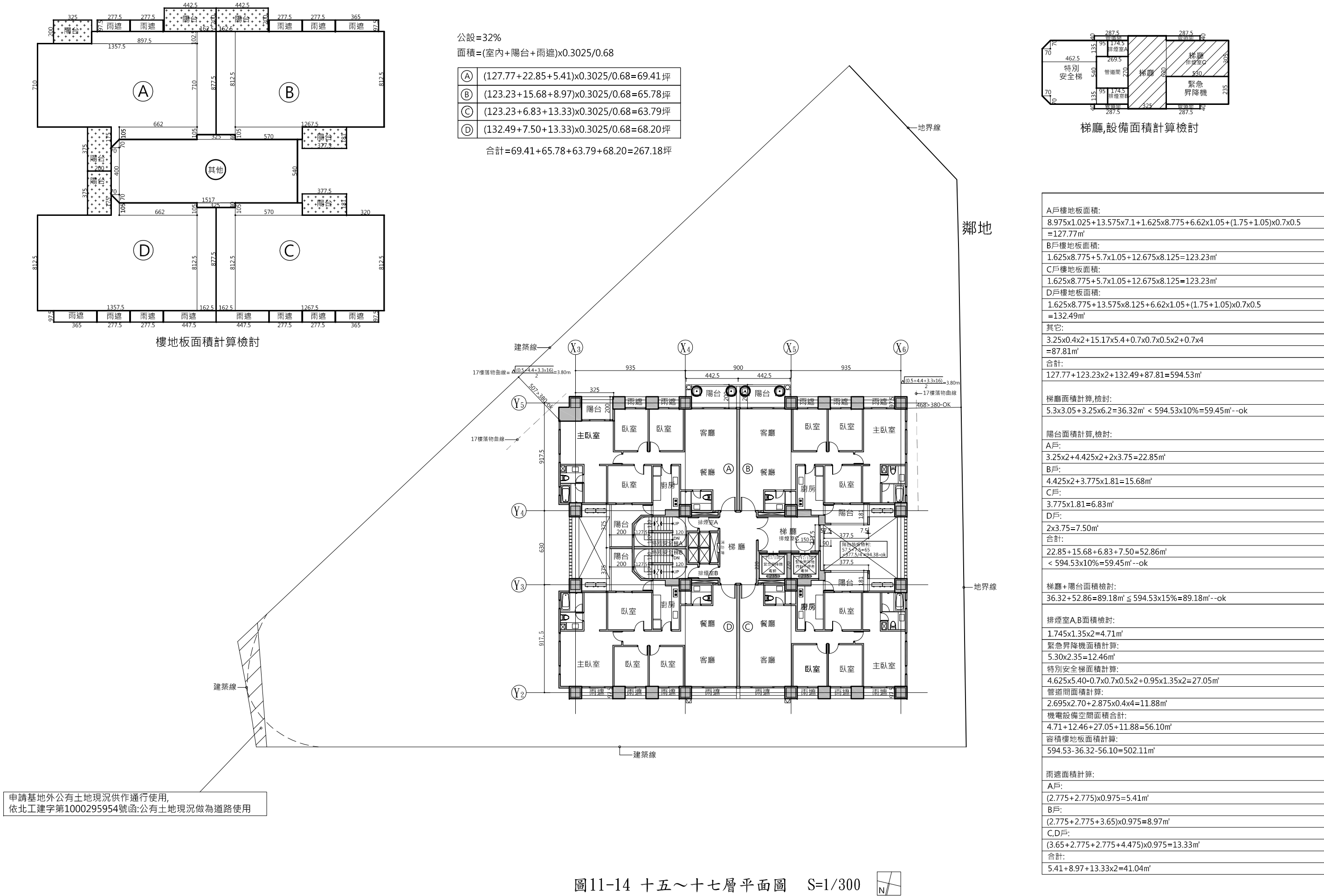


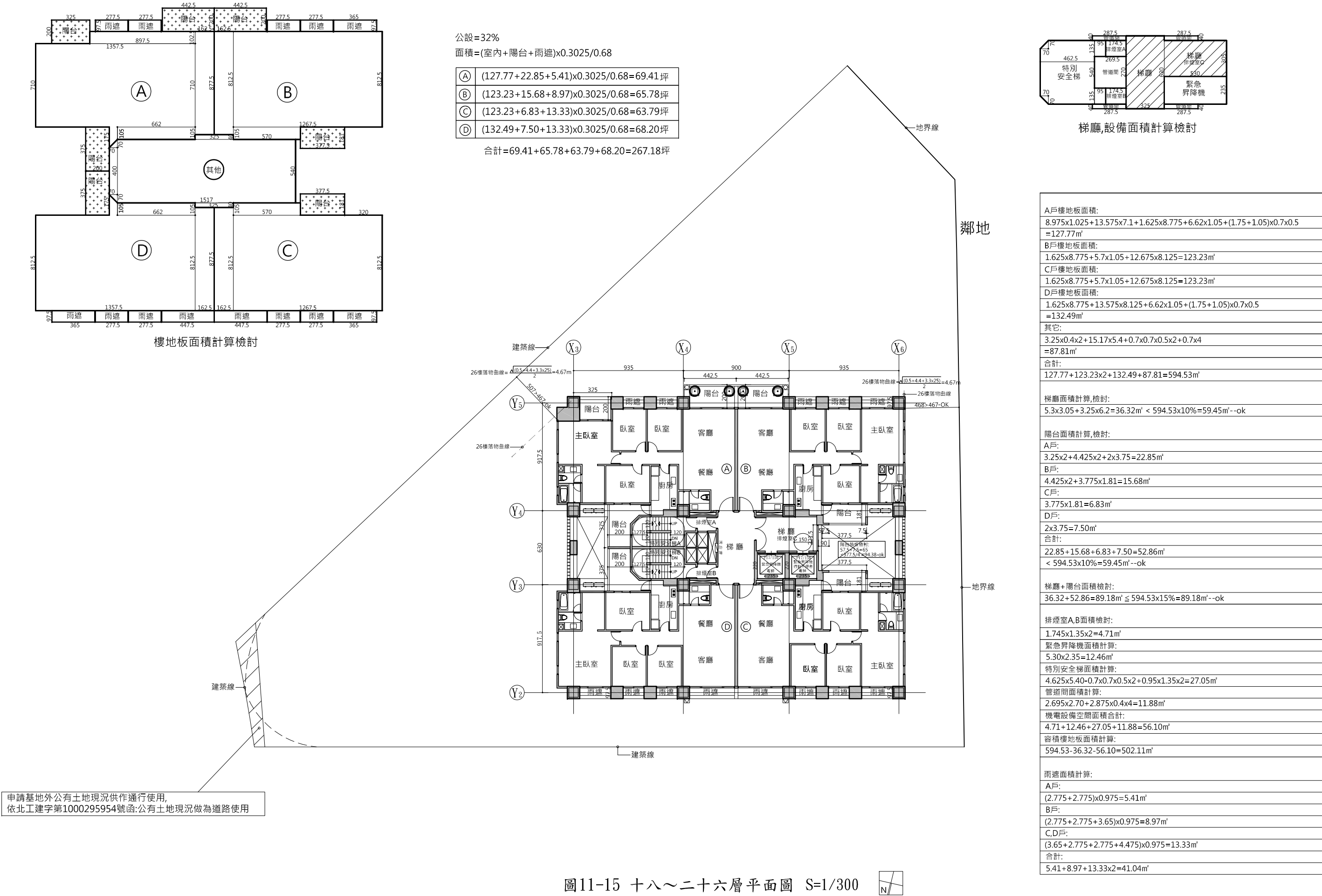
梯廳,設備面積計算檢討

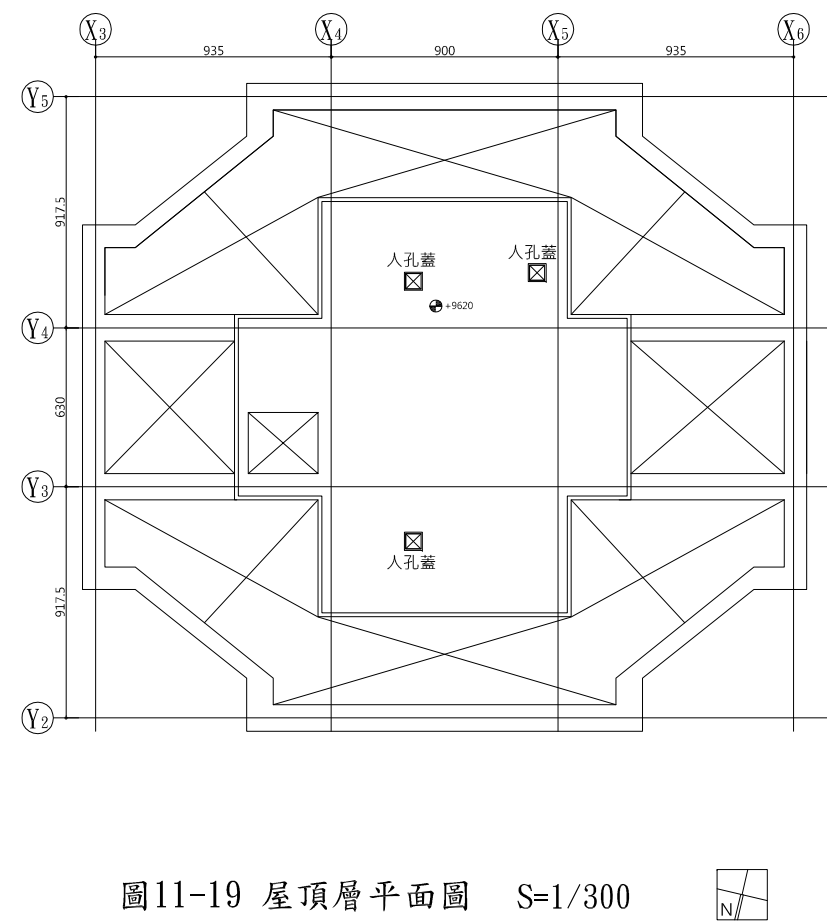
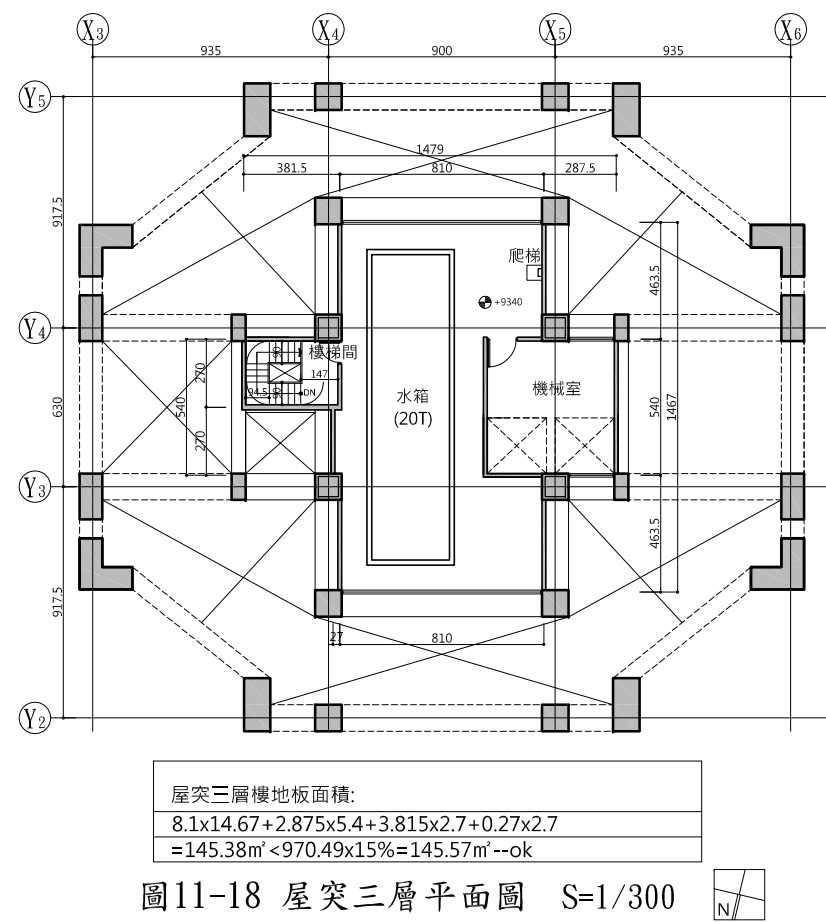
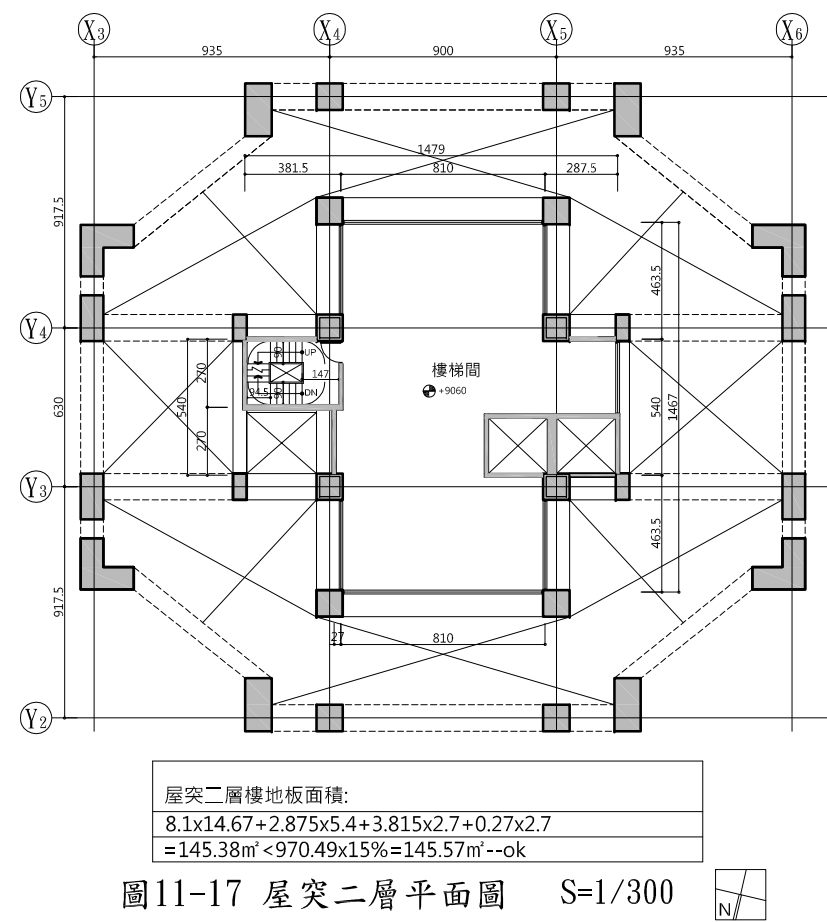
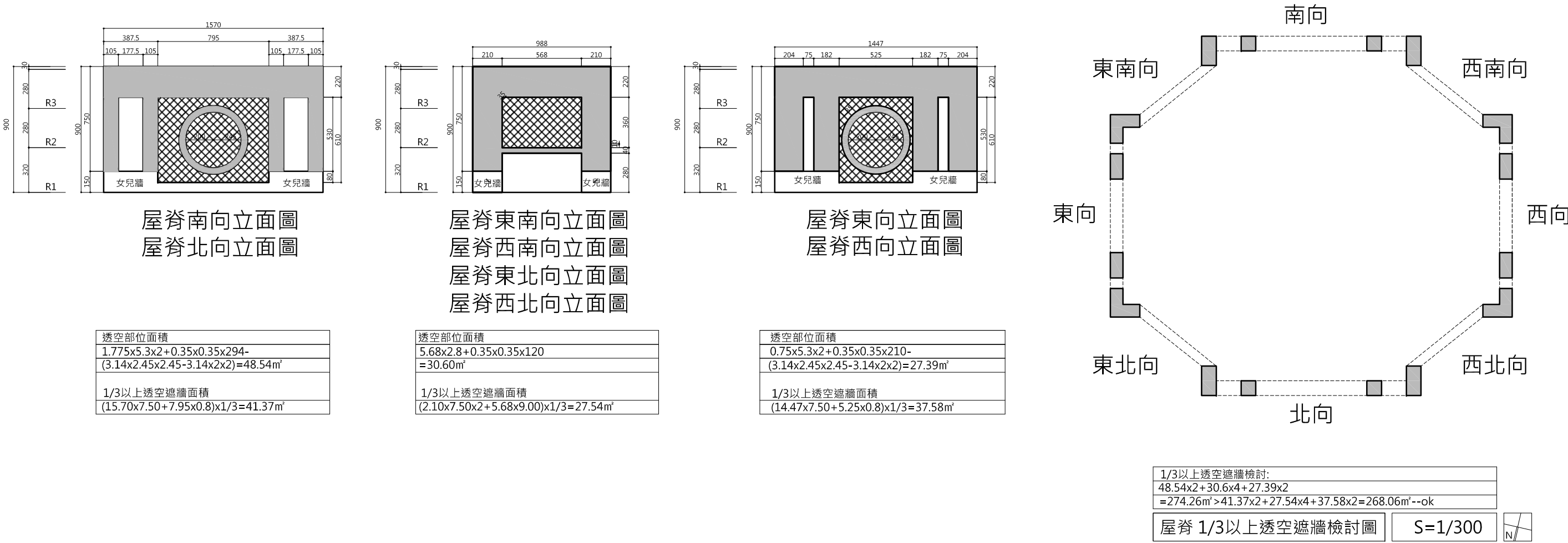
A戶樓地板面積:
8.975x1.025+13.575x7.1+1.625x8.775+6.62x1.05+(1.75+1.05)x0.7x0.5
=127.77㎡
B戶樓地板面積:
1.625x8.775+5.7x1.05+12.675x8.125=123.23㎡
C戶樓地板面積:
1.625x8.775+5.7x1.05+12.675x8.125=123.23㎡
D戶樓地板面積:
1.625x8.775+13.575x8.125+6.62x1.05+(1.75+1.05)x0.7x0.5
=132.49㎡
其它:
3.25x0.4x2+15.17x5.4+0.7x0.7x0.5x2+0.7x4
=87.81㎡
合計:
127.77+123.23x2+132.49+87.81=594.53㎡
梯廳面積計算,檢討:
5.3x3.05+3.25x6.2=36.32㎡ < 594.53x10%=59.45㎡ --ok
陽台面積計算,檢討:
A戶:
3.25x2+4.425x2+2x3.75=22.85㎡
B戶:
4.425x2+3.775x1.81=15.68㎡
C戶:
3.775x1.81=6.83㎡
D戶:
2x3.75=7.50㎡
合計:
22.85+15.68+6.83+7.50=52.86㎡
< 594.53x10%=59.45㎡ --ok
梯廳+陽台面積檢討:
36.32+52.86=89.18㎡ ≤ 594.53x15%=89.18㎡ --ok
排煙室A,B面積檢討:
1.745x1.35x2=4.71㎡
緊急昇降機面積計算:
5.30x2.35=12.46㎡
特別安全梯面積計算:
4.625x5.40-0.7x0.7x0.5x2+0.95x1.35x2=27.05㎡
管遮間面積計算:
2.695x2.70+2.875x0.4x4=11.88㎡
機電設備空間面積合計:
4.71+12.46+27.05+11.88=56.10㎡
容積樓地板面積計算:
594.53-36.32-56.10=502.11㎡
雨遮面積計算:
A戶:
(2.775+2.775)x0.975=5.41㎡
B戶:
(2.775+2.775+3.65)x0.975=8.97㎡
C,D戶:
(3.65+2.775+2.775+4.475)x0.975=13.33㎡
合計:
5.41+8.97+13.33x2=41.04㎡

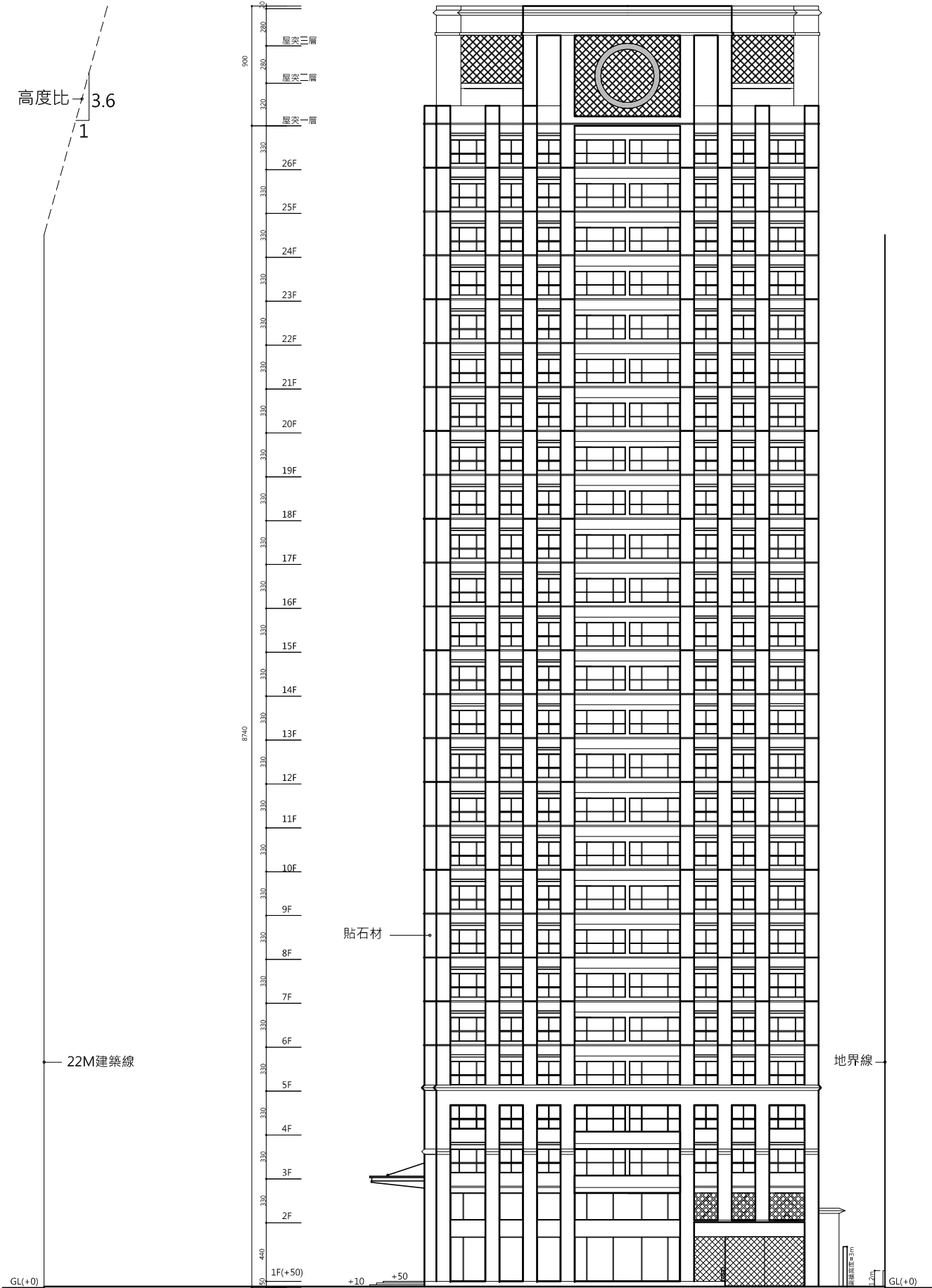












格柵70%透空率檢討:
(0.23x76.95-0.05x48)x19/(76.95x5.25)
=72%>70%--ok

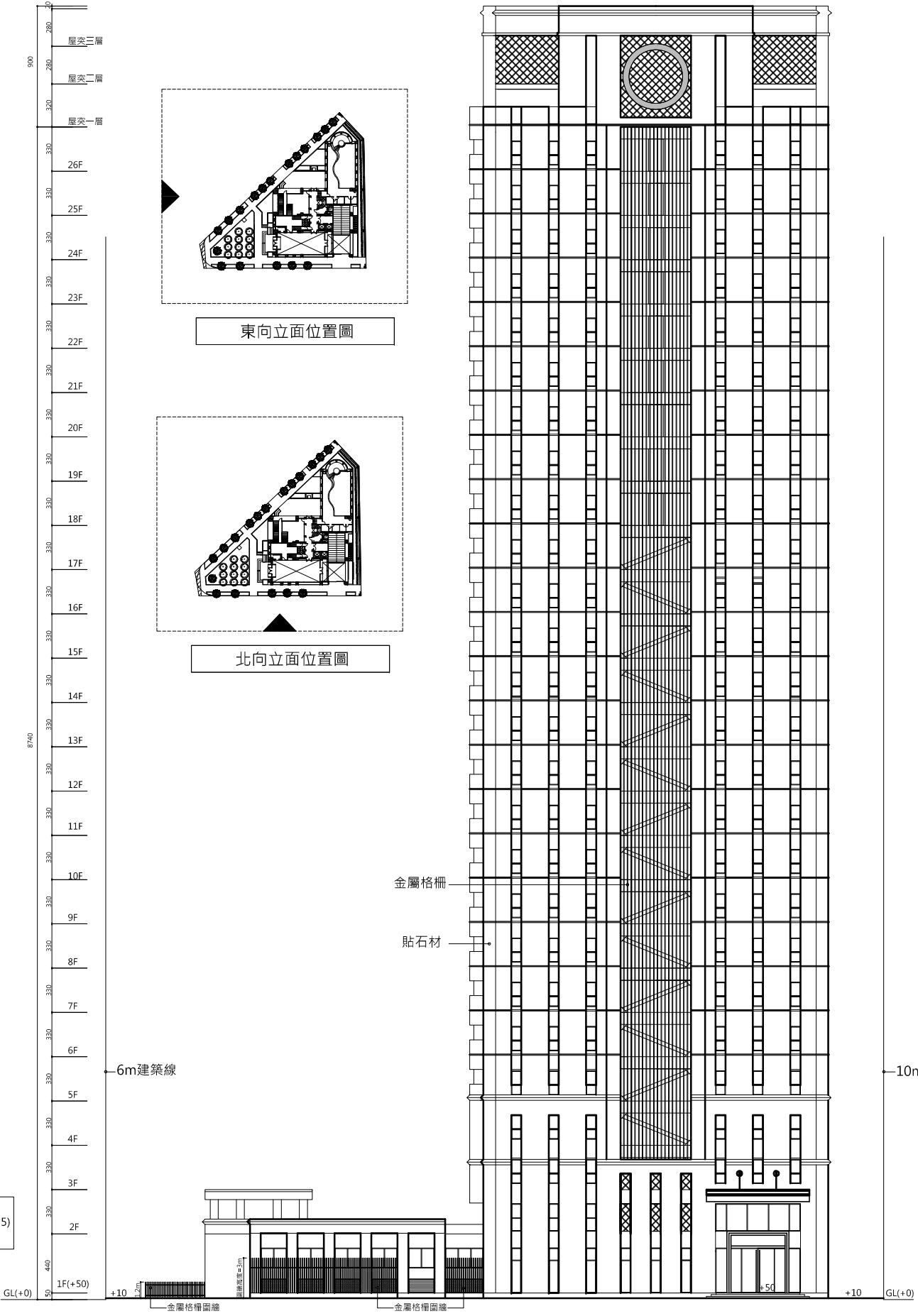


圖11-20 北向立面圖 S=1/400

圖11-21 東向立面圖 S=1/400



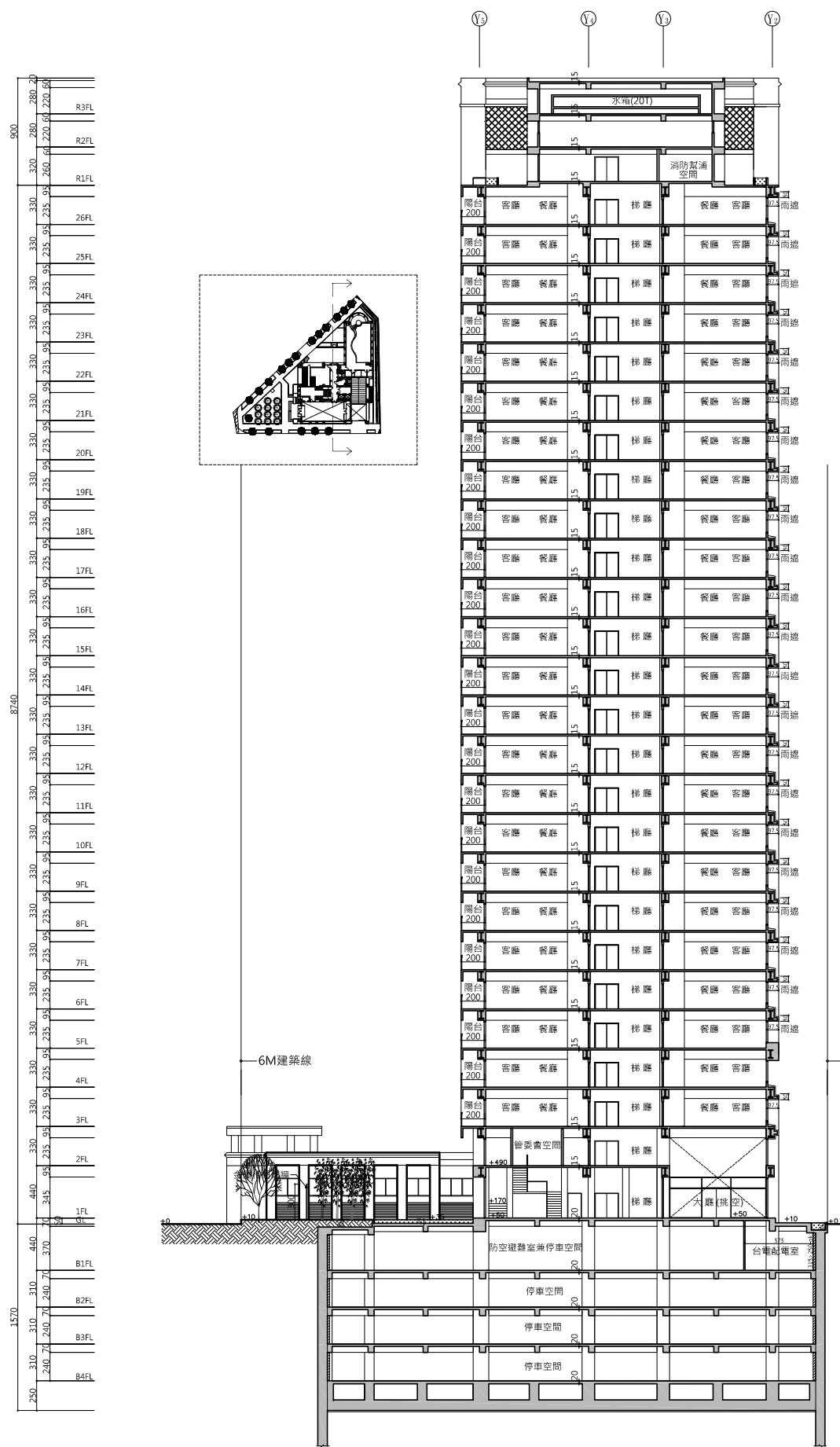


圖11-24 縱向剖面圖 S=1/500

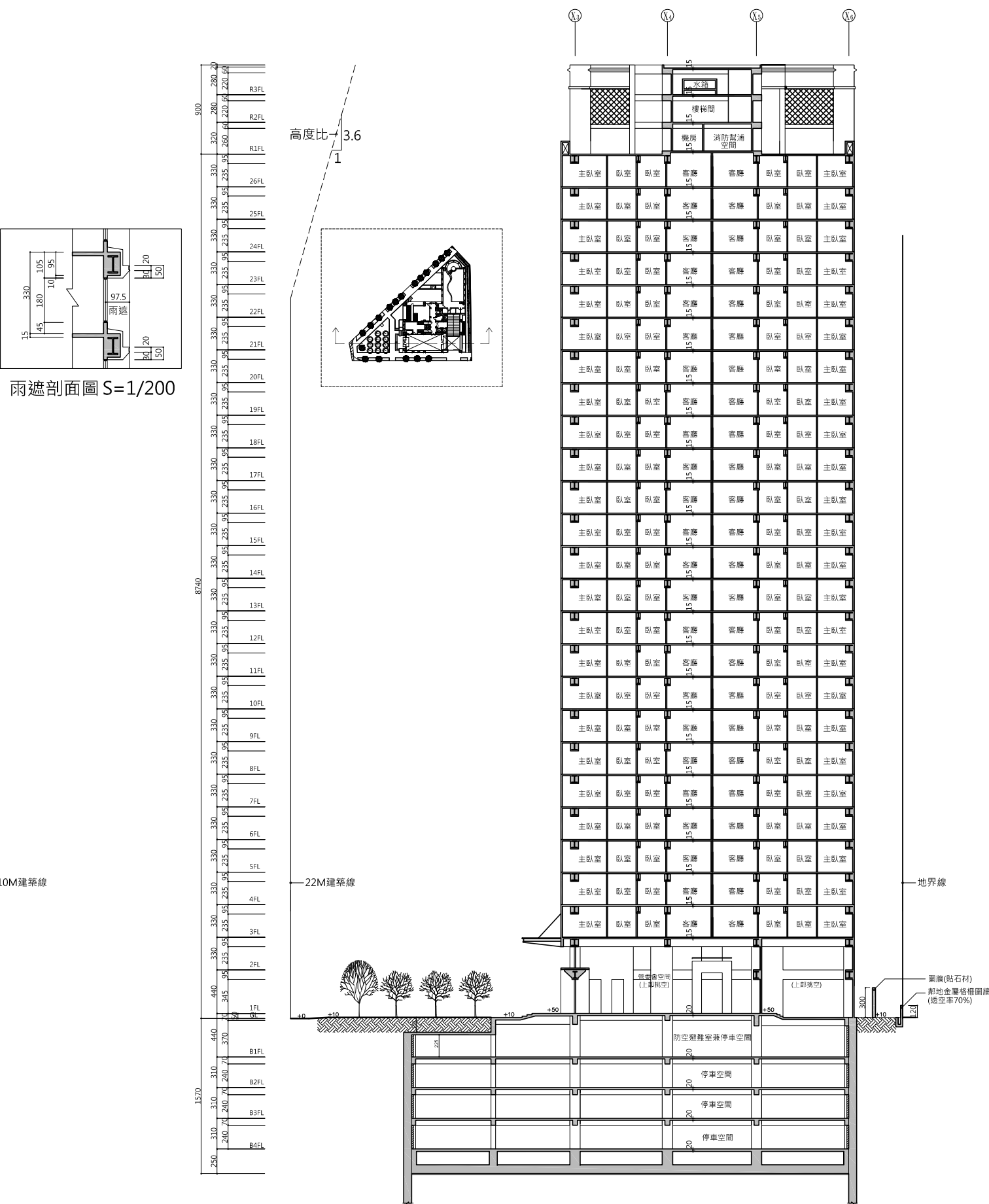
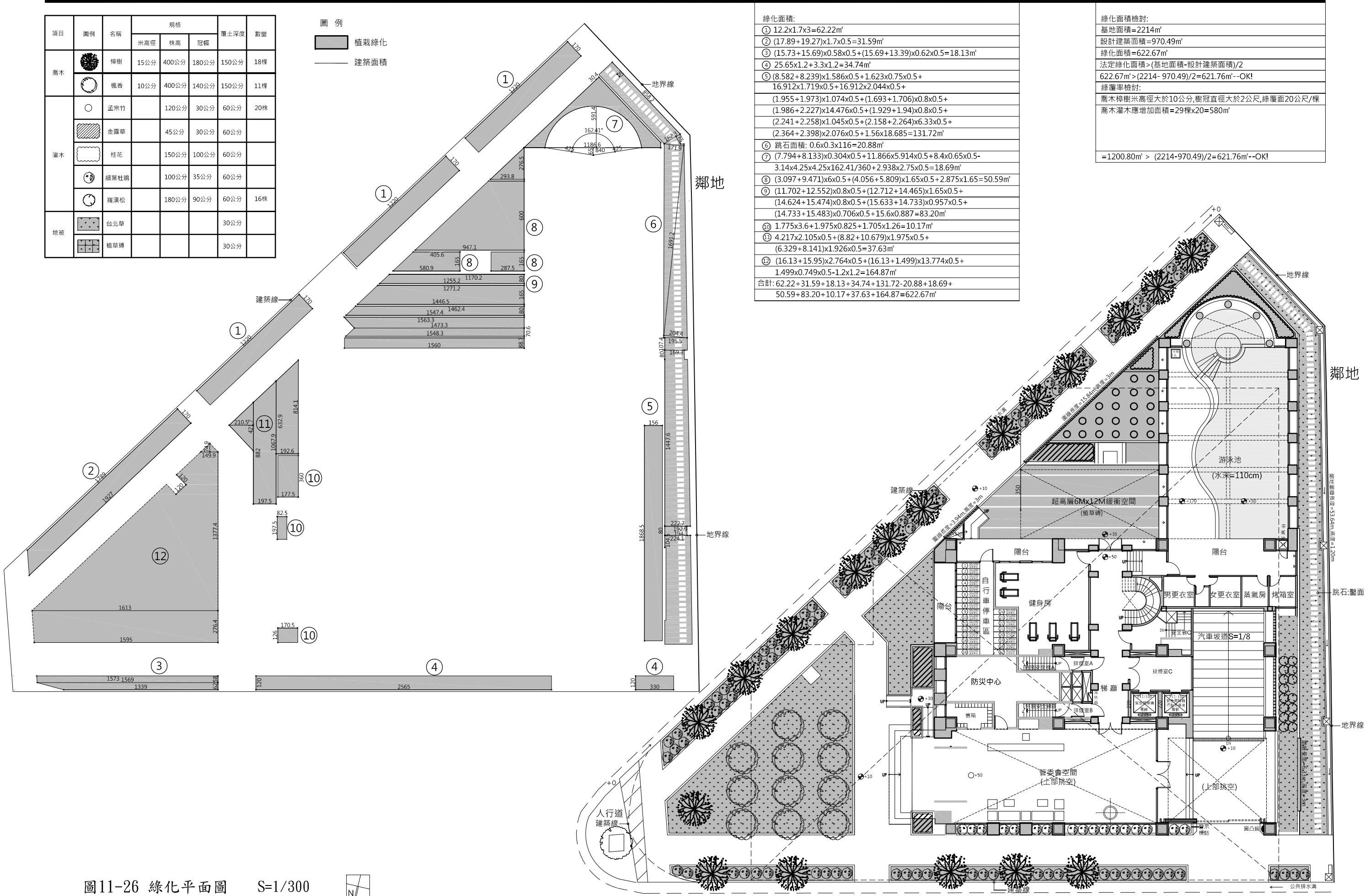


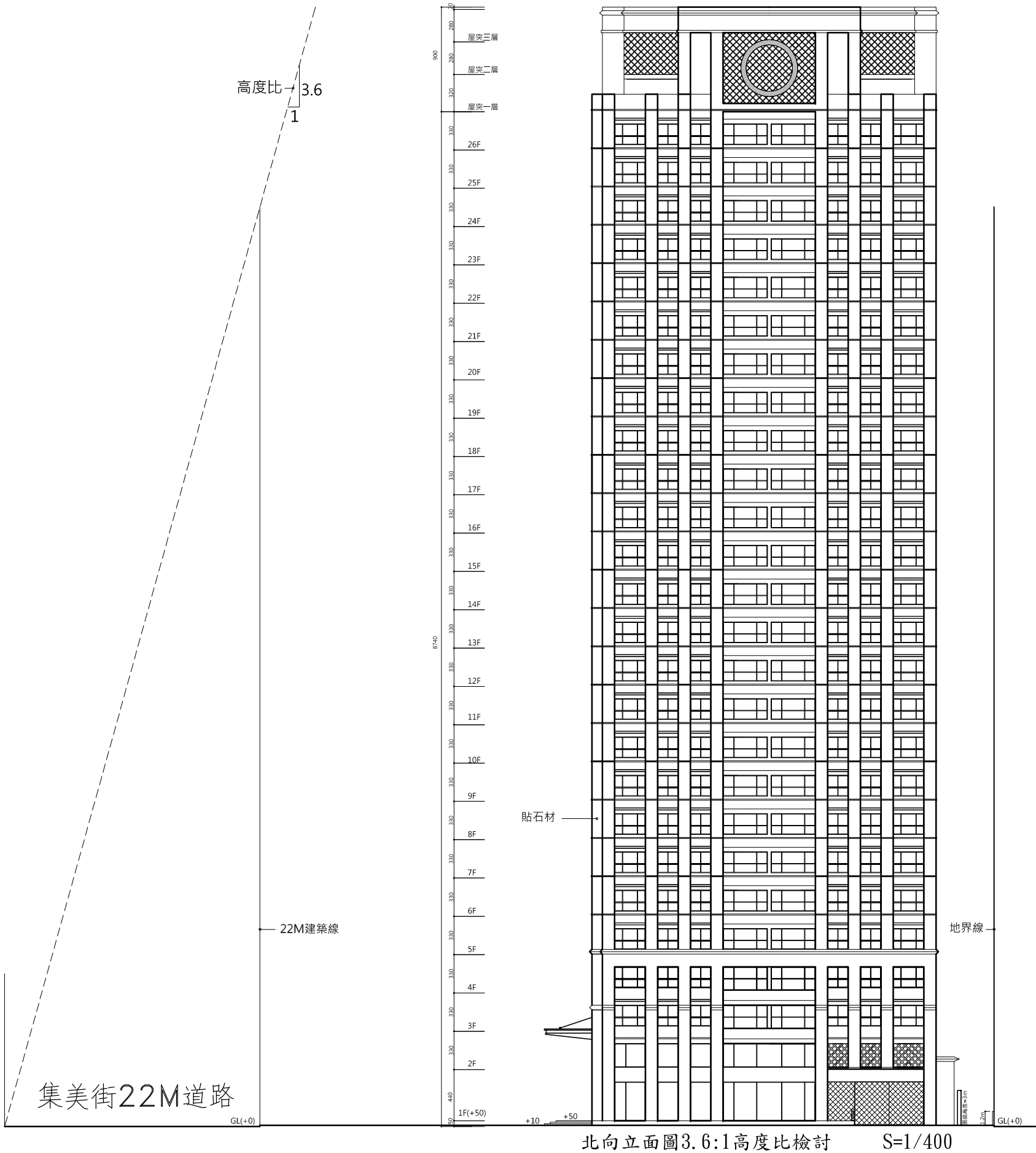
圖11-25 橫向剖面圖 S=1/500



三~十四層步行距離檢討: (技規#93-2-3)
A戶:L=5.54+6.78+5.39+1.14+1.75=20.60M<50M--OK
B戶:L=5.60+6.78+5.39+2.56+1.75=22.08M<50M--OK
C戶:L=5.60+6.78+5.39+2.56+1.75=22.08M<50M--OK
D戶:L=6.21+6.78+5.39+1.14+1.75=21.27M<50M--OK
三~十四層重複步行距離檢討: (技規#95-2)
A戶:L=5.54+6.78+5.39=17.71M<25M--OK
B戶:L=5.60+6.78+5.39=17.77M<25M--OK
C戶:L=5.60+6.78+5.39=17.77M<25M--OK
D戶:L=6.21+6.78+5.39=18.38M<25M--OK
十五~十七層步行距離檢討: (技規#93-2-3)
A戶:L=5.54+6.78+5.39+1.14+1.75=20.60M<40M--OK
B戶:L=5.60+6.78+5.39+2.56+1.75=22.08M<40M--OK
C戶:L=5.60+6.78+5.39+2.56+1.75=22.08M<40M--OK
D戶:L=6.21+6.78+5.39+1.14+1.75=21.27M<40M--OK
十五~十七層重複步行距離檢討: (技規#95-2)
A戶:L=5.54+6.78+5.39=17.71M<20M--OK
B戶:L=5.60+6.78+5.39=17.77M<20M--OK
C戶:L=5.60+6.78+5.39=17.77M<20M--OK
D戶:L=6.21+6.78+5.39=18.38M<20M--OK
三~十七層防火區劃檢討: (技則#83)
A戶:127.77㎡< 200㎡--OK
B戶:123.23㎡< 200㎡--OK
C戶:123.23㎡< 200㎡--OK
D戶:132.49㎡< 200㎡--OK

法規檢討
1.兩座梯檢討:(依建築技術規則設計施工編第95-1-3條)
八層樓以上之建築物,應設置二座以上之直通樓梯
實設二座直通樓梯 ≥ 需設置二座直通樓梯--OK
2.樓梯寬度、平台寬度、級高、級深檢討: (依建築技術規則設計施工編第33條)
安全梯樓梯120cm ≥ 120cm--OK
樓梯級高 20cm ≤ 20cm--OK
樓梯級深 25cm > 24cm--OK
3.防火間隔及防火時效與開口面積檢討
依建技第100條第2項建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔在一・五公尺以上未達三公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火 門窗等防火設備。
本案建築物自基地境界線退縮三公尺以上之防火間隔--OK
4.十八~二十六層步行距離檢討: (技規#93-2-3)
A戶:L=5.54+6.78+5.39+1.14+1.75=20.60M<40M--OK
B戶:L=5.60+6.78+5.39+2.56+1.75=22.08M<40M--OK
C戶:L=5.60+6.78+5.39+2.56+1.75=22.08M<40M--OK
D戶:L=6.21+6.78+5.39+1.14+1.75=21.27M<40M--OK
5.十八~二十六層重複步行距離檢討: (技規#95-2)
A戶:L=5.54+6.78+5.39=17.71M<20M--OK
B戶:L=5.60+6.78+5.39=17.77M<20M--OK
C戶:L=5.60+6.78+5.39=17.77M<20M--OK
D戶:L=6.21+6.78+5.39=18.38M<20M--OK
6.十八~二十六層防火區劃檢討: (技則#83)
A戶:127.77㎡< 200㎡--OK
B戶:123.23㎡< 200㎡--OK
C戶:123.23㎡< 200㎡--OK
D戶:132.49㎡< 200㎡--OK





法規檢討
7.緊急進口檢討: (技規#108)
建築物面臨22M道路,且各層之外牆每十公尺設有窗戶,故不需設置緊急進口
8.建築物高度檢討:(依建築技術規則設計施工編第164-1條)
地面一層樓層非住宅,集合住宅等類似用途樓層高度不得超過4.2公尺,其餘各樓層之樓層高度均不得超過3.6公尺
本案地面一層樓層用途為大廳及公共服務空間非住宅,集合住宅等類似用途樓層高度=4.4公尺 --OK
二層樓層用途為管委會空間,高度=3.3公尺 < 3.6公尺--OK
三~二十六層樓層用途為集合住宅,高度=3.3公尺 < 3.6公尺--OK
9.高層建築物專章之法規檢討：(建築技術規則第228條)
高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：
一、商業區：三十。
二、住宅區及其他使用分區：十五。
●本案屬住宅區。
●本案總樓地板面積與留設空地比=總樓地板面積÷(基地面積-建築面積)
=15284.87 / (2214-970.49)=12.29 < 15--ok
(建築技術規則第229條)
高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築，但建築物高度在二十一公尺以下部分得免退縮，
落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。
●本案建築物高度=87.40M ,落物曲線距離= $\sqrt{(4.7+3.5+3.3 \times 24)} \div 2=4.67\text{M}$
建築線(地界線)至建築物最短距離=4.68M>4.67M--ok
建築技術規則第230條:
高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如下：
$A_o \leq (1 + Q) \times A / 2$
Ao：地下各層最大樓地板面積。
A：建築基地面積。
Q：該基地之最大建蔽率。
高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。
●本案地下各層最大樓地板面積=1549.65m²
本案建築基地面積=2214m²,本案最大建蔽率=50%
$A_o \leq (1 + Q) \times A / 2 = (1 + 50\%) \times 2214 / 2 = 1660.50\text{m}^2$
1549.65m² < 1660.50m²--ok

五、防災與逃生避難構想

(一) 消防車救災作業空間留設

於北側 10m 計畫道路規劃雲梯車救災活動空間，並滿足消防雲梯車救災空間與建築物外牆開口水平距離在 11m 以內，以提升消防搶救之便利性。

(二) 消防設施

建築物依「建築技術規則」規定，於各樓層設置消防栓箱、消防立管、火警自動警報設備、二層以上每層均設置緩降機、十一層以上設置自動撒水設備，並於建物地面層設置消防進水口，室外設置消防栓，以提升建築物的防火效能。另依建築技術規則高層建築物專章檢討相關之消防設施規定（詳 P11-28～P11-29）。

(三) 逃生動線規劃

更新後建築物若遇緊急危難時，各樓層住戶可藉由垂直逃生動線緊急疏散至避難樓層後，依循逃生方向向戶外逃生。

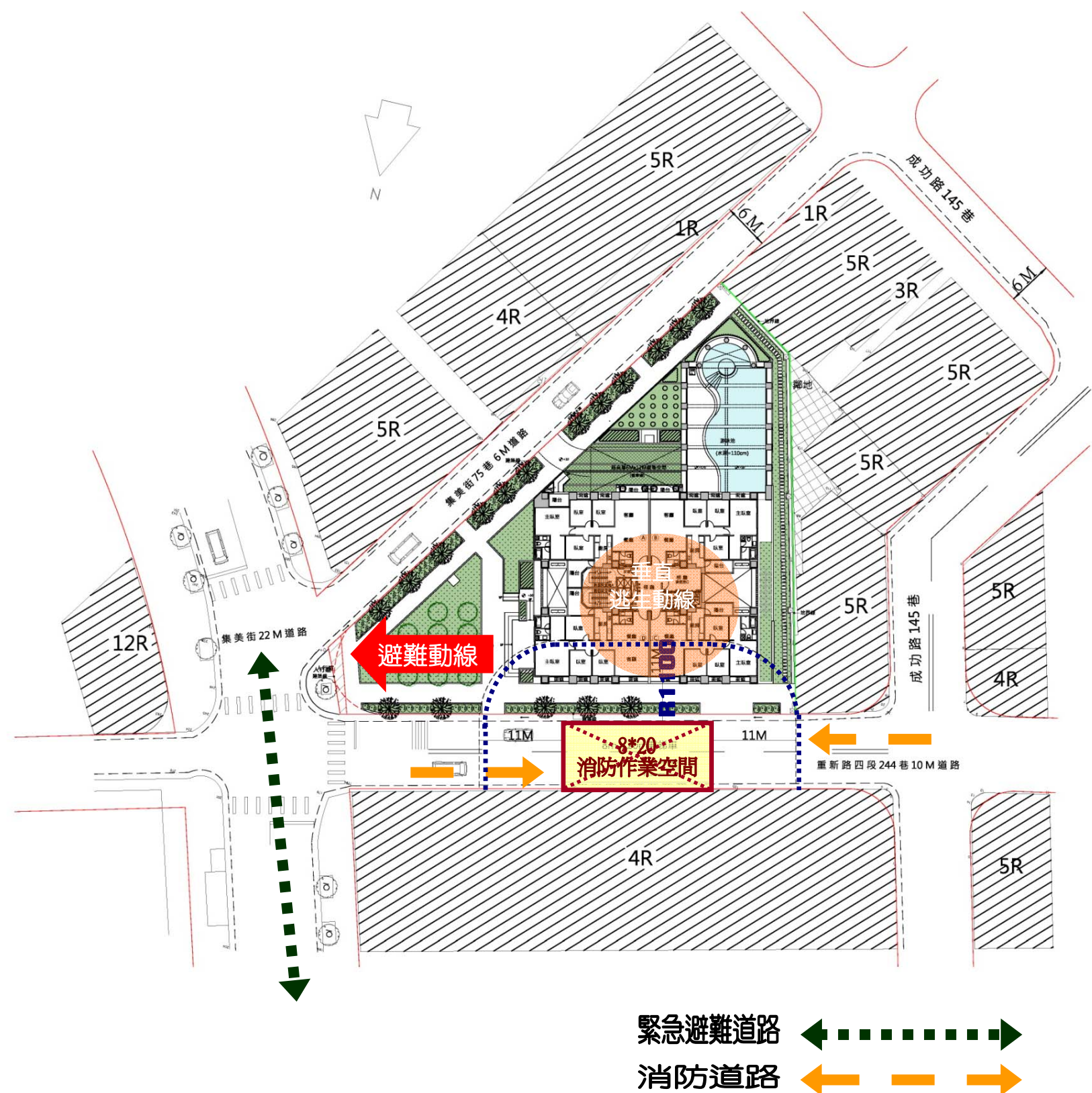


圖 11-29 更新單元防災計畫圖

表 11-6 消防預審表

新北市政府消防局 審查都市計畫消防救災動線暨空間核定表

起造人：東煒建設股份有限公司
負責人：趙國祥
建築物地點：新北市三重集美街
建築物概要：地下四樓~地下二樓：停車空間、地下一樓：防空避難室
兼停車空間、一樓：大廳，公共服務空間、二樓：管委會空間、三樓~二十六樓：集合住宅
公司電話：(02)2325-6168

劃設消防車輛救災活動空間審查		
行政指導規定	審查結果	備註
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	
供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： (一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺。 10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺。	☒ 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	
(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。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(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	

承辦人： 單位主管：

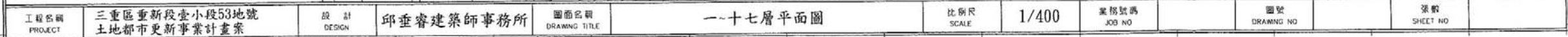


圖 11-30 消防預審圖

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

(一) 提升都市景觀品質

透過建築物立面造型的塑造，建立當地的地標意象，提升都市景觀品質。

(二) 整體都市空間之創造

- 1. 利用公共空間的設置，以低建蔽率創造較高的樓層增加空地面積，並藉由集合住宅整體規劃建構的社區體系來帶動附近地區都市景觀改造。
- 2. 沿街面退縮設置人行步道，除了減少都市空間的壓迫感，亦提供附近居民及行人一個舒適可停留與移動的空間。
- 3. 將空地集中設置於周遭，可提供居民休憩、閒談、親子活動等社區性互動空間。
- 4. 消除原本狹隘的巷弄，提供現代化設施，改善原來消防及治安的死角，創造安全的都市生活環境。

(三) 社區設施之提供

- 1. 內部空間：
 - (1) 梯廳、防災中心、自行車停放空間、健身房、車道（1F）
 - (2) 提供社區管理維護服務的管委會空間（1～2F）
- 2. 外部空間：
 - (1) 入口廣場樹蔭群
 - (2) 多層次植栽綠化的人行步道
 - (3) 超高層 6m×12m 緩衝空間獨立出入口廣場景觀區
 - (4) 基地與鄰地間人行步道

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調合

（一）建築量體

本更新單元面迎 22m 寬集美街，更新後預計興建地上 26 層鋼骨鋼筋混凝土造建築物，建築物高度約 87.40m，使得週遭建築物的天際線產生了新的變化，豐富了整體都市景觀。

（二）立面造型

本案建築整體設計採用新古典樣式，融入現代框架與線性符號表現：利用垂直線條，在視覺上產生垂直向上的效果，利用整體框架比例強調建築物的垂直感；並藉由水平飾板強化視覺延伸線條、深凹窗形式等豐富建築物的表情，以單純、簡潔的手法呈現高層建築特色。

（三）色彩計畫

更新後的建築色彩，呼應附近高層建築設計之色彩計畫使整體環境色彩感覺一致，米灰色系列做為配色基調。建物基座以一水平流線雨遮予以強化，材料顏色上以簡單明亮為主，表現整座建物的俐落感；牆身以中高明度、中低彩度之暖色系為主，主貼黃金米黃色花崗石及米黃色磁磚搭配深褐色金屬飾板於低調中企圖跳脫不同的質感變化，呈現新古典建築物的後現代建築風格簡潔的造型語彙。



圖 12-1 建築量體與周邊環境模擬示意圖



圖 12-2 量體造型色彩示意圖

(四) 座落方位

在座落方位上，更新單元為三面臨路之基地，東側面向 22m 集美街，北側臨 10m 重新路四段 244 巷，東南側面向 6m 集美街 75 巷，因考慮基地條件與特性，故將正面入口設於 22m 集美街，配合街面之人、車運行，建物配置與 10m 重新路四段 244 巷相平行，延續鄰房建築之視覺效果；因此建築座落配置為南北向為主，東西向為輔，四向立面均採正向立面規劃，極具採光與通風，並符合原有都市紋理且與整體街道融合一體（詳圖 12-3）。

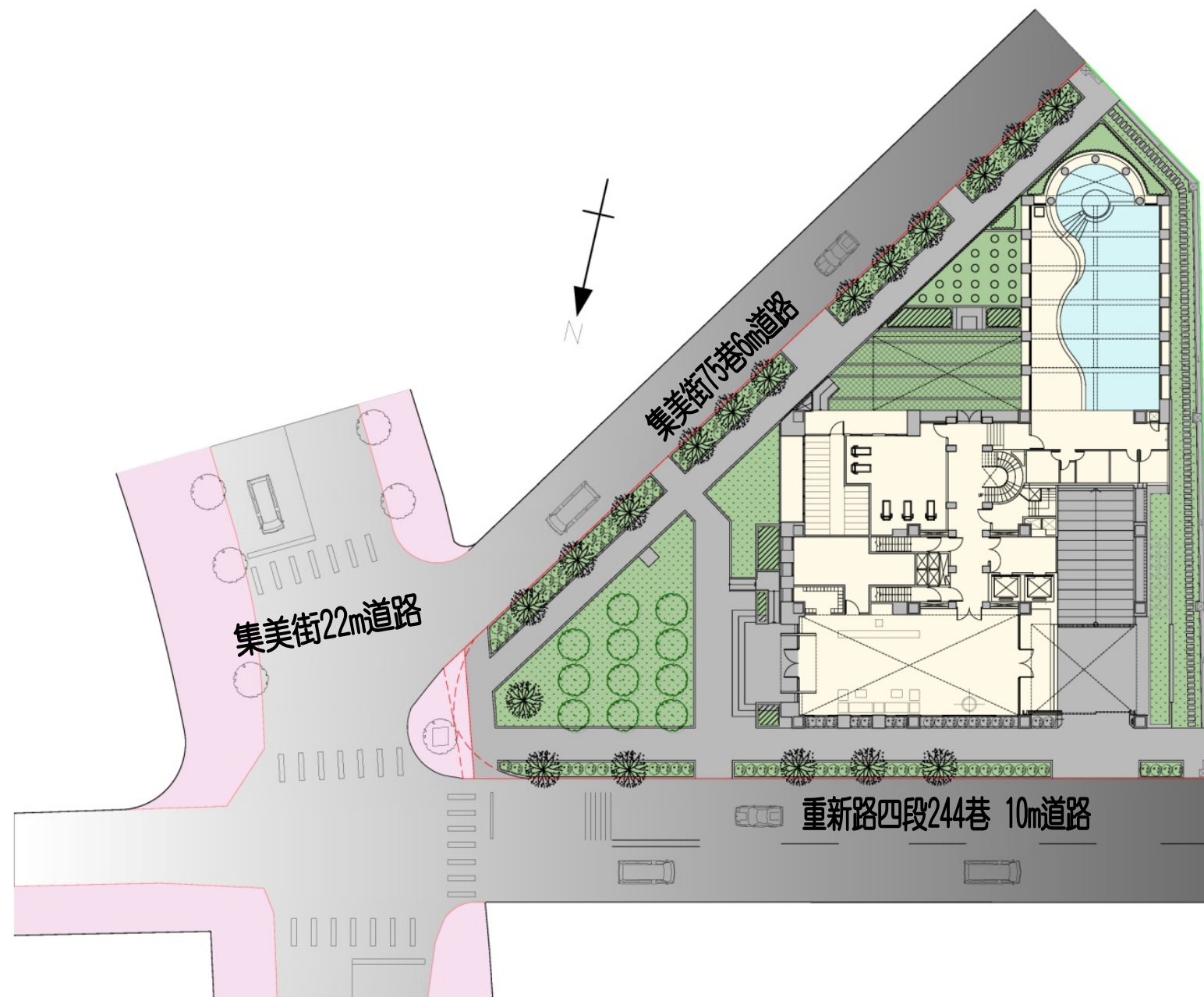


圖 12-3 建築座落方向示意圖

(五) 照明

1. 景觀照明計畫

地面層照明以強化設計主題與突顯視覺效果，提供優良景觀為原則，並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。燈具配合景觀主題設施選用地底燈投射至景觀地面、牆面，以彰顯本案設計主題。

2. 立面夜間照明

- (1) 低層照明：沿底層廊道柱上配置間接投光燈箱，提供人行開放空間柔和之照明需求。
- (2) 中層照明：在建築物主體外牆（3F 以上）沿柱位跨距往上投射垂直間接照明，展現建築物體的雄偉氣勢。
- (3) 高層照明：強調屋頂的框架結構件（新古典樣式），依等分設置垂直向投射光源，配合高度優勢塑造優美天際線。
- (4) 外牆裝飾圖騰：搭配各棟外牆裝飾圖騰規劃間接投射照明，在遠方就可感受本大樓營造都會門戶的用心。



圖 12-4 夜間照明立面圖

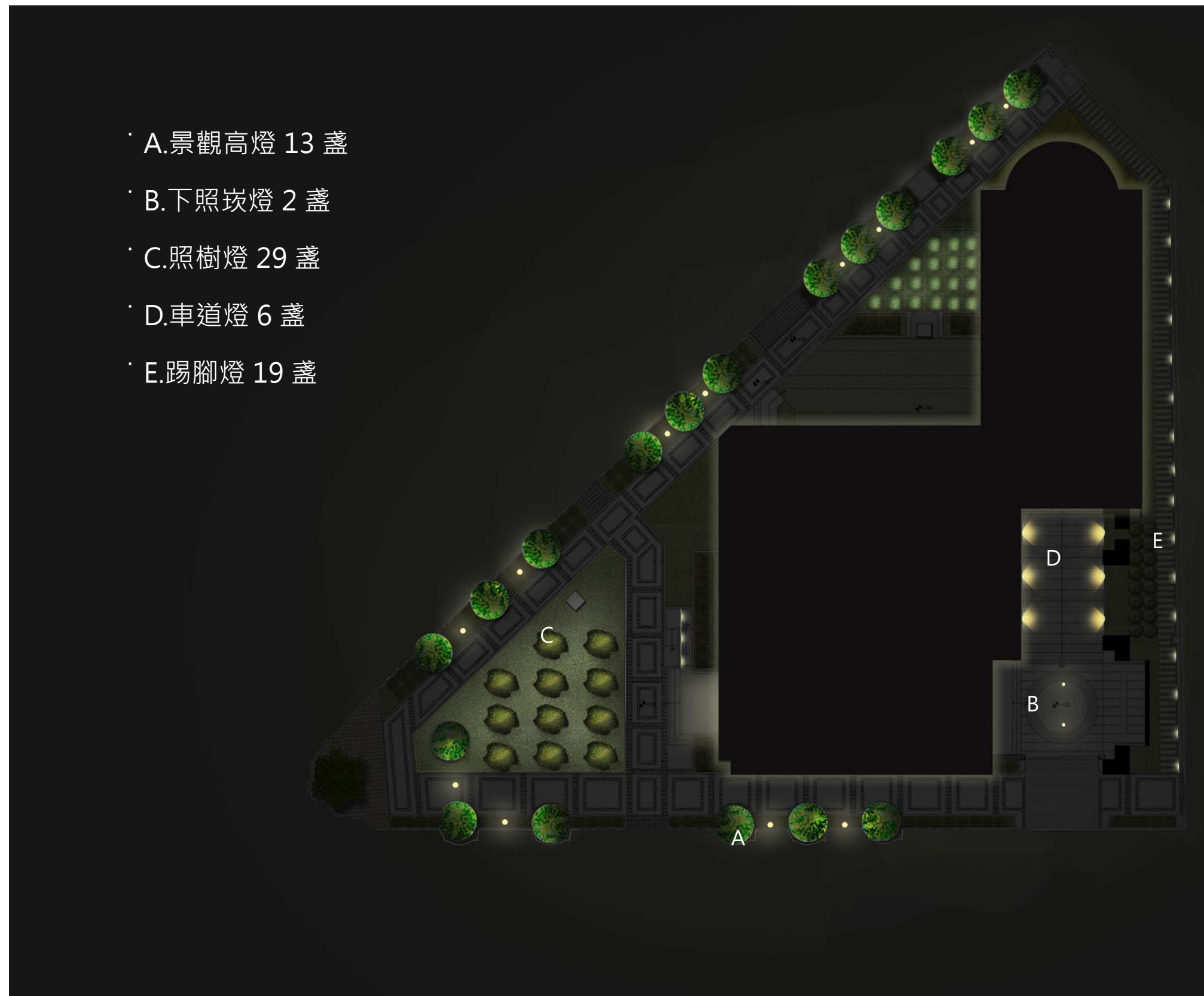


圖 12-5 景觀照明計畫配置圖

三、人車動線設計原則

(一) 人車動線規劃

人車動線安排，以人車分道為規劃考量，將社區主要出入口設於基地東側臨 22m 計畫道路及車道出入口設於基地北側臨 10m 計畫道路側。車行動線是利用坡道於地下層停放；人行動線於內部空間考量無障礙設施與大廳的社區維安管制，外部空間則是利用寬敞舒適的步道空間形成基地與鄰里的空間串連（詳圖 12-6）。

(二) 人行步道規劃

沿基地周邊道路退縮至少 4m 以上的人行步道空間、基地與鄰房間 2m 人行步道空間，採順平處理，並種植喬木、灌木等花草植栽，除了增加沿街空間的美化與舒適，更提升了社區救災的安全性（詳圖 12-6）。

(三) 開放空間留設與串連

更新單元在建築物退縮建築以後，設置了入口廣場樹蔭群、多層次植栽綠化的人行步道、社區入口廣場景觀區、基地與鄰房間人行

步道等社區外部活動空間，各外部空間利用綠意盎然且寬敞舒適的人行步道做為基地內空間的活動串連，並希望透過空間的塑造來強化社區的交流及里鄰的互動，藉以形塑更新單元與周邊社區融洽和諧的居住環境（詳圖 12-6）。

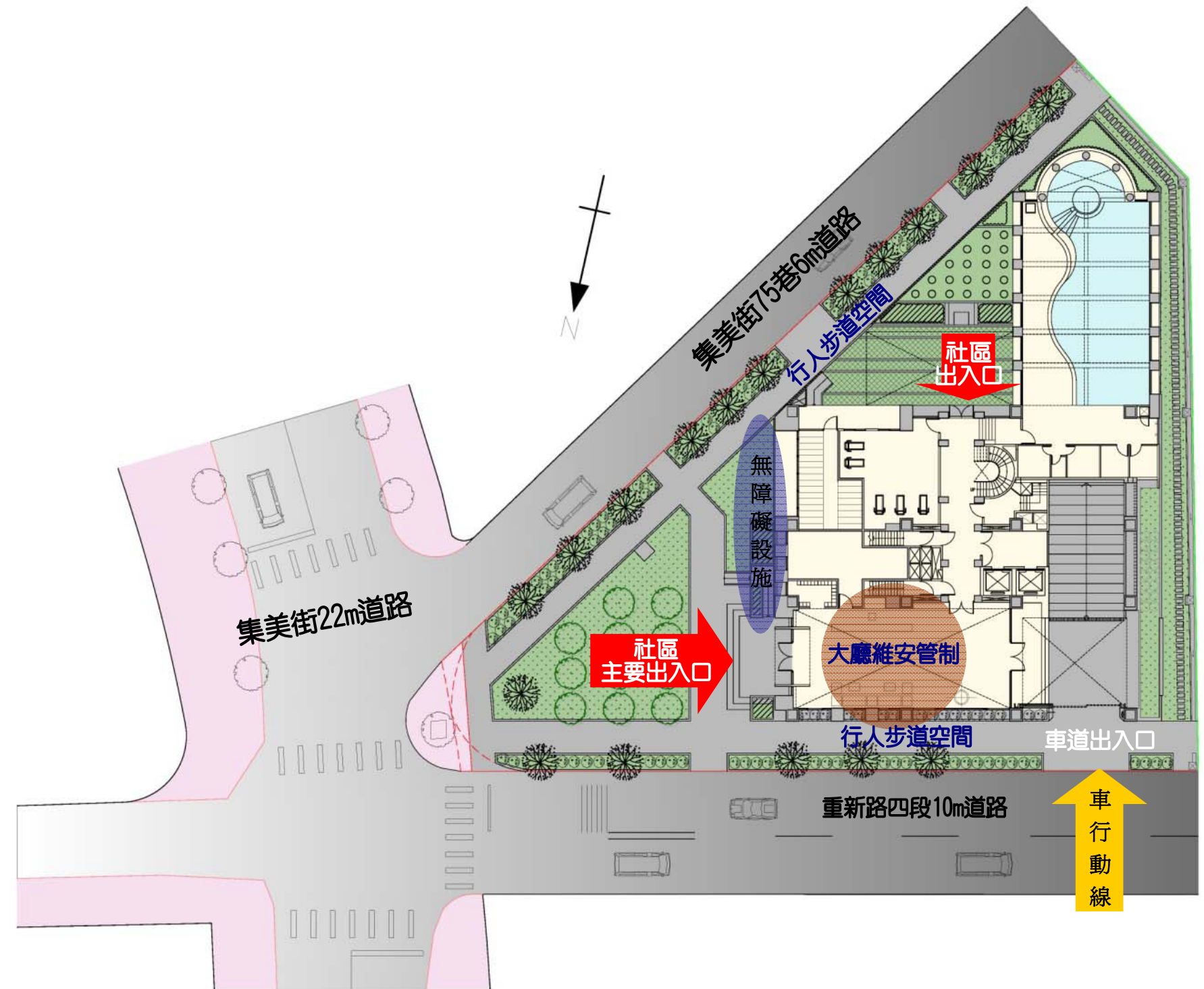


圖 12-6 人車動線系統示意圖

四、景觀植栽設計構想

(一) 整體規劃構想說明

1. 公共空間

(1) 人行道

沿街人行道最小寬度 4m，沿建築周圍以多層次植栽綠化，並於基地與鄰房間留設 2m 寬之通路串聯集美街 75 巷及重新路四段 244 巷以利通行。

(2) 廣場

於建築主要入口處約退縮 25m 留設入口廣場樹蔭群，為都市擁擠空間中留設寬廣的人行活動空間。

2. 建築私有空間

延續建築室內空間向外延伸平台，並搭配使用者之不同視覺角度，設計不同的視覺景觀。



圖 12-7 整體規劃構想配置示意圖

(二) 植栽配置構想

以符合法規要求為原則，配置綠化空間，並配置符合空間效果之植栽（詳圖 12-8）。

1. 人行道與入口廣場處

(1) 喬木－樟樹、楓香

利用直立型喬木創造視覺向上延伸，使其人行步道有視覺空間放大之效果。

(2) 灌木－細葉杜鵑

沿建築邊緣以開花灌木的搭配，創造視覺多層次之效果以及四季變化的植栽景觀。

2. 優型焦點樹（樟樹、楓香），及人行視覺焦點灌木（細葉杜鵑、桂花、孟宗竹、金露華）於基地與鄰房間留設 2m 寬之通路（人行視覺焦點灌木（桂花、羅漢松），為整齊一致的街道環境，注入驚喜變化的景觀效果。



樟樹	楓香	金露華	孟宗竹	桂花	細葉杜鵑	羅漢松
						

圖 12-8 植栽配置構想示意圖

新北市法定空地檢討：

一、基本資料

- 1.本案為住宅區，基地面積 2,214.00 m²；法定建蔽率 50%；
設計建築面積=970.49 m²；實際留設法定空地面積=1,243.51 m²。

二、法規檢討

- 1.三重土地分區管制：綠化面積≥（基地面積－設計建築面積）/2。
故實設綠化面積：622.67 m²>（2,214.00-970.49）/2=621.76 m²--OK!
- 2.依據『新北市都市更新審議原則』：
（1）綠化率：（綠化面積/實際留設法定空地面積×100%）>50%
綠化率：(622.67/1,243.51)×100%=50.07%>50%
（2）喬木以實際留設法定空地面積每 80 m²留設一株喬木
(1,243.51)/80=15.54…(取 16 株)，本案種植喬木 29 株>16 株,ok!
- 3.依據『新北市都市更建築容積獎勵核算基準』，設計建蔽率符合下列規定，且綠
覆率達 60%以上得爭取獎勵額度。
綠覆率：綠覆面積/（實設空地面積-依法設置無法綠化面積）×100%≥60%
622.67 / 1,243.51×100%=50.07%<60%，故本項目無法爭取更新獎勵額度。

綠化面積:
① 12.2x1.7x3=62.22m ²
② (17.89+19.27)x1.7x0.5=31.59m ²
③ (15.73+15.69)x0.58x0.5+(15.69+13.39)x0.62x0.5=18.13m ²
④ 25.65x1.2+3.3x1.2=34.74m ²
⑤ (8.582+8.239)x1.586x0.5+1.623x0.75x0.5+ 16.912x1.719x0.5+16.912x2.044x0.5+ (1.955+1.973)x1.074x0.5+(1.693+1.706)x0.8x0.5+ (1.986+2.227)x14.476x0.5+(1.929+1.94)x0.8x0.5+ (2.241+2.258)x1.045x0.5+(2.158+2.264)x6.33x0.5+ (2.364+2.398)x2.076x0.5+1.56x18.685=131.72m ²
⑥ 跳石面積: 0.6x0.3x116=20.88m ²
⑦ (7.794+8.133)x0.304x0.5+11.866x5.914x0.5+8.4x0.65x0.5- 3.14x4.25x4.25x162.41/360+2.938x2.75x0.5=18.69m ²
⑧ (3.097+9.471)x6x0.5+(4.056+5.809)x1.65x0.5+2.875x1.65=50.59m ²
⑨ (11.702+12.552)x0.8x0.5+(12.712+14.465)x1.65x0.5+ (14.624+15.474)x0.8x0.5+(15.633+14.733)x0.957x0.5+ (14.733+15.483)x0.706x0.5+15.6x0.887=83.20m ²
⑩ 1.775x3.6+1.975x0.825+1.705x1.26=10.17m ²
⑪ 4.217x2.105x0.5+(8.82+10.679)x1.975x0.5+ (6.329+8.141)x1.926x0.5=37.63m ²
⑫ (16.13+15.95)x2.764x0.5+(16.13+1.499)x13.774x0.5+ 1.499x0.749x0.5-1.2x1.2=164.87m ²
合計: 62.22+31.59+18.13+34.74+131.72-20.88+18.69+ 50.59+83.20+10.17+37.63+164.87=622.67m ²

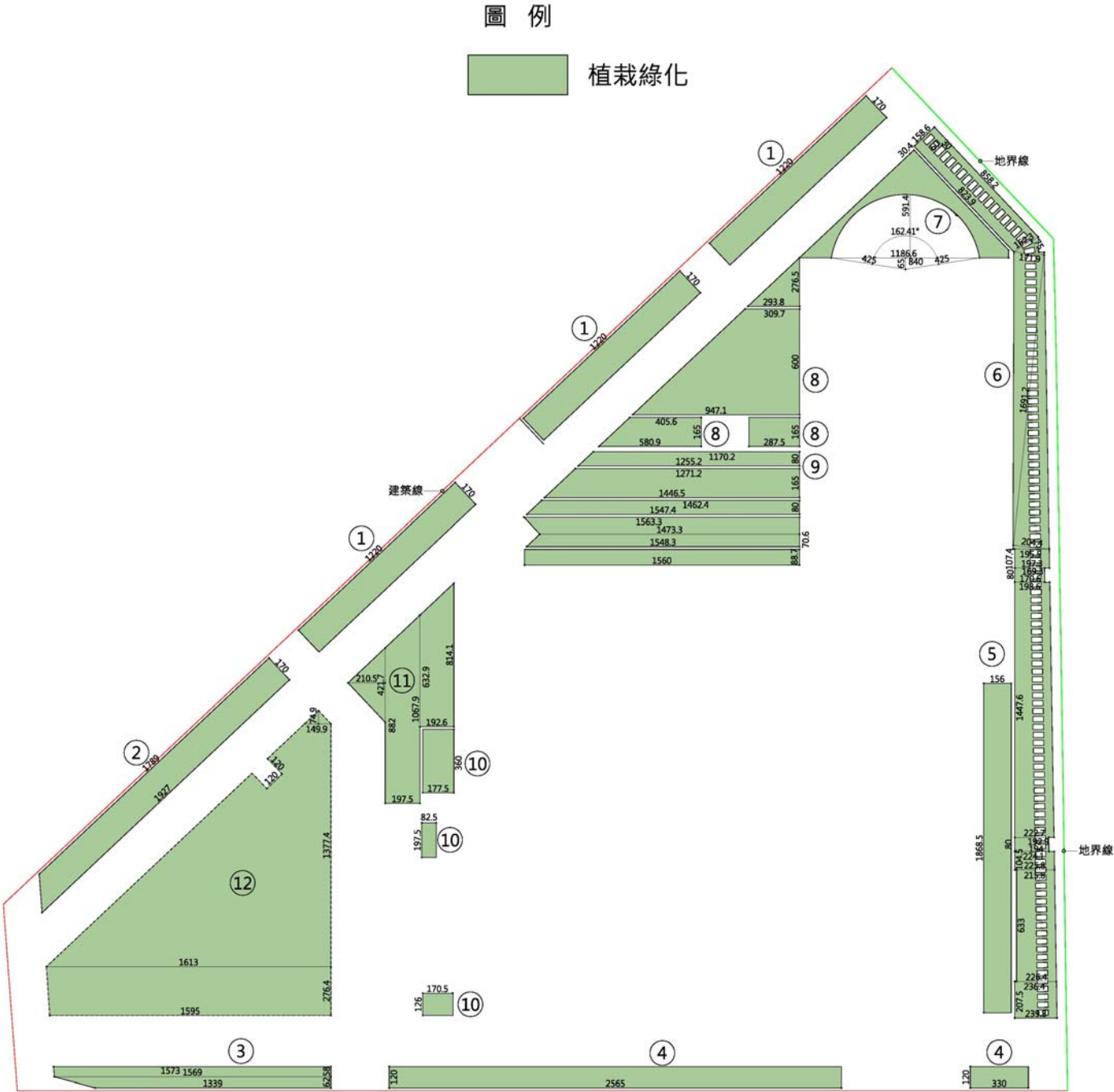


圖 12-9 綠化面積檢討圖

(三) 鋪面配置構想

1. 材質及色系

人行步道及車道以深淺色天然花崗石（粗面）為主，車道出入口之鋪面車道磚其圖案顏色與人行空間之鋪面連續，且順平無高差，大小以 10x10x5cm 為主。

2. 入口廣場鋪面形式

入口鋪面為進入建物之主要處，以突顯入口的自明性。

3. 街角廣場鋪面形式

鋪面做為帶狀的人行道系統與入口廣場的空間轉換植草。

4. 人行步道鋪面形式

材質顏色與入口廣場相同，以簡單樸素的線條延續入口廣場鋪面，使其成一整體連貫性。

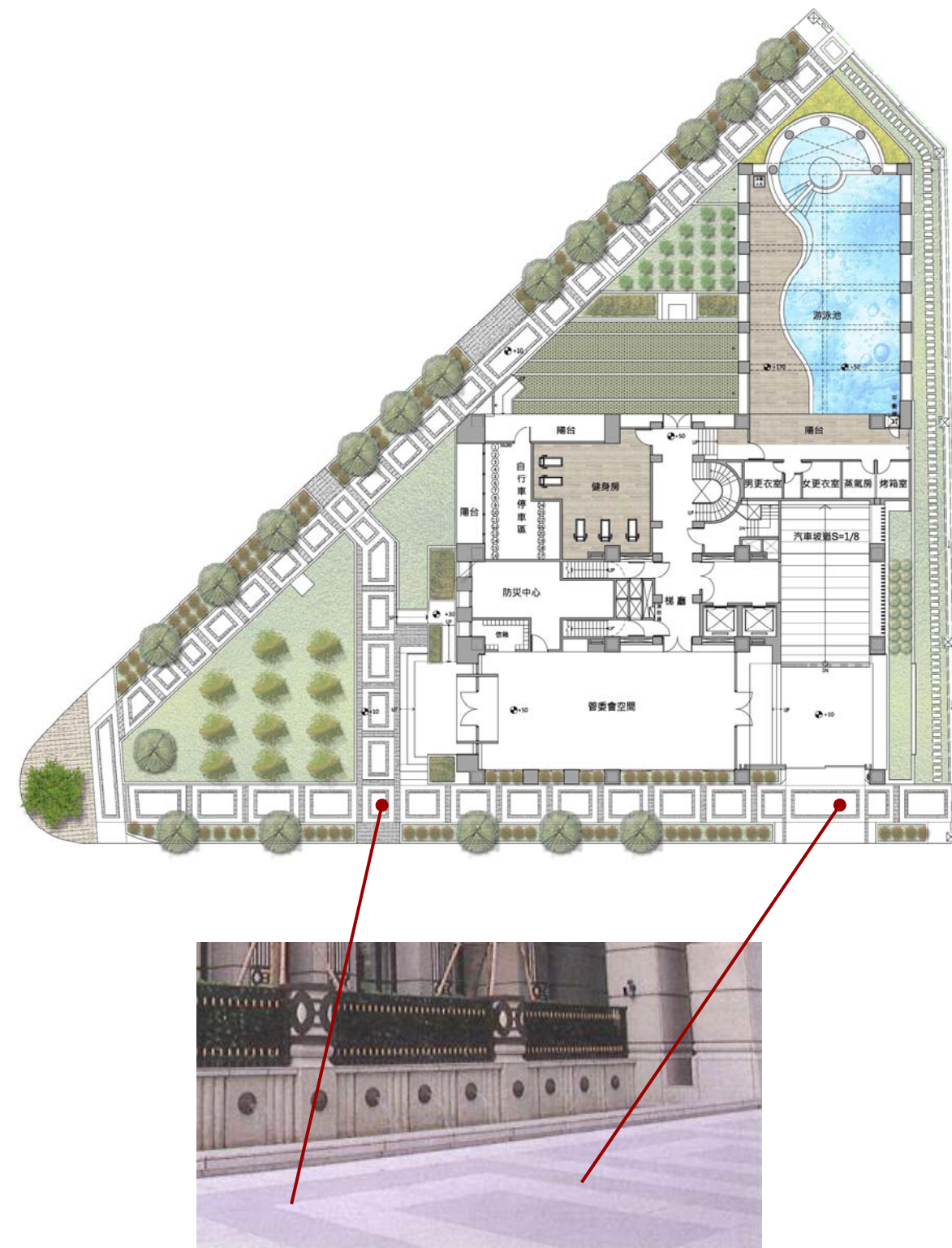


圖 12-10 鋪面配置計畫圖

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案更新事業之執行將採全區重建的方式進行更新重建，由東煒建設股份有限公司擔任本案實施者，負擔營建工程費用；本案擬採協議合建方式執行社區更新重建工作。

二、有關費用分擔

有關經費參考「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」之提列項目編列。

（一）經費項目

1. 工程費用：包含建築設計費用、營建費用、工程管理費、空氣污染防制費、其他必要費用等（詳財務計畫編列項目及金額）。
2. 都市更新費用：包含都市更新規劃費用、土地複丈費、鑽探費用、更新前土地及建築物測量費用、拆遷補償費、地籍整理費（詳財務計畫編列項目及金額）。
3. 貸款利息費用：為支付工程費用及都市更新費用之貸款利息。
4. 稅捐費用：包括印花稅等相關稅捐。
5. 管理費用：包含總務及人事管理費用、銷售管理費用及風險管理費用（詳財務計畫編列項目及金額）。

（二）有關費用來源

本案更新所需成本經費未來由實施者東煒建設股份有限公司負擔。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 法令依據

依據「都市更新條例」第 36 條擬訂本案拆遷安置計畫。

(二) 拆遷方式及面積

本案地上物 17 戶為占有他人土地之舊違章建築戶，面積共 1,393.63 m²，採現金補償方式處理，住戶領取現金補償後自行異地安置。另有 2 戶為其他土地改良物，面積共 173.36 m²，依協議發給拆遷補償費。本案地上建物拆除面積共 1,566.99 m²，詳表 14-1、表 14-2。

(三) 拆遷工程費用

本案拆除工程由實施者執行，拆除工程費用由實施者負擔。

(四) 預計拆遷時程

考量地上建物老舊窳陋有傾頹坍塌之危險，應儘速拆除；本案如經新北市都市更新審議委員會同意，將於都市更新審查階段進行地上物拆除作業。

二、合法建築物之補償與安置

本更新單元範圍內無合法建築物。

三、其他土地改良物之補償

本更新單元範圍其他土地改良物共 2 戶，詳表 14-2。

拆遷補償費用則依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準」規定辦理計算拆遷補償費合計為 999,371 元（詳表 14-3）；本案拆遷補償費用以實施者與其他土地改良物所有權人協議金額為準，共 1,784,750 元（詳表 14-3），並納入都市更新事業實施總經費中。

表 14-1 占有他人土地之舊違章建築拆除面積一覽表

序號	門牌	實測面積 (m ²)			拆除面積 (m ²)
		單元內	單元外	合計	
1	集美街 38 之 28 號	104.83	3.24	108.07	108.07
2	集美街 38 之 20 號	62.70	0.42	63.12	63.12
3	集美街 38 之 27 號	71.47	0.00	71.47	71.47
4	集美街 38 之 29 號	43.82	0.00	43.82	43.82
5	集美街 38 之 11 號	38.42	0.00	38.42	38.42
6	集美街 38 之 10 號	41.92	0.00	41.92	41.92
7	集美街 38 之 7 號	96.94	0.00	96.94	96.94
8	集美街 38 之 6 號	134.66	0.00	134.66	134.66
9	無門牌	48.15	0.00	48.15	48.15
10	集美街 38 之 21 號	169.03	0.00	169.03	169.03
11	集美街 38 之 4 號	74.01	0.00	74.01	74.01
12	集美街 38 之 30 號	68.69	0.00	68.69	68.69
13	集美街 38 之 14 號	80.42	0.00	80.42	80.42
14	集美街 38 之 15 號	198.65	0.00	198.65	198.65
15	集美街 38 之 16 號	51.52	0.00	51.52	51.52
16	集美街 38 之 17 號	53.22	0.00	53.22	53.22
17	集美街 38 之 18 號	51.52	0.00	51.52	51.52
合計		1,389.97	3.66	1,393.63	1,393.63

資料來源：本案測量成果報告整理

表 14-2 其他土地改良物拆除面積一覽表

序 號	門牌	實測面積 (m²)			拆除面積 (m²)
		單元內	單元內	單元內	
1	集美街 38 之 8 號	80.69	0.00	80.69	80.69
2	集美街 38 之 9 號	92.67	0.00	92.67	92.67
合計		173.36	0.00	173.36	173.36

資料來源：本案測量成果報告整理

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

(一) 法令依據

依據「都市更新條例」第 21 條及第 41 條規定，本案實施者提出占有他人土地之舊違章建築戶處理方案，並載於拆遷安置計畫。

(二) 舊違章建築戶之認定

本更新單元內共有 17 戶占有他人土地之違章建築戶（詳表 5-3），經門牌編釘、用電證明及房屋稅籍資料等相關文件佐證，確認 17 戶建物皆於民國 81 年 1 月 10 日前興建完成，且確為占有他人土地之舊違章建築戶。

(三) 處理方式說明

1. 處理方式

本更新單元內共有 17 戶占有他人土地之舊違章建築戶，其中 1 戶因無門牌資料，故由實施者與該舊違章占用戶自行協議處理，不予計算拆遷補償費及申請獎勵；其餘 16 戶占有他人土地之舊違章建築戶皆符合「新北市都市

更新建築容積獎勵核算基準」第 10 條有關申請容積獎勵之規定，本案將採現金補償方式處理之，並將其拆遷補償費用納入都市更新事業實施總經費中。

2. 拆遷補償費用

本更新單元內舊違章占用戶之拆遷補償費用如依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準」規定辦理計算拆遷補償費合計為 8,533,693 元（詳表 14-4）；本案拆遷補償費用以實施者與占用戶以協議金額為準，共 19,343,954 元（詳表 14-4），並納入都市更新事業實施總經費中。

3. 拆遷補償費預計發放時程

本案現地安置之拆遷補償費發放時程，由實施者與各舊違章占用戶協議，並已發放完畢。

表 14-3 其他土地之改良物之補償明細表

序號	門牌	構造	樓層	拆除面積 (m²)	補償面積 (m²)【A】	補償單價 (元/m²)【B】	救濟金（元）【C】 =【A】×【B】×70%	自動拆遷獎勵金（元） 【D】=【C】×30%	應補償金額（元） 【E】=【C】+【D】	實際補償金額 (元)	受補償人
1	集美街 38 之 9 號	磚造	1	57. 51	57. 51	7, 167. 69	288, 550	86, 565	538, 295	877, 250	謝其炎
		輕量鋼骨造	2	35. 16	35. 16	5, 100. 09	125, 523	37, 657			
2	集美街 38 之 8 號	磚造	1	46. 02	46. 02	7, 167. 69	230, 900	69, 270	461, 076	907, 500	謝其炎
		輕量鋼骨造	2	34. 67	34. 67	5, 100. 09	123, 774	37, 132			
合計				173. 36	173. 36		768, 747	230, 624	999, 371	1, 784, 750	

表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表

序號	門牌	占有地號	構造	樓層	拆除面積 (㎡)	補償面積 (㎡)【A】	補償單價 (元/㎡)【B】	救濟金(元)【C】 =【A】x【B】x70%	自動拆遷獎勵金(元) 【D】=【C】x30%	應補償金額(元) 【E】=【C】+【D】	實際補償金額 (元)	受補償人
1	集美街 38 之 28 號	53	磚造	1	108.07	108.07	7,167.69	542,228	162,668	704,896	1,338,198	吳富登
2	集美街 38 之 20 號	53、102-3	磚造	1	63.12	63.12	7,167.69	316,698	95,009	411,707	1,497,375	鄭江山
3	集美街 38 之 27 號	53	磚造	1	71.47	71.47	7,167.69	358,593	107,578	466,171	1,111,688	顏建成
4	集美街 38 之 29 號	53	磚造	1	43.82	43.82	7,167.69	219,862	65,959	285,821	656,425	鄭江山
5	集美街 38 之 11 號	53	磚造	1	38.42	38.42	7,167.69	192,768	57,830	250,598	1,527,625	江阿清
6	集美街 38 之 10 號	53	磚造	1	41.92	41.92	7,167.69	210,329	63,099	273,428	975,260	簡武彥
7	集美街 38 之 7 號	53	磚造	1	48.47	48.47	7,167.69	243,193	72,958	541,104	831,875	陳冠滔
			輕量鋼骨造	2	48.47	48.47	5,100.09	173,041	51,912			
8	集美街 38 之 6 號	53	磚造	1	91.22	91.22	7,167.69	457,686	137,306	796,601	800,000	林建文
			輕量鋼骨造	2	43.44	43.44	5,100.09	155,084	46,525			
9	集美街 38 之 21 號	53	輕量鋼骨造	1	90.42	90.42	5,651.45	357,703	107,311	869,291	2,752,750	徐明志
				2	78.61	78.61	5,651.45	310,982	93,295			
10	集美街 38 之 4 號	53	磚造	1	74.01	74.01	7,167.69	371,337	111,401	482,738	1,425,380	江吳月雲
11	集美街 38 之 30 號	53	磚造	1	68.69	68.69	7,167.69	344,644	103,393	448,037	1,544,448	徐明志
12	集美街 38 之 14 號	53	磚造	1	40.21	40.21	7,581.21	213,389	64,017	554,812	888,624	顏建成
				2	40.21	40.21	7,581.21	213,389	64,017			
13	集美街 38 之 15 號	53	磚造	1	79.44	79.44	7,581.21	421,576	126,473	1,370,469	1,447,200	王容榮
				2	66.14	66.14	7,581.21	350,995	105,299			
				3	53.07	53.07	7,581.21	281,635	84,491			
14	集美街 38 之 16 號	53	磚造	1	25.76	25.76	7,581.21	136,704	41,011	355,430	744,450	徐雪莉
				2	25.76	25.76	7,581.21	136,704	41,011			
15	集美街 38 之 17 號	53	磚造	1	26.61	26.61	7,581.21	141,215	42,365	367,160	870,232	吳麗紅
				2	26.61	26.61	7,581.21	141,215	42,365			
16	集美街 38 之 18 號	53	磚造	1	25.76	25.76	7,581.21	136,704	41,011	355,430	932,424	李淑慧
				2	25.76	25.76	7,581.21	136,704	41,011			
合計					1,393.63	1,393.63		6,564,378	1,969,315	8,533,693	19,343,954	

拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案之開發成本包括土地成本與都市更新事業實施經費（含工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用），說明如後：

（一）土地成本

本更新單元土地成本依當地行情平均每坪 64 萬元，土地成本為 428,630,400 元（僅作為效益評估之用，不納入都市更新事業實施經費中）。

土地成本=2,214.00 m²×0.3025×640000 元/坪=428,630,400 元

（二）更新事業實施經費

本案財務計畫之內容參考「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（詳表 15-1），更新事業實施總經費為 1,228,507,467 元（更新事業實施總經費＝工程費用【A】993,700,009 元＋都市更新費用【B】25,083,704 元＋貸款利息【C】32,213,941 元＋稅捐【D】986,818 元＋管理費用【E】176,522,995 元＝1,228,507,467 元）。

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項		數量		單價		複價		說明	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用		1	式	22, 401, 253	元	22, 401, 253	元	依臺灣省建築師公會標準計算	
		(二) 營建費用		21, 919. 61	m²	43, 998	元/m²	964, 416, 496	元	1. 總樓地板面積 21, 919. 61 m² 2. 營建費用單價 43, 998 元/m² (145, 448 元/坪)	
		(三) 空氣污染防制費		1	式	89, 510	元	89, 510	元	依空氣污染防制收費辦法規定計算	
		(四) 其他費用	1. 公寓大廈公共基金		1	式	2, 635, 625	元	2, 635, 625	元	依公寓大廈管理條例施行細則
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		96	戶	40, 000	元/戶	3, 840, 000	元	40, 000 元/戶
			3. 建照執照相關規費		317, 125, 036	元	0. 10%		317, 125	元	法定造價 1/1000 計算
	二、公共及公益設施							0	元	本案無公共及公益設施費用	
工程費用 (A) 合計：								993, 700, 009	元		
貳、都市更新費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費		1	式	2, 500, 000	元	2, 500, 000	元	依合約金額提列	
		(二) 不動產估價費 (含技師簽證費)						0	元	本案無估價費用	
		(三) 土地複丈費用		1	筆	4, 000	元/筆	4, 000	元	範圍內 1 筆土地	
		(四) 鑽探費用		4	孔	50, 000	元/孔	200, 000	元	每 600 m²鑽探一孔，50, 000 元/孔	
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	99, 000	元	99, 000	元	依合約金額提列		
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		1	式	1, 784, 750	元	1, 784, 750	元	依實際狀況認列		
	四、拆遷安置費	(一) 占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費		1	式	19, 343, 954	元	19, 343, 954	元	依實際狀況認列	
	五、地籍整理費		96	戶	12, 000	元/戶	1, 152, 000	元	每戶以 12, 000 元計算		
	都市更新費用 (B) 合計：								25, 083, 704	元	
參、貸款利息 (C)		一、融資費用 (60%)		611, 270, 228	元	2. 72%	3 年	24, 939, 825	元	(A+B) × 60% × 利率 × 年期，折半計算	
		二、自有資金 (40%)		407, 513, 485	元	1. 19%	3 年	7, 274, 116	元	(A+B) × 60% × 利率 × 年期，折半計算	
		貸款利息 (C) 合計：								32, 213, 941	元
肆、稅捐 (D) 合計：				986, 817, 749	元	0. 10%		986, 818	元	印花稅，建築設計費用及營建費用的 1/1000 計算	
伍、管理費用 (E)		一、行政作業費用 (E1)						0	元	本案採協議合建，不予提列	
		二、信託費用 (E2)						0	元	本案信託費用不予提列	
		三、總務及人事管理費 (E3)		1, 051, 984, 472	元	3. 50%		36, 819, 457	元	(A+B+C+D) × 3. 50% (5. 00%為上限)	
		四、銷售管理費 (E4)		1, 051, 984, 472	元	5. 00%		52, 599, 224	元	(A+B+C+D) × 5. 00% (6. 00%為上限)	
		五、風險管理費 (E5)		1, 088, 803, 929	元	8. 00%		87, 104, 314	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3) × 8. 00% (12. 00%為上限)	
		管理費用 (E) 合計：								176, 522, 995	元
都市更新事業實施費用 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) 總計：								1, 228, 507, 467	元		

1. 工程費用【A】

本案工程費用包含建築設計費用、營建費用、空氣污染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用及建照執照相關規費等，分述如後：

(1) 建築設計費用

委任建築師規劃設計更新後建築，包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費用、申請建照作業費用，依「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」計算，本案法定工程造價為 317,125,036 元，並依臺灣省建築師酬金標準表中限計算，本案建築設計費用為 22,401,253 元（詳表 15-2）。

表 15-2 建築設計費用計算表

級差	酬金百分率	額度	金額（元）
總工程費 300 萬元以下部分	8.00%	3,000,000	240,000
總工程費超過 300-1500 萬元部分	7.50%	12,000,000	900,000
總工程費超過 1500-6000 萬元部分	7.25%	45,000,000	3,262,500
總工程費超過 6000 萬元以上部分	7.00%	257,125,036	17,998,753
法定工程造價=317,125,036 元		合計	22,401,253

(2) 營建費用

本案預計興建地上 26 層、地下 4 層鋼骨鋼筋混凝土造建築物，並採用第二級建材（詳附錄二），依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定，以工程造價標準單價 137,952 元/坪做為本案營建費用估

算基礎。

經建築物地下層加成、樓層高度加成及物價指數調整後，本案平均營建費用單價為 145,448 元/坪（43,998 元/㎡），本案總樓地板面積為 21,919.61 ㎡，營建費用 964,416,496 元（詳表 15-3）。

a. 修正地下層加成

地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層者，超建第 1 層部分，該層加計造價 30%，調整結果詳表 15-3。

b. 樓高加成

依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定，一樓設計如供住宅使用者以 4.2m 者為基準高度，每增加 0.1m 該層加計造價 1%；本案一樓樓高 4.4m，調整結果詳表 15-3。

c. 修正物價指數

本案物價調整基準日與估價基準日（100 年 4 月 1 日）一致。

(a) $B = \text{調整日當月總指數} = 120.66$ （100 年 4 月）

(b) $C = \text{工程造價標準單價物價基準日當月總指數} = 114.1$ （96 年 12 月）

(c) $\text{指數增減率} = [(B/C) - 1] \times 100\% = 5.75\%$

(d) $\text{物價指數增減率} = 5.75\% - 2.50\% = 3.25\%$

物價指數調整率為 3.25%，調整結果詳表 15-3。

表 15-3 營建費用標準單價計算表

樓層數	樓地板面積 (m²)	樓高	規定單價 (元/坪)	地下室加成	樓高加成	物價調整	修正後單價 (元/坪)	金額 (元)
B4FL	1,549.65	3.10	137,952	30%		3.25%	183,821	86,169,609
B3FL	1,549.65	3.10	137,952			3.25%	142,435	66,769,130
B2FL	1,549.65	3.10	137,952			3.25%	142,435	66,769,130
B1FL	1,549.65	4.40	137,952			3.25%	142,435	66,769,130
1FL	688.74	4.40	137,952		2%	3.25%	145,194	30,250,277
2FL	327.41	3.30	137,952			3.25%	142,435	14,106,980
3FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
4FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
5FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
6FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
7FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
8FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
9FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
10FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
11FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
12FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
13FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
14FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
15FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
16FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
17FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
18FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
19FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
20FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
21FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
22FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
23FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
24FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
25FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
26FL	594.53	3.30	137,952			3.25%	142,435	25,616,269
屋突 1	145.38	3.20	137,952			3.25%	142,435	6,263,928
屋突 2	145.38	2.80	137,952			3.25%	142,435	6,263,928
屋突 3	145.38	2.80	137,952			3.25%	142,435	6,263,928
合計	21,919.61						145,448	964,416,496

註：金額 (元)＝樓地板面積 (m²) ×0.3025×修正後單價 (元/坪)

表 15-4 營造工程費用估算表

工程項目		單位	單項成本 (複價)	平均單價 (元/m²)	成本百分比 (%)
壹、建築工程					
1	假設工程	式	19,288,330	880	2.00%
2	基礎工程	式	96,441,650	4,400	10.00%
3	結構體工程	式	274,858,701	12,539	28.50%
4	外部裝修工程	式	120,552,062	5,500	12.50%
5	內部裝修工程	式	77,153,320	3,520	8.00%
6	門窗工程	式	24,110,412	1,100	2.50%
7	防水隔熱工程	式	9,644,165	440	1.00%
8	雜項工程	式	19,288,330	880	2.00%
9	景觀工程 (含庭園及綠化工程)	式	19,288,330	880	2.00%
10	設備工程 (電梯、廚具)	式	14,466,247	660	1.50%
小計			675,091,547	30,799	70.00%
貳、機電工程					
1	電器工程	式	33,754,577	1,540	3.50%
2	弱電設備工程	式	38,576,660	1,760	4.00%
3	給排水工程	式	24,110,412	1,100	2.50%
4	生活廢水工程	式	9,644,165	440	1.00%
5	消防設備工程	式	28,932,495	1,320	3.00%
6	通風工程及空調設備	式	9,644,165	440	1.00%
小計			144,662,474	6,600	15.00%
合計 (壹+貳)			819,754,021	37,399	85.00%
管理費 (含保險、利潤) 10%			96,441,650	4,399	10.00%
營業稅 5%			48,220,825	2,200	5.00%
總計			964,416,496	43,998	100.00%

(3) 空氣污染防制費

依「空氣污染防制費收費辦法」規定，從事營建工程者，各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防制費。本案拆屋期間應繳金額為 768 元，建築興建期間之應繳費用為 88,742 元，合計 89,510 元(詳表 15-5)。

表 15-5 空氣污染防制費計算表

類別	費率	面積 (m²)		工期 (月)	金額 (元)
拆除	0.49 元/m²	更新前總樓地板面積	1,566.99	1	768
興建	2.54 元/m²	更新後建築面積	970.49	36	88,742
合計					89,510

(4) 其他費用

本案重建工程所需提列之其他費用，分述如後：

a. 公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例施行細則」規定，按法定工程造價一定比例提列共同基金，合計 2,635,625 元 (詳表 15-6)。

表 15-6 公寓大廈公共基金計算表

級差	百分率	計算	金額 (元)
新台幣 1000 萬以下者	2.0%	× 10,000,000 元	200,000
逾新台幣 1000 萬-1 億元部分	1.5%	× 90,000,000 元	1,350,000
逾新台幣 1 億元以上部分	0.5%	× 217,125,036 元	1,085,625
法定工程造價 = 317,125,036 元	合計		2,635,625

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案更新後規劃 96 戶住宅單元，所需外接水、電、瓦斯管線工程費依 40,000 元/戶計算，合計為 3,840,000 元。
外接水、電、瓦斯管線工程費用 = 96 戶 × 40,000 元/戶 = 3,840,000 元。

c. 建照執照相關規費

本更新單元建照執照相關規費依新北市政府工務局建照執照規費收費標準，以法定工程造價的 1/1000 計算，共計 317,125 元。
建照執照相關規費 = 317,125,036 × 0.001 = 317,125 元

(5) 工程費用【A】合計

22,401,253 + 964,416,496 + 89,510 + 2,635,625 + 3,840,000 + 317,125 = 993,700,009 元。

2. 都市更新費用【B】

(1) 都市更新規劃費用

都市更新規劃費用依合約金額提列，合計 2,500,000 元（詳附錄三）。

(2) 土地複丈費用

土地複丈費用 4,000 元/筆，本更新單元共 1 筆土地，土地複丈費用合計 4,000 元。

土地複丈費用 = 1 筆 × 4,000 元/筆 = 4,000 元

(3) 鑽探費用

依其他個案經驗以每 600 m²鑽探 1 孔，每孔費用 50,000 元計算。本案基地面積 2,214.00 m²，預計鑽探 4 孔，合計費用 200,000 元。

鑽探費用 = 4 孔 × 50,000 元/孔 = 200,000 元

(4) 更新前土地及建物測量費用

更新前土地及建物測量費用依合約金額提列，合計 99,000 元（詳附錄四）。

(5) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

依實施者與其他土地改良物住戶實際協議內容提列，合計 1,784,750 元（詳表 14-3、附件冊 占有他人土地之舊違章建築戶處理協議書）。

(6) 拆遷安置費

a. 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

依實施者與占有他人土地之舊違章建築戶實際協議內容提列，合計 19,343,954 元（詳表 14-4、附件冊 占有他人土地之舊違章建築戶處理協議書）。

b. 合法建築物拆遷安置費

本案範圍內無合法建築物，故不提列。

(7) 地籍整理費

本案更新後規劃 96 戶住宅單元，所需地籍整理費依 12,000 元/戶計算，合計為 1,152,000 元。

地籍整理費 = 96 戶 × 12,000 元/戶 = 1,152,000 元。

(8) 都市更新費用【B】合計

2,500,000 + 4,000 + 200,000 + 99,000 + 1,784,750 + 19,343,954 + 1,152,000 = 25,083,704 元。

3. 貸款利息【C】

本案工程費用與都市更新費用所需金額為 1,018,783,713 元(【A】+【B】)，以該金額 60%作為融資費用、40%為自有資金；融資費用之貸款年利率以中央銀行於 100 年 3 月 22 日公布之五大銀行平均基準利率 2.72%，自有資金之貸款年利率以五大銀行平均存款一年期利率 1.19%計算（詳附錄五），工期以開工至交屋完成計 3 年；貸款利息以總融資金額×利率×年期×0.5（年期折半）計算之，利息為 32,213,941 元（詳表 15-7）。

表 15-7 貸款利息計算表

項目	金額（元）	利率	年期	折半計算	小計（元）
所需金額=1,018,783,713 元					
融資費用	611,270,228	2.72%	3 年	×0.5	24,939,825
自有資金	407,513,485	1.19%	3 年	×0.5	7,274,116
合計					32,213,941

4. 稅捐【D】

本案所需稅捐費用為印花稅，以營建費用及建築設計費用的 0.1%計算，提列金額為 986,818 元。

稅捐＝（營建費用＋建築設計費用）×0.1%＝（964,416,496＋22,401,253）×0.1%＝986,818 元

5. 管理費用【E】

本案提列之管理費用包含總務及人事管理費【E3】、銷售管理費【E4】及風險管理費【E5】，合計 176,522,995 元，詳表 15-8 說明。

表 15-8 管理費用計算表

項目	說明	費率	小計（元）
行政作業費用	【E1】本案採協議合建，不予提列	-	-
信託費用	【E2】本案信託費用不予提列	-	-
總務及人事管理費用	【E3】＝（A＋B＋C＋D）×管理費率（5%為上限）	3.5%	36,819,457
銷售管理費用	【E4】＝（A＋B＋C＋D）×銷售費率（6%為上限）	5.0%	52,599,224
風險管理費用	【E5】＝（A＋B＋C＋D＋E1＋E2＋E3）×銷售費率（12%為上限）	8.0%	87,104,314
管理費用	E＝E1＋E2＋E3＋E4＋E5		176,522,995

二、收入分析

(一) 建物價值

本案預計銷售住宅單元面積 6,394.06 坪，參考三重區市場行情，更新後

住宅售價以 430,000 元/坪計算，預估建物總價值合計 2,749,445,800 元。

建物總價值=6,394.06 坪×430,000 元/坪=2,749,445,800 元

(二) 停車位價值

本案共 131 個停車位，以 1,600,000 元/位計算，預估車位總價值合計

209,600,000 元。

停車位總價值=131 位×1,600,000 元/位=209,600,000 元

(三) 更新後總價值

本案更新後總價值合計為 2,959,045,800 元。

更新後總價值=建物總價值+停車位總價值+其他收入

=2,749,445,800+209,600,000+0=2,959,045,800 元

表 15-9 整體更新事業開發收入表

項目		數量	單價	複價(元)
1	住宅	6,394.06 坪	430,000 元/坪	2,749,445,800
2	停車位	131 個	1,600,000 元/坪	209,600,000
銷售總收入 小計				2,959,045,800
其他收入 小計				0
整體更新事業開發收入 合計				2,959,045,800

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

1. 土地成本

本更新單元土地價值依當地行情平均每坪為 64 萬元，土地成本 428,630,400 元（僅為效益評估之用，不納入都市更新事業實施經費中）。

土地成本=2,214.00 m²×0.3025×640,000 元/坪=428,630,400 元

2. 總成本計算

總成本=更新事業實施總經費+土地成本=1,228,507,467+428,630,400
=1,657,137,867 元。

3. 投資報酬率

淨收益=2,959,045,800-1,657,137,867=1,301,907,933 元。

投資報酬率(年)=淨收益÷總成本÷年期

=1,301,907,933÷1,657,137,867÷3=26.19%。

4. 現金流量分析

見表 15-10。

表 15-10 現金流量表

		準備期		施工期										交屋期		總計
		第 1-3 個月	第 4-6 個月	第 7-9 個月	第 10-12 個月	第 13-15 個月	第 16-18 個月	第 19-21 個月	第 22-24 個月	第 25-27 個月	第 28-30 個月	第 31-33 個月	第 34-36 個月	第 37-39 個月	第 40-42 個月	
		第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	
※現金流入※																
1	專案融資	0	0	61,127,023	61,127,023	61,127,023	61,127,023	61,127,023	61,127,023	61,127,023	61,127,023	61,127,023	61,127,023	0	0	611,270,228
2	實施者自有資金	40,751,349	40,751,349	32,601,079	32,601,079	32,601,079	32,601,079	32,601,079	32,601,079	32,601,079	32,601,079	32,601,079	32,601,079	0	0	407,513,485
3	折價抵付都市更新事業 實施經費房地價值	0	0	36,855,224	36,855,224	36,855,224	36,855,224	36,855,224	36,855,224	36,855,224	36,855,224	36,855,224	36,855,224	730,961,943	128,993,284	1,228,507,467
小計		40,751,349	40,751,349	130,583,326	130,583,326	130,583,326	130,583,326	130,583,326	130,583,326	130,583,326	130,583,326	130,583,326	130,583,326	730,961,943	128,993,284	2,247,291,180
※現金流出※																
1	建築設計費用	2,240,125	15,680,877	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,480,251	0	22,401,253
2	營建費用	0	0	96,441,650	96,441,650	96,441,650	96,441,650	96,441,650	96,441,650	96,441,650	96,441,650	96,441,650	96,441,650	0	0	964,416,496
3	空氣污染防治費	0	89,510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	89,510
4	公寓大廈公共基金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,635,625	0	2,635,625
5	外接水電瓦斯管線工程費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,840,000	0	0	3,840,000
6	建照執照相關規費	0	317,125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	317,125
7	都市更新規劃費用	2,375,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125,000	2,500,000
8	不動產估價費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	土地複丈費	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000
10	鑽探費用	200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200,000
11	更新前土地及建物測量費用	99,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99,000
12	拆遷安置費	19,343,954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,343,954
13	地籍整理費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,152,000	0	1,152,000
14	稅捐	2,240	15,681	96,442	96,442	96,442	96,442	96,442	96,442	96,442	96,442	96,442	96,442	4,480	0	986,818
15	總務及人事管理費用	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	2,629,961	36,819,457
16	銷售管理費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,299,612	26,299,612	52,599,224
小計		28,679,031	18,733,154	99,168,052	99,168,052	99,168,052	99,168,052	99,168,052	99,168,052	99,168,052	99,168,052	99,168,052	103,008,052	37,201,929	29,054,573	1,109,189,212
息前淨現金流量		12,072,318	22,018,194	31,415,273	31,415,273	31,415,273	31,415,273	31,415,273	31,415,273	31,415,273	31,415,273	31,415,273	27,575,273	693,760,014	99,938,711	1,138,101,968
息前淨現金累計		12,072,318	34,090,512	65,505,785	96,921,058	128,336,332	159,751,605	191,166,878	222,582,151	253,997,424	285,412,697	316,827,970	344,403,244	1,038,163,257	1,138,101,968	
※ 現金流出※																
1	利息費用	0	0	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	0	0	32,213,941
2	融資本金返還	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	611,270,228	0	611,270,228
小計		0	0	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	3,221,394	611,270,228	0	643,484,169
息後淨現金流量		12,072,318	22,018,194	28,193,879	28,193,879	28,193,879	28,193,879	28,193,879	28,193,879	28,193,879	28,193,879	28,193,879	24,353,879	82,489,786	99,938,711	494,617,799
息後淨現金累計		12,072,318	34,090,512	62,284,391	90,478,270	118,672,149	146,866,028	175,059,907	203,253,786	231,447,666	259,641,545	287,835,424	312,189,303	394,679,089	494,617,799	

說明：1. 各期均無資金缺口，本案無財務問題。
2. 融資機構融資意願書詳附錄七。

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案以社會面、環境面與經濟面等三方面，就更新前後效益作相關比較，

說明如下表：

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
社會面-居民感受	◎都市更新是什麼？執行方式與可行性為何？	◎讓單元內地主與周邊居民了解都市更新之公開、公正與公平之執行方式；增進未來鄰近老舊地區都市更新可行性。
環境面-實質環境	◎目前重新路四段 244 巷側有零星商業活動，其餘地區除住宅使用外，尚有部份土地為空地。	◎更新後經整體規劃，營造良好完善住宅環境品質，提升都市實質環境效益。
環境面-視覺景觀	◎建物老舊窳陋、雜亂無章，巷道狹小。	◎沿街退縮人行步道、改善巷道狹小問題，並藉景觀地景之塑造，美化環境。
經濟面-土地利用	◎更新單元內建物低矮窳陋，無法發揮應有之土地機能。	◎透過都市更新事業之推動，改善土地閒置狀況，復甦土地應有機能。
經濟面-價值成長	◎更新前土地成本為 428,630,400 元。	◎更新後整體房地價值為 2,959,045,800 元。

二、實施後實質效益評估

本更新計畫於完成後，對於政府、社區、公眾及實施者均有顯著之效益，

分別說明如下：

（一）對於政府之效益

1. 藉由本案之推動，得以落實都市更新政策之實施。

2. 示範更新，帶動附近窳陋地區的更新。

3. 增加地方政府之稅收。

（二）對社區之效益

1. 促進都市土地的有效利用，增加土地的實質價值。
2. 整體規劃完善的建築設備、服務設施及空間機能，創造高品質的居住環境。
3. 透過建築與消防法令的檢討，提升社區消防救災的安全性。

（三）對公眾之整體效益

1. 改善市容觀瞻，提升地區環境品質。
2. 發揮更新單元土地應有的機能。
3. 更新後建築物沿街面留設寬敞的人行步道，提供地區居民舒適便利的步行環境。
4. 建築規劃設計符合地區發展特色，創造地區都市景觀的美感。

（四）對實施者的效益

1. 透過民間資源投入都市更新事業的整合，獲取合理的報酬。
2. 透過都市更新公平、公正、公開的開發方式，提升建商的品牌形象。
3. 藉由本案都市更新的執行經驗，作為未來其他開發個案的典範。

拾柒、實施進度

表 17-1 都市更新事業實施進度表

進度 \ 時間	102 年 1 月	102 年 2 月	102 年 3 月	102 年 4 月	102 年 5 月	102 年 6 月	-	105 年 5 月	105 年 6 月	105 年 7 月	105 年 8 月	105 年 9 月	105 年 10 月	105 年 11 月	105 年 12 月	106 年 1 月	106 年 2 月
更新事業計畫核定公告																	
申請拆除及建造執照																	
申請更新期間稅捐減免																	
地上物騰空拆除																	
工程施工																	
申請使用執照																	
送水送電																	
申請測量																	
產權登記																	
申請更新後稅捐減免																	
更新成果備查																	

備註：本進度表為預估進度表，未來實際進度依實際執行狀況調整。

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案暫無其他相關單位配合辦理事項。

拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

本案更新後將規劃一棟集合住宅大樓。本案依住戶管理規約精神擬定管理維護計畫之原則說明如下：

（一）依據

依據「公寓大廈管理條例」相關規定，更新後須由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後即把原提列之公寓大廈公共基金移交予管理委員會統籌運用。日後維護管理之相關權利義務關係係依住戶通過之規約內容為準。

（二）管理委員會

1. 遵循「公寓大廈管理條例」規定

為維護全體住戶之共同利益，並尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應同意遵守本大樓住戶管理規約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。住戶管理規約草案詳見附錄六。

2. 管理委員會之發起

為有效執行住戶管理規約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於大樓區分所有權人交屋達「公寓大廈管理條例」規定

比例後，委由東煒建設股份有限公司通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

有關管委會之組織章程及管理規章，依管理公約草案另訂之。

3. 管理委員會人員編制

- （1）主任委員一名。
- （2）副主任委員多名（人數依住戶管理規約規定）。
- （3）財務委員（負責財務管理之委員）。
- （4）監察委員（負責監察業務之委員）。
- （5）委員多名（人數依住戶管理規約規定）。

前項委員名額依住戶管理規約規定，另得設置候補委員。

4. 管理委員會服務範圍

- （1）區分所有權人會議決議事項之執行。
- （2）共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- （3）公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- （4）住戶共同事務應興革事項之建議。
- （5）住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- （6）住戶違反「公寓大廈管理條例」第 6 條第 1 項規定之協調。
- （7）收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- （8）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。

(9) 管理服務人之委任、僱傭及監督。

(10) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(11) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(12) 依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

(13) 其他依「公寓大廈管理條例」或住戶管理規約所定事項。

(三) 住戶費用負擔及收支基準

1. 管理費

由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 公共基金

由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

3. 共用部分修繕費用

其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

4. 約定專用部分或約定共用部分使用償金

使用償金之金額，經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

5. 財務運作之監督

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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

(四) 管理事項

1. 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：

(1) 住戶違反「公寓大廈管理條例」第 6 條第 1 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。

- (2) 住戶違反「公寓大廈管理條例」第 8 條第 1 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 49 條第 1 項規定處理，該住戶應於 1 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。
- (3) 住戶違反「公寓大廈管理條例」第 9 條第 2 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。
- (4) 住戶違反「公寓大廈管理條例」第 15 條第 1 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，應報請直轄市主管機關處理，要求其回復原狀。
- (5) 住戶違反「公寓大廈管理條例」第 16 條第 1 項至第 4 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。

2. 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 3 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：

- (1) 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 1% 者。
- (2) 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 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (3) 其他違反法令或規約，情節重大者。
3. 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。

(五) 特別約定事項

1. 有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
2. 本建築基地留設之人行步道面積 858.19 m²，由本會公共管理基金維護，須無償提供不特定公眾使用，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、

雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

3. 機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

4. 銀級綠建築標章之管理規定

(1) 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，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、室內環境指標、水資源指標、汙水垃圾指標等六項，有效期限為三年，期滿前三個月以內必須申請繼續使用。

(2) 本公寓大廈屬取得綠建築標章之建築物，其建築物後續使用，有涉及指標項目或綠建築等級變更者，得由建築物所有權人或使用人，檢附原標章申請人同意書及依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第四點規定相關書圖文件，向評定專業機構申請評定通過，報內政部重新認可。

(3) 本公寓大廈銀級綠建築標章屬依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有任意變更外牆構造、法定空地及屋頂綠化量、法定空地鋪面、室內綠建材使用率、兩段式節水便器、取消垃圾暫存室、雨水回收室及垃圾分類等其他類似行為。

(4) 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申請，不得任意變更。

(六) 其他

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

2. 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。

3. 區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守住戶管理規約各項規定。

4. 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）不得違反住戶管理規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

5. 住戶管理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。

二、容積移轉

(一) 法令依據

1. 依據「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」第 16 點規定，距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積之 80%，前述獎勵不含都市更新之建築容積獎勵。
2. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定，位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。
3. 依「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理。

(二) 本案容積移轉說明

依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，本案為實施都市更新地區，可移入之容積上限為更新單元基準容積 40%，本案有關容積移轉之申請，後續將依相關法令與其相關時程辦理。

本案擬申請之容積移轉為更新單元基準容積 40%，總計移入容積為 2,656.80 m²。

三、實施者資金信託

本案實施者將就興建本案所需之自有資金辦理資金信託，專款專用於本案興建工程，如實施者未能完成興建工程，將由信託銀行依信託契約協調適任之公司進行續建，以確保本案興建完工。

四、本案網站

為促進相關權利人瞭解本案資訊，本案架設網站提供事業計畫相關內容供瀏覽，網址：<http://www.tungwei.com.tw/>。

附錄

附錄一、實施者證明文件

商業司

共 3 頁第 1 頁

變更事項
打勾

變更事項
打勾

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

股份有限公司變更登記表

變更預查編號

公司統一編號 23474275

公司聯絡電話 27789030

僑外投資事業 是 ☒ 否 ☐ 公開發行 是 ☐ 否 ☒ 否 ☐
陸資 是 ☒ 否 ☐

原名稱 股份有限公司

一、公司名稱(變更後) 東燁建設股份有限公司

二、(郵遞區號)公司所在地 (106) 台北市大安區仁慈里仁愛路四段2號11樓
(含鄉鎮市區村里)

三、代表公司負責人 趙國祥

四、每股金額(阿拉伯數字) 10 元

五、資本總額(阿拉伯數字) 800,000,000 元

六、實收資本總額(阿拉伯數字) 525,000,000 元

七、股份總數 80,000,000 股

八、已發行股 1. 普通股 52,500,000 股
份總數 2. 特別股 0 股

九、認股權憑證可認購股份數額 0 股

十、公司債可轉換股份股數 0 股

V 十一、董事人數任期 3 人 自 99 年 3 月 5 日 至 102 年 3 月 4 日
(含獨立董事 0 人)

V 十二、監察人人數任期 1 人 自 99 年 3 月 5 日 至 102 年 3 月 4 日
或
☐ 審計委員會 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人

十三、公司章程修正(訂定)日期 93 年 04 月 12 日

※核准登記
日期文號

九十九年三月十二日經授兩字第 09901047880

※檔號

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 99.03.12 公司登記表專用章

經濟部商業司 99.04.06 公司登記表專用章

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、塗貼或塗改。
(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)第十二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。

商1302-1網

共 3 頁第 2 頁

東燁建設股份有限公司變更登記表

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

十四、本次增資之
種類及金額
(股款種類若為9、10、11、
12之併購者，請加填第十六
欄)

1.現金 0 元
2.現金以外財產 0 元
3.債權抵繳股款 0 元
4.公積 0 元
5.股息及紅利 0 元
6.公司債轉換股份 0 元
7.認股權憑證轉換股份 0 元
8.股份交換 0 元
9.合併 0 元
10.分割 0 元
11.股份轉換 0 元
12.收購 0 元

十五、本次減資之
種類及金額

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

十六、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

所 營 事 業

編號 代 碼 營業項目說明

1 一、委託營造廠商興建商業大樓及住宅出租、出售業務。

2 二、有關室內裝潢設計及承攬業務、有關建材及建設機械之買賣及進
出口業務。

董事、監察人或其他負責人名單

編號 職 稱 姓名(或法人名稱) 身分證號(或法人統一編號) 持有股份(股)

V 1 董事長 趙國祥 H102195966 8,289,700
(115) 台北市南港區合盛里8鄰五成街38巷6號9樓

有續頁請打 ☒

無續頁請打 ☐

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 99.03.12 公司登記表專用章

經濟部商業司 99.04.06 公司登記表專用章

九十九年三月十二日經授兩字第 09901047880

商1302-2網

共 3 頁第 3 頁

東煒建設股份有限公司變更登記表

董事、監察人 或 其他負責人 名單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
2	董事	謝其炎	F121338649	4,630,500
3	董事	張吉人	A122876250	475,650
4	監察人	蕭正行	Q120802102	2,586,250



有續頁請打 ☐

無續頁請打 ☒



公務記載蓋章欄	
九十九年 三月 十二日 經授商字第	09901047800
電腦已登錄 99.3.12 李嘉苓	

商1302-2網

中華民國國民身分證	
姓名 趙 國 祥	性別 男
出生年月日 民國 46 年 2 月 12 日	統一編號 H102195966
發證日期 民國98年2月5日 (北市)換發	



父 趙 鈞 三 母 劉 駿	
配偶	役別
出生地 臺灣省臺北縣	
住址 臺北市南港區合成里8鄰 玉成街38巷6號九樓	
	
0168363706	

附錄二、建材設備等級說明表

項目	位置	使用建材及設備	自評等級
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，三段式區分，基座部分使用天然石材搭配高級飾材，牆身部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子、鐵件、石頭漆線板收邊，冠頂部分使用列柱、玻璃纖維強化水泥 GRC、線板、屋瓦	二
	背面牆		
	側面牆		
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	二
	一樓門廳	牆面貼拋光石英磚或石材	
	1F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆	
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆	
	浴廁	亮面磁磚加腰帶	
	陽臺	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水水泥漆	
三、地坪(含門檻)	地下室	防水水泥漆	二
	一樓門廳	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石	
	1F 以上梯廳	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石	
	公共樓梯間	拋光石英磚	
	1F 店面室內空間	拋光石英磚	
	1F 以上室內空間	拋光石英磚、複合式木質地板	
	浴廁	防滑地磚	
	陽臺	防滑石英磚	
	地下室	AC 鋪面或 PU	
	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)]貼石材 2.兩層隔熱、兩層防水材質	
四、平頂	一樓門廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含灯具）	二
	1F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含灯具）	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆加線板	
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆加線板	
	浴廁	企口防潮塑膠浪板或防水水泥漆、乳膠漆	
	陽臺	晴雨漆	
	地下室	防水水泥漆	
五、電梯設備		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、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門檔，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。	二

項目	位置	使用建材及設備	自評等級
六、浴室設備		1.面盆（嵌入式、檯面式）馬桶（單體、壁掛式）衛生設備 2.天然石材或人造石檯面 3.SMC、琺瑯、按摩浴缸 4.SPA 淋浴、淋浴拉門 5.乾、濕分離式設計	二
七、廚具設備		整體式廚具設備，含： 1. 杜邦人造石流理檯面 2. 三口式瓦斯爐 3. 嵌入式烘碗機 4. 冷熱單槍龍頭 5. 附加烤箱、洗碗機	二
八、停車設備		保全系統：中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統	二
九、電氣設備	總開關	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	二
	各戶配備	各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管(以專區規畫主機位置)	二
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備	
	植栽與綠化	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭	
十一、景觀工程	庭園與造景	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統	二
十二、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	二
	入口門廳	電視對講機，進門指紋辨識、密碼輸入及刷卡管理，並設定時性人員管理。	
	各戶大門	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統	
	各戶門窗	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統	
	門禁、監視與報警	整棟式 24 小時錄影系統，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	
	十三、消防設備	消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、緊急發電機及消防設備安裝等	二

附錄三、都市更新規劃費用合約

更新規劃委託契約書

委託人：東煒建設股份有限公司（以下簡稱甲方）

立契約書人

受託人：邑相更新規劃股份有限公司（以下簡稱乙方）

本約由甲、乙雙方同意於中華民國九十九年六月十一日訂立。茲因甲方委託乙方辦理都市更新事業計畫審議作業，經雙方同意訂立條款如後，以茲共同遵守：

第壹條：委託標的及範圍

基地範圍為臺北縣三重市重新段一小段53地號1筆土地，面積共計2,214.00平方公尺。

第貳條：甲方委託乙方辦理下列各項事務如下：

一、都市更新事業計畫階段：

1.土地及其改良物處理方式建議。

2.土地使用構想及實施方式建議。

3.申請獎勵容積。

4.整合都市設計及景觀計畫。

5.財務計畫及更新效益分析。

6.預定更新進度。

7.舉辦公聽會。

8.公展書圖製作。

9.審核時之溝通與說明

10.完成更新事業計畫審查。

11.協助擬定公告禁止事項函

二、計畫執行階段：

1.協助函請主管機關辦理釐正圖冊。

2.協助通知接管及差額價金繳納。

3.協助檢附相關文件並辦理成果備查。

三、更新行政作業：

1.公聽會登報、郵寄通知及公告。

2.申請土地及建物謄本。

3.公聽會協助辦理、場地租借及佈置。

4.邀請政府相關單位及學者專家。

5.政府單位行政程序協調及公文作業。

第參條：更新作業費用計算：

都市更新事業計畫及更新行政作業，共計新台幣貳佰伍拾萬元整（含稅、不含估價師事務所作業費）。

壹

第肆條：付款方式及期限：

甲方依下列期限完成時支付乙方服務作業費：

第一期：本約簽訂完成時，支付10%，計新台幣25萬元整。

第二期：更新事業計畫送件時，支付40%，計新台幣100萬元整。

第三期：更新事業計畫核准後，支付45%，計新台幣112.5萬元整。

第四期：更新成果報告備查完成後，支付5%，計新台幣12.5萬元整。

以上各期請款由乙方開立發票向甲方提出申請，並由甲方支付即期支票予乙方或直接匯入乙方帳戶。

第伍條：甲方須提供乙方之必要文件如下：

一、土地及合法建物所有權人之同意書：甲方須提供乙方基地範圍內之土地及合法建物所有權人同意以都市更新方式辦理之同意書，其同意書應符合都市更新條例第二十二條規定。

二、相關用印書件資料：甲方須提供乙方各階段必備之土地及建物相關文件及各式申請資料用印。

第陸條：保密之約定：

本案相關資料，乙方非經甲方書面同意，除主管機關及審議委員外，不得向外洩漏本案任何資料。

第柒條：資料之申請、提供：

資料提供期限：依照本契約第伍條規定者，甲方須提供乙方之事項內，甲方必須在乙方以書面或傳真提出要求十個工作天，提供乙方要求之事項。

第捌條：違約之罰則及契約之終止：

一、乙方應確實執行本約第貳條所定之工作內容，不得藉任何理由延擱，否則經甲方書面通知而無法在七個工作天內改善時，視同違約，甲方有權逕行終止契約。

二、任一方違反本契約之約定，經他方催告期限改善，逾期仍未改善者，他方得終止本約，違約之一方並應依法負擔損害賠償之責任。甲方違約時，乙方將已收價款沒收後作為懲罰性違約金；乙方違約時，乙方將已收價款加倍償還甲方作為懲罰性違約金。

三、本約因發生非甲乙雙方造成不可抗力之因素或都市更新作業因相關所有權人之因素整合不成，雙方應本著誠信原則共同努力為目標，但最後仍無法完成時，甲乙雙方得協議終止本契約。並依第肆條乙方已完成之工作內容，甲方得按各階段已執行之工作比例支付乙方一定比例之更新作業費。

第玖條：其他約定：

一、甲、乙雙方對所為之徵詢、洽商、通知辦理之事項，均應以書面按本約所載之通訊地址，以掛號郵寄為之。雙方地址如有變更應即時以書面通知對方，其未通知所造成之損害，均由變更地址之一方負責；雙方之書面通知如有一方拒收或無法送達而遭致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

二、因本約所發生紛爭，以誠信原則解決之。若涉及訴訟，以臺北士林地方法院為第一審管轄法院。

貳

附錄四、更新前土地及建物測量費用合約

三、本契約未盡事宜，得經雙方同意修訂、補充，或依中華民國法律規定辦理。

四、非乙方因素造成之變更作業，雙方同意依實際發生之工作內容，協議變更之作業費。

第拾條：合約份數

本合約貳份，由甲、乙雙方各收執壹份為憑。

立契約書人：

甲 方：東煒建設股份有限公司

負 責 人：趙 國 祥

通訊地址：臺北市仁愛路四段二號11樓

統一編號：23474275

電 話：(02) 2708-5158

乙 方：邑相更新規劃股份有限公司

負 責 人：廖 乙 勇

統一編號：28466696

通訊地址：臺北市大安區敦化南路一段128號16樓之1

電 話：(02) 2755-7166

中華民國九十九年六月十一日

參

東煒建設股份有限公司

承攬明細表

工程名稱	東煒重新段-測量工程	工程地點	新北市三重區重新段壹小段 53 地號		
廠商名稱	弘鼎測量有限公司	連 絡 人	洪傳堅	電 話	02-28384680
地 址	台北市德行東路六段六號	行動電話	0932181127	傳 真 機	02-28314480

項次	工程名稱	單位	數量	單價	複價	備註
1	導線控制測量	式	1	3,810	3,810	
2	高程控制測量	式	1	2,857	2,857	
3	地形測量(比例尺1:200)	式	1	15,232	15,232	
4	電腦繪圖及製作圖檔	式	1	4,762	4,762	
5	每戶建物量測面積計算及照相	式	25	1,905	47,625	
6	測量技師簽證費	式	1	11,429	11,429	
7	編製測量報告書	冊	3	2,857	8,571	
					0	
總價	新臺幣玖萬肆仟貳佰捌拾陸元整				94,286	不含營業稅

約定說明：

一、 付款辦法：

1.票期：100%即期票支付。

承 包 商	業 主
公司名稱：弘鼎測量有限公司 住 址：台北市德行東路六段六號 負 責 人：洪傳堅 統一編號：22623451 連 絡 人：洪傳堅 電 話：02-28384680	公司名稱：東煒建設股份有限公司 住 址：台北市仁愛路四段二號11樓 負 責 人：趙國祥 統一編號：23474275 連 絡 人：趙國祥 電 話：02-2708-5158

本表應填寫清楚，如有塗改應加蓋印章，否則無效。

廠商： 印，負責人：

5/17/2011, 1~1

實施者：東煒建設股份有限公司 設計單位：邱垂睿建築師事務所 規劃單位：邑相更新規劃股份有限公司
附錄-5

附錄五、五大銀行平均基準利率

歡迎來到中央銀行全球資訊網－「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」 第 1 頁，共 1 頁

 **中央銀行全球資訊網**
Central Bank of the Republic of China (Taiwan)

[意見信箱](#) [雙語詞彙](#) [常見問答](#) [詮釋資料](#)

[WAP](#) [PDA](#) [ENGLISH](#) [金融研習版](#) [兒童版](#)

日期: 2011-03-22 字級: [小](#) [中](#) [大](#) [背景設定](#)

[全站搜尋](#) [查詢](#) [進階查詢](#)

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期：100 年 3 月 22 日
單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期：	0.75
三個月期：	0.79
六個月期：	0.96
九個月期：	1.08
一年期：	1.19
二年期：	1.22
三年期：	1.24

二、「五大銀行平均基準利率」：2.72

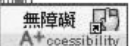
說明：

1. 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
2. 存款利率為一般定期存款固定利率。

 **中央銀行全球資訊網**
Central Bank of the Republic of China (Taiwan)

中央銀行 著作權聲明 / 隱私權宣告 / 資訊安全政策宣告 / Accessibility

聯絡地址：10066 台北市中正區羅斯福路一段 2 號 (地圖)
聯絡電話：(02)2393-6161 傳真：(02)2357-1974 (營)
金融資訊語音傳真回覆系統

<http://www.cbc.gov.tw/fp.asp?fpag=sp&xdurl=banking%2Frates%5F04%2Easp&ctN...> 2011/3/22

附錄六、住戶管理規約草約

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

第一章：使用區分及管理

第一條：本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

☒ 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

☐ 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

☒ 2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

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

☐ 2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

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

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

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

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

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：_____。

(三) 本公寓大廈於地下一樓設置垃圾車暫停區供垃圾車清運垃圾使用，

該空間不得做其他用途及銷售轉移。

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。

☐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：_____。

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：游泳池、健身房、蒸氣房、烤箱室等公共服務設施，其使

用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

☐2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

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。

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。

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

第七條：區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇

1. 之情形）

☒ 1. 會議主席產生之優先順序：

（1）由召集人擔任。

（2）由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

☐ 2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

（一）規約之訂定或變更。

（二）公寓大廈之重大修繕或改良。

（三）公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

（四）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

（五）約定專用或約定共用事項。

（六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

（七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之

區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

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

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

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

☐ 3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條：區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集

會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條：議案成立之要件

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

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

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

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

第十條：會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章：管理委員會

第十一條：管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

（一）主任委員一名。

（二）副主任委員一名。

（三）財務委員（負責財務業務之委員）一名。

（四）監察委員（負責監察業務之委員）一名。

（五）委員五名。

前項委員名額，合計九名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☒ 1. 採不分配方式為之。

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

☐ 3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

☐ 4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

☐ 5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

☐ 1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人

身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

■2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人

身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

☐3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

☐4. 管理委員由住戶任之。

☐5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應

予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇

1. 之情形)

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

(2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲

該分區區分所有權人較多者為當選。

☐2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

☐2. 由副主任委員遞補。

☐3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委

員行使主任委員職務。

☐4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

☐1. 由主任委員於管理委員中選任之。

☒2. 由管理委員互推之。

☐3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

☒1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

☐2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☒1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

☐2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

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

☒ (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

☐ (2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 (1) 之情形)

☒ (1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

☐ (2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理

條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一

會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 為無給職。

☒2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

☐3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條：管理委員會會議之召開

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

☒1. 應每二個月乙次。

☐2. 應每__個月乙次。

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

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

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

☒1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

☐3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

☐4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

- ☒ 1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- ☐ 2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- ☐ 3. 其配偶或直系親屬出席。
- ☐ 4. _____ 出席，但以代理一名委員為限。
- ☐ 5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- （一）開會時間、地點。
- （二）出席人員及列席人員名單。
- （三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條：管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

有關文件應由管理委員會負保管之責。

- （二）管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- （三）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- （四）收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- （一）主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- （二）公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- （三）會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- （四）管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- （五）區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- （六）本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

新管理負責人或新管理委員會。

第十六條：管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章：財務管理

第十七條：公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 3,050,812 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議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），經 30 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 10 % 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、其他住戶因維護、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、住戶應將垃圾集中放置於地下一樓之垃圾處理室，並做好垃圾分類，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、本大樓退縮留設之人行步道空間（如附圖 1）無償開放公眾使用，由本

大樓進行管理維護，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨

遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使

用。

六、銀級綠建築標章之管理規定

（一）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，依規定

申請通過綠化量、基地保水、日常節能、室內環境指標、水資源指

標、汙水垃圾指標等六項，有效期限為三年，期滿前三個月以內必

須申請繼續使用。

(二) 本公寓大廈屬取得綠建築標章之建築物，其建築物後續使用，有涉

及指標項目或綠建築等級變更者，得由建築物所有權人或使用人，

檢附原標章申請人同意書及依「綠建築標章申請審核認可及使用作

業要點」第四點規定相關書圖文件，向評定專業機構申請評定通過，

報內政部重新認可。

(三) 本公寓大廈銀級綠建築標章屬依都市更新事業計畫及相關法令規定

申請，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有任意變更外牆構造、

法定空地及屋頂綠化量、法定空地鋪面、室內綠建材使用率、兩段

式節水便器、取消垃圾暫存室、雨水回收室及垃圾分類等其他類似

行為。

(四) 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申請，不得任

意變更。

七、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政府公寓大廈爭

議事件調處委員會申請調處或向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

寓大廈所在地之板橋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，應報請直轄市主管機關處理，要求其回復原狀。

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

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

(一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度

積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

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

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章：附則

第二十七條：利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

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

- ☐ 1. 詳如附件六。
- ☒ 2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條：繼受人之責任

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

第二十九條：催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - ☒ 1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
 - ☐ 2. 其他送達方式：_____。

第三十條：本規約訂立於民國__年__月__日。

立 書 人：○ ○ ○

中 華 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
建築物	構造等	<u>鋼骨造</u> 、地上 <u>26</u> 層、地下 <u>4</u> 層、屋頂突出物 <u>3</u> 層。 <u>26</u> 層《鋼骨鋼筋混凝土造》 <u>1</u> 棟。 總樓地板面積 <u>21,919.61</u> 平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計 <u>96</u> 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： <u>新北市三重區重新段壹小段 53 地號</u> 等 <u>1</u> 筆。 門牌地址：_____等_____棟。
	面積	基地面積： <u>2,214.00</u> 平方公尺。 建築面積： <u>970.49</u> 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。 （共用、專用、約定共用部分如附圖 2 所載）
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

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	
02	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】
	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	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
02	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。 應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	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攤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】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
05	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	如升降設備、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
10	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：_____ 申請日期： 年 月 日 ※代理人簽章：_____					
填表須知： (一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。 (二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理人，並應提出委任書；如係法定代理人，應敘明其關係。					

附表二

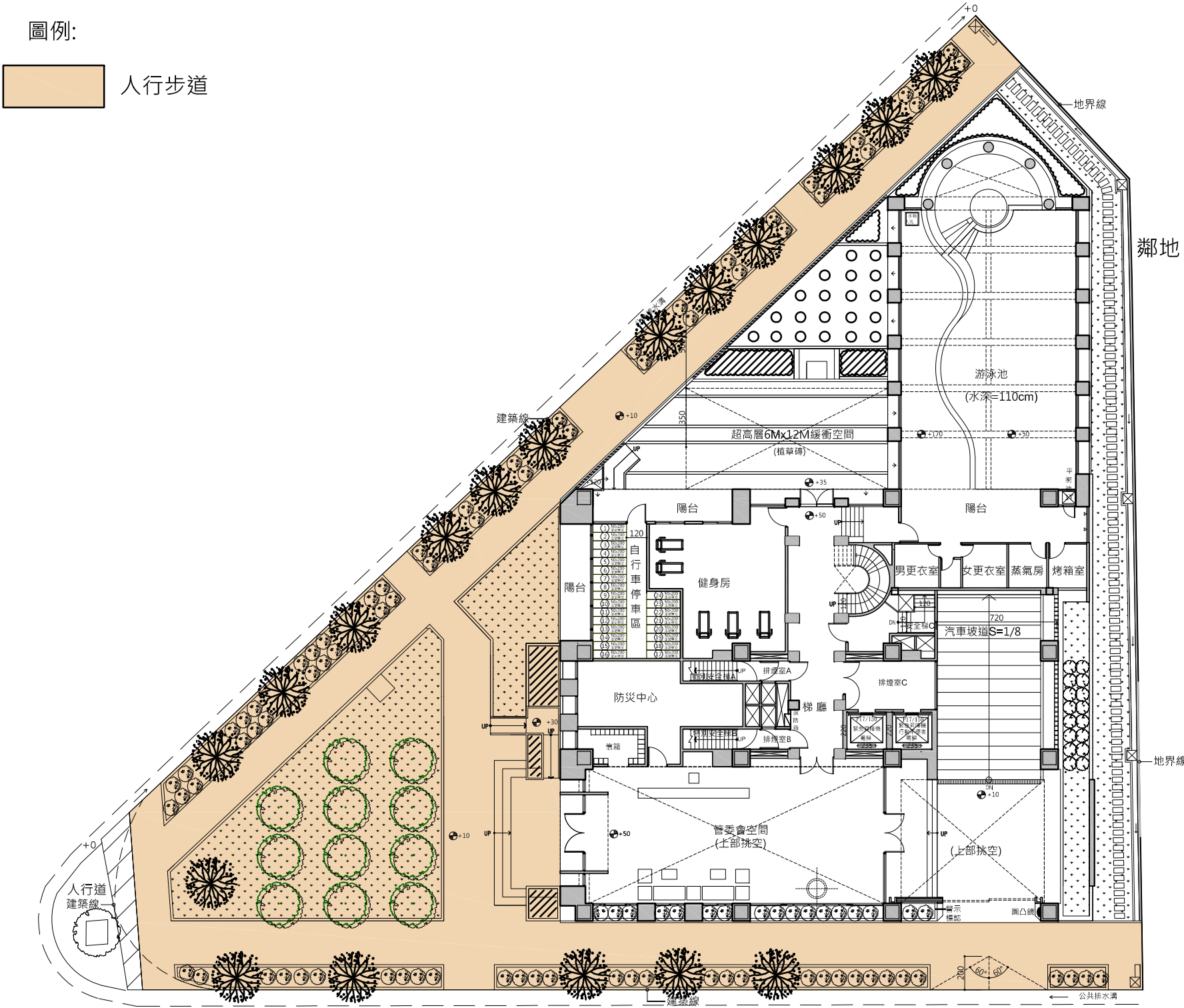
○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

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

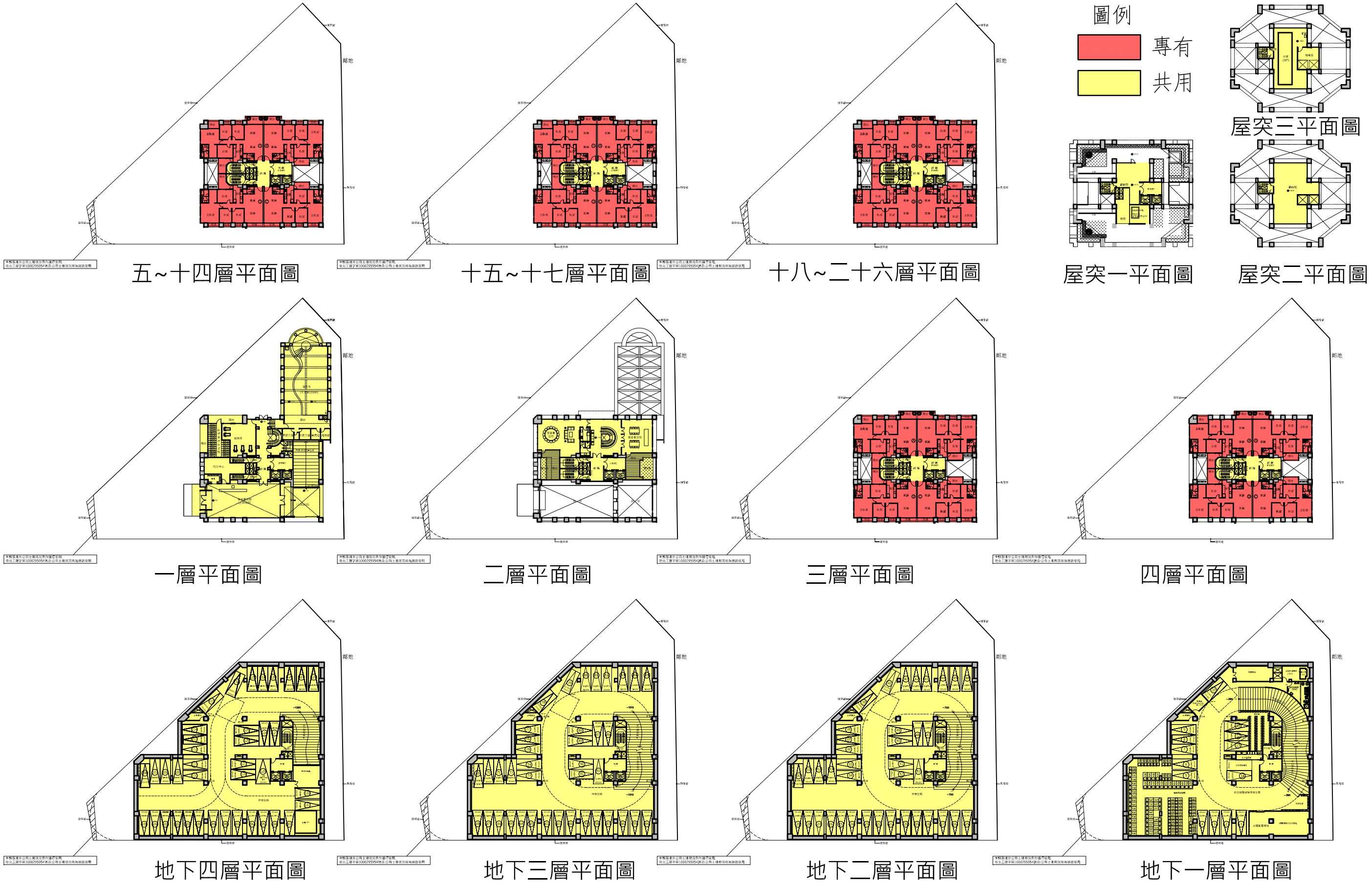
文件影印複製收費標準參考表				
文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準 (以新臺幣計價)	備 註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4 (含) 尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4 (含) 尺寸以下 B4 (含) 尺寸以上	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

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。



附圖1 人行步道範圍示意圖





附圖2 專有、共用、約定專用、約定共用平面說明圖

附錄七、融資機構融資意願書

融資機構融資意願書

立意願書人 中國信託商業銀行不動產業務中心（以下簡稱甲方）
茲因東煒建設股份有限公司（以下簡稱乙方）參與新北市政府「三重區重新段壹小段 53 地號都市更新」案（以下簡稱本計畫），甲方已審閱乙方之投資計畫並瞭解乙方所須融資金額約為新台幣捌億元整，甲方有意願提供本計畫所需之貸款或籌組銀行團聯合貸款。

甲方得於考量當時金融環境、法令限制、資金狀況、風險評估及擔保條件等相關因素後，依乙方所提實際資金需求計畫，由雙方研商並擬定相關融資條件。

本融資意願書僅作為甲方表達對本計畫融資之支持，不得視為甲方對本計畫融資之承諾或保證，亦不得視為對乙方負擔任何義務。確切之融資條件，須經甲方（及聯合授信參貸銀行）完成授信審核程序，及以甲方與乙方另行簽訂之貸款或聯合授信合約為準。

本融資意願書係為提供乙方申請本計畫之需，僅限供主辦機關參考用，非經甲方同意不得對外公開。

此致

東煒建設股份有限公司

立融資意願書機構：中國信託商業銀行不動產業務中心

代表人：吳建安

職稱：副總經理

地址：台北市 110 信義區松高路 11 號 15 樓

中華民國 一〇一 年 八 月 二十二 日



附錄八、人行步道鋪面整體規劃認養切結書

人行步道鋪面整體規劃認養切結書

查起造人：東煒建設股份有限公司代表人趙國祥，申請基地座落於新北市三重區重新段一小段 53 地號等 1 筆土地，申請三重區重新段壹小段 53 地號土地都市更新事業計畫集合住宅新建工程案，經都更暨都設聯審專案小組會議考量環境整體性，基地東側集美街 22M 道路人行步道鋪面整體規劃，並於本案竣工前向相關主管單位提出認養。特立此切結書。

此致

新北市政府城鄉發展局

起造人：

東煒建設股份有限公司

代表人：趙國祥

統一編號：23474275



地址：(10684) 臺北市大安區仁愛路四段 2 號 11 樓

中 華 民 國 一 〇 一 年 一 〇 月 一 日