

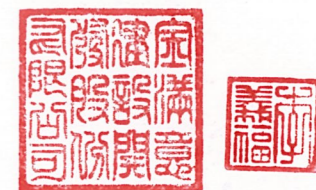
# 擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

【公開展覽版】新北府城更字第 1114682983 號

實施者：金滿意建設開發股份有限公司

受託人：弘傑開發事業股份有限公司

陳朝雄建築師事務所



中華民國 112 年 6 月

章節目錄

都市更新事業計畫申請書.....	I	一、處理方式.....	7-1
都市更新事業計畫切結書.....	II	二、區段劃分.....	7-1
都市更新事業計畫委託書.....	III	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
資訊公開同意書.....	IV	玖、整建或維護計畫.....	9-1
新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表.....	V	壹拾、申請容積項目及額度.....	10-1
新北市都市更新審議資料表.....	VI	一、更新建築容積獎勵.....	10-1
意見回應綜理表.....	綜-1	二、其他獎勵.....	10-2
<b>壹、辦理緣起與法令依據.....</b>	<b>1-1</b>	三、其他容積項目.....	10-2
一、辦理緣起.....	1-1	<b>壹拾壹、重建區段之土地使用計畫.....</b>	<b>11-1</b>
二、法令依據.....	1-1	一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
<b>貳、計畫地區範圍.....</b>	<b>2-1</b>	二、都市計畫土地使用強度.....	11-3
一、基地位置.....	2-1	三、設計圖說.....	11-3
二、更新單元範圍.....	2-1	<b>壹拾貳、都市設計與景觀計畫.....</b>	<b>12-1</b>
三、劃定更新單元說明.....	2-1	一、建築基地綜合設計檢討(本案無).....	12-1
<b>參、實施者.....</b>	<b>3-1</b>	二、建築計畫.....	12-1
<b>肆、計畫目標.....</b>	<b>4-1</b>	三、景觀計畫景觀設計.....	12-3
一、促進土地合理利用.....	4-1	四、車行及人行動線計畫.....	12-9
二、形塑優質可親之都市開放空間.....	4-1	五、消防救災及逃生動線計畫.....	12-12
三、改善實質居住環境.....	4-1	<b>壹拾參、保存或維護計畫.....</b>	<b>13-1</b>
四、創造協調的都市景觀.....	4-1	<b>壹拾肆、實施方式及有關費用分擔.....</b>	<b>14-1</b>
<b>伍、現況分析.....</b>	<b>5-1</b>	一、實施方式.....	14-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1	二、經費分擔原則.....	14-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-14	三、經費來源.....	14-2
三、附近地區土地使用現況.....	5-14	<b>壹拾伍、分配與選配原則.....</b>	<b>15-1</b>
四、公共設施現況.....	5-14	<b>壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則(本案無).....</b>	<b>16-1</b>
五、附近地區交通現況.....	5-22	<b>壹拾柒、拆遷安置計畫.....</b>	<b>17-1</b>
六、房地產調查.....	5-25	一、地上物拆遷計畫.....	17-1
<b>陸、與都市計畫之關係.....</b>	<b>6-1</b>	二、合法建築物之補償與安置.....	17-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討.....	6-1	三、占有他人土地之舊違章建築戶及其他土地改良物之補償與安置(本案無).....	17-1
二、更新計畫摘要.....	6-17		
<b>柒、處理方式及其區段劃分.....</b>	<b>7-1</b>		

<b>壹拾捌、財務計畫</b> .....	<b>18-1</b>
一、成本說明 .....	18-1
二、收入說明 .....	18-8
三、成本收入分析 .....	18-8
<b>壹拾玖、實施風險控管方案</b> .....	<b>19-1</b>
一、不動產開發信託 .....	19-1
<b>貳拾、維護管理及保固事項</b> .....	<b>20-1</b>
一、管理維護計畫 .....	20-1
二、保固事項 .....	20-1
<b>貳拾壹、效益評估</b> .....	<b>21-1</b>
一、更新前後效益評估比較 .....	21-1
二、實施後實質效益評估 .....	21-1
<b>貳拾貳、實施進度</b> .....	<b>22-1</b>
<b>貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無)</b> .....	<b>23-1</b>
<b>貳拾肆、其他應加表明之事項</b> .....	<b>24-1</b>
附錄一、更新單元劃定基準檢討 .....	附錄-1
附錄二、實施者證明文件 .....	附錄-8
附錄三、公寓大廈規約草案 .....	附錄-10
附錄四、建材設備說明表 .....	附錄-28
附錄五、鄰房鑑定戶數統計 .....	附錄-29
附錄六、相關合約與費用證明文件 .....	附錄-33
附錄七、申請容積項目證明文件 .....	附錄-44
附錄八、地籍異動索引 .....	附錄-47
附錄九、民國 111 年 12 月 8 日公證程序證明文件 .....	附錄-54
附錄十、其他土地改良物測量成果 .....	附錄-56
附錄十一、新舊地號、領有相關使用執照或建物登記列表 .....	附錄-57
附錄十二、事業計畫圖 .....	附錄-59

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖.....	2-2	圖 11-15 地下三層平面圖 .....	11-17
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-3	圖 11-16 地下四層平面圖 .....	11-18
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-4	圖 11-17 地下層平面圖及面積計算圖 .....	11-19
圖 5-1 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-15	圖 11-18 東、北向立面圖 .....	11-20
圖 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況示意圖.....	5-16	圖 11-19 西、南向立面圖 .....	11-21
圖 5-3 更新單元內合法建築物及其他土地改良物位置分布圖.....	5-17	圖 11-20 剖面圖 .....	11-22
圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖.....	5-18	圖 11-21 透視圖 .....	11-23
圖 5-5 建築線指示圖(一).....	5-19	圖 11-22 日照陰影檢討及圖說 .....	11-24
圖 5-6 建築線指示圖(二).....	5-20	圖 11-23 院落檢討及圖說 .....	11-25
圖 5-7 建築線指示圖(三).....	5-21	圖 12-1 一層景觀配置平面圖 .....	12-3
圖 5-8 基地周邊交通系統示意圖.....	5-24	圖 12-2 一層喬木植栽說明圖 .....	12-4
圖 6-1 更新單元土地使用分區圖.....	6-1	圖 12-3 一層灌木植栽說明圖 .....	12-5
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-2	圖 12-4 一層行道樹、街道家具配置說明圖圖 .....	12-6
圖 10-1 建築線及基地境界線退縮檢討圖(一層).....	10-3	圖 12-5 屋突層景觀配置平面圖 .....	12-7
圖 10-2 建築線及基地境界線退縮檢討圖(二層).....	10-4	圖 12-6 屋突層植栽說明圖 .....	12-8
圖 10-3 建築線及基地境界線退縮檢討圖(三層).....	10-5	圖 12-7 景觀剖面圖說(一) .....	12-9
圖 10-4 公共開放空間管理維護執行計畫圖(一).....	10-6	圖 12-8 景觀剖面圖說(二) .....	12-10
圖 10-5 公共開放空間管理維護執行計畫圖(二).....	10-7	圖 12-9 景觀剖面圖說(三) .....	12-11
圖 10-6 公共開放空間管理維護執行計畫圖(三).....	10-8	圖 12-10 車行及人行動線示意圖(一) .....	12-12
圖 11-1-A 申請廢巷範圍示意圖(地籍圖).....	11-1	圖 12-11 車行及人行動線示意圖(二) .....	12-13
圖 11-1-B 申請廢巷範圍示意圖(地形圖).....	11-2	圖 12-12 車行及人行動線示意圖(三) .....	12-14
圖 11-2 建築配置套繪都市計畫地形圖.....	11-4	圖 12-13 防災避難動線與空間規劃示意圖(一) .....	12-15
圖 11-3 一層平面圖.....	11-5	圖 12-14 防災避難動線與空間規劃示意圖(二) .....	12-16
圖 11-4 一層平面圖及面積計算圖.....	11-6	圖 12-15 防災避難動線與空間規劃示意圖(三) .....	12-17
圖 11-5 二層平面圖.....	11-7	附圖 1 專有共用圖(一) .....	附錄-18
圖 11-6 二層平面圖及面積計算圖.....	11-8	附圖 2 專有共用圖(二) .....	附錄-19
圖 11-7 三層平面圖.....	11-9	附圖 3 專有共用圖(三) .....	附錄-20
圖 11-8 三層平面圖及面積計算圖.....	11-10	附圖 4 專有共用圖(四) .....	附錄-21
圖 11-9 四至二十二層平面配置圖.....	11-11	附圖 5 專有共用圖(五) .....	附錄-22
圖 11-10 四至二十二層平面圖及面積計算圖.....	11-12	附圖 6 專有共用圖(六) .....	附錄-23
圖 11-11 屋突層平面圖.....	11-13	附圖 7 專有共用圖(七) .....	附錄-24
圖 11-12 屋突層平面圖及面積計算圖.....	11-14	附圖 8 專有共用圖(八) .....	附錄-25
圖 11-13 地下一層平面圖.....	11-15	附圖 9 專有共用圖(九) .....	附錄-26
圖 11-14 地下二層平面圖.....	11-16	附圖 10 人行步道留設範圍圖 .....	附錄-27

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....	5-1
表 5-2 更新單元建物權屬清冊.....	5-7
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-13
表 5-4-A 同意參與更新事業計畫統計表(統計至民國 111 年 10 月 26 日事權計畫報核).....	5-13
表 5-4-B 同意參與更新事業計畫統計表(統計至民國 112 年 2 月 15 日事權計畫公展版掛件)..	5-13
表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-22
表 5-7 更新單元周邊微笑單車站數統計表.....	5-22
表 5-8 更新單元周邊停車場停車數統計表.....	5-23
表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-25
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1
表 6-2 土地使用分區面積表.....	6-1
表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表.....	6-2
表 6-4 土地使用分區管制要點檢討表.....	6-16
表 10-1 容積獎勵試算表.....	10-1
表 12-1 面積計算表.....	12-2
表 14-1 更新事業實施所需費用項目表.....	14-1
表 17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表.....	17-2
表 17-2 合法建築物拆遷安置費用明細表.....	17-4
表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表.....	18-1
表 18-2 建築規劃設計費估算表.....	18-3
表 18-3 營建工程標準單價計算表.....	18-4
表 18-4 公寓大廈之公共基金估算表.....	18-4
表 18-5 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準計算表.....	18-5
表 18-6 土地公告現值表.....	18-7
表 18-7 人事行政管理費率表.....	18-7
表 18-8 銷售管理費估算表.....	18-7
表 18-9 風險管理費估算表.....	18-8
表 18-10 更新整體開發收益表.....	18-8
表 21-1 計畫效益評估說明表.....	21-1
表 22-1 更新實施進度預定表.....	22-1

## 都市更新事業計畫申請書

### ■ 案名：

「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

### ■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地，北臨永安北路一段 17 巷、西臨永安北路一段、南臨永安北路一段 3 巷、東臨永安北路 11 巷 18 弄，為一非完整街廓。

土地：本更新單元土地為新北市三重區永安段 2172、2172-2、2174-1 地號等 3 筆土地，土地總面積為 4,362.00 m<sup>2</sup>。

合法建築物：本更新單元內合法建物為新北市永安段 8501、8502、8503、8504、8505、8506、8507、8508、8509、8510、8511、8512、8513、8514、8515、8516、8517、8518、8519、8520、8521、8522、8523、8524、8525、8526、8527、8528、8529、8530、8531、8532、8533、8534、8535、8536、8537、8538、8539、8540、8541、8542、8543、8544、8545、8546、8547、8548、8549、8550、8551、8552、8553、8554、8555、8556、8557、8558、8559、8560、8561、8562、8563、8564、8565、8566、8567、8568、8569、8570、8571、8572、8573、8574、8575、8576、8577、8578、8579、8580、8581、8582、8583、8584、8585、8586、8587、8588、8589、8590、8591、8592、8593、8594、8595、8596、8597、8598、8599、8600、8601、8602、8603、8604、8605、8606、8607、8608、8609、8610、8611、8612、8613、8614、8615、8616、8617、8618、8619、8620、8621、8622、8623、8624、8625、8626、8627、8628、8629、8630、8631、8632、8633、8634、8635、9953、9954、9955、9956、9957、9958、9959、9960、9961、9962、9963、9964、9965、9966、9967、9968、9969 等 152 筆建物，總面積為 14,358.87 m<sup>2</sup>。

### ■ 使用分區：

土地使用分區為「住宅區」及「道路用地」，住宅區土地面積為 4,357.00 m<sup>2</sup>，建蔽率為 50%、容積率為 300%；道路用地為 5.00 m<sup>2</sup>。

### ■ 申請理由及依據

1. 依據「都市更新條例」第二十二條、第二十三條、第三十二條、第四十四條及第四十八條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、與三十七條規同意比率之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

### ■ 申請事項

申請都市更新事業計畫核定。

申請人：金滿意建設開發股份有限公司

統一編號：28166311

代表人：李義福

聯絡地址：新北市蘆洲區永樂街 38 巷 57 弄 6 號 2 樓

聯絡電話：(02) 2282-6115



中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月 2 6 日

## 切 結 書

- 一、立切結書人金滿意建設開發股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人金滿意建設開發股份有限公司，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：金滿意建設開發股份有限公司  
統一編號：28166311  
代 表 人：李義福  
聯絡地址：新北市蘆洲區永樂街 38 巷 57 弄 6 號 2 樓  
聯絡電話：(02) 2282-6115



中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月 2 6 日

委 託 書

茲委託 弘傑開發事業股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之  
陳朝雄建築師事務所  
一切申請手續及出席本案都市更新及都市設計審議事宜。特立此委託書如上。

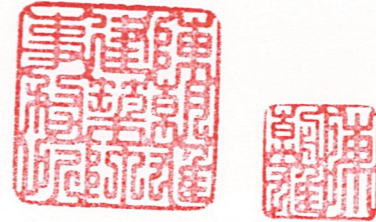
委託人：金滿意建設開發股份有限公司  
統一編號：28166311  
代表人：李義福  
聯絡地址：新北市蘆洲區永樂街 38 巷 57 弄 6 號 2 樓  
聯絡電話：(02) 2282-6115  
聯繫窗口：呂婉婷 小姐



受託單位：弘傑開發事業股份有限公司  
統一編號：80670831  
代表人：陳玉璟  
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6  
聯絡電話：(02)2507-1910  
聯繫窗口：蔡旻杰 先生



受託單位：陳朝雄建築師事務所  
統一編號：26590184  
代表人：陳朝雄  
聯絡地址：新北市三重區集英路 8 號  
聯絡電話：(02)8287-5886  
連繫窗口：劉士豪 先生



中 華 民 國 1 1 1 年 1 1 0 月 2 6 日



## 資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新，同意下列事項：

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

此致  
新北市政府

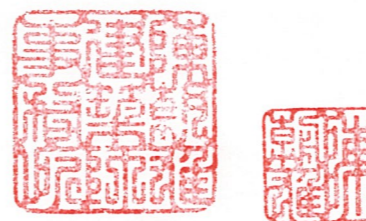
委託人：金滿意建設開發股份有限公司  
統一編號：28166311  
代表人：李義福  
聯絡地址：新北市蘆洲區永樂街 38 巷 57 弄 6 號 2 樓  
聯絡電話：(02) 2282-6115  
聯繫窗口：呂婉婷 小姐




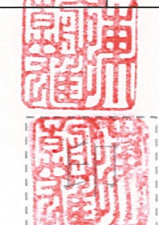
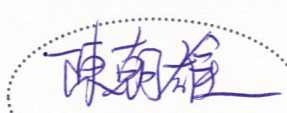
受託單位：弘傑開發事業股份有限公司  
統一編號：80670831  
代表人：陳玉璟  
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6  
聯絡電話：(02)2507-1910  
聯繫窗口：蔡旻杰 先生



受託單位：陳朝雄建築師事務所  
統一編號：26590184  
代表人：陳朝雄  
聯絡地址：新北市三重區集英路 8 號  
聯絡電話：(02)8287-5886  
連繫窗口：劉士豪 先生



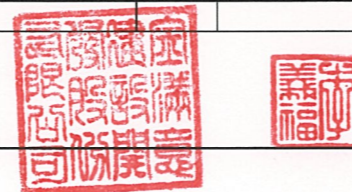
中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月 2 6 日

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表			
項次	項目	建築師檢核	備註
1	面積計算表	■符合	詳第 12-2 頁
2	更新單元周邊畸零地檢討圖	■符合	詳第 頁
3	本案更新單元範圍無違背建築法第 44 條、新北市畸零地使用規則。	■符合	
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
5	本案已檢討更新單元受保護樹木	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
7	日照陰影檢討圖	■符合	詳第 11-24 頁
8	建築物高度檢討圖	■符合	詳第 11-24 頁
9	區內公共設施配置及設計說明	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據	■符合	詳第 11-5 至 11-19 頁
12	消防救災空間檢討平面圖	■符合	詳第 12-12 至 12-14 頁
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸	■符合	詳第 11-15 至 11-18 頁
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號	■符合	詳第 11-15 至 11-18 頁
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比	■符合	詳第 11-20 至 11-21 頁
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比	■符合	詳第 11-22 頁
17	透視圖	■符合	詳第 11-23 頁
18	景觀鋪面設計	■符合	詳第 12-3 頁
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度	■符合	詳第 12-4 至 12-5 頁
20	共專用圖說	■符合	詳第 附錄-18 至 附錄-26 頁
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
22	現況實測地形圖	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
23	都市更新容積獎勵項目	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 10-1 頁
24	其他	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
建築師簽章	姓名	陳朝雄	備註 1. 有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。 3. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本 建築師簽證負責。 4. 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本 建築師並負連帶責任。 6. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。
	事務所名稱	開業證書字號 北縣建開證字第 H000246 號     (簽名及蓋章) 111 年 10 月 26 日 (簽章日期)	

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)		法令適用基準日	111年10月26日	請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:審議會審 <input type="checkbox"/> C:核定					
案名	擬訂新北市三重區永安段2172地號等3筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市三重區永安段2172地號等3筆土地，土地總面積為4,362.00 m <sup>2</sup>				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區		住宅區	法定建蔽率	50.00%					
			道路用地					#5 高於基準容積核計	m <sup>2</sup>	
	基地面積		4,357.00 m <sup>2</sup>	允建建蔽率	50.00%		#6 建築物結構安全條件		m <sup>2</sup>	
				實設建蔽率	39.05%		#7 捐贈社會福利設施或公益設施		m <sup>2</sup>	
	總樓地板面積		35,057.24 m <sup>2</sup>	法定容積率	300%		#8 協助取得及開闢公共設施用地		m <sup>2</sup>	
				允建容積率	450.00%		#9 文資保存或再利用維護		m <sup>2</sup>	
	商業使用容積		876.65 m <sup>2</sup>	實設容積率	449.99%		#10 綠建築標章建築設計		m <sup>2</sup>	
				住宅單元	292戶		#11 智慧建築標章建築設計		m <sup>2</sup>	
	住宅容積		22,336.04 m <sup>2</sup>	其他單元	19戶		#12 無障礙環境設計		m <sup>2</sup>	
								#13 耐震設計	m <sup>2</sup>	
各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室兼停車空間					#14 時程獎勵	914.97 m <sup>2</sup>		
	地面層與低層部	店鋪、門廳、管委會使用空間					#15 規模獎勵	1,163.31 m <sup>2</sup>		
	標準層	集合住宅					#16 採協議合建實施	m <sup>2</sup>		
	頂層部	樓梯間、水箱、電梯機房					#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積	m <sup>2</sup>		
適用獎勵類型	法定汽車停車位	162輛	更新前後戶數(前/後)	150戶/311戶				#2 建築基地及建築物規劃設計	1,568.52 m <sup>2</sup>	
	實設汽車停車位	228輛	安置戶數(合法/違章)	150戶				#3 捐贈都更基金	m <sup>2</sup>	
	法定機車停車位	311輛	提供公益設施種類、樓層	—				#4 留設無頂蓋街角廣場	m <sup>2</sup>	
	實設機車停車位	311輛	面積	—				#5 依更新計畫留設4M以上等寬之通道	m <sup>2</sup>	
	法定裝卸停車位	0輛	開闢計畫道路情形	—				#6 30年以上四、五層樓以上合法建築	522.96 m <sup>2</sup>	
	實設裝卸停車位	0輛	面積	—				#7 受臨路寬度限制調降基準定容積	m <sup>2</sup>	
	地下層樓地板面積	2,613.84 m <sup>2</sup> ×4=10,455.36 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	有				#8 提供社會福利設施或其他公益設施	m <sup>2</sup>	
	地下開挖規模	開挖率59.99%	面積	670.97 m <sup>2</sup>				開放空間有效面積	m <sup>2</sup>	
	最大樓層數	22層	其他	—				獎勵樓地板面積	m <sup>2</sup>	
	建物高度	73.50M	更新後建物結構	鋼筋混凝土造				增設公用停車數量	m <sup>2</sup>	
屋頂突出物高度	9.00M					獎勵樓地板面積		m <sup>2</sup>		
申請資料	實施者	金滿意建設開發股份有限公司			電話	(02) 2282-6115				
	地址	新北市蘆洲區永樂街38巷57弄6號2樓			傳真	(02) 2283-4335				
	設計人	弘傑開發事業股份有限公司	陳朝雄建築師事務所		電話	(02) 2507-1910	(02) 8287-5886			
	地址	臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6	新北市三重區集英路8號		傳真	(02) 2507-2138	(02) 8287-6817			
辦理過程	過程		日期	發文字號	備註	過程		日期	發文字號	備註
	1	自辦事業計畫公聽會	民國111年9月3日	金滿意字第111082311001號						
	2	申請事業計畫報核	民國111年10月26日	弘開(更)字第111102611001號						
	3	公開展覽期間								
	4	公辦事業計畫公聽會								
	5	召開專案小組審議委員會								
	6	召開審議會								
7	事業計畫公告實施									
合計						合計		7,692.36 m <sup>2</sup>		

填表人(申請單位): 金滿意建設開發股份有限公司 簽章處:



填表日期: 民國111年10月26日

**「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議記錄回應綜理表**

依據新北市政府都市更新處 112 年 6 月 21 日新北府城更字第 1124618299 號函

開會時間：112 年 7 月 18 日（星期二）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市三重區永豐市民活動中心(新北市三重區永福街 197 巷 6-1 號)

主席：蔡股長宗憲

紀錄：陳虹潔

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	黃南欽 (永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號 1 樓)	這個基地經歷了 5 年，很高興這次同意比達到 98.5%，超過 80%，目前還剩 3 戶還沒簽約的住戶，也許是他們對於都市更新權利變換方式還沒這麼清楚，目前我們這塊基地海砂屋的屋況不是很好，就我知道大概有 15 戶沒有在使用，另外如果剩的這 3 戶不同意，如果每次與不同意戶溝通都要耗費半年，那要耗費一年半的時間是不是太長，其他住戶在這之間發生了問題是誰要負責？	1. 市政府說明本案於都更審議過程中如涉及房屋的安全問題，依建築法第 77 條，建築物所有權人、使用人應維護其構造及設備安全。 2. 關於未表達意願戶，市政府會請實施者與其加強溝通說明，不會因未表達意願戶而延長半年時間延宕都更審議程序，後續審議仍會進行且配合委員意見作修正，本案即可加速審議。	—
二	林廷翰 (永安北路一段 11 巷 14 號 3 樓)	因為還有其他住戶未同意，目前有 15 戶還是空屋的狀態，都更過程中還有半年至一年以上的時間，如果發生安全上的疑慮，不知道市府這邊會做怎樣的準備，有哪些措施是可以保障住戶的安全？	1. 同項次一 1. 意見回應。 2. 市政府說明，考量本案為高氣離子建築物，期間會加速審議，盡早完成都更程序並拆除、重建。	—
三	林碧惠 (書面意見，永安北路一段 17 巷 1 號 3 樓)	房屋檢測為海砂屋，希望能盡快都更完成。	本案配合市府審查並加速辦理。	—
四	周育弘 (書面意見，永安北路一段 11 巷 10 號 5 樓)	<p>(一)補償金的提存方式細項說明</p> <p>補償金的提存方式，需要準備哪些相關文件、提存程序、補償內容、注意事項，包含在哪裡給(Where)、何時給(When)、由誰給(Who)、給的方式(How)，在實施者簡報中沒有看到任何相關資訊。本人身為陳情人暨代表本戶所有權人，務必再次提醒實施者一樣積極地處理補償金事宜，並非只有在協議合建時候才表現出積極態度，不斷用電話、簡訊、社群軟體 line 訊息來頻繁聯繫陳情人!!!</p> <p>此外，根據都更條例第 52 條，但陳情人在與金滿意建設公司的窗口小姐接洽、聯繫時，發現對方不了解還有補償金的相關都更法規。陳情人聯繫金滿意建設公司的窗口小姐時，對方表示「只有我這戶提出補償金」為由，因此不了解。陳情人認為相當不妥，身為建設公司竟然比陳情人還不清楚都更法規，反而需要陳情人一而再再而三致電都更處詢問。而當時窗口小姐也向陳情人致歉，承諾後續補償金的處置會依照法規進行，陳情人冀望金滿意建設公司請務必履行承諾。</p> <p>希望實施者能以守法、積極、友善、親切、透明、穩健、審慎、準時勿遲方式處理補償金事宜，陳情人詳訴訴求內容，同為陳情人之具體訴求，萬分感謝。</p> <p>(二)估價事宜</p> <p>估價時機點會落在何時，會公開透明嗎?何時會知道補償金的估價金額。</p>	<p>(一)有關於補償金的提存方式與細項，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據權利變換辦法第 23 條規定，補償金以通知發放為原則，如未領取，才依法提存於法院。</li> <li>2. 領取補償金之說明： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於「通知之日起 30 日內」領取。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行機關於受通知之日起 30 日內為必要之處理，並副知應受補償人。</li> <li>(2) 受補償人若擬自行繳納土地增值稅及欠稅，請親洽實施者領取繳款書及查欠清單，並於繳納後持繳款收據領取補償金。</li> <li>(3) 受補償人若不擬自行繳納土地增值稅及欠稅時，則臺端實領之補償金應依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、地價稅及房屋稅後計算。</li> <li>(4) 受補償人應於通知領取期間內，攜國民身分證、印章、領取補償金通知函並至通知領取地址辦理領取補償金事宜，逾期不領取者，依法提存於地方法院。</li> </ol> </li> <li>3. 提存程序：補償金提存係屬「現金提存」，辦理方式如下 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 聲請提存須備「提存書」1 式 2 份，依式逐項填明(請複寫或打字，以免不符)，並簽名或蓋章。(所填提存人姓名住址，須與國民身分證相符)。</li> <li>(2) 前述各項辦妥後，聲請人應填具提存費繳款書 1 式 6 份，逕向該管法院所在地代理國庫之銀行，繳納提存費。</li> <li>(3) 提存現金者，應由提存人填具國庫存款收款書 1 式 6 聯後，將提存物連同提存書及前項繳款書等一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案估價評價基準日為民國 111 年 6 月 1 日，符合「估價基準日需為報核前 6 個月內」之法令規定(本案報核日為民國 111 年</li> </ol>	<p>(一) —</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 權利變換</li> </ol>

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(三)其他的補償金詢問 房屋和土地兩個部分，會分成兩個部分補償？除此之外，有搬遷補償金？或是有其他任何補償金項目？萬分感謝。</p> <p>(四)家中物品清空問題 搬遷時，家裡的物品及家電等任何物件，是否需要清空？萬分感謝。</p> <p>(五)所有權人個資外洩 近期，因連署時將所有權人的名單依照姓氏全部列出來，當成該次連署書的內容格式，所有權人名字皆外洩，陳情人認為相當不妥。使用所有權人的姓名資料、連署清單的設計格式，也未事先有任何告知和討論，有違法個資法之疑慮，令陳情人擔心在都更程序中，提供給實施者的所有權人、代表人的姓名和電話及地址等任何個資，是否會有不恰當或都更目的以外之用途，導致陳情人深感萬分疑慮。因此，煩請實施者詳細說明為何連署時將所有權人的名單依照姓氏全部列出來？陳情人希望實施者承諾未來類似的事情不要再度發生！萬分感謝。</p>	<p>10月26日)</p> <p>2. 補償金的估價金額即各所有權人更新前價值。已載明於民國111年8月23日寄發之選配調查公文附件，同時也敘明於權利變換報告書第壹拾貳章第四節表12-1費用共同負擔表。</p> <p>3. 該補償金價值，仍須以新北市都市更新審議委員會核定數據為準。</p> <p>(三) 本案實施方式，採「部分協議合建部分權變」方式辦理，故屬協議合建戶部分依協議內容為準，屬權利變換戶部分，則依下述方式提列相關費用</p> <p>1. 合法建築物拆遷補償費 拆遷補償費用已委由3家估價事務所查估，為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一代為拆除，依都市更新條例第57條規定，代為拆除費用在應領補償金內扣回，詳表8-1合法建築物拆遷補償費用明細表</p> <p>2. 合法建築物拆遷安置費 本案合法建築物拆遷安置費以宏大不動產估價師聯合事務所所估各樓層租金行情提列，更新期間以44個月計。本案依合法建物騰本登載之150筆建號提列，合法建築物拆遷安置費為121,808,881，詳表8-2合法建築物拆遷安置費用明細表</p> <p>(四) 住戶搬遷完成後，要辦理點交房屋予實施者程序。屆時若留置於戶內之物品，將視為廢棄物由實施者於拆除時一併清運。</p> <p>(五) 1. 連署陳情時，係因涉及權利人之明確意思表示，必須揭露全名以表陳情之依據。 2. 惟都市更新審議過程中，當報告書內容須上傳專屬網站或須公開閱覽之資料，均依法隱其個資(及中央名字以○替代)，請各位地主放心。</p>	<p>計畫書 P.11-1</p> <p>2. 權利變換 計畫書 P.12-1</p> <p>(三)</p> <p>1. 權利變換 計畫書 P.8-1</p> <p>2. 權利變換 計畫書 P.8-4</p> <p>(四)-</p> <p>(五)-</p>
五	委員綜合意見	<p>(一)有關估價條件中容積獎勵部分： 1. 合法建築物獎勵請加強說明。</p> <p>2. 本案非全區皆為高氣離子鋼筋混凝土建築物，爰獎勵值部分請就屬高氣離子鋼筋混凝土建築物及非高氣離子鋼筋混凝土建築物說明公平條件上限對兩者之間之影響。</p> <p>(二)選配原則部分，請補充說明最小規劃面積，並釐清是否有所有權人未達最小分配單元而改領補償金。</p>	<p>(一)有關估價條件中容積獎勵部分： 1. 本案之專屬容積獎勵分別為「三十年以上四、五層樓以上合法建物」及「高氣離子混凝土建築物」。 2. 本案已針對各筆土地所取得之專屬容積，於評估更新前地價時納入考量，並依不動產估價師公會發布之第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」中之規定進行獎勵容積折減。</p> <p>(二)本案最小規劃面積為本案建築最小規劃面積為A8及B8戶，為20.10坪，本案無所有權人未達最小分配單元而改領補償金之情形。</p>	<p>(一)</p> <p>1.-</p> <p>2.-</p> <p>(二) 權利變換 計畫 P.13-1、 P.14-2</p>

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)請針對客廳採光部份補充說明。	(三)本案建築規劃三房房型均有客廳採光，2+1 房型則為書房透空至客廳採光，2 房房型則優先規劃房間採光，客廳由廚房間接採光，2 房房型較為彈性，未來亦可調整僅設置 1 房，客廳加大具採光。	(三)一
六	實施者回應	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。	敬悉。	

「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 112 年 5 月 2 日新北更事字第 1124614571 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	依弘傑開發事業股份有限公司 112 年 3 月 31 日弘開(更)字第 112033111001 號函辦理。	敬悉。	—
二	有關市府工務局 112 年 4 月 27 日新北工建字第 1120725449 號函所提意見(隨文檢附)，請配合修正。	—	—
三	另有關本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫及權利變換計畫書圖。	—	—
(一)	都市更新事業計畫書部分		
1	第 5-7 頁合法建築物權屬敘述應為 152 筆建物，請修正。	遵照辦理，配合修正。	事業計畫 P. 5-7
2	表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表部分，因本案報核時所有權人李○蘭未檢具同意書，故同意比率應扣除，請修正。	遵照辦理，配合修正並調整。	事業計畫 P. 5-13
3	第 12 章都市設計與景觀計畫頁碼有誤，請修正。	遵照辦理，配合修正調整頁碼。	事業計畫 P. 12-1
4	第 18-5 頁，查本案未列更新前土地及建物測量費用，請修正文字敘述。	遵照辦理，配合修正文字敘述。	事業計畫 P. 18-5
(二)	權利變換計畫書部分		
1	第 5-4 頁編號 73 游○棗之債務人應為游○棗，請修正。	遵照辦理，配合修正。	權變計畫 P. 5-4
2	表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表之土地平均單價及更新前土地總價有誤，請依估價報告書所載價格修正。	遵照辦理，配合修正。	權變計畫 P. 11-1
3	第 16-1 頁，參與選配應為 6 位，請修正文字敘述，另表 16-1 土地及建築物分配清冊之序號有誤，請修正。	遵照辦理，配合修正。	權變計畫 P. 16-1

**「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府工務局審查意見回應綜理表**

依據新北市政府工務局 112 年 4 月 27 日新北工建字第 1120725449 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	永安段 2172-2 地號為道路用地，不得計入基地面積。	遵照辦理，配合修正並調整。	—
二	請補附電子套繪、紙本套繪、使用執照套繪圖於報告書內。	遵照辦理，配合補附套繪圖補附於事業計畫書內。	事業計畫 P.5-19 至 P.5-21
三	新舊地號請查明，並列表載明領有相關使用執照或建物登記號碼。	遵照辦理，新舊地號載於事業計畫附錄十一。	事業計畫 P. 附錄-57 至 P. 附錄-58
四	2172-1 地號部分位於建築線內土地無法單獨建築，請補謄本釐清是否有市有土地。	本案原畸零地檢討圖面為誤繕無涉市有土地，已配合修正並調整。	—



「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 112 年 3 月 9 日新北更事字第 1124612354 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	依弘傑開發事業股份有限公司 112 年 2 月 15 日弘開(更)字第 112021511001 號函辦理。	敬悉。	—
二	本處前於 111 年 12 月 21 日以新北更事字第 1114685357 號函請貴公司補正，惟查計畫書內容仍未依前開號函說明二(二)1、4(2)甲、(3)、5(2)、6(1)、(3)、8、10(4)、11 及(五)等意見補正完竣，且回應綜理表漏列說明二(一)，請貴公司據以修正計畫書圖，並補送相關文件及資料。	遵照辦理，配合補充並修正。	—

**「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表**

依據新北市政府都市更新處 111 年 12 月 21 日新北更事字第 1114685357 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	依弘傑開發事業股份有限公司 111 年 10 月 26 日弘開(更)字第 111102611001 號函辦理。	敬悉。	—
二	本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫及權利變換計畫書圖，並補送相關文件及資料。	敬悉。	—
(一)	請確實依新北都市更新事業計畫書及附件冊範本(適用 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例版)」於計畫書圖補充相關內容。	遵照辦理，配合補充修正。	
(二)	都市更新事業計畫書部分：		
1	查本案業已辦理分割，惟申請書、計畫書圖等仍為分割前之內容及圖面，請再確實通盤檢視修正。	遵照辦理，配合檢視修正。	事業計畫 第 I 至第 V 頁
2	新北市都市更新審議資料表部分，未填具法令適用基準日及辦理過程之申請事業計畫暨權利變換計畫報核日期，請修正。	遵照辦理，配合補充填具。	事業計畫 第 V 頁
3	計畫書第 3 章，請補充實施者 5 年內實績，並將相關證明文件放置附錄。另查證明文件為附錄二，惟計畫書係載附錄一，請修正。	遵照辦理，配合補充並修正。	事業計畫 P. 3-1
4	計畫書第 5 章，現況分析部分： (1)第 5-1 頁土地權屬說明內容數誤植，請修正。 (2)表 5-1 更新單元土地權屬清冊及表 5-2 更新單元建物權屬清冊： 甲、經查部分所有權人相關資料與謄本不一致，且有非為本案所有權人及漏繕所有權人之情 形，請釐清後修正。 乙、表 5-2 更新單元建物權屬清冊之 9968 及 9969 建號漏列，請補充說明。  (3)表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表部分，經查土地及建築物之面積同意比率、所有權人 數同意比率、私有所有權人數有誤，且漏列法定同意比率，請修正。 (4)其他土地改良物請檢附測量結果報告書。 (5)請檢附建築物地籍套繪圖。	計畫書第 5 章，現況分析部分： (1) 遵照辦理，配合釐清修正。 (2)表 5-1 更新單元土地權屬清冊及表 5-2 更新單元建物權屬清冊： 甲、遵照辦理，配合釐清修正。  乙、遵照辦理，配合釐清修正。  (3)遵照辦理，配合釐清修正。  (4) 遵照辦理，配合補充檢附。 (5) 遵照辦理，配合補充檢附。	事業計畫 (1)P. 5-1 (2) 甲、 P. 5-1 至 5-7 乙、 P. 5-8 至 5-12 (3) P. 5-13 (4)P. 附錄-53 (5)P. 2-3
5	計畫書第 6 章，與都市計畫之關係部分： (1)請檢附土地使用分區圖。 (2)請補充 110 年 5 月 14 日發布實施「新北市都市更新審議原則」內容，並請依規定逐項檢討 及說明。	計畫書第 6 章，與都市計畫之關係部分： (1)遵照辦理，配合補充檢附。 (2)遵照辦理，配合補充檢討及說明。	事業計畫 (1)P. 6-2 (2)P. 6-16
6	計畫書第 10 章，申請容積項目及額度部分： (1)建築基地及規劃設計獎勵，請檢附一樓、二樓以上退縮範圍檢討圖面並明確標示各退縮範圍 圍及建蔽率檢討說明等，以利查核。 (2)第 10-4 頁請補充說明開放空間面積計算檢討，另一併修正管理維護費用。  (3)查「四、五層樓 30 年以上合法建築物」及「高氣離子建築物獎勵」之證明文件為附錄七， 惟計畫書條載附錄八，請修正。	(1)請協助提供一樓、二樓以上退縮範圍檢討圖面並明確標示各退縮範圍 及建蔽率檢討說明等，以利查核。 (2)請協助更新公共開放空間管理維護執行計畫圖，補充說明開放空間面 積計算檢討 (3)遵照辦理，配合修正。	事業計畫 (1)P. 10-3 至 P. 10-5 (2)P. 10-6 至 P. 10-8 (3)P. 10-2。
7	計畫書第 11 章，重建區段之土地使用計畫部分： (1)圖 11-1 申請廢巷範圍示意圖，請以建築線之地形圖、地籍圖為底圖。  (2)都市計土地使用強度部分，請補充說明本案實設建蔽率、實設容積率、更新後總容積樓地 板積、更新後預計容納戶數、停車空間檢討等相關內容，另法定基準容積計算式誤植，請 修正。	(1) 遵照辦理，配合修正。  (2) 遵照辦理，配合補充及修正。	事業計畫 (1)P. 11-1 、 P. 11-2 (2)P. 11-3
8	計畫書第 12 章，都市設計與景觀計畫部分，依「新北市都更審議原則」第 12 點規定，退縮範圍 內不得設置構造物，請補充各方向剖面及說明。	遵照辦理，配合補充各方向剖面。	事業計畫 P. 12-9 至 P. 12-

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			11
9	計畫書第 17 章，拆遷安置計畫部分： (1)請分別載明「合法建築物拆遷補償費用明細表」及「合法建築物拆遷安置費用明細表」相關內容。 (2)請補充說明其他土地改良物之補償或處理方式。	計畫書第 17 章，拆遷安置計畫部分： (1) 遵照辦理，配合調整分別載明相關內容。  (2)本案其他土地改良物係為越界建築占用，原報核時屬無主建物，後與本案所有權人聯繫並於民國 111 年 12 月 8 日辦理公證程序，未來本案拆除地上物時返還土地所有權人且不得補償，故該土地改良物未提列拆遷安置計畫及測量結果，詳相關公證文件。	事業計畫 (1)P.17-2 至 P.17-7 (2)P. 附錄-53
10	計畫書第 18 章，財務計畫部分： (1)有關本章各項財務項目之相關證明文件附錄皆有誤植情形，請確實檢視修正。 (2)第 18-1 頁成本說明內容誤植，請修正。 (3)表 18-1 表名請修正為「都市更新事業實施總經費成本明細表」，另表格內容誤植部分，請通盤檢視修正。 (4)更新前土地及建物測量費用請檢附契約證明，以利查核。	計畫書第 18 章，財務計畫部分： (1)遵照辦理，配合釐清並修正。  (2)遵照辦理，配合釐清並修正。 (3)遵照辦理，配合釐清並修正。  (4)本案現未提列更新前土地及建物測量費用。	事業計畫 (1)P.18-1 至 P.18-8 (2)P.18-1 (3)P.18-1  (4)P.18-1
11	計畫書第 24 章，其他應加表明之事項部分，請依「新北市都更案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」於專案網站確實公開相關資訊。	遵照辦理，配合於專案網站確實公開相關資訊。	
(三)	都市更新權利變換書部分：		
1	上開審查意見請一併修正權利變換計畫書。	遵照辦理，配合併同修正權利變換計畫書。	
2	查李○○蘭未檢具同意書，應採權利變換方式辦理，請釐清後修正。	遵照辦理，經查李○○蘭係經李○琳贈與，並已出具事業計畫同意書採協議合建方式辦理	詳附件冊 IX
3	計畫書第 5 章，更新前權利關係人名冊部分，土地及合法建築物表格及內文敘述皆有誤植之情形，請修正。	遵照辦理，配合釐清並修正。	權變計畫 P.5-1 至 P.5-14
4	計畫書第 11 章，更新前後權利價值查估部分，表 11-1 三家鑑價機構價結果比較表、表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表及表 11-4 更新後各分配單元價值表皆有誤植之情形，請修正。	遵照辦理，配合釐清並修正。	權變計畫 P.11-1 至 P.11-4
5	計畫書第 12 章，共同負擔部分，表 12-1 費用共同負擔表之更新後房地折價抵付金額誤植，請修正。	遵照辦理，配合釐清並修正。	權變計畫 P.12-1
(四)	附件冊部分：		
1	請補充實施者 5 年內實績，並檢附相關證明文件。	遵照辦理，配合補充檢附。	
2	同意參與都更之私有土地及建築物所有權人清冊部分，經查無所有權人李○琳，同意比率應扣除計算，另於清冊扣除人數及面積，另查部分事業計畫同意書之持分面積有誤植之情形，請釐清後修正。	遵照辦理，經查李○琳已贈與予李○○蘭，並已出具事業計畫同意書採協議合建方式辦理，並釐清修正事業計畫同意書誤植之情形。	詳附件冊 IX
3	地籍圖謄本未標示更新單元範圍，請修正。	遵照辦理，配合補充標示更新單元範圍。	詳附件冊 IX
4	請檢附報核日 8 個月內申請之建築線指示圖。	遵照辦理，配合補充檢附報核日 8 個月內申請之建築線指示圖。	詳附件冊 IX
5	查土地使用分區及公共設施用地證明書僅兩筆地號，請補正。	遵照辦理，配合補正。	詳附件冊 IX
6	請於「新北市都市更新單元劃定檢討表」檢附高氣離子鋼筋混凝土建築物證明文件。	遵照辦理，配合檢附高氣離子鋼筋混凝土建築物證明文件。	詳新北市都市更新單元劃定檢討表
7	專業估價者選任作業證明文件部分，查未通知所有權人江○安及關○豪，回執情形檢核表有缺漏之情形，另未檢具建議名單、主持人簽章。	遵照辦理，經查所有權人江○安係江○玲更名、關○豪係關○凱更名之，配合補充檢具建議名單、主持人簽章。	詳附件冊 IX
8	請檢附權利變換意願調查表寄送證明文件。	權利變換意願調查表係併同公聽會開會通知單寄送，寄送證明文件請詳參附件冊 VI 附件三公聽會紀錄。	詳附件冊 VI
9	請檢附公開抽籤寄送證明文件及回執情形檢核表。	遵照辦理，配合補充檢附。	

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(五)	請檢具經建築師簽證之更新單元範圍畸零地及法定空地檢討相關文件。	遵照辦理，配合補充檢附。	
(六)	請貴公司至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊( <a href="https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/Deliberate">https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/Deliberate</a> )，俾利審議作業。	遵照辦理，配合填寫並上傳。	
三	依「都市更新條例施行細則」第20條第2項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第1項第3款規定，涉及計畫書圖修正部分，第一次補正期限為60日，故請貴公司於文到翌日起60日內補正後送府續辦，若屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。		

**「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表**

開會時間：111 年 9 月 3 日（星期六）上午 10 時 00 分

開會地點：新北市三重區永豐市民活動中心（新北市三重區永福街 197 巷 6-1 號）

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	所有權人 黃○文 (2174-1 地號)	(一)我是 2174-1 的地主，目前房屋才 20 幾年而已，故不同意參與都更。	(一)都市更新是視案件整體範圍的條件及同意比例，而非依單棟建物的屋齡或單筆土地檢視可否都更。本案範圍內同意比例截至本日本已超過約 87%，且各項檢討均符合更新的條件，故雖然房屋年期 20 多年，本案還是可以申請辦理都市更新。	—
二	所有權人 黃○青 (2172 地號)	(一)本案已經有估價師評估過，是否可以提供每戶更新後價值及更新前價值是如何計算的？  (二)後續建築規劃、樓層、戶數及車位等事項，是否在送件後仍會改變或已定案？  (三)民國 110 年舉辦的公聽會，獎勵項目有申請銀級智慧建築但這次沒有，且防水的部分保固由 8 年調整為 2 年，請問原因是甚麼？  (四)建築物高度也跟民國 110 年公聽會版本有落差，但同樣是 RC 結構，可耐震嗎？  (五)簡報圖說，似無說明南北向？是否可正確告知。  (六)本案核定後，是否有客變的機會？	(一)估價說明同本日簡報內容，已於民國 111 年 8 月 23 日隨公聽會開會通知單寄發予各所有權人。估價計算皆在三家估價報告書中。因其內容涉及所有權人個資，故估價報告書在公展期間，各位可至新北市都市更新處申請調閱。公開展覽之起訖期間，是在本案報核後才會召開，屆時市政府亦會以雙掛號通知各所有權人。 (二)本案建築規劃、樓層、戶數及車位等事項，因都市更新案需經過新北市政府各單位及審議委員的審查，故會依各單位或委員意見調整修正，今日公聽會版本非定案版本。各項修正調整均是有憑有據，且每一次修正內容皆會載明於報告書內的意見回應表，調整項目內容，都會詳實記錄。報告書內容及各式會議資料、會議記錄，也會在公開展覽期間燒錄一份光碟寄給所有權人，並上傳到本案專屬網站供各所有權人查閱。 (三)民國 110 年舉辦的公聽會，其防水的部分保固為 3 年而非 8 年，現調整防水時程為 2 年，係為一般市場通案慣例，且本案建商同樣會分回選配後剩餘之房屋，故請各位可放心，施工品質皆會一致。 (四)本案為 22 樓 RC 造建物，本案經結構技師評估簽證，絕對符合法令規定，安全無虞。 (五)圖面之南北向，如無標示者依慣例以圖面正上方為北；有標示者，則依標示方向為準。 (六)本案核定後如需客變，需於建管相關法令容許範圍內，依法辦理。所有權人須親自向實施者申請並取得同意，聯繫方式於簡報 P.18 載明。且變更不得影響他人或涉及需辦理變更都市更新內容，以維護其他所有權人權益。	—
三	所有權人 吳○妹 王○琳代 (2172 地號)	(一)本案已達都更獎勵容積上限，故是否不會申請綠建築及智慧建築等 2 項獎勵？  (二)本案是否有中繼水箱規劃？如是，請教設置在哪個樓層？ (三)有關估價部分，舉例來說，如果地主可分得 20 坪但欲分配單元為 22 坪，多出來的 2 坪則由地主自行購買，請教這 2 坪的計價方式為何？  (四)價格日期簡報內容是民國 111 年 6 月 1 日，請教未來價格是否以該版本訂之且不會因物調而有異動？	(一)本案申請獎勵項目，以宜居、減少未來設備維護管理負擔及爭取獎勵上限為原則，故未再申請綠建築、智慧建築標章，但絕對符合建管法令對於整體建築之節能減碳等相關要求 (二)本案無設置中繼水箱。 (三)有關房屋多購置之坪數，有與實施者簽署合建契約的所有權人，依合建契約約定價格和實施者找補，沒有簽署的合建契約者，則依權利變換計畫報告書中，估價師估算之該戶價格進行找補。 (四)本案價格日期是 111 年 6 月 1 日，故本案價格便是以這天評估的行情為主，但不是以今日公聽會公布價格定案。未來仍需經過審議及相關單位意見檢討須修正，故會有微調的狀況	—
四	所有權人 黃○芳 黃○旻代	(一)智慧建築、綠建築等基本內容相信建商會施作，申請這項標章相信也不用花太多錢，但對住戶而言，未來可向他人說明本案有智慧建築、綠建築標章，	(一)本案申請獎勵項目，以宜居、減少未來設備維護管理負擔及爭取獎勵上限為原則，故未再申請綠建築、智慧建築標章，但絕對符	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(2172 地號)	<p>我覺得這個對住戶來說會有榮譽感，住的是好的房子；建商如果要做是可以做到的，費用不會太高，建議可再考慮。</p> <p>(二)本案南側的部分和舊有的社區是緊鄰的，請問是否可在景觀上去作區隔？樓層低的會直接看到舊有社區的背面，該部分是否有美化設計？再請說明。</p>	<p>合建管法令對於整體建築之節能減碳等相關要求。</p> <p>(二)本案雖無設置圍牆，但以喬木和灌木做為自然區隔喬木區隔達到 3M，再以灌木進行高低層次的搭配，高度達 60CM 至 80CM，無人為故意破壞是會形成天然屏障，外人無法輕易進入本社區。</p>	
五	所有權人 白○瑾 (2172 地號)	<p>(一)請教目前樓高設計 3.3M，是否可提供室內的實際高度為何？怕樓地板過厚等情形致室內高度過低。</p> <p>(二)權變戶有可能與合建戶選到相同位置，在申請分配期間 111/10/4 選屋期間截止前，如果有重複選配是否會通知我們？</p> <p>(三)與南側舊有社區僅喬木灌木，並沒有圍籬區隔。南側鄰地住戶是否可走進本案範圍內？或是只能沿著外圍走？</p>	<p>(一)現規劃各層樓皆是 3.3M，此為樓板對樓板的高度。樑下的高度，會因樓層樑深不同而有變化，只要是沒有樑的高度皆達 3.3M，實際樓高以未來審議結果為準。</p> <p>(二)申請分配期間如所有權人有選配相同位置，實施者皆會通知。</p> <p>(三)本案雖無設置圍牆，但以喬木和灌木做為自然區隔喬木區隔達到 3M，再以灌木進行高低層次的搭配，高度達 60CM 至 80CM，無人為故意破壞是會形成天然屏障，外人無法輕易進入本社區。</p>	—
六	葉美麗委員	<p>(一)各位地主、實施者團隊大家早安，首先恭喜各位準備進行都更，並且有該優秀的團隊協助，團隊在都更的經驗上都是相當豐富的，請各位對該團隊抱持信心。未來案件相關的建築規劃及各項價值估算，皆會進到市政府審議，實際數值皆依據未來審議會結果為準。</p> <p>(二)現場無論是否已表達參與意願的住戶，參與本次公聽會除了瞭解本案，更可鼓勵鄰居參與出席未來的會議。過程中有不了解的地方都可以提出，多聽多問，並與實施者作雙向的溝通，整個都更過程就可更加順利地進行完成。</p> <p>(三)各位的意見皆會記錄，未來本案也會參酌各方意見修正發展，在這邊祝福各位都更順利。</p>	<p>(一)敬悉。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)敬悉。</p>	—
七	弘傑城市開發股份有限公司 陳玉璟副總經理	<p>(一)都市更新是視案件整體範圍的條件及同意比例，而非依單棟建物的屋齡或單筆土地檢視可否都更。本案範圍內同意比例截至本日已超過約 87%，且各項檢討均符合更新的條件，故雖然房屋年期 20 多年，本案還是可以申請辦理都市更新。</p> <p>(二)估價說明同本日簡報內容，已於民國 111 年 8 月 23 日隨公聽會開會通知單寄發予各所有權人。估價計算皆在三家估價報告書中。因其內容涉及所有權人個資，故估價報告書在公展期間，各位可至新北市都市更新處申請調閱。公開展覽之起訖期間，是在本案報核後才會召開，屆時市政府亦會以雙掛號通知各所有權人。</p> <p>(三)本案建築規劃、樓層、戶數及車位等事項，因都市更新案需經過新北市政府各單位及審議委員的審查，故會依各單位或委員意見調整修正，今日公聽會版本非定案版本。各項修正調整均是有憑有據，且每一次修正內容皆會載明於報告書內的意見回應表，調整項目內容，都會詳實記錄。報告書內容及各式會議資料、會議記錄，也會在公開展覽期間燒錄一份光碟寄給所有權人，並上傳到本案專屬網站供各所有權人查閱。</p> <p>(四)民國 110 年舉辦的公聽會，其防水的部分保固為 3 年而非 8 年，現調整防水時程為 2 年，係為一般市場通案慣例，且本案建商同樣會分回選配後剩餘之房屋，故請各位可放心，施工品質皆會一致。</p> <p>(五)本案核定後如需客變，需於建管相關法令容許範圍內，依法辦理。所有權人須親自向實施者申請並取得同意，聯繫方式於簡報 P.18 載明。且變更不得影</p>	—	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>響他人或涉及需辦理變更都市更新內容，以維護其他所有權人權益。</p> <p>(六)圖面之南北向，如無標示者依慣例以圖面正上方為北；有標示者，則依標示方向為準。</p> <p>(七)本案申請獎勵項目，以宜居、減少未來設備維護管理負擔及爭取獎勵上限為原則，故未再申請綠建築、智慧建築標章，但絕對符合建管法令對於整體建築之節能減碳等相關要求。</p> <p>(八)有關房屋多購置之坪數，有與實施者簽署合建契約的所有權人，依合建契約約定價格和實施者找補，沒有簽署的合建契約者，則依權利變換計畫報告書中，估價師估算之該戶價格進行找補</p> <p>(九)申請分配期間如所有權人有選配相同位置，實施者皆會通知。</p>		
八	陳朝雄建築師事務所	<p>(一)本次公聽會因提列獎勵項目已取得 50.00%上限，詳簡報 P.9，故現行獎勵值項目未申請綠建築、智慧建築。</p> <p>(二)本案為 22 樓 RC 造建物，本案經結構技師評估簽證，絕對符合法令規定，安全無虞。</p> <p>(三)本案無設置中繼水箱。</p> <p>(四)本案雖無設置圍牆，但以喬木和灌木做為自然區隔喬木區隔達到 3M，再以灌木進行高低層次的搭配，高度達 60CM 至 80CM，無人為故意破壞是會形成天然屏障，外人無法輕易進入本社區。</p> <p>(五)現規劃各層樓皆是 3.3M，此為樓板對樓板的高度。樑下的高度，會因樓層樑深不同而有變化，只要是沒有樑的高度皆達 3.3M，實際樓高以未來審議結果為準。</p>	—	
九	宏大不動產估價師事務所	<p>本案價格日期是 111 年 6 月 1 日，故本案價格便是以這天評估的行情為主，但不是以今日公聽會公布價格定案。未來仍需經過審議及相關單位意見檢討須修正，故會有微調的狀況。</p>	—	

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於新北市三重區永安北路一段 17 巷、永安北路一段、永安北路一段 3 巷及永安北路 11 巷 18 弄所圍街廓範圍內，為一非完整街廓。範圍內合法建築物共 5 棟，皆為鋼筋混凝土造建築物，其中 4 棟屋齡 34 年經鑑定為高氯離子建築物，結構上有耐震及防火安全的疑慮，為環境品質不佳的地區，影響更新單元內環境安全，影響市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區環境機能、美化都市環境景觀及提升環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

本案於民國 111 年 8 月 23 日寄發之自辦公聽會相關資料之原案名為「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」，經查於民國 111 年 10 月 7 日本更新單元範圍內土地 2172 地號因土地開發總隊依使用分區辦理逕為分割為住宅區 2172 地號及道路用地 2172-2 地號等 2 筆土地(詳附錄八、地籍異動索引)，故本案調整案名為「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

據內政部 100 年 10 月 28 日台內營字第 1000208795 號解釋函：「按事業概要或都市更新事業計畫報核前舉辦之公聽會及應取得一定同意比例門檻之規定，旨在調查所有權人參予更新之意願及意見，並就其意見整合，作為擬具或審核計畫之參考。有關都市更新案於舉辦公聽會、所有權人簽署同意書後，其範圍內之土地，雖因逕為分割致都市更新案明之土地地號增加，惟如其與舉辦公聽會及徵求同意時之面積及範圍一致，已能達成上開之立法旨意，應無重新舉辦公聽會及簽署同意書之必要」，本案面積及範圍皆無調整，故無重新舉辦公聽會及簽署同意書之必要。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第 22 條、第 27 條、第 23 條、第 32 條、第 33 條、第 37 條、第 44 條及第 48 條辦理。

- (一) 依據都市更新條例第 22 條規定：其同意比率已達第 37 條規定者，得免擬具事業概要，並依第 27 條及第 32 條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。
- (二) 依據都市更新條例第 23 條規定：未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。
- (三) 依據都市更新條例第 32 條規定：擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見，本都市更新事業計畫案於民國 111 年 9 月 3 日上午 10 時整於新北市三重區永豐市民活動中心(新北市三重區永福街 197 巷 6-1

號)召開本案公聽會，擬具都市更新事業計畫報告書及公聽會會議紀錄等申請報核。

- (四) 依據都市更新條例第 37 條規定：依第 23 條規定辦理者，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意
- (五) 依據都市更新條例第 44 條規定：以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。
- (六) 依據都市更新條例第 48 條規定：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第 32 條及第 33 條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。



## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元位於新北市三重區，北臨永安北路一段 17 巷、西臨永安北路一段、南臨永安北路一段 3 巷、東臨永安北路 11 巷 18 弄，為非完整街廓，詳圖 2-1。

### 二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括新北市三重區永安段 2172、2172-2 及 2174-1 地號等 3 筆土地，土地總面積為 4,362.00 m<sup>2</sup>（約 1,319.51 坪），屬自行劃定之更新單元，詳圖 2-2 及圖 2-3。

### 三、劃定更新單元說明

新北市都市更新單元劃定基準第 11 點：「更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第 5 點至第 9 點規定之限制：(二)高氣離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積」。

本案範圍內 2172 地號地上建物為高氣離子混凝土建築物，該筆土地面積為 3,914.00 m<sup>2</sup>，範圍內其餘 2172-2、2174-1 地號等 2 筆土地，面積合計為 448.00 m<sup>2</sup>，為 2172 地號周邊鄰接土地併同辦理更新，符合新北市都市更新單元劃定基準第 11 點規定，故得不受第 5 點至第 9 點規定之限制。

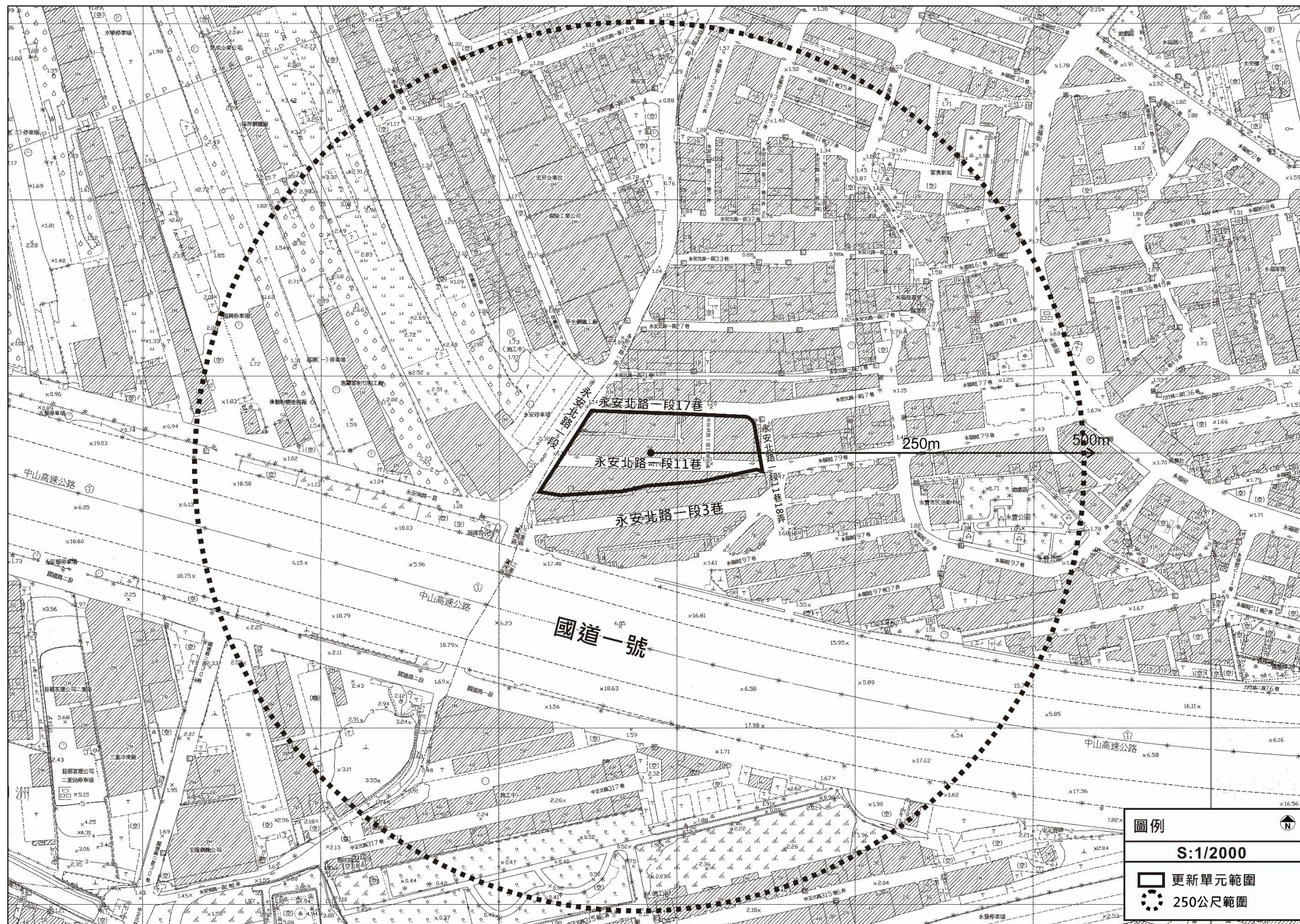


圖 2-1 更新單元位置圖

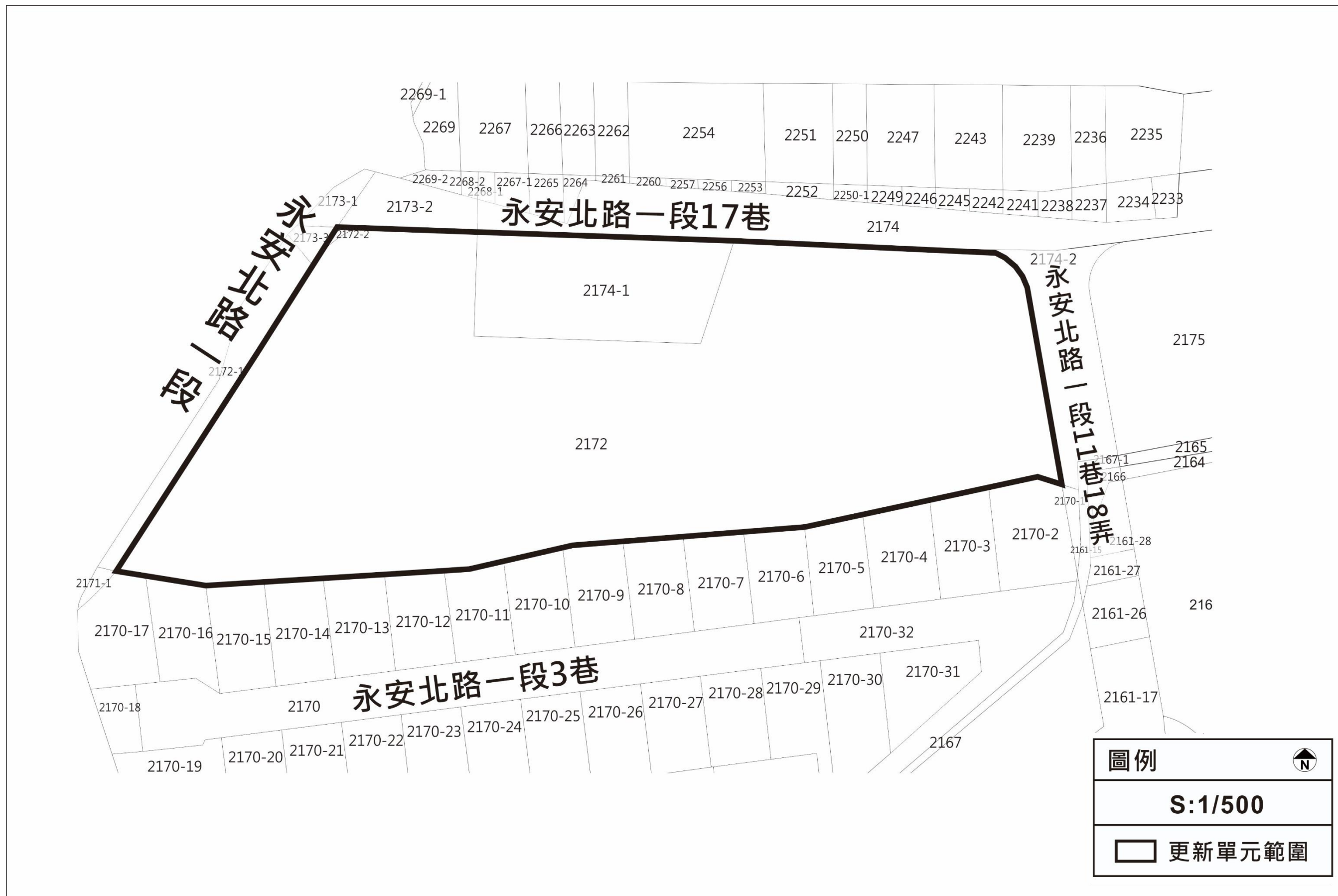


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

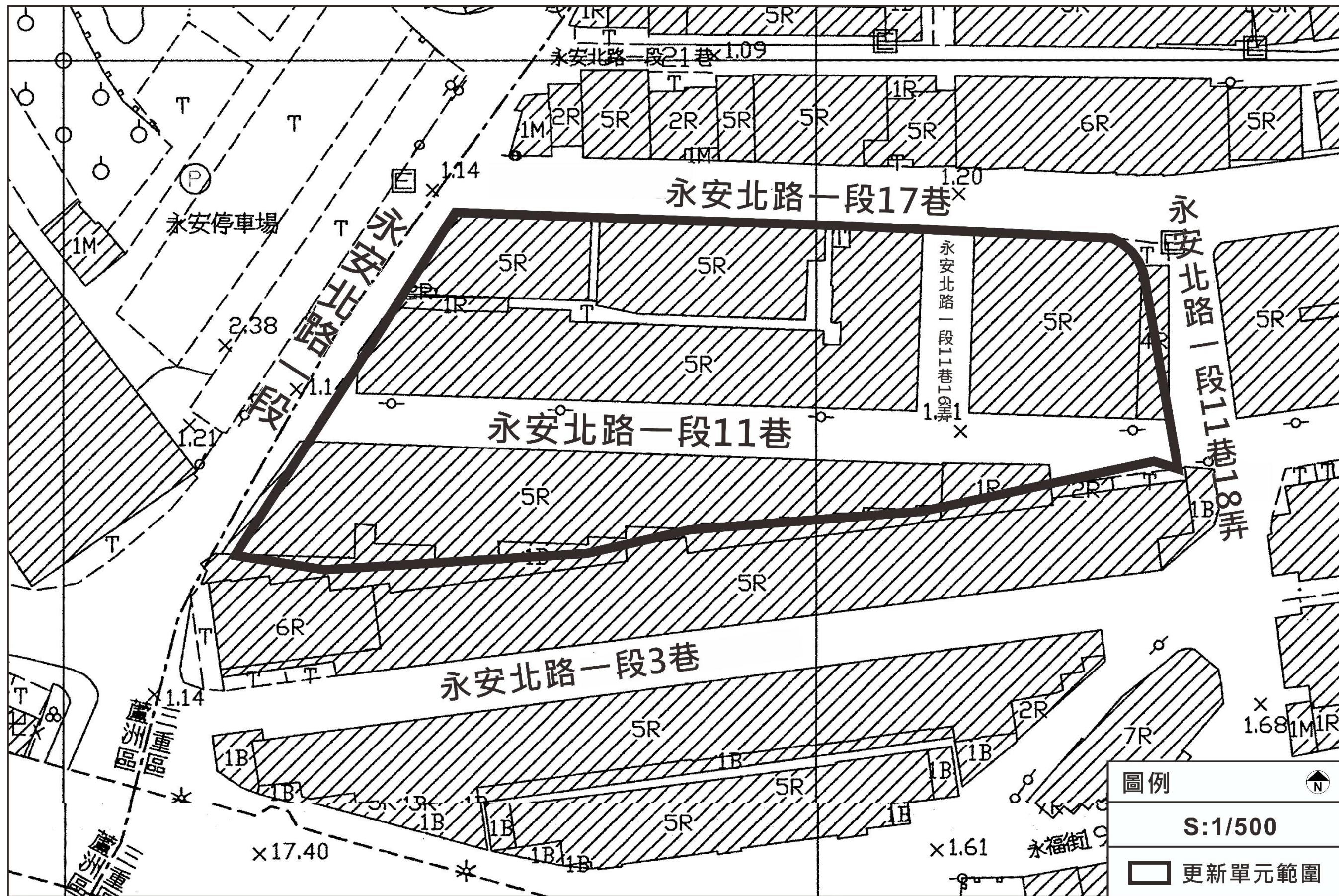


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

## 參、實施者

實施者：金滿意建設開發股份有限公司

負責人：李義福

公司地址：新北市蘆洲區永樂街 38 巷 57 弄 6 號 2 樓

聯絡電話：(02) 2282-6115

統一編號：28166311

資本總額：56,000,000 元

營業項目：

E801010 室內裝潢業

F111090 建材批發業

F113010 機械批發業

F211010 建材零售業

F213080 機械器具零售業

H701010 住宅及大樓開發租售業

H701060 新市鎮、新社區開發業


I401010 一般廣告服務業

I503010 景觀、室內設計業

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

(證明文件詳附錄二)

實施者實績：

案件名稱	透視圖	地址	年份	階段
台信有逸市		三重區同安街 90 號	108 年	108 年取得建照

## 肆、計畫目標

### 一、促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，藉由都市更新機制鼓勵所有權人重建，改善目前土地低度利用情形。故未來實施更新事業後，以現代化建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

### 二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物為 5 棟鋼筋混凝土造之建築物，其中 4 棟屋齡 30 年以上之 5 層樓鋼筋混凝土造建築物於 111 年 3 月 15 日經新北市政府工務局認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃更新單元內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

### 三、改善實質居住環境

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，預期達到明顯的空間區隔，以確保環境品質，塑造環境地標性建築物，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

### 四、創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以較為典雅、綠地的景觀，搭配四季變化的植栽，軟化建築物量體的壓迫感。並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本更新單元土地為新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地，土地總面積為 4,362.00 m<sup>2</sup>，土地所有權人數共 126 人，詳表 5-1。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

編號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部						
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	持份	持分面積	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註	
1	三重區 永安段	2172-2	5.00	0005	傅○蘭	402/50000	0.04	0011	抵押權	新北市三重區農會	傅○蘭	傅○蘭		
				0007	劉○英	402/50000	0.04							
				0008	汪○○芳	402/50000	0.04	0019	抵押權	新北市三重區農會	汪○○芳	汪○○芳		
				0009	黃○泉	323/10000	0.16							
				0014	王○籐	331/50000	0.03	0086	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	王○籐	王○籐		
				0016	黃○芳	662/50000	0.07	0039	抵押權	新北市三重區農會	黃○芳	黃○芳	(一般註記事項)前次取得權狀字號：77 北重地字第 17857 號	
				0017	翁○卿	331/50000	0.03					翁○卿	翁○卿	
				0021	洪○賓	344/50000	0.03	0022	抵押權	新北市三重區農會	洪○賓	洪○賓		
				0025	李○珠	503/50000	0.05							
				0032	陳○○桃	361/50000	0.04	0023	抵押權	新北市三重區農會	陳○○桃	陳○○桃		
				0033	王○德	361/50000	0.04	0057	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	王○德	王○德		
				0036	陳○鳳	361/50000	0.04							
				0041	柯○珠	395/50000	0.04	0115	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	柯○珠，債務額比例全部	柯○珠		
				0042	李○和	576/50000	0.06	0205	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	李○和，債務額比例全部	李○和		
				0045	劉○倫	288/50000	0.03	0295	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	劉○倫，債務額比例全部 宣，債務額比例全部	劉○倫		
				0047	楊○輝	268/50000	0.03	0252	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	楊○輝，債務額比例全部	楊○輝		
								0253	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	楊○輝，債務額比例全部	楊○輝		
				0053	黃○○蘭	509/50000	0.05							
				0063	蘇○○娥	353/50000	0.04	0003	抵押權	新北市三重區農會	蘇○○娥	蘇○○娥		
				0064	洪○淵	353/100000	0.02							
				0065	李○菊	353/100000	0.02							
				0066	黃○卿	353/50000	0.04							
				0067	蘇○華	391/50000	0.04							
				0069	黃○玉	406/50000	0.04							
				0071	黃○隆	7222/100000	0.36							
				0073	李○雄	391/150000	0.01							
0074	李○華	391/150000	0.01											
0076	趙○金	395/50000	0.04											
0077	郭○義	268/50000	0.03											
0078	黃○珍	1899/50000	0.19											
0085	黃○貞	381/50000	0.04											
0086	邱○堂	349/50000	0.03	0259	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	邱○堂，債務額比例全部	邱○堂						
				0260	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	邱○堂，債務額比例全部	邱○堂						
0087	王○真	391/50000	0.04											
0088	管○○釵	391/50000	0.04											
0102	周○仁	356/50000	0.04	0169	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周○仁，債務額比例全部	周○仁						
				0274	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周○仁，債務額比例全部	周○仁						
0103	李○祥	326/50000	0.03											
0104	羅○連	326/50000	0.03											

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	土地標示部			土地所有權部			土地他項權利部						
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	持份	持分面積	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
				0108	李○彩	344/50000	0.03	0262	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	李○彩，債務額比例全部	李○彩	
				0109	楊○蘭	1047/150000	0.03						
				0111	林○惠	349/50000	0.03	0286	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	林○惠，債務額比例全部	林○惠	
				0112	陳○芬	391/50000	0.04						
				0115	黃○卿	395/50000	0.04	0199	最高限額抵押權	新北市蘆洲區農會	黃○卿、謝○昌，債務額比例全部	黃○卿	
				0122	陳○桃	402/50000	0.04	0241	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	陳○桃，債務額比例全部	陳○桃	
				0123	鄭○凱	662/100000	0.03	0200	最高限額抵押權	御相企業有限公司	鄭○凱、寶陞興業有限公司，債務額比例全部	鄭○凱	
				0128	張○担	326/50000	0.03						
				0130	林○卿	356/50000	0.04						
				0131	葉○枝	503/50000	0.05						
				0133	黃○霧	406/50000	0.04						
				0134	葉○桃	326/50000	0.03						
				0135	王○安	336/50000	0.03	0285	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	王○安，債務額比例全部	王○安	
				0136	林○賢	361/50000	0.04	0263	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林○賢，債務額比例全部	林○賢	
				0137	黃○欽	1676/50000	0.17						
				0140	黃○維	732/50000	0.07						
				0141	黃○穎	1179/50000	0.12						
				0142	白○民	381/50000	0.04	0105	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	白○民	白○民	
				0143	黃○勳	336/50000	0.03						
				0144	李○斌	361/50000	0.04	0288	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○萍，債務額比例全部	李○斌	
			0289					最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○萍，債務額比例全部	李○斌		
				0150	江○安	326/50000	0.03	0120	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	江○玲	江○玲	
				0152	黃○瑋	812/50000	0.08						
				0165	鄭○元	509/50000	0.05	0140	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	鄭○元	鄭○元	
				0166	游○芬	722/100000	0.04	0141	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	游○芬、余○城	游○芬	
				0168	朱○華	509/50000	0.05	0160	抵押權	京城商業銀行股份有限公司	朱○華	朱○華	
				0171	黃○穎	380/50000	0.04						一般註記事項：8590 建號
				0172	張○宏	361/50000	0.04						
				0176	徐○隆	336/50000	0.03	0257	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	徐○隆，債務額比例全部	徐○隆	
			0258					最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	徐○隆，債務額比例全部	徐○隆		
			0270					最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	徐○隆，債務額比例全部	徐○隆		
				0181	葉○珊	399/50000	0.04	0158	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	葉○珊、吳○宏	葉○珊	
				0183	楊○○玲	399/50000	0.04						
				0184	猶○傑	288/50000	0.03	0213	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	猶○傑，債務額比例債務全部	猶○傑	
			0217					最高限額抵押權	全家便利商店股份有限公司	猶○傑，債務額比例債務全部	猶○傑		
			0283					最高限額抵押權	全家便利商店股份有限公司	廣發行(負責人:猶○傑)，債務額比例債務全部	猶○傑		
				0185	蘇○麟	361/50000	0.04	0254	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	蘇○麟，債務額比例債務全部	蘇○麟	
			0255					最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	蘇○麟，債務額比例債務全部	蘇○麟		
				0189	張○○珍	381/50000	0.04	0256	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	張○○珍，債務額比例債務全部	張○○珍	
				0190	蕭○慧	356/50000	0.04	0170	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蕭○慧，債務額比例債務全部	蕭○慧	
				0191	陳○勝	381/50000	0.04						
				0192	黃○樵	399/50000	0.04	0171	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○樵，債務額比例全部	黃○樵	
			0206					最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○樵，債務額比例全部	黃○樵		
			0216					最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○樵，債務額比例全部	黃○樵		
				0199	陳○如	326/50000	0.03	0176	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	陳○如，債務額比例債務全部	陳○如	
				0200	蔡○雲	344/50000	0.03	0177	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡○雲，債務額比例債務全部	蔡○雲	
				0201	黃○穎	380/50000	0.04						一般註記事項：8591 建號



擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	土地標示部			土地所有權部			土地他項權利部						
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	持份	持分面積	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
				0206	黃○穎	380/50000	0.04						一般註記事項：8592 建號
				0210	謝○洲	399/100000	0.02	0188	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	謝○洲，債務額比例債務全部	謝○洲、林○好	
				0211	林○好	399/100000	0.02	0188	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	謝○洲，債務額比例債務全部	謝○洲、林○好	
				0213	黃○蛟	503/50000	0.05	0190-1	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	黃○蛟，債務額比例全部	黃○蛟	
				0215	柯○樹	399/50000	0.04						
				0216	陳○美	353/50000	0.04						
				0217	翁○霞	144/50000	0.01	0192	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	朱○福，債務額比例全部	翁○霞、朱○福	
				0218	朱○福	144/50000	0.01	0192	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	朱○福，債務額比例全部	翁○霞、朱○福	
				0219	戴○惠	163/50000	0.02	0193	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	戴○惠、林○緯，債務額比例全部	戴○惠、林○緯	
				0220	林○緯	163/50000	0.02	0193	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	戴○惠、林○緯，債務額比例全部	戴○惠、林○緯	
				0227	王○妮	395/50000	0.04	0240	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○妮，債務額比例全部	王○妮	
								0296	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○妮，債務額比例全部	王○妮	
				0229	白○慧	356/50000	0.04	0207	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	白○樺，債務額比例全部	白○樺	
				0230	張○雪	326/50000	0.03						
				0232	簡○娟	344/50000	0.03	0211	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	簡○娟，債務額比例全部	簡○娟	
				0235	柯○德	268/50000	0.03						
				0236	吳○珍	381/50000	0.04	0218	最高限額抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	吳○珍，債務額比例全部	吳○珍	
								0293	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○珍，債務額比例全部	吳○珍	
				0238	余○祐	331/50000	0.03	0221	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	余○霖，債務額比例全部	余○霖	
				0241	花○雄	402/50000	0.04	0284	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	花○雄，債務額比例全部	花○雄	
								0287	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	花○雄，債務額比例全部	花○雄	
				0243	關○豪	395/50000	0.04	0275	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	關○豪，債務額比例全部	關○豪	
								0276	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	關○豪，債務額比例全部	關○豪	
				0246	林○禾	331/50000	0.03	0230	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	林○禾，債務額比例全部	林○禾	
				0248	游○粵	326/50000	0.03	0238	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	游○粵，債務額比例全部	游○粵	
				0250	阮○紅	361/50000	0.04	0236	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	阮○紅，債務額比例債務全部	阮○紅	
								0264	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	阮○紅，債務額比例債務全部	阮○紅	
				0253	傅○樹	509/50000	0.05	0247	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	傅○樹，債務額比例全部	傅○樹	
				0254	李○文	509/50000	0.05	0249	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	李○文，債務額比例全部	李○文	
				0256	吳○漢	353/50000	0.04	0269	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○漢，債務額比例全部	吳○漢	
				0257	林○亮	381/50000	0.04	0272	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○亮，債務額比例全部	林○亮	
								0273	最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	林○亮，債務額比例全部	林○亮	
				0258	曾○得	381/50000	0.04	0277	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	曾○得，債務額比例全部	曾○得	
				0259	游○帆	331/50000	0.03	0279	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	游○帆，債務額比例全部	游○帆	
								0280	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	游○帆，債務額比例全部	游○帆	
				0262	吳○妹	67/12500	0.03	0265	最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	王○本，債務額比例全部	王○本	
								0266	最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	王○本，債務額比例全部	王○本	
				0263	陳○丰	381/100000	0.02						
				0264	陳○如	381/100000	0.02						
				0266	洪○哲	331/50000	0.03	0290	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	洪○哲，債務額比例全部	洪○哲	
				0267	阮○仁	381/50000	0.04	0291	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	阮○仁，債務額比例全部	阮○仁	
				0268	吳○	344/50000	0.03	0292	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	吳○，債務額比例全部	吳○	
				0269	黃○鈴	361/100000	0.02						
				0270	黃○青	361/100000	0.02						
				0271	黃○益	356/50000	0.04						
				0273	李○翰	331/50000	0.03	0294	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李○翰，債務額比例全部	李○翰	

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部							
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	持份	持分面積	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註		
2	三重區永安段	2172	3914.00	0274	蔡○揚	268/50000	0.03								
				0275	黃○婷	730/100000	0.04								
				0276	白○瑾	381/50000	0.04	0297	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	白○瑾，債務額比例全部	白○瑾			
				0278	李○蘭	391/150000	0.01								
				0279	林○芬	406/50000	0.04								
				0005	傅○蘭	402/50000	31.47	0011	抵押權	新北市三重區農會	傅○蘭	傅○蘭			
				0007	劉○英	402/50000	31.47								
				0008	汪○芳	402/50000	31.47	0019	抵押權	新北市三重區農會	汪○芳	汪○芳			
				0009	黃○泉	323/10000	126.42								
				0014	王○藤	331/50000	25.91	0086	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	王○藤	王○藤			
				0016	黃○芳	662/50000	51.82	0039	抵押權	新北市三重區農會	黃○芳	黃○芳	(一般註記事項)前次取得權狀字號：77北重地字第17857號		
				0017	翁○卿	331/50000	25.91					翁○卿	翁○卿		
				0021	洪○賓	344/50000	26.93	0022	抵押權	新北市三重區農會	洪○賓	洪○賓			
				0025	李○珠	503/50000	39.37								
				0032	陳○桃	361/50000	28.26	0023	抵押權	新北市三重區農會	陳○桃	陳○桃			
				0033	王○德	361/50000	28.26	0057	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	王○德	王○德			
				0036	陳○鳳	361/50000	28.26								
				0041	柯○珠	395/50000	30.92	0115	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	柯○珠，債務額比例全部	柯○珠			
				0042	李○和	576/50000	45.09	0205	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	李○和，債務額比例全部	李○和			
				0045	劉○倫	288/50000	22.54	0295	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	劉○倫，債務額比例全部 劉○宣，債務額比例全部	劉○倫			
				0047	楊○輝	268/50000	20.98	0252	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	楊○輝，債務額比例全部	楊○輝			
								0253	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	楊○輝，債務額比例全部	楊○輝			
				0053	黃○蘭	509/50000	39.84								
				0063	蘇○娥	353/50000	27.63	0003	抵押權	新北市三重區農會	蘇○娥	蘇○娥			
				0064	洪○淵	353/100000	13.82								
				0065	李○菊	353/100000	13.82								
				0066	黃○卿	353/50000	27.63								
				0067	蘇○華	391/50000	30.61								
				0069	黃○玉	406/50000	31.78								
				0071	黃○隆	7222/100000	282.67								
				0073	李○雄	391/150000	10.20								
				0074	李○華	391/150000	10.20								
				0076	趙○金	395/50000	30.92								
0077	郭○義	268/50000	20.98												
0078	黃○珍	1899/50000	148.65												
0085	黃○貞	381/50000	29.82												
0086	邱○堂	349/50000	27.32	0259	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	邱○堂，債務額比例全部	邱○堂							
				0260	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	邱○堂，債務額比例全部	邱○堂							
0087	王○真	391/50000	30.61												
0088	管○釵	391/50000	30.61												
0102	周○仁	356/50000	27.87	0169	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周○仁，債務額比例全部	周○仁							
				0274	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周○仁，債務額比例全部	周○仁							
0103	李○祥	326/50000	25.52												
0104	羅○連	326/50000	25.52												
0108	李○彩	344/50000	26.93	0262	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	李○彩，債務額比例全部	李○彩							
0109	楊○蘭	1047/150000	27.32												
0111	林○惠	349/50000	27.32	0286	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	林○惠，債務額比例全部	林○惠							
0112	陳○芬	391/50000	30.61												
0115	黃○卿	395/50000	30.92	0199	最高限額抵押權	新北市蘆洲區農會	黃○卿、謝○昌，債務額比例全部	黃○卿							

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	土地標示部			土地所有權部			土地他項權利部						
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	持份	持分面積	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
				0122	陳○桃	402/50000	31.47	0241	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	陳○桃，債務額比例全部	陳○桃	
				0123	鄭○凱	662/100000	25.91	0200	最高限額抵押權	御相企業有限公司	鄭○凱、寶陞興業有限公司，債務額比例全部	鄭○凱	
				0128	張○担	326/50000	25.52						
				0130	林○卿	356/50000	27.87						
				0131	葉○枝	503/50000	39.37						
				0133	黃○霧	406/50000	31.78						
				0134	葉○桃	326/50000	25.52						
				0135	王○安	336/50000	26.30	0285	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	王○安，債務額比例全部	王○安	
				0136	林○賢	361/50000	28.26	0263	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林○賢，債務額比例全部	林○賢	
				0137	黃○欽	1676/50000	131.20						
				0140	黃○維	732/50000	57.30						
				0141	黃○穎	1179/50000	92.29						
				0142	白○民	381/50000	29.82	0105	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	白○民	白○民	
				0143	黃○勳	336/50000	26.30						
				0144	李○斌	361/50000	28.26	0288	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○萍，債務額比例全部	李○斌	
								0289	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○萍，債務額比例全部	李○斌	
				0150	江○安	326/50000	25.52	0120	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	江○玲	江○玲	
				0152	黃○瑋	812/50000	63.56						
				0165	鄭○元	509/50000	39.84	0140	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	鄭○元	鄭○元	
				0166	游○芬	722/100000	28.26	0141	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	游○芬、余○城	游○芬	
				0168	朱○華	509/50000	39.84	0160	抵押權	京城商業銀行股份有限公司	朱○華	朱○華	
				0171	黃○穎	380/50000	29.75						一般註記事項：8590 建號
				0172	張○宏	361/50000	28.26						
				0176	徐○隆	336/50000	26.30	0257	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	徐○隆，債務額比例全部	徐○隆	
								0258	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	徐○隆，債務額比例全部	徐○隆	
								0270	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	徐○隆，債務額比例全部	徐○隆	
				0181	葉○珊	399/50000	31.23	0158	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	葉○珊、吳○宏	葉○珊	
				0183	楊○○玲	399/50000	31.23						
				0184	猶○傑	288/50000	22.54	0213	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	猶○傑，債務額比例債務全部	猶○傑	
								0217	最高限額抵押權	全家便利商店股份有限公司	猶○傑，債務額比例債務全部	猶○傑	
								0283	最高限額抵押權	全家便利商店股份有限公司	廣發行(負責人:猶○傑)，債務額比例債務全部	猶○傑	
				0185	蘇○麟	361/50000	28.26	0254	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	蘇○麟，債務額比例債務全部	蘇○麟	
								0255	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	蘇○麟，債務額比例債務全部	蘇○麟	
				0189	張○○珍	381/50000	29.82	0256	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	張○○珍，債務額比例債務全部	張○○珍	
				0190	蕭○慧	356/50000	27.87	0170	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蕭○慧，債務額比例債務全部	蕭○慧	
				0191	陳○勝	381/50000	29.82						
				0192	黃○樵	399/50000	31.23	0171	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○樵，債務額比例全部	黃○樵	
								0206	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○樵，債務額比例全部	黃○樵	
								0216	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○樵，債務額比例全部	黃○樵	
				0199	陳○如	326/50000	25.52	0176	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	陳○如，債務額比例債務全部	陳○如	
				0200	蔡○雲	344/50000	26.93	0177	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡○雲，債務額比例債務全部	蔡○雲	
				0201	黃○穎	380/50000	29.75						一般註記事項：8591 建號
				0206	黃○穎	380/50000	29.75						一般註記事項：8592 建號
				0210	謝○洲	399/100000	15.62	0188	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	謝○洲，債務額比例債務全部	謝○洲、林○好	

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	持份	持分面積	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
				0211	林○妤	399/100000	15.62	0188	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	謝○洲，債務額比例債務全部	謝○洲、林○妤	
				0213	黃○蛟	503/50000	39.37	0190-1	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	黃○蛟，債務額比例全部	黃○蛟	
				0215	柯○樹	399/50000	31.23						
				0216	陳○美	353/50000	27.63						
				0217	翁○霞	144/50000	11.27	0192	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	朱○福，債務額比例全部	翁○霞、朱○福	
				0218	朱○福	144/50000	11.27	0192	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	朱○福，債務額比例全部	翁○霞、朱○福	
				0219	戴○惠	163/50000	12.76	0193	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	戴○惠、林○緯，債務額比例全部	戴○惠、林○緯	
				0220	林○緯	163/50000	12.76	0193	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	戴○惠、林○緯，債務額比例全部	戴○惠、林○緯	
				0227	王○妮	395/50000	30.92	0240	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○妮，債務額比例全部	王○妮	
								0296	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○妮，債務額比例全部	王○妮	
				0229	白○慧	356/50000	27.87	0207	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	白○樺，債務額比例全部	白○樺	
				0230	張○雪	326/50000	25.52						
				0232	簡○娟	344/50000	26.93	0211	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	簡○娟，債務額比例全部	簡○娟	
				0235	柯○德	268/50000	20.98						
				0236	吳○珍	381/50000	29.82	0218	最高限額抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	吳○珍，債務額比例全部	吳○珍	
								0293	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○珍，債務額比例全部	吳○珍	
				0238	余○祐	331/50000	25.91	0221	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	余○霖，債務額比例全部	余○霖	
				0241	花○雄	402/50000	31.47	0284	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	花○雄，債務額比例全部	花○雄	
								0287	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	花○雄，債務額比例全部	花○雄	
				0243	關○豪	395/50000	30.92	0275	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	關○豪，債務額比例全部	關○豪	
								0276	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	關○豪，債務額比例全部	關○豪	
				0246	林○禾	331/50000	25.91	0230	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	林○禾，債務額比例全部	林○禾	
				0248	游○粵	326/50000	25.52	0238	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	游○粵，債務額比例全部	游○粵	
				0250	阮○紅	361/50000	28.26	0236	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	阮○紅，債務額比例債務全部	阮○紅	
								0264	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	阮○紅，債務額比例債務全部	阮○紅	
				0253	傅○樹	509/50000	39.84	0247	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	傅○樹，債務額比例全部	傅○樹	
				0254	李○文	509/50000	39.84	0249	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	李○文，債務額比例全部	李○文	
				0256	吳○漢	353/50000	27.63	0269	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○漢，債務額比例全部	吳○漢	
				0257	林○亮	381/50000	29.82	0272	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○亮，債務額比例全部	林○亮	
								0273	最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	林○亮，債務額比例全部	林○亮	
				0258	曾○得	381/50000	29.82	0277	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	曾○得，債務額比例全部	曾○得	
				0259	游○帆	331/50000	25.91	0279	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	游○帆，債務額比例全部	游○帆	
								0280	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	游○帆，債務額比例全部	游○帆	
				0262	吳○妹	67/12500	20.98	0265	最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	王○本，債務額比例全部	王○本	
								0266	最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	王○本，債務額比例全部	王○本	
				0263	陳○丰	381/100000	14.91						
				0264	陳○如	381/100000	14.91						
				0266	洪○哲	331/50000	25.91	0290	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	洪○哲，債務額比例全部	洪○哲	
				0267	阮○仁	381/50000	29.82	0291	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	阮○仁，債務額比例全部	阮○仁	
				0268	吳○	344/50000	26.93	0292	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	吳○，債務額比例全部	吳○	
				0269	黃○鈴	361/100000	14.13						
				0270	黃○青	361/100000	14.13						
				0271	黃○益	356/50000	27.87						
				0273	李○翰	331/50000	25.91	0294	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李○翰，債務額比例全部	李○翰	
				0274	蔡○揚	268/50000	20.98						
				0275	黃○婷	730/100000	28.57						
				0276	白○瑾	381/50000	29.82	0297	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	白○瑾，債務額比例全部	白○瑾	
				0278	李○○蘭	391/150000	10.20						
				0279	林○芬	406/50000	31.78						

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	持份	持分面積	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
3	三重區 永安段	2174-1	443.00	0004	黃○文	2391/18000	58.85						
				0006	黃○隆	1209/18000	29.75						
				0007	黃○欽	2418/18000	59.51						
				0009	黃○榮	1209/18000	29.75						
				0010	李○晉	1188/18000	29.24	0007	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	龔美惠	李○晉	
				0011	林○君	1188/18000	29.24						
				0012	黃○忠	1203/18000	29.61	0020	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	黃○忠，債務額比例全部	黃○忠	
								0021	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	源益齒輪企業有限公司，債務額比例債務全部	黃○忠	
				0013	陳○育	1188/18000	29.24	0013	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○育，債務額比例全部	陳○育	
								0014	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○育，債務額比例全部	陳○育	
								0016	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○育，債務額比例全部	陳○育	
								0019	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○育，債務額比例全部	陳○育	
				0014	吳○標	1203/18000	29.61						
				0015	蔡○全	1203/18000	29.61						
0017	黃○○枝	1203/18000	29.61										
0020	黃○洲	1188/18000	29.24	0018	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	黃○洲，債務額比例全部	黃○洲					
0021	黃○彩	1209/18000	29.75										
			4362.00				4,362.00						

備註：本表為依據民國 111 年 10 月 26 日土地登記謄本之產權狀態登載。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物為新北市三重區永安段建號等 152 筆建物，總面積為 14,358.87 m<sup>2</sup>，合法建築物所有權人數為 126 人，詳表 5-2。

表 5-2 更新單元建物權屬清冊

編號	建號	標示部			所有權部				他項權利部				
		建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人
1	8501	永安北路一段 7 號	永安段 2172-0000	100.56	0001	蘇○華	1/1	100.56					
2	8502	永安北路一段 7 號三樓	永安段 2172-0000	100.56	0001	王○真	1/1	100.56					
3	8503	永安北路一段 7 號四樓	永安段 2172-0000	100.56	0001	管○○釵	1/1	100.56					
4	8504	永安北路一段 7 號五樓	永安段 2172-0000	100.56	0002	李○雄	1/3	33.52					
		永安北路一段 7 號五樓	永安段 2172-0000	100.56	0003	李○華	1/3	33.52					
		永安北路一段 7 號五樓	永安段 2172-0000	100.56	0005	李○○蘭	1/3	33.52					
5	8505	永安北路一段 7 號二樓	永安段 2172-0000	100.56	0001	陳○芬	1/1	100.56					
6	8506	永安北路一段 15 號四樓	永安段 2172-0000	113.76	0001	黃○玉	1/1	113.76					
7	8507	永安北路一段 11 巷 2 號四樓	永安段 2172-0000	96.10	0002	李○斌	1/1	96.10	0009	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○萍，債務額比例全部	李○斌
									0010	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○萍，債務額比例全部	李○斌
8	8508	永安北路一段 11 巷 2 號五樓	永安段 2172-0000	96.10	0003	蘇○麟	1/1	96.10	0003	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	蘇○麟，債務額比例全部	蘇○麟
									0004	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	蘇○麟，債務額比例全部	蘇○麟
9	8509	永安北路一段 11 巷 4 號四樓	永安段 2172-0000	96.10	0001	王○德	1/1	96.10	0001	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	王○德	王○德
10	8510	永安北路一段 11 巷 4 號五樓	永安段 2172-0000	96.10	0002	林○賢	1/1	96.10	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林○賢，債務額比例全部	林○賢
11	8511	永安北路一段 9 號	永安段 2172-0000	78.42	0001	黃○隆	1/1	78.42					
12	8512	永安北路一段 9 號二樓	永安段 2172-0000	110.50	0001	黃○隆	1/1	110.50					
13	8513	永安北路一段 9 號三樓	永安段 2172-0000	110.50	0001	黃○珍	1/1	110.50					
14	8514	永安北路一段 9 號四樓	永安段 2172-0000	110.50	0001	黃○隆	1/1	110.50					
15	8515	永安北路一段 9 號五樓	永安段 2172-0000	110.50	0001	黃○隆	1/1	110.50					

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

標示部				所有權部					他項權利部					
編號	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
16	8516	永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號	永安段 2172-0000	92.36	0001	黃○隆	1/1	92.36						
17	8517	永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號二樓	永安段 2172-0000	92.36	0001	黃○隆	1/1	92.36						
18	8518	永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號三樓	永安段 2172-0000	92.36	0002	黃○婷	1/1	92.36						
19	8519	永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號四樓	永安段 2172-0000	92.36	0001	黃○隆	1/1	92.36						
20	8520	永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號五樓	永安段 2172-0000	92.36	0001	黃○隆	1/1	92.36						
21	8521	永安北路一段 13 號二樓	永安段 2172-0000	114.23	0001	黃○卿	1/1	114.23	0005	最高限額抵押權	新北市蘆洲區農會	黃○卿、謝○昌，債務額比例全部	黃○卿	
22	8522	永安北路一段 13 號	永安段 2172-0000	114.23	0001	趙○金	1/1	114.23						
23	8523	永安北路一段 13 號三樓	永安段 2172-0000	114.23	0006	王○妮	1/1	114.23	0009	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○妮，債務額比例全部	王○妮	
									0010	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○妮，債務額比例全部	王○妮	
24	8524	永安北路一段 11 巷 9 號	永安段 2172-0000	79.30	0002	柯○樹	1/1	79.30						
25	8525	永安北路一段 11 巷 9 號二樓	永安段 2172-0000	79.30	0004	謝○洲	1/2	39.65	0003	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	謝○洲，債務額比例全部	謝○洲、林○好	
				79.30	0005	林○好	1/2	39.65	0003	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	謝○洲，債務額比例全部	謝○洲、林○好	
26	8526	永安北路一段 11 巷 9 號三樓	永安段 2172-0000	79.30	0003	葉○珊	1/1	79.30	0003	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	葉○珊、吳○宏	葉○珊	
27	8527	永安北路一段 11 巷 9 號四樓	永安段 2172-0000	79.30	0003	黃○樵	1/1	79.30	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○樵，債務額比例全部	黃○樵	
									0003	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○樵，債務額比例全部	黃○樵	
									0005	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	黃○樵，債務額比例全部	黃○樵	
28	8528	永安北路一段 11 巷 9 號五樓	永安段 2172-0000	79.30	0002	楊○○玲	1/1	79.30						
29	8529	永安北路一段 11 巷 11 號二樓	永安段 2172-0000	70.90	0002	吳○妹	1/1	70.90	0006	最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	王○本，債務額比例全部	王○本	
									0007	最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	王○本，債務額比例全部	王○本	
30	8530	永安北路一段 11 巷 11 號三樓	永安段 2172-0000	70.90	0001	郭○義	1/1	70.90						
31	8531	永安北路一段 11 巷 11 號五樓	永安段 2172-0000	70.90	0001	楊○輝	1/1	70.90	0007	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	楊○輝，債務額比例全部	楊○輝	
									0008	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	楊○輝，債務額比例全部	楊○輝	
32	8532	永安北路一段 11 巷 13 號	永安段 2172-0000	76.55	0001	李○和	1/1	76.55	0006	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	李○和，債務額比例全部	李○和	
33	8533	永安北路一段 11 巷 13 號二樓	永安段 2172-0000	76.55	0001	李○和	1/1	76.55	0006	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	李○和，債務額比例全部	李○和	
34	8534	永安北路一段 11 巷 13 號三樓	永安段 2172-0000	76.55	0005	翁○霞	1/2	38.28	0004	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	朱○福，債務額比例全部	翁○霞、朱○福	
				76.55	0006	朱○福	1/2	38.27	0004	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	朱○福，債務額比例全部	翁○霞、朱○福	
35	8535	永安北路一段 11 巷 13 號四樓	永安段 2172-0000	76.55	0005	猶○傑	1/1	76.55	0009	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	猶○傑，債務額比例全部	猶○傑	
									0010	最高限額抵押權	全家便利商店股份有限公司	猶○傑，債務額比例全部	猶○傑	
									0011	最高限額抵押權	全家便利商店股份有限公司	廣發行(負責人: 猶○傑)，債務額比例全部	猶○傑	
36	8536	永安北路一段 11 巷 13 號五樓	永安段 2172-0000	76.55	0001	劉○倫	1/1	76.55	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	劉○倫，債務額比例全部 劉○宣，債務額比例全部	劉○倫	

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

標示部					所有權部				他項權利部					
編號	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
37	8537	永安北路一段 13 號五樓	永安段 2172-0000	114.23	0001	柯○珠	1/1	114.23	0002-000	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	柯○珠，債務額比例全部	柯○珠	
38	8538	永安北路一段 13 號四樓	永安段 2172-0000	114.23	0003	關○豪	1/1	114.23	0004	最高限額抵押權	星辰(台灣)商業銀行股份有限公司	關○豪，債務額比例全部	關○豪	
									0005	最高限額抵押權	星辰(台灣)商業銀行股份有限公司	關○豪，債務額比例全部	關○豪	
39	8539	永安北路一段 15 號	永安段 2172-0000	113.76	0002	林○芬	1/1	113.76						
40	8540	永安北路一段 15 號二樓	永安段 2172-0000	113.76	0003	黃○瑋	1/1	113.76						
41	8541	永安北路一段 15 號三樓	永安段 2172-0000	113.76	0002	黃○霧	1/1	113.76						
42	8542	永安北路一段 15 號五樓	永安段 2172-0000	113.76	0003	黃○瑋	1/1	113.76						
43	8543	永安北路一段 11 巷 1 號	永安段 2172-0000	96.10	0001	蘇○○娥	1/1	96.10	0001	抵押權	新北市三重區農會	蘇○○娥	蘇○○娥	
44	8544	永安北路一段 11 巷 1 號二樓	永安段 2172-0000	96.10	0007	陳○美	1/1	96.10						
45	8545	永安北路一段 11 巷 1 號三樓	永安段 2172-0000	96.10	0001	洪○淵	1/2	48.05						
				96.10	0002	李○菊	1/2	48.05						
46	8546	永安北路一段 11 巷 1 號四樓	永安段 2172-0000	96.10	0001	黃○卿	1/1	96.10						
47	8547	永安北路一段 11 巷 1 號五樓	永安段 2172-0000	96.10	0006	吳○漢	1/1	96.10	0006	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○漢，債務額比例全部	吳○漢	
48	8548	永安北路一段 11 巷 3 號	永安段 2172-0000	103.48	0002	白○民	1/1	103.48	0002	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	白○民	白○民	
49	8549	永安北路一段 11 巷 3 號三樓	永安段 2172-0000	103.48	0002	張○○珍	1/1	103.48	0002	最高限額抵押權	陽信銀行商業銀行股份有限公司	張○○珍，債務額比例全部	張○○珍	
50	8550	永安北路一段 11 巷 3 號五樓	永安段 2172-0000	103.48	0001	黃○貞	1/1	103.48						
51	8551	永安北路一段 11 巷 3 號二樓	永安段 2172-0000	103.48	0002	白○瑾	1/1	103.48	0004	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	白○瑾，債務額比例全部	白○瑾	
52	8552	永安北路一段 11 巷 3 號四樓	永安段 2172-0000	103.48	0002	陳○丰	1/2	51.74						
				103.48	0003	陳○如	1/2	51.74						
53	8553	永安北路一段 11 巷 5 號	永安段 2172-0000	103.48	0004	曾○得	1/1	103.48	0009	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	曾○得，債務額比例全部	曾○得	
54	8554	永安北路一段 11 巷 5 號二樓	永安段 2172-0000	103.48	0003	吳○珍	1/1	103.48	0001	最高限額抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	吳○珍，債務額比例全部	吳○珍	
									0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	吳○珍，債務額比例全部	吳○珍	
55	8555	永安北路一段 11 巷 5 號三樓	永安段 2172-0000	103.48	0004	林○亮	1/1	103.48	0003	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○亮，債務額比例全部	林○亮	
		永安北路一段 11 巷 5 號三樓							0004	最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	林○亮，債務額比例全部	林○亮	
56	8556	永安北路一段 11 巷 5 號四樓	永安段 2172-0000	103.48	0004	鄭○元	1/1	103.48	0003	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	鄭○元	鄭○元	
57	8557	永安北路一段 11 巷 5 號五樓	永安段 2172-0000	103.48	0004	朱○華	1/1	103.48	0004	抵押權	京城商業銀行股份有限公司	朱○華	朱○華	
58	8558	永安北路一段 11 巷 7 號	永安段 2172-0000	98.19	0001	黃○○蘭	1/1	98.19						
59	8559	永安北路一段 11 巷 7 號二樓	永安段 2172-0000	98.19	0006	李○文	1/1	98.19	0002	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	李○文，債務額比例全部	李○文	
60	8560	永安北路一段 11 巷 7 號三樓	永安段 2172-0000	98.19	0003	傅○樹	1/1	98.19	0002	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	傅○樹，債務額比例全部	傅○樹	
61	8561	永安北路一段 11 巷 7 號四樓	永安段 2172-0000	98.19	0007	阮○仁	1/1	98.19	0007	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	阮○仁，債務額比例全部	阮○仁	
62	8562	永安北路一段 11 巷 7 號五樓	永安段 2172-0000	98.19	0005	陳○勝	1/1	98.19						
63	8563	永安北路一段 11 巷 11 號	永安段 2172-0000	70.90	0002	柯○德	1/1	70.90						
64	8564	永安北路一段 11 巷 11 號四樓	永安段 2172-0000	70.90	0004	蔡○揚	1/1	70.90						
65	8565	永安北路一段 11 巷 2 號	永安段 2172-0000	96.10	0002	黃○鈴	1/2	48.05						
				96.10	0003	黃○青	1/2	48.05						
66	8566	永安北路一段 11 巷 2 號二樓	永安段 2172-0000	96.10	0001	陳○鳳	1/1	96.10						

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

標示部				所有權部					他項權利部					
編號	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
67	8567	永安北路一段 11 巷 2 號三樓	永安段 2172-0000	96.10	0003	游○芬	1/1	96.10	0003	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	游○芬、余○城	游○芬	
68	8568	永安北路一段 11 巷 4 號	永安段 2172-0000	96.10	0002	張○宏	1/1	96.10						
69	8569	永安北路一段 11 巷 6 號三樓	永安段 2172-0000	87.95	0001	羅○連	1/1	87.95						
70	8570	永安北路一段 11 巷 4 號二樓	永安段 2172-0000	96.10	0004	阮○紅	1/1	96.10	0002	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	阮○紅，債務額比例全部	阮○紅	
									0003	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	阮○紅，債務額比例全部	阮○紅	
71	8571	永安北路一段 11 巷 4 號三樓	永安段 2172-0000	96.10	0001	陳○○桃	1/1	96.10	0001	抵押權	新北市三重區農會	陳○○桃	陳○○桃	
72	8572	永安北路一段 11 巷 6 號	永安段 2172-0000	87.95	0002	張○担	1/1	87.95						
73	8573	永安北路一段 11 巷 6 號二樓	永安段 2172-0000	87.95	0002	葉○桃	1/1	87.95						
74	8574	永安北路一段 11 巷 6 號四樓	永安段 2172-0000	87.95	0003	江○安	1/1	87.95	0003	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	江○安	江○安	
75	8575	永安北路一段 11 巷 6 號五樓	永安段 2172-0000	87.95	0002	游○粵	1/1	87.95	0002	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	游○粵，債務額比例全部	游○粵	
76	8576	永安北路一段 11 巷 12 號四樓	永安段 2172-0000	94.32	0005	簡○娟	1/1	94.32	0003	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	簡○娟，債務額比例全部	簡○娟	
77	8577	永安北路一段 11 巷 14 號四樓	永安段 2172-0000	93.59	0002	黃○益	1/1	93.59						
78	8578	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號	永安段 2172-0000	104.12	0004	陳○桃	1/1	104.12	0003	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	陳○桃，債務額比例全部	陳○桃	
79	8579	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號二樓	永安段 2172-0000	104.12	0001	傅○蘭	1/1	104.12	0001	抵押權	新北市三重區農會	傅○蘭	傅○蘭	
80	8580	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號四樓	永安段 2172-0000	104.12	0001	劉○英	1/1	104.12						
81	8581	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號五樓	永安段 2172-0000	104.12	0001	汪○○芳	1/1	104.12	0001	抵押權	新北市三重區農會	汪○○芳	汪○○芳	
82	8582	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號	永安段 2172-0000	87.89	0001	黃○芳	1/1	87.89						
83	8583	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號二樓	永安段 2172-0000	87.89	0005	游○帆	1/1	87.89	0007	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	游○帆，債務額比例全部	游○帆	
									0008	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	游○帆，債務額比例全部	游○帆	
84	8584	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號三樓	永安段 2172-0000	87.89	0001	王○籐	1/1	87.89	0002	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	王○籐	王○籐	
85	8585	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號四樓	永安段 2172-0000	87.89	0002	鄭○凱	1/1	87.89	0003	最高限額抵押權	御相企業有限公司	鄭○凱、寶陞興業有限公司，債務額比例全部	鄭○凱	
86	8586	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號五樓	永安段 2172-0000	87.89	0006	余○祐	1/1	87.89	0006	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	余宗霖，債務額比例全部	余宗霖	
87	8587	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號五樓	永安段 2172-0000	89.18	0005	洪○哲	1/1	89.18	0006	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	洪○哲，債務額比例全部	洪○哲	
88	8588	永安北路一段 11 巷 15 號	永安段 2172-0000	91.90	0002	黃○穎	1/1	91.90						
89	8589	永安北路一段 11 巷 15 號二樓	永安段 2172-0000	91.90	0002	黃○穎	1/1	91.90						
90	8590	永安北路一段 11 巷 15 號三樓	永安段 2172-0000	91.90	0002	黃○穎	1/1	91.90						(一般註記事項)土地所有權登記次序 0171
91	8591	永安北路一段 11 巷 15 號四樓	永安段 2172-0000	91.90	0002	黃○穎	1/1	91.90						(一般註記事項)土地所有權登記次序 0201
92	8592	永安北路一段 11 巷 15 號五樓	永安段 2172-0000	91.90	0002	黃○穎	1/1	91.90						(一般註記事項)土地所有權登記次序 0206
93	8593	永安北路一段 11 巷 8 號	永安段 2172-0000	87.95	0002	王○安	1/1	87.95	0002	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	王○安，債務額比例全部	王○安	
94	8594	永安北路一段 11 巷 8 號二樓	永安段 2172-0000	87.95	0001	李○祥	1/1	87.95						



擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

標示部					所有權部				他項權利部					
編號	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
95	8595	永安北路一段 11 巷 10 號	永安段 2172-0000	87.95	0002	黃○勳	1/1	87.95						
96	8596	永安北路一段 11 巷 10 號二樓	永安段 2172-0000	87.95	0004	徐○隆	1/1	87.95	0004	最高限額抵押權	星辰(台灣)商業銀行股份有限公司	徐○隆, 債務額比例全部	徐○隆	
									0005	最高限額抵押權	星辰(台灣)商業銀行股份有限公司	徐○隆, 債務額比例全部	徐○隆	
									0006	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	徐○隆, 債務額比例全部	徐○隆	
97	8597	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號	永安段 2172-0000	108.37	0001	黃○欽	1/1	108.37						
98	8598	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號二樓	永安段 2172-0000	108.37	0001	黃○欽	1/1	108.37						
99	8599	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號三樓	永安段 2172-0000	108.37	0001	黃○欽	1/1	108.37						
100	8600	永安北路一段 11 巷 8 號三樓	永安段 2172-0000	87.95	0002	張○雪	1/1	87.95						
101	8601	永安北路一段 11 巷 8 號四樓	永安段 2172-0000	87.95	0004	戴○惠	1/2	43.98	0005	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	戴○惠、林○緯, 債務額比例全部	戴○惠、林○緯	
				87.95	0005	林○緯	1/2	43.98	0005	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	戴○惠、林○緯, 債務額比例全部	戴○惠、林○緯	
102	8602	永安北路一段 11 巷 8 號五樓	永安段 2172-0000	87.95	0005	陳○如	1/1	87.95	0004	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	陳○如, 債務額比例全部	陳○如	
103	8603	永安北路一段 11 巷 10 號三樓	永安段 2172-0000	87.95	0004	黃○蛟	1/1	87.95	0002-001	最高限額抵押權	星辰(台灣)商業銀行股份有限公司	黃○蛟, 債務額比例全部	黃○蛟	
104	8604	永安北路一段 11 巷 10 號四樓	永安段 2172-0000	87.95	0002	葉○枝	1/1	87.95						
105	8605	永安北路一段 11 巷 10 號五樓	永安段 2172-0000	87.95	0001	李○珠	1/1	87.95						
106	8606	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號四樓	永安段 2172-0000	108.37	0001	黃○欽	1/1	108.37						
107	8607	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號五樓	永安段 2172-0000	108.37	0002	黃○穎	1/1	108.37						
108	8608	永安北路一段 17 巷 1 號	永安段 2172-0000	95.20	0003	黃○維	1/1	95.20						
109	8609	永安北路一段 17 巷 1 號二樓	永安段 2172-0000	95.20	0003	黃○維	1/1	95.20						
110	8610	永安北路一段 17 巷 1 號三樓	永安段 2172-0000	95.20	0001	林○惠	1/1	95.20	0002	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	林○惠, 債務額比例全部	林○惠	
111	8611	永安北路一段 17 巷 1 號四樓	永安段 2172-0000	95.20	0001	邱○堂	1/1	95.20	0003	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	邱○堂, 債務額比例全部	邱○堂	
									0004	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	邱○堂, 債務額比例全部	邱○堂	
112	8612	永安北路一段 17 巷 1 號五樓	永安段 2172-0000	95.20	0001	楊○蘭	1/1	95.20						
113	8613	永安北路一段 11 巷 12 號	永安段 2172-0000	94.32	0001	洪○賓	1/1	94.32	0001	抵押權	新北市三重區農會	洪○賓	洪○賓	
114	8614	永安北路一段 11 巷 12 號二樓	永安段 2172-0000	94.32	0001	李○彩	1/1	94.32	0003	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	李○彩, 債務額比例全部	李○彩	
115	8615	永安北路一段 11 巷 12 號三樓	永安段 2172-0000	94.32	0003	蔡○雲	1/1	94.32	0003	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡○雲, 債務額比例全部	蔡○雲	
116	8616	永安北路一段 11 巷 12 號五樓	永安段 2172-0000	94.32	0005	吳○	1/1	94.32	0005	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	吳○, 債務額比例全部	吳○	
117	8617	永安北路一段 11 巷 14 號	永安段 2172-0000	93.59	0003	林○卿	1/1	93.59						
118	8618	永安北路一段 11 巷 14 號二樓	永安段 2172-0000	93.59	0003	蕭○慧	1/1	93.59	0003	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蕭○慧, 債務額比例全部	蕭○慧	
119	8619	永安北路一段 11 巷 14 號三樓	永安段 2172-0000	93.59	0005	白○慧	1/1	93.59	0006	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	白○樺, 債務額比例全部	白○樺	
120	8620	永安北路一段 11 巷 14 號五樓	永安段 2172-0000	93.59	0001	周○仁	1/1	93.59	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周○仁, 債務額比例全部	周○仁	
									0003	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周○仁, 債務額比例全部	周○仁	
121	8621	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號	永安段 2172-0000	89.18	0001	黃○芳	1/1	89.18	0001	抵押權	新北市三重區農會	黃○芳	黃○芳	
122	8622	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號二樓	永安段 2172-0000	89.18	0001	翁○卿	1/1	89.18						
123	8623	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號三樓	永安段 2172-0000	89.18	0002	李○翰	1/1	89.18	0001	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李○翰, 債務額比例全部	李○翰	

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

標示部				所有權部					他項權利部					
編號	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
124	8624	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號四樓	永安段 2172-0000	89.18	0003	林○禾	1/1	89.18	0002	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	林○禾，債務額比例全部	林○禾	
125	8625	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號	永安段 2172-0000	85.64	0001	黃○泉	1/1	85.64						
126	8626	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號二樓	永安段 2172-0000	85.64	0001	黃○泉	1/1	85.64						
127	8627	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號三樓	永安段 2172-0000	85.64	0001	黃○泉	1/1	85.64						
128	8628	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號四樓	永安段 2172-0000	85.64	0001	黃○泉	1/1	85.64						
129	8629	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號五樓	永安段 2172-0000	85.64	0001	黃○泉	1/1	85.64						
130	8630	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號三樓	永安段 2172-0000	104.12	0003	花○雄	1/1	104.12	0011	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	花○雄，債務額比例全部	花○雄	
									0012	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	花○雄，債務額比例全部	花○雄	
131	8631	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號	永安段 2172-0000	100.53	0001	黃○珍	1/1	100.53						
132	8632	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號二樓	永安段 2172-0000	100.53	0001	黃○珍	1/1	100.53						
133	8633	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號三樓	永安段 2172-0000	100.53	0001	黃○隆	1/1	100.53						
134	8634	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號四樓	永安段 2172-0000	100.53	0001	黃○珍	1/1	100.53						
135	8635	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號五樓	永安段 2172-0000	100.53	0001	黃○珍	1/1	100.53						
136	9953	永安北路一段 17 巷 7 號	永安段 2174-0001	106.52	0001	黃○欽	1/1	106.52						
137	9954	永安北路一段 17 巷 7 號二樓	永安段 2174-0001	106.52	0001	黃○欽	1/1	106.52						
138	9955	永安北路一段 17 巷 7 號三樓	永安段 2174-0001	106.52	0001	黃○榮	1/1	106.52						
139	9956	永安北路一段 17 巷 5 號二樓	永安段 2174-0001	102.11	0001	林○君	1/1	102.11						
140	9957	永安北路一段 17 巷 3 號二樓	永安段 2174-0001	103.36	0001	吳○標	1/1	103.36						
141	9958	永安北路一段 17 巷 3 號三樓	永安段 2174-0001	103.36	0001	黃○文	1/1	103.36						
142	9959	永安北路一段 17 巷 5 號三樓	永安段 2174-0001	102.11	0001	黃○文	1/1	102.11						
143	9960	永安北路一段 17 巷 3 號	永安段 2174-0001	103.36	0001	黃○忠	1/1	103.36	0007	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	黃○忠，債務額比例全部	黃○忠	
									0008	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	源益齒輪企業有限公司，債務額比例債務全部	黃○忠	
144	9961	永安北路一段 17 巷 5 號	永安段 2174-0001	102.11	0002	黃○洲	1/1	102.11	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	黃○洲，債務額比例全部	黃○洲	
145	9962	永安北路一段 17 巷 3 號五樓	永安段 2174-0001	103.36	0001	蔡○全	1/1	103.36						
146	9963	永安北路一段 17 巷 5 號五樓	永安段 2174-0001	102.11	0001	陳○育	1/1	102.11	0002	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○育，債務額比例全部	陳○育	
									0003	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○育，債務額比例全部	陳○育	
									0004	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○育，債務額比例全部	陳○育	
									0005	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○育，債務額比例全部	陳○育	
147	9964	永安北路一段 17 巷 7 號五樓	永安段 2174-0001	106.52	0001	黃○隆	1/1	106.52						
148	9965	永安北路一段 17 巷 3 號四樓	永安段 2174-0001	103.36	0001	黃○○枝	1/1	103.36						
149	9966	永安北路一段 17 巷 5 號四樓	永安段 2174-0001	102.11	0001	李○晉	1/1	102.11	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	龔美惠	李○晉	
150	9967	永安北路一段 17 巷 7 號四樓	永安段 2174-0001	106.52	0003	黃○彩	1/1	106.52						
151	9968	永安北路一段 17 巷 3 號等共同使用	永安段 2174-0001	23.73										
152	9969	永安北路一段 17 巷 7 號各附二至五樓共同使用	永安段 2174-0001	23.73										
合計		152 筆		14,358.87				14,358.87						

備註：本表為依據民國 111 年 10 月 26 日建物登記謄本之產權狀態登載。

(三) 公、私有土地分布狀況

本案土地權屬皆為私有土地，詳圖 5-2。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	-	-	-	-
	縣(市)有地	-	-	-	-
	鄉(鎮市區)有地	-	-	-	-
私有土地		4,362.00	100%	126	100%
合計		4,362.00	100%	126	100%

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

依據都市更新條例第 37 條規定：依第 23 條規定辦理者，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，詳表 5-4。

1、參與都市更新事業計畫之私有土地同意比率

本更新單元私有土地面積為 4,362.00 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫面積為 3,965.73 m<sup>2</sup>，故同意參與都市更新事業計畫私有土地面積比率為 90.92%；本更新單元私有土地人數為 126 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 112 人，故同意參與都市更新事業計畫私有土地人數比率為 88.89%。

2、參與都市更新事業計畫之私有合法建築物同意比率

本更新單元私有建物面積為 14,358.87 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫面積為 13,043.00 m<sup>2</sup>，故同意參與都市更新事業計畫私有建物面積比率為 90.84%；本更新單元私有建物人數為 126 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 112 人，故同意參與都市更新事業計畫私有建物人數比率為 88.89%。

表 5-4-A 同意參與更新事業計畫統計表(統計至民國 111 年 10 月 26 日事權計畫報核)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	4,362.00	126	14,358.87	126
公有(a)	-	-	-	-
私有(b=A-a)	4,362.00	126	14,358.87	126
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	4,362.00	126	14,358.87	126
同意數(C)	3,965.73	112	13,043.00	112
同意比率(C/B)	90.92%	88.89%	90.84%	88.89%
法定同意比率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

表 5-4-B 同意參與更新事業計畫統計表(統計至民國 112 年 2 月 15 日事權計畫公展版掛件)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	4,362.00	127	14,358.87	127
公有(a)	-	-	-	-
私有(b=A-a)	4,362.00	127	14,358.87	127
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	4,362.00	127	14,358.87	127
同意數(C)	4,181.74	120	13,795.06	120
同意比率(C/B)	95.87%	94.49%	96.07%	94.49%
法定同意比率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

註：所有權人數異動說明，2172、2172-2 地號：原登記次序 0243 關○豪(權利範圍 395/50000)於民國 111 年 11 月 29 日辦理贈與登記予登記次序 0281 關清鎰(權利範圍 395/100000)；8538 建號原登記次序 0003 關○豪(權利範圍 1/1)於民國 111 年 11 月 29 日辦理贈與登記予登記次序 0004 關清鎰(權利範圍 1/2)。

## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為「住宅區」及「道路用地」，範圍內皆為鋼筋混凝土造建築物，詳圖 5-1。

### (二) 合法建築物現況

範圍內合法建築物共 5 棟，皆為鋼筋混凝土造建築物，其中 4 棟屋齡 34 年經鑑定為高氯離子建築物，結構上有耐震及防火安全的疑慮，影響更新單元內居民生活安全，有待都市更新之方式加以改善，促進都市土地合理、有效利用，詳圖 5-2、5-3。

### (三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內土地 2172 地號坐落門牌一增建土地改良物(無主屋)，詳圖 5-3。

### (四) 違章建築戶

本案無違章建築戶。

### (五) 古蹟及歷史建物保存

本案無涉及古蹟及歷史建物。

## 三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於新北市三重區永安北路一段 17 巷、永安北路一段、南臨永安北路一段 3 巷及永安北路一段 11 巷 18 弄所圍街廓範圍內，為一非完整街廓，毗，附近建物多為五層樓建物且部分一樓作為商業使用。

## 四、公共設施現況

### (一) 更新單元附近公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖 5-4)，公共設施皆已開闢完成：

- 1、學校用地：本更新單元周邊 500 公尺範圍內有一處學校用地，做為新北市立永福國民小學使用。
- 2、鄰里公園兼兒童遊樂場用地：本更新單元周邊 500 公尺範圍內有二處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，分別做為永豐公園及永福公園使用。

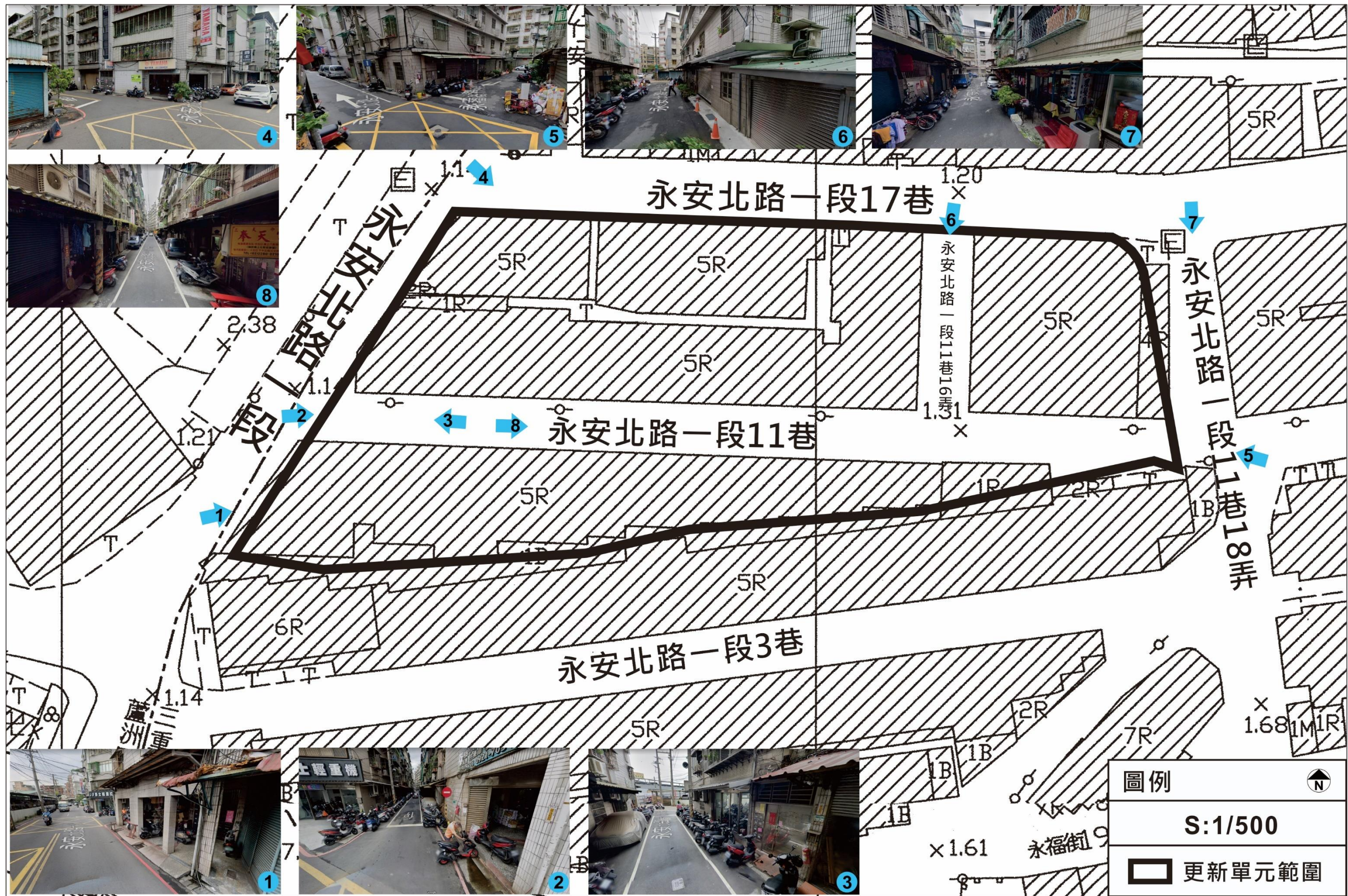


圖 5-1 更新單元周圍土地使用現況示意圖

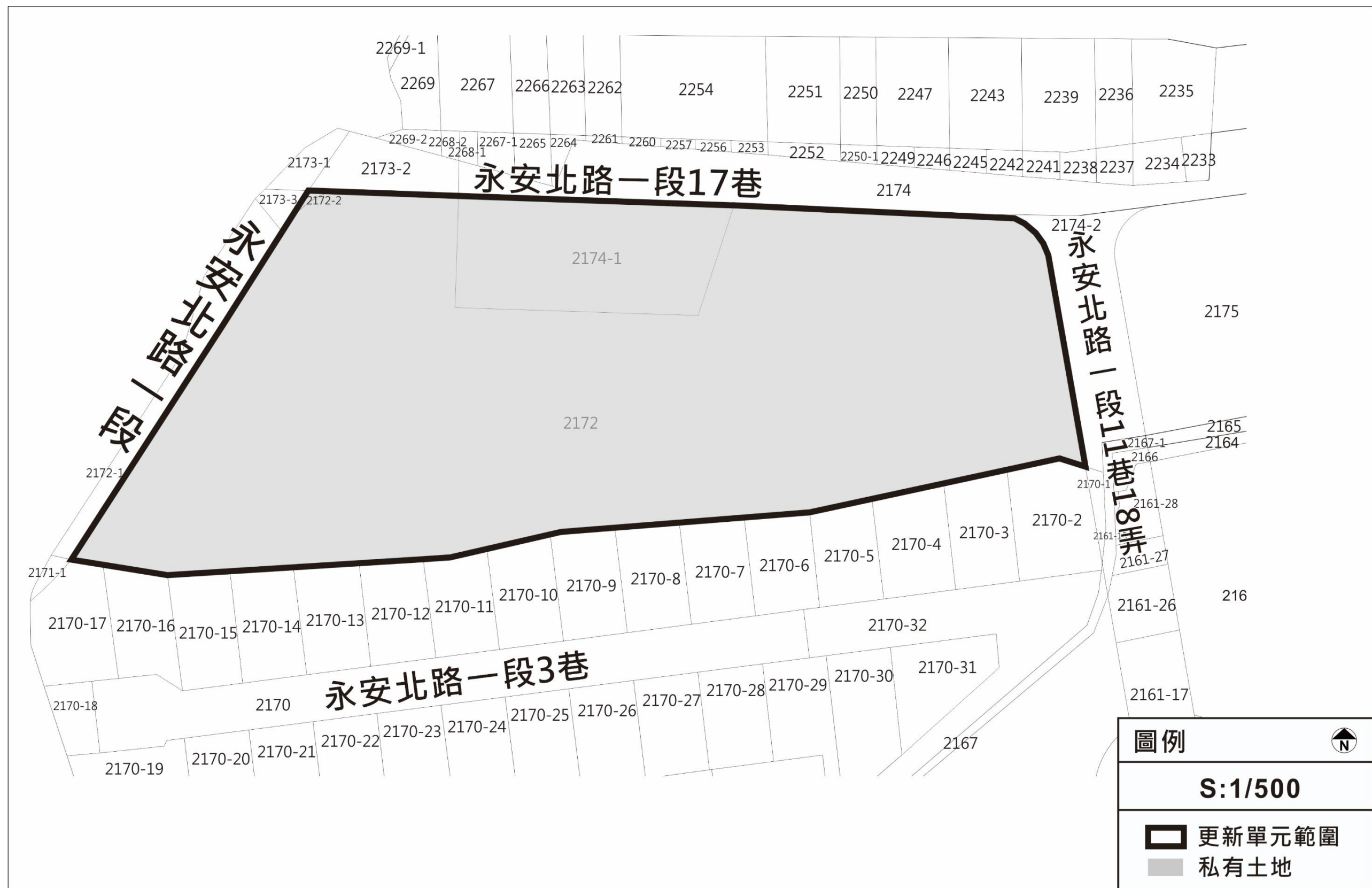


圖 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況示意圖

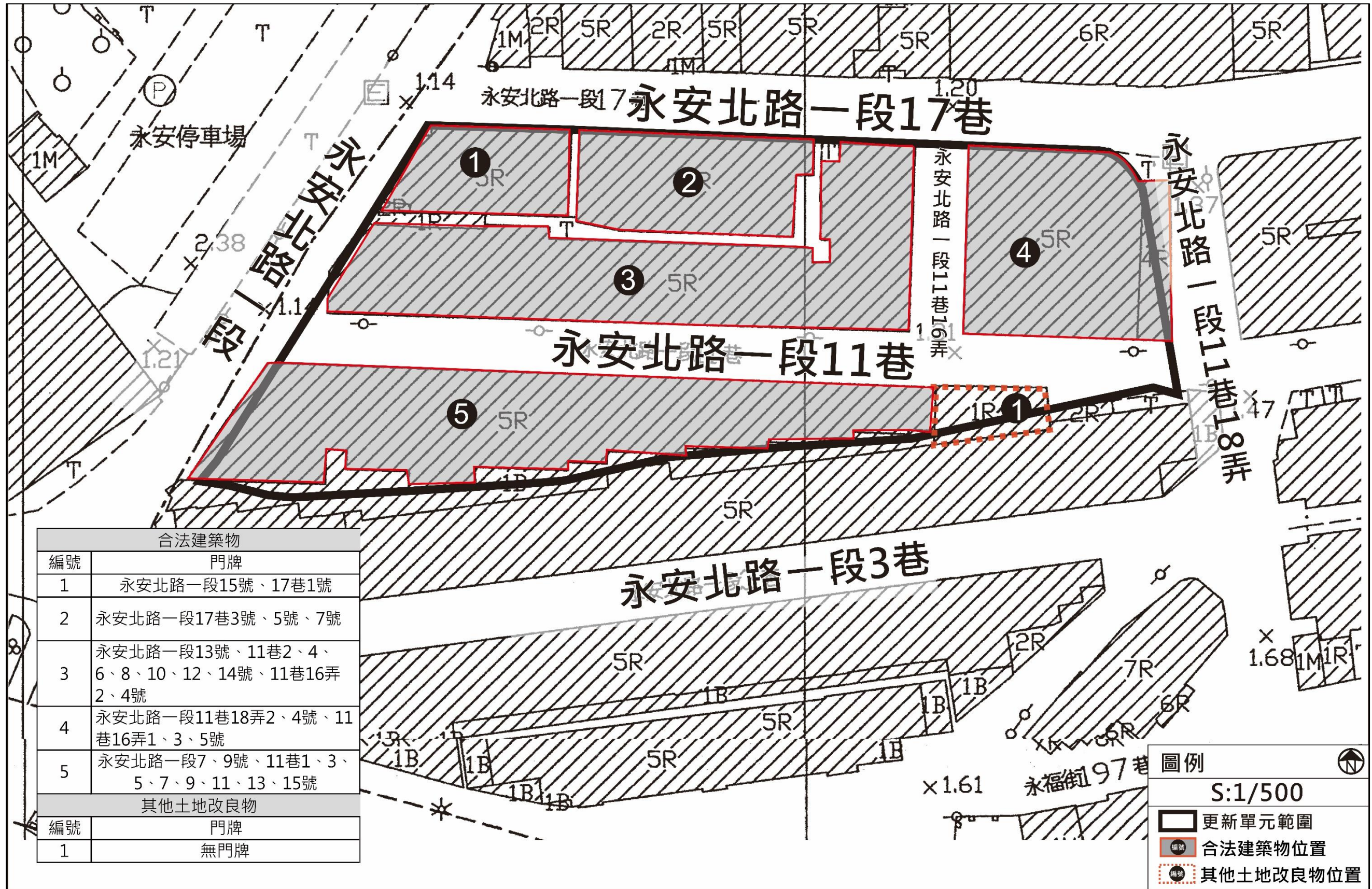


圖 5-3 更新單元內合法建築物及其他土地改良物位置分布圖

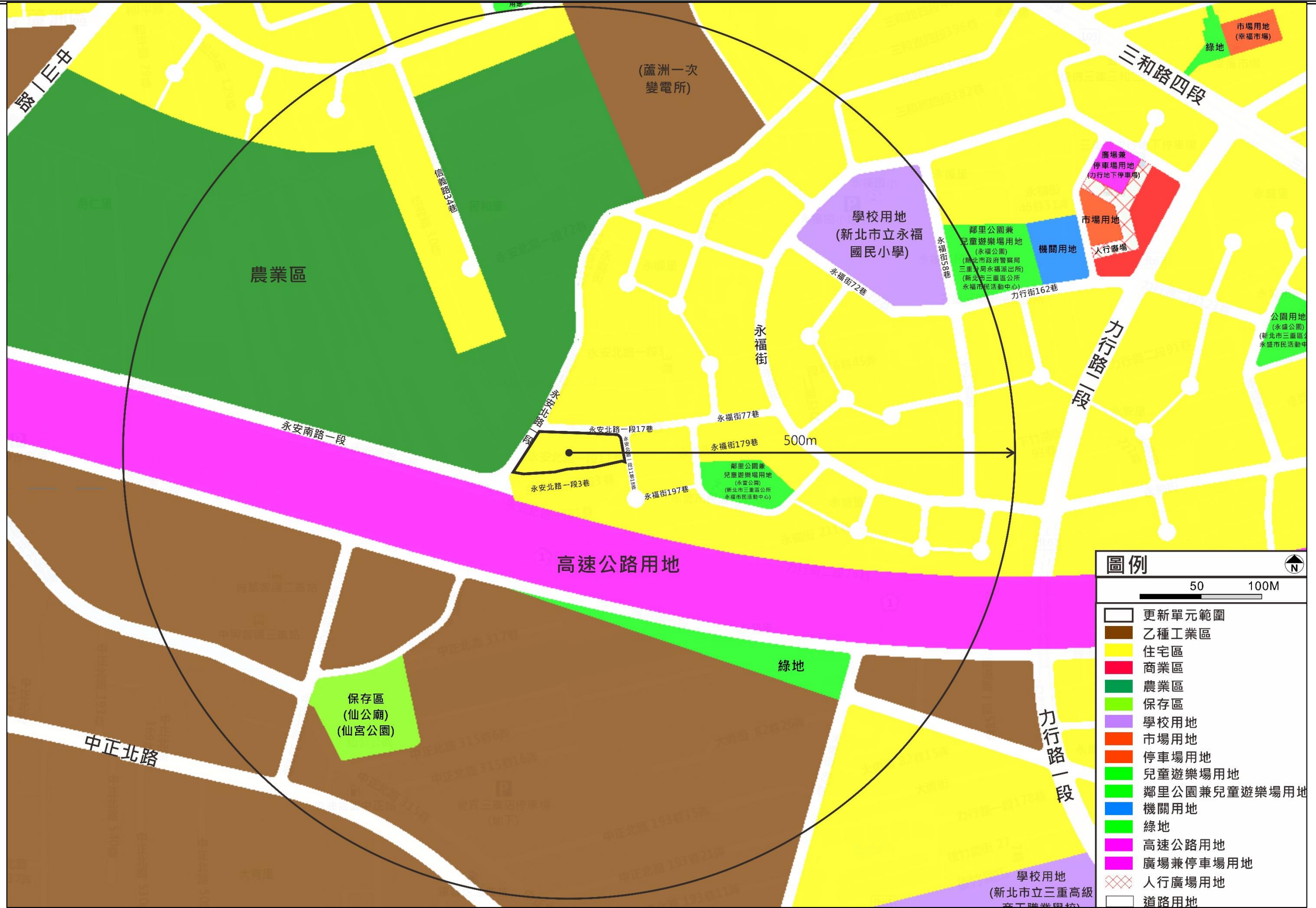
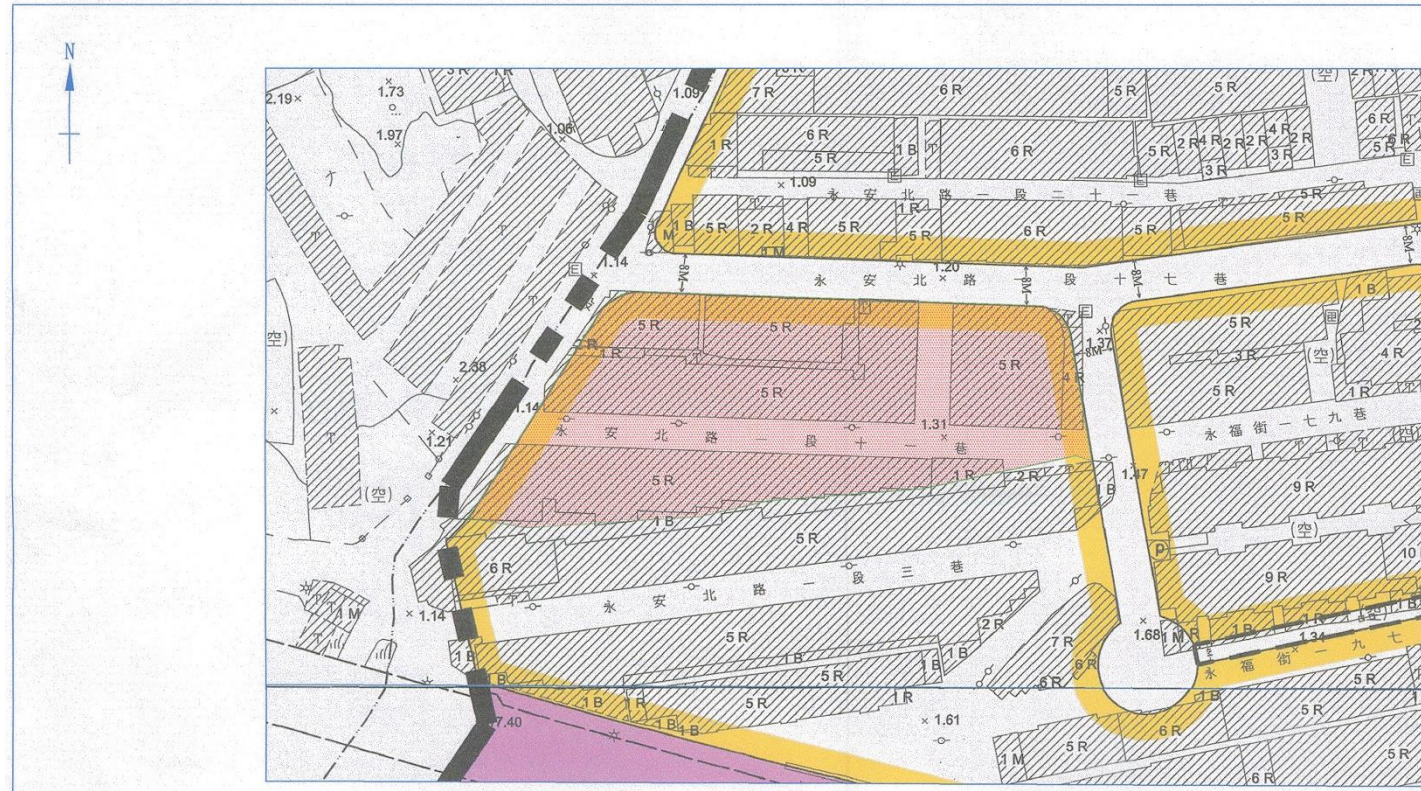


圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖





擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案:  
103.09.26北府城都字第1031771835號



變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案:  
111.5.2新北府城都字第1110774923號

圖 5-5 建築線指示圖(一)

現況計畫圖 比例尺：五百分之一  
詳如後頁

地籍套繪圖 比例尺：五百分之一  
詳如左頁

建築線指示(定)申請書圖

A111-087

申請人姓名	廣昌測量有限公司	地	新北市中和區中山路2段495號2樓	電	(02)2222-1179
建築師姓名及事務所名稱		址		開業證書等級字號	

申請基地地點	三重區	路(街)段	巷弄號
申請基地地號	永安段	2172、2174-1	地號等2筆

上開土地之建築線及路面高低不明，遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份，透明圖一份)申請指示(定)  
 新北市政府 申請人：廣昌測量有限公司 (簽章)  
 建築師及事務所： (簽章)  
 中華民國111年10月

位置圖 比例尺：一千分之一

詳如左圖

申請基地	電桿
計畫道路	寺廟
現有通路	竹林
現有房屋	區界線
地界線	溝渠
建築線	池塘
樁位	基地內現有通路
都市計畫範圍線	
現有巷道	

\* 建築線指示(定)記錄事項 \*

測量事項記載		都市計畫情形
建築線各號樁位比較計畫道路路面之高度	編號	
高(M)		一、使用分區:住宅區 二、發布實施日期文號:三重都市計畫細部計畫 1.三重擴大都市計畫案:04.12.31北府建五字第278590號 2.變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案: 80.11.09北府工都字第340675號 3.變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案: 103.09.26北府城都字第1031771835號 4.擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案: 103.09.26北府城都字第1031771835號 5.變更三重細部計畫(土地用途管制要點第二次通盤檢討)案: 109.11.05新北府城都字第1092127899號
低(M)		
1.現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。 2.指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。 3.樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時，應以該成果資料為準。 4.申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建物內容，由發單位照查處。 5.申請基地經界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決，否則應自行負責。 6.本基地申請建築或其他使用時，應先申請經界並依第5條規定辦理。 7.本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。 8.基地若鄰近河川或區域排水，申請建築時請加會水利主管單位。 9.起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人應先向地政機關申請土地界址鑑定，以避免越界建築情事。 10.如於建築物施工期間，相關測量樁誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌，以確保樁誌之正確。 11.計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。		其他 一、本核准案副本有效期間八個月。 二、建築線應依現地測量標示為準。 三、地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據。 備考 一、本都市計畫區實地容積管制，其住宅區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%，其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。
收件日期	預定測量日期	逾期理由
111.10.17		
收件編號	實際勘查日期	
1111987907	111.10.24	
小組編號	審查(校對)人員簽章	
核准編號		
111定-重-0547號		

新北市政府  
 建築線專章  
 圖說與本核對相符  
 城鄉發展局都計測量科  
 經辦人校對之章  
 工程師何庭芳

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

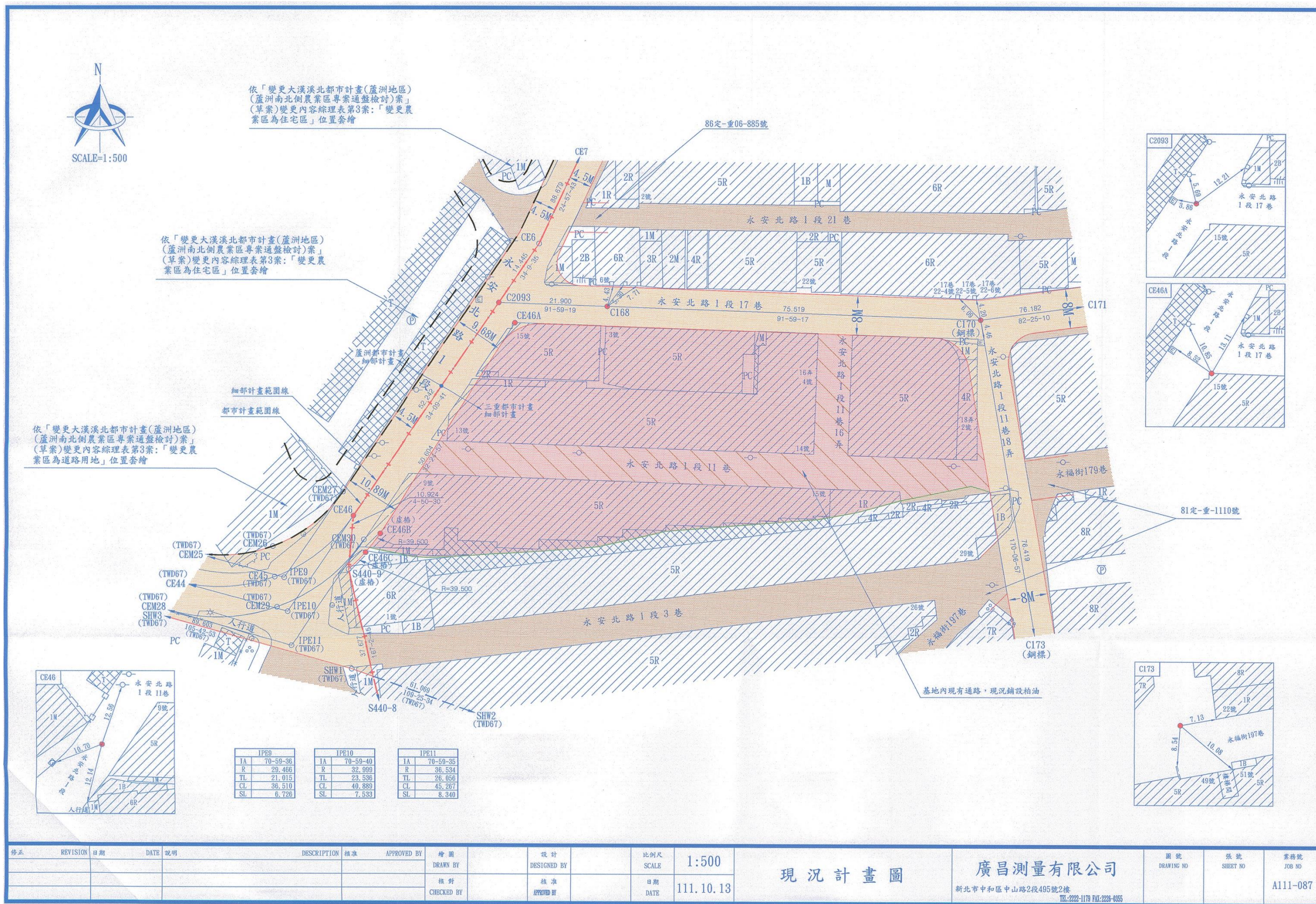


圖 5-6 建築線指示圖(二)

修正	REVISION	日期	DATE	說明	DESCRIPTION	核准	APPROVED BY	繪圖	DRAWN BY	設計	DESIGNED BY	比例尺	SCALE	1:500	現況計畫圖	廣昌測量有限公司	圖號	張號	番號
								核對	CHECKED BY	核准	APPROVED BY	日期	DATE	111.10.13					
																TEL: 2222-1179 FAX: 2228-0355			A111-087

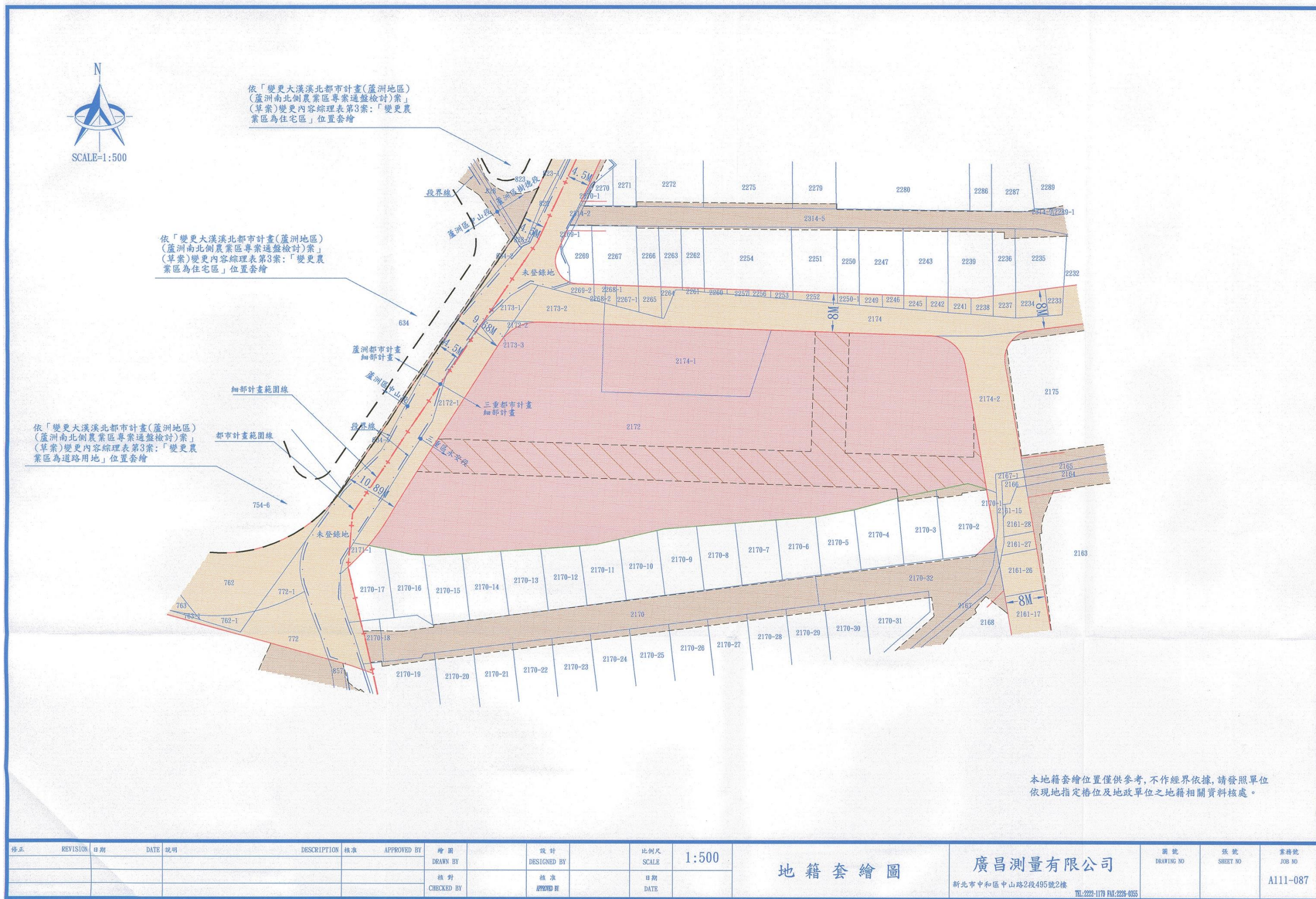


圖 5-7 建築線指示圖(三)

## 五、附近地區交通現況

### (一) 道路系統現況

1、本案基地三面臨路，北側面臨永安北路一段 17 巷；西側面臨永安北路一段；東側面臨永安北路一段 11 巷 18 弄，可藉由西側道路至聯外道路(三合路四段)，鄰近地區主要道路系統包含力行路二段、中正北路，基地相關周邊道路系統示意如圖 5-5。

#### 2、力行路二段

位於基地東側，道路寬度 22 公尺，採標線分隔佈設，車道配置為雙向各 2 車道，道路兩側人行道設施寬 1.2 公尺，且道路兩側有劃設汽車停車格，部分路段劃設機車停車格，往北可連接三和路，可至大同區、台北市；並聯接環河北路，往北可至蘆洲，往南可至新莊，為基地周邊相當重要之聯外道路。

#### 3、中正北路

位於基地南側，道路寬度 28 公尺，採標線分隔佈設，車道配置為雙向各 2 車道，道路兩側人行道設施寬 2.5 公尺，且道路兩側有劃設汽車停車格，部分路段劃設機車停車格，往西連接中山二路到達蘆洲地區，亦可往南與環河南路相接至新莊地區，為本區重要之聯外道路。

### (二) 大眾運輸系統

本案基地周邊大眾運輸系統主要為公車系統，以下分別針對大眾運輸系統進行說明。

#### 1、公車系統

基地周邊 500 公尺範圍現況設有 16 處公車站，其中距離基地最近之公車站位為「五年千歲」站。基地周邊公車路線可聯繫蘆洲區、新莊區及臺北市，公車站位分佈如圖 5-5 所示。

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站名	經過路線
1	五年千歲(新巴士)	F320
2	和成新村	F320
3	民生社區(新巴士)	F320
4	永福街 124 號(新巴士)	F303
5	下竹圍街 34 號(新巴士)	F303
6	永福國小(新巴士)	F303
7	永福街口(聖佑宮)	232 經中興橋、815、跳蛙公車(三重內科)
8	永福街口(聖佑宮)	232 經中興橋、815、跳蛙公車(三重內科)
9	永福派出所(新巴士)	F303
10	民生街和平路口(新巴士)	F320

編號	站名	經過路線
11	民生街口	261、811、藍 1
12	中興巴士三重站	227、227 區間車、815、816、933、橋 16、跳蛙公車(蘆洲中正高中)
13	仙公廟	14、227、227 區間車、261、274、640、641、806、815、816、933、橋 12、橋 25
14	仙公廟	14、227、227 區間車、261、274、292、292 副線經通化街、621、640、641、806、815、816、933、橋 12、橋 25、跳蛙公車(三重內科)
15	介壽龍莊	F303
16	力行路	232 經中興橋、815、跳蛙公車(三重內科)

資料來源：GOOGLE 地圖 查詢日期：111 年 9 月

#### 2、自行車系統

(1) 自行車路網基地東方現有淡水河左岸自行車道，此段自行車道由三重連接至八里，位於新北市環河道路旁。

#### (2) 公共自行車租賃站

基地周邊 500 公尺範圍內現有 3 處新北市公共自行車租賃站，分別為「三重永豐公園」站(提供 23 輛)、「永福國小」站(提供 24 輛)及「三重商工(後竹圍街)」站(提供 14 輛)，有關基地周邊自行車租賃站位置如圖 5-5 所示。

表 5-7 更新單元周邊微笑單車站數統計表

編號	站名	位置	車位數
1	YouBike 微笑單車 2.0: 三重永豐公園	永福街 197 巷 6 之 1 號	7 輛
2	YouBike 微笑單車 2.0: 永福國小(永福街 72 巷)	永福街 72 巷 23 號(對面)	22 輛
3	YouBike 微笑單車 2.0: 永福國小	永福街 79 號(對面)	7 輛
4	YouBike 微笑單車 2.0: 力行地下停車場	永福街 10 巷 8 號(旁)	20 輛
5	YouBike 微笑單車 2.0: 中正北路 193 巷(愛買三重店)	中正北路 193 巷 45 號	6 輛
6	YouBike 微笑單車 2.0: 三重商工(後竹圍街)	中正北路 165 巷 53 號(後竹圍街路側停車格)	8 輛
7	YouBike 微笑單車 2.0: 力行大勇街口	力行路一段 188 巷/國道路一段 70 巷(東南側)	8 輛

資料來源：GOOGLE 地圖 查詢日期：111 年 9 月

### (三) 停車空間現況

基地周邊 500 公尺範圍內現有 5 處收費停車場，分別為永福國小未來樓收費停車場、永福國小地下停車場、三重區力行地下停車場、遠百企業三重分公司停車場及三重商工地下停車場，為基地周邊地區提供停車空間使用，並於永安北路一段 1 巷、永福街及力行街二段劃設路邊收費停車格，有關停車場設置停車位數量詳表 5-8。

表 5-8 更新單元周邊停車場停車數統計表

編號	停車場名稱	地址	總車位數	收費方式
1	永福國小地下停車場	新北市三重區永福街 66 號地下 1 至地下 2 層	小型車位數 210	小型車月租：每月 4000 元；計時：每小時 20 元(平日)、每小時 30 元(國定例假日)
2	永福國小未來樓收費停車場	新北市三重區永福街 66 號/未來樓 B1	小型車位數 31	小型車月租：每月 3000 元
3	三重區力行地下停車場	新北市三重區永福街 10 巷 8 號 B1~B3	小型車位數 216 機車位數 51	小型車月租：每月 4000 元；計時：每小時 30 元。機車月租：每月 300 元；計次：每次 10 元。重型機車月租：每月 1500 元；計時：每小時 30 元
4	濟安三重 B 區停車場	新北市三重區國道路 1 段 109 號對面停車場	小型車位數 48	小型車月租：每月 4000 元
5	遠百企業三重分公司停車場	新北市三重區中正北路 193 巷 45 號 B1、B2	小型車位數 246	小型車計時：每小時 30 元(過夜車一律收費 500 元)
6	三重商工地下停車場	新北市三重區力行路 1 段 88 號 B1、B2	小型車位數 498 機車位數 50	小型車月租：每月 4000 元、每月 3200 元(轉乘優惠)；計時：每小時 30 元(12 小時最高收費 180 元(含跨日)/離場再停重新計費)。機車月租：每月 200 元；計次：每次 20 元。重型機車月租：每月 1500 元；計時：每小時 30 元(12 小時最高收費 180 元(含跨日)/離場再停重新計費)

資料來源：新北市公共停車場資訊查詢系統 查詢日期：111 年 9 月

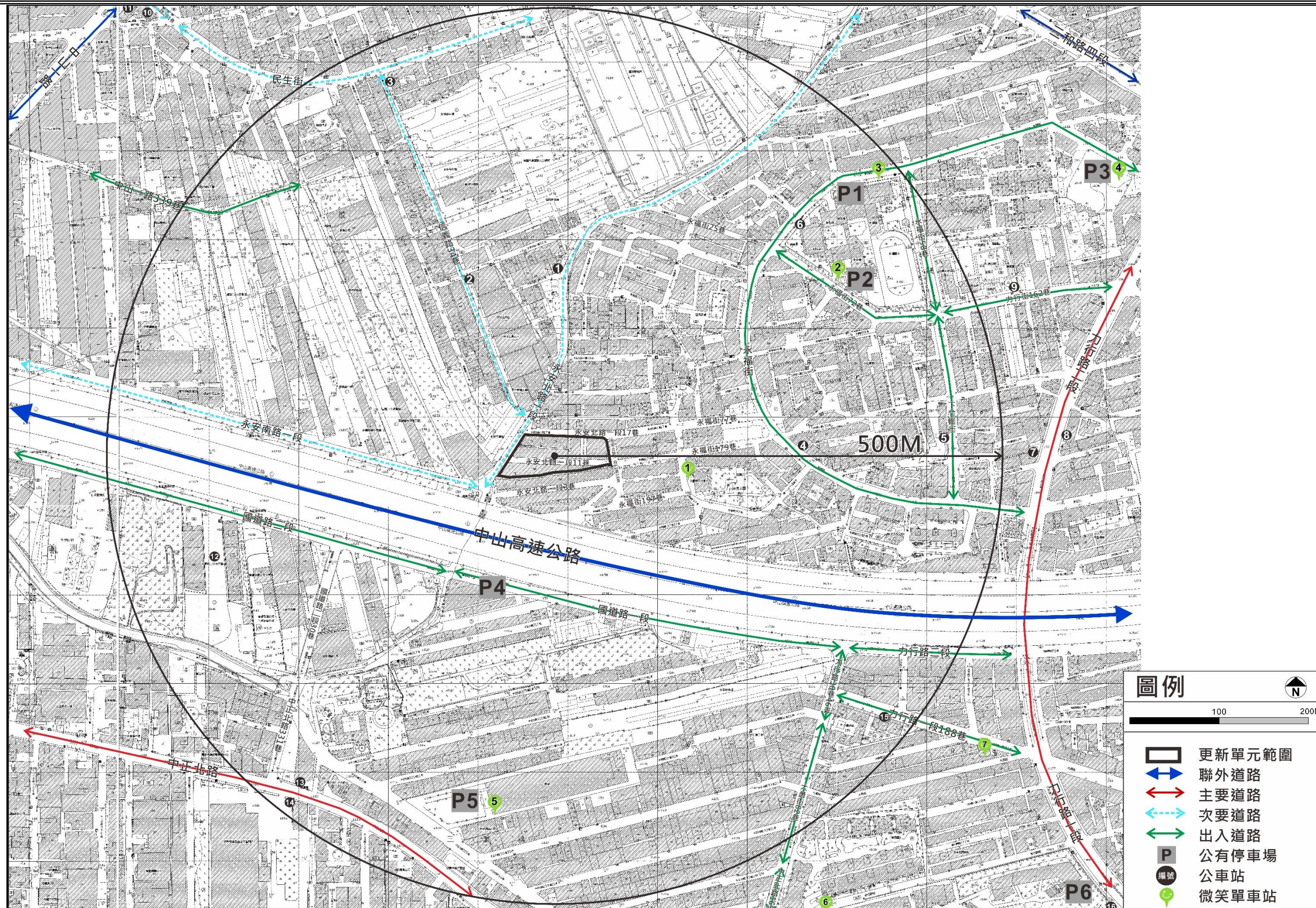


圖 5-8 基地周邊交通系統示意圖

## 六、房地產調查

### (一) 概況

三重區位於雙北第二環核心地帶，擁有便捷的交通條件及地理位置，公共建設皆已成型，生活機能完善，房價支撐性高。三重人口約 39 萬人，為新北第四。本案位置鄰近重陽橋及中山高，且緊鄰舊市區，生活機能便利，少有近 4000 坪大基地開發，完整街廓三面臨路，可望翻新區域樣貌。

三重是北部發跡開發相當早的繁榮區域，人口密集，商業密集繁華熱鬧，與台北市核心地區僅有一橋之隔，占交通及地利之便，近年來隨著雙北捷運及桃園機場捷運通車，越來越多大型商業與住宅大樓進駐。

新北市長侯友宜在三重區規劃了新北市政府第二行政中心，打造溪北地區成為新北第三大軸心，未來北環段將從新北產業園區站通往三重，推升房市利多發酵，自然廣受到通勤族、自住換屋族青睞。且二重重劃區挾著區內有機場捷運跟台北捷運雙捷運，加上 64 線快速道路連結國道一號與三號，凸顯便捷與生活機能優勢。

### (二) 價格

區域內房價以個案表現及地理位置為基準，新建房屋價格約在 43-44 萬/坪，五至十年房屋價格約在 37-39 萬/坪。

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/ 基地座落	使用分區	產品型態	主力坪數	興建樓層	成交價	停車位 型態	停車位 單價
峰雲 360	住	住宅大廈	32-43 坪	12F/B2	44.88 萬	倉儲機械	120-240 萬
晶鑽遇見幸福	住	住宅大廈	18-30 坪	13F/B3	56.44 萬	倉儲機械	140-150 萬
築禾豐	住	住宅大廈	70-83 坪	26F/B6	45.04 萬	平面	190-260 萬
樹一品	住	住宅大廈	33-48 坪	12F	43.71 萬	倉儲機械	120 萬
三多立涵美	住	住宅大廈	53-66 坪	14F/B6	38.68 萬	平面	170-210 萬
五華悅	住	住宅大廈	34-40 坪	14F/B3	39.73 萬	倉儲機械	90-110 萬
幸福家綻禮築	住	住宅大廈	21-50 坪	12F/B4	43.01 萬	平面	100-130 萬

資料來源：金滿意建設開發股份有限公司

## 陸、與都市計畫之關係

### 一、相關都市計畫及各項法規檢討

#### (一) 都市計畫

本更新單元位新北市三重都市計畫範圍內，最近一次相關之都市計畫為「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，於民國 109 年 11 月 10 日發布實施。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	計畫名稱	實施日期	與本更新單元相關重點
1	三重鎮都市計畫案	44/10/31	擬訂本地區都市計畫
2	三重變更都市計畫	47/1/1	變更本地區都市計畫
3	三重擴大都市計畫案	64/12/31	擴大本地區都市計畫
4	變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案	80/11/11	都市計畫通盤檢討確認發展定位
5	訂定三重都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86/8/15	檢討本地區土地使用分區管制要點
6	變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98/12/25	檢討本地區土地使用分區管制要點
7	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)案	100/1/17	檢討本地區土地使用分區管制要點
8	變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)	102/12/31	檢討本地區土地使用分區管制要點
9	變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)	103/9/28	都市計畫通盤檢討確認發展定位
10	擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)	103/9/30	擬訂本地區都市計畫細部計畫
11	變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)	109/5/6	檢討本地區土地使用分區管制要點
12	變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	109/11/10	檢討本地區土地使用分區管制要點

#### (二) 土地使用分區

本更新單元範圍內土地為新北市三重區永安段 2172、2172-2 及 2174-1 地號等 3 筆土地，土地總面積為 4,632.00 m<sup>2</sup> (約 15,312.40 坪)，土地使用分區為住宅區及道路用地，詳表 6-2。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法容容積(m <sup>2</sup> )
住宅區	2172、2174-1	4,357.00	50%	-	300%	13,071.00
道路用地	2172-2	5.00	-	-	-	-
合計	3 筆	4,632.00		-		13,071.00



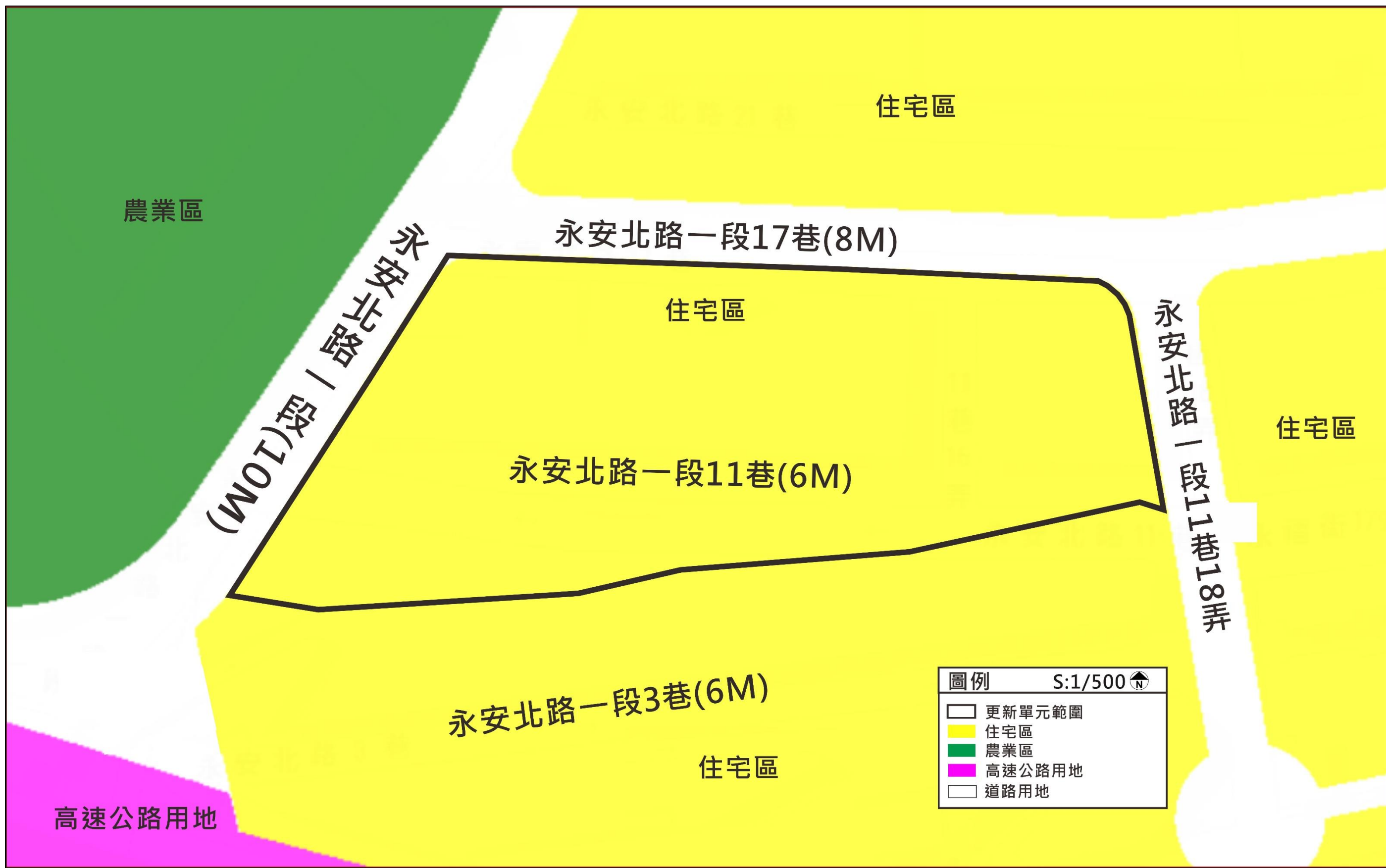


圖 6-1 更新單元土地使用分區圖

(三) 都市計畫法新北市施行細則檢討

表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表

第一章	內容說明	檢討說明	檢討結果
第一章	<p>總則</p> <p>第一條 本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	<p>第二條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：                      一、基地線：指建築基地範圍之界線。                      二、道路：指符合下列規定之一者：                      (一) 依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。                      (二) 依法規指定建築線之現有巷道。                      三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。                      四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。                      五、法定開挖率：指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。                      六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。                      七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。                      八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。                      九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。                      十、角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。                      十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。                      十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。                      十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。                      十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。                      十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
第二章	<p>都市計畫之擬定、變更、發布及實施</p>		
	<p>第三條 新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	<p>第四條 本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	<p>第五條 依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	<p>第六條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。                      前項申請書，應載明下列事項：                      一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。                      二、本法第二十二條規定事項。                      三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：                      (一) 以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

	內容說明	檢討說明	檢討結果
	(二) 依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。		
	第七條 申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	第八條 土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	第九條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	第十條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	第十一條 依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	第十二條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
第三章	土地使用分區管制		
	第十三條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區：(一) 特種工業區。(二) 甲種工業區。(三) 乙種工業區。(四) 零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案屬住宅區。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
	第十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。	本案屬住宅區。 A、B 棟： 1F 設置店鋪、管委會使用空間， 2-22F 設置集合住宅，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討

	內容說明	檢討說明	檢討結果
	<p>(二) 噴漆作業。</p> <p>(三) 使用動力從事金屬之乾磨。</p> <p>(四) 使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。</p> <p>(五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。</p> <p>(六) 彈棉作業。</p> <p>(七) 醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p> <p>(九) 鍛冶或翻砂。</p> <p>(十) 汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>(十一) 機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>(十二) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易儲存或展示貨品者，不在此限。</p> <p>(十三) 塑膠類之製造。</p> <p>(十四) 成人用品零售業。</p> <p>四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。</p> <p>八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。</p> <p>九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。</p> <p>十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</p> <p>十二、飲酒店業、夜店業。</p> <p>十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p> <p>二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>二十四、自助儲物空間業。</p> <p>二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</p> <p>一、未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。</p>		

	內容說明	檢討說明	檢討結果
	<p>二、作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。</p> <p>三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。</p> <p>四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>		
	<p>第十五條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。</p>	<p>本案無申請大型商場（店）及飲食店。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第十六條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 （十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 （十六）使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 （十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 （十八）玻璃或機製毛玻璃製造。（十九）使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p>	<p>本案屬住宅區，免檢討。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。</p>	<p>本案非屬商業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第十八條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土</p>	<p>本案非屬工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬</p>

內容說明	檢討說明	檢討結果
<p>地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。</p> <p>(二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五) 煤氣或炭製造者。</p> <p>(六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。</p> <p>(九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。</p> <p>(十) 屠宰場。</p> <p>(十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>(十二) 製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四) 瀝青之精煉者。</p> <p>(十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>(十六) 電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八) 石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>(二十) 銅、鐵類之煉製者。</p> <p>(二十一) 放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二) 以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：</p> <p>(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。</p> <p>(四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(二) 環境檢驗測定業。</p> <p>(三) 消毒服務業。</p> <p>(四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。</p>		<p>免檢討</p>

	內容說明	檢討說明	檢討結果
	<p>(七) 倉儲業相關設施 (賣場除外)。</p> <p>(八) 冷凍空調工程業。</p> <p>(九) 機械設備租賃業。</p> <p>(十) 工業產品展示服務業。</p> <p>(十一) 剪接錄音工作室。</p> <p>(十二) 電影、電視設置及發行業。</p> <p>(十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五) 機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 警察及消防機構。</p> <p>(二) 變電所、輸電線路設施鐵塔 (桿、連接站) 及其管路。</p> <p>(三) 自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四) 自來水處理場 (廠) 或配水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加 (整) 壓站。</p> <p>(六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七) 電信設施。</p> <p>(八) 廢棄物及廢 (污) 水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(十) 醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所 (站) 及醫事機構。</p> <p>(十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構 (托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構 (長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。</p> <p>(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三) 郵局。</p> <p>(十四) 汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五) 客貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施 (不含沼氣發電)。</p> <p>(十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。</p> <p>(二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。</p> <p>(六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</p> <p>(七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。</p> <p>第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>		
	<p>第十九條 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：</p> <p>一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。</p> <p>二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。</p> <p>三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。</p> <p>四、液化石油氣製造分裝業。</p>	<p>本案非屬工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

	內容說明	檢討說明	檢討結果
	<p>甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。</p> <p>第二十條 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 （二）電業相關之維修及其服務處所。 （三）電信設施。 （四）自來水設施。 （五）煤氣、天然氣加（整）壓站。 （六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 （七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。</p>	<p>本案非屬工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第二十一條 零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。</p>	<p>本案非屬工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第二十二條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。</p>	<p>本案非屬工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第二十三條 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。</p>	<p>本案非屬行政區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第二十四條 文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。</p>	<p>本案非屬文教區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第二十五條 體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。</p>	<p>本案非屬體育運動區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第二十六條 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。</p>	<p>本案非屬風景區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>



	內容說明	檢討說明	檢討結果
	<p>七、農業及農業建築。                      八、紀念性建築物。                      九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。                      十、文教設施。                      十一、零售業、飲食業。                      十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。                      前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。                      第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。</p>		
	<p>第二十七條                      保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。</p>	<p>本案非屬保存區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第二十八條                      保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：                      一、國防所需之各種設施。                      二、警衛、保安、消防設施。                      三、臨時性遊憩及露營所需之設施。                      四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。                      五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。                      六、土石方資源堆置處理。                      七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。                      八、水質淨化處理設施及其附屬設施。                      九、造林及水土保持設施。                      十、為保護區內地形、地物所為之工程。                      十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。                      十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。                      十三、休閒農業設施。                      十四、農村再生相關公共設施。                      十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。                      十六、綠能設施。                      十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。                      十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：                      (一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。                      (二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。                      依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>	<p>本案非屬保護區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第二十九條                      保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：                      一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。                      二、破壞地形或改變地貌。</p>	<p>本案非屬保護區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>

	內容說明	檢討說明	檢討結果
	<p>三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。                      四、採取土石。                      五、焚毀竹、木、花、草。                      六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。                      七、其他經本府認為應行禁止之事項。</p>		
	<p>第三十條                      農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。                      申請興建農舍須符合下列規定：                      一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。                      二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。                      三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。                      四、農舍不得擅自變更使用。                      第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。                      前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農產銷必要設施，不在此限。</p>	<p>本案非屬農業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第三十一條                      農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。                      前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。                      本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	<p>本案非屬農業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第三十二條                      毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。                      前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。                      申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p>	<p>本案非屬農業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第三十三條                      農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：                      一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。                      二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。                      三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>	<p>本案非屬農業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第三十四條                      電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：                      一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。                      二、電信必要附屬設施：                      （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p>	<p>本案非屬電信專用區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>

	內容說明	檢討說明	檢討結果											
	<p>(二) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。                      (三) 員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。                      (四) 其他經本府審查核准之必要設施。                      三、與電信運用發展有關設施：                      (一) 網路增值服務業。                      (二) 有線、無線及電腦資訊業。                      (三) 資料處理服務業。                      四、與電信業務經營有關設施：                      (一) 電子資訊供應服務業。                      (二) 電信器材零售業。                      (三) 電信工程業。                      (四) 金融業派駐機構。                      五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。                      作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一</p>													
	<p>第三十五條                      都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：                      一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。                      二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。                      三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	本案非屬左列建築物。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討											
	<p>第三十六條                      各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。                      前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。</p>	本案位於住宅區。 基地面積:4357.00 m <sup>2</sup> 建築面積: 1703.45 m <sup>2</sup> 建蔽率: 1648.20/4357.00=37.83% < 50%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討											
	<p>第三十七條                      各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。                      前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：                      一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過。                      二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。                      前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。</p>	基地面積: 4357 m <sup>2</sup> 地下室開挖面積: 2613.84 m <sup>2</sup> : 開挖率: 2613.84/4357.00=59.99% $\leq [500 \times (50\% + 20\%) + (4357 - 500) \times (50\% + 10\%)] / 4357 = 60.00\% \dots ok!$	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討											
	<p>第三十八條                      為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：                      一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。                      二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。                      三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討											
	<p>第三十九條                      各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。</p> <table border="1" data-bbox="371 1696 1196 1919"> <thead> <tr> <th>居住密度 (人/公頃)</th> <th>分區別</th> <th>鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五</th> <th>鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">未達二百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百二十</td> <td>百分之一百五十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> </tbody> </table>	居住密度 (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五	未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十	商業區	百分之一百八十	百分之二百	依土地使用分區管制要點規定。 住宅區 建蔽率依施行細則規定辦理。 容積率不得大於 300%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
居住密度 (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五											
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十											
	商業區	百分之一百八十	百分之二百											

	內容說明				檢討說明	檢討結果																								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="379 210 537 310">二百以上 未達三百</td> <td data-bbox="537 210 647 310">住宅區</td> <td data-bbox="647 210 923 310">百分之一百五十</td> <td data-bbox="923 210 1199 310">百分之一百八十</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="537 310 647 411">商業區</td> <td data-bbox="647 310 923 411">百分之二百一十</td> <td data-bbox="923 310 1199 411">百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 411 537 512">三百以上 未達四百</td> <td data-bbox="537 411 647 512">住宅區</td> <td data-bbox="647 411 923 512">百分之一百八十</td> <td data-bbox="923 411 1199 512">百分之二百</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="537 512 647 613">商業區</td> <td data-bbox="647 512 923 613">百分之二百四十</td> <td data-bbox="923 512 1199 613">百分之二百八十</td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 613 537 714">四百以上</td> <td data-bbox="537 613 647 714">住宅區</td> <td data-bbox="647 613 923 714">百分之二百</td> <td data-bbox="923 613 1199 714">百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="537 714 647 814">商業區</td> <td data-bbox="647 714 923 814">百分之二百八十</td> <td data-bbox="923 714 1199 814">百分之三百二十</td> </tr> </table>	二百以上 未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十		商業區	百分之二百一十	百分之二百四十	三百以上 未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百		商業區	百分之二百四十	百分之二百八十	四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十		商業區	百分之二百八十	百分之三百二十					
二百以上 未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十																											
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十																											
三百以上 未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百																											
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十																											
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十																											
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十																											
	附表一-土地使用分區建蔽率及容積率規定表																													
	<p>第三十九條之一 公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。 前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</p>				本案非屬公有土地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討																								
	<p>第三十九條之二 依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐增加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百零七年七月三日止。 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。</p>				本案屬都市更新案但面前道路未符左列標準。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討																								
	<p>第四十條 擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</p>				依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討																								
	<p>第四十一條 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。 建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。 附表二-土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</p>				依土地使用分區管制要點規定。 住宅區自道路境界線及分區界線至少退縮 5 公尺。 一、本案屬住宅區，臨十五米及十二米、八米、四米計畫道路，兩側臨路依規定留設 3.52 米無遮簷人行道，故免留設前院；住宅區免留設側院，符合規定。 二、本案現況與地籍分割成果相符，屬可依已開闢完竣之都市計畫道路境界線為建築線，得免個案申請建築線指定範圍，符合規定。 三、本案免留設前院側院，基地規模符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討																								
	<p>第四十二條 汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地</p>				法定汽車停車數量檢討： 店鋪、集合住宅部分：	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬																								

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

	內容說明	檢討說明	檢討結果
	<p>情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>	<p>依都審原則、土管規定及依技術規則規定：                      店鋪(911.15-300)/150=4.07 輛...取 5 輛。                      集合住宅(23991.39-520)/150=156.48 輛...取 157 輛。                      本案總計設置法定汽車停車數量=162 輛；自設 66 輛；合計汽車數量 228 輛。                      無障礙汽車停車數量=4 輛。</p> <p>法定機車停車數量檢討：                      店鋪、集合住宅部分：                      依土管規定：以一戶一車位為原則。戶數合計=311 戶，應設置 311 輛，實設 311 輛。                      無障礙機車停車數量=店鋪(5-50)/50+1=1 輛。住宅(157-50)/100+1=2.07 需設置 3 輛；合計共 4 輛無障礙機車位。</p>	<p><input type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第四十三條                      各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。                      前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。                      建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>依規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第四十四條                      建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。                      前項綠能設施或設備如下：                      一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。                      二、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之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p>	<p>依規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第四十五條                      下列建築事項或地區應經都設會審議通過：                      一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。                      二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。                      三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。                      四、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。                      五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。                      六、都市計畫書指定地區。                      七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。</p>	<p>依規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第四十六條                      申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。</p>	<p>依規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input type="checkbox"/>免檢討</p>
	<p>第四十七條                      各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：                      一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。                      二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。                      下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：                      一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。                      二、都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。                      三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。</p>	<p>依左列項目規定辦理。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>

	內容說明	檢討說明	檢討結果
	<p>第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。</p> <p>第二項第二款獎勵項目如下：                      一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：                      (一) 新增投資：基準容積之百分之十五。                      (二) 能源管理：基準容積之百分之五。                      (三) 設置營運總部：基準容積之百分之五。                      二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。                      舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。                      公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。                      第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>		
<p>第四章 公共設施用地</p>	<p>第四十八條                      都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：                      一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。                      二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。                      三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。                      四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。                      五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。                      六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。                      都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：                      一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。                      二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。                      三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。                      建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：                      一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路：                      (一) 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。                      (二) 作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。                      於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同類設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。                      第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>	<p>本案申請都市更新獎勵，無申請左列相關獎勵。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合  <input type="checkbox"/> 提請放寬  <input type="checkbox"/> 免檢討</p>
<p>第四章 公共設施用地</p>	<p>第四十九條                      公共設施用地應依規定用途使用。</p>	<p>本案非屬公共設施用地。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合  <input type="checkbox"/> 提請放寬</p>

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

	內容說明	檢討說明	檢討結果
	公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。 附表三-公共設施用地建蔽率及容積率規定表		<input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	第五十條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本案非屬公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	第五十一條 公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	本案非屬公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
第五章	附則		
	第五十二條 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
	第五十三條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
	第五十四條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後騰餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
	第五十五條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
	第五十五條之一 依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	本案非屬經核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
	第五十七條 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
	第五十八條 本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。本細則修正條文自發布日施行。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
	建築師簽章		

附表二-土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區（甲、乙、特、零工）	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定

車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港（專用）區	三	不予規定
醫療（醫院）專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地（車站使用部分）	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

（四）土地使用分區管制要點檢討—「變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書」（109 年 10 月）

表 6-4 土地使用分區管制要點檢討表

	內容說明	檢討說明	檢討結果						
一、	本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討						
二、	本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討						
三、	各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>電信專用區</td> <td>應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。</td> </tr> <tr> <td>變電所用地(變二)</td> <td>以供屋內式變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	電信專用區	應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。	變電所用地(變二)	以供屋內式變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。	本案非屬左列範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容								
電信專用區	應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。								
變電所用地(變二)	以供屋內式變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。								



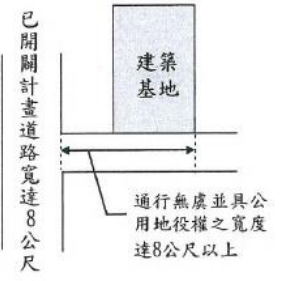
	內容說明	檢討說明	檢討結果															
四、	<p>各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="587 262 1104 457"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</p> <p><b>附圖一</b></p> <p>依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。</p> 	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區(特)	250%	商業區	440%	乙種工業區	210%	保存區	50%	160%	<p>本案位於住宅區。</p> <p>法定建蔽率 50%。 法定容積率 300%。</p> <p>實設建蔽率 1648.20/4357.00=37.83% &lt; 50% ..ok! 實設容積率 19606.48/4357.00=449.99% ≤ 450% ..ok!</p>	<p>■符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率																
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																
住宅區(特)		250%																
商業區		440%																
乙種工業區		210%																
保存區	50%	160%																
五、	<p>各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表：</p> <table border="1" data-bbox="409 1176 1062 1312"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	高(中)職	200%	市場用地	240%	<p>本案非屬左列範圍。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 ■免檢討</p>			
公共設施用地		建蔽率	容積率															
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%															
	高(中)職		200%															
市場用地	240%																	

表 6-5 新北市都市更新審議原則檢討表

條例	內容說明	檢討說明	檢討結果
一、	<p>新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。</p>	—	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 ■免檢討</p>
二、	<p>本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。</p>	—	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 ■免檢討</p>
三、	<p>申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。</p>	<p>本案逕送事業計畫。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 ■免檢討</p>
四、	<p>事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一) 涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。</p>	<p>本案逕送事業計畫。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬</p>

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

條例	內容說明	檢討說明	檢討結果
	(二) 涉及都市更新條例 (以下簡稱本條例) 第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。		■免檢討
五、	依都市更新建築容積獎勵辦法 (以下簡稱容獎辦法) 第六條規定申請容積獎勵者, 應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書, 並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。	本案無申請此項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 ■免檢討
六、	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者, 應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法 (以下簡稱本市容獎辦法) 第八條規定及下列規定: (一) 用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二) 捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵, 應以建築物專有面積計算, 並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分, 併同登記予本市。 (三) 捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間, 以設立獨立連通之樓、電梯為原則, 倘機關有其需求者, 得依各受贈機關之設計需求辦理, 該停車空間不計入獎勵, 捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值, 並以接近地面層集中配置為原則, 且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四) 捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請此項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 ■免檢討
七、	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者, 協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時, 其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定, 並由各目的事業主管機關接管。	本案無申請此項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 ■免檢討
八、	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者, 舊違章建築戶之戶數依門牌數認定, 同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請此項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 ■免檢討
九、	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者, 應符合下列規定: (一) 自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定, 且退縮淨寬達四公尺以上者, 其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二) 自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條逕行劃定之更新地區外, 淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。 (三) 建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內, 其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。	(一) 本案自建築線退縮淨寬四公尺之人行步道其供人行寬度達二點五公尺。 (二) 本案自基地境界線退縮空間無設置停車場坡道。 (三) 遵照辦理。	■符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
十、	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者, 所留設通道應永久供不特定公眾通行使用, 且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容, 及設置明確告示牌, 並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請此項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 ■免檢討
十一、	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者, 合法建築物樓層數之認定方式, 同一使用執照範圍內, 得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	遵照辦理。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 ■免檢討
十二、	供公眾通行之人行步道應符合下列規定: (一) 應配合道路線型或以直線順平延續為原則, 且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線, 橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二) 車道穿越人行空間, 其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三) 毗鄰公有人行道內已有硬體設施物 (如候車亭、依法申請設置之廣告物) 時, 應考量開發案之統整性, 共同規劃設計。 (四) 設置相關街道家具時, 應考量人行空間之順暢, 不得設置欄杆等類似構造物, 且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五) 供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫, 並以設置高燈為主, 不得設置投射燈。 (六) 地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者, 排風方向不得面對人行空間。 (七) 依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間, 不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。	(一) 遵照辦理。 (二) 車道穿越人行空間為防滑材質並順平處理。 (三) 本案人行道內無公有設施。 (四) 遵照辦理。 (五) 遵照辦理。 (六) 本案排風方向未面對人行空間。 (七) 建築技術規則刪除 232 條緩衝空間之規定。	■符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
十三、	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃, 以不影響都市景觀為原則。 植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。	遵照辦理。	■符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討

條例	內容說明	檢討說明	檢討結果
十四、	<p>機車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>(二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。</p> <p>(三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定：</p> <p>1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。</p> <p>2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定。</p> <p>(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。</p> <p>(四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。</p> <p>(五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p>	<p>法定機車停車數量檢討： 依都更審議原則： 住宅單元每戶應附設一機車位。 總戶數 311 戶，應設置 311 輛。 (一) 遵照辦理，一戶一機車。 (二) 遵照辦理，機車位設置於地下一層。 (三) 本案機車位皆設置於地下一層。</p> <p>法定汽車停車數量檢討：依土管規定及依技術規則規定： 店鋪=(911.15-300)/150=4.07...取 5 輛 集合住宅=(23991.39-520)/150=156.48 輛...取 157 輛。合計 157+5=162 輛。 本案總計設置法定汽車停車數量 162 輛。自設汽車停車數量=66 輛。 合計=162+66=228 輛 (一) 遵照辦理。 (二) 遵照辦理。 (三) 本案皆為平面式停車位。 (四) 遵照辦理。 (五) 遵照辦理。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>
十五、	<p>機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處(如設備層)，且不得設置於住宅單元內。</p> <p>(二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。</p> <p>(三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。但經審議會同意者，不在此限。</p>	<p>(一)本案一至二十二樓無設置機房空間。 (二)遵照辦理，本案 1F 陽台均有建築面積投影涵蓋，計入陽台面積檢討。 (三)遵照辦理，本案無設置中繼機房及公共服務空間，防災中心設置於地下一層。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>
十六、	<p>都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道(附圖)：</p> <p><b>附圖：廢改道示意圖</b></p> <p>情形一： 巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除 全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行</p> <p>情形二： 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除 同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行</p> <p>情形三： 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除 大於計畫道路之巷道 計畫道路(與巷道重疊部分)已開闢</p> <p>情形四： 改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者 鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行</p>	<p>本案無巷道於都市更新事業計畫範圍內。</p>	<p>□符合 □提請放寬 ■免檢討</p>

條例	內容說明	檢討說明	檢討結果
	<p>(一) 巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二) 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三) 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(四) 改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>(五) 其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>(一) 水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。</p> <p>(二) 水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p>		
十七、	<p>事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一) 避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二) 鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>(三) 實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四) 因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	本案已確認更新單元範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
十八、	<p>更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>(一) 更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二) 實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	本案無公有地位於更新單元範圍內。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
十九、	<p>最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>(一) 本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。</p> <p>(二) 不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
二十、	<p>估價原則及條件規範如下：</p> <p>(一) 比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二) 屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三) 依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前(即都市計畫變更前)之土地使用分區為準。</p> <p>(四) 估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p> <p>(五) 更新後建築物雨遮估價處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。</li> <li>2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。</li> <li>3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。</li> </ol> <p>(六) 更新前現有(既成)巷道估價原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。</li> <li>2、應於估價條件中敘明相關折減內容。</li> </ol>	<p>(一) 符合規定。</p> <p>(二) 符合規定。</p> <p>(三) 符合規定。</p> <p>(四) 符合規定。</p> <p>(五) 符合規定。</p> <p>(六) 本案更新前無現有(既成)巷道，免檢討。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討

條例	內容說明	檢討說明	檢討結果
	(七) 提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	(七) 已反映於更新後售價。	
二十一、	選配事項應符合下列規定： (一) 有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二) 選配原則中不得規範下列事項： 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三) 辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	(一) 符合規定。  (二) 符合規定。  (三) 符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
二十二、	共同負擔提列原則規範如下： (一) 更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二) 共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三) 各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四) 辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五) 依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六) 實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	(一) 符合規定。  (二) 符合規定，並反映於更新後價值。 (三) 符合規定。 (四) 遵照辦理。  (五) 遵照辦理。 (六) 遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
二十三、	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
二十四、	於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討

## 二、更新計畫摘要

本案無。

## 柒、處理方式及其區段劃分

### 一、處理方式

本更新單元全區採「重建」方式辦理都市更新。

### 二、區段劃分

本更新單元全區劃設為「重建區段」，詳圖 7-1。

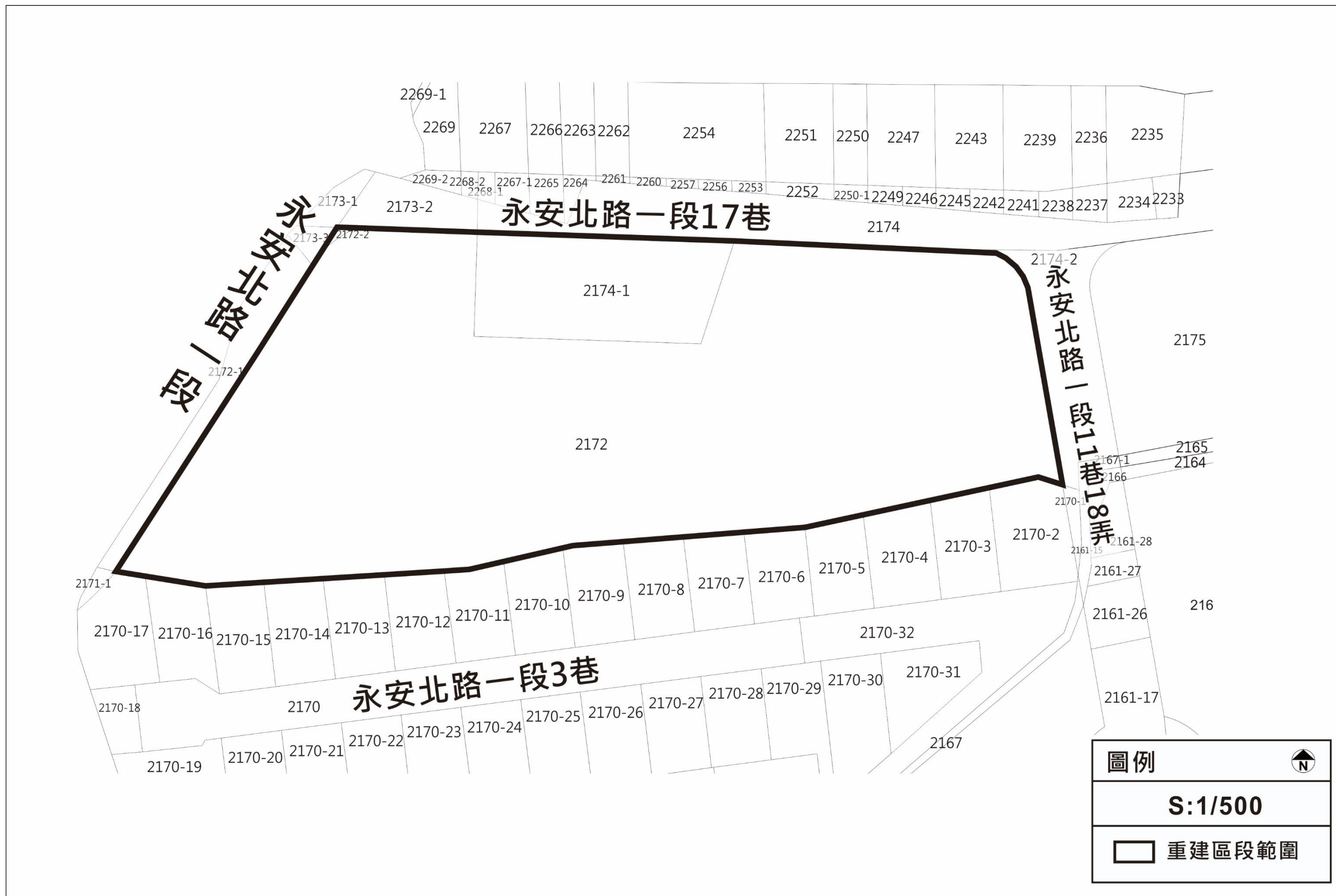


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無。



## 玖、整建或維護計畫

本更新單元全區為「重建區段」，無整建或維護計畫。

## 壹拾、申請容積項目及額度

表 10-1 容積獎勵試算表

擬申請容積項目(容積獎勵辦法)		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比率 (%)
中央 獎勵 項目	#5 以原容積高於法定容積	-	-
	#6 危險及老舊建築物	-	-
	#7 捐贈公益設施	-	-
	#8 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或周邊公共設施用地	-	-
	#9 保存都市更新事業計畫範圍內具歷史、紀念性或藝術價值之建築 建築物	-	-
	#10 綠建築標章之建築設計	-	-
	#11 智慧建築標章之建築設計	-	-
	#12 無障礙環境設計	-	-
	#13 建築物採耐震設計	-	-
	#14 更新時程獎勵	914.97	7.00
#15 更新單元規模	1,163.31	8.90	
#16 以協議合建方式實施更新事業	-	-	
#17 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	-	-	
新北 市 容 積 獎 勵 項 目	#2 建築基地條件及建築物規劃設計	1,568.52	12.00
	#3 捐贈都更基金	-	-
	#4 留設無頂蓋街角廣場	-	-
	#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	-	-
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	522.96	4.00
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積	-	-
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施	-	-
	都市更新容積獎勵合計(A)	4,169.76	31.90
其他容積項目(B)	3,522.60	26.95	
容積獎勵額度總計(A)+(B)	7,692.36	58.85	
容積移轉額度(C)	-	-	
本案申請容積額度總計(A)+(B)+(C)	6,535.50	50.00	

### 一、更新建築容積獎勵

#### (一) 基本條件設定說明

1、土地面積：4,362.00 m<sup>2</sup>(住宅區共 4,357.00 m<sup>2</sup>、道路用地共 5.00 m<sup>2</sup>)

2、基準容積：4,357.00 m<sup>2</sup>×300%=13,071.00 m<sup>2</sup>

#### (二) 都市更新容積獎勵概算

本案依「都市更新建築獎勵辦法」(民國 108 年 5 月 15 日修正)及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」(民國 108 年 10 月 2 日訂定)之規定，擬申請之都市更新獎勵合計 4,169.76 m<sup>2</sup>，申請容積獎勵額度細項詳表 10-1。

#### 1、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十四條 更新時程獎勵

本案屬未經劃定應實施更新之地區，依據都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定，自中華民國 108 年 5 月 15 日修正施行日起 5 年內(至 113 年 5 月 15 日)擬訂都市更新事業計畫報核者，申請法定容積 7%之獎勵容積

容積獎勵面積=基準容積×7.00%

=13,071.00 m<sup>2</sup>×7.00%

=914.97 m<sup>2</sup>

#### 2、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十五條 更新單元規模

本更新單元土地面積為 4,362.00 m<sup>2</sup>。依據都市更新建築容積獎勵辦法第十五條規定，土地面積達 3,000 m<sup>2</sup>以上未滿 10,000 m<sup>2</sup>，基準容積 5%；每增加 100 m<sup>2</sup>，另給予基準容積 0.3%。

(4,362.00 m<sup>2</sup>-3,000.00 m<sup>2</sup>)/100=13(取至整數位)

容積獎勵面積=基準容積×(5%+13×0.3%)

=13,071.00 m<sup>2</sup>×8.90%

=1,163.31 m<sup>2</sup>

#### 3、新北市都市更新建築容積獎勵辦法

依都市更新條例第 65 條，直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得依自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地 0.2 倍之基準容積。

本案依 108 年 10 月 2 日訂定之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，預計申請項目及額度如下。

(1) 第二條 建築基地條件及建築物規劃設計

檢討內容	獎勵額度
建築基地條件：非工業區或產業專用區之建築基地 建築物規劃設計： A. 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 B. 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 C. 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	基準容積之 12%
檢討說明如下： 建築基地條件：本案位於住宅區。 建築物規劃設計： A. 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 B. 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 C. 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	$13,071.00 \text{ m}^2 \times 12\% = 1,568.52 \text{ m}^2$

(2) 第六條 四、五層樓 30 年以上合法建物

合法建築物之屋齡達三十年以上，得按其合法建築物樓層數申請容積獎勵。本案範圍內領有 77 年使字第 964 號使照之五層樓合法建築物，坐落於本案範圍內 2172 地號 1 筆土地；另有 83 年使字第 681 號使照之五層樓合法建築物，坐落範圍包含本案範圍內 2174-1 地號 1 筆土地，故本案共 2 筆土地申請該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積 4% 之獎勵容積，合法建築物證明文件詳附錄八。

編號	地號	基地面積 (m <sup>2</sup> )	容積率	基準容積(m <sup>2</sup> )	建物型態	申請獎勵額度	獎勵面積(m <sup>2</sup> )
1	2172	3,914.00	300%	11,742.00	4 層	4%	522.96
2	2174-1	443.00	300%	1,329.00			(=13,074.00×4%)
合計	2 筆	4,357.00		13,071.00			522.96
全案獎勵額度：522.96 m <sup>2</sup> ÷ 13,071.00 m <sup>2</sup> = 4.00%							

(3) 獎勵上限檢討

申請新北市都市更新建築容積獎勵辦法之容積獎勵合計 16%，未超過都市更新條例第 65 條規定各該建築基地 0.2 倍之基準容積，符合規定。

4、都市更新容積獎勵上限檢討

(1) 依都市更新條例第 65 條辦理之建築容積申請，不得超過各該建築基地 1.5 倍之基準容積。

本案都市更新容積獎勵上限檢討如下：

$$914.97 \text{ m}^2 + 1,163.31 \text{ m}^2 + 1,568.52 \text{ m}^2 + 522.96 \text{ m}^2 = 4,169.76 \text{ m}^2 \leq 13,071.00 \text{ m}^2 \times 0.5 = 6,535.50 \text{ m}^2, \text{ 未超過上限。}$$

(2) 實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、其他獎勵

本案依都市計畫法新北市施行細則(民國 108 年 07 月 03 日修正)第 55 條規定，高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限，高氣離子鋼筋混凝土建築物證明文件詳附錄八。

本案高氣離子鋼筋混凝土建築物坐落 2172 地號土地，土地面積為 3,914.00 m<sup>2</sup>，本案以重建時容積率之 30% 申請獎勵容積。

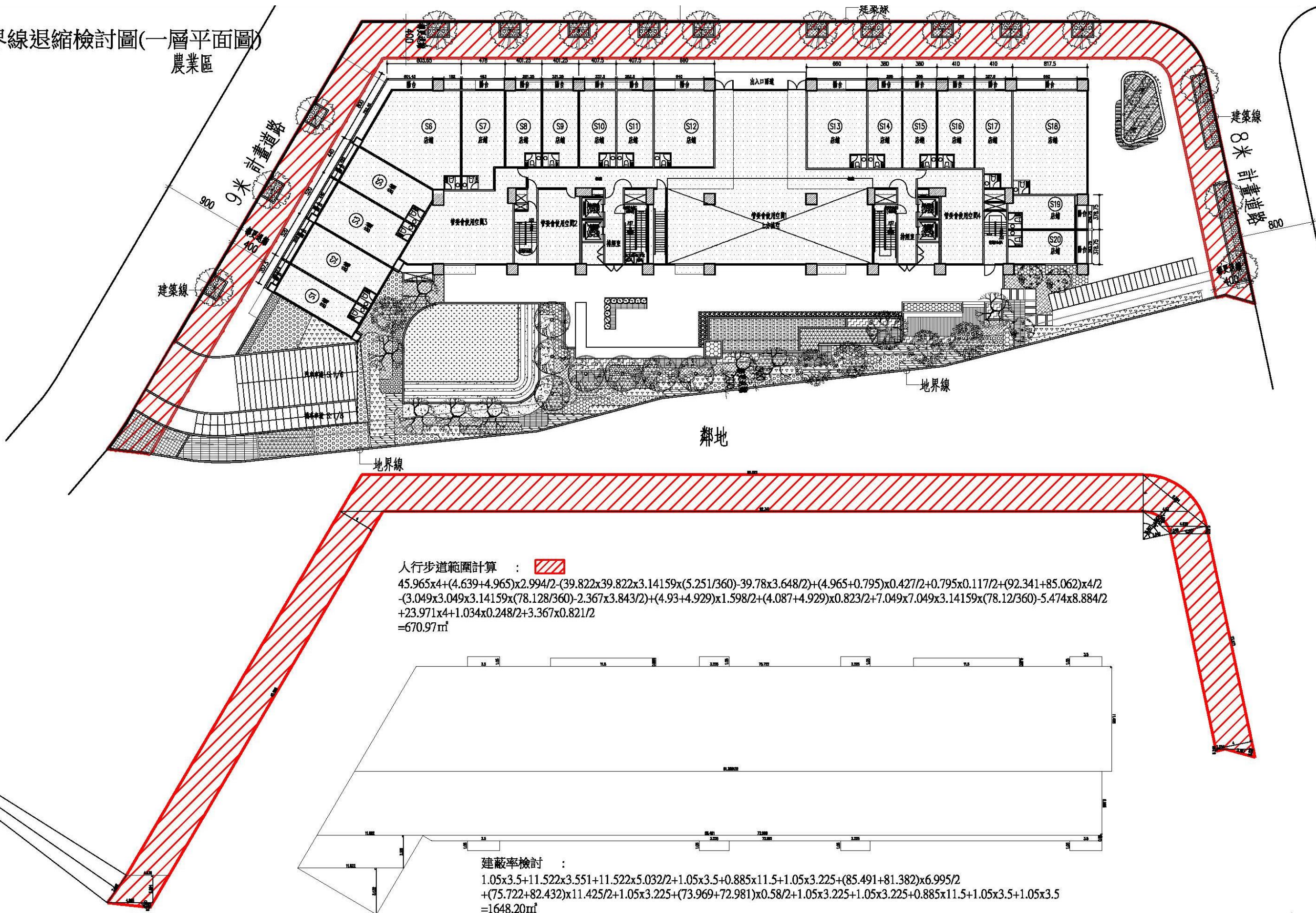
$$= 3,914.00 \text{ m}^2 \times 300\% \times 30\% = 3,522.60 \text{ m}^2$$

三、其他容積項目

本案無。

建築線及基地境界線退縮檢討圖(一層平面圖)

農業區



一層平面圖 SCALE=1/400

圖 10-1 建築線及基地境界線退縮檢討圖(一層)

建築線及基地境界線退縮檢討圖(二層平面圖)  
農業區

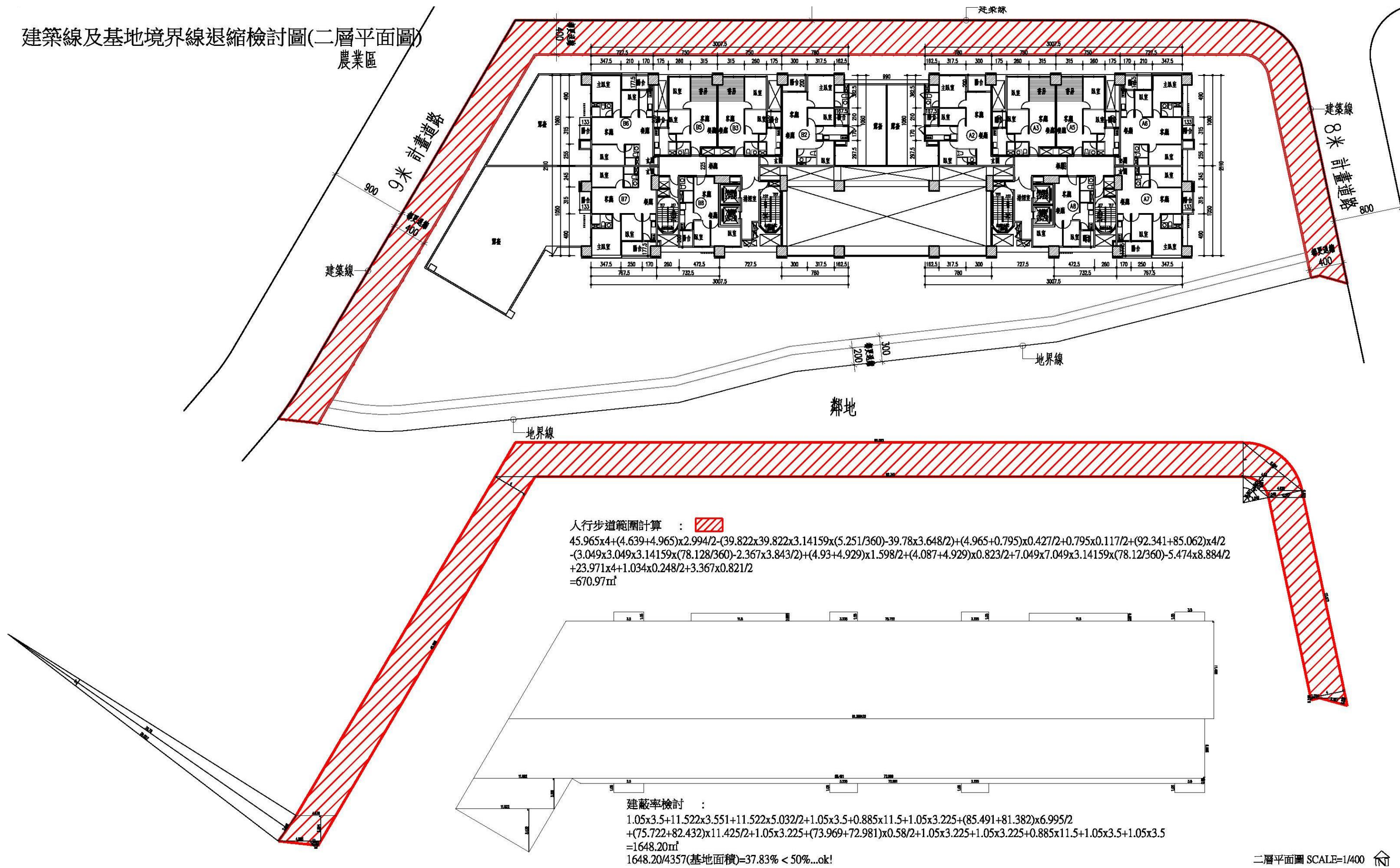
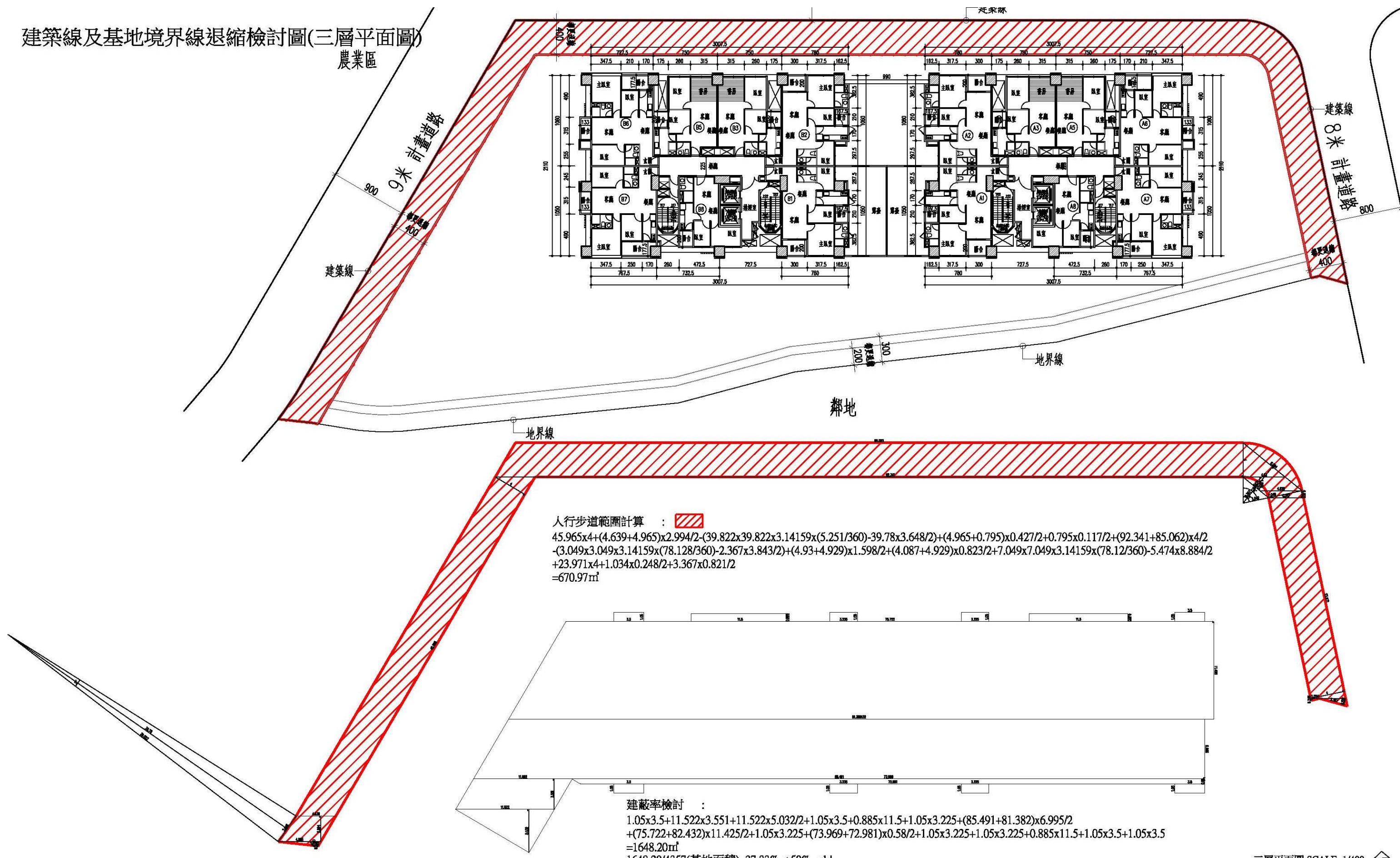


圖 10-2 建築線及基地境界線退縮檢討圖(二層)

二層平面圖 SCALE=1/400

建築線及基地境界線退縮檢討圖(三層平面圖)

農業區



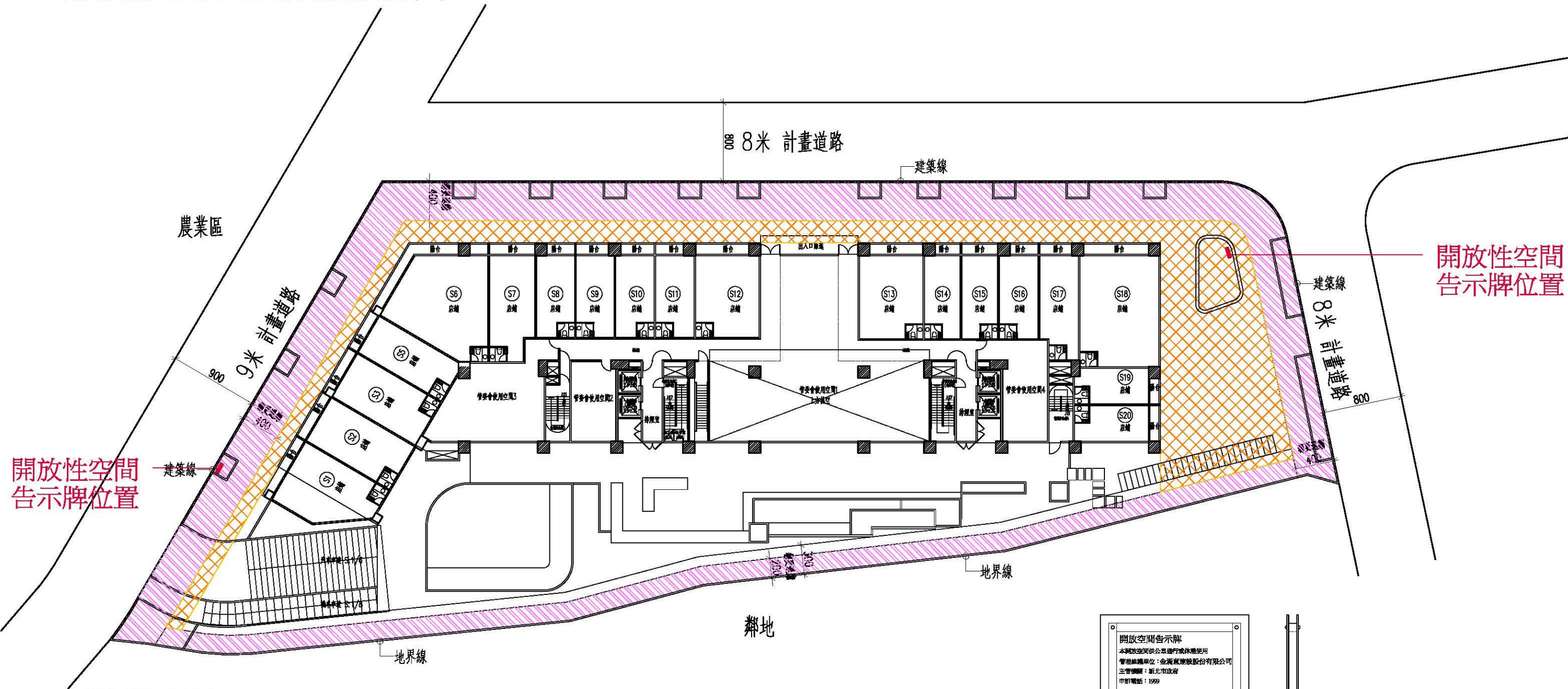
人行步道範圍計算 :  $45.965 \times 4 + (4.639 + 4.965) \times 2.994 / 2 - (39.822 \times 39.822 \times 3.14159 \times (5.251 / 360) - 39.78 \times 3.648 / 2) + (4.965 + 0.795) \times 0.427 / 2 + 0.795 \times 0.117 / 2 + (92.341 + 85.062) \times 4 / 2 - (3.049 \times 3.049 \times 3.14159 \times (78.128 / 360) - 2.367 \times 3.843 / 2) + (4.93 + 4.929) \times 1.598 / 2 + (4.087 + 4.929) \times 0.823 / 2 + 7.049 \times 7.049 \times 3.14159 \times (78.12 / 360) - 5.474 \times 8.884 / 2 + 23.971 \times 4 + 1.034 \times 0.248 / 2 + 3.367 \times 0.821 / 2 = 670.97 \text{ m}^2$

建蔽率檢討 :  $1.05 \times 3.5 + 11.522 \times 3.551 + 11.522 \times 5.032 / 2 + 1.05 \times 3.5 + 0.885 \times 11.5 + 1.05 \times 3.225 + (85.491 + 81.382) \times 6.995 / 2 + (75.722 + 82.432) \times 11.425 / 2 + 1.05 \times 3.225 + (73.969 + 72.981) \times 0.58 / 2 + 1.05 \times 3.225 + 1.05 \times 3.225 + 0.885 \times 11.5 + 1.05 \times 3.5 + 1.05 \times 3.5 = 1648.20 \text{ m}^2$   
 $1648.20 / 4357 (\text{基地面積}) = 37.83\% < 50\% \dots \text{ok!}$

三層平面圖 SCALE=1/400

圖 10-3 建築線及基地境界線退縮檢討圖(三層)

公共開放空間管理維護執行計畫圖(一)



開放性空間管理維護計畫：

1. 本案之開放空間內之景觀、鋪面、照明設施除有損害應立即進行修復外，應每半年檢查及整修立即進行修復外，應每半年檢查及整修開放空間內之設施(如照明燈具之整修等)。
2. 開放空間內之景觀設施應每季(三個月)視花草之生長狀況進行剪修。
3. 其環境應保持整潔，並由管委會負責其管理。
4. 其夜間照明需維持公眾通行時安全無虞。
5. 開放空間不得限制公眾活動使用，為須不得影響本社區生活環境之品質(如噪音或製造髒亂等)。
6. 本開放空間不得約定專用為特定人士使用。

公共開放空間管理維護基金計算：

都更退縮範圍(申請都更獎勵)面積 (無申請容積獎勵)面積  
 $905.34 \times 5000 = 4,526,700$ 元  $529.92 \times 1625 = 861,120$ 元 合計 =  $4,526,700 + 861,120 = 5,387,820$ 元

- 開放空間告示牌位置
- 開放空間範圍(申請容積獎勵)
- 開放空間範圍(無申請容積獎勵)

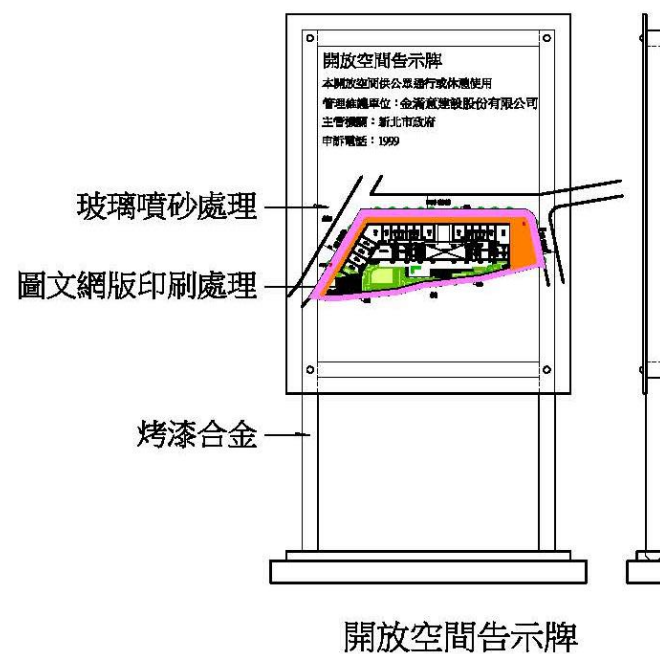


圖 10-4 公共開放空間管理維護執行計畫圖(一)

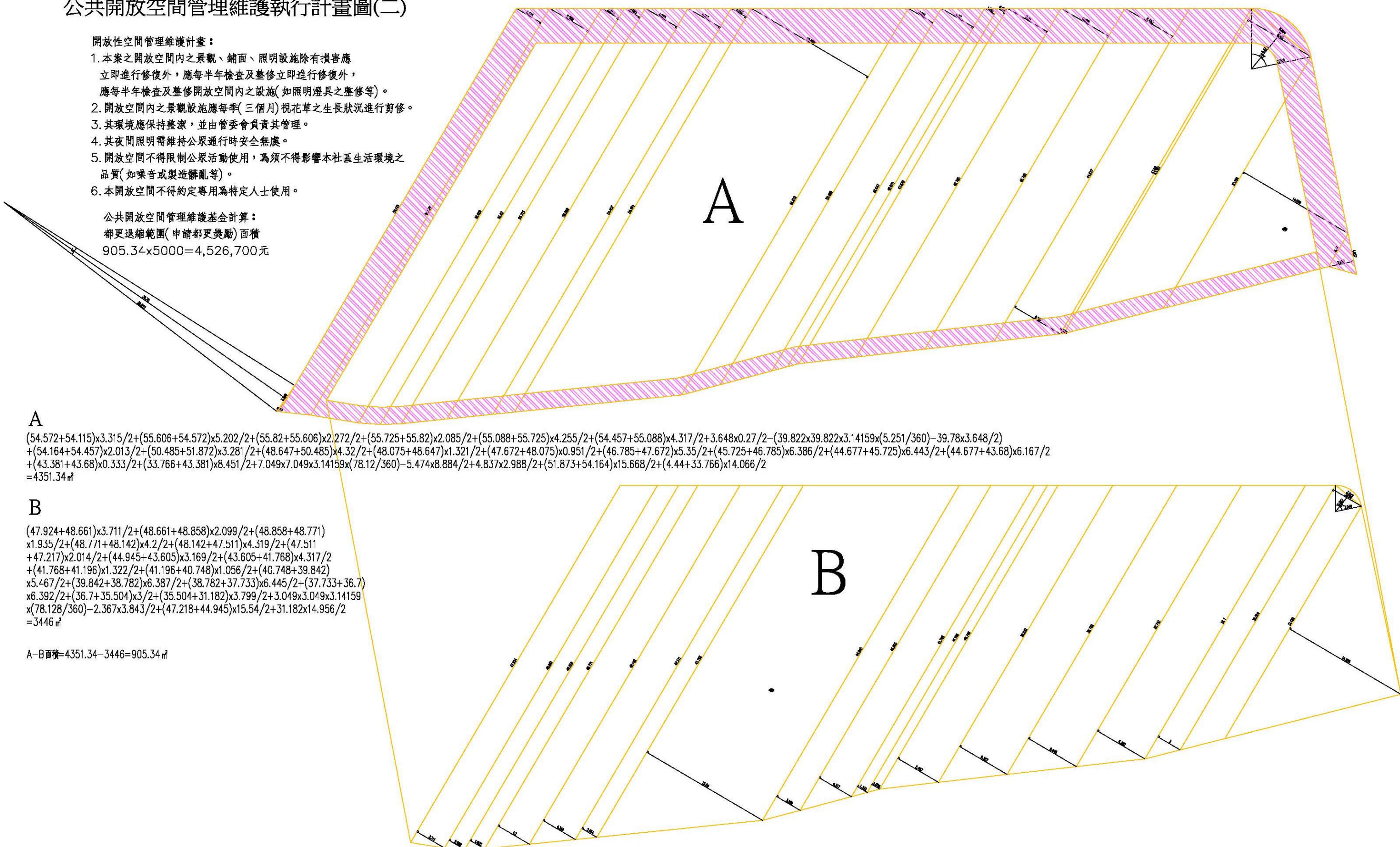
## 公共開放空間管理維護執行計畫圖(二)

### 開放性空間管理維護計畫：

1. 本案之開放空間內之景觀、鋪面、照明設施除有損害應立即進行修復外，應每半年檢查及整修立即進行修復外，應每半年檢查及整修開放空間內之設施(如照明燈具之整修等)。
2. 開放空間內之景觀設施應每季(三個月)視花草之生長狀況進行剪修。
3. 其環境應保持整潔，並由管委會負責其管理。
4. 其夜間照明需維持公眾通行時安全無虞。
5. 開放空間不得限制公眾活動使用，為須不得影響本社區生活環境之品質(如噪音或製造髒亂等)。
6. 本開放空間不得約定專用為特定人士使用。

### 公共開放空間管理維護基金計算：

都更退縮範圍(申請都更獎勵)面積  
 $905.34 \times 5000 = 4,526,700$  元



A

$$\begin{aligned}
 & (54.572+54.115) \times 3.315 / 2 + (55.606+54.572) \times 5.202 / 2 + (55.82+55.606) \times 2.272 / 2 + (55.725+55.82) \times 2.085 / 2 + (55.088+55.725) \times 4.255 / 2 + (54.457+55.088) \times 4.317 / 2 + 3.648 \times 0.27 / 2 - (39.822 \times 39.822 \times 3.14159 \times (5.251 / 360) - 39.78 \times 3.648 / 2) \\
 & + (54.164+54.457) \times 2.013 / 2 + (50.485+51.872) \times 3.281 / 2 + (48.647+50.485) \times 4.32 / 2 + (48.075+48.647) \times 1.321 / 2 + (47.672+48.075) \times 0.951 / 2 + (46.785+47.672) \times 5.35 / 2 + (45.725+46.785) \times 6.386 / 2 + (44.677+45.725) \times 6.443 / 2 + (44.677+43.68) \times 6.167 / 2 \\
 & + (43.381+43.68) \times 0.333 / 2 + (33.766+43.381) \times 8.451 / 2 + 7.049 \times 7.049 \times 3.14159 \times (78.12 / 360) - 5.474 \times 8.884 / 2 + 4.837 \times 2.988 / 2 + (51.873+54.164) \times 15.668 / 2 + (4.44+33.766) \times 14.066 / 2 \\
 & = 4351.34 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

B

$$\begin{aligned}
 & (47.924+48.661) \times 3.711 / 2 + (48.661+48.858) \times 2.099 / 2 + (48.858+48.771) \times 1.935 / 2 + (48.771+48.142) \times 4.2 / 2 + (48.142+47.511) \times 4.319 / 2 + (47.511+47.217) \times 2.014 / 2 + (44.945+43.605) \times 3.169 / 2 + (43.605+41.768) \times 4.317 / 2 \\
 & + (41.768+41.196) \times 1.322 / 2 + (41.196+40.748) \times 1.056 / 2 + (40.748+39.842) \times 5.467 / 2 + (39.842+38.782) \times 6.387 / 2 + (38.782+37.733) \times 6.445 / 2 + (37.733+36.7) \times 6.392 / 2 + (36.7+35.504) \times 3 / 2 + (35.504+31.182) \times 3.799 / 2 + 3.049 \times 3.049 \times 3.14159 \times (78.128 / 360) - 2.367 \times 3.843 / 2 + (47.218+44.945) \times 15.54 / 2 + 31.182 \times 14.956 / 2 \\
 & = 3446 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

A-B面積=4351.34-3446=905.34 m<sup>2</sup>

圖 10-5 公共開放空間管理維護執行計畫圖(二)

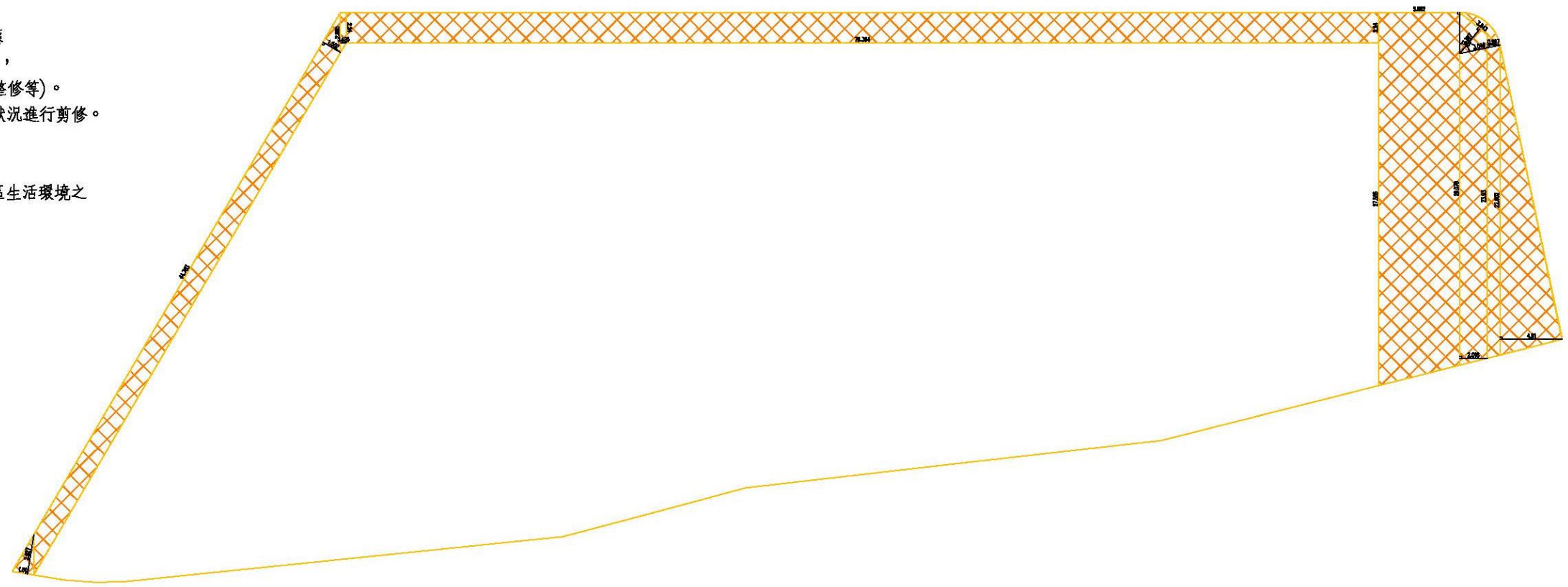


### 公共開放空間管理維護執行計畫圖(三)

開放性空間管理維護計畫：

1. 本案之開放空間內之景觀、鋪面、照明設施除有損害應立即進行修復外，應每半年檢查及整修立即進行修復外，應每半年檢查及整修開放空間內之設施(如照明燈具之整修等)。
2. 開放空間內之景觀設施應每季(三個月)視花草之生長狀況進行剪修。
3. 其環境應保持整潔，並由管委會負責其管理。
4. 其夜間照明需維持公眾通行時安全無虞。
5. 開放空間不得限制公眾活動使用，為須不得影響本社區生活環境之品質(如噪音或製造髒亂等)。
6. 本開放空間不得約定專用為特定人士使用。

公共開放空間管理維護基金計算：  
 (無申請容積獎勵)面積  
 $529.92 \times 1625 = 861,120$ 元



$$44.783 \times 1.502 + (2.24 + 2.965) \times 0.426 / 2 + 1.611 \times 2.927 / 2 + 2.24 \times 76.364 + (26.076 + 27.585) \times 5.982 / 2 + (23.93 + 26.076) \times 2.018 / 2 + 3.049 \times 3.049 \times 3.14159 \times (78.128 / 360) - 2.367 \times 3.843 / 2 + (22.902 + 23.93) \times 0.967 / 2 + 22.902 \times 4.61 / 2 = 529.92 \text{ m}^2$$

圖 10-6 公共開放空間管理維護執行計畫圖(三)

## 壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元內永安北路一段 11 巷及永安北路一段 11 巷 16 弄係為非屬都市計畫道路之現有巷道，巷道全部位於更新單元範圍內，主要為範圍內住戶通行使用，故本次擬依新北市都市更新審議原則第 16 條申請廢止，廢巷後亦不影響更新單元內及周邊出入動線，未來將併都市更新事業計畫送新北市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止。

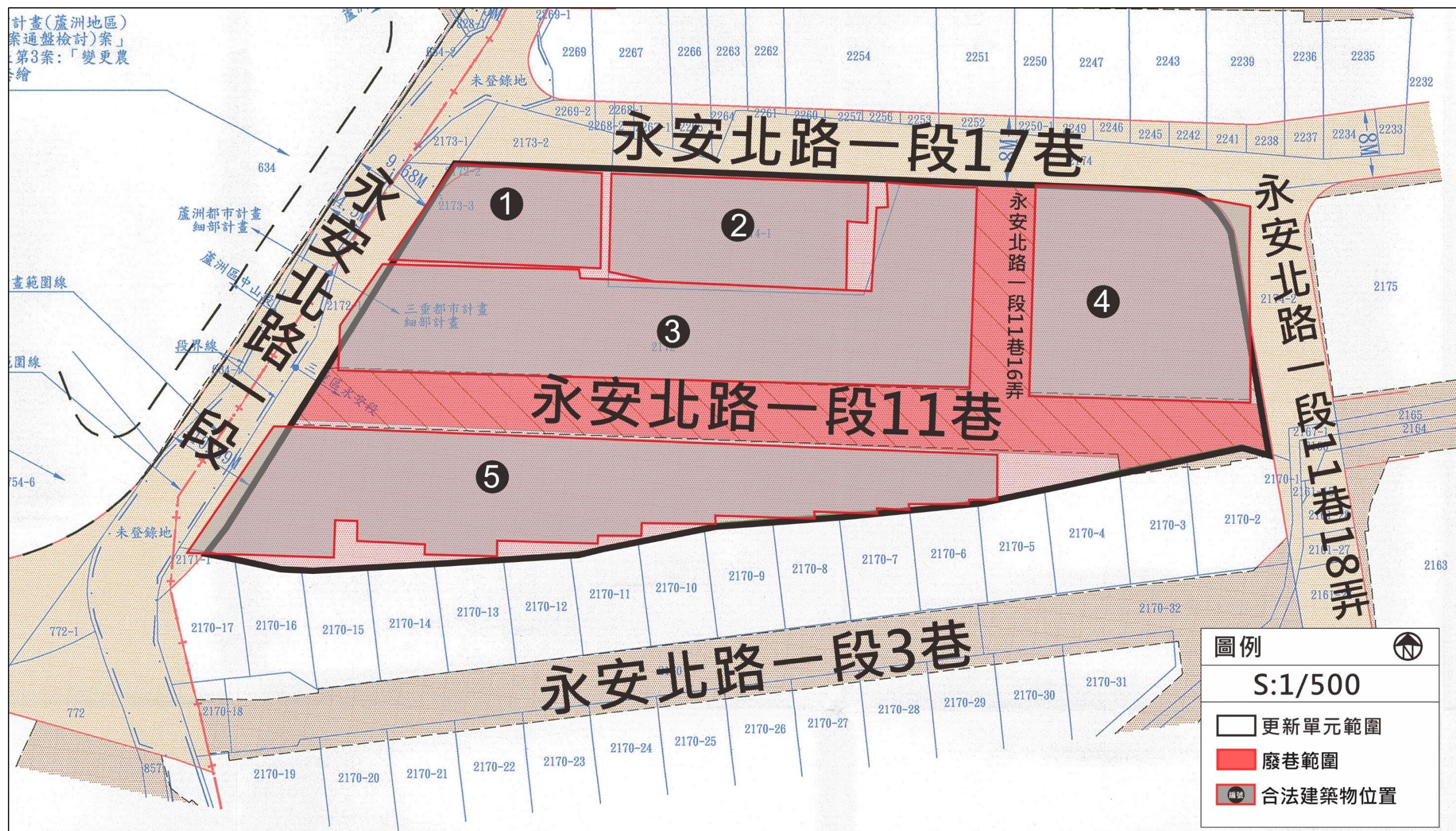


圖 11-1-A 申請廢巷範圍示意圖(地籍圖)

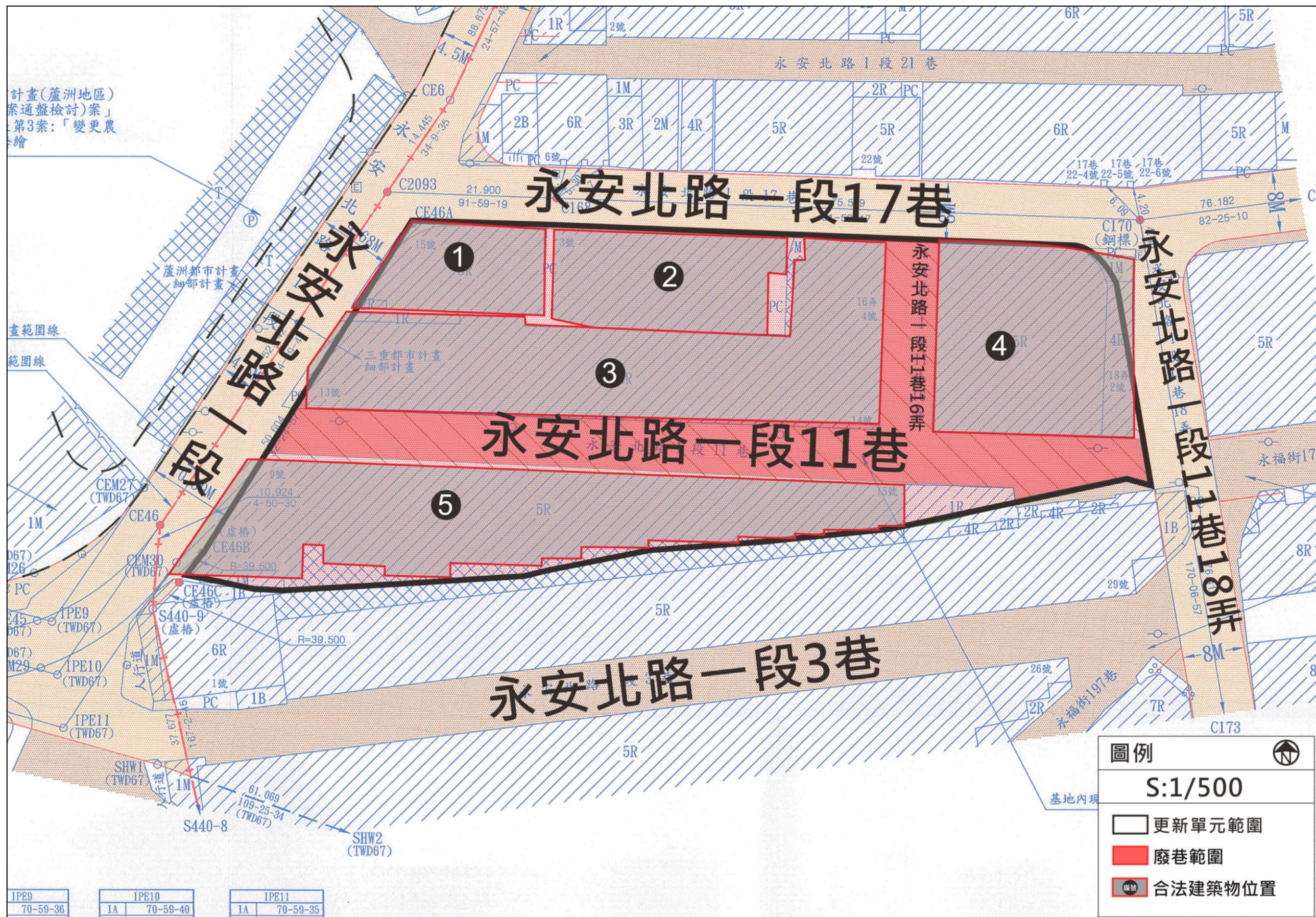


圖 11-1-B 申請廢巷範圍示意圖(地形圖)

## 二、都市計畫土地使用強度

### (一) 建築基地座落及面積

本案建築基地包含新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地，面積 4,362.00 m<sup>2</sup>。

### (二) 土地使用分區

土地使用分區為「住宅區」共 4,357.00 m<sup>2</sup>及「道路用地」共 5.00 m<sup>2</sup>。

### (三) 土地使用強度

法定建築面積 4,357.00 m<sup>2</sup>×50%=2,178.50 m<sup>2</sup>。

法定基準容積 4,357.00 m<sup>2</sup>×300%=13,071.00 m<sup>2</sup>。

### (四) 總允建建築容積

本案總允建建築容積 4,357.00 m<sup>2</sup>×300%×1.5=19,606.50 m<sup>2</sup>。

## 三、申請容積獎勵後土地使用強度

### (一) 土地使用強度及性質

本更新單元土地使用分區為住宅區及道路用地，住宅區面積為 4,357.00 m<sup>2</sup>，住宅區建蔽率為 50%，容積率為 300%；本案允建建蔽率為 50.00%，實設建蔽率為 37.83%；允建容積率為 450%，實設容積率為 449.99%；允建總容積為 19,606.50 m<sup>2</sup>，實設總容積為 19,606.48 m<sup>2</sup>。

### (二) 計畫容納戶數及人口數

依新北市市政府民政局民國 111 年 9 月之三重區人口統計資料可知，三重區每戶平均容納人口數為 2.41 人，故本案預計容納人口數以住宅 292 戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約 292 戶 ×2.41≐704 人。

## 四、建築興建計畫

(一) 社區住戶主出入口及車道設置於基地北側永安北路一段 17 巷，停車空間為坡道式平面車位。

(二) 地下一層為防空避難室兼停車空間，機車共設置 311 部(含 4 部行動不便者專用)，地下一層至地下四層為汽車停車空間，共設置 228 部汽車停車位(含 4 部行動不便者專用)

(三) 地面層規劃地上一層為門廳、店鋪、管委會空間、梯廳、汽機車道，地上二至二十二層為集合住宅。

## 五、設計圖說

### 建築配置套繪都市計畫地形圖

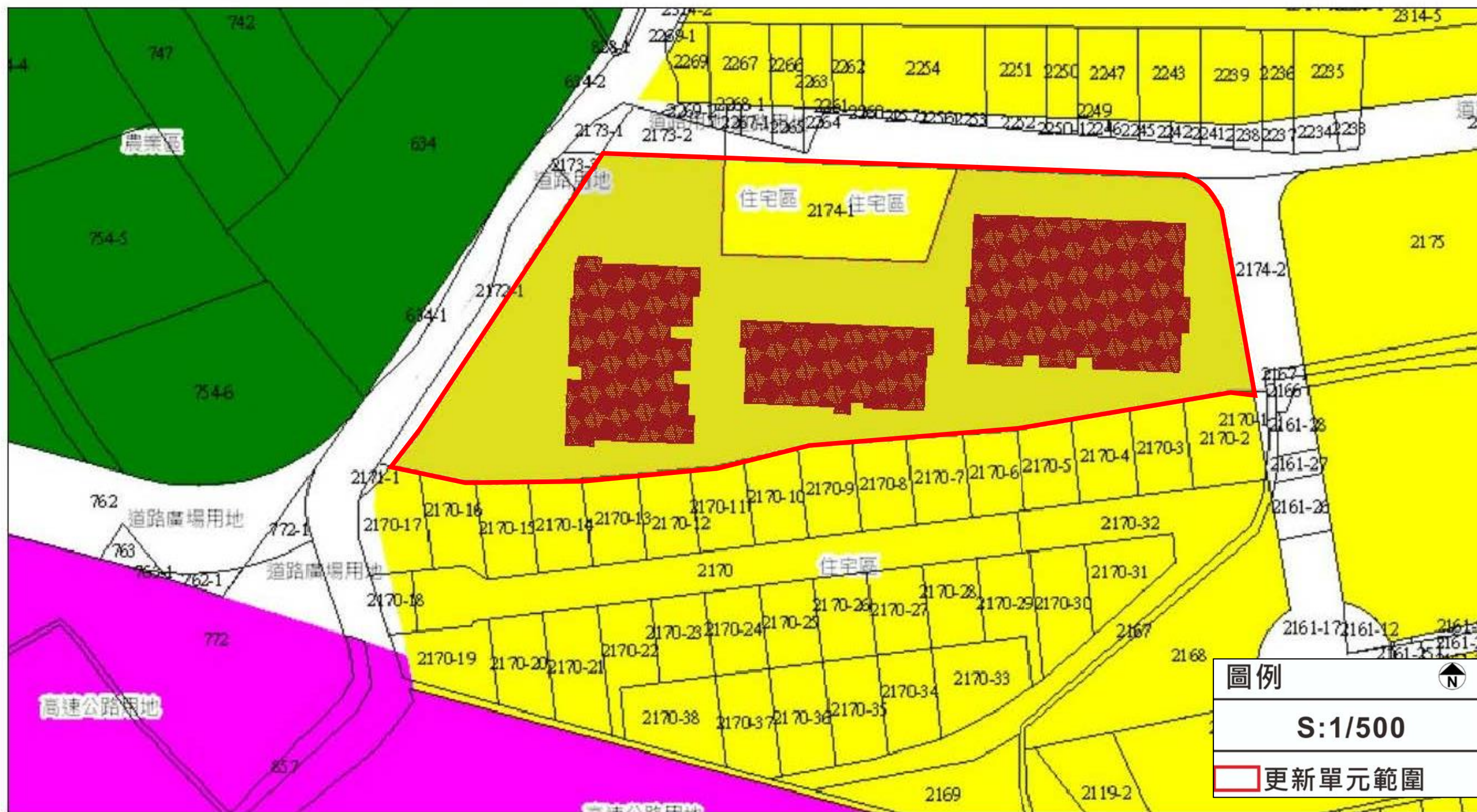


圖 11-2 建築配置套繪都市計畫地形圖

一層平面圖

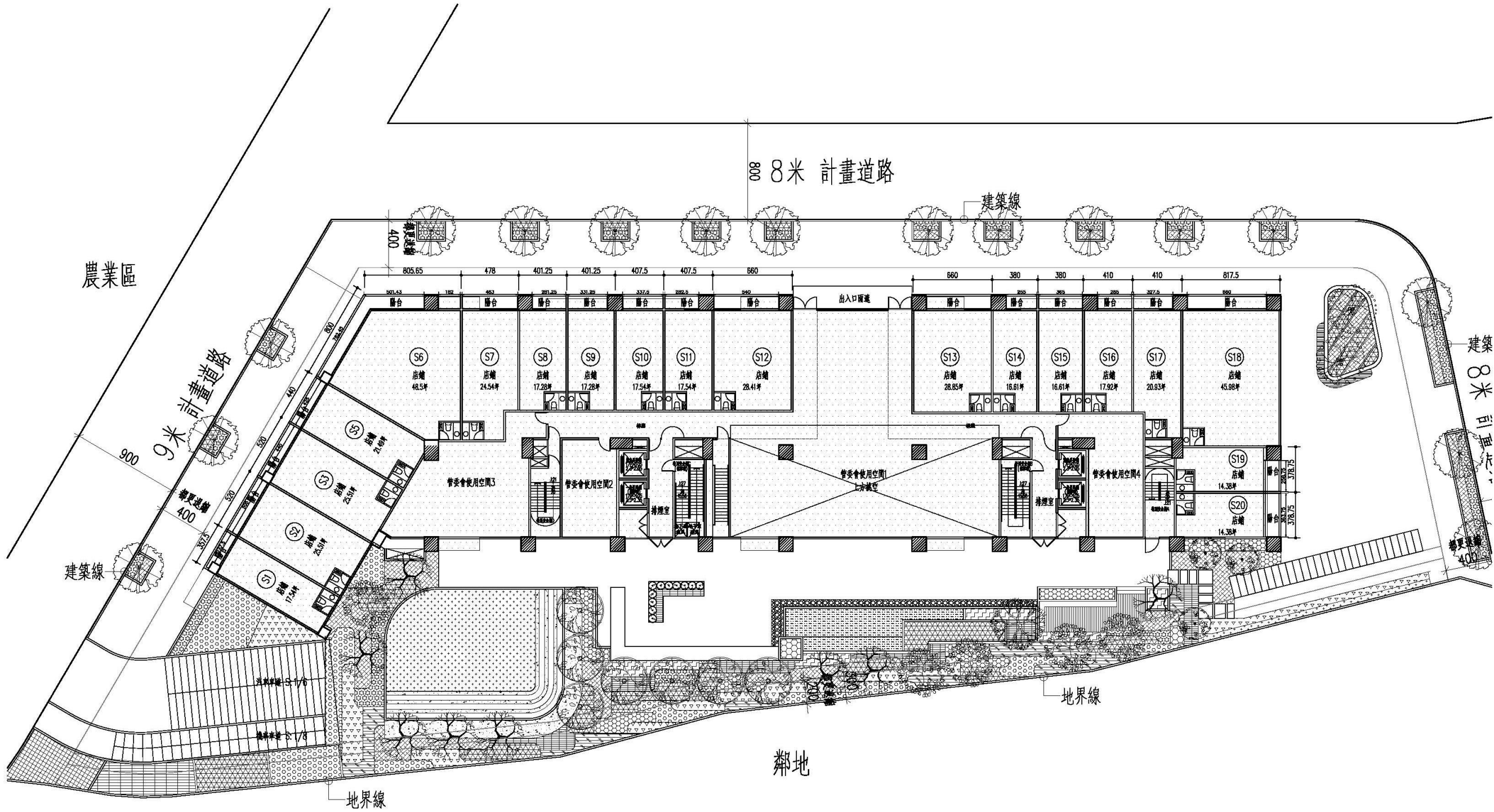
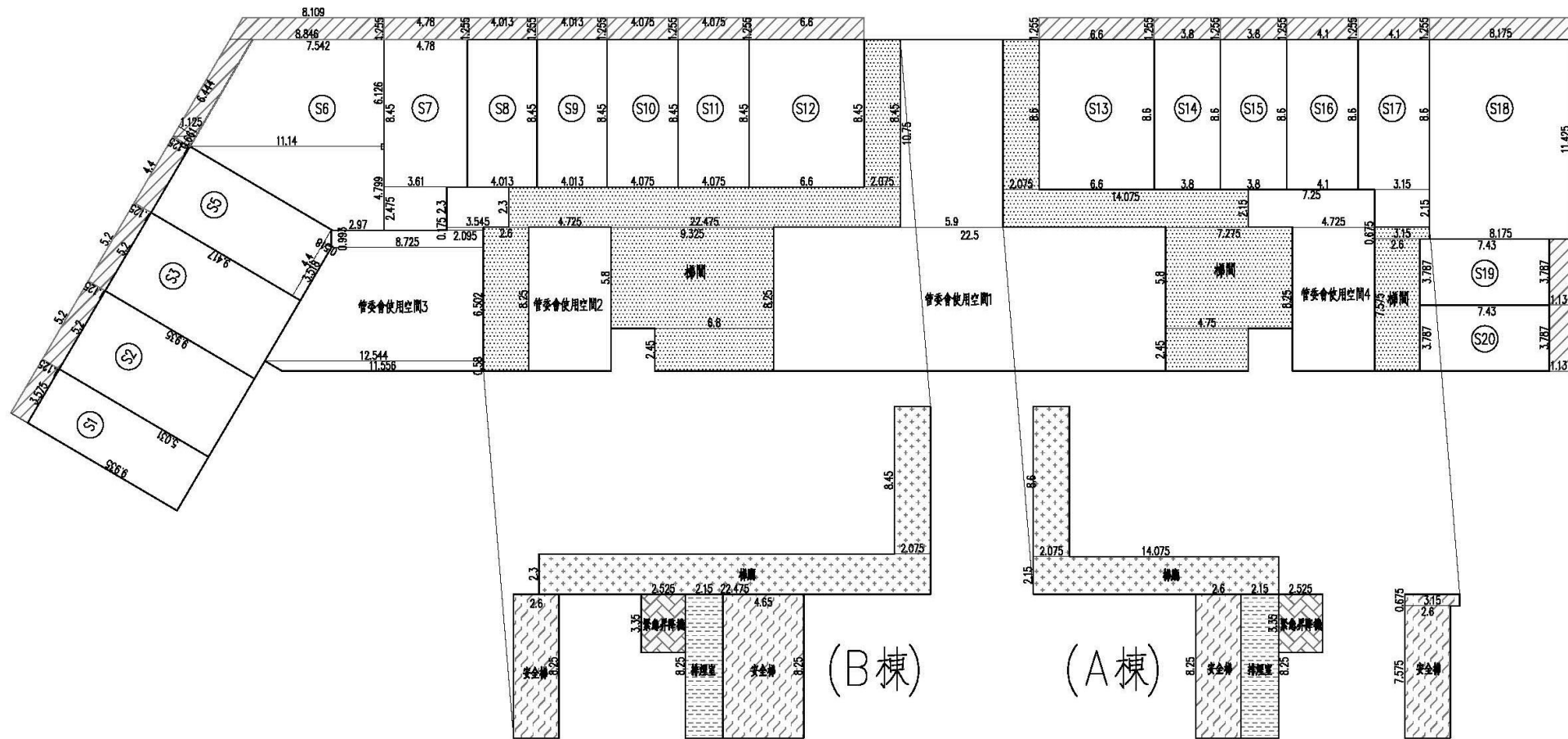


圖11-3一層平面圖

一層平面圖



**梯間**

A棟  $8.6 \times 2.075 + 14.075 \times 2.15 + 5.8 \times 7.275 + 2.45 \times 4.75 + 3.15 \times 0.675 + 7.575 \times 2.6 = 123.76 \text{ m}^2$

B棟  $2.6 \times 8.25 + 22.475 \times 2.3 + 5.8 \times 9.325 + 2.45 \times 6.8 + 8.45 \times 2.075 = 161.42 \text{ m}^2$

合計 = 285.18 m<sup>2</sup>

**梯廳面積**

A棟  $2.075 \times 8.6 + 2.15 \times 14.075 = 48.10 \text{ m}^2$

B棟  $22.475 \times 2.3 + 2.075 \times 8.45 = 69.23 \text{ m}^2$

合計 = 117.33 m<sup>2</sup>

**機電設備15%免計面積**

A棟(同B棟)

**安全梯**  $2.6 \times 8.25 + 4.65 \times 8.25 + 8.25 \times 2.6 + 3.15 \times 0.675 + 7.575 \times 2.6 = 103.08 \text{ m}^2$

**緊急昇降機**  $3.35 \times 2.525 + 3.35 \times 2.525 = 16.92 \text{ m}^2$

**排煙室**  $8.25 \times 2.15 + 8.25 \times 2.15 = 35.48 \text{ m}^2$

**管委會**  $= 249.05 + 38.98 + 93.32 + 54.57 = 435.92 \text{ m}^2$

合計 = 591.40 m<sup>2</sup>

一層面積計算檢討：

一、當層樓地板面積  
室內面積 (AB棟)

一、當層樓地板面積  
1585.38 m<sup>2</sup>

陽台面積檢討  
 $120.45 \text{ m}^2 \leq 1585.38 \text{ m}^2 \times 10\% = 158.54 \text{ m}^2$

梯廳免計面積檢討  
 $117.33 \text{ m}^2 \leq 1585.38 \text{ m}^2 \times 10\% = 158.54 \text{ m}^2$

陽台+梯廳面積檢討  
 $120.45 + 117.33 = 237.78 \text{ m}^2$   
 $\leq 1585.38 \text{ m}^2 \times 15\% = 237.81 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$

機電面積檢討  
591.40 m<sup>2</sup>

二、當層容積樓地板面積  
 $1585.38 - 117.33 - 591.40 = 876.65 \text{ m}^2$

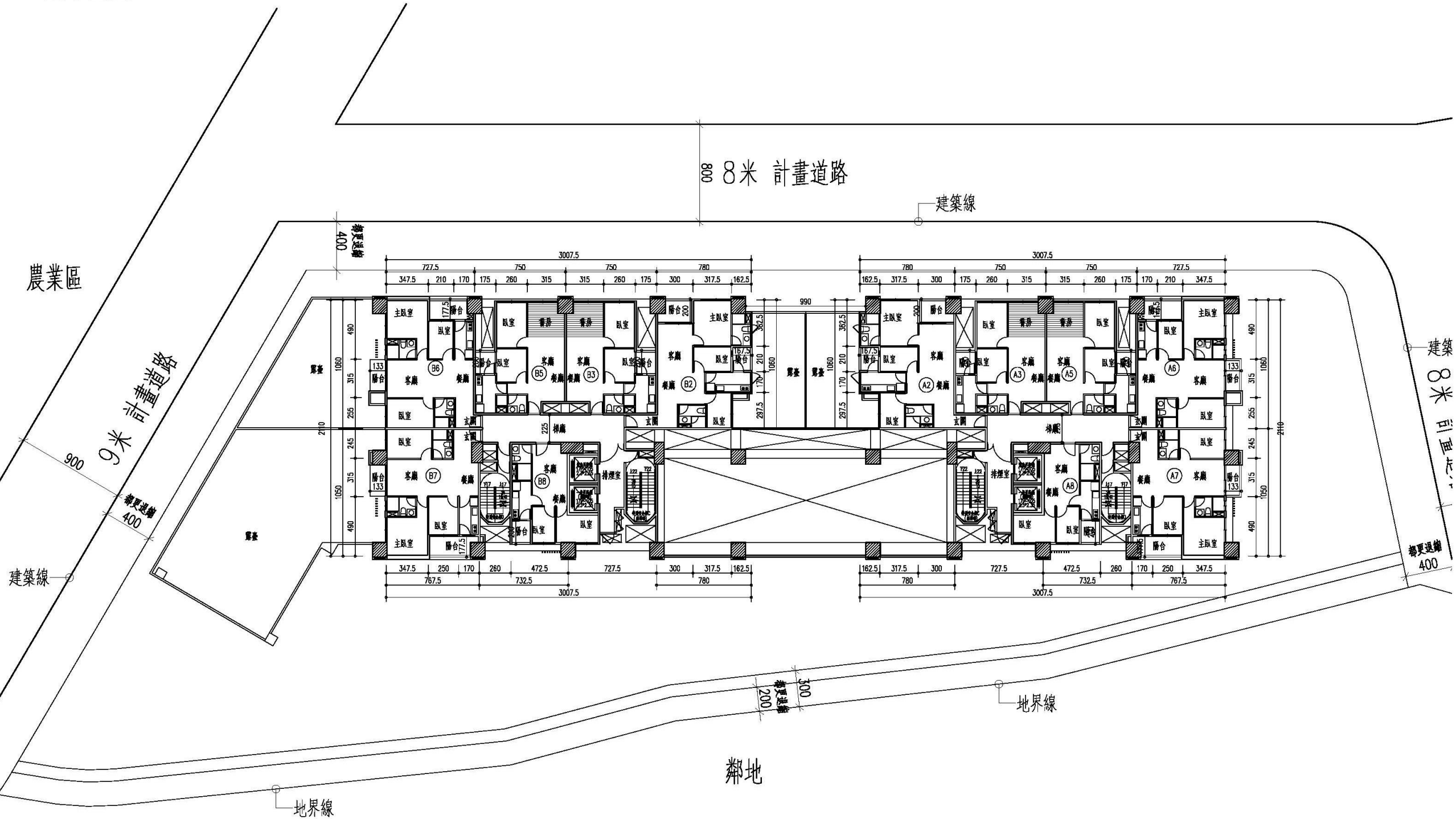
三、戶數計算  
19戶

S1 9.935x3.575 = 35.52 m <sup>2</sup>	S8 8.45x4.013 = 33.91 m <sup>2</sup>	S14 3.8x8.6 = 32.68 m <sup>2</sup>	S20 3.787x7.43 = 28.14 m <sup>2</sup>	S1 3.575x1.125 = 4.02 m <sup>2</sup>	S9 1.255x4.013 = 5.04 m <sup>2</sup>	S16 1.255x4.1 = 5.15 m <sup>2</sup>
S2 9.935x5.2 = 51.66 m <sup>2</sup>	S9 8.45x4.013 = 33.91 m <sup>2</sup>	S15 3.8x8.6 = 32.68 m <sup>2</sup>	管1 5.9x10.75+8.25x22.5 = 249.05 m <sup>2</sup>	S2 1.125x5.2 = 5.85 m <sup>2</sup>	S10 1.255x4.075 = 5.11 m <sup>2</sup>	S17 4.1x1.255 = 5.15 m <sup>2</sup>
S3 9.935x5.2 = 51.66 m <sup>2</sup>	S10 8.45x4.075 = 34.43 m <sup>2</sup>	S16 4.1x8.6 = 35.26 m <sup>2</sup>	管2 8.25x4.725 = 38.98 m <sup>2</sup>	S3 1.125x5.2 = 5.85 m <sup>2</sup>	S11 1.255x4.075 = 5.11 m <sup>2</sup>	S18 1.255x8.175 = 10.26 m <sup>2</sup>
S5 4.4x9.417+(4.4+3.518)x0.518/2 = 43.49 m <sup>2</sup>	S11 8.45x4.075 = 34.43 m <sup>2</sup>	S17 8.6x4.1 + 3.15x2.15 = 42.03 m <sup>2</sup>	管3 8.725x0.993+2.095x0.175 + (12.544+8.725)x6.502/2 + 3.545x2.3 + (11.556+12.544)x0.58/2 = 93.32 m <sup>2</sup>	S5 1.125x4.4 = 4.95 m <sup>2</sup>	S12 1.255x6.6 = 8.28 m <sup>2</sup>	S19 1.13x3.787 = 4.28 m <sup>2</sup>
S6 (11.14+7.542)x6.126/2 + (11.14+2.97)x4.799/2 = 91.08 m <sup>2</sup>	S12 6.6x8.45 = 55.77 m <sup>2</sup>	S18 8.175x11.425 = 93.40 m <sup>2</sup>	管4 2.15x7.25+8.25x4.725 = 54.57 m <sup>2</sup>	S6 6.444x1.125 + 0.661x1.125/2 + (8.846+8.109)x1.255/2 = 18.26 m <sup>2</sup>	S13 1.255x6.6 = 8.28 m <sup>2</sup>	S20 1.13x3.787 = 4.28 m <sup>2</sup>
S7 8.45x4.78+2.475x3.61 = 49.33 m <sup>2</sup>	S13 6.6x8.6 = 56.76 m <sup>2</sup>	S19 3.787x7.43 = 28.14 m <sup>2</sup>	合計 = 876.65 m <sup>2</sup>	S7 1.255x4.78 = 6.00 m <sup>2</sup>	S14 3.8x1.255 = 4.77 m <sup>2</sup>	合計 = 120.45 m <sup>2</sup>
				S8 1.255x4.013 = 5.04 m <sup>2</sup>	S15 3.8x1.255 = 4.77 m <sup>2</sup>	

陽台面積 (A棟)

圖11-4一層平面圖及面積計算圖

二層平面圖

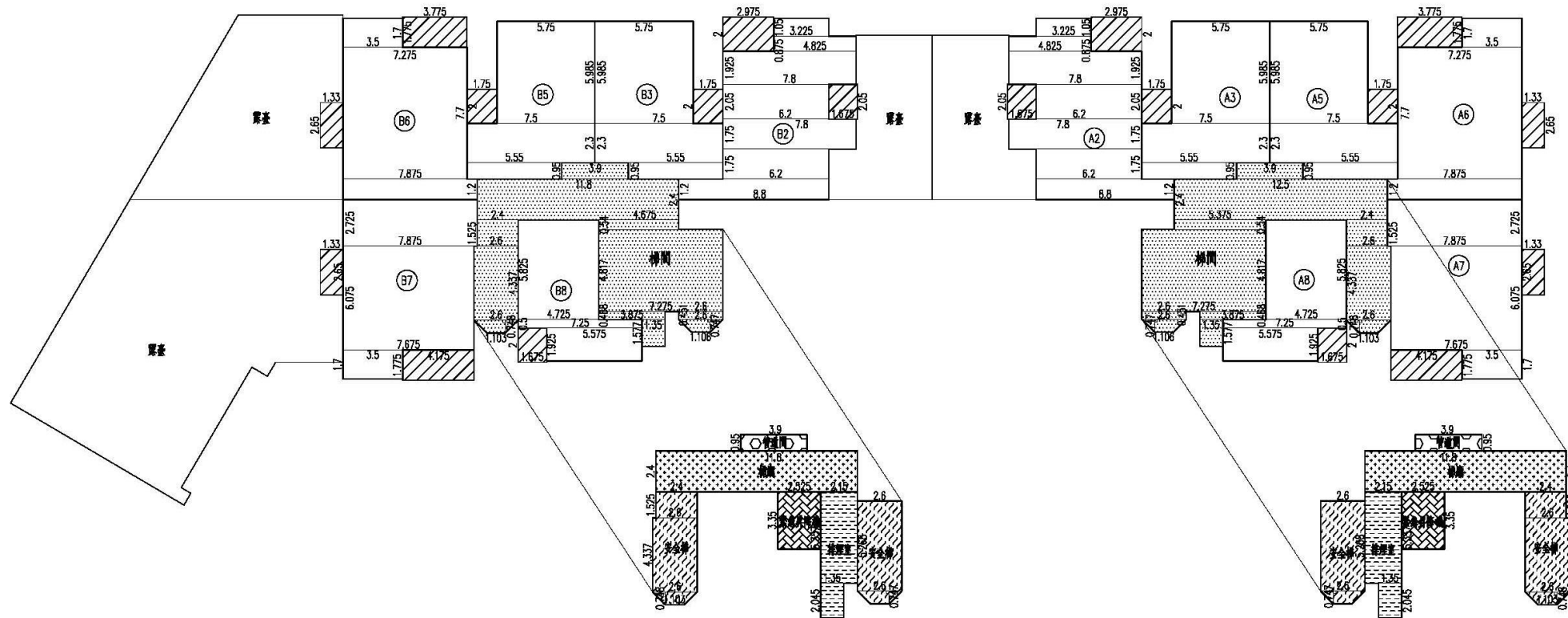


二層平面圖 SCALE=1/300

圖11-5二層平面圖



二層平面圖



二層面積計算檢討：

一、當層樓地板面積  
室內面積 (A/B棟)

一、當層樓地板面積

928.04 m<sup>2</sup>  
 陽台面積檢討  
 81.80 m<sup>2</sup> ≒ 928.04 m<sup>2</sup> × 10% = 92.80 m<sup>2</sup>  
 梯廳面積檢討  
 56.64 m<sup>2</sup> ≒ 928.04 m<sup>2</sup> × 10% = 92.80 m<sup>2</sup>  
 陽台+梯廳面積檢討  
 81.80 + 56.64 = 138.44 m<sup>2</sup>  
 ≒ 928.04 m<sup>2</sup> × 15% = 139.21 m<sup>2</sup> ..ok  
 機電面積檢討  
 115.70 m<sup>2</sup>  
 二、當層容積樓地板面積  
 928.04 - 56.64 - 115.70 = 755.70 m<sup>2</sup>  
 三、戶數計算  
 12戶

Ⓐ2 3.225 × 1.05 + 7.8 × 1.925  
 + 4.825 × 0.875 + 6.2 × 2.05  
 + 1.75 × 7.8 + 6.2 × 1.75  
 + 8.8 × 1.2  
 = 70.39 m<sup>2</sup>  
 Ⓐ3 5.985 × 5.75 + 2.3 × 7.5  
 + 0.95 × 5.55  
 = 56.94 m<sup>2</sup>  
 Ⓐ5 5.985 × 5.75 + 2.3 × 7.5  
 + 0.95 × 5.55  
 = 56.94 m<sup>2</sup>

Ⓐ6 1.7 × 3.5 + 7.275 × 7.7  
 + 7.875 × 1.2  
 = 71.42 m<sup>2</sup>  
 Ⓐ7 7.875 × 2.725 + 7.675 × 6.075  
 + 1.7 × 3.5  
 = 74.04 m<sup>2</sup>  
 Ⓐ8 4.725 × 5.825 + 7.25 × 0.5  
 + 1.925 × 5.575  
 = 41.88 m<sup>2</sup>  
 小計 = 371.61 m<sup>2</sup> (A棟面積同B棟)  
 合計 = 743.22 m<sup>2</sup>

陽台面積 (A棟)

Ⓐ2 2.05 × 1.675 + 2 × 2.975  
 = 9.38 m<sup>2</sup>  
 Ⓐ3 2 × 1.75  
 = 3.5 m<sup>2</sup>  
 Ⓐ5 2 × 1.75  
 = 3.5 m<sup>2</sup>  
 Ⓐ6 1.775 × 3.775 + 2.65 × 1.33  
 = 10.23 m<sup>2</sup>  
 Ⓐ7 1.33 × 2.65 + 1.775 × 4.175  
 = 10.94 m<sup>2</sup>  
 Ⓐ8 1.675 × 2  
 = 3.35 m<sup>2</sup>  
 小計 = 50.28 m<sup>2</sup> (A棟面積同B棟)  
 合計 = 100.56 m<sup>2</sup>

梯間

A棟 1.525 × 2.4 + 11.8 × 2.4 + 0.95 × 3.9  
 + 2.6 × 4.337 + (2.6 + 1.103) × 0.748 / 2  
 + 0.54 × 5.375 + 7.275 × 4.817  
 + 0.468 × 3.875 + 1.577 × 1.35  
 + 0.451 × 2.6 + (2.6 + 1.106) × 0.747 / 2  
 = 92.41 m<sup>2</sup> (A棟面積同B棟)  
 合計 = 184.82 m<sup>2</sup>

梯廳面積

A棟 2.4 × 11.80  
 = 28.32 m<sup>2</sup>  
 小計 = 28.32 m<sup>2</sup> (A棟面積同B棟)  
 合計 = 56.64 m<sup>2</sup>

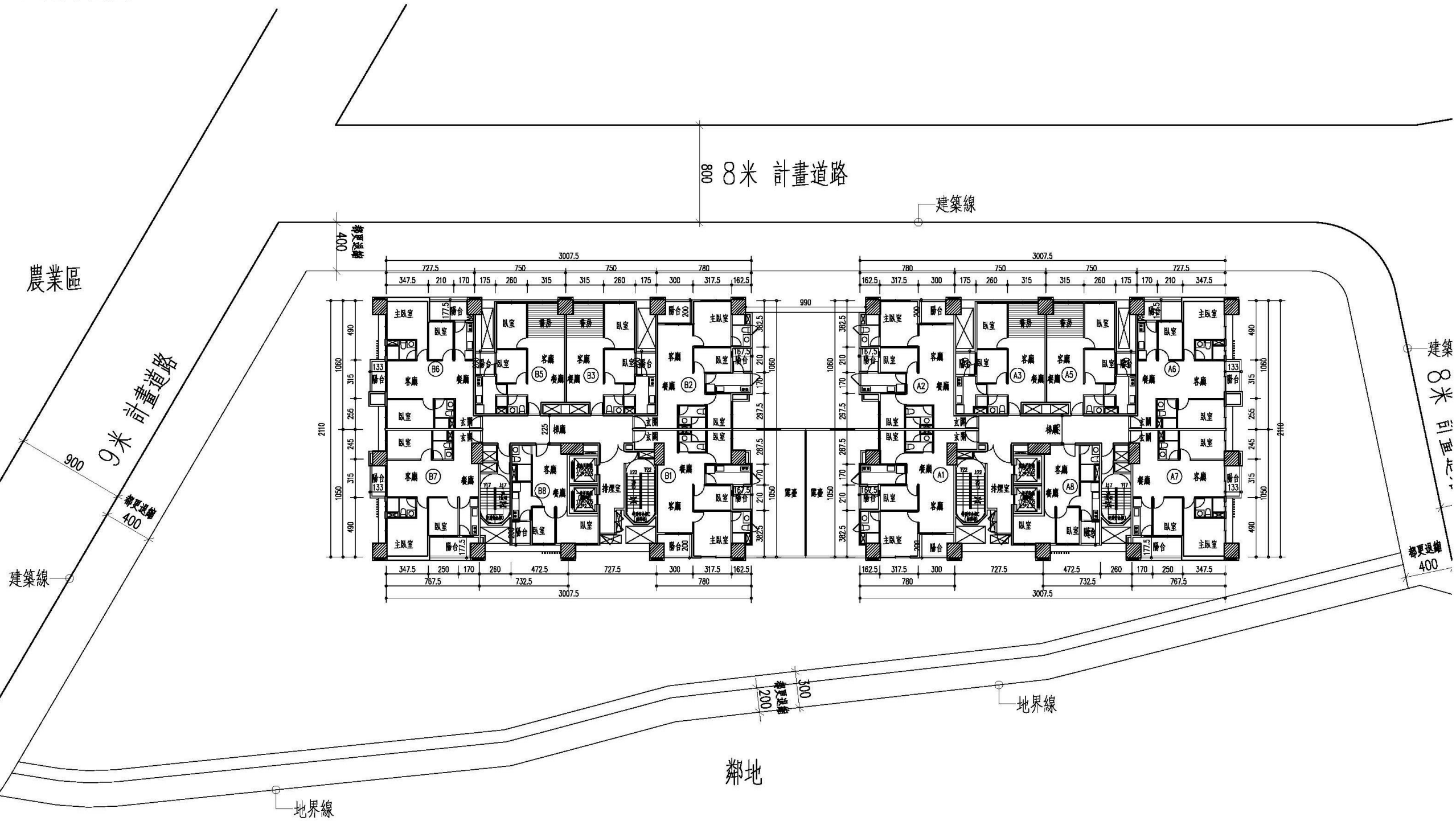
機電設備15%免計面積 A棟(同B棟)

安全梯 1.525 × 2.4  
 + 2.6 × 4.337  
 + (2.6 + 1.103) × 0.748 / 2  
 + 2.6 × 5.268  
 + (2.6 + 1.106) × 0.747 / 2  
 = 31.40 m<sup>2</sup>  
 緊急昇降機 3.35 × 2.525  
 = 8.46 m<sup>2</sup>  
 排煙室 + 5.357 × 2.15  
 + 2.045 × 1.35  
 = 14.28 m<sup>2</sup>  
 管道間 3.9 × 0.95  
 = 3.71 m<sup>2</sup>  
 小計 = 57.85 m<sup>2</sup> (A棟面積同B棟)  
 合計 = 115.70 m<sup>2</sup>

二層面積計算圖 SCALE=1/300

圖11-6二層平面圖及面積計算圖

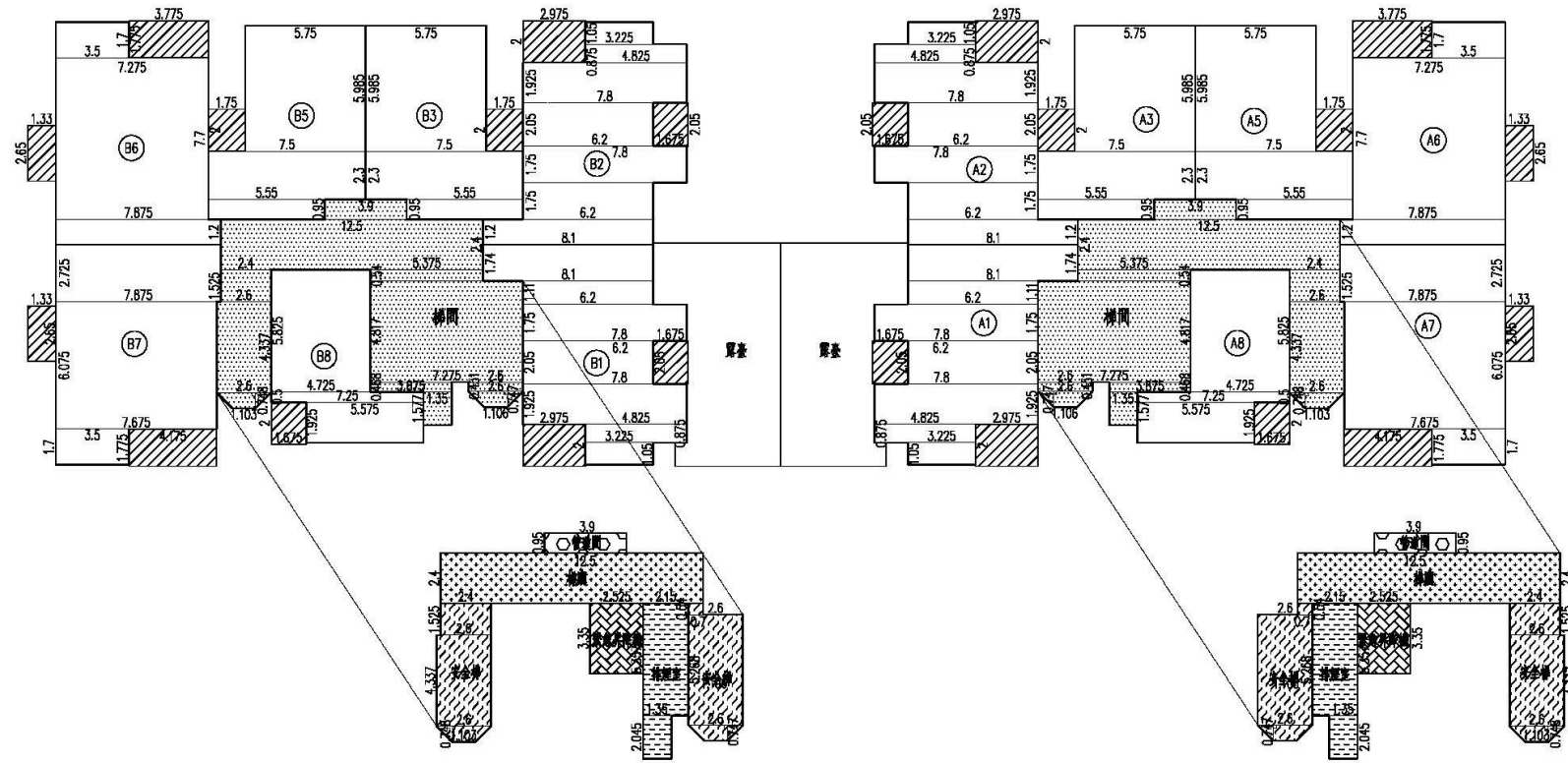
三層平面圖



三層平面圖 SCALE=1/300

圖11-7三層平面圖

三層平面圖



三層面積計算檢討：

一、當層樓地板面積

室內面積 (A/B棟)

- Ⓐ1 8.1x1.74+6.2x1.11+7.8x1.75  
+2.05x6.2+1.925x7.8  
+4.825x0.875+3.225x1.05  
=69.96㎡
- Ⓐ2 3.225x1.05+7.8x1.925  
+4.825x0.875+6.2x2.05  
+1.75x7.8+6.2x1.75  
+8.1x1.2  
=69.55㎡
- Ⓐ3 5.985x5.75+2.3x7.5  
+0.95x5.55  
=56.94㎡
- Ⓐ5 5.985x5.75+2.3x7.5  
+0.95x5.55  
=56.94㎡
- Ⓐ6 1.7x3.5+7.275x7.7  
+7.875x1.2  
=71.42㎡
- Ⓐ7 7.875x2.725+7.675x6.075  
+1.7x3.5  
=74.04㎡
- Ⓐ8 4.725x5.825+7.25x0.5  
+1.925x5.575  
=41.88㎡

小計=440.73㎡ (A棟面積同B棟)  
合計=881.46㎡

陽台面積 (A棟)

- Ⓐ1 2.975x2+2.05x1.675  
=9.38㎡
- Ⓐ2 2.05x1.675+2x2.975  
=9.38㎡
- Ⓐ3 2x1.75  
=3.5㎡
- Ⓐ5 2x1.75  
=3.5㎡
- Ⓐ6 1.775x3.775+2.65x1.33  
=10.23㎡
- Ⓐ7 1.33x2.65+1.775x4.175  
=10.94㎡
- Ⓐ8 1.675x2  
=3.35㎡

小計=50.28㎡ (A棟面積同B棟)  
合計=100.56㎡

梯間

- Ⓐ梯 1.525x2.4+12.5x2.4+0.95x3.9  
+2.6x4.337+(2.6+1.103)x0.748/2  
+0.54x5.375+7.275x4.817  
+0.468x3.875+1.577x1.35  
+0.451x2.6+(2.6+1.106)x0.747/2  
=94.47㎡ (A棟面積同B棟)  
合計=188.94㎡

梯廳面積

- Ⓐ梯 2.4x12.5  
=30㎡
- 小計=30㎡ (A棟面積同B棟)  
合計=60㎡

機電設備15%免計面積 A棟(同B棟)

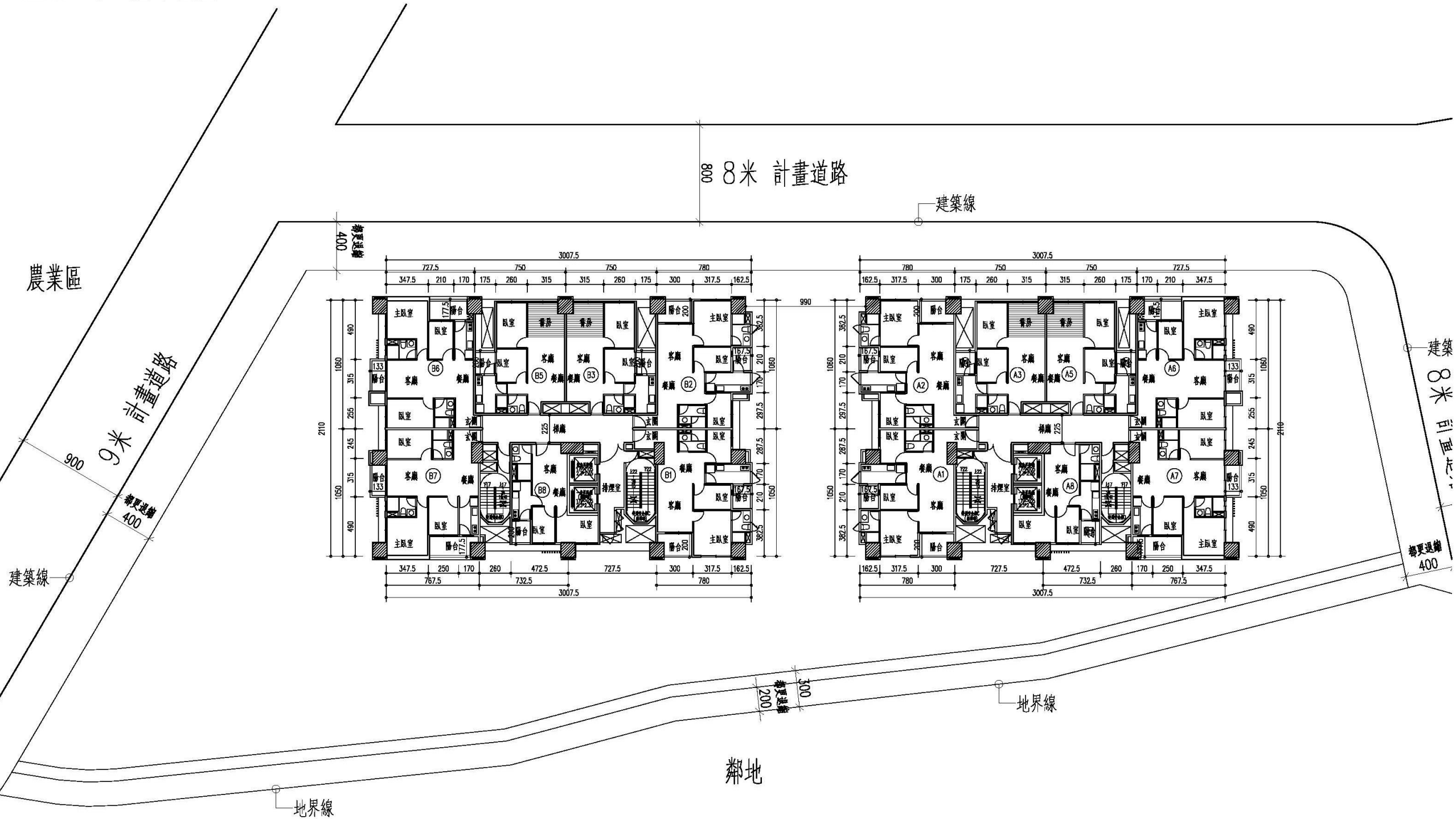
- 安全梯 1.525x2.4  
+2.6x4.337  
+(2.6+1.103)x0.748/2  
+0.7x0.54+5.268x2.6  
+(2.6+1.106)x0.747/2  
=31.78㎡
- 緊急昇降機 3.35x2.525  
=8.46㎡
- 排煙室 +5.357x2.15  
+2.045x1.35  
=14.28㎡
- 管道間 3.9x0.95  
=3.71㎡

小計=58.23㎡ (A棟面積同B棟)  
合計=116.46㎡

三層面積計算圖 SCALE=1/300

圖11-8三層平面圖及面積計算圖

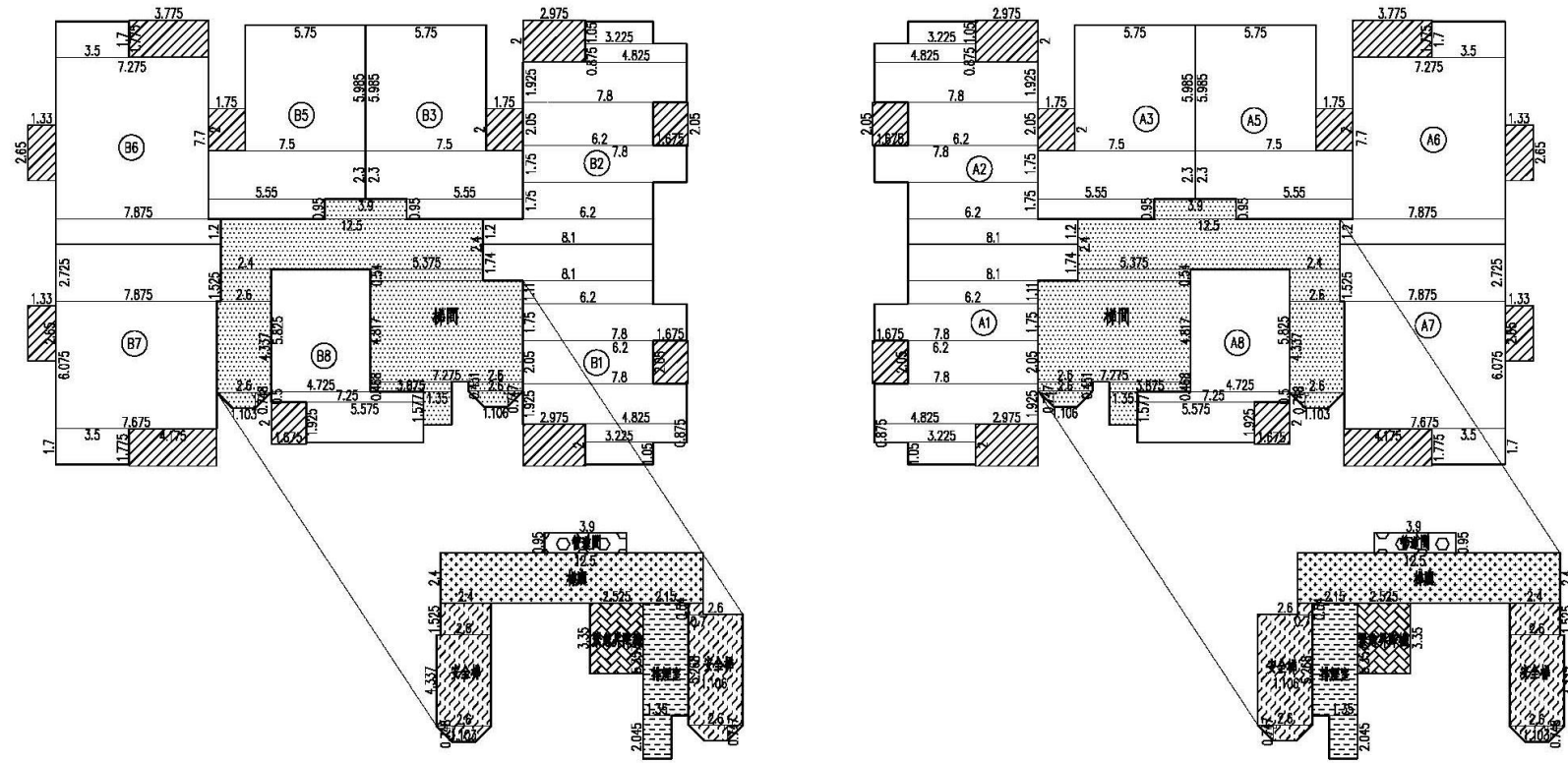
四至二十二層平面圖



四至二十二層平面圖 SCALE=1/300

圖11-9四至二十二層平面圖

四至二十二層平面圖



四層至二十二層面積計算檢討：

一、管層樓地板面積

1070.40 m<sup>2</sup>

陽台面積檢討

100.56 m<sup>2</sup> ≦ 1070.40 m<sup>2</sup> × 10% = 107.04 m<sup>2</sup>

梯廳面積檢討

60.00 m<sup>2</sup> ≦ 1070.40 m<sup>2</sup> × 10% = 107.04 m<sup>2</sup>

陽台+梯廳面積檢討

100.56 + 60.00 = 160.56 m<sup>2</sup>

≦ 1070.40 m<sup>2</sup> × 15% = 160.56 m<sup>2</sup> ..ok

機電面積檢討

116.46 m<sup>2</sup>

二、管層容積樓地板面積

1070.40 - 60 - 116.46 = 893.94 m<sup>2</sup>

三、戶數計算

14 戶

一、管層樓地板面積

室內面積 (AB棟)

- (A1) 8.1x1.74+6.2x1.11+7.8x1.75  
+2.05x6.2+1.925x7.8  
+4.825x0.875+3.225x1.05  
=69.96 m<sup>2</sup>
- (A2) 3.225x1.05+7.8x1.925  
+4.825x0.875+6.2x2.05  
+1.75x7.8+6.2x1.75  
+8.1x1.2  
=69.55 m<sup>2</sup>
- (A3) 5.985x5.75+2.3x7.5  
+0.95x5.55  
=56.94 m<sup>2</sup>
- (A5) 5.985x5.75+2.3x7.5  
+0.95x5.55  
=56.94 m<sup>2</sup>
- (A6) 1.7x3.5+7.275x7.7  
+7.875x1.2  
=71.42 m<sup>2</sup>
- (A7) 7.875x2.725+7.675x6.075  
+1.7x3.5  
=74.04 m<sup>2</sup>
- (A8) 4.725x5.825+7.25x0.5  
+1.925x5.575  
=41.88 m<sup>2</sup>

小計=440.73 m<sup>2</sup> (A棟面積同B棟)  
合計=881.46 m<sup>2</sup>



陽台面積 (A棟)

- (A1) 2.975x2+2.05x1.675  
=9.38 m<sup>2</sup>
- (A2) 2.05x1.675+2x2.975  
=9.38 m<sup>2</sup>
- (A3) 2x1.75  
=3.5 m<sup>2</sup>
- (A5) 2x1.75  
=3.5 m<sup>2</sup>
- (A6) 1.775x3.775+2.65x1.33  
=10.23 m<sup>2</sup>
- (A7) 1.33x2.65+1.775x4.175  
=10.94 m<sup>2</sup>
- (A8) 1.675x2  
=3.35 m<sup>2</sup>

小計=50.28 m<sup>2</sup> (A棟面積同B棟)  
合計=100.56 m<sup>2</sup>



梯間

A棟 1.525x2.4+12.5x2.4+0.95x3.9  
+2.6x4.337+(2.6+1.103)x0.748/2  
+0.54x5.375+7.275x4.817  
+0.468x3.875+1.577x1.35  
+0.451x2.6+(2.6+1.106)x0.747/2  
=94.47 m<sup>2</sup> (A棟面積同B棟)  
合計=188.94 m<sup>2</sup>



梯廳面積

A棟 2.4x12.5  
=30 m<sup>2</sup>  
小計=30 m<sup>2</sup> (A棟面積同B棟)  
合計=60 m<sup>2</sup>

機電設備15%免計面積 A棟(同B棟)



安全梯 1.525x2.4  
+2.6x4.337  
+(2.6+1.103)x0.748/2  
+0.7x0.54+5.268x2.6  
+(2.6+1.106)x0.747/2  
=31.78 m<sup>2</sup>



緊急昇降梯 3.35x2.525  
=8.46 m<sup>2</sup>



排煙室 +5.357x2.15  
+2.045x1.35  
=14.28 m<sup>2</sup>



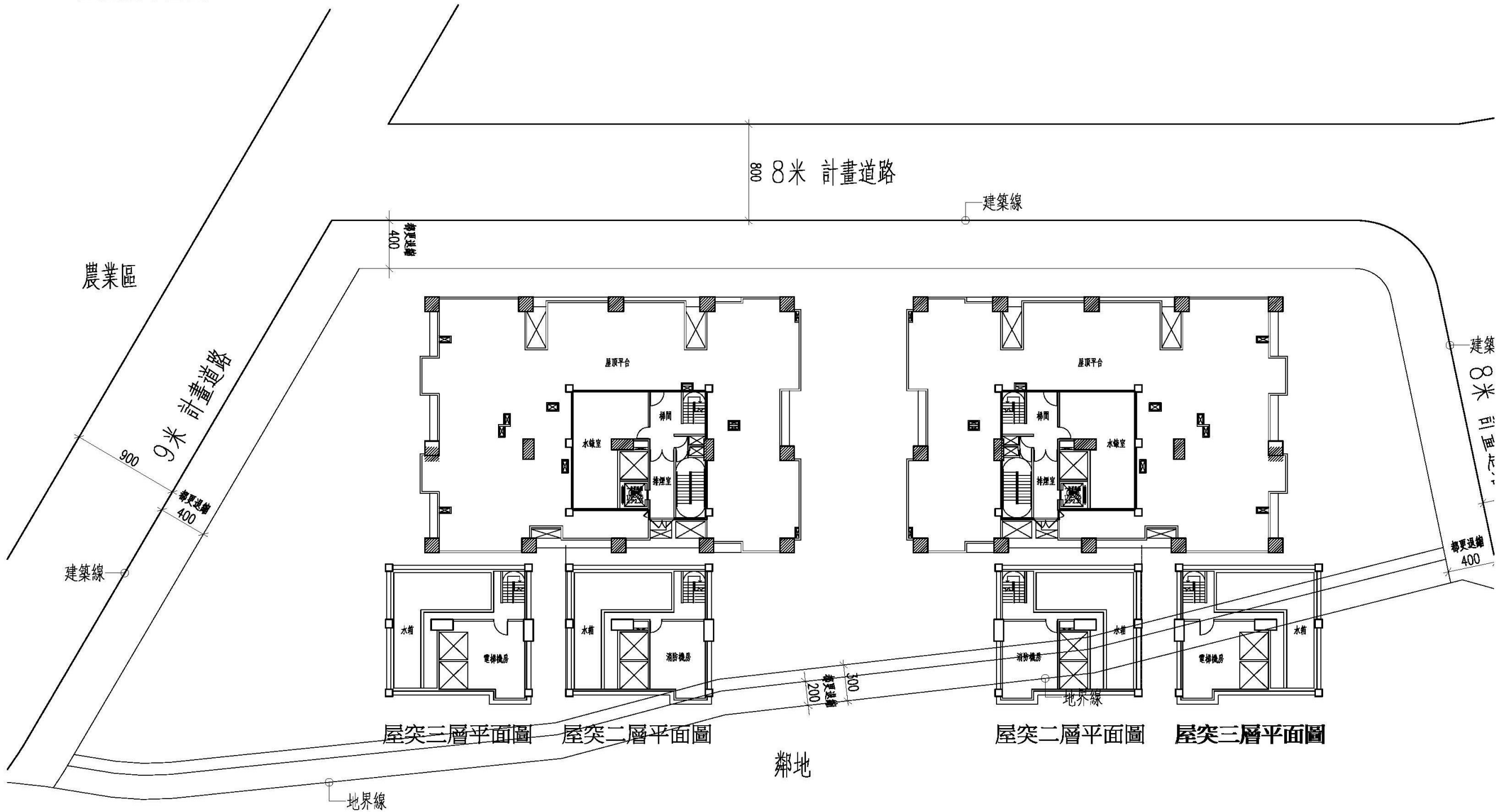
管道間 3.9x0.95  
=3.71 m<sup>2</sup>

小計=58.23 m<sup>2</sup> (A棟面積同B棟)  
合計=116.46 m<sup>2</sup>

四至二十二層面積計算圖 SCALE=1/300

圖11-10四至二十二層平面圖及面積計算圖

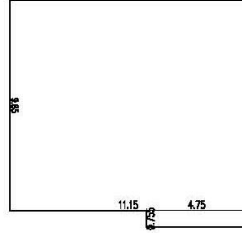
屋突層平面圖



屋突層平面圖 SCALE=1/300

圖11-11屋突層平面圖

## 屋突層平面圖

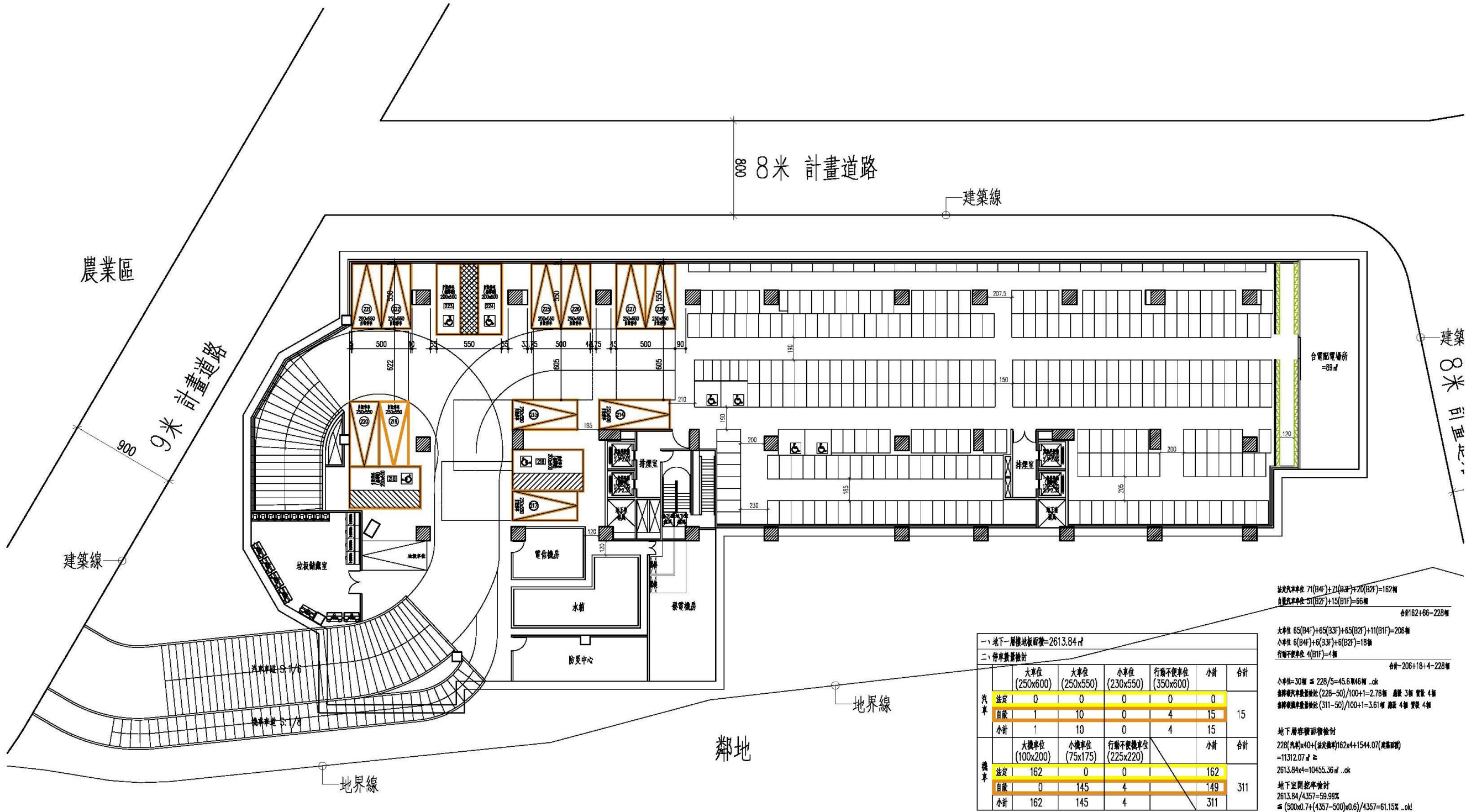


面積計算檢討：  
 $11.15 \times 9.85 + 0.755 \times 4.75$   
 $= 113.414 \text{ m}^2$   
 $113.41 \times 2 = 226.82 \text{ m}^2$

屋突三層合計  $\times 3 = 680.64 \text{ m}^2$

圖11-12屋突層平面圖及面積計算圖

地下一層平面圖



法定汽車單位 71(B4F)+71(B3F)+71(B2F)=162輛  
 自設汽車單位 31(B2F)+15(B1F)=66輛  
 合計 162+66=228輛

大車位 65(B4F)+65(B3F)+65(B2F)+11(B1F)=206輛  
 小車位 6(B4F)+6(B3F)+6(B2F)=18輛  
 行動不便單位 4(B1F)=4輛  
 合計=206+18+4=228輛

小車位=30輛 ≙ 228/5=45.6取46輛 ..ok  
 無障礙汽車數量檢核 (228-50)/100+1=2.78輛 圓缺 3輛 實數 4輛  
 無障礙機車數量檢核 (311-50)/100+1=3.61輛 圓缺 4輛 實數 4輛

地下室樓面面積檢核  
 228(汽車)×40+(法定機車)162×4+1544.07(建築面積)  
 =11312.07㎡ ≙  
 2613.84×4=10455.36㎡ ..ok  
 地下室開挖率檢核  
 2613.84/4357=59.98%  
 ≙ (500×0.7+(4357-500)×0.6)/4357=61.15% ..ok

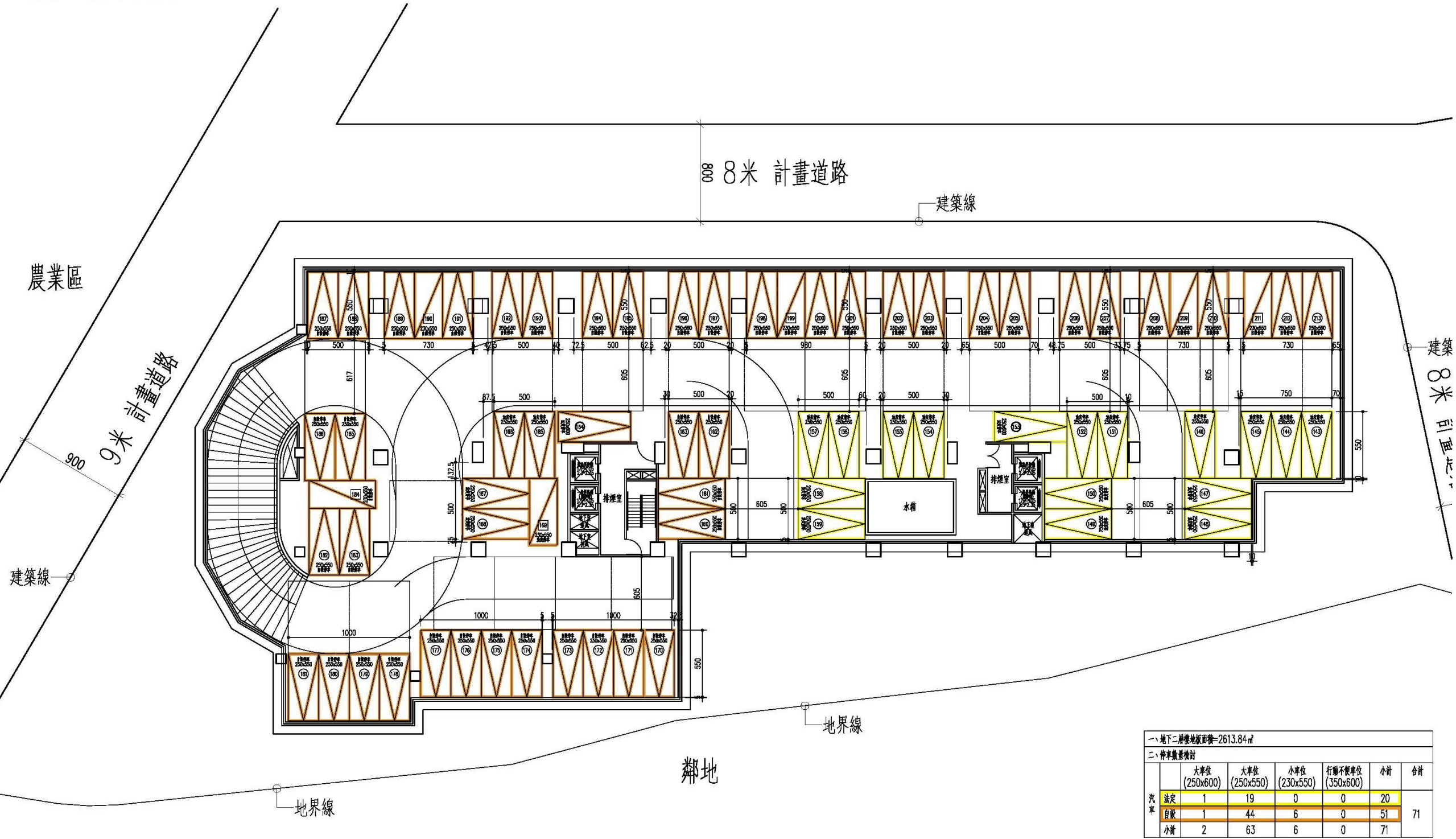
一、地下一層樓地板面積=2613.84㎡						
二、停車數量檢核						
	大車位 (250×600)	大車位 (250×550)	小車位 (230×550)	行動不便單位 (350×600)	小計	合計
汽車	法定 0	0	0	0	0	15
自設	1	10	0	4	15	
小計	1	10	0	4	15	
機車	大機車位 (100×200)	小機車位 (75×175)	行動不便單位 (225×220)		小計	合計
法定	162	0	0		162	311
自設	0	145	4		149	
小計	162	145	4		311	

地下一層平面圖 SCALE=1/300

圖11-13地下一層平面圖



地下二層平面圖



一、地下二層樓地板面積=2613.84㎡

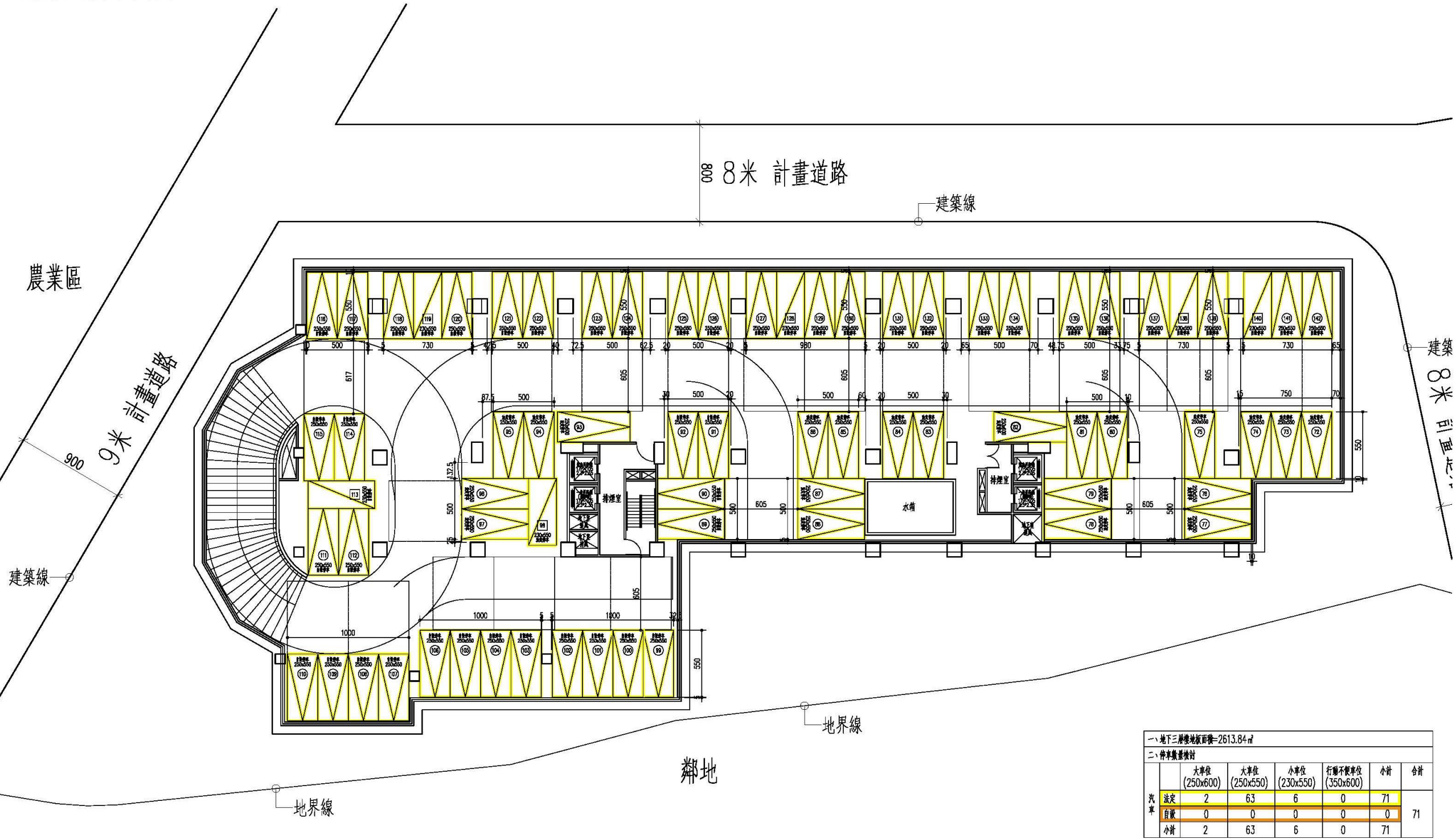
二、停車數量檢討

	大車位 (250x600)	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	行庫不覆車位 (350x600)	小計	合計
汽車	法定 1	19	0	0	20	71
機車	1	44	6	0	51	
小計	2	63	6	0	71	

地下二層平面圖 SCALE=1/300

圖11-14地下二層平面圖

地下三層平面圖



一、地下三層樓地板面積=2613.84㎡

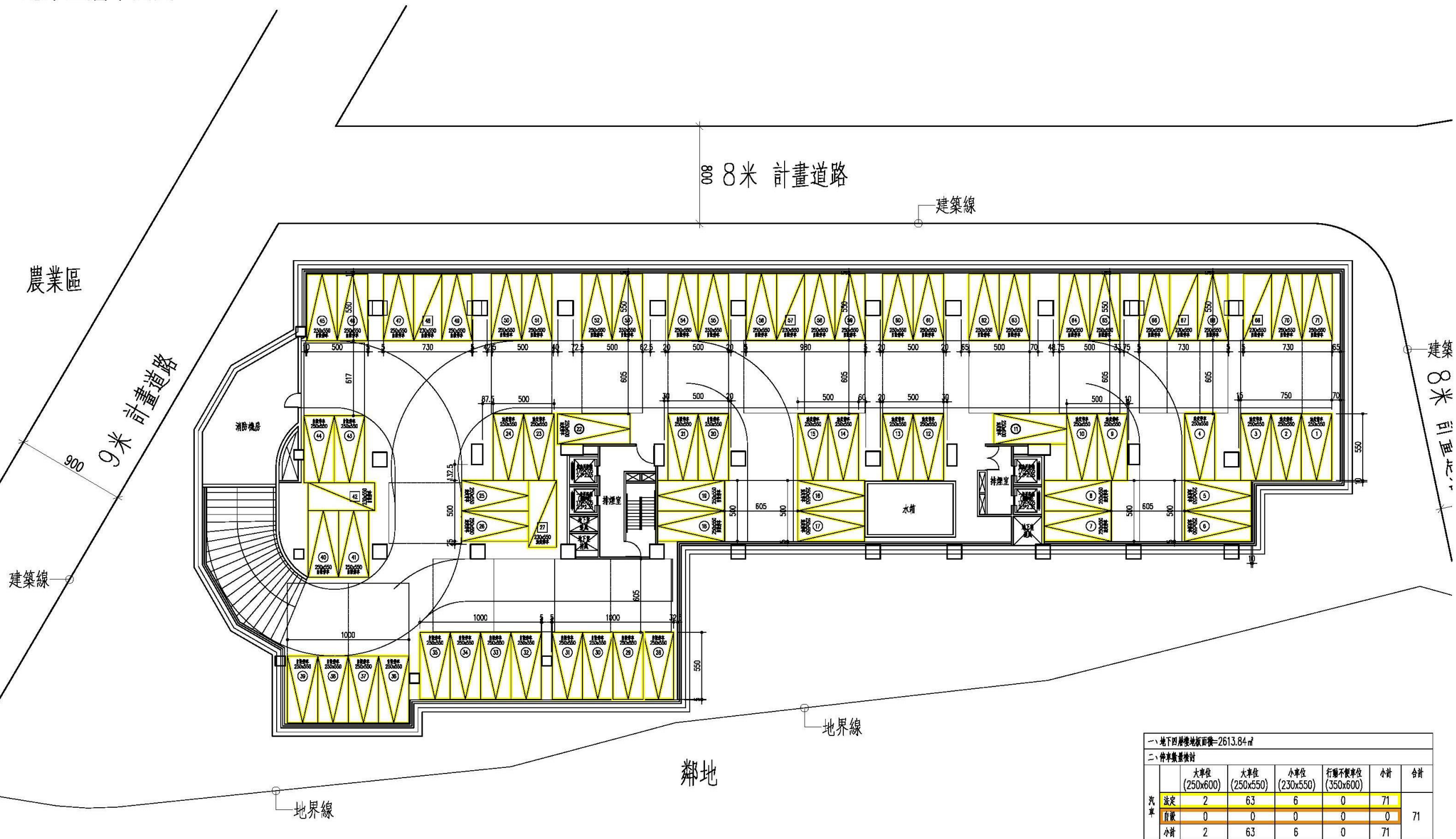
二、停車數量檢討

	大車位 (250x600)	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	行腳不便車位 (350x600)	小計	合計
汽車	法定 2	63	6	0	71	71
自設	0	0	0	0	0	
小計	2	63	6	0	71	

地下三層平面圖 SCALE=1/300

圖11-15地下三層平面圖

地下四層平面圖



一、地下四層樓地板面積=2613.84㎡

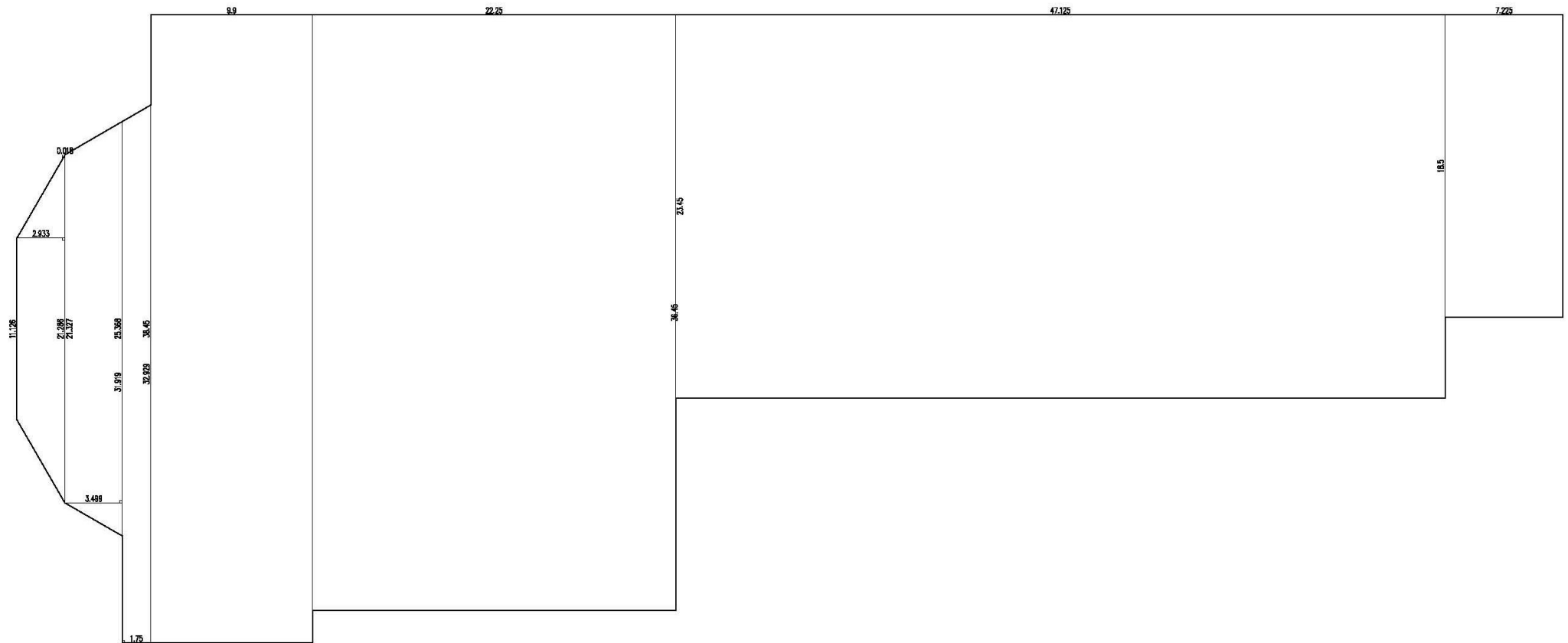
二、停車數量檢討

	大車位 (250x600)	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	行庫不飽單位 (350x600)	小計	合計
汽車	法定 2	63	6	0	71	71
自設	0	0	0	0	0	
小計	2	63	6	0	71	

地下四層平面圖 SCALE=1/300

圖11-16地下四層平面圖

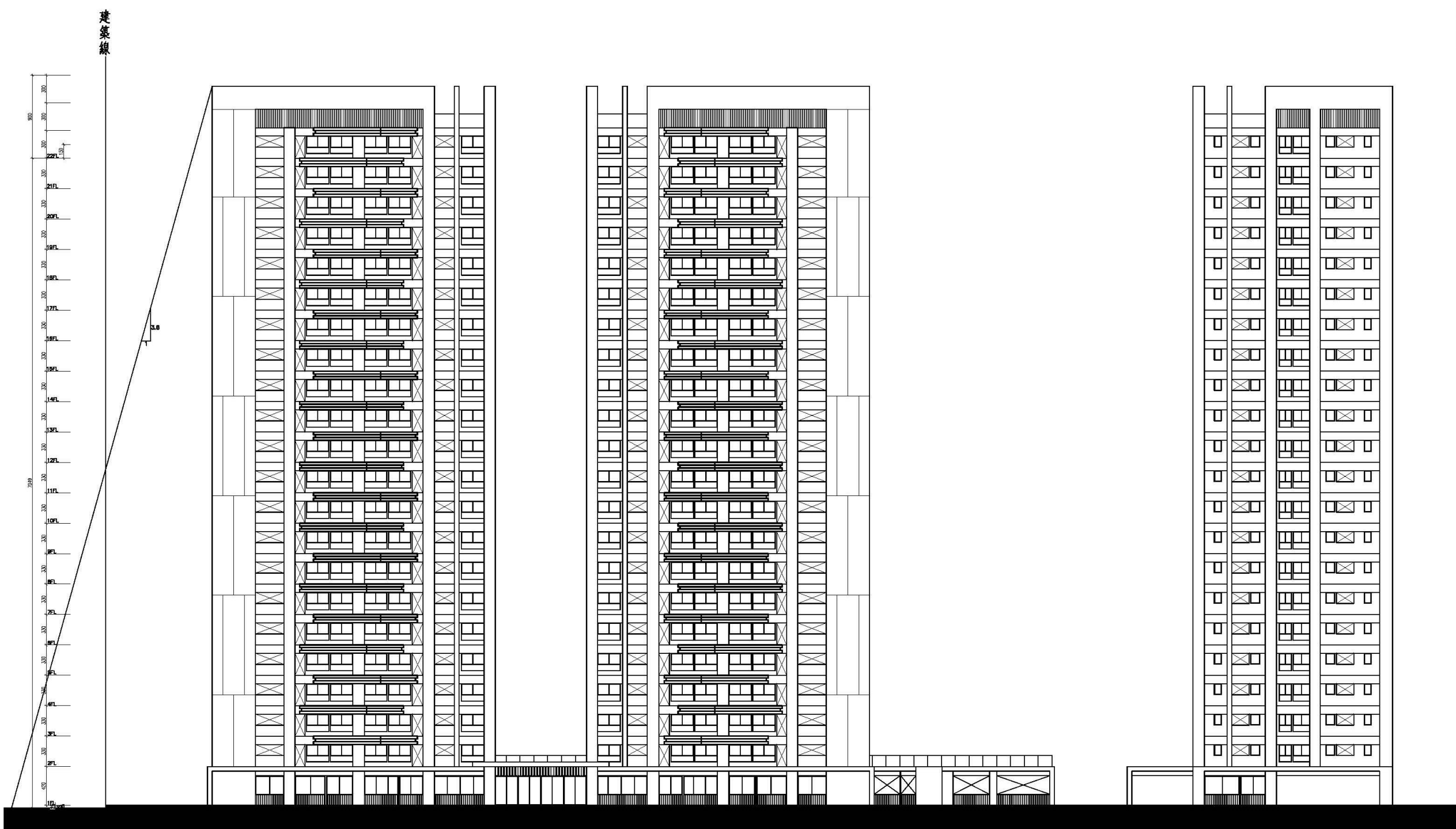
地下層平面圖



面積計算檢討： $(21.286+11.126)\times 2.933/2+(21.327+21.286)\times 0.018/2+(21.327+25.368)\times 3.499/2+(31.919+32.929)\times 1.75/2+38.45\times 9.9+22.25\times 36.45+23.45\times 47.125+18.5\times 7.225$   
 $=2616.76\text{ m}^2$

地下層開挖面積計算圖 SCALE=1/300 

圖11-17地下層平面圖及面積計算圖

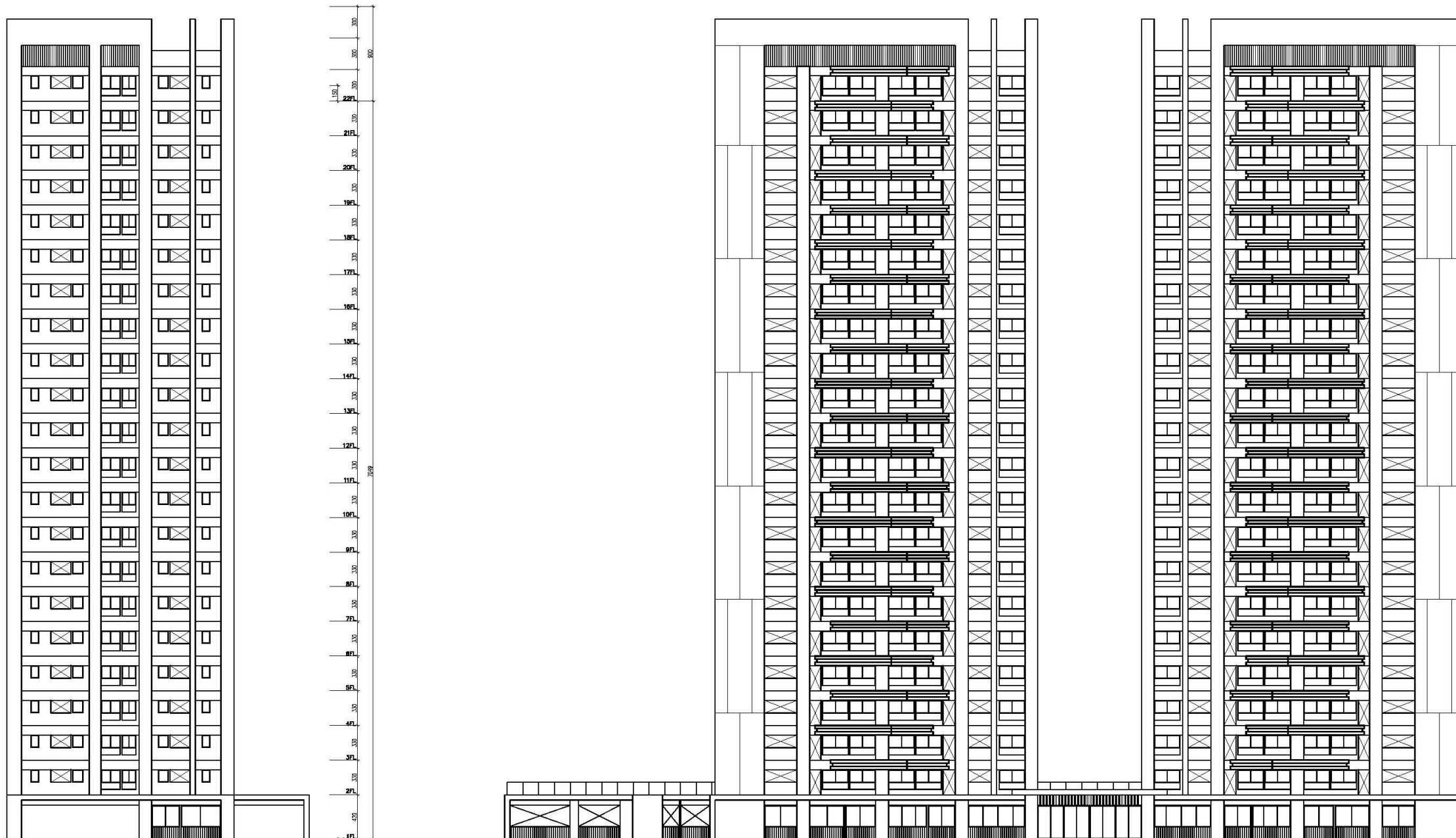


北向立面圖 SCALE=1/400

圖11-18東、北向立面圖

建築線

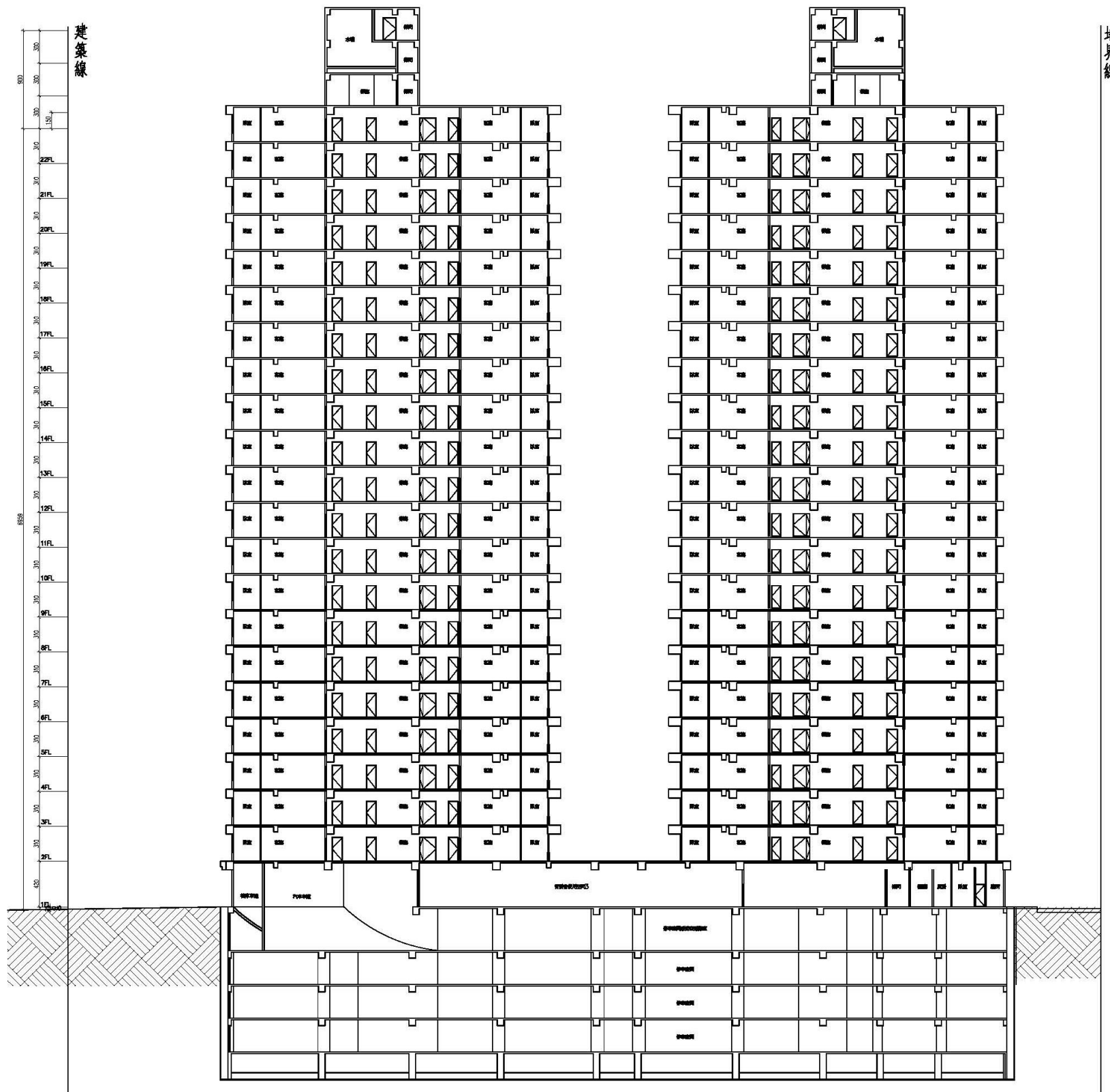
建築線



南向立面圖 SCALE=1/400

圖11-19西、南向立面圖

剖面圖



剖面圖 SCALE=1/400

圖11-20剖面圖



圖11-21透視圖



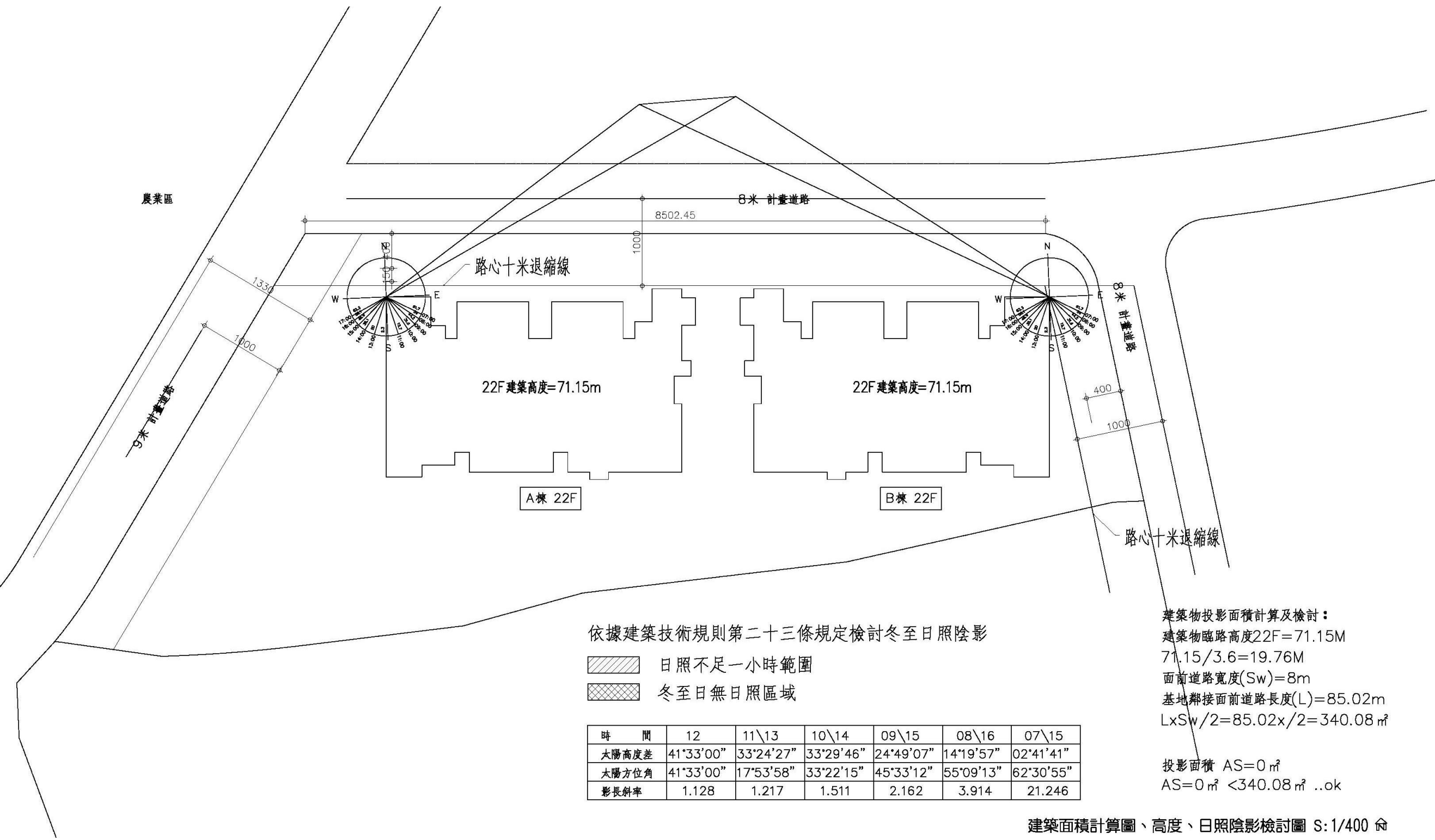
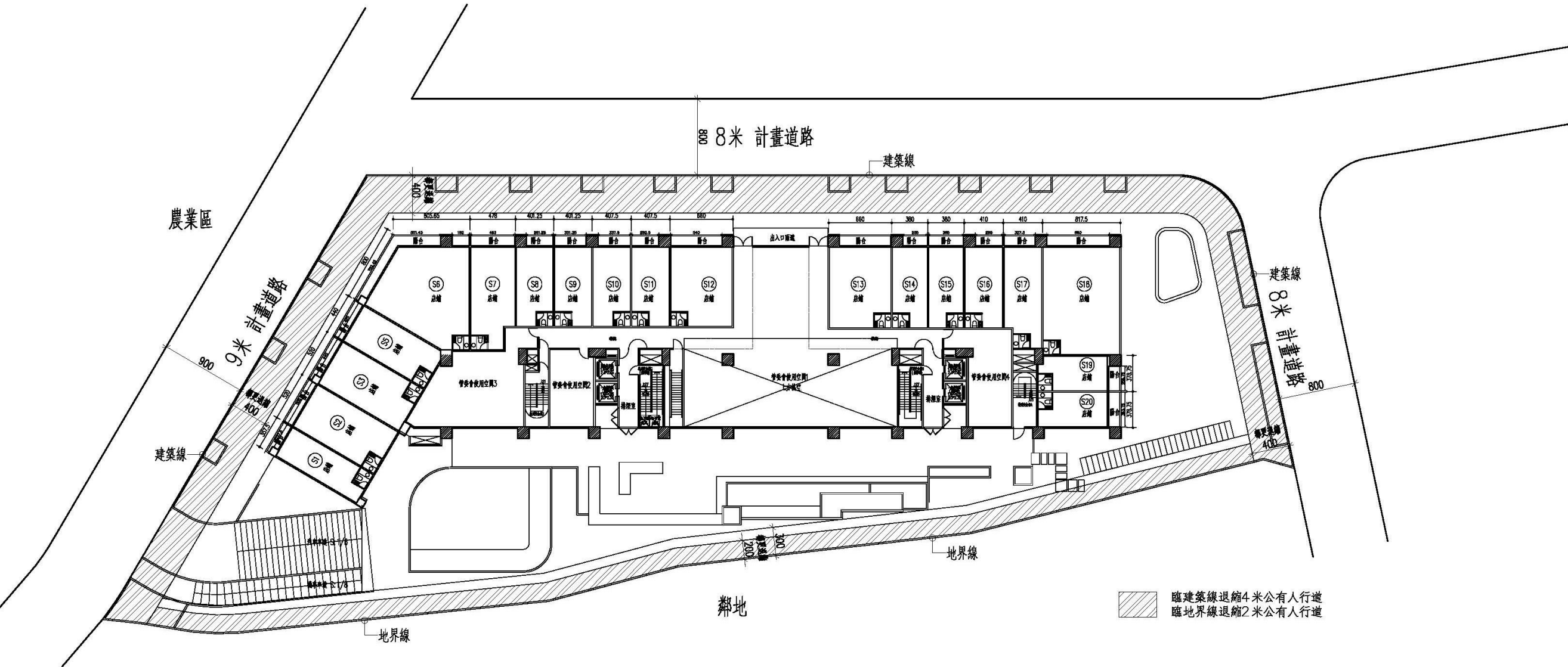


圖11-22日照陰影及圖說



臨建築線退縮4米公共人行道  
 臨地界線退縮2米公共人行道

圖11-23院落檢討及圖說

## 壹拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、建築基地綜合設計檢討(本案無)

### 二、建築計畫

#### (一)建築量體造型

單純簡潔的量體造型，強調均等協調的立面，著重由細部語彙來呈現整體建築物自然意象，展現人文建築風格與自然環境結合的住宅空間。

#### (二)色彩計畫

建築物材質採用低彩度基調之建材，搭配裝飾柱列，反應自然環境與人造建築相融合之情境，增加都市景觀之文化性。

#### (三)設計目標及構想與環境呼應

為改善老舊社區建築環境問題，希望透過都市更新的契機，創造優質環境空間。

為配合都市更新再生活化手法，以建築退縮留設供公眾通行之通道及增加綠化空間節點及休閒遊憩空間，以增加居住機能便利性及增加社區認同感。

#### (四)無障礙生活環境

本案全區生活場域接以無障礙環境為本，達到良好的活動空間，使日漸老化的高齡化社區能反映在建築生機能地條件上。

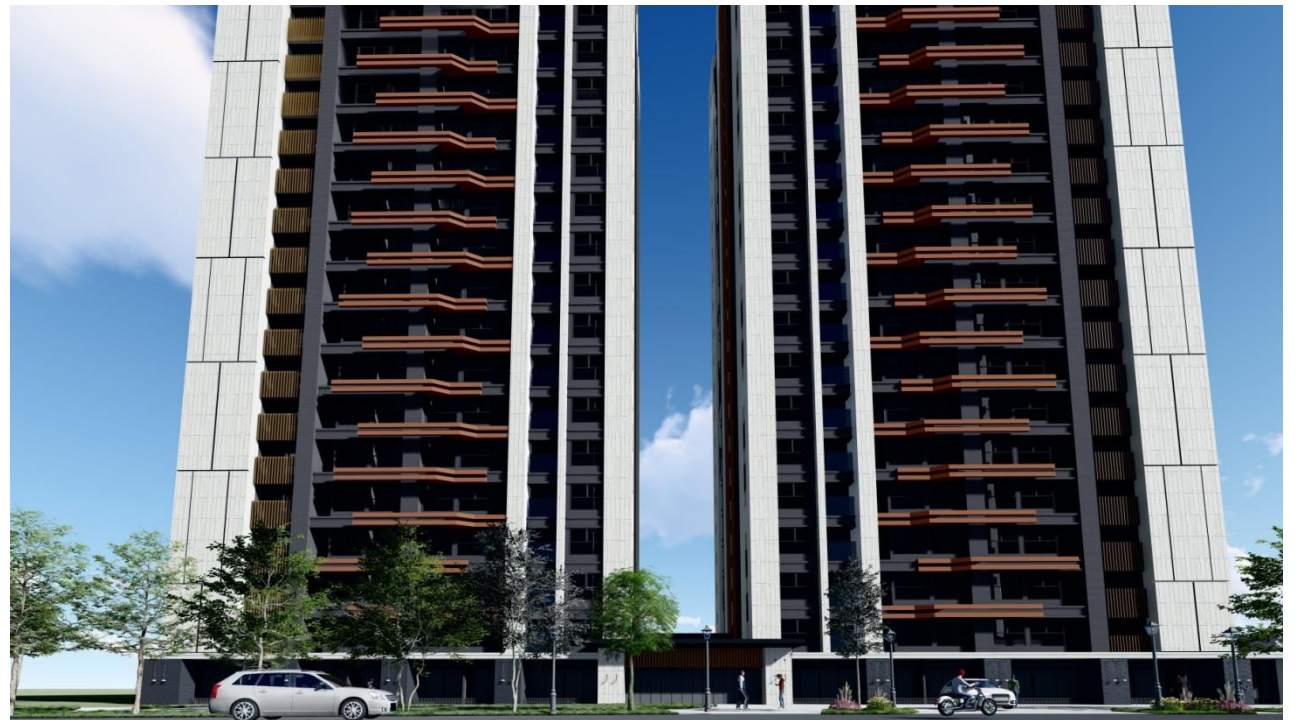


表12-1面積計算表

基地概要	座落地號	新北市三重區永安段2172, 2172-2, 2174-1地號等3筆土地						
	總本面積	4357m <sup>2</sup>						
	基地面積	道路用地 5m <sup>2</sup>	合計 4362 m <sup>2</sup>	使用分區：住宅區	建築率 50%	容積率 300%		
		其他面積 4357m <sup>2</sup>						
建築物概要	樓層類別	樓地板面積	容積樓地板面積	免計容積設備面積	陽台面積	戶數	建築物高度	建築物用途
	地下肆層	2613.84 m <sup>2</sup>					3m	停車空間
	地下參層	2613.84 m <sup>2</sup>					3m	停車空間
	地下貳層	2613.84 m <sup>2</sup>					3m	停車空間
	地下室層	2613.84 m <sup>2</sup>					3.9m	防空避難室兼停車空間
	小計	10455.36 m <sup>2</sup>						
	壹層	1585.38 m <sup>2</sup>	876.65 m <sup>2</sup>	591.40 m <sup>2</sup>	120.47 m <sup>2</sup>	19戶	4.2m	門廳、店舖、管委會使用空間
	貳層	928.04 m <sup>2</sup>	755.70 m <sup>2</sup>	115.70 m <sup>2</sup>	81.80 m <sup>2</sup>	12戶	3.3m	集合住宅
	參至貳拾貳層	1070.40x20=21408 m <sup>2</sup>	893.94x20=17878.80 m <sup>2</sup>	116.46x20=2329.20 m <sup>2</sup>	100.56x20=2011.20 m <sup>2</sup>	14x20=280戶	3.3x20=66m	集合住宅
	小計	23947.3 m <sup>2</sup>	19511.15 m <sup>2</sup>	3036.30 m <sup>2</sup>	2213.47 m <sup>2</sup>	311戶	73.5+0.5m(抬高)	
	屋突壹層	226.82 m <sup>2</sup>					3.2m	樓梯間
	屋突貳層	226.82 m <sup>2</sup>					3m	樓梯間、水箱
	屋突參層	226.82 m <sup>2</sup>					2.8m	樓梯間、電梯機房、水箱
	小計	680.46 m <sup>2</sup>						
	設備計入容積			95.33 m <sup>2</sup>				
總計		35057.24 m <sup>2</sup>	19606.48 m <sup>2</sup>	3036.30 m <sup>2</sup>	2213.47 m <sup>2</sup>	311戶	=74m	
允建容積	基準容積樓地板面積(FA)	4357x300%=13071 m <sup>2</sup>		=50% < 80%				
	都更獎勵面積 (A)	6535.5 m <sup>2</sup> (6543/13071=50%)						
	允建總容積樓地板面積	13071+6535.5=19606.5 m <sup>2</sup> (允建容積率19606.5/4357=450.00%)						
	實設總容積樓地板面積	19606.48 m <sup>2</sup> ≦ 19606.50 m <sup>2</sup> ...ok!						
	15%免計容積機電設備面積	19606.50x15%=2940.98 m <sup>2</sup>						
	建築面積	1648.20 m <sup>2</sup>						
建築率檢討	1648.20/4357=37.83% < 50%...ok!							
容積率檢討	19606.48/4357=449.99% ≦ 19606.50/4357=450.00%...ok!							
法定空地	4357x(1-50%)=2178.5 m <sup>2</sup>							
實設空地	4357-1648.20=2708.80 m <sup>2</sup> > 2181 m <sup>2</sup> ...ok!							
地下開挖率檢討	2613.84/4357=59.99% ≦ 4357x0.6=2614.2/4357=60%...ok!							
停車空間檢討	法定汽車停車數量檢討： 店舖、集合住宅汽車停車數量檢討(依建築技術規則規定)： 店舖=864.28-300/150=3.76 應設置4輛。 集合住宅=(23947.3-520)/150=156.18 應設置157輛。  店舖、集合住宅汽車停車數量檢討(依土管規定)： 店舖=(864.28-250)/150=4.09 應設置5輛。 集合住宅=(23947.3-520)/150=156.18 應設置157輛。  取大值，法定汽車停車數量=店舖+集合住宅=5+157=162輛，自設汽車停車數量=66輛，實設汽車停車數量=228輛。 法定機車停車數量以一戶一機車停車數量，法定機車停車數量=311輛，實設機車停車數量=311輛。							
地下室開挖深度檢討	B4F~B2F=3M，B1F=3.9M，筏基深度=2M，5cm 2000P.S.I.P.C，GL抬高=0.5M，總開挖深度=14.87M。							
工程造價	建築物：35057.24 m <sup>2</sup> x16,050=562,668,702元，水溝：301.66x710=214,179元，挖方：38,868x150=5,830,200元，合計：568,713,081元							

三、景觀計畫景觀設計

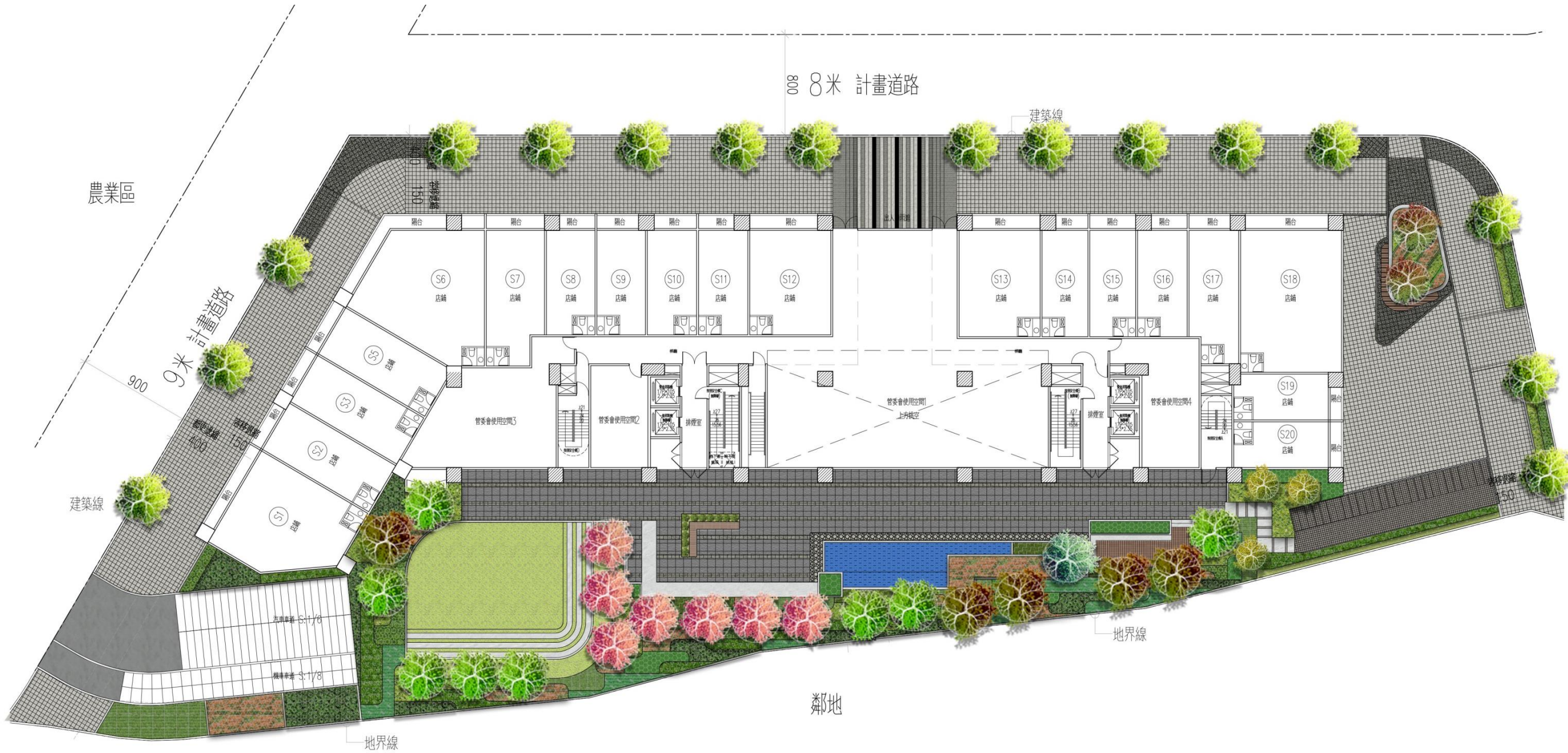
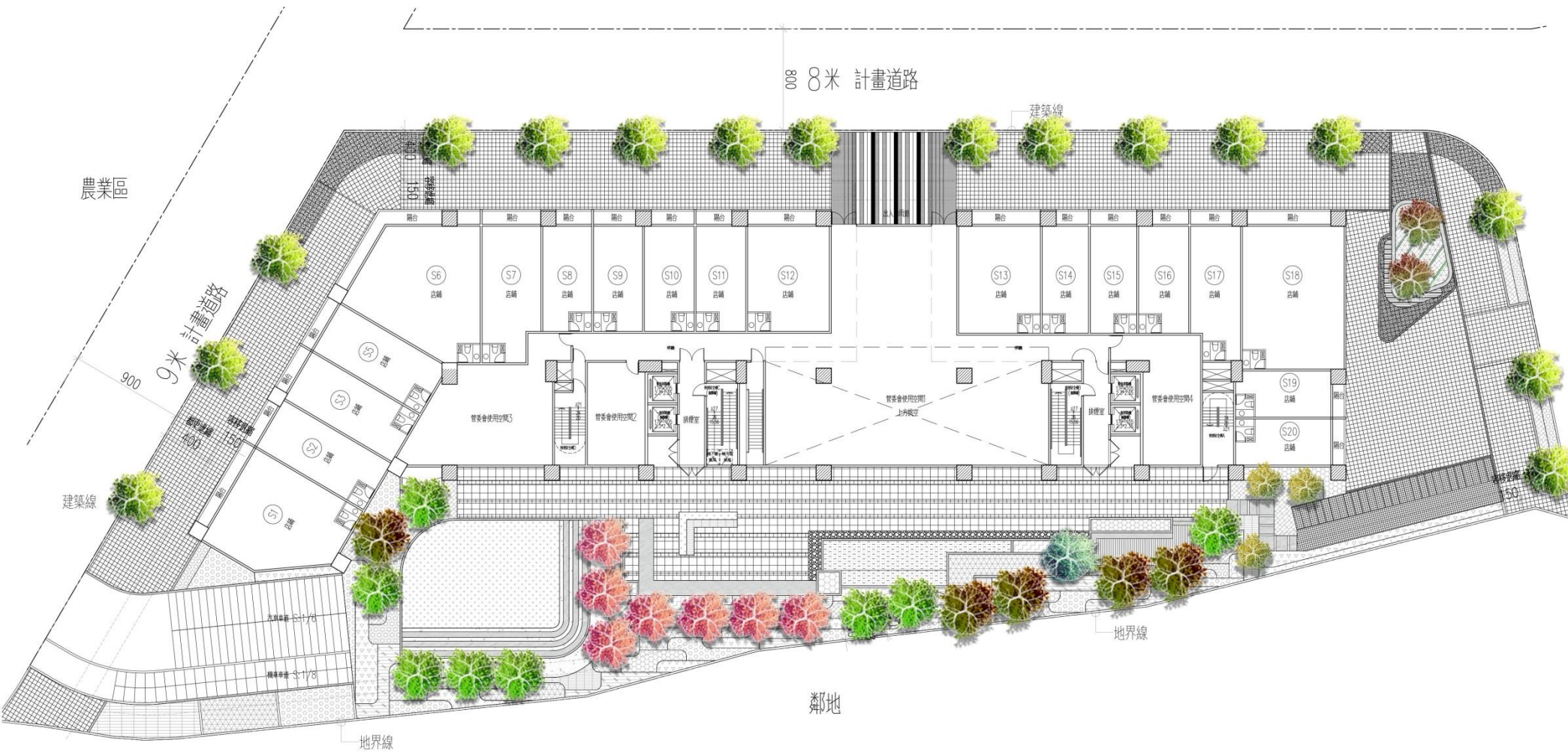


圖12-1一層景觀配置平面圖

景觀喬木圖例表

圖例	名稱	數量	覆土深度 單位:cm
	藍花楸	1株	>150
	樟樹	29株	>150
	黃連木	8株	>150
	黃金風鈴木	3株	>150
	青楓	5株	>150
	山櫻花	7株	>150
	流蘇	3株	>120
	合計	56株	



藍花楸



樟樹



黃連木



黃金風鈴木



青楓

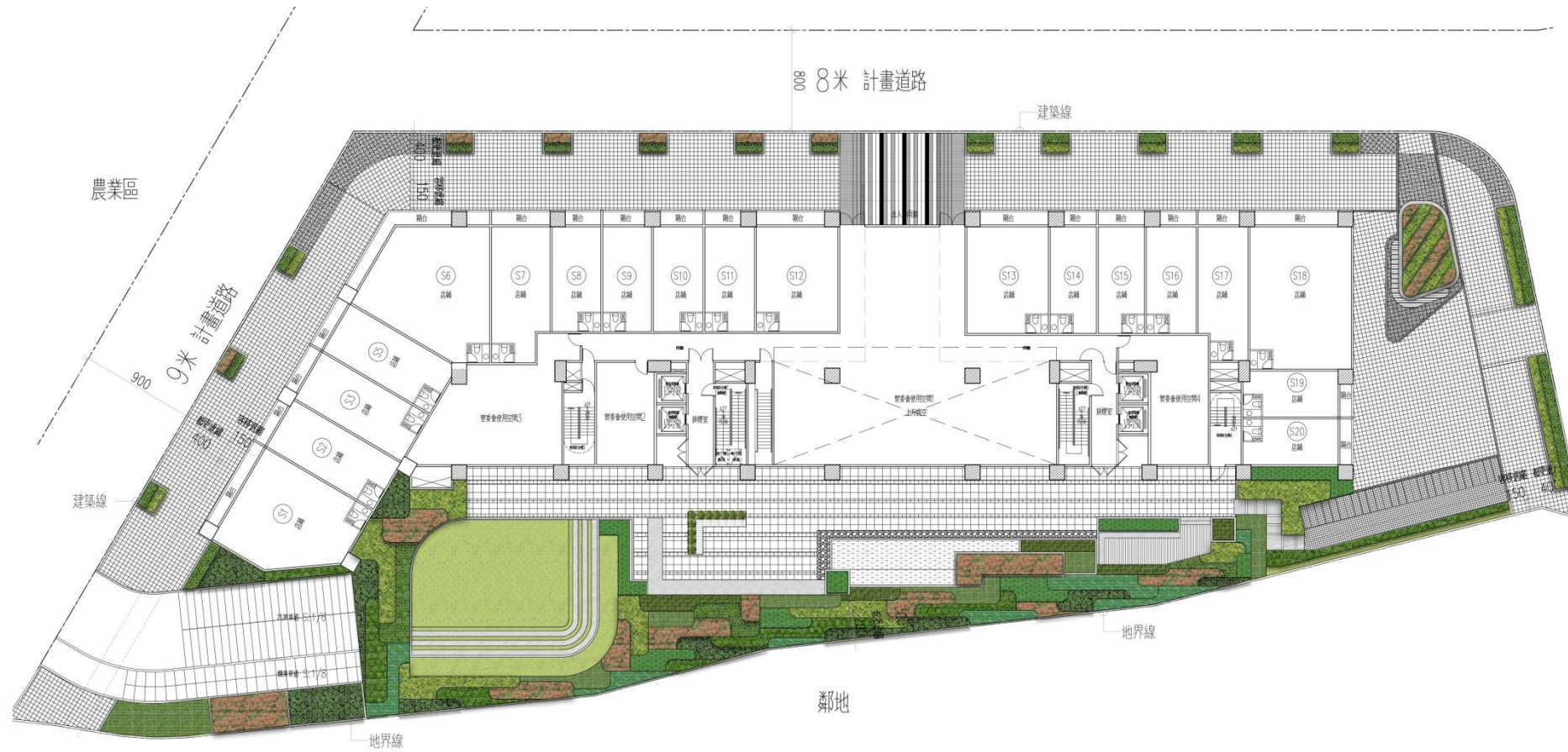


山櫻花



流蘇

圖12-2一層喬木植栽說明圖



景觀灌木圖例表

圖例	名稱	數量	覆土厚度 單位:cm
	斑葉鵝掌藤	57.52㎡	>60
	厚葉石斑木	41.21㎡	>60
	樹蘭	71.31㎡	>60
	小葉赤楠	127.35㎡	>60
	細葉杜鵑	135.68㎡	>60
	玉棠春	47.86㎡	>60
	銀姬小臘	61.42㎡	>60
	黃金露華	89.03㎡	>60
	闊葉麥門冬	25.62㎡	>30
	玉龍草	13.56㎡	>30
	錐形羅漢松	11株	>60
	台北草	56.74㎡	>30



斑葉鵝掌藤



厚葉石斑木



樹蘭



小葉赤楠



細葉杜鵑



玉棠春



銀姬小臘



黃金露華



闊葉麥門冬



玉龍草

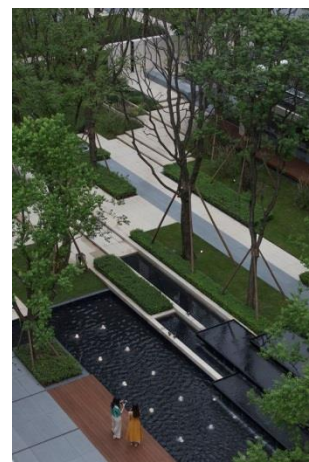
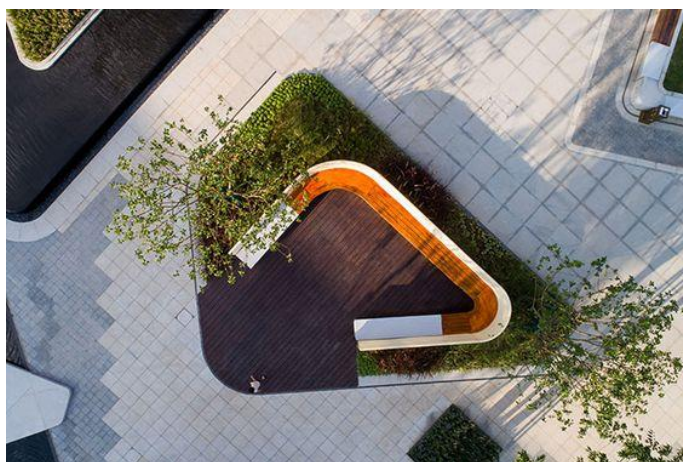
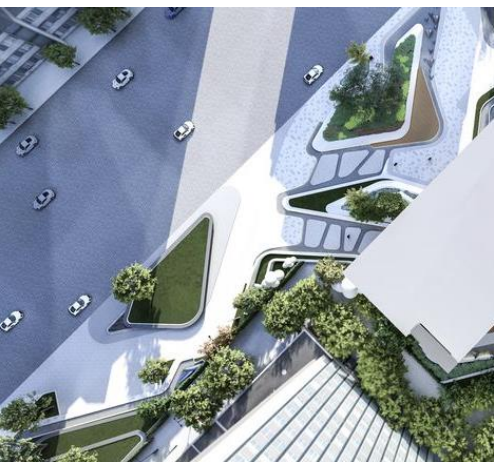
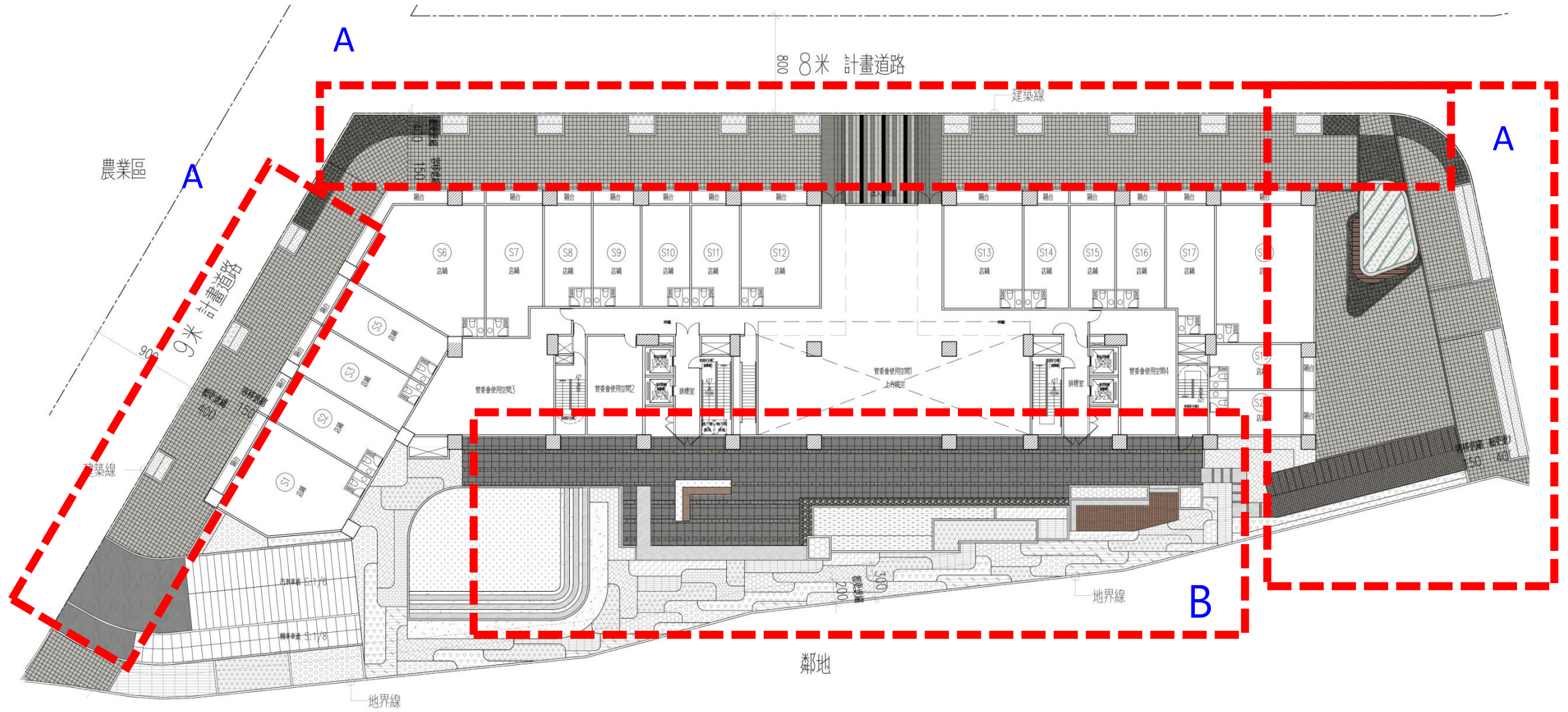


錐形羅漢松



台北草

圖12-3一層灌木植栽說明圖



A、行道樹、街道家具

B、庭園休憩區

圖12-4一層行道樹、街道家具配置說明圖說





景觀灌木圖例表

圖例	名稱	規格	數量	覆土深度 單位:cm
	斑葉粗葉藤	H=40-60 W=30	12.48㎡	>40
	厚葉石斑木	H=40-50 W=25	-㎡	>40
	樹蕨	H=30-40 W=20	62.37㎡	>40
	小葉赤楠	H=30-40 W=20	11.54㎡	>40
	細葉杜鵑	H=30-40 W=20	48.39㎡	>40
	玉棠春	H=30-40 W=20	-㎡	>40
	銀姬小臘	H=20-30 W=15	55.05㎡	>40
	黃金薔草	H=20-30 W=15	17.38㎡	>40
	闊葉麥門冬	H=20-30 W=15	24.06㎡	>40
	玉龍草	H=10 W=10	-㎡	>40
	密鋪		-㎡	>40
	錐形羅漢松	H=180-200 W=50-60 ϕ=4cm	-株	>40

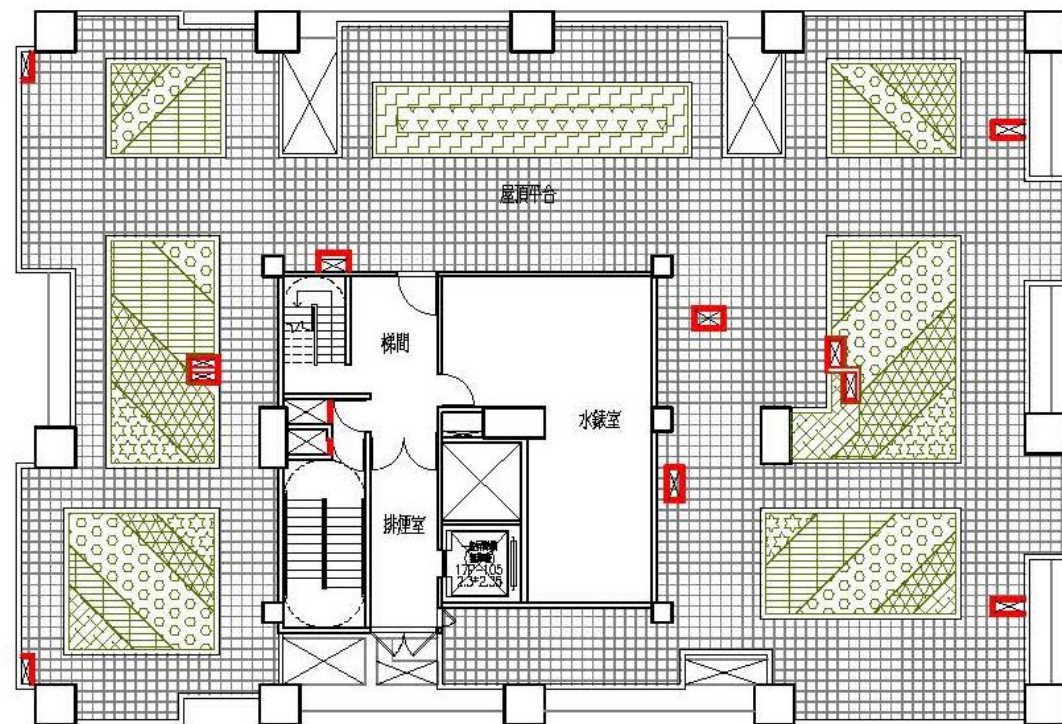
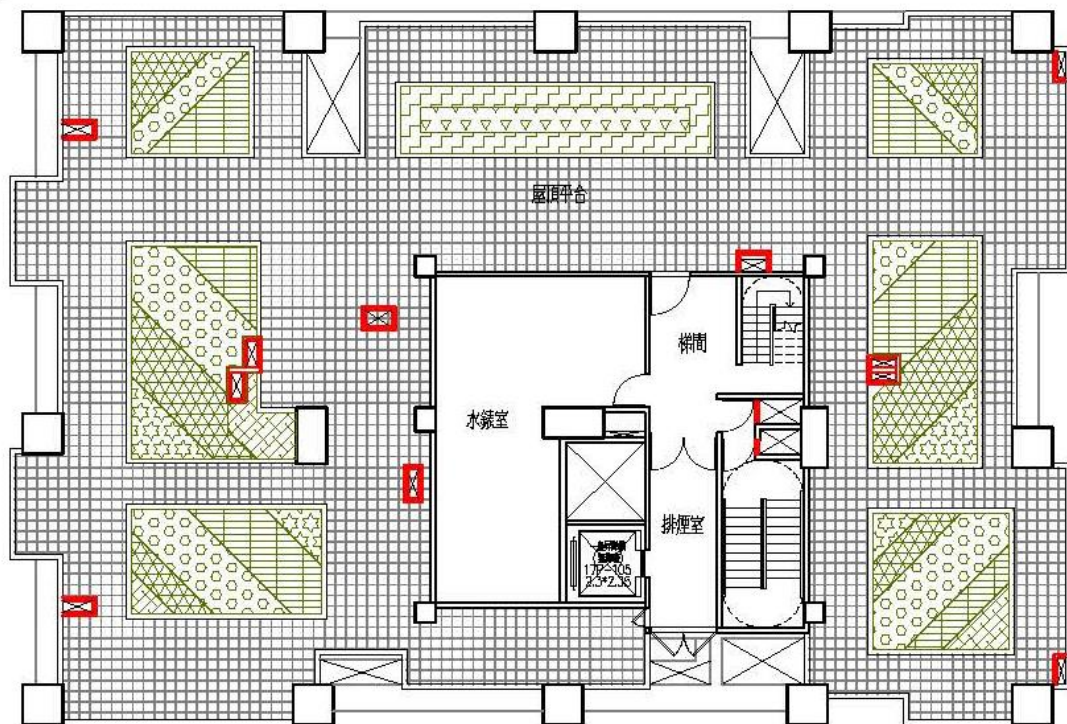
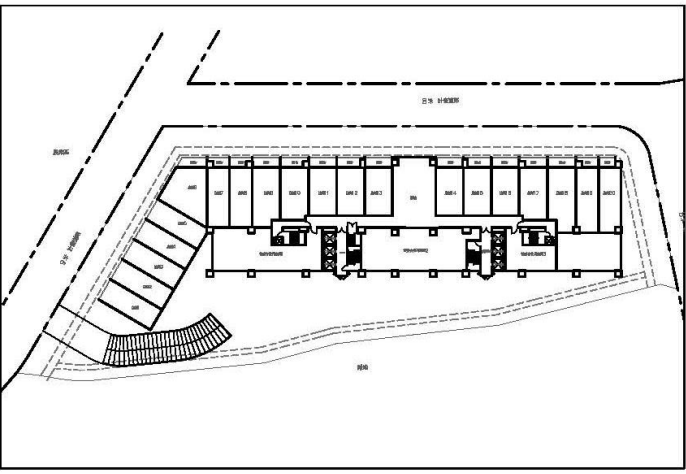
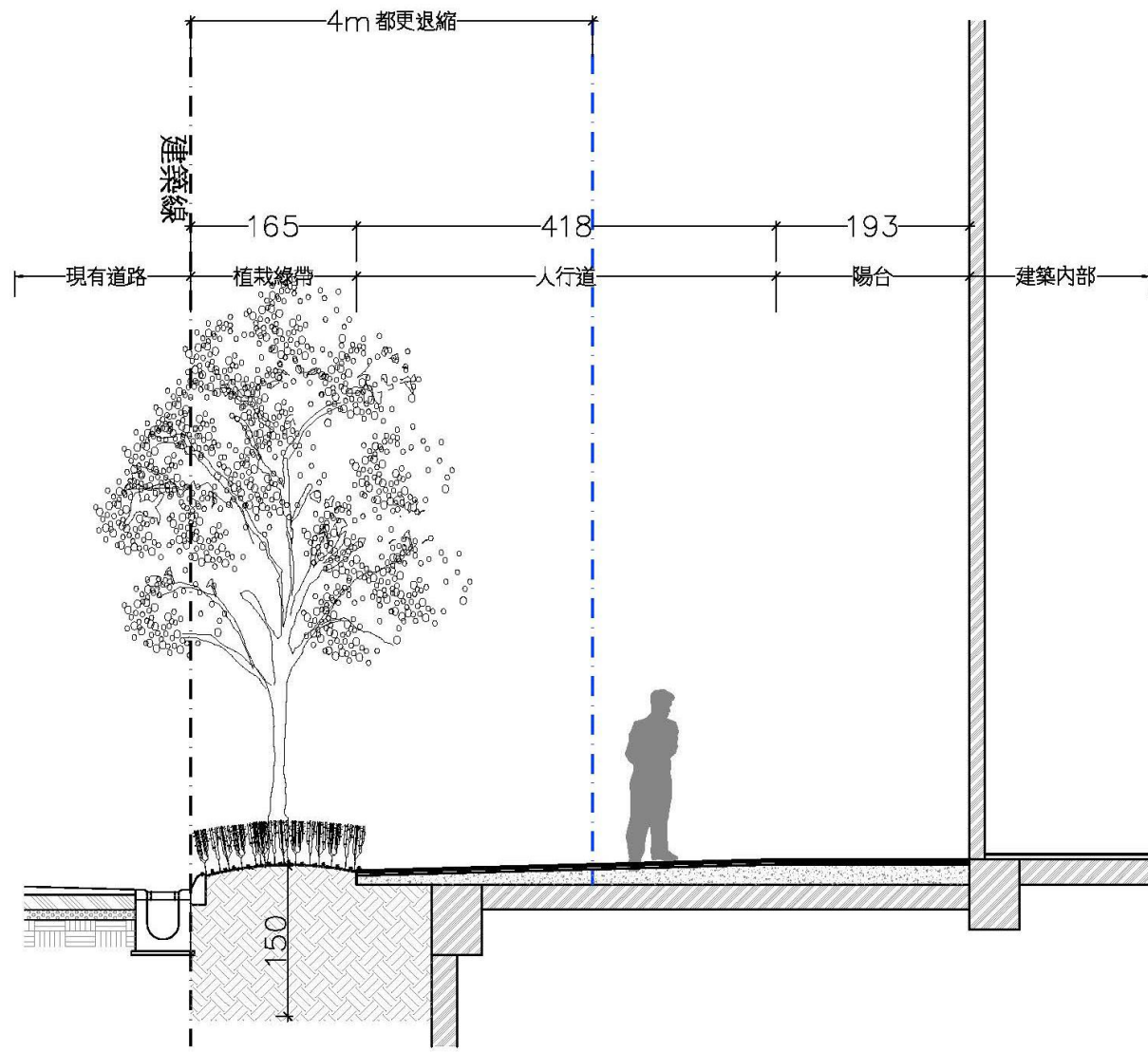


圖12-6屋突層植栽說明圖

景觀平面圖(一)

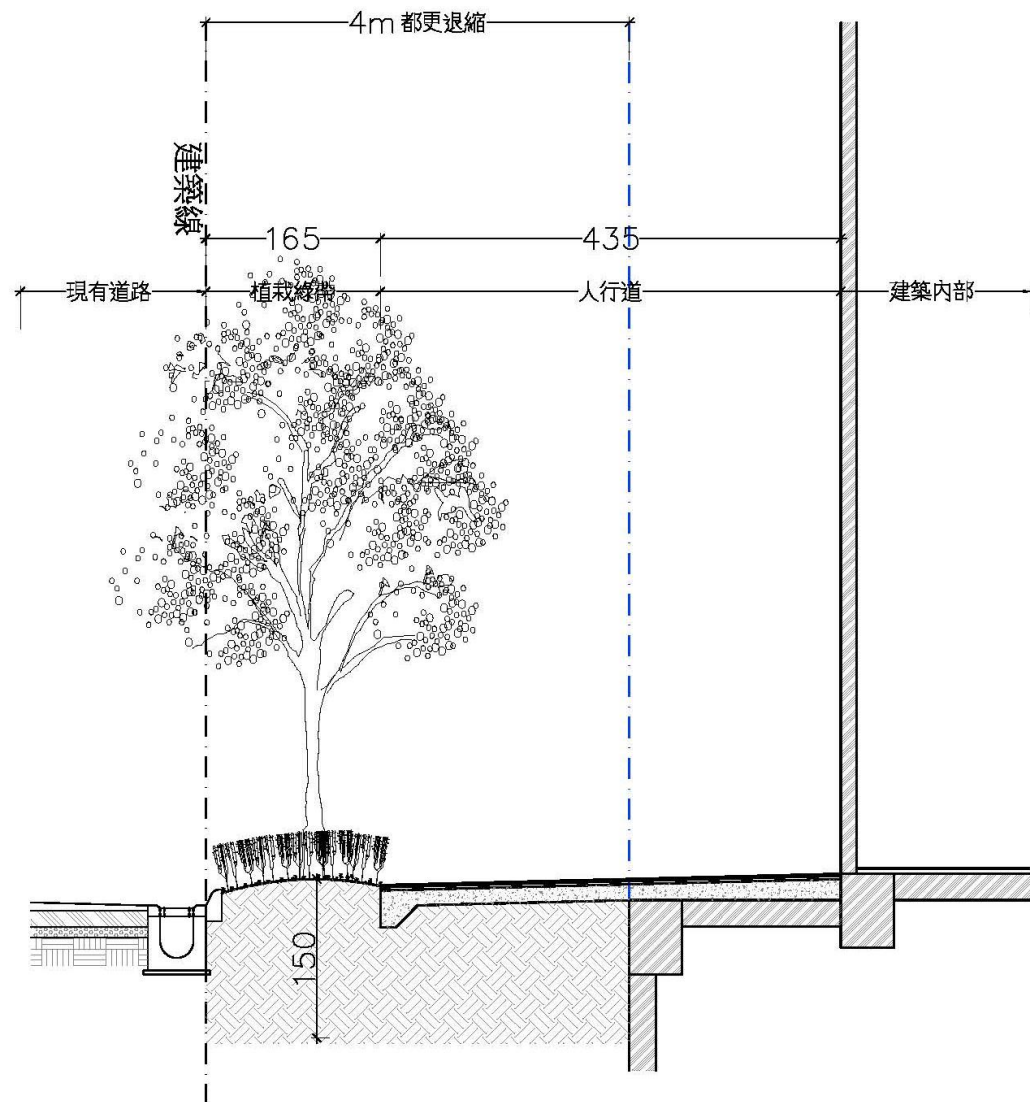


剖面圖A

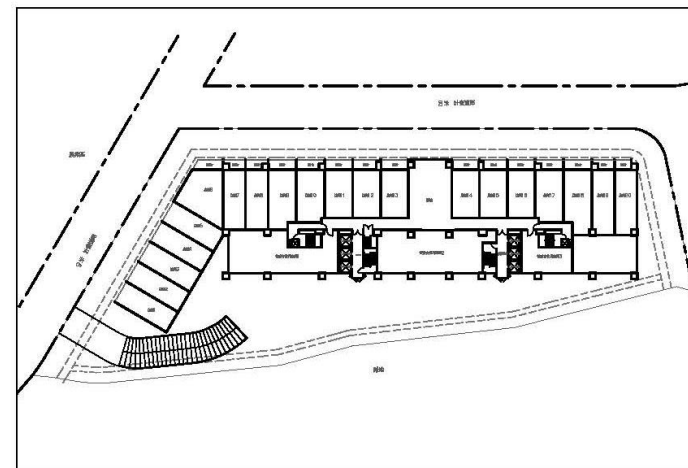
景觀剖面圖一 A1:S=1/30  
A3:S=1/60

圖12-7景觀剖面圖說(一)

景觀平面圖(二)



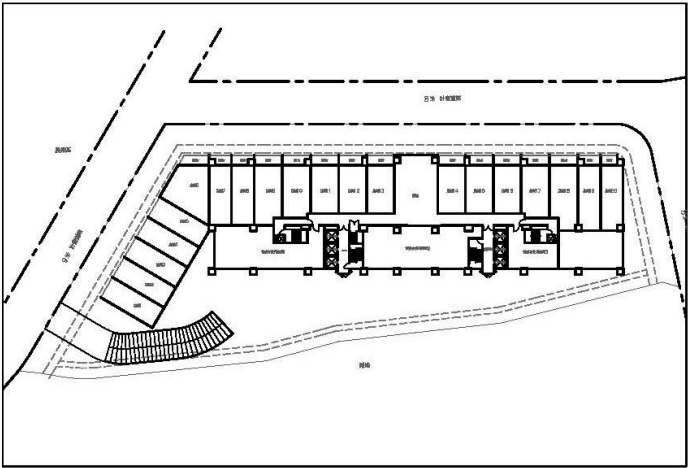
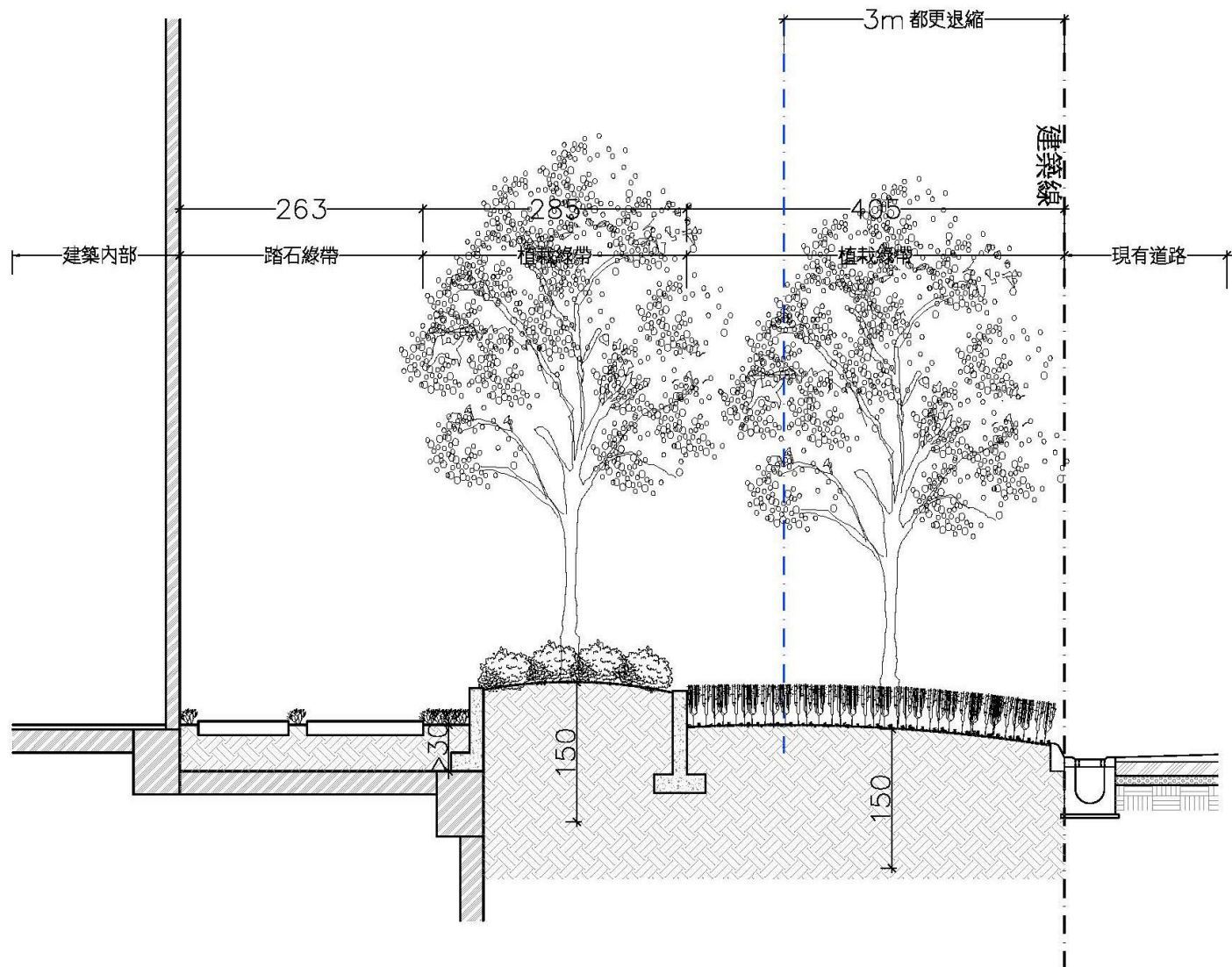
剖面圖B



景觀剖面圖二 A1:S=1/30  
A3:S=1/60

圖12-8景觀剖面圖說(二)

景觀平面圖(三)



剖面圖C

景觀剖面圖三 A1:S=1/30  
A3:S=1/60

圖12-9景觀剖面圖說(三)

車行及人行動線計畫（外部空間）及交通警示設備配置圖

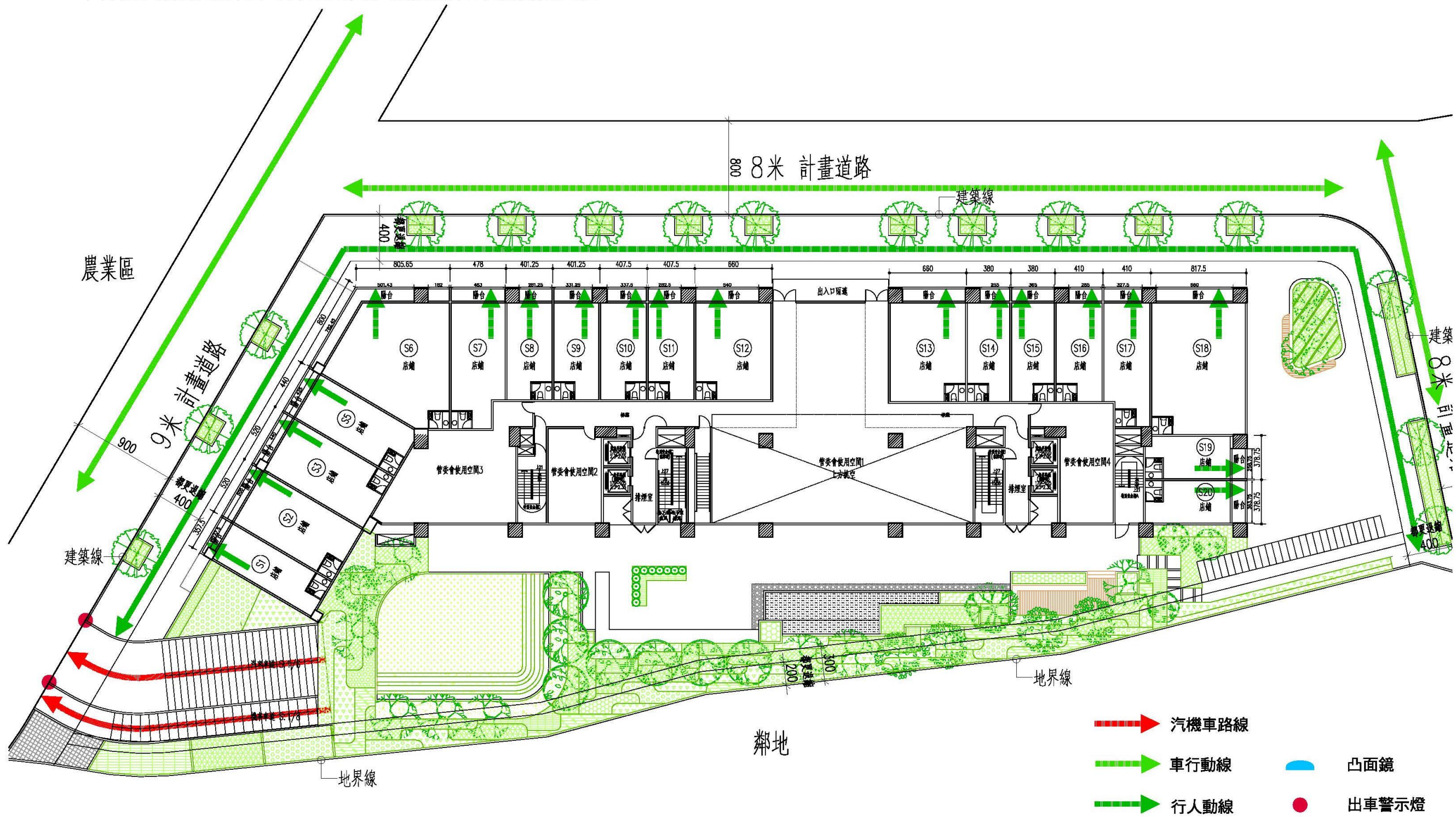


圖12-10車行及人行動線示意圖(一)

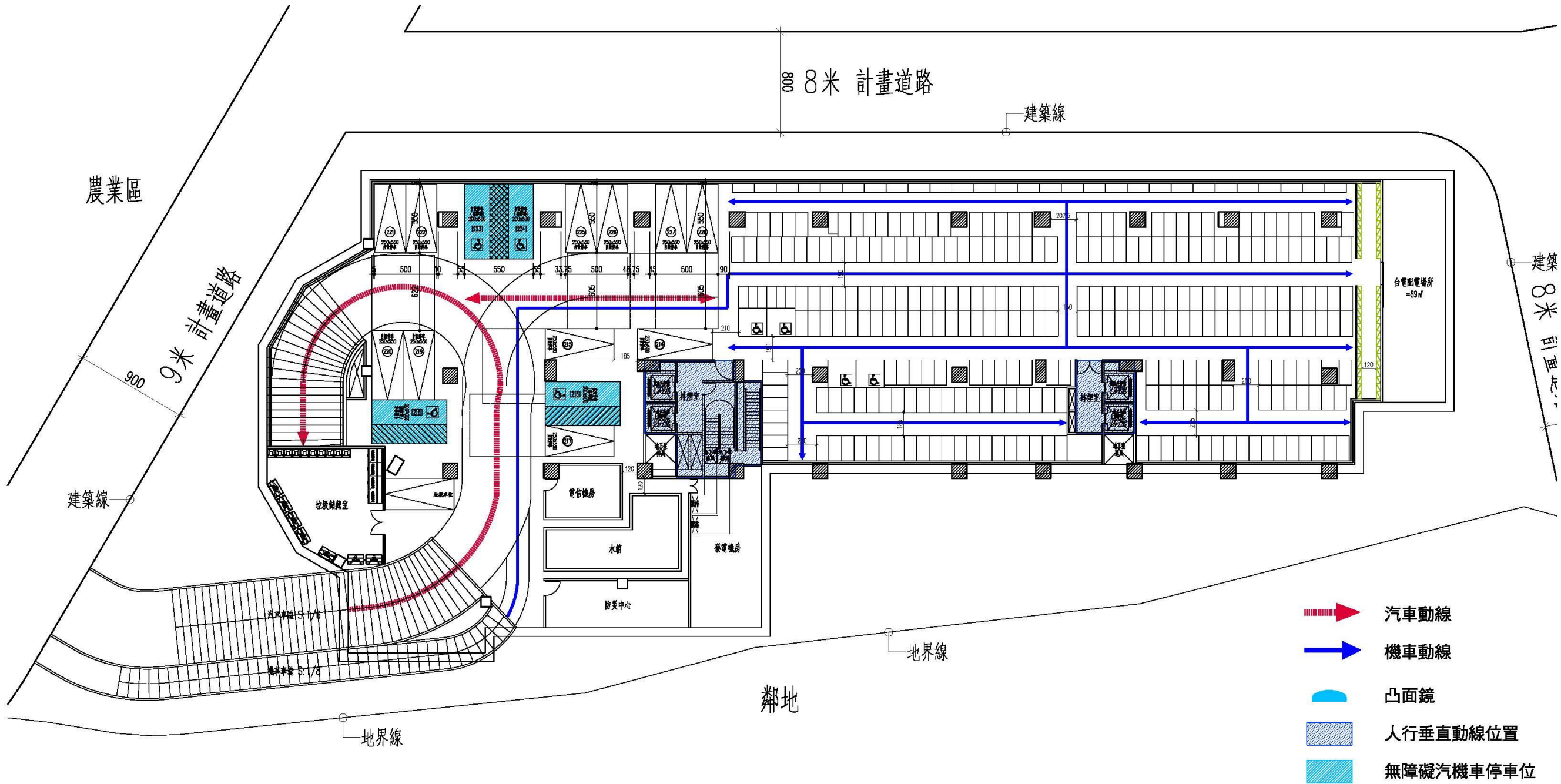


圖12-11車行及人行動線示意圖(二)

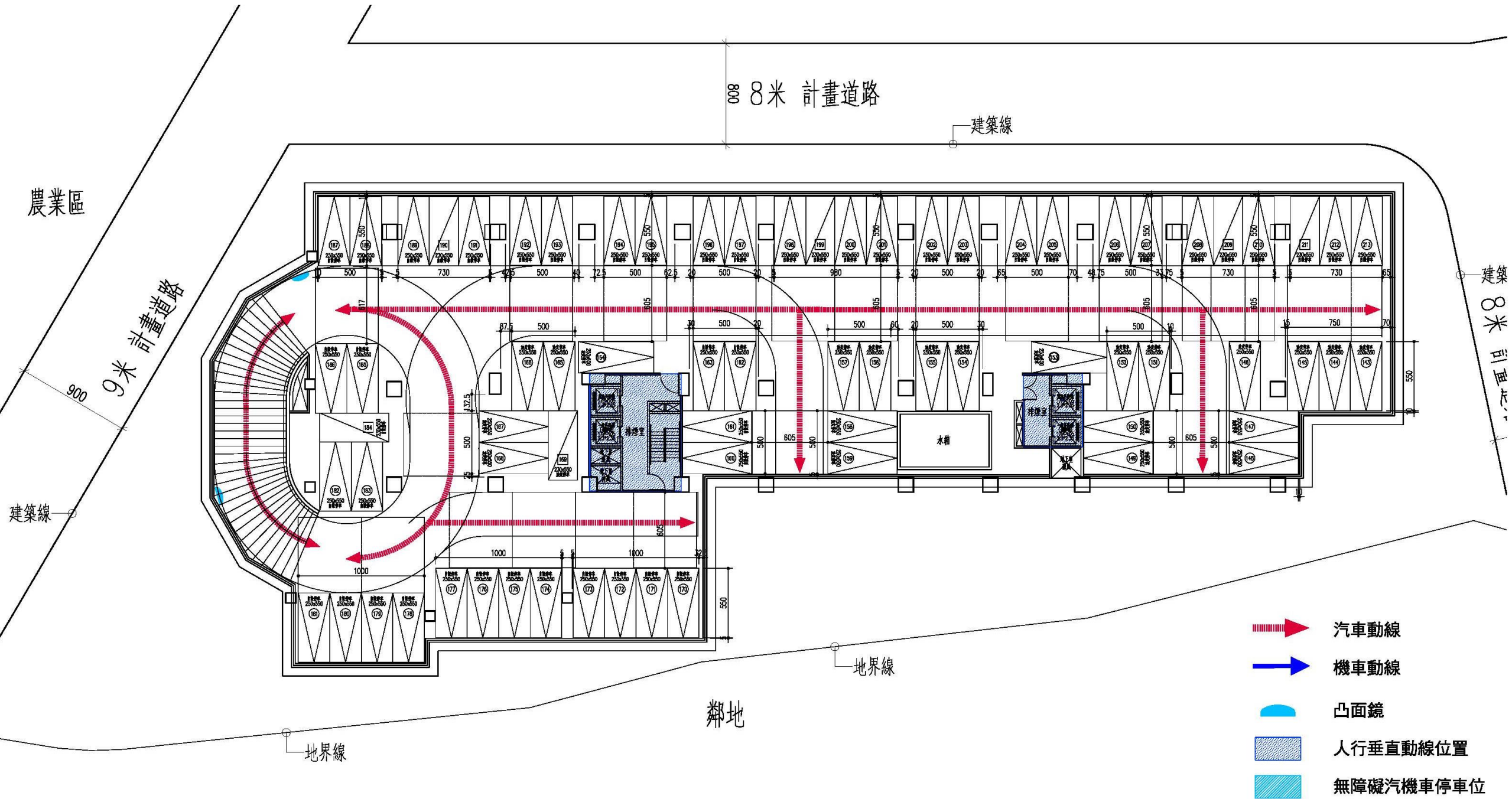
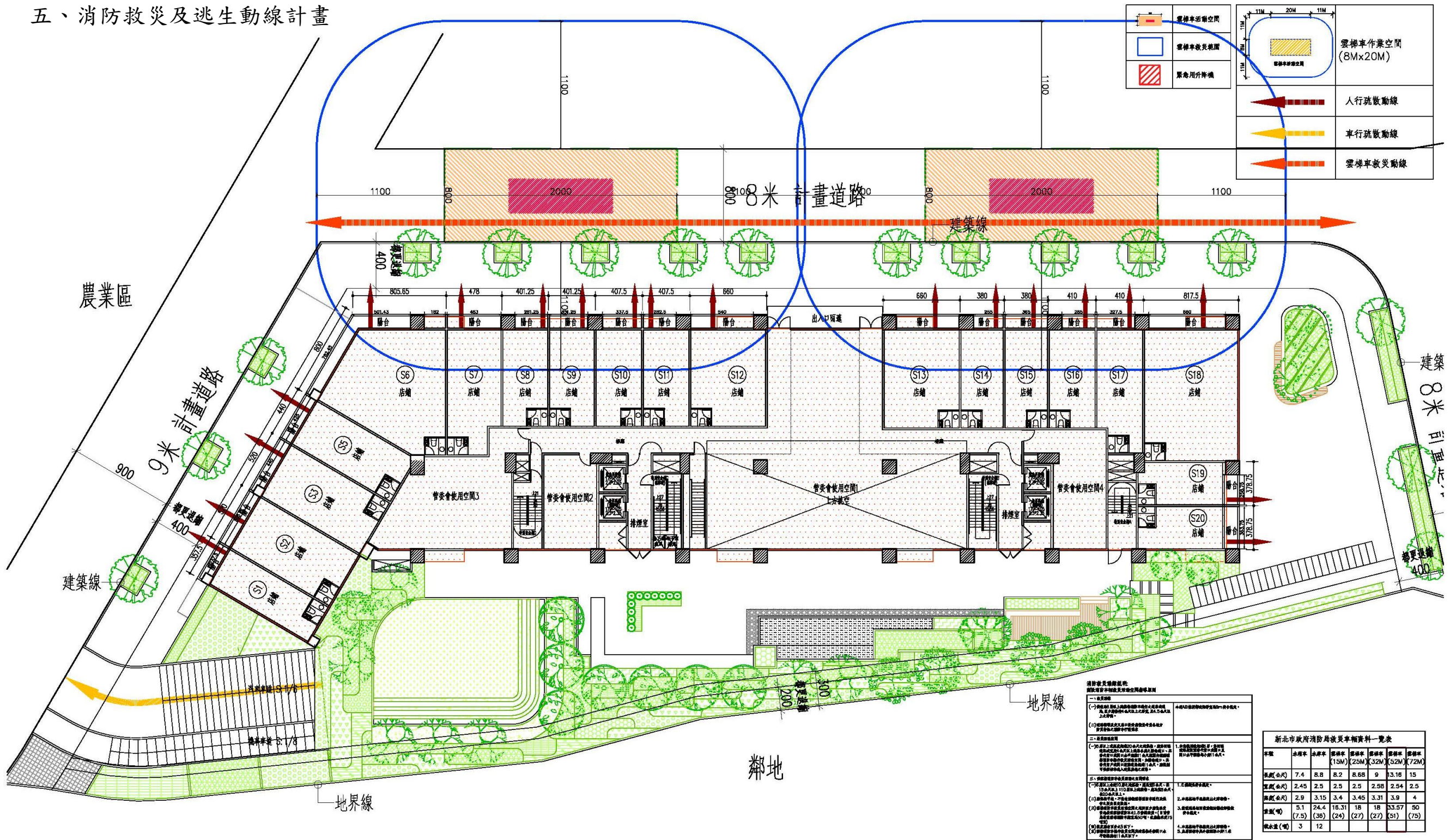


圖12-12車行及人行動線示意圖(三)



五、消防救災及逃生動線計畫



消防救災避難動線  
避難空間及避難空間使用標準

一、避難動線  
(一) 避難動線應以直線或折線方式設置，且應避開樓梯、電梯、管線、門窗、玻璃等易受火災影響之區域。  
(二) 避難動線應以直線或折線方式設置，且應避開樓梯、電梯、管線、門窗、玻璃等易受火災影響之區域。

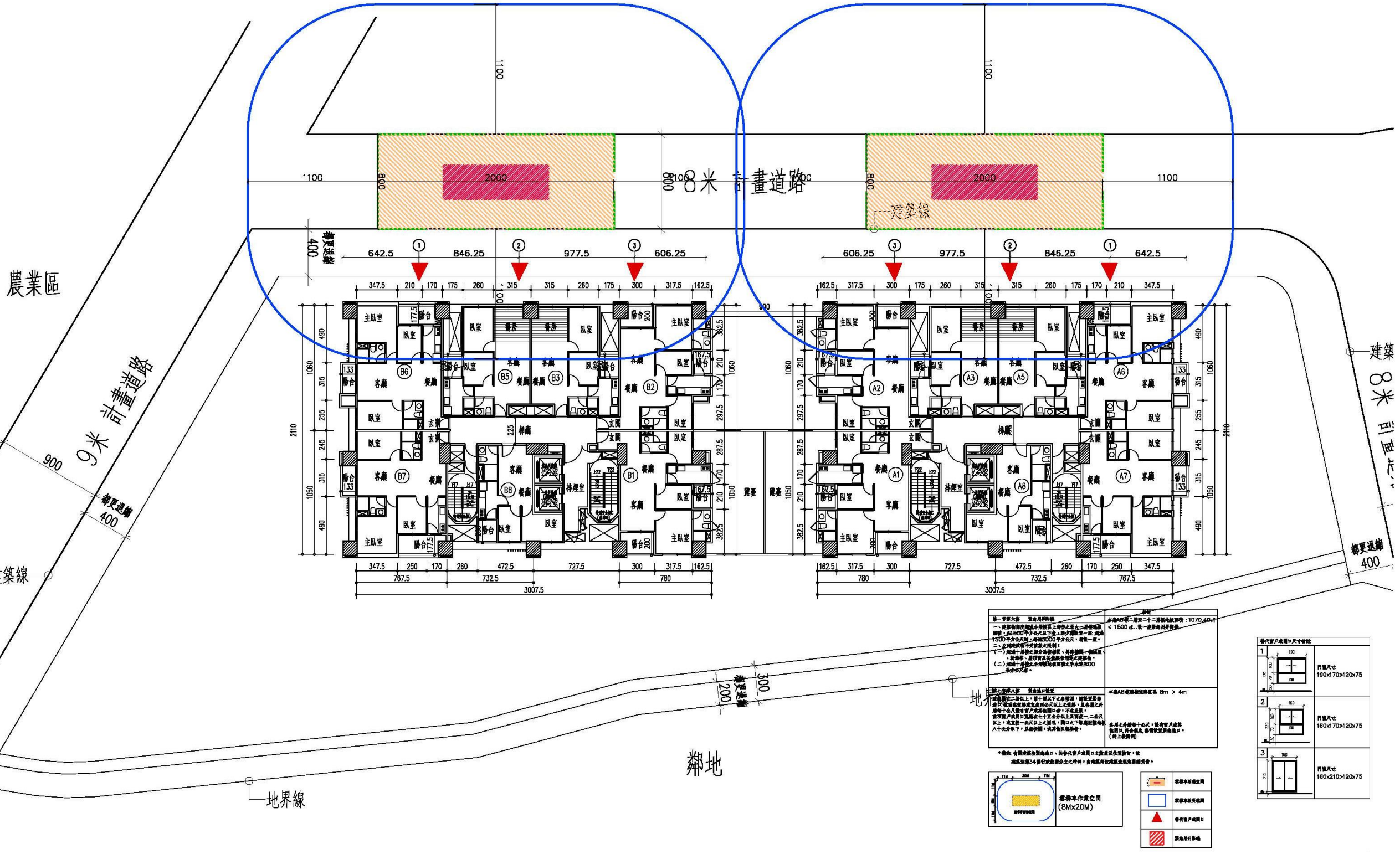
二、避難空間  
(一) 避難空間應設置於避難動線之終點，且應避開樓梯、電梯、管線、門窗、玻璃等易受火災影響之區域。  
(二) 避難空間應設置於避難動線之終點，且應避開樓梯、電梯、管線、門窗、玻璃等易受火災影響之區域。

三、避難空間使用標準  
(一) 避難空間應設置於避難動線之終點，且應避開樓梯、電梯、管線、門窗、玻璃等易受火災影響之區域。  
(二) 避難空間應設置於避難動線之終點，且應避開樓梯、電梯、管線、門窗、玻璃等易受火災影響之區域。

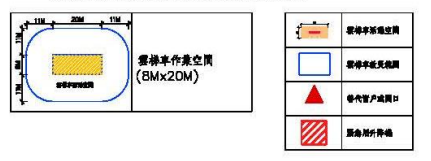
車種	水梯車	水梯車	水梯車	水梯車	水梯車	水梯車	水梯車
	(15M)	(25M)	(32M)	(52M)	(72M)		
板尺(公尺)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
板尺(公尺)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
板尺(公尺)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
板尺(噸)	5.1	24.4	16.31	18	18	33.57	50
	(7.5)	(38)	(24)	(27)	(27)	(51)	(75)
板尺(噸)	3	12					

圖12-13防災避難動線與空間規劃示意圖(一)





第一層樓大廳 緊急出口設置	樓梯
一、建築每層樓大廳全層樓上層之出入口應設置樓梯，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面。 二、樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面。 三、樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面。	一、建築每層樓大廳全層樓上層之出入口應設置樓梯，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面。 二、樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面。 三、樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面，且樓梯之出入口應設置於大廳出入口之對面。



替代門戶開口尺寸圖說	門窗尺寸
	門窗尺寸: 180x70 > 20x75
	門窗尺寸: 180x70 > 20x75
	門窗尺寸: 180x210 > 20x75

圖12-15防災避難動線與空間規劃示意圖(三)

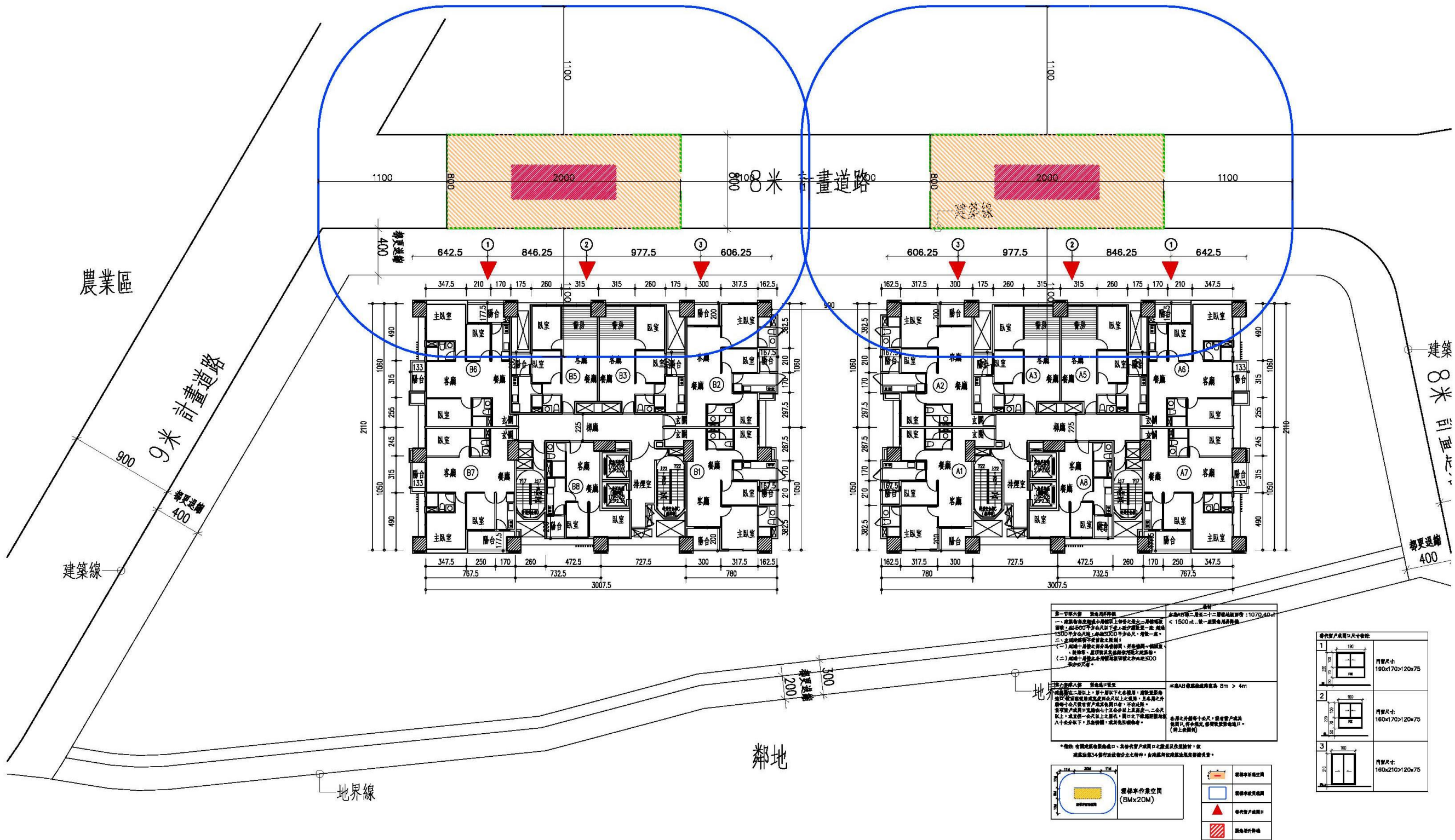


圖12-16防災避難動線與空間規劃示意圖(四)

### 壹拾參、保存或維護計畫

更新單元內並無文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，故無此計畫。

## 壹拾肆、實施方式及有關費用分擔

### 一、實施方式

本案擬採全區段拆除重建方式處理，並都市更新條例第 44 條以「部分協議合建、部分權利變換」之方式實施都市更新事業。

### 二、經費分擔原則

本案以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新事業，依新北市政府 110 年 9 月 8 日新北府城更字第 1104659689 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，詳表 14-1。

表 14-1 更新事業實施所需費用項目表

可提列項目		提列標準																														
壹、工程費用(A)	一、重建費用	1. 拆除費用=拆除面積×拆除單價。 2. 拆除面積以實測面積為準，其單價詳下表。																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>構造類別</th> <th>計價單位</th> <th>價格(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鋼骨造</td> <td>平方公尺</td> <td>1,720</td> </tr> <tr> <td>鋼骨鋼筋混凝土造</td> <td>平方公尺</td> <td>1,400</td> </tr> <tr> <td>鋼筋混凝土造</td> <td>平方公尺</td> <td>1,050</td> </tr> <tr> <td>加強磚造</td> <td>平方公尺</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>磚造</td> <td>平方公尺</td> <td>620</td> </tr> <tr> <td>竹、木造</td> <td>平方公尺</td> <td>230</td> </tr> <tr> <td>漿砌卵石</td> <td>平方公尺</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>金屬或鋼鐵棚架</td> <td>平方公尺</td> <td>350</td> </tr> <tr> <td>其他材料之構造物</td> <td>平方公尺</td> <td>核實計算 (須檢附報價單)</td> </tr> </tbody> </table>	構造類別	計價單位	價格(元)	鋼骨造	平方公尺	1,720	鋼骨鋼筋混凝土造	平方公尺	1,400	鋼筋混凝土造	平方公尺	1,050	加強磚造	平方公尺	900	磚造	平方公尺	620	竹、木造	平方公尺	230	漿砌卵石	平方公尺	200	金屬或鋼鐵棚架	平方公尺	350	其他材料之構造物	平方公尺	核實計算 (須檢附報價單)
		構造類別	計價單位	價格(元)																												
		鋼骨造	平方公尺	1,720																												
		鋼骨鋼筋混凝土造	平方公尺	1,400																												
		鋼筋混凝土造	平方公尺	1,050																												
		加強磚造	平方公尺	900																												
		磚造	平方公尺	620																												
		竹、木造	平方公尺	230																												
		漿砌卵石	平方公尺	200																												
	金屬或鋼鐵棚架	平方公尺	350																													
	其他材料之構造物	平方公尺	核實計算 (須檢附報價單)																													
	(一)拆除費用																															
(二)建築設計費用	按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。																															
(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	1. 營建費用=總樓地板面積×營建單價。 2. 營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。																															
(四)工程管理費	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。																															
(五)空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。																															
(六)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。																														
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	更新後戶數×75,000 元/戶。																														
	3. 建築執照相關規費	依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。法定工程造價×0.1%。																														
	4. 其他	依實際狀況認列。																														

可提列項目		提列標準
二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費 2. 工程開闢費用 3. 公共設施用地捐贈本市土地成本
	(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用 2. 公益設施認養經費
	(三)捐贈本市都市更新基金	
	工程費用(A)合計：	
	貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)	
	參、權利變換費用(C)	
一、調查費	(一)都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。
	(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。
	(三)土地鑑界費	更新前每筆地號 4,000 元。
	(四)鑽探費用	以每孔 75,000 元提列。
	(五)鄰房鑑定費用	1. 依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2. 依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核準備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。
二、更新前土地及建物測量費用		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物 (1)補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 (2)補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。
	2. 非合法建築物	(1)補償面積，依測量技師簽證報告書所載為準。 (2)補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。
	(二)其他土地改良物	補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。
四、占有他人土地之舊違章建築拆		補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方

可提列項目		提列標準	
遷補償費		式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。	
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算。	
六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。	原則以更新後每戶二萬元計列，並另加計地政機關行政規費如下表：	
		項目	行政規費
		1. 所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號之申報地價×千分之一
		2. 建物所有權第一次登記	使用執照所載造價×千分之二
		3. 權利變換登記	權利變換登記地號之申報地價×千分之一
		4. 信託登記	信託契約所載土地及建物價值×千分之一
		5. 塗銷信託登記	信託契約所載土地及建物價值×千分之一
		6. 建物第一次測量	位置測量費四千+轉繪費×更新後建號數減一×二百
		7. 建物滅失	更新前建號數×四百
8. 土地分割	分割地號數×八百		
七、審查費用		依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。	
八、其他必要業務費		依實際狀況認列。	
權利變換費用(C)合計：			
肆、貸款利息(D)		1. 貸款利息=(1)+(2) (1) [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)] × 貸款年利率×貸款期間 (2) [(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(C)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)] × 貸款年利率×貸款期間×零點五(折半) 2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率=自有資金比率×郵政儲金一年期定存利率 + 融資比率×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比率依實際狀況提列) 貸款利息(D)合計：	
肆、稅捐(E)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。	
	二、營業稅	依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋，依下列公式擇一計算： 營業稅額=(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×百分之五或(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×[房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)]×百分之五	
	稅捐(E)合計：		

可提列項目		提列標準			
伍、管理費用(F)	一、行政作業費用(F1)	1. 更新單元內土地公告現值總值×2.5% 2. 依需求主管機關(單位)所提金額認列。			
	二、信託費用(F2)	1. 信託費用計算如下表：			
		實施主體	<table border="1"> <tr> <td>自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者</td> <td>一般建商</td> </tr> </table>	自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商
		自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商		
	提列方式	信託費用之全額 信託費用之百分之五十			
	信託合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，資金信託部分全額計列，土地信託部分拆半計列。				
2. 應檢具契約影本佐證。 3. 事業計畫及權利變換計畫分別報核者，事業計畫階段得檢具報價單方式提列，惟權利變換計畫階段仍須檢具實際契約。					
三、人事行政管理費用(F3)	(A+C+G)×人事行政管理費率				
四、銷售管理費用(F4)	(A+B+C+D+E+G+H)×銷售管理費率				
五、風險管理費用(F5)	(A+C+D+F1+F2+F3+G+H)×風險管理費率				
管理費用(F)合計：					
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。			
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2. 以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。			

### 三、經費來源

本案經費來源為自有資金，不足部分實施者擬向銀行融資。

## 壹拾伍、分配與選配原則

- 一、受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
- 二、更新前持有一樓建物者優先選配更新後相對位次一樓建物。
- 三、受配人選擇之房屋及車位權值以原應分配價值之 90% 至 110% 區間為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
- 四、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準
- 五、若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
  - (一) 於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
  - (二) 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- 六、本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）：

「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條(現條次變更為第 17 條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條(現條次變更為第 17 條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。



## 壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則(本案無)

本案無。

## 壹拾柒、拆遷安置計畫

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一) 拆除費用及面積

本案合法建築物拆除面積為 14,358.87 m<sup>2</sup>。拆除單價為 4-5 層鋼筋混凝土造為 1,050 元/m<sup>2</sup>，拆除費用共計 15,076,824 元，地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，依都市更新條例第五十七條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

#### (二) 拆遷通知

依都市更新條例第五十七條，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為之或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

依都市更新權利變換實施辦法第二十四條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日，如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

### 二、合法建築物之補償與安置

本案實施方式，依都市更新條例第 44 條，採「部分協議合建部分權變」方式辦理，依下述方式提列相關費用。

#### (一) 合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有 150 筆合法建築物，拆遷補償費用已委由 3 家估價事務所查估，本案採宏大不動產估價師聯合事務所所估之建物殘值計算，合法建物殘餘價值為 139,427,420 元，故本案提列合法建築物拆遷補償費共計 139,427,420 元。

為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一代為拆除，依都市更新條例第 57 條規定，代為拆除費用在應領補償金內扣回，拆除單價鋼筋混凝土造為 1,050 元/m<sup>2</sup>，合法建築物拆除費用合計為 15,076,824 元，故本案發放合法建築物拆遷補償費共計為 139,427,420 元-15,076,824 元= 124,350,596 元，詳表 17-1。

#### (二) 合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費以宏大不動產估價師聯合事務所所估各樓層租金行情提列，更新期間以 44 個月計。本案依合法建物騰本登載之 150 筆建號提列，合法建築物拆遷安置費為 121,808,881 元，詳表 17-2。

### 三、其他土地改良物之補償與安置

本案更新單元內有 1 棟其他土地改良物，經估算建物總面積為 55.94 m<sup>2</sup>，係為越界建築占用，於本案民國 111 年 10 月 26 日報核時屬無主建物，後與本案所有權人聯繫並於民國 111 年 12 月 8 日辦理公證程序(詳附錄九)，未來本案拆除地上物時返還土地所有權人且不得補償，故該土地改良物未提列拆遷安置計畫及測量結果，擬由實施者統一代為拆除依合約提列拆除費用 600,000 元，相關合約詳附錄六。

表 17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	門牌號碼	拆除建物總面積		補償建物總面積		層數	層次	主要建材	登記次序	所有權人	權利範圍	補償費用(元) (建物殘值)A	拆除費用單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費用 (元) B	發放拆遷補償費 (元) C=A-B
			(m <sup>2</sup> )	(坪)	(m <sup>2</sup> )	(坪)										
1	8501	永安北路一段 7 號	100.56	30.42	100.56	30.42	5	一層、騎樓	鋼筋混凝土造	0001	蘇○華	1/1	942,150	1050	105,588	836,562
2	8565	永安北路一段 11 巷 2 號	96.10	29.07	96.10	29.07	5	一層	鋼筋混凝土造	0002	黃○鈴	1/2	450,182	1050	50,453	399,730
										0003	黃○青	1/2	450,182	1050	50,453	399,730
3	8584	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號三樓	87.89	26.59	87.89	26.59	5	三層	鋼筋混凝土造	0001	王○籐	1/1	823,444	1050	92,285	731,160
4	8593	永安北路一段 11 巷 8 號	87.95	26.60	87.95	26.60	5	一層	鋼筋混凝土造	0002	王○安	1/1	824,006	1050	92,348	731,659
5	8605	永安北路一段 11 巷 10 號五樓	87.95	26.60	87.95	26.60	5	五層	鋼筋混凝土造	0001	李○珠	1/1	824,006	1050	92,348	731,659
6	9956	永安北路一段 17 巷 5 號二樓	102.11	30.89	102.11	30.89	5	二層	鋼筋混凝土造	0001	林○君	1/1	1,257,684	1050	107,219	1,150,465
7	9957	永安北路一段 17 巷 3 號二樓	103.36	31.27	103.36	31.27	5	二層	鋼筋混凝土造	0001	吳○標	1/1	1,273,080	1050	108,531	1,164,549
8	9958	永安北路一段 17 巷 3 號三樓	103.36	31.27	103.36	31.27	5	三層	鋼筋混凝土造	0001	黃○文	1/1	1,273,080	1050	108,531	1,164,549
9	9959	永安北路一段 17 巷 5 號三樓	102.11	30.89	102.11	30.89	5	三層	鋼筋混凝土造	0001	黃○文	1/1	1,257,684	1050	107,219	1,150,465
10	9960	永安北路一段 17 巷 3 號	103.36	31.27	103.36	31.27	5	一層	鋼筋混凝土造	0001	黃○忠	1/1	1,273,080	1050	108,531	1,164,549
11	9961	永安北路一段 17 巷 5 號	102.11	30.89	102.11	30.89	5	一層	鋼筋混凝土造	0002	黃○洲	1/1	1,257,684	1050	107,219	1,150,465
12	9962	永安北路一段 17 巷 3 號五樓	103.36	31.27	103.36	31.27	5	五層	鋼筋混凝土造	0001	蔡○全	1/1	1,273,080	1050	108,531	1,164,549
13	9966	永安北路一段 17 巷 5 號四樓	102.11	30.89	102.11	30.89	5	四層	鋼筋混凝土造	0001	李○晉	1/1	1,257,684	1050	107,219	1,150,465
小計			1,282.35	387.91	1,282.35	387.91	-	-	-	-	-	-	14,437,026	-	1,346,472	13,090,554
1	8502、8503、8504、8505、8506、8507、8508、8509、8510、8511、8512、8513、8514、8515、8516、8517、8518、8519、8520、8521、8522、8523、8524、8525、8526、8527、8528、8529、8530、8531、8532、8533、8534、8535、8536、8537、8538、8539、	永安北路一段 7 號三樓、永安北路一段 7 號四樓、永安北路一段 7 號五樓、永安北路一段 7 號二樓、永安北路一段 15 號四樓、永安北路一段 11 巷 2 號四樓、永安北路一段 11 巷 2 號五樓、永安北路一段 11 巷 4 號四樓、永安北路一段 11 巷 4 號五樓、永安北路一段 9 號、永安北路一段 9 號二樓、永安北路一段 9 號三樓、永安北路一段 9 號四樓、永安北路一段 9 號五樓、永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號、永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號二樓、永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號三樓、永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號四樓、永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號五樓、永安北路一段 13 號二樓、永安北路一段 13 號、永安北路一段 13 號三樓、永安北路一段 11 巷 9 號、永安北路一段 11 巷 9 號二樓、永安北路一段 11 巷 9 號三樓、永安北路一段 11 巷 9 號四樓、永安北路一段 11 巷 9 號五樓、永安北路一段 11 巷 11 號二樓、永安北路一段 11 巷 11 號三樓、永安北路一段 11 巷 11 號五樓、永安北路一段 11 巷 13 號、永安北路一段 11 巷 13 號二樓、永安北路一段 11 巷 13 號三樓、永安北路一段 11 巷 13 號四樓、永安北路一段 11 巷 13 號五樓、永安北路一段 13 號五樓、永安北路一段 13 號四樓、永安北路一段 15 號、	13,076.53	3,955.65	13,076.53	3,955.65	-	-	-	-	協議合建戶 (依協議合建 內容定之)	-	124,990,394	1,050	13,730,352	111,260,041

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建號	門牌號碼	拆除建物總面積		補償建物總面積		層數	層次	主要建材	登記次序	所有權人	權利範圍	補償費用(元) (建物殘值)A	拆除費用單價 (元/㎡)	拆除費用 (元) B	發放拆遷補償費 (元) C=A-B
			(㎡)	(坪)	(㎡)	(坪)										
8540	永安北路一段 15 號	二樓、														
8541	永安北路一段 15 號	三樓、														
8542	永安北路一段 15 號	五樓、														
8543	永安北路一段 11 巷	1 號、														
8544	永安北路一段 11 巷	1 號														
8545	永安北路一段 11 巷	1 號														
8546	永安北路一段 11 巷	1 號														
8547	永安北路一段 11 巷	1 號														
8548	永安北路一段 11 巷	3 號、														
8549	永安北路一段 11 巷	3 號														
8550	永安北路一段 11 巷	3 號														
8551	永安北路一段 11 巷	3 號														
8552	永安北路一段 11 巷	3 號														
8553	永安北路一段 11 巷	5 號、														
8554	永安北路一段 11 巷	5 號														
8555	永安北路一段 11 巷	5 號														
8556	永安北路一段 11 巷	5 號														
8557	永安北路一段 11 巷	5 號														
8558	永安北路一段 11 巷	7 號、														
8559	永安北路一段 11 巷	7 號														
8560	永安北路一段 11 巷	7 號														
8561	永安北路一段 11 巷	7 號														
8562	永安北路一段 11 巷	7 號														
8563	永安北路一段 11 巷	11 號、														
8564	永安北路一段 11 巷	11 號														
8566	永安北路一段 11 巷	2 號														
8567	永安北路一段 11 巷	2 號														
8568	永安北路一段 11 巷	4 號、														
8569	永安北路一段 11 巷	6 號														
8570	永安北路一段 11 巷	4 號														
8571	永安北路一段 11 巷	4 號														
8572	永安北路一段 11 巷	6 號、														
8573	永安北路一段 11 巷	6 號														
8574	永安北路一段 11 巷	6 號														
8575	永安北路一段 11 巷	6 號														
8576	永安北路一段 11 巷	12 號														
8577	永安北路一段 11 巷	14 號														
8578	永安北路一段 11 巷	16 弄														
8579	永安北路一段 11 巷	16 弄														
8580	永安北路一段 11 巷	16 弄														
8581	永安北路一段 11 巷	16 弄														
8582	永安北路一段 11 巷	16 弄														
8583	永安北路一段 11 巷	16 弄														
8585	永安北路一段 11 巷	16 弄														
8586	永安北路一段 11 巷	16 弄														
8587	永安北路一段 11 巷	16 弄														
8588	永安北路一段 11 巷	15 號、														
8589	永安北路一段 11 巷	15 號														
8590	永安北路一段 11 巷	15 號														
8591	永安北路一段 11 巷	15 號														
8592	永安北路一段 11 巷	15 號														
8594	永安北路一段 11 巷	8 號														
8595	永安北路一段 11 巷	10 號、														
8596	永安北路一段 11 巷	10 號														
8597	永安北路一段 11 巷	18 弄														
8598	永安北路一段 11 巷	18 弄														

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建號	門牌號碼	拆除建物總面積		補償建物總面積		層數	層次	主要建材	登記次序	所有權人	權利範圍	補償費用(元) (建物殘值)A	拆除費用單價 (元/㎡)	拆除費用 (元) B	發放拆遷補償費 (元) C=A-B
			(㎡)	(坪)	(㎡)	(坪)										
	8599	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號三樓、														
	8600	永安北路一段 11 巷 8 號三樓、														
	8601	永安北路一段 11 巷 8 號四樓、														
	8602	永安北路一段 11 巷 8 號五樓、														
	8603	永安北路一段 11 巷 10 號三樓、														
	8604	永安北路一段 11 巷 10 號四樓、														
	8606	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號四樓、														
	8607	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號五樓、														
	8608	永安北路一段 17 巷 1 號、														
	8609	永安北路一段 17 巷 1 號二樓、														
	8610	永安北路一段 17 巷 1 號三樓、														
	8611	永安北路一段 17 巷 1 號四樓、														
	8612	永安北路一段 17 巷 1 號五樓、														
	8613	永安北路一段 11 巷 12 號、														
	8614	永安北路一段 11 巷 12 號二樓、														
	8615	永安北路一段 11 巷 12 號三樓、														
	8616	永安北路一段 11 巷 12 號五樓、														
	8617	永安北路一段 11 巷 14 號、														
	8618	永安北路一段 11 巷 14 號二樓、														
	8619	永安北路一段 11 巷 14 號三樓、														
	8620	永安北路一段 11 巷 14 號五樓、														
	8621	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號、														
	8622	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號二樓、														
	8623	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號三樓、														
	8624	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號四樓、														
	8625	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號、														
	8626	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號二樓、														
	8627	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號三樓、														
	8628	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號四樓、														
	8629	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號五樓、														
	8630	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號三樓、														
	8631	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號、														
	8632	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號二樓、														
	8633	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號三樓、														
	8634	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號四樓、														
	8635	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號五樓、														
	9953	永安北路一段 17 巷 7 號、														
	9954	永安北路一段 17 巷 7 號二樓、														
	9955	永安北路一段 17 巷 7 號三樓、														
	9963	永安北路一段 17 巷 5 號五樓、														
	9964	永安北路一段 17 巷 7 號五樓、														
	9965	永安北路一段 17 巷 3 號四樓、														
	9967	永安北路一段 17 巷 7 號四樓														
	小計	-	13,076.52	3,955.65	13,076.52	3,955.65	-						124,990,394		13,730,352	111,260,042
	合計	-	14,358.87	4,343.56	14,358.87	4,343.56	-						139,427,420		15,076,824	124,350,596

表 17-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	建號	門牌號碼	建物總面積		層數	層次	主要建材	登記次序	所有權人	權利範圍	拆遷安置費單價 (元/坪/月)	安置期間	拆遷安置費 (元)
			(㎡)	(坪)									
1	8501	永安北路一段 7 號	100.56	30.42	5	一層、騎樓	鋼筋混凝土造	0001	蘇○華	1/1	772	44	1,033,554
2	8565	永安北路一段 11 巷 2 號	96.10	29.07	5	一層	鋼筋混凝土造	0002	黃○鈴	1/2	780	44	498,845
								0003	黃○青	1/2	780	44	498,845
3	8584	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號三樓	87.89	26.59	5	三層	鋼筋混凝土造	0001	王○藤	1/1	600	44	701,890
4	8593	永安北路一段 11 巷 8 號	87.95	26.60	5	一層	鋼筋混凝土造	0002	王○安	1/1	780	44	913,079
5	8605	永安北路一段 11 巷 10 號五樓	87.95	26.60	5	五層	鋼筋混凝土造	0001	李○珠	1/1	594	44	695,345

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建號	門牌號碼	建物總面積		層數	層次	主要建材	登記次序	所有權人	權利範圍	拆遷安置費單價 (元/坪/月)	安置期間	拆遷安置費 (元)
			(m <sup>2</sup> )	(坪)									
6	9956	永安北路一段 17 巷 5 號二樓	102.11	30.89	5	二層	鋼筋混凝土造	0001	林○君	1/1	606	44	823,629
7	9957	永安北路一段 17 巷 3 號二樓	103.36	31.27	5	二層	鋼筋混凝土造	0001	吳○標	1/1	606	44	833,711
8	9958	永安北路一段 17 巷 3 號三樓	103.36	31.27	5	三層	鋼筋混凝土造	0001	黃○文	1/1	600	44	825,457
9	9959	永安北路一段 17 巷 5 號三樓	102.11	30.89	5	三層	鋼筋混凝土造	0001	黃○文	1/1	600	44	815,474
10	9960	永安北路一段 17 巷 3 號	103.36	31.27	5	一層	鋼筋混凝土造	0001	黃○忠	1/1	780	44	1,073,094
11	9961	永安北路一段 17 巷 5 號	102.11	30.89	5	一層	鋼筋混凝土造	0002	黃○洲	1/1	780	44	1,060,117
12	9962	永安北路一段 17 巷 3 號五樓	103.36	31.27	5	五層	鋼筋混凝土造	0001	蔡○全	1/1	594	44	817,202
13	9966	永安北路一段 17 巷 5 號四樓	102.11	30.89	5	四層	鋼筋混凝土造	0001	李○晉	1/1	594	44	807,320
小計			1,282.35	387.91	-	-	-	-	-	-	-	-	11,397,563
1	8502、 8503、 8504、 8505、 8506、 8507、 8508、 8509、 8510、 8511、 8512、 8513、 8514、 8515、 8516、 8517、 8518、 8519、 8520、 8521、 8522、 8523、 8524、 8525、 8526、 8527、 8528、 8529、 8530、 8531、 8532、 8533、 8534、 8535、 8536、 8537、 8538、 8539、 8540、 8541、 8542、 8543、 8544、 8545、 8546、 8547、	永安北路一段 7 號三樓、 永安北路一段 7 號四樓、 永安北路一段 7 號五樓、 永安北路一段 7 號二樓、 永安北路一段 15 號四樓、 永安北路一段 11 巷 2 號四樓、 永安北路一段 11 巷 2 號五樓、 永安北路一段 11 巷 4 號四樓、 永安北路一段 11 巷 4 號五樓、 永安北路一段 9 號、 永安北路一段 9 號二樓、 永安北路一段 9 號三樓、 永安北路一段 9 號四樓、 永安北路一段 9 號五樓、 永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號、 永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號二樓、 永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號三樓、 永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號四樓、 永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號五樓、 永安北路一段 13 號二樓、 永安北路一段 13 號、 永安北路一段 13 號三樓、 永安北路一段 11 巷 9 號、 永安北路一段 11 巷 9 號二樓、 永安北路一段 11 巷 9 號三樓、 永安北路一段 11 巷 9 號四樓、 永安北路一段 11 巷 9 號五樓、 永安北路一段 11 巷 11 號二樓、 永安北路一段 11 巷 11 號三樓、 永安北路一段 11 巷 11 號五樓、 永安北路一段 11 巷 13 號、 永安北路一段 11 巷 13 號二樓、 永安北路一段 11 巷 13 號三樓、 永安北路一段 11 巷 13 號四樓、 永安北路一段 11 巷 13 號五樓、 永安北路一段 13 號五樓、 永安北路一段 13 號四樓、 永安北路一段 15 號、 永安北路一段 15 號二樓、 永安北路一段 15 號三樓、 永安北路一段 15 號五樓、 永安北路一段 11 巷 1 號、 永安北路一段 11 巷 1 號二樓、 永安北路一段 11 巷 1 號三樓、 永安北路一段 11 巷 1 號四樓、 永安北路一段 11 巷 1 號五樓、	13,076.53	3,955.65	-	-	-	-	-	協議合建戶 (依協議合建內容定之)	634	44	110,411,317

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建號	門牌號碼	建物總面積		層數	層次	主要建材	登記次序	所有權人	權利範圍	拆遷安置費單價 (元/坪/月)	安置期間	拆遷安置費 (元)
			(m <sup>2</sup> )	(坪)									
	8548、	永安北路一段 11 巷 3 號、											
	8549、	永安北路一段 11 巷 3 號三樓、											
	8550、	永安北路一段 11 巷 3 號五樓、											
	8551、	永安北路一段 11 巷 3 號二樓、											
	8552、	永安北路一段 11 巷 3 號四樓、											
	8553、	永安北路一段 11 巷 5 號、											
	8554、	永安北路一段 11 巷 5 號二樓、											
	8555、	永安北路一段 11 巷 5 號三樓、											
	8556、	永安北路一段 11 巷 5 號四樓、											
	8557、	永安北路一段 11 巷 5 號五樓、											
	8558、	永安北路一段 11 巷 7 號、											
	8559、	永安北路一段 11 巷 7 號二樓、											
	8560、	永安北路一段 11 巷 7 號三樓、											
	8561、	永安北路一段 11 巷 7 號四樓、											
	8562、	永安北路一段 11 巷 7 號五樓、											
	8563、	永安北路一段 11 巷 11 號、											
	8564、	永安北路一段 11 巷 11 號四樓、											
	8566、	永安北路一段 11 巷 2 號二樓、											
	8567、	永安北路一段 11 巷 2 號三樓、											
	8568、	永安北路一段 11 巷 4 號、											
	8569、	永安北路一段 11 巷 6 號三樓、											
	8570、	永安北路一段 11 巷 4 號二樓、											
	8571、	永安北路一段 11 巷 4 號三樓、											
	8572、	永安北路一段 11 巷 6 號、											
	8573、	永安北路一段 11 巷 6 號二樓、											
	8574、	永安北路一段 11 巷 6 號四樓、											
	8575、	永安北路一段 11 巷 6 號五樓、											
	8576、	永安北路一段 11 巷 12 號四樓、											
	8577、	永安北路一段 11 巷 14 號四樓、											
	8578、	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號、											
	8579、	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號二樓、											
	8580、	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號四樓、											
	8581、	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號五樓、											
	8582、	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號、											
	8583、	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號二樓、											
	8585、	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號四樓、											
	8586、	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號五樓、											
	8587、	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號五樓、											
	8588、	永安北路一段 11 巷 15 號、											
	8589、	永安北路一段 11 巷 15 號二樓、											
	8590、	永安北路一段 11 巷 15 號三樓、											
	8591、	永安北路一段 11 巷 15 號四樓、											
	8592、	永安北路一段 11 巷 15 號五樓、											
	8594、	永安北路一段 11 巷 8 號二樓、											
	8595、	永安北路一段 11 巷 10 號、											
	8596、	永安北路一段 11 巷 10 號二樓、											
	8597、	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號、											
	8598、	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號二樓、											
	8599、	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號三樓、											
	8600、	永安北路一段 11 巷 8 號三樓、											
	8601、	永安北路一段 11 巷 8 號四樓、											
	8602、	永安北路一段 11 巷 8 號五樓、											
	8603、	永安北路一段 11 巷 10 號三樓、											
	8604、	永安北路一段 11 巷 10 號四樓、											
	8606、	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號四樓、											
	8607、	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號五樓、											

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建號	門牌號碼	建物總面積		層數	層次	主要建材	登記次序	所有權人	權利範圍	拆遷安置費單價 (元/坪/月)	安置期間	拆遷安置費 (元)
			(m <sup>2</sup> )	(坪)									
	8608、	永安北路一段 17 巷 1 號、											
	8609、	永安北路一段 17 巷 1 號二樓、											
	8610、	永安北路一段 17 巷 1 號三樓、											
	8611、	永安北路一段 17 巷 1 號四樓、											
	8612、	永安北路一段 17 巷 1 號五樓、											
	8613、	永安北路一段 11 巷 12 號、											
	8614、	永安北路一段 11 巷 12 號二樓、											
	8615、	永安北路一段 11 巷 12 號三樓、											
	8616、	永安北路一段 11 巷 12 號五樓、											
	8617、	永安北路一段 11 巷 14 號、											
	8618、	永安北路一段 11 巷 14 號二樓、											
	8619、	永安北路一段 11 巷 14 號三樓、											
	8620、	永安北路一段 11 巷 14 號五樓、											
	8621、	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號、											
	8622、	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號二樓、											
	8623、	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號三樓、											
	8624、	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號四樓、											
	8625、	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號、											
	8626、	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號二樓、											
	8627、	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號三樓、											
	8628、	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號四樓、											
	8629、	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號五樓、											
	8630、	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號三樓、											
	8631、	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號、											
	8632、	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號二樓、											
	8633、	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號三樓、											
	8634、	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號四樓、											
	8635、	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號五樓、											
	9953、	永安北路一段 17 巷 7 號、											
	9954、	永安北路一段 17 巷 7 號二樓、											
	9955、	永安北路一段 17 巷 7 號三樓、											
	9963、	永安北路一段 17 巷 5 號五樓、											
	9964、	永安北路一段 17 巷 7 號五樓、											
	9965、	永安北路一段 17 巷 3 號四樓、											
	9967	永安北路一段 17 巷 7 號四樓											
	小計	-	13,076.52	3,955.65	-								110,411,318
	合計	-	14,358.87	4,343.56	-								121,808,881



## 壹拾捌、財務計畫

### 一、成本說明

本案依新北市政府 110 年 9 月 8 日新北府城更字第 1104659689 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為 2,959,621,857 元，內容詳表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表。

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註		
壹、工程費用 (A)	(一)拆除費用	—	式	—	—	600,000	元	此項費用僅針對無主屋計算其拆除費用。		
	(二)建築設計費用	1	式	—	—	40,012,416	元	依建築師酬金標準中級提列。		
	(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	35,057.24	m <sup>2</sup>	52,501	—	1,840,538,389	元	依營建工程標準單價計算提列。		
	(四)工程管理費	—	式	—	元	0	元	本案無。		
	(五)空氣污染防治費	1. 拆除工程	14,390.96	m <sup>2</sup>	0.49	元/m <sup>2</sup>	14,104	元	工期以二個月計算，更新前地上物樓地板面積×0.49 元/m <sup>2</sup> 。	
		2. 興建工程	1,648.20	m <sup>2</sup>	2.47	元/m <sup>2</sup> /月	130,274	元	更新後建築面積×2.47 元/m <sup>2</sup> /月×32 個月。	
	(六)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	3,893,565	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。	
		2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	311	戶	75,000	元/戶	23,325,000	元	每戶費用 75,000 元計算。	
		3. 建照執照相關規費	568,713,081	元	0.10	%	568,713	元	以法定工程造價 0.1% 計算。	
		4. 其他	1	式	—	—	500,000	元	高氣離子混凝土構造物鑑定費用依合約金額認列	
	重建費用小計:						1,909,582,461	元		
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	—	m <sup>2</sup>	—	元/m <sup>2</sup>	0	元	本案無。
			2. 工程開闢費用	0.00	m <sup>2</sup>	0	元/m <sup>2</sup>	0	元	本案無。
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三)捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	0	元	本案無。	
		(四)公益設施折繳代金	—	式	—	—	0	元	本案無。	
		公共設施費用小計:						0	元	
	工程費用 (A) 合計						1,909,582,461	元		
貳、依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 (B)	(一)綠建築管理維護費用	1	式	—	—	0	元	本案無。		
	(二)智慧建築管理維護費用	1	式	—	—	0	元	本案無。		
	(三)無障礙環境設計管理維護費用	1	式	—	—	0	元	本案無。		
	(四)耐震設計管理維護費用	1	式	—	—	0	元	本案無。		
	(五)人行步道管理維護基金	1	式	—	—	5,387,820	元	依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。		
	(六)公益設施管理維護費用	1	式	—	—	0	元	本案無。		
	依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 (B) 合計						5,387,820	元		
參、權利變換費用 (C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	—	—	7,100,000	元	依合約金額提列。	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1	式	—	—	5,250,000	元	依合約金額提列。	
		(三)土地鑑界費	3	筆	4,000	元/筆	12,000	元	以更新前土地每筆 4,000 元提列。	
		(四)鑽探費用	8	孔	75,000	元/孔	600,000	元	以土地面積 600 m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。	
		(五)鄰房鑑定費用	787	戶	—	—	3,413,200	元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。	
	二、更新前土地及建物測量費用						0	元	本案無。	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	—	139,427,420	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。
			2. 非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
	(二)其他土地改良物		—	式	—	—	0	元	本案無。	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用						0	元	本案無。	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	1	式	—	—	121,808,881	元	依估價師查估租金行情計算提列。	
	六、地籍整理費用		311	戶	20,000	元/戶	6,220,000	元	以每戶 20,000 元提列之。	
	七、審查費用		—	式	—	—	105,000	元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。	
	八、其他必要業務費	交通影響評估	1	式	—	—	300,000	元	依合約金額提列。	
都更二箭權利金		1	式	—	—	0	元	本案無。		
權利變換費用 (C) 合計						284,236,501	元			
肆、貸款利息 (D)		—	式	—	—	80,443,500	元	貸款利息=(1)+(2) (1) (合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+G+H)×貸款年利率×貸款期間 (2) (工程費用 A-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用 C-合法建築物及其他土地改良物拆		

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註	
								遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 111 年 6 月 1 日公告一年定存利率，500 萬元(含)以上為 0.21%。五大銀行平均基準利息以中央銀行 111 年 6 月 1 日公告五大銀行平均基準利率 2.60%。	
伍、稅捐(E)	一、印花稅	1,815,436,939	元	0.10	%	1,815,437	元	(建築設計費用+營建費用+公共設施開闢費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用+交通影響評估費用+容積移轉費用)×0.1%	
	二、營業稅	1	式	5	%	65,139,938	元	土地所有權人分配房屋之營業稅。 =(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)×5%	
	稅捐(E)合計						66,955,375	元	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費(F1)	—	—	—	—	0	元	本案無。	
	二、信託費用(F2)	1. 土地信託	14,160,000	元	50	%	7,080,000	元	依合約/報價單金額提列。
		2. 資金信託	1	式	—	—	0	元	依合約/報價單金額提列。
	三、人事行政管理費用(F3)	2,193,818,962	元	5.5	%	120,660,043	元	(A+C+G)×5.5%。	
	四、銷售管理費(F4)	2,436,649,633	元	6.00	%	146,198,978	元	以實施者實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率	
	五、風險管理費(F5)	2,402,002,505	元	14.00	%	336,280,351	元	(A+C+D+F1+F2+F3+G+H)×14%。	
管理費用(F)合計:						610,219,372	元		
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	—	式	—	—	0	元	本案無。	
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	—	式	—	—	0	元	本案無。	
本案更新總成本	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計:	—	—	—	—	2,956,825,029	元		
	違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:					0	元		
	本案共同負擔費用總計:	2,956,825,029	—	0	=	2,956,825,029	元		

(一) 更新事業實施經費

1、工程費用

(1) 拆除費用

此項費用僅針對無主屋計算其拆除費用，本案依合約金額 600,000 認列，詳附錄六。

(2) 建築設計費

A. 法定工程造價

本案 22 層總樓地板面積為 35,057.24 m<sup>2</sup>，工程造價單價為 16,050 元/m<sup>2</sup>，加計挖方、排水溝造價後，法定工程造價為 568,713,081 元(詳表 12-1)。

B. 建築設計費

建築設計費依新北市建築物、土地改良物、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師酬金標準表中費率級距計算金額為 40,012,416 元，詳表 18-2

表 18-2 建築規劃設計費估算表

費率級距	採用費率	金額計算	
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%=	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	508,713,081×7.00%=	35,609,916
合計			40,012,416

(3) 營建費用

本案營建費用之編列依民國 110 年 9 月 8 日新北市政府新北府城更字第 1104659689 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列，本工程規劃一棟鋼筋混凝土造之建築物，地下開挖 4 層，地上興建 22 層，相關要點摘錄如下：

本案總樓地板面積為 35,057.24 m<sup>2</sup>(約為 10,604.82 坪)，營建工程規定單價鋼筋混凝土造為 141,700 元/坪(即 42,864 元/m<sup>2</sup>)。

樓層標準高度 3.2m (不含 3.2m)，每增加 0.1m 該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用者以 3.2m 為基準高度，如供商業使用者以 3.6m 為基準高度。

A. 營建工程單價加成

地上層 1 樓營建工程單價(高度 4.2 米，為商業使用者高度加成 6%)

$$=42,864 \text{ 元/m}^2 \times (1+6\%)$$

$$=42,864 \text{ 元/m}^2 + 2,600 \text{ 元/m}^2 \text{ (取至百位)}$$

$$=45,464 \text{ 元/m}^2$$

地上層 2 樓至 22 樓營建工程單價(高度 3.3 米，為住宅使用者高度加成 0%)

$$=42,864 \text{ 元/m}^2 \times (1+1\%)$$

$$=42,864 \text{ 元/m}^2$$

$$=42,864 \text{ 元/m}^2 + 400 \text{ 元/m}^2 \text{ (取至百位)}$$

$$=43,264 \text{ 元/m}^2$$

地下層 1 樓至 4 樓營建工程單價

$$=42,864 \text{ 元/m}^2 \times (1+0\%)$$

$$=42,864 \text{ 元/m}^2$$

物價指數調整

本案加計民國 111 年 6 月之行政院臺灣地區營建工程物價指數總指數辦理。

指數增減率

$$= \left[ \left( \frac{111/6 \text{ 指數}}{109/8 \text{ 指數}} - 1 \right) \right] \times 100\%$$

$$= \left[ \left( \frac{132.70}{109.48} - 1 \right) \right] \times 100\%$$

$$=21.12\%$$

1F 調整指數後之營建工程單價為：

$$= \text{規定單價} + \text{規定單價} \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$$

$$=45,464 \text{ 元/m}^2 + 45,464 \text{ 元/m}^2 \times (21.12\% - 2.5\%)$$

$$=45,464 \text{ 元/m}^2 + 8,500 \text{ 元/m}^2 \text{ (取至百位)}$$

$$=53,964 \text{ 元/m}^2$$

2F-22F 調整指數後之營建工程單價為：

$$= \text{規定單價} + \text{規定單價} \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$$

$$=43,264 \text{ 元/m}^2 + 43,264 \text{ 元/m}^2 \times (21.12\% - 2.5\%)$$

$$=43,264 \text{ 元/m}^2 + 8,100 \text{ 元/m}^2 \text{ (取至百位)}$$

$$=51,364 \text{ 元/m}^2$$

B1F-B4F 調整指數後之營建工程單價為：

$$= \text{規定單價} + \text{規定單價} \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$$

$$=42,864 \text{ 元/m}^2 + 42,864 \text{ 元/m}^2 \times (21.12\% - 2.5\%)$$

$$=42,864 \text{ 元/m}^2 + 8,000 \text{ 元/m}^2 \text{ (取至百位)}$$

$$=50,864 \text{ 元/m}^2$$

B. 特殊工法費用說明：

本案提列特殊工法費用金額為 41,304,228 元，詳附錄二。

項次	提列項目	提列金額(元)	必要性說明
1	地質改良工程 +地中壁	8,226,267 元	1. 本案因位於土壤液化中潛勢區且周邊基地多位於高潛勢區域內，故將採「地盤改良」工程增加地層抗液化能力來預防建築物損害。 2. 透過「地中壁」在施作開挖工區時減少擋土壁變位及開挖區外側之地盤沉陷，而達到鄰房保護的功用及安全。
2	外牆金屬	19,248,568 元	
3	隔音樓板	13,829,393 元	
	合計	41,304,228 元	

本案總營建費用金額為 1,840,538,389 元，平均營造工程單價為 52,501 元/m<sup>2</sup>，詳表 18-3。

表 18-3 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	規定單價 (元/m <sup>2</sup> )	地上樓層高度/地下超建加建	加建金額 (元)	加建後單價 (元/m <sup>2</sup> )	物調金額 (元)	調整後單價 (元/m <sup>2</sup> )	金額 (元)
RF3	2.80	226.82	42,864	0.00%	0	42,864	8,000	50,864	11,536,972
RF2	3.00	226.82	42,864	0.00%	0	42,864	8,000	50,864	11,536,972
RF1	3.20	226.82	42,864	0.00%	0	42,864	8,000	50,864	11,536,972
22F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
21F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
20F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
19F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
18F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
17F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
16F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
15F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
14F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
13F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
12F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
11F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
10F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
9F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
8F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
7F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
6F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
5F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
4F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
3F	3.30	1,070.40	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	54,980,026
2F	3.30	928.04	42,864	1.00%	400	43,264	8,100	51,364	47,667,847
1F	4.20	1,585.38	42,864	6.00%	2,600	45,464	8,500	53,964	85,553,446
B1F	3.90	2,613.84	42,864	0.00%	0	42,864	8,000	50,864	132,950,358
B2F	3.00	2,613.84	42,864	0.00%	0	42,864	8,000	50,864	132,950,358
B3F	3.00	2,613.84	42,864	0.00%	0	42,864	8,000	50,864	132,950,358
B4F	3.00	2,613.84	42,864	0.00%	0	42,864	8,000	50,864	132,950,358
小計		35,057.24							1,799,234,161
特殊費用：地質改良		8,226,267.00	1						8,226,267
特殊費用：外牆金屬		19,248,568.50	1						19,248,569
特殊費用：隔音樓板		13,829,392.50	1						13,829,393
合計		35,057.24							1,840,538,389
單價		1,840,538,389	/	35,057.24	=	52,501		元/m <sup>2</sup>	
					=	173,557		元/坪	

(4) 工程管理費：本案無。

(5) 空氣污染防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防制費標準計算，本案以拆除面積 14,390.96 m<sup>2</sup>、費率以 0.49 元/m<sup>2</sup>及工期 2 個月計算。

拆除工程空氣污防制費

= 拆除總樓地板面積 × 費率 × 工期

= 14,390.96 m<sup>2</sup> × 0.49 元/m<sup>2</sup> × 2 個月

= 14,104 元

興闢工程空氣污染防制費以建築面積 1,703.45 m<sup>2</sup>，費率以 2.47 元/m<sup>2</sup>，工期 32 個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

= 建築面積 × 費率 × 工期

= 1,703.45 m<sup>2</sup> × 2.47 元/m<sup>2</sup> × 32 個月

= 130,274 元

空氣污染防制費

= 拆除工程空氣污防制費 + 興闢工程空氣污染防制費

= 14,104 元 + 130,274 元

= 144,378 元

(6) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%，十億元以上，其費率為 0.3%。本案法定工程造價為 568,713,081 元，公寓大廈公共基金提列金額為 3,893,565 元，詳表 18-4 所示。

表 18-4 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算 (元)
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000 × 2.00% = 200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000 × 1.50% = 1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	468,713,081 × 0.50% = 2,343,565
合計		3,893,565

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 311 戶，依「新北市都市更新審議原則」以 75,000

元/戶計算，本項費用為 311 戶×75,000 元/戶=23,325,000 元

C. 建照執照相關規費

建造執照相關規費以法定工程造价 0.1% 計算，本工程預估法定造價為 568,713,081 元，規費為 568,713,081 元×0.1%=568,713 元

D. 其他

高氣離子混凝土構造物鑑定費用依合約金額提列 500,000 元，詳附錄六

(7) 公共及公益設施：本案無。

2、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金，以申請各項容積獎勵須提供公眾使用範圍計算，共計 5,387,820 元，計算公式如下。

(1) 綠建築管理維護費用：本案無。

(2) 無障礙環境設計管理維護費用：本案無。

(3) 耐震設計管理維護費用：本案無。

(4) 開放空間管理維護費用

公共開放空間管理維護基金

= (申請容積獎勵面積×5,000 元)+(無申請容積獎勵範圍面積×1,625 元)

= 905.34 m<sup>2</sup>×5,000 元+529.92 m<sup>2</sup>×1,625 元

= 5,387,820 元

申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

= 0 元+0 元+0 元+5,387,820 元

= 5,387,820 元

3、權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案都市更新規劃費用依提列標準提列為 13,942,200 元，本案以合約金額 7,100,000 元認列(詳附錄二)。

項目		認列標準(萬元)
	申請報核	m <sup>2</sup> ×0.08 萬元/m <sup>2</sup> +362 m <sup>2</sup> ×0.06 萬元/m <sup>2</sup> +20 人×6+80 人×4+25 人×2.5= 1,184.22
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3=150
額外項目	事業計畫及權利變換計畫分別報核	-
	涉及都市設計審議或容積移轉者	
	更新可行性評估	60
合計(P1+P2+P3+額外項目)		1,394.22

B. 不動產估價費(含技師簽證費)

本案以合約金額共 5,250,000 元認列三家不動產估價費用(詳附錄二)，費用低於本案不動產估價費用依提列基準計算為 8,195,550 元。

計算公式如下：

【40 萬+(2 筆×0.45 萬)+(更新前戶數 150 戶×0.45 萬)+(更新後戶數 311 戶×0.45 萬)】×3+【40 萬+(2 筆×0.45 萬)+(更新前戶數 150 戶×0.45 萬)+(更新後戶數 311 戶×0.45 萬)】×30%

= 7,450,500 元+745,050 元

= 8,195,550

C. 土地複丈費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，總費用為 3 筆土地×4,000 元=12,000 元。

D. 鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定，土地面積每 600 m<sup>2</sup>鑽探一孔，每孔 7.5 萬元估算，以本案土地面積核算 4,362.00 m<sup>2</sup>÷600 m<sup>2</sup>=7.27，本案須鑽 8 孔，鑽探費用為 8 孔×75,000 元=600,000 元。

E. 鄰房鑑定與鄰房保固費

依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。本案開挖深度為 14.87 公尺，故鑑定範圍為 14.87×4 公尺=59.48 公尺，於此半徑範圍之街廓內建物均屬鄰房鑑定範圍，經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 787 戶，依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算 3,600 元×787 戶+580,000 元=3,413,200。(鄰房門牌詳附錄五)

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案無。

表 18-5 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準計算表

項目		認列標準(萬元)
事業概要	都市更新事業概要	P1=0(本案無)
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫	P2=300+2000.00 m <sup>2</sup> ×0.1 萬元/m <sup>2</sup> +2000

(3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

A. 建築改良物

依估價師查估拆遷補償費用提列 139,427,420 元。

B. 其他土地改良物

本案無。

(4) 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5) 拆遷安置費：

依估價師查估拆遷安置費用提列 121,808,881 元。

(6) 地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，本案依「新北市都市更新審議原則」以 20,000 元/戶計算，本案更新後共規劃 311 戶，本項費用為 311 戶×20,000 元/戶=6,220,000 元。

(7) 都市更新審查費用

本案申請都市更新事業計畫報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列 105,000 元。

(8) 其他必要費用：本案無。

4、貸款利息

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率

= [三成自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率民國 111 年 6 月公告 500 萬元(含)以上為 0.21%]+ [七成融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率民國 111 年 6 月公告利率為 2.60%]，故貸款年利率為：

自有資金 1000 萬元(含)以上之貸款年利率

= (30%×0.21%)+(70%×2.60%)

= 1.882%

貸款期間：以施工期間加 12 個月計算。施工期間為開挖地下一層以 4 個月計，每多開挖一層增加 2 個月；地上層每層以 1 個月計。本案施工期間為 32 個月，貸款期間共計 44 個月(約 3.67 年)。

貸款利息=(1)+(2)。

(1) [(合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)]×貸款利率×貸款期間

= (139,427,420 元+0 元+0 元)×1.882%×3.67 年

= 139,427,420 元×1.882%×3.67 年

= 9,630,168 元

(2) [(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(C)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]×貸款利率×貸款期間×0.5(折半)

= (1,910,516,775 元-3,896,613 元)+(284,157,501 元-139,427,420 元)×1.882%×3.67 年×0.5

= 2,051,350,243 元×1.882%×3.67 年×0.5

= 70,842,765 元

貸款利息總計

= (1)+(2)

= 9,630,168 元+70,842,765 元

= 80,472,933 元

5、稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐計算如下：

(1) 印花稅

依(建築設計費用+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用+其他必要業務費:交通影響評估)×0.1%計算。

= (40,012,416 元+1,840,538,389 元/1.05+600,000 元+3,413,200 元+0 元+7,100,000 元/1.05+5,250,000 元+0 元+6,220,000 元+0 元+300,000 元/1.05)×0.1%

= 1,815,436,939 元×0.1%

= 1,815,437 元

(2) 營業稅

依更新後總價值×(1-共同負擔比例)×[房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)]×營業稅率計算。

本案房屋評定現值依新北市政府民國 109 年 4 月 20 日北府財稅字第 1093120483 號公告新北市政府不動產評價委員會評定新北市房屋標準價格及相關事項規定計算(自民國 109 年 7 月 1 日起適用)：房屋評定現值=房屋構造標準單價×房屋街路等級調整率，本案集合住宅分為第三類。

A. 房屋構造標準單價為 13,200 元/m<sup>2</sup>(鋼筋混凝土造地上 22 層用途)，本案屬三重區永安北路一段之路段，房屋街路等級調整率為 120%。

房屋評定現值

= 房屋產權面積×房屋評定單價×地段等級調整率

$$=31,476.11 \text{ m}^2(\text{四捨五入至小數點後 2 位計}) \times 13,200 \text{ 元/m}^2 \times 120\%$$

$$=498,581,526 \text{ 元}$$

B. 車位評定現值(評定單價以房屋評定單價均價核算)

$$= \text{車位產權面積} \times \text{房屋評定單價} \times \text{地段等級調整率}$$

$$=5,803.93 \text{ m}^2(\text{四捨五入至小數點後 2 位計}) \times 13,200 \text{ 元/m}^2 \times 120\% \times 0.8$$

$$=73,547,446 \text{ 元}$$

C. 房屋評定現值合計

$$=498,581,526 \text{ 元} + 73,547,446 \text{ 元}$$

$$=572,128,972 \text{ 元}$$

D. 本案土地公告現值為 610,680,000 元，詳表 18-6。

E. 營業稅

$$= (\text{更新後總價值} - \text{共同負擔}) \times (\text{不含營業稅及公設用地負擔之共同負擔} / \text{更新後總價值}) \times 5\%$$

$$= (\text{更新後總價值} - \text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} / (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times 5\%$$

$$= (5,650,227,488 \text{ 元} - 2,956,825,029 \text{ 元}) \times [572,128,972 \text{ 元} / (610,680,000 \text{ 元} + 572,128,972 \text{ 元})] \times 5\%$$

$$= 2,693,402,459 \text{ 元} \times 48.37\% \times 5\%$$

$$= 65,139,938 \text{ 元}$$

表 18-6 土地公告現值表

編號	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	民國 111 年 1 月公告現值(元/m <sup>2</sup> )	民國 111 年 1 月公告現值總額(元)
1	2172	3,919.00	140,000	548,660,000
2	2174-1	443.00	140,000	62,020,000
3	2172-2	5.00	140,000	700,000
合計		4,362.00	140,000	610,680,000

(3) 稅捐總計

$$= \text{印花稅} + \text{營業稅}$$

$$= 1,815,437 \text{ 元} + 65,139,938 \text{ 元}$$

$$= 66,955,375 \text{ 元}$$

6、管理費用

本案之管理費用依民國 110 年 9 月 8 日新北市政府新北府城更字第 1104659689 號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人

事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項：

- (1) 行政作業費：本案無。
- (2) 信託費用：本案信託費用依實際合約提列 14,160,000 元。
- (3) 人事行政管理費用
  - = [工程費用 (A) + 權利變換費用 (C) + 都市計畫變更負擔費用 (G)] × 5.5%
  - = [1,909,582,461 元 + 284,236,501 元 + 0 元] × 5.5%
  - = 2,193,818,962 元 × 5.5%
  - = 120,660,043 元

表 18-7 人事行政管理費率表

基地面積(m <sup>2</sup> )	產權級別(筆)		
	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆
未滿 1,500	4.00%	4.50%	5.00%
1,500 以上，未滿 2,500	4.50%	5.00%	5.50%
2,500 以上	5.00%	5.50%	6.00%

本案檢討：  
 1. 產權級別=(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2=(150+125)/2=138 筆  
 (1) 門牌戶數=合法建築物 150 戶  
 (2) 土地所有權人 125 人、合法建築物所有權人 125 人，故土地及合法建築物所有權人數聯集為 125 人  
 2. 基地面積為 **4,362.00 m<sup>2</sup>**

(4) 銷售管理費

$$= \text{實施者實際獲配之單元及車位總價值(詳表 18-8)} \times 6\%$$

$$= 2,436,649,633 \text{ 元} \times 6\%$$

$$= 146,198,978 \text{ 元}$$

表 18-8 銷售管理費估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)		
25 億以下部分	6.00%	2,436,649,633 元	×6.00%	= 146,198,978 元
超過 25 億~50 億部分	5.50%	-元	×5.50%	= -元
50 億以上	5.00%	-元	×5.00%	= -元
合計				146,198,978 元

(5) 風險管理費

$$= [\text{工程費用 (A)} + \text{權利變換費用 (C)} + \text{貸款利息 (D)} + \text{行政作業費 (F1)} + \text{信託費用 (F2)} + \text{人事行政管理費用 (F3)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (G)} + \text{容積移轉費用(H)}] \times 14.00\%$$

$$= [1,909,582,461 \text{ 元} + 284,236,501 \text{ 元} + 80,443,500 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 7,080,000$$

$$\begin{aligned} & \text{元} + 0 \text{元} + 120,660,043 \text{元} + 0 \text{元} + 0 \text{元} \} \times 14.00\% \\ & = 2,402,002,505 \text{元} \times 14.00\% \\ & = 336,280,351 \text{元} \end{aligned}$$

表 18-9 風險管理費估算表

產權級別 (筆)	未滿 30 筆	30~100 筆	超過 100 筆
總樓地板面積(坪)			
兩千五百坪以下	12.00%	12.50%	13.00%
兩千五百坪以上，未滿七千五百坪	12.50%	13.00%	13.50%
七千五百坪以上	13.00%	13.50%	14.00%

(6) 管理費用總計

$$\begin{aligned} & = \text{信託費用} + \text{人事行政管理費用} + \text{銷售管理費} + \text{風險管理費} \\ & = 7,080,000 + 120,660,043 \text{元} + 146,060,978 \text{元} + 336,280,351 \text{元} \\ & = 610,081,372 \text{元} \end{aligned}$$

7、容積移轉費用：本案無。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 9,530.37 坪及車位 224 位，預計銷售總收入金額約為 5,650,227,488 元，詳表 10-9。

表 18-10 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/位)	總銷金額(元)
店面	438.85	坪	668,583	293,407,830
住宅	9,080.63	坪	535,937	4,867,719,658
汽車位	224	輛	2,183,482	489,100,000
銷售總收入金額小計				5,650,227,488

三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

(一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值為 1,847,307,000 元，投資時程預計約 4.25 年（自事業計畫暨權利變換計畫核定至更新完成備查）。

本案年投資報酬率

$$\begin{aligned} & = (\text{地主更新後可分配總價值} - \text{更新前土地價值}) \div \text{更新前土地價值} \div \text{投資時程} \\ & = (2,693,537,200 \text{元} - 1,846,309,869 \text{元}) \div 1,846,309,869 \text{元} \div 4.25 \text{年} \\ & = 847,227,331 \text{元} \div 1,846,309,869 \text{元} \div 4.25 \text{年} \\ & = 10.80\% \end{aligned}$$

(二) 實施者部份

實施者支付共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價

抵付之，是故實施者之損益如下：

實施者損益

$$\begin{aligned} & = \text{更新後應分配土地及建物價值} - \text{共同負擔費用} + \text{風險管理費} \\ & = 2,959,473,075 \text{元} - 2,959,473,075 \text{元} + 336,280,351 \text{元} \\ & = 336,280,351 \text{元} \end{aligned}$$

(三) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 4,362.00 m<sup>2</sup>，更新前土地價值為 1,846,309,869 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配總價值為 2,693,402,459 元

更新後可分配土地價值

$$\begin{aligned} & = \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} \\ & = 5,650,227,488 \text{元} - 2,956,825,029 \text{元} \\ & = 2,693,402,459 \text{元} \end{aligned}$$

土地所有權人損益

$$\begin{aligned} & = \text{地主更新後可分配總價值} - \text{更新前土地價值} \\ & = 2,693,402,459 \text{元} - 1,846,309,869 \text{元} \\ & = 847,092,590 \text{元} \end{aligned}$$

共同負擔費用平均負擔比例

$$\begin{aligned} & = \frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}} \times 100\% \\ & = \frac{2,956,825,029 \text{元}}{5,650,227,488 \text{元}} \times 100\% \\ & = 52.33\% \end{aligned}$$



## 壹拾玖、實施風險控管方案

### 一、不動產開發信託

- 1、來源：本案實施者將於受託金融機構開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。
- 2、控管：
  - (1) 本案之資金信託專戶採專款專用，除支付本案不動產開發信託約定相關所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
  - (2) 實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。
  - (3) 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

## 貳拾、維護管理及保固事項

### 一、管理維護計畫

#### (一) 特別約定等事項

- 1、本大樓退縮留設人行步道面積 670.97 m<sup>2</sup>及開放空間 529.92 m<sup>2</sup>係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。
- 2、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請新北市政府工務局建照科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。
- 3、地下一層設置 311 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
- 4、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。
- 5、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於大樓共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具 1 小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

### 二、保固事項

- (一) 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- (二) 防水部分(如浴廁、地下室連續壁體等)保固 2 年。
- (三) 固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固 1 年。
- (四) 公共設施之機械設備(如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分)移交予管委會後保固 1 年。
- (五) 以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀(如門窗玻璃等)則不在此限。

## 貳拾壹、效益評估

### 一、更新前後效益評估比較

本案之更新計畫如經核准並完成更新重建後，對於地主、整體環境及政府應有極大效益，詳計畫效益評估說明表。

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	促進地區更新發展，拆除有公安之慮高氣離子混凝土建築物以維護居住安全
	都市景觀	未能配合政府設施	地標性建物
地主及民眾	社區品質	135 筆 30 年以上建物	19 戶店面、302 戶住宅
	都市防災	無助益	1. 留設 4 公尺人行步道空間可供作鄰里救災防災空間，共計 670.97 m <sup>2</sup> ；另無申請獎勵之開放空間 529.92 m <sup>2</sup> 一開放供公眾使用 2. 二處消防雲梯車活動空間
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	競爭力	持續經營	提升都市更新競爭力

### 二、實施後實質效益評估

#### (一) 地主與民眾之效益

- 1、藉由都市更新的完成，改善具有潛在危險的高氣離子混凝土建築物、窳陋環境與景觀，將有效地提升地區整體實質環境居住品質及不動產價值。
- 2、配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌，朔造社區意象

#### (二) 政府之效益

- 1、配合政府都市更新政策，改善地區實質居住環境，為地區性更新指標案。
- 2、提高土地效益，落實都市更新事業及老舊社區再造，以增加政府地方稅收。
- 3、配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌，朔造社區意象，作為老舊社區再發展之代表案例。
- 4、配合都市計畫定位，塑造本地優良環境意象。

## 貳拾貳、實施進度

本案預定於 113 年 11 月辦理權利變換計畫核定公告、114 年 6 月至 117 年 1 月為工程施工期間，118 年 1 月完成更新成果備查，詳表 22-1。

表 22-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	113	113	114	114	114	114	114	114		117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	118	
		月	11	12	1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
		月數	1	2	3	4	5	6	7	8		39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告		◎																					
2	申請建造執照			◎	◎	◎																		
3	改良物殘餘價值補償						◎																	
4	申請更新期間稅捐減免							◎																
5	土地補償金發放作業								◎															
6	地上物騰空拆除								◎															
7	工程施工									◎	➡	◎												
8	申請使用執照												◎	◎										
9	送水送電													◎										
10	申請測量														◎									
14	產權登記															◎	◎	◎	◎					
15	申請更新後稅捐減免																				◎	◎		
16	更新成果備查																						◎	◎

貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無)

## 貳拾肆、其他應加表明之事項

(一) 本案已設置更新專屬網站，提供目前更新事業各階段相關資訊，網址如下：

<https://www.tscompany.com.tw/建案介紹/都更案-新北市三重區永安段/>

(二) 實施者專線電話：(02) 2282-6115

(三) 政府相關部門諮詢方式

### 1、內政部營建署

(1) 地址：臺北市松山區八德路 2 段 342 號

(2) 電話：(02)8771-2345

(3) 網站：<https://www.cpami.gov.tw/>

### 2、新北市政府都市更新處

(1) 地址：新北市板橋區漢生東路 266 號 1、2 樓

(2) 電話：(02)2950-6206

(3) 網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

附錄一、更新單元劃定基準檢討

111年9月13日版

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	111年 月 日	申請人	金滿意建設開發股份有限公司 (請簽章)
更新單元面積(mi)	4,362.00		
行政區及地號	新北市三重區永安段2172地號等3筆土地		

重建 全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) 災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

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、更新單元不得位於非都市發展用地。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準
更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	<input checked="" type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第_款	<input type="checkbox"/> 符合	第4點
二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合，需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準 第5點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準 第6點
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準 第7點
(一)為完整之計畫街廓。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第_款	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	

(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。	第_目( ) (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	第_目( )	
(三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。			
(四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者： (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。 (3)祭祀公業土地。 (4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。			
(五)面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。			
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	<input type="checkbox"/> 符合 第_款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	劃定基準 第7點
(類一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。	<input type="checkbox"/> 符合 類型	<input type="checkbox"/> 符合 類型	

<p>(類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。</p> <p>(類型三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。</p>			
<p>六、坐落相鄰2個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	<p>劃定基準第8點</p>
<p>前項更新單元應符合下列規定：</p> <p>(一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。</p> <p>(二)整體更新單元應符合第7點規定。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	
<p>七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	<p>劃定基準第9點</p>
<p>前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形：</p> <p>(類型一)符合附表一所列指標2項以上。</p> <p>(類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項：</p> <p>(一)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)300公尺範圍內。</p> <p>(二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 類型 第__款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 類型 第__款	
<p>八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	<p>劃定基準第10點</p>

<p>九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制：</p> <p>(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。</p> <p>(二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。</p> <p>(三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第二款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<p>劃定基準第11點</p>
<p>前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	

參、開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討				
經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入本基準第6點第1項更新單元面積。				
項次	公共設施用地名稱	地號	開闢情形	
			已開闢面積(m <sup>2</sup> )	未開闢面積(m <sup>2</sup> )
1				
經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地面積(m <sup>2</sup> ) (A)			○(m <sup>2</sup> )	
全部更新範圍面積(m <sup>2</sup> ) (B)			○(m <sup>2</sup> )	
應核算之更新單元面積(B-A) <small>請詳列計算式</small>				
※扣除第6點第2項後之更新單元面積				

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討				
更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。				
項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否



1			
	臨路長度合計(m)≥20m	○(m)	
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。		

伍、本基準第6點第1項第5款之更新單元規模適用檢討			
面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意。			
	規模檢討項目	檢討方式	自行檢核
	1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。	依下表(1-1)檢討	<input type="checkbox"/> 符合
	2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	依下表(1-2)檢討	<input type="checkbox"/> 符合
注意事項	1、「合法建築物」係以使用執照、建物登記謄本或合法房屋證明為準。 2、「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記謄本所載之坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。 3、「原建築容積」係按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，並附建築師簽證檢討圖說文件。		
表(1-1)更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積檢討表			
棟別	建物門牌	4樓以上合法建築物	
		是(A) 坐落基地面積(m <sup>2</sup> )	否 坐落基地面積(m <sup>2</sup> )
1			
合計(m <sup>2</sup> )		∑A=○(m <sup>2</sup> )	
應核算之更新單元面積(m <sup>2</sup> ) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(m <sup>2</sup> )	
計算結果(∑A/B ≥ 1/2) <small>請詳列計算式</small>			

※更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2		
表(1-2)更新單元內合法建築物原建築容積檢討表		
棟別	建物門牌或使用執照號碼	原建築容積面積(m <sup>2</sup> )
1		
合法建築物原建築容積合計(m <sup>2</sup> ) (A)		○(m <sup>2</sup> )
更新單元內建築基地之基準容積(m <sup>2</sup> ) (B) ※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積		○(m <sup>2</sup> )
計算結果(A>B) <small>請詳列計算式</small>		
※合法建築物之原建築容積合計高於更新單元內建築基地之基準容積		

陸、符合本基準第11點危險建築物情形檢討				
更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：				
(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。				
(二)高氣離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。				
(三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。				
符合本基準第11點第1項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前述各款建築基地之面積。				
棟別	建物門牌	符合本基準第11點第1項各款情形		
		是		否
		坐落基地面積(m <sup>2</sup> ) (A)	工務局認定函號	
1	新北市三重區永安北路1段7、9、13、15號、11巷1~15號、11巷16弄1~5號、11巷18弄2、4號、17巷1號等各附2-5樓	3,919.00	新北府工建字第1110483532號	
2				
3				
4				
5	永安北路一段17巷3號、5號、7號			V
合計(m <sup>2</sup> )		3,919.00		
應核算之更新單元面積(m <sup>2</sup> ) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		4,362.00		

計算結果( $\sum A/B \geq 1/2$ ) 請詳列計算式 ※併同更新土地面積合計不得超過前項各款建築基地之面積 (本基準第11點第2項)	3,919.00/4,362.00 =89.84% > 1/2
注意 事項	符合本基準第11點第1項各款情形者，應檢附本府工務局認定函或依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第2條提出評估報告書。

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討						
(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)						
本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：						
棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前 既有之違章建築 物投影面積(m <sup>2</sup> )	得計入檢討之建築 物投影面積(m <sup>2</sup> )
			投影面積 (m <sup>2</sup> )	坐落之基地 面積(m <sup>2</sup> )		
1						
建築物總投影面積(m <sup>2</sup> ) (A)					○(m <sup>2</sup> )	
重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (C)					○(m <sup>2</sup> )	
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m <sup>2</sup> ) (D)					○(m <sup>2</sup> )	
應核算之重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (B=C-D)					○(m <sup>2</sup> )	
計算結果(A/B ≥ X) 請詳列計算式						
1、更新單元為完整街廓，X=1/4。						
2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。						
3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。						
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。					
	2、更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。					
	3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。					
★檢附文件及認定方式：						
認定方式				相關證明文件		


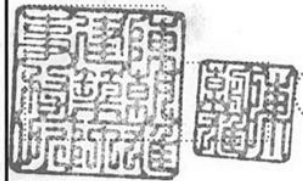
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	<input type="checkbox"/> 現況測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

捌、更新單元內建築物屋齡檢討						
(坐落於經劃定更新地區、符合本基準第10點及第11點免檢核本項內容)						
本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：						
棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(m <sup>2</sup> )		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m <sup>2</sup> )	
			符合屋齡規定(A <sub>1</sub> )	未符合屋齡規定(B <sub>1</sub> )	符合屋齡規定(A <sub>2</sub> )	未符合屋齡規定(B <sub>2</sub> )
1						
小計(m <sup>2</sup> )			$\sum A_1 = \text{○}(m^2)$	$\sum B_1 = \text{○}(m^2)$	$\sum A_2 = \text{○}(m^2)$	$\sum B_2 = \text{○}(m^2)$
建築物總投影面積(m <sup>2</sup> ) (C=∑A <sub>1</sub> +∑A <sub>2</sub> +∑B <sub>1</sub> +∑B <sub>2</sub> )					○(m <sup>2</sup> )	
※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致						
計算結果((∑A <sub>1</sub> +∑A <sub>2</sub> )/C ≥ 1/2) 請詳列計算式						
屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20年以上)建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。						
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。					
	2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。					

3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 <b>整體更新單元</b> 應符合本項規定。	
<b>★檢附文件及認定方式：</b>	
認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	<input type="checkbox"/> 現況測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核		
(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)		
類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	<input type="checkbox"/>
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (一)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)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	<input type="checkbox"/> 第__款
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 <b>整體更新單元</b> 應符合本項規定。	

附表一(下列情形請自行檢討勾選)		
建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款
六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

<p>申請人及建築師、專業技師或機構 (第 一 款檢附簽證無誤)</p> <p>申請人</p>  <p>建築師</p>  <p style="text-align: right;">(請加蓋公司大小章)</p>	<p>審查結果(本欄由承辦人員填列):</p> <p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>不符合</p> <p>(說明: )</p>
---	--

<p>拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核 (坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)</p>		
<p>更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受本基準第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。【詳表(3)】</p>		
<p>附表二(下列情形請自行檢討勾選)</p>		
建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
<p>申請人及建築師、專業技師或機構 (第 一 款檢附簽證無誤)</p> <p style="text-align: right;">(請加蓋公司大小章)</p>	<p>審查結果(本欄由承辦人員填列):</p> <p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>不符合</p> <p>(說明: )</p>	

附件一

新北市劃定更新單元  
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

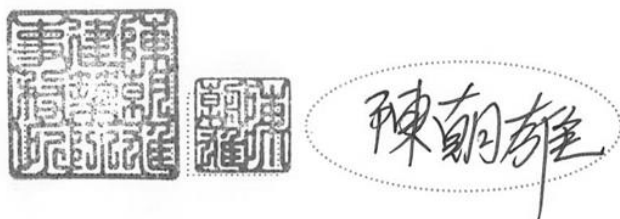
建築師、專業技師或機構名稱：陳朝雄建築師事務所

地址：新北市三重區集英路8號

聯絡電話：(02)8287-5886

建築師、專業技師本人簽署：陳朝雄

執業圖記：



製卡日期：

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

附件二

新北市劃定更新單元  
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市三重區永安段2172地號等3筆土地劃定更新單元之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)

身分證字號：N122740176

地址：新北市三重區集英路8號

連絡電話：(02)8287-5886

連絡日期：



附錄二、實施者證明文件

金滿意建設開發股份有限公司變更登記表 共 4 頁第 1 頁

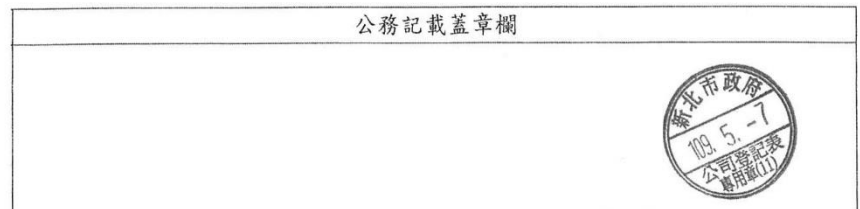
預查編號: 28166311  
 公司統一編號: 28166311  
 公司聯絡電話: (02)2282-6115  
 僑外投資事業:  是  否 公開發行:  是  否  
 陸資:  是  否  
 閉鎖性股份有限公司股東人數:  有  無  
 複數表決權特別股:  有  無  
 對於特定事項具否決權特別股:  有  無  
 特別股東被選為董事、監察人之禁止或限制:  有  無  
 或當選一定名額之權利

原名稱 金滿意建設開發 有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

V	一、公司名稱	中文	金滿意建設開發股份有限公司
	(變更後)	章程所訂 外文	
	二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(247)新北市蘆洲區永樂街38巷57弄6號2樓	
	三、代表公司負責人	李義福	四、每股金額(阿拉伯數字)
	五、資本總額(阿拉伯數字)	56,000,000 元	
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	56,000,000 元	
	七、股份總數	5,600,000 股	八、已發行股 份總數
			1. 普通股 5,600,000 股 2. 特別股 0 股
V	九、董事人數任期	1 人 自 109 年 4 月 15 日 至 112 年 4 月 14 日 (含獨立董事 0 人)	
V	十、監察人人數任期 或 審計委員會	1 人 自 109 年 4 月 15 日 至 112 年 4 月 14 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
V	十一、公司章程修正(訂定)日期	109 年 04 月 15 日	

※ 變更登記日期文號 1098031508 ※



(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、浮貼或塗改。  
(三)※各國如變更登記日期文號、權號等，申請人請勿填寫。  
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。  
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。  
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。  
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

與正本相符 商1302-1號

金滿意建設開發股份有限公司變更登記表 共 4 頁第 2 頁

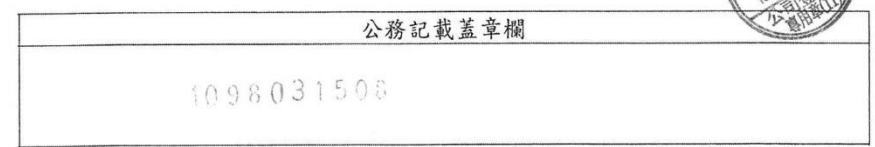
註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	2. 財產	0股、	0元
		3. 技術	0股、	0元
		4. 股份交換	0股、	0元
		5. 認股權憑證轉換股份	0股、	0元
		6. 資本公積	0股、	0元
	權益科目調整	7. 法定盈餘公積	0股、	0元
		8. 股息及紅利	0股、	0元
		9. 合併	0股、	0元
		10. 分割受讓	0股、	0元
		11. 股份轉換	0股、	0元
	併購	12. 收購	0股、	0元
		13. 債權抵繳股款	0股、	0元
		14. 公司債轉換股份	0股、	0元
		15. 勞務	0股、	0元
	其他		股、	元
		股、	元	
		股、	元	
		股、	元	
		股、	元	

十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	0股、	0元	2. 退還股款	0股、	0元
	3. 註銷庫藏股	0股、	0元	4. 合併消除股份	0股、	0元
	5. 分割減資	0股、	0元	6. 收回特別股	0股、	0元

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

與正本相符



1098031508

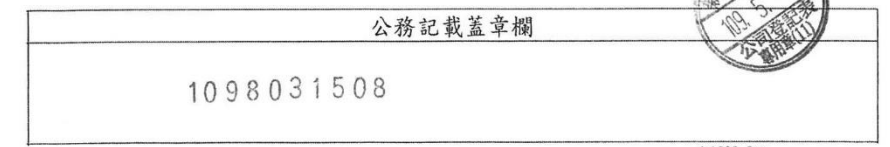
商1302-2號

金滿意建設開發股份有限公司變更登記表 共 4 頁第 3 頁

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

所營業務		
編號	代 碼	營業項目說明
1	E801010	室內裝潢業
2	F111090	建材批發業
3	F113010	機械批發業
4	F211010	建材零售業
5	F213080	機械器具零售業
6	H701010	住宅及大樓開發租售業
7	H701060	新市鎮、新社區開發業
8	I401010	一般廣告服務業
9	I503010	景觀、室內設計業
10	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

與正本相符



1098031508

商1302-2號

金滿意建設開發



共 4 頁第 4 頁  
股份有限公司變更登記表

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

董事、監察人或其他負責人名單				
變更時填打 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)
		(郵遞區號) 住所或居所 (或法人所在地)		
V 1	董事長	李義福	[REDACTED]	300,000
	( 247 ) 新北市蘆洲區成功里 8 鄰永樂街 31 巷 28 號 4 樓			
V 2	監察人	王捷洲	[REDACTED]	0
	( 241 ) 新北市三重區重明里 11 鄰朝陽街 29 巷 6 號			

與正本相符



公務記載蓋章欄

1098031508

商 1302-2 網

中華民國身分證

姓名 李 義 福

出生年月日 民國 45 年 3 月 10 日 性別 男

發證日期 民國 105 年 1 月 18 日 (新北市) 補發

統一編號 [REDACTED]



與正本相符

父 李 業 母 李 器

配偶 林 霞 役別

出生地 臺灣省臺北縣

住址 新北市蘆洲區成功里 8 鄰 永樂街 31 巷 28 號 4 樓

### 附錄三、公寓大廈規約草案

【依內政部 103 年 4 月 30 日台內營字第 1030803180 號令發布之「公寓大廈規約範本」】

本○○○○大樓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：

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。  
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辦法：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。  
2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。  
3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

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

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

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

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

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

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。  
2. 應依下列規定辦理：\_\_\_\_\_。

#### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如



下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。  
2. 包括：屋頂平臺、社區公益設施等設施，其使用管理及維護辦法詳本約第三十條。

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

1. 依建築法相關規定辦理。  
2. 管理負責人或管理委員會應於 月內予以改善或回復原狀。

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

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

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。  
2. 其他負擔或分擔方式： 。

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

1. 由管理費或公共基金支應。  
2. 其他負擔或分擔方式： 。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。  
 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。  
 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。  
 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。  
 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。  
 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）  
1. 依建築法相關規定辦理。  
2. 該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

#### 第二章 區分所有權人會議

##### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

##### 第六條 區分所有權人會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開  
 1. 定期會議每年召開一次（至少一次）。  
 2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- (1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。  
 (2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

##### 二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，依公寓大廈管理條例第二十八條規定，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\_\_\_\_\_名。

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

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名。

3. 採分棟劃分：\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名。

4. 採分區劃分：\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

#### 第十二條

主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

##### 一、管理委員選任之資格及其限制

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

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

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

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣

- 告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
  3. 受破產之宣告，尚未復權者。
  4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
  5. 無行為能力或限制行為能力者。
- (五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。
- 二、管理委員及職位之選任
- (一) 管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。  
(2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
  2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
  3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
  4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
  5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。
- (二) 主任委員由管理委員互推之。  
主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
  2. 由副主任委員遞補。
  3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由\_\_\_\_\_委員行使主任委員職務。
  4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。
- (三) 副主任委員、監察委員及財務委員 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. 由主任委員於管理委員中選任之。
  2. 由管理委員互推之。
  3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。  
副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。
- (四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
- (五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
  2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
  3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。
- 三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。
2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_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、住戶應分攤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)一層及二層之公益空間，屬公益性質，具有獨立之出入口，其管理費已依一般住戶每坪管理費之三分之一收繳。

(三)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(四)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攤或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣\_\_\_\_\_萬元以上(含)，經

天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息\_\_\_\_%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
  - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
  - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。  
區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共

基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、\_\_\_\_委員、\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

- (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復

或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
  - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
  - (二)內部牆面裝修。
  - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
  - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  - 1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。
  - 2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。  
住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之 地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委

員會應按下列規定處理：

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
  - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
  - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
  - (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
  - (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
  - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 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

特別約定事項

一、有關機房、陽台、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。

二、本建築基地人行步道由本會公共管理基金維護，須無償提供不特定公眾使用，並設立告示牌，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，並設置人行道標示告示牌，明確標示留設面積、位置。

三、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

五、停車空間

本案共規劃 224 輛汽車停車位、4 輛無障礙車位，機車停車位設置於地下一層，共計 311 輛

(一)為共用部份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。

(二)停車空間之使用管理辦法：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。

(三)本案共設置 311 輛機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。

六、人行步道管理維護事項

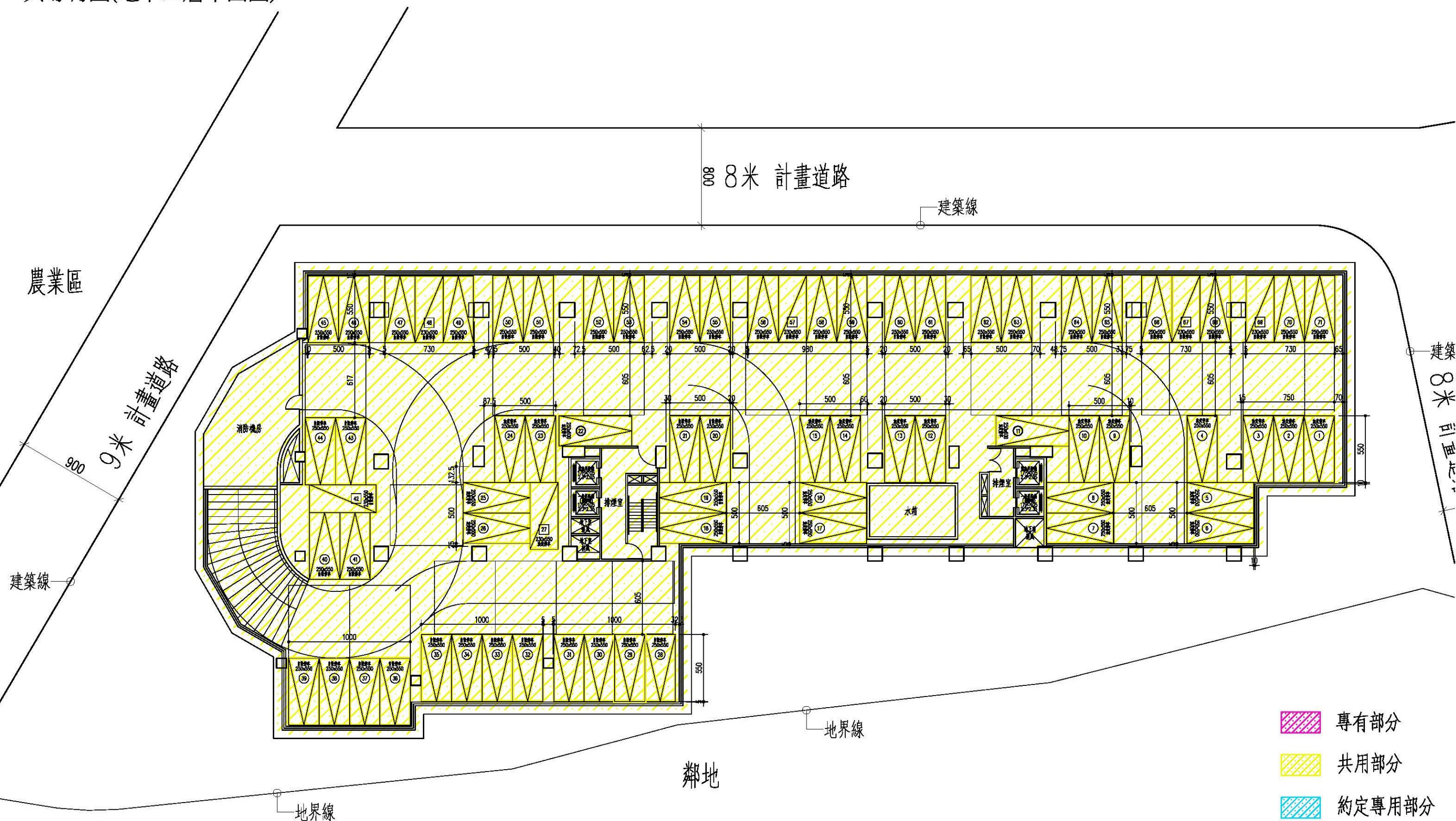
(一)本大樓退縮留設之人行步道面積共 670.97 m<sup>2</sup>，係為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護。

(二)實施者(建商)另提撥管理維護費用 3,354,850 元(670.97 m<sup>2</sup>×5,000 元)。

第三十一條

本規約訂立於民國\_\_年\_\_月\_\_日。

共專有圖(地下四層平面圖)



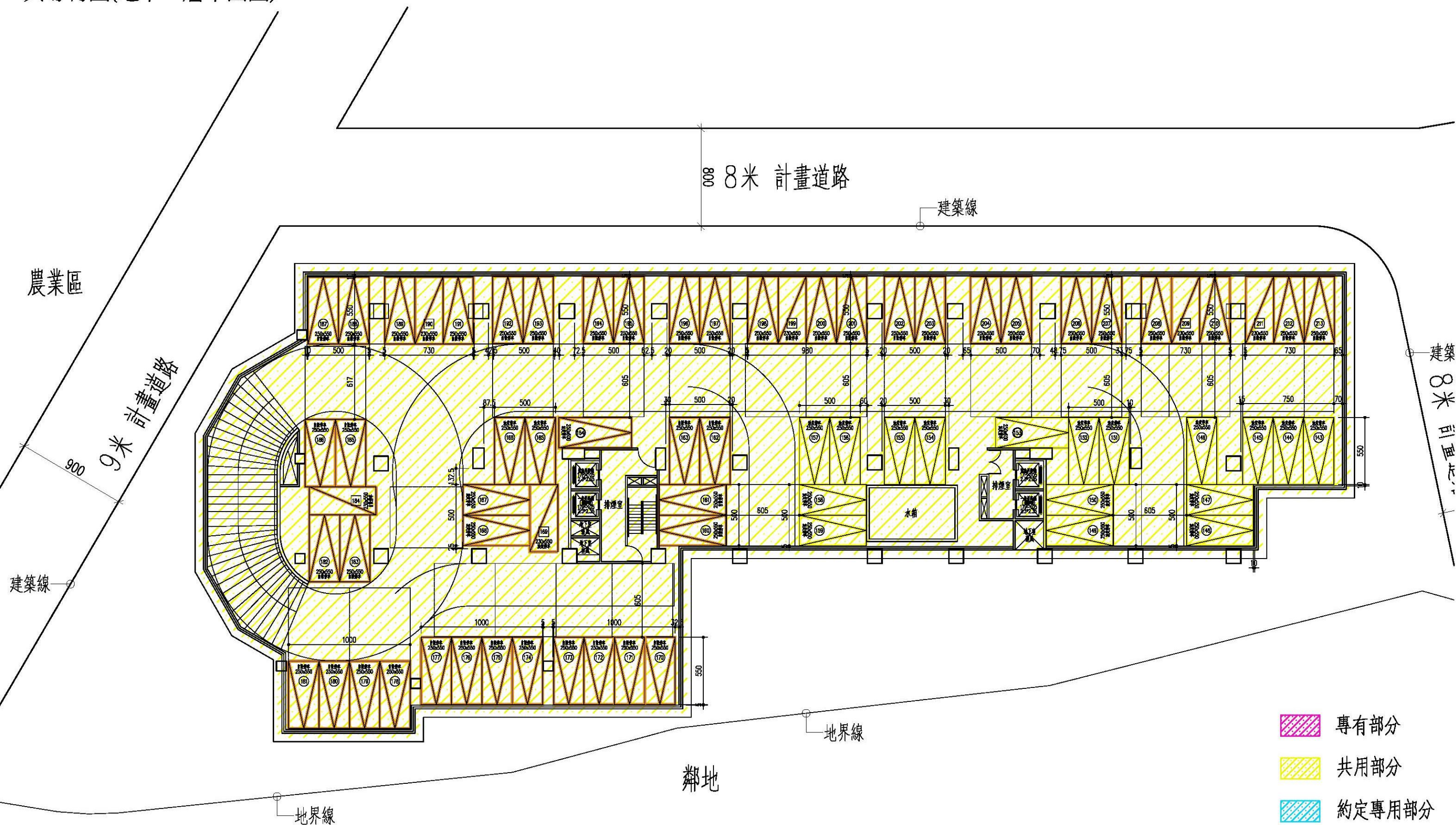
附圖 1 專有共用圖(一)

地下四層平面圖 SCALE=1/300





共專有圖(地下二層平面圖)

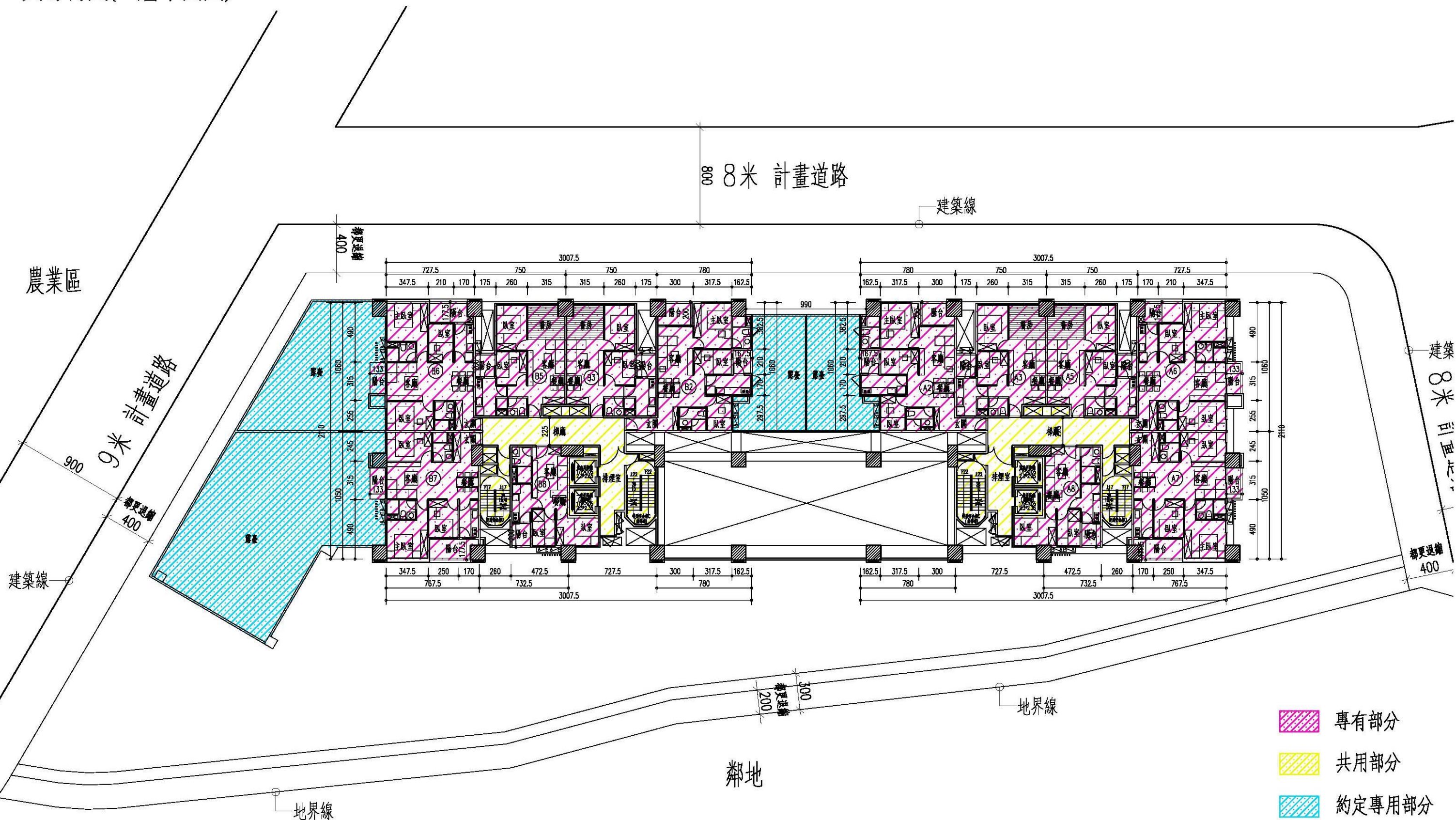


附圖 3 專有共用圖(三)



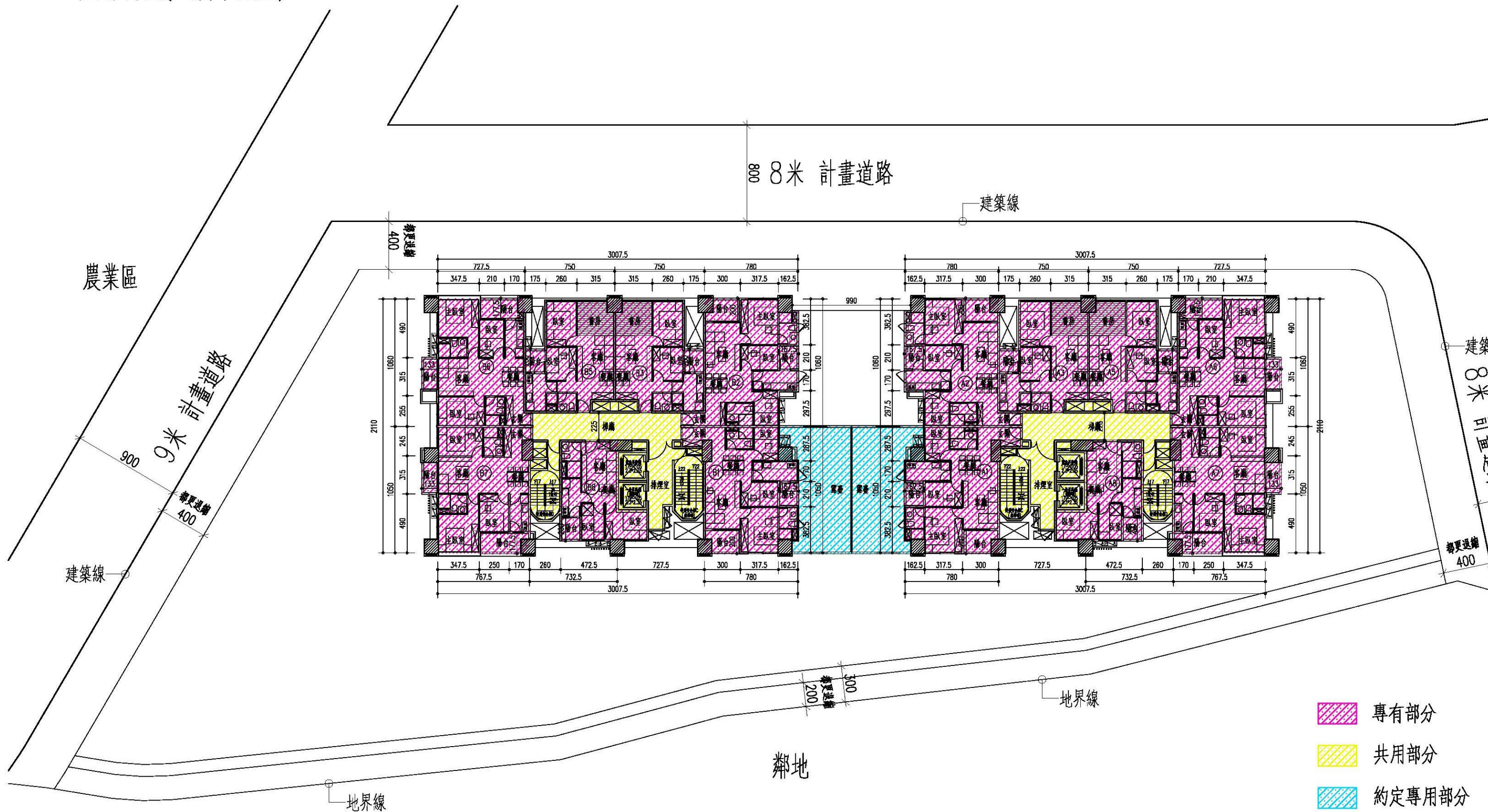


共專有圖(二層平面圖)



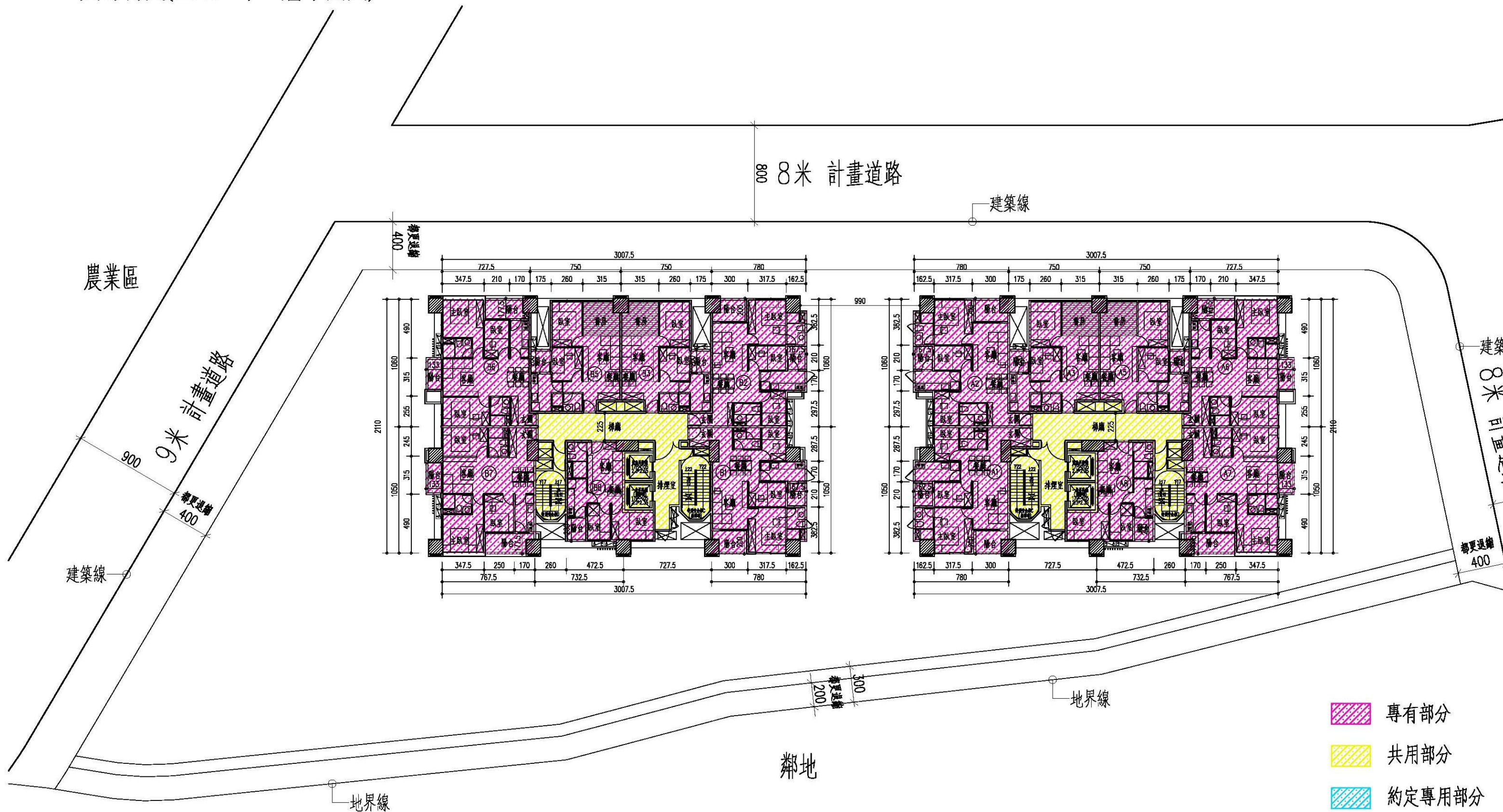
附圖 6 專有共用圖(六)

共專有圖(三層平面圖)



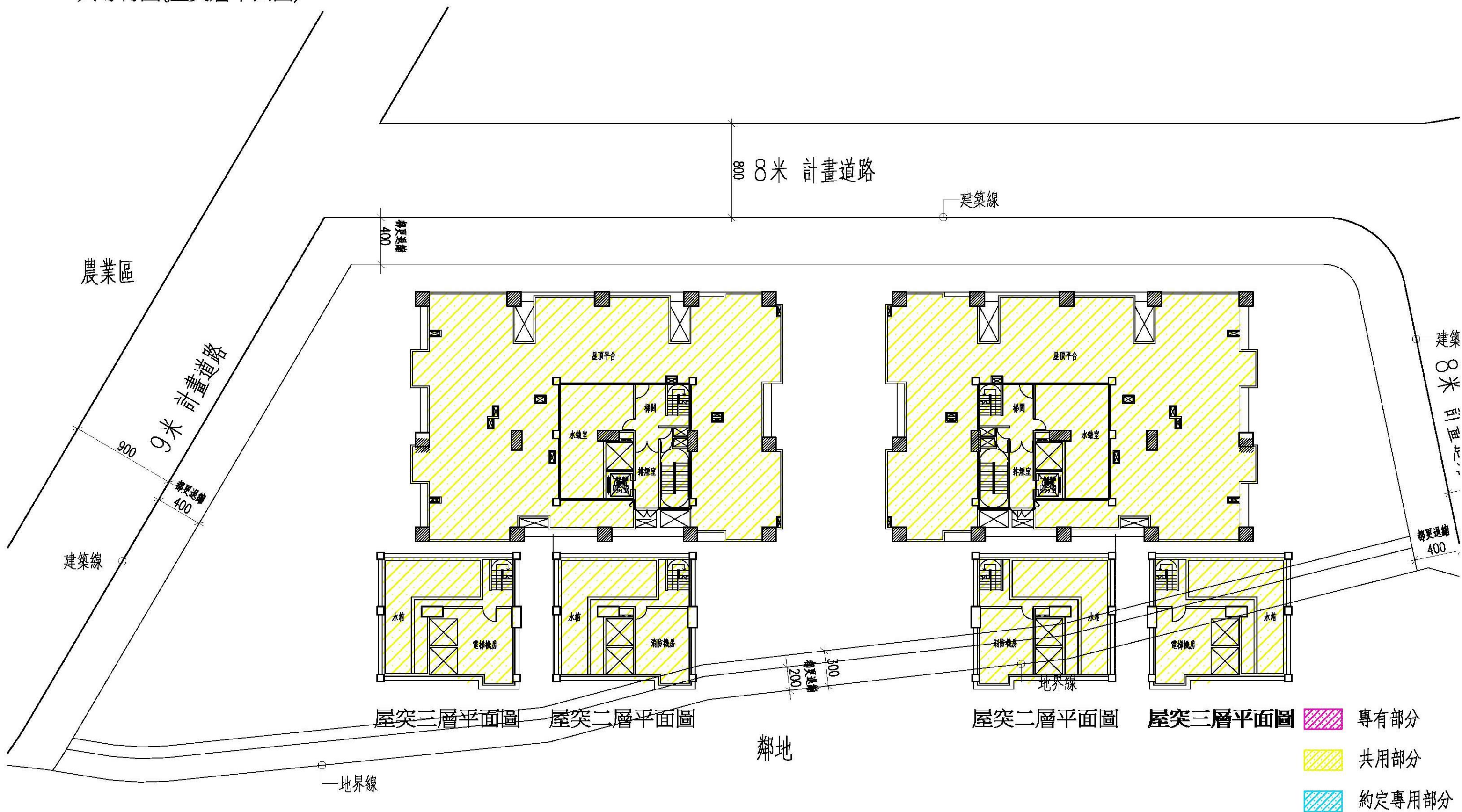
附圖 7 專有共用圖(七)

共專有圖(四至二十二層平面圖)



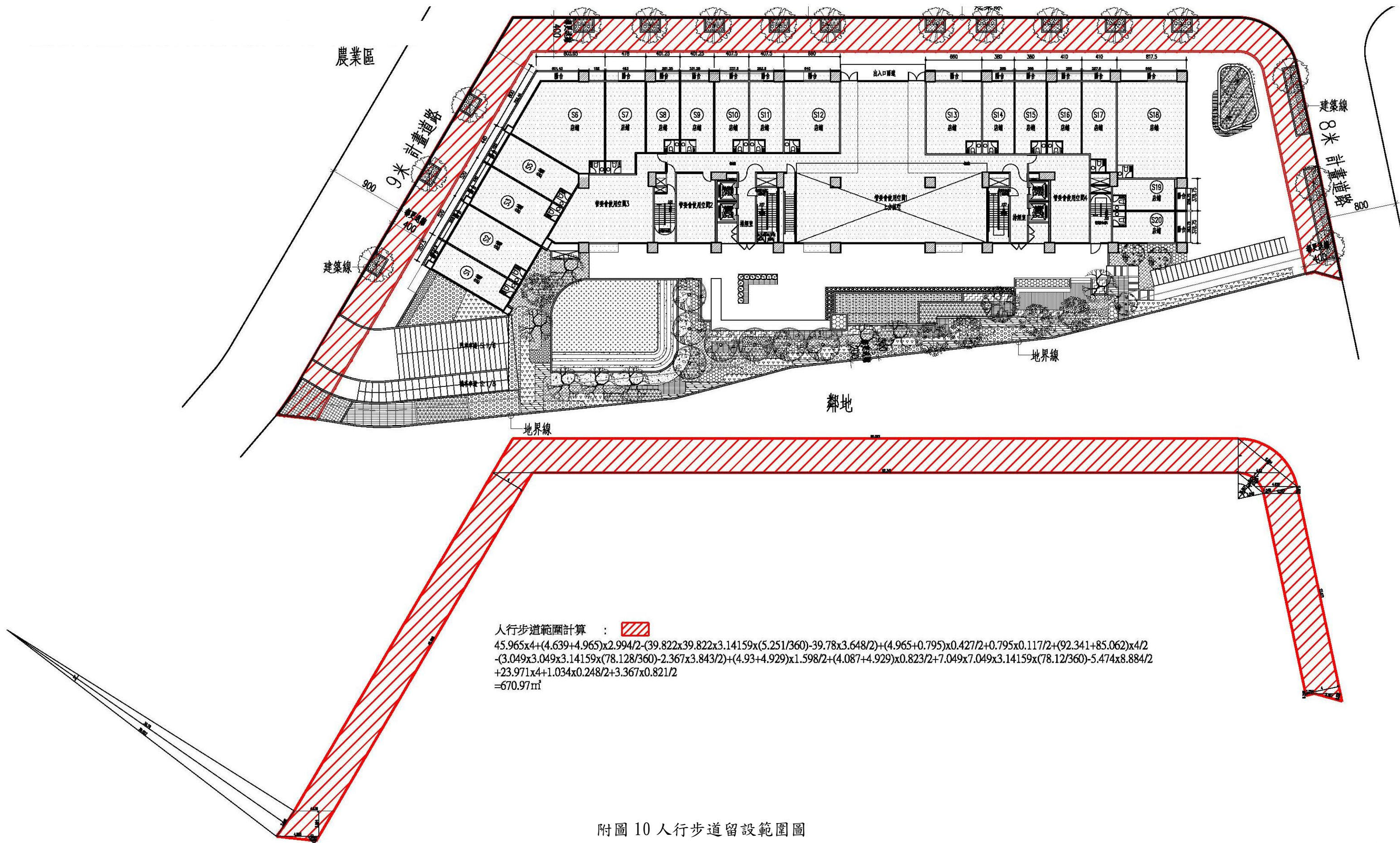
附圖 8 專有共用圖(八)

共專有圖(屋突層平面圖)



附圖 9 專有共用圖(九)





附圖 10 人行步道留設範圍圖

附錄四、 建材設備說明表

104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 1043430093 號修正發布實施之建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	建築基座以天然石材為主、牆身部分採用丁掛磚搭配鋁格柵欄
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	室內全部採用 1/2B 磚牆隔間搭配踢腳板，另牆面採用高級水泥漆粉刷。
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	牆面採用亮釉壁磚
	公共樓梯間	面漆。(如水泥漆、乳膠漆等。)	牆面及平頂刷低甲醛高級塗料並附照明燈具。
	室內空間	面漆。(如水泥漆、乳膠漆等。)	採用高級水泥漆粉刷。
	浴廁	磁磚。	採用冠軍、三洋、白馬、諾貝達等高級豪華壁磚。
四、地坪	地下室	防水粉刷加面漆。	ICI 水泥漆、或青葉
	門廳、梯廳	地磚或石材。(具有防滑止滑性能之材料)	門廳地坪採天然石材搭配其他建材、梯面及平台地坪貼上止滑石英磚
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	止滑或防滑地磚
	室內空間	拋光石英磚或超耐磨地板及隔音墊	採用冠軍、三洋、白馬、諾貝達等拋光石英磚
	浴廁、陽台	防滑地磚。	浴室地坪採用冠軍、三洋、白馬、諾貝達等高級止滑地磚。陽台：皆鋪設止滑地磚或石英磚。
五、門窗設備	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	地下壹層坡道採車道止滑磚，停車區及其他坡道均採用環氧樹脂 (EPOXY) 或止滑地磚，平頂均為水泥漆。
	屋頂	整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層+混凝土壓層上鋪 地磚或其他裝飾材	一、屋頂防水採責任施工， 達防水、隔熱效果。 二、屋頂突出物裝設涵蓋全區之開放式避雷裝置。
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用防火金屬門。	採錦鏤、大同、中華或正新氣密窗具防水隔音之效果，附紗窗，並裝配強化玻璃。
六、電梯設備		1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2. 壹樓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門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	一、採用三菱、永大、崇友、大同奧的斯等 12 人份，交流變壓、變頻 (VVVF) 電梯，速度 105m./min、感應識別系統、微電腦智慧型控制廂門開 關時間，照明燈、通風扇，並具地震自動停駛、 二、電梯車廂地板鋪設大理石或拋光石英磚，內裝採烤漆鋼板搭配明鏡與扶手統一設計，梯廂內並設 CCTV 監視系統及對講機與管理中心連線。

項目	位置	使用建材及設備	備註
七、浴室設備		1. 檯面搭配嵌入式或上嵌面盆、龍頭，並留設雙聯插座電源供明鏡使用。 2. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。	面盆：主臥與次臥採和成或凱撒等名牌之檯面盆式面盆搭配大明鏡及毛巾架之高級精緻衛浴整體配件。 馬桶：主臥馬桶採和成或凱撒，配免治馬桶蓋，公共衛浴馬桶採和成或凱撒二段式省水馬桶並配置緩降馬桶蓋，並皆附毛巾架、防霧式明鏡。
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。 (須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。)	廚具採林內、櫻花或大雅，面板採結晶鋼琴烤漆或木紋面板。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	電線均採用太平洋或華新或麗華。 室內開關箱：裝置具有正字標記無熔絲開關及漏電斷路器，採用士林電機、東元等正字標誌無熔絲開關。
	抽風設備	各浴室皆為低頻抽風系統。	換排氣：主、次臥浴室皆採用國際牌或哈適奇之多功能暖風機
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	社區中庭內設置 CCTV 監控系統 各戶室內設置高級觸控對講機，具監控、總機連線、開鎖、警示、通話等，以利住戶之便利性。
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)	各戶統一預留分離式冷氣供電系統及預留套管(不含機器設備)，並預留主機位置方便住戶安裝使用。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	停車場內設置導流式排風機及新鮮空氣引進系統，並統一操控。
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周 公共門禁、監視與報警	圍牆與庭園四周設自動監視系統。 整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	迎賓大廳及住戶電梯設 CCTV 監視系統 24 小時錄影監控，門禁管制森嚴，確保住戶居家安全。 二、門廳、屋頂層、地下各層梯廳均裝設對講機，確保安全。







擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	門牌
	號 三樓
237	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 2 3 號 四樓
238	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 2 3 號 五樓
239	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 2 1 號
240	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 2 1 號 二樓
241	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 2 1 號 三樓
242	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 2 1 號 四樓
243	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 2 1 號 五樓
244	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 1 9 號
245	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 1 9 號 二樓
246	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 1 9 號 三樓
247	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 1 9 號 四樓
248	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 1 9 號 五樓
249	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 1 7 號
250	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 1 7 號 二樓
251	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 1 7 號 三樓
252	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 1 7 號 四樓
253	永豐里 021 鄰永福街 1 9 7 巷 3 7 弄 1 7 號 五樓

總計:A區 6 戶+B區 234 戶+C區 294 戶  
+D區 253 戶=787 戶

附錄六、 相關合約與費用證明文件

一、都市更新規劃費用

新北市三重區永安段  
都市更新案

**辦理都市更新委託服務合約書**

立合約書人 金滿意建設開發股份有限公司 (以下簡稱甲方) 為委託  
弘傑開發事業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

辦理「新北市三重區永安段 2172 地號 1 筆土地」都市更新案(以下簡稱本案)，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

**壹、工作依據**  
本案係依「都市更新條例」、「新北市都市更新自治條例」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

**貳、工作內容**

一、前置作業階段：

(一) 擬定案件進度表及掌控進度，提醒並協調各單位應辦理事項，追蹤工作。  
(二) 協助業主判斷都更相關開發課題。  
(三) 出席參與本案前期建築設計、估價、交通規劃等相關會議，提供都市更新審議原則及相關意見。

二、都市更新階段：

(一) 都市更新事業計畫〈報核前〉：

1. 辦理鄰地協調會議。  
2. 更新單元劃定基準檢討：包含劃定基準及劃定指標等。  
3. 辦理事業計畫自辦公聽會之公告、通知及主持答詢。

(二) 都市更新事業計畫〈報核〉：(本案以事權併送方式實施)

1. 辦理都市更新事業計畫自辦公聽會。  
2. 擬定都市更新事業計畫法定書圖。  
3. 辦理都市更新事業計畫之申請行政作業程序。  
4. 出席各級審議會並答詢。

(三) 擬定都市更新權利變換計畫：

1. 代辦權利變換計畫自辦公聽會。  
2. 協助辦理權利變換申請分配位置及公開抽籤事宜。  
3. 擬定權利變換計畫法定書圖。  
4. 代辦權利變換計畫之申請行政作業程序。  
5. 行政審核時之溝通與說明。  
6. 出席各級審議會並答詢。

1

新北市三重區永安段  
都市更新案

(四) 都市更新執行階段：

1. 協助權利變換結果通知。  
2. 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。  
3. 協助不願或不能參與者補償金發放。  
4. 協助通知接管及差額價金繳納。  
5. 協助地政士辦理權利變換後產權登記事宜。

(五) 取得使照後，辦理成果備查。

**參、工作費用**

一、都市更新費用：本案為事權併送，服務費用為新台幣 710 萬元(含稅，以下同)。

期別	工作期程	金額(萬元)
1	前置作業階段 (報核前)	簽約
2		辦理事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會時
3		選屋期間結束時
4	事業計畫及 權利變換計畫 階段 (報核後)	事業計畫及權利變換計畫報核時
5		事業計畫及權利變換計畫公開展覽時
6		事業計畫及權利變換計畫召開小組會議時
7		事業計畫及權利變換計畫大會審議時
8		事業計畫及權利變換計畫核定時
合 計		710

1. 以上費用包含：  
申請本案各項所需資料之規費(如土建物謄本、使用分區證明...等)、自辦公聽會之公告通知發函郵資、場地費、專家學者出席費，及小組審查會議及大會之報告書印刷費、光碟製作費。  
2. 本案未來如改為事權分送，則各期費用\*1.2 倍後，以事業 2：權變 1 拆分後按本約各期比例為付款(如事業計畫報核款為 135\*1.2/3\*2=108 萬，權變報核款為 54 萬)。

(一) 以上費用不包含：

1. 各專業技術顧問之服務費用：如三家估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等)、測量技師業務費用(如現況地形、建物測量等)、交通技師業務費用(如交通影響評估)、環工技師業務費用(如環境影響評估)、地政士業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等)、其他專業技師服務費用(如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等)。  
2. 甲方(實施者)應負擔之審議費、行政規費、容移購買費用及各類保證金等。  
3. 實施者應建置之更新專屬網頁及維管費用(依規定，更新專屬網頁要架設在甲方公司網站下以供新北市政府更新處及土地所有權人查詢)，乙方負責提供必須之網頁內容供甲方更新。  
4. 辦理容積移轉、都市更新事業概要、銀行信託或建築經理相關費用。

2

新北市三重區永安段  
都市更新案

- (二) 如本案簽約後因增加地號而變更範圍、或甲方自提變更需依法令規定重行相關程序時(如重新公展、或重開小組會議、或重開審議大會)時，則每次甲方應補貼乙方重置作業費用 80 萬元。惟係因應主管機關審議要求而變更修正者，則屬本約工作內容範圍，不另收費。
- (三) 如事業計畫<核定後>尚須辦理變更事業計畫時，則辦理變更之服務費用依本約總服務費用再以 9 折計收。

肆、付款辦法：

- 一、 乙方應檢附請款單、發票及各工作期程完成之相關證明並附回郵信封向甲方請款，甲方經查核工作進度無誤後，依照甲方公司規定辦理請付款作業。
- 二、 乙方指定帳戶(戶名：弘傑開發事業股份有限公司、銀行名稱：合作金庫銀行長春分行，帳號：0844-717-223377)

伍、合約變更與執行：

- 一、 合約自簽約之日起開始生效，如任何工作內容修改，應經由雙方協議並以書面方式為之。本約所需之書面通知以本約所載之地址為準，將來如發生無法送達或當事人拒收時，概以第一次郵遞時間視為既已送達。
- 二、 本合約非因乙方因素而必須終止，甲方應依乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項，乙方並應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。
- 三、 若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於 15 日後終止合約。
- 四、 甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 7 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項及已完成之工作內容所支出之費用。
- 陸、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方始能取得者，則甲方必須提供或協助具函向有關機關索取，以利乙方之作業。
- 柒、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。
- 捌、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等，其著作財產權屬甲方所有。
- 玖、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。
- 壹拾、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

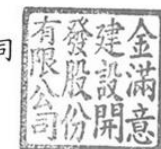


新北市三重區永安段  
都市更新案

立約人

甲方：

公司名稱：金滿意建設開發股份有限公司  
 代表人：李義福  
 統一編號：28166311  
 聯絡地址：新北市蘆洲區永樂街 38 巷 57 弄 6 號 2 樓  
 聯絡電話：02-22826115



乙方：

公司名稱：弘傑開發事業股份有限公司  
 代表人：陳玉璟  
 統一編號：80670831  
 聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6  
 聯絡電話：02-25071910



中華民國 110 年 3 月 22 日



二、三家估價合約

(一) 宏大不動產估價師聯合事務所

增補契約書 (一)

金滿意建設開發股份有限公司 (以下簡稱甲方) 委託宏大不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方) 辦理「新北市三重區永安段 2172 地號等 1 筆土地都市更新權利變換不動產估價案」之估價工作(以下簡稱本案), 雙方原已於民國 110 年 9 月簽訂《委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書》(以下簡稱原契約), 惟因本案都市更新單元範圍擴大為新北市三重區永安段 2172 地號等 2 筆土地, 故雙方合意增補本契約條文如下:

第一條 委託案名稱	修訂原契約「委託案名稱」如下, 原契約案名條文不再適用: 「新北市三重區永安段 2172 地號等 2 筆土地都市更新權利變換不動產估價案。」
第二條 估價服務費用	因應本案都市更新單元範圍擴大, 爰甲方應支付之估價服務費用隨之增加, 基本服務費由新臺幣 \$2,030,000 元調整為新臺幣 \$2,150,000 元; 若乙方受選為本案權利變換價值基礎, 領銜服務費用則不變動, 維持新臺幣 \$900,000 元。並修訂原契約第四條「估價服務費用」第一項, 原契約條文不再適用: 一、 權利變換估價基本服務費用為新臺幣 \$2,150,000 元整; 若乙方受選為本案權利變換價值基礎, 需加收領銜服務費用新臺幣 \$900,000 元整。
第三條 付款時間及金額	原契約第一期款, 甲方已於原契約簽訂時已完成支付乙方定額新臺幣 \$105,000 元整, 本增補契約簽訂後付款辦法修訂如下: (一) 本增補第一期款: 於乙方出具『更新前價值試算表』後, 甲方應支付乙方基本服務費用定額新臺幣 \$500,000 元整。 (二) 本增補第二期款: 於乙方出具『更新後價值試算表』後, 甲方應支付乙方基本服務費用定額新臺幣 \$500,000 元整。 (三) 本增補第三期款: 於乙方出具『正式估價報告書』後, 甲方應支付乙方基本服務費用定額新臺幣 \$840,500 元整; 乙方若受選為本案權利變換價值基礎, 應同時支付領銜服務費用新臺幣 \$900,000 元整。 (四) 本增補第四期款: 於權利變換計畫通過新北市政府公告核定後, 甲方應支付乙方基本服務費用新臺幣 \$204,500 元整。

宏大不動產估價師聯合事務所

第四條 作業期限	工作期限 (一) 自估價原則確定之日起, 二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方; 自甲方提供更新後建築平面圖之日起, 十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方, 經甲方同意之日起, 十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。 (二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容, 乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成, 並檢送報告書予甲方。
第五條 其它約定	(一) 本增補契約為原契約之一部分, 與原契約有同等效力, 並構成完整之契約, 如本增補契約與原契約內容抵觸者, 本增補契約應優先適用。本增補契約未約定事項悉依原契約規定辦理。 (二) 甲乙雙方同意, 原契約第十三條「本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書(略)…」修正為「本增補契約有效期限為自簽訂本增補契約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書(略)…」。 (三) 本契約為原契約之一部分, 構成完整契約, 除本契約另有約定外, 甲乙雙方仍應遵守原契約之各項約定。 (四) 本增補契約書自雙方簽約日起生效; 正本壹式貳份, 由甲乙雙方各執乙份為憑。
甲 方	金滿意建設開發股份有限公司 負責人: 李義福 統一編號: 28166311 地 址: 新北市蘆洲區永樂街 38 巷 5 弄 6 號 2 樓 電 話: (02)2282-6115
乙 方	宏大不動產估價師聯合事務所 所 長: 卓輝華 統一編號: 14929090 地 址: 臺北市中山區中山北路一段 27 巷 5 樓 電 話: (02) 2542-5511
簽約日期	中華民國一一年 四月 日

宏大不動產估價師聯合事務所

金滿意建設開發股份有限公司 (以下併稱甲方)  
立契約書人  
宏大不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市三重區永安段 2172 地號等 1 筆土地更新單元更新單元都市更新前後不動產價值評估案 (以下簡稱本案), 經雙方同意訂立本委託契約, 共同遵守相關約定如后:

- 第一條 工作內容
- (一) 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
  - (二) 更新後各建築單元及其土地應有部分之權利價值。
  - (三) 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
  - (四) 提供合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
  - (五) 配合本案相關權利變換計畫之必要地主說明會、公聽會、聽證會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。
  - (六) 配合相關會議之審查意見修正估價結果。
  - (七) 協助與相關主管機關意見溝通及討論。
- 第二條 價格日期  
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。
- 第三條 價格種類及估價條件  
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供, 估價結果為依該估價條件進行評估之價格, 其價格種類屬於正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。
- 第四條 估價服務費用
- 一、 權利變換估價基本服務費用計新臺幣 \$2,030,000 元整 (含 10% 所得稅扣繳, 下同); 若選定乙方為權利變換價格基礎, 需加收領銜服務費用計新臺幣 \$900,000 元整。於一年內提送權利變換計畫送件, 將全額扣抵雙方約定 \$15 萬元, 故領銜費支付 (\$90 萬 - 15 萬) = \$75 萬元整。
  - 二、 乙方若未被選定為權利變換價值基礎, 甲方無須支付領銜款。
- 第五條 付款辦法
- (一) 各期付款辦法

宏大不動產估價師聯合事務所

- 第一期款：於簽約時，甲方應支付乙方服務費用基本服務費，計新臺幣 \$105,000 元整。
  - 第二期款：出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方服務費用基本服務費，計新臺幣 \$105,000 元整。  
(提供 2 筆模擬試算，價格日期未超過一年)。
  - 第三期款：於啟動權利變換計劃估價作業後，出具第二次更新前價值試算時，甲方應支付乙方基本服務費，計新臺幣 \$500,000 元整。
  - 第四期款：於啟動權利變換計劃作業後，出具第一次更新後價值試算時，甲方應支付乙方基本服務費，計新臺幣 \$500,000 元整。
  - 第五期款：於出具不動產估價報告書後，乙方得申請本階段服務費用，計新臺幣 \$615,000 元整；甲方若選定乙方作為權利變換價格基礎，應同時壹次支付領銜服務費用，計新臺幣 \$750,000 元整。
  - 第六期款：於權利變換計畫通過審查完成核定後，乙方得申請本階段服務費用，計新臺幣 205,000 元整。
- (二)服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。  
乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方。
- (三)以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%。
- (四)乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

第六條 甲方配合事項

- 為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：
- (一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
  - (二)評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
  - (三)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
  - (四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
  - (五)其他足以影響估價之相關證明文件。
  - (六)除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標之是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因甲方未知而致使乙方估價時未考量，乙方仍應配合修正調整之。

第七條 乙方配合事項

- (一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

- (二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- (三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應配合於該會議五日前預先告知乙方。

第八條 工作期限

- (一)自估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- (二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第九條 成果報告份數

配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以 40 本為限，每增加一份報告書酌收新臺幣 2,500 元整。

第十條 委託契約範圍變動

- (一)除配合主管機關審議要求修改外，若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，使本所應修改估價報告書者，致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙双方另行議定。
- (二)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容乙方可要求應加計服務費用。

第十一條 委託契約之終(中)止

- (一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。
- (二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條 本契約有效期限為自簽約日起二年內有效，如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本契約即當然終止，無須通知。然甲方仍需依本契約第五條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部份之服務費用。

- 第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。
- 第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人


甲 方：金滿意建設開發股份有限公司  
 代 表 人：李義福  
 統 一 編 號：28166311  
 地 址：新北市蘆洲區永樂街38巷57弄6號2樓  
 電 話：(02)2282-6115

乙 方：宏大不動產估價師聯合事務所  
 所 長：卓輝華  
 統一編號：14929090  
 地 址：臺北市中山區中山北路一段27號5樓  
 連絡電話：(02)2542-5511

中華民國 一 一 〇 年 九 月 日

台信機構違停營造  
 張的  
 9/16

(二) 景瀚不動產估價師聯合事務所



本不動產估價服務契約書係於民國111年 月 日由下列當事人共同簽署：  
 (一) 金滿意建設開發股份有限公司(以下簡稱「甲方」)；及  
 (二) 第一太平戴維斯不動產估價師事務所(以下簡稱「乙方」)。

茲因甲方委託乙方辦理擬訂新北市三重區永安段2172地號等2筆土地更新單元都市更新前後不動產價值評估案(以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：


**第一條 工作內容**  
 (一) 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。  
 (二) 更新後各建築單元及其土地應有部分之權利價值。  
 (三) 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。  
 (四) 配合本案相關之權利變換計劃說明會、公聽會、聽證會、幹事會、或專案小組估價協調會等，相關審議會等法定會議之列席說明。  
 (五) 配合相關會議之審查意見修正估價結果。

**第二條 價格日期**  
 價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

**第三條 價格種類及估價條件**  
 估價條件應於委託後續作業中由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。

**第四條 服務費用**  
 權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣壹佰陸拾捌萬元整**；若選定乙方為權利變換價格基礎，需加收領銜服務費用**新臺幣伍拾壹萬元整**(以上費用已含10%所得扣繳)。

1




**第五條 (一) 各期付款辦法**  
 第一期款：於簽約時，甲方應支付乙方服務費用百分之三十，計**新臺幣伍拾壹萬元整(NT\$504,000)**。  
 第二期款：出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方服務費用百分之十五，計**新臺幣貳拾伍萬貳仟元整(NT\$252,000)**。  
 第三期款：出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方服務費用百分之十五，計**新臺幣貳拾伍萬貳仟元整(NT\$252,000)**。  
 第四期款：經甲方以書面或電子郵件通知出具正式估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，甲方應支付乙方服務費用百分之三十，計**新臺幣伍拾壹萬元整(NT\$504,000)**；甲方若選定乙方作為權利變換價格基礎，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用，計**新臺幣伍拾壹萬元整(NT\$510,000)**。  
 第五期款：權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時，支付乙方服務費用百分之十，計**新臺幣壹拾陸萬捌仟元整(NT\$168,000)**。

(二) 費用支付方式：乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，甲方原則於十五日內或依甲方之請款流程，以即期支票或匯款至乙方指定銀行帳戶。以上所列費用，應於各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣減10%。

**第六條 甲方配合事項**  
 為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：  
 (一) 本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊 EXCEL 電子檔)。  
 (二) 評估標之最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖、使用執照竣工圖等(可以影本替代)。  
 (三) 更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。  
 (四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。  
 (五) 更新範圍內若包含新北市都市更新自治條例所認定之舊違章戶，應提供實測面積相關圖面及數據。

2



(六) 其他足以影響估價之相關證明文件。  
 (七) 除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責于乙方。

**第七條 乙方配合事項**  
 (一) 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。  
 (二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。  
 (三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議三日前預先告知乙方。  
 (四) 乙方出具正式估價報告書後，除配合主管機關審議要求修改外，倘有因價格日期、估價條件或建築設計之變動，致乙方須另行修改出具估價報告書者，應加計服務費用。

**第八條 工作期限**  
 (一) 自資料齊備及估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。  
 (二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

3



第九條 工作成果提報

- (一) 乙方完成工作後應提送正本乙式之不動產估價報告書。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書35本以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整 (NT\$2,500)。
- (二) 乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十條 委託契約範圍變動

- (一) 若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動或其他必要事由等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。
- (二) 若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用雙方另議。

第十一條 委託契約之終(中)止

委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 在法律許可之範圍內，本事務所依本協議書無庸就下列事項向委託人負責：(1) 任何懲罰性、附隨性、特殊性或間接性損害；或(2) 任何後續間接損失或經濟上損失，或未來利潤、收益或收入之損失、價值減少或商譽或商機之損失。此外，本事務所依本協議書或與本協議書相關之總責任，無論係契約責任、侵權責任或其他責任，應不逾本事務所就委託事務所取得服務費用之總額。

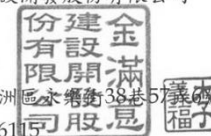
4



- 第十五條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。
- 第十六條 本協議書之解釋與適用，應依中華民國法律為準據法。如因本協議書而涉訟者應以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 第十七條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：金滿意建設開發股份有限公司  
代表人：李義福  
統一編號：28166311  
地 址：新北市蘆洲區永豐街38巷57號2樓  
電 話：(02)2282-6111



乙 方：第一太平戴維斯不動產估價師事務所  
所 長：張宏楷  
統一編號：31468655  
地 址：台北市信義區忠孝東路五段68號21樓  
電 話：(02)8789-5828  
聯 絡 人：張譯之(分機268)



中 華 民 國 1 1 1 年 月 日

5

(三) 第一太平戴維斯不動產估價師事務所

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人 金滿意建設開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
景瀚不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

『擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 2 筆土地更新單元之都市更新權利變換價值評估案』

第二條：估價目的

都市更新權利變換價值參考。

第三條：估價內容

- 一、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 二、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 三、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- 四、配合本案相關之權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會等法定會議之列席說明。
- 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第四條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第五條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第六條：估價作業時間

- 一、自估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，二十個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- 二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起八個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第七條：甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，並提供下列各項相關資料：

- 一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- 二、評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- 三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- 四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- 五、其他足以影響估價之相關證明文件。
- 六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)。

第八條：乙方配合事項

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。
- 四、甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議五日前預先告知乙方。

第九條：權利變換估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用計新台幣 1,300,000 元整；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 700,000 元整(以上費用已含 10% 執行業務所得稅)。
- 二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。

第十條：付款辦法

一、付款期程

期款	付款比例	服務費用(新台幣)
第一期款	簽約完成後，甲方應支付乙方基本估價服務費 30%。	計 390,000 元整。
第二期款	出具第一次「更新前價值試算表」後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 15%。	計 195,000 元整。
第三期款	出具第一次「更新後價值試算表」後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 15%。	計 195,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 30%。	計 390,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付全部領銜服務費用。	計 700,000 元整。
第五期款	取得權利變換計畫核定函後，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。	計 130,000 元整。

二、費用支付方式：以現金或即期支票支付。

(一)於工作完成當月，乙方提送請款單及收據予甲方請款，甲方於次月前以匯款或票期 30 天之內之支票一次給付予乙方。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

(二)應付憑證：

1. 與請款月份相同且與請款金額同額之收據
2. 請款單

三、以上所列費用，甲方於各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10% 所得稅。

四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

第十一條：工作成果提報

- 一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，總份數在 35 本以內不另收費，超過每本加收新台幣 2,500 元工本費。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十二條：委託契約範圍變動

- 一、若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後建築設計變更及產品用途大幅度變動等，使乙方需大幅修改評估過程或增加不動類型案例調查，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。
- 二、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十三條：契約終止

乙方處理本委任事務，如有未履行本契約所訂事項；甲方得終止本委任契約，乙方不得異議，若委託期間因不可歸責於乙方之事由終止契約，不得要求退回已支付費用；乙方已執行而尚未取得報酬之作業部分，甲方應按本契約第十條之當期款項依比例核算給付之。

第十四條：契約有效期限

自簽約日起二年內有效。如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具估價報告書時，本契約即當然終止，無須通知。其餘工作內容及服務費用另訂契約執行之。

第十五條：未盡事宜之處置

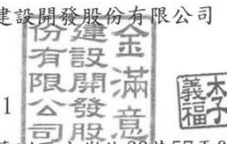
本契約如有未盡事宜，可另訂協議事項及依相關法令、習慣和平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十六條：其他

本契約壹式二份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。  
(以下空白)

立契約書人

甲 方：金滿意建設開發股份有限公司  
代 表 人：李義福  
統一編號：28166311  
地 址：新北市蘆洲區永樂街 38 巷 57 弄 6 號 2 樓  
電 話：02-2282-6115



乙 方：景瀚不動產估價師聯合事務所  
所 長：洪啟祥  
統一編號：25622011  
地 址：臺北市中山區南京東路一段 60 號 6 樓  
電 話：02-2522-2208



中 華 民 國 1 1 1 年 6 月 1 5 日







六、高氯離子混凝土構造物鑑定費用證明文件

收 據  
RECEIPT

NO. ....  
日期 DATE 民國 110 年 11 月 19 日

今收到 RECEIVED FROM 全滿意建設開發股份有限公司

共 計 THE SUM OF DOLLARS 新台幣伍拾萬元正

付款性質 ACCOUNT FOR 新北市永安北路一段 115 戶高氯離子鑑定  
總編: 7694 7147  
住址: 新北市板橋區漢生東路 19 號 1 樓  
郵寄地址: 板橋區  
專務 03



附錄七、申請容積項目證明文件

一、合法建築物證明文件

執照本照影本及電話配管設備圖卷送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根									
77 使字第 P64 號									
起造人姓名		住址 三重新後埔街 23 號							
建造類別		新建 RC 造							
使用分區		住宅區 5 層 4 座 125 戶							
建築地號		地址 本縣三重市鄉鎮地號 永安段 小段 2172 地號							
基地面積		詳如后							
建築物概要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	
	地下層	m <sup>2</sup>	m		第六層	m <sup>2</sup>	m		
	騎樓	m <sup>2</sup>	m		第七層	m <sup>2</sup>	m		
	第一層	180.84	3.6	店舖住宅	第八層	m <sup>2</sup>	m		
	第二層	2215.83	2.85	住宅	第九層	m <sup>2</sup>	m		
	第三層	2215.83	"	住宅	第十層	m <sup>2</sup>	m		
	第四層	2215.83	"	住宅	第十一層	m <sup>2</sup>	m		
	第五層	2215.83	"	住宅	第十二層	m <sup>2</sup>	m		
	防空避難	地上	m <sup>2</sup>		停車場	室內 m <sup>2</sup>		屋頂突出部份	50 m <sup>2</sup>
		地下	353.81			室外 m <sup>2</sup>			
管高	14.88 m		建築高度		15.00 m				
設計人	姓名	楊生祿		事務所名稱	鴻昌建築師事務所				
監造人	姓名			事務所名稱	建築師事務所				
承造人	姓名	李金銀		營造廠名稱	中權工程股份有限公司				
工程造價	32,434,388 元		竣工日期	76 年 2 月 1 日					
發照日期	77 年 6 月 29 日		開工日期	7 年 月 日					
建造執照字號	75 建 2257 號								
附註									

黃國珍	張長進	白張麗明
黃阿三	蔡志成	陳英輝
黃邵德	陳王春桃	蘇許素娥
王陳秀英	黃其山	黃李美玉
黃朝文	陳義鳳	
黃清泉	余明火	
黃泰隆	余明城	
陳主忠	陳銘欲	
李方春逢	洪旭平	
歐素勤	葉志宏	
黃朝和金	林陳素真	
黃彭賜	柯美珠	
黃林煥	柯李阿敏	
黃翁惠	劉曾純美	
謝麗玉	黃鄭春蘭	
鍾明偉	林峰毅	
洪精賓	黃清榮	
卓李笑	黃青鏡	
彭玉美	王塗城	
謝李秀華		
張焜地		

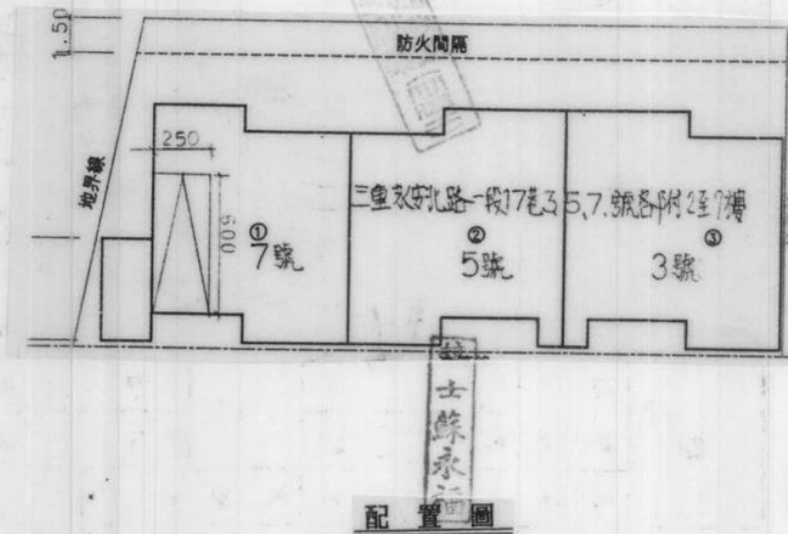
永安北路一段 7.9.13.15 號  
永安北路一段 11 巷 1-15 號  
永安北路一段 11 巷 16 弄 1-5 號  
永安北路一段 11 巷 18 弄 2.4 號  
永安北路一段 17 巷 1 號

各附 2-5 樓

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根										1512	號	
起造人姓名				住 址		三重市力行路 2 段 136 巷 10 號				83 使字第 682		
建造類別	新 建			構造種類	R C 造							
使用分區	住 宅 區			層棟戶數	地上伍層 壹 座 拾伍 戶							
建築地號	地 址	本縣 三重 市 鄉 鎮		地 號	永安段 小段 2174-1 地號							
基地面積	騎 樓	永安北路一段 17 巷 3.5.7. 號及各附 2 至 5 樓		地 號	永 安 段		小 段	2174-1 地號				
	騎 樓	$m^2$	其 他	$m^2$	建 蔽 率	5.9 / 10		法定空	184.89 $m^2$			
建 築 物 概 要	建 築 要 項	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 用 途	建 築 要 項	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 用 途				
	地下層	$m^2$	$m$		第六層	$m^2$	$m$					
	騎 樓	$m^2$	$m$		第七層	$m^2$	$m$					
	第一層	248.11 $m^2$ 15.00 $m^2$	3.60 $m$	住宅 停車空間	第八層	$m^2$	$m$					
	第二層	263.11 $m^2$	3.00 $m$	住宅	第九層	$m^2$	$m$					
	第三層	263.11 $m^2$	3.00 $m$	住宅	第十層	$m^2$	$m$					
	第四層	263.11 $m^2$	3.00 $m$	住宅	第十一層	$m^2$	$m$					
	第五層	263.11 $m^2$	3.00 $m$	住宅	第十二層	$m^2$	$m$					
	防 空 避 難	地上	$m^2$		停車場	室內	15.0 $m^2$		屋頂突	19.36 $m^2$		
		地下	$m^2$			室外	$m^2$		出部份	20.56 $m^2$		
簷 高	15.48 $m$		建 築 高 度	15.60 $m$								
設 計 人	姓 名	王 惠 一		事 務 所 名 稱	惠 衆 建 築 師 事 務 所							
監 造 人	姓 名	王 惠 一		事 務 所 名 稱	惠 衆 建 築 師 事 務 所							
承 造 人	姓 名	廖 煌 銓		營 造 廠 名 稱	北 橋 營 造 廠 工 程 股 份 有 限 公 司							
工 程 造 價	5,977,600.00 元			竣 工 日 期	83 年 5 月 10 日							
發 照 日 期	83 年 5 月 28 日			開 工 日 期	82 年 8 月 28 日							
建 造 執 照 字 號	82 重 建 069			號 ( 建 照 核 發 日 期 81 年 12 月 28 日 )								
校 對 打 字	複 校	附 註										

欽 榮 珍 隆 漢 三 文  
南 濟 國 泰 雲 阿 朝  
黃 黃 黃 黃 黃 黃 黃



二、高氣離子鋼筋混凝土建築物證明文件

檔 號：  
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161  
號5樓  
承辦人：林加芳  
電話：(02)29603456 分機5806  
傳真：(02)29678534  
電子信箱：ah0882@ntpc.gov.tw

受文者：桃園市結構工程技師公會

發文日期：中華民國111年3月15日  
發文字號：新北府工建字第1110483532號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關臺端等4人申請「本市三重區永安北路1段7、9、13、15號、11巷1~15號、11巷16弄1~5號、11巷18弄2、4號、17巷1號等各附2~5樓，4棟核計共135戶建築物（永安段2172地號等3筆土地），高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」核備(拆除重建)一案，請查照。

說明：

- 一、依據臺端111年1月20日申請書（機關收文日111年1月20日）併附桃園市結構工程技師公會111年1月14日(110)桃結技鑑字第058號高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書暨本府工務局110年12月9日新北工建字第1102356887號函及111年3月10日補正資料辦理。
- 二、有關鑑定報告書，經本府查核其鑑定項目及內容尚符新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點拆除重建規定，本府同意備查。惟本案經桃園市結構工程技師公會(邱輝煌技師)簽證在案，如有簽證不實部分，簽證技師應依法負其責任。



三、依據前項實施要點第11點第4項規定：「補助款戶數之計算以使用執照為準。」，卷查本案領有77重使字第964號使用執照（75重建字第2257號建造執照）及門牌資料查證，申請並經核備得請領補助款戶數共計為135戶。

四、依上開要點規定高氣離子建築物所有權人得至本府工務局辦理補助款之申請：

- (一)高氣離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向本府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。
- (二)前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣（下同）2,000元，每戶最高補助20萬元。
- (三)申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發20%補助款。

五、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請建物所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本：黃南欽(請轉知其他所有權人)  
副本：桃園市結構工程技師公會、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局使用管理

科電2967/08文  
交11:48:18章

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

附錄八、地籍異動索引

新北市地籍異動索引		新北市地籍異動索引		新北市地籍異動索引	
頁次：1		頁次：2		頁次：3	
<p>重地電聯字第341902號 本謄本係網路申領之電子謄本，由弘傑開發事業股份有限公司自行列印 謄本種類碼：Q*DPPNW46M，可至<a href="https://ep.land.nat.gov.tw">https://ep.land.nat.gov.tw</a>查驗本謄本之正確性</p> <p>資料管轄機關：新北市三重地政事務所 列印時間：民國111年10月26日11時51分 資料核發機關：新北市三重地政事務所 申請資料項：異動期間+地號 異動期間範圍：民國111年08月23日至民國111年10月26日</p>		<p>申請資料項：異動期間+地號 列印時間：民國111年10月26日11時51分 異動期間範圍：民國111年08月23日至民國111年10月26日</p>		<p>申請資料項：異動期間+地號 列印時間：民國111年10月26日11時51分 異動期間範圍：民國111年08月23日至民國111年10月26日</p>	
<p>地段：永安段 部別：A 土地標示部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：(空白) 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：(空白)</p>	<p>登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：李**</p>	<p>登記原因：逕為分割 收件字號：111年重登字第163500號 異動日期：111年10月07日</p>	<p>收件字號：111年重登字第163500號 權利人：洪**</p>
<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0005 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：傅**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0032 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：陳**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0065 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：李**</p>
<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0007 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：劉**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0033 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：王**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0066 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：黃**</p>
<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0008 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：江**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0041 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：柯**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0069 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：黃**</p>
<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0009 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：黃**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0042 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：李**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0071 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：黃**</p>
<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0014 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：王**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0045 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：劉**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0073 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：李**</p>
<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0016 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：黃**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0047 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：楊**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0074 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：李**</p>
<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0017 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：翁**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0053 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：黃**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0076 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：趙**</p>
<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0021 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：洪**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0063 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：蘇**</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0077 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：郭**</p>
<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0025 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：(續次頁)</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0064 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：(續次頁)</p>	<p>地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日</p>	<p>地/建號：2172-0002 登記次序：0078 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：(續次頁)</p>













擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

新北市地籍異動索引 頁次：19

申請資料項：異動期間+地號 列印時間：民國111年10月26日11時51分  
異動期間範圍：民國111年08月23日至民國111年10月26日

部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	登記次序：0277-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：兆豐國際商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0279-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：台灣中小企業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0280-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：台灣中小企業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0283-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：全家便利商店股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0284-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：玉山商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0285-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：臺灣土地銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0286-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：遠東國際商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0287-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：玉山商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0288-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：國泰世華商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0289-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：國泰世華商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部	地/建號：2172-0002 登記次序：0290-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：國泰世華商業銀行股份有限公司

(續次頁)

新北市地籍異動索引 頁次：20

申請資料項：異動期間+地號 列印時間：民國111年10月26日11時51分  
異動期間範圍：民國111年08月23日至民國111年10月26日

登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：台新國際商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0291-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：玉山商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0292-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：安泰商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0293-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：玉山商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0294-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：聯邦商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0295-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：玉山商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0296-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：永豐商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：C 土地他項權利部 登記日期：111年10月07日 登記原因：逕為分割 異動日期：111年10月07日	地/建號：2172-0002 登記次序：0297-000 異動別：新增 序號：0170 收件字號：111年重登字第163500號 權利人：凱基商業銀行股份有限公司
地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月17日 登記原因：書狀換給 異動日期：111年10月17日	地/建號：2172-0002 登記次序：0215 異動別：修改 序號：0007 收件字號：111年重簡字第097790號 權利人：柯**
地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月17日 登記原因：住址變更 異動日期：111年10月17日	地/建號：2172-0002 登記次序：0215 異動別：相關處理 序號：0005 收件字號：111年重簡字第097791號 權利人：柯**
地段：永安段 部別：B 土地所有權部 登記日期：111年10月17日 登記原因：住址變更 異動日期：111年10月17日	地/建號：2172-0002 登記次序：0235 異動別：修改 序號：0015

(續次頁)

新北市地籍異動索引 頁次：21

申請資料項：異動期間+地號 列印時間：民國111年10月26日11時51分  
異動期間範圍：民國111年08月23日至民國111年10月26日

登記原因：書狀換給 異動日期：111年10月17日	收件字號：111年重簡字第097810號 權利人：柯**
------------------------------	---------------------------------

(列印完畢)

<<詳細權利狀態請查閱資料管轄機關之地籍資料>>

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製之一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力。  
二、若經列印或紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

附錄九、民國 111 年 12 月 8 日公證程序證明文件

公證書 原本

111 年度北院民公光字第 00961 號

請求人

【借用人】

陳 [redacted]  
新北市三重區 [redacted]  
09 [redacted]

【貸與人】

黃 [redacted]  
新北市三重區 [redacted]  
09 [redacted]

請求公證之法律行為：土地借用契約

請求公證之法律行為或私權事實：

上開請求人間，因土地借用契約事件，訂立如後附之契約，雙方陳明對於契約條款，已獲協議，願切實履行，期獲得法律上之保障，以免訟爭，請求予以公證。

公證之本旨及法條依據：

公證人審查與契約有關之文件，及到場人之身分證明等，均屬相符，乃據當事人陳述所協議之事項，做成本公證書，並將契約附綴於後，由請求人在公證書簽名或蓋章，承認其行為。爰依公證法第貳條第壹項及第拾參條第壹項第壹款、第肆款等相關規定予以公證。

約定逕受強制執行者其本旨：

借用人於違約時給付違約金，如不履行時，應逕受強制執行等相關規定予以公證。

本公證書於壹佰拾壹年拾貳月捌日在臺灣臺北地方法院所屬民間公證人鍾振光事務所作成。

本公證書經下列在場人承認無誤簽名或蓋章於後：

【借用人】

陳 [redacted] [signature]

【貸與人】

黃 [redacted] [signature]

臺灣臺北地方法院所屬民間公證人

[signature]

本公證正本於壹佰拾壹年拾貳月捌日在臺灣臺北地方法院所屬民間公證人鍾振光事務所作成，交付予請求人或其代理人黃 [redacted]、陳 [redacted] 收執。

臺灣臺北地方法院所屬民間公證人



地址：台北市中山區南京東路一段 24 號 8 樓之 2  
電話：(02)2567-9396

## 協議書

借用人：陳 [ ] (以下簡稱甲方)

立協議書人

貸與人：黃 [ ] (以下簡稱乙方)

茲為甲方所有新北市三重區永安北路一段 11 巷 15 號臨時建物乙棟，因越界建築無權占用乙方所分管使用之永安段 2172 地號土地之一部，面積約 55.936 平方公尺（詳附圖著色部分，現場照片詳附件）。為此，雙方同意簽訂本協議條款如下：

- 一、乙方同意無償由甲方繼續使用至上開土地辦理都更、合建或危老重建拆除時止。
- 二、甲方同意於接獲乙方通知上開條件成就後，於 6 個月內將建物騰空、返還土地予乙方、連同地上物一併交由乙方全權拆除，並不得要求任何補償。
- 三、甲方於上開條件成就後，倘不依約將建物騰空並返還土地予乙方，願賠償乙方懲罰性違約金新臺幣 2 仟萬元整。
- 四、雙方同意將本協議內容交由臺灣臺北地方法院所屬民間公證人鍾振光事務所辦理公證，並約定違約金逕付強制執行條款。

立協議書人（甲方、借用人）：陳 [ ]

國民身分證統一編號： [ ]

地址：新北市三重區 [ ]

電話： [ ]

立協議書人（乙方、貸與人）：黃 [ ]

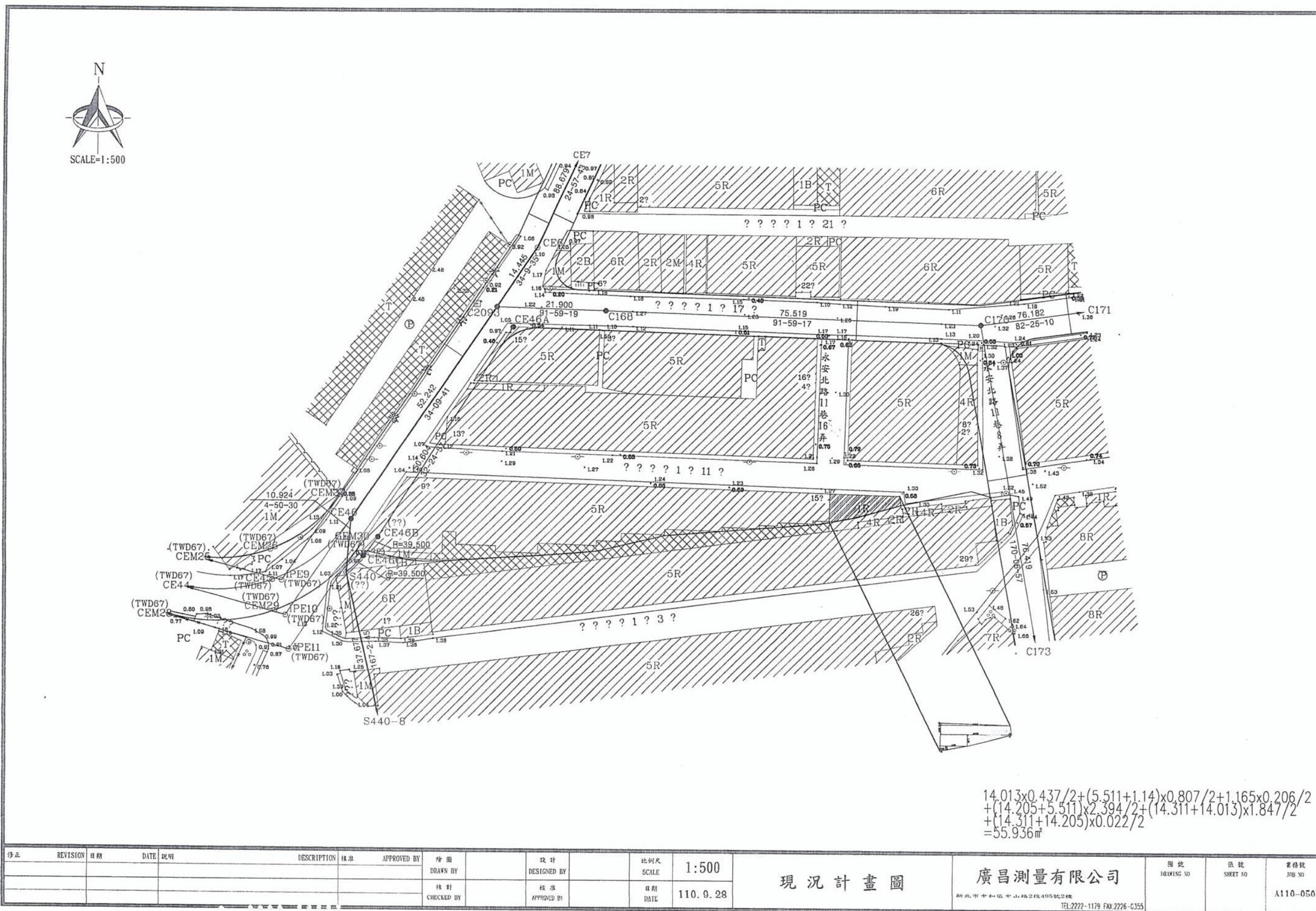
國民身分證統一編號： [ ]

地址：新北市三重區 [ ]

電話： [ ]

中華民國 1 1 1 年 1 2 月 8 日

附錄十、其他土地改良物測量成果



附錄十一、 新舊地號、領有相關使用執照或建物登記列表

編號	現行地號	舊地號	坐落建號	建物門牌	使用執照
1	永安段 2172-0000	三重埔段下 竹圍子小段 0032-0115	8501	永安北路一段 7 號	77 重使字第 00964 號
			8502	永安北路一段 7 號三樓	
			8503	永安北路一段 7 號四樓	
			8504	永安北路一段 7 號五樓	
				永安北路一段 7 號五樓	
				永安北路一段 7 號五樓	
			8505	永安北路一段 7 號二樓	
			8506	永安北路一段 15 號四樓	
			8507	永安北路一段 11 巷 2 號四樓	
			8508	永安北路一段 11 巷 2 號五樓	
			8509	永安北路一段 11 巷 4 號四樓	
			8510	永安北路一段 11 巷 4 號五樓	
			8511	永安北路一段 9 號	
			8512	永安北路一段 9 號二樓	
			8513	永安北路一段 9 號三樓	
			8514	永安北路一段 9 號四樓	
			8515	永安北路一段 9 號五樓	
			8516	永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號	
			8517	永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號二樓	
			8518	永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號三樓	
			8519	永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號四樓	
			8520	永安北路一段 11 巷 16 弄 1 號五樓	
			8521	永安北路一段 13 號二樓	
			8522	永安北路一段 13 號	
			8523	永安北路一段 13 號三樓	
			8524	永安北路一段 11 巷 9 號	
			8525	永安北路一段 11 巷 9 號二樓	
			8526	永安北路一段 11 巷 9 號三樓	
			8527	永安北路一段 11 巷 9 號四樓	
			8528	永安北路一段 11 巷 9 號五樓	
			8529	永安北路一段 11 巷 11 號二樓	
			8530	永安北路一段 11 巷 11 號三樓	
			8531	永安北路一段 11 巷 11 號五樓	
			8532	永安北路一段 11 巷 13 號	
			8533	永安北路一段 11 巷 13 號二樓	
			8534	永安北路一段 11 巷 13 號三樓	
			8535	永安北路一段 11 巷 13 號四樓	
			8536	永安北路一段 11 巷 13 號五樓	
			8537	永安北路一段 13 號五樓	
			8538	永安北路一段 13 號四樓	
			8539	永安北路一段 15 號	
			8540	永安北路一段 15 號二樓	
			8541	永安北路一段 15 號三樓	
			8542	永安北路一段 15 號五樓	
			8543	永安北路一段 11 巷 1 號	
			8544	永安北路一段 11 巷 1 號二樓	
			8545	永安北路一段 11 巷 1 號三樓	
			8546	永安北路一段 11 巷 1 號四樓	
			8547	永安北路一段 11 巷 1 號五樓	
			8548	永安北路一段 11 巷 3 號	
			8549	永安北路一段 11 巷 3 號三樓	
8550	永安北路一段 11 巷 3 號五樓				
8551	永安北路一段 11 巷 3 號二樓				

編號	現行地號	舊地號	坐落建號	建物門牌	使用執照
			8552	永安北路一段 11 巷 3 號四樓	
			8553	永安北路一段 11 巷 5 號	
			8554	永安北路一段 11 巷 5 號二樓	
			8555	永安北路一段 11 巷 5 號三樓	
				永安北路一段 11 巷 5 號三樓	
			8556	永安北路一段 11 巷 5 號四樓	
			8557	永安北路一段 11 巷 5 號五樓	
			8558	永安北路一段 11 巷 7 號	
			8559	永安北路一段 11 巷 7 號二樓	
			8560	永安北路一段 11 巷 7 號三樓	
			8561	永安北路一段 11 巷 7 號四樓	
			8562	永安北路一段 11 巷 7 號五樓	
			8563	永安北路一段 11 巷 11 號	
			8564	永安北路一段 11 巷 11 號四樓	
			8565	永安北路一段 11 巷 2 號	
			8566	永安北路一段 11 巷 2 號二樓	
			8567	永安北路一段 11 巷 2 號三樓	
			8568	永安北路一段 11 巷 4 號	
			8569	永安北路一段 11 巷 6 號三樓	
			8570	永安北路一段 11 巷 4 號二樓	
			8571	永安北路一段 11 巷 4 號三樓	
			8572	永安北路一段 11 巷 6 號	
			8573	永安北路一段 11 巷 6 號二樓	
			8574	永安北路一段 11 巷 6 號四樓	
			8575	永安北路一段 11 巷 6 號五樓	
			8576	永安北路一段 11 巷 12 號四樓	
			8577	永安北路一段 11 巷 14 號四樓	
			8578	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號	
			8579	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號二樓	
			8580	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號四樓	
			8581	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號五樓	
			8582	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號	
			8583	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號二樓	
			8584	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號三樓	
			8585	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號四樓	
			8586	永安北路一段 11 巷 16 弄 2 號五樓	
			8587	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號五樓	
			8588	永安北路一段 11 巷 15 號	
			8589	永安北路一段 11 巷 15 號二樓	
			8590	永安北路一段 11 巷 15 號三樓	
			8591	永安北路一段 11 巷 15 號四樓	
			8592	永安北路一段 11 巷 15 號五樓	
			8593	永安北路一段 11 巷 8 號	
			8594	永安北路一段 11 巷 8 號二樓	
			8595	永安北路一段 11 巷 10 號	
			8596	永安北路一段 11 巷 10 號二樓	
			8597	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號	
			8598	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號二樓	
			8599	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號三樓	
			8600	永安北路一段 11 巷 8 號三樓	
			8601	永安北路一段 11 巷 8 號四樓	
			8602	永安北路一段 11 巷 8 號五樓	
			8603	永安北路一段 11 巷 10 號三樓	
			8604	永安北路一段 11 巷 10 號四樓	

擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

編號	現行地號	舊地號	坐落建號	建物門牌	使用執照				
			8605	永安北路一段 11 巷 10 號五樓					
			8606	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號四樓					
			8607	永安北路一段 11 巷 18 弄 4 號五樓					
			8608	永安北路一段 17 巷 1 號					
			8609	永安北路一段 17 巷 1 號二樓					
			8610	永安北路一段 17 巷 1 號三樓					
			8611	永安北路一段 17 巷 1 號四樓					
			8612	永安北路一段 17 巷 1 號五樓					
			8613	永安北路一段 11 巷 12 號					
			8614	永安北路一段 11 巷 12 號二樓					
			8615	永安北路一段 11 巷 12 號三樓					
			8616	永安北路一段 11 巷 12 號五樓					
			8617	永安北路一段 11 巷 14 號					
			8618	永安北路一段 11 巷 14 號二樓					
			8619	永安北路一段 11 巷 14 號三樓					
			8620	永安北路一段 11 巷 14 號五樓					
			8621	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號					
			8622	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號二樓					
			8623	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號三樓					
			8624	永安北路一段 11 巷 16 弄 4 號四樓					
			8625	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號					
			8626	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號二樓					
			8627	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號三樓					
			8628	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號四樓					
			8629	永安北路一段 11 巷 16 弄 3 號五樓					
			8630	永安北路一段 11 巷 16 弄 5 號三樓					
			8631	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號					
			8632	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號二樓					
			8633	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號三樓					
			8634	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號四樓					
			8635	永安北路一段 11 巷 18 弄 2 號五樓					
			2	永安段 2174-0001			9953	永安北路一段 17 巷 7 號	83 重使字第 00682 號
							9954	永安北路一段 17 巷 7 號二樓	
							9955	永安北路一段 17 巷 7 號三樓	
							9956	永安北路一段 17 巷 5 號二樓	
9957	永安北路一段 17 巷 3 號二樓								
9958	永安北路一段 17 巷 3 號三樓								
9959	永安北路一段 17 巷 5 號三樓								
9960	永安北路一段 17 巷 3 號								
9961	永安北路一段 17 巷 5 號								
9962	永安北路一段 17 巷 3 號五樓								
9963	永安北路一段 17 巷 5 號五樓								
9964	永安北路一段 17 巷 7 號五樓								
9965	永安北路一段 17 巷 3 號四樓								
9966	永安北路一段 17 巷 5 號四樓								
9967	永安北路一段 17 巷 7 號四樓								
9968	永安北路一段 17 巷 3 號等共同使用								
9969	永安北路一段 17 巷 7 號各附二至五樓共同使用								
3	永安段 2172-0002	111 年 10 月 07 日 逕為分割 分割自： 2172-0000 地號							



附錄十二、 事業計畫圖