擬訂新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆（原 33 筆）土地都市更新事業計畫案

【新北府城更字第 1073536614 號－聽證會版】

實施者：甲山林建設股份有限公司

受託人：逢達不動產開發顧問股份有限公司

郭秋利建築師事務所

中　華　民　國　107　年　8　月

目錄

相關證明書件目錄

一、 都市更新事業計畫申請書 I
二、 都市更新事業計畫切結書 II
三、 都市更新事業計畫委託書 III
四、 新北市都市更新審議資料表 V
五、 審查意見回應綜理表（新北市政府工務局。新北工建字第1071121538號函） 綜-1
六、 審查意見回應綜理表（新北市政府都市更新處。新北更事字第1073531974號函） 綜-2
七、 審查意見回應綜理表（第6次都更暨都設聯審專案小組） 綜-3
八、 審查意見回應綜理表（第5次都更暨都設聯審專案小組） 綜-8
九、 審查意見回應綜理表（第4次都更暨都設聯審專案小組） 綜-12
十、 審查意見回應綜理表（第3次都更暨都設聯審專案小組） 綜-18
十一、 審查意見回應綜理表（第2次都更暨都設聯審專案小組） 綜-24
十二、 審查意見回應綜理表（第1次都更暨都設聯審專案小組） 綜-29
十三、 公辦公聽會記錄回應綜理表 綜-33
十四、 自辦公聽會記錄回應綜理表 綜-34

計畫書內文目錄

壹、 辦理緣起與法令依據 1-1
　一、 辦理緣起 1-1
　二、 法令依據 1-2
貳、 計畫地區範圍 2-1
　一、 基地位置 2-1
　二、 更新單元範圍 2-1
參、 實施者 3-1
肆、 計畫目標 3-1
伍、 現況分析 5-1
　一、 土地及合法建築物權屬 5-1
　二、 土地使用及建築物現況 5-7
　三、 附近地區土地使用現況 5-8
　四、 公共設施現況 5-8
　五、 附近地區交通現況 5-15
　六、 房地產市場調查 5-18
陸、 細部計畫及其圖說 6-1
　一、 相關都市計畫 6-1
　二、 土地使用說明 6-1
　三、 更新計畫摘要 6-6
柒、 處理方式及其區段劃分 7-1
　一、 處理方式 7-1
　二、 區段劃分 7-1
捌、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 7-1
　一、 建築物占用計畫道路 7-1
玖、 整建或維護計畫 7-1
壹拾、 申請容積獎勵項目及額度 10-1

一、 本案法定容積： 10-1
二、 都市更新容積獎勵 10-1
三、 容積移轉 10-11
四、 綜合設計獎勵 10-12
五、 小結（各項獎勵上限檢討） 10-15
壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫 11-1
一、 現有巷道廢止或改道計畫 11-1
二、 都市計畫土地使用強度 11-1
三、 重新指定建築線（詳P.11-4，圖11-2、重新指定建築線指示圖） 11-1
四、 占用更新單元之鄰房建築物處理方式 11-1
五、 申請容積獎勵後土地使用強度 11-1
六、 建築興建計畫 11-2
七、 防災與逃生避難構想 11-28
壹拾貳、 都市設計與景觀計畫 12-1
一、 設計目標及構想 12-1
二、 建築物之量體、造型、色彩與環境調和 12-1
三、 人車動線設計原則 12-1
四、 景觀規劃設計構想 12-1
壹拾參、 實施方式及有關費用分擔 13-1
一、 實施方式 13-1
二、 有關費用分擔 13-1
三、 有關資金來源及控管機制 13-2
壹拾肆、 拆遷安置計畫 14-1
一、 地上物拆遷計畫 14-1
二、 合法建築物之補償與安置 14-1
三、 其他土地改良物之補償 14-1
壹拾伍、 財務計畫 15-1
一、 成本說明 15-1
二、 收入說明 15-8
三、 成本收入分析 15-8
四、 資金來源與控管方式 15-8
壹拾陸、 效益評估 16-1
一、 更新前後之效益評估 16-1
二、 都市更新創造之公益性 16-1
壹拾柒、 實施進度 17-1
壹拾捌、 相關單位配合辦理事項 18-1
壹拾玖、 其他應加表明之事項 19-1
一、 個案專案資訊（實施者：甲山林建設股份有限公司） 19-1
二、 管理維護計畫 19-1
三、 容積移轉 19-3

附錄目錄

附錄壹、 新北市自行劃定都市更新單元檢核表＆相關都市計畫範圍圖 附錄-1
附錄貳、 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表 附錄-6
附錄參、 實施者證明文件 附錄-7
附錄肆、 公寓大廈規約（草約） 附錄-9
附錄伍、 建築工程建材設備等級表 附錄-24
附錄陸、 綠建築指標相關檢討圖說 附錄-26
附錄柒、 都市更新事業規劃委託合約書 附錄-38
附錄捌、 都市更新事業測量委託報價單 附錄-39
附錄玖、 占有他人土地之違章建築戶測量成果＆存記許可證明文件 附錄-42
附錄壹拾、 基地更新後是否影響地下五大管線函詢結果 附錄-46
附錄壹拾壹、 信託服務契約書樣本 附錄-53
附錄壹拾貳、 都市更新案鄰地協調過程紀錄等相關附件 附錄-57
附錄壹拾參、 公有土地參與都市更新函詢之相關文件 附錄-87

圖目錄

圖2-1、更新單元位置示意圖（S：1/3000）..... 2-2
圖2-2、更新單元地籍套繪圖（S：1/500）..... 2-3
圖2-3、更新單元地形套繪圖（S：1/500）..... 2-4
圖5-1、合法建築物門牌座落位置示意圖（S：1/500）..... 5-9
圖5-2、更新單元公私有土地分布圖（S：1/500）..... 5-10
圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖 5-11
圖5-4、存記前__占有他人土地之違章建築物位置示意圖（S：1/500）..... 5-12
圖5-5、存記前__其他土地改良物位置示意圖（S：1/500）..... 5-13
圖5-6、更新單元公共設施分布示意圖 5-14
圖5-7、更新單元周圍交通系統示意圖（S：1/3000）..... 5-16
圖5-8、更新單元周圍停車現況示意圖（S：1/1200）..... 5-17
圖5-9、鄰近地區新建案分布示意圖 5-20
圖6-1、更新單元土地使用分區圖（S：1/500）..... 6-7
圖7-1、更新單元區段劃分圖（S：1/500）..... 7-2
圖10-1、建築面積計算圖（S：1/400）..... 10-3
圖10-2、綠覆率檢討圖..... 10-4
圖10-3、綠化面積計算圖_地面層 10-5
圖10-4、不可綠化範圍面積計算圖_地面層 10-6
圖10-5、開挖面積計算圖（S：1/400）..... 10-7
圖10-6、存記前__更新單元內建築物總投影範圍示意圖 10-9
圖10-7、開放空間面積計算圖-1（S：1/400）..... 10-13
圖10-8、開放空間面積計算圖-2（S：1/400）..... 10-14
圖11-1、存記前__申請廢止現有巷道範圍示意圖（S：1/500）..... 11-3
圖11-2、重新指定建築線指示圖（S：1/500）..... 11-4
圖11-3、指定現有巷道&鄰房侵占部分面積計算圖（S：1/400）..... 11-5
圖11-4、一層平面圖（S：1/400）..... 11-7
圖11-5、一層面積計算圖（S：1/300）..... 11-8
圖11-6、二層平面圖（S：1/300）..... 11-9
圖11-7、二層面積計算圖（S：1/300）..... 11-10
圖11-8、三至十一層平面圖（S：1/300）..... 11-11
圖11-9、三至十一層面積計算圖（S：1/300）..... 11-12
圖11-10、十二至二十九層平面圖（S：1/300）..... 11-13
圖11-11、十二至二十九層面積計算圖（S：1/300）..... 11-14
圖11-12、屋突一至屋突三層平面圖（S：1/300）..... 11-15
圖11-13、地下一層平面圖（S：1/300）..... 11-16
圖11-14、地下二層平面圖（S：1/300）..... 11-17
圖11-15、地下三層平面圖（S：1/300）..... 11-18
圖11-16、地下四層平面圖（S：1/300）..... 11-19
圖11-17、地下五層平面圖（S：1/300）..... 11-20
圖11-18、地下一至地下五層計算圖（S：1/300）..... 11-21
圖11-19、北向及東向立面圖（S：1/600）..... 11-22
圖11-20、南向及西向立面圖（S：1/400）..... 11-23
圖11-21、剖面圖（S：1/600）..... 11-24
圖11-22、視覺模擬示意圖..... 11-25
圖11-23、高層建築物專章檢討圖-1（S：1/400）..... 11-26
圖11-24、高層建築物專章檢討圖-2（S：1/400）..... 11-27
圖11-25、都市防災系統圖（S：1/3000）..... 11-29
圖11-26、消防審查核定圖說-1..... 11-30
圖11-27、消防審查核定圖說-2..... 11-31
圖11-28、消防審查核定圖說-3..... 11-32
圖12-1、建築物配置圖..... 12-2
圖12-2、量體造型示意圖..... 12-3
圖12-3、柱裝飾物檢討圖1F（S：1/300）..... 12-4
圖12-4、柱裝飾物檢討圖2F（S：1/300）..... 12-5
圖12-5、柱裝飾物檢討圖3-11F（S：1/300）..... 12-6
圖12-6、柱裝飾物檢討圖12-29F（S：1/300）..... 12-7

圖12-7、地面層人行及車行動線規劃示意圖 12-8
圖12-8、地下一層車行動線規劃示意圖（S：1/300） 12-9
圖12-9、地下二至地下五層車行動線規劃示意圖 12-10
圖12-10、地面層植栽綠化示意圖-1 12-11
圖12-11、地面層植栽綠化示意圖-2 12-12
圖12-12、屋突層植栽綠化示意圖 12-13
圖12-13、植栽綠化剖面示意圖 12-14
圖12-14、夜間照明規劃示意圖-1 12-15
圖12-15、夜間照明規劃示意圖-2 12-16
圖19-1、公共使用空間區位示意圖（S：1/400） 19-2
圖19-2、友善補償空間範圍示意圖 19-5
圖19-3、友善補償空間面積計算圖（S：1/300） 19-6
附圖1-1、「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」發展單元位置示意圖 附錄-5
附圖4-1、專有共用區分圖-1（S：1/600） 附錄-21
附圖4-2、專有共用區分圖-2（S：1/600） 附錄-22
附圖4-3、專有共用區分圖-3（S：1/600） 附錄-23
附圖9-1、占有他人土地之舊違章建築戶興建年期資訊圖 附錄-44

表目錄

表5-1、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-1
表5-2、更新單元土地權屬清冊 5-2
表5-3、更新單元合法建築物權屬清冊 5-5
表5-4、同意參與都市更新事業計畫統計表 5-6
表5-5、占有他人土地之違章建築戶名冊 5-8
表5-6、更新單元鄰近地區公車路線表 5-15
表5-7、更新單元周圍房地產市場行情一覽表 5-19
表6-1、相關計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1
表6-2、更新單元內土地使用分區面積表 6-6
表10-1、都市更新容積獎勵面積表 10-1
表10-2、占有他人土地之舊違章建築戶實測及獎勵面積一覽表 10-10
表10-3、都市更新建築容積獎勵申請項目 10-11
表10-4、容積獎勵申請總表 10-15
表11-1、更新後規劃總樓地板面積計算表 11-6
表14-1、應拆除建築物門牌明細表 14-1
表15-1、都市更新事業實施經費提列總表 15-1
表15-2、建築設計費明細表 15-2
表15-3、營建工程費用估算表 15-3
表15-4、公寓大廈之公共基金費明細表 15-3
表15-5、水電瓦斯明細表 15-4
表15-6、公共開放空間管理維護費用明細表 15-4
表15-7、整體更新事業開發收入表 15-8
表15-8、現金流量分析表 15-9
表16-1、計畫效益評估說明表 16-1
表17-1、都市更新事業實施進度表 17-1

都市更新事業計畫申請書

■案名：「擬訂新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」

■申請更新單元範圍面積：

土地包括新北市板橋區港子嘴段1-18、1-20、1-21、1-22、58-2、58-4、58-6、58-7、59、59-1、59-2、59-5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59-12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19、59-21、59-22、59-23、59-24、60、60-1、60-6、60-7、60-9地號等共計土地35筆，面積合計4,328.00㎡。

合法建築物包括新北市板橋區港子嘴段；建號為196共1戶，合法建物面積合計102.65㎡。

■使用分區：第一種住宅區

■申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第10條、第19條及第22條之規定申請實施都市更新事業計畫，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄，並其私有土地及私有合法建築物所有權人均超過5分之3，所有權面積均超過3分之2之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：甲山林建設股份有限公司　　（簽印鑑章）

代　　表　　人：張瀛珠

統　一　編　號：24300338

公　司　地　址：（110）臺北市信義區永吉路25號4樓

聯　絡　地　址：（114）臺北市內湖區南京東路6段346號13樓

聯　絡　電　話：（02）8792-3633

中　　華　　民　　國　102　年　11　月　8　日

切　　結　　書

一、立切結書人　甲山林建設股份有限公司　，茲切結所檢附「擬訂新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人，　甲山林建設股份有限公司　自行承擔，與　貴府無關。

二、上開書圖文件內容，均正確且屬實，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

申　　請　　人：甲山林建設股份有限公司　　（簽印鑑章）

代　　表　　人：張瀛珠

統　一　編　號：24300338

公　司　地　址：（110）臺北市信義區永吉路25號4樓

聯　絡　地　址：（114）臺北市內湖區南京東路6段346號13樓

聯　絡　電　話：（02）8792-3633

中　　華　　民　　國　102　年　11　月　8　日

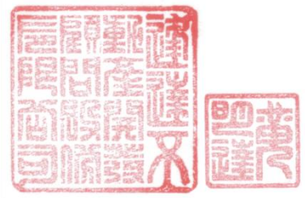
委　　託　　書

茲委託　逢達不動產開發顧問股份有限公司　，全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

申　　請　　人：甲山林建設股份有限公司　　（簽印鑑章）
代　　表　　人：張瀛珠
統　一　編　號：24300338
公　司　地　址：（110）臺北市信義區永吉路25號4樓
聯　絡　地　址：（114）臺北市內湖區南京東路6段346號13樓
聯　絡　電　話：（02）8792-3633



受　託　單　位：逢達不動產開發顧問股份有限公司　　（簽印鑑章）
代　　表　　人：黃明達
統　一　編　號：27282256
聯　絡　地　址：（11085）臺北市信義區松德路161號8樓
聯　絡　電　話：（02）2728-2927



中　　華　　民　　國　102　年　11　月　8　日

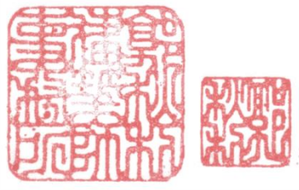
委　　託　　書

茲委託　郭秋利建築師事務所　，辦理「擬訂新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」之建築規劃設計相關事宜，特立本委託書如上。

申　　請　　人：甲山林建設股份有限公司　　（簽印鑑章）
代　　表　　人：張瀛珠
統　一　編　號：24300338
公　司　地　址：（110）臺北市信義區永吉路25號4樓
聯　絡　地　址：（114）臺北市內湖區南京東路6段346號13樓
聯　絡　電　話：（02）8792-3633



受　託　單　位：郭秋利建築師事務所　　（簽印鑑章）
代　　表　　人：郭秋利
統　一　編　號：19997814
聯　絡　地　址：（114）臺北市內湖區港墘路185號11樓
聯　絡　電　話：（02）2656-1757



中　　華　　民　　國　102　年　11　月　8　日

新北市都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦科填寫）	法令適用基準日	102年11月8日	請勾選送審類別	□A：公開展覽 ■B：聽證會 □C：委員會審 □D：核定
案名	擬訂新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案			基地地號	新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地

土地使用及環境設計資料									
基地使用分區	第一種住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	236輛	更新前後戶數（前／後）	更新前1戶／	更新後236戶	
基地面積	4,328.00㎡	實設建蔽率	23.27%	實設汽車停車位	236輛	安置戶數（合法／違章）	1戶／	10戶	
總樓地板面積	30,513.52㎡	法定容積率	200.00%	法定機車停車位	236輛	提供公益設施種類、樓層	無該項		
工業使用容積	0㎡	實設容積率	382.49%	實設機車停車位	238輛	獎勵面積	.㎡	.%	
住宅使用容積	15,721.11㎡	住宅單元	234單元	法定裝卸停車位	1輛	開闢計畫道路情形	無該項		
商業使用容積	300.00㎡	商業單元	2單元	實設裝卸停車位	1輛	獎勵面積	.㎡	.%	
其他使用容積 一般事務所	0㎡	其他單元	0單元	地下層樓板面積	1,999.96㎡	留設人行步道情形	無該項		
				地下開挖規模	46.21%	獎勵面積	.㎡	.%	

各樓層使用概況	
地下層	防空避難室、汽機車停車空間、自行車停車空間、機房
地面層	飲食店、管委會使用空間、防災中心、門廳、車道
二層	管委會使用空間
標準層	集合住宅
屋突層	梯間、電梯機房、水箱

最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	29層 99.70 m 9.00 m	更新後建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造（SRC造）

適用獎勵類型及獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準			適用獎勵類型及獎勵面積額度				
	法定容積（△FA）	8,656.00㎡	合計＝1+2+3+4+5 合計＝3,621.22㎡ ≦4,328.00㎡（△FA×0.5） F＝△FA+1+2+3+4+5 ＝12,277.22㎡		綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	1,658.45㎡	
	1.設計建蔽率獎勵	779.04㎡				獎勵樓地板面積	1,325.90㎡	15.32%
	2.開挖率獎勵	519.36㎡			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量		
	3.綠建築設計獎勵	519.36㎡				獎勵樓地板面積	.㎡	.%
	4.更新單元規模獎勵	892.43㎡			土地使用分區管制要點		.㎡	.%
	5.處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	911.03㎡					.㎡	.%
					其他項目	容積移轉額度	3,002.10㎡	34.68%
					合計		4,328.00㎡	50.00%

申請資料		
實施者	甲山林建設股份有限公司	電話 （02）8792-3633
地址	（114）臺北市內湖區南京東路6段346號13樓	傳真 （02）8792-3606
建築設計	郭秋利建築師事務所	電話 （02）2656-1757
地址	（106）臺北市內湖區港墘路185號11樓	傳真 （02）2656-1768

辦理過程

	過程	日期	發文文號	備註		過程	日期	發文文號	備註
1	更新地區（單元）公告	98.09.28	北府城審字第09807663321號函		11	第3次都更暨都設聯審專案小組	104.11.20	新北城更字第1043440772號	
2	事業概要公聽會				12	第4次都更暨都設聯審專案小組	105.06.01	新北城更字第1053414561號	
3	申請事業概要				13	第5次都更暨都設聯審專案小組	106.03.01	新北府城更字第1063531137號	
4	事業概要核准				14	第6次都更暨都設聯審專案小組	106.08.29	新北府城更字第1063537388號	
5	事業計畫自辦公聽會	102.10.07	（102）山總字第0119號		15	事業計畫聽證會			
6	申請事業計畫報核	102.11.08	（102）山總字第0159號		16	都市更新審議委員會第○○次會議			
7	公開展覽期間（15日）	103.04.01 至103.04.15	北府城更字第1033412260號		17	申請事業計畫核定			
					18	事業計畫公告實施			
8	事業計畫公辦公聽會	103.04.10	新北更事字第1033412650號		19				
9	第1次都更暨都設聯審專案小組	103.05.02	北城更事字第1033413732號		20				
10	第2次都更暨都設聯審專案小組	103.08.27	北城更事字第1033418505號		21				

填表人（申請單位）：甲山林建設股份有限公司　代表人：張瀛珠　蓋章處：　填表日期：民國106年6月1日

擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（新北市政府工務局）

依據	【新北市政府工務局】於民國107年6月20日新北工建字第1071121538號函		
主管機關	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府工務局	一、復貴處107年6月11日新北更事字第1073535132號函辦理。 二、依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。 三、另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函（略以）：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。 四、經檢閱卷附都更報告書本局意見如後下： （一）停車空間出汽車出入口緩衝空間範圍請標示，依建築技術規則設計施工篇第136條檢討。 （二）請標示停車空間車道迴轉半徑。 （三）高層建築請依建築技術規則（禁止二工、監視系統、安全維護專置及承諾事項等）納入規約。 （四）建築外牆設置裝飾柱請依本局工作手冊檢討。 五、另有關建管法令部份，仍應依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。餘涉及都市更新事宜，案請貴處逕依相關規定辦理。	一、敬悉。 二、敬悉。 三、敬悉。 四、遵照辦理，已檢討修正。 （一）已檢討修正。 （二）已檢討修正。 （三）高層建築物已檢附相關圖說。禁止二工、監視系統、安全維護專置及承諾事項等詳公寓大廈規約（草約）第二十四條第六、七、八、九、十項。 （四）已檢討修正。 五、敬悉。	一、無。 二、無。 三、無。 四、修正頁次 （一）p.11-7。 （二）p.11-16至11-20。 （三）p.11-26至11-27及附錄-17。 （四）p.12-4至12-7。 五、無。

擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（新北市政府都市更新處）

依據	【新北市政府都市更新處】於民國107年3月13日新北更事字第1073531974號函		
主管機關	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府 都市更新處	一、復　貴公司106年12月18日（106）山總字第0102號函（收文日期107年2月13日）函及依市府城鄉發展局107年1月31日新北城設字第1070080962號函續辦。 二、本案業於106年8月29日召開第6次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，依本市都市更新審查作業要點第5點第1項規定貴公司應於107年3月19日提請續辦，貴公司雖於107年2月13日檢送本案聽證會版都市更新事業計畫書，惟經查本案都市更新事業計畫書內容尚未依106年9月15日新北府城更字第1063537388號函檢送之會議紀錄捌二（一）、玖二（四）、（五）及市府城鄉發展局前開號函說明本案都市設計報告書仍需補正等意見補正完竣，請貴公司據以修正，並補送相關文件及資料，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。 三、另查計畫書部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下： （一）有關審議資料表誤植部分，請修正。 （二）請補充市府107年2月12日新北府城更字第1073531076號函及59-3地號之人陳意見與後續協調內容。 （三）有關更新單元權屬清冊誤植部分，請修正。 （四）有關計畫書11-2頁部分文字誤植及缺漏部分，請修正。 （五）有關計畫書第16章效益評估之內容，請儘量以量化方式呈現說明，請修正。 （六）請補附所有權人宏大地建設股份有限公司代表人身分證明文件影本，以利查核。 四、依「新北市都市更新案件審查作業要點」（以下簡稱本作業要點）第5點第1項規定，應於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審（補正期限至107年3月19日）。查本案依本作業要點第5點後段規定仍有展延之機會，故依本作業要點第5點第2項規定，請貴公司於第1次展延期限內依前開意見修正完竣報府續辦，期限至107年9月15日，適逢星期六故順延至107年9月17日，若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依都市更新條例施行細則第9條之1第2項規定駁回本案申請。 五、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	一、敬悉。 二、遵照辦理。 （一）有關會議紀錄捌二（一）、玖二（四）、（五）皆已檢討修正。 （二）都市設計報告書皆已檢討修正，待都市更新大會審議通過後檢附其會議紀錄並辦理最後之核備作業。 三、遵照辦理，已檢討修正。 （一）已檢討修正。 （二）已補充有關板橋觀音廟之陳情事項協調會會議紀錄及59-3地號之所有權人後續協調內容。 （三）已檢討修正。 （四）已檢討修正。 （五）已檢討修正。 （六）補附文件已檢送至新北市政府都市更新處。 四、敬悉。 五、遵照辦理。	一、無。 二、修正頁次 （一）p.綜-3及綜-5。 （二）p.10-4至10-6、12-2至12-16。 三、修正頁次 （一）p.V。 （二）p.1-1至1-2及附錄-57至附錄-86。 （三）p.5-2至5-5。 （四）p.11-2。 （五）p.16-1。 （六）無。 四、無。 五、無。

擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第6次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國106年8月29日（星期二）上午9時30分	
開會地點	新北市政府28樓都市計畫委員會會議室	
主席	彭委員建文、邱委員英浩	
紀錄	陳昱昇、陸道宏	【新北市政府都市更新處】於民國106年9月15日新北府城更字第1063537388號函
第6次都更暨都設聯審專案小組		
鄰地所有權人	審查意見	意見回應及處理情況
陳博文 君 （蔡菁華律師及張麗雲代）	本人今天受到港子嘴段59-3地號土地及坐落其上房屋萬板路818巷7號所有權人陳博文先生的委託參加會議，目前陳博文房地雖然被排除在都市更新的單元外，但這個案件對於陳博文先生的影響是非常重大，所以從105年6月1日的小組會議開始陳博文先生就有委任律師來參與會議並到場聆聽，承蒙各位委員建議希望實施者能夠跟陳博文先生來多次溝通跟協調，但如同實施者今日的報告，溝通協調部分只有105年6月那麼一次簡訊會議聯繫，之後就沒有再跟陳博文先生有任何的溝通協調，陳博文先生提出合建條件是被甲山林拒絕，陳博文並不是排斥都市更新進行，是希望實施者提出一個公平的條件。 甲山林去年的簡訊會議後，就音訊全無，直到今年五月才寄發一封存證信函給陳博文先生，內容是指責陳博文違反合建契約，要求陳博文提出損害賠償，等於是強迫陳博文接受一個不合理的合建條件，並被排除在都市更新單元之外，顯然是沒有任何人可以接受的談判方式。至於甲山林公司存證信函裡提到損害賠償部分，早在102年的時候，跟甲山林公司向新北地方法院對陳博文先生提起一個損害賠償的訴訟，要求高達四千萬元的賠償，這部分已被法院判決敗訴駁回，但甲山林公司在協議過程中卻一再提起損害賠償的事情，這部分陳博文是無法接受的。 另外就算要把陳博文排除在都市更新單元外，在上一次第五次專案小組會議就有提到萬板路818巷他們有退縮兩公尺做為道路使用，那退縮兩公尺當道路這件事情本來就應該考量既有建物緩衝空間的規劃，在上次專案小組結束後到現在，其實甲山林公司都沒有對陳博文提出對於緩衝空間如何規劃，但陳博文房屋是緊鄰萬板路818巷建築線的，如果說今天退縮兩公尺做為道路使用，那陳博文先生的房屋不就突出在道路之外，整個人員出入安全是顯然有疑慮的，我們認為甲山林公司是沒有任何溝通的誠意，也罔顧了這個更新單元鄰地地主的權益，那我們希望各位委員能重視這件事情，確保所有地主的權益，也避免甲山林公司這邊未來跟地主有更多的訴訟糾紛，我們希望這個事情也是能和平解決的，那謝謝各位委員。 有關實施者今天簡報計算價值我們還是要回去討論，是不是我們認同的價值，基本上陳博文先生不希望走權利變換，因為他是認為全部的地主都是用協議合建的方式，我們也希望一致，希望實施者可以提出具體協議合建方案，再看陳博文可不可以接受。	【實施者綜合回應】 本公司是非常有誠意處理的，也發過開會通知單給陳博文先生，也電話聯繫過童兆祥律師，也許電話無法佐證並呈現溝通過程，那有關陳博文部分採權利變換的方式好不好，我們今天提供估價師計算結果，而且未來權利變換階段也有公部門來審查大家的權利價值，是不是能保障我們原先談的條件，剛剛您也聽到其他合建戶地主說如果答應陳博文的條件，他們也要比照辦理，這樣本公司走不下去，我們從98年談到106年，希望地主可以趕快住進新房子，這是本公司最大的期望和當時的初衷。 有關損害賠償的部分是當初用較完整的更新單元送件，送件之後陳博文主張那不是他的簽名同意書，所以他去跟都更處撤回同意書，導致這個案子被駁回，本來已經完成送件的案子，進入到後面被駁回，所以向陳博文提出損害賠償的訴訟。 有關涉及更新單元之完整性及車道出入口設置是否造成鄰地出入安全疑慮部分，主要是檢討本案車行進出跟周邊交通現況產生的影響，之前我們也送過從萬板路或環河路設置汽機車出入口的方案，依據交通局審查意見，我們將本案車行進出設置於萬板路818巷，目前道路是採用順平處理的方式，並自建築線起退縮兩公尺做為道路使用，再以路緣石處理，退縮兩公尺也是為了緩衝原本巷道車輛進出尺度不夠寬敞的問題。至於銜接鄰房的部分我們會用路緣石做一個弧角的修整，在交通衝擊的部分交通局審查建議我們於鄰房銜接處設置凸透鏡等標示性的防護措施，避免影響鄰房人員出入的安全性。 【委員綜合回應】有關陳博文表達有意願參與都市更新，實施者也很歡迎你們進來範圍，過程中雙方也曾有過協議，後來雙方對於權利價值認定有些許落差，因此產生一些爭議，都市更新裡面可以採權利變換方式實施，權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。 【實施者補充回應】實施者於民國106年11月2日和陳博文先生的太太及委任律師一同參與協調事宜，地點為台北市松山區敦化北路167號4樓（甲山林公司會議室），目前雙方仍未達成合作共識，相關協調過程之概述詳事業計畫書p.1-1至1-2，另有關當日協調會會議紀錄詳事業計畫書p.附錄-71至附錄-76。
洪建忠 君	我們有七個兄弟有分七間房子，我們98年跟其他公司簽約過，是第一個和建設公司簽約，到103、104年才與甲山林再簽約，因為許多因素影響到我們，不管要爭取什麼，都一定要平等，不能說厚此薄彼，我建議是這樣不能因為陳博文個人因素影響到我們其他住戶權益，我們其他的住戶有權益要求趕快蓋，一直在那邊拖，這損失誰來賠償我們。	實施者和所有合建住戶都會在一定價值的基準條件下去談，因為時間都過了這麼久，我們絕對不允許讓你們先同意的合建住戶感受到合建權益上的不公平，請洪先生放心。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
財政部國有財產署 北區分署 （書面意見）	（一）本案容積獎勵達41.83%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 （二）國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。 （三）依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。倘實施者未於本案事業計畫案核定後申購取得本署經管國有土地，請於權利變換階段按上述規定辦理。 （四）本案共同負擔比例41.12%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 （五）本案國有土地比例（含交通部臺灣鐵路管理局經管國有土地）比例高達11.04%，因國有地參與都更對實施者而言，衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 （六）有關貴府城鄉發展局前以106年4月14日新北城住字第1060706886號函表示本署經管案內同段1-18地號等5筆國有土地參與都市更新分回住宅後有社會住宅需求，仍請依本分署106年4月14日台財產北改字第10600097730號函，於本案事業計畫案核定前，向本署辦竣撥用事宜，並由貴府依都市更新條例規定參與都市更新。	（一）本案實施者並非以最大量化申請都市更新容積獎勵，透過申請其獎勵項目，規劃設計可增加其環境公益性，最終將依審議結果辦理。 （二）國有土地不參與信託已載明於事業計畫書中，目前僅參考一般市場行情推估，信託費用最後應以實際契約內容提列之。 （三）本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，共同負擔費用之提列僅供審議參考，不影響其地主權益。 （四）本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，共同負擔費用之提列僅供審議參考，不影響其地主權益。 （五）本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，共同負擔費用之提列僅供審議參考，不影響其地主權益。 （六）敬悉。	（一）p.10-1至10-11。 （二）p.15-7。 （三）無。 （四）無。 （五）無。 （六）無。
新北市政府財政局 （書面意見）	（一）第15-4頁公共開放空間管理維護基金，請釐清是否可提列為共同負擔費用。 （二）第15-4頁請實施者說明本案提列結構外審費用之緣由及必要性。 （三）計畫書第15-4頁：建築物結構外審費用提列之法令依據似有誤，請釐清。 （四）計畫書第15-7頁：信託費用請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」檢付契約佐證。	（一）公共開放空間管理維護基金已做為建案提列其中支出成本之一，並於公寓大廈規約中載明其費用。 （二）本案為地上29層之高層建築物，加強結構部分之審查僅是為了更確保本案結構系統之安全性。 （三）已檢討修正。 （四）本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，共同負擔費用之提列僅供審議參考，不影響其地主權益。	（一）p.15-4、附錄-19。 （二）無。 （三）p.15-4。 （四）無。
新北市政府工務局 （書面意見）	（一）騎樓、無遮簷人行道請依技術規則57條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置。 （二）地面層平面圖標示開挖範圍、建築面積上色及標示無遮簷人行道、無障礙通路等以供檢視相關檢討。 （三）裝卸車位及垃圾車臨停空間請於平面標示並確認側邊應留設75cm作業空間。 （四）1樓上方投影標示仍請依建築技術規則及本局工作手冊規定標示；依陽台檢討容積請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函規定設置欄杆。 （五）請依技規檢討高層建築物廚房區劃。 （六）避雷設備於平、立面檢討標示。 （七）本案涉及裝飾柱審查，請依規定提審放寬。 （八）管委會空間請實質區隔。	（一）本案依都市設計審議原則，基地面臨10m以上計畫道路皆設置3.52m無遮簷人行道綠帶，且基地臨接未達10m道路部分皆設置2.5m人行步道 ≥1.5m，其餘相關部分依建技57條和新北騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置。 （二）遵照辦理。 （三）本案垃圾車臨停空間側邊留設75cm之作業空間。 （四）本案一樓無設置陽台需檢討容積及欄杆之部分。 （五）本案高層建築物之廚房皆以區劃。 （六）本案已檢討避雷設備並標示於平、立面圖中。 （七）本案已設立裝飾柱專章，並依照第六次都更都設聯審小組會議委員建議做修正。 （八）本案管委會空間以實牆做實質區隔。	修正內容詳都市設計審議報告書。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府工務局 （書面意見）	（九）管委會空間不得兼梯廳使用。 （十）高層緩衝空間範圍不得與門重疊。 （十一）1樓上方投影範圍請明確標示於1樓平面。 （十二）1樓上方過樑投影是否計入建築面積，請補充檢討。 （十三）陽臺外緣構造物請與陽臺合併檢討深度。 （十四）屋突高度超過9M，請修正。 （十五）本案涉及屋脊裝飾物審查，請依規定提審放寬。 （十六）綠化面積不符土地使用管制要點規定，請修正。 （十七）地下室車位範圍與結構柱重疊，請修正。 （十八）機車坡道供無障礙機車通行，請留設1.8公尺寬之坡道。 （十九）地下室無障礙車位建議於靠近垂直動線核設置並以不跨越車道為原則。 （二十）無遮簷人行道應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地之高程關係。 （二十一）獎勵人行道上方是否有頂蓋部分，請補充檢討。 （二十二）露樑上不得有構造物。 （二十三）本案是否有設置裝飾板，請補充檢討。	（九）本案已將管委會空間與梯廳實質區隔。 （十）遵照辦理。 （十一）已標示上方投影範圍於一樓平面。 （十二）本案一樓上方無過樑投影設計。 （十三）遵照辦理。 （十四）本次設計屋突一層為3.2m，二層為2.8m，三層為3m，總計9m。 （十五）本案屋脊裝飾物已修正，高度以不超過6m為限。 （十六）遵照辦理。 （十七）遵照辦理。 （十八）本案機車坡道寬度設置為2m≥1.8m。 （十九）本案無障礙車位靠近垂直動線核設置，且無跨越車道。 （二十）本案無遮掩人行道與鄰地順平，並已於平剖面標示與鄰地高程關係。 （二十一）本案獎勵人行道上方無頂蓋。 （二十二）本案無露樑設置。 （二十三）本案無設置裝飾板。	修正內容詳都市設計審議報告書。
新北市政府交通局 （書面意見）	（一）本案交評請依本局106年1月25日新北交規字第106162683號函修正後續審。 （二）基地西側現有巷道（萬板路818巷）開發後退縮2M至車道淨寬8M，請補充車道配置、標誌標線號誌、及與萬板路/縣民大道路口之交通處理規劃；臨環河路人行道請於進入路口端設置遵22-1牌面。 （三）基地車道設置臨近於鄰地修車廠房請補充相關安全警示設施。 （四）公共自行車請說明捐贈設施。	（一）遵照辦理。本案交通影響評估配合都更暨都設聯審會議審查意見修正後，將送新北市政府交通局續審。 （二）為避免巷道寬度前後不依，致發生意外事故，爰基地退縮道路部分，建議繪設槽化線以管制停車並維持既有巷道寬度；另已於相關圖說補充於環河道路南端進口處，增設遵22-1標誌。 （三）為維護車輛進出安全，於適當位置設置反射鏡供離場車輛辨識萬板路818巷北行來車，並設置警示燈提醒修車廠房進出或萬板路818巷行駛車輛，提高警覺。 （四）本案開發單位同意捐贈公共自行車（Youbike）設施，其位置請詳基地一層平面建築圖說。	修正內容詳交通影響評估報告書。
新北市政府 養護工程處 （書面意見）	依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第八點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止請逕依都市更新相關規定辦理。	遵照辦理。	無。
新北市政府 城鄉發展局 住宅發展科 （書面意見）	本案「擬訂新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」基地內國有土地由財政部國有財產署經管部分，面積為291平方公尺，未達本府500平方公尺分回標準，另交通部臺灣鐵路管理局經管部分，面積為187平方公尺，因仍需有償撥用，故均擬不以作社會住宅為優先規劃。	敬悉。	無。
財團法人 台灣建築中心 （書面意見）	有關申請綠建築獎勵部分，相關意見如後附表格，請配合修正。	已檢討修正。	p.附錄-26，附錄陸。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 （一）容積移轉友善方案：本案申請容積移轉（34.68%，3,002.10平方公尺），目前申請單位提出基地西南開放空間（902.62平方公尺）供公眾通行使用，及依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提撥管理維護費用作為環境友善方案，委員會原則同意，並依下列意見修正。 1. 為友善鄰里環境，基地與鄰方間請加強植栽綠美化。 2. 為確保人行空間寬度達4公尺，U-bike停車空間請往北移。 3. 為加強友善空間之開放性，請適度調整植栽位置。 （二）本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架，委員會原則同意。 （三）本案申請裝飾柱審議，請確實標示裝飾柱位置，委員會原則同意，惟建築物四個角落之裝飾柱深度以不超過2公尺規劃,其餘部分尺寸請統一。 （四）廣場式開放空間獎勵部分應具備開放性，並應符合建築技術規則及新北市都市設計審議原則之相關規定。 （五）人行道退縮部分應符合新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準。	（一）本案因建築設計微調後修正，申請容積移轉額度改為34.68%（3,002.10㎡），提出基地西南側開放空間（807.29㎡）供公眾通行使用及自退2m讓現有巷道6m變為8m（96.24㎡），共計903.53㎡，並依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提撥管理維護費用作為環境友善方案，並依照審查意見修正。 1. 已依意見修正。 2. 已將U-bike停車空間北移，且設置4m人行空間。 3. 遵照辦理。 （二）本案屋脊裝飾物已調整至6m，其餘皆已遵照辦理。 （三）本案已修正四個角落之裝飾柱尺寸皆為2m，其餘裝飾柱尺寸統一皆為1.5m。 （四）遵照辦理。 （五）本案依都市設計審議原則，基地面臨10m以上計畫道路皆設置3.52m無遮簷人行道綠帶，且基地臨接未達10m道路部分皆設置2.5m人行步道≥1.5m，其餘相關部分依建技57條和新北騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置。	修正內容詳都市設計審議報告書。
都市更新委員	（一）有關更新單元範圍部分，經實施者說明與本案西側土地及建築物所有權人溝通協調後仍未有共識，考量本案辦理期程及整合情形，故專案小組原則同意維持原範圍。 （二）有關鄰地人民陳情部分，請實施者評估是否納入本案更新單元，並持續與鄰地西側港子嘴段59-3、59-4、59-28地號之地主溝通協調，請於計畫書中載明相關內容，並檢附相關溝通協調證明文件。 （三）有關鄰房占用部分，請補充後續處理方式。 （四）本案規劃1棟地上29層、地下6層鋼骨鋼筋混凝土構造建築物之集合住宅大樓，戶數為294戶，本案規劃3部電梯，惟僅2部電梯達地下室，是否足夠供社區住戶使用，請實施者再行檢討。 （五）有關申請設計建蔽率獎勵部分，依規定設計建蔽率檢討為「建築面積／（基地面積－現有巷道面積）」，本案建築面積檢討應計入鄰房占用部分且基地面積不得扣除該範圍，請修正。另請載明其面積計算式，其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責。	（一）專案小組後實施者於民國106年11月2日和西側土地及建築物所有權人溝通協調後仍未達成共識，在考量已同意合建戶的權益，故將維持原範圍送件。 （二）有關相關溝通協調證明文件及說明內容已載明於事業計畫書中，59-28地號所有權人已書面表示不願參與都更案，59-3地號所有權人和實施者於106年11月2日協調會後仍無法達成共識，59-4地號因被不願納入之地號所阻隔，故無法納入更新。 （三）有關鄰房占用部分，屬於建築物主體部分皆會保留，並從嚴檢討計入本更新案之建築容積，其中廟方違法增建占用部分將拆除並修繕其拆除部分，以確保鄰房結構安全無虞。 （四）本案檢討後調整為1棟地上29層、地下5層鋼骨鋼筋混凝土構造建築物之集合住宅大樓，戶數縮減至236戶，在減少地下層數及總戶數後，規劃調整為4部電梯，維持2部電梯達地下室，應足夠供社區住戶使用。 （五）遵照辦理，已檢討修正，並由建築師簽證本案「設計建蔽率」面積計算之圖說。	（一）p.1-1至1-2。 （二）p.1-1至1-2、附錄-57至附錄-86。 （三）p.11-1。 （四）p.11-6。 （五）p.10-2至10-6。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	（六）有關申請綠建築獎勵部分，請依財團法人台灣建築中心所提意見修正。	（六）已檢討修正。	（六）p.附錄-26至附錄-37。
	（七）有關申請規模獎勵部分，本案內容尚符合規定。	（七）敬悉。	（七）p.10-9。
	（八）有關申請處理占有他人土地之舊違章獎勵部分，本案內容尚符合規定。	（八）敬悉。	（八）p.10-10及附錄-42至附錄-45。
	（九）有關本案續建機制採信託方式辦理部分，請補充資金及土地控管方式、啟動時點等執行細節，並檢附相關證明文件。	（九）已檢討修正。	（九）p.13-2、15-8及附錄-53至附錄-56。
	（十）有關本案事業計畫書附錄-5部分，公寓大廈規約（草案）請修正為公寓大廈規約草約，請通盤檢視修正。	（十）已檢討修正。	（十）p.附錄-9。
	（十一）有關本案會議紀錄回應綜理表之參考頁次多處誤植，請通盤檢視修正。	（十一）已檢討修正。	（十一）p.綜-6至綜-32。
	（十二）有關本案道路截角部分，請於圖面標示位置，請通盤檢視修正。	（十二）已檢討修正。	（十二）p.11-7。
結論	一、本案申請都市更新獎勵部分，原則同意給予「A6開挖率」獎勵法定容積6%（面積519.36㎡）、「綠建築（銀級）」獎勵法定容積6%（面積519.36㎡）、「規模」獎勵法定容積10.31%（面積892.43㎡）、「處理占有他人土地之舊違章」獎勵法定容積10.52%（面積911.03㎡）。	一、敬悉。	一、p.10-1至10-11。
	二、有關申請「A1設計建蔽率」獎勵部分，考量檢討內容尚需調整，仍請依審查意見詳實檢討修正。	二、遵照辦理。	二、p.10-2至10-6。
	三、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，確實於計畫書載明修正內容並詳實回應說明，送作業單位確認，依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	三、遵照辦理。	三、無。
散會時間	上午11時30分		

擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第5次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國106年3月1日（星期三）上午9時30分	
開會地點	新北市政府28樓都市計畫委員會會議室	
主席	彭委員建文（羅委員道榕　代）、邱委員英浩	
紀錄	陳昱昇、陸道宏	【新北市政府都市更新處】於民國106年3月10日新北府城更字第1063531594號函

第5次都更暨都設聯審專案小組			
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
財政部國有財產署 北區分署 （書面意見）	（一）本案容積獎勵達41.83%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	（一）本案實施者並非以最大量化申請都市更新容積獎勵，透過申請其獎勵項目，規劃設計可增加其環境公益性，最終將依審議結果辦理。	（一）p.10-1至10-11。
	（二）國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	（二）國有土地不參與信託已載明於事業計畫書中，目前僅參考一般市場行情推估，信託費用最後應以實際契約內容提列之。	（二）p.15-7。
	（三）本案共同負擔比例36.88%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	（三）本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，共同負擔費用之提列僅供審議參考，不影響其地主權益。	（三）無。
	（四）本案國有土地比例（含交通部臺灣鐵路管理局經管國有土地）比例高達11.04%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	（四）本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，共同負擔費用之提列僅供審議參考，不影響其地主權益。	（四）無。
	（五）貴府城鄉發展局住宅發展科前於105年6月1日召開之旨案第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議中表達本案都更後之住宅單元供作出租住宅之意見，並經本分署以105年7月1日台財產北改字第10500174960號、106年1月24日台財產北改字第10600012580號函請該局，倘就本案都更後分回房地有出租住宅需求，並經中央住宅主管機關認屬符合住宅法規定後，應循撥用方式向本署辦理撥用，並由貴府依都市更新條例規定參與都市更新。因迄未獲回復，故請貴府儘速就本案國有土地是否有作出租住宅需求表示意見。	（五）敬悉。	（五）無。
新北市政府財政局 （書面意見）	（一）計畫書P15-7：依100年11月8日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」未得提列營業稅，請刪除。	（一）有關營業稅因適用基準之不同不得提列，本案現階段將遵照辦理，僅因本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，共同負擔費用之提列僅供審議參考，不影響其地主權益，故可不提列，但營業稅本為實務上必然產生之費用。	（一）p.15-7。
	（二）計畫書P15-7：容移費用載明本案因採協議合建方式實施暫無須提列，惟後段即詳列容移費用計算式，前後敘述不一致，請釐清修正。	（二）有關容積移轉費用後段詳列計算式僅供審議參考，其共同負擔費用總數額並無加計容積移轉費用。	（二）p.15-7。
	（三）計畫書P15-8：「實施者部分」所載共同負擔總數額與2共同負擔費用合計結果不一致，請釐清修正。	（三）已檢討修正。	（三）p.15-8。
新北市政府 養護工程處 （書面意見）	依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第七點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」該巷道廢止請逕依都市更新相關規定辦理。	本案更新單元範圍內之巷道符合「新北市都市更新審議原則」有關巷道廢止或改道之第一種情形「巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內」，因更新後將重新規劃其建築配置，故將其巷道廢止。	p.11-1及11-3。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府 開發管理科 （書面意見）	（一）經查詢土地容積移轉申請案管理系統，尚查無申請辦理容積移轉案件之紀錄。後續申請辦理容積移轉案件時，仍請依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」等相關規定辦理。 （二）有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，新北市政府自104年1月1日起按前開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。	（一）敬悉。 （二）敬悉。	（一）無。 （二）無。
財團法人 台灣建築中心 （書面意見）	有關申請綠建築獎勵部分，相關意見如後附表格，請配合修正。	已檢討修正。	p.附錄-26，附錄陸。
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 （一）未依前次會議決議檢附修正對照圖。 （二）請依變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第五階段）（市地重劃F及G單元）書土地使用分區管制要點」第17點檢討容積上限。 （三）依「新北市都市設計審議原則」第2點第2款規定，各街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分（如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系）之整體設計原則。 （四）容積移轉環境友善方案： 1. 本案申請容積移轉（33.4%，2,891.1平方公尺），目前申請單位提出基地西南開放空間供公眾通行使用。 2. 容積移轉友善空間之應具備開放性及功能性，以確實供公眾使用，請調整景觀配置並增加街道傢俱。 3. 供公眾通行通道寬度應至少為2.5公尺寬。 4. 請檢討新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點。 5. 請基地西南側沿街步道式開放空間作為環境友善方案，並取消其獎勵申請。 （五）開放空間獎勵部分： 1. 開放空間獎勵值計算，請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討。 2. 廣場式開放空間應具備開放性及功能性，以確實供公眾使用，請調整景觀配置並增加街道傢俱。並增加北側廣場知開放性。 3. 街角空間應以廣場節點方式規劃，並增加開放性。 （六）沿建築線須種植寬0.8公尺連續性灌木，並留設1處寬2.5公尺以下（車道除外）通道供行人出入部分，應係考量未鄰接公有人行步道，故減少穿越破口，確保人行及車行安全，惟考量本案申請開放空間獎勵，且建築線外側鄰接公有人行步道，為增加開放空間之開放性及可及性，故原則同意沿街灌木帶之破口。	（一）遵照辦理。 （二）本案並無取得變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第五階段）（市地重劃F及G單元）書土地使用分區管制要點」第11、12、13點所提及之獎勵，本案欲申請開放空間獎勵15.34%，容積移轉34.66%，合計50%，又依據上述土管第13點提及都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。故本案欲另外取得都市更新獎勵共計41.83%。 （三）遵照辦理。 （四）容積移轉環境友善方案： 1. 敬悉。 2. 本案於基地南側與西南側留設容積移轉友善空間，並增設街道家具，規劃開放舒適之空間供公眾使用。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理。 5. 已取消西南側沿街步道式開放空間獎勵。 （五）開放空間獎勵部分： 1. 遵照辦理。 2. 本案已整體重新規劃景觀配置，於廣場式開放空間增加通透開放性，並增設街道傢俱。 3. 本案於東北側街角空間依建議留設廣場節點，增加開放性。 （六）敬悉。	修正內容詳都市設計審議報告書。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	（七）萬板路818巷退縮2公尺供道路使用應考量既有建築物緩衝空間規劃，以確保安全性。 （八）汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少6公尺平地。 （九）綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍。綠化困難部分請依土管列舉項目扣除。 （十）依新北市都市設計審議原則第7點規定，考量雨水滲入，請取消高出地面之花台等阻隔物。 （十一）人行道退縮達6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。 （十二）水牆高度以不超過1.2公尺並檢討70%透空率。 （十三）本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架，並續提請委員會及工務局共同審議。 （十四）本案申請裝飾柱審議，請確實標示裝飾柱位置，並續提請委員會及工務局共同審議。 （十五）依新北市板橋（江翠北側地區）都市設計審議原則第4點規定檢討，建築基地平均寬度達15公尺以上者，建築物各幢立面最大寬度與送審基地平均寬度之百分比應不大於70%為原則，請補充檢討。	（七）本案因考量退縮兩米與既有建築物之緩衝空間規劃，將於日後以車道軌跡線及路緣石調整之方式作為緩衝及安全措施。 （八）本案已於沿街步道式開放空間後留設六米方才設置汽機車坡道起始點。 （九）遵照辦理。 （十）本案已取消高出地面之花台。 （十一）本案於北側與東側人行道退縮六米以上之部分種植雙排大型本土常綠喬木。 （十二）本案已取消水牆設置。 （十三）本案已檢附結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且裝飾物高度無超過六米，並已檢討三分之一透空遮牆及三分之二立體構架等相關法令。 （十四）遵照辦理。 （十五）本案臨河面基地寬度約為69.57m，建築基座寬度約為39.65m，39.65/69.57*100%=57% < 70%....（ok）	修正內容詳都市設計審議報告書。
都市更新委員	（一）更新單元範圍部分： 本案業經5次專案小組會議審議，實施者整合後已取得西側鄰地（同段59-7及59-9地號） 地主同意參與本更新案，考量本案更新單元範圍完整性，仍請實施者持續與鄰地西側港子嘴段59-3、59-4、59-28地號及東南側同段12-12地號之地主溝通協調。另請於計畫書中載明相關內容，並檢附相關溝通協調證明文件及會議紀錄。 （二）有關鄰房占用部分： 1. 有關東南側及西側鄰房占用部分，請於計畫書內補充處理方式。另查計畫書附錄-15所載保留容積50.42㎡，其檢討容積依據及計算過程應於計畫書載明，請修正。 2. 有關本次建築規劃部分，經查本案東南側似占用鄰地（港子嘴段12-12地號）之情形，請釐清後修正。 （三）有關本案以「協議合建」方式實施，雖私有產權已取得100%同意，惟本案尚有公有土地，考量若屆時無法讓售或者標售，故仍請補充公有地後續處理方式。 （四）本案規劃1棟地上28層、地下5層鋼骨鋼筋混凝土構造建築物之集合住宅大樓，戶數為236戶，本案規劃3部電梯及1部緊急升降梯，惟僅3部電梯達地下室，是否足夠供社區住戶使用，請實施者再行檢討。 （五）有關申請設計建蔽率獎勵部分，請依新北市都市更新建築容積獎勵核算檢討，另綠覆面積檢討計算加總有誤，請修正，並補充有比例之尺寸圖說並載明其面積計算式，其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責。 （六）有關申請規模獎勵部分，請檢附本案建物拆除前更新單元地形套繪圖，並於計畫書載明。	（一）更新單元範圍部分： 有關相關溝通協調證明文件及說明內容已載明於事業計畫書中，其12-12及59-28地號所有權人已表明不願參與更新，實施者當然希望能將有意願更新的住戶一併納入，但59-3地號所有權人有自己價值條件的堅持，公司已清楚表明立場，至今仍無法達成共識。59-4地號因被不願納入之地號所阻隔，故無法納入更新。 （二）有關鄰房占用部分： 1. 有關東南側及西側鄰房占用部分，已於計畫書內載明處理方式、範圍、面積及容積檢討。 2. 東南側鄰地12-12地號觀音廟增建物占用部分，廟方同意配合事業計畫程序，由實施者拆除違建部分。 （三）已載明於事業計畫書中。 （四）本案規劃調整為1棟地上29層、地下5層鋼骨鋼筋混凝土構造建築物之集合住宅大樓，戶數為294戶，電梯部分已參考市場需求量檢討其數量。 （五）已配合修正，另待本案獎勵數額核定確認後建築師將簽證其計算圖說，俾利後續都市更新作業之檢核。 （六）已載明於事業計畫書中。	（一）p.1-1至1-2、附錄-57至附錄-86。 （二）修正頁次 1. p.11-1、11-5、附錄-19及附錄-22。 2. p.11-1。 （三）p.13-1。 （四）p.11-6。 （五）p.10-2至10-6。 （六）p.10-9。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	（七）綠建築獎勵部分： 1. 本次申請綠建築（銀級）獎勵部分，得分為41.52，離門檻較近，請實施者再行檢討。另考量基地保水及透水面積，請增加植栽種類及數量，以提高基地透水率。 2. 請於計畫書第10章補充說明綠建築保證金及管理維護費用，請修正。另綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章有效期限為5年，期滿3個月內必須申請繼續使用及後續15年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記，並於公寓大廈規約草約以專章方式載明。 （八）有關本案事業計畫書第11章部分，圖面模糊不清，請通盤檢視並修正。 （九）有關本案事業計畫書第19章部分，住戶管理規約請修正為公寓大廈規約草約，請通盤檢視並修正。 （十）有關本案道路截角部分，請於圖面標示位置，請通盤檢視並修正。	（七）綠建築獎勵部分： 1. 已檢討修正。 2. 已檢討並載明於事業計畫書中。 （八）已檢討修正。 （九）已檢討修正。 （十）已檢討修正。	（七）修正頁次 1. p.附錄-26，附錄陸。 2. p.10-8、附錄-19至附錄-20。 （八）無。 （九）p.19-1。 （十）p.11-7。
結論	（一）有關計畫內容涉及工務局所轄業務部分，請協助提供意見，以利本案後續進程。 （二）請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	（一）敬悉。 （二）遵照辦理。	（一）無。 （二）無。
散會時間	上午11時整		

擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第4次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國105年6月1日（星期三）上午9時30分	
開會地點	新北市政府28樓都市計畫委員會會議室	
主席	羅委員道榕、邱委員英浩	
紀錄	馮梓琁、周積鈺	【新北市政府都市更新處】於民國105年6月24日新北城更字第1053415668號函

第4次都更暨都設聯審專案小組

鄰地所有權人	審查意見	意見回應內容
陳博文 君 陳思辰律師代表 （港子嘴段59-3地號 所有權人）	有關本案實施者（甲山林建設有限公司）僅有辦理一次協調，也沒有提出具體的方案，且表示若併同參與本更新案僅能以權利變換方式進行分配，但其餘私地主皆以協議合建方式進行方配，作法不一致陳先生這邊是沒辦法接受，如果實施者真的有誠意要溝通的話，請提出具體的方案。	有關後續跟陳先生的分配不是只提供權利變換方式，而是公司依據先前權利變換估價結果讓陳先生參考未來可能分到的坪數狀況，公司知道陳先生目前和別的建設公司有合建契約的官司訴訟，公司覺得既然私約條件還是有談不攏的狀況，故建議用公部門審定的權利變換方式來進行分配，才不會說雙方又因為私約的關係而有不愉快，基本上公司私契約的條件也是架構在權利變換的基礎上，但是雙方對於條件上的認知差很遠，陳先生委託律師表示希望用他開出的價格讓售給公司，但是這個價格換算1坪土地約要280萬元左右，公司這邊無法以該條件簽訂私契約。因為條件上認知的落差，如果陳先生願意的話，我們就改採用權利變換的方式來執行，畢竟權利變換的制度是由市府委員會來審核，不會偏袒地主或建商，因此公司也信任此執行機制，既然私契約無法達成協議，因此建議以權利變換的方式來進行分配。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
財政部國有財產署 北區分署 【書面意見】	（一）本案都市更新採協議合建方式實施，且更新單元範圍內之國有土地（含交通部臺灣鐵路管理局經管國有土地）面積合計為478平方公尺，占更新單元總面積4,328平方公尺之比例為11.04%，本署經管之國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第5款規定讓售實施者。惟倘實施者未依上開規定申購取得國有土地，則國有土地應以權利變換方式參與。請實施者確實依上述文字修正本案本署經管國有土地處理方式於事業計畫書第5-5頁（4）之內文。	（一）有關　貴署經管國有土地處理方式之內文文字已修正完成。	（一）p.5-7。
	（二）本案容積獎勵（不含綜合設計獎勵）46.83%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。	（二）本案申請都市更新容積獎勵額度現已調整為41.83%，實施者並非以最大量化申請，依最終審議結果辦理。本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，仍在事業計畫審查階段，依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔費用及金額基準表」提列共同負擔費用，但因合建案，故建物殘餘價值、容積移轉及風險管理費等相關費用皆暫未提列，有關　貴分署所提之意見，所有權人分回價值及樓地板面積應依據擬訂權利變換計畫時6個月內估價師查估之數額為準，故現階段之數據並無參考價值。	（二）p.11-6。
	（三）本案信託費用列屬共同負擔項目，因國有土地不同意辦理信託，信託費用應由參與人分攤自行負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目。	（三）公有土地不參與信託，信託費用最後應依據實際契約內容提列之。現階段參考一般市場行情推估。	（三）p.15-7。
	（四）本案共同負擔比例達43.42%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	（四）本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，財務計畫提列僅供審議參考，費用提列不影響地主權益。	（四）無。
	（五）本案國有土地（含交通部臺灣鐵路管理局經管）比例高達11.04%，故其銷售管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入該管機關權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。	（五）雖然國有土地折價抵予實施者，但銷售費用仍經由實施者負擔，自應列為成本，且查目前尚無法規依據可將該減列部分歸屬於公有土地。	（五）無。
	（六）實施者於本案有申請「處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵」額度10.52%，請實施者說明本案舊違章建築戶之處理方式為何。	（六）本案全部的舊違章建築戶皆已和實施者簽署安置處理協議書，皆已檢附至新北市政府都市更新處。	（六）無。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府財政局【含書面意見】	計畫書P.5-5：「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」業於105年4月12日修正，請修正相關章節內容。	有關　貴府經管市有土地處理原則已依民國105年4月12日之版本修正完成。	p.5-7。
新北市政府交通局【含書面意見】	（一）本案交評本局已於105年5月13日提供審查意見（文號：新北交規字第1050825964號），請開發單位修正後送府續審。 （二）按前次都更都設聯審小組會議本局意見，仍請分別標示基地周邊之人行道與自行車道之配置及寬度。 （三）基於公共環境友善考量，建請評估留設公共自行車設置空間（4*40m）及捐贈設施。 （四）環河路車流量大，不適宜設置車道出入口，故請再評估設置於818巷可能性。	（一）遵照辦理。本案交通影響評估配合基地停車空間出入口調整設於萬板路818巷，及相關審查意見修正後，將送新北市政府交通局續審。 （二）基地所臨北、東及南三側道路用地，現況分別配置有2.55m、6 m及1.5 m之公有實體人行道，惟均未規劃自行車道；至西側則臨住宅用地，人行道與自行車道則均未設置，相關標示已補充於圖說。 （三）由於基地距公車（客運）之「五福站」步行時間不到1分鐘，又該站為多條路線端點站，班次尚屬密集且均行經數個捷運車站，或可直接往返臺北市；相較之下，在基地距最近捷運車站（江子翠站）仍約1,350 m，及周邊道路多未規劃自行車道的情況下，使用公共自行車的直接或間接成本，將高出公車（客運）許多，預估未來公共自行車使用率不高，爰暫不予留設或捐贈相關設施。 （四）已修正基地停車空間出入口，由環河道路調整至萬板路818巷。	修正內容詳都市設計審議報告書。
新北市政府養護工程處【含書面意見】	更新範圍內巷道廢止請逕依都市更新相關規定辦理。	有關更新單元範圍內巷道廢止說明已載明於事業計畫書。	p.11-1及11-3。
新北市政府工務局【書面意見】	（一）法令適用以原核准事業計畫報核日是否符合相關規定或有法令依據，請釐清。 （二）高層緩衝區請依計規檢討設置，並於平面圖標示檢討。 （三）建築線請補附完整。 （四）前次意見第8項頁碼修正結果，請再確認。 （五）前次意見第9項陽台外裝飾物，請依意見檢討。 （六）屋頂綠化請補附剖面圖。 （七）消防救災停車空間設於綠化空間似無法進出請再釐清。 （八）請敘明外牆裝飾柱放寬事項。 （九）屋頂裝飾物請依本局工作手冊檢討並標示構造材料尺寸。 （十）管委會空間請依規定標示。 （十一）卷附書圖請注意前後一致。 （十二）建築物1樓樓層高度請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點檢討。 （十三）設置過梁請依本局工作手冊檢討。 （十四）建築圖說一樓平面圖請依規定繪製並檢討。 （十五）地下一層平面請標示為防空避難室。	（一）本案原核准事業計畫報核日為102年11月8日，且符合相關規定。 （二）本案高層緩衝空間已依建築技術規則檢討，配合本次設計調整設置於基地東邊，並標示於一層平面圖。 （三）已補附完整建築線。 （四）已修正報告書頁碼。 （五）陽台裝飾物已以專章檢討。 （六）遵照辦理。 （七）已重新規劃消防救災停車空間，並檢討進出動線。 （八）已以專章檢討外牆裝飾住放寬事項。 （九）遵照辦理。 （十）已依規定標示管委會空間。 （十一）遵照辦理。 （十二）本案一層為餐飲場所，依照新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點檢討，B-1娛樂場所、B-2商場百貨或B-3餐飲場所地面一層不得超過六公尺，本案設計一層高度為六公尺，符合規定。 （十三）本案第三層之A5戶及四層至第十四層A5及A6戶設置過梁，已記入建築面積。 （十四）遵照辦理。 （十五）已將地下一層平面標示為防空避難室。	修正內容詳都市設計審議報告書。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
本局計畫審議科 【含書面意見】	（一）經查本案其坐落土地係屬98年9月29日「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）（細部計畫「第一次通盤檢討」）（第一階段）」案內之第一種住宅區。有關建築物第一層做為餐廳（飲食店）使用部分，經查餐廳（飲食店）非屬都市計畫法新北市施行細則第14條禁止設置之項目，惟飲食店之樓地板面積不得超過三百平方公尺，及限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；另倘飲食店符合上開細則第15條規定（略以）：「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：...」申請設置，則尚無違反都市計畫土地使用分區管制規定。 （二）請依土地使用分區管制要點第6條規定補充說明檢討住宅區臨計畫道路退縮建築，以及建築基地沿建築線須種植寬0.8公尺之連續性灌木，並留設一處寬2.5公尺以下（車道除外）通道供行人出入之規定。	（一）本案於一層設置餐廳（飲食店），各飲食店之面積分別為156.2平方公尺與238.96平方公尺，均不超過300平方公尺，無違反都市計畫土地使用分區管制規定。 （二）本案建築物各向離道路禁界線至少皆退縮16公尺>5公尺，且本次設計已沿建築線留設0.8公尺之連續性灌木，並留設通道供行人出入。	修正內容詳都市設計審議報告書。
本局住宅發展科 【含書面意見】	（一）本案基地國有土地291㎡（財政部國有財產署），占更新單元土地總面積比例6.72%，本科前次專案小組已建議於都更程序完成後若有分回房舍，爭取管理機關同意後，住宅單元供做出租住宅。 （二）依據內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函頒「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」規定，參與都市更新或聯合開發後分回之國有非公用房地如經地方政府評估有社會住宅需求，應洽國產署申請撥用或讓售，亦為本府奉核之處理原則。 （三）旨案經本府評估具社會住宅需求，檢送「新北市社會住宅規劃設計基準需求」說明1份，供財政部國有財產署及實施者規劃設計參考。	本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，且國有土地面積及占更新單元土地總面積比例未達到國有土地主導都市更新的大小，財政部國有財產署經管之國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第5款規定讓售實施者。	無。
新北市政府 都市更新處	有關國有財產署北區分署第五點意見，查都市更新條例第31條規定（略以）：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人...。」因此，該分署所提將調降之銷售管理費之價值計入國有財產署應分配權利價值內部分，非權利變換執行方式，且本市無案例可循，歉難依該分署所請辦理。	敬悉。	無。
審議委員	**審查意見**	**意見回應及處理情況**	**修正頁次**
都市設計委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 （一）本次並未依前次會議紀錄檢附修正對照圖說，請詳實檢討歷次審查之修正對照圖以供檢視。 （二）請以專章依「新北市板橋（江翠北側地區）都市設計審議原則」逐條檢討並檢附相關檢討圖說，並請檢附法律適用日期證明文件。 （三）容積移轉環境友善方案： 1. 西南側現有鄰房範圍與環境友善空間範圍重疊請釐清或取消該處面積。 2. 環境友善方案請於第二章專章檢討，本案申請33.40%容積移轉，提出以基地南側設置口袋型公園綠地作為環境友善方案，環境友善空間應加強植栽及街道家具規劃以及透水性，且應規劃可供民眾活動使用之空間。 （四）開放空間： 1. 本案廣場式開放空間均為草皮或作為通道使用不具有廣場供公眾活動使用之性質請修正或取消申請，並請於開放空間增設街道家具及高燈照明，且街道家具上方應有適當植栽遮蔽，街道家具請與基地景觀植栽整體規劃設計。	（一）遵照辦理。 （二）本案已依「新北市板橋（江翠北側地區）都市設計審議原則」逐條檢討並檢附相關檢討圖說，並已檢附法律適用日期證明文件。 （三）容積移轉環境友善方案： 1. 已將西南側友善空間面積計算範圍剔除鄰房占用部分面積。 2. 已將基地南側口袋型公園綠地作為環境友善方案部分重新規劃，並加強植栽、街道家具與透水性規劃部分，可供民眾活動使用。 （四）開放空間： 1. 已依建議修正。	修正內容詳都市設計審議報告書。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	2. 西南側沿街步道式開放空間已被鄰房截斷不具有連續性，建議取消申請。 3. 請放大開放空間檢討圖說之數字且廣場式開放空間各邊長度均應達6公尺請詳實標示，並請於開放空間檢討圖詳實標示本案建築線位置。 4. 請標式開放空間告示牌設置位置。 （五）植栽綠化部分： 1. 請依土地使用分區管制要點規定沿建築線種植寬0.8公尺之連續性灌木。 2. 部分喬木下方覆土未達150公分請修正。 3. 綠化面積檢討之不可綠化扣除項目列舉有誤請修正。 4. 基地東側人行空間達6公尺請種植雙排本土常綠喬木。 5. 請說明本案是否設有圍牆，倘有設置請標示設置位置並依新北市都市設計審議原則檢討透空率及高度。 6. 屋頂綠化面積不應計入總綠化面積檢討請取消。 （六）外部空間： 1. 請補充西北側及西南側之外部空間景觀剖面圖。 2. 高層緩衝空間位置請依建築管理相關規定設置。 3. 請詳實繪製基地周遭現有人行道及植栽位置並請釐清基地東南側廟宇外是否有現有人行道可供通行，倘有現有人行道者應與其人行道整體規劃以串聯人行空間，並請於報告書中敘明廟宇之活動性質與周遭之關係並配合規劃。 4. 請調整部分基地東北側植栽位置以放大該處街角廣場。 （七）交通相關： 1. 考量人行安全請取消停車場出入口兩側喬木設置。 2. 車道出入口請設置地坪燈以及車輛警示器。 3. 車道出入口寬度不得超過8公尺且出入口至人行空間之間應有6公尺緩衝空間，請於圖面詳實標示。 4. 倘本案依交通局意見修正車道位置，修正後之設計圖說仍應符合依歷次審查意見，且倘本案車道位置修正至基地西側或北側，考量兩處道路寬度，建議設計單位自基地境界線退縮2公尺作為車輛進出使用。 5. 地下一層部分車位設置於兩處汽車坡道出入口旁較為不妥建請調整。 6. 自行車倘以坡道進出時坡道斜度應以1：10設置。 （八）量體造型： 1. 裝飾柱部分請依設置原則專章逐條檢討，並以平面、立面圖說逐層標示本案裝飾柱設置位置、尺寸以供委員會討論，且倘需放寬者須經工務局同意始得放寬。 2. 請檢附空調主機設置位置剖面詳圖。 3. 建物四周裝飾柱（構造物）過大且無實質需要請取消設置，且北側、南側所設置之裝飾柱會阻擋室內採光請取消設置或減少設置數量。 4. 考量建物整體造型建議加大建築底座造型設計範圍。 5. 考量本案位於臺北市進入新北市門戶位置，深夜時段請勿關閉屋頂層照明。 6. 本案部分樓層高度僅3.1公尺，請設計單位評估是否符合日後室內使用。	2. 本案西南側自建築線自行退縮兩米後留設沿街式開放空間，望與南側口袋公園串連增加產生活動的可能性。 3. 已放大開放空間檢討圖說之數字，並且詳實檢討廣場式開放空間各邊長度均大於六公尺。 4. 已標示開放空間告示牌之設置位置。 （五）植栽綠化部分： 1. 遵照辦理。 2. 已詳實檢討喬木下方覆土至少達150公分。 3. 遵照辦理。 4. 基地東側人行空間已種植雙排常綠喬木。 5. 本案私院部分設有圍牆，並已於平面圖標示設置位置及檢討相關規定。 6. 遵照辦理。 （六）外部空間： 1. 遵照辦理。 2. 本案高層緩衝空間位置已依建管相關規定重新設置於基地東邊。 3. 本次設計整合基地南側自行留設人行道與既有人行道部分，另在基地東南側靠近廟宇部分留設多功能使用之廣場，配合廟宇活動需要。 4. 本次設計已調整於東北側留設約25m*11m的街角廣場空間。 （七）交通相關： 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 本案車道出入口寬度為7.5公尺，且於出入口至人行空間留設6公尺以上緩衝空間。 4. 已將車道修正於基地西側，並退縮兩米作為友善補償方案，讓原本萬板路818巷自6米道路變成8米道路有利車輛進出使用。 5. 遵照辦理。 6. 本案自行車進出規劃由電梯出入，並且將自行車車位設置於電梯附近。 （八）量體造型： 1. 本案裝飾柱部分已依專章檢討。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理。 4. 本案已加大建築物體做造型設計部分。 5. 本案於深夜時段開放屋頂層照明部分，作為夜間臺北市進入新北市之指標性建築物。 6. 本案已修正樓層高度部分，於三至十四層高度修正為3.3公尺，於十五至二十八層高度修正為3.5公尺。	修正內容詳都市設計審議報告書。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	（九）一樓飲食店面積請依都市計畫法臺灣省施行細則第15條詳實檢討。 （十）環保設施： 1. 基地透水面積應達法定空地80%以上，且透水鋪面下方應有60公分覆土請以剖面詳圖檢討。 2. 請調整地下一層垃圾車暫停空間至較容易出入停放位置。 （十一）請依新北市都市設計審議原則規定項目於公寓大廈管理規約檢附相關內容。 （十二）請說明本案是否須辦理交通影響評估以及環境影響評估，倘須辦理者請於報告書敘明辦理進度並檢附相關資料。 （十三）本案多處基地遭占用面積請依建築管理相關規定檢討。 （十四）本案於二樓設置體育中心是否符合建築管理以及都市計畫法規相關規定請釐清。 （十五）報告書部分： 1. 各平面圖說均請標示空間名稱。 2. 請檢附消防主管機關核准之消防核准圖說。 3. 請於面積計算表檢討開挖率。	（九）本案於一層設置餐廳（飲食店），各飲食店之面積分別為156.2平方公尺與238.96平方公尺，均不超過300平方公尺，無違反都市計畫土地使用分區管制規定。 （十）環保設施： 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 （十一）遵照辦理。 （十二）本案因基地規劃用途包含飲食店，屬「建築物交通影響評估準則」第一類建築物，又所設停車空間（汽車及機車）逾150席，爰依「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」需辦理交通影響評估；而本案交通影響評估經民國104年11月提送初稿至今，歷經二次審查（新北交規字第1042235869號，及新北交規字第1050825964號），目前正依停車空間出入口位置調整後規劃，辦理第三次審查中。另本案建築物高度小於100公尺，故無需辦理環境影響評估。 （十三）本案遭鄰房占用面積已詳實檢討，並於相關檢討式中扣除。 （十四）本案已取消二樓設置體育中心。 （十五）報告書部分： 1. 已於各平面圖標示空間名稱。 2. 已完整檢討消防圖說，並經主管機關核准。 3. 已於面積計算表上檢討開挖率。	修正內容詳都市設計審議報告書。
都市更新委員	（一）更新單元範圍部分： 1. 本案業經4次專案小組會議審議，實施者整合後已取得西側鄰地（同段59-7、59-9地號）之地主同意參與本更新案，目前鄰地剩餘西側港子嘴段59-3、59-4、59-28地號及東南側同段12-12地號之土地。既經實施者說明已進行多次的溝通協調，並已告知地主未來無法以都市更新方式進行重建，且亦無法申請相關的容積獎勵後，鄰地同段59-28及12-12地號之地主仍無併同參與更新意願；另同段59-3地號之地主今日有派代表與會出席，故若確實有參與意願，請雙方就其意願具體溝通確認，另同段59-4地號（位於59-3及59-28地號之中間）之地主，經實施者說明其所有權人已死亡尚未辦理繼承部分，俟周邊整合情形後再做處理，請實施者於計畫書中載明相關內容，並檢附相關溝通協調證明文件及會議紀錄。 2. 有關東南側鄰地觀音廟建物占用部分，請釐清是否為合法建物，並請實施者與觀音廟相關所有權人確認更新後是否仍保留，若須保留請於本案公寓大廈管理規約草約中載明。 （二）有關車道出入口位置建請依市府交通局意見調整至萬板路818巷（寬度6m），並自基地內沿建築線退縮2m作為車道，除利本案更新後車輛進出使用，亦可降低對周邊交通之影響，惟此涉及交通影響評估部分，請實施者再與市府交通局確認。	（一）更新單元範圍部分： 1. 有關同段59-3地號之所有權人委由律師以簡訊告知實施者該所有權人的合建條件，但因和前次簽立之合建條件相差甚鉅，加上現今不動產市場不景氣，實施者實在無力承受，並表示若該所有權人不信任原先的合建條件，實施者也願意改採權利變換的方式，但該所有權人似乎並無意願與實施者達成合作協議，已委由律師以簡訊轉告實施者有關合建之事就到此為止。 本案因59-3及59-28地號所有權人不同意參與本更新案，故59-4地號無法納入一併更新。 2. 有關東南側鄰地觀音廟建物占用部分並無登記為合法建物，另有關鄰房建物占用部分已計入本案建築法規檢討，並於公寓大廈管理規約草約中載明。 （二）已將車道修正於基地西側，並退縮兩米作為友善補償方案，讓原本萬板路818巷自6米道路變成8米道路有利車輛進出使用。	（一）修正頁次 1. p.1-1至1-2。 2. p.附錄-19及附錄-22。 （二）p.19-5至19-6。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	（三）本案3至26層住宅單元之標準層配置一致，惟2至10層樓高為3.1m，11至26單樓高卻為3.6m，本案為高層建築物，構造又屬鋼筋混凝土造，其柱樑斷面較大，且還需配置消防管、水管等管線系統，故低樓層高度是否足夠，請實施者再行衡酌。	（三）本案已將一層改為6m，二層改為4.5m，三至十四層改為3.3m，十五至二十八層改為3.5m，已檢討柱樑斷面與各管線系統配置，確認樓層高度均沒問題。	（三）p.11-6。
	（四）本案專有部分、共用部分及約定專用部分，應依「公寓大廈管理條例」第56條第1項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。	（四）有關專有部分、共用部分及約定專用部分已分別以附圖著色載明位置。	（四）p.附錄-21至附錄-23。
	（五）本案基地鄰三條快速道路，其區位具有地標性，故夜間照明宜加強規劃，作為區域意象。	（五）已加強本案夜間照明規劃，並延長夜間照明時間。	（五）p.12-15至12-16。
	（六）有關P.13-1所載本案以「協議合建」方式實施，雖私有產權已取得100%同意，惟本案尚有公有土地，公有機關無法以協議方式進行，故應於計畫書中依國產署及市府財政局意見補述有關國有地讓售及市有地標售之相關處理原則。	（六）有關國有地讓售及市有地標售之相關處理原則已補充於計畫書中。	（六）p.13-1。
	（七）有關本案財務計畫請補述說明資金來源、信託方式及續建機制；另本案更新後三層以上住宅單價所載為40萬/坪，請釐清是否符合實際市場行情狀況。	（七）有關資金來源、信託方式及續建機制已補述相關內容於計畫書中；另本案已調整更新後之飲食店、住宅單元及停車位之單價。	（七）p.15-8。
結論	（一）有關市府城鄉發展局住宅發展科前次專案小組所提，於本案都更後之住宅單元供做出租住宅部分，請該科提出可執行之方案，如所需之坪數大小、數量、位置、車位及管理維護計畫等具體構想，以利實施者配合修正相關書圖，建議實施者亦可先行評估提出相關方案與該科確認。至於未來對公有土地部分如需爭取分回房舍做出租住宅部分，則請市府城鄉發展局（住宅發展科）於都更案報核時依相關規定與公有土地管理機關協調撥用，並建議配合政策訂定相關規範，如土地面積規模、比例等，主動介入國有地和市有地處理原則的讓售或者標售之規定，以利政策推動及本案計畫之穩定性。	（一）敬悉。	（一）無。
	（二）請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	（二）遵照辦理。	（二）無。
散會時間	中午12時整		

擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第3次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國104年11月20日（星期五）上午9時30分	
開會地點	新北市政府28樓都市計畫委員會會議室	
主席	曹委員奮平、曾委員漢珍	
紀錄	馮梓琁、周積鈺	【新北市政府都市更新處】於民國104年12月10日新北城更字第1043441780號函

第3次都更暨都設聯審專案小組

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
財政部國有財產署北區分署 【書面意見】	（一）請實施者依修正本案本署經管國有土地處理方式於事業計畫書第5-4頁如下：本案都市更新採協議合建方式實施，且更新單元範圍內之國有土地（含交通部臺灣鐵路管理局經管國有土地）面積合計為478平方公尺，占更新單元總面積4,328平方公尺之比例為11.04%，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第5款規定讓售實施者。惟倘實施者未依上開規定申購取得國有土地則國有土地應以權利變換方式參與。 （二）本案容積獎勵（不含綜合設計獎勵）40.83%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 （三）本案共同負擔比例36.64%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 （四）本案國有土地比例高達11.04%，故其銷售管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入該管機關權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。 （五）依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依上述規定辦理。	（一）遵照辦理。 （二）本案申請都市更新容積獎勵額度現已調整為46.83%，本公司並非以最大量化申請，本次新增申請6%開挖率獎勵，讓基地內植栽的自然覆土範圍擴大，以增加基地保水性，減緩城市聚熱現象。 依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔費用及金額基準表」提列，有關　貴分署所提之意見，因本案以「100%協議合建」方式實施都市更新，故建物殘餘價值、容積移轉及風險管理費等相關費用皆暫未提列，所有權人分回價值及樓地板面積應依據擬訂權利變換計畫時6個月內估價師查估之數額為準，目前仍在事業計畫階段。 建築師已依消防救災之審查標準進行檢討，屆時規劃設計定案後再檢送消防局審查辦理後續作業。 （三）本案共同負擔費用係依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔費用及金額基準表」提列之，有關　貴分署所提之意見，因本案為「100%協議合建」方式實施都市更新，財務計畫提列僅供審議參考，費用之提列不影響地主權益。 （四）雖然國有土地折價抵予實施者，但銷售費用仍經由實施者負擔，自應列為成本，且查目前尚無法規依據可將該減列部分歸屬於公有土地。 （五）本案雖以「100%協議合建」方式實施都市更新，營業稅屬稅捐一環，現已提列至共同負擔費用裡，提列僅供審議參考，費用之提列不影響地主權益。	（一）p.5-6至5-7。 （二）p.11-6。 p.11-30至11-32。 （三）無。 （四）無。 （五）p.15-6。
新北市政府財政局 【書面意見】	（一）計畫書第15-4頁：其他都市更新規劃費用部分，實際認列630萬元與附錄-35委託合約書所載金額不一致，請釐清。 （二）計畫書第15-6頁：貸款利息（自備款）計算式中採用利率2.882%與說明不符，請修正。 （三）計畫書第15-6頁，市有土地不參與信託，其信託費用應自共同負擔費用中扣除，請於信託費計算項目說明。	（一）已檢討修正。 （二）已檢討修正。 （三）公有土地不參與信託，信託費用最後應依據實際契約內容提列之。現階段參考一般市場行情推估。	（一）p.15-5。 （二）p.15-6。 （三）p.15-7。
新北市政府交通局 【書面意見】	本局建議基地鄰環河路部分退縮自行車道，以串聯河濱自行車道及與江翠水岸重劃區，另建議增加圖示說明自行車動線。	本案依土管設置機車總量1/4數量自行車並考量整體動線規劃及相關配置。	無。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府工務局 【書面意見】	（一）依「建築法」第34條之1及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，再依內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...。」。又依內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函（略以）：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」。合先敘明。 （二）前次意見第1點：請說明本案法令適用日期。旨開案原申請範圍為33筆土地現增加2筆土地為35筆土地，請說明本案之法令適用日。 （三）前次意見第2點：請檢討無障礙建築物。請勿直接摘錄規範，請配合本案設計搭配說明。 （四）前次意見第3點：P1-41高層建築專章檢討請檢附清晰可辨之說明。本案之圖面及說明字體請再放大並清楚可辨。 （五）前次意見第4點：請檢附完整之建築線。貴公司說明為詳見報告書P2-4。惟該建築線之地號僅為32筆土地。請補正。 （六）前次意見第5點：請將建築面積套繪於一樓平面圖上。貴公司說明已完成面積單線與一樓平面套繪，詳見報告書3-1。惟該頁並無與一樓平面套繪。請依上次意見修正。 （七）前次意見第6點：建築物高度說明不符，請釐清。貴公司回覆建築物高度為96公尺，詳見報告書P1-41及P3-3。惟報告書該二頁標示高度檢討仍不一致，標示為99.7公尺，請釐清。 （八）前次意見第7點：有關開放空間檢討方式，貴公司回應為詳見告書P3-27~P3-29。惟該圖號為各向立面圖。請補正。 （九）前次意見第8點：有關綠化面積檢討補地下室範圍，P4-4仍未標示地下室範圍。請補正。 （十）前次意見第9點：陽台外加設構造物請依上次意見檢討。 （十一）前次意見第10點：請標示各層平面圖之空間名稱並於廚房空間繪製設備及防火區劃。貴公司回應為詳見報告書P6-2。惟該頁為地下二層平面圖。請依上次意見修正。 （十二）前次意見第11點：請檢討各層緊急用升降機間之樓地板面積規定。貴公司回應為詳見報告書P6-2及P6-4。為該二頁僅為地下二層及地下四層平面圖且並無任何檢討計算式。請依上次意見修正。 （十三）前次意見第12點：請檢討停車空間防火區劃、防火時效及阻熱性。貴公司回應為詳見報告書P6-5。惟該頁係為一樓平面圖，並非停車空間圖面。請依上次意見修正。 （十四）前次意見第13點至第15點：皆有上述回應說明與圖面檢討不一致，請依上次意見綜整修正。 （十五）都審及都更的報告書內容應予以一致，請實施者一併修正。 （十六）另有關建管法令部分，仍應依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。餘涉及都市更新事宜，案請貴局逕依相關規定辦理。	（一）敬悉。 （二）本案原33筆土地因鄰地地主陳情，經第2次都更暨都設聯審專案小組會議記錄結論所示：「為改善都市整體環境增進公共利益，且本案鄰地地主亦有意願參與都市更新，我們樂見實施者有意再與鄰地地主妥善溝通協調，期以達成共識...」，故於第3次專案小組變更為35筆土地，其事業計畫案法令適用日仍為報核當日（102.11.08）。 （三）本案依無障礙設施規範繪製圖說內容並於未來建照申請時，逐一檢討內容。 （四）已檢附清晰可辯之相關圖說。 （五）申請中，於核准後附上完整建築線。 （六）已完成面積單線與一樓平面套繪並修正報告書頁碼。 （七）已釐清本案建築物高度為99.7m，已統一修正。 （八）已修正報告書頁碼。 （九）已在綠化面積檢討圖補充地下室範圍。 （十）本案設計裝飾柱過樑，並申請裝飾柱頭審查，故暫不檢討本點。 （十一）本案平面圖已繪製廚房設備，廚房門為甲種防火門，另已修正報告書頁碼。 （十二）已檢討各層緊急用升降機間之樓地板面積，並已修正報告書頁碼。 （十三）本案停車空間之防火區劃、防火時效及阻熱性等，以各層各自區劃為主，另已修正報告書頁碼。 （十四）已統一修正報告書頁碼。 （十五）已將內容修正為一致。 （十六）遵照辦理。	詳都市設計審議報告書。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
本局計畫審議科 【含書面意見】	（一）依都市計畫書土管要點規定，第一種住宅區其建蔽率為50%，倘以都市更新方式辦理容積率為200%。 （二）查本局刻正辦理之「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）」案，於華翠橋北側則配合84年都市計畫樁位成果、土地權屬及實際使用現況，將部分住宅區變更為鐵路用地兼供道路使用，惟港子嘴段58-4、58-6、58-7、59-1、59-19、59-21及59-24等7筆交通部臺灣鐵路管理局所管之國有土地，配合本案更新單元範圍納入辦理更新，故前開7筆土地仍保留為住宅區尚無提列變更。	（一）敬悉。 （二）敬悉。	（一）無。 （二）無。
本局住宅發展科 【含書面意見】	本案基地國有土地291㎡（財政部國有財產署），占更新單元土地總面積比例6.72%，建議於都更程序完成後若有分回房舍，爭取管理機關同意後，住宅單元供做出租住宅。另基地市有土地112㎡（新北市政府財政局），占更新單元土地總面積比例2.59%，建議都更後分回房舍優先選配小坪型房型，一併供做出租住宅，照顧新北市境內市民安居樂業。	本案現為「100%協議合建」方式實施都市更新，依國有土地處理原則第7點第2項規定，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第27條第3項第5款規定讓售予實施者。	p.5-6至5-7。
本局開發管理科 【書面意見】	（一）經查板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府104年9月17日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 （二）查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限降為30％，其中10％之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條（接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中10％因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。 （三）有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。	（一）敬悉。 （二）敬悉。 （三）敬悉。	（一）無。 （二）無。 （三）無。
新北市政府 都市更新處	（一）有關申請「設計建蔽率」獎勵部分，依規定綠覆率應達60%，請檢附相關圖說及計算式，且涉及現有巷道及鄰房面積之檢討圖說請套繪現況圖，俾利檢視；另設計建蔽率計算式及結果應由建築師簽證檢討負責，並請市府工務局就其簽證內容是否符合法定規定提供意見憑辦。 （二）有關申請「都市防災」獎勵部分，請補充經市府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，且各戶配置均在消防救災半徑範圍內；另建築物與鄰地境界線及與建築線距離淨寬，請補充相關檢討圖說，且其淨寬（不含造型板、雨遮）應檢討至柱牆外緣，另建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討應達6公尺不得將已申請相關開放空間獎勵計入。 （三）有關申請「綠建築」獎勵部分，有關綠化量指標植栽種類及數量與計畫書P.10-4所載植栽表不一致部分，請釐清並依實際設計檢討相關指標，另請於計畫書載明應配合提列管理維護必要費用（通案費用為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之5%）。 （四）有關實施者所提本案擬申請「開挖率」獎勵部分，依本市都市更新審議原則規定基地面積應扣除單元內現有巷道面積計算，倘擬申請該項獎勵請依規定檢討，並檢附開挖率檢討之建築師簽證說明。	（一）本案已檢討綠覆率達60%並檢附圖說及計算式，且涉及現有巷道及鄰房面積部分已套匯現況圖，待本案設計核定確認後建築師將簽證本案「設計建蔽率」容積獎勵計算圖說。 （二）本案建築師依「劃設消防車輛救災活動空間審查」之規定設計建築物，現已送至消防局審查。另本案申請之開放空間依據「建築技術規則－建築設計施工篇　第十五章（實施都市計畫地區建築基地綜合設計）」，其設置開放空間獎勵相關之規定皆依上述規則及「新北市都市設計審議原則」檢討，因建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討不得將已申請相關開放空間獎勵計入之規定為「新北市都市更新審議原則」之規範，請都更處釐清。 （三）已依規定檢討並修正圖說。 （四）已依規定檢討並檢附圖說，待本案設計核定確認後建築師將簽證本案「開挖率」容積獎勵計算圖說。	（一）p.10-2至10-5。 （二）無。 （三）p.10-4、10-8。 （四）p.10-2、10-7。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	本次因增加基地範圍，設計內容與前次不同，請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 （一）環境友善方案請編排於第2章專章檢討，本案申請33.41%容積移轉，提出以基地南側設置口袋型公園綠地作為環境友善方案，請以色塊標示環境友善方案範圍，且不應與有申請獎勵或本應留設項目重複（如高層緩衝空間）。 （二）考量環境友善方案的完整性，請與景觀水池、東南側廟宇以及車道出入口整體完整規劃，景觀水池建議以自然滯洪生態池方式留設、且東南側廣場與廟宇之間應有呼應，請以剖面圖說表示，並請增加環境友善空間範圍。 （三）開放空間部分： 1. 請標示車道出入口寬度且汽機車出入口合計不應超過8公尺，且開放空間獎勵應依扣除實際車道寬度、基地截角等項目，並繪製車道與兩側人行空間剖面詳圖。 2. 開放空間部分請詳實標示尺寸、地下室開挖範圍、上方投影等，步道式開放空間應等寬留設，相關計算檢討以及扣除範圍請依新北市都市設計審議原則檢討。 3. 開放空間應符合公共性、開放性、服務性及可及性等原則，本案北側、東側廣場式開放空間大部分均為草皮與新北市都市設計審議原則規定不符，且部分廣場式開放空間設有圍牆請修正或予以扣除獎勵。 4. 開放空間以及環境友善方案範圍請增設街道家具。 5. 考量人行空間延續，西北側人行空間應與西南側人行空間適當連結。 6. 本案四面臨路，考量行人停等使用，基地周圍轉角空間均請留設街角廣場。 7. 考量行人安全，開放空間請增設景觀高燈並減少使用投射燈。 8. 高層緩衝空間和消防雲梯車停放位置重複設置請修正，且高層緩衝空間位置請依建管相關規定檢討。 （四）植栽綠化部分： 1. 考量基地整體環境，基地東側請種植雙排本土常綠喬木並以植栽槽、灌木叢等複層綠化，並考量行人安全東側廣場應和現有人行道同一高程、以高出道路方式設置以避免日後車輛進出。 2. 基地綠化面積應達法定空地二分之一以上，請以色塊清楚標示綠化、不可綠化範圍並以圖說檢討。 3. 請說明本案屋頂綠化植栽種類並請檢討於屋頂種植喬木是否合宜。 4. 人行空間內之綠帶不得設置高出店面之樹圍石、花台等阻隔物，請於各人行空間剖面圖說檢討。 5. 基地透水面積應達法定空地80%以上，請以色塊清楚標示透水鋪面範圍，且透水鋪面下方應有60公分覆土請以剖面詳圖檢討。 6. 本案於南側設置景觀水池，請檢附剖面詳圖且本案將景觀水池下方標示為透水鋪面，請釐清其合理性。 7. 為減少地表逕流，基地境界線請設置草溝或粗礫石滲透側溝。 （五）建築量體部分： 1. 本案設置屋脊裝飾物，屋脊裝飾物應為金屬材質且高度不應超過6公尺並應檢討耐候、耐風、耐震等項目並經結構技師簽證，請以專章檢討並清楚標示屋脊裝飾物設置位置、高度。 2. 裝飾柱部分請依設置原則專章逐條檢討並清楚標示本案裝飾柱設置位置、尺寸以供委員會討論。	（一）本案南側規劃口袋型公園綠地供不特定公眾使用，現以色塊標示環境友善空間範圍，並扣除高層緩衝空間部分。 （二）本案環境友善方案已取消景觀水池，另東南側廟宇以及車道出入口已整體完整規劃並以剖面圖加強說明。 （三）開放空間部分： 1. 本案車道出入口寬度為8m，開放空間獎勵已扣除實際車道和基地截角，並繪製剖面圖加強說明。 2. 遵照辦理。 3. 本案廣場式開放空間已增設街道家具與活動廣場，並將圍牆部分刪除。 4. 遵照辦理。 5. 本案西北側與西南側之人行空間現已調整並連結。 6. 本案轉角空間均留設街角廣場。 7. 遵照辦理。 8. 本案現已調整高層緩衝空間位置和消防雲梯車停放位置，並已依建管相關規定檢討。 （四）植栽綠化部分： 1. 敬悉。 2. 遵照辦理。 3. 本案屋頂綠化並無種植喬木。 4. 已於人行空間剖面圖說明檢討，樹圍石、花台等阻隔物設置均無高出店面。 5. 現以色塊標示檢討基地透水面積為法定空地80%以上，且透水鋪面下有60公分以上之覆土。 6. 本案已取消景觀水池。 7. 遵照辦理。 （五）建築量體部分： 1. 本案調整後未設置屋脊裝飾物，並依建築技術規則檢討。 2. 本案設計裝飾柱過樑，並申請裝飾柱預審，故暫不檢討此點。	詳都市設計審議報告書。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	3. 請檢附本案與萬板大橋及華翠大橋兩座橋梁之斷面圖並標示各空間距離。 4. 本案位處由臺北市進入新北市之重要門戶位置，請檢附由橋梁及主要道路觀看本案之4向模擬圖說，並加強本案夜間照明規劃。 （六）一樓進排風口不應影響行人並應適當遮蔽，請以平面、剖面圖標示檢討以及一樓餐飲店空調主機請適當遮蔽並檢附剖面詳圖，倘有設置廣告招牌時亦請檢附廣告招牌立、剖面詳圖。 （七）垃圾車專用車位不應與裝卸車位共用，並請標示垃圾儲存空間之開口位置，垃圾儲存空間設置位置前後圖說不一致請綜整釐清，且垃圾儲存空間應規劃搬運的動線。 （八）請標示自行車出入動線且自行車停車格應詳實編號。 （九）報告書部分： 1. 請改用新版本封面且請釐清申請項目中內容。 2. 請改用新版本封面且請釐清申請項目中內容。 3. 請檢附2樓平面圖，且建築立、剖面圖說尺寸不清楚請修正，且剖面圖說應標示退縮距離。 4. 請放大人行空間剖面圖說，並清楚標示相關尺寸、退縮距離、建築線、植栽、地下室、建築物位置等項目。 5. 請以圖面逐條詳實檢討「新北市板橋（江翠北側地區）都市設計審議原則」，並檢附法律適用日期證明文件。 6. 資訊公開同意書應和都審切結書同一章節編排。 7. 歷次會議決議請逐條檢討並逐條檢附修正對照圖。 8. 請繪製各室內空間隔間以供檢視。	3. 已檢附本案與萬板大橋及華翠大橋兩座橋梁之斷面圖並標示各空間距離。 4. 遵照辦理。 （六）遵照辦理。 （七）本案飲食店面積總和為604.73㎡，未超過1,000㎡無須設置裝卸停車位，另垃圾儲藏空間已釐清修正。 （八）本案自行車停車位實設50台，並已標示編號。 （九）報告書部分： 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理。 5. 遵照辦理。 6. 遵照辦理。 7. 遵照辦理。 8. 遵照辦理。	詳都市設計審議報告書。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	（一）更新單元範圍部分： 1. 本案經2次專案小組會議審議，考量更新單元範圍之完整性，經實施者整合後已取得西側鄰地（同段59-7、59-9地號）之地主同意參與本更新案，故本次調整更新單元範圍為35筆土地。另本次擴大範圍後西側剩餘之土地（同段59-3、59-4及59-28地號），雖經實施者說明同段59-4之地主已死亡尚未辦理繼承，其餘地主經實施者溝通協調仍無意願參與本更新案，惟該3筆土地面積合計未達本市辦理都市更新最小更新單元500㎡之面積規定，依該區都市計畫土地使用分區管制要點之規定，倘以都市更新方式辦理開發容積率為200%，若個別建築開發容積率為160%，故為確保鄰地地主之權益，請實施者研提具體方案，說明參與更新與不參與更新之效益試算與分析，使鄰地地主清楚了解其相關權利與義務，必要時可依「新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點」申請協調。 2. 本案東南側鄰地（同段12-12地號）觀音廟之土地，前2次專案小組會議亦請實施者再行整合，並洽詢併同辦理都市更新之意願，雖實施者表示與觀音廟協調多次，觀音廟目前仍無併同參與更新之意願，惟該觀音廟位於環河路與縣民大道路口之街角處，是重要的視覺端點位置，故無論未來觀音廟是否納入本案更新單元範圍，實施者可參考其他相關案例，借由整體規劃設計方式，如：周邊環境改善、人行步道串聯、廟宇位置遷移或立面修繕等方式，達到環境整體改善，以提升都市整體環境品質。	（一）更新單元範圍部分： 1. 本案於民國104年12月19日召開鄰地協調會，其開會通知單已檢附鄰地地主參與更新與不參與更新之效益試算與分析，讓地主了解其相關權利與義務，但協調會後鄰地地主仍未產生意願，公司表示地主無論合建或權利變換，公司都願意配合，希望大家是100%願意參與更新。 2. 本案現階段已調整友善補償空間之配置，透過人行步道串聯開放空間的綠化景觀庭園，供不特定公眾使用，創造周邊良好的休閒活動環境。	（一）修正頁次： 1. p.1-1至1-2、附錄-57至附錄-86。 2. p.12-2。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	3. 為利鄰地地主了解本更新案，並使鄰地協調更順利，有關本次會議紀錄內容請檢附予鄰地所有權人；另鄰地整合狀況，請於計畫書中清楚敘明，並檢附與鄰地協調過程及結果之相關證明文件及會議紀錄。另更新單元範圍調整依規定經本市都市更新審議委員會審議修正者，免再公開展覽，惟因本案更新單元範圍調整，使得本案平面配置、建築設計及相關容積獎勵申請變動較大，與當初簽署同意書時有所不同之處，請實施者舉辦公開說明會，向相關所有權人說明。	3. 已檢附鄰地協調會相關資料及補充整合狀況之說明。另已通知相關所有權人更新單元範圍調整之事宜。	3. p.1-1至1-2、附錄-57至附錄-86。
	（二）廢巷改道部分： 1. 本案申請辦理更新單元範圍內萬板路818巷3弄之現有通路廢止部分，請套繪建築線指示圖，並請清楚說明該巷道現況使用之功能及廢止之原因，且請評估是否影響鄰地出入動線於計畫書中專章載明，另其是否會影響地下5大管線等相關管線設施，請逕洽各相關單位查明釐清。	（二）廢巷改道部分： 1. 已補充並修正巷道廢止相關說明，另檢附基地更新後辦理部分巷道廢止是否影響地下五大管線等相關管線設施其函詢結果。	（二）修正頁次： 1. p.附錄-46至附錄-52。
	2. 本案西側相鄰之萬板路818巷之現有巷道，南側原為鐵路用地範圍，故該巷道南側無指定建築線，惟該使用分區已變更為住宅區，為確保該巷道後續通行，請實施者考量整體交通配合道路系統留設必要寬度並指定建築線。	2. 本案基地南側萬板路818巷部分仍保留原現有通路之範圍。	2. p.11-7。
	（三）有關市府城鄉發展局住宅發展科所提，於本案都更後之住宅單元供做出租住宅部分，請該科提出可執行之方案，如所需之坪數大小、數量、位置、車位及管理維護計畫等具體構想，以利實施者配合修正相關書圖，另國有土地部分如需向管理機關爭取分回房舍做出租住宅部分，請儘速依相關規定與國有土地管理機關辦理撥用。	（三）敬悉。	（三）無。
	（四）依都市計畫法新北市施行細則第14條規定，有關住宅區之建築物設置飲食店，其使用樓地板面積不得超過300㎡，故本案於1樓設置飲食店部分，請實施者依相關規定再行釐清檢討修正；另本案建物於1、2樓設置之飲食店及管委會空間，請於計畫書載明相關配置圖說。	（四）本案設置飲食店均未超過300㎡，並已載明1、2樓飲食店與管委會空間等配置圖於計畫書中。	（四）p.11-7。
	（五）本案實施方式採「協議合建」方式進行，惟為確保公有土地所有權人之相關權利，有關財務計畫請與計畫書再詳加補述說明其資金來源、信託方式及續建機制。	（五）現已補述說明其資金來源、信託方式及續建機制。	（五）p.13-2。
結論	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。		
散會時間	下午12時30分		

擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等33筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第2次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國103年8月27日（星期三）下午2時30分	
開會地點	新北市政府28樓都市計畫委員會會議室	
主席	曹委員奮平、邱委員英浩（洪委員迪光 代）	
紀錄	馮梓琁、蔡佳峯	【新北市政府城鄉發展局】於民國103年9月5日北城更事字第1033418924號函

第2次都更暨都設聯審專案小組

所有權人	內容摘要	內容回應
林櫻玫 君（鄰地：港子嘴段59-7及59-9地號所有權人楊月鳳、楊玉春代表）	（一）我們是同意參與該都市更新案，在第1次專案小組會議時，我們也有承諾對於59-7及59-9地號等2筆土地的4位所有權人會再行進行溝通整合100%同意；但楊萬金先生有禁治產的問題，且原本監護人楊萬來先生過世了，雖然我們有去法院申請由楊國玄來當認監護人，但楊國玄先生向法院提出抗告，表明不願意當其監護人，原本楊國玄先生是同意參與更新的，但後來不知道甚麼情況突然又寄了一封存證信函表明不同意參加更新案；親兄弟姊妹意見都很難相同，何況我們又隔了好幾代的關係，他可能會覺得說我是不是拿了建設公司的好處所以要去說服他，但是實際上我們的條件是相同平等的，可是楊國玄先生現在對於我們是不信任的，且目前也很難找到他本人，所以我們也很難去整合大家的意見達100%同意。 （二）59-7及59-9地號所有權人楊月鳳跟楊玉春是願意簽署同意書，惟楊國玄先生的部分我們沒有辦法說服他，另楊萬金先生禁治產的部分可能要等法院判決監護人是誰才能確認，但因為他目前只剩一個弟弟為楊國玄先生，這部分可能要請甲山林建設公司再去跟他們溝通，而且有關於楊國玄先生所寄的存證信函部分我們要更正，他並不能代表59-9地號全部所有權人的意願，目前我們不清楚跟楊國玄先生有甚麼產權糾紛，是不是可以請第三方公正單位來解決這個問題。 （三）另外我們想要透過這次公開的場合來表達我們立場，因為我們聽到有很多人說代表我們楊氏家族跟甲山林建設公司談條件，但我們要很鄭重地表達59-7及59-9地號地號楊月鳳跟楊玉春兩位所有權人並沒有委派任何人作為代表，我們已清楚表示我們是同意參與本更新案，希望可圓滿完成該更新計畫達到雙贏的局面。	本公司已和該所有權人達成共識，將擴大更新單元範圍，本案原為33筆土地將於下次專案小組審議時變更為35筆土地。
楊森琳 君（鄰地：港子嘴段59-9地號所有權人楊國玄兒子）	爸爸的意思是說家裡的不動產過去有些糾紛，因此目前還是希望家族內部還是可以再溝通。	

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府財政局 【書面意見】	（一）計畫書第5-5頁有關更新單元範圍內市有土地處理原則，請將說明內容修正如下： 1. 依據「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第5點第1項但書規定：市有土地面積合計未達250㎡，且實施者依都市更新條例規定以協議合建方式辦理，並已取得全體私有土地及私有合法建物所有權人同意者，市有不動產得於事業計畫核定後，以標售方式處理，且應於公告標售案中註明得標者須參與都市更新之相關文字。 2. 本案以「協議合建」方式實施，更新範圍內港子嘴60-1、60-6、60-7、60-9地號等4筆新北市市有土地，面積合計112㎡，占更新單元總面積比例2.81%，符合上述處理原則第5點第1項但書規定，得於本案事業計畫核定後，以標售方式處理。 3. 鄰地59-7、59-9地號土地所有權人倘以權利變換方式參與本案，依上述處理原則第5點第1項規定（都市更新範圍內市有土地，以權利變換方式參加都市更新事業），新北市市有土地亦採權利變換方式參加。	（一）遵照辦理。	（一）無。
	（二）倘更新範圍內市有土地有改以權利變換方式參與之情況，請實施者依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第11點規定，提出容積移轉前後之財務分析試算。	（二）本案以「協議合建」方式實施都市更新，有關容積移轉費用，暫無須提列，惟未來如採部分權利變換方式辦理，於擬訂權利變換計畫時另行提列。	（二）p.15-7。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
財政部國有財產署 北區分署 【書面意見】	（一）本案規劃216戶住宅，較【第一次專小組版】之225戶下修、卻仍規劃停車位233個、機車位225個，超建地下樓層1層，加計費用達2,881萬5,419元，雖實施者表示係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表（以下簡稱基準表）提列超建加計部分，仍請秉權審議其合理及必要性。 （二）本案容積獎勵（不含容積移轉）達40.36%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，請 貴局責成實施者於擬訂權利變換階段時就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。 （三）外部裝修工程占結構體工程比例達46.44%，顯然過高，請秉權審議其必要性及合理性。 （四）本案貸款期間為44個月，高於通案審議之36個月，請秉權審議其必要性及合理性；另本案提列貸款利息（自備款及融資款）計算依據實施者仍係以臺北市都市更新處【99年12月】印製之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之計算方式提列，與基準表規定不符，請 貴局秉權審議。 （五）本案共同負擔項目除上述費用外，提列「總務級人事行政管理費」（5%）、「銷售管理費」（6%）均以基準表規定上限提列，導致共同負擔比例達41.89%，較【第一次專小組版】39.37%上修2.52%，應再予調降，爰請 貴局秉權審議並責成實施者檢討，調低共同費擔費用提列，以符合理性與必要性。 （六）其中尤以本案國有土地比例高達12.01%，請 貴局責成實施者於後續權利變換計畫階段將銷售管理費應按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。有例可循，請各位委員重視並為合宜審議。	本案將擴大更新單元範圍，原為33筆土地將於下次專案小組審議時變更為35筆土地，規劃內容有關財務部分將全部重新調整。 （一）本案超建加計係依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」之規定超建可加計，最終將遵照審議結果辦理。 （二）因本案以100%協議合建方式辦理都市更新，故不會擬訂權利變換計畫。 （三）已重新調整。 （四）本案貸款期間係依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」更新期間認定的說明，更新期間係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加入八個月。本案實際都市更新期間係依據前述規定及審查意見修正，以施工期限30個月及完工後期實際執行作業的3個月為限。 （五）本案以「協議合建」方式實施都市更新，財務計畫提列供審議參考，費用之提列不影響地主權益，基地更新前含未辦保存登記之建物戶數眾多，提列上限是考量實施者開發耗費的時間、人數及委託專業團隊整合的支出等相關成本。 （六）雖然國有土地折價抵予實施者，但銷售費用仍經由實施者負擔，自應列為成本，且查目前尚無法規依據可將該減列部分歸屬於公有土地。	（一）p.15-2至15-3。 （二）無。 （三）p.15-3。 （四）p.15-6。 （五）p.15-7。 （六）無。
新北市政府工務局 【書面意見】	（一）依內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，合先敘明。 （二）有關基地是否涉及高架橋旁禁限建範圍，請至各目的事業主管機關釐清。 （三）建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。 （四）無障礙設施請依規定逐條檢討。 （五）建築物外緣設置裝飾性之柱、版請依「新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討 （六）防災動線檢討請送消防局審查。 （七）請於圖面檢討停車空間之防火區劃、防火時效及阻熱性。 （八）請檢附清晰可辨之立面圖及剖面圖。 （九）另涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時或擬訂都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。	本案將擴大更新單元範圍，原為33筆土地將於下次專案小組審議時變更為35筆土地，規劃內容有關建築設計部分將全部重新調整。 （一）敬悉。 （二）已發文向目的事業主管機關釐清。 （三）已於一樓平面圖上，上色區分完成。 （四）本案依無障礙設施規範檢討內容。 （五）本案依「新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討。 （六）本案已檢送防災動線予消防局審查。 （七）圖面已完成防火區劃、防火時效及阻熱性等檢討。 （八）敬悉。 （九）敬悉。	詳都市設計審議報告書。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府交通局 【書面意見】	（一）本案基地周邊延萬板線/民生路/縣民大道設有市區自行車道，河濱自行車道由江子翠橫移水門即可到達，其自行車到相對完善與便利，且與江翠水岸重劃區相鄰，如本案能有效與上述自行車道串聯，配合基地社區公益設施，相信可以提升環境友善性，故仍建議基地鄰環河路部分退縮留設自行車道。 （二）本案汽機車車道寬度、破口寬度及緩衝平地寬度，請清楚標示相關尺寸於同一圖說中，另以報告書地下一層平面圖標示汽車車道寬6公尺，機車車道寬2.35公尺，共8.35公尺，並不符合汽機車車道於人行道出口處破口寬度規定。 （三）依每一宗基地已設置一處車道出入口為原則，且地面層不得設迎賓車車道，且該車道入口處與機車車道交織，故建議取消迎賓車道，另本案停車場出入口設置位置，因基地車道出入口原則不宜設置於路口或路口5公尺範圍內，請實施者補充說明。	本案將擴大更新單元範圍，原為33筆土地將於下次專案小組審議時變更為35筆土地，且規劃內容有關建築設計部分將全部重新調整。 （一）本案依然留設環河路側，做為自行車道使用。 （二）已完成筆誤誤植處，符合車道破口寬度規定。 （三）本案調整相關配置，取消迎賓車道設置。	詳都市設計審議報告書。
新北市政府 都市更新處	（一）有關申請「設計建蔽率」獎勵部分，現有巷道面積檢討圖比例過小請修正，且設計建蔽率計算式及結果應由建築師簽證檢討負責，並請工務局就其簽證內容是否符合法定規定提供意見憑辦。 （二）有關申請「都市防災」獎勵部分，請補充經市府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，且各戶配置均在消防救災半徑範圍內；另建築物與鄰地境界線及與建築線距離淨寬，請補充相關檢討圖說，且其淨寬（不含造型板、雨遮）應檢討至柱牆外緣，另建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討應達6公尺不得將已申請相關開放空間獎勵計入。 （三）有關申請「處裡占有他人土地之舊違章建築戶」獎勵部分，請提供81年1月10前建造完成確實為占有他人舊違章建築面積之相關證明，俾利檢核。 （四）本案擬申請辦理萬板路818巷3弄之巷道廢止部分，是否會影響地下5大管線等相關管線設施，請查明釐清。 （五）本案實施方式採協議合建方式進行，惟為確保公有土地所有權人之相關權利，有關本案共同負擔部分，營建費用物價指數調整部分，其物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致，惟本案僅為事業計畫階段與規定不符，請實施者修正。 （六）有關植栽綠化部分請依相關審議規定辦理，請補充植栽覆土深度及相關剖立面圖說；另圖10-3綠覆率檢討圖中植栽表與圖12-4景觀規劃相關示意圖所示植栽不一致部分，請修正。 （七）有關公寓大廈規約草約內容請依實際情形勾選，另實施者應將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，應依公寓大廈管理條例第56條第1項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。 （八）有關第1次都更暨都設聯審專案小組綜理回應表回應及處理情形頁碼誤植部分，請修正。	（一）已調整檢討圖比例大小，待本案獎勵數額核定確認後建築師將簽證本案「設計建蔽率」容積獎勵計算圖說，俾利後續都市更新作業之檢核。 （二）本案已依消防救災之審查標準進行檢討，屆時規劃設計定案後再檢送消防局審查辦理後續作業。 （三）本案申請獎勵之舊違建物門牌共計10戶，其興建年期依據新北市門牌加值應用系統。 （四）本案申請廢止之現有巷萬板路818巷3弄並無建築線；另地下5大管線將發文相關單位查明。 （五）遵照辦理。 （六）本案已依據新設計範圍，重新檢討綠覆率、綠化植栽表等項目。 （七）已檢討修正。 （八）已檢討修正。	（一）p.10-2及11-5。 （二）無。 （三）p.附錄-44。 （四）無。 （五）無。 （六）無。 （七）無。 （八）無。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	（一）請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 （二）有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第4條第1款規定專章檢討並提出環境友善方案。 （三）本案申請「裝飾柱」及「屋脊裝飾物」審議部分，請專章詳述說明於下次會議討論 （四）依新北市都市設計審議原則第3條第2款規定，地面層原則不得設置迎賓車道。 （五）開放空間獎勵之廣場式開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。 （六）開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。 （七）依新北市都市設計審議原則第2條第1款規定，建請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。 （八）請專章說明所申請相關容積獎勵項目並檢討上限規定。 （九）消防救災空間檢討部分，須經消防局審定。 （十）垃圾、資源回收空間及卸貨空間以不跨越車道為原則，垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量及銷售轉移。 （十一）基地透水面積應大於法定空地百分之八十，請檢討。 （十二）有關公益設施部分，請專章詳敘管理使用計畫並納入規約中，另公益設施室內淨高不得低於3.6公尺，請以剖面圖檢討。 （十三）建物夜間照明部分，請補充三種時段說明夜間照明方式。 （十四）車道出入口鋪面顏色須與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。 （十五）依新北市都市設計審議原則第6條第3款規定，露台及屋頂應1/2面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。 （十六）依土地使用分區管制要點第十八點規定，基地內實設空地應1/2面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。 （十七）依新北市都市設計審議原則第6條第2款規定，請沿地界線設置滲透井、草溝等其他保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附雨水儲留設施詳圖。 （十八）全區配置圖、景觀計畫部分，請套繪現況圖，包含鄰地廟宇、鄰地植栽、鋪面、高程及公有人行道等現況。 （十九）地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。 （二十）公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。 （二十一）請檢討喬木數量並修正植栽表（喬木之覆土深度1.5公尺以上、樹徑15～20公分、樹冠底離地淨高2.5公尺以上、樹穴直徑1.5公尺以上及每滿36平方公尺應種植喬木1棵）。	本案將擴大更新單元範圍，原為33筆土地將於下次專案小組審議時變更為35筆土地，且規劃內容有關建築設計部分將全部重新調整。 （一）敬悉。 （二）本案依新北市都市設計審議原則第4條第1款規定提供友善環境補償空間。 （三）本案依「新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」專章檢討 （四）本案已取消迎賓車道設置。 （五）本案於廣場式開放空間設計，採用開放式，並具有公共性使用設計。 （六）敬悉。 （七）本案留設轉角廣場空間，並與街道順平設計。 （八）敬悉。 （九）本案已依消防救災之審查標準進行檢討，屆時規劃設計定案後再檢送消防局審查辦理後續作業。 （十）本案已重新調整地下室停車系統規劃。 （十一）本案檢討後，符合相關規定。 （十二）本案檢討後，符合相關規定。 （十三）本案已補充三種時段照明方式。 （十四）本案車道出入口鋪面顏色須與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。 （十五）本案依相關規定繪製剖面圖說。 （十六）敬悉。 （十七）敬悉。 （十八）已補充相關圖說內容。 （十九）已檢討地下室通風系統及其相關剖面尺寸等。 （二十）已調整公寓大廈規約內容，詳都審報告書附件。 （二十一） 本案依相關規定檢討。	詳都市設計審議報告書。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	（一）有關本案更新單元範圍實施者也進行多次的溝通協調，惟考量鄰地地主有參與更新之意願及更新單元範圍之完整性，仍請實施者能再行溝通以達成共識，且不應僅由楊家自行整合協調，林小姐他們只是提供實施者與尚未同意之地主溝通的媒介，但不是唯一的管道，實施者也應該要多方去嘗試溝通協調，了解尚未同意地主之核心問題。今天尚未同意地主之公子有來參與會議了解狀況，希望楊先生也可協助回去與父親再行討論，因現況59-9地號之土地係屬未鄰接道路之裏地，且相關建築法規規定越來越嚴謹，以後要重建相對的會較困難。請實施者應詳細告知尚未同意之地主本身相關的權益，因為參與更新除了相關的基準容積可從160%提升到200%以外，還可再加上獎勵容積的部分，讓他可合理來衡量其中的利弊得失，再來確認是否參與都市更新。 （二）改善地區環境品質是都更一個很重要的目的，都市更新單元範圍不完整，確實較難達到更新後的公共利益，59-7及59-9地號楊家部分所有權人釋出善意，有意願將所持有之土地納入本案更新單元併同更新，故建議實施者再以正向積極的態度繼續溝通協調，經實施者協調仍有困難，實施者可依「新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點」申請相關協調會議，市府及委員會可協助相關法令說明，另本案鄰地右下角12-12地號之觀音廟及左側59-3、59-4、59-28地號的土地亦請實施者再去妥善溝通協調，以了解地主的想法，確認是否同意參與更新，或借由整體規劃設計方式，找出雙方都滿意的解決方式，達到環境整體改善，提升都市整體環境品質，並可創造更大的更新效益。 （三）有關申請「社區公益設施」獎勵部分： 1. 提供社區公益設施請載明各公益設施相關圖說尺寸及面積計算式，並應提供以符合居民使用需求之功能性空間為限；另公益設施應供周邊居民使用，故其動線規劃應獨立，且需明確標示出入動線及管制計畫，並應合理訂定開放時間及收費標準等相關規範，後續之管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約及買賣契約中。 2. 目前於公寓大廈規約草約所載對於社區住戶及周邊居民使用公益設施部分有所限制，請實施者再行考量其使用之友善性。	（一）本公司已和該所有權人達成共識，將擴大更新單元範圍，本案原為33筆土地將於下次專案小組審議時變更為35筆土地。 （二）都市更新單元範圍的協調： 1. 59-7及59-9地號：本公司已和該所有權人達成共識，將擴大更新單元範圍，本案原為33筆土地將於下次專案小組審議時變更為35筆土地。 2. 12-12地號：該所有權人及觀音廟代表已表明不願意參與本更新案，文件已檢附至事業計畫書內。 3. 59-3、59-28地號：該所有權人已表明不願意參與本更新案，文件已檢附至事業計畫書內。 4. 59-4地號：該所有權人為死亡未辦繼承，且因被59-3、59-28地號包圍，故現階段無法納入。 （三）有關申請「社區公益設施」獎勵部分： 現階段已取消設置「社區公益設施」獎勵。	（一）無。 （二）修正頁次 1. 無。 2. p.附錄-57至附錄-62。 3. p.附錄-57至附錄-86。 4. 無。 （三）無。
結論	為改善都市整體環境增進公共利益，且本案鄰地地主亦有意願參與都市更新，我們樂見實施者有意再與鄰地地主妥善溝通協調，期以達成共識，故請實施者依上述委員及相關單位建議意見修正後列表回應，續提下次專案小組審議。	本公司已和該所有權人達成共識，將擴大更新單元範圍，本案原為33筆土地將於下次專案小組審議時變更為35筆土地。	無。
散會時間	下午4時30分		

擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等33筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第1次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國103年5月2日（星期五）下午2時30分	
開會地點	新北市政府21樓2122會議室	
主席	曹委員奮平、邱委員英浩（洪委員迪光 代）	
紀錄	馮梓琁、蔡佳峯	【新北市政府城鄉發展局】於民國103年5月15日新北更事字第1033414410號函

第1次都更暨都設聯審專案小組

所有權人	內容摘要	內容回應
港子嘴段59-7、59-9地號所有權人 【代表人：林櫻玫】	一、我為59-7、59-9地號兩筆土地的楊家土地代表人，有一事希望能夠代為轉達意見，也請轉協調會一同反應協調此建議，我方兩筆土地的長輩已經協調溝通願都更處代為表達意見給甲山林建設股份有限公司的祝文宇先生，長輩們100%的意願參與都市更新計劃，其多次與祝先生討論雙方的合作條件，也都同意雙方認定的條件細節，但始終未等到簽約的確切日期，一是土地買賣二是協議合件，也希望能夠幫我們表達其雙方合作的意願達成雙贏的局勢，願可以快完成圓滿此計畫。 二、針對實施者給的答案有一部分是不公平的，我們楊家其實都很積極的表達要參與都市更新，我們也到公司去作討論，大家也對討論結果都達成共識，跟實施者也都已經談到要簽約了，只是因為我們楊家土地持有人有4個人，1、2個人對於合約書部分細節可能希望能再與實施者討論，這時候實施者是不是應再給予相當的溝通，為了這個合約再盡最大的努力，也並不是說我們不聞不問，當然大家都有各自的立場要表達對自己有利的答案，加上我們4位所有權人有1人有親子產權的部分，同時要提請法院判決後才能處理，可能時間上可能有些誤差造成了誤會，我們沒有不願意參與更新，可是到了去年11月時才知道實施者已將2筆土地屏除於更新計畫範圍外部分，覺得非常的可惜，所以我們今天才又來陳述一下，我們其實對於去年10月收到的那份合約內容是滿意的，所以今天再來陳述一下，是不是還有機會將我們納入，達到雙贏的局面。 三、那有關59-7、59-9地號有4位所有權人部分若是100%，我這邊代表75%（3位所有權人）是同意的，那對於那25%（1位所有權人）我也願意在今天會議結束後1個月內，針對去年最後收到的合約為主再與家族的人溝通，我們是有誠意的要來解決事情的。	依本案第一次都更暨都設聯審專案小組會議記錄裡59-7、59-9地號所有權人陳情內容所示，陳情人承諾對於那25%（1位所有權人）願意在今天會議結束後1個月內，針對去年最後收到的合約為主再與家族的人溝通，讓楊家的地號達到100%。 一、實施者於民國103年05月31日召開協調會，楊家那25%（1位所有權人）並未出席本次協調會，楊家75%的代表人出席表示自己是願意，實施者表明立場是不希望造成之後有不同意戶強制拆除的問題，希望楊氏家族盡快達成共識。 二、實施者於民國103年06月21日再度召開協調會，楊家那25%（1位所有權人）仍未出席本次協調會，楊家75%的代表人出席表示不願意再和家族裡那不同意的25%溝通，實施者表明楊氏家族若並無共識，實施者不願意承擔有不同意戶強制拆除的風險，若家族需要提供協助實施者願意配合，但本案仍以100%協議合建方式進行都市更新，請所有權人諒解。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府財政局 【書面意見】	一、計畫書第5-5頁：請補充註明有關新北市市有土地之處理方式，除依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第5點第1項但書規定以標售方式處理，依同點第3項規定於上述但書規定辦理辦理標售未成而須參加都市更新事業時，仍應以權利變換方式參加都市更新事業；另鄰地59-7、59-9地號土地所有權人如以權利變換方式參與本案，則本市土地應依同點第1項規定亦以權利變換方式參加。 二、倘更新範圍內市有土地有上述情況而改以權利變換方式參與，請實施者依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第11點規定，提出容積移轉前後之財務分析試算。 三、計畫書第15-2頁：有關工程單價物價指數調整，新北市建築物工程造價標準單價表基準日應為96年12月（總指數為94.5），請修正。另物價調整基準日亦請修正與權利變換估價基準日一致，並計算經物價調整後之營建費用供參考。	遵照辦理。	無。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
財政部國有財產署 北區分署 【書面意見】	一、本案規劃225戶住宅、停車位233個、機車位225個，超建地下樓層1層，加計費用達3,073萬0,575元，請秉權審議其合理及必要性。 二、本案容積獎勵（不含容積移轉）達45.36%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請 貴局責成實施者就現有建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 三、外部裝修工程占結構體工程比例達46.40%，顯然過高，請責成實施者說明其詳細工項、材料、施工方法及單價分析，並秉權審議其必要性及合理性。 四、本案貸款期間為42個月，高於通案審議之36個月，請秉權審議其必要性及合理性；另依事業計畫書第15-6頁所載，實施者提列貸款利息（自備款及融資款）計算依據仍係以臺北市都市更新處【99年12月】印製之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之計算方式提列，請 貴局秉權審議並責成實施者是否仍應依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」（以下簡稱基準表）規定計算方式辦理。 五、本案共同負擔項目除上述費用外，提列「總務級人事行政管理費」（5%）、「銷售管理費」（6%）均以基準表規定上限提列，導致共同負擔比例仍達39.37%，應再予調降，爰請 貴局秉權審議並責成實施者檢討，調低共同費擔費用提列，以符合理性與必要性。 六、其中尤以本案國有土地比例高達12.01%，銷售管理費應按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內。 七、事業計畫書第5-4頁（五）公有土地處理情形內文誤植本案更新單元範圍內國有土地比例為11.04%，應為12.01%，請責成實施者更正，以符實際。	一、本案依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列超建加計部分。 二、本案並非要以最大化申請容積獎勵，和住戶簽約是把容積移轉考量進來後才去約定其分配面積的，現階段自基地南側規劃供周邊居民通行及休憩使用之口袋公園，其面積為918.92㎡，整體規劃公園步道及景觀植栽，減緩高樓層造成之環境衝擊。 共同負擔費用係依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔費用及金額基準表」提列，於擬訂權利變換計畫時依審查意見調整，所有權人分回價值及樓地板面積應依據檢送權利變換計畫時6個月內估價師查估之數額為準，目前仍在事業計畫階段。 規劃設計會檢送消防局審查，並依消防局審查意見調整至內容符合。 三、本案貸款利息之計算方式因分為融資款及自備款，融資款依據提列基準參考「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」計算70%，自備款並非融資項目故參考「中華郵政一年期定存利率」計算30%。 四、本案依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列超建加計部分。 五、本案提列上限是考量實施者耗費的時間、人數及委託專業團隊評估的支出等相關成本。 六、本案為100%協議合建，待擬訂權利變換計畫依規定調整。 七、已修正。	無。
新北市政府交通局 【書面意見】	本案基地鄰近萬板大橋水門，建議基地鄰環河路部分退縮留設自行車道，以利基地與周邊自行車道串連（亦可串連至河濱自行車道）。	敬悉。	無。
新北市政府工務局 【書面意見】	一、依內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實期規定意旨，基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…。」。又依內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函（略以）：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」。合先敘明。 二、都市設計審議報告書意見 （一）請說明本案法令適用日期。 （二）請檢討無障礙建築物。 （三）P1-41高層建築專章檢討請檢附清晰可辨之說明。 （四）請檢附完整之建築線（說明內容）。 ……續下頁	一、敬悉。 二、修正內容 （一）本案法規適用日期為102年11月8日。 （二）詳見報告書P3-23至P3-25。 （三）已做圖面替換，詳見報告書P1-41。 （四）詳見報告書P2-4。 ……續下頁	詳都市設計審議報告書。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府工務局 【書面意見】	（五）請將建築面積檢討套繪於一樓平面圖上或於一樓平面圖上色建築面積範圍並標示尺寸。 （六）P3-3與P1-41建築物高度說明不符，請釐清。 （七）P3-27請標示廣場開放空間每一邊長尺寸，沿街步道式開放空間面積請扣除出入口及車道面積。 （八）P4-4綠化面積檢討請繪製綠化面積檢討示意圖及標註各部尺寸，並請將地下室範圍與景觀配置圖套繪，以便釐清喬木設置位置是否位於地下室範圍並檢討地下室樓層高度（繪製剖面示意圖）。 （九）陽台外加設構造物者，請以最外緣扣除2公尺後請檢討建築面積及容積樓地板面積。 （十）各層平面圖請標示空間名稱，並於廚房空間繪製設備及防火區劃。 （十一）請檢討各樓層緊急用昇降機間之樓地板面積規定。 （十二）請檢討停車空間防火區劃、防火時效及阻熱性。 （十三）請檢討各樓層樓梯間與排煙室或樓梯間與陽台之面積規定。 （十四）屋突層請檢討框架投影面積規定。 （十五）立面請補標示窗臺高度。 （十六）剖面請補標示樓層淨高及雨遮降版詳圖。 （十七）請依建照業務工作手冊檢討雨遮之規定。 三、另涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。 四、都審及都更的報告書內容應予以一致，請實施者一併修正。	（五）已完成面積單線與一樓平面套繪，詳見報告書3-1。 （六）已釐清建築物高度為96公尺，詳見報告書P1-41及P3-3。 （七）詳見報告書P3-27~P3-29。 （八）補充地下室範圍、修正剖面示意圖，詳見報告書P4-4及P4-11。 （九）本案設計裝飾柱過樑，並申請裝飾柱預審，故暫不檢討本點，詳見報告書P3-8。 （十）本案廚房設計為一小時防火時效，詳見報告書P6-2。 （十一）詳見報告書P6-2及P6-4。 （十二）本案地下一層作為防火區劃，詳見報告書P6-5。 （十三）詳見報告書P6-2及P6-4。 （十四）詳見報告書P6-7。 （十五）詳見報告書P6-13及P6-14。 （十六）本案無設計雨遮。 （十七）本案無設計雨遮。 三、遵照辦理。 四、遵照辦理。	詳都市設計審議報告書。
新北市政府 都市更新處	一、有關「時程獎勵」部分乃依「都市更新建築容積獎勵辦法」第9條規定（略以）：「主管機關依都市更新條例第6條或第7條規定優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起6年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，……。」訂定，惟本案係屬市府98年9月28日公告實施「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）配合細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」劃定之第一種住宅區（都市更新地區），依內政部103年4月25日內授營更字第1030804289號函表示都市更新事業計畫範圍倘非屬依本條例第6條及第7條規定優先或迅行劃定之更新地區，自無前開容積獎勵規定之適用。 二、有關申請「社區公益設施」獎勵部分，提供社區公益設施請載明各公益設施相關圖說尺寸及面積計算式，並應提供以符合居民使用需求之功能性空間為限；另公益設施應供周邊居民使用，其動線規劃應獨立，需標明出入動線及管制計畫，並應合理訂定開放時間及收費標準等相關規範，並載明後續之管理維護計畫於公寓大廈規約草約及買賣契約中。 三、有關申請「設計建蔽率」獎勵部分，請載明現有巷道相關檢討圖說及面積計算式，並應由建築師簽證負責。 四、有關申請「都市防災」獎勵部分，請補充經市府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，且各戶配置均在消防救災半徑範圍內；另建築物與鄰地境界線及與建築線距離淨寬，請補充相關檢討圖說，且其淨寬（不含造型板、雨遮）應檢討至柱牆外緣，另建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討應達6公尺不得將已申請相關開放空間獎勵計入。 ……續下頁	一、本案已取消時程獎勵之申請。 二、已修正。 三、已修正。本案待獎勵值確定後建築師將簽證圖說。 四、已修正。 ……續下頁	一、無。 二、無。 三、p.10-2及11-5。 四、無。

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府 都市更新處	五、有關申請「綠建築」獎勵部分，實施者應依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說、各項指標評估表（依需要檢附圖面及說明），檢附於都市更新事業計畫內；另應配合提列管理維護必要費用（通案費用為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額5%），其後續之管理維護計畫未來並應納入銷售契約。	五、已修正並檢附評估表圖說。	五、p.附錄-26至附錄-37。
	六、有關申請「處裡占有他人土地之舊違章建築戶」獎勵部分，請提供81年1月10前建造完成確實為占有他人舊違章建築面積之相關證明，俾利檢核。	六、遵照辦理。	六、p.10-10及附錄-44。
	七、有關核算容積移轉及其他容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	七、遵照辦理。	七、無。
	八、本案擬申請辦理萬板路818巷3弄之巷道廢止部分，請於計畫書補充建築線指示圖套繪說明。	八、已修正。	八、p.11-3。
	九、有關公寓大廈規約草約內容請依實際情形勾選，另實施者應將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，應依公寓大廈管理條例第56條第1項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。	九、遵照辦理。	九、附錄-21至附錄-23。
	十、本案實施方式採協議合建方式進行，惟為確保公有土地所有權人之相關權利，有關本案共同負擔部分，營建費用物價指數調整部分，其物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致，惟本案僅為事業計畫階段與規定不符，請實施者修正。	十、遵照辦理。	十、p.15-2。
審議委員	**審查意見**	**意見回應及處理情況**	**修正頁次**
綜合委員意見	一、都市更新委員意見： （一）本案更新單元範圍與有意願參與更新之楊家所持有土地59-7、59-9地號相鄰，實施者卻將楊家土地排除，形成較畸零的更新單元範圍，辦理都市更新申請相關的容積獎勵，將使得容積獎勵之獲益無法與環境貢獻達到相對應關係，且基地條件的限制將影響更新後的建築規劃與設計。 （二）今天楊家釋出相當的善意，有意願將所持有之土地納入本案更新單元併同更新，可使本案的更新單元範圍更為完整，創造更大的更新效益及公共的利益，故建議實施者能也以正向積極的態度繼續溝通協調，儘速達成共識，俾利本案推動。 （三）有關都市更新實施方式除了協議合建，亦可採權利變換方式辦理，實施者既已於會上表示若鄰地所有權人同意參與本案都市更新，無論以協議合建或權利變換機制辦理實施者仍願意配合，故請實施者詳細說明兩種實施方式相關的權利義務及利弊得失，讓楊家做合理的判斷，也希望楊家可以繼續保持理性正向的意願，以實現都市更新的美意。 二、都市設計委員意見 都市更新單元範圍不完整，確實較難達到更新後的公共利益，本案已達100%同意也可循一般建案的方式重建，惟都市更新給予實施者的容積獎勵，亦希望實施者協調整合較完整的街廓範圍，且鄰地楊家土地面積未來恐無法自行辦理都市更新，如本案都更單元範圍內可納入楊家土地，對環境改善才會更有所助益。	依本案第一次都更暨都設聯審專案小組會議記錄裡59-7、59-9地號所有權人陳情內容所示，陳情人承諾對於那25%（1位所有權人）願意在今天會議結束後1個月內，針對去年最後收到的合約為主再與家族的人溝通，讓楊家的地號達到100%。 一、實施者於民國103年05月31日召開協調會，楊家那25%（1位所有權人）並未出席本次協調會，楊家75%的代表人出席表示自己是願意，實施者表明立場是不希望造成之後有不同意戶強制拆除的問題，希望楊氏家族盡快達成共識。 二、實施者於民國103年06月21日再度召開協調會，楊家那25%（1位所有權人）仍未出席本次協調會，楊家75%的代表人出席表示不願意再和家族裡那不同意的25%溝通，實施者表明楊氏家族若並無共識，實施者不願意承擔有不同意戶強制拆除的風險，若家族需要提供協助實施者願意配合，但本案仍以100%協議合建方式進行都市更新，請所有權人諒解。	無。
結論	一、有關本案申請「時程獎勵」部分，依內政部103年4月25日內授營更字第1030804289號函表示都市更新事業計畫範圍倘非屬依本條例第6條及第7條規定優先或迅行劃定之更新地區，自無時程容積獎勵規定之適用，請實施者依照相關規定辦理。 二、為改善都市整體環境增進公共利益，且本案鄰地地主亦有意願參與都市更新，故本案更新單元範圍需再行確認，至於審議的部分實施者也同意範圍確認後，再進行後續實質的審議，請雙方再妥善的溝通協調並達成共識；另為有效縮短更新審議時程，請實施者依本次相關單位書面意見修正，並於提送下次專案小組審議時申請的每一項容積獎勵內容請詳列圖表說明。		一、遵照辦理。 二、無。
散會時間	下午4時30分		

擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等33筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會記錄回應綜理表

開會時間	民國103年4月10日（星期四）下午2時30分	
開會地點	新北市板橋區萬板路812之1號（板橋福翠里活動中心）	
主席	吳股長敏漳代	
紀錄	馮梓璇	【新北市政府都市更新處】於民國103年4月15日新北更事字第1033413388號函

公辦公聽會

主管機關	內容摘要	內容回應
財政部國有財產署 北區分署 （書面意見）	經審視事業計畫書【公開展覽版】，本分署意見如下： 一、本案規劃225戶住宅、停車位234個、機車位225個，超建地下樓層1層，加計費用達12億8,675萬5,968元，請秉權審議其合理及必要性。 二、本案容積獎勵達37.71%，請責成實施者就現有建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，亦請秉權審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 三、外部裝修工程占結構體工程比例達46.40%，顯然過高，請責成實施者說明其詳細工項、材料、施工方法及單價分析，並秉權審議其必要性及合理性。 四、本案貸款期間為42個月，高於通案審議之36個月，請秉權審議其必要性及合理性；另依事業計畫書第15-6頁所載，實施者提列貸款利息（自備款及融資款）計算依據仍係以臺北市都市更新處【99年12月】印製之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之計算方式提列，請貴府秉權審議並責成實施者是否仍應依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」（以下簡稱基準表）規定計算方式辦理。 五、本案共同負擔項目除上述費用外，提列「總務級人事行政管理費」（5%）、「銷售管理費」（6%）均以基準表規定上限提列，導致共同負擔比例仍達39.37%。 六、其中尤以本案國有土地比例高達12.01%，銷售管理費應按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內。爰請貴府秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。	敬悉。
新北市政府財政局 （書面意見）	一、本都市更新案以協議合建方式實施，事業計畫書第5-5頁有關新北市市有土地之處理，除依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第5點第1項但書規定以標售方式處理，請實施者補充同點第3項規定，依上述但書規定辦理標售未成而須參加都市更新時，仍應以權利變換方式參加都市更新事業；另鄰地所有權人如以權利變換方式參與本案，則本市有土地應依同點第1項規定亦以權利變換方式參加。 二、另本案擬申請容積移轉，倘更新範圍內之市有土地有上述情況而改以權利變換方式參與，請實施者依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第11點規定，提出容積移轉前後之財務分析試算。	敬悉。
委員綜合回應	本案後續將提提送都市更新專案小組會議審議，今天公聽會地主們沒有表示意見，但後續審議階段也歡迎地主來參加，到時候有意見也可再到場陳敘，相關意見都市更新審議委員會也會參考審議做最合理的決定。	無。
主席結論	今天公聽會議程序到此結束，倘地主後續有任何意見，於公展期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。	無。
散會時間	下午3時30分	

擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等33筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會記錄回應綜理表

開會時間	民國102年10月7日（星期一）下午3時30分	
開會地點	新北市板橋區萬板路812之1號（福翠里活動中心）	
主席	廖才詠（實施者代表）	
紀錄	張添翔	出列席簽到：詳公聽會出列席簽到名冊

自辦公聽會

專家學者	內容摘要	內容回應
新北市都市更新審議委員會【張委員邦熙】	這是我第四次來參加公聽會，雖然都更很辛苦，希望結果是甜美的，大家都能夠接受，可是過程總是有權利義務每個人想法不一樣，所以就有不同的結果，所以今天公聽會把範圍減少了兩筆土地面積也縮小了，為了案子順利進行先把案子送到更新處讓它掛件，權力能夠確保之後，希望實施者不要放棄繼續跟還沒有同意的地主鄉親溝通，把對地主、對建商、對政府、對環境都好，這是我參加公聽會的想法，其實這個區域應該算新北市板橋區都市更新迫切需要的一個區域，雖然這個環境比其他地區還落後了一些，可就因為環境比較差所以透過都更能創造的價值更高，上次我有提過新北市政府對於這個區域剛好在兩個大漢溪新店溪之間的交會地點，也是新北市推動的重點計畫，所以如果透過都市更新，然後結合政府推動公共建設的努力，這個案子我想他的成果能更突顯它的價值，因為這個案子基地變得比較不方正不完整，但透過整個建築設計的手法，讓整個配置更棒經過處理讓整體環境做限制，在整體都市更新的獎勵大概是40%，不過獎勵的面積跟百分比是否能夠全部爭取到，得看後續規劃團隊不論是小組也好，可能要提出更具體的說明，尤其是開發的獎勵跟都市更新的獎勵，不能有重複的地方，開發空間跟都市獎勵有部分面積是有在同一個範圍內，獎勵面積是如何處理也要說明，再來容積移轉在未來審議時，能否同意這個獎勵額度，要靠建築師對整體環境的貢獻和環境友善的具體措施，額度將會納入參考，最後希望案子能圓滿結局，謝謝各位。	敬悉。
新北市都市更新審議委員會【羅委員道榕】	參加公聽會有部分的土地所有權人的觀點不一樣，似乎還猶豫不決，從書面上看起來已經是過去式，如果有機會進來的話會更圓滿的，如果沒有機會進來的話，所有歷程要在計畫書上面說清楚，將來送到專案小組或是大會的時候才好說明，時間也過了這麼久，只來了幾位地主，我期待能盡快送到專案小組快速的審議，還是期待四位地主納入，還是請實施者在努力一下，面積一直在縮小，造成將來這個地區整體規劃上的困難，我自己也覺得蠻遺憾的，就這個案子的推動，感受到實施者的無奈，但是案子還是要走，預祝早日成功，謝謝。	敬悉。
新北市都市更新處代表【黃先生】	目前整個新北市自辦公聽會是委託我們更新學會來代表出席，後續在公辦公開展覽的時候，市府就會列席參加，今天不對個案輿論，只是如實紀錄，所以所有權人的一些意見，提報給這邊處理，作為後續的參考，如果地主你們有什麼想法或意見，雖然這個案子是協議合建，你們對於剛剛簡報的內容，有想要更進一步了解的話，希望你們可以在這個場合提出來做雙方的互動，我們是來記錄整個過程，謝謝。	敬悉。
散會時間	下午4時15分	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

（一）更新單元劃定

本更新單元之劃定係依據都市更新條例第10條、都市更新條例施行細則第5條及新北市都市更新單元劃定基準（100.03.10）等規定辦理，確認本計畫屬「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」所劃定都市更新地區範圍內。

本更新單元範圍包括新北市板橋區港子嘴段1-18、1-20、1-21、1-22、58-2、58-4、58-6、58-7、59、59-1、59-2、59-5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59-12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19、59-21、59-22、59-23、59-24、60、60-1、60-6、60-7、60-9地號等共計土地35筆，面積合計4,328.00㎡（詳p.附錄-1，附錄壹、新北市自行劃定都市更新單元檢核表、相關都市計畫範圍圖及p.附錄-6，附錄貳、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表，其相關專業機構簽證文件詳附件冊）。

（二）更新單元範圍擴大說明

本事業計畫案報核時原為33筆土地，業經6次都更暨都設聯審專案小組會議之審查，實施者整合後已取得西側鄰地（同段59-7、59-9地號）之地主同意參與本更新案，擴大為35筆土地續行審議，目前無意願參與本都市更新案之鄰地僅剩餘西側同段59-3、59-4、59-28地號及東南側同段12-12地號之土地。

（三）無更新意願之排除範圍

本更新單元鄰近土地12-12、59-3、59-28地號等共計土地3筆，其鄰地所有權人於協調過程中皆表明不願意參與本次都市更新案（詳p.附錄-57，附錄壹拾貳、都市更新案鄰地協調過程紀錄等相關附件），特此排除在更新單元範圍外。

1.12-12地號所有權人：

12-12地號所有權人協調過程紀錄詳p.附錄-57至附錄-62，附錄壹拾貳。	
（1）	民國101年12月28日
	前案於新北市板橋區萬板路812之1號（福翠里活動中心）召開協調會，依開會通知單所示該所有權人若無法出席應於民國101年12月27日前回應實施者，但因所有權人無故缺席會議，視同無更新意願，特此排除在更新單元範圍外。
（2）	民國104年12月19日
	本案於新北市板橋區民治街8巷5號（甲山林都更辦事處）召開鄰地協調會，其開會通知單已檢附鄰地地主參與更新與不參與更新之效益試算與分析，讓地主了解其相關權利與義務，但該所有權人與觀音廟代表人已函覆新北市政府城鄉發展局再次重申「不予參加」之立場。
（3）	民國107年2月12日（市政府函轉觀音廟陳情書內容詳p.附錄-61至附錄-61）
	觀音廟陳情表示不得將廟方之資源回收場土地納入本案更新單元範圍，但廟方之資源回收場為棚架搭建，係屬違章增建物占用更新單元內之國有土地，國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第1項之規定已表示原則同意參與本案，且觀音廟和國有土地之間並無租賃協議，實施者承諾將配合修繕其拆除部分之銜接處，以確保鄰房結構安全無虞，並避免發生公共安全問題。
（4）	民國107年5月17日（協調會會議紀錄內容詳p.附錄-62）
	本案於新北市新莊區中原路327號（立委吳秉叡大新莊服務處）召開鄰地協調會，觀音廟說明自身處境之困難，實施者表示取得建照後將寄送公示通知，敘明廟方應於文到翌日起2個月內清空資源回收場，且拆卸應盡量減少破壞。待資源回收場地上拆除完成後，實施者將協助廟方吸收部分國有土地於地上物拆除後須一次性繳清之租金，或協助廟方協商免繳剩餘款項及另尋適合資源回收場使用之土地。

2.59-3地號所有權人：

59-3地號所有權人協調過程紀錄詳p.附錄-57至附錄-86，附錄壹拾貳。	
（1）	民國101年12月28日
	前案於新北市板橋區萬板路812之1號（福翠里活動中心）召開協調會，依開會通知單所示該所有權人若無法出席應於民國101年12月27日前回應實施者，但因所有權人無故缺席會議，視同無更新意願，特此排除在更新單元範圍外。
（2）	民國104年12月19日
	本案於新北市板橋區民治街8巷5號（甲山林都更辦事處）召開鄰地協調會，其開會通知單已檢附鄰地地主參與更新與不參與更新之效益試算與分析，讓地主了解其相關權利與義務，但該所有權人已電話告知不願參與本次都市更新案。

59-3地號所有權人協調過程紀錄詳p.附錄-57至附錄-86，附錄壹拾貳。	
（3）	民國105年6月26日至6月27日
	59-3地號之所有權人委由律師以簡訊告知實施者該所有權人的合建條件，但因和前次簽立之合建條件相差甚鉅，加上現今不動產市場不景氣，實施者實在無力承受，並表示若該所有權人不信任原先的合建條件，實施者也願意改採權利變換的方式，但該所有權人似乎並無意願與實施者達成合作協議，已委由律師以簡訊轉告實施者有關合建之事就到此為止。
（4）	民國106年3月28日至5月24日（詳p.附錄-63至附錄-70）
	新北市政府都市更新處函轉59-3地號之所有權人委由律師寄發之存證信函給本案實施者，實施者針對此存證信函已發文回復表明公司立場，公司當然希望能將有意願更新的住戶一併納入，但59-3地號所有權人有自己價值條件的堅持，公司確實無力承受，至今和59-3地號之所有權人仍無法達成共識。
（5）	民國106年11月2日（會議記錄等相關資訊詳p.附錄-71至附錄-76）
	本案實施者寄發之通知單原訂於民國106年10月28日召開鄰地協調會，經協商最後由59-3地號所有權人之委任律師以簡訊傳達改為民國106年11月2日下午5時整進行協商，地點為台北市松山區敦化北路167號4樓（甲山林公司會議室），59-3地號之所有權人委由律師表示條件上可以談，但不願意以權利變換方式進行都市更新，要和其他合建同意戶一樣走協議合建，實施者當然完全同意合建，但需以當初的合建契約履行，因為其他合建同意戶的契約都是在一定價值基準下簽署的，無法為了陳博文先生放寬條件，其他合建同意戶也出席審議會表達過條件上絕不可以失去公平，加上他們也表達這案件為了陳博文先生已經擔誤夠久了。
（6）	民國107年3月10日（會議通知等相關資訊詳p.附錄-77至附錄-79）
	本案實施者於民國106年12月6日、民國107年1月6日去電聯繫59-3地號之所有權人配偶，其電話中表示將委由委任律師代為安排後續協調事宜，經實施者承辦人員多次與59-3地號所有權人之委任律師聯絡，再以簡訊詢問對方安排後續協調會議之日期，惟並未接獲任何回應。實施者發函通知將於民國107年3月10日上午10時整召開協商會議，惟59-3地號之所有權人及委任律師均未出席。
（7）	民國107年5月31日（雙方存證信函詳p.附錄-80至附錄-83及附錄-84至附錄-86）
	59-3地號所有權人委託律師於民國107年3月10日發函表示意見，本案實施者於民國107年5月31日發函表明公司立場，既然雙方認知之合建條件相差甚鉅，而所有權人質疑本都更案之共同負擔比例損及自身權益，本公司已曾多次表達同意以權利變換方式進行都市更新，由政府把關所有權人權利價值之分配。

3.59-28地號所有權人：

59-28地號所有權人協調過程紀錄詳p.附錄-70，附錄壹拾貳。
該所有權人已出具不願意參與都市更新之聲明書，儘管已知悉參與更新與不參與更新之效益試算與分析，該所有權人表明要以獨棟透天住宅方式去開發，不想和大樓型式的都更案綁在一起，特此排除在更新單元範圍外。

（四）無法納入更新單元之排除範圍

59-4地號所有權人為死亡未辦繼承者，故無協調過程之紀錄。本更新單元範圍和59-4地號土地之所在位置關係，因被59-3及59-28地號之土地隔開，前述59-3及59-28地號所有權人不同意參與本更新案，故59-4地號無法納入一併更新。

（五）更新單元劃定基準檢討

本案符合劃定基準第5點第1項第2款之規定檢討：臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道（本更新單元東側、南側、北側面臨計畫道路，西側面臨現有巷道），且面積達1,500㎡者（本更新單元面積為4,328.00㎡）。

（六）免擬具事業概要

本案同意比例（詳p.5-6，表5-4）達下列規定，得免擬具都市更新事業概要。

依都市更新條例第10條第2項之規定
其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，第22條規定依第10條申請獲准實施都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過3／5，並其所有私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過2／3之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4／5同意者，其所有權人數不予計算。 前項人數、土地及建築物所有權比例之計算，準用第12條之規定。

（七）事業計畫公聽會

依據都市更新條例第19條第2項及都市更新條例施行細則第6條之規定，擬訂都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，並邀請有關機關、專家學者、當地居民，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人等參加。

開會時間：民國102年10月7日下午3時30分 開會地點：新北市板橋區萬板路812之1號（福翠里活動中心）召開公聽會
原33筆土地依前述規定辦理，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者及權利關係人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄詳附件冊。本案已完成相關法定程序，爰擬訂有關書圖內容，提送新北市政府依法審議，俾利推動後續更新事業。

二、法令依據

本案依據都市更新條例第10條、第19條及第22條之規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元屬「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案範圍內，東臨20m環河路，南臨52至58m縣民大道，西臨6m萬板路818巷，北臨60m萬板路所圍成之更新單元範圍，已經政府公告劃定為都市更新地區。

詳p.2-2，圖2-1、更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元於公告劃定都市更新地區內，實施者擬訂「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」。

（一）土地範圍

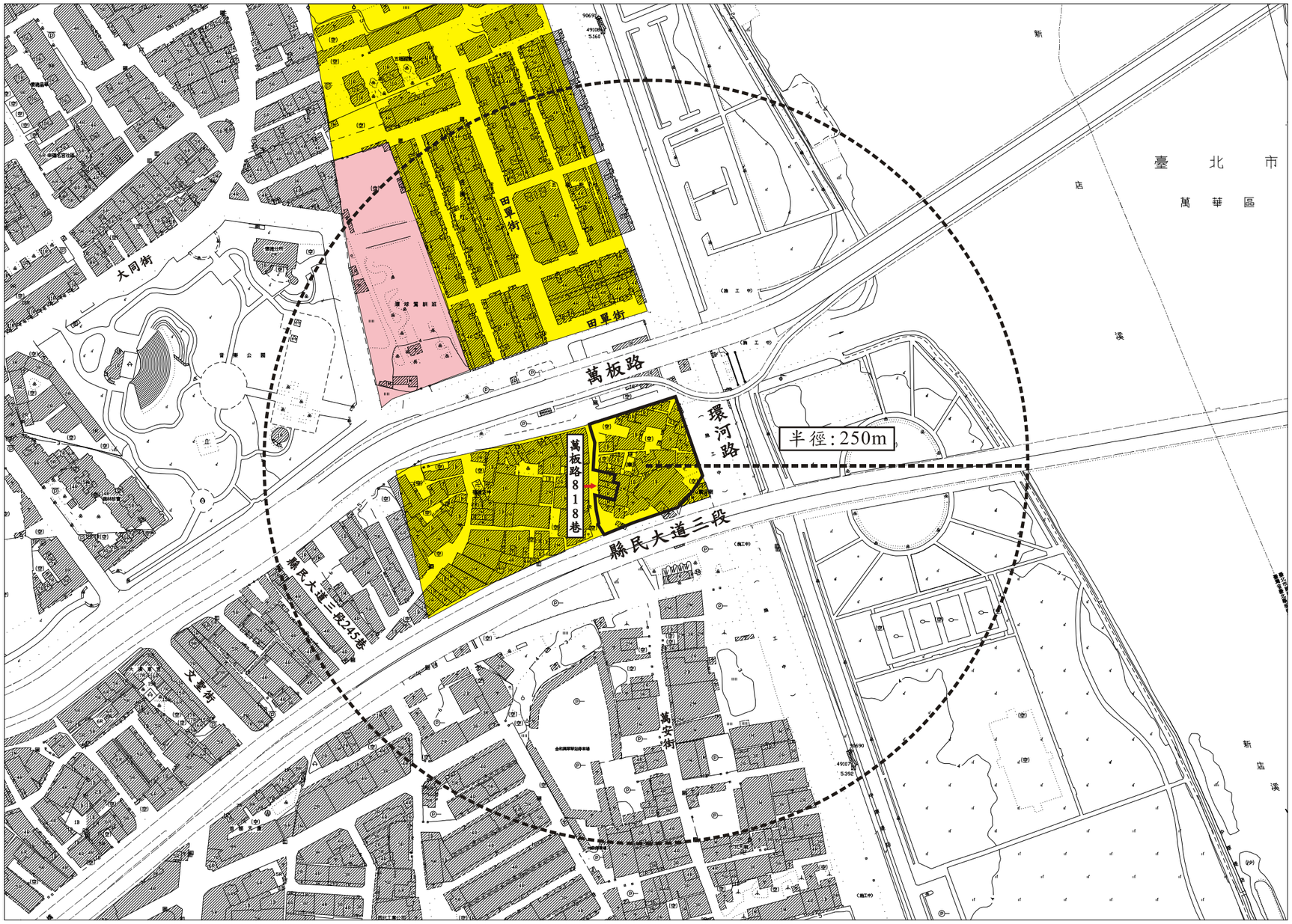
本案原更新單元範圍包括新北市板橋區港子嘴段1-18、1-20、1-21、1-22、58-2、58-4、58-6、58-7、59、59-1、59-2、59-5、59-6、59-8、59-10、59-11、59-12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19、59-21、59-22、59-23、59-24、60、60-1、60-6、60-7、60-9地號等共計土地33筆，面積為3,980.00㎡。業經6次都更暨都設聯審專案小組會議之審查，更新單元範圍擴大後新增之土地包括同區同段59-7、59-9地號等共計土地2筆，面積為348.00㎡，更新單元範圍現已調整為35筆土地，面積合計4,328.00㎡。

詳p.2-3，圖2-2、更新單元地籍套繪圖。

（二）合法建築物範圍

本案原更新單元範圍合法建築物門牌包括新北市板橋區萬板路818巷5號，建號為196共1戶，面積為102.65㎡。業經6次都更暨都設聯審專案小組會議之審查，更新單元範圍擴大後並無新增合法建築物。

詳p.2-4，圖2-3、更新單元地形套繪圖。



圖例及說明	指北
更新單元位置　都市更新地區　整體開發地區	N

圖2-1、更新單元位置示意圖（S：1/3000）

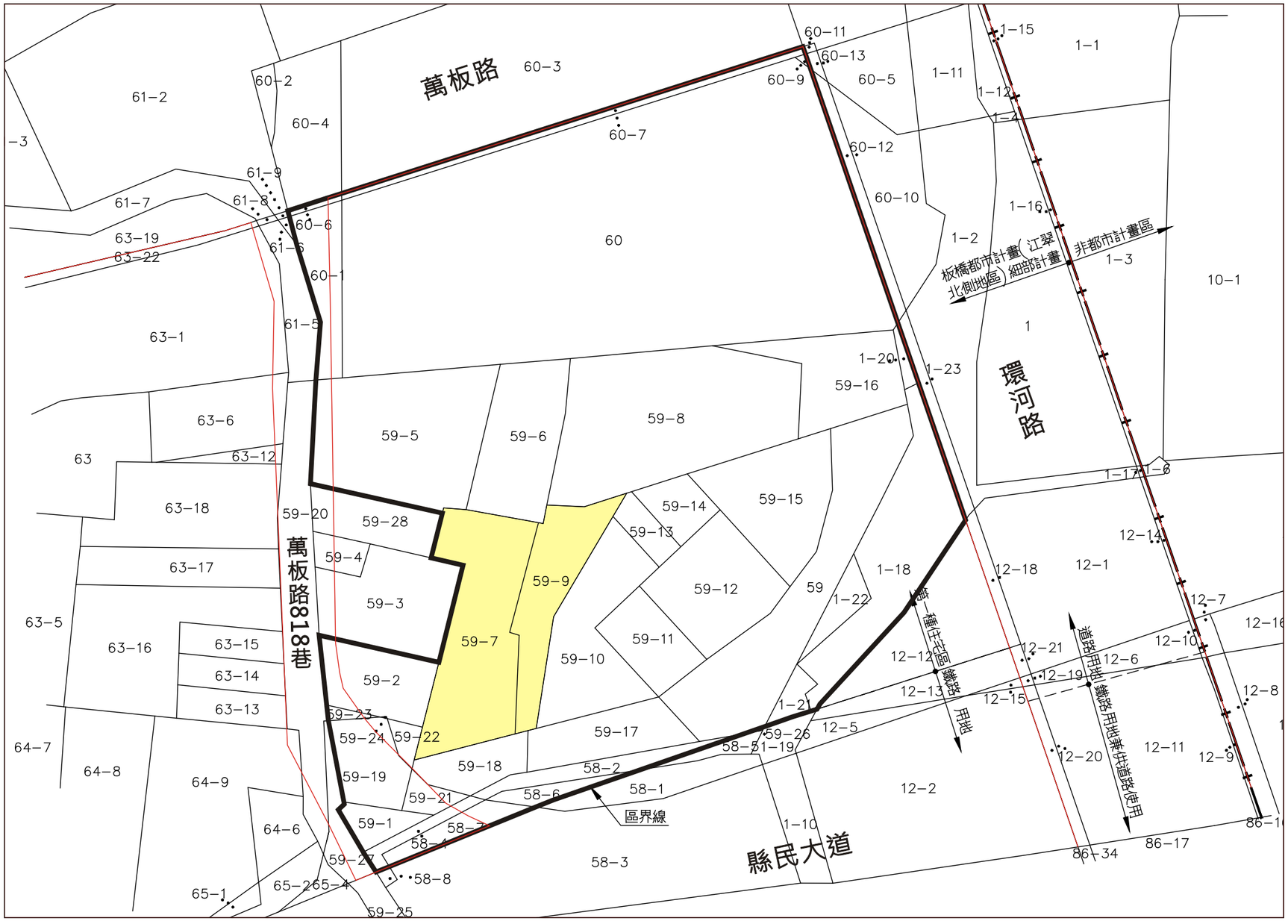


圖 例 及 說 明	指 北
更新單元範圍　建築線（計畫道路&指定現有巷道）　更新單元審議中新增之2筆地號	N

圖2-2、更新單元地籍套繪圖（S：1/500）

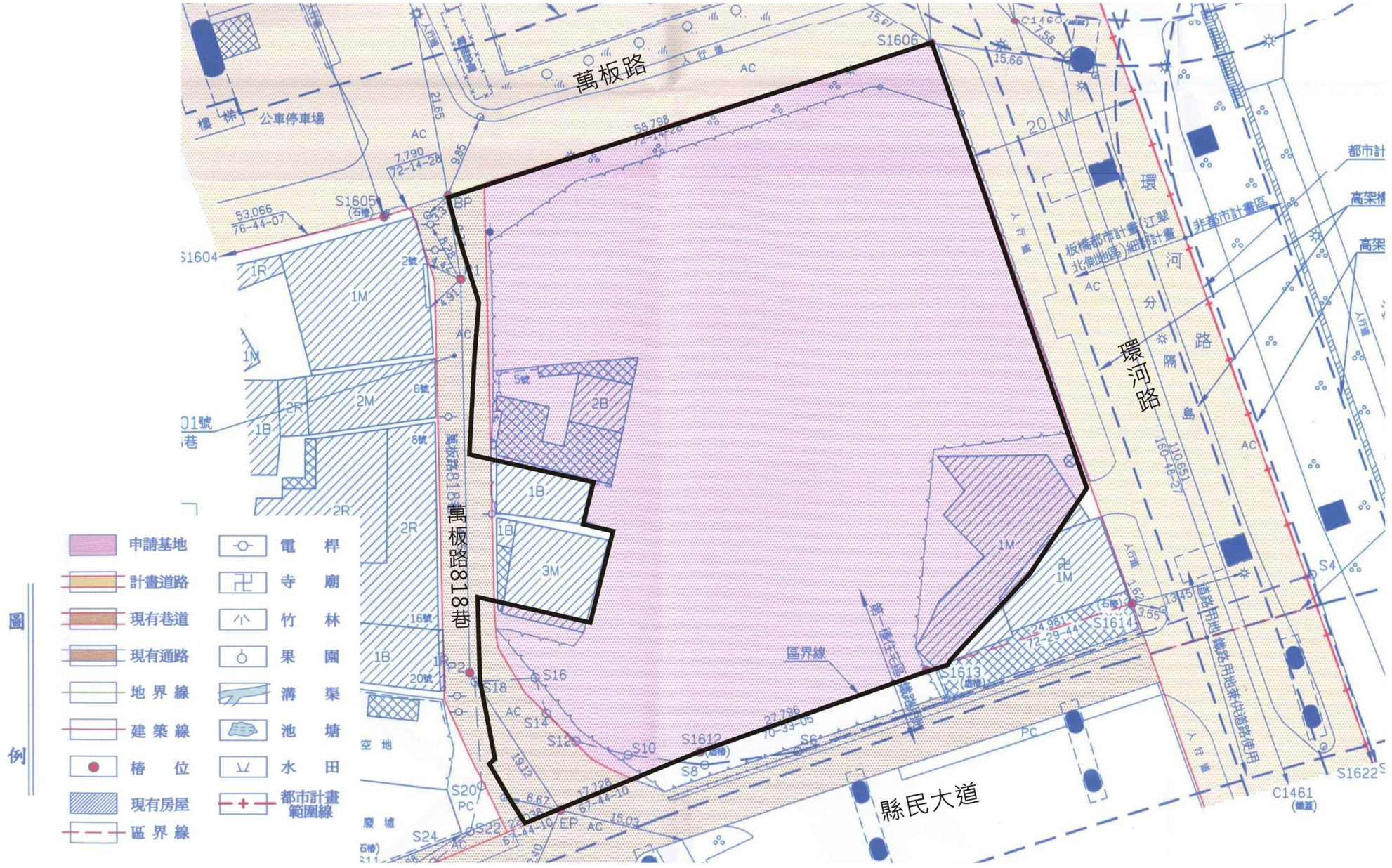


圖 例 及 說 明	指北
更新單元範圍	N

圖2-3、更新單元地形套繪圖（S：1/500）

參、實施者

一、實施者：甲山林建設股份有限公司

代表人：張瀛珠

統一編號：24300338

公司地址：（110）臺北市信義區永吉路25號4樓

通訊地址：（114）臺北市內湖區南京東路6段346號13樓

聯絡電話：（02）8792-3633

詳p.附錄-7，附錄參、實施者證明文件。

二、設計單位：郭秋利建築師事務所

代表人：郭秋利

統一編號：19997814

公司地址：（114）臺北市內湖區港墘路185號11樓

聯絡電話：（02）2656-1757

三、規劃單位：逢達不動產開發顧問股份有限公司

代表人：黃明達

聯絡人：張添翔

統一編號：27282256

公司地址：（11085）臺北市信義區松德路161號8樓

聯絡電話：（02）2728-2927

肆、計畫目標

一、促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能

本案基地現況建築物多已超過使用年限，屋況老舊，透過更新改建，除改善基地建物老舊、違章建築、違規停車等問題，並以整體開發方式使原有土地能有效再開發利用，並改善環境居住品質，復甦都市機能及增進公共利益。

二、打造具防災自主能力的安全都市居住環境

健全消防安全設施，自基地周圍檢討並留設足夠之消防救災作業空間，有效改善公共安全並創造安全都市環境。

三、推動都市更新事業，促進整體環境品質提昇

透過都市更新改善原有之都市景觀，加強與鄰棟間隔及通風採光，並依據日照陰影退縮增加日照及採光，對更新單元基地內之環境品質予以有效提昇。

四、創新社區整體機能，增進居民生活品質

本案基地周邊停車位不足且偶有違規停車之問題，將更新單元重建後之停車需求予以內部化，並依規定留設法定停車位。此外留設之人行步道配合景觀植栽使用防滑、透水等鋪面，塑造符合人性需求之休憩空間，提昇居民生活品質。

五、凝聚社區團結意識，創造安和互助家園

本案於都市更新方式重建過程中，透過不斷與原住戶溝通、協調，以凝聚社區團結共識，並落實安和互助及社區總體營造之目標。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

本案原更新單元範圍包括新北市板橋區港子嘴段1-18、1-20、1-21、1-22、58-2、58-4、58-6、58-7、59、59-1、59-2、59-5、59-6、59-8、59-10、59-11、59-12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19、59-21、59-22、59-23、59-24、60、60-1、60-6、60-7、60-9地號等共計土地33筆，面積為3,980.00㎡，土地所有權人共8人。

業經6次都更暨都設聯審專案小組會議之審查，更新單元範圍擴大後新增之土地包括同區同段59-7、59-9地號等共計土地2筆，面積為348.00㎡，更新單元範圍現已調整為35筆土地，面積合計4,328.00㎡，土地所有權人權屬經查後調整為5人（詳p.5-2，表5-2、更新單元土地權屬清冊）。

（二）合法建築物權屬

本案原更新單元範圍合法建築物門牌包括新北市板橋區萬板路818巷5號，建號為196共1戶，面積為102.65㎡，建物所有權人共1人。

業經6次都更暨都設聯審專案小組會議之審查，更新單元範圍擴大後並無新增合法建築物，建物所有權人權屬經查後仍為1人（詳p.5-5，表5-3、更新單元合法建築物權屬清冊及p.5-9，圖5-1、合法建築物門牌座落位置示意圖）。

（三）公、私有土地分布狀況

本更新單元土地權屬分為公有土地以及私有土地，公有土地包括新北市板橋區港子嘴段1-18、1-20、1-21、1-22、58-2、58-4、58-6、58-7、59-1、59-19、59-21、59-24地號等共計12筆國有土地和60-1、60-6、60-7、60-9地號等共計4筆縣（市）有土地，面積合計為590.00㎡，佔更新單元面積比例為13.63%；其餘皆為私有土地，面積為3,738.00㎡，佔更新單元面積比例為86.37%（詳表5-1、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表及p.5-10，圖5-2、更新單元公私有土地位置分布圖）。

表5-1、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		土地面積（㎡）	比例（%）	人數（人）	比例（%）	所有權人	備註
公有土地	國有土地	478.00	11.04%	1	20.00%	中華民國（管理者：財政部國有財產署、交通部臺灣鐵路管理局）	
	縣（市）有土地	112.00	2.59%	1	20.00%	新北市（管理者：新北市政府財政局）	
	鄉（鎮、市）有土地	--	--	--	--		
私有土地		3,738.00	86.37%	3	60.00%		
合計		4,328.00	100%	5	100%		

表5-2、更新單元土地權屬清冊

公開展覽版：原33筆土地

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	板橋區港子嘴段		登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
	地號	面積（㎡）									
1	1-18	199.00	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	199.00					
2	1-20	8.00	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	8.00					
3	1-21	17.00	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	17.00					
4	1-22	27.00	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	27.00					
5	58-2	40.00	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	40.00					
6	58-4	18.00	1	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	18.00					
7	58-6	19.00	2	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	19.00					
8	58-7	34.00	2	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	34.00					
9	59	258.00	19	祝○○	全部	258.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
10	59-1	29.00	2	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	29.00					
11	59-2	89.00	2	鄭○○	全部	89.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	鄭○○	
12	59-5	260.00	21	祝○○	全部	260.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○、張○○	
13	59-6	144.00	18	祝○○	全部	144.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
14	59-8	349.00	18	祝○○	全部	349.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
15	59-10	157.00	18	祝○○	全部	157.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
16	59-11	71.00	18	祝○○	全部	71.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
17	59-12	139.00	18	祝○○	全部	139.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
18	59-13	27.00	18	祝○○	全部	27.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
19	59-14	39.00	18	祝○○	全部	39.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
20	59-15	142.00	18	祝○○	全部	142.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
21	59-16	118.00	7	吳○○	1/2	59.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	吳○○、○○○○○○○○有限公司	
			8	○○○○○○○○有限公司	1/2	59.00					
22	59-17	85.00	18	祝○○	全部	85.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
23	59-18	54.00	10	祝○○	全部	54.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
24	59-19	68.00	3	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	68.00					
25	59-21	18.00	2	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	18.00					

公開展覽版：原33筆土地

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	板橋區港子嘴段		登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
	地號	面積（㎡）									
26	59-22	11.00	18	祝○○	全部	11.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
27	59-23	5.00	19	祝○○	全部	5.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
28	59-24	1.00	2	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	1.00					
29	60	1,442.00	5	○○○○股份有限公司	47018/100000	678.00	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司、施○○	
			6	○○○○○○○○有限公司	31172/100000	449.50					
			7	施○○	21810/100000	314.50					
30	60-1	69.00	2	新北市（管理者：新北市政府財政局）	全部	69.00					
31	60-6	4.00	2	新北市（管理者：新北市政府財政局）	全部	4.00					
32	60-7	38.00	2	新北市（管理者：新北市政府財政局）	全部	38.00					
33	60-9	1.00	4	新北市（管理者：新北市政府財政局）	全部	1.00					
合計	33筆	3,980.00		8人		3,980.00					

現階段：35筆土地

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	板橋區港子嘴段		登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
	地號	面積（㎡）									
1	1-18	199.00	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	199.00					
2	1-20	8.00	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	8.00					
3	1-21	17.00	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	17.00					
4	1-22	27.00	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	27.00					
5	58-2	40.00	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	40.00					
6	58-4	18.00	1	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	18.00					
7	58-6	19.00	2	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	19.00					
8	58-7	34.00	2	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	34.00					
9	59	258.00	22	○○○○○○○○股份有限公司（委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	258.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
10	59-1	29.00	2	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	29.00					
11	59-2	89.00	4	○○○○○○○○股份有限公司（委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	89.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
12	59-5	260.00	23	○○○○○○○○股份有限公司（委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	260.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
13	59-6	144.00	20	○○○○○○○○股份有限公司（委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	144.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
14	59-7	230.00	11	○○○○○○○○股份有限公司（委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	230.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
15	59-8	349.00	20	○○○○○○○○股份有限公司（委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	349.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1

現階段：35筆土地

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	板橋區港子嘴段		登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
	地號	面積（㎡）									
16	59-9	118.00	9	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	118.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
17	59-10	157.00	20	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	157.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
18	59-11	71.00	20	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	71.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
19	59-12	139.00	20	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	139.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
20	59-13	27.00	20	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	27.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
21	59-14	39.00	20	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	39.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
22	59-15	142.00	20	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	142.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
23	59-16	118.00	10	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	1/2	59.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
			14	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	1/2	59.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
24	59-17	85.00	20	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	85.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
25	59-18	54.00	12	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	54.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
26	59-19	68.00	3	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	68.00					
27	59-21	18.00	2	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	18.00					
28	59-22	11.00	20	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	11.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
29	59-23	5.00	21	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	全部	5.00	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司	註1
30	59-24	1.00	2	中華民國（管理者：交通部臺灣鐵路管理局）	全部	1.00					
31	60	1,442.00	10	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○股份有限公司）	22235/100000	320.63	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、 ○○○○○○股份有限公司	註1
			11	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○○○股份有限公司）	25921/100000	373.78					註1
			12	○○○○○○○○股份有限公司 （委託人：○○○○股份有限公司）	51844/100000	747.59					註1
32	60-1	69.00	2	新北市（管理者：新北市政府財政局）	全部	69.00					
33	60-6	4.00	2	新北市（管理者：新北市政府財政局）	全部	4.00					
34	60-7	38.00	2	新北市（管理者：新北市政府財政局）	全部	38.00					
35	60-9	1.00	4	新北市（管理者：新北市政府財政局）	全部	1.00					
合計	35筆	4,328.00		5人		4,328.00					

註1：事業計畫案報核後於都市更新審議期間辦理信託或移轉者（依據民國107年2月13日申請之謄本調整）。

表5-3、更新單元合法建築物權屬清冊

公開展覽版：原33筆土地

編號	標示部											所有權部				他項權利部				備註
	建號	門牌號碼	主要建材	建物坐落地號	層數	層次	主建物面積	附屬建物面積	共有部分		合計	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
									建號	持分面積										
1	196	萬板路818巷5號	土造	59-5 59-28	1	1	102.65				102.65	18	祝○○	全部	102.65	最高限額抵押權	○○○○○○○○股份有限公司	祝○○、施○○、○○○○股份有限公司、○○○○○○○○有限公司	祝○○	
合計	1筆						102.65				102.65		1人		102.65					

現階段：35筆土地

編號	標示部											所有權部				他項權利部				備註
	建號	門牌號碼	主要建材	建物坐落地號	層數	層次	主建物面積	附屬建物面積	共有部分		合計	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
									建號	持分面積										
1	196	萬板路818巷5號	土造	59-5 59-28	1	1	102.65				102.65	19	○○○○○○○○股份有限公司（委託人：祝○○）	全部	102.65	最高限額抵押權	○○○○○○股份有限公司	○○○○○股份有限公司、○○○○○股份有限公司	祝○○	註1
合計	1筆						102.65				102.65		1人		102.65					

註1：事業計畫案報核後於都市更新審議期間辦理信託或移轉者（依據民國107年2月13日申請之謄本調整）。

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案屬經政府公告劃定都市更新地區之更新單元者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過3／5，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過2／3之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4／5同意者，其所有權人數不予計算。其人數、土地及建築物所有權比例之計算，準用都市更新條例第12條之規定。

本案同意比例皆符合上開規定。

同意比例計算以私有土地及合法建築物為準，公有部分不予計入；面積及所有權人數詳表5-4，其同意書繳交清冊詳如附件冊。

表5-4、同意參與都市更新事業計畫統計表

項目		土地部分		合法建築物部分	
		面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
公開展覽版					
原33筆土地都市更新事業計畫報核階段	全區總和（A＝a＋b）	3,980.00	8	102.65	1
	公有（a）	590.00	2	0	0
	私有（b＝A－a）	3,390.00	6	102.65	1
	排除總和（c）	0	0	0	0
	計算總和（B＝b－c）	3,390.00	6	102.65	1
	私有同意數（C）	3,390.00	6	102.65	1
	同意比例（%）（C／B）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	法定同意比例（%）	66.67%	60.00%	66.67%	60.00%
現階段（依據民國107年2月13日申請之謄本調整）					
現已調整為35筆土地都市更新事業計畫	全區總和（A＝a＋b）	4,328.00	5	102.65	1
	公有（a）	590.00	2	0	0
	私有（b＝A－a）	3,738.00	3	102.65	1
	排除總和（c）	0	0	0	0
	計算總和（B＝b－c）	3,738.00	3	102.65	1
	私有同意數（C）	3,738.00	3	102.65	1
	同意比例（%）（C／B）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	法定同意比例（%）	66.67%	60.00%	66.67%	60.00%

（五）公有土地處理情形

本案更新單元內公有土地權屬面積合計為590.00㎡，其中包括12筆國有土地為中華民國（管理者：財政部國有財產署、交通部臺灣鐵路管理局）所管有，面積為478.00㎡，以及4筆縣（市）有土地為新北市（管理者：新北市政府財政局）所管有，面積為112.00㎡。

1.國有土地處理原則及注意事項

（1）依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」：		
a.	國有土地處理原則第5點之規定：	
	執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，除依第3點第3項報經財政部核定主導辦理都市更新外，應依第7點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。	
b.	國有土地處理原則第7點之規定：	
	都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地），除依第3點第3項規定主導辦理都市更新外，符合下列條件之一者，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，執行機關並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用：	
	（a）	面積合計500㎡以上。
	（b）	面積合計未達500㎡，而占都市更新單元土地總面積比例1/4以上。
	非屬前項參與分配之國有非公用土地，執行機關得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第27條第3項第4款、第5款規定讓售實施者。 依第1項規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當位置可供分配者，得領取更新後權利金。 執行機關或公用土地管理機關得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。	
（2）依據「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第12條之規定：		
	依處理原則第7點第2項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，執行機關仍應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申請分配更新後之房、地。 前項國有非公用土地，不得同意實施者僅就部分土地繳價承購。 第一項國有非公用土地於建築主管機關核發更新案建造執照之日起，執行機關停止受理實施者申購案。	

（3）本案交通部臺灣鐵路管理局依國有土地處理原則之規定辦理	
	交通部臺灣鐵路管理局經管之國有公用土地，倘無保留公用需要，則依處理原則第6點第1項規定變更為非公用財產移交財政部國有財產署接管，併同該署經管之國有土地依上述規定參與都市更新；倘仍有公用需要，則依處理原則第6點第2項規定由該局逕依都市更新條例規定辦理。
（4）本案國有土地處理方式說明	
	本案都市更新採協議合建方式實施，更新單元範圍內　貴署經管之同段1-18、1-20、1-21、1-22、58-2、58-4、58-6、58-7、59-1、59-19、59-21、59-24地號等共計12筆國有土地（含交通部臺灣鐵路管理局經管國有土地），面積為478.00㎡（未達500㎡），占更新單元總面積4,328.00㎡之比例為11.04%，　貴署經管之國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第5款規定讓售實施者。惟倘實施者未依上開規定申購取得國有土地，則國有土地應以權利變換方式參與。
其國有土地函詢意見詳p.附錄-87，附錄壹拾參、公有土地參與都市更新函詢之相關文件。	

2.新北市政府應配合都市更新規定說明

（1）依據「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」：		
a.	依據「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 4 條之規定：	
	市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達 1/2 以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新。 市有土地面積合計占都市更新單元土地總面積比例達 1/4 以上未達 1/2 且無下列情形之一者，經評估基地特性及政策需求後，得依前項規定報本府核定，由本府主導辦理都市更新：	
	（a）	市有土地面積合計未達 250 ㎡。
	（b）	市有土地已出租或被占用面積合計達市有土地總面積 1/2 以上。
	（c）	市有土地承租戶或占用戶合計達 15 戶以上。
	（d）	私有土地所有權人數達 30 人以上。
	（e）	私有合法建築物所有權人人數達 30 人以上。
	市有土地面積加計其他公有土地面積合計占都市更新單元土地總面積比例達 1/2 以上者，財政局得邀集各該公有土地管理機關研商是否主導辦理都市更新。 依前三項規定計算都市更新單元內市有土地面積時，應抵充之公共設施用地及應依其他法令處理之土地面積，不予計入。	
b.	依據「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 6 條之規定：	
	市有土地面積合計未達 250 ㎡，且實施者依都市更新條例規定以協議合建方式辦理，並已取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，市有不動產得於事業計畫核定發布實施後，以標售方式處理。 前項標售，應予公告，且應載明標售市有不動產參加都市更新相關事宜。 市有不動產依第 1 項規定辦理 3 次標售仍未標脫，須參加都市更新事業者，應以權利變換方式參加。但該都市更新事業計畫變更且經主管機關核定發布實施，而仍以協議合建方式辦理，並符合第 1 項規定時，得重新辦理標售。	
（2）本案市有土地處理方式說明		
	本案都市更新採協議合建方式實施，更新單元範圍內　貴府經管之同段 60-1、60-6、60-7、60-9 地號等共計 4 筆市有土地，面積為 112.00 ㎡（未達 250 ㎡），占更新單元總面積 4,328.00 ㎡之比例為 2.59%，且本案已取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，符合上述處理原則第 6 點之規定，實施者將依規定於事業計畫核定發布實施後，向新北市政府申請標售。	

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元內土地面積總計為4,328.00㎡，土地使用分區屬於第一種住宅區，其法定建蔽率不得超過50%，法定容積率不得超過200%（詳p.6-6，表6-2、更新單元內土地使用分區面積表及p.6-7，圖6-1、更新單元土地使用分區圖）。目前更新單元範圍內的土地使用現況皆為住宅使用（詳p.5-11，圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖）。

（二）合法建築物現況

本更新單元內之合法建築物面積總計為102.65㎡，建號為196共1戶；其樓層構造為1層樓土造建築物，使用年期多介於30至60年。

（三）占有他人土地之違章建築戶

本更新單元內占有他人土地之舊違章建築物，共計10個門牌（詳p.5-12，圖5-4、存記前__占有他人土地之違章建築物位置示意圖），所有權人數為12人，實測面積合計為2,491.15㎡，詳表5-5。

表5-5、占有他人土地之違章建築戶名冊

編號	門牌號碼（新北市板橋區）	編釘日期	所有權人	樓層	構造	實測面積（㎡）	合計（㎡）
1	萬板路818巷1號	75.04.19	王永成	1	磚造	152.65	165.91
					石棉瓦	13.26	
			張嘉育	1	磚造	59.22	85.73
					石棉瓦	26.51	
			游明杰	1	磚造	43.81	163.26
					鐵皮	75.64	
				2	磚造	43.81	
2	萬板路818巷9號	75.04.19	彭伯明	1	加強磚造	55.07	115.46
				2	鐵皮造	60.39	
3	萬板路818巷13號	75.04.19	黃秀川	1	磚造	229.81	483.87
					石棉瓦	254.06	
4	萬板路818巷15號	75.04.19	張家甄	1	磚造	104.16	313.57
					石棉瓦	209.41	
5	萬板路818巷17號	75.04.19	郭文達	1	磚造	39.83	98.26
					石棉瓦	58.43	
6	萬板路818巷3弄1號	75.04.19	徐榮殿	1	磚造	138.57	145.74
					石棉瓦	7.17	
	萬板路818巷3弄1-1號	手寫門牌		1	加強磚造	56.35	90.21
					磚造	20.53	
					石棉瓦	13.33	
7	萬板路818巷3弄3號	75.04.19	胡建軍	1	磚造	132.34	142.70
					石棉瓦	10.36	
8	萬板路818巷3弄6號	75.04.19	陳婷淑	1	磚造	230.07	295.09
					石棉瓦	65.02	
9	萬板路818巷3弄8號	75.04.19	彭慧琴	1	磚造	85.43	170.86
				2	木造	85.43	
10	萬板路820號	75.04.19	鄭美智	1	加強磚造	73.26	182.17
					磚造	15.05	
					石棉瓦	5.55	
				2	加強磚造	73.26	
					磚造	15.05	
	萬板路818巷48號	手寫門牌		1	鐵皮	38.32	38.32
合計	10戶		12人			2,491.15	2,491.15

（四）其他土地改良物

本案其他土地改良物其處理方式以所有權人與實施者協議結果為主，建物於審議期間辦理存記，主管機關現已審核完竣並留存名冊，各戶實測面積詳p.附錄-42，附錄玖、占有他人土地之違章建築戶測量成果&存記許可證明文件，包括下列項目（詳p.5-13，圖5-5、存記前__其他土地改良物位置示意圖）：

1.無門牌之其他土地改良物：無門牌皆為無使用人居住之廢棄空屋，共計5個無門牌。

2.有門牌之其他土地改良物：係指自有土地上未辦保存登記之建築物，為新北市板橋區萬板路818巷11號共計1個門牌。

3.鄰地占用更新單元之其他土地改良物：鄰地占用更新單元之建築物，其門牌為新北市板橋區萬板路818巷7號、17-1號建築物共計2個門牌。

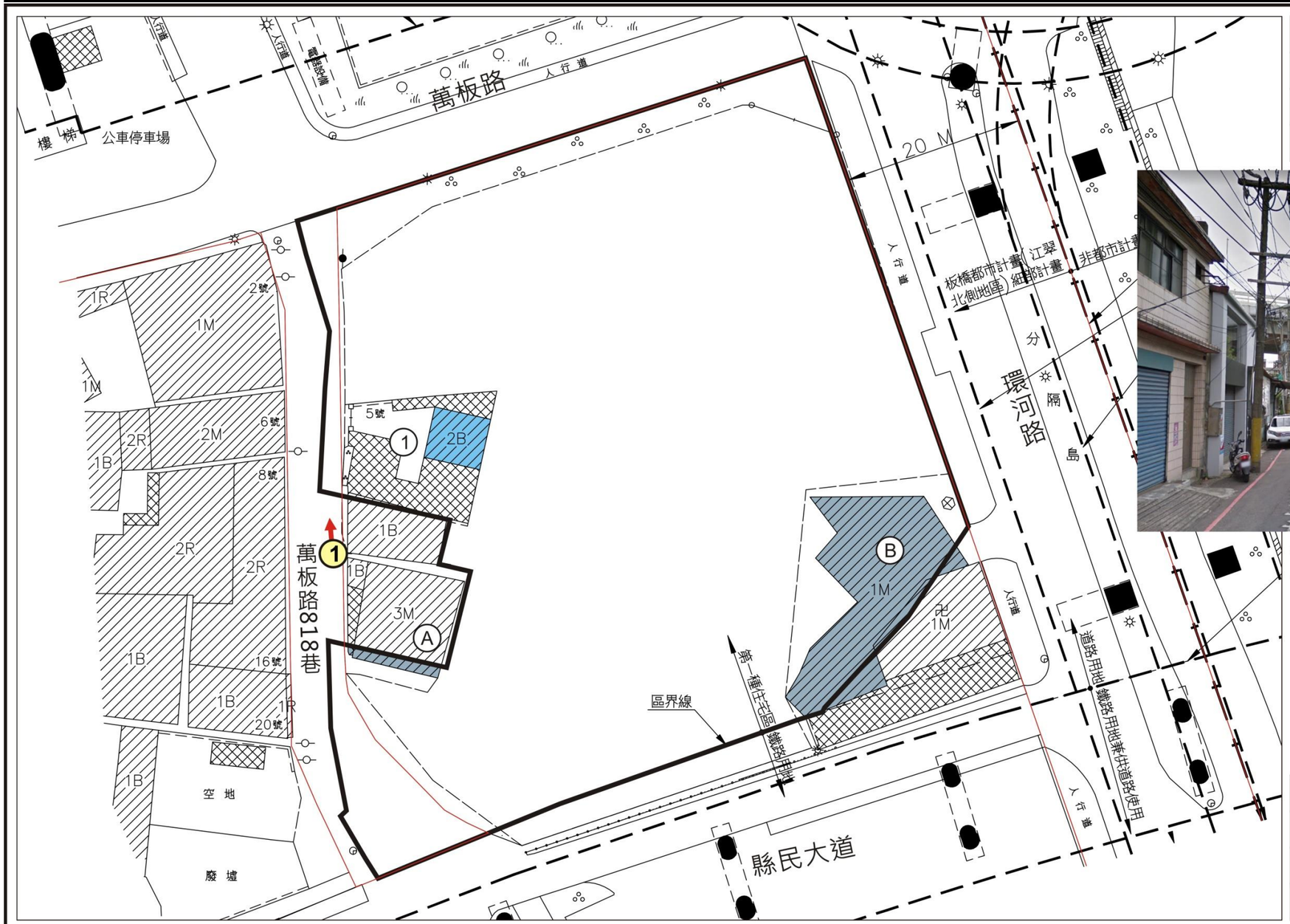
三、附近地區土地使用現況

（一）本更新單元附近地區東臨20m環河路，南臨52至58m縣民大道，西臨6m萬板路818巷及北臨60m萬板路所圍之範圍內，周圍為住宅、公園用地、抽水站用地與鐵路用地。

（二）本更新單元周圍皆為住宅用地，為1至5層樓建築，南側華翠大橋下部分為臨時停車場使用，北側萬板大橋下部分為汽車收費立體停車場、公車停車場使用以及福翠里活動中心，東側、南側、北側計畫道路上方皆有高架橋。

四、公共設施現況

近宅四周附近公共設施：本更新單元為據點，500m生活圈內之公共設施，已開闢設施包括文教用地1處、公園2處（河濱公園、音樂公園）、機關用地2處（萬板抽水站、江子翠抽水站）等均甚為齊備（詳p.5-14，圖5-6、更新單元公共設施分布示意圖）。



合法建築物			
編號	門牌		
萬板路818巷			
1	5號		

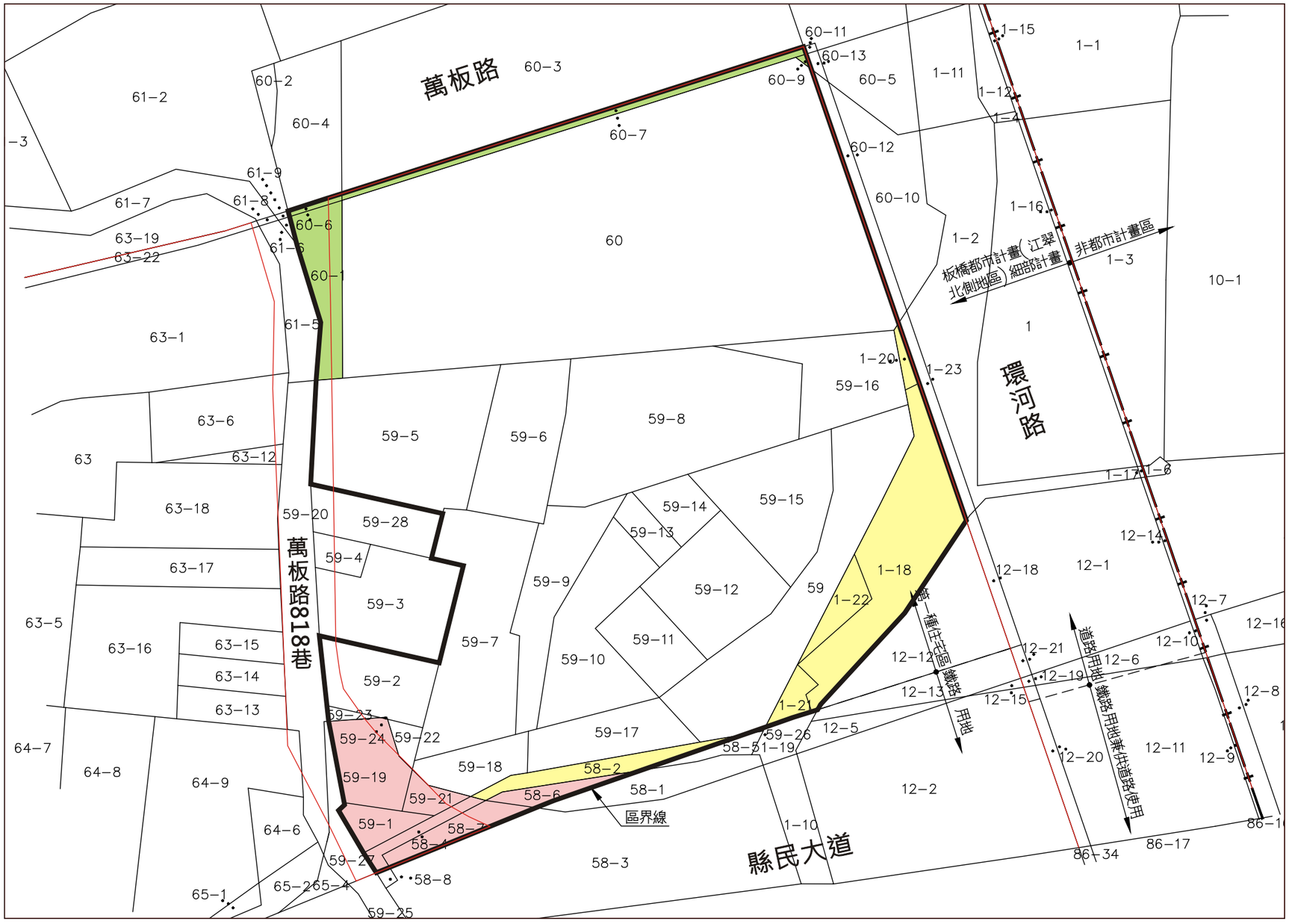


合法建築物之現況已被樹叢覆蓋，無人居住，現況已被鐵圍牆圍住。

占用更新單元之鄰房建築物			
編號	門牌		
萬板路818巷			
A	7號	B	17-1號

圖例及說明	指北
更新單元範圍　合法建築物　占用更新單元之鄰房建築物	N

圖5-1、合法建築物門牌座落位置示意圖（S：1/500）



圖例及說明

更新單元範圍	財政部國有財產署	交通部台灣鐵路管理局	新北市政府財政局

指北

圖5-2、更新單元公私有土地分布圖（S：1/500）









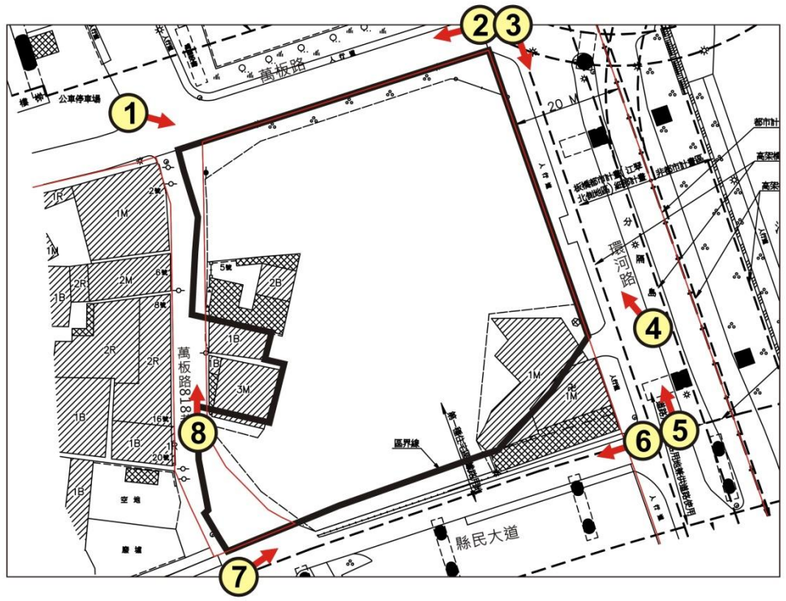


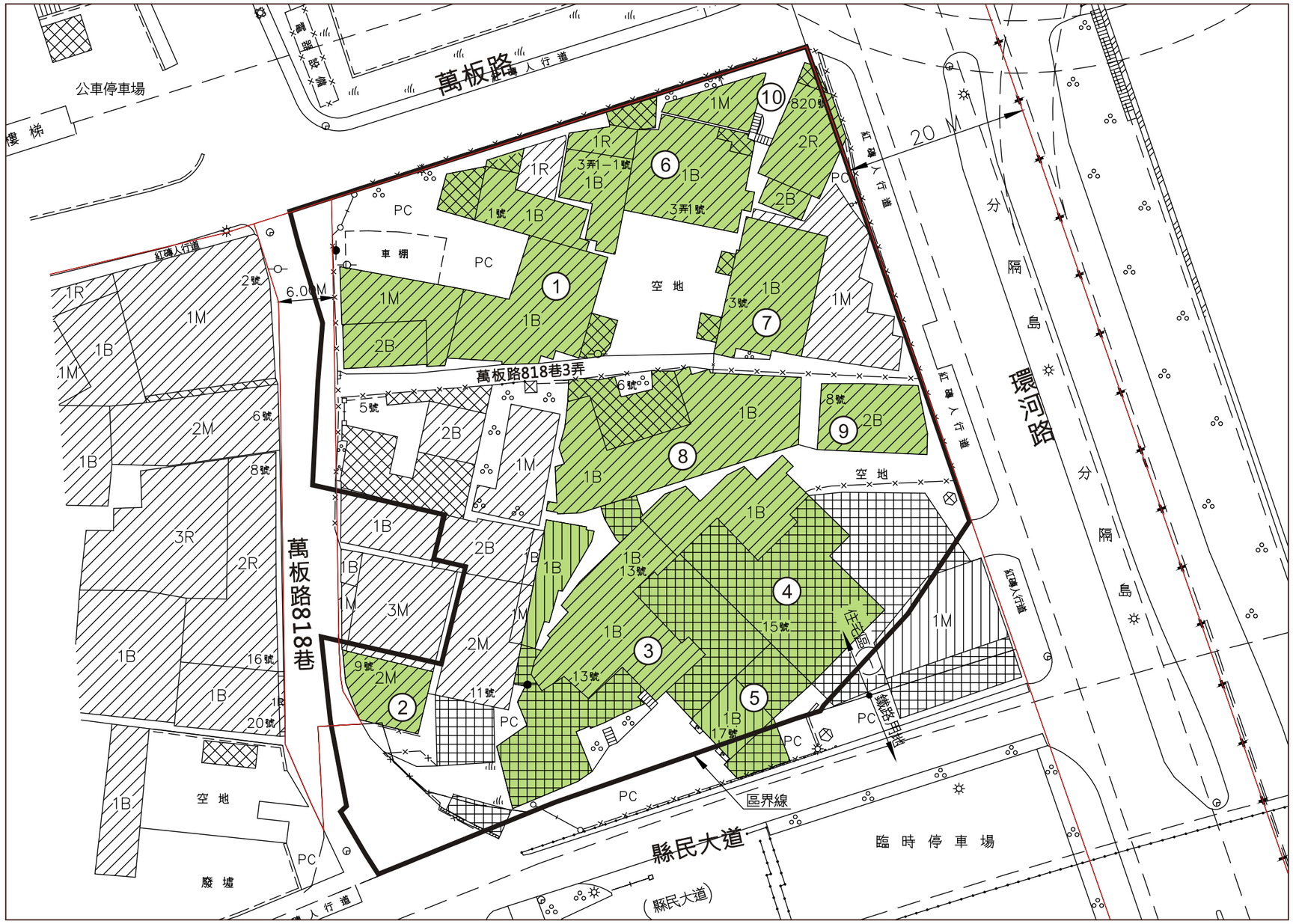








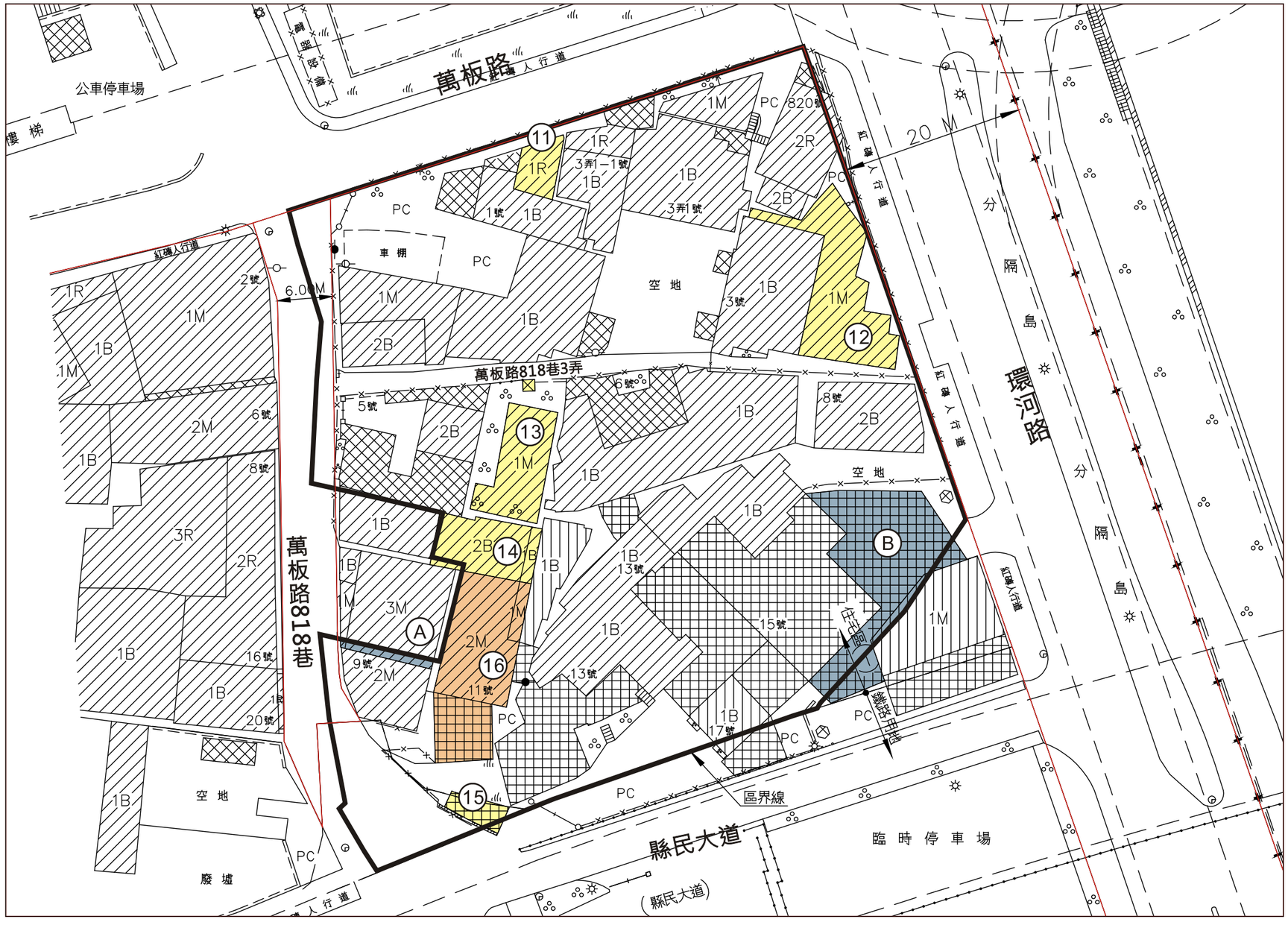
圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖



占有他人土地之違章建築物			
編號	門牌		
萬板路818巷			
1	1號	2	9號
3	13號	4	15號
5	17號		
萬板路818巷3弄			
6	1號	7	3號
8	6號	9	8號
萬板路			
10	820號		

圖例及說明	指北
更新單元範圍　占有他人土地之違章建築物	N

圖5-4、存記前__占有他人土地之違章建築物位置示意圖（S：1/500）



無門牌之其他土地改良物	
編號	實測面積（㎡）
11	25.91㎡
12	127.46㎡
13	74.82㎡
14	129.17㎡
15	16.42㎡
合計	373.78㎡

有門牌之其他土地改良物	
編號	門牌
萬板路818巷	
16	11號

占用更新單元之鄰房建築物			
編號	門牌		
萬板路818巷			
A	7號	B	17-1號

圖例及說明

更新單元範圍

無門牌之其他土地改良物

有門牌之其他土地改良物

占用更新單元之鄰房建築物

指北 N

圖5-5、存記前__其他土地改良物位置示意圖（S：1/500）

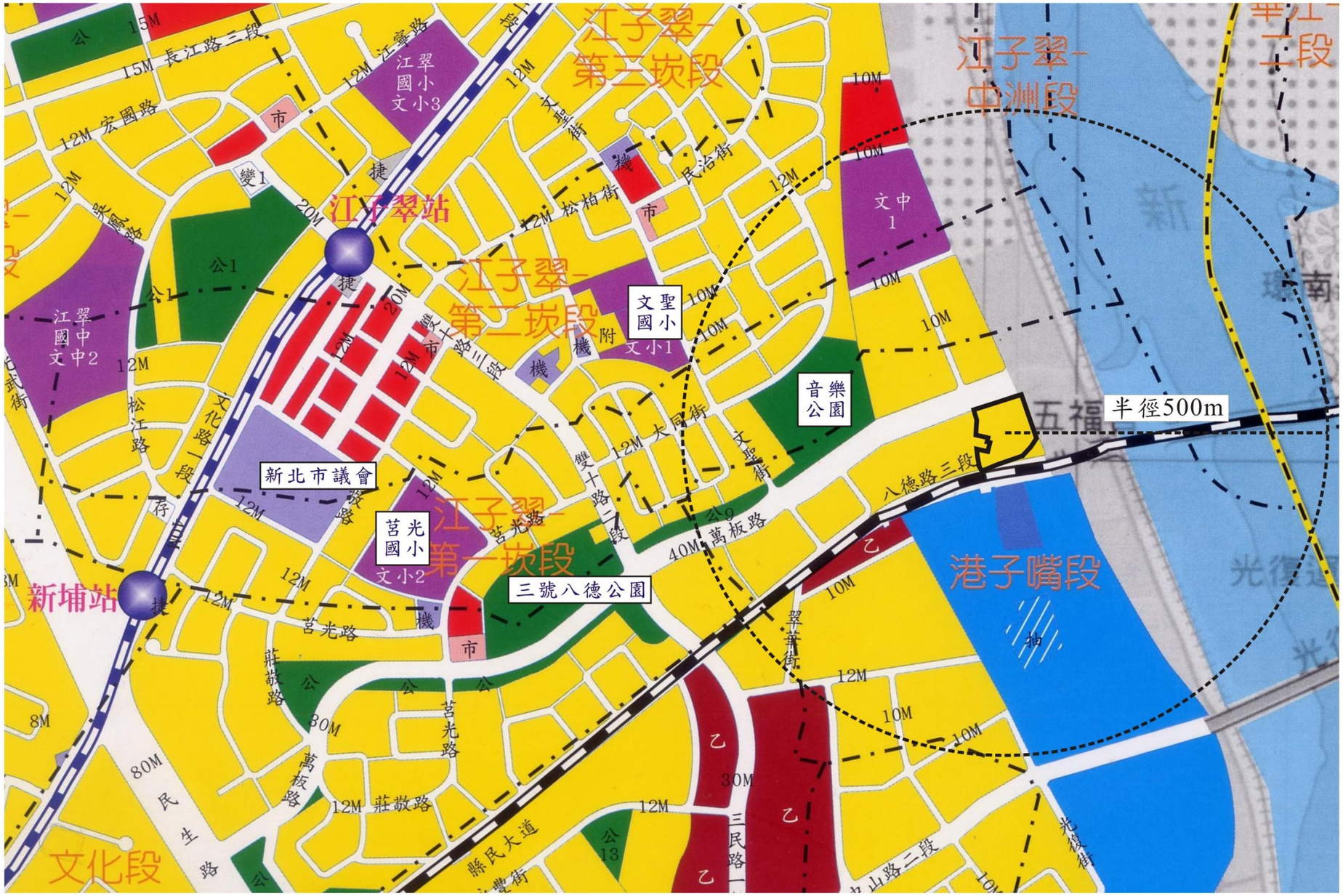


圖 例 及 說 明								指北
更新單元位置	機	機關用地	市	市場用地	油	加油站用地	住宅區	N
	公	公園綠地	文	文教用地	乙	乙種工業區	商業區	

圖5-6、更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

1.區內交通系統

本更新單元範圍之所在街廓，東臨20m環河路，南臨52至58m縣民大道，西臨6m萬板路818巷，北臨60m萬板路所圍之範圍內，目前計畫道路皆已開闢完成。

2.聯外交通系統

本更新單元範圍之主要聯外道路由南側52至58m計畫道路（縣民大道）上華翠大橋，可通往臺北市萬華區（艋舺大道），北側60m計畫道路（萬板路）上萬板大橋，可通往臺北市萬華區（西藏路），交通甚為便利（詳p.5-16，圖5-7、更新單元周圍交通系統示意圖）。

（二）建築物占用計畫道路部分

本計畫範圍內非合法建築物部分已向新北市政府申請建築物存記，存記已審核完竣並留存，非合法建築物現已全數拆除完竣，且為維護公共安全及環境衛生，基地規劃綠化植栽並增設圍籬，建築物占用計畫道路部分已全數拆除淨空，並予以鋪平。

（三）大眾運輸系統

1.公共汽車路線

本更新單元對外主要之公共汽車路線，其行駛大部分以五福站至捷運板橋站為主，鄰近地區之站牌名稱、位置及停靠路線詳表5-6。

表5-6、更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
五福站	位於環河路上靠近萬板路交界處	藍33 （五福新村-捷運板橋站）

（四）停車空間現況

1.停車系統現況

基地周圍道路萬板路萬板大橋下設有汽車收費立體停車場及部分劃設公車專用停車格位，其餘道路除消防栓及臨近路口路段外，多屬黃紅線禁停區，但卻偶有違規停車情形。縣民大道華翠大橋下設有臨時停車場，提供民眾停放車輛之使用。

2.公私有停車場

更新單元周邊停車場包括萬板大橋汽車收費停車場（立體停車場）、縣民大道華翠大橋下設有臨時停車場等共2處，其位置詳p.5-17，圖5-8、更新單元周圍停車現況示意圖。

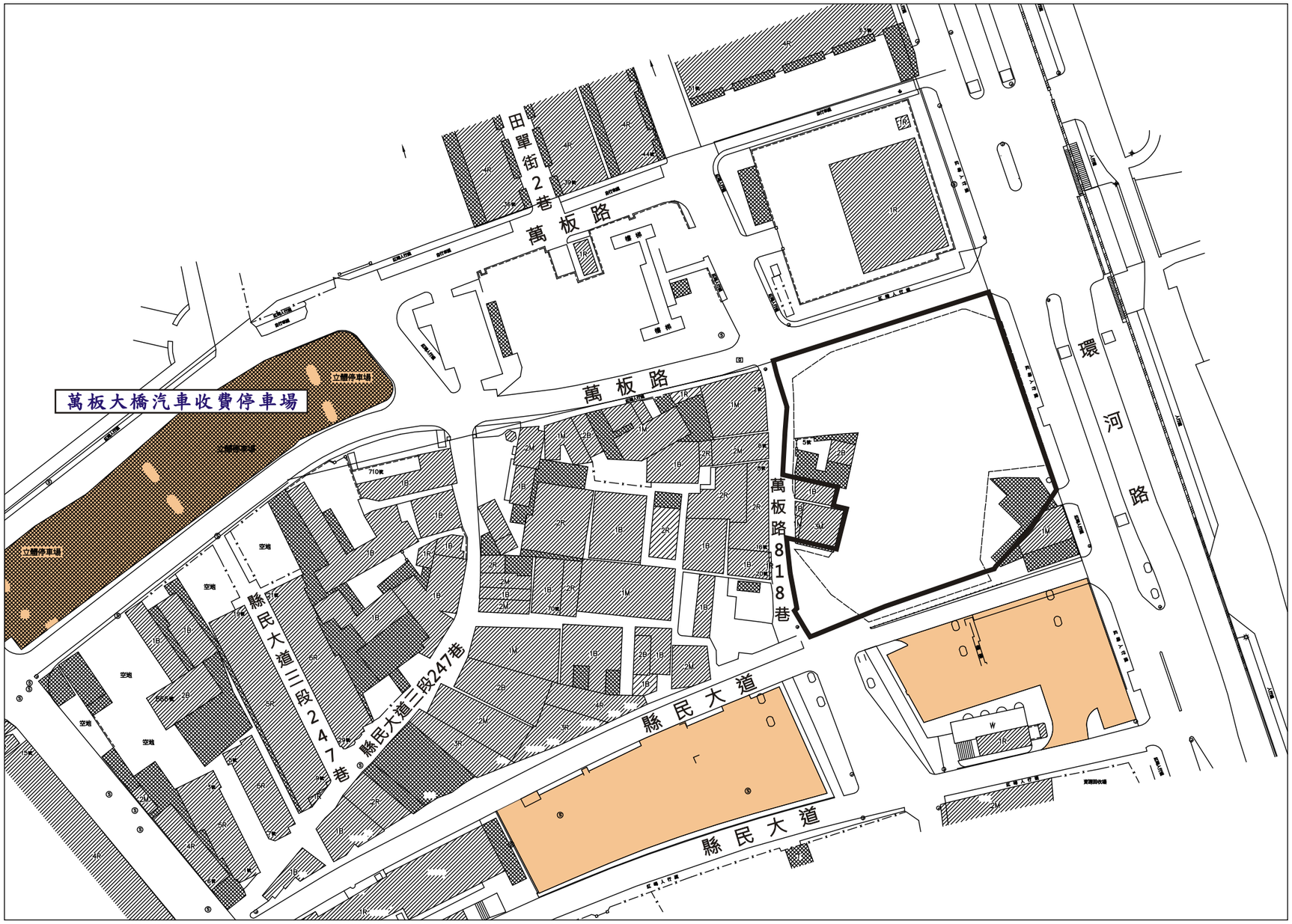


圖例及說明

更新單元位置　聯外道路　主要道路　次要道路　公車站牌

指北 N

圖5-7、更新單元周圍交通系統示意圖（S：1/3000）



圖例及說明	指北
更新單元範圍　停車場位置	N

圖5-8、更新單元周圍停車現況示意圖（S：1/1200）

六、房地產市場調查

（一）不動產市場行情說明

板橋區為新北市房市買氣最為熱絡之地區，如捷運用地、商業生活圈等指標性地區，儘管台灣房市買氣仍居低檔，推出之新建案數量，多為3~4房之豪宅產品，但其小坪數、低總價產品反應稍好。而更新單元所處地區之不動產，目前以屋齡30年左右之公寓住宅為主，近年來新成屋之供給量尚屬平穩，每年約有2至3個新成屋或預售屋建案，如「沐夏會館」、「馥華生活家」、「江翠華府」、「江翠及第-名門區」等；在商業用途方面，因當地區域多為住宅使用、部分商用營業，故本區新建案規劃仍維持部分店面產品之需求。

（二）不動產市場供需情況

不動產供需市場在替代性原則下，區域內可開發空地已屬有限，建商漸漸朝向都市更新進行，在建商偶有新案推出下，中古屋交易價格呈現穩定之態勢。新推產品類型以住宅華廈或大樓產品為銷售主力，不動產市場擁有一定客源，整體供需呈現均衡情況。

（三）未來不動產市場說明

近年來房價飆漲，已遠超過一般民眾所能負擔之程度，根據行政院研考會的調查，都會地區房價過高居十大民怨之首，面對持續高漲房價可能引發的房價泡沫化問題，政府財經相關單位已開始進行關切與防範。

（四）不動產市場行情資料

不動產市場行情資料依據惟馨周報793期、不動產成交公報及相關房仲資訊網提供（詳p.5-19，表5-7、更新單元周圍房地產市場行情一覽表及p.5-20，圖5-9、鄰近地區新建案分布示意圖）。

表5-7、更新單元周圍房地產市場行情一覽表

編號	案名	基地坐落	使用分區	產品型態	主力坪數（坪）	興建樓層/地下層	屋齡（年）	標準層-價格資料			地面層-價格資料			停車位-價格資料		資料來源
								價格型態	價格日期	單價（萬元/坪）	價格型態	價格日期	單價（萬元/坪）	停車位型態	單價（萬元/個）	
1	湛然新天地	光環路二段	住宅區	電梯住宅店面	35-72 65-72	16,19/4	預售	行情價格	101/11	60	行情價格	101/11	115/70	平面	185-215萬	惟馨周報793期
2	青茵悅	萬板路518、520號	住宅區	住宅大樓	37	12/1	1.8	擬售價格	101/7	48.8	--	--	--	--	--	中信房屋
3	沐夏會館	雙十路一段6至12號	住宅區	住宅店面大樓	28-51	13,15/3	2.4	成交價格	101/1	39-40	--	--	--	機械	120	不動產成交公報 永慶房屋
4	馥華生活家	三民路一段28號	住宅區	住宅店面大樓	36-41	13/2	7.4	--	--	--	成交價格	100/8	54.2	--	--	不動產成交公報
5	新站晶華	縣民大道三段99-105號	住宅區	住宅店面大樓	21-36	10/2	0.6	擬售價格	101/7	49.6	擬售價格	100/10	70	平面	220	591網站、住展、永慶房屋
6	千禧園	萬板路163號	住宅區	住宅店面大樓	29-43	15/4	5.2	--	--	--	擬售價格	107/7	77.9	--	--	住商不動產
7	江翠華府	長江路二段216號	住宅區	住宅店面大樓	36-37	9/1	2.3	--	--	--	成交價格	100/9	61.7	--	--	不動產成交公報
8	江翠及第-名門區	吳鳳路19-1號	住宅區	住宅店面大樓	27-37	12/2	2.8	成交價格	101/5	43.5	--	--	--	--	--	永慶房屋

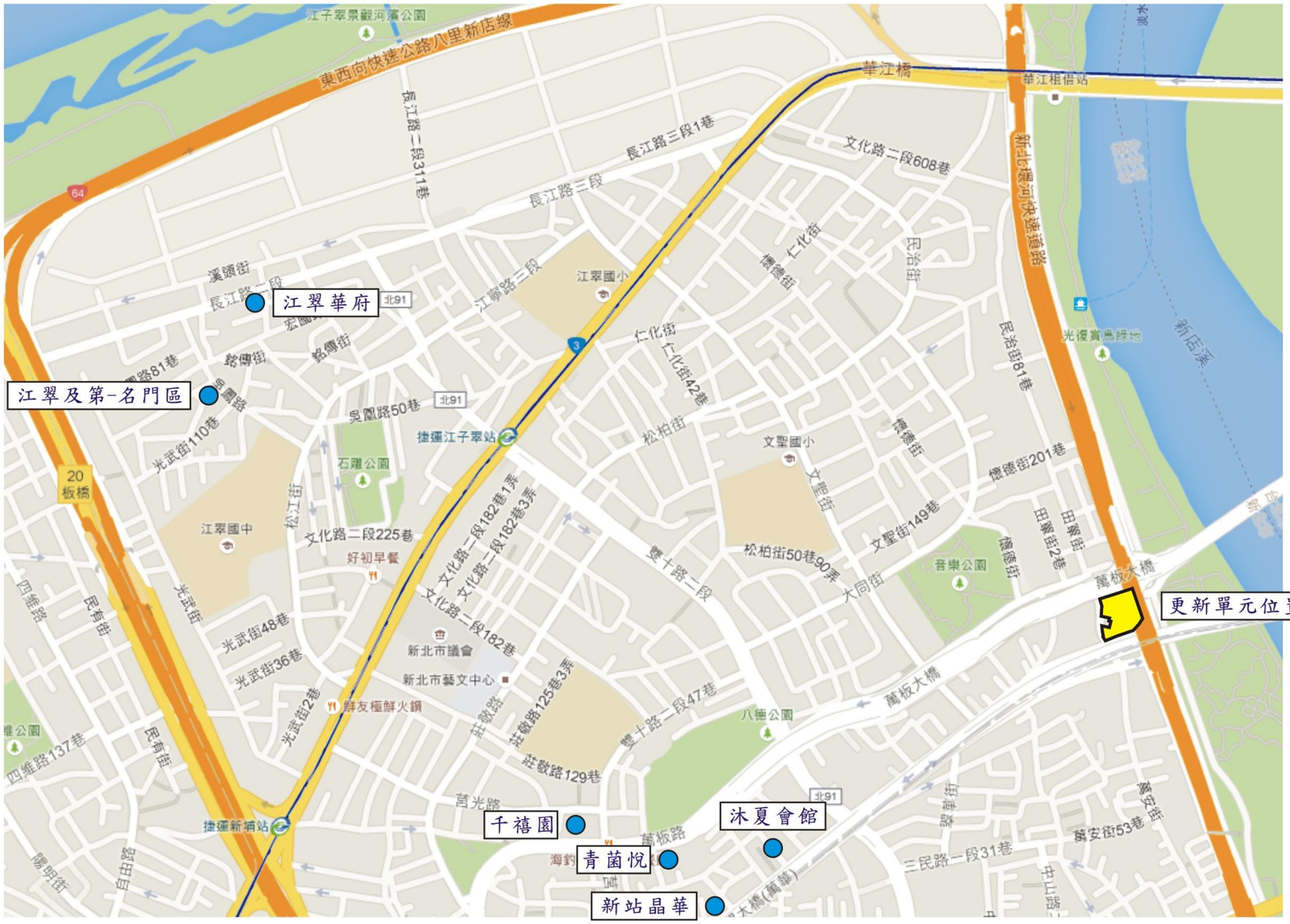


圖 例 及 說 明	指 北
更新單元位置　鄰近地區建案位置	N

圖5-9、鄰近地區新建案分布示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元所在計畫地區為民國98年9月23日北府城審字第09807663321號函公告於民國98年9月28日發布實施之「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）配合細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」案劃定之「都市更新地區」範圍內，其相關都市計畫範圍圖詳p.附錄-4至附錄-5，附錄壹；其他相關計畫修訂名稱及日期詳表6-1。

表6-1、相關計畫修訂名稱及日期一覽表

原計畫案名	日期
變更板橋都市計畫（江翠北側地區）配合細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）	98.09.28
變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）	98.09.29
變更板橋都市計畫（江翠北側地區）配合細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）（市地重劃AB單元）	99.04.15
變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）（市地重劃AB單元）	99.04.16
變更板橋都市計畫（江翠北側地區）配合細部計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）（市地重劃C單元）	100.02.17
變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）（市地重劃C單元）	100.02.18
變更板橋都市計畫（江翠北側地區）配合細部計畫（第一次通盤檢討）（第四階段）（市地重劃D及E單元）	100.02.24
變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第四階段）（市地重劃D及E單元）	100.02.25
變更板橋都市計畫（江翠北側地區）配合細部計畫（第一次通盤檢討）（第五階段）（市地重劃F及G單元）	100.07.07
變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第五階段）（市地重劃F及G單元）	100.07.08

二、土地使用說明

（一）訂定變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點（100.07.08 發布實施）內容

1.本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第33條及第35條之規定訂定之。

2.本要點用語，定義如下：

（1）基地線：建築基地範圍之界線。

（2）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2：1，不限臨接較寬道路之境界線。

（3）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45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。

（4）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。

（5）角地：位於二條以上交叉道路口之基地。

（6）前院：沿前面基地線留設之庭院。

（7）後院：沿後基面地線留設之庭院。

（8）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

（9）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【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出1m範圍內得計入前院深度。

附圖一 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



（10）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。

（11）基準容積率：本要點第4點、第5點所規定之容積率上限。

（12）基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。

3.本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地：

（1）住宅區（第一種住宅區、第二種住宅區）

（2）商業區

（3）加油站專用區

（4）藝文專用區

（5）學校用地（文中小、文中）

（6）公園用地

（7）公園兼兒童遊樂場用地

（8）綠地用地

（9）停車場用地

（10）環保用地

（11）批發市場用地

（12）變電所用地

（13）殯儀館用地

（14）抽水站用地

（15）瓦斯站用地

（16）機關用地

（17）鐵路用地

（18）鐵路用地兼供道路使用

（19）捷運系統用地

（20）道路用地

4.本計畫區內之住宅區、商業區、電信事業專用區及加油站專用區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類		建蔽率（%）	容積率（%）	備註
住宅區	第一種住宅區	50%	160%	個別建築開發
		50%	200%	依都市更新方式辦理整體開發
	第二種住宅區	50%	240%	
商業區		70%	360%	
加油站專用區		40%	120%	

5.本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率	備註
學校用地	50%	150%	
公園、公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	
綠地用地	--	--	
停車場用地	平面使用；其附屬設施10%； 立體使用；80%	平面使用：其附屬設施20%； 立體使用：240%	
抽水站用地	--	--	
環保用地	50%	200%	
批發市場用地	65%	150%	
變電所用地	50%	250%	
殯儀館用地	40%	120%	
瓦斯站用地	50%	100%	
機關用地	50%	250%	
鐵路用地	70%	--	
捷運系統用地	20%	50%	

環河快速道路於將來設計有關穿越之人行天橋設施時，沿線兩側之公共設施用地應予配合留設所需之相關設施用地。

6.本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依下表之規定退縮建築：

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

土地使用分區	退縮深度	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地
商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地
藝文專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地
學校用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地
環保用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮部分應留設為人行空間及與臨接道路整體規劃設計，不得設置有礙通行之設施物及圍牆，並應規定綠化後，始得發照建築。	退縮部分得計入法定空地
批發市場用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地
變電所用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，並予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地
機關用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地
殯儀館用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，前述退縮部分，面臨計畫道路面應設置2.5公尺之無遮簷人行步道並植栽喬木，其餘部分並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2.5公尺。	退縮部分得計入法定空地
抽水站用地	自道路境界線至少退縮4公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺。	退縮部分得計入法定空地
瓦斯站用地	應沿四周基地線至少退縮8公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺，退縮部分應留設為隔離綠帶，並予綠化植栽喬木。	退縮部分得計入法定空地

前表各使用分區及公共設施用地之建築基地沿建築線須種植寬0.8公尺之連續性灌木，並留設一處寬2.5公尺以下（車道除外）通道供行人出入。第一種住宅區因前表退縮建築致使基地內建築物深度不足『新北市畸零地使用規則』第3條規定時，除沿建築線須種植寬0.8公尺之連續性灌木外，得依該規定所訂最小深度建築。

7.停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作他途使用：

土地使用分區	停車位數量
住宅區	每一住宅單元（住戶）至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過200平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。
商業區	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。
加油站專用區	-
藝文專用區	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。
學校用地	總樓地板面積每達250平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。
公園、公園兼兒童遊樂場用地	-
停車場用地	-
環保用地	-
批發市場用地	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。
變電所用地	-
機關用地	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。
殯儀館用地	總樓地板面積每達100平方公尺或其零數應附設一汽車停車位。
抽水站用地	-
瓦斯站用地	-
鐵路用地	-
捷運系統用地	-

說明：

（1）總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設施、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。

（2）同一棟建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。

（3）停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有兩宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經建管單位及起造人之同意將停車空間集中留設。

（4）停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度2公尺以上之無礙視線空間。

（5）停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、學校出入口、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口10公尺以上。

（6）機車停車需求空間，應於各建築基地內提供，並按汽車需求數量等量設置，每一機車停車位面積以2平方公尺計。

8.本計畫區內除8公尺以下（含8公尺）計畫道路外，其餘計畫道路路權範圍內皆應留設不低於1.2公尺寬度之人行步道。

9.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1/2以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於1.5公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木一棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上，樹穴直徑不得小於1.5公尺，穴深不得小於1.5公尺；惟臺北縣都市設計審議委員會另有決議者，得依其決議辦理。

建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。

公共設施用地提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。

10.公共開放空間之設置，除依內政部訂定「建築技術規則」之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定外，應依下列規定辦理：

（1）公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與鄰接道路、公園、綠地、廣場、步道及相鄰基地之開放空間連續，且其地平面應盡量與相鄰道路之人行道高度齊平。

（2）公共開放空間應集中留設，並予綠化、美化及設置景觀、遊憩設施。

（3）公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後應開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間之各項設施、搭建構造物或作其他使用。

11.為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依下列規定予以獎勵：

（1）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

（2）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限。

a.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾及機關辦公相關設施，其集中留設面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

b.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

12.為促進本計畫區開發，指定以市地重劃、區段徵收辦理整體開發地區符合

下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發地區內建築基地基準容積之30%。

（1）整體開發規模獎勵。

a.全細部計畫區內之整體開發地區一次開發，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之30%。

b.同時申辦二個（含）以上完整發展單元之開發，且其中包含財務狀況較差之發展單元C或G時，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之20%。

c.同時申辦二個（含）以上完整發展單元之開發，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之15%。

d.單獨申辦財務狀況較差之發展單元C或G之開發，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之10%。

前述發展單元依計畫圖上標示範圍為準。

（2）整體開發時程獎勵：以市地重劃方式申辦者，如能於本次通盤檢討（第一階段）計畫發布實施之日起1年內完成重劃計畫書審查，且於核准後3年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之20%；2年內完成重劃計畫書審查，且於核准後3年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之15%；3年內完成重劃計畫書審查，且於核准後3年內完成重劃區內公共設施用地移轉登記為公有者，得獎勵增加樓地板面積為基準容積之10%。

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

（1）距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100%。

（2）距捷運車站用地或火車站周邊300公尺至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。

（3）建築基地地跨前二項規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬容積，不受本點之限制。

14.藝文專用區未來開發時須配設40%公共設施用地（不得計入法定空地），至其位置則由開發單位提出，並經臺北縣都市設計委員會審查通過，其他非屬公共設施使用之土地，其建蔽率不得大於50%、容積率不得大於240%，藝文專用區之使用項目以文化創意產業、文康社教、餐飲、零售、服務等使用為原則。

15.本案應先經新北市都市設計審議委員會依96年1月1日「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。

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

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

17.本要點若執行上有疑義時，得經臺北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

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

（二）變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點（100.07.08 發布實施）規定之土地使用強度：

本案更新單元範圍包括新北市板橋區港子嘴段1-18、1-20、1-21、1-22、58-2、58-4、58-6、58-7、59、59-1、59-2、59-5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59-12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19、59-21、59-22、59-23、59-24、60、60-1、60-6、60-7、60-9地號等共計土地35筆（面積為4,328.00㎡），屬於第一種住宅區，依「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點（100.07.08發布實施）」之規定，其建蔽率為50%，容積率為200%；允建建築面積為2,164.00㎡，基準容積面積為8,656.00㎡（詳表6-2、更新單元內土地使用分區面積表及p.6-7，圖6-1、更新單元土地使用分區圖）。

（三）基本資料

1.基地座落：新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地。

2.土地面積：4,328.00㎡。

3.使用分區：第一種住宅區。

4.建 蔽 率：第一種住宅區50%。

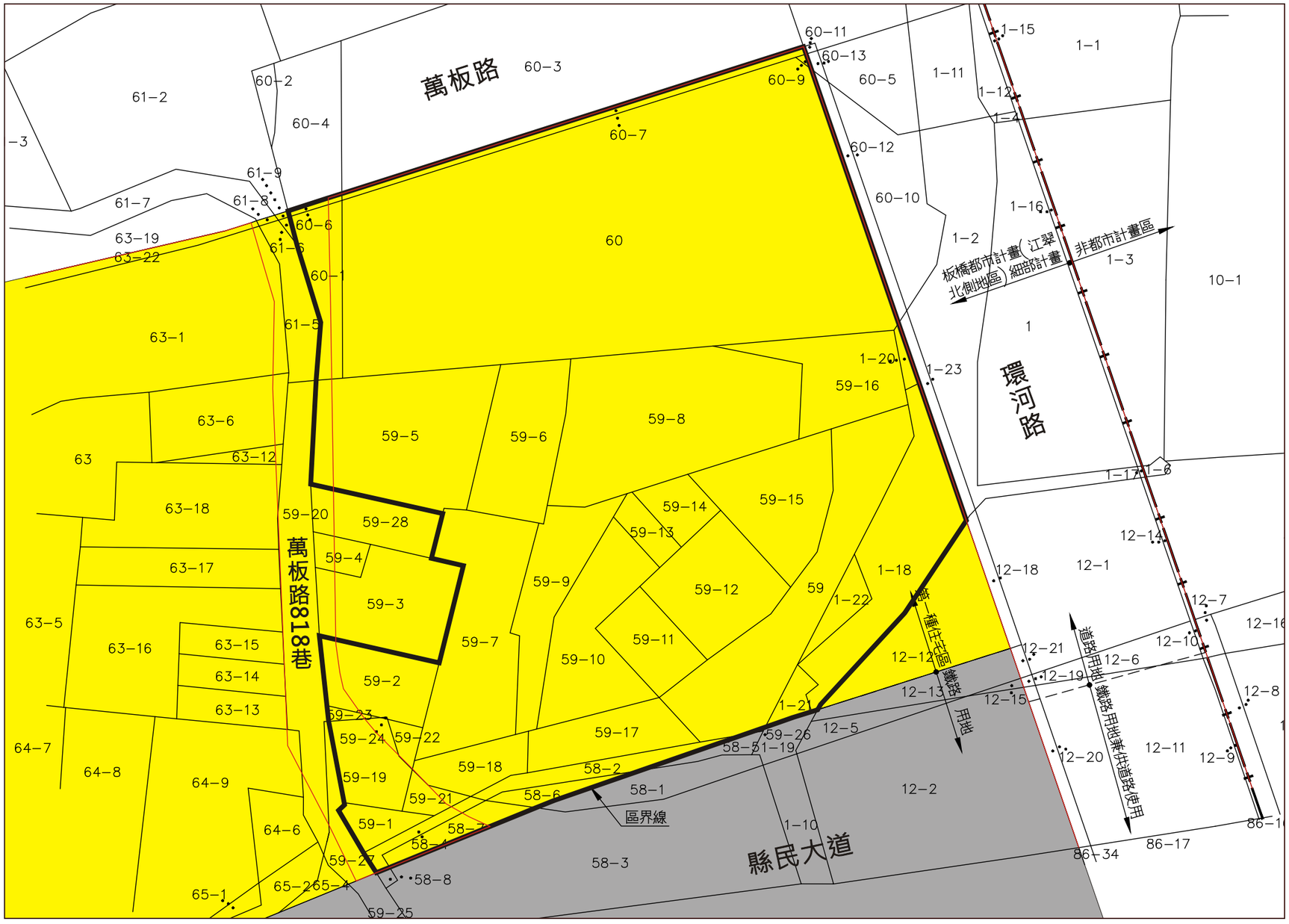
5.容 積 率：第一種住宅區200%。

三、更新計畫摘要

本更新單元尚未擬訂更新計畫。

表6-2、更新單元內土地使用分區面積表

地號	使用分區	土地面積（㎡）	建蔽率	建築面積（㎡）	容積率	法定容積（㎡）
1-18	第一種住宅區	199.00	50.00%	99.50	200.00%	398.00
1-20	第一種住宅區	8.00	50.00%	4.00	200.00%	16.00
1-21	第一種住宅區	17.00	50.00%	8.50	200.00%	34.00
1-22	第一種住宅區	27.00	50.00%	13.50	200.00%	54.00
58-2	第一種住宅區	40.00	50.00%	20.00	200.00%	80.00
58-4	第一種住宅區	18.00	50.00%	9.00	200.00%	36.00
58-6	第一種住宅區	19.00	50.00%	9.50	200.00%	38.00
58-7	第一種住宅區	34.00	50.00%	17.00	200.00%	68.00
59	第一種住宅區	258.00	50.00%	129.00	200.00%	516.00
59-1	第一種住宅區	29.00	50.00%	14.50	200.00%	58.00
59-2	第一種住宅區	89.00	50.00%	44.50	200.00%	178.00
59-5	第一種住宅區	260.00	50.00%	130.00	200.00%	520.00
59-6	第一種住宅區	144.00	50.00%	72.00	200.00%	288.00
59-7	第一種住宅區	230.00	50.00%	115.00	200.00%	460.00
59-8	第一種住宅區	349.00	50.00%	174.50	200.00%	698.00
59-9	第一種住宅區	118.00	50.00%	59.00	200.00%	236.00
59-10	第一種住宅區	157.00	50.00%	78.50	200.00%	314.00
59-11	第一種住宅區	71.00	50.00%	35.50	200.00%	142.00
59-12	第一種住宅區	139.00	50.00%	69.50	200.00%	278.00
59-13	第一種住宅區	27.00	50.00%	13.50	200.00%	54.00
59-14	第一種住宅區	39.00	50.00%	19.50	200.00%	78.00
59-15	第一種住宅區	142.00	50.00%	71.00	200.00%	284.00
59-16	第一種住宅區	118.00	50.00%	59.00	200.00%	236.00
59-17	第一種住宅區	85.00	50.00%	42.50	200.00%	170.00
59-18	第一種住宅區	54.00	50.00%	27.00	200.00%	108.00
59-19	第一種住宅區	68.00	50.00%	34.00	200.00%	136.00
59-21	第一種住宅區	18.00	50.00%	9.00	200.00%	36.00
59-22	第一種住宅區	11.00	50.00%	5.50	200.00%	22.00
59-23	第一種住宅區	5.00	50.00%	2.50	200.00%	10.00
59-24	第一種住宅區	1.00	50.00%	0.50	200.00%	2.00
60	第一種住宅區	1,442.00	50.00%	721.00	200.00%	2,884.00
60-1	第一種住宅區	69.00	50.00%	34.50	200.00%	138.00
60-6	第一種住宅區	4.00	50.00%	2.00	200.00%	8.00
60-7	第一種住宅區	38.00	50.00%	19.00	200.00%	76.00
60-9	第一種住宅區	1.00	50.00%	0.50	200.00%	2.00
合計		4,328.00		2,164.00		8,656.00



圖例及說明	指北
更新單元範圍　第一種住宅區　鐵路用地	N

圖6-1、更新單元土地使用分區圖（S：1/500）

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區以「拆除重建」方式辦理都市更新。

二、區段劃分

本更新單元全區為「重建區段」，無整建及維護區段。

詳p.7-2，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

一、建築物占用計畫道路

本計畫範圍內非合法建築物部分已向新北市政府申請建築物存記，存記已審核完竣並留存，非合法建築物現已全數拆除完竣，且為維護公共安全及環境衛生，基地規劃綠化植栽並增設圍籬，建物占用計畫道路部分將回鋪柏油，復原現況其計畫道路的使用範圍，仍開放供公眾及車輛通行使用。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區以「重建」方式進行都市更新，無整建或維護計畫。

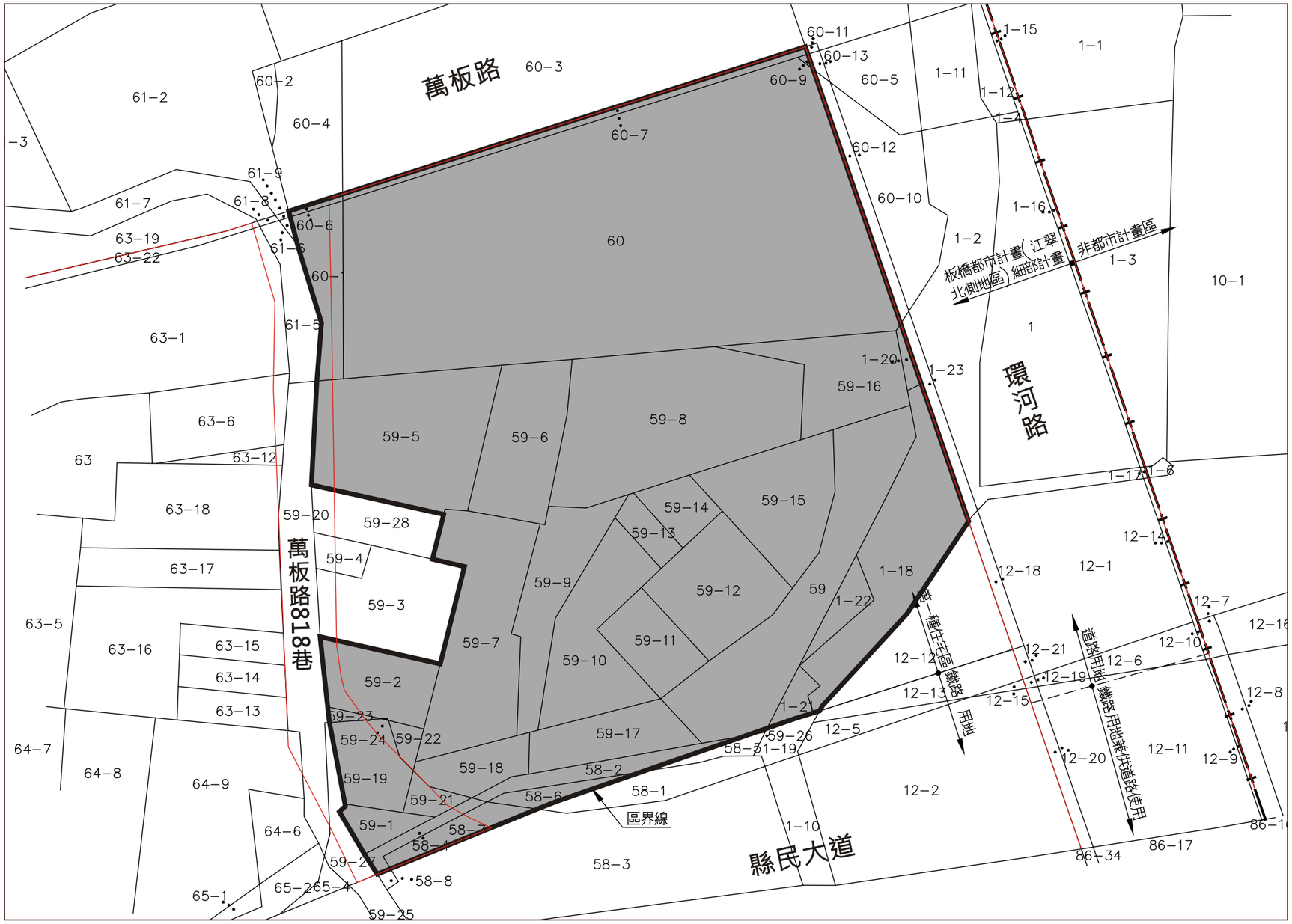


圖 例 及 說 明	指 北
重建區段	N

圖7-1、更新單元區段劃分圖（S：1/500）

壹拾、申請容積獎勵項目及額度

本案以法定容積申請重建外，並申請都市更新容積獎勵、開放空間容積獎勵及容積移轉。

一、本案法定容積：

4,328.00㎡（基地面積）×200%（第一種住宅區容積率）＝8,656.00㎡。

二、都市更新容積獎勵

依據都市更新條例相關法規及新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準等規定，實際獎勵額度應以「新北市都市更新審議委員會」核定為準，其容積獎勵項目詳表10-1。

表10-1、都市更新容積獎勵面積表

點	內容		面積（㎡）	比例（%）
5.	更新單元規劃設計	A1-設計建蔽率	779.04	9.00%
		A6-開挖率	519.36	6.00%
7.	更新單元建築物符合綠建築標章		519.36	6.00%
9.	更新單元規模		892.43	10.31%
10.	處理占有他人土地舊違章建築戶		911.03	10.52%
合計	都市更新容積獎勵額度合計（第4至12點）		3,621.22	41.83%
	都市更新容積獎勵申請值（第4至12點上限為法定容積50%內）		3,621.22	41.83%
	都市更新容積獎勵額度總計（第1至12點）		3,621.22	

（一）新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點（100.08.18）

依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

1.A1：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達60%以上。

綠覆率：綠覆面積／（實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道）×100%≧60%

B＝法定建蔽率－設計建蔽率 〔本款設計建蔽率之計算：建築面積／（基地面積－現有巷道面積）〕	獎勵額度
B ≧ 10%	獎勵法定容積3%
B ≧ 15%	獎勵法定容積5%
B ≧ 20%	獎勵法定容積7%
B ≧ 25%	獎勵法定容積9%

（1）本案申請獎勵容積：779.04㎡（9%）。

申請法定容積之9%獎勵：8,656.00（法定容積）×9%＝779.04㎡。

（2）本案基地面積4,328.00㎡，扣除基地內現有巷道面積232.20㎡後，其面積為4,095.80㎡；設計建築面積為981.88㎡＋鄰房占用部分面積25.06㎡（詳p.10-3，圖10-1、建築面積計算圖；另有關現有巷道面積及鄰房占用部分面積檢討計算式詳p.11-5，圖11-3）。

本案設計建蔽率：（981.88＋25.06）÷4,095.80×100%＝24.58%

本案法定建蔽率：50.00%

（3）B＝50.00%（法定建蔽率）－24.58%（設計建蔽率）＝25.42%。

B＝25.42% ≧ 25%…依上表規定，本案申請法定容積之9%。

（4）本案基地於法定空地中有保留現有巷道，規劃開放空間、社區庭園、綠化植栽等，經計算後其綠覆率已達60%，符合不得低於60%之規定（詳p.10-4，圖10-2至圖10-4、綠覆率檢討圖及綠化面積計算圖等圖說）。

（5）建築師已簽證本案「設計建蔽率」面積計算式之圖說，俾利後續都市更新作業之檢核。

2.A6：開挖率：

B＝法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
B ≧ 10%	獎勵法定容積6%
B ≧ 15%	獎勵法定容積8%
B ≧ 20%	獎勵法定容積10%
B ≧ 25%	獎勵法定容積12%
B ≧ 30%	獎勵法定容積15%

註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以70%核計。

（1）本案申請獎勵容積：519.36㎡（6%）。

申請法定容積之6%獎勵：8,656.00（法定容積）×6%＝519.36㎡。

（2）本案基地面積4,328.00㎡，扣除基地內現有巷道面積232.20㎡後，其面積為4,095.80㎡；實際開挖面積為1,999.96㎡＋地上層建築物投影面積21.15㎡＋鄰房占用部分面積25.06㎡（詳p.10-7，圖10-5、開挖面積計算圖；另有關現有巷道面積及鄰房占用部分面積檢討計算式詳p.11-5，圖11-3）。

本案設計開挖率：（1,999.96＋21.15＋25.06）÷4,095.80×100%＝49.96%

本案法定開挖率：60.00%

（3）B＝60.00%（法定開挖率）－49.96%（實際開挖率）＝10.04%。

B＝10.04% ≧ 10%…依上表規定，本案申請法定容積之6%。

（4）建築師已簽證本案「開挖率」面積計算式之圖說，俾利後續都市更新作業之檢核。

基地面積：　4,328.00㎡
法定建蔽率：　50%

建築面積：
範圍 ①
1.7x5.15+0.58x6.5+0.55x30.53+0.18x31.28
+33.11x4.15+2.63x31.28+30.95x0.27+7.35x21.2
+7.52x30.85+0.1x31.4+2.77x31.35+32.73x4.15
+32.55x0.15+0.2x33.15+0.27x31.35+1x33.75
+33.15x0.15+32.85x0.05+(2+1.1)x0.5/2
+3.4x32.25+0.6x1.2+33.55x1.5+1.2x0.6
+0.6x1.2+(2+1.1)x0.5/2
=1,100.89㎡

範圍 ②
1.17x0.07+1.28x1.63+1.23x0.87+1.38x0.6
+4.72x1.2+5.02x0.6+30.25x2.33+0.28
x20.4+4.73x1.2+5.02x0.6+0.75x23.82
+5.38x0.6+5.23x0.07+0.68x0.22
=119.01㎡

全棟建築面積：範圍①－範圍②
1,100.89－119.01=981.88㎡

建蔽率檢討：
[981.88+25.06(鄰房佔用面積)]/4,328
x100%=23.27% < 50% ...(OK)

申請建蔽率獎勵檢討：
[981.88+25.06(鄰房佔用面積)]
/[4,328－232.20(現有巷道面積)]
x100%=24.58%

50%－24.58%=25.42% ≥ 25%
設計建蔽率低於法定建蔽率 25%
可申請獎勵 9%

鄰房侵佔面積：
Ⓐ 13.26㎡
Ⓑ 3.62㎡
Ⓒ 8.18㎡
合計： 25.06㎡

指定現有巷道面積：
Ⓓ 71.06㎡
Ⓔ 161.14㎡
合計： 232.20㎡

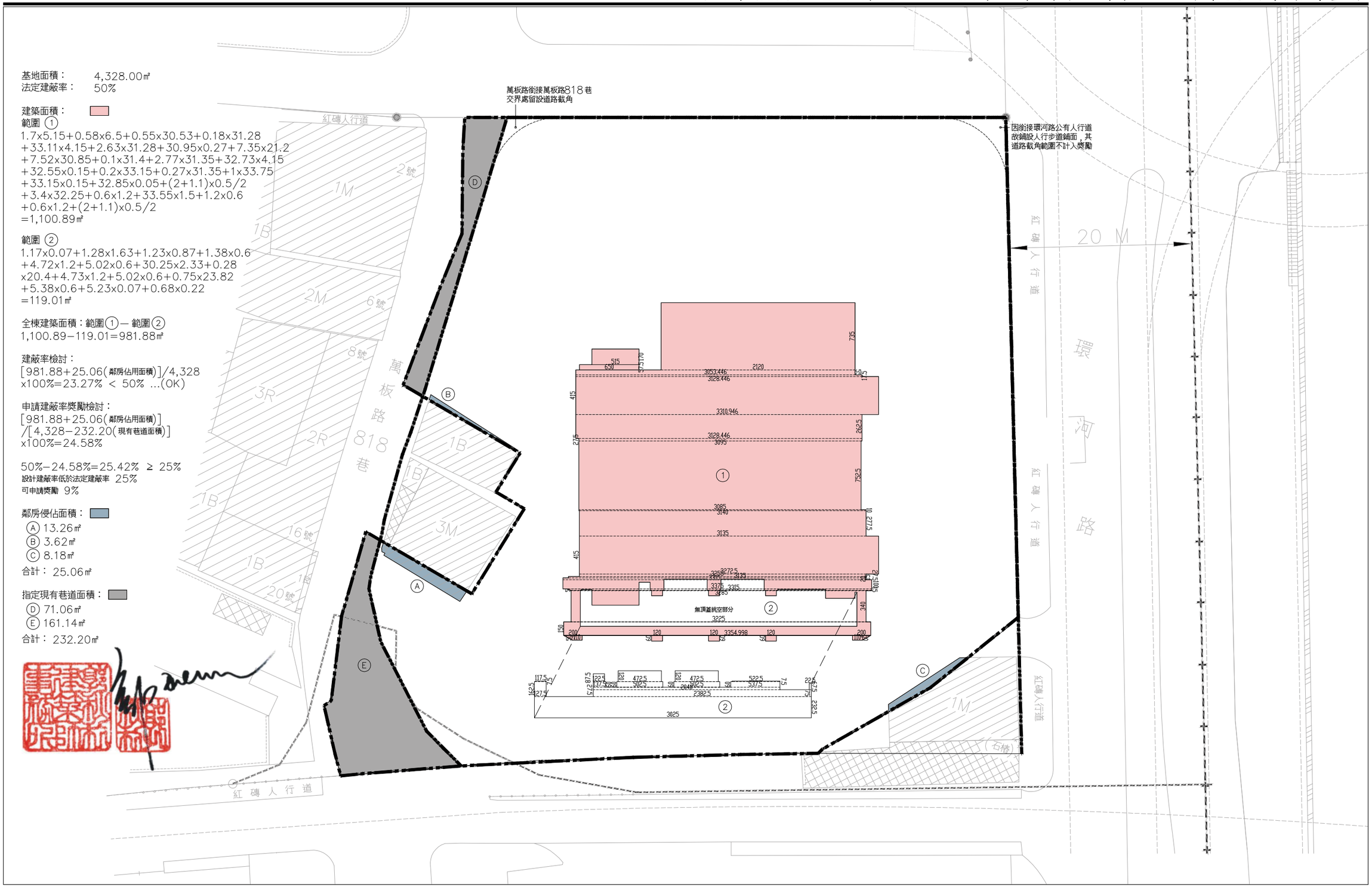


圖10-1、建築面積計算圖（S：1/400）

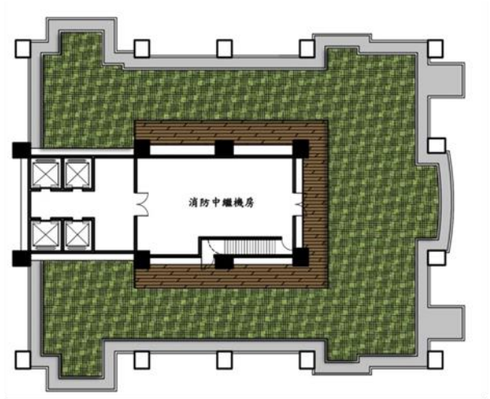
綠化量綠覆率檢討

基地面積：4,328㎡
建築面積：981.88㎡
扣除不可綠化面積：
道路截角面積：16.96㎡
自留2m巷道：96.24㎡
現有巷道佔用基地面積：232.2㎡
車道面積：129.66㎡
鄰房占用地面積：25.06㎡
無遮簷人行步道面積：298.02㎡

- 綠化面積檢討：
  依變更板橋都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書第十八條，建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木；但應設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地需種植花草樹木，惟應參考〔建築基地綠化設計技術規範〕立體綠化規定，於屋頂、陽台等人工地盤予以綠化。
  本案綠化適用〔建築基地綠化設計技術規範〕立體綠化規定。
  基地應綠化面積（扣除無法綠化之面積）：（4,328-981.88-16.96-96.24-232.20-129.66-25.06-298.02)/2=1,273.99㎡
- 一層綠化面積：1,302.56㎡ > 1,273.99㎡.....（OK）
- 屋頂綠化面積：373.80㎡ > 764.10（屋頂平台面積）-147.23（屋突面積）*1/2=308.44㎡.....（OK）
- 綠覆率檢討：
  依規定綠覆率應達60%
  綠覆率=法定空地面積*60%=2,164*60%=1,298.4㎡
  喬木：60棵*20=1,200㎡
  灌木：832.56*1.5=1,248.84㎡
  綠覆率總合：1,200+1,248.84=2,448.84㎡ > 1,298.4㎡.....（OK）

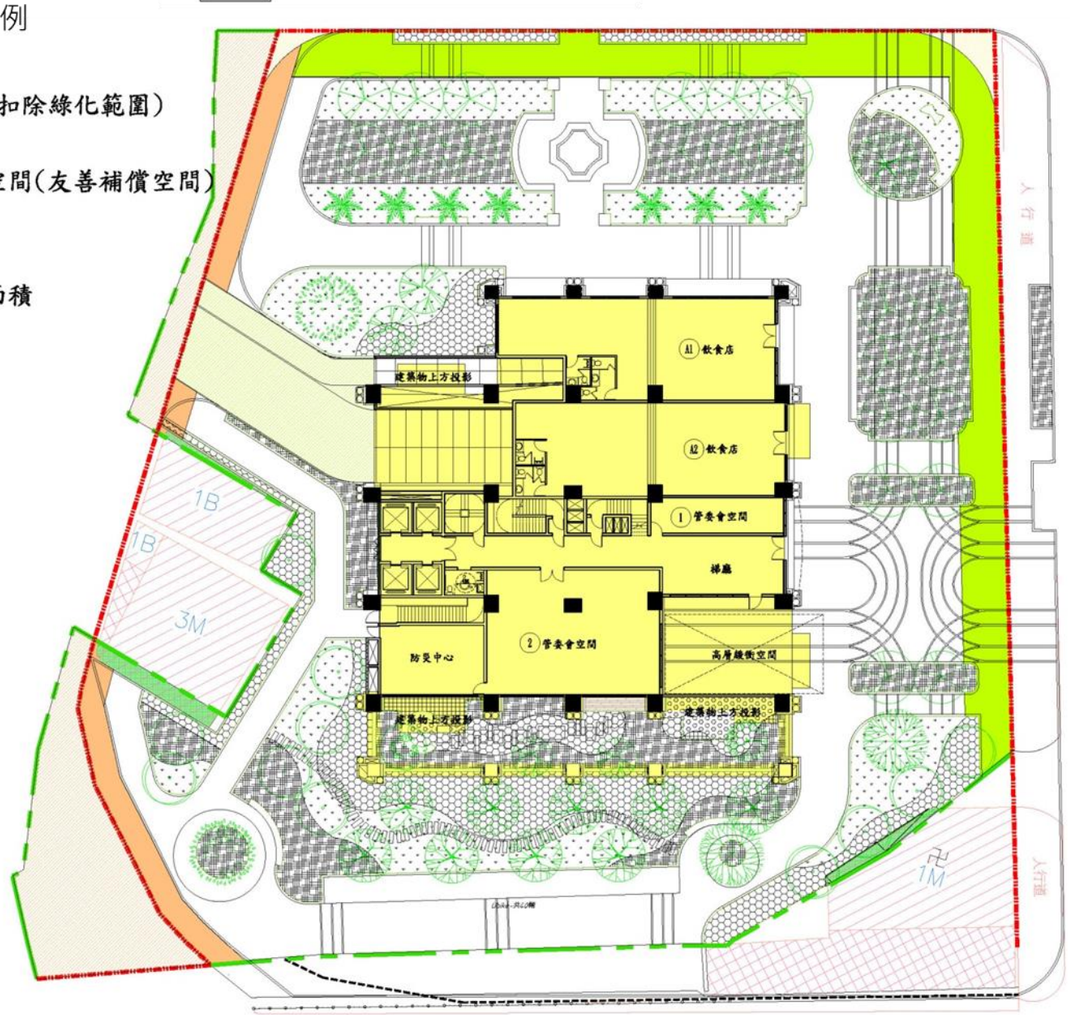
都更建蔽率獎勵檢討其綠覆率：
設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達60%以上。
綠覆率：綠覆面積 /（實設空地面積 - 騎樓 - 迴廊 - 私設通路 - 基地內通路 - 無遮簷人行道）×100%≧60%
1. 基地內通路面積：232.2㎡（現況已鋪設柏油之巷道通路）
2. 無遮簷人行道面積：298.02㎡

綠覆面積為2,448.84㎡ /（實設空地面積3,321.06㎡ - 基地內通路面積232.2㎡ - 無遮簷人行道面積298.02㎡ ）×100%≧60%
2,448.84 / 2,790.84×100% = 87.75%≧60% .....（OK）



屋頂綠化範圍

不可綠化範圍圖例
- 道路截角面積
- 無遮簷人行道(扣除綠化範圍)
- 汽機車車道
- 自退兩米巷道空間(友善補償空間)
- 設計建築面積
- 鄰房侵佔面積
- 指定現有巷道面積



一層綠化範圍

圖10-2、綠覆率檢討圖

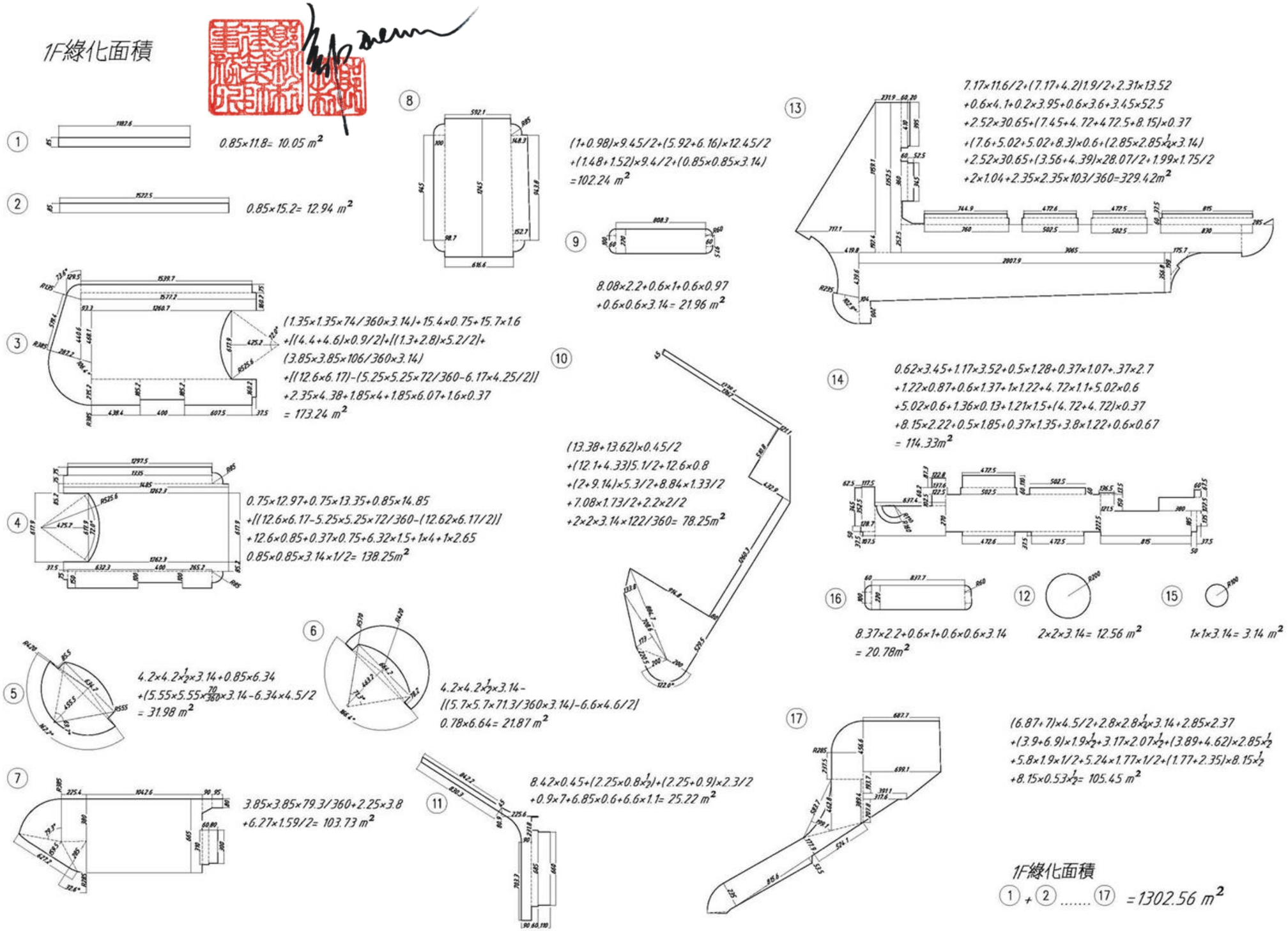
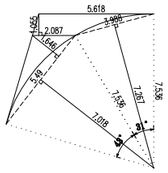


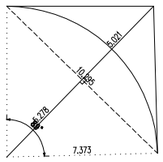
圖10-3、綠化面積計算圖_地面層

不可綠化面積計算

道路截角面積：16.96㎡



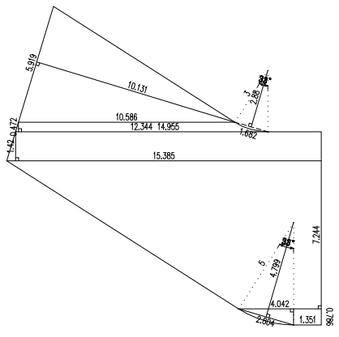
(2.087+5.618)x1.055/2−(7.536x7.536
x3.14159x(42.726/360)−7.018x5.49/2)
+5.49x1.646/2−(7.536x7.536x3.14159
x(30.685/360)−7.267x3.988/2)
=5.956㎡



10.295x5.021/2−(7.373x7.373x3.14159
x(88.568/360)−5.278x10.295/2)
=10.999㎡

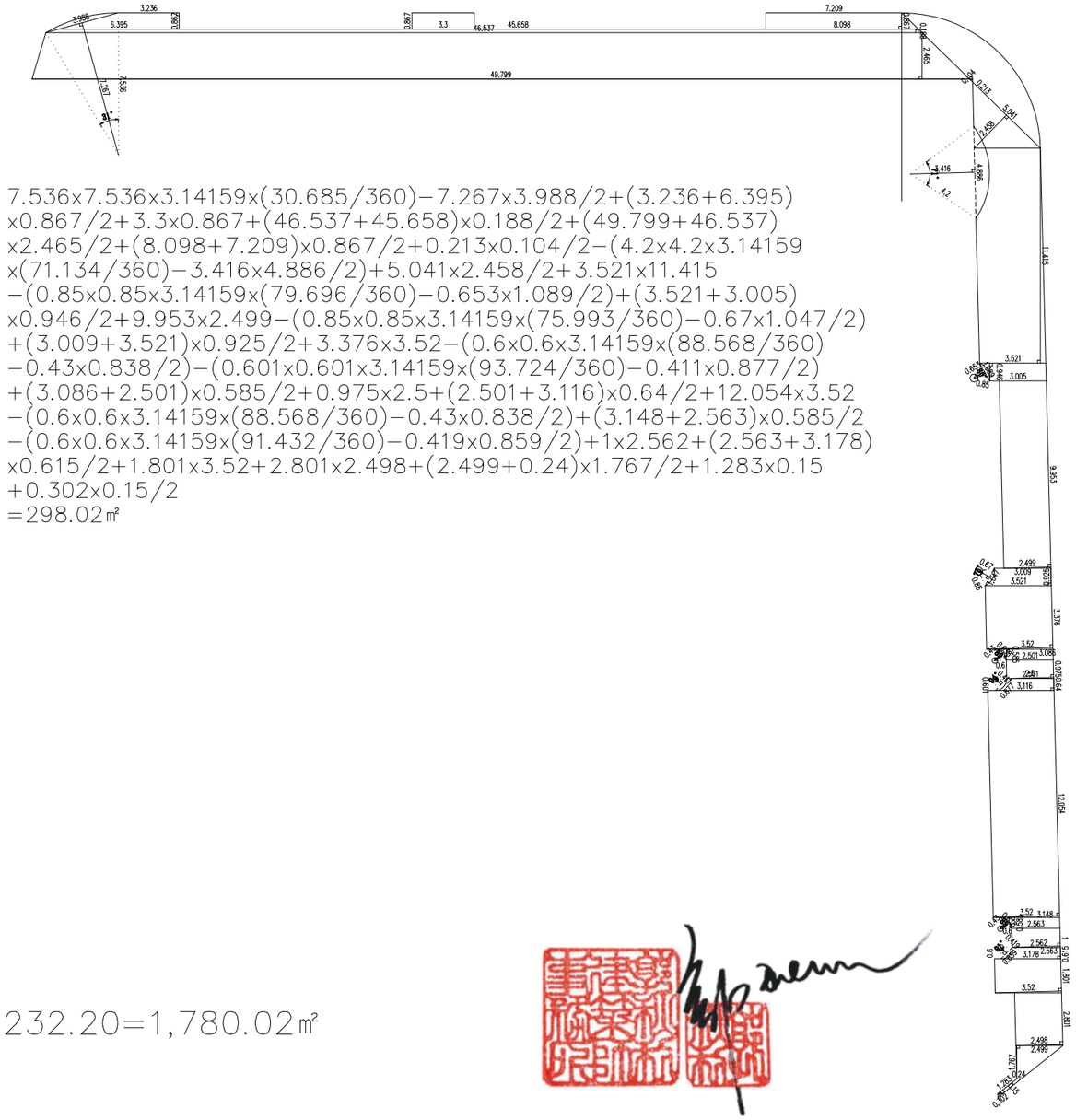
小計：5.956+10.999=16.96㎡

汽機車車道：129.66㎡



5.919x10.131/2+(10.586+12.344)
x0.472/2+(15.385+14.955)x1.42/2
−(3x3x3.14159x(32.564/360)−2.88
x1.682/2)+(4.042+15.385)x7.244/2
+5x5x3.14159x(32.564/360)−4.799
x2.804/2+(4.042+1.351)x0.786/2
=129.66㎡

無遮簷人行道(扣除已綠化範圍)：298.02㎡



7.536x7.536x3.14159x(30.685/360)−7.267x3.988/2+(3.236+6.395)
x0.867/2+3.3x0.867+(46.537+45.658)x0.188/2+(49.799+46.537)
x2.465/2+(8.098+7.209)x0.867/2+0.213x0.104/2−(4.2x4.2x3.14159
x(71.134/360)−3.416x4.886/2)+5.041x2.458/2+3.521x11.415
−(0.85x0.85x3.14159x(79.696/360)−0.653x1.089/2)+(3.521+3.005)
x0.946/2+9.953x2.499−(0.85x0.85x3.14159x(75.993/360)−0.67x1.047/2)
+(3.009+3.521)x0.925/2+3.376x3.52−(0.6x0.6x3.14159x(88.568/360)
−0.43x0.838/2)−(0.601x0.601x3.14159x(93.724/360)−0.411x0.877/2)
+(3.086+2.501)x0.585/2+0.975x2.5+(2.501+3.116)x0.64/2+12.054x3.52
−(0.6x0.6x3.14159x(88.568/360)−0.43x0.838/2)+(3.148+2.563)x0.585/2
−(0.6x0.6x3.14159x(91.432/360)−0.419x0.859/2)+1x2.562+(2.563+3.178)
x0.615/2+1.801x3.52+2.801x2.498+(2.499+0.24)x1.767/2+1.283x0.15
+0.302x0.15/2
=298.02㎡

自退兩米巷道空間(友善補償空間)：96.24㎡

設計建築面積：981.88㎡

鄰房侵佔面積：25.06㎡

指定現有巷道面積：232.20㎡

總計：16.96+129.66+298.02+96.24+981.88+25.06+232.20=1,780.02㎡

圖10-4、不可綠化範圍面積計算圖_地面層

基地面積： 4,328.00㎡
法定開挖率： 60%

實際開挖面積：
22.7x35.4+16.45x44.05+(37.6+44.05)
x6.4/2+6.65x31.65
=1,999.96㎡

地上層建築物投影面積：
① 1.7x5.15+6.5x0.42=11.49㎡
② 0.15x0.39+1.2x0.99+0.39x0.15
+0.09x3.45+0.89x1.5+(0.89+0.35)
x0.3/2+(1.46+1.1)x0.2/2=3.39㎡
③ 0.3x1.2=0.36㎡
④ 0.3x1.2=0.36㎡
⑤ 0.3x1.2=0.36㎡
⑥ 0.51x0.25+1.11x1.2+0.51x3.4
+1.5x1.01+(1.01+0.47)x0.3/2
+(1.46+1.1)x0.2/2=5.19㎡
合計： 21.15㎡

設計開挖面積：
1,999.96+21.15
=2,021.11㎡

開挖率檢討：
[2,021.11+25.06(鄰房佔用面積)]
/4,328x100%=47.28% < 60% ...(OK)

申請開挖率獎勵檢討：
[2,021.11+25.06(鄰房佔用面積)]
/[4,328−232.20(現有巷道面積)]
x100%=49.96%

60%−49.96%=10.04% ≥ 10%
設計開挖率低於法定開挖率 10%
可申請獎勵 6%

鄰房侵佔面積：
Ⓐ 13.26㎡
Ⓑ 3.62㎡
Ⓒ 8.18㎡
合計： 25.06㎡

指定現有巷道面積：
Ⓓ 71.06㎡
Ⓔ 161.14㎡
合計： 232.20㎡

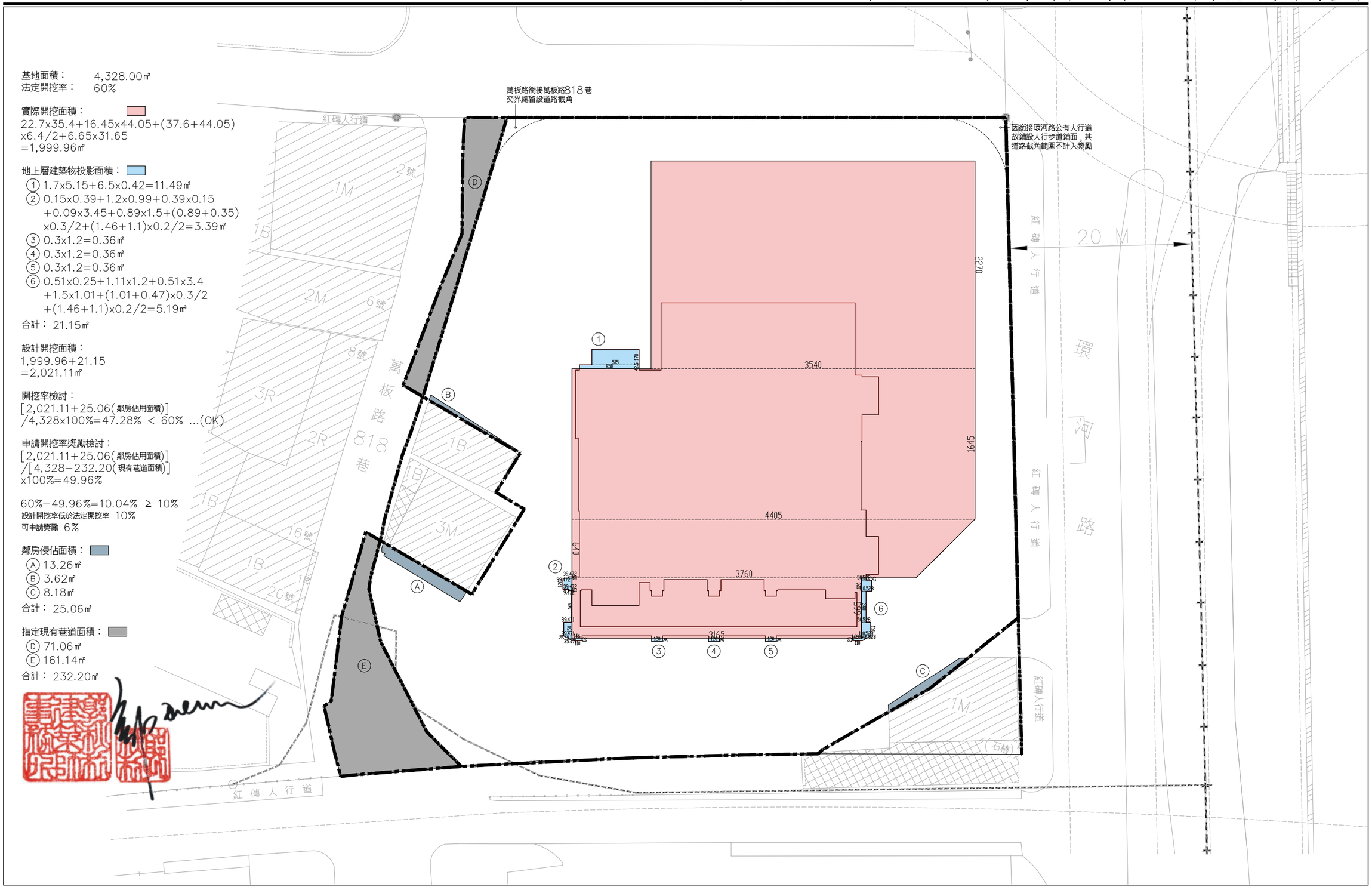


圖10-5、開挖面積計算圖（S：1/400）

（二）新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第七點（100.08.18）

綠建築設計獎勵：依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積10%之獎勵。

實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

1.前項保證金退還依下列規定：

（1）依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

（2）未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

（3）依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

2.申請本項獎勵，應符合「新北市都市更新審議原則」補充之下列規定：

補充內容	檢討說明
實施者應依綠建築解說與評估手冊訂定之分級評估方法所評定之綠建築標章等級（如鑽石級、黃金級、銀級等）進行規劃設計，並依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說（含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖）、各項指標評估表（依需要檢附圖面及說明），檢附於都市更新事業計畫內。	綠建築規劃設計證明圖說詳p.附錄-26，附錄陸、綠建築指標相關檢討圖說。
採附帶條件核定通過之程序辦理（實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，並於建造執照加註列管）。	遵照辦理。
綠建築獎勵之分級評估計分表計算應扣除申請立體綠化獎勵面積詳實核算並載明於計畫書。	遵照辦理。
未依限取得該等級候選綠建築證書者，應循法定程序辦理事業計畫變更。	取得綠建築候選證書前不得銷售。
申請本案之綠建築獎勵，應配合提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，未來並應納入銷售契約。	管理維護計畫詳p.附錄-19至附錄-20，附錄肆、公寓大廈規約（草約）第30條第六項「銀級綠建築標章之管理規定」。

3.本案申請獎勵容積：519.36㎡（6%）。

申請法定容積之6%獎勵：8,656.00（法定容積）×6%＝519.36㎡。

4.綠建築保證金：以綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價×5倍計算。

14,460×519.36×5＝37,549,728元。

5.綠建築管理維護費用：以綠建築保證金×5%計算。

綠建築管理維護費用：37,549,728×5%＝1,877,487元。

（三）新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第九點（100.08.18）

更新單元規模獎勵：依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積15%為上限：

1.A2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達3,000㎡以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積1/3且更新單元規模達3,000㎡以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積5%：

A2＝5%＋（2%×（B1－3,000）÷500）

A2＝更新單元規模達3,000㎡以上之獎勵容積。

B1＝更新單元土地面積。

2.本案申請獎勵容積：892.43㎡（10.31%）。

申請獎勵容積比例：8,656.00（法定容積）×10.31%＝892.43㎡。

（1）本案基地面積為4,328.00㎡（B1），其更新單元內建築物總投影面積已超過基地面積的1/3且規模達3,000㎡以上者（詳p.10-9，圖10-6、存記前__更新單元內建築物總投影範圍示意圖）。

（2）A2＝5%＋[2%×（4,328.00－3,000）÷500]＝10.31%。

A2＝10.31%≤15% …取10.31%。

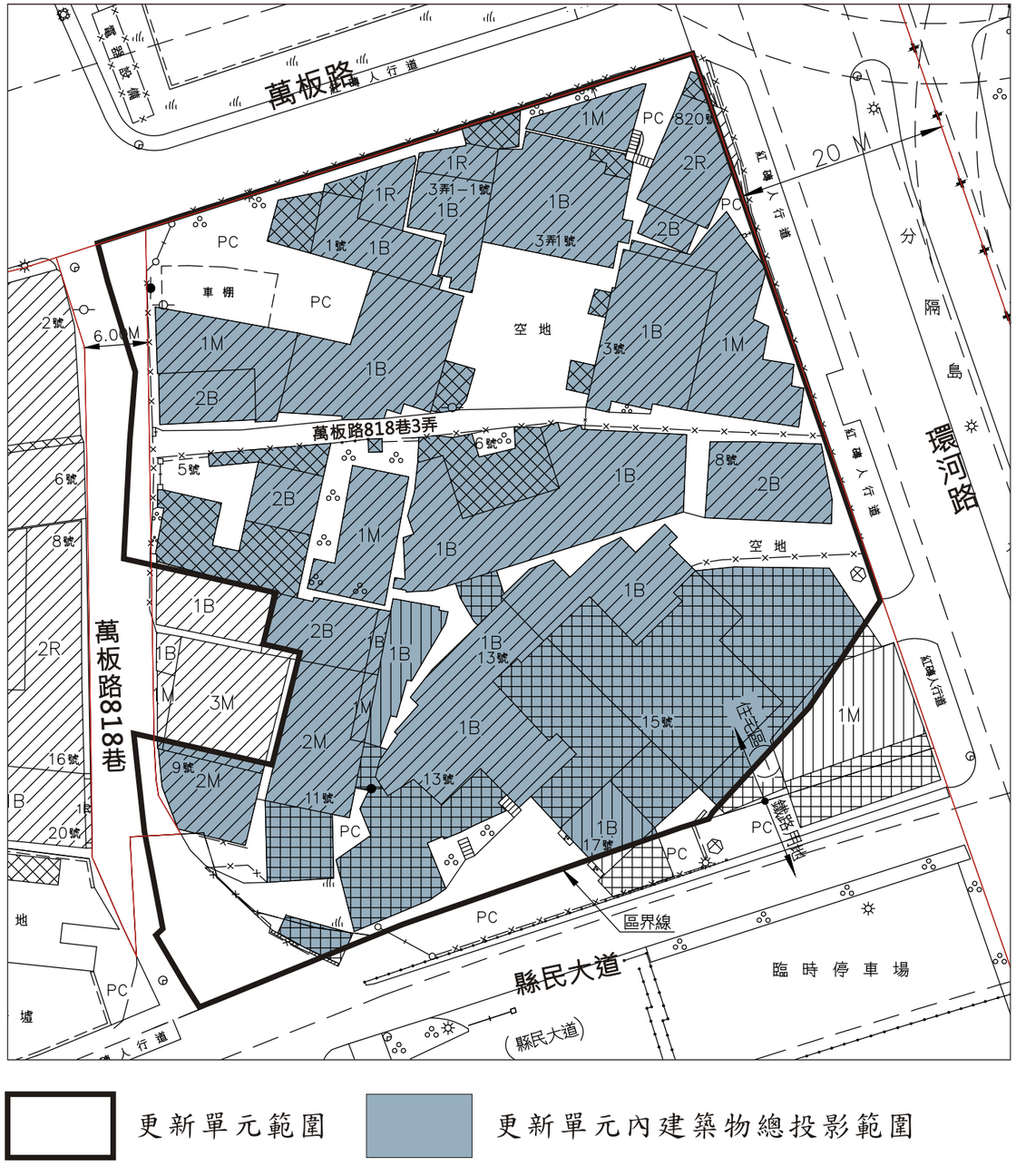


圖10-6、存記前__更新單元內建築物總投影範圍示意圖

（四）新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點（100.08.18）

處理占有他人土地舊違章建築戶之獎勵容積：依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積20%為上限：

1.應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核計。

2.獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本縣樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本縣平均每戶居住樓地板面積）。

3.實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。

4.舊違章建築戶之認定，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限，且應檢附相關證明文件。

5.本案申請占有他人土地舊違章建築戶之獎勵面積，其檢討如下：

（1）本案申請上開核算基準第四點至第九點獎勵合計31.31%，未達該核算基準第13條之申請獎勵上限（50%），故可申請本項獎勵。

（2）舊違章建築戶之認定係以民國81年1月10日以前興建完成且未辦保存登記之建築物且已編訂門牌者為限，其獎勵面積以實測面積為準，且每戶不超過當地樓地板面積平均水準（96.80㎡）。

（3）本更新案申請獎勵之舊違建物門牌共計10戶，委託國興測量有限公司現場實測（詳p.附錄-42至附錄-43，附錄玖），其興建年期均符合上開規定（詳p.附錄-44，附圖9-1），建物於審議期間辦理存記，主管機關現已審核完竣並留存名冊（存記許可證明文件詳p.附錄-45）。

（4）本案申請獎勵容積：911.03㎡（10.52%）。

申請獎勵容積比例：911.03÷8,656.00（法定容積）＝10.52%（其獎勵認列面積詳表10-2、占有他人土地之舊違章建築戶實測及獎勵面積一覽表）。

表10-2、占有他人土地之舊違章建築戶實測及獎勵面積一覽表

編號	門牌號碼（新北市板橋區）	所有權人	樓層	構造	實測面積（㎡）	認列	認列面積（㎡）	獎勵面積（㎡）
1	萬板路818巷1號	王永成	1	磚造	152.65	✓	299.49	96.80
				石棉瓦	13.26			
		張嘉育	1	磚造	59.22	✓		
				石棉瓦	26.51			
		游明杰	1	磚造	43.81	✓		
				鐵皮	75.64			
			2	磚造	43.81	✓		
2	萬板路818巷9號	彭伯明	1	加強磚造	55.07	✓	115.46	96.80
			2	鐵皮造	60.39	✓		
3	萬板路818巷13號	黃秀川	1	磚造	229.81	✓	229.81	96.80
				石棉瓦	254.06			
4	萬板路818巷15號	張家甄	1	磚造	104.16	✓	104.16	96.80
				石棉瓦	209.41			
5	萬板路818巷17號	郭文達	1	磚造	39.83	✓	39.83	39.83
				石棉瓦	58.43			
6	萬板路818巷3弄1號	徐榮殿	1	磚造	138.57	✓	215.45	96.80
				石棉瓦	7.17			
	萬板路818巷3弄1-1號		1	加強磚造	56.35	✓		
				磚造	20.53	✓		
				石棉瓦	13.33			
7	萬板路818巷3弄3號	胡建軍	1	磚造	132.34	✓	132.34	96.80
				石棉瓦	10.36			
8	萬板路818巷3弄6號	陳婷淑	1	磚造	230.07	✓	230.07	96.80
				石棉瓦	65.02			
9	萬板路818巷3弄8號	彭慧琴	1	磚造	85.43	✓	170.86	96.80
			2	木造	85.43	✓		
10	萬板路820號	鄭美智	1	加強磚造	73.26	✓	214.94	96.80
				磚造	15.05	✓		
				石棉瓦	5.55			
			2	加強磚造	73.26	✓		
				磚造	15.05	✓		
	萬板路818巷48號		1	鐵皮	38.32	✓		
合計	10戶	12人			2,491.15		1,587.36	911.03

註：實測面積詳附件冊（編號係依據附錄玖之測量成果）。

（五）都市更新獎勵上限檢討

1.依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十三點（100.08.18）規定：

依第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。

2.依上開核算基準第十三點檢討獎勵上限，其檢討算式如下：

本案申請之第四點至第十二點獎勵數額共41.83%，詳表10-3：

表10-3、都市更新建築容積獎勵申請項目

點	內容		面積（㎡）	比例（%）
5.	更新單元規劃設計	A1-設計建蔽率	779.04	9.00%
		A6-開挖率	519.36	6.00%
7.	更新單元建築物符合綠建築標章		519.36	6.00%
9.	更新單元規模		892.43	10.31%
10.	處理占有他人土地舊違章建築戶		911.03	10.52%
合計	都市更新容積獎勵額度合計（第4至12點）		3,621.22	41.83%
	都市更新容積獎勵申請值（第4至12點上限為法定容積50%內）		3,621.22	41.83%
	都市更新容積獎勵額度總計（第1至12點）		3,621.22	

（1）本更新單元面積：

第一種住宅區面積合計為4,328.00㎡。

（2）獎勵上限檢討：

法定容積：4,328.00×200%（第一種住宅區容積率）＝8,656.00㎡

上　限：8,656.00×50%＝4,328.00㎡

檢　討：3,621.22㎡（申請獎勵面積）　≦　4,328.00㎡（上限）…OK

3.申請都市更新獎勵總容積

本案申請之都市更新獎勵容積面積（第4至12點）共計3,621.22㎡。

3,621.22㎡（41.83%）　≦　4,328.00㎡（50.00%）…OK

三、容積移轉

（一）容積移轉相關法規

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」，其相關容積移轉之規定如下：

第8條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之40%。

第9條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積＝

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

（二）本案申請容積移轉數額

本案符合上開辦法第8點之實施都市更新地區，因此可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之40%上限。

1.本案法定容積：

4,328.00㎡（基地面積）×200%（第一種住宅區容積率）＝8,656.00㎡。

2.本案申請容積移轉增加之容積：

申請容積移轉比例：3,002.10（申請面積）÷8,656.00（法定容積）＝34.68%

申請容積移轉檢討：3,002.10㎡（34.68%）　≤　40%…OK。

四、綜合設計獎勵

（一）綜合設計相關法規

依據「建築技術規則－建築設計施工篇　第十五章（實施都市計畫地區建築基地綜合設計）」，其相關設置開放空間獎勵規定如下：

<table>
<tr><th colspan="3">第284條</th></tr>
<tr><td colspan="3">本章所稱開放空間有效面積，指開放空間之實際面積與有效係數之乘積。有效係數規定如下：</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">沿街步道式開放空間，其有效係數為1.5。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2.</td><td colspan="2">廣場式開放空間：臨接道路或沿街步道式開放空間長度</td></tr>
<tr><td>（1）</td><td>若大於該開放空間全周長1/8者，其有效係數為1。</td></tr>
<tr><td>（2）</td><td>若小於該開放空間全周長1/8者，其有效係數為0.6。</td></tr>
<tr><td colspan="3">前項開放空間設有頂蓋部分，有效係數應乘以0.8；其建築物地面層為住宅、集合住宅者，應乘以0。</td></tr>
<tr><td colspan="3">前二項開放空間與基地地面或臨接道路路面有高低差時，有效係數應依下列規定乘以有效值：</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">高低差1.5m以下者，有效值為1。</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">高低差超過1.5m至3.5m以下者，有效值為0.8。</td></tr>
<tr><td>3.</td><td colspan="2">高低差超過3.5m至7m以下者，有效值為0.6。</td></tr>
<tr><th colspan="3">第285條</th></tr>
<tr><td colspan="3">留設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合本編章規定者，得增加樓地板面積合計之最大值ΣΔFA，應符合都市計畫法規或都市計畫書圖之規定；其未規定者，應提送當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後實施，並依下式計算：
ΣΔFA＝ΔFA1＋ΔFA2
ΔFA1：依本編第二百八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積。
ΔFA2：依本章留設公共服務空間而增加之樓地板面積。</td></tr>
<tr><th colspan="3">第286條</th></tr>
<tr><td colspan="3">第286條 前條建築物設計依下列規定：
增加之樓地板面積ΔFA1 ，依下式計算：ΔFA1＝S×I
S：開放空間有效面積之總和。
I：鼓勵係數。容積率乘以2/5。但商業區或市場用地不得超過2.5，住宅區、文教區、風景區或機關用地為0.5以上、1.5以下。</td></tr>
</table>

（二）本案申請綜合設計獎勵數額計算

本案申請綜合設計獎勵之容積為1,325.90㎡（15.32%），依據「新北市都市設計審議原則」公共開放空間系統配置事項與上述建築技術規則之相關法規檢討，其計算式如下：（詳p.10-13，圖10-7至圖10-8、開放空間面積計算圖）

1.土地使用分區：第一種住宅區（容積率200%）。

2.留設6m以內沿街步道式開放空間面積：

沿街步道式開放空間其自然覆土範圍之面積為532.56㎡，有效係數1.5；而非自然覆土範圍之面積為116.79㎡，有效係數1.5，獎勵值再以8折計算。

3.留設廣場式開放空間面積：

廣場式開放空間其自然覆土範圍之面積為272.19㎡，有效係數1；而非自然覆土範圍之面積為559.09㎡，有效係數1，獎勵值再以8折計算。

4.開放空間有效面積：

＝（532.56×1.5）＋（116.79×1.5×0.8）＋（272.19×1）＋（559.09×1×0.8）

＝798.84＋140.15＋272.19＋447.27＝1,658.45㎡。

5.獎勵樓地板面積＝開放空間有效面積之總和×鼓勵係數

＝1,658.45×200%×2/5

＝1,326.76㎡（15.33%）　≦　2,596.80㎡（30%）…取1,326.76㎡。

6.檢討綜合設計獎勵＋容積移轉之額度合計不得超過法定容積之50%：

＝8,656.00×50%＝4,328.00㎡（法定容積之50%）

＝4,328.00－3,002.10（容積移轉額度）=1,325.90㎡

＝1,326.76㎡（15.33%）　＞　1,325.90㎡（15.32%）…取1,325.90㎡。

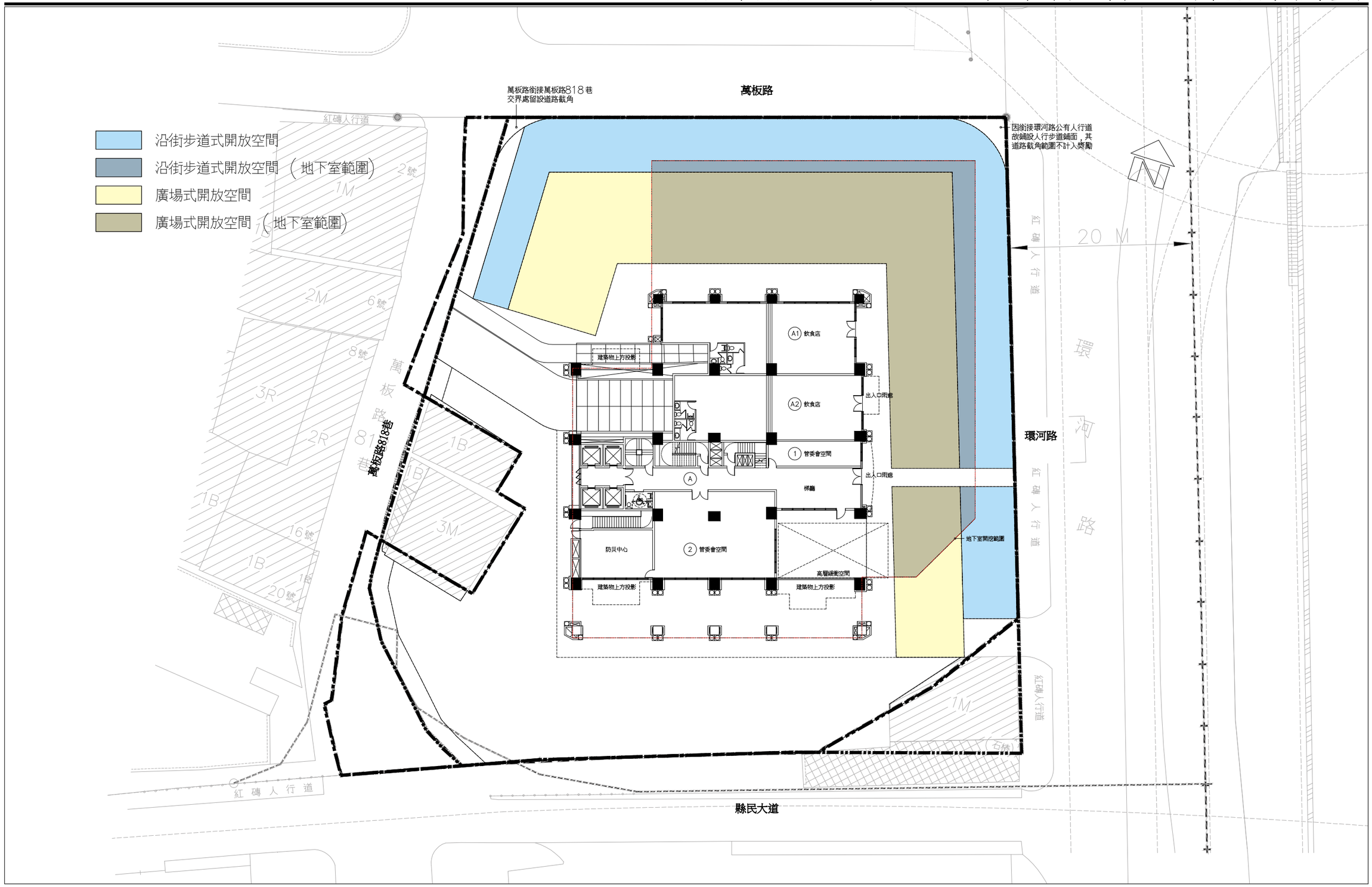
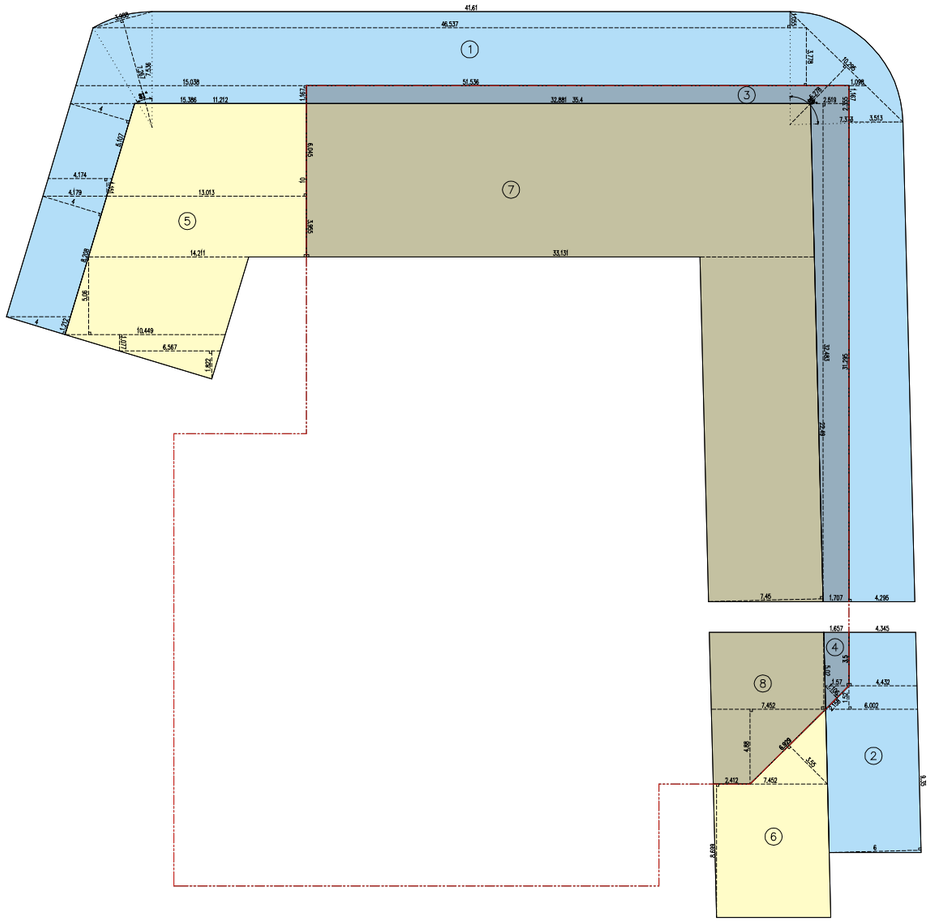


圖10-7、開放空間面積計算圖-1（S：1/400）



● 開放空間及停獎告示牌

開放空間型式	面積	有效係數	有效面積	鼓勵係數	獎勵面積
(一)沿街步道式開放空間(寬度6公尺以下)					
沿街步道式開放空間	① 7.536x7.536x3.14159x(30.686/360)−7.267x3.988/2+5.107x4+(15.038+15.386)x1.167/2+(4.174+4.179)x1.151/2+8.208x4+1.212x4/2+(46.537+41.61)x1.055/2+(51.536+46.537)x3.778/2+(3.513+1.098)x2.355/2+(3.513+1.098)x2.355/2+7.373x7.373x3.14159x(88.568/360)−5.278x10.295/2+(4.295+3.513)x31.295/2=453.17㎡ ② (4.432+4.345)x3.5/2+(6.002+4.432)x1.52/2+9.35x6=79.39㎡ 小計 453.17+79.39=532.56㎡	1.5	532.56*1.5=798.84㎡	200%*2/5=0.8	798.84*0.8=639.07㎡
沿街步道式開放空間(地下室範圍)	③ (13.013+11.212)x6.045/2+(14.211+13.013)x3.955/2+10.449x5.06+(10.449 0=109.95㎡ ④ (1.57+1.657)x3.5/2+2.158x1.106/2=6.84㎡ 小計 109.95+6.84=116.79㎡	1.5*0.8	116.79*1.5*0.8=140.15㎡	200%*2/5=0.8	140.15*0.8=112.12㎡
	小計：532.56+116.79=649.35㎡	小計	938.99㎡		751.19㎡
(二)廣場式開放空間					
廣場式開放空間	⑤ (13.013+11.212)x6.045/2+(14.211+13.013)x3.955/2+10.449x5.06+(10.449+6.567)x1.077/2+6.567x1.822/2=195.07㎡ ⑥ 6.929x3.55/2+7.452x8.699=77.12㎡ 小計 195.07+77.12=272.19㎡	1.0	272.19*1.0=272.19㎡	200%*2/5=0.8	272.19*0.8=217.75㎡
廣場式開放空間(地下室範圍)	⑦ (33.131+32.881)x10/2+22.49x7.45=497.61㎡ ⑧ 7.452x5.02+(2.412+7.452)x4.88/2=61.48㎡ 小計 497.61+61.48=559.09㎡	1.0*0.8	559.09*1*0.8=447.27㎡	200%*2/5=0.8	447.27*0.8=357.82㎡
	小計：272.19+559.09=831.28㎡	小計	719.46㎡		575.57㎡
合計 649.35+831.28=1,480.63㎡		合計	1,658.45㎡		1,326.76㎡

※申請綜合設計獎勵及容積移轉之額度合計不得超過法定容積之百分之五十
法定容積 8,656㎡
綜合設計獎勵 1,326.76㎡
容積移轉額度 3,002.10㎡(根據第六次專案小組會議紀錄原則同意之容移量)
8,656*50%−3,002.10=1,325.90㎡
1,326.76㎡ > 1,325.90㎡ ...故開放空間獎勵值以1,325.90㎡計算

※建築物留設之開放空間有效面積之總和，
不得少於法定空地面積之百分之六十，
1,658.45㎡ > 4,328*50%*60%=1,298.40㎡ OK

圖10-8、開放空間面積計算圖-2（S：1/400）

五、小結（各項獎勵上限檢討）

本案依板橋區土地使用管制規則第13點規定，本案基地位於捷運車站用地500m範圍外，除都市更新獎勵容積以外，其他項目申請容積合計不得超過50%。

申請都市更新獎勵容積面積共計3,621.22㎡（41.83%）。

申請其他項目（含容積移轉）合計4,328.00㎡（50.00%）　≤　50%…OK。

詳表10-4、容積獎勵申請總表。

表10-4、容積獎勵申請總表

	點	內容		面積（㎡）	比例（%）
A.都市更新獎勵	1.	更新單元合法建築物原容積高於法定容積			
	2.	申請公益設施之容積獎勵（免計容積）	（1）更新後提供社區使用之公益設施		
			（2）經政府指定額外提供之公益設施		
		不計容積獎勵額度合計（免計都更獎勵法定容積15%內）			
	3.	協助開闢、管理維護公共設施或捐贈更新基金	（1）協助開闢更新單元周邊公共設施者		
			（2）提供公共設施管理維護費或捐贈者		
		容積獎勵額度合計（法定容積15%內）			
	4.	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵			
	5.	更新單元規劃設計	A1-設計建蔽率	779.04	9.00%
			A2-立體綠化		
			A3-增設機車停車位		
			A4-公共空間夜間照明		
			A5-都市防災		
			A6-開挖率	519.36	6.00%
			A7-提供基地公共通道		
		容積獎勵額度合計（法定容積20%內）		1,298.40	15.00%
	6.	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者（法定容積30%內）			
	7.	更新單元建築物符合綠建築標章		519.36	6.00%
	8.	更新單元公告之時程獎勵			
	9.	更新單元規模	（1）完整街廓		
			（2）更新單元規模	892.43	10.31%
		容積獎勵額度合計（法定容積15%內）		892.43	10.31%
	10.	處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵		911.03	10.52%
	11.	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵			
	12.	創意建築物獎勵			
		高氯離子建築物獎勵			
		合法四層樓以上建築物獎勵			
		提供大眾景觀設施獎勵			
	小計	都市更新容積獎勵額度合計（第4至12點）		3,621.22	41.83%
		都市更新容積獎勵申請值（第4至12點上限為法定容積50%內）		3,621.22	41.83%
		都市更新容積獎勵額度總計（第1至12點）		3,621.22	
B.其他項目	1.	土地管制規則			
	2.	綜合設計獎勵		1,325.90	15.32%
	3.	容積移轉（法定容積40%內）		3,002.10	34.68%
	小計	其他項目申請容積額度合計（法定容積50%內）		4,328.00	50.00%
合計		申請容積獎勵額度總計（不含公益設施之免計容積）		7,949.22	91.83%

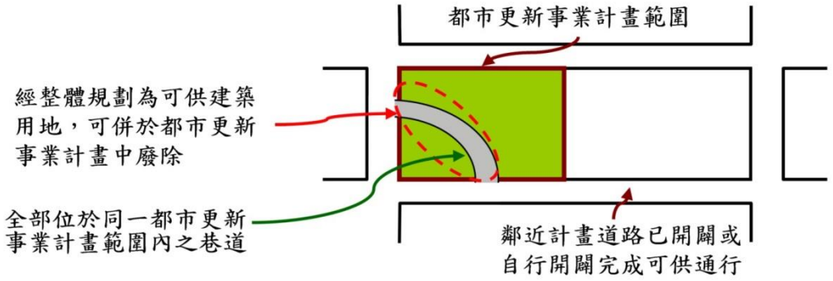
壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案全區以重建方式進行都市更新，重建後更新單元內之現有巷道（萬板路818巷3弄）失其功能，故於本案進行都市更新時一併申請巷道廢止。

本案符合「新北市都市更新審議原則」有關巷道廢止或改道之第一種情形，詳下圖。

1. 第一種情形「巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內」



現況使用功能及廢止之原因：更新前此巷道（萬板路818巷3弄）僅供本更新單元內住戶使用，本次更新後將重新規劃建築配置，故將其巷道廢止（其巷道現況詳p.11-3，圖11-1、存記前__申請巷弄改道之通道範圍示意圖）。

基地更新後辦理部分巷道廢止是否影響地下五大管線等相關管線設施，其函詢結果詳p.附錄-46，附錄壹拾。

二、都市計畫土地使用強度

依據民國100年6月29日北府城審字第10006241063號函公告於民國100年7月08日發布實施之「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第五階段）（市地重劃F及G單元）」案之規定規劃建築設計，本更新單元範圍包括新北市板橋區港子嘴段1-18、1-20、1-21、1-22、58-2、58-4、58-6、58-7、59、59-1、59-2、59-5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59-12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19、59-21、59-22、59-23、59-24、60、60-1、60-6、60-7、60-9地號等共計土地35筆（面積合計4,328.00㎡），皆屬於第一種住宅區。

三、重新指定建築線（詳p.11-4，圖11-2、重新指定建築線指示圖）

四、占用更新單元之鄰房建築物處理方式

本案占用更新單元之鄰房建物，其門牌為新北市板橋區萬板路818巷7號、17-1號建築物主結構體及59-28地號之增建物將保留原貌，並計入本案申請建蔽率及開挖率獎勵檢討計算式（詳p.10-2）及建築法規檢討（詳p.11-5，圖11-3）。

建築物門牌	計入建蔽及開挖檢討	計入容積檢討
59-3地號之建築物（萬板路818巷7號）	13.26㎡	38.62㎡
59-28地號之增建物	3.62㎡	3.62㎡
12-12地號之建築物（萬板路818巷17-1號）	8.18㎡	8.18㎡
合計	25.06㎡	50.42㎡

另有關鄰房萬板路17-1號建築物之增建部分（觀音廟資源回收場）觀音廟同意配合實施者拆除，實施者取得建照後將寄送公示通知，敘明廟方應於文到翌日起2個月內清空資源回收場，實施者將配合修繕其拆除部分之銜接處，以確保鄰房結構安全無虞，並避免發生公共安全問題（會議紀錄內容詳p.附錄-57）。

五、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）土地使用強度

1.基地面積：4,328.00㎡

2.法定建蔽率：第一種住宅區50%

3.法定開挖率：第一種住宅區60%

4.法定容積率：第一種住宅區200%

5.建蔽率檢討：

允建建築面積：4,328.00×50%＝2,164.00㎡

設計建築面積： 1,006.94㎡（已包含鄰房占用部分面積25.06㎡）

設計建築率：1,006.94÷4,328.00＝23.27% ≦ 50.00%……OK

6.開挖率檢討：

允建開挖面積：4,328.00×60%＝2,596.80㎡

設計開挖面積：2,046.17㎡（已包含鄰房占用部分面積25.06㎡）

設計開挖率：2,046.17÷4,328.00＝47.28%　≦　60.00%……OK

7.法定空地面積：4,328.00×（1－法定建蔽率50%）＝2,164.00㎡

8.使用容積率檢討：

基準容積面積：4,328.00×200%＝8,656.00㎡

申請容積獎勵額度總計：7,949.22㎡（包含容積移轉額度）

占用更新單元之鄰房建築物容積計入檢討：50.42㎡

允建容積樓地板面積：8,656.00＋7,949.22－50.42＝16,554.80㎡

使用容積樓地板面積：16,554.21㎡

獎勵後使用容積率：

16,554.21÷4,328.00＝382.49%　≦　16,554.80÷4,328.00＝382.50%……OK

9.停車空間規劃

本案依「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點（100.07.08發布實施）」檢討有關停車空間之規定，本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依住宅區之規定辦理，且不得移作他途使用，其停車位數量每一住宅單元（住戶）至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過200平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。	
（1）	汽車停車位數量：以每一單元附設一車位為原則。 汽車停車位數量依規定檢討應設236輛，實設236輛.....OK。
（2）	機車停車位數量：以每一單元附設一車位為原則。 機車停車位數量依規定檢討應設236輛，實設238輛.....OK。
（3）	自行車停車位數量：依「新北市都市設計審議原則」第3點第4項第3款之規定檢討，其自行車停車位數量以法定機車停車位數量的1/4單層停放設置。 236輛（法定機車停車位數量）÷4＝59輛。 自行車停車位數量依規定檢討應設59輛，實設60輛.....OK。

詳p.11-6，表11-1、更新後規劃總樓地板面積計算表。

（二）使用組別

本案更新單元內規劃餐飲場所（B-3）為2戶、住宅使用（H-2）為234戶，全區規劃總戶數為236戶，每戶平均以3人計算，預計容納人口數為708人。

六、建築興建計畫

（一）空間設計

1.樓層及結構

本案規劃設計為地下5層，地上29層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物。

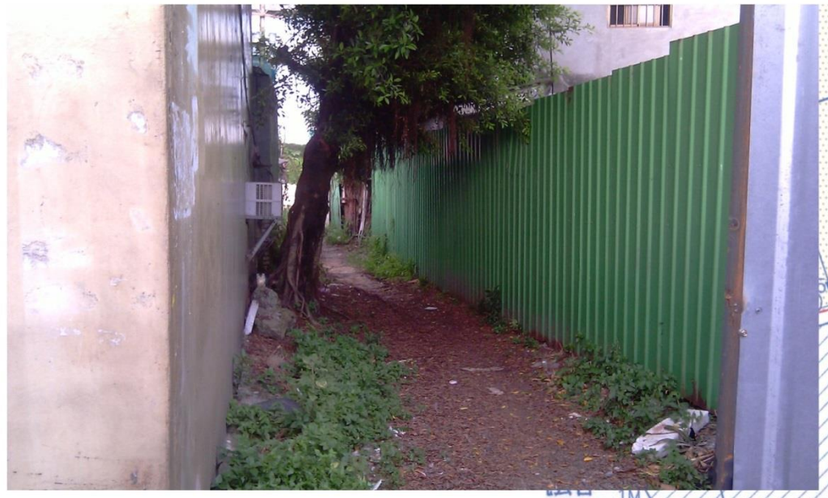
2.各樓層用途

地下5層：	規劃平面式汽車停車位54部、自來水池、揚水泵浦、消防泵浦室、汙水機房及雨水回收機房。
地下3至4層：	規劃平面式汽車停車位116部。
地下2層：	規劃平面式汽車停車位56部、垃圾車裝卸停車位1部、垃圾儲藏室及電信機房。
地下1層：	規劃平面式汽車停車位10部、平面式機車停車位238部、平面式自行車停車位60部、發電機房、中繼消防泵浦室、電表室及台電配電室。
地面層：	地面層規劃2個餐飲場所（B-3）、管委會使用空間及防災中心，其東側規劃大樓及門廳主要出入口，車道出入口設置於基地西側，為坡道式車道。
2層：	管委會使用空間。
3至11層：	每層規劃10個住宅單元（共9層），共計90個住宅單元。
12至29層：	每層規劃8個住宅單元（共18層），共計144個住宅單元。
屋突1至3層：	梯間、電梯機房、水箱。

（二）相關建築設計圖面

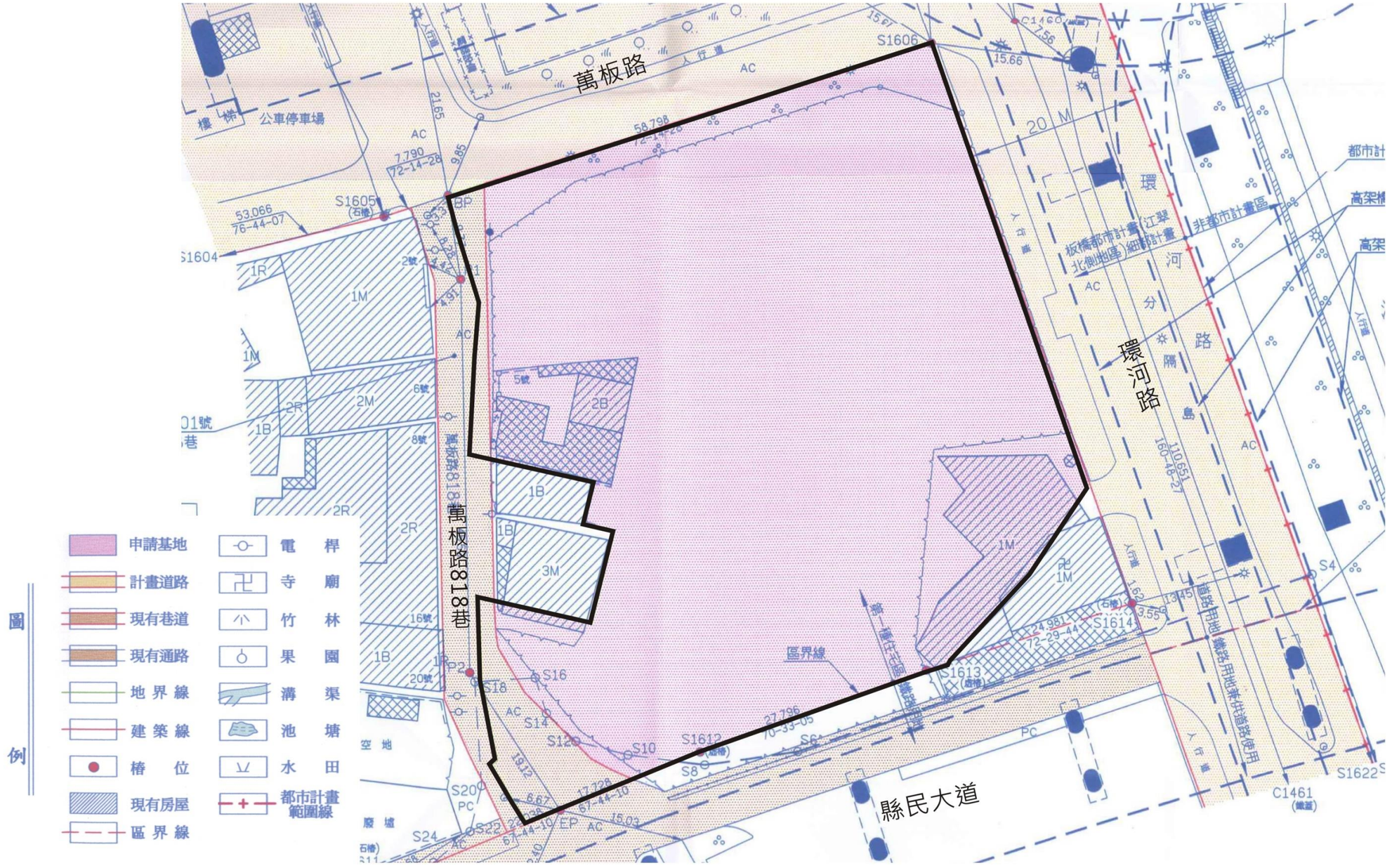
各層平面圖、立面圖、剖面圖及透視圖，詳p.11-7，圖11-4至圖11-22。

高層建築物專章檢討圖詳p.11-26，圖11-23至圖11-24。



圖例及說明	指北
更新單元範圍　申請廢止之現有巷道範圍	N

圖11-1、存記前__申請廢止現有巷道範圍示意圖（S：1/500）


萬板路
環河路
萬板路818巷
縣民大道
S1604
S1605
S1606
S1607
S1608
S1609
S1610
S1611
S1612
S1613
S1614
S1615
S1616
S1617
S1618
S1619
S1620
S1621
S1622
S1623
S1624
S1625
S1626
S1627
S1628
S1629
S1630
S1631
S1632
S1633
S1634
S1635
S1636
S1637
S1638
S1639
S1640
S1641
S1642
S1643

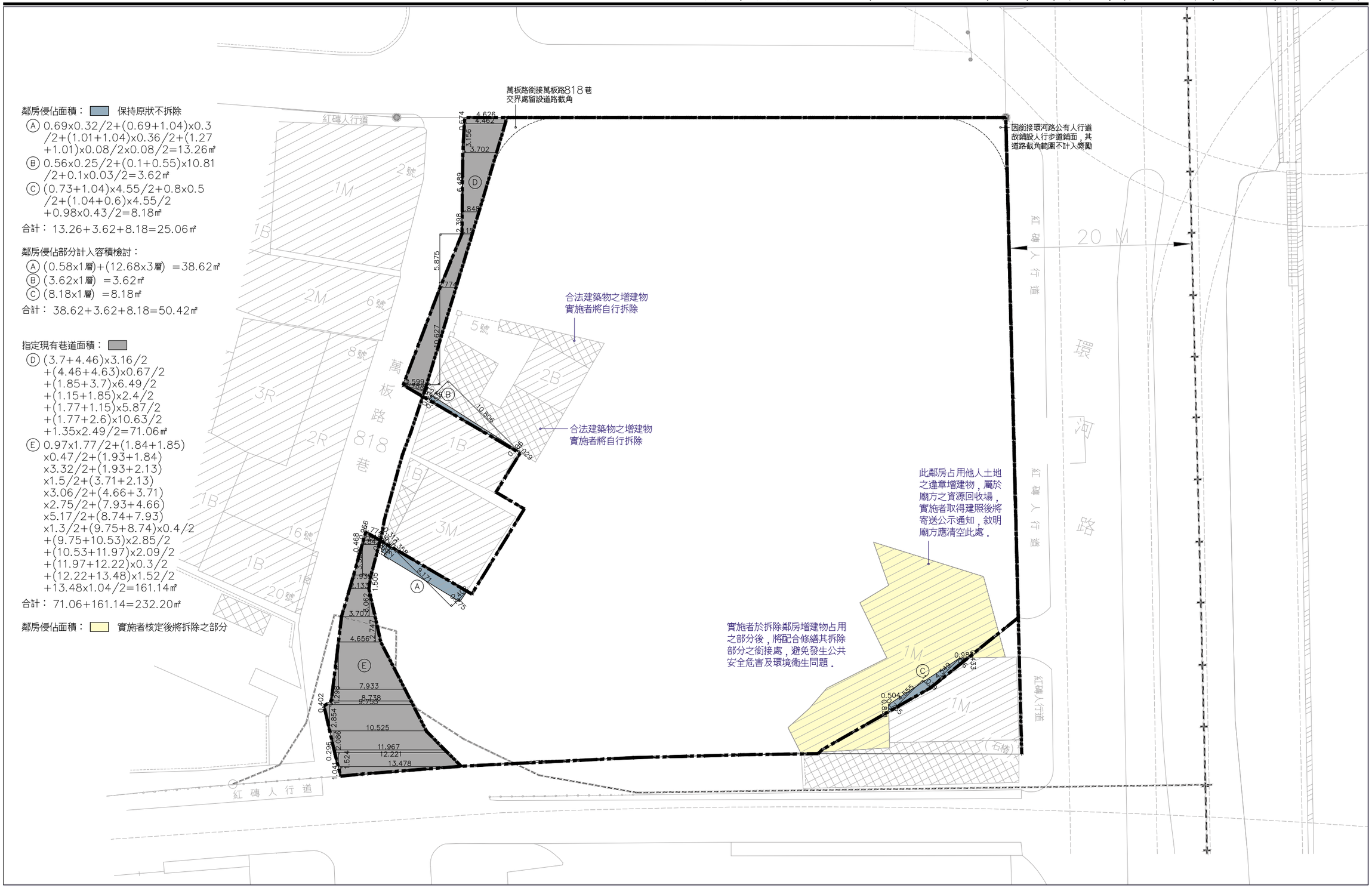

鄰房侵佔面積：保持原狀不拆除
Ⓐ 0.69x0.32/2+(0.69+1.04)x0.3/2+(1.01+1.04)x0.36/2+(1.27+1.01)x0.08/2x0.08/2=13.26㎡
Ⓑ 0.56x0.25/2+(0.1+0.55)x10.81/2+0.1x0.03/2=3.62㎡
Ⓒ (0.73+1.04)x4.55/2+0.8x0.5/2+(1.04+0.6)x4.55/2+0.98x0.43/2=8.18㎡
合計：13.26+3.62+8.18=25.06㎡
鄰房侵佔部分計入容積檢討：
Ⓐ (0.58x1層)+(12.68x3層) =38.62㎡
Ⓑ (3.62x1層) =3.62㎡
Ⓒ (8.18x1層) =8.18㎡
合計：38.62+3.62+8.18=50.42㎡
指定現有巷道面積：
Ⓓ (3.7+4.46)x3.16/2+(4.46+4.63)x0.67/2+(1.85+3.7)x6.49/2+(1.15+1.85)x2.4/2+(1.77+1.15)x5.87/2+(1.77+2.6)x10.63/2+1.35x2.49/2=71.06㎡
Ⓔ 0.97x1.77/2+(1.84+1.85)x0.47/2+(1.93+1.84)x3.32/2+(1.93+2.13)x1.5/2+(3.71+2.13)x3.06/2+(4.66+3.71)x2.75/2+(7.93+4.66)x5.17/2+(8.74+7.93)x1.3/2+(9.75+8.74)x0.4/2+(9.75+10.53)x2.85/2+(10.53+11.97)x2.09/2+(11.97+12.22)x0.3/2+(12.22+13.48)x1.52/2+13.48x1.04/2=161.14㎡
合計：71.06+161.14=232.20㎡
鄰房侵佔面積：實施者核定後將拆除之部分
萬板路銜接萬板路818巷交界處留設道路截角
因銜接環河路公有人行道故鋪設人行步道鋪面，其道路截角範圍不計入獎勵
合法建築物之增建物實施者將自行拆除
合法建築物之增建物實施者將自行拆除
此鄰房占用他人土地之違章增建物，屬於廟方之資源回收場，實施者取得建照後將寄送公示通知，敘明廟方應清空此處。
實施者於拆除鄰房增建物占用之部分後，將配合修繕其拆除部分之銜接處，避免發生公共安全危害及環境衛生問題。
紅磚人行道
20 M
環河路
萬板路818巷
紅磚人行道
紅磚人行道
1M
2M
3M
1B
2B
3R
2R
5號
6號
8號
16號
20號
2號
1M
1B
2B
3R
2R
1B
1B
1B
3M
1B
1B
1B

表11-1、更新後規劃總樓地板面積計算表

面積計算表									
項目		內容							備註
基地概述	申請基地位置：	新北市板橋區萬板路							
	申請基地地號：	新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地							
	基地謄本面積：				第一種住宅區：	4,328.00㎡			
	面前道路寬度：	60m萬板路							
	土地使用分區：	第一種住宅區：	建蔽率：	50%	法定建築：	2,164.00㎡			
			開挖率：	60%	法定開挖：	2,596.80㎡			
			容積率：	200%	法定容積：	8,656.00㎡			
容積概要	基準樓地板面積：				【A】小計：	8,656.00㎡			
	都市更新容積獎勵：				【B】小計：	3,621.22㎡	41.83%		
	其他申請容積：	開放空間獎勵				1,325.90㎡	15.32%		
		容積移轉面積				3,002.10㎡	34.68%		
					【C】小計：	4,328.00㎡	50.00%		
	鄰房占用部分計入容積				【D】小計：	50.42㎡			
	允建容積樓地板面積：				【A＋B＋C－D】合計：	16,554.80㎡			

樓層資訊									
樓層		樓地板面積	容積樓地板面積	陽台	機電空間	高層緩衝空間	高度	戶數	樓層用途
地下層	地下二至地下五層（共4層）	1,999.96㎡							停車空間
	地下一層	1,999.96㎡							防空避難室兼停車空間
	合計：	9,999.80㎡							
地上層	一層	868.79㎡	336.00㎡			72.00㎡	6.00m	2戶	飲食店、管委會使用空間、防災中心、門廳、車道
	二層	381.72㎡	17.76㎡	8.26㎡			4.50m		管委會使用空間
	三至十一層（共9層）	715.60㎡	617.01㎡	70.15㎡			3.30m	9×10戶＝90戶	集合住宅
	十二至二十九層（共18層）	687.84㎡	591.52㎡	68.58㎡			3.30m	18×8戶＝144戶	集合住宅
	合計：	20,072.03㎡	16,554.21㎡	1,874.05㎡			99.70m	236戶	GL至1FL高度為0.10m
屋突層	屋突一層	147.23㎡							梯間、電梯機房
	屋突二層	147.23㎡							梯間、電梯機房、水箱
	屋突三層	147.23㎡							梯間、電梯機房、水箱
	合計：	441.69㎡							

設計資訊				
設計概要	設計總樓地板面積	30,513.52㎡	＝	地下層樓地板面積9,999.80㎡＋地上層樓地板面積20,072.03㎡＋屋突層樓地板面積441.69㎡
	設計容積樓地板面積	16,554.21㎡	≦	允建容積最大樓地板面積：16,554.80㎡……OK
	設計容積率	382.49%	≦	允建容積率：382.50%……OK
	設計建築面積	1,006.94㎡	≦	允建建築面積：2,164.00㎡……OK
	設計建蔽率	23.27%	≦	法定建蔽率：50.00%……OK
	法定空地面積	4,328.00×（1－法定建蔽率50%）＝2,164.00㎡		
	工程造價	計算式：（30,513.52＋1,874.05）×14,460＝468,324,263元		
	停車數量檢討	法定停車：（20,072.03－250）÷150＋1＝133.15…取134輛。 實設汽車停車位：236輛＝以每一單元附設一車位為原則檢討數量236輛＞法定停車位134輛 停車數量檢討：詳p.11-2，9.停車空間規劃。		

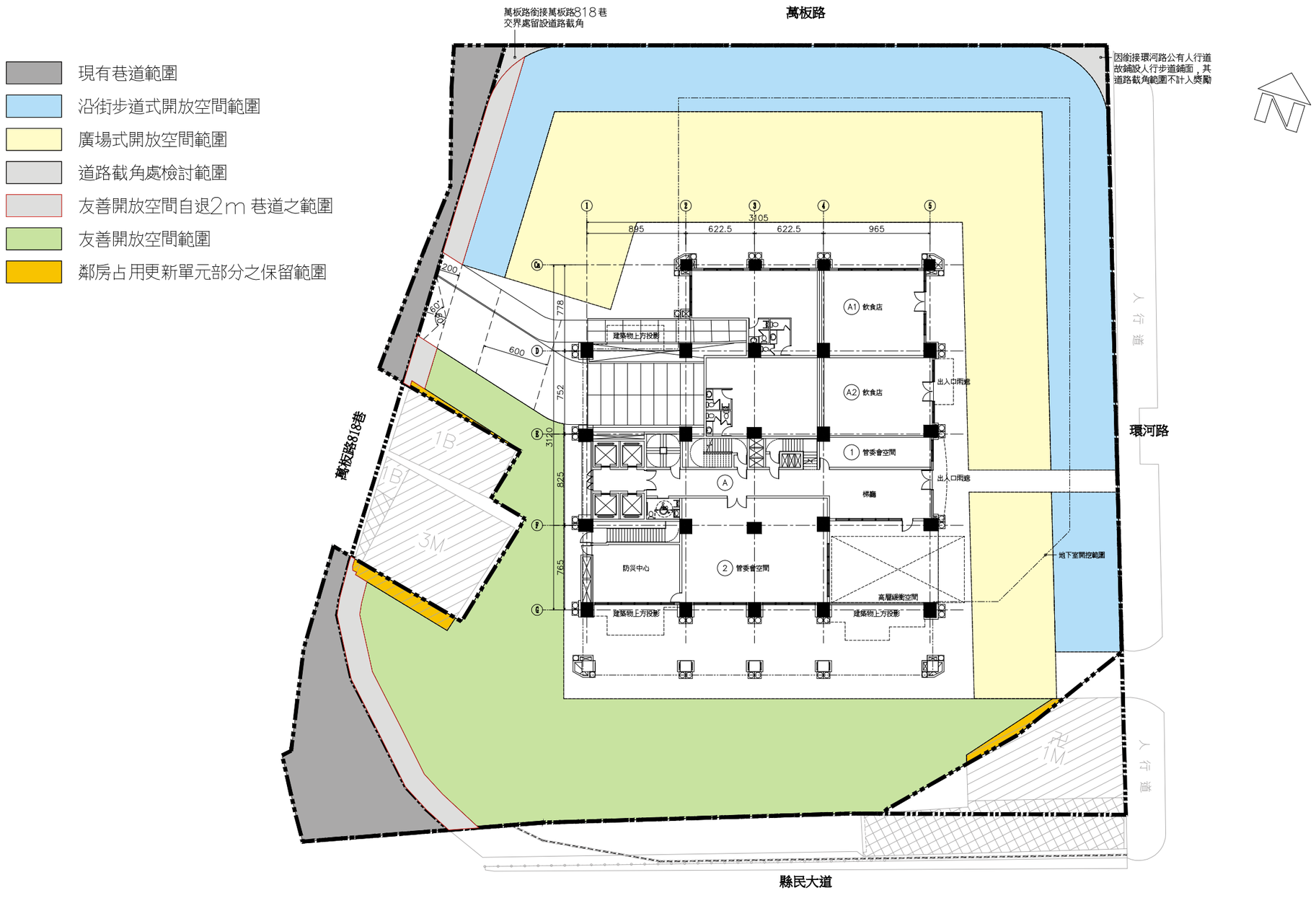


圖11-4、一層平面圖（S：1/400）

各戶室內面積：

(A1) 4.5x21.2+3.4x16.06=150㎡

(A2) 0.075x10.25+7.225x20.655=150㎡

A棟各戶樓地板面積合計：
150.00+150.00=300.00㎡

管委會空間

(1) 2.875x10.3=29.61㎡

(2) 16.55x2.1+7.55x13.35=135.55㎡

合計：165.16㎡

防災中心
6.65x0.06+8.05x5.39=43.79㎡

車道
14.47x0.55+10.63x6.9+0.65x5.23
+2.85x5.14+0.4x2.15=100.21㎡

頂蓋型空間
9.95x7.6=75.62㎡

A棟梯間面積：
3.25x0.4+4.85x2.1+2.1x8.05+20.5x2.55+1.4x0.06
+15.65x0.25+30.8x2.6+9.4x2.05=184.01㎡

當層總樓地板面積合計：
300+165.16+100.21+75.62+43.79+184.01
=868.79㎡

當層梯廳檢討：
25.95x2.6+2.05x9.4
=86.74㎡ ≤ 868.79*10%=86.88㎡（OK）

當層緊急升降機
2.55x2.53=6.44㎡

當層緊急升降機間
4.85x2.15=10.43㎡

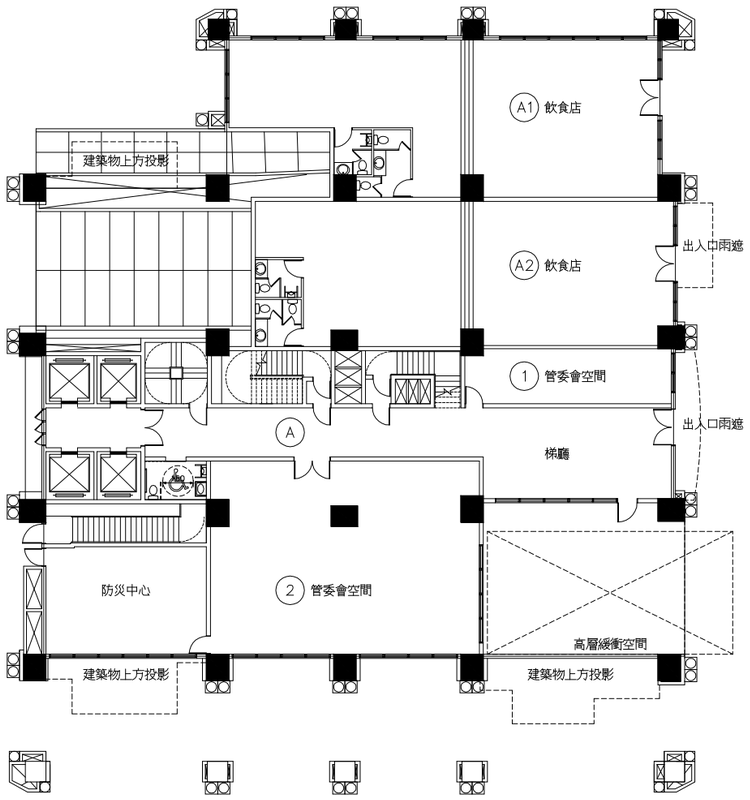
特別安全梯及排煙室：
特別安全梯一
7.84x2.8=21.95㎡

特別安全梯二
4.56x2.8=12.76㎡

安全梯一
3.25x3.2=10.40㎡

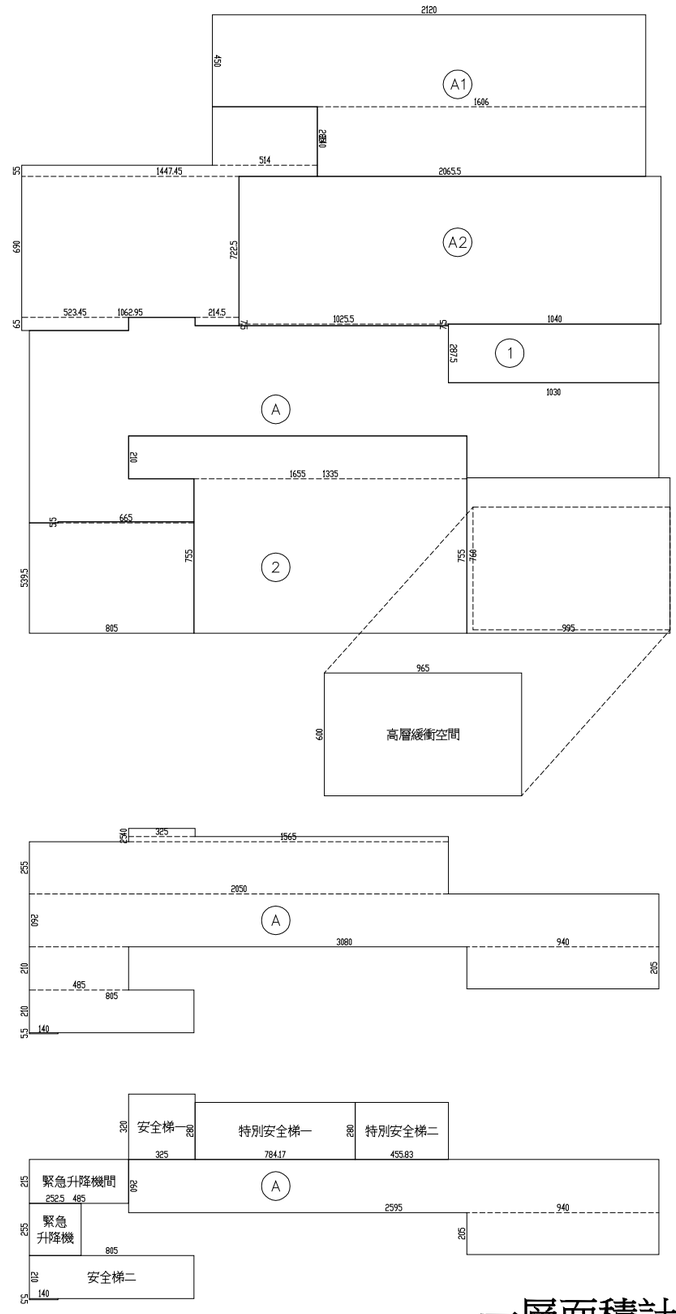
安全梯二
0.06x1.4+2.1x8.05=16.98㎡

高層緩衝空間扣除部分：
6x9.65=57.90㎡



計入免計15%容積部分計算：
165.16+43.79+6.45+10.43+21.95
+12.77+10.40+16.99=287.94㎡

當層容積樓地板面積合計：
868.79−100.21−86.74−57.90−287.94=336
=336.00㎡



一層面積計算圖

圖11-5、一層面積計算圖（S：1/300）

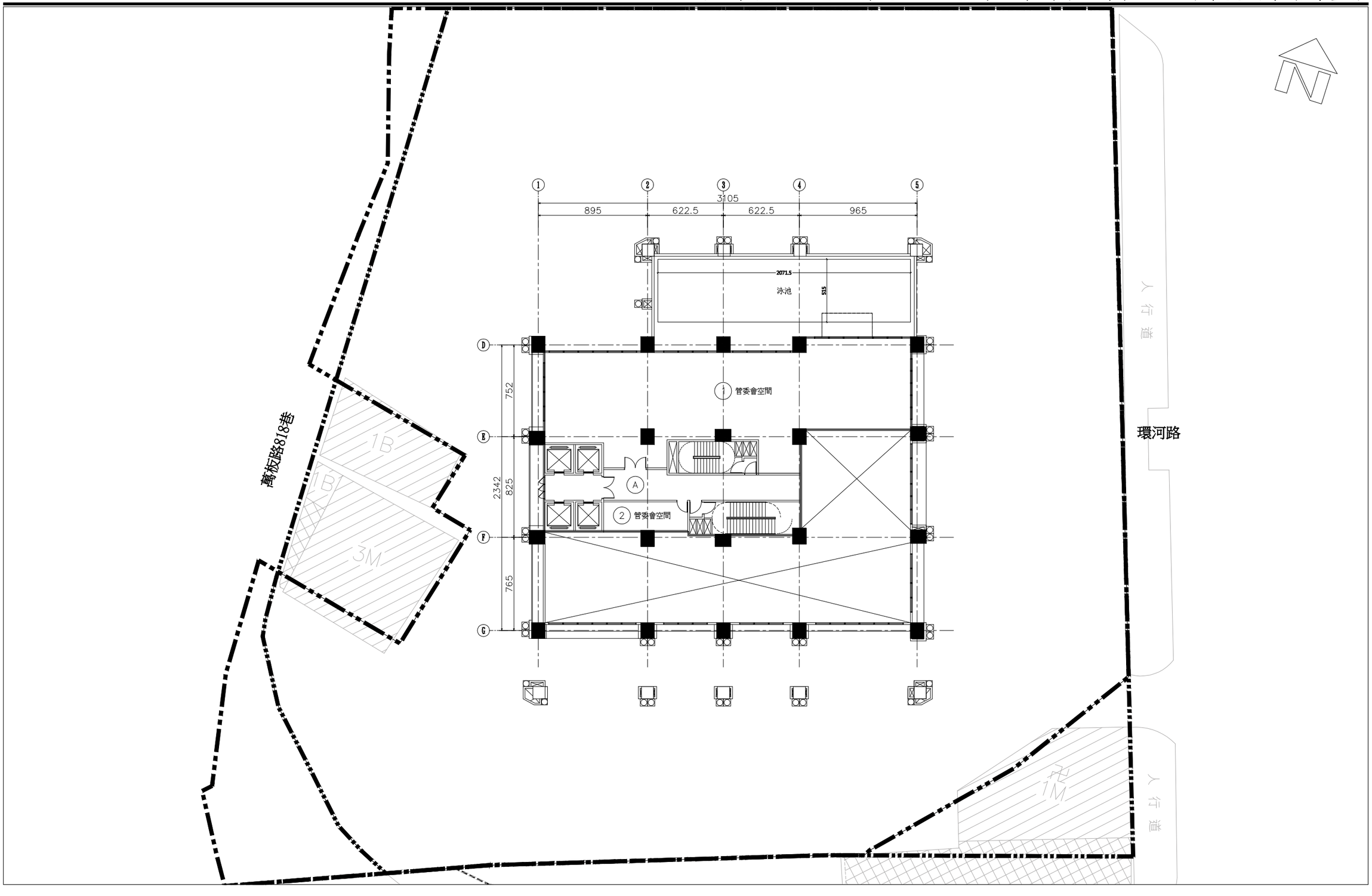


圖11-6、二層平面圖（S：1/300）

各戶室內面積：(管委會空間)

(A1) 10.15x0.25+21.05x0.9+5.35x2.06+30.1
x6.4+3.55x2.75+1.15x9.17=245.45㎡

(A2) 7.05x2.5=17.63㎡

A棟各戶樓地板面積合計：
245.45+17.63=263.08㎡

A棟梯間面積：

(A) 2.06x4.8+2.5x4.8+17.5x0.44+2.2x21.05
+2.31x7.35+2.8x9.2=118.64㎡

當層總樓地板面積合計：
263.08+118.64=381.72㎡

A棟陽台面積：

(1) 4.13x2=8.26㎡

A棟陽台合計：
8.26㎡ ≤ 381.72*10%=38.17㎡（OK）

當層梯廳檢討：
5.35x0.44+2.2x16.25
=38.1㎡ ≤ 381.72*10%=38.17㎡（OK）

當層陽台及梯廳合併檢討：
8.26+38.10=46.36㎡ ≤ 381.72*15%=57.26㎡（OK）

當層緊急升降機
2.5x2.5=6.25㎡

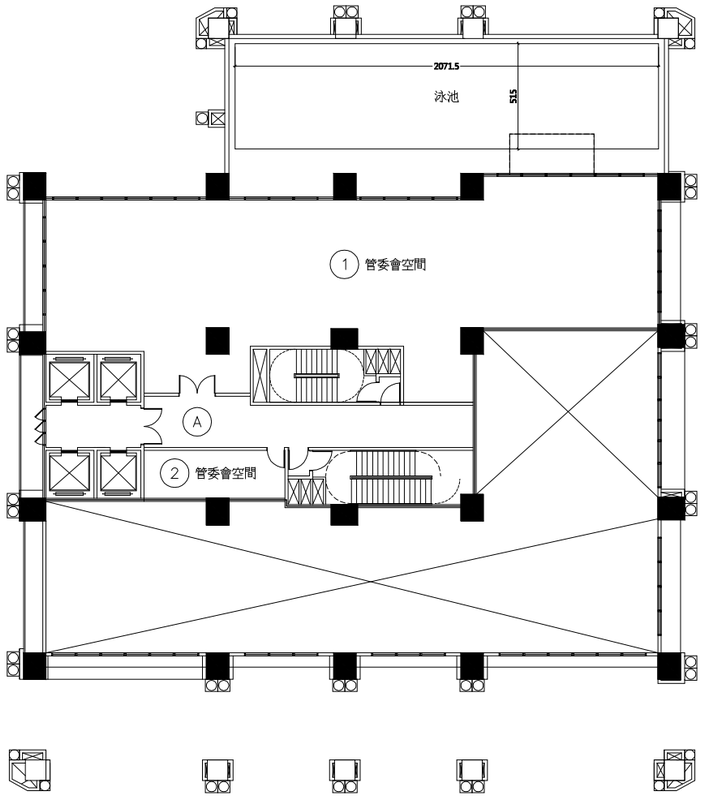
當層緊急升降機間
4.8x2.2=10.56㎡

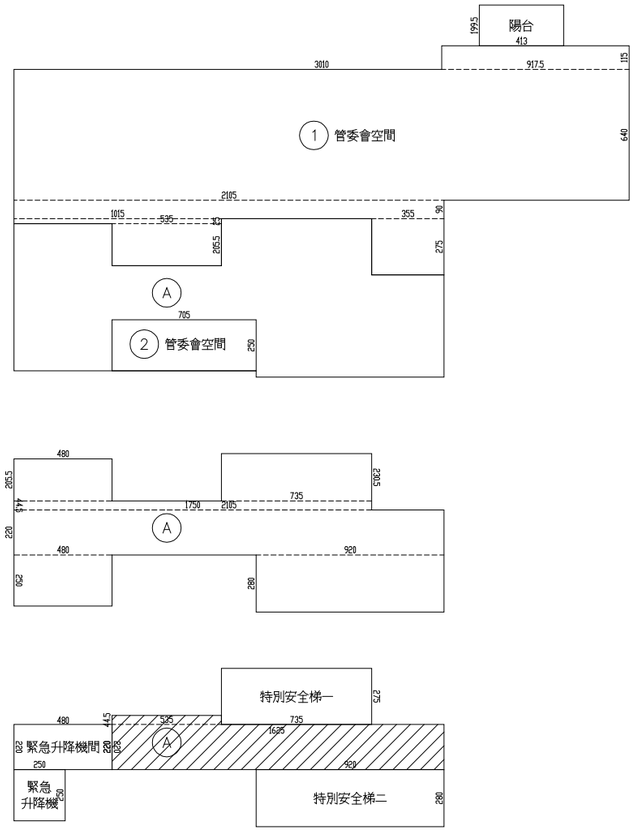
特別安全梯及排煙室：
特別安全梯一
2.75x7.35=20.21㎡

特別安全梯二
9.2x2.8=25.76㎡

計入免計15%容積部分計算：
263.08+6.25+10.56+20.21+25.76=325.86㎡

當層容積樓地板面積合計：
381.72−38.10−325.86=17.76㎡





二層面積計算圖

圖11-7、二層面積計算圖（S：1/300）

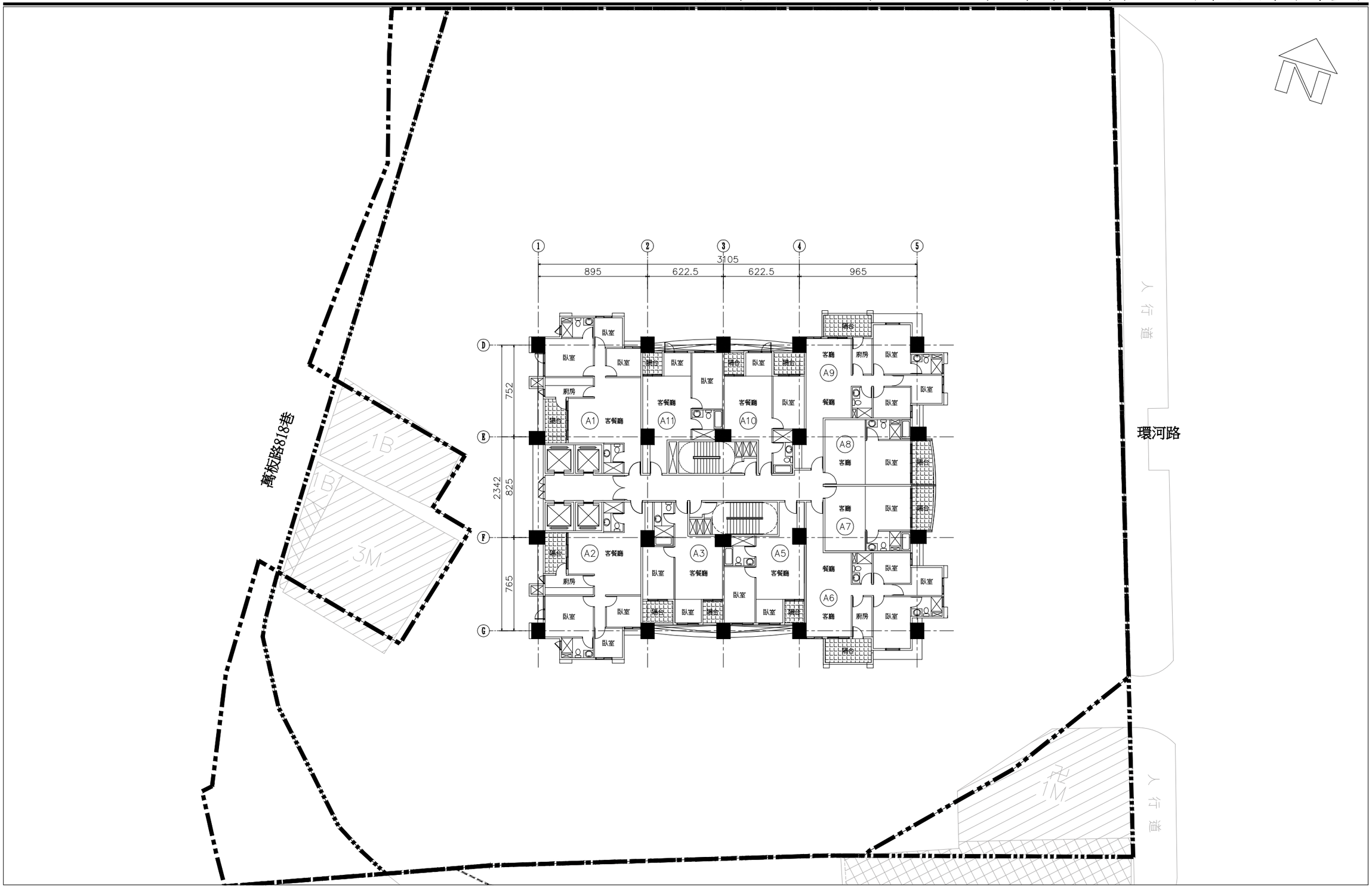


圖11-8、三至十一層平面圖（S：1/300）

各戶室內面積：

(A1) 1.7x5.15+6.5x0.8+4.15x8+3.75x6.1
+2.5x3.2=78.03㎡

(A2) 7.05x0.58+4.15x2.5+6.1x2.92+8x4.4
+6.5x0.8+5.15x1.7=81.43㎡

(A3) 2.9x2.8+5.75x0.28+5.05x6.7+2.3x1.92=47.96㎡

(A5) 2.2x2.8+6.7x5.32+1.93x4.95=51.36㎡

(A6) 1.55x4.15+8.7x1.2+11.3x4.15+8.7x1.7
+3.2x0.95=81.6㎡

(A7) 5.45x7.15=38.97㎡

(A8) 7.15x5.45=38.97㎡

(A9) 1.3x8.7+11.3x4.15+1.15x3.2+8.7x1.2
+1.55x1.47+2.65x2.5=81.24㎡

(A10) 1.93x2.3+6.7x5.05+0.32x5.75+2.75x2.95=48.24㎡

(A11) 1.93x4.95+6.7x5.37+2.75x2.15=51.45㎡

Ａ棟各戶樓地板面積合計：
78.03+81.43+47.96+51.36+81.60+38.97+38.97
+81.24+48.24+51.45=599.25㎡

Ａ棟梯間面積：

(A1) 4.8x2.5+2.5x4.8+22.95x2.2+2.75x7.35
+2.8x7.35+0.43x2.5=116.35㎡

當層總樓地板面積合計：
599.25+116.35=715.60㎡

Ａ棟陽台面積：

(A1) 1.97x3.75=7.42㎡

(A2) 3.5x1.97=6.92㎡

(A3) 2.65x2+2x1.75=8.80㎡

(A5) 1.75x2=3.5㎡

(A6) 4.01x2.17=8.72㎡

(A7) (2+1.69)x3.75/2+21.52x21.52x3.14159x(10.03/360)
−21.44x3.76/2=7.13㎡

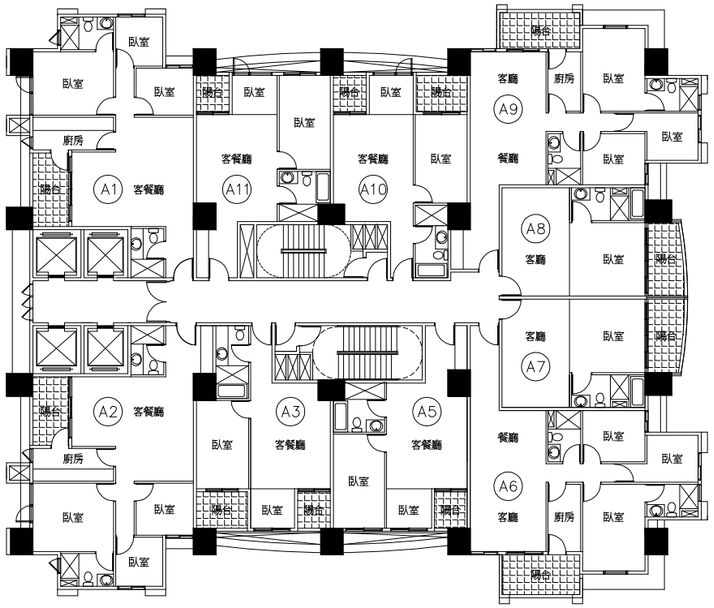
(A8) (2+1.69)x3.75/2+22.35x22.35x3.14159x(9.66/360)
−22.27x3.76/2=7.13㎡

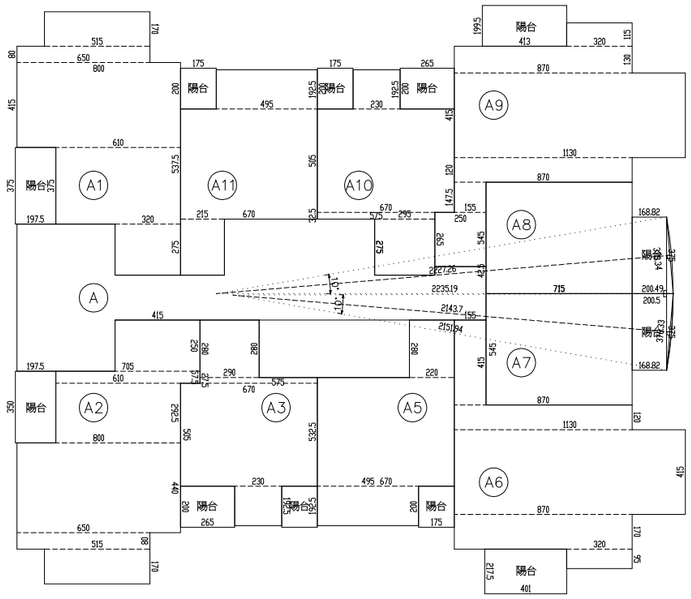
(A9) 4.13x2=8.23㎡

(A10) 2x1.75+2x2.65=8.8㎡

(A11) 2x1.75=3.5㎡

Ａ棟各戶樓地板面積合計：
7.42+6.92+5.30+3.50+3.50+8.72+7.13+7.13
+8.23+3.5+5.3+3.5=70.15㎡
70.15㎡ ≤ 715.60*10%=71.56㎡（OK）





當層梯廳檢討：
16.25x2.2+0.43x2.5=36.80㎡
36.80㎡ ≤ 715.6*10%=71.56㎡（OK）

當層陽台及梯廳合併檢討：
70.15+36.80=106.95㎡ ≤ 715.60*15%=107.34㎡（OK）

當層緊急升降機
2.5x2.5=6.25㎡

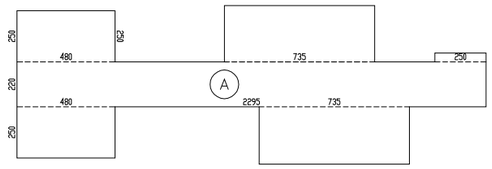
當層緊急升降機間
6.71x2.2=14.75㎡

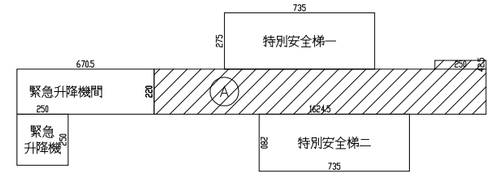
特別安全梯及排煙室：
特別安全梯一
2.75x7.35=20.21㎡

特別安全梯二
2.8x7.35=20.58㎡

計入免計15%容積部分計算：
6.25+14.75+20.21+20.58=61.79㎡

當層容積樓地板面積合計：
715.60−36.80−61.79=617.01㎡





三至十一層面積計算圖

圖11-9、三至十一層面積計算圖（S：1/300）

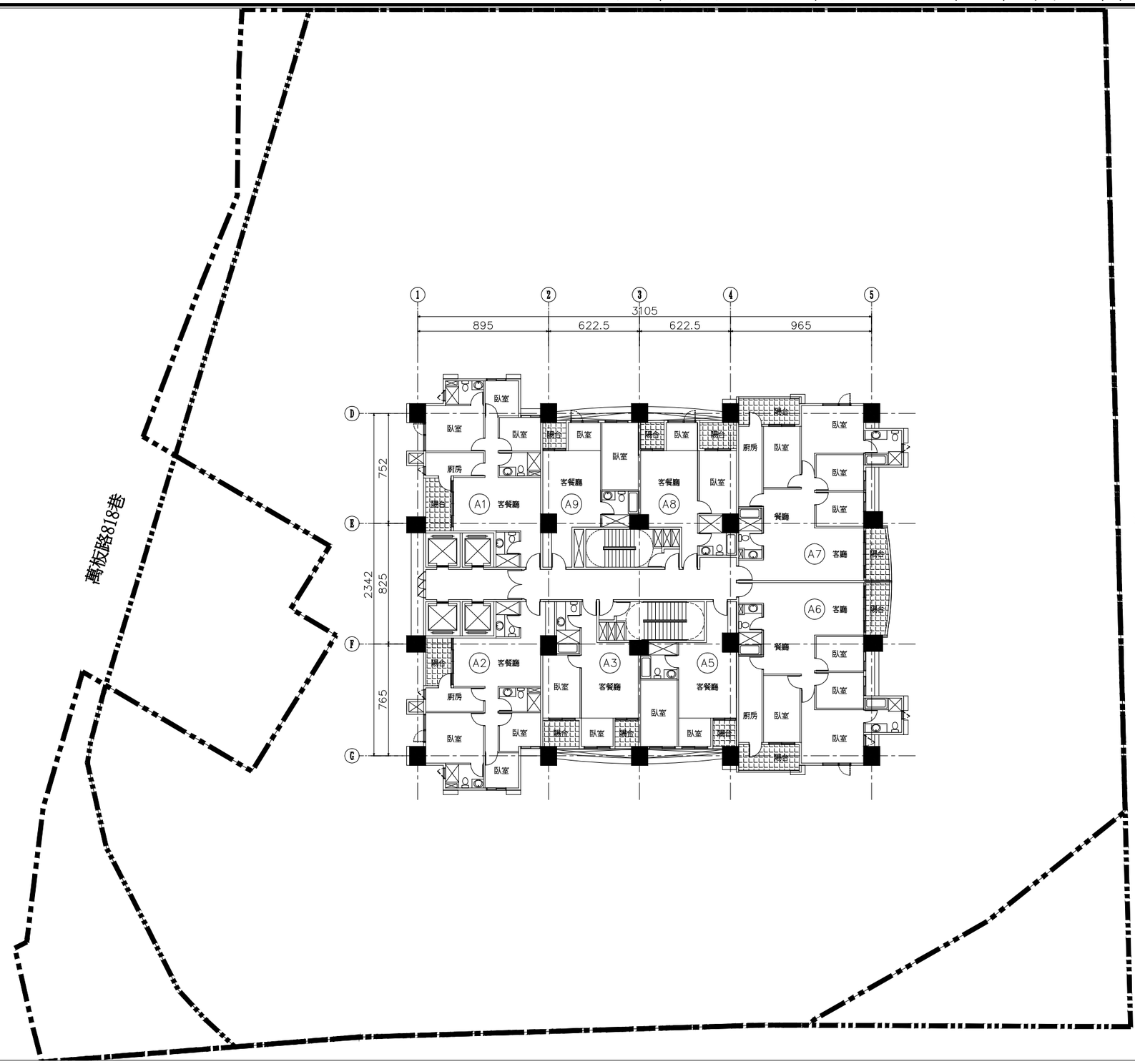


圖11-10、十二至二十九層平面圖（S：1/300）

各戶室內面積：

(A1) 1.7x5.15+6.5x0.8+4.15x8+3.75x6.1
+2.5x3.2=78.03㎡

(A2) 7.05x0.57+2.5x4.15+2.82x6.1+8x4.15
+1.15x6.5+1.7x5.15=81.08㎡

(A3) 2.9x2.8+5.75x0.28+5.05x6.7+2.3x1.92=47.96㎡

(A5) 2.2x2.8+6.7x5.32+1.93x4.95=51.36㎡

(A6) 8.7x7.9+11.3x2.5+0.69x8.7+1.41x4.4=109.18㎡

(A7) 8.7x0.29+1.41x4.4+11.3x2.5+7.9x8.7=105.71㎡

(A8) 1.92x2.3+6.7x5.37+1.92x3.9+0.83x1.25=48.97㎡

(A9) 1.92x4.95+6.7x5.37+2.75x2.15=51.45㎡

(A10) 1.93x2.3+6.7x5.05+0.32x5.75+2.75x2.95=48.24㎡

(A11) 1.93x4.95+6.7x5.37+2.75x2.15=51.45㎡

A棟各戶樓地板面積合計：
78.06+81.08+47.96+51.36+109.18+105.71
+48.97+51.45=573.77㎡

A棟梯間面積：

(A1) 2.5x4.8+2.5x4.8+21.4x2.2+2.75x7.35
+2.8x7.35+0.83x2.65=114.07㎡

當層總樓地板面積合計：
573.77+114.07=687.84㎡

A棟陽台面積：

(A1) 1.97x3.75=7.39㎡

(A2) 1.97x3.4=6.7㎡

(A3) 2.65x2+2x1.75=8.80㎡

(A5) 1.75x2=3.5㎡

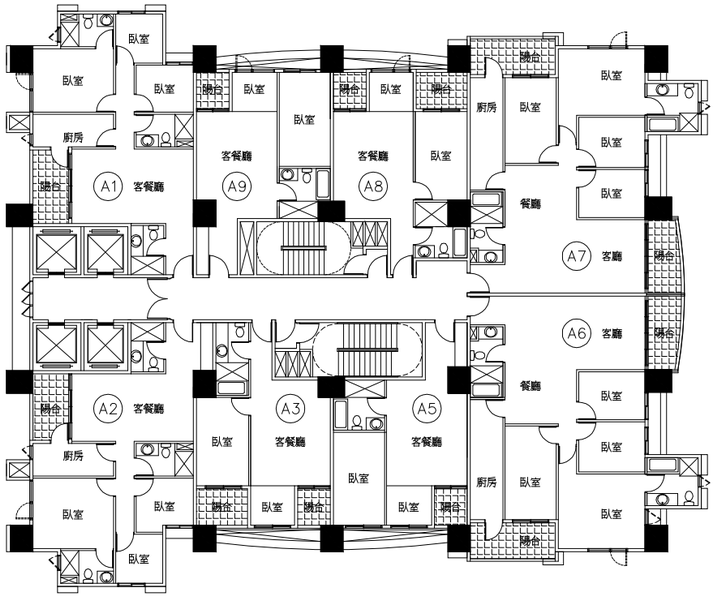
(A6) (1.85+1.52)x3.75/2+22.05x22.05x3.14159
x(9.79/360)−21.97x3.76/2+4.3x1.95
=14.92㎡

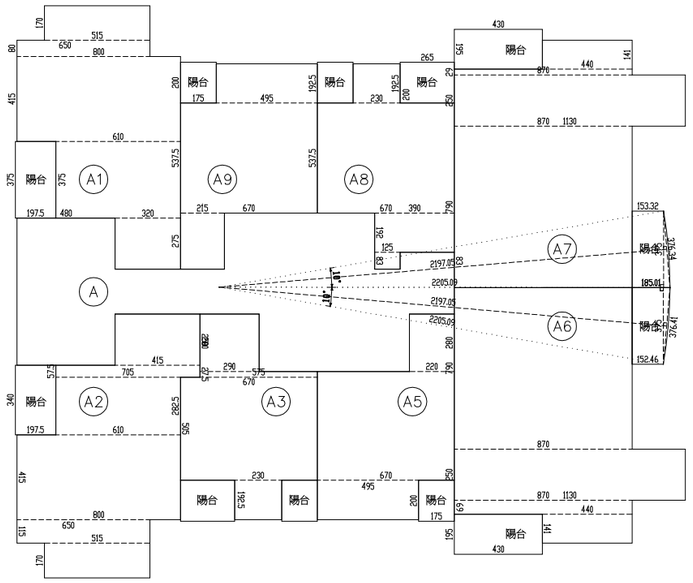
(A7) (1.85+1.53)x3.75/2+22.05x22.05x3.14159
x(9.79/360)−21.97x3.76/2+1.95x4.3
=14.94㎡

(A8) 2x1.75+2x2.65=8.8㎡

(A9) 2x1.75=3.5㎡

A棟各戶樓地板面積合計：
7.41+6.71+5.3+3.5+3.5+6.53+8.39+6.55
+8.39+3.5+5.3+3.5=68.58㎡
68.58㎡ ≤ 687.84*10%=68.78㎡（OK）





當層梯廳檢討：
2.2x14.66+0.83x2.65=34.44㎡
34.44㎡ ≤ 687.84*10%=68.78㎡（OK）

當層陽台及梯廳合併檢討：
68.58+34.45=103.03㎡ ≤ 687.84*15%=103.18㎡（OK）

當層緊急升降機
2.5x2.5=6.25㎡

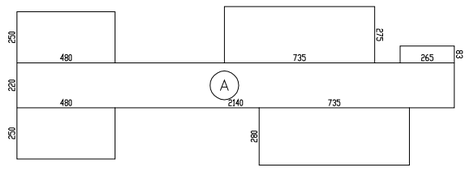
當層緊急升降機間
6.75x2.2=14.84㎡

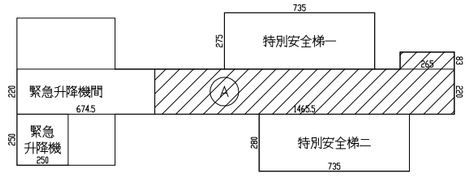
特別安全梯及排煙室：
特別安全梯一
2.75x7.35=20.21㎡

特別安全梯二
2.8x7.35=20.58㎡

計入免計15%容積部分計算：
6.25+14.84+20.21+20.58=61.88㎡

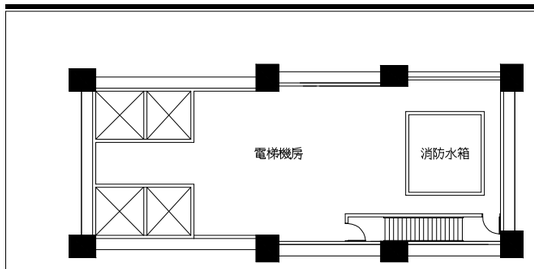
當層容積樓地板面積合計：
687.84−34.44−61.88=591.52㎡



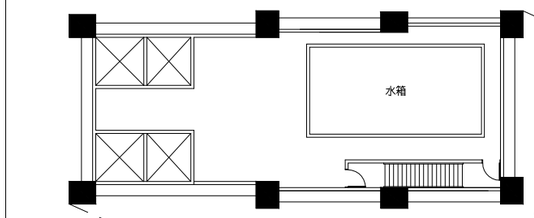


十二至二十九層面積計算圖

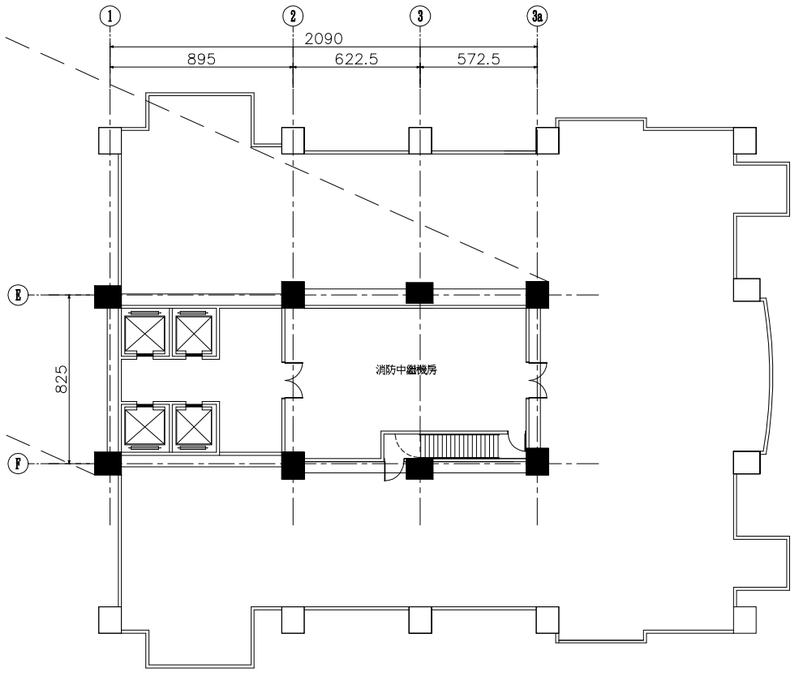
圖11-11、十二至二十九層面積計算圖（S：1/300）



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖



屋突一層平面圖

萬板路818巷

環河路

圖11-12、屋突一至屋突三層平面圖（S：1/300）

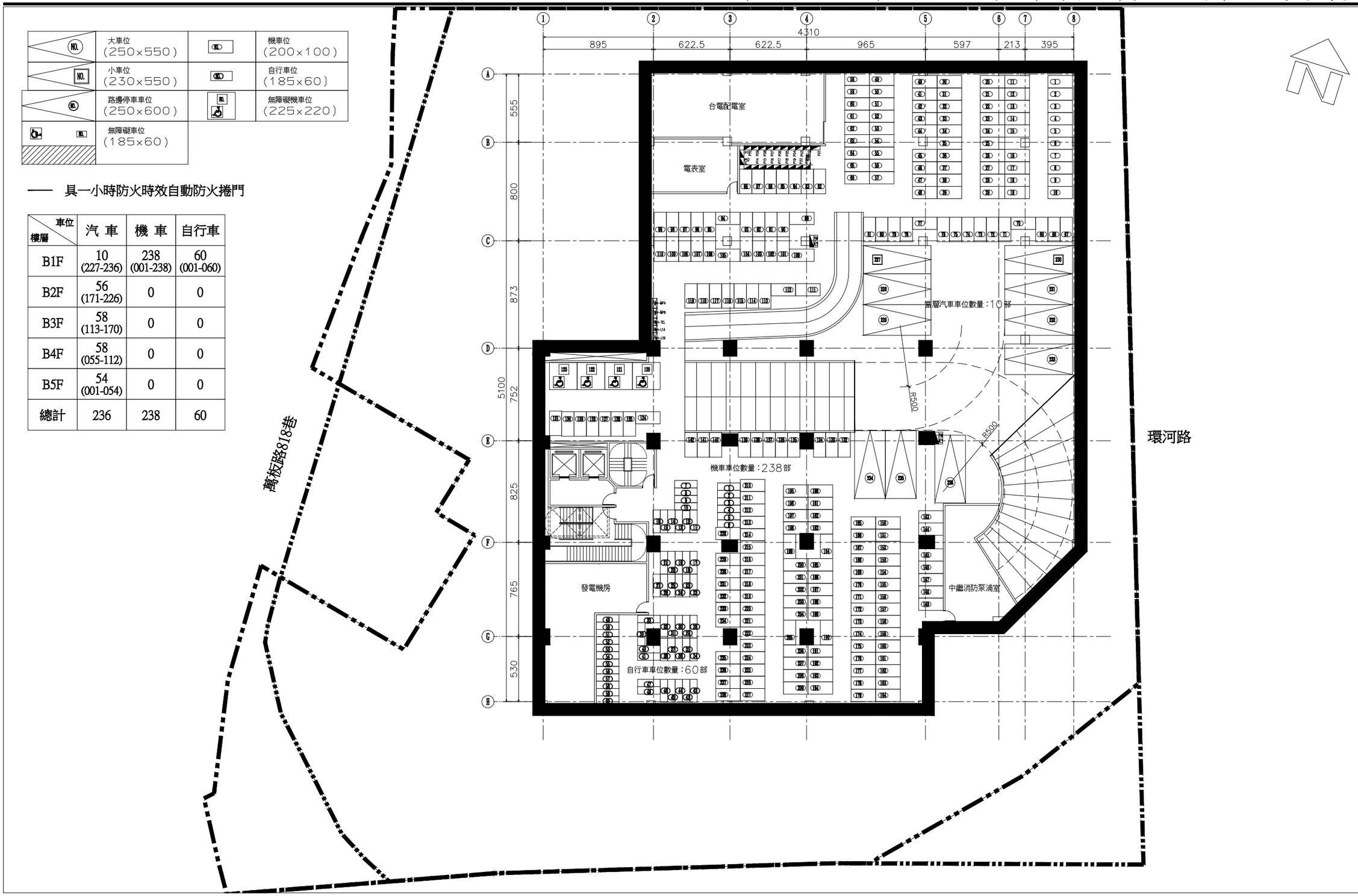


圖11-13、地下一層平面圖（S：1/300）

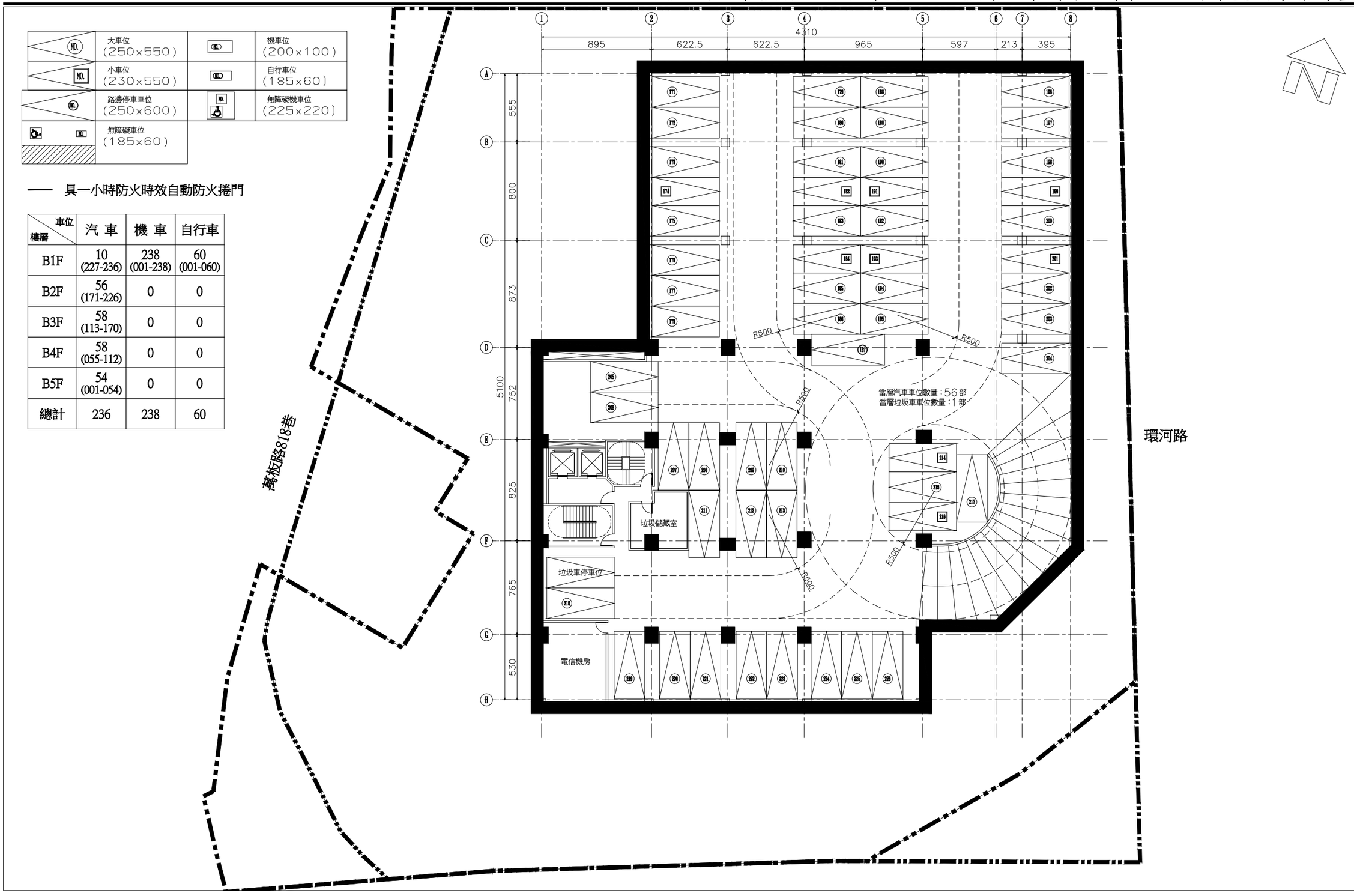


圖11-14、地下二層平面圖（S：1/300）

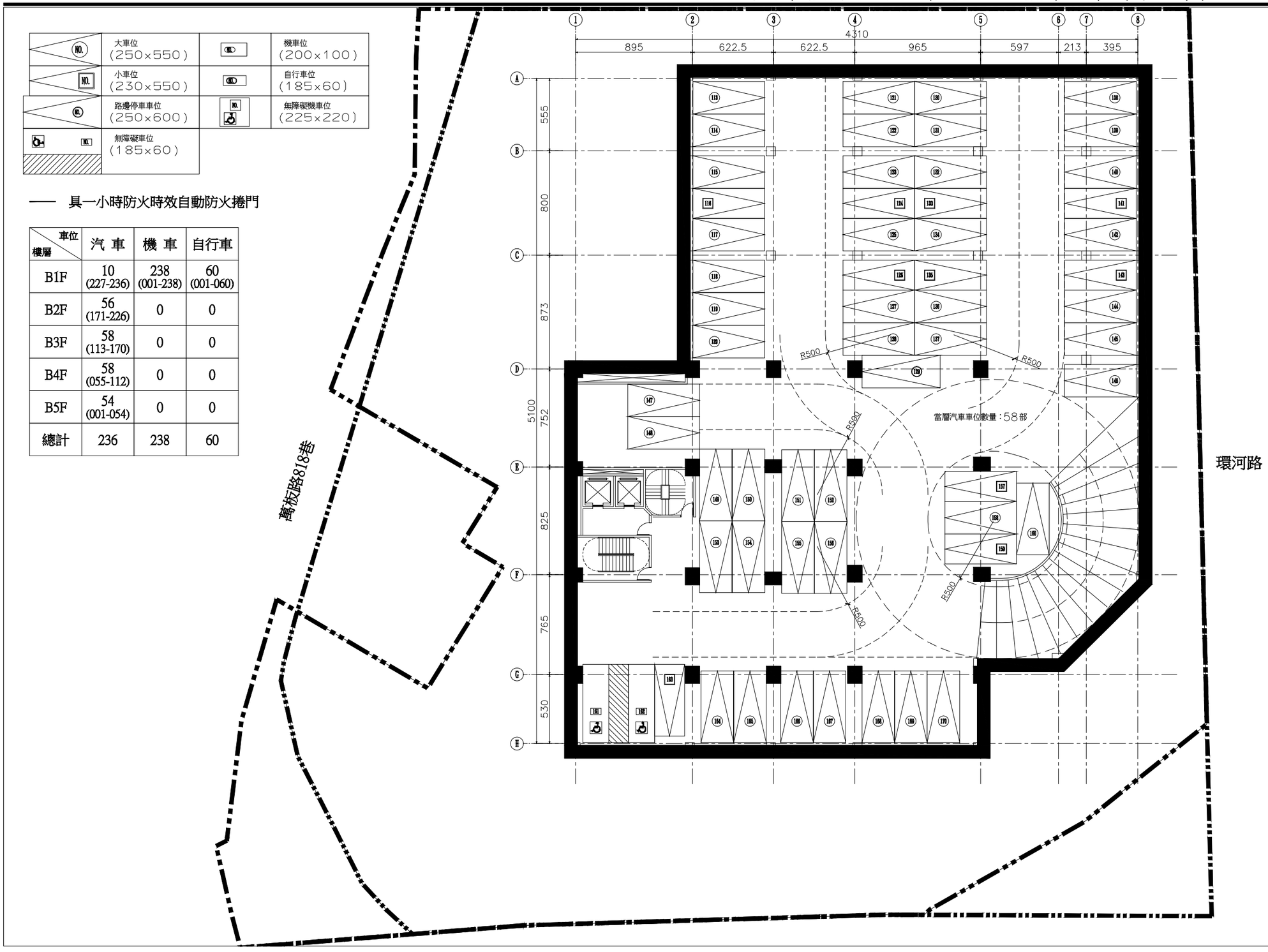
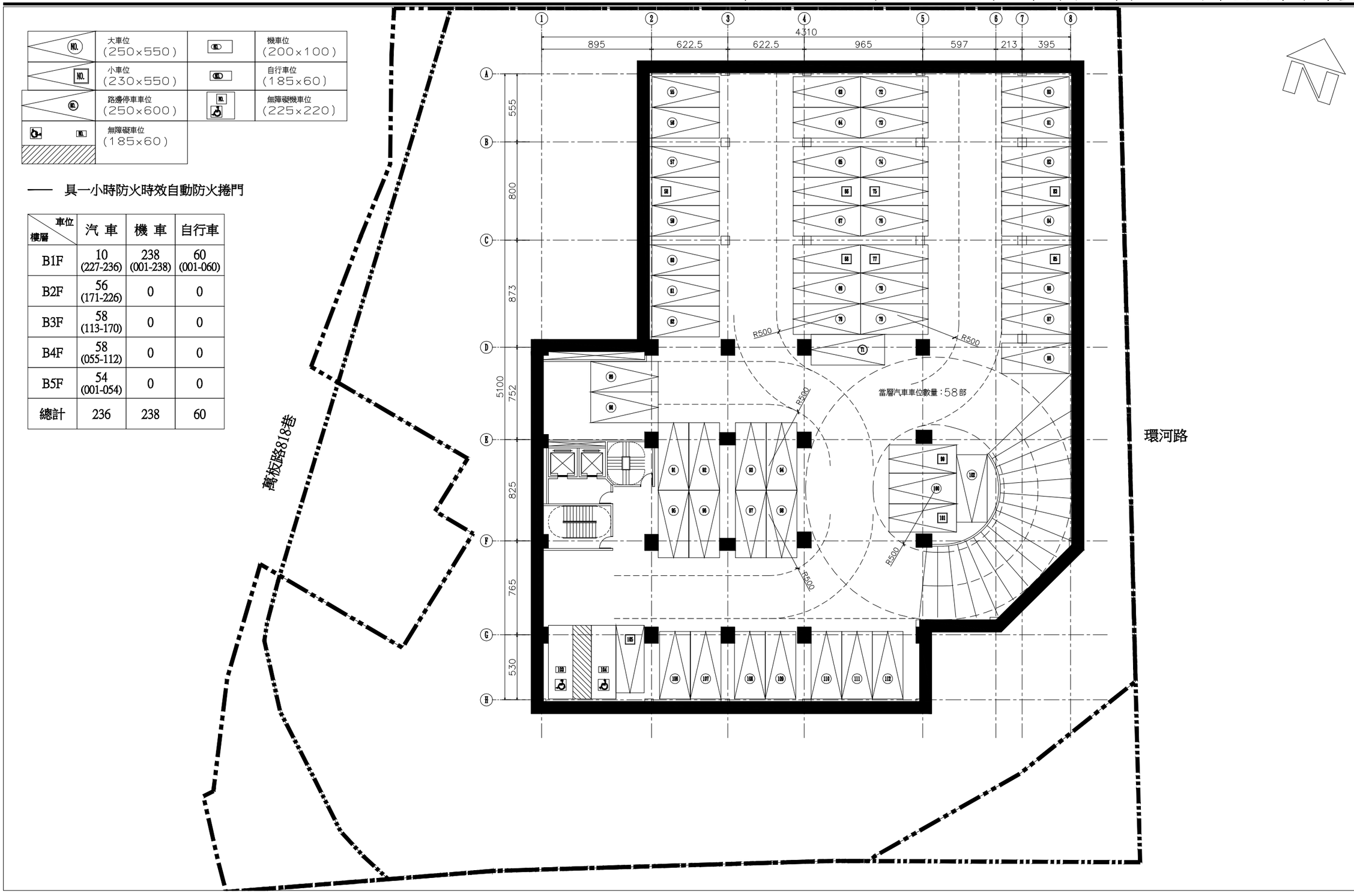
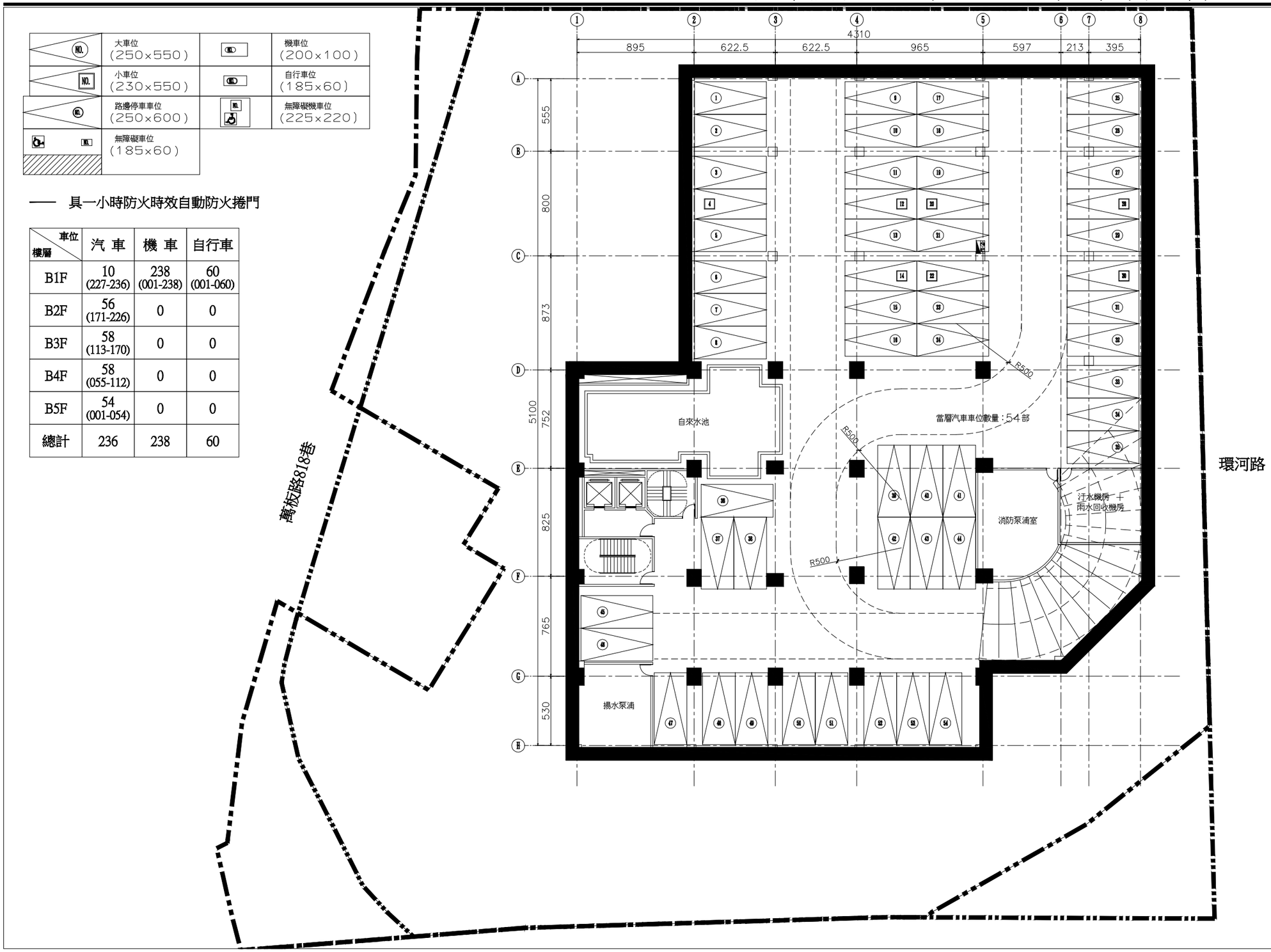


圖11-15、地下三層平面圖（S：1/300）



車位 / 樓層	汽 車	機 車	自行車
B1F	10 (227-236)	238 (001-238)	60 (001-060)
B2F	56 (171-226)	0	0
B3F	58 (113-170)	0	0
B4F	58 (055-112)	0	0
B5F	54 (001-054)	0	0
總計	236	238	60

圖11-16、地下四層平面圖（S：1/300）



車位 / 樓層	汽 車	機 車	自行車
B1F	10 (227-236)	238 (001-238)	60 (001-060)
B2F	56 (171-226)	0	0
B3F	58 (113-170)	0	0
B4F	58 (055-112)	0	0
B5F	54 (001-054)	0	0
總計	236	238	60

圖11-17、地下五層平面圖（S：1/300）

基地面積： 4,328.00㎡
法定開挖率： 60%

實際開挖面積：
22.7x35.4+16.45x44.05+(37.6+44.05)
x6.4/2+6.65x31.65
=1,999.96㎡

地上層建築物投影面積：
① 1.7x5.15+6.5x0.42=11.49㎡
② 0.15x0.39+1.2x0.99+0.39x0.15
+0.09x3.45+0.89x1.5+(0.89+0.35)
x0.3/2+(1.46+1.1)x0.2/2=3.39㎡
③ 0.3x1.2=0.36㎡
④ 0.3x1.2=0.36㎡
⑤ 0.3x1.2=0.36㎡
⑥ 0.51x0.25+1.11x1.2+0.51x3.4
+1.5x1.01+(1.01+0.47)x0.3/2
+(1.46+1.1)x0.2/2=5.19㎡
合計： 21.15㎡

設計開挖面積：
1,999.96+21.15
=2,021.11㎡

開挖率檢討：
[2,021.11+25.06(鄰房佔用面積)]
/4,328x100%=47.28% < 60% ...(OK)

申請開挖率獎勵檢討：
[2,021.11+25.06(鄰房佔用面積)]
/[4,328−232.20(現有巷道面積)]
x100%=49.96%

60%−49.96%=10.04% ≥ 10%
設計開挖率低於法定開挖率 10%
可申請獎勵 6%

鄰房侵佔面積：
Ⓐ 13.26㎡
Ⓑ 3.62㎡
Ⓒ 8.18㎡
合計： 25.06㎡

指定現有巷道面積：
Ⓓ 71.06㎡
Ⓔ 161.14㎡
合計： 232.20㎡

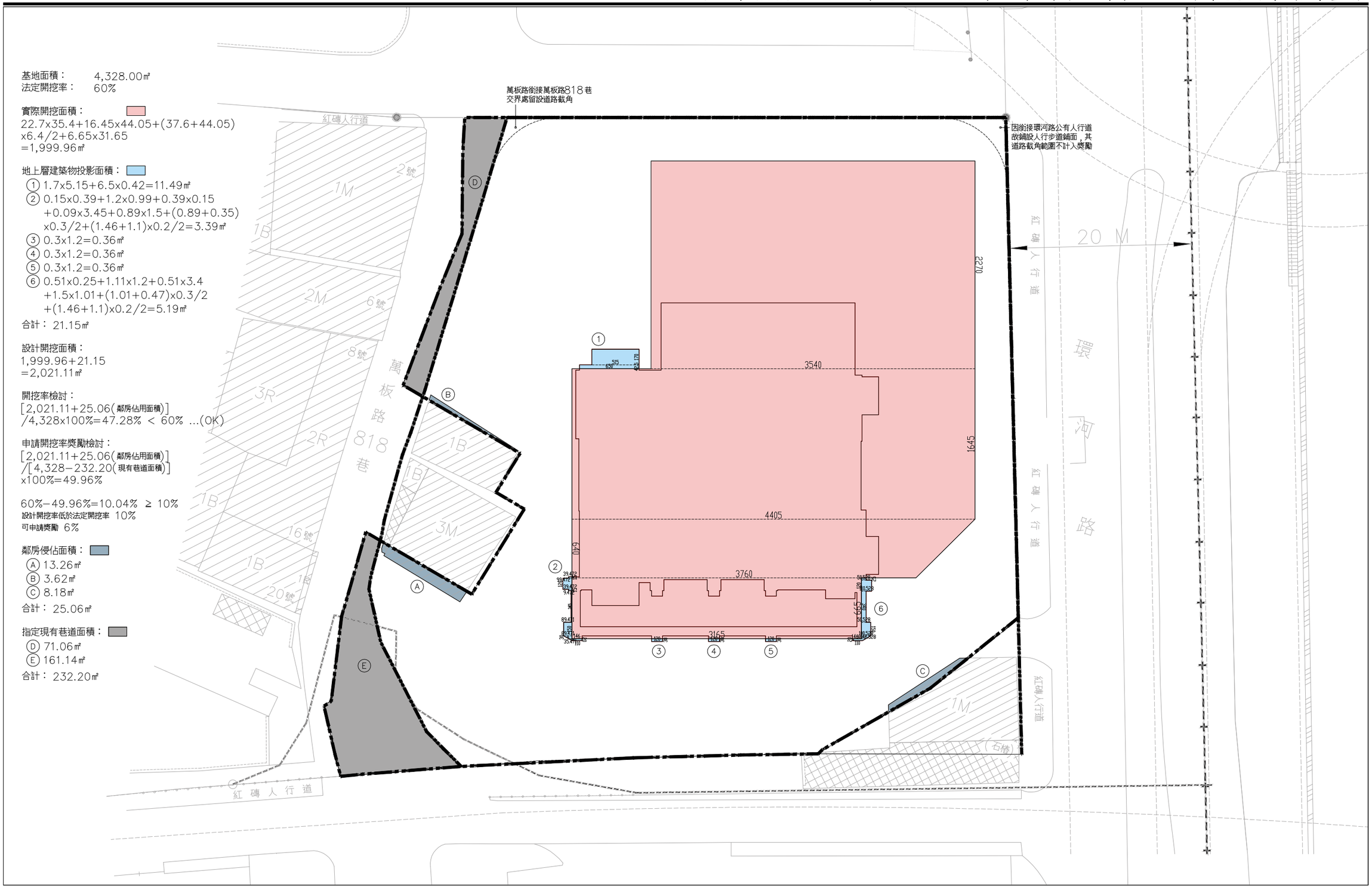
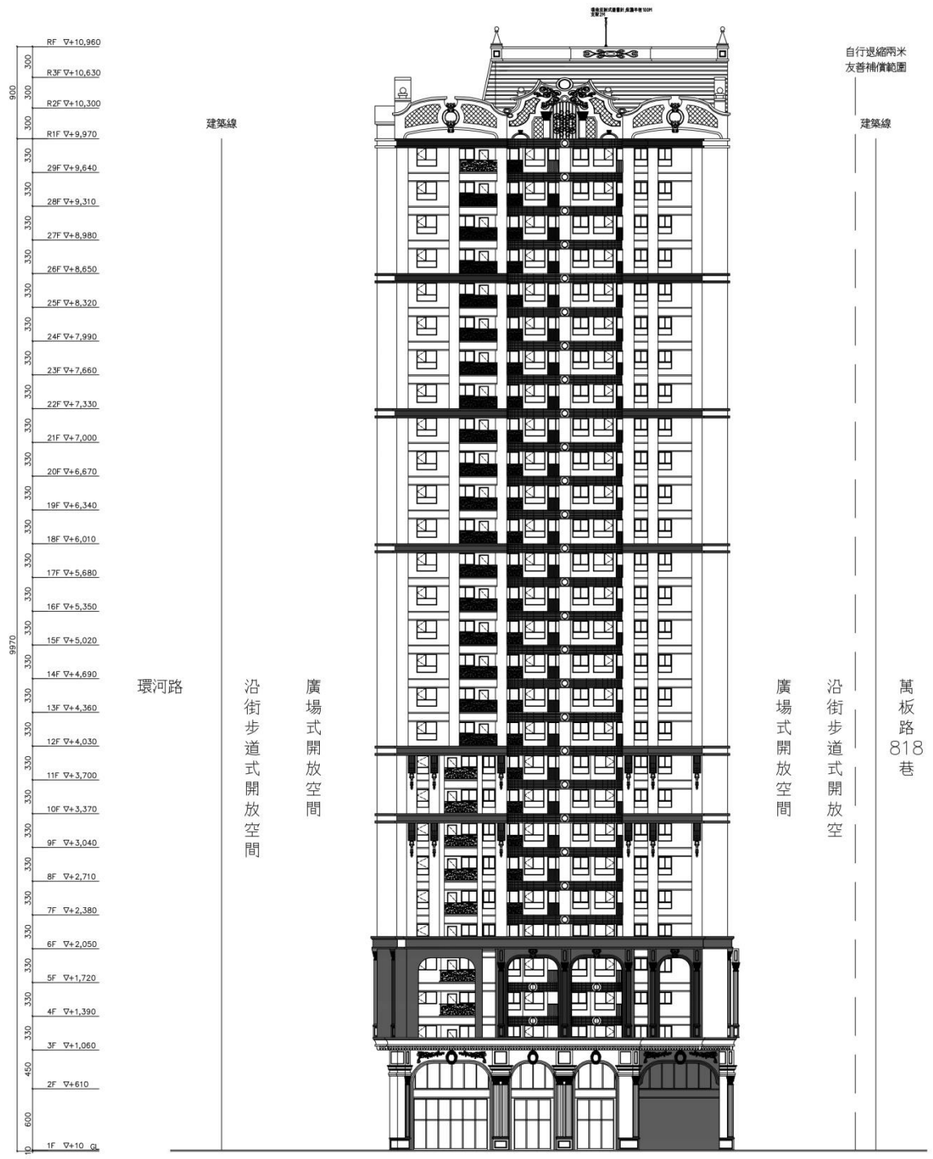
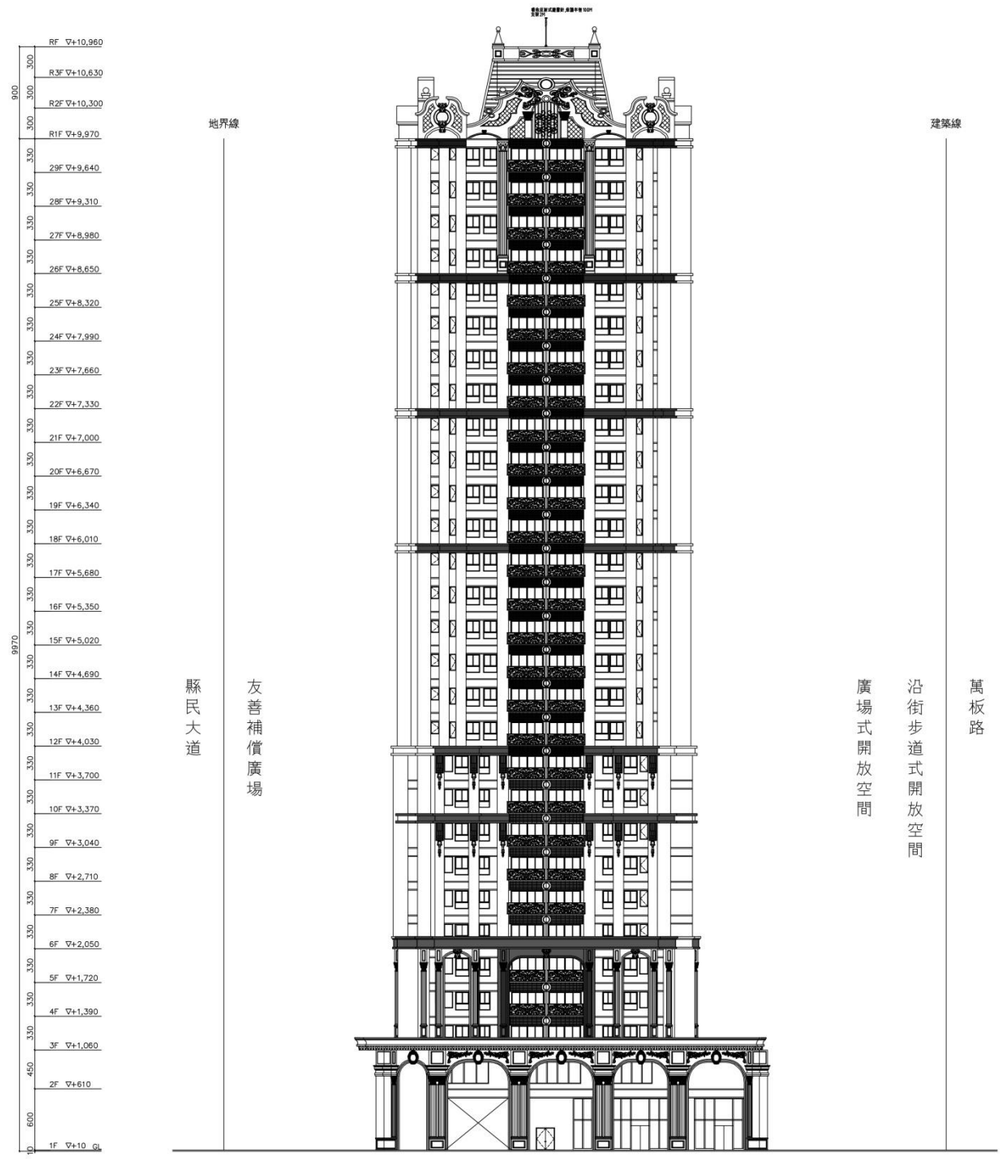


圖11-18、地下一至地下五層計算圖（S：1/300）

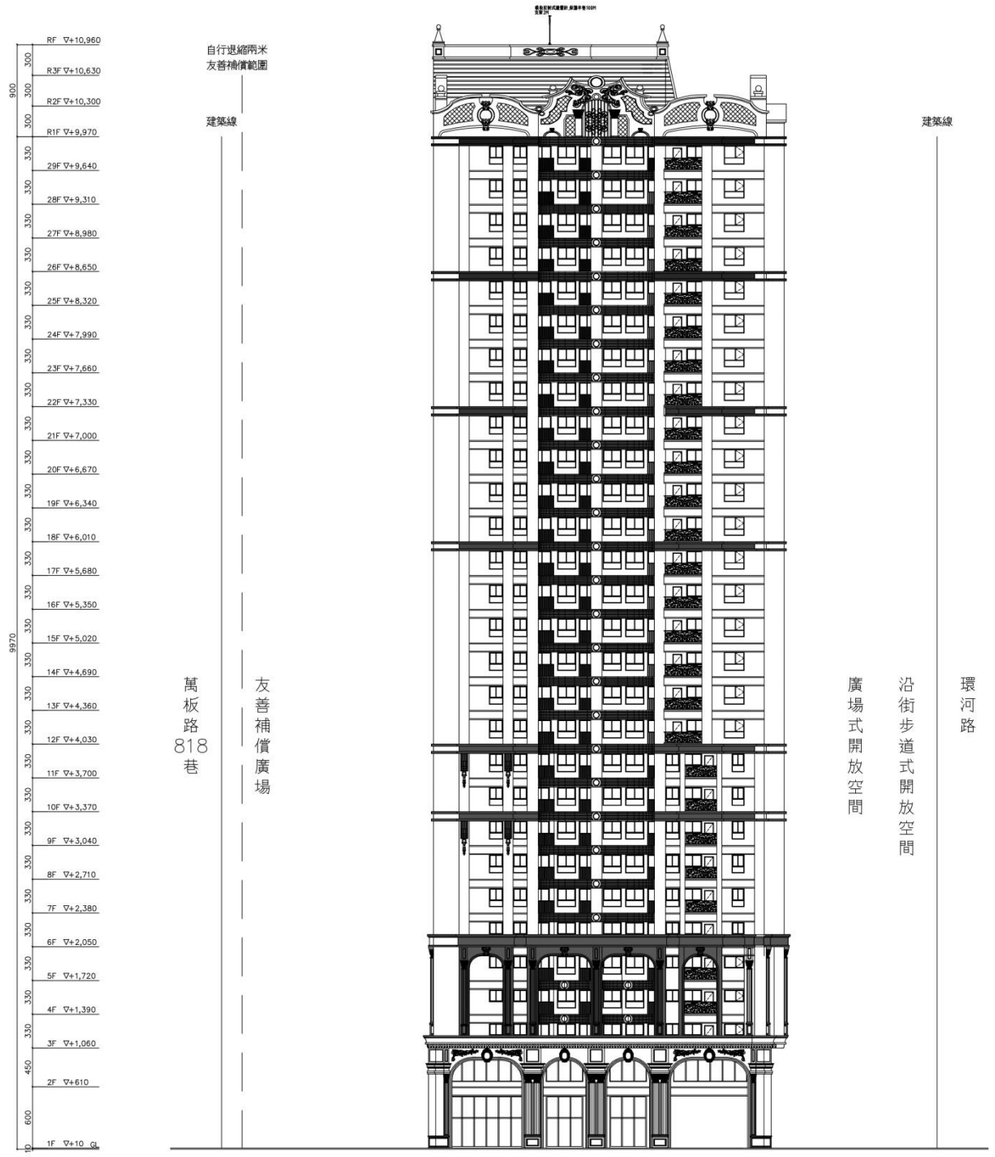


北向立面圖

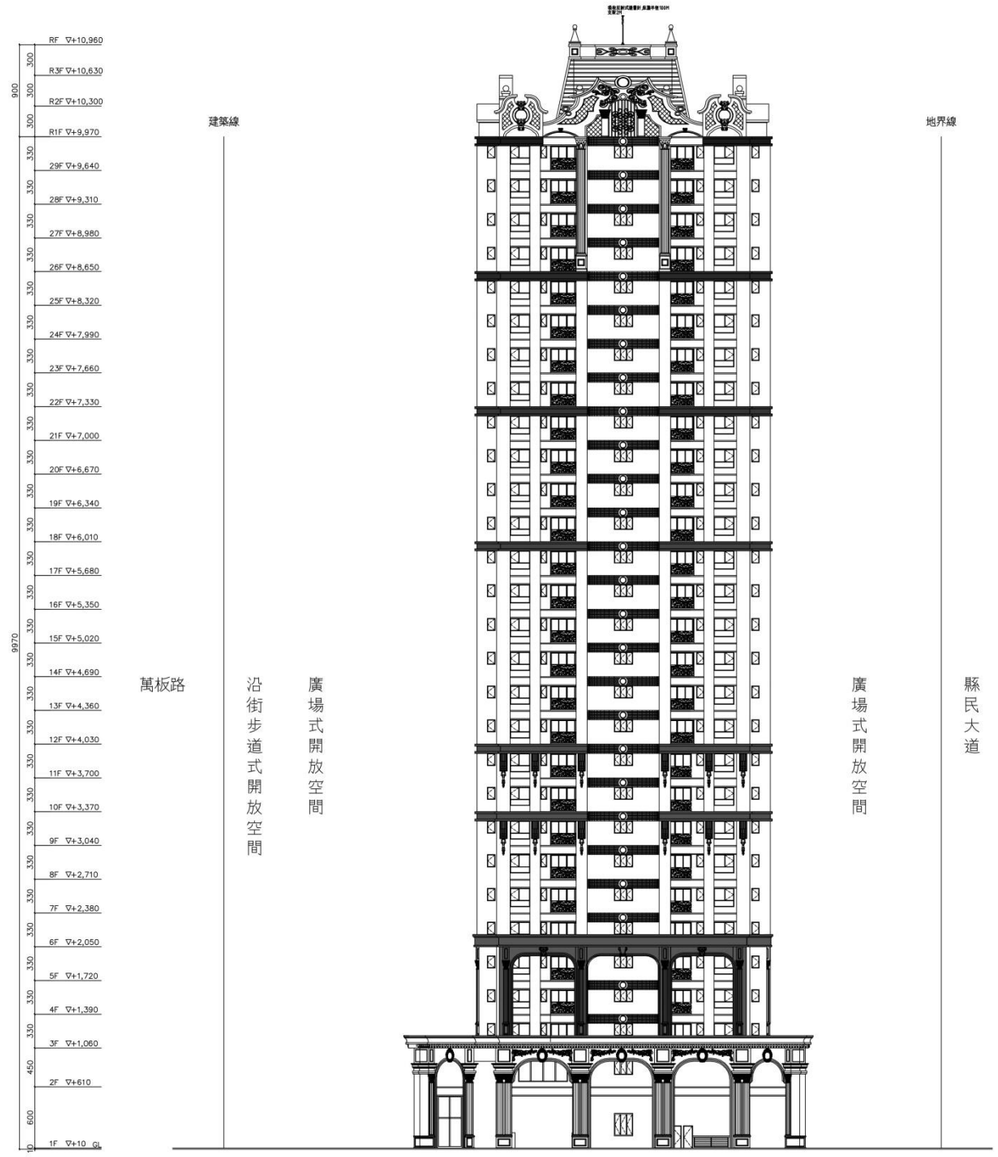


東向立面圖

圖11-19、北向及東向立面圖（S：1/600）

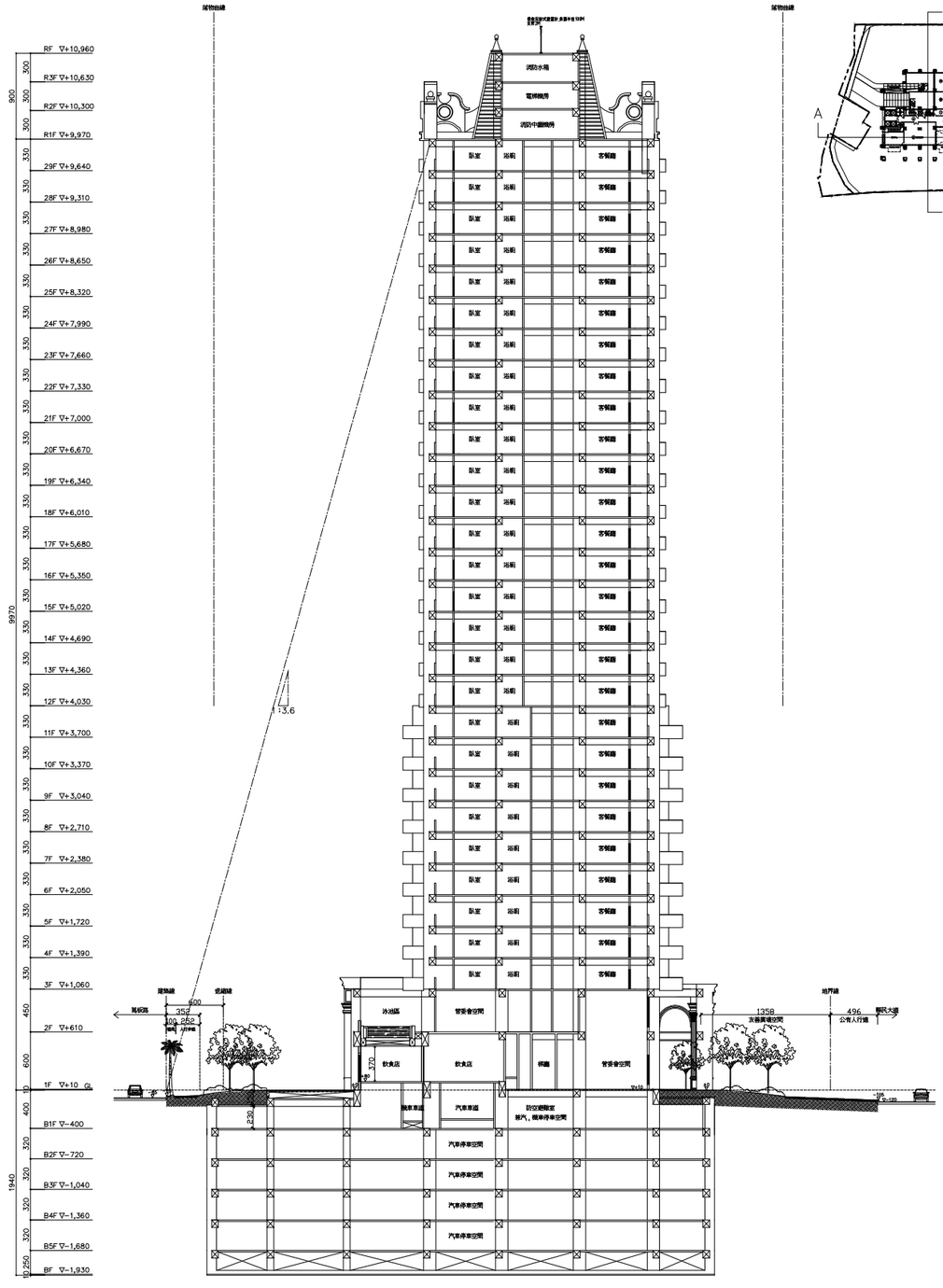


南向立面圖

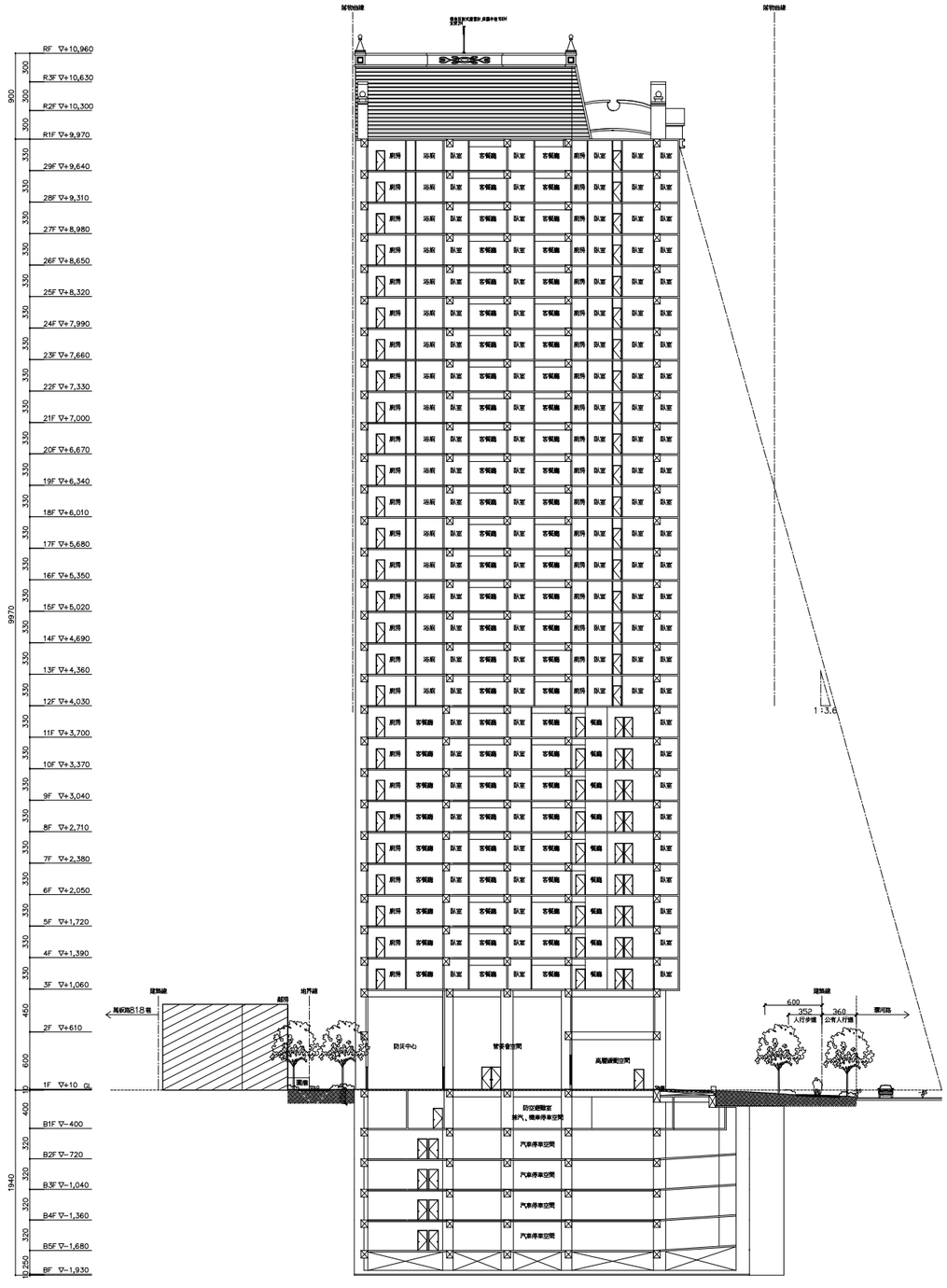


西向立面圖

圖11-20、南向及西向立面圖（S：1/400）



B-B' 縱向剖面圖



A-A' 橫向剖面圖

圖11-21、剖面圖（S：1/600）



圖11-22、視覺模擬示意圖

第 一二 章 高層建築物專章檢討

第 一 節 一般設計通則

⊙ 第 227 條 本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物．

檢討：本案高度99.70公尺, 樓層在二十九層之建築物．（ok）

⊙ 第 228 條 高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：

一、商業區：三十．

二、住宅區及其他使用分區：十五．

檢討：本案為住宅區, 總樓地板面積與留設空地之比為

30513.52/3321.06=9.19

9.19<15（ok）

⊙ 第 229 條 高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築．但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮．

落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一．

檢討：本案建築物高度為99.70公尺

標準層：建物高度 $\sqrt{99.70}/2=4.99$m（ok）

⊙ 第 230 條 高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左：

AO 大於等於（1+Q） A/2

AO：地下各層最大樓地板面積．

A：建築基地面積．

Q：該基地最大建蔽率．

高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制．

（1+50/100） 4328/2=3246 ≥ 1999.96㎡（ok）

⊙ 第 232 條 高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入，上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺．

檢討：本案設置專用出入口緩衝空間為6 公尺, 長度為12公尺（ok）

⊙ 第 233 條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口．但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限．

前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定．

檢討：本案面臨20公尺環河路，且臨環河路各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口，不在此限．（ok）

第 二 節 建築構造

⊙ 第 234 條 高層建築物有左列情形之一者，應提出理論分析，必要時得要求提出結構試驗作為設計評估之依據．

一、基地地面以上高度超過七十五公尺者．

二、結構物之立面配置有勁度，質量，立面幾何不規則；抵抗側力之豎向構材於其立面內明顯轉折或不連續，各層抵抗側力強度不均勻者．

三、結構物之平面配置導致明顯扭曲，轉折狀，橫隔板不連續，上下層平面明顯退縮或錯位，抵抗側力之結構系統不互相平行者．

四、結構物立面形狀之塔狀比（高度＼短邊長度） 為四以上者．

五、結構體為鋼筋混凝土造，鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造以外者．

建築物之基礎非由穩定地盤直接支承，或非以剛強之地下工程支承於堅固基礎者．

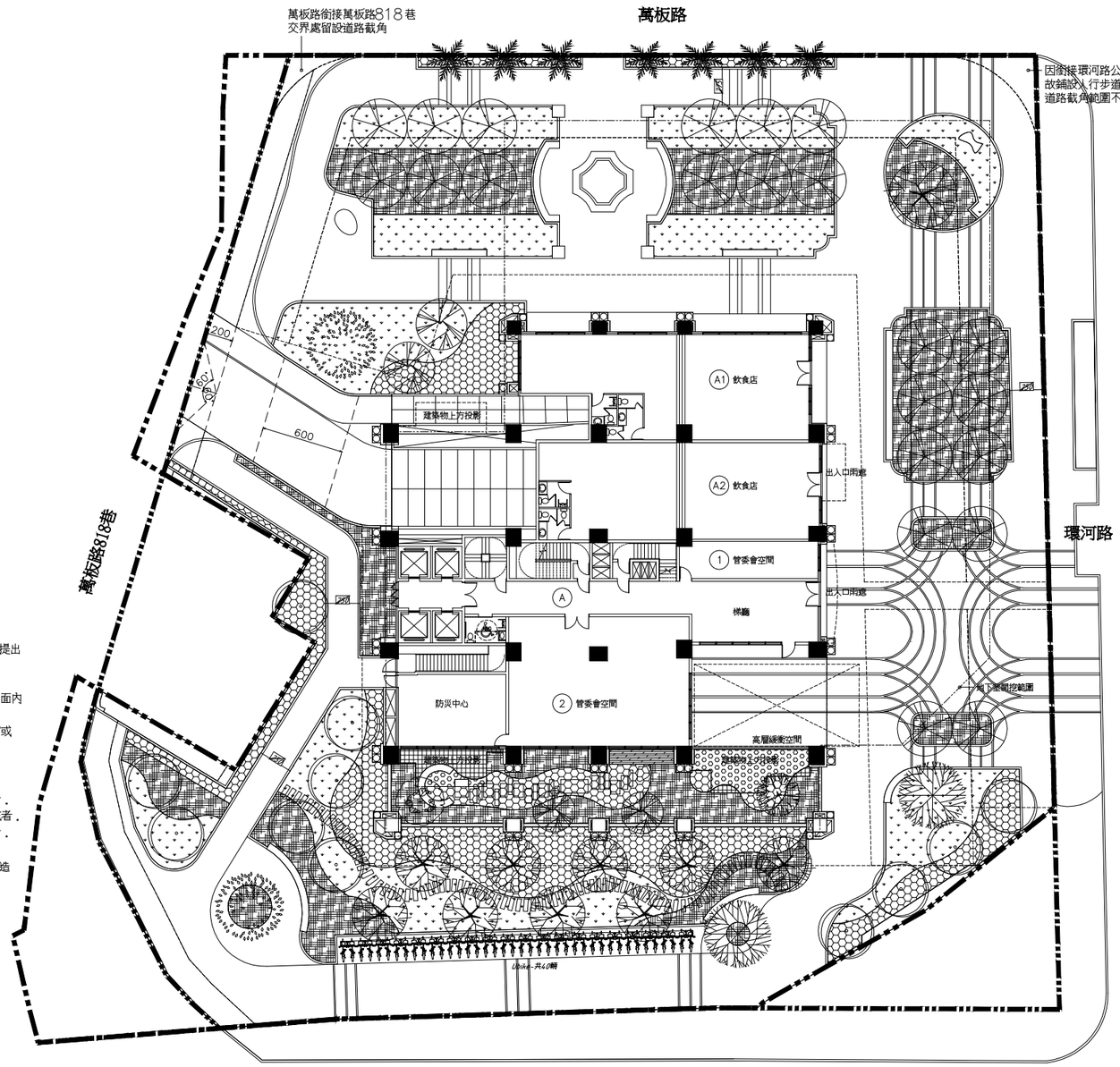
主體結構未採用純韌性立體剛構架或韌性立體剛構架與剪力牆或紋撐併用之系統者．

建築物之樓板結構未具足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板面內之水平力者．

檢討：本案業經結構技師檢討，皆符合上述內容．（ok）

第 235 條 作用於高層建築物地上各樓層之設計用地震力除依本規則建築構造編第一章第五節規定外，並應經動力分析檢討，以兩者地震力取其合理值．

檢討：本案業經結構技師檢討，皆符合上述內容．（ok）



一層平面圖

⊙ 第 236 條 高層建築物依設計用風力求得之結構體層間位移角不得大於千分之二・五，高層建築物依設計地震力求得之結構體層間位移所引致之二次力矩，倘超過該層地震力矩之百分之十，應考慮二次力矩所衍生之構材應力與層間位移．

檢討：本案業經結構技師檢討，皆符合上述內容（ok）

⊙ 第 237 條 高層建築物之基礎應確定其於設計地震力，風力作用下不致上浮或傾斜．

檢討：本案業經結構技師檢討，皆符合上述內容（ok）

⊙ 第 238 條 高層建築物為確保地震時之安全性，應檢討建築物之極限層剪力強度，極限層剪力強度應為彈性設計內所述設計用地震力作用時之層剪力之一．五倍以上．但剪力牆之剪力強度應為各該剪力牆設計地震力之二・五倍以上，斜撐構造之剪力強度應為各該斜撐構造設計地震力之二倍以上．

檢討：本案業經結構技師檢討，皆符合上述內容（ok）

⊙ 第 239 條 高層建築物結構之細部設計應使構造具有所要求之強度及足夠之韌性，使用之構材及構架之力學特性，應經由實驗等證實，且在製作及施工上皆無問題者．柱之最小設計用剪力為長期軸壓力之百分之五以上．

檢討：本案業經結構技師檢討，皆符合上述內容（ok）

第 三 節 防火避難設施

⊙ 第 241 條 高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則．二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用．高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁，防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃．高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通．

檢討：本案一幢一棟共設置二座特別安全梯, 並分別設置不同位置及符合兩方向逃生原則．（ok）

⊙ 第 242 條 高層建築物昇降機道併同昇降機間應以具有一小時以上防火時效之牆壁，防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃．昇降機間出入口裝設之防火設備應具有遮煙性能．連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁，防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃．

檢討：本案昇降機道及梯廳具一小時防火時效之牆壁, 防火窗等防火設備, 及該處唯一個獨立防火區劃．(ok)

圖11-23、高層建築物專章檢討圖-1（S：1/400）

◉ 第 243 條　高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備．高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁，防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔．

檢討：本案高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分之廚房皆已區劃，符合上述內容．（ok）

◉ 第 244 條　高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限．

檢討: 本案緊急用昇降機載重能力應達17人（1150公斤）以上，其速度每分鐘120尺，均符合上述內容．（ok）

第 四 節　建築設備

◉ 第 245 條　高層建築物之配管立管應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為二百分之一，消防、瓦斯等配管為百分之一．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 246 條　高層建築物配管管道間應考慮維修及更換空間．瓦斯管之管道間應單獨設置．但與給水管或排水管共構設置者，不在此限．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 247 條　高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施，其貫穿防火區劃之孔隙應使用防火材料填滿或設置防火閘門．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 248 條　設置於高層建築物屋頂上或中間設備層之機械設備應符合下列規定：

一，應固定於建築物主要結構上，其支承系統除須有避震設施外，並須符合本規則建築構造編之相關規定．

二，主要部分構材應為不燃材料製成．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 249 條　設置於高層建築物內，屋頂層或中間樓層或地下層之給水水箱，其設計應考慮結構體之水平變位，箱體不得與建築物其他部分兼用，並應可從外部對箱體各面進行維修檢查．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 250 條　高層建築物給水設備之裝置系統內應保持適當之水壓．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 251 條　高層建築物應另設置室內供消防隊專用之連結送水管，其管徑應為一百公厘以上，出水口應為雙口形．

高層建築物高度每超過六十公尺者，應設置中繼幫浦，連結送水管三支以下時，其幫浦出水口之水量不得小於二千四百公升／分，每增加一支出水量加八百公升／分，至五支為止，出水口之出水壓力不得小於三・五公斤／平方公分．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 252 條　六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

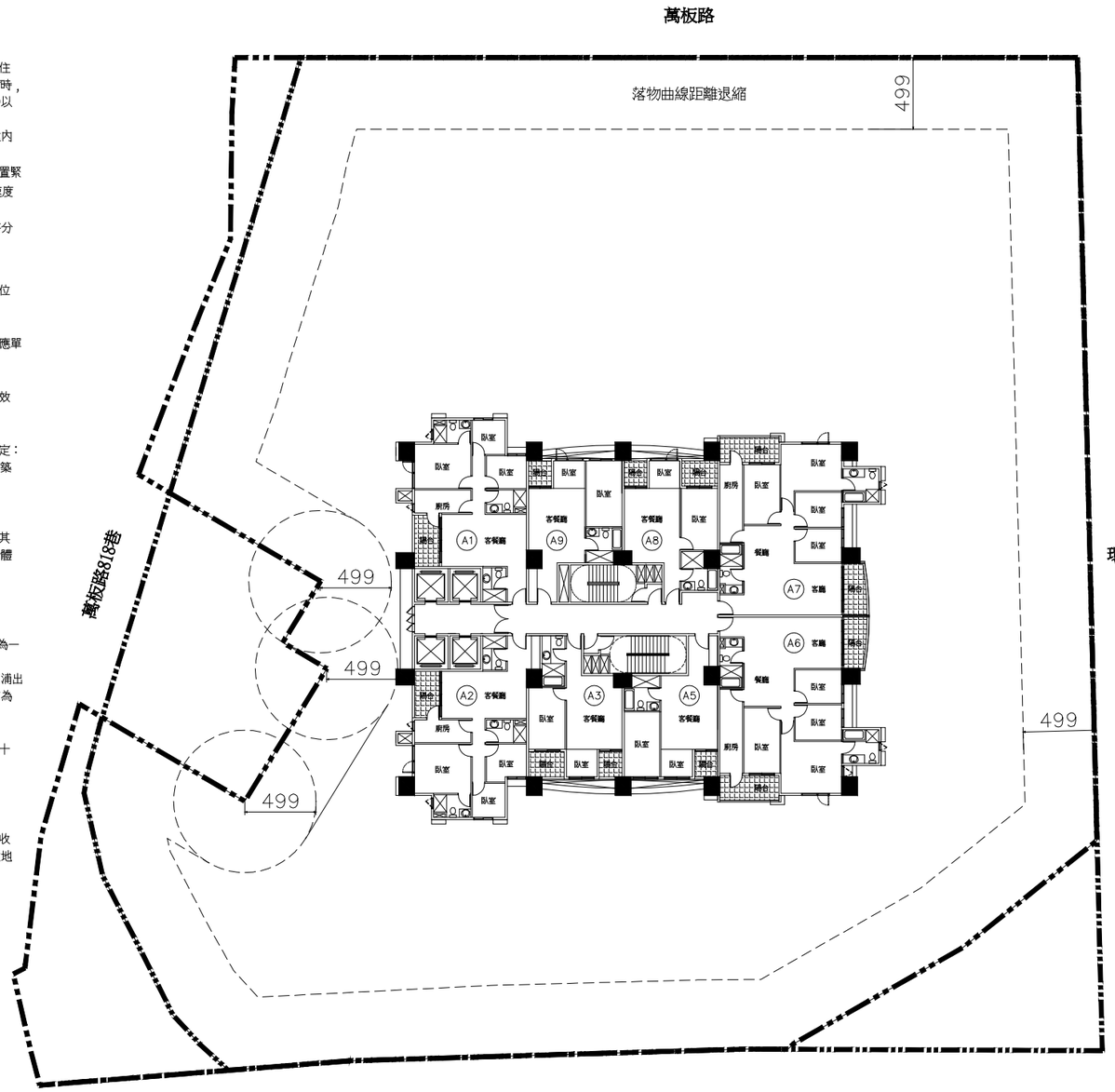
◉ 第 253 條　高建築物之避雷設備應考慮雷電側擊對應措施．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 254 條　高層建築物設計時應考慮不得影響無線通信設施及鄰近地區電視收訊．若有影響，應於屋頂突出物提供適當空間供電信機構裝設通信設施，或協助鄰近地區改善電視收訊．

前項電視收訊改善處理原則，由直轄市，縣（市）政府定之．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）



◉ 第 255 條　高層建築物之防災設備所用強弱電之電線電纜應採用強電三十分鐘，弱電十五分鐘以上防火時效之配線方式．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 256 條　高層建築物之升降設備應依居住人口，集中率，動線等三者計算交通量，以決定適當之電梯數量及載容量．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 257 條　高層建築物每一樓層均應設置火警自動警報設備，其十一層以上之樓層以設置偵煙型探測器為原則．高層建築物之各層均應設置自動撒水設備．但已設有其他自動滅火設備者，其於有效防護範圍，內得免設置．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 258 條　高層建築物火警警鈴之設置，其鳴動應依下列規定：

一，起火層為地上二層以上時，限該樓層與其上兩層及其下一層鳴動．

二，起火層為地面層時，限該樓層與其上一層及地下層各層鳴動．

三，起火層為地下層時，限地面層及地下層鳴動．

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

◉ 第 259 條　高層建築物應依左列規定設置防災中心：

一，防災中心應設於避難層或其直上層或直下層．

二，樓地板面積不得小於四十平方公尺．

三，防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限．

四，高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心：

檢討：本案均符合上述內容．（ok）

十二至二十九層平面圖

圖11-24、高層建築物專章檢討圖-2（S：1/400）

七、防災與逃生避難構想

（一）更新單元都市防災動線

依據道路救災之機能劃分原則，可將道路區分為三個層級，其內容分述如下：

1.緊急道路：（環河路、縣民大道及萬板路）
在本計畫中路寬達20m以上之主要聯外道路系統，並可延續通達各區域之主要輔助性道路（路寬亦需達20m以上），屬於第一層級之緊急道路，災害發生後優先保持暢通，在救災進行時須維持交通管制。
2.救援輸送道路：
在本計畫中此類道路以現有15m以上之道路為主，並配合緊急道路架構完整的路網，此層級道路系統作為消防及負擔車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦為避難人員通達各避難地區的主要路徑。
3.避難輔助道路：
本更新單元周圍8m以上之道路，此道路層級主要作為各指定避難場所、防災據點無法鄰近上述二層級道路時，應劃設一輔助性質的路徑藉以聯絡其他避難空間據點，以建構各防災空間與道路之完整體系。

（二）都市防災避難設施

詳p.11-29，圖11-25、都市防災系統圖。

1.避難據點

鄰近本更新單元之防災避難據點為【河濱公園】相距約30m、【音樂公園】相距約200m，緊急道路和救援運輸道路皆鄰接防災避難據點，可提供第一時間人員之避難，作為緊急救助與災民收容，減少不必要的傷亡與損失。

2.消防據點

鄰近本更新單元之消防據點為位於莒光路上之【新北市消防局大隊部】及【莒光分隊】相距約1,000m。

3.警察據點

鄰近本更新單元之警察據點為【文聖派出所】相距約550m，當都市災害發生時，亦可同時作為臨時之防災指揮中心。

4.醫療院所據點

本更新單元經萬板路往西行約3,300m可抵達之醫療院所據點為【新北市立醫院（板橋院區）】，其醫療院所層級較高，在醫療設備上也較為完備。

（三）消防車輛救災空間規劃

在消防救災空間與動線規劃方面，本更新單元將配合規定於各層設置火警自動警報設備、自動撒水設備，在消防動線上本更新單元則依據內政部93年10月7日台內營字第0930086386號函規定辦理，其內容如下：		
1.消防車輛救災動線指導原則		
（1）	供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4m以上之淨寬，及4.5m以上之淨高。	
（2）	道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。	
2.消防車輛救災活動空間之指導原則		
（1）	供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：	
	a.	長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬6m、長15m以上；十層以上建築物，應為寬8m、長20m以上。
	b.	應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
	c.	規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量。
	d.	坡度應在5%以下。
	e.	雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11m以下。
（2）	六層以上或高度超過20m之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽臺等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽臺等）距離道路超過11m，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	
3.消防救災動線規劃		
本更新單元為建構較為完整之消防救災動線，以減輕災害發生後所造成之損失，在實質建築設計階段做以下規劃： 本更新單元四周計畫道路，東側臨接為20m計畫道路、南側臨接為52至58m計畫道路、北側臨接為60m計畫道路，其中西側現有巷道寬度未達8m以上，但本更新案事業計畫實施後西側6m現有巷道將與區內留設之開放空間銜接，使西側寬度達8m，以達到消防車進出淨寬度達4m以上之規定（詳p.11-30，圖11-26至圖11-28、消防審查核定圖說）。		



圖例及說明					指北
更新單元位置	避難收容所	防災指揮所			N
緊急道路	救援輸送道路	避難輔助道路			

圖11-25、都市防災系統圖（S：1/3000）

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：甲山林建設股份有限公司　（負責人：張瀛珠　　電話：8792-3633　）

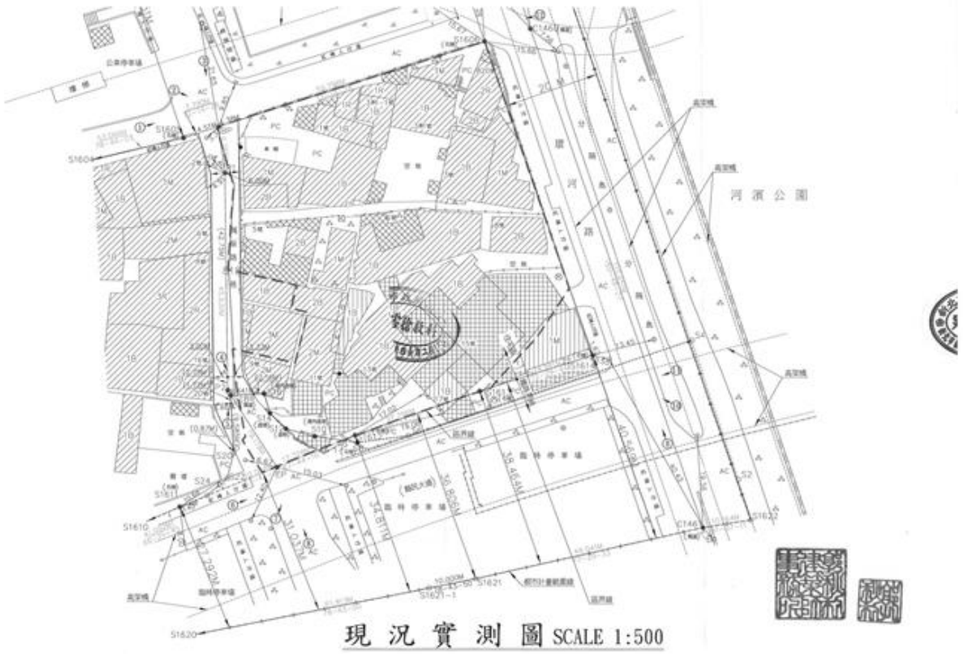
設計人：郭秋利建築師事務所　　（聯絡人：游小姐　　電話：2656-1757#30）

建築物地點（地號或地址）：板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆土地

建築物概要（樓高及用途）：地上二十九層，地下五層 集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）**		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 13 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：[illegible]　　單位主管：股長楊國杉



現況實測圖 SCALE 1:500

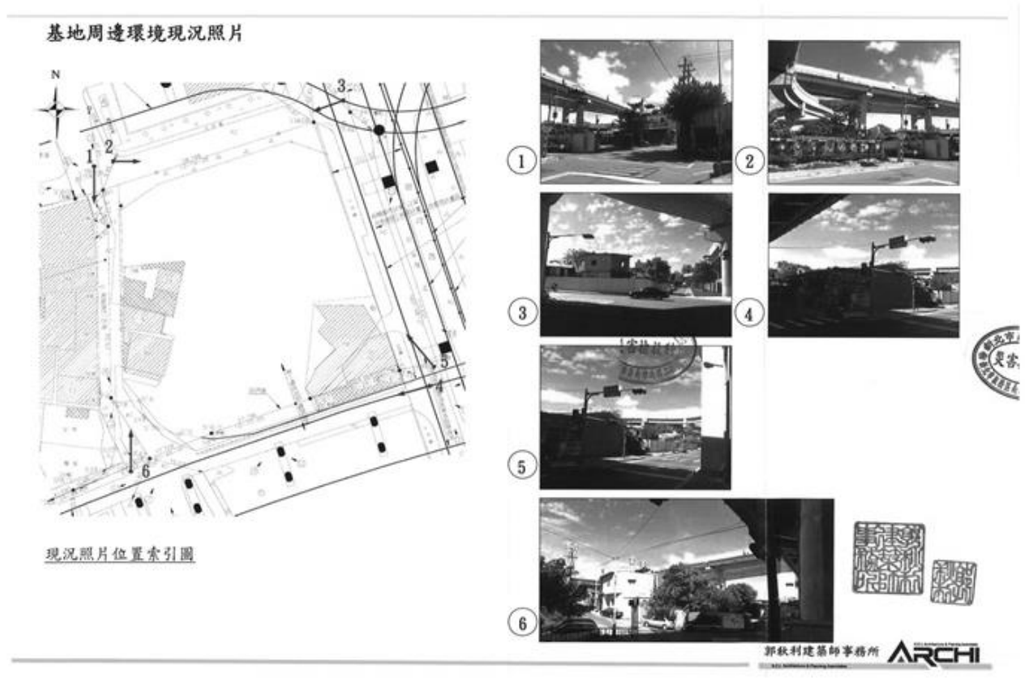
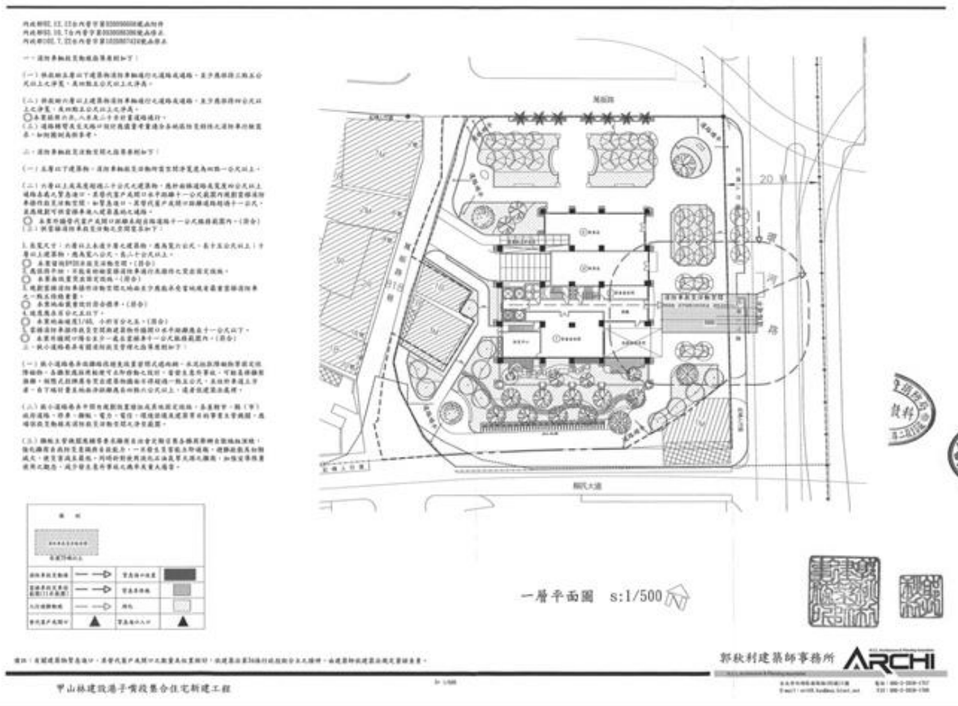
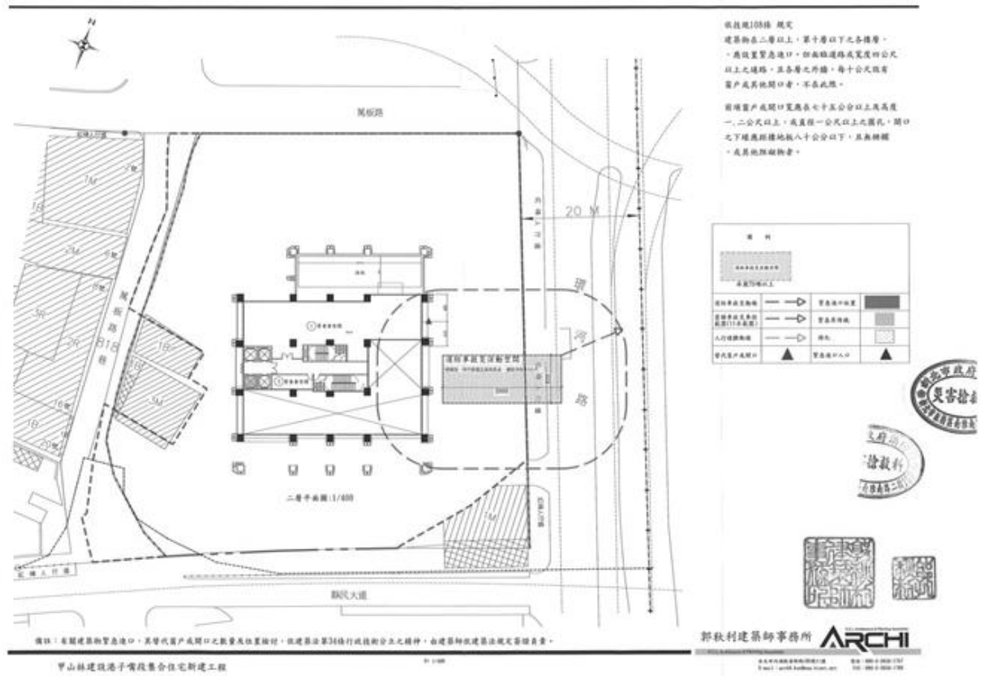
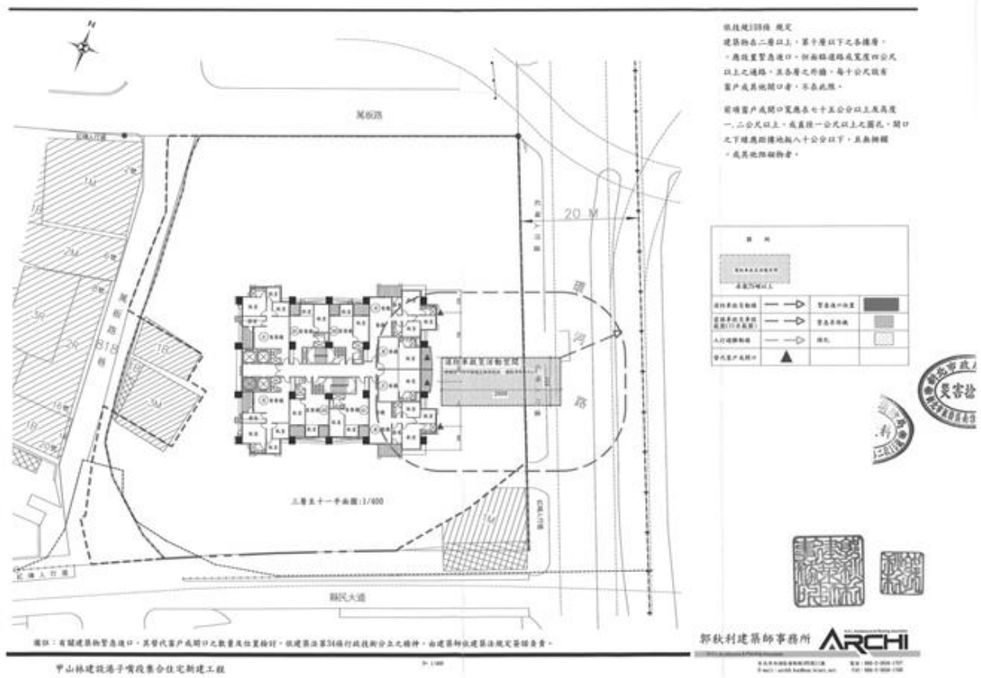


圖11-26、消防審查核定圖說-1







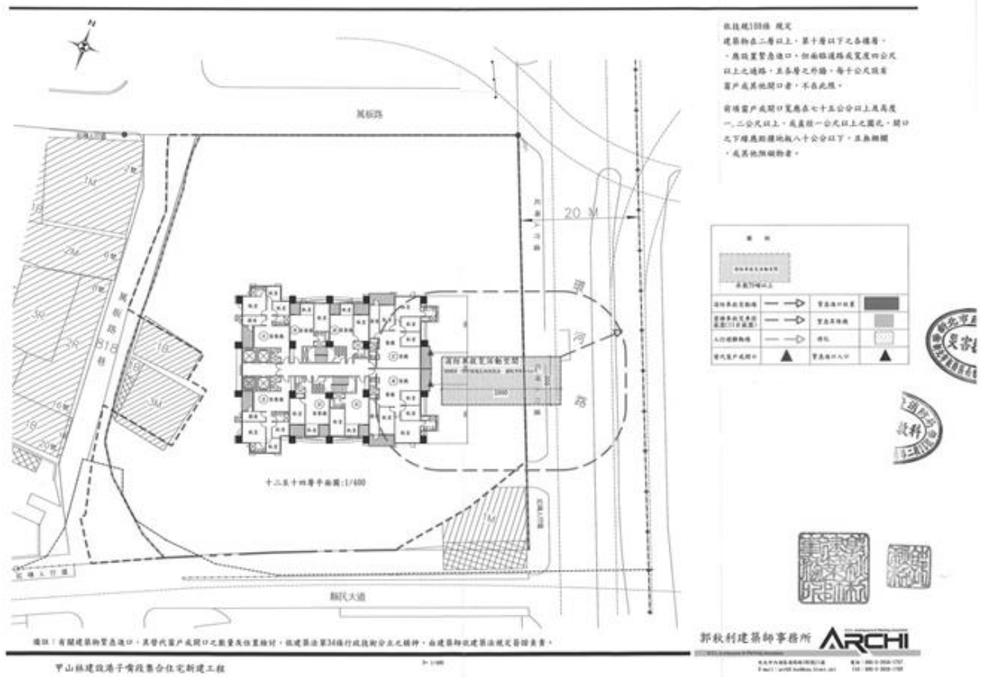
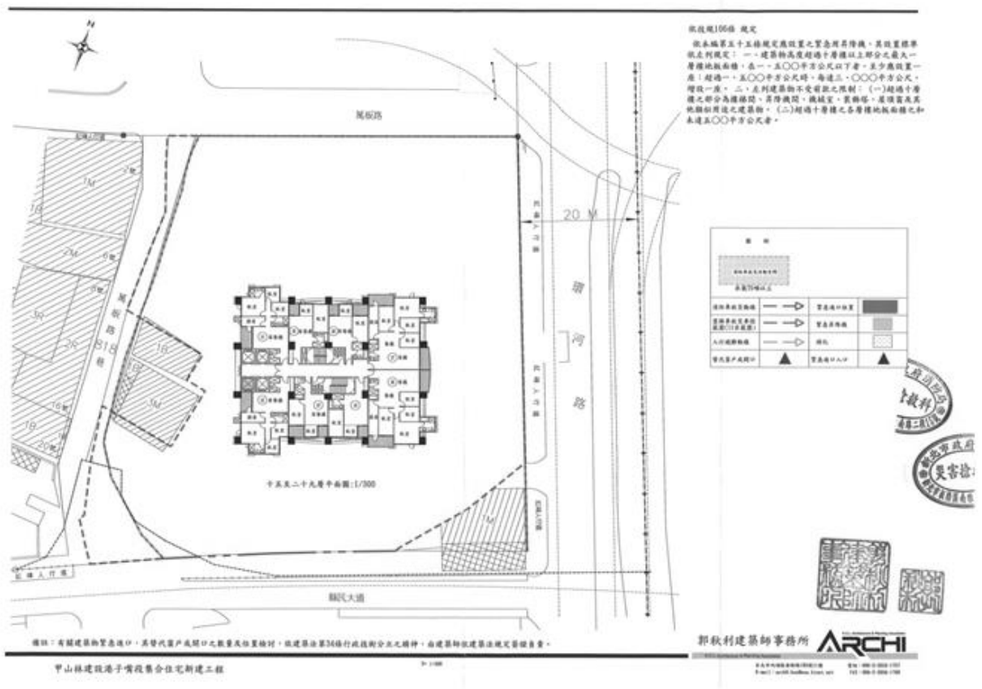
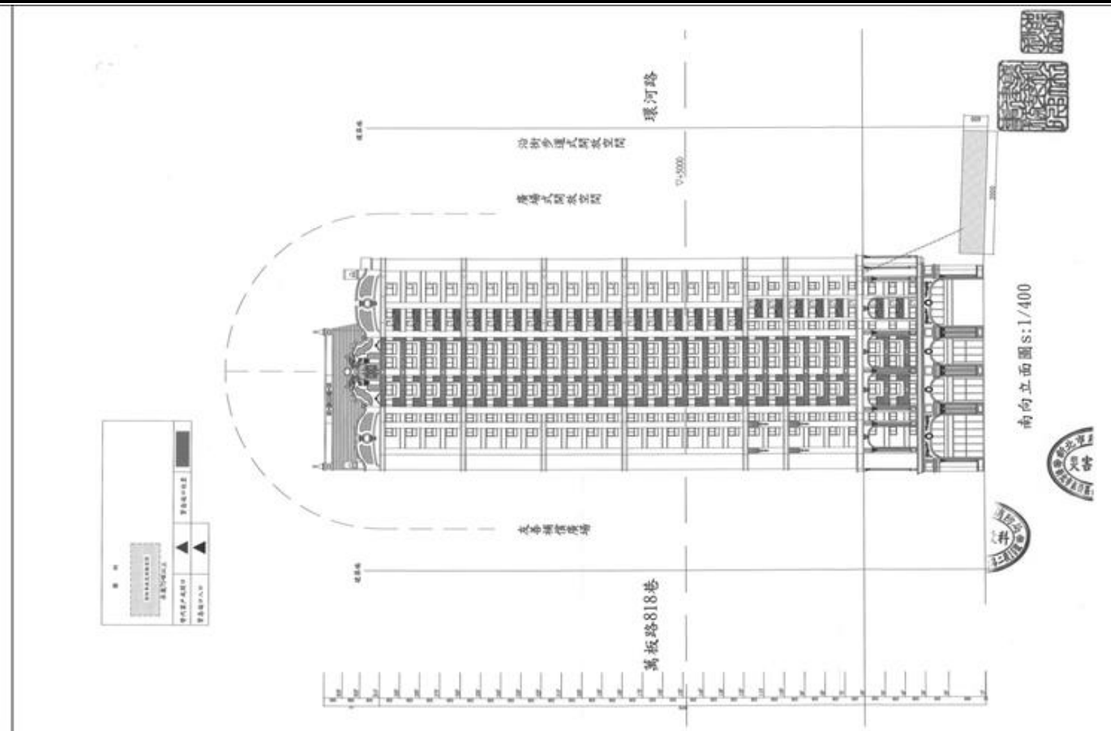
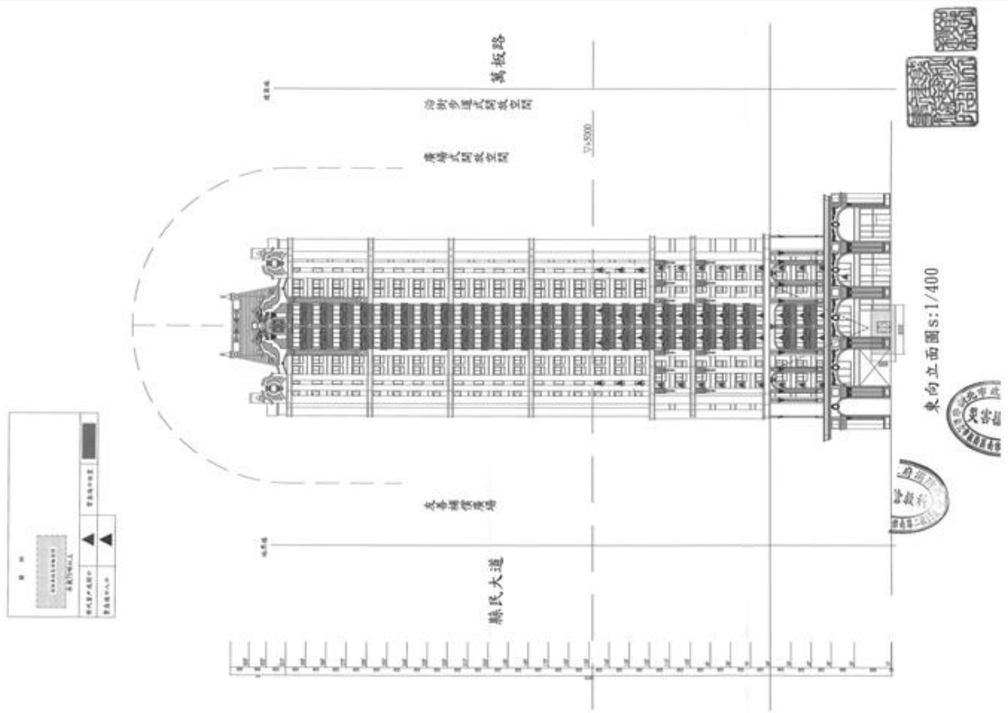


圖11-27、消防審查核定圖說-2







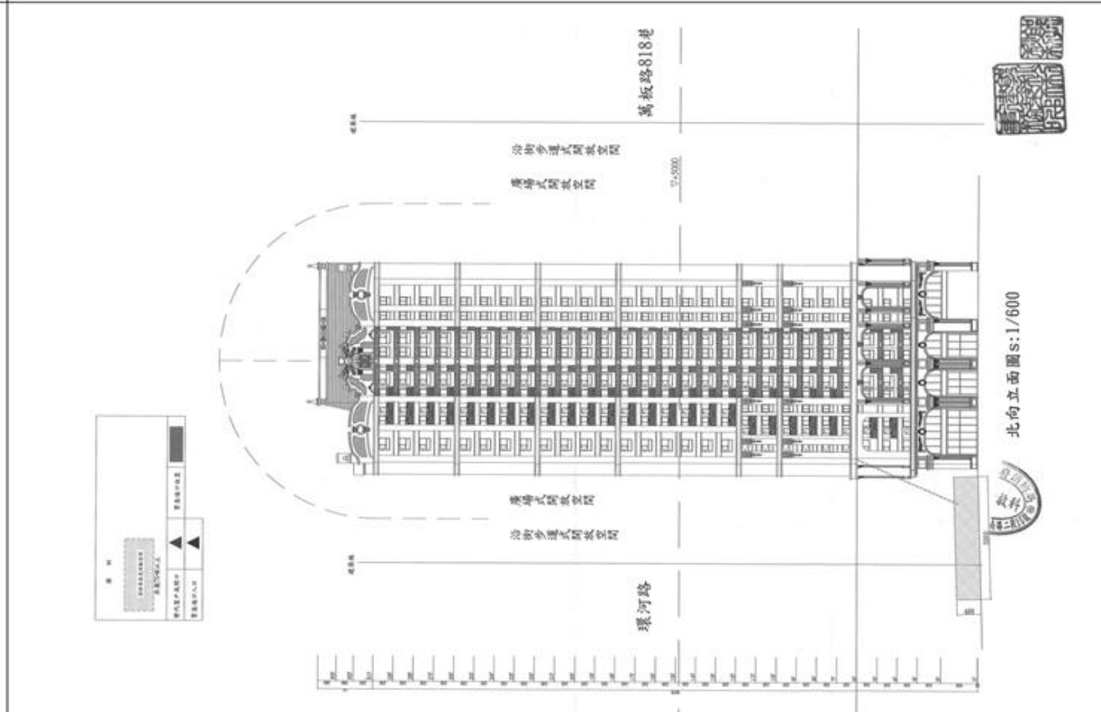


圖11-28、消防審查核定圖說-3

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

本案基地面積為4,328.00㎡，東臨20m環河路，南臨52至58m縣民大道，西臨6m萬板路818巷，北臨60m萬板路所圍之範圍內，建築物規劃一棟式配置，樓高為99.70m，為減少對道路及環境衝擊，於基地沿街面留設6m沿街步道式開放空間及廣場式開放空間供不特定公眾通行使用，同時符合土地使用管制要點之規定。

基地退縮開放空間後建築社區住宅大樓，並加以植栽綠化，同時地坪採用透水性鋪面設計，增進基地綠化及保水性，調節都市微氣候。庭園設計降低外部環境（噪音、視覺）的影響，並以人行步道串聯基地全區以提升動線之活絡性，創造安靜、舒適及具人性的休閒環境空間（詳p.12-2，圖12-1、建築物配置圖）。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

（一）建築量體規劃成一棟式，立面形式規劃為高貴古典又富現代感主義風格，簡化古典主義過多裝飾，呈現出簡潔典雅風格。

（二）基地全區設置臨路側退縮6 m沿街步道式開放空間及廣場式開放空間，同時減少周邊高架橋對建築量體與基地環境的壓迫。

（三）屋頂層以簡潔俐落的樣式，配合建築整體與色彩，讓建築量體在視覺上更具柔和與變化。

詳p.12-3，圖12-2、量體造型示意圖。

詳p.12-4，圖12-3至圖12-6、柱裝飾物檢討圖。

三、人車動線設計原則

配合基地多面臨路之特色，整體留設6 m沿街步道式開放空間及廣場式開放空間，使行人動線空間更加寬闊，東側規劃大樓及門廳主要出入口，坡道式車道出入口設於基地西側，並在車輛進出口設置警示燈，可由北側另一出入口連通迎賓入口大廳內部，安全便利提昇社區整體品質（詳p.12-8，圖12-7至圖12-9、人行及車行動線規劃示意圖）。

四、景觀規劃設計構想

景觀植栽設計構想沿四周街廓做多層次植栽並配合開放空間做整體的規劃，在植栽的選擇方面，採用本土原生樹種，增加耐熱常綠與休憩等功能以創造都市優美景觀且能降低對居住空間之影響。

本身建築物亦配合立體綠化於屋頂平台形塑綠意盎然的都會空中花園，以增加更多的休憩空間。

詳p.12-11，圖12-10至圖12-15、景觀規劃相關示意圖。

景觀配置計畫平面圖

1、沿街式開放空間

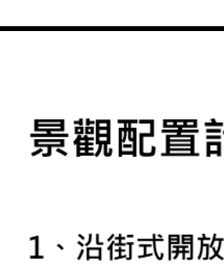
兩側列植的行道樹綠蔭圍繞，以多層次的複層植栽，減少馬路車流對人行道的影響，同時創造出舒適宜人的行走空間。

2、廣場式開放空間

提供大眾一個可以休憩及群聚的開闊空間，運用複層植栽創造戶外空間的層次感，形塑出舒適空間的氣氛。另設有街道傢俱公眾停留休憩。

3、友善補償廣場

基地東南側現況為附近居民使用的公廟，本案為回饋地方，於廟宇周邊留設友善廣場，供公眾節慶活動聚會之場所。



人行步道



開放空間



花園草地



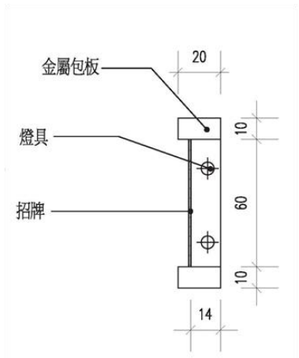
複層植栽

全區一層景觀綠化圖說

圖12-1、建築物配置圖

建築物天際線、外部空間配置計畫建築物

1. 建築物量體規劃一幢一棟29層之建築物，樓層總高度為99.70M，建築立面形式為新古典主義風格，在雕刻藝術上以淺浮雕圖示表現，因此截然不同於巴洛克風格（古典主義）的深度雕刻。
2. 基地退縮6M設置沿街式及廣場式開放空間，並順應都市紋理，以降低週邊高架道路對建築量體與周邊環境造成的壓迫感。

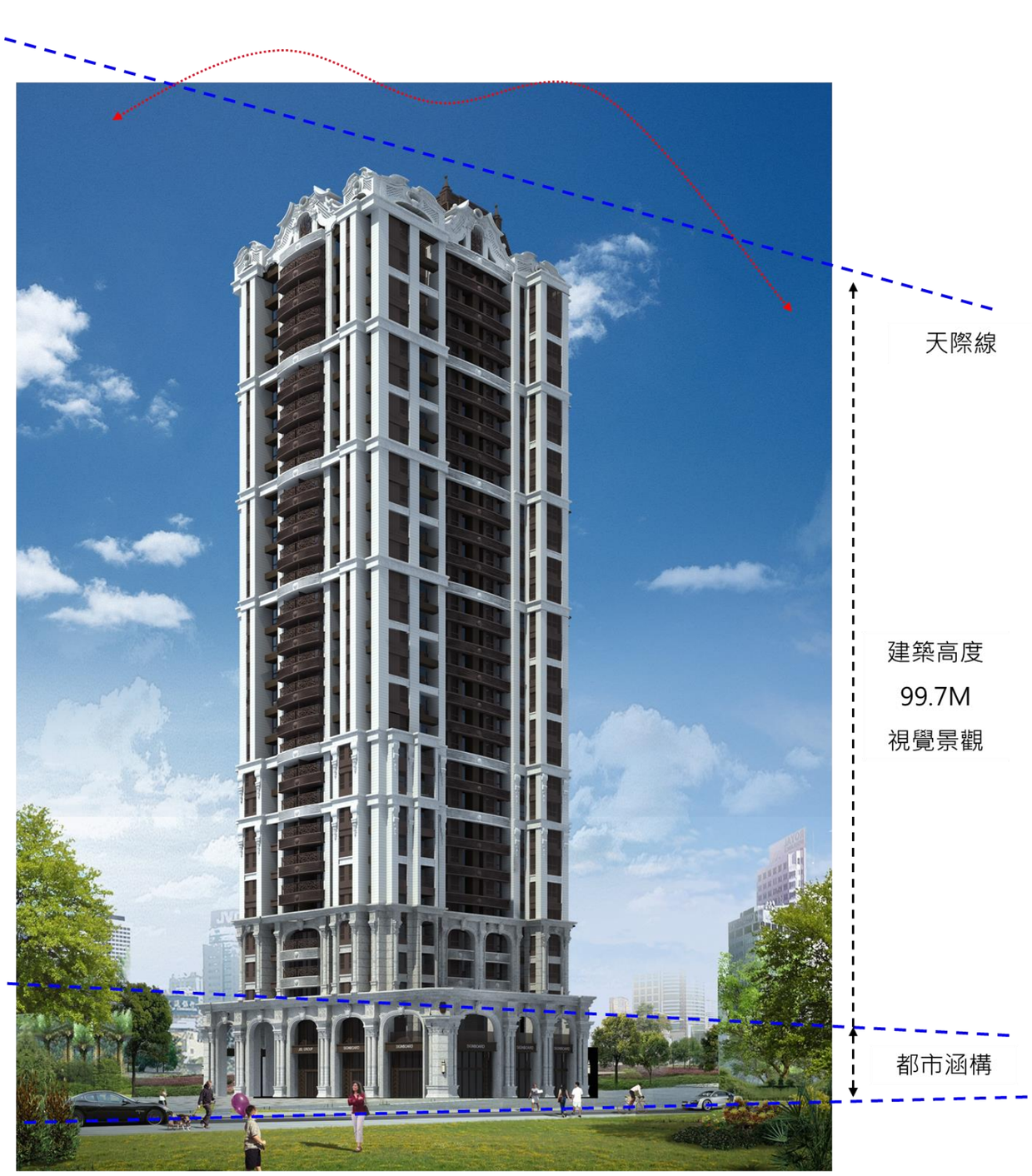


招牌剖面圖

招牌示意圖

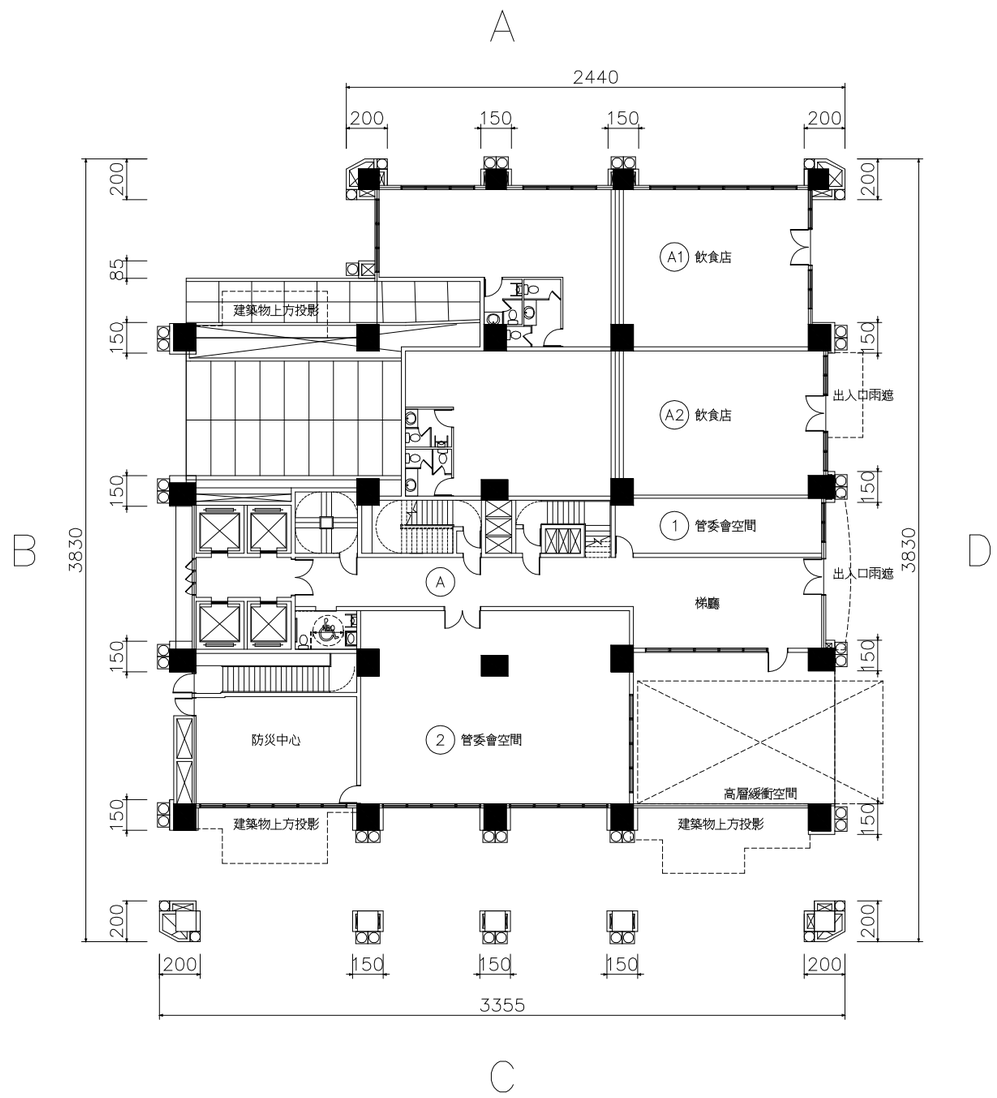


入口廣場示意圖



建築量體示意圖

圖12-2、量體造型示意圖



一層柱裝飾物檢討圖

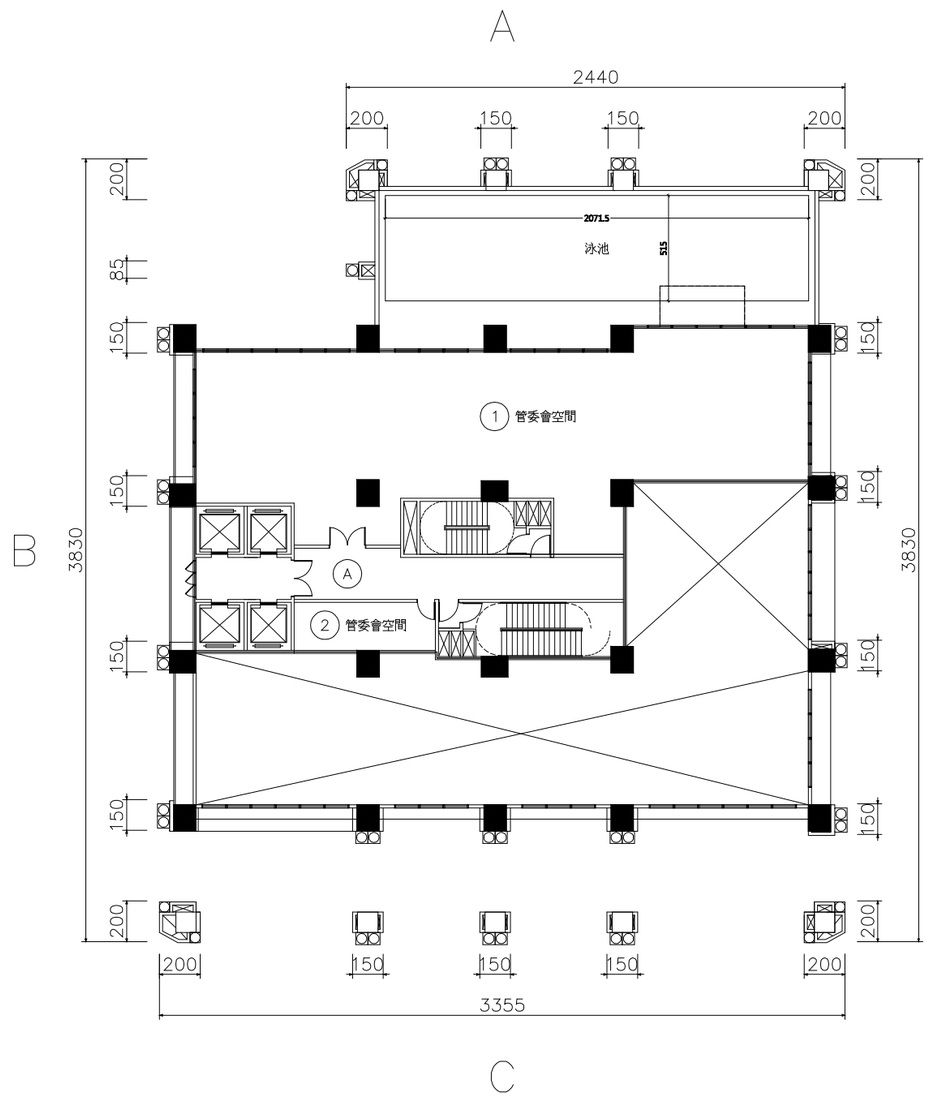
1F 柱裝飾物

依新北市政府工務局建照科工作手冊第五章第一條訂建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設計原則。
第一點：裝飾柱不得計入產權。
第二點：內牆以RC牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
第三點：柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度2/5。
第四點：純裝飾柱寬度不得大於1公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺。
第五點：經新北市都市設計審議委員會或建照執照預審小組審核通過者，不得受第三點至第四點限制。
另依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱，版，透空欄柵審查原則：
建造執照申請案於陽臺外緣裝飾性質之柱，版，其長度（即正面寬度）或直徑（圓柱形）合計值不得超過各陽臺長度四分之一。前項陽臺長度計算以陽臺正面長度為準，且每處柱，版之長度不得大於一公尺。

1F 裝飾物檢討：
A/(1)該向立面2/5檢討：
200+150+150+200=700 < 2440*2/5=976 ...(OK)
(2)純裝飾物檢討：免檢討。
(3)含結構之裝飾柱：
200 > 150 ...(X)
150 ≤ 150 ...(OK)
B/(1)該向立面2/5檢討：
200+150+150+150+150+85+200=1085 < 3830*2/5=1532 ...(OK)
(2)純裝飾物檢討：
85 < 100 ...(ok)
200 > 100 ...(X)
(3)含結構之裝飾柱：
200 > 150 ...(X)
150 ≤ 150 ...(OK)
C/(1)該向立面2/5檢討：
200+150+150+150+200=850 < 3355*2/5=1342 ...(OK)
(2)純裝飾物檢討：
200 > 100 ...(X)
150 > 100 ...(X)
(3)含結構之裝飾柱：免檢討。
D/(1)該向立面2/5檢討：
200+150+150+150+150+200=1000 3830*2/5=1532 ...(OK)
(2)純裝飾物檢討：
200 > 100 ...(X)
(3)含結構之裝飾柱：
200 > 150 ...(X)
150 ≤ 150 ...(OK)

※部分違反第三點與第四點，提請新北市都市設計審議委員會或建照執照預審小組討論審核。

圖12-3、柱裝飾物檢討圖1F（S：1/300）



二層柱裝飾物檢討圖

2F 柱裝飾物

依新北市政府工務局建照科工作手冊第五章第一條訂建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設計原則。

第一點：裝飾柱不得計入產權。

第二點：內牆以RC牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。

第三點：柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度2/5。

第四點：純裝飾柱寬度不得大於1公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺。

第五點：經新北市都市設計審議委員會或建照執照預審小組審核通過者，不得受第三點至第四點限制。

另依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱，版，透空欄柵審查原則：

建造執照申請案於陽臺外緣裝飾性質之柱，版，其長度（即正面寬度）或直徑（圓柱形）合計值不得超過各陽臺長度四分之一。前項陽臺長度計算以陽臺正面長度為準，且每處柱，版之長度不得大於一公尺。

2F 裝飾物檢討：

A/(1)該向立面2/5檢討：

200+150+150+200=700 < 2440*2/5=976 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

200 > 100 ...(X)

150 > 100 ...(X)

(3)含結構之裝飾柱：免檢討。

B/(1)該向立面2/5檢討：

200+150+150+150+150+85+200=1085 < 3830*2/5=1532 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

85 < 100 ...(ok)

200 > 100 ...(X)

(3)含結構之裝飾柱：

200 > 150 ...(X)

150 ≤ 150 ...(OK)

C/(1)該向立面2/5檢討：

200+150+150+150+200=850 < 3355*2/5=1342 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

200 > 100 ...(X)

150 > 100 ...(X)

(3)含結構之裝飾柱：免檢討。

D/(1)該向立面2/5檢討：

200+150+150+150+150+200=1000 3830*2/5=1532 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

200 > 100 ...(X)

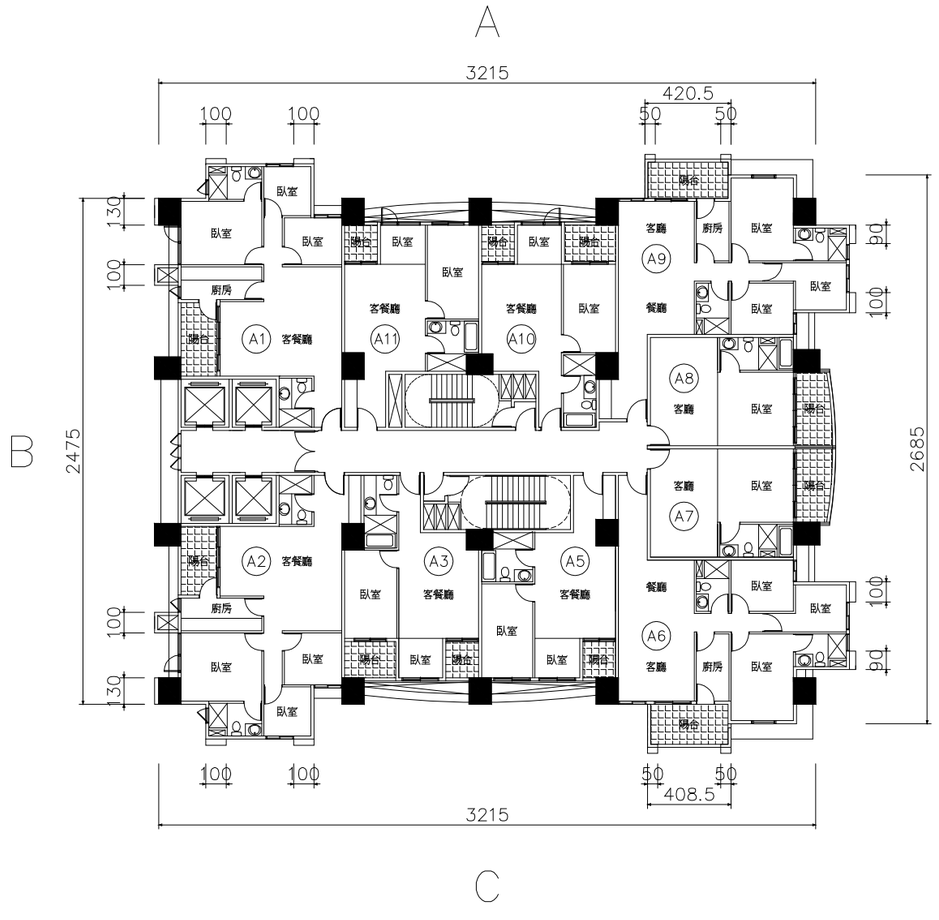
(3)含結構之裝飾柱：

200 > 150 ...(X)

150 ≤ 150 ...(OK)

※部分違反第三點與第四點，提請新北市都市設計審議委員會或建照執照預審小組討論審核。

圖12-4、柱裝飾物檢討圖2F（S：1/300）



三至十一層柱裝飾物檢討圖

3－11F 柱裝飾物

依新北市政府工務局建照科工作手冊第五章第一條訂建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設計原則，

第一點：裝飾柱不得計入產權。

第二點：內牆以RC牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。

第三點：柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度2／5。

第四點：純裝飾柱寬度不得大於1公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺。

第五點：經新北市都市設計審議委員會或建照執照預審小組審核通過者，不得受第三點至第四點限制。

另依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱，版，透空欄柵審查原則：

建造執照申請案於陽臺外緣裝飾性質之柱，版，其長度（即正面寬度）或直徑（圓柱形）合計值不得超過各陽臺長度四分之一。前項陽臺長度計算以陽臺正面長度為準，且每處柱，版之長度不得大於一公尺。

3－11F 裝飾物檢討：

A/(1)該向立面2／5檢討：

100+100+50+50=300 ＜ 3215*2/5=1286 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

100 ≦ 100 ...(OK)

(3)含結構之裝飾柱：免檢討。

(4)陽台外緣裝飾柱檢討：

50+50=100 ＜ 420.5/4=105.13 ...(OK)

50 ＜ 100 ...(OK)

B/(1)該向立面2／5檢討：

130+100+100+130=460 ＜ 2475*2/5=990 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

100 ≦ 100 ...(OK)

(3)含結構之裝飾柱：

130 ＜ 150 ...(OK)

C/(1)該向立面2／5檢討：

100+100+50+50=300 ＜ 3215*2/5=1286 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

100 ≦ 100 ...(OK)

(3)含結構之裝飾柱：免檢討。

(4)陽台外緣裝飾柱檢討：

50+50=100 ＜ 408.5/4=102.1 ...(OK)

50 ＜ 100 ...(OK)

D/(1)該向立面2／5檢討：

90+100+100+90=380 ＜ 2685*2/5=1074 ...(OK)

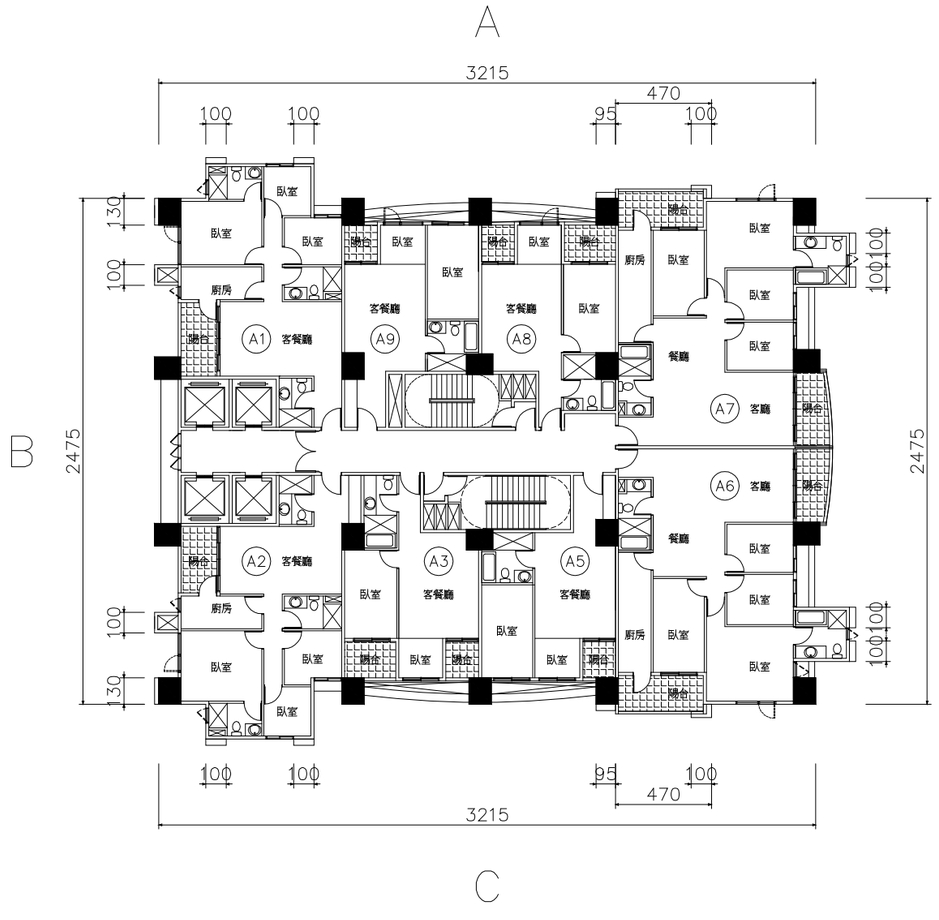
(2)純裝飾物檢討：

100 ≦ 100 ...(OK)

(3)含結構之裝飾柱：免檢討。

※部分違反第三點與第四點，提請新北市都市設計審議委員會或建照執照預審小組討論審核。

圖12-5、柱裝飾物檢討圖3-11F（S：1/300）



十二至二十九層柱裝飾物檢討圖

12－29F 柱裝飾物

依新北市政府工務局建照科工作手冊第五章第一條訂建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設計原則。

第一點：裝飾柱不得計入產權。

第二點：內牆以RC牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。

第三點：柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度2／5。

第四點：純裝飾柱寬度不得大於1公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺。

第五點：經新北市都市設計審議委員會或建照執照預審小組審核通過者，不得受第三點至第四點限制。

另依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱，版，透空欄柵審查原則：

建造執照申請案於陽臺外緣裝飾性質之柱，版，其長度（即正面寬度）或直徑（圓柱形）合計值不得超過各陽臺長度四分之一。前項陽臺長度計算以陽臺正面長度為準，且每處柱，版之長度不得大於一公尺。

12－29F 裝飾物檢討：

A/(1)該向立面2／5檢討：

100+100+95+100=395 ＜ 3215*2/5=1286 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

95 ≦ 100 ...(OK)

100 ≦ 100 ...(OK)

(3)含結構之裝飾柱：免檢討。

(4)陽台外緣裝飾柱檢討：

100 ＜ 470/4=117.5 ...(OK)

100 ≦ 100 ...(OK)

B/(1)該向立面2／5檢討：

130+100+100+130=460 ＜ 2475*2/5=990 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

100 ≦ 100 ...(OK)

(3)含結構之裝飾柱：

130 ＜ 150 ...(OK)

C/(1)該向立面2／5檢討：

100+100+95+100=395 ＜ 3215*2/5=1286 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

95 ≦ 100 ...(OK)

100 ≦ 100 ...(OK)

(3)含結構之裝飾柱：免檢討。

(4)陽台外緣裝飾柱檢討：

100 ＜ 470/4=117.5 ...(OK)

100 ≦ 100 ...(OK)

D/(1)該向立面2／5檢討：

100+100+100+100=400 ＜ 2475*2/5=990 ...(OK)

(2)純裝飾物檢討：

100 ≦ 100 ...(OK)

(3)含結構之裝飾柱：免檢討。

※部分違反第三點與第四點，提請新北市都市設計審議委員會或建照執照預審小組討論審核。

圖12-6、柱裝飾物檢討圖12-29F（S：1/300）

動線說明─車行及人行內、外部動線

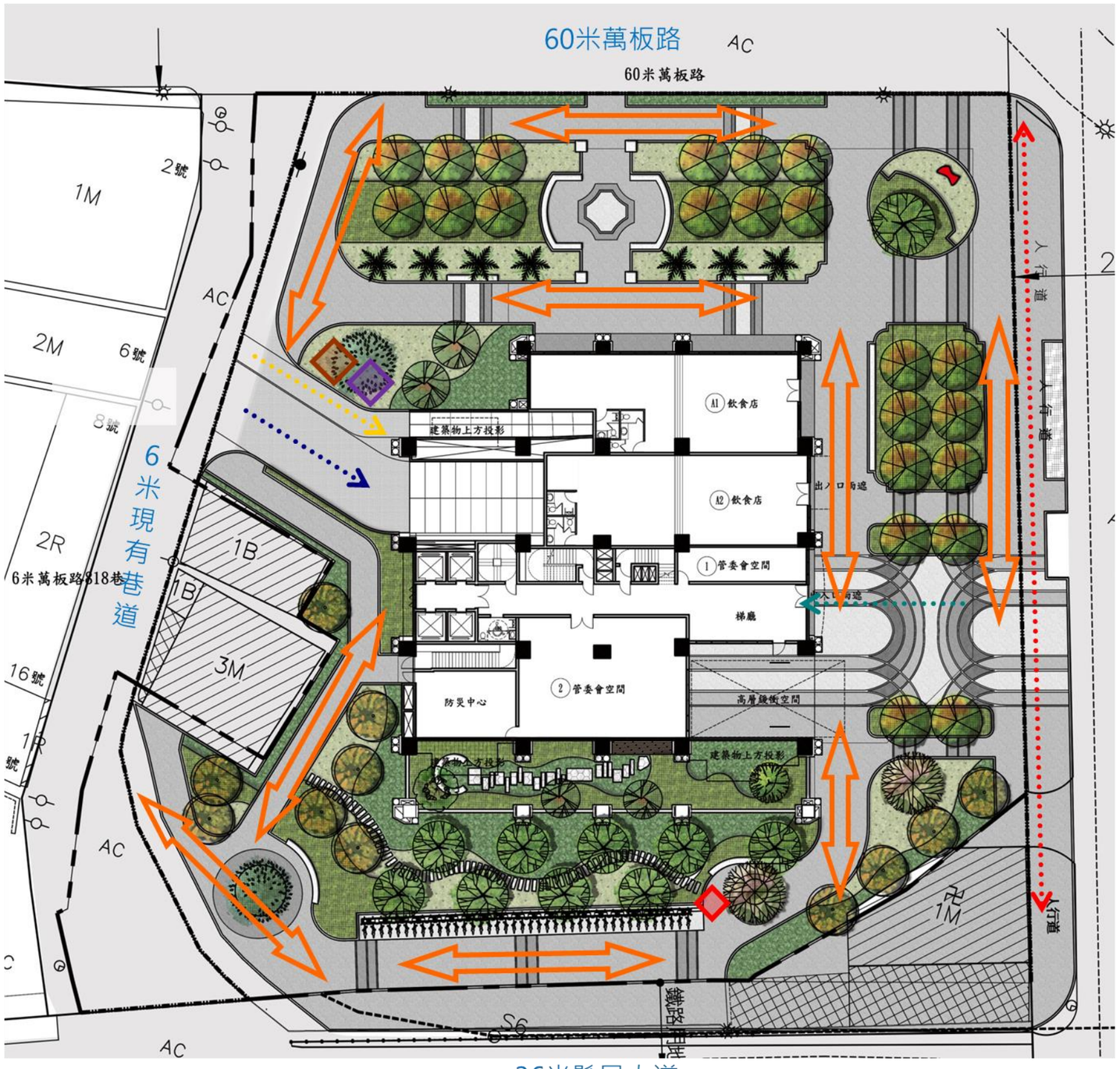


圖12-7、地面層人行及車行動線規劃示意圖

大車位 (250×550)		機車位 (200×100)	
小車位 (230×550)		自行車位 (185×60)	
路邊停車車位 (250×600)		殘障機車位 (225×220)	
無障礙車位 (185×60)			

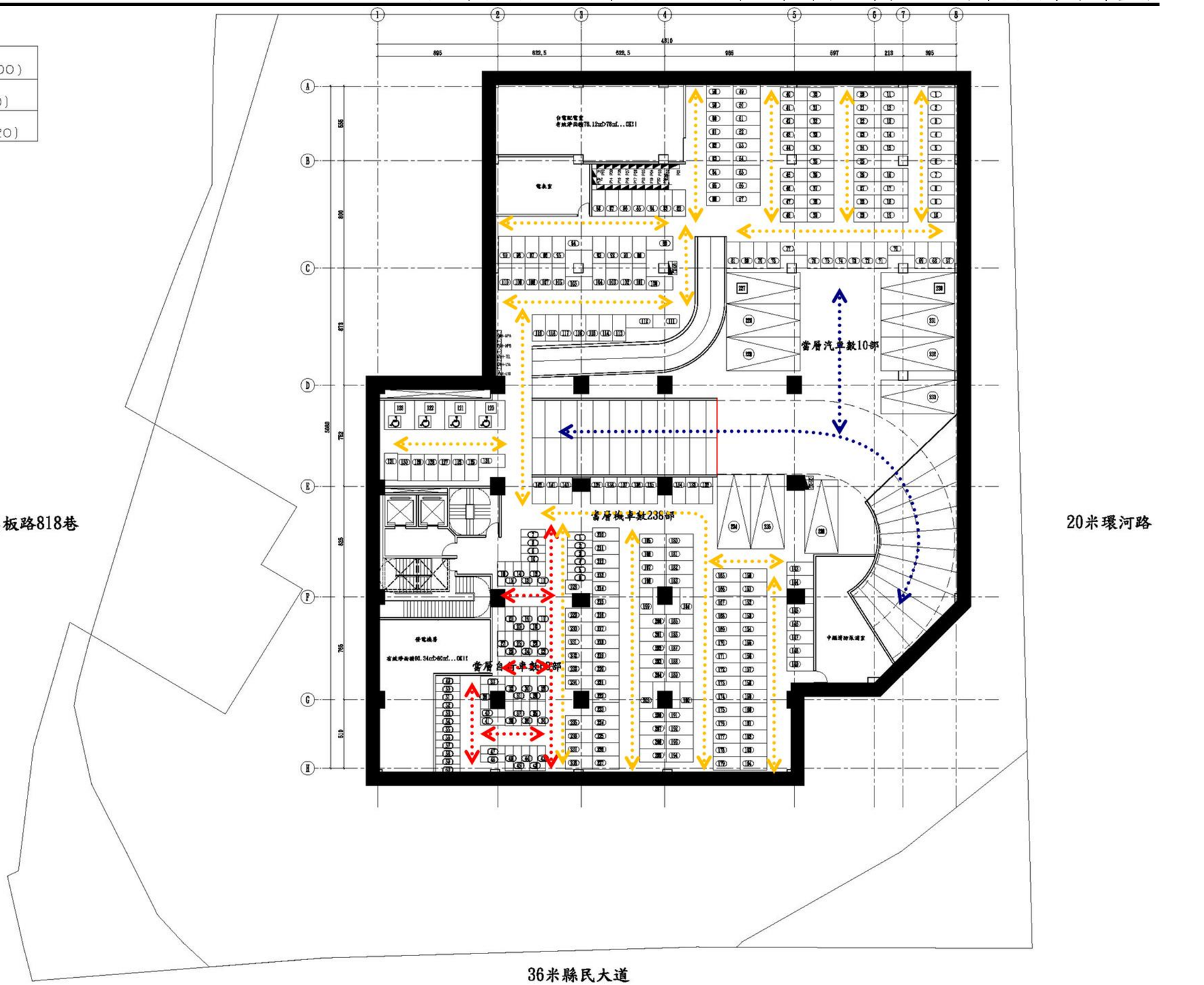
具一小時防火時效自動防火捲門

汽車動線

機車動線

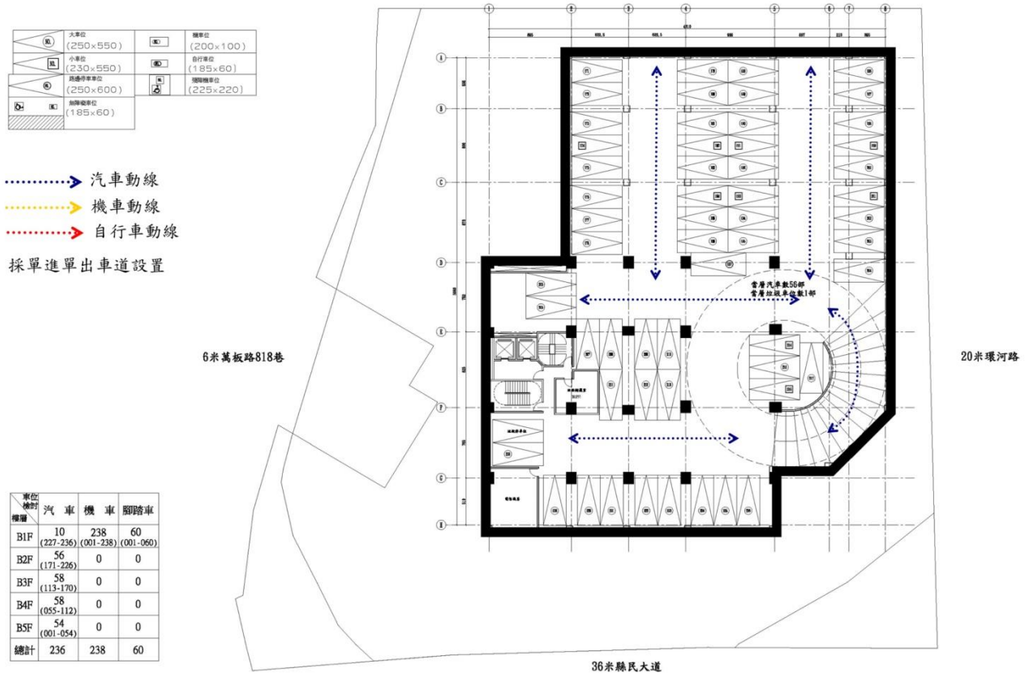
自行車動線

採單進單出車道設置

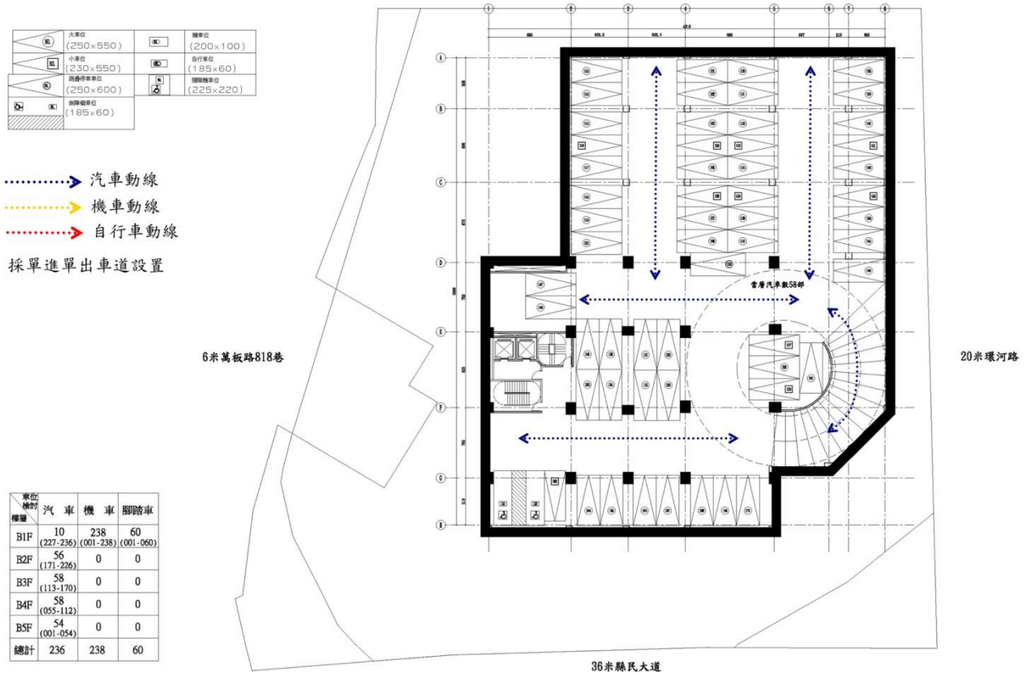


車位檢討 / 樓層	汽　車	機　車	腳踏車
B1F	10 (227-236)	238 (001-238)	60 (001-060)
B2F	56 (171-226)	0	0
B3F	58 (113-170)	0	0
B4F	58 (055-112)	0	0
B5F	54 (001-054)	0	0
總計	236	238	60

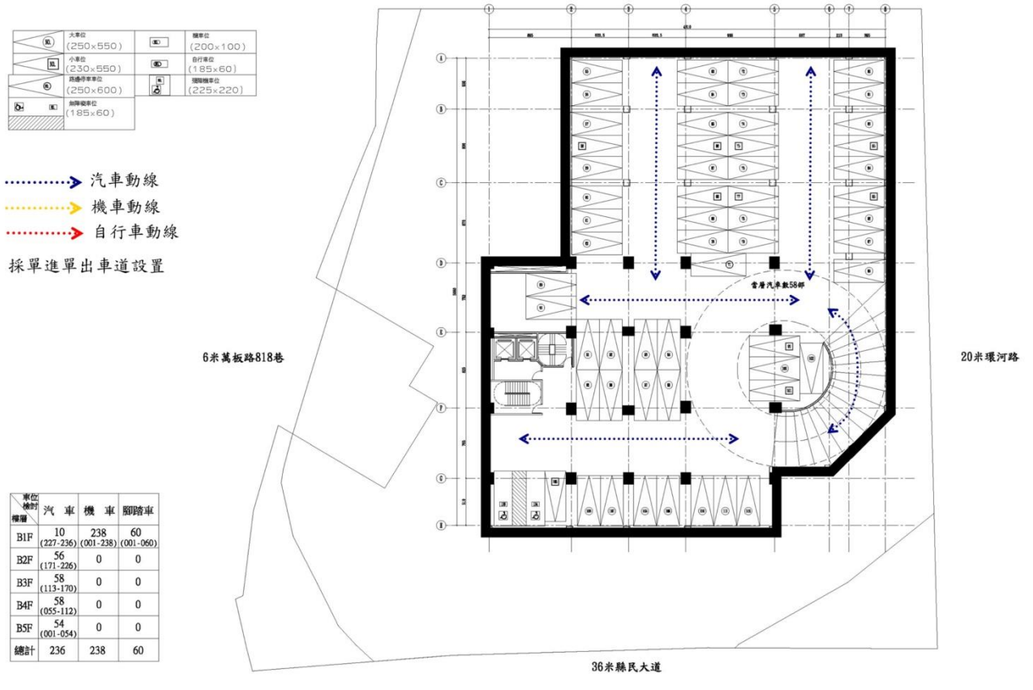
圖12-8、地下一層車行動線規劃示意圖（S：1/300）



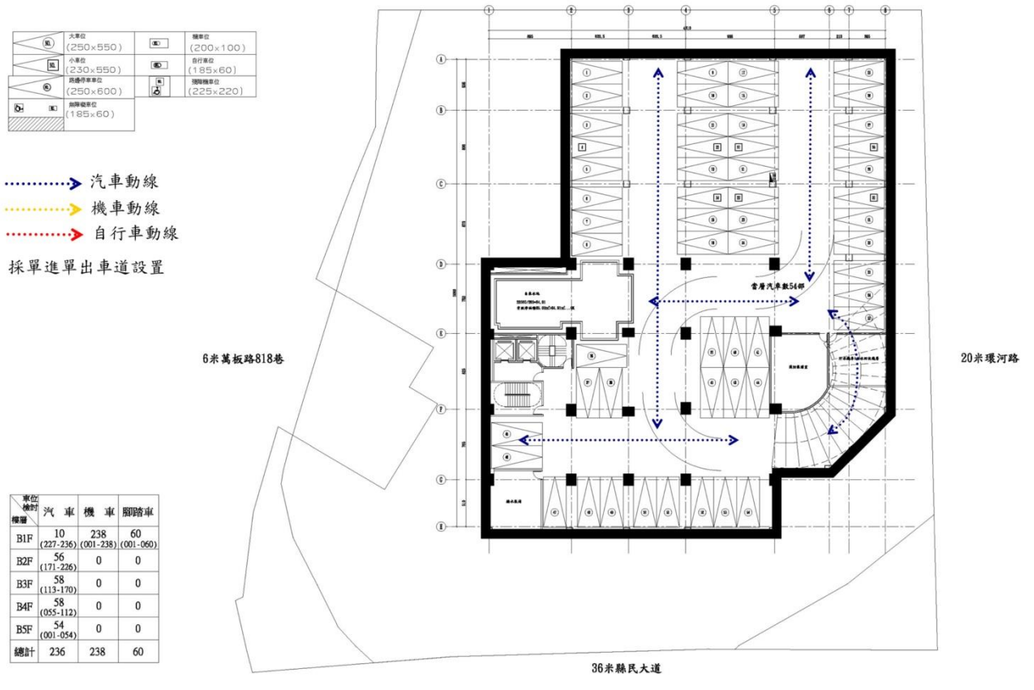
車位 樓層	汽 車	機 車	腳踏車
B1F	10 (227-236)	238 (001-238)	60 (001-060)
B2F	56 (171-226)	0	0
B3F	58 (113-170)	0	0
B4F	58 (055-112)	0	0
B5F	54 (001-054)	0	0
總計	236	238	60



車位 樓層	汽 車	機 車	腳踏車
B1F	10 (227-236)	238 (001-238)	60 (001-060)
B2F	56 (171-226)	0	0
B3F	58 (113-170)	0	0
B4F	58 (055-112)	0	0
B5F	54 (001-054)	0	0
總計	236	238	60



車位 樓層	汽 車	機 車	腳踏車
B1F	10 (227-236)	238 (001-238)	60 (001-060)
B2F	56 (171-226)	0	0
B3F	58 (113-170)	0	0
B4F	58 (055-112)	0	0
B5F	54 (001-054)	0	0
總計	236	238	60



車位 樓層	汽 車	機 車	腳踏車
B1F	10 (227-236)	238 (001-238)	60 (001-060)
B2F	56 (171-226)	0	0
B3F	58 (113-170)	0	0
B4F	58 (055-112)	0	0
B5F	54 (001-054)	0	0
總計	236	238	60

圖12-9、地下二至地下五層車行動線規劃示意圖

景觀植栽計畫—喬木

植栽配置以原生喬木做搭配，並運用植栽不同開花時節使社區呈現不同面貌，塑造出豐富的綠意氛圍。並以列植的方式來加強氣氛的圍塑，並在視覺焦點處栽種點景樹，使空間主次感襯托出來。

依據法規規定，面積36平方公尺應種植喬木1棵

實際綠化面積/36 ㎡
=1,247.7㎡/36 ㎡
=34.1... 取35棵

圖例	種類	數量
	中東海棗	7
	山櫻花	4
	土肉桂	11
	櫸樹	2
	樟樹	10
	黃花風鈴木	1
	朴樹	1
	光臘樹	22
	茄苳	2
喬木總和		60



景觀喬木配置圖


楓香


緬梔


朴樹

大葉山欖


櫸木


中東海棗


樟樹

山櫻

光臘樹

圖12-10、地面層植栽綠化示意圖-1

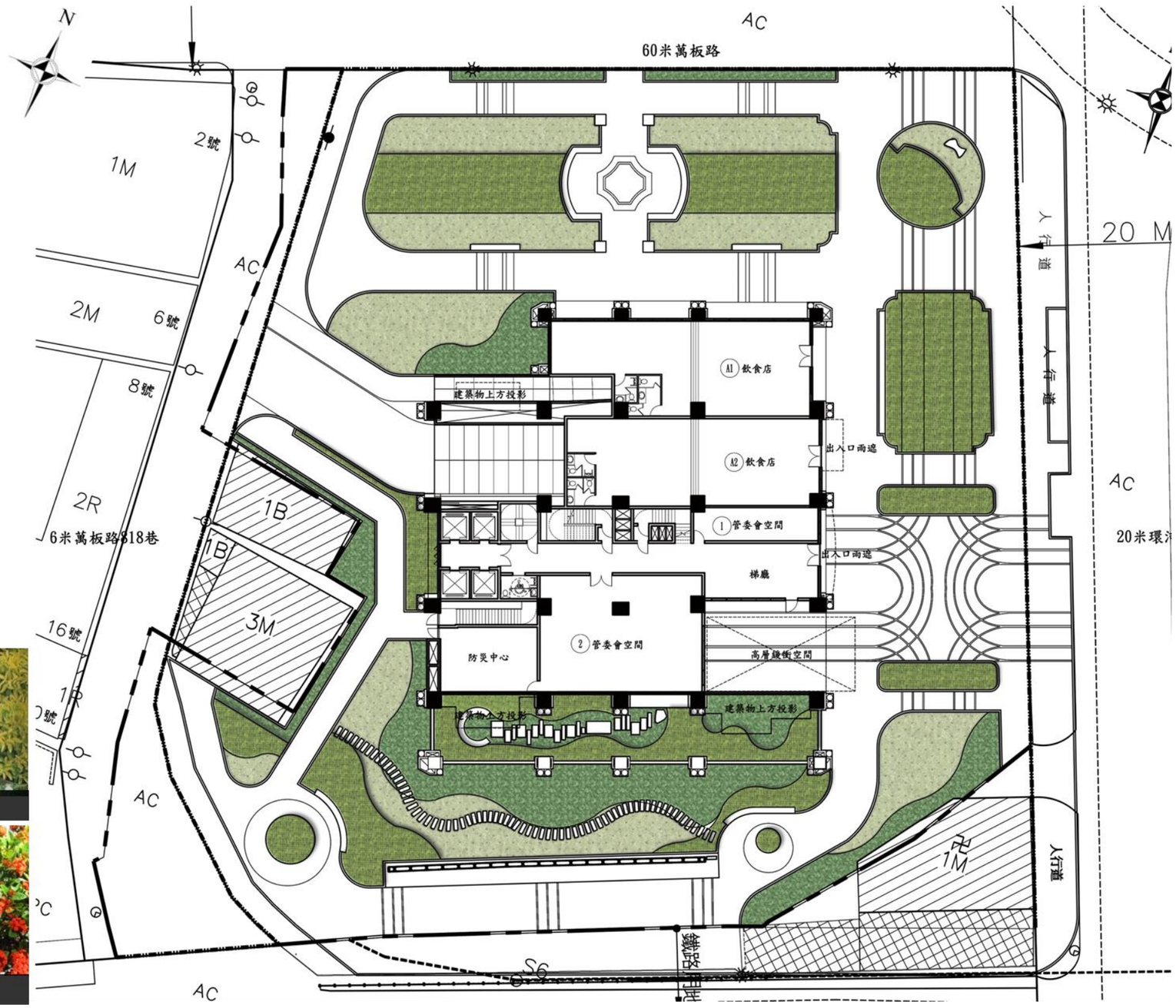
景觀植栽計畫—灌木

灌木搭配以不同的質感以及花色的交疊來做設計，配合複層植栽的設計使視覺上的體驗也可以達到多樣化，並且景觀也會因季節不同而帶來不同感受。

1F植栽表

圖例	種類	種類	面積
	七里香 金露花 厚葉石斑木 金露花 細葉杜鵑 細葉雪茄花 細葉仙丹 ...等	誘蝶誘鳥 原生物種	832.56 ㎡
	台北草 玉龍草		470㎡





景觀灌木配置圖

圖12-11、地面層植栽綠化示意圖-2

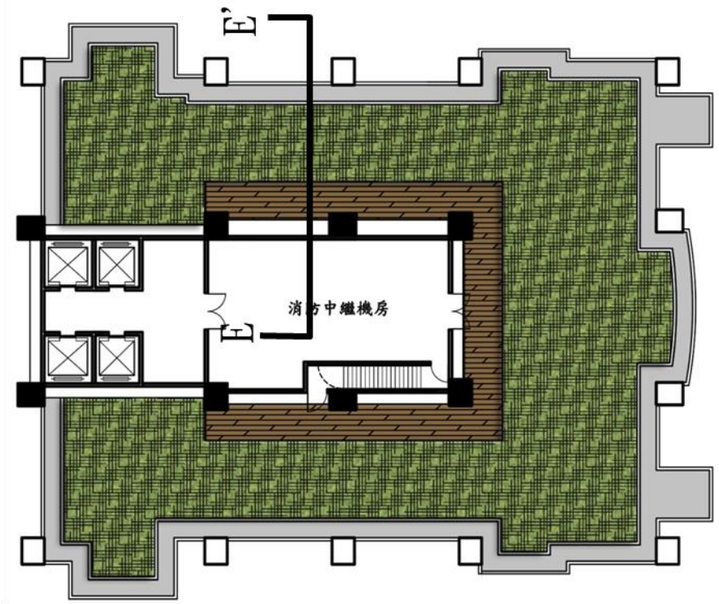
屋頂平面配置圖

屋頂設計以營造出可以提供住戶進行眺望觀景，配合多樣植栽的搭配，創造出簡單卻又多變的空間體驗。

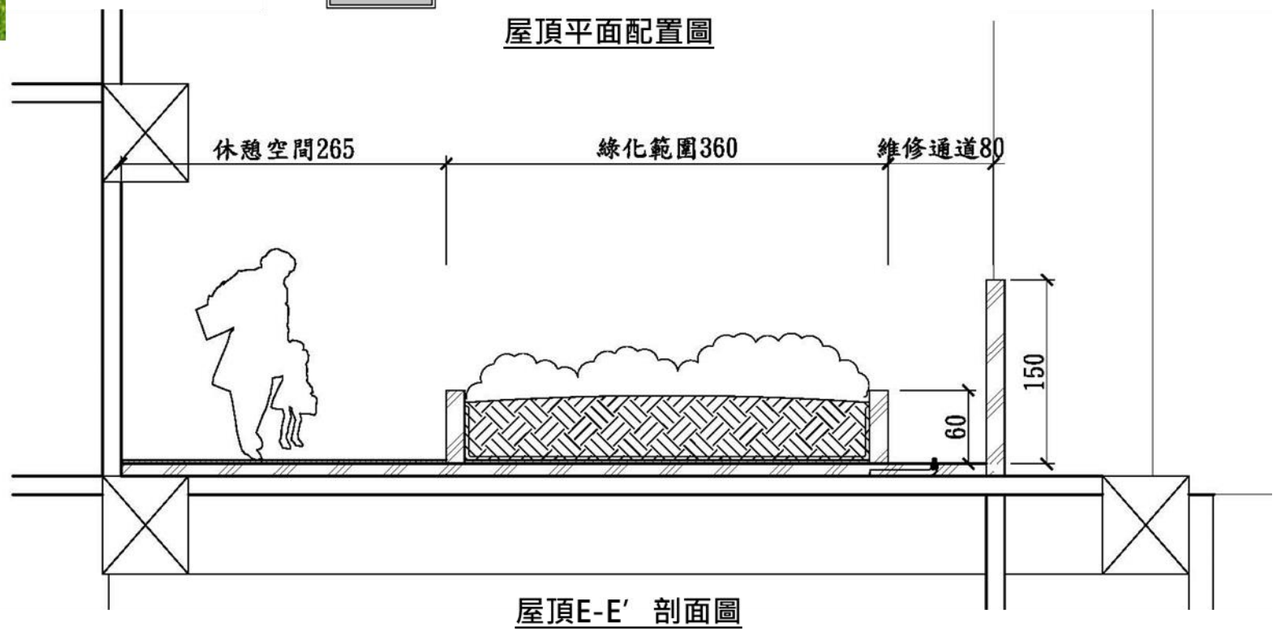


RF植栽表

圖例	種類	面積
	七里香 金露花 厚葉石斑木 金露花 細葉杜鵑 細葉雪茄花 細葉仙丹 ...等	373.8 ㎡



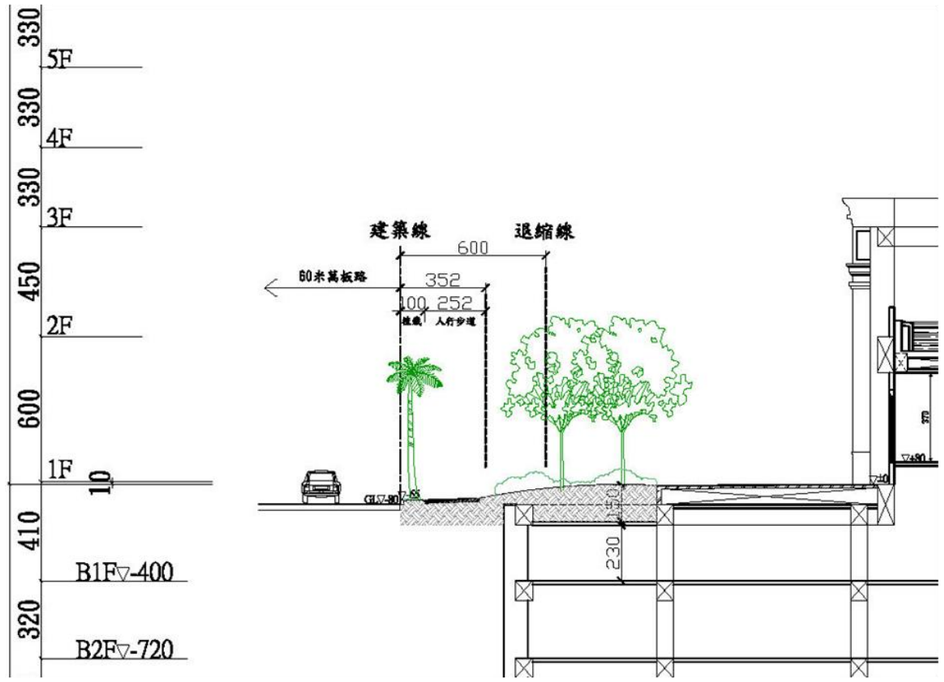
屋頂平面配置圖



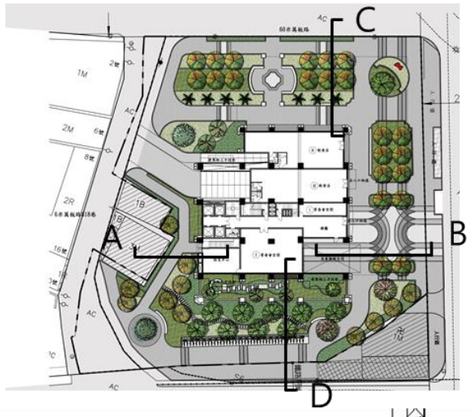
屋頂E-E′ 剖面圖

圖12-12、屋突層植栽綠化示意圖

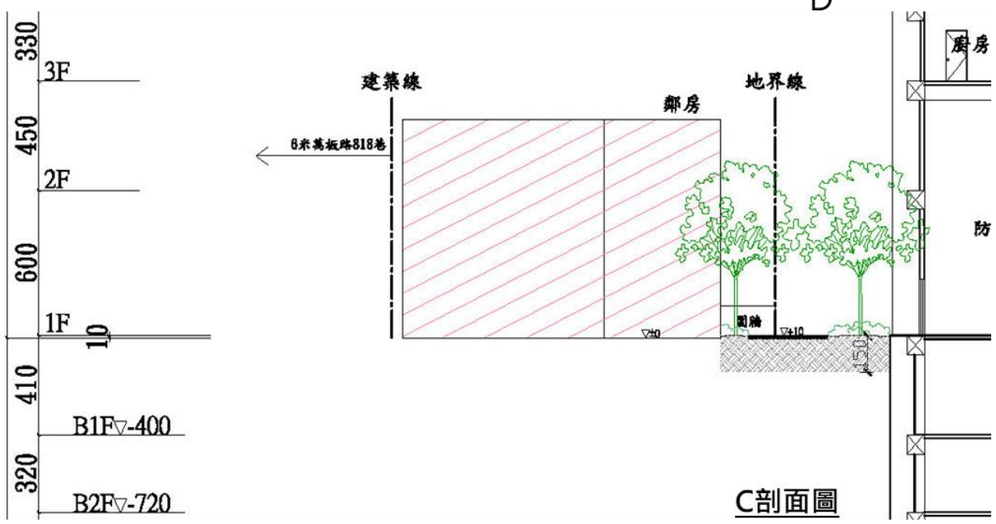
外部空間景觀剖面詳圖



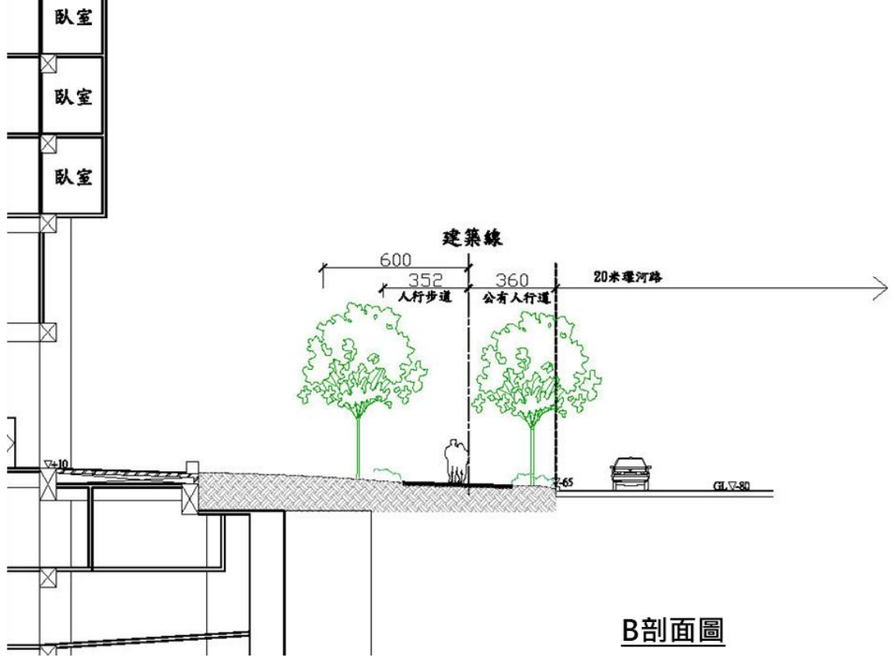
A剖面圖



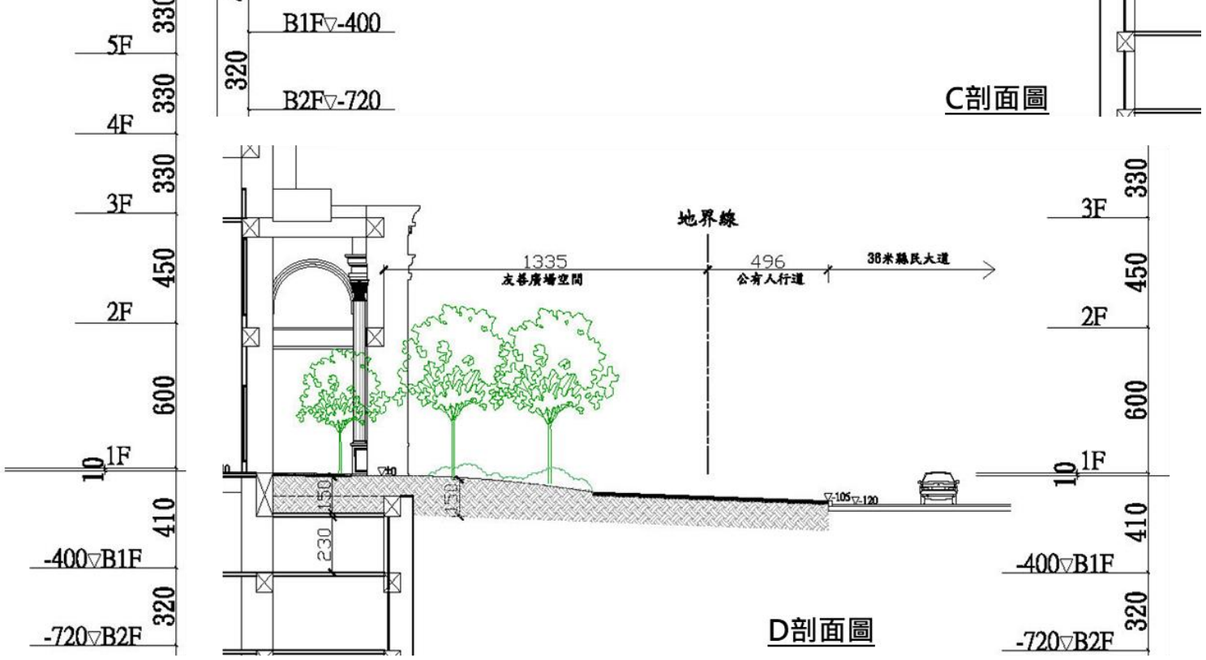
景觀剖面索引圖



C剖面圖



B剖面圖



D剖面圖

圖12-13、植栽綠化剖面示意圖

景觀照明計劃及燈具配置圖 – 一樓平面圖

照明圖例表

圖例	名稱	規格	數量
	高燈	42W,LED,3000K	12組
	矮燈	13W,LED,3000K	23組
	車道崁燈	10W,LED,3000K	16組
	庭園燈	12W,LED,3000K	18組
	LED線燈	12W,LED,3000K	34m

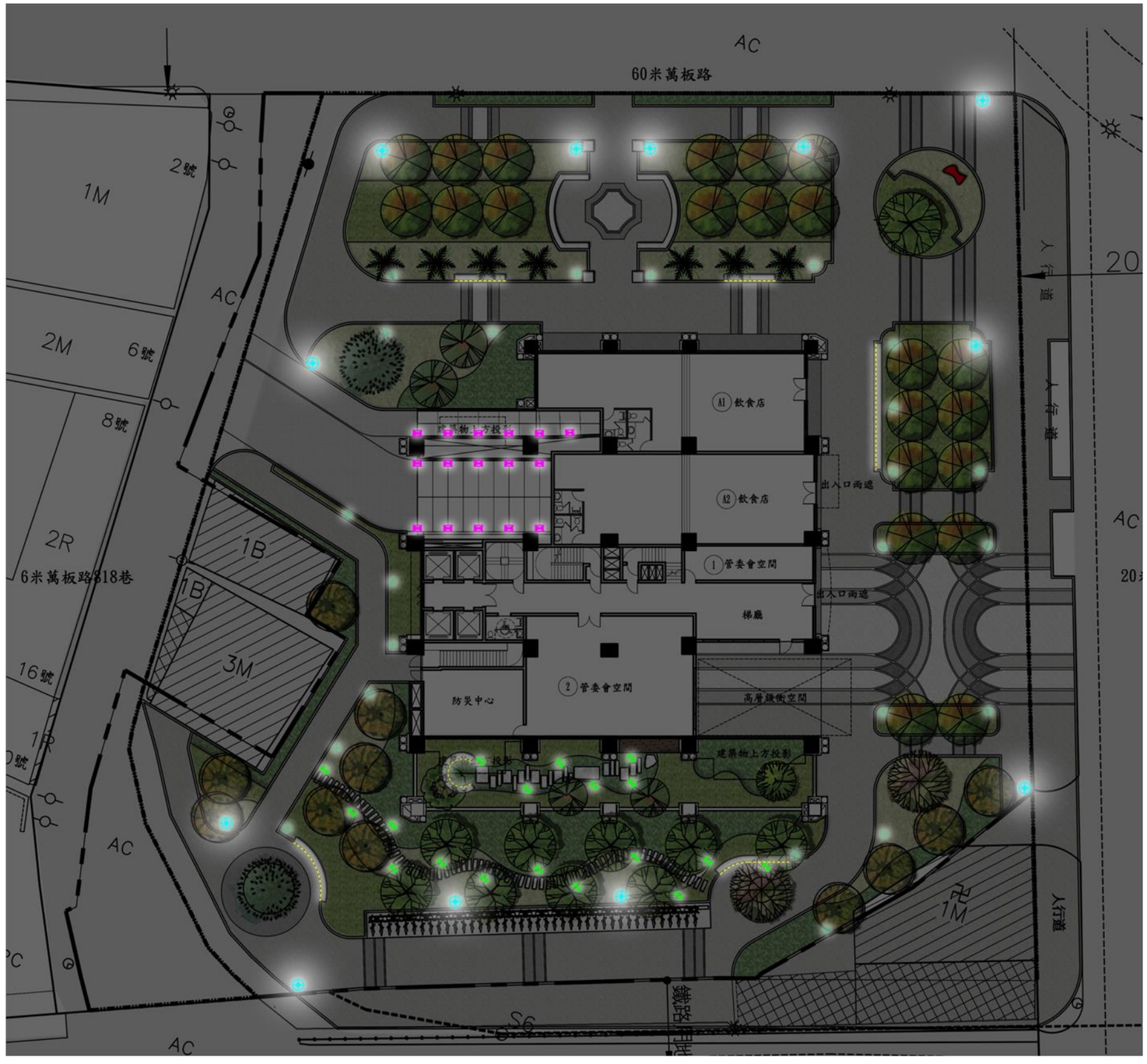

高燈


矮燈


LED線燈


車道崁燈


庭園燈



景觀照明配置圖

圖12-14、夜間照明規劃示意圖-1

建築物夜間燈光模擬

以線型光勾勒出陽台，搭配投光燈照射柱面與屋頂裝飾板，隱約形塑出量體的線條，形成都市地景象徵，提供夜間視覺的焦點，點綴都市夜晚的天際，作為居民回家的指引。



燈具示意圖



夜間6-9點燈光示意圖



夜間9-凌晨3點燈光示意圖



凌晨3-6點燈光示意圖

圖12-15、夜間照明規劃示意圖-2

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新重建案由甲山林建設股份有限公司擔任實施者，擬訂都市更新事業計畫，以「協議合建」方式實施，私有產權部分現已取得100%同意，公有產權部分處理方式如下：

國有土地處理方式說明（詳p.5-6至5-7）
本案採協議合建方式實施都市更新，國有土地依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」， 貴署經管之國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第5款規定讓售實施者。惟倘實施者未依上開規定申購取得國有土地，則國有土地應以權利變換方式參與。
市有土地處理方式說明（詳p.5-7）
本案採協議合建方式實施都市更新，市有土地依據「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」，且本案已取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，符合上述處理原則第6點之規定，實施者將依規定於事業計畫核定發布實施後，向新北市政府申請標售。

考量若屆時公有土地無法完成讓售或者標售程序時，本案將辦理事業計畫實施方式之變更。

二、有關費用分擔

（一）工程費用

1.建築設計費用

包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費等。

2.營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用。

3.空氣污染防制費

依「空氣污染防制費收費辦法核計」，本案費率等級為第一級費率。

4.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8條第1項第1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

包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用。

（3）建照執照相關規費

本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」提列。

（4）建築物結構外審費

本案考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「台灣省土木技師公會業務收費標準」提列。

（二）其他都市更新事業費用

1.調查費

（1）都市更新規劃費用

包括都市更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫書圖之擬訂。

（2）不動產估價費用

委託三家估價機構之費用。

（3）土地鑑界費

本案更新之土地鑑界費用。

（4）鑽探費用

地質鑽探之工程費用。

2.更新前土地及建物測量費

更新前建物測量費用。

3.合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

更新前建物之拆遷補償費用。

4.拆遷安置費

（1）占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費

（2）合法建築物拆遷安置費（含建物租金補貼、搬遷補貼之安置費用。）

5.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。

（1）地籍整理費用

（2）信託登記、塗銷費用

（三）貸款利息

支付工程費用、權利變換費用等支出利息。

（四）稅捐

印花稅、營業稅等。

（五）管理費用

1.行政作業費用

實施都市更新事業期間之行政作業相關費用。

2.信託費用

委託信託機構之費用。

3.總務及人事管理費用

實施都市更新事業期間之人事費用。

4.銷售管理費用

折價抵付共同負擔之建物及土地應有部分及車位之銷售管理費用。

5.風險管理費用

包括風險、其他直接費用、專業顧問費用等。

三、有關資金來源及控管機制

（一）資金來源

本案都市更新總費用，全部由實施者自行籌措，並其中70%申請金融機構融資，其餘30%為自籌款。

（二）控管機制

1.配合信託

更新單元內私有土地所有權人將更新單元內持有之土地與實施者資金皆信託登記予受託人「兆豐國際商業銀行股份有限公司」，並簽訂協助都更整合協議之相關約定，辦理本專案不動產信託等相關事宜，以資共同遵守。

（1）信託委託人：實施者及土地、建物所有權人。

（2）信託受託人：銀行信託部。

（3）信託目的：為促使本專案都市更新整合開發作業順利完成，並履行受託人或受託人所指定之第三人所簽訂協助都更整合協議之相關約定。

（4）信託財產：實施者及原土地、合法建築物所有權人之土地及合法建築物、融資資金、房屋銷售款、自籌款及更新後土地、建築物及車位。

（5）續建機制：啟動時間點為實施者若於本專案施工期間因故無法擔任實施者，則同意本更新案之實施者名義及起造權利變更為受託人或受託人所指定之第三人，並依照都市更新條例所訂程序變更實施者名義，繼續完成開發續建（信託服務契約書樣本第十四條詳p.附錄-54至附錄-55），有關信託服務契約書樣本詳p.附錄-53，附錄壹拾壹。

2.信託專戶

簽訂信託契約後，由受託機構成立信託專戶，將所有信託財產納入信託專戶控管專款專用。

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）應拆除建築物

本案應拆除建築物包括合法建築物、增建物及其他土地改良物，詳表14-1。

（二）通知公告拆遷日、預定公告拆遷日、拆除費用

本案以「協議合建」方式實施，依據合建契約實際協議內容為主。

二、合法建築物之補償與安置

（一）合法建築物拆遷補償費

本案以「協議合建」方式實施，依據合建契約實際協議內容為主。

（二）合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）

本案以「協議合建」方式實施，依據合建契約實際協議內容為主。

（三）補償金之發放

本案拆遷安置費補償費用，於配合搬遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放之，依實施者與現住戶協議內容所載並於建物拆除後按月發放。

三、其他土地改良物之補償

本案以「協議合建」方式實施，補償方式依據合建契約實際協議內容為主。

表14-1、應拆除建築物門牌明細表

合法建築物						
戶數	編號	門牌	層數	層次	謄本面積（㎡）	實測面積（㎡）
1	1	萬板路818巷5號	1	1	102.65	
合計	1				102.65	
占有他人土地之違章建築戶						
戶數	編號	門牌	層數	層次	謄本面積（㎡）	實測面積（㎡）
10	1	萬板路818巷1號	2	1至2層		414.90
	2	萬板路818巷9號	2	1至2層		115.46
	3	萬板路818巷13號	1	1層		483.87
	4	萬板路818巷15號	1	1層		313.57
	5	萬板路818巷17號	1	1層		98.26
	6	萬板路818巷3弄1號	1	1層		235.95
	7	萬板路818巷3弄3號	1	1層		142.70
	8	萬板路818巷3弄6號	1	1層		295.09
	9	萬板路818巷3弄8號	2	1至2層		170.86
	10	萬板路820號	2	1至2層		220.49
合計	10					2,491.15
無門牌之其他土地改良物						
戶數	編號	門牌	層數	層次	謄本面積（㎡）	實測面積（㎡）
5	11	無門牌	1	1層		25.91
	12	無門牌	1	1層		127.46
	13	無門牌	1	1層		74.82
	14	無門牌	2	1至2層		129.17
	15	無門牌	1	1層		16.42
合計	5					373.78
有門牌之其他土地改良物						
戶數	編號	門牌	層數	層次	謄本面積（㎡）	實測面積（㎡）
2	A	萬板路818巷11號	2	1至2層		251.54
	B	萬板路818巷17-1號鄰房增建物	1	1層		172.96
合計	2					424.50

註1：本案委託國興測量有限公司測繪，各戶實測面積及測量成果圖詳測量成果報告書。

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

（一）土地成本

本案之土地成本係依據實施者查估其更新前價值，其數額為1,112,837,000元整。

（二）更新事業實施經費

本案更新事業實施經費提列標準係依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」估算，其都市更新事業實施總經費為1,655,853,771元。

詳表15-1、都市更新事業實施經費提列總表。

表15-1、都市更新事業實施經費提列總表

項目				金額	備註
壹、工程費用（A）	一、重建費用	（一）建築設計費用		42,351,685	
		（二）營建費用（含公益設施樓地板面積）		1,338,000,064	
		（三）工程管理費		0	
		（四）空氣污染防制費		92,075	
		（五）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	3,391,622	
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	17,700,000	
			3.建照執照相關規費	468,325	
			4.建築物結構外審費	196,833	
	二、公共及公益設施			0	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			10,748,874	
	工程費用（A）合計：			1,412,949,478	
貳、其他都市更新事業費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用		6,400,000	
		（二）不動產估價費用（含技師簽證費）		0	
		（三）土地鑑界費		140,000	
		（四）鑽探費用		525,000	
		（五）鄰房鑑定費用		0	
	二、更新前土地及建物測量費用			381,800	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費			0	
	四、拆遷安置費			0	
	五、地籍整理費用	（一）地籍整理費用		4,720,000	
		（二）信託登記、塗銷費用		4,155,782	
	六、其他必要業務費用			0	
	其他都市更新事業費用（B）合計：			16,322,582	
參、貸款利息（C）	（C）合計：			56,258,113	
肆、稅捐（D）	一、印花稅			1,397,743	
	二、營業稅			0	
	稅捐（D）合計：			1,397,743	
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用（E1）			0	
	二、信託費用（E2）			5,363,784	
	三、人事行政管理費用（E3）			74,346,396	
	四、銷售管理費用（E4）			89,215,675	
	五、風險管理費用（E5）			0	
	管理費用（E）合計：			168,925,855	
陸、容積移轉費用（F）	（F）合計：			0	
（A）＋（B）＋（C）＋（D）＋（E）＋（F）費用總計：				1,655,853,771	

（三）更新事業實施經費

1.工程費用

（1）建築設計費

a.提列依據

包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費，其數額按「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」及「台灣省建築師公會建築師酬金標準表」計算。

b.法定工程造價

工程造價＝樓地板面積×單價＋陽臺×單價

＝（30,513.52×14,460）＋（1,874.05×14,460）

＝468,324,263（元）

c.計算基準：本案以費率之中間值計算

d.建築設計費

＝3,000,000×（7%＋9%）÷2＋12,000,000×（6%＋9%）÷2

＋45,000,000×（5.5%＋9%）÷2＋（468,324,263－60,000,000）×（5%＋9%）÷2＋（468,324,263×2%）

＝42,351,685（元）

表15-2、建築設計費明細表

法定工程造價（元）：468,324,263			
費率級距	標準費率	計算費率	金額計算（元）
0萬元－300萬元	7.0%－9.0%	8.00%	240,000
300萬元－1,500萬元	6.0%－9.0%	7.50%	900,000
1,500萬元－6,000萬元	5.5%－9.0%	7.25%	3,262,500
6,000萬元以上	5.0%－9.0%	7.00%	28,582,699
建築規劃費用		2.00%	9,366,486
合計			42,351,685

（2）營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，並按「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」附件一、營建單價基準提列。本案更新後為地上29層、地下5層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，建材設備等級採第二級，工程造價為137,952元/坪，詳p.附錄-24，附錄伍、建築工程建材設備等級表。

a.工程單價物價指數計算方式：

本案依據「建築物工程造價標準單價表」物價指數基準日（96/12）當月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為94.50

b.本案物價調整基準日以報核前（102/09）當月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為100.54；物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致，本案以「協議合建」方式實施都市更新，故暫不調整其數額。

c.計價面積

以總樓地板面積為準，本案為地上29層，地下5層，共超建2層；開挖地下第4層成本將增加30%，地下第5層增加40%。

（a）主體構造之營建費用計算

主體構造之營建費用＝總樓地板面積×工程造價

＝30,513.52×0.3025×137,952

＝1,273,343,837（元）

（b）建築物地下層加成費用計算

本案為地上層16層以上之建築物，其地下層超過3層後加計。

地下4層：1,999.96×0.3025×137,952×（30%）＝25,037,788（元）

地下5層：1,999.96×0.3025×137,952×（40%）＝33,383,717（元）

地下層加成費用合計：58,421,505（元）

（c）建築物樓層高度加成費用計算

建築物之樓層高度超過4.0m（不含4.0m），每增加0.1m該層加計造價1%進行計算；1樓設計如供住宅使用者以4.2m為基準高度，如供商業使用者以4.5m為基準高度。本案1樓飲食店樓層高度6.0m超過基準高度4.5m（供商業使用者），該層超過1.5m總共加計造價15%，2樓樓層高度4.5m超過基準高度4.0m，該層超過0.5m總共加計造價5%。

1樓：868.79×0.3025×137,952×（15%）＝5,438,254（元）

2樓：381.72×0.3025×137,952×（5%）＝796,468（元）

樓層高度加成費用合計：6,234,722（元）

（d）營建費用計算

營建費用＝（主體構造之營建費用＋地下層加成費用＋樓層高度加成費用）＝1,273,343,837＋58,421,505＋6,234,722

＝1,338,000,064（元）

表15-3、營建工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本（複價）	平均造價（元/㎡）	成本百分比（%）
壹	建築工程				
1	假設工程	式	46,830,002	1,535	3.50%
2	基礎工程	式	104,364,005	3,420	7.80%
3	結構體工程	式	349,218,017	11,445	26.10%
4	外部裝修工程	式	149,856,007	4,911	11.20%
5	內部裝修工程	式	100,350,005	3,289	7.50%
6	門窗工程	式	60,210,003	1,973	4.50%
7	防水隔熱工程	式	1,338,000	44	0.10%
8	雜項工程	式	1,338,000	44	0.10%
9	景觀工程	式	2,676,000	88	0.20%
10	設備工程	式	40,140,002	1,315	3.00%
小計：			856,320,041	28,064	64.00%
貳	機電工程				
1	電器工程	式	140,490,007	4,604	10.50%
2	弱電設備工程	式	26,760,001	877	2.00%
3	給排水工程	式	26,760,001	877	2.00%
4	生活廢水工程	式	26,760,001	877	2.00%
5	消防設備工程	式	40,140,002	1,315	3.00%
6	通風工程及空調設備	式	20,070,001	658	1.50%
小計：			280,980,013	9,208	21.00%
合計（壹＋貳）			1,137,300,054	37,272	85.00%
管理費（含保險、利潤）		式	133,800,006	4,385	10.00%
營業稅		式	66,900,003	2,192	5.00%
總計：			1,338,000,064	43,849	100.00%

（3）空氣污染防制費

依據「空氣污染防制費收費辦法核計」，本案費率等級為第一級費率，且建築構造為鋼骨鋼筋混凝土，建築面積1,006.94㎡，施工期間36個月，空氣污染防制費率為2.54元/㎡/月。

空氣污染防制費＝建築面積×空氣污染防制費率×期間

＝1,006.94×2.54×36＝92,075（元）

（4）公寓大廈管理基金

依據「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1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5條規定計算（明細表詳表15-4）。

公寓大廈公共基金＝10,000,000×2%＋（100,000,000－10,000,000）×1.5%＋（468,324,263－100,000,000）×0.5%＝3,391,622（元）

表15-4、公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價（元）：468,324,263		
費率級距	費率（%）	金額計算（元）
0萬元－1,000萬元	2.0	200,000
1,000萬元－10,000萬元	1.5	1,350,000
10,000萬元－100,000萬元	0.5	1,841,622
合計		3,391,622

（5）外接水、電、瓦斯管線工程費用

包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用，依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」細項提列說明，以更新後每戶提列75,000元，本案認列費用為17,700,000元，其明細表詳表15-5。

表15-5、水電瓦斯明細表

自來水管線工程費				
項目	戶數	單價（元/戶）	複價（元）	備註
水電安裝工程	236	8,000	1,888,000	
外接管線工程	236	14,000	3,304,000	
合計			5,192,000	
電力接線工程				
項目	戶數	單價（元/戶）	複價（元）	備註
電表	236	9,500	2,242,000	
外部管線工程	236	11,500	2,714,000	
合計			4,956,000	
瓦斯安裝費				
項目	戶數	單價（元/戶）	複價（元）	備註
安裝費	236	32,000	7,552,000	

（6）建照執照相關規費

本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」提列。建照執照費用＝工程造價×0.1%

＝468,324,263×0.1%＝468,325（元）

（7）建築物結構外審費用

本案考量高層建築物之結構系統安全性，擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則」者，其基本費用為150,000元，並另計法定工程造價萬分之1的費用。

＝150,000＋（468,324,263×0.01%）＝196,833（元）

（8）申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

a.公共開放空間管理維護費用

本案申請綜合設計及容積移轉等項目，回饋提供不特定公眾使用之公共開放空間，其公共開放空間管理維護費用以「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點附件提列，其明細表詳表15-6。

表15-6、公共開放空間管理維護費用明細表

項目		面積（㎡）	單價（元/㎡）	費用（元）
A	左列建築基地公共開放空間維管費用：〔（a）+（b）〕× 1,625元＋（c）× 5,000元			
	（a）法定退縮範圍（無申請容積獎勵）面積		1,625	
	（b）法定退縮範圍（無申請容積獎勵）面積		1,625	
	（c）建築基地綜合設計（申請容積獎勵）面積	1,480.63	5,000	7,403,150
	（d）社區使用不對外開放範圍		0	
B	申請各項容積獎勵以須提供公眾使用範圍計算維管費用：〔（a）+（b）〕× 5,000元＋（c）× 1,625元			
	（a）都市更新人行步道（申請容積獎勵）面積		5,000	
	（b）基地規模獎勵留設（申請容積獎勵）面積		5,000	
	（c）容積移轉環境友善方案留設範圍（無申請容積獎勵）面積	903.53	1,625	1,468,237
	（d）免供公眾使用之緩衝空間			
	（e）社區使用不對外開放範圍			
合計				8,871,387

b.綠建築設施管理維護費用：

本案綠建築設施管理維護費用以綠建築保證金×5%計算。

綠建築保證金：綠建築所獎勵增加樓地板面積×法定工程造價×五倍

＝519.36×14,460×5＝37,549,728元

綠建築設施管理維護費用：37,549,728×5%＝1,877,487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：

8,871,387＋1,877,487＝10,748,874（元）

2.其他都市更新事業費用

（1）都市更新規劃費用

規劃費用包括都市更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫書圖之擬訂，其費用係依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算。

P1＝30（萬元）

P2＝50（萬元）

P3＝100＋（3,000.00×0.1）

＋（1,328.00×0.08）

＋（20×6）

＝626.24（萬元）

P4＝150（萬元）

上限合計：856.24（萬元）

本案實際認列費用為640（萬元）＜　856.24（萬元）……OK

實際認列費用詳p.附錄-38，附錄柒、都市更新事業規劃委託合約書。

（2）不動產估價費用

本案以「協議合建」方式實施都市更新，同意參與更新者均已簽署合建契約，有關不動產估價費用，因本案仍在事業計畫階段，故無估價作業之需求。

（3）土地鑑界費

本案更新前土地鑑界費用係依據「土地複丈費及建築改良物測量費標準」計算，每筆土地以新台幣4,000元計收。土地鑑界費＝土地筆數×單價

＝35×4,000＝140,000（元）

（4）鑽探費用

本案依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」細項提列說明每孔之鑽探費用，每孔以75,000元計，其鑽孔數依「建築技術規則建築構造篇65條」規定，以基地面積每600㎡設置或以建築物基礎所涵蓋面積的每300㎡設置，本案以建築物基礎所涵蓋面積的每300㎡設置一孔，鑽孔數需取7孔。

鑽孔數＝1,999.96（㎡）÷300（㎡）＝6.67（取7孔）

鑽探費用＝7×75,000＝525,000（元）

（5）更新前土地及建物測量費用

更新前建物測量費用依實際委任內容認列，本案實際認列費用為381,800元（詳p.附錄-39，附錄捌、都市更新事業測量委託報價單）。

（6）合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

本案以「協議合建」方式實施，其補償方式依據合建契約實際協議內容為主，故不提列本項費用。

（7）拆遷安置費（建物租金補貼）

本案以「協議合建」方式實施，其補償方式依據合建契約實際協議內容為主，故不提列本項費用。

（8）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，本案地籍整理費依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」細項提列說明，每戶以20,000元提列。

地籍整理費＝236×20,000＝4,720,000（元）

（9）信託登記、塗銷費用

包括信託登記規費、信託塗銷登記規費及地政士費用。

a.信託登記、信託塗銷登記之規費

依土地法第76條之規定，權利人應按信託權利價值千分之一繳納登記費，而信託財產權利價值之計算係依公告現值計算。

本案依民國102年之土地公告現值計算新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地，其土地公告現值合計為219,862,400元，扣除16筆公有土地之公告現值後其數額為189,890,400元。

信託登記規費＝189,890,400×0.1%＝189,891（元）

信託塗銷登記規費＝189,890,400×0.1%＝189,891（元）

小計：189,891＋189,891＝379,782（元）

b.信託登記、信託塗銷登記之地政士費用

依財政部101.03.03台財稅字第10104511550號令訂定之稽徵機關核算100年度執行業務者收入標準計算，本案於2010.12.25由台北縣升格為新北市，信託登記費以直轄市及市每戶8,000元計，而信託塗銷登記非屬一般塗銷，而亦屬信託財產之移轉登記，故其費用應比照信託登記費，以直轄市及市每戶8,000元計：

信託登記規費＝8,000×236＝1,888,000（元）

信託塗銷登記規費＝8,000×236＝1,888,000（元）

小計：1,888,000＋1,888,000＝3,776,000（元）

合計：379,782＋3,776,000＝4,155,782（元）

3.貸款利息

有關都市更新工程費用及其他都市更新事業費用貸款利率，暫以事業計畫報核日前一個月之數據為基準，本案貸款利息之融資款參考民國102年9月之「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為2.882%，貸款利息之自備款參考民國102年9月之「中華郵政一年期定存利率」仍為1.370%。實際都市更新期間以施工期限36個月及完工後期實際執行作業的3個月為限，更新期間總計39個月（3.25年）。

年息百分率：（融資款70.00%×2.882%）＋（自有資金30.00%×1.370%）＝2.428%

貸款利息：〔（工程費用－公寓大廈公共基金）＋（其他都市更新事業費用－合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費）〕×年息百分率×期間×1/2

＝（1,412,949,478－3,391,622＋16,322,582－0）×2.428%×3.25÷2

＝56,258,113（元）

4.稅捐

（1）印花稅：（建築設計費用＋營建費用＋都市更新規劃費用＋鑽探費用＋更新前土地及建物測量費＋地籍整理費用＋信託費用）×0.1%

＝（42,351,685＋1,338,000,064＋6,400,000＋525,000＋381,800＋4,720,000＋5,363,784）×0.1%

＝1,397,743（元）

（2）營業稅

本案以「協議合建」方式實施都市更新，營業稅為實務上必然產生之費用，但因本案仍在事業計畫階段，故暫不提列。

5.管理費用

（1）行政作業費

本案無須提列。

（2）信託費用

公有土地不參與信託，信託費用最後應依據實際契約內容提列之。現階段參考一般市場行情推估，本案信託費用為5,363,784元，依下列公式計算。

信託服務費＝（更新前土地價值＋建築融資費用）×0.28%

信託服務費：（1,112,837,000＋802,800,039）×0.28%＝5,363,784（元）

a.更新前土地價值：1,112,837,000元

b.建築融資費用：營建費用1,338,000,064×60%＝802,800,039元

（3）總務及人事管理費用

總務及人事管理費

＝（工程費用＋其他都市更新事業費用＋貸款利息＋稅捐）×5%

＝（1,412,949,478＋16,322,582＋56,258,113＋1,397,743）×5%

＝74,346,396（元）

（4）銷售管理費

銷售管理費

＝（工程費用＋其他都市更新事業費用＋貸款利息＋稅捐）×6%

＝（1,412,949,478＋16,322,582＋56,258,113＋1,397,743）×6%

＝89,215,675（元）

（5）風險管理費

本案以「協議合建」方式實施都市更新，暫無須提列。

6.容積移轉費用

本案以「協議合建」方式實施都市更新，同意參與更新者均已簽署合建契約，有關容積移轉費用現階段暫不提列，下列計算式僅供審議參考。

依實施辦法第9條，容積移轉費用為實施者依據市場行情；

容積移轉費用：接受基地移入之容積÷基準容積率×平均公告土地現值（民國102年）的100%提列＝3,002.10÷200%×50,800×100%

＝76,253,340（元）

7.本案都市更新事業實施總經費

共同負擔費用總計：（1,412,949,478＋16,322,582＋56,258,113＋1,397,743＋168,925,855＋0）＝1,655,853,771（元）

二、收入說明

本案預估總體開發收入數額依據各層總樓地板面積估算（詳表15-7）：

表15-7、整體更新事業開發收入表

項目		數量	單價	複價
1	一層飲食店	147.38坪	720,000元／坪	106,113,600
2	三層以上住宅	7,924.31坪	475,000元／坪	3,764,047,250
3	汽車停車位	236部	1,750,000元／部	413,000,000
整體更新事業開發收入（合計）				4,283,160,850

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

項目		數量
1	共同負擔費用	1,655,853,771（元）
2	土地總成本	1,112,837,000（元）
3	更新後總收入	4,283,160,850（元）
4	共同負擔比例	1,655,853,771 ÷ 4,283,160,850 ×100%＝38.659621%
5	更新後利益	4,283,160,850－1,655,853,771－1,112,837,000＝1,514,470,079（元）
6	更新事業報酬率	1,514,470,079 ÷（1,655,853,771＋1,112,837,000）×100%＝54.70%

詳p.15-9，表15-8、現金流量分析表。

（二）實施者部分

本案以「協議合建」方式實施都市更新，共同負擔總數額為1,655,853,771元。

（三）土地所有權人部分

本案以「協議合建」方式實施都市更新，所有應負擔之共同費用皆由實施者甲山林建設股份有限公司支付，更新後土地所有權人獲得之效益以更新後契約實際記載內容為主。

四、資金來源與控管方式

（一）資金來源

經費來源有二：實施者自有資金、建築融資貸款，說明如下。

1.投入金額 1,655,853,771元（不含風險管理費）

2.經費來源

（1）實施者自有資金 496,756,131元，佔資金比例30%。

（2）建築融資貸款 1,159,097,640元，佔資金比例70%。本案以「協議合建」方式實施都市更新，其市有土地及國有土地將於核定後辦理標售及讓售，實施者將申購取得所有權，融資貸款本更新單元土地之興建資金。

（二）控管方式

1.配合信託

更新單元內私有土地所有權人將更新單元內持有之土地與實施者資金皆信託登記予受託人「兆豐國際商業銀行股份有限公司」，並簽訂協助都更整合協議之相關約定，辦理本專案不動產信託等相關事宜，以資共同遵守（有關信託目的、信託財產及續建機制詳p.13-2，三、有關資金來源及控管機制）。

2.信託專戶

簽訂信託契約後，由受託機構成立信託專戶，將所有信託財產納入信託專戶控管專款專用。

表15-8、現金流量分析表

現金項目	準備期→建照前	第1-4月份	第5-8月份	第9-12月份	第13-16月份	第17-20月份	第21-24月份	第25-28月份	第29-32月份	第33-36月份	總計
現金流入											
實施者自籌	33,000,000	33,000,000	55,000,000	55,000,000	55,000,000	33,300,000	33,300,000	33,300,000	33,300,000	132,556,131	496,756,131
銀行融資款	115,909,763	115,909,763	115,909,763	115,909,763	115,909,763	115,909,763	115,909,763	115,909,763	115,909,763	115,909,773	1,159,097,640
房屋銷售價金		149,026,839	21,289,548	21,289,548	21,289,548	21,289,548	21,289,548	21,289,548	21,289,548	1,357,800,096	1,655,853,771
總計：	148,909,763	297,936,602	192,199,311	192,199,311	192,199,311	170,499,311	170,499,311	170,499,311	170,499,311	1,606,266,000	3,311,707,542
現金支出											
建築設計費用	21,175,843									21,175,842	42,351,685
特殊必要設計費用	0									0	0
營建費用		148,670,000	148,670,000	148,670,000	148,670,000	148,670,000	148,670,000	148,670,000	148,670,000	148,640,064	1,338,000,064
工程管理費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
空氣污染防制費	92,075										92,075
公寓大廈公共基金										3,391,622	3,391,622
外接水、電、瓦斯管線工程費用										17,700,000	17,700,000
建照執照相關規費	468,325										468,325
重建其他項目費用	196,833										196,833
公共及公益設施	0										0
容積獎勵相關管理維護費用	10,748,874										10,748,874
都市更新規劃費用	6,400,000										6,400,000
不動產估價費用	0										0
土地鑑界費										140,000	140,000
鑽探費用	525,000										525,000
鄰房鑑定費用	0										0
更新前土地及建物測量費用	381,800										381,800
土地改良物拆遷補償費用	0										0
占有他人土地之舊違章建築物拆遷補償費	0										0
合法建築物拆遷安置費費用		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地籍整理費用										8,875,782	8,875,782
審查費用	0										0
權利變換其他必要業務費用	0										0
行政作業費用	0										0
信託費用	5,363,784										5,363,784
人事行政管理費用	7,434,639	7,434,639	7,434,639	7,434,639	7,434,639	7,434,639	7,434,639	7,434,639	7,434,639	7,434,645	74,346,396
銷售管理費用		22,000,000	22,000,000	22,000,000	22,000,000	240,000	240,000	240,000	240,000	255,675	89,215,675
都市計畫變更負擔費用	0										0
容積移轉費用	0										0
總計：	52,787,173	178,104,639	178,104,639	178,104,639	178,104,639	156,344,639	156,344,639	156,344,639	156,344,639	207,613,630	1,598,197,915
稅前息前現金流入淨額：	96,122,590	119,831,963	14,094,672	14,094,672	14,094,672	14,154,672	14,154,672	14,154,672	14,154,672	1,398,652,370	1,713,509,627
稅前息前期初現金餘額：	96,122,590	215,954,553	230,049,225	244,143,897	258,238,569	272,393,241	272,393,241	286,547,913	300,702,585	1,699,354,955	
現金流出【借款部分】											
利息	1,022,875	2,045,749	3,068,624	4,091,499	5,114,373	6,137,248	6,137,248	7,160,123	8,182,997	13,297,377	56,258,113
稅捐										1,397,743	1,397,743
本金償還										1,159,097,640	1,159,097,640
總計：	1,022,875	2,045,749	3,068,624	4,091,499	5,114,373	6,137,248	6,137,248	7,160,123	8,182,997	1,173,792,760	1,216,753,496
稅後息後淨現金流量：	95,099,715	117,786,214	11,026,048	10,003,173	8,980,299	8,017,424	8,017,424	6,994,549	5,971,675	224,859,610	496,756,131
稅後息後淨現金累計：	95,099,715	212,885,929	223,911,977	233,915,150	242,895,449	250,912,873	250,912,873	257,907,422	263,879,097	488,738,707	

壹拾陸、效益評估

一、更新前後之效益評估

本案以都市更新方式重建，其可預期效益詳下表：

表16-1、計畫效益評估說明表

項目	更新前	更新後
土地使用	1. 舊有建物群聚密集，且有空地尚未建築使用，不符合土地開發經濟效益。 2. 原有建物多屬1、3層樓土造、磚造及加強磚造，建築物年久失修，部份住宅單元有漏水問題，居住環境品質不佳。 3. 原有建築物停車空間不足。	1. 透過都市更新之推動，整合周邊未建築空地，進行整體規劃設計，使舊有建築物及未建築開發之基地能發揮最大的開發效益。 2. 使用安全性更高的SRC建材，更新為高品質的社區住宅大樓。 3. 整合鄰近土地整體規劃，開挖地下室以解決基地內停車空間不足之問題。
建築使用	1. 舊有建築物耐震強度不足，且建物群聚密集，相鄰棟距不足，使得消防救災上更為困難。 2. 區內有部分違建占用計畫道路及現有巷道，使其狹小及排水設施不良，影響公共安全、環境衛生及生活品質。	1. 規劃設計住商混合大樓，提供現代化的防災防震技術，並廢止狹小巷道，透過留設之寬大通路改善其消防救災困難的問題。 2. 違建拆除後亦可改善現況排水設施，區內留設人行步道及綠化空間，使環境問題改善，亦可使交通動線順暢，改善公共安全的生活品質。
公共設施	1. 城市無良好之綠化設施。 2. 無充足之開放空間供大眾使用。	1. 區內留設人行步道空間，並規劃景觀綠地及花台，以增加基地保水性，減緩城市聚熱現象，供行人通行。 2. 區內留設人行步道無償供區外公眾使用及通行，使人車通行分開。
視覺景觀	建築物頹敗，老舊建物影響地區觀瞻，損及市容與城市意象。	高層之集合住宅改善當地環境，賦與嶄新面貌，因整體沿街退縮人行步道，沿街種植行道樹，加強城市綠化視覺，提供良好之視覺景觀。

二、都市更新創造之公益性

透過都市更新身申請各容積獎勵項目、容積移轉創造之公益性。

項目	公益性層面
設計建蔽率	依規定減少可建築面積： 1. 減少建築物量體涵蓋範圍，以增加更多實設空地。 2. 實設空地得以增加更多植栽綠覆量。
開挖率	依規定減少可開挖面積： 1. 減少地下室開挖範圍，以增加更多植栽的自然覆土範圍。 2. 自然覆土有助於基地保水。
綠建築設計取得標章者	依規定取得綠建築標章者（銀級）： 1. 環保、節能減碳以維護地球。 2. 節省維修費、水費、電費、瓦斯費。 3. 創造良好的光、熱、空氣、水、聲音居住環境與品質。
更新單元規模	基地規模超過3,000㎡以上，透過都市更新大規模之整體開發，創造更優質且舒適的社區住宅大樓。
處理占有他人土地舊違章建築戶	透過更新改善舊違章建築戶之老舊屋舍： 1. 改善更新前居民生活品質。 2. 改善更新前街面市容。
依建築技術規則設置開放空間獎勵者	依規定留設6m以內沿街步道式開放空間面積649.35㎡＋留設廣場式開放空間面積831.28㎡，總計面積為1,480.63㎡。 1. 減少建築物量體對道路及環境的壓迫感。 2. 供公眾使用，讓人行及車行動線分開。 3. 配合綠化植栽，創造綠意休閒環境。
申請容積移轉後留設基地內之友善補償空間者	本建築基地南側留設友善補償空間面積903.53㎡供不特定公眾通行及休憩使用，並配置街道家具創造更具便利之人文活動空間，不得設置圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行。

壹拾柒、實施進度

表17-1、都市更新事業實施進度表

序號	時程 / 工作項目	102年11月-107年	108年 1月-6月	108年 7月-12月	109年-111年	112年 1月-6月
1	事業計畫審議及核定公告	■				
2	國有及市有土地申購		■	■		
3	申請拆除及建照執照			■		
4	申請更新期間稅捐減免			■		
5	地上物騰空拆除			■		
6	工程施工				■	
7	申請使用執照					■
8	送水送電					■
9	申請測量					■
10	產權登記					■
11	申請更新後稅捐減免					■
12	更新成果備查					■

註：有關主管機關審核、審議時程，以實際發生時程為準。

壹拾捌、相關單位配合辦理事項

無相關單位配合辦理事項。

壹拾玖、其他應加表明之事項

一、個案專案資訊（實施者：甲山林建設股份有限公司）

通訊地址：（114）臺北市內湖區南京東路6段346號13樓

聯絡電話：（02）8792-3633

資訊網站：http://jslweb.southeastasia.cloudapp.azure.com/about.aspx?type=9

二、管理維護計畫

（一）管理委員會

為處理區分所有關係所生事務，由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成包括主任委員1名、副主任委員1名、財務委員1名、委員9名，並設置候補委員2名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前15日由召集人公告分區範圍及分配名額。

（二）住戶費用負擔及收支基準

1.區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項公共基金及管理費。

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

3.區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

（三）管理事項

1.費用管理

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。

2.停車位管理（大樓之停車位配置狀況）

（1）地下一層：設置平面式自行車停車位60部、平面式機車停車位238部及平面式汽車停車位10部。

（2）地下二層：設置平面式汽車停車位56部及垃圾車裝卸停車位1部

（3）地下三至地下四層：每層設置平面式汽車停車位58部，共計116部。

（4）地下五層：設置平面式汽車停車位54部。

（四）特別約定

本建築基地留設之開放空間及友善補償空間，由本會公共管理基金維護，區分所有權人應遵守約定事項，無償提供不特定公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用性質，應設置告示牌明確標示留設範圍、面積及位置（詳p.19-2，圖19-1、公共使用空間區位示意圖）。

1.本建築基地留設之開放空間面積為1,480.63㎡，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行。

2.本建築基地南側留設友善補償空間面積903.53㎡供不特定公眾通行及休憩使用，並配置街道家具創造更具便利之人文活動空間，不得設置圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行。

（五）公寓大廈規約草約

內容詳p.附錄-9，附錄肆、公寓大廈規約（草約）。

動線說明─車行及人行內、外部動線

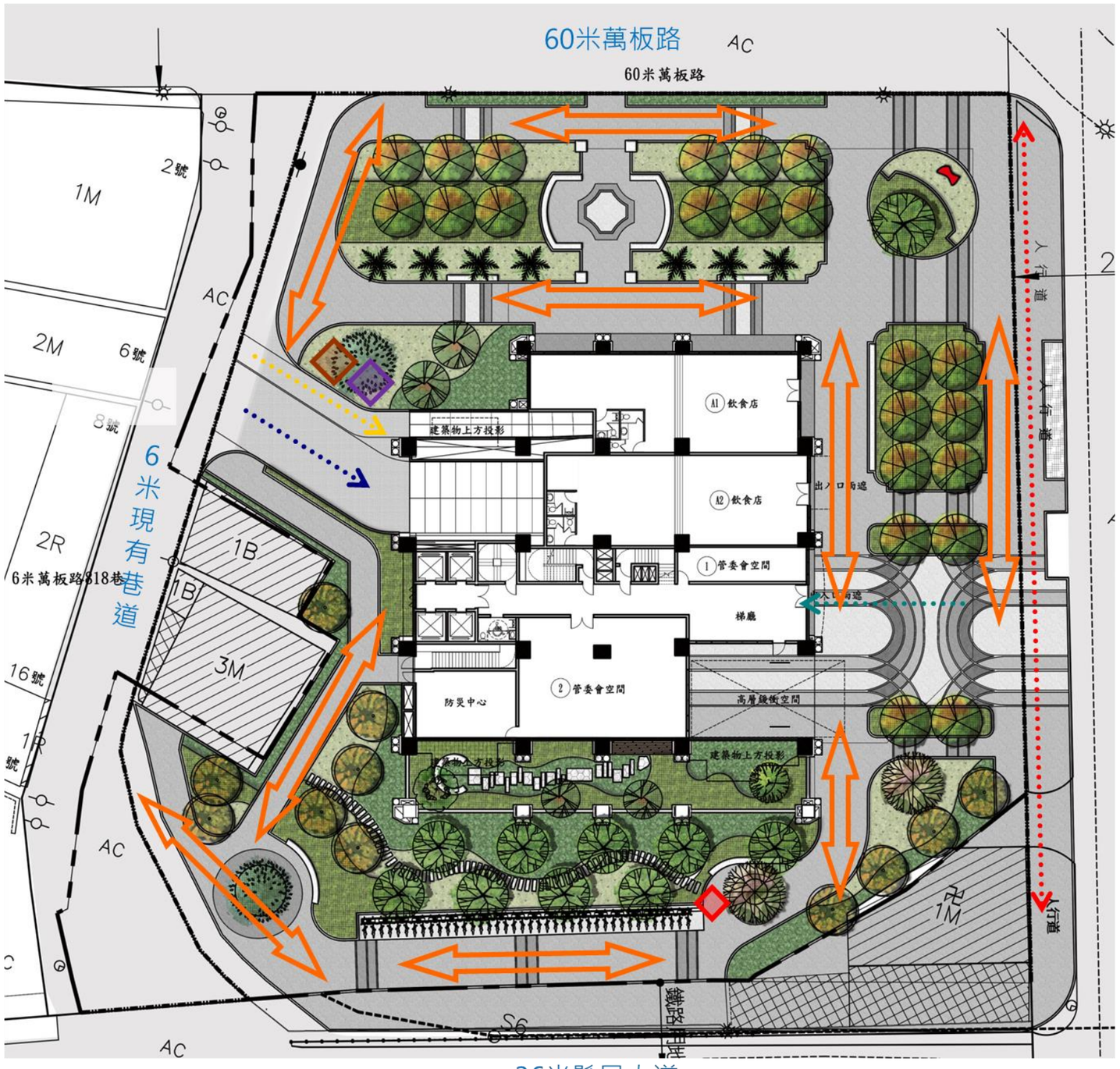


圖19-1、公共使用空間區位示意圖（S：1/400）

三、容積移轉

（一）容積移轉申請方式

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第16條之規定如下：

1.容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

（1）申請書。

（2）申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。

（3）送出基地所有權人及權利關係人同意書。

（4）送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。

（5）送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。

（6）其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

2.接受基地所有權人依第9條之1規定繳納代金者，免附前項第3款至第5款規定之相關送出基地文件。

3.接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第1項第5款規定之接受基地土地所有權狀影本。

（二）容積移轉檢討說明

考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度，說明如下：

1.【移入基地】大小及其完整性。

本案基地多面臨路，其面積為4,328.00㎡（詳p.2-1，貳、計畫地區範圍）。

2.【移入基地】周邊道路寬度及車道進出動線。

本案基地東臨20m環河路，南臨52至58m縣民大道，西臨6m萬板路818巷，北臨60m萬板路所圍之範圍內，東側規劃大樓及門廳主要出入口，坡道式車道出入口設於基地東側，並在車輛進出口設置警示燈，可由北側另一出入口連通迎賓入口大廳內部，安全便利提昇社區整體品質（詳p.12-4，圖12-3至圖12-5、人行及車行動線規劃示意圖）。

3.【移入基地】周邊使用現況與公共設施分布情形。

本更新單元為據點，500m生活圈內之公共設施，已開闢設施包括文教用地1處、公園2處（河濱公園、音樂公園）、機關用地2處（萬板抽水站、江子翠抽水站）等均甚為齊備（詳p.5-14，圖5-6、更新單元公共設施分布示意圖）。

4.【移入基地】提出對周遭環境友善方案，如增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、TOD規劃設計等。

（1）開放空間：

配合本案基地多面臨路之特色，為減少高架橋和建築物間造成對道路及環境壓迫衝擊，於基地沿街面分別留設寬度6 m以上之沿街步道式開放空間及廣場式開放空間，無償供公眾使用，並結合綠化植栽使行人動線空間上更為舒適，改善街面市容。

（2）友善補償空間：

基地南側留設友善補償空間面積903.53㎡供周邊居民通行及休憩使用（詳p.19-5，圖19-2至圖19-3、友善補償空間相關圖說），並配置街道家具創造更具便利之人文活動空間，整體規劃步道廣場及景觀植栽，並增加區內的自然覆土及基地保水範圍。

（3）基地綠化及保水設計：

基地退縮開放空間後建築社區住宅大樓，並加以植栽綠化，同時地坪採用透水性鋪面設計，增進基地綠化及保水性，調節都市微氣候。庭園設計降

低外部環境（噪音、視覺）的影響，並以人行步道串聯基地全區以提升動線之活絡性，創造安靜、舒適及具人性的休閒環境空間（詳p.12-2，圖12-1、建築物配置圖）。

景觀植栽設計構想沿四周街廓做多層次植栽並配合開放空間做整體的規劃，在植栽的選擇方面，採用本土原生樹種，增加耐熱常綠與休憩等功能以創造都市優美景觀且能降低對居住空間之影響。

本身建築物亦配合立體綠化於屋頂平台形塑綠意盎然的都會空中花園，以增加更多的休憩空間。

5.優先以附近公共設施用地為移出基地。

本案將優先以附近公共設施用地為移出基地。

6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形（如一戶一汽機車位、鄰棟間隔等）。

本案並無因本原則條文放寬之情形。

景觀配置計畫平面圖

1、沿街式開放空間

兩側列植的行道樹綠蔭圍繞，以多層次的複層植栽，減少馬路車流對人行道的影響，同時創造出舒適宜人的行走空間。

2、廣場式開放空間

提供大眾一個可以休憩及群聚的開闊空間，運用複層植栽創造戶外空間的層次感，形塑出舒適空間的氣氛。另設有街道傢俱公眾停留休憩。

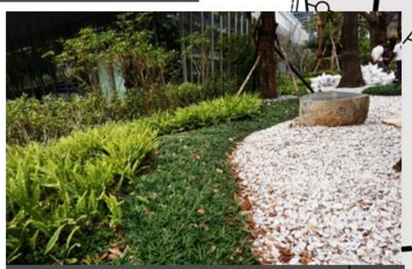
3、友善補償廣場

基地東南側現況為附近居民使用的公廟，本案為回饋地方，於廟宇周邊留設友善廣場，供公眾節慶活動聚會之場所。


人行步道

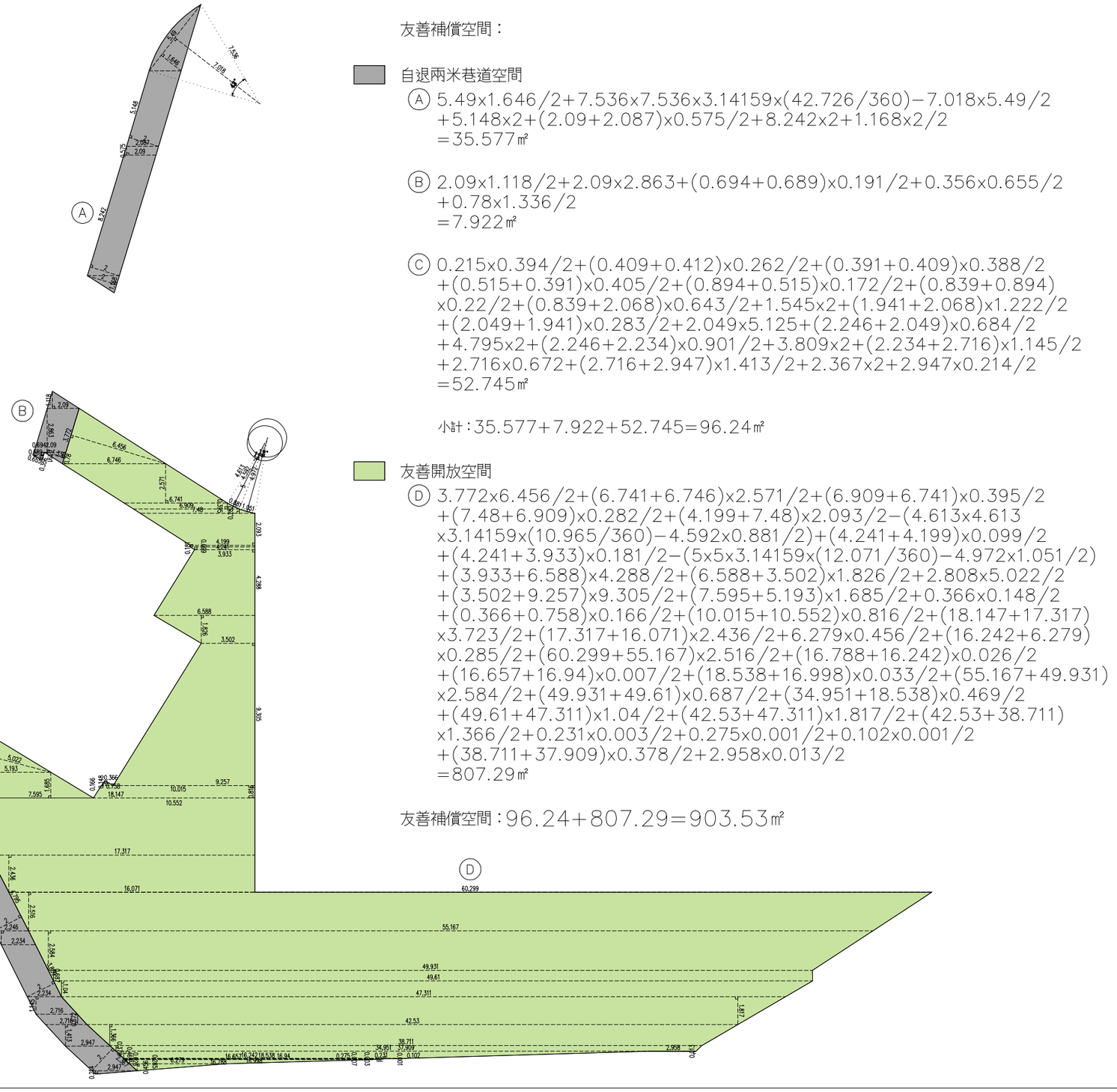

開放空間


花園草地


複層植栽

全區一層景觀綠化圖說

圖19-2、友善補償空間範圍示意圖



友善補償空間：

自退兩米巷道空間

Ⓐ 5.49x1.646/2+7.536x7.536x3.14159x(42.726/360)−7.018x5.49/2
+5.148x2+(2.09+2.087)x0.575/2+8.242x2+1.168x2/2
=35.577㎡

Ⓑ 2.09x1.118/2+2.09x2.863+(0.694+0.689)x0.191/2+0.356x0.655/2
+0.78x1.336/2
=7.922㎡

Ⓒ 0.215x0.394/2+(0.409+0.412)x0.262/2+(0.391+0.409)x0.388/2
+(0.515+0.391)x0.405/2+(0.894+0.515)x0.172/2+(0.839+0.894)
x0.22/2+(0.839+2.068)x0.643/2+1.545x2+(1.941+2.068)x1.222/2
+(2.049+1.941)x0.283/2+2.049x5.125+(2.246+2.049)x0.684/2
+4.795x2+(2.246+2.234)x0.901/2+3.809x2+(2.234+2.716)x1.145/2
+2.716x0.672+(2.716+2.947)x1.413/2+2.367x2+2.947x0.214/2
=52.745㎡

小計：35.577+7.922+52.745=96.24㎡

友善開放空間

Ⓓ 3.772x6.456/2+(6.741+6.746)x2.571/2+(6.909+6.741)x0.395/2
+(7.48+6.909)x0.282/2+(4.199+7.48)x2.093/2−(4.613x4.613
x3.14159x(10.965/360)−4.592x0.881/2)+(4.241+4.199)x0.099/2
+(4.241+3.933)x0.181/2−(5x5x3.14159x(12.071/360)−4.972x1.051/2)
+(3.933+6.588)x4.288/2+(6.588+3.502)x1.826/2+2.808x5.022/2
+(3.502+9.257)x9.305/2+(7.595+5.193)x1.685/2+0.366x0.148/2
+(0.366+0.758)x0.166/2+(10.015+10.552)x0.816/2+(18.147+17.317)
x3.723/2+(17.317+16.071)x2.436/2+6.279x0.456/2+(16.242+6.279)
x0.285/2+(60.299+55.167)x2.516/2+(16.788+16.242)x0.026/2
+(16.657+16.94)x0.007/2+(18.538+16.998)x0.033/2+(55.167+49.931)
x2.584/2+(49.931+49.61)x0.687/2+(34.951+18.538)x0.469/2
+(49.61+47.311)x1.04/2+(42.53+47.311)x1.817/2+(42.53+38.711)
x1.366/2+0.231x0.003/2+0.275x0.001/2+0.102x0.001/2
+(38.711+37.909)x0.378/2+2.958x0.013/2
=807.29㎡

友善補償空間：96.24+807.29=903.53㎡

圖19-3、友善補償空間面積計算圖（S：1/300）

附錄壹、新北市自行劃定都市更新單元檢核表&相關都市計畫範圍圖

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆土地都市更新單元申請表（表 1-1）

壹、基本資料：			
申請日期	102 年 11 月 8 日		甲山林建設股份有限公司（請簽章）
面積（㎡）	4,328.00 ㎡	申請單位	
地號	新北市板橋區港子嘴段 1-18、1-20、1-21、1-22、58-2、58-4、58-6、58-7、59、59-1、59-2、59-5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59-12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19、59-21、59-22、59-23、59-24、60、60-1、60-6、60-7、60-9 地號等共計土地 35 筆		

貳、劃定基準：（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核）	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情況二擇一，請勾選) □於同一街廓自行劃定之更新單元，**應符合下列規定之一**： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。 （四）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定： 1.該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。 2.更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。 □於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，**應同時符合下列規定**： (一)其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 (二)應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	■符合 第 2 項 □符合	□符合 第___項 □符合	劃定基準第五點
第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，**應同時符合下列規定**： (一)道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。 (二)基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。	■符合	□符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	■符合	□符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。（應檢附建築師簽證文件）	■符合	□符合	劃定基準第六點
自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或**符合下列情形之一**且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制： （一）為避免重大災害之發生。 （二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 （三）高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	□符合 第___項	□符合 第___項	劃定基準第十點

參、建築物及地區環境評估指標：（申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標）		
評估指標	自行檢核	審查結果
(一)擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。	□符合	□符合
(二)擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。	□符合	□符合
(三)擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。	□符合	□符合
(四)擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。	□符合	□符合
(五)擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。	□符合	□符合
(六)擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。	□符合	□符合
(七)擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	□符合	□符合
(八)擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。	□符合	□符合
(九)擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）三百公尺範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3、位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 4、位於本府認定之更新策略地區範圍內。	□符合 第___項	□符合 第___項
(十)擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	□符合	□符合

評估結果	自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。	□符合 第_____項	□符合 第_____項
前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。	□符合 第_____項	□符合 第_____項
申請人及建築師、專業技師或機構（第_____項檢附簽證無誤） 本案為公告劃定都市更新地區，得免檢核本項指標。 （請加蓋公司大小章）		
審查結果： □符合 □不符合（說明：　　） 承辦人核章：		

表 1-3

新北市城鄉發展局都市更新處
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：郭秋利建築師事務所

地址：（114）臺北市內湖區港墘路 185 號 11 樓

聯絡電話：（02）2656-1757

建築師、專業技師本人簽署：郭秋利

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）

表 1-4

新北市城鄉發展局都市更新處
建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆土地為都市更新單元」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府城鄉發展局（都市更新處）

立切結書人：郭秋利建築師事務所　　（建築師或專業技師簽章）

建　築　師：郭秋利

身分證字號：19997814

地　　址：（114）臺北市內湖區港墘路 185 號 11 樓

連絡電話：（02）2656-1757

日　　期：民國 107 年 06 月 27 日

建築師（專業技師）鑑定切結書

更新單元範圍內「無涉及古蹟、歷史建築或暫定歷史建築」

一、有關「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地為都市更新單元」乙案，本更新案範圍經現場勘察評估，無涉及「古蹟、歷史建築或暫定歷史建築」；經切結人鑑定結果，鈞正確且屬實，其相關之法律責任均由立切結書人自行負責，惟恐口說無憑，特立此書。

二、上開文件及資料內容，如有不實，同意由　貴局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

新北市政府城鄉發展局（都市更新處）



立切結書人：郭秋利建築師事務所　　（建築師或專業技師簽章）

建　築　師：郭秋利

身分證字號：19997814

地　　址：（114）臺北市內湖區港墘路185號11樓

連絡電話：（02）2656-1757

日　　期：民國　107　年　06　月　27　日

建築師（專業技師）鑑定切結書

更新單元範圍內「無溝渠證明」

一、有關「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地為都市更新單元」乙案，本更新案經現場勘察評估，更新單元範圍內無溝渠；經切結人鑑定結果，鈞正確且屬實，其相關之法律責任均由立切結書人自行負責，惟恐口說無憑，特立此書。

二、上開文件及資料內容，如有不實，同意由　貴局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

新北市政府城鄉發展局（都市更新處）



立切結書人：郭秋利建築師事務所　　（建築師或專業技師簽章）

建　築　師：郭秋利

身分證字號：19997814

地　　址：（114）臺北市內湖區港墘路185號11樓

連絡電話：（02）2656-1757

日　　期：民國　107　年　06　月　27　日

建築師（專業技師）鑑定切結書
更新單元範圍無造成畸零地

一、有關「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地為都市更新單元」乙案，本更新案經現場勘察評估，劃定後不會產生畸零地之情事；經切結人鑑定結果，鈞正確且屬實，其相關之法律責任均由立切結書人自行負責，惟恐口說無憑，特立此書。

二、上開文件及資料內容，如有不實，同意由　貴局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

新北市政府城鄉發展局（都市更新處）

立切結書人：郭秋利建築師事務所　　（建築師或專業技師簽章）

建　築　師：郭秋利

身分證字號：19997814

地　　址：（114）臺北市內湖區港墘路185號11樓

連絡電話：（02）2656-1757

日　　期：民國　107　年　06　月　27　日

檔　　號：
保存年限：

臺北縣政府　公告

發文日期：中華民國98年9月23日
發文字號：北府城審字第09807663321號
附件：

主旨：公告「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）（配合細部計畫「第一次通盤檢討」）（第一階段）案」，並自98年9月28日起發布實施。

依據：都市計畫法第28條規定及內政部98年9月7日台內中營字第0980808705號函。

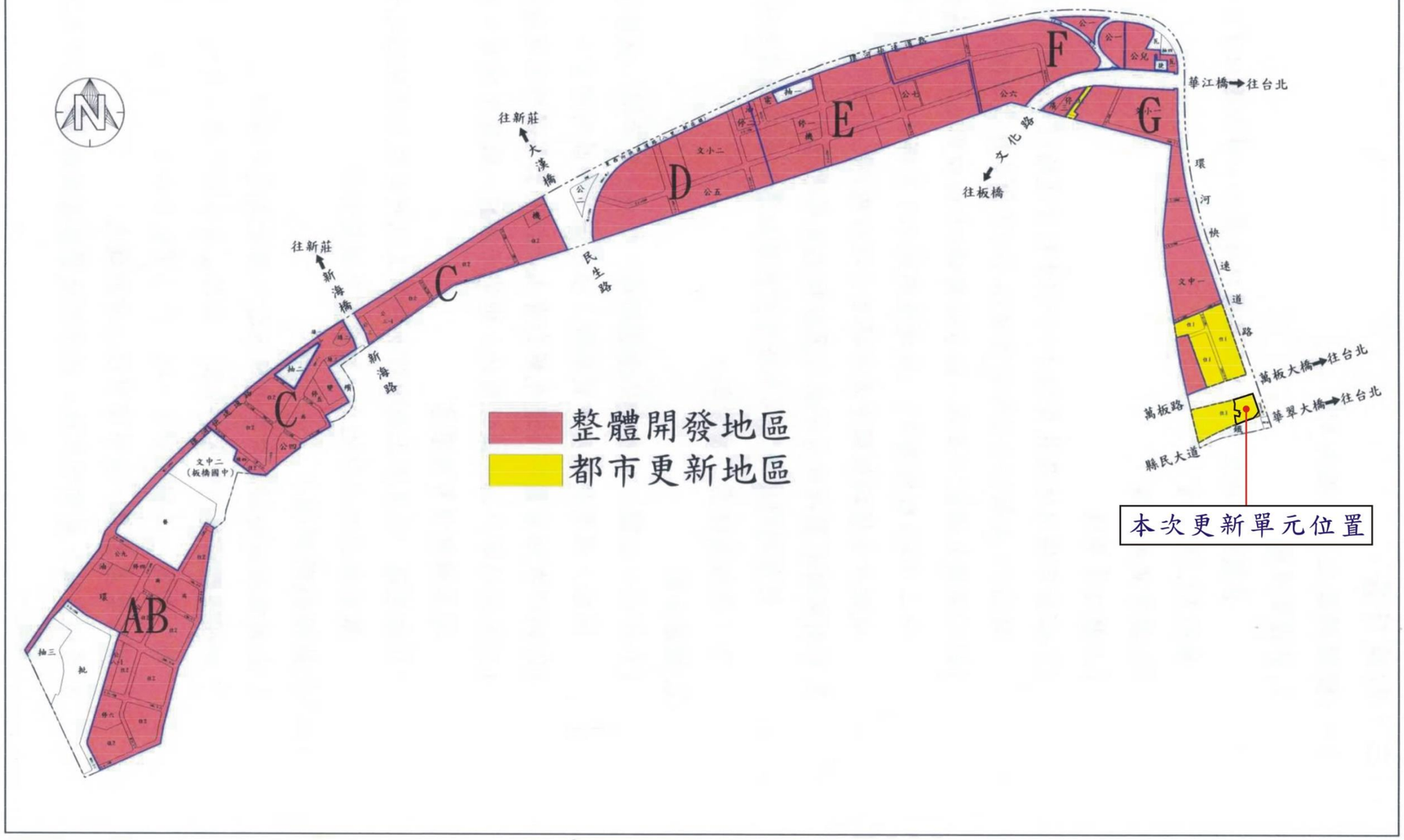
公告事項：詳見計畫書、圖（張貼本府及板橋市公所都市計畫公告欄）

縣長 周錫瑋

第1頁　共1頁

總發文　城鄉局
09807663321

圖 11　變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)發展單元位置示意圖



附圖1-1、「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」發展單元位置示意圖

附錄貳、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司__甲山林建設股份有限公司__申請新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆（原 33 筆）土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

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

實施者：甲山林建設股份有限公司　　簽章

中華民國　　年　　月　　日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

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

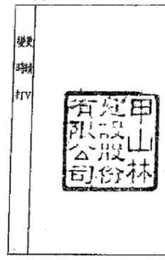
附錄參、實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

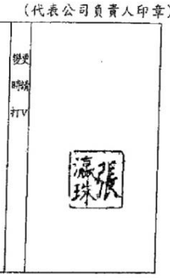
共 3 頁第 1 頁

股份有限公司變更登記表

變更時打V



變更時打V



變更預查編號

公司統一編號 24300338

公司聯絡電話

僑外投資事業 □是 V否　公開發行 □是 V否

陸資 □是 V否

原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱(變更後)	甲山林建設		股份有限公司
	二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)	(110)台北市信義區永吉路25號4樓		
	三、代表公司負責人	張瀛珠	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)			100,000,000 元
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)			100,000,000 元
	七、股份總數	10,000,000 股	八、已發行股份總數 1.普通股	10,000,000 股
			2.特別股	0 股
	九、認股權憑證可認購股份數額	0 股	十、公司債可轉換股份股數	0 股
V	十一、董事人數任期	3人（含獨立董事 人）	自 100年11月18日 至 103年11月17日	
V	十二、■監察人人數任期或 □審計委員會	1人	自 100年11月18日 至 103年11月17日	
		本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
	十三、公司章程修正(訂定)日期	98 年 05 月 18 日		

※變更登記日期文號 100901951 00　※檔號

公務記載蓋章欄

臺北市政府 100.12.02 公司登記表 專用章(3)

(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)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十二欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。

商1302-1網

甲山林建設 股份有限公司變更登記表

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

變更時打V	十四、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十六欄)	1.現金	0 元	2.現金以外財產	0 元
		3.債權抵繳股款	0 元	4.公積	0 元
		5.股息及紅利	0 元	6.公司債轉換股份	0 元
		7.認股權憑證轉換股份			0 元
		8.股份交換	0 元	9.合併	0 元
		10.分割	0 元	11.股份轉換	0 元
		12.收購	0 元		元
	十五、本次股本減少明細	1.彌補虧損	0 元	2.退還股款	0 元
		3.註銷庫藏股	0 元	4.合併銷除股份	0 元
		5.分割減資	0 元		元

十六、被併購公司資料明細

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

所營事業

變更時打V	編號	代碼	營業項目說明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業
	2	H701020	工業廠房開發租售業
	3	H701080	都市更新 業
	4	H703090	不動產買賣業
	5	H703100	不動產租賃業
	6	HZ02010	金融機構金錢債權收買業務
	7	F111090	建材批發業
	8	F120010	耐火材料批發業
	9	F220010	耐火材料零售業

有續頁請打V [V]

無續頁請打V [ ]

公務記載蓋章欄

臺北市政府 100.12.02 公司登記表 專用章(3)

100901951 00

商1302-2網

共 3 頁第 3 頁

甲山林建設　　股份有限公司變更登記表

異動時打V	所營事業		
	編號	代　碼	營業項目說明
	10	F401010	國際貿易業
	11	E801010	室內裝潢業
	12	JE01010	租賃業
	13	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

異動時打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職　稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住　所　或　居　所　(或　法　人　所　在　地)		
	1	董事長	張瀛珠	A210442602	2,750,000
		(110) 台北市信義區安康里27鄰松德路178之7號9樓			
V	2	董事	祝文宇	A102628669	2,750,000
		(110) 台北市信義區安康里27鄰松德路178之7號9樓			
V	3	董事	林南聰	R121659320	0
		(220) 新北市板橋區華東里20鄰南雅南路二段144巷10號五樓			
V	4	監察人	蔡裕隆	F122151066	0
		(234) 新北市永和區上林里18鄰竹林路91巷55弄7號四樓			

有續頁請打V [ ]

無續頁請打V [V]

公務記載蓋章欄
臺北市政府 100.12.02 公司登記表專用章(3)　10090195100

南1302-2號



附錄肆、公寓大廈規約（草約）

本○○○○公寓大廈訂定規約係依據內政部103.4.30台內營字第1030803180號令修正後之版本，自中華民國103年7月1日生效，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

壹、注意事項

【公寓大廈管理條例】
〔公寓大廈管理條例施行細則〕

一、《公寓大廈管理條例》有關規約之形式

（一）規約

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，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。【第三條第十二款】

（二）規約草約

1. 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。【第五十六條第一項】
2. 規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。【第五十六條第二項】
3. 規約草約，得依規約範本制作。【第六十條第二項】

（三）規約範本

1. 規約範本為參考性質，由中央主管機關定之。【第六十條第一項】
2. 公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約。【第五十五條第二項】

二、規約之報備

（一）規約之內容如訂定管理組織（管理委員會或管理負責人）之籌組規範事項者，必須將規約列為管理組織申請報備之檢附文件。

（二）規約之內容如訂定公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為規範者，必須向直轄市、縣（市）主管機關完成報備。【第八條第一項】

三、規約記載之事項

（一）非經載明於規約者不生效力之事項【第二十三條第二項】

1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
2. 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
4. 違反義務之處理方式。
5. 財務運作之監督規定。
6. 區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
7. 糾紛之協調程序。

（二）載明於規約亦不生效力之事項【第七條】

1. 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：
   （1）公寓大廈本身所占之地面。
   （2）連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
   （3）公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
   （4）約定專用有違法令使用限制之規定者。
   （5）其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。
2. 約定事項有違反法令之規定者。

（三）《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項

1. 區分所有權人會議之開議及決議額數
   區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，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。【第三十一條】
2. 區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數
   區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、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定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，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。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。【第三十二條第一項及第二項】
3. 召集人與管理負責人之互推方式
   公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。區分所有權人推選管理負責人時，準用前項規定。〔第七條〕

（四）《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項

1. 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為
   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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。【第八條第一項】
2. 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準
   共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責

於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。【第十條第二項】

3. 開放空間及退縮空地供營業使用
開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或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。【第十六條第二項】

4. 住戶飼養動物
住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。【第十六條第四項】

5. 區分所有權人會議召集人之任期
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；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。【第二十五條第三項】

6. 管理委員、主任委員及管理負責人之任期
管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。【第二十九條第三項】

7. 住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權
公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。【第二十九條第五項】

8. 管理委員會職務委辦之授權
公寓大廈管理條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。〔第十一條〕

（五）《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項

1. 分幢或分區成立管理委員會
非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定公寓大廈管理條例第二十六條第一項各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。【第二十六條第一項】

2. 管理委員會之籌組運作規範
主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。【第二十九條第二項】

（六）區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項

1. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之標準及授權
共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。【第十一條第一項】

2. 公共基金繳納標準及運用之授權
區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。【第十八條第一項及第三項】

四、規約範本條文參考選項之適用

（一）規約內容所牽涉事務非常繁雜，且因公寓大廈個案之差異，如建築物型態、用途、規模、設施等差異而常有不同之決策及管理方式；對於公寓大廈之共同事務，規約範本提供管理或處理方式之條文選項，作為規約訂定、修訂時選用之參考。

（二）規約範本條文中之選項，為列舉參考性質，如無適用之選項時，得依個別需求另行擬訂條文載明於規約中。

（三）規約範本條文中之選項，如未勾選時，以第1選項準用之。

（四）經區分所有權人會議決議修訂之規約，應將不適用條文或未勾選之選項刪除。

五、規約範本部分條文另訂管理規章

（一）規約範本依事務性質分類編章，公寓大廈可因應個案的需要，將部分規章內容與規約分離單獨訂定，以降低規約之複雜性，而不影響規約之完整性。

（二）第三章有關管理委員會籌組運作之規範，得另行單獨訂定〔○○公寓大廈管理委員會組織章程〕。

（三）第四章有關公共基金及管理費之財務管理規範，得另行單獨訂定〔○○公寓大廈財務管理規定〕。

（四）有關公寓大廈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，得另行單獨訂定〔○○公寓大廈停車空間使用管理規定〕。

貳、本文

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（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：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

□1. 依建築法相關規定辦理。

■2. 管理負責人或管理委員會應於1個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 1 個月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第五條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開＿＿＿次（至少一次）。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

（1） 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

第七條　區分所有權人會議之開議

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

■1. 會議主席產生之優先順序：

（1） 由召集人擔任。

（2） 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2. 會議主席產生之其他方式：＿＿＿＿＿＿＿＿。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

（一）規約之訂定或變更。

（二）公寓大廈之重大修繕或改良。

（三）公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

（四）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

（五）約定專用或約定共用事項。

（六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

（七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

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

權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

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

□3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：＿＿＿＿＿＿＿＿。

第八條　區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條　議案成立之要件

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

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

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

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

第十條　會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

（一）主任委員一名。

（二）副主任委員＿＿名。

（三）財務委員（負責財務業務之委員）＿＿名。

（四）監察委員（負責監察業務之委員）＿＿名。

（五）委員＿＿名。

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

■1. 採不分配方式為之。

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

□3. 採分棟劃分：＿＿棟＿＿名；＿＿棟＿＿名；＿＿棟＿＿名。

□4. 採分區劃分：＿＿區＿＿名；＿＿區＿＿名；＿＿區＿＿名。

□5. 管理委員名額之其他分配方式：＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

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

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

□3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4. 管理委員由住戶任之。

□5. 管理委員選任之其他資格及其限制：＿＿＿＿＿＿＿＿。

（二）每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

（三）主任、財務及監察等委員，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：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

（三）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

（四）收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

（三）會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

（四）管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

（五）區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

（六）本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條　管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

（一）公共基金。

（二）管理費。

二、管理費之收繳

（一）管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

□2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

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

□4. 管理費之其他分擔方式：_____。

（二）管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

（三）管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

（一）公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2. 公共基金之其他收繳方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

（二）每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣＿貳＿萬元以上（含），經＿30＿天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息＿6＿%計算。

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

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

第十八條　管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

（一）委任或僱傭管理服務人之報酬。

（二）共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

（三）有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

（四）管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

（五）稅捐及其他徵收之稅賦。

（六）因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

（七）其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

（一）每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

（二）因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

（三）共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

（四）供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條　重大修繕或改良之標準

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

■1. 新臺幣十萬元以上。

□2. 逾公共基金之百分之五。

□3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□4. 其他標準：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第二十條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止。

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

■1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2. 應經經辦人、＿＿委員、＿＿委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

（一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

（二）支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

（一）收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

（二）支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

（三）收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

（四）現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

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

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

□2. 住戶不得飼養動物。

□3. 飼養動物之其他規定：＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項

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

（一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

（二）內部牆面裝修。

（三）高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

（四）分間牆變更。

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

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

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

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

第二十三條　投保火災保險之責任

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

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

第二十四條　其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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。

六、本公寓大廈之起造人應於主要出入口及車道出入口裝設錄影監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

七、起造人（申請人）／所有權人／使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。

八、本案戶數超過20戶，起造人須於屋頂避難平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目；以上具結事項應於建造執照及使用執照加註予已列管。

九、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之□前後側院、□開放空間（人行步道、廣場）、□公共設施（公園、綠地、停車空間）、□公用設備（庭園燈、街道家具），社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。

十、本公寓大廈之起造人同意於基地內設置捐贈新北市交通局YouBike（公共自行車租賃）系統設備1站（1站包括20柱、40輛車及1Kiosk機臺）。

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　板橋　地方法院為第一審法院。

第二十六條　違反義務之處理

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

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

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

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

（四）住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、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　管理維護計畫

一、住戶費用負擔及收支基準

（一）為充裕部分在管理上必要經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定，向管理委員會繳交「公共基金」及「管理費」。

（二）「管理費」由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

（三）區分所有權人若在規定日期前未繳納應納金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳金額另收取遲延利息，以未繳金額年息10%計之。

二、停車位之管理

（一）本公寓大廈總共規劃 236 部汽車停車位、 238 部機車停車位及自行車停車位 60 部。

（二）本公寓大廈總共規劃 1 部裝卸停車位，不得計入法定停車位數量，且不得銷售移轉。

（三）設置之機車停車位及自行車停車位，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，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

三、外觀管理規定

（一）屬於本公寓大廈之外觀、屋頂平台、防空避難室及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定。

1. 空調室外機及熱水器：空調室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置。
2. 廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物。
3. 各戶陽台、雨遮及約定專用之露台、法定空地，應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造、使用目的、外推加窗或加蓋行為。
4. 各層樓梯間、地下室車道、公告區域等，不得放置任何私人物品，否則得代為清除。
5. 公告欄：除公共室外之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。
6. 家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。

（二）上述事項不落於起造人代管期間或管理委員會成立後，若有違反，起造人或管理委員會可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生相關費用則由該住戶自行負擔。

（三）建築物夜間照明設備、圍牆、景觀植栽、屋脊裝飾物之管理維護，其設備及相關設施嗣後將由管理委員會統一管理。

四、其他事項

（一）共用部分及約定共用部分之管理事項，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。

（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。

（六）本公寓大廈公共欄設置於一樓門廳處。

（七）有關機房、陽台、人行步道、基地通路等公共空間與挑空樓層部分，應依建管處所核發使用執照注意事項附表列管，不得於該處違建加蓋或二次施作任何設施阻隔其開放性，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移轉說明相關事項。

（八）本公寓大樓之監視系統及安全維護裝置統一由社區管理中心操作監控，並應做例行檢修工作。

（九）本規約中所述之鐵、鋁門窗係指起造人所施作鐵、鋁門窗。除此之外不得增設任何鐵鋁門窗。

（十）本公寓大廈規劃之管委會使用空間、高層緩衝空間、垃圾集中處理室、雨水回收機房等，屬於法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議不得擅自變更作其他使用。

五、特別約定事項

（一）開放空間管理（相關申請位置詳p.附錄-22，附圖4-2）

本公寓大廈法定空地留設開放空間部分（面積 1,480.63 平方公尺），乃依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得約定專用部分，管理維護之權責應於銷售廣告及買賣契約中載明。

1. 由公寓大廈公共管理基金維護，區分所有權人應遵守約定事項，無償提供不特定公眾使用，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性質，應設置告示牌標示人行步道範圍，並明確標示留設面積、位置。
2. 公共開放空間管理維護費用以「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點附件提列計算。

管理維護費用：1,480.63㎡×5,000（元/㎡）＝7,403,150元

（二）友善補償空間管理（相關申請位置詳p.附錄-22，附圖4-2）

本公寓大廈法定空地留設友善補償空間供公眾通行使用部分（面積 903.53 平方公尺），乃依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得約定專用部分，管理維護之權責應於銷售廣告及買賣契約中載明。

1. 由公寓大廈公共管理基金維護，區分所有權人應遵守約定事項，無償提供不特定公眾使用，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性質，應設置告示牌標示人行步道範圍，並明確標示留設面積、位置。
2. 公共開放空間管理維護費用以「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點附件提列計算。

管理維護費用：903.53㎡×1,625（元/㎡）＝1,468,237元

（三）鄰房占用部分之空間管理（相關保留位置詳p.附錄-22，附圖4-2）

本公寓大廈保留鄰房舊有建築物部分（保留容積 50.42 平方公尺），其鄰房占用部分已計入本公寓大廈建築法規檢討，倘若鄰房未來拆除後有自行興建之情形，鄰房不得再侵占本公寓大廈之建築基地內。

六、銀級綠建築標章之管理規定

（一）本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、CO2減量指標、廢棄物減量指標、室內環境指標、水資源指標、污水垃圾指標等八項指標，有效期限為5年，期滿前3個月以內必須申請繼續使用。

（二）本公寓大廈為取得綠建築標章之建築物，其建築物後續使用，有涉及指標項目或綠建築等級變更者，或於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，應由建築物所有權人或使用人檢附原標章申請人同意及依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第四點規定相關書圖文件，像評定專業機構申請評定通過，報內政部重新認可。

（三）本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有任意變更外牆構造、法定空間及屋頂綠化量、法定空地舖面、室內綠建材使用率、兩段式節水便器、取消垃圾集中處理室、雨水回收機房、垃圾分類等其他類似行為。

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

（五）綠建築管理維護計畫

1. 綠建築標章各項指標項目，未來進行使用委戶管理時應注意事項如下：

（1） 綠化量指標：除應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管理委員會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持節能減碳之效能。

（2） 基地保水指標：原基地內之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面花園土壤或其他特殊保水設計（如：儲集滲透空地、儲集滲透水池、滲透排水管、滲透排水溝、滲透排水陰井等等），應保持原狀不得隨意更改鋪面材料或變更使用。

（3） 日常節能指標：

a.建築物外殼：

實牆部：外牆及其內外兩側之鋪面材料，除經法定申請審查通過才得以進行變更，否則不得任意更動。

開口部：門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率Gri應小於0.25。

b.空調設備系統：

住宅類建築應採購窗型或分離式冷氣。若採用變冷媒量熱源系統或立式箱型機系統時，需另行檢討其空調節能效率。

c.照明系統：

燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈泡或燈具時，

應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能源之目的。且燈具開關迴路不得任意更改之。

（4） CO2減量指標：維持原建築造型、室內裝修及結構系統，如需裝修，均需符合原核准之規定標準。

（5） 廢棄物減量指標：再生建材再利用、土方平衡、乾式隔間、整體衛浴、營建空氣汙染防制均需符合原核准之規定標準。

（6） 水資源指標：公共區域或住戶室內如進行更改時

a.有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類，是否符合具省水標章或兩段省水型沖水閥之規定。

b.浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。

c.具大耗水項目所設置之彌補措施設備，應定期檢查其功能性並維持正常。

d.設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

（7） 污水及垃圾指標：

a.建築物如已接入都市汙水下水道系統者，應繼續維持其功能。

b.若尚未接管設置汙水處理設施者，應設置其操作維護管理，不得有不符放流標準之情形。

c.若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、公共燒金紙亭、垃圾冷藏或冷凍前處理設備等等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

（8） 室內環境指標：

a.外牆：同建築外殼_實牆部之規定。

b.窗：外窗門窗如欲更動時，其氣密等級、玻璃厚度與透光性或隔音性，應符合原核准之規定標準。

c.樓板：樓板厚度應符合原核准之規定標準。

d.自然採光：住戶室內隔間如進行更改時，應檢討該住戶所有居室空間之自然採光深度，需符合原核准之規定標準。

e.通風換氣：住戶室內如進行更改時，應檢討該住戶所有居室空間之自然通風空間，需符合原核准之規定標準。

f.室內裝修：住戶室內如進行裝修時，應檢討該住戶之天花或牆面之裝修量、綠建材使用率（Rg），均需符合原核准之規定標準。

2. 綠建築標章續辦原則

本案基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

3. 綠建築設施管理維護計畫書

於綠建築設施興建完竣後，申請使用執照時起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書（以下簡稱執行計畫書）。

執行計畫書應載明下列事項：

（1） 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼

（2） 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項

（3） 管理維護方式

（4） 管理維護金額及支用管理辦理方式

（5） 專戶儲存等有關事項

（6） 其他管理維護執行有關事項

4. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，其管理維護費用運用項目如下：

（1） 綠建築設施維修或更新費用

（2） 綠建築設施更新或保養所需費用

（3） 綠建築設施所需水電及清潔費用

（4） 僱用管理、清潔及維修人員費用

（5） 其他有關管理維護所需費用

5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。

6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員接管。其管理委員會執掌如下：

（1） 所有權人會議決議事項之執行

（2） 定期會議及臨時會之召集

（3） 管理維護金額及其他收入之收取、保管及動支

（4） 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告

（5） 管理人員之僱用、監督

（6） 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項

（7） 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處

（8） 管理維護執行計畫書、管理公約、使用執照及竣工圖說之保管

（9） 其他規約所定事項

管理委員會應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」連續申請5期綠建築標章，並不得任意變更綠建築設施空間與設備。

7. 綠建築補正內容說明

（1） 管理維護基金以綠建築保證金×5%計算。

綠建築保證金：14,460×519.36×5＝37,549,728元

綠建築管理維護費用：37,549,728×5%＝1,877,487元

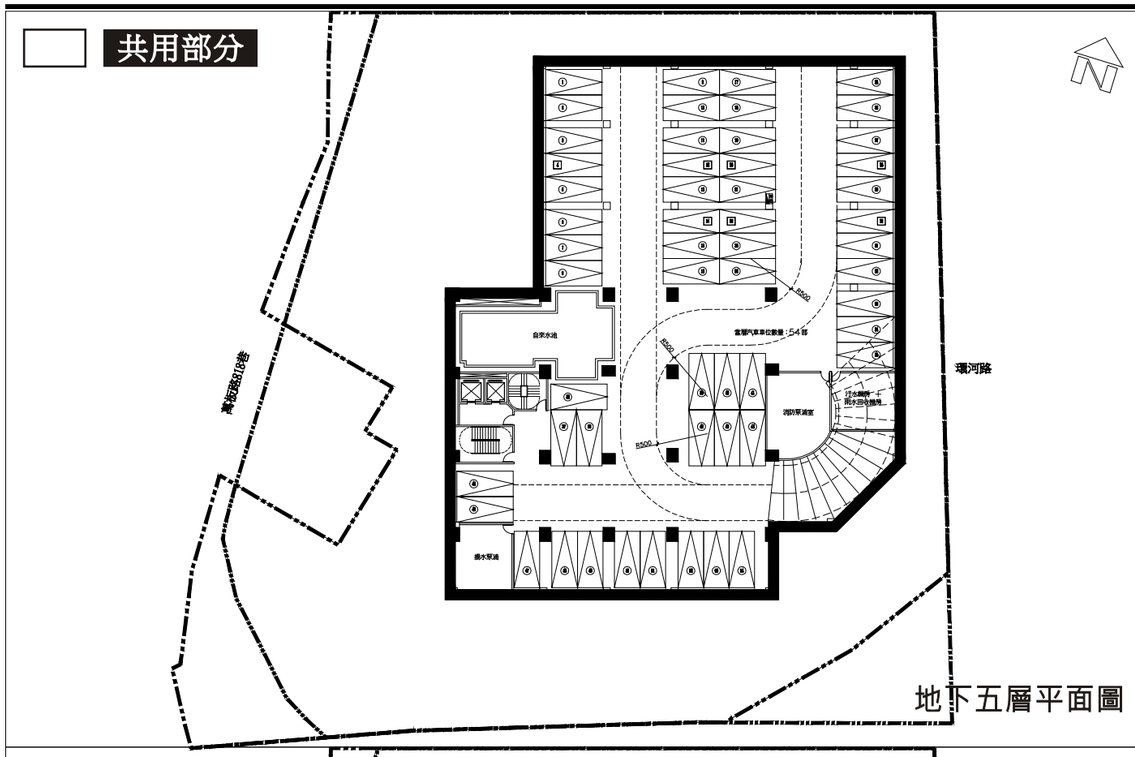
（2） 保用15年。

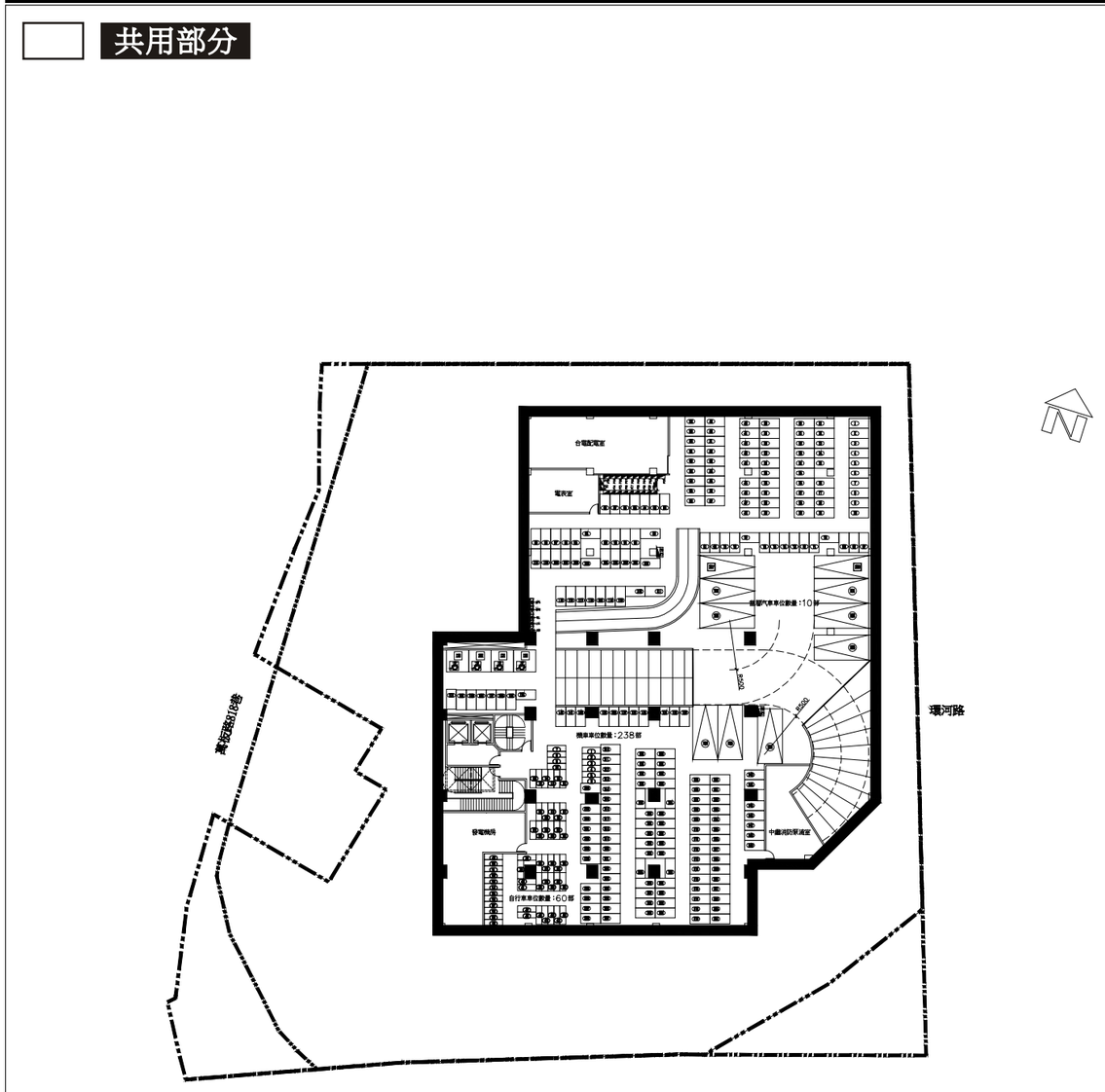
（3） 綠建築設備管理維護方式載明至銷售契約。

■本案所設置之綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。

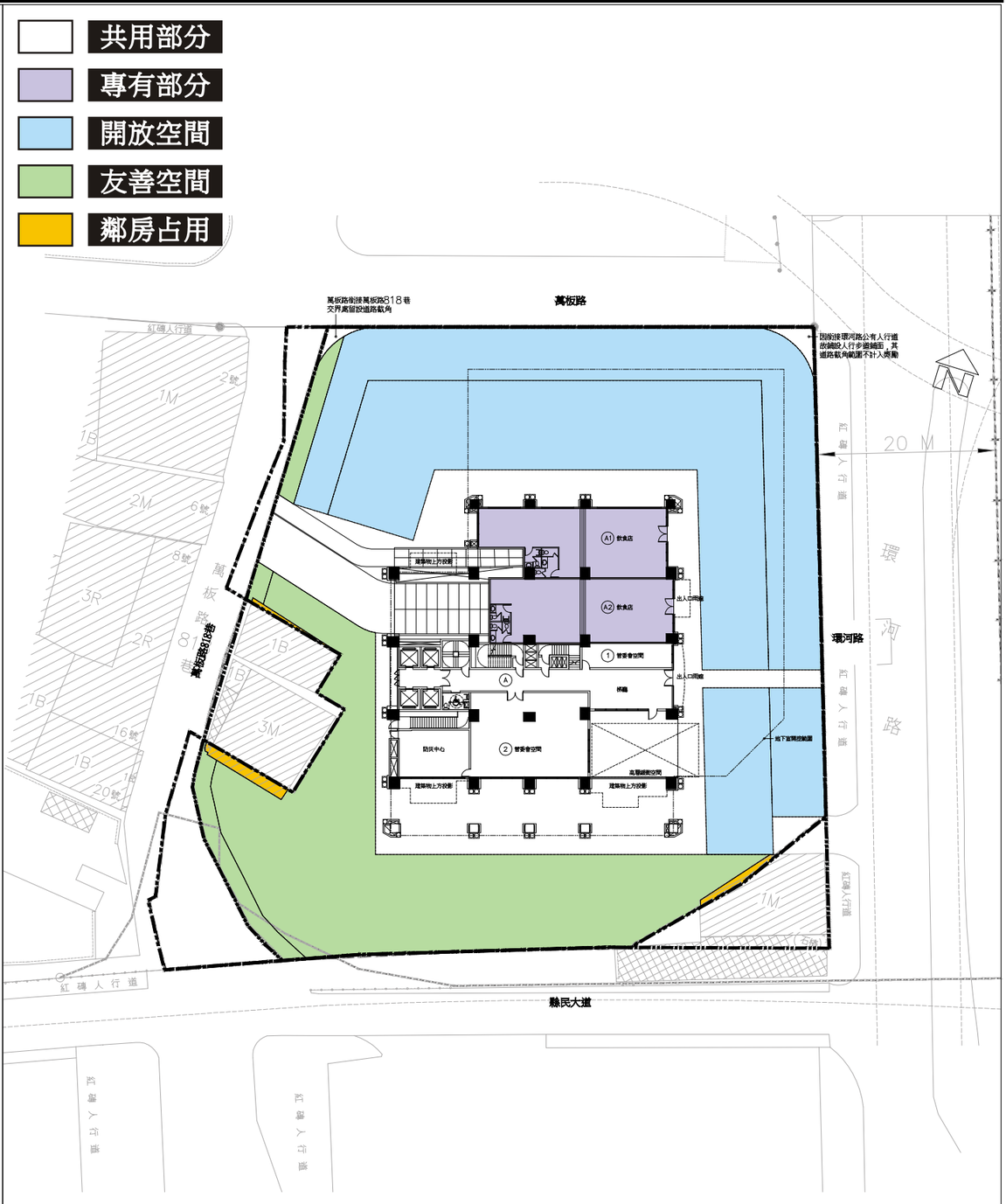
■各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，未經政府主管機關許可，社區公寓大廈管理委員會不得任意變更。

第三十一條　本規約訂立於民國○年○月○日。


共用部分
N
青板路301巷
環河路
自來水池
8500
8500
8500
雨水回收機房
消防泵浦室
排水泵浦
8500
8500
8500

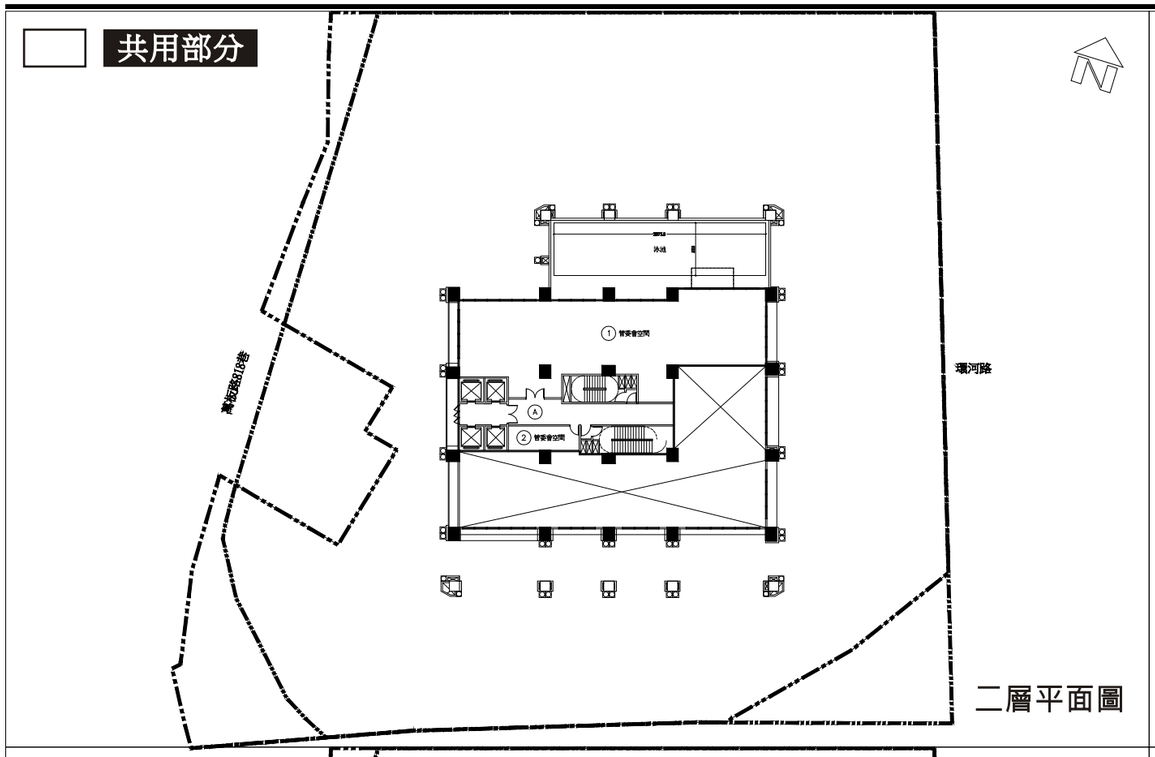


地下一層平面圖

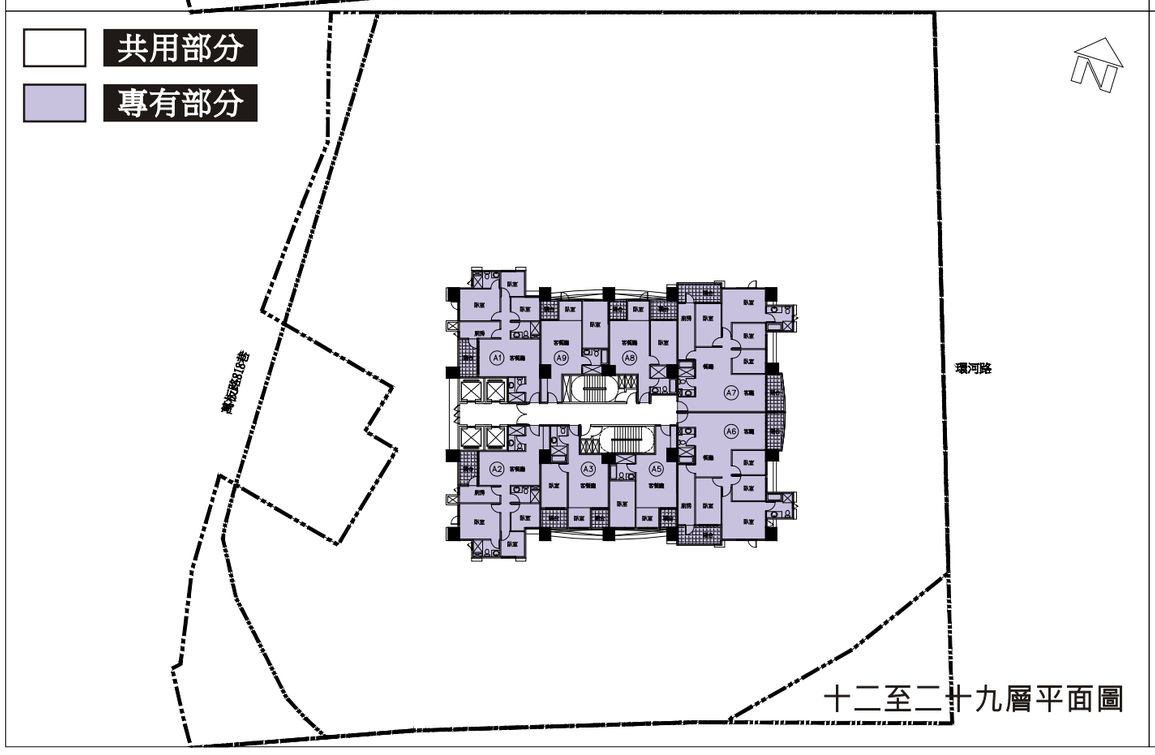


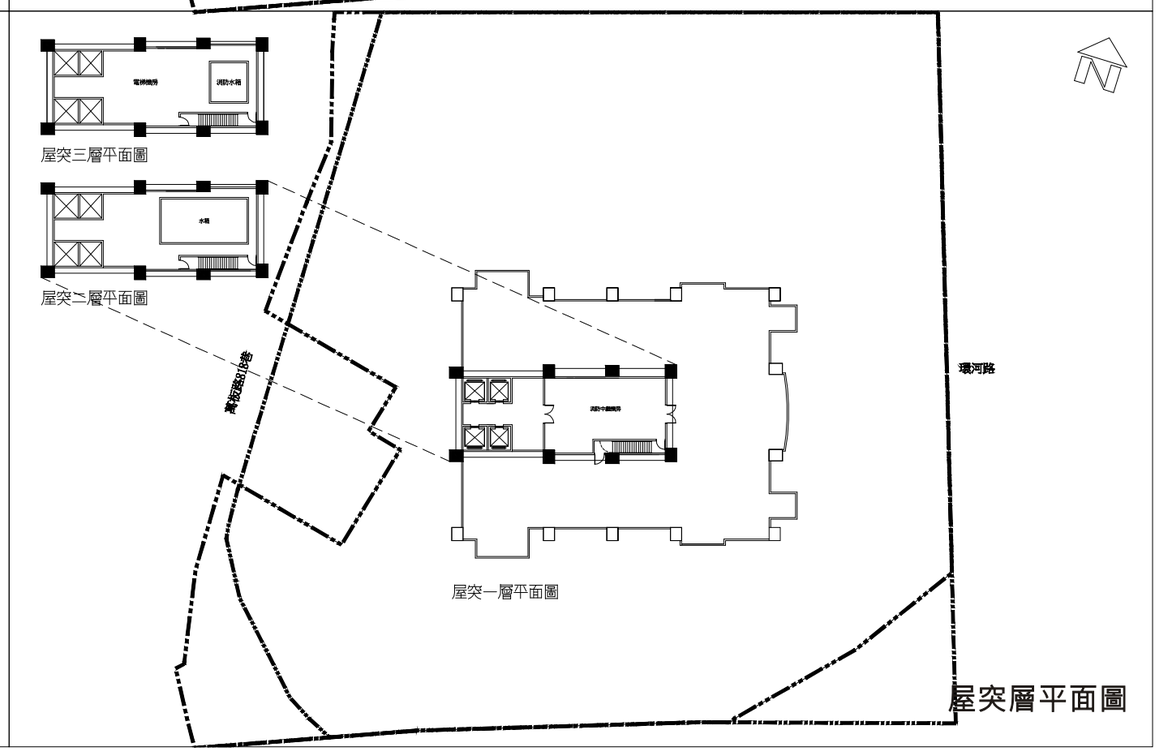
一層平面圖

附圖4-2、專有共用區分圖-2（S：1/600）









附圖4-3、專有共用區分圖-3（S：1/600）

附錄伍、建築工程建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 （請註明使用材料之種類）	備註 （請註明廠商、品牌、規格）	自評等級 （一、二、三級）
一、外觀面牆	正面牆	外觀採山型磚或高級磁磚搭配石材設計	桂晶石材	二級
	背面牆		吉喆有限公司	二級
	側面牆		馬可貝里	二級
二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕質隔間牆	臻基實業	二級
	一樓門廳	天然石材搭配其他裝修飾材整體造形設計	桂晶石材	二級
			吉喆有限公司	二級
	2F以上梯廳	石材及拋光石英磚搭配木作裝飾	桂晶石材	二級
			吉喆有限公司	二級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI得利	二級
	1F店面室內空間	乳膠漆	ICI得利、長城、虹牌等	二級
	2F以上室內空間	客餐廳、各臥室牆面漆乳膠漆	ICI得利或虹牌	二級
	浴廁	高級壁磚或30×30cm石材	馬可貝里高級壁磚30×60cm	二級
			桂晶石材	二級
	陽臺	玻璃鋼材及防霉磁磚	力捷	二級
	地下室	防水水泥漆	力捷	二級
三、地坪〈含門檻〉	一樓門廳	鋪設天然石材搭配拋光石英磚及其他裝修飾材整體造形設計	桂晶石材	二級
			吉喆有限公司	二級
	1F以上梯廳	高級拋光石英磚或石材鋪設	桂晶石材	二級
			吉喆有限公司	二級
	公共樓梯間	高級止滑石英地磚	馬可貝里拋光石英磚60×60cm	二級
	1F店面室內空間	進口花崗石或大理石材	馬可貝里拋光石英磚60×60cm	二級
	2F以上室內空間	高級拋光石英磚	馬可貝里拋光石英磚60×60cm	二級
	浴廁	採止滑地磚或石材	馬可貝里30×30cm	二級
			桂晶石材	二級
	陽臺	防止滑地磚	馬可貝里	二級
	地下室	石英砂	永易工程	二級
	屋頂	採高分子複合式防水材或熱熔式防水毯加隔熱處理	力捷	二級
四、平頂	一樓門廳	整體造型天花及藝術燈飾	燿震	二級
	1F以上梯廳	整體設計造型天花搭配環保、省電之高效率照明燈具	燿震	二級
	公共樓梯間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI得利塗料	二級
	1F店面室內空間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI得利、長城、虹牌等	二級
	2F以上室內空間	平頂漆、乳膠漆加線板，廚房採用暗架天花刷防霉漆	ICI得利塗料	二級
			晶鋼	二級
	浴廁	暗架天花刷防霉漆	ICI得利塗料	二級
			晶鋼	二級
	陽臺	晴雨漆	ICI得利、長城、虹牌等	二級
	地下室	防水水泥漆	力捷	二級
五、電梯設備	—	採用微電腦變頻十二人份（105m/min）電梯平穩舒適。車廂內部設計精緻裝修並設置攝影監視系統，直通管理中心；設車廂內緊急對講設備並採各棟讀卡管制，提昇安全及使用品質。	中國菱電、永大、崇友、瑞士訊達	二級
六、浴室設備	—	馬桶：採用V&B、HCG 或同等級高級馬桶。	和泉、大錩、潔佳實業	二級
		面盆：採用V&B、HCG或同等級檯面式洗面盆配GROHE、HCG或同等級單槍龍頭、高級五金配件。		
		浴缸：鋼板琺瑯浴缸。（搭配KARAT、GROHE、HCG或同等級單槍浴缸龍頭或高級溫控龍頭）		
		淋浴間：採用GROHE、HCG、KARAT或同等級高級花灑。		
		衛浴配件：採用高級豪華系列（毛巾桿、衛生紙架等），另配置氣派大型明鏡。		
七、廚具設備	—	按各戶平面尺寸、特性施作整體高級歐化廚具，面板採高級結晶鋼烤面板，檯面採用歐式整體人造石檯面廚具及不銹鋼單洗滌槽、搭配單槍水龍頭，廚具設備包括瓦斯爐、排油煙機、烘碗機、並設置電器專用插座。	晟楓國際（股）	二級
八、停車設備	—	停車場設排氣機，自動定時開關控制風機運轉，管理方便並節約用電。	立明電機	二級
		加設一氧化碳偵測器配合排風設備，隨時監控空氣品質，以維人車安全。		
		地坪採整體粉光並耐磨處理，牆面刷水泥漆並設警告標示。		
		停車場內均設自動泡沫滅火設備，以確保人員、車輛安全。		
		停車場入口設置CCTV監視系統，並於停車場內適當地點設置CCTV及緊急按鈕。		
		停車場設定點求救及無線求救閃光喇叭		

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
九、電氣設備	總開關	各住戶採單相三線200/110V供電，並依實際用電量配線，避免產生電力過載之危險，公共用電設獨立電錶，各戶及公用電皆設獨立迴路，以免電線走火，增加使用安全避免電磁干擾。	各戶電氣幹線採用太平洋、華新麗華、宏泰、大亞電線電纜等廠牌。	二級
	各戶配備	各戶開關箱內設置無熔絲開關。 各戶玄關燈感應延遲式整組式燈具，二樓以上公共梯廳照明皆採感應式照明設備。各戶浴廁、洗衣機用電接入漏電斷路器回路。	室內開關採用國際、東芝、日立等品牌大型面板。	二級
	抽風設備	各浴室附贈四合一浴室暖風乾燥換氣機，並設計獨立管路當層排氣，預防管道相通的異味干擾。	巨詮企業	二級
	緊急供電設備	一、地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機規劃防震、黑煙淨化器之相關設備以提高居住品質。此緊急發電機於停電時專供緊急電梯、污廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、安全系統等正常使用。 二、各戶冰箱設緊急供電插座各一處，可確保停電時的穩定供電。解決停電時食物損壞之問題，確保停電時的基本需求。 三、地下室設有緊急發電機備用油箱（6hr）供補充油量使用。	至盛工業	二級
十、通風工程及空調設備	各戶配備	採分離式空調系統規劃，將於適當位置統一劃設主機擺放區域，以維護本大樓整體立面景觀，並預留空調套管，空調子機則交由客戶自行配合裝潢安裝。	日立、大金、HERAN	二級
	地下室	地下停車場裝設一氧化碳偵測器連動通風設備，達到防災及安全保障功能。	家揚空調	二級
十一、景觀工程	植栽與綠化	植被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭	丰曄工程	二級
	庭園與造景	整體植栽造景，原石步道自然呈現，屋頂層設置空中花園、交誼區等休閒設施	泰焜工程有限公司	二級
保全監控及禁管理	庭園四周	一樓後圍牆除設CCTV監視系統外，另加設雙軌紅外線偵測感應器（含感應照明燈），達到嚇阻作用，以確保居家安全。	宗亞、王時力、成功保全	二級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
九、電氣設備		公共設備（如蓄水池、消防水池、電梯、各類泵浦、公共照明及消防保全、停車場排風系統）納入電腦監視，警示訊號連接監控主機，除不正常運轉時發生警報外，並定時列印備維護綿單，提供維護管理作業。 公共水箱蓋加鎖並設監視設備，污廢水槽設水位監測器，發電機油槽設置油量不足警示，如有異常，警示訊號連接監控主機。		
	入口門廳	社區重點位置、車道出入口採用夜視攝影機。屋頂平台出入口設監視系統。迎賓大廳、電梯車廂，採用半球型攝影機。停車場設高解析攝影機。並於管理中心採用高解析、高容量數位壓縮錄影系統，保障住戶安全。 社區重要入口設置感應式讀卡機，嚴密管制人員進出，並配有反脅迫系統 地上停車場、地下一樓公共設施及屋頂於定點設緊急押扣、對講機，安全有保障 設置巡邏點，安全人員定時巡視並紀錄，隨時掌控安全	宗亞、王時力、成功保全	二級
	各戶大門	1F店面：採不銹鋼或鋁合金電動捲門，安全性佳、美觀大方，附音樂電鈴 2F以上：採用鑄鋁防爆門搭配高級晶片防盜鎖，各戶大門及陽台門裝置磁簧感知器、大門防盜設定鎖與保全系統連線以防盜賊侵入	國碩鋼實業有限公司、光超捲門工程	二級

附錄陸、綠建築指標相關檢討圖說

甲山林板橋港仔嘴案都更住宅
綠建築指標初步評估---2012 年版

1070327

壹、綠建築指標

依實質環境初步評估推估，應可於綠建築指標評估系統中取得銀級標章，預估需申請八項指標，分別為綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、CO2 減量指標、廢棄物減量指標、室內環境指標、水資源指標、污水垃圾指標等八項指標。

貳、分級評估等級分析

依照各項指標現階段之假設值，其中綠化量指標、基地保水指標皆為較佳之假設情況下，設置了 60 株喬木、透水鋪面 522.93m²、原土層上方設置植栽槽穴 383.55m²、大於 440m³ 之雨水貯集利用設施、設置垃圾冷藏裝置，且基地保水入滲值為 10^{-7} 的情況下，可將綠建築分級評估最終等級評量值計算為 45.91 分，超過銀級標章所需之 41.0 分。

表 **D-1　EEWH-RS** 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	1,422,235.32	TCO_2c=	649,200	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.61(9.0)	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.88	λc=	0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	11.58(9.0)	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV=	0.79	EEVc=	0.80	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	2.0	RS41≦9.00
		外牆隔熱	■	Uaw=		Uawc=	3.00	$RS4_2$=4.00×【3.0-Uaw】=		RS42≦4.00
		窗戶隔熱	■	Uaf=		Uafc=	5.50	$RS4_3$=2.00×【5.5-Uaf 】=		RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	$RS4_4$=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.70	ELc=	0.70	$RS4_5$=10.5×【(0.70-EL)/0.70】+1.5==	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■	Eqi=	3.0	Ui=	1.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	3.00	RS46≦4.0
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.78	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=	2.45	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■ □	PI=	3.15	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.10	RS6≦8.00
七．室內環境指標			■	IE=	67.40	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	3.80	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	9.0	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=	10.25(8.0)	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14.0	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =45.91										

表 **D-2　EEWH-BC** 分級評分基準(單位：分)

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

一、建築名稱：甲山林建設港子嘴段集合住宅新建工程

二、建物概要：_

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= _
■	綠化量指標	TCO2=**1,422,235.32** TCO2c=**649,200**	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5= **9.0**
■	基地保水指標	λ=**0.88** λc=**0.25**	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5= **9.0**
■	日常節能指標	EEV=**0.79** EEVc=0.80	$RS4_1$=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= **2.0**
		Uaw= Uawc=3.0	$RS4_2$=4.00×【3.0-Uaw】=
		Uaf= Uafc=5.5	$RS4_3$=2.00×【5.5-Uaf 】=
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格
		EAC=**0.80** EACc=0.80	$RS4_4$=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= **1.50**
		EAC≦EACc	■合格 □不合格
		EL=**0.70** ELc=0.70	$RS4_5$=10.5×【(0.70-EL)/0.70】+1.5= **1.50**
		EL≦ELc	■合格 □不合格
		Eqi=**3.0** Ui=1.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= **3.0**
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=**0.78** CCO_2c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5= **2.45**
■	廢棄物減量指標	PI=**3.15** PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= **2.10**
■	室內環境指標	IE=**67.40** IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5= **3.80**
■	水資源指標	WI=**9.0** WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5= **8.0**
		WI≧WIc	■合格 □不合格
■	污水垃圾改善指標	Gi=**14.0** Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5= **3.56**
系統總得分 RS=ΣRSi=**45.91**			

四、綠建築標章分級評估級：

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

五、填表人簽章：

參、綠化量指標

一、建築基本資料

基地面積：4,328 m^2。

法定建蔽率：50%。

二、綠化設計概要

(一)、建築物於基地四周處與屋頂分別種植喬木與灌木叢，闊葉大喬木 37 株、闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木 16 株、棕梠類 7 株，共計 60 株；因本基地開發規模為市街地或一般小建築基地，因此設定栽種間距為 4m，實際栽種樹徑距及面積 Ai 在 16m^2 之間，灌木面積共計 1206.36 m^2、草坪面積共計 470 m^2，喬木植栽覆土深度≧1.0m、灌木植栽覆土深度≧0.5m、草花植栽覆土深度≧0.3m。其數量與覆土深度、植栽間距查核如表 1 所示

原生植物優惠值 α 為 1.29，基地綠化總 CO_2 固定量經計算為 1,102,508.00 (kg)，

修正後基地綠化總 CO_2 固定量為 1,422,235.32 (kg)。

(二)、本工程設計範圍面積 4,328 m^2， 本建築物位於住宅區用地， r＝50%。

最小綠地面積 A`＝（AO－AP）x(1-r)

＝4,328x0.5＝2,164 >4,328x0.15＝649.20

(三)、住宅區用地之單位綠地 CO2 固定量基準 β 值分別為 400kg/㎡。

TCO2C＝1.5x(0.5xA’ xβ)＝(1.5x0.5x2,164x400)＝649,200.00

(四)、TCO_2 ＝**1,422,235.32** ＞ TCO_{2C}＝649,200.00 ∴合格

(五)、系統得分 RS2＝6.81x[(TCO_2- TCO_{2C})/ TCO_{2C}]+1.5＝**9.61(9.0)**

表 1　本計劃基地的植栽數量與覆土深度・植栽間距查核表

植栽種類			覆土深度	固定量 Gi	栽種面積 Ai 株數	樹距(M)	*㎡（單位）	Ai	計算值 Gi*Ai	原生/誘鳥誘蝶
喬　木										
喬木類	1F 闊葉大喬木	**櫸樹**	≧1.0m 以上	900	2	4	16.00	32.00	28,800.00	原生
		樟樹	≧1.0m 以上		10	4	16.00	160.00	144,000.00	原生/誘鳥誘蝶
		朴樹	≧1.0m 以上		1	4	16.00	16.00	14,400.00	原生/誘鳥誘蝶
		光臘樹	≧1.0m 以上		22	4	16.00	352.00	316,800.00	原生
		茄苳	≧1.0m 以上		2	4	16.00	32.00	28,800.00	原生
	小　計				**37** （株）			**592.00**	**532,800.00** （Kg）	
	1F 闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	**土肉桂**	≧1.0m 以上	600	11	4	16.00	176.00	105,600.00	原生
		山櫻花	≧1.0m 以上		4	4	16.00	64.00	38,400.00	誘鳥誘蝶
		黃花風鈴木	≧1.0m 以上		1	4	16.00	16.00	9,600.00	
	小　計				**16** （株）			**256.00**	**153,600.00** （Kg）	
	1F 棕梠類	**中東海棗**		400	7	4	16.00	112.00	44,800.00	
	小　計				**7** （株）			**112.00**	**44,800.00** （Kg）	
灌　木										
灌木	1F	**七里香、金露花、厚葉石斑木、金露花、扶桑、枯里珍、野牡丹...等**	≧0.5m 以上	300	4 株/㎡			832.56	249,768.00	原生/誘鳥誘蝶
	RF	**七里香、金露花、厚葉石斑木、金露花、扶桑、枯里珍、野牡丹...等**	≧0.5m 以上		4 株/㎡			373.80	112,140.00	原生/誘鳥誘蝶
	小　計							**1206.36**	**361,908.00** （Kg）	
草花花圃、自然野草地、草坪										
草花	1F	**台北草、玉龍草**	≧0.3m 以上	20	470			9,400.00		
	小　計				**470**				**9,400.00** （Kg）	
								基地綠化總 CO2 固定量=	**1,102,508.00** （Kg）	

原生或誘鳥採用比例：Ra＝（20x∑Nt’＋∑Nb’）/（20x∑Nt+∑Nb）

Ra＝[20x（52 株）+（1206.36x4 株/㎡）] /　[20x（60 株）+（1206.36x4 株/㎡）]

＝5866 株/6026 株＝0.97

α（生態優待係數）＝ α＝0.8+0.5xRa＝1.29

基地綠化總 CO2 固定量＝ 1,102,508.00

修正基地綠化總 CO2 固定量＝ 1,422,235.32

綠化量指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：**甲山林建設港子嘴段集合住宅新建工程**

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	592 ㎡	532,800.00 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	256 ㎡	153,600.00 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	112 ㎡	44,800.00 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上(每㎡至少栽植 2 株以上)	300	1206.36 ㎡	361,908.00 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	470 ㎡	9,400.00 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			600	0 ㎡	0 kg

ΣGi×Ai= 1,102,508.00

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=0.97 α=1.29
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= **1,422,235.32** kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= **649,200.00** kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=**9.61(9.0)**，(0.0≦RS2≦9.0)

肆、基地保水指標

一、建築基本資料

基地面積：4,328 m^2。　法定建蔽率：50%。

二、根據基地鑽探報告資料，假設土壤分類為黏土 CL 為主，其土壤最終入滲率 f 為 10^{-7}m/s，則土壤滲透係數基準值 K＝10^{-9}m/s。

三、直接滲透設計概要說明：

1、本計畫景觀與透水鋪面設計範圍面積 4,328m^2。

原土地保水量 $Q_0=A_0 \times f \times t$＝4,328 m^2× 10^{-7}m/s× 86,400s＝37.39

2、檢討本計畫採常用保水設計方式，於建築物周圍原土層上方設置植栽槽穴 383.55 m^2，綠地、被覆地、草溝設計保水量檢討 Q_1 值為 3.31。

Q_1 值計算說明：

A_1 綠地、被覆地、草溝保水量面積＝383.55 m^2

Q_1 值＝A1×f×t＝383.55×10^{-7}×86,400＝3.31

3、本基地設置連鎖磚型透水鋪面，於基地開挖線內透水鋪面面積共計 522.93 ㎡，先假設透水鋪基層厚度為 15cm，以增加雨水入滲成效。故透水鋪面設計保水量檢討 Q_2 值為 6.18。

Q_2 值計算說明：

A_2 連鎖磚型透水鋪面面積＝522.93 ㎡

Q_2 值＝0.5×A2×f×t+0.05×h×A2 ＝0.5×522.93×10^{-7}×86,400+0.05×0.15×522.93＝6.18

（其中假設透水鋪面層採連鎖磚基層厚度為 15cm 級配層）

4、另於臨基地建築人工地盤上之中庭上方及屋頂花園設置花檯，喬木樹穴面積、花台灌木面積、花台草坪面積共計 848.44 m^2。地面層人工地盤上方植栽覆度深度均為 0.5m（最大只能計入地表深度 1m 以內之土壤），其立體植栽之體積共計 424.22 m^3。其收集之雨水經過濾後將作為植栽澆灌用途。

花園土壤雨水截留設計保水量檢討 Q_3 值為 7.33。

Q_3 值計算說明：Q_3= MIN(A3×f×t，0.42×V3) MIN:括弧內**取小值**

A_3 花園土壤面積總計＝848.44 m^2

故 $Q_3=A_3 \times f \times t$ ＝848.44×10^{-7}×86,400＝7.33 ◎

V_3 花園土壤體積總計＝424.22 m^3

故 Q_3＝0.42×V_3＝0.42×424.22＝178.17

5、基地內有設置滲透側溝並搭配滲透陰井設計，於基地開挖線內滲透陰井有 18 個、滲透側溝長度共計 135.09+34.55M=169.64M，其中靠近建物比較近小於 70cm 的滲透側溝長度 L2=34.55M，側溝材質先假設為紅磚 a＝15。

滲透陰井設計保水量檢討 Q7 值為 0.74。滲透側溝設計保水量檢討 Q8 值為 15.41。

滲透陰井 n=18 個

Q_7 值＝(3.0×f×n×t)+(0.015×n)=(3.0×10^{-7}×18×86,400)+(0.015×18)=0.74

滲透側溝長度 L1=135.09M，側溝材質先假設為紅磚 a＝15。

Q_8 值＝(a×k×L×t)+(0.1×L)=(15×10^{-9}×135.09×86,400)+(0.1×135.09)=13.68

靠近建物比較近小於 70cm 的滲透側溝長度 L2=34.55M，側溝材質先假設為紅磚 a＝15。

Q_8 值＝(a×k×L×t)+(0.1×L)=(15×10^{-9}×34.55×86,400)+(0.1×34.55)=3.46(打五折後為 1.73)

ΣQ_8 值＝13.68+1.73=15.41

6、λ＝Q`/Q_0＝(Q_1+Q_2+Q_3+Q_7+Q_8)/Q_0＝(3.31+6.18+7.33+0.74+15.41)/ 37.39＝32.97 / 37.39＝0.88

7、住宅區之建蔽率為 50%，λ_c值為 0.25。

λ_c＝0.5×(1.0-r) ＝[0.5×(1.0-0.5)] ＝0.25

8、λ＝**0.88** ＞ λ_c＝0.25 ∴合格

9、系統得分 RS3＝4.0×[(λ-λ_c)/ λ_c]+1.5＝**11.58 (9.0)**

基地保水指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築物名稱：**甲山林建設港子嘴段集合住宅新建工程**

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=**假設為黏土 CL**　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t=　86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	**383.55**	**3.31**
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	**522.93**	**6.18**
		基層厚度(m)	**0.15**	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	**848.44**	**7.33**
		花園土壤體積(m^3)	**424.22**	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	**18**	**0.74**
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	**169.64**	**15.41**
		滲透側溝材質 a	**15**	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi= **32.97**

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

四、基地保水設計值 λ 計算

各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ = **32.97** ；

原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$= **37.39** ；

$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ = **0.88**

五、基地保水基準值 λC 計算

λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85

λc= **0.25**

六、系統得分　RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5= **11.58 (9.0)** ，(0.0≦RS3≦9.0)

伍、日常節能指標

一、外殼熱傳透率計算：

本建築物為地上 29 層、地下 5 層之住宅大樓，於 1 樓為門廳、飲食店用途，1 樓為管委會用途，3 樓至 29 樓為住宅用途。其外殼耗能計算乃依住宿類節約能源設計技術規範評估。

本建築物位於新北市板橋區，屬於北區之氣候分區，其住宿類基準值依立面等價開窗率而異，其位於北區之外殼耗能設計評估值應小於 13%的 80%，即 10.4%。本建築物於實質空間規劃時將增加陽臺與遮陽板之設置，外殼耗能設計評估值設計值為 9.10%。

而屋頂所有部位平均熱傳透率 Uar 值與外牆不透光部位熱傳透率 Uaw 值，其值分別需小於不透光基準值 1.0w/m².k 與 3.50w/m².k。

EEV-H = 10.30/13.0=79% < 80%

∴合格

二、建築物空調系統節能效率：

本建築物之住宿部份與 1 樓為社區管理委員會設施與等候大廳，採用一對三以下之分離式冷氣機，毋需進行空調節能設計之評估。

綜合計算空調系統節能效率 EAC 目標值為 0.8 等於基準需求之 0.8。

∴合格

三、建築物照明節能比：

本計劃於公共設施設置各式 PL 型螢光燈管、三波長 T5 螢光燈管、高效率螢光燈管、複金屬燈，其光源效率比分別為 1.10、1.25、1.18 及 1.14。各燈具裝設電子安定器，安定器效率係數 B 值分別為 0.8、0.9、1.0；照明設備無自動控制功能，照明控制係數 C 值為 1.0；燈具分別有筒狀崁燈或裸露光源之燈具、嵌入天花板之間接反射照明之燈具,經燈具反射效率係數 D 值評估分別在 0.9- 1.1 範圍之間。

本工程採用自照明監控能源監控管理系統，本工程無採用自然晝光利用、電力負載管理等能源監控管理系統，所以β2 = 0。綜合評估照明系統節能效率 EL 值需小於 0.7，所以及格。

EL=[(Σni×Wi×Bi×Ci×Di)/(Σni×Wi×ri)] ×(1.0-β2-β3)=0.70 < 0.7

∴合格

四、固定耗能設備節能評估：

本計劃於熱水設備採用瓦斯熱水爐，Eq1=0.5。熱水管有保溫，Eq2=1.5。烹飪設備採用瓦斯爐，Eq3=0.5。淋浴設備採用淋浴浴缸，Eq4=0.5。

RS4= Σ(Eqi×Ui)=0.5+1.5+0.5+0.5=3.0

∴合格

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：**甲山林建設港子嘴段集合住宅新建工程**

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=_＜HWsc=_**無**	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=**0.23**＜Gris=0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=**0.82**＜Uars=0.8(w/m² • k)	■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uaw=**2.96**＜Uaws=2.75(w/m² • k)	□有	□無
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=**4.0** ＜Uafs=5.50(w/m² • k)	□有	□無
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=**10.30/13.0=0.79**≦EEVc=0.80	■有	□無

外殼節能	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=**2.0**，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外牆隔熱	$RS4_2$=4.0×(3.0-Uaw)= **0.16**，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
窗戶隔熱	$RS4_3$=2.0×(5.5-Uaf)=**3.0**，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=_m²)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=_；二級節能標章空調面積比 Ar"=_； EAC'=0.8-(0.4×Ar'＋0.2×Ar")= ≦EACc=0.80	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC'=**0.80**≦EACc=0.80	□合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$'=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=**1.50**，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)

B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc" =_m²，主機總容量=_RT)

a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	c5=Rm=○
	c1=Rs=○	
a2=PRf=○	c2=Rf=○	
a3=PRp=○	c3=Rp=○	
a4=PRt=○	c4=Rt=○	
EAC"={a1×b1×c1+a2×c2+a3×c3+a4×c4}×c5=**0.80**≦EACc=0.80	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$"=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=**1.50**，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)	
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=**1.50**，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)	

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：**甲山林建設港子嘴段集合住宅新建工程**

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=_m²，其他居室部分面積 Afi"=_m²)

1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.70，子系統得分 $RS4_5$'=1.50					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER=0.93	IDR=0.75	β1=_	β2=_	β4=_	
EL"=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.70≦ELc=0.70				■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=1.50，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.50，(0.0≦RS_5≦5.0)				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備	熱水管保溫	烹飪設備	沐浴設備
	Eq1=0.5	Eq2=1.5	Eq3=0.5	Eq4=0.5
使用率	熱水設備 U1=1.0	熱水管保溫 U2=1.0	烹飪設備 U3=1.0	沐浴設備 U4=1.0
系統得分	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=3.0，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)			

三、日常節能指標得分率

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

陸、CO_2減量指標

一、形狀係數檢討

1. 平面規則性 a：本建築物為長方形建築物，屬平面規則型建築物。且因本建築物樓高 29 層，屬高層建築物，所以 f1 值為 0.95。
2. 長寬比 b：本建築物形狀類似長方形。方形，東西向為長邊，其 L 長度為 29.80m，南北向為短邊，其 B 寬度為 25.55m，長寬比 b=L/B 為 1.17，小於 5，f2 值為 1.0。
3. 樓板挑空率 e：本建築物無挑空面積，該值小於 0.1，故 f3=1.0。
4. 立面退縮 g：本建築物立面無退縮，f4 值為 1.0。
5. 立面出挑 h：本建築物立面無出挑，f5 值為 1.0。
6. 層高均等性 i：本建築物最低樓層為 2 樓至 29 樓，層高 h =3.60m；本建築物最高樓層為 1 樓，H =6.0m，i 值為 0.60 大於 0.6 小於 0.7 之數值，其 f6 值為 1.05。
   i = h/H = 3.60/6.0 = 0.60
7. 高寬比 j: 本建築物高度為 103.20m, 建築物短邊寬度為 25.55m。j 值為 4.04，小於 6.0 大於 4.0，其 f7 值為 1.05。
   j = H/B = 103.20/25.55=4.04
8. 形狀係數 F：F = f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 = 0.95×1.0×1.0×1.0×1.0×1.05×1.05 = 1.05
   1.05 < 1.2　故：符合。

二、輕量化係數檢討：

1. 主體結構 W1：本建築物 1~29 樓為 RC 構造，其 W1 值為 1.0。
2. 隔間牆 W2：本建築物室內全部採用輕量隔間牆，其 W2 值為-0.10。
3. 外牆 W3：本建築物外牆材料為 RC 外牆，其 W3 值為 0。
4. 衛浴 W4：本建築物未採用預鑄整體衛浴，其 W4 值為 0。
5. RC、SRC 構造混凝土減量設計:本工程未進行混凝土減量設計。
6. 輕量化係數 W = ΣWi = W1 + W2 + W3 + W4 = 1.0+(-0.10)+0+0+0=0.9。
   0.9 > 0.7　符合，以 0.9 計算

三、耐久化係數檢討

本建築物耐久性皆符合建築物耐震設計規範規定，其 d1、d2、d3 值為 0。本建築物其 d4 值為 0。空調設備管路與給排水衛生管路採明管設計，設備更新時不會傷及結構軀體，其 d5 值為 0.03、其 d6 值為 0.03。其電信線路採一般性設計，故 d7=0。故其耐久性係數為

D = Σdi = 0+0+0+0+0.03+0.03+0=0.06

0.03 < 0.2　符合

四、非金屬再生建材使用係數檢討：

本建築物主結構體採用高爐水泥，採用率為 100％；本建築物主結構體採用 4000psi 高性能混凝土，未採用再生建材，再生建材使用率為 0％。其非金屬再生建材使用係數為 R = Σ Xi × Zi × Yi = 0.0395*3=0.12

高爐水泥使用率 Xi 與 CO2 排放量影響率 Zi 與優待倍數 Yi

=100％×{ ([50/(285+50+45)]/0.4)] *0.12}×3.0=100％×0.3290*0.12=0.0395

五、建築物軀體 CO_2 排放係數 CCO_2 檢討：

CCO_2 ＝ F×W×（1-D）×（1 - R）

＝1.05×0.90×（1-0.06）×（1-0.12）＝0.78＜0.82　　符合

EEWH-BC 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱：**甲山林建設港子嘴段集合住宅新建工程**

建築物構造：地下 **5** 層，地上 **29** 層鋼筋混凝土構造住宅類建築；屬高層建築

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，進入最後之系統得分計算
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	■平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0.95
	2.長寬比 b	b=1.17	1.0
	3.樓板挑空率 e	e=0	1.0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=0	1.0
	5.立面出挑 h	h=0	1.0
	6.層高均等性 i	i=0.60	1.05
	7.高寬比 j	j=4.04	1.05
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			**1.05**

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0.03
	給排水衛生管路 d6	0.03
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		**0.06**

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.0	1.0
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.10	1.0
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	1.0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		**0.90**		

C、非金屬建材使用率 R

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

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=**0.78**

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=**2.45**(0.0≦RS5≦8.0)

柒、廢棄物減量指標

一、廢棄物減量概要：

（一）、工程不平衡土方比例檢討

1.工程不平衡土方量 M：建築物挖方為 25,399.49m^3，剩餘土方 25,399.49m^3。開挖深度為 12.70m。

建築物挖方容積=1,999.96*12.70=25,399.49m^3

2.有利於他案土方平衡之土方量 Mr：未設置。Mr＝0 m^3。

3.總樓地板面積 AF：合計總樓地板面積為 30,513.52m^2。

4.單位樓地板面積容許開挖土方基準 Mc：0.65m^3/m^2。

5.工程不平衡土方比例 PIe：因 PIe 值為 1.85，大於 1.5，令 Pie 值為 1.50。

PIe=(M-Mr)/(AF×Mc)= 29,078.50/(25,399.49×0.65)

=30,513.52/16,509.67=1.85

（二）、施工廢棄物比例檢討

1.營建自動化優待係數 α1：本工程採用普通木模板 r2 採用率=0，外牆採鋼筋混凝土外牆，r3 採用率=0，柱樑與樓板採鋼筋混凝土樓板，r4 採用率=0、r5 採用率=0，室內空間皆採輕隔間等工法，r7 採用率=1.0，y7=0.03。

α1＝y2+y7=0.03

2.構造別廢棄物減量指數 α2：本工程地面以上為 RC 構造。 α2＝0

3.施工廢棄物比例 PIb：

PIb＝1.0－5.0×α1－ α2＝1.0－5.0×0.03－0＝0.85

且 PIb=0.85＞＝0.0

（三）、拆除廢棄物比例檢討

1.非金屬再生建材使用率 r：

本建築物主結構體採用高爐水泥，採用率為 100%；未採用再生建材，再生建材使用率為 0%。

其非金屬再生建材使用係數為 R＝Σ Xi × Zi × Yi ＝0.24+0.14=0.38

高爐水泥使用率 Xi 與 CO2 排放量影響率 Zi 與優待倍數 Yi

=100%×{ (0.25/0.4)] *0.12}×3.0=0.24

本建築物主結構體採用高爐水泥，4000psi 混凝土採用率為 100%。4000psi 混凝土其替代率為 76/(266+76+38)=0.20。其他部位未採用再生建材，再生建材使用率為 0%。其非金屬再生建材使用率為 r＝Σ Xi × Zi＝1.0*0.50*0.12=0.06

2.拆除廢棄物比例 PId：

PId＝1.0－ α2－10.0×r＝1.0－0－10.0×0.06＝0.4

（四）、施工空氣污染比例檢討

1.各種空氣污染防治措施之加權因子 α4：採用工地設有專用洗滌車輛或與土石有關機具之清

洗措施，污泥沉澱過濾處理設施，車行路面防塵，有工地車行路面灑水噴霧，裸露地面灑水噴霧，結構體施工後加裝防塵罩網，土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布，工地周界築有高 3.0m 以上之圍籬。

表 6-1　空氣污染防治措施 α 3 統計表

防治措施	措施內容	防制效率 α 4	有無	得分
1、清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石有關機具之清洗措施	0.10	◎	0.10
2、污泥沉澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施	0.15	◎	0.15
3、車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	◎	0.05
4、灑水噴霧	工地車行路面	0.03	◎	0.03
	堆料棄土區傾卸作業	0.03		
	裸露地面	0.03	◎	0.03
5、防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	◎	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	◎	0.08
6、防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬	0.08	◎	0.08
7、防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05		
8、其他措施	指非上述其他防塵措施	認定值		
總得分				0.60

各項空氣污染防治措施有一般管理措施，如地面粉土清掃工作等空氣污染防治措施，綜如表 7-1 所示。

2.施工空氣污染比例 PIa：

PIa＝1.0－ Σ α 3＝1.0－0.60＝0.40

二、施工空氣污染比例檢討

1、公害防治加權係數 β 值：噪音、振動防制、施工廢棄物回收管理、營建廢水管理等項目，本工程 β 值為 0。

2、廢棄物減量指標計算：

PI＝PIe＋PIb＋PId＋PIa－ β

＝1.50＋0.85＋0.4＋0.40－0＝3.15 ＜PIc＝3.3　　。

EEWH-BC 廢棄物減量指標評估表

一、建築名稱：**甲山林建設港子嘴段集合住宅新建工程**

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	**0.65**	總樓地板面積 AF(㎡)	**30,513.52**m^3
工程不平衡土方量 M(m^3)	**25,399.49**m^3	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦8.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 PIe

PIe =(M-Mr)/(AF×M_c)= **1.50** ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	---	0.04	**0**
鋼承版系統或木模系統模版	---	0.02	**0**
預鑄外牆	---	0.04	**0**
預鑄樑柱	---	0.04	**0**
預鑄樓版	---	0.03	**0**
預鑄浴廁	---	0.02	**0**
乾式隔間	**1.0**	0.03	**0.03**
其它工法	---	-	**0**
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			**0.03**

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= **0.85** ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	**1.0**	**1.0**	**0**	**0**	**0**
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	**0.06**	**0**	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	**0.06**				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= **0.4** ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = **0.40** ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=**3.15**

五、系統得分　RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=**2.10**，(0.0≦RS6≦8.0)

捌、室內環境指標

一、音環境檢討：

（一）、外牆、分界牆：本建築物外牆為金屬帷幕外牆，假設厚度為 15cm，分界牆採純岩棉吸音板牆，所以 A1 值為 30。

（二）、窗：本建築物窗型為 8mm 厚玻璃，玻璃窗之一般施工規範依氣密性測試 ASTME283 規定，固定玻璃窗之空氣洩漏率不得超過 0.25CFT/FT2(0.0232m^3/min/m^2)，其氣密性應高於 2m^3/hm^2。故其 B4 值為 35。

（三）、樓版：本建築物採 RC 構樓版，厚度為 15 ㎝，其 C2 值為 25。

（四）、音環境評分檢討：X1 = 90，Y1=0. 2，音環境加權得分為 18。

X1 = A1 + B1 + C2 = 30 + 35 + 25 = 90

X1×Y1 = 90×0.2 = 18

二、光環境檢討：

（一）、玻璃透光性：本建築物假設採 8mm 厚玻璃，屬清玻璃，其 D1 值為 20。

（二）、自然採光深度：

（1）本建築物住宅空間各層平面深度約為 10.15m

（2）本建築物標準層樓層高度分別為：1F=5.20M,2F~29F=3.60M

本案採用長方形配置，各室內空間均易為雙面及單面採光。住宅標準層樓高為 3.60 公尺，採光深度最深之客廳與起居室深度為 10.15 公尺，開窗採光深度比為 2.82。

地面層以上居室空間有採光深度 3 倍以內之自然採光開窗，故其 E2 值為 50。

（三）、人工照明：本建築物住宅與百貨商場空間，不予評估，其 F2 值為 12。

（四）、光環境評分檢討：X2 = 82，Y2=0.2，光環境加權得分為 16.4。

X2 = D1 + E2 + F5 = 20 + 50 + 12 = 82　　X2×Y2 = 82×0.2 = 16.4

三、通風換氣環境檢討：

本建築物居住空間所有空間有低於 70％以上空間為可自然通風空間，其 G5 值為 20。

X3 = 20，Y3=0.3，　　X3×Y3 = 20×0.3 = 6.0

四、室內建材裝修檢討：

（一）、整體裝修建材：假設本建築物天花板以簡單粉刷裝修為主，牆面以輕質牆批土磨平刷一底二度乳膠漆為主，樓梯採 RC 樓梯油漆。全棟整體裝修建材應屬少量裝修，達少量構造裝修量，其 H2 值為 30。

（二）、表面裝修建材：天花板面與牆壁面、地板面採用綠建材之比例超過 75％，且皆具有綠建材證明文件，GMA > 75％，I1 = 60

X4 = H2 + I1 = 90　Y4 = 0.3　X4×Y4 = 27.0

（三）、其他生態建材：假設本建築物無採用其他生態建材，其 X5×Y5 值為 0。

X5 = L2 + M2 + N2 + O2 + P2 = 0 + 0 + 0 + 0 + 0 = 0

Y5 = 0.2　X5×Y5 = 0×0.2 = 0

五、室內環境指標檢討：

IE = ∑Xi×Yi = X1×Y1 + X2×Y2 + X3×Y3 + X4×Y4 + X5×Y5

= 18 + 16.4 + 6.0 + 27.0 + 0 = 67.40≧60　∴符合

EEWH-BC 室內環境評估表

一、建築名稱：**甲山林建設港子嘴段集合住宅新建工程**

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	權得分
音環境		外牆、分界(*1)	下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≧15cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≧20cm ·雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填玻璃棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB (*2)	A1=30	A=30	X1=A+B+C=90	Y1=0.2	X1×Y1=18
			下列三項，擇一計分： ·單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≧12cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≧15cm ·雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填玻璃棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧2.4cm ·檢附牆板隔音性能証明　Rw≧50dB (*2)	A2=20				
			·牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10				
		窗	下列三項，擇一計分： ·符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧8mm ·符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ·檢附窗戶隔音等級曲線　≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ·符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧5mm ·符合氣密性 8 等級((8m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ·檢附窗戶隔音等級曲線　≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ·符合氣密性 8 等級(8m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧8mm ·符合氣密性 8 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ·檢附窗戶隔音等級曲線　≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=10				
		樓版	下列三項，擇一計分： ·RC 、鋼構複合樓版厚度(df)≧18cm ·15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm 且加設緩衝材(dc) ΔLw≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ·檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C=25			
			下列三項，擇一計分： ·15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm ·12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 且加設緩衝材(dc) ΔLw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ·檢附樓板衝擊音之隔音等級　Ln,w≦55dB (*4)	C2=25				
			下列三項，擇一計分： ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm ·RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版且加設緩衝材(dc)ΔLw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ·檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦65dB (*4)	C3=15				
			·RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版	C4=10				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2=D+E+F=82	Y2=0.2	X2×Y2=16.4
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=5				
		所有門廳、電梯廳及居室空間 (*5) （浴廁、儲藏室不予評估）	・地面層以上所有門廳、電梯廳及居室空間 (*5)皆有採光深度 3 倍(*6)以內之自然採光開窗	E1=60	E=50			
			・地面層以上門廳、電梯廳及居室面積 10%以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E2=40				
			・地面層以上門廳、電梯廳及居室面積 30%以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E3=25				
			・自然採光狀況未達 E1~E4 之標準者	E4=0				
		上述以外空間	・不予評估	E5=36				
	人工照明	公共空間(如門廳、會議室…等)或辦公空間、幼稚園及學校教室之照明	・所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=12			
			・所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15				
			・面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			・照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
		商業或住宿類及以外空間之照明	・不予評估	F5=12				
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分(所有居室具相當可開窗戶面積，如學校教室或採季節性空調之辦公類空間等，面積為 Af1)	・所有居室空間均為可自然通風空間（*7）	G11=100	G1=20	X3=G(G1×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)= 20	Y3=0.3	X3×Y3=6
			・90%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G12=80				
			・80%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G13=40				
			・低於 70%居室樓地板面積為可自然通風空間	G14=20				
	全年空調型	全年以分離式、VRV 或中央空調為主的密閉空調型空間部分(面積為 Af2)	・所有居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G1=100	G2=○			
			・80%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G2=80				
			・60%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G3=60				
			・40%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G4=40				
			・低於 40% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G5=20				

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30	X4=H+I=90	Y4=0.3	X4×Y4=27.00
			・少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			・大量裝修量(七成以上天花及牆面被板材裝潢者)	H4=0				
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	・不予評估	H5=24				
	綠建材	綠建材使用率(附計算或說明)	・Rg=Rgc+30%	I1=60	I=60			
			・Rgc+30%＞Rg≧Rgc+20%	I2=45				
			・Rgc+20%＞Rg≧Rgc+10%	I3=30				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=10				
室內生態建材裝修	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	・50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=○	X5=J+K L+M+N+O=○	Y5= 0.2	X5×Y5=_
			・不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	・50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=○			
			・不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	・50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=○			
			・不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	・50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=○			
			・不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	・50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=○			
			・不符以上條件者	N =0				
		其他	・使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O= 認定給分	N=○			
三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=67.40								
四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=3.80，(0.0≦RS7≦12.0)							

玖、水資源指標

一、建築基本資料

基地面積：4328m²。法定建蔽率：50%。實際建蔽率： 23.27%。

二、水資源設計概要

1、建築物為地下 5 層、地上 29 層之住宅辦公空間大樓新建工程，本案中供公眾使用的廁所給水衛生設備中之大便器及洗面盆水栓，全部採用符合省水標章標準規格之器具。即大便器採用兩段式 6 公升馬桶、具自動感應沖便器之小便器、自動感應水栓。給分權重 a3=3.0，得分 a=Σa3’ =3.0。給分權重 b2’ =1.0，得分 b=Σb2’ =1.0。給分權重 c2’ =1.0，得分 c=Σc2’ =1.0。a、b、c 項評估值為Σa2’ +Σb2’ +Σc2’ =5.0。採用淋浴替代浴缸比例超過 50 %，d=Σd1’ =1.0。

2、本建築物設計範圍之一樓具需澆灌的人工草坪，具「綠建築解說與評估手冊(2012 年更新版)」表 3-8.2 所列的大耗水項目，需設置雨水貯集利用設施。建築物於建築物周圍皆為原土層，原土層綠化面積為 383.55m²，基地人工地盤草花花圃面積為 848.44m²，合計耗水之基地原生土及人工地盤草花花圃綠地面積為 1231.99m²，需澆灌的人工花圃或草花花圃面積超過 100 m² 管制規模要求，依新北市板橋區之儲水天數 Ns 為 8.12，需提供彌補措施規模為 50.02m³。因本案有設置微滴灌系統，可免計算彌補設施規模。

需澆灌的人工草坪面積計算如下：

彌補措施規模=1231.99/100*0.5*8.12=50.02m³

3、本建築物設計範圍內設置游泳池 25m×7.5m=187.5m²，大於 100m² 之規模，需另行設置彌補措施，剖面深度為 1.1m，彌補措施之設置規模為 187.5×1.1×0.25=51.56m³。

4、本計劃之開發總樓地板面積為 30,513.52m²，超過 20,000 m² 之管制規模要求，屬於大規模開發案例，需設置雨水貯集利用設施 247.77m³。

大規模開發共需設置雨水貯集利用設施=(30513.52/10000)×10×8.12=247.77m³

5、合計共需設置雨水貯集利用設施 436.69m³。

共需設置有效雨水貯集利用設施=50.02+51.56+247.77=349.35m³

需設置雨水貯集利用設施=349.35m³÷80%＝436.69m³

6、本建築物利用29樓屋頂作為雨水收集面，收集面積合計687.84m²。

7、本計劃假設設置雨水回收過濾利用系統，設置規模為 440m³ 需大於應設規模 436.69m³，符合要求。e=3.0

8、水資源指標評分項目與評分總得分為 9.0 分。

W=a+b+c+d+e=3.0+1.0+1.0+1.0+3.0=9.0≧2.0 ∴合格

EEWH-BC 水資源指標評估表

一、建築名稱：**甲山林建設港子嘴段集合住宅新建工程**

基地所在地區	新北市板橋區	大型耗水設施	■有；□無
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	687.84	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.0
b	小便器	1.0
c	供公眾使用之水栓	1.0
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0
f	空調節水	–
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	9.0

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar × P = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢	–	–	–	–	–

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

D、雨水貯集槽 V_S = 440m³ 標準值 V_C = 436.69m³ ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=**9.0**

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

拾、污水及垃圾改善指標

一、設計概要：

基地位於新北市板橋區之都市計畫區範圍內，其污水下水道工程已規劃，本案於地下層設計有垃圾集中場專用空間，且設置密閉式垃圾分類儲存箱。

二、污水指標計算：

1、本建築物採雨水與污水分流系統，污水處理設施有污水處理場及專用下水道。本案之污水源包含廁所、垃圾集中場，污水雜排水均皆配管至地下五樓筏基內之污水槽。經污水處理淨化後排出，並連接至一樓之專用下水道排放至公共排水溝。生活廢水處理至符合民國 90 年之排放水標準後除部份作為中水處理用途外，其餘經由污水管輸送至污水處理場。故其污水指標合格。

三、垃圾指標計算：

1、本建築物於地下二樓資源回收室設置資源回收分類空間，規劃定點暫存與固定且集中設置密閉式垃圾分類筒的處理方式，便於環境衛生管理，將一般性垃圾定點集中，並將資源回收物妥善分類後。並設置垃圾冷藏裝置。另委託合格清除業者每日定時統一經由車道清運垃圾並且定期清洗垃圾場地，垃圾儲藏位置與垃圾清運路線由基地車道集運運出，故 G5 得 4 分、G6 得 3 分、G8 得 2 分。

2、本建築物同時為防止動物咬食之密閉式垃圾儲存箱。因採密閉式儲存方式，並加以美化，故 G7 得 3 分、G9 得 2 分。

3、垃圾處理指標 GI 總得分為 14 分，大於 10 分合格值，合乎垃圾指標要求。

∴合格

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

一、建築名稱：**甲山林建設港子嘴段集合住宅新建工程**

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

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

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

B、垃圾指標查核

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

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=**14**

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

附錄柒、都市更新事業規劃委託合約書

實施都市更新事業規劃委託合約書

茲為 甲山林建設股份有限公司（以下簡稱甲方）為辦理都市更新重建，特委託 逢達不動產開發顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）負責規劃都市更新重建計畫方案，經甲、乙雙方同意訂定本合約，議定條件如下：

第一條：計畫名稱：

實施新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 33 筆土地都市更新事業規劃方案。

第二條：計畫範圍：

新北市板橋區港子嘴段1-18地號等33筆土地，面積共計4,547平方公尺。

第三條：服務內容：

一、擬定可行性評估。

二、擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫。

三、協助評定三家鑑價機構鑑價結果。

四、協助辦理稅務優惠

（一）更新期間地價稅、房屋稅免稅申請。

（二）更新後地價稅、房屋稅減半申請。

五、協助地政士辦理下列事項：

（一）權利變換計畫內建物產權面積計算。

（二）不參與分配者土地、建物列冊移轉登記。

六、權利變換發布實施後，協助甲方研擬、製作相關文件，通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：

（一）更新後應分配之土地、建築物。

（二）舊違章建築戶處理方案。

七、出席會議。

（一）出席公聽會及所有權人大會，向全體所有權人說明規劃內容，並回答相關問題。

（二）計畫送審後出席各場政府舉辦之公聽會及審議會，並解說相關內容。

八、以上工作不包括土地及建物測量、鑑界和建築線指定、建築及土木細部設計、施工圖、建照申請、發包、監造等建築師執業內容及地政業務、融資信託業務、建築經理業務及整合社區業務。

第四條：計畫期限：

本重建計畫方案應配合甲方之需求提送，甲方應配合處理社區住戶整合及同意書之簽署，召開公聽會及必要會議。

第五條：服務費用及付款方式

本約服務總費用為新台幣（以下同）陸佰肆拾萬元整（含稅）。

一、服務費用計算方式

以新北市都市更新規劃費用提列標準（詳附件一）為準。其計算式詳附件二、都市更新規劃服務費用估算明細表。

二、付款時程：（詳附件三、都市更新規劃服務費用付款時程、數額明細表）

三、付款方式：

每期工作完成後五日內，由乙方以書面或電子郵件通知甲方請求付款，甲方於接獲乙方通知並於審閱期五個工作日內確認無誤後，應於下個月25日前以現金或即期支票支付之。
（詳附件四、請付款作業時程表）

第六條：除外項目

前條各項費用不包括鑑價費、謄本費、場地費、來賓費、郵資及其他必要費用。

第七條：合約義務

一、乙方應按合約之工作期限辦理計畫方案規劃。

二、乙方依本合約所提出各項規劃內容及所完成之各項工作，需達甲方之目的。

三、於計畫方案規劃期間，乙方有義務隨時向甲方提出工作進度說明。

第八條：工作聯繫與協調

一、本合約執行中，甲方得隨時查詢執行情形，乙方應負責詳細說明。

二、本合約執行中，甲方認為必要，得召開工作協調會，乙方應出席說明會。

第九條：訴訟管轄

如因本合約而涉訟時，甲乙雙方同意以甲方所屬管轄法院為管轄法院。

第十條：合約期限

本合約自簽定之日起生效，至服務工作項目完成時為止。

附錄捌、都市更新事業測量委託報價單

工程委託合約書

立合約書人(甲方)：甲山林建設股份有限公司
(乙方)：國興測量有限公司
經雙方議定合約條款如下：

一、工程名稱：板橋市港子嘴段 1-18 等地號現況測量工程。
二、工程地點：台北縣板橋市縣民大道三段環河路口(測量範圍圖附後)。
三、工程總價：全部工程總價新台幣貳拾陸萬元整(含稅)。
含測量技師簽證，詳細估價單附後。
四、測量內容：
基地現況圖測量，比例尺 1:500，測量內容如下。
1. 基地內現況建築，道路、電力、電信、瓦斯、自來水、光纖等相關設施。
2. 基地高程測量，等高線每 0.5M 一條，界樁或界點高程測量。
3. 樹徑 8cm 以上植栽林木測量。
4. 河溝箱涵位置測量、水溝標示流向。
5. 三座高架橋(含其匝道)之立面示意圖。
6. 未盡事宜依一般測量工程習慣辦理。
五、付款辦法：現況圖經甲方審查通過後，一次付清。
六、工程期限：
1. 開工期限：乙方應自簽訂合約日起三日內進場施工。
2. 完工期限：應於開工後一個月內完成測量成果。
七、逾期罰款：測量完成，圖面經甲方審查不合格時需於 5 工作天內重測完畢並更正原提供之資料。
倘乙方之責任未能按規定期限內完工，每逾期一日須扣除工程總價千分之三。
八、繳交成果：工作完成乙方應提送現況成果圖 8 份，電腦圖檔光碟片一份給予甲方。
九、合約分存：本合約書正本二份，雙方各執一份。

立合約書人

甲方：甲山林建設股份有限公司
(代表人)：張 瀛 珠
(地　址)：台北市永吉路 25 號 4 樓
(電　話)：(02)8792-3633
(統　編)：24300338

乙方：(商　號)：國興測量有限公司
(負責人)：謝 仁 川
(地　址)：台北縣板橋市文化路一段 52 巷 24 號 1 樓
(電　話)：(02)2966-8751
(統　編)：22302731

中　華　民　國　九十九　年　四　月　二十　六　日

估價單

甲山林建設股份有限公司 台照

工程名稱：板橋市港子嘴段1-18等筆地號擴大範圍現況測量工程

項目	單位	數量	單價	金額	備考
導線測量	式	1		18,000	
現況測量	式	1		112,000	比例尺1:500
高程測量	式	1		23,000	
植栽林木測量	式	1		12,000	
三座高架橋立面高程測繪	式	1		54,000	
測量技師簽證	式	1		20,000	
電腦圖檔製作	式	1		8,619	
發票營業稅	式	1		12,381	
合計				260,000	
新台幣:貳拾陸萬元整				260,000	

1.原測量範圍面積約21000m2，擴大範圍面積約75000m2。

2.工期:測量內外業約一個月。

3.本公司聯絡人:謝桂英小姐。

甲山林

國興測量有限公司　負責人：謝仁川

地　址：台北縣板橋市文化路一段52巷24號1樓
電　話：(02)2966-8751 傳真：(02)2966-8740
E-mail：gwosin@ms27.hinet.net
日　期：中華民國99年4月26日



FROM :　　FAX NO. :　　13 Dec. 2012 10:16AM P 1

估價單

致:廖才詠先生
TEL: 8792-3633#223
FAX:8792-3606

甲山林建設股份有限公司 台照

工程名稱：新北市板橋區港仔嘴段1-18等34筆地號建築線申請工程

項目	單位	數量	單價	金額	備考
原椿位補建及噴漆標記	式	1		22,000	
現有巷道椿位及現況測量	式	1		16,000	
現有巷道申請認定	式	1		8,000	
建築線申請書圖製作	式	1		8,000	含副本製作5份
建築線申請及會勘	式	1		10,000	
發票營業稅	式	1		3,200	
總計新台幣:陸萬柒仟貳佰元整				67,200	

1. 申請地號:依100定-板-594號案29筆,及另增加58-4, 58-7, 58-21, 59-1, 59-19等5筆, 共34筆。
2. 工期:基地西側臨接之現有巷道辦理指定,市政府須由六個單位現場會勘認定及公告,測量及申請約2.5個月。
3. 本估價單如蒙同意，請於框內空白處簽名回傳確認，以便安排作業。
4. 本公司聯絡人:謝桂英小姐。

陳偉昌 1/1

國興測量有限公司　負責人：謝仁川

地　址：新北市板橋區文化路一段52巷24號1樓
電　話：(02)2966-8751　傳　真：(02)2966-8740
E-mail：gwosin@ms27.hinet.net
日　期：中華民國101年12月12日

估價單

致:陳瑋昌先生
TEL: 8792-3633#159
FAX:8792-3606

甲山林建設股份有限公司 台照

工程名稱：新北市板橋區港仔嘴段1-18等30筆地號都更違建戶成果製作案

項目	單位	數量	單價	金額	備考
違建戶1/100現況成果繪製	式	1		40,000	
成果列印及裝訂	式	1		4,000	成果3份
測量技師簽證費	式	1		8,000	
發票營業稅	式	1		2,600	
總計新台幣:伍萬肆仟陸佰元整				54,600	

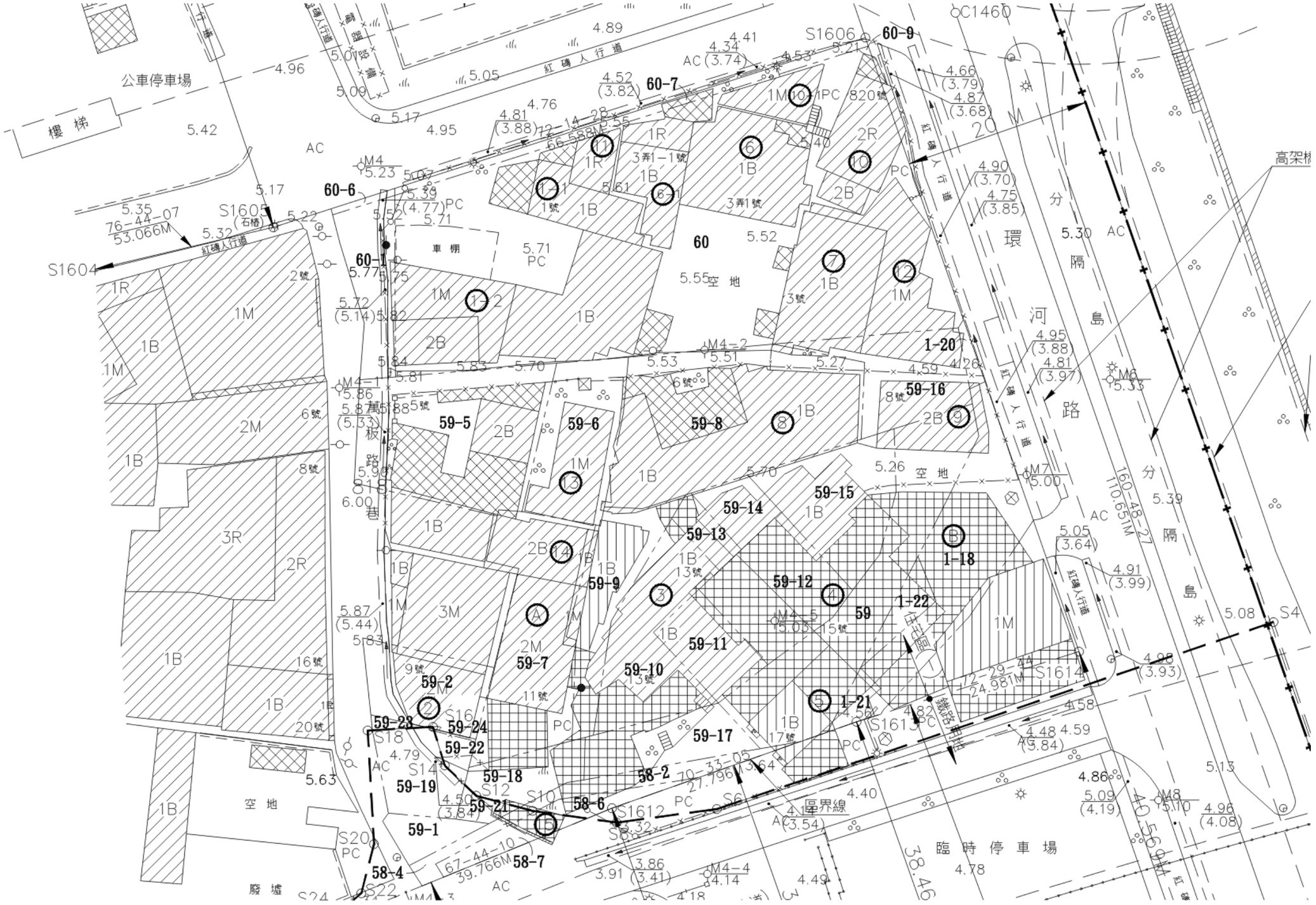
1. 申請地號:1-18, 12-12, 58-2, -6, 59, 59-2~59-18, 59-22, -23, -24, 60, 60-1, -6, -7, -9等30筆。
2. 本估價單如蒙同意，請於框內空白處簽名回傳確認，以便安排作業。
3. 本公司聯絡人:謝桂英小姐。

02.22 2013

國興測量有限公司　負責人：謝仁川

地　址：新北市板橋區文化路一段52巷24號1樓
電　話：(02)2966-8751　傳　真：(02)2966-8740
E-mail：gwosin@ms27.hinet.net
日　期：中華民國102年2月19日

附錄玖、占有他人土地之違章建築戶測量成果&存記許可證明文件



建 物 面 積 計 算 表

日期： 民國 102 年 3 月
頁次： 共 1 頁第 1 頁

編號	門牌	樓層	構造	樓層面積（㎡）	總面積（㎡）
1	板橋區萬板路818巷1號	1	磚造	152.65	165.91
			石棉瓦	13.26	
1-1	板橋區萬板路818巷1號	1	磚造	59.22	85.73
			石棉瓦	26.51	
1-2	板橋區萬板路818巷1號	1	磚造	43.81	163.26
			鐵皮	75.64	
		2	磚造	43.81	
2	板橋區萬板路818巷9號	1	加強磚造	55.07	115.46
		2	鐵皮	60.39	
3	板橋區萬板路818巷13號	1	磚造	229.81	483.87
			石棉瓦	254.06	
4	板橋區萬板路818巷15號	1	磚造	104.16	313.57
			石棉瓦	209.41	
5	板橋區萬板路818巷17號	1	磚造	39.83	98.26
			石棉瓦	58.43	
6	板橋區萬板路818巷3弄1號	1	磚造	138.57	145.74
			石棉瓦	7.17	
6-1	板橋區萬板路818巷3弄1-1號	1	加強磚造	56.35	90.21
			磚造	20.53	
			石棉瓦	13.33	
7	板橋區萬板路818巷3弄3號	1	磚造	132.34	142.70
			石棉瓦	10.36	
8	板橋區萬板路818巷3弄6號	1	磚造	230.07	295.09
			石棉瓦	65.02	
9	板橋區萬板路818巷3弄8號	1	磚造	85.43	170.86
		2	木造	85.43	
10	板橋區萬板路820號	1	加強磚造	73.26	182.17
			磚造	15.05	
			石棉瓦	5.55	
		2	加強磚造	73.26	
			磚造	15.05	
10-1	板橋區萬板路818巷48號	1	鐵皮	38.32	38.32

建 物 面 積 計 算 表

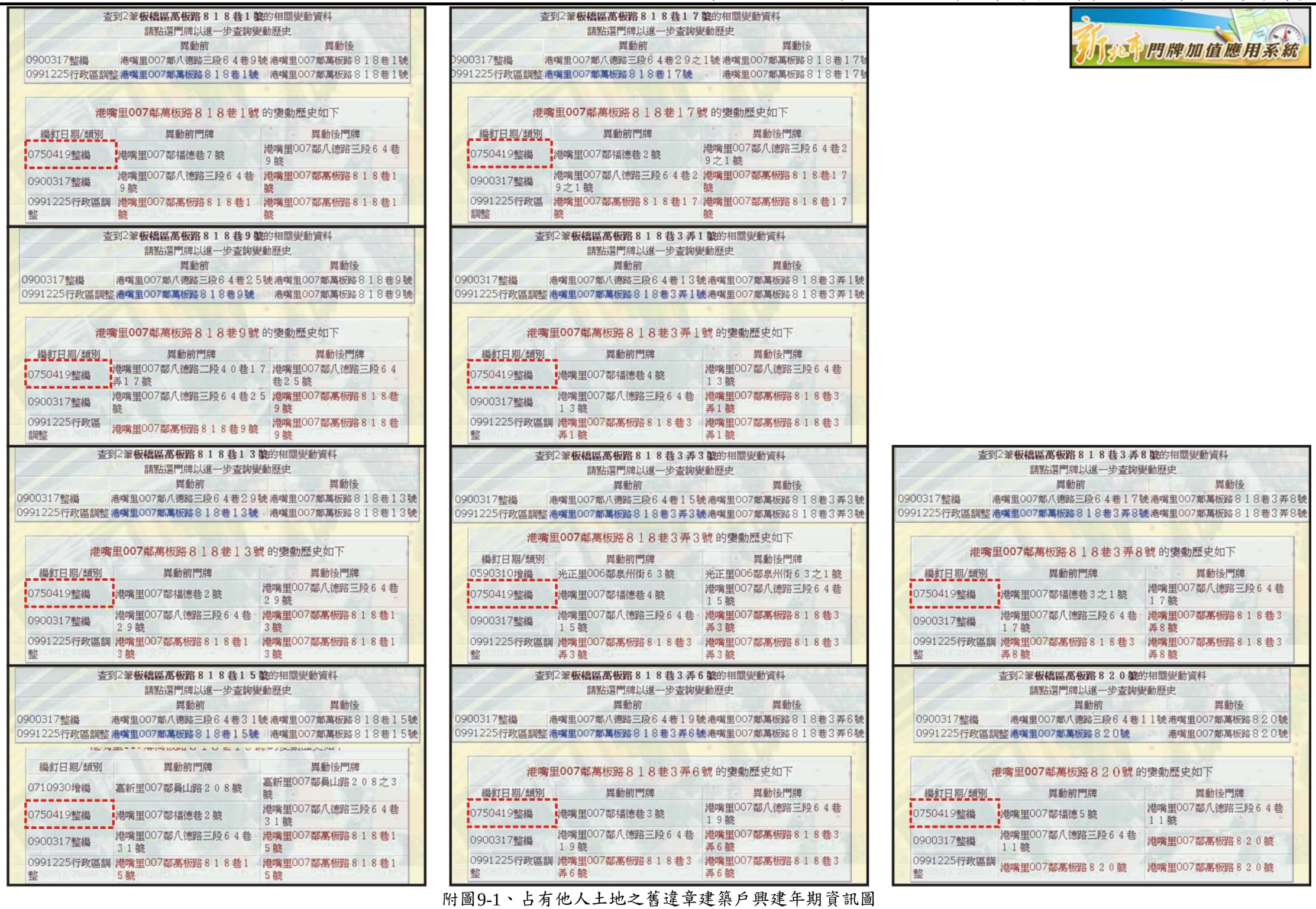
日期： 民國 102 年 3 月
頁次： 共 1 頁第 1 頁

編號	門牌	樓層	構造	樓層面積（㎡）	總面積（㎡）
11	無門牌	1	加強磚造	25.91	25.91
12	無門牌	1	鐵皮	127.46	127.46
13	無門牌	1	鐵皮	73.17	74.82
			石棉瓦	1.65	
14	無門牌	1	磚造	68.11	129.17
		2	磚造	61.06	
15	無門牌	1	石棉瓦	16.42	16.42
A		1	鐵皮	107.97	251.54
			石棉瓦	43.68	
		2	鐵皮	99.89	
B	板橋區萬板路818巷17-1號	1	石棉瓦	172.96	172.96

測量單位：國興測量有限公司
負 責 人：謝仁川
地 址：板橋區文化路一段52巷10號3樓
電 話：（02）2966-8751

測量技師：黃健雄
事 務 所：健安工程顧問有限公司
地 址：台北縣鶯歌鎮永明街107號3樓
電 話：（02）2675-0564

面積計算圖詳占有他人土地之違章建築戶測量成果簿



附圖9-1、占有他人土地之舊違章建築戶興建年期資訊圖

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：馮梓琁
電話：(02)29506206 分機315
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj4025@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國103年9月15日
發文字號：北府城更字第1033419345號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明二

主旨：核准 貴公司申請「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等20筆土地都市更新土地改良物存記」存記許可，請 查照。

說明：

一、依「新北市都市更新土地改良物存記作業要點」(以下簡稱本作業要點)第3點第1款及第8點規定，併復 貴公司103年4月14日（103）山總字第0089號函。

二、本案業經本府都市更新處以102年7月23日新北更事字第10020005436號函同意存記在案。有關本案依本作業要點第8點規定，檢送相關拆除及綠美化前後對應照片報府核備，經核符合規定，故准予存記，存記面積、構造及相關資料詳本案存記附件冊。隨文檢還存記附件冊1份。

三、依本作業要點第5點規定(略以)：「.....簡易綠美化設計構想應以開放性、穿透性及安全性規劃為原則，並應定期維護管理至新建工程開工。」，請 貴公司依前開規定定期維護管理本案簡易綠美化至新建工程開工。

四、本案後續辦理都市更新事業計畫時，仍應依「新北市都市更新單元劃定基準」及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定檢附相關證明文件，倘依前開規定申請占有他人土地之舊違章建築戶容積獎勵，獎勵面積計算應扣除其附屬建物之面積核算。

正本：甲山林建設股份有限公司
副本：王永成 君、張嘉育 君、游明杰 君、彭伯明 君、黃秀川 君、張家甄 君、郭文達 君、徐榮殿 君、胡建軍 君、陳婷淑 君、彭慧琴 君、鄭美智 君、黃技師健雄、國興測量有限公司、新北市板橋區公所、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都計測量科、新北市政府都市更新處 2014-09-15 交 15:12:19 章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

1033419345

附錄壹拾、基地更新後是否影響地下五大管線函詢結果

（1）供水

發文方式：郵寄　　檔　　號：
保存年限：

台灣自來水股份有限公司第十二區管理處板橋服務所
函

22069新北市板橋區三民路2段253號
聯絡方式：承辦人 鍾蕙玲
電話（02）2961-2196分機205
傳真（02）2956-5217
電子信箱 tammy08@mail.water.gov.tw

受文者：高森工程設計有限公司

發文日期：中華民國104年11月24日
發文字號：台水十二板工字第10400040900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文

裝

主旨：檢送貴公司辦理新北市板橋區萬板路與環河路口附近路段工程設計範圍內自來水管線套繪資料，請查照。

說明：

一、復貴公司104年11月20日104高設字第023號函。

二、經查貴公司設計工程範圍附近有本所管轄之§300以下配水管線，詳如附圖，所提供套繪資料僅供參考，效期2個月，實際位置及埋設深度仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，避免挖損致影響本公司及公眾權益。

三、請貴公司於施工前，先洽本所工務股股長，必要時辦理現場會勘，連絡電話：（02）2956-7641。

四、自來水管線明細資料係屬本公司營業秘密項目，未經本公司同意不得提供、洩漏予第三人，違者應自負法律責任。

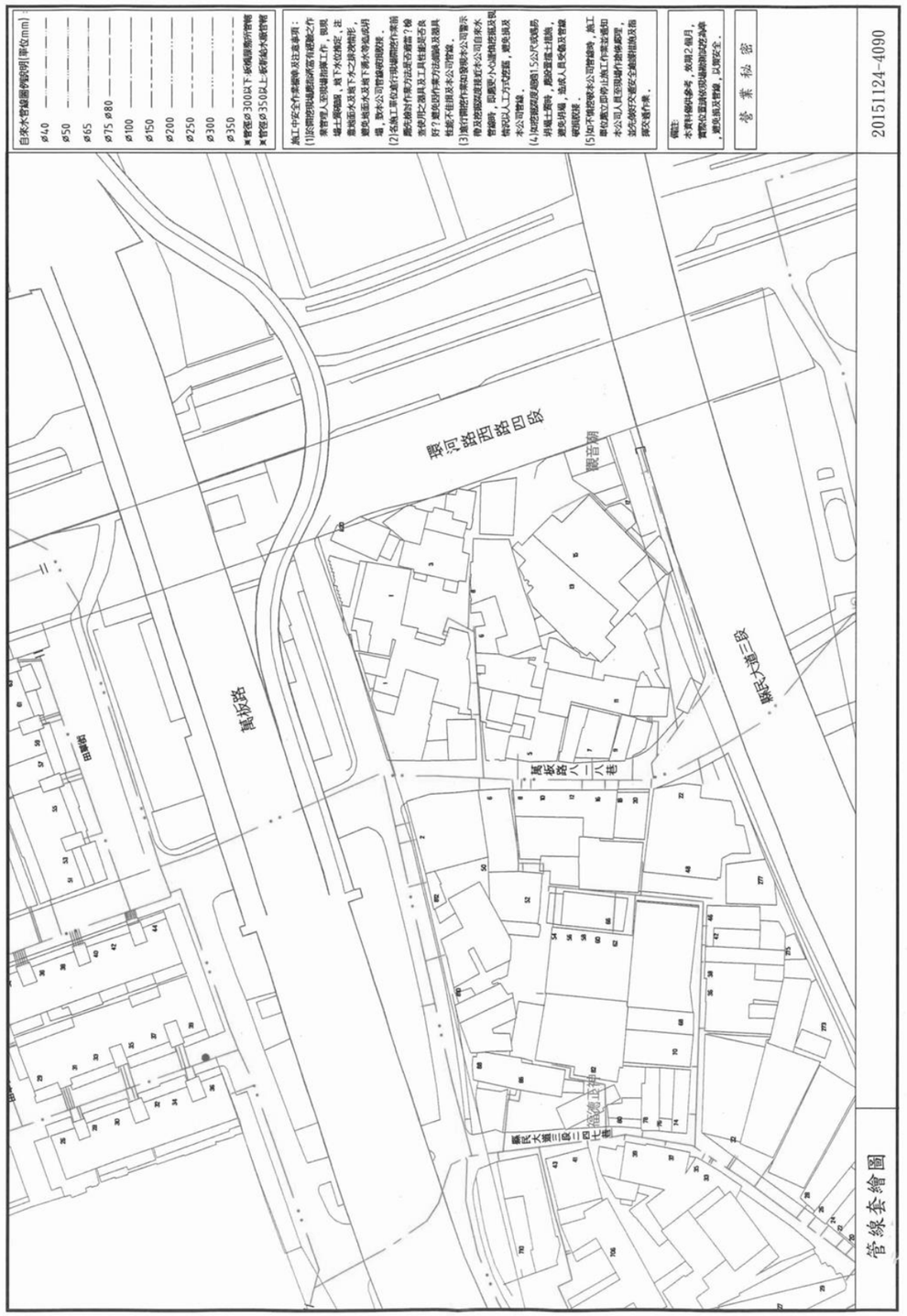
訂

正本：高森工程設計有限公司
副本：

線

主任 陳素卿

第1頁　共1頁



（2）供電

正 本

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北供電區營運處　函

地址：10091臺北市中正區羅斯福路4段190號
聯 絡 人：林志明
傳真：23678082
電子信箱：u850103@taipower.com.tw
連絡電話：23675969-6709

11563
臺北市南港區南港路3段50巷11號3樓

受文者：高森工程設計有限公司
發文日期：中華民國106年8月28日
發文字號：北供字第1062615206號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司辦理新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地新建工程，經查基地範圍內及附近道路無本處管線，請查照。

說明：復貴公司106年8月22日(106)高設字第008號函。

正本：高森工程設計有限公司
副本：

訂

處長　謝　鋒　勳

線

第1頁　共1頁

正 本

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司輸變電工程處北區施工處　函

地址：10078臺北市牯嶺街73號
聯 絡 人：林昱丞
傳真：(02)23962519
電子信箱：u458404@taipower.com.tw
連絡電話：(02)23227138

115
台北市南港路三段50巷11號3樓

受文者：高森工程設計有限公司
發文日期：中華民國106年8月24日
發文字號：北區字第1063485638號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

裝

主旨：貴公司辦理新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地基地四周管線套繪事宜，經查本處於該區域範圍內無施工中及計劃新設輸電管線，請查照。

說明：復貴公司106年8月22日(106)高設字第007號函。

正本：高森工程設計有限公司
副本：

訂

處長　陳　來　進

依照分層負責授權部門主管決行

線

第1頁　共1頁

正 本

檔　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北南區營業處　書函

地址：22063新北市板橋區四川路1段287號
聯 絡 人：莊榮焜
傳真：(02)29568608
電子信箱：u926523@taipower.com.tw
連絡電話：(02)29595111分機2746

11563
臺北市南港區南港路3段50巷11號3樓

受文者：高森工程設計有限公司
發文日期：中華民國104年11月30日
發文字號：北南字第1041514600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本處位於新北市板橋區港子嘴段1-18等35筆地號附近之配電相關管線圖1份（如附件），請查照。

說明：

一、復貴公司104年11月20日（104）高設字第021號函。

二、經查貴公司施工基地範圍附近有本處配電管線，所提供套繪資料因管線變動頻繁僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，若有危及配電管線之虞，速即連絡本處，在未會勘定案前，務請暫勿施工，以免影響供電安全或發生工安事故；如有挖損，相關費用須由貴公司全額負擔。

三、架空桿線如有妨礙，亦請至本處辦理遷移手續。

四、施工時若危及配電管線，請洽本處市區巡修課處理(電話：29595111分機2200)。

五、為加速貴公司申請套繪時效，爾後若欲套繪本處服務區管線，請一併分函本公司輸變電工程處北區施工處（地址：臺北市牯嶺街73號）及台北供電區營運處（地址：臺北市中正區羅斯福路4段190號）。

正本：高森工程設計有限公司
副本：

台灣電力股份有限公司台北南區營業處



（3）排水

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府水利局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
承辦人：謝宗霖
電話：(02)29603456 分機4828
傳真：(02)89651086
電子信箱：A06007@ntpc.gov.tw

11563
臺北市南港路三段50巷9號3樓
受文者：高森工程設計有限公司

106-005

發文日期：中華民國106年8月24日
發文字號：新北水雨字第1061669884號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

裝

主旨：有關貴公司「板橋區港子嘴段1-18地號等35筆」，函請本局提供相關管線資料，套繪既有管線分布位置一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司106年8月21日(106)高設字第006號函。

二、檢附旨揭試挖地點附近雨水下水道系統相關資料1份供參，其現況是否有管線及實際埋設管線位置仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知當地區公所或本局。

正本：高森工程設計有限公司
副本：新北市政府水利局雨水下水道工程科

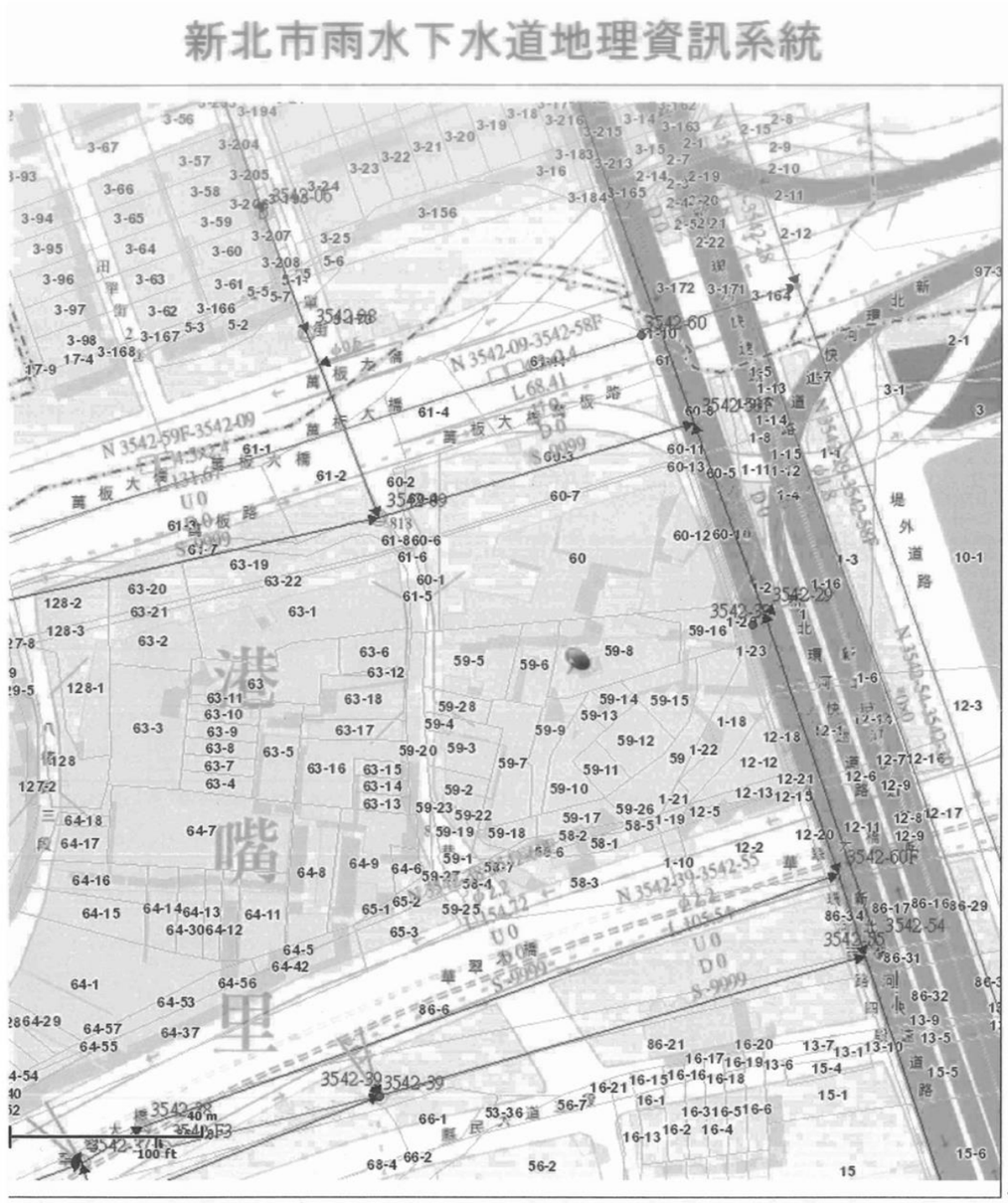
訂

局長 古沼格

線

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁



（4）電信

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府水利局　函

地址：23444新北市永和區保順路8號3樓
承辦人：林宣甫
電話：(02)89232300 分機3220
傳真：(02)89231058
電子信箱：AA8762@ms.ntpc.gov.tw

11563
台北市南港區南港路3段50巷11號3樓

受文者：高森工程設計有限公司

發文日期：中華民國104年11月24日
發文字號：新北水設字第1042258345號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司申請位於本市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆土地之用戶排水設備聯接人孔套繪一案，如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司104年11月20日(104)高設字第024號函。

二、經查旨揭地號該區公共污水下水道系統尚未布設完成，無法受理納管。

三、如日後需向本局申請旨揭套繪事宜，請惠予備妥建造執照申請書(或建、使照影本)、現況位置圖供參，委託他人代辦須檢附委託書並用印，俾利後續憑辦。

正本：高森工程設計有限公司
副本：新北市政府水利局

局長古沼格

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

正本

檔　　號：
保存年限：

中華電信新北營運處　函

地址：23448新北市永和區警光街5號
聯絡方式：古坪玉、02-89527537
zz006040@cht.com.tw

受文者：高森工程股份有限公司

發文日期：中華民國104年11月25日
發文字號：新北規設字第1040002970號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文(正、副本均含附件)　1092.tif、預防挖損電信管線作業須知.TIF

主旨：檢送貴公司位於新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆等興建工程設計範圍內電信管線套繪資料及預防挖損相關作業須知乙份，請查照。

說明：

一、復貴公司104年11月20日(104)高設字第022號函。

二、經查貴公司施工基地範圍附近有本營運處電信管線，所提供套繪資料僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，避免挖損致影響本公司及公眾權益。

三、又查電信管線明細資料係屬本公司營業秘密項目，依營業秘密法及其相關規定，未經本公司同意不得提供、洩漏予第三人，違者應自負法律責任。

四、本案電信管線維護單位為本營運處第一客戶網路中心，聯絡電話：8952-7711，施工時亦請賜電通知會勘。

正本：高森工程股份有限公司（地址:11563台北市南港區南港路三段50巷11號3F）
副本：北分新北營運處第一客戶網路中心

總經理胡學海

依據分層負責規定授權承辦單位主管決行

第1頁　共1頁


營業秘密
電信管線圖例說明：
手孔
人孔
環河道路
萬板路818巷
H41698
H41699
H41700
H77904
H39038
H39039
H39027
H39028
H39029
H39030
H39031
H39032
H39033
H39034
H39035
H39036
H39037
H39040
H39041
H39042
H39043
H39044
H39045
H39046
H39047
H39048
H39049
H39050
H39051
H39052
H39053
H39054
H39055
H39056
H39057
H39058
H39059
H39060
H39061
H39062
H39063
H39064
H39065
H39066
H39067
H39068
H39069
H39070
H39071
H39072
H39073
H39074
H39075
H39076
H39077
H39078
H39079

（5）瓦斯

新海瓦斯股份有限公司（簡便行文表）

公司地址：(241) 新北市三重區安慶街340號
聯絡地址：(241) 新北市三重區力行路1段52號
公司電話：(02) 2982-1131 分機8303
聯 絡 人 ： 賴志林
機關傳真：(02) 2989-2475

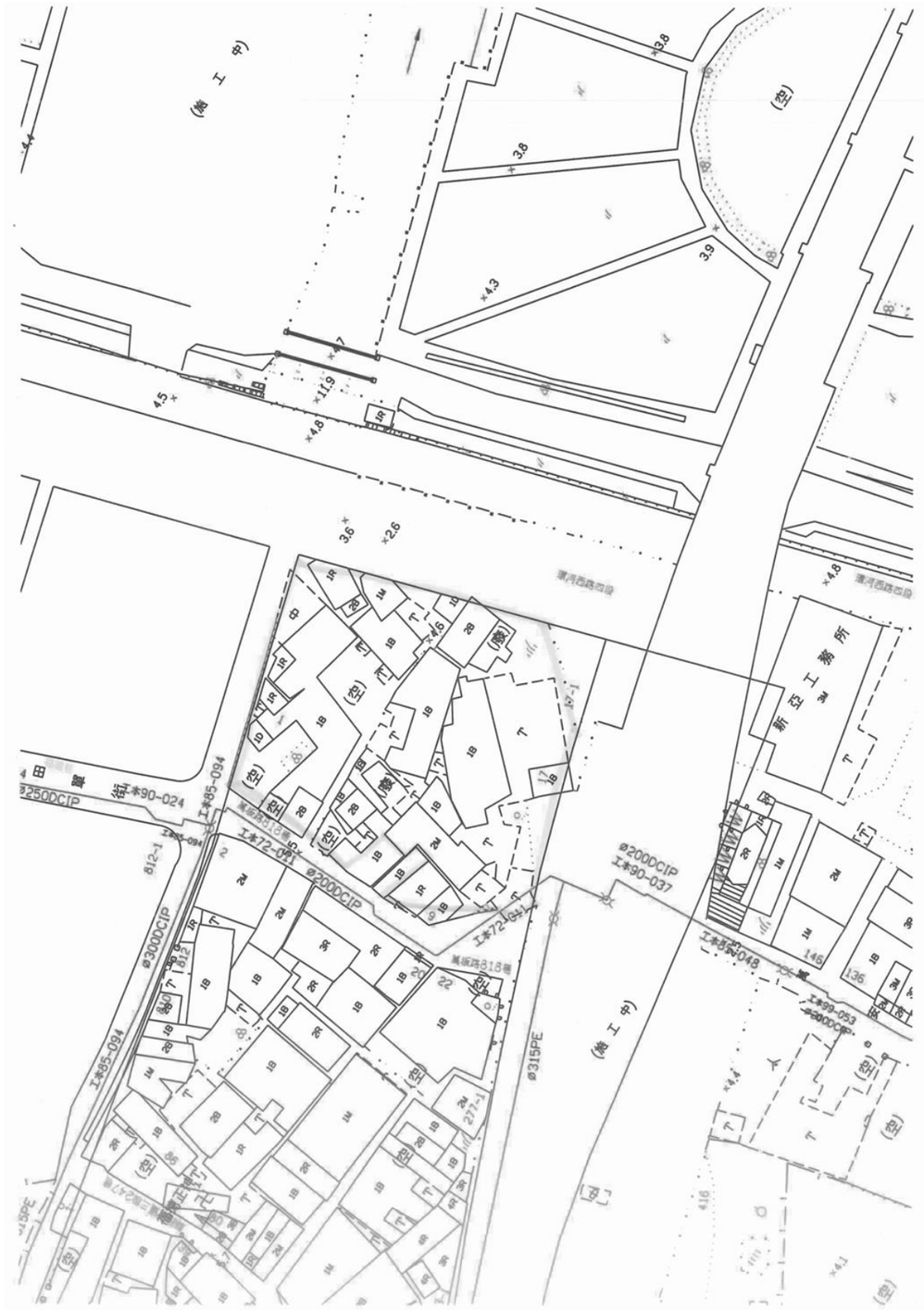
受 文 者：高森工程設計有限公司
速　　別：
發文日期：中華民國 106 年 8 月 25 日
發文字號：新瓦維字第 343 號
附　　件：
主　　旨：檢還　貴公司新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆興建工程，基地周邊道路之瓦斯管線套繪圖，該圖經本公司套繪既設瓦斯管線分佈情況，復請　查照。

說　　明：

一、覆　貴公司 106 年 8 月 21 日(106)高設字第 009 號函。
二、來函附圖工程範圍周邊，埋有本公司既設低壓瓦斯管線，施工前謹請　貴公司會同本公司維護課辦理會勘（聯絡人：賴志林，電話：29821131 轉分機 8303），以維安全。
三、旨揭本公司所提供瓦斯管套繪資料僅供參考，實際位置及埋設深度，仍以現場為準；施工時，務請小心妥慎、緩慢循序、漸次挖掘，並請督促責成所屬之承攬商確實辦理並負全責。
四、另請將每日施工起訖時間、地點事先電話通知本公司登錄備查，以應不時之需。

正　　本：高森工程設計有限公司
副　　本：本公司養護部維護課

養護部



附錄壹拾壹、信託服務契約書樣本

建 築 經 理 服 務 契 約 書

○○建設股份有限公司　　（以下簡稱甲方）

立契約書人

建築經理股份有限公司　　（以下簡稱乙方）

茲甲方提供興建資金興建大樓並擔任實施者，以○○銀行股份有限公 司(以下簡稱受託銀行)為不動產營建資金之受託人，並委任乙方辦理建築 經理服務事項，雙方特約定條款如下：

第 一 條：（基地座落）

甲方興建之大樓基地座落○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地（如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）以都市更新條例，採「○○○○」方式開發興建之大樓案，建造執照：依主管機關核發為準。 前項基地開發興建大樓案，以下簡稱「本專案」。

第 二 條：（建築經理服務事項）

甲方為使本專案工程能順利完工，特委任乙方辦理下列事項：

一、辦理本專案信託資金之控管及乙方處理工程完工必要之財務稽核。二、本專案房地預(出)售契約及預售屋價金之查核。 三、辦理本專案在建工程進度之查核、工程估驗。四、協助處理工程完工及清理處分。

第 三 條：（委任存續期間）

存續期間自本契約生效日起至完成第二條建築經理服務事項 止。

第 四 條：（資料提供）

一、為處理建築經理服務事項之需要，甲方應配合乙方、受託銀行提供相關資料、證件予乙方、受託銀行，並保證其資料、文件確屬真實，如有錯誤或虛偽情事，甲方應負一切法律責任。

二、甲方負責有關本專案出具所有切結、同意書類應負擔之

法律及賠償責任。

第 五 條：（設立資金控管專戶）

甲方應配合受託銀行於指定時間內，於受託銀行之營業單位 設立本專案資金控管信託財產專戶，專戶之款項應專款專 用，除支付甲方與受託銀行簽訂之信託契約約定之有關費用 外，不得供作其他用途。

第 六 條：（專案信託專戶名稱）

本專案開立之信託專戶帳戶名稱為：「○○銀行受託○○建設信託財產專戶」（以下合稱專案信託專戶），並由受託銀行控管。

第 七 條：（專案信託專戶收入）

一、銀行融資款：甲方原向○○銀行○○分行（以下稱融資銀行）申請核准之建築融資款，甲方應於本契約生效後，通知核貸融資銀行依融資契約，逕將融資款存入專案信託專戶。

二、委託人自備款：信託存續期間，專案信託專戶餘額有不足支應第八條甲方各項應負擔之費用，或經乙方、受託銀行估算將不足支應時，甲方應依乙方、受託銀行通知之期限、金額，將款項存入專案信託專戶。

第 八 條：（專案信託專戶支出）

本信託專戶之支出限定如下： 興建工程相關費用、屬受託人名義之稅賦、信託手續費及信 託關係所發生之費用。

第 九 條：（預售屋價金信託專戶名稱）

本專案開立之收款專戶帳號名稱為：「○○銀行受託○○建設預售屋價金信託專戶」（以下稱預售屋價金信託專戶），並由受託銀行控管。

第 十 條：（預售屋價金信託專戶收入）

一、本契約簽訂日後房地預（出）售承購戶繳納之訂金、簽

約金、工程期款等均撥存入本約第九條約定之預售屋價 金信託專戶。

二、房地預（出）售承購戶應繳納之自備期款，由甲方通知承購戶並於預（出）售契約上註明應存入甲方開立之預售屋價金信託專戶，並由甲方開立收款發票或收據予承購戶。乙方應定期與甲方核對承購戶繳款狀況，如承購戶有異動時，甲方應通知乙方。

第 十 一 條：（預售屋價金信託專戶支出）

一、預售屋價金信託專戶之支出限定如下： 興建工程相關費用及甲方與受託銀行簽訂之信託契約所 約定之費用。

二、本專案有關之各工程承包廠商請領工程款時，應檢附相關憑證，先經甲方確認無誤，再由乙方按工程進度查核簽證並提供估驗報告於受託銀行後，始得自預售屋價金信託專戶撥付，其他支出款項亦同，但甲方與受託銀行簽訂之信託契約另有約定者，從其約定。

三、於本專案辦妥建物所有權第一次登記前，應保留累積存 入價款（以截至動用日前一個月月底累積存入金額為 準，如存入票據，需俟票據兌現） 百分之○○（以下稱 保留款）不得動用。

第 十 二 條：（房地買賣契約及預售屋價金查核） 一、甲方與訂購戶簽訂預定買賣契約書時，乙方應提供契約

查核服務，惟契約書內容所載各項權利義務由甲方與訂 購戶依約履行與負擔。

二、乙方應定期查核承購戶繳入本專案信託專戶之款項及已銷售金額狀況，以符合協助受託銀行資金控管目的。

三、依甲方銷售情況，自正式銷售後每○○個月提供銷售查核報告書供甲方及受託銀行使用(或依受託銀行規定)，以符合協助受託銀行資金控管目的。

四、甲方應提供乙方資料如下：（一)房地預定買賣契約書(戶別、坪數、客戶名稱、車位

號碼、房地總價、總價款、貸款金額、簽約日、價

款分期繳付表等重點頁數)。（二)全案銷售總戶數、總車位數、戶別表。 （三)客戶繳款明細表。（四)預售款信託專戶明細。

第 十 三 條：（工程進度及查核）

一、乙方得派員進入本專案工地執行工程進度查核作業，並針對受託銀行及融資銀行需要對本專案之建造執照勘驗記錄及使用執照請領進度進行查核。

二、乙方應按融資銀行營建融資撥付計劃進度，提出工程查核、估驗報告書予受託銀行及融資銀行，俾利受託銀行 及融資銀行辦理撥款之審核，甲方請款應備資料備妥 後，乙方及受託銀行進行工程進度查核及撥款應於收受 後七個工作天內作業完成。

第 十 四 條：（協助處理工程完工及清理處分） 一、於本專案於施工期間，除因不可抗力原因外，如有因故

停工、工程進度落後百分之十以上，經乙方催告甲方應於六十日內復工興建，逾期甲方仍未復工興建時，乙方得邀集全體甲方、受託銀行、地主、建築師及營造廠商等相關單位共商處理工程完工事宜，屆時甲方如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，則由乙方協助甲方邀集受託銀行、地主、建築師及營造廠商等相關單位共商處理工程完工事宜，並由甲二方逕行接管。如甲方皆未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，則由乙方逕行接管，處理工程完工之興建，甲方均不得異議，且應無條件配合工程之交接。

二、為配合乙方依前項約定處理工程完工需要，甲方應出具經董事會決議通過不可撤銷之授權書，授權乙方於甲方無法親自提出申請繼續動用建築融資時，以甲方代理人名義，依融資契約相關規定申請動撥建築融資以利處理工程完工進行。乙方接管處理工程完工後，於每次動撥建築融資前如甲方未將應投入自備款存入信託專戶，則應由乙方代墊存入。處理工程完工期間本專案信託專戶

內資金應優先用於支付工程款及處理工程完工相關費 用，所產生之工程款及相關費用，均仍由甲方負擔，不 足部分，甲方同意乙方、受託銀行於徵得融資銀行同意 後以本專案信託財產向金融機構融資或繼續銷售本專案 房地，以取得處理工程完工所需資金。乙方銷售本專案 房地之售價應徵得融資銀行同意。

三、乙方受託辦理前述處理工程完工及不動產清理處分時，將另設稅籍、開立發票，於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管理，與原承購戶協議並委託代銷公司辦理餘屋銷售後執行銷售業務管理、客戶變更及交屋作業，本項服務費用另以接管本專案工程後發生之總費用8%及全案已售及未售之銷售總金額5%計算（營業稅外加），由甲方信託財產處分後資金支付。

四、本專案由乙方處理工程完工，並如繼續銷售本專案房地籌資或逕以處分信託財產抵充續建期間所產生之工程款及相關費用時，甲方、受託銀行同意以三家估價師事務所對本專案未出售部分估價結果之平均值為底價並取得融資銀行同意後辦理銷售(估價費用仍由甲方負擔)。銷售一個月後如銷售收入(含原來已售部分)未能依序清償全案融資本息及所有相關應負擔費用，經徵得融資銀行同意後則每個月調降底價10%為原則，至銷售收入足以清償時止。

五、於處理工程完工後，甲方同意乙方、受託銀行將信託專戶之資金先用於清償本專案融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用、處理工程完工等相關費用、乙方續建服務費及所有甲方於本專案應負擔之費用。前項清理處分之剩餘房地及款項依本契約返還甲方。

第 十 五 條：（配合事項）

一、乙方接受甲方委託執行本專案之各項工作，提供必要之人力服務，應與甲方充分合作，並與受託銀行、建築師、代銷公司及其他有關人員配合，以甲方之利益為依歸，惟不得違反本專案有關信託契約。

二、本契約簽訂後，甲方對於與本專案有關之事項，包含興建計畫等，應配合乙方、受託銀行之需要，提供資料予乙方、受託銀行。

三、甲方若欲於銷售廣告品上刊載乙方、受託銀行之名稱及服務事項時，需於刊登前事先將有關文稿送乙方、受託銀行同意，乙方、受託銀行同意於三日內完成核稿作業。

四、本專案執行期間，相關各方應遵守一切有關法令規章之規定，乙方、受託銀行如發現銷售廣告資料、施工圖說與法規或預定買賣契約書之約定未盡相符時，得以書面要求甲方協議解決之。

五、甲方應提供乙方、受託銀行及融資銀行本專案工程承攬 契約節錄本一份以為存查。

六、甲方、受託銀行雙方應配合融資銀行另行簽訂本專案信託契約，以規範本契約未約定事項，如有與本委任契約抵觸時，即以信託契約為依據，乙方應配合辦理。

七、乙方因執行業務所需取得甲方提供本專案買受人相關之個人資料，乙方承諾上開買受人之個人相關資料除作為契約查核之存檔備查外，不得作為他用，並應盡善良管理之責任，確保客戶資料不外流，致生相關紛爭、訴訟、 損害概由乙方負責。

第 十 六 條：（建築經理服務費用）

一、就乙方所提供本約第二條第一項至第三項服務，其服務費用計新臺幣○○萬元整（內含加值型營業稅）全部由甲方依下列方式給付：（一)於本委任契約書簽訂時，甲方應給付乙方服務費用

新臺幣○○萬元整。（二)於本專案取得建造執照時，甲方應給付乙方服務費

用新臺幣○○萬元整。（三)於本專案正式開工後一年，甲方應給付乙方服務費

用新臺幣○○萬元整。（四)於本專案取得使用執照時，甲方應給付乙方服務費

用新臺幣○○萬元整。

二、本條各期服務費用給付，由乙方開立三聯式統一發票向甲方申請，甲方應以現金或依約定之支票為之，或經甲方、受託銀行同意自信託專戶撥付。

三、甲方若不繼續本專案開發或甲方經受託銀行及融資銀行同意提前清償借款，而終止本專案產權信託關係時，甲方已付乙方之服務費用，甲方不得請求返還，未付之服務費用仍應按本條約定履行。

四、本契約存續期間如超過民國○○年○○月○○日時，甲方應另按月支付乙方新臺幣壹萬貳仟元整至建築服務委任關係結束為止，不足一個月者按比例支付。如乙方因處理第十四條服務項目導致超過存續期間，則此項服務費用不予收費。

五、受託銀行處理不動產營建資金信託費用為新臺幣○○萬元整，由甲方、受託銀行另以信託契約書約定。

第十七條：（違約條款）

本契約經甲、乙雙方簽訂後，雙方均應確實依約履行，不得違反本契約各項約定，如有違約，經他方以書面通知限期履行或改善，而逾期仍未履行或改善時，他方得終止本契約並得請求損害賠償。

第十八條：（通知事項）

對於本契約之履行，甲、乙雙方如有書面通知事項，應以本契約所載之地址、掛號付郵為之。

第十九條：（適用法令及管轄法院）

本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審專屬管轄法院。本契約如有未盡事項，雙方同意本誠實信用、公平對等原則商議解決之。

第二十條：（附件之效力）

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他通知、協議、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

第二十一條：（契約份數）

本契約書正本壹式○○份，副本○○份。正本由甲、乙方各執壹份；副本由受託銀行及融資銀行各執壹份。

～以下空白～

附錄壹拾貳、都市更新案鄰地協調過程紀錄等相關附件

J21802

甲山林建設股份有限公司　開會通知單

正本

地　址：臺北市南京東路六段346號13樓
承 辦 人：陳瑋昌
連絡電話：（02）8792-3633
傳　真：（02）2792-0150

受文者：甘劉秀枝　先生/女士
發文日期：中華民國一〇一年十一月十四日
發文字號：(101)山總字第0068號

開會事由：為本公司擬定「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等38筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」召開協調會議，請準時出席。

說　明：

一、依據臺北板橋觀音廟民國101年9月24日北板觀廟字第1010924012號函辦理。

二、本公司辦理旨揭都市更新案，　台端等對法規、權利分配等存有疑義，向主管機關陳情暫緩推動本更新案，本公司為充分向　台端等解說、溝通、協調，爰召開協調會，祈請準時出席。

三、本次會議地點訂定如函文，特此感謝臺北板橋觀音廟提供場所供本次會議使用。

開會時間：民國101年11月21日（星期三）下午三時。
開會地點：新北市板橋區萬板路818巷17-1號（台北板橋觀音廟）。

正本：甘劉秀枝、臺北板橋觀音廟（代表人：廖振學）先生
副本：新北市都市更新處、逢達不動產開發顧問股份有限公司
備註：本會議通知以掛號寄出

負責人 張瀛珠

臺北板橋觀音廟　函

受文者：甲山林建設股份有限公司

速別：普通件
密等級解密條件：
發文日期：中華民國 101 年 11 月 26 日
發文字號：北板觀廟字第 1011126087 號
附件：

主旨：新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 38 筆土地權利變更計畫案，已協調會議完竣，敬請 知照。

說明：

一、依據甲山林建設股份有限公司於 101 年 11 月 14 日（101）山總字第 0068 號開會通知單辦理。

二、於 101 年 11 月 21 日經由甲山林建設股份有限公司 3 人代表出席、逢達不動產開發顧問股份有限公司 2 人代表出席、謙勳開發股份有限公司吳總經理安居代表出席、本廟甘劉秀枝、廖振學（代表人）出席，原將本廟港子嘴段 0012-0012、0012-0013 地號土地列入在都更計畫內，經本次出席開協調會議完竣，已同意將本廟所有土地排除未列入都更計畫範圍內，甲山林建設公司同意新修正本次都更規劃設計藍圖。

正本：新北市政府都市更新處
副本：新北市林議員 國春、甲山林建設股份公司

申請人：臺北板橋觀音廟
代表人：廖振學
身分證號：P120556980
地址：新北市板橋區萬板路 818 巷 17 號之 1
電話：0910311773

臺北板橋觀音廟

J21773

甲山林建設股份有限公司　函

正本

地　址：臺北市南京東路六段346號13樓
承 辦 人：廖才詠
連絡電話：(02)87923633

(220)新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
受文者：新北市都市更新處

發文日期：中華民國一〇一年十一月十二日
發文字號：(101)山總字第0067號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：　普通
附件：

主　旨：有關「新北市板橋區港子嘴段1-18地號等38筆土地權利變換計畫案」所有權人一陳博文去函　貴處乙事，說明如下，請　查照。

說　明：

一、本更新單元範圍內之所有權人陳博文（其土地建物標示如下）先生去函貴處，主張並未同意參與本都更案，經查證後，該所有權人與本公司委託之整合單位謙勳開發股份有限公司（以下簡稱謙勳公司）已於民國98年9月10日達成合建協議並簽署合建契約且已公證完成，契約中並載明該地主需配合簽署及用印本案所有申請都市更新程序及申請建照所應檢附之文件，合先敘明。

二、本更新案實施方式係依循都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定以權利變換方式進行更新後價值分配，雖陳博文先生已與謙勳公司簽署合建契約在先，但本公司並未因此要求陳博文先生僅能依合建協議條件進行分配，而讓其能在合建契約及權利變換等兩種方式中擇優分配，足見本公司於此更新案中對陳博文先生所釋出之善意。

三、為顧及本案眾多地主權益及社會觀感、公平正義，若陳博文先生無參與本都市更新案之意願或執意超額選配而不願繳納差額價金時，懇請　貴處協助召開協調會，若協調不成或陳博文先生無參與意願時，還望　貴處同意變更範圍將其排除，以免日後類似文林苑爭議再次發生。

正本：新北市都市更新處
副本：陳博文 君

負責人 張瀛珠

J22215

甲山林建設股份有限公司　開會通知單

副本

地　址：11470台北市內湖區南京東路六段346號13樓
承 辦 人：廖才詠
連絡電話：02-87923633

220 新北市板橋區漢生東路266號2樓
受 文 者：新北市都市更新處

發 文 日 期：中華民國一〇一年十二月二十日
發 文 字 號：(101)山總字第0090號
速　　別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通

附　　件：無

開會事由：為本公司擬定「新北市板橋區港子嘴段１－１８地號等３８筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」召開協調會議，請準時出席。

說　　明：

一、本公司辦理旨揭都市更新案，為充分向　台端等解說、溝通、協調及確認　台端參與本更新案之意願，爰召開協調會，祈請準時出席。

二、本次會議若　台端時間上無法配合，請於民國１０１年１２月２７日前以雙掛號通知本公司，倘若未參與會議將視同　台端無更新意願。

開會時間：民國１０１年１２月２８日（星期五）下午三時。
開會地點：新北市板橋區萬板路８１２之１號（福翠里活動中心）。

正本：陳博文先生
副本：新北市都市更新處、逢達不動產開發顧問股份有限公司
備註：本會議通知以雙掛號寄出

負責人 張瀛珠

甲山林建設股份有限公司　函

J215107

副本

地　址：105 台北市松山區敦化北路 167 號 4 樓
承 辦 人：廖才詠
聯絡電話：(02)2719-3336

110 台北市信義區松德路 161 號 8 樓
受文者：逢達不動產開發顧問股份有限公司
發文日期：2015/12/8
發文字號：(104)山總字第 0287 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：都市更新前後效益分析說明

主　旨：為本公司擬定「新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」召開協調會議，請　準時出席。

說　明：

一、本公司辦理旨揭都市更新案，為充分向　台端等解說、溝通、協調及確認　台端參與本更新案之意願，爰召開協調會，祈請　準時出席。

二、本次會議若　台端時間上無法配合，請於民國 104 年 12 月 18 日前以雙掛號或致電通知本公司，本公司將全力配合　台端出席之時間。

開會時間：民國 104 年 12 月 19 日（星期日）上午十時。
開會地點：新北市板橋區民治街 8 巷 5 號（甲山林民治辦事處）。

備　註：本會議通知以雙掛號寄出。

正本：陳博文先生、甘劉秀枝女士
副本：新北市都市更新處、逢達不動產開發顧問股份有限公司

負責人 張瀛珠

觀音廟　函

地　址：臺北市萬華區長順街 6 號 4 樓
承 辦 人：甘劉秀枝之聯絡人(徐茂森)
電　話：0910-123-273

受文者：新北市政城鄉發展局
地　址：新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓
發文日期：中華民國 104 年 12 月 28 日
發文字號：觀字第 001041228001 號

主　旨：關於「擬訂新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號 35 筆(原 33 筆)土地都市更新事業計畫案」，本人甘劉秀枝再次重申「不予參加」之立場，請　查照。

說　明：

一、貴局於 104 年 12 月 10 日發文(新北城更字第 1043441780 號)函送上開計畫案之會議紀錄第八頁，有提及「觀音廟日前仍無併同參予更新之意願」，為此本人重申今後亦「無併同參與更新之意願」，且觀音廟亦無從遷移現址。

二、至「觀音廟」在不更動現址下如何與「更新案」達到環境整體改善之目標，尚祈　貴局指示。

觀音廟 甘劉秀枝

副本收受者：甲山林建設股份有限公設臺北市松山區敦化北路 167 號 4 樓

中　華　民　國　一　〇　四　年　十　二　月　二　十　八　日

新北市政府 都市更新處 簽稿收文日期 105. 1. -5

機關收文 105/01/05
1053410115

副本

檔　　號：
保存年限：107 總收字第0133 107年2月21日

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蔡宗憲
電話：(02)29506206 分機307
傳真：(02)29506556
電子信箱：A04180@ms.ntpc.gov.tw

114
臺北市內湖區南京東路6段346號13樓
受文者：甲山林建設股份有限公司(代表人:張瀛珠)

發文日期：中華民國107年2月12日
發文字號：新北府城更字第1073531076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11人就「擬訂新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆(原33筆)土地都市更新事業計畫案」所陳意見，詳如說明，請查照。

說明：

一、奉市長室交下臺端等11人107年2月5日陳情函辦理。

二、本案係由甲山林建設股份有限公司擔任實施者，於102年11月8日申請事業計畫報核，本府於103年4月1日辦理公開展覽15日在案，於106年8月29日召開第6次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，後續將舉辦聽證會。

三、有關臺端等人所陳將港子嘴段1-18地號土地排除於本案更新單元範圍外一事，經查該土地所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署，土地使用分區為第一種住宅區，該署於102年12月5日表示原則同意參與本案都市更新，有關臺端等人所陳意見，因涉及土地所有權人權等範圍，將轉請財政部國有財產署酌處，後續併同將意見彙整後提送本市都市更新審議委員會審議參考。

四、副本抄送下列單位：

(一)本案實施者甲山林建設股份有限公司：有關陳情人所陳意見，請貴公司持續溝通協調，俾利本案後續之推動。另有關陳情人個人資料處理及利用，依據個人資料保護法第4條規定，其利用個資時「於本法適用範圍內，視同委託機關」，亦即與本府負擔同一責任義務。故請依據個人資料保護法第5條規定謹慎妥善保管與應用個人資料。若違反者，恐涉及個人資料保護法第29條、第31條、第41條、第42條、第47條、第48條及第50條之民事、刑事與行政處罰。

(二)財政部國有財產署北區分署：有關陳情人所陳意見，涉及貴分署所持有土地，故請貴分署依權責酌處，俾利本案後續之推動。有關陳情人個人資料處理及利用，受「個人資料保護法」保護，請貴分署謹慎妥善保管與應用。

正本：甘劉秀枝(請轉知其他陳情人)
副本：甲山林建設股份有限公司(代表人:張瀛珠)、財政部國有財產署北區分署、市長室

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權城鄉局局長決行

陳　情　函

朱市長您好:

我們是一群受板橋觀音廟感召的忠實信徒，近來因廟方後面土地，建商擬都更興建大樓，建商除已洽購其他多筆土地外，並擬合併廟後方水利用地(板橋區港子嘴段 1-18 地號，為國有財產局所有)納入都更範圍；茲因前開土地多年來即為本廟志工利用做為環保資源回收整理場地迄今，期望 朱市長體恤本廟響應社會公益愛心意旨，讓建商排除該筆土地納入都更興建大樓範圍。

板橋觀音廟於 90 年初於板橋區萬板路 818 巷 17-1 號土地建廟迄今，該處附近原為河岸沼澤地，本廟供奉主神為觀音佛祖，秉持佛祖之懿旨及住持:甘劉秀枝之信念，廟內不點香燒金紙，也從未設功德箱向民眾收取任何香油錢，民眾點光明燈、安太歲、中元普渡等法事，廟方也從不收取任何費用，亦未接受民眾金錢捐贈，堅持以觀世音菩薩救苦救難之精神，普渡眾生、教化世人為信念，由於板橋觀音廟這種不以營利為目的，同時又默默參與社會公益行善的方式，如一股清流，讓台灣宗教界博得美好聲譽。所以，目前板橋觀音廟的信徒已達 4、5000 人之多。

本觀音廟為幫助困苦貧窮弱勢家庭，唯一收入就是利用港子嘴段 1-18 地號土地做「資源回收」所得來回饋社會，發揮公益。歷年來，透過本廟師兄師姐利用資源回收所做愛心收入，除作為上述廟內點燈法會支出外，包括:贊助學校清寒獎學金、獨居老人環境清潔暨發放愛心便當(每天 1000 個)、貧戶喪葬補助金、捐助國內外各地災區救援物資、八八水災嘉義壽峰山區道路搶修等多項善舉。近年來，經濟景氣不佳，本廟深感亟待救助之對象越來越多，為宏揚佛法，倡導行善布施，並擴大各地師兄姐參與貢獻心力，期望發揮更大之效應以竟全功；惟現資源回收分類整理之場地又窄小不敷使用，急需鄰地。是以，在此懇請 朱市長及市府團隊發揮菩薩救人之心，萬萬不得將本廟之資源回收整理場土地(板橋區港子嘴段 1-18 地號)納入做為該都更範圍，以利本廟繼續宏揚佛法、行善布施、濟世救貧之使命!

陳情人　　板橋觀音廟

甲山林建設股份有限公司　函

J225495

正本

地　　址：114 台北市內湖區南京東路 6 段 346 號 13 樓
承 辦 人：林映如
聯絡電話：(02)8792-3633

220 新北市板橋區萬板路 818 巷 17-1 號
受文者：臺北板橋觀音廟
發文日期：2018/3/22
發文字號：(107)山總字第 0034 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主　旨：有關台端為本公司「擬訂新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆（原 33 筆）土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱本案)陳情案，復如說明，請查照。

說　明：

一、依新北市政府 107 年 2 月 12 日新北府城更字第 1073531076 號函，函轉台端陳情函辦理。

二、依陳情函陳述，台端表達希望本案能排除更新單元內土地 1-18 地號，惟依「新北市都市更新單元劃定基準」第 6 點之規定，自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。在前述規定下，倘若該筆土地不願參與都市更新，得以排除於更新單元外，而該土地 1-18 地號所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點第 1 項之規定，國有土地（含公用土地及非公用土地）已同意依都市更新條例規定劃入更新單元為原則，該署並於 102 年 12 月 5 日表示原則同意參與本案，本公司不得主張排除。

三、本公司原希望鄰地同區段 12-12 地號（觀音廟座落位置）之土地，即台端所有之土地能同意參與本案，惟觀音廟及台端業於 104 年 12 月 28 日函復表示不願參與本都更案在案。

四、另，觀音廟後方搭建部分係屬違章增建物並占用他人土地，更新後，本公司將盡力協助拆除並修繕及美化其拆除部分。

正本：甘劉秀枝、臺北板橋觀音廟
副本：新北市政府都市更新處、財政部國有財產署北區分署

負責人 張瀛珠

第 1 頁/共 1 頁

「擬訂新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆土地
都市更新事業計畫案」鄰地協調會 簽到簿

一、開會時間：中華民國 107 年 5 月 17 日（星期四）下午 2 時整

二、開會地點：新北市新莊區中原路 327 號（吳秉叡大新莊服務處）

三、公司代表：林映如副理　　記錄：張添翔

四、出席單位及人員：

單位		簽到
實施者	甲山林建設股份有限公司	林映如副理 吳秉叡
出席單位	觀音廟廟方	徐茂森 0910123273
列席單位	立法委員吳秉叡大新莊服務處	
	新北市議員何淑峰服務處	
	逢達不動產開發顧問股份有限公司	

壹、**會議時間**：民國 107 年 5 月 17 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、**會議地點**：新北市新莊區中原路 327 號（吳秉叡立委大新莊服務處）

參、**會議內容**：

一、**實施者-甲山林建設股份有限公司**：

(一)感謝吳秉叡立委及何淑峰議員共同協助促成，雙方一個這樣的協調管道，好讓我們了解廟方這邊實際的想法。

(二)實施者於 3 月初收到廟方對市長的陳情函，應都更處要求進行協調，就陳情函內提及之國有地排除本案範圍外之請求，因為本案已進入行政審查程序，根據相關法規國產署的土地若要求排除是有困難的。

(三)針對拆除及動工時之結構補強部分也會確實施作，以不造成鄰損為最高原則。

二、**觀音廟廟方**：

廟方無意干擾本案後續施工程序，惟因廟務活動部分經費係由該資源回收場支應，短期間內尋覓土地困難，且目前也與國產署洽談補繳五年租金及後續承租事宜，故希望實施者在建照核發後至實際動工開工前先不要將資源回收場圍起來，待全區整理完畢欲開挖時再行施作。

三、**實施者-甲山林建設股份有限公司**：

(一)建照核發後半年內須申報開工，依據相關法規申報前仍有相關前期工程之施作及檢查作業，此階段前就須施作圍籬界定施工範圍，推估前期作業時間約為 4~5 個月，因此取得建照後，最多只能再讓廟方使用兩個月。

(二)實施者秉持協助周邊居民之精神，同意建照核發後將寄送公示通知與廟方，敘明廟方應於收到通知函後 2 個月內清空資源回收場，並於後續拆除地上物時使用拆卸方式盡量減少破壞，以利後續搭設新資源回收場時使用。

(三)待資源回收場之地上拆除完成後，將協助廟方吸收部分國有地於地上物拆除後須一次性繳清之租金，或協助與國產署協商免繳剩餘款項。此外也將協助廟方找尋適合作資源回收場使用之土地。

四、**觀音廟廟方**：

廟方同意實施者取得建照後發通知給我們廟方，文到翌日起兩個月內拆除資源回收場。

肆、**散會：下午 2 時 50 分整**

副本

檔　　號：
保存年限：

106	總收字第	0308
106年	3月30日	

新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：陳昱昇
電話：(02)29506206 分機307
傳真：(02)29506556
電子信箱：AI0876@ms.ntpc.gov.tw

114
臺北市內湖區南京東路6段346號13樓
受文者：甲山林建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年3月28日
發文字號：新北更事字第1063532181號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關陳情人委託貴律師為「擬訂新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆（原33筆）土地都市更新事業計畫案」所陳意見，復如說明，請查照。

說明：

一、依貴律師106年3月22日台北法院郵局存證號碼000142號辦理。

二、經查本案實施者（甲山林建設股份有限公司）依都市更新條例（以下簡稱本條例）第19條規定，取得同條例第22條同意門檻，於102年11月8日向市府提出都市更新事業計畫申請，市府業於102年4月1日起公開展覽15日，並分別於103年5月2日、103年8月27日、104年11月20日、105年6月1日及106年3月1日召開5次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，實施者刻依會議紀錄修正計畫內容，尚未送府提請續審。

三、查陳君所持有之土地(港子嘴段59-3地號)及建物(同段3797建號)，目前尚未納入本案範圍；有關分配方式部分，本案採協議合建方式實施，故應依雙方協議內容分配應有之權利；另陳君對本案車道出入口設置涉及出入安全提出疑慮部分，本處將轉請實施者納入規劃考量，且後續將陳君所陳意見彙整後提供本市都市更新審議委員會審議參考，屆時召開會議時將函知陳君知悉。

四、副本抄送實施者（甲山林建設股份有限公司）：有關陳情人所陳意見，涉及更新單元之完整性及車道出入口設置是否造成鄰地出入安全疑慮部分，請貴公司擬訂具體方案與陳情人持續溝通說明，於後續專案小組審議時回應說明，並作成回應綜理表納入事業計畫書。另有關陳情人個人資料處理及利用，依據個人資料保護法第4條規定，其利用個資時「於本法適用範圍內，視同委託機關」，亦即與本處負擔同一責任義務。故請依據個人資料保護法第5條規定謹慎妥善保管與應用個人資料。若違反者，恐涉及個人資料保護法第29條、第31條、第41條、第42條、第47條、第48條及第50條之民事、刑事與行政處罰。

正本：童兆祥律師(請協助通知陳情人)
副本：甲山林建設股份有限公司(代表人：張瀛珠)(含存證信函)、新北市政府都市更新處更新事業科

處長張溫德

965745

郵局存證信函用紙

副正

台北法院郵局
存證號碼 000142

一、寄件人 姓名：童兆祥律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人 姓名：新北市政府都市更新處更新事業科
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	主	旨	：	謹	代	本	所	當	事	人	陳	博	文	就	「	擬	定	新	北	市
二				板	橋	區	港	子	嘴	段	1	－	1	8	地	號	等	3	5	筆
三				（	原	3	3	筆	）	土	地	都	市	更	新	事	業	計	畫	案
四				」	陳	述	意	見	。	詳	如	說	明	，	請	查	照	。		
五	說	明	：																	
六	一	、	本	函	係	受	當	事	人	陳	博	文	先	生	委	託	辦	理	，	謹
七			先	敘	明	。														
八	二	、	茲	據	本	所	當	事	人	委	稱	：	「							
九	（	一	）	緣	本	人	為	坐	落	於	新	北	市	板	橋	區	港	子	嘴	段
十				5	9	－	3	地	號	土	地	及	坐	落	其	上	同	區	段	3

本存證信函共 7 頁，正本 1 份，存證費 元，
副本 2 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具正本 份，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 26 元。

經 年 月 日證明 郵局正副本內容完全相同 郵戳 經辦員 主管 印

黏	貼
郵票或郵資券	
處	

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

簽稿收文日期 106.3.23

騎縫郵戳 騎縫郵戳

機關收文 106/03/23
1063532181

郵局存證信函用紙

副正本

郵局
存證信函第 號

一、寄件人 姓名：童兆祥律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人 姓名：新北市政府都市更新處更新事業科
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				7	9	7	建	號	建	物	（	即	門	牌	號	碼	為	新	北	市
二				板	橋	區	萬	板	路	8	1	8	巷	7	號	房	屋	）	之	所
三				有	權	人	，	有	關	甲	山	林	建	設	股	份	有	限	公	司
四				擔	任	實	施	者	之	『	擬	定	新	北	市	板	橋	區	港	子
五				嘴	段	1	－	1	8	地	號	等	3	5	筆	（	原	3	3	筆
六				）	土	地	都	市	更	新	事	業	計	畫	案	』	（	下	稱	『
七				系	爭	都	市	更	新	案	』	）	，	已	由	新	北	市	政	府
八				召	開	五	次	都	市	更	新	暨	都	市	設	計	聯	審	專	案
九				小	組	會	議	。	於	1	0	6	年	3	月	1	日	召	開	之
十				第	5	次	專	案	小	組	會	議	中	，	承	蒙	都	市	更	新

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具正本 份，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 年 月 日證明 郵局正副本內容完全相同 郵戳 經辦員 主管 印

黏	貼
郵票或郵資券	
處	

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳 騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人　姓名：新北市政府都市更新處更新事業科
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

格 / 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				委	員	表	示	：	『	本	案	業	經	5	次	專	案	小	組	會
二				議	審	議	…	考	量	本	案	更	新	單	元	範	圍	完	整	性
三				，	仍	請	實	施	者	持	續	與	西	側	港	子	嘴	段	5	9
四				－	3	、	5	9	－	4	、	5	9	－	2	8	地	號	及	東
五				南	側	同	段	1	2	－	1	2	地	號	之	地	主	溝	通	協
六				調	。	另	請	於	計	畫	書	中	載	明	相	關	內	容	，	並
七				檢	附	相	關	溝	通	協	調	證	明	文	件	及	會	議	紀	錄
八				。	』	等	語	，	此	有	該	次	專	案	小	組	會	議	紀	錄
九				可	資	參	照	。												
十	（	二	）	然	而	，	系	爭	都	市	更	新	案	之	實	施	者	甲	山	林

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元

經　年　月　日證明　郵局正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人　姓名：新北市政府都市更新處更新事業科
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

格 / 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				公	司	自	1	0	5	年	6	月	間	回	覆	該	公	司	無	法
二				接	受	本	人	所	提	出	之	合	建	條	件	後	，	自	此	即
三				未	曾	再	與	本	人	就	是	否	參	與	系	爭	都	市	更	新
四				案	以	及	合	建	條	件	進	行	任	何	溝	通	；	抑	且	，
五				甲	山	林	公	司	與	系	爭	都	市	更	新	案	之	所	有	私
六				地	主	均	以	『	協	議	合	建	』	之	方	式	實	施	都	市
七				更	新	，	惟	該	公	司	於	1	0	5	年	6	月	間	與	本
八				人	聯	繫	時	，	卻	獨	獨	要	求	本	人	應	以	『	權	利
九				變	換	』	方	式	參	與	都	市	更	新	，	此	實	為	本	人
十				所	無	法	接	受	。	對	於	委	員	們	積	極	促	請	實	施

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元

經　年　月　日證明　郵局正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵 局 存 證 信 函 用 紙

副本 正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人　姓名：新北市政府都市更新處更新事業科
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				者	與	本	人	進	行	溝	通	協	調	之	美	意	，	本	人	感
二				念	在	心	，	但	在	實	施	者	一	味	否	定	本	人	所	提
三				出	之	合	建	方	案	且	只	提	供	『	權	利	變	換	』	一
四				途	之	情	形	下	，	本	人	實	不	知	該	如	何	參	與	系
五				爭	都	市	更	新	案	。										
六	（	三	）	此	外	，	於	第	5	次	專	案	小	組	會	議	紀	錄	提	及
七				：	『	萬	板	路	8	1	8	巷	退	縮	2	公	尺	供	道	路
八				使	用	應	考	量	既	有	建	築	物	緩	衝	空	間	規	劃	，
九				以	確	保	安	全	性	』	，	而	實	施	者	於	當	次	會	議
十				所	提	供	之	書	面	資	料	亦	記	載	：	『	已	將	車	道

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　張，存證費　元，加具正本　份，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局正　年　月　日證明副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管

黏貼　郵票或郵資券　處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

11

郵 局 存 證 信 函 用 紙

副本 正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人　姓名：新北市政府都市更新處更新事業科
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				修	正	於	基	地	西	側	，	並	退	縮	兩	米	作	為	友	善
二				補	償	方	案	，	讓	原	本	萬	板	路	8	1	8	巷	自	6
三				米	道	路	變	成	8	米	道	路	有	利	車	輛	進	出	使	用
四				。	』	，	然	而	，	本	人	所	有	之	萬	板	路	8	1	8
五				巷	7	號	房	屋	係	緊	鄰	建	築	線	（	即	萬	板	路	8
六				1	8	巷	）	而	興	建	，	若	萬	板	路	8	1	8	巷	退
七				縮	2	公	尺	成	為	8	米	道	路	，	是	否	有	可	能	因
八				此	影	響	本	人	對	於	5	9	一	3	地	號	土	地	及	8
九				1	8	巷	7	號	房	屋	之	使	用	、	收	益	、	處	分	權
十				利	，	甚	至	衍	生	人	員	出	入	安	全	之	疑	慮	等	情

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　張，存證費　元，加具正本　份，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局正　年　月　日證明副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管

黏貼　郵票或郵資券　處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

13

郵局存證信函用紙

副本 正

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人　姓名：新北市政府都市更新處更新事業科
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				，	迄	今	均	未	見	實	施	者	與	本	人	溝	通	、	說	明
二				，	本	人	亦	不	知	實	施	者	對	此	有	何	緩	衝	空	間
三				規	劃	以	確	保	本	人	之	居	住	財	產	權	益	。		
四	（	四	）	為	此	，	特	就	系	爭	都	市	更	新	案	陳	述	意	見	如
五				上	，	請		貴	所	律	師	代	為	函	知	都	市	更	新	處
六				，	並	懇	請	該	處	將	本	人	意	見	轉	呈	審	議	委	員
七				，	以	維	護	本	人	權	益	。	」	等	語	。				
八	三	、	爰	代	函	達	如	上	，	請	查	照	。							
九																				
十																				

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　張，存證費　元，加具正本　份，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　年　月　日證明　郵局正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏貼

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

15

郵局存證信函用紙

副本 正

台北台塑郵局
存證號碼　000831

一、寄件人　姓名：甲山林建設股份有限公司
詳細地址：台北市南京東路6段346號13樓
姓名：吳嘉勳
詳細地址:台北市北投區西安街二段275巷16號

二、收件人　姓名：陳博文(童兆祥)
詳細地址：新北市板橋區萬板路818巷7號

三、副本收件人　姓名：新北市政府都市更新處
詳細地址：新北市板橋區漢生東路226號2樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	主	旨	：	因		台	端	所	有	房	地	不	同	意	加	入	新	北	市	板
二				橋	區	港	子	嘴	段	1	—	18	地	號	等	38	筆	土	地	
三				都	市	更	新	事	業	計	畫	案	，	本	公	司	謹	通	知	將
四				於	本	都	更	事	業	計	畫	範	圍	內	排	除		台	端	所
五				有	房	地	，	不	予	納	入	。	詳	如	說	明	，	請	查	照	。
六	說	明	：																	
七	一	、	緣	新	北	市	板	橋	區	港	子	嘴	段	1	—	18	地	號	等	38
八			筆	土	地	都	市	更	新	事	業	計	畫	案	（	下	稱	本	都	更
九			案	）	，	係	本	公	司	與	謙	勳	開	發	股	份	有	限	公	司
十			（	下	稱	謙	勳	公	司	，	代	表	人	為	吳	嘉	勳	）	共	同

本存證信函共 6 頁，正本 1 份，存證費　元，副本 2 份，存證費　元，附件　張，存證費　元，加具副本 1 份，存證費 62.5 元，合計 62.5 元。

台北台塑郵局 郵局 106.5.24 日證明正副本內容完全相同　郵戳 106.5.24　經辦員 楊翠鎔　主管 曾宛婷　印

黏貼

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵局存證信函用紙

副正本

郵局 存證信函第　號

一、寄件人　姓名：　詳細地址：　印

二、收件人　姓名：　詳細地址：

三、副本收件人　姓名：　詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			合	作	開	發	，	並	由	本	公	司	擔	任	本	都	更	案	之	實
二			施	者	。	就	本	都	更	案	相	關	事	宜	，	台	端	前	已	
三			與	吳	嘉	勳	議	定	合	建	條	件	，	並	簽	立	合	建	合	約
四			書	（	下	稱	合	建	契	約	），	於	民	國	（	下	同	）	98	
五			年	9	月	10	日	辦	理	公	證	完	成	在	案	。				
六	二	、	按	「	合	作	標	的	：	土	地	標	示	：	台	北	縣	板	橋	市
七			港	仔	嘴	段	59	－	3	地	號	，	…	建	物	標	示	：	台	北
八			縣	板	橋	市	萬	板	路	818	巷	7	號	」	、	「	甲	方	於	簽
九			訂	合	建	契	約	書	後	，	須	配	合	乙	方	所	有	申	請	都
十			市	更	新	程	序	及	建	照	等	有	關	事	宜	」	、	「	甲	乙	雙

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局
年　月　日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局 存證信函第　號

一、寄件人　姓名：　詳細地址：　印

二、收件人　姓名：　詳細地址：

三、副本收件人　姓名：　詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			方	之	建	築	實	施	者	，	由	乙	方	指	定	信	用	卓	著	之
二			建	設	公	司	承	做	，	甲	方	應	全	程	配	合	作	業	。	」
三			合	建	契	約	第	1	、	3	、	5	條	定	有	明	文	。	是	台
四			端	就	台	北	縣	板	橋	市	港	仔	嘴	段	59	－	3	地	號	土
五			地	，	及	台	北	縣	板	橋	市	萬	板	路	818	巷	7	號	建	
六			物	，	依	約	負	有	參	與	並	全	程	配	合	本	都	更	事	業
七			計	畫	案	進	行	之	義	務	。									
八	三	、	惟	查	，		台	端	前	於	101	年	10	月	間	來	函	表		
九			示	向	新	北	市	政	府	取	得	之	本	都	更	案	同	意	書	
十			係	他	人	偽	造	，	不	能	將	之	視	為		台	端	已	同	意

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局
年　月　日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副本 正本

郵局 存證信函第 號

一、寄件人 姓名： 印
詳細地址：

二、收件人 姓名：
詳細地址：

三、副本收件人 姓名：
詳細地址：

（本欄姓名、地址不數填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			參	與	本	都	更	案	等	語	，	嗣	吳	嘉	勳	先	後	委	由	承
二			辦	人	員	、	及	本	公	司	與		台	端	聯	繫	說	明	，	並
三			多	次	定	期	催	告		台	端	依	約	辦	理	，	但		台	端	仍
四			置	之	不	理	，	違	約	不	願	配	合	本	都	更	案	進	行	，
五			由	於		台	端	之	行	為	，	造	成	本	案	無	法	成	案	而
六			自	行	撤	回	，	本	公	司	為	排	除		台	端	土	地	而	重
七			新	規	劃	送	件	，	本	公	司	亦	因	而	造	成	數	百	萬	元
八			之	損	失	，	另	查		台	端	向	本	公	司	提	出	異	於	原
九			合	建	契	約	約	定	之	各	項	條	件	，	大	幅	提	高		台
十			端	分	得	不	動	產	之	產	權	面	積	及	搬	遷	補	償	費	、

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 郵局 郵戳
年 月 日證明正副本內容完全相同 經辦員 主管 印

黏貼 郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳 騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副本 正本

郵局 存證信函第 號

一、寄件人 姓名： 印
詳細地址：

二、收件人 姓名：
詳細地址：

三、副本收件人 姓名：
詳細地址：

（本欄姓名、地址不數填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			租	金	補	貼	費	之	數	額	，	其	數	額	幾	乎	是	天	文	數
二			字	，	此	業	經	本	公	司	婉	拒	，	並	促	請		台	端	嚴
三			守	合	建	契	約	約	定	在	案	。								
四	四	、	綜	上	，	台	端	違	反	合	建	契	約	約	定	，	迄	今	仍	拒
五			絕	依	契	約	約	定	內	容	參	與	本	都	更	案	，	亦	不	願
六			提	出	本	都	更	案	依	法	應	備	文	件	及	同	意	書	，	拒
七			絕	配	合	本	都	更	案	進	行	之	情	至	明	，	核		台	端
八			所	為	，	實	已	陷	於	遲	延	違	約	。	職	是	，	因		台
九			端	所	有	房	地	不	同	意	加	入	新	北	市	板	橋	區	港	子
十			嘴	段	1	—	18	地	號	等	38	筆	土	地	都	市	更	新	事	業

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 郵局 郵戳
年 月 日證明正副本內容完全相同 經辦員 主管 印

黏貼 郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳 騎縫郵戳

郵 局 存 證 信 函 用 紙

副本 正

郵局

存證信函第 號

一、寄件人 姓名： 印
詳細地址：

二、收件人 姓名：
詳細地址：

三、副本收件人 姓名：
詳細地址：

（本欄姓名、地址不數填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			計	畫	案	，	本	公	司	謹	以	本	函	通	知	，	本	公	司	將
二			於	本	都	更	事	業	計	畫	範	圍	內	排	除	台	端	所	有	
三			房	地	，	不	予	納	入	。	至	於	台	端	就	上	述	違	反	
四			合	建	契	約	約	定	之	行	為	所	生	一	切	損	害	，	依	法
五			仍	應	負	損	害	賠	償	責	任	，	爰	併	此	敘	明	。		
六																				
七																				
八																				
九																				
十																				

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 郵局 年 月 日證明正副本內容完全相同 郵戳 經辦員 主管 印

黏貼 郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

騎縫郵戳 騎縫郵戳

不願參與都市更新切結書

本人 張境在 持有之 新北市 市 板橋 區 港子嘴 段 59-28 地號等 1 筆土地，因購買時考量以獨棟透天住宅方式開發，故不願參與由甲山林建設股份有限公司擔任實施者以集合式住宅開發所舉辦之新北市板橋區港子嘴段之都市更新案， 恐口說無憑，特立此書以茲證明。

立切結書人：張境在 (簽名並蓋章)

身分證字號：G120362017

聯絡電話：2924-0698
0935-020-227

聯絡地址：新北市永和區文學路
242-7號12F

中華民國 102 年 3 月 18 日

甲山林建設股份有限公司　函

J224088

正本

地　址：台北市松山區敦化北路 167 號 7 樓
承 辦 人：林映如
聯絡電話：(02)2719-3336

220
新北市板橋區萬板路 818 巷 7 號
受文者：陳博文先生
發文日期：2017/10/18
發文字號：(106)山總字第 0084 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無。

主　旨：為「擬訂新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆（原 33 筆）土地都市更新事業計畫案」召開協調會議，敬請準時出席。

說　明：

一、本公司辦理旨揭都市更新案，為充分向台端等解說、溝通、協調及確認台端參與本更新案之意願，召開協調會，敬請準時出席。

二、本次會議若台端時間上無法配合，請於民國 106 年 10 月 27 日前以雙
掛號或電話通知本公司，本公司將全力配合台端出席之時間。

開會時間：民國 106 年 10 月 28 日（星期六）上午 10 時。
開會地點：新北市板橋區民治街 8 巷 5 號（甲山林民治辦事處）。

正本：陳博文先生、童兆祥律師、廖駿豪律師
副本：新北市府都市更新處、逢達不動產開發顧問股份有限公司

負責人 張瀛珠

第 1 頁/共 1 頁

「擬訂新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」鄰地協調會 簽到簿

一、**開會時間**：中華民國 106 年 11 月 2 日（星期四）下午 5 時整

二、**開會地點**：台北市松山區敦化北路 167 號 4 樓

三、**公司代表**：林映如副理　　**記錄**：張添翔

四、**出席單位及人員**：

單位		簽到
實施者	甲山林建設股份有限公司	
所有權人	陳博文 君	張瀛珠
民間公證人	廖駿豪律師	廖駿豪律師
出列席單位	新北市政府都市更新處	
	逢達不動產開發顧問股份有限公司	張添翔
	童兆祥律師	

擬訂新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案

鄰地協調會　會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 106 年 11 月 2 日 (星期四) 下午 5 時整

貳、開會地點：台北市松山區敦化北路 167 號 4 樓

參、主持人：林映如副理　　記錄：張添翔

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、鄰地所有權人：陳博文君 (同區同段 59-3 地號及合法建物門牌萬板路 818 巷 7 號)

陸、會議記錄：

- 林映如副理 (甲山林代表): 童律師、陳太太，這位是我們民間公證人廖駿豪律師，這位是我們同事，之前有跟你碰過面，這是我們的規劃單位，今天因為我們這個都市更新案，要跟陳先生、陳太太做協調，其實協調不外乎就是當時那個價值的問題，我們資料都有提供給您，不曉得您今天是不是覺得條件上可以重新講，還是說要維持原先的條件，或者有什麼其他的想法。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 林副理你不是說今天會有估價師出席來提出一些價值計算的方式給陳太太知道嗎？
- 林映如副理 (甲山林代表): 估價師今天不會來。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 您在電話裡有提到估價師會來。因為你們上次在專案小組審查會議裡面，你們其實有提出簡報檔，說陳先生之前提的方案也許太多，那太多的原因第一個是你們講到說 3 間的坪數，另外就是說你們用每一坪 54.6 萬元去計算…
- 林映如副理 (甲山林代表): 是 47.5 萬元吧。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 47.5 萬元？沒有啦，你們上次的投影片第 15 頁啊。
- 林映如副理 (甲山林代表): 估價？我們的估價是 47.5 萬元。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 你們說一坪的 12 樓層開始的建坪單價往上調整約在 45.6 到 54.6 萬元，然後你們用 54.6 萬元去乘以 57.19 坪，再乘以 3 戶就 9,366 萬元，你們自己的資料耶？
- 規劃單位：因為在簡訊裡面陳博文先生有要求他要高樓層的，因為我們每一樓層自 45.6 萬元一坪往上一直到最高樓層是 54.6 萬元，所以最高樓層其實就是每坪 54.6 萬元，所以我們是依據陳博文先生委託律師傳的那封簡訊內容，內容裡面有提到他要高樓層的部分，去估他要最高樓層的時候大概是多少錢，去推估他要的價值。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 因為我們到目前為止是被排除在更新單元之外的，所以其實我們也沒有看到這個一坪，不管是 45.6 或者是到 54.6 萬元，它的估價基礎在哪裡。另外一點就是你們在投影片的第 16 頁，你們有寫到說，如果陳博文先生參與到這個都市更新的話，他的更新後可分配價值是 6,685 萬元，住宅平均單價 47.5 萬元，這個都應該涉及到估價師的估價，那這個部分其實我們也都沒有看到正式的估價師的估價報告。在講一點是第 15 頁，你們說如果 59-3、59-4 及 59-28 地號三筆地號納入後，共同負擔費用的比例會變成 50.266718%，那說實在的這個共同負擔比例就我們所接觸的其他都市更新案件來說，如果建商這邊是 50.26%是有點過高，而且我們也不知道說是基於什麼樣的計算依據，為什麼加入這三筆土地後，這共同負擔比例是這樣子。那林副理我在電話裡有跟你講過，我們今天來也是希望說如果這件事情可以圓滿當然是最好，那在我們開這個協調會之前陳太太這邊有說不知道是宗人什麼的來跟他接觸，也不曉得代不代表你們公司，然後跟他提到說，提出這個買斷還有分屋的方案都有講，然後還手寫了一張單張給他說，買斷的話就是正好用你們這個價值 6,685 萬元，說要幾年後才能給，也不是現在可以給，要等建好才能給，所以我們也不知道公司這邊有那麼多窗口，到底誰說了算，因為我上次有跟您確認，我們今天來也不是來做樣子，我們來出席也不會否認我們有出席，不管你們拍不拍照、簽不簽到的，我們今天出席這個會議是事實，我們也從來不排斥出席這樣的協調會，那我們今天是希望大家事情可以成是最好，我們不知道公司的想法到底是怎麼樣，之前陳太太有說過如果是賣斷的話，他會希望說這個價值，賣斷的金額是不是在 7 千萬，他能夠實拿 7 千萬，當然給付的時程也不是說等到房子建好，是希望說賣斷的當下，如果說他產權要過戶就可以拿到這筆錢，那我不知道公司的想法是怎麼樣，因為我電話裡也有跟你提到。另外分屋的部分你們這邊是寫說 128.11 坪還有 3 輛車位，那我不知道公司這邊說的是開價及底價？不管是賣斷也好分屋也好，你們這兩個方案是開價及底價或怎麼樣，那我之前跟你提過在分屋這塊上陳先生、陳太太是很有誠意願意談的，那不曉得你們這邊回應是怎麼樣？
- 林映如副理 (甲山林代表): 我們甲山林沒有人從審議會之後都沒有，祝老闆都沒有指示我們去接觸陳先生或陳太太，所以誰接觸您我們真的不知道，那對方有沒有給你甲山林的名片我也不曉得，但我必須跟你老實說，我們沒有人接觸你，因為祝老闆就已經指示了，很清楚，其實我相信您有誠意啦，可是一開始你的條件一直始終都沒有退，就是這樣的條件 350 萬元以及每月 6 萬的租金，坦白講我們真的很辛苦，所以我們才把你放棄掉，因為你一直說你有誠意，可是我們沒有看到。還有就是說你說估價價值為什麼是這樣，其實為什麼我們今天沒有找估價師來，第一個是因為你不是範圍內，第二個是我們的估價出來我們的估價報告書裡面會有，那這個不是隨便亂估的，我們一定是要找尋附近的案例來作為估價的一個基準，那你質疑我們的單價，其實我們也可以不用告訴你們這些，如果你是範圍內我們有義務要告訴你，成本為什麼這樣子…等等，其實你要查也很好查。那這個價值你不同意，另外你要開 7 千萬土地一次拿清，你又不是第一次做開發，你怎麼可能會開這種條件，7 千萬買你 42 坪的土地合理嗎？還有就是說我們算出來你的價值是 6,685 萬元，為什麼你覺得不合理，那你應該可以告訴我說應該怎麼樣才算是合理，而不是一直跟我說你就是這樣子，這樣子我就覺得我很困難，我沒有辦法達成我們之間彼此有一個退讓的空間，那就會造成兩敗俱傷。所以說為什麼今天我還請以前開發的同事回來

，他已經離開這裡了，我還特定請他回來，是因為你們給我的訊息當初在溝通的時候還是怎麼樣的，那我相信其實我們真的有誠意我們應該不要有誤會，所以我就請他回來幫我這個忙，他是特地請假回來幫我這個忙，所以我是想說陳太太假使你真的有誠意，真的也願意，就不應該是這樣。那還有你說甲山林有去跟你接觸，其實沒有，甲山林土開只有我一個，在我們廖才詠先生離開公司後就是我，所以應該沒有公司的人跟你接觸才對，如果說是宗人去跟你接觸說是甲山林的人，你應該要判斷一下是不是真的是我們甲山林的人，其實這個案子從 104 年，都更處一直要我們去跟你們協調，已經兩年多了，就如同那天我們股東那麼生氣，他的利息一年那麼多錢，他是責怪我無能，兩年多了，你始終是同一個條件。

- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 我們沒有始終是同一個條件。
- 林映如副理 (甲山林代表): 一直都是，你現在開的也是這個條件。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 我在電話裡還跟你說，他們的合建方案是可以談的，以後我跟你講話要錄音嗎？
- 林映如副理 (甲山林代表): 童律師，你一直都說可以談喔。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 對啊，對啊。
- 林映如副理 (甲山林代表): 可是他開出的條件還是一樣啊，你還跟我說 7 千萬買斷土地。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 不是嘛，你們現在說他開 171.57 坪，那你們開 128.11 坪。
- 林映如副理 (甲山林代表): 不是我們開 128.11 坪，那是他開的。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 128.11 坪是你們寫的，你要看自己的文件再來跟我講嘛，不然我們花那麼多時間看他來跟你討論，然後你說 128.11 坪我開的，你們開的好不好。你們這邊有寫到甲山林都更案的合建條件可選建坪 128.11 坪 + 3 輛汽車位，這你們開的嘛。
- 林映如副理 (甲山林代表): 那是我們總價值 6,685 萬元換算的。
- 童兆祥律師 (陳博文 君之委任律師): 那如果說你們分屋，你們現在差距是他開 171.57 坪，那你們開 128.11 坪，雙方有沒有辦法在拉近，沒有人說過開價是底價。
- 林映如副理 (甲山林代表): 童律師，我已經有跟你說過，公司的指示上限就是 6,685 萬元，原因是更新後價值預估就是 6,685 萬元。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 所以開價是底價的人是你們嘛，對不對？
- 林映如副理 (甲山林代表): 嗯，那您覺得哪裡不合理嗎？
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 童律師，跟您報告一下，雖然我已經離職了，但是案子早期是我在跟您接洽，相信我們溝通的時候，我有大概跟你說明一下當時我還在的時候公司的立場，其實公司基本上在合建條件的部分，我相信你也知道陳先生之前有跟謙勳開發有簽過合建契約嘛。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 那不是一個有效的合建契約。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 先不管那個合建契約是不是有效的合建契約，當時我應該有跟童律師告知過，假設說陳先生這邊如果還是希望能以合建的方式來進行的話，公司是希望用一樣的合建條件，假如說陳先生這邊認為說條件他不同意的話，那公司最大的讓步就是走到權利變換，就是用權利變換的價值給陳博文先生來進行選配，那都市更新權利變換的部分，我相信您也很清楚，他一定是你權利變換計畫報核前的 6 個月內的估價為我們的估價基準日，那我們事業計畫都還沒有核定，我們權利變換當然也不可能送。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 所以我們才會好奇這個估價怎麼出來的。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 目前估價師他暫估的資料是以現在這個的時間點，假設我們現在這個時間點已經送了權利變換計畫，他找這 6 個月內的估價案件做一個查估，就基地位置、形狀、規模大小等等之類的，來進行單價的修正，修正修出來這個價格，那其實我們今天糾結在這個價格是沒有什麼意義的，因為現在的房價跟我們事業計畫核定之後，然後進行權利變換計畫報核半年的估價單價都不會一樣，所以其實現在大家把問題歸納為重點，第一個是你們提出你們希望的合建條件，讓公司這邊林映如副理可以去做一個回報。另外假設說這個條件不能夠達成的時候，那你們願不願意遵守權利變換的遊戲規則，然後來參與都市更新，這兩個方案還是很明確啦，那我相信公司目前還是這兩個方案讓地主來選，因為合建一定是雙方合議嘛，你們提出你們希望的條件，不管合建或者買賣，也要公司那邊願意接受。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 權利變換的話他們比較難接受，因為在前案有不好的經驗。
- 林映如副理 (甲山林代表): 為什麼難接受？
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 你要不要看一下我們前案的訴訟卷宗，你不用這樣就笑，我先講清楚，前案的時候謙勳這個吳嘉勳告過陳博文，求償了 3、4 千萬，在那個訴訟裡面如果有需要的話，他們同意的話，我可以把卷宗都給你們，那個案子當初他們說要抽房子，裡面出了多少問題，有沒有用人頭去抽籤，我想這個東西另案的卷宗，我們都可以拿出來，那不管怎麼樣那時候大家都這樣不信任的基礎在，所以他們很難再去同意權利變換。那現在呢，先講賣斷的 7 千萬元，你們這邊說 6,685 萬元，這差距坦白講如果單純就以兩個數字來看…
- 林映如副理 (甲山林代表): 不是，不一樣。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 童律師，6,685 萬元也不會是現在拿，以我對祝老闆的瞭解，就算他真的有委託人去開這個價格好了，假設啦，我不知道，因為祝老闆信任的土開人員除了林映如副理就是我了，不瞞您說，那基本上我沒有親自去跟陳博文先生開過這個條件，以我對於祝老闆的瞭解，他如果真的開到這個價格，一定也是等到蓋完之後他才會付完尾款，這個絕對是前提，不要說 6,685 萬元這麼大筆的案子，我幫三重的另外一個地主在跟祝先生溝通的時候，那個地主總價值大

概也才 2 千 5 百萬元左右而已，祝先生還是堅持要蓋完後才要付清，更何況你這個是 6,685 萬元。

- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 蓋完後才付清這不是業界的通例喔，我們別的案子就有付前面的，過戶的時候就付前面了。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 那每個案子狀況都會不一樣。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 對啊，所以這不是不能談的啊。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 對，但是公司祝老闆這邊我也跟他說明過很多次，那祝老闆有他自己的脾氣，跟他自己處事的原則，那就我目前所知，甲山林在我碰過的都更案裡面，祝老闆從來沒有用未來價值然後一次付清，馬上付給對方的，頂多是跟對方達成協議說，取得建照的時候可能付 40%，剩下的部分可能等取得使照後再給，我舉個例子，甲山林在承德路那邊有個都更案，他跟一個一樓的地主也是這樣談，他是用未來的價值來跟對方買斷，但是跟地主達成協議說，我在過戶的時候，事業計畫發布實施之後，我先給你一半的錢，剩下一半的錢也是等到蓋完之後，新房子拿到使照之後才支付，那這個地主他也是同意了。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 所以你們的方案是說如果 6,685 萬元的話，我確認一下，如果是你們寫的 6,685 萬元，也就是過戶的時候分一半，然後剩下的完工使照取得再付。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 這不一定，要看林映如副理回去跟祝老闆討論，以我之前跟祝老闆溝通的狀況，其他的案例來看的話，有可能是先付一半或是付 4 成，不一定，因為基本上我們除了要保障地主也要保障建方，所以我們不可能一次價。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 我這樣問的原因是為了要讓陳太太他們知道，因為他們也不太可能今天會做任何決定。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 我瞭解，這很正常，所以我只是想說明清楚。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 我們要不要全程錄影算了。
- 林映如副理 (甲山林代表): 錄影？錄音就好啦。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 不是啊，如果你要用這種態度的話那就全程錄影啊，其實我不知道我電話裡跟你講話你是一個態度，來的時候你是這樣的態度，說實在的。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 童律師，我們就事論事吧
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 讓陳太太他瞭解一下不行嗎？
- 林映如副理 (甲山林代表): 可以，你所問的已經跟你解釋。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 我們大家都有全程錄音啦，所以無所謂。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 那祝老闆基本上他願意在過戶的時候付的款項，大概會是現在這塊土地的現值，例如說這塊土地還沒有蓋新房子之前，他可能值 2 千萬或者 3 千萬，那他就只願意付到 2 千萬或者 3 千萬，那土地蓋完之後增值的部分一定是等到我們拿到使照之後才會付清，一般來說，祝老闆在交易這種未來價格的時候，他的習慣都是這樣子。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 好，然後呢？分屋的部分你們是這個 128.11 坪 + 3 輛汽車位嗎？
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 分屋的部分我在說明一下，128.11 坪是指中間樓層，不是最高樓層，我們現在是幾樓？
- 林映如副理 (甲山林代表): 我們現在是 28 樓。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 28 樓嘛，所以大概是 10 樓到 12 樓、13 樓左右啦。
- 童兆祥律師 (陳博文 君之委任律師): 你們這個案子有做中繼水箱嗎？
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 我們現在 28 樓沒有嗎？
- 規劃單位：沒有。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 所以就是權狀坪 128.11 坪 + 3 輛汽車位啦，這個就是您講的可以給的最好的分屋條件，對嗎？
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 因為這個東西是用權利變換概算出來的價值，是不是這個條件祝老闆會願意接受，那我們當然還是要請示。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 你們這樣寫但還不一定願意就對了。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 如果說你們同意的話，那我在請林映如副理跟祝老闆溝通看看，基本上我剛剛有提到了這個東西是用權利變換的架構去預估出來的，那未來房價有可能漲有可能跌。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 我知道你講權利變換啊，只是就像你剛剛講的，到現在到底什麼時候權利變換計畫要報核不知道，鑑價基準日也還沒出來，所以到底這樣一個鑑價基準日都還沒出來的情況下，他的估價是不是合理，我也只能瞎子摸象這樣看。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 現在沒有任何人會知道權利變換的結果會是怎麼樣，所以我們只能夠以現在這個狀況來進行模擬而已啦，房價就是這樣子，因為沒有人會知道未來的房價。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 那我可以請教一下我剛剛的問題嗎？為什麼加了他們幾筆土地後，共同負擔比例會變成 50.26%。
- 規劃單位：應該是說我們目前事業計畫送件是以 35 筆土地，沒有含陳博文先生還有其他旁邊的土地。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 那你現在共同負擔比是多少？
- 規劃單位：如果就事業計畫，因為這個案子是合建，合建案其實很多共同負擔費用不能提，像是風險管理或是容積移轉費用，所以我們目前事業計畫是只有四十幾而已。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 跟童律師說明一下，基本上在都市更新走合建的

狀況來看的話，基本上委員是不會管你財務的，因為你都跟地主達成協議了，所以所有的成本就是你建商要去負擔。

- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 但是我們處理的其他案件，即便是走權變，共同負擔費用那麼高比例的也不常見。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 共同負擔費用就是你蓋這棟大樓的費用。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 我們知道啊。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 你很清楚。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 對啊。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 可是我們是 28 樓，地下 5 樓，而且我們又在河邊，地質比較差，再加上我們可能是用鋼骨。
- 規劃單位：對，SRC。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 對啊。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 好吧，他們的方案就是這樣，看起來雙方也沒有什麼差距拉近的可能，因為今天他們即便他願意這樣，你們還是說我就鐵板一塊 128.11 坪，然後不確定祝老闆要不要同意，然後 6,685 萬元，就像你們講的已經不可能再加了，那至於給付期限，了不起過戶的時候付個 4 成到 5 成，然後剩下的怎麼付再看看。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 反正我們是取得使照前會付完就對了，呵呵，不要講得一副好像我們買完之後就不付了。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 沒有啦，我確定一下，讓陳太太他可以回去跟他先生講，看陳太太有沒有什麼想法。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 當然啦，我們還是很希望陳先生可以慎重考慮。
- 張麗雲 (陳博文君的妻子): 所以今天也沒有結果就對了
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 陳太太不要這樣講啦，我都特定請假來幫你們協調了捏。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 沒關係啦，就做啦，最差就還是劃出去而已嘛。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 沒有啦，公司還是很希望你們劃進來啦。
- 林映如副理 (甲山林代表): 對啊。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 不要再講這種話啦，真的，你們有多少誠意其實大家都知道啦，好不好。然後我個人的部分還是想講一下，你們上次的投影片說律師電話中表示只願意私下談不願出席協調會，我不記得我有說過只願意私下談不願出席協調會，你們的 PowerPointy 自己這樣寫。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 我講的嗎？
- 規劃單位：不是。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 我都敢發簡訊了告訴你他們希望的合建條件了，我們怎麼可能會不願意出席協調會，我們今天來什麼？協調會，那我們怎麼會不願意出席協調會？
- 林映如副理 (甲山林代表): 我們之前有開過協調會嗎？
- 童兆祥律師 (陳博文 君之委任律師): 沒有啊，之前就是他 (廖才詠先生) 來找過我一次而已啊，那次大家講得不是很愉快啊，那我還是發簡訊給你嘛。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 對啊。
- 童兆祥律師 (陳博文 君之委任律師): 我也知道我的簡訊你們會拿來用嘛，可是我們從來並沒有說只願意私下談不願出席協調會，在簡報第 12 頁，你們的 PowerPointy。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 是大概民國幾年的事情。
- 童兆祥律師 (陳博文 君之委任律師): 你們自己寫民國 105 年 6 月 26 日到 6 月 27 日，我們今天就是來協調會，我們怎麼會不願意出席協調會，你們在給審議委員看的東西去記載這樣不實的東西，其實我們律師沒有講的話你們怎麼可以寫在上面，還給審議委員看耶，事情成不成是一回事，但是不要去污衊別人，好不好。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 我那時候離職也不可能去做這樣的事情。
- 林映如副理 (甲山林代表): 對啊，那時候我也沒有接觸童律師。
- 童兆祥律師 (陳博文 君之委任律師): 好啊，你們就說你們沒接觸就好了，然後這個也不曉得誰寫的，就這樣。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 是不是都更處的人打的？
- 規劃單位：不是。
- 童兆祥律師 (陳博文 君之委任律師): 實施者以電話詢問委任律師，實施者叫甲山林，是否召開協調會來討論，律師電話中表示只願意私下談不願出席協調會，這是你們寫的，這點我還是必須要抗議，我們從來沒有拒絕出席協調會，如果是這樣我們今天不會來，如果是這樣我不會發簡訊讓你可以在審議會上把我的簡訊變成說，喔，他開的條件好高喔，沒辦法，不可能，所以說如果你們下次還要做簡報你們要怎麼去各自表述，其實我們沒意見，但不要把我們沒有去講過的話去做成這個東西。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 那添翔，下次審議會上把這個部分跟委員說明一下，這個應該是誤值，跟委員說明一下童律師他這邊是願意開協調會，也跟我們有協調了，那這個部分是屬於誤值，請委員不要誤會這樣子，好不好。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 那就先這樣子。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 再請你們考慮一下。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 好啦，謝謝你們啦，好不好。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 不要這樣啦，童律師。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 那你們剛剛都說了這兩個都是開價即底價。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 我又不是老闆，我如果是老闆我就同意了。

- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 那我都說了他開的分屋條件可以降了，你們的回應是沒有，我的 128.11 坪是開價即底價，而且還要看祝老闆要不要。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 都有錄音。
- 林映如副理 (甲山林代表): 好啦，有錄音啦，我跟你說啦，以我的權限只能這樣跟你說嘛，但是你說可以降，那請問一下能不能具體說一下。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 好啊，我知道祝老闆有脾氣啊，好不好，很有脾氣，我們接受，OK。
- 廖駿豪律師 (甲山林之委任律師兼民間公證人): 不好意思，我甲山林這邊委託請我來，我有幫甲山林處理過一些案子，那我講兩點就好，希望童律師可以參考一下同道的意見，第一點祝老闆脾氣很硬這是沒有問題的，但是我在幫他處理案件裡面也有成功的把價格拉高拉低的，這是具體案子的情況，那麼我今天來這邊主要是因為，就是說你們那邊我瞭解，價格是我們算的，條件你們開的，我把你們的條件換算成價值，那剛剛也有提到這個價值到現在還是一個不確定的，那我們案子今天是希望你們提出另外一個條件，因為我們剛剛說價值還不穩定，只要你們的條件有變動，我們這邊就有談的機會，如果說不動的話，當然據我的瞭解是完全沒有辦法說服我們的祝老闆。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 我剛剛就說分屋的 171.57 坪可以動啊，我們就說可以動，那你們說 7 千萬合不合理，你們 6,685 萬元，他 7 千萬，好，先不管怎麼分期，我們單從數據來看，6,685 萬和 7 千萬也不是差距很遠，我就不懂為什麼，你也做很久了，這種只差 2、3 百萬的東西，雙方沒有辦法去拉近達成共識，今天如果有機會的話，我可以勸他，你們可以勸祝老闆，可是我剛剛聽到的不是這樣子嘛，6,685 萬元就是鐵板一塊，128.11 坪也是鐵板一塊，而且還要看祝老闆的脾氣，就這樣子嘛，對不對。
- 張麗雲 (陳博文君的妻子): 我今天來就是要來看你們算給我看。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 對啊，因為你電話裡跟我說會有估價師來算啊。
- 林映如副理 (甲山林代表): 對啊，我們算給你看，其實這個資料上有，他來也只是在算一遍而已。
- 童兆祥律師 (陳博文 君之委任律師): 那你還說估價師會來。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 就算估價師來算好了，其實也不保證你用權利變換的方式來參與的時候，就可以拿到這些價值，因為估價基準日不一樣，所以我們今天林映如副理沒有找估價師來的原因也是因為這樣，那個不是重點，第一個重點是你們想要分幾坪？第二個重點是合建的部分如果沒有辦法協議的時候，你們願不願意走權利變換，所以現在大家如果就真的合建的條件沒有辦法合議的時候，那是不是請陳先生這邊考慮一下走權利變換，由政府來監督，我們一起來完成這個案子，那這也是公司這邊希望進行的一個模式。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 你們的賣斷方案如果簽約的話是賣給甲山林嗎？不是賣給什麼謙勳開發吧。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 當然不是。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 因為陳太太他們也不會想跟謙勳他們有任何往來了，坦白講。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 那是不是要回去想一想 (和陳太太說)。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 再麻煩陳太太再跟陳先生溝通一下。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 我們是把你這個好好的看完，然後很認真地看完，來跟你們開會，但我們今天講的很多東西，疑，我有寫這個嗎？我有看這個嗎？喔，原來在這裡，那我覺得這不是一個相對有誠意的方式，我們也花了很多時間，那我們沒有看到對應的結果。
- 廖才詠先生 (甲山林前開發人員): 好，謝謝童律師。
- 童兆祥律師 (陳博文君之委任律師): 謝謝大律師。

柒、散會：下午 5 時 30 分

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

內湖郵局
存證號碼 000230

一、寄件人 姓名：甲山林建設股份有限公司 代表人：張瀛珠
地址：臺北市松山區敦化北路167號7樓

二、收件人 姓名：陳博文
地址：台北市信義區松仁路89號12樓
姓名：童兆祥律師
地址：台北市信義區松仁路89號12樓

三、副本收件人 姓名：新北市政府都市更新處
地址：新北市板橋區漢生東路226號2樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	主	旨	：	為	通	知	「	新	北	市	板	橋	區	港	子	嘴	段	1	-18	地
二				號	等	35	筆	土	地	都	市	更	新	事	業	計	畫	案	」	召
三				開	第	二	次	協	調	會	議	事	，	祈	請			台	端	準
四				時	出	席	，	如	說	明	，	請	查	照	。					
五	說	明	：																	
六	一	、	本	公	司	為	旨	揭	都	市	更	新	計	畫	案	之	實	施	者	，
七			前	於	106	年	12	月	4	日	接	獲	新	北	市	政	府	都	市	
八			更	新	處	來	電	通	知	表	示			台	端	配	偶	曾	去	電
九			新	北	市	政	府	都	市	更	新	處	，	要	求	旨	揭	都	市	更
十			新	計	畫	案	之	實	施	者	（	即	本	公	司	）	應	再	召	開	第

本存證信函共 4 頁，正本 1 份，存證費 元，
副本 2 份，存證費 140 元，
附件 張，存證費 元，
加具副本 2 份，存證費 140 元，合計 280 元。

經 郵局
年 月 日證明 正/副 本內容完全相同 郵戳 經辦員 主管 印

黏	貼
郵票或郵資券	
處	

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下 塗改/增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第 號

一、寄件人 姓名： 印
詳細地址：

二、收件人 姓名：
詳細地址：

三、副本收件人 姓名：
詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			二	次	協	調	會	，	並	請	估	價	師	出	席	與	會	等	語	。
二	二	、	本	公	司	旋	即	於	106	年	12	月	6	日	、	107	年	1		
三			月	6	日	去	電	聯	繫			台	端	配	偶	，	其	於	電	話
四			中	表	示	將	委	由	童	兆	祥	律	師	代	為	安	排	本	案	第
五			二	次	協	調	會	議	日	期	等	語	；	詎	料	，	經	本	公	司
六			承	辦	人	員	多	次	與	童	兆	祥	律	師	聯	絡	，	再	以	簡
七			訊	通	知	表	達	安	排	第	二	次	協	調	會	議	日	期	事	
八			宜	，	迄	今	仍	未	接	獲	任	何	回	應	！					
九	三	、	為	此	，	本	公	司	特	以	本	函	通	知			台	端	，	本
十			案	第	二	次	協	調	會	，	謹	定	於	107	年	3	月	10		

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 郵局
年 月 日證明 正/副 本內容完全相同 郵戳 經辦員 主管 印

黏	貼
郵票或郵資券	
處	

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下 塗改/增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳 騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：　印
　　詳細地址：

二、收件人　姓名：
　　詳細地址：

三、副本收件人　姓名：
　　詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			日	（	星	期	六	）	上	午	10	時	，	於	本	公	司	民	治	辦	事
二			處	（	址	設	：	新	北	市	板	橋	區	民	治	街	8	巷	5	號	）
三			正	式	召	開	，	祈	請			台	端	準	時	出	席	。			
四	四	、	本	次	會	議	若			台	端	時	間	上	無	法	配	合	，	懇	
五			請			台	端	擇	定	會	議	時	間	，	於	107	年	3	月		
六			8	日	前	以	書	面	（	雙	掛	號	）	或	致	電	通	知	本	公	司
七			辦	理	（	承	辦	人	：	林	映	如	，	電	話	：					
八			（	02	）	8792	-	3633	）	，	本	公	司	將	全	力	配	合	。		
九	五	、	另	若			台	端	屆	期	仍	不	回	應	或	拒	不	到	場	參	
十			與	會	議	者	，	視	為		台	端	拒	絕	協	調	，	本	公		

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　年　月　日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏貼

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：　印
　　詳細地址：

二、收件人　姓名：
　　詳細地址：

三、副本收件人　姓名：
　　詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			司	將	逕	行	依	法	辦	理	本	案	後	續	都	更	事	宜	。	事	
二			涉	貴	我	雙	方	權	益	，	併	提	請			台	端	注	意	及	
三			之	。																	
四	六	、	本	函	副	本	謹	檢	送	新	北	市	政	府	都	市	更	新	處	收	
五			悉	。																	
六																					
七																					
八																					
九																					
十																					

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　年　月　日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏貼

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

「擬訂新北市板橋區港子嘴段 1-18 地號等 35 筆土地
都市更新事業計畫案」鄰地協調會 簽到簿

一、開會時間：中華民國 107 年 3 月 10 日（星期六）上午 10 時整

二、開會地點：新北市板橋區民治街 8 巷 5 號（民治辦事處）

三、公司代表：林映如副理　　記錄：張添翔

四、出席單位及人員：

單位		簽到
實施者	甲山林建設股份有限公司	林映如
出席單位	陳博文 君	
	童兆祥律師 （陳博文 君之委任律師）	
列席單位	新北市政府都市更新處	
	逢達不動產開發顧問 股份有限公司	張添翔
	友宏不動產估價師事務所	李慶建

1

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

臺北市府郵局
存證號碼 000154

一、寄件人　姓名：童兆祥律師律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人　姓名：甲山林建設股份有限公司
代表人：張瀛珠
詳細地址：臺北市松山區敦化北路167號7樓

三、副本收件人　姓名：新北市政府都市更新處
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號2樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	主	旨	：	謹	代	本	所	當	事	人	陳	博	文	敬	覆	內	湖	郵	局	第
二				2	3	0	號	存	證	信	函	。	詳	如	說	明	，	請	查	照
三				。																
四	說	明	：																	
五	一	、	本	函	係	受	當	事	人	陳	博	文	先	生	委	託	辦	理	，	謹
六			先	敘	明	。														
七	二	、	茲	據	本	所	當	事	人	委	稱	：	「							
八	（	一	）	緣	本	人	為	坐	落	於	新	北	市	板	橋	區	港	子	嘴	段
九				5	9	－	3	地	號	土	地	及	坐	落	其	上	同	區	段	3
十				7	9	7	建	號	建	物	（	即	門	牌	號	碼	為	新	北	市

本存證信函共 8 頁，正本 2 份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本 1 份，存證費　元，合計 39 元。

經　年　月　郵局日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏	貼
郵票或郵資券	
處	

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人　姓名：甲山林建設股份有限公司
代表人：張瀛珠
詳細地址：臺北市松山區敦化北路167號7樓

三、副本收件人　姓名：新北市政府都市更新處
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號2樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				板	橋	區	萬	板	路	8	1	8	巷	7	號	房	屋	）	之	所
二				有	權	人	，	於	日	前	接	獲	甲	山	林	建	設	股	份	有
三				限	公	司	（	下	稱	『	甲	山	林	公	司	』	）	來	函	，
四				通	知	該	公	司	擬	定	於	1	0	7	年	3	月	1	0	日
五				上	午	1	0	時	召	開	第	二	次	協	調	會	。			
六	（	二	）	然	而	，	依	據	甲	山	林	公	司	於	第	六	次	都	市	更
七				新	暨	都	市	設	計	聯	審	專	案	小	組	會	議	所	提	出
八				之	簡	報	資	料	，	其	於	簡	報	第	1	4	頁	記	載	『
九				本	案	大	樓	住	宅	平	均	單	價	為	4	7	．	5	萬	元
十				／	坪	』	，	並	以	『	高	樓	層	5	4	．	6	萬	元	／

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　年　月　郵局日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏	貼
郵票或郵資券	
處	

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師律師
詳細地址：台北市信義區松仁路 89 號 12 樓

二、收件人　姓名：甲山林建設股份有限公司
代表人：張瀛珠
詳細地址：臺北市松山區敦化北路 167 號 7 樓

三、副本收件人　姓名：新北市政府都市更新處
詳細地址：新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓

格 / 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				坪	』	估	算	本	人	所	提	出	更	新	後	希	望	分	回	三
二				戶	房	屋	之	價	值	；	甲	山	林	公	司	復	於	簡	報	第
三				1	6	頁	記	載	本	人	於	更	新	後	可	分	配	之	權	利
四				價	值	為	6	6	8	5	萬	元	；	又	，	根	據	第	六	次
五				都	市	更	新	暨	都	市	設	計	聯	審	專	案	小	組	會	議
六				紀	錄	，	本	案	目	前	提	列	之	共	同	負	擔	比	例	為
七				4	1	．	1	2	%	，	財	政	部	國	有	財	產	署	北	區
八				分	署	並	於	該	次	會	議	提	出	書	面	意	見	表	示	：
九				『	請	實	施	者	就	財	務	計	畫	中	各	項	共	同	負	擔
十				提	列	費	用	，	再	檢	討	其	合	理	性	與	必	要	性	，

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　年　月　郵局正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師律師
詳細地址：台北市信義區松仁路 89 號 12 樓

二、收件人　姓名：甲山林建設股份有限公司
代表人：張瀛珠
詳細地址：臺北市松山區敦化北路 167 號 7 樓

三、副本收件人　姓名：新北市政府都市更新處
詳細地址：新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓

格 / 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				調	降	共	同	負	擔	費	用	，	以	維	護	土	地	所	有	權
二				人	權	益	』	，	但	甲	山	林	公	司	於	簡	報	第	1	5
三				頁	不	僅	未	調	降	共	同	負	擔	費	用	，	反	而	表	示
四				若	將	本	人	所	有	土	地	及	鄰	地	納	入	都	市	更	新
五				，	共	同	負	擔	費	用	比	例	將	調	高	為	5	0	．	2
六				6	6	7	1	8	%	。	凡	此	種	種	數	據	，	均	關	乎
七				本	人	若	參	與	都	市	更	新	所	可	享	有	之	分	屋	權
八				利	，	惟	甲	山	林	公	司	卻	從	未	向	本	人	說	明	該
九				等	數	據	之	計	算	方	式	、	估	價	依	據	，	更	從	未
十				向	本	人	提	出	任	何	估	價	資	料	。					

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　年　月　郵局正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副本 正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人　姓名：甲山林建設股份有限公司
代表人：張瀛珠
詳細地址：臺北市松山區敦化北路167號7樓

三、副本收件人　姓名：新北市政府都市更新處
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號2樓

行 \ 格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	（	三	）	有	鑑	於	此	，	於	本	人	與	甲	山	林	公	司	進	行	第
二				一	次	鄰	地	協	調	會	前	，	本	人	即	委	請		貴	所
三				律	師	通	知	甲	山	林	公	司	，	請	該	公	司	務	必	指
四				派	估	價	師	出	席	協	調	會	並	提	出	相	關	估	價	資
五				料	，	俾	利	本	人	瞭	解	其	權	利	價	值	之	計	算	方
六				式	、	依	據	，	以	及	共	同	負	擔	如	何	計	算	、	提
七				列	，	而	甲	山	林	公	司	林	映	如	副	理	亦	承	諾	將
八				請	估	價	師	列	席	協	調	會	。	不	料	，	於	協	調	會
九				當	日	，	甲	山	林	公	司	不	僅	未	指	派	估	價	師	與
十				會	，	更	未	提	出	任	何	估	價	資	料	，	甚	至	在	

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　張，存證費　元，加具正本　份，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局正副本內容完全相同　年　月　日證明　郵戳　經辦員　主管　印

黏貼

郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

副本 正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號12樓

二、收件人　姓名：甲山林建設股份有限公司
代表人：張瀛珠
詳細地址：臺北市松山區敦化北路167號7樓

三、副本收件人　姓名：新北市政府都市更新處
詳細地址：新北市板橋區漢生東路266號2樓

行 \ 格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				貴	所	律	師	向	與	會	人	員	詢	問	甲	山	林	公	司	於
二				專	案	小	組	會	議	所	提	出	之	簡	報	資	料	上	載	數
三				據	從	何	而	來	時	，	甲	山	林	公	司	與	會	人	員	似
四				乎	完	全	不	清	楚	該	公	司	於	簡	報	資	料	所	提	出
五				之	數	據	內	容	，	使	整	場	協	調	會	流	於	虛	應	故
六				事	，	毫	無	誠	意	可	言	！								
七	（	四	）	按	甲	山	林	公	司	目	前	向	本	人	所	提	出	之	方	案
八				，	若	本	人	將	系	爭	土	地	賣	斷	予	甲	山	林	公	司
九				，	甲	山	林	公	司	可	能	同	意	之	價	格	為	6	6	8
十				5	萬	元	（	該	公	司	人	員	於	協	調	會	中	表	示	此

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　張，存證費　元，加具正本　份，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局正副本內容完全相同　年　月　日證明　郵戳　經辦員　主管　印

黏貼

郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師律師
詳細地址：台北市信義區松仁路 89 號 12 樓

二、收件人　姓名：甲山林建設股份有限公司
代表人：張瀛珠
詳細地址：臺北市松山區敦化北路 167 號 7 樓

三、副本收件人　姓名：新北市政府都市更新處
詳細地址：新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓

行＼格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				價	格	尚	需	祝	老	闆	同	意	，	且	過	戶	時	至	多	僅
二				先	撥	付	四	成	至	五	成	買	賣	價	金	）	，	若	本	人
三				以	權	利	變	換	方	式	參	與	都	市	更	新	，	則	可	能
四				獲	配	銷	坪	1	2	8	．	1	1	坪	之	房	屋	及	3	輛
五				汽	車	位	。	試	問	：	於	本	人	絲	毫	未	能	取	得	任
六				何	估	價	報	告	書	及	共	同	負	擔	提	列	資	料	之	情
七				形	下	，	本	人	要	如	何	判	斷	甲	山	林	公	司	所	提
八				條	件	是	否	公	允	？	甲	山	林	公	司	在	如	此	資	訊
九				不	透	明	、	不	對	稱	之	情	形	下	，	與	本	人	進	行
十				鄰	地	協	調	會	並	一	味	要	求	本	人	接	受	其	所	提

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　年　月　郵局日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師律師
詳細地址：台北市信義區松仁路 89 號 12 樓

二、收件人　姓名：甲山林建設股份有限公司
代表人：張瀛珠
詳細地址：臺北市松山區敦化北路 167 號 7 樓

三、副本收件人　姓名：新北市政府都市更新處
詳細地址：新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓

行＼格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				條	件	又	有	何	意	義	？									
二	（	五	）	為	此	，	特	委	請		貴	所	律	師	代	為	函	覆	甲	山
三				林	公	司	，	請	該	公	司	儘	速	向		貴	所	律	師	提
四				出	本	都	市	更	新	案	權	利	價	值	估	定	及	共	同	負
五				擔	提	列	之	相	關	書	面	資	料	，	並	詳	細	敘	明	其
六				計	算	方	式	及	依	據	，	待	該	公	司	提	出	完	整	資
七				料	後	再	行	召	開	協	調	會	，	以	維	護	本	人	權	益
八				。	」	等	語	。												
九	三	、	爰	代	函	達	如	上	，	敬	請	查	照	。	造	成		貴	公	司
十			不	便	，	尚	祈	海	涵	。										

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　年　月　郵局日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正

郵局

台北西松郵局
存證號碼 000819

一、寄件人 姓名：甲山林建設股份有限公司 代表人：張瀛珠
地址：臺北市松山區敦化北路[illegible]號[illegible]樓

二、收件人 姓名：陳博文(童兆祥律師)
地址：臺北市信義區松仁路89號12樓

三、副本收件人 姓名：新北市政府都市更新處
地址：新北市板橋區漢生東路226號2樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	主	旨	：	為	覆	台	端	所	委	童	兆	祥	律	師	107	年	3	月	10
二				日	台	北	市	府	郵	局	第	154	號	存	證	信	函	，	詳
三				如	說	明	，	請	查	照	。								
四	說	明	：																
五	一	、	緣	就	新	北	市	板	橋	區	港	子	嘴	段	1-18	地	號	等	
六			35	筆	土	地	都	市	更	新	事	業	計	畫	案	（	下	稱	本	都
七			更	案	），		台	端	前	於	與	吳	嘉	勳	議	定	合	建	條	
八			件	，	並	簽	立	合	建	合	約	書	（	下	稱	合	建	契	約	），
九			於	民	國	（	下	同	）	98	年	9	月	10	日	辦	理	公	證	
十			完	成	；	且	本	都	更	案	係	本	公	司	與	謙	勳	開	發	股

本存證信函共 6 頁，正本 1 份，存證費 元，
副本 5 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 郵局
年 月 日證明 正 副 本內容完全相同 郵戳 經辦員 主管 印

黏	貼
郵票或郵資券	
處	

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

107.5.31-12 中山 西松

郵局存證信函用紙

正本

郵局
存證信函第 號

一、寄件人 姓名： 印
詳細地址：

二、收件人 姓名：
詳細地址：

三、副本收件人 姓名：
詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			份	有	限	公	司	（	下	稱	謙	勳	公	司	，	代	表	人	為	吳
二			嘉	勳	）	共	同	合	作	開	發	，	由	本	公	司	擔	任	本	都
三			更	案	之	實	施	者	在	案	。									
四	二	、	經	查	，	本	公	司	就	本	都	更	案	已	多	次	與	台	端	進
五			行	協	調	：	早	於	101	年	12	月	28	日	即	已	召	開		
六			協	調	會	，	然	台	端	無	故	缺	席	、	又	於	104	年	12	
七			月	19	日	召	開	協	調	會	，	並	檢	附	參	與	更	新	與	否
八			之	效	益	試	算	與	分	析	，	但	台	端	仍	致	電	告	知	不
九			願	參	與	本	都	更	案	、	105	年	6	月	26	日	至	6	月	
十			27	日	間	，	台	端	委	由	律	師	將	合	建	條	件	以	簡	訊

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 郵局
年 月 日證明 正 副 本內容完全相同 郵戳 經辦員 主管 印

黏	貼
郵票或郵資券	
處	

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳 騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：　印
　　詳細地址：
二、收件人　姓名：
　　詳細地址：
三、副本收件人　姓名：
　　詳細地址：
（本欄姓名、地址不數填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			告	知	本	公	司	，	但	因	與	台	端	簽	立	之	合	建	契	約
二			條	件	相	差	甚	鉅	，	不	動	產	市	場	亦	不	景	氣	，	本
三			公	司	實	在	無	力	承	受	，	然	仍	秉	持	善	意	表	達	願
四			意	改	採	權	利	變	換	方	式	，	但	台	端	仍	委	由	律	師
五			以	簡	訊	轉	告	本	公	司	「	有	關	合	建	之	事	就	到	此
六			為	止	」	迄	106	年	3	月	28	日	至	5	月	24	日	間	，	
七			因	新	北	市	政	府	都	市	更	新	處	函	轉	台	端	委	由	律
八			師	寄	發	之	存	證	信	函	予	本	公	司	，	本	公	司	就	此
九			亦	以	存	函	回	覆	表	明	本	公	司	立	場	，	然	台	端	堅
十			持	之	價	值	條	件	，	本	公	司	確	實	無	力	承	受	、	嗣

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　張，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　年　月　日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏貼郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：　印
　　詳細地址：
二、收件人　姓名：
　　詳細地址：
三、副本收件人　姓名：
　　詳細地址：
（本欄姓名、地址不數填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			於	106	年	11	月	2	日	再	召	開	協	調	會	，	台	端	委	
二			由	律	師	表	示	不	同	意	權	利	變	換	方	式	，	希	望	以
三			協	議	合	建	方	式	進	行	，	然	所	提	出	之	合	建	條	
四			件	，	仍	大	幅	翻	異	原	合	建	契	約	，	本	公	司	實	在
五			無	力	同	意	，	此	對	其	他	地	主	更	顯	失	公	平	、	迄
六			107	年	3	月	10	日	再	召	開	協	商	會	議	，	然	台	端	
七			及	所	委	律	師	均	未	出	席	。	凡	此	在	在	足	見	本	公
八			司	確	已	竭	力	與	台	端	溝	通	協	調	。					
九	三	、	詎	台	端	及	所	委	律	師	拒	不	出	席	協	調	會	，	事	後
十			卻	以	旨	揭	來	函	要	求	本	公	司	提	出	權	利	價	值	估

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　張，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　年　月　日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏貼郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

郵局
存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：　詳細地址：　印
二、收件人　姓名：　詳細地址：
三、副本收件人　姓名：　詳細地址：
（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一			定	及	共	同	負	擔	提	列	之	書	面	資	料	、	詳	細	說	明
二			計	算	方	式	及	依	據	云	云	，	惟	查	，	依	權	利	變	換
三			實	施	辦	法	第	8	條	規	定	，	更	新	前	權	利	價	值	查
四			估	之	評	價	基	準	日	，	由	實	施	者	定	之	，	但	其	日
五			期	限	於	權	利	變	換	計	畫	報	核	日	前	六	個	月	內	。
六			故	權	利	價	值	須	以	權	利	變	換	計	畫	報	核	送	件	為
七			準	，	本	公	司	就	此	亦	曾	二	次	檢	具	估	價	分	析	資
八			料	向	台	端	詳	細	說	明	，	更	曾	委	請	估	價	師	出	席
九			協	調	會	說	明	，	絕	無	台	端	所	誣	指	資	訊	不	透	
十			明	、	一	昧	要	求	接	受	乙	事	。							

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。
經　郵局
年　月　日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

郵局
存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：　詳細地址：　印
二、收件人　姓名：　詳細地址：
三、副本收件人　姓名：　詳細地址：
（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	四	、	又	台	端	質	疑	本	都	更	案	共	同	負	擔	比	例	損	及	台
二			端	權	益	云	云	，	亦	有	誤	會	，	蓋	共	同	負	擔	比	例
三			之	提	列	，	係	以	都	更	案	全	街	廓	提	列	，	非	純	因
四			台	端	加	入	都	更	案	所	致	，	且	本	公	司	前	已	多	次
五			表	達	同	意	以	權	利	變	換	方	式	進	行	，	政	府	就	此
六			權	利	價	值	估	定	亦	有	全	面	把	關	，	應	可	消	弭	台
七			端	之	疑	慮	，	保	障	台	端	最	大	權	益	。				
八	五	、	本	函	副	本	謹	檢	送	新	北	市	政	府	都	市	更	新	處	收
九			悉	。																
十																				

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。
經　郵局
年　月　日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

附錄壹拾參、公有土地參與都市更新函詢之相關文件

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：萬小姐 02-27814750#1777

受文者：新北市政府都市更新處
發文日期：中華民國102年12月5日
發文字號：台財產北改字第10200307710號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴處為甲山林建設股份有限公司申請「擬訂新北市板橋區港子嘴段1-18地號等33筆土地都市更新事業計畫案」，函詢本分署事業計畫意見乙案，請 查照。

說明：

一、依 貴處102年11月21日新北更事字第1020009757號函辦理。

二、旨述範圍內本署經管之同段1-18、1-20、1-21、1-22及58-2地號5筆國有土地，目前尚無使用計畫，原則同意納入更新單元範圍，且本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

三、依事業計畫書【送件版】所載，納入本案共同負擔項目提列之「總務及人事管理費用」(5%)、「銷售管理費用」(6%)費率，皆以「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」(以下簡稱基準表)規定上限提列、另有超建地下一層加計費用(15億6,374萬1,066元)、信託費用(469萬1,223元)，致本案共同負擔比例達47.35%顯偏高而不合理，請 貴處秉權審議並責成實施者檢討應調低以符合理性及必要性。

四、另依基準表規定，新北市都市更新案件貸款利息之年利率為五大銀行平均基準利率及加碼不超過1.5%，惟依事業計畫書【送件版】第15-6頁所載，實施者係以臺北市都市更新處【99年12月】印製之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，分別以「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」(2.882%)計算融資款貸款利息、「中華郵政一年期定存利率」(1.37%)計算自備款貸款利息，與基準表規定之計算方式不符，請 貴處責成實施者依基準表規定辦理。

五、信託費用列屬共同負擔項目，綜觀「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定，並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰倘實施者未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目，請責成實施者載明於事業計畫書中。

正本：新北市政府都市更新處
副本：

馮梓琁　更新事業科
1020010280 (2013/12/05)

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署　函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：萬小姐 02-27814750#1776

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國107年2月23日
發文字號：台財產北改字第10700043480號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：甘劉秀枝君等11人就「擬訂新北市板橋區港子嘴段1-18地號等35筆(原33筆)土地都市更新事業計畫案」所陳意見乙案，請查照。

說明：

一、依貴府107年2月12日新北府城更字第1073531076號函辦理。

二、依貴府前述函說明三所述，有關陳情人所陳將旨案範圍內本署經管同段1-18地號國有土地排除於更新單元範圍外乙情，依都市更新條例第27條第1項規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參與都市更新，本分署爰於貴府都市更新處前以102年11月21日新北更事字第10020009757號函詢本分署參與都市更新事業計畫意見時，以102年12月5日台財產北改字第10200307710號函復表示，範圍內本署經管之同段1-18、1-20、1-21、1-22及58-2地號5筆國有土地，目前尚無使用計畫，原則同意納入更新單元範圍有案。又，貴府106年8月29日召開第6次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，亦原則同意本案更新單元範圍。

1070004348

三、因都市更新單元範圍之審議屬都市更新主管機關權責，請貴府秉權處理，併予敘明。

正本：新北市政府
副本：電2018-02-23交17:05:24章