

擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案

【聽證會版】

新北府城更字第 1073537324 號



實施者：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會

規劃單位：社團法人新北市都市更新學會

建築設計：容正建築師事務所

中華民國 107 年 8 月

目錄

壹、辦理緣起與法令依據.....	1	四、消防與逃生避難構想.....	21
一、辦理緣起.....	1	壹拾貳、都市設計與景觀計畫.....	1
二、法令依據.....	1	一、設計目標及構想.....	1
貳、計畫地區及範圍.....	1	二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....	1
一、基地位置.....	1	三、人車動線設計原則.....	1
二、更新單元範圍.....	1	四、景觀植栽初步構想.....	1
參、實施者.....	1	壹拾參、實施方式及有關費用分擔.....	1
肆、計畫目標.....	1	一、實施方式.....	1
一、迅速拆除高氣離子建築物，避免發生危險。.....	1	二、有關費用分擔.....	1
二、自組更新會擔任實施者，重建安全新家。.....	1	壹拾肆、拆遷安置計畫.....	1
三、美化景觀、改善環境，促進土地有效利用.....	1	一、地上物拆遷計畫.....	1
四、示範帶動新北市海砂屋重建，防止發生危險，增進社會幸福。.....	1	二、合法建築物之補償與安置.....	1
伍、現況分析.....	1	三、土地改良物拆遷補償費用之非合法建築物償費費.....	1
一、土地及合法建物權屬.....	1	四、占有他人之舊違章建築戶之補償安置 本案無。.....	1
二、土地使用及建築物使用現況.....	7	壹拾伍、財務計畫.....	1
四、公共設施現況.....	13	一、成本說明.....	1
五、附近地區交通現況.....	14	二、收入說明.....	8
六、房地產市場調查.....	18	三、成本收入分析.....	8
陸、都市計畫及其土地使用管制.....	1	壹拾陸、效益評估.....	1
一、相關都市計畫概述.....	1	一、對政府而言.....	1
二、土地使用說明.....	1	二、對土地建物所有權人而言.....	1
三、更新計畫摘要.....	2	三、對鄰里及區域公眾而言.....	1
柒、處理方式及其區段劃分.....	1	壹拾柒、實施進度.....	1
一、處理方式.....	1	壹拾捌、相關單位配合辦理事項.....	1
二、區段劃分.....	1	壹拾玖、其他應加表明之事項.....	1
捌、區內公共設施興修計畫.....	1	附錄一 實施者證明文件.....	2
玖、整建或維護區段計畫.....	1	附錄二 概要核准函(含劃定更新單元 法定空地 建築線 原使照存根)相關文件錯誤! 尚未定義書籤。	
壹拾、申請容積獎勵項目及額度.....	1	附錄三 建材設備等級表.....	錯誤! 尚未定義書籤。
一、申請都市更新建築獎勵容積項目、額度說明.....	1	附錄四 各項委託合約書.....	錯誤! 尚未定義書籤。
二、容積移轉等獎勵.....	2	委託建築設計合約書.....	錯誤! 尚未定義書籤。
壹拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	1	附錄五 都市設計審議核准函.....	錯誤! 尚未定義書籤。
一、基地內通路處理計畫.....	1	附錄六 管理規約草案.....	錯誤! 尚未定義書籤。
二、都市計畫土地使用強度.....	1		
三、建築興建計畫.....	1		

圖目錄

圖 2- 1 更新單元位置圖	2-3	圖 11- 14 南、北向立面圖	11-16
圖 2- 2 更新單元地籍套繪圖	2-4	圖 11- 15 東、西向立面圖	11-17
圖 2- 3 更新單元地形套繪圖	2-5	圖 11- 16 立面框架檢討圖	11-18
圖 5- 1 更新單元合法建物現況門牌座落位置圖	5-5	圖 11- 17 X向、Y向剖面圖	11-19
圖 5- 2 新單元週邊土地使用現況示意圖	5-8	圖 11- 18 透視圖	11-20
圖 5- 3 更新單元內合法建物示意圖	5-9	圖 12- 1 透視圖	12-2
圖 5- 4 更新單元內合法建物室內海砂屋現況圖	5-10	圖 12- 2 四向透視圖	12-3
圖 5- 5 更新單元附近土地使用現況示意圖	5-11	圖 12- 3 南向立面圖	12-4
圖 5- 6 更新單元附近公共設施示意圖	5-12	圖 12- 4 北向、東向立面圖	12-5
圖 5- 7 更新單元周圍交通系統示意圖	5-15	圖 12- 5 西向立面圖	12-6
圖 5- 8 大眾運輸路線及站牌位置圖	5-16	圖 12- 6 燈光計劃圖	12-7
圖 5- 9 更新單元週圍停車場現況示意圖	5-17	圖 12- 7 景觀平面圖	12-8
圖 5- 10 蘆洲地區房地產銷案位置示意圖	5-19	圖 12- 8 綠化平面圖	12-9
圖 6- 1 蘆洲都市計畫圖	6-3	圖 12- 9 綠化檢討圖	12-10
圖 10- 1 臨路退縮無遮簷人行道面積圖	10-6	圖 12- 10 屋頂綠化平面圖	12-11
圖 11- 1 基地內現有通路廢道檢討圖	11-2	圖 12- 11 屋頂綠化檢討圖	12-12
圖 11- 2 地下室開挖面積圖、無遮簷人行道面積圖	11-4	圖 12- 12 基地保水檢討圖	12-13
圖 11- 3 建築面積圖	11-5	圖 12- 13 喬木、灌木配置圖	12-14
圖 11- 4 全區配置圖及人行動線	11-6	圖 12- 14 地被、鋪面配置圖	12-15
圖 11- 5 行車動線檢討圖	11-7	圖 12- 15 排水、澆灌配置圖	12-16
圖 11- 6 地下一層平面圖	11-8	圖 12- 16 燈光配置圖	12-17
圖 11- 7 地下二層平面圖	11-9	圖 12- 17 景觀剖面圖	12-18
圖 11- 8 地下三層平面圖	11-10	圖 12- 18 進排氣墩剖面圖	12-19
圖 11- 9 一層平圖	11-11	圖 15- 1 鄰房鑑定範圍圖	15- 6
圖 11- 10 二至三層平面圖	11-12		
圖 11- 11 四層至十三層平面圖	11-13		
圖 11- 12 屋突一至三層平面圖	11-14		
圖 11- 13 建築物高度日照投影圖	11-15		

表目錄

表 5- 1 更新單元土地權屬清冊	5-1
表 5- 2 合法建築物產權清冊	5-3
表 5- 3 土地與合法建物所有權人及其面積同意比例表.....	5-6
表 5- 4 更新單元鄰近地區公車路線站牌明細表.....	5-14
表 5- 5 蘆洲地區中山一路周邊新成屋市場行情調查表	5-18
表 6- 1 都市計畫書修訂名稱及日期彙整表	6-1
表 6- 2 土地使用分區面積表	6-1
表 10- 1 更新單元容積獎勵申請項目、額度表.....	10--1
表 10- 2 原有合法建物五層樓座落基地面積明細表.....	10-1
表 11- 1 更新單元土地使用分區說明表	11-1
表 11- 2 建築面積計算表	11-2
表 14- 1 建築物拆遷安置費用明細表	14-2
表 14- 2 合法建築物拆遷補償費用明細表	14-3
表 15- 1 更新總成本估算表	15-1
表 15- 2 建築規劃設計費估算表	15-3
表 15- 3 營建工程標準單價表	15-3
表 15- 4 營建費用估算表	15-4
表 15- 5 公寓大廈之公共基金估算表	15-4
表 15- 6 鄰房鑑定戶數統計表	15-5
表 15- 7 更新整體開發收益表	15-8
表 15- 8 現金流量表	15-10
表 17- 1 更新實施進度預定表	17-1

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案基地上原合法建築物為五層樓公寓，結構鋼筋混凝土造，合計 78 戶，臺北縣政府於民國 72 年核發蘆使字第 1916 號使用執照。但自 86 年起陸續出現海砂屋現象。居民歷經多年煎熬，時刻擔心鋼筋鏽蝕及天花板水泥塊崩落危害安全。此後推動整合按 72 年原使照全區 78 戶拆除重建。但原照北側區塊臨路寬 20 米之中山一路，因一樓為商效很好多數出租做店舖使用，租金收入優渥；又蘆洲區住宅區法定容積僅 200%，低於原有容積要拆除重建苦無建商合建。自力更新重建又應負擔籌措資金不易解決，若非有強而有力介入，要此北側區塊 48 戶加入重建，恐非短時間可促成。

南側區塊臨 8 米計畫道路 30 戶，推動拆除重建歷經十餘年，意願相對較高且願付諸行動，民國 99 年間自行出資委託臺北市土木技師公會辦理海砂屋鑑定，結果經新北市政府工務局 100.1.19 北工字第 1000040831 號函召開高氣離子鋼筋混凝土建築物現地會勘會議紀錄結論：「1. 此次鑑定標的物為連棟式集合住宅，本案鑑定提供資料結果經現場無記名投票表決後贊同拆除重建。……」。影本詳見右附；嗣經新北市政府工務局 105 年 5 月 25 日新北工建字第 1050942507 號函核定(影本詳見 2-1 頁)。

居民期望能早日達成重建安全新家園願望，另行申請主管機關 101 年新北市政府城鄉局列入委託新北市都市更新學會辦執行，輔導協助地主研擬都更事業概要案送審。輔導案期間「自行劃定更新單元」時，曾於 101 年 6 月 27 日以新北都更字第 1002761 號函邀請土地及合法建築物所有權人，假蘆洲區仁德里活動中心，辦理先期協調洽詢鄰地主是否參與都市更新之說明會並舉辦意願調查，結果意願不足，有意願拆除重建者僅有 4 戶，爰未劃入本更新單元。本案是原使用執照，南側區塊更新單元 8 筆土地原住戶 30 戶之都市更新事業概要案，業經新北市政府城鄉發展局審竣於 102 年 3 月 12 日以北城更事字第 1020001581 號核准在案。

本案所有權人為擺脫海砂屋困境，自力更新籌辦儘速都更拆除重建安全新家園。都更重建完成後效益，可防止危險發生，促進社會幸福，且具有促進都市土地再開發利用，復甦都市機能、改善居住環境，並提供新北市眾多高氣離子海砂屋重建示範效益。主要籌辦行動如下：

1. 事業概要核准：本都市更新單元事業概要案，業經新北市政府 102 年 3 月 12 日北城更事字第 1020001581 號函核准在案。詳附錄二
2. 都市更新會立案核准：本案所有權人申請以自組更新會為實施者案，業經新北市政府 102 年 9 月 12 日北城更事字第 1020001581 號函核准在案。詳附錄一。
3. 事業計畫及權利變換計畫報核：依據都市更新條例第 19 條規定擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 104 年 2 月 3 日

於新北市蘆洲區中山一路 415 號 6 樓蘆洲區仁德里活中心，召開本案都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，擬具事業計畫及權利變換計畫報告書並檢附事業計畫同意書及公聽會會議紀錄。

二、法令依據

依都市更新條例第 19 條、第 29 條及新北市都市更新單元劃定基準第 11 點(三)。新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理鑑定實施要點。

新北市政府工務局 函

24753
 新北市蘆洲區中山一路197巷8弄4號1樓

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
 承辦人：張嘉佑
 電話：本市境內1999、(02)29603456 分機 582
 傳真：(02)29678534
 電子信箱：ag3237@ms.tpc.gov.tw

受文者：劉有祺 君(請轉知其於申請人)

發文日期：中華民國100年1月19日
 發文字號：北工建字第1000040831號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：普通
 附件：如主旨

主旨：檢送99年12月20日本市蘆洲區中山一路197巷8弄4、6、8、10號及223巷6、8號)地上5層(1~5樓)共計30戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物現地會勘會議紀錄，請 查照。

說明：依據99年11月11日北土技字第9932075號鑑定報告書及99年12月13日北工建字第0991132894號開會通知單(諒達)辦理。

九、 委員意見：

1. 根據鑑定報告書該建築物之強度不足，氣離子超過標準、中性化程度試驗亦不合格，符合拆除重建之標準。
2. 標的物30戶均沒建地下室，結構體跨度不大，混凝土強度不足，中性化深度及氣離子均頗嚴重。
3. 部分住戶屋內版牆經過整修，頂樓(即5樓)頂版劣化嚴重，8號-10號樓梯樑出現明顯平行樑之裂縫，部分住戶陽台用鋼板及C型鋼整修。
4. 依報告書數據，符合「臺北縣政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理鑑定實施要點」，研判日後應會日益嚴重，從樓板、樑、柱補強修復倍或困難，建議拆除重建。
5. 30戶中有3戶不同意，請住戶自行協商，避免日後申請補助與容獎時不符合規定。

十、 會議結論：

- 1 此次鑑定標的物為連棟式集合住宅，本案鑑定提供資料結果經現場無記名投票表決後贊同拆除重建。
- 2 因有3戶不同意拆除重建，故在重建程序上，建議整體住戶先行協商完成後再向本局提出申請拆除重建，以符合「臺北縣政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理鑑定及實施要點」行政程序規定。
- 3 尚未拆除重建前請鑑定建築師應給予申請人該建築物臨時性安全維護之建議，並請房屋所有權人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本：劉有祺 君(請轉知其於申請人)、臺灣省建築師公會臺北辦事處、台灣省結構技師公會、台北市結構技師公會、財團法人台灣營建研究院、中華民國建築技術學會、財團法人中華建築基金會、國立交通大學土木系、中華綠建築暨景觀環境學會、財團法人中華營建基金會、臺灣省土木技師公會、社團法人新北市土木技師公會
 副本：臺北市土木技師公會(鑑定技師:周有結、林黃欽)、江專門委員坤源、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科

局長高宗正

貳、計畫地區及範圍

一、基地位置

本更新單元位置座落新北市蘆洲區都市計畫八公尺道路(即蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄)之北側街廓區塊，本更新單元之北側毗鄰隔一排五樓公寓房子即是中山一路為二十公尺寬之計畫道路。東側毗鄰為七層大樓住宅；南側隔 8 米路對面為六層大樓住宅；西側毗鄰依次為空地做臨時停車場、鄰地民宅所成街廓內。更新單元位置及範圍詳參圖 2-1。

本案非屬新北市政府公告劃定之更新地區。

二、更新單元範圍

(一)土地範圍

1. 本更新單元範圍為座落蘆洲區民義段，地號為 642、643、644、645、646、649、898、899 地號共 8 筆土地，面積合計 665.36m²。
2. 自行劃定更新單元，符合新北市自行劃定都市更新單元基準第 11 點 1 項 3 款，地上合法建築物屬高氣離子混凝土建築物，須拆除重建。業經新北市政府主管機關召集會勘審查決定，先後以新北市政府工務局 100.1.19 北工字第 1000040831 號函及 105.5.25 新北工建字第 1050942507 號函核定，爰得不受第 5-8 點限制。核定函詳如右附。
3. 都市更新事業概要案業本案於 102 年 3 月 12 日經新北市政府城鄉局北城更事字第 1020001581 號函核准在案。更新單元地籍套繪圖詳參圖 2-2、與更新單元地形套繪圖詳參圖 2-3。
4. 本案更新單元範圍地上原有建物使用執照，號碼為臺北縣政府 72 年核發蘆使字第 1916 號，戶數合計 78 戶。而本更新單元僅以南側區塊 30 戶劃入範圍，其原因為北側區塊 48 戶都市更新意願低及且未尚無做高氣離子建築物鑑定打算。且新北市政府城鄉局更新處 101 年委辦輔導本案自力更新案時，曾針對該 48 戶召開會議，協調鄰地所有權人參加實施都市更新拆除重建，並做加入本案更新單元意願調查，結果有意願者僅 5 戶，且位置不集中，委辦案會議經更新處審查認可無法納入更新單元後，都更單元確定概要案才開始申請核准。(101 年鄰地協調會開會通知文件，詳見概要案之附錄五附影本於右)。

(二)建物範圍。

本更新單元範圍內，原有建築物為五樓公寓住宅，合計為 30 戶。門牌號為蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4、6、8、10 號號暨其樓上之 2、3、4、5 樓及同路 223 巷 6、8 號暨其樓上之 2、3、4、5 樓。

正本

權號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 5 樓
承辦人：蔡志毅
電話：(02)29603456 分機 5808
傳真：(02)29678531
電子信箱：AS1311@ntpc.gov.tw

24753
新北市蘆洲區中山一路 187 巷 8 弄 4 號 1 樓
受文者：新北市蘆洲區民義段 646 地號
等 8 筆土地都市更新會

發文日期：中華民國 105 年 5 月 25 日
發文字號：新北工建字第 1050942507 號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端函詢蘆洲區中山一路 197 巷 4 號、6 號、8 號、10 號及 223 巷 6 號、8 號」地上 5 層(1-5 樓)共計 30 戶申請高氣離子鋼筋混凝土建築物核定事宜，復請查照。

說明：

- 一、復臺端 104 年 4 月 14 日申請書。
- 二、經查旨述地址於 99 年 12 月 20 日現地會勘，依 100 年 1 月 19 日北工建字第 1000040831 號函會議紀錄內容：「1. 此次鑑定標的物為連棟式集合住宅，本案鑑定提供資料結果經現場無記名投票表決後贊同拆除重建。... 內容符合新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第 9 點第 2、3、4 項拆除重建規定。」前揭會議紀錄已認為本市高氣離子鋼筋混凝土建築物並列管在案。
- 三、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會
副本：

社團法人新北市都市更新學會 函

地址：新北市中和區中山路二段 305 號 2 樓
聯絡電話：(02) 2243-0524 蔡曉文
傳真：(02)2243-0141
電子信箱：ntura_h@msa.hinet.net

受文者：蘆洲區民義段土地及合法建物所有權人

發文日期：中華民國 101 年 6 月 27 日
發文字號：新北都更字第 1002761 號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通件

開會事由：蘆洲區民義段 646 地號等地主，申請自行劃定更新單元，先期協調洽詢鄰地主是否參與之說明會及辦理意願調查。

開會時間：中華民國 101 年 7 月 13 日星期五下午 14 時 0 分
開會地點：得仁里活動中心(蘆洲區中山一路 415 號 6 樓)

備註：

- 一、本協調會緣於民間申請自行劃定更新單元，實施都市更新重建而召開，協調洽詢鄰地主，有無意願擴大併入該更新單元範圍，將邀鄰地主參加。
- 二、會中將說明，依新北市政府更新處 101 年 6 月 4 日發函，請新北市都市更新學會，輔導辦理蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號等 30 戶都更案，本案自行劃定更新單元，已符合進行都更規定，但考量舊建物同一建築範圍或毗鄰地主如有同樣需求進行更新需求，且有參加更新促進整體規劃更加提升環境品質及增進公共利益，本案毗鄰地主是否加入，完全尊重鄰地主意願不勉強。又如同意加入者，尚需符合地形方整相連、無拆屋困難，本案沒有進行都更需求時，可另案籌辦或申請協助。
- 三、居民參加會議，可得知政府協助資源及類似成功案例，並諮詢居民的疑問，誠懇歡迎您的蒞臨，意願調查表已填畢者請繳回。

正本：蘆洲區民義段土地及合法建物所有權人、新北市都市更新處、理事長黃志毅
副本：本會

理事長 黃志毅

局長朱揚之

本案依分層負責規定授權業務主管執行

民義段 646 地號自行劃定更新單元協調鄰地主參與意願調查表

- 一、背景說明：新北市政府都市更新處於 101 年 6 月 4 日函請，新北市都市更新學會，辦理輔導蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號等 30 戶，籌辦自行劃定更新單元重建，先期協調洽詢鄰地主進行都更意願，如有進行都更需求同意參加者，更應具備整體規劃提升環境品質及公共利益，若非急需抑或尚有困難因素，可另案辦理，本案事涉各地主權益，完全尊重地主意願不勉強，爰洽請各地主填寫都更意願調查表，並邀請到場參加說明會，同時繳回調查表，會中將解說海砂屋進行都更法令、成功案例及面臨問題因應及政府協助資源，並回答詢問事項，以服務居民之需。
- 二、請所有權人詳填意願，內容如下：
 1. 蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號等 30 戶地主，籌辦自行劃定更新單元實施都更重建，先期協調洽詢鄰地主參加意願，有無進行都更時效之需，您主張 同意加入 不同意。
 2. 如加入進行都更，主辦者您主張 建商 地主自組更新會。
 3. 重建經費共同負擔，因蘆洲住宅區容積率為 200%，舊屋原容積已逾 300%，重建時獎勵津貼共同負擔不足，地主需負擔配合款及手續配合時，您的意見 可配合負擔 負擔配合困難。
 4. 您認為您的房子，有無時間上急切需要重建？ 有 無。
 5. 其他意見：

三、本案無論您意願如何，邀請您參加說明會，您可得知更多進行都更訊息，並可現場繳回意願調查表，或寄回新北都市更新學會，如有疑義，請洽專案窗口黃金河先生電話 0933034895

填表人： 電話：
地址或門牌：蘆洲區民義段 地號
中華民國 101 年 7 月 日

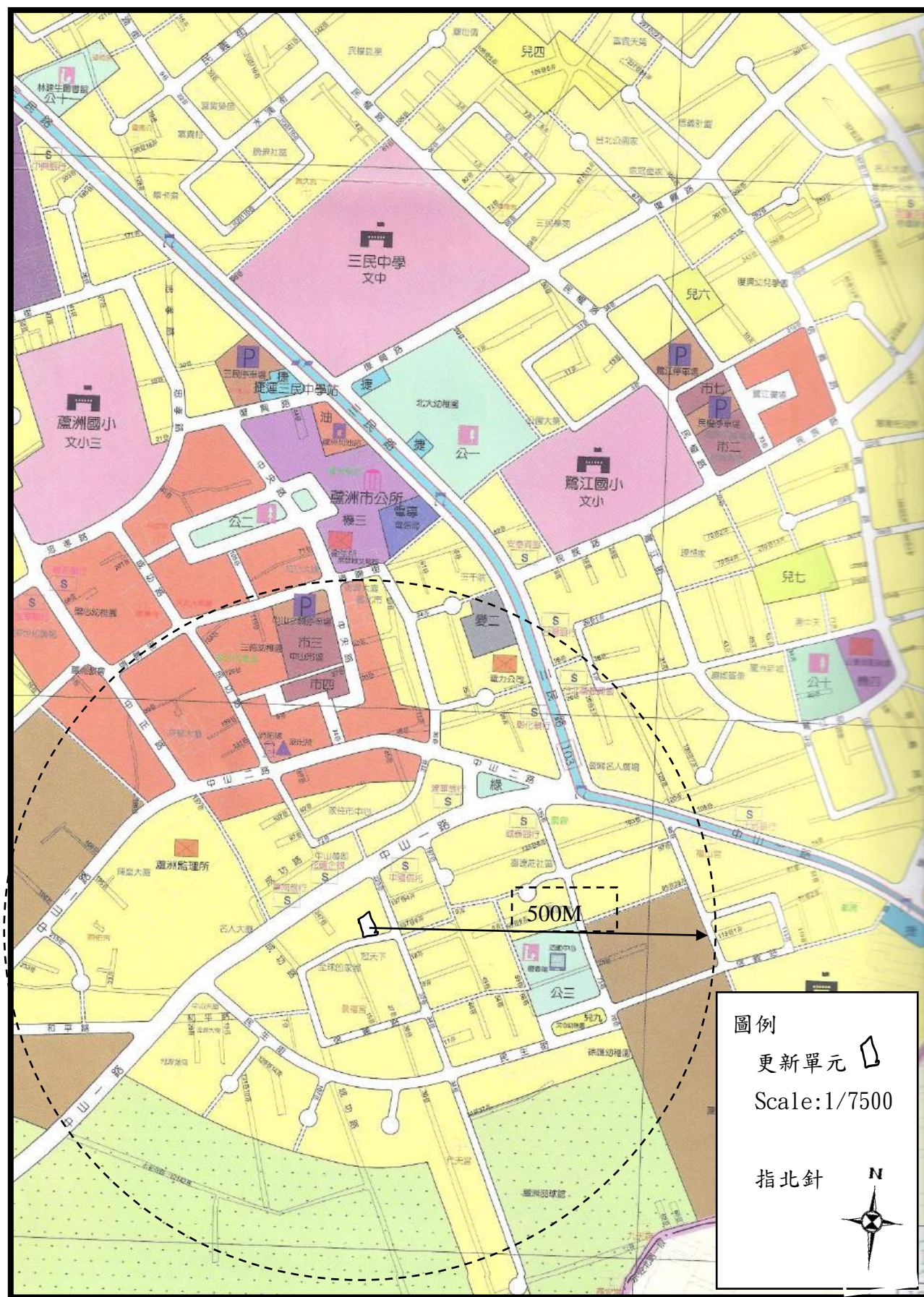


圖 2-1 更新單元位置圖



圖 2- 1 更新單元位置圖



圖 2- 2 更新單元地籍套繪圖

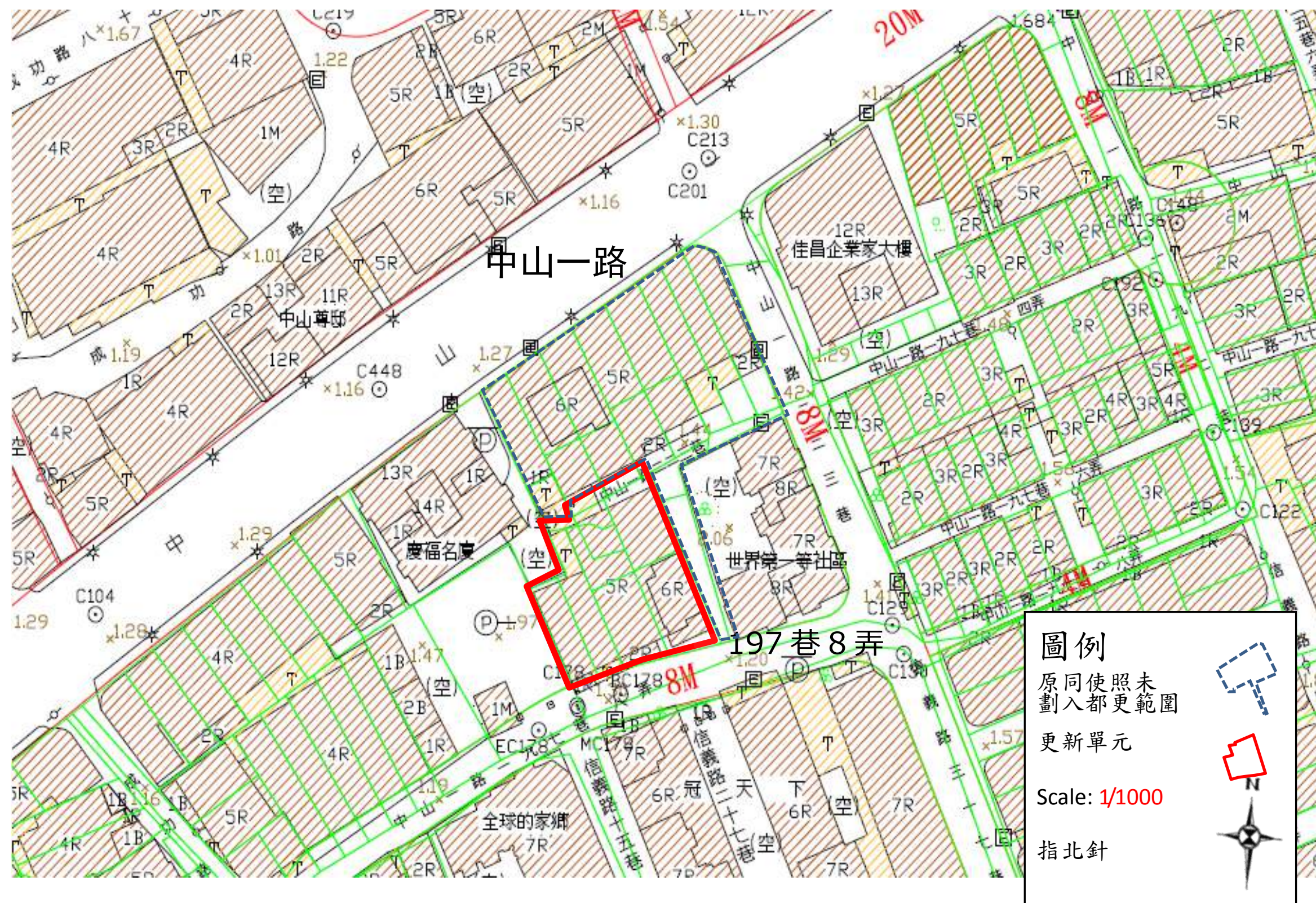


圖 2- 3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

名稱：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會

統一編號：02848050

負責人：劉有祺

聯絡電話：(02) 2509-0049 轉 113

聯絡傳真：(02) 22436141

更新會地址：新北市新北市蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號

肆、計畫目標

本更新單元原有五層樓公寓式建築物 30 戶，為高氯離子混凝土建築物已經主管機關新北市政府工務局 105.5.25 新北工建字第 1050942507 號函核定拆除重建。

所有權人因需拆除重建屋，以提高居住者生命、財產安全。爰其目標如下：

一、迅速拆除高氯離子建築物，避免發生危險。

房屋現況已經鑑定安全性不足。但居民們現在仍居住在房屋內，每天提心吊膽煎熬。居民首要目標，企盼核准拆除重建，避免發生危險。

二、自組更新會擔任實施者，重建安全新家。

蘆洲區住宅區，法定容積 200%，現況五層樓容積逾為 300%，原容高於法容，都更獎勵上限為法容之 30%，不足以吸引建商合建，而找不到建商合建。最終由居民依都市更新例第十五條規定自組更新會擔任實施者，於 102 年 9 月 12 日北城更事字第 1020001581 號函核准在案。將執行拆除重建興建安全新家園工作。

三、美化景觀、改善環境，促進土地有效利用

運用都市更新規劃建築設計機會，美化都市景觀，臨路退縮四米空間作植栽、人行通道等用途，規劃汽車停車位、機車停車位等於地下樓層，公共設施內部化，達改善環境提升生活品質，促進本地區土地合理有效利用，增進公共利益效益。

四、示範帶動新北市海砂屋重建，防止發生危險，增進社會幸福。

新北市海砂屋有相當戶數，改建者很少潛藏危險。本社區海砂屋拆除重建條件不算好，如能完成重建，定能給其他社區帶來啟發，鼓勵他們也儘快籌辦作業，避免發生危險，增進社會之幸福。

伍、現況分析

一、土地及合法建物權屬

(一)土地權屬

本更新單元土地為新北市蘆洲區民義段 642、643、644、645、646、647、898、899 地號共 8 筆土地，更新單元面積共計 665.36m²。(約 201.27 坪)，土地所有權人共計 31 人，詳表 5-1 土地權屬清冊表。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

編號	所有權人/ 管理人	標示部			所有權部			他項權利部					備註	
		地段	地號	面積(m ²)	登記 次序	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人	義務人		其他登記 事項等
1	陳○慧	民義	642	84.45	1	1/5	16.89	-	-	-	-	-	-	-
2	方○雲	民義	642	84.45	2	1/5	16.89	-	-	-	-	-	-	-
3	粘○陽	民義	642	84.45	4	1/5	16.89	-	-	-	-	-	-	-
4	陳○鈞	民義	642	84.45	10	1/5	16.89	-	-	-	-	-	-	註 1
5	陳○杰	民義	642	84.45	11	1/5	16.89	9	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○杰	陳○杰	-	-
6	李○雄	民義	643	103.89	1	1/5	20.78	-	-	-	-	-	-	註 2
7	李○得	民義	643	103.89	3	1/5	20.78	8.	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-	-
								10.	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-	-
								11	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-	-
8	李○華	民義	643	103.89	4	1/5	20.78	9	最高限額抵押權	新北市蘆洲區農會	李○華	李○華	-	-
9	劉○翰	民義	643	103.89	9	1/5	20.78	-	-	-	-	-	-	-
10	張○燕	民義	643	103.89	6	1/15	6.93	-	-	-	-	-	-	-
11	張○梅	民義	643	103.89	7	1/15	6.93	-	-	-	-	-	-	-
12	張○慧	民義	643	103.89	8	1/15	6.93	-	-	-	-	-	-	-
13	蔡○雄	民義	644	19.47	2	1/5	3.89	-	-	-	-	-	-	-
		民義	898	29.43	2	1/5	5.89	-	-	-	-	-	-	-
		民義	899	48.67	2	1/5	9.73	-	-	-	-	-	-	-
14	李○錦	民義	644	19.47	3	1/5	3.89	9	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	高○碩	李○錦	-	-
		民義	898	29.43	3	1/5	5.89	9	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	高○碩	李○錦	-	-
		民義	899	48.67	3	1/5	9.73	10	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	高○碩	李○錦	-	-
15	葉○敏	民義	644	19.47	4	1/5	3.89	-	-	-	-	-	-	-

		民義	898	29.43	4	1/5	5.89	-	-	-	-	-	-
		民義	899	48.67	4	1/5	9.73	-	-	-	-	-	-
16	張○雯	民義	644	19.47	8	1/5	3.89	6.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
								12.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
		民義	898	29.43	8	1/5	5.89	6.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
								12.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
		民義	899	48.67	8	1/5	9.73	7.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
								13.	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
17	陳○偉	民義	644	19.47	10	1/5	3.89	10.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
								11.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
		民義	898	29.43	10	1/5	5.89	10.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
								11.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
		民義	899	48.67	10	1/5	9.73	10.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
								12.	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
18	沈○義	民義	645	115.13	1	2/5	46.05	1	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	沈○義	沈○義	-
19	李○盟	民義	645	115.13	2	1/5	23.03	2	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○鋒	李○盟	-
20	張○心	民義	645	115.13	4	1/5	23.03	-	-	-	-	-	-
21	孟○民	民義	645	115.13	6	1/5	23.03	4.	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	樊○美孟○民	樊○美孟○民	-
								5.	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	孟○民	孟○民	-
22	劉○和	民義	646	145.22	2	1/5	29.04	-	-	-	-	-	-
23	劉○財	民義	646	145.22	3	1/5	29.04	-	-	-	-	-	-
24	劉○貴	民義	646	145.22	4	1/5	29.04	-	-	-	-	-	-
25	劉○豐	民義	646	145.22	5	1/5	29.04	-	-	-	-	-	-
26	劉○祺	民義	646	145.22	6	1/5	29.04	-	-	-	-	-	註 3
27	李○金	民義	647	119.10	1	1/5	23.82	-	-	-	-	-	-
28	劉 ○	民義	647	119.10	2	1/5	23.82	-	-	-	-	-	註 4
29	蔡○雲	民義	647	119.10	3	1/5	23.82	-	-	-	-	-	-
30	徐○○花	民義	647	119.10	4	1/5	23.82	3	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐○○花	徐○○花	-
31	劉○德	民義	647	119.10	6	1/5	23.82	-	-	-	-	-	-
				665.36			665.36						-

依 104.03.12 報核日土地登記簿謄本製作土地登記清冊，再校核依 107.1.17 辦理補正日土地登記簿謄本內容變動做修正事項說明：

註 1. 編號 4 陳○鈞 642 地號台灣中小企業銀行股份有限公司原最高限額抵押權登記，新謄本已沒有登載，爰刪除最高限額抵押權登記。

註 2. 編號 6. 李○雄 643 地號台北富邦商業銀行股份有限公司原抵押權登記，新謄本已沒有登載，爰刪除抵押權登記。

註 3. 編號 26. 劉○祺 646 地號彰化商業銀行股份有限公司原最高限額抵押權登記，新謄本已沒有登載，爰刪除最高限額抵押權登記。

註 4. 編號 28. 劉○ 647 地號新光人壽股份有限公司原抵押權、最高限額抵押權登記，新謄本已無登載，爰刪除抵押權、最高限額抵押權登記。

(二)合法建築物權屬

本更新單元範圍內之合法建築物為新北市蘆洲區民義段 1145、1146、1155、1162、1183、1184、1185、1186、1187、1188、1189、1190、1191、1192、1193、1194、1195、1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208 建號等 30 筆合法建築物，面積合計為 2554.69 m²（約 772.80 坪）。合法建築物所有權人總計有 31 人，合法建築物現況門牌座落位置圖詳圖 5-1，合法建築物權屬清冊表詳表 5-2。

表 5-2 合法建築物產權清冊

建物標示部				所有權部				他項權利部					
編號	建號	建物門牌	面積 (m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	1145	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 3 樓	72.51	1	陳○慧	全部	72.51	-	-	-	-	-	-
2	1146	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 4 樓	72.51	1	方○雲	全部	72.51	-	-	-	-	-	-
3	1155	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 5 樓	90.72	3	孟○民	全部	90.72	最高限額抵押權	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	樊○美孟○民	樊○美孟○民	-
								最高限額抵押權	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	孟○民	孟○民	-
4	1162	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 4 樓	90.72	1	李○盟	全部	90.72	抵押權	1	第一商業銀行股份有限公司	李○鋒	李○盟	-
5	1183	中山一路 197 巷 8 弄 10 號	72.51	4	陳○杰	全部	72.51	最高限額抵押權	4	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○杰	陳○杰	-
6	1184	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 2 樓	72.51	5	陳○鈞	全部	72.51	-	-	-	-	-	註 1
7	1185	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 5 樓	72.51	1	粘○陽	全部	72.51	-	-	-	-	-	-
8	1186	中山一路 197 巷 8 弄 8 號	70.69	1	李○雄	全部	70.69	-	-	-	-	-	註 2
9	1187	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 2 樓	70.69	2	劉○翰	全部	70.69	-	-	-	-	-	-
10	1188	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 3 樓	70.69	1	李○得	全部	70.69	抵押權	3	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-
								最高限額抵押權	4	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-
								最高限額抵押權	5	國泰人壽保險股份有限公司	李○得	李○得	-
11	1189	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 4 樓	70.69	2	張○燕	1/3	70.69	-	-	-	-	-	-
				3	張○梅	1/3							
				4	張○慧	1/3							
12	1190	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 5 樓	70.69	1	李○華	全部	70.69	最高限額抵押權	2	新北市蘆洲區農會	李○華	李○華	-
13	1191	中山二路 45 巷 44 號	90.72	1	沈○義	全部	90.72	抵押權	1	第一商業銀行股份有限公司	沈○義	沈○義	-
	1192	中山二路 45 巷 44-1 號	90.72	1	沈○義	全部	90.72	抵押權	1	第一商業銀行股份有限公司	沈○義	沈○義	-
14	1193	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 3 樓	90.72	1	張○心	全部	90.72	-	-	-	-	-	-
15	1194	中山一路 197 巷 8 弄 4 號	97.40	2	劉○祺	全部	97.40	-	-	-	-	-	註 3
16	1195	中山二路 45 巷 42-1 號	97.40	1	劉○和	全部	97.40	-	-	-	-	-	-
17	1196	中山二路 45 巷 42-2 號	97.40	1	劉○財	全部	97.40	-	-	-	-	-	-
18	1197	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 4 樓	97.40	1	劉○貴	全部	97.40	-	-	-	-	-	-
19	1198	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 5 樓	97.40	1	劉○豐	全部	97.40	-	-	-	-	-	-
20	1199	中山一路 223 巷 6 號	86.72	4	張○雯	全部	86.72	最高限額抵押權	4	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-

建物標示部				所有權部				他項權利部					
編號	建號	建物門牌	面積 (m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
								最高限額抵押權	5	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○雯	張○雯	-
21	1200	中山一路 223 巷 6 之 1 號	86.72	1	蔡○雄	全部	86.72	-	-	-	-	-	-
22	1201	中山一路 223 巷 6 號 3 樓	86.72	1	李○錦	全部	86.72	最高限額抵押權	3	台新國際商業銀行股份有限公司	高○碩	李○錦	-
23	1202	中山一路 223 巷 6 號 4 樓	86.72	3	陳○偉	全部	86.72	最高限額抵押權	3	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
								最高限額抵押權	4	瑞興商業銀行股份有限公司	陳○偉	陳○偉	-
24	1203	中山一路 223 巷 6 之 4 號	86.72	1	葉○敏	全部	86.72	-	-	-	-	-	-
25	1204	中山一路 223 巷 8 號	92.90	1	李○金	全部	92.90	-	-	-	-	-	-
26	1205	中山一路 223 巷 8 之 1 號	92.90	1	劉 ○	全部	92.90	-	-	-	-	-	註 4
27	1206	中山一路 223 巷 8 之 2 號	92.90	1	蔡○雲	全部	92.90	-	-	-	-	-	-
28	1207	中山一路 223 巷 8 號 5 樓	92.90	2	劉○德	全部	92.90	-	-	-	-	-	-
29	1208	中山一路 223 巷 8 之 3 號	92.90	1	徐○○花	全部	92.90	抵押權	1	彰化商業銀行股份有限公司	徐○○花	徐○○花	-
合計 30 筆建號			2554.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

依 104.03.12 報核日土地登記簿謄本製作土地登記清冊，再校核依 107.1.17 辦理補正日土地登記簿謄本內容變動做修正事項說明：

註 1. 編號 6 陳○鈞 1184 建號原台灣中小企業銀行股份有限公司最高限額抵押權登記，新謄本已沒有登記，爰刪除最高限額抵押權登記。

註 2. 編號 8. 李○雄 1186 建號台北富邦商業銀行股份有限公司原抵押權登記 3 個，新謄本已沒有登記，爰刪除抵押權登載。

註 3. 編號 15. 劉○祺 1194 建號彰化商業銀行股份有限公司原最高限額抵押權登記，新謄本已沒有登記，爰刪除最高限額抵押權登。

註 4. 編號 26. 劉○1205 建號新光人壽股份有限公司原抵押權、最高限額抵押權登記，新謄本已沒有登記，爰刪除抵押權、最高限額抵押權登記



圖 5- 1 更新單元合法建物現況門牌座落位置圖

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元範圍內「無」公有土地，全部為私有土地。

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案依都市更新條例第十一條、第二十二之一條規定，所有權人申請自行劃定更新單元，實施都市更新事業。本更新單元內土地合計為8筆，無公有土地，全部為私有土地，合計面積665.36m²；地上建築物為30筆，合計面積2554.69m²；所有權人為31人。實施者依土地登記簿謄本及同意書整理，本案同意比率如下，詳見表5-3土地合法建築物所有權人及其面積同意比率表。

表5-3 土地與合法建物所有權人及其面積同意比例表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	665.36 m ²	31 人	2554.69 m ²	31 人
公有 (a)	0 m ²	0 人	0 m ²	0 人
私有 (b=A-a)	665.36 m ²	31 人	2554.69m ²	31 人
排除總和 (c)	0 m ²	0 人	0 m ²	0 人
計算總和 (B=b-c)	665.36 m ²	31 人	2554.69 m ²	31 人
私有同意數 (C)	606.82m ²	28 人	2294.54 m ²	28 人
同意比例 (%) (C/B)	91.20%	90.32%	89.82%	90.32%

二、土地使用及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元範圍內共有 8 筆土地，面積合計 665.36 m²，土地使用分區屬新北市蘆洲區都市計畫之住宅區。更新單元內現況建築物，合計有 3 棟五層樓公寓住宅 30 戶。

本案建築物於民國 72 年間領得使用執照完成，用途為住家使用。依當時建蔽率可高達 60%，加計陽台、通道後空地不多，爰沒有他人占用舊有違章建築戶。但法定空地上仍有毗鄰戶屋主延伸出來少許違章建築，導致整體土地少有公共空間，可供居民休憩。對都市景觀美化造成衝擊。詳如圖 5-2 更新單元週邊土地使用現況示意圖

本更新單元是座落在蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄北側，蘆洲區都市計畫早年已將此地區近百公頃劃編為住宅區。中山一路是本區居民出了巷弄的聯外道路，除沿路兩側是帶狀商業地帶兼住家外，其餘隨著不同年期興建，產品有透天厝、2 樓、4 樓、公寓、大樓有 6 至 13 層，且新舊差異很大。

(二) 合法建築物現況

更新單元內原有合法建築物，為臺北縣政府 72 年核發使用執照號碼為(72 蘆使字第 1916 號)，全區戶數合計為 78 戶。其中南側區塊臨 8 米寬計畫道路五層樓公寓住宅合計 30 戶(即本更新單元)，居民因恐懼海砂屋危險，99 年委託台北市土木技師公會鑑定，報主管機關市府工務局 100 年 1 月召開審查會結論為，高氣離子鋼筋混凝土建築物，同意拆除重建。嗣經工務局 105 年 5 月 25 日新北工建字第 1050942507 號函核定。詳圖 5-4 更新單元內合法建物室內海砂屋現況圖。更新更新單元毗鄰北側區塊，即面臨中山一路為五層樓店舖公寓，與本更新單元原屬同一使用執照範圍五樓公寓式建築物，因重建負擔重都更意願尚低(依 101.6.27 召開鄰地協調會報調查)。

本更新單元外，右側為為 7 層樓電梯住宅建築，屋齡約十五年。更新左側方先後有空地停車場、一樓透天厝 1 戶、四樓連棟透天厝 5 戶、五樓公寓 2 棟為鄰。西北側為十三層電梯大樓建築 1 幢，地面層做店舖，樓上樓層做住宅使用。更新單元南緣面臨都市計畫八公尺寬計畫道路(中山一路 197 巷 8 弄)，八米道路對面側為六層樓建築物社區為鄰(部分自行增建為七層)。詳圖 5-3 更新單元內合法建築物示意圖。

(三) 其他土地改良物

更新單元內原有合法建築物，為臺北縣政府 72 年核發使用執照號碼為(72 蘆使字第 1916 號)，因當時建蔽率高達 60%又優待免計陽台實高達七成，可用來加蓋違章的其他土地改良物空間很少，僅有一樓房屋前後法定空地及五樓屋頂違建少許詳表 14-3 非合法建築物之拆遷費明細表。更新會成立後不斷討論，本更新單元內少許違章建築物委辦測量調查、估價乙項，因反對者眾多，主張違建興建當時未洽得其他共有人同意，且已使用多年獲得實質利得，今本社區是依「新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理實施要點」鑑定屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，安全不足須儘快拆除重建，若還要沒加蓋違建者出錢委託測量估價籌錢補償加蓋違建者，尚非公平正義做法。業經更新會會員大會討論決議：本都更案共同負擔不另列補償費，爰不辦委託測量估價。並經依審議會第 3 次小組意見，逐戶取得補償放棄書。此訊息所有權人全體均已知悉此項金額，且願配合更新會作業同意不領取此項補償費，並已全部簽署書面文件留存更新會。此項作業經主管機關洽營建署都更組表示得免提列，爰不予提列。

(四) 占有他人土地之違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。



圖 5- 2 新單元週邊土地使用現況示意圖

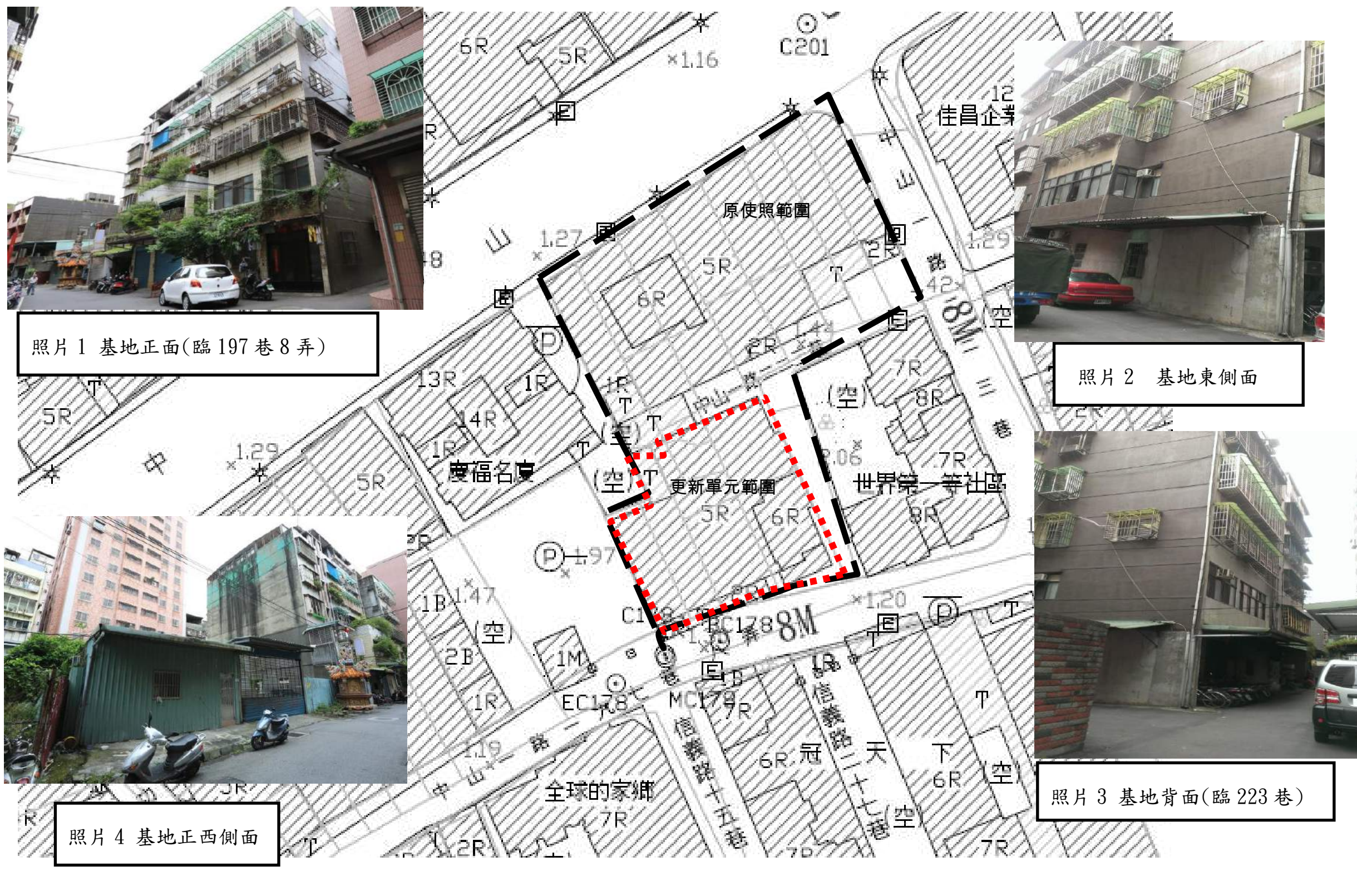
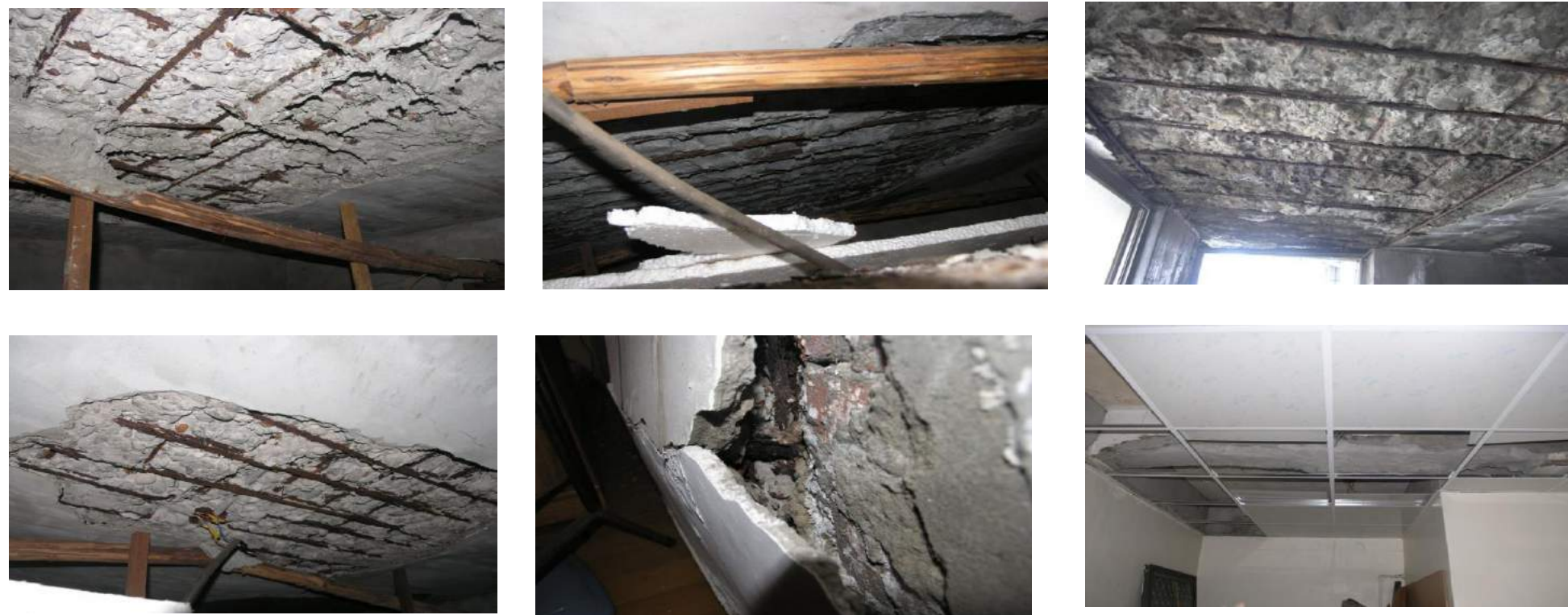


圖 5- 3 更新單元內合法建物示意圖

鑑定時狀況



106年11月中山一路197巷4號4樓又崩落狀況



圖 5- 4 更新單元內合法建物室內海砂屋現況圖

三、附近地區土地使用現況

有關本更新單元範圍附近土地使用現況，整體上是以大台北都會區生活圈為核心的外環衛星城市。蘆洲區都市計畫土地使用分區以住宅區為最大宗。蘆洲地區可經東北方有重陽橋，進入台北市的士林區。本區東南側與三重區毗鄰，也有台北橋、忠孝橋、中興橋等數座橋樑可進入台北市。因受惠交通方便，很多市民工作在台北市工作，住家設在蘆洲區。區內道路除三民路、集賢路二條較寬外，其餘都不寬。主因在早期都市計畫公布時，蘆洲是鄉街計畫，所以公共設施劃設標準不高。所以，如今會感到綠地公園不足…等。爰附近地區的土地使用，可以區分幾個區塊如下：詳見附圖 5-4 示意圖

- (一) 西以中山二路及東接中山一路以南之區塊：即本更新單元範圍及週邊，約半徑一百五十公尺內，使用分區全部為住宅區。其土地使用現況用途，都是都會市民的住家，建築物新舊均雜陳。但區內也有二小工業區，1. 即徐匯中學旁之大變電所及 2. 中山一路西側一小區工業區廠房。
- (二) 中山二路東半段以北區塊：蘆洲的傳統市集所在，是供應整個蘆洲地區最大的市集。且還有區公所、公一公園、蘆洲國小、蘆洲國中、中華電信、蘆洲李宅古蹟、國立空中大學也在此區。尤其捷運蘆洲站通車後，更加成為蘆洲區最重要的商圈。
- (三) 三民路以東北地區：三民路陳西北向東南走向，蘆洲被從中斜切為二大塊，廣大的東北區，居民數占蘆洲約三成，此區有重陽橋，方便進出台北市士林區。
- (四) 中正路以西區塊：本區西側沿二重疏洪道築土場是彎曲的弧形，西側地區是政府在民國七十年間開闢二重疏洪道。東側灰磘地區，政府也配合辦理市地重劃完成，當時大多數興建五層樓公寓社區，人口密度也很高。
- (五) 外圍農業區：蘆洲區都市計畫外圍，即南側、北側連接到西北側，約近 25% 的面積，新北市政府正規劃變更都市計畫程序；但因規劃開發方案，來自各方有不同的意見，尚需要相當時程，待多做溝通減少抗爭，開發執行才能利。

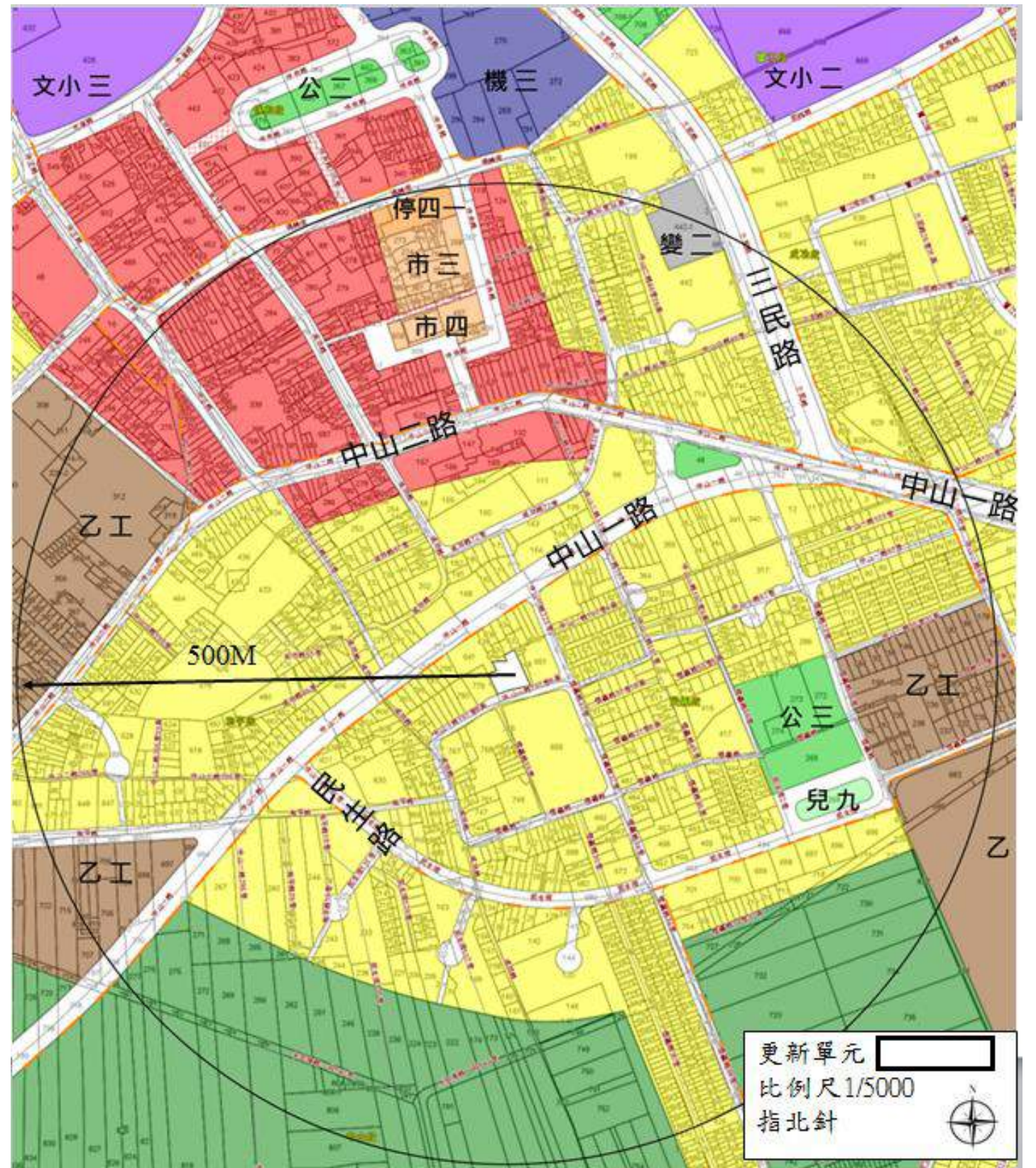


圖 5- 5 更新單元附近土地使用現況示意圖

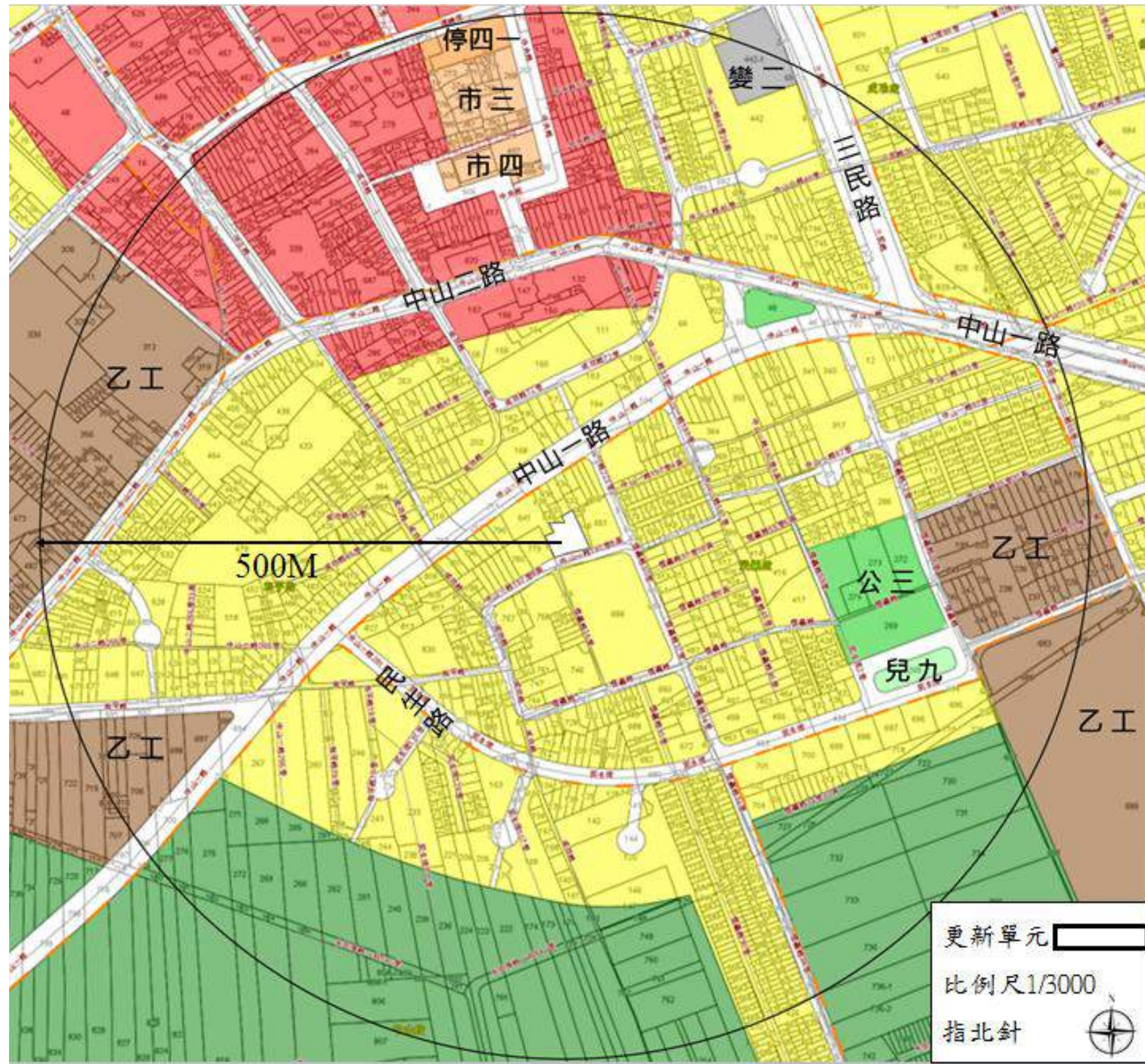


圖 5- 6 更新單元附近公共設施示意圖

四、公共設施現況

(一)附近公共設施現況

本更新單元座落蘆洲區都市計畫區內，當時的蘆洲都市計畫，是為鄉街計畫層級。依當時都市計畫標準，是台北市的衛星鄉鎮，劃設土地使用分區，多數劃為住宅區，公共設施標準不高。爰查鄰近 500 公尺範圍內公共設施，現況情形為北側 500 公尺邊緣外有機三是蘆洲區公所使用，邊緣內有停車場(立體停車場)一處，市三市四即湧泉寺週邊是蘆洲的最大商圈市集。東側有公三(兼多目標使用，民眾活動中心、圖書館)。兒九遊樂場 1 處現況幼稚園使用。南側沒有劃設公共設施。西南側有加油站一處，97 年又增加機關用地一處，開闢做消防隊及仁德里活動中心使用。500 米至 1000 米範圍週邊地區，除機三為蘆洲區區公所使用。另蘆洲國小、鷺江國小、三民完全中學均在鄰接 500 公尺外緣不遠處。詳如 5-5 更新單元週邊公設施示意圖。

(二)更新單元內公共設施現況

本更新單元範圍內「無」公共設施用地。

(三)機關用地

更新單元北側半徑 500 公尺範圍線鄰有 1 處機關用地，即機三現況是做蘆洲區公所、衛生所使用。

(四)公園用地或公園兼兒童遊樂場用地

更新單元東側有公三公園 1 處，原做活動中心兼做圖書館(103 年改建工程施工中現已完工，多目標地下停車場使用)，毗鄰南側連接兒九用地，現場有幼稚園使用中。更新單元北側機三公所後有公二公園用地。

(五)停車場

更新單元北側約 500 公尺處計有 1 處停車場用地，現場為中山立體停車場。

(六)市場用地

更新單元北側約 350 公尺範圍，有都市計畫劃設市場用地，市三市四兩處中間只隔人行步道路，現況為中山市場傳統市集使用。

(七)變電所用地

蘆洲區都市計畫劃編變二用地，是供台電電力供輸服務用地。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本都市更新單元位於新北市蘆洲區之南區塊內，對外交通呈放射狀四通八達。交通主要道路概敘如下：詳圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖

1. 三民路—為東南(三重)貫穿蘆洲市中心，往西北觀音山方向之主要道路，可聯絡五股、八里、淡水等地；也可接台 64 線往新莊、板橋、中和、新店。向東南可接中山高三重交流道，或可接台北大橋往台北市區內。
2. 集賢路—聯絡蘆洲往東北方，經重陽大橋往台北市士林北投方向，或接新北側環河高架快速道路，往三重、新莊、板橋、中和、永和、新店等區。
3. 環堤大道—在蘆洲北側外緣，東接三重環堤大道，西接五股，轉南向接二重疏洪道場內或台 64 線中山高速公路。
4. 中山一路—東北接三民路，西南穿越高速公路孔道，可接五股更寮地區，也可聯三重中正北路，或經疏洪道接台一線。
5. 永安南路—沿鴨母港水圳旁，西接台 64 線。

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

捷運蘆洲線在本更新單元北邊為蘆洲區公所站，東側為徐匯中學站，均在 500 公尺外之邊緣，本線已通車已滿 2 年，居民通學、通勤、購物，進出台北市更為方便了。並方便轉乘到淡水、機場、象山、新店、南港、土城、中和、木柵等。

2. 公車系統

本更新單元居民通常使用之公車系統，行駛路線主要為台北市各地及新北市各區，詳細公車資訊，詳如表 5-4 更新單元鄰近地區公車路線站牌明細表及圖 5-7 更新單元週邊交通系統示意圖，圖 5-8 大眾運輸路線及站牌位置圖。

表 5- 4 更新單元鄰近地區公車路線站牌明細表

路線	站名	營運業者	起迄	發車間隔
261	中山一路	三重客運	蘆洲—台北市政府	固定班次 9 班/日
811	中山一路	三重客運	蘆洲—士林—台北車站	尖 10-15 離 20-30
藍 1	徐匯中學	三重客運	蘆洲—台北車站	固定班次 10 班/日

221	徐匯中學	三重客運	蘆洲—台北車站	尖 12-15 離 15-20
225	徐匯中學	三重客運	蘆洲—民生社區	尖峰 5-8 離峰 12-15
225 區	徐匯中學	三重客運	蘆洲—民生社區	固定班次 07/19
232	徐匯中學	三重客運	蘆洲—中興橋—松山車站	固定班次 26 班/日
232 副 快速公車	徐匯中學	三重客運	蘆洲—忠孝橋—松山車站	尖 7-10 離 15-20 固定班次
811	徐匯中學	三重客運	蘆洲—士林—台北車站	尖 10-15 離 20-30
857	徐匯中學	三重客運	板橋—淡水	尖 10-15 離 20-30
925	徐匯中學	台北客運	蘆洲—中山高—林口	尖 15-20 離 20-30
785	徐匯中學	三重客運	觀音山—台北北門	固定班次 17/日
659	徐匯中學	三重客運	蘆洲—民權西路—台北車站	固定班次 7/日
264	徐匯中學	台北客運	蘆洲—板橋	尖 7-10 離峰 10-15
704	徐匯中學	三重客運	蘆洲—台北車站	尖 12-15 離 15-20
508	徐匯中學	大都會客運	蘆洲—北投—惇敘工商	尖峰 7-10 離峰 12-15
508 區	徐匯中學	大都會客運	蘆洲—北投—惇敘工商	尖峰 8-10 離峰 12-15
306	徐匯中學	大都會運	五股—松山車站—舊莊	尖峰 4-6 離峰 7-10
橘 13	徐匯中學	首都客運	五股—三重	尖 15-20 離峰 20-40
811	徐匯中學	三重客運	蘆洲—士林—台北車站	尖 10-15 離 20-30
931	寶隆工區	台北客運	蘆洲—中山高—林口	固定班次

(三) 停車空間現況

本更新單元鄰近路外車，在 500 公尺範圍，調查停車場有四處，二處公有均是都市計畫規劃，其一為機三區公所西南側停四十一停車場 1 處(營業多年)，其二為三號公園多目使用地下停車場已。民營臨時停車場二處，其三在本更新單元毗鄰右側有一未建築空地，約有 30 車位，供月租者承租。其四在南側 300 公尺之民生路 32 號旁，係一未建築空地，約有 60 車位。

路邊停車位現況，僅有中山一路兩側規劃收費停車位，是平常本區居民及來賓供可供停車之處。另中山高速公路兩側，政府劃設車位較多，但距離太遠達七百公尺外。本更新單元週邊，較早期開發建築，先為二樓透天厝、再來才是四樓、五樓公寓建築，早期建管法規停車位標準很低，因此本區汽車及機車大都停在道路兩旁或巷弄旁。還好本區南側，使用分區即為限建之農業區，大多屬違章使用，尚有部分空間停車可供使用。本區停車場位置詳如圖 5-9 更新單元週圍停車場現況示意圖。

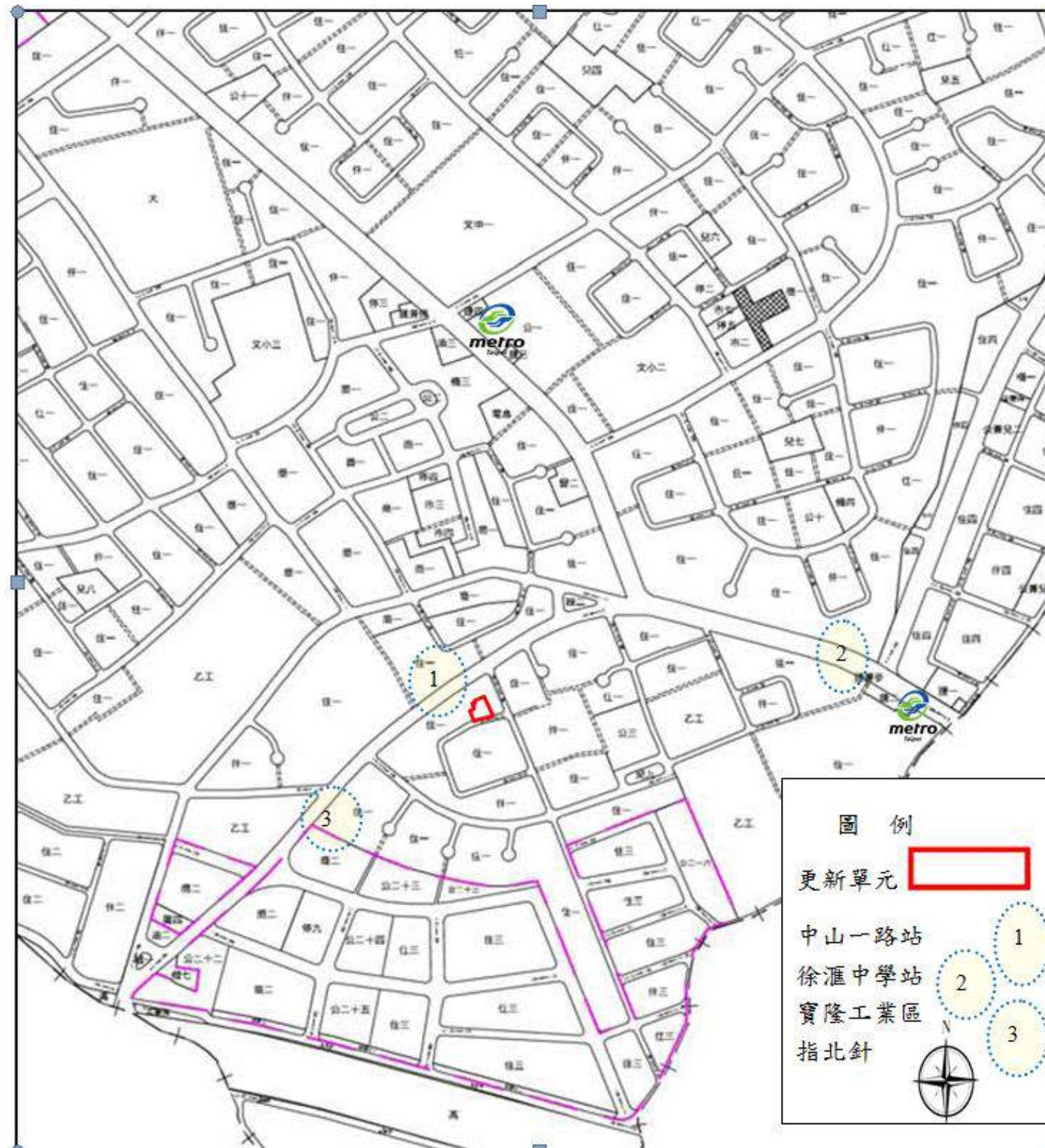


圖 5- 8 大眾運輸路線及站牌位置圖

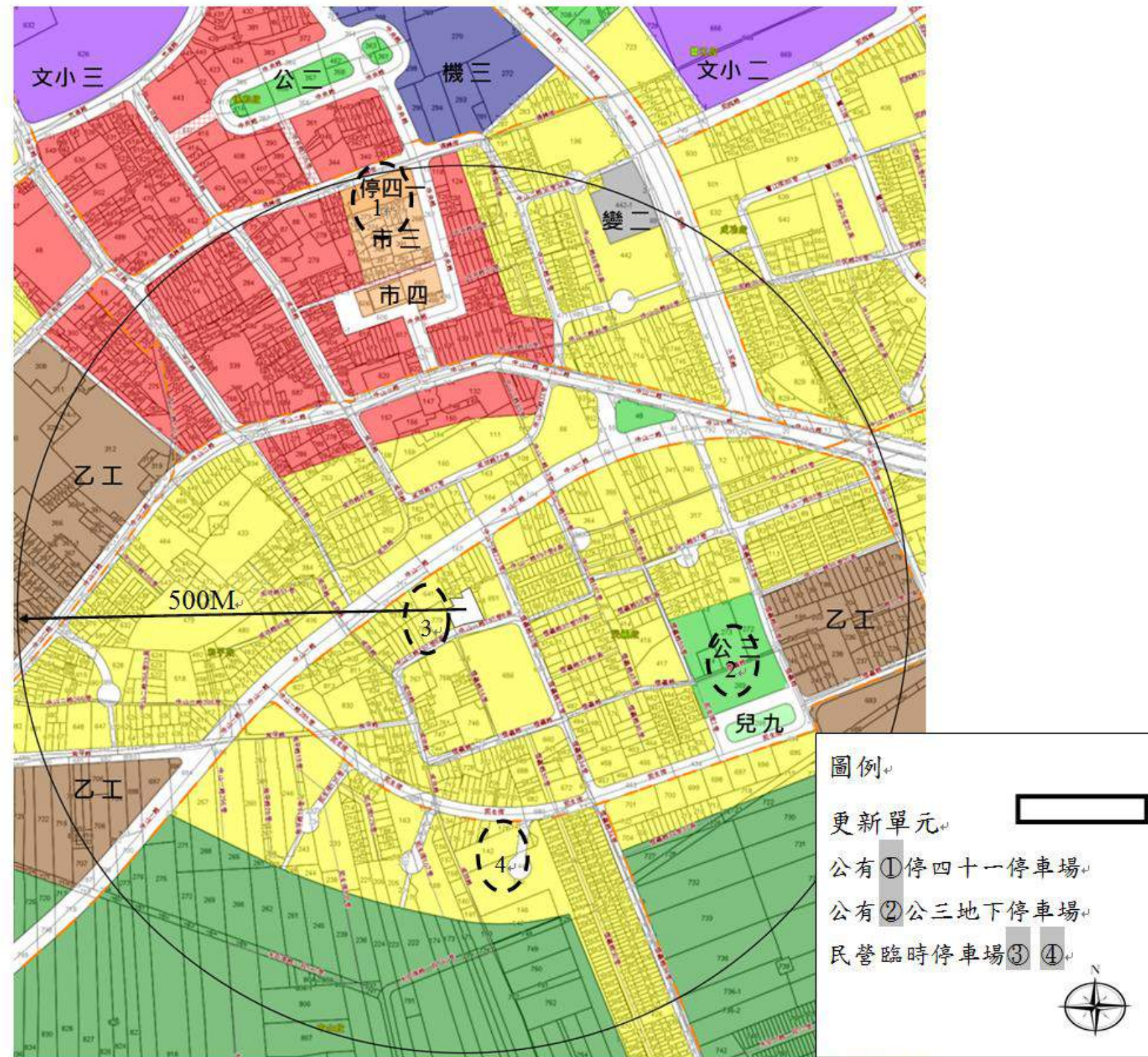


圖 5- 9 更新單元週圍停車場現況示意圖

六、房地產市場調查

(一) 不動產市場概況

蘆洲區地緣位置，東側與三重區毗鄰，東北方跨淡水河是台北市士林區，因車程距台北市中心二十分可到達，爰深受台北都會區發展而帶動，吸引大量稠密人口居住。早期，發展是由台北市的萬華區，經台北橋、中興橋、忠孝橋進到三重市，再由三和路、中正北路往蘆洲一帶發展。中期，政府興建重陽橋，跨橋即直達士林區，發展更是有勁速引入人口。晚期，交通建設更是加速，舉凡台 64 線、新北環快、捷運蘆洲線開通後，蘆洲居民生活上與大台北都會區關係大幅提升。在近年來台北市區房價大幅上漲之情況下，蘆洲區遂成為吸引台北市居民購屋的優先擇地區。

(二) 不動產供給

蘆洲地區早期開發地區已有都市更新潛在需求，但整合不易時程長；中期發展地區已飽和，農業區規劃變更開發阻力待解。爰可供開發建築之大面積素地已不多見，因而建設公司不易於此區取得建築用地，故蘆洲地區市場供需尚可維持平衡，無供過於求之虞。

(三) 不動產需求

本區房價對比台北市相對便宜，潛在需求仍大，其來源可分為兩方面，一是來自當地居民，公民營企業從業人員的購買、換屋需求；二是來自外來人口的移入，吸引在鄰近台北市、新北市龐大就業人口，在此新購、換屋居住需求。

(四) 不動產計畫案之分析

本更新單元所在區位及週邊，都市計畫劃編為廣大的住宅區，可從中山一路 223 巷進入往東南六十公尺右轉西南約二十公尺處。本案均為住宅，西北側約四百公尺處為蘆洲市集中市三、市四及湧泉寺、蘆洲區行政中心區公所，再外圍捷運西北為蘆洲區公所站，東南為徐匯中學站均在五百公尺外不遠處。故本區居住寧靜、公共設施相對便利，房價也有吸引購屋者之優勢。

(五) 依內政部不動產資訊平台資料，蘆洲區 103 年第一季至 103 年第四季，不分種類之平均買賣面積約 39~43 坪之間，電梯大樓類平均交易契約總價區間約 1300~1700 萬之間，公寓類平均總價區間約 750~900 萬之間。

(六) 供給方面，區域內近期有如「如意富境」「賦雅軒」「台北大公園」「品臻璽」「三多立御璽」「現代金典」…等建案，供給尚屬充裕，環境內住宅產品市場行情，根據易翔不動產估價師事務所調查資料整理：

1. 新建房屋平均價位每坪約 400,000 元至 460,000 元；
2. 五至十年房屋平均價位每坪約 350,000 元至 410,000 元；
3. 十至二十年房屋平均價位每坪約 300,000 元至 360,000 元；
4. 二十年以上房屋平均價位每坪約 250,000 元至 310,000 元。

鄰近地區新建屋行情調查表參見表 5-5，調查案例分布圖參見圖 5-10。

表 5-5 蘆洲地區中山一路周邊新成屋市場行情調查表

案名/基地座落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
香榭麗舍/光明路 106 巷 18 號	住宅區	成交價	新成屋	38	13/4	1	42	坡道平面	170	103/3
賦雅軒/信義路 158 之 18 號	住宅區	成交價	新成屋	42	11/3	1	45	坡道平面	180	103/3
台北大公園/光華路 186 巷	住宅區	成交價	新成屋	41-59	7/1	3	38	坡道平面	180~200	103/1
畢加索/重陽街 80 號	住宅區	成交價	新成屋	38-45	13/4	1	43	坡道平面	180	103/2
現代金典/光復路 47 號	住宅區	成交價	新成屋	18-52	9/2	2	37-42	坡道平面 坡道機械	180 110	102/12

資料來源：依內政部不動產實價查詢服務網整理。



資料來源：依內政部不動產實價查詢服務網整理，易翔不動產估價師事務所提供。

圖 5- 10 蘆洲地區房地產銷案位置示意圖

陸、都市計畫及其土地使用管制

一、相關都市計畫概述

本更新單元所在位置屬蘆洲都市計畫轄區，其修訂名稱、日期文號及基地之相關之說明事項彙整，詳表 6-1 及圖 6-1。

表 6-1 都市計畫書修訂名稱及日期彙整表

計畫名稱	函號	重點
變更蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)案	93.1.28 北府城規字第 0930039978 號	研析該地區發展狀況，辦理通盤檢討，將計畫內容作適當之檢討修正，調整各土地使用分區。
變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98.12.17 北府城審字第 0981025271 號	將歷次修訂土管進行彙整並將各類專案通檢加以整合研議。歷次都委會針對土管討論決議納入訂定。都市更新建築容積獎勵核算基準視其適用性整併至土管要點。順應都市發展趨勢相關理念導入土管要點。將部分都市更新獎條文整併至土地使用分區管制要點。
變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)	100.01.17 北府城審字第 1018102527 號	檢視院落退縮與其騎樓無遮簷人行道設置之相關規定。結合綠色運輸理念訂定小汽車、機車及自行車相關空間規定。檢視行方式實際方式，檢視空地管理條文訂定之必要性。考量適用範圍與執行機制，修訂老舊建築物改建相關規定。配合政策執行方向，訂定屋頂相關條文。依執行機制及管制效果，檢視公有建築物綠建築基本要求規定之必要性。因應視覺景觀感受，訂定部分都市計畫區山坡地建築可有條件放寬高度。
變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點第十一點案)	102.12.31 北府城都字第 10233775131 號	土地使用分區管制要點第十一點原已訂有鼓勵老舊窳陋區加速重建之獎勵項目。然考量實務整合之困難及配合都市防災、透水城市施政方針，將適度放寬規模及提高重建誘因，爰辦理修正，期逐步達成老舊房屋重建之目標。

二、土地使用說明

本更新單元土地座落蘆洲區民義段 642、643、644、645、646、649、898、899 地號共 8 筆土地，騰本面積合計 665.36m²。土地 8 筆屬於蘆洲區都市計畫住宅區。依據「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制專案通盤檢討)(第二階段)案」規定，法定建蔽率為 50%，法定容積為 200%。詳表 6-2 土地使用分區面積表、圖 6-1 土地使用分區圖。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積 m ²	建蔽率	建築面積 m ²	容積率	法定容積 m ²
住宅區	665.36 m ²	50%	332.68 m ²	200%	1330.72m ²

本更新單元土地使用分區為住宅區，其容許使用組別項目，依「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案相關規定辦理。相關土地使用分區管制要點節錄如下：

1. 本計畫區內住宅區前院深度為 3 公尺，側院深度不予規定。
2. 本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。
 - (1) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置：
 - (2) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
 - A. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每一百平方公尺設置一位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車設置數量以一戶一機車位為原則。
 - B. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第一類者，以 100 平方公尺設計一機車位為原則。
 - C. 其他使用以不低於法定汽車停車位等輛數。
3. 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：
 - (1) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定之「建築技術規則」規定辦理。
 - (2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 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。
 - (3) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
 - (4) 建築基地為配合與週邊開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築

面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少綠化面積，參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。

4. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，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，前項保證金退還依下列規定：

- (1) 依限取得綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2) 未依限取得綠建築標章者，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之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

5. 為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵容積 5%：

- (1) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
- (2) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
- (3) 基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。
- (4) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

6. 為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定獎勵容積：

法定開挖率—實際開挖率	獎勵額度
≥10%	基準容積之 6%
≥15%	基準容積之 8%
≥20%	基準容積之 10%
≥25%	基準容積之 12%
≥30%	基準容積之 15%

7. 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 100%。
- (2) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，一超過基準容積 80%。
- (3) 建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

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

8. 都市更新單元、申請容積基準達基準容積 1.5 倍以上之建築基地等地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。

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

公共設施用地之地下室開挖率，提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

三、更新計畫摘要

本案無都市更新計畫。

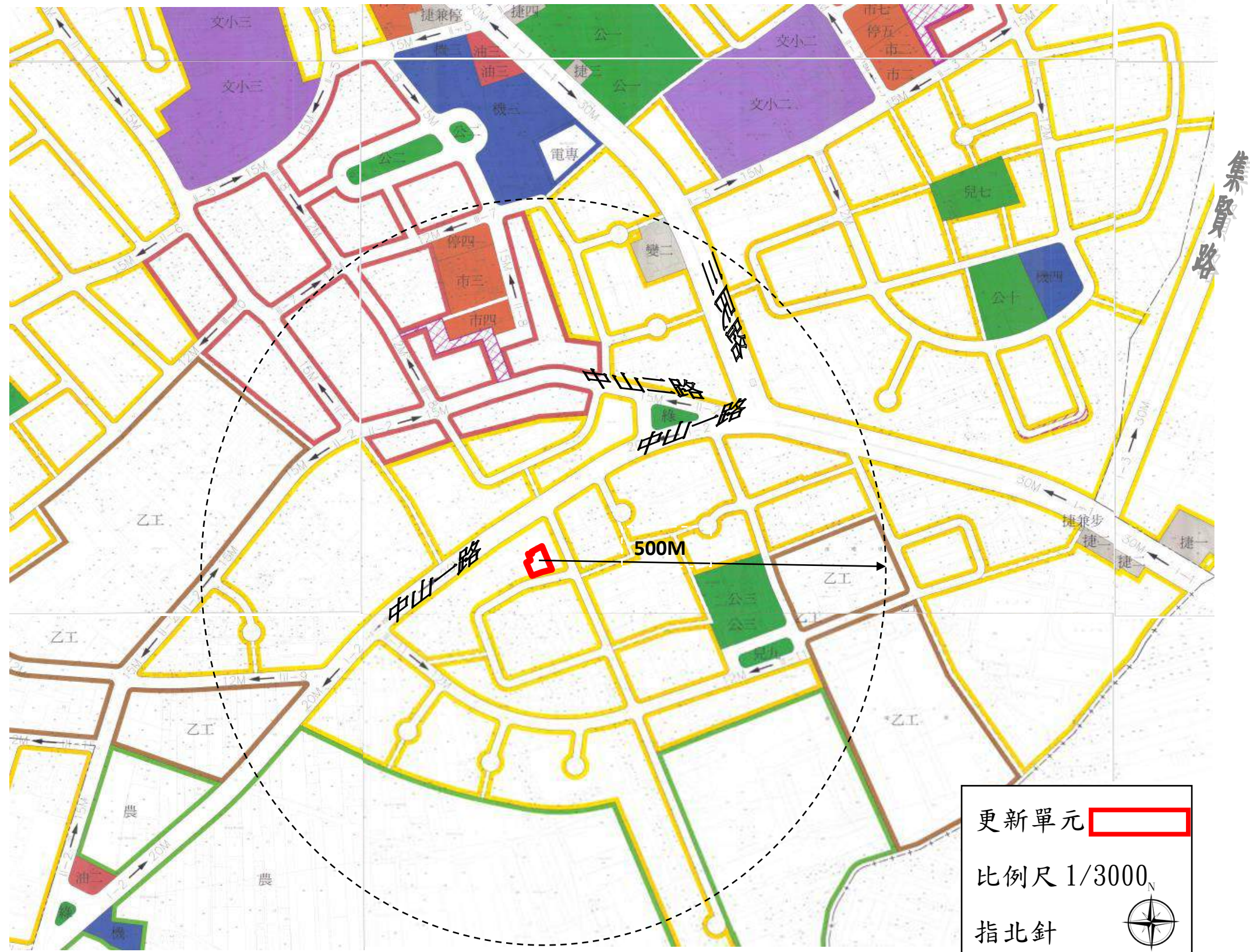


圖 6- 1 蘆洲都市計畫圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元於都市更新事業處理方式，係採全區拆除重建方式辦理。

二、區段劃分

本都市更新單元範圍全部劃為重建區段。詳如圖 7-1 更新單元重建區段範圍圖



捌、區內公共設施興修計畫

一、改善計畫構想：

本案基地臨接都市計畫八公尺計畫道路，因本案基地 642、643 地號，更新前原有建物一樓屋前違建，有少部分占用道路用地情事。本更新會將負責於本案權利變換計畫公告實施後，依都市更新條例 36 條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移。且隨著更新案完工時修復臨接公共設施，該計畫道路通行寬度即可八米了。

玖、整建或維護區段計畫

本更新單元全區採重建方式實施都市更新，故無整建維護區段之建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。

壹拾、申請容積獎勵項目及額度

本案申請建築相關獎勵容積項目額度整理如表 10-1 更新單元容積獎勵申請項目、額度表，說明如下：

表 10- 1 更新單元容積獎勵申請項目、額度表

申請容積獎勵項目		法規依據	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
1	合法建物原容超過法定容積保留	都市更新條例 44 條第 1 項	777.13	
2	高氣離子拆除重建獎勵按樓地板面積或容積 30%	都市計畫法新北市施行細則 55 條	632.35	
3	屬合法四層樓以上之建築物	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十二點(三)	133.07	10%
4	基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六點(一)4.	118.61	8.91%
申請容積獎勵總計			1661.16	

一、申請都市更新建築獎勵容積項目、額度說明

1、申請都市更新條例 44 條第 1 項實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。依原使用執照容積數分算為 2107.85 m²，業取得 103.10.23 新北市政府工務局北工建字第 1031977136 號函確認函詳附影本於後。分算=2107.85 m²-1330.72 m²=777.13 m²。

2、依都市計畫法新北市施行細則 55 條規定，高氣離子拆除重建得按原容或樓地板面積酌予增加獎勵上限不得逾 30%。本案依前項原建築容積計算：2107.85 m²×30%=632.35 m²。申請高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建獎勵容積，本案業經新北市政府工務局 100 年 1 月 19 日北工建字第 1000040831 函檢附會議紀及 105 年 5 月 25 日新北工建字第 1050942507 號函核定(詳如附影本於後)。

3、都更獎勵申請屬合法四層樓以上之建築物，得依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十二點(三)，依下列公式計算其獎勵容積：A=B×10%。A：獎勵容積。B：合法四層樓以上之建築物所座落建築基地之法定容積。本案基地 665.36×200%×10%=133.07 m²。原有合法建物五層樓座落基地面積明細表詳表 10-2。

表 10- 2 原有合法建物五層樓座落基地面積明細表

序號	地段	地號	面積 m ²	建號	面積 m ²	門牌
1	民義段	642	84.45	1183	72.51	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 1 樓

				1184	72.51	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 2 樓
				1145	72.51	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 3 樓
				1146	72.51	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 4 樓
				1185	72.51	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 5 樓
2	民義段	643	103.89	1186	70.69	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 1 樓
				1187	70.69	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 2 樓
				1188	70.69	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 3 樓
				1189	70.69	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 4 樓
				1190	70.69	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 5 樓
3	民義段	644 898 899	19.47 29.43 48.67	1199	86.72	中山一路 223 巷 6 號
				1200	86.72	中山一路 223 巷 6 之 1 號
				1201	86.72	中山一路 223 巷 6 號 3 樓
				1202	86.72	中山一路 223 巷 6 號 4 樓
				1203	86.72	中山一路 223 巷 6 之 4 號
4	民義段	645	115.13	1191	90.72	中山二路 45 巷 44 號
				1192	90.72	中山二路 45 巷 44-1 號
				1193	90.72	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 3 樓
				1155	90.72	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 5 樓
				1162	90.72	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 4 樓
5	民義段	646	145.22	1194	97.40	中山一路 197 巷 8 弄 4 號
				1195	97.40	中山二路 45 巷 42 之 1 號
				1196	97.40	中山二路 45 巷 42 之 2 號
				1197	97.40	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 4 樓
				1198	97.40	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 5 樓
6	民義段	647	119.1	1204	92.90	中山一路 223 巷 8 號
				1205	92.90	中山一路 223 巷 8 之 1 號
				1206	92.90	中山一路 223 巷 8 之 2 號
				1208	92.90	中山一路 223 巷 8 之 3 號
				1207	92.90	中山一路 223 巷 8 號 5 樓
合計			665.36		2554.69	
合計：8 筆土地，面積共計 665.36 m ² 。						

4、申請基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築，並於退縮空間內配合週邊道路系統，設置人行步道…街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要路寬

者，依下列核算其獎勵容積：其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核算獎勵積(住宅區 $a=1.0$)。本案退縮面積 $118.61 \text{ m}^2 \times 1.0 = 118.61 \text{ m}^2$ 。(如附圖 10-1 所示)，本項申請獎勵為法定容積 8.91%。

本案申請容積獎勵合計 $1+2+3+4$

$=777.13+632.35+133.07+118.61=1661.16 \text{ m}^2$

5、獎勵上限檢討：

獎勵法源上限規定：原容+都更獎勵+高氣離子拆除重建獎勵(原容之 30%)， $777.13 \text{ m}^2 + [665.36 \text{ m}^2 \times 200\% \times 0.3] + 632.35 \text{ m}^2 = 1808.69 \text{ m}^2$ 。

申請量與法規上限檢討：申請量 $1661.16 \text{ m}^2 <$ 法規上限 1808.69 m^2 。Ok

附註：完工後之維管，本項申請退縮四米人行步道獎勵公共使用空間 118.61 m^2 ，位置詳見圖 10-1。應設置告示牌標示開放面積、位置及無條件供公眾使用內容，不得為約定專用部分。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」列計管理費，依要點之計算公式為 $118.61 \text{ m}^2 \times 5000 \text{ 元}/\text{m}^2 = 593,050 \text{ 元}$ 提列。後續區分所有權人會議亦不得變更。並適用道路交通管理處罰條例之規定。本退縮人行道不得增建、設置圍籬、鐵窗，並列入本會負責管理維護及其費用。且應於銷售廣告及買賣中契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，且列入更新單元公寓大廈管理規約第二第五項，據以執行。

二、容積移轉等獎勵

本案沒有申請。

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：唐世偉
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5826
傳真：(02)29678534
電子信箱：al9777@ntpc.gov.tw



22001
新北市板橋區漢生東路266號2樓

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國103年10月29日
發文字號：北工建字第1031977136號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

主旨：有關 貴處受理劉有祺 君申請「擬定新北市蘆洲區民義段642、643、644、645、646、647、898、899地號等8筆土地都市更新事業計畫」涉及原建築容積之認定一案，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴處103年10月7日新北更事字第1033420234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、有關旨案既經 貴處先行確認申請原建築容積之建築物位於都市更新範圍並函轉建築師依本局103年7月29日北工建字第

機關收文 103/10/28



第1頁 共2頁

1031414184號函內容檢附之文件，卷附本次申請原建築容積認定為72蘆使字第1916號使用執照建築物(71蘆建字第1258號建造執照)其中一幢建築物(位置詳附件圖說)，本局係協助檢視「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」地上層原建築容積部分為2107.85平方公尺。惟該事項仍應由設計建築師簽證負責，以落實行政與技術分立原則。本案既經汪俊男建築師簽證符合規定在案，本局原則同意；餘涉都市更新審查仍請 貴處依權責辦理。

五、隨文檢還申請資料1份。

正本：新北市政府都市更新處
副本：新北市政府工務局

代理局長 曾志煌

第2頁 共2頁

新北市政府工務局 函

24753
新北市蘆洲區中山一路197巷8弄4號1樓

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：張嘉佑
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機 5828
傳真：(02)29678534
電子信箱：ag3237@ms.tpc.gov.tw

受文者：劉有祺君(請轉知其於申請人)

發文日期：中華民國100年1月19日
發文字號：北工建字第1000040831號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送99年12月20日本市蘆洲區中山一路197巷8弄4、6、8、10號及223巷6、8號)地上5層(1-5樓)共計30戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物現地會勘會議紀錄，請查照。

說明：依據99年11月11日北土技字第9932075號鑑定報告書及99年12月13日北工建字第0991132894號開會通知單(諒達)辦理。

正本：劉有祺君(請轉知其於申請人)、臺灣省建築師公會臺北辦事處、臺灣省結構技師公會、台北市結構技師公會、財團法人台灣營建研究院、中華民國建築技術學會、財團法人中華建築基金會、國立交通大學土木系、中華綠建築暨景觀環境學會、財團法人中華營建基金會、臺灣省土木技師公會、社團法人新北市土木技師公會
副本：臺北市土木技師公會(鑑定技師：周有結、林黃欽)、江專門委員坤源、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科

局長高宗正

九、委員意見：

1. 根據鑑定報告書該建築物之強度不足，氯離子超過標準、中性化程度試驗亦不合格，符合拆除重建之標準。
2. 標的物30戶均沒建地下室，結構體跨度不大，混凝土強度不足，中性化深度及氯離子均頗嚴重。
3. 部分住戶屋內版牆經過整修，頂樓(即5樓)頂版劣化嚴重，8號-10號樓梯樑出現明顯平行樑之裂縫，部分住戶陽台用鋼板及C型鋼整修。
4. 依報告書數據，符合「臺北縣政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理鑑定實施要點」，研判日後應會日益嚴重，從樓板、樑、柱補強修復倍感困難，建議拆除重建。
5. 30戶中有3戶不同意，請住戶自行協商，避免日後申請補助與容獎時不符合規定。

十、會議結論：

- 1 此次鑑定標的物為連棟式集合住宅，本案鑑定提供資料結果經現場無記名投票表決後贊同拆除重建。
- 2 因有3戶不同意拆除重建，故在重建程序上，建議整體住戶先行協商完成後再向本局提出申請拆除重建，以符合「臺北縣政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理鑑定及實施要點」行政程序規定。
- 3 尚未拆除重建前請鑑定建築師應給予申請人該建築物臨時性安全維護之建議，並請房屋所有權人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：施忠毅
電話：(02)29603456 分機5808
傳真：(02)29678534
電子信箱：AS1311@ntpc.gov.tw



24753
新北市蘆洲區中山一路187巷8弄4號1樓

受文者：新北市蘆洲區民義段646地號
等8筆土地都市更新會

發文日期：中華民國105年5月25日
發文字號：新北工建字第1050942507號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端函詢蘆洲區中山一路197巷4號、6號、8號、10號及
223巷6號、8號」地上5層(1~5樓)共計30戶申請高氣離子鋼
筋混凝土建築物核定事宜，復請查照。

說明：

- 一、復臺端104年4月14日申請書。
- 二、經查旨述地址於99年12月20日現地會勘，依100年1月19日北
工建字第1000040831號函會議紀錄內容：「1. 此次鑑定標的
物為連棟式集合住宅，本案鑑定提供資料結果經現場無記名
投票表決後贊同拆除重建。... 內容符合新北市政府高氣離
子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點第2、3、4項
拆除重建規定。」前揭會議紀錄已認定為本市高氣離子鋼筋
混凝土建築物並列管在案。
- 三、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物
安全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全
維護措施之事宜。

正本：新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會
副本：

局長朱惕之

本案依分層負責規定授權業務主管決行



壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、基地內通路處理計畫

本更新單元基地內通路之處理，業依新北市都市更新審議原則第十三點(二)5. 其他廢改道後對於週邊通行影響輕微經本會同意廢改道者辦理。詳見圖 11-1 基地內現有通路廢道檢討圖。

二、都市計畫土地使用強度

更新單元土地使用分區為住宅區，依土地使用分區管制要點，建蔽率 50%、基準容積率為 200%，更新單元土地使用強度整理如下表。

表 11- 1 更新單元土地使用分區說明表

使用分區	面積(m ²)	法定建蔽率(%)	建築面積(m ²)	基準容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	665.36	50%	332.68	200%	1330.72

獎勵後總允建建築容積

=原有合法容積高於法定容積+高氣離子建築物拆除重建+都市更新(合法四層樓以上建築+退縮人行道)容積獎勵

=777.13 m²+632.35 m²+133.07 m²+118.61 m²=1661.16 m²

獎勵後平均容積率=1661.16+1330.72=2991.88 m²÷665.36=449.66%。

更新單元預計戶數及容納人口數

預計戶數：更新後預計興建住宅 36 戶店舖 1 戶，合計 37 戶。

計畫容納人口數：本案更新後計 37 戶住宅，以 99 年份新北市蘆洲區平均戶量 3.02 人/戶估計，更新後計畫容納人口數為 112 人。

三、建築興建計畫

本案基地為非完整計畫街廓，面積合計 201.27 坪，南面臨都市計畫八公尺計畫道路，(中山一路 197 巷 8 弄)，更新後規劃採 RC 構造地下三層、地上十三層住宅大樓一棟，配置地面層於南側自建築線退縮四公尺建築，留供做行人步道、植栽綠美化等用途。內部大部為公共空間管委會使用、樓梯住戶出入及車道動線、商店 1 戶。二至十三層做住宅使用。

建築配置構想原則：

安全性：本案基地雖不大，但於建築規劃採人車動線分離設計，確保住戶安全。
詳圖 11-8 一層平面圖

舒適性：本案規劃設計時，首重居民生活品質，爰於一樓規劃公共空間，內部係依居民生活需求配置，期帶給居民生活之舒適空間。

便利性：本案設計配合基地都市計畫 8 公尺計畫道路特性，規劃退縮留設人行步道，提供本社區及鄰社區居民等，行人外出購物、上班、上學之便利性。且做植栽綠化處理。爰本案設計之住宅，寧靜宜居亦兼備優質之生活品質。詳圖 11-3 人行步道檢討圖。

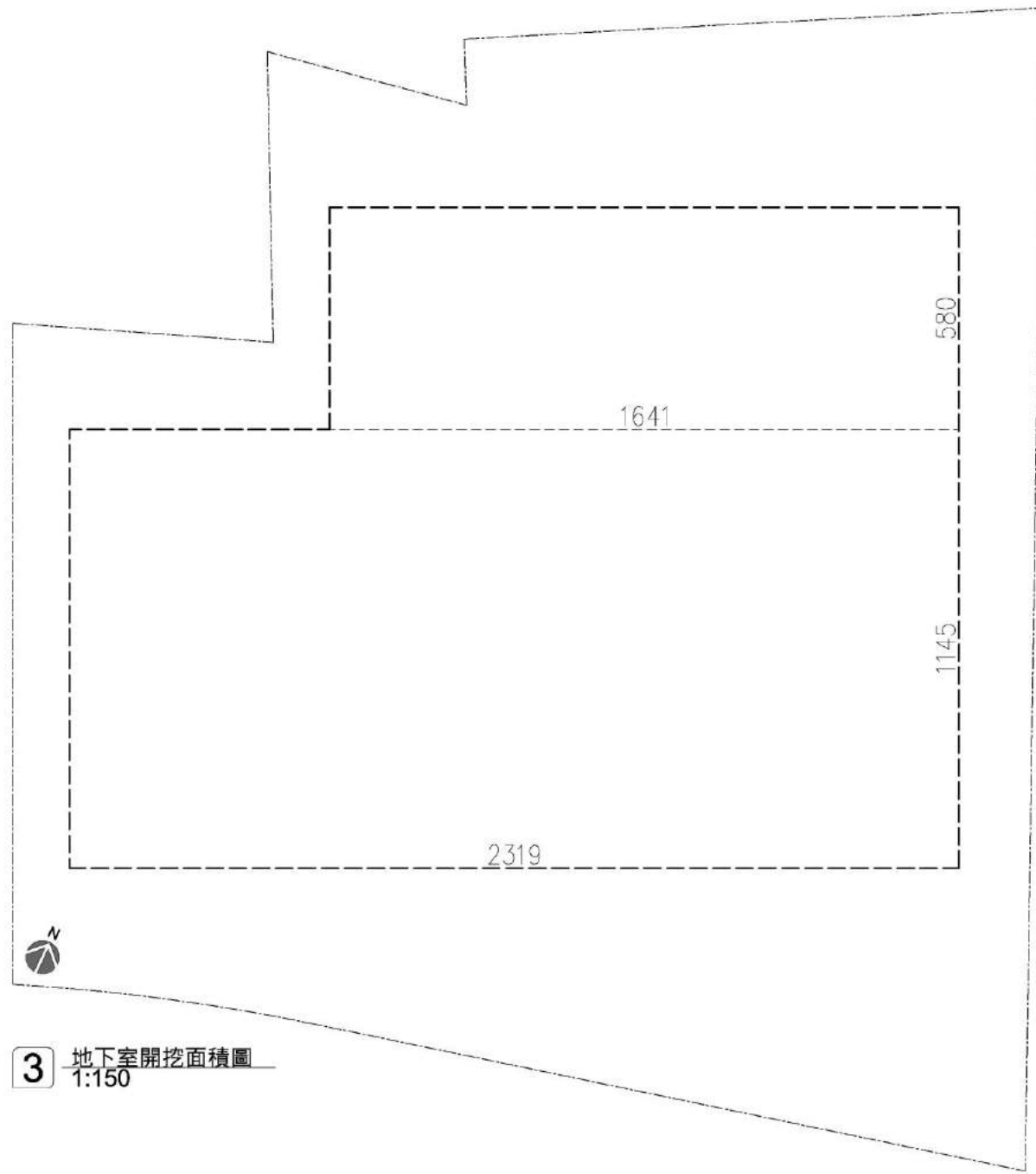
地下 1 至 3 層設置社區機電設備空間及汽機車停車位空間，其中共設置法定汽車停車位計 20 部、自設汽車停車位計 24 部，合計實設汽車位 43 部；法定機車停車位計 37 部，實設機車位 43 部。

採建物單元以讓各戶各房間都有採光、良好通風與景觀條件。

建築面積計算詳表 11-2，建築圖說詳圖 11-2 至圖 11-18。

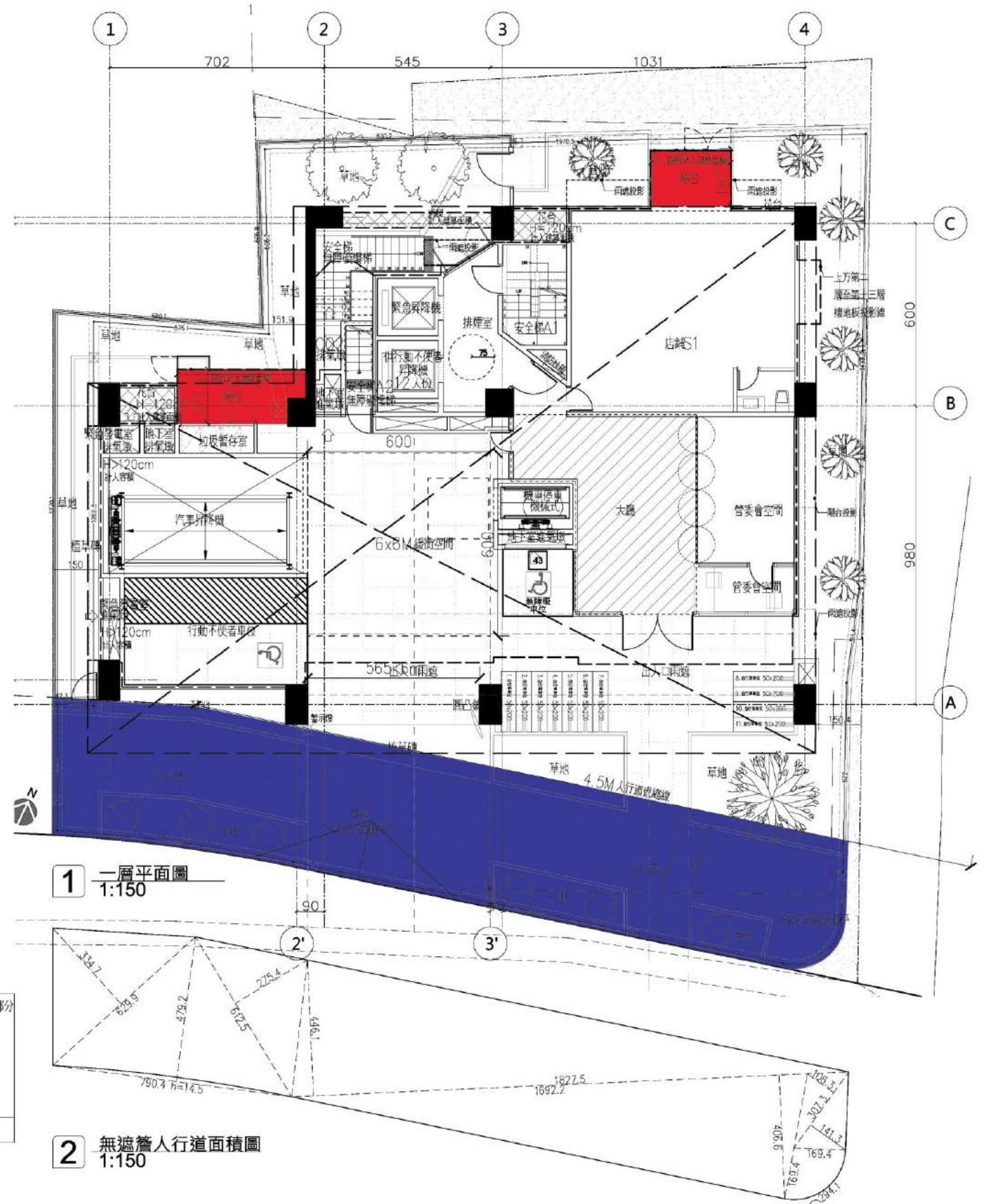
表 11- 2 建築面積計算表

面積計算表				建築面積計算				
基地座落	新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地	使用分區	住宅區	建築率	50%	名稱	面積/數值	附註/檢討
基地面積	665.36㎡(謄本面積)	容積率	200%			建築面積		
允建容積				建築面積				
名稱	計算式/檢討	面積	附註/檢討	...1	= 2.5*7.85=19.63	詳建築面積單線圖		
基準容積	= 665.36*200%	1330.72㎡		...2	= 6*0.8=4.80	詳建築面積單線圖		
都更：四層樓10%	= 1330.72*10%	133.07㎡		...3	= 4.375*9.625=42.11	詳建築面積單線圖		
都更：無遮蓋人行道	= 6.299*3.347/2+7.904*4.792/2 -7.904*0.145*2/3+6.125*2.754/2 +18.275*4.461/2+16.922*4.066/2 +3.073*1.063/2+3.073*1.413/2 +1.694*2.945/2	118.61㎡	實設4.5M 無遮蓋人行道，扣除車道及人行通道面積 詳無遮蓋人行道面積圖	...4	= 6*11.12=66.72	詳建築面積單線圖		
海沙：原容大於法容	= 2107.85*30%+2107.85-1330.72	1409.48㎡	依北工建字第1031977136號函原容認定面積計算	...5	= 2.785*10.945=30.48	詳建築面積單線圖		
合計		2991.88㎡		...6	= 7.02*1.65=11.58	詳建築面積單線圖		
樓地板面積				...7	= 7.15*6.56=46.90	詳建築面積單線圖		
名稱	面積	容積樓地板面積	附註/檢討	...8	= 7.17*2.97=21.29	詳建築面積單線圖		
地下三層	360.70㎡	80.21㎡	停車空間及機械室；相關檢討詳地下三層面積計算	...9	= 5.56*2.1=11.68	詳建築面積單線圖		
地下二層	360.70㎡	36.25㎡	停車空間及機械室；相關檢討詳地下二層面積計算	...10	= 2.175*1.69=3.68	詳建築面積單線圖		
地下一層	360.70㎡	150.00㎡	停車空間及機械室；相關檢討詳地下一層面積計算	...11	= 2.615*3.59=9.39	詳建築面積單線圖		
一層	266.36㎡	109.54㎡	店舖，管委會空間，停車空間；相關檢討詳一層面積計算	...12	= 2.69*3.79=10.20	詳建築面積單線圖		
二層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳二層面積計算	...13	= 2.444*2.68=6.55	詳建築面積單線圖		
三層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	...14	= (1.366+2.055)*0.669/2+0.782*2.05 +(2.05+1.605)*0.608/2+2.215*1.605 +0.568*1.93+(1.93+2.68)*1.188/2 =11.25	詳建築面積單線圖		
四層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	...15	= 1.95*1.25=2.44	花台 H=120cm 計入建築面積，詳建築面積單線圖		
五層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	...16	= 1.875*1.11=2.08	花台 H=120cm 計入建築面積，詳建築面積單線圖		
六層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	...17	= 4.9*0.5=2.45	煙囪計入建築面積，詳建築面積單線圖		
七層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	合計	303.23㎡			
八層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	相關檢討				
九層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	容積率	449.59%	2990.78㎡(設計)/665.36=449.50%< < 2991.88㎡(允建)/665.36=449.66% OK		
十層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	建築率	45.57%	303.23㎡(設計)/665.36=45.57%< 50%(法定建築率) OK		
十一層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	開挖率	54.21%	360.70㎡(設計)/665.36=54.21%< 60%(法定開挖率) OK		
十二層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	法定空地面積	362.13㎡	665.36㎡-303.23㎡(建築面積)=362.13㎡		
十三層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算	停車位檢討				
屋突一層	33.56㎡		樓梯間；相關檢討詳屋突一至三層面積計算	... 停車面積計算	3348.73㎡	144.51(1F)+267.28(2~13F)*12=3351.87㎡		
屋突二層	37.81㎡		樓梯間，水箱；相關檢討詳屋突一至三層面積計算	... 法定汽車停車位	20輛	(3348.73-500)/150=2851.87/150=19.01 取20輛		
屋突三層	37.81㎡		機械室；相關檢討詳屋突一至三層面積計算	... 實設汽車停車位	本案實設43輛 > 20輛			
機電空間計容積		18.70㎡	機電15%檢討詳一層面積計算	... 法定機車停車位	7輛(小於66㎡) 24輛(大於66㎡)	31輛<37戶 取37輛	[50.56(1F店舖)+53.76(2~13FA1戶)*12]/100=6.96 取7輛 1(2~13FA2戶:70.24㎡)*12+1(2~13FA3戶:85.53㎡)*12=24 取24輛	
合計	4665.00㎡	2990.78㎡	2990.78㎡(設計)< 2991.88㎡(允建) OK	... 實設機車停車位	本案實設43輛 > 31輛			
				工程造價	55,341,707元	4665.00*11830+102.28(非水溝)*700+34.655(副溝)*2130=55,332,361		



3 地下室開挖面積圖
1:150

都更：無遮簷人行道	$= 6.299 \times 3.347 / 2 + 7.904 \times 4.792 / 2$ $- 7.904 \times 0.145 \times 2 / 3 + 6.125 \times 2.754 / 2$ $+ 18.275 \times 4.461 / 2 + 16.922 \times 4.066 / 2$ $+ 3.073 \times 1.063 / 2 + 3.073 \times 1.413 / 2$ $+ 1.694 \times 2.945 / 2$	118.61 ^m	實設4.5M無遮簷人行道，扣除退縮範圍內保留柏油部分 詳無遮簷人行道面積圖
地下室開挖面積	$= 23.19 \times 11.45 + 16.41 \times 5.8$	360.70 ^m	詳地下室開挖面積圖



1 一層平面圖
1:150

2 無遮簷人行道面積圖
1:150

圖 11- 2 地下室開挖面積圖、無遮簷人行道面積圖



建築面積計算		
名稱	面積/數值	附註/檢討
建築面積		
...1	= 2.5*7.85=19.63	詳建築面積單繪圖
...2	= 6*0.8=4.80	詳建築面積單繪圖
...3	= 4.375*9.625=42.11	詳建築面積單繪圖
...4	= 6*11.12=66.72	詳建築面積單繪圖
...5	= 2.785*10.945=30.48	詳建築面積單繪圖
...6	= 7.02*1.65=11.58	詳建築面積單繪圖
...7	= 7.15*6.56=46.90	詳建築面積單繪圖
...8	= 7.17*2.97=21.29	詳建築面積單繪圖
...9	= 5.56*2.1=11.68	詳建築面積單繪圖
...10	= 2.175*1.69=3.68	詳建築面積單繪圖
...11	= 2.615*3.59=9.39	詳建築面積單繪圖
...12	= 2.69*3.79=10.20	詳建築面積單繪圖
...13	= 2.444*2.68=6.55	詳建築面積單繪圖
...14	= (1.366+2.055)*0.669/2+0.782*2.05 +(2.05+1.605)*0.608/2+2.215*1.605 +0.568*1.93+(1.93+2.68)*1.188/2 =11.25	詳建築面積單繪圖
...15	= 1.95*1.25=2.44	花台 H=120cm 計入建築面積, 詳建築面積單繪圖
...16	= 1.875*1.11=2.08	花台 H=120cm 計入建築面積, 詳建築面積單繪圖
...17	= 4.9*0.5=2.45	過樑計入建築面積, 詳建築面積單繪圖
合計	303.23㎡	

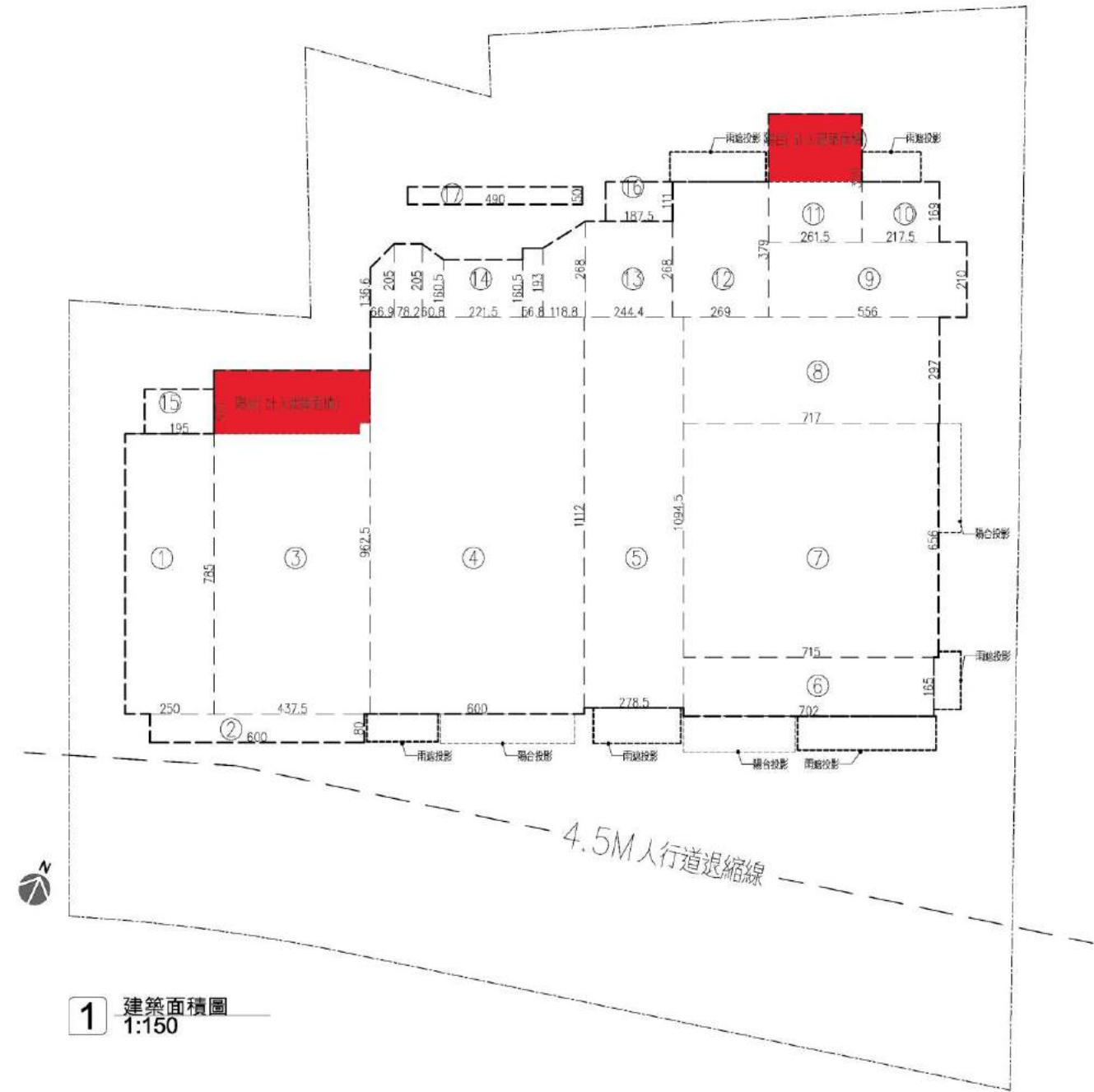


圖 11- 3 建築面積圖



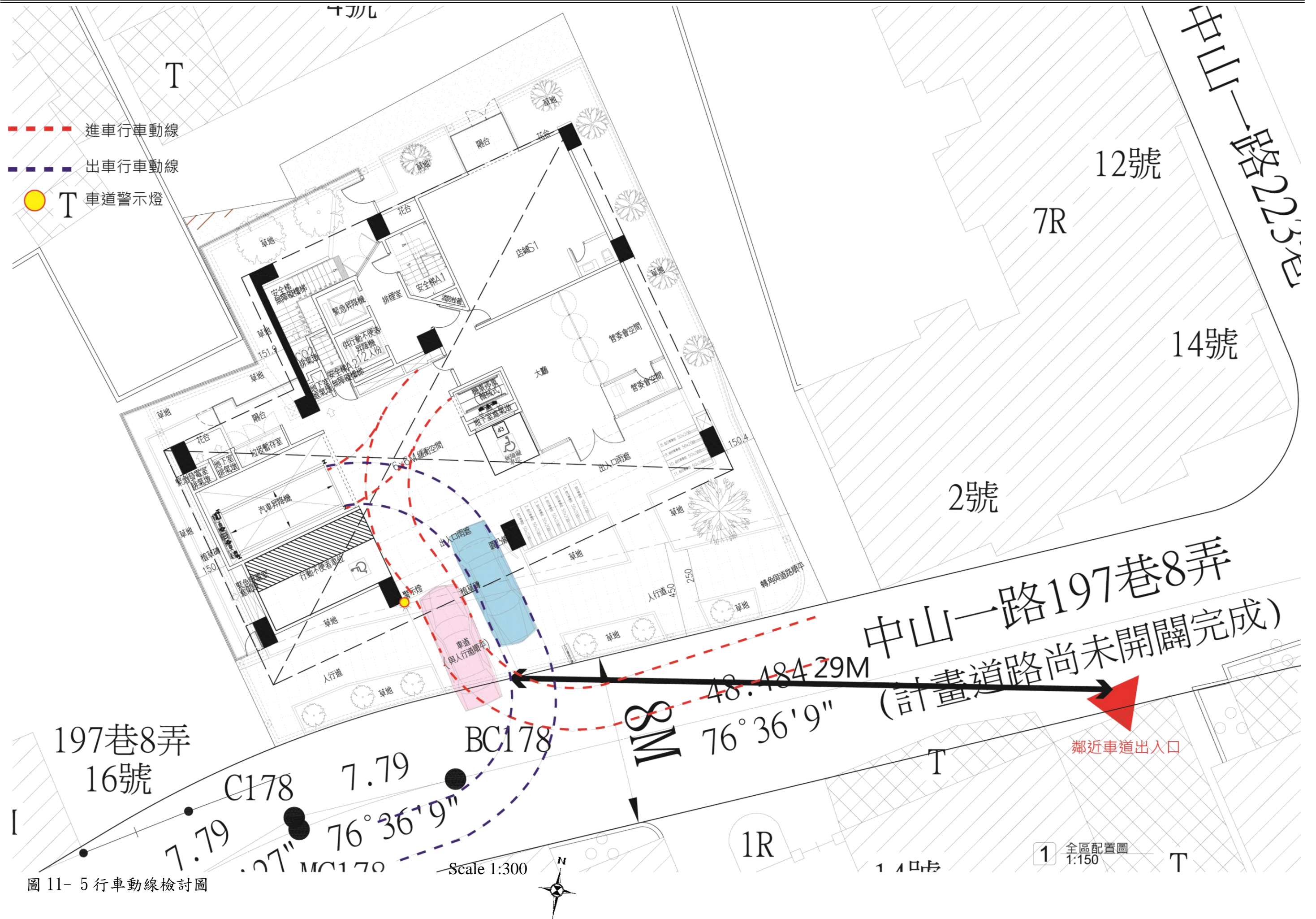
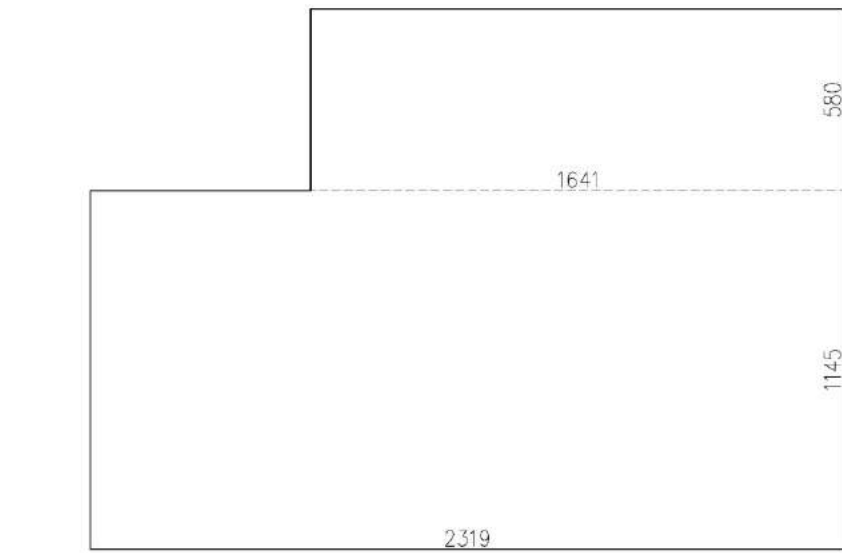
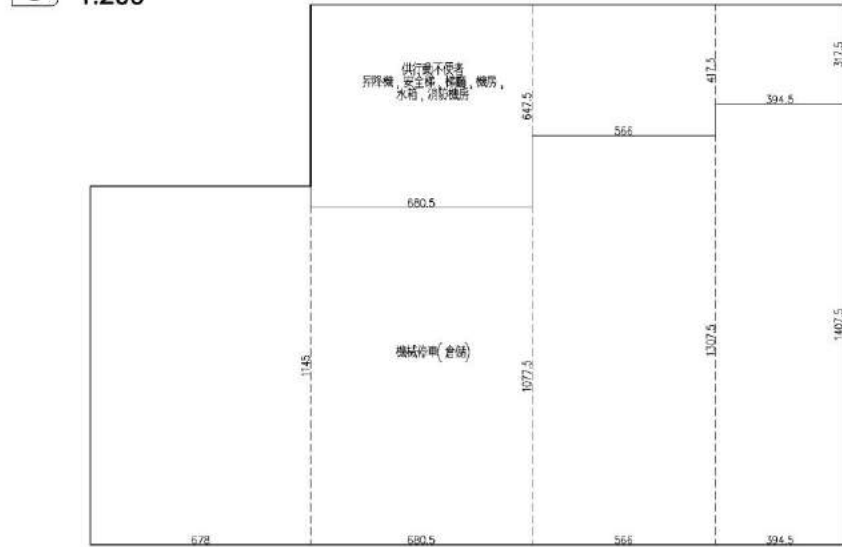


圖 11- 5 行車動線檢討圖

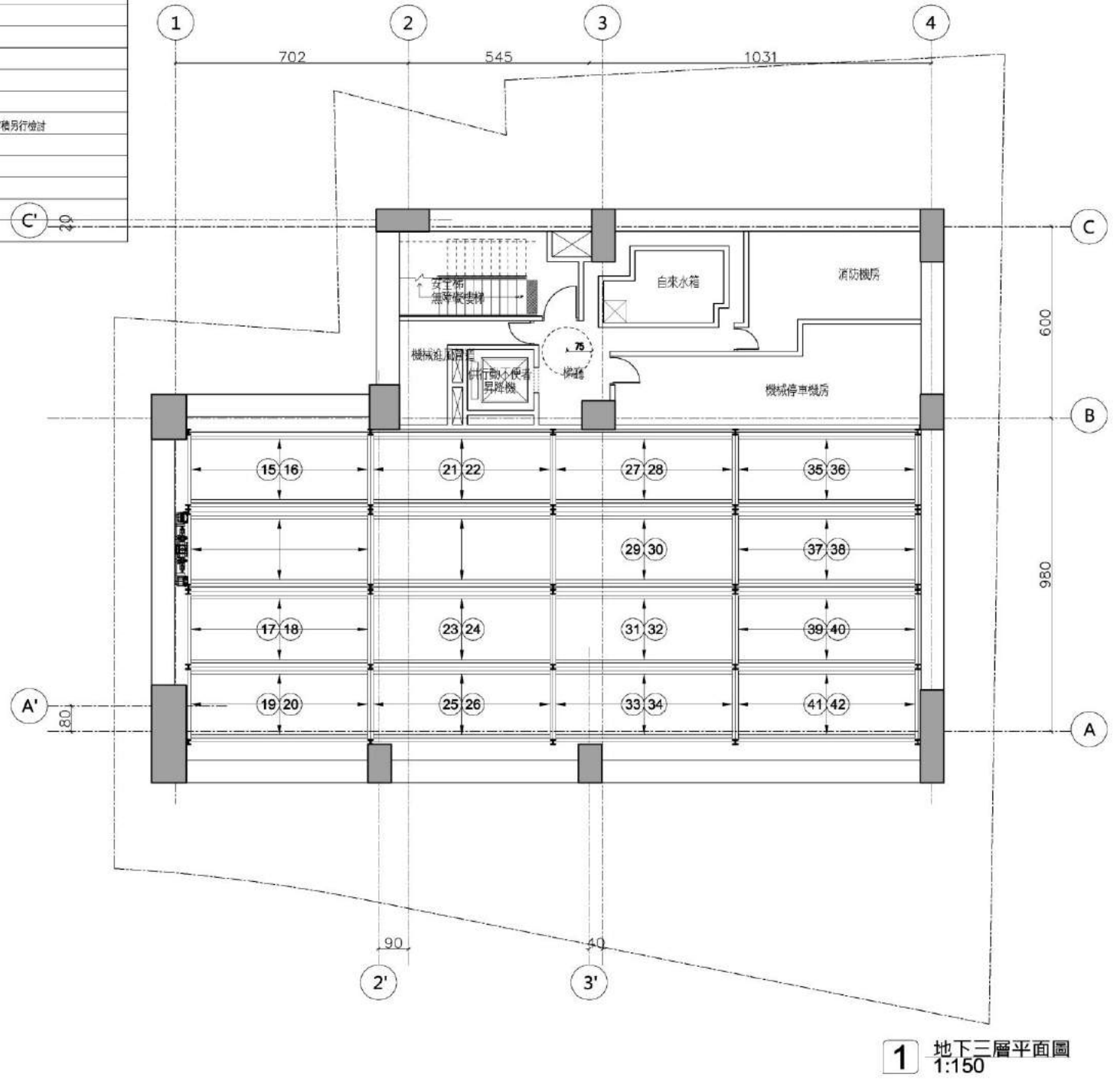
地下三層面積檢討			
樓地板面積計算			
名稱	計算式	面積	檢討
地下室總面積	$= 23.19 \times 11.45 + 16.41 \times 5.8$	360.70 m^2	
容積免計面積計算檢討			
機械停車、機械停車機房	$= 6.78 \times 11.45 + 6.805 \times 10.775 + 5.66 \times 13.075 + 3.945 \times 14.075$	-280.49 m^2	倉儲停車空間免計容積另行檢討
容積樓地板面積計算			
容積樓地板面積計算	$= 360.70 - 280.49$	80.21 m^2	



3 地下層面積圖 1:200



2 地下三層面積圖 1:200

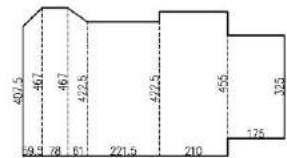
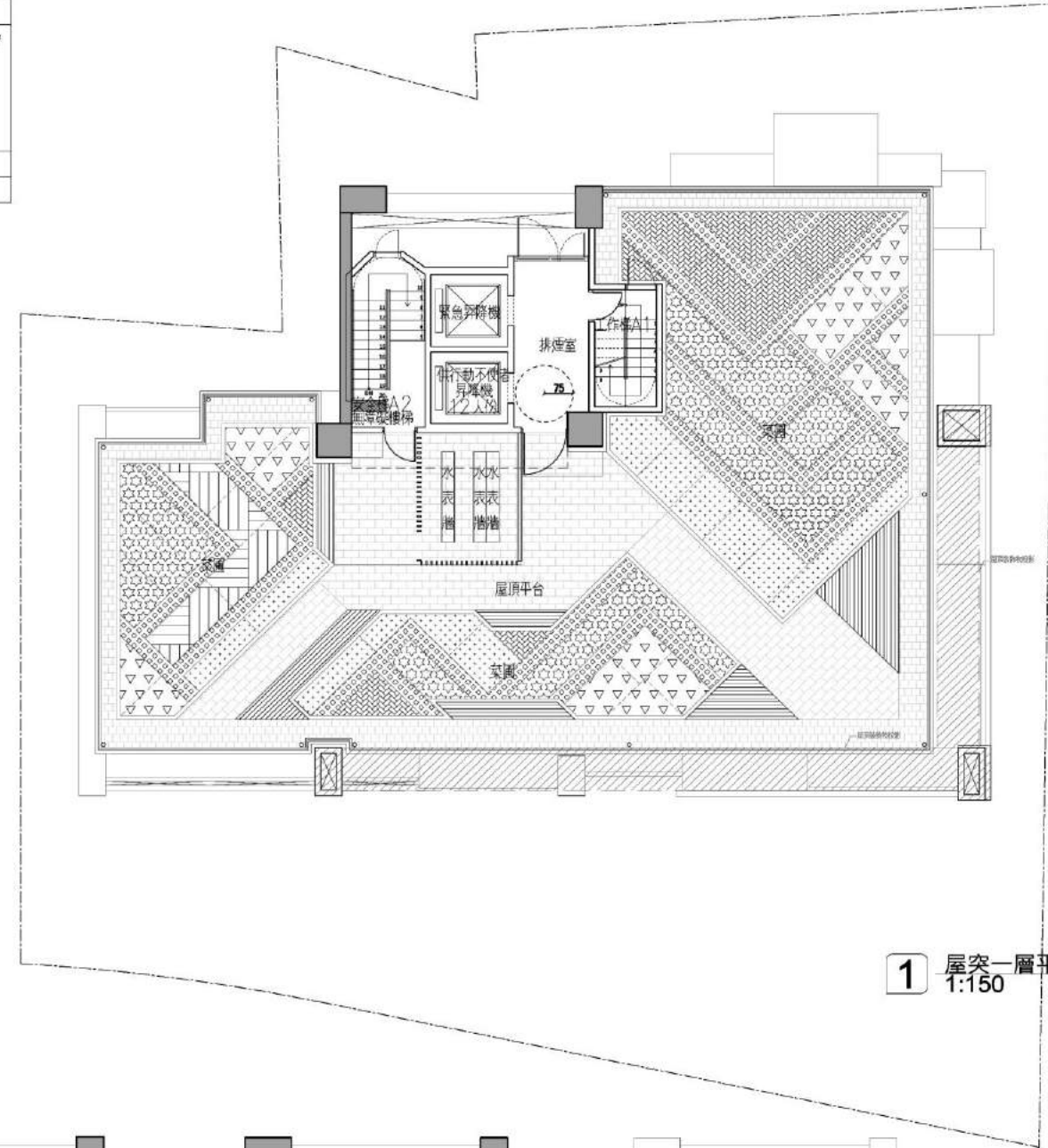


1 地下三層平面圖 1:150



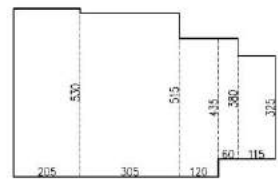
圖 11- 8 地下三層平面圖

屋突一至三層面積檢討			
樓地板面積計算			
名稱	計算式/檢討	面積	附註/檢討
屋突一層	$= (4.075+4.67)*0.595/2+0.78*4.67+(4.67+4.225)*0.61/2+2.215*4.225+2.1*4.55+1.75*3.25$	33.56㎡	37.81㎡ < 303.23(建築面積)/8 = 37.90㎡
屋突二層	$= 2.05*5.3+3.05*5.15+1.2*4.35+0.6*3.8+1.15*3.25$	37.81㎡	
屋突三層		37.81㎡	
合計		109.18㎡	

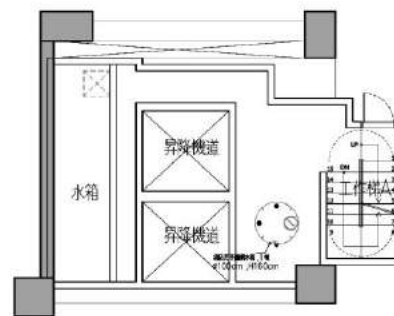


5 屋突一層面積圖
1:200

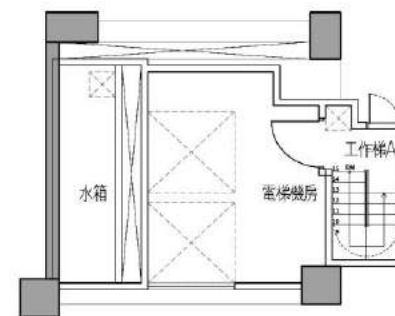
1 屋突一層平面圖
1:150



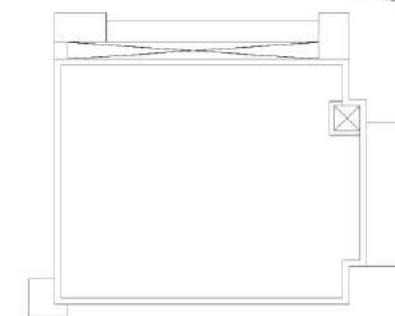
6 屋突二至三層面積圖
1:200



2 屋突二層平面圖
1:150



3 屋突三層平面圖
1:150

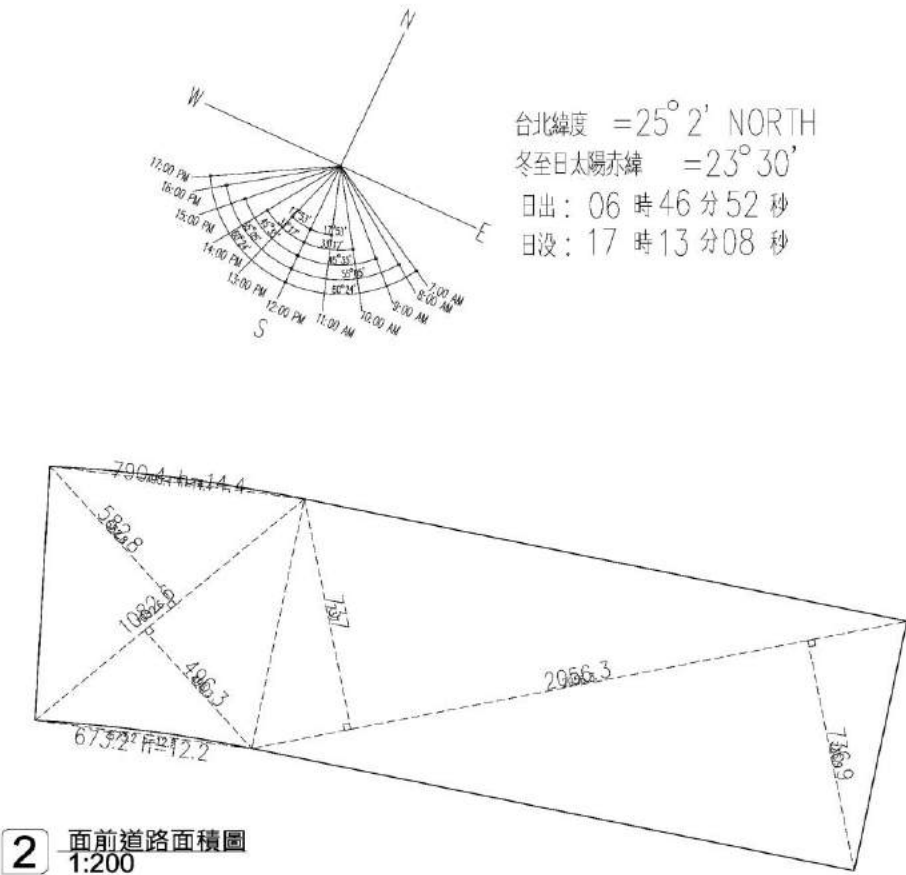


4 屋突頂層平面圖
1:150



圖 11- 12 屋突一至三層平面圖

面前道路投影面積檢討			
面前道路面積計算			
名稱	計算式/檢討	面積	附註/檢討
面前道路(8M)	$= 10.826 \times 5.828 / 2 + 10.826 \times 4.963 / 2 + 7.904 \times 0.144 \times 2 / 3 - 6.732 \times 0.122 \times 2 / 3 + 20.563 \times 7.37 / 2 + 20.563 \times 7.369 / 2$	210.16 m^2	詳面前道路面積圖
投影面積計算			
本案樓高42.6M, 投影長度以 $42.60 / 3.6 = 11.8333$ 取11.84M 檢討			
投影面積	$= 6.974 \times 0.1128 \times 2 / 3 + 7.253 \times 2.458 / 2 + 8.689 \times 2.876 / 2 + 14.034 \times 4.915 / 2 + 8.446 \times 2.969 / 2 + 7.14 \times 3.077 / 2 + 7.14 \times 1.948 / 2$	86.9 m^2	
面前道路投影檢討			
基準投影面積	$= 210.16 / 2 = 105.08 m^2$		依技規164條規定檢討
設計投影面積檢討	$= 86.9 m^2 < 105.08 m^2$ OK		



台北緯度 = 25° 2' NORTH
 冬至日太陽赤緯 = 23° 30'
 日出: 06 時 46 分 52 秒
 日沒: 17 時 13 分 08 秒

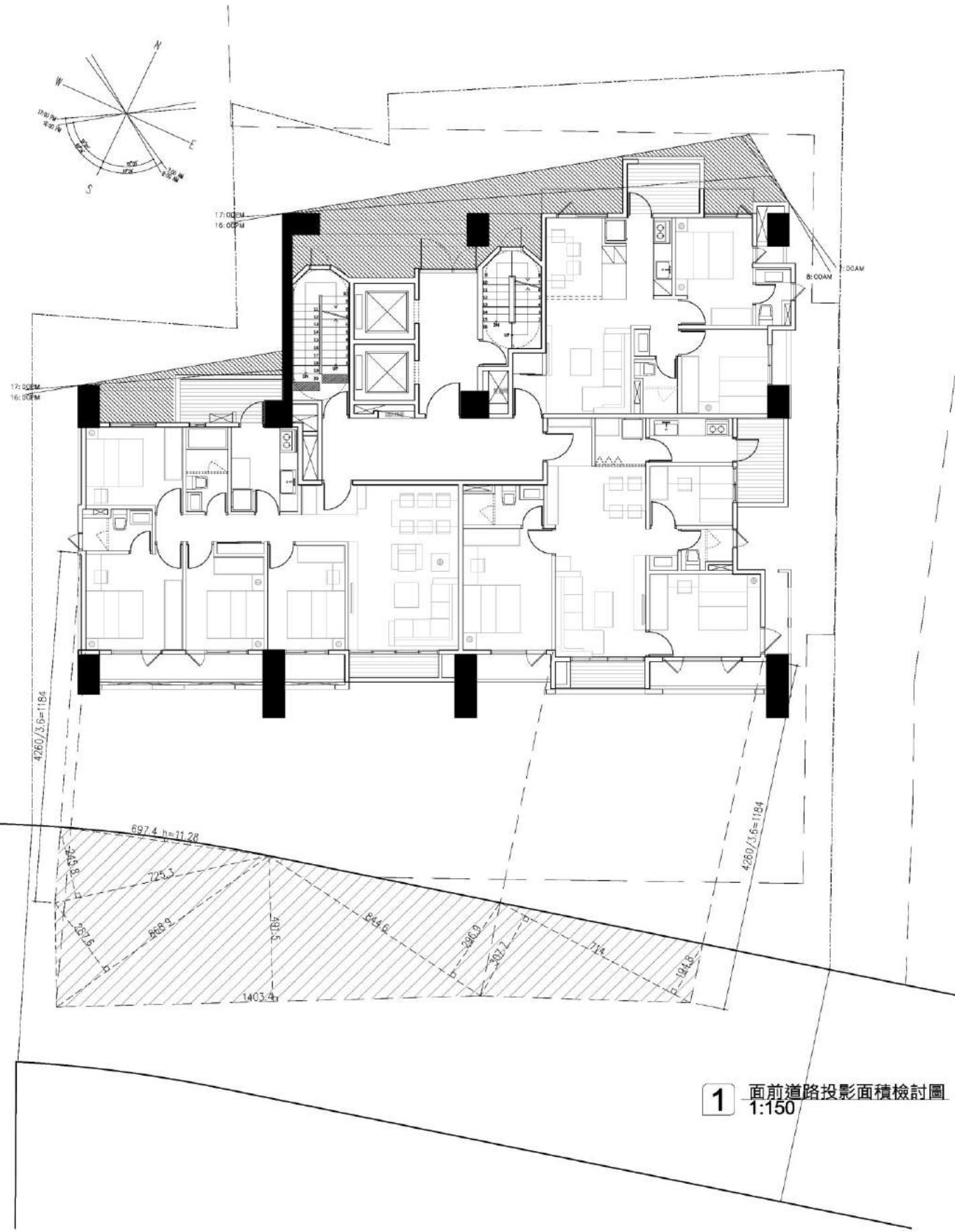
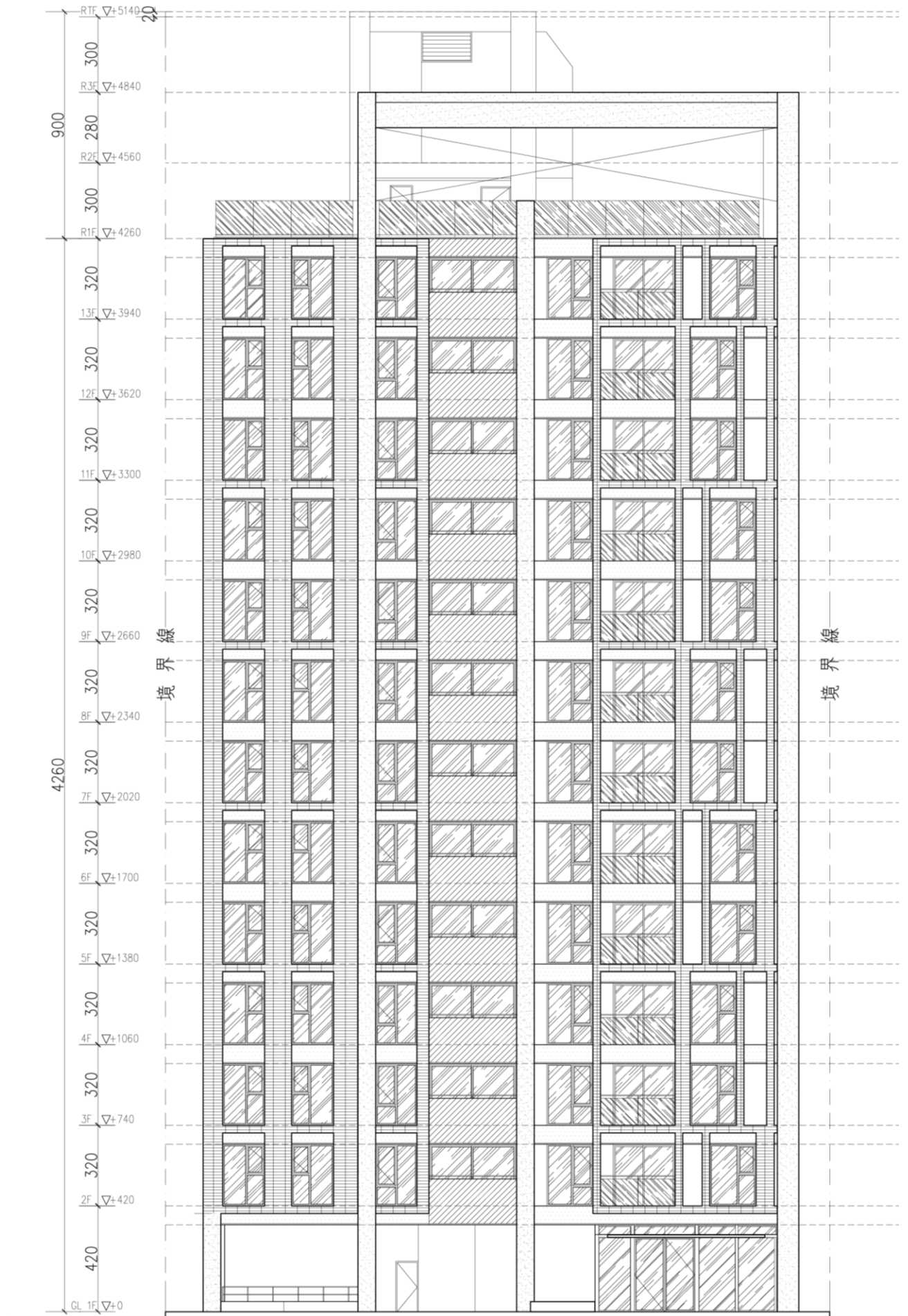
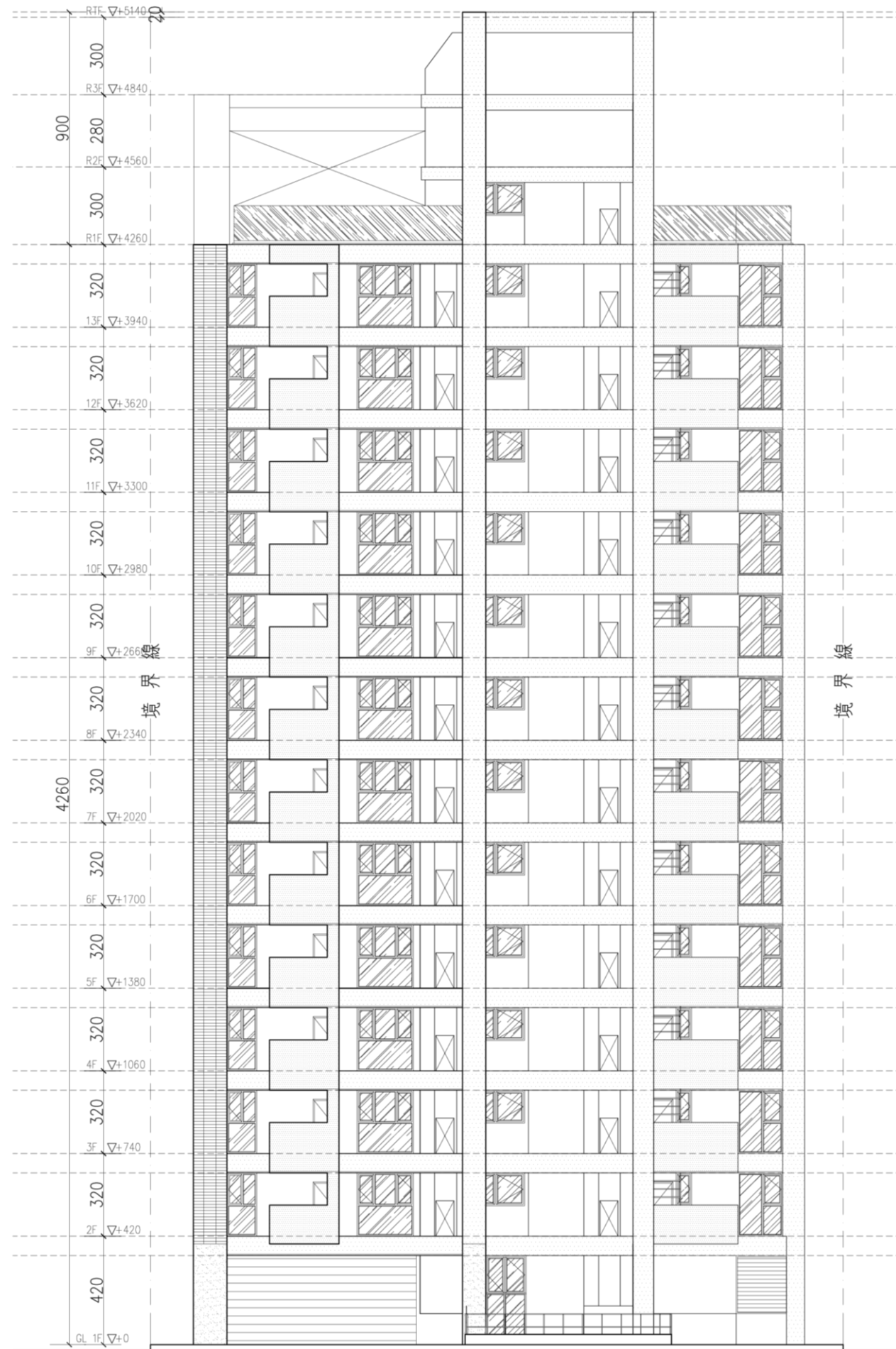


圖 11- 13 建築物高度日照投影圖





11- 14 南、北向立面圖



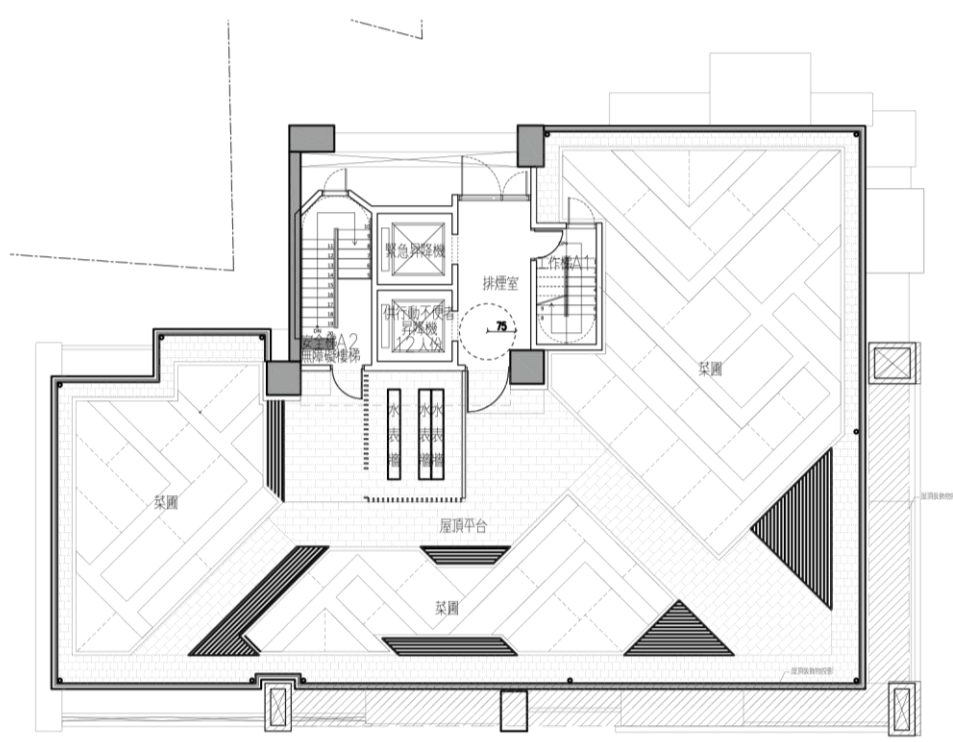
1 北向立面圖
1:200

2 南向立面圖
1:200

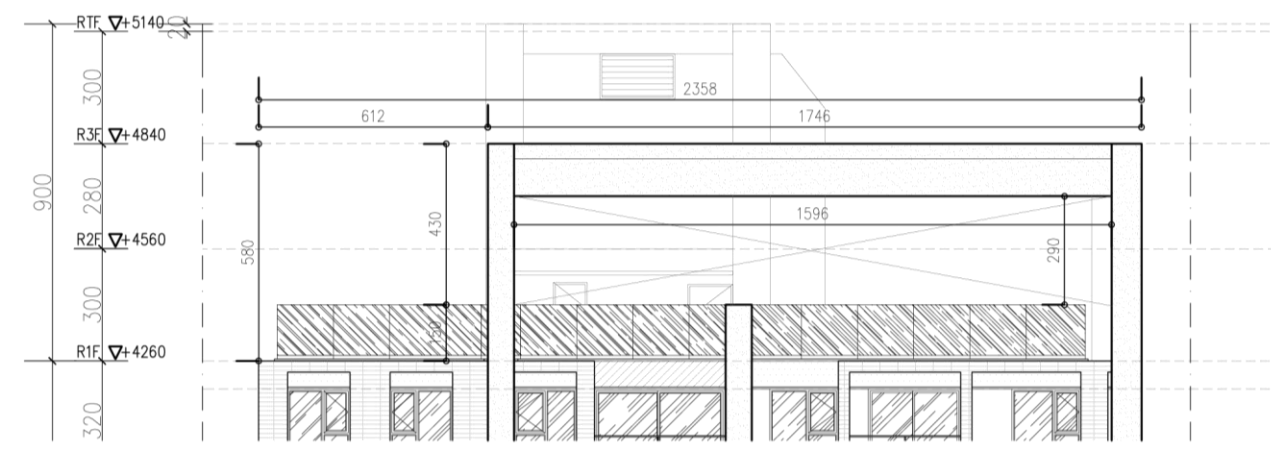


圖 11- 15 東、西向立面圖

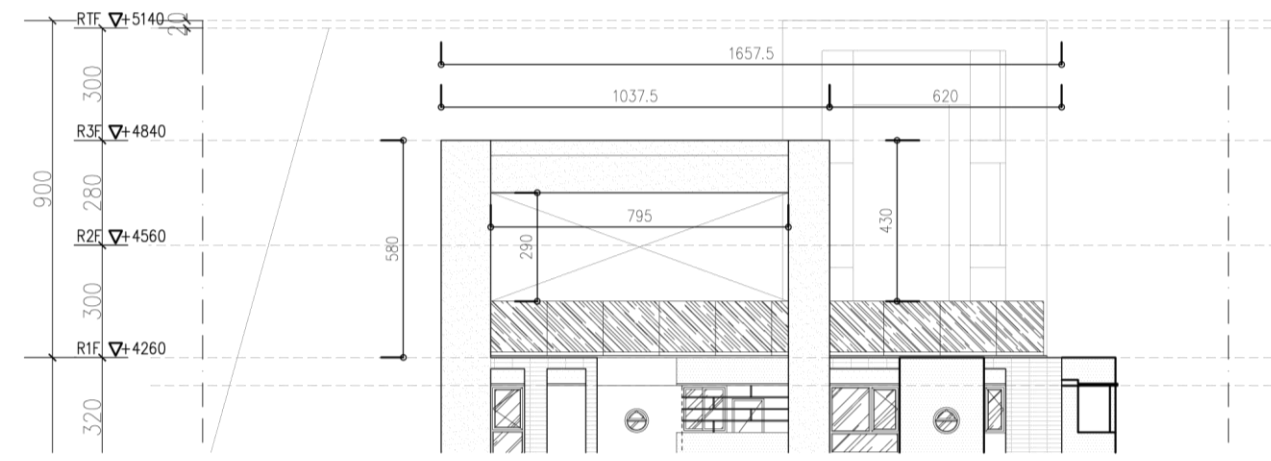
建築立面透空檢討		
項目	計算式/檢討	附註/檢討
南向立面2/3框架透空檢討	$15.96 \times 2.9 + 6.12 \times 4.3 = 72.60 > 23.58 \times 4.3 \times 2 / 3 = 67.60$	詳南向立面圖
東向立面2/3框架透空檢討	$7.95 \times 2.9 + 6.20 \times 4.3 = 49.72 > 16.575 \times 4.3 \times 2 / 3 = 47.52$	詳東向立面圖
陽台立面2/3框架透空檢討	$1.85 \times 1.25 - 1.25 \times 0.03 - 1.82 \times 0.03 \times 3 = 2.11 > 1.85 \times 1.25 \times 2 / 3 = 1.54$	詳北向立面圖



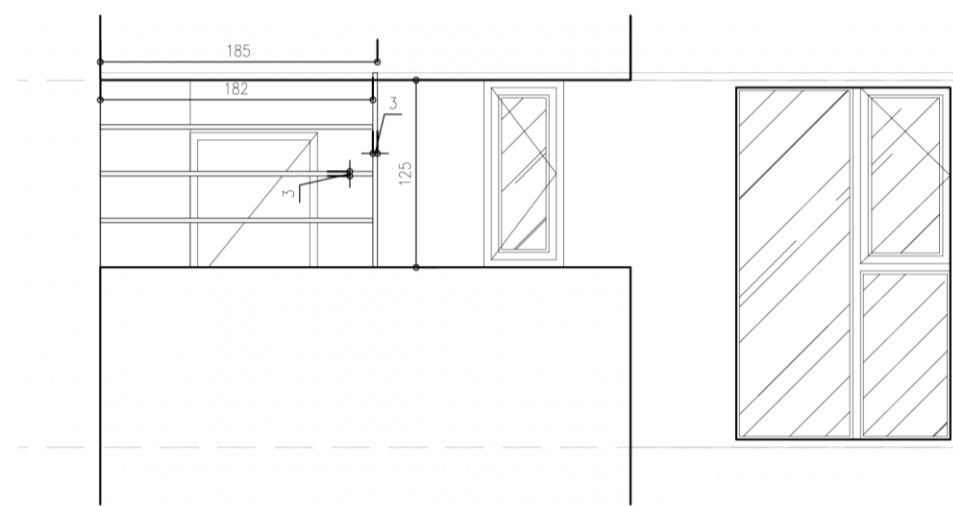
1 屋頂平面圖
1:200



1 南向立面圖
1:200

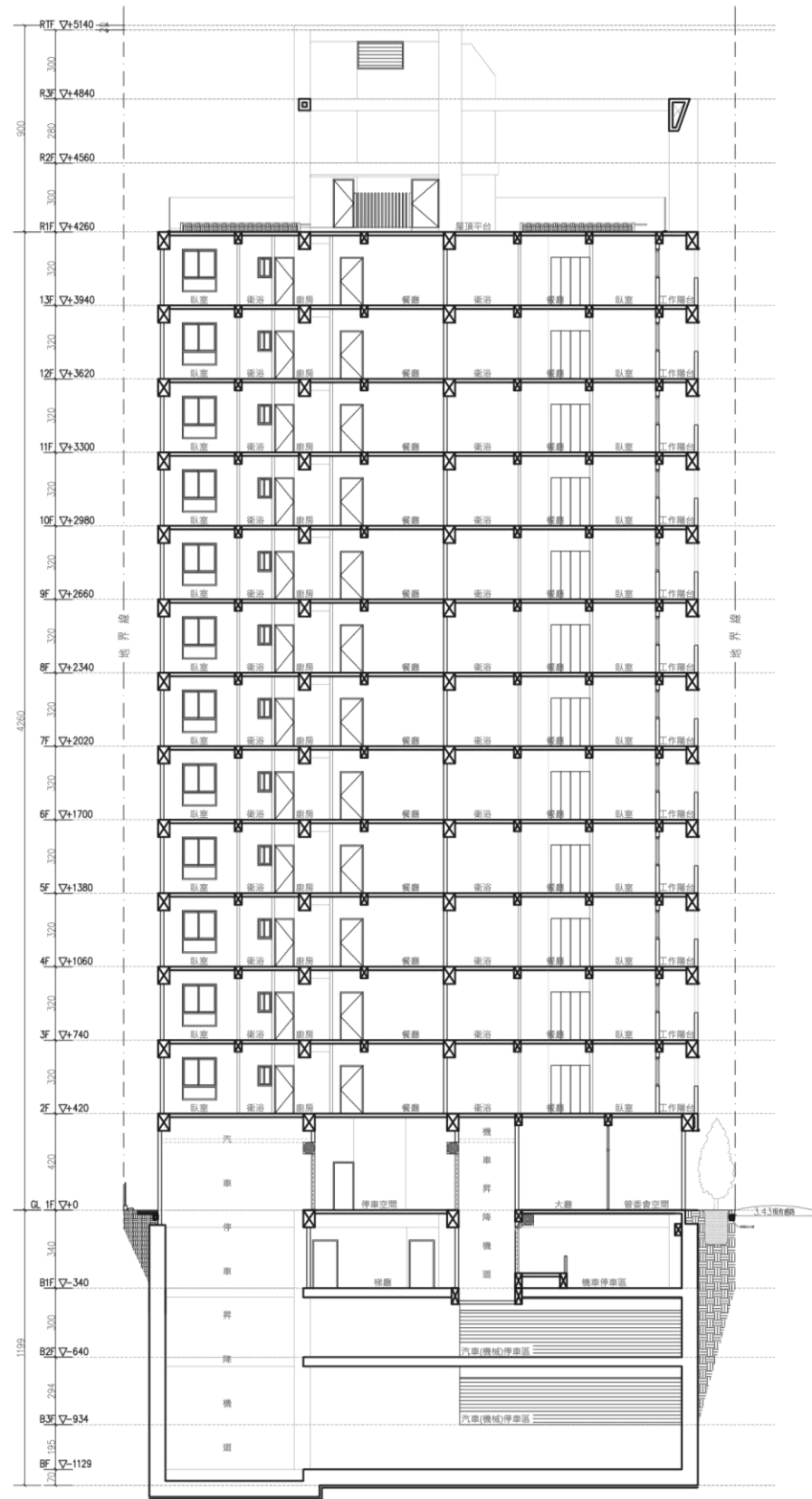


2 東向立面圖
1:200

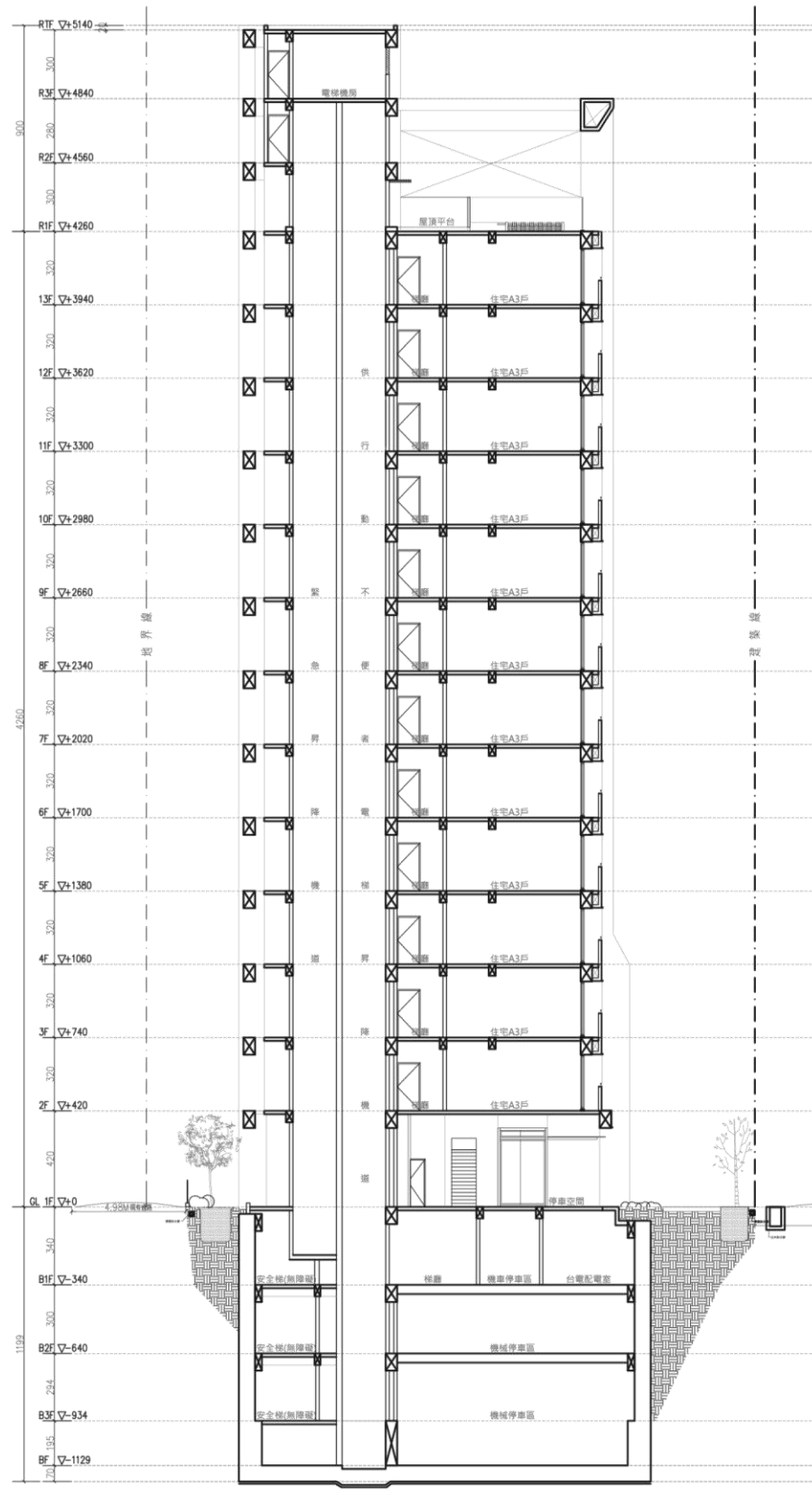


3 北向陽台局部立面圖
1:50

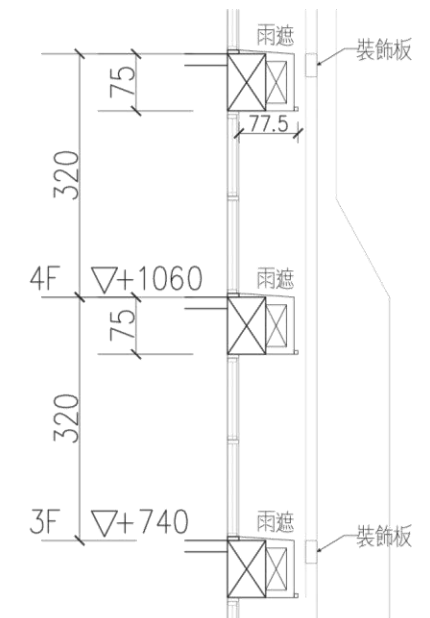
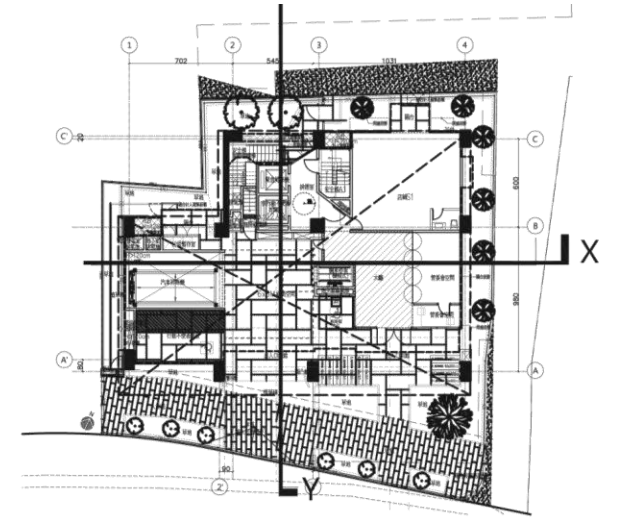
圖 11- 16 立面框架檢討圖



1 X向剖面圖
1:300



2 Y向剖面圖
1:300



外牆雨遮剖面圖 1:100

圖 11- 17 X 向、Y 向剖面圖



圖 11- 18 透視圖

四、消防與逃生避難構想

更新單元防災相關規劃，係藉由沿街留設足夠人行道空間作為防救災活動空間、集中留設廣場式空間作為戶外防救災活動安置空間、一樓社區公益服務空間作為室內防救災活動安置空間，其詳細說明如下：

- (一)因應都市防災，更新單元臨路留設 4.5 米人行步道（供公眾使用），以因應消防車及雲梯車之救災操作。
- (二)更新單元一面臨計畫道路，依法設置救災避難空間。
- (三)更新單元建物除依最新消防、防災法令規劃設計興建，在一樓則留設部分空間作為社區公眾使用空間（大廳、管委會空間），當發生災害時可作為臨時防災救護中心及指揮所，供設置聯絡設備與其他地區交換通訊、集合及臨時救護安置之使用空間。

更新單元規劃設計依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」符合其規定，詳核定表及附件

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：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會(負責人：劉有祺 電話：02-2255-1150#12)

設計人：容正建築師事務所 (聯絡人：陳思潔 電話：02-2255-1150#12)

建築物地點(地號或地址)：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地

建築物概要(樓高及用途)：地下三層地上十三層店舖及集合住宅

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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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，應能承受符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 <input checked="" type="checkbox"/> 項，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： 科員劉芳婷

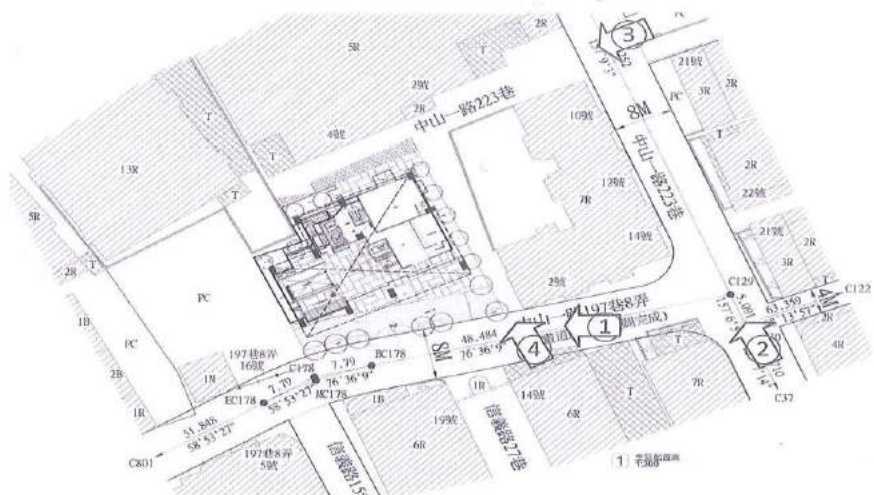
單位主管： 股長柯昭寬

地籍圖謄本
 重地電謄字第158323號
 土地坐落：新北市蘆洲區民義段642,643,644,645,646,647,898,899地號共8筆
 本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)
 資料管轄機關：新北市三重地政事務所
 本謄本核發機關：新北市三重地政事務所
 中華民國 103年05月21日
 主任：莊月桂



比例尺：1/500
 本謄本係網路申領之電子謄本，由汪俊男自行列印
 謄本檢查號：103FG158323PIC1AADD878A4D9D89612D8A4E237F48
 可至：<http://LAND.HINET.NET>查驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地-道路現況照片



現況照片①



附 1-1 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附件



現況照片 ②



現況照片 ③



現況照片 ④

消防局 技科
新北市政府 災害 新北市政府

府消防局 搶救科
新北市政府 災害 新北市政府

新北市政府 消防局 技科

新北市政府 消防局 技科

附 1-2 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附件

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

提供優質及合適之住宅社區。

以和諧建築立面與天際線，建構調和都市景觀。

留設人行道公眾使用空間，增加空間開放感，並提供社區及鄰里悠閒生活空間。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一)建物量體計畫

- 1、建物量體設計為配合基地特性及既有建築物之風貌規劃，以內斂、簡潔流暢為原則。
- 2、建物於臨面前道路留設寬廣人行步道，並保留原有基地內通路，保持建物與相鄰土地建物合適距離，並建立建物間群聚調和關係。

(二)立面造型色彩計畫

- 1、立面造型採簡約現代設計手法，以多層次水平垂直線條及現代造型雨遮與框架切割建築量體，並配合大面開窗，進而達到量體輕量化之目的。
- 2、屋突設計配合整體造型語彙，以框架造型量體搭配簡潔線條強調其現代感。
- 3、立面色彩以深、淺之灰色系山形磚、洗石子及深、淺褐色系山形磚兩者為主體，搭配灰色系金屬包板及飾條，表現本案之簡約、沉穩及內斂。

三、人車動線設計原則

- 1、更新單元臨計畫道路留設人行步道。
- 2、地下汽機車停車空間出入口設置於南向 8 米計畫道路，採汽機車升降出入整併一處設計。
- 3、車輛出入口保持合理安全空間。
- 4、基地東側現有通路增加寬度以供通行。

四、景觀植栽初步構想

(一)景觀及植栽計畫

- 1、以台灣常見植栽種類為主，軟化建築量體的壓迫感。基地外層栽植疏葉喬木，對外友善連結都市綠色廊道，對內營造具品質之中庭環境。
- 2、以台灣常見植栽種類為主，植栽以喬木及灌木為原則，力求好管理維護。

(二)外部空間鋪面之選用

- 1、選用意象統一之鋪面，以塑造外部空間之連續性與完整性。
 - 2、選用防滑材料，以建構無障礙之步行環境。
 - 3、鋪面使用統一的幾何線條，搭配不同材質的律動，增加行走其上的使用者休閒感受，緩衝道路的匆忙形象。
- 未來主要美化地坪鋪面，以簡單而多變的鋪面，增加使用者之行進樂趣，減少人車衝突，使整體空間得到更多的運用。

A 建築物造型及量體計畫

1. 量體設計：

本案量體規劃一層為店鋪及公共空間，二至十三層為一層三戶及合住宅。其建物量體設計為配合基地特性及既有建築物之風貌規劃，以內斂、簡潔流暢為原則。

2. 造型設計：

立面造型採簡約現代設計手法，以多層次水平垂直線條及現代造型雨遮與框架切割建築量體，並配合大面開窗，進而達到量體輕量化之目的。



圖 12- 1 透視圖

A-1 建築物造型及量體計畫

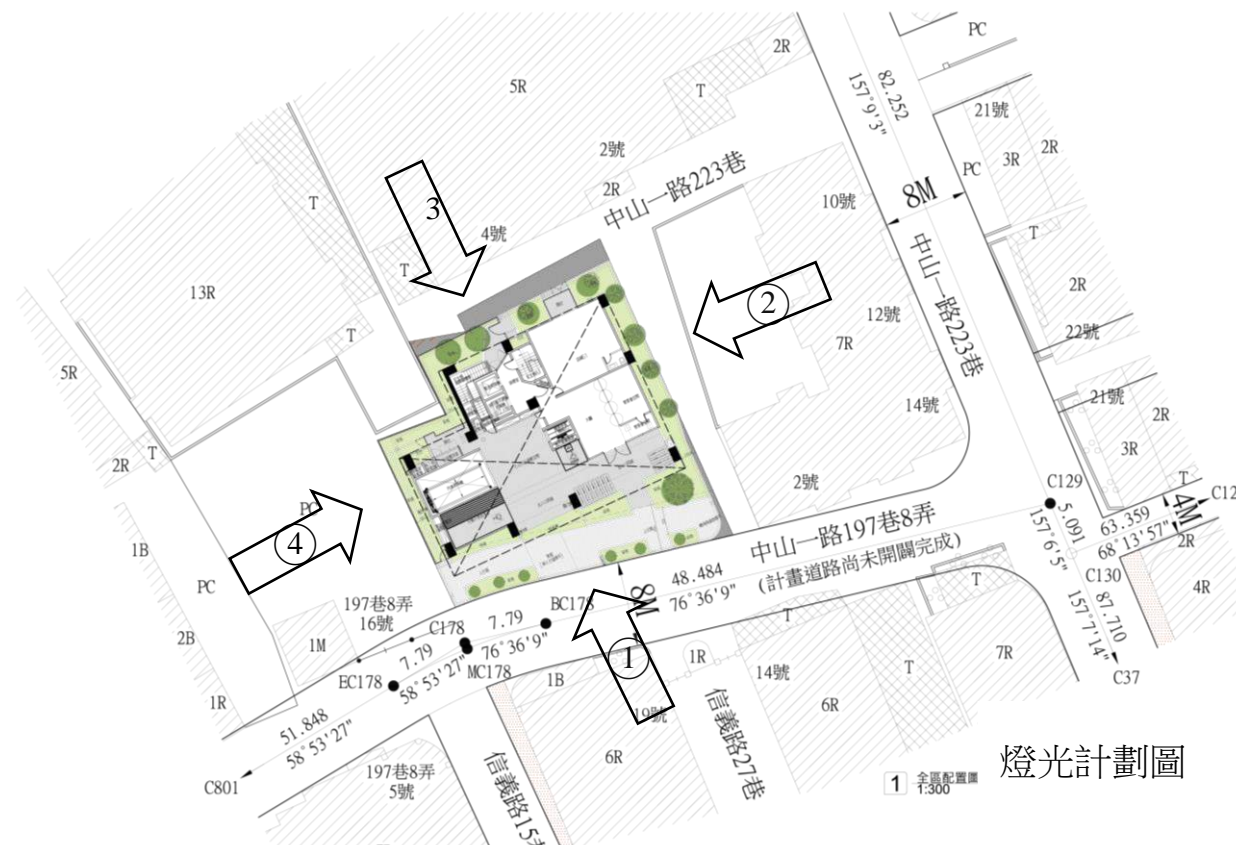
1. 立面分割：
以不對稱分割方式增加立面韻律感，並在視覺上切斷連續面以達到碎化建築量體效果。
2. 量體輕量化：
採取大面開窗及格柵設計，減少量體實體觀感。
3. 創造深度：
利用框架深度及第二皮層設置，讓量體視覺上有深度退縮效果，降低壓迫感並增加立面趣味。
4. 豐富天際線：
將立面部分垂直元素向上延伸為屋頂框架，創造天際線變化。
5. 色彩及材質計畫：
使用深、淺褐色系山形磚及深、淺之灰色系山形磚、洗石子兩者為主體，搭配與上述同色系基座石材、灰色系金屬包板及飾條，使整體立面造型展現內斂簡約但不失趣味性。
6. 利用金屬飾條作為立面細節設計，讓建築物在整體造型上有豐富趣味外，局部造型上也有精細之處。



①



②



燈光計畫圖



③



④

圖 12- 2 四向透視圖

B 建築物外牆色彩計畫及材料計畫

色彩計畫：

本案色彩計畫以使用深、淺褐色系山形磚及深、淺之灰色系山形磚、洗石子兩者為主體，搭配與上述同色系基座石材、灰色系金屬包板及飾條，使整體立面造型展現內斂簡約但不失趣味性。

利用銀灰金屬飾條作為立面細節設計，讓建築物在整體造型上有豐富趣味外，局部造型上也有精細之處。

材料計畫：

1. 基座：天然花崗石(灰色系以統一整體造型)
2. 屋身：淺褐色系山形磚及深、淺之灰色系山形磚，以銀灰金屬飾條作為立面細節設計。
3. 屋頂：將立面部分垂直元素向上延伸為屋頂框架並延伸其色彩材質，創造天際線變化。



圖 12- 3 南向立面圖



圖 12- 4 北向、東向立面圖

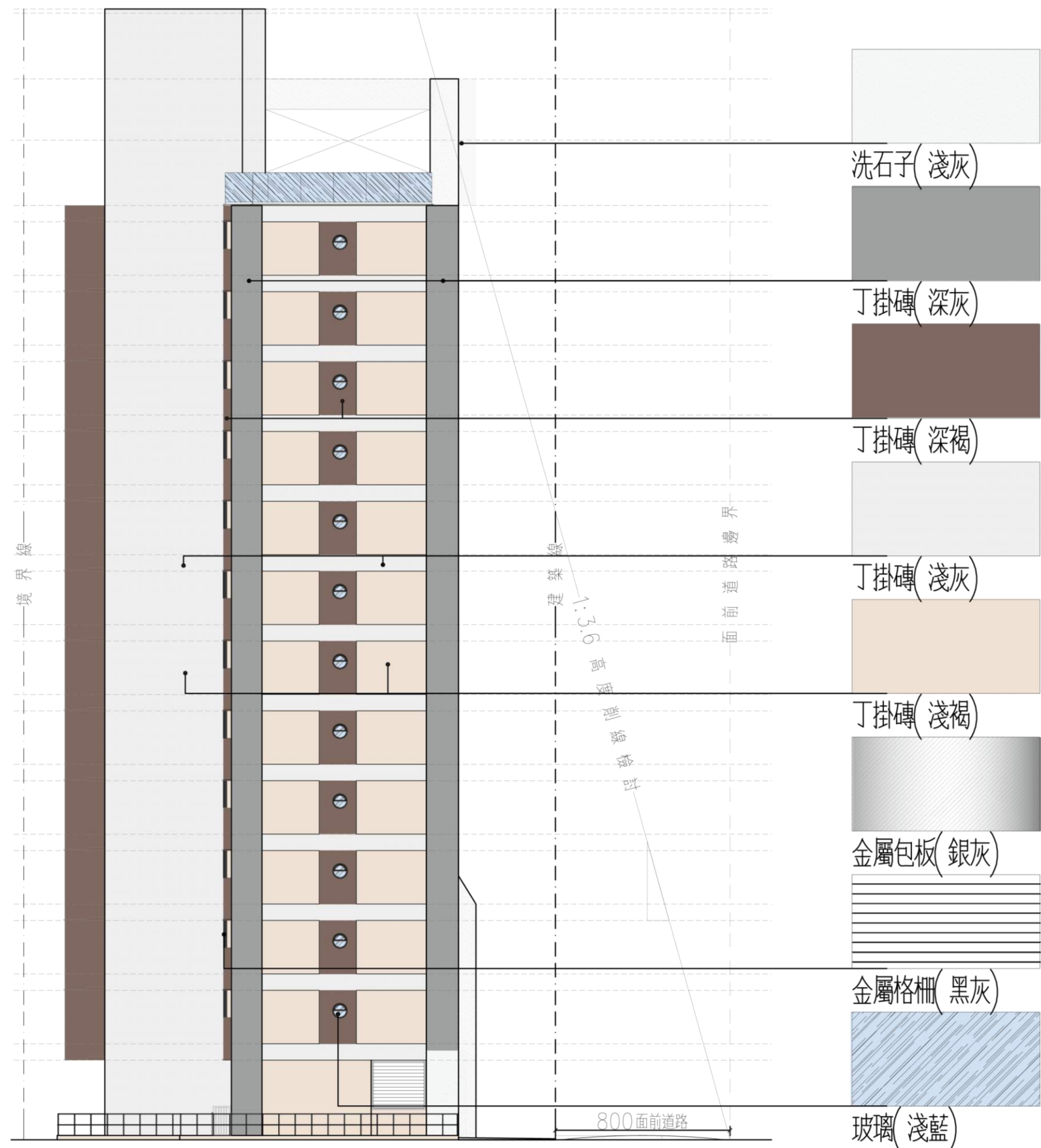


圖 12- 5 西向立面圖

C 燈光計畫

為響應節能減碳觀念，本案除必要之照明設備外，只於地面層、部分陽台、屋頂框架處設置可突顯入口意象及屋頂造型語彙，並分時段照明。

1. 近程計畫(人行尺度)：

強調出入口意象燈光展示。

2. 中程計畫(街道尺寸)：

於部分陽台設置間接照明，呈現光影深淺變化。

3. 屋頂造型燈光計畫：

屋頂、女兒牆、屋頂突出物部分，以間接照明呈現造型語彙。



圖 12- 6 燈光計劃圖

燈光計劃圖

景觀平面配置圖

1. 地面層景觀配置

以植栽作為本案基地公、私及人車區分方式，並依審議原則及土地使用分區管制條例規定，於人行道設置綠化帶及喬木種植。



圖 12- 7 景觀平面圖



綠化植栽表及綠化量、綠覆率檢討

建築基地綠化檢討								
無法綠化面積計算								
名稱	計算式/檢討	面積	附註/檢討					
現有道路(1)	$= 5.383 \times 1.463 / 2 + 15.237 \times 1.71 / 2 + 15.237 \times 2.134 / 2$	33.22㎡	詳無法綠化面積圖					
現有道路(2)	$= 4.522 \times 0.359 / 2 + 5.206 \times 0.36 / 2 + 8.433 \times 0.359 / 2 + 4.669 \times 0.259 / 2 + 3.003 \times (1.397 + 1.174) / 2 - 1.694 \times 1.694 \times 3.14 \times 99 / 360$	5.25㎡	詳無法綠化面積圖					
車道	$= 3.5 \times 0.733 / 2 + 3.5 \times 3.374 + 3.2 \times 0.725 / 2$	14.25㎡	詳無法綠化面積圖					
合計		52.72㎡						
設計綠化面積計算								
編號	計算式/檢討	面積	附註/檢討					
1	$= (2.868 + 4.082) \times 2.152 / 2 + (0.15 + 0.282) \times 5.45 / 2 + (2.07 + 2.1) \times 1.2 / 2 + 7.54 \times 1.465 / 2 + 1.338 \times 7.42 / 2 + 2.32 \times 1.013 / 2 + 1.812 \times 1.448 / 2 + (1.001 + 1.364) \times 5 / 2 + (11.212 + 11.185) \times 0.45 / 2$	35.08㎡	扣除建築面積投影部分面積					
2	$= 3.375 \times 0.798 + 10.309 \times 0.802$	10.96㎡	植草磚 詳綠化面積圖					
3	$= 1.8 \times 1.1$	1.98㎡	詳綠化面積圖					
4	$= 5.45 \times 0.35 + 3.086 \times 0.427 / 2 + 3.029 \times 0.589 / 2 + (0.589 + 1.222) \times 3.023 / 2 + (0.422 + 0.548) \times 0.6 / 2$	6.49㎡	詳綠化面積圖					
5	$= 2.929 \times 1.215 / 2 + 4.504 \times 1.144 / 2 + 6.717 \times 1.546 / 2 - (43.069 \times 6.724 / 2 - (43.069 - 0.131) \times 6.717 / 2)$	8.96㎡	詳綠化面積圖					
6	$= (0.668 + 1.924) \times 6 / 2$	7.78㎡	植草磚 詳綠化面積圖					
7	$= (1.482 + 2.378) \times 4.28 / 2$	8.26㎡	詳綠化面積圖					
8	$= 4.824 \times 1.18 / 2 + 4.824 \times 1.181 / 2$	5.69㎡	詳綠化面積圖					
9	$= 2.913 \times 1.043 / 2 + 2.913 \times 1.16 / 2$	3.21㎡	詳綠化面積圖					
10	$= (2.839 + 3.567) \times 3.48 / 2 + (3.927 + 4.077) \times 0.7 / 2 + 5.518 \times 0.874 / 2 + 0.966 \times 5.433 / 2 + (0.966 + 1.07) \times 0.794 / 2 + 3.06 \times 1.291 / 2 + 7.95 \times 2.021 / 2 + 6.004 \times 1.984 / 2 + (1.537 + 1.553) \times 1.1 / 2 + (2.103 + 2.133) \times 1.945 / 2 + (1.438 + 1.469) \times 2.1 / 2 + (2.164 + 2.174) \times 0.655 / 2 + (1.624 + 1.643) \times 1.21 / 2 + 3.362 \times 1.748 / 2 + 2.343 \times 2.41 / 2 + (2.512 + 2.461) \times 1.998 / 2$	58.75㎡	扣除建築面積投影部分面積					
11	$= (1.908 + 1.828) \times 3.265 / 2 + 4.415 \times 0.484$	8.24㎡	詳綠化面積圖					
12	$= 1.75 \times 0.96$	1.68㎡	詳綠化面積圖					
合計		157.08㎡						
綠化面積及綠覆率檢討								
基地面積	665.36㎡							
建築面積	303.23㎡							
無法綠化面積	52.72㎡							
最小綠化面積	$(665.36 - 303.23 - 52.72) / 2 = 309.41 / 2 = 154.71 \text{㎡}$							
設計綠化面積	157.08㎡ > 154.71㎡ OK							
綠覆率	$[20 \times 15 (\text{喬木數量}) + 157.08 (1\text{F綠化面積}) - (10.96 + 7.78) / 2] / (665.36 - 303.23) \times 100\% = 447.71 / 362.13 = 123.63\% > 50\%$							
植栽表								
圖示	名稱	高(m)	寬(m)	米徑(m)	數量	栽植密度	覆土深度	附註
	蔓花生	0.1	0.3	---	72.61㎡	叢植	0.3m	
	七里香	1	0.3	---	18.3㎡	4株/㎡	0.6m	
	白水木	0.6	0.3	---	10.05㎡	4株/㎡	0.6m	
	日本女貞	1.2	0.3	---	20.38㎡	4株/㎡	0.6m	
	大王仙丹	0.6	0.3	---	3.66㎡	4株/㎡	0.6m	
	釘地蜈蚣	0.1	0.3	---	12.4㎡	4株/㎡	0.3m	
	植草磚	0.1	0.3	---	18.74㎡	叢植	0.3m	
	蘭與羅漢松	3.0	2.0	0.1	7株	約 4-5m	1.5m	
	竹柏	3.5	2.5	0.1	8株	約 4-5m	1.5m	
	緬梔花	3.5	1	0.15	1株	約 4-5m	1.5m	

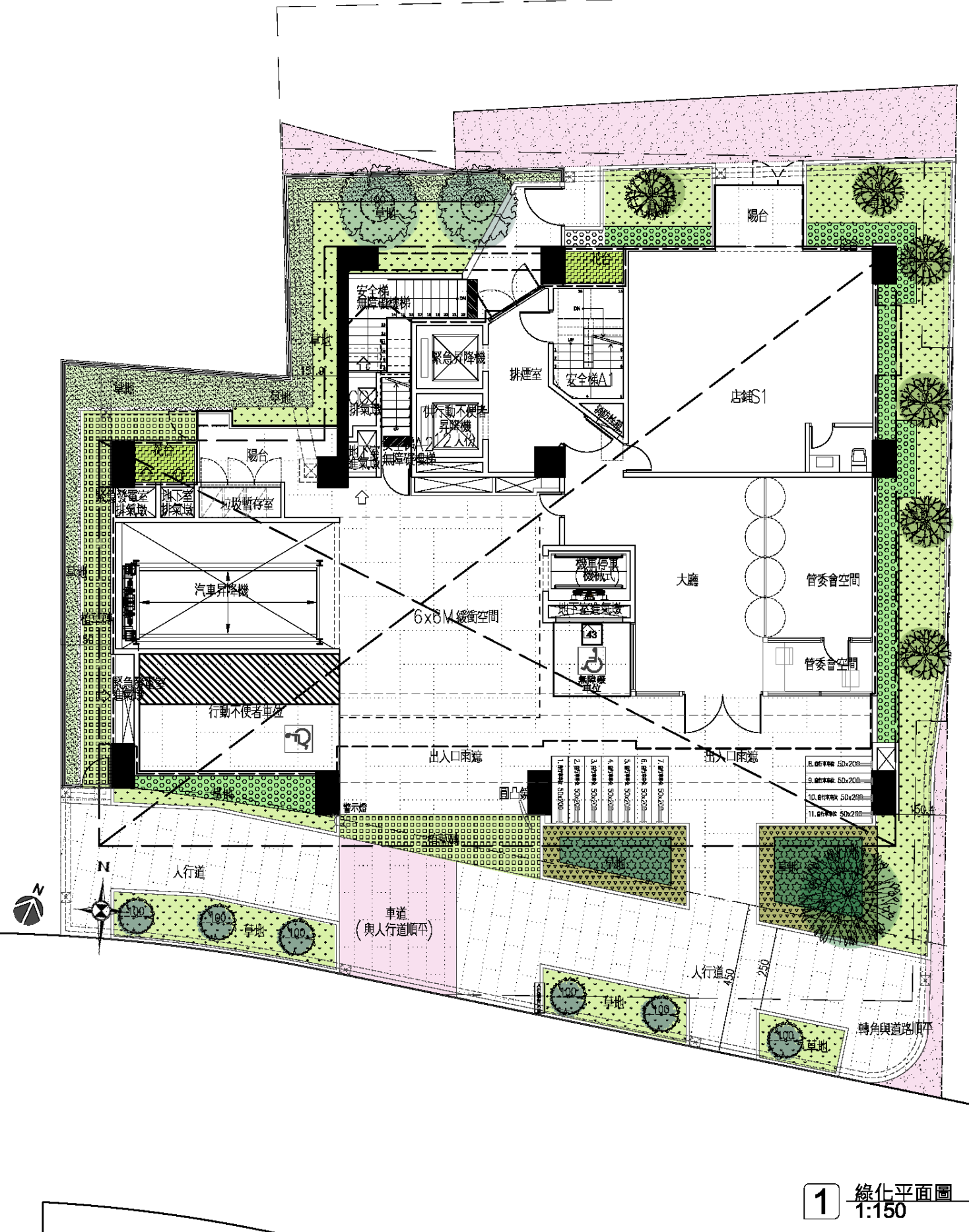


圖 12- 8 綠化平面圖



綠化植栽表及綠化量、綠覆率檢討

屋頂綠化, 屋頂裝飾物投影面積檢討

屋頂平台面積計算								
編號	計算式/檢討	面積	附註/檢討					
1	= 2.975*1.26	3.75㎡	詳屋頂平台面積圖					
2	= 5.45 * 8.2	44.69㎡	詳屋頂平台面積圖					
3	= 0.25 * 7.95	1.99㎡	詳屋頂平台面積圖					
4	= 0.8*8.25	6.6㎡	詳屋頂平台面積圖					
5	= 6.3*8.5	53.55㎡	詳屋頂平台面積圖					
6	= 8.78 * 9.08	79.72㎡	詳屋頂平台面積圖					
7	= 7.029 * 3.25	22.84㎡	詳屋頂平台面積圖					
8	= 8.78 * 1.65	14.49㎡	詳屋頂平台面積圖					
9	= 8.58 * 0.94	8.07㎡	詳屋頂平台面積圖					
合計		235.7㎡						
設計綠化面積計算								
編號	計算式/檢討	面積	附註/檢討					
1	= 2.175*0.95+4.9*0.1	2.56㎡	詳屋頂綠化面積圖					
2	= 5*2.191	10.96㎡	詳屋頂綠化面積圖					
3	= (5+5.409)*0.409/2+(5.409+1.409)*4/2	15.76㎡	詳屋頂綠化面積圖					
4	= (0.592+0.636)*0.044/2+(3.402+4.85)*0.45/2	1.88㎡	詳屋頂綠化面積圖					
5	= (2.367+3.267)*0.45/2+4.85*1.8	10.00㎡	詳屋頂綠化面積圖					
6	= (5.3+1.3)*4/2+(3.672+2.772)*0.45/2	14.65㎡	詳屋頂綠化面積圖					
7	= (5.466+4.611)*0.855/2	4.31㎡	詳屋頂綠化面積圖					
8	= 5.466*5.466/2	14.94㎡	詳屋頂綠化面積圖					
9	= 7.73*0.909	7.03㎡	詳屋頂綠化面積圖					
10	= 6.279*3.6	22.60㎡	詳屋頂綠化面積圖					
11	= 7.43*1.84	13.67㎡	詳屋頂綠化面積圖					
合計		118.36㎡						
屋頂綠化面積檢討								
屋頂平台面積	235.7㎡							
最小綠化面積	235.7/2 = 117.85㎡							
設計綠化面積	118.36㎡ > 117.85㎡ OK							
植栽表								
圖示	名稱	高(m)	寬(m)	米徑(m)	數量	栽植密度	覆土深度	附註
	莧菜	0.2	0.3	--	19.24㎡	叢植	0.3m	
	地瓜葉	0.2	0.3	--	28.24㎡	16 株/㎡	0.3m	
	九層塔	0.6	0.3	--	17.92㎡	9 株/㎡	0.3m	
	迷迭香	0.8	0.3	--	13.56㎡	9 株/㎡	0.3m	
	小黃瓜	1.6	0.3	--	11.52㎡	叢植	0.3m	需搭設棚架栽種
	植草磚	0.1	0.3	--	31.61㎡	叢植	0.3m	
屋頂裝飾物投影面積檢討								
建築面積30%	303.23*30%=90.97㎡							
屋突投影面積	40.50㎡							
屋頂裝飾物投影面積	0.7*1.275+15.96*1.135+0.85*1.4+1.075*8+1.4*1.1= 30.34㎡							
投影檢討								

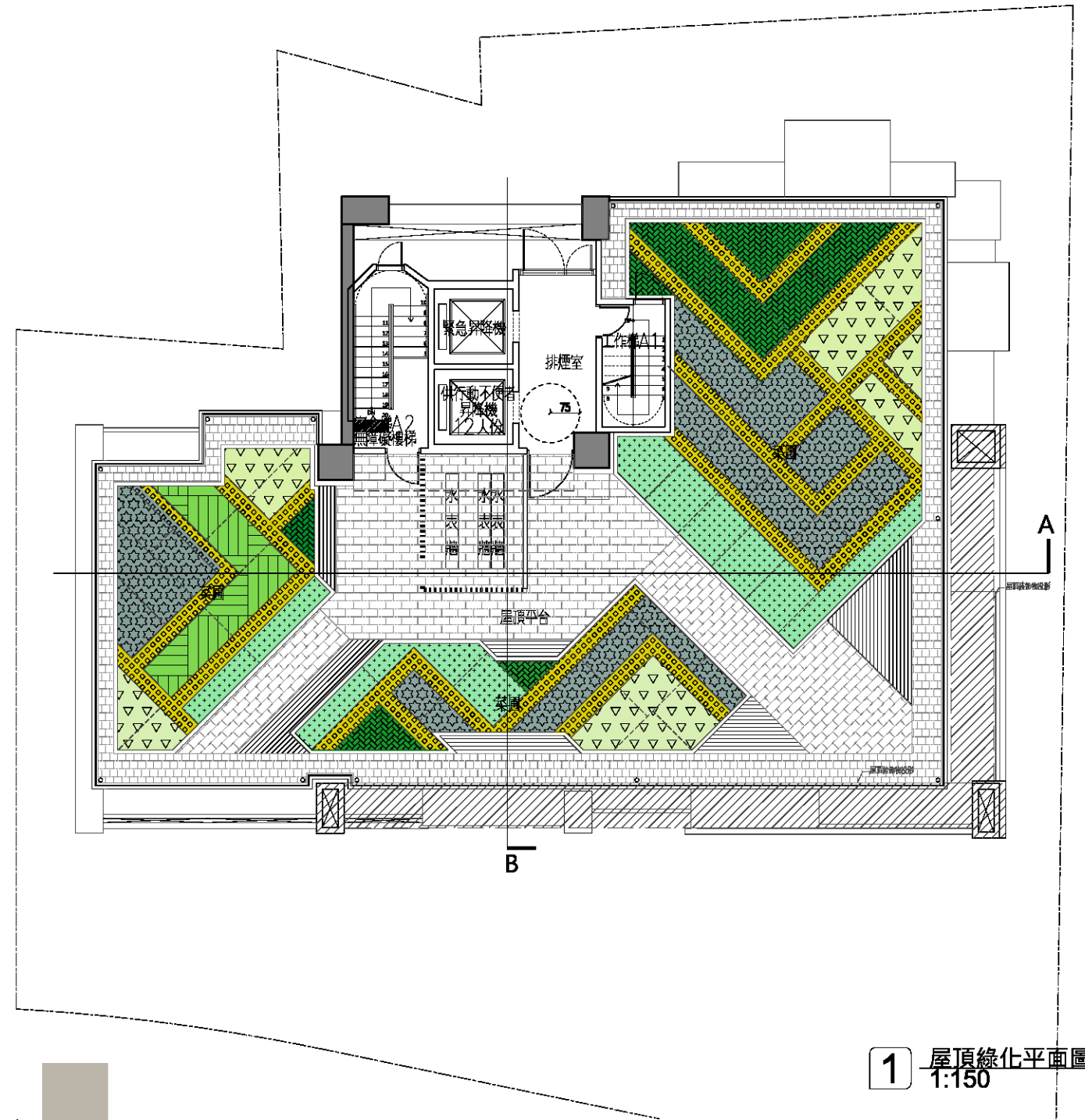
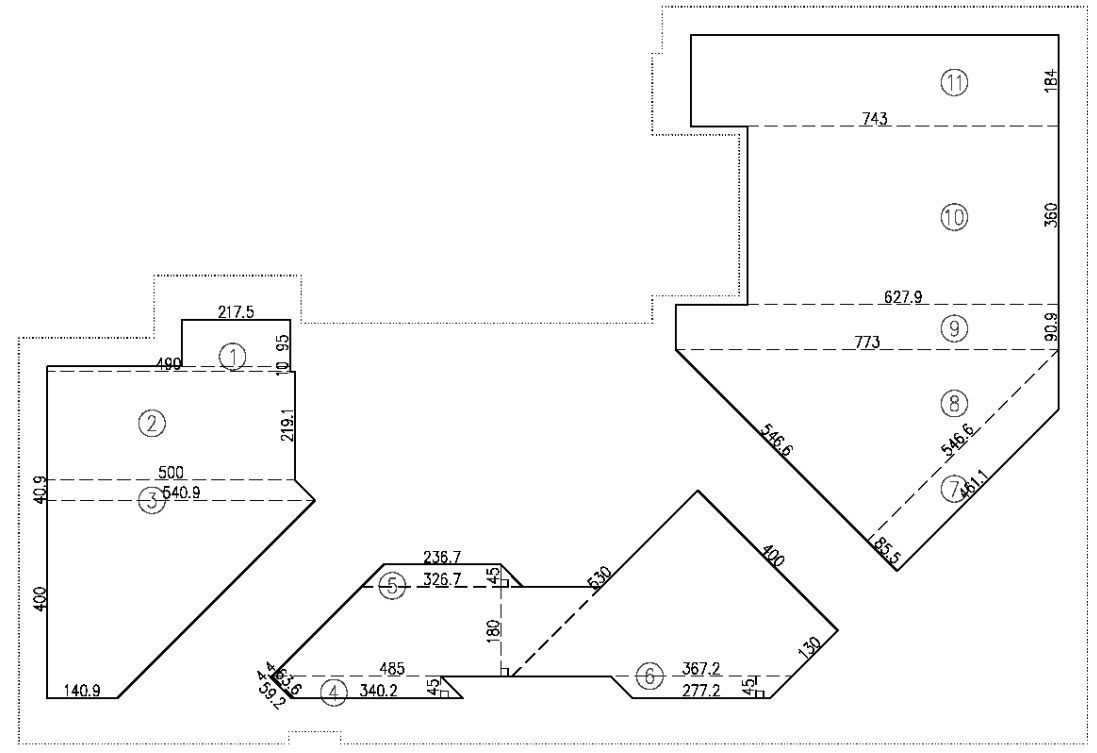
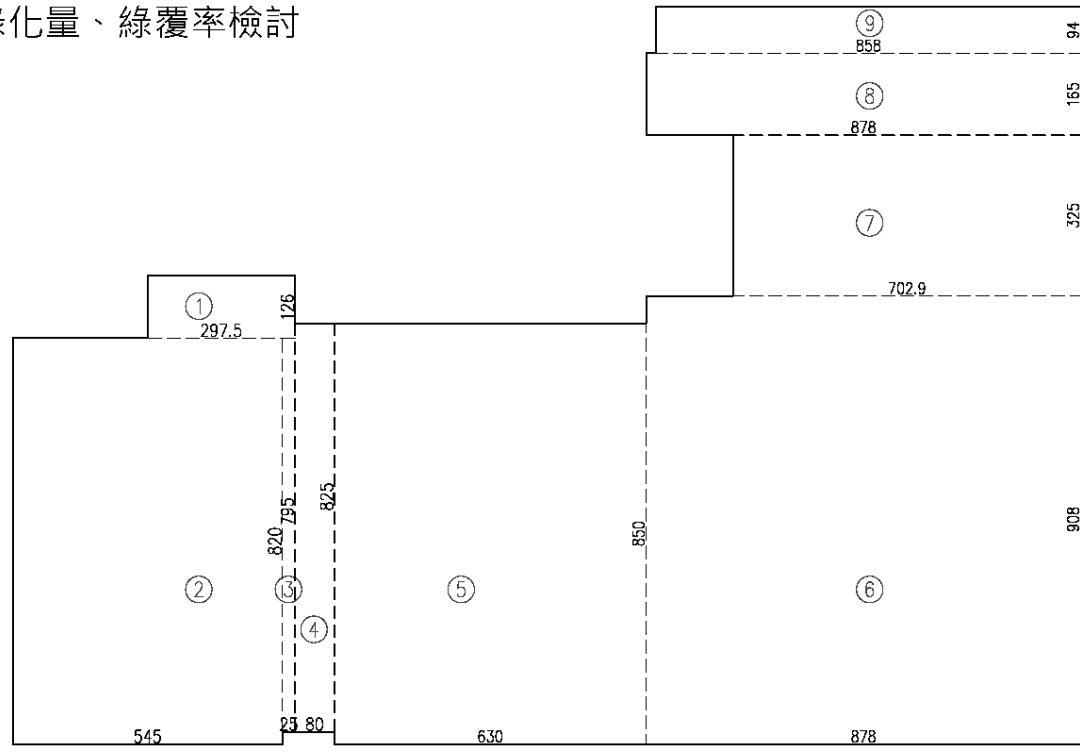


圖 12- 10 屋頂綠化平面圖

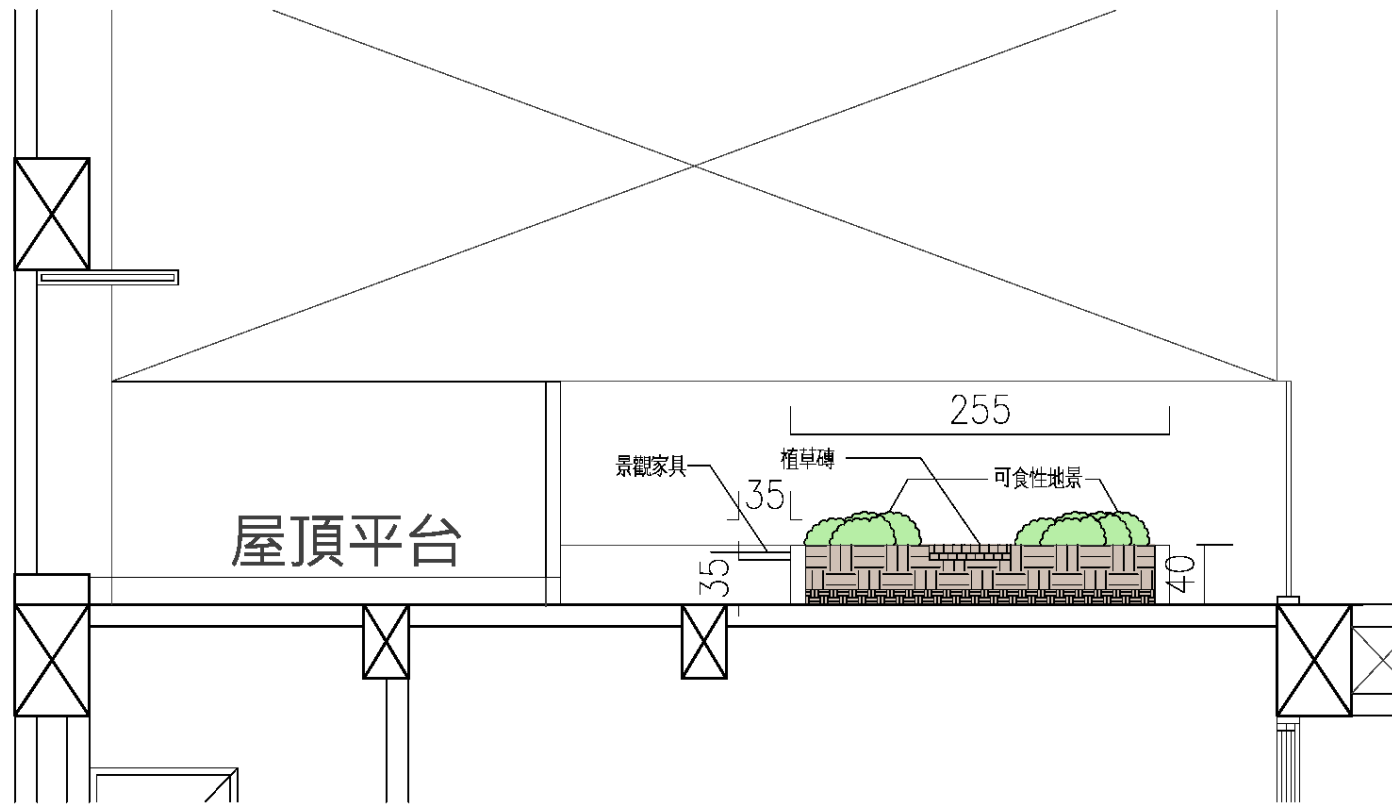


綠化植栽表及綠化量、綠覆率檢討

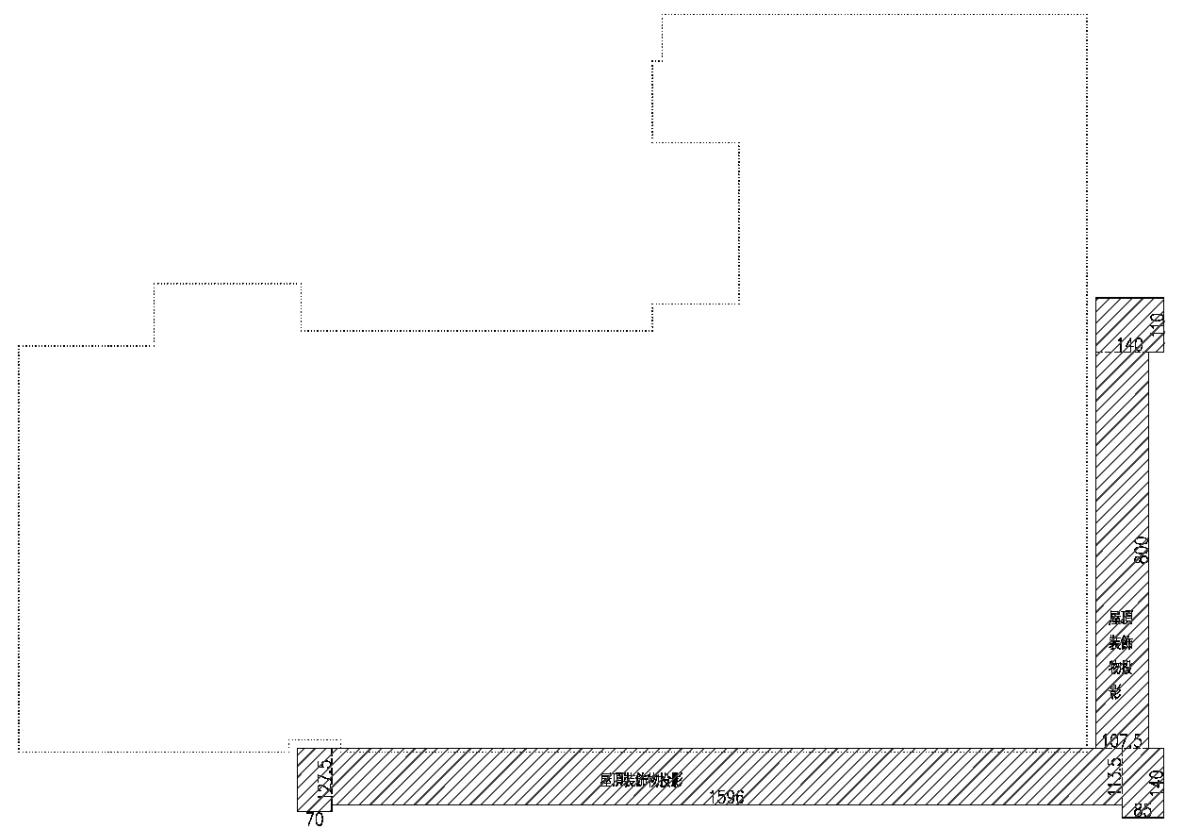


2 屋頂平台面積圖
1:150

3 屋頂綠化面積圖
1:150



4 屋頂景觀剖面圖B
1:50



4 屋頂框架投影面積圖
1:150

圖 12- 11 屋頂綠化檢討圖



透水面積檢討

基地透水面積檢討			
基地內現有通路面積計算			
編號	計算式/檢討	面積	
A	$= 5.383 \times 1.463 / 2 + 15.237 \times 1.71 / 2 + 15.237 \times 2.134 / 2$	33.22㎡	
B	$= 5.708 \times 0.162 / 2 + 12.956 \times 0.361 / 2 + 7.268 \times 0.207 / 2 + 3.642 \times 0.457 / 2$	4.39㎡	
合計		37.61㎡	
地下室開挖範圍內非屬降板面積計算(不可透水面積)			
編號	計算式/檢討	面積	
C	$= 0.7 \times 10.4 + 5.45 \times 8.8 + 0.7 \times 9.955 + 5.65 \times 9.155 + 6.3 \times 0.75 + 5.7 \times 5.79$ $+ 1.2 \times 0.512 + 0.7 \times 16.49 + 9.61 \times 1.35 + 0.7 \times 2.15 + 9.76 \times 7.95 + 10.31 \times 1.1$ $+ 9.76 \times 5.288 + 10.63 \times 0.512 + 0.55 \times 0.588$	324.61㎡	
透水面積檢討			
基地面積	665.36㎡	建蔽率	50%
現有通路面積	37.61㎡		
法定空地30%面積	$= [665.36 \times (1 - 50\%) - 37.61] \times 0.8 = 295.07 \times 0.8 = 236.06$		
設計透水面積	$= 665.36 - 324.61 (\text{不可透水面積}) = 340.75 > 236.06$ 符合規定		
	現有通路		降板60cm區域

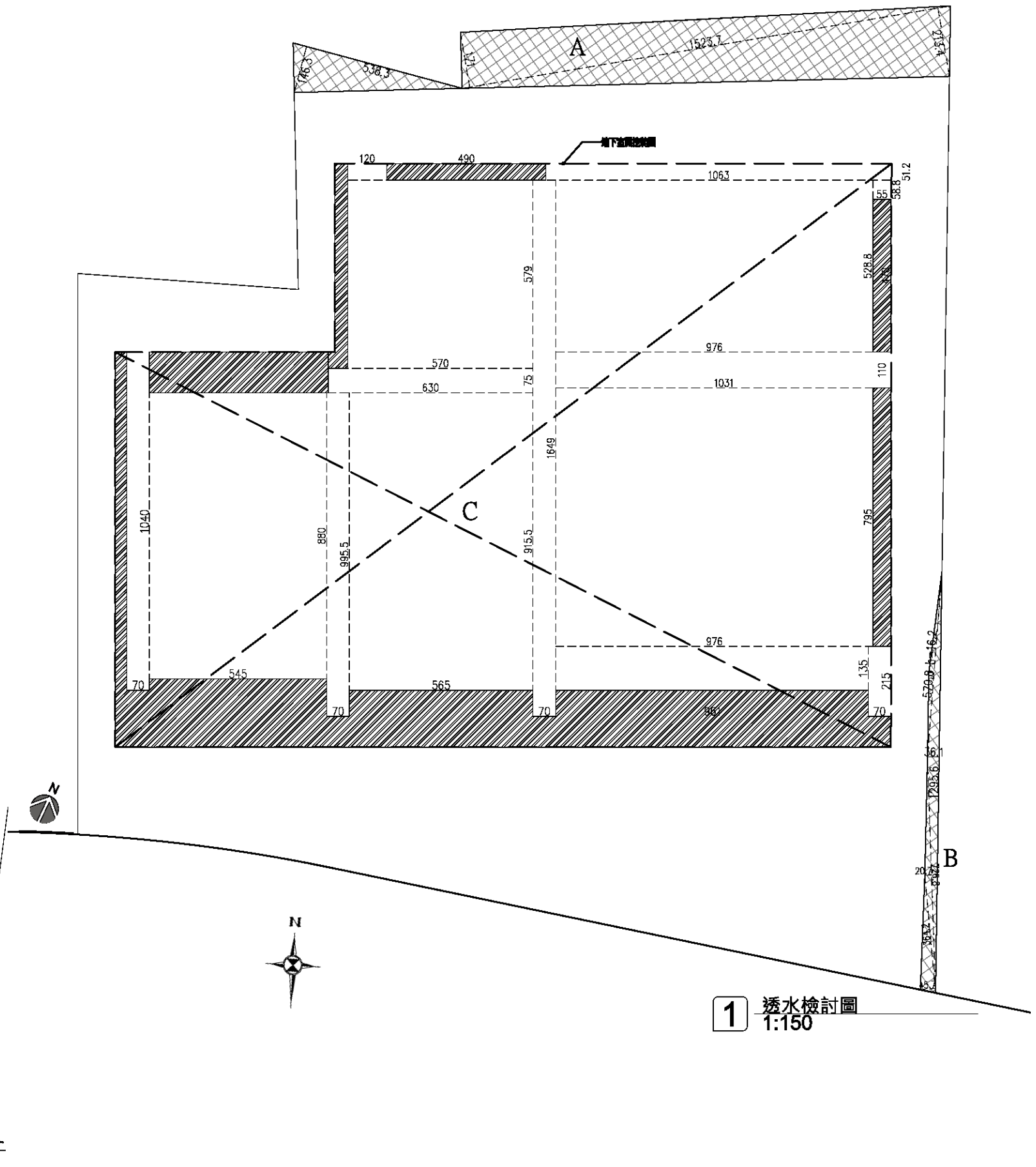
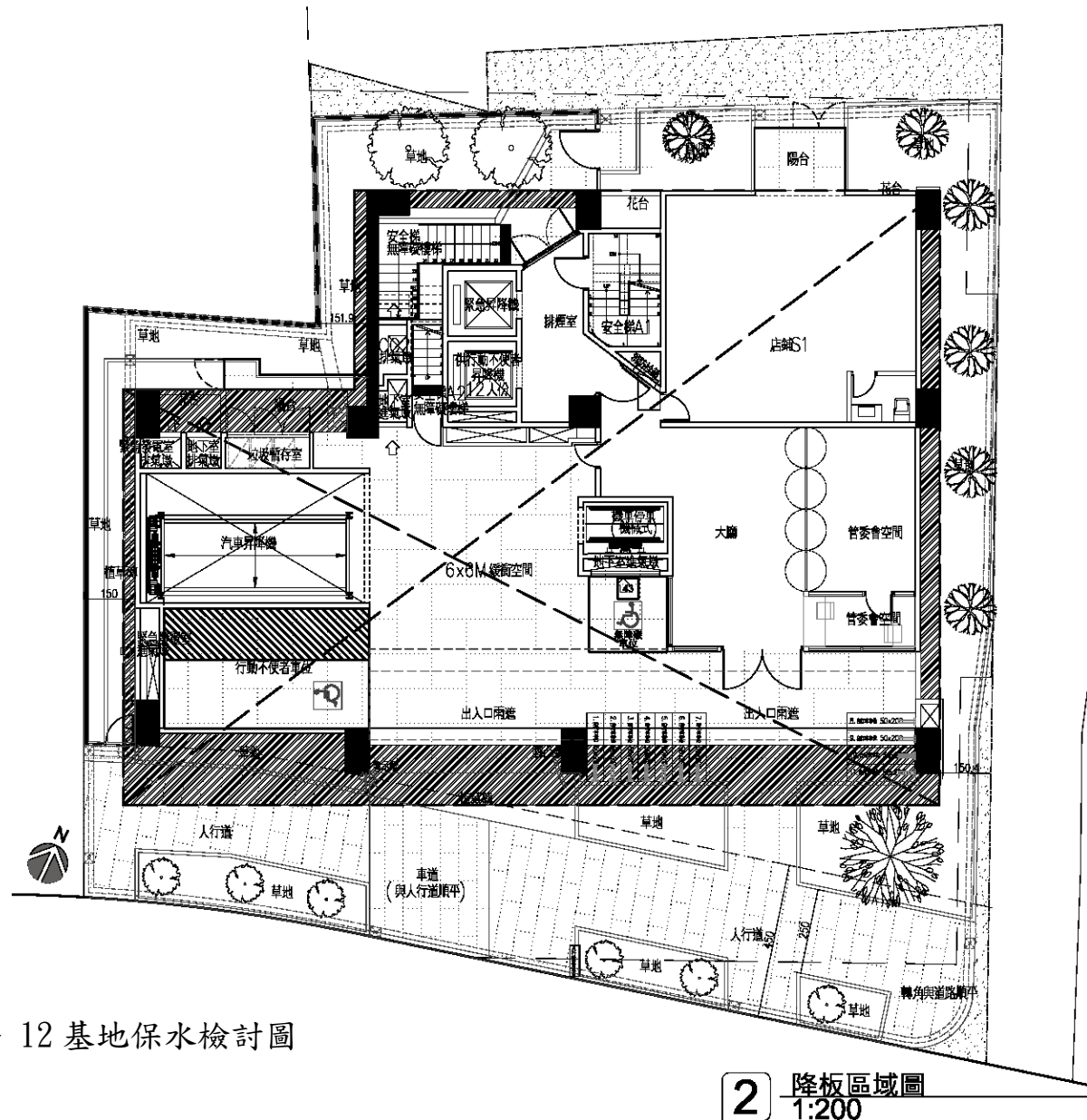
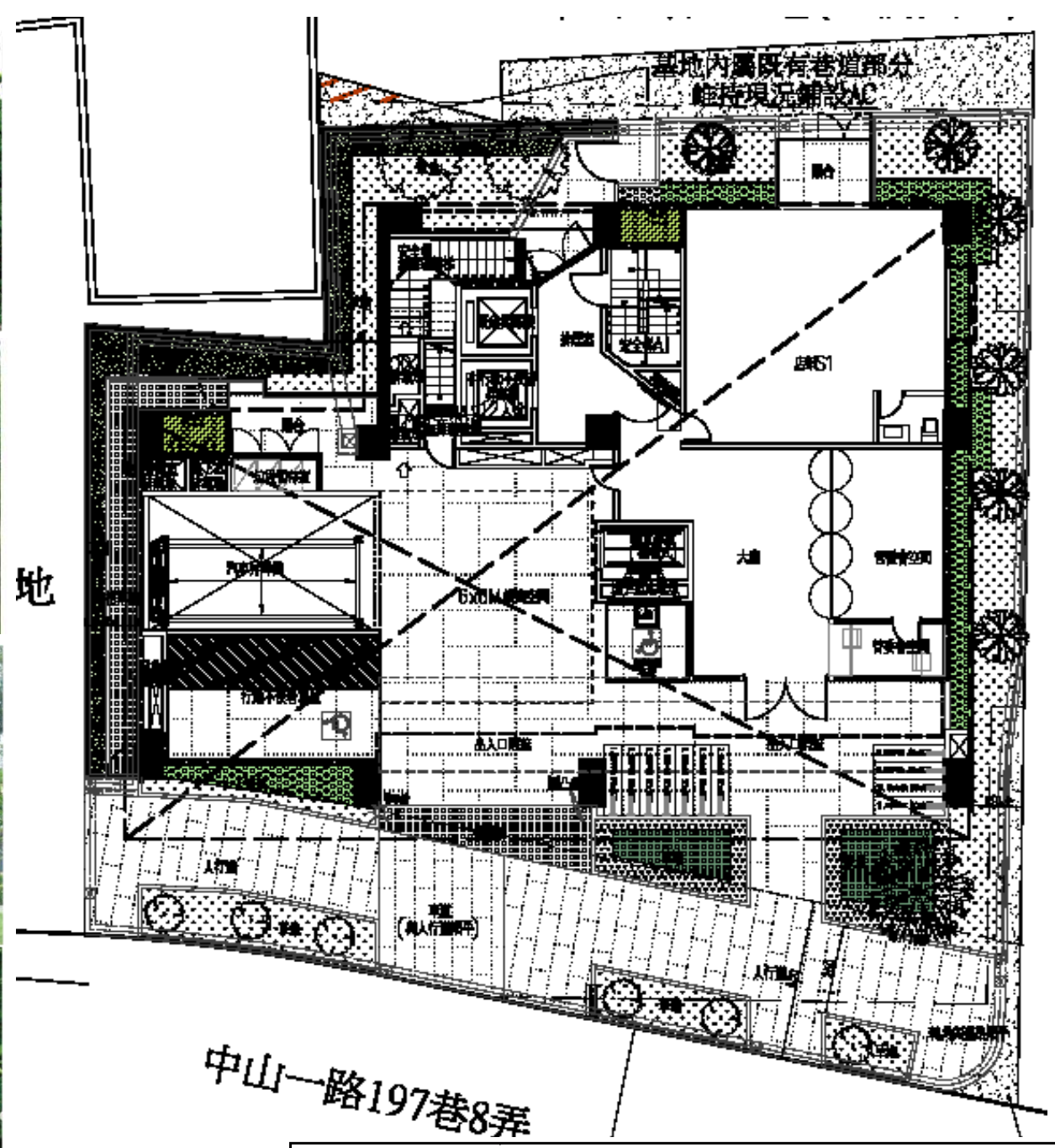
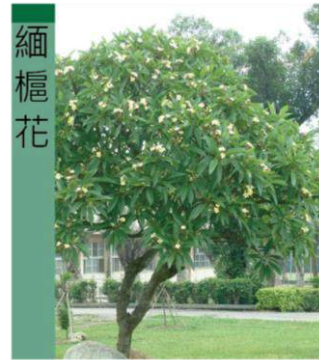
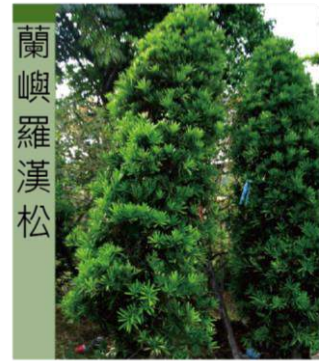
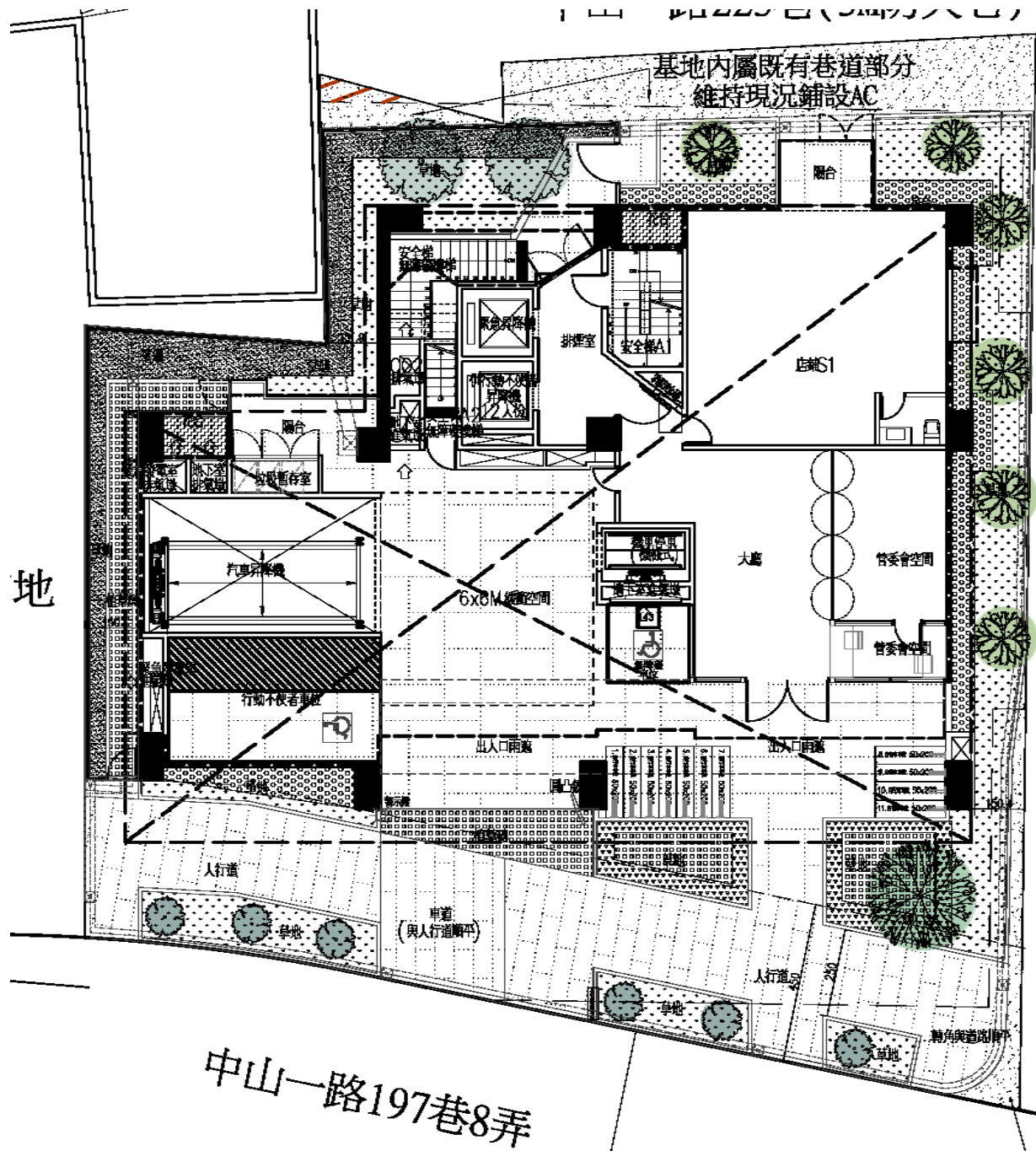


圖 12- 12 基地保水檢討圖

2 降板區域圖 1:200

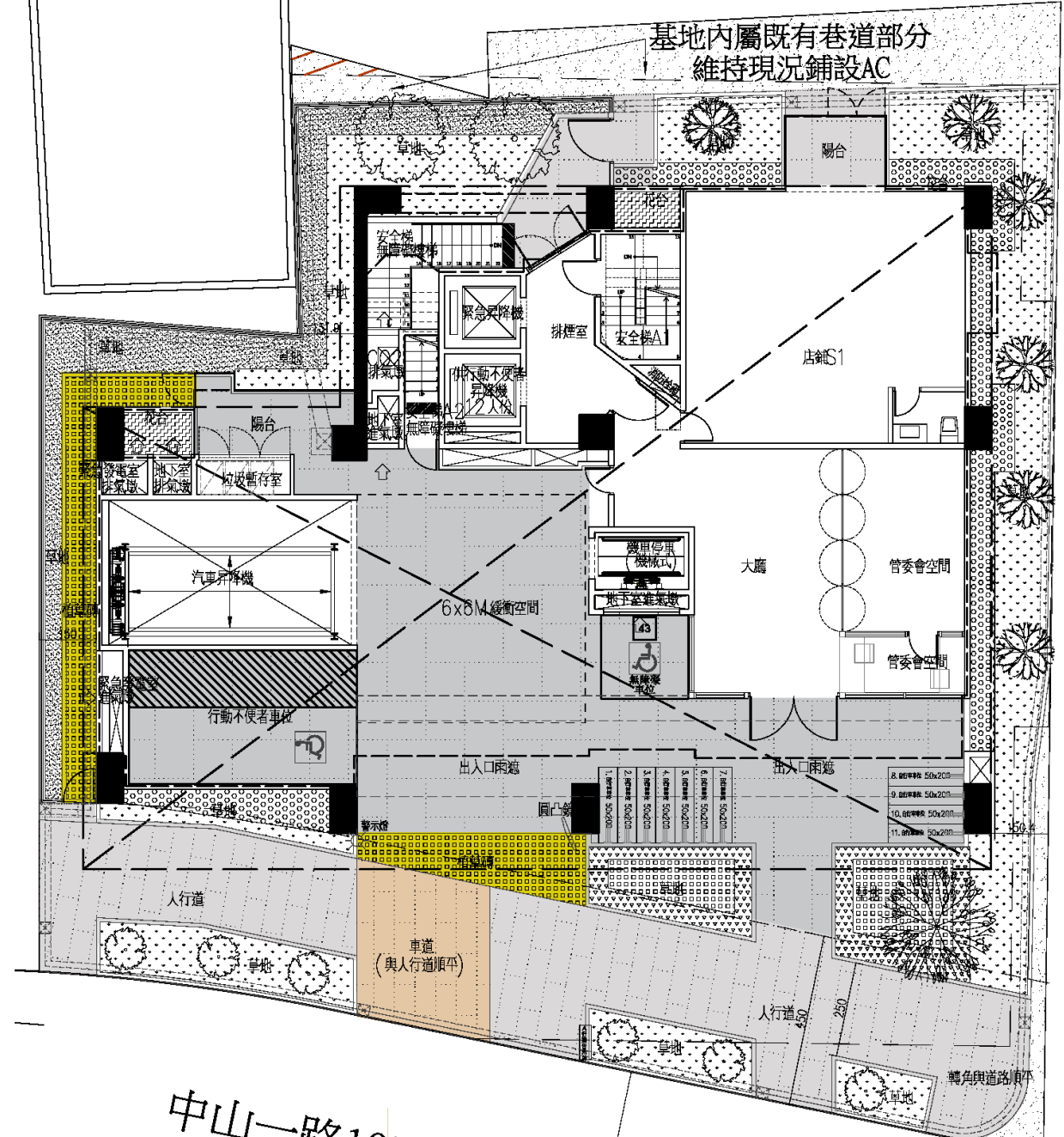
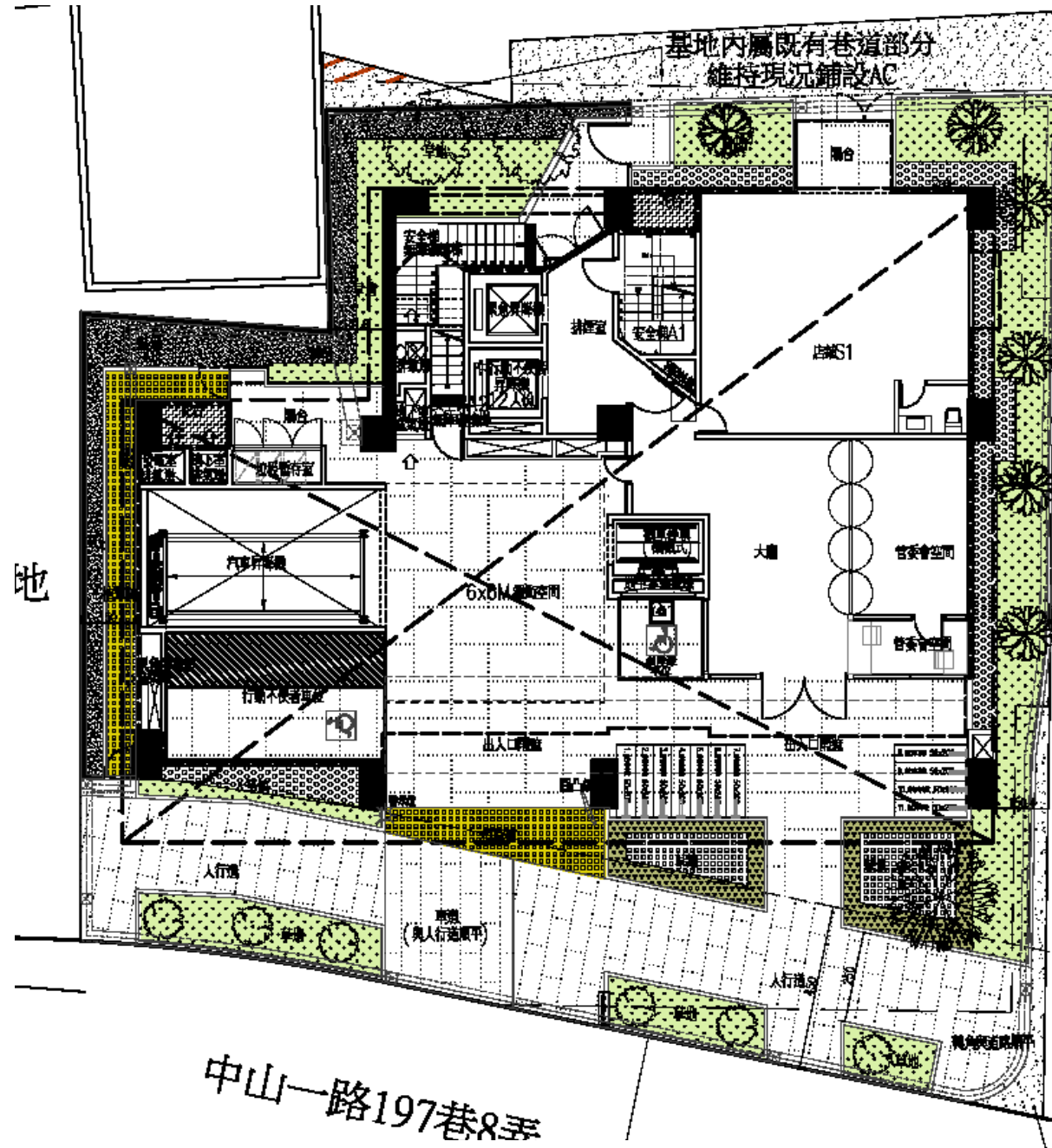


圖示	名稱	高(m)	寬(m)	米徑(m)	數量	栽植密度	覆土深度
	蔓花生	0.1	0.3	---	72.61㎡	叢植	0.3m
	七里香	1	0.3	---	18.3㎡	4 株/㎡	0.6m
	白水木	0.6	0.3	---	10.05㎡	4 株/㎡	0.6m
	日本女貞	1.2	0.3	---	20.38㎡	4 株/㎡	0.6m
	大王仙丹	0.6	0.3	---	3.66㎡	4 株/㎡	0.6m
	釘地蜈蚣	0.1	0.3	---	12.4㎡	4 株/㎡	0.3m
	植草磚	0.1	0.3	---	18.74㎡	叢植	0.3m
	蘭嶼羅漢松	3.0	2.0	0.1	7株	約 4-5m	1.5m
	竹柏	3.5	2.5	0.1	8株	約 4-5m	1.5m
	緬梔花	3.5	1	0.15	1株	約 4-5m	1.5m

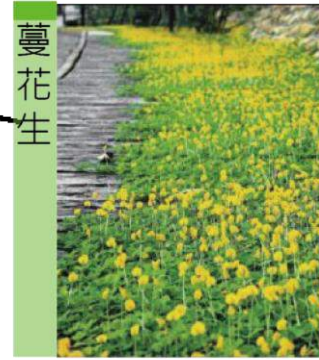
圖示	名稱	高(m)	寬(m)	米徑(m)	數量	栽植密度	覆土深度
	蔓花生	0.1	0.3	---	72.61㎡	叢植	0.3m
	七里香	1	0.3	---	18.3㎡	4 株/㎡	0.6m
	白水木	0.6	0.3	---	10.05㎡	4 株/㎡	0.6m
	日本女貞	1.2	0.3	---	20.38㎡	4 株/㎡	0.6m
	大王仙丹	0.6	0.3	---	3.66㎡	4 株/㎡	0.6m
	釘地蜈蚣	0.1	0.3	---	12.4㎡	4 株/㎡	0.3m
	植草磚	0.1	0.3	---	18.74㎡	叢植	0.3m
	蘭嶼羅漢松	3.0	2.0	0.1	7株	約 4-5m	1.5m
	竹柏	3.5	2.5	0.1	8株	約 4-5m	1.5m
	緬梔花	3.5	1	0.15	1株	約 4-5m	1.5m



圖 12- 13 喬木、灌木配置圖



圖示	名稱	高(m)	寬(m)	米徑(m)	數量	栽植密度	覆土深度
	蔓花生	0.1	0.3	---	72.61㎡	叢植	0.3m
	七里香	1	0.3	---	18.3㎡	4 株/㎡	0.6m
	白水木	0.6	0.3	---	10.05㎡	4 株/㎡	0.6m
	日本女貞	1.2	0.3	---	20.38㎡	4 株/㎡	0.6m
	大王仙丹	0.6	0.3	---	3.66㎡	4 株/㎡	0.6m
	釘地蜈蚣	0.1	0.3	---	12.4㎡	4 株/㎡	0.3m
	植草磚	0.1	0.3	---	18.74㎡	叢植	0.3m
	薩奧羅漢松	3.0	2.0	0.1	7株	約 4-5m	1.5m
	竹柏	3.5	2.5	0.1	8株	約 4-5m	1.5m
	緬梔花	3.5	1	0.15	1株	約 4-5m	1.5m



圖示	名稱	高(m)	寬(m)	米徑(m)	數量
	石材鋪面				157.68㎡
	連鎖磚透水鋪面				96.54㎡
	植草磚	0.1	0.3	---	18.74㎡



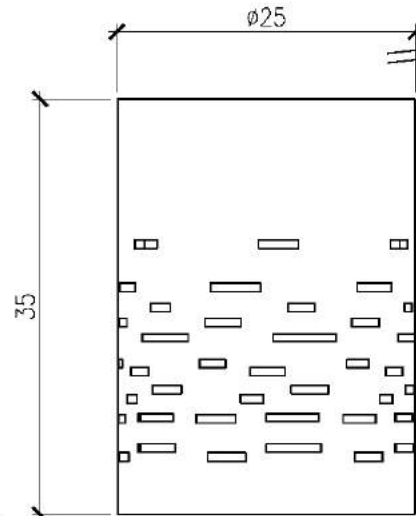
圖 12- 14 地被、鋪面配置圖

景觀照明計畫及燈具配置圖

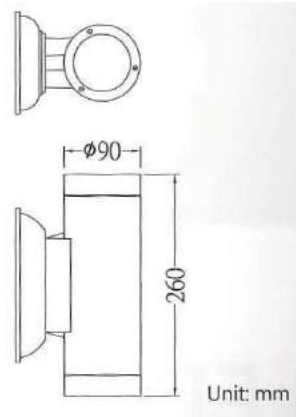
以夜間行人安全為原則，於人行道旁花台設置花叢燈，並設置投樹燈，將喬木點出。



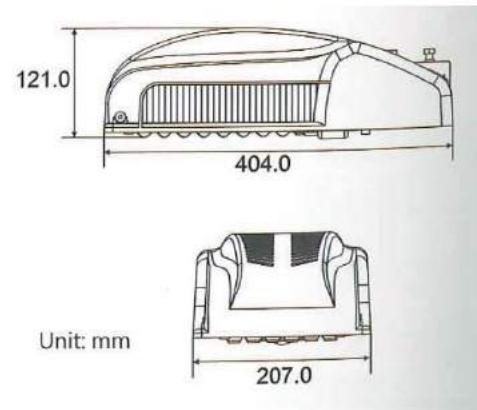
花叢燈 ● (Φ250mmxH 350mm 7盞)
(省電燈管 14W AC1Φ 220V 60HZ)



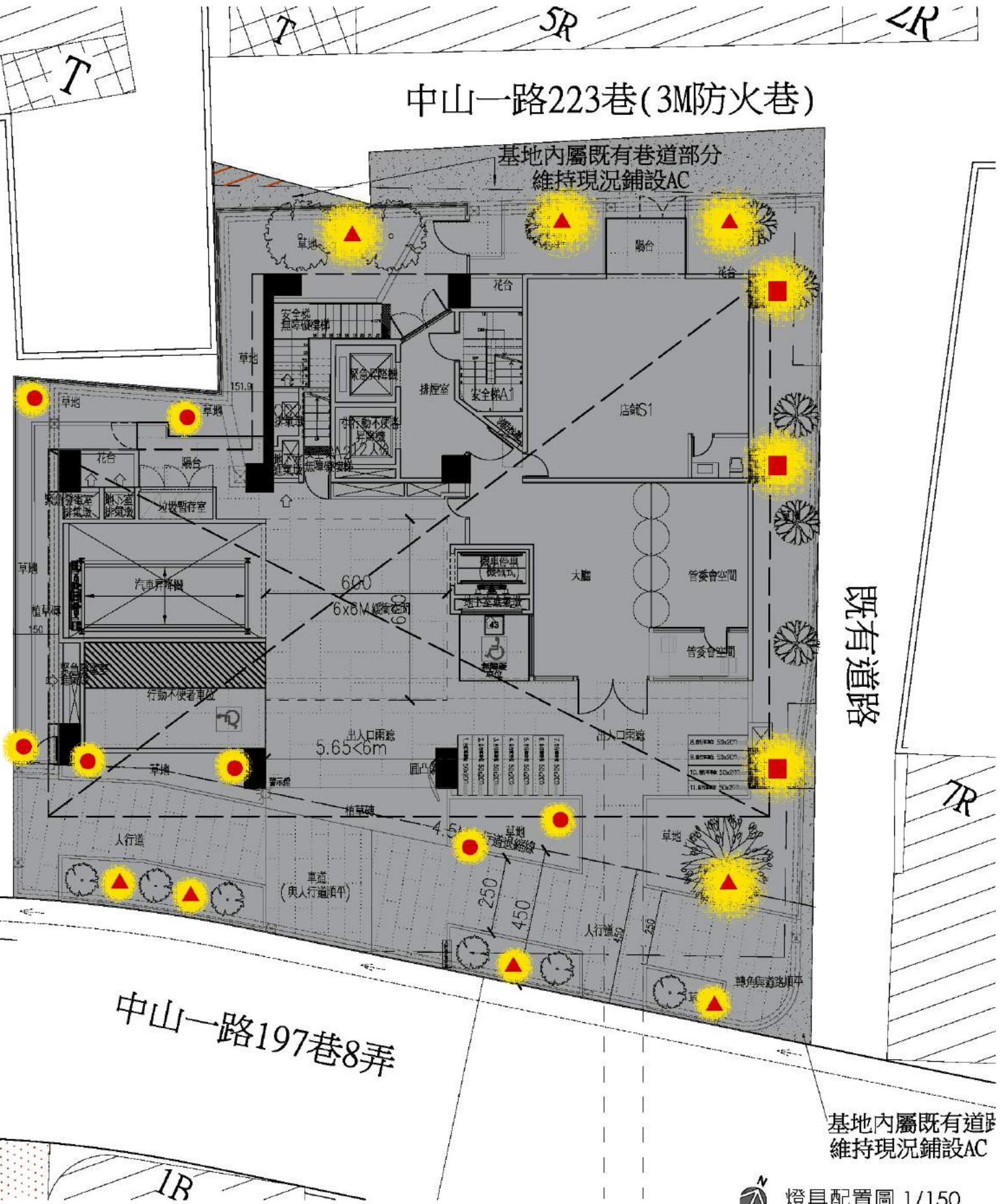
景觀戶外壁燈 ■ (Φ90mmxH 260mm 3盞)
(省電燈泡E27 8W VAC1 110V)



立燈 ▲ (404mmxL 207mmxH 121mm 8盞)
(LED 70W)



空地

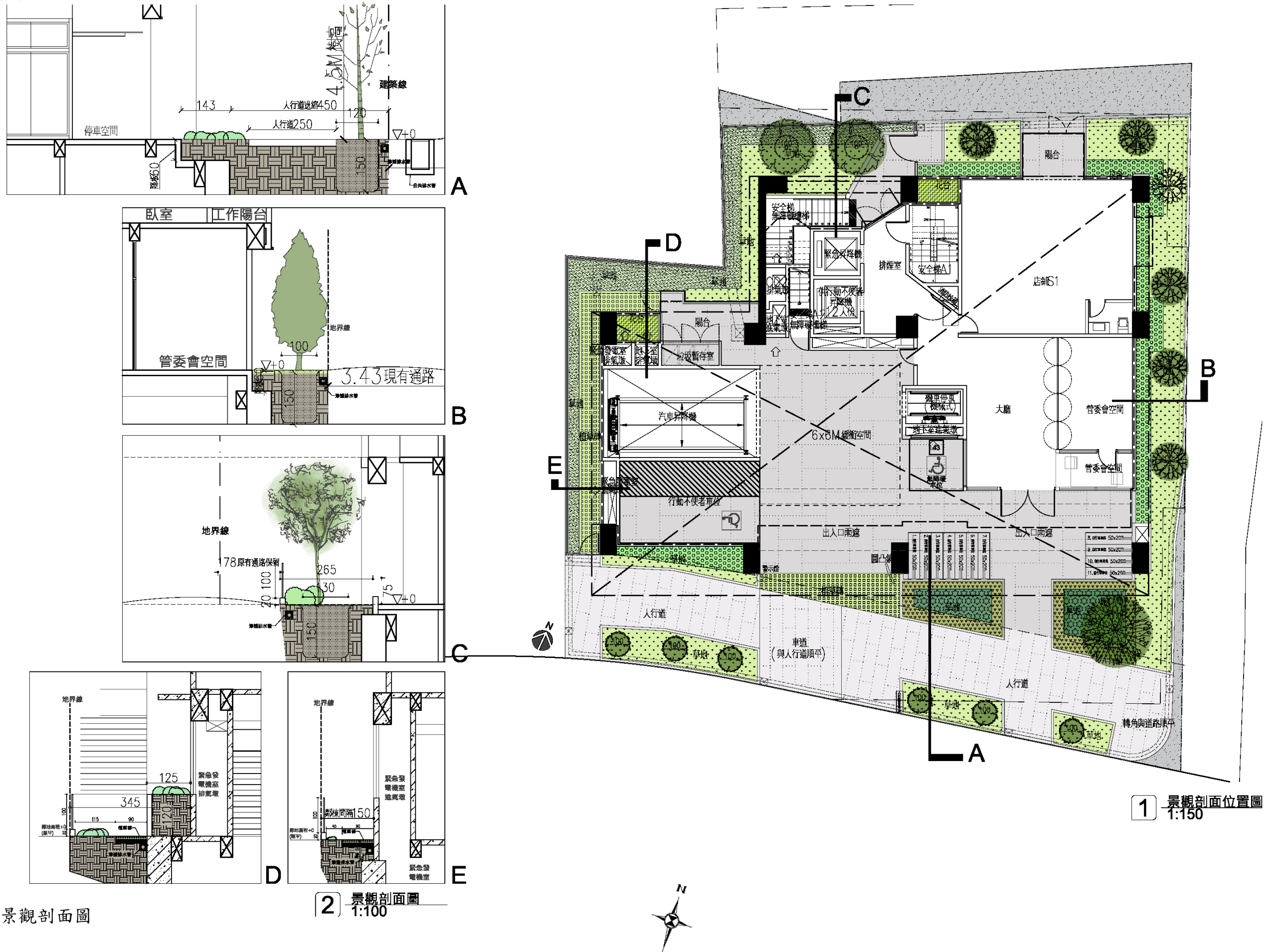


燈具配置圖 1/150

圖 12- 16 燈光配置圖



景觀剖面圖



1 景觀剖面位置圖 1:150

2 景觀剖面圖 1:100

圖 12- 17 景觀剖面圖

進排氣墩配置圖

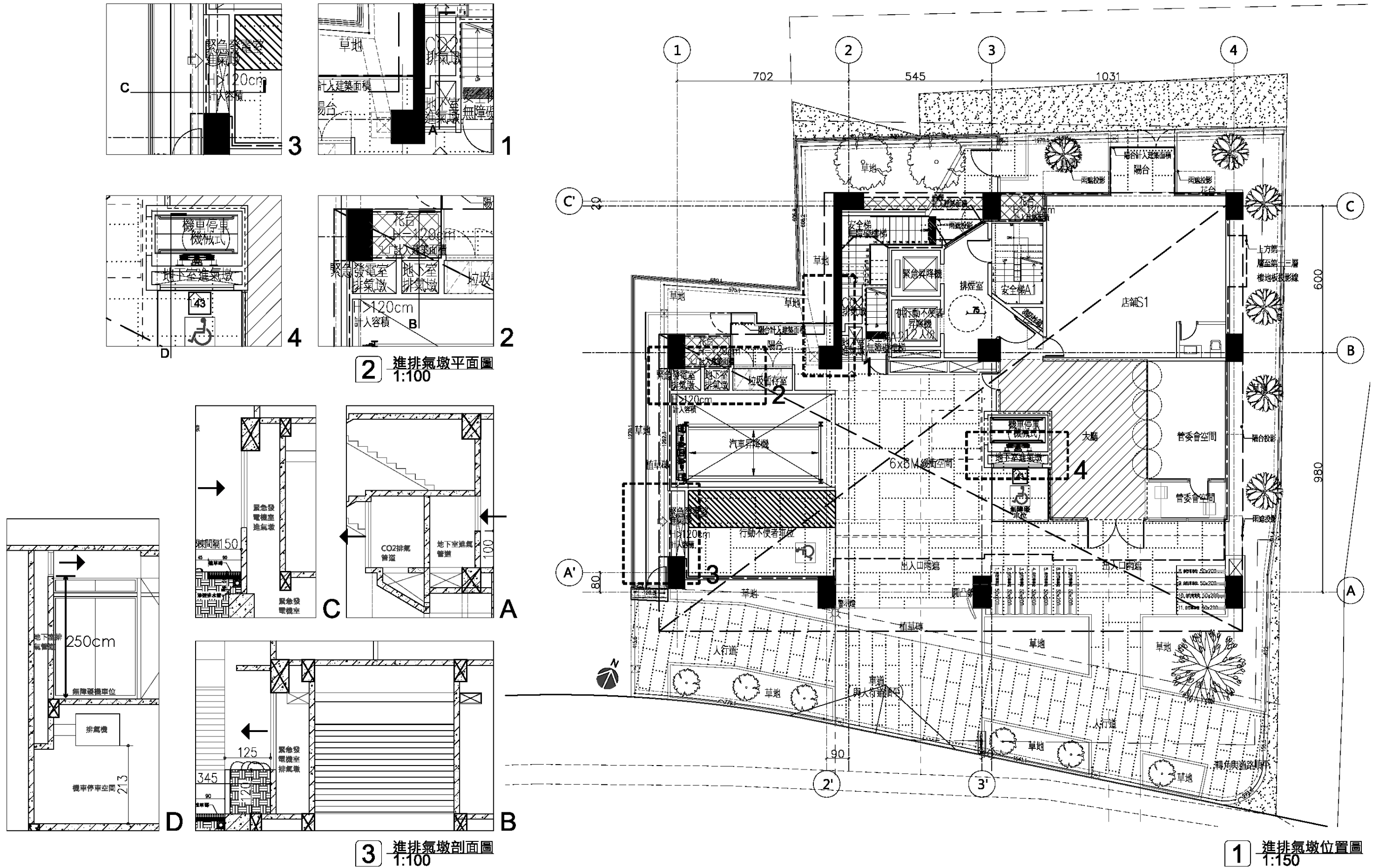


圖 12- 18 進排氣墩剖面圖



壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本更新單元擬採全區段拆除重建處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

在經費的分擔上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業費用項目(如工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等)及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依 104.1.16 新北城更字第 1043430093 號令修正發布並自 104 年 2 月 1 日生效「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，其項目分述如下：

(一)經費項目

1、工程費用 (A)

(1)重建費用

A.建築設計費用

按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。

B.營建費用 (含公益設施樓地板面積)

(A)營建費用=總樓地板面積×營建單價。

(B)營建單價依營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。

(C)若情形特殊由專業技師簽證，以送請新北市都市更新審議委員會審查通過者採計。

C.工程管理費：本案以更新會委託建經公司合約實際金額提列。

D.空氣污染防制費：依空氣污染防制費收費辦法核計。

E.其他必要費用

(A)公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定計算。

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費：以更新後每戶 70,000 元提列為基準。

(C)建照執照相關規費：依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。

(D)其他：依實際狀況認列。

(2)公共及公益設施

A.公共設施 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)

(A)地上物拆遷補償費：本案無。

(B)工程開闢費用：本案無。

(C)公共設施用地捐贈本市土地成本：本案無。

B.公益設施認養捐贈費用

(A)室內裝修費用：本案無。

(B)公益設施認養費用：本案無。

C.捐贈本市都市更新基金：本案無。

(3)申請各項建築容積獎勵後續管理維相關經費及相關委辦費

依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點計算

2、權利變換費用 (B)

(1)調查費

A.都市更新規劃費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準」。

B.不動產估價費用 (含技師簽證費)

依更新會委託合約實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」。

C.土地鑑界費：按更新前每筆 4,000 元提列，依地政單位規定。

D.鑽探費用：依實際狀況每孔 75,000 元提列。

E.鄰房鑑定費用：依新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第 10 點規定現況鑑定範圍以開挖深度四倍內(本案以 3 倍)提列。並依工務備查得予鑑定公會收費標準提列。

(2)更新前土地及建物測量費用

本案合法建築物之補償費，由實施者委託三家以上估上估價師事務所估後評定之。又依產權登記面積，無委託測量爰無提列。

(3)土地改良物拆遷補償費

A. 建築改良物 1. 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費：補償單價由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。且依審議會委員意見，高氣離子建築物修正調整後提列。〔合法建物殘餘價值=直接成本+間接成本+資本利息+開發或建築利潤-累計折舊額，詳見估價報告書附件。有關折舊係據『中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報』，鋼筋混凝土造建築物之經濟耐用年數為 50 年，殘

餘價格率為 10%，但因經考量本案標的有氣離子過高之情形，其經濟耐用年數縮短為 36 年（即剩餘 5 年），殘餘價格率調整為 0%。另 1192、1193 建號門牌不一致原因，已依整編後新門牌修正為中山一路 197 巷 8 弄 6 號、中山一路 197 巷 8 弄 6 號二樓（加註於表 8-1 序號 6、7）。2. 非合法建築物：業經更新會會員大會通過決議不予發放，所有權人亦均知悉並同意配合更新會財務規劃不領取，且所有權人配合簽署了同意書書面文件留存更新會。此項經主管機關洽營建署都更組得免提列。

B. 其他土改良物：本案無。

(4) 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5) 拆遷安置費：

合法建築物拆遷安置費（租金補貼）：更新期間住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算，

(6) 地籍整理費用

每戶以二萬元提列，以供辦理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、塗銷登記等及信託登記及塗銷費用。

(7) 審查費用：本案實施者為更新會，爰未提列。

(8) 其他必要業務費：依實際狀況認列。

3、貸款利息 (C)

(1) 貸款利息：

① [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫負擔費用(F)+容積移轉費用(G)] × 貸款年利率 × 貸期間。

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

(2) 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率=

自有資金比率 × 郵政儲金一年期定存利率 + 融資比率 × 評價基準日當期五大銀行平均基準利率 (自有資金依實際狀況提列)。

(3) 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%，得依審議當時年息百分率計之。

(4) 貸款期間：係指都市更新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十二個月。

(5) 施工期間：申報開工至取得使用執照。預計為 21 個月。

(6) 實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。。

4、稅捐 (D)

(1) 印花稅：依印花稅法第 5 條規定提列。

(2) 營業稅：依營業稅基計算式提列。更新後總價值 × (1 - 共同負擔比例) × [房屋評定標準價格 / (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] × 營業稅率 5% × 公告現值。嗣依審議會委員意見，依財政部 106.6.7 函釋更新會免稅規定刪除提列。

5、管理費用 (E)

(1) 行政作業費 (E1)：本案無。

(2) 信託費用 (E2)：依建經公司提供合作銀行收費估算提列。

(3) 人事管理費用 (E3)

人事管理費用 (E3) = (A+B+C+D+F+G) × 人事行政管理費率。本案管理費率以 4.5% 為上限。

(4) 銷售管理費用

銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D+F+G) × 銷售管理費率。本案銷售費率以 6% 提列。

(5) 風險管理費用

風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G) × 風險管理費率。風險管理費率以 12% 為上限。本案僅提列僅 6%，符合規定。

(二) 經費來源

本案為自主都更案，共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例分攤，因所有權人經濟狀況不同，更新會為確保本案資金取得充足，共同負擔費用將全部向銀行申請貸款方式辦理，且為確保本案順利興建完工，由貸款銀行之信託部辦理信託管理，信託架構如下：

(1) 產權信託：所有權人應將土地信託予銀行信託部。

(2) 資金信託：貸款金額、所有權人應繳之差額價金、更新會名下房屋及車位銷售金額均需存入信託專戶控管，由信託銀行亦須全部存入信託專戶控管。

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一)拆遷計畫

本更新單元內原有合法建築物合計 30 筆為五層樓式公寓住宅，另含其他土地改良物之非合法建築物之違章建築(含 642、643 地號上屋前占用 8 米計畫道路用地)，擬於本案都市更新權利變換計畫獲主管機關核定公告後，將由實施者更新會依規定程序辦理拆除作業。俟拆除占用之後，道路即可回復可通行狀態。

(二)法令依據：

依都市更新條例 36 條及都市更新權利變換實施辦法 19 條、20 條規定辦理。

(三)拆除面積及方式：

地上物拆除擬由實施者統一代為，拆除總樓地板面積合計 2554.69+622.84 m² (188.41 坪)=3177.53 m²。

(四)拆除工程費：

本項拆除工程費用，經洽營造廠估價單報價合計 3,400,000 元。詳如附錄四-(第六項)。合法建築物拆遷補償費用，依都市更新條例第 36 條第二項，由應補償其價值或建築物之殘餘值金額內扣回。

(五)預定拆除時程：

1. 拆除公告及通知

未來本案實施後，實施者依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，於權利變換計畫發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人、或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2. 公告拆遷日

依都市更新條例第 36 條，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之並通知其所有權人、管理人、或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣市主管機關代為之，直轄市、縣市主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣市主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或或遷移，期限以六個月為限。依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

二、合法建築物之補償與安置

(一)合法房屋拆遷補償費：

1. 法令依據：

依都市更新條例第 36 條、都市更新權利變換實施辦法 19 條、20 條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由估價師及不動產估價技術規則相關規定辦理。

2. 補償殘餘價值：

合法建築物補償費，補償單價由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。本個案並根據建物的現況(參酌鑑定屬高氯離子建築物因素)、構造別、使用年限等條件，進行初步的建物殘值估算單價為 8,352 元，現有合法建物面積為 2554.69 m²，依據估價單價計算補償費且扣除拆除費用後，補償金額為 3,054,425 元，詳如表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表。〔合法建物殘餘價值=直接成本+間接成本+資本利息+開發或建築利潤-累計折舊額，詳見估價報告書附件。有關折舊係據『中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報』，鋼筋 混凝土造建築物之經濟耐用年數為 50 年，殘餘價格率為 10%，但因經考量本案標的有氯離子過高之情形，其經濟耐用年數縮短為 36 年(即剩餘 5 年)，殘餘價格率調整為 0%〕。另 1192、1193 建號門牌不一致原因，已依整編後新門牌修正為中山一路 197 巷 8 弄 6 號、中山一路 197 巷 8 弄 6 號二樓(加註於表 8-1 序號 6、7)。另 1192、1193 建號門牌不一致原因，已依整編後新門牌修正為中山一路 197 巷 8 弄 6 號、中山一路 197 巷 8 弄 6 號二樓(加註於表 14-2 序號 6、7)。

(二)拆遷安置費用：本更新單元範圍於更新期間，擬發放各戶拆遷安置費即租金補貼及搬遷費，由各戶自行覓屋安置，合計 14,461,132 元，其發放標準如下，實際發放標準仍依權利變換計畫書為準：

1. 租金：本案合法房屋 30 戶，自房屋騰空交屋起計 33 個月，每月補貼房租，依產權登記坪數，一樓每坪 600 元，樓上每坪 500 元/坪(單價經洽領銜估價師意見，再經更新會會員大會決議通過)，總計 13,261,133 元，詳細內容詳表 14-1 建築物拆遷安置費用明細表。

2. 搬遷費：每戶搬出 2 萬、搬進 2 萬合計 4 萬元，合計 30 戶共 1,200,000 元。

三、土地改良物拆遷補償費用之非合法建築物償費費

其他土地改良物，在本更新單元內之非合法(違章)建築物補償費，業經更新會會員大會通過決議不予發放，所有權人全體均已知悉此項金額，且願配合更新會作業同意不領取此項補償費，並已全部簽署書面文件留存更新會。此項作業經主管機關洽營建署都更組表示得免提列。

四、占有他人之舊違章建築戶之補償安置 本案無。

表 14- 1 建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	所有權人(管理人)	權利範圍	安置面積(m ²)	安置單價元/月	安置期(月)	安置費	搬遷費	拆遷安置費合計(元)
1	中山一路197巷8弄10號3樓	陳○慧	全部	72.51	151.25	33.0	361,916	40,000	401,916
2	中山一路197巷8弄10號4樓	方○雲	全部	72.51	151.25	33.0	361,916	40,000	401,916
3	中山一路197巷8弄10號5樓	粘○陽	全部	72.51	151.25	33.0	361,916	40,000	401,916
4	中山一路197巷8弄10號2樓	陳○鈞	全部	72.51	151.25	33.0	361,916	40,000	401,916
5	中山一路197巷8弄10號1樓	陳○杰	全部	72.51	181.50	33.0	434,299	40,000	474,299
6	中山一路197巷8弄8號1樓	李○雄	全部	70.69	181.50	33.0	423,398	40,000	463,398
7	中山一路197巷8弄8號3樓	李○得	全部	70.69	151.25	33.0	352,831	40,000	392,831
8	中山一路197巷8弄8號5樓	李○華	全部	70.69	151.25	33.0	352,831	40,000	392,831
9	中山一路197巷8弄8號2樓	劉○翰	全部	70.69	151.25	33.0	352,831	40,000	392,831
10	中山一路197巷8弄8號4樓	張○燕	1/3	23.56	151.25	33.0	117,591	13,333	130,924
11	中山一路197巷8弄8號4樓	張○梅	1/3	23.56	151.25	33.0	117,591	13,333	130,924
12	中山一路197巷8弄8號4樓	張○慧	1/3	23.56	151.25	33.0	117,591	13,333	130,924
13	中山一路223巷6之1號	蔡○雄	全部	86.72	151.25	33.0	432,841	40,000	472,841
14	中山一路223巷6號3樓	李○錦	全部	86.72	151.25	33.0	432,841	40,000	472,841
15	中山一路223巷6之4號	葉○敏	全部	86.72	151.25	33.0	432,841	40,000	472,841
16	中山一路223巷6號	張○雯	全部	86.72	181.50	33.0	519,409	40,000	559,409
17	中山一路223巷6號4樓	陳○偉	全部	86.72	151.25	33.0	432,841	40,000	472,841
18	中山二路45巷44號	沈○義	全部	90.72	181.50	33.0	543,367	40,000	583,367
	中山二路45巷44-1號		全部	90.72	151.25	33.0	452,806	40,000	492,806
19	中山一路197巷8弄6號4樓	李○盟	全部	90.72	151.25	33.0	452,806	40,000	492,806
20	中山一路197巷8弄6號3樓	張○心	全部	90.72	151.25	33.0	452,806	40,000	492,806
21	中山一路197巷8弄6號5樓	孟○民	全部	90.72	151.25	33.0	452,806	40,000	492,806
22	中山二路45巷42之1號	劉○和	全部	97.40	151.25	33.0	486,148	40,000	526,148
23	中山二路45巷42之2號	劉○財	全部	97.40	151.25	33.0	486,148	40,000	526,148
24	中山一路197巷8弄4號4樓	劉○貴	全部	97.40	151.25	33.0	486,148	40,000	526,148
25	中山一路197巷8弄4號5樓	劉○豐	全部	97.40	151.25	33.0	486,148	40,000	526,148
26	中山一路197巷8弄4號	劉○祺	全部	97.40	181.50	33.0	583,377	40,000	623,377
27	中山一路223巷8號	李○金	全部	92.90	181.50	33.0	556,425	40,000	596,425
28	中山一路223巷8之1號	劉 ○	全部	92.90	151.25	33.0	463,687	40,000	503,687
29	中山一路223巷8之2號	蔡○雲	全部	92.90	151.25	33.0	463,687	40,000	503,687
30	中山一路223巷8之3號	徐○○花	全部	92.90	151.25	33.0	463,687	40,000	503,687
31	中山一路223巷8號5樓	劉○德	全部	92.90	151.25	33.0	463,687	40,000	503,687
		合計		2254.69			13,261,133	1,200,000	14,461,132

表 14- 2 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建物門牌	建號	拆除面積(坪)	補償面積(坪)	補償單價元 /(坪)	補償總價(元)	所有權人	權利範圍	扣除拆除費用	應補償總值	備註
1	中山一路197巷8弄4號	1194	29.464	29.464	8,352	246,083	劉○祺	全部	129,628	116,455	高氣離子鋼筋 混凝土建築物 修正估價。
2	中山一路197巷8弄4號2樓 整編前中山二路45巷42之1號	1195	29.464	29.464	8,352	246,083	劉○和	全部	129,628	116,455	
3	中山二路45巷42之2號 整編後中山一路197巷8弄4號3樓	1196	29.464	29.464	8,352	246,083	劉○財	全部	129,628	116,455	
4	中山一路197巷8弄4號4樓	1197	29.464	29.464	8,352	246,083	劉○貴	全部	129,628	116,455	
5	中山一路197巷8弄4號5樓	1198	29.464	29.464	8,352	246,083	劉○豐	全部	129,628	116,455	
6	中山二路45巷44號 (整編後:中山一路197巷8弄6號)	1191	27.443	27.443	8,352	229,204	沈○義	全部	120,738	108,466	
7	中山二路45巷44之1號 (整編後:中山一路197巷8弄6號2樓)	1192	27.443	27.443	8,352	229,204	沈○義	全部	120,738	108,466	
8	中山一路197巷8弄6號3樓	1193	27.443	27.443	8,352	229,204	張○心	全部	120,738	108,466	
9	中山一路197巷8弄6號4樓	1162	27.443	27.443	8,352	229,204	李○盟	全部	120,738	108,466	
10	中山一路197巷8弄6號5樓	1155	27.443	27.443	8,352	229,204	孟○民	全部	120,738	108,466	
11	中山一路197巷8弄8號	1186	21.384	21.384	8,352	178,599	李○雄	全部	94,080	84,519	
12	中山一路197巷8弄8號2樓	1187	21.384	21.384	8,352	178,599	劉○翰	全部	94,080	84,519	
13	中山一路197巷8弄8號3樓	1188	21.384	21.384	8,352	178,599	李○得	全部	94,080	84,519	
14	中山一路197巷8弄8號4樓	1189	21.384	21.384	8,352	59,533	張○燕	1/3	31,356	28,177	
15	中山一路197巷8弄8號4樓	1189	21.384	21.384	8,352	59,533	張○梅	1/3	31,356	28,177	
16	中山一路197巷8弄8號4樓	1189	21.384	21.384	8,352	59,533	張○慧	1/3	31,356	28,177	
17	中山一路197巷8弄8號5樓	1190	21.384	21.384	8,352	178,599	李○華	全部	94,080	84,519	
18	中山一路197巷8弄10號1樓	1183	21.934	21.934	8,352	183,193	陳○杰	全部	96,503	86,690	
19	中山一路197巷8弄10號2樓	1184	21.934	21.934	8,352	183,193	陳○鈞	全部	96,503	86,690	
20	中山一路197巷8弄10號3樓	1145	21.934	21.934	8,352	183,193	陳○慧	全部	96,503	86,690	
21	中山一路197巷8弄10號4樓	1146	21.934	21.934	8,352	183,193	方○雲	全部	96,503	86,690	
22	中山一路197巷8弄10號5樓	1185	21.934	21.934	8,352	183,193	粘○陽	全部	96,503	86,690	
23	中山一路223巷6號	1199	26.233	26.233	8,352	219,098	張○雯	全部	115,414	103,684	
24	中山一路223巷6之1號	1200	26.233	26.233	8,352	219,098	更○會	全部	115,414	103,684	
25	中山一路223巷6號3樓	1201	26.233	26.233	8,352	219,098	更新會	全部	115,414	103,684	
26	中山一路223巷6號4樓	1202	26.233	26.233	8,352	219,098	陳○偉	全部	115,414	103,684	
27	中山一路223巷6之4號	1203	26.233	26.233	8,352	219,098	更新會	全部	115,414	103,684	
28	中山一路223巷8號	1204	28.102	28.102	8,352	234,708	李○金	全部	123,639	111,069	
29	中山一路223巷8之1號	1205	28.102	28.102	8,352	234,708	劉 ○	全部	123,639	111,069	

擬訂新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新事業計畫案

30	中山一路223巷8之2號	1206	28.102	28.102	8,352	234,708	蔡○雲	全部	123,639	111,069
31	中山一路223巷8之3號	1208	28.102	28.102	8,352	234,708	徐○○花	全部	123,639	111,069
32	中山一路223巷8號5樓	1207	28.102	28.102	8,352	234,708	劉○德	全部	123,639	111,069
合計		合計	772.80	772.80		6,454,425			3,400,000	3,054,425

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

預估更新總成本為 259,958,090 元，內容詳表 15-1 更新總成本估算表。

(一)土地成本：本案依易翔不動產估價師事務所查估之更新前土地價值為 330,082,800 元。

(二)更新事業實施經費：分項說明如附表 15-1 更新總成本估算表。

表 15- 1 更新總成本估算表

可提列項目		提列標準	金額	百分比	說明		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	4,173,930	元	1.61%	依更新會委任合約認列。	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	173,627,956	元	66.79%	依 1040201 生效新標準*樓地板面積+特殊因素費用	
		(三)工程管理費	5,880,000	元	2.26%	依更新會委任合約提列。	
		(四)空氣污染防治費	18,436	元	0.01%	依空氣污染防治收費辦法規定計算	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	879,986	元	0.34%	依公寓大廈管理條例施行細則
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		2,775,000	元	1.07%	依 1040201 新標準每戶 75,000 元提列	
	3. 建造執照相關規費		55,332	元	0.02%	依法定造價 1/1000 計算	
	4. 其他		0	元	0.00%		
	二、公共及公益設施費用	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	0	元	0.00%	
			2. 工程開闢費用	0	元	0.00%	
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	0	元	0.00%	
		(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	0	元	0.00%	
			2. 公益設施認養費用	0	元	0.00%	
	(三)捐贈本市都更新基金	0	元	0.00%			
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用		593,050	元	0.23%			
工程費用(A)合計：			188,003,690	元	72.32%		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費用	(一)都市更新規劃費	4,000,000	元	1.54%	依實際合約金額需提供合約影本	
		(二)不動產估價費(含技師簽證費)	1,100,000	元	0.42%	依實際合約金額需提供合約影本	
		(三)土地鑑界費	32,000	元	0.01%	更新前每筆地號 4000 元	
		(四)鑽探費用	150,000	元	0.06%	預估以每孔 75,000 元*2 孔 150000 提列。	
		(五)鄰房鑑定費	1,337,000	元	0.51%	預估開挖深度 3 倍距離計算戶數 191 戶每戶 7000 元提列。	
		(六)	0	元	0.00%		
	二、更新前土地及建物測量費用		0	元	0.00%		

三、土地改良物拆遷補償費	(一)建築改良物	1. 合法建築物	3,054,425	元	1.17%	鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建物估價修正	
		2. 非合法建築物	0		0.00%		
	(二)其他土地改良物		0		0.00%		
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		0		0.00%		
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	14,461,132	元	5.56%	租金、搬遷費	
	六、地籍整理費	土地建物登記費	1,010,000	元	0.39%	以 20,000+9,000 元/戶提列費含信託。	
	七、審查費用		0		0.00%		
	八、其他必要之費用		80,000	元	0.03%	建築線已付 5 萬及逾期申請預估以 80000 提列。	
權利變換費用 (B) 合計：			25,224,557	元	9.70%		
參、貸款利息 (C)	自有資金		0	元	0.00%	自有資金利息=(A+B-公寓大廈公共基金)0.3x.0288x年利率x年期(年期折半計算)。年息以中央銀行 104 年 2 月 13 日公告一年期五大銀行平均存款利率 2.88%，年期以 2.75 年計算。	
	融資貸款		8,529,946	元	3.28%	融資貸款利息=(A+B-公寓大廈公共基金)0.7x.0288x年利率x年期(年期折半計算)。年息以中央銀行 104 年 2 月 13 日公告一年期五大銀行平均存款利率 2.88%，年期以 2.75 年計算。	
貸款利息 (C) 合計			8,529,946	元	3.28%	貸款利息=(1)+(2)。(1)[合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]x貸款年利率x貸款期間。(2)[(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]x貸款年利率x更新期間x0.5(折半)	
肆、稅捐 (D)	一、印花稅		185,020	元	0.07%		
	二、營業稅		-	元	0.00%		
稅捐 (D) 合計：			185,020	元	0.07%		
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)		0.0%	0	元	0.00%	(A+B+C+D=)
	二、信託費用 (E2)			750,000	元		預估信託管理費 40 萬+信託價金管理費 35 萬元。
	三、人事行政管理費 (E3)		4.5%	9,987,445	元	3.84%	(A+B+C+D+E+F+G)=x 4.5% 提列
	四、銷售管理費 (E4)		6.0%	13,316,593	元	5.12%	(A+B+C+D+F+G) =x 6% 提列
	五、風險管理費 (E5)		6.0%	13,960,839	元	5.37%	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+E) x 6%
管理費用 (E) 合計：			38,014,877	元	14.62%		
陸、都市計畫變更負擔費用 (F)			0		0.00%		
柒、容積移轉費用 (G)			0	元	0.00%		
共同負擔費用(壹)+(貳)+(參)+(肆)+(伍)+(陸)+(柒) 總計：			259,958,090	元	100.00%		

註：本案工程費用、權利變換費用、貸款利息、及申請各項建築容積獎勵所支付之費用以權利變換計畫核定公告為準

(一)工程費用

1. 重建費用

(1)建築設計費

本案由容正建築師事務所規劃設計更新後建築，包括建築、結構、消防、空調、給排水、汙水、強電、弱電、設備、景觀、外部燈光、公共梯廳之室內裝修、綠建築等之規劃設計(含申請都更之各項簽證)、監造服務事項、申請建照等項目。依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。本案法定工程造價為 55,332,361 元。(詳表 15-2)

13 層建築物：4,665 m²×11,830 元/m²+102.28 m²(排水溝)×700 元/m²+34.655 m²(圍牆)×2,130 元=55,332,361 元。

表 15- 2 建築規劃設計費估算表

法定工程造價 55,332,361 元			
費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	40,332,361×7.25%=	2,924,096
合計		4,064,096 元	

本案建築設計費用依更新會委任合約金額 4,173,930 元提列，接近 4,064,096 元(依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算)。

(2)營建費用

本案擬興建地上 13 層、地下 3 層之集合住宅，總樓地板面積 4,665 m² (1411.16 坪)，採鋼筋混凝土 (RC) 構造。本案營建費用之編列依 104 年 1 月 16 日新北府城更字第 10434300093 號函修訂「新北市都市更新權利變換共同負擔項目及金額基準」本案擬以 11-15 層鋼筋混凝土造價基準，未滿 2300 坪工程造價標準單價為 34,031.25 元/平方公尺(112,500 元/坪)，另加提地下室機械停車設備 14,328,300 元計列，即 341,150 元/輛×42 輛。營建工程費用總計=173,627,956 元。(詳表 15-3)

(3)營建費用計算：

B1~B3 及 2 層~13 層及屋突 34031.25 元/m²×4,398.64 m²=149,691,218 元。
 1 層×36,073.13 元/m²×266.36 m²=9,608,438 元
 機械停車設備費：341,150×42 車位=14,328,300 元報價單詳事計附錄 35 頁。
 →149,691,218 元+9,608,438 元+14,328,300 元=173,627,956 元。

表 15- 3 營建工程標準單價表

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m ²)	規定單價 (元/m ²)	規定修正率	地下室加成	修正後單價 (元/m ²)	金額 (元)	說明
R3F	3	37.81	34,031.25		—		1,286,722	1. 依照 104 年 2 月 1 日起實施「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」認列。 2. 機械停車設備加列 341,150 元/1 車位×42 車位=14,328,300 元。
R2F	3	37.81	34,031.25		—		1,286,722	
R1F	3	33.56	34,031.25		—		1,142,089	
13F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
12F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
11F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
10F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
9F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
8F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
7F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
6F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
5F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
4F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
3F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
2F	3.2	267.28	34,031.25		—		9,095,873	
1F	4.2	266.36	36,073.13		—		9,608,439	
B1F	3.4	360.7	34,031.25		—		12,275,072	
B2F	3.4	360.7	34,031.25		—		12,275,072	
B3F	3.4	360.7	34,031.25		—		12,275,072	
合計		4,665.00					159,299,656	
單價=159,299,656/ 4,665=34,147.84/m ² =112,885/坪								

表 15- 4 營建費用估算表

營建費用估算表			
工程項目	單位	複價	成本百分比%
壹 建築工程			
一 假設工程	乙式	3,185,993	2.00%
二 基礎工程	乙式	14,336,969	9.00%
三 結構體工程	乙式	58,940,873	37.00%
四 外部裝修工程	乙式	12,743,972	8.00%
五 內部裝修工程	乙式	14,336,969	9.00%
六 門窗工程	乙式	3,185,993	2.00%
七 防水隔熱工程	乙式	477,899	0.30%
八 雜項工程	乙式	1,592,997	1.00%
九 景觀工程(庭園及綠化工程)	乙式	5,097,589	3.20%
十 設備工程(電梯、廚具等)	乙式	3,185,993	2.00%
小計		117,085,247	73.50%
貳 機電工程			
一 電氣工程	乙式	6,371,986	4.00%
弱電工程	乙式	4,778,990	3.00%
給排水工程	乙式	3,982,491	2.50%
生活廢水工程	乙式	796,498	0.50%
消防設備工程	乙式	5,575,488	3.50%
通風工程	乙式	1,592,997	1.00%
小計		23,098,450	14.50%
合計(壹+貳)		140,183,697	88.00%
管理費(含保險、利潤)9%	乙式	12,106,774	7.60%
營業稅5%	乙式	7,009,185	4.40%
總計		159,299,656	100.00%

註：機械停車器材 14,328,300 元是另行外加。

(3) 工程管理費

本案實施者為更新會，擬於事業計畫及權利變換計畫審議過後，藉助專業者建築經理公司，協助工程營建管理服務及建經管理服務等二大項目之服務，以維持整

體品質水準。本項費用提列是依更新會委託中華建築經理股份有限公司合約，提列辦理金額共為 5,880,000 元。詳如附錄二各項委託服務合約。

(4) 空氣污防制費

依空氣污染防治法第 16 條第 1 項規定，各級主管機關得對排放空氣污染物之固定污染源及移動污染源徵收空氣污防制費…，本案須繳納包括拆除工程及興闢工程空氣污防制費，合計 18,436 元。

建築工程：332.68 m²×2.47 元×21 月=17,256 元

拆除工程：2407.63 m²(合法建物+違章)× 0.49 元/m²×1 月=1,180 元

合計：17,256 元+1,180 元=18,436 元。

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，依法定總工程造价 55,332,361 元，在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%。本案共同基金提列總金額約為 879,986 元，詳表 15-5 所示。

公寓大廈管理基金

= (10,000,000 元×2.00%) + (45,332,361 元×1.50%)

= 200,000 + 679,986 = 879,986 元

表 15- 5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)	
1,000 萬以下	2.0%	10,000,000×2.0%=	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.5%	45,332,361×1.5%=	679,986
合計			879,986

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案興建戶數 37 戶，每戶費用 75,000 元，則預估本項費用為 2,775,000 元。

= 興建戶數×(自來水接管費用+電力每戶費用+瓦斯每戶接管費用)

= 37 戶×75,000 元/戶=2,775,000 元。

C. 建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造价 0.1% 計算，本案法定工程造价為 55,332,361 元，規費編列為 55,332,361 元×0.1%=55,332 元。

D. 其他 (本案無)

2. 公共及公益設施公益設施

(1) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里 公園、廣場、綠地、停車場)

A. 地上物拆遷補償費 (本案無)

B. 工程開闢費用 (本案無)

C. 公共設施捐贈本市土地成本 (本案無)

(2) 公益設施認養及捐贈費用 (本案無)

(3) 捐贈本市都市更新基金

3. 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用
 都更人行道獎勵維護費=(118.61m²+0 m²)×5000 元=593,050 元

(二) 權利變換費用：

1 調查費

都市更新規劃費

辦理都市更新規劃項目情形，主要內容 3 項如下(不含概要(1)P1=0)：

(2) 計畫擬訂：含事業計畫及權利變換計畫申請及報核，計畫擬訂依基準規定公式 P2=200+X+Y。本案 X 面積為 1000m² 以下×0.1 萬/m²=1,000,000 元。本案 Y(人數)20 人×6 萬/人+11 人×4 萬/人=1,640,000 元。P2 為=2,000,000 元+X(為面積)為 1,000,000+ Y(人數)1,640,000=4,640,000 元。

(3) 計畫執行與成果報核：依基準規定公式為，以權利變換方式實施 P3=150。

總額：(1)概要 P1 為 0 元+(2)事計及權變 P2 為 4,640,000 元+(3)成果報核為 1,500,000 元=614,000,000 元。本案依更新會委辦合約(詳附錄)金額 400 萬元(含更新會額外委託學會擔任更新會總幹事及總問 100 萬元)。仍未逾基準標準。

不動產估價費(含技師簽證費)

本案不動產估價費用依三家不動產估價合約(詳附錄二)金額共為 1,100,000 元。(合約總金額 150 萬元，內含 60 萬備供實施者選定估價機構費，實際僅有一家需付費，應扣 40 萬元後，合約總額僅為 110 萬元)。

土地複丈費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，總費用為 8 筆土地×4,000 元=32,000 元。

鑽探費用

本案鑽探費用基地地質鑽探依建築技術規則規定每 600 m²鑽一孔，且至少 50 公尺深，本建築基地共需 2 孔×75,000 元=150,000 元。

鄰房鑑定費

鄰房鑑定費依開挖 3 倍距離，實地查訪戶數約 191 戶每戶 7000 元，合計為 1,337,000 元範圍詳參表 15-6 鄰房鑑定門牌統計表，及附圖 15-1 鑑定範圍圖。

表 15- 6 鄰房鑑定戶數統計表

門 牌 號	樓層	戶數	單價	總價
蘆洲區信義路 15 巷 17. 19. 號	6 樓	12	7000	84,000
蘆洲區信義路 27 巷 14. 17. 19. 號	6 樓	18	7000	126,000
蘆洲區信義路 37 巷 13. 號	6 樓	6	7000	42,000
蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 5. 7-1 號	6 樓	12	7000	84,000
蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 2 號	7 樓	7	7000	49,000
蘆洲區中山一路 223 巷 10. 12. 14 號	7 樓	21	7000	147,000
蘆洲區中山一路 223 巷 2. 4. 號	5 樓	10	7000	70,000
蘆洲區中山一路 225. 227. 229. 231. 233. 235. 237. 239 號	5 樓	40	7000	280,000
蘆洲區中山一路 241. 241-1. 245. 245-1 號	13 樓	52	7000	364,000
蘆洲區中山一路 249 號	5 樓	5	7000	35,000
蘆洲區中山一路 197 巷 4 弄 21 號 6 弄 19. 21. 22. 24 號	2 樓透天	4	7000	28,000
蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 16. 20. 22 號	鐵厝+違建	4	7000	28,000
合計		191		1,337,000

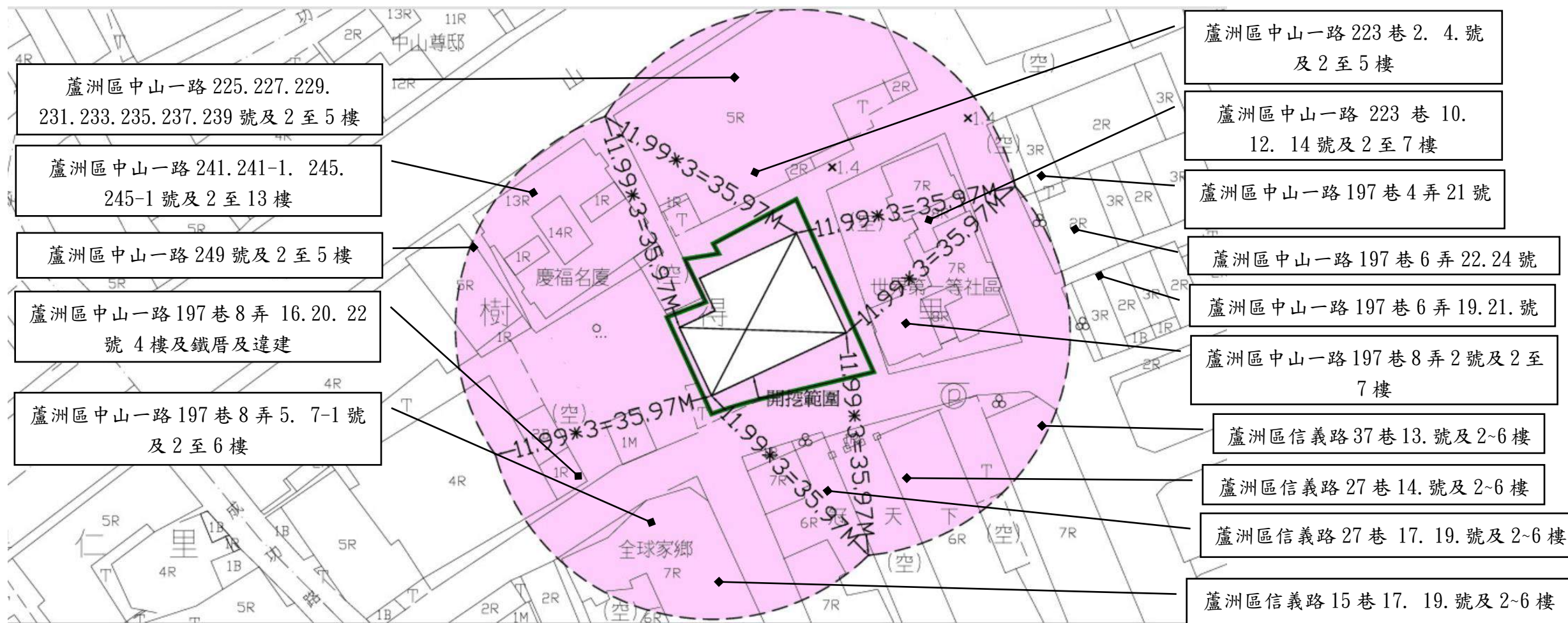


圖 15- 1 鄰房鑑定範圍圖

2 更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建築物，已依產權登記面積計算補償費，爰無實際委辦測也未提列測量費用。

3 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

(1)合法建築物拆遷補償費，補償單價由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。提列合法建築物補償金額為 3,054,425 元，詳細內容可參見表 14-2。

(2)非合法建物拆遷補償費，業經更新會會員大會通過決議不予發放，所有權人亦均知悉並同意配合更新會財務不領取，且所有權人配合簽署了同意書書面文件留存更新會。此項經主管機關洽營建署都更組准予免提列。

4 拆遷安置費：租金及搬遷費合計 14,461,132 元，說明如下

租金：更新會參酌估價師調查提請會員大會通過，按建物原登記面積每坪 500 元×772.8 坪×33 月+100×154.56 坪(1 樓加 20%)×33 月=13,261,133 元。搬遷費：每戶 4 萬×30 戶=1,200,000 元(即搬出及搬進各 2 萬元)。合計=14,461,132 元。

5 地籍整理費

本項費用辦理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，每戶以 20,000 元計，本案更新後共規劃 37 戶，37 戶×20,000 元/戶=740,000 元。另信託登記及塗銷，每戶 9,000 元列，二項合計 1,010,000 元提列。

6 其他必要業務費：申辦建築線及測量費用

本案建築線金額 80,000 元=申請 500,000 元+逾期再申請 30,000 元認列。

(三)貸款利息

貸款利息=(1)+(2)。

(1)[合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]×貸款年利率×貸款期間。

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

貸款利息(1)+(2)合計=8,529,946 元，計算式如下

(1)[合法建築物及非合法建物拆遷補償費+都市計畫負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]×貸款年利率×貸款期間。=(3,054,425 元+0 元+0 元)

=3,054,425×2.88%×2.75=241,910 元。

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

=(188,003,690 元-879,986 元)+(25,224,557 元-3,054,425 元-0 元)

×2.88%×2.75×0.5= 187,123,704 元+22,170,132 元= 209,293,836 元

×2.88%×2.75×0.5=8,288,036 元。

(1)+(2)利息合計=241,910 元+8,288,036 元=8,529,946 元。

劃分自有資金利息及融資貸款利息二項如下：

1. 自有資金利息

依實施者資金籌措取得規劃，為確保本案資金取得充足，共同負擔費用將全額向銀行申請貸款方式辦理，確保工程順利完工。爰不再分自有資金利息項。

2. 融資貸款利息

更新會融資貸款利息為(工程費用-公寓管理基金)+(權利變換費用-合法房屋補償費)×100%×年利率×年期(年期折半)計算，年息以中央銀行 104 月 2 月 16 日公告五大銀行平均利率 2.88%核計，本案年期以 2.75 年。

計算式=8,529,946×100%=8,529,946 元。

3. 資金籌措取得

本案為自主都更案，共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例分攤，因所有權人財務狀況不同，更新會為確保本案資金取得充足，共同負擔費用將全部向銀行申請貸款方式辦理，且為確保本案順利興建完工，由貸款銀行之信託部辦理信託管理，信託架構如下：

(1)產權信託：所有權人應將土地信託予銀行信託部。

(2)資金信託：貸款金額、所有權人應繳之差額價金、更新會名下房屋及車位銷售金額均需存入信託專戶，委請由信託銀行專戶控管。

相關配套含完工交屋時，貸款餘額未能全數清償者，以新屋抵押轉成購屋貸款，分期 20-30 年攤還本金利息。

(四)稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐編列為印花稅合計稅額提列 185,020 元，其計算如下：

1. 印花稅(契約契據金額)

依印花稅法第七條規定依契約金額之千分之一，本案更新會委託辦理營建工程建築營建服務、建築設計、都市更新規劃(含總幹事總顧問)、不動產估價、鄰房鑑定、鑽探費、地籍整理、信託費等契約，依契約金額千分之一計算依序如下：

=(4,173,930+(173,627,956-7009185)+5,880,000+4,000,000+1,100,000+150,000+1,337,000+1,010,000+750,000)*1/1000=185,020 元。

2. 營業稅

財政部於 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號函釋，相關事項擇錄如下：

二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。

四、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。

(五)管理費用

本案之管理費用依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定提列，屬計畫核定公告後實施者所有作業之管理費，其管理業務包含補償金發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等作業；管理費可拆分成以下如行政作業費、信託費、總務及人事管理費、銷售管理費、風險管理費用等五項：

1 行政作業費（本案無）

2 信託費

本案實施者更新會為保障更新範圍內土地及建物所有權人權益，規劃全案交付信託機制，含辦理產權及資金專戶管理，本項已經提請會員大會通過。

預估信託費用計算：信託管理費 400,000 元+預售價金信託建構管理費 350,000 元=750,000 提列。

3 人事管理費用

人事管理費用 = [工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 都市計畫變更負擔 (F) + 容積移轉 (G)] × 4.5%

= (188,003,690 + 25,224,557 + 8,529,946 + 185,020 + 0 + 0) × 4.5% = 9,987,445 元。

4 銷售管理費

銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D+F+G) × 銷售管理費率。本案銷售費率以 6% 提列。
= (188,003,690 + 25,224,557 + 8,529,946 + 185,020 + 0 + 0) × 6% = 13,316,593 元。

5 風險管理費

風險管理費率上限 12%，本案提列風險管理費率以 6%，計算試如下

= [工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 信託費用 (E2) + 人事管理費用 (E3)] × 6%。金額 = (188,003,690 + 25,224,557 + 8,529,946

+185,020+750,000+9,987,445)×6%=13,960,839 元。

二、收入說明

(一)整體更新開發收入分析

1. 整體更新事業財務分析

本案更新後總銷售面積 1,417.67 坪及車位 42 位，依據易翔不動產估價師事務所查估，店面 25.64 坪均價 497,000 元總價 12,743,080 元、住宅 1,392.03 坪均價 409,026 元總價 569,376,714 元、車位 42 個均價 750,000 元總價 31,500,000 元，總銷售金額預計為 613,619,794 元。其他收入迄目前無。詳表 15-7。

表 15-7 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面均價	25.64	坪	497,000	12,743,080
住宅均價	1392.03	坪	409,026	569,376,714
汽車位總銷	42	個	750,000	31,500,000
銷售總收入金額小計				613,619,794
註：實際更新後總價值以權利變換計畫書核定公告為準				

三、成本收入分析

(一)整體更新事業財務分析

整體財務資金籌措取得，本案都案更新總成本為 259,958,090 元，扣除銷售管理費 13,316,593 元及風險管理費 13,960,839 元後，為 232,680,658 元。資金來源分為銀行融資資金及自備資金，資金籌措是由更新會先期公開評選，由中華建築經理公司得標承諾共同負擔所需資金在更新後總銷價值 50% 上限內，協助申請取得銀行融資。本案共同負擔 42.36%。綜上述本案都更所需資金籌措可得解決無虞。

本案於主管機關審議會小組通過本都更案事業計畫及權利變換計畫後，為所需資金取得，更新會在 106.05.21 會員大會中決議通過，請全體會員配合融資銀行作業，全案交付信託成立信託專戶。並配合信託登記、融資，展開預為作業，並請儘速完成。完工交屋時若需購屋貸款之各別戶，另配合辦理簽定購屋貸款契約，分期 20-30 年長期攤還。工程期間由建經公司專業者協助控管，以期實施者及土地所有權人雙方權益得以確保，都更順利完成。

本案年投資報酬率 = (更新後土地所有權人應分配之房地價值 - 更新前土地價值) ÷ 更新前土地價值 ÷ 投時程

= (353,661,704 元 - 330,082,800 元) ÷ 330,082,800 元 ÷ 2.75 年 = 2.60%。

更新會執行本案資金調配管理情形，詳如附表 15-8 現金流量表。

(二)實施者部分

本案由土地所有權人自組更新會為實施者，土地各所有權人全體均是會員股東，開發成果歸全體會員分享。採都市更新權利變換實施，新屋分配是依更新前價值比例計算。是以更新會並非以營利為目的。但除應以忠誠執行業務，以回收資金還貸款，創造會員利益。

實施者損益=實施者更新後應分配之價值-共同負擔=0 元。

=259,958,090 元-259,958,090 元=0 元

(三)土地所有權人部分

更新後土地所人應分回之價值=更新後總銷額-共同負擔

金額計算=613,619,794 元-259,958,090 元=353,661,704 元。

本案為自主都更案，共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例分攤，因所有權人經濟狀況不同，為確保本案資金充足，共同負擔費用將全部向銀行申請貸款方式辦理。

為確保本案順利興建完工，由貸款銀行之信託部辦理信託管理，信託架構如下：

1. 產權信託：所有權人應將土地信託予銀行信託部。
2. 資金信託：貸款金額、所有權人應繳之差額價金、更新會名下房屋及車位銷售金額均需存入信託專戶控管，由信託銀行亦須全部存入信託專戶控管。

本案貸款依工程完成進度分期動撥，俟更新會餘屋全部銷售並收取全部價金時再結算分配予土地所有權人償還銀行貸款。

表 15- 8 現金流量表

項目/年	第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	合計
	準備期			施工期				交屋期間				-
現金流入												-
融資貸款	65,000,000	20,600,000	28,500,000	25,000,000	31,000,000	43,000,000	7,200,000	0	0	0	0	220,300,000
差額價金回收+新屋銷售	0	0	0	0	0	0	25,000,000	25,000,000	32,000,000	120,000,000	18,300,000	220,300,000
現金流入合計	65,000,000	20,600,000	28,500,000	25,000,000	31,000,000	43,000,000	32,200,000	25,000,000	32,000,000	120,000,000	18,300,000	540,234,454
現金流出												
建築設計費	596,275	596,275	596,275	596,275	596,275	596,275	596,280	0	0	0	0	4,173,930
營建費用		17,320,254	22,382,399	22,382,399	25,530,159	40,483,195	25,427,079	12,276,211	7,826,260	0	0	173,627,956
工程管理費	4,116,000	588,000	588,000	0	0	0	588,000	0	0	0	0	5,880,000
公寓大廈管理基金	0	0	0	0	0	0	0	0	879,986	0	0	879,986
外接水電、瓦斯管線工程費	0	0	0	0	0	0	0	0	2,775,000	0	0	2,775,000
容獎維護費	0	0	0	0	0	0	593,050	0	0	0	0	593,050
建照規費+空污防治	73,768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73,768
更新規劃費	3,200,000	0	0	0	0	0	0	800,000	0	0	0	4,000,000
不動產估價簽證	1,100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,100,000
土地複丈費+鑽探費	182,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182,000
收購未同意3戶價金	24,300,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,300,000
鄰房鑑定費	1,337,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,337,000
合法房屋拆遷補償費	3,054,425	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,054,425
非合房屋拆遷補償費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
拆遷安置費	3,252,226	0	2,652,226	0	2,652,226	0	2,652,226	0	3,252,226	0	0	14,461,132
地籍整理費	300,000	0	0	0	0	0	0	0	710,000	0	0	1,010,000
人事管理費用	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	1,109,716	0	0	9,987,445
銷售管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	13,316,593	0	0	13,316,593
小計	42,621,410	19,614,245	27,328,616	24,088,390	29,888,376	42,189,186	30,966,351	14,185,927	29,869,781	0	0	260,752,282
息前淨現金流量	22,378,590	985,755	1,171,384	911,610	1,111,624	810,814	1,233,649	10,814,073	2,130,219	120,000,000	18,300,000	247,703,644
息前淨現金累計	22,378,590	23,364,345	24,535,729	25,447,339	26,558,963	27,369,777	28,603,426	39,417,498	41,547,718	161,547,718	179,847,718	
專案融資部分												
現金流出												
融資貸款利息費用	1,687,808	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	342,107	8,529,946
融資金償還	0	0	0	0	0	0	0	10,000,000	28,300,000	120,000,000	62,000,000	220,300,000

擬訂新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新事業計畫案

稅捐	185,020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	185,020
現金流出合計	1,872,828	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	760,238	10,760,238	29,060,238	120,760,238	167,014,970
息後淨現金流量	20,505,762	225,517	411,146	151,372	351,386	50,576	473,411	53,835	2,130,219	120,000,000	
息後淨現金累計	20,505,762	20,731,279	21,142,425	21,293,797	21,645,183	21,695,759	22,169,170	22,223,005	24,353,224	144,353,224	

壹拾陸、效益評估

一、對政府而言

迅速拆除列管高氣離子混凝土建築物，避免危險發生，增進社會安定幸福。
促進都市土地再開發利用，活化都市機能，改善都市景觀。
海砂屋自力更新重建成功案例，示範帶動新北市眾多海砂屋社區重建。

二、對土地建物所有權人而言

更新前舊屋具有危險性威脅生命財產，更新完成時危險解除，居民得以安寧。
居民自力更新重建完成，安全大幅提升。
舊屋換新屋，增加公共設施電梯、汽車機車停車位等，使用比更新前更方便。
整體規劃設計，創造環境好、出入口集中專業管理、生活品質提升、財產增加價值、身分地位提升。

三、對鄰里及區域公眾而言

沿街面留設人行步道，提供大眾舒適便利安全的步行環境。
提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。
設計符合地區特色建築風格，增加植栽美化市容觀瞻。
汽車、機車等公共設施增加且內部化，且降低建蔽率又退縮建築，多出空間可提供社區內外居民日常活動。

壹拾柒、實施進度

本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫預計107年08月核定公告至110年03月新屋接管合計32個月，若至成果備查110年4月，共計33個月。

1. 計畫核定公告預計107年08月至107年10月為（3個月）；
2. 申請拆除及建造執照預計107年10月至107年12月（2個月）；
3. 申請更新期間稅捐減免預計107年11月至107年12月（2個月）；
4. 發放不參與者補償金預計107年11月至107年12月（2個月）；
5. 地上物拆除騰空預計107年12月至108年02月（3個月）；
6. 新建工程施工預計108年02月至109年10月（21個月）；
7. 申請使照預計109年11月至110年01月（3個月）；
8. 接管送水送電預計109年12月至110年01月（2個月）；
9. 申請測量預計110年01月至110年02月（2個月）；
10. 釐正圖冊預計110年01月至110年02月（2個月）；
11. 通知接管預計110年02月至110年03月（2個月）；
12. 計算及找補差額價金預計110年02月至110年03月（2個月）；
13. 產權登記預計110年03月至110年04月（2個月）；
14. 申請更新後稅捐減免預計110年03月至110年04月（2個月）；
15. 更新成果備查完成預計110年03月至110年04月（2個月）；

本案都市更新事業預定實施進度，詳表17-1。

表 17- 1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	107	107	107	107	107	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	110	110	110	110	
		月	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04			
		月數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33			
1	事業及權利變換計畫核定公告		◎	◎	◎																																	
2	申請拆除及建造執照				◎	◎																																
3	申請更新期間稅捐減免					◎	◎																															
4	土地補償金發放作業					◎	◎																															
5	地上物騰空拆除						◎	◎	◎																													
6	工程施工								◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎		
7	申請使用執照																																		◎	◎	◎	
8	接管送水送電																																			◎	◎	
9	申請測量																																			◎	◎	
10	釐正圖冊																																			◎	◎	
11	通知接管																																			◎	◎	
12	計算找補差額																																			◎	◎	
13	產權登記																																				◎	◎
14	申請更新後稅捐減免																																				◎	◎
15	更新成果備查																																				◎	◎

壹拾捌、相關單位配合辦理事項

本案無。

壹拾玖、其他應加表明之事項

一、權利變換計畫新屋選配原則：

1. 依原公寓戶合法房屋每戶優先分配1戶，面積、位置自行提出申請選定。未提出申請戶依規定程序以公開抽籤作業。
2. 未申請戶按戶數保留A1相對戶數以供公開抽籤分配，是為考量實際繳交差額現金最少。
3. 前項確定後，剩餘戶才開放選配第二戶之超額選配。且應符合內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形(實際分配價值高於應分配價值)，應以不影響其他選配申請人應分配部分優先選配之權益為限。
4. 價值未達公寓小戶之共有者得申請合併分配，且應於期間內申請。
5. 超額選配者：價金應配合更新會之籌資作業繳交應負擔金額。

二、交付信託：

本案為自主都更案，共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例分攤，因所有權人經濟狀況不同，更新會為確保本案資金取得充足，共同負擔費用將全部向銀行申請貸款方式辦理，且為確保本案順利興建完工，由貸款銀行之信託部辦理信託管理，信託架構如下：

- (1)信託目的：更新會為籌措自力都更共同負擔所需資金，經公開評選金融機構團隊配合作融資，為期順利取得共同負擔資金，讓工程如期如質完成。規劃全案交付信託管理，對更新會、所有權人融資銀行具有正面效益。
- (2)信託對象：本案配合提供融資給更新會的銀行，信託登記將以該銀行信託部為對象。
- (3)信託標的：主要分二項
 - ①產權信託，所有權人應將土地信託予銀行信託部。
 - ②資金信託：貸款金額、所有權人應繳之差額價金、更新會名下房屋及車位銷售金額均需存入信託專戶控管，由信託銀行亦須全部存入信託專戶控管。

三、更新資訊公開與

本案依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」規定辦理，說明如下：

(一)專案網頁

本案已設置專屬網頁，提供本更新案計畫內容、辦理進度及法令諮詢等都市更新相關資訊，使本案土地及合法建物所有權人及其他關係人充分瞭解計畫內容及相關資訊。網頁網址：<http://www.ntura.org.tw/default.html>



社團法人新北市都市更新學會
New Taipei City Urban Redevelopment Association
重建-請原住戶留下來
整建維護-不信青春喚不回

網站選單

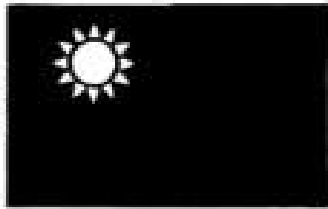
- ▶ 首頁
- ▶ 最新消息
- ▶ 都市更新教育系列講座
- ▶ 105年度學悅講座
- ▶ 新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新事業計畫暨權利變換案
- ▶ 新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會
- ▶ 新北市五股區德音段681地號等11筆土地都市更新會
- ▶ 輔導民間推動都市更新案件
- ▶ 申請都市更新法令宣導說明會
- ▶ 104年~105年度「老舊社區自主更新重建

最新消息

- 105.11.02(三)舉辦都更系列講座7「都更權變遷屋第一..... more
- 新北市府快訊--都市更新行動補給站開課囉!!歡迎踴躍報名參加..... more
- <<學會新址與新電話號碼>>..... more
- 檢送「新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項..... more
- 105.08.01<<學會搬遷公告>>..... more
- 105.06.23檢送新北市政府修正「新北市都市更新案件審查..... more
- 105.06.28檢送新北市政府修正「新北市都市更新審議原則..... more
- 105.06.01檢送「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」..... more

在台北,建未來

附錄一 實施者證明文件



新北市政府城鄉發展局 都市更新會立案證書

核准字號：北城更事字第 1020007342 號

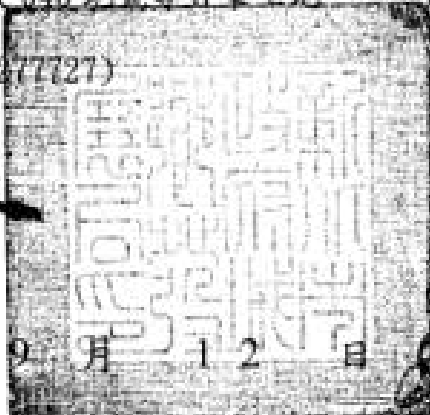
劉有祺 君(發起人代表)依據「都市更新條例」第 15 條暨「都市更新團體設立管理及解散辦法」第 5 條規定申請「新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會」，經本局核准並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 34 條規定解散之日止。

名稱：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會
地址：247 新北市蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號 1 樓
更新單元範圍：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地
理事長：劉有祺(身分證字號：F120277727)

局長 張 璠

中華民國 102 年 9 月 12 日




正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066 新北市板橋區漢生東路 260 號 2 樓
承辦人：馮梓竣
電話：(02)29506206 分機 306
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj4025@ms.ntpc.gov.tw



24753
新北市蘆洲區路中山路一段 197 巷 8 弄 4 號

受文者：新北市蘆洲區民義段 646 地號
等 8 筆土地都市更新會籌備小組

發文日期：中華民國 102 年 9 月 12 日
發文字號：北城更事字第 1020007342 號
類別：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「新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會」立案一案，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 15 條、都市更新團體設立管理及解散辦法（簡稱本辦法）第 5 條及 貴更新會籌備小組 102 年 7 月 8 日都更 1020003 號申請書辦理。
- 二、本案前經本府都市更新處於 100 年 5 月 6 日北城更事字第 1020002521 號函核准籌組都市更新會在案，籌備小組據以辦理成立大會，並檢具相關資料申請立案，同意並發給立案證書一紙。
- 三、更新會名稱：「新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會」，理事長：劉有祺，會址：新北市蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號 1 樓。
- 四、有關後續本案更新會會員大會召開、通知及備查相關規定，請 貴會依本辦法第 7、8、11、12 條規定辦理，另有關本案更新會相關會計報告、執行情形備查，請 貴會依本辦法第 30、31 條規定辦理。

正本：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會籌備小組
副本：劉有祺 君、劉成和 君、劉俊財 君、劉丁貴 君、劉有豐 君、沈海義 君、陳智偉 君、陳一慧 君、方翠雲 君、李俊雄 君、李振聲 君、李映金 君、李漢得 君、李麗華 君、李博錫 君、孟祥民 君、林基有基 君、徐黃美花

附圖一 本公寓大廈專有部分、共用部分、約定共用部分、約定共用部分