

# 擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案 【送件版】



實施者：新北市淡水區學府段 930 地號  
1 筆土地都市更新會

受託人：社團法人新北市都市更新學會  
蔡仁捷建築師事務所

中華民國 107 年 12 月

## 章節目錄

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書.....	I	壹拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書.....	II	一、現有巷道廢止或改道計畫(本案無).....	11-1
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書.....	III	二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
新北市都市更新審議資料表.....	IV	三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
意見回應綜理表.....	綜-1	四、建築興建計畫.....	11-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	壹拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
一、辦理緣起.....	1-1	一、設計目標及構想.....	12-1
二、法令依據.....	1-1	二、建築物造型之量體、造型、色彩與環境調和.....	12-1
貳、計畫地區及範圍.....	2-1	三、人車動線設計原則.....	12-7
一、基地位置.....	2-1	四、景觀植栽設計構想.....	12-9
二、更新單元範圍.....	2-1	壹拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1
三、自行劃定更新單元說明.....	2-1	一、實施方式.....	13-1
參、實施者.....	3-1	二、經費分擔原則.....	13-1
一、實施者基本資料.....	3-1	壹拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1
二、本案信託概況.....	3-1	一、地上物拆遷計畫.....	14-1
肆、計畫目標.....	4-1	二、合法建築物之補償與安置.....	14-1
一、促進土地合理利用.....	4-1	三、其他土地改良物之補償(本案無).....	14-1
二、形塑優質可親之都市開放空間.....	4-1	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費(本案無).....	14-1
三、改善實質居住環境.....	4-1	壹拾伍、財務計畫.....	15-1
四、創造協調的都市景觀.....	4-1	一、成本說明.....	15-1
伍、現況分析.....	5-1	二、收入說明.....	15-8
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1	三、成本收入分析.....	15-8
二、土地使用及建築物現況.....	5-10	四、現金流量分析說明.....	15-9
三、附近地區土地使用現況.....	5-10	壹拾陸、效益評估.....	16-1
四、公共設施現況.....	5-10	一、更新前後效益評估比較.....	16-1
五、附近地區交通現況.....	5-14	二、實施後實質效益評估.....	16-1
六、房地產市場調查.....	5-16	壹拾柒、實施進度.....	17-1
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1	壹拾捌、相關單位配合辦理事項(本案無).....	18-1
一、相關都市計畫.....	6-1	壹拾玖、其他應加表明之事項.....	19-1
二、土地使用分區管制.....	6-2	一、管理維護計畫.....	19-1
三、土地使用說明.....	6-6	二、實施者聯絡窗口.....	19-1
四、更新計畫摘要(本案無).....	6-6	附錄一、實施者證明文件.....	附錄-1
柒、處理方式及其區段劃分.....	6-1	附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表.....	附錄-2
一、處理方式.....	7-1	附錄三、高氣離子建築物相關證明文件.....	附錄-3
二、區段劃分.....	7-1	附錄四、建材設備說明表.....	附錄-4
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1	附錄五、住戶管理規約(草約).....	附錄-5
一、區內公共設施興修或改善計畫.....	8-1	附錄六、鄰房鑑定戶數統計.....	附錄-11
二、鄰近地區公共設施興修或改善計畫(本案無).....	8-1	附錄七、原建築容積相關證明文件.....	附錄-14
玖、整建或維護計畫.....	9-1	附錄八、事業計畫圖.....	附錄-17
壹拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1		
一、都市更新獎勵.....	10-1		
二、其他獎勵.....	10-1		

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖.....	2-2	圖 12-8 屋頂層景觀平面配置說明圖.....	12-10
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-3	圖 12-9 一層景觀配置圖-喬木.....	12-11
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-4	圖 12-10 一層景觀配置圖-灌木、地被.....	12-12
圖 5-1 公私有土地分布圖.....	5-9	圖 12-11 地面層綠化面積檢討圖.....	12-13
圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-11	圖 12-12 屋頂、露臺綠化面積檢討圖.....	12-14
圖 5-3 更新單元航照套繪圖.....	5-12	圖 12-13 綠覆面積檢討圖.....	12-15
圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖.....	5-13	圖 12-14 鋪面計畫圖.....	12-16
圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖.....	5-15	圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖.....	15-5
圖 5-6 房地產市場案例分布圖.....	5-17		
圖 6-1 都市計畫圖.....	6-7		
圖 6-2 土地使用分區圖.....	6-8		
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-2		
圖 10-1 人行步道獎勵面積計算圖.....	10-3		
圖 11-1 建築面積計算圖.....	11-4		
圖 11-2 綠覆率面積計算圖.....	11-5		
圖 11-3 開挖率面積計算圖.....	11-6		
圖 11-4 基地面積計算圖.....	11-7		
圖 11-5 面前道路陰影檢討圖.....	11-8		
圖 11-6 北向日照檢討圖.....	11-9		
圖 11-7 落檢討圖.....	11-10		
圖 11-8 一層平面圖.....	11-11		
圖 11-9 一層面積計算圖.....	11-12		
圖 11-10 二層平面圖.....	11-13		
圖 11-11 二層面積計算圖.....	11-14		
圖 11-12 三至六層平面圖.....	11-15		
圖 11-13 三至六層面積計算圖.....	11-16		
圖 11-14 七至十五層平面圖.....	11-17		
圖 11-15 七至十五層面積計算圖.....	11-18		
圖 11-16 屋突層平面圖.....	11-19		
圖 11-17 屋突層面積計算圖.....	11-20		
圖 11-18 地下一層平面圖.....	11-21		
圖 11-23 地下四至五層平面圖.....	11-26		
圖 11-24 地下四至五層面積計算圖.....	11-27		
圖 11-25 地下六層平面圖.....	11-28		
圖 11-29 縱向剖面圖 Scale=1/400.....	11-33		
圖 11-30 橫向剖面圖 Scale=1/500.....	11-34		
圖 11-31 更新單元建築物透視圖.....	11-35		
圖 12-1 建築物正向立面圖.....	12-3		
圖 12-2 建築物正向立面圖.....	12-4		
圖 12-3 景觀燈光計畫圖.....	12-5		
圖 12-4 夜間照明模擬圖.....	12-6		
圖 12-5 人車動線規劃圖.....	12-7		
圖 12-6 無障礙設施圖.....	12-8		

表目錄

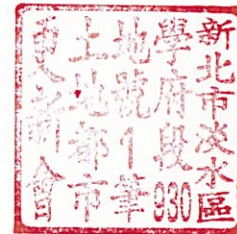
表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....	5-1
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-3
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-8
表 5-4 同意門檻比例統計表.....	5-8
表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-14
表 5-6 更新單元周邊停車場停車數統計表.....	5-14
表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-16
表 6-1 淡水都市計畫歷次變更一覽表.....	6-1
表 6-2 各土地使用分區土地使用強度一覽表.....	6-2
表 6-3 公共設施用地土地使用強度一覽表.....	6-2
表 6-4 各土地使用分區前、後院深度一覽表.....	6-2
表 6-5 公共設施用地土地使用強度一覽表.....	6-3
表 6-6 開挖率獎勵額度一覽表.....	6-4
表 6-7 更新單元內土地使用分區面積表.....	6-6
表 10-1 容積獎勵試算表.....	10-1
表 10-2 原容積高於法定容積計算說明.....	10-1
表 10-3 區內容積移轉試算表.....	10-2
表 11-1 建築面積計算表.....	11-3
表 13-1 更新事業實施所需費用項目表.....	13-1
表 14-1 合法建築物拆遷補償表.....	14-2
表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表.....	14-4
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 營建工程標準單價計算表.....	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 15-7 更新整體開發收益表.....	15-8
表 15-8 現金流量表.....	15-9
表 16-1 計畫效益評估說明表.....	16-1
表 17-1 更新實施進度預定表.....	17-1

## 都市更新事業計畫切結書

- 一、 立切結書人 新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會，茲切結本會所檢附「新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、 上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致  
新北市政府

立切結書人：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會  
理事長：柯陳香蘭  
會址：新北市淡水區英專路 2 巷 5-1 號  
聯絡住址：新北市淡水區學府路 11 號 3 樓  
核准立案文號：新北更事字第 1073536374 號函  
聯絡電話：(02)8502-3270 (02)2620-6288



中 華 民 國 107 年 12 月 28 日

## 都市更新事業計畫申請書

### ■ 案名：

「擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」

### ■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地，位於中正東路及學府路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。

土地：本更新單元土地為新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地，土地面積 1,928.50 m<sup>2</sup> (約 583.37 坪)。

合法建築物：本更新單元建物為淡水區學府段 130、131、132、133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214 及 215 建號等 86 筆建物，建物總面積 12,977.38 m<sup>2</sup> (約 3,925.66 坪)。

### ■ 使用分區：

住宅區：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地，土地面積 1,928.50 m<sup>2</sup> (約 583.37 坪)

※930 地號土地使用分區為部分住宅區部分道路用地，目前暫以全住宅區計算，實際使用分區面積以未來地政機關測量登記結果為準。

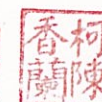
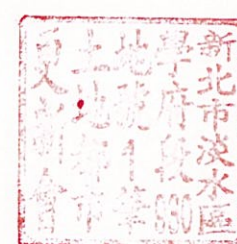
### ■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第十一條規定申請自行劃定為更新單元，並依據「都市更新條例」第十條、第十九條及第二十二條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 107 年 12 月 26 日下午 2 時整於新北市淡水區中山北路二段 375 號六樓召開本都市更新事業計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

### ■ 申請事項

申請都市更新事業計畫核定。

申請人：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會  
理事長：柯陳香蘭  
會址：新北市淡水區英專路 2 巷 5-1 號  
聯絡住址：新北市淡水區學府路 11 號 3 樓  
核准立案文號：新北更事字第 1073536374 號函  
聯絡電話：(02)8502-3270 (02)2620-6288



中 華 民 國 107 年 12 月 28 日

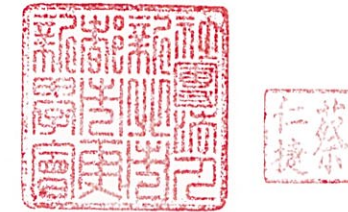
## 都市更新事業計畫委託書

茲委託 社團法人新北市都市更新學會 全權代表本公司辦理「擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及  
蔡仁捷建築師事務所  
出列席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

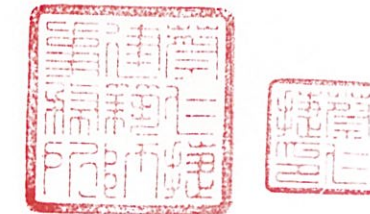
委託人：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會  
理事長：柯陳香蘭  
會址：新北市淡水區英專路 2 巷 5-1 號  
聯絡住址：新北市淡水區學府路 11 號 3 樓  
聯絡電話：(02)8502-3270 (02)2620-6288  
核准立案文號：新北更事字第 1073536374 號函



受託單位：社團法人新北市都市更新學會  
代表人：蔡仁捷  
聯絡地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 8 樓  
聯絡電話：(02) 2959-9136  
統一編號：30337728



受託單位：蔡仁捷建築師事務所  
建築師：蔡仁捷  
聯絡地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 8 樓  
聯絡電話：(02) 2959-9960  
統一編號：66928780



中 華 民 國 107 年 12 月 28 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)		法令適用基準日	年 月 日	請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定						
案名	擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地。					
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	96 位	更新前後戶數 (前/後)	更新前 81 戶 / 更新後 96 戶			
	基地面積	住宅區: 1,928.50 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	47.21%	實設汽車停車位	105 位	安置戶數 (合法/違章)	81 戶 / 0 戶			
	總樓地板面積	12,977.38 m <sup>2</sup>	法定容積率	200%	法定機車停車位	96 位	提供公益設施種類、樓層	—			
	工業使用容積	—	允建容積率	637.03%							
	住宅使用容積	15,150.41 m <sup>2</sup>	住宅單元	82 戶	實設機車停車位	99 位	面積	—			
	商業使用容積	1,808.26 m <sup>2</sup>	商業單元	12 戶	法定裝卸停車位	—	開闢計畫道路情形	—			
	其它使用容積: 倉庫	1,411.57	其他單元: 倉庫	2 戶	實設裝卸停車位	—	面積	—			
	各樓層 使用概況	地下層	停車空間、防空避難室、自用倉庫			地下層樓地板面積	1,130.60 m <sup>2</sup> +1,130.60 m <sup>2</sup> +1,130.60 m <sup>2</sup>		留設人行步道情形	—	
		地面層與低層部	一般零售業、門廳				地下層開挖規模	+1,130.60 m <sup>2</sup> +1,130.60 m <sup>2</sup>		面積	—
		標準層	集合住宅、管委會使用空間			最大樓層數	15 層		更新後建物構造	鋼筋混凝土造	
頂層部		樓梯間、機房、水箱、防空避難室、台電受電室			建物高度	48.70M					
及獎勵 面積 類 型	0 基準容積		3,857.00 m <sup>2</sup>		適用獎勵 面積 類 型 及 獎 勵 面 積 額 度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積		—		
	1 原容積獎勵		5,917.26 m <sup>2</sup>				都市更新容積獎勵合計 = 6,660.90 m <sup>2</sup>	獎勵樓地板面積		—	
	2 公益設施之容積獎勵		—					增設公用停車空間鼓勵要點	增設公用停車數量		—
	3 協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更新基金		—						獎勵樓地板面積		—
	4 保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵		—					高氣離子混凝土建築物容積獎勵	獎勵樓地板面積		2,932.27 m <sup>2</sup>
	5 更新單元規劃設計		—						其他	容積移轉	
	6 開放空間及人行步道		743.64 m <sup>2</sup>					合計		1,353.80 m <sup>2</sup>	
	7 綠建築		—					基準容積+都市更新容積獎勵+高氣離子混凝土建築物容積獎勵 = 3,857.00 m <sup>2</sup> +6,660.90 m <sup>2</sup> +2,932.27 m <sup>2</sup> = 13,450.17 m <sup>2</sup> (本案已達上限故以上限 10,931.36 m <sup>2</sup> 計)		—	
	8 時程獎勵		—					—		—	
	9 更新單元規模		—					—		—	
	10 處理占有他人土地之舊違章建築戶		—					—		—	
	11 未達平均居住樓地板面積		—					—		—	
	12 為促進都市更新事業之辦理		—					—		—	
	13 捐贈都市更新基金		—					—		—	
申請 資料	實施者	新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會			電話	(02)8502-3270 (02)2620-6288					
	地址	新北市淡水區英專路 2 巷 5-1 號			傳真	(02) 2620-5759					
	設計人	社團法人新北市都市更新學會	蔡仁捷建築師事務所		電話	(02) 2959-9136	(02) 2959-9960				
	地址	新北市板橋區民生路一段 33 號 8 樓	新北市板橋區民生路一段 33 號 8 樓		傳真	(02) 2959-9138	(02) 2959-9980				
辦理 過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註			
	1 自辦事業計畫公聽會	民國 107 年 12 月 26 日	東來(更)字第 1071214001 號		11 申請權利變換計畫報核						
	2 申請事業計畫報核				12 公開展覽期間						
	3 公開展覽期間				13 公辦權利變換公聽會						
	4 公辦事業計畫公聽會				14 召開第一次專案小組						
	5 召開第一次專案小組				15 召開第二次專案小組						
	6 召開第二次專案小組				16 召開聽證會						
	7 召開聽證會				17 召開委員會						
	8 召開委員會				18 權利變換計畫公告實施						
	9 事業計畫公告實施										
10 自辦權利變換公聽會											

※930 地號土地使用分區為部分住宅區部分道路用地，目前暫以全住宅區計算，實際使用分區面積以未來地政機關測量登記結果為準

填表人(申請單位): 新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會

簽章處: 

填表日期: 民國 107 年 12 月 28 日



**「擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表**

開會時間：107 年 12 月 26 日（星期三）下午 2 時

開會地點：新北市淡水地政事務所會議室(新北市淡水區中山北路二段 375 號六樓)

主席：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會 柯陳香蘭小姐

記錄：黃正

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	潘桂枝	1. 如果不做容積移轉是否可以避免掉一戶一車位?也不做平面式車位，減少地下室的開挖深度及減少造價? 2. 自用倉庫占了一千多平方公尺，是否可以用權利變換的方式將其全部或局部換到樓上去? 3. 如果要拿回原坪數可能要拿比較多錢出來，可不可以規劃一些小坪數的提供選擇?圖面是否可以在中途抽換?還是未來需要辦理事業計畫變更?	1. 本案為自主更新會，可以依自己想要的方式規劃，我們只是提供意見說出優缺點給各位知道，是否做容積移轉的部分就財務來說是比較划算，但是如果不做容移的話就有機會可以不必做平面車位，地下室開挖的成本及收益的部分可以再討論。 2. 自用倉庫的部分若願意將地下室減少移到樓上去，樓上的住戶也需要有共識，因為原容獎勵原本在地上層的就只能放在地上，在地下層的獎勵也只能用在地下，如果要讓地下室移到樓上，樓上的住戶們可能就需要犧牲掉自己的容積給自用倉庫的人，不過關於怎麼做會比較划算之後大家再一起評估看看，有關於目前規劃的坪數部分就需要更新會與住戶溝通做一個統計，我們再請建築師針對住戶的需求做設計上的調整，關於小坪數的部分。 3. 本案為一戶一車位，若坪數變小，機車位就會增加，機車位若是超過一百部就會需要做一個獨立的機車出入口，本案地形較狹窄，若需要再多增加機車道就會影響到某部分的店面與地下室車位配置，還需請大家綜合做考量。	—
二	徐泳濤	1. 簡報內信託費似乎是沒有提列，請問是什麼原因沒有提列? 2. 銷售管理費的部分，若住戶分回後只多出剩下的 19 戶事就只有那幾戶需要銷售管理費?風險管理費是否可以再考慮降低?我們是自主更新會，風險管理費要給誰? 3. 事業計畫書的部分什麼時候可以看到? 4. 建議政府可以提供社會住宅居住，淡水有不少社會住宅，可以減少房租開銷。 5. 為什麼政府不能通融本案維持原設計蓋回去?	1. 信託管理費的部分未納入財務的原因，本案是自主更新會，需要找哪一家銀行信託還需請更新會與住戶討論，再提供報價單給規劃單位提列。 2. 銷售與風險管理費的部分，不列入也可以，分回去的部分委託代銷去賣也可以，無需共同負擔，要怎麼提列可以由大家一起來做決定。 3. 事業計畫書的部分等報核後就會上傳到學會的網站上，再請各位上網站參閱。 4. - 5. 因法令規定，故無法依照原建築設計重建，建蔽率及建築法令與過去已經不同，只能在法令規定的框架底下找出大家最有利的方向進行。	—
三	練政治	1. 關於本日的會議到今天為止我都沒有收到簡報，是否可以請學會寄到目前居住的地址? 2. 本案的賣點為海景，但設計圖客廳多放在學府路，客廳應該往海景的方向規劃，請建築師可以稍微考慮一下。	1. 送達的部分是依照謄本地址來做送達，有些住戶目前不住在謄本地址的話就請在跟更新會或是學會這邊說一下，下次通知就會寄到那個地址 2. 目前規劃為多拚的集合住宅，若要照原先設計也可以，但是服務核要往前移，後面才有機會放住宅，但是一樓的店面就會犧牲，我們一樣會把優缺點跟住戶說明，關於要如何設計我們會再與住戶們討論。	—
四	林秀玲	建議建築師可以去現場看再設計，可以避開不好的地方也把好的地方呈現出來，這才是本案將來改建的價值。	敬悉	—
五	黃國剛	1. 如果房屋要拆除，除了所有權人跟抵押權人外，還需要什麼人同意? 2. 房屋拆除可以拿多少拆遷費及租金補貼費用?	1. 拆除的部分因本案屬權利變換只需要屋主同意就可以 2. 拆遷安置費的部分，租金住宅補貼 800/坪，店面補貼 2,000/坪，拆遷補償費用的部分每坪約補貼一萬元左右。	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六	盧志傑	<p>1. 容移的 35.1%怎麼做到的?</p> <p>2. 都更獎勵的部分退縮無騎樓是否會影響到一樓店面價值?</p> <p>3. 如果沒有退縮獎勵是否有其他方式達到目前獎勵?</p>	<p>1. 容積移轉 35.1%是經過容移評點的方式算出來的，但是實際獎勵還是需要經過審議</p> <p>2. 本案目前規畫無遮簷人行道 4 米，不過騎樓的部分本來就要退 3.52 米，室內面積僅影響 48 公分，影響應該不大，騎樓本身也會有產權，更新後也會算在價值內，不會因為沒有騎樓就影響到價值。</p> <p>3. 騎樓退縮的部分可以再跟建築師討論，若是要不退騎樓還是有別的部分可以拿到獎勵，不過就需要花錢，重點是可以符合各位地主的需求也把獎勵申請到最高。</p>	—
七	李富世	如果本案照目前設計的方式，要換回原室內坪數需要再拿多少錢出來?	關於各位住戶需要拿回原先室內面積的部分，是需要拿錢出來補貼的，之前更新會有提出希望我們幫各位住戶算一下，雖然有算，不過這個數字是不準確的，本案未來走權利變換，目前也尚未估價，僅能用案例說明，而且案例也不準確，因為社區內同樣坪數的土地持分也不同，而且未來選屋的位置也會影響價錢，必須先把前提跟大家說明清楚，目前暫以拆補安置費用及風險管理費扣除估算，再將未來多出坪數賣掉部分加上銷售管理費後估算，以權狀 45.44 坪為例，室內面積約 36.20 坪，若未來要分回原先室內面積權狀面積約需要 54.03 坪，加上一部車位後，此戶約需要再負擔 714 萬左右，不過此數字僅供參考。	—
八	王可亮	更新後多增加的部分賣出還是無法負擔工程款嗎?有些人無法負擔這 7 百多萬的費用。	剛剛提到的 700 多萬是維持原室內面積，且是以目前行情預估，若未來房價能再上漲大家負擔的金額也會有機會再降低，如果未來同意達到 100%能夠再轉成新北市防災建築再生自治條例，獎勵也可以再拿得更多。	—
九	邱銘和	可以說明如果以 40 坪左右的 1 樓更新後大約能剩下百分之多少嗎?	1 樓的部分因與以前建蔽率不同，1 樓的部分最少會少 10%左右的面積，加上梯廳及車道的留設也會影響到 1 樓的空間，目前建築師規畫是以原先 1 樓的戶數去規劃，原先 1 樓的店面變為 1 加 2 樓，且也需配合柱子的位子去規劃，至於實際坪數的部分目前尚未規劃，後續會再與住戶討論。	—
十	陳俊勇	是否同意用原設計蓋回，不然像現在這樣樓層增加了，稅金收多了，但車流人流及垃圾多出的部分又該如何處理?希望能與政府陳情。	因法令規定，故無法依照原建築設計重建，建蔽率及建築法令與過去已經不同，只能在法令規定的框架底下找出大家最有利的方向進行。	—
十一	專家學者 汪委員俊男	更新會為公開透明，無法由私人改變任何事情，不過也因為這樣有些事情原先可能由實施者來決定變成要討論決定，也許時間會比較久但是也可以滿足大家需求，在約五六年前有協助市政府輔導一個蘆洲的海砂屋案，因為與本案類似故以此社區為例，當時輔導過程中，設計上需要尊重大家的意見，若設計未能討論好也無法做設計，但是在這過程中房子只有不斷的老化，法令也有可能跟著改變，沒有人可以預料未來的法令會改成什麼樣，以經驗來看法令只有越來越嚴格，所以社區當時做了決定，先將事業計畫報核，因為知道是更新會所以可以再後面再將細節討論清楚並修改圖面，當時確保了同意比例的門檻，目前已經完成權利變換的核定要掛建照，不過今年社區也問了我可不可以轉成防災建築再生自治條例，我回答可以，雖然四年前他們沒有條件可以達到 100%，可是經過四年努力下來，核定的同時也解決大	—	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>家的爭議，把不同意變成同意，如果房子要蓋我們不希望任何一個人受到委屈，希望都可以 100%同意，而這個過程是很困難的，社區只能不斷的整合與投票，支持這個案子能繼續走下去，才是最好的答案，此社區雖獎勵比貴社區要好，也是需要再貼錢才可以重建，但是他們了解一件事情，市場的波動無法決定，但是可以把造價合理控制，當時也決定不用租金補貼，因為雖然是左手進右手出的道理，但是需要付銀行利息，當社區理解了都是自己的時候，就想辦法降低所有的成本，社區後來也沒有將一戶往外賣，風險降到了最低，沒有需要銷售費用的問題，以這個案例來說明其實是希望住戶們能效法此社區能先做一部份且持續討論，大家一起想辦法來面對困境，如果無法整合完全，政府也沒辦法可以幫到大家，今天這麼多人來參加表示社區是有凝結力的，大家都很關心，雖有小部分的爭執點但不是今天就需要馬上決定的，也不是報核了就沒辦法再修改內容，可以再下次審議之前討論出更好的辦法來並修改，希望大家能以此目標來努力。</p>		
十二	<p>新北市都市更新處代表 張滄婷正工程司</p>	<p>目前本案是以都市更新的方式進行，都更條例上有些法定程序是沒辦法避免的，如本日的事業公聽會，如本案能順利的報核，市府查核後會做公開展覽三十天，並召開公辦公聽會，之後才會續行都市更新小組的審議，相關的審議內容收斂後會有聽證會，才會進都更大會審議做核定的發布實施，之後還有權利變換的階段要進行，也是一樣要依這個模式重複一次，才会有後續請領建照的動作，再法令規定的情況下這些程序都要走，對於這些危險建築物，我們都會加速協助，本案是以更新會的方式，所以有關於會議上的意見還是需要透過大家討論來凝聚共識，如果有法令或程序上的疑慮需要市府來協助，市府也都可以來做相關對應的協助與諮詢解說，大家也都可以在審議及公開展覽期間將意見反映出來，讓本案能做更好的收斂才有辦法續行，關於各位希望拿到更多的獎勵用新北市防災建築再生自治條例來進行重建的部分，就需要各位共同的努力來達到 100%的同意，目前防災自治條例需要於 109 年 3 月 22 日拆除完成，所以希望大家能夠以併軌的方式同時走都更並持續整合，有機會的話可以在途中轉軌成新北市防災建築再生自治條例，市府會幫忙協助。</p>	-	-

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於新北市淡水區中正東路及學府路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。範圍內有一棟合法建築物，為地上七層地下一層之鋼筋混凝土造(使照號碼 77 淡使字第 1865 號)高氯離子混凝土建築物，年期逾 30 年，影響更新單元內居民生活安全。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民生活品質，本案引用都市更新機制重建，改善住宅機能、美化都市景觀及提升居住水準。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第 10 條、第 11 條、第 19 條及第 22 條規定辦理。

- (一) 依據都市更新條例第 10 條規定，同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- (二) 依據都市更新條例第 11 條規定，未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所訂更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依都市更新條例第 10 條規定，申請實施該地區之都市更新事業。
- (三) 依據都市更新條例第 19 條規定擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 107 年 12 月 26 日假新北市淡水區中山北路二段 375 號六樓召開都市更新事業計畫公聽會，擬具事業計畫報告書及公聽會會議紀錄。
- (四) 另依都市更新條例第 22 條規定：依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人不予計算。

## 貳、計畫地區及範圍

### 一、基地位置

本更新單元位於新北市淡水區中正東路(20M)及學府路(12M)交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓，詳圖 2-1。

### 二、更新單元範圍

本更新單元範圍為新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地，土地面積 1,928.50 m<sup>2</sup> (約 583.37 坪)，屬自行劃定之更新單元。詳圖 2-2 及圖 2-3。

### 三、自行劃定更新單元說明

依「新北市都市更新單元劃定基準」第 11 點規定：自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

- (一)為避免重大災害之發生。
- (二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。
- (三)高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

本更新單元範圍內僅有一棟建築物，為地上七層地下二層之鋼筋混凝土造建築物(使照號碼 77 淡使字第 1865 號)，依新北市工務局 101 年 6 月 15 日北工建字第 1011893092 號函說明三(略以)、「…經本局查核其鑑定項目及內容尚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 3 項拆除重建規定，本局同意備查。…」，故本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 11 點第 3 項情形。(詳附錄三)

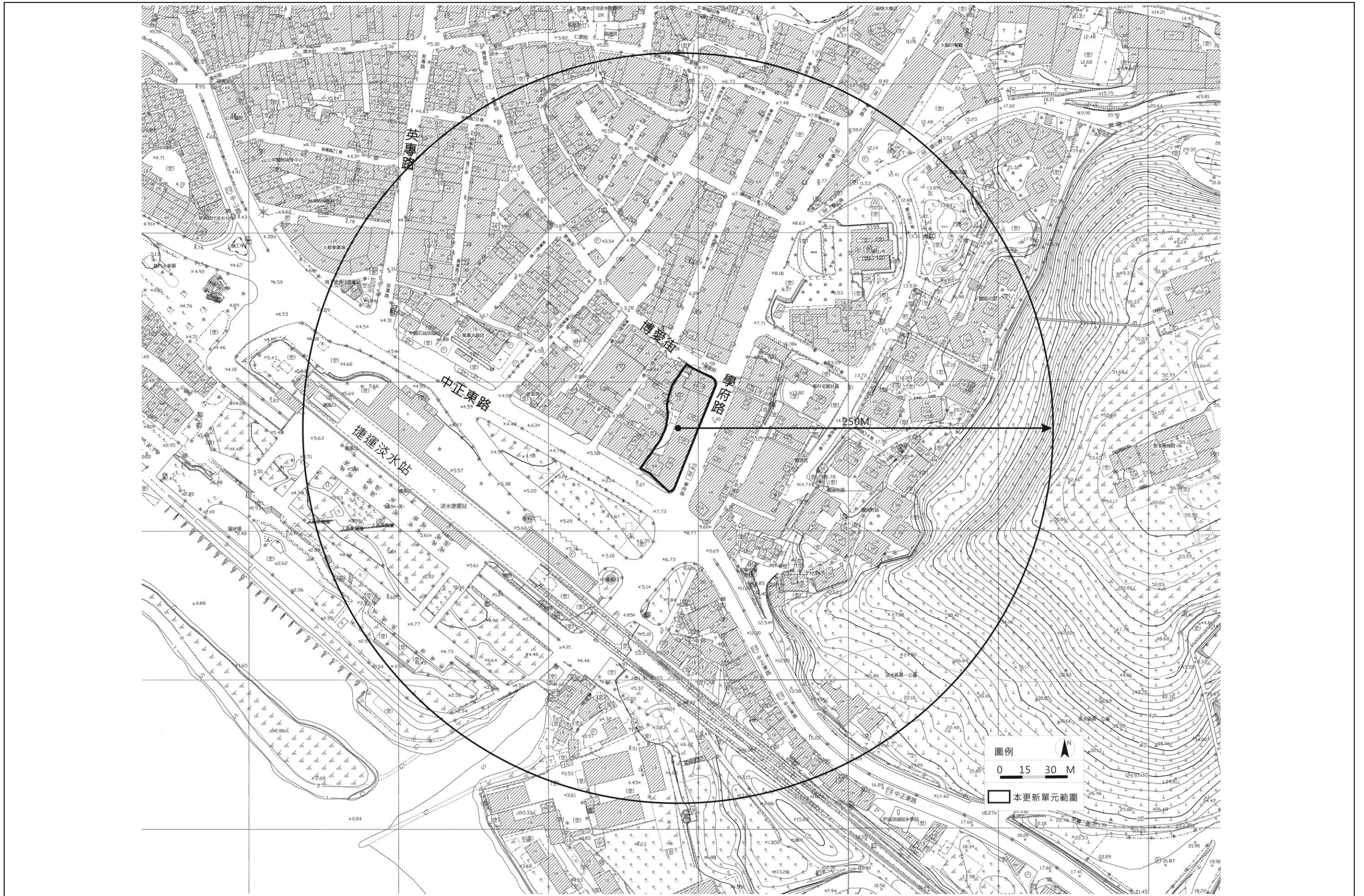


圖 2-1 更新單元位置圖

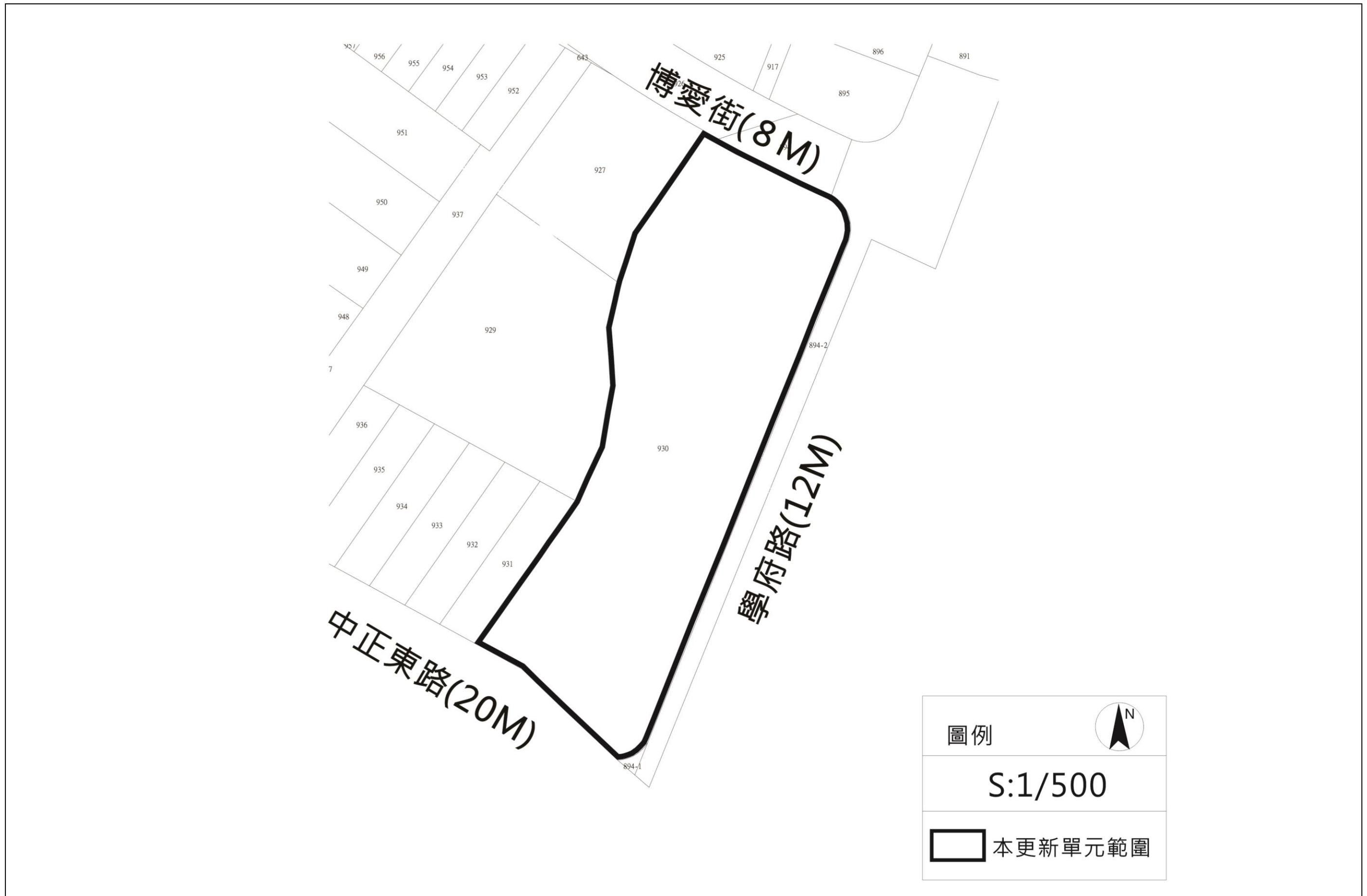


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

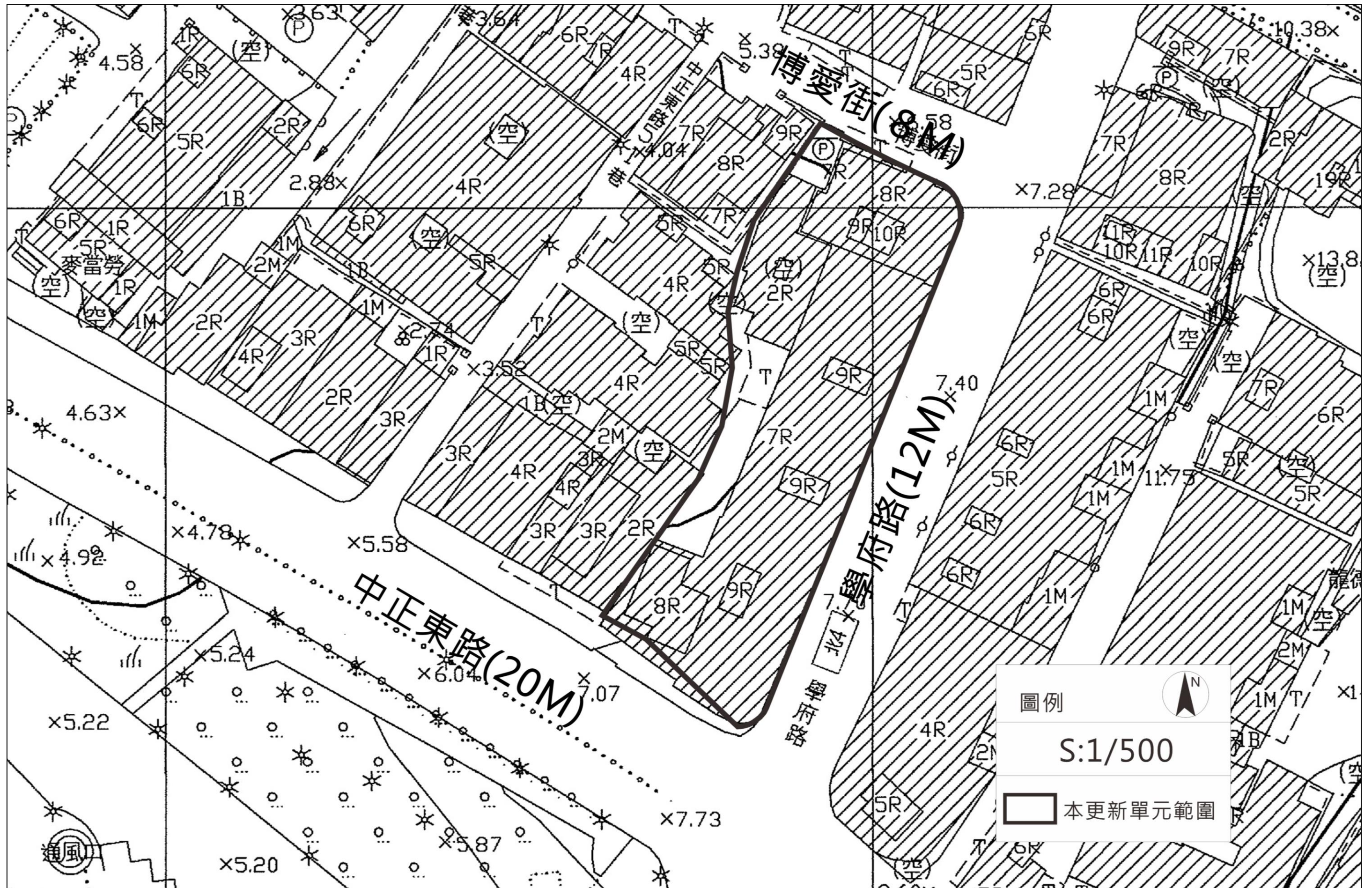


圖 2-3 更新單元地形套繪圖



## 參、實施者

### 一、實施者基本資料

實施者：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會

理事長：柯陳香蘭

會址：新北市淡水區英專路 2 巷 5-1 號

聯絡住址：新北市淡水區學府路 11 號 3 樓

聯絡電話：(02)8502-3270 (02)2620-6288

核准立案文號：新北更事字第 1073536374 號函

### 二、本案信託概況

都市更新條例第 13 條規定，都市更新事業得以信託方式實施之，本案未來將辦理信託事宜。

## 肆、計畫目標

### 一、促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，係屬高氯離子混凝土建築物，藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建。故未來實施更新事業後，以現代化建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

### 二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內為地上七層地下二層之鋼筋混凝土造之老舊高氯離子混凝土建築物，社區公共設施及活動空間不足，缺乏管理、環境品質不佳，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高社區環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃社區內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

### 三、改善實質居住環境

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

### 四、創造協調的都市景觀

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

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本更新單元土地為新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地，土地總面積為 1,928.50 m<sup>2</sup>（約 583.37 坪），土地所有權人共計 76 人，土地權屬清冊表詳表 5-1。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部								
	地段	地號	面積 m <sup>2</sup>	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積 m <sup>2</sup>	其他登記事項	登記次序	權利總類	他項權利人	債務人	設定義務人			
1	學府段	930	1,928.50	1	黃家輝	157/10000	30.28		96	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃家輝	黃家輝			
				4	楊金龍	113/10000	21.79									
				6	李阿于	120/10000	23.14				128	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李阿于，債務額比例全部	李阿于	
												11	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王怡晶	王吳秀
				7	王吳秀	122/10000	23.53					153	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王吳秀，債務額比例全部； 王怡晶，債務額比例全部	王吳秀
				8	王龍章	121/10000	23.33					130	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王龍章，債務額比例全部； 王李玉珠，債務額比例全部	王龍章、王李玉珠
				9	王李玉珠	120/10000	23.14					130	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王龍章，債務額比例全部； 王李玉珠，債務額比例全部	王龍章、王李玉珠
				10	盧金龍	222/20000	21.41					144	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧金龍，債務額比例全部	盧金龍
				12	林峙崇	111/10000	21.41									
				16	柯陳素梅	119/10000	22.95					16	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	柯陳素梅	柯陳素梅
				17	孫麗梅	119/10000	22.95					37	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	孫麗梅	孫麗梅
				18	高儷娜	212/10000	40.88					21	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高儷娜	高儷娜
				19	洪阿火	113/10000	21.79					152	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪阿火，債務額比例全部	洪阿火
				21	陳俊勇	120/10000	23.14					38	抵押權	新北市淡水區農會	陳根旺	陳俊勇
				22	郭俊彥	120/10000	23.14					25	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	郭俊彥，債務額比例全部	郭俊彥
				24	陳富藏	113/10000	21.79									
				26	麥淑慧	117/10000	22.56					17	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥淑慧	麥淑慧
												146	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥淑慧，債務額比例全部	麥淑慧
				28	蔡淑瑜	115/10000	22.18									
				30	許陳秀氣	119/10000	22.95					59	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許陳秀氣	許陳秀氣
												92	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許陳秀氣	許陳秀氣
				31	吳煒華	120/10000	23.14					3	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳煒華	吳煒華
				32	李富世	120/10000	23.14					4	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李富世	李富世
				36	盧永豐	210/10000	40.50									
				37	林郁正	120/10000	23.14					22	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林郁正	林郁正
				38	馬兆荃	119/10000	22.95									
				40	黃丁來	105/10000	20.25									
				41	王少康	117/10000	22.56					8	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王少康	王少康
				44	謝寶標	119/10000	22.95					123	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	謝寶標	謝寶標
				45	徐玉蘭	119/10000	22.95									
				48	蕭美連	117/10000	22.56					10	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	蕭美連	蕭美連
				50	鄭炳楓	115/10000	22.18					20	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	鄭傳嬌	鄭炳楓
				52	陳木	117/10000	22.56	(限制登記事項)106年10月3日淡地登字第139720號，依臺灣士林地方法院106年10月3日士院彩106司執全強字第436號函辦理假扣押登記，債權人：柯真女、何董素梅、何語峻、何語婕，債務人：陳木，限制範圍：117/10000，								

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

序號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					
	地段	地號	面積m <sup>2</sup>	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積m <sup>2</sup>	其他登記事項	登記次序	權利總類	他項權利人	債務人	設定義務人
								106年10月3日登記					
				53	王林惠瓊	153/10000	29.51		40	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王林惠瓊	王林惠瓊
				57	陳美玲	119/10000	22.95		150	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	張恩慈，債務額比例全部	陳美玲
				59	王信華	1/10000	0.19						
				60	王明和	67/10000	12.92						
				61	李艾珊	112/10000	21.60		101	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李艾珊	李艾珊
				66	潘桂枝	120/10000	23.14						
				68	郭素霞	117/10000	22.56						
				69	練政治	105/10000	20.25						
				70	邱銘和	111/10000	21.41						
				71	許瓊方	118/10000	22.76						
				72	姚昭傳	121/10000	23.33		74	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	姚昭傳	姚昭傳
				73	沈麗瑤	151/10000	29.12		71	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈麗瑤、黃國忠	沈麗瑤
				74	盧志傑	117/10000	22.56		91	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧志傑	盧志傑
				75	林星同	60/10000	11.57		109	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧志傑	盧志傑
				79	李謝月嬌	149/10000	28.73		77	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李謝月嬌	李謝月嬌
				80	尤昭宗	120/10000	23.14		79	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	尤昭宗	尤昭宗
				83	劉琇如	110/10000	21.21		82	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉琇如	劉琇如
				85	羅月瓊	119/10000	22.95		86	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	羅月瓊	羅月瓊
				87	康逸藍	151/10000	29.12		142	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	謝迺岱，債務額比例全部	康逸藍
				89	劉怡君	92/10000	17.74		139-1	最高限額抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	劉怡君，債務額比例債務全部	劉怡君
				93	劉燕娟	109/10000	21.02		149	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王明和，債務額比例全部	劉燕娟
				95	柯俐如	113/10000	21.79		134	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	柯俐如，債務額比例全部	柯俐如
				99	白淑玲	151/10000	29.12		143	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	白淑玲，債務額比例全部	白淑玲
				102	黃國剛	145/10000	27.96		95	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃國剛	黃國剛
				104	邱聖揮	151/10000	29.12						
				105	劉禮文	119/10000	22.95		124	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	劉禮文	劉禮文
				106	張月香	110/10000	21.21		126	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張月香	張月香
				109	李岳翰	115/10000	22.18						
				111	康凱淵	119/20000	11.47						
				112	康凱鈞	119/20000	11.47						
				113	吳進枝	105/10000	20.25		136	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	吳進枝，債務額比例全部	吳進枝
				115	陳玉霞	116/10000	22.37		138	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳玉霞，債務額比例全部	陳玉霞
				116	王藹君	105/10000	20.25		140	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	王藹君，債務額比例全部	王藹君
				117	張金蓮	60/10000	11.57						
				118	潘修德	30/10000	5.79						
				119	潘素儀	30/10000	5.79						
				120	鄭裕美	105/10000	20.25		148	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	鄭裕美，債務額比例全部	鄭裕美
				121	呂淑真	129/10000	24.88						
				122	張祥傳	126/10000	24.30						
				123	柯鴻展	35518/2000000	34.25						
				124	江睿芸	359/20000	34.62						
				125	李陳素花	113/10000	21.79						
				126	陳慶吉	60/10000	11.57		151	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	陳慶吉，債務額比例全部	陳慶吉
				127	柯陳香蘭	382/2000000	0.37						
				128	林秀玲	119/10000	22.95						
				129	洪王由枝	共同共有 1458/9994	40.17		12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
				130	洪家興	共同共有 1458/9995	40.17		12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

序號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					
	地段	地號	面積m <sup>2</sup>	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積m <sup>2</sup>	其他登記事項	登記次序	權利總類	他項權利人	債務人	設定義務人
				131	洪家昌	共同共有 1458/9996	40.17		13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
									12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
				13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉					
				31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉					
				135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉					
				132	楊育霖	共同共有 1458/9997	40.17					12	最高限額抵押權
13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部									洪傳吉	
31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部									洪傳吉	
135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部									洪傳吉	
133	楊育禾	共同共有 1458/9998	40.17					12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
134	洪佳慧	共同共有 1458/9999	40.17					12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
135	洪家和	共同共有 1458/10000	40.17					12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
合計		1 筆	1928.50				1,928.50						

備註:1. 930 地號土地使用分區為部分住宅區部分道路用地，目前暫以全住宅區計算，實際使用分區面積以未來地政機關測量登記結果為準。

2. 本表為依據民國 107 年 12 月 28 日土地登記謄本之產權狀態登載

(二) 合法建築物權屬

本更新單元合法建築物為新北市淡水區學府段 130、131、132、133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214 及 215 建號等 86 筆建物，建物總面積為 12,977.38 m<sup>2</sup> (約 3,925.66 坪)，合法建築物所有權人共計 81 人，合法建築物權屬清冊表詳表 5-2。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					備註
	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	130	中正東路 61 號地下層	930	194.31	1	黃家輝	1/2		5	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃家輝	黃家輝	
					3	黃國剛	1/2		4	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃國剛	黃國剛	
2	131	學府路 15 號	930	134.01	3	洪王由枝	共同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
					4	洪家興	共同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
					5	洪家昌	共同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					備註
	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
3	132	學府路 15 號 7 樓	930	143.51	6	楊育霖	共同共有 1/1		7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
					7	楊育禾	共同共有 1/1		7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
					8	洪佳慧	共同共有 1/1		7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
					9	洪家和	共同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
4	133	學府路 1 號地下層	930	325.33	3	洪王由枝	共同共有 1/1		2	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									4	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									5	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
					6	楊育霖	共同共有 1/1		2	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									7	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									8	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
					7	楊育禾	共同共有 1/1		2	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉										
2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉										
8	洪佳慧	共同共有 1/1		7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
				1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
				2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
9	洪家和	共同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
				2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
				7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
5	134	學府路 17 號地下一層	930	1,183.14	3	洪王由枝	共同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
					4	洪家興	共同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					備註
	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
					5	洪家昌	共同共有 1/1		7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
					6	楊育霖	共同共有 1/1		7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
					7	楊育禾	共同共有 1/1		7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
					8	洪佳慧	共同共有 1/1		7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
9	洪家和	共同共有 1/1	7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉							
			1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉							
			2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉							
6	135	中正東路 61 號	930	112.17	1	黃家輝	1/1		3	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃家輝	黃家輝	
7	136	中正東路 63 號	930	101.97	2	黃國剛	1/1		2	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃國剛	黃國剛	
8	137	中正東路 65 號	930	93.00	3	柯鴻展	1/2							
					4	江睿芸	1/2							
9	138	學府路 13 號 7 樓	930	151.75	1	楊金龍	1/1							
10	139	學府路 1 號	930	147.23	2	盧志傑	1/1		3	抵押權	有限責任淡水第一信用社	盧志傑	盧志傑	
									4	抵押權	有限責任淡水第一信用社	盧志傑	盧志傑	
11	140	學府路 3 號	930	126.51	1	王明和	1/1							
12	141	學府路 5 號	930	146.30	2	姚昭傳	1/1		1	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	姚昭傳	姚昭傳	
13	142	學府路 7 號 7 樓	930	145.44	1	李阿于	1/1		3	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	李阿于，債務額比例全部	李阿于	
14	143	學府路 7 號	930	146.30	1	王吳秀	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用社	王怡晶	王吳秀	
									2	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	王吳秀，債務額比例全部； 王怡晶，債務額比例全部	王吳秀	
15	144	學府路 9 號	930	146.30	1	王龍章	1/2							
					2	王李玉珠	1/2							
16	145	學府路 9 號 2 樓	930	143.75	1	王龍章	1/2		1	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	王龍章，債務額比例全部； 王李玉珠，債務額比例全部	王龍章、 王李玉珠	
					2	王李玉珠	1/2		1	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	王龍章，債務額比例全部； 王李玉珠，債務額比例全部	王龍章、 王李玉珠	
17	146	學府路 11 號	930	146.30	2	呂淑真	1/1							
18	147	學府路 11 號 2 樓	930	143.75	2	張祥傳	1/1							
19	148	學府路 11 號 7 樓	930	145.44	3	鄭裕美	1/1		3	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	鄭裕美，債務額比例全部	鄭裕美	
20	149	學府路 13 號	930	155.35	6	邱銘和	1/1							
21	150	學府路 13 號 2 樓	930	150.22	4	盧金龍	1/1		2	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	盧金龍，債務額比例全部	盧金龍	
22	151	學府路 15 號 2 樓	930	142.93	4	林崎崇	1/1							
23	152	學府路 17 號	930	152.67	5	張月香	1/1		6	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張月香	張月香	
24	153	學府路 17 號 2 樓	930	152.46	4	劉琇如	1/1		4	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉琇如	劉琇如	
25	154	中正東路 61 號 2 樓	930	124.11	3	柯鴻展	1/2							
					4	江睿芸	1/2							
26	155	學府路 1 號 2 樓	930	247.43	3	柯鴻展	49/100							
					4	江睿芸	1/2							
					5	柯陳香蘭	1/100							
27	156	學府路 3 號 2 樓	930	142.03	3	劉燕娟	1/1		2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王明和，債務額比例全部	劉燕娟	
28	157	學府路 5 號 2 樓	930	143.75	1	柯陳素梅	1/1		1	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	柯陳素梅	柯陳素梅	
29	158	學府路 7 號 2 樓	930	143.75	1	孫麗梅	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	孫麗梅	孫麗梅	
30	159	中正東路 61 號 3 樓	930	188.18	1	高儷娜	1/1		1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高儷娜	高儷娜	
31	160	中正東路 63 號 3 樓	930	89.89	1	高儷娜	1/1		1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高儷娜	高儷娜	

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					備註
	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
32	161	學府路 1 號 3 樓	930	125.57	1	洪阿火	1/1		2	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪阿火, 債務額比例全部	洪阿火	
33	162	學府路 3 號 3 樓	930	148.51	4	陳玉霞	1/1		7	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳玉霞, 債務額比例全部	陳玉霞	
34	163	學府路 5 號 3 樓	930	145.31	2	許瓊方	1/1							
35	164	學府路 7 號 3 樓	930	145.31	1	陳俊勇	1/1		1	抵押權	新北市淡水區農會	陳根旺	陳俊勇	
36	165	學府路 9 號 3 樓	930	145.31	1	郭俊彥	1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	郭俊彥, 債務額比例全部	郭俊彥	
37	166	學府路 11 號 3 樓	930	145.31	1	潘桂枝	1/1							
38	167	學府路 13 號 3 樓	930	151.68	1	陳富藏	1/1							
39	168	學府路 15 號 3 樓	930	143.13	2	練政治	1/1							
40	169	學府路 17 號 3 樓	930	154.58	1	麥淑慧	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥淑慧	麥淑慧	
									2	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥淑慧, 債務額比例全部	麥淑慧	
41	170	中正東路 61 號 4 樓	930	187.60	3	白淑玲	1/1		3	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	白淑玲, 債務額比例全部	白淑玲	
42	171	中正東路 63 號 4 樓	930	90.14	5	陳慶吉	1/1		4	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	陳慶吉, 債務額比例全部	陳慶吉	
43	172	學府路 1 號 4 樓	930	123.77	2	劉怡君	1/1		3-1	最高限額抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	劉怡君, 債務額比例全部	劉怡君	
44	173	學府路 3 號 4 樓	930	148.60	1	蔡淑瑜	1/1							
45	174	學府路 5 號 4 樓	930	145.44	5	劉禮文	1/1		6	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	劉禮文	劉禮文	
46	175	學府路 7 號 4 樓	930	145.44	1	許陳秀氣	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許陳秀氣	許陳秀氣	
									2	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許陳秀氣	許陳秀氣	
47	176	學府路 5 號 6 樓	930	145.44	1	陳美玲	1/1		8	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	張恩慈, 債務額比例全部	陳美玲	
48	177	學府路 7 號 6 樓	930	145.44	1	謝寶標	1/1		3	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	謝寶標	謝寶標	
49	178	學府路 9 號 4 樓	930	145.44	1	吳煒華	1/1		1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳煒華	吳煒華	
50	179	學府路 11 號 4 樓	930	145.44	1	李富世	1/1		1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李富世	李富世	
51	180	學府路 13 號 4 樓	930	151.75	2	李陳素花	1/1							
52	181	學府路 15 號 4 樓	930	143.51	2	王藹君	1/1		5	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	王藹君, 債務額比例全部	王藹君	
53	182	學府路 17 號 4 樓	930	155.58	2	郭素霞	1/1							
54	183	中正東路 61 號 5 樓	930	187.60	2	沈麗瑤	1/1		2	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈麗瑤、黃國忠	沈麗瑤	
55	184	中正東路 63 號 5 樓	930	90.14	2	林星同	1/1							
56	185	學府路 3 號 6 樓	930	148.60	4	李岳翰	1/1							
57	186	學府路 1 號 5 樓	930	123.77	1	盧永豐	1/1							
58	187	學府路 3 號 5 樓	930	148.60	1	盧永豐	1/1							
59	188	學府路 5 號 5 樓	930	145.44	2	張金蓮	1/2							
					3	潘修德	1/4							
					4	潘素儀	1/4							
60	189	學府路 7 號 5 樓	930	145.44	1	林郁正	1/1		1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林郁正	林郁正	
61	190	學府路 9 號 5 樓	930	145.44	1	馬兆荃	1/1							
62	191	學府路 11 號 5 樓	930	145.44	3	羅月瓊	1/1		3	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	羅月瓊	羅月瓊	
63	192	學府路 13 號 5 樓	930	151.75	3	柯俐如	1/1		5	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	柯俐如, 債務額比例全部	柯俐如	
64	193	學府路 15 號 5 樓	930	143.51	1	黃丁來	1/1							
65	194	學府路 17 號 5 樓	930	155.58	1	王少康	1/1		1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王少康	王少康	
66	195	中正東路 61 號 6 樓	930	187.60	3	邱聖揮	1/1							
67	196	中正東路 63 號 6 樓	930	90.14	2	李謝月嬌	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李謝月嬌	李謝月嬌	
68	197	學府路 1 號 6 樓	930	123.77	2	李謝月嬌	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李謝月嬌	李謝月嬌	
69	198	學府路 9 號 6 樓	930	145.44	1	徐玉蘭	1/1							
70	199	學府路 11 號 6 樓	930	145.44	2	康凱淵	1/2							
					3	康凱鈞	1/2							
71	200	學府路 13 號 6 樓	930	151.75	1	李艾珊	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李艾珊	李艾珊	
72	201	學府路 15 號 6 樓	930	143.51	3	吳進枝	1/1		3	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	吳進枝, 債務額比例全部	吳進枝	
73	202	學府路 17 號 6 樓	930	155.58	1	蕭美連	1/1		1	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	蕭美連	蕭美連	
74	203	中正東路 63 號 7 樓	930	90.14	1	王林惠瓊	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王林惠瓊	王林惠瓊	
75	204	學府路 1 號 7 樓	930	123.77	1	王林惠瓊	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王林惠瓊	王林惠瓊	
76	205	學府路 3 號 7 樓	930	148.60	1	鄭炳楓	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	鄭傳嬌	鄭炳楓	
77	206	學府路 5 號 7 樓	930	145.44	2	尤昭宗	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	尤昭宗	尤昭宗	
78	207	學府路 9 號 7 樓	930	145.44	3	林秀玲	1/1							



擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					備註	
	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
79	208	學府路 17 號 7 樓	930	155.58	1	陳木	1/1	(限制登記事項)106 年 10 月 3 日淡地登字第 139720 號,依臺灣士林地方法院 106 年 10 月 3 日士院彩 106 司執全強字第 436 號函辦理假扣押登記,債權人:柯真女、何董素梅、何語峻、何語婕,債務人:陳木,限制範圍:全部,106 年 10 月 3 日登記							
80	209	學府路 17 號地下二層	930	218.16	1	郭忠烈	7/20								
					4	張卿義	1/20	未辦繼承登記,列冊管理:列冊管理機關為新北市政府地政局,列冊管理日期 107 年 8 月 1 日,依新北市政府地政局 107 年 7 月 9 日新北地籍字第 1071313041 號函辦理。							
					7	王信華	1/10								
					8	楊秀月	2/20								
					10	吳煒華	2/20								
					11	康佑民	3/20								
81	210	中正東路 61 號 7 樓	930	187.60	3	康逸藍	1/1		3	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	謝迺岱,債務額比例全部	康逸藍		
				12,977.38											

備註:1. 本表為依據民國 107 年 12 月 28 日之建物登記謄本登載。

2. 本表計算持分面積係以小數點第三位四捨五入至小數點第二位計算。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元土地座落於新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地，總面積為 1,928.50 m<sup>2</sup> (約 583.37 坪)，均為私有土地，私有土地所有權人共計 76 名，詳表 5-3 及圖 5-1。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地機關 (管理機關)		土地面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	國有地	—	—	—	—
	縣 (市) 有地	—	—	—	—
	鄉 (鎮市區) 有地	—	—	—	—
私有土地		1,928.50	100.00	76	100.00
合計		1,928.50	100.00	76	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

依據都市更新條例第 22 條規定：依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人不予計算，詳表 5-4。

1、參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

本更新單元私有土地面積為 1,928.50 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫面積為 1,478.02 m<sup>2</sup>，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為 76.64%；本更新單元私有土地人數為 76 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 66 人，故同意參與都市更新事業計畫土地所有權人比例為 86.84%；土地同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

2、參與都市更新事業計畫之私有合法建築物同意比例

本更新單元合法建築物面積為 12,977.38 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積為 9,919.70 m<sup>2</sup>，故同意參與都市更新事業計畫建合法建築物面積比例為 76.44%；本更新單元合法建築物所有權人數為 81 人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為 67 人，故同意參與都市更新事業計畫合法建築物所有權人比例為 82.72%；合法建築物所有權同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

表 5-4 同意門檻比例統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,928.50	76	12,977.38	81
公有 (a)	0.00	0	0.00	0
私有 (b=A-a)	1,928.50	76	12,977.38	81
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	1,928.50	76	12,977.38	81
同意數 (C)	1,478.02	66	9,919.70	67
同意比例 (%) (C/B)	76.64% > 2/3 (66.67%)	86.84% > 3/5 (60.00%)	76.44% > 2/3 (66.67%)	82.72% > 3/5 (60.00%)

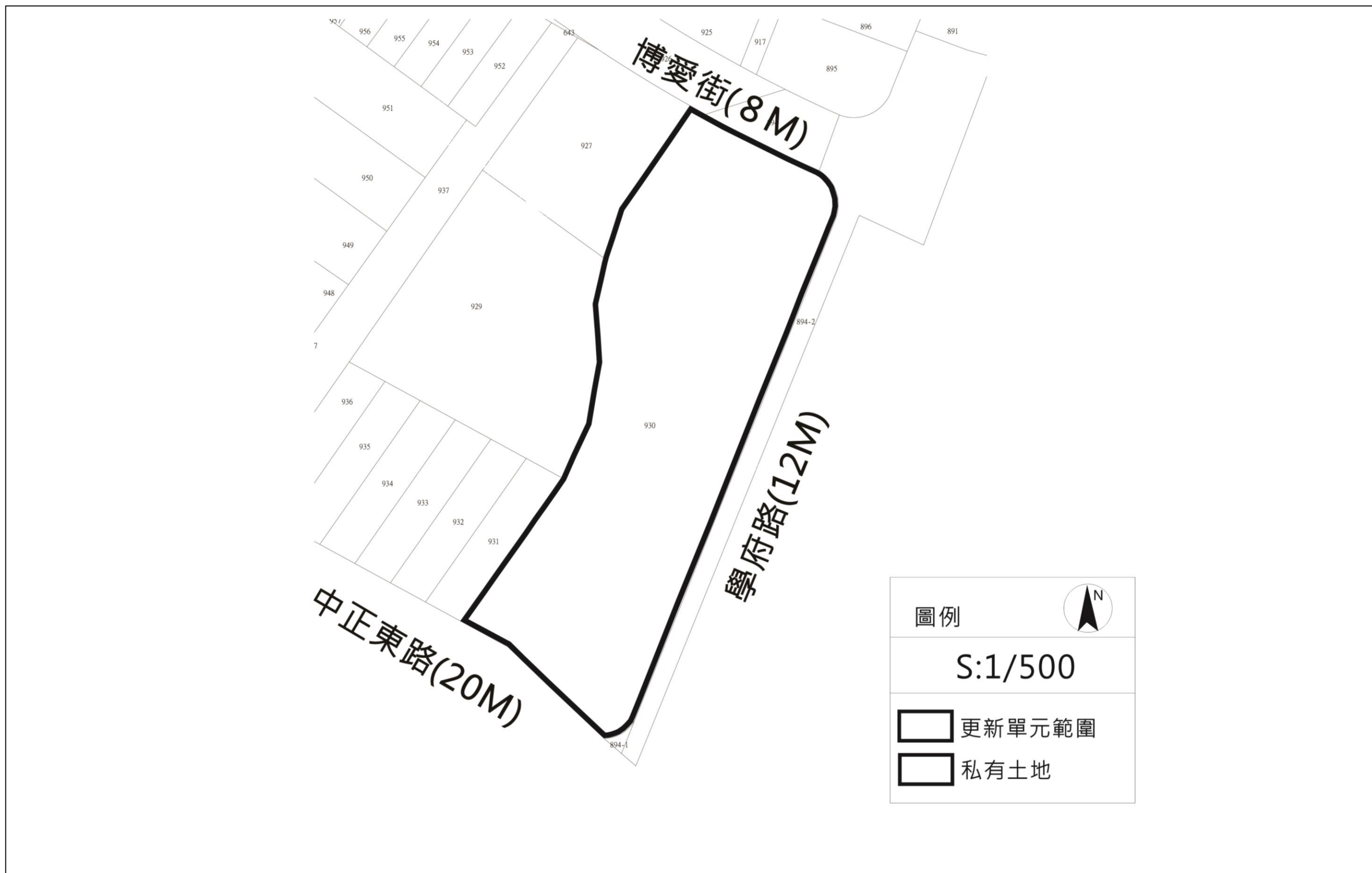


圖 5-1 公私有土地分布圖

## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為部分「住宅區」部分「道路用地」，現況一樓為商業，二樓以上為住宅，一樓商家現多已停止營業，詳圖 5-2 及圖 5-3。

### (二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內僅有一棟建築物，為地上七層地下二層之鋼筋混凝土造(使照號碼 77 淡使字第 1865 號)高氣離子混凝土建築物，年期逾 30 年，結構上有耐震及防火安全的疑慮，影響更新單元內居民生活安全，有待透過都市更新之方式加以改善，促進都市土地合理、有效利用，詳圖 5-4。

### (三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

### (四) 占有他人土地之舊違章建築戶及其他土地改良物情形

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

## 三、附近地區土地使用現況

本更新單元座落於淡水區中正東路及學府路交叉口西北側街廓範圍內，更新單元南側為台北捷運淡水站，距離更新單元約 20 公尺，周邊土地多為商業區及住宅區，現況一樓多為商業使用，二樓以上為住宅使用。

## 四、公共設施現況

### (一) 更新單元附近公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖 5-4)：

#### 1、公園用地

本更新單元 500 公尺範圍內，內計有 2 處公園用地，分別位於更新單元東北側約 205 公尺尚未開闢及百齡公園位於更新單元東南側約 490 公尺處。

#### 2、學校用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處學校用地，為鄧公口國小位於更新單元北側約 450 公尺處。

#### 3、文教用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處文教用地，位於更新單元東側約 450 公尺處，尚未開闢。

#### 4、市場用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處市場用地，位於更新單元東北側約 340 公尺處，尚未開闢。

#### 5、捷運系統用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 2 處捷運系統用地，分別為淡水捷運站位於更新單元南側約 20 公尺處及淡水捷運站出入口位於更新單元西北側約 400 公尺處。

#### 6、加油站用地

本更新單元 500 公尺範圍內，內計有 1 處加油站用地，為台灣中油淡水站位於更新單元西側約 200 公尺。

#### 7、廣場兼停車場用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 2 處停車場用地，分別為機車停車場位於更新單元西側約 130 公尺處及尚未開闢之停車場用地位於更新單元西北側約 275 公尺處。

#### 8、機關用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 2 處機關用地，分別為自來水公司淡水營業所位於更新單元西北側約 280 公尺處及交通警察隊淡水分隊位於更新單元東南側約 480 公尺處。

#### 9、古蹟保存區

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 2 處古蹟保存區，分別為鄞山寺位於更新單元東北側約 100 公尺處及滬尾湖南勇古墓位於更新單元東南側約 450 公尺處。

#### 10、其他尚未開闢之公共設施用地

另鄰近更新單元周邊尚有機關用地、公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、保護區及綠地用地，均屬尚未開闢完成之公共設施用地(詳圖 5-4)。

### (二) 更新單元內公共設施現況

本更新單元內 930 地號為部分「住宅區」部分「道路用地」，其道路用地位置、範圍及面積以未來地政機關實際測量登記為準。



圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖

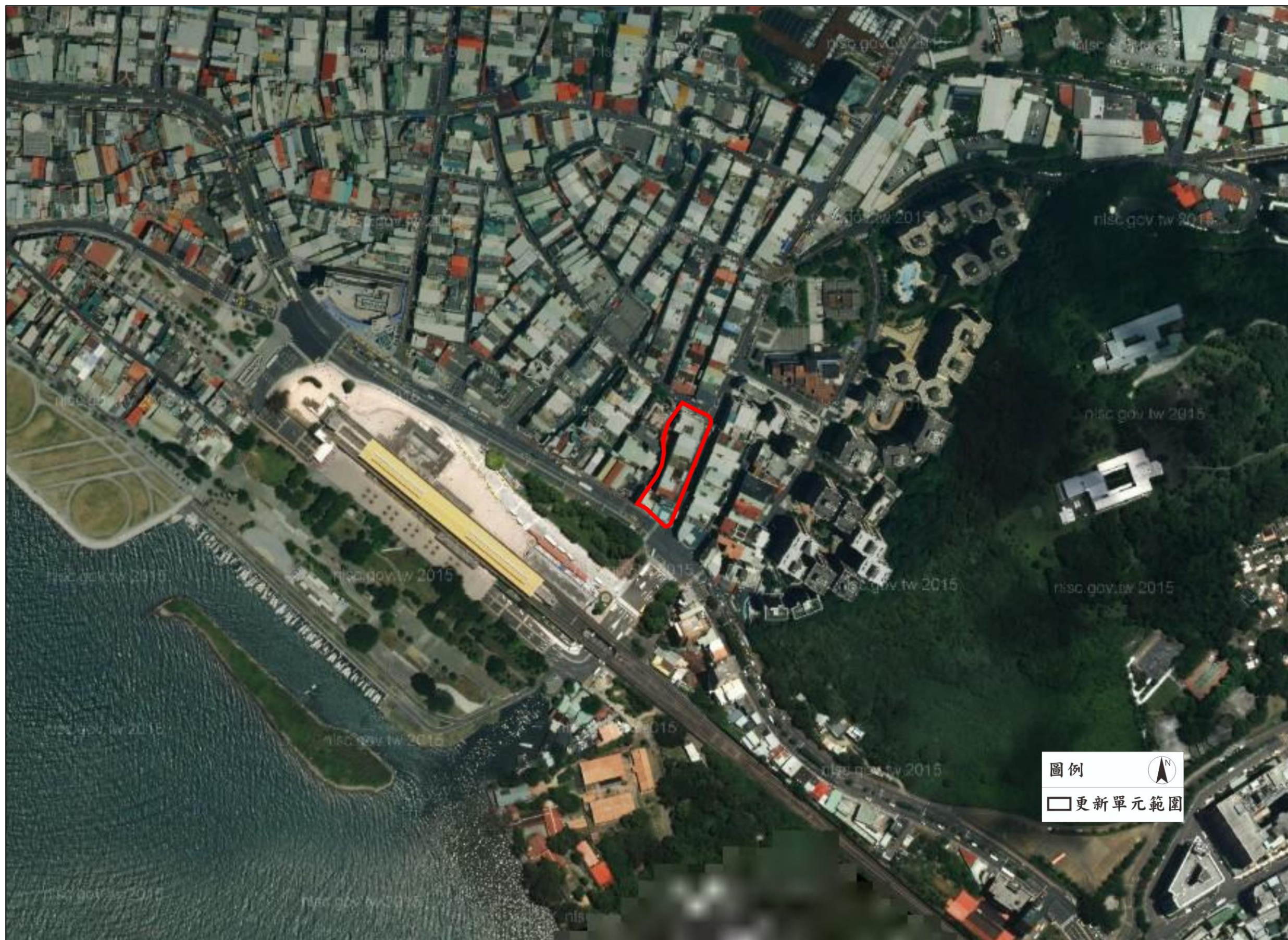


圖 5-3 更新單元航照套繪圖

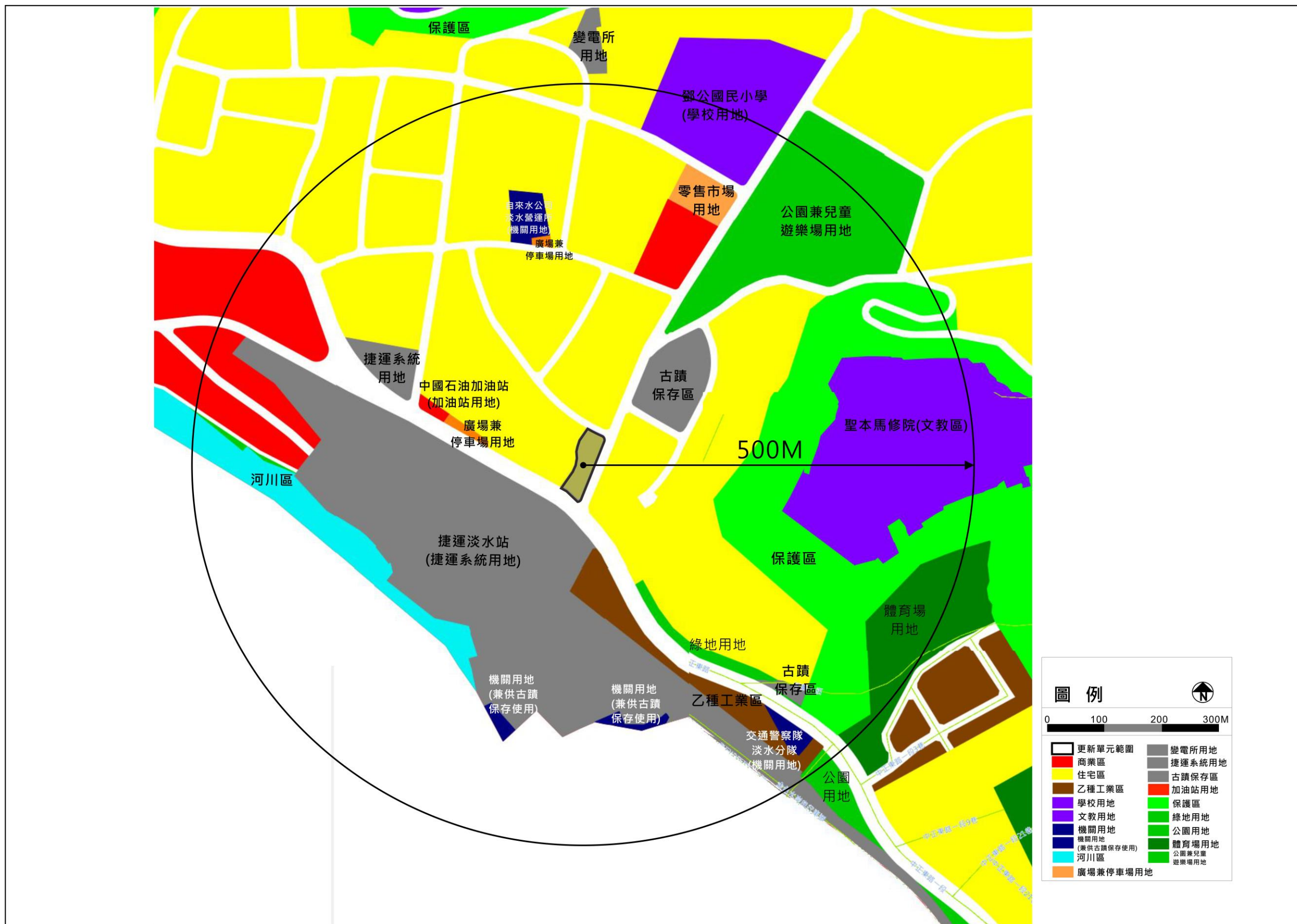


圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖

## 五、附近地區交通現況

### (一) 道路系統現況

本更新單元之聯外道路為中正東路(台二乙線)，主要道路為學府路，次要道路為博愛街，其道路系統分述如下，詳圖 5-5。

#### 1、聯外道路：

本更新單元南側中正東路，為東西向道路，往東通達台二省道，可連接至北海岸各區。

#### 2、主要道路：

本更新單元東側學府路，為南北向道路，為更新單元周邊之主要道路，可形成一網絡連接至淡水各區域，並串連聯絡道路向外連結至各區。

#### 3、次要道路：

本更新單元北側博愛街，為東西向道路，皆為連結主要道路及周邊鄰近地區間之次要道路。

### (二) 大眾運輸系統

本案大眾運輸系統主要以捷運(台北捷運淡水站)為主，公車為輔，基地周邊之公車停靠站總計有 5 處。詳表 5-5 及圖 5-5 所示。

### (三) 停車空間現況

本更新單元周圍 500 公尺範圍內有二處公共停車場，詳表 5-6 及圖 5-5 所示。

表 5-6 更新單元周邊停車場停車數統計表

編號	類別	名稱	位置	大/小車(位)	費率
1	公有	捷運淡水站轉乘停車場	新北市淡水區中正路 1 號	汽車：565 機車：981	小型車月租：每月 3500 元(全時)、每月 1500 元(日間 07~21 時)、每月 1400 元(夜間 19~08 時)；計時：每小時 30 元(平日 06~24 時)、每小時 60 元(假日 06~24 時)、每小時 20 元(24~06 時)。機車月租：每月 400 元；計次：每次 30 元
2	私有	名統百貨停車場	新北市淡水區中山路 8 號 B2~B4	汽車：113	小型車計時：每小時 60 元(平日每半小時 30 元)、每小時 100 元(假日每半小時 50 元)

資料來源：新北市政府交通局網站，最後瀏覽日期：107 年 12 月 18 日

表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站名	位置	停靠路線
1	捷運淡水站[新巴士]	淡水捷運站	F101、F102、F103、F105、F106、F107、F108、F109、F110、F111、F112、F139
2	淡水站	淡水捷運站	308、631、756、757、821、836、837、857、860、861、862、864、868、868、869、878、880、881、883、894、947、1505、紅 26、紅 27、紅 28、紅 36、紅 37、紅 38、紅 39、51、跳蛙公車
3	萬熹飯店[新巴士]	中正東路、萬熹飯店前	F101、F107、F108、161
4	捷運淡水站(淡水客運)	中正東路、萬熹飯店前	863、865、866、867、870、871、872、873、874、875、876、877
5	捷運淡水站	中正東路、中油前	757、836、837、857、869、880、883、894、1505、紅 26、紅 36、紅 38、紅 39、紅 51
6	捷運淡水站	中正東路、萬熹飯店前	308、631、756、821、860、861、862、864、868、881、892、893、947、紅 27、紅 37
7	鄧公里	學府路	631、868、紅 28

資料來源：大臺北公車網站，最後瀏覽日期：107 年 12 月 18 日



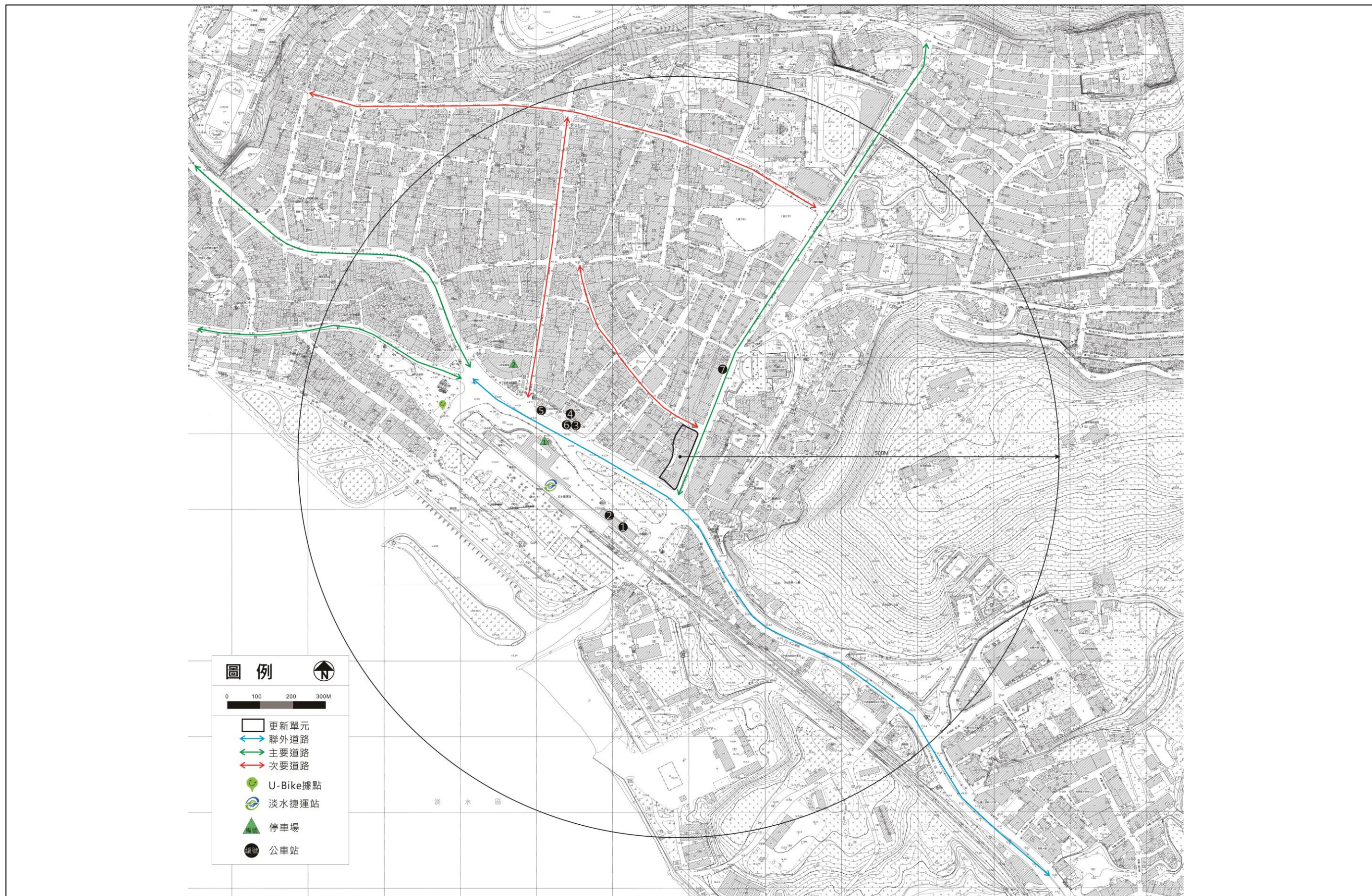


圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖

## 六、房地產市場調查

### (一) 市場結構與區域行情

- 1、區域建物多以公寓、華廈、大樓為主，新成屋供給量較少，預期未來不動產市場釋出將以都市更新建案為主。
- 2、臨近地區淡水新市鎮釋出大量空地，建商近年推案量極大，大幅增加淡水地區新成屋數量。

### (二) 不動產市場需求概況

- 1、區域環境內具備良好的生活機能，加上近日淡海輕軌通車，使居住人口穩定成長，對房地產市場需求持續成長。
- 2、區域坐落於新北市北側，因房價較市區低，吸引大台北地區年輕購屋者青睞，預期未來不動產市場需求仍呈穩定成長。
- 3、本區不動產需求以住宅為主，隨捷運路線發展及政府已建設多項大型公共建設，整體環境品質提升，需求逐漸增強。

### (三) 區域房地產市場價格水準

區域內新成屋不動產合理市場價格水準調查如下：

- 1、店面平均交易行情約介於每坪 60~70 萬元之間。
- 2、住宅大樓平均交易行情約為每坪 30~35 萬元。
- 3、坡道平面式停車位交易行情約為每部 150 萬元。

### (四) 區域房地產市場租金水準

區域內新成屋不動產合理租金價格水準調查如下：

- 1、店面平均租金水準約為每月每坪 2,000~2,500 元。
- 2、住宅大樓平均租金水準約為每月每坪 800~900 元。

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地址	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)(表價)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
和光九泰	中山北路二段 5-17 號	第五種住宅區	成屋	住宅、店面	27-50/122	15/3	0	26-29(住宅) 87(店面)	坡道平面	140	
川普寬庭	中山北路二段 189 巷 17 號	第三種住宅區	成屋	住宅	26-45	14/3	2	25-29	坡道平面	140	
淡水站前	英專路 65 巷 1 號	住宅區	成屋	住宅、套房、華廈、店面	11-38	14/3	11	28-35	坡道平面	140	-
海揚	中正東路一段 3 巷 14 弄 1 號	第四種住宅區	成屋	住宅、套房	22-78	24/3	11	27-31	坡道平面	120	-
順誠山水悅	中正東路 81 巷 6 號	住宅區	成屋	華廈	25-35	9/3	4	28-29	坡道平面	90-100	
一方圓	坪頂路 9-1 號	第二種住宅區	成屋	住宅、華廈	21-77	12/4	1	30-36	坡道平面	90	
紅樹林莊園-豐悅城	紅樹林路 151 號	第二種住宅區	成屋	住宅	28-48	21/4 23/6	1	30-35	坡道平面 / 機械車位	160-210 / 90-120	

資料來源：樂居網、內政部不動產交易實價查詢服務網



圖 5-6 房地產市場案例分布圖

## 陸、細部計畫及其圖說

### 一、相關都市計畫

新單元位於淡水都市計畫範圍內，淡水都市計畫於民國 57 年 1 月 5 日核定實施，變更淡水都市計畫(第一次通盤檢討)於民國 68 年 9 月 8 日發布實施，變更淡水都市計畫(第二次通盤檢討)於民國 79 年 10 月 7 日發布實施，變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討)於民國 100 年 1 月 14 日發布實施，現行計畫內容以「變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討)案」為主。本案土地使用分區為住宅區。

表 6-1 淡水都市計畫歷次變更一覽表

編號	主要計畫	實施日期	細部計畫	實施日期
1	淡水都市計畫案	57/01/05		
2	為配合中央興建之重大設施(中央廣播電台淡水發射基地)變更淡水鎮都市計畫	57/10/12		
3	變更淡水都市計畫(機關用地使用機關為淡水郵局、電信局、港務局、民服務設、警察分局、電力公司、稅捐處)案	60/06/01		
4	淡水鎮都市計畫第四號學校保留地一部分變更為住宅區案	63/08/12		
5	淡水鎮都市計畫文十(中)一部分變更為住宅區及文九(中)旁 III-2-8M 計畫道路變更學校用地及住宅區案	64/05/08		
6	變更淡水鎮都市計畫部份保護區及住宅區為「機七」機關用地案	68/01/24		
7	變更淡水鎮都市計畫(通盤檢討)案	68/09/08		
8	變更淡水都市計畫(部分住宅區、綠帶、學校用地為道路用地)案	71/07/16		
9	變更淡水都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)案	73/11/22		
10	變更淡水都市計畫((一)部分綠地、住宅區、商業區、港埠區為道路用地(二)部分道路用地、港埠區為綠地(三)部分綠地及機關用地為停車場用地(四)部分住宅區、道路用地及綠地為古蹟保存區)	75/05/26		
11	變更淡水都市計畫(部分工業區、商業區、鐵路用地及道路用地為捷運系統用地)案	78/02/03		
12	變更淡水都市計畫(第二次通盤檢討)案	79/10/07		
13	變更淡水都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	79/12/20		
14	訂正淡水都市計畫(部分廣場兼停車用地為捷運系統用地)案	81/08/04		
15	變更淡水都市計畫(部分港埠區為捷運系統用地)案	082/02/24		
16	變更淡水都市計畫(部分工業區為機關用地)案	82/12/13		

編號	主要計畫	實施日期	細部計畫	實施日期
17	訂正淡水都市計畫(部分住宅區為行水區)案	83/04/25		
18			擬定淡水都市計畫(部分原港埠區變更為住宅區)細部計畫案	086/03/15
19	訂定淡水都市計畫(土地使用分區管制要點)案	086/08/15		
20			擬定淡水都市計畫(捷運系統淡水站前捷運系統用地)細部計畫案	087/02/20
21	變更淡水都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案	089/03/24		
22	變更淡水都市計畫(部分住宅區、保護區、農業區、綠地為道路用地)案	090/06/06		
23	變更淡水都市計畫(部分綠地為機關用地)案	091/03/26		
24	變更淡水都市計畫(部分旅館區、保護區、公園用地及綠地用地為道路用地、部分住宅區為公園用地及部分住宅區、綠地用地為遊憩區)	098/12/22		
25	變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	098/12/25		
26	變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討)案	100/01/14		
27	變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100/01/17		
28	變更淡水都市計畫(海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地)案	100/05/02		
29	變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點第 24 點)	101/06/29		
30	變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討)(已審議完竣尚未報核案件編號第五案)	102/03/28		
31	變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點第十一點)	102/12/31		
32			擬定淡水都市計畫(「停三」停車場用地)細部計畫	103/04/23
33			擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫	103/07/09
34	變更淡水都市計畫(部分保護區、綠地用地為道路用地及部分道路用地為保護區、綠地用地)(配合淡水文化藝術教育中心北側聯外道路)案	104/10/07		
35	變更淡水都市計畫(配合淡江大橋及其連絡道路建設計畫)案	105/11/11		
36			變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第七點停車位置設置規定)案	106/12/29
37	變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線 B07 車站及軌道、文化創意產業特定專用區)	107/08/03		

資料來源：新北市城鄉服務網。

## 二、土地使用分區管制

本更新單元位於民國 100 年 1 月 17 日發布實施之「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」範圍內。

本區域各使用分區及公共設施用地之土地及建築物之使用，應依「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」規定辦理，其土地使用分區管制要點條文列述如後。

- 1、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。
- 2、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。

前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。

- 3、本要點用語，定義如下：

- (1) 基地線:建築基地範圍之界線。
- (2) 前面基地線:基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。
- (3) 後面基地線:基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
- (4) 側面基地線:基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- (5) 角地:位於二條以上交叉道路口之基地。
- (6) 前院:沿前面基地線留設之庭院。
- (7) 後院:沿後面基地線留設之庭院。
- (8) 側院:沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- (9) 前院深度:建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露臺突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。
- (10) 側院深度:建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (11) 基準容積率:本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。
- (12) 基準容積:基地面積與基準容積率之乘積。

- 4、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

表 6-2 各土地使用分區土地使用強度一覽表

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	200%
商業區	70%	320%
乙種工業區	60%	210%
旅館區	40%	80
港埠區	70%	
文教區	50%	
古蹟保存區	50%	
海濱遊憩區	5%	60%
遊憩區	60%	80%

- 5、本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

表 6-3 公共設施用地土地使用強度一覽表

公共設施種類	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
學校用區	國中以下	150%
	高中(職)	200%
	大專院校	225%
零售市場用地	50%	240%
公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%
加油站用地	40%	120%
捷運系統用地	不予規定	不予規定

各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。

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

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

表 6-4 各土地使用分區前、後院深度一覽表

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
工業區	3.00	2.00
旅館區	10.00	3.00
港埠區	3.00	不予規定
海濱遊憩區	不予規定	不予規定
文教區	3.00	3.00
古蹟保存區	3.00	不予規定
機關用地	3.00	3.00
學校用地	不予規定	不予規定
零售市場用地及批發市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
公園、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
加油站用地	3.00	3.00

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
自來水事業用地	3.00	不予規定
捷運系統用地	3.00	不予規定
變電所用地	3.00	3.00

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

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

(4) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

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

(6) 變電所用地自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。

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

7、各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：

(1) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。

表 6-5 公共設施用地土地使用強度一覽表

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。)	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(2) 但基地情形特殊經新北市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

8、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) 建築物附設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 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

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所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。

C. 其他使用則不得低於法定汽車位等輛數。

(3) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

9、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。

建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應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，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。

10、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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「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供相關設施，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，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。

(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) 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應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，

並經新北市都市設計審議委員會審議通過。

11、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。

- (1) 屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。
- (2) 建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。
- (3) 建築基地內現有三十年以上合法建築之投影面積佔基地面積 50%以上。
- (4) 基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。
- (5) 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。

12、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 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价之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- (1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後無息退還。

13、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 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) 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢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。

14、經新北市政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。

15、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

$$A=B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積

16、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，得依下表規定獎勵容積：

表 6-6 開挖率獎勵額度一覽表

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%

17、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。

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

- (1) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。
- (2) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。
- (3) 建築基地地跨前二款規定範圍線者，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。

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

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

設施。

- (4) 都市更新單元。
- (5) 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。
- (6) 保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。
- (7) 保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。
- (8) 樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不再此限。
- (9) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並與新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

20、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部分覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

21、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。

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

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

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

前項綠能設施或設備係指下列設施而言：

- (1) 屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。
- (2) 太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規申請雜項執照之太陽光電發電設備。

為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。

24、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經新北市都市設計審議委員會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：

- (1) 應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞後方大屯山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下：
  - A. 應選擇建築基地與淡水河對岸龍米路之最近距離之可視點，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。
  - B. 應至少保留自淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線 20% 高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。
- (2) 至少應提供建築基地面積 10% 之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：
  - A. 與周邊公共設施施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。
  - B. 留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以中正東路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺。
  - C. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串聯，且維持視覺通透性。
- (3) 為維護放寬後才見覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。
- (4) 高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量(申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。

符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在 100 公尺以下。

25、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討



論解釋後據以執行。

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

### 三、土地使用說明

本更新單元範圍內土地為淡水區學府段 930 地號 1 筆土地，土地總面積為 1,928.50 m<sup>2</sup>（約 583.37 坪）（實際面積須以地政機關實際測量登記為準），詳表 6-7。

表 6-7 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	建築面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	法容容積 (m <sup>2</sup> )
住宅區	930	1,928.50	50%	964.25	200%	3,857.00
合計	1 筆土地	1,928.50		964.25		3,857.00

※930 地號土地使用分區為部分住宅區部分道路用地，目前暫以全住宅區計算，實際使用分區面積以未來地政機關測量登記結果為準。

### 四、更新計畫摘要（本案無）

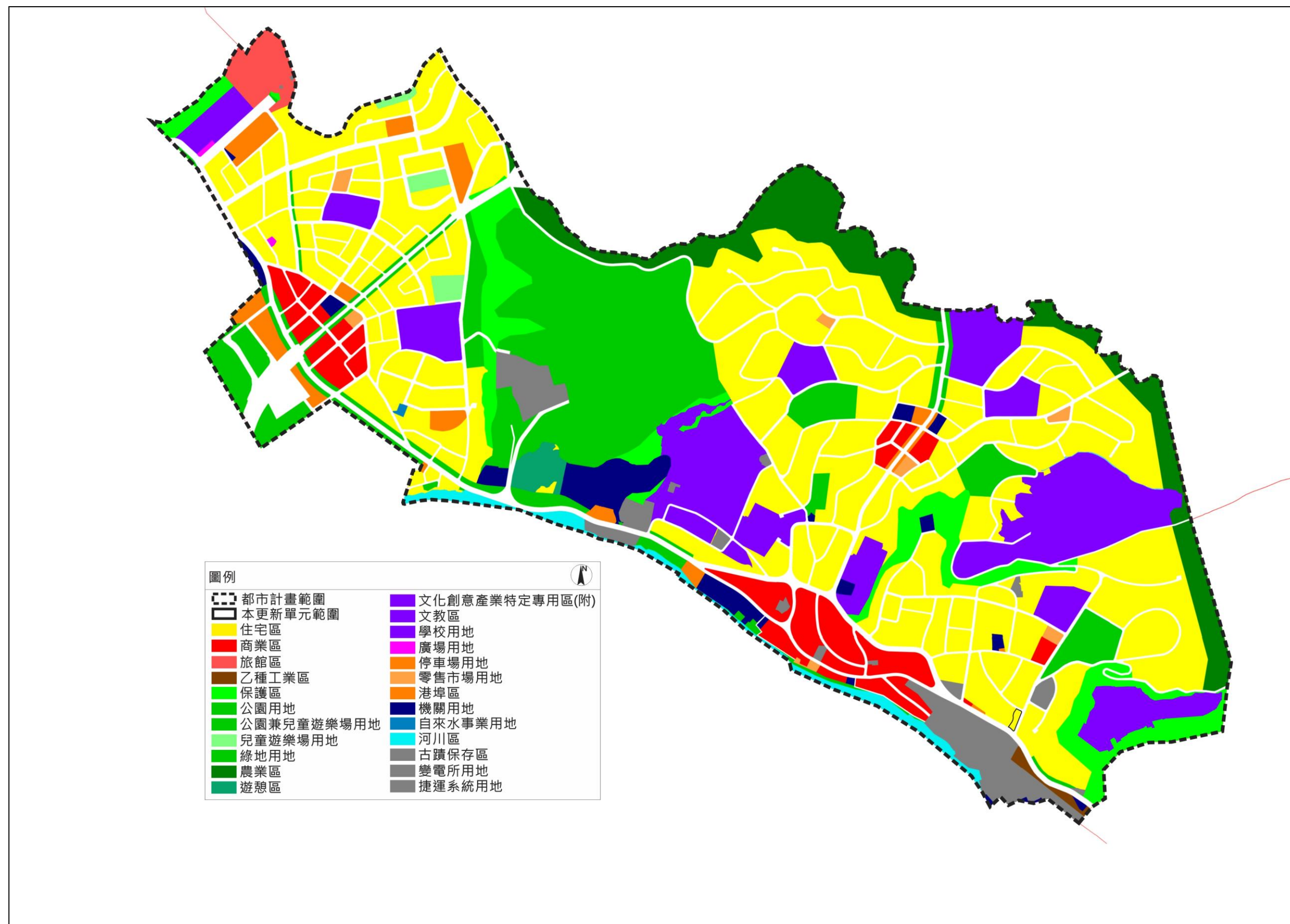


圖 6-1 都市計畫圖



圖 6-2 土地使用分區圖

## 柒、處理方式及其區段劃分

### 一、處理方式

本更新單元全區採「重建」方式辦理都市更新。

### 二、區段劃分

本更新單元全區劃設為「重建區段」，詳圖 7-1 至圖 7-3。

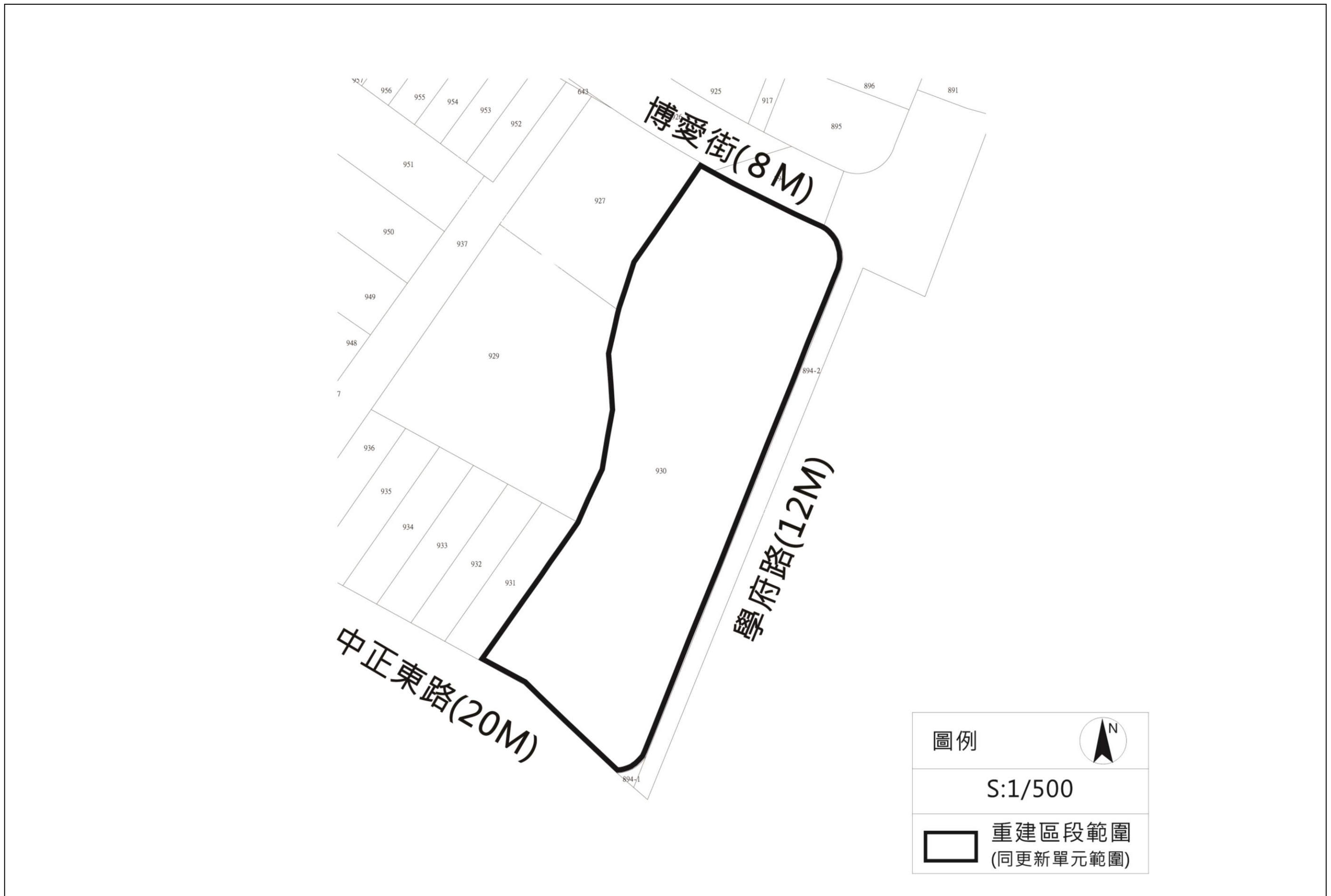


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

### 一、區內公共設施興修或改善計畫

930 地號土地使用分區為部分住宅區部分道路用地，目前暫以全住宅區計算，實際使用分區面積以未來地政機關測量登記結果為準。

### 二、鄰近地區公共設施興修或改善計畫(本案無)

## 玖、整建或維護計畫

本更新單元全區為「重建區段」，無整建或維護計畫。

## 壹拾、申請容積獎勵項目及額度

表 10-1 容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比例 (%)
一	更新單元合法建物原容超過法定容積	5,917.26	153.41
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	743.64	19.28
	更新容積獎勵合計	6,660.90	172.69
	高氣離子混凝土建築物容積獎勵	2,932.27	76.02
	申請容積獎勵合計	9,593.17	248.71
	申請容積獎勵上限	7,074.36	183.42
	其他獎勵容積   區外容積移轉	1,353.80	35.10
	申請容積獎勵總計	8,428.16	218.52

### 一、都市更新獎勵

#### (一) 基本條件設定說明

- 1、本更新單元土地面積為 1,928.50 m<sup>2</sup>，住宅區土地面積為 1,928.50 m<sup>2</sup>。
  - 2、基準容積：本案基準容積為 1,928.50 m<sup>2</sup>×200%=3,857.00 m<sup>2</sup> (1,166.74 坪)。
- ※930 地號土地使用分區為部分住宅區部分道路用地，目前暫以全住宅區計算，實際使用分區面積以未來地政機關測量登記結果為準。

#### (二) 都市更新容積獎勵概算

##### 1、以原容積大高於法定容積

本案範圍內 77 淡使字第 1865 號原建築容積高於法定容積，依新北市政府工務局 107 年 12 月 7 日新北工建字第 1072333461 號函示(詳附錄七)，77 淡使字第 1865 號地上層容積樓地板面積為 8,055.00 m<sup>2</sup>，地下層容積樓地板面積為 1,719.26 m<sup>2</sup>，其基準容積為 3,857.00 m<sup>2</sup>，原容積高於法定容積之獎勵面積為 5,917.26 m<sup>2</sup>(153.41%)。

表 10-2 原容積高於法定容積計算說明

使照存根	地號	面積(m <sup>2</sup> )	基準容積(m <sup>2</sup> )	原建築容積(m <sup>2</sup> )	原容積高於法定容積(m <sup>2</sup> )
77 淡使字第 1865 號	930	1,928.50	3,857.00	9,774.26	5,917.26
合計	-	1,928.50	3,857.00	9,774.26	5,917.26

##### 2、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點

依都市更新建築容積獎勵辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，

其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮(不含造型板、雨遮)淨寬四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

面臨三條以上道路之基地，臨道路全部退縮者，以實際退縮面積乘以一點五倍核計獎勵容積。本案退縮人行步道面積為 495.76 m<sup>2</sup>，詳圖 10-1。人行步道獎勵容積為 495.76 m<sup>2</sup>×1.5=743.64 m<sup>2</sup>(19.28%)

#### 3、高氣離子混凝土建築物容積獎勵：

本更新單元內建物領有 77 淡使字第 1865 號使用執照，係屬高氣離子混凝土建築物(詳附錄三)，依都市計畫法臺灣省施行細則第四十條規定，高氣離子鋼筋混凝土建築物最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限，故本案申請原規定容積率之 30% 獎勵額度。獎勵容積為 9,774.26 m<sup>2</sup>×30%=2,932.27 m<sup>2</sup>。

#### (三) 都市更新容積獎勵上限檢討

- 1、依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 13 條規定，不得超過(1)各該建築基地 1.5 倍法定容積或(2)各該建築基地 0.3 倍法定容積再加其原建築容積。

(1) 各該建築基地 1.5 倍法定容積

$$=3,857.00 \text{ m}^2 \times 1.5$$

$$=5,785.5 \text{ m}^2$$

(2) 各該建築基地 0.3 倍法定容積再加其原建築容積

$$=9,774.26 \text{ m}^2 + (3,857.00 \text{ m}^2 \times 0.3)$$

$$=10,931.36 \text{ m}^2$$

故本案以該建築基地 0.3 倍法定容積再加其原建築容積為上限。

- 2、實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

### 二、其他獎勵

#### (一) 容積移轉(區外)：1,353.80 m<sup>2</sup>。

##### 1、法令依據

- (1) 依都市更新條例第 30 條及第 31 條規定，容積移轉所支付費用得列入共同負擔項目，容積移轉送出基地原則上由實施者代為取得後辦理移轉捐贈，實施者並應於事業計畫表明辦理容積移轉及所需支付之費用。
- (2) 依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定：「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接



受基地，其可移入基地得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40.00%」。故本案預計申請容積移轉移入面積為  $3,857.00 \text{ m}^2 \times 35.10\% = 1,353.80 \text{ m}^2$

2、本案接受基地之 107 年平均公告現值為 136,782 元/ $\text{m}^2$ （詳表 10-17），應負擔之容積移轉成本為移入面積 $\times$ 107 年平均公告現值 $\div$ 200% $\times$ 市值折數 =  $1,353.80 \text{ m}^2 \times 136,782 \text{ 元}/\text{m}^2 \div 200\% \times 45\% = 41,664,481 \text{ 元}$ ，辦理方式及實際費用以新北市都市更新審議委員會審議通過及都市更新權利變換計畫報告書所載為準。

表 10-3 區內容積移轉試算表

編號	地號	土地面積( $\text{m}^2$ )	107 年公告現值(元/ $\text{m}^2$ )	總公告現值(元/ $\text{m}^2$ )
1	930	1,928.50	136,782	263,784,087
合計		1,928.50		263,784,087

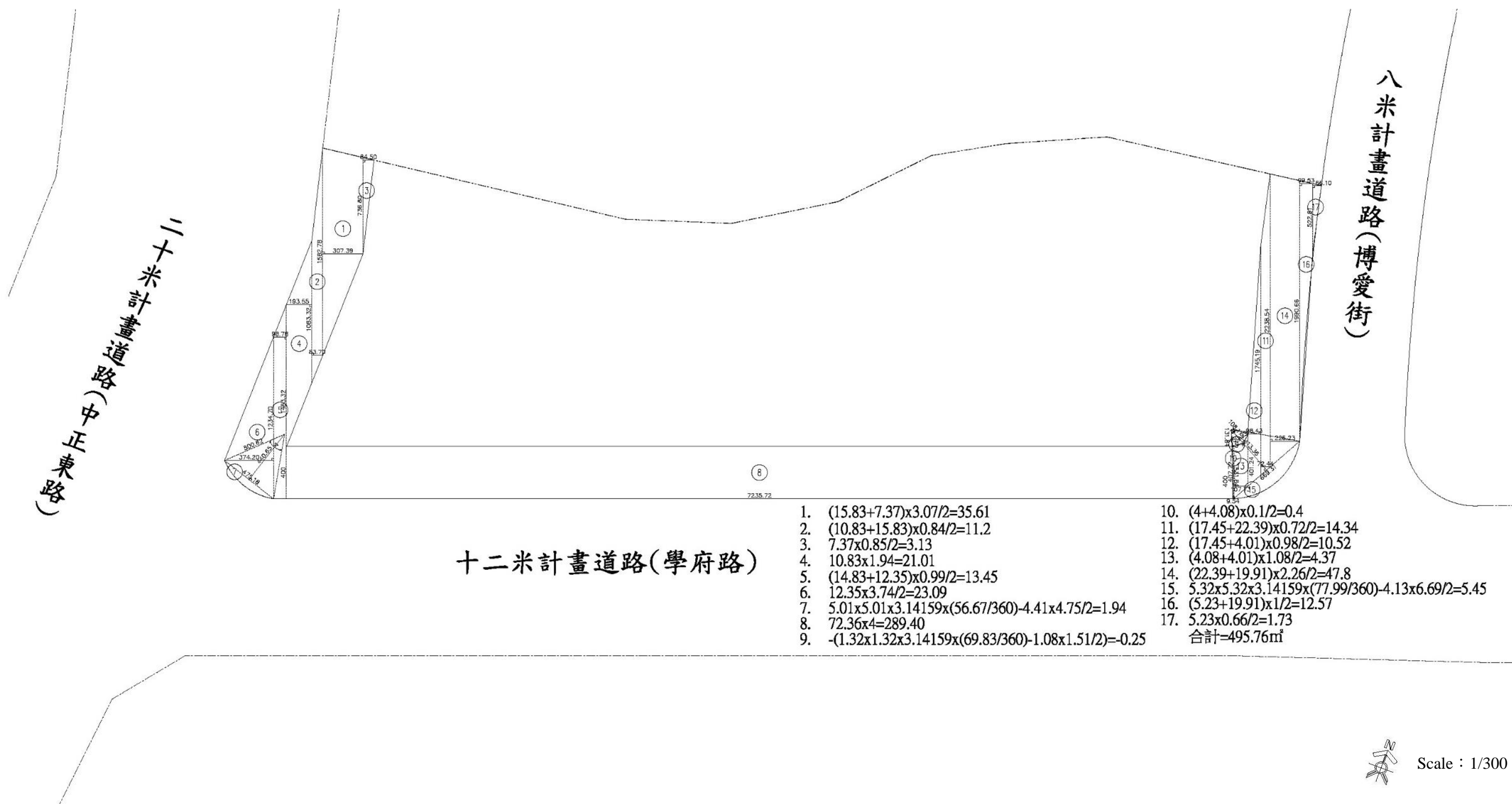


圖 10-1 人行步道獎勵面積計算圖

## 壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫(本案無)

### 二、都市計畫土地使用強度

#### (一) 土地使用強度及性質

本更新單元範圍之 930 地號土地使用分區為部分住宅區部分道路用地，目前暫以全住宅區計算，其建蔽率為 50%，容積率為 200%，實際使用分區面積以未來地政機關測量登記結果為準。

#### (二) 使用組別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前預計申請集合住宅。

### 三、申請容積獎勵後土地使用強度

#### (一) 土地使用強度及性質

本更新單元更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 47.21%；允建容積率為 637.03%，實設容積率為 600.18%；允建總容積為 12,285.16 m<sup>3</sup>，實設總容積為 12,150.79 m<sup>3</sup>。

#### (二) 計畫容納戶數及人口數

##### 1、容納戶數

本案擬興建一幢二棟地上 15 層地下 6 層之建築量體，總戶數為 96 戶，其中 2 戶自用倉庫、12 戶店面及 82 戶為集合住宅。

##### 2、容納人口數

依新北市政府民政局民國 107 年 11 月之淡水區人口統計資料可知，淡水區每戶平均容納人口數為 2.25 人，故本案預計容納人口以 82 戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約 82 戶×2.25 人=185 人。

### 四、建築興建計畫

#### (一) 建築物空間規劃

本更新單元預計興建一幢地下 6 層、地上 15 層鋼筋混凝土建築構造之集合住宅，地上一層為店舖、入口大廳、管委會使用空間，地上二層為店舖，地上三至十五層為集合住宅。

地下一至地下二層為自用倉庫兼停車空間，地下三層為防空避難室兼停車空間，規劃機車車位共 99 輛，地下四至地下六層均為汽車停車空間，地下一層停車位數 5 輛，地下二層停車位數 3 輛，地下三層停車位數 16 輛，地下四至地下六層停車位數 81 輛，總計設置 105 部汽車停車位。

#### (二) 樓層空間用途

考量整體都市景觀與街廓內相鄰之建築物調和，本更新單元規劃設計原則如下：

##### 1、沿街留設人行步道

更新單元三面臨路，面對基地西側二十米計畫道路(中正東路)、南側十二米計畫道路(學府路)、東側八米計畫道路(博愛街)，留設人行步道以延續商業活動並種植樹木，提供都市綠帶之功能，藉以改善周邊人行空間品質。

##### 2、考量對地區交通環境之停車場出入口設計

將基地停車出口規畫於博愛街，減緩基地車輛進出緩衝，提供舒適人行空間，增進鄰棟間距與週遭環境的緩衝空間。

#### (三) 相關法規檢討：

##### 1、環境影響評估

依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十六條所規定內容，辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上。本更新單元位於住宅區，樓層為 15 層，建築高度為 48.70 公尺未達上揭規定，故本案不需要實施環境影響評估。

##### 2、交通影響評估

(1) 依照「建築物交通影響評估準則」第二條：第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。

(2) 本案實設汽車停車數量為 105 部【105 部（基地實設之小汽車停車位數）+20 部（機車停車位總數/5）】且總實設樓地板面積為 20,098.14 m<sup>2</sup>平方公尺，故無需進行交通影響評估。

##### 3、容積率檢討

(1) 法定容積：本更新單元依「(100/01/14)變更淡水都市計畫(第三次通檢討)案」所訂之容積率，建築基地面積為 1,928.50 m<sup>2</sup>，法定容積為 3,857.00 m<sup>3</sup>，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 13 條規定，不得超過各該建築基地 1.5 倍法定容積或各該建築基地 0.3 倍法定容積再加其原建築容積，本案以該建築基地 0.3 倍法定容積再加其原建築容積檢討。

(2) 申請建築基地 0.3 倍法定容積：

3,857.00×30.00%=1,157.10 m<sup>3</sup>

申請原建築容積：

地上：4,198 m<sup>3</sup>      地下：1,719.26 m<sup>3</sup>

申請移入基地容積：

$$3,857.00 \times 35.10\% = 1,353.80 \text{ m}^2$$

本案允建總容積為

$$\text{地上：} 3,857.00 + 1,157.10 + 4,198.00 + 1,353.80 = 10,565.90 \text{ m}^2$$

$$\text{地下：} 1,719.26 \text{ m}^2$$

(3) 實設容積樓地板面積：詳表 11-1

A. 地面一層：扣除梯廳、車道及 15%免計容積等樓地板面積共計 637.11 m<sup>2</sup>

B. 地面二層：扣除梯廳及 15%免計容積等樓地板面積共計 758.45 m<sup>2</sup>

C. 地面三至六層：扣除梯廳及 15%免計容積等樓地板面積共計 706.38x4=2,825.52 m<sup>2</sup>

D. 地面七至十五層：扣除梯廳及 15%免計容積等樓地板面積共計 704.98x9=6,344.82 m<sup>2</sup>

$$\text{地下一至地下二層：共計 } 661.27 + 347.32 = 1,008.59 \text{ m}^2$$

$$\text{地上層設計容積樓地板面積：} A+B+C+D = 10,565.90 \text{ m}^2 \leq 10,565.90 \text{ m}^2$$

$$\text{地下層設計容積樓地板面積：} 1,008.59 \text{ m}^2 < 1,719.26 \text{ m}^2$$

4、建蔽率檢討

本案設計建蔽率為

$$910.54 / 1,928.50 \times 100\% = 47.21\% < 50\% (\text{法定建蔽率}) \dots \text{OK}$$

5、開挖率及開挖深度檢討

(1) 開挖率

依據「(100/01/14)變更淡水都市計畫(第三次通檢討)案」，本案法定開挖率為基地面積之 60%。

本案目前實設地下室開挖面積為 1,130.60 平方公尺，開挖率為：

$$1,130.60 / 1,928.50 \times 100\% = 58.62\% \text{，詳圖 11-3 開挖面積檢討圖}$$

(2) 開挖深度

依據「新北市政府建造執造特殊結構委託審查原則」第二點第三項規定地下層開挖之總深度(含基礎)在十二公尺以上，或地下層開挖超過三層之建築物。但開挖邊界與基地境界線之最小距離大於開挖深度者，不在此限。本案預計開挖地下六層，地下層開挖總深度(含基礎)超過 12 公尺，故需依上述法令辦理結構外審。

6、停車位檢討

(1) 依建築技術規則設計施工篇第 59 條第二類規定檢討：

$$\text{店面樓地板面積：} (565.54 + 725.94) = 1,291.48 \text{ m}^2$$

$$(1,291.48 - 300) / 150 = 6.6 \dots \text{取 } 7 (\text{輛})$$

$$\text{集合住宅樓地板面積：} 667.46 \times 4 + 667.69 \times 9 = 8,679.05 \text{ m}^2$$

$$8,679.05 / 150 = 57.86 \dots \text{取 } 58 (\text{輛}) \text{ 汽車：} 7 + 58 = 65 (\text{輛})$$

(2) 依都市設計審議原則規定檢討：

各分戶大於 66 m<sup>2</sup> 設置一戶一車位，共 96 戶

汽車：96(輛)

(3) 實設停車數量檢討：

A. 實設汽車車輛

$$\text{實設 } 105 \text{ 輛} \geq \text{應設 } 96 \text{ 輛} \dots \text{OK}$$

B. 法定機車檢討

不得低於法定汽車停車位等輛數，應設 96 輛，實設 99 輛。

7、綠化面積檢討

新北市建造執照申請，綠化面積以基地內實施空地面積扣除依相關法令規定無法綠化部分二分之一檢討。

(1) 實設空地面積計算：

$$\text{基地面積：} 1,928.50 \text{ m}^2$$

$$\text{建築面積：} 910.54 \text{ m}^2$$

法定建蔽率：50%

$$\text{法定空地面積：} 1,928.50 - 910.54 = 1,017.96 \text{ m}^2$$

無法綠化面積：357.27 m<sup>2</sup> (汽機車車道+2.0M 無遮簷人行道)

$$\text{法定綠化面積：} (1,928.50 - 910.54 - 357.27) \times 50\% = 330.35 \text{ m}^2$$

$$\text{實設綠化面積：} 343.34 \text{ m}^2 > 330.35 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$$

(2) 綠覆率檢討：

$$\text{法定綠覆面積：} (1,928.50 - 910.54 - 357.27) \times 60\% = 396.41 \text{ m}^2$$

$$\text{實設綠覆面積：} 624.32 \text{ m}^2 > 396.41 \text{ m}^2 \dots \text{OK (詳圖 11-2 綠覆率面積計算圖)}$$

8、救災動線暨空間檢討

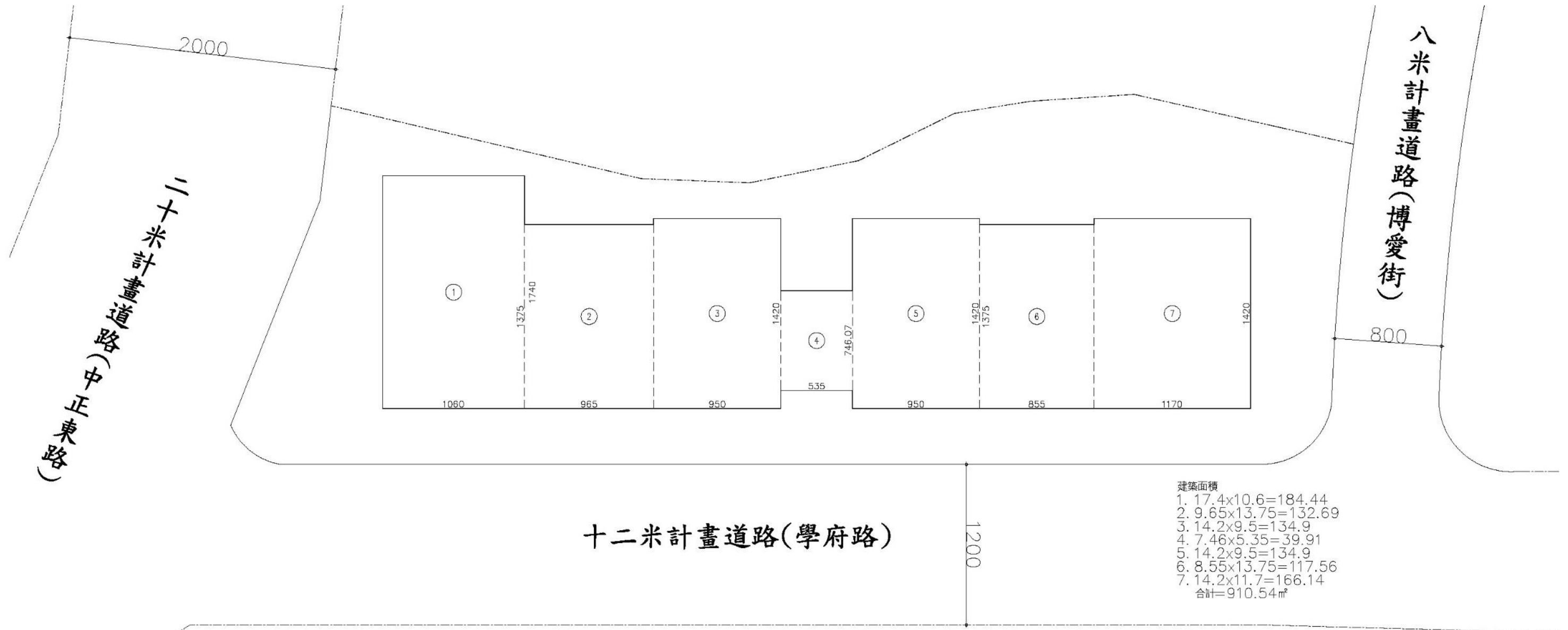
建築物外部救災首重於消防車輛動線及救災活動空間，本案建築物之救災道路淨寬達四米以上，淨高達 4.5 米；再者消防車車輛救災空間寬度為 8 米，長度為 20 米，符合消防局審查法規之規定(詳圖 11-27 消防救災平面圖)。

9、其它應注意事項

本案更新單元建築結構為鋼筋混凝土，有關建築物結構安全、防火、避難、步行距離、消防等其他相關規定等，皆依建築技術規則及相關規定檢討。

表 11-1 建築面積計算表

面積計算表													
地號	淡水區學府段930地號等1筆土地							法定容積 (m <sup>2</sup> )	1928.50x200%	=	3857.00		
								都更獎勵 (%)	1157.10/3857	=	30.00%		
								原容>法容(%)	地上	4198.00/3857	=	108.84%	
									地下	1719.26/3857	=	44.57%	
								容積移轉 (%)	1353.80/3857	=	35.10%		
使用分區	住宅區							允建容積 (m <sup>2</sup> )	地上	10565.90/1928.50	=	547.88%	
									地下	1719.26/1928.50	=	89.15%	
基地面積	謄本	1928.50m <sup>2</sup>											
	實測	1928.50m <sup>2</sup> 詳基地面積計算											
建蔽率	法定	50%					容積率	地上	10565.90/1928.50=547.88%≤547.88%...OK				
	設計	910.54/1928.50x100%=47.21%<50%...OK						地下	1008.59/1928.50=52.3%<89.15%...OK				
開挖率	法定	60%					機房15%	法定	10565.90x15%=1584.89m <sup>2</sup>				
	設計	1130.60/1928.50x100%=58.62%<60%...OK						設計	1584.89m <sup>2</sup> ≤1584.89m <sup>2</sup> ...OK				
項目	容積樓地板面積	梯廳	陽台	不計入容積15%部分			停車空間 免計入容積	公益設施	樓地板面積	戶數	用途	樓層高度	建築物高度
樓層				樓梯間+管道	排煙室/機房	緊急升降機							
地下四~地下六層	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	1130.60x3=3391.80m <sup>2</sup>	0戶	停車空間	3.2m	3.2x3 =9.6m
地下三層	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	1130.60m <sup>2</sup>	0戶	防空避難室兼停車空間	3.2m	
地下二層	661.27m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	1130.60m <sup>2</sup>	0戶	自用倉庫, 停車空間	3.2m	
地下一層	347.32m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	1130.60m <sup>2</sup>	2戶	自用倉庫, 停車空間	3.6m	
一層	637.11m <sup>2</sup>	89.80m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	68.04m <sup>2</sup>	24.36m <sup>2</sup>	11.52m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	100.32m <sup>2</sup>	931.14m <sup>2</sup>	12戶	店舖, 入口門廳, 管委會使用空間	3.6m	3.6+0.3 =3.9m
二層	758.45m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	758.45m <sup>2</sup>	0戶	店舖	3.2m	
三~六層	706.38x4 =2825.52m <sup>2</sup>	54.68x4 =218.72m <sup>2</sup>	75.41x4 =301.64m <sup>2</sup>	65.43x4 =261.72m <sup>2</sup>	29.24x4 =116.96m <sup>2</sup>	11.52x4 =46.08m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	867.25x4=3469.00m <sup>2</sup>	7x4=28戶	集合住宅	3.2m	3.2x3 =9.6m
七~十五層	704.98x9 =6344.82m <sup>2</sup>	49.50x9 =445.50m <sup>2</sup>	79.60x9 =716.40m <sup>2</sup>	65.43x9 =588.87m <sup>2</sup>	29.26x9 =263.34m <sup>2</sup>	11.52x9 =103.68m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	860.69x9=7746.21m <sup>2</sup>	6x9=54戶	集合住宅	3.2m	3.2x10 =32.0m
屋突一層	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	136.58m <sup>2</sup>	0戶	樓梯間	3m	
屋突二層	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	136.58m <sup>2</sup>	0戶	機房, 水箱	3m	
屋突三層	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	136.58m <sup>2</sup>	0戶	機房, 水箱	3m	
合計	11574.49m <sup>2</sup>	754.02m <sup>2</sup>	1018.04	1448.42m <sup>2</sup>			0.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	20098.14m <sup>2</sup>	96戶			57.7m
工程造價	樓地板面積	20098.14m <sup>2</sup> *12960元=260,471,894.400m <sup>2</sup> /元										合計	261,230,252.800元
	圍牆	78.52m*2080元=163,321.600m/元											
	水溝	78.52m*680元=53,393.600m/元											
	挖方	3868.88m <sup>2</sup> *m*140元=541,643.200m <sup>3</sup> /元											
法定空地	1928.50-910.54=1017.96> 1928.50-(1928.50*50%)=964.25m <sup>2</sup> .....OK												
防空避難室面積	910.54m <sup>2</sup>	綠化面積			343.34m <sup>2</sup> >(1928.50-910.54-357.27)x50%=330.35m <sup>2</sup> ...OK								
停車位檢討	(一)土管規定檢討: 店舖樓地板面積: (565.54+725.94)=1291.48m <sup>2</sup> 汽車: (1291.48-300)/150=6.6...取7(輛) 集合住宅樓地板面積: 667.46x4+667.69x9=8679.05m <sup>2</sup> 汽車: 8679.05/150=57.86...取58(輛) 汽車: 依建築技術規則規定設置 =7+58=65(輛) 機車: 依一戶一車位設置, 共 96戶=96(輛)						(二)都市設計審議原則檢討: 汽車: 住宅: 依都市設計審議原則各分戶大於66m <sup>2</sup> 設置一戶一車位, 共 96戶=96輛, 4戶≤66m <sup>2</sup> =82-4+(4x0.8)=81.2取82(輛) 店舖: 12輛 自用倉庫: 2輛 合計: 82+12+2=96輛 機車: 依一戶一車位設置, 共 96戶=96(輛) 自行車: 以法定機車數量四分之一單層停放設置, 故 96/4=24(輛)						
法定汽車檢討	105輛	應設96輛 實設105輛 ...OK				法車=B6F(27)+B5F(27)+B4F(27)+B3F(15)=96輛 自車=B1F(5)+B2F(3)+B3F(1)=9輛				合計	105輛		
法定機車檢討	99	應設96輛 實設99輛 ...OK				法車=B3F(99)=99輛				合計	99輛		
法定自行車檢討	29輛	應設25輛 實設29輛 ...OK				法車=B1F(29)=29輛				合計	29輛		



建築面積檢討：

基地面積：1,928.50 m<sup>2</sup>

建築面積：910.54 m<sup>2</sup>

法定建蔽率：50%

設計建避率：910.54/1,928.50x100%=47.21%<50%...OK

Scale 1:300

圖 11-1 建築面積計算圖



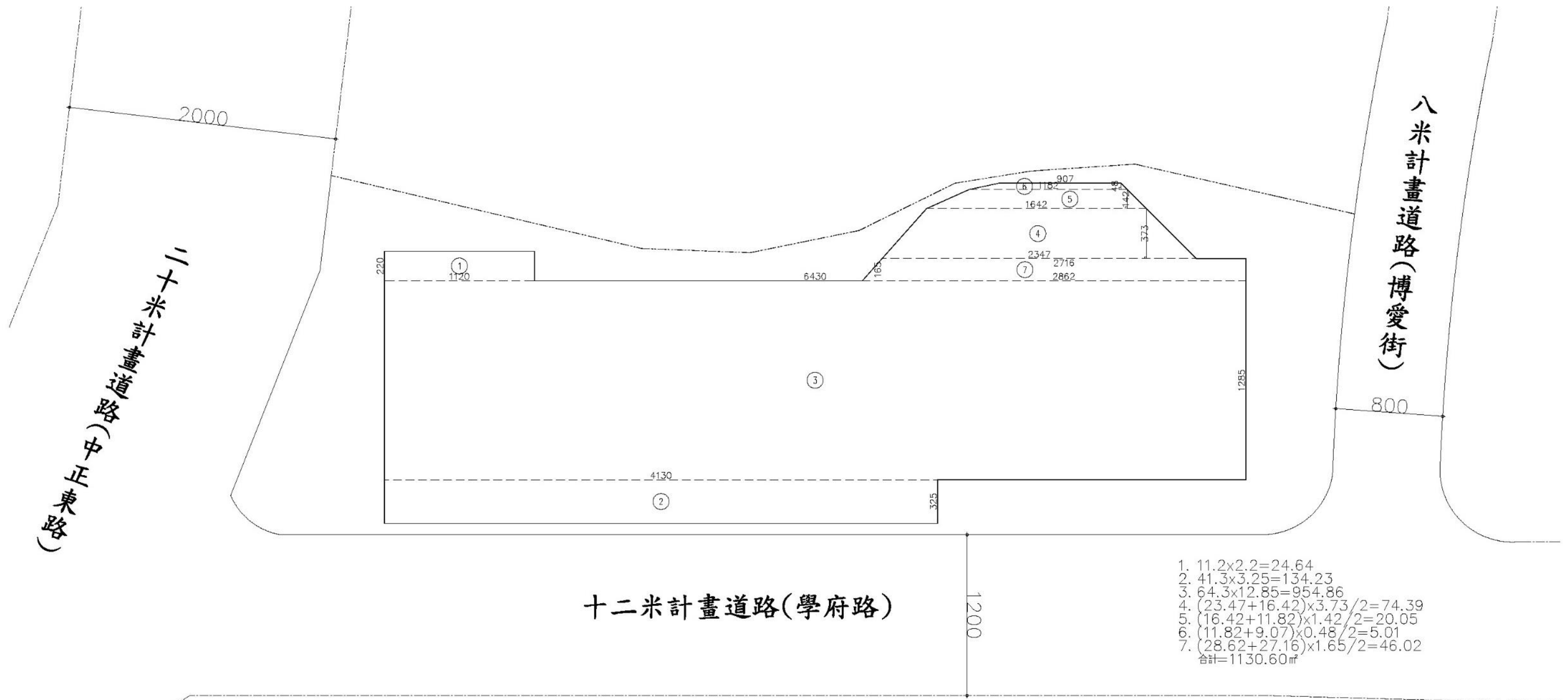
十二米計畫道路(學府路)

- 綠覆面積計算：  
依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準地五條第一項第一款規定，綠覆率應達百分之六十以上。  
綠覆率：綠覆面積/(實設空地面積-騎樓-迴廊-私設通路-基地內通路-無遮簷人行道)x100%≥60%。
- 基地面積：1,928.50 m<sup>2</sup>
- 建築面積：910.54 m<sup>2</sup>
- 法定建蔽率：60%
- 法定空地面積：1,928.50-910.54=1,017.96 m<sup>2</sup>
- 無法綠化面積：357.27 m<sup>2</sup> (汽車車道+機車車道+2.0M 無遮簷人行道)
- 法定綠覆面積：(1,928.50-910.54-357.27)x60%=396.41 m<sup>2</sup>
- 實設綠覆面積：624.32 m<sup>2</sup> > 396.41 m<sup>2</sup> ∴ OK

種類	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	綠覆面積計算	備註
喬木		緬梔	5株	10	50m <sup>2</sup>	(A)
		青楓	1株	20	20m <sup>2</sup>	(B <sub>v</sub> )
		村英	19株	10	190m <sup>2</sup>	(C)
		洋紅風鈴木	2株	10	20m <sup>2</sup>	(D)
灌木		七里香	28.42m <sup>2</sup>	1.5	42.63m <sup>2</sup>	
		金葉女真	35.45m <sup>2</sup>	1.5	53.18m <sup>2</sup>	
		金英樹	108.80m <sup>2</sup>	1.5	163.20m <sup>2</sup>	
地被		台北草	170.62m <sup>2</sup>	0.5	85.31m <sup>2</sup>	
		合計			624.32m <sup>2</sup>	

Scale: 1:300

圖 11-2 綠覆率面積計算圖



開挖面積檢討：

基地面積：1928.50 ㎡

建築面積及地下各層最大樓地板面積投影面積總合：1130.60 ㎡

法定開挖率：60%

開挖率檢討： $1130.60 / 1928.50 \times 100\% = 58.62\% < 60\% \dots OK$


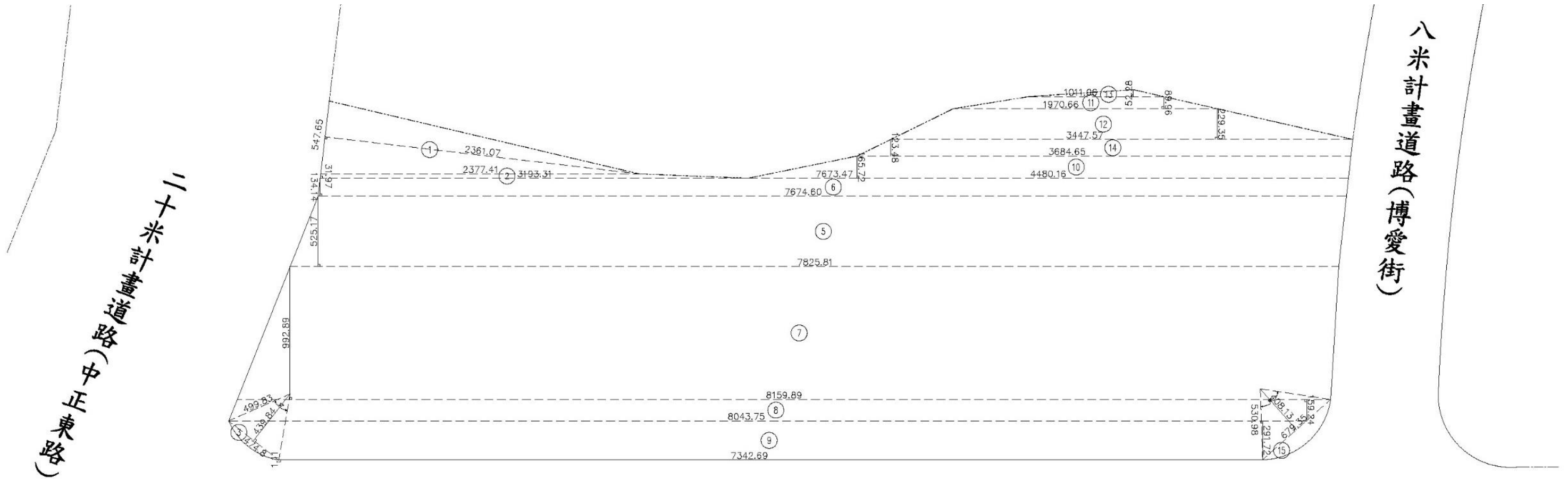
Scale: 300 

圖 11-3 開挖率面積計算圖





十二米計畫道路(學府路)

1.  $5.48 \times 23.61 / 2 = 64.69$
  2.  $(23.77 + 31.93) \times 0.32 / 2 = 8.91$
  3.  $5 \times 5 \times 3.14159 \times (56.72 / 360) - 4.4 \times 4.75 / 2 = 1.92$
  4.  $73.43 \times 0.01 / 2 = 0.37$
  5.  $(78.26 + 76.75) \times 5.25 / 2 = 406.9$
  6.  $(76.75 + 76.73) \times 1.34 / 2 = 102.83$
  7.  $(81.6 + 78.26) \times 9.93 / 2 = 793.7$
  8.  $(81.6 + 80.44) \times 1.59 / 2 = 128.82$
  9.  $(73.43 + 80.44) \times 2.92 / 2 = 224.65$
  10.  $(44.8 + 36.85) \times 1.66 / 2 = 67.77$
  11.  $(19.71 + 10.11) \times 0.9 / 2 = 13.42$
  12.  $(34.48 + 19.71) \times 2.29 / 2 = 62.30$
  13.  $10.11 \times 0.52 / 2 = 2.63$
  14.  $(36.85 + 34.48) \times 1.23 / 2 = 43.87$
  15.  $5.31 \times 5.31 \times 3.14159 \times (79.54 / 360) - 4.08 \times 6.79 / 2 = 5.72$
- 合計=1928.50m<sup>2</sup>


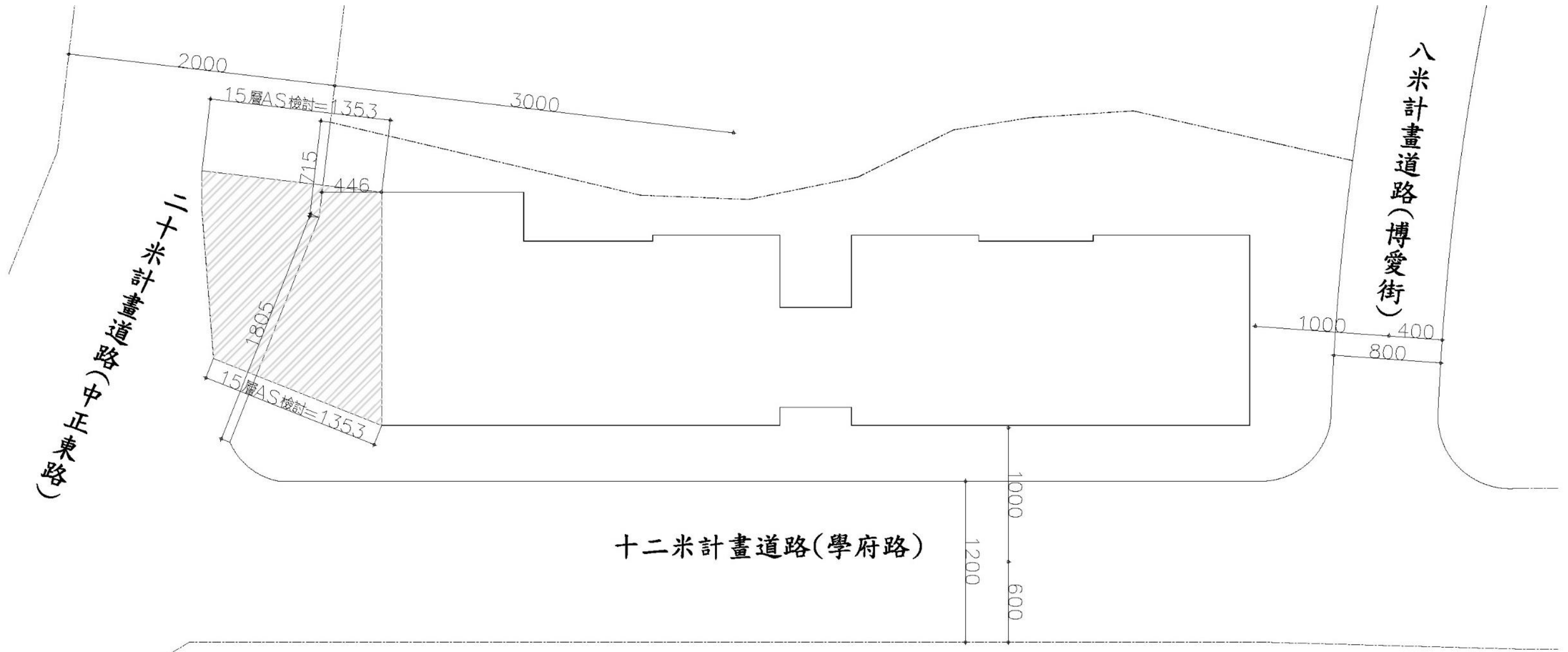
Scale: 300 

圖 11-4 基地面積計算圖



- 面前道路陰影計算：  
依建築技術規則第 164 條規定，實施容積管制地區建築物高度限制以 1:3.6 斜率，依垂直建築物方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半。
- 一、本案建築高度 15F:H=0.3+3.6+3.2x14= 48.70 M  
D= 4.46 M , Sw= 20 M
- 二、本案建築物以 1:3.6 投影於面前道路長度:48.70/3.6= 13.53 M  
H ≤ 3.6x(Sw+D)  
48.70 M < 3.6x(20+4.46)= 88.06 M
- 三、本案西向面臨 20 米路寬之陰影未超過道路寬度乘積之半  
L=7.15+18.05= 25.20 M , Sw=20M  
94.05 m<sup>2</sup> < 25.20 x 20/2 = 252.00 m<sup>2</sup>

Scale 1:300

圖 11-5 面前道路陰影檢討圖

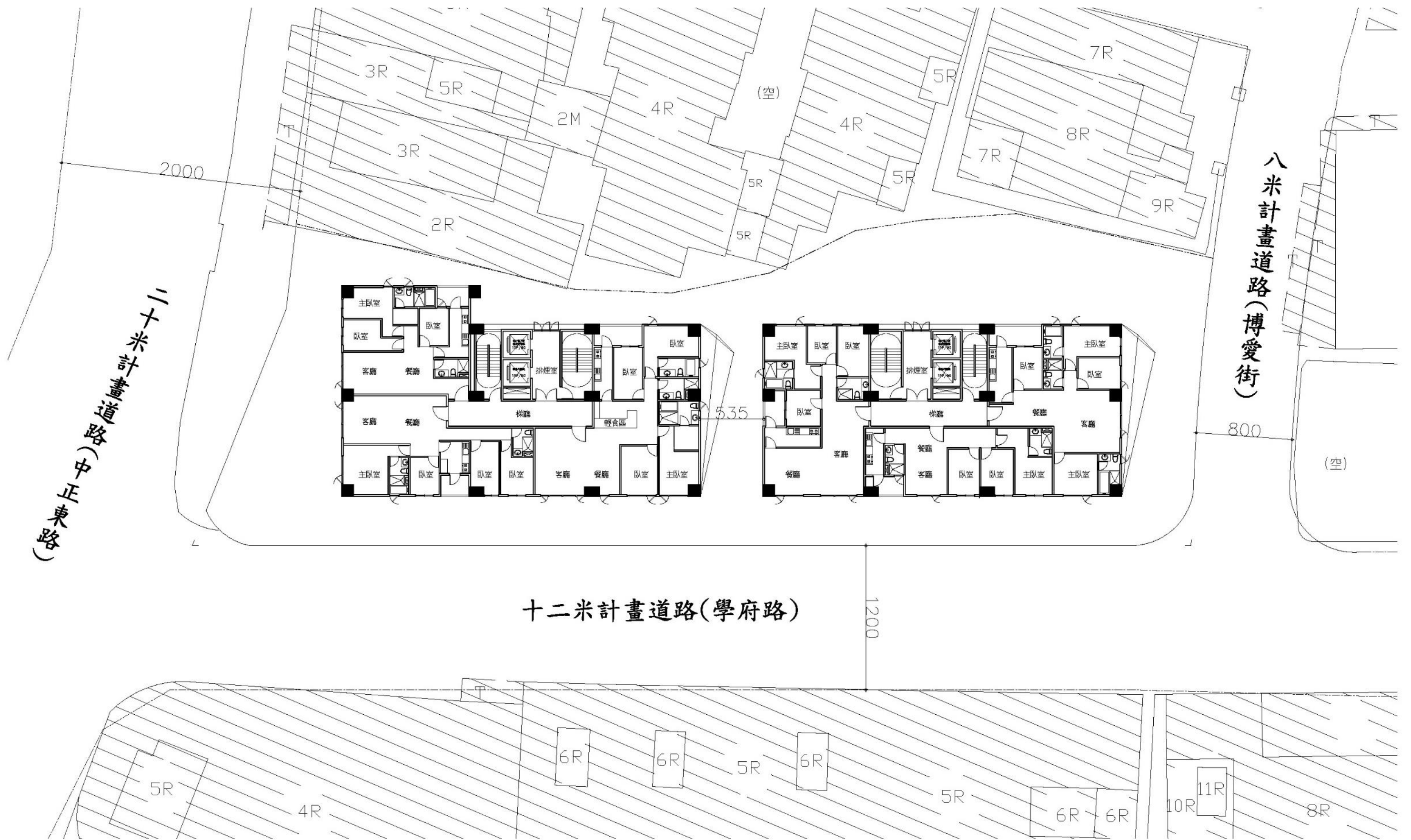


圖 11-6 北向日照檢討圖

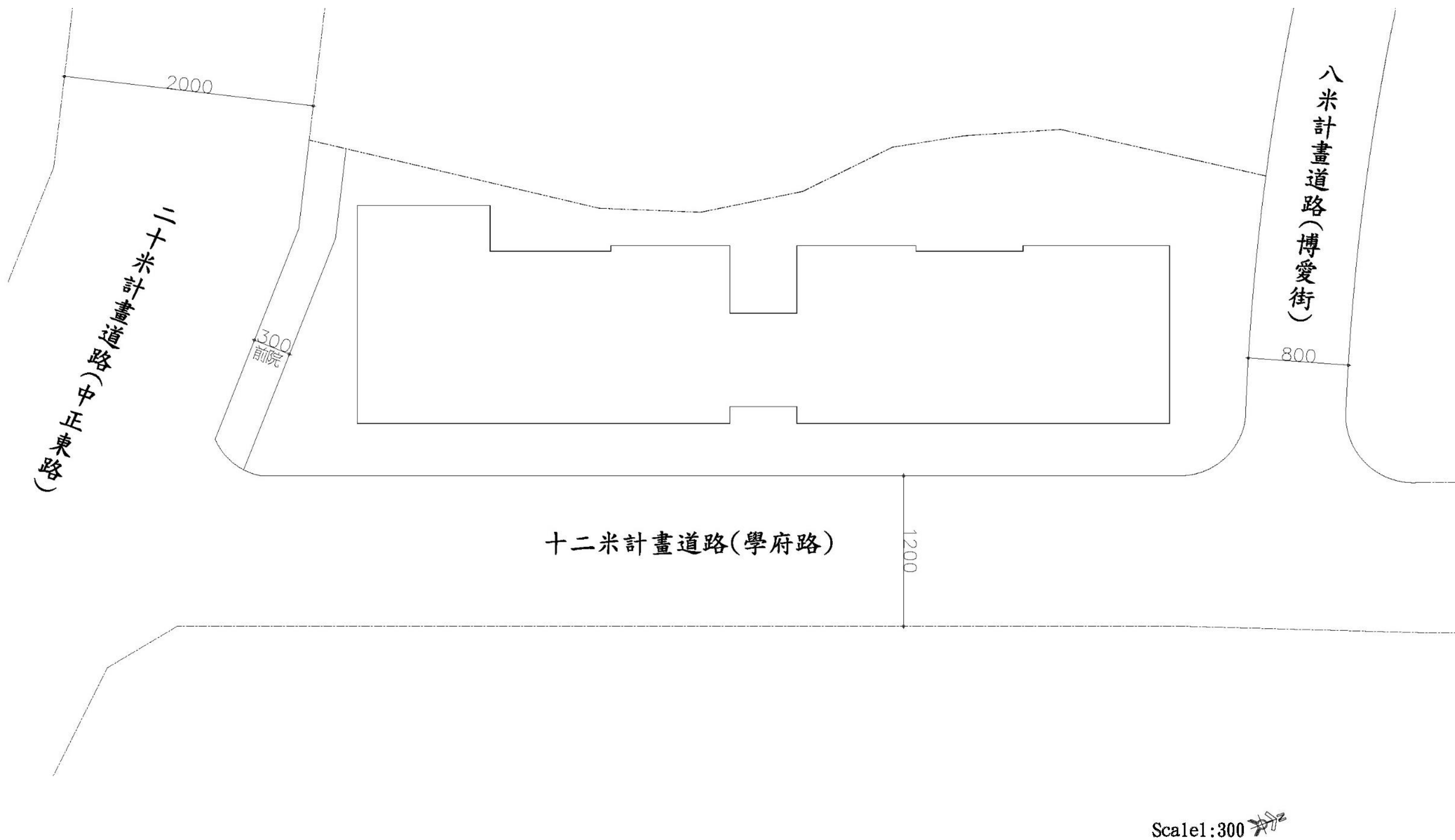


圖 11-7 落檢討圖

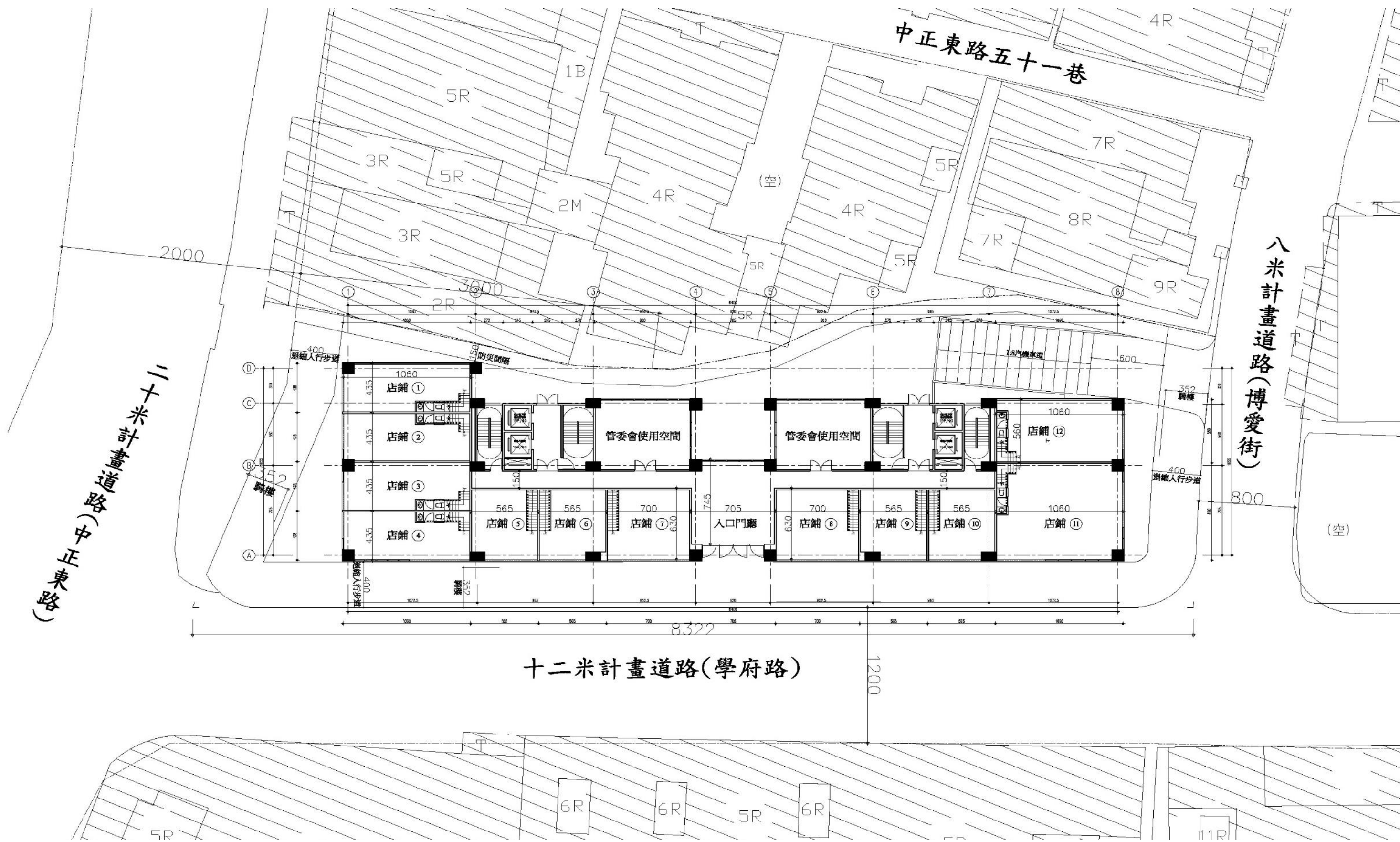
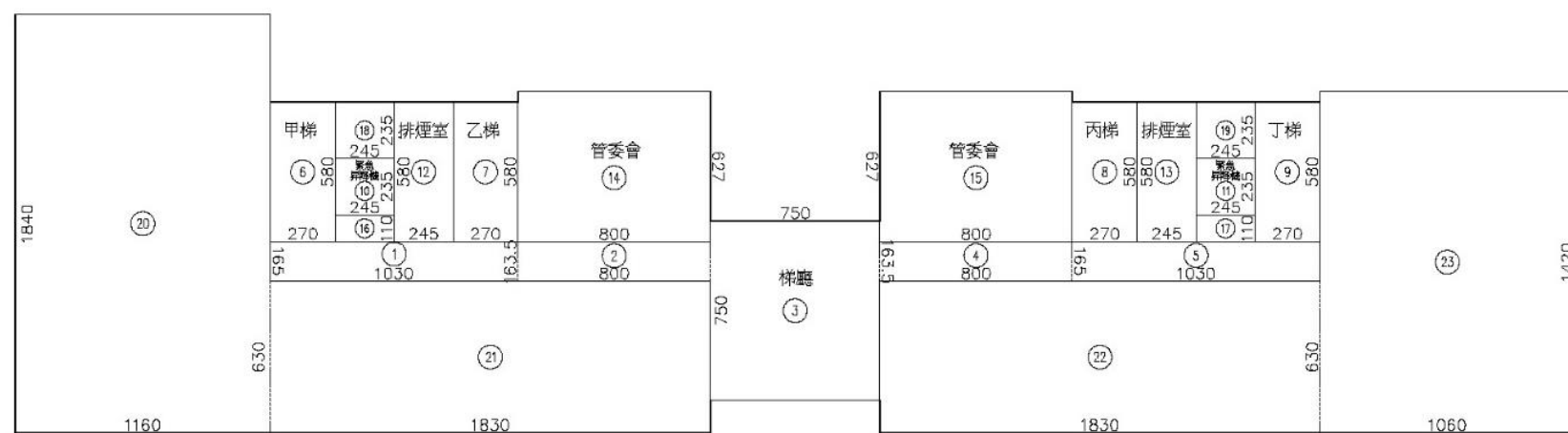


圖 11-8 一層平面圖



**梯廳**

1.  $10.3 \times 1.65 = 17$
2.  $8 \times 1.63 = 13.04$
3.  $7.50 \times 7.50 = 56.25$
4.  $8 \times 1.63 = 13.04$
5.  $10.3 \times 1.65 = 17$
- 合計 = 116.33  $m^2$

**甲安全梯**

6.  $5.8 \times 2.7 = 15.66$

**乙安全梯**

7.  $5.8 \times 2.7 = 15.66$

**丙安全梯**

8.  $5.8 \times 2.7 = 15.66$

**丁安全梯**

9.  $5.8 \times 2.7 = 15.66$

**緊急升降機**

10.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$

11.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$

**排煙室**

12.  $2.45 \times 5.8 = 12.18$

13.  $2.45 \times 5.8 = 12.18$

**管委會**

14.  $6.27 \times 8 = 50.16$

15.  $6.27 \times 8 = 50.16$

**管道間**

16.  $1.1 \times 2.45 = 2.7$

17.  $1.1 \times 2.45 = 2.7$

合計 = 204.23  $m^2$

18.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$

19.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$

20.  $18.4 \times 11.6 = 213.44$

21.  $6.3 \times 18.3 = 115.29$

22.  $6.3 \times 18.3 = 115.29$

23.  $14.2 \times 10.6 = 155.04$

合計 = 610.58  $m^2$

(一) 樓地板面積 931.14  $m^2$

$1 + 2 + 3 + \dots + 23 = 931.14 m^2$

(二) 梯廳面積檢討:

$116.33 m^2 \geq 931.14 \times 10\% = 89.80 m^2 \dots$  (回計 26.53  $m^2$ )

(三) 依建築技術規則第 162 條第 2 款 (不計入基地容積面積之 15%) 檢討:

允建容積樓地板面積 (FA) 15%:

$10565.90 \times 15\% = 1584.89 m^2$

$6 + 7 + 8 + \dots + 17 = 204.23 m^2$

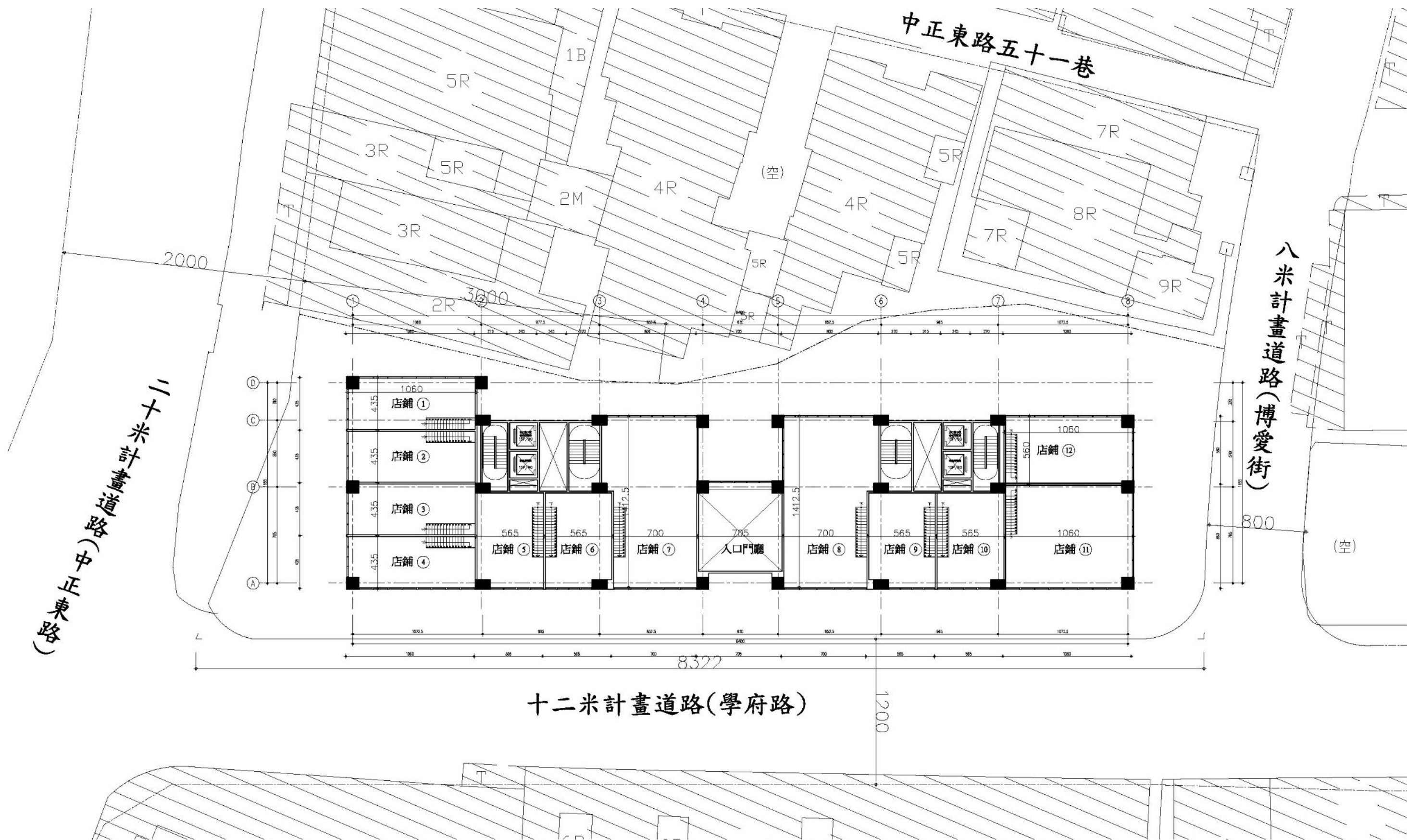
(四) 容積樓地板面積:

$931.14$  (樓地板面積)  $- 116.33$  (梯廳)  $+ 26.53$  (梯廳回計)  $-$

$204.23$  (免計容積)  $= 637.11 m^2$

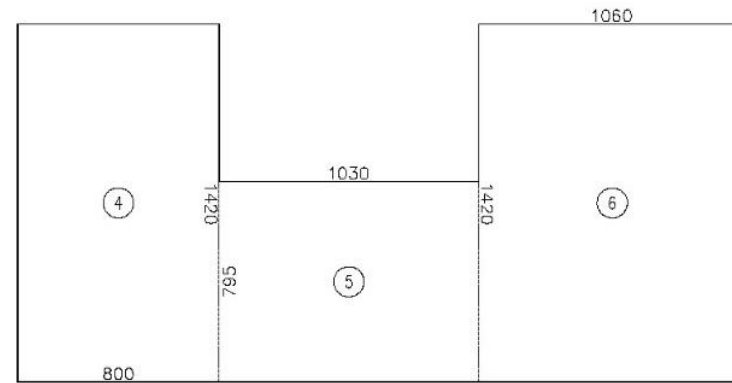
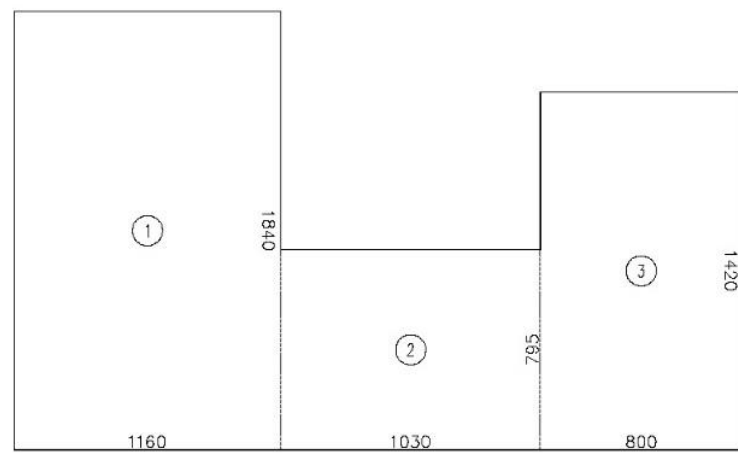
圖 11-9 一層面積計算圖

Scale: 300



Scale: 1:300

圖 11-10 二層平面圖



1.  $18.4 \times 11.6 = 213.44$
  2.  $7.95 \times 10.3 = 81.89$
  3.  $14.2 \times 8 = 113.6$
  4.  $14.2 \times 8 = 113.6$
  5.  $7.95 \times 10.3 = 85.40$
  6.  $14.2 \times 10.6 = 150.52$
- 合計 = 758.45 m<sup>2</sup>

(-) 樓地板面積: 758.45 m<sup>2</sup>  
 1+2+3+...+6=758.45 m<sup>2</sup>


Scale: 1:300 

圖 11-11 二層面積計算圖



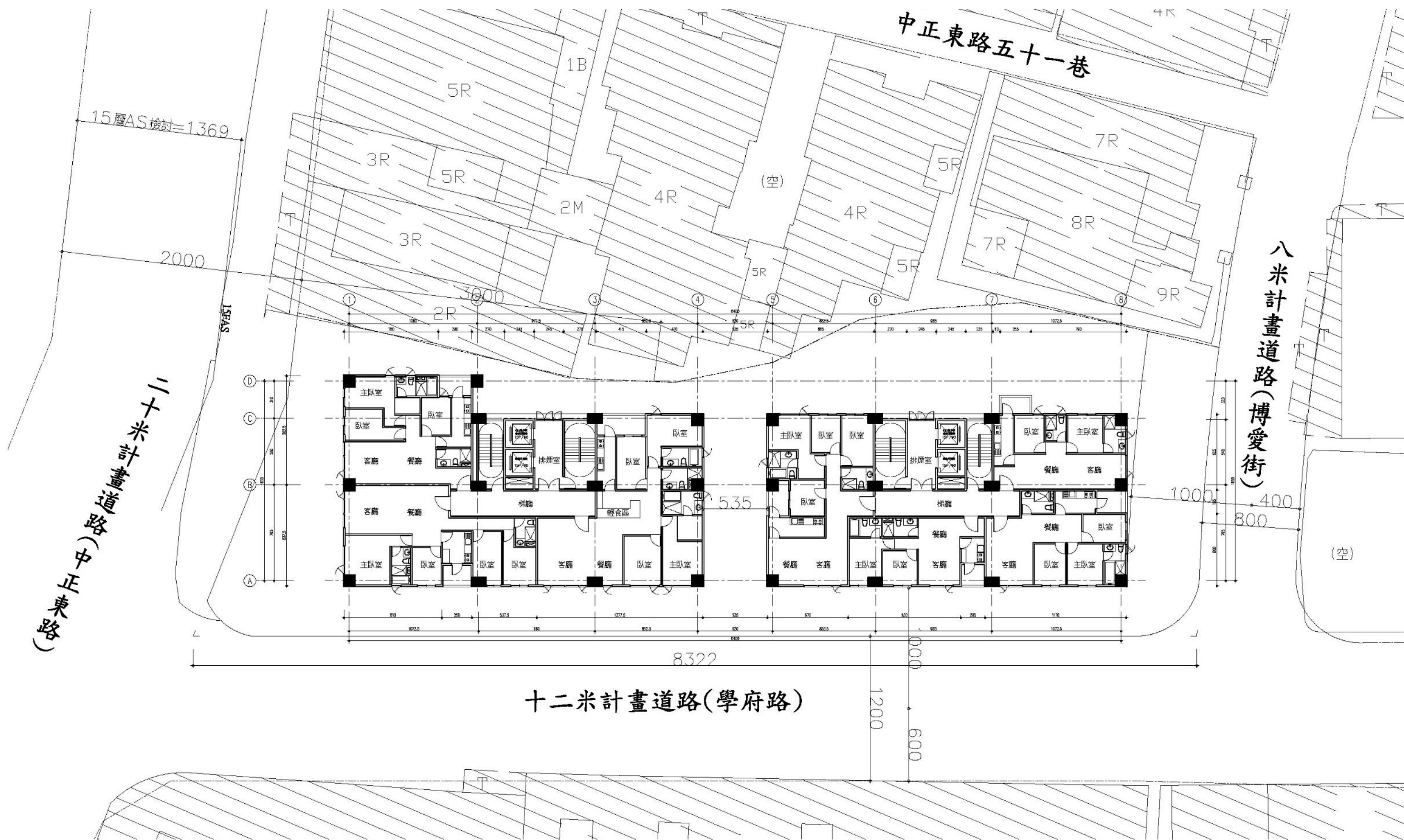
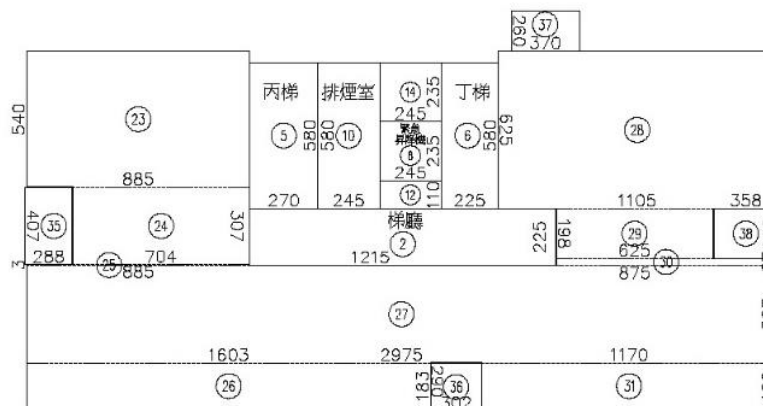
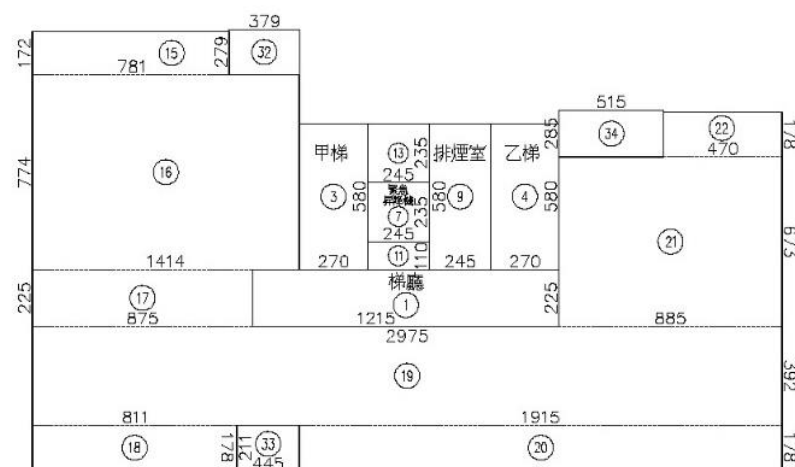


圖 11-12 三至六層平面圖

Scale: 300



**梯廳**

- 1.  $2.25 \times 12.15 = 27.34$
- 2.  $2.25 \times 12.15 = 27.34$
- 合計 =  $54.68 \text{ m}^2$

- 13.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$
- 14.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$
- 15.  $7.81 \times 1.72 = 13.43$
- 16.  $14.14 \times 7.74 = 109.44$
- 17.  $8.75 \times 2.25 = 19.69$
- 18.  $8.11 \times 1.78 = 14.44$
- 19.  $29.75 \times 3.92 = 116.62$
- 20.  $19.15 \times 1.78 = 34.09$
- 21.  $6.73 \times 8.85 = 59.56$
- 22.  $1.78 \times 4.7 = 8.37$
- 23.  $8.85 \times 5.4 = 47.79$
- 24.  $7.04 \times 3.07 = 21.61$
- 25.  $8.85 \times 0.03 = 0.27$
- 26.  $16.03 \times 1.83 = 29.33$
- 27.  $3.87 \times 29.75 = 115.13$
- 28.  $11.05 \times 6.25 = 69.06$
- 29.  $6.25 \times 1.98 = 12.38$
- 30.  $0.27 \times 8.75 = 2.36$
- 31.  $11.7 \times 1.82 = 21.29$
- 合計 =  $706.38 \text{ m}^2$

**甲安全梯**

- 3.  $5.8 \times 2.7 = 15.66$

**乙安全梯**

- 4.  $5.8 \times 2.7 = 15.66$

**丙安全梯**

- 5.  $5.8 \times 2.7 = 15.66$

**丁安全梯**

- 6.  $5.8 \times 2.25 = 13.87$

**緊急昇降機**

- 7.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$
- 8.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$

**排煙室**

- 9.  $2.45 \times 5.8 = 14.21$
- 10.  $2.45 \times 5.8 = 14.21$

**管道間**

- 11.  $1.1 \times 2.45 = 2.7$
- 12.  $1.1 \times 2.45 = 2.7$
- 合計 =  $106.19 \text{ m}^2$

**陽台**

- 32.  $3.79 \times 2.79 = 10.57$
- 33.  $4.45 \times 2.11 = 9.39$
- 34.  $2.85 \times 5.15 = 14.68$
- 35.  $2.88 \times 4.07 = 11.72$
- 36.  $3.02 \times 2.90 = 8.76$
- 37.  $3.70 \times 2.60 = 9.62$
- 38.  $3.58 \times 2.98 = 10.67$
- 合計 =  $75.41 \text{ m}^2$

(一) 樓地板面積:  $867.25 \text{ m}^2$

$1 + 2 + 3 + \dots + 31 = 867.25 \text{ m}^2$

(二) 梯廳面積檢討:

$54.68 \text{ m}^2 \leq 867.25 \times 10\% = 86.73 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

(三) 陽台面積檢討:  $75.41 \text{ m}^2$

$32 + 32 + 33 + \dots + 38 = 75.41 \text{ m}^2$

(四) 陽台+ 梯廳面積檢討:

$54.68 + 75.41 = 130.09 \leq 867.26 \times 15\% = 130.09 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

(五) 依建築技術規則第162條第2款(不計入基地容積面積之15%)檢討:

允建容積樓地板面積(FA)15%:

$10565.90 \times 15\% = 1584.89 \text{ m}^2$

$3 + 4 + 5 + \dots + 12 = 106.19 \text{ m}^2$

(六) 容積樓地板面積:

$867.25(\text{樓地板面積}) - 54.68(\text{梯廳}) - 106.19(\text{免計容積}) = 706.38 \text{ m}^2$

Scale: 300

圖 11-13 三至六層面積計算圖

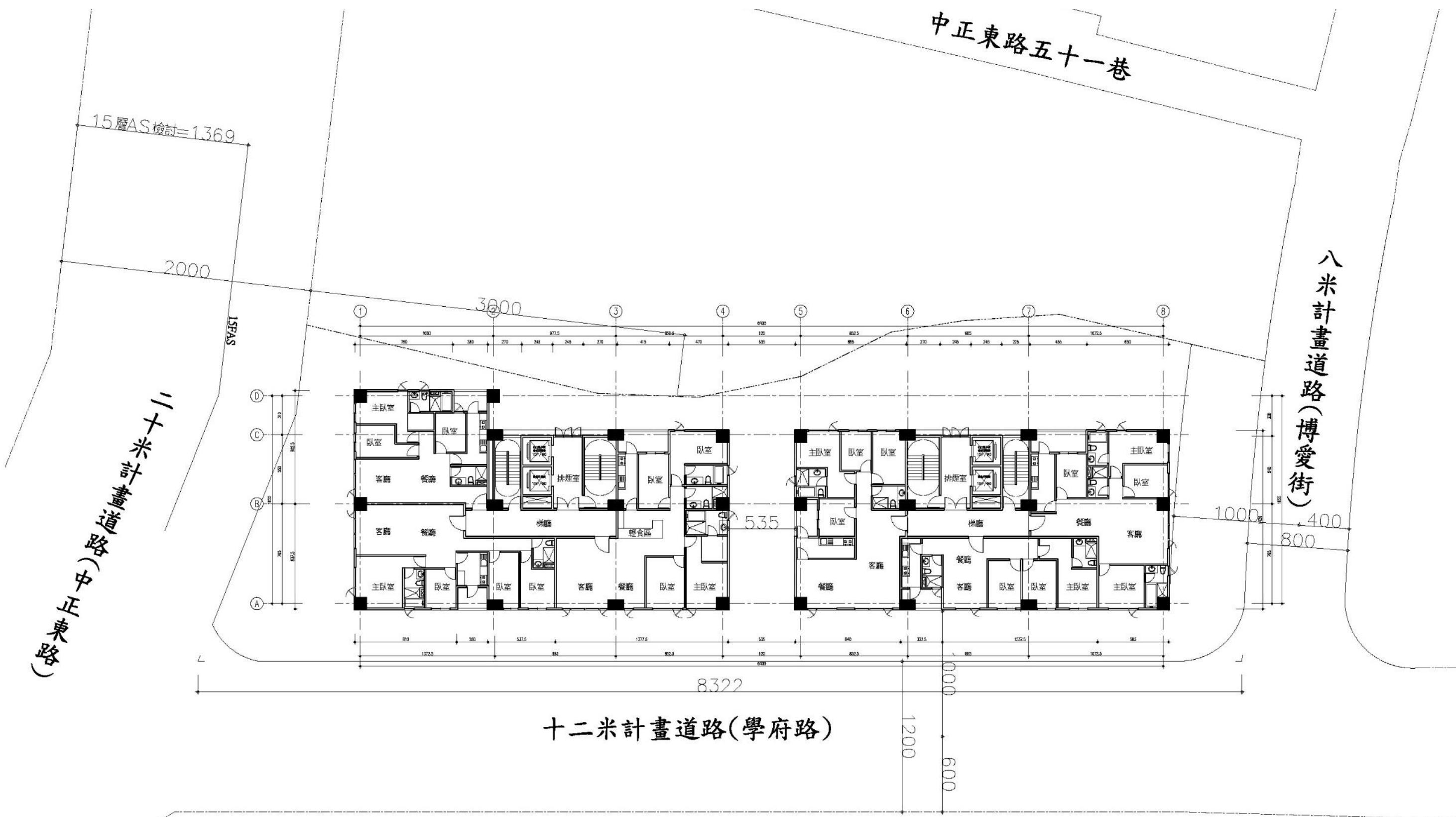
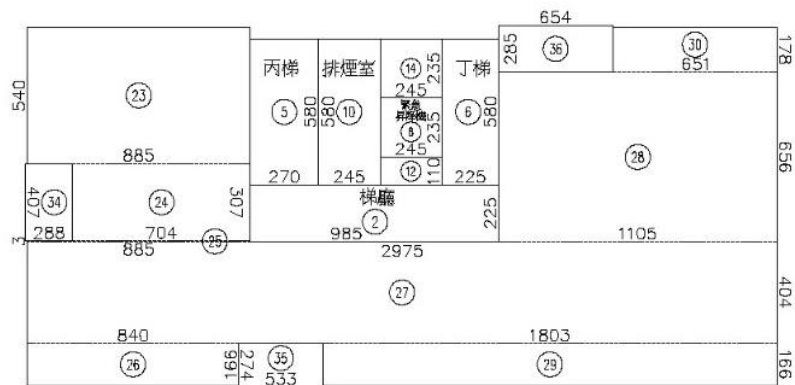
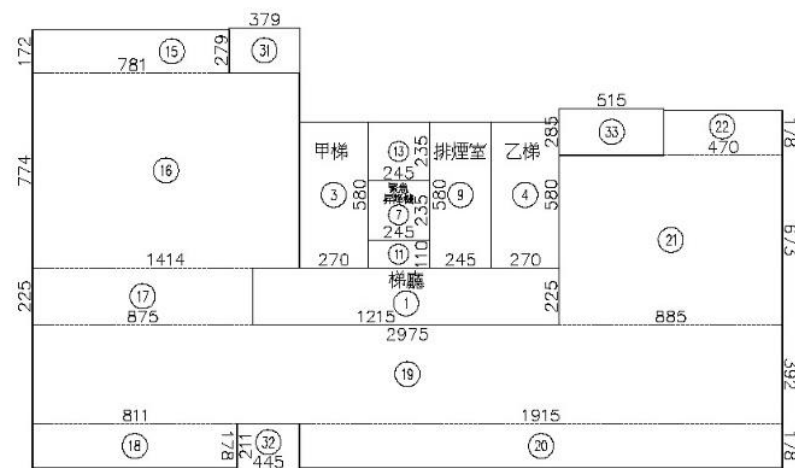


圖 11-14 七至十五層平面圖

Scale: 300



**梯廳**

1.  $2.25 \times 12.15 = 27.34$
2.  $2.25 \times 9.85 = 22.16$
- 合計 = 49.50 m<sup>2</sup>

**甲安全梯**

3.  $5.8 \times 2.7 = 15.66$

**乙安全梯**

4.  $5.8 \times 2.7 = 15.66$

**丙安全梯**

5.  $5.8 \times 2.7 = 15.66$

**丁安全梯**

6.  $5.8 \times 2.25 = 13.89$

**緊急昇降機**

7.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$
8.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$

**排煙室**

9.  $2.45 \times 5.8 = 14.21$
10.  $2.45 \times 5.8 = 14.21$

**管道間**

11.  $1.1 \times 2.45 = 2.7$
12.  $1.1 \times 2.45 = 2.7$
- 合計 = 106.21 m<sup>2</sup>

**陽台**

31.  $3.79 \times 2.79 = 10.57$
32.  $4.45 \times 2.11 = 9.39$
33.  $2.85 \times 5.15 = 14.68$
34.  $2.88 \times 4.07 = 11.72$
35.  $5.33 \times 2.74 = 14.60$
36.  $2.85 \times 6.54 = 18.64$
- 合計 = 79.60 m<sup>2</sup>

13.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$
14.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$
15.  $7.81 \times 1.72 = 13.43$
16.  $14.14 \times 7.74 = 109.44$
17.  $8.75 \times 2.25 = 19.69$
18.  $8.11 \times 1.78 = 14.44$
19.  $29.75 \times 3.92 = 116.62$
20.  $19.15 \times 1.78 = 34.09$
21.  $6.73 \times 8.85 = 59.56$
22.  $1.78 \times 4.7 = 8.37$
23.  $8.85 \times 5.4 = 47.79$
24.  $7.04 \times 3.07 = 21.61$
25.  $8.85 \times 0.03 = 0.27$
26.  $8.4 \times 1.66 = 13.94$
27.  $29.75 \times 4.04 = 120.19$
28.  $6.56 \times 11.05 = 72.50$
29.  $18.03 \times 1.66 = 29.93$
30.  $1.78 \times 6.51 = 11.59$
- 合計 = 704.98 m<sup>2</sup>

(一) 樓地板面積 860.69 m<sup>2</sup>

$1 + 2 + 3 + \dots + 30 = 860.69 \text{ m}^2$

(二) 梯廳面積檢討:

$49.50 \text{ m}^2 \leq 860.69 \times 10\% = 86.07 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

(三) 陽台面積檢討: 79.60 m<sup>2</sup>

$31 + 32 + 33 + \dots + 36 = 79.60 \text{ m}^2$

(四) 陽台+梯廳面積檢討:

$49.50 + 79.60 = 129.10 \leq 860.69 \times 15\% = 129.10 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

(五) 依建築技術規則第162條第2款(不計入基地容積面積之15%)檢討:

允建容積樓地板面積(FA)15%:

$10565.90 \times 15\% = 1584.89 \text{ m}^2$

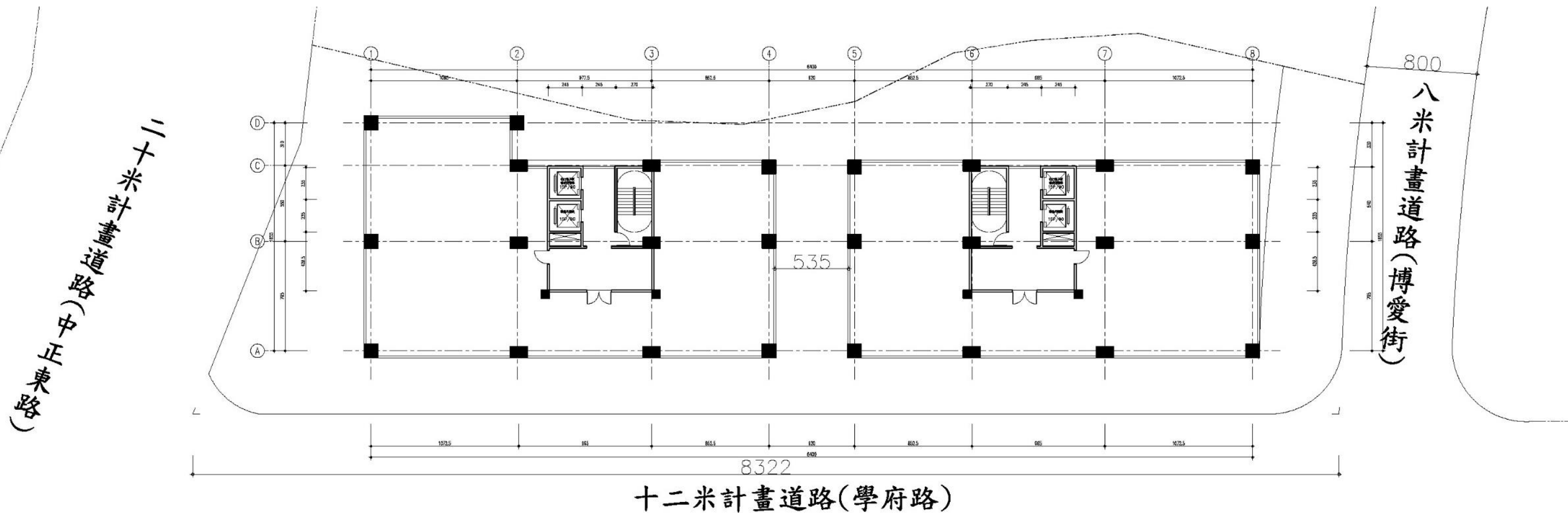
$3 + 4 + 5 + \dots + 12 = 106.21 \text{ m}^2$

(六) 容積樓地板面積:

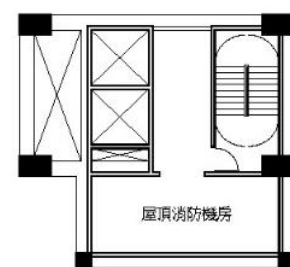
$860.69(\text{樓地板面積}) - 49.50(\text{梯廳}) - 106.21(\text{免計容積}) = 704.98 \text{ m}^2$

Scale: 1:300

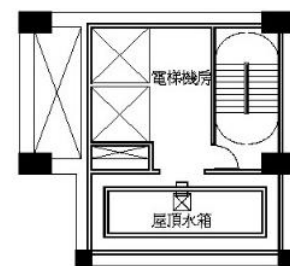
圖 11-15 七至十五層面積計算圖



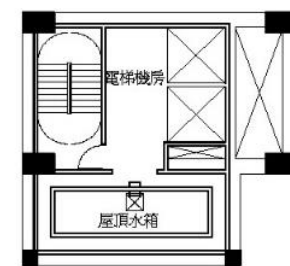
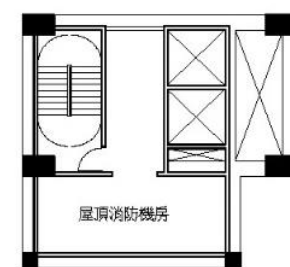
屋突一層平面圖



屋突二層平面圖

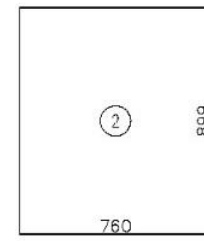
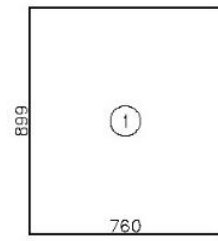


屋突三層平面圖



Scale: 1:300

圖 11-16 屋突層平面圖



樓地板面積

1.  $7.6 \times 8.99 = 68.29$
  2.  $8.99 \times 7.6 = 68.29$
- 合計 =  $136.58 \text{ m}^2$

(一) 樓地板面積:  $136.58 \text{ m}^2$   
 $1 + 2 = 136.58 \text{ m}^2$

(二) 屋頂突出物投影面積檢討: (依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 9 款第 1 目規定)  
 $136.58 \text{ m}^2 \leq 910.54 \times 15\% = 136.58 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$


Scale: 1:300 

圖 11-17 屋突層面積計算圖

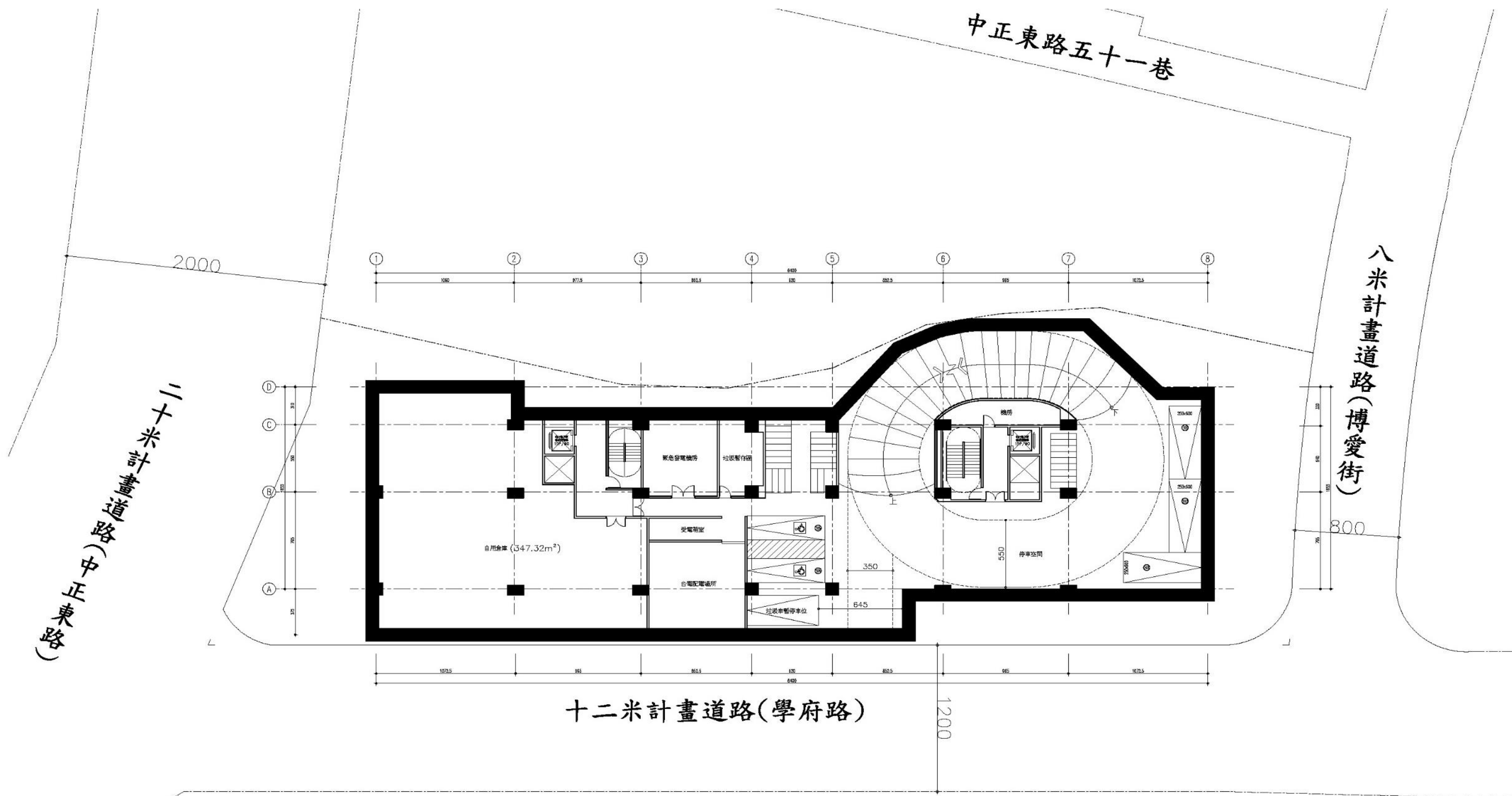
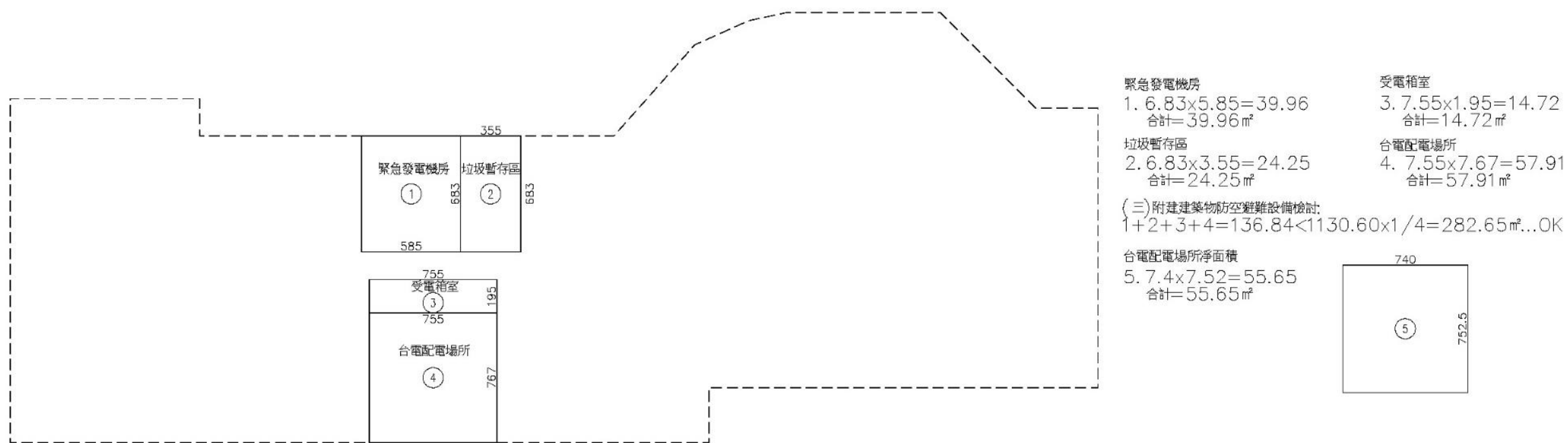
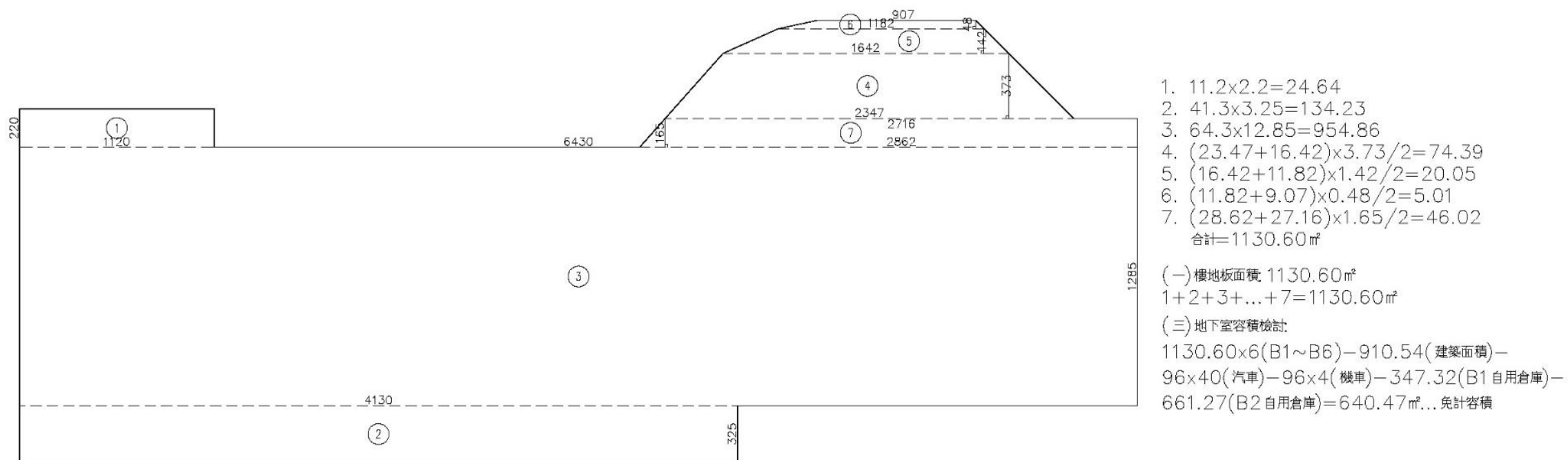


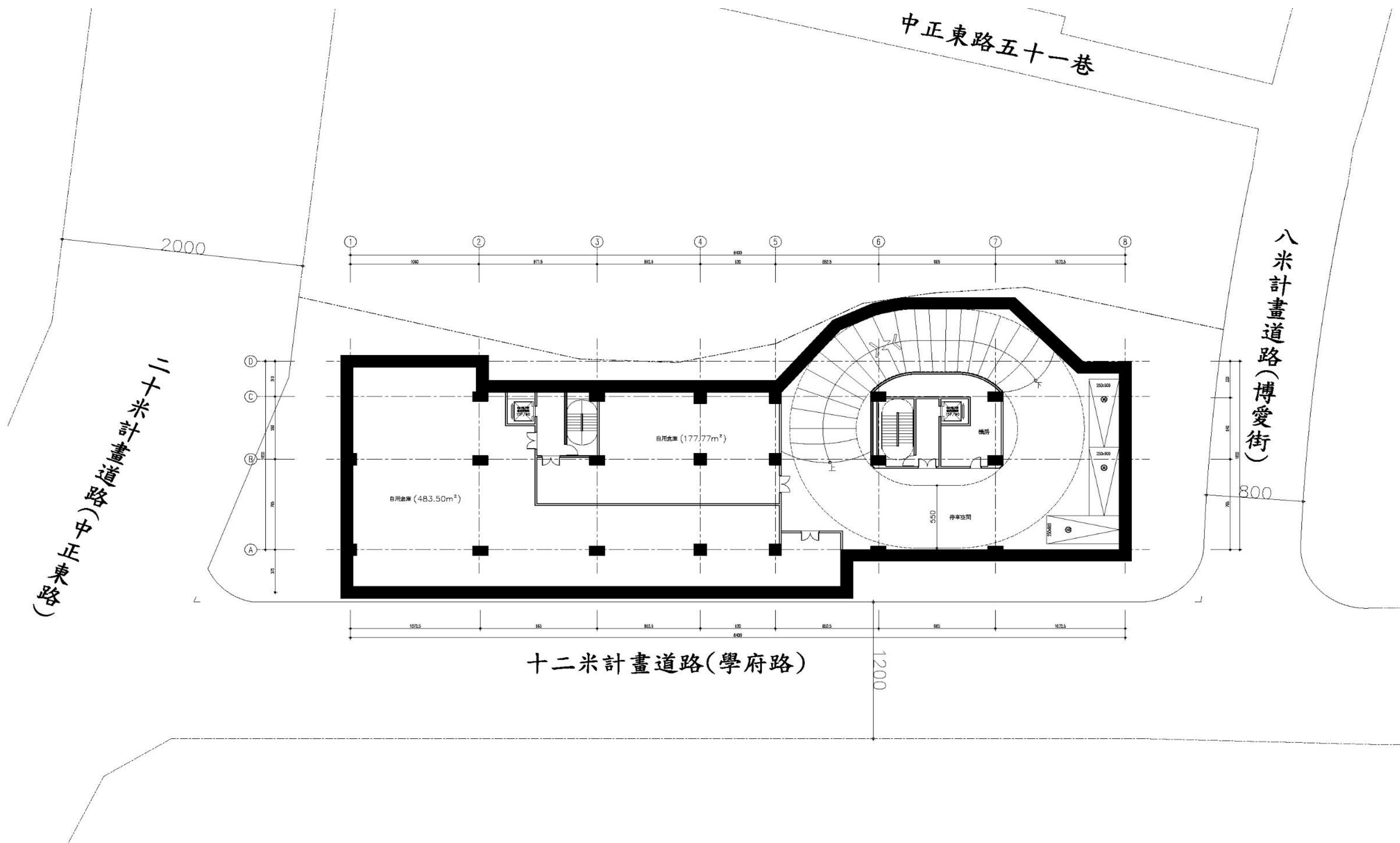
圖 11-18 地下一層平面圖



Scale: 300

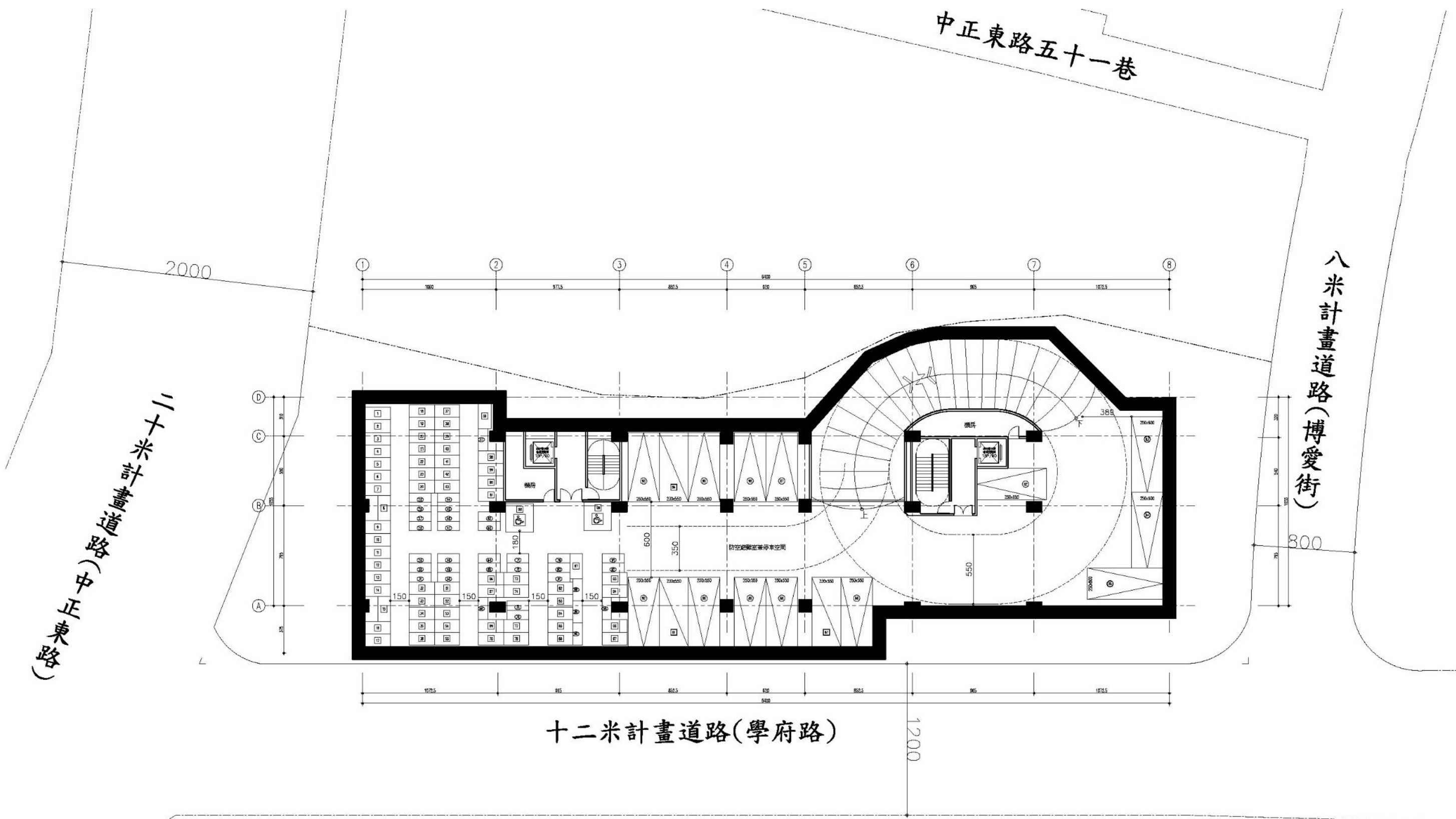
圖 11-19 地下一層面積計算圖





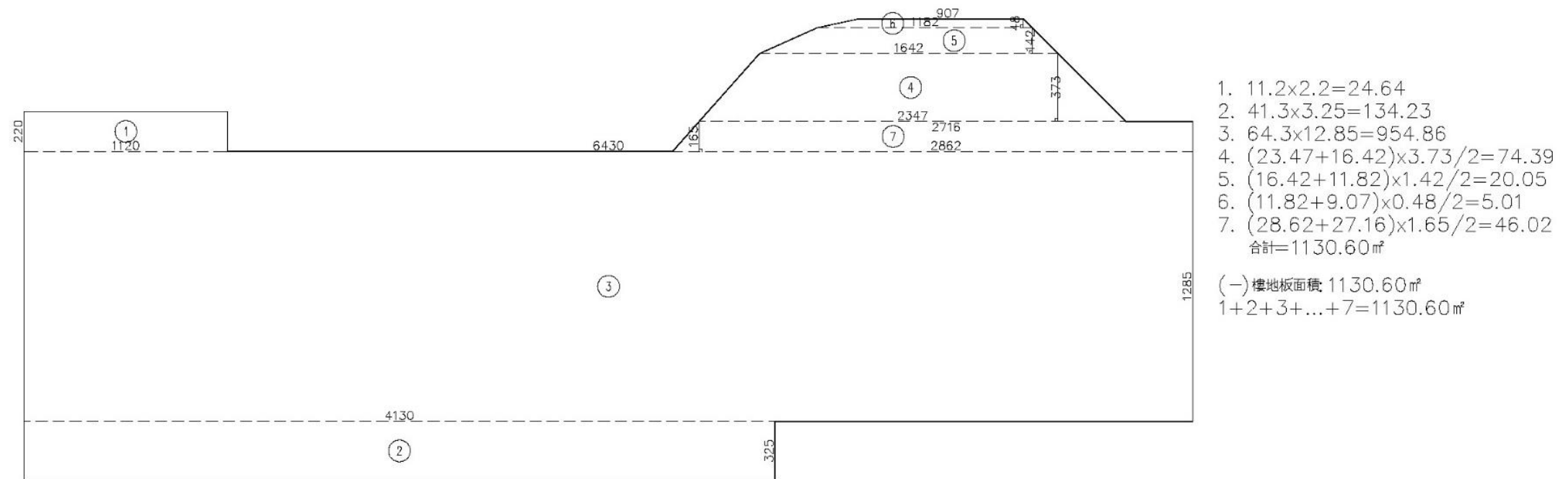
Scale: 300

圖 11-20 地下二層面積計算圖



二十米計畫道路(中正東路)

圖 11-21 地下三層平面圖




Scale: 1:300 

圖 11-22 地下三層面積計算圖

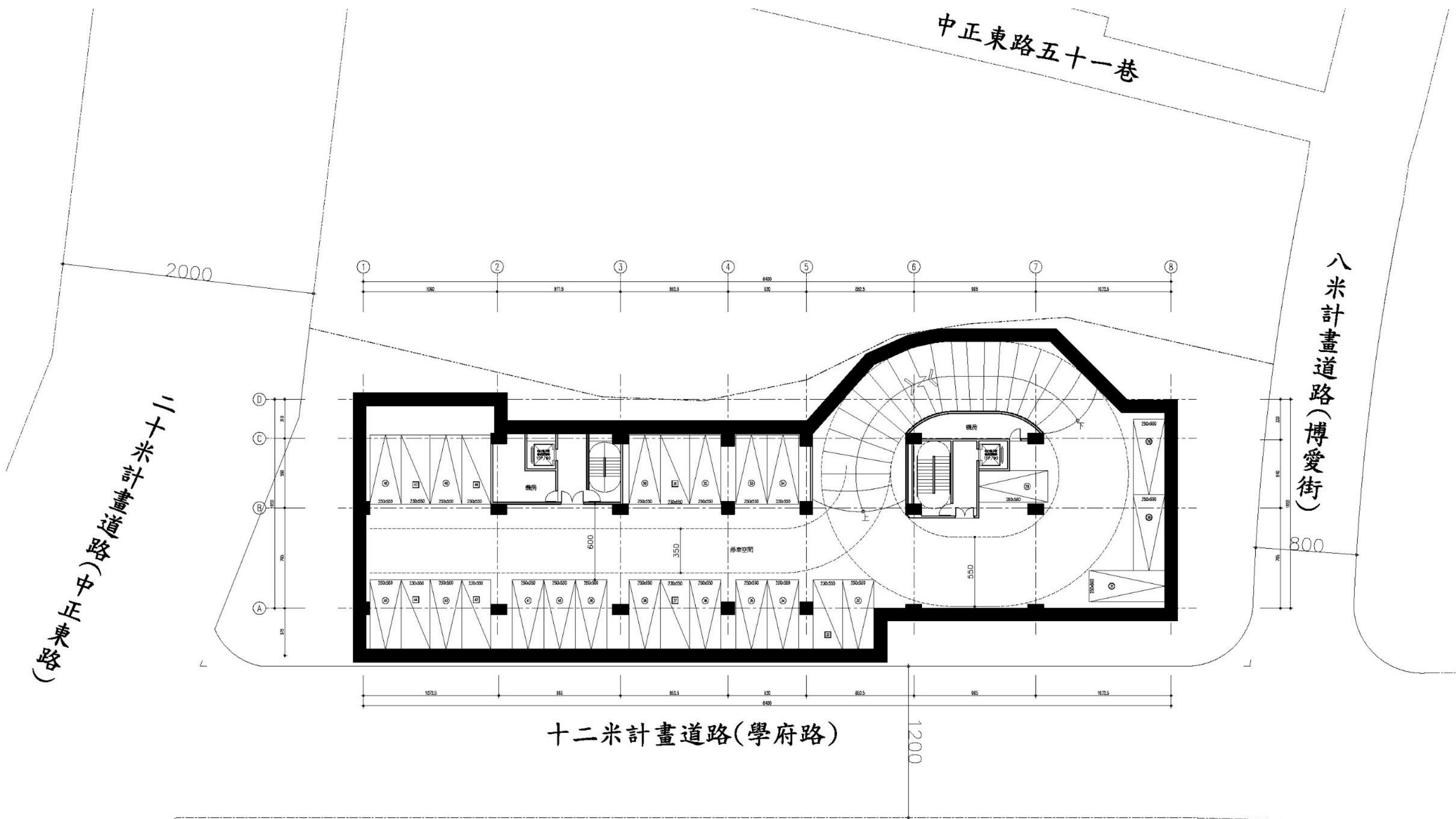
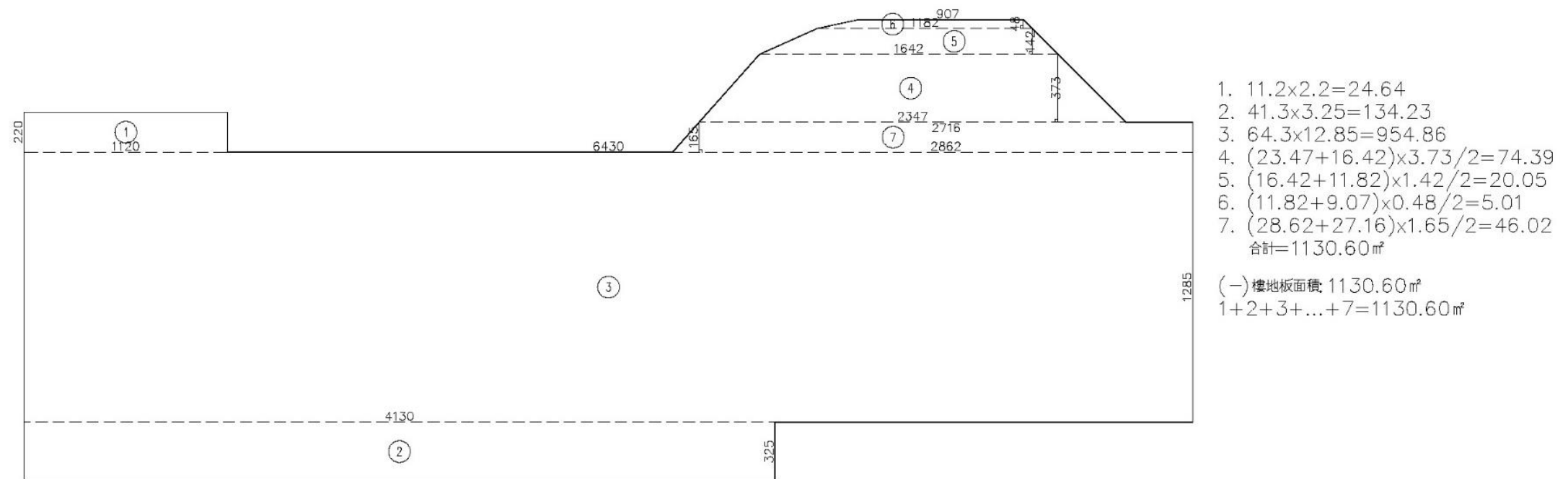


圖 11-23 地下四至五層平面圖

Scale 1:300




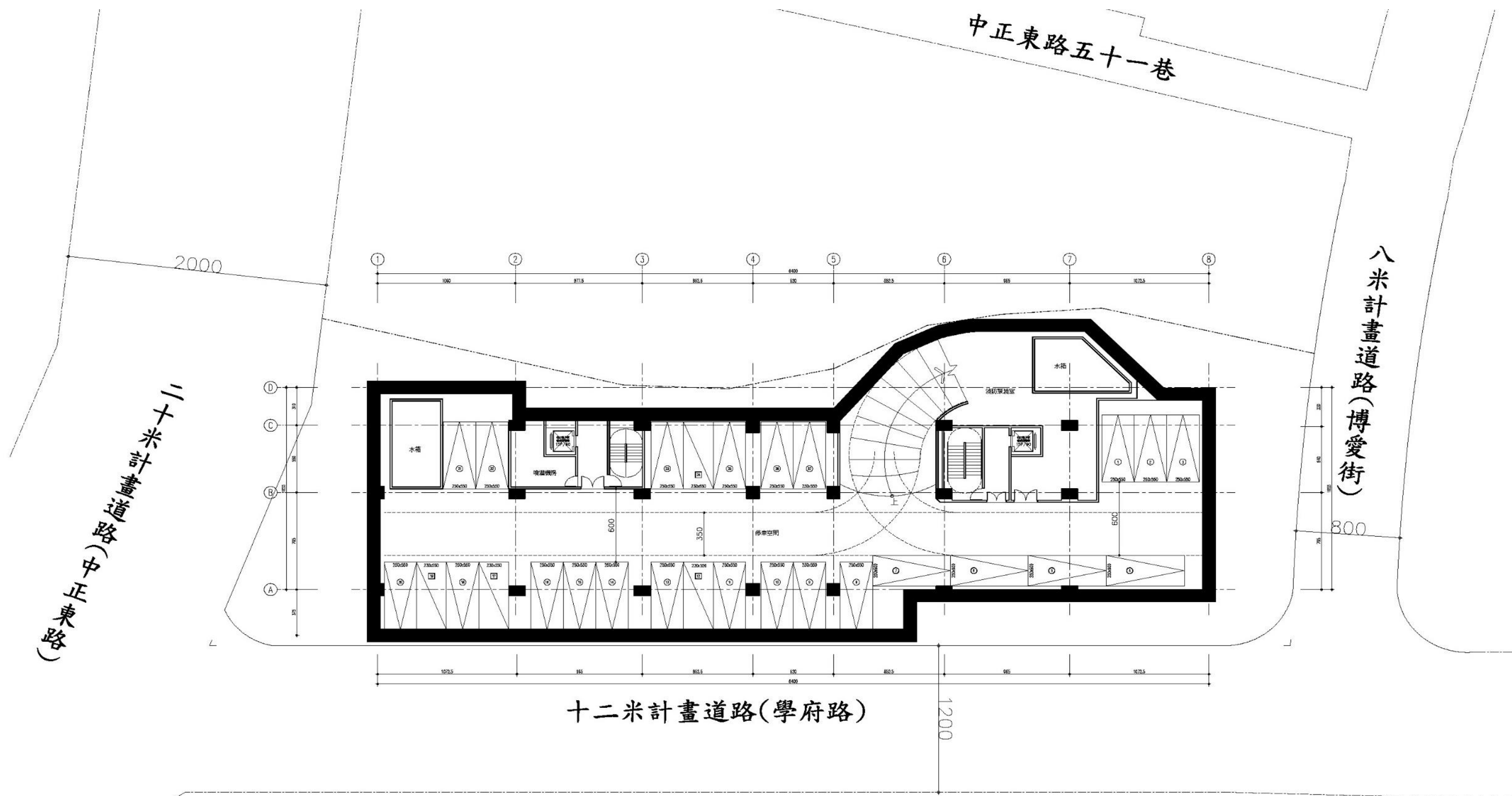
Scale: 300 

圖 11-24 地下四至五層面積計算圖



十二米計畫道路(中正東路)

八米計畫道路(博愛街)

十二米計畫道路(學府路)

圖 11-25 地下六層平面圖

Scale: 1:300

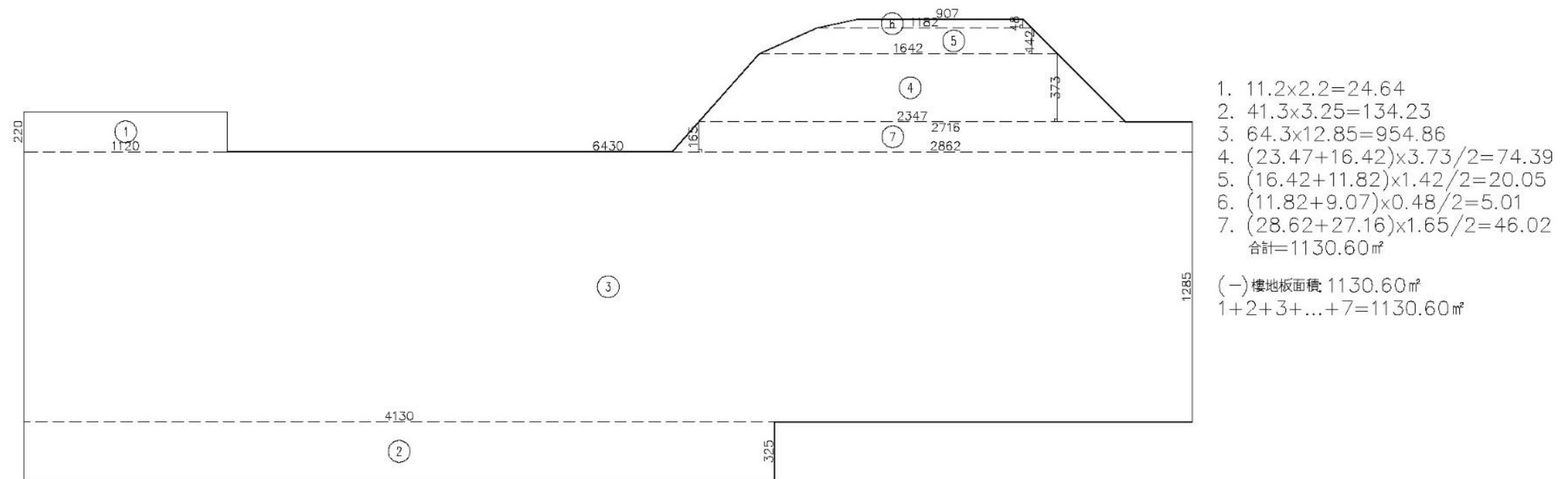



圖 11-25 地下六層面積計算圖

Scale: 1:300 

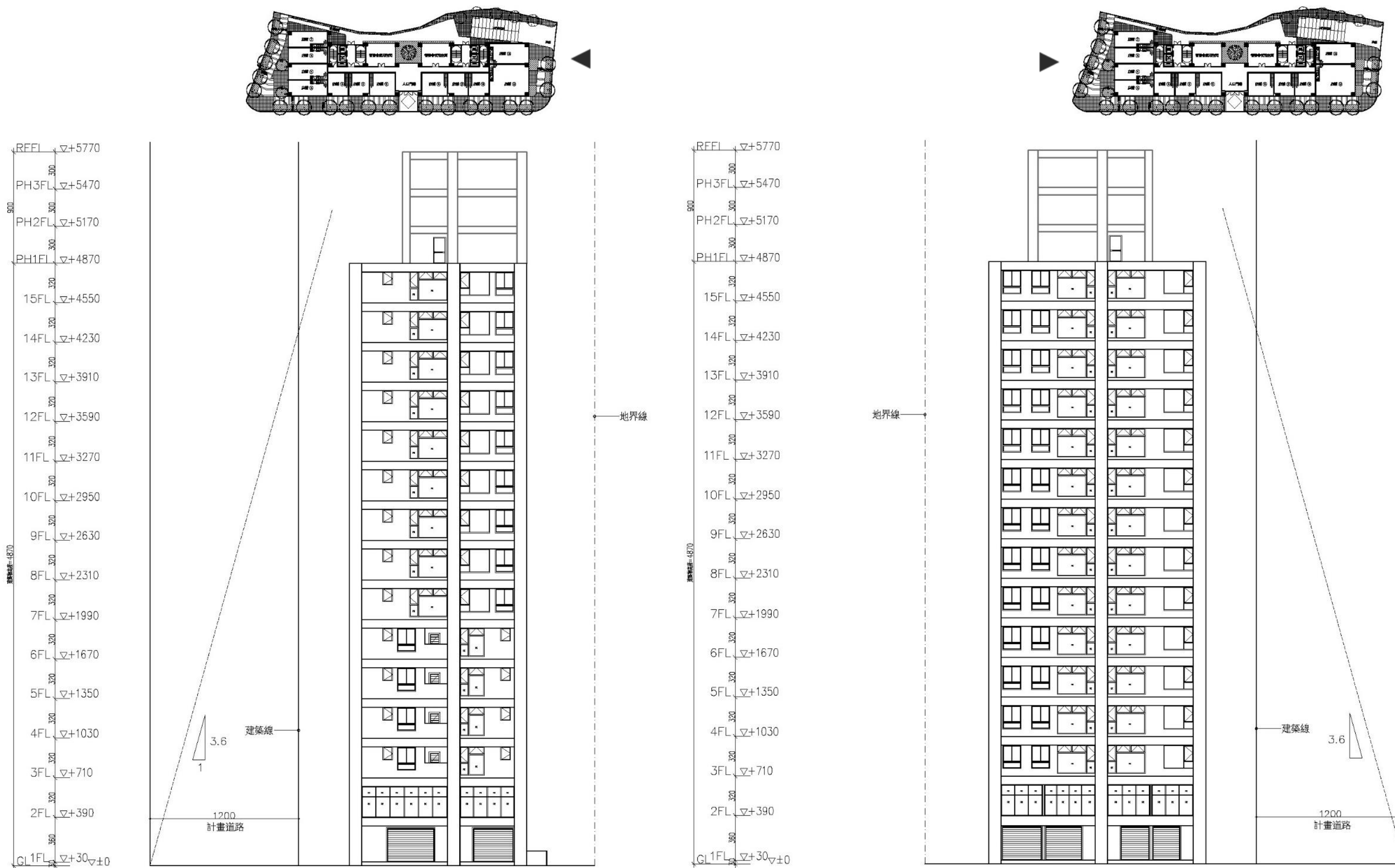


圖 11-26 東、西向立面圖 Scale=1/500



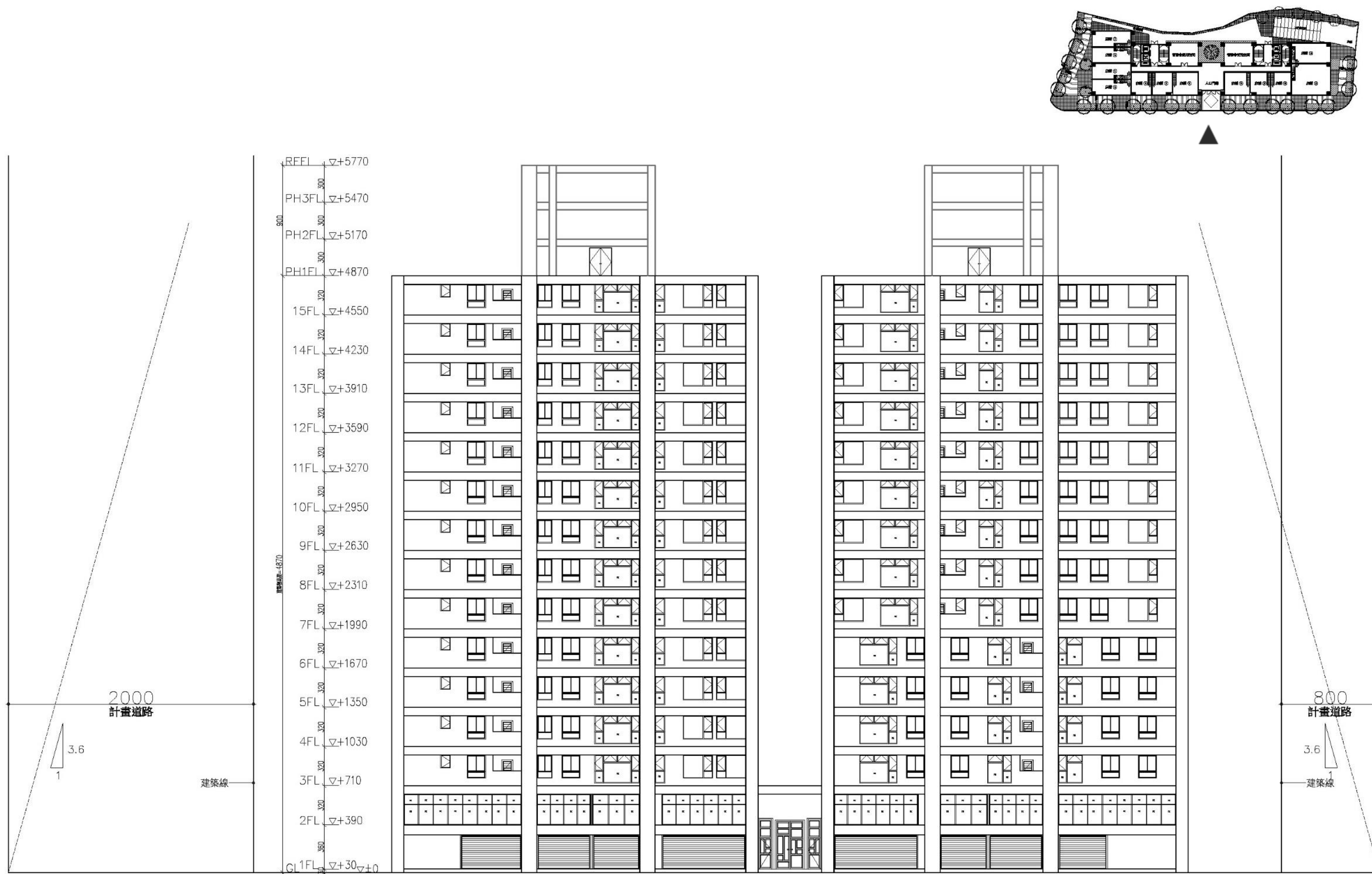


圖 11-27 南向立面圖 Scale=1/500

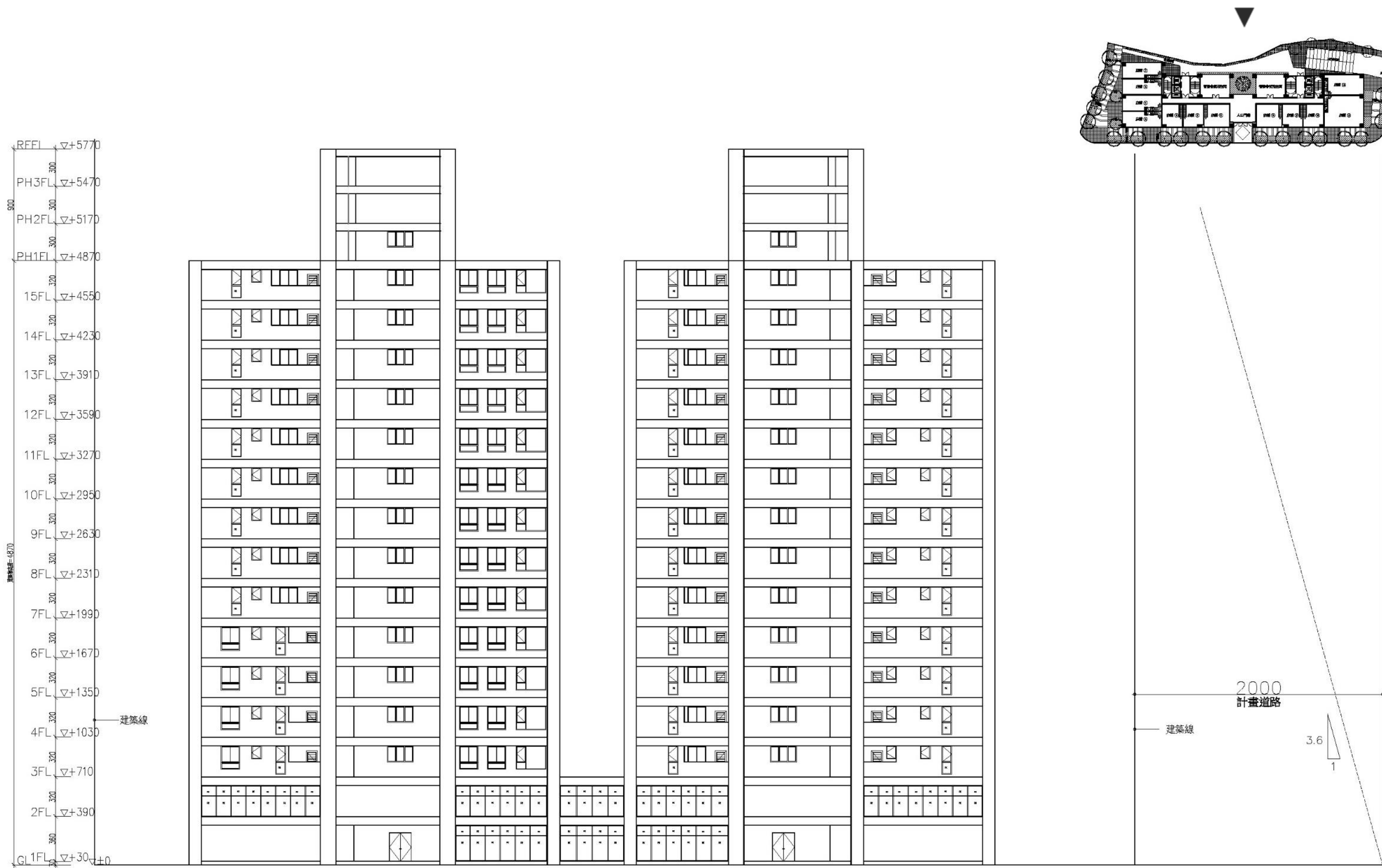


圖 11-28 北向立面圖 Scale=1/500

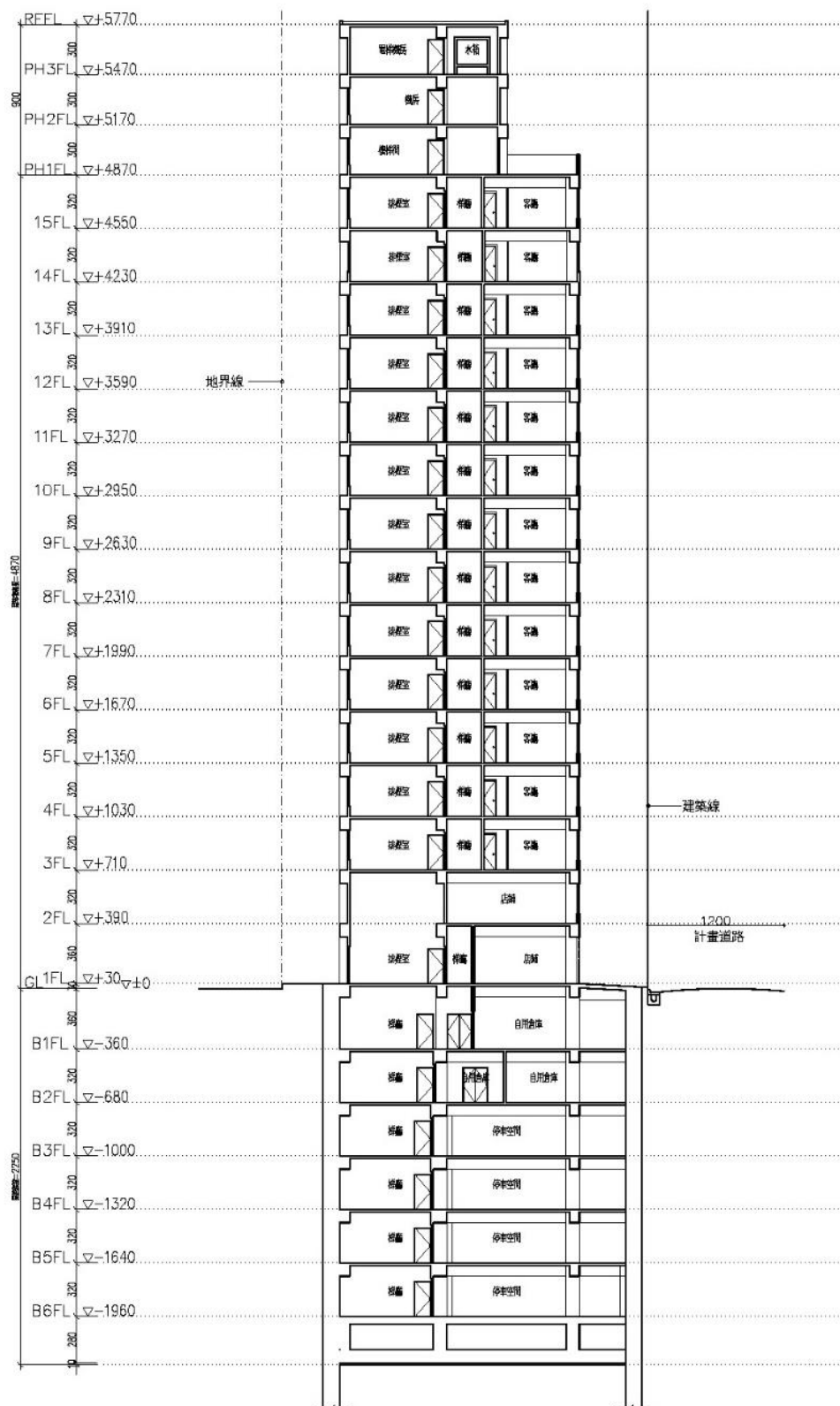
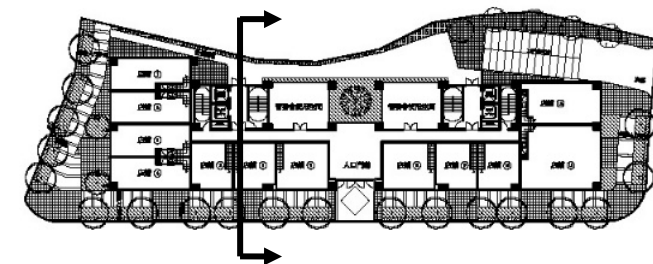


圖 11-29 縱向剖面圖 Scale=1/400

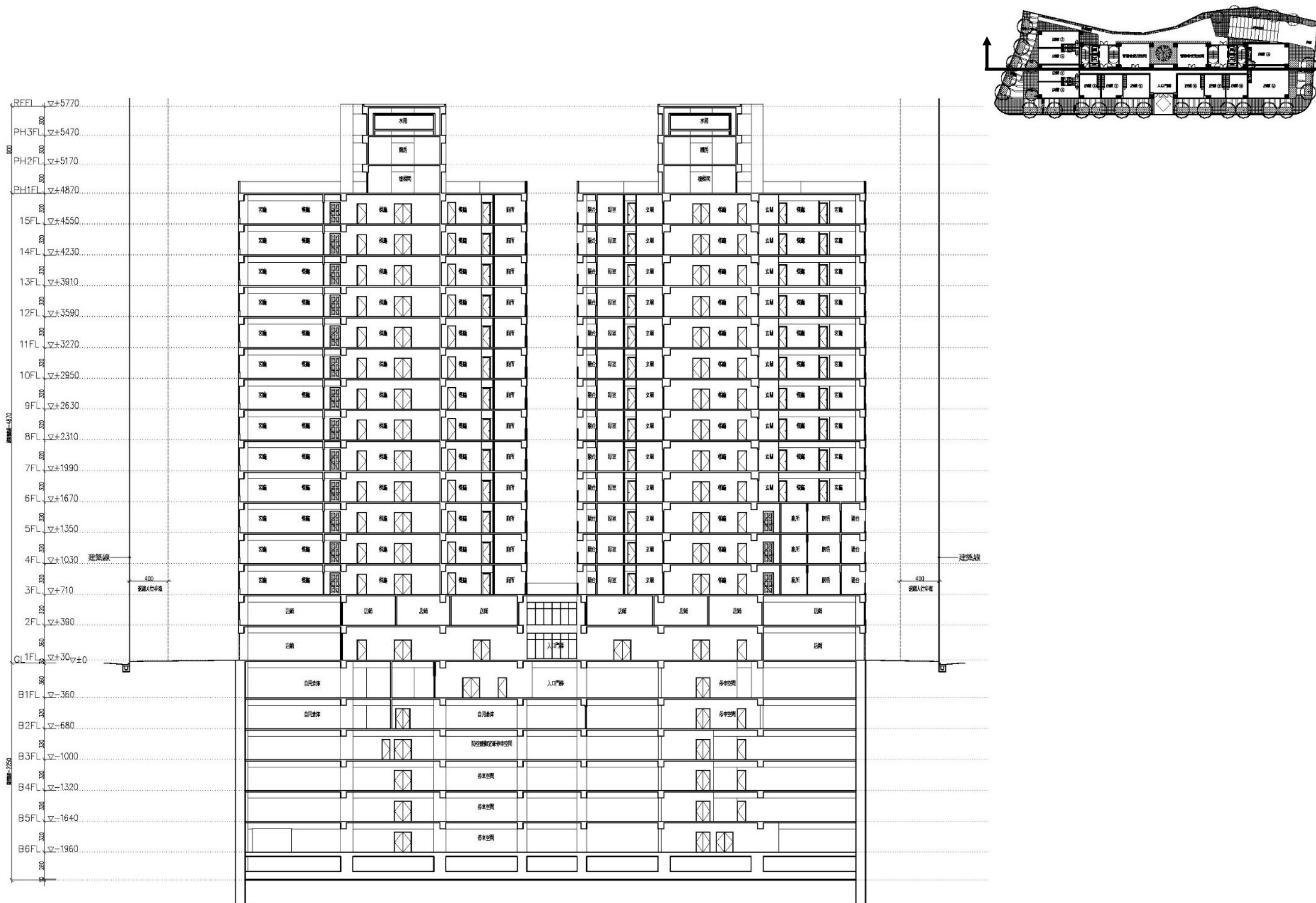


圖 11-30 橫向剖面圖 Scale=1/500



圖 11-31 更新單元建築物透視圖

## 壹拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、設計目標及構想

本案設計目標及構想為提供優質住宅社區及便利鄰里商業店鋪並以和諧建築立面與天際線，調合都市景觀且留設人行步道與騎樓，提供社區及鄰里悠哉生活空間。

### 二、建築物造型之量體、造型、色彩與環境調和

#### (一) 建築物量體計畫

本更新案周邊為頂埔科技園區，且臨近捷運頂埔站。為因應捷運通車，必要採整體開發方式形塑良好都市景觀及居住環境。為強化地區發展風貌，突顯本更新案發展特色，以提供里鄰活動之廣場式開放空間及公益性空間為焦點，注重周邊地區發展之協調，以融合塑造地區意象。街區表達綠色廊道的第一印象，利用建築手法維持應有的尺度；於基地主要進出口做適度退縮，藉以軟化基地內與基地外使用之衝突，提供更具人性化的都市空間。

#### (二) 建築物之量體、造型、色彩、座落方位

##### 1、建築配置及量體計畫

- (1) 本案預計興建地上 15 層地下 6 層之鋼筋混泥土建築物，地下設置汽車停車位 105 席，機車停車位 99 席。
- (2) 建築物量體以內斂而不失簡潔流暢為原則。
- (3) 建築物留設人行步道，增加建築物與鄰里居民互動的空間，建立建築物之間的群聚調合關係。

##### 2、立面造型色彩計畫

- (1) 立面採取現代簡約設計手法，以多層次水平及垂直線條搭配造型框架及金屬格柵的分段式立面元素，分割建築量體，配合大面開窗，進而達到建築物輕量化之目的。
- (2) 屋突設計搭配整體建築造型語彙，以框架造型量體搭配簡約線條強調其現代感。
- (3) 立面色彩以淺色石材結合深色面磚為主並搭配金屬格柵，表現出本案之簡約、沉穩及內斂。
- (4) 地下室汽車停車空間出入口設置於基地西側，車輛出入口保持合理安全空間，減少對更新單元週邊人行空間連續性及安全性之干擾。

### 3、建築物造型及量體計畫

- (1) 立面韻律感  
整體立面採取現代簡約線條、分段式立面元素，創造建築物的韻律感。
- (2) 減輕量體壓迫感  
立面使用垂直式立體框架將建築物立面做適度切割、增加視覺的趣味性。
- (3) 建築物輕量化  
整體建築物立面搭配金屬格柵與欄杆，將建築物輕量化。
- (4) 豐富的天計線  
建築物立面向上延伸為屋頂框架，以塑造天際線的變化。
- (5) 色彩及材質計畫  
採用深色及淺色對比之色系，搭配深色金屬格柵與清玻璃，呈現出建築物立面簡約與沉穩。

### 4、建築物外牆材質及色彩計畫

本案色彩計畫以淺色面磚為主，搭配淺色石材及深色飾面來表現出本案建築之簡約、沉穩及內斂。

### 5、立面外觀

建築物立面以建築基座、建築屋身與屋頂等三部分規劃設計：

- (1) 基座:淺色花崗石材
- (2) 屋身:淺色面磚搭配淺色石材及深色飾面
- (3) 屋頂:延續屋身的淺色石材，以造型框架及深色飾面雕塑出建築比例與豐富的天際線。

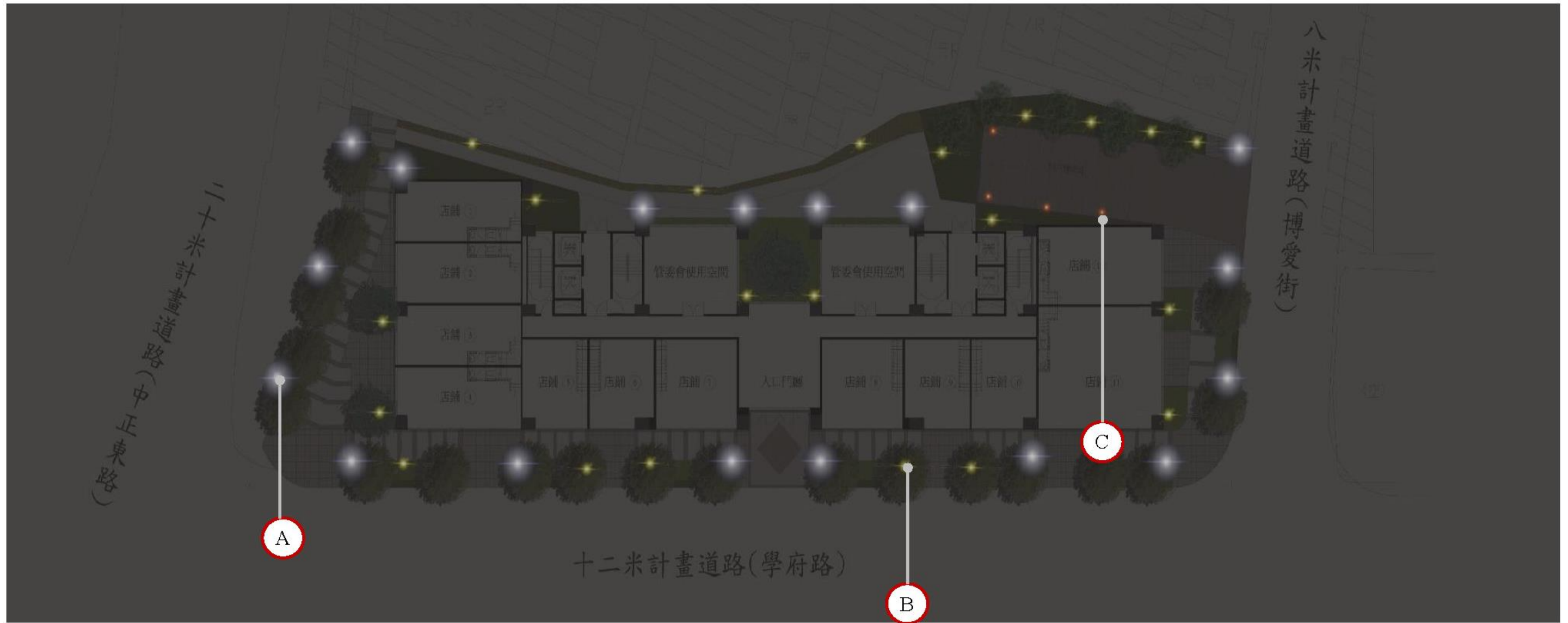


圖 12-1 建築物正向立面圖



圖 12-2 建築物正向立面圖





1. 近程計畫(人行尺度): 人行視覺中基座材質質感，強調入口意象主題性燈光展室之塑造及沿街面處理。
2. 中程計畫(街道尺度): 藉由投射燈呈現建築物量體、高度而產生光影深淺之變化。
3. 遠程計畫(都市尺度): 屋頂、女兒牆及屋頂突出部分，以間接照明呈現本棟建築屋頂造型語彙。
4. 分時段照明藉以響應節能減碳與綠建築，符合生活模式。



A. 植栽投射燈：17 盞



B. 庭園矮燈：21 盞



C. 車道燈：4 盞

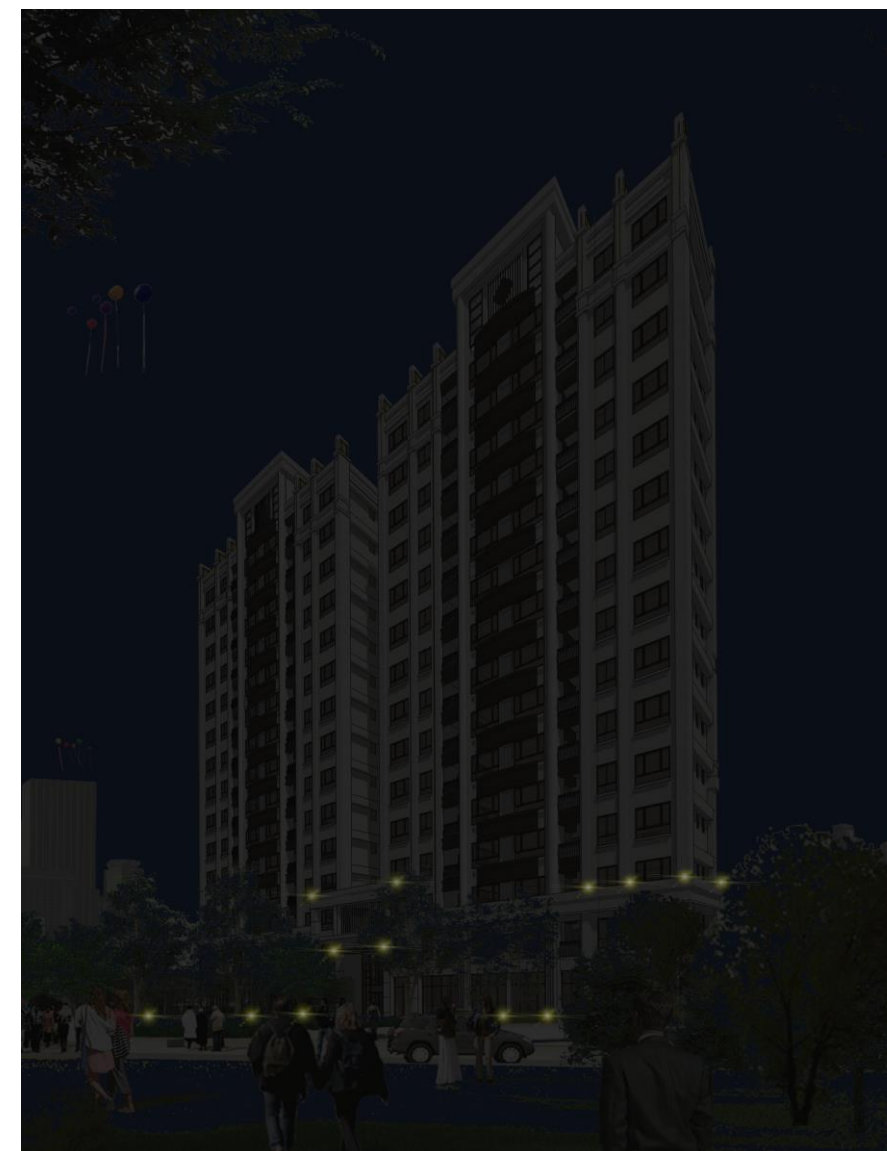
圖 12-3 景觀燈光計畫圖



夜間照明模擬圖-(19:00~22:00)



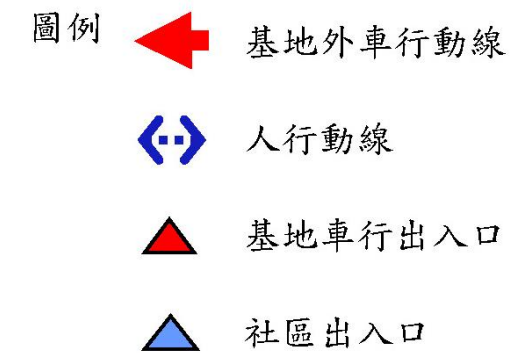
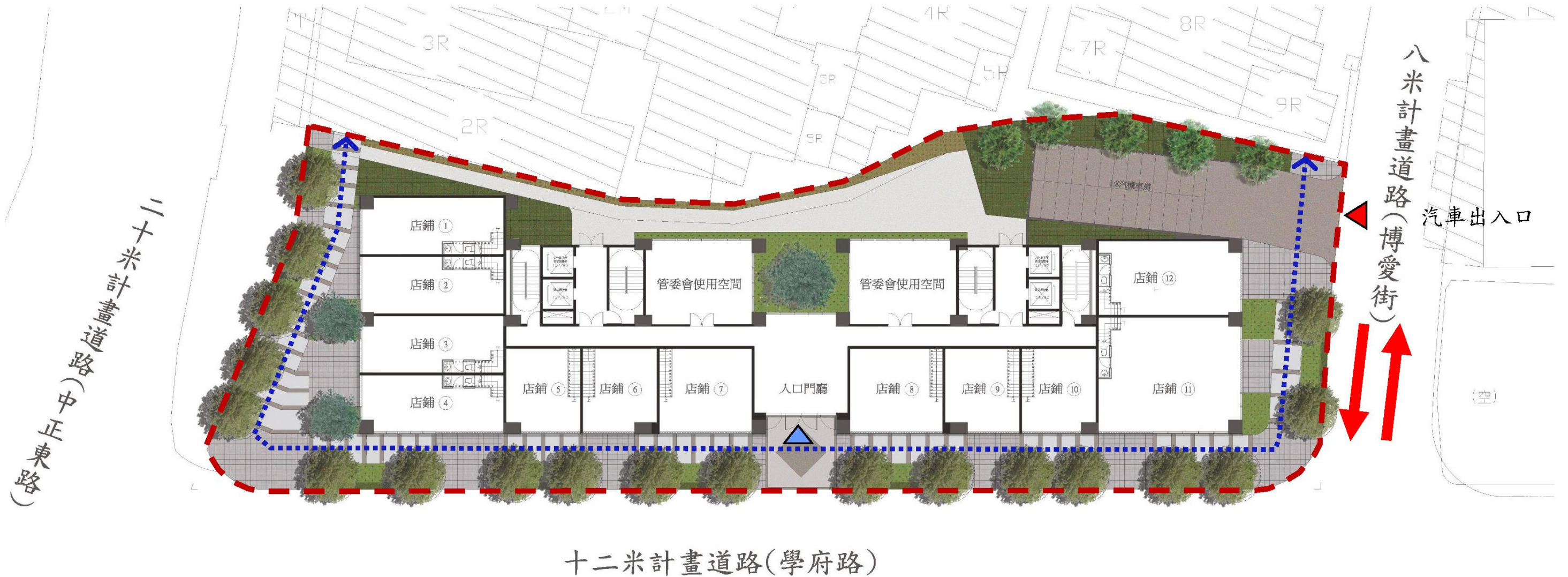
夜間照明模擬圖-(22:00~24:00)



夜間照明模擬圖-(24:00~05:00)

圖 12-4 夜間照明模擬圖

### 三、人車動線設計原則



1. 更新單元之人行、車行系統，配合現有道路系統進行規劃，以對現有交通影響最小化、人行安全最大化為目標，其設計原則如下：
2. 更新單元內留設人行步道，提供往來行人舒適寬闊的徒步空間。
3. 更新單元之住宅主要出入口留設於 8M 計畫道路(博愛街)，作為住戶對外主要通道。

Scale 1:300

圖 12-5 人車動線規劃圖圖



圖 12-6 無障礙設施圖

Scale: 1:300

#### 四、景觀植栽設計構想

##### (一) 景觀及植栽計畫

- 1、在有限的市區街道空間，發揮景觀設計之最大效益營造，創造使居民及環境感到自在之空間。
- 2、行道樹植穴綠化為長形連續性植穴，以增加綠化及保水面積。
- 3、多層次植栽搭配，創造豐富有趣之空間。
- 4、綠屋頂設計除符合節能減碳政策並可增進建築物節能與提供社區居民休憩場所，呈現出生態與促進環境永續再生的功能。




綠蔭步道



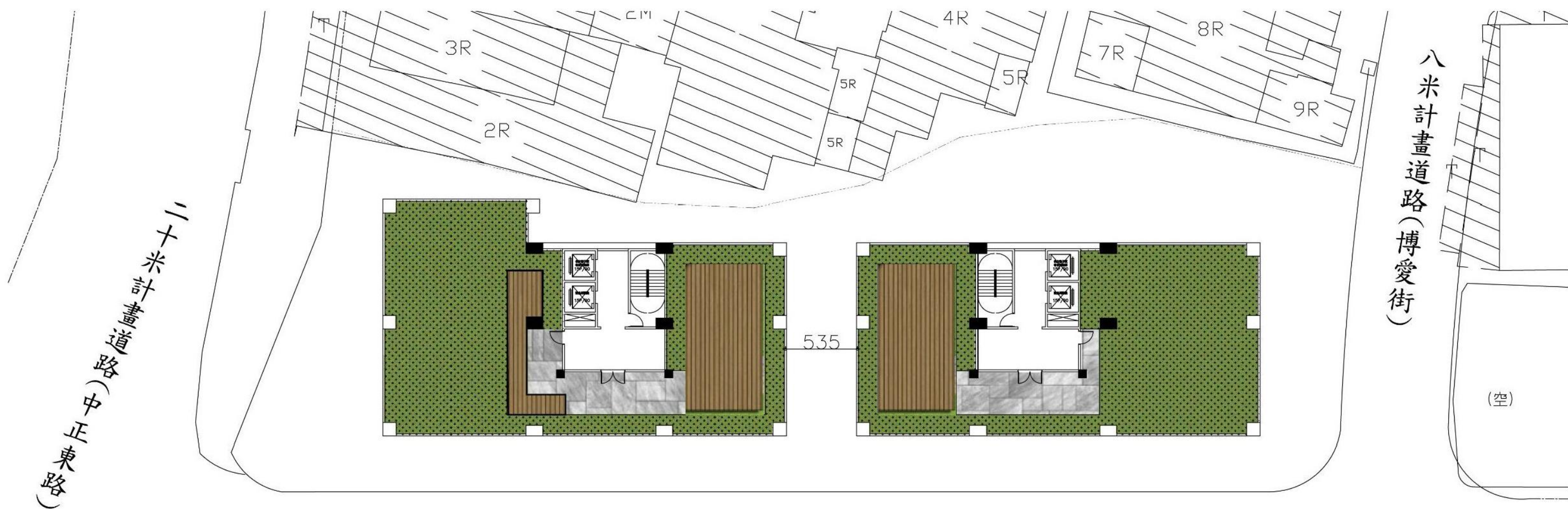
複層植被觀賞區



圖 12-7 一層景觀平面配置說明圖

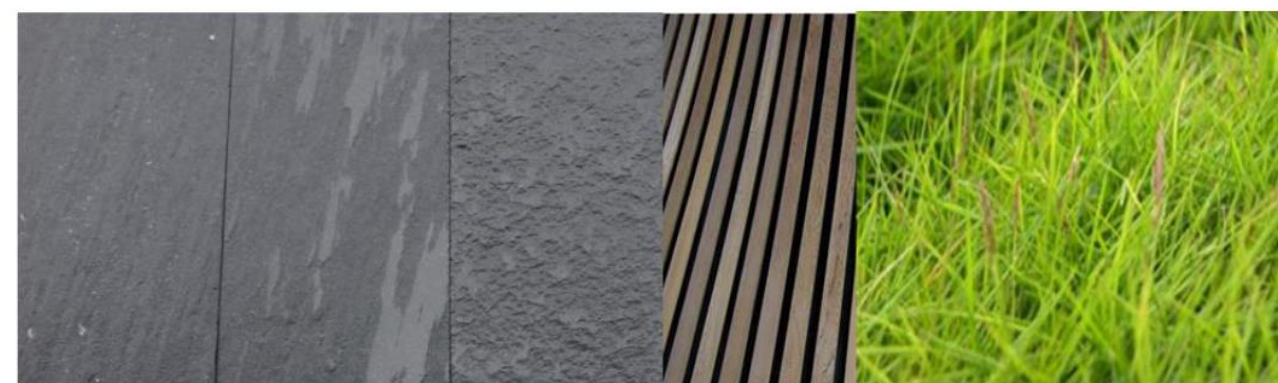
Scale: 300 

(二)屋頂層植栽計畫



十二米計畫道路(學府路)

Scale 1:300



岩面磚

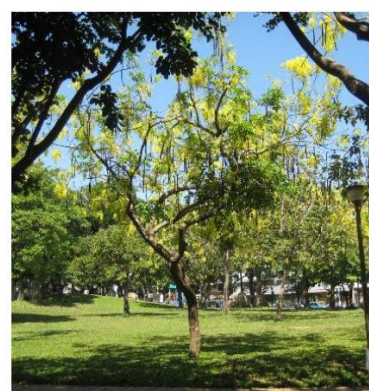
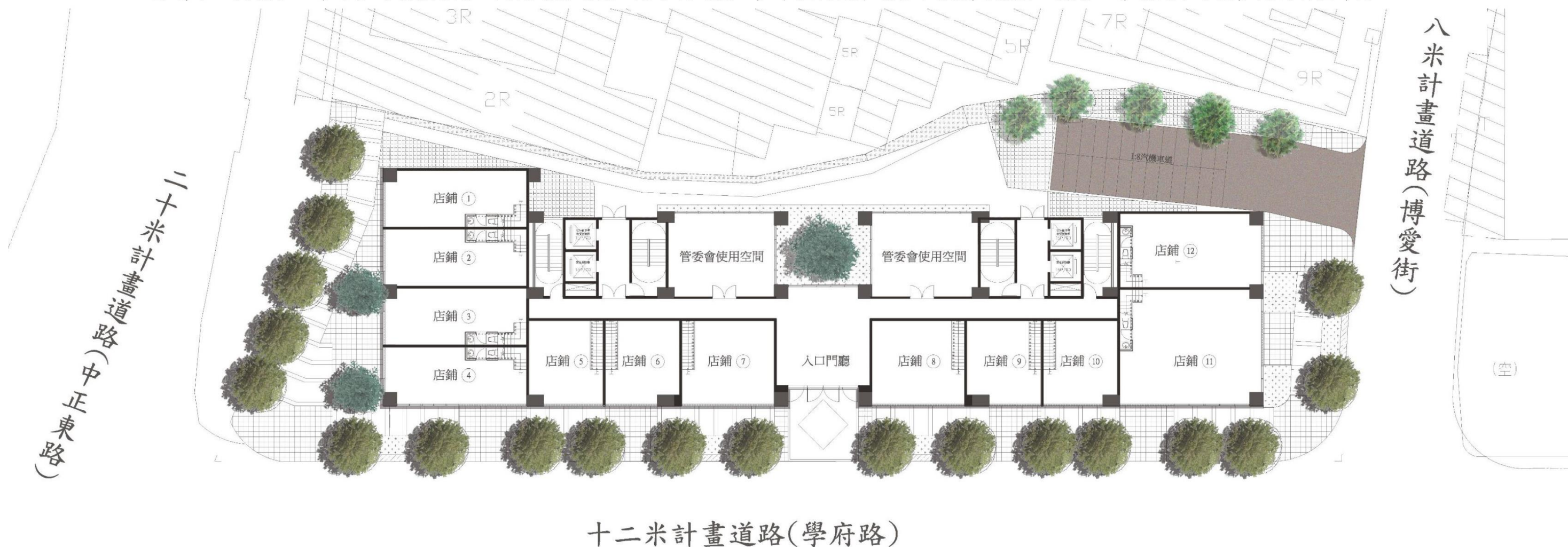
木地坪

台北草

圖 12-8 屋頂層景觀平面配置說明圖

(三)景觀植栽設計

1. 植栽選種上以原生樹種及誘蝶誘鳥植栽為主，期望本基地帶給週邊環境更多之生物多樣性。
2. 喬木以開花性、常綠性為選種原則，因此選用緬梔；灌木及地被以多年生及低維護管理植栽為原則，隨著四季變化來形塑多元化的生命力。



緬梔



青楓



杜英



洋紅風鈴木

種類	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	綠覆面積計算	備註
喬木		緬梔	5 株	10	50 m <sup>2</sup>	
		青楓	1 株	20	20 m <sup>2</sup>	
		村英	19 株	10	190 m <sup>2</sup>	
		洋紅風鈴木	2 株	10	20 m <sup>2</sup>	

圖 12-9 一層景觀配置圖-喬木

Scale: 300



十二米計畫道路(學府路)



台北草



金葉女貞



金英樹



七里香

灌		七里香	28.42㎡	1.5	42.63㎡
木		金葉女貞	35.45㎡	1.5	53.18㎡
		金英樹	108.80㎡	1.5	163.20㎡
地被		台北草	170.62㎡	0.5	85.31㎡

圖 12-10 一層景觀配置圖-灌木、地被

Scale 1:300



(四)綠化面積檢討：

1. 地面層綠化面積計算：

新北市建造執照申請，綠化面積以基地內實於空地面積扣除依相關法令規定無法綠化部分二分之一檢討。

·基地面積：1928.50 m<sup>2</sup>

·建築面積：910.54 m<sup>2</sup>

·法定建蔽率：50%

·法定空地面積：1928.50-910.54=1017.96 m<sup>2</sup>

·無法綠化面積：

·357.27 m<sup>2</sup> (汽機車車道+2.0M 無遮簷人行道)

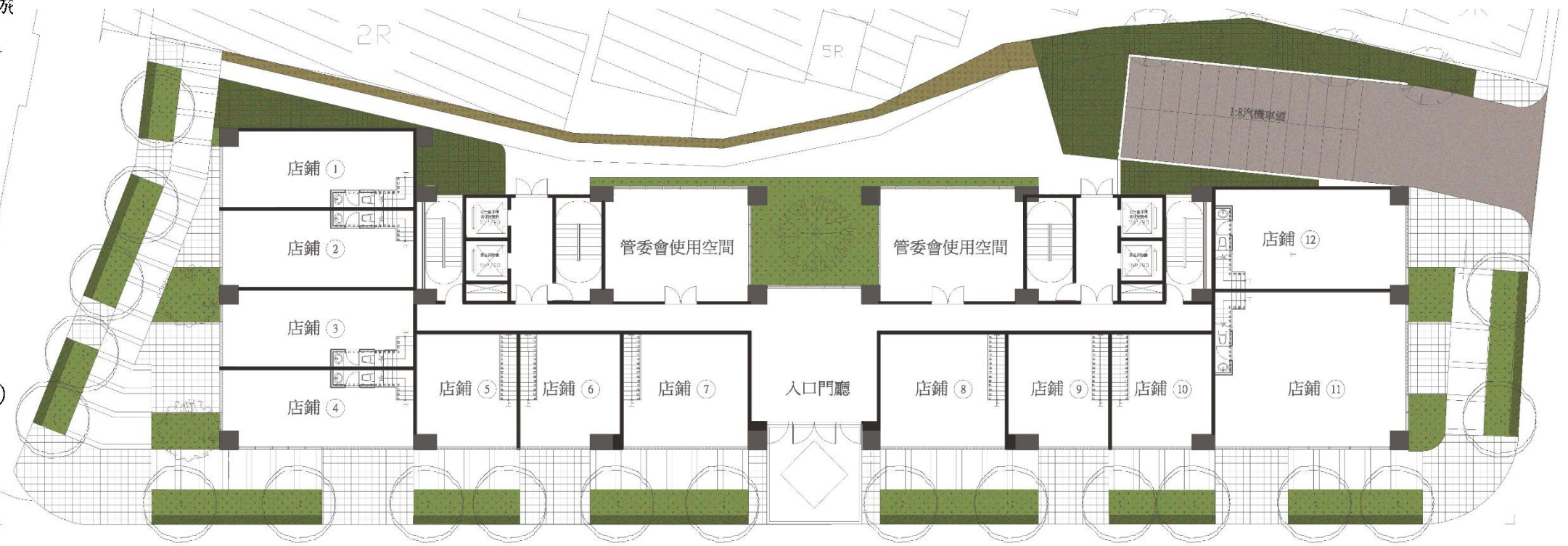
法定綠化面積：

$(1928.50-910.54-357.27) \times 50\% = 330.35 \text{ m}^2$

·實設綠化面積：343.34 m<sup>2</sup> > 1193.76 m<sup>2</sup>...OK

·喬木數量檢討：27-7(扣除開挖範圍喬木)=20

·20 > 343.34/36=9.54 棵...OK



1. 7.8m <sup>2</sup>	11. 7.26m <sup>2</sup>	21. 2.3m <sup>2</sup>
2. 13.53m <sup>2</sup>	12. 5.94m <sup>2</sup>	22. 7.98m <sup>2</sup>
3. 9.46m <sup>2</sup>	13. 7.47m <sup>2</sup>	23. 4.18m <sup>2</sup>
4. 17.74m <sup>2</sup>	14. 9.42m <sup>2</sup>	24. 4.09m <sup>2</sup>
5. 11.02m <sup>2</sup>	15. 0.46m <sup>2</sup>	25. 9.87m <sup>2</sup>
6. 16.44m <sup>2</sup>	16. 16.3m <sup>2</sup>	
7. 16.43m <sup>2</sup>	17. 14.44m <sup>2</sup>	
8. 11.02m <sup>2</sup>	18. 40.96m <sup>2</sup>	
9. 13.99m <sup>2</sup>	19. 11.57m <sup>2</sup>	
10. 17.18m <sup>2</sup>	20. 66.49m <sup>2</sup>	

合計= 343.34 m<sup>2</sup>

無法綠化面積

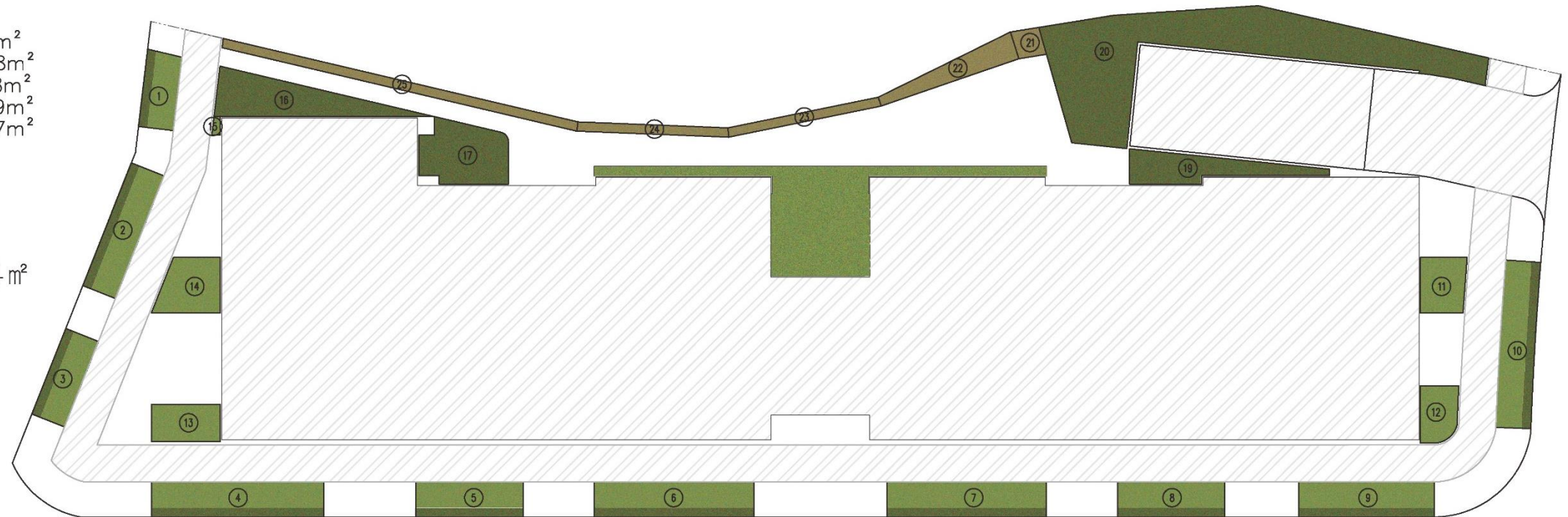


圖 12-11 地面層綠化面積檢討圖

Scale: 1:300

3. 屋突層露台綠化面積檢討:

綠化面積計算:

依新北市都市設計審議原則規定，新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上。

露臺面積：718.13 m<sup>2</sup>

綠化面積：479.52 m<sup>2</sup>

屋頂、露台綠化面積面積檢討：

$449.52 \text{ m}^2 > 718.13 \text{ m}^2 \times 0.5 = 359.07 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

露臺面積

1. 133.82m<sup>2</sup>

2. 104.79m<sup>2</sup>

3. 243.05m<sup>2</sup>

4. 236.47m<sup>2</sup>

合計：718.13 m<sup>2</sup>

綠化面積

3. 243.05m<sup>2</sup>

4. 236.47m<sup>2</sup>

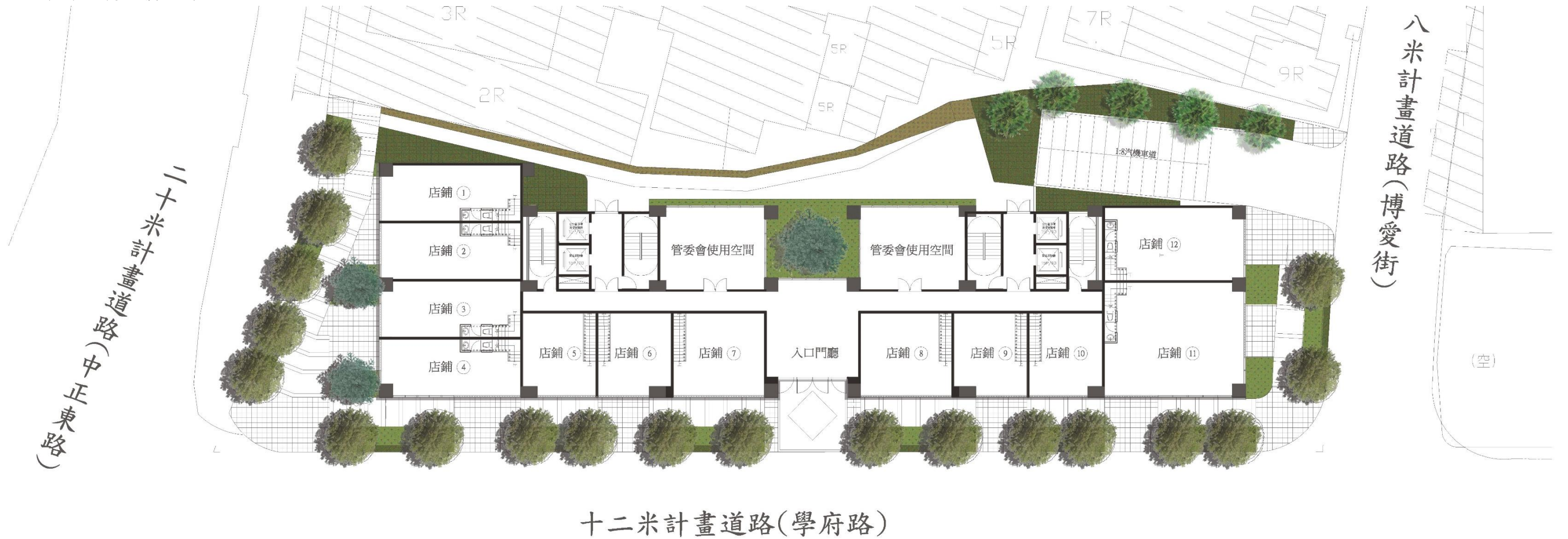
合計：479.52 m<sup>2</sup>



圖 12-12 屋頂、露台綠化面積檢討圖

Scale: 300

(五)綠覆面積檢討：



· 綠覆面積計算：

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準地五條第一項第一款規定，綠覆率應達百分之六十以上。

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

· 基地面積：1928.50 m<sup>2</sup>

· 建築面積：910.54 m<sup>2</sup>

· 法定建蔽率：60%

· 法定空地面積：1928.50 - 910.54 = 1017.96 m<sup>2</sup>

· 無法綠化面積：357.27 m<sup>2</sup> (汽車車道 + 機車車道 + 2.0M 無遮簷人行道)

· 法定綠覆面積：(1928.50 - 910.54 - 357.27) x 60% = 396.41 m<sup>2</sup>

· 實設綠覆面積：624.32 m<sup>2</sup> > 396.41 m<sup>2</sup> ... OK

種類	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	綠覆面積計算	備註
喬木		緬梔	5株	10	50m <sup>2</sup>	
		青楓	1株	20	20m <sup>2</sup>	
		村英	19株	10	190m <sup>2</sup>	
		洋紅風鈴木	2株	10	20m <sup>2</sup>	
灌木		七里香	28.42m <sup>2</sup>	1.5	42.63m <sup>2</sup>	
		金葉女真	35.45m <sup>2</sup>	1.5	53.18m <sup>2</sup>	
		金英樹	108.80m <sup>2</sup>	1.5	163.20m <sup>2</sup>	
地被		台北草	170.62m <sup>2</sup>	0.5	85.31m <sup>2</sup>	
		合計			624.32m <sup>2</sup>	

圖 12-13 綠覆面積檢討圖

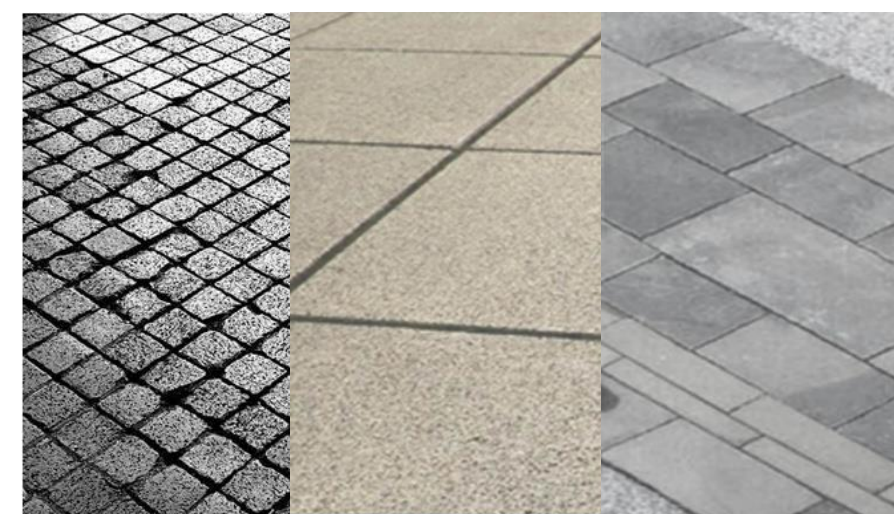
Scale: 300

(六)外部鋪面之選用



十二米計畫道路(學府路)

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. 鋪面使用統一的幾合線條，搭配不同的材質律動，增加使用者休閒感受，緩衝道路的忙碌形象。
4. 本案鋪面色系採用深咖啡色系為主，退縮的 4M 米人行道主要以人造為鋪面材質的選用，以深色勾勒出主要大器的線條。
5. 細緻的鋪面分割以淺色發揮，創造人行道行走上的序列感及引導性，並以施工方式加強大地透水及保水的目的。



深淺灰色系石材    淺黃色系石材    灰色系石材

圖 12-14 鋪面計畫圖

Scale: 300

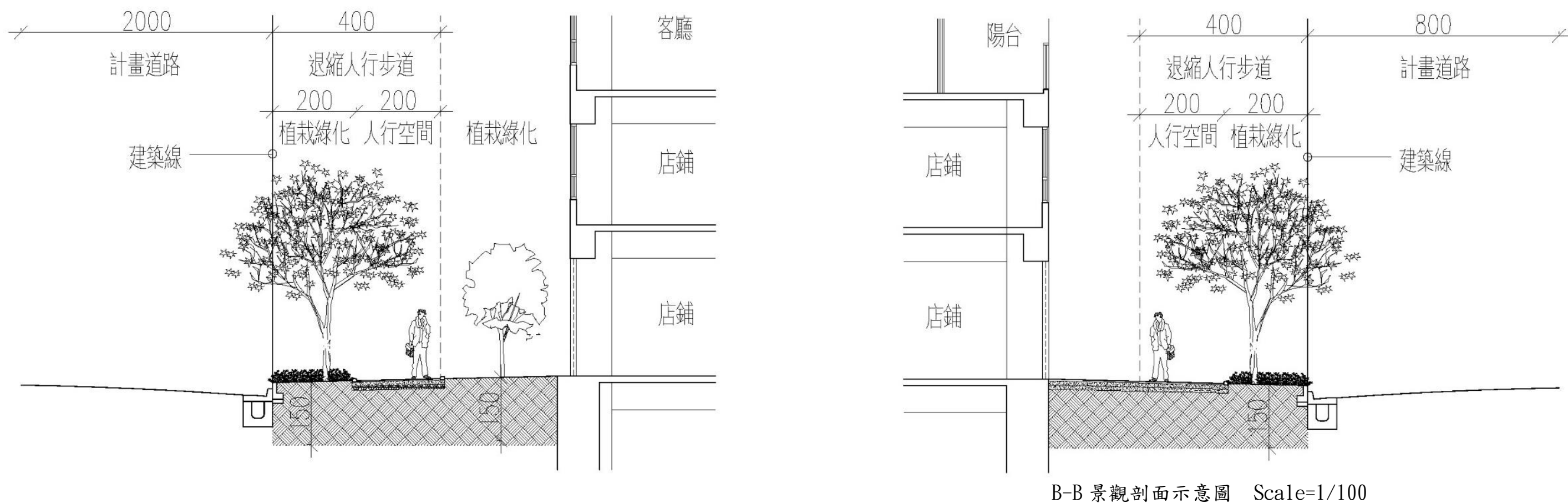


圖 12-15 景觀剖面示意圖(一)



圖 12-16 景觀剖面示意圖(二)

## 壹拾參、實施方式及有關費用分擔

### 一、實施方式

本案擬採全區段拆除重建方式處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

### 二、經費分擔原則

在經費的分攤上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，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 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，詳表 13-1。

表 13-1 更新事業實施所需費用項目表

可提列項目		提列標準		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)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台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	1. 營建費用=總樓地板面積×營建單價。 2. 營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。	
		(三)工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。	
		(四)空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。	
	(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。	
		2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	更新後戶數×75,000 元/戶。	
		3. 建築執照相關規費	依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。 法定工程造價×0.1%。	
		4. 其他	依實際狀況認列。	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
			2. 工程開闢費用	開闢單價： 1. 計畫道路：不得超過 4,000 元/m <sup>2</sup> 2. 其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定之成本提列。
		(二)公益設施認養	1. 室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。

可提列項目		提列標準	
	捐贈費用	2. 公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
	(三)捐贈本市都市更新基金		依事業計畫所審定金額為準。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		依事業計畫所審定金額為準。
	工程費用(A)合計：		
	貳、權利變換費用(B)	一、調查費用	(一)都市更新規劃費用
(二)不動產估價費用(含技師簽證費)			各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。
(三)土地鑑界費			更新前每筆地號 4,000 元。
(四)鑽探費用			以每孔 75,000 元提列。
(五)鄰房鑑定費用			1. 依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2. 依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。
二、更新前土地及建物測量費用		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	
三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	(1)補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 (2)補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
		2. 非合法建築物	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
(二)其他土地改良物		補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。	
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算。	

可提列項目		提列標準
六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。	1. 每戶以 2 萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。 2. 若有信託登記每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元。
	七、審查費用	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。
	八、其他必要業務費	依實際狀況認列。
	權利變換費用(B)合計：	
參、貸款利息(C)		1. 貸款利息=(1)+(2) (1) [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 + 都市計畫變更負擔費用 (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年利率 = 自有資金比例 × 郵政儲金一年期定存利率 + 融資比例 × 評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列) 貸款利息(C)合計：
肆、稅捐(D)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。
	二、營業稅	營業稅稅基計算式： 更新後總價值 × (1 - 共同負擔比例) × (房屋評定標準價格 / (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)) × 營業稅稅率
	稅捐(D)合計：	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	更新單元內土地公告現值總值 × 2.5%
	二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、人事行政管理費用(E3)	(A+B+C+D+F+G) × 人事行政管理費率
	四、銷售管理費用(E4)	(A+B+C+D+ F+G) × 銷售管理費率
	五、風險管理費用(E5)	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G) × 風險管理費率
管理費用(E)合計：		
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2. 以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入

可提列項目		提列標準
		容積移轉費用。



## 壹拾肆、拆遷安置計畫

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一) 拆除費用及面積

本案總拆除樓地板面積為合法建物 12,977.38 m<sup>2</sup>，本案拆除單價 7 層樓 RC 造單價為 620 元/m<sup>2</sup>，地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除。

#### (二) 拆除工程費用

本案範圍內 81 筆合法建築物為鋼筋混凝土造，拆除費用為 12,977.38 m<sup>2</sup> × 620 元/m<sup>2</sup> = 8,045,971 元。

#### (三) 預定拆除時程

##### 1、拆遷公告及通知

本案實施後將依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人其應領之補償金額、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

依都市更新條例第三十六條，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；屆期不拆除或遷移者，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遷移，期限以六個月為限。另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

本更新單元內共計有 81 筆合法建物，為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一拆除之，並依「不動產估價技術規則」之規定辦理，故本案提列合法建物所有權人之建築物拆遷補償費計算如下：

#### (一) 合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有 81 筆合法建築物，總面積為 12,977.38 m<sup>2</sup>，拆遷補償費用本案採中信不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表-台北縣」以及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，

並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，合法建物殘餘價值為 53,840,479 元。

拆除單價 7 層樓 RC 造單價為 620 元/m<sup>2</sup>計，合法建築物拆除總價合計為 8,045,971 元，故本案拆遷補償費共計為 53,840,479 元 - 8,045,971 元 = 45,794,508 元，詳表 14-1。

#### (二) 合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費倉庫(地下層)以每月 700 元/坪提列、店面以每月 2,000 元/坪提列、住宅以每月 800 元/坪提列，更新期間以 41 個月計，合法建築物拆遷安置費為 150,313,544 元，詳表 14-2。

### 三、其他土地改良物之補償(本案無)

### 四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費(本案無)







擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建物門牌	建號	所有權人	建物登記總面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(坪)	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	倉庫拆遷安置費(元/坪/月)	店面拆遷安置費(元/坪/月)	住宅 2F 以上拆遷安置費(元/坪/月)	更新期間	倉庫拆遷安置費(元/月)	營業拆遷安置費(元/月)	住宅拆遷安置費(元/月)	拆遷安置費合計(元)	
45	學府路 5 號 4 樓	174	劉禮文	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
46	學府路 7 號 4 樓	175	許陳秀氣	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
47	學府路 5 號 6 樓	176	陳美玲	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
48	學府路 7 號 6 樓	177	謝寶標	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
49	學府路 9 號 4 樓	178	吳煒華	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
50	學府路 11 號 4 樓	179	李富世	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
51	學府路 13 號 4 樓	180	李陳素花	151.75	45.91	1/1	151.75			800	41			1,505,848	1,505,848	
52	學府路 15 號 4 樓	181	王藹君	143.51	43.41	1/1	143.51			800	41			1,423,848	1,423,848	
53	學府路 17 號 4 樓	182	郭素霞	155.58	47.06	1/1	155.58			800	41			1,543,568	1,543,568	
54	中正東路 61 號 5 樓	183	沈麗瑤	187.61	56.75	1/1	187.61			800	41			1,861,400	1,861,400	
55	中正東路 63 號 5 樓	184	林星同	90.15	27.27	1/1	90.15			800	41			894,456	894,456	
56	學府路 3 號 6 樓	185	李岳翰	148.61	44.95	1/1	148.61			800	41			1,474,360	1,474,360	
57	學府路 1 號 5 樓	186	盧永豐	123.78	37.44	1/1	123.78			800	41			1,228,032	1,228,032	
58	學府路 3 號 5 樓	187	盧永豐	148.61	44.95	1/1	148.61			800	41			1,474,360	1,474,360	
59	學府路 5 號 5 樓	188	張金蓮	145.45	44.00	1/2	72.72			800	41			721,600	1,443,200	
			潘修德			1/4	36.36							360,800		
			潘素儀			1/4	36.36							360,800		
60	學府路 7 號 5 樓	189	林郁正	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
61	學府路 9 號 5 樓	190	馬兆荃	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
62	學府路 11 號 5 樓	191	羅月瓊	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
63	學府路 13 號 5 樓	192	柯俐如	151.75	45.91	1/1	151.75			800	41			1,505,848	1,505,848	
64	學府路 15 號 5 樓	193	黃丁來	143.51	43.41	1/1	143.51			800	41			1,423,848	1,423,848	
65	學府路 17 號 5 樓	194	王少康	155.58	47.06	1/1	155.58			800	41			1,543,568	1,543,568	
66	中正東路 61 號 6 樓	195	邱聖揮	187.61	56.75	1/1	187.61			800	41			1,861,400	1,861,400	
67	中正東路 63 號 6 樓	196	李謝月嬌	90.15	27.27	1/1	90.15			800	41			894,456	894,456	
68	學府路 1 號 6 樓	197	李謝月嬌	123.78	37.44	1/1	123.78			800	41			1,228,032	1,228,032	
69	學府路 9 號 6 樓	198	徐玉蘭	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
70	學府路 11 號 6 樓	199	康凱淵	145.45	44.00	1/2	72.72			800	41			721,600	1,443,200	
			康凱鈞			1/2	72.72							721,600		
71	學府路 13 號 6 樓	200	李艾珊	151.75	45.91	1/1	151.75			800	41			1,505,848	1,505,848	
72	學府路 15 號 6 樓	201	吳進枝	143.51	43.41	1/1	143.51			800	41			1,423,848	1,423,848	
73	學府路 17 號 6 樓	202	蕭美連	155.58	47.06	1/1	155.58			800	41			1,543,568	1,543,568	
74	中正東路 63 號 7 樓	203	王林惠瓊	90.15	27.27	1/1	90.15			800	41			894,456	894,456	
75	學府路 1 號 7 樓	204	王林惠瓊	123.78	37.44	1/1	123.78			800	41			1,228,032	1,228,032	
76	學府路 3 號 7 樓	205	鄭炳楓	148.61	44.95	1/1	148.61			800	41			1,474,360	1,474,360	
77	學府路 5 號 7 樓	206	尤昭宗	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
78	學府路 9 號 7 樓	207	林秀玲	145.45	44.00	1/1	145.45			800	41			1,443,200	1,443,200	
79	學府路 17 號 7 樓	208	陳木	155.58	47.06	1/1	155.58			800	41			1,543,568	1,543,568	
80	學府路 17 號地下二層	209	郭忠烈	218.16	65.99	7/20	76.36	700				41			662,870	1,893,913
			張卿義			1/20	10.91								94,696	
			王信華			1/10	21.82								189,391	
			楊秀月			2/20	21.82								189,391	
			吳煒華			2/20	21.82								189,391	
			康佑民			3/20	32.72								284,087	
			康本源			3/20	32.72								284,087	
81	中正東路 61 號 7 樓	210	康逸藍	187.61	56.75	1/1	187.61			800	41			1,861,400	1,861,400	
合計				12,977.38	3,925.66							16,676,996	39,890,540	93,746,008	150,313,544	

## 壹拾伍、財務計畫

### 一、成本說明

本案依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為 2,754,404,510 元，內容詳表 10-1 更新總成本估算表。

#### (一) 土地成本

本案更新前土地單價暫以 430,000 萬元/坪核計，故更新前土地價值為 829,255,000 元。

表 15-1 更新總成本估算表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	1	式	—	—	18,488,618	元	本案依建築師酬金標準中級提列。	
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	20,098.14	m <sup>2</sup>	35,263	—	708,718,845	元	本案以營建工程標準單價及特殊工程費用計算。	
		(三) 工程管理費	—	式	—	元	0	元	本案無。	
		(四) 空氣污染防制費		12,977.38	m <sup>2</sup>	0.49	元/m <sup>2</sup>	6,359	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積×0.49 元/m <sup>2</sup> 。
				910.54	m <sup>2</sup>	2.47	元/m <sup>2</sup> /月	71,969	元	更新後建築面積×2.47 元/m <sup>2</sup> /月×32 個月。
		(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	2,356,151	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	96	戶	75,000	元/戶	7,200,000	元	每戶費用 75,000 元計算。
	3. 建照執照相關規費		261,230,253	元	0.10	%	261,230	元	建照規費以法定工程造價 0.1% 計算。	
	4. 其他：		—	式	—	—	0	元	本案無。	
	重建費用小計：						737,103,172	元		
	二、公共及公益設施	(一) 公共設施 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	—	m <sup>2</sup>	—	元/m <sup>2</sup>	0	元	本案無。
			2. 工程開關費用	—	m <sup>2</sup>	—	元/m <sup>2</sup>	0	元	
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二) 公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三) 捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	—	0	元	本案無。
		公共設施費用小計：						0	元	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		—	式	—	—	2,974,550	元	依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。	
			—	式	—	—	0	元	本案以綠建築保證金×5% 提列綠建築管理維護基金。	
	工程費用 (A) 合計						740,077,722	元		
貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新事業計畫、計畫執行與成果報核等規劃費用	1	式	—	—	10,991,050	元	依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」提列。	
		(二) 不動產估價費用 (含技師簽證)	1	式	—	—	3,247,500	元	本案依權利變換不動產估價提列基準金額提列。	
		(三) 土地鑑界費	1	筆	4,000	元	4,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆 4,000 元提列。	
		(四) 鑽探費用	3	孔	75,000	元/孔	225,000	元	本案以土地面積 600 m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。	
		(五) 鄰房鑑定費用	606	戶	—	—	2,761,600	元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。	
	二、更新前土地及建物測量費用	—	式	—	—	0	元	本案無。		
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一) 建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	—	45,794,508	元	本案依據中信不動產估價師事務所鑑價結果提列。
			2. 非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
	(二) 其他土地改良物	—	式	—	—	—	0	元	本案無。	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	式	—	—	—	0	元	本案無。	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費 (租金補貼)	1	式	—	—	150,313,544	元	本案依「新北市都市更新單元權利變換拆遷安置提列基準」編列	
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	96	戶	20,000	元/戶	1,920,000	元	以每戶 20,000 元提列之。	

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	七、審查費用	—	式	—	—	110,000	元	本案申請事業計畫報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	八、其他必要業務費	—	式	—	—	0	元	本案無。
	權利變換費用 (B) 合計					215,367,202	元	
參、	貸款利息 (C)	—	式	—	—	40,511,534	元	貸款利息=(1)+(2) (1) (拆遷補償費+F+G)×貸款年利率×貸款期間 (2) (A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 107 年 10 月公告一年定存利率，500 萬元(含)以上為 0.21%。五大銀行平均基準利息以中央銀行 107 年 10 月公告五大銀行平均基準利率 2.83%。
肆、	(一) 印花稅	—	式	—	—	747,985	元	依(建築設計費用+營建費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+土地鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用+交通影響評估費用+環境影響評估)×0.1%計算。
	(二) 營業稅	—	式	—	—	30,853,652	元	依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列。
	稅捐 (D) 合計					31,601,637	元	
伍、	管理費用 (E)							
	一、行政作業費用 (E1)	-	元	-	%	0	元	本案無。
	二、信託費用 (E2)	—	—	—	—	0	元	本案無。
	三、人事行政管理費用 (E3)	1,069,222,576	元	5.00	%	53,461,129	元	(A+B+C+D+F+G) ×5%。
	四、銷售管理費用 (E4)	1,069,222,576	元	6.00	%	64,153,355	元	(A+B+C+D+F+G) ×6%。
五、風險管理費用 (E5)	1,122,683,705	元	12	%	134,722,045	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G) ×12%。	
	管理費用 (E) 合計:					252,336,529	元	
陸、	都市計畫變更負擔費用 (F)	—	式	—	—	0	元	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費
柒、	容積移轉費用 (G)	—	式	—	—	41,664,481	元	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費
本案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) 總計:		—	—	—	—	1,321,559,105	元	
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:						0	元	
本案共同負擔費用總計:		1,321,559,105	—	0	=	1,321,559,105	元	

(二) 更新事業實施經費

1、工程費用

(1) 建築設計費

依台灣省建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積為 20,098.14 m<sup>2</sup>，法定工程造價為 261,230,253 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為 18,488,618 元。

表 15-2 建築規劃設計費估算表

費率級距	採用費率	金額計算 (元)			
		金額	費率	計算符號	金額
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000	x8.00%	=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000	x7.50%	=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000	x7.25%	=	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	201,230,253	x7.00%	=	14,086,118
合計					18,488,618

(2) 營建費用

本案營建費用之編列依新北市政府 104 年 1 月 16 日新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列，本工程規劃地上 15 層地下 6 層之住宅大樓，構造為鋼筋混凝土造，要點摘錄如下：

本案樓地板面積 20,098.14 m<sup>2</sup>(約為 6,079.69 坪)，營建工程標準單價 15 層為 109,200 元/坪(即 33,033 元/m<sup>2</sup>)，地上 7 層至 15 層以上建築物其地下層數超過 3 層者、地上 16 層以上建築物其地下層數超過 4 層者，其超建樓層部分，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第一層部分，該層加計造價百分之三十，超建第二層部分，該層加計造價百分之四十，超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。

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

本案加計 107 年 11 月(估價基準日為 107 年 11 月 30 日)之行政院臺灣地區營造工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

$$\begin{aligned} \text{指數增減率} &= \left[ \left( \frac{107/11 \text{ 指數}}{103/4 \text{ 指數}} \right) - 1 \right] \times 100\% \\ &= \left[ \left( \frac{107.05}{104.46} \right) - 1 \right] \times 100\% \\ &= 2.48\% \end{aligned}$$

指數增減率之絕對值在 2.5% 以內者，不予調整，故本案不予調整。

本案以標準單價加成地下層後，本案營造工程單價為 35,263 元/m<sup>2</sup>，總營建費用金額為 708,718,845 元。

表 15-3 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	標準單價 (元/m <sup>2</sup> )	地下室加成	高度加成	修正後單價(元/m <sup>2</sup> )	物價指數調整後單價(元/m <sup>2</sup> )	金額 (元)	
R3F	3.00	136.58	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	4,511,647	1. 依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列。 2. 樓層標準高度 3.2 公尺(不含 3.2 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以 3.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。 3. 地上 16 層建築物其地下樓層超過 4 層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第 1 層，該層加計造價 30%，超建第 2 層加計造價 40% 計算，超建第 3 層加計造價 50% 計，超建第 4 層(含)以上部份，該層加計造價 60%
R2F	3.00	136.58	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	4,511,647	
R1F	3.00	136.58	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	4,511,647	
15F	3.20	860.69	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,431,173	
14F	3.20	860.69	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,431,173	
13F	3.20	860.69	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,431,173	
12F	3.20	860.69	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,431,173	
11F	3.20	860.69	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,431,173	
10F	3.20	860.69	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,431,173	
9F	3.20	860.69	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,431,173	
8F	3.20	860.69	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,431,173	
7F	3.20	860.69	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,431,173	
6F	3.20	867.25	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,647,869	
5F	3.20	867.25	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,647,869	
4F	3.20	867.25	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,647,869	
3F	3.20	867.25	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	28,647,869	
2F	3.20	758.45	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	25,053,879	
1F	3.60	931.14	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	30,758,348	
B1F	3.60	1,130.60	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	37,347,110	
B2F	3.20	1,130.60	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	37,347,110	
B3F	3.20	1,130.60	33,033	0.00%	0.00%	33,033	33,033	37,347,110	
B4F	3.20	1,130.60	33,033	30.00%	0.00%	42,943	42,943	48,551,356	
B5F	3.20	1,130.60	33,033	40.00%	0.00%	46,246	46,246	52,285,728	
B6F	3.20	1,130.60	33,033	50.00%	0.00%	49,550	49,550	56,021,230	
小計	70.60	20,098.14						708,718,845	
單價			20,098.14	=		35,263	元/m <sup>2</sup>		
				=		116,572	元/坪		



表 15-4 營建費用估算表

	工程項目	單位	複價 (元)	單價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分比(%)
<b>壹</b>	<b>建築工程</b>				
一	假設工程	乙式	11,126,441	554	1.57%
二	基礎工程	乙式	72,002,955	3,583	10.16%
三	結構體工程	乙式	208,213,265	10,359	29.3800%
四	外部裝修工程	乙式	55,277,859	2,750	7.80%
五	內部裝修工程	乙式	75,475,538	3,755	10.65%
六	門窗工程	乙式	22,607,227	1,125	3.19%
七	防水隔熱工程	乙式	6,519,953	324	0.92%
八	雜項工程	乙式	8,646,024	430	1.22%
九	景觀工程 (庭園及綠化工程)	乙式	8,079,072	402	1.14%
十	設備工程 (電梯、廚具等)	乙式	30,544,560	1,520	4.31%
小計			498,492,894	24,802	70.34%
<b>貳</b>	<b>機電工程</b>				
一	電氣工程	乙式	27,355,453	1,361	3.86%
二	弱電工程	乙式	27,922,406	1,389	3.94%
三	給排水工程	乙式	19,843,334	987	2.80%
四	生活廢水工程	乙式	5,102,572	254	0.72%
五	消防設備工程	乙式	22,323,751	1,111	3.15%
六	通風工程	乙式	15,236,846	758	2.15%
小計			117,784,362	5,860	16.62%
	合計(壹+貳)		616,277,256	30,662	86.96%
	管理費(含保險、利潤)10%	乙式	61,627,726	3,066	8.70%
	營業稅 5%	乙式	30,813,863	1,533	4.35%
	<b>總計</b>		<b>708,718,845</b>	<b>35,263</b>	<b>100.00%</b>

(3) 工程管理費：本案無。

(4) 空氣污防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防制費標準計算，本案以拆除面積 12,977.38 m<sup>2</sup>、費率以 0.49 元/m<sup>2</sup>及工期 1 個月計算。

拆除工程空氣污防制費

= 拆除總樓地板面積×費率×工期

= 12,977.38 m<sup>2</sup>×0.49 元/m<sup>2</sup>×1 個月

= 6,359 元

興闢工程空氣污染防制費以建築面積 910.54 m<sup>2</sup>，費率以 2.47 元/m<sup>2</sup>，工期 32 個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

= 建築面積×費率×工期

= 910.54 m<sup>2</sup>×2.47 元/m<sup>2</sup>×32 個月

= 71,969 元

空氣污染防制費

= 拆除工程空氣污防制費+興闢工程空氣污染防制費

= 6,359 元+71,969 元

= 78,328 元

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%，逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為 0.3%。本案法定工程造價為 261,230,253 元，共同基金提列總金額約為 2,356,151 元，詳表 15-5 所示。

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)	
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%=	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%=	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	161,230,253×0.50%=	806,151
合計			2,356,151

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 96 戶，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」以 75,000 元/戶計算，本項費用為 96 戶×75,000 元/戶=7,200,000 元。

C. 建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造價 0.1%計算，本工程預估法定造價為 261,230,253 元，規費編列為 261,230,253 元×0.1%=261,230 元。

(6) 公共及公益設施：

本案無

(7) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

人行步道管理維護基金：本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金」計算，本項費用為 495.76

$m^2 \times 1.2 \times 5,000 \text{ 元}/m^2 = 2,974,550 \text{ 元}$ 。

## 2、權利變換費用

### (1) 調查費

#### A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括協助籌組設立都市更新團體、可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，依據規劃費提列基準都市更新規劃費為 $\{200 \text{ 萬元} + (1,928.50 \text{ m}^2 \times 0.1 \text{ 萬元}/\text{m}^2) + (20 \text{ 人} \times 6 \text{ 萬元}/\text{人} + (82 \text{ 人} - 20 \text{ 人}) \times 4 \text{ 萬元}/\text{人}) \times 130\%$ \} + 50 \text{ 萬元} + 60 \text{ 萬元} = 10,991,050 \text{ 元}。

#### B. 不動產估價費（含技師簽證費）

本案權利變換不動產估價提列基準為 $(40 \text{ 萬} + 81 \text{ 筆} \times 0.25 \text{ 萬} + \text{更新後戶數} 96 \text{ 戶} \times 0.25 \text{ 萬}) \times 3 + (\text{更新後戶數} 96 \text{ 戶} \times 0.25 \text{ 萬}) \times 3 = 719.25 \text{ 萬}$ ，本案依據三家不動產估價費用依合約共提列 3,247,500 元。

#### C. 土地複丈費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，總費用為 1 筆土地  $\times 4,000 \text{ 元} = 4,000 \text{ 元}$ 。

#### D. 鑽探費用

本案土地面積  $600 \text{ m}^2$  鑽一孔，每孔 7.5 萬元，本案土地面積  $1,928.50 \text{ m}^2 \div 600 \text{ m}^2 = 3 \text{ 孔}$ ，故鑽探費用為  $3 \text{ 孔} \times 75,000 \text{ 元}/\text{孔} = 225,000 \text{ 元}$ 。

#### E. 鄰房鑑定與鄰房保固費

依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。本案開挖深度為 22.5 公尺，故鑑定範圍為  $4 \times 22.5 \text{ 公尺} = 90.00 \text{ 公尺}$ ，於此半徑範圍之街廓內建物均屬鄰房鑑定範圍，經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 606 戶，依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算  $3,600 \text{ 元} \times 606 \text{ 戶} + 580,000 \text{ 元} = 2,761,600 \text{ 元}$ 。

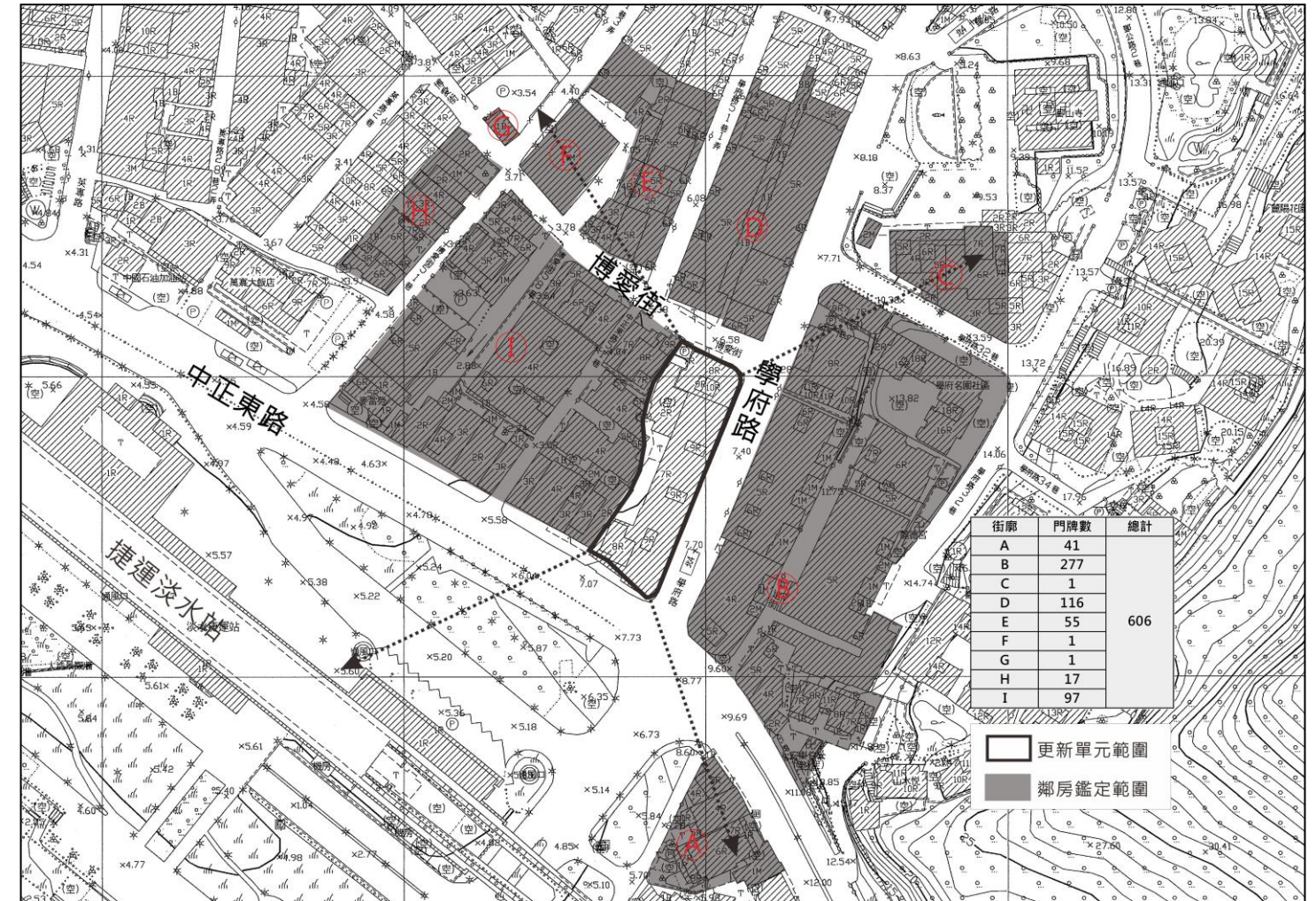


圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖

### (2) 更新前土地及建物測量費用

本案無。

### (3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

#### A. 合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有 81 筆合法建築物，總面積為  $12,977.38 \text{ m}^2$ ，拆遷補償費用本案採中信不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表-台北縣」以及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，合法建物殘餘價值為 53,840,479 元。

拆除單價 7 層樓 RC 造單價為  $620 \text{ 元}/\text{m}^2$  計，合法建築物拆除總價合計為 8,045,971 元，故本案拆遷補償費共計為  $53,840,479 \text{ 元} - 8,045,971 \text{ 元} = 45,794,508 \text{ 元}$ 。

(4) 拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費倉庫(地下層)以每月 700 元/坪提列、店面以每月 2,000 元/坪提列、住宅以每月 800 元/坪提列，更新期間以 41 個月計，合法建築物拆遷安置費為 150,313,544 元。

(5) 地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依「新北市都市更新審議原則」以 20,000 元/戶計算，本案更新後共規劃 96 戶，本項費用為 96 戶×20,000 元/戶=1,920,000 元。

(6) 都市更新審查費用

本案依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列基本項目(報核都市更新事業計畫)為 110,000 元，本案審查費用暫估為 110,000 元。

(7) 其他必要費用

本案無。

3、貸款利息

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率(500 萬元(含)以上)  
 = [三成自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率 107 年 11 月(未來報核時修正為估價基準日當期)利率為 0.21%] + [七成融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率 107 年 11 月(未來報核時修正為估價基準日當期)利率為 2.83%]

$$= (30\% \times 0.21\%) + (70\% \times 2.83\%)$$

$$= 2.04\%$$

貸款期間：貸款期間以施工期間加 12 個月計算。施工期間為開挖地下一層以 4 個月計，每多開挖一層增加 2 個月；地上層每層以 1 個月計。本案興建地上 15 層屋突 3 層及地下 6 層，施工期間為 32 個月，貸款期間為 44 個月(3.67 年)。

(1) 「合法建築物及其他土改拆遷補償費+都計變更費(F)+容移費(G)」×貸款年利率×貸款期間

$$= (45,794,508 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 41,664,481 \text{ 元}) \times 2.04\% \times 3.67 \text{ 年}$$

$$= 6,547,880 \text{ 元}$$

(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拆遷補償費)」×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)

$$= (740,077,722 \text{ 元} - 2,356,151 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 215,367,202 \text{ 元} - 45,794,508$$

$$\text{元}) \times 2.04\% \times 3.67 \text{ 年} \times 0.5$$

$$= 33,963,654 \text{ 元}$$

貸款利息總計

$$= \text{自有資金利息} + \text{融資貸款利息}$$

$$= 6,547,880 \text{ 元} + 33,963,654 \text{ 元}$$

$$= 40,511,534 \text{ 元}$$

4、稅捐

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

(1) 印花稅

依【建築設計費用(扣除 10%稅額)+營建費用(扣除 5%稅額)+都市更新規劃費用(扣除 5%稅額)+不動產估價費用(扣除 10%稅額)+土地鑑界費(扣除 10%稅額)+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用+容積移轉費用(扣除 10%稅額)】×0.1%計算。

$$= [(18,488,618/1.10) + (708,718,845/1.05) + (10,991,050/1.05) +$$

$$(3,247,500/1.10) + (4,000/1.10) + 225,000 + 2,761,600 + 0 + 1,920,000 +$$

$$(41,664,481/1.10)] \times 0.1\%$$

$$= 747,985,140 \text{ 元} \times 0.1\%$$

$$= 747,985 \text{ 元}$$

(2) 營業稅

依更新後總價值×(1-共同負擔比例(本案於新北市政府簽訂共同負擔比例以 51.70%計))×房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)×營業稅率計算。

房屋評定標準價格

$$= \text{房屋產權面積} \times \text{房屋評定標準價格}$$

$$= 21,116.18 \text{ m}^2 \times 10,400 \text{ 元/m}^2 \times 120\%$$

$$= 263,529,926 \text{ 元}$$

房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算，本案房屋構造標準單價為 10,400 元/m<sup>2</sup>(地上 15 層鋼筋混凝土構造用途第三類建築物)，本案屬淡水區學府路等級調整率為 120%。

表 15-6 土地平均公告現值表

編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	107 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	總公告現值(元/m <sup>2</sup> )
1	930	1,928.50	136,782	263,784,087
合計		1,928.50		263,784,087

營業稅

$$= 2,556,400,000 \text{ 元} \times (1 - 51.70\%) \times \left[ \frac{263,529,926 \text{ 元}}{263,784,087 \text{ 元} + 263,529,926} \right] \times 5\%$$

$$= 2,556,400,000 \text{ 元} \times 48.30\% \times 49.98\% \times 5\%$$

$$= 30,853,652 \text{ 元}$$

稅捐總計

$$= \text{印花稅} + \text{營業稅}$$

$$= 747,985 \text{ 元} + 30,853,652 \text{ 元}$$

$$= 31,601,637 \text{ 元}$$

### 5、管理費用

本案之管理費用依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項：

(1) 行政作業費：本案無須繳納行政作業費，故無提列。

(2) 信託費用：本案無提列。

(3) 人事行政管理費用

總務及人事管理費用，本案以 (A+B+C+D+F+G) × 5% 計算。

$$= [\text{工程費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 5\%$$

$$= [740,077,722 \text{ 元} + 215,367,202 \text{ 元} + 40,511,534 \text{ 元} + 31,601,637 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 41,664,481 \text{ 元}] \times 5\%$$

$$= 1,069,222,576 \text{ 元} \times 5\%$$

$$= 53,461,129 \text{ 元}$$

(4) 銷售管理費

$$= [\text{工程費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 5\%$$

$$= [740,077,722 \text{ 元} + 215,367,202 \text{ 元} + 40,511,534 \text{ 元} + 31,601,637 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 41,664,481 \text{ 元}] \times 6\%$$

$$= 1,069,222,576 \text{ 元} \times 6\%$$

$$= 64,153,355 \text{ 元}$$

(5) 風險管理費

$$= [\text{重建費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{行政作業費 (E1)} + \text{信託費用 (E2)} + \text{人事行政管理費用 (E3)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 12\%$$

$$= [740,077,722 \text{ 元} + 215,367,202 \text{ 元} + 40,511,534 \text{ 元} + 31,601,637 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 53,461,129 \text{ 元} + 41,664,481 \text{ 元} + 0 \text{ 元}] \times 12\%$$

$$= 1,122,683,705 \text{ 元} \times 12\%$$

$$= 134,722,045 \text{ 元}$$

## 二、收入說明

更新後銷售面積店面約為 547.00 坪、住宅約為 4,583.00 坪、倉庫約為 427.00 坪及車位 105 位，預計銷售總收入金額約為 2,556,400,000 元，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)
店面銷售面積	547.00	坪	800,000	437,600,000
住宅銷售面積	4,583.00	坪	400,000	1,833,200,000
倉庫銷售面積	427.00	坪	300,000	128,100,000
汽車位	105	個	1,500,000	157,500,000
銷售總收入金額小計				2,556,400,000

## 三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

### (一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值為 829,255,000 元，投資時程預計約 4.75 年（自權利變換計畫核定至更新完成備查）。

本案年投資報酬率

$= (\text{更新後所有權人可分配價值} - \text{更新前土地價值}) \div \text{更新前土地價值} \div \text{投資時程}$

$= (1,234,840,895 \text{ 元} - 829,255,000 \text{ 元}) \div 829,255,000 \text{ 元} \div 4.75 \text{ 年}$

$= 405,585,895 \text{ 元} \div 829,255,000 \text{ 元} \div 4.75 \text{ 年}$

$= 10.30\%$

### (二) 實施者部份

本更新事業實施總成本 1,321,559,105 元，經扣除道路開闢成本、銷售管理費及風險管理費總成本為 1,321,559,105 元 - 0 元 - 64,153,355 元 - 134,722,045 元 = 1,122,683,705 元，預估總產權面積 21,116.18 m<sup>2</sup>，現地安置戶共須支付更新費用單價為 1,122,683,705 元 / 21,116.18 m<sup>2</sup> = 53,167 元 / m<sup>2</sup> (175,759 元 / 坪)，本案申請現地安置面積為 0 m<sup>2</sup>。

本案更新事業實施總成本扣除現地安置支付費用後，其餘費用為 1,321,559,105 元 - 0 元 = 1,321,559,105 元。

實施者支付共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，是故實施者之損益如下：

實施者損益

$= \text{更新後應分配土地及建物價值} - \text{共同負擔費用 (不含風險管理費)}$

$= 1,321,559,105 \text{ 元} - 1,186,837,060 \text{ 元}$

$= 134,722,045 \text{ 元}$

### (三) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 1,928.50 m<sup>2</sup>，更新前土地價值為 829,255,000 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為 1,234,840,895 元。

更新後總價值

$= \text{總銷售金額} - \text{現地安置戶應安置面積價值}$

$= 2,556,400,000 \text{ 元} - 0 \text{ 元}$

$= 2,556,400,000 \text{ 元}$

更新後可分配價值

$= \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用}$

$= 2,556,400,000 \text{ 元} - 1,321,559,105 \text{ 元}$

$= 1,234,840,895 \text{ 元}$

土地所有權人損益

$= \text{更新後可分配價值} - \text{更新前土地價值}$

$= 1,234,840,895 \text{ 元} - 829,255,000 \text{ 元}$

$= 405,585,895 \text{ 元}$

共同負擔費用平均負擔比例

$= \frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}} \times 100\%$

$= \frac{1,321,559,105 \text{ 元}}{2,556,400,000 \text{ 元}} \times 100\%$

$= 51.70\%$

#### 四、現金流量分析說明

(一) 分期：本案分為準備期(第 1-12 月)、施工期(第 13-57 月)及交屋期(第 58-60 月)三部分，以三個月為一期。

(二) 現金流出：每期所需支付之費用為共同負擔各項金額及融資貸款利息費用(詳下表序號 5 至 27 欄位)。

(三) 現金流入：本案分為自有資金及融資貸款，實施者須自備資金 983,370,000 元，於交屋期(第 58-60 月)可獲得折價抵付共同負擔房地價值 1,131,269,658 元足以償還融資本金。

(四) 總結：每期息前淨現金流量及息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

表 15-8 現金流量表

序號	項目/年期程	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	第 34-36 月	第 37-39 月	第 40-42 月	第 43-45 月	第 46-48 月	第 49-51 月	第 52-54 月	第 55-57 月	第 58-60 月	合計	
		準備期					施工期															交屋期間	-
<b>現金流入</b>																							-
1	自有資金	31,000,000	4,000,000	4,000,000	17,140,000	97,430,000	64,750,000	48,350,000	49,040,000	49,720,000	50,400,000	51,090,000	51,770,000	52,460,000	53,140,000	53,830,000	54,510,000	55,190,000	55,880,000	139,670,000		983,370,000	
2	融資貸款					35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,943	35,435,939	-	496,103,198	
3	折價抵付共同負擔房地價值																				1,321,559,105	1,321,559,105	
4	<b>現金流入合計 (序號 1 至序號 3 加總)</b>	<b>31,000,000</b>	<b>4,000,000</b>	<b>4,000,000</b>	<b>17,140,000</b>	<b>132,865,943</b>	<b>100,185,943</b>	<b>83,785,943</b>	<b>84,475,943</b>	<b>85,155,943</b>	<b>85,835,943</b>	<b>86,525,943</b>	<b>87,205,943</b>	<b>87,895,943</b>	<b>88,575,943</b>	<b>89,265,943</b>	<b>89,945,943</b>	<b>90,625,943</b>	<b>91,315,939</b>	<b>139,670,000</b>	<b>1,321,559,105</b>	<b>2,801,032,303</b>	
<b>現金流出</b>																							-
5	建築設計費	6,162,873					6,162,873														6,162,872	18,488,618	
6	營建費用					50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,775	50,622,770			708,718,845	
7	空氣污染防治費					6,359	71,969															78,328	
8	公寓大廈管理基金																			2,356,151		2,356,151	
9	外接水、電、瓦斯管線工程費																			7,200,000		7,200,000	
10	建築相關規費					261,230																261,230	
11	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																			2,974,550		2,974,550	
12	都市更新規劃費用	10,991,050																				10,991,050	
13	不動產估價費用	3,247,500																				3,247,500	
14	土地鑑界費					4,000																4,000	
15	鑽探費用					225,000																225,000	
16	鄰房鑑定費					2,761,600																2,761,600	
17	更新前土地及建物測量費用	-																				-	
18	土地改良物拆遷補償費用					45,794,508																45,794,508	
19	合法建築物拆遷安置費					150,313,544																150,313,544	
20	地籍整理費用																			1,920,000		1,920,000	
21	審查費用	110,000																				110,000	
22	稅捐					31,601,637																31,601,637	
23	信託費用																					-	
24	人事行政管理費	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	2,673,056	53,461,129
25	銷售管理費																					64,153,355	64,153,355
26	融資貸款利息費用	-	-	-	-	133,712	401,135	601,702	802,270	1,002,837	1,203,405	1,403,972	1,604,540	1,805,107	2,005,674	2,206,242	2,406,809	2,607,377	2,807,944	2,807,944	2,807,944	26,608,613	
27	融資本金償還																					496,103,198	496,103,198
28	<b>現金流出合計</b>	<b>23,184,479</b>	<b>2,673,056</b>	<b>2,673,056</b>	<b>2,673,056</b>	<b>284,397,421</b>	<b>59,931,808</b>	<b>53,897,533</b>	<b>54,098,101</b>	<b>54,298,668</b>	<b>54,499,236</b>	<b>54,699,803</b>	<b>54,900,371</b>	<b>55,100,938</b>	<b>55,301,505</b>	<b>55,502,073</b>	<b>55,702,640</b>	<b>55,903,208</b>	<b>56,103,770</b>	<b>26,094,573</b>	<b>69,634,364</b>	<b>1,131,269,658</b>	
29	<b>息後淨現金累計</b>	<b>7,815,521</b>	<b>1,326,944</b>	<b>1,326,944</b>	<b>14,466,944</b>	<b>-151,531,478</b>	<b>40,254,135</b>	<b>29,888,410</b>	<b>30,377,842</b>	<b>30,857,275</b>	<b>31,336,707</b>	<b>31,826,140</b>	<b>32,305,573</b>	<b>32,795,005</b>	<b>33,274,438</b>	<b>33,763,870</b>	<b>34,243,303</b>	<b>34,722,735</b>	<b>35,212,169</b>	<b>113,575,427</b>	<b>1,251,924,741</b>		

註：本案更新總成本估算表所載貸款利息係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定之計算結果，本表所載融資貸款利息費用為現金流量表實際計算結果，故二者計算結果不同，本案以更新總成本估算表所載貸款利息為本案共同負擔提列費用。

## 壹拾陸、效益評估

### 一、更新前後效益評估比較

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

### 二、實施後實質效益評估

#### (一) 地主之效益

本案更新前建物藉由都市更新的完成，拆除現有老舊建物，創造公共設施完善之嶄新社區，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提升地區整體實質環境品質，及提升地主財產價值。

#### (二) 整體環境及鄰近地區之效益

本案未來於臨路側皆退縮留設人行步道供公眾通行，開放空間可供鄰里救災防災空間，以提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。

#### (三) 政府之效益

拆除高氣離子混凝土建築物，維護公共安全與衛生環境，提升整體都市景觀品質。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
居住品質	因建物老舊生活機能不佳，對於都市觀瞻及公共安全的確保造成疑慮。	現代化建築設計兼顧採光、通風、防災等多方面考量，滿足住戶各項居住機能的提供。更新後建物採綠建築「黃金級」設計，創造一具有生態、節能，健康特性與減廢之建築。
人行步道	現況留設騎樓。	於基地北側東側及南側均留設 4 公尺人行步道以利人行，留設人行步道面積合計 495.76 m <sup>2</sup> 。
開放空間	現況為老舊建物，環境窳陋雜亂，建築林立，缺乏可供停留的空間。	更新後建蔽率設計 47.21%，建物集中設置，提供開放空間供附近民眾休憩散步使用，除基地周邊留設人行空間外，輔以綠帶植栽，形塑街廓休憩場所，在擠擁的都市添增一份綠地。
都市防災	更新前基地建物皆未達建築技術規則耐震規定。	重建後將符合建築技術規則耐震規定，並留設開放空間可供作鄰里救災防災空間，對居民生命更有保障。
建築環境	為高氣離子混凝土建築物，具有公共危險性且建物老舊，公共設施不足。	嶄新社區，公共設施完善，維護公共安全與衛生環境。

### 壹拾柒、實施進度

本案預定於預定於 108 年 12 月辦理事業計畫核定公告、110 年 2 月辦理權利變換計畫核定公告、110 年 8 月至 113 年 3 月為工程施工期間、114 年 11 月完成更新成果備查，詳表 17-1。

表 17-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	108	109	109	109		110	110	110	110	110	110		113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114		
		月	12	1	2	3		2	3	4	5	6	7	8		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
		月數	1	2	3	4		15	16	17	18	19	20	21		52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	
1	事業計畫核定公告	1	◎																																		
2	申請權利變換計畫報核	2		◎	◎																																
3	權利變換計畫核定公告	12				◎	⇔	◎																													
4	申請拆除及建造執照	3							◎	◎	◎																										
5	改良物殘餘價值補償	1							◎																												
6	申請更新期間稅捐減免	1								◎																											
7	土地補償金發放作業	1									◎																										
8	地上物騰空拆除	2									◎	◎																									
9	工程施工	35											◎	⇔	◎																						
10	申請使用執照	3														◎	◎	◎																			
11	送水送電	2																◎	◎																		
12	申請測量	2																			◎	◎															
13	釐正圖冊	3																				◎	◎	◎													
14	接管	2																							◎	◎											
15	計算及找補差額價金	2																									◎	◎									
16	產權登記	2																															◎	◎			
17	申請更新後稅捐減免	2																																◎	◎		
18	更新成果備查	2																																	◎	◎	



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、管理維護計畫

#### (一) 停車空間

本案共規劃 105 部汽車停車位，地下一層設置汽車位 5 部、自行車位 29 部，地下二層設置汽車位 3 部，地下三層汽車位 16 部、機車位 99 部，地下四層汽車位 27 部，地下五層汽車位 27 部，地下六層汽車位 27 部共計 105 部。

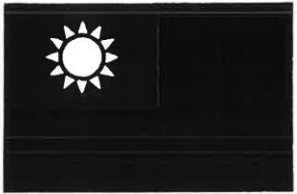
#### (二) 特別約定等事項

- 1、本大樓退縮留設之人行步道面積共 495.76 m<sup>2</sup>，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。
- 2、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請新北市政府工務局建照科納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- 3、地下一層設置自行車位 29 部及 1 部裝卸車位，地下三層設置 99 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
- 4、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。
- 5、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具 1 小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

### 二、實施者聯絡窗口

- (一) 實施者名稱：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會
- (二) 聯絡人：柯陳香蘭
- (三) 會址：新北市淡水區英專路 2 巷 5-1 號
- (四) 聯絡住址：新北市淡水區學府路 11 號 3 樓
- (五) 聯絡電話：(02)8502-3270 (02)2620-6288
- (六) 更新案專屬網站：<http://www.ntura.org.tw>

附錄一、實施者證明文件



**新北市政府都市更新處  
都市更新會立案證書**

發文字號：新北更事字第 1073536374 號

「新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會」依法申請立案，本處同意並發給立案證書。

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。

都市更新會名稱：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會

理事 長：柯陳香蘭（身分證字號：F202805734）


法 令 依 據：「都市更新條例」第 15 條、「都市更新團體設立管理及解散辦法」第 5 條

地 址：新北市淡水區英專路 2 巷 5-1 號

更新單元範圍：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地

核准立案字號：107 年 8 月 17 日新北更事字第 1073536374 號

**處長張溫德**  
中華民國 107 年 8 月 17 日



附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本更新會新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會申請新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	◎	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		◎
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		◎
4	本案是否需辦理環境影響評估		◎
5	本案是否需辦理容積移轉審查	◎	
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		◎
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		◎
8	本案是否需辦理廢水或改道		◎
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		◎
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		◎
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地		◎
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木		◎
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		◎
14	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)		◎
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		◎
15	本案更新單元範圍內土地是否依都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項申請舊市區改建基地合併整體開發獎勵(即簡易都更)		◎
實施者：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會 中華民國 年 月 日			
附註	1. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。 2. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 3. 若前表第 14 點第 2 項勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入事業計畫書。 4. 依都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則(簡易都更)第 4 點規定，基地涉及市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則；故前表第 15 點勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。 5. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。		

附錄三、高氣離子建築物相關證明文件

正本 附件一

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：陳俊翰  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5803  
傳真：(02)2967-8534  
電子信箱：AL1506@ntpc.gov.tw

25147  
新北市淡水區中正東路61號7樓

受文者：淡水區東來大廈管理委員會

發文日期：中華民國101年6月15日  
發文字號：北工建字第1011893092號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴委員會申請「新北市淡水區中正東路61、63、65號與學府路1、3、5、7、9、11、13、15、17號，為地上7層，共81戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建」一案准予核備，復請 查照。

說明：

一、復 貴委員會101年2月29日東來101字第001號函（收文日期：101年3月5日）。

二、本案係 貴委員會提案申請，申請鑑定範圍領得本局核發77淡使字第1865號使用執照（76淡建字第1300號建造執照），樓層戶數載示為「地上7層1座81戶」，座落淡水區中正東路61、63、65號與學府路1、3、5、7、9、11、13、15、17號，為地上7層，共81戶。

三、有關 貴委員會101年2月29日東來101字第001號函（收文日期：101年3月5日）檢送高氣離子鋼筋混凝土建築物修正報告書，經本局查核其鑑定項目及內容尚符「新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」第9點第3項拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經社團法人新北市土木技師公會（鑑定技師：胡福如）簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。

第1頁 共2頁

四、如 貴委員會在未完成拆除重建前擬依據上述實施要點第11點規定申請先行核發百分之二十補助款者，應先取得全數所有權人同意及授權，再經本局專案核准後始得核發；且該補助拆除重建費用係用於協助支付實施鑑定、委託專業技師規劃設計及拆除等用途，應專款專用，不得發還個人使用。

五、本案在辦理拆除重建前請鑑定技師提供現住戶針對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：淡水區東來大廈管理委員會  
副本：臺灣省土木技師公會、臺灣省結構工程技師公會、臺北市土木技師公會、財團法人臺灣管建研究院、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華管建基金會、財團法人中華建築基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、社團法人新北市土木技師公會、國立交通大學土木工程學系、新北市建築師公會、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

第2頁 共2頁

附錄四、 建材設備說明表

項目	位置	使用建材及設備	備註
牆一面、外觀	正、背、側面牆	高級面磚搭配金屬飾版	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、一澤、騰驥、華漢、睿敏或同等級廠商 鐵件：全陸、賀林、輕而堅、昌宇、仲美、力靈、聯懿、泰田、尚晟或同等級廠商
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間、1/2B 磚牆、水泥漆、乳膠漆	輕隔間：日信、瑞陞、翌立、上來、普盛或同等級廠商 油漆：宇健、久勝、頂全、柏陞或同等級廠商
三、牆面	門廳、梯廳	天然石材搭配其他裝修建材	石材：鼎堡、旭怡、瑋嵩、翔聯、和泰、璞裕或同等級廠商 木作裝潢：築內、向原、國泰、銓威、豪恩、傳昇、鴻築或同等級廠商
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	宇健、久勝、頂全、柏陞或同等級廠商
	室內空間	水泥漆、乳膠漆	宇健、久勝、頂全、柏陞或同等級廠商
	浴廁	高級石英面磚	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、睿敏、瑪摩或同等級廠商
	地下室	水泥漆	宇健、久勝、頂全、柏陞或同等級廠商
四、地坪	門廳、梯廳	天然石材及其他裝修建材	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、睿敏、瑪摩或同等級廠商 石材：鼎堡、旭怡、瑋嵩、翔聯、和泰、璞裕或同等級廠商
	公共樓梯間	高級止滑石英磚	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、睿敏、瑪摩或同等級廠商
	室內空間	木地板或拋光石英磚	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、睿敏、瑪摩或同等級廠商 木地板：光達、聚峰或同等級廠商
	浴廁、陽台	防滑地磚	磁磚：新睦豐、歐冠、富冠鈞、北大欣、睿敏、瑪摩或同等級廠商
	地下室	AC 鋪面或 EPOXY 耐磨硬化地坪或石英砂	樹昌、龍田、泳樂、頂全或同等級廠商
	屋頂	整體防水加壓層處理	防水：鴻正、得城、偉堤、泓品、大信、立大業、粘霸或同等級廠商
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用防火金屬門。	金屬門：永喬、庭菘、世義、燦通、偉敦、可尼卡或同等級廠商 鋁窗：全益、中華、今一、三協大同、太天或同等級廠商 玻璃：凱富、憶成、佳佳、昌明、祐昀或同等級廠商
備六、電梯設		1. 一般電梯安全設施含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。 2. 電梯採感應讀卡系統，具錯按取消及紅外線防夾功能，車廂內設置彩色攝影監控設備。 3. 車廂內部整體設計。	三菱(MITSUBISHI)、崇友(TOSHIBA)、大同(OTIS)、永大(HITACHI)或同等級之設備
七、浴室設備		1. 面盆(嵌入式、檯面式)。 2. 馬桶衛生設備。 3. 天然石材或人造石檯面。 4. SMC 浴缸。 5. 淋浴設施、淋浴拉門。 6. 浴室通風換氣調節機。	衛浴設備： HCG、V&B、KEUCO、DORN BRACHT、HOESCH、GROHE、KOHLER、HANSGROHE、TOTO、PANASONIC、DURAVIT、KLUDI、KARAT、ROCA 或同等級廠商 淋浴間： 春積、和昇、弘茂、毅太、弘麗、鑫金豪或同等級廠商
八、廚具設備		整體式廚具設備，含： 1. 人造石流理檯面或高級人造崗石檯面。 2. 不鏽鋼單洗槽。 3. 瓦斯爐或鹵素爐或電氣加熱設備。 4. 嵌入式烘碗機。 5. 冷熱單槍龍頭。 6. 附加烘碗機、多功能籃架。 7. 廚櫃抽屜裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝，可避免關廚櫃門時產生過大撞擊減少噪音。	LEICHT、ALON、GOATER、BERLONI、STORMER、雅登、櫻花、或同等級廠商
九、電氣設備	總開關	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	開鴻、賢銘、永川、益來、百總、橋正、藍福、宗盈捷成或同等級廠商
	抽風設備	多功能通風設備	TOTO、KARAT、HCG、PANASONIC、MITSUBISHI、LIFEGEAR、ALASKA 或同等級廠商
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	中興、景道、遵宇、宗亞或同等級廠商

項目	位置	使用建材及設備	備註
及十空、調通設風備工程	各戶配備	分離式冷氣主機、預留穿樑套管	水電工程：開鴻、賢銘、永川、益來、百總、橋正、藍福、宗盈捷成或同等級廠商 空調工程：固群、和泰、達富、台灣日立、豪能或同等級廠商
	地下室	停車場附設照明設備、進排氣與誘導式風機設備，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	開鴻、賢銘、永川、益來、百總、橋正、藍福、宗盈捷成或同等級廠商
全理門監及禁管視與報警	庭園四周	設自動監視系統	中興、景道、遵宇、宗亞或同等級廠商
	公共門禁、監視與報警	電視對講機、感應式讀卡機附數字鍵	中興、景道、遵宇、宗亞或同等級廠商

## 附錄五、住戶管理規約(草約)

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

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

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。(詳附圖 1 至附圖 3)

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分

四、停車空間應依下列規定：

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

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

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

六、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

八、本公寓大廈之開放空間部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人

會議，亦不得任意變更。

### 九、特別約定事項

(一) 有關法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更。

(二) 本大樓退縮留設之人行步道面積共495.76m<sup>2</sup>，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。實施者(建商)另提撥公共開放空間管理維護基金2,974,550元整(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。

(三) 有關沿街步道式開放空間屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。

(四) 有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調(分離式)或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

(五) 地下一層設置29部自行車停車位及1部裝卸車位，地下三層設置99部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式預經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途，資源回收室為共用部分及不得為專有部分銷售使用。

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

(七) 本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，詳如使用執照及其竣工圖所載基地、建物及其附屬設施之圖說，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

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

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公

共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開
  1. 定期會議每年召開一次（至少一次）。
  2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
    - (1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
    - (2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。
- 二、召集人之產生方式
 

區分所有權人會議之召集人，依公寓大廈管理條例第二十八條規定，第一次由起造人擔任召集人並擔任主席，其後由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

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

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

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

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

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

第七條 區分所有權人會議之開議

- 一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。
- 二、應經區分所有權人會議決議事項：
  - (一) 規約之訂定或變更。
  - (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
  - (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
  - (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
  - (五) 約定專用或約定共用事項。
  - (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
  - (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 三、區分所有權人會議之開議及決議額數
 

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

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

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

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設



備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

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

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

（一）主任委員一名。

（二）副主任委員一名。

（三）財務委員（負責財務業務之委員）一名。

（四）監察委員（負責監察業務之委員）一名。

（五）委員七名。

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

（一）管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

（二）每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

（三）主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

（四）主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

（五）主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，

解任時，亦同。

#### 二、管理委員及職位之選任

（一）管理委員之選任方式：

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

（2）委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

（二）主任委員由管理委員互推之。

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

（三）副主任委員、監察委員及財務委員，由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

（五）管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。

#### 四、管理委員之解任、罷免

（一）管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

（二）管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

#### 第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

- 九、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 第十四條 管理委員會會議之召開
- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
  - 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
  - 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
  - 四、管理委員會會議應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。  
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
  - 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
    - (一) 開會時間、地點。
    - (二) 出席人員及列席人員名單。
    - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
  - 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。
- 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任
- 一、管理委員會之保管責任
    - (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
    - (二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
    - (三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
    - (四) 收益、公共基金及其他經費之保管。
  - 二、管理委員會公告責任
    - (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
    - (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
    - (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
    - (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
    - (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
    - (六) 本公寓大廈公告欄設置於各棟一樓梯廳。
  - 三、管理委員會之移交責任  
公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。
- 第十六條 管理負責人準用規定之事項

- 未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。  
管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：
- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
  - 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
  - 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

#### 第四章 財務管理

##### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
  - (一) 公共基金。
  - (二) 管理費。
- 二、管理費之收繳
  - (一) 管理費之分擔基準各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
  - (二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
  - (三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。
- 三、公共基金之收繳
  - (一) 公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
  - (二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。
- 四、公共基金或管理費積欠之處理  
區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣\_\_\_\_萬元以上(含)，經\_\_\_\_天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息\_\_\_\_%計算。
- 五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。
- 六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

##### 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。
- 二、管理費用途如下：
  - (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
  - (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
  - (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
  - (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
  - (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
  - (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
  - (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 三、公共基金用途如下：
  - (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
  - (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
  - (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額標準，由區分所有權人會議決議之。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

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

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

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

四、財務報表應包含項目及內容如下：

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

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與

此相類之行為。

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

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

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

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

- (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二) 內部牆面裝修。
- (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- (四) 分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件三。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

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

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二)除本規約另有約定外，住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。本公寓大廈文件之保管、保管年限及閱覽管理規定依公寓大廈管理條例規定為之，未規定者授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達，以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條 本規約訂立於民國\_\_年\_\_月\_\_日。

第七章 附則

附錄六、鄰房鑑定戶數統計

A 街廓		B 街廓													
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	淡水區鼻頭街5號	34	淡水區中正東路6巷4號		號	54	淡水區學府路8號	93	淡水區學府路24之4號	128	淡水區學府路32巷6號二樓	156	淡水區學府路32巷8號十五樓		
2	淡水區鼻頭街3之1號	35	淡水區中正東路6巷5號	21	淡水區中正東路75號	55	淡水區學府路10之1號	94	淡水區學府路24號	129	淡水區學府路32巷6號三樓	157	淡水區學府路32巷8號十六樓		
3	淡水區鼻頭街4號	36	淡水區中正東路6巷6號	22	淡水區中正東路73之1號	56	淡水區學府路10之2號	95	淡水區學府路26之1號	130	淡水區學府路32巷6號四樓	158	淡水區學府路32巷10號二樓		
4	淡水區鼻頭街6號	37	淡水區中正東路6巷6之1號	23	淡水區中正東路73之2號	57	淡水區學府路10之3號	96	淡水區學府路26之2號	131	淡水區學府路32巷6號五樓	159	淡水區學府路32巷10號三樓		
5	淡水區鼻頭街6號 地下層	38	淡水區中正東路6巷6之1號 二樓	24	淡水區中正東路73之3號	58	淡水區學府路10之4號	97	淡水區學府路26之3號	132	淡水區學府路32巷6號六樓	160	淡水區學府路32巷10號四樓		
6	淡水區鼻頭街6號 二樓	39	淡水區中正東路6巷6號二樓	25	淡水區中正東路73之4號	59	淡水區學府路10號	98	淡水區學府路26之4號	133	淡水區學府路32巷6號七樓	161	淡水區學府路32巷10號五樓		
7	淡水區鼻頭街6號 三樓	40	淡水區中正東路6巷6之2號 二樓	26	淡水區中正東路73號	60	淡水區學府路12之1號	99	淡水區學府路26之5號	134	淡水區學府路32巷6號八樓	162	淡水區學府路32巷10號六樓		
8	淡水區鼻頭街6號 四樓	41	淡水區中正東路6巷6號三樓	27	淡水區中正東路71之4號	61	淡水區學府路12之2號	100	淡水區學府路26之6號	135	淡水區學府路32巷6號九樓	163	淡水區學府路32巷10號七樓		
9	淡水區鼻頭街6號 五樓			28	淡水區中正東路71之10號	62	淡水區學府路12之3號	101	淡水區學府路26之7號	136	淡水區學府路32巷6號十樓	164	淡水區學府路32巷10號八樓		
10	淡水區鼻頭街6號 六樓			29	淡水區中正東路71之11號	63	淡水區學府路12之4號	102	淡水區學府路26之8號	137	淡水區學府路32巷6號十一樓	165	淡水區學府路32巷10號九樓		
11	淡水區鼻頭街6號 七樓	1	淡水區中正東路81巷1之1號	30	淡水區中正東路71之1號	64	淡水區學府路12號	103	淡水區學府路26號	138	淡水區學府路32巷6號十二樓	166	淡水區學府路32巷10號十樓		
12	淡水區鼻頭街7之1號	2	淡水區中正東路81巷1之1號 二樓	31	淡水區中正東路71之2號	65	淡水區學府路14之1號	104	淡水區學府路28號	139	淡水區學府路32巷6號十三樓	167	淡水區學府路32巷10號十一樓		
13	淡水區鼻頭街7號	3	淡水區中正東路81巷1之1號 三樓	32	淡水區中正東路71之3號	66	淡水區學府路14之2號	105	淡水區學府路28號 三樓	140	淡水區學府路32巷6號十四樓	168	淡水區學府路32巷10號十二樓		
14	淡水區鼻頭街9之2號	4	淡水區中正東路81巷1之1號 四樓	33	淡水區中正東路71之5號	67	淡水區學府路14之3號	106	淡水區學府路28號 三樓之9	141	淡水區學府路32巷6號十五樓	169	淡水區學府路32巷10號十三樓		
15	淡水區中正東路6之1號	5	淡水區中正東路81巷1之1號 五樓	34	淡水區中正東路71之6號	68	淡水區學府路14之4號	107	淡水區學府路28號 三樓之8	142	淡水區學府路32巷6號十六樓	170	淡水區學府路32巷10號十四樓		
16	淡水區中正東路6號	6	淡水區中正東路81巷1之1號 六樓	35	淡水區中正東路71之7號	69	淡水區學府路14號	108	淡水區學府路28號 三樓之7	143	淡水區學府路32巷8號二樓	171	淡水區學府路32巷10號十五樓		
17	淡水區中正東路6號 二樓	7	淡水區中正東路81巷1之1號 七樓	36	淡水區中正東路71之8號	70	淡水區學府路16之1號	109	淡水區學府路28號 三樓之6	144	淡水區學府路32巷8號三樓	172	淡水區學府路32巷10號十六樓		
18	淡水區中正東路6號 三樓	8	淡水區中正東路81巷1號	37	淡水區中正東路71之9號	71	淡水區學府路16之2號	110	淡水區學府路28號 三樓之5	145	淡水區學府路32巷8號四樓	173	淡水區學府路32巷12號二樓		
19	淡水區中正東路6號 四樓	9	淡水區中正東路81巷1號 二樓	38	淡水區中正東路71之9號	72	淡水區學府路16之3號	111	淡水區學府路28號 三樓之3	146	淡水區學府路32巷8號五樓	174	淡水區學府路32巷12號三樓		
20	淡水區中正東路6號 五樓	10	淡水區中正東路81巷1號 三樓	39	淡水區學府路2號	73	淡水區學府路16之4號	112	淡水區學府路28號 三樓之2	147	淡水區學府路32巷8號六樓	175	淡水區學府路32巷12號四樓		
21	淡水區鼻頭街1號	11	淡水區中正東路81巷1號 四樓	40	淡水區學府路2之1號	74	淡水區學府路16號	113	淡水區學府路28號 三樓之1	148	淡水區學府路32巷8號七樓	176	淡水區學府路32巷12號五樓		
22	淡水區中正東路6巷1號	12	淡水區中正東路81巷1號 五樓	41	淡水區學府路2之2號	75	淡水區學府路18之1號	114	淡水區學府路28號 四樓	149	淡水區學府路32巷8號八樓	177	淡水區學府路32巷12號六樓		
23	淡水區中正東路6巷1號 二樓	13	淡水區中正東路81巷1號 六樓	42	淡水區學府路2之3號	76	淡水區學府路18之2號	115	淡水區學府路28號 五樓	150	淡水區學府路32巷8號九樓	178	淡水區學府路32巷12號七樓		
24	淡水區中正東路6巷1號 三樓	14	淡水區中正東路81巷1號 七樓	43	淡水區學府路2之4號	77	淡水區學府路18之3號	116	淡水區學府路28號 六樓	151	淡水區學府路32巷8號十樓	179	淡水區學府路32巷12號八樓		
25	淡水區中正東路6巷1號 四樓	15	淡水區中正東路79號	44	淡水區學府路4之1號	78	淡水區學府路18之4號	117	淡水區學府路28號 七樓	152	淡水區學府路32巷8號十一樓	180	淡水區學府路32巷12號九樓		
26	淡水區中正東路6巷2號	16	淡水區中正東路77號	45	淡水區學府路4之2號	79	淡水區學府路18之4號	118	淡水區學府路28號 八樓	153	淡水區學府路32巷8號十二樓	181	淡水區學府路32巷12號十樓		
27	淡水區中正東路6巷2號 二樓	17	淡水區中正東路75之1號	46	淡水區學府路4之3號	80	淡水區學府路20之1號	119	淡水區學府路30號	154	淡水區學府路32巷8號十三樓	182	淡水區學府路32巷12號十一樓		
28	淡水區中正東路6巷2號 三樓	18	淡水區中正東路75之2號	47	淡水區學府路4號	81	淡水區學府路20之2號	120	淡水區學府路30號 地下層	155	淡水區學府路32巷8號十四樓	183	淡水區學府路32巷12號十二樓		
29	淡水區中正東路6巷2號 四樓	19	淡水區中正東路75之3號	48	淡水區學府路6之1號	82	淡水區學府路20之3號	121	淡水區學府路30號 二樓						
30	淡水區中正東路6巷3號	20	淡水區中正東路75之4號	49	淡水區學府路6之2號	83	淡水區學府路20之4號	122	淡水區學府路30號 三樓						
31	淡水區中正東路6巷3號 二樓			50	淡水區學府路6之3號	84	淡水區學府路20號	123	淡水區學府路30號 四樓						
32	淡水區中正東路6巷3號 三樓			51	淡水區學府路6號	85	淡水區學府路22之1號	124	淡水區學府路30號 五樓						
33	淡水區中正東路6巷3號 四樓			52	淡水區學府路8之1號	86	淡水區學府路22之2號	125	淡水區學府路30號 六樓						
				53	淡水區學府路8之2號	87	淡水區學府路22之3號	126	淡水區學府路30號 七樓						
					號	88	淡水區學府路22之4號	127	淡水區學府路32巷6號 地下層						
						89	淡水區學府路22號								
						90	淡水區學府路24之1號								
						91	淡水區學府路24之2號								
						92	淡水區學府路24之3號								

184	淡水區學府路 3 2 巷 1 2 號十三樓	223	淡水區平遠街 4 之 1 號	259	淡水區平遠街 1 之 3 號 二樓	10	淡水區學府路 4 1 號	51	淡水區學府路 2 5 號		1 之 3 號	113	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 9 之 3 號
185	淡水區學府路 3 2 巷 1 2 號十四樓	224	淡水區平遠街 4 之 2 號	260	淡水區平遠街 1 之 3 號 三樓	11	淡水區學府路 3 9 之 2 號	52	淡水區學府路 2 3 之 1 號	85	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 1 之 4 號	114	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 9 之 4 號
186	淡水區學府路 3 2 巷 1 2 號十五樓	225	淡水區平遠街 4 之 3 號	261	淡水區平遠街 1 之 3 號 四樓	12	淡水區學府路 3 9 之 3 號	53	淡水區學府路 2 3 之 2 號	86	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 1 號	115	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 9 號
187	淡水區學府路 3 2 巷 1 2 號十六樓	226	淡水區平遠街 4 之 4 號	262	淡水區平遠街 1 之 3 號 五樓	13	淡水區學府路 3 9 之 4 號	54	淡水區學府路 2 3 之 3 號	87	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 9 之 1 號	116	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 9 之 1 號
188	淡水區平遠街 1 1 號	227	淡水區平遠街 4 號	263	淡水區平遠街 1 之 4 號	14	淡水區學府路 3 9 號	55	淡水區學府路 2 3 之 4 號	88	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 9 之 2 號	E 街廓	
189	淡水區平遠街 1 1 號 二樓	228	淡水區平遠街 3 之 2 號	264	淡水區平遠街 1 之 4 號 二樓	15	淡水區學府路 3 9 之 1 號	56	淡水區學府路 2 3 號	89	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 9 之 3 號	編號	門牌
190	淡水區平遠街 1 1 號 三樓	229	淡水區平遠街 3 之 3 號	265	淡水區平遠街 1 之 4 號 三樓	16	淡水區學府路 3 7 之 1 號	57	淡水區學府路 2 1 之 3 號	90	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 9 之 4 號	1	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 2 之 1 號
191	淡水區平遠街 1 1 號 四樓	230	淡水區平遠街 3 之 4 號	266	淡水區平遠街 1 之 4 號 四樓	17	淡水區學府路 3 7 之 2 號	58	淡水區學府路 2 1 之 4 號	91	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 9 號	2	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 2 之 2 號
192	淡水區平遠街 1 1 號 五樓	231	淡水區平遠街 3 號	267	淡水區平遠街 1 之 4 號 五樓	18	淡水區學府路 3 7 之 3 號	59	淡水區學府路 2 1 號	92	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 7 之 1 號	3	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 2 之 3 號
193	淡水區平遠街 1 0 號	232	淡水區平遠街 3 之 1 號	268	淡水區平遠街 1 之 5 號	19	淡水區學府路 3 7 之 4 號	60	淡水區學府路 2 1 之 1 號	93	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 7 之 2 號	4	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 2 號
194	淡水區平遠街 1 0 號 二樓	233	淡水區平遠街 2 之 1 號	269	淡水區平遠街 1 之 5 號 二樓	20	淡水區學府路 3 7 號	61	淡水區學府路 2 1 之 2 號	94	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 7 之 3 號	5	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 4 之 1 號
195	淡水區平遠街 1 0 號 三樓	234	淡水區平遠街 2 之 2 號	270	淡水區平遠街 1 之 5 號 三樓	21	淡水區學府路 3 5 之 1 號	62	淡水區學府路 1 9 號	95	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 7 之 4 號	6	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 4 之 2 號
196	淡水區平遠街 1 0 號 四樓	235	淡水區平遠街 2 之 4 號	271	淡水區平遠街 1 之 5 號 四樓	22	淡水區學府路 3 5 之 2 號	63	淡水區學府路 1 9 號 二樓	96	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 7 號	7	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 4 之 3 號
197	淡水區平遠街 1 0 號 五樓	236	淡水區平遠街 2 號	272	淡水區平遠街 1 之 5 號 五樓	23	淡水區學府路 3 5 之 3 號	64	淡水區學府路 1 9 號 三樓	97	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 5 之 4 號	8	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 4 之 4 號
198	淡水區平遠街 9 之 1 號	237	淡水區平遠街 2 之 3 號	273	淡水區平遠街 1 之 6 號	24	淡水區學府路 3 5 之 4 號	65	淡水區學府路 1 9 號 四樓	98	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 5 號	9	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 4 號
199	淡水區平遠街 9 之 2 號	238	淡水區平遠街 1 之 7 號	274	淡水區平遠街 1 之 6 號 二樓	25	淡水區學府路 3 5 號	66	淡水區學府路 1 9 號 五樓	99	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 5 之 1 號	10	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 6 之 1 號
200	淡水區平遠街 9 之 3 號	239	淡水區平遠街 1 之 7 號 二樓	275	淡水區平遠街 1 之 6 號 三樓	26	淡水區學府路 3 5 號 四樓	67	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 7 之 1 號	100	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 5 之 2 號	11	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 6 之 2 號
201	淡水區平遠街 9 之 4 號	240	淡水區平遠街 1 之 7 號 三樓	276	淡水區平遠街 1 之 6 號 四樓	27	淡水區學府路 3 3 之 4 號	68	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 7 之 2 號	101	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 5 之 3 號	12	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 6 之 3 號
202	淡水區平遠街 9 號	241	淡水區平遠街 1 之 7 號 四樓	277	淡水區平遠街 1 之 6 號 五樓	28	淡水區學府路 3 3 號	69	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 7 之 3 號	102	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 3 之 1 號	13	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 6 之 4 號
203	淡水區平遠街 8 之 1 號	242	淡水區平遠街 1 之 7 號 五樓	C 街廓		29	淡水區學府路 3 3 之 1 號	70	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 7 之 4 號	103	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 3 之 2 號	14	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 6 號
204	淡水區平遠街 8 之 2 號	243	淡水區平遠街 1 號	編號	門牌	30	淡水區學府路 3 3 之 2 號	71	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 7 號	104	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 3 之 3 號	15	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 8 之 1 號
205	淡水區平遠街 8 之 3 號	244	淡水區平遠街 1 號 二樓	1	淡水區學府路 3 6 號	31	淡水區學府路 3 3 之 3 號	72	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 5 之 1 號	105	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 3 號	16	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 8 之 2 號
206	淡水區平遠街 8 之 4 號	245	淡水區平遠街 1 號 三樓	D 街廓		32	淡水區學府路 3 1 之 1 號	73	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 5 之 2 號	106	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 3 之 4 號	17	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 8 之 3 號
207	淡水區平遠街 8 號	246	淡水區平遠街 1 號 四樓	編號	門牌	33	淡水區學府路 3 1 之 3 號	74	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 5 之 3 號	107	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 3 之 1 號	18	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 8 之 4 號
208	淡水區平遠街 7 號	247	淡水區平遠街 1 號 五樓	1	淡水區學府路 4 3 之 1 號	34	淡水區學府路 3 1 之 4 號	75	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 5 之 4 號	108	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 3 之 2 號	19	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 8 號
209	淡水區平遠街 7 之 1 號	248	淡水區平遠街 1 之 1 號	2	淡水區學府路 4 3 之 2 號	35	淡水區學府路 3 1 號	76	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 5 號	109	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 3 之 3 號	20	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 0 之 2 號
210	淡水區平遠街 7 之 2 號	249	淡水區平遠街 1 之 1 號 二樓	3	淡水區學府路 4 3 之 3 號	36	淡水區學府路 3 1 之 2 號	77	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 3 之 1 號	110	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 1 之 3 號	21	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 0 之 3 號
211	淡水區平遠街 7 之 3 號	250	淡水區平遠街 1 之 1 號 三樓	4	淡水區學府路 4 3 之 4 號	37	淡水區學府路 2 9 之 1 號	78	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 3 之 2 號	111	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 1 1 之 4 號	22	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 0 之 4 號
212	淡水區平遠街 7 之 4 號	251	淡水區平遠街 1 之 1 號 四樓	5	淡水區學府路 4 3 號	38	淡水區學府路 2 9 之 2 號	79	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 3 之 3 號	112	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 9 之 2 號	23	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 0 號
213	淡水區平遠街 6 之 1 號	252	淡水區平遠街 1 之 1 號 五樓	6	淡水區學府路 4 1 之 1 號	39	淡水區學府路 2 9 之 3 號	80	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 3 之 4 號				
214	淡水區平遠街 6 之 2 號	253	淡水區平遠街 1 之 2 號	7	淡水區學府路 4 1 之 2 號	40	淡水區學府路 2 9 之 4 號	81	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 3 號				
215	淡水區平遠街 6 之 3 號	254	淡水區平遠街 1 之 2 號 二樓	8	淡水區學府路 4 1 之 3 號	41	淡水區學府路 2 9 號	82	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 1 之 1 號				
216	淡水區平遠街 6 之 4 號	255	淡水區平遠街 1 之 2 號 三樓	9	淡水區學府路 4 1 之 4 號	42	淡水區學府路 2 7 之 1 號	83	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 1 之 2 號				
217	淡水區平遠街 6 號	256	淡水區平遠街 1 之 2 號 四樓			43	淡水區學府路 2 7 之 2 號	84	淡水區學府路 5 1 巷 1 弄 2 1 之 3 號				
218	淡水區平遠街 5 之 1 號	257	淡水區平遠街 1 之 2 號 五樓			44	淡水區學府路 2 7 之 3 號						
219	淡水區平遠街 5 之 2 號	258	淡水區平遠街 1 之 3 號			45	淡水區學府路 2 7 之 4 號						
220	淡水區平遠街 5 之 3 號					46	淡水區學府路 2 7 號						
221	淡水區平遠街 5 之 4 號					47	淡水區學府路 2 5 之 1 號						
222	淡水區平遠街 5 號					48	淡水區學府路 2 5 之 2 號						
						49	淡水區學府路 2 5 之 3 號						
						50	淡水區學府路 2 5 之 4 號						

24	淡水區學府路51巷1弄20之1號
25	淡水區學府路51巷1弄22之1號
26	淡水區學府路51巷1弄22之2號
27	淡水區學府路51巷1弄22之3號
28	淡水區學府路51巷1弄22之4號
29	淡水區學府路51巷1弄22號
30	淡水區學府路51巷1弄24之1號
31	淡水區學府路51巷1弄24之2號
32	淡水區學府路51巷1弄24之3號
33	淡水區學府路51巷1弄24之4號
34	淡水區學府路51巷1弄24號
35	淡水區學府路51巷1弄26之1號
36	淡水區學府路51巷1弄26之2號
37	淡水區學府路51巷1弄26之3號
38	淡水區學府路51巷1弄26之4號
39	淡水區學府路51巷1弄26號
40	淡水區學府路51巷1弄28號
41	淡水區學府路51巷3弄11之1號
42	淡水區學府路51巷3弄11之2號
43	淡水區學府路51巷3弄11之3號
44	淡水區學府路51巷3弄11之4號
45	淡水區學府路51巷3弄11號
46	淡水區學府路51巷3弄13之2號
47	淡水區學府路51巷3弄13之3號
48	淡水區學府路51巷3弄13之4號
49	淡水區學府路51巷3弄13號
50	淡水區學府路51巷3弄13之1號
51	淡水區學府路51巷3弄15之1號
52	淡水區學府路51巷3弄15之2號

53	淡水區學府路51巷3弄15之3號
54	淡水區學府路51巷3弄15之4號
55	淡水區學府路51巷3弄15號
F 街廓	
編號	門牌
1	淡水區博愛街61號
G 街廓	
編號	門牌
1	淡水區博愛街47之3號
H 街廓	
編號	門牌
1	淡水區中正東路35巷23號
2	淡水區中正東路35巷21號
3	淡水區中正東路35巷19號
4	淡水區中正東路35巷17號
5	淡水區中正東路35巷17號二樓
6	淡水區中正東路35巷17號三樓
7	淡水區中正東路35巷15號
8	淡水區中正東路35巷13號
9	淡水區中正東路35巷13號二樓
10	淡水區中正東路35巷11號
11	淡水區中正東路35巷11號三樓
12	淡水區中正東路35巷11號五樓
13	淡水區中正東路35巷9號
14	淡水區中正東路35巷9號二樓
15	淡水區中正東路35巷9號三樓
16	淡水區中正東路35巷9號四樓
17	淡水區中正東路35巷9號五樓
I 街廓	
編號	門牌
1	淡水區中正東路59號

2	淡水區中正東路57號
3	淡水區中正東路57號二樓
4	淡水區中正東路55號
5	淡水區中正東路55號地下層
6	淡水區中正東路55號二樓
7	淡水區中正東路55號三樓
8	淡水區中正東路53之10號
9	淡水區中正東路53之11號
10	淡水區中正東路53之8號
11	淡水區中正東路53之8號地下層
12	淡水區中正東路53之9號
13	淡水區中正東路53號
14	淡水區中正東路51號
15	淡水區中正東路47之1號
16	淡水區中正東路47號
17	淡水區中正東路45之1號
18	淡水區中正東路45號
19	淡水區中正東路43號
20	淡水區中正東路51巷1之1號
21	淡水區中正東路51巷1之2號
22	淡水區中正東路51巷1之3號
23	淡水區中正東路51巷1號
24	淡水區博愛街58巷7之1號
25	淡水區博愛街58巷7號
26	淡水區博愛街58巷7之3號
27	淡水區博愛街58巷7之2號
28	淡水區博愛街58巷7號二樓
29	淡水區博愛街58巷5之1號
30	淡水區博愛街58巷5之2號
31	淡水區博愛街58巷5之3號
32	淡水區博愛街58巷5號
33	淡水區博愛街58巷3之1

號	
34	淡水區博愛街58巷3之2號
35	淡水區博愛街58巷3之3號
36	淡水區博愛街58巷3號
37	淡水區博愛街58巷1之1號
38	淡水區博愛街58巷1之2號
39	淡水區博愛街58巷1之3號
40	淡水區博愛街58巷1號
41	淡水區博愛街60之1號
42	淡水區博愛街60之2號
43	淡水區博愛街60之3號
44	淡水區博愛街60號
45	淡水區博愛街62之1號
46	淡水區博愛街62之2號
47	淡水區博愛街62之3號
48	淡水區博愛街62號
49	淡水區博愛街64之1號
50	淡水區博愛街64之2號
51	淡水區博愛街64之3號
52	淡水區博愛街64號
53	淡水區博愛街66之1號
54	淡水區博愛街66之2號
55	淡水區博愛街66之3號
56	淡水區博愛街66號
57	淡水區博愛街66號二樓
58	淡水區博愛街66號三樓
59	淡水區博愛街68之1號
60	淡水區博愛街68之2號
61	淡水區博愛街68之3號
62	淡水區博愛街68號
63	淡水區中正東路51巷7之1號
64	淡水區中正東路51巷7之2號
65	淡水區中正東路51巷7之3號
66	淡水區中正東路51巷7號
67	淡水區中正東路51巷5之1號
68	淡水區中正東路51巷5之2號
69	淡水區中正東路51巷5之

3號	
70	淡水區中正東路51巷5號
71	淡水區中正東路51巷3之2號
72	淡水區中正東路51巷3之3號
73	淡水區中正東路51巷3號
74	淡水區中正東路51巷3之1號
75	淡水區博愛街70號
76	淡水區博愛街70號三樓
77	淡水區博愛街70號五樓
78	淡水區中正東路51巷10之1號
79	淡水區中正東路51巷10之2號
80	淡水區中正東路51巷10之3號
81	淡水區中正東路51巷10號
82	淡水區中正東路51巷8之1號
83	淡水區中正東路51巷8之2號
84	淡水區中正東路51巷8之3號
85	淡水區中正東路51巷8號
86	淡水區中正東路51巷6之1號
87	淡水區中正東路51巷6之2號
88	淡水區中正東路51巷6之3號
89	淡水區中正東路51巷6號
90	淡水區中正東路51巷4之1號
91	淡水區中正東路51巷4之2號
92	淡水區中正東路51巷4之3號
93	淡水區中正東路51巷4號
94	淡水區中正東路51巷2之1號
95	淡水區中正東路51巷2之2號
96	淡水區中正東路51巷2之3號
97	淡水區中正東路51巷2號

街廓	門牌數	總計
A	41	606
B	277	
C	1	
D	116	
E	55	
F	1	
G	1	
H	17	
I	97	

附錄七、原建築容積相關證明文件

正本	檔 號：
發文方式：紙本傳遞	保存年限：
社團法人新北市都市更新學會 函	
地址：22069新北市板橋區民生路一段33號8樓(正隆廣場)	聯絡人：白芷寧
電話：02-2959-9136	傳真：02-2959-9138
Email：ntura.aa@msa.hinet.net	
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107年11月28日	
發文字號：新北都更字第1071128001號	
速別：普通件	
密等及解密條件或保密期限：	
附件：請詳說明段	
主旨：有關本學會受 貴單位委託辦理「擬訂新北市淡水區學府段930地號1筆土地都市更新事業計畫」一案涉及原建築容積之認定部分，請核示。	
說明：	
一、依新北市政府城鄉發展局107年11月13日新北城更字第1073540156號函續辦。	
二、隨文檢附原建築容積認定由市府都市更新處函轉市府工務局協助檢視之相關應檢附文件一份。	
正本：新北市政府都市更新處	
副本：	
理事長 蔡仁捷	
1073540953	
新北市政府 107.11.28	
第 1 頁 共 1 頁	



「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

原核准使照號碼	原核准使照樓層		依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m <sup>2</sup> )	建築技術規則建築設計施工篇第161條第2項規定免計容積之項目(m <sup>2</sup> )								原建築容積(m <sup>2</sup> ) (執照全部或位置詳附圖)	
				一、檢討項目(停車空間)		二、檢討項目(陽台)		三、檢討項目(梯廳)		四、檢討項目(安全梯、機電設備)			
				法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m <sup>2</sup> )		
7 7 淡 使 字 第 1 8 6 5 號	地下	B2F	1195.90	技 規 1 6 2 條 第 三 款	-997.83	技 規 1 6 2 條 第 一 款	0.00	技 規 1 6 2 條 第 一 款	0.00	技 規 1 6 2 條 第 二 款	-5.42	小計	原建築容積(m <sup>2</sup> ) (執照全部或位置詳附圖)
		B1F	1639.88		0.00		0.00		-113.27				
	地上	1F	970.43		0.00		0.00		0.00		-64.89		
		2F	1270.30		0.00		0.00		-11.54		-64.35		
		3F	1294.64		0.00		0.00		-8.89		-60.27		
		4F	1225.26		0.00		33.69		-8.89		-60.27		
		5F	1232.82		0.00		23.87		-8.89		-60.27		
		6F	1248.87		0.00		1.46		-8.89		-60.27		
		7F	1239.05		0.00		1.19		-8.89		-60.27		
合計	地下層	2835.78	-997.83	0.00	0.00	-118.69	-1116.52	1719.26					
	地上層	8481.37	0.00	60.21	-55.99	-430.59	-426.37	8055.00					

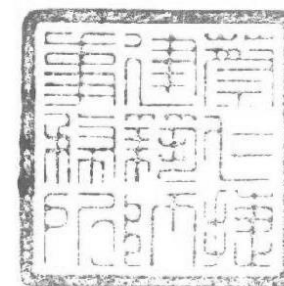
※注意事項

- 一、依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准登載(取小值)之樓地板面積。
- 二、樓地板面積如屬現行法令規定得免計容積部分應予扣除。
- 三、地上、地下之原建築容積分開計算填寫。
- 四、如非以單一建築執照全部檢討，請另附建物配置圖並就本表認定之建築物上色。
- 五、本表格格式得依檢討需求調整，原則仍以表列計算結果及法令依據為主。
- 六、本表所填之內容係經建築師認無誤後簽證。
- 七、日後如查建築師檢附資料設簽證不實或有侵害他人權益等情事，依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

簽證建築師

蔡仁捷建築師事務所

簽章



Handwritten signature of the architect



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：甘展安  
電話：(02)29603456 分機5865  
傳真：(02)29678534  
電子信箱：AH5847@ms.ntpc.gov.tw



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107年12月7日  
發文字號：新北工建字第1072333461號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明六、七

主旨：有關社團法人新北市都市更新學會為辦理「新北市淡水區學府段930地號土地都市更新案」涉及該基地(77淡使字第1865號)原建築容積之認定一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處107年11月29日新北更事字第1073540953號函。
- 二、依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，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、有關旨案既經蔡仁捷建築師確認申請原建築容積之建築物依

核  
送



發稿收文日期  
107.12.-7

第1頁 共2頁

機關收文 107/12/07



1073541325

本府103年7月30日北府工建字第1031414184號函內容辦理，故本局係協助檢視，仍應由設計建築師簽證負責，以落實行政與技術分立原則。本案既經蔡仁捷建築師簽證符合規定在案，本局原則無意見。

- 五、倘旨案尚未進入都市更新作業程序，本函文僅供參考使用，不供其他證明使用；有關原建築容積之認定，後續仍請依「都市更新條例」等相關規定由主管機關受理申請案件後轉送本局辦理。
- 六、另查原建築容積檢討項目涉及安全梯部分，本局業以107年11月30日新北工建字第1072278945號函請內政部釋疑，後續將依函釋內容辦理，檢送前開函文影本1份供參。
- 七、隨函檢還社團法人新北市都市更新學會107年11月28日新北都更字第1071128001號函原建築容積認定資料1份。

正本：新北市政府都市更新處  
副本：

# 局長朱揚之



第2頁 共2頁

## 附錄八、事業計畫圖