

# 擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案

## 【公展版】新北府城更字第 1073542129 號



實施者：新北市淡水區學府段 930 地號  
1 筆土地都市更新會

規劃單位：社團法人新北市都市更新學會

建築設計：蔡仁捷建築師事務所

中華民國 108 年 5 月

章節目錄

都市更新事業計畫及都市設計審議申請書	I	一、申請都市更新容積獎勵項目及額度	10-1
都市更新事業計畫切結書	II	二、其他容積獎勵	10-1
都市更新事業計畫及都市設計委託書	III	三、容積獎勵上限檢討	10-1
資訊公開同意書	IV	四、容積移轉	10-2
新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表	V	壹拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-1
新北市都市更新審議資料表	VI	一、現有巷道廢止或改道計畫(本案無)	11-1
意見回應綜理表	綜-1	二、設計圖說	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	12-2
一、辦理緣起	1-1	一、專章檢討	12-2
二、法令依據	1-1	二、建築計畫	12-2
貳、計畫地區及範圍	2-1	三、景觀計畫	12-2
一、基地位置	2-1	壹拾參、實施方式及有關費用分擔	13-1
二、更新單元範圍	2-1	一、實施方式	13-1
三、更新單元劃定基準	2-1	二、有關費用分擔	13-1
參、實施者	3-1	壹拾肆、拆遷安置計畫	14-1
一、實施者基本資料	3-1	一、地上物拆遷計畫	14-1
二、本案信託概況	3-1	二、合法建築物之補償與安置	14-1
肆、計畫目標	4-1	三、其他土地改良物之補償(本案無)	14-1
一、促進都市土地有計畫之再開發與利用	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
二、增進公共利益	4-1	壹拾伍、財務計畫	15-1
三、改善居住環境	4-1	一、成本說明	15-1
四、創造都市生活機能	4-1	二、收入說明	15-8
伍、現況分析	5-1	三、成本收入分析	15-8
一、建築線指示圖	5-1	四、現金流量分析說明	15-9
二、土地及合法建築物權屬	5-4	壹拾陸、效益評估	16-1
三、土地使用及建築物現況	5-25	一、更新前後效益評估比較	16-1
四、附近地區土地使用現況	5-25	二、實施後實質效益評估	16-1
五、全區街廓配置圖說明	5-26	壹拾柒、實施進度	17-1
六、公共設施現況	5-27	壹拾捌、相關單位配合辦理事項(本案無)	18-1
七、附近地區交通現況	5-31	壹拾玖、其他應加表明之事項	19-1
八、房地產市場調查	5-33	一、管理維護計畫	19-1
陸、細部計畫及其圖說	6-1	二、實施者聯絡窗口	19-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討	6-1	附錄一、實施者證明文件	附錄-1
二、更新計畫摘要	6-19	附錄二、都市更新事業概要核准函(本案無)	附錄-2
柒、處理方式及其區段劃分	7-1	附錄三、住戶管理規約(草約)	附錄-3
一、處理方式	7-1	附錄四、公有土地管理機關意見	附錄-8
二、區段劃分	7-1	附錄五、事業計畫圖	附錄-9
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	8-1	附錄六、其他附錄	附錄-10
一、區內公共設施興修或改善計畫	8-1		
二、鄰近地區公共設施興修或改善計畫(本案無)	8-1		
玖、整建或維護計畫	9-1		
壹拾、申請容積獎勵項目及額度	10-1		

## 圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖 .....	2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(報核版).....	2-3
圖 2-3 更新單元地籍套繪圖(公展版).....	2-4
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 .....	2-5
圖 5-4 公私有土地分布圖 .....	5-24
圖 5-6 更新單元周圍土地使用現況示意圖 .....	5-28
圖 5-7 更新單元航照套繪圖 .....	5-29
圖 5-8 更新單元公共設施分布示意圖 .....	5-30
圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖 .....	5-32
圖 5-6 房地產市場案例分布圖 .....	5-34
圖 6-1 都市計畫圖 .....	6-8
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 .....	7-2
圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖 .....	15-6

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(報核版).....	5-4
表 5-2 更新單元土地權屬清冊(公展版).....	5-7
表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊(報核版).....	5-13
表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊(公展版).....	5-17
表 5-5 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-22
表 5-6 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-22
表 5-7 同意門檻比例統計表.....	5-22
表 5-8 同意門檻比例統計表.....	5-23
表 5-9 更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-31
表 5-10 更新單元周邊停車場停車數統計表.....	5-31
表 5-11 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-33
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.....	6-3
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 8-1 更新單元內公共設施改善計畫說明表.....	8-1
表 10-2 原容積高於法定容積計算說明.....	10-1
表 10-2 接受基地容積計算表.....	10-2
表 10-3 送出基地可移出容積計算表.....	10-2
表 10-4 容積移轉額度計算表.....	10-2
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.....	15-4
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.....	15-5
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

## 都市更新事業計畫及都市設計審議申請書

### ■ 案名：

「擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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 地號等 4 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 894-3、930、930-1 及 930-2 地號 4 筆土地，土地面積 1,931.91 m<sup>2</sup> (約 584.40 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 894-3 及 930 地號等 2 筆土地，土地面積 1,891.28 m<sup>2</sup> (約 572.11 坪)

道路用地：新北市淡水區學府段 930-1 及 930-2 地號等 2 筆土地，土地面積 40.63 m<sup>2</sup> (約 12.29 坪)。

### ■ 申請理由及依據

1. 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。
2. 依據都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定/變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討)書土地使用管制規定，辦理都市設計審議事宜。

### ■ 申請事項

申請都市更新事業計畫核准及都市設計審議。

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 1 0 7 年 1 2 月 2 8 日

## 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 地號等 4 筆(原 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 1 0 7 年 1 2 月 2 8 日

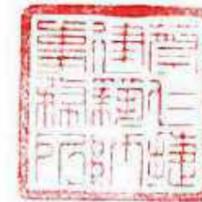
## 都市更新事業計畫委託書

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 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新及都市設計審議事宜。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 1 0 7 年 1 2 月 2 8 日

## 資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新及都市設計審議同意下列事項：

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

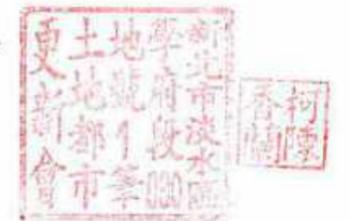
此致

新北市政府

委託人：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 1 0 7 年 1 2 月 2 8 日

## 新北市都市更新及都市設計審議簽證表

申請標的地段地號：新北市淡水區學府段 930、930-1、930-2、894-3 地號等 4 筆土地

申請標的地址：新北市淡水區中正東路

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。

1. 本公程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登計開業之專業工程技師負責辦理外，其於應由本建築師簽證負責。
2. 高氣離子混擬土建築物重建獎勵容積涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。
3. 依法應交由依法登記開業之專業工程技師負責辦理之項目並以依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。
4. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。

此致此致

新北市政府

設計單位：蔡仁捷建築師事務所

設計建築師：蔡仁捷

開業證書字號：建開證字第 H1165 號



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 地號等 4 筆(原 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 894-3、930、930-1 及 930-2 地號 4 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	60.00%(原建蔽率)	法定汽車停車位	62 位	更新前後戶數(前/後)	更新前 81 戶/更新後 112 戶		
	基地面積	住宅區: 1,891.28 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	56.79%	實設汽車停車位	97 位	安置戶數(合法/違章)	81 戶/0 戶		
		道路用地: 40.63 m <sup>2</sup>	法定容積率	200%						
	總樓地板面積	20,717.11 m <sup>2</sup>	允建容積率	617.33%	法定機車停車位	112 位	提供公益設施種類、樓層	—		
	工業使用容積	—	實設容積率	603.81%	實設機車停車位	112 位	面積	—		
	住宅使用容積	9,737.85 m <sup>2</sup>	住宅單元	97 戶						
	商業使用容積	865.14 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	1,723.85 m <sup>2</sup>	其他單元: 倉庫	3 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 地下開挖規模	1,491.33 m <sup>2</sup> +1,491.10 m <sup>2</sup> +1,491.70 m <sup>2</sup> +1,491.10 m <sup>2</sup> +1,491.10 m <sup>2</sup> = 7,456.33 m <sup>2</sup> 開挖率 78.85%(原開挖面積)	留設人行步道情形	臨中正東路、學府路及博愛街側退縮留設人行步道		
		地面層與低層部	一般零售業、門廳				面積	實設面積 384.97 m <sup>2</sup>		
標準層		集合住宅、管委會使用空間		其他			—			
頂層部		樓梯間、機房、水箱、防空避難室、台電受電室		最大樓層數			15 層	更新後建物構造	鋼筋混凝土造	
適用獎勵類型	新北市都市更新容積獎勵核算基準	0	基準容積	3,782.56 m <sup>2</sup>	獎勵面積類型及適用獎勵類型	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—		
		1	原容積獎勵	—			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	—			其他	容積移轉	獎勵樓地板面積	86.32 m <sup>2</sup>
		5	更新單元規劃設計	—					合計	—
		6	開放空間及人行步道	—			都市更新容積獎勵合計 = 0 m <sup>2</sup>	容積移轉	獎勵樓地板面積	—
		7	綠建築	—						
		8	更新單元規模	—						
		9	處理占有他人土地之舊違章建築戶	—						
		10	未達平均居住樓地板面積	—						
		11	為促進都市更新事業之辦理	—						
		12	捐贈都市更新基金	—						
13	捐贈都市更新基金	—	其他	容積移轉	獎勵樓地板面積	86.32 m <sup>2</sup>				
合計	—	—	—	—	—	86.32 m <sup>2</sup>				
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	民國 107 年 12 月 28 日	東來(更)字第 1071228001 號		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	召開第一次專業小組			
	5	召開第一次專業小組				15	召開第二次專業小組			
	6	召開第二次專業小組				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									

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 108 年 5 月 15 日

「擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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○○蘭小姐

記錄：黃○

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○枝	<ol style="list-style-type: none"> <li>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?</li> <li>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?</li> <li>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?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	—
二	徐○濤	<ol style="list-style-type: none"> <li>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?</li> <li>2. 銷售管理費的部分，若住戶分回後只多出剩下的 19 戶是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?</li> <li>3. 事業計畫書的部分什麼時候可以看到?</li> <li>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。</li> <li>5. 為什麼政府不能通融本案維持原設計蓋回去?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4. -</li> <li>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。</li> </ol>	—
三	練○治	<ol style="list-style-type: none"> <li>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?</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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。</li> </ol>	—
四	林○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○剛	<ol style="list-style-type: none"> <li>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?</li> <li>2. 房屋拆除可以拿多少拆遷費及租金補貼費用?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 拆除的部分因本案屬權利變換只需要屋主同意就可以</li> <li>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。</li> </ol>	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六	盧○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○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○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○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○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 7 層地下 1 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

#### (一) 都市更新條例

本案事業計畫報核日為 107 年 12 月 28 日，有關都市更新條例(下稱本條例)版本之適用，依 108 年 1 月 30 日公布施行之本條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第 1 項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，故得適用本條例修正前之規定。

本更新單元依據民國 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例第 19 條及 22 條規定辦理，說明如下：

- (二) 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 6 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。
- (三) 另依都市更新條例第 22 條規定：依第 10 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 3/5，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2/3 之同意。

## 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 地號等 4 筆(原 1 筆)土地，土地面積 1,931.91 m<sup>2</sup> (約 584.40 坪)，為新北市政府於 108 年 3 月 25 日公告實施「劃定新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新地區」之更新地區。詳圖 2-2、圖 2-3 及附錄。

### 三、更新單元劃定基準

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 7 層地下 2 層之鋼筋混凝土造建築物(使照號碼 77 淡使字第 1865 號)，為高氣離子混凝土建築物(詳附錄六)，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。

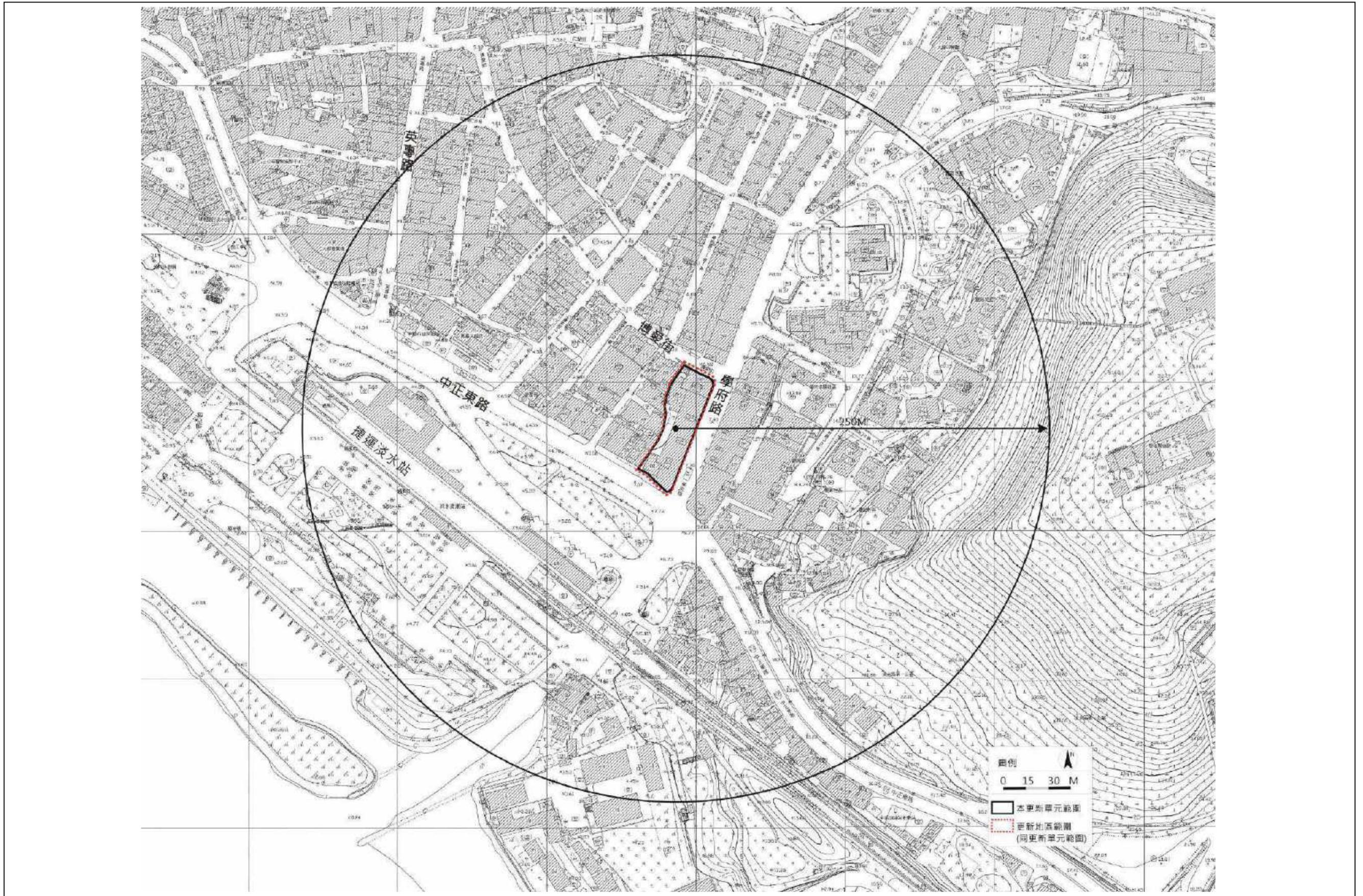




圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(報核版)

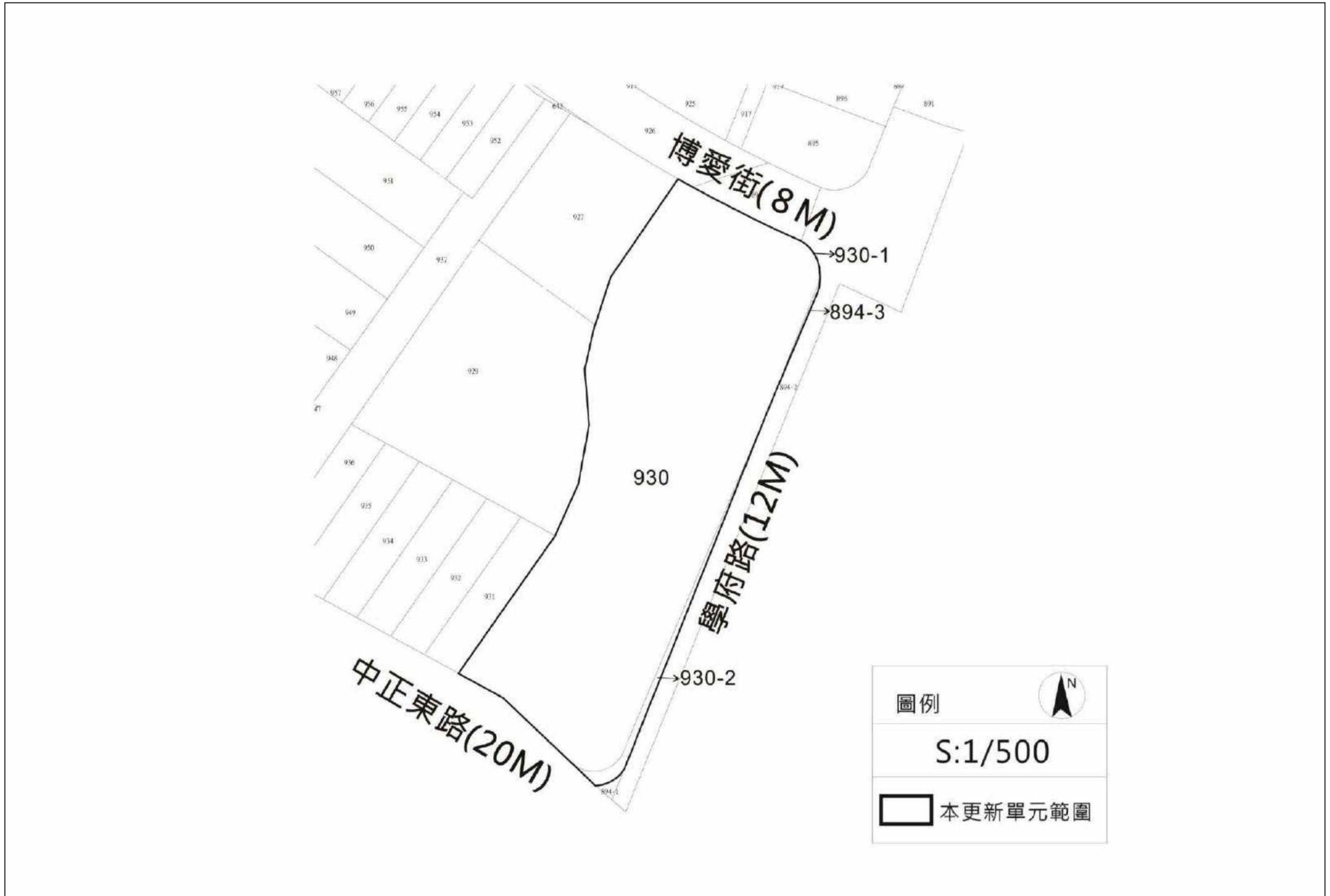


圖 2-3 更新單元地籍套繪圖(公展版)



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

依都市更新條例第 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、促進都市土地有計畫之再開發與利用

本更新單元內之建物，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、增進公共利益

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。

### 三、改善居住環境

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；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、創造都市生活機能

本更新單元內為地上 7 層地下 2 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。

伍、現況分析

一、建築線指示圖

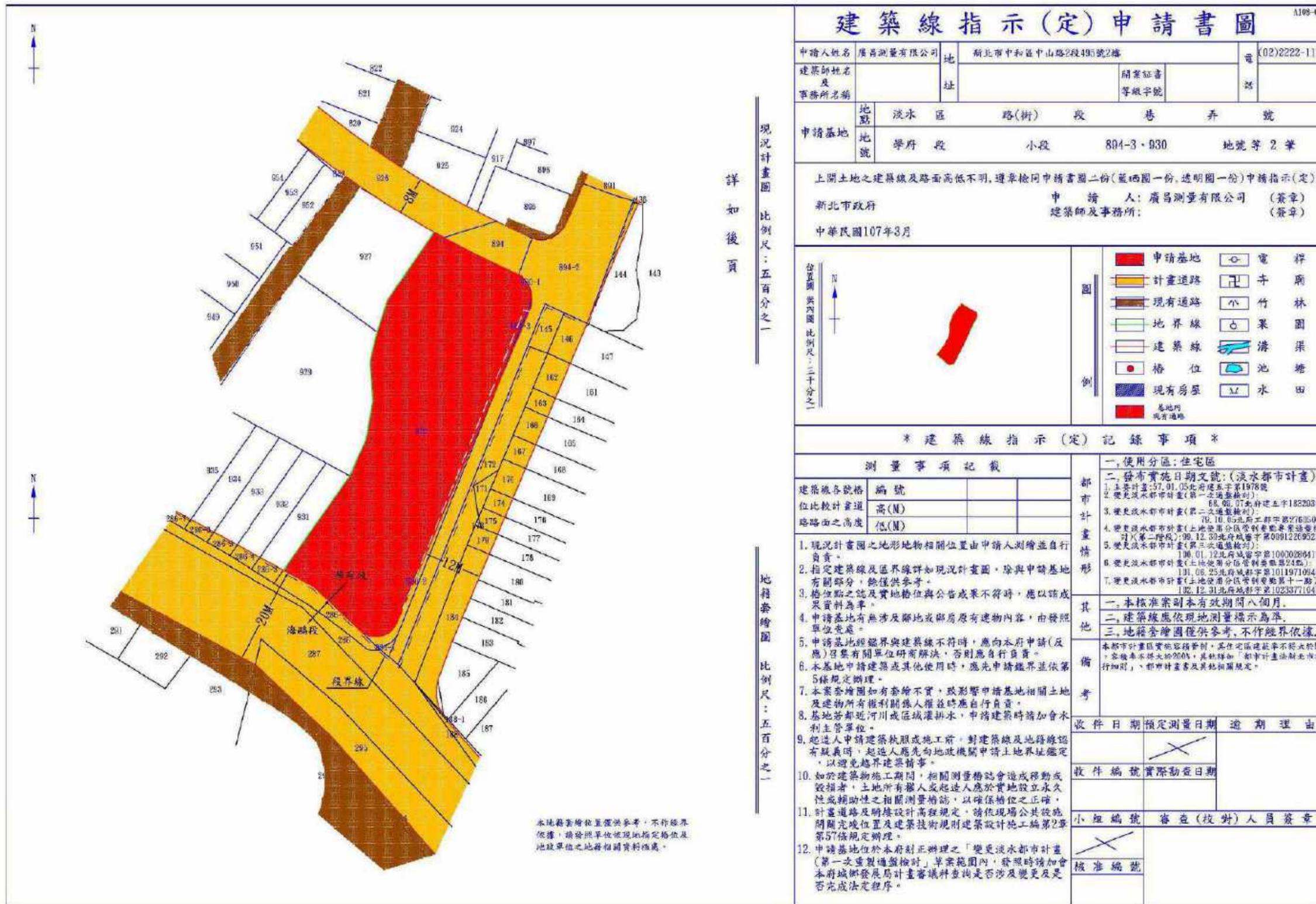


圖 5-1 建築線指示圖(一)

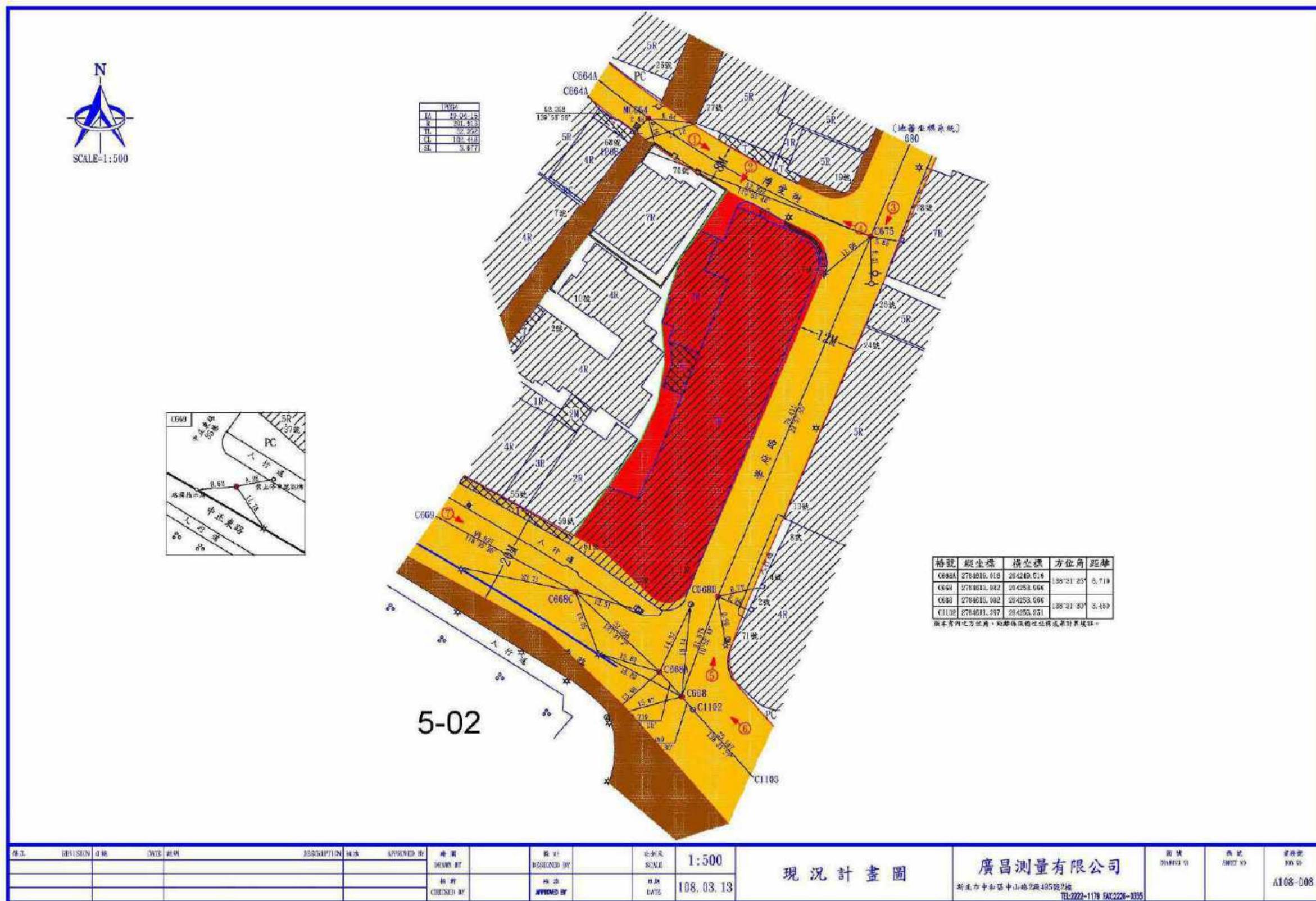


圖 5-2 建築線指示圖(二)

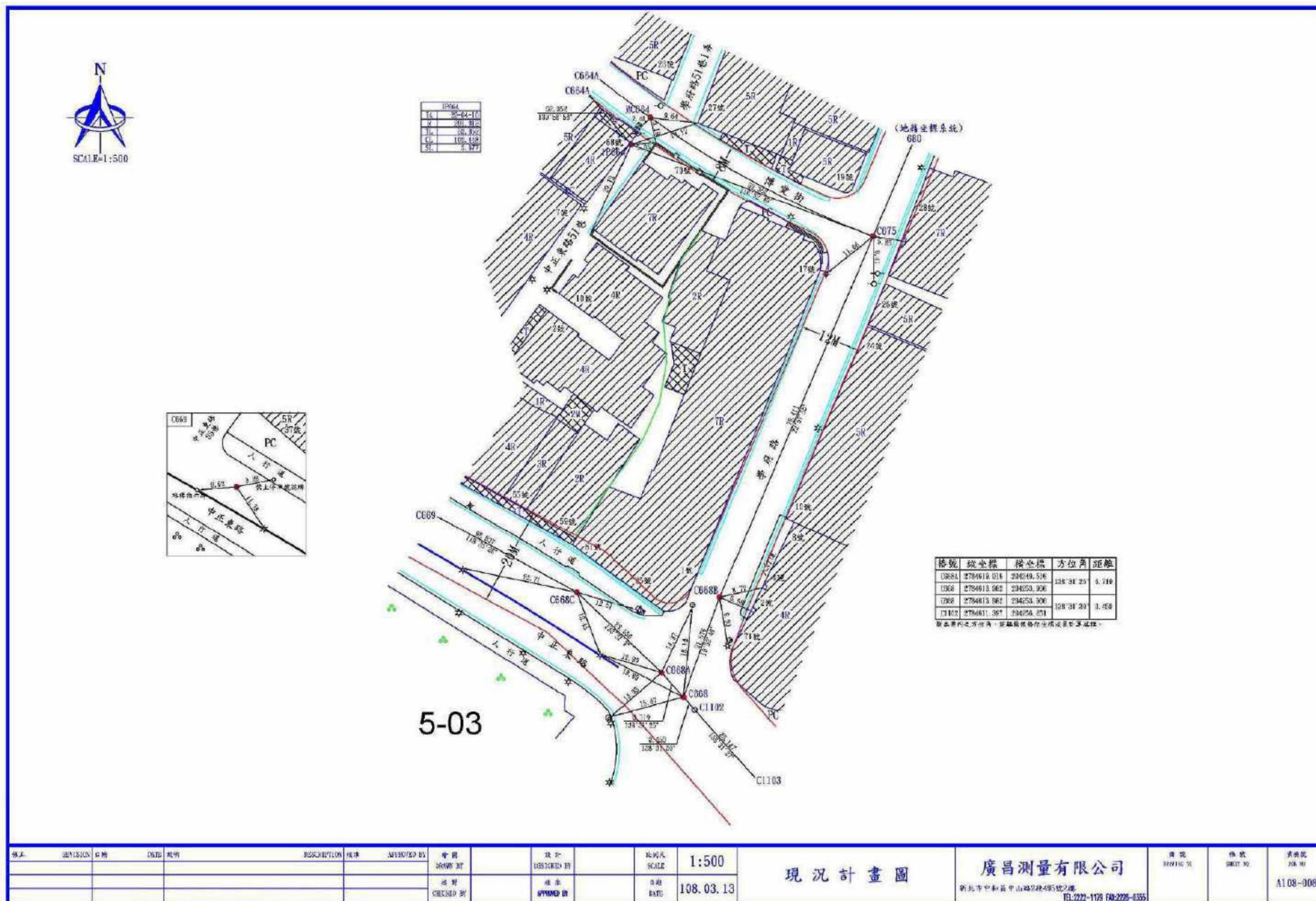


圖 5-3 建築線指示圖(三)

二、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 894-3、930、930-1 及 930-2 地號等 4 筆土地，土地總面積為 1,931.91 m<sup>2</sup> (約 584.40 坪)，土地所有權人共計 77 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(報核版)

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	1,931.91	1	黃○輝	157/10000	30.28		96	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○輝	黃○輝			
				4	楊○龍	113/10000	21.79									
				6	李○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○于，債務額比例全部	李○于	
												11	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○晶	王○秀
				7	王○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○秀，債務額比例全部； 王○晶，債務額比例全部	王○秀
				8	王○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○章，債務額比例全部； 王○○珠，債務額比例全部	王○章、王○○珠
				9	王○○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○章，債務額比例全部； 王○○珠，債務額比例全部	王○章、王○○珠
				10	盧○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○龍，債務額比例全部	盧○龍
				12	林○崇	111/10000	21.41									
				16	柯○○梅	119/10000	22.95					16	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	柯○○梅	柯○○梅
				17	孫○梅	119/10000	22.95					37	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	孫○梅	孫○梅
				18	高○娜	212/10000	40.88					21	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高○娜	高○娜
				19	洪○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○火，債務額比例全部	洪○火
				21	陳○勇	120/10000	23.14					38	抵押權	新北市淡水區農會	陳○旺	陳○勇
				22	郭○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○彥，債務額比例全部	郭○彥
				24	陳○藏	113/10000	21.79									
				26	麥○慧	117/10000	22.56					17	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧	麥○慧
												146	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧，債務額比例全部	麥○慧
				28	蔡○瑜	115/10000	22.18									
				30	許○○氣	119/10000	22.95					59	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣
												92	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣
				31	吳○華	120/10000	23.14					3	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○華	吳○華
				32	李○世	120/10000	23.14					4	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○世	李○世
				36	盧○豐	210/10000	40.50									
				37	林○正	120/10000	23.14					22	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○正	林○正
				38	馬○荃	119/10000	22.95									
				40	黃○來	105/10000	20.25									
				41	王○康	117/10000	22.56					8	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○康	王○康
				44	謝○標	119/10000	22.95					123	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	謝○標	謝○標
				45	徐○蘭	119/10000	22.95									
				48	蕭○連	117/10000	22.56					10	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	蕭○連	蕭○連
				50	鄭○楓	115/10000	22.18					20	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	鄭○嬌	鄭○楓
				52	陳○	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○女、何○○梅、何○峻、何○婕，債務人：陳○，限制範圍：117/10000，106年10月3日登記								

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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
				53	王○○瓊	153/10000	29.51		40	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○○瓊	王○○瓊
				57	陳○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○慈，債務額比例全部	陳○玲
				59	王○華	1/10000	0.19						
				60	王○和	67/10000	12.92						
				61	李○珊	112/10000	21.60		101	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○珊	李○珊
				66	潘○枝	120/10000	23.14						
				68	郭○霞	117/10000	22.56						
				69	練○治	105/10000	20.25						
				70	邱○和	111/10000	21.41						
				71	許○方	118/10000	22.76						
				72	姚○傳	121/10000	23.33		74	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	姚○傳	姚○傳
				73	沈○瑤	151/10000	29.12		71	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○瑤、黃○忠	沈○瑤
				74	盧○傑	117/10000	22.56		91	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○傑	盧○傑
									109	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○傑	盧○傑
				75	林○同	60/10000	11.57						
				79	李○○嬌	149/10000	28.73		77	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌
				80	尤○宗	120/10000	23.14		79	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	尤○宗	尤○宗
				83	劉○如	110/10000	21.21		82	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○如	劉○如
				85	羅○瓊	119/10000	22.95		86	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	羅○瓊	羅○瓊
				87	康○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○岱，債務額比例全部	康○藍
				89	劉○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○君，債務額比例債務全部	劉○君
				93	劉○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○和，債務額比例全部	劉○娟
				95	柯○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○如，債務額比例全部	柯○如
				99	白○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○玲，債務額比例全部	白○玲
				102	黃○剛	145/10000	27.96		95	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○剛	黃○剛
				104	邱○揮	151/10000	29.12						
				105	劉○文	119/10000	22.95		124	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	劉○文	劉○文
				106	張○香	110/10000	21.21		126	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張○香	張○香
				109	李○翰	115/10000	22.18						
				111	康○淵	119/20000	11.47						
				112	康○鈞	119/20000	11.47						
				113	吳○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○枝，債務額比例全部	吳○枝
				115	陳○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○霞，債務額比例全部	陳○霞
				116	王○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○君，債務額比例全部	王○君
				117	張○蓮	60/10000	11.57						
				118	潘○德	30/10000	5.79						
				119	潘○儀	30/10000	5.79						
				120	鄭○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○美，債務額比例全部	鄭○美
				121	呂○真	129/10000	24.88						
				122	張○傳	126/10000	24.30						
				123	柯○展	35518/2000000	34.25						
				124	江○芸	359/20000	34.62						
				125	李○○花	113/10000	21.79						
				126	陳○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○吉，債務額比例全部	陳○吉
				127	柯○○蘭	382/2000000	0.37						
				128	林○玲	119/10000	22.95						
				129	洪○○枝	公司共有 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○吉，債務額比例全部	洪○吉
									13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉
									31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉
									135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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					
				130	洪○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○吉，債務額比例全部	洪○吉					
									13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉					
									31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉					
								131	洪○昌	共同共有 1458/9996	40.17		135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
													12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
													13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
													31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
								132	楊○霖	共同共有 1458/9997	40.17		135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
													12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
													13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
								133	楊○禾	共同共有 1458/9998	40.17		31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
													135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部										洪○吉					
				134	洪○慧	共同共有 1458/9999	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○吉，債務額比例全部	洪○吉					
									31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉					
									135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉					
				135	洪○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○吉，債務額比例全部	洪○吉					
									13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉					
									31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉					
									135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○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

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(公展版)

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	權力範圍	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	894-3	3.41	3	新北市/管理者：新北市政府養護工程處	1/1	3.41	申請免繕發權利書狀：辦理管理者變更登記							
2	學府段	930	1887.87	1	黃○輝	157/10000	29.64		96	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○輝	黃○輝		
				4	楊○龍	113/10000	21.33								
				6	李○于	120/10000	22.65				128	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○于，債務額比例全部	李○于
				7	王○秀	122/10000	23.03				11	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○晶	王○秀
											153	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○秀，債務額比例全部；王○晶，債務額比例全部	王○秀
				8	王○章	121/10000	22.84				130	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○章，債務額比例全部；王○○珠，債務額比例全部	王○章、王○○珠
				9	王○○珠	120/10000	22.65				130	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○章，債務額比例全部；王○○珠，債務額比例全部	王○章、王○○珠
				10	盧○龍	222/20000	20.96				144	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○龍，債務額比例全部	盧○龍
				12	林○崇	111/10000	20.96								
				16	柯○○梅	119/10000	22.47				16	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	柯○○梅	柯○○梅
				17	孫○梅	119/10000	22.47				37	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	孫○梅	孫○梅
				18	高○娜	212/10000	40.02				21	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高○娜	高○娜
				19	洪○火	113/10000	21.33				152	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪○火，債務額比例全部	洪○火
				21	陳○勇	120/10000	22.65				38	抵押權	新北市淡水區農會	陳○旺	陳○勇
				22	郭○彥	120/10000	22.65				25	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	郭○彥，債務額比例全部	郭○彥
				24	陳○藏	113/10000	21.33								
				26	麥○慧	117/10000	22.09				17	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧	麥○慧
											146	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧，債務額比例全部	麥○慧
				30	許○○氣	119/10000	22.47				59	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣
											92	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣
				31	吳○華	120/10000	22.65				3	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○華	吳○華
				32	李○世	120/10000	22.65				4	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○世	李○世
				36	盧○豐	210/10000	39.65								
				37	林○正	120/10000	22.65				22	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○正	林○正
				38	馬○荃	119/10000	22.47								
				40	黃○來	105/10000	19.82								
				41	王○康	117/10000	22.09				8	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○康	王○康
				44	謝○標	119/10000	22.47				123	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	謝○標	謝○標
45	徐○蘭	119/10000	22.47												
48	蕭○連	117/10000	22.09				10	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	蕭○連	蕭○連				
50	鄭○楓	115/10000	21.71				20	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	鄭○嬌	鄭○楓				
52	陳○	117/10000	22.09									(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○女、何○○梅、何○峻、何○婕，債務人：陳○，限制範圍：117/10000，106 年 10 月 3 日登記			
53	王○○瓊	153/10000	28.88				40	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○○瓊	王○○瓊				
57	陳○玲	119/10000	22.47				150	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	張○慈，債務額比例全部	陳○玲				
59	王○華	1/10000	0.19												

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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	權力範圍	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		
3	學府段	930-1	0.55	60	王○和	67/10000	12.65								
				61	李○珊	112/10000	21.14		101	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○珊	李○珊		
				66	潘○枝	120/10000	22.65								
				68	郭○霞	117/10000	22.09								
				69	練○治	105/10000	19.82								
				70	邱○和	111/10000	20.96								
				71	許○方	118/10000	22.28								
				72	姚○傳	121/10000	22.84				74	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	姚○傳	姚○傳
				73	沈○瑤	151/10000	28.51				71	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○瑤、黃○忠	沈○瑤
				74	盧○傑	117/10000	22.09				91	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○傑	盧○傑
											109	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○傑	盧○傑
				75	林○同	60/10000	11.33								
				79	李○○嬌	149/10000	28.13				77	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌
				80	尤○宗	120/10000	22.65				79	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	尤○宗	尤○宗
				83	劉○如	110/10000	20.77				82	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○如	劉○如
				85	羅○瓊	119/10000	22.47				86	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	羅○瓊	羅○瓊
				87	康○藍	151/10000	28.51				142	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	謝○岱，債務額比例全部	康○藍
				89	劉○君	92/10000	17.37				139-1	最高限額抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	劉○君，債務額比例債務全部	劉○君
				93	劉○娟	109/10000	20.58				149	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王○和，債務額比例全部	劉○娟
				95	柯○如	113/10000	21.33				134	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	柯○如，債務額比例全部	柯○如
				99	白○玲	151/10000	28.51				143	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	白○玲，債務額比例全部	白○玲
				102	黃○剛	145/10000	27.37				95	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○剛	黃○剛
				104	邱○揮	151/10000	28.51								
				105	劉○文	119/10000	22.47				124	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	劉○文	劉○文
				106	張○香	110/10000	20.77				126	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張○香	張○香
				109	李○翰	115/10000	21.71								
				111	康○淵	119/20000	11.23								
				112	康○鈞	119/20000	11.23								
				113	吳○枝	105/10000	19.82				136	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	吳○枝，債務額比例全部	吳○枝
				115	陳○霞	116/10000	21.90				138	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○霞，債務額比例全部	陳○霞
				116	王○君	105/10000	19.82				140	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	王○君，債務額比例全部	王○君
				117	張○蓮	60/10000	11.33								
				118	潘○德	30/10000	5.66								
				119	潘○儀	30/10000	5.66								
				120	鄭○美	105/10000	19.82				148	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	鄭○美，債務額比例全部	鄭○美
				121	呂○真	129/10000	24.35								
122	張○傳	126/10000	23.79												
123	柯○展	35518/2000000	33.53												
124	江○芸	359/20000	33.89												
125	李○○花	113/10000	21.33												
126	陳○吉	60/10000	11.33				151	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	陳○吉，債務額比例全部	陳○吉				
127	柯○○蘭	382/2000000	0.36												
128	林○玲	119/10000	22.47												
136	王○隆	1458/10000	275.25				154	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王○隆，債務額比例全部	王○隆				
3	學府段	930-1	0.55	1	黃○輝	157/10000	0.0086		96	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○輝	黃○輝		
				4	楊○龍	113/10000	0.0062								
				6	李○于	120/10000	0.0066		128	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○于，債務額比例全部	李○于		
				7	王○秀	122/10000	0.0067		11	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○晶	王○秀		
									153	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○秀，債務額比例全部；王○晶，債務額比例全部	王○秀		
				8	王○章	121/10000	0.0067		130	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○章，債務額比例全部；王○珠，債務額比例全部	王○章、王○珠		
9	王○○珠	120/10000	0.0066		130	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○章，債務額比例全部；王○	王○章、王○						

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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	權力範圍	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
				10	盧○龍	222/20000	0.0061		144	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	○珠，債務額比例全部 盧○龍，債務額比例全部	○珠 盧○龍
				12	林○崇	111/10000	0.0061						
				16	柯○○梅	119/10000	0.0065		16	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	柯○○梅	柯○○梅
				17	孫○梅	119/10000	0.0065		37	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	孫○梅	孫○梅
				18	高○娜	212/10000	0.0117		21	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高○娜	高○娜
				19	洪○火	113/10000	0.0062		152	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪○火，債務額比例全部	洪○火
				21	陳○勇	120/10000	0.0066		38	抵押權	新北市淡水區農會	陳○旺	陳○勇
				22	郭○彥	120/10000	0.0066		25	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	郭○彥，債務額比例全部	郭○彥
				24	陳○藏	113/10000	0.0062						
				26	麥○慧	117/10000	0.0064		17 146	抵押權 最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社 有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧 麥○慧，債務額比例全部	麥○慧 麥○慧
				28	蔡○瑜	115/10000	0.0063						
				30	許○○氣	119/10000	0.0065		59 92	抵押權 抵押權	有限責任淡水第一信用合作社 有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣 許○○氣	許○○氣 許○○氣
				31	吳○華	120/10000	0.0066		3	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○華	吳○華
				32	李○世	120/10000	0.0066		4	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○世	李○世
				36	盧○豐	210/10000	0.0116						
				37	林○正	120/10000	0.0066		22	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○正	林○正
				38	馬○荃	119/10000	0.0065						
				40	黃○來	105/10000	0.0058						
				41	王○康	117/10000	0.0064		8	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○康	王○康
				44	謝○標	119/10000	0.0065		123	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	謝○標	謝○標
				45	徐○蘭	119/10000	0.0065						
				48	蕭○連	117/10000	0.0064		10	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	蕭○連	蕭○連
				50	鄭○楓	115/10000	0.0063		20	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	鄭○嬌	鄭○楓
				52	陳○	117/10000	0.0064	(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○女、何○○梅、何○峻、何○婕，債務人：陳○，限制範圍：117/10000，106年10月3日登記					
				53	王○○瓊	153/10000	0.0084		40	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○○瓊	王○○瓊
				57	陳○玲	119/10000	0.0065		150	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	張○慈，債務額比例全部	陳○玲
				59	王○華	1/10000	0.0001						
				60	王○和	67/10000	0.0037						
				61	李○珊	112/10000	0.0062		101	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○珊	李○珊
				66	潘○枝	120/10000	0.0066						
				68	郭○霞	117/10000	0.0064						
				69	練○治	105/10000	0.0058						
				70	邱○和	111/10000	0.0061						
				71	許○方	118/10000	0.0065						
				72	姚○傳	121/10000	0.0067		74	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	姚○傳	姚○傳
				73	沈○瑤	151/10000	0.0083		71	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○瑤、黃○忠	沈○瑤
				74	盧○傑	117/10000	0.0064		91 109	抵押權 抵押權	有限責任淡水第一信用合作社 有限責任淡水第一信用合作社	盧○傑 盧○傑	盧○傑 盧○傑
				75	林○同	60/10000	0.0033						
				79	李○○嬌	149/10000	0.0082		77	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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	權力範圍	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			
4	學府段	930-2	40.08	80	尤○宗	120/10000	0.0066		79	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	尤○宗	尤○宗			
				83	劉○如	110/10000	0.0061		82	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○如	劉○如			
				85	羅○瓊	119/10000	0.0065		86	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	羅○瓊	羅○瓊			
				87	康○藍	151/10000	0.0083		142	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	謝○岱，債務額比例全部	康○藍			
				89	劉○君	92/10000	0.0051		139-1	最高限額抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	劉○君，債務額比例債務全部	劉○君			
				93	劉○娟	109/10000	0.0060		149	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王○和，債務額比例全部	劉○娟			
				95	柯○如	113/10000	0.0062		134	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	柯○如，債務額比例全部	柯○如			
				99	白○玲	151/10000	0.0083		143	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	白○玲，債務額比例全部	白○玲			
				102	黃○剛	145/10000	0.0080		95	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○剛	黃○剛			
				104	邱○揮	151/10000	0.0083									
				105	劉○文	119/10000	0.0065					124	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	劉○文	劉○文
				106	張○香	110/10000	0.0061					126	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張○香	張○香
				109	李○翰	115/10000	0.0063									
				111	康○淵	119/20000	0.0033									
				112	康○鈞	119/20000	0.0033									
				113	吳○枝	105/10000	0.0058					136	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	吳○枝，債務額比例全部	吳○枝
				115	陳○霞	116/10000	0.0064					138	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○霞，債務額比例全部	陳○霞
				116	王○君	105/10000	0.0058					140	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	王○君，債務額比例全部	王○君
				117	張○蓮	60/10000	0.0033									
				118	潘○德	30/10000	0.0017									
				119	潘○儀	30/10000	0.0017									
				120	鄭○美	105/10000	0.0058					148	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	鄭○美，債務額比例全部	鄭○美
				121	呂○真	129/10000	0.0071									
				122	張○傳	126/10000	0.0069									
				123	柯○展	35518/2000000	0.0098									
				124	江○芸	359/20000	0.0099									
				125	李○○花	113/10000	0.0062									
				126	陳○吉	60/10000	0.0033					151	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	陳○吉，債務額比例全部	陳○吉
				127	柯○○蘭	382/2000000	0.0001									
				128	林○玲	119/10000	0.0065									
				136	王○隆	1458/10000	0.0802					154	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王○隆，債務額比例全部	王○隆
				1	黃○輝	157/10000	0.629					96	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○輝	黃○輝
				4	楊○龍	113/10000	0.453									
				6	李○于	120/10000	0.481					128	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○于，債務額比例全部	李○于
				7	王○秀	122/10000	0.489					11	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○晶	王○秀
				7				153	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○秀，債務額比例全部；王○晶，債務額比例全部	王○秀				
8	王○章	121/10000	0.485					130	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○章，債務額比例全部；王○珠，債務額比例全部	王○章、王○珠				
9	王○○珠	120/10000	0.481					130	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○章，債務額比例全部；王○珠，債務額比例全部	王○章、王○珠				
10	盧○龍	222/20000	0.445					144	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○龍，債務額比例全部	盧○龍				
12	林○崇	111/10000	0.445													
16	柯○○梅	119/10000	0.477					16	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	柯○○梅	柯○○梅				
17	孫○梅	119/10000	0.477					37	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	孫○梅	孫○梅				
18	高○娜	212/10000	0.850					21	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高○娜	高○娜				
19	洪○火	113/10000	0.453					152	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪○火，債務額比例全部	洪○火				
21	陳○勇	120/10000	0.481					38	抵押權	新北市淡水區農會	陳○旺	陳○勇				
22	郭○彥	120/10000	0.481					25	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	郭○彥，債務額比例全部	郭○彥				
24	陳○藏	113/10000	0.453													
26	麥○慧	117/10000	0.469					17	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧	麥○慧				
26				146	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧，債務額比例全部	麥○慧								
28	蔡○瑜	115/10000	0.461													

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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	權力範圍	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
				30	許○○氣	119/10000	0.477		59	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣
									92	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣
				31	吳○華	120/10000	0.481		3	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○華	吳○華
				32	李○世	120/10000	0.481		4	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○世	李○世
				36	盧○豐	210/10000	0.842						
				37	林○正	120/10000	0.481		22	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○正	林○正
				38	馬○荃	119/10000	0.477						
				40	黃○來	105/10000	0.421						
				41	王○康	117/10000	0.469		8	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○康	王○康
				44	謝○標	119/10000	0.477		123	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	謝○標	謝○標
				45	徐○蘭	119/10000	0.477						
				48	蕭○連	117/10000	0.469		10	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	蕭○連	蕭○連
				50	鄭○楓	115/10000	0.461		20	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	鄭○嬌	鄭○楓
				52	陳○	117/10000	0.469	(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○女、何○○梅、何○峻、何○婕,債務人:陳○,限制範圍:117/10000,106年10月3日登記					
				53	王○○瓊	153/10000	0.613		40	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○○瓊	王○○瓊
				57	陳○玲	119/10000	0.477		150	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	張○慈,債務額比例全部	陳○玲
				59	王○華	1/10000	0.004						
				60	王○和	67/10000	0.269						
				61	李○珊	112/10000	0.449		101	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○珊	李○珊
				66	潘○枝	120/10000	0.481						
				68	郭○霞	117/10000	0.469						
				69	練○治	105/10000	0.421						
				70	邱○和	111/10000	0.445						
				71	許○方	118/10000	0.473						
				72	姚○傳	121/10000	0.485		74	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	姚○傳	姚○傳
				73	沈○璠	151/10000	0.605		71	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○璠、黃○忠	沈○璠
				74	盧○傑	117/10000	0.469		91	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○傑	盧○傑
								109	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○傑	盧○傑	
				75	林○同	60/10000	0.240						
				79	李○○嬌	149/10000	0.597		77	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌
				80	尤○宗	120/10000	0.481		79	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	尤○宗	尤○宗
				83	劉○如	110/10000	0.441		82	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○如	劉○如
				85	羅○瓊	119/10000	0.477		86	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	羅○瓊	羅○瓊
				87	康○藍	151/10000	0.605		142	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	謝○岱,債務額比例全部	康○藍
				89	劉○君	92/10000	0.369		139-1	最高限額抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	劉○君,債務額比例債務全部	劉○君
				93	劉○娟	109/10000	0.437		149	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王○和,債務額比例全部	劉○娟
				95	柯○如	113/10000	0.453		134	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	柯○如,債務額比例全部	柯○如
				99	白○玲	151/10000	0.605		143	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	白○玲,債務額比例全部	白○玲
				102	黃○剛	145/10000	0.581		95	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○剛	黃○剛
				104	邱○揮	151/10000	0.605						
				105	劉○文	119/10000	0.477		124	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	劉○文	劉○文
				106	張○香	110/10000	0.441		126	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張○香	張○香
				109	李○翰	115/10000	0.461						

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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	權力範圍	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
				111	康○淵	119/20000	0.238						
				112	康○鈞	119/20000	0.238						
				113	吳○枝	105/10000	0.421		136	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	吳○枝，債務額比例全部	吳○枝
				115	陳○霞	116/10000	0.465		138	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○霞，債務額比例全部	陳○霞
				116	王○君	105/10000	0.421		140	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	王○君，債務額比例全部	王○君
				117	張○蓮	60/10000	0.240						
				118	潘○德	30/10000	0.120						
				119	潘○儀	30/10000	0.120						
				120	鄭○美	105/10000	0.421		148	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	鄭○美，債務額比例全部	鄭○美
				121	呂○真	129/10000	0.517						
				122	張○傳	126/10000	0.505						
				123	柯○展	35518/2000000	0.712						
				124	江○芸	359/20000	0.719						
				125	李○○花	113/10000	0.453						
				126	陳○吉	60/10000	0.240		151	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	陳○吉，債務額比例全部	陳○吉
				127	柯○○蘭	382/2000000	0.008						
				128	林○玲	119/10000	0.477						
				136	王○隆	1458/10000	5.844		154	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王○隆，債務額比例全部	王○隆
合計		4 筆	1931.91				1,931.91						

備註:1. 範圍內 930 地號逕為分割成 930、930-1、930-2 三筆土地，894-2 道路分割出 894-3 住宅區用地故本案範圍變更為四筆土地。

2. 本表為依據民國 108 年 5 月 10 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 及 210 建號等 81 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 83 人，合法建築物權屬清冊表詳表 5-3。

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊(報核版)

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○輝	1/2		5	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○輝	黃○輝	
					3	黃○剛	1/2		4	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○剛	黃○剛	
2	131	學府路 15 號	930	134.01	3	洪○○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○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
					4	洪○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○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
					5	洪○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○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
					6	楊○霖	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○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
					7	楊○禾	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○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
					8	洪○慧	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○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉	
9	洪○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○吉，債務額比例全部	洪○吉							
			2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉							
			7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉							
3	132	學府路 15 號 7 樓	930	143.51	3	洪○○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○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								4	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								5	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								6	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								7	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								8	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								9	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
4	133	學府路 1 號地下層	930	325.33	3	洪○○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○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
					4	洪○興		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
					5	洪○昌		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
					6	楊○霖		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		
								7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉，債務額比例全部	洪○吉		

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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	134	學府路 17 號地下一層	930	1,183.14	7	楊○禾	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○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
					8	洪○慧	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○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
					9	洪○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○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
					3	洪○○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○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									4	洪○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○吉, 債務額比例全部	洪○吉
													2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉
													7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉
									5	洪○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○吉, 債務額比例全部	洪○吉
													2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉
													7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉
					6	楊○霖	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○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉				
7	楊○禾	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○吉, 債務額比例全部	洪○吉									
				2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉									
				7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉									
8	洪○慧	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○吉, 債務額比例全部	洪○吉									
				2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉									
				7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉									
9	洪○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○吉, 債務額比例全部	洪○吉									
				2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉									
				7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪○吉, 債務額比例全部	洪○吉									
6	135	中正東路 61 號	930	112.17	1	黃○輝	1/1		3	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○輝	黃○輝				
7	136	中正東路 63 號	930	101.97	2	黃○剛	1/1		2	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○剛	黃○剛				
8	137	中正東路 65 號	930	93.00	3	柯○展	1/2										
					4	江○芸	1/2										
9	138	學府路 13 號 7 樓	930	151.75	1	楊○龍	1/1										
10	139	學府路 1 號	930	147.23	2	盧○傑	1/1		3	抵押權	有限責任淡水第一信用社	盧○傑	盧○傑				
									4	抵押權	有限責任淡水第一信用社	盧○傑	盧○傑				
11	140	學府路 3 號	930	126.51	1	王○和	1/1										
12	141	學府路 5 號	930	146.30	2	姚○傳	1/1		1	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	姚○傳	姚○傳				
13	142	學府路 7 號 7 樓	930	145.44	1	李○于	1/1		3	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	李○于, 債務額比例全部	李○于				
14	143	學府路 7 號	930	146.30	1	王○秀	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用社	王○晶	王○秀				
									2	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	王○秀, 債務額比例全部; 王○晶, 債務額比例全部	王○秀				
15	144	學府路 9 號	930	146.30	1	王○章	1/2										
					2	王○○珠	1/2										
16	145	學府路 9 號 2 樓	930	143.75	1	王○章	1/2		1	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	王○章, 債務額比例全部; 王○○珠, 債務額比例全部	王○章、 王○○珠				
					2	王○○珠	1/2		1	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	王○章, 債務額比例全部; 王○○珠, 債務額比例全部	王○章、 王○○珠				
17	146	學府路 11 號	930	146.30	2	呂○真	1/1										
18	147	學府路 11 號 2 樓	930	143.75	2	張○傳	1/1										
19	148	學府路 11 號 7 樓	930	145.44	3	鄭○美	1/1		3	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	鄭○美, 債務額比例全部	鄭○美				

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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	
20	149	學府路 13 號	930	155.35	6	邱○和	1/1							
21	150	學府路 13 號 2 樓	930	150.22	4	盧○龍	1/1		2	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○龍，債務額比例全部	盧○龍	
22	151	學府路 15 號 2 樓	930	142.93	4	林○崇	1/1							
23	152	學府路 17 號	930	152.67	5	張○香	1/1		6	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張○香	張○香	
24	153	學府路 17 號 2 樓	930	152.46	4	劉○如	1/1		4	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○如	劉○如	
25	154	中正東路 61 號 2 樓	930	124.11	3	柯○展	1/2							
					4	江○芸	1/2							
26	155	學府路 1 號 2 樓	930	247.43	3	柯○展	49/100							
					4	江○芸	1/2							
					5	柯○○蘭	1/100							
27	156	學府路 3 號 2 樓	930	142.03	3	劉○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○和，債務額比例全部	劉○娟	
28	157	學府路 5 號 2 樓	930	143.75	1	柯○○梅	1/1		1	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	柯○○梅	柯○○梅	
29	158	學府路 7 號 2 樓	930	143.75	1	孫○梅	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	孫○梅	孫○梅	
30	159	中正東路 61 號 3 樓	930	188.18	1	高○娜	1/1		1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高○娜	高○娜	
31	160	中正東路 63 號 3 樓	930	89.89	1	高○娜	1/1		1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高○娜	高○娜	
32	161	學府路 1 號 3 樓	930	125.57	1	洪○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○火，債務額比例全部	洪○火	
33	162	學府路 3 號 3 樓	930	148.51	4	陳○霞	1/1		7	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○霞，債務額比例全部	陳○霞	
34	163	學府路 5 號 3 樓	930	145.31	2	許○方	1/1							
35	164	學府路 7 號 3 樓	930	145.31	1	陳○勇	1/1		1	抵押權	新北市淡水區農會	陳○旺	陳○勇	
36	165	學府路 9 號 3 樓	930	145.31	1	郭○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○彥，債務額比例全部	郭○彥	
37	166	學府路 11 號 3 樓	930	145.31	1	潘○枝	1/1							
38	167	學府路 13 號 3 樓	930	151.68	1	陳○藏	1/1							
39	168	學府路 15 號 3 樓	930	143.13	2	練○治	1/1							
40	169	學府路 17 號 3 樓	930	154.58	1	麥○慧	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧	麥○慧	
									2	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧，債務額比例全部	麥○慧	
41	170	中正東路 61 號 4 樓	930	187.60	3	白○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○玲，債務額比例全部	白○玲	
42	171	中正東路 63 號 4 樓	930	90.14	5	陳○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○吉，債務額比例全部	陳○吉	
43	172	學府路 1 號 4 樓	930	123.77	2	劉○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○君，債務額比例全部	劉○君	
44	173	學府路 3 號 4 樓	930	148.60	1	蔡○瑜	1/1							
45	174	學府路 5 號 4 樓	930	145.44	5	劉○文	1/1		6	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	劉○文	劉○文	
46	175	學府路 7 號 4 樓	930	145.44	1	許○○氣	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣	
									2	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣	
47	176	學府路 5 號 6 樓	930	145.44	1	陳○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○慈，債務額比例全部	陳○玲	
48	177	學府路 7 號 6 樓	930	145.44	1	謝○標	1/1		3	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	謝○標	謝○標	
49	178	學府路 9 號 4 樓	930	145.44	1	吳○華	1/1		1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○華	吳○華	
50	179	學府路 11 號 4 樓	930	145.44	1	李○世	1/1		1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○世	李○世	
51	180	學府路 13 號 4 樓	930	151.75	2	李○○花	1/1							
52	181	學府路 15 號 4 樓	930	143.51	2	王○君	1/1		5	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	王○君，債務額比例全部	王○君	
53	182	學府路 17 號 4 樓	930	155.58	2	郭○霞	1/1							
54	183	中正東路 61 號 5 樓	930	187.60	2	沈○璵	1/1		2	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○璵、黃○忠	沈○璵	
55	184	中正東路 63 號 5 樓	930	90.14	2	林○同	1/1							
56	185	學府路 3 號 6 樓	930	148.60	4	李○翰	1/1							
57	186	學府路 1 號 5 樓	930	123.77	1	盧○豐	1/1							
58	187	學府路 3 號 5 樓	930	148.60	1	盧○豐	1/1							
					2	張○蓮	1/2							
59	188	學府路 5 號 5 樓	930	145.44	3	潘○德	1/4							
					4	潘○儀	1/4							
60	189	學府路 7 號 5 樓	930	145.44	1	林○正	1/1		1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○正	林○正	
61	190	學府路 9 號 5 樓	930	145.44	1	馬○荃	1/1							
62	191	學府路 11 號 5 樓	930	145.44	3	羅○瓊	1/1		3	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	羅○瓊	羅○瓊	
63	192	學府路 13 號 5 樓	930	151.75	3	柯○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○如，債務額比例全部	柯○如	
64	193	學府路 15 號 5 樓	930	143.51	1	黃○來	1/1							

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 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	
65	194	學府路 17 號 5 樓	930	155.58	1	王○康	1/1		1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○康	王○康	
66	195	中正東路 61 號 6 樓	930	187.60	3	邱○揮	1/1							
67	196	中正東路 63 號 6 樓	930	90.14	2	李○○嬌	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌	
68	197	學府路 1 號 6 樓	930	123.77	2	李○○嬌	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌	
69	198	學府路 9 號 6 樓	930	145.44	1	徐○蘭	1/1							
70	199	學府路 11 號 6 樓	930	145.44	2	康○淵	1/2							
					3	康○鈞	1/2							
71	200	學府路 13 號 6 樓	930	151.75	1	李○珊	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○珊	李○珊	
72	201	學府路 15 號 6 樓	930	143.51	3	吳○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○枝，債務額比例全部	吳○枝	
73	202	學府路 17 號 6 樓	930	155.58	1	蕭○連	1/1		1	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	蕭○連	蕭○連	
74	203	中正東路 63 號 7 樓	930	90.14	1	王○○瓊	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○○瓊	王○○瓊	
75	204	學府路 1 號 7 樓	930	123.77	1	王○○瓊	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○○瓊	王○○瓊	
76	205	學府路 3 號 7 樓	930	148.60	1	鄭○楓	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	鄭○嬌	鄭○楓	
77	206	學府路 5 號 7 樓	930	145.44	2	尤○宗	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	尤○宗	尤○宗	
78	207	學府路 9 號 7 樓	930	145.44	3	林○玲	1/1							
79	208	學府路 17 號 7 樓	930	155.58	1	陳○	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○女、何○○梅、何○峻、何○婕，債務人：陳○，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○烈	7/20							
					4	張○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○華	1/10							
					8	楊○月	2/20							
					10	吳○華	2/20							
					11	康○民	3/20							
13	康○源	3/20												
81	210	中正東路 61 號 7 樓	930	187.60	3	康○藍	1/1		3	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	謝○岱，債務額比例全部	康○藍	
合計				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。

表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊(公展版)

序號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					
	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	備註
1	130	中正東路 61 號地下層	930、930-1、930-2	194.31	1	黃○輝	1/2		5	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○輝	黃○輝	
					3	黃○剛	1/2		4	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○剛	黃○剛	
2	131	學府路 15 號	930、930-1、930-2	134.01	10	王○隆	1/1		10	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王○隆，債務額比例全部	王○隆	
3	132	學府路 15 號 7 樓	930、930-1、930-2	143.51	10	王○隆	1/1		3	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王○隆，債務額比例全部	王○隆	
4	133	學府路 1 號地下層	930、930-1、930-2	325.33	10	王○隆	1/1		10	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王○隆，債務額比例全部	王○隆	
5	134	學府路 17 號地下一層	930、930-1、930-2	1,183.14	10	王○隆	1/1		10	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	王○隆，債務額比例全部	王○隆	
6	135	中正東路 61 號	930、930-1、930-2	112.17	1	黃○輝	1/1		3	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○輝	黃○輝	
7	136	中正東路 63 號	930、930-1、930-2	101.97	2	黃○剛	1/1		2	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○剛	黃○剛	
8	137	中正東路 65 號	930、930-1、930-2	93.00	3	柯○展	1/2							
					4	江○芸	1/2							
9	138	學府路 13 號 7 樓	930、930-1、930-2	151.75	1	楊○龍	1/1							
10	139	學府路 1 號	930、930-1、930-2	147.23	2	盧○傑	1/1		3	抵押權	有限責任淡水第一信用社	盧○傑	盧○傑	
									4	抵押權	有限責任淡水第一信用社	盧○傑	盧○傑	
11	140	學府路 3 號	930、930-1、930-2	126.51	1	王○和	1/1							
12	141	學府路 5 號	930、930-1、930-2	146.30	2	姚○傳	1/1		1	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	姚○傳	姚○傳	
13	142	學府路 7 號 7 樓	930、930-1、930-2	145.44	1	李○于	1/1		3	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	李○于，債務額比例全部	李○于	
14	143	學府路 7 號	930、930-1、930-2	146.30	1	王○秀	1/1		2	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	王○秀，債務額比例全部；王○晶，債務額比例全部	王○秀	
15	144	學府路 9 號	930、930-1、930-2	146.30	1	王○章	1/2							
					2	王○○珠	1/2							
16	145	學府路 9 號 2 樓	930、930-1、930-2	143.75	1	王○章	1/2		1	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	王○章，債務額比例全部；王○○珠，債務額比例全部	王○章、王○○珠	
					2	王○○珠	1/2		1	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	王○章，債務額比例全部；王○○珠，債務額比例全部	王○章、王○○珠	
17	146	學府路 11 號	930、930-1、930-2	146.30	2	呂○真	1/1							

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案

序號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					
	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	備註
18	147	學府路 11 號 2 樓	930、930-1、930-2	143.75	2	張○傳	1/1							
19	148	學府路 11 號 7 樓	930、930-1、930-2	145.44	3	鄭○美	1/1		3	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	鄭○美，債務額比例全部	鄭○美	
20	149	學府路 13 號	930、930-1、930-2	155.35	6	邱○和	1/1							
21	150	學府路 13 號 2 樓	930、930-1、930-2	150.22	4	盧○龍	1/1		2	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用社	盧○龍，債務額比例全部	盧○龍	
22	151	學府路 15 號 2 樓	930、930-1、930-2	142.93	4	林○崇	1/1							
23	152	學府路 17 號	930、930-1、930-2	152.67	5	張○香	1/1		6	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張○香	張○香	
24	153	學府路 17 號 2 樓	930、930-1、930-2	152.46	4	劉○如	1/1		4	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○如	劉○如	
25	154	中正東路 61 號 2 樓	930、930-1、930-2	124.11	3	柯○展	1/2							
					4	江○芸	1/2							
26	155	學府路 1 號 2 樓	930、930-1、930-2	247.43	3	柯○展	49/100							
					4	江○芸	1/2							
					5	柯○○蘭	1/100							
27	156	學府路 3 號 2 樓	930、930-1、930-2	142.03	3	劉○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○和，債務額比例全部	劉○娟	
28	157	學府路 5 號 2 樓	930、930-1、930-2	143.75	1	柯○○梅	1/1		1	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	柯○○梅	柯○○梅	
29	158	學府路 7 號 2 樓	930、930-1、930-2	143.75	1	孫○梅	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	孫○梅	孫○梅	
30	159	中正東路 61 號 3 樓	930、930-1、930-2	188.18	1	高○娜	1/1		1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高○娜	高○娜	
31	160	中正東路 63 號 3 樓	930、930-1、930-2	89.89	1	高○娜	1/1		1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	高○娜	高○娜	
32	161	學府路 1 號 3 樓	930、930-1、930-2	125.57	1	洪○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○火，債務額比例全部	洪○火	
33	162	學府路 3 號 3 樓	930、930-1、930-2	148.51	4	陳○霞	1/1		7	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○霞，債務額比例全部	陳○霞	
34	163	學府路 5 號 3 樓	930、930-1、930-2	145.31	2	許○方	1/1							
35	164	學府路 7 號 3 樓	930、930-1、930-2	145.31	1	陳○勇	1/1		1	抵押權	新北市淡水區農會	陳○旺	陳○勇	

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案

序號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					
	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	備註
36	165	學府路 9 號 3 樓	930、930-1、930-2	145.31	1	郭○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○彥，債務額比例全部	郭○彥	
37	166	學府路 11 號 3 樓	930、930-1、930-2	145.31	1	潘○枝	1/1							
38	167	學府路 13 號 3 樓	930、930-1、930-2	151.68	1	陳○藏	1/1							
39	168	學府路 15 號 3 樓	930、930-1、930-2	143.13	2	練○治	1/1							
40	169	學府路 17 號 3 樓	930、930-1、930-2	154.58	1	麥○慧	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧	麥○慧	
									2	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧，債務額比例全部	麥○慧	
41	170	中正東路 61 號 4 樓	930、930-1、930-2	187.60	3	白○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○玲，債務額比例全部	白○玲	
42	171	中正東路 63 號 4 樓	930、930-1、930-2	90.14	5	陳○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○吉，債務額比例全部	陳○吉	
43	172	學府路 1 號 4 樓	930、930-1、930-2	123.77	2	劉○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○君，債務額比例全部	劉○君	
44	173	學府路 3 號 4 樓	930、930-1、930-2	148.60	1	蔡○瑜	1/1							
45	174	學府路 5 號 4 樓	930、930-1、930-2	145.44	5	劉○文	1/1		6	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	劉○文	劉○文	
46	175	學府路 7 號 4 樓	930、930-1、930-2	145.44	1	許○○氣	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣	
									2	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣	
47	176	學府路 5 號 6 樓	930、930-1、930-2	145.44	1	陳○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○慈，債務額比例全部	陳○玲	
48	177	學府路 7 號 6 樓	930、930-1、930-2	145.44	1	謝○標	1/1		3	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	謝○標	謝○標	
49	178	學府路 9 號 4 樓	930、930-1、930-2	145.44	1	吳○華	1/1		1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○華	吳○華	
50	179	學府路 11 號 4 樓	930、930-1、930-2	145.44	1	李○世	1/1		1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○世	李○世	
51	180	學府路 13 號 4 樓	930、930-1、930-2	151.75	2	李○○花	1/1							
52	181	學府路 15 號 4 樓	930、930-1、930-2	143.51	2	王○君	1/1		5	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	王○君，債務額比例全部	王○君	
53	182	學府路 17 號 4 樓	930、930-1、930-2	155.58	2	郭○霞	1/1							

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案

序號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					
	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	備註
54	183	中正東路 61 號 5 樓	930、930-1、930-2	187.60	2	沈○璠	1/1		2	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○璠、黃○忠	沈○璠	
55	184	中正東路 63 號 5 樓	930、930-1、930-2	90.14	2	林○同	1/1							
56	185	學府路 3 號 6 樓	930、930-1、930-2	148.60	4	李○翰	1/1							
57	186	學府路 1 號 5 樓	930、930-1、930-2	123.77	1	盧○豐	1/1							
58	187	學府路 3 號 5 樓	930、930-1、930-2	148.60	1	盧○豐	1/1							
59	188	學府路 5 號 5 樓	930、930-1、930-2	145.44	2	張○蓮	1/2							
					3	潘○德	1/4							
					4	潘○儀	1/4							
60	189	學府路 7 號 5 樓	930、930-1、930-2	145.44	1	林○正	1/1		1	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○正	林○正	
61	190	學府路 9 號 5 樓	930、930-1、930-2	145.44	1	馬○荃	1/1							
62	191	學府路 11 號 5 樓	930、930-1、930-2	145.44	3	羅○瓊	1/1		3	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	羅○瓊	羅○瓊	
63	192	學府路 13 號 5 樓	930、930-1、930-2	151.75	3	柯○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○如，債務額比例全部	柯○如	
64	193	學府路 15 號 5 樓	930、930-1、930-2	143.51	1	黃○來	1/1							
65	194	學府路 17 號 5 樓	930、930-1、930-2	155.58	1	王○康	1/1		1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王○康	王○康	
66	195	中正東路 61 號 6 樓	930、930-1、930-2	187.60	3	邱○揮	1/1							
67	196	中正東路 63 號 6 樓	930、930-1、930-2	90.14	2	李○○嬌	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌	
68	197	學府路 1 號 6 樓	930、930-1、930-2	123.77	2	李○○嬌	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌	
69	198	學府路 9 號 6 樓	930、930-1、930-2	145.44	1	徐○蘭	1/1							
70	199	學府路 11 號 6 樓	930、930-1、930-2	145.44	2	康○淵	1/2							
					3	康○鈞	1/2							
71	200	學府路 13 號 6 樓	930、930-1、930-2	151.75	1	李○珊	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○珊	李○珊	

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案

序號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部								
	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	備註			
72	201	學府路 15 號 6 樓	930、930-1、930-2	143.51	3	吳○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○枝，債務額比例全部	吳○枝				
73	202	學府路 17 號 6 樓	930、930-1、930-2	155.58	1	蕭○連	1/1		1	抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	蕭○連	蕭○連				
74	203	中正東路 63 號 7 樓	930、930-1、930-2	90.14	1	王○○瓊	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○○瓊	王○○瓊				
75	204	學府路 1 號 7 樓	930、930-1、930-2	123.77	1	王○○瓊	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王○○瓊	王○○瓊				
76	205	學府路 3 號 7 樓	930、930-1、930-2	148.60	1	鄭○楓	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	鄭○嬌	鄭○楓				
77	206	學府路 5 號 7 樓	930、930-1、930-2	145.44	2	尤○宗	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	尤○宗	尤○宗				
78	207	學府路 9 號 7 樓	930、930-1、930-2	145.44	3	林○玲	1/1										
79	208	學府路 17 號 7 樓	930、930-1、930-2	155.58	1	陳○	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○女、何○○梅、何○峻、何○婕，債務人：陳○，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、930-1、930-2	218.16	1	郭○烈	7/20										
					7	王○華	1/10										
					8	楊○月	2/20										
					10	吳○華	2/20										
					11	康○民	3/20										
					13	康○源	3/20										
					14	張○○英	5000/300000										
					15	張○新	5000/300000										
16	黃○○琴	5000/300000															
81	210	中正東路 61 號 7 樓	930、930-1、930-2	187.60	3	康○藍	1/1		3	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	謝○岱，債務額比例全部	康○藍				
合計				12,977.38													

備註:1. 本表為依據民國 108 年 5 月 10 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

1、報核時

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 5-5。

表 5-5 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

2、公展版

本更新單元土地座落於新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆土地，總面積為 1,931.91 m<sup>2</sup> (約 584.40 坪)，範圍內 894-3 地號為市有土地，其餘皆為私有，土地所有權人共計 84 名，詳表 5-6 及圖 5-4。

表 5-6 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	3.41	0.18	1	1.30
	鄉(鎮市區)有地	—	—	—	—
私有土地		1928.50	100.00	76	98.70
合計		1,931.91	100.00	77	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

1、報核時

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 5-7。

(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 5-7 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% > 3/4 (75.00%)	86.84% > 4/5 (66.67%)	76.44% > 3/4 (75.00%)	82.72% > 4/5 (66.67%)

2、公展版

依據都市更新條例第 22 條規定：依第 10 條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第 7 條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 之同意，詳表 5-8。

(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>，排除面積 22.5654 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫面積為 1,585.3699 m<sup>2</sup>，故同意參與都市更新事業計畫私有土地面積比例為 83.18%；本更新單元私有土地人數為 76 人，排除 1 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 70 人，故同意參與都市更新事業計畫私有土地人數比例為 93.33%；私有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>，排除面積 155.58 m<sup>2</sup> 同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積為 10,675.36 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 83.26%；本更新單元合法建築物所有權人數為 83 人，排除 1 人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為 72 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 87.80%；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 5-8 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)	1,931.91	77	12,977.38	83
公有 (a)	3.41	1	0.00	0
私有 (b=A-a)	1,928.50	76	12,977.38	83
排除總和 (c)	22.5654	1	155.58	1
計算總和 (B=b-c)	1,905.9346	75	12,821.80	82
同意數 (C)	1,585.3699	70	10,675.36	72
同意比例 (%) (C/B)	83.18% > 1/2 (50.00%)	93.33% > 1/2 (50.00%)	83.26% > 1/2 (50.00%)	87.80% > 1/2 (50.00%)



圖 5-4 公私有土地分布圖

### 三、土地使用及建築物現況

#### (一) 土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為「住宅區」及「道路用地」，現況 1 樓為商業，2 樓以上為住宅，1 樓商家現多已停止營業，詳圖 5-5 及圖 5-6。

#### (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 7 層地下 2 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 5-6。

#### (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。

### 四、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 20m，周邊土地多為商業區及住宅區，現況 1 樓多為商業使用，2 樓以上為住宅使用。

五、全區街廓配置圖說明



照片1 基地中正東路側現況



照片2 基地博愛街現況



照片3 鄰地車道出入口



圖 5-5 全區街廓配置圖 S : 1/300

## 六、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 500m 範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖 5-8)：

#### 1、公園用地

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

#### 2、學校用地

更新單元 500m 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 450m 處。

#### 3、文教用地

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

#### 4、市場用地

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

#### 5、捷運系統用地

更新單元 500m 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 20m 處及淡水捷運站出入口位於更新單元西北側約 400m 處。

#### 6、加油站用地

本更新單元 500m 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 200m。

#### 7、廣場兼停車場用地

更新單元 500m 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 130m 處及尚未開闢之停車場用地位於更新單元西北側約 275m 處。

#### 8、機關用地

更新單元 500m 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 280m 處及交通警察隊淡水分隊位於更新單元東南側約 480m 處。

#### 9、古蹟保存區

更新單元 500m 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 100m 處及滬尾湖南勇古墓位於更新單元東南側約 450m 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 5-8)。

### (二) 更新單元內公共設施現況

本更新單元範圍內學府段 930-1 及 930-2 地號等 2 筆道路用地，土地面積共計 40.63 m<sup>2</sup>，產權為私有且現況未開闢完成，本案將申請區內容積移轉。



圖 5-6 更新單元周圍土地使用現況示意圖



圖 5-7 更新單元航照套繪圖

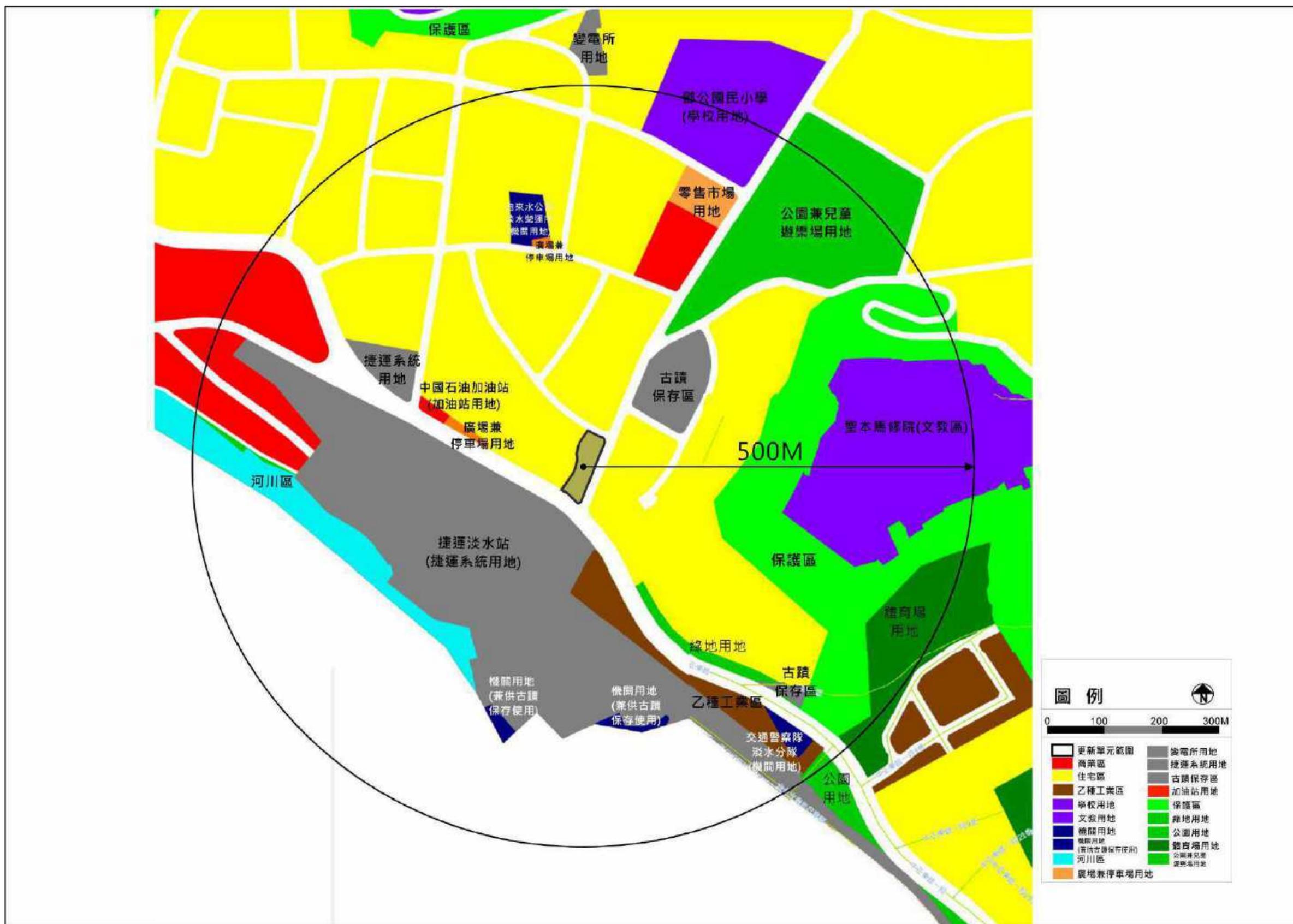


圖 5-8 更新單元公共設施分布示意圖

## 七、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 5-9。

#### 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 5-9 及圖 5-9 所示。

### (三) 停車空間現況

本更新單元周圍 500m 範圍內有二處公共停車場，詳表 5-10 及圖 5-9 所示。

表 5-10 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 5-9 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

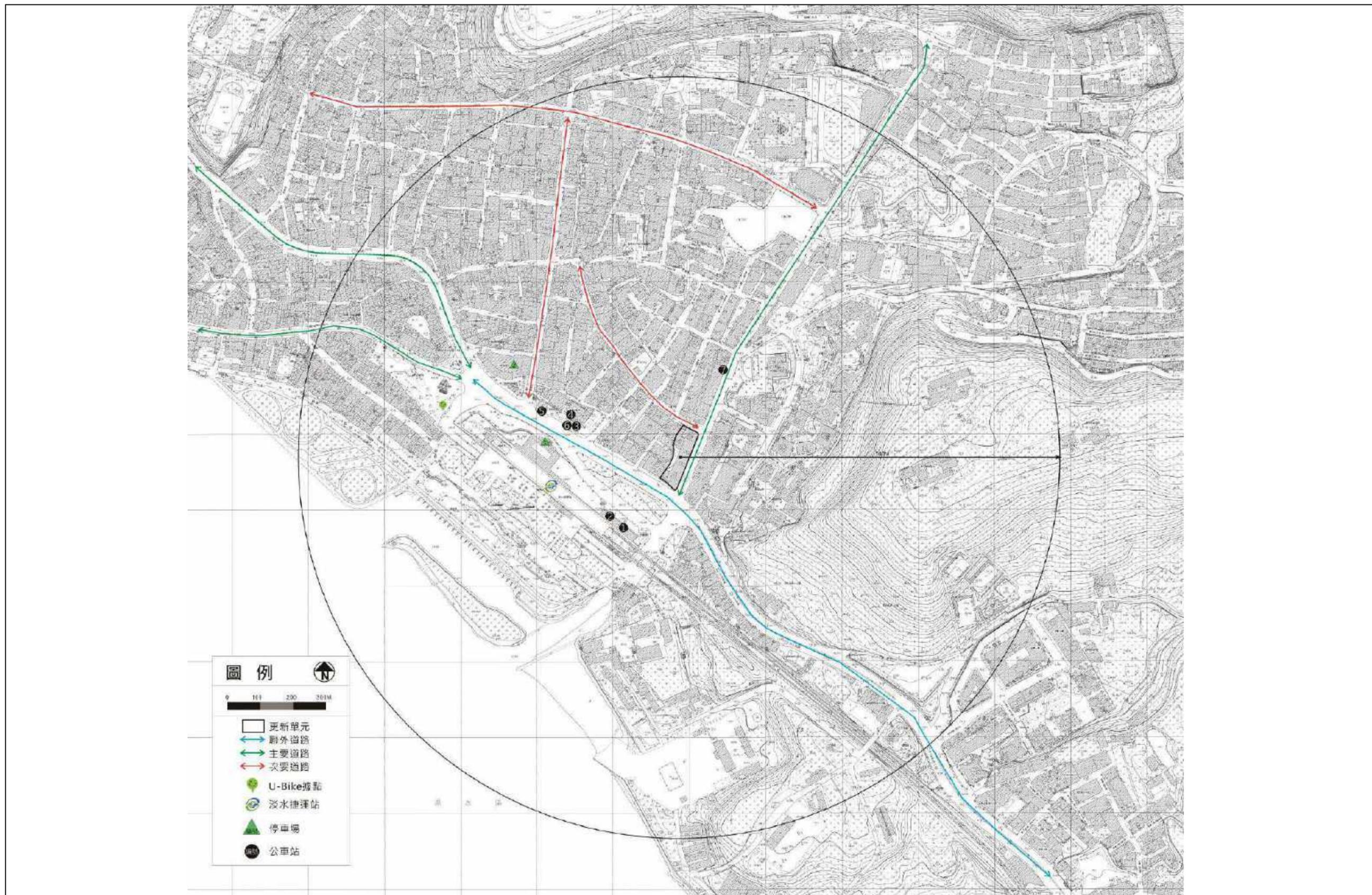


圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖

## 八、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 5-11 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、細部計畫及其他圖說

### 一、相關都市計畫及各項法規檢討

#### (一)都市計畫圖

- 1、位置：原新北市淡水區中正東路61~65號、學府路1~17號
- 2、地號：新北市淡水區學府段930、930-1、930-2、894-3地號等4筆土地
- 3、適用100年1月14日發佈之「變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討)」案及100年1月17日發佈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。
- 4、都市計畫土地使用分區：住宅區(930、894-3)  
道路用地(930-1、930-2)

- 5、建蔽率：土管 50%  
原建蔽率 60%
- 6、容積率：200%
- 7、更新單元面積：住宅區 1891.28m<sup>2</sup>  
道路用地 40.63m<sup>2</sup>



圖6-1 都市計畫圖

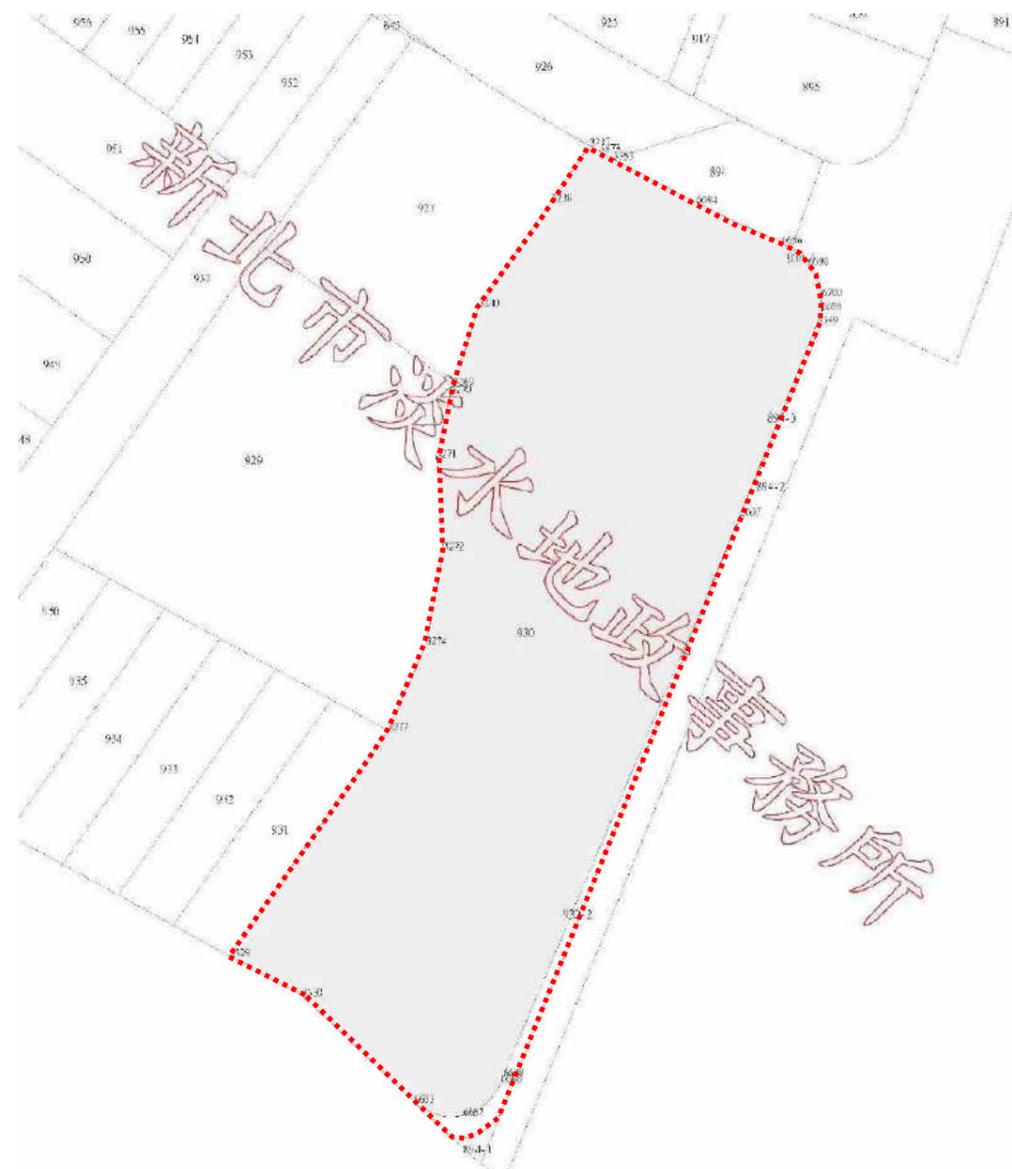


圖6-2 地籍圖

更新單元

(二)都市計畫法新北市施行細則檢討(107年11月7日發佈實施)

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
第一條	本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。	本案依規定檢討	符合	-
第二條	本細則用詞,除建築法及建築技術規則另有規定外,其定義如下: 一、基地線:指建築基地範圍之界線。 二、道路:指符合下列規定之一者:(一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 (二)依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率:指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積:指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限,與基地面積之乘積。 五、法定開挖率:指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。 六、實際開挖率:指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和,除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。 七、前面基地線:基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地,其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者,不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線:基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者,內角在四十五度以上時,以四十五度線為準。 九、側面基地線:基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地:位於二條以上交叉道路之基地。 十一、前院:沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院:沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院:沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度:建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度:建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	本案依規定檢討	符合	-
第三條	新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會,並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者,應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第四條	本法第十九條規定之公開展覽,應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路,並在有關里辦公處張貼公告。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第五條	依本法第十九條規定,在公開展覽期間內提出書面意見者,以意見書送達或郵戳日期為提出日期;逾期提出者,應於新北市都市計畫委員會審議完竣前送達。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第六條	依本法第二十四條或第六十一條規定,土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時,應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份;其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者,並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書,應載明下列事項: 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。 但符合下列規定之一者,得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書: (一)以市地重劃方式開發,且經私有土地所有權人五分之三以上,及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 (二)依都市更新條例第二十條辦理,並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第七條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫,本府認為該計畫不當或有礙公共利益時,應詳敘理由限期修改或退回;其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時,應限期補正,屆期不補正者,不予受理。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第八條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫,其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線或主要計畫書另有規定範圍者,不在此限。 前項街廓,係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第九條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時,應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內,提出拒絕理由及必要之關係文件,送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時,本府應依本法第二十三條規定辦理。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第十條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫,或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時,其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者,應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者,應於計畫書內載明其主要用途。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第十一條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作,或為遷移及除去其障礙物時,應依下列規定辦理:一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。二、攜帶證明身分文件。三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者,不在此限。四、須遷移或除去其障礙物時,應於十五日內將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	本案未涉及此要點	免檢討	-

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

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
第十二條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第十三條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：一、住宅區。二、商業區。三、工業區：（一）特種工業區。（二）甲種工業區。（三）乙種工業區。（四）零星工業區。四、行政區。五、文教區。六、體育運動區。七、風景區。八、保存區。九、保護區。十、農業區。十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案基地為住宅區	符合	-
第十四條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：一、第十六條規定限制之建築及使用。二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。三、經營下列事業：（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。（二）噴漆作業。（三）使用動力以從事金屬之乾磨。（四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。（五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。（六）彈棉作業。（七）醬、醬油或其他調味品之製造。（八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。（九）鍛冶或翻砂。（十）汽車或機車修理業，但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。（十一）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣，但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示真品者，不在此限。（十二）塑膠類之製造。（十三）成人用品零售業。四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所，但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。六、探礦、採礦。七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所，但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店，但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示真品者，不在此限。九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者，但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所，但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。十二、飲酒店。十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。十九、從事以發酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。二十、肥料製造者。二十一、紡織染整工業。二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。二十三、金屬表面處理業。二十四、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。	本案地上1層為店舖，各戶面積<500m <sup>2</sup> 地上2至15層為住宅 地下1、2層為倉庫	符合	詳第拾壹章 (一)各層平面圖
第十五條	大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第十六條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：一、第十八條規定限制之建築及使用。二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者，但報業印刷及冷藏業，不在此限。三、經營下列事業：（一）製造爆竹或煙火類物品。（二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。（六）使用氣體亞硫酸漂白物。（七）骨灰或其他動物質炭之製造。（八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。（九）碎布、紙屑、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。（十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。（十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。（十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。（十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。（十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。（十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。（十六）使用熔爐鑄鑄之金屬加工，但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。（十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。（十八）玻璃或機製毛玻璃製造。（十九）使用機器錘之鍛冶。四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場，但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存，但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。八、乳品工廠、堆肥舍。九、土石方資源堆置處理場。十、賽車場。十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第十七條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第十八條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：一、第十九條規定限制之建築及使用。二、經營下列事業之工業：（一）火藥類、雷管類、氨酸鹽類、過氨酸鹽類、亞氨酸鹽類、次氨酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化鈣、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。（二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。（三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。（四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。（五）煤氣或炭製造者。（六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。（七）高壓氣體之製造、儲存者，但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。（八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氨酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋁化合物、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙炔、魚肝油、酸	本案未涉及此要點	免檢討	-

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

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
第十八條	<p>鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯鉍（鉍）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋、硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。（九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。（十）屠宰場。（十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。（十二）製紙漿及造紙者。（十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。（十四）瀝青之精煉者。（十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。（十六）電氣用炭素之製造者。（十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。（十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。（十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鎘氫電池之製造工業，不在此限。（二十）銅、鐵類之煉製者。（二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。（二十二）以原油為原料之煉製工業。（二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。（二十四）以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。（二十五）以煤為原料之煉製焦炭之工業。（二十六）經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：一、工廠必要附屬設施：（一）研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。（二）倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。（三）員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。（四）其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。二、工業發展有關設施：（一）有線、無線及衛星廣播電視事業。（二）環境檢驗測定業。（三）消毒服務業。（四）樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。（五）廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。（六）營造業之施工機具及材料儲放設施。（七）倉儲業相關設施（賣場除外）。（八）冷凍空調工程業。（九）機械設備租賃業。（十）工業產品展示服務業。（十一）剪接錄音工作室。（十二）電影、電視設置及發行業。（十三）公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。（十四）汽車運輸業停車場及其附屬設施。（十五）機車、汽車及機械修理業。（十六）經核定之企業營運總部及其相關設施。（十七）經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。三、公共服務設施及公用事業設施：（一）警察及消防機構。（二）變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。（三）自來水或下水道抽水站。（四）自來水處理場（廠）或配水設施。（五）煤氣、天然氣加（整）壓站。（六）加油站、液化石油氣汽車加氣站。（七）電信設施。（八）廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。（九）土石方資源堆置處理。（十）醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）及醫事機構。（十一）社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。（十二）幼兒園或兒童課後照顧服務中心。（十三）郵局。（十四）汽車駕駛訓練場。（十五）貨運站及其附屬設施。（十六）宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。（十七）電業相關之維修及其服務處所。（十八）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。（十九）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。四、一般商業設施：（一）一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。（二）一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。（三）運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。（四）銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。（五）大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。（六）倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其中申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。（七）旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一日至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>	本案未涉及此要點	免檢討	-
第十九條	<p>甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。四、液化石油氣製造分裝業。</p> <p>甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。</p>	本案未涉及此要點	免檢討	-
第二十條	<p>特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。三、公共服務設施及公用事業設施：（一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。（二）電業相關之維修及其服務處所。（三）電信設施。（四）自來水設施。（五）煤氣、天然氣加（整）壓站。（六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。（七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。</p>	本案未涉及此要點	免檢討	-
第二十一條	<p>零星工業區係為配合原登記有案、無污染性、具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。</p> <p>前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：一、煤氣及易燃性液體製造業。二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。五、重化學品製造、調和、包裝業。</p>	本案未涉及此要點	免檢討	-
第二十二條	<p>依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。</p>	本案未涉及此要點	免檢討	-
第二十三條	<p>行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。</p>	本案未涉及此要點	免檢討	-
第二十四條	<p>文教區以供下列使用為限：一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。二、學校。三、體育場所、集會所。四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。</p>	本案未涉及此要點	免檢討	-
第二十五條	<p>體育運動區以供下列使用為限：一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。二、運動訓練設施。三、運動設施。四、國民運動中心。五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。</p>	本案未涉及此要點	免檢討	-

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

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
第二十六條	風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限：一、住宅。二、宗祠及宗教建築。三、招待所。四、旅館。五、俱樂部。六、遊樂設施。七、農業及農業建築。八、紀念性建築物。九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。十、文教設施。十一、零售業、飲食業。十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第二十七條	保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第二十八條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：一、國防所需之各種設施。二、警衛、保安、消防設施。三、臨時性遊憩及露營所需之設施。四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。六、土石方資源堆置處理。七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。八、水質淨化處理設施及其附屬設施。九、造林及水土保持設施。十、為保護區內地形、地物所為之工程。十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。十三、休閒農業設施。十四、農村再生相關公共設施。十五、自然保育設施。十六、綠能設施。十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：（一）農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。（二）農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第二十九條	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。二、破壞地形或改變地貌。三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。四、採取土石。五、焚毀竹、木、花、草。六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第三十條	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。申請興建農舍須符合下列規定：一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。四、農舍不得擅自變更使用。第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第三十一條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第三十二條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地與闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第三十三條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：一、建築物高度不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第三十四條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。二、電信必要附屬設施：（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。（三）員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。（四）其他經本府審查核准之必要設施。三、與電信運用發展有關設施：（一）網路加值服務業。（二）有線、無線及電腦資訊業。（三）資料處理服務業。四、與電信業務經營有關設施：（一）電子資訊供應服務業。（二）電信器材零售業。（三）電信工程業。（四）金融業派駐機構。五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第三十五條	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案未涉及此要點	免檢討	-

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

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註																																
第三十六條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案基地為住宅區，建蔽率50%，本案擬依本細則第55條規定，申請依原建蔽率(60%)重建，本案設計建蔽率56.79%<60%	符合	詳P6-17、P12-1																																
第三十七條	各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。	本案建蔽率擬依都市計畫法新北市施行細則(第3接段)(草案)規定，申請依原開挖面積重建。設計開挖面積1491.33m <sup>2</sup> 原開挖面積1639.88m <sup>2</sup>	符合	詳P6-18、P12-1																																
第三十八條	為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	本案未涉及此要點	免檢討	-																																
第三十九條	各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>居住密度(人分區別/公頃)</th> <th>分區別</th> <th>鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五</th> <th>鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">未達二百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百二十</td> <td>百分之一百五十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">二百以上未達三百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百五十</td> <td>百分之一百八十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百一十</td> <td>百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三百以上未達四百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百四十</td> <td>百分之二百八十</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">四百以上</td> <td>住宅區</td> <td>百分之二百</td> <td>百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百八十</td> <td>百分之三百二十</td> </tr> </tbody> </table>	居住密度(人分區別/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五	未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十	商業區	百分之一百八十	百分之二百	二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十	三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十	四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十	本案未涉及此要點	免檢討	-
居住密度(人分區別/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五																																	
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十																																	
	商業區	百分之一百八十	百分之二百																																	
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十																																	
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十																																	
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百																																	
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十																																	
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十																																	
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十																																	
第三十九條之一	公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。	本案未涉及此要點	免檢討	-																																
第四十條	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。本府為審核前項事項，得設新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會），邀請專家學者採合議制協助審查。都設會之組織與作業程序，由本府另定之。第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水、逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。	本案未涉及此要點	免檢討	-																																
第四十一條	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。二、基地面臨道路，其植位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	本案臨主要面前道路(中正東路)側退縮3.52M無遮簷人行步道	符合	詳P6-16																																
第四十二條	汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	本案依規定檢討	符合	詳P12-12																																
第四十三條	各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	本案依規定檢討	符合	詳P12-35																																
第四十四條	建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。前項綠能設施或設備如下：一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	本案未涉及此要點	免檢討	-																																
第四十五條	下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得申請建造執照：一、申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。三、工程預算三千萬元以上之公有建築物及工程預算五千萬元以上之公共設施。四、都市更新單元。五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。六、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。七、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案且建築基地面積在六千平方公尺以上者。八、都市計畫書指定地區。	本案為都市更新單元，依規定辦理都市設計審議	符合	-																																
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本案未涉及此要點	免檢討	-																																

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

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
第四十七條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再增加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 前項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且法定容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，得依都市型工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵，不受第一項之限制。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例及第五十五條等相關規定辦理，不受第一項之限制。公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第三項容積獎勵之審核，在中央為經濟部或科技部，在本市為本府產業主管機關。	本案為經市府核准拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建築物，申請獎勵容積依本細則第55條規定	符合	詳P12-12
第四十八條	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路：（一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。（二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。二、留設與天橋、空橋、地下室或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下室、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同類設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第四十九條	公共設施用地應依規定用途使用。 公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第五十條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第五十一條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第五十四條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後贖餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第五十五條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	本案擬依本條規定申請原總樓地板面積、原建蔽率重建	符合	詳P12-1~P12-10
第五十五條之一	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	本案依規定檢討	符合	詳P6-15
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	遵照辦理	符合	-
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。本細則修正條文自發布日施行。	遵照辦理	符合	-

(三)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)案檢討(100年1月17日發佈實施)

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註																														
一	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三十八條及第四十條之規定訂定之。	本案依規定檢討	符合	-																														
二	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揭地(代金)開發方式之細部計畫。	本案未涉及此要點	免檢討	-																														
三	本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (二)前面基地線：基地鄰接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2:1者，不限鄰接較寬道路之境界線。 (三)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。 (四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 (五)角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。 (六)前院：沿前面基地線留設之庭院。 (七)後院：沿後面基地線留設之庭院。 (八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度。 (十)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。 (十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限 (十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積	本案依規定檢討	符合	-																														
四	本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率與容積率不得大於下列規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區總類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(含零星工業區)</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>港埠區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>海濱遊憩區</td> <td>5%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>遊憩區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>海濱遊憩區容許使用項目：1.安全設施。2.衛生設施(衛生所(站))。3.一般遊憩設施。4.公用設施。5.旅遊及運輸服務業(停車場或停車庫及必要之附屬設施)。6.大型遊憩設施。7.水上遊憩設施。 其他有關農業區內興建農舍及農業生產必須設施，農業區與保護區內原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建及其他相關規定等，悉依都市計畫法臺灣省施行細則及相關法令規定辦理。</p>	土地使用分區總類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	200%	商業區	70%	320%	乙種工業區(含零星工業區)	60%	210%	旅館區	40%	80%	港埠區	70%	210%	文教區	50%	250%	古蹟保存區	50%	160%	海濱遊憩區	5%	15%	遊憩區	60%	200%	本案基地土地使用分區為住宅區 建蔽率50%(原建蔽率60%)·容積率300% 設計建蔽率為：57.44%<60%...OK 設計容積率為：558.24%≤558.24%...OK (含高氟離子重建獎勵+容積移轉)	符合	-
土地使用分區總類	建蔽率	容積率																																
住宅區	50%	200%																																
商業區	70%	320%																																
乙種工業區(含零星工業區)	60%	210%																																
旅館區	40%	80%																																
港埠區	70%	210%																																
文教區	50%	250%																																
古蹟保存區	50%	160%																																
海濱遊憩區	5%	15%																																
遊憩區	60%	200%																																
五	本計畫區內之各項公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>零售市場用第</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>公園用地、兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	社教用地	50%	250%	學校用地	國中以下	50%	高(中)職	50%	高(中)職	50%	零售市場用第	50%	240%	公園用地、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	本案未涉及此要點	免檢討	-		
公共設施種類	建蔽率	容積率																																
機關用地	50%	250%																																
社教用地	50%	250%																																
學校用地	國中以下	50%																																
	高(中)職	50%																																
	高(中)職	50%																																
零售市場用第	50%	240%																																
公園用地、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																																

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註																																																			
六	<p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應跟別設置前院及側院，規定如下：                      (一)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。</p> <table border="1" data-bbox="655 254 1626 926"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>工業區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr> <tr><td>旅館區</td><td>10.00</td><td>3.00</td></tr> <tr><td>港埠區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>海濱遊憩區</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>文教區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr><td>古蹟保存區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>零售市場用地及批發市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築</td></tr> <tr><td>公園用地及兒童遊樂場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>加油站用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr><td>自來水事業用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr> </tbody> </table> <p>(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於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。                      (三)住宅區面臨計畫道路寬度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。【詳見附圖二】                      (四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。                      (五)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「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。                      (六)變電所用地自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆壁要者，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，最小側院深度乃不得小於1公尺。</p>	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		公園用地及兒童遊樂場用地	10.00	10.00	加油站用地	3.00	3.00	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	6.00	3.00	<p>本案基地土地使用分區為住宅區，南側臨接20M計畫道路(中正東路)，東側12M臨接計畫道路，西側臨接8M計畫道路(博愛街)，本案南側及東側均退縮留設3.52M無遮簷人行道，符合規定。</p>	符合	詳P6-16
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																																																						
公園用地及兒童遊樂場用地	10.00	10.00																																																					
加油站用地	3.00	3.00																																																					
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	6.00	3.00																																																					
七	<p>各種土地使用分區及公共設施用地退縮規定如下：                      (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000坪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。</p> <table border="1" data-bbox="655 1318 1626 1644"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="2">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，應以較寬面為退縮面，兩側道路寬度相同者，則一退縮)。</td> <td rowspan="2">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。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公共事業設施</td> <td>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。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>	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，應以較寬面為退縮面，兩側道路寬度相同者，則一退縮)。	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。	公共設施用地及公共事業設施	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。	<p>本案未涉及此要點</p>	免檢討	-																																						
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，應以較寬面為退縮面，兩側道路寬度相同者，則一退縮)。	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。																																																					
公共設施用地及公共事業設施	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。																																																					
八	<p>本案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「臺北縣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。                      (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。                      (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：                      1.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。                      2.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。                      3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。                      (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺以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。</p>	<p>汽車位依建築技術規則檢討：                      店舖819.99m<sup>2</sup>，應設4輛                      住宅8671.19m<sup>2</sup>，應設58輛                      倉庫1723.85m<sup>2</sup>，應設7輛                      合計：4+58+7=69輛                      實設97輛 &gt; 69輛                      機車位：依一戶一車位，共112戶=112輛</p>	符合	詳P12-12																																																			

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

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註												
九	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。	本案未涉及此要點	免檢討	-												
十	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書內訂定下列獎勵措施： (一)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。 (二)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。 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.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。 (三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)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。	本案未涉及此要點	免檢討	-												
十一	為鼓勵都市老舊地區及偏遠地區之改建，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之15%，但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。 (一)屬商業區、住宅區建築基地面積達1,000平方公尺。 (二)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。 (三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積50%以上。 (四)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%。 (五)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、兩遮不在此限)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、街道家其、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。	本案未涉及此要點	免檢討	-												
十二	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價之五倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。	本案未涉及此要點	免檢討	-												
十三	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%： (一)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。 (二)與建築線距離淨寬最小不得低於6公尺。 (三)基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢不相連之兩棟建築物間之距離應達8公尺。 (四)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	本案未涉及此要點	免檢討	-												
十四	經新北市政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。	本案未涉及此要點	免檢討	-												
十五	屬地震、火災、水災、風災或其它重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築有立即拆除重建必要者，得依下列公式核計獎勵容積。 A = B×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	本案未涉及此要點	免檢討	-												
十六	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。 <table border="1" data-bbox="652 1396 1498 1648"> <thead> <tr> <th>法定開挖率－實際開挖率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 10%</td> <td>基準容積之6%</td> </tr> <tr> <td>≥ 15%</td> <td>基準容積之8%</td> </tr> <tr> <td>≥ 20%</td> <td>基準容積之10%</td> </tr> <tr> <td>≥ 25%</td> <td>基準容積之12%</td> </tr> <tr> <td>≥ 30%</td> <td>基準容積之15%</td> </tr> </tbody> </table>	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%	本案未涉及此要點	免檢討	-
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%															
十七	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%。	本案未涉及此要點	免檢討	-												
十八	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%： (一)距離捷運站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積100%。 (二)距離捷運站用地或火車站周邊300公尺至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積80%。 (三)建築基地跨越前款二項規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築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。	本案未涉及此要點	免檢討	-												

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

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
十九	下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建照： (一)申請基地面積大於6,000平方公尺或總樓地板面積大於30,000平方公尺。 (二)廣場面積達6,000平方公尺以上，公園面積達10,000平方公尺以上者 (三)工程預算3,000萬以上之公有建築物及工程預算5000萬之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。 (六)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (七)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在此限。 (八)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000平方公尺以上者。 (九)其他經新北市都室設計審議委員會認定並經由新北市政府公告知建築、特定地區、公共設施用地或工程。【詳見附圖三】	本案為都市更新單元，依規定辦理都市設計審議	符合	-
二十	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法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度，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。	本案依規定檢討	符合	詳P12-35
二十一	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通過者，得不受前項規定之限制。	本案擬依都市計畫法新北市施行細則(第三階段)第37條規定，申請依原開挖率重建。	符合	詳P12-1
二十二	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。	本案依規定檢討	符合	詳P12-39
二十三	建築基地屬本要點第十九點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 (二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」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，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關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。	本案依規定檢討	符合	詳P12-36
二十四	位於法定山坡地之建築基地，位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： (一)提出放寬前後視覺模擬分析，以確保放寬後建築物不破壞大屯山之山脊所形成之自然天際線，其分析原則如下： 1.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。 2.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以高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨礙天際線之和諧性外，不得放寬高度。【詳見附圖四、附圖五】 (二)應至少提供建築基地面積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： 1.與周邊公共設施區位配合留設，並授予植栽綠化及設置適當人行空間。 2.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。 3.其於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。 (三)為維護放寬後視覺景觀通透性，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物高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。 (四)高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前之容積總量(申請者應提出高度未放寬前之建築計劃模擬，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，惟其樓層應再三十層以下且高度在100公尺以下。	本案未涉及此要點	免檢討	-
二十五	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市設計審議委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	本案依規定檢討	符合	-
十六	本計劃區內土地及建築物之使用應依要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	本案依規定檢討	符合	-

(四)新北市都市設計審議原則檢討(104年9月8日)

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
一	<p>公共開放空間系統配置事項</p> <p>(一) 開放空間獎勵申請：開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討：1.沿街步道式開放空間：(1)沿街式開放空間申請獎勵寬度應達4公尺以上，寬度6公尺以下部分有效值為1.5，寬度超過6公尺部分有效值為1.0，並需沿建築線等寬留設。(2)沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。2.廣場式開放空間：(1)任一邊淨寬應在6公尺以上，且其面積在住宅區應為200平方公尺以上，在商業區應為100平方公尺以上，但各都市計畫另有規定者，從其規定。(2)有效獎勵深度應在10公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。3.前二日開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以0.8倍計算。4.開放空間設有頂蓋時，有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經本市都市設計審議委員會同意者，得酌予獎勵。5.車道及住宅主要出入口位置應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除1.5公尺寬度)。6.建築物一樓為住宅用途使用(住戶單元、公共服務空間...等)，須於範圍內全長留設2公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。7.基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。8.開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。</p> <p>(二) 都市防災1.鄰棟間隔：(1)除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築。(2)基地面寬14公尺以下鄰棟間隔：基地面寬10公尺以上未滿14公尺，雙側至少留設淨寬1公尺；基地面寬7公尺以上未滿10公尺，單側至少留設淨寬1.5公尺；基地面寬未滿7公尺，單側至少留設淨寬1公尺。2.法定退縮：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。3.防災通道：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道應考量鋪面、植栽設計，其兩側並配合留設開放空間；且其淨寬、淨高應符合防災需求。4.前3日退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。</p> <p>(三) 公共服務空間部分：1.應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。2.應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途、檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。3.公共服務空間申請部分應於審議報告書中專章檢討並以色塊標示清楚並檢附面積計算式。4.公共服務空間請依規定設置於地面層(不得設於1樓夾層)，且不得兼作入口門廳使用。5.公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。</p>	<p>本案未涉及此要點</p>	<p>免檢討</p>	<p>-</p>
二	<p>人行空間或步道系統動線配置事項</p> <p>(一) 人行空間配置原則：1.除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接10公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬3.52公尺以上無遮簷人行道綠帶。基地臨接未達10公尺計畫道路者，應至少留設1.5公尺以上之人行步道。2.開發基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道銜接之處須順平無高差。3.建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則。4.為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。5.認養公有人行道之案件應說明公有人行道與私人基地間之界面關係，如鋪面、植栽槽及設施位置需公私分明，整體開發區外之公有人行道應參考經本府養工處之標準鋪面規格等。</p> <p>(二) 整體開發區人行空間配置原則：1.基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，應於請領建造執照前承諾一併開闢，若為已開闢之人行步道，應與基地退縮鋪面整體規劃或於完工前基地周邊範圍公有人行步道全部復原，且與開發案同時施作。2.各該街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則。3.人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。</p> <p>(三) 人行空間設施物：1.人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等)整體規劃設置。2.人行空間內若原已有硬體設施物(如候車亭、依法申請設置之廣告物)，則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。3.人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。4.人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌</p>	<p>(一)本案基地南側臨接20M計畫道路(中正東路)，退縮留設3.52M無遮簷人行道，東側12M臨接計畫道路，退縮留設3.52M無遮簷人行道，西側臨接8M計畫道路(博愛街)，退縮留設1.5M無遮簷人行道，符合規定。</p> <p>(二)本案非屬整體開發區。</p> <p>(三)遵照辦理。</p>	<p>符合</p>	<p>詳P6-16  -  詳第拾貳章 (三)景觀計畫</p>
三	<p>交通運輸系統配置事項</p> <p>(一) 停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置)：1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。2.單戶專有部分樓地板面積在66平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，該部分樓地板以0.8倍計算車位需求量；倘單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.7倍計算車位需求量。機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。3.申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前二項規定，經本市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p> <p>(二) 停車動線設計原則：1.除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。2.汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下。倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置。3.汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地，但停車總數量50部以下者，得以設置4公尺為原則。4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。5.地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。6.觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊：(1)公車招呼站等區。(2)捷運接駁、社區巴士停等區。(3)計乘車招呼站、排班停等區。(4)大客車、遊覽車停等區。</p> <p>(三) 自行車道及自行車停車數量規劃：1.基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，應配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。2.供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線，如設置於地下一層，應以垂直升降機或坡道連接道(通)路，其坡度不得超過一比十，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。3.自行車數量以法定機車數量四分之一單層停放設置，其車位大小宜以0.6公尺乘1.85公尺設計。</p> <p>(四) 裝卸車位：新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。</p> <p>(五) 交通影響評估：依新北市政府規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求，應提交交通影響評估報告送交交通主管機關審查。</p>	<p>(一)本案因基地深度狹窄，如依一戶一車位設置，需開挖至地下七層，影響地主財務負擔甚劇，懇請委員同意本案汽車停車數輛依建築技術規則檢討。</p> <p>(二)本案以單一車道出入口規劃，符合規定。</p> <p>(三)本案地下一至二層為倉庫，自行車設置於地下三層，以昇降機進出。</p> <p>(四)本案以地下三層設置之垃圾車暫停車位與裝卸併用。</p> <p>(五)本案免辦理交通影響評估。</p>	<p>符合</p>	<p>詳P12-12  詳P12-17  詳P12-20  詳P12-20  -</p>

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

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
四	<p>建築基地細分規模限制事項</p> <p>(一) 考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度：1.申請(移入)基地大小及其完整性。2.周邊道路寬度及車道進出動線。3.周邊鄰地建築物現況與公共設施(如公園綠地、機關、學校等)之分布情形。4.提出對週遭環境友善方案，以增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、TOD規劃設計等為主。5.優先以附近公共設施用地為移出基地。6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。</p> <p>(二) 機房設置：1.住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，應以每棟建築集中留設於一處(如設備層)，且不得於住宅單元內。2.機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務核進出。3.機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。</p> <p>(三) 商業區：1.除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。2.供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。3.商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。4.商業區作為住宅使用，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。5.部份基地位於住宅區：(1)基地僅規劃單幢建築物，從地面層起作為商業使用為原則，並仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。(2)基地規劃多幢建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。</p> <p>(四) 工業區：甲、乙種工業區申請設置一般商業設施應依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」辦理。</p> <p>(五) 公益性設施：1.捐贈公益性設施應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。2.捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。3.公益性設施樓層高度應不低於3.6公尺為原則，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p>	<p>(一)本案以容積移轉以區內容移辦理。</p> <p>(二)本案地面層以上未設置機房。</p> <p>(三)本案未涉及此要點。</p> <p>(四)本案未涉及此要點。</p> <p>(五)本案未涉及此要點。</p>	符合	-
五	<p>建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項</p> <p>(一) 建築物立面設計原則：1.建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。2.對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。3.立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。4.空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。5.廣告招牌依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。</p> <p>(二) 建築物高度設計原則：1.建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用分區管制要點、建築技術規則、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點之規定。2.建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。</p> <p>(三) 建築物屋頂形式設計原則：1.依各地區鄰近特色與風格規劃。2.屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。3.屋頂設置水塔及外部設施設備等機電設備應與屋頂突出物整體設計遮蔽美化。</p> <p>(四) 建築物照明計畫：1.建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀，並應說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計。2.照明設計以節能省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用LED或省電燈泡，並建議以再生能源設計。3.考量都市整體環境景觀，位於本市都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量該建物外觀照明設計。</p> <p>(五) 水岸建築設計原則：1.建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。2.臨水岸之建築物應考量整體環境，並納入周邊綠地配置及道路方向等進行規劃，開放空間應配置於臨水岸側以創造親水環境。3.考量都市整體景觀及降低都市熱島，除依規定檢討屋頂及露臺綠化外，其設置位置應臨近水岸側並應加強臨水岸側建築立面之立體綠化設計並設置景觀陽臺，其應符合下列規定：(1)景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作之。(2)景觀陽臺應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達三分之一以上；其植栽種類面積基準及覆土深度等設計應符合建築基地綠化設計技術規範規定。4.風環境管制：(1)為維護水岸周邊視覺景觀通透性及微氣候通風機能，建築物之量體坐落面向應以垂直河岸並考量季風風向為原則，且應維持適當鄰棟及鄰幢間距，並考量現地高程配置前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀。(2)依據該地區常年季風數據，依主導風向預留通風廊道，並配合樹木和植物需高矮搭配設計，除增加對流，也減緩過強的陣風與避免遮擋冬季日照。(3)為維護水岸整體景觀，基地平均寬度大於15公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%。5.地面層商業空間應配置於臨近水岸側，以強化與水岸開放性之連接，為塑造水岸與商業空間街道之活動延續性，應增加地面層穿透性設計，並配合開放空間及街道傢俱留設，以利與水岸之串聯。6.建築物色彩應考量融合山水景致及相鄰建築物之色調，並應採用散熱性能較佳且耐候防蝕之材料。</p>	<p>(一)依規定檢討。</p> <p>(二)本案未設置夾層及挑空，1樓(店舖)樓層高度4.5M，2至15層(住宅)樓層高度3.2M，符合規定。</p> <p>(三)依規定檢討。</p> <p>(四)依規定檢討。</p> <p>(五)本案未涉及此要點。</p>	符合	<p>詳P12-4~P12-16、P12-26~P12-27、P12-30</p> <p>詳P12-15</p> <p>詳P12-16</p> <p>詳P12-17</p> <p>-</p>
六	<p>環境保護設施配置事項</p> <p>(一) 垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明：1.請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。2.垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。3.垃圾、資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔。4.垃圾、資源回收空間應於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。</p> <p>(二) 基地保水及透水：1.基地透水面積應大於法定空地80%檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上。2.建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。3.基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等滯留地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。</p> <p>(三) 屋頂綠化：屋頂或露台之平台應以綠屋頂(薄層綠化)設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。</p> <p>(四) 工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化：1.3樓以下且屋頂投影面積300平方公尺以下之工業廠房，或供臨時使用5年以下之建築物(須切結說明)，得免設置屋頂綠化及綠能設備，以增加地面層綠覆率做為替代方案。2.斜屋頂建築：(1)以扣除斜屋頂無法綠化及必要維修通路部分之屋頂範圍全部綠化；倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以上述喬木加倍設置替代。(2)以設置綠能設備替代。</p> <p>(五) 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。</p>	<p>(一)本案於地下三層設置垃圾車暫停車位及垃圾、資源回收空間。</p> <p>(二)依規定檢討。</p> <p>(三)依規定檢討。</p> <p>(四)案未涉及此要點。</p> <p>(五)依規定檢討。</p>	符合	<p>詳P12-28</p> <p>詳P12-39</p> <p>詳P12-36</p> <p>-</p> <p>詳P12-31</p>

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
七	<p><b>景觀計畫</b></p> <p>(一) 景觀植栽設計原則：1. 植栽設計應依當地生態氣候等條件，宜選擇適當之本土原生樹種，需考量植栽種植之間距與位置，並以複層植栽規劃。2. 喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。3. 喬木配置之規格請參考附件一。4. 植栽設計部分之覆土深度，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；且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，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，樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。5. 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。6. 加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。7. 林蔭步道及圍道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木等。8. 依喬木樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同進出口，以不阻擋住家、商家出入為原則。9. 沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)須延續鄰地之綠帶設計，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有60%以上相同。</p> <p>(二) 植栽移植計畫：1. 考量當地生態氣候等環境因素，基地內植栽須移植保留者，應製作移植計畫書，記載基地內樹種及移植方式及位置。2. 基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑30公分以上之喬木，應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。3. 基地內依前述規定須保留之樹木者，應提送樹木保護計畫暨移植與復育計畫，供其主管機關審議，經審查同意後始得施工。</p> <p>(三) 「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下：1. 採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。2. 灌木以實際面積加50%計算。3. 地被植物以被覆面計算。4. 以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。但植草磚內之草皮應生長良好。5. 景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。</p> <p>(四) 圍牆、綠籬設置：1. 供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。2. 住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。3. 確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分。</p>	<p>(一) 依規定檢討。</p> <p>(二) 本案未涉及此要點。</p> <p>(三) 本案未涉及此要點。</p> <p>(四) 依規定檢討。</p>	符合	<p>詳第拾貳章 (三) 景觀計畫</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>詳P12-29</p>
八	<p><b>管理維護計畫</b></p> <p>(一) 公寓大廈管理規約：公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：1. 基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。2. 開放空間(包含管理維護、夜間照明)。3. 建築物夜間照明。4. 圍牆、綠籬。5. 景觀植栽。6. 垃圾及資源回收空間。7. 垃圾車停車位及裝卸車位。</p> <p>(二) 開放空間管理維護執行計畫應依下列規定辦理：1. 應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。2. 開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。3. 應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。</p> <p>(三) 歷史古蹟保存維護計畫：基地內涉及歷史古蹟建築者，應提出歷史古蹟保存維護計畫。</p> <p>(四) 老樹保存維護管理計畫：基地涉及老樹保存者，應提出老樹保存維護管理計畫。</p> <p>(五) 公益空間維護管理計畫：申請公益空間者獎勵或捐贈公益空間者，應提出公益空間維護管理計畫。</p> <p>(六) 消防救災計畫：1. 應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。2. 應提出防災避難逃生及疏散動線，高層建築應考量避難平台規劃。</p>	依規定檢討	符合	-
九	<p><b>其他相關規定</b></p> <p>(一) 公有建築物及公共工程，應符合下列原則：1. 為加速審議時程，凡大型建築或重要公共工程申請案，建議於競圖、招商或建築計畫階段前，先送委員會諮詢或審查。2. 公共建築辦理公開競圖或招商前，宜將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。評選、招商結果確定後，請獲選單位應儘早辦理都市設計審議。日後不得以申請單位內部需求(如方便營管、預算期程、統包合約、時程等)限制而降低審查標準。3. 加強公共性、公益性、服務性等相關設計。</p> <p>(二) 為使本市成為國際綠色觀光城市，申設旅館需申請綠建築標準並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。並經觀光主管機關同意及納入旅館目的事業申請要求。</p> <p>(三) 申請都市設計審議案件，除該計畫區土地使用分區管制要點或其他相關法令規定可申請獎勵項目外，不得申請其他之獎勵項目。</p> <p>(四) 本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。</p> <p>(五) 本市都市設計審議報告書及相關表單應以標準格式製作，可至新北市政府城鄉發展局網站下載。</p> <p>(六) 本原則未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>(一) 本案未涉及此要點。</p> <p>(二) 本案未涉及此要點。</p> <p>(三) 遵照辦理。</p> <p>(四) 遵照辦理。</p> <p>(五) 遵照辦理。</p> <p>(六) 遵照辦理。</p>	符合	-

(五)其他法規檢討-面前道路陰影檢討

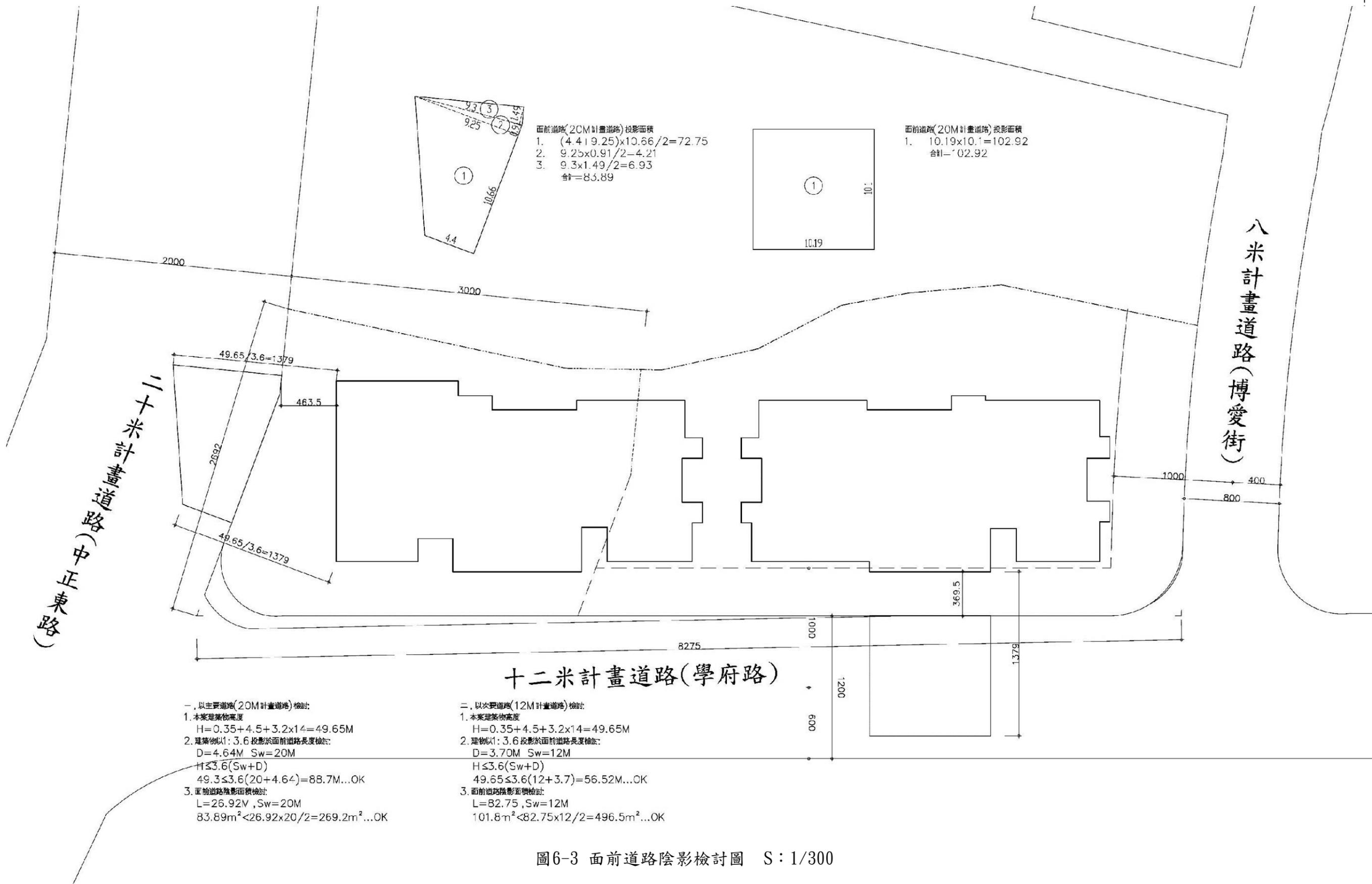


圖6-3 面前道路陰影檢討圖 S: 1/300

(五)其他法規檢討-建築物退縮及北向日照檢討

建築物退縮說明

1. 本案臨接>10M道路側(20M中正東路及12M學府路)均退縮留設3.52M無遮簷人行步道。
2. 本案主要面前道路以留設3.52M無遮簷人行步道，免檢討前院。
3. 本案臨接8M計畫道路側(博愛街)退縮留設1.5M人行步道。
4. 本案沿地界線退縮1.5M防災間隔。

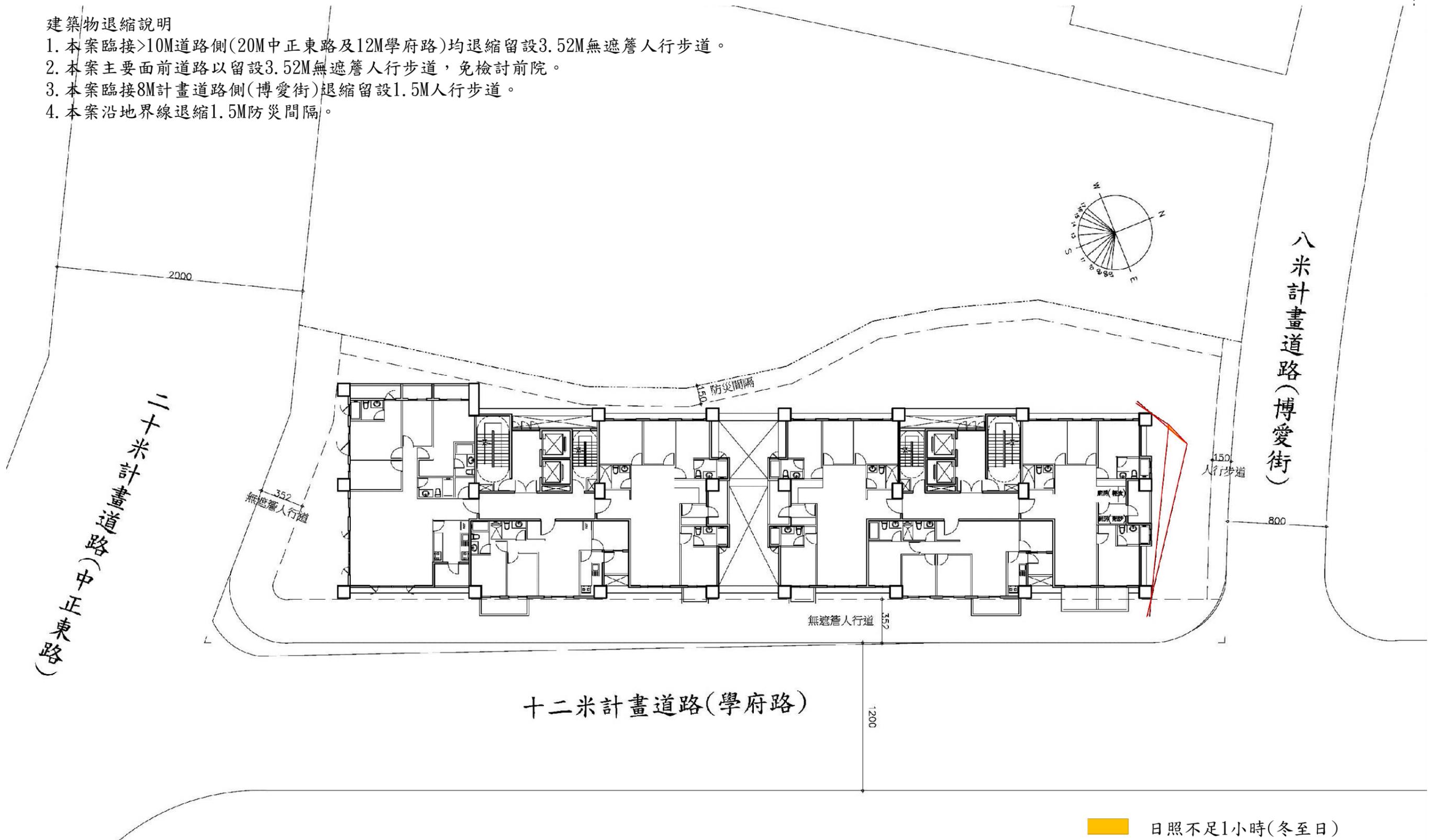


圖6-4 建築物退縮及北向日照檢討圖 S : 1/300

(五)其他法規檢討-建蔽率檢討

建蔽率檢討

1. 建築面積 : 1086.29m<sup>2</sup>

2. 建蔽率檢討 : 1086.29/1891.28x100%=57.44% < 60% ...OK

建築面積

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 1. 0.4x4.09/2=0.82          | 11. (.21+1.77)x2.5/2=3.73      |
| 2. (0.4+5.26)x12.98/2=36.73 | 12. 5.85x0.85/2=4.97           |
| 3. 1.02x1.02x3.14x92/360    | 13. 14.93x14.5=216.49          |
| 4. 1.49x0.69/2=0.52         | 14. 6.55x0.08=0.52             |
| 5. (4.51+5.26)x1.28/2=6.25  | 15. 11.84x15.35=181.74         |
| 6. 0.86x0.18/2=0.08         | 16. 2.85x14.9=42.47            |
| 7. 5.82x3.45/2=20.08        | 17. 15.35x7.79=119.58          |
| 8. (2.32+3.45)x5.24/2=15.12 | 18. (.4.95+15.35)x3.16/2=47.87 |
| 9. 13.91x14.9=207.26        | 合計=1086.29                     |
| 10. 0.08x6.55=0.52          |                                |
| 11. 11.84x15.35=181.74      |                                |

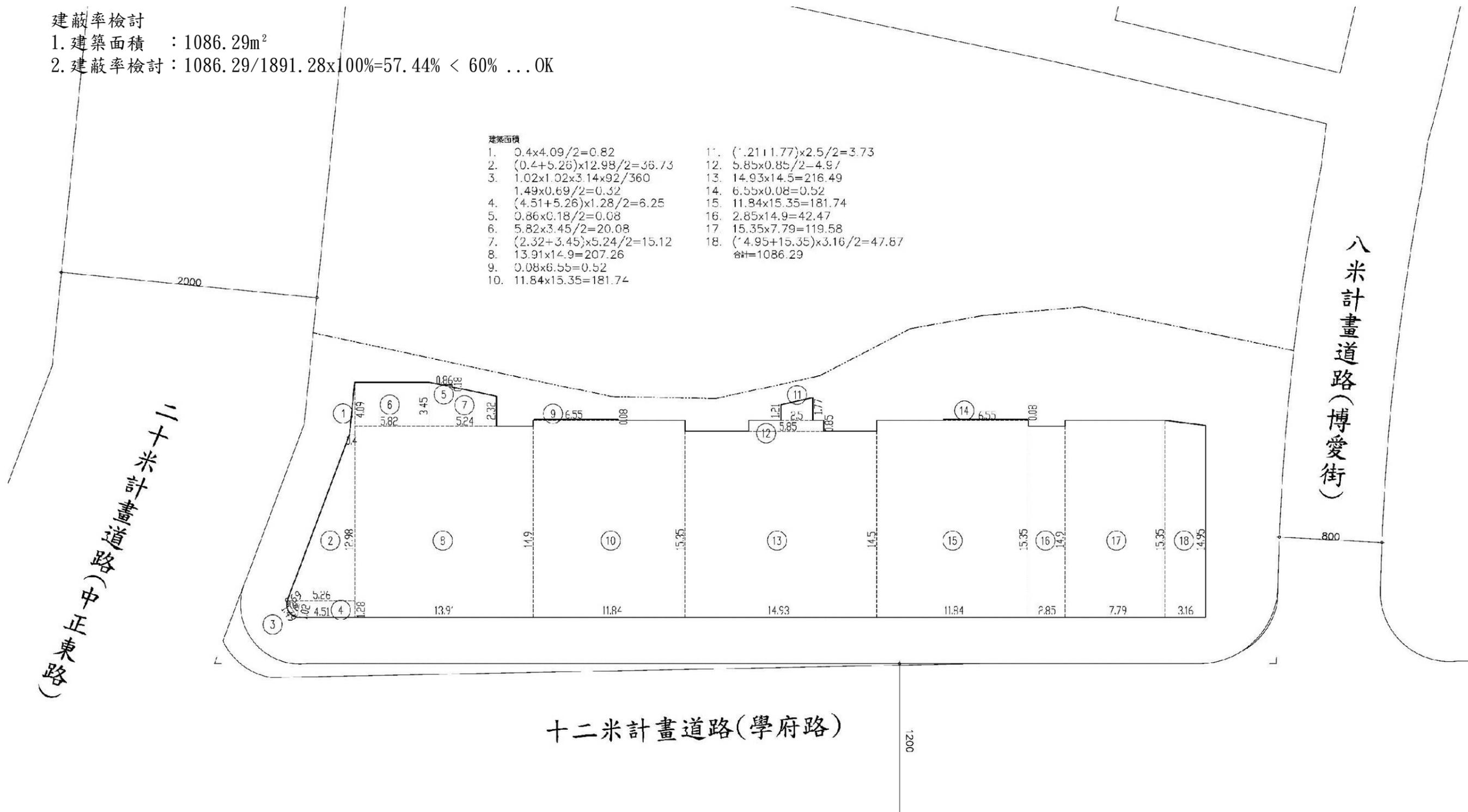


圖6-5 建蔽率檢討圖 S : 1/300

(五)其他法規檢討-開挖率檢討

開挖率檢討

1. 建築面積 : 1091.7m<sup>2</sup>

2. 建蔽率檢討 : 1091.7m<sup>2</sup> < 1639.88m<sup>2</sup> ...OK

建築面積

1. 11.17x20.2=225.64
  2. 21.53x18.35=395.08
  3. (19.88 + 21.3)x6.34/2=130.55
  4. (2.3+23.58)x2.28/2=25.17
  5. (23.58+25.34)x4.01/2=98.09
  6. 10.04x25.34=254.42
  7. (23.4+25.34)x4.42/2=107.72
  8. 23.4x5.81=135.95
  9. 5.2x17.9=93.08
- 合計=1491.7

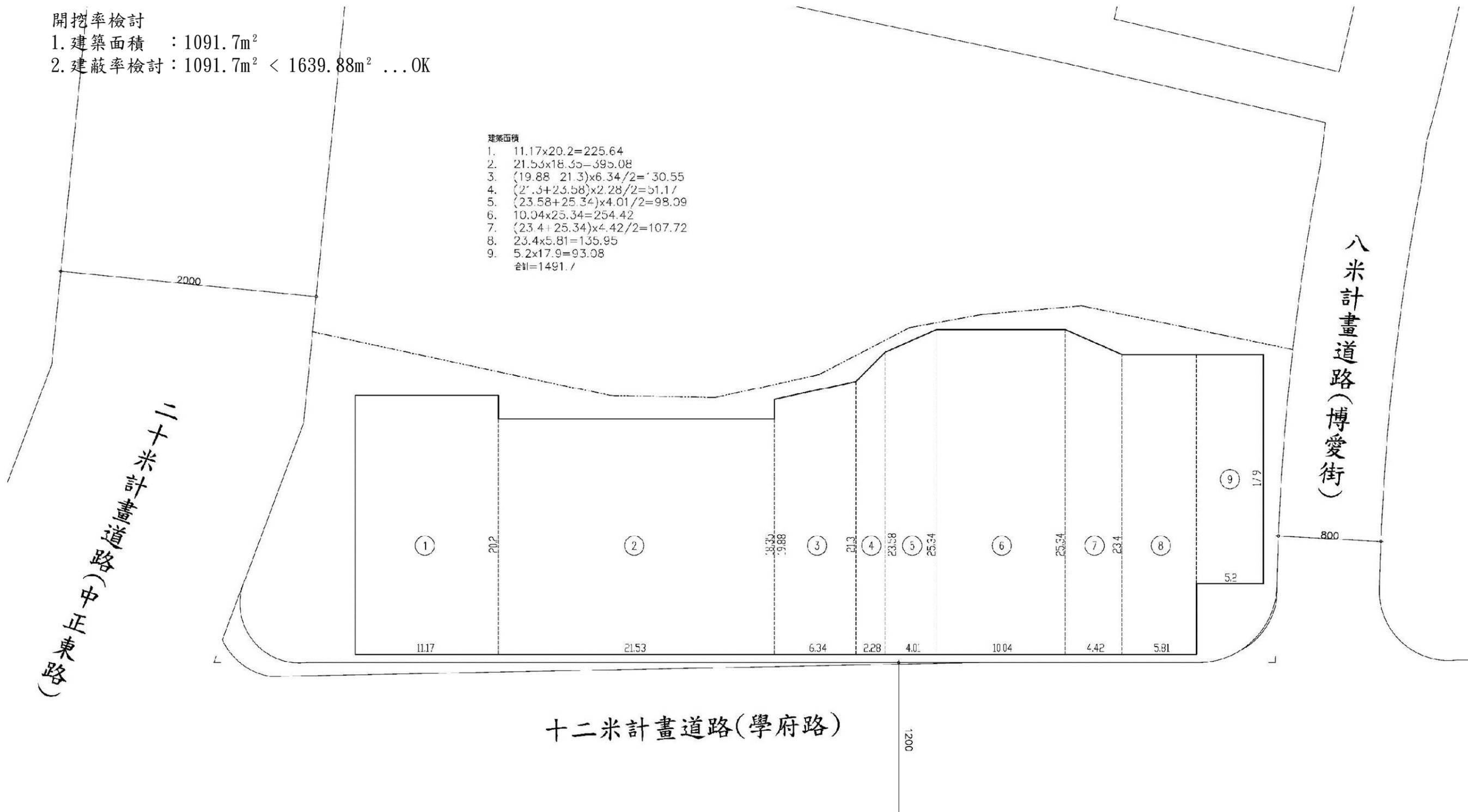


圖6-6 開挖率檢討圖 S : 1/300

## 二、更新計畫摘要

本案位於新北市政府 108 年 3 月 25 日發布實施之「劃定新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新地區」所劃定之更新地區範圍內，有關更新地區劃定說明書內容摘要如下：

### (一) 辦理緣起與目的

本案於 101 年 6 月 15 日經新北市政府工務局認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，並經工務局通知限期改善。另本案經工務局房屋健檢屬第 3 類及城鄉發展局都市更新處耐震能力詳細評估為有立即性危險建築物建議拆除重建，建築物現況多處混凝土龜裂、剝落、鋼筋鏽蝕裸露，尤其以 1 樓騎樓、地下 1 樓及地下 2 樓因長年無人維護之狀況更為嚴重，106 年 11 月曾發生騎樓塌陷、地下室外露及頂版鋼筋裸露意外，且建築物之混凝土氯離子含量過高，混凝土試體抗壓強度不佳，造成耐震能力嚴重不足。爰此，為預防重大災害之發生，並配合、延續市府重要防災政策，期藉由都市更新改善居住及周遭環境品質，依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定，劃定為都市更新地區。

### (二) 發展現況

#### 1、計畫位置及範圍

本案劃定範圍為淡水區中正東路以北、學府路以西、博愛街以南所圍之範圍內，為淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地。

#### 2、都市計畫情形

本案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。本案土地使用分區主要為住宅區，小部分道路用地，建蔽率 50%，容積率 200%。

#### 3、土地使用及建物現況

##### (1) 土地使用現況

更新地區內淡水區學府段 930 地號等共計 4 筆土地，土地使用分區為住宅區，現況為住商混合使用，建物周邊有劃設機車停車格，土地權屬皆為私有土地，面積共計 1,931.91 m<sup>2</sup>，土地所有權人人數約 77 人，基地四周主要出入道路為南側中正東路、東側學府路、北側博愛街。

##### (2) 建物現況

經查本更新地區範圍內領有 1 筆使用執照(77 淡使字第 1865 號使用執照、76 淡建字第 1300 號建照執照)，共計 1 幢 4 棟，為地上 7 層，地下 2

層，共 81 戶之建築物，屋齡已逾 30 年。

本案於民國 101 年 6 月經新北市政府工務局認定屬高氯離子同意建築物拆除重建，後 107 年 9 月依「新北市政府協助防災建築鑑定及評估要點」耐震能力詳細評估，評估結果為有立即性危險建築物，建議拆除重建，不宜補強。

詳細耐震能力評估報告指出：「當標的物發生五級地震時，標的物在地震力反覆加載的狀況下，現況混凝土剝落及鋼筋鏽蝕嚴重的地下室柱及 1 樓騎樓柱構件恐因此而導致有失去承載力及鋼筋損壞斷裂之虞，更有可能因為騎樓柱斷裂而造成標的物傾倒、毀壞之情形發生，故標的物綜合研判為具『有立即性危險建築物，建議拆除重建，不宜補強』」。

### (三) 劃定緣由

新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地屬高氯離子鋼筋混凝土建築物建議拆除重建，考量確保居住安全及協助民眾辦理自力都更皆為市府都市更新重要政策方向，依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款：「為避免重大災害之發生」規定，劃定為都市更新地區。

### (四) 再發展原則

#### 1、加速海砂屋重建，避免重大災害發生

透過都市更新加速辦理重建，提升本更新地區範圍內及周邊公共安全。

#### 2、確保居住安全，改善地區生活環境

藉由更新重建，改善或提升建築物結構安全，創造安全舒適的生活環境，並提升居住環境品質。

### (五) 其他

1、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

2、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

## 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

更新單元範圍內之私有公共設施保留地依都市更新條例第 45 條規定「更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。」

本案範圍內共計 2 筆道路用地，地號為學府段 930-1 及 930-2 地號，產權皆為私有，未來擬申請區內容積移轉。

表 8-1 更新單元內公共設施改善計畫說明表

序號	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	改善項目	改善計畫	辦理程序
1	學府段	930-1	0.55	道路		區內容積移轉
2	學府段	930-2	40.08	道路		
小計		2 筆	40.63			

### 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

### 一、申請都市更新容積獎勵項目及額度

#### (一) 本條件設定說明

本更新單元土地面積為 1,931.91 m<sup>2</sup>，住宅區土地面積為 1,891.28 m<sup>2</sup>。

基準容積：本案基準容積為 1,891.28 m<sup>2</sup>×200%=3,782.56 m<sup>2</sup>(1,144.22 坪)。

#### (二) 都市更新容積獎勵概算

##### 1、以原容積大高於法定容積獎勵

本案範圍內 77 淡使字第 1865 號，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(詳附錄六)，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>，共計 9,774.26 m<sup>2</sup>。

930 地號之基準容積為 3,775.74 m<sup>2</sup>，故原容積高於法定容積之獎勵面積為 5,998.52 m<sup>2</sup>。

表 10-2 原容積高於法定容積計算說明

使照存根	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	原建築容積(m <sup>2</sup> )A		基準容積 B(m <sup>2</sup> )	原容積高於 法定容積 A-B(m <sup>2</sup> )
			地上層容積 樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	地下層容積 樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		
77 淡使字第 1865 號	930	1,887.87	8,055.00	1,719.26	3,775.74	5,998.52
合計	-	1,887.87	9,774.26		3,775.74	5,998.52

##### 2、更新地區時程容積獎勵

本案於民國 108 年 3 月 25 日公告為更新地區，因本案已於民國 107 年 12 月 28 日申請事業計畫報核，故申請都市更新地區公告日起 1 年內申請事業計畫報核者，核給獎勵法定容積 10%獎勵。

故本案申請更新地區時程容積獎勵面積為 3,782.56 m<sup>2</sup>×10%=378.25 m<sup>2</sup>。

### 二、其他容積獎勵

#### (一) 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(詳附錄六)，依都市計畫法新北市施行細則第 55 條規定：「高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。」，申請高氣離子獎勵容積。

故本案申請高氣離子獎勵容積面積為 9,774.26 m<sup>2</sup>×30%=2,932.27 m<sup>2</sup>。

### 三、容積獎勵上限檢討

(一) 依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定：「依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積，且不得超過依都市計畫法第八十五條訂定施行細則之規定。」

故本案依都市更新條例檢討之容積獎勵上限為：

以「各該建築基地一點五倍之法定容積」檢討

$$=1,891.28 \text{ m}^2 \times 200\% \times 1.5 = 5,673.84 \text{ m}^2$$

以「各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積」檢討

$$=(3,782.56 \text{ m}^2 \times 0.3) + 9,774.26 \text{ m}^2 = 10,909.03 \text{ m}^2$$

因方式 2.>方式 1.，故本案依都市更新條例檢討之容積獎勵上限應採方式 2.。

即本案依都市更新條例檢討之容積獎勵上限為：

$$10,909.03 \text{ m}^2 - 3,782.56 \text{ m}^2 = 7,126.47 \text{ m}^2 (188.40\%)$$

(二) 依都市計畫法新北市施行細則第 47 條規定：「各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。…放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例及第五十五條等相關規定辦理，不受第一項之限制。」

依都市計畫法新北市施行細則第 55 條規定：「高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。」

故本案依都市計畫法新北市施行細則檢討之容積獎勵上限為：

1、930 地號土地(77 淡使字第 1865 號)(容積樓地板面積+原容積樓地板面積之 30%)

$$=9,774.26 \text{ m}^2 + (9,774.26 \text{ m}^2 \times 30\%)$$

$$=12,706.53$$

2、894-3 地號土地(法定容積)

$$=3.41 \text{ m}^2 \times 200\%$$

$$=6.82 \text{ m}^2$$

即本案依都市計畫法新北市施行細則檢討之容積獎勵上限為：

$$12,706.53 \text{ m}^2 + 6.82 \text{ m}^2 - 3,782.56 \text{ m}^2 = 8,930.79 \text{ m}^2 (236.10\%)$$

(三) 容積獎勵上限之適用

經前述檢討後，因「依都市計畫法新北市施行細則檢討之容積獎勵上限」 $8,930.79 \text{ m}^2 (236.10\%) >$ 「依都市更新條例檢討之容積獎勵上限」 $7,126.47 \text{ m}^2 (188.40\%)$

故本案以  $8,930.79 \text{ m}^2 (236.10\%)$  為容積獎勵上限之適用。

四、容積移轉

(一) 法令依據

1、依都市計畫法新北市施行細則第 47 條規定：「各土地使用分區除依本法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定…(略)」故本案依都市計畫法第 83 條之 1，申請區內容積移轉。

2、依都市更新條例第 45 條規定「更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。」

3、另依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條規定，計算容積轉移額度。

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

$$\text{接受基地移入之容積} = \frac{\text{送出基地公告土地現值}}{\text{接受基地公告土地現值}} \times \text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值} \times \text{接受基地之容積率}$$

(二) 本案區內容移計算

1、接受基地說明

更新單元內住宅區之土地為更新後之建築基地及作為容積接受基地，其土地範圍為學府段 894-3 及 930 地號等 2 筆土地，土地面積合計為  $1,891.28 \text{ m}^2$ 。

本案容積移轉接受基地 108 年平均公告土地現值為  $135,594 \text{ 元/m}^2$ ，平均容積率為 200%，可移入容積上限 40% 為  $1,513.01 \text{ m}^2$ ，詳表 10-2。

表 10-2 接受基地容積計算表

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	108 年公告土地現值 (元/m <sup>2</sup> )	108 年公告土地總值 (元)	使用分區	容積率 (%)	基準容積 (m <sup>2</sup> )	可移入容積 (m <sup>2</sup> ) (基準容積×40%)
1	894-3	3.41	130,000	443,300	住宅區	200%	6.82	2.72
2	930	1,887.87	135,604	256,002,723	住宅區	200%	3,775.74	1,510.29
合計		1,891.28	接受基地 108 年平均公告土地現值 135,594 (元/m <sup>2</sup> )				3,782.56	1,513.01

2、送出基地說明

本更新單元內 930-1 及 930-2 地號為道路用地，面積  $40.63 \text{ m}^2$ ，換算送出基地可送出容積為  $86.32 \text{ m}^2 (2.28\%)$ ，詳表 10-3。

表 10-3 送出基地可移出容積計算表

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	108 年公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	土地公告現值總值 (元)	可移出容積 (m <sup>2</sup> )
1	930-1	0.55	130,000	71,500	1.05
2	930-2	40.08	144,244	5,781,300	85.27
合計		40.63	送出基地 108 年平均公告土地現值 144,051 (元/m <sup>2</sup> )		86.32

3、容積移轉面積

故本案可移入容積為  $1,513.01 \text{ m}^2$ ，本次擬移入容積為  $86.32 \text{ m}^2$ ，尚可移入容積  $1,426.69 \text{ m}^2$ 。辦理容積移轉後該土地並依法登記為公有。

表 10-4 容積移轉額度計算表

接受基地地號	平均公告土地現值 (元/m <sup>2</sup> )	可移入容積 (m <sup>2</sup> )	前已移入容積 (m <sup>2</sup> )	本次擬移入之容積 (m <sup>2</sup> )	尚可移入之容積 (m <sup>2</sup> )
學府段 894-3 地號等 2 筆土地	135,594	1,513.01	0.00	86.32	1,426.69
送出基地地號	平均公告土地現值 (元/m <sup>2</sup> )	可移出容積 (m <sup>2</sup> )	前已移出容積 (m <sup>2</sup> )	本次擬移出之容積 (m <sup>2</sup> )	尚可移出之容積 (m <sup>2</sup> )
學府段 930-1 地號等 2 筆土地	144,051	86.32	0.00	86.32	0.00

表 10-1 本案申請總容積一覽表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比率(%)
一	更新單元合法建物原容超過法定容積	5,998.52	158.58
二	申請經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵者	--	--
三	申請協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者	--	--
四	申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者	--	--
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者合計(≤法定容積 20%)	--	--
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	--	--
七	綠建築	--	--
八	申請更新地區時程之容積獎勵者	378.25	10.00
九	更新單元規模及類型：	--	--
十	申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者	--	--
十一	未達平均居住樓地板面積	--	--
十二	(一)更新單元內原有合法建築物，屬風災、火災、水災、震災或土石流災等天然災害或其他重大事變遭受損害，經本府判定為危險建築物且有拆除之必要者	--	--
	(二)合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物，依下列公式計算獎勵容積，但已依本條例第四十四條第一項第一款申請原建築容積之獎勵者	--	--
	(三)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者	--	--
	(四)更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意比例於公開展覽期滿時達百分之九十五者	--	--
	(五)更新單元位屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助道路開闢或配合退縮設計者	--	--
	(六)更新後建築物符合新建住宅性能評估之結構安全性能評估基準達三級分且取得相關證明者	--	--
十五	捐贈本府都市更新基金	--	--
	都市更新容積獎勵合計	6,376.77	168.58
貳、其他獎勵	高氣離子混凝土建築物容積獎勵	2,932.27	77.52
小計	申請容積獎勵合計(壹+貳)	9,309.04	246.10
	容積獎勵上限(A)	8,930.79	236.10
參、容積移轉	區內容積移轉(B)	86.33	2.28
合計	總申請容積(A+B)	9,017.12	238.38

備註：實際容積額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

### 拾壹、重建區段之土地使用計畫

#### 一、設計圖說

##### (一)各層平面圖--一層平面圖

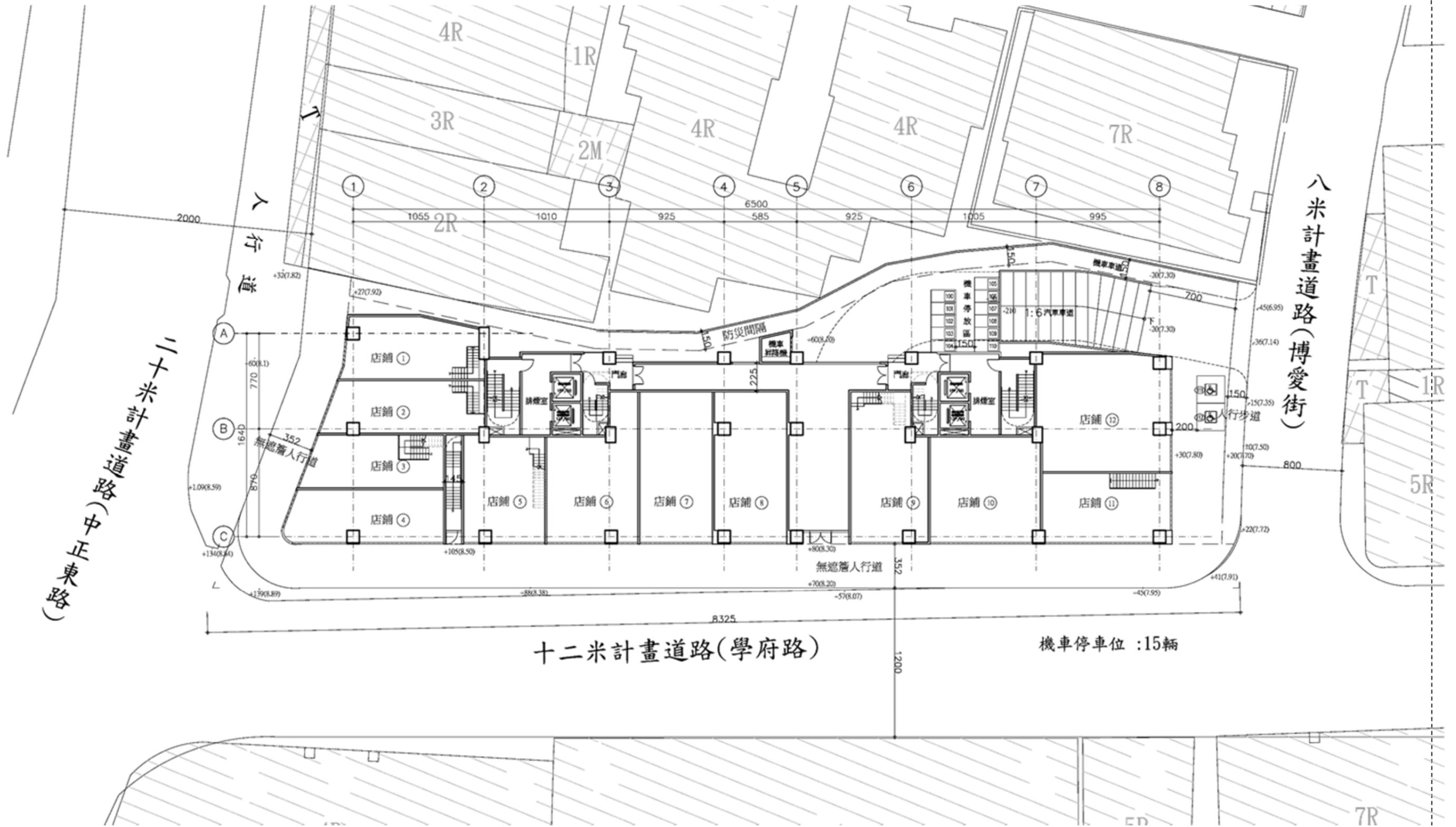


圖6-1 一層平面圖 S: 1/300



(一)各層平面圖-二層平面圖

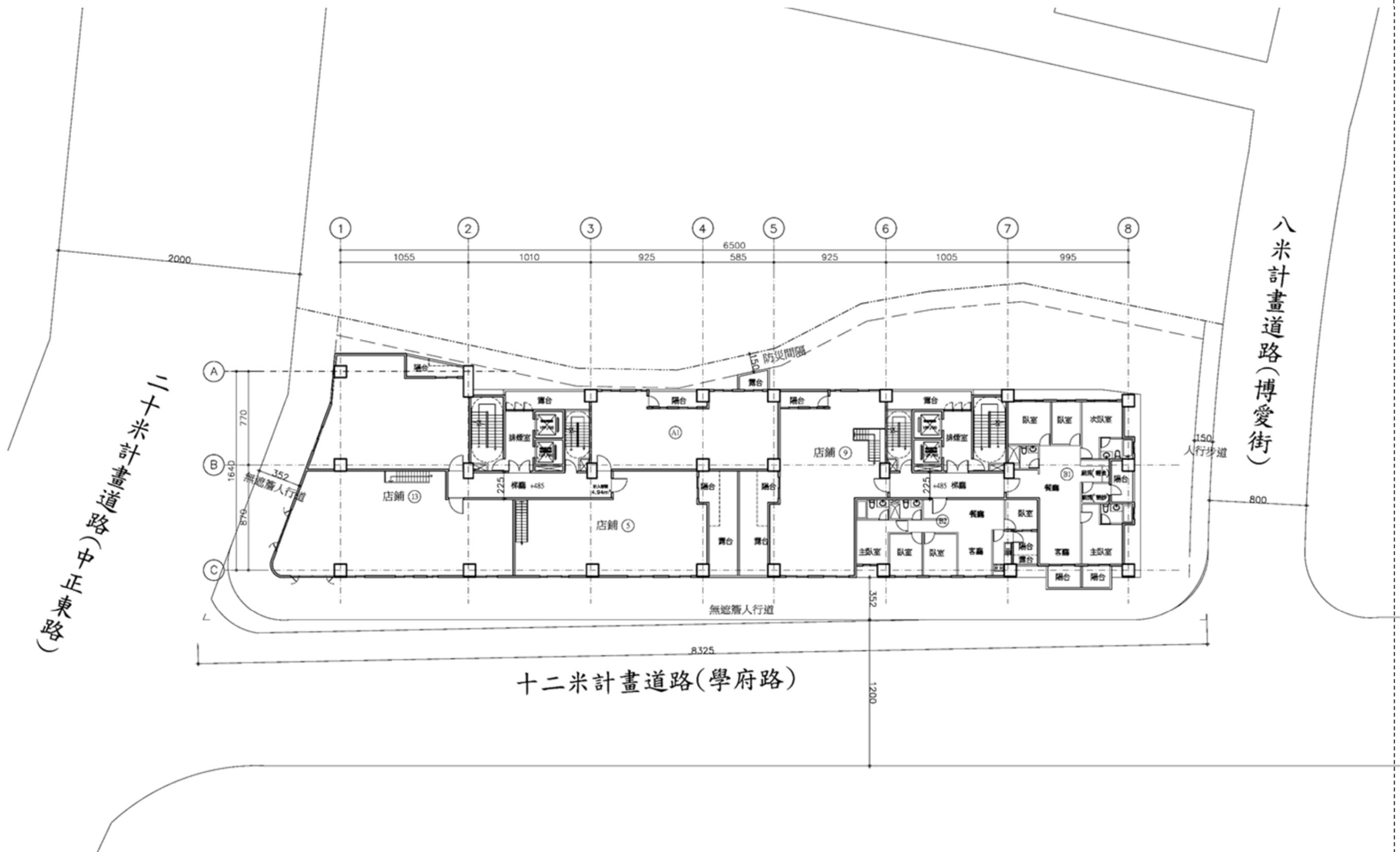


圖6-3 二層平面圖 S: 1/300

(一)各層平面圖-二層面積計算圖

1.  $(5.94+5.75) \times 1.93 / 2 = 11.28$
2.  $(11.46+11.25) \times 2.16 / 2 = 24.53$
3.  $(13.56+11.46) \times 5.61 / 2 = 70.18$
4.  $(14.6+13.76) \times 2.25 / 2 = 31.91$
5.  $1.03 \times 1.03 \times 3.14159 \times (92.03 / 360) - 0.71 \times 1.48 / 2 = 0.33$
6.  $(33.2+33.34) \times 0.37 / 2 = 12.31$
7.  $(34.19+35.97) \times 4.75 / 2 = 166.63$
8.  $(35.97+35.23) \times 1.28 / 2 = 45.57$
9.  $4.74 \times 1.43 = 6.78$
10.  $8.85 \times 0.15 = 1.33$
11.  $2.25 \times 8.98 = 20.20$
12.  $5.13 \times 24.4 = 125.17$
13.  $5.85 \times 1.43 = 8.37$
14.  $8.85 \times 0.15 = 1.33$
15.  $9.05 \times 2.25 = 20.36$
16.  $7.15 \times 0.95 = 6.79$
17.  $4.74 \times 1.43 = 6.78$
18.  $20.1 \times 2.82 = 56.68$
19.  $27.32 \times 0.35 = 9.56$
20.  $29.25 \times 0.56 = 16.38$
21.  $30.1 \times 1.69 = 50.87$
22.  $29.25 \times 0.03 = 0.88$
23.  $10.19 \times 0.95 = 9.68$
24.  $8.53 \times 1 = 8.53$
25.  $8.67 \times 2.25 = 19.51$
26.  $9.6 \times 3.04 = 29.18$
27.  $1.82 \times 10.45 = 19.02$
28.  $7 \times 2.82 = 19.74$
29.  $2.15 \times 2.45 = 5.27$
30.  $2.45 \times 2.15 = 5.27$

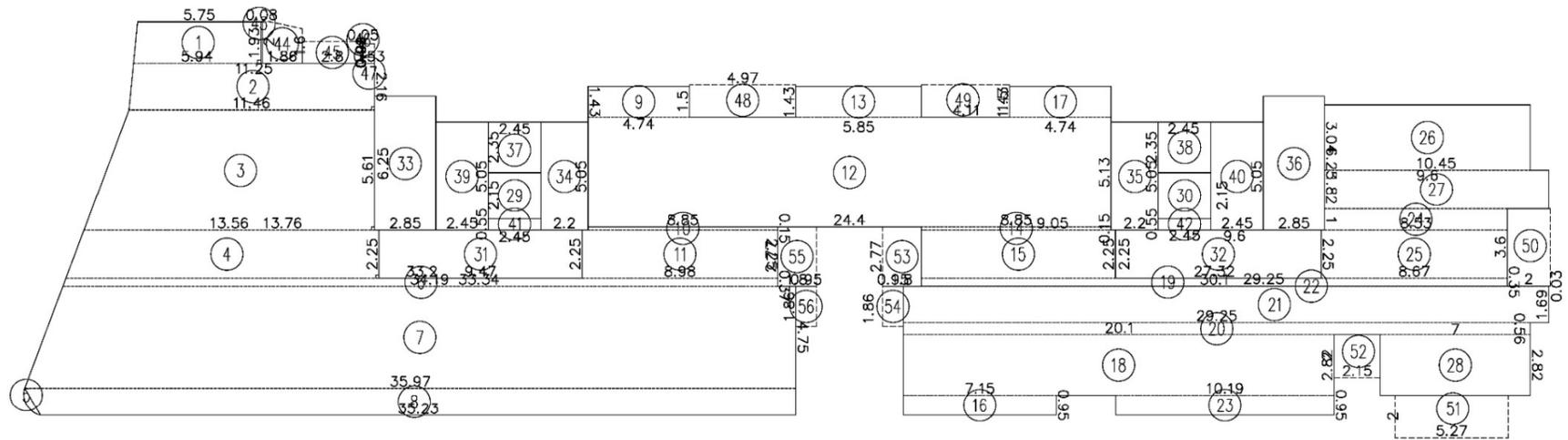
- 梯廳
31.  $2.25 \times 9.47 = 21.32$
  32.  $9.6 \times 2.25 = 21.6$
- 合計=42.92㎡
- 甲安全梯
33.  $2.85 \times 6.25 = 17.81$
- 乙安全梯
34.  $5.05 \times 2.2 = 11.11$
- 丙安全梯
35.  $5.05 \times 2.2 = 11.11$
- 丁安全梯
36.  $6.25 \times 2.85 = 17.81$
- 合計=57.84㎡

- 陽台
43.  $0.08 \times 1.93 = 0.15$
  44.  $0.08 \times 1.93 = 0.15$
  45.  $2.8 \times 1 = 2.8$
  46.  $(1+0.99) \times 0.05 / 2 = 0.04$
  47.  $0.53 \times 6.91 = 3.68$
  48.  $1.5 \times 4.97 = 7.45$
  49.  $1.5 \times 4.11 = 6.17$
  50.  $2 \times 3.6 = 7.2$
  51.  $5.27 \times 2 = 10.54$
  52.  $2.15 \times 2 = 4.3$
  53.  $1.8 \times 2.77 = 4.99$
  54.  $0.95 \times 1.86 = 1.78$
  55.  $1.8 \times 2.77 = 4.99$
  56.  $0.95 \times 1.86 = 1.78$
- 合計=56.02㎡

- 緊急昇降機
37.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$
  38.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$
- 合計=11.52㎡

- 排煙室
39.  $5.05 \times 2.45 = 12.37$
  40.  $5.05 \times 2.45 = 12.37$
- 合計=24.74㎡

- 管道間
41.  $2.45 \times 0.55 = 1.35$
  42.  $2.45 \times 0.55 = 1.35$
- 合計=2.70㎡



- 1、樓地板面積：950.14m<sup>2</sup>
- 2、梯廳面積檢討： $42.92 / 950.14 = 4.51\% \leq 10\% \dots OK$
- 3、陽台面積檢討： $56.02 / 950.14 = 5.89\% \leq 10\% \dots OK$
- 4、梯廳+陽台面積檢討： $(42.92 + 56.02) / 950.14 = 10.41\% \leq 15\% \dots OK$
- 5、依建築技術規則162條第2款不計入容積樓地板面積：  
 $57.84(\text{安全梯}) + 11.52(\text{緊急昇降機}) + 24.74(\text{排煙室}) + 2.7(\text{管道間}) = 96.8\text{m}^2$
- 6、容積樓地板面積： $950.14 - 42.92 - 96.8 = 810.42\text{m}^2$

圖6-4 二層面積計算圖

(一)各層平面圖-三層平面圖

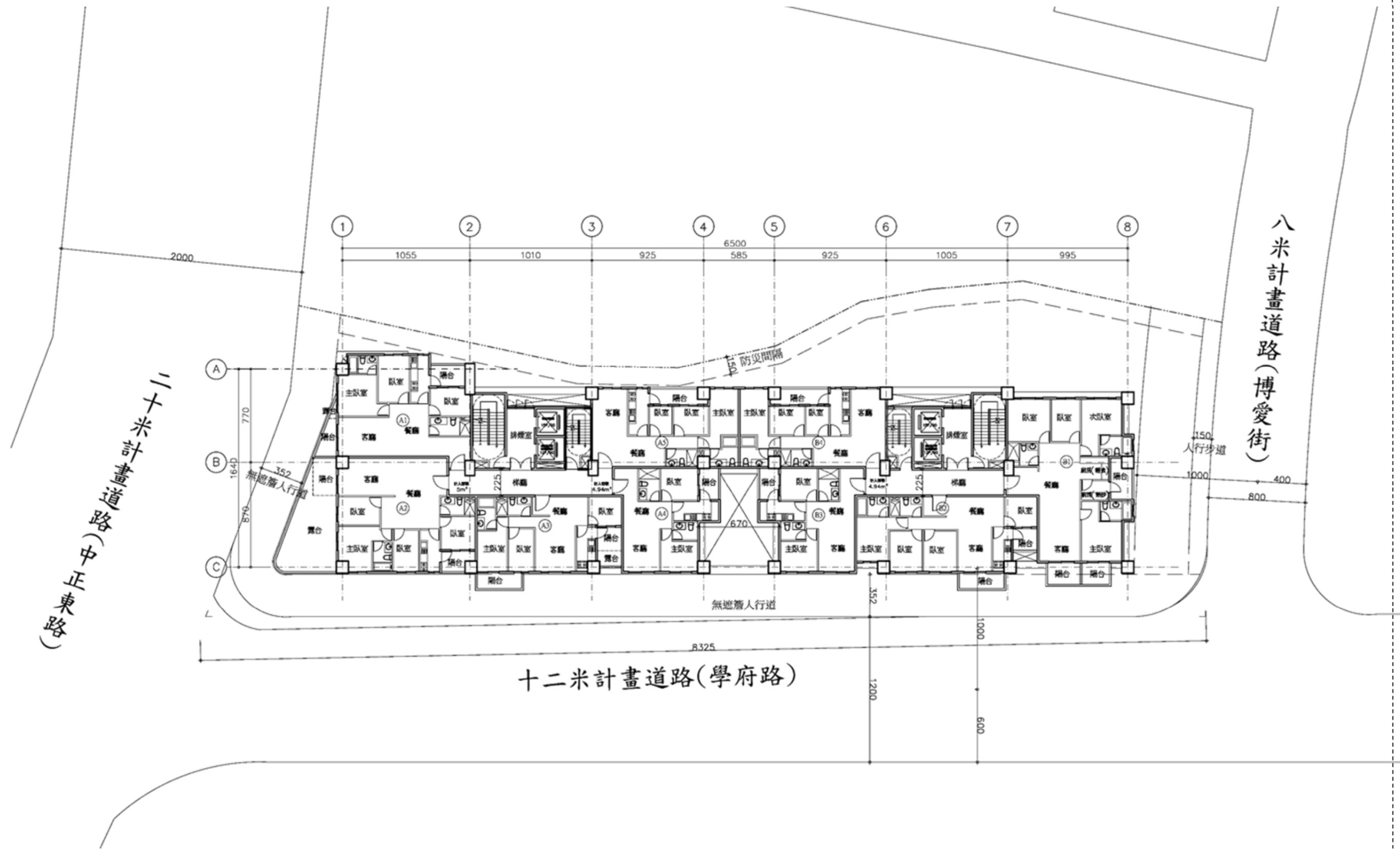


圖6-5 三層平面圖 S: 1/300

(一)各層平面圖-三層面積計算圖

- 1、樓地板面積：880.43m<sup>2</sup>
- 2、梯廳面積檢討：42.58/880.43=4.83% ≤10% ...OK
- 3、陽台面積檢討：86.3/880.43=9.8% ≤10% ...OK
- 4、梯廳+陽台面積檢討：(42.58+86.3)/880.43=14.63% ≤ 15% ...OK
- 5、依建築技術規則162條第2款不計入容積樓地板面積：  
57.84(安全梯)+11.52(緊及昇降機)+24.74排煙室+2.7(管道間)  
=96.8m<sup>2</sup>
- 6、容積樓地板面積：880.43-42.58-96.8=741.05m<sup>2</sup>

- 1. 16.39x0.85=13.93
- 2. 6.8x18.05=122.74
- 3. 15.33x0.9=13.8
- 4. 13.51x2.55=34.45
- 5. 0.27x6.74=1.82
- 6. 4.49x0.12=0.54
- 7. 6.3x9.27=58.4
- 8. 15.25x0.4=6.1
- 9. 0.28x8.55=2.39
- 10. 11.48x2.15=24.68
- 11. 15.25x2.19=33.4
- 12. 13.82x4.11=56.8
- 13. 5.13x0.85=4.36
- 14. 1.75x1.73=3.03
- 15. 5x6.55=32.75
- 16. 5.13x0.85=4.36
- 17. 1.75x1.72=3.01
- 18. 13.82x4.11=56.8
- 19. 15.25x2.19=33.4
- 20. 14.4x2.55=36.72
- 21. 7.7x0.22=1.69
- 22. 8.55x0.06=0.51
- 23. 6.3x9.53=60.04
- 24. 14.4x0.45=6.48
- 25. 7.55x0.15=1.13
- 26. 2.15x10.73=23.07
- 27. 13.55x5.93=80.35
- 28. 4.85x1.08=5.24
- 29. 5.1x1.08=5.51
- 30. 1.82x0.85=1.55
- 31. 1.72x0.85=1.46
- 32. 2.15x2.45=5.27
- 33. 2.45x2.15=5.27

- 梯廳
- 34. 2.25x9.4=21.15
- 35. 2.25x9.53=21.43
- 合計=42.58m<sup>2</sup>
- 甲安全梯
- 36. 2.85x6.25=17.81
- 乙安全梯
- 37. 5.05x2.2=11.11
- 丙安全梯
- 38. 5.05x2.2=11.11
- 丁安全梯
- 39. 6.25x2.85=17.81
- 合計=57.84m<sup>2</sup>
- 緊急昇降機
- 40. 2.35x2.45=5.76
- 41. 2.35x2.45=5.76
- 合計=11.52m<sup>2</sup>
- 排煙室
- 42. 5.05x2.45=12.37
- 43. 5.05x2.45=12.37
- 合計=24.74m<sup>2</sup>
- 管道間
- 44. 2.45x0.55=1.35
- 45. 2.45x0.55=1.35
- 合計=2.70m<sup>2</sup>

- 陽台
- 46. 2x3.45=6.9
- 47. 1.5x4.96=7.45
- 48. 1.5x4.96=7.45
- 49. 2x3.6=7.2
- 50. 5.27x2=10.54
- 51. 2.15x2=4.3
- 52. 1.5x3.85=5.77
- 53. 2.77x1.8=5.0
- 54. 1.8x2.77=5.0
- 55. 2.15x2=4.3
- 56. 3.85x1.5=5.77
- 57. 2.95x1.89=5.58
- 58. 3.2x2=6.4
- 59. (3.2+0.16)x1.14/2=1.89
- 合計=86.30m<sup>2</sup>

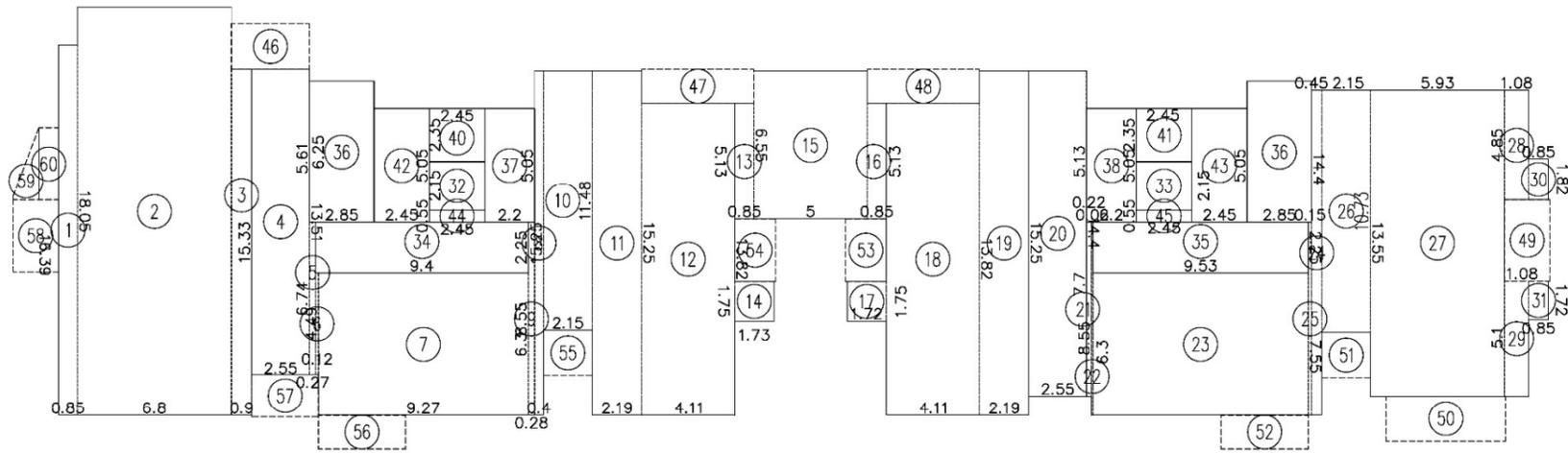


圖6-6 三層面積計算圖