

# 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 【聽證版】



實施者：新北市淡水區學府段 930 地號  
1 筆土地都市更新會

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 7 月

章節目錄

都市更新事業計畫及都市設計審議申請書	I	柒、處理方式及其區段劃分	7-1
都市更新事業計畫切結書	II	一、處理方式	7-1
都市更新事業計畫及都市設計委託書	III	二、區段劃分	7-1
資訊公開同意書	IV	捌、區內公共設施興修或改善計畫	8-1
新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表	V	玖、整建或維護計畫	9-1
新北市都市更新審議資料表	VI	壹拾、申請容積獎勵項目及額度	10-1
意見回應綜理表	綜-1	一、都市計畫法新北市施行細則及都市更新容積獎勵項目與額度	10-1
		二、容積移轉	10-1
壹、辦理緣起與法令依據	1-1	壹拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-1
一、辦理緣起	1-1	一、現有巷道廢止或改道計畫(本案無)	11-1
二、法令依據	1-1	二、設計圖說	11-1
貳、計畫地區及範圍	2-1	壹拾貳、都市設計與景觀計畫	12-1
一、基地位置	2-1	一、專章檢討	12-1
二、更新單元範圍	2-1	二、建築計畫	12-21
三、更新單元劃定基準	2-1	三、景觀計畫	12-41
參、實施者	3-1	壹拾參、實施方式及有關費用分擔	13-1
一、實施者基本資料	3-1	一、實施方式	13-1
二、本案信託概況	3-1	二、選配原則	13-1
肆、計畫目標	4-1	三、有關費用分擔	13-1
一、促進都市土地有計畫之再開發與利用	4-1	壹拾肆、拆遷安置計畫	14-1
二、創造都市生活機能	4-1	一、法令依據	14-1
三、改善居住環境	4-1	二、土地改良物之補償與安置	14-1
四、增進公共利益	4-1	三、補償金發放時程	14-1
伍、現況分析	5-1	四、地上物拆遷計畫	14-1
一、建築線指示圖	5-1	壹拾伍、財務計畫	15-1
二、土地及合法建築物權屬	5-4	一、成本說明	15-1
三、土地使用及建築物現況	5-22	二、資金籌措計畫	15-7
四、附近地區土地使用現況	5-22	三、收入說明	15-8
五、全區街廓配置圖說明	5-23	四、成本收入分析	15-8
六、公共設施現況	5-24	五、信託及續建說明	15-8
七、附近地區交通現況	5-28	壹拾陸、效益評估	16-1
八、房地產市場調查	5-30	一、更新前後效益評估比較	16-1
陸、細部計畫及其圖說	6-1	二、實施後實質效益評估	16-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討	6-1	壹拾柒、實施進度	17-1
二、更新計畫摘要	6-19	壹拾捌、相關單位配合辦理事項(本案無)	18-1

壹拾玖、其他應加表明之事項.....	19-1
一、管理維護計畫.....	19-1
二、實施者聯絡窗口.....	19-1
三、鄰近古蹟保存區之檢討說明.....	19-1
附錄一、實施者證明文件.....	附錄-1
附錄二、住戶管理規約(草約).....	附錄-2
附錄三、劃定地區公文.....	附錄-11
附錄四、高氣離子混凝土建築物相關證明文件.....	附錄-12
附錄五、本案開挖率及容積獎勵上限解釋函文.....	附錄-13
附錄六、建材設備說明表.....	附錄-14
附錄七、鄰房鑑定戶數相關資料.....	附錄-15
附錄八、事業計畫圖.....	附錄-18

圖目錄

圖 2-1	更新單元位置圖.....	2-2	圖 11-13	九至十五層平面圖.....	11-13
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖(報核版).....	2-3	圖 11-14	九至十五層面積計算圖.....	11-14
圖 2-3	更新單元地籍套繪圖(公展版).....	2-4	圖 11-15	屋突一層平面圖.....	11-15
圖 2-4	更新單元地形套繪圖.....	2-5	圖 11-16	屋突二層平面圖.....	11-16
圖 5-1	建築線指示圖(一).....	5-1	圖 11-17	屋突三層平面圖.....	11-16
圖 5-2	建築線指示圖(二).....	5-2	圖 11-18	屋突頂版平面圖.....	11-16
圖 5-3	建築線指示圖(三).....	5-3	圖 11-19	屋突層面積計算圖.....	11-17
圖 5-4	公私有土地分布圖.....	5-21	圖 11-20	地下一層平面圖.....	11-18
圖 5-5	全區街廓配置圖.....	5-23	圖 11-21	地下一層面積計算圖.....	11-19
圖 5-6	更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-25	圖 11-22	地下二層平面圖.....	11-20
圖 5-7	更新單元航照套繪圖.....	5-26	圖 11-23	地下二層面積計算圖.....	11-21
圖 5-8	更新單元公共設施分布示意圖.....	5-27	圖 11-24	地下三層平面圖.....	11-22
圖 5-9	更新單元周邊交通系統示意圖.....	5-29	圖 11-25	地下三層面積計算圖.....	11-23
圖 5-10	房地產市場案例分布圖.....	5-31	圖 11-26	地下四層平面圖.....	11-24
圖 6-1	都市計畫圖.....	6-1	圖 11-27	地下四層面積計算圖.....	11-25
圖 6-2	地籍圖.....	6-1	圖 11-28	地下五層平面圖.....	11-26
圖 6-3	面前道路陰影檢圖.....	6-15	圖 11-29	地下五層面積計算圖.....	11-27
圖 6-4	建築物退縮及北向日照檢討圖.....	6-16	圖 11-30	東向立面圖.....	11-28
圖 6-5	建蔽率檢討圖.....	6-17	圖 11-31	西向立面圖.....	11-29
圖 6-6	開挖率檢討圖.....	6-17	圖 11-32	北向立面圖.....	11-30
圖 7-1	更新單元區段劃分圖.....	7-1	圖 11-33	南向立面圖.....	11-30
圖 8-1	區內公共設施興修改善範圍圖.....	8-2	圖 11-34	橫向剖面圖.....	11-31
圖 11-1	一層平面圖.....	11-1	圖 11-35	縱向剖面圖.....	11-32
圖 11-2	一層面積計算圖.....	11-2	圖 12-1	77 使字第 1865 號使用執照.....	12-1
圖 11-3	二層平面圖.....	11-3	圖 12-2	北工建字第 1012670826 函.....	12-2
圖 11-4	二層面積計算圖.....	11-4	圖 12-3	原建築容積認定資料(一).....	12-3
圖 11-5	三層平面圖.....	11-5	圖 12-4	原建築容積認定資料(二).....	12-4
圖 11-6	三層面積計算圖.....	11-6	圖 12-5	原建築容積認定資料(三).....	12-5
圖 11-7	四層平面圖.....	11-7	圖 12-6	原建築容積認定資料(四).....	12-6
圖 11-8	四層面積計算圖.....	11-8	圖 12-7	原建築容積認定資料(五).....	12-7
圖 11-9	五至七層平面圖.....	11-9	圖 12-8	原建築容積認定資料(六).....	12-8
圖 11-10	五至七層面積計算圖.....	11-10	圖 12-9	新北工建字第 1072333461 號函.....	12-9
圖 11-11	八層平面圖.....	11-11	圖 12-10	原建物竣工圖面積表.....	12-10
圖 11-12	八層面積計算圖.....	11-12	圖 12-11	送出基地位置圖.....	12-11
			圖 12-12	車道配置說明圖(一).....	12-12

圖 12-13 車道配置說明圖(二).....	12-13	圖 12-49 圍牆示意圖.....	12-39
圖 12-14 地下層停車位計算說明圖.....	12-14	圖 12-50 東向廣告招牌立面圖.....	12-40
圖 12-15 更新單元徑為分割前地籍圖.....	12-15	圖 12-51 南向廣告招牌立面圖.....	12-40
圖 12-16 更新單元徑為分割後地籍圖.....	12-15	圖 12-52 地面層景觀配置圖.....	12-41
圖 12-17 930 地號徑為分割後土地謄本.....	12-16	圖 12-53 屋頂層景觀配置圖.....	12-42
圖 12-18 77 使 1865 號地下一層平面圖.....	12-17	圖 12-54 景觀剖面圖.....	12-43
圖 12-19 77 使 1865 號地下二層平面圖.....	12-17	圖 12-55 景觀剖面圖二.....	12-44
圖 12-20 更新後地下一層平面圖.....	12-18	圖 12-56 喬木配置圖.....	12-46
圖 12-21 更新後地下二層平面圖.....	12-18	圖 12-57 灌木地被配置圖.....	12-47
圖 12-22 更新後地下三層平面圖.....	12-18	圖 12-58 地面層綠化面積檢討圖.....	12-48
圖 12-23 地下層法定開挖率(70%)方案模擬圖.....	12-19	圖 12-59 屋頂層綠化面積檢討圖.....	12-49
圖 12-24 地下層原開挖面積方案模擬圖.....	12-20	圖 12-60 景觀照明配置圖.....	12-50
圖 12-25 一層配置平面圖.....	12-22	圖 12-61 鋪面材質示意圖.....	12-51
圖 12-26 建築物外觀透視圖.....	12-23	附圖 1 共專圖(一).....	附錄-8
圖 12-27 建築物天際線示意圖.....	12-24	附圖 2 共專圖(二).....	附錄-9
圖 12-28 建築物外牆材質及色彩計劃圖.....	12-25	附圖 3 共專圖(三).....	附錄-10
圖 12-29 夜間照明模擬圖.....	12-26	附圖 4 鄰房鑑定範圍圖.....	附錄-17
圖 12-30 車行及人行動線圖.....	12-27		
圖 12-31 汽車停車供給改善措施說明圖.....	12-28		
圖 12-32 地下一層車行與動線圖.....	12-29		
圖 12-33 地下二層車行與動線圖.....	12-30		
圖 12-34 地下三層車行與動線圖.....	12-31		
圖 12-35 地下四層車行與動線圖.....	12-32		
圖 12-36 地下五層車行與動線圖.....	12-33		
圖 12-37 無障礙空間引導設施系統圖.....	12-34		
圖 12-38 基地排水及高程系統圖.....	12-35		
圖 12-39 一層空調平面配置圖.....	12-36		
圖 12-40 二層空調平面配置圖.....	12-36		
圖 12-41 三層空調平面配置圖.....	12-36		
圖 12-42 四層空調平面配置圖.....	12-37		
圖 12-43 五至七層空調平面配置圖.....	12-37		
圖 12-44 八至十五層空調平面配置圖.....	12-37		
圖 12-45 垃圾、廚餘處理及運送系統圖.....	12-37		
圖 12-46 圍牆位置示意圖.....	12-39		
圖 12-47 圍牆立面圖.....	12-39		
圖 12-48 圍牆剖面圖.....	12-39		

## 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.....	5-20
表 5-6	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-20
表 5-7	本案都市更新同意門檻比例統計表.....	5-20
表 5-8	更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-28
表 5-9	更新單元周邊停車場停車數統計表.....	5-28
表 5-10	更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-30
表 8-1	更新單元內公共設施改善計畫說明表.....	8-1
表 10-1	接受基地容積計算表.....	10-2
表 10-2	送出基地可移出容積計算表.....	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 14-3	其他土地改良物拆遷補償費用明細表.....	14-6
表 15-1	更新總成本估算表.....	15-1
表 15-2	建築規劃設計費估算表.....	15-3
表 15-3	營建工程標準單價計算表.....	15-3
表 15-4	營建費用估算表.....	15-3
表 15-5	工程管理費估算表.....	15-4
表 15-6	公寓大廈之公共基金估算表.....	15-4
表 15-7	現金流量表.....	15-7
表 15-8	更新整體開發收益表.....	15-8
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 年 月 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 年 月 日



## 都市更新事業計畫及都市設計委託書

茲委託 社團法人新北市都市更新學會 全權代表本會辦理「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  
理事長：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 年 月 日

## 資訊公開同意書

本會辦理「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  
理事長：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

年

月

日

## 新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表

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及學府路口

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. 本工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已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。
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

新北市政府

設計單位：蔡仁捷建築師事務所

設計建築師：

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	107 年 12 月 28 日		請勾選送審類別	<input type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input checked="" 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	69 位	更新前後戶數(前/後)	更新前 81 戶 / 更新後 113 戶				
		道路用地											
	基地面積	住宅區: 1,891.28 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	57.44%		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	20,725.73 m <sup>2</sup>	允建容積率	558.63%		法定機車停車位	113 位	提供公益設施種類、樓層	—				
	工業使用容積	—	實設容積率	558.63%									
	住宅使用容積	8,671.19 m <sup>2</sup>	住宅單元	97 戶		實設機車停車位	113 位	面積	—				
	商業使用容積	1,018.98 m <sup>2</sup>	商業單元	13 戶		法定裝卸停車位	—	開闢計畫道路情形	—				
	其它使用容積: 倉庫	1,490.38 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、超級市場				地下層樓地板面積	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>		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				地下開挖規模	開挖率 78.85%(原開挖面積)		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				最大樓層數	15 層		其他	—			
頂層部		樓梯間、機房、水箱、防空避難室、台電受電室				建物高度	49.65M		更新後建物構造	鋼筋混凝土造			
適用獎勵 積額 及 獎 勵 類 型	新北市都市更新容積獎勵核算基準 (僅核算申請都更獎勵之 894-3 地號土地)	0 基準容積	6.82 m <sup>2</sup>		都市更新容積獎勵合計 =0.68 m <sup>2</sup>	適用獎勵 積額 及 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	—					其他	獎勵樓地板面積	—			
		2 公益設施之容積獎勵	—							增設公用停車空間鼓勵要點	增設公用停車數量	—	
		3 協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更新基金	—								獎勵樓地板面積	—	
		4 保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵	—								高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵 (930 地號土地)	獎勵樓地板面積	12,706.53 m <sup>2</sup>
		5 更新單元規劃設計	—									容積移轉(930-1 及 930-2 地號土地)	獎勵樓地板面積
		6 開放空間及人行步道	—								合計		12,792.85 m <sup>2</sup>
		7 綠建築	—										
		8 時程獎勵	0.68 m <sup>2</sup>										
		9 更新單元規模	—										
		10 處理占有他人土地之舊違章建築戶	—										
		11 未達平均居住樓地板面積	—										
		12 為促進都市更新事業之辦理	—										
		13 捐贈都市更新基金	—										
14 基準容積+都市更新容積獎勵	=7.50 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		10	自辦權利變換公聽會						
	2	申請事業計畫報核	民國 107 年 12 月 28 日	東來(更)字第 1071228001 號		11	申請權利變換計畫報核						
	3	更新地區公告	民國 108 年 03 月 25 日	新北府城更字第 10842123601 號		12	公開展覽期間						
	4	公開展覽期間	民國 108 年 05 月 20 日起 30 日	新北府城更字第 1073542129 號		13	公辦權利變換公聽會						
	5	公辦事業計畫公聽會	民國 108 年 06 月 03 日	新北更事字第 1084214674 號		14	召開第一次專案小組						
	6	召開第一次專案小組	民國 108 年 06 月 20 日	新北府城更字第 1084215334 號		15	召開聽證會						
	7	召開聽證會				16	召開委員會						
	8	召開委員會				17	權利變換計畫公告實施						
9	事業計畫公告實施												

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 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 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」第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表**

開會時間：108 年 6 月 20 日（星期四）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓都委會會議室)

主席：黃副主任委員一平

記錄：馮梓琬

項次	發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次																																																																					
柒一	學府路 15 號 4 樓 王○君 (徐○濤代理)	(一)本案原住宅單價為 45 萬/坪，目前調整為 40 萬/坪，故共同負擔比例由 46%調整到 55%，其共同負擔比例增加部分請再作詳細說明。。	有關共同負擔比例係以更新總成本/更新後總價值，因住宅單價調降，更新後總價值亦下降，故共同負擔比例增加；有關財務計畫未來依權利變換計畫階段審定結果為準。	-																																																																					
		(二)請問本案目前銀行團協商結果為何？本人諮詢貸款銀行得知，若有銀行願意承接則無問題，若無，一但房屋拆除了擔保品不見了，則依契約銀行需催繳原貸款餘額，恐造成住戶負擔，務必請市府協助處理。	依本案與貸款銀行協商初步狀況顯示，目前並無銀行表示本案依經拆除將催繳原貸款餘額，後續會再進行協商及確認後續承接之銀行。	-																																																																					
二	學府路 13 號 4 樓 李○○花	本案增加原容積 30%，重建後蓋 15 層樓，定價以 40 萬元/坪計算，相關管理費用以合乎常態去預估，東來住戶原權狀 45 坪，需負擔多少錢，住戶原已有貸款，之前告知要負擔 700 萬，其負擔過大，請學會再清楚告知，好讓住戶有預算。	<p>■ 本案為自組更新案件，住戶希望初步了解未來可能之負擔，因本案採事權分送，尚未精確估算各戶更新前權利價值，住戶也尚未明確表達遷屋坪數意願，故目前僅能依本案特性及市場經驗估算住戶負擔，並以現權狀面積 44 坪舉例說明，日後實際各戶負擔仍須依照權利變換、實際發包、實際銷售結果為準。</p> <p>■ 原權狀面積 44 舉例說明(以下僅為預估數字，日後需以實際審查及發包結果為準)。</p> <p>■ 假設參數</p> <table border="1"> <tr> <td>更新後總容積(坪)</td> <td>3,872</td> <td>情境一：更新後全數分回，全數出資</td> </tr> <tr> <td>更新後總樓地板(坪)</td> <td>5,478</td> <td>原容積</td> </tr> <tr> <td>更新後總樓地板(坪)</td> <td>6,270</td> <td>更新後分回容積</td> </tr> <tr> <td>車位(部)</td> <td>97</td> <td>更新後分回權狀面積</td> </tr> <tr> <td>營運費用單價預估(萬元/坪)</td> <td>14</td> <td>更新後分回車位數</td> </tr> <tr> <td>其他費用預估(萬元/坪)(營運費用15%)</td> <td>2.1</td> <td>預估應出資</td> </tr> <tr> <td>更新會全案實際支出預估(萬元)</td> <td>100,939</td> <td>1,123 萬元</td> </tr> </table> <p>情境二：分回原室內面積及 1 部車位，其餘出售(分回權狀面積 46.88 坪及 1 部車位，可出售 14.06 坪房屋及 0.09 部車位) 備註：假設車位每部 150 萬元；應負擔銷售佣金 4%。</p> <table border="1"> <tr> <td>假設銷售房價(萬元/坪)</td> <td>35</td> <td>36</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>39</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>44</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>預估應出資(萬元)</td> <td>638</td> <td>624</td> <td>611</td> <td>597</td> <td>584</td> <td>570</td> <td>557</td> <td>543</td> <td>530</td> <td>516</td> <td>503</td> </tr> </table> <p>情境三：分回原權狀面積及 1 部車位，其餘出售(分回權狀面積 44 坪及 1 部車位，可出售 16.95 坪房屋及 0.09 部車位) 備註：假設車位每部 150 萬元；應負擔銷售佣金 4%。</p> <table border="1"> <tr> <td>假設銷售房價(萬元/坪)</td> <td>35</td> <td>36</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>39</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>44</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>預估應出資(萬元)</td> <td>541</td> <td>524</td> <td>508</td> <td>492</td> <td>476</td> <td>459</td> <td>443</td> <td>427</td> <td>410</td> <td>394</td> <td>378</td> </tr> </table>	更新後總容積(坪)	3,872	情境一：更新後全數分回，全數出資	更新後總樓地板(坪)	5,478	原容積	更新後總樓地板(坪)	6,270	更新後分回容積	車位(部)	97	更新後分回權狀面積	營運費用單價預估(萬元/坪)	14	更新後分回車位數	其他費用預估(萬元/坪)(營運費用15%)	2.1	預估應出資	更新會全案實際支出預估(萬元)	100,939	1,123 萬元	假設銷售房價(萬元/坪)	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	預估應出資(萬元)	638	624	611	597	584	570	557	543	530	516	503	假設銷售房價(萬元/坪)	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	預估應出資(萬元)	541	524	508	492	476	459	443	427	410	394	378	-
更新後總容積(坪)	3,872	情境一：更新後全數分回，全數出資																																																																							
更新後總樓地板(坪)	5,478	原容積																																																																							
更新後總樓地板(坪)	6,270	更新後分回容積																																																																							
車位(部)	97	更新後分回權狀面積																																																																							
營運費用單價預估(萬元/坪)	14	更新後分回車位數																																																																							
其他費用預估(萬元/坪)(營運費用15%)	2.1	預估應出資																																																																							
更新會全案實際支出預估(萬元)	100,939	1,123 萬元																																																																							
假設銷售房價(萬元/坪)	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45																																																														
預估應出資(萬元)	638	624	611	597	584	570	557	543	530	516	503																																																														
假設銷售房價(萬元/坪)	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45																																																														
預估應出資(萬元)	541	524	508	492	476	459	443	427	410	394	378																																																														
三	學府路 13 號 3 樓 陳○藏	(一)依事業計畫書 P.12-16，本案外牆有三種金屬，一為金屬飾板，面積相當大，二為金屬圍籬及鍛造金屬欄杆，因淡水鹽分很高，很容易鏽蝕金屬，故希望為防鏽金屬或改為其他材質，例如不銹鋼或是改變設計。	配合地主意見，考量淡水鄰海鹽分高容易鏽時金屬，調整立面材質，原鍛造欄杆調整為深色面磚，部份金屬飾材調整為深色抿石子，金屬隔柵考量立面整體性，維持原案。	P 對照-2~3																																																																					
		(二)請問機車升降機一次可容納幾部機車，後續故障維修時因應方式為何？屆時是否會影響住戶進出？	機車升降機一次可容納一部機車，如有故障情形發生導致無法升降機使用時，還可暫以汽車車道進出。	-																																																																					
四	學府路 17 號地下 1 樓 王○隆	(一)有關地下室樓層高度，雖然目前已調整，但本人希望維持淨空間高度為 240 公分。	原地下一層樓層高程為-290cm，一層樓層高程為+35cm~+120cm，樓層高度為 325cm~410cm，本次調整地下一層高程-310cm，樓層高度為 345cm~430cm，梁下淨高為 275cm~360cm。如再增加將增加開挖深度而提高營造成本，此部分需提請更新會討論決議。	P 對照-4~5																																																																					
		(二)超市目前調整為 200 平方公尺，若超過 200 平方公尺須加大公共樓梯寬度，會排擠 1 樓店面的淨空間部分，因目前 1 號地下層、17 號地下 1 層及 15 號 1 層之產權皆屬於本人所持有，故本人同意減損所持有之 1 樓店面面積讓樓梯寬度加大，請納入評估考量。	如調整樓梯寬度將影響其他地主之權益，此部分需提請更新會討論決議。	-																																																																					

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)另由於本案修正地下層倉庫之價值，由 35 萬調整為 25 萬，將減損東來的產值，都更後地下室的超市面積放大後，未來也可增加東來的產值。	有關更新後價值目前為初估，未來仍須依權利變換計畫階段估價結果為準；有關建築規劃設計後續將權變階段配合可分配權值及應負擔費用核算結果，再依地主選配意願做調整。	-
五	學府路 15 號 3 樓 練○治	(一)東來住戶多數產權持分約 45-50 坪，更新後 8-15 樓規劃為大坪數對住戶來說非常沉重，所以有七八成住戶希望能修改坪數規劃，也希望學會或市府能與住戶有所溝通後再形成政策及行動。	敬悉，有關建築規劃設計後續將權變階段配合可分配權值及應負擔費用核算結果，再依地主選配意願做調整。	-
		(二)下個月住戶將被全數撤離，之前市府未召開會議，讓住戶措手不及，也對市府怨聲載道，希望未來能與住戶多做溝通，三個月讓住戶找房子及店面時間不夠。	敬悉。	-
		(三)市府對東來的遷出有沒有優惠措施，例如租金補貼或是貸款利息補貼等，目前市府只提供媒合，對住戶幫助不大。	敬悉。	-
		(四)本次東來都更希望市府能訂定時間最快的時間讓東來儘速重建，例如 2 年或 3 年，不要變成爛尾樓，讓住戶能有所期待能儘速搬回來。	敬悉。	-
六	中正東路 63 號 4 樓 陳○吉 (辛○川代理)	(一)本人房屋是 27 坪 2 房的格局，依目前規劃沒有這樣的坪型，合建精神應該是原址選配，中正東路是面海，依選配原則我無法選配原來的的位置，必須選配到後面，對原住戶是有所損害，故請放寬選配原則。	有關建築規劃設計後續將權變階段配合可分配權值及應負擔費用核算結果，再依地主選配意願做調整。	-
		(二)目前共同負擔比例為 55%，以淡水來說合建分回 55% 都很難談了，本案地主卻只能分回 45% 實在過低，還要叫地主簽同意書，請再認真評估。	因本案為所有權人自組更新會，並非與建商的合建，相關成本收益	-
		(三)淡水是總價市場，臨中正東路面海住宅單元規劃 60 幾坪，若無人選配未來出售難度相當高，且本案為了配合 1 樓店舖及地下室的商業需求，公設面積很少，停車位也是從地下 3 層開始配置，更新後建物除了少數想購買指標性之位置，如頂樓出售沒問題，但本案住宅單元均價 40 萬/坪來看，面海必須賣到 50 幾萬/坪，其餘位置約 30 多萬/坪，惟面海住宅單元為大坪數銷售時單價需再調降，故更新後總值也會再調降，共同負擔比例勢必更高，希望學會依市場行情再行檢討。	有關建築規劃設計後續將權變階段配合可分配權值及應負擔費用核算結果，再依地主選配意願做調整；更新後價格未來仍依權利變換計畫估價結果為準。	-
捌一	新北市政府財政局 (書面意見)	經檢視本次會議相關資料，實施者之規劃團隊已依本局先前提出意見進行修正及回應說明，後續檢視事業計畫書內容修正情形，倘有疑義再予提出意見。	敬悉。	-
二	新北市政府工務局	有關新北市建築物機車停車空間設置要點(修正草案)涉及機車用升降機「建築物內機車停車位總數量為 100 輛以下，該坡道寬度寬度無需增加，並得以機車升降機設備代替坡道。」及地面層設置機車位「經新北市建造執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地使用開發許可委員會同意者」，目前修正草案已提送內政部審核，故本案地下設置之 99 部機車停車位，係以 1 部機車升降機替代機車坡道提供上下地下室服務，及地面層設置機車位，同意本案待前述法令修正發布後方可適用。	敬悉。	-
三	新北市政府交通局 (書面意見)	(一)停車場出入口： 1. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。	遵照辦理，補充標示 60 度視距分析，轉彎軌跡，安全警示設施，行穿線等。	P 對照-6~7
		2. 本案機車進出停車場出入口動線恐與汽車交織，且，仍請提出相關交通安全措施。	本案依都市設計審議原則規定，一宗基地以設置一處車道出入口為原則，且本案機車車道與汽車車道分別設置，配合警示設施，以降低出入口之交通衝擊。	P 對照-6~7
		3. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。	本案停車場出入口設置於博愛街，配合留設 7 公尺緩衝空間及警示設施，以降低與鄰地車道出入口之交通衝擊。	P 對照-6~7
		(二)停車位 1. 請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。	1. 依都市設計審議原則檢討： (1)汽車： A. 住宅：依都市設計審議原則各分戶大於 66 m <sup>2</sup> 設置一戶一車位，共 98 戶，其中 9 戶≤66 m <sup>2</sup> ，98-9+(9x0.8)=96.2 取 97(輛)	-

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>B. 店鋪:12 輛 C. 自用倉庫:3 輛 D. 合計:97+12+3=112 輛 (2)機車:依一戶一車位設置,共 113 輛 (3)自行車:113/4=28.25,取 29 輛。</p> <p>2. 依據土管(建築技術規則)檢討: (1)汽車: A. 店鋪樓地板面積:505.21+314.78=819.99 m<sup>2</sup>, 819.99/150=5.46...取 6(輛) B. 集合住宅樓地板面積: 794.94+715.63+583.17+715.63x3+553.82x8=8671.19 m<sup>2</sup> (8671.19-500)/150=54.47...取 55(輛) C. 倉庫樓地板面積:703.00+787.38=1490.38 m<sup>2</sup>, 1490.38/250=5.96...取 6(輛) D. 超級市場樓地板面積:199.99 m<sup>2</sup> 199.99/150=1.33 ...取 2(輛) E. 合計:6+55+6+2=69(輛),實設 97 輛 &gt; 68 輛 (2)機車位:依據新北市都市設計審議原則一戶一車位設置,共 113 戶=113 輛。 (3)自行車:以法定機車數量四分之一單層停放設置,113/4=29 輛,實設 37 輛。</p>	
		<p>2. 按土管規定,基地停車位之檢討除須符合建技規則外,尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求;故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源),基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求,並予內部化處理;倘有停車供給不足情況,應研提改善措施或增加停車供給。</p>	<p>本案地下層超級市場衍生之停車需求,於地下二層之部分車位約定供超級市場使用,與住宅之停車空間以樓層區隔。</p>	<p>P 對照-8~9</p>
		<p>3. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量,並應臨近梯廳避免穿越車道設置。</p>	<p>本案無障礙機車位設置於地面層,無穿越車道之虞,無障礙汽車位階設置於鄰近梯廳。</p>	<p>P 對照-10~13</p>
		<p>4. 本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求,並予內部化處理,故仍請詳實評估基地汽機車停車需求;倘有停車供給不足情況,應研提改善措施或增加停車供給。</p>	<p>本案共規劃 113 戶,設置 97 輛汽車停車位,不足之數擬配合基地周邊之公有停車場,以滿足基地停車需求。</p>	<p>P 對照-14~15</p>
		<p>(三)本案依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置後,請檢視是否已達交評送審門檻。</p>	<p>本案設置 97 輛汽車停車位,113 輛機車停車位,依新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定第一類檢討,97+113/5=119.6&lt;150,免辦理交通影響評估。</p>	<p>-</p>
<p>四</p>	<p>新北市政府城鄉發展局開發管理科 (書面意見)</p>	<p>(一)經查淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地,尚無申請辦理容積移轉案件,按都市更新條例第 61-1 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準,後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。</p> <p>(二)另有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉,應由接受基地全部所有權人申請,並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式,本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理;惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋,有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者,並由實施者提出容積移轉之申請,得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定,由實施者辦畢同項 3 款事項後,許可送出基地之容積移轉。</p>	<p>敬悉。</p> <p>敬悉。</p>	<p>-</p> <p>-</p>

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五	新北市政府 都市更新處	(一)本案實施者為更新會，故計畫書中所載本公司部分，請一併修正為本會。	已修正。	P4、P4
		(二)審議資料表與第10章申請額度所載不一致，請修正。	已修正。	P4、 P10-1~ P10-2
		(三)圖5-4公私有土地分布圖，因土地零星細碎標示不明，請修正。	已修正。	P5-21
		(四)圖5-5全街廓配置圖與第12章圖面不一致，請釐清修正。表5-6公私有狀況統計表所載私有土地比例，請釐清後修正。	1. 已修正。 2. 已修正。	1. P5-23 2. P5-20
		(五)表5-7同意門檻比例統計表，應依報核時產權登記狀況登載土地及建物人數，另經法院假扣押及由地政機關列冊管理者應計算排除總和，以符合法定同意比例計算。	已修正。	P5-20
		(六)表5-11房地產市場行情表，請說明價格日期。	已補充。	P5-30
		(七)第10章容積檢討部分及表10-1總容積檢討部分，請釐清法源後修正。	已修正。	P10-1~P10-2
		(八)第11章頁碼及圖說編號誤植部分請修正。	已修正。	第11章
		(九)P.12-12面積表戶數合計數量及P.6-3二層平面圖有誤，請釐清後修正。	已修正。	P11-3、 P12-21
		(十)第15章財務計畫請依計畫書合冊製作章節順序排版。	已修正。	P15-1~P15-9
玖	委員綜合意見 都市設計	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，有關建築物立面修正情形須經作業單位及委員會確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 (一)本案申請容積移轉(2.28%、86.32平方公尺)係原使用執照上之930地號因逕為分割930-1及930-2地號為道路用地後，以區內容移方式作為本案容積移轉之送出基地，惟涉及都市設計審議原則設置機車升降機部分，考量逕為分割之930-1及930-2地號皆為原有使用執照上之基地面積，仍位於本次都市更新範圍內，且本案原為海砂屋是以原建蔽率及容積率重建，故專案小組原則同意本案之容積移轉。	敬悉。	-
		(二)本案地下室採原開挖率面積計算係依都市計畫法新北市施行細則三階修法後內容檢討，故相關法令適用日應確保一致性，並於三階發布實施後確實依該規定辦理，以符法制。	敬悉。	-
		(三)交通運輸及配置： 1. 本案法定車位數量經設計單位說明若須符合都市設計審議原則規定之一戶一車位須開挖至地下6層，將影響住戶權益，故提請符合土地使用分區管制要點規定以建築技術規則檢討，考量本案基地面積未達2,000平方公尺且形狀狹長，鄰近捷運車站100公尺範圍內，及周邊有2處收費停車場，且本案原為海砂屋以容積率重建，地下室仍做倉庫使用，故專案小組原則同意本案依土地使用分區管制要點規定檢討法定汽車位。	敬悉。	-
		2. 本案於地面層設置機車停車空間部分，應依現行新北市建築物機車停車空間設置要點規定檢討，惟經說明該要點將修正得經都設會審議通過者，不在此限。考量本案基地形狀狹長，且因海砂屋重建，地下室仍做倉庫使用，故專案小組原則同意本案機車停車位設置於地面層，請於發布實施後確實依該規定辦理，以符法制。	敬悉。	-
		3. 本案機車升降機數量，應依現行新北市建築物機車停車空間設置要點規定檢討，100台以下設置1處，請於核備前依規定釐清法令適用問題，以符法制。	敬悉。	-
4. 本案機車停車位、自行車位、垃圾暫存空間及垃圾車停車位設置於地下三層部分，考量本案為海砂屋重建，地下室仍做倉庫使用，故專案小組原則同意本案機車停車位及自行	敬悉。	-		



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
		車位設置於地下三層。		
		5. 汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於人行步道後標示尺寸，並補充說明警示設施設置位置。	補充標示車道寬度、停等空間、人行步道尺寸。	P 對照-6~7
		(四)人行空間或步道系統動線配置事項 1. 考量 8 公尺計畫道路(博愛街)人行使用安全，請取消該處綠化面積並將 2 處人行步道整併為 1 處，以利人行使用面積增加。另無障礙機車位請與人行步道妥適規劃，人車出入動線不得交織。	博愛街 2 處人行步道整併為一處，調整無障礙機車位進出動線，與人行步道不交織。	P 對照-18~19
		2. 本案無遮簷人行道請依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準檢討。	本案鄰 20 公尺中正東路側及 12 公尺學府路側退縮 3.52 公尺人行步道，植栽帶寬 1 公尺，淨寬 2.5 公尺>2.5 公尺，符合規定。	P 對照-18~19
		(五)依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	申請放寬事項已依規定專章檢討。	P 對照-20~29
	都市更新	(一)提請放寬部分，本案於 107 年 12 月 28 日申請報核，依 105 年 6 月 28 日修正發布都市更新審議原則，自 105 年 7 月 1 日起申請報核之都市更新案需取得合格級智慧建築標章部分，因考量本案是海砂屋且為自力更新，為協助地主改建並降低共同負擔，本項申請放寬建議提送都市更新大會確認，惟應考量通案公平原則，建議後續通案檢討允許適用情形，訂定統一原則，例如小基地面積於 2,000 平方公尺以下者，係屬海砂屋或危險老舊建築物等者得免檢討，併提都市更新大會確認。	敬悉。	-
		(二)建築設計部分，本案更新後規劃 12 戶店舖，係依據更新前既有數量規劃設置，但若未來地下室要做超市使用，為維持商業機能應考量 1 樓出入口寬度，且動線需妥善規劃，以利使用並提高更新後地下室的價值。	如增加 1 樓出入口寬度，將影響其他店舖地主面寬，此部分需提請更新會討論決議。	-
		(三)財務計畫部分 1. 營建費用部分 (1)原公展版所載營建工程單價約 11 萬/坪，本次會議實施者表示因本案更新前已有開挖 2 層地下室，故更新後地下室施工困難度較高且亦會增加營建成本，故本次加計連續壁工程費用 1 億 5 千萬元，營建工程單價調整約 14 萬/坪，有關連續壁工程費用請於計畫書補充敘明相關提列依據。	本案目前係依實際合理之營建單價回推連續壁工程費用，未來依實際發包金額為準。	-
		(2)本案地下室原建築容積僅能用於地下室，有鑑於本案地下室之興建成本相當高，倘超過 14 萬/坪，若以收益法評估，地下室價值低於地上層之售價；以成本收益考量，本案開挖至地下 5 層，其地下室開挖之營建成本高於停車位之收益部分，故地下室之開挖效益建議請實施者再納入評估考量。	本案目前地下室之規劃係尊重更新前所有權人之意願維持做超市及倉庫使用，以致檢討汽機車位之配置須開挖至地下五層；另經目前財務及收益試算，地下四、五層之營建費用加計管理費用，仍低於地下一二層之超市及倉庫之價值，未來仍依權利變換計畫階段所有權人實際需求及估價結果為準。	-
		2. 拆遷補償費用部分，原公展版僅就合法建物提列拆遷補償費用，惟為符合實際情形，實施者會上表示本次增列非合法建築物拆遷補償費用部分，請提供相關計算依據，另就建築物拆除費亦請一併內入評估考量。因該費用提列之高低將影響共同負擔費用，故有關該費用提列之相關權利義務，請向本案所有人清楚敘明。	(1)本案已補充非合法建築物拆遷補償費用之計算依據及相關說明。 (2)遵照辦理。	P14-1
		3. 拆遷安置費用部分，請補充說明租金補貼單價之依據。	已補充。	P14-1
		4. 依事業計畫書內容更新單元周邊區域行情約 30-35 萬/坪，惟原公展版預估更新後單價約為 45 萬/坪，會上實施者表示本次調整為 40 萬/坪，因涉及整體財務計畫的可行性，故請再釐清依據緣由，亦請務實評估，綜合考量各項共同負擔成本費用及融資貸款之財務可行性。	本案鄰近地區房地產市場行情約 30-35 萬/坪，因考量本案為淡水站之重要節點，故住宅均價目前暫以 40 萬/坪暫估，未來依權利變換計畫階段估價結果為準；另相關成本費用之提列，係為保留未來更新會融資核貸之預算。	-

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
		5. 本案實施主體屬更新會模式，財務的可行性應該要確實掌握，為加速後續權利變換計畫的進行，建議本案儘速進行更新前價值的評估，以作為後續財務計畫模擬試算，亦可作為建築規劃及選配原則之參考依據。	本案礙於所有權人並未就未來選配意願做表達，目前僅能初步規劃可能之設計方向供住戶參考，未來將於權利變換計畫階段，依實際估價結果計算所有權人之可分配權值及應負擔費用後，再依住戶之選配需求調整建築設計，並配合權利變換之擬訂併同辦理變更事業計畫。	-
		(四)選配原則部分 1. 本案選配原則訂定應考量目前規劃更新後之各類產品及坪數大小是否符合所有權人之需求及考量其可負擔之能力範圍，建議可先行財務試算所有權人可分配價值加計共同負擔，作為其可選配之上限參考。	本案礙於所有權人並未就未來選配意願做表達，目前僅能初步規劃可能之設計方向供住戶參考，未來將於權利變換計畫階段，依實際估價結果計算所有權人之可分配權值及應負擔費用後，再依住戶之選配需求調整建築設計，並配合權利變換之擬訂併同辦理變更事業計畫。	-
		2. 請釐清本案地下室原產權及增加建築容積產權規劃，為公設或由原地下室之所有權人選配，若屬公設須考量未來之處理方式，或更新後需由原地下室之所有權人選配，應於選配原則中明訂。	為尊重更新前原地下室所有權人之意願及考量全體住戶之權益，更新後之地下室仍維持做超市及倉庫使用，且亦於選配原則中規範，更新前地下室之所有權人僅限選配更新後之地下室單元。	P13-1
		(五)信託及續建機制部分 1. 本案為自力更新並採權利變換方式實施，因房地產市場浮動，信託管理可有效保障地主權益，提升更新事業實施之穩定性，故有關本案是否辦理資金與土地信託部分，請於計畫書詳細敘明辦理方式，俾利本案後續執行、降低營建風險。	本案未來將辦理信託，已於計畫書中敘明後續辦理方式及相關內容。	P15-8~P15-9
		2. 有關本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等，請於計畫書清楚敘明。	已補充敘明。	P15-8~P15-9
		(六)公寓大廈規約草約部分，請將本案專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並清楚敘明相關規範，另無遮蔭人行步道之規範，亦請於公寓大廈規約草約載明。	1. 已補充共專有圖說 2. 遵照辦理。	1. P 附錄-8-P 附錄-10 2. P 附錄-6
	會議結論	一、本案開挖面積係依都市計畫法新北市施行細則(第三階草案)，機車停車檢討係依部分法令係採用新北市建築物機車停車空間設置要點(修正草案)，應發布實施後適用並確實依該規定辦理，方可核定以符法制。	敬悉。	-
	會議結論	二、有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，惟本案為土地及建物所有權人自行組成更新會擔任實施者，辦理自力更新重建，故請再妥與溝通協調，另有關本案目前尚未同意戶分布位置及不同意之意見為何，請確實了解並加強溝通說明，以利加速本案更新推動的時程。	敬悉。	-
	會議結論	三、本案屬高氣離子建築物，原報核時為淡水區學府段 930 地號 1 筆土地，面積共計 1,928.5 平方公尺。惟因本府辦理淡水都市計畫樁位測定，淡水地政事於 108 年 2 月 11 日完成逕為分割登記，原學府段 930 地號分割為 930、930-1 及 930-2 地號等 3 筆土地，另緊鄰學府段 894-3 地號 1 筆土地原使用分區為道路用地經重測分割後調整為住宅區，為避免成為畸零地，並考量都市更新地區範圍基地完整性，故一併納入更新單元範圍，面積調整為 1,931.91 平方公尺，專案小組原則同意。	敬悉。	-
	會議結論	四、有關本案申請之都市更新獎勵部分，894-3 地號申請「時程獎勵」法定容積 10%之獎勵值(面積 0.68 平方公尺)，另 930-1 及 930-2 地號申請「區內容積移轉」法定容積 2.28%之面積(面積 86.32 平方公尺)及 930 地號申請「高氣離子鋼筋混凝土建築物」以原建築容積加計原建築容積 30%申請(面積 12,706.53 平方公尺)，專案小組原則同意。	敬悉。	-
	會議結論	五、有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「人事行政管理費率」以 3%提列、「銷售管理費率」以 6%提列、「風險管理費率」調整以 8%計算，專案小組原則同意。	敬悉。	-

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、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，確實於計畫書載明修正內容並詳實回應說明，送作業單位確認，依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	敬悉。	-

**「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」專案小組會前研商會會議紀錄回應綜理表**

開會時間：108 年 6 月 17 日（星期一）下午 3 時

開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室（1122）（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓 1122 會議室）

主席：江副局長志成、汪副局長禮國

記錄：馮梓琰

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	新北市政府財政局 (含書面意見)	(一)實施者之規劃團隊已依本局前次公開展覽版意見修正及回應，本次會議僅補充意見如下：本案前經養工處於 108 年 6 月 10 日新北養勞字第 1084320296 號函表示：「旨案涉及本處經管之淡水區學府段 894-3 地號土地，係分割自淡水區學府段 894-2 地號土地，原使用分區為道路用地經重測分割後調整為住宅區，係屬徵收取得之土地，經套圖現況應作道路使用，爰建議仍維持道路使用。」惟市有土地 894-3 地號是否維持道路使用，後續仍依本市都市更新審議委員會審議結果辦理。	敬悉，後續尊重委員會審議結果辦理。	-
		(二)因公有土地不參與信託，故所增列之信託費用，爰請實施者於計畫書加註說明，並確認是否扣除本案市有土地所提列之信託費用。	本案暫估之信託費用確實未包含公有土地，僅以私有土地核算，已於計畫書中加註說明。	P15-6
二	新北市政府工務局	地下層自用倉庫使用類組請釐清，並請依土管及都市計畫法新北市施行細則規定檢討。	自用倉庫為 C1 類組。	-
三	新北市政府交通局 (書面意見)	(一)停車場出入口： 1. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。	遵照辦理，標示 60 度視距分析，轉彎軌跡，安全警示設施，行穿線等。	P 對照-6~7
		2. 本案機車進出停車場出入口動線恐與汽車交織，且，仍請提出相關交通安全措施。	本案依都市設計審議原則規定，一宗基地以設置一處車道出入口為原則，且本案機車車道與汽車車道分別設置，配合警示設施，以降低出入口之交通衝擊。	P 對照-6~7
		3. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。	本案停車場出入口設置於博愛街，配合留設 7 公尺緩衝空間及警示設施，以降低與鄰地車道出入口之交通衝擊。	P 對照-6~7
		(二)停車位： 1. 請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。	1. 依都市設計審議原則檢討： (1)汽車： A. 住宅:依都市設計審議原則各分戶大於 66 m <sup>2</sup> 設置一戶一車位，共 98 戶，其中 9 戶≤66 m <sup>2</sup> ，98-9+(9x0.8)=96.2 取 97(輛) B. 店鋪:12 輛 C. 自用倉庫:3 輛 D. 合計:97+12+3=112 輛 (2)機車:依一戶一車位設置，共 113 輛 (3)自行車:113/4=28.25, 取 29 輛。 2. 依據土管(建築技術規則)檢討： (1)汽車： A. 店鋪樓地板面積:505.21+314.78=819.99 m <sup>2</sup> ， 819.99/150=5.46... 取 6(輛) B. 集合住宅樓地板面積： 794.94+715.63+583.17+715.63x3+553.82x8=8671.19 m <sup>2</sup> (8671.19-500)/150=54.47... 取 55(輛) C. 倉庫樓地板面積:703.00+787.38=1490.38 m <sup>2</sup> ， 1490.38/250=5.96... 取 6(輛) D. 超級市場樓地板面積：199.99 m <sup>2</sup> 199.99/150=1.33 ... 取 2(輛)	

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
			E. 合計：6+55+6+2=69(輛)，實設 97 輛 > 68 輛 (2)機車位：依據新北市都市設計審議原則一戶一車位設置，共 113 戶=113 輛。 (3)自行車：以法定機車數量四分之一單層停放設置，113/4=29 輛，實設 37 輛。	
三	新北市政府交通局 (書面意見)	2. 按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。	本案地下層超級市場衍生之停車需求，於地下二層之部分車位約定供超級市場使用，與住宅之停車空間以樓層區隔。	P 對照-8~9
		3. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。	本案無障礙機車位設置於地面層，無穿越車道之虞，無障礙汽車位階設置於鄰近梯廳。	P 對照-10~13
		4. 本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。	本案共規劃 113 戶，設置 97 輛汽車停車位，不足之數擬配合基地周邊之公有停車場，以滿足基地停車需求。	P 對照-14~15
		(三)本案依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置後，請檢視是否已達交評送審門檻。	本案設置 97 輛汽車停車位，113 輛機車停車位，依新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定第一類檢討，97+113/5=119.6<150，免辦理交通影響評估。	
四	新北市政府城鄉發展局都市計畫科	(一)經檢視本案住宅區法定容積率為 200%，惟查報告書第 6-8 頁土地使用分區管制要點檢討部分法定容積誤植為 300%，請修正。	修正筆誤，本案住宅區法定容積率為 200%。	P6-8
		(二)經檢視本案係依都市計畫法新北市施行細則第 55 條之 1 規定，申請依原建蔽率重建，請設計單位於報告書第 6-8 頁土管要點檢討部分補充之。	補充說明本案建蔽率依都市計畫法新北市施行細則第 55 條之一規定申請依原建蔽率重建，本案原建蔽率為 60%。	P6-8
五	新北市政府都市更新處	(一)本案更新單元範圍內之建物淡水東來大廈係經市府工務局於 101 年 6 月 15 日核備高氯離子鋼筋混凝土建築物(俗稱海砂屋)得辦理拆除重建在案，且經建築物耐震能力詳細評估，其耐震能力嚴重不足，故研判為具「有立即性危險建築物，建議拆除重建」。故市府工務局依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定於 108 年 3 月 28 日通知住戶，限於 108 年 7 月 7 日前停止使用並搬遷完成，甚者目前刻研擬整合協商後續拆除方案。	敬悉。	-
		(二)本案更新後規劃設計地下室 3 戶、店舖 12 戶、住宅單元 98 戶，共計 113 戶單元，因本案更新前為地下二層，其中地下一層為自用倉庫及部分超級市場使用，地下二層為自用倉庫使用及 24 部之汽車停車位，故本案實施者仍需於地下一、二層留設為自用倉庫及部分超級市場使用，依都市設計審議原則一戶一車之檢討，須開挖至地下七層。因考量地質及鄰地條件，且本案為自組更新會，為降低住戶營建負擔，經綜合評估後，本案係以都市計畫法新北市施行細則(第三階草案)原開挖面積檢討，車位設置係依淡水都市計畫(土地使用分區管制要點)檢討，建築物附屬汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置，機車停車位以一戶一機車設置，後續應提送都市設計審議委員會放寬。	敬悉。	-
		(三)本案係依都市計畫法新北市施行細則(第三階草案)37 條第 3 項第 2 款規定：「經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。」，目前已報請內政部核轉行政院備案，故建議目前以附帶條件方式處理，本案待前述法令修正發布後適用方可核定。	敬悉。	-
		(四)有關新北市建築物機車停車空間設置要點(修正草案)涉及機車用昇降機「建築物內機車停車位總數量為 100 輛以下，該坡道寬度寬度無需增加，並得以機車昇降機設備代替坡道。」及地面層設置機車位「經新北市建造執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地使用開發許可委員會同意者」，目前已提送內政部審核，故建議目前以附帶條件方式處理，本案待前述法令修正發布後適用方可核定。	敬悉。	-

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
		(五)有關法令適用問題，基於法令從新從優原則一體適用，往後都市計畫法新北市施行細則通過後，建築技術規則也請一併檢討。	敬悉。	-
		(六)後續專案小組及大會審議仍請實施者針對擬放寬事項需敘明理由，並確認權責單位，例如是由都設或都更委員會、建照預審或建築主管機關，並請務必確認統合本案擬申請放寬事項，以避免審議完成後有疏漏申請項目。	敬悉。	-
		(七)依 105 年 6 月 28 日修正發布都市更新審議原則，自 105 年 7 月 1 日起申請報核之都市更新案需取得合格級智慧建築標章部分，因考量本案是海砂屋且為自組更新，為協助地主改建並降低共同負擔，本項申請放寬建議提都市更新大會確認。	敬悉。	-
六	委員綜合意見 都市設計：	(一)本案申請容積移轉係因原屬住宅區土地逕惟分割為道路用地後，以區內容積移轉方式處理該土地，惟涉及都市設計審議原則設置機械車位部分，提請委員會討論	本案因基地地形限制，無法規劃機車專用道，提請放寬，懇請委員同意。	-
		(二)本案法定車位數量依建築技術規則檢討，提請委員會討論	本案因基地地形限制且現況地下室自用倉庫面積達 1719.26m <sup>2</sup> ，如依一戶一汽車位設置將開挖至地下六層以上，影響本案財務甚巨，是以提請放寬，懇請委員同意。	-
		(三)機車停車空間於地面層設置及機車升降機數量部分，依現行新北市建築物機車停車空間設置要點規定為無授權都設會放寬項目，請確認適法性。	本案擬依新北市建築物機車停車空間設置要點修正草案第三點(一)規定：「建築物內機車停車位總數輛為一百輛以下時，該坡道無需增加，並得以機車升降機代替坡道。」，懇請委員同意。	-
		(四)地下室採原開挖率範圍計算倘擬試用都市計畫法新北市施行細則三階修法後內容檢討，惟要注意法令適用一致性。	本案擬依 108.02.27 都市計畫法新北市施行細則(第 3 階草案)三十七條第三項第二款：「經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。」辦理。	-
		(五)人行空間或步道系統動線配置事項： 1. 請於圖面標示中正東路側請與公有人行道整體考量街角空間規劃，另博愛街側請整併規劃並沿建築線設置不小於 2 公尺之人行步道。 2. 本案無遮簷人行道請依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準檢討淨寬不得小於 2.5 公尺。 3. 本案西側留設防災步道部分請加大硬鋪面。 4. 本案燈具配置請參考鄰地及公有人行道規劃。	本案無遮簷人行道鋪面材質選用與公有人行道鋪面相近(30x30 高壓混泥土磚)，達到視覺上一致。 整併博愛街側人行步道，留設 2 公尺以上人行步道。 本案鄰 20 公尺中正東路側及 12 公尺學府路側退縮 3.52 公尺人行步道，植栽帶寬 1 公尺，淨寬 2.5 公尺>2.5 公尺，符合規定。 本案西側退縮寬 1.5 公尺防災間隔，並留設寬 1 公尺之硬鋪面供通行。 本案增設景觀高燈，加強夜間照明之安全性。	P 對照 -18-19
		(六)交通配置： 1. 本案無障礙機車位請於機車車道旁整體設置。 2. 汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於人行步道後標示尺寸，並補充說明警示設施設置位置。	基地條件狹長且最窄寬度為 20M，範圍內又受限於汽車車道、無遮簷人行道，導致無法設置機車專用坡道，故地下層規劃 99 輛機車停車位，其餘機車停車位設置於地面層(含 2 輛無障礙機車停車位)，懇請委員同意。 遵照辦理，補充說明人行步道尺寸及警示設施位置。	- P 對照-6~7
		(七)報告書部分：報告書圖面之公有人行道線段缺漏，請修正。	遵照辦理，修正人行道線段缺漏問題。	對照 -18-19
		(一)人民陳情部分：本案未同意戶及相關陳情意見，請彙整後說明處理方式。	遵照辦理，已依陳情意見逐一回應說明。	-
		(二)容積獎勵部分：本案申請海砂屋、時程獎勵申請額度請釐清，並補充說明檢討方式及額度上限，另審議資料表應與申請額度所載一致。	本案已就兩筆住宅區土地分別檢討說明其申請獎勵項目及額度，後續將配合修正審議資料表所載之數值。	P10、 P10-1-P 10-2
		(三)財務計畫部分： 1. 有關營建成本及連續壁之費用是否有提列依據可供參考。	目前係以每坪造價約 14 萬元暫估，未來將依實際發包金額為準。	-

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
		2. 請補充說明本案拆遷安置費用之租金補貼單價之依據。	本案已補充說明拆遷安置費用之租金補貼單價係委請中信不動產估價師聯合事務所所提供之區域行情。	P14-1
		3. 請綜合考量各項共同負擔成本費用及融資貸款之財務可行性評估。	遵照辦理，後續將依地主使用需求及估價結果，重新檢討並試算財務可行性。	-
		4. 依事業計畫書內容更新單元周邊區域行情約 30-35 萬/坪，惟目前預估更新後單價約為 45 萬/坪，因涉及整體財務計畫的可行性，故請再釐清依據緣由。	本案周邊區域行情約 30-35 萬/坪，因考量本案為淡水站之重要節點，故均價目前暫以 40 萬/坪暫估，未來依權變估價結果為準。	-
		5. 依計畫書所載本案地下室超挖之營建成本遠高於停車位之收益，故地下室之開挖效益建請再納入衡酌。	本案目前共同負擔費用為 13 億 5,554 萬元，扣除地下四、五層之營建費用後，共同負擔費用為 11 億 9,409 萬元，即表是因超挖兩層之營建費用加計利息及管理費用，約增加 1 億 6,145 萬元；依目前超市單價以 55 萬/坪、自用倉庫以 25 萬/坪計，地下室收益為 2 億 0,438 萬元。經初步檢視，地下室收益仍高於成本費用。	-
		(四)選配原則部分： 1. 本案選配原則訂定應考量目前規劃更新後之各類產品及坪數大小是否符合所有權人之需求及考量其可負擔之能力範圍，建議可先行財務試算所有權人可分配價值加計共同負擔，作為其可選配之上限參考。	本案後續將依更新會調查地主未來使用需求，並依財務試算及估價結果核算地主之可分配及應負擔費用，以作為後續設計調整及地主選配之依據；另因本案實施者為更新會，考量未來係由地主權數分回或出售，故調整其可選配價值係以可分配價值加計應負擔之共同負擔費用為上限。	-
六	委員綜合意見 都市更新：	2. 請釐清本案地下室之產權規劃，為公設或由原地下室之所有權人選配，若屬公設須考量未來之處理方式，或需由原地下室之所有權人選配，建議宜於選配原則中明訂。	因本案更新前地下室為單一產權，該地主以書面表達其擬選配更新後之超市，且因地下室原容積加計獎勵後面積相當大，更新後地下容積亦僅能規劃使用於地下室，故本案已於選配原則中明訂地下室所有權人之選配原則。	-
		(五)信託及續建機制部分：有關資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等，請於計畫書清楚敘明。	遵照辦理，已補充。	P15-8- P15-9
		(六)公寓大廈規約草約部分：請將本案專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並清楚敘明相關規範，另無遮簷人行步道之規範，亦請於公寓大廈規約草約載明。	1. 已補充共專有圖說 2. 遵照辦理。	1. P 附錄 -8-P 附 錄-10 2. P 附錄-6
		(七)其他計畫書圖部分： 1. 本案基地 500 公尺範圍內有古蹟保存區，請釐清是否涉及文資保存法之相關規定。	(1)依文化資產保存法第 34 條規定：營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。 (2)經檢討，古蹟保存區位於本更新單元東北側，且已跨越兩個街廓外，且該古蹟之主體及主要通道均位於所在街廓之北側(鄧公路上)，故本案後續工程施工應不影響古蹟之完整、遮蓋其外貌或阻礙觀覽通道，故本案應無涉前述文資保存法之規定。	P19-1
		2. 本案實施者惟更新會，故申請書、委託書及切結書請將本公司改本會。	遵照辦理。	-
		3. 本案計畫書中圖 5-5 全街廓配置圖與第 12 章圖面不一致，請釐清修正。	後續將檢討及配合修正圖資不一致之情形。	-
		(八)放寬部分：本案依 105 年 6 月 28 日修正發布都市更新審議原則，需取得合格級智慧建築標章部分及繳納保證金及維護管理費用，惟本案實施者為更新會，為降低財務成本，故提請放寬部分，應考量通案公平原則，若需放寬應通案檢討允許適用之情況。	敬悉。	-
		(九)法令部分：本案開挖面積係依都市計畫法新北市施行細則(第三階草案)，機車停車檢討係依部分法令係採用新北市建築物機車停車空間設置要點(修正草案)，請作業單位協助確定相關修法期程。	敬悉。	-

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
	會議結論	本日為淡水區學府段都市更新案事業計畫專案小組會前研商會議，上述各委員及相關單位意見，請本案規劃單位於專案小組會議列表回應說明，俾利本案後續推動。	敬悉。	-



「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」人民陳情意見回應綜理表

108 年 6 月 10 日

項次	發言人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	王○隆	<p>(一)本案學府路 17 號地下一樓與學府路 1 號地下一樓，全部為頂好超級市場，原有獨立之車道及貨物出入口、殘障廁所、公共設所、生鮮處理場所等等，請 貴單位在都市更新規劃時一併考量。</p> <p>(二)本案原地下一樓，地板淨高 290 公分，樑深 50 公分，樑下淨高 240 公分，全區為淨空間無管路穿越。都更後地板淨高為 310 公分，樑深假設為 70 公分，樑下淨高亦為 240 公分，但實施衛生下水道接管，全棟污水須由地下一樓形成一管網，統一接水利局的污水孔。全棟南北長設 95 公尺，東西寬設 25 公尺。放流孔設於基地中間，以洩水坡度百分之一來設計，尚需 60 公分的排水斜度，加上管徑以 12 英吋約 30 公分來計算，生活污水管需佔據樑下 90 公分的空間。樑下 240 公分減 90 公分計算，地下一樓最低點淨空間僅為 150 公分，故希望比照一樓店面之高度設計。</p>	<p>(一)本案原核准之超級市場面積為 96.19m<sup>2</sup>，設計 199.99 m<sup>2</sup> 超級市場，符合原地主需求。</p> <p>(二)增加地下室樓層高度：原地下一層樓層高程為-290cm，一層樓層高程為+35cm~+120cm，樓層高度為 325cm~410cm，本次調整地下一層高程-310cm，樓層高度為 345cm~430cm，梁下淨高為 275cm~360cm。</p>	P 對照-4~5

108 年 6 月 12 日

項次	發言人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次																																																																																			
一	東來住戶	<p>(一)東來原住戶 44 坪最多，學會說如以原坪數換回，加一車位要自付 486 萬，486 萬是以訂價每坪 45 萬，造價每坪 14 萬算，但還沒加(風管費，銷售費用 6 千萬約 2 億)，還有(樓層提高費用)，最少要 486 萬，審議委員會說，每坪 45 萬會不會有波動風險，還有需提列風險管理，萬一降到 40 或 35，差不多都要加 100 萬，再加上風管，由 81 戶分攤，每戶再要出 200 萬，加上貸款利息，租屋，搬家等問題，每戶要出 800 萬，會造成無力負擔，我敢說 8 成住戶都不會同意。淡水行情最好也差不多 37 到 40 萬，東來又不是帝寶的建材，每坪居然快造價 20 萬，還蓋 15 樓，這樣的設計編列，完全不合理，應該退件，重設計，設計合乎東來住戶的最大利益，不是變成數年廢墟，不然蓋好後，無力承擔，白白拋售，送給新買家，審議委員，你覺得這樣合理嗎？</p> <p>(二)我們寧願花 300 萬，按照原坪數蓋回 7 層的房子，分回我們原有的坪數，也比較划算，重建速度又比較快。</p>	<p>■ 本案為自組更新案件，住戶希望初步了解未來可能之負擔，因本案採事權分送，尚未精確估算各戶更新前權利價值，住戶也尚未明確表達選屋坪數意願，故目前僅能依本案特性及市場經驗估算住戶負擔，並以現權狀面積 44 坪舉例說明，日後實際各戶負擔仍須依照權利變換、實際發包、實際銷售結果為準。</p> <p>■ 原權狀面積 44 舉例說明(以下僅為預估數字，日後需以實際審查及發包結果為準)。</p> <p>■ 假設參數</p> <table border="1"> <tr> <td>更新後總容積(坪)</td> <td>3,872</td> <td>情境一：更新後全數分回·全數出資</td> <td>原容積</td> <td>33.14 坪</td> </tr> <tr> <td>更新後總面積(坪)</td> <td>5,478</td> <td></td> <td>更新後分回容積</td> <td>43.08 坪</td> </tr> <tr> <td>更新後總樓地板(坪)</td> <td>6,270</td> <td></td> <td>更新後分回權狀面積</td> <td>60.95 坪</td> </tr> <tr> <td>車位(部)</td> <td>97</td> <td></td> <td>更新後分回車位數</td> <td>1.08 部</td> </tr> <tr> <td>蓋建費用單價預估(萬元/坪)</td> <td>14</td> <td></td> <td>預估應出資</td> <td>1,123 萬元</td> </tr> <tr> <td>其他費用預估(萬元/坪)(蓋建費用15%)</td> <td>2.1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>更新會全套實際支出預估(萬元)</td> <td>100,939</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>情境二：分回原室內面積及 1 部車位，其餘出售(分回權狀面積 46.88 坪及 1 部車位，可出售 14.06 坪房屋及 0.09 部車位) 備註：假設單位每部 150 萬元；應負擔銷售佣金 4%。</p> <table border="1"> <tr> <td>假設銷售房價(萬元/坪)</td> <td>35</td> <td>36</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>39</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>44</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>預估應出資(萬元)</td> <td>638</td> <td>624</td> <td>611</td> <td>597</td> <td>584</td> <td>570</td> <td>557</td> <td>543</td> <td>530</td> <td>516</td> <td>503</td> </tr> </table> <p>情境三：分回原權狀面積及 1 部車位，其餘出售(分回權狀面積 44 坪及 1 部車位，可出售 16.95 坪房屋及 0.09 部車位) 備註：假設單位每部 150 萬元；應負擔銷售佣金 4%。</p> <table border="1"> <tr> <td>假設銷售房價(萬元/坪)</td> <td>35</td> <td>36</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>39</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>44</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>預估應出資(萬元)</td> <td>541</td> <td>524</td> <td>508</td> <td>492</td> <td>476</td> <td>459</td> <td>443</td> <td>427</td> <td>410</td> <td>394</td> <td>378</td> </tr> </table>	更新後總容積(坪)	3,872	情境一：更新後全數分回·全數出資	原容積	33.14 坪	更新後總面積(坪)	5,478		更新後分回容積	43.08 坪	更新後總樓地板(坪)	6,270		更新後分回權狀面積	60.95 坪	車位(部)	97		更新後分回車位數	1.08 部	蓋建費用單價預估(萬元/坪)	14		預估應出資	1,123 萬元	其他費用預估(萬元/坪)(蓋建費用15%)	2.1				更新會全套實際支出預估(萬元)	100,939				假設銷售房價(萬元/坪)	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	預估應出資(萬元)	638	624	611	597	584	570	557	543	530	516	503	假設銷售房價(萬元/坪)	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	預估應出資(萬元)	541	524	508	492	476	459	443	427	410	394	378	-
更新後總容積(坪)	3,872	情境一：更新後全數分回·全數出資	原容積	33.14 坪																																																																																			
更新後總面積(坪)	5,478		更新後分回容積	43.08 坪																																																																																			
更新後總樓地板(坪)	6,270		更新後分回權狀面積	60.95 坪																																																																																			
車位(部)	97		更新後分回車位數	1.08 部																																																																																			
蓋建費用單價預估(萬元/坪)	14		預估應出資	1,123 萬元																																																																																			
其他費用預估(萬元/坪)(蓋建費用15%)	2.1																																																																																						
更新會全套實際支出預估(萬元)	100,939																																																																																						
假設銷售房價(萬元/坪)	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45																																																																												
預估應出資(萬元)	638	624	611	597	584	570	557	543	530	516	503																																																																												
假設銷售房價(萬元/坪)	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45																																																																												
預估應出資(萬元)	541	524	508	492	476	459	443	427	410	394	378																																																																												

108 年 6 月 17 日

項次	發言人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	楊○隆	<p>(一)建築規劃圖最新改版住戶討論不到 5 分鐘就直接送公展(大部分時間再討論封樓後工安處置，告訴住戶 先送後來再來修改也行，住戶完全不瞭解)</p> <p>(二)完全沒財務模擬，住戶可承受負擔可行性。舉例，學會理事長說東來原住戶(44 坪站 6 成以上)要分回元坪數房子要自付 486 萬，前提(沒加風管、銷售、頂樓增建及目前停車位補償，且每坪以 45 萬銷售計)寬鬆預算最少提列，代表未來住戶負擔比 486 萬大，風管分攤原 81 戶，少說也要每戶多 200 萬，未來住戶一戶可能要付 700 萬以上。</p> <p>(三)設計圖定價一坪 45 萬，目前淡水房仲業一致估沒這行情。</p> <p>(四)8-15 樓大坪數 55 坪最多，如要原住戶 44 坪(最多)去分配 55 坪要自費約 4 萬，相對一坪造價 20 萬，為啥不修正到 47 坪左右，且中坪數好賣，住戶同坪數也好選擇，也可避免原本要貼大錢還要</p>	有關財務模擬試算結果說明同前。	-

項次	發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>花大錢多買坪數，去買未來未知數。</p> <p>結論：住戶碰上都更一輩子可能一次，大多數人都不懂 1. 一個規劃設計圖沒經過完全討論程序上是不是有問題，居然可以直接送公展。2. 沒有財務模擬可行性(訂價寬鬆，預算編列用最省)，是完全誤導。3. 分配上，要東來最多 44 坪住戶，被迫要接受 55 坪大坪數，自銷貼大錢，這樣規劃最終落得舊東來人背債、拋售，白白一輩子心血，送給新東來買家，請委員秉著公義，提出糾正，或修改設計請學會好好重新研議。</p>		

**「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」公辦公聽會紀錄回應綜理表**

開會時間：108 年 6 月 3 日（星期一）下午 2 時 30 分

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 6 樓)

主席：盛總工程師筱蓉

記錄：馮梓璇

項次	發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	新北市政府財政局 (書面意見)	<p>(一) 旨案更新單元範圍內學府段 894-3 地號(使用分區為住宅區,面積 3.41 平方公尺)市有土地,依都市更新條例第 46 條規定略以:「公有土地及建築物,除另有合理之利用計畫,確無法併同實施都市更新事業者外,於舉辦都市更新事業時,應一律參加都市更新,並依都市更新事業計畫處理之…」及新北市市有不動產參加都市更新處理原則(以下簡稱都市更新處理原則)第 3 點規定:「市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則,但另有開發計畫者,得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。」因目前尚無開發利用計畫,再無其他政策變更情況下,以配合參加更新為原則。又依上揭都市更新處理原則第 5 點規定,都市更新單元內之市有不動產,以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。但應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元,無法受分配者,得領取現金補償。</p> <p>(二) 經檢視旨案事業計畫書,下列內容請本案實施者予以釐清修正:</p> <p>1. 事業計畫第 14-1 頁:「拆遷安置費」依提列基準規定,租金水準應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估,建請說明。</p> <p>2. 事業計畫第 14-2 頁:表 14-1「合法建築物拆遷補償費用表」本案更新前建物結構為鋼筋混凝土造,依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-耐用年數表」耐用年數應為 50 年,惟本案耐用年數設定為 35 年,建請說明。</p> <p>3. 事業計畫第 15-5 頁:空氣污染防治費計算式之興關工程建築面積與前述面積計算表之建築面積不一致,請釐清。</p> <p>4. 事業計畫第 15-5 頁:不動產估價費計算過程之更新後戶數不一致,請釐清。</p> <p>5. 事業計畫第 15-6 頁:貸款利息之郵政儲金一年期定存利率以大額存款之 0.21%計算,建請說明。</p> <p>6. 事業計畫第 15-6 頁:貸款期間計算過程之興建地下層數誤植,請修正。</p> <p>7. 事業計畫第 15-7 頁:「營業稅」計算式之共同負擔比例誤植,請修正。另本案未提列信託費用,後續是否不辦理信託。</p> <p>8. 事業計畫第 15-7 頁:「總務及人事行政管理費用」、「銷售管理費」、「風險管理費」均以費率之上限提列,請敘明必要性或酌予調降。</p> <p>9. 事業計畫第 15-8 頁:本案以店面及住宅銷售面積計算銷坪比為 1.49 似低於一般情形,建請說明。</p> <p>10. 事業計畫第 15-8 頁:本案開發收入評估住宅平均單價 45 萬元/坪與區域新成屋說明之行情價格 30~35 萬元/坪(P5-33)有所差異,請釐清。</p>	<p>敬悉。</p> <p>已補充說明本案租金水準係委託中信不動產估價師聯合事務所依區域行情查估。</p> <p>本案係考量範圍內建築物為高氣離子混凝土之建築物,故係依實際狀況予以調整建築物耐用年數。</p> <p>已修正。</p> <p>已修正。</p> <p>因本案核算貸款利息之計算基數合計係大於 500 萬元,故確實係以大額存款利率計算。</p> <p>已修正。</p> <p>(一) 依財政部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函釋,土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體實施都市更新事業,於都市更新事業計畫實施完成後,按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金,得免辦稅籍登記及免課徵營業稅,因本案實施者為土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體,免課徵營業稅,故予以刪除。</p> <p>(二) 本案信託費用暫以私有土地市價 0.25%加計營建費用 6 成 0.25%核算之,未來依權利變換計畫階段實際委託金額為準。</p> <p>本案人事行政管理費已酌降為 3%;銷售管理費係考量未來所有權人分回出售之實支費用,故以 6%提列;風險管理費已酌降為 8%。</p> <p>本案目前銷坪比為初估,後續將於權利變換計畫階段委請地政士檢討計算結果為準。</p> <p>本案鄰近地區房地產市場行情約 30-35 萬/坪,因考量本案為淡水站之重要節點,故住宅均價目前暫以 40 萬/坪暫估,未來依權利變換計畫階段估價結果為準。</p>	<p align="center">-</p> <p>P14-1</p> <p align="center">-</p> <p>P15-4</p> <p>P15-4</p> <p>P15-5</p> <p>P15-5</p> <p>P15-2、 P15-6</p> <p>P15-2、 P15-6</p> <p align="center">-</p> <p align="center">-</p>

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		11. 本案未依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定於事業計畫書載明選配原則，是否由權利人自行選擇，建請釐清。	本案已補充選配原則。	P13-1
二	學府路 11 號 4 樓 李○世先生	(一) 機車位部分是用升降機垂直下降嗎？  (二) 圖面上 17-19 坪有 14 戶、22 坪有 17 戶等等，面積是否包含公設？	本案車道主要由博愛街進入，除了汽車車道外，亦留設了機車車道，依規定若機車停車位超過 100 部以上，需做獨立機車專用道，但本基地較淺，在設計上較無法達成，故改以機車升降機方式設置，且停在地下室內最多僅能規劃 99 輛，其他部分就是停在地面層，這個部分也是需要再經過審議過程經主管機關同意。  目前所列坪數均為室內坪數。	-
二	學府路 11 號 4 樓 李○世先生	(三) 目前設計公設比為多少？  (四) 目前住 4 樓房價較便宜，現在居住面積約 40 坪，未來 4 樓是否有 40 坪之設計？都更完若要分回 40 坪還須再負擔多少錢？若換樓層應再負擔多少錢？請協助計算。	公設比部分暫定 32%，未來將依更新會決議而定。  本案後續將依更新會調查地主未來使用需求，並依財務試算及估價結果核算地主之可分配及應負擔費用。	-
三	學府路 13 號 3 樓 陳○藏	(一) 本案外牆以淺色花崗石加抿石子，並沒有用磁磚，請問用抿石子有什麼好處？  (二) 風險管理費有 1 億 2 千多萬，更新會本身就是實施者，不應編列風險管理費，本次簡報內並沒有呈現，但管理費總價仍是 12 億 6 千萬，所以請問是否仍有提列風險管理費？	外牆材質部分，其實有很多種選擇，不只是抿石子、仿石塗料也包含面磚，整體外觀材質也會跟本案財務計劃有關，所以現在不會決定要用什麼材質，也是要跟更新會做討論才會決定。  有關風險管理費之編列係為保留銀行核貸之金額，並非實支費用。	-
四	學府路 15 號 4 樓 王○君 (徐先生代理)	(一) 本案選配原則是否維持原樓層優先選配，是否有變化？  (二) 目前事業計畫同意書的同意比例為多少？  (三) 財務分析包含實際應支出的營建部分，以及虛的管理費等等，是否可再詳細說明，預估應負擔費用大約多少？	本案選配原則係規範地下室及店面之選配原則，其餘樓層並無特殊限制。  本案目前同意比例土地人數 96.00%，土地面積 97.68%，建物人數 91.46%，建物面積 97.19%。  有關工程費用、權利變換費用(不含拆遷補償與安置費)、貸款利息依未來實際發生金額為準。	P13-1
五	學府路 17 號地下 1 樓 王○隆 (含書面意見)	學府路 17 號地下壹樓於民國 78 年已變更為超級市場，希望都更後也是維持超級市場使用，且希望樓層高度及相關配置要一併考量，因為地下壹樓有消防箱、污水管、電氣管線等等，故室內淨高更需檢討，以增加產值，該產值屬東來大廈所有的。	原地下一層超級市場面積為 96.19m <sup>2</sup> ，依現行法規規定，地下層 >200m <sup>2</sup> 需留設兩向逃生方向，又超級市場需規劃 140cm 寬度之樓梯，為避免影響其他店舖地主權益，本案於地下一層規劃 199.99m <sup>2</sup> 之超級市場。	P 對照-4~5
六	學府路 7 號 7 樓 李○于	(一) 本大廈於 7 月 7 日後就會封樓，封樓之後若有磁磚掉落造成人為損害是屬於誰的責任？  (二) 部分住戶還有貸款，原本應該是權利變換後才拆遷，現在是人先驅離，後續才簽拆除同意書，相關程序請再說明。	有關公安問題後續將由相關單位協助後續安全圍籬之相關規劃，以降低風險。  有關後續程序將持續由相關單位協商確認中。	-
七	中正東路 63 號 4 樓 陳○吉	本案地下室占全棟 1/8，將來若做商場使用，其價值是回歸到整個社區，若未來地下室能處理對大家的負擔費用是有相當的幫助，但根據目前的規劃樓高僅 2 米 9，可能無法做商業使用，即便做自用倉庫也沒有設計貨梯，恐怕將來不會有人選配此地下室，大家出了營建費用若無法出租或出售將是負資產，會是大家很大的負擔，在設計上請再認真檢討。	1. 增加地下室樓層高度：原地下一層樓層高程為-290cm，一層樓層高程為+35cm~+120cm，樓層高度為 325cm~410cm，本次調整地下一層高程-310cm，樓層高度為 345cm~430cm，梁下淨高為 275cm~360cm。 2. 本案規劃 1 專用樓梯供地下 1 層倉庫使用，超級市場部分亦有其專用樓梯，如更新會確認有設置貨梯需求，本所配合修正。	P 對照-4~5

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
八	學府路 13 號 4 樓 李○○花	(一)若同意比例達到 100%是否可以轉換跑道了?	因範圍內尚有一位遭限制登記之所有權人，同意比例達到 100% 難度較高，為加速更新改建，目前仍依序辦都更為主。	-
		(二)目前住戶已經被強制遷出，安全圍籬只到二樓，未來的安全責任誰負責?	有關公安問題後續將由相關單位協助後續安全圍籬之相關規劃，以降低風險。	-
九	學府路 15 號 3 樓 練○治(書面意見)	依東來「土地都市更新事業計畫」案現在公展中，若本案程序全部完成到核定發布實施權利變換階段，最快也要到明年 12 月才能完成，現在市府 7 月 7 日就要將東來全部斷水斷電並強制遷離及拆除房屋，這期間共給全體住戶 3 個月時間，這時間太短許多住戶找不到合適的房屋，我希望市府能給住戶多依些時間找房，也希望市府能有實質的補助住戶找房，拆房的部分俟權利變換後住戶確定分到應得的房屋後再行拆除及重建。	有關拆除期程將另行研議。	-
十	陳委員玉霖	(一)參加公辦公聽會代表我們這案子成熟度相對是高的，目前同意比例大概到 9 成多，以 80 幾位的所有權人可以整合到這個程度其實是很不容易，目前仍有少部分的不同意戶，今天出席也很多都是針對未來很多實際問題來做發問，若後續要快就要到 100%，這樣整個進度來說會比較快，目前只有事業計畫階段，若相當成熟就可以進到下一個權利變換階段。	敬悉。	-
		(二)自組更新會有最好的規劃團隊，更新學會跟最好的建築師來協助，進入市政府部分我們組了一個海砂屋小組做審查，大家都是最有經驗的，希望這個案子可以快速審查通過，因為這案子有停用的問題，希望以成本最少的情況之下來做這件事情，各位對於建築設計、財務的問題在這階段要盡量提出來，在審查的時候就會把各位的意見納出來，這樣審查的速度會比較快。	敬悉。	-
		(三)建築設計部分，學會應該也有試算過將來分配回來的面積，所以各位也要按照自己財力來做估算，未來坪數是否能滿足各位的需求，也是個人來衡量。	敬悉。	-
十	陳委員玉霖	(四)有關自用倉庫部分，誠如住戶所說，如何讓效益提升，讓更新後整體價值增加，才能讓住戶的負擔較少。之後要做超級市場，一個是法規上的允許，第二個是動線上怎樣能維持商業機能，未來規劃團隊都會做回應。	本案地下層留設 199.99m <sup>2</sup> 之超級市場，並以室內專用樓梯進出，以達到不影響其他店舖地主權益及增加本案開發效益。	P 對照-4~5
		(五)本案財務有兩個關鍵問題，一個是更新後的售價，售價會因不同時間點而有所不同，目前市場仍處在一個變動的狀態，第二個是成本的控管，因為本案挖到地下 5 層，所以成本來說會比較高一點，本案屬自組更新會，財務的可行性應該要確實掌握，讓住戶知道未來可能的負擔費用，甚至需要做財務的模擬，例如一坪是否能賣到 45 萬，這個相對都有一些風險。	敬悉。	-
		(六)風險管理費要不要做提列這件事情，如果沒有用大家未來做結算上都不用出錢，但考量市場及成本的變動，從過去經驗來說，建議還是要提列，只是多少再去衡量，畢竟成本有上漲的風險，市場有市場的變動風險，變高是好，變低大家還要再額外出錢，所以財務部分應以比較差的情況下做試算，讓大家在這樣的基礎下預估未來的負擔情況。	敬悉。	-
		(七)選配原則部分，目前文字沒有敘明一樓的優先選配權，規劃團隊剛剛有做相對應的回應，後續再做調整；未來要怎麼選也是大家所關注的，本案有 81 戶的權利人，大家必須要有耐心，我們有一套選配的機制，等建築設計定案後，可分配試算出來後，大家依據想選配的坪型做考量，也需要大家做溝通協調。程序部分市政府會以最快的速度來協助各位，讓相關事項可以確定，盡速進入權變的階段，這樣離大家的期望就更近了，預祝本案順利圓滿。	本案已補充選配原則內容。	P13-1
十一	林委員育全	(一)本案採事權分送，有關未來的分配基準在於事業計畫容積獎勵及建築量體的確定，才有辦法進入到權變的估價，現階段實際上也是在收集大家的意見，讓後續進度能加速。	敬悉。	-

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
		(二)建築計畫要確認，有涉及到財務計畫的穩健性跟各位的選配，建議規劃團隊在審議上要再釐清，未來的B1、B2是由原來的所有權人優先選配，還是由全體住戶來持分，這會影響未來的選配與管理面，故建議進到專案小組後，規劃單位能就一樓跟B1的選配，以及未來產權的預定持分狀況跟管理規約的內容能做綜合的檢討。	因本案更新前地下室為單一產權，該地主以書面表達其擬選配更新後之超市，且因地下室原容積加計獎勵後面積相當大，更新後地下容積亦僅能規劃使用於地下室，故本案已於選配原則中明訂地下室所有權人之選配原則。	P13-1
		(三)有關費用部分，其實更新會就是一家建設公司，因為資金都是住戶自己出的，現在規劃單位所提列的都只是按照新北市的提列標準，只是先做預算，在預算之下去執行，最後透過管理、發包，某些費用會減少，某些會支出，所以建議仍依照新北市提列標準來提列，尤其是更新會，所以在房屋興建完成後還要做結算。因未來要與銀行洽談融資，要知道銀行是根據什麼標準來決定融資額度，如果銀行是根據事業計畫的財務編列預算為基準，若你們成本預算很省就無法爭取到更高的融資。	敬悉。	-
		(四)本案若要加速時間，建議在事業計畫的審查過程，會員大會跟理事會要發揮另一個作用，就是趕快把後續權變該做的準備工作，包含營造廠的一些簡單的估算，還是銀行的融資要同步進行，免得市政府很快核定了，但你們權變進度跟不上，會枉費大家那麼努力，希望大家要分工一起執行。	敬悉。	-

**「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」府內各單位意見回應綜理表**

108.05.24 財政局(新北財開字第 1080916421 號函)

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	事業計畫第 14-1 頁:「拆遷安置費」依提列基準規定,租金水準應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估,建請說明	已補充說明本案租金水準係委託中信不動產估價師聯合事務所依區域行情查估。	P14-1
二	事業計畫第 14-2 頁:表 14-1「合法建築物拆遷補償費用表」本案更新前建物結構為鋼筋混凝土造,依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-耐用年數表」耐用年數應為 50 年,惟本案耐用年數設定為 35 年,建請說明。	本案係考量範圍內建築物為高氣離子混凝土之建築物,故係依實際狀況予以調整建築物耐用年數。	-
三	事業計畫第 15-5 頁:空氣污染防治費計算式之興關工程建築面積與前述面積計算表之建築面積不一致,請釐清。	已修正。	P15-4
四	事業計畫第 15-5 頁:不動產估價費計算過程之更新後戶數不一致,請釐清。	已修正。	P15-4
五	事業計畫第 15-6 頁:貸款利息之郵政儲金一年定期存款利率以大額存款之 0.21%計算,建請說明。	因本案核算貸款利息之計算基數合計係大於 500 萬元,故確實係以大額存款利率計算。	P15-5
六	事業計畫第 15-6 頁:貸款期間計算過程之興建地下層數誤植,請修正。	已修正。	P15-5
七	事業計畫第 15-7 頁:「營業稅」計算式之共同負擔比例誤植,請修正。另本案未提列信託費用,後續是否不辦理信託。	(一)依財政部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函釋,土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體實施都市更新事業,於都市更新事業計畫實施完成後,按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金,得免辦稅籍登記及免課徵營業稅,因本案實施者為土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體,免課徵營業稅,故予以刪除。 (二)本案信託費用暫以私有土地市價 0.25%加計營建費用 6 成 0.25%核算之,未來依權利變換計畫階段實際委託金額為準。	P15-2、 P15-6
八	事業計畫第 15-7 頁:「總務及人事行政管理費用」、「銷售管理費」、「風險管理費」均以費率之上限提列,請敘明必要性或酌予調降。	本案人事行政管理費已酌降為 3%;銷售管理費係考量未來所有權人分回出售之實支費用,故以 6%提列;風險管理費已酌降為 8%。	P15-2、 P15-6
九	事業計畫第 15-8 頁:本案以店面及住宅銷售面積計算銷坪比為 1.49 似低於一般情形,建請說明。	本案目前銷坪比為初估,後續將於權利變換計畫階段委請地政士檢討計算結果為準。	-
十	事業計畫第 15-8 頁:本案開發收入評估住宅平均單價 45 萬元/坪與區域新成屋說明之行情價格 30~35 萬元/坪(P5-33)有所差異,請釐清。	本案鄰近地區房地產市場行情約 30-35 萬/坪,因考量本案為淡水站之重要節點,故住宅均價目前暫以 40 萬/坪暫估,未來依權利變換計畫階段估價結果為準。	-
十一	本案未依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定於事業計畫書載明選配原則,是否由權利人自行選擇,建請釐清。	本案已補充選配原則。	P13-1

108.05.30 都市計畫科

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	經檢視本案住宅區法定容積率為 200%,惟查報告書第 6-8 頁土管要點檢討部分法定容積誤植為 300%,請修正。	修正筆誤,本案住宅區法定容積率為 200%。	P6-8
二	經檢討本案係依都市計畫法新北市施行細則第 55 條之 1 規定,申請依原建蔽率重建,請設計單位於報告書第 6-8 頁土管要點檢討部分補充之。	補充說明本案建蔽率依都市計畫法新北市施行細則第 55 條之一規定申請依原建蔽率重建,本案原建蔽率為 60%。	P6-8

108.05.31 交通局(新北交規字第 1080990042 號)

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	未見本案交通規劃(如停車場出入口、內外部動線、停車位、周邊計畫道路開闢、基地周邊人行道及自行車道等規劃),仍請補充詳細說明。	本案停車場出入口、內外部動線、停車位、周邊計畫道路開闢、基地周邊人行道及自行車道等規劃詳 P12-18-23。	P 對照-6~7

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二	本案計畫書目錄內「壹拾壹、重建區段之土地使用計畫」頁碼為11-1，惟於計畫書內未有該章節之內容及頁碼，請再補充說明。	修正頁碼筆誤。	第11章

#### 108.06.工務局

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	經查本案土地使用分區部分為道路用地，申請建造執照時土地使用分區容許使用應符合規定，相關建築法令檢討應扣除道路用地部分，並完成土地分割。	本案範圍內因土地使用分區逕為分割，範圍內包含住宅區及道路用地，然建造執照範圍僅住宅區。	-
二	都市計畫法新北市施行細則第36條建蔽率檢討請釐清依原建蔽率重建之法源依據。	本案擬依都市計畫法新北市施行細則第55條之1規定，申請依原建蔽率重建，懇請委員同意。	-
三	都市計畫法新北市施行細則第37條開挖率檢討請釐清依原開挖面積重建之法源依據。	本案擬依108.02.27都市計畫法新北市施行細則(第3階草案)三十七條第三項第二款：「經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。」辦理。	-
四	原建築容積值請於建築面積計算表分項載列，以利檢視。	遵照辦理。	P 對照 -36~37
五	地上1層梯廳連續性請依建築技術規則第162條規定及內政部99年9月21日內授營建管字第0990171853號函釋檢討。	本案地上一層梯廳寬度皆大於2M，未涉及此規定。	P 對照 -38~39
六	無遮簷人行道人行空間寬度請標示。	遵照辦理。	P 對照 -18~19

#### 108.06.05 都設科

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	本案申請容積轉移係因原屬住宅區土地逕惟分割為道路用地後，以區內容移方式處理該土地，有關涉及都市設計審議原則設置機械車位部分須納入考量。	本案因基地地形限制，無法規劃機車專用道，提請放寬，懇請委員同意。	-
二	地下室採原開挖率範圍計算倘擬試用都市計畫法新北市施行細則三階修法後內容檢討，惟要注意法令適用一致性。	本案擬依108.02.27都市計畫法新北市施行細則(第3階草案)三十七條第三項第二款：「經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。」辦理。	-
三	本案尚申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第5點規定，並以專章檢討。	遵照辦理	-
四	本案申請裝飾柱部分，請以立面及透視圖說明放寬位置並以專章檢討。	遵照辦理	-
五	人行空間或步道系統動線配置事項：請依都市設計審議原則規定，開發基地面臨兩條道路並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置，以利視覺穿透。	本家中正東路及學府路路口街角配合公有人行步道規畫，無遮簷人行道鋪面材質選用與公有人行道鋪面相近(30x30高壓混擬土磚)，達到視覺上一致。	P 對照 -40~41
六	交通配置： (一)涉審議原則一戶一車位部分則先請設計單位就小坪數(66平方公尺)部分*0.66計算實際需折減車位數後，並以專章檢討。	依都審原則留設計算之法定停車數輛為108輛，需開挖至地下六層，影響地主財務甚劇，本案提請放寬依建築技術規則檢討。	
	(二)機車停車空間於地面層設置，要先取得工務局同意後辦理，另建議本案無障礙機車位請於機車車道旁整體設置，或於地下層整併規劃。	本案因基地地形限制，無法規劃機車專用道，提請放寬，懇請委員同意。	
	(三)汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於人行步道後標示尺寸，並補充說明警示設施設置位置。	遵照辦理，補充說明人行步道尺寸及警示設施位置。	P 對照-6~7



項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(四)請依都市設計審議原則規定，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。	遵照辦理，補充說明鋪面材質。	P 對照 -42-43
七	景觀配置： (一)因本案海砂屋以原建蔽率重建，沿街退縮 3.52 公尺無遮簷人行道未能符合 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行空間部分，請在整體考量後規劃。	本案鄰 20 公尺中正東路側及 12 公尺學府路側退縮 3.52 公尺人行步道，植栽帶寬 1 公尺，淨寬 2.5 公尺>2.5 公尺，符合規定。	P 對照 -18-19
	(二)請依土管規定檢討喬木覆土寬深度需大於 1.5 公尺。	本案設置 6 棵喬木覆土深度大於 1.5 公尺，符合規定。	P 對照 -44-45
	(三)本案屋頂層覆土深度請依都市設計審議原則規定檢討。	本案屋突層綠化為地被，覆土深度 30 公分。	P 對照 -46-47
	(四)本案燈具及街道家具請與開放空間使用性質整體規劃，以利提升使用性。	本案留設之人行步道，規劃夜間照明設備，創造良好安全之人行空間。	P 對照 -34-35
八	本案垃圾儲藏空間設置於地下三層部分，請依都審原則規定檢討或提請放寬。	本案依現況地下層倉庫面積達 1719.26m <sup>2</sup> ，為符合原倉庫面積，本案垃圾儲藏空間設置於地下三層，提請放寬，懇請委員同意。	

**「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 柯陳香蘭小姐

記錄：黃正

項次	發言人	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	<p>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?</p>	<p>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。</p>	—
八	王○亮	<p>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。</p>	<p>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。</p>	—
九	邱○和	<p>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?</p>	<p>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。</p>	—
十	陳○勇	<p>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。</p>	<p>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。</p>	—
十一	專家學者 汪委員俊男	<p>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</p>	—	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>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 張涓婷正工程師</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>	-	-

此頁空白

(四)建築物外牆材質及色彩計劃

- 1、屋頂框架：立面垂直線向上延伸，結合屋突垂直元素，搭配局部深褐色金屬飾材塑造精緻古典語彙收頭。
- 2、高層腰身量體：使用淺色花崗石材，以優美比例分割，呈現修長比例，以典雅姿態展現。
- 3、石材基座：採用淺色花崗石，垂直分割優造型元素搭配灰色系玻璃並以淺色系石材展現大氣之穩重感。



圖12-15 建築物外牆材質及色彩計劃圖

(四)建築物外牆材質及色彩計劃

修正後

- 1、屋頂框架：立面垂直線向上延伸，結合屋突垂直元素，搭配局部深褐色飾材塑造精緻古典語彙收頭。
- 2、高層腰身量體：利用材質深淺色系搭配，以優美比例分割，呈現修長比例，以典雅姿態展現。
- 3、基座：以粗曠線條結合優美的細部裝飾，展現大氣之穩重感。

深褐色網狀金屬圍籬

面磚/抿石子(淺色系)

淺色系石材/仿石塗料

深色抿石子

面磚(灰色系)

深褐色水平橫梁飾版

面磚(深色系)

茶色系平板玻璃

淺色系石材/仿石塗料



圖12-15 建築物外牆材質及色彩計劃圖

修正前

(一)各層平面圖-地下一層平面圖

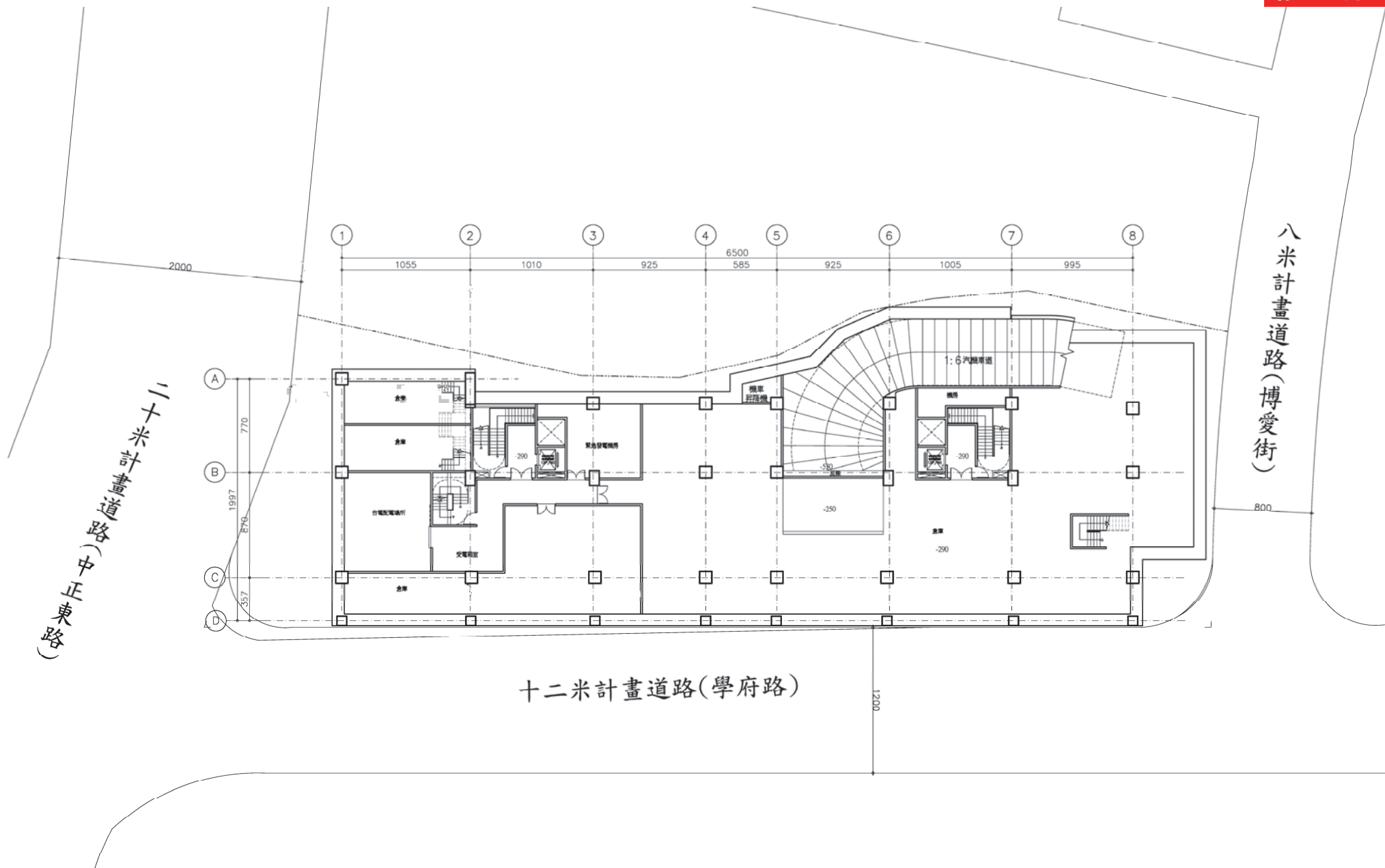


圖11-20 地下一層平面圖 S: 1/300



修正後

(一)各層平面圖-地下一層平面圖

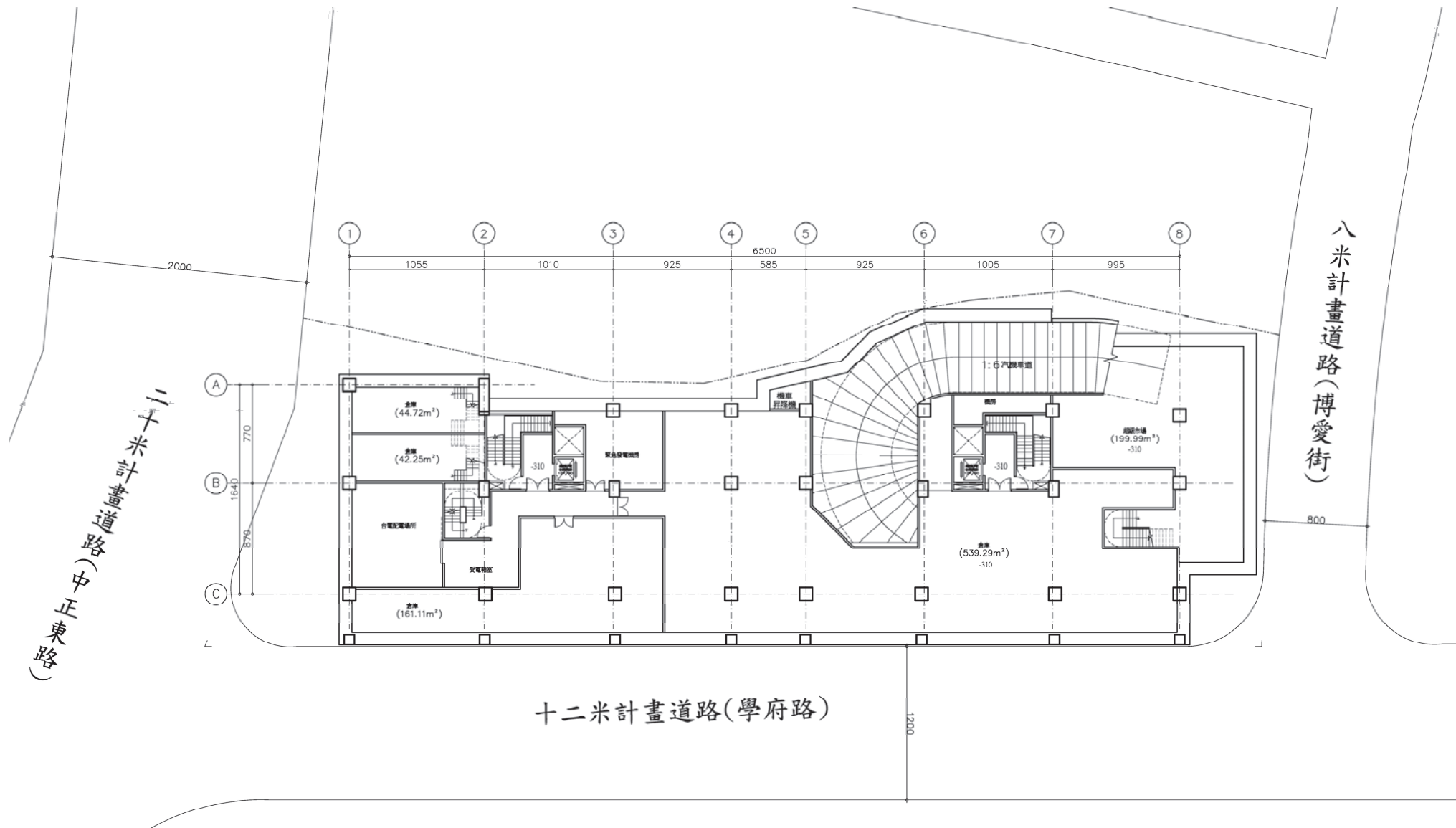


圖11-20 地下一層平面圖 S: 1/300



修正前

(六)車行及人行動線(外部空間)

- 人行動線 
- 機車動線 
- 汽機車出入動線 
- 社區出入口 
- 店鋪出入口 
- 車行動線 
- 無障礙機車位 
- 機車停車位 
- 警示燈 

人行  
道  
二十米計畫道路(中正東路)

八米計畫道路(博愛街)

十二米計畫道路(學府路)



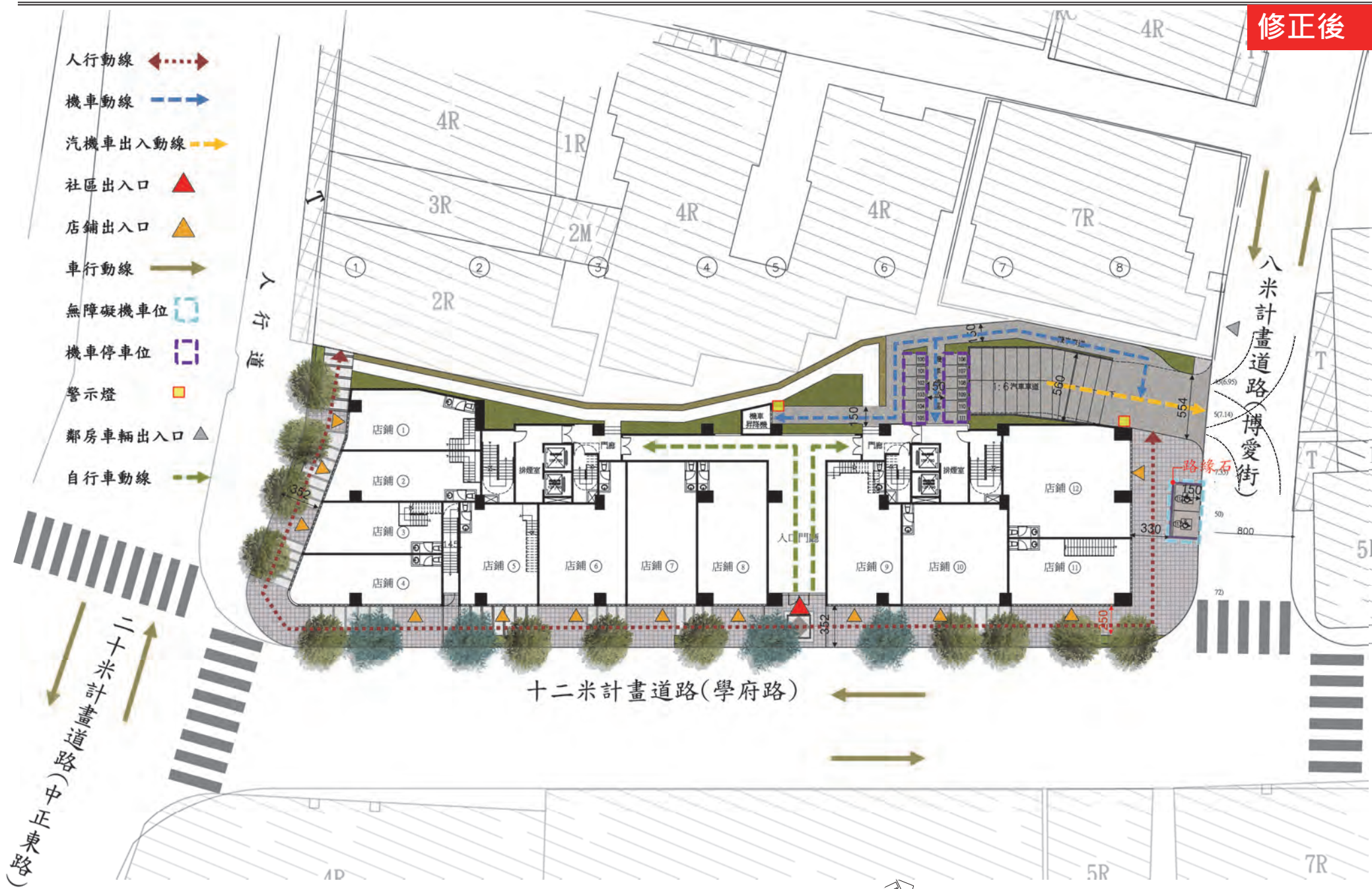


圖12-30 車行及人行動線圖 S : 1/300

修正前

(七)汽機車停車與動線計劃二(建築物內部)

- 住宅垂直動線
- 電梯垂直動線
- 機車升降機動線
- 汽車動線  →
- 人行出入動線  →

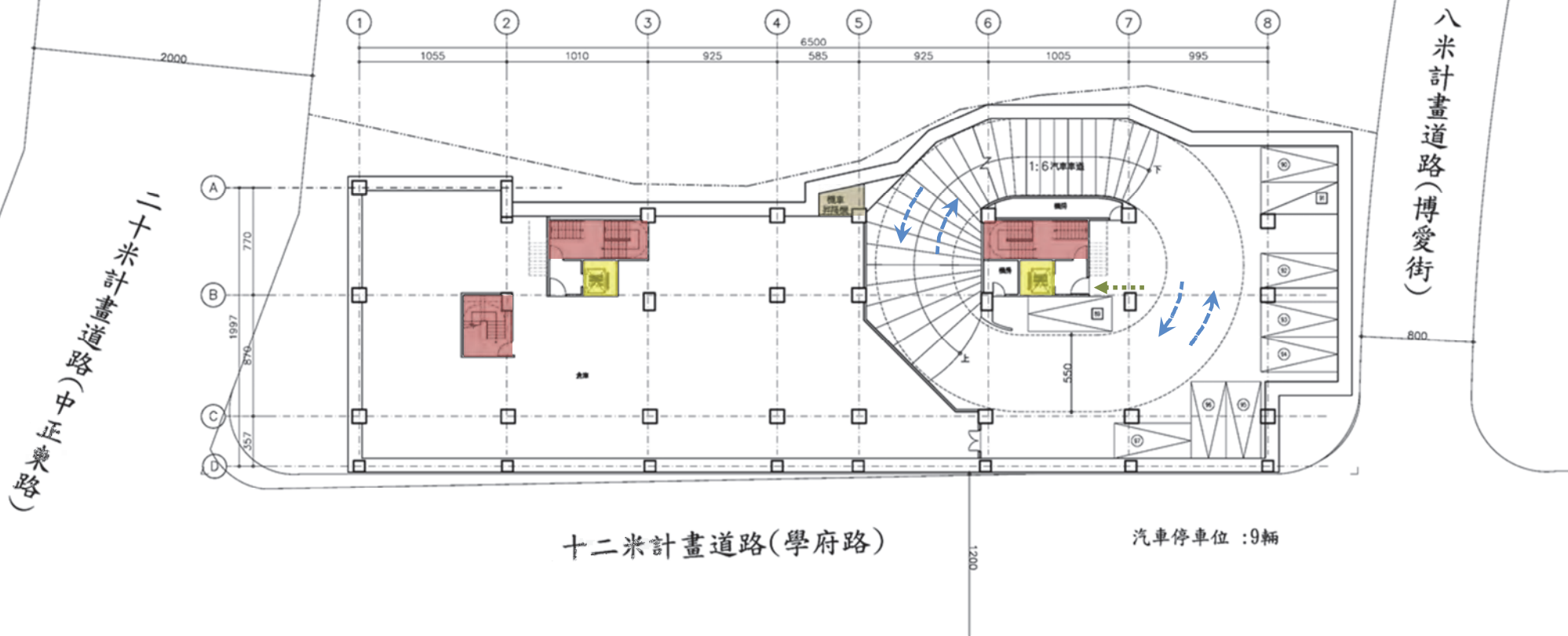


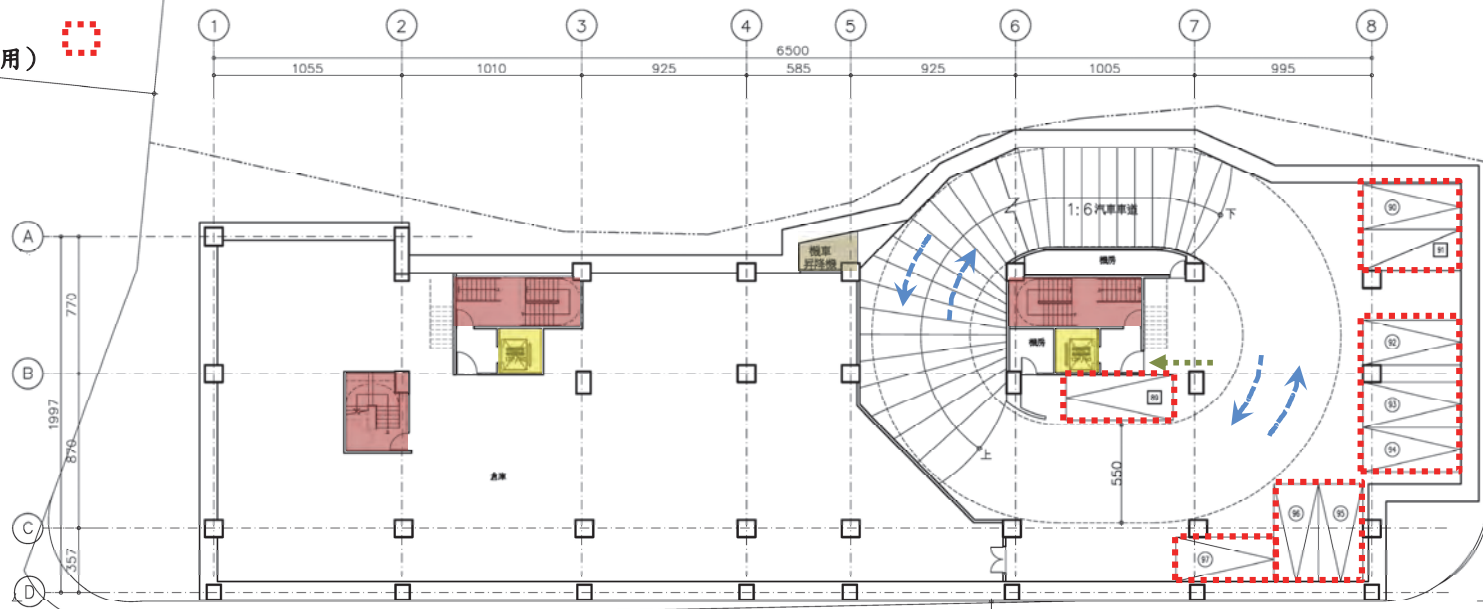
圖12-19 地下二層車行與動線圖 S: 1/300

修正後

(八)汽機車停車與動線計劃二(建築物內部)

- 住宅垂直動線
- 電梯垂直動線
- 機車升降機動線
- 汽車動線  →
- 人行出入動線  →
- 汽車停車位  
(供超級市場使用)

二十米計畫道路(中正東路)



八米計畫道路(博愛街)

十二米計畫道路(學府路)

汽車停車位 : 9輛

圖12-33 地下二層車行與動線圖 S: 1/300

修正前

(八)無障礙空間引導設施系統圖

物障礙室外引導通路(1.3m) ←- - - - ->

無障礙室內引導通路(1.2m) ←- - - - ->

無障礙垂直動線 

無障礙設施 

弧形緩坡道 

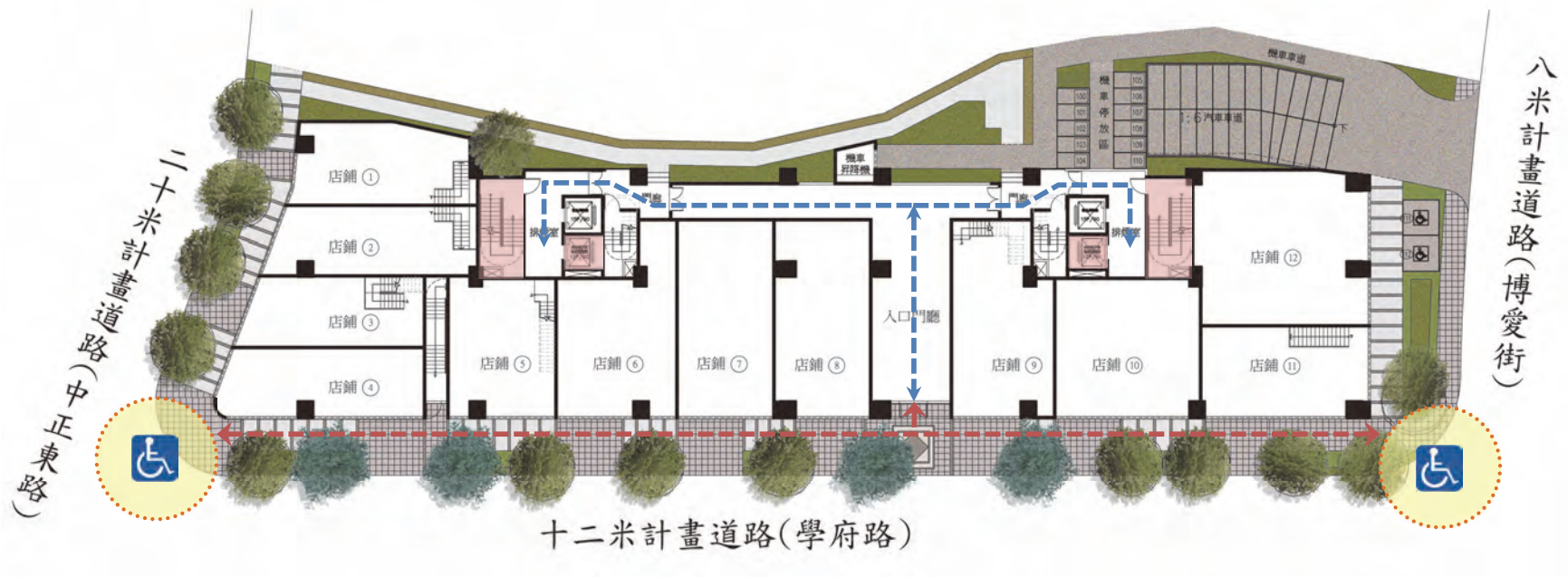


圖12-23 無障礙空間引導設施系統圖 S : 1/300

修正後

(九)無障礙空間引導設施系統圖

物障礙室外引導通路(1.3m)

無障礙室內引導通路(1.2m)

無障礙垂直動線

無障礙設施

弧形緩坡道

無障礙車位動線

無障礙車位



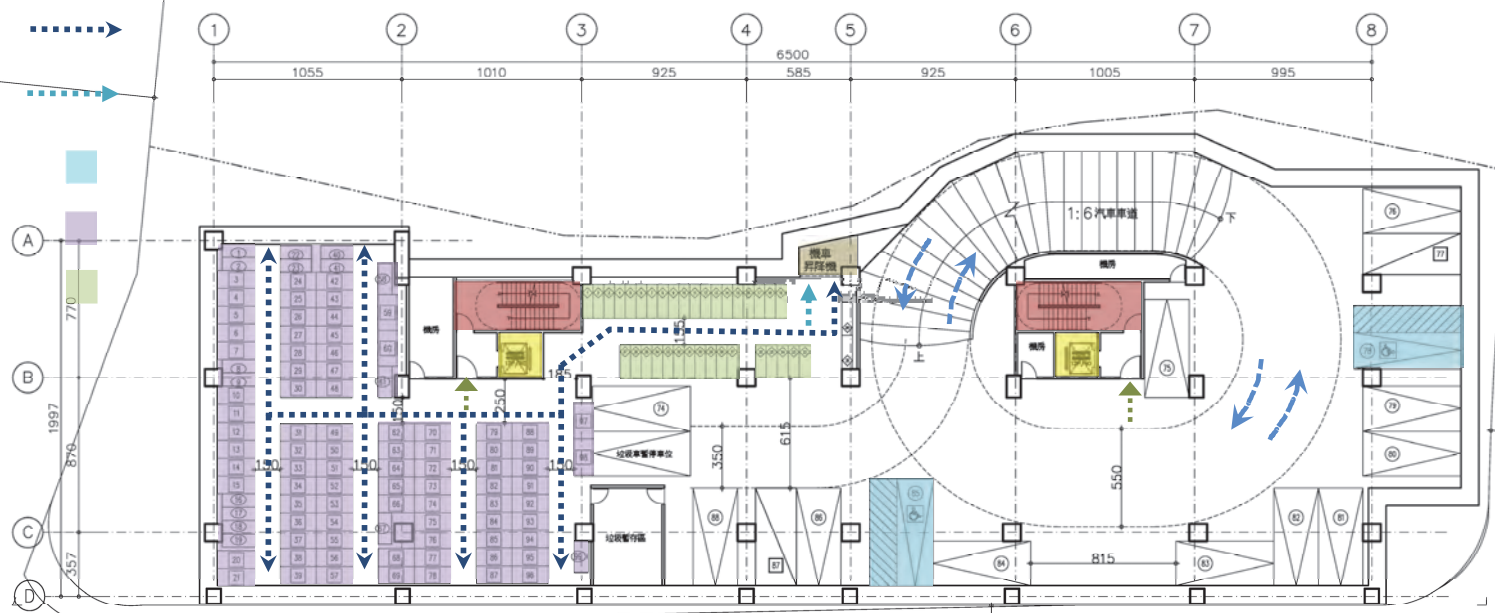
修正前

(七)汽機車停車與動線計劃三(建築物內部)

- 住宅垂直動線
- 電梯垂直動線
- 機車升降機動線
- 汽車動線  →
- 人行出入動線  →
- 機車動線  →

- 自行車動線  →
- 無障礙車位
- 機車車位
- 自行車位

十二米計畫道路(中正東路)



八米計畫道路(博愛街)

十二米計畫道路(學府路)

汽車停車位 : 15輛

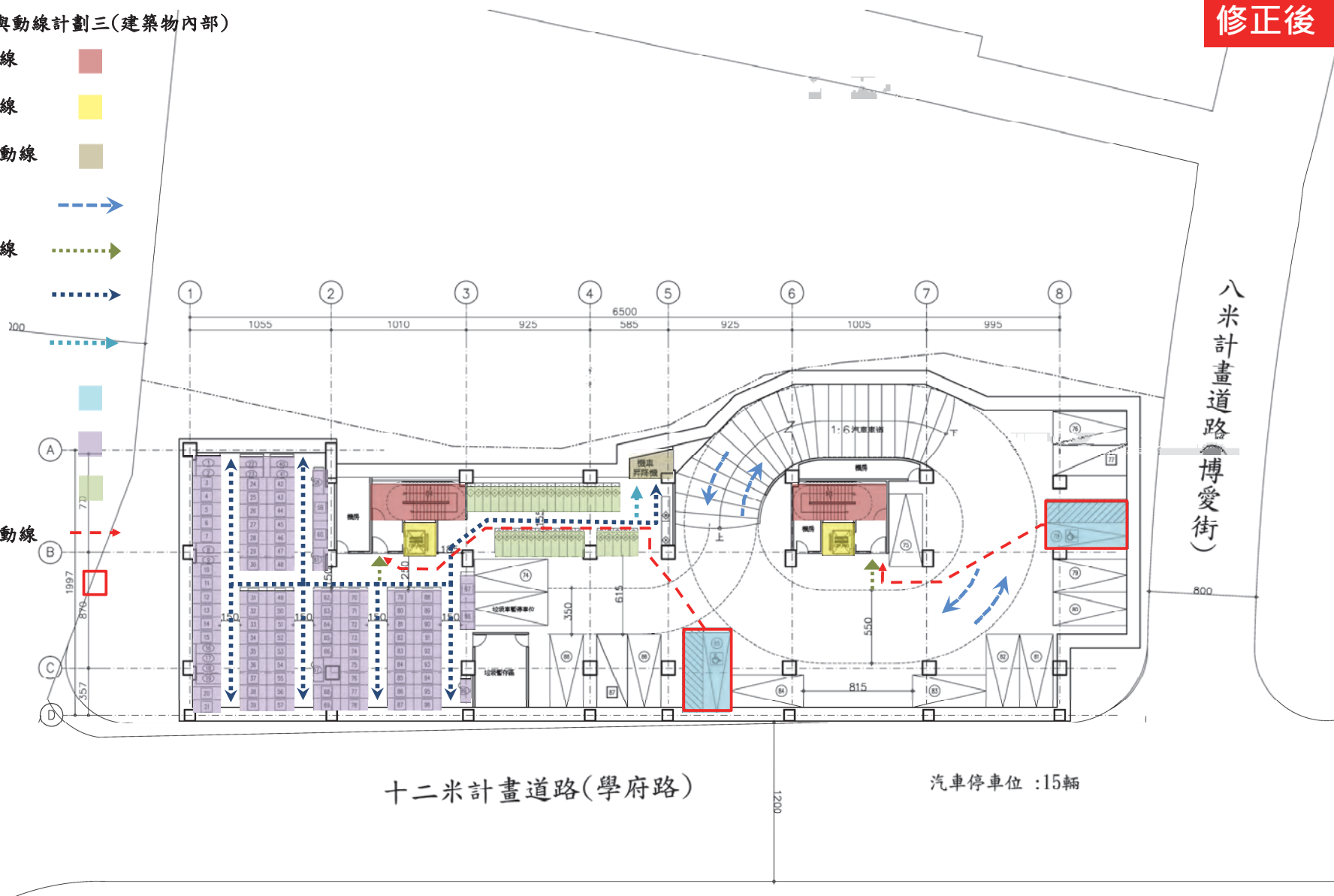
圖12-20 地下三層車行與動線圖 S : 1/300



修正後

(八)汽機車停車與動線計劃三(建築物內部)

- 住宅垂直動線
- 電梯垂直動線
- 機車升降機動線
- 汽車動線  →
- 人行出入動線  →
- 機車動線  →
- 自行車動線  →
- 無障礙車位
- 機車車位
- 自行車位
- 無障礙車位動線  →
- 無障礙車位



十二米計畫道路(學府路)

汽車停車位 :15輛

圖12-34 地下三層車行與動線圖 S : 1/300

委員意見：

按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

原報告書未檢附相關圖說

(七)汽車停車位供給改善措施說明

本案共規劃113戶，設置97輛汽車停車位，未滿足一戶一汽車位，停車供給不足情況，說明如下：

- 1、本案距離捷運淡水站約154.9公尺，步行約3分鐘，大眾運輸系統便利。
- 2、基地周邊公有及私人停車場約可提供591輛汽車停車位。
- 3、綜上所述，如基地內有車位供給不足情況，可配合大眾運輸系統或周邊停車場，降低或滿足基地停車需求。



圖12-31 汽車停車供給改善措施說明圖

捷運淡水站轉乘停車場  
 公/私營：公辦民營  
 地址：新北市淡水區中正路1號  
 營業時間：0~24時  
 車位概況：小型車位：553  
 身障車位：12  
 身障機車位：20  
 機車位：961

學府停車場  
 公/私營：私有民營  
 地址：新北市淡水區中山路8號B2~B4  
 營業時間：11~22時  
 車位概況：小型車位：38

基地位置：

外部停車場位置：

五、全區街廓配置圖說明

修正前



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5-1 全區街廓配置圖 S : 1/300

修正後

五、全區街廓配置圖說明

- 公有人行動線
- 汽車動線
- 人行動線
- 社區出入口
- 鄰地車道入口



圖5-1 全區街廓配置圖 S : 1/300

(二)開發內容說明

1、都市更新計畫

本案位於新北市淡水區學府段，未來希望透過都市更新完成重建工作，提高合理土地利用、提升生活品質，維持都市安全，同時藉由臨主要道路兩側退縮留設人行空間，以重建未來地區之人行步道系統。

2、建築配置與量體計畫

建築物在量體配置上，降低建蔽率，增加綠化面積的空間，並設計豐富多層次與多元化的戶外空間，塑造良好的都市環境。  
 規劃建築物沿街退縮3.52米以上之人行步道，以提供商業活動空間並提高都市消防救災機能。規劃多元化之公共景觀，並提供過渡及停留空間，藉以塑造良好、友善的居住生活環境，提升整區的生活質感。

3、公共開放空間之規劃

配合土地使用分區管制要點規定留設騎樓或無遮簷人行步道，以供公眾通行及防災空間使用，並於該空間旁規劃開放空間並以種樹、花台及街道家具等設計美化環境。沿建築線規劃退縮深度3.52米以上之人行步道，創造舒適之都市人行空間。

公共開放空間部分規劃草皮與石材地景，供公眾休憩與停留，並搭配喬木灌木等植栽配置，讓開放空間、社區間之採光通風等物理環境與景觀視野等因子能有最佳化的考量，創造悠然意境、寧靜舒適、休閒慢活與清新健康的高品質生活空間。

本建築基地內之法定空地綠化規定，依土地使用分區管制要點規定辦理外，並考慮景觀焦點、節點、軸線等設計手法，使其更符合機能化、生活化及多樣化、美感化。



圖12-25 一層配置平面圖 S : 1/300

(二)開發內容說明

1、都市更新計畫

本案位於新北市淡水區學府段，未來希望透過都市更新完成重建工作，提高合理土地利用、提升生活品質，維持都市安全，同時藉由臨主要道路兩側退縮留設人行空間，以重建未來地區之人行步道系統。

2、建築配置與量體計畫

建築物在量體配置上，降低建蔽率，增加綠化面積的空間，並設計豐富多層次與多元化的戶外空間，塑造良好的都市環境。  
 規劃建築物沿街退縮3.52米以上之人行步道，以提供商業活動空間並提高都市消防救災機能。規劃多元化之公共景觀，並提供過渡及停留空間，藉以塑造良好、友善的居住生活環境，提升整區的生活質感。

3、公共開放空間之規劃

配合土地使用分區管制要點規定留設騎樓或無遮簷人行步道，以供公眾通行及防災空間使用，並於該空間旁規劃開放空間並以種樹、花台及街道家具等設計美化環境。沿建築線規劃退縮深度3.52米以上之人行步道，創造舒適之都市人行空間。  
 公共開放空間部分規劃草皮與石材地景，供公眾休憩與停留，並搭配喬木灌木等植栽配置，讓開放空間、社區間之採光通風等物理環境與景觀視野等因子能有最佳化的考量，創造悠然意境、寧靜舒適、休閒慢活與清新健康的高品質生活空間。  
 本建築基地內之法定空地綠化規定，依土地使用分區管制要點規定辦理外，並考慮景觀焦點、節點、軸線等設計手法，使其更符合機能化、生活化及多樣化、美感化。



圖12-25 一層配置平面圖 S : 1/300

委員意見：

依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

原報告書未檢附相關圖說



(三)提請放寬事項

1. 地面層留設機車位

(1)法規說明：依新北市建築物機車停車空間設置要點第五點規定：「供一百輛以上機車出入之建築物，應設置機車專用坡道。…(略)」又依第九點規定：「機車停車空間，除符合第二項或第三項情形者外，應設置於地下層。機車停車位符合下列情形之一者，得設置於地面層以上並集中設置…(略)」

(2)提請放寬說明：本案基地形狀狹長，最窄處寬度為20.64M，最寬處寬度27.98M，扣除依土管退縮之3.52M無遮簷人行道、依都審退縮之1.5M防突間距及結構柱後，僅能設置本案之汽車車道，實無空間再設置機車專用坡道，故地下層規劃99輛機車位，其餘機車停車位設置於地面層(含2輛無障礙機車停車位)，懇請委員同意。



圖12-12 車道配置說明圖一

(三)提請放寬事項

2. 地下層99輛機車停車位設置1部機車升降機

- (1)法規說明：依新北市建築物機車停車空間設置要點第五點規定：「供一百輛以上機車出入之建築物，應設置機車專用坡道。機車未達一百輛者，得以機車用升降機替代機車坡道。以機車用升降機替代機車坡道者，每六十輛機車停車位，應設置一部機車用升降機（數量未達整數時，零數應設置一部）。前項機車用升降機於中華民國國家標準（CNS）專用規範訂定前，得以符合載重及車廂淨尺寸一公尺乘二公尺以上符合中華民國國家標準之客貨兩用升降機替代。」
- (2)提請放寬說明：本案因基地條件限制，地面層無空間留設2部機車升降機，擬依「新北市建築物機車停車空間設置要點」修正草案第三點規定：「建築務內機車停車位總數在一百輛以下時，該坡道寬度無需增加，並得以機車升降設備代替坡道。」，懇請委員同意。

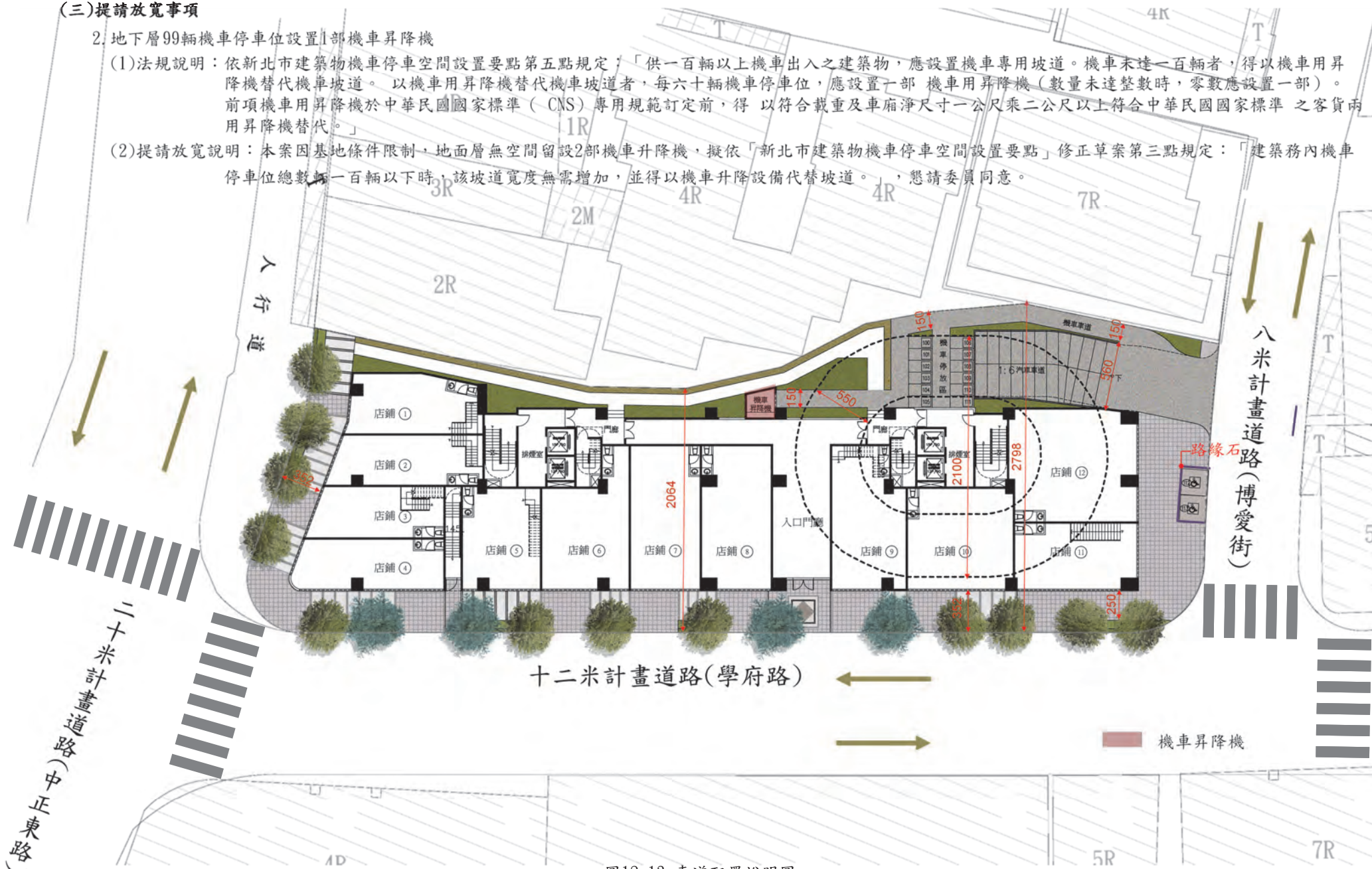


圖12-13 車道配置說明圖二

(三)提請放寬事項

3. 汽車停車數輛依土地使用分區管制(建築技術規則)要點檢討

(1)法規說明：依新北市都市設計審議原則第三點交通運輸系統配置事項規定：「(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。…(略)。」；又依第九點：「(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。」

(2)提請放寬說明：

依都市設計審議原則檢討：住宅：依都市設計審議原則各分戶大於 66m<sup>2</sup>設置一戶一車位，共98戶，其中9戶 ≤66m<sup>2</sup> =98-9+(9x0.8)=96.2取97(輛)

店舖：12戶，取12輛，自用倉庫、超級市場：3戶，取3輛，合計：97+12+3=112輛

依土地使用分區管制(建築技術規則)要點檢討：

店舖樓地板面積：505.21+314.78=819.99m<sup>2</sup>，819.99/150=5.46...取6(輛)

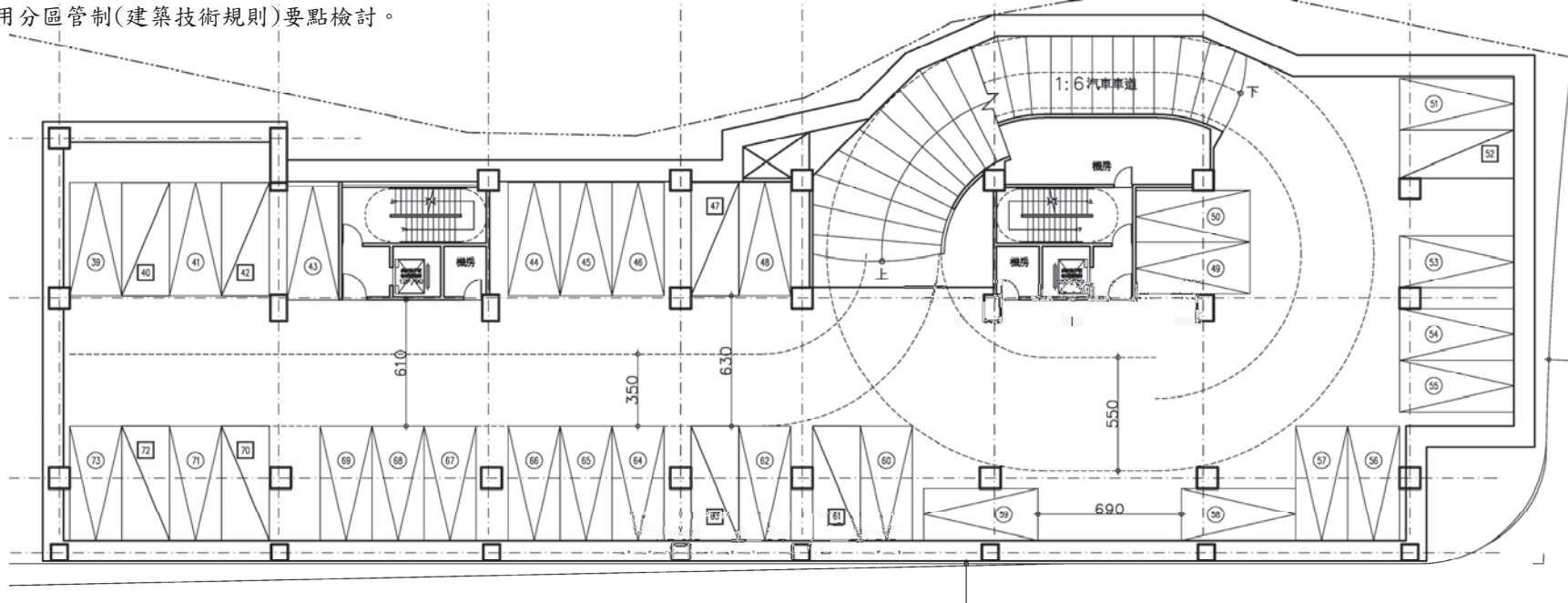
集合住宅樓地板面積：794.94+715.63+583.17+715.63x3+553.82x8=8671.19m<sup>2</sup>，(8671.19-500)/150=54.47...取55(輛)

倉庫樓地板面積：703.00+787.38=1490.38m<sup>2</sup>，1490.38/250=5.96...取6(輛)

超級市場樓地板面積：199.99m<sup>2</sup>，199.99/150=1.33...取2(輛)

合計：6+55+6+2=69(輛)

本案為高氣離子建築物，且以更新會為實施者，全案之所有費用皆由地主自行支付，若依都市設計審議原則檢討留設112輛，則地下室需開挖至地下六層，影響本案財務計劃甚劇，將增加地主財務負擔；又本案基地鄰捷運站，周邊亦有公有停車場，停車需求不若一般住宅建築大，懇請委員同意本案之法定汽車位依土地使用分區管制(建築技術規則)要點檢討。



B1(0輛)+B2(9輛)+B3(15輛)+B4(35輛)+B5(38輛)=97輛 < 112輛(都市設計審議)…NG

B1(0輛)+B2(9輛)+B3(15輛)+B4(35輛)+B5(38輛)=97輛 > 68輛(技術規則)…OK

圖12-14 地下層停車位計算說明圖

**(三)提請放寬事項**

4. 本案申請容積移轉(區內容移)，機車以機車升降機進出。

(1)法規說明：依新北市都市設計審議原則第三點交通運輸系統配置事項規定：「(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。…(略)。」；依第四點建築基地細分規模限制事項：「(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：6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。」；又依第九點：「(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。」

(2)提請放寬說明：本案原申請之基地930地號為部分道路部分住宅用地，後逕為分割為930地號(住宅區)、930-1、930-2(道路用地)，其中930-1、930-2以容積移轉方式(區內容移)作為本案之容積移轉之送出基地。

本案機車停車數輛超過100輛，因基地條件限制無法設置機車專用道，懇請委員同意地下層機車停車空間以機車升降機方式進出。

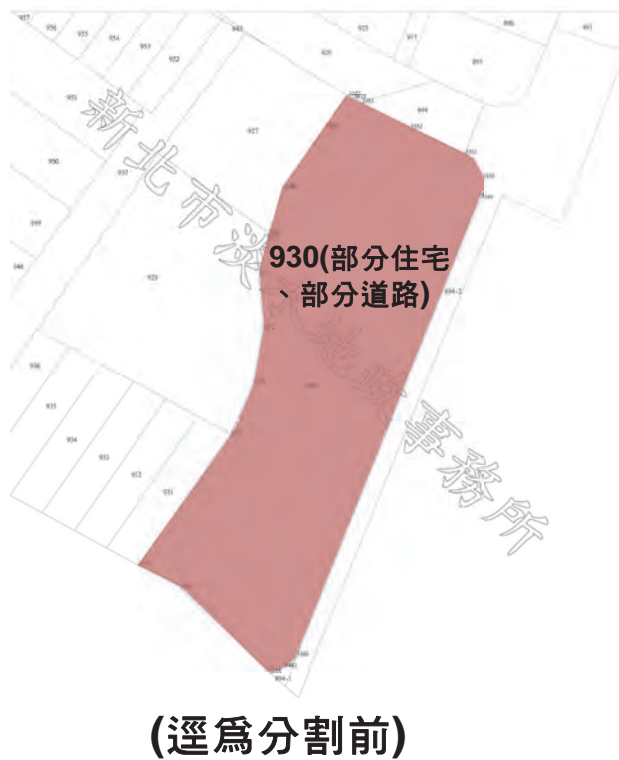


圖12-15 更新單元逕為分割前地籍圖

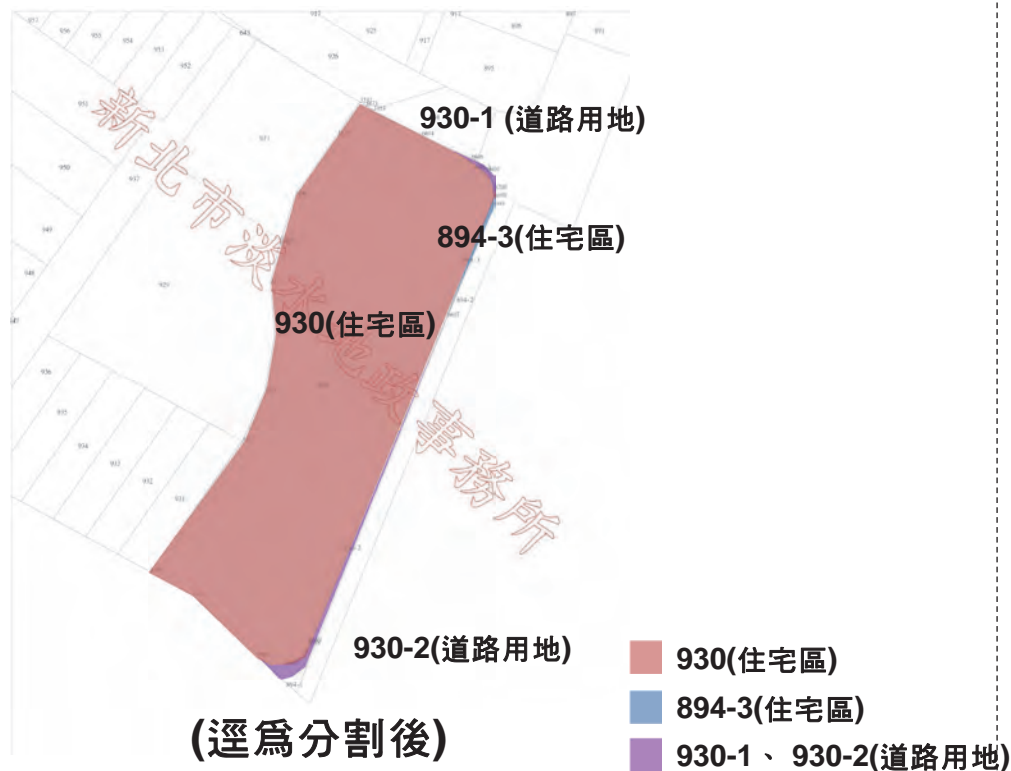


圖12-16 更新單元逕為分割後地籍圖

(三)提請放寬事項

4. 本案申請容積移轉(區內容移)，機車以機車昇降機進出。

(1)法規說明：依新北市都市設計審議原則第三點交通運輸系統配置事項規定：「(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。…(略)。」；依第四點建築基地細分規模限制事項：「(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：6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。」；又依第九點：「(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。」

(2)提請放寬說明：本案原申請之基地930地號為部分道路部分住宅用地，後逕為分割為930地號(住宅區)、930-1、930-2(道路用地)，其中930-1、930-2以容積移轉方式(區內容移)作為本案之容積移轉之送出基地。

本案機車停車數輛超過100輛，因基地條件限制無法設置機車專用道，懇請委員同意地下層機車停車空間以機車昇降機方式進出。

**土地登記第二類謄本 (標示部)**  
**淡水區學府段 0930-0000地號**

列印時間：民國108年02月21日17時03分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡仁捷建築師事務所自行列印  
謄本種類碼：KQNH4TMMH44，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 陳素霞  
淡地電謄字第032922號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年02月11日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*1,887.87平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國108年01月公告土地現值：\*\*135,604元/平方公尺

地上建物建號：學府段 00130-000

00131-000	00132-000	00133-000	00134-000	00135-000
00136-000	00137-000	00138-000	00139-000	00140-000
00141-000	00142-000	00143-000	00144-000	00145-000
00146-000	00147-000	00148-000	00149-000	00150-000
00151-000	00152-000	00153-000	00154-000	00155-000
00156-000	00157-000	00158-000	00159-000	00160-000
00161-000	00162-000	00163-000	00164-000	00165-000
00166-000	00167-000	00168-000	00169-000	00170-000
00171-000	00172-000	00173-000	00174-000	00175-000
00176-000	00177-000	00178-000	00179-000	00180-000
00181-000	00182-000	00183-000	00184-000	00185-000
00186-000	00187-000	00188-000	00189-000	00190-000
00191-000	00192-000	00193-000	00194-000	00195-000
00196-000	00197-000	00198-000	00199-000	00200-000
00201-000	00202-000	00203-000	00204-000	00205-000
00206-000	00207-000	00208-000	00209-000	00210-000
00211-000	00212-000	00213-000	00214-000	00215-000

其他登記事項：舊測前，原管轄林段住宅區小學20地號  
因分割增加地號：0930-0001、0930-0002地號

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
(本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效力。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



圖12-17 930地號逕為分割後土地謄本

### (三)提請放寬事項

#### 5. 機車停車位、垃圾車停車位、垃圾暫存區設置於地下三層

(1)法規說明：依新北市都市設計審議原則第三點交通運輸系統配置事項規定：「(二)停車動線設計原則 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。」；依第六點環境保護設施配置事項規定：「(一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明 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。」；又依第九點：「(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。」

(2)提請放寬說明：本案建築物更新前地下一層自用倉庫容積為 $1526.61\text{m}^2$ ，地下二層自用倉庫容積為 $198.07\text{m}^2$ ，合計地下層自用倉庫容積 $1719.26\text{m}^2$ 。

更新後為符合原地下自用倉庫面積，本案地下一層、地下二層規劃自用倉庫，機車停車空間、垃圾車暫存區、垃圾車停車位規劃於地下三層，懇請委員同意。

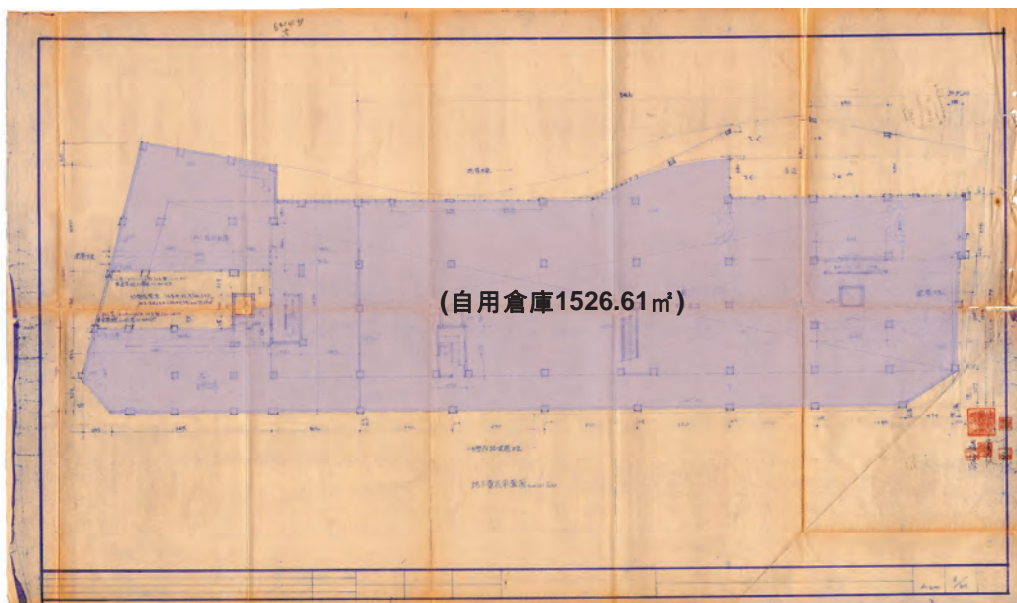


圖12-18 77使1865號地下一層平面圖

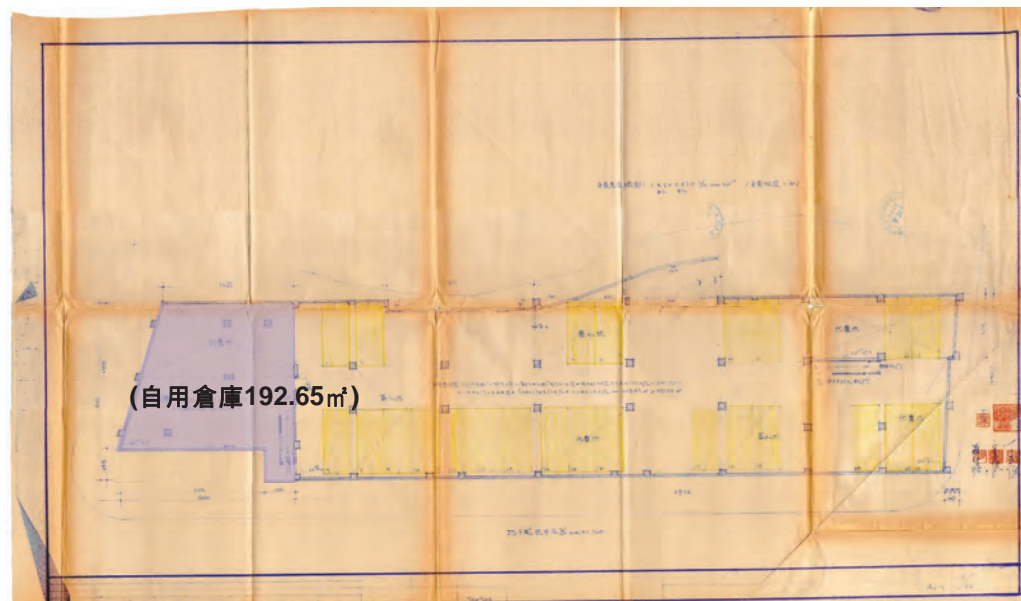


圖12-19 77使1865號地下二層平面圖

自用倉庫

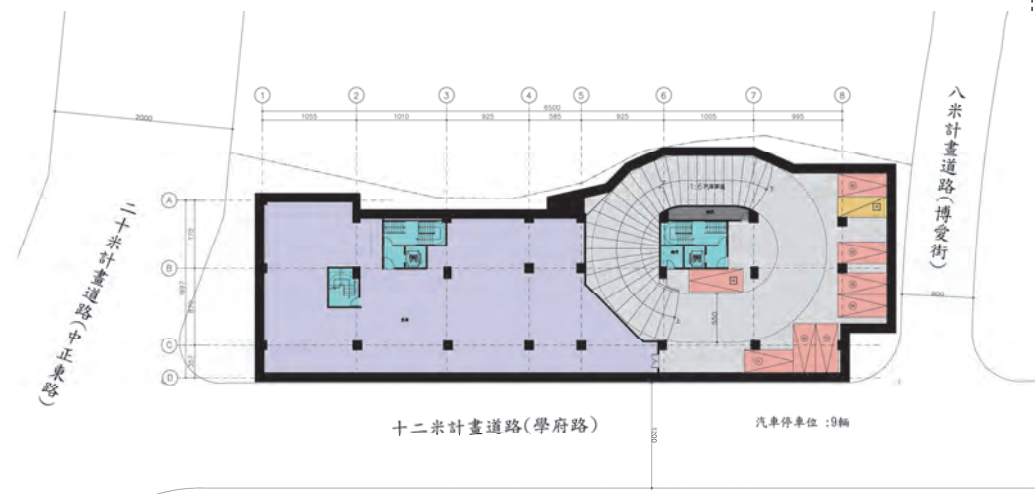
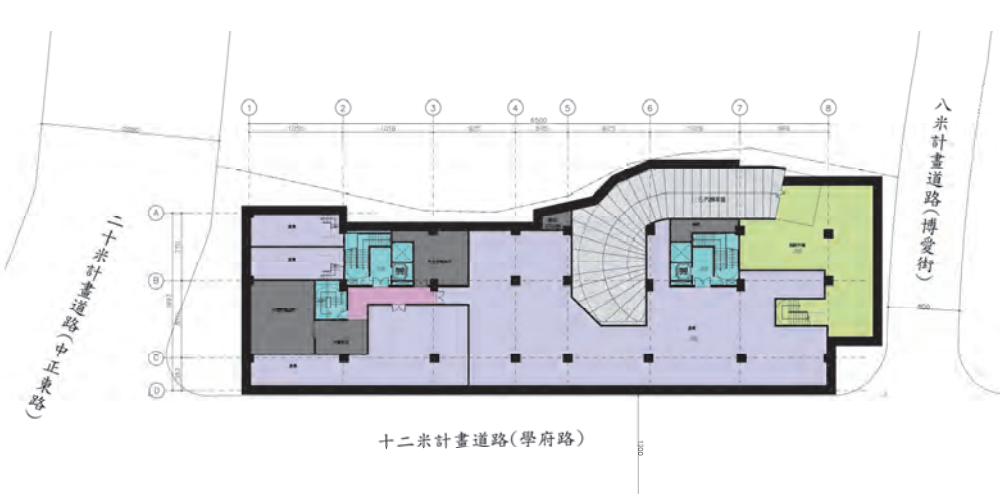
(三)提請放寬事項

5. 機車停車位、垃圾車停車位、垃圾暫存區設置於地下三層

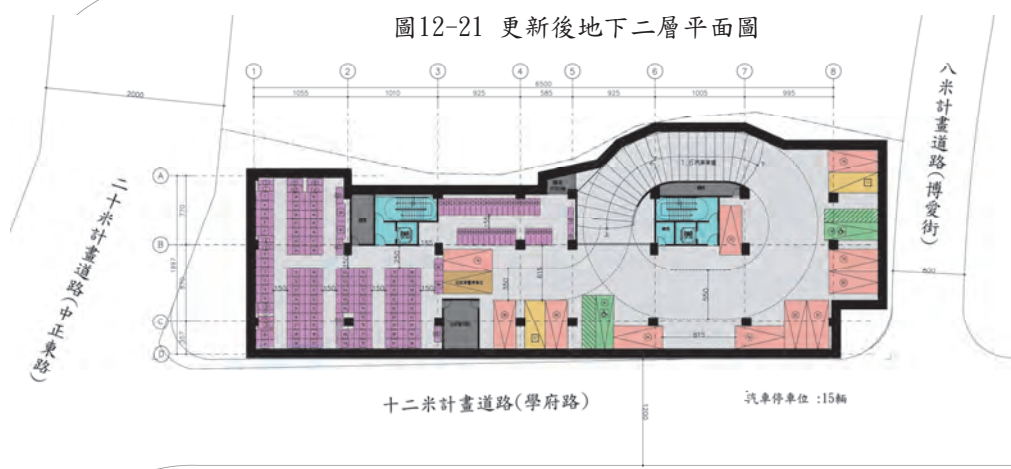
(1)法規說明：依新北市都市設計審議原則第三點交通運輸系統配置事項規定：「(二)停車動線設計原則 4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。」；依第六點環境保護設施配置事項規定：「(一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明 2.垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。」；又依第九點：「(四)本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。」

(2)提請放寬說明：本案建築物更新前地下一層自用倉庫容積為1526.61m<sup>2</sup>，地下二層自用倉庫容積為198.07m<sup>2</sup>，合計地下層自用倉庫容積1719.26m<sup>2</sup>。

更新後為符合原地下自用倉庫面積，本案地下一層、地下二層規劃自用倉庫，機車停車空間、垃圾車暫存區、垃圾車停車位規劃於地下三層，懇請委員同意。



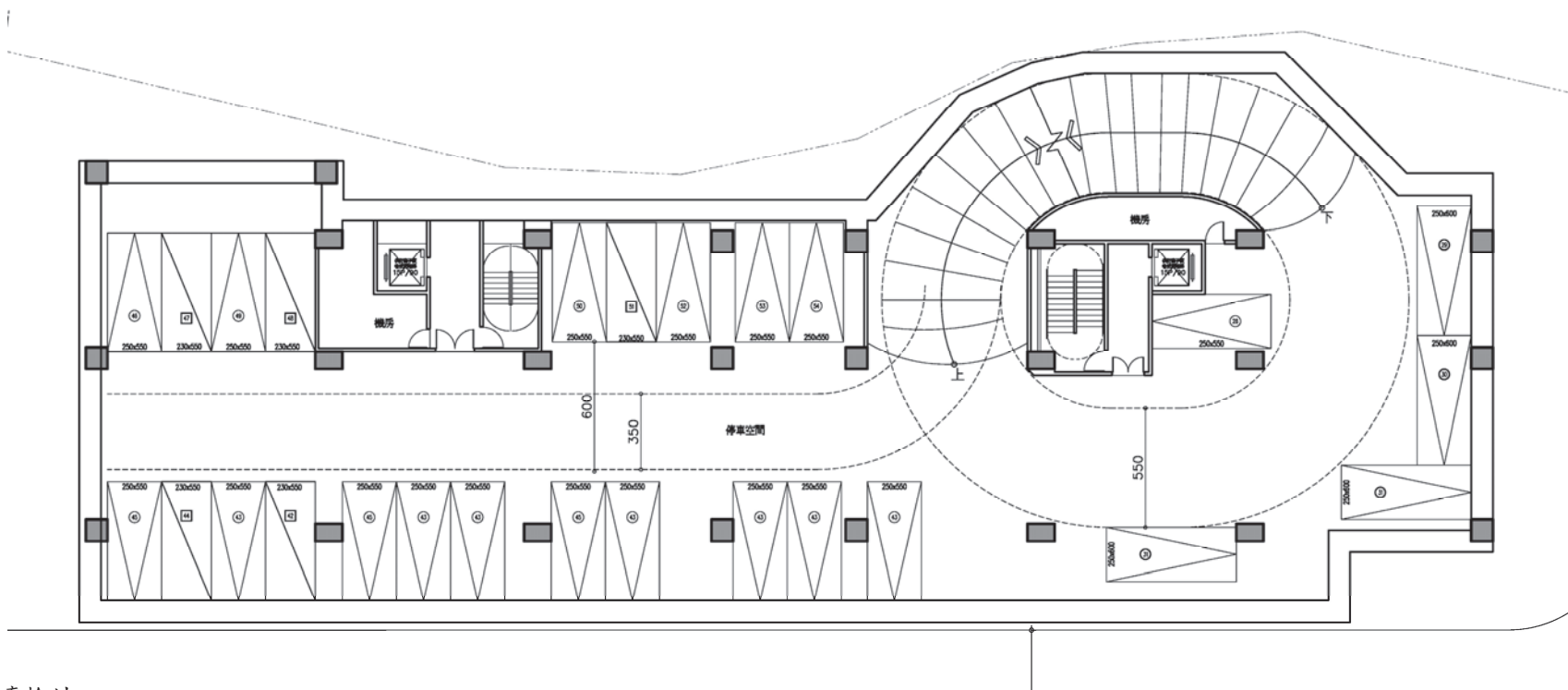
自用倉庫  
超級市場



(三)提請放寬事項

6. 依原開挖面積檢討開挖率

- (1)法規說明：依都市計畫法新北市施行細則第三十七條第一項規定：「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十，但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。」本案依都市計畫法新北市施行細則第五十五條規定申請依原建蔽率重建，法定開挖率為60%+10%=70%。
- (2)提請放寬說明：本案基地條件狹長且原建物地下層自用倉庫面積達1719.26m<sup>2</sup>，若依據法定開挖率規定設計，共計需開挖至地下六層，將影響本案住戶權益，因此本案擬依據都市計畫法新北市施行細則(第3階草案)，開挖率依原開挖面積檢討，以地下五層規劃，以降低本案財務負擔，也較符合地主需求，懇請委員同意。



開挖率檢討

1. 開挖面積 : 1323.76m<sup>2</sup>
2. 開挖率檢討 :  $1323.76 / 1891.28 \times 100\% = 69.99\% < 70\% \dots ok$
3. 停車數量檢討 : B1(0輛)+B2(4輛)+B3(6輛)+B4(25輛)+B5(25輛)+B6(27輛)=87輛>68輛... ok，需開挖至地下六層。

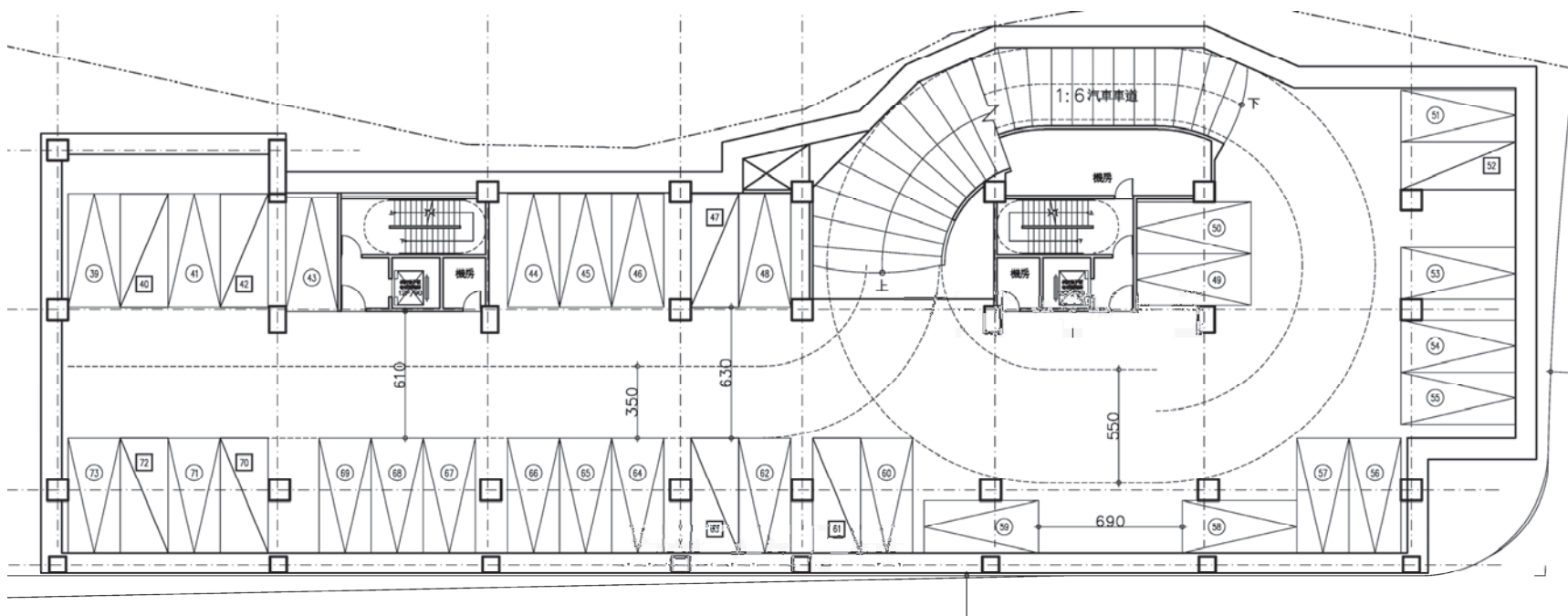
圖12-23 地下層法定開挖率(70%)方案模擬圖



(三)提請放寬事項

6. 依原開挖面積檢討開挖率

- (1)法規說明：依都市計畫法新北市施行細則第三十七條第一項規定：「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十，但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。」本案依都市計畫法新北市施行細則第五十五條規定申請依原建蔽率重建，法定開挖率為60%+10%=70%。
- (2)提請放寬說明：本案基地條件狹長且原建物地下層自用倉庫面積達1719.26m<sup>2</sup>，若依據法定開挖率規定設計，共計需開挖至地下六層，將影響本案住戶權益，因此本案擬依據都市計畫法新北市施行細則(第3階草案)，開挖率依原開挖面積檢討，以地下五層規劃，以降低本案財務負擔，也較符合地主需求，懇請委員同意



開挖率檢討

1. 開挖面積 : 1491.33m<sup>2</sup>
2. 開挖率檢討 : 1491.33m<sup>2</sup> < 1639.88(原開挖面積)m<sup>2</sup>... ok
3. 停車數量檢討 : B1(0輛)+B2(9輛)+B3(15輛)+B4(35輛)+B5(38輛)=97輛 > 68輛... ok，需開挖至地下五層。

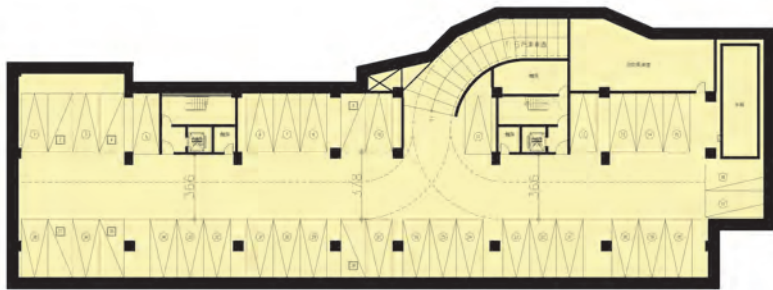
圖12-24 地下層原開挖面積方案模擬圖

委員意見：

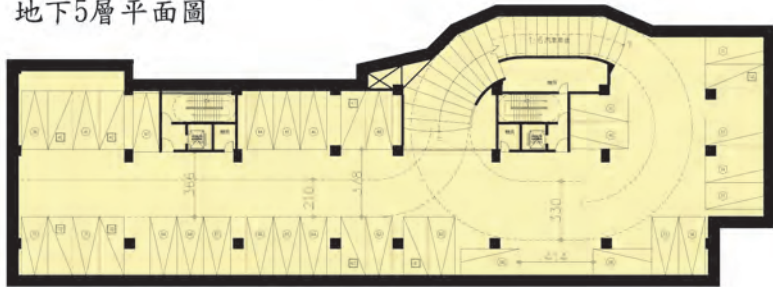
公寓大廈規約草約部分，請將本案專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並清楚敘明相關規範，另無遮簷人行步道之規範，亦請於公寓大廈規約草約載明。

原報告書未檢附相關圖說

修正後



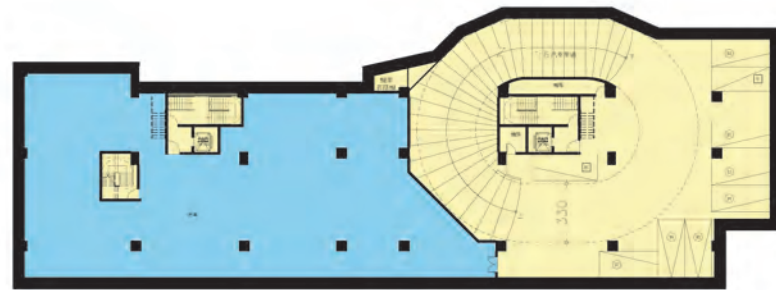
地下5層平面圖



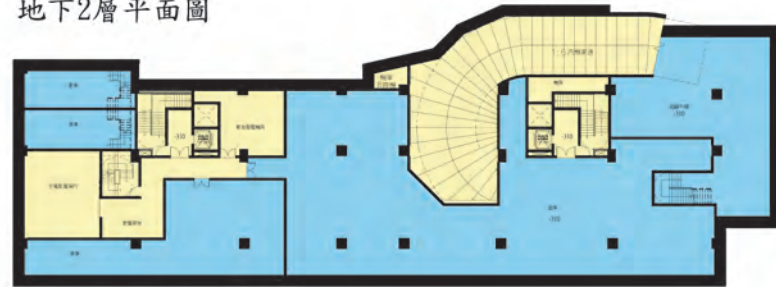
地下4層平面圖



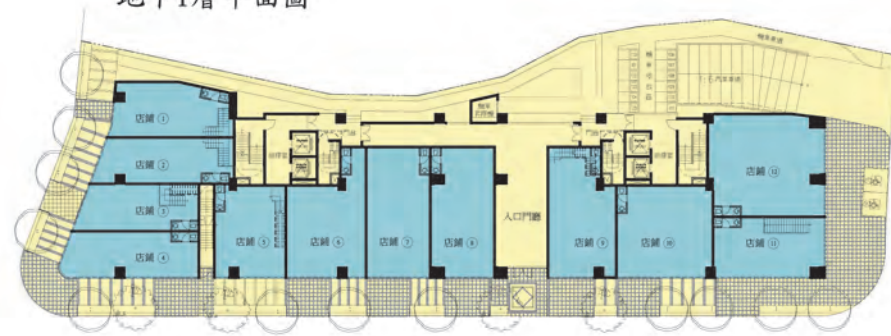
地下3層平面圖



地下2層平面圖



地下1層平面圖



1層平面圖

- 共有
- 專有
- 約定專有



2層平面圖



5-7層平面圖



3層平面圖



8層平面圖

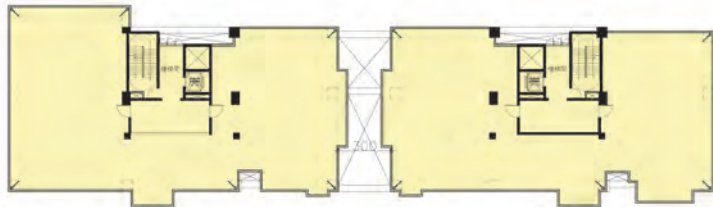


4層平面圖



9-15層平面圖

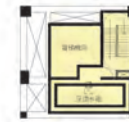
- 共有
- 專有
- 約定專有



屋突一層平面圖






屋突三層平面圖



屋突二層平面圖



-  共有
-  專有
-  約定專有

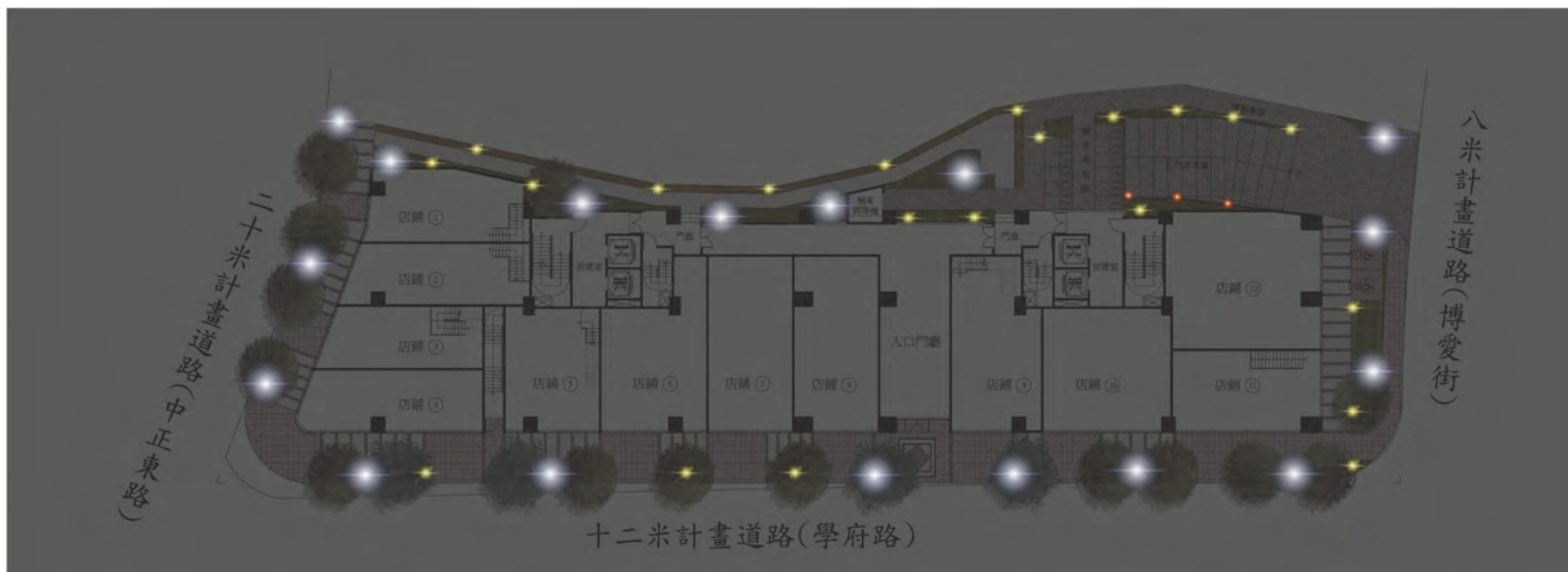
#### (四)景觀照明計劃

##### 1、設計概念

- (1)提供安全而舒適之必須照明，採間接照明為原則，避免過多照明造成資源浪費、生態干擾及管理維護成本增加，故照明計畫將以低調、減量為基本構想。
- (2)結合環境生態，因此照明計畫應避免光線干擾生態環境，造成光污染。

##### 2、照明設計原則

- (1)燈源：整體步道其夜間平均照度不得低於六勒克斯，燈色以色溫低之黃色燈光為主。
- (2)燈具形式：以低調、簡潔之燈具形式為主，燈罩加蓋避免直接炫光。
- (3)時段管制：晚間5-6時點亮景觀燈，提供至少六小時照明供應。其餘時間基於節能概念予以關閉。



矮柱燈



車道燈



庭園矮燈

修正後

1、設計概念

- (1)提供安全而舒適之必須照明，採間接照明為原則，避免過多照明造成資源浪費、生態干擾及管理維護成本增加，故照明計畫將以低調、減量為基本構想。
- (2)結合環境生態，因此照明計畫應避免光線干擾生態環境，造成光污染。

2、照明設計原則

- (1)燈源：整體步道其夜間平均照度不得低於六勒克斯，燈色以色溫低之黃色燈光為主。
- (2)燈具形式：以低調、簡潔之燈具形式為主，燈罩加蓋避免直接炫光。
- (3)時段管制：晚間5-6時點亮景觀燈，提供至少六小時照明供應。其餘時間基於節能概念予以關閉。

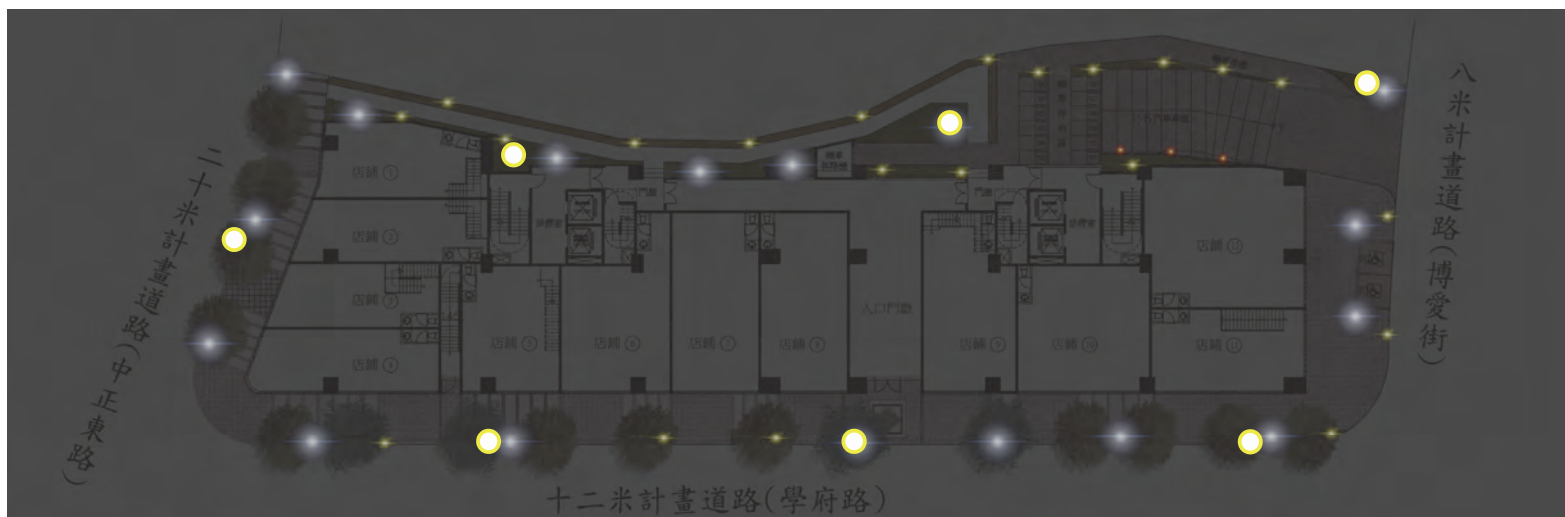
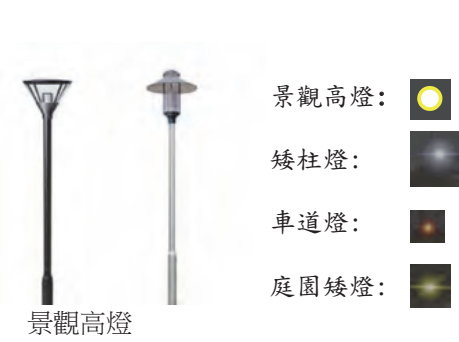
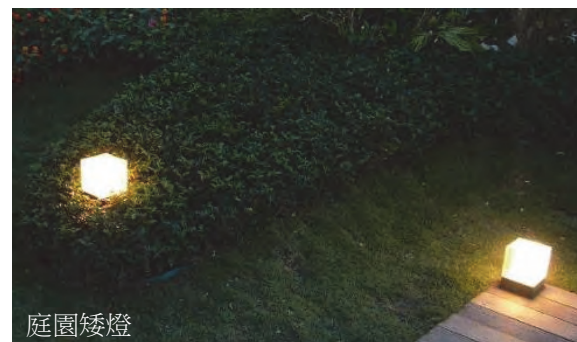
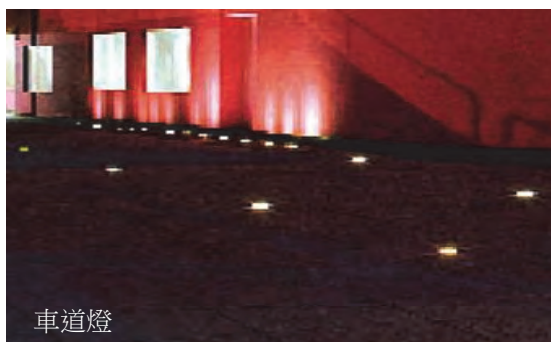


圖12-60 景觀照明配置圖 S : 1/300



二、建築計劃  
(一)面積表

面積計算表														
地號	淡水區學府段894-3, 930地號等2筆土地							法定容積 (㎡)	1891.28×200% = 3782.56					
							原容>法定(%)	地上	4272.44/3782.56 = 112.95%					
							高氣氈子覆蓋(㎡)	地上	2416.50/3782.56 = 63.89%					
								地下	2235.04/3782.56 = 59.09%					
							容積移轉 (%)		86.33/3782.56 = 2.28%					
使用分區	住宅區							允建容積 (㎡)	地上	10557.83/1891.28 = 558.24%				
基地面積	原本	1891.28㎡							地下	2235.04/3782.56 = 59.09%				
	實測	1891.28㎡ 詳基地面積計算												
建築率	法定	60%(原建築率)							容積率	地上	10557.83/1891.28=558.24%≤558.24%...OK			
	設計	1086.29/1891.28×100%=57.44%<60%...OK								地下	1723.85/3782.56=45.57%...OK			
開挖率	法定	1639.88㎡(原開挖面積)							機房5%	法定	10557.83×15%=1583.67㎡			
	設計	1491.33㎡<1639.88㎡...OK								設計	1583.67㎡≤1583.67㎡...OK			
樓層	項目	容積樓地板面積	樓廳	陽台	不計入容積15%部分			停車空間	公益設施	樓地板面積	戶數	用途	樓層高度	建築物高度
					樓梯間+管道	排煙室/機房	緊急升降機	免計入容積						
	地下四~地下五層	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1491.10×2=2982.20㎡	0戶	停車空間	3.2m	
	地下三層	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1491.70㎡	0戶	防空避難室兼停車空間	3.2m	
	地下二層	703.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1491.10㎡	1戶	自用倉庫, 停車空間	3.2m	
	地下二層	1020.85㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1491.33㎡	2戶	自用倉庫, 停車空間	3.7m	
	一層	865.14㎡	102.40㎡	0.00㎡	56.80㎡	38.26㎡	11.52㎡	0.00㎡	0.00㎡	1074.12㎡	12戶	店舖, 入口門廳	4.5m	4.5+0.35 =4.85m
	二層	810.42㎡	42.92㎡	56.02㎡	60.54㎡	24.74㎡	11.52㎡	0.00㎡	0.00㎡	950.14㎡	4戶	店舖, 集合住宅	3.2m	
	三層	741.05㎡	42.58㎡	86.30㎡	60.54㎡	24.74㎡	11.52㎡	0.00㎡	0.00㎡	880.43㎡	9戶	集合住宅	3.2m	
	四層	603.63㎡	42.75㎡	88.04㎡	60.54㎡	24.74㎡	11.52㎡	0.00㎡	137.25㎡	880.43㎡	7戶	集合住宅, 管委會使用空間	3.2m	
	五~七層	741.04×3 =2223.12㎡	42.58×3 =127.74㎡	86.30×3 =258.90㎡	60.54×3 =181.62㎡	24.74×3 =74.22㎡	11.52×3 =34.56㎡	0.00㎡	0.00㎡	880.42×3=2641.26㎡	9×3=27戶	集合住宅	3.2m	3.2×3 =9.6m
	八~十五層	865.14×8 =6921.12㎡	102.40×8 =819.20㎡	0.00×8 =0.00㎡	56.80×8 =454.40㎡	38.26×8 =306.08㎡	11.52×8 =92.16㎡	0.00㎡	0.00㎡	804.20×8=6433.60㎡	6×8=48戶	集合住宅	3.2m	3.2×8 =25.6m
	屋突一層	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	133.60㎡	0戶	樓梯間	3.2m	
	屋突二層	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	133.60㎡	0戶	機房, 水箱	2.8m	
	屋突三層	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	133.60㎡	0戶	機房, 水箱	3.0m	
	合計	地上: 10557.83㎡ 地下: 1723.85㎡	718.47㎡	1099.60㎡	1446.42㎡			0.00㎡	0.00㎡	20717.11㎡	112戶			49.65m
工程造價	樓地板面積	20717.11㎡*12960元=268,493,745.600元/元										合計	272,843,321.280元	
	圍牆	78.52m*2080元=163,321.600m/元												
	水溝	78.52m*680元=53,393.600m/元												
	挖方	1587.12㎡*18.6m*140元=4,132,860.480m³/元												
法定空地	1891.28-1086.29=804.99> 1891.28-(1891.28*60%)=756.51㎡.....OK													
防空避難室面積	1086.29㎡ 樓化面積 256.72㎡> (1891.28-1086.29-319.65)×50%=242.67㎡ ...OK													
停車位檢討	(一)土管規定檢討: 店舖樓地板面積: 505.21+314.78=819.99㎡ 汽車: (819.99-300)/150=3.46...取4(輛) 集合住宅樓地板面積: 794.94+715.63+583.17+715.63×3+553.82×8=8671.19㎡ 汽車: (8671.19-500)/150=54.47...取55(輛) 倉庫樓地板面積: 703.00+1020.85=1723.85㎡ 汽車: (1723.85-500)/250=4.89...取5(輛) 汽車: 依建築技術規則規定設置 = 4+55+5=64(輛) 機車: 依一戶一車位設置, 共 112戶=112(輛) 自行車: 以法定機車數量四分之一車位停放設置, 故 112/4=28(輛)													
法定汽車檢討	64輛	應設64輛 實設97輛 ...OK							法庫=B5F(38)+B4F(26)=64輛 自庫=B4F(9)+B3F(15)+B2F(9)=33輛		合計	97輛		
法定機車檢討	112輛	應設112輛 實設112輛 ...OK							法庫=B3F(98)+1F(14)=112輛		合計	112輛		
法定自行車檢討	28輛	應設28輛 實設37輛 ...OK							法庫=B3F(28)=28輛 自庫=B3F(9)=9輛		合計	37輛		



二、建築計劃

面積計算表

修正後

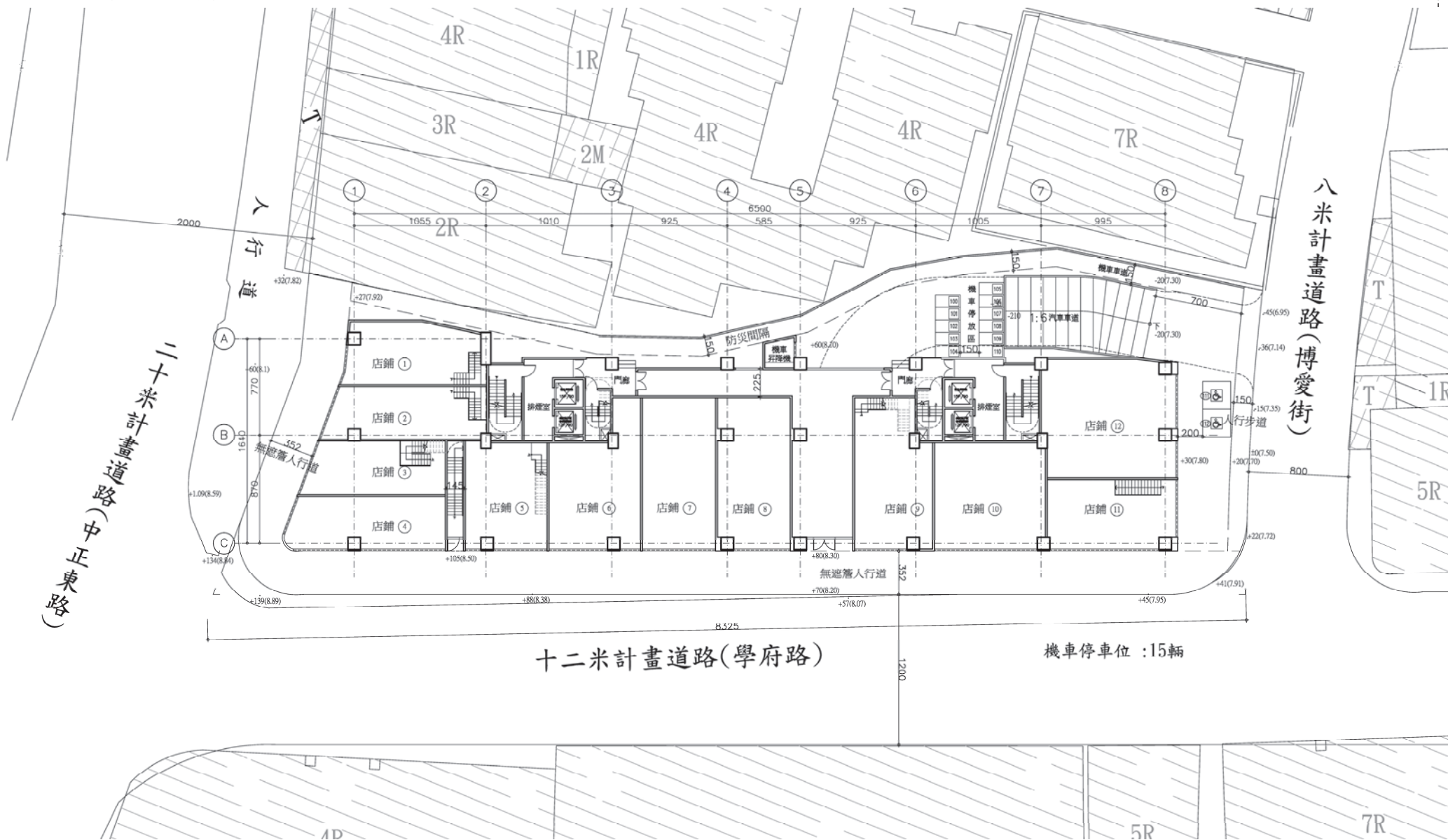
(一)面積表		894-3地號		法定容積 (㎡)		3.41x200%		=		6.82			
地號		淡水區學府段894-3, 930地號等2筆土地		都更獎勵 (%)		3.41x200%x10%		=		0.68			
使用分區		住宅區		930地號		原容>法容(%)		地上		8055.00x100% = 8055			
基地面積		圖本 1891.28㎡		實測 1891.28㎡		詳基地面積計算		地下		1719.26x100% = 1719.26			
建蔽率		法定 60%(原建蔽率)		設計 1086.29/1891.28x100%=57.44%<60%...OK		容積移轉 (%)		地上		8055.00x30% = 2416.50			
開挖率		法定 1639.88㎡(原開挖面積)		設計 1491.33㎡<1639.88㎡...OK		合計		地下		1719.26x30% = 515.78			
容積率		地上		法定 10565.32/1891.28=558.63%≤558.63%...OK		容積移轉 (%)		地上		6.82+0.68+8055+2416.50+86.32 = 10565.32			
		設計 10565.32㎡≤10565.32㎡...OK				允建容積 (㎡)		地上		1719.26+515.78 = 2235.04			
		地下		法定 2235.04/1719.26=130%...OK		機房15%		地下		6.82+0.68+8055+2416.50+86.32 = 10565.32			
		設計 1690.37㎡≤2235.04㎡...OK				法定 10565.32x15%=1584.80㎡		設計		1584.80㎡≤1584.80㎡...OK			
項目	容積樓地板面積	梯廳	陽台	不計入容積15%部分			停車空間 免計入容積	公益設施	樓地板面積	戶數	用途	樓層高度	建築物高度
地下四~地下五層	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	樓梯間+管道	排煙室/機房	緊急升降機	0.00㎡	0.00㎡	1491.10x2=2982.20㎡	0戶	停車空間	3.2m	
地下三層	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1491.70㎡	0戶	防空避難室兼停車空間	3.2m	
地下二層	703.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1491.10㎡	1戶	自用倉庫, 停車空間	3.2m	
地下一層	987.37㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1491.33㎡	2戶	自用倉庫, 停車空間	3.9m	
一層	865.13㎡	102.40㎡	0.00㎡	56.80㎡	38.26㎡	11.52㎡	0.00㎡	0.00㎡	1074.11㎡	12戶	店舖, 入口門廳	4.5m	4.5+0.35 =4.85m
二層	810.42㎡	42.92㎡	56.02㎡	60.54㎡	24.74㎡	11.52㎡	0.00㎡	0.00㎡	950.14㎡	7戶	店舖, 集合住宅	3.2m	
三層	741.08㎡	42.58㎡	86.30㎡	60.54㎡	24.74㎡	11.52㎡	0.00㎡	0.00㎡	880.43㎡	9戶	集合住宅	3.2m	
四層	603.68㎡	42.75㎡	88.04㎡	60.54㎡	24.74㎡	11.52㎡	0.00㎡	138.38㎡	881.61㎡	7戶	集合住宅, 管委會使用空間	3.2m	
五~七層	741.04x3 =2223.12㎡	42.58x3 =127.74㎡	88.04x3 =264.12㎡	60.54x3 =181.62㎡	24.74x3 =74.22㎡	11.52x3 =34.56㎡	0.00㎡	0.00㎡	880.42x3=2641.26㎡	9x3=27戶	集合住宅	3.2m	3.2x3 =9.6m
八~十五層	865.24x8 =5321.92㎡	45.01x8 =360.08㎡	75.64x8 =605.12㎡	60.54x8 =484.32㎡	22.82x8 =182.56㎡	11.52x8 =92.16㎡	0.00㎡	0.00㎡	805.13x8=6441.04㎡	6x8=48戶	集合住宅	3.2m	3.2x8 =25.6m
屋突一層	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	133.60㎡	0戶	樓梯間	3.2m	
屋突二層	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	133.60㎡	0戶	機房, 水箱	2.8m	
屋突三層	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	133.60㎡	0戶	機房, 水箱	3.0m	
合計	地上: 10565.32㎡ 地下: 1690.37㎡	718.47㎡	1099.60㎡	1446.42㎡			0.00㎡	0.00㎡	20725.72㎡	113戶			49.65m
工程造價	樓地板面積	20725.72㎡*12960元=268,605,331元											
	圍牆	78.52m*2080元=163,321m/元											
	水溝	78.52m*680元=53,393m/元											
	挖方	1587.12㎡*18.6m*140元=4,132,860m³/元											
法定空地	1891.28-1086.29=804.99> 1891.28-(1891.28*60%)=756.51㎡...OK												
防空避難室面積	1086.29㎡												
停車位檢討	(一)土管規定檢討: 店舖樓地板面積: 505.21+514.78=819.99㎡ 倉庫樓地板面積: 703.00+787.38=1490.38㎡ 汽車: 819.99/150=5.46...取6(輛) 汽車: 1490.38/250=5.96...取6(輛) 自行車: 以法定機車數量四分之一單層停放設置, 故 113/4=28.25...取29(輛) 汽車: 依建築技術規則規定設置 機車: 依一戶一車位設置, 共 113戶=113(輛) 集合住宅樓地板面積: 794.94+715.63+583.17+715.63x3+553.82x8=8671.19㎡ 超級市場樓地板面積: =199.99㎡ 汽車: (8671.19-500)/150=54.47...取55(輛) 汽車: 199.99/150=1.33...取2(輛)												
法定汽車檢討	69輛	應設69輛 實設97輛 ...OK								法車=B5F(38)+B4F(31)=69輛 自車=B4F(4)+B3F(15)+B2F(9)=28輛		合計	97輛
法定機車檢討	113輛	應設113輛 實設113輛 ...OK								法車=B3F(99)+1F(14)=113輛		合計	113輛
法定自行車檢討	29輛	應設29輛 實設37輛 ...OK								法車=B3F(29)=29輛 自車=B3F(8)=8輛		合計	37輛

修正前

### 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



修正後

### 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

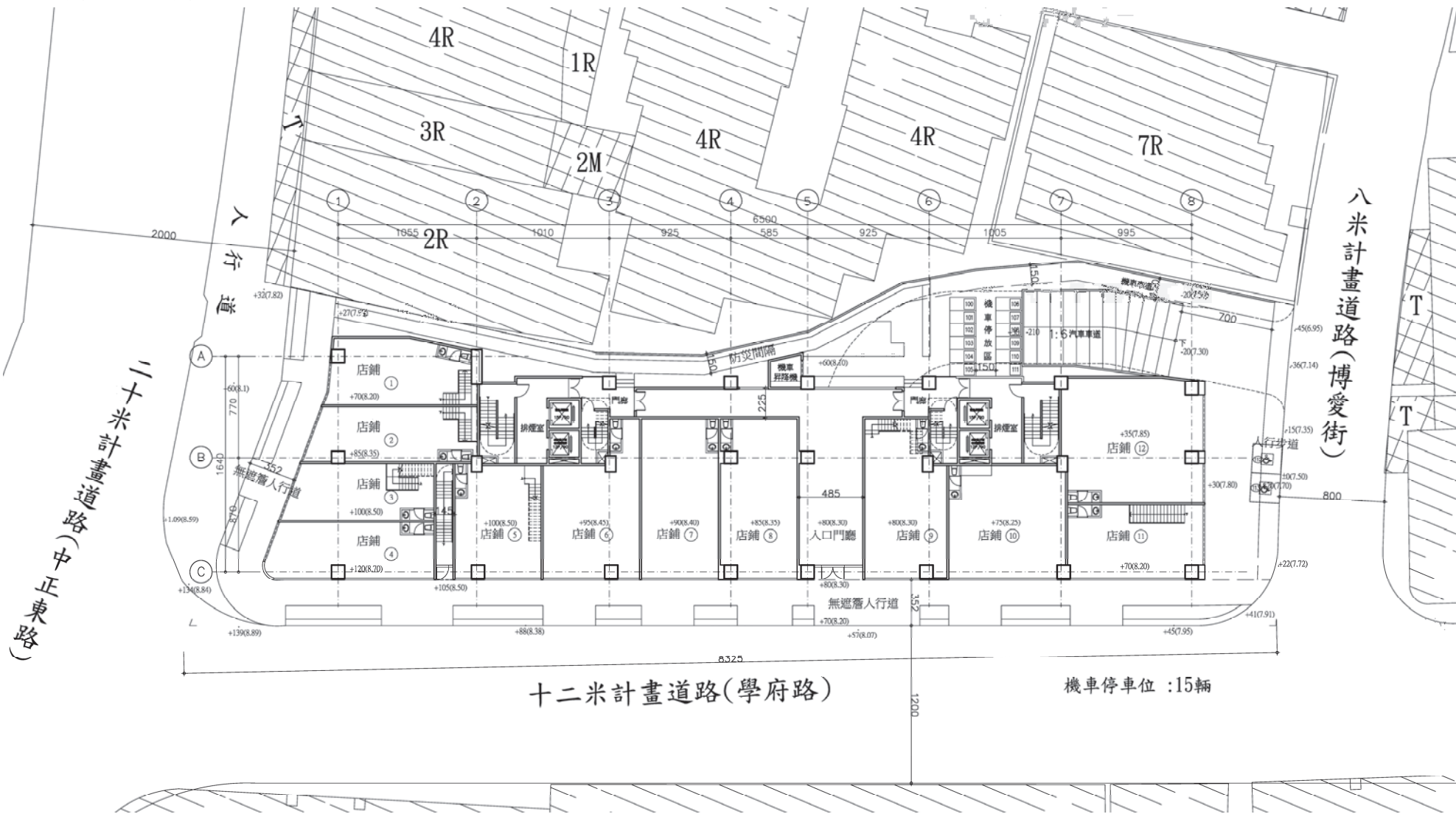


圖11-1 一層平面圖 S: 1/300

修正前

### 三、景觀計畫

#### (一)景觀配置圖-地面層

- 1、在有限的市區街道空間，發揮景觀設計之最大效益營造，創造居民及環境感舒適自在之空間。
- 2、行道樹植穴綠化為長形連續性植穴，以增加綠化及保水面積，周邊列植喬木，改善都市街廓景象。
- 3、綠化區域以多層次植栽搭配，創造豐富有趣之空間



通學步道



複層植被觀賞區

圖12-38 地面層景觀配置圖 S: 1/300

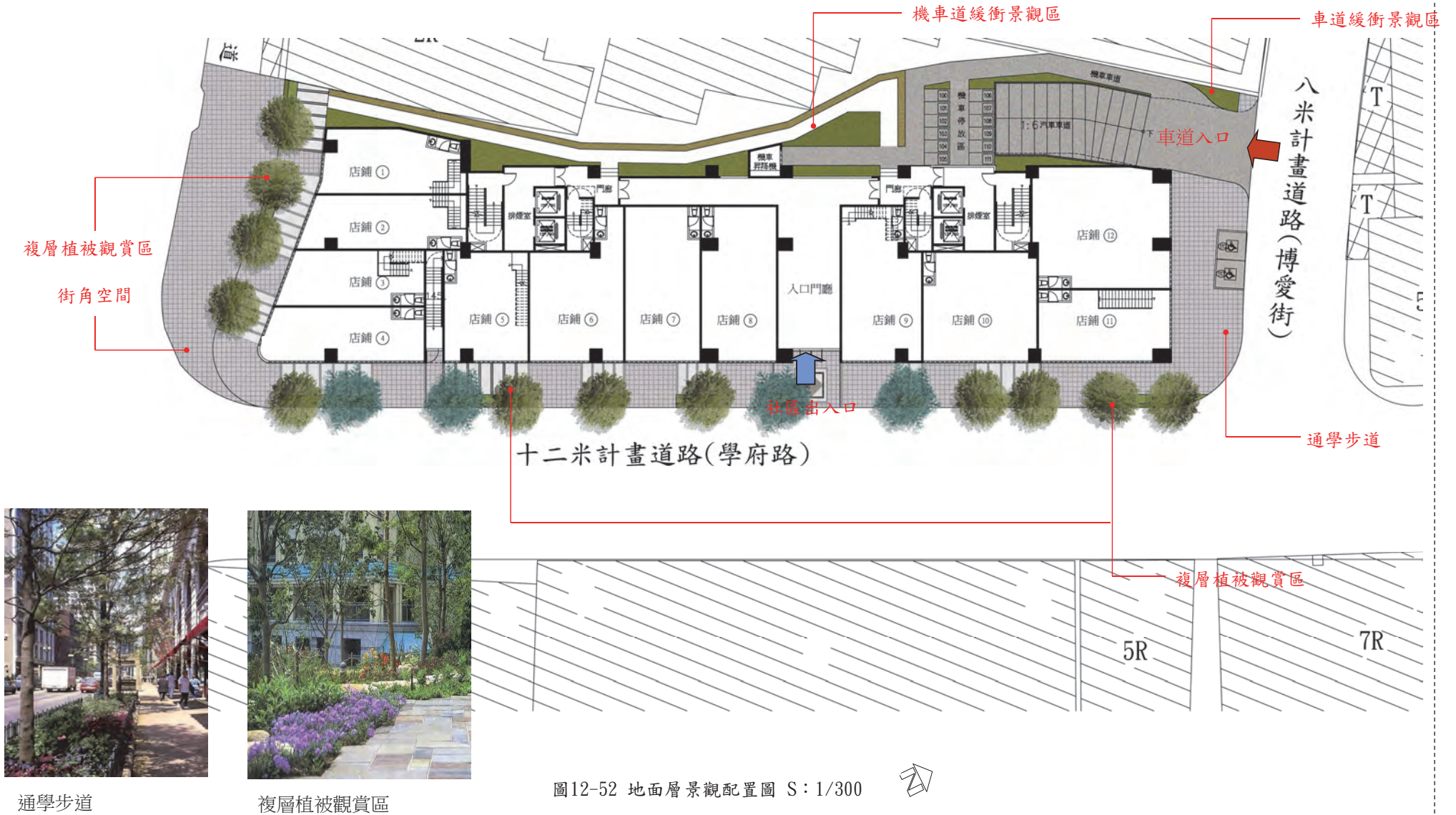


修正後

### 三、景觀計劃

#### (一)景觀配置圖-地面層

- 1、在有限的市區街道空間，發揮景觀設計之最大效益營造，創造居民及環境感舒適自在之空間。
- 2、行道樹植穴綠化為長形連續性植穴，以增加綠化及保水面積，周邊列植喬木，改善都市街廓景象。
- 3、綠化區域以多層次植栽搭配，創造豐富有趣之空間
- 4、中正東路及學府路路口街角配合公有人行步道規劃，鋪面材質選用與公有人行道鋪面相近(30x30高壓混擬土磚)，達到視覺上一致，型塑街角空間。



通學步道



複層植被觀賞區

修正前

(五)鋪面材質說明

設計說明：

- 1、選用意象統一之鋪面，以塑造外部空間之連續性與完整性。
- 2、選用防滑材料，以建構無障礙之步行環境。
- 3、鋪面使用統一的幾合線條，搭配不同的材質律動，增加使用者休閒感受，緩衝道路的忙碌形象。
- 4、本案鋪面色系採用深咖啡色系為主，退縮的4M米人行道主要以人造為鋪面材質的選用，以深色勾勒出主要大器的線條。
- 5、細緻的鋪面分割以淺色發揮，創造人行道行走上的序列感及引導性，並以施工方式加強大地透水及保水的目的。



深淺灰色系石材    淺黃色系石材    灰色系石材



圖12-44 鋪面材質示意圖 S: 1/300

修正後

(五)鋪面材質說明

設計說明：

- 1、選用意象統一之鋪面，以塑造外部空間之連續性與完整性。
- 2、選用防滑材料，以建構無障礙之步行環境。
- 3、鋪面使用統一的幾何線條，搭配不同的材質律動，增加使用者休閒感受，緩衝道路的忙碌形象。
- 4、本案鋪面色系採用深咖啡色系為主，退縮的4M米人行道主要以人造為鋪面材質的選用，以深色勾勒出主要大器的線條。
- 5、細緻的鋪面分割以淺色發揮，創造人行道行走上的序列感及引導性，並以施工方式加強大地透水及保水的目的。



深淺灰色系磚

淺黃色系磚

灰色系磚

材質圖例：

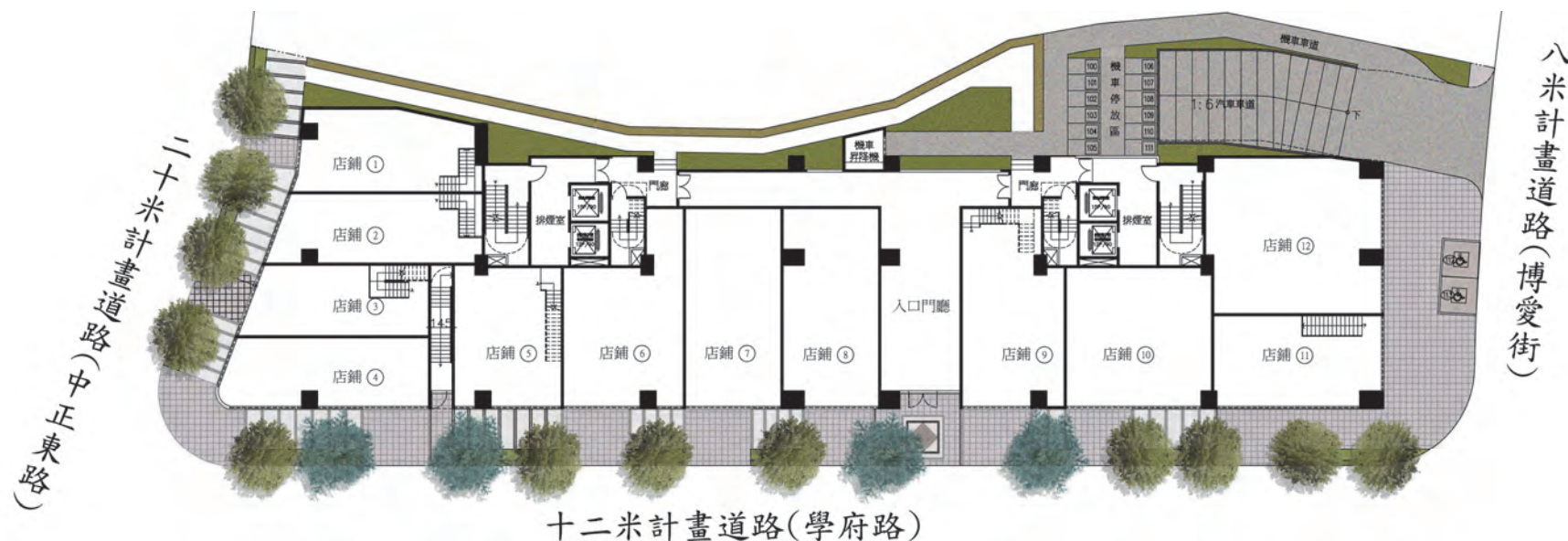


圖12-61 鋪面材質示意圖 S：1/300

委員意見：

請依土管規定檢討喬木覆土寬深度需大於1.5公尺。

原報告書未檢附相關圖說

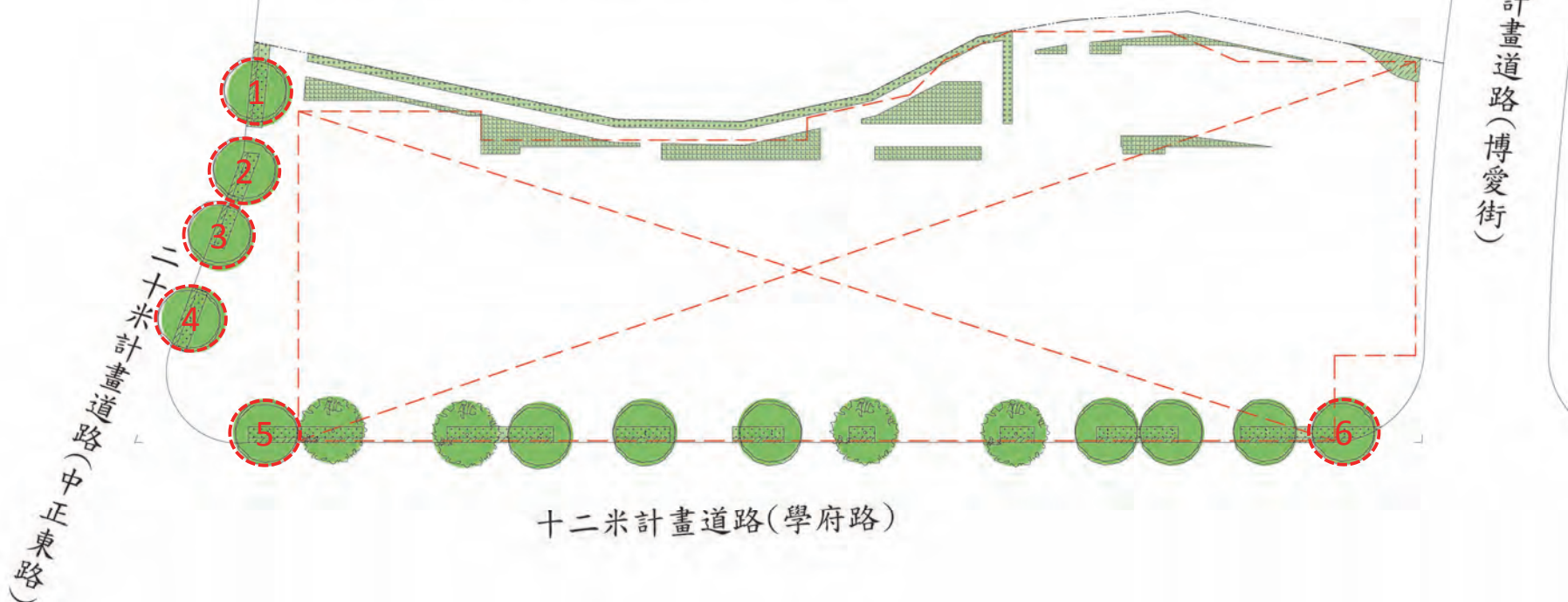


修正後

(三)綠化面積檢討-地面層

綠化面積檢討：  
 新北市建造執照申請，綠化面積以基地內實施空地面積扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。

種類	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	綠覆面積計算	備註
喬木		杜英				覆土深度>1.5M
		杜英	12株	10	120㎡	
木		洋紅風鈴木	4株	10	40㎡	
灌木		七里香	26.57㎡	1.5	26.56㎡	
		金葉女真	70.76㎡	1.5	20.96㎡	
地被		金葉樹	65.48㎡	1.5	63.90㎡	
		台北草	124.61㎡	0.5	38.02㎡	
合計					309.44㎡	



綠化面積檢討：  
 新北市建造執照申請，綠化面積以基地內實施空地面積扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。

- (一)基地面積：1891.28㎡
- (二)建築面積：1086.29㎡
- (三)執行綠化有困難面積：374.86㎡ (3.52M無遮簷人行道綠化面積+1.5M人行道) -54.93㎡(需扣除3.52M無遮簷人行道綠化面積)+209.11(汽車機車車道)=529.04㎡
- (四)法定綠化面積：(基地面積-建築面積-執行綠化有困難面積)×50%=137.98㎡
- (五)實設綠化面積：149.44㎡>137.98㎡...OK
- (六)喬木數量檢討：16-10(扣除開挖範圍喬木)=6，6>149.44㎡/36㎡=4.15㎡，取5棵。...ok

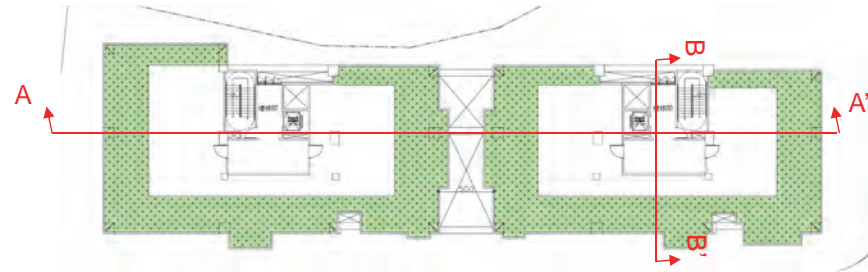
圖12-58 地面層綠化面積檢討圖 S：1/300

委員意見：

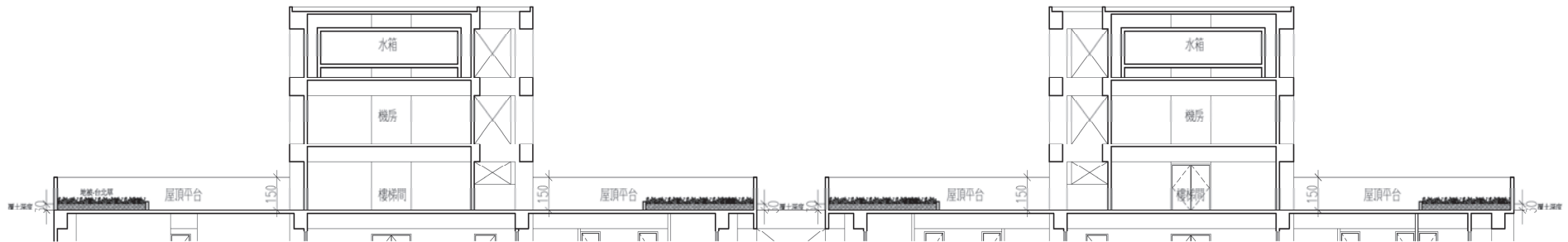
本案屋頂層覆土深度請依都市設計審議原則規定檢討。

原報告書未檢附相關圖說

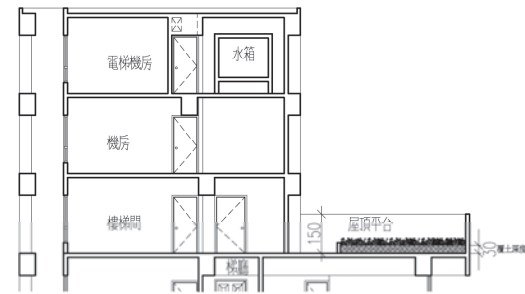
(二)景觀剖面圖-屋頂層剖面圖



景觀剖面位置示意圖



景觀A-A' 剖面圖



景觀B-B' 剖面圖

圖12-55 景觀剖面圖 S : 1/200

## 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 2 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，為更新地區，詳圖 2-1。

### 二、更新單元範圍

#### (一) 更新單元範圍及筆數調整說明

本更新單元範圍原為新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地，土地總面積為 1,928.50 m<sup>2</sup>，並於民國 107 年 12 月 28 日申請事業計畫報核；其後於 108 年 2 月 11 日因土地使用分區逕為分割，930 地號分割出 930-1 及 930-2 地號等兩筆道路用地，另東側毗鄰之道路用地 894-2 地號逕為分割出住宅區土地 894-3 地號，為避免造成畸零地之虞，故一併納入更新單元範圍內，綜上，本更新單元範圍由新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地調整為新北市淡水區學府段 894-3、930、930-1 及 930-2 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)。

#### (二) 更新地區劃定說明

本案事業計畫報核後，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」，更新單元範圍同更新地區範圍。詳圖 2-2、圖 2-3 及附錄三。

### 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、輻射汙染建築物，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(詳附錄四)，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。



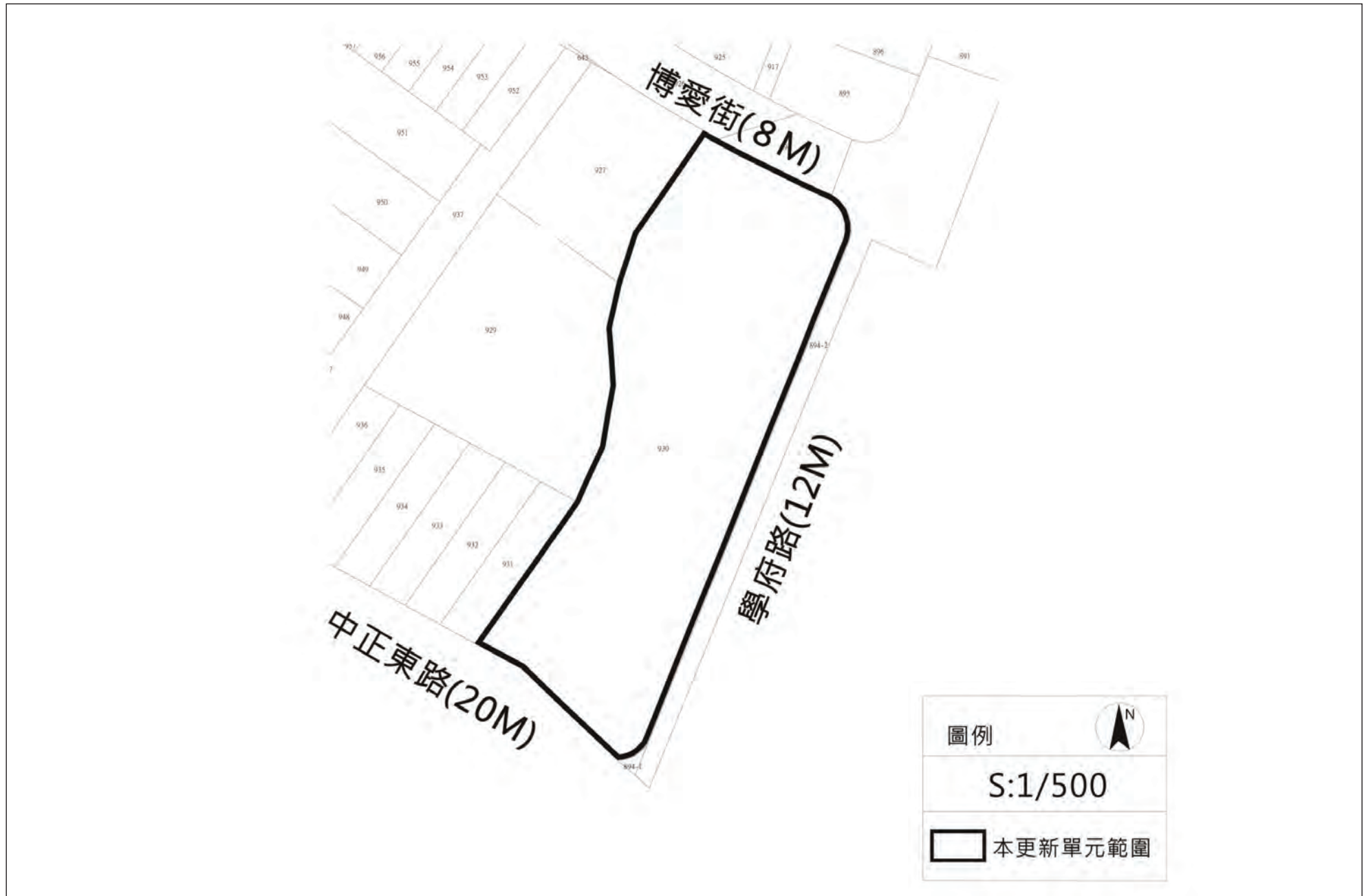


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(報核版)



圖 2-3 更新單元地籍套繪圖(公展版)



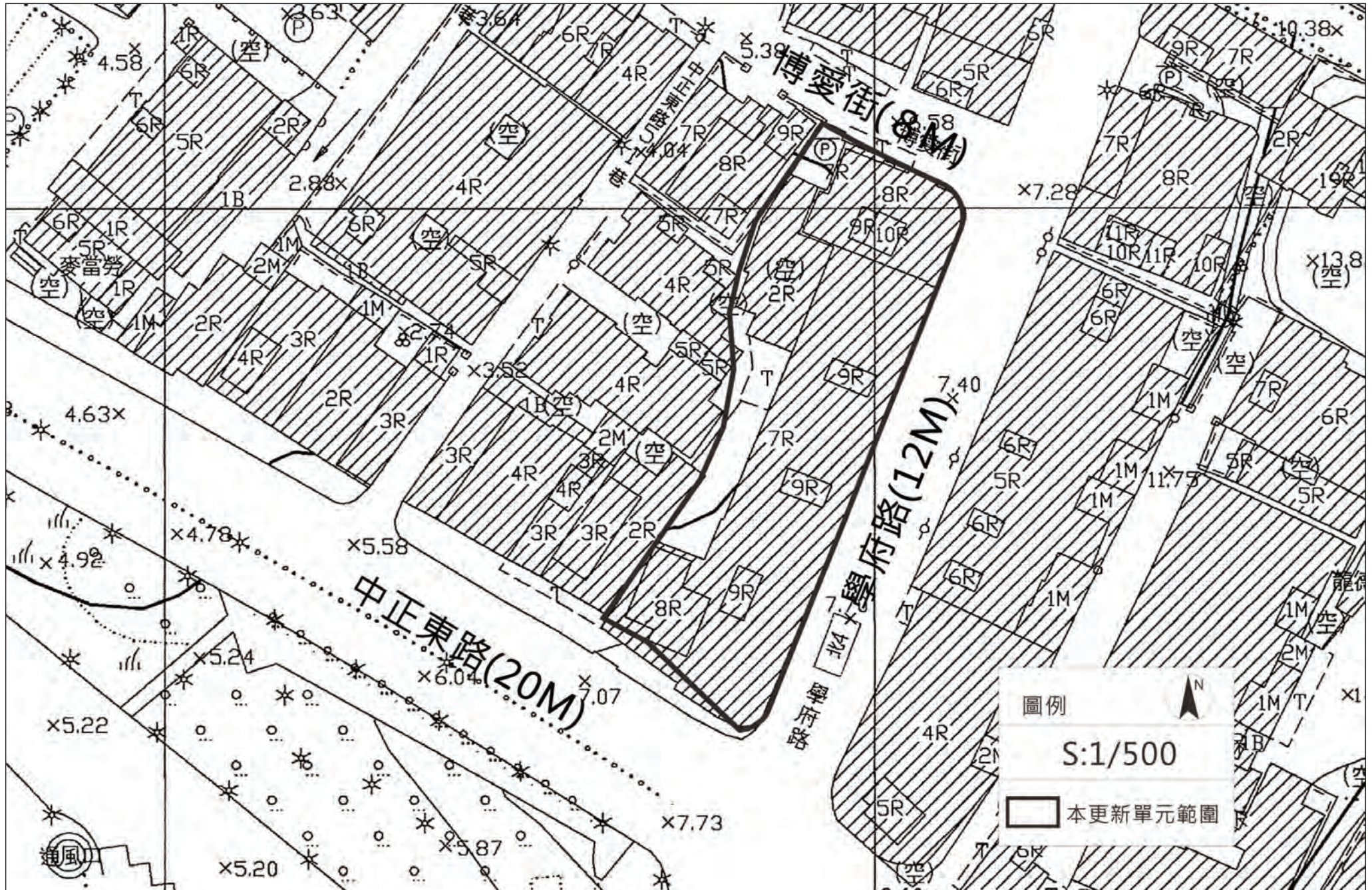


圖 2-4 更新單元地形套繪圖

## 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，係屬高氣離子混凝土建築物，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、創造都市生活機能

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、增進公共利益

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氣離子混凝土建築物，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

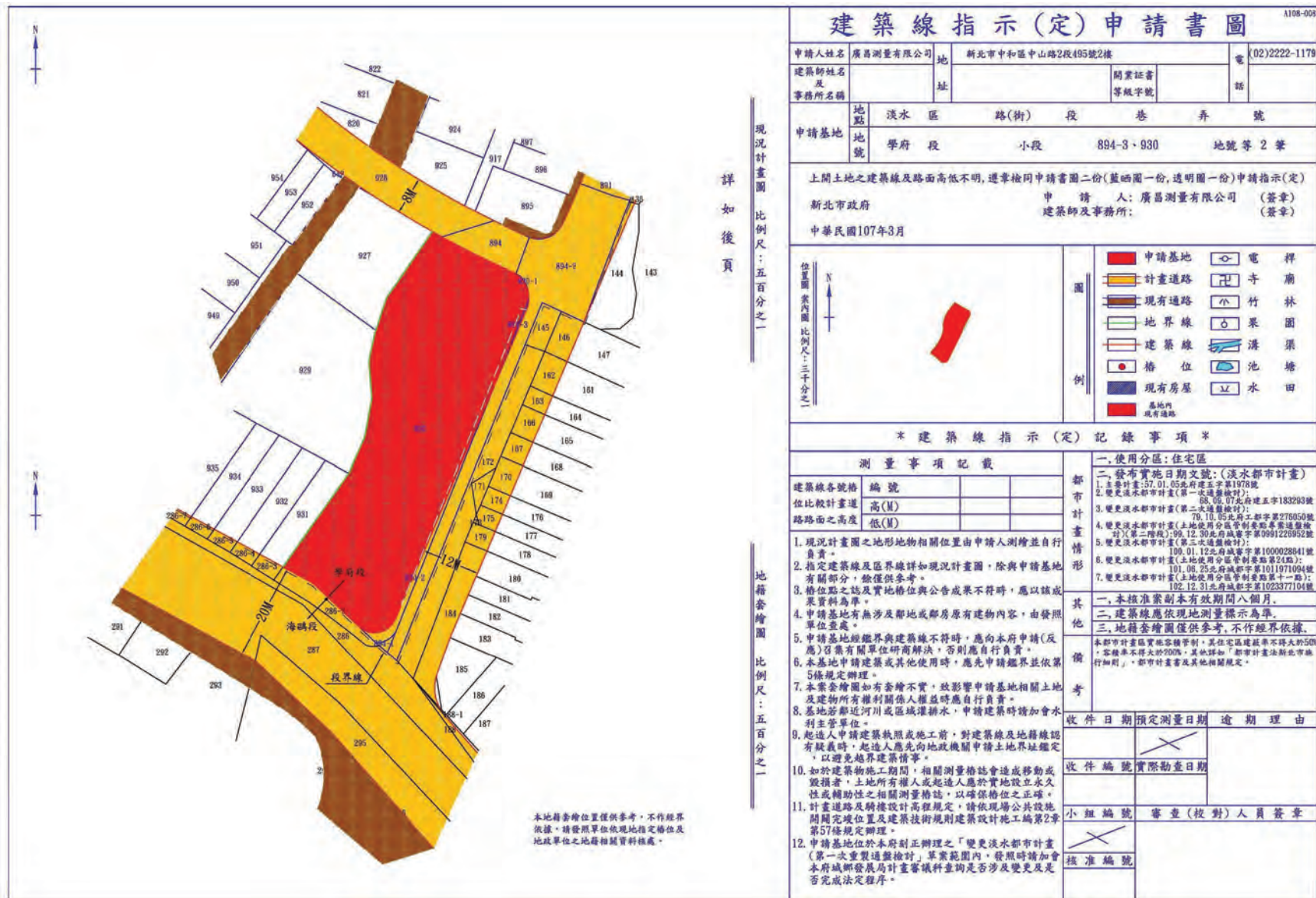


圖 5-1 建築線指示圖(一)

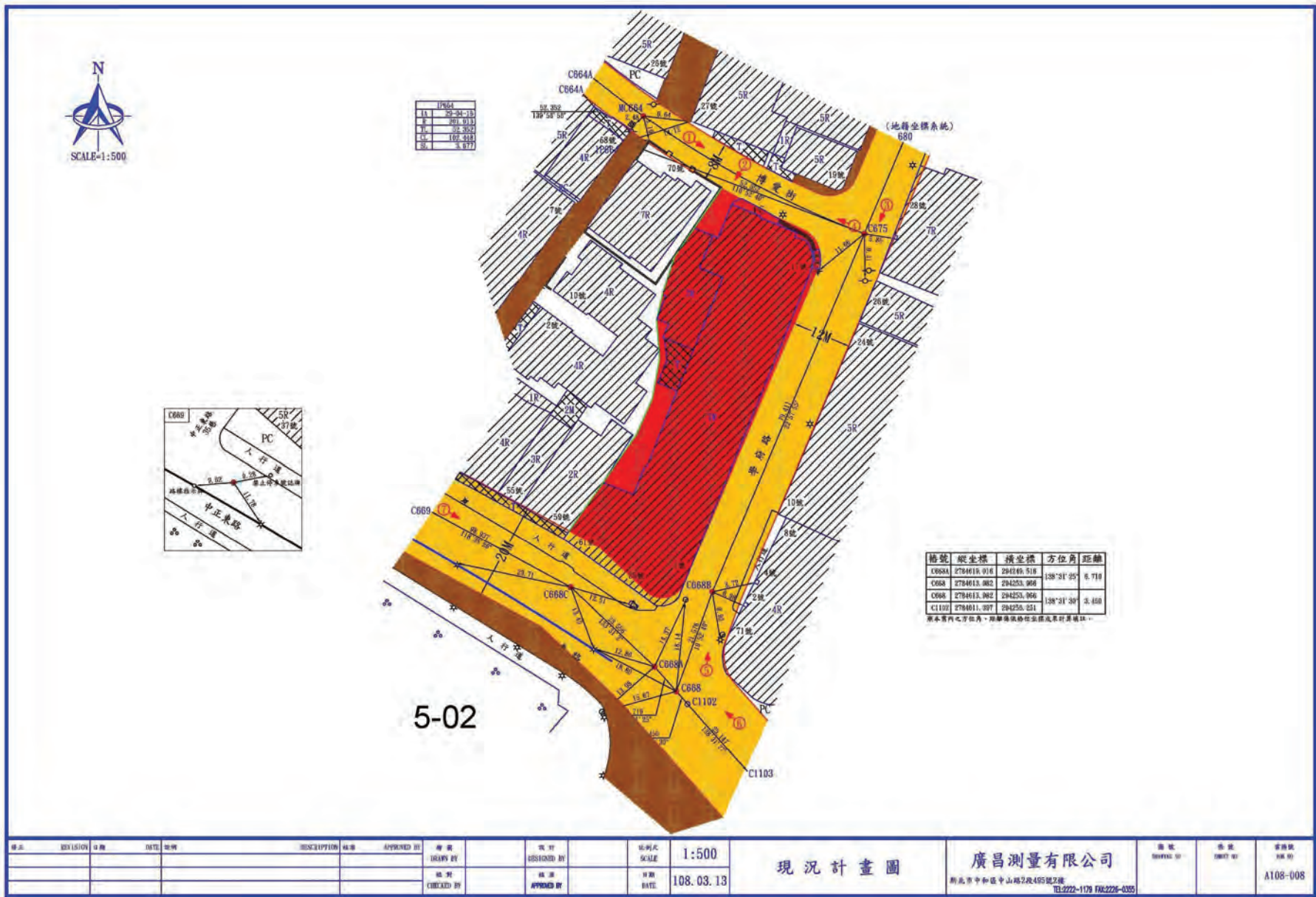


圖 5-2 建築線指示圖(二)

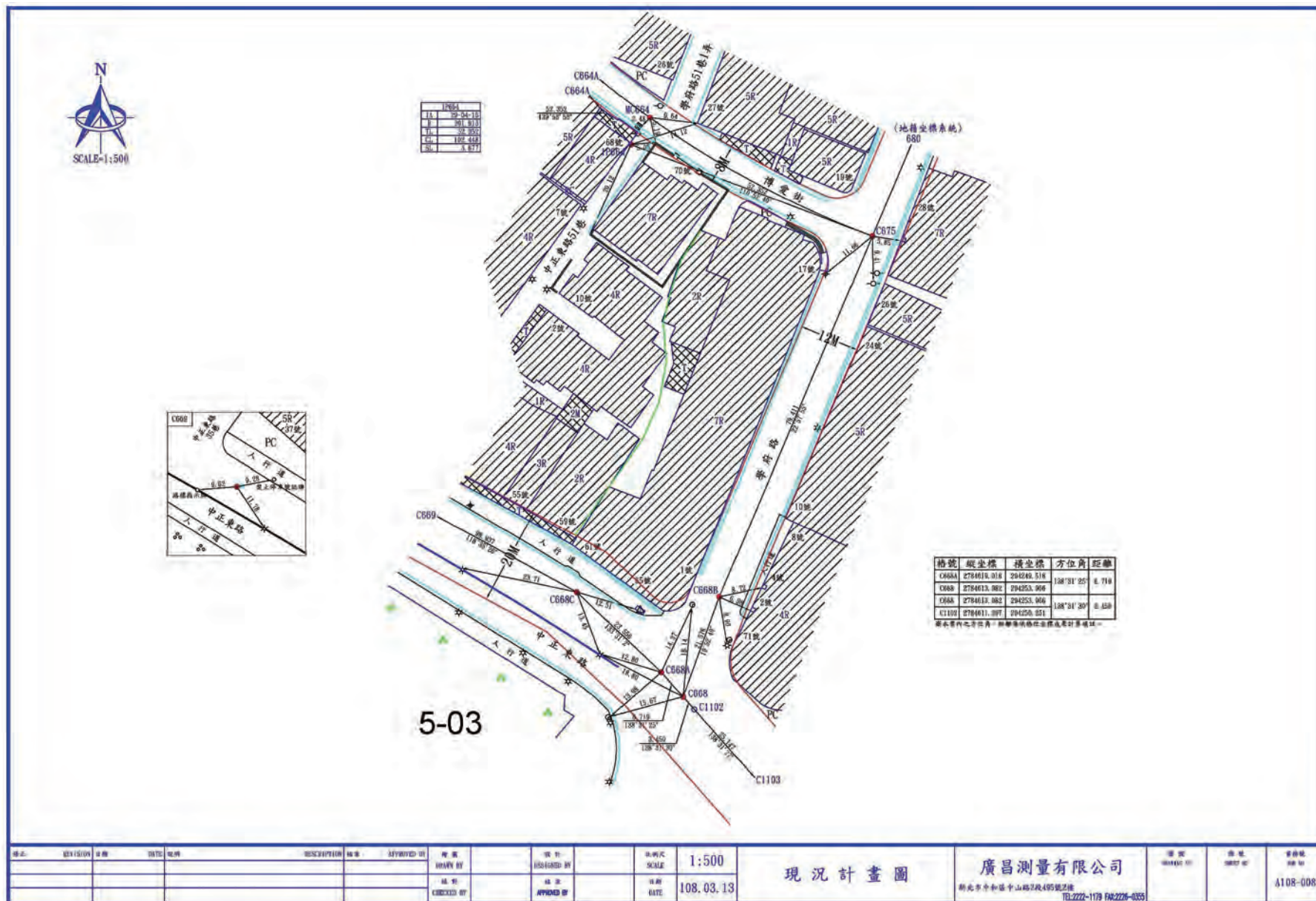


圖 5-3 建築線指示圖(三)

## 二、土地及合法建築物權屬

### (一) 土地權屬

#### 1、事業計畫報核(107.12.28)當時

本更新單元範圍原為新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地，土地總面積為 1,928.50 m<sup>2</sup>(583.37 坪)，土地所有權人共計 82 人，均為私有，土地權屬清冊詳表 5-1。

#### 2、公展(108.5.20)當時

本案報核後，於民國 108 年 2 月 11 日因土地使用分區逕為分割，930 地號分割出 930-1 及 930-2 地號等兩筆道路用地，另東側毗鄰之道路用地 894-2 地號逕為分割出住宅區土地 894-3 地號，為避免造成畸零地之虞，故一併納入更新單元範圍內；本更新單元範圍調整原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，其中包含新北市所有之土地(管理者：新北市政府養護工程處)，土地權屬清冊詳表 5-2。

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	1,928.50	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
				7	王○秀	122/10000	23.53					11	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	王怡晶	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；王怡晶，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；王李玉珠，債務額比例全部	王○章、王李玉珠
				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	陳根旺	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
				26	麥○慧	117/10000	22.56					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
				30	許○○氣	119/10000	22.95					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				

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㎡	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積㎡	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
				50	鄭○楓	115/10000	22.18		20	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	鄭傳嬌	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:柯真女、何董素梅、何語峻、何語婕,債務人:陳○,限制範圍:117/10000,106年10月3日登記					
				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	張恩慈,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○瑞	151/10000	29.12		71	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○瑞、黃國忠	沈○瑞
				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
				75	林○同	60/10000	11.57		109	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○傑	盧○傑
				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	謝迺岱,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						



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㎡	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積㎡	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
				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	共同共有 1458/9994	40.17		12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
								13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
				130	洪○興	共同共有 1458/9995	40.17		12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
								13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
				131	洪○昌	共同共有 1458/9996	40.17		12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
								13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
				132	楊○霖	共同共有 1458/9997	40.17		12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
								13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
				133	楊○禾	共同共有 1458/9998	40.17		12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
								13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
				134	洪○慧	共同共有 1458/9999	40.17		12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
								13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
				135	洪○和	共同共有 1458/10000	40.17		12	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉
								13	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								31	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
								135	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	洪傳吉，債務額比例全部	洪傳吉	
合計		1 筆	1,928.50				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㎡	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積㎡	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	1,887.87	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	王怡晶	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;王怡晶,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	陳根旺	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	
				28	蔡○瑜	115/10000	21.71		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	鄭傳嬌	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:柯真女、何董素梅、何語峻、何語婕,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	張恩慈,債務額比例全部	陳○玲					
59	王○華	1/10000	0.19											
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					

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㎡	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積㎡	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			
				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○瑞	151/10000	28.51					71	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○瑞、黃國忠	沈○瑞
				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
				75	林○同	60/10000	11.33					109	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○傑	盧○傑
				79	李○○嬌	149/10000	28.13									
				80	尤○宗	120/10000	22.65					77	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌
				83	劉○如	110/10000	20.77					79	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	尤○宗	尤○宗
				85	羅○瓊	119/10000	22.47					82	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○如	劉○如
				87	康○藍	151/10000	28.51					86	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	羅○瓊	羅○瓊
				89	劉○君	92/10000	17.37					142	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	謝迺岱, 債務額比例全部	康○藍
				93	劉○娟	109/10000	20.58					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, 債務額比例全部	劉○君
				95	柯○如	113/10000	21.33					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
				99	白○玲	151/10000	28.51					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
				102	黃○剛	145/10000	27.37					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
				104	邱○揮	151/10000	28.51					95	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○剛	黃○剛
				105	劉○文	119/10000	22.47									
				106	張○香	110/10000	20.77					124	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	劉○文	劉○文
				109	李○翰	115/10000	21.71					126	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張○香	張○香
				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				
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	王怡晶	王○秀				
8	王○章	121/10000	0.0067					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; 王怡晶, 債務額比例全部	王○秀				
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○○珠, 債務額比例全部	王○章、王○○珠				
10	盧○龍	222/20000	0.0061					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				
								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				

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㎡	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積㎡	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
				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	陳根旺	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	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	麥○慧	麥○慧
				28	蔡○瑜	115/10000	0.0063		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	0.0065		59	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	0.0066		92	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣
				32	李○世	120/10000	0.0066		3	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○華	吳○華
				36	盧○豐	210/10000	0.0116		4	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○世	李○世
				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	鄭傳嬌	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：柯真女、何董素梅、何語峻、何語婕，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	張恩慈，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○洽	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○瑞	151/10000	0.0083		71	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○瑞、黃國忠	沈○瑞
				74	盧○傑	117/10000	0.0064		91	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	0.0033		109	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	盧○傑	盧○傑
				79	李○○嬌	149/10000	0.0082						
				80	尤○宗	120/10000	0.0066		77	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌
				83	劉○如	110/10000	0.0061		79	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	尤○宗	尤○宗
				85	羅○瓊	119/10000	0.0065		82	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○如	劉○如
				87	康○藍	151/10000	0.0083		86	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	羅○瓊	羅○瓊
									142	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	謝迺岱，債務額比例全部	康○藍

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㎡	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積㎡	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	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○連	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	王怡晶	王○秀,債務額比例全部;王怡晶,債務額比例全部	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○章,債務額比例全部;王○○珠,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	陳根旺	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					
				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											
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					

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㎡	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積㎡	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
				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	鄭傳嬌	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:柯真女、何董素梅、何語峻、何語婕,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	張恩慈,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○瑞	151/10000	0.605		71	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○瑞、黃國忠	沈○瑞
				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	謝迺岱,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						
				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○連	60/10000	0.240						

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		
				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	1,931.91				1,931.91					

備註:1. 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。

2. 原登記次序 129(洪○○枝)、130(洪○興)、131(洪○昌)、132(楊○霖)、133(楊○禾)、134(洪○慧)、135(洪○和)等七人共同共有，於 108 年 4 月 16 日買賣過戶予王○隆。

(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)。

1、事業計畫報核(107.12.28)當時

報核當時合法建築物坐落於 930 地號一筆土地，合法建築物所有權人共計 87 人，報核當時合法建築物權屬清冊表詳表 5-3。

2、公展(108.5.20)當時

本案報核後，於民國 108 年 2 月 11 日因土地使用分區逕為分割，930 地號分割出 930-1 及 930-2 地號等兩筆道路用地，故範圍內合法建築物坐落土地調整為 930-1 及 930-2 等三筆土地，合法建築物所有權人共計 83 人，公展當時合法建築物權屬清冊表詳表 5-4。

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



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	3	洪○○枝	公同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
					6	楊○霖	公同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
					7	楊○禾	公同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
					8	洪○慧	公同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
					9	洪○和	公同共有 1/1		1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
									2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
									7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉						
					6	135	中正東路 61 號		930	112.17	3	洪○○枝	公同共有 1/1	1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
														2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
														7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉	
											4	洪○興		公同共有 1/1	1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉
															2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉
															7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉
											5	洪○昌		公同共有 1/1	1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉
															2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉
															7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉
6	楊○霖	公同共有 1/1	1	最高限額抵押權				有限責任新北市淡水信用合作社			洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉							
			2	最高限額抵押權				有限責任新北市淡水信用合作社			洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉							
			7	最高限額抵押權				有限責任新北市淡水信用合作社			洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉							
7	楊○禾	公同共有 1/1	1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉												
			2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉												
			7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉												
8	洪○慧	公同共有 1/1	1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉												
			2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉												
			7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉												
9	洪○和	公同共有 1/1	1	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉												
			2	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉												
			7	最高限額抵押權	有限責任新北市淡水信用合作社	洪傳吉, 債務額比例全部	洪傳吉												
6	136	中正東路 63 號	930	101.97	2	黃○剛	1/1		3	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○輝	黃○輝						
7	137	中正東路 65 號	930	93.00	3	柯○展	1/2		2	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	黃○剛	黃○剛						
8	138	學府路 13 號 7 樓	930	151.75	4	江○芸	1/2												
9	139	學府路 1 號	930	147.23	1	楊○龍	1/1												
10	140	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						
11	141	學府路 3 號	930	126.51	1	王○和	1/1		4	抵押權	有限責任淡水第一信用社	盧○傑	盧○傑						
12	142	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	143	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	144	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	王怡晶	王○秀						
15	145	學府路 9 號 2 樓	930	143.75	1	王○章	1/2		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; 王怡晶, 債務額比例全部	王○秀						
16	145	學府路 9 號 2 樓	930	143.75	2	王○○珠	1/2												
17	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○章、						

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	
					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○○珠,債務額比例全部 王○○章,債務額比例全部; 王○○珠,債務額比例全部	王○○珠 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	
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	陳根旺	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	張思慈,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○瑞	1/1		2	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○瑞、黃國忠	沈○瑞	
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							
59	188	學府路 5 號 5 樓	930	145.44	2	張○蓮	1/2							
					3	潘○德	1/4							
					4	潘○儀	1/4							

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	
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							
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	鄭傳嬌	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: 柯真女、何董素梅、何語峻、何語婕, 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	謝迺岱, 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; 王怡晶, 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							
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	陳根旺	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	
41	170	中正東路 61 號 4 樓	930-930-1-930-2	187.60	3	白○玲	1/1		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	
42	171	中正東路 63 號 4 樓	930-930-1-930-2	90.14	5	陳○吉	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	
43	172	學府路 1 號 4 樓	930-930-1-930-2	123.77	2	劉○君	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	
44	173	學府路 3 號 4 樓	930-930-1-930-2	148.60	1	蔡○瑜	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	
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	
47	176	學府路 5 號 6 樓	930-930-1-930-2	145.44	1	陳○玲	1/1		2	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○○氣	許○○氣	
48	177	學府路 7 號 6 樓	930-930-1-930-2	145.44	1	謝○標	1/1		8	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	張恩慈，債務額比例全部	陳○玲	
49	178	學府路 9 號 4 樓	930-930-1-930-2	145.44	1	吳○華	1/1		3	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	謝○標	謝○標	
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	吳○華	吳○華	
51	180	學府路 13 號 4 樓	930-930-1-930-2	151.75	2	李○○花	1/1		1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	李○世	李○世	
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							
54	183	中正東路 61 號 5 樓	930-930-1-930-2	187.60	2	沈○瑤	1/1		2	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○瑤、黃國忠	沈○瑤	
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							
60	189	學府路 7 號 5 樓	930-930-1-930-2	145.44	3	潘○德	1/4							
61	190	學府路 9 號 5 樓	930-930-1-930-2	145.44	4	潘○儀	1/4							
62	191	學府路 11 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	
63	192	學府路 13 號 5 樓	930-930-1-930-2	151.75	1	馬○荃	1/1							
64	193	學府路 15 號 5 樓	930-930-1-930-2	143.51	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	
65	194	學府路 17 號 5 樓	930-930-1-930-2	155.58	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	
66	195	中正東路 61 號 6 樓	930-930-1-930-2	187.60	1	黃○來	1/1							
67	196	中正東路 63 號 6 樓	930-930-1-930-2	90.14	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	
68	197	學府路 1 號 6 樓	930-930-1-930-2	123.77	3	邱○揮	1/1							
69	198	學府路 9 號 6 樓	930-930-1-930-2	145.44	1	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	
70	199	學府路 11 號 6 樓	930-930-1-930-2	145.44	2	徐○蘭	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	李○○嬌	李○○嬌	
71	200	學府路 13 號 6 樓	930-930-1-930-2	151.75	2	康○淵	1/2							
72	201	學府路 15 號 6 樓	930-930-1-930-2	143.51	3	康○鈞	1/2							
73	202	學府路 17 號 6 樓	930-930-1-930-2	155.58	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	
74	203	中正東路 63 號 7 樓	930-930-1-930-2	90.14	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	
75	204	學府路 1 號 7 樓	930-930-1-930-2	123.77	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	
76	205	學府路 3 號 7 樓	930-930-1-930-2	148.60	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	
77	206	學府路 5 號 7 樓	930-930-1-930-2	145.44	2	鄭○楓	1/1		1	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	鄭傳嬌	鄭○楓	
78	207	學府路 9 號 7 樓	930-930-1-930-2	145.44	3	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	
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 彰 106 司執全強字第 436 號函辦理						

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

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			
								假扣押登記，債權人：柯真女、何董素梅、何語峻、何語婕，債務人：陳○，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										
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	謝迺岱，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 日土地登記謄本之產權狀態登載。

2. 原建號 131、132、133、134 由洪○○枝、洪○興、洪○昌、楊○霖、楊○禾、洪○慧、洪○和等七人共同共有，於 108 年 4 月 16 日買賣過戶予王○隆。

3. 原建號 209 登記次序 4 張○義未辦繼承經地政局列冊管理，於 108 年 1 月 15 日由張○○英、張○新、黃○○琴等三位繼承。

## (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 82 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	82	100.00
合計		1,928.50	100.00	82	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 77 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		1,928.50	99.82	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

依據都市更新條例第 22 條規定：依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人不予計算，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>，應排除之私有土地面積為 22.56 m<sup>2</sup>(經地院假扣押登記)，同意參與都市更新事業計畫面積為 1,455.43 m<sup>2</sup>，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為 76.36%；本更新單元私有土地人數為 82 人，應排除之私有所有權人數為 1 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 65 人，故同意參與都市更新事業計畫土地所有權人比例為 80.25%；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>，應排除之合法建築物面積為 166.49 m<sup>2</sup>(經地院假扣押登記面積 155.58 m<sup>2</sup>及未辦繼承經地政局列冊管理面積 10.91 m<sup>2</sup>)，同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積為 9,763.63 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 76.21%；本更新單元合法建築物所有權人數為 87 人，應排除之合法建築物所有權人數為 2 人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為 66 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 77.65%；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 本案都市更新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	82	12,977.38	87
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	1,928.50	82	12,977.38	87
排除總和(c)	22.56	1	166.49	5
計算總和(B=b-c)	1,905.94	81	12,810.89	85
同意數(C)	1,455.43	65	9,763.63	66
同意比例(%) (C/B)	76.36%>2/3 (66.67%)	80.25%>3/5 (60.00%)	76.21%>2/3 (66.67%)	77.65%>3/5 (60.00%)

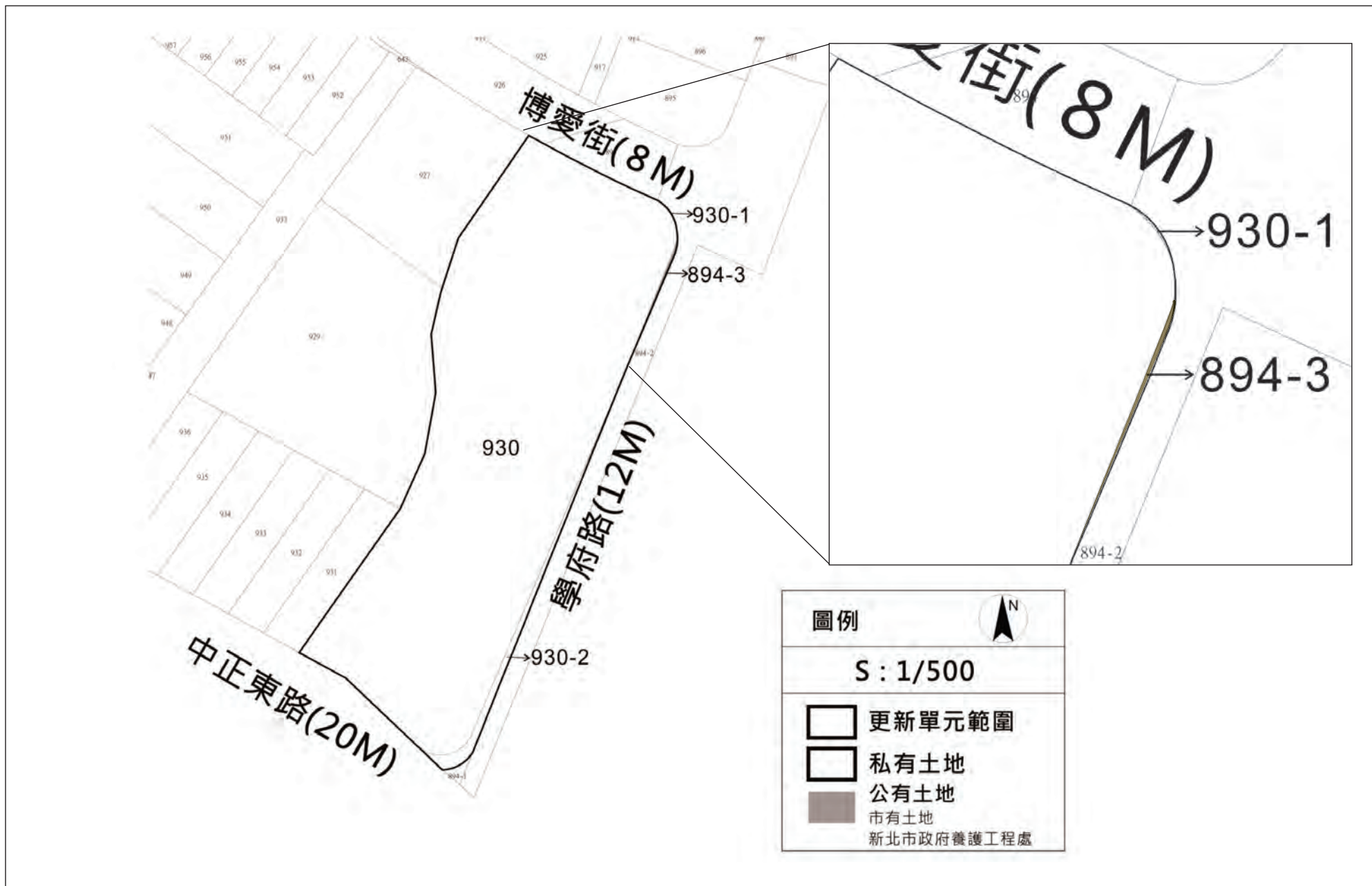


圖 5-4 公私有土地分布圖



### 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






- 公有人行動線 
- 汽車動線 
- 人行動線 
- 社區出入口 
- 鄰地車道入口 



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 5-8 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 5-9 及圖 5-9 所示。

表 5-9 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 5-8 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

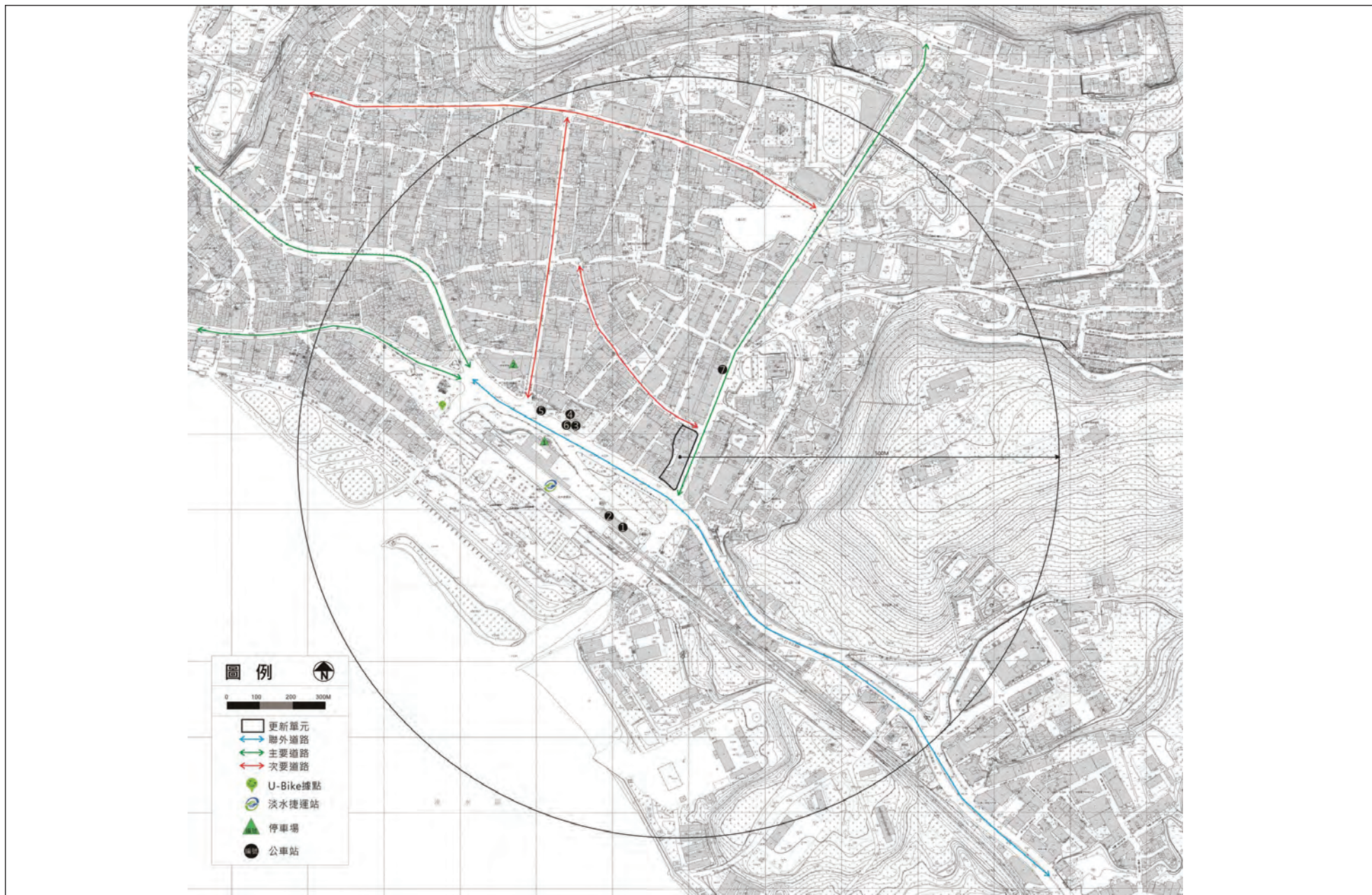


圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖



## 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 5-10 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	108/1
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	107/6
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	106/2
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	107/10
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	103/11
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	107/4
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	107/12

資料來源：樂居網、內政部不動產交易實價查詢服務網



圖 5-10 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水永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	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者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	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，應檢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，應於十五日前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 地號等 4 筆(原 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、儲存或展示貨品者，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場、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、儲存或展示貨品者，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、農業或環境用藥販 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、雞集中場、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(廳)、特種咖啡茶室、浴室、性交服務場所、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、人造或合成織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、第二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場、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、 農業資材、農業或環境用藥販售業、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層為倉庫、超級市場 地下2層為倉庫、停車空間 符合規定	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、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)使用動力鋸切或乾磨骨、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、劈類或貝殼類，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、坭磚、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)站附設之地下水油(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、硝酸鹽類、過氧酸鹽類、亞硝酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化銀、過氧化二酮、過氧化二甲甲酯、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成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、氯、二氯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)氫、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 地號等 4 筆(原 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>銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺(股)、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、硫磺酸鉀、磷甲基酚、皮精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、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、毛皮或骨之精煉者。(十四)瀝青之精煉者。(十五)以液化瀝青、煤油、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、鎢、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鎳電池之製造工業。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存放設施。(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(鑽塔、桿、連接站)及其管路。(三)自來水或下水過抽水站。(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。且具申請開發事業計畫、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>甲種工業區以供經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。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、輸電線路設施(連接站)及其管路。(二)電業相關之維修及其服務處所。(三)電信設施。(四)自來水設施。(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。(六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。(七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。前項與特種工業有關之各項設施。應經本府工業主管機關審查核准後。始得建築；增建時。亦同。</p>	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、殺菌劑、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、藝術節、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 地號等 4 筆(原 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，其高度不得超過二層或十點五公尺、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。但依第二十一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、建築物層高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	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)員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。(四)其他經本府審查核准之必要設施。三、與電信運用發展有關設施：(一)網路加值服務業。(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，不合法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：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、建築物有危險之處，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 地號等 4 筆(原 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57.44%<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，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺，但地下層與地上層之主要柱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P12-14																																
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。	本案依規定檢討	符合	詳P12-45																																
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 地號等 4 筆(原 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。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氣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P12-1~P12-10
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，且應面臨地最寬之面前道路：(一)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。(二)作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天候供公眾使用空間，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、設置全天候供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。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經費予本府，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，或因地震毀損經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	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騰餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案未涉及此要點	免檢討	-
第五十五條	高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	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捐地(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%，本案申請依都市計畫法新北市施行細則第55條之一規定：「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...(略)」 本案原建蔽率為60%。 設計建蔽率為：57.44%<60%...OK。 容積率200% 設計容積率為：558.63%≤558.63%...OK (含高氣離子重建獎勵+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 colspan="2">公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">零售市場用第</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公園用地、兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">加油站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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%	150%	高(中)職	50%	200%	高(中)職	50%	250%	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%	150%																																							
	高(中)職	50%	200%																																							
	高(中)職	50%	250%																																							
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																																							

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

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，應分別設置前院及側院，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="495 193 1227 703"> <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。</p> <p>(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】</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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>開發內容說明</p> <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>	<p>檢討結果</p> <p>符合</p>	<p>備註</p> <p>詳P6-16</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																																																					
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="495 1002 1227 1249"> <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>開發內容說明</p> <p>本案未涉及此要點</p>	<p>檢討結果</p> <p>免檢討</p>	<p>備註</p> <p>-</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。																																																					
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)為引導大眾運輸轉向發展，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>開發內容說明</p> <p>汽車位依建築技術規則檢討： 店舖819.99m<sup>2</sup>，應設6輛 住宅8671.19m<sup>2</sup>，應設55輛 倉庫1490.38m<sup>2</sup>，應設6輛 超級市場面積199.99m<sup>2</sup>，應設2輛 合計：6+55+6+2=69輛 實設97輛 &gt; 69輛 機車位：依一戶一車位，共113戶=113輛</p>	<p>檢討結果</p> <p>符合</p>	<p>備註</p> <p>詳P12-12</p>																																																			

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

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窪地地區之改建，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、兩邊不在此限)4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。	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" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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，及高氣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 地號等 4 筆(原 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)其他經新北市都市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；但因設置無遮蔭人行道、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，得依法議辦理。	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P12-19
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P12-49
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P12-46
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，但各都市計畫書另有規定者，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通線帶。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，該空間與街道相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度應與有人行道一致，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專用之車道磚，應為防滑材質，其色應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。5.認養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實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、進出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)本案基地兩側臨接 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以上無遮簷人行道，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</p> <p>詳第拾貳章 (二)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；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，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、大型戲園區、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)公車招呼站停車區。(2)捷運接駁、社區巴士停車區。(3)計乘車招呼站、拼班停車區。(4)大客車、遊覽車停車區。</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(通)路，其坡度不得超過一比十，並應設置安全防護設施及樹立警告標誌。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 x 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，應提交通影響評估報告送交通主管機關審查。</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P12-14</p> <p>詳P12-27</p> <p>詳P12-31</p> <p>詳P12-31</p> <p>-</p>

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

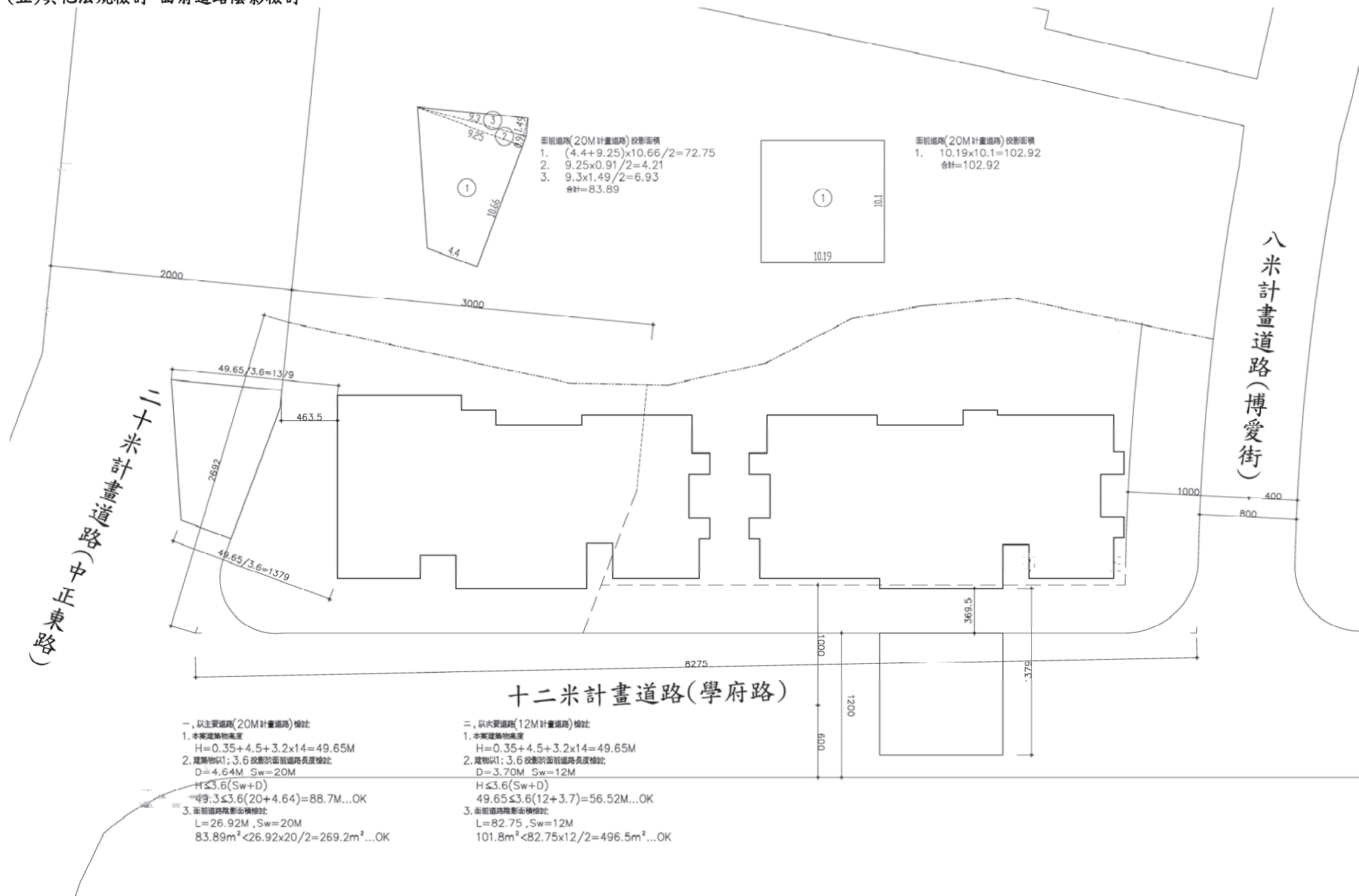
條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
四	<p>建築基地細分規模限制事項</p> <p>(一) 考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度：1.申請(移入)基地大小及其完整性。2.周邊道路寬度及車道進出動線。3.周邊鄰地建築物現況與公共設施(如公園綠地、機關、學校等)之分布情形。4.提出對週遭環境改善方案，以增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、「TOD規劃設計等為主。5.優先以附近公共設施用地為移出基地。6.申請容積轉移者，不得適用本原則條文放寬之情形。</p> <p>(二) 機房設置：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)本案以容積轉移以區內容移辦理。</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法議內容進行調整。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)為維護水岸周邊視景景觀通透性及微氣候通風機能，建築物之量體坐落面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景景觀。(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鹼之材料。</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P12-23~P12-25、P12-36~P12-37、P12-40</p> <p>詳P12-24</p> <p>詳P12-25</p> <p>詳P12-26</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、草溝或降低高度等逕滯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。新建建築物之屋頂、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P12-38</p> <p>詳P12-49</p> <p>詳P12-46</p> <p>-</p> <p>詳P12-41</p>

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

條款	管制內容說明	開發內容說明	檢討結果	備註
七	<p>景觀計畫</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、花台等阻擋物，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</p> <p>(二)景觀計畫</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>詳P12-39</p>
八	<p>管理維護計畫</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.垃圾車暫停車位及裝卸車位。</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>其他相關規定</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>	符合	<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>



(五)其他法規檢討-面前道路陰影檢討



(五)其他法規檢討-建築物退縮及北向日照檢討

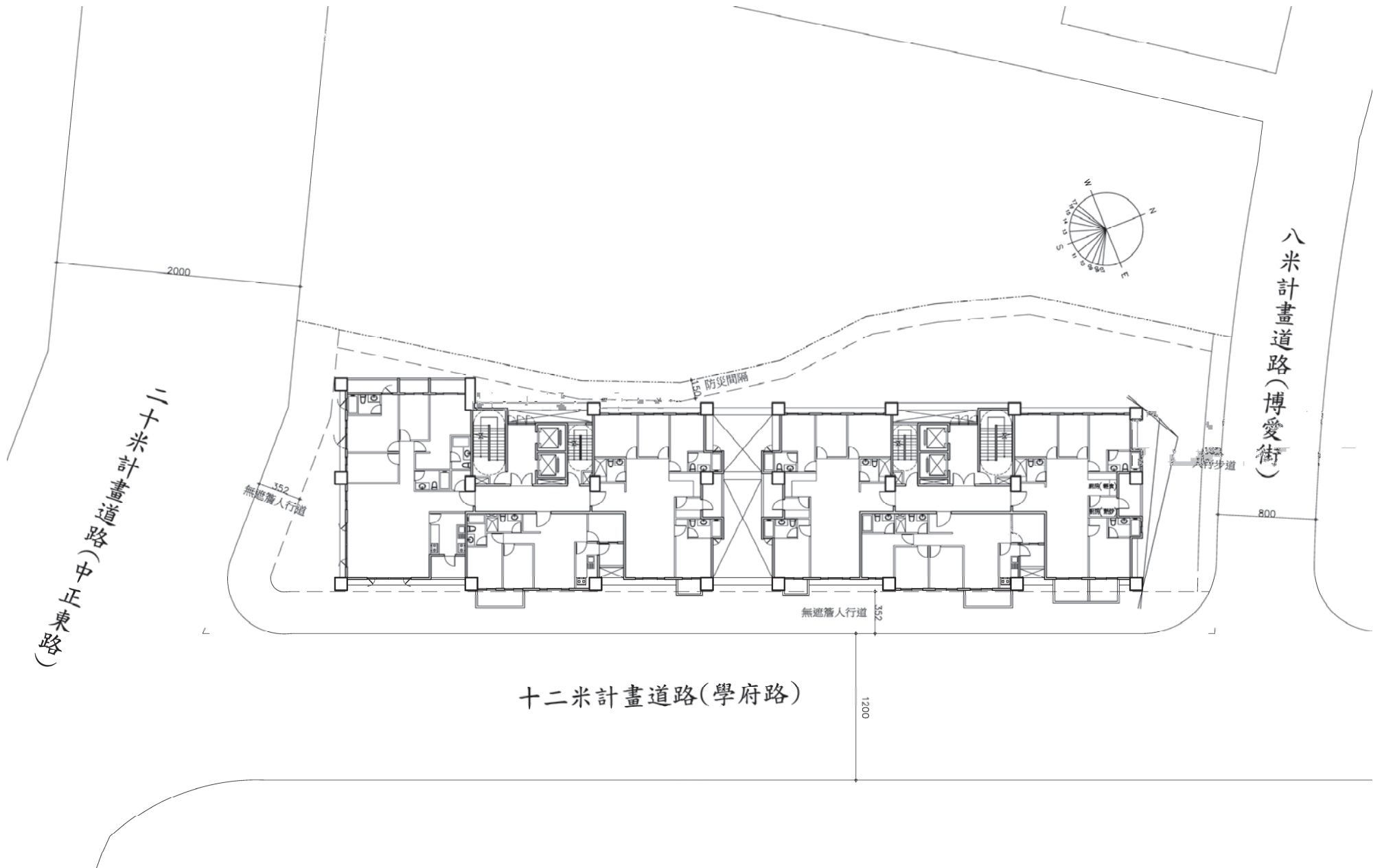


圖6-4 建築物退縮及北向日照檢討圖 S : 1/300

(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

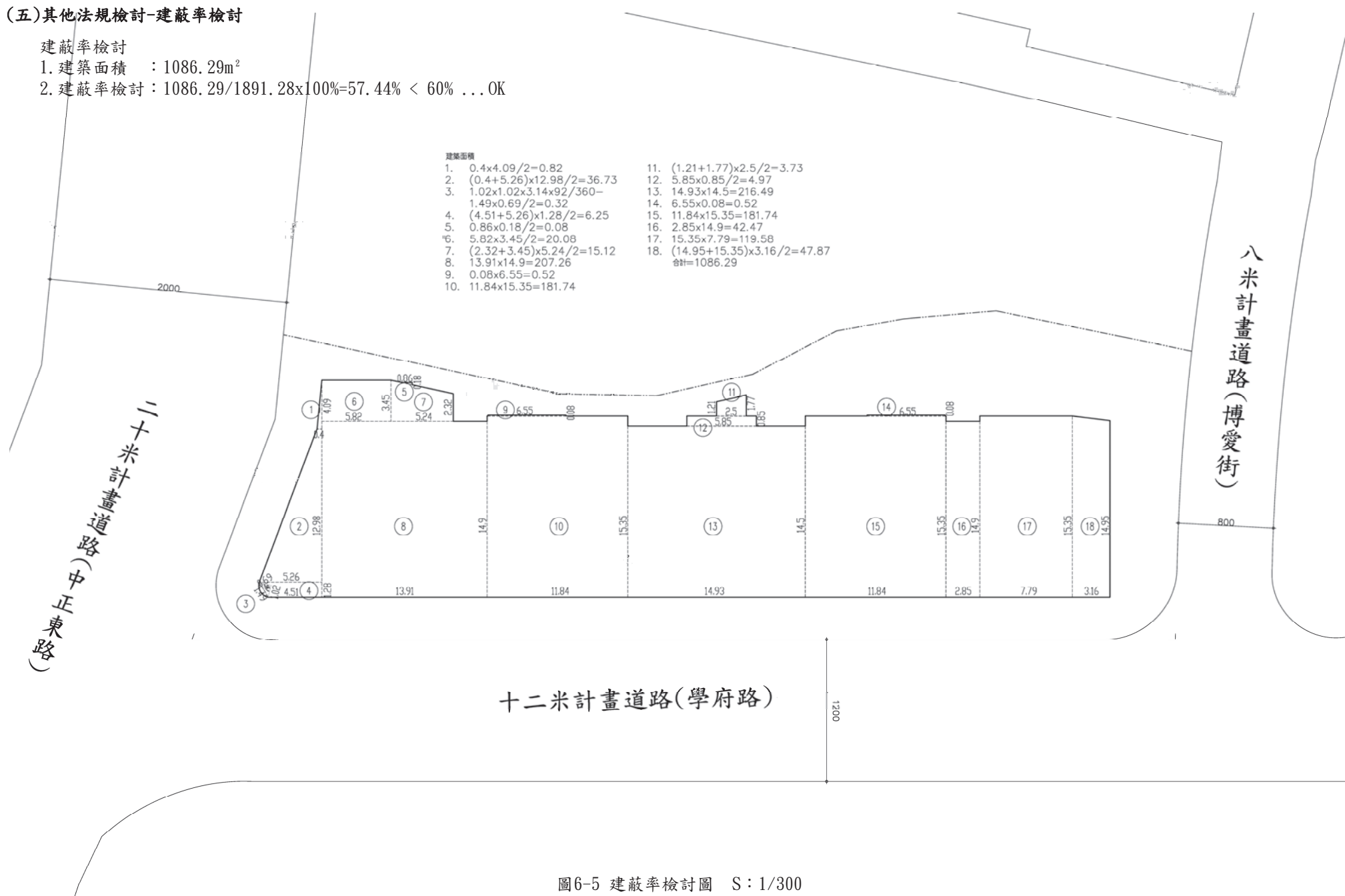


圖6-5 建蔽率檢討圖 S : 1/300

(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

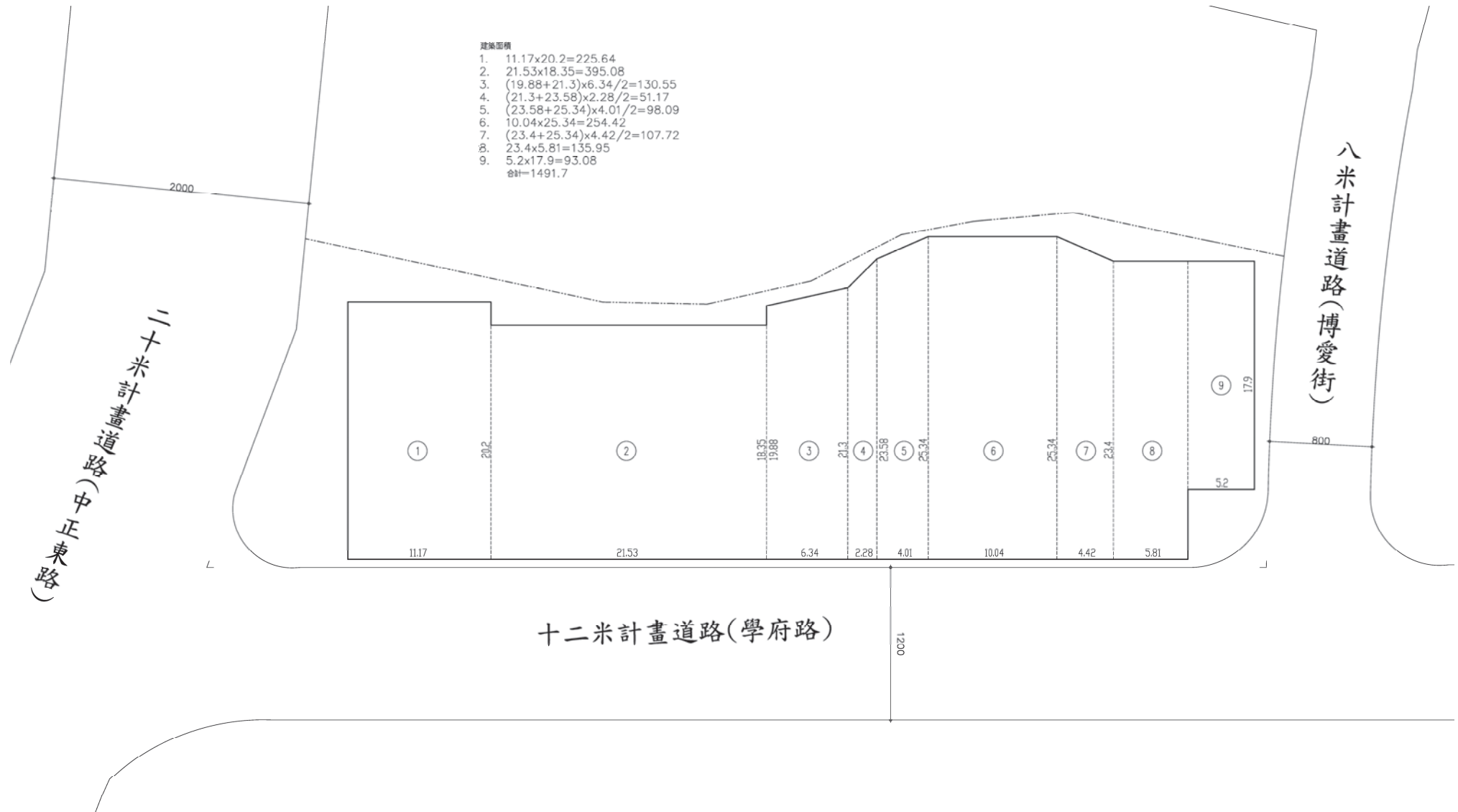


圖6-6 開挖率檢討圖 S : 1/300

## 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 比(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载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。



圖 7-1 更新單元區段劃分圖

## 捌、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(道路用地)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。」

本案範圍內學府段 930-1 及 930-2 地號為道路用地，面積共計 40.63 m<sup>2</sup>，產權皆為私有，將於竣工請領使用執照時規畫完成並興闢開通，且將產權登記為公有。

未來將於申請建築執照時，將依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理及內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」規定設計，並由專業技師簽證，並於取得建照執照時，將道路「興闢計畫書」送本府工務局審查，其興修計畫於核准使照前興闢完成，由新北市政府養護工程處及淡水區公所辦理移交接管。

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	清除佔用之其他土地改良物，以供通行	由所有權人辦理將產權登記予新北市
2	學府段	930-2	40.08	道路		
小計		2 筆	40.63			

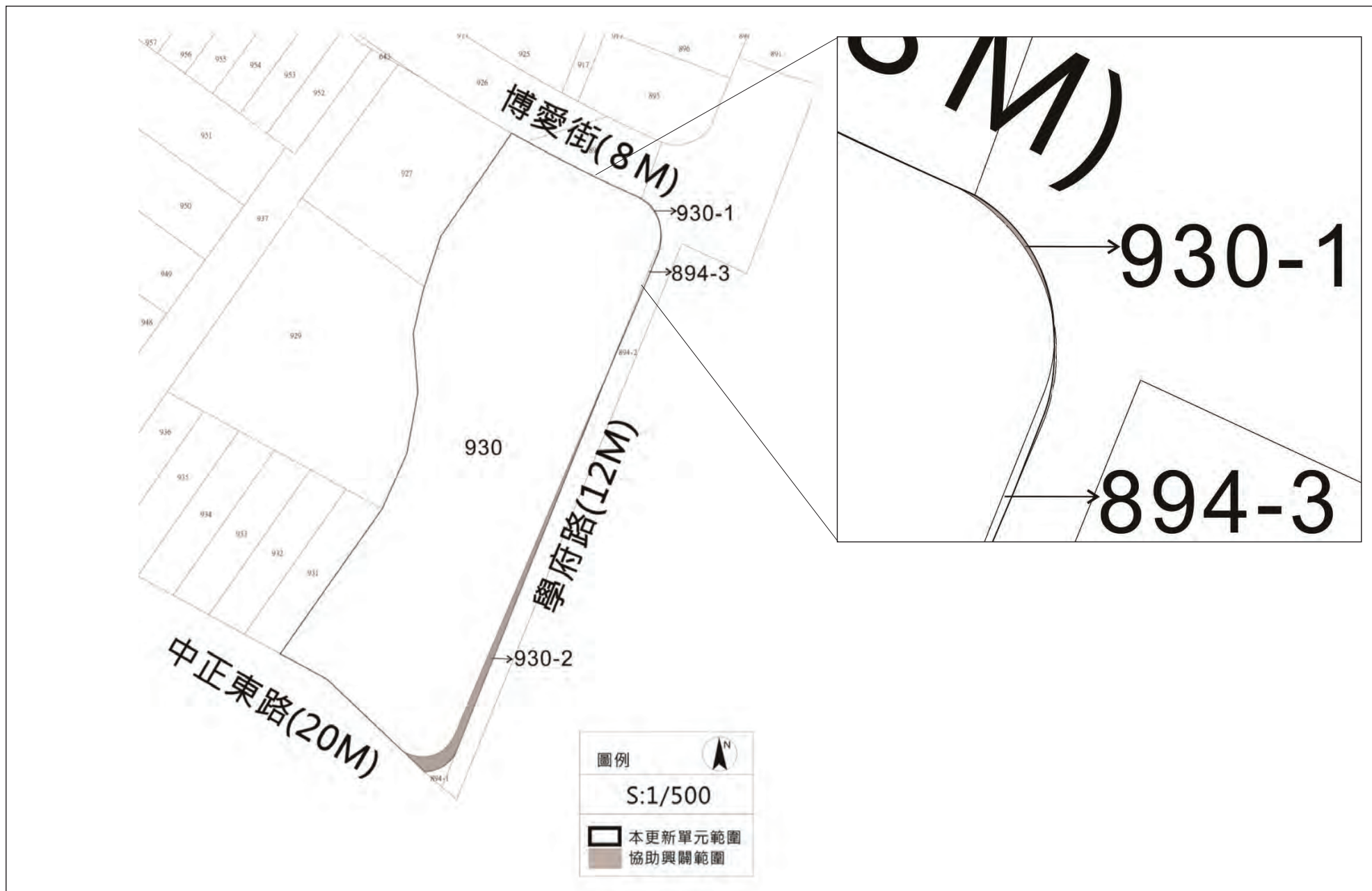


圖 8-1 區內公共設施興修改善範圍圖



## 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、都市計畫法新北市施行細則及都市更新容積獎勵項目與額度

本更新單元範圍內屬住宅區土地共 2 筆土地，其中學府段 930 地號之地上建物領有 77 淡使字第 1865 號使用執照，係屬高氣離子混凝土建築物（詳附錄四），另學府段 894-3 地號為因地籍分割而納入範圍內之土地，以下則分就兩筆土地檢討其申請之獎勵項目及額度。

#### (一) 930 地號

依新北市政府城鄉發展局民國 108 年 2 月 11 日新北城規字第 1080207218 號函文（詳附錄五），說明三所載：「次依內政部營建署 103 年 12 月 8 日營署中城字第 1033580869 號函說明(略以)：『四、...。故旨揭高氣離子鋼筋混凝土建築物及放射性汙染建築物依都市更新條例申請更新事業計畫，其拆除重建時增加之獎勵或建築容積不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積之累計上限。』；又施行細則第 47 條第 5 項規定(略以)：『放射性汙染建築物、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，...與第 55 條等相關規定辦理，不受第 1 項之限制。』，故依前開內政部函釋及施行細則說明，倘依都市更新方式實施拆除重建，並經新北市政府核准拆除重建之高氣離子鋼筋混凝土建築物者，除依重建時容積率重建並酌予提高外，以原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之 30%申請重建後，其容積未達各該建築基地 1.5 倍之法定容積者，得累計其更新容積獎勵至 1.5 倍之法定容積；超過 1.5 倍之法定容積者，則依其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之 30%計算之。」，本案依原容積樓地板面積之 30%申請重建後，超過 1.5 倍之法定容積，故依其原容積樓地板面積之 30%計算之。

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 P12-9），學府段 930 地號地上建物之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>，原容積樓地板面積合計為 9,774.26 m<sup>2</sup>。

930 地號申請之容積獎勵檢討說明如下：

- 1、土地面積：1,887.87 m<sup>2</sup>。
- 2、基準容積：1,887.87 m<sup>2</sup>×200%=3,775.74 m<sup>2</sup>。
- 3、以原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之 30%申請重建檢討：9,774.26 m<sup>2</sup>×30%=2,932.27 m<sup>2</sup>>3,775.74 m<sup>2</sup>×50%=1,887.87 m<sup>2</sup>，因本案檢討後超過 1.5 倍之法定容積，依前述函文規定，本案得依原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之 30%計算。

#### 4、930 地號容積獎勵

$$\begin{aligned} &= \text{原容積樓地板面積} + \text{原容積樓地板面積之 } 30\% \\ &= 9,774.26 \text{ m}^2 + (9,774.26 \text{ m}^2 \times 30\%) \\ &= 12,706.53 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

#### (二) 894-3 地號

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。因該地號係屬更新單元範圍內，故依規定申請時程獎勵，容積獎勵檢討如下：

- 1、土地面積：3.41 m<sup>2</sup>。
- 2、基準容積：3.41 m<sup>2</sup>×200%=6.82 m<sup>2</sup>。
- 3、都更容積獎勵：3.41 m<sup>2</sup>×200%×10%=0.68 m<sup>2</sup>。

#### (三) 都市計畫法新北市施行細則及都市更新容積獎勵額度

$$\begin{aligned} &930 \text{ 地號之容積獎勵} + 894-3 \text{ 地號之容積獎勵} \\ &= 12,706.53 \text{ m}^2 + 6.82 \text{ m}^2 + 0.68 \text{ m}^2 \\ &= 12,714.03 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

## 二、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：

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

## (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 m<sup>2</sup>。

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

表 10-1 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 m<sup>2</sup>，換算送出基地可送出容積為 40.63 m<sup>2</sup>×144,051 元/m<sup>2</sup>/135,594 元/m<sup>2</sup>×200%=86.32 m<sup>2</sup> (2.28%)，詳表 10-2。

表 10-2 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)
1	930-1	0.55	130,000	71,500
2	930-2	40.08	144,244	5,781,300
合計		40.63		5,852,800
送出基地 108 年平均公告土地現值 144,051(元/m <sup>2</sup> )				

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫 本案無

二、設計圖說

(一)各層平面圖—一層平面圖

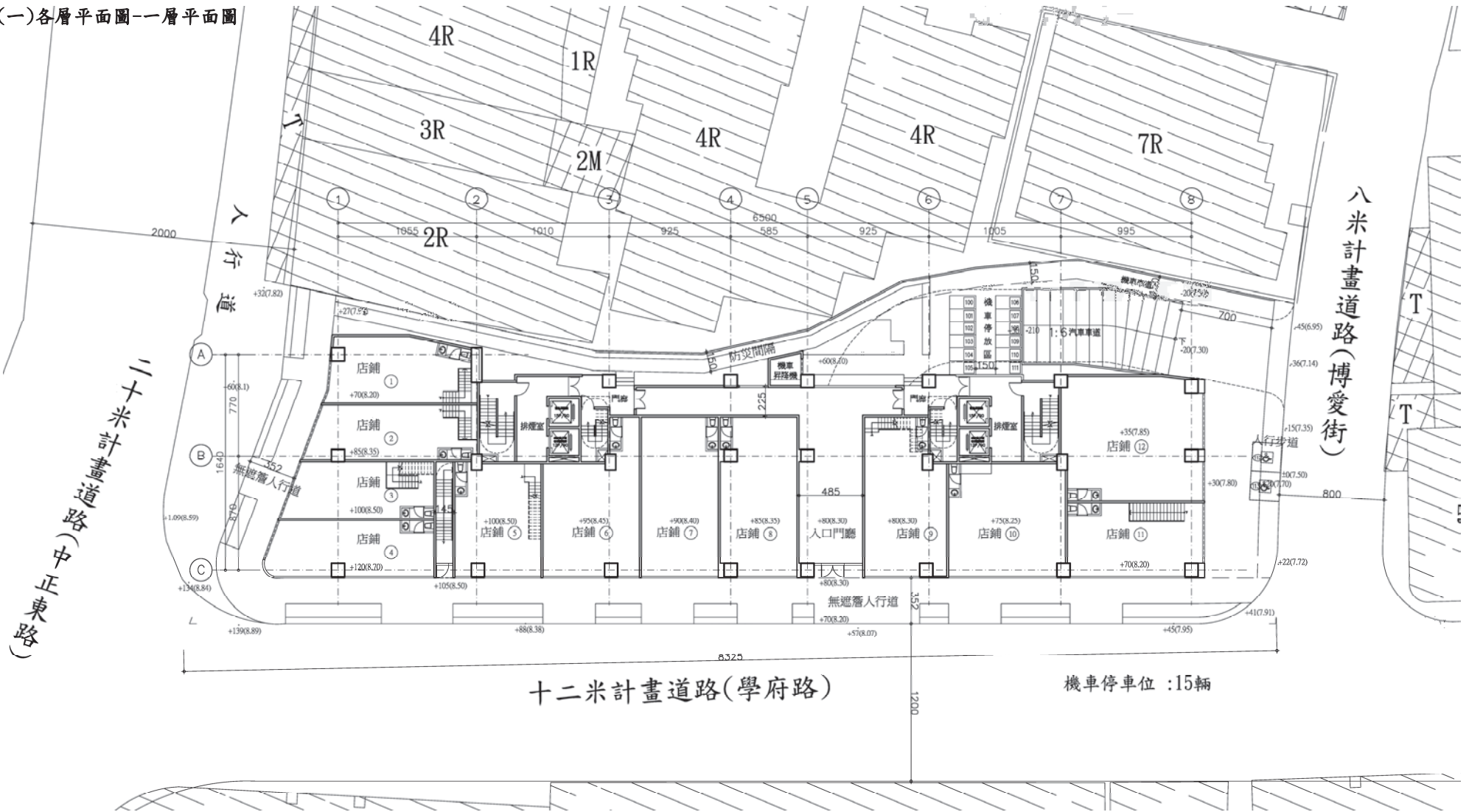
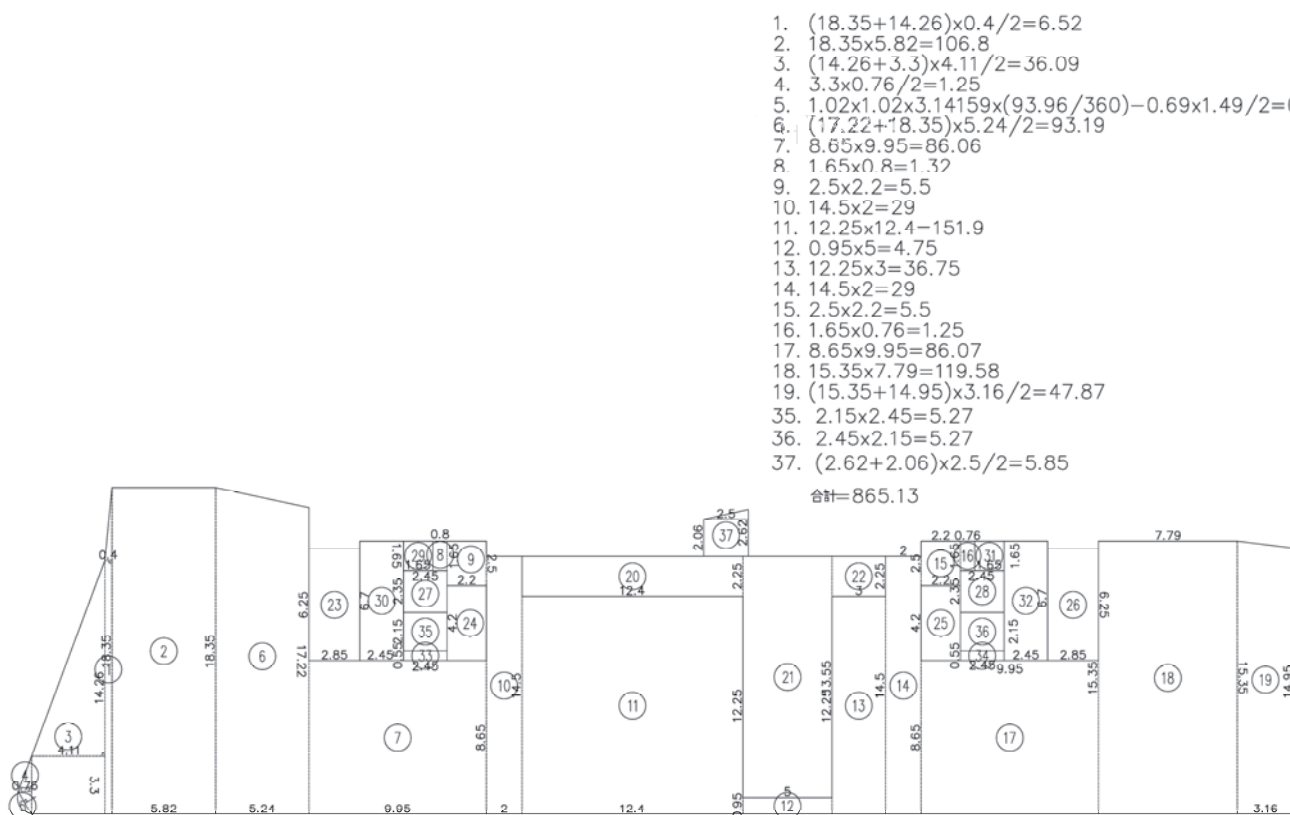


圖11-1 一層平面圖 S: 1/300

(一)各層平面圖--一層面積計算圖



1.  $(18.35+14.26) \times 0.4 / 2 = 6.52$
2.  $18.35 \times 5.82 = 106.8$
3.  $(14.26 + 3.3) \times 4.11 / 2 = 36.09$
4.  $3.3 \times 0.76 / 2 = 1.25$
5.  $1.02 \times 1.02 \times 3.14159 \times (93.96 / 360) - 0.69 \times 1.49 / 2 = 0.34$
6.  $(17.22 + 18.35) \times 5.24 / 2 = 93.19$
7.  $8.65 \times 9.95 = 86.06$
8.  $1.65 \times 0.8 = 1.32$
9.  $2.5 \times 2.2 = 5.5$
10.  $14.5 \times 2 = 29$
11.  $12.25 \times 12.4 = 151.9$
12.  $0.95 \times 5 = 4.75$
13.  $12.25 \times 3 = 36.75$
14.  $14.5 \times 2 = 29$
15.  $2.5 \times 2.2 = 5.5$
16.  $1.65 \times 0.76 = 1.25$
17.  $8.65 \times 9.95 = 86.07$
18.  $15.35 \times 7.79 = 119.58$
19.  $(15.35 + 14.95) \times 3.16 / 2 = 47.87$
35.  $2.15 \times 2.45 = 5.27$
36.  $2.45 \times 2.15 = 5.27$
37.  $(2.62 + 2.06) \times 2.5 / 2 = 5.85$

合計=865.13

- 梯廳
20.  $2.25 \times 12.4 = 27.9$
  21.  $13.55 \times 5 = 67.75$
  22.  $2.25 \times 3 = 6.75$
  - 合計=102.4㎡
- 甲安全梯
23.  $2.85 \times 6.25 = 17.81$
- 乙安全梯
24.  $4.2 \times 2.2 = 9.24$
- 丙安全梯
25.  $4.2 \times 2.2 = 9.24$
- 丁安全梯
26.  $6.25 \times 2.85 = 17.81$
  - 合計=54.10㎡
- 緊急昇降機
27.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$
  28.  $2.35 \times 2.45 = 5.76$
  - 合計=11.52㎡
- 排煙室
29.  $1.65 \times 1.65 = 2.72$
  30.  $6.7 \times 2.45 = 16.41$
  31.  $1.65 \times 1.65 = 2.72$
  32.  $6.7 \times 2.45 = 16.41$
  - 合計=38.26㎡
- 普通間
33.  $2.45 \times 0.55 = 1.35$
  34.  $2.45 \times 0.55 = 1.35$
  - 合計=2.70㎡

圖11-2 一層面積計算圖

(一)各層平面圖-二層平面圖

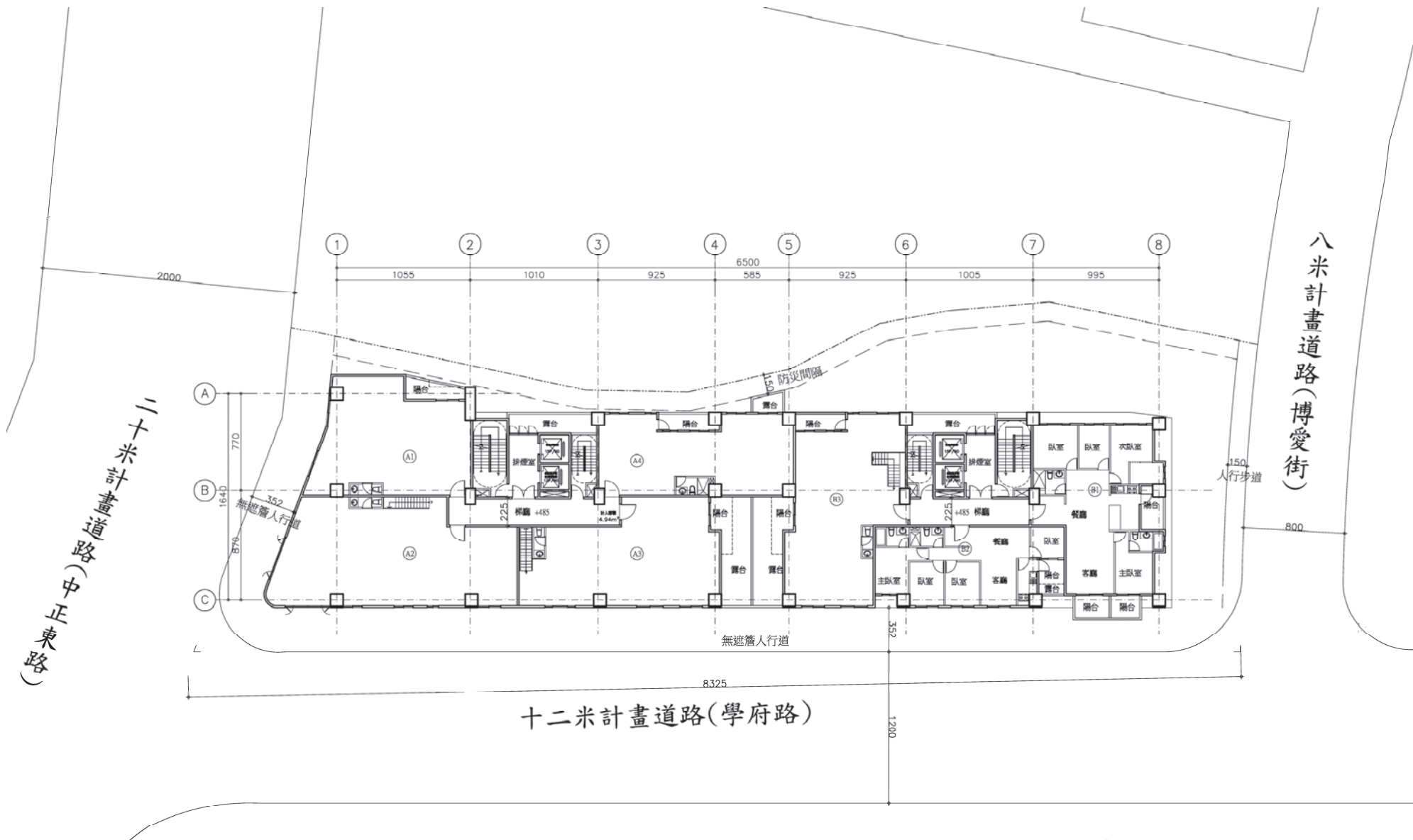
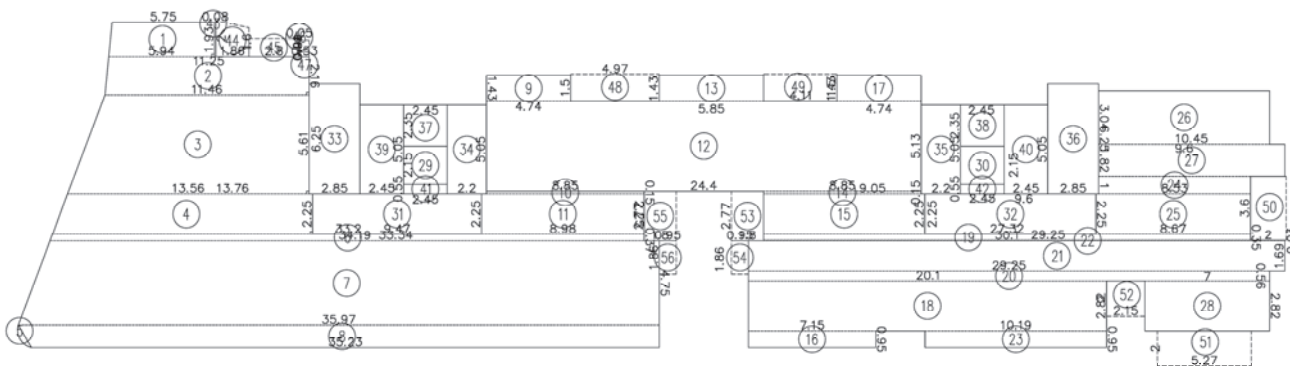


圖11-3 二層平面圖 S: 1/300

(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.  $(35.97+35.22) \times 1.25 / 2 = 43.57$
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㎡
- 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㎡
- 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㎡



- 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11-4 二層面積計算圖

(一)各層平面圖-三層平面圖

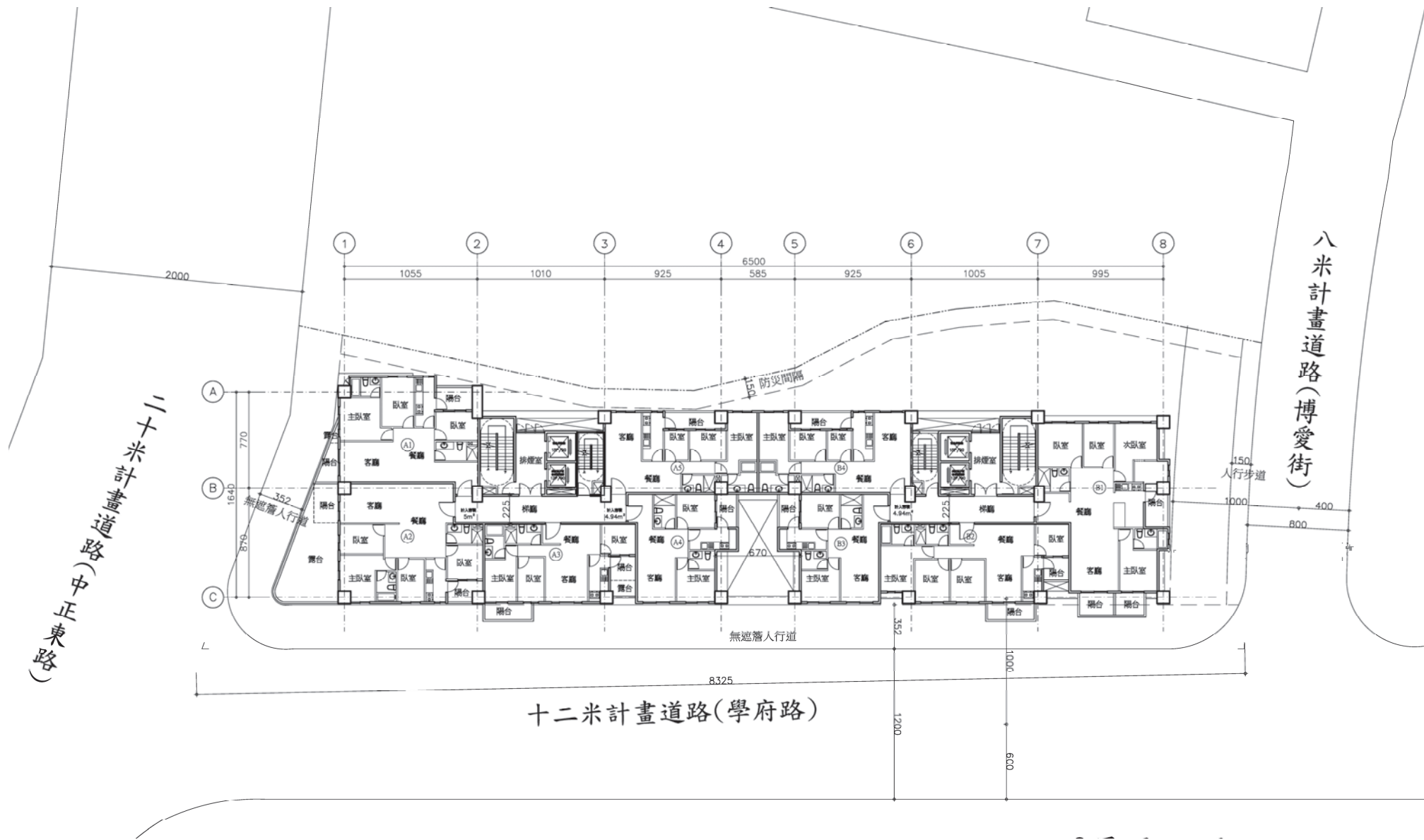


圖11-5 三層平面圖 S : 1/300

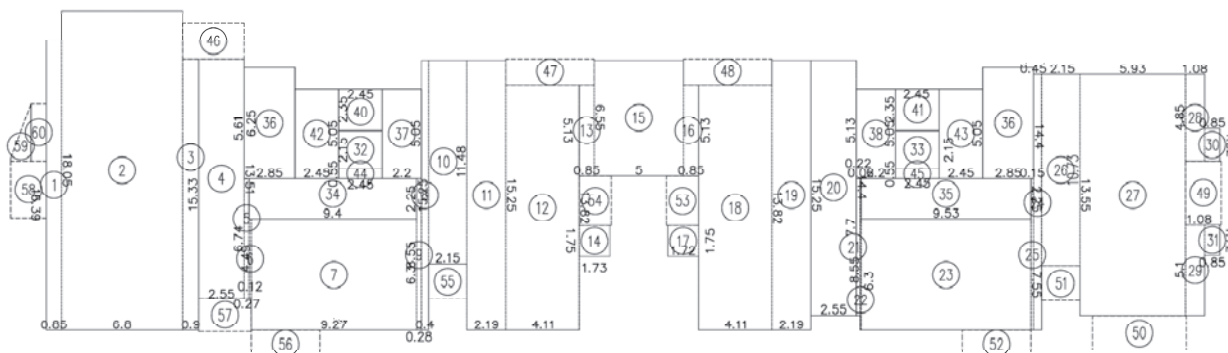


(一)各層平面圖-三層面積計算圖

- 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(緊及升降機)+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>
- 緊急升降機
- 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
- 59. 0.86x3.2=2.75
- 合計=86.30m<sup>2</sup>



(一)各層平面圖-四層平面圖

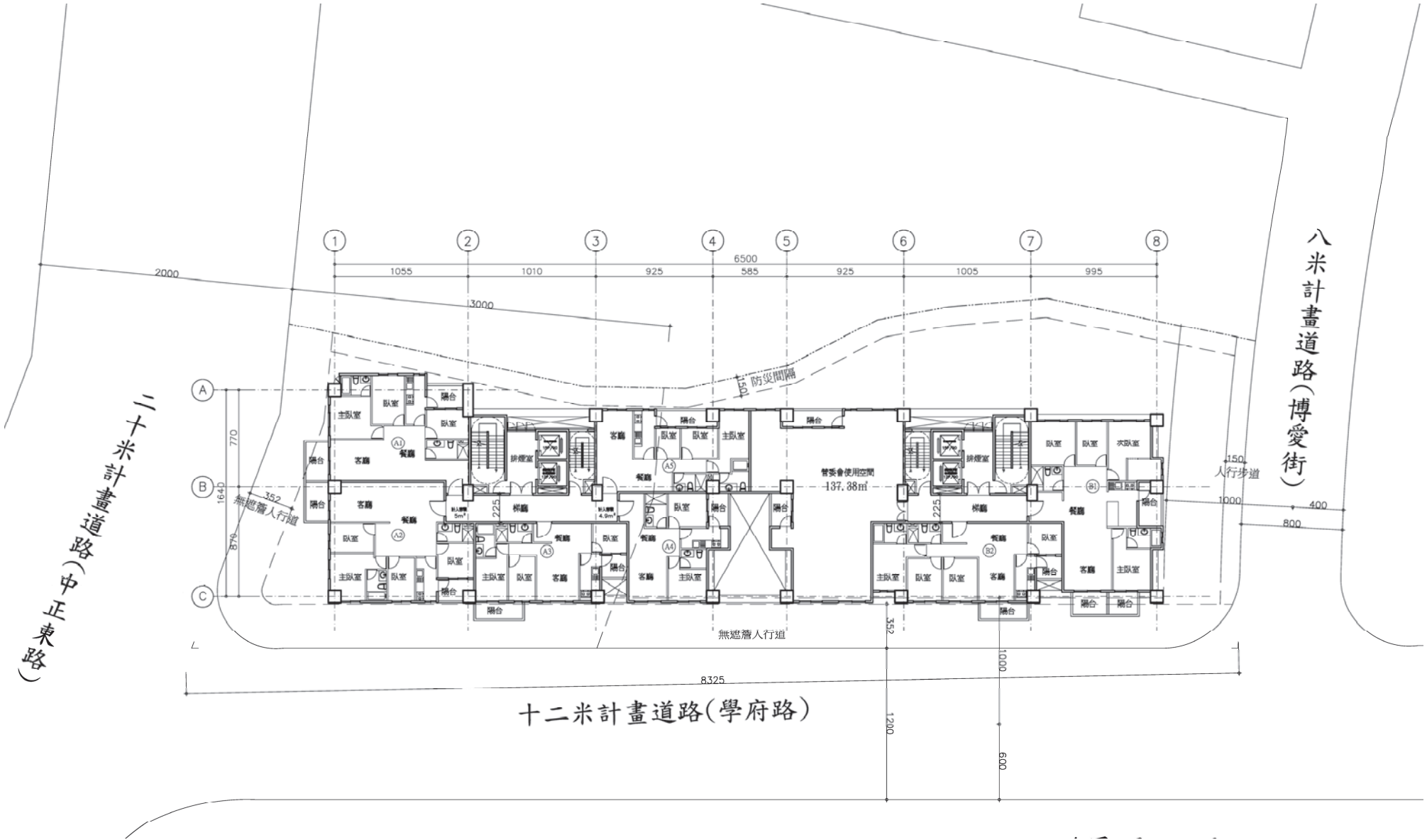
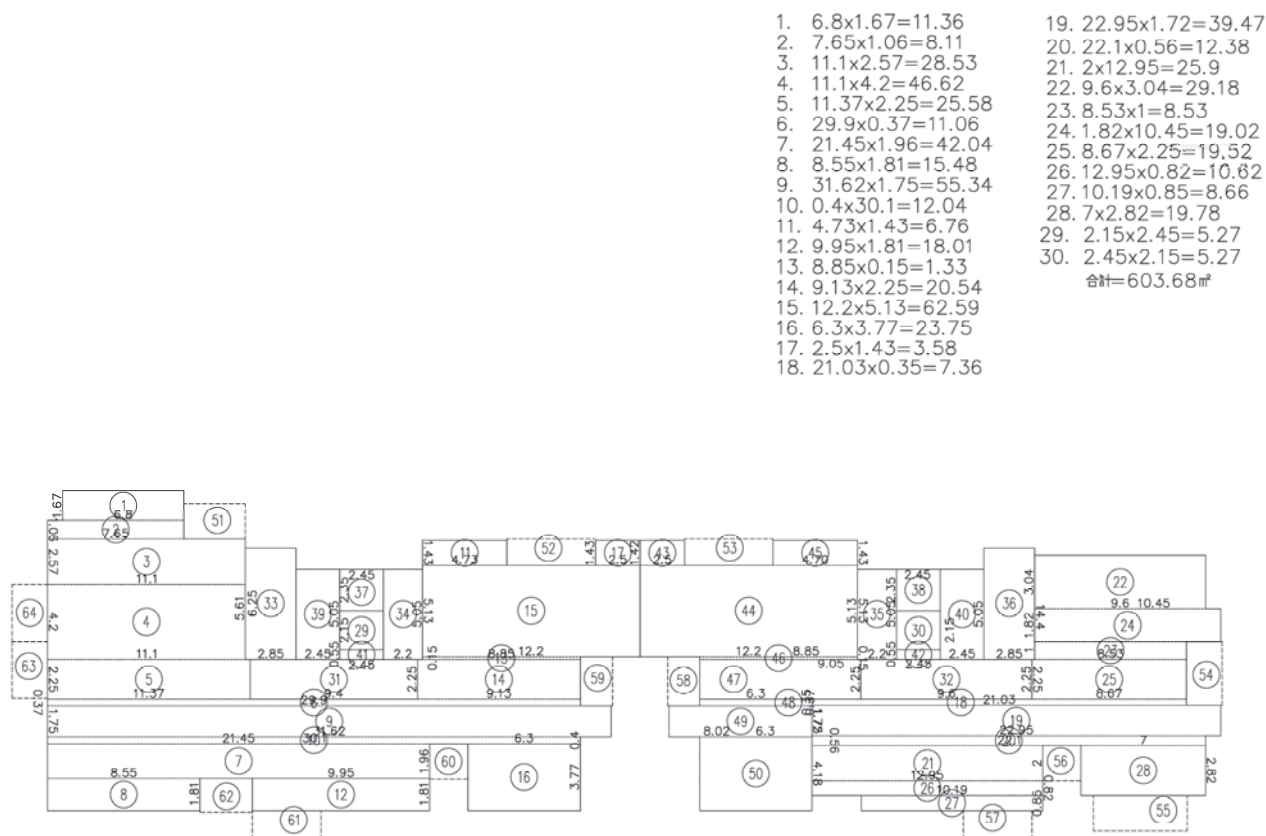


圖11-7 四層平面圖 S: 1/300

(一)各層平面圖-四層面積計算圖



- 梯廳  
 31.  $2.25 \times 9.4 = 21.15$   
 32.  $2.25 \times 9.6 = 21.6$   
 合計=42.75㎡
- 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㎡
- 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㎡
- 管委會使用空間  
 43.  $2.5 \times 1.42 = 3.55$   
 44.  $5.13 \times 12.2 = 63.62$   
 45.  $1.43 \times 4.70 = 6.82$   
 46.  $8.85 \times 0.15 = 1.33$   
 47.  $9.05 \times 2.25 = 20.36$   
 48.  $6.3 \times 0.37 = 2.33$   
 49.  $1.75 \times 8.02 = 14.04$   
 50.  $6.3 \times 4.18 = 26.33$   
 合計=138.38㎡
- 陽台  
 51.  $2 \times 3.45 = 6.9$   
 52.  $1.5 \times 4.96 = 7.45$   
 53.  $1.5 \times 4.96 = 7.45$   
 54.  $2 \times 3.6 = 7.2$   
 55.  $5.27 \times 2 = 10.54$   
 56.  $2.15 \times 2 = 4.3$   
 57.  $1.5 \times 3.85 = 5.77$   
 58.  $2.77 \times 1.8 = 5.0$   
 59.  $1.8 \times 2.77 = 5.0$   
 60.  $2.15 \times 2 = 4.3$   
 61.  $3.85 \times 1.5 = 5.75$   
 62.  $2.95 \times 1.89 = 5.58$   
 63.  $3.2 \times 2 = 6.4$   
 64.  $3.2 \times 2 = 6.4$   
 合計=88.04㎡

圖11-8 四層面積計算圖

(一)各層平面圖-五至七層平面圖

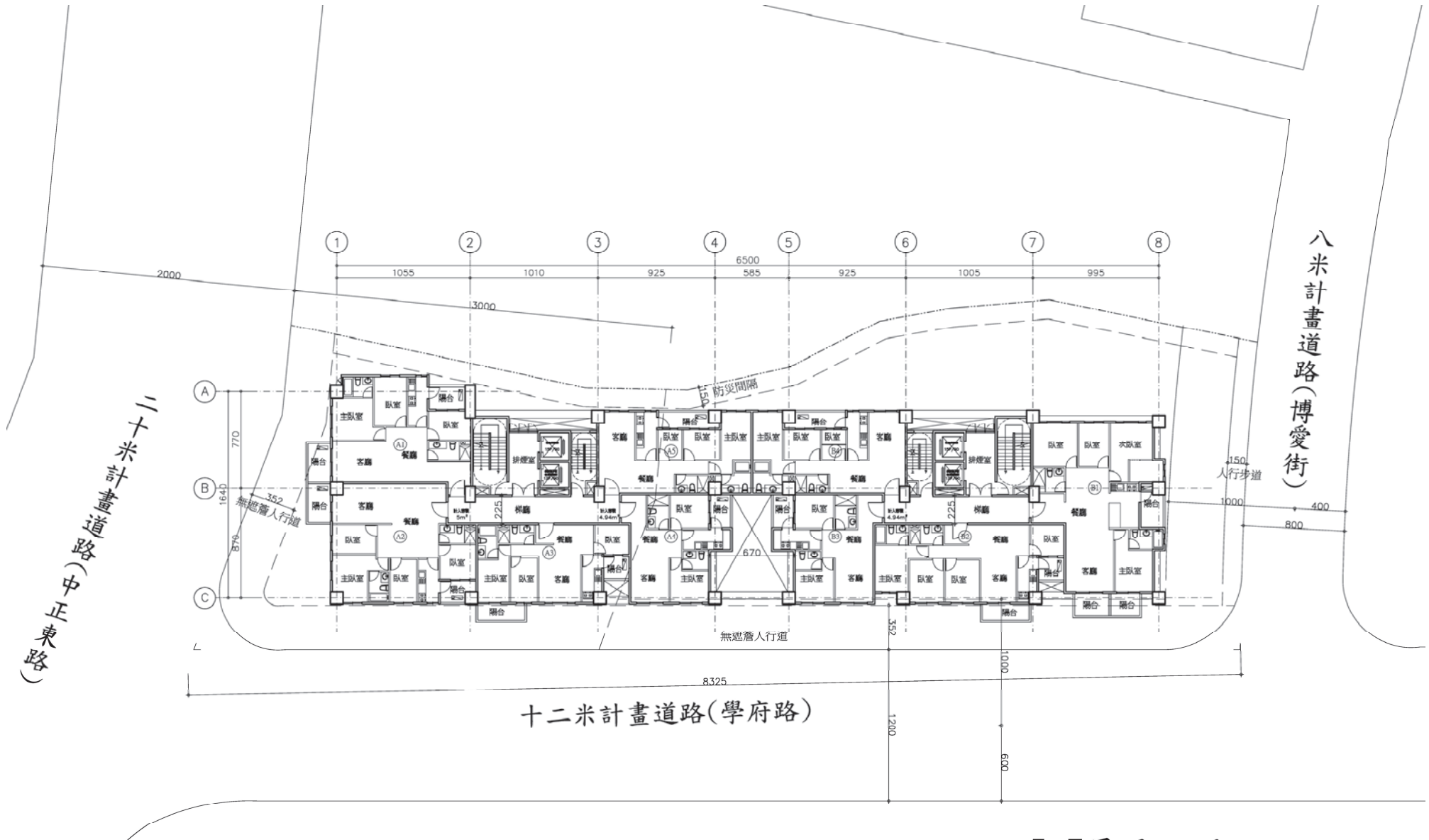


圖11-9 五至七層平面圖 S: 1/300

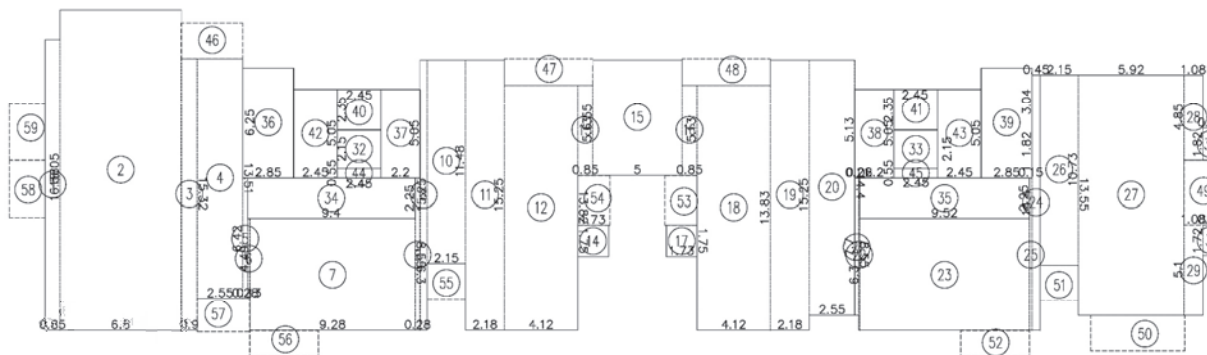
(一)各層平面圖-五至七層面積計算圖

- 1、樓地板面積：880.42m<sup>2</sup>
- 2、梯廳面積檢討：42.58/880.42=4.83% ≤10% ...OK
- 3、陽台面積檢討：88.04/880.42=9.99% ≤10% ...OK
- 4、梯廳+陽台面積檢討：  
(42.58+88.04)/880.42=14.83% ≤ 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：880.42-42.58-96.8=741.04m<sup>2</sup>

- 1. 16.38x0.85=13.92
- 2. 6.8x18.05=122.74
- 3. 15.32x0.9=13.79
- 4. 13.51x2.55=34.45
- 5. 0.28x6.42=1.80
- 6. 4.49x0.13=0.58
- 7. 6.3x9.28=58.46
- 8. 15.25x0.4=6.1
- 9. 0.28x8.55=2.39
- 10. 11.48x2.15=24.68
- 11. 15.25x2.18=33.25
- 12. 13.82x4.12=56.94
- 13. 5.13x0.85=4.36
- 14. 1.75x1.73=3.03
- 15. 5x6.55=32.75
- 16. 5.13x0.85=4.36
- 17. 1.75x1.73=3.03
- 18. 13.83x4.12=56.98
- 19. 15.25x2.18=33.25
- 20. 14.4x2.55=36.72
- 21. 7.7x0.21=1.62
- 22. 8.55x0.06=0.51
- 23. 6.3x9.52=59.98
- 24. 14.4x0.45=6.48
- 25. 8.55x0.15=1.28
- 26. 2.15x10.73=23.07
- 27. 13.55x5.92=80.22
- 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

合計=741.04m<sup>2</sup>

- 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=5.75
- 57. 2.95x1.89=5.58
- 58. 3.2x2=6.4
- 59. 3.2x2=6.4
- 合計=88.04m<sup>2</sup>



scale: 1/300

圖11-10 五至七層面積計算圖

(一)各層平面圖-八層平面圖

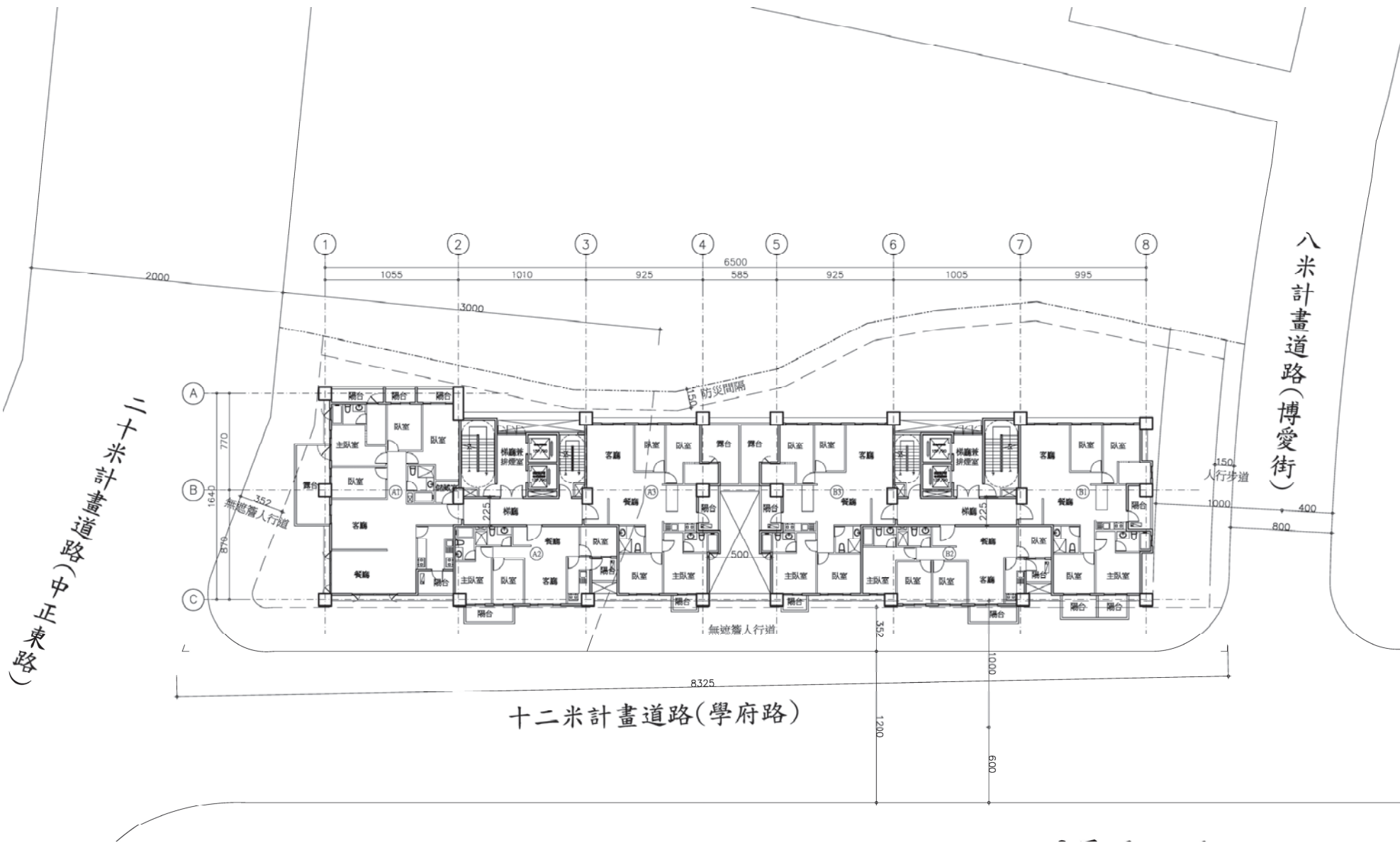


圖11-11 八層平面圖 S: 1/300