

擬訂新北市三重區集美段 30 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案

【第二次補正版】

實施者：豐健建設股份有限公司

規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司

建築設計：陳維翔建築師事務所

中 華 民 國 1 1 2 年 1 2 月

目錄

都市更新事業計畫申請書.....	I	二、區段劃分.....	7-1
都市更新事業計畫切結書.....	II	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
都市更新事業計畫委託書.....	III	玖、整建或維護計畫.....	9-1
資訊公開同意書.....	IV	壹拾、申請容積項目及額度.....	10-1
新北市都市更新審議資料表.....	V	一、都市更新建築容積獎勵.....	10-1
意見回應綜理表.....	綜-1	二、容積獎勵上限檢討.....	10-2
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.....	11-1
二、法令依據.....	1-1	二、建築興建計畫.....	11-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1	三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
一、基地位置.....	2-1	四、建築興建計畫.....	11-1
二、更新單元範圍.....	2-1	五、設計圖說.....	11-3
參、實施者.....	3-1	壹拾貳、都市設計或景觀計畫.....	12-1
一、實施者基本資料.....	3-1	一、建築計畫.....	12-1
肆、計畫目標.....	4-1	二、景觀計畫.....	12-13
一、促進土地合理利用.....	4-1	壹拾參、保存或維護計畫.....	13-1
二、形塑優質可親之都市開放空間.....	4-1	壹拾肆、實施方式及有關費用分擔.....	14-1
三、改善實質居住環境.....	4-1	一、實施方式.....	14-1
四、創造協調的都市景觀.....	4-1	二、有關費用分擔.....	14-1
伍、現況分析.....	5-1	壹拾伍、分配與選配原則.....	15-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1	壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....	16-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-3	一、國有土地.....	16-1
三、附近地區土地使用現況.....	5-3	壹拾柒、拆遷安置計畫.....	17-1
四、公共設施現況.....	5-4	一、地上物拆遷計畫.....	17-1
五、附近地區交通現況.....	5-9	二、合法建築物之補償與安置.....	17-1
六、房地產市場調查.....	5-11	三、其他土地改良物之補償.....	17-2
陸、與都市計畫之關係.....	6-1	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	17-2
一、相關都市計畫及各項法規檢討.....	6-1	壹拾捌、財務計畫.....	18-1
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1	一、成本說明.....	18-1
一、處理方式.....	7-1		

二、 收入說明..... 18-3

三、 成本收入分析..... 18-3

四、 經費來源..... 18-3

壹拾玖、 實施風險控管方案..... 19-1

一、 資金信託..... 19-1

貳拾、 維護管理及保固事項..... 20-1

一、 管理維護計畫..... 20-1

二、 管理維護基金..... 20-2

三、 保固事項..... 20-2

四、 其他應表明事項(本案無)..... 20-2

貳拾壹、 效益評估..... 21-1

一、 更新前後效益評估比較..... 21-1

二、 實施後實質效益評估..... 21-1

貳拾貳、 實施進度..... 22-1

貳拾參、 相關單位配合辦理事項(本案無)..... 23-1

貳拾肆、 其他應加表明之事項..... 24-1

一、 專屬網頁及聯絡資訊..... 24-1

附錄

附錄一、 實施者證明文件..... 附錄-1

附錄二、 新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本..... 附錄-3

附錄三、 高氯離子混凝土鑑定結果公文..... 附錄-8

附錄四、 文化局意見往來公文及查詢結果..... 附錄-9

附錄五、 綠美化環境景觀處意見往來公文..... 附錄-12

附錄六、 土地權屬清冊..... 附錄-13

附錄七、 合法建築物權屬清冊..... 附錄-15

附錄八、 共專有圖..... 附錄-18

附錄九、 使照相關資料..... 附錄-21

附錄十、 鄰房鑑定範圍..... 附錄-22

附錄十一、 事業計畫圖..... 附錄-25

表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表..... 5-1

表 5-2 同意參與都市更新事業計畫統計表（報核版）..... 5-1

表 5-3 更新單元合法建築物現況表..... 5-3

表 5-5 更新單元公共設施現況表..... 5-4

表 5-6 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況..... 5-9

表 5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表..... 5-9

表 5-14 更新單元周圍房地產市場行情一覽表..... 5-11

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表..... 6-1

表 6-2 土地使用分區面積表..... 6-1

表 10-1 容積獎勵試算表..... 10-1

表 11-1 建築興建計畫表..... 11-1

表 11-2 面積計算表..... 11-2

表 17-1 地上物拆除面積一覽表..... 17-1

表 17-2 合建築物拆遷補償費用明細表..... 17-1

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表..... 18-1

表 18-2 新整體開發收益表..... 18-3

表 21-1 計畫效益評估說明表..... 21-1

表 22-1 都市更新事業實施進度表..... 22-1

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖.....	2-1	圖 11-18 短向剖面圖	11-20
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-2	圖 11-19 建築物透視圖	11-21
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-3	圖 12-1 建築物造型及量體計畫示意圖	12-2
圖 2-4 更新單元建築物套繪圖.....	2-4	圖 12-2 建築物照明計畫	12-3
圖 2-5 建築線指示圖(地籍圖).....	2-5	圖 12-3 車行及人行動線計畫(S:1/200)	12-4
圖 2-6 建築線指示圖(地形圖).....	2-6	圖 12-4 無障礙空間規畫說明圖	12-5
圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖.....	5-2	圖 12-5 空調位置檢討圖(一)	12-6
圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖.....	5-5	圖 12-6 空調位置檢討圖(二)	12-7
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-6	圖 12-7 廣告招牌位置檢討圖	12-8
圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖.....	5-7	圖 12-8 防災計畫平面圖(一)	12-9
圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖.....	5-8	圖 12-9 防災計畫平面圖(二)	12-10
圖 5-5 基地周邊交通系統示意圖.....	5-10	圖 12-10 防災計畫平面圖(三)	12-11
圖 5-13 更新單元周圍房地產案例分布圖.....	5-12	圖 12-11 防災計畫平面圖(四)	12-12
圖 6-1 更新單元周邊土地使用分區圖(500M).....	6-14	圖 12-12 景觀配置設計構想圖(S:1/200)	12-14
圖 6-2 更新單元土地使用分區圖.....	6-15	圖 12-13 景觀植栽配置圖-喬木	12-15
圖 6-3 更新單元土地使用分區圖(地籍圖).....	6-16	圖 12-14 景觀植栽配置圖-灌木、地被	12-16
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-1	圖 12-15 景觀鋪面計畫	12-17
圖 11-1 全區街廓配置圖.....	11-3	圖 12-16 景觀剖面圖(一)	12-18
圖 11-2 地下四層平面及面積計算圖(S=1/200).....	11-4	圖 12-17 景觀剖面圖(二)	12-19
圖 11-3 地下三層平面及面積計算圖(S=1/200).....	11-5	圖 12-18 景觀剖面圖(三)	12-20
圖 11-4 地下二層平面及面積計算圖(S=1/200).....	11-6	圖 12-19 景觀模擬示意圖	12-21
圖 11-5 地下一層平面及面積計算圖(S=1/200).....	11-7	圖 12-20 屋頂綠化平面圖(S:1/200)	12-22
圖 11-6 筏基層平面圖(S=1/200).....	11-8	圖 12-21 圍牆檢討圖(S:1/200)	12-23
圖 11-7 一層平面及面積計算圖(S=1/200).....	11-9	圖 12-22 都更告示牌標示檢討圖(S:1/200)	12-24
圖 11-8 二層平面及面積計算圖(S=1/200).....	11-10		
圖 11-9 三至十五層平面及面積計算圖(S=1/200).....	11-11		
圖 11-10 屋突一層平面及面積計算圖(S=1/200).....	11-12		
圖 11-11 屋突二層平面及面積計算圖(S=1/200).....	11-13		
圖 11-12 屋突三層平面及面積計算圖(S=1/200).....	11-14		
圖 11-13 建築面積檢討圖(S=1/200).....	11-15		
圖 11-14 北向立面圖.....	11-16		
圖 11-15 東向及西向立面圖.....	11-17		
圖 11-16 南向立面圖.....	11-18		
圖 11-17 長向剖面圖.....	11-19		

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市三重區集美段 30 地號等 2 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：新北市三重區集美段 14-6 及 30 地號等 2 筆土地，西臨重安街 13 巷、南臨重安街 29 巷、東臨重安街，為一非完整街廓。

土地：新北市三重區集美段 14-6 及 30 地號等 2 筆土地，總面積為 1,128.51 m²。

合法建築物：新北市三重區集美段 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 及 181 建號等 37 筆建物，總面積為 3,750.36 m²。

■ 使用分區：

土地使用分區為「住宅區」，建蔽率為 50%、容積率為 300%。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第二十二條、第二十三條、第三十二條及第四十八條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、與第三十七條規定同意比率之私有土地及合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫核定。

申請人：豐健建設股份有限公司

統一編號：29161784

代表人：連威霽

聯絡地址：新北市新莊區新北大道 3 段 65 號 20 樓之 1

聯絡電話：(02) 8521-9700



中 華 民 國

112

年

7 月

31 日

切 結 書

- 一、立切結書人豐健建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市三重區集美段30地號等2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豐健建設股份有限公司自行承擔，與貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，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

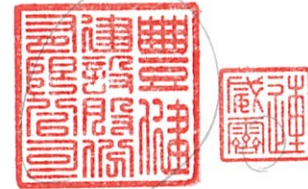
立切結書人：豐健建設股份有限公司

統一編號：29161784

代 表 人：連威霽

聯絡地址：新北市新莊區新北大道3段65號20樓之1

聯絡電話：(02) 8521-9700



中 華 民 國

112

年

7

月

31

日

委 託 書

茲委託 弘傑城市開發股份有限公司
陳維翔建築師事務所

全權代表本公司辦理「擬訂新北市三重區集美段 30 地號等 2 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審議事宜。特立委託書如上。

委託人：豐健建設股份有限公司

統一編號：29161784

代表人：連威霽

聯絡地址：新北市新莊區新北大道 3 段 65 號 20 樓之 1

聯絡電話：(02) 8521-9700

聯繫窗口：張哲政 經理



受託單位：弘傑城市開發股份有限公司

統一編號：28850474

代表人：陳黃秀娥

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6

聯絡電話：(02)2507-1910

聯繫窗口：江威廉 先生



受託單位：陳維翔建築師事務所

統一編號：42520593

代表人：陳維翔

聯絡地址：台北市中正區臨沂街 8 巷 7 號 1 樓

聯絡電話：(02) 2393-8685

聯繫窗口：顏嘉慶 先生



陳維翔

中 華 民 國

112

年

7

月

31

日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市三重區集美段30地號等2筆土地都市更新事業計畫案」都市更新，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：豐健建設股份有限公司

統一編號：29161784

代表人：連威霽

聯絡地址：新北市新莊區新北大道3段65號20樓之1

聯絡電話：(02) 8521-9700

聯繫窗口：張哲政 經理



受託單位：弘傑城市開發股份有限公司

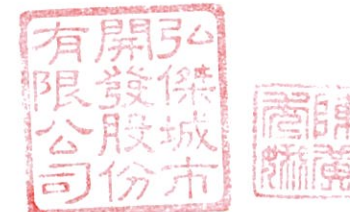
統一編號：28850474

代表人：陳黃秀娥

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話：(02)2507-1910

聯繫窗口：江威廉 先生



受託單位：陳維翔建築師事務所

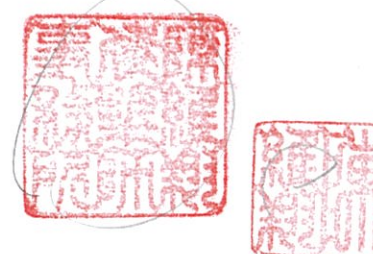
統一編號：42520593

代表人：陳維翔

聯絡地址：台北市中正區臨沂街8巷7號1樓

聯絡電話：(02) 2393-8685

聯繫窗口：顏嘉慶 先生



陳維翔

中 華 民 國

112

年

7

月

31

日

新北市都市更新審議資料表			
案名	擬訂新北市三重區集美段30地號等2筆土地都市更新事業計畫案		法令適用日
實施者及規劃團隊	實施者	豐健建設股份有限公司	
	規劃團隊	弘傑城市開發股份有限公司	
		陳維翔建築師事務所	

基本資料	基地位置	三重區重安街13巷、重安街29巷及重安街所圍街廓			
	基地面積	1,128.51 m ²			
	更新前戶數	合法37戶			
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
		住宅區	1,128.51 m ²	50%	300%
		道路用地	-	-	-
	實施方式	權利變換			
	更新地區	-			
	公、私有土地比率	公有土地	國有財產署 144.55 m ² (12.81%)		
			-		
	報核時同意比率	私有土地	983.96 m ² (87.19%)		
			私有合法建築物面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
		私有計算總和	983.96	44	3,750.36
		排除總和	-	-	-
		同意數	918.99	41	3,524.85
		同意比率	93.40%	93.18%	93.99%
相關審查辦理進度	都市設計審議				
	交通影響評估				
	容積移轉審查				
	工業區總量管制				
	其他	都更二箭(細則39條之2)			
建築設計規劃	棟別數	1幢1棟	單元戶數	55戶	
	地上層	15層	實設停車位數	40部	
	地下層	4層	實設機車位數	56部	
	建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	-輛	
公益設施	項目		樓層位置		
	面積 / 戶數		捐贈車位數		
辦理歷程	時間	事由	時間	事由	
	112年4月17日	自辦公聽會		聽證會	
	112年7月31日	事業計畫報核		新北市都市更新及爭議處理審議會第 次會議	
		公開展覽(15日 / 30日)		發布實施	
		公辦公聽會			
		第1次專案小組			
		第2專案小組			

適用獎勵類型及獎勵面積額度	建築容積獎勵：108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本			
	獎 勵 項 目		容 積 量 體 (m ²)	容 積 額 度 (%)
	中央獎勵			
	5	原建築容積高於基準容積	-	-
	6	結構堪慮建築物	302.83	8.94%
	7	公益設施	-	-
	8	協助開闢公共設施用地	-	-
	9	文資保存及維護	-	-
	10	綠建築	203.13	6.00%
	11	智慧建築	203.13	6.00%
	12	無障礙環境設計	-	-
	13	耐震設計	338.55	10.00%
	14	時程	236.98	7.00%
	15	規模	-	-
	16	全體同意採協議合建實施	-	-
	17	處理舊違建戶	-	-
	中央獎勵合計		1,284.62	37.94%
	地方獎勵			
	2	建築基地及建築物規劃設計	338.55	10.00%
	3	捐贈都更基金	-	-
	4	留設無頂蓋街角廣場	-	-
	5	依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	-	-
	6	三十年以上四、五層樓以上合法建築	121.13	3.58%
	7	受臨路寬度限制調降基準容積	-	-
	8	提供社會福利設施或其他公益設施	-	-
	地方獎勵合計(上限 20%)		459.68	13.58%
	都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限 50%)		1,692.77	50.00%
	其他容積獎勵項目			
	容積移轉			
	區內容積移轉			
	區外容積移轉			
	容積移轉合計		-	-
	增額容積			
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		1,692.77	50.00%
	都更基金	都更容積獎勵	-	都更二箭
	都更一箭	-	工業區友善方案	

「擬訂新北市三重區集美段 30 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府工務局第二次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 112 年 11 月 22 日新北更事字第 1124623316 號函。(函轉新北市政府工務局 112 年 11 月 14 日新北工建字第 1122263931 號函)

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復貴處 112 年 112 日新北更事字第 1124622599 號函。	敬悉。	—
二	依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營屬建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責……。」暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」合先敘明。	敬悉。	—
三	有關是否造成畸零地部分，本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函奉簽准處理方式(略以)：「(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。…」、101 年 1 月 19 日北府工建字第 1001905273 號函奉簽准(略以)：「…自 101 年 1 月 10 日起公有畸零地納入 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用)：(一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱：國產局)，倘國產局未收穫建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第 44、45 條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出『畸零地調處』事宜，以管理維護自身土地知權利與義務。」依據前開函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，併予敘明。	敬悉。	—
四	查本局前以 112 年 9 月 22 日新北工建字第 1121836016 號函回覆意見在案，關於本案都市更新範圍是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用及造成畸零地部分，經本次書件審查，尚需補充本案申請基地地籍圖騰本及土地騰本、電子套繪圖(框選基地申請範圍)，及集美段 35 地號土地開發現況，請協助轉知設計建築師釐清，餘請依前次意見修正計畫書。	遵照辦理，已修正相關內容並補附資料。	—
五	貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成市有畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。	敬悉。	—
六	以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	敬悉。	—

「擬訂新北市三重區集美段 30 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 112 年 10 月 31 日新北更事字第 1124622265 號函。

項次	審 查 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修 正 頁 次
一	依弘城市開發股份有限公司 112 年 7 月 31 日豐健集美更字第 1120731701 號函。	－	－
二	本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書，並補送相關文件及資料： (一)計畫內容請依 12 年 83 日新北府城更字第 1124619344 函之計畫書範本格式製作，並請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本處不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性。	遵照辦理。	－
三	(二)計畫書第 5 章，現況分析： 1、表 5-1 更新單元土地權屬清冊： (1)他項權利部涉及債務人及設定義務人有多處漏繕情形，請通盤檢視後修正。 (2)所有權人數及土地總面積有誤，請修正。	(1)遵照辦理，已修正。 (2)遵照辦理，已修正。	P. 附錄-13
四	2、表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊： (1)他項權利部缺漏債務人及設定義務人欄位，請修正。 (2)重安街 23 號、25 號、27 號之主建物面積、附屬建物面積有誤，請釐清後修正。	(1)遵照辦理，已修正。 (2)遵照辦理，已修正。	P. 附錄-15
五	3、表 5-4 同意參與事業計畫統計表:土地積同意數及建物面積同意數、同意比率、同意人數同意人數比率有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	P. 5-1
六	(三)計畫書第 6 章，與都市計畫之關係:請依市府 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」(以下簡稱本原則)檢討第 5 點至第 11 點規定，其餘應檢討之相關法規仍應依 112 年 7 月 31 日之法令適用日為準。	遵照辦理。	－
七	(四)附件冊： 1、自辦公聽會： (1)請檢附公聽會公告張貼於大公佈欄之照片。	光明里僅有區公所之付費大布告欄(沒有顯示里資訊)，本次補充里辦公室之布告欄公告照片。	－
八	(2)請檢附林蔡○金、許○勸、陳○吟、陳○維、劉之開會通知單退信正本。	遵照辦理。	－
九	(3)請檢附陳○興、趙○彬、羅○來之開會通知單回執證明或郵件查詢情形。	遵照辦理。	－
十	2、同意書： (1)經查沈林有檢附事業計畫同意書，請修正私有建築物所有權人清冊暨同意比率表。	遵照辦理，已修正。	－
十一	(2)趙○彬、陳○維、孫○玲之同意書內容有漏繕情形，請修正。	遵照辦理。	－
十二	3、更新單元劃定檢討表:經查本案屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，得免檢討「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 點至第 9 點相關內容，請修正。	遵照辦理。	－
十三	(五)無紙化系統作業:請貴公司至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊(https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/Deliberat)，俾利審議作業。	遵照辦理。	－
十四	(六)請依「新北市都市更新案件實施者提供詢服務與資訊揭露處理要點」第 6 點規定期限建置本案相關資訊專網站(涉及個人資料部分予以隱去)，另依第 7 點規定設置本案專線電話。	遵照辦理。	－
十五	(七)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形導致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	敬悉。	－
十六	三、請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址: http://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	遵照辦理。	－
十七	四、貴公司既屬擬訂都市更新事業計畫案之實施者，本處僅檢視報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，至於全案實質內容審查尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理，本處相關實質意見將俟專案小組時一提供。	敬悉。	－
十八	五、依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事	遵照辦理。	－

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請;另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第6點第1項第5款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，其補正期限為30日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算30日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。		

「擬訂新北市三重區集美段 30 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府工務局第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 112 年 10 月 3 日新北更事字第 1124620987 號函。(函轉新北市政府工務局 112 年 9 月 22 日新北工建字第 1121836016 號函)

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復貴處 112 年 9 月 14 日新北更事字第 1124620356 號函辦理。	敬悉。	—
二	依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營屬建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責……。」暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」合先敘明。	敬悉。	—
三	有關是否造成畸零地部分，本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函奉簽准處理方式(略以)：「(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。…」、101 年 1 月 19 日北府工建字第 1001905273 號函奉簽准(略以)：「…自 101 年 1 月 10 日起公有畸零地納入 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用)：(一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱：國產局)，倘國產局未收穫建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第 44、45 條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出『畸零地調處』事宜，以管理維護自身土地知權利與義務。」依據前開函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，併予敘明。	敬悉。	—
四	關於本案都市更新範圍是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用及造成畸零地部分，經查陳維翔建築師事務所檢附圖資，尚需補正事項如下請協助轉知設計建築師整清：	敬悉。	—
(一)	本案請就申請範圍毗鄰土地逐一檢討說明土地開發情形；另基地四面臨路，簽證說明請補充檢討臨計畫道路涉及地界線與建築線未重合。	依意見補充檢討。	—
(二)	請補充本案申請基地地籍圖滕本及土地滕本、電子套繪圖框選基地申請範圍)，加強說明毗鄰土地執照申請情況。	遵照辦理。	—
(三)	補充毗鄰土地使照存根，並說明是否涉及法空重複使用。	遵照辦理。	—
(四)	說明書塗改請用印，影本請蓋與正本相符章。	遵照辦理。	—
(五)	非本案毗鄰地號土地無須於本案說明書敘明後續開發利用方式。	遵照辦理。	—
(六)	檢討圖圖例請參照建築線指示圖上色。	遵照辦理。	—
(七)	請釐清 74 重使字第 152 號使用執照申請範圍，地籍重劃後土地與現行地籍線形狀差異請說明。	遵照辦理。	—
(八)	隨文檢還申請資料。	—	—
五	經檢視本次計畫書，本局意見如下	—	—
(一)	地上 1 層安全梯區劃補充檢討，並標示梯廳深度。	1. 本案安全梯皆經由陽台或排煙室進入室內空間，符合特別安全梯區劃。 2. 梯廳深度依意見補充標示。	P. 11-9
(二)	管委會空間不得作為出入口通道，請修正範圍。	依意見修正管委會範圍。	P. 11-9
(三)	無障礙動線不得與車道重疊，請修正。	本案無障礙動線與車道無重疊,依意見補充標示車道。	P. 12-5
(四)	補充檢討技規 110 條。	依意見補充檢討。	P. 11-10~11
(五)	地上二層梯廳及機電空間範圍釐清。	依意見補充標示梯廳免計範圍。	P. 11-10
(六)	陽台不得設置翼牆，請修正。	依意見修正。	P. 11-10~11
(七)	設置裝飾柱及屋脊裝飾物補充檢討。	依意見補充檢討。	P. 11-10~11、 P. 11-16~18
(八)	本案面積計算表與計畫書不一致部分請修正，請檢視計畫書數據一致性，俾利審查。	遵照辦理。	

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(九)	本案請釐清法規適用日，圍牆檢討適用法令版本請釐清。	依意見補充檢討圍牆。	P.11-9
六	貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成市有畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。	-	
七	以上僅就卷附書面資料視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	-	

「擬訂新北市三重區集美段 30 地號等 2 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：112 年 4 月 30 日(星期日)上午 10 時整

開會地點：新北市三重南區圖書館(新北市三重區重安街 70 號 3 樓)

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	重安街 25 號所有權人 林昌泉	(一) 因為本案是採升降梯方式出入停車場，請問升降梯一台車作業要多少時間?因為後面是巷子若在上下班時段是否會導致交通壅塞? (二) 因為我們房子預計會住 30 年以上，那針對升降梯的設計是否會預留空間來舒緩車流量? (三) 目前規劃的建築設計細部的內容，能否開放給大家看一下?令本案位在高架橋旁邊，針對隔音的部分想請教建築師有沒有做相關的考量及設計?	(一) 依經驗來看，汽車升降梯出入停車場一趟來回最久是大約 3 分鐘左右；設計上面我們從 8 公尺道路到升降機之間還有 4 公尺的緩衝距離。 (二) 目前在規劃上一樓在無障礙停車的前面都有一些空地，未來都會作為交通緩衝使用。 (三) 本更新案後續會將所有送審的計畫書及內容放入本案都更專屬網站，屆時大家都可以去閱覽規劃的建築設計細部的內容；另本案針對高架橋隔音部分目前是以氣密窗來設計做隔音。	—
	重安街 13 巷 10 號二樓所有權人 陳秀蘭 (劉淑貞代)	(一) 我們當初跟實施者簽約沒有提到合法建築物拆遷補償費用，為何現在會列入這些費用?	(一) 已經有跟實施者簽合建契約的地主未來相關負擔及選屋都依合約內容為主，那尚未同意戶因為沒有跟建商簽約不確定該怎麼分，所以走權利變換辦理；權利變換會依照市政府公告的提列總表來計算沒簽約地主的應分配價值，以保障各所有權人的權益。	
二	弘傑城市開發股份有限公司 陳玉璟副總	(一) 在新北市的更新案，6 米以下的巷道我們都會退縮補足 8 公尺，所以未來汽車出入的巷子會是 8 公尺寬的巷道，也會符合消防救災規範讓雲梯消防車可以出入作業。 (二) 各位地主有任何的問題，除了在今天公聽會會議上表述之外，有書面也可以直接 Email 或任何方式傳真、郵寄到實施者-豐健建設股份有限公司，我們都會將意見整理並回應後載入報告書裡面，大家都可以看的到，所以今天會後若有想到其他問題，也不吝指教請各位把問題給我們我們會再做書面的回應。 (三) 本更新案後續會將所有送審的計畫書及內容放入本案都更專屬網站，屆時大家都可以去閱覽規劃的建築設計細部的內容。 (四) 已經有跟實施者簽合建契約的地主未來相關負擔及選屋都依合約內容為主，那尚未同意戶因為沒有跟建商簽約不確定該怎麼分，所以走權利變換辦理；權利變換會依照市政府公告的提列總表來計算沒簽約地主的應分配價值，以保障各所有權人的權益。 (五) 本次公聽會後就會整理報告書送到新北市政府審查，下一次會再邀請大家參與的程序會在公開展覽期間內的市政府辦的公辦公聽會，公辦公聽會後就會進入新北市的小組審查，小組審查完還會有一場聽證會會邀請大家，聽證會後就是都市更新大會，大會決議通過後本案的事業計畫階段就算核定，事業計畫核定後就會有定案的建築圖說內容供大家進行選屋，就會進到權利變換階段來進行房車選配作業。 (六) 假設本案可以取得 100%同意，我們審查及進度都會加速；目前各位看到的公聽會內容都會送進市政府審查，實際圖面及相關數值還是依市政府審查核定後的報告書內容為準。	—	—
三	陳維翔建築師事務所 陳維翔建築師	(一) 依經驗來看，汽車升降梯出入停車場一趟來回最久是大約 3 分鐘左右；設計上面我們從 8 公尺道路到升降機之間還有 4 公尺的緩衝距離。 (二) 目前在規劃上一樓在無障礙停車的前面都有一些空地，未來都會作為交	—	—

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>通緩衝使用。</p> <p>(三) 充電車位依據現在的法令規定，每一個車位都要預留充電樁的空間，後續住戶想申請來做充電樁，管委會是不得拒絕的，所以本案會預留足夠的空間來確保每一個車位未來都可以申請加裝充電樁。</p> <p>(四) 本案針對高架橋隔音部分目前是以氣密窗來設計做隔音。</p> <p>(五) 本更新案後續會將所有送審的計畫書及內容放入本案都更專屬網站，屆時大家都可以去閱覽規劃的建築設計細部的內容。</p>		
四	專家學者 楊弘志委員	<p>(一) 先恭喜各位地主本都市更新案正式開始啟動了，今天的公聽會算是都更的第一步，那今天的這個規劃內容其實算是蠻詳細的，對於將來社區更新後可以想像出一個非常完整的願景。</p> <p>(二) 本案在整合同意比例以達到 90%以上，相信未來實施者在持續努力有機會達到 100%同意的話都更的腳步會更快。未來更新案的相關資訊不只是在網站公布以外，後續也會有公辦公聽會、審議會等公開程序邀請地主來參與，最後我也預祝本案順利，地主可以早日搬新家，謝謝</p>	<p>(一) 敬悉。</p> <p>(二) 敬悉。</p>	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市三重區重安街 13 巷、重安街 29 巷及重安街所圍街廓範圍內，為一非完整街廓。範圍內為 7 棟鋼筋混凝土造建築物，共 7 棟合法建築物；一棟其他土地改良物。建築態樣老舊窳陋，結構上有耐震及防火安全的疑慮，為環境品質不佳的地區，影響更新單元內環境安全，影響市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區環境機能、美化都市環境景觀及提升環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

（一）自劃更新單元

本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄二。

（二）辦理過程

本案係逕送都市更新事業計畫。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依據都市更新條例第 22 條、第 23 條、第 27 條、第 32 條、第 37 條辦理及第 48 條辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市三重區重安街 13 巷、重安街 29 巷及重安街所圍街廓範圍內，為一非完整街廓，詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

（一）更新單元範圍與說明

本更新單元範圍包括新北市三重區集美段 14-6 及 30 地號等 2 筆土地，總面積為 1,128.51 m²（約 341.37 坪），屬自行劃定之更新單元，詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

（二）鄰地協調過程

本案無鄰地協調。

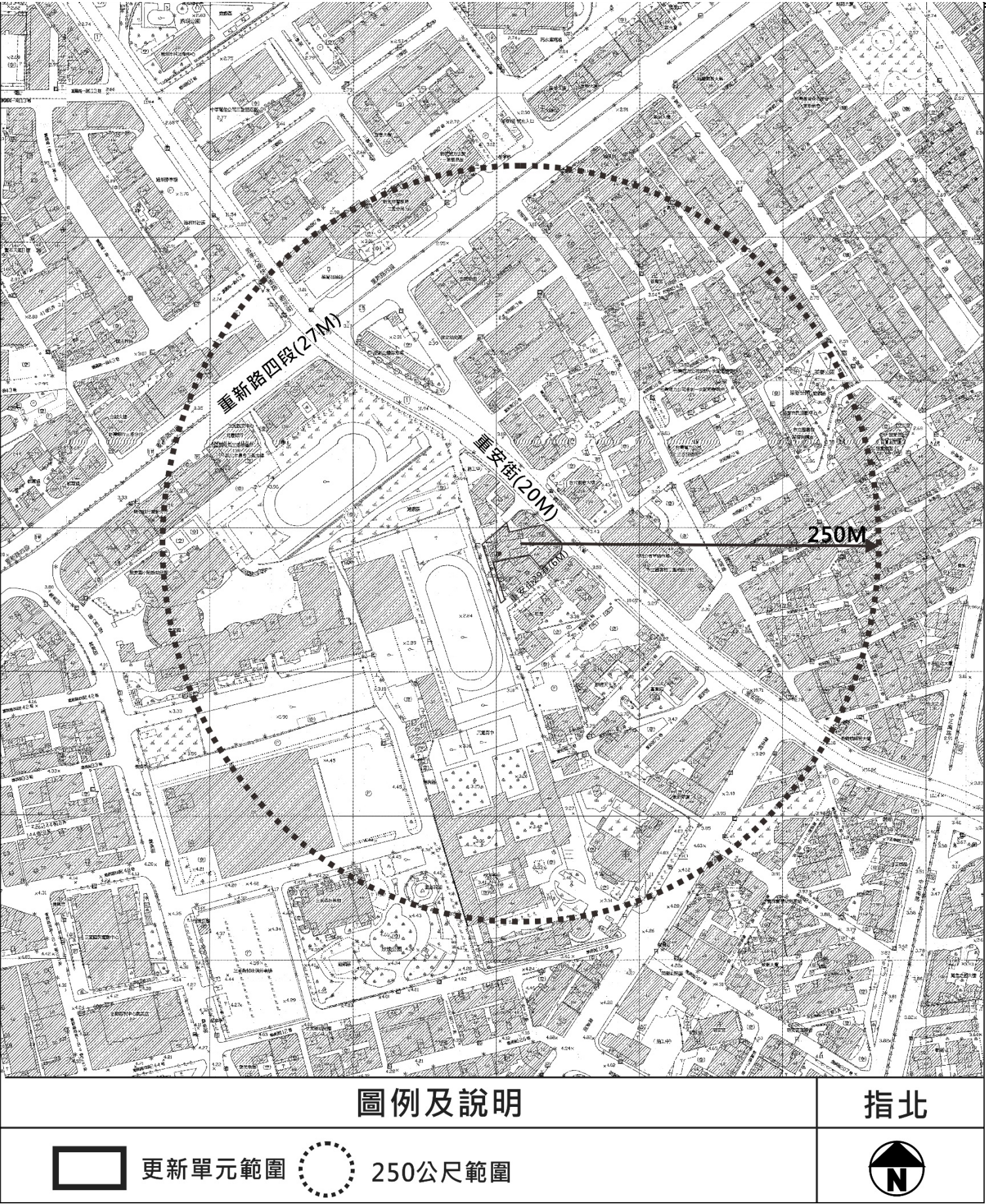


圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

圖 2-3 更新單元地形套繪圖

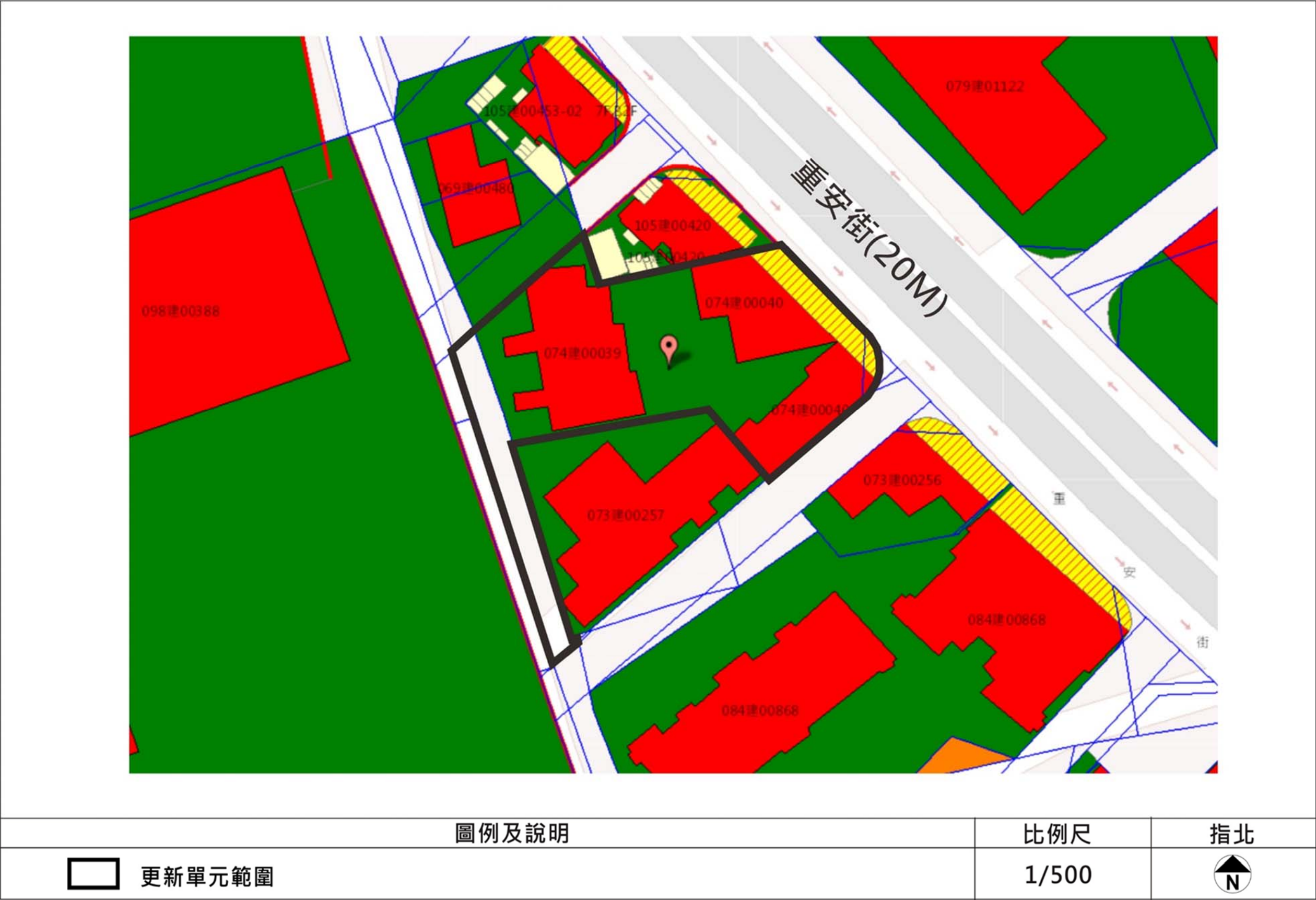


圖 2-4 更新單元建築物套繪圖

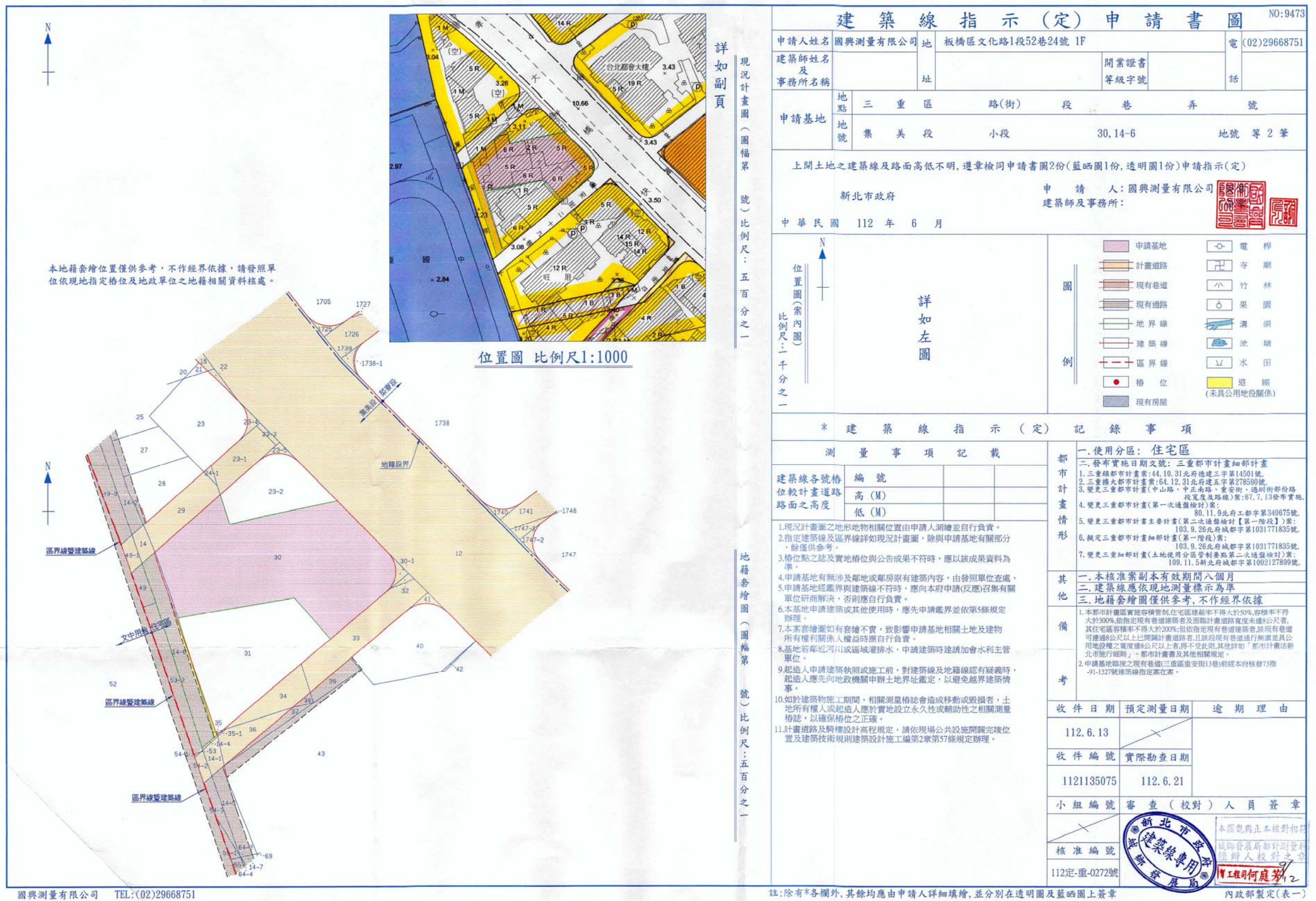
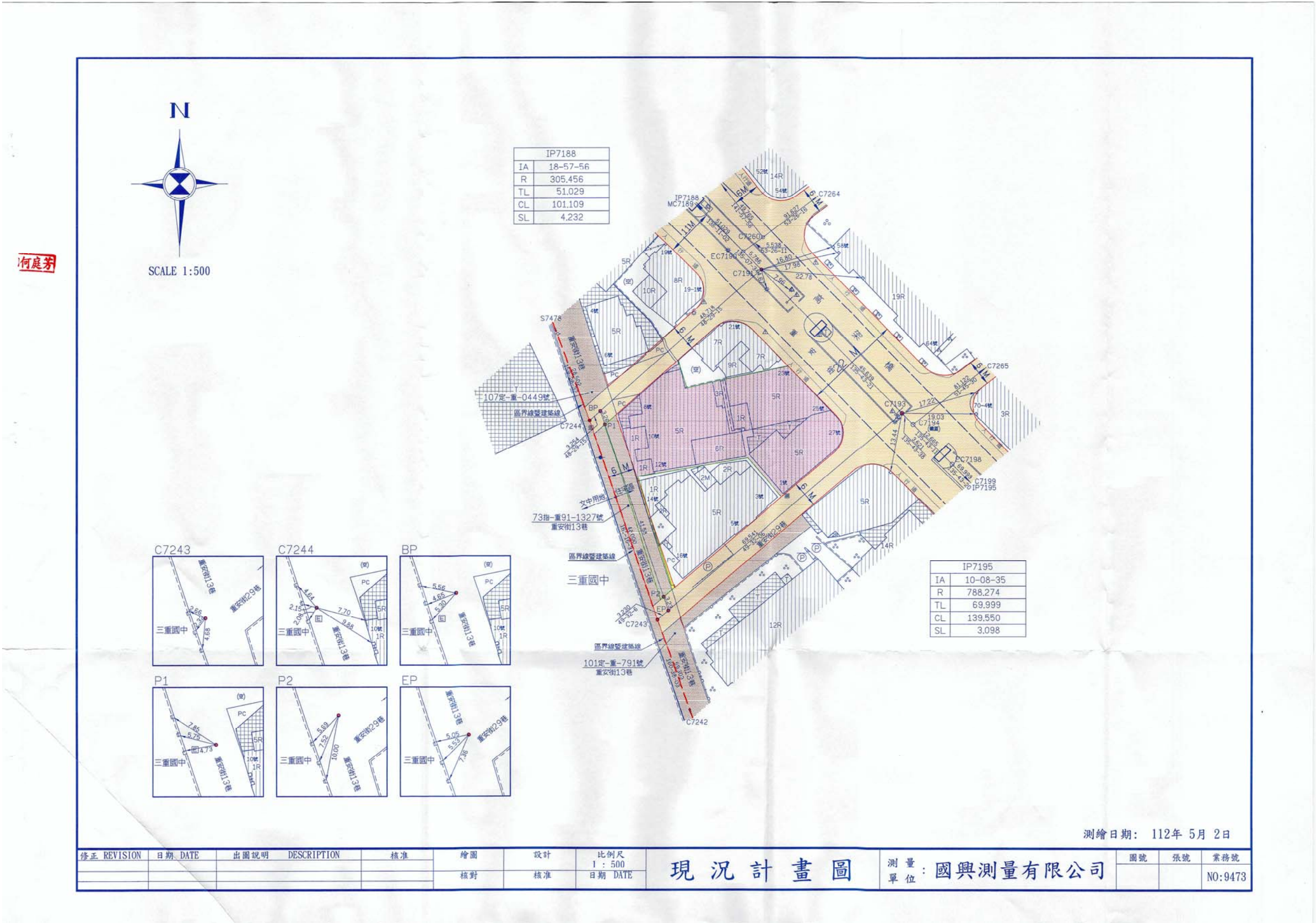


圖 2-5 建築線指示圖(地籍圖)



參、實施者

一、實施者基本資料

實施者：豐健建設股份有限公司

統一編號：29161784

負責人：連威霽

聯絡地址：新北市新莊區頭前路 115 號 9 樓

聯絡電話：(02)8521-9700

資本總額：30,000,000 元

營業項目：

- F401010 國際貿易業
- F601010 智慧財產權業
- H701010 住宅及大樓開發租售業
- H701020 工業廠房開發租售業
- H701050 投資興建公共建設業
- H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
- H703090 不動產買賣業
- H703100 不動產租賃業
- I102010 投資顧問業
- I103060 管理顧問業
- I401010 一般廣告服務業
- IZ12010 人力派遣業
- H701090 都市更新整建維護業
- HZ02010 金融機構金錢債權收買業務
- HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
- I301010 資訊軟體服務業
- JZ99050 仲介服務業
- H705010 國有非公用財產代管業
- ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

（實施者證明文件影本詳附錄一。）

實績：

實施者暫無實績。

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

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

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物為早期住宅建築態樣，社區公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、改善實質居住環境

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

四、創造協調的都市景觀

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

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

包括新北市三重區集美段 14-6 及 30 地號等 2 筆土地，面積共 1,128.51 平方公尺，土地所有權人共計 45 位，詳附錄五更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

包括新北市三重區集美段 145 建號等 37 筆建築物，面積共 3,750.36 平方公尺，合法建物所有權人共計 43 位，詳附錄六更新單元合法建築物權屬清冊。

(三) 公、私有土地分布狀況

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		面積 (㎡)	比率 (%)	人數 (人)	人數比率 (%)
公有 土地	國有地/管理者	144.55	12.81%	1	2.22%
	縣(市)有地/管理者	-	-	-	-
	鄉(鎮市區)有地管理者	-	-	-	-
私有土地		983.96	87.19%	44	97.78%
合計		1,128.51	100%	45	100%

註 1：本表內容依地籍謄本資料登載。

註 2：產權資料以地政機關登記為準。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

表 5-2 同意參與都市更新事業計畫統計表（報核版）

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (㎡)	所有權人數 (人)	面積 (㎡)	所有權人數 (人)
全區總合(A=a+b)	1,128.51	45	3,750.36	43
公有(a)	144.55	1	—	—
私有(b)	983.96	44	3,750.36	43
排除總合(c)	—	—	—	—
計算總和(B= b- c)	983.96	44	3,750.36	43
同意數(C)	918.99	41	3,524.85	41
同意比率(%)(C/B)	93.40%	93.18%	93.99%	95.35%
自行劃定更新單元 法定比率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

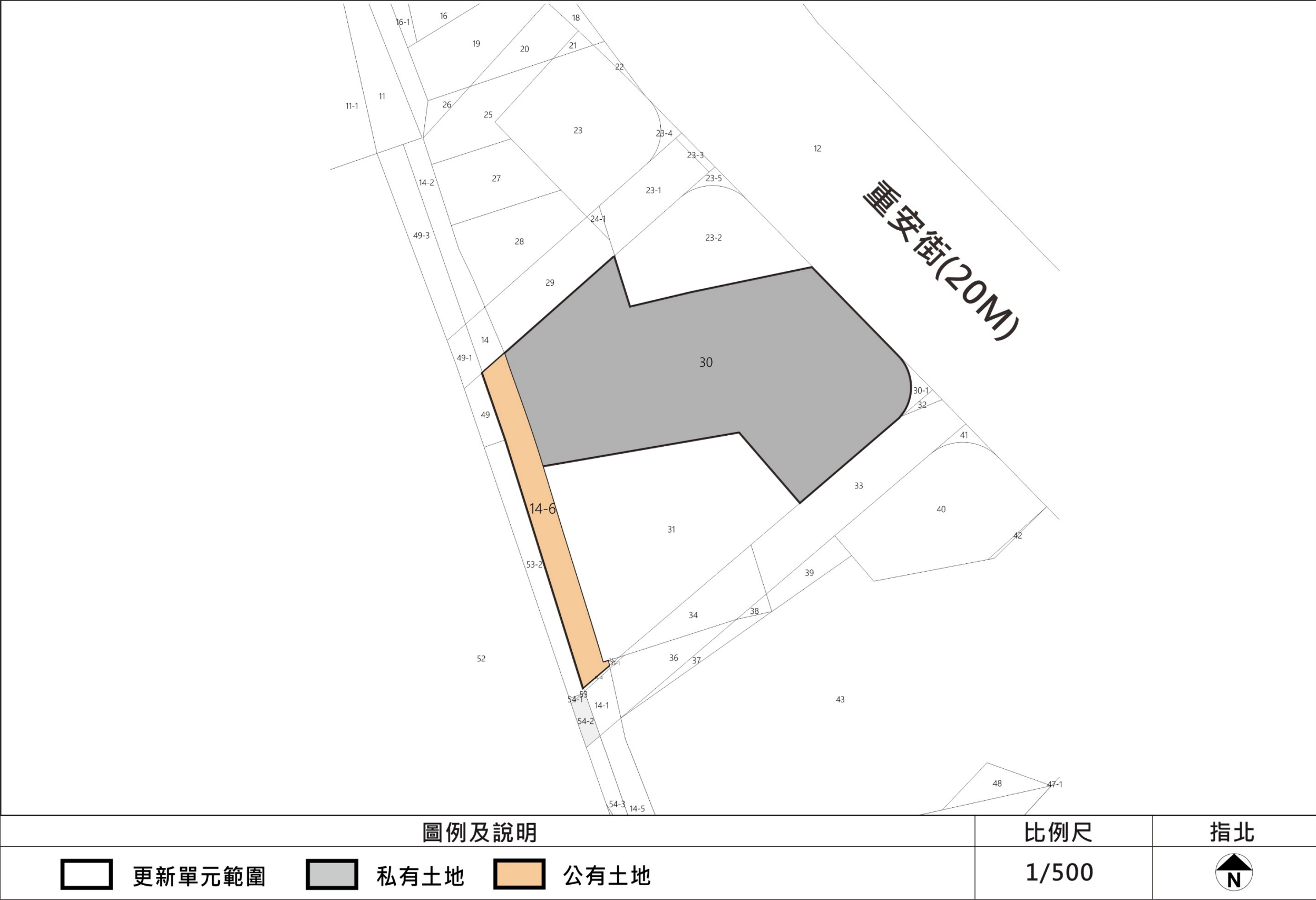


圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為住宅區，現況均作住宅使用，詳圖 5-6 更新單元周圍土地使用現況示意圖。

（二）合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總面積為 3,750.36 平方公尺，計有 7 棟 5 層樓之鋼筋混凝土建物，於 109 年 6 月 17 日經新北市政府工務局同意備查本案高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告；詳附錄三高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文，圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表 5-3 更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積(m ²)
1	重安街 13 巷 12 號	一層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	104.02
2	重安街 13 巷 12 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	104.02
3	重安街 13 巷 12 號五樓	五層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	104.02
4	重安街 13 巷 10 號	一層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	109.28
5	重安街 13 巷 10 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	109.28
6	重安街 13 巷 10 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	109.28
7	重安街 13 巷 10 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	109.28
8	重安街 13 巷 10 號五樓	五層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	109.28
9	重安街 13 巷 8 號	五層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	116.29
10	重安街 13 巷 8 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	116.29
11	重安街 13 巷 8 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	113.02
12	重安街 13 巷 8 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	116.29
13	重安街 13 巷 8 號五樓	五層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	116.29
14	重安街 13 巷 12 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	104.02
15	重安街 13 巷 12 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	104.02
16	重安街 27 號	一層 騎樓	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	117.15
17	重安街 27 號五樓	五層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	117.15
18	重安街 27 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	101.79
19	重安街 27 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	101.79
20	重安街 27 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	101.79
21	重安街 23 號五樓	五層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	121.75
22	重安街 29 巷 1 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	94.41
23	重安街 29 巷 1 號五樓	五層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	94.41
24	重安街 25 號	一層 騎樓	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	121.34

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積(m ²)
25	重安街 25 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	103.59
26	重安街 25 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	103.59
27	重安街 25 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	103.59
28	重安街 25 號五樓	五層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	103.59
29	重安街 23 號	一層 騎樓	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	135.51
30	重安街 23 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	104.00
31	重安街 23 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	104.00
32	重安街 23 號四樓	四層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	104.00
33	重安街 29 巷 1 號	一層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	76.66
34	重安街 29 巷 1 號二樓	二層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	97.80
35	重安街 29 巷 1 號三樓	三層	鋼筋混凝土造	民國 074 年 11 月 21 日	97.80
36	重安街 13 巷 8 號等公共設施				
37	重安街 23 號等公共設施				
合計	37 筆	-	-	-	3,750.36

（三）其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

（四）占有他人舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

（五）古蹟及歷史建物保存（含周邊檢討）

依據新北市政府新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果表示，本更新單元範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，故未涉及古蹟及歷史建物保存，詳附錄四文化局意見往來公文及查詢結果。

（六）基地內受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處 112 年 7 月 10 日新北景規字第 1123557157 號函示，本案無受保護樹木；詳附錄五綠美化環境景觀處意見往來公文。

三、附近地區土地使用現況

本案附近均為住宅區，現況建築物多為住宅大樓及老舊公寓，均作住宅使用，臨重安街建築物多為一樓店面、二樓以上為住宅使用。

四、公共設施現況

表 5-5 更新單元公共設施現況表

編號	項目	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	公園用地	中山藝術公園	✓	
2	公園用地	過圳公園	✓	
3	公園用地	菜寮公園	✓	
4	公園用地	三重運動中心		✓
5	公園用地	玫瑰公園	✓	
6	機關用地	捷運菜寮站	✓	
7	機關用地	新北市立聯合醫院	✓	
8	機關用地	三重區公所	✓	
9	機關用地	稅捐稽徵處三重分處	✓	
10	機關用地	新北市警察局三重分局	✓	
11	廣場用地	停車場	✓	
12	廣場用地	菜寮加油站	✓	
13	廣場用地	停車場	✓	
14	廣場用地	廣場兼道路	✓	
15	廣場用地	停車場	✓	
16	學校用地	三重高中	✓	
17	學校用地	集美國小	✓	
18	學校用地	三光國小	✓	
19	市場用地	光明市場	✓	
20	市場用地	住宅公寓		✓
21	變電所用地	台電變電所	✓	

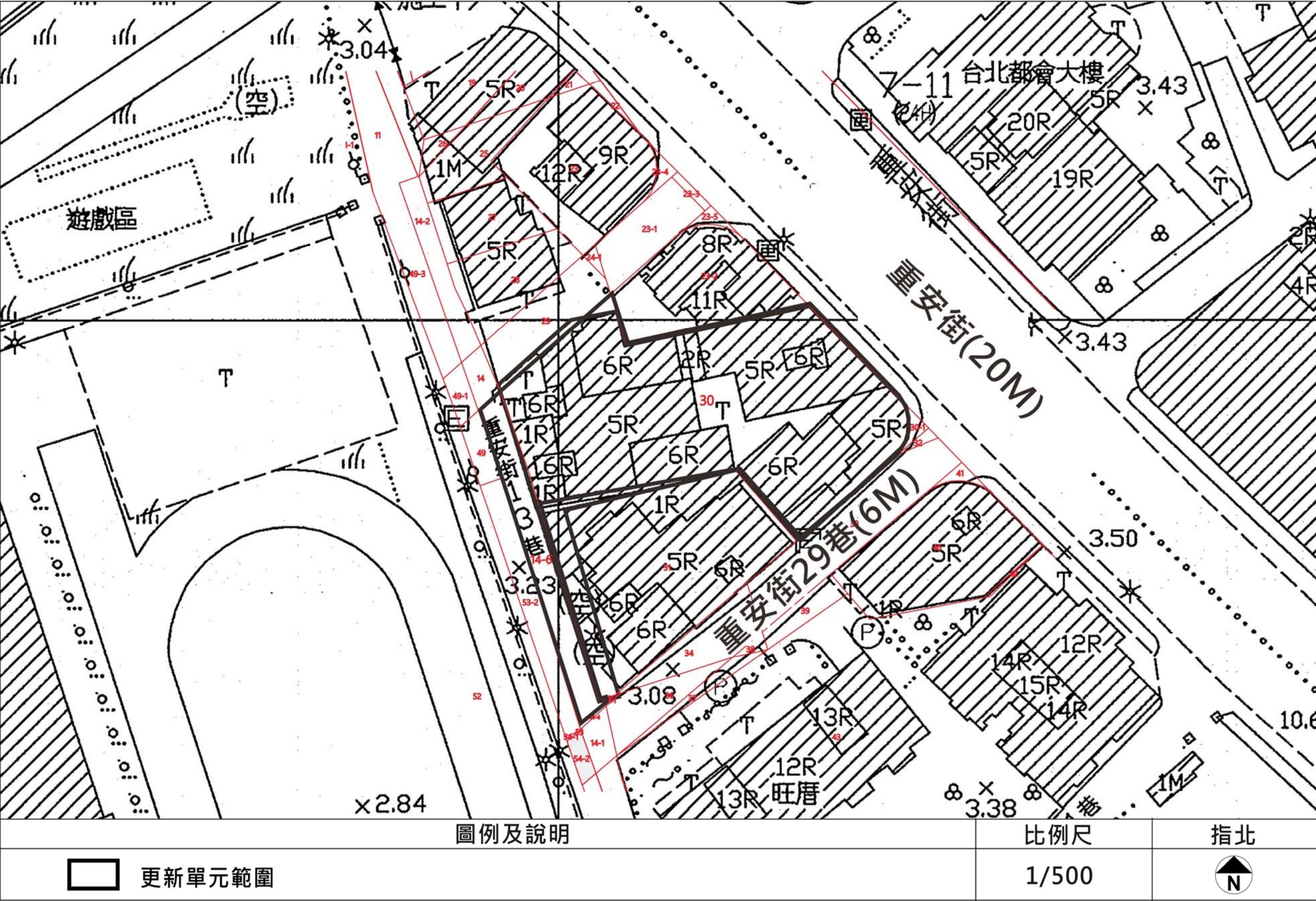


圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖



圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖

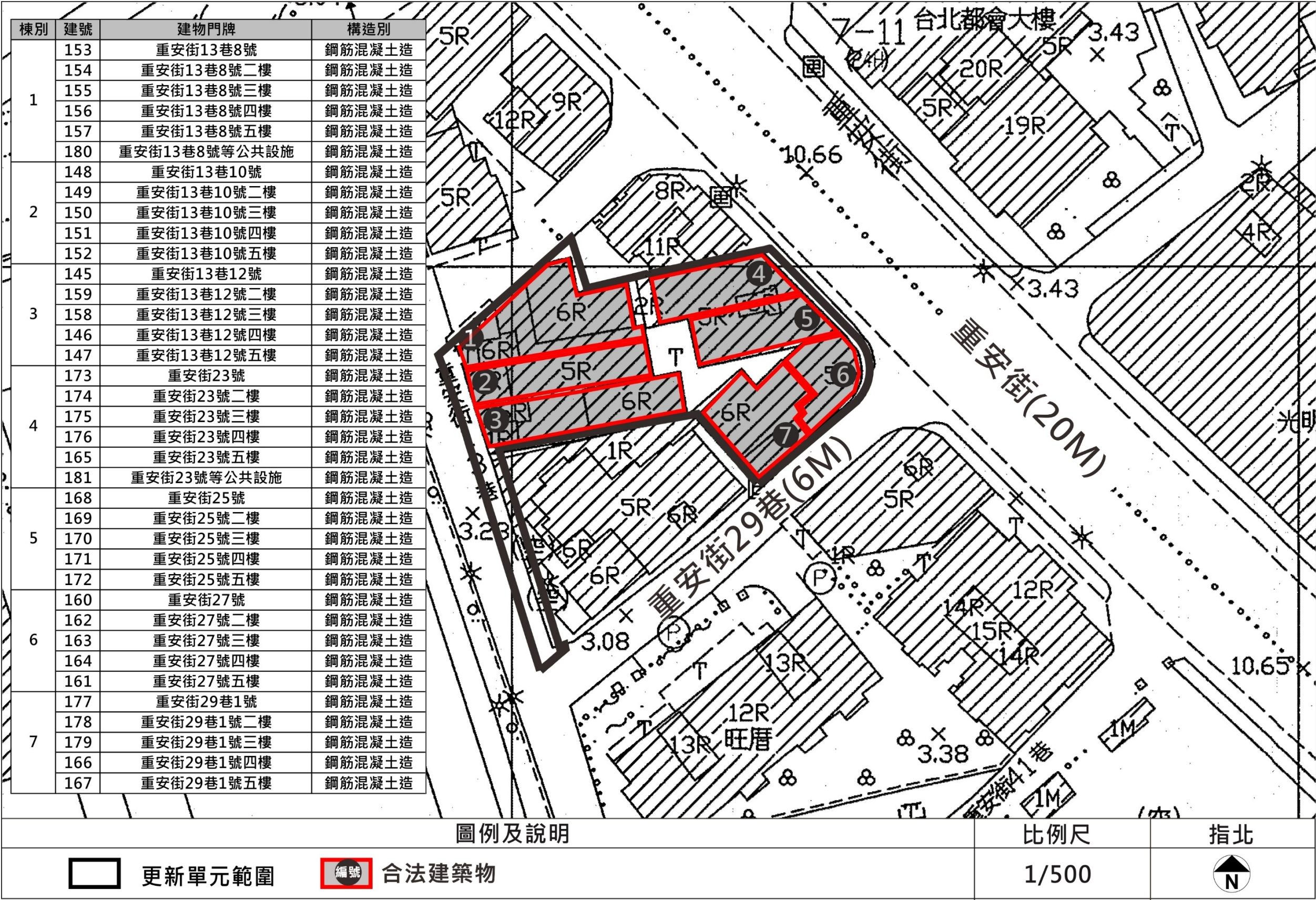


圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖

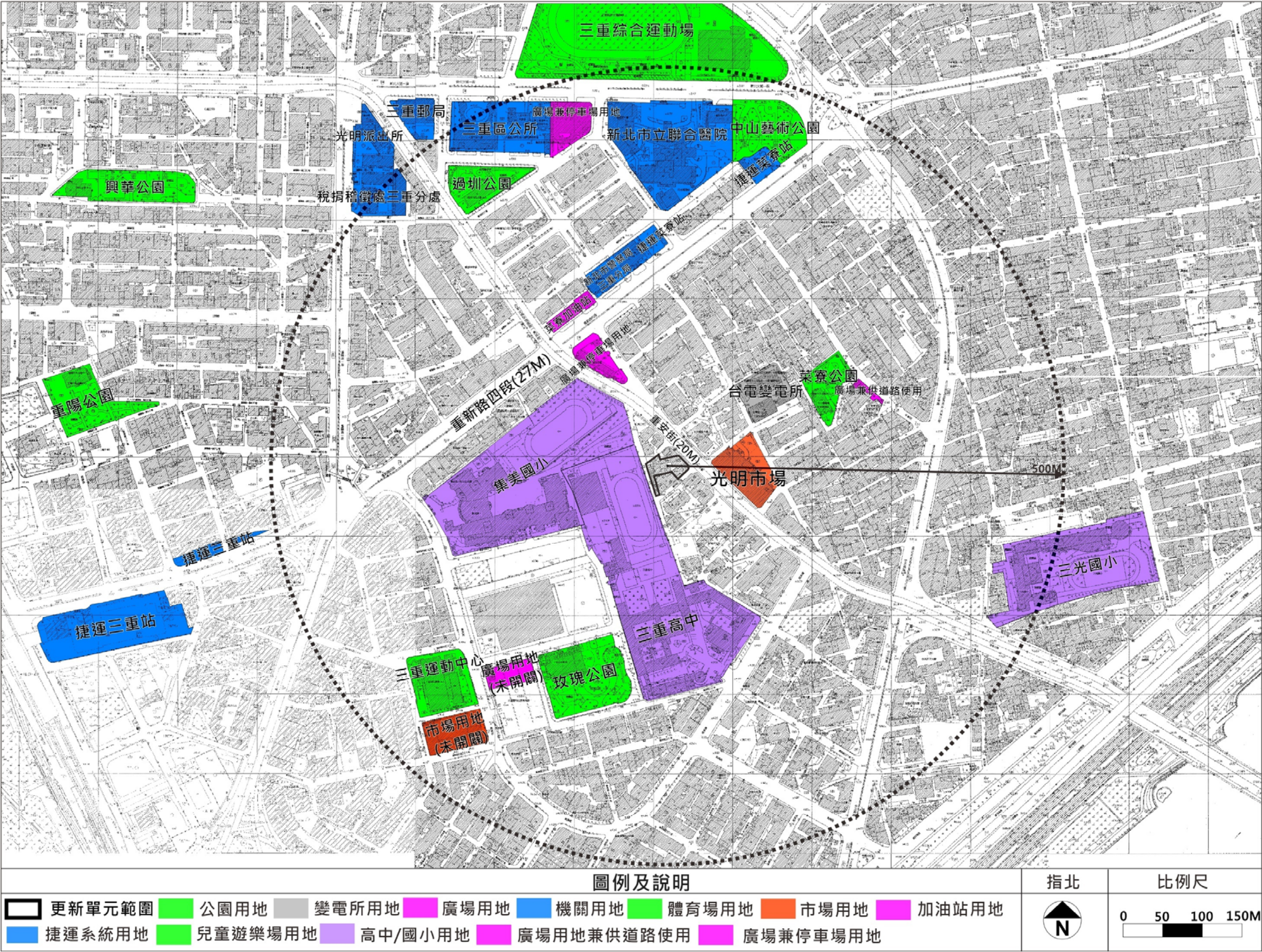


圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖。

(一) 道路系統現況

表 5-6 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
重安街	主要道路	20	東－西	高架橋分隔	單向車道	有
重安街13巷	次要道路	6	東－西	無	混合車道	有
重安街29巷	次要道路	6	東－西	無	混合車道	無

(二) 大眾運輸系統

1、捷運

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 1 處捷運中和新蘆線菜寮站。

2. 台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無台鐵車站。

3. 高鐵

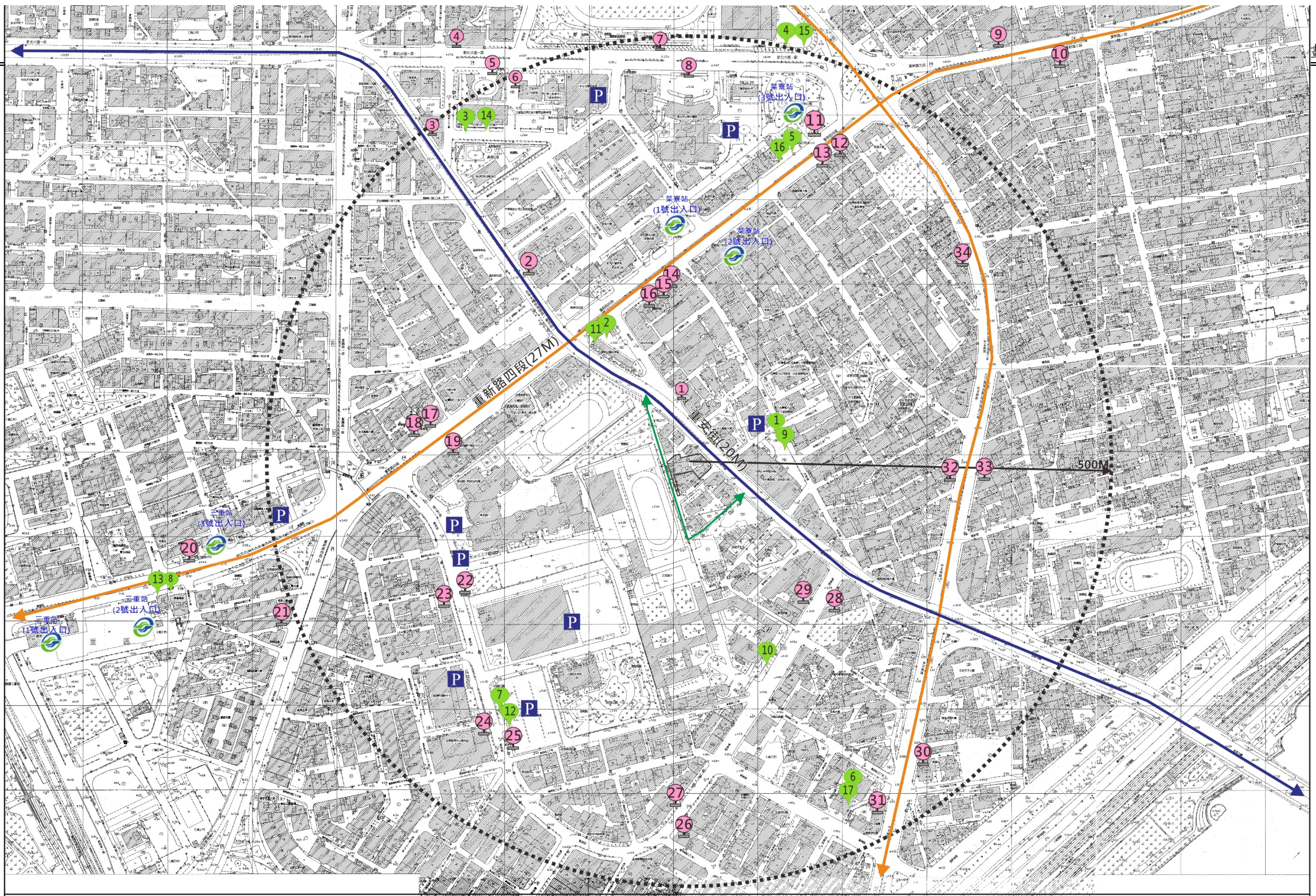
本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無高鐵車站。

(三) 停車空間現況

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 9 處停車場。

表 5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址（位置）	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	三重區光明公有零售市場所屬停車場	新北市三重區重安街70號1F 及 B1	52	0
2	集美國民小學地下停車場	新北市三重區集美街10號B1	97	0
3	陽光停車場(私有)	新北市三重區集美街集美國小旁	66	0
4	博客停車場開發股份有限公司迪卡儂三重場停車場(私有)	新北市三重區集美街18號1樓及頂層	330	143
5	三重國民運動中心地下停車場	新北市三重區集美街55號B1、B2	63	86
6	三重區玫瑰平面停車場	新北市三重區集美街57號對面	192	0
7	博客停車場開發股份有限公司藏壽司捷運路場	新北市三重區捷運路1號	37	0
8	新北市立聯合醫院三重院區停車場	新北市三重區新北大道1段3、3-1號1F、B2、B3	149	86
9	三重區中山立體停車場	新北市三重區新北大道1段7號 B1、B2、2F~7F 及頂樓	500	19



圖例及說明

圖 5-5 基地周邊交通系統示意圖

更新單元範圍

主要道路

次要道路

聯外道路

P 停車場

捷運站出入口

公車站

Youbike租借站

0 50 100 150M



六、房地產市場調查

本案周邊地區不動產市場行情，詳圖 5-13 房地產市場案例分布圖。

表 5-14 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	建物門牌	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(表價)(萬元/坪)	屋齡	一樓單價(萬元/坪)(使用類別)	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期(年/月/日)
麗捷花園廣場	元信二街 30 號	住宅區	<input checked="" type="checkbox"/> 成屋 <input type="checkbox"/> 預售	住宅大樓	35-40	12F/B5	41-45	0	-	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 機械 <input checked="" type="checkbox"/> 平面	200-240	銷售中
長隆天美	重新路二段 35 號	住宅區	<input checked="" type="checkbox"/> 成屋 <input type="checkbox"/> 預售	住宅大樓	21-45	15F/B5	49-56	0	-	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 機械 <input checked="" type="checkbox"/> 平面	260-290	銷售中
臺北捷座	重新路五段 481 號	住宅區	<input checked="" type="checkbox"/> 成屋 <input type="checkbox"/> 預售	住宅大樓	16-25	13F/B2	39-46	0	-	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 機械 <input checked="" type="checkbox"/> 平面	160-180	銷售中

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網、樂居網近年內之成交案例為收集範圍。

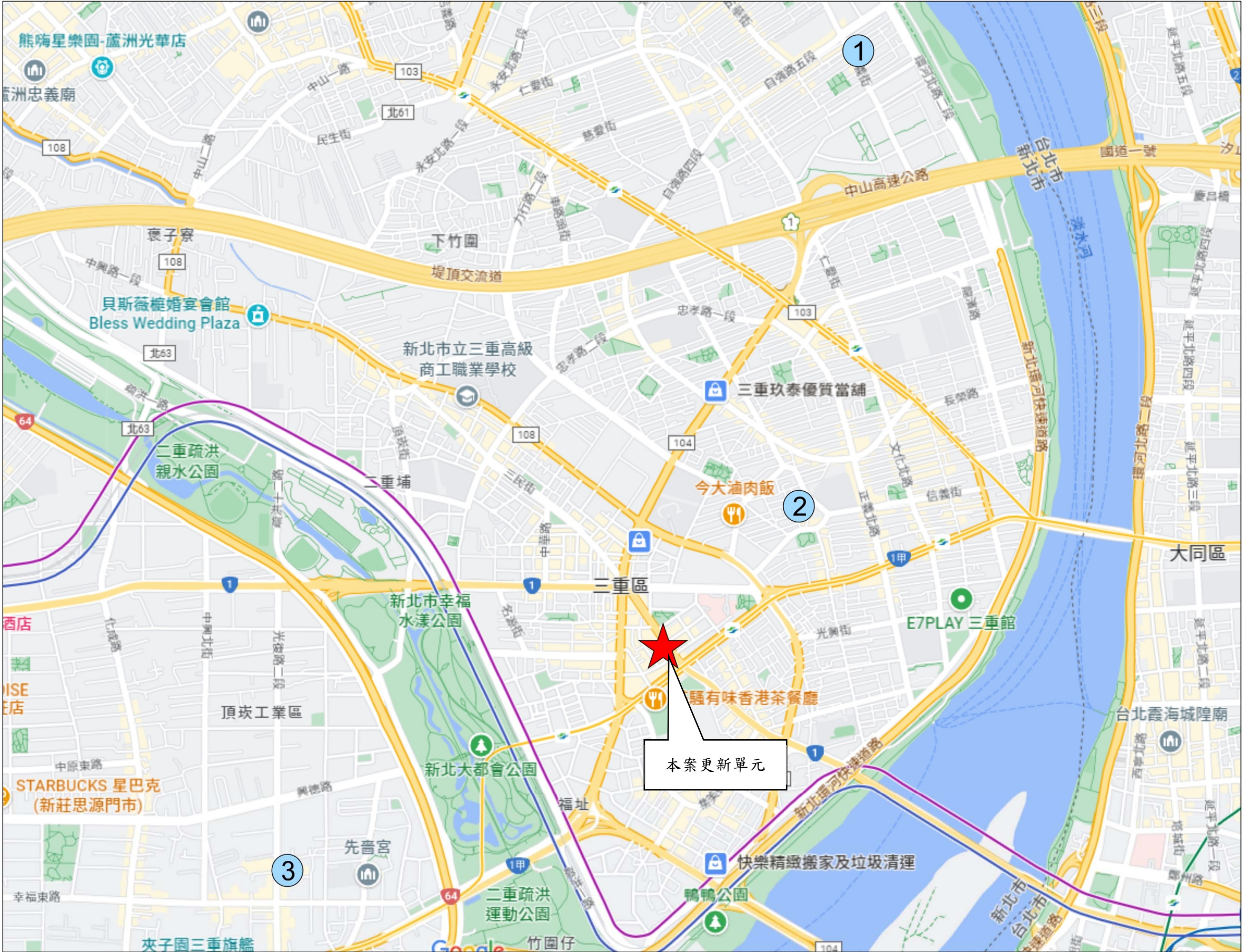


圖 5-13 更新單元周圍房地產案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一) 相關都市計畫

本更新單元位新北市三重都市計畫範圍內，最近一次相關之都市計畫為「變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)案」於民國 109 年 5 月 6 日發布實施。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	計畫名稱	實施日期	與本更新單元相關重點
1	三重鎮都市計畫案	44/10/31	擬訂本地區都市計畫
2	三重變更都市計畫	47/1/1	變更本地區都市計畫
3	三重擴大都市計劃案	64/12/31	檢討擴大本地區都市計畫範圍
4	變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案	80/11/11	都市計畫通盤檢討確認發展定位
5	變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案	103/09/28	都市計畫通盤檢討確認發展定位
6	擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案	103/9/30	土地使用分區管制通盤檢討確認管制要點
7	變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)案	109/5/6	檢討修正本地區細部計畫書圖內容

(二) 土地使用分區

本更新單元範圍內土地皆為「住宅區」，三重區集美段 14-6、30 地號等 2 筆土地，土地面積為 1,128.51 m²(約 341.37 坪)，詳表 6-2。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法容容積(m ²)
住宅區	14-6、30	1,128.51	50%	564.26	300%	3,385.53
合計	2 筆	1,128.51		564.26		3,385.53

(三) 各項法規檢討

1、都市計畫法新北市施行細則（111 年 3 月 16 日修訂發布）

條文	內 容	檢 討	檢討結果	頁 碼
1	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。	依規定辦理。		
2	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：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 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。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
3	新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	依規定辦理。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
4	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。	依規定辦理。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
5	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成前送達。	依規定辦理。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
6	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
7	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
8	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
9	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
10	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
11	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。	依規定辦理。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	

條文	內 容	檢 討	檢討結果	頁 碼
	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。			
12	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
13	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。	本基地屬都市計畫內住宅區。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P6-15
14	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)使用動力從事金屬之乾磨。 (四)使用動力從事軟木、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、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 (十二)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。 (十三)塑膠類之製造。 (十四)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。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、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，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	

條文	內 容	檢 討	檢討結果	頁 碼
	十二、飲酒店業、夜店業。 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商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、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、自助儲物空間業。 二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦(魚)場者，限於使用建築物之第一層。 二、作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。 三、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。 四、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。			
15	商場（店）及飲食店符合下列條件者，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。(…略…)	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
16	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。(…略…)	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
17	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。 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（…略…）	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
18	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。（…略…）	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
19	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。(…略…)	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2
20	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，(…略…)	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
21	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、(…略…)	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
22	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2
23	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，(…略…)	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
24	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。(…略…)	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
25	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（…略…）	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
26	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。(…略…)	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
27	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、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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
28	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：(…略…)	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
29	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：(…略…)	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
30	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者（…略…）	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
31	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、	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

條文	內 容	檢 討	檢討結果	頁 碼									
	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（…略…）		<input type="checkbox"/> 提陳委員會決議										
32	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，其需以農業區土地興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，（…略…）	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議										
33	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：（…略…）	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議										
34	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、（…略…）	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議										
35	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議										
36	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。 <table><tr><th colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</th></tr><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>百分之五十</td><td>百分之三百</td></tr></table>	土地使用分區建蔽率及容積率規定表			土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	百分之五十	百分之三百	本案基地屬住宅區，住宅區建蔽率 50 %，實設建蔽率：41.57%＜50%，符合規定。 <input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2	
土地使用分區建蔽率及容積率規定表													
土地使用分區	建蔽率	容積率											
住宅區	百分之五十	百分之三百											
37	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特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地情形特殊者，並經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）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。 二、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。 前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。	本案基地屬住宅區，法定開挖面積： 500 m ² ×(50+20)%+(1128.51 m ² -500 m ²) ×(50+10)% = 727.10 m ² 法定開挖率：727.1 m ² ÷ 2,388.82 m ² =64.43% 實設開挖率：51.26 ≤ 64.43%，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2									
38	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。	本案法定建蔽率、容積率，係依三重都市計畫書及都市計畫法新北市施行細則所載，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2									
39	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><tr><th colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</th></tr><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>百分之五十</td><td>百分之三百</td></tr></table>	土地使用分區建蔽率及容積率規定表			土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	百分之五十	百分之三百	本案容積率，依三重都市計畫書及都市計畫法新北市施行細則所載，住宅區容積率 300%，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2
土地使用分區建蔽率及容積率規定表													
土地使用分區	建蔽率	容積率											
住宅區	百分之五十	百分之三百											
39-1	公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、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。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。 公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。（…略…）	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議										
39-2	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、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，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。（…略…）	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議										
40	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。 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。	詳本案土地使用管制要點檢討。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P6-8 至 P6-9									
41	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子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。 建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。	本案基地屬住宅區 留設前院深度 4.15 公尺＞3 公尺。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-9									

條文	內 容	檢 討	檢討結果	頁 碼						
	<div>建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。</div> <div>土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</div> <table><tr><th>土地使用分區或公共設施用地</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr></table>	土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	三	不予規定			
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)								
住宅區	三	不予規定								
42	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。	本案汽、機車停車位已依規定檢討設置，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2						
43	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。 建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	本案空地綠化面積 223.79 m ² > 二分之一可綠化法定空地面積 435.33 m ² /2 = 217.66 m ² ，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P12-16						
44	建築基地屬應都市設計審議者，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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P12-22						
45	下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 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者。 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、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、採地上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。 五、都市計畫書指定地區。 六、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。	一、本案基地面積 1128.51 m ² < 6,000 m ² ，且總樓地板面積 8409.35 m ² < 30,000 m ² 。 三、本案為依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積為基準容積之 150%< 180%。 故本案應免經都設會審議通過。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2						
46	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。	本案基地面積 1128.51 m ² < 6,000 m ² ，且總樓地板面積 8409.35 m ² < 30,000 m ² ，故不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2						
47	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、依都市更新法令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。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、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，且基準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，依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者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，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。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： (一)新增投資：基準容積之百分之十五。 (二)能源管理：基準容積之百分之五。 (三)設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 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三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育	本案為依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請都市更新獎勵 50%。 合計獎勵容積 50%。 3385.53+1692.77=5078.3 m ² /3385.53 m ² = 1.5ok. 除移入容積外，增加建築容積後之總容積為基準容積之一點五倍，符合規定。 本案總允建容積： 3385.53 m ² + 1692.77 m ² =5078.3 m ² (5078.3 m ² / 3385.53 m ² = 150%)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2						

條文	內 容	檢 討	檢討結果	頁 碼
	設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。			
48	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： （一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。 （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供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、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。 申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
49	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。	本案非公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
50	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。	本案非公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
51	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。	本案非公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
52	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。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
53	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
54	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
55	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
55-1	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
56	（刪除）		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
57	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。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
58	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。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	

2、「變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）書」（109 年 11 月 10 日修訂發布）

條項	條文內容	檢討	備 註	頁 數																		
一	本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議																			
二	本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發區及配合捷運建設變之計畫範圍內，其土及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係 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範圍。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議																			
三	各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>容許使用內容</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。</td></tr><tr><td>變電所用地(變二)</td><td>以供屋內式變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。</td></tr></table>	土地使用分區種類	容許使用內容	電信專用區	應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。	變電所用地(變二)	以供屋內式變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2												
土地使用分區種類	容許使用內容																					
電信專用區	應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得為第 5 款商業及服務業之使用。																					
變電所用地(變二)	以供屋內式變電所及其附屬設施、服務所及有關辦公室使用。																					
四	各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr><tr><td>住宅區(特)</td><td>250%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>440%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>210%</td></tr><tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr></table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區(特)	250%	商業區	440%	乙種工業區	210%	保存區	50%	160%	本案基地屬住宅區，建蔽率 50%，容積率 300%，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2			
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																				
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																				
住宅區(特)		250%																				
商業區		440%																				
乙種工業區		210%																				
保存區	50%	160%																				
五	各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定： <table><tr><td>公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr><tr><td>高（中）職</td><td>200%</td></tr><tr><td>市場用地</td><td></td><td>240%</td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%	高（中）職	200%	市場用地		240%	本案非屬公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議							
公共設施種類	建蔽率	容積率																				
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%																			
	高（中）職		200%																			
市場用地			240%																			
六	各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (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。 <table><tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度（公尺）</td><td>側院深度（公尺）</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>6.00</td><td>2.00</td></tr><tr><td>瓦斯專用區</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr><tr><td>批發市場用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr></table> (二)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。 (三)變電所用地(變二)建築時應自基地境界線退縮五公尺以上建築(不含圍牆)，惟基地面臨三重市光明路之圍牆，應自道路境界線至少退縮五公尺以上；退縮部分得計入法定空地，並應予綠化美化。	土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）	乙種工業區	6.00	2.00	瓦斯專用區	10.00	10.00	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		批發市場用地	3.00	3.00	變電所用地	6.00	3.00	本案留設 3.52 公尺無遮簷人行道,符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P10-3
土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）																				
乙種工業區	6.00	2.00																				
瓦斯專用區	10.00	10.00																				
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																					
批發市場用地	3.00	3.00																				
變電所用地	6.00	3.00																				
七	汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)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編第 59 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停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車車位數 15%計算設置自行車停車位，其經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）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	本案建築物附屬小汽車停車空間依「建築技術規則」規定檢討，機車停車位不得低於法定汽車停車位等輛數： 法定汽車位：40 輛（戶數：55 戶） 實設汽車位：40 輛 法定機車位：48 輛（戶數：55 戶） （本案分戶樓地板面積超過 66 平方公尺數:41 戶 本案分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺總樓地板:52.95*13=688.35 本案機車設置總數量:41+688.35/100=47.88…。48 輛） 實設機車位：55 輛 本基地距離捷運車站或火車站超過 300 公尺，免設置自	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2																		

條項	條文內容	檢討	備 註	頁 數
		行車停車位。		
八	文職用地得供配合產學合作業種之「汽車修理業」、「汽車保養所」、「展售設施」及「其他經新北市教育局核准之相關產學合作設施」等使用。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
九	除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	本案未申請本項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
十	本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	本案未申請本項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
十一	建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵， 其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
十二	本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P11-2
十三	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)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	本案未申請容積移轉。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
十四	除依施行細則第 45 條規定外，變電所用地(變二)應先經都設會審議通過。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
十五	基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	P12-15
十六	各土地使用分區及公共設施用地之法定開 挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案基地屬住宅區，法定開挖面積： 500 m ² ×(50+20)%+(1128.51 m ² -500 m ²) ×(50+10)% = 727.10 m ² 法定開挖率：727.1 m ² ÷ 2,388.82 m ² =64.43% 實設開挖率：51.26 ≤ 64.43%，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	
十七	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 提陳委員會決議	

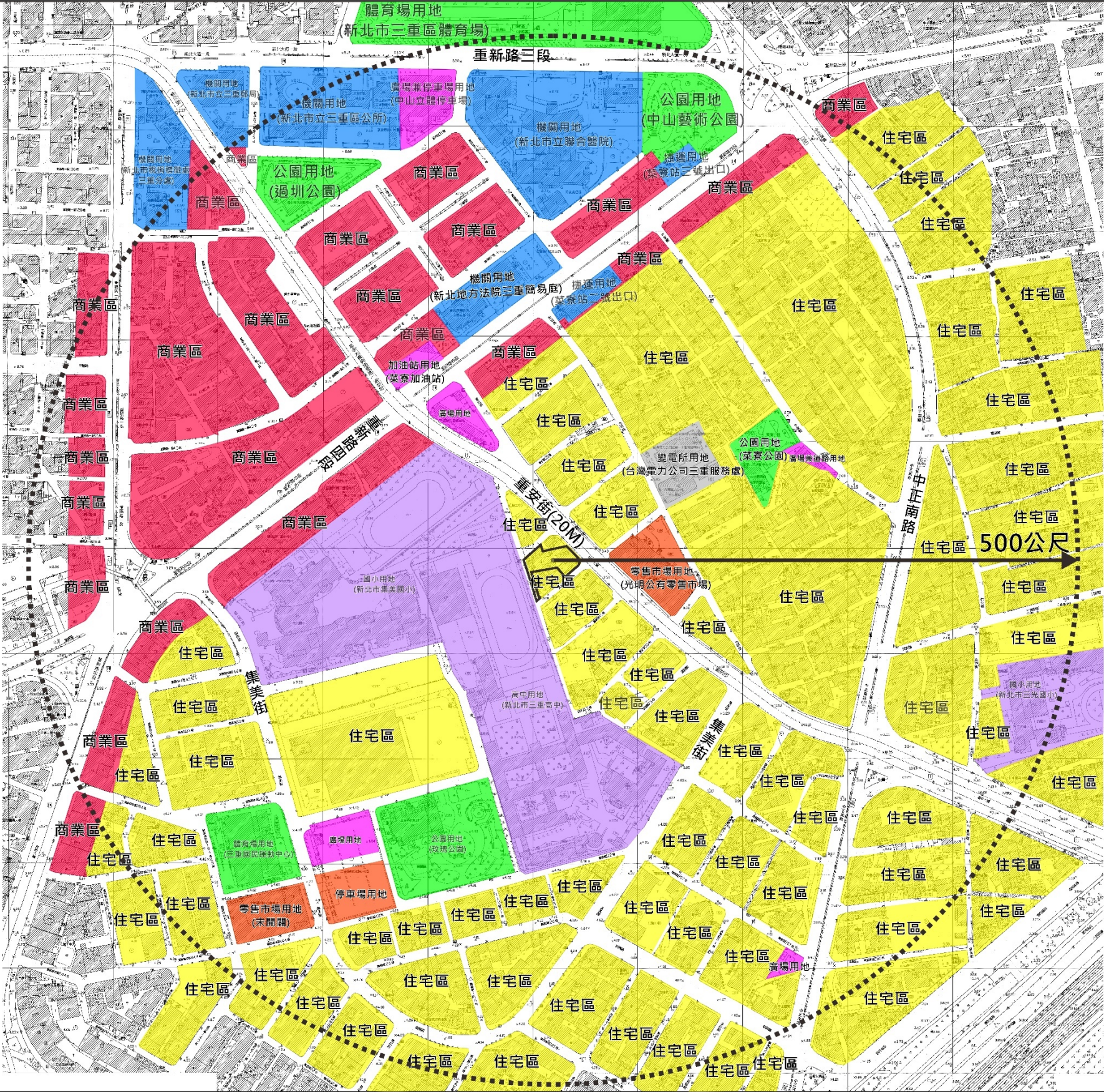
3、新北市都市更新審議原則（112 年 8 月 8 日修訂發布）

條文	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	—	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—
二	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	—	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—
三	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
四	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一) 涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二) 涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
五	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	本案無申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
六	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
七	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
八	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一) 自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二) 自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條逕行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 (三) 地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四) 退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	(一) 自建築線退縮之人行步道符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺，其供人行之淨寬二點五公尺，符合規定。 (二) 自基地境界線退縮之空間僅設置景觀植栽、街道家具、平面車道，符合規定。 (三) 地上構造物均無落於退縮範圍內。 (四) 退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑十公分以上且樹冠直徑一點五公尺，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-9 P. 12-15
十	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—
十一	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—

條文	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十二	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一) 應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三) 毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四) 設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五) 供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六) 地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	(一) 人行步道配合道路及周邊公有人行道順平處理並考量無障礙動線，橫向坡度百分之四，符合規定。 (二) 車道穿越人行空間，其鋪面為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三) 毗鄰公有人行道內無硬體設施物。 (四) 街道家具已考量人行空間之順暢，無設置欄杆等類似構造物，且植栽無凸出地面。 (五) 人行步道及綠化空間設置高燈。 (六) 地下室通風系統排風方向無面對人行空間。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-9、 P. 12-17
十三	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。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）第四十四條規定。	本案屋頂設置大於屋頂可設面積百分之五十之太陽光發電系統之綠能設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 12-22
十四	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—
十五	商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一) 商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 (二) 商業使用之樓層不得做管委會空間使用，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以獨立區分且空間大小合理為原則。 (三) 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。	本案非商業區故不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
十六	工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。 (二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施（備）使用。 (三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。 (四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。 (五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。 (六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。 前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。 其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。	本案非工業區、產業專用區故不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2
十七	都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。 依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	P. 10-1
十八	機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 汽車停車位之設置應符合下列原則： (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。 (四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。 前項第三款所稱危險建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	(一)本案汽機車位均為坡道平面式，停車位出入口加設警示及管制號誌，符合規定。 (二)本案汽機車坡道至人行空間尚有基地內車行通路作為緩衝，緩衝距離符合規定。 (三)本案汽車位皆為坡道平面式停車位，符合規定。 (四)本案戶數 55 戶，法定機車位 48 輛，實設機車位 55 輛。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2、11-4~11-7

條文	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十九	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： (一) 巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 (二) 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (三) 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (四) 改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 (五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定： (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	本案無涉現有巷道或現有通路廢止或改道。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
二十	事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限： (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。 (三)實施者自提修正更新單元範圍。 (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 2-5
二十一	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜： (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—
二十二	最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定： (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	依規定辦理。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
二十三	估價原則及條件規定如下： (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。 (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。 (五) 更新後建築物兩遮估價處理原則如下： 1、 勘估標的設有兩遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量兩遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、 勘估標的設有兩遮且辦理登記者，兩遮應納入估價評估。 3、 事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 (六) 更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1、 更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、 應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七) 提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	依規定辦理。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
二十四	選配事項應符合下列規定： (一) 有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二) 選配原則中不得規定下列事項： 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三) 辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第 一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	依規定辦理。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
二十五	共同負擔提列原則規定如下： (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。	(一)遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	P. 18-1~18-3

條文	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五) 依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六) 實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	(二)本案營建費用無加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備。 (三)遵照辦理。 (四)遵照辦理。 (五)遵照辦理。 (六)遵照辦理。	<input type="checkbox"/> 免檢討	
二十六	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 10-1
二十七	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	本案於112年7月31日報核。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—
二十八	本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—















圖例及說明								指北	比例尺
 更新單元範圍	 公園用地	 變電所用地	 廣場用地	 機關用地	 體育場用地	 市場用地	 加油站用地		0 50 100 150M 
 捷運系統用地	 兒童遊樂場用地	 高中/國小用地	 廣場用地兼供道路使用	 停車場用地					

圖 6-1 更新單元周邊土地使用分區圖(500M)

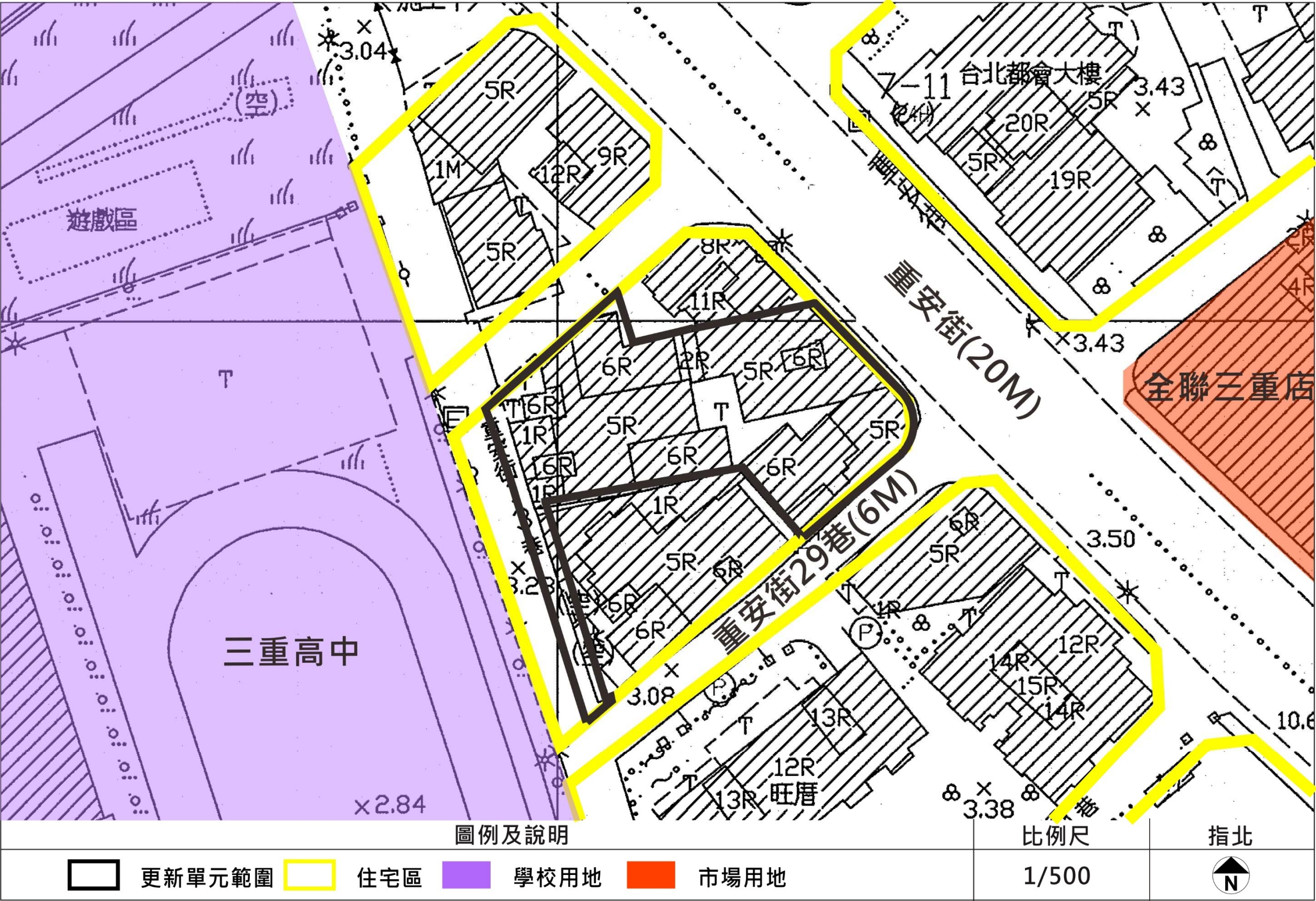


圖 6-2 更新單元土地使用分區圖



圖 6-3 更新單元土地使用分區圖(地籍圖)

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本案範圍將全部劃分為「重建區段」，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

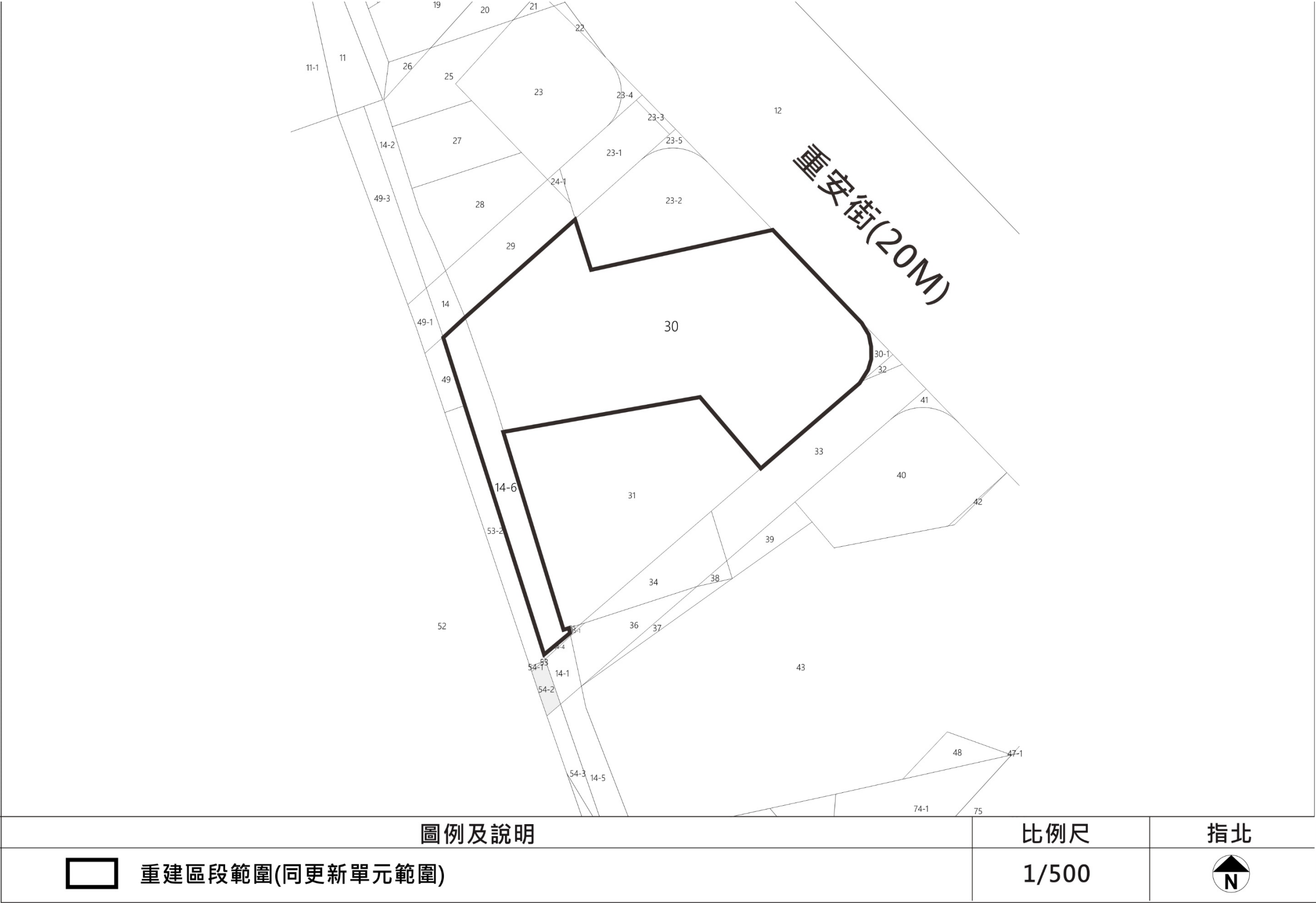


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本案無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，新北市政府文化局函文詳附錄四。

壹拾、申請容積項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵

表 10-1 容積獎勵試算表

更新單元內建築基地面積		1,128.51 m ²	
更新單元內之基準容積		3,385.53 m ²	
申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		容積量體 (m ²)	容積額度 (%)
中央容 獎項目	#5 原建築容積高於基準容積	-	-
	#6 結構堪慮建築物	302.83	8.94%
	#7 公益設施	-	-
	#8 協助開闢公共設施用地	-	-
	#9 文資保存及維護	-	-
	#10 綠建築	203.13	6.00%
	#11 智慧建築	203.13	6.00%
	#12 無障礙環境設計	-	-
	#13 耐震設計	338.55	10.00%
	#14 時程	236.98	7.00%
	#15 規模	-	-
	#16 全體同意採協議合建實施	-	-
新北市 容獎項 目	#17 處理舊違建戶	-	-
	#2 建築基地及建築物規劃設計	338.55	10.00%
	#3 捐贈都更基金	-	-
	#4 留設無頂蓋街角廣場	-	-
	#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	-	-
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	121.13	3.58%
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積	-	-
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施	-	-
都市更新容積獎勵合計 (A)		1,692.77	50.00%
其他容積獎勵項目 (B)		-	-
容積獎勵總計 (A+B)		1,692.77	50.00%
容積移轉 (C)		-	-
增額容積 (D)		1,692.77	50.00%
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計 (A+B+C+D)		1,692.77	50.00%

(一) 中央都市更新容積獎勵項目

1、「都市更新建築容積獎勵辦法」§6 結構堪慮建築物獎勵

本案更新單元內建築物屬建築主管機關通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除建築（詳附錄三），申請基準容積 10 %

之獎勵容積，使用執照影本詳附錄七。

獎勵面積 = (使照土地面積總計) × 基準容積率 × 10%

=3,028.29 m² × 10%

=302.83 m²

獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%

=8.94%

使照編號	地號	面積 (m ²) (採使用執照土地面積計算)	基準容積 (m ²)
74使152	30	484.90	1,454.70
74使2154及 12801	30	524.53	1,573.59
小計			3,028.29

2、「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵

本案採銀級綠建築設計，申請基準容積 6%之獎勵容積，並依 112 年版綠建築計畫檢討。

獎勵面積 = 基準容積 × 6%

=203.13 m²

保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積

=169,035 元/m² × 0.7 × 203.13 m²

=24,035,256 元

管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%

=1,620,995 元 × 50%

=810,498 元

建築基地地號	面積 A (m ²)	公告土地現值 B (元/m ²)	複值 C=A×B
14-6	144.55	161,000	23,272,550
30	983.96	170,215	167,484,751
小計	1,128.51	-	190,757,301
建築基地平均公告土地現值 (元/m ²)			169,035

註：本案地號共計 3 筆。

3、「都市更新建築容積獎勵辦法」§11 智慧建築獎勵

本案採銀級智慧建築設計，申請基準容積 6%之獎勵容積，並依 112 年版智慧建築計畫檢討。

獎勵面積 = 基準容積 × 6%

=203.13 m²

保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積
=169,035 元/㎡×0.7×203.13 ㎡
=24,035,256 元
管理維護費 =公寓大廈管理基金 × 50%
=1,620,995 元×50%
=810,498 元

建築基地地號	面積 A (㎡)	公告土地現值 B (元/㎡)	複值 C=A×B
14-6	144.55	161,000	23,272,550
30	983.96	170,215	167,484,751
小計	1,128.51	-	190,757,301
建築基地平均公告土地現值 (元/㎡)			169,035

註：本案地號共計 3 筆。

4、「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵
本案採耐震設計，並取得耐震設計標章，申請基準容積 10%之獎勵容積。
獎勵面積 = 基準容積 × 10%
=3,385.53 ㎡×10%
=338.55 ㎡
保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積
=169,035 元/㎡×0.7×338.55 ㎡
=40,058,759 元
管理維護費 =公寓大廈管理基金 × 50%
=1,620,995 元×50%
=810,498 元

建築基地地號	面積 A (㎡)	公告土地現值 B (元/㎡)	複值 C=A×B
14-6	144.55	161,000	23,272,550
30	983.96	170,215	167,484,751
小計	1,128.51	-	190,757,301
建築基地平均公告土地現值 (元/㎡)			169,035

註：本案地號共計 3 筆。

5、「都市更新建築容積獎勵辦法」§14 更新時程獎勵
本案於 112 年 7 月 31 日申請事業計畫報核，申請基準容積 7%之獎勵容積。
獎勵面積 = 基準容積 × 7%
=3,385.53 ㎡×7%

=236.98 ㎡

(二) 新北市都市更新容積獎勵項目

1、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵
本案建築規劃設計符合「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 2 條附表一之項次二，申請基準容積 10%之獎勵容積，檢討圖面詳圖 10-1。
獎勵面積 =基準容積 × 10%
=3,385.53 ㎡×10%
=338.6 ㎡
2、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§6 三十年以上四、五層樓以上合法建築物獎勵
獎勵面積 =5 層樓以上建築坐落之基地總面積(使照面積)×基準容積率× 4%
=3,028.29 ㎡×4%
=121.13 ㎡
獎勵額度 = (獎勵面積÷基準容積) × 100%
=121.13 ㎡÷3,385.53 ㎡
=3.58%

編號	建物門牌	坐落建築 基地地號	使照面積 (㎡)	樓層數	獎勵額度 (%)
1	重安街 25 號三樓 重安街 25 號四樓 重安街 25 號五樓 重安街 23 號 重安街 23 號二樓 重安街 23 號三樓 重安街 23 號四樓 重安街 29 巷 1 號 重安街 29 巷 1 號二樓 重安街 29 巷 1 號三樓	30	3,028.29	5 層	4%
小計			3,028.29	—	—

二、容積獎勵上限檢討

1,128.51 平方公尺 (各該建築基地面積) × 300% (各該建築基地基準容積率) × 1.5 倍 = 5,078.30 平方公尺

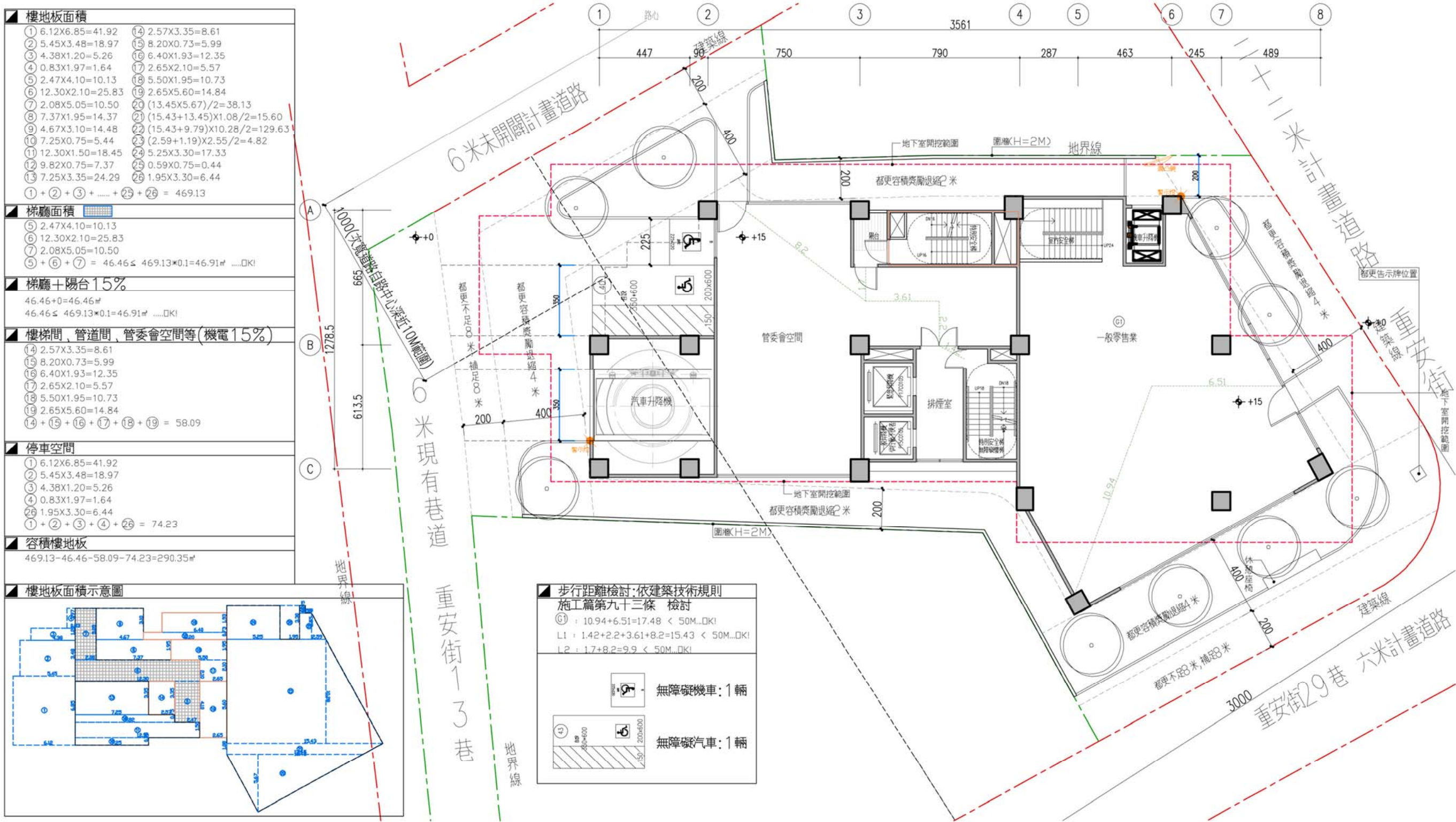


圖 10-1 建築線及基地境界線退縮檢討圖

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案未涉及廢巷或改道計畫。

二、建築興建計畫

（一）建築基地座落及面積

本案建築基地座落範圍內土地為新北市三重區集美段 14-6、30 地號等 2 筆土地，土地面積為 1,128.51 m²（約 341.37 坪）。

（二）使用類別

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

（三）土地使用強度

法定建蔽率 50%、法定容積率為 300%。法定建築面積 1,128.51 m²×50%=564.26 m²；法定基準容積 1,128.51 m²×300%=3,385.53 m²。

（四）總允建建築容積

本案申請都市更新容積獎勵 1,692.77 m²，故總允建容積為 1,692.77 m²+3,385.53 m²=5,078.30 m²。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）土地使用強度及性質

本更新單元土地使用分區為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%；本案允建建蔽率為 50%，實設建蔽率為 41.75%；允建容積率為 450%，實設容積率為 449.99%；允建總容積為 5,078.30 m²，實設總容積為 5,078.27 m²。

（二）計畫容納戶數及人口數

1、容納戶數

本案擬興建 1 棟地上 15 層、地下 4 層之建築量體；住宅 56 戶。

2、容納人口數

依新北市政府民政局民國 112 年 6 月之三重區光明里人口統計資料可知，每戶平均容納人口數為 2.44 人，故本案預計容納人口數以住宅 56 戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約 56 戶 x2.44=137 人。

四、建築興建計畫

（一）社區住戶主出入口及車道設置於基地西側現有巷道，停車空間為機械式升降平面車位。

（二）地下一層為防空避難室及汽機車停車空間，機車共設置 55 部，地上一層、地下一層至地下四層為汽車停車空間，共設置 40 部汽車停車位(含 1 部無障

礙汽車位設置於地上一層平面)。

（三）地面層規劃地上一層為大廳、管委會空間、梯廳、一般零售業、汽機車道，地上二至十五層為集合住宅。

表 11-1 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1 幢 1 棟
構造別		鋼筋混凝土
地上/地下層數		地上 15 層/地下 4 層
規劃單元	總單元	56 戶
	住宅單元	住宅 55 戶
	商業單元	店鋪 1 戶
	工業單元	作業廠房 0 戶
	其他	社會住宅 0 戶、公共化幼兒園 0 戶、管委會空間 0 戶
汽車位	法定汽車位	40 部
	自設汽車位	0 部
	小計	40 部
機車位	法定機車位	48 部
	自設機車位	0 部
	小計	48 部
裝卸車位	法定裝卸車位	0 部
	自設裝卸位	0 部
	小計	0 部
自行車位	法定自行車位	0 部
	自設自行車位	0 部
	小計	0 部
	面積	0 m ²

表 11-2 面積計算表

面積計算表									
1	基地地號		三重區集美段30、14-6等2筆土地						
2	基地使用分區		住宅區						
3	基地面積（m ² ）		住宅區1128.51m ²						
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	50%						
		允建建築面積（m ² ）	1128.51m ² ×50%=564.26m ²						
		設計建蔽率（%）	41.57%						
		實設建築面積（m ² ）	469.13m ²						
5	容積率	基準容積率（%）	300%						
		基準容積（m ² ）	1128.51m ² ×300%=3385.53m ²						
		允建容積率（%）	450%						
		允建總容積樓地板面積（m ² ）	5078.3m ²						
		實設容積率（%）	449.99%						
		實設總容積樓地板面積（m ² ）	5078.27m ²						
6	開挖率	法定開挖率（%）	64.43%						
		開挖面積（m ² ）	578.42m ²						
		實設開挖率（%）	51.26/%						
7	申請各項容積項目		總計	50%（1692.77m ² ）	其他容獎	-	容積移轉	區內	-
			都市更新容獎	50%（1692.77m ² ）	增額容積	-		區外	-
8	樓層興建數及構造		地上15層、地下4層、RC造						
	各層面積計算		樓地板面積（m ² ）	容積樓地板面積（m ² ）	戶數（戶）	用途	樓高（m）		
	地下一層		578.42m ²	-	-	防空避難室兼停車空間	3.4m		
	地下二層		492.77m ²	-	-	停車空間	3.2m		
	地下三層		492.77m ²	-	-	停車空間	3.2m		
	地下四層		550.46m ²	-	-	停車空間	3.2m		
	一層		469.03m ²	289.80m ²	1	門廳、管委會空間 (G3)一般零售業	4.2m		
	二層		455.70m ²	386.67m ²	3	H2集合住宅 (G3)一般零售業	3.2m		
	三至十五層		397.73*13=5170.49m ²	338.60*13=4401.8m ²	4*13=52	H2集合住宅	3.2m		
	屋突一層		66.57m ²	-	-	機電空間	3.2m		
	屋突二層		66.57m ²	-	-	機電空間	2.8m		
	屋突三層		66.57m ²	-	-	機電空間	2.9m		
	小計（m ² ）		8409.35m ²	5078.27m ²	56	-	地上:49m 屋突:9m 地下:15m(含筏基2m)		
	總樓地板面積總計（m ² ）		8409.35m ²						
9	汽車停車數量		法定汽車停車位40部+自設汽車停車位0部=實設汽車停車位40部						
10	機車停車數量		法定機車停車位56部+自設機車停車位0部=實設機車停車位56部						
11	裝卸車位或其他停車位數量		法定裝卸停車位0部+自設裝卸停車位0部=實設裝卸停車位0部						

五、設計圖說

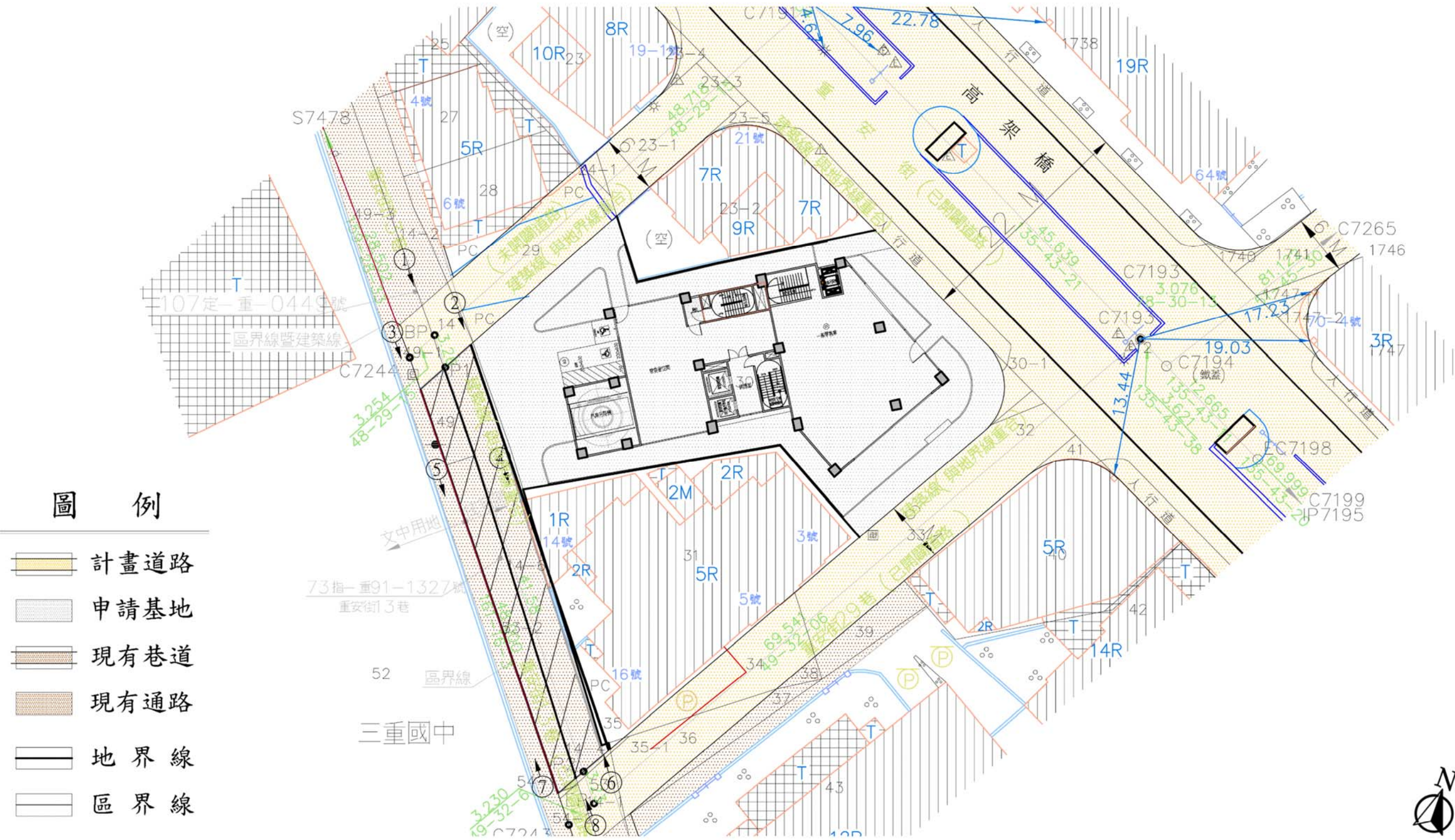
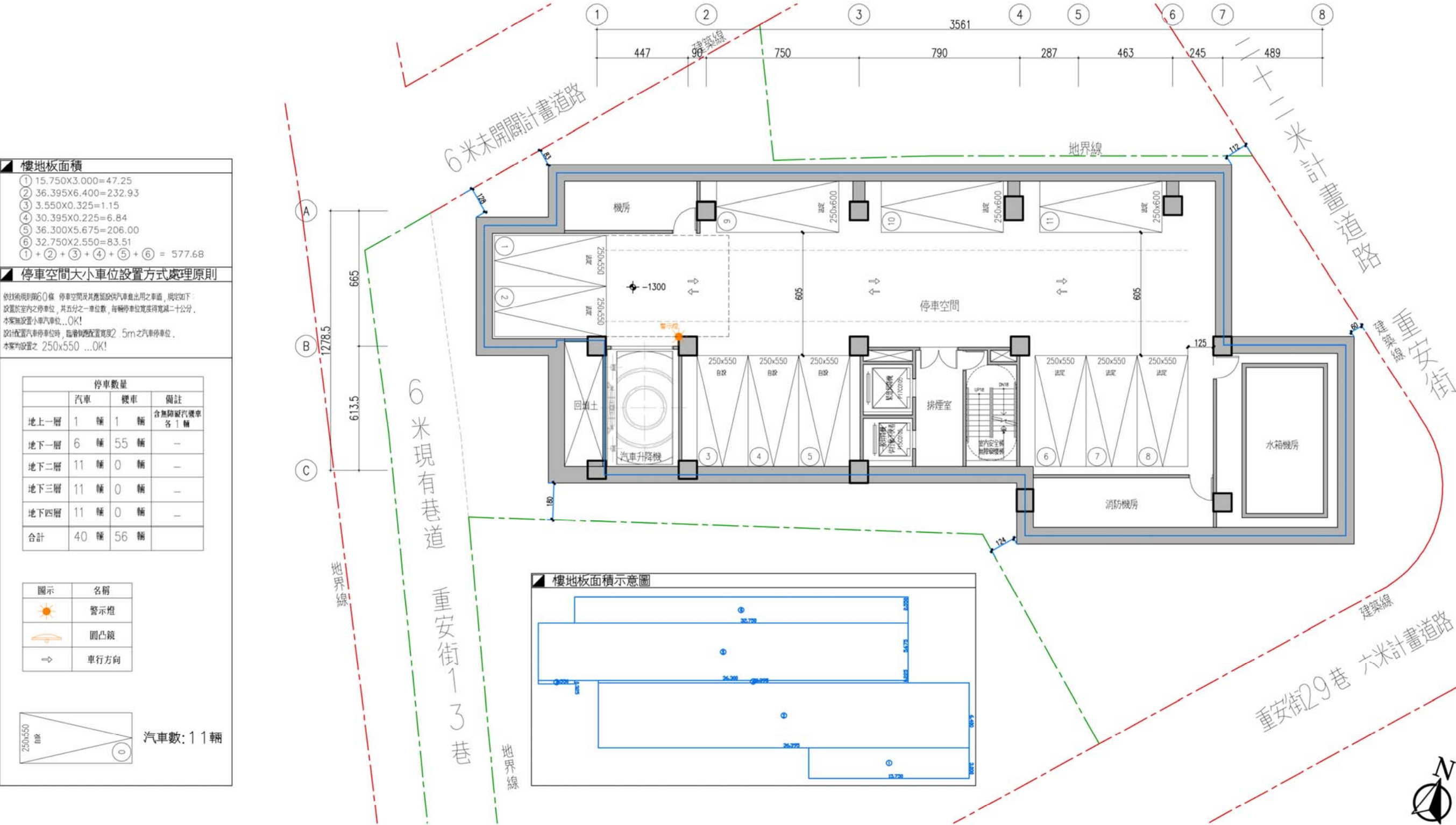


圖 11-1 全區街廓配置圖



樓地板面積示意圖

圖 11-2 地下四層平面及面積計算圖(S=1/200)

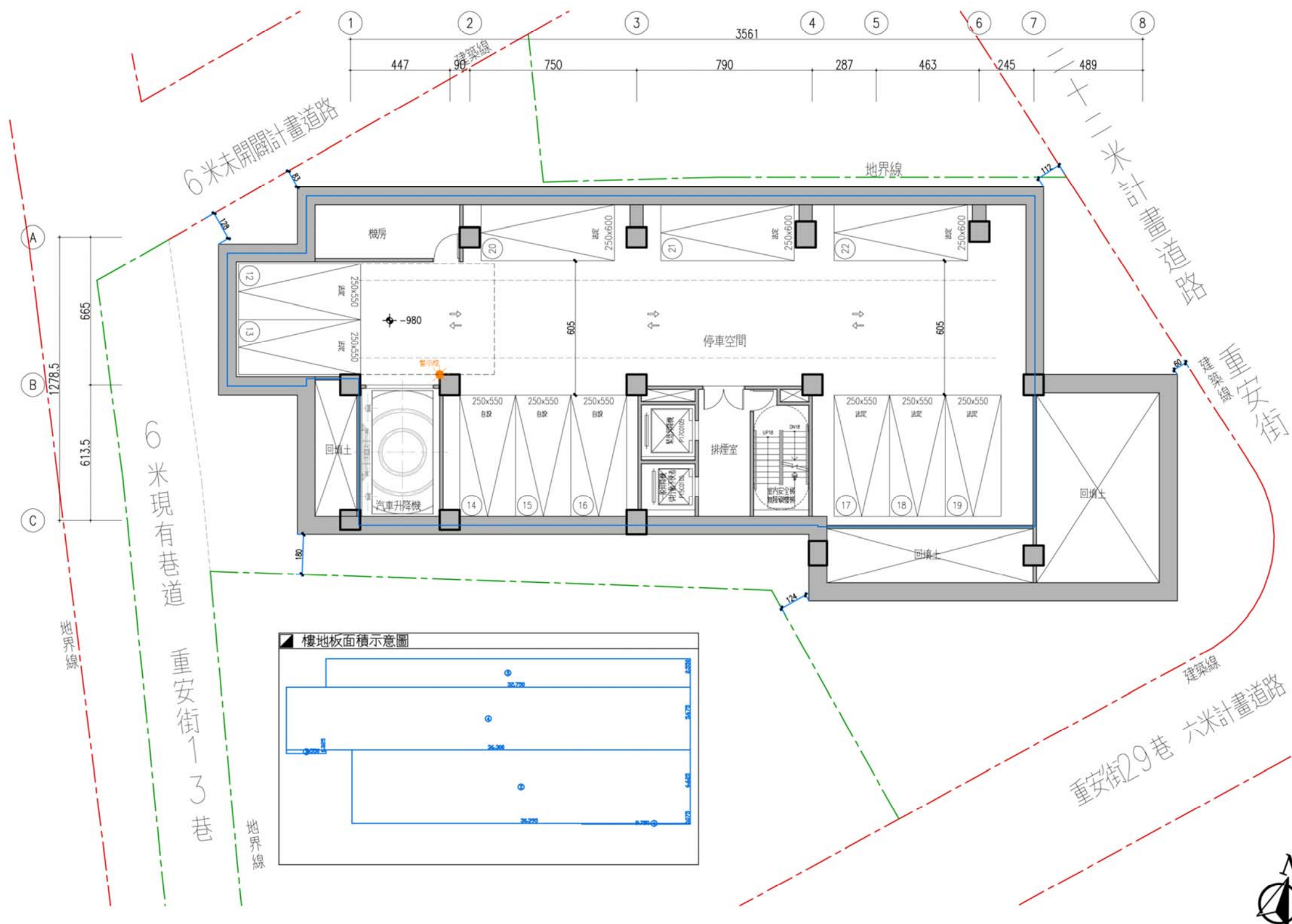


圖 11-3 地下三層平面及面積計算圖(S=1/200)

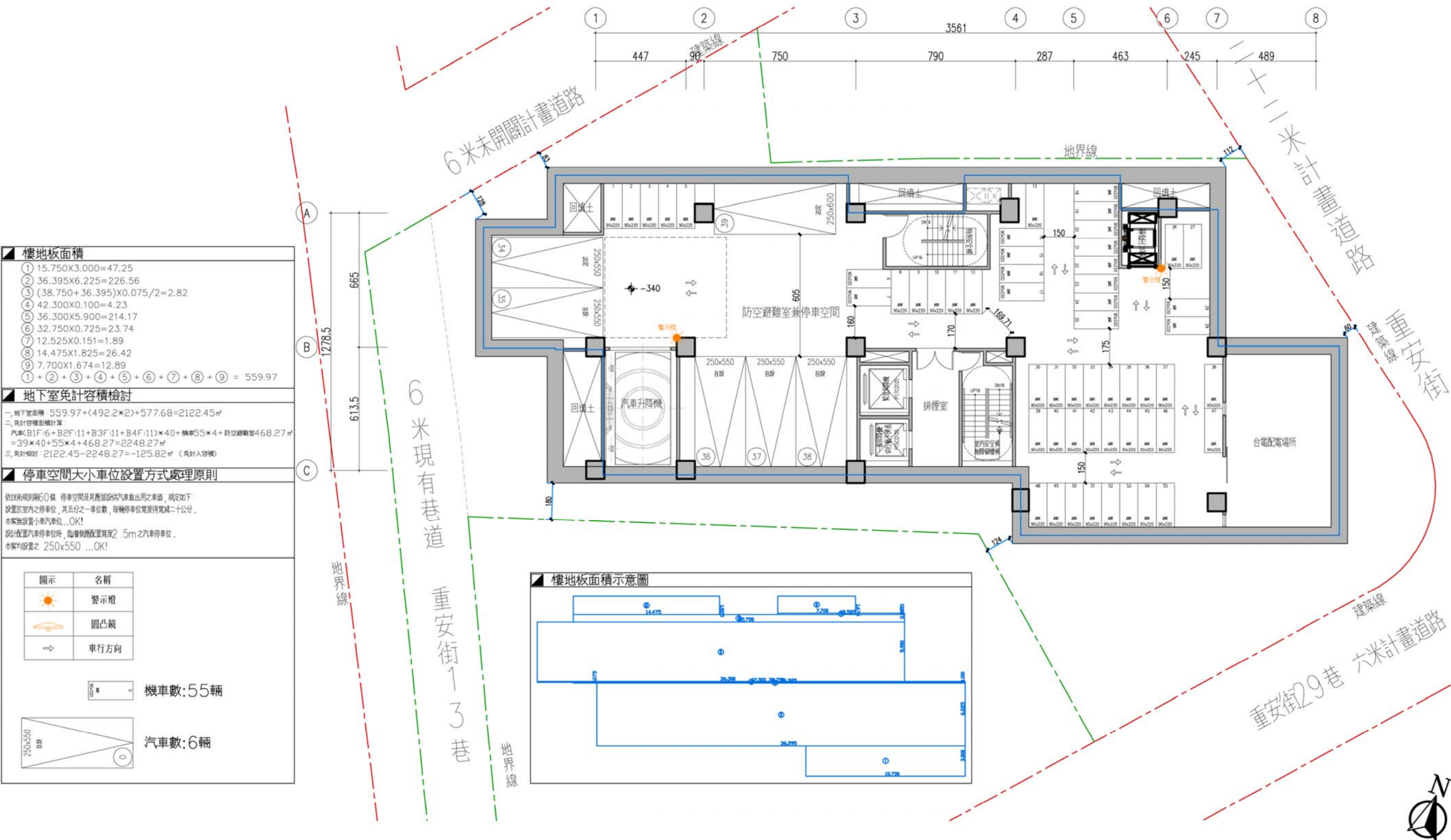


圖 11-5 地下一層平面及面積計算圖(S=1/200)

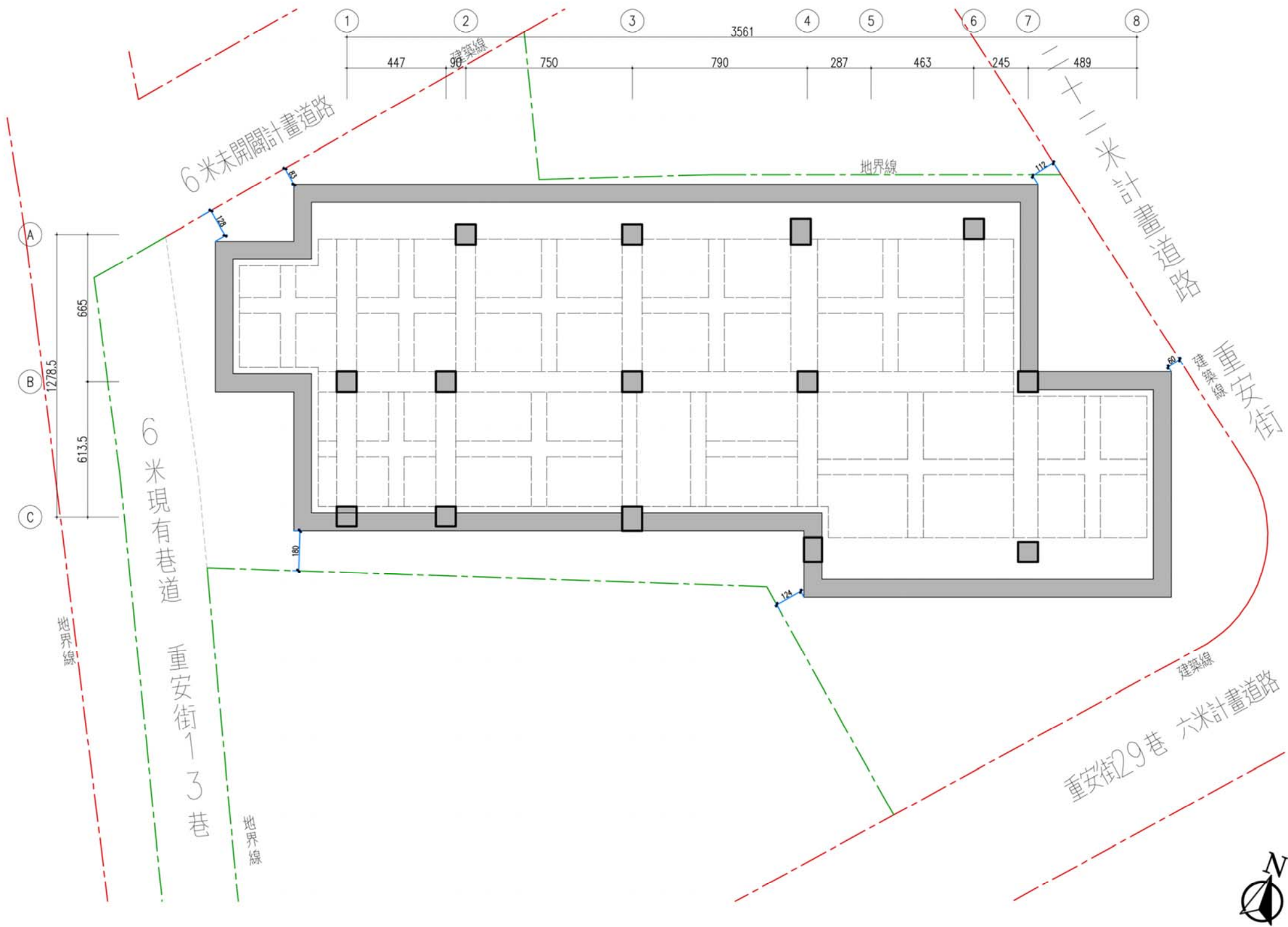


圖 11-6 筏基層平面圖(S=1/200)

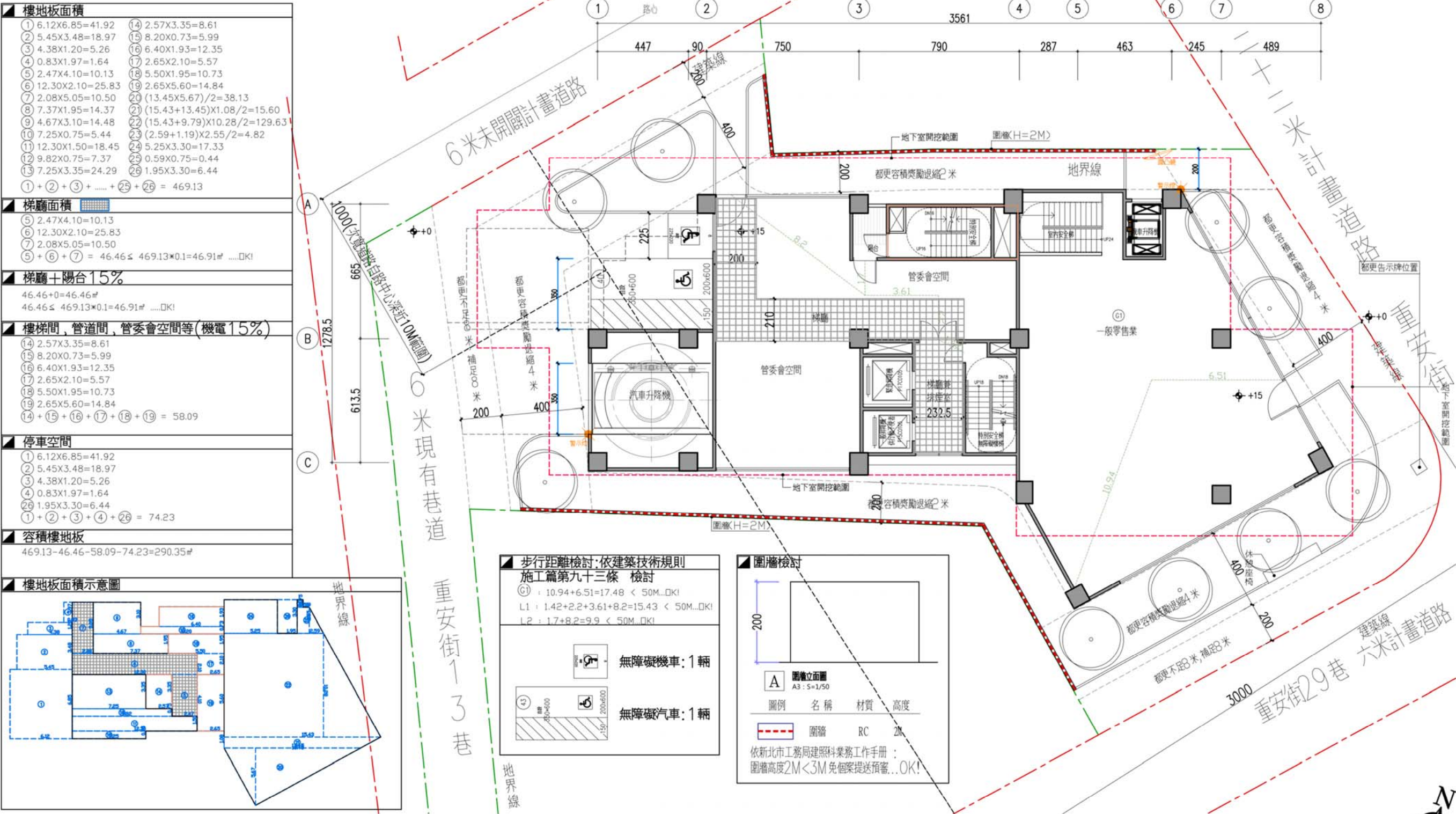
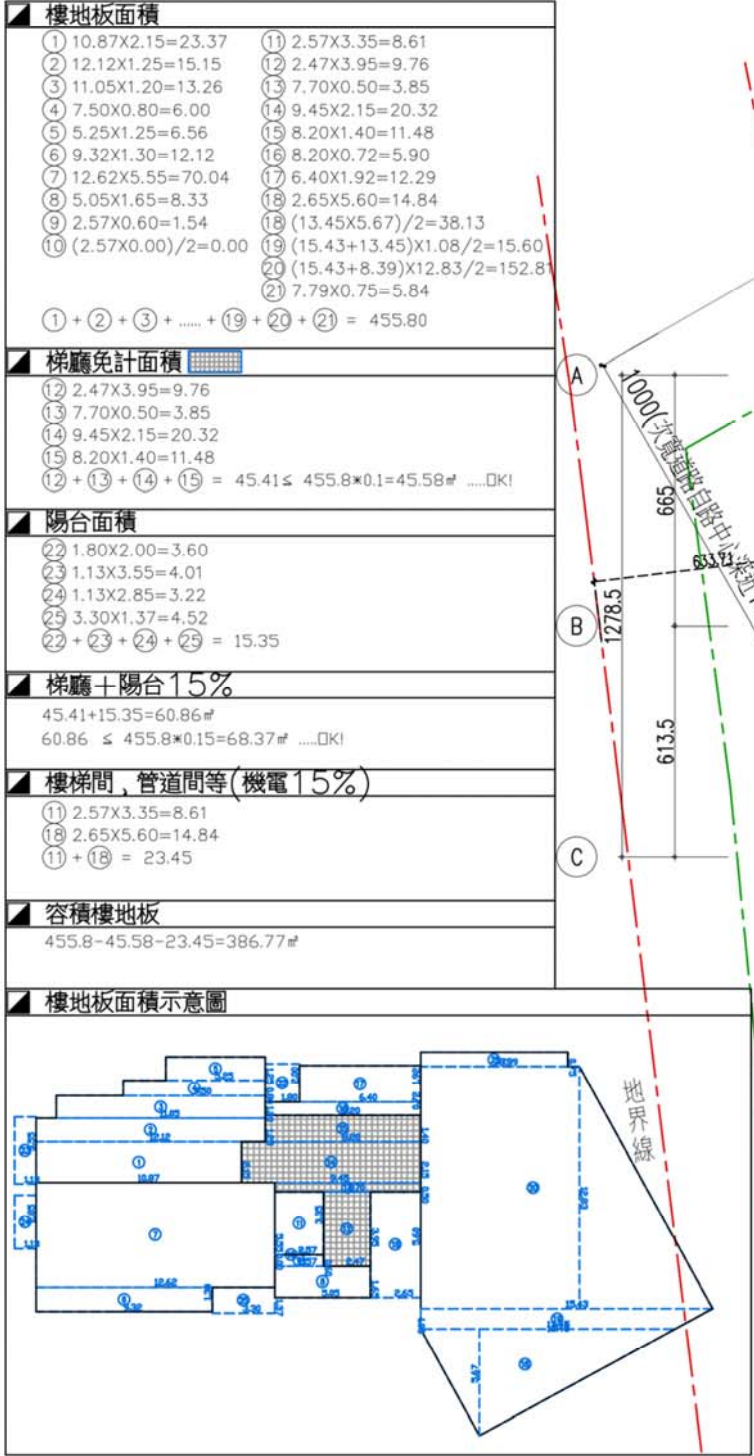
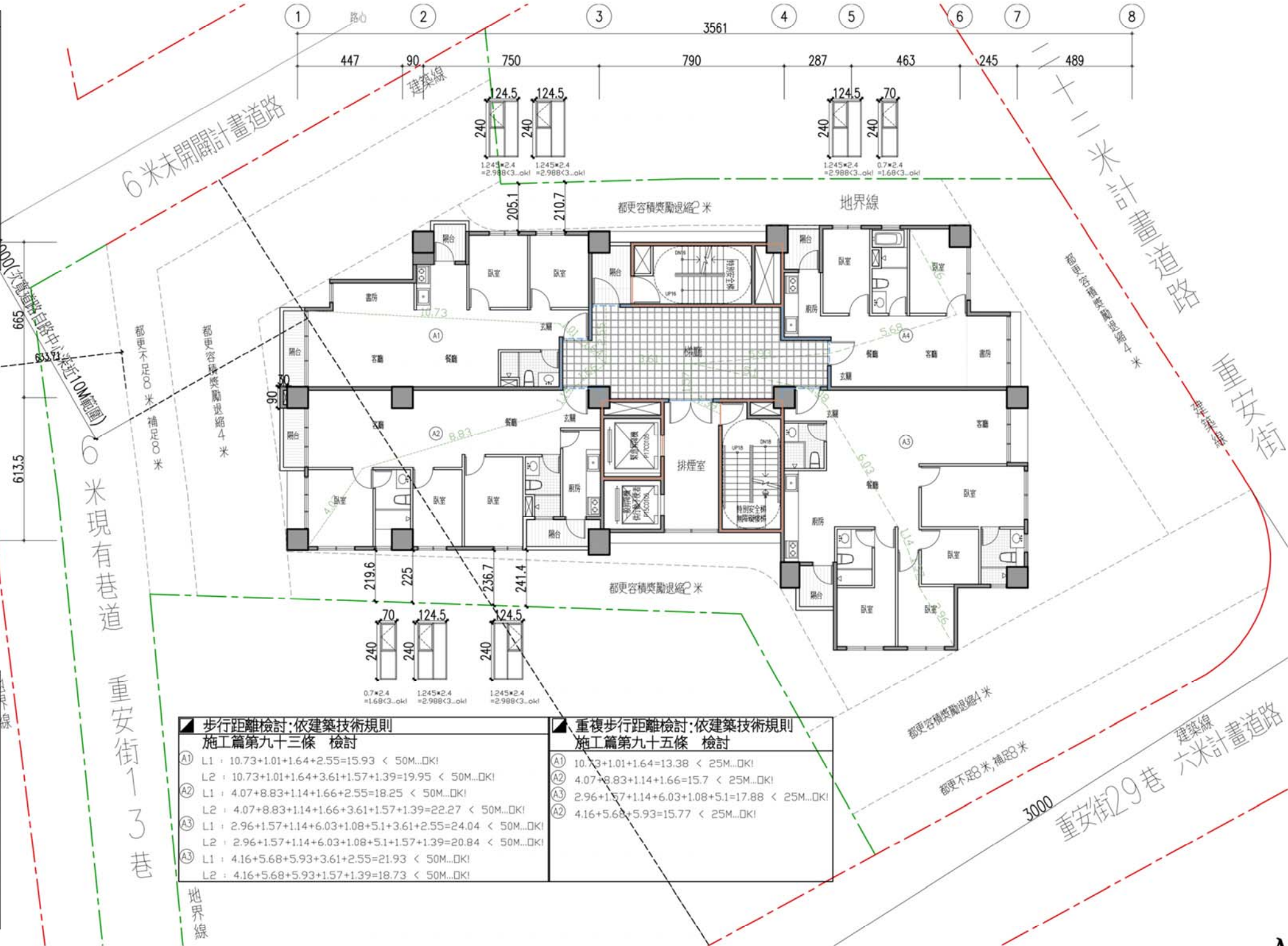


圖 11-7 一層平面及面積計算圖(S=1/200)



樓地板面積	
① 5.15X2.65=13.65	⑮ 8.20X1.40=11.48
② 8.15X0.95=7.74	⑯ 10.87X2.15=23.37
③ (10.40X0.00)/2=0.00	⑰ 12.12X1.25=15.15
④ 10.40X4.25=44.20	⑱ 11.05X1.20=13.26
⑤ 9.65X3.25=31.36	⑲ 7.50X0.80=6.00
⑥ 7.65X2.15=16.45	⑳ 5.25X1.25=6.56
⑦ 9.65X1.05=10.13	㉑ 9.32X1.30=12.12
⑧ 7.95X1.85=14.71	㉒ 12.62X5.55=70.04
⑨ 6.30X1.85=11.66	㉓ 2.65X5.60=14.84
⑩ 2.00X2.15=4.30	㉔ -((67.1/360X3.14159X0.300X0.300)
⑪ 8.20X0.73=5.99	-0.332X0.250/2)=-0.01
⑫ 6.40X1.92=12.29	㉕ (5.05X0.00)/2=0.00
⑬ 7.70X0.50=3.85	㉖ 5.05X2.25=11.36
⑭ 9.45X2.15=20.32	㉗ 2.47X3.35=8.27
	㉘ 2.58X3.35=8.64
①+②+③+.....+㉖+㉗+㉘=397.73	
梯廳免計面積	
⑬ 7.70X0.50=3.85	
⑭ 9.45X2.15=20.32	
⑮ 8.20X1.40=11.48	
⑬+⑭+⑮=35.65	
陽台面積	
㉙ 1.65X1.92=3.07	
⑩ 1.80X2.00=3.60	
㉚ 1.57X1.78=2.69	
㉛ 1.13X3.55=4.01	
㉜ 1.13X2.85=3.22	
㉝ 3.30X1.37=4.22	
㉞ 1.60X2.00=3.20	
㉙+⑩+㉚+㉛+㉜+㉝+㉞=24.01	
梯廳+陽台15%	
35.65+24.01=59.65	
59.65 ≤ 397.73X0.15=59.66 OK!	
樓梯間、管道間等(機電15%)	
㉓ 2.65X5.60=14.84	
㉘ 2.58X3.35=8.64	
㉓+㉘=23.48	
容積樓地板	
397.73-35.65-23.48=338.6	
樓地板面積示意圖	



步行距離檢討:依建築技術規則	
施工篇第九十三條 檢討	
①	L1: 10.73+1.01+1.64+2.55=15.93 < 50M...OK!
	L2: 10.73+1.01+1.64+3.61+1.57+1.39=19.95 < 50M...OK!
②	L1: 4.07+8.83+1.14+1.66+2.55=18.25 < 50M...OK!
	L2: 4.07+8.83+1.14+1.66+3.61+1.57+1.39=22.27 < 50M...OK!
③	L1: 2.96+1.57+1.14+6.03+1.08+5.1+3.61+2.55=24.04 < 50M...OK!
	L2: 2.96+1.57+1.14+6.03+1.08+5.1+1.57+1.39=20.84 < 50M...OK!
④	L1: 4.16+5.68+5.93+3.61+2.55=21.93 < 50M...OK!
	L2: 4.16+5.68+5.93+1.57+1.39=18.73 < 50M...OK!

重複步行距離檢討:依建築技術規則	
施工篇第九十五條 檢討	
①	L1: 10.73+1.01+1.64=13.38 < 25M...OK!
②	L2: 4.07+8.83+1.14+1.66=15.7 < 25M...OK!
③	L1: 2.96+1.57+1.14+6.03+1.08+5.1=17.88 < 25M...OK!
④	L2: 4.16+5.68+5.93=15.77 < 25M...OK!

圖 11-9 三至十五層平面及面積計算圖(S=1/200)

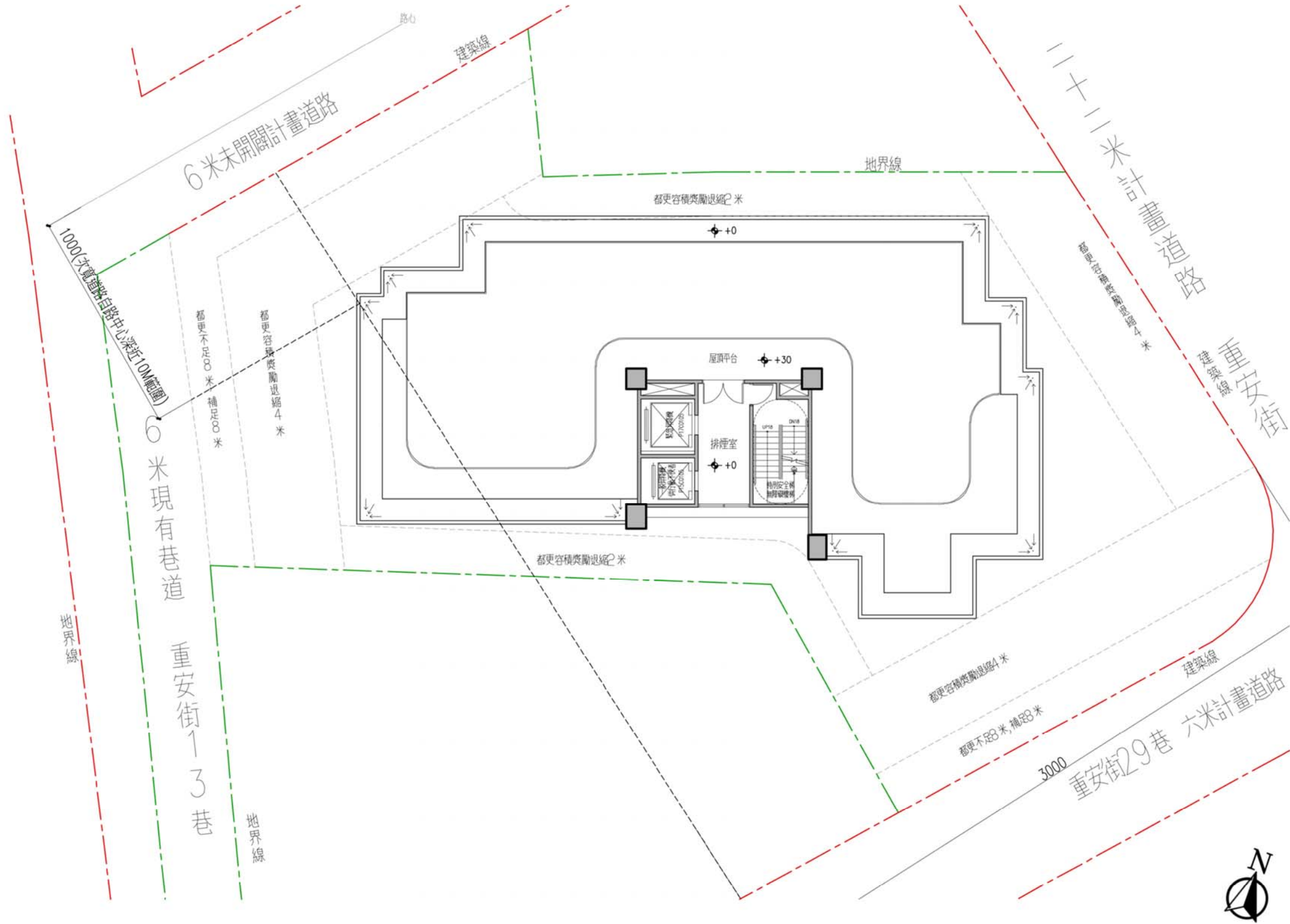
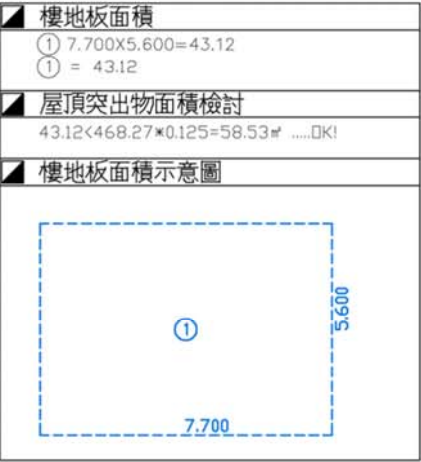


圖 11-10 屋突一層平面及面積計算圖(S=1/200)

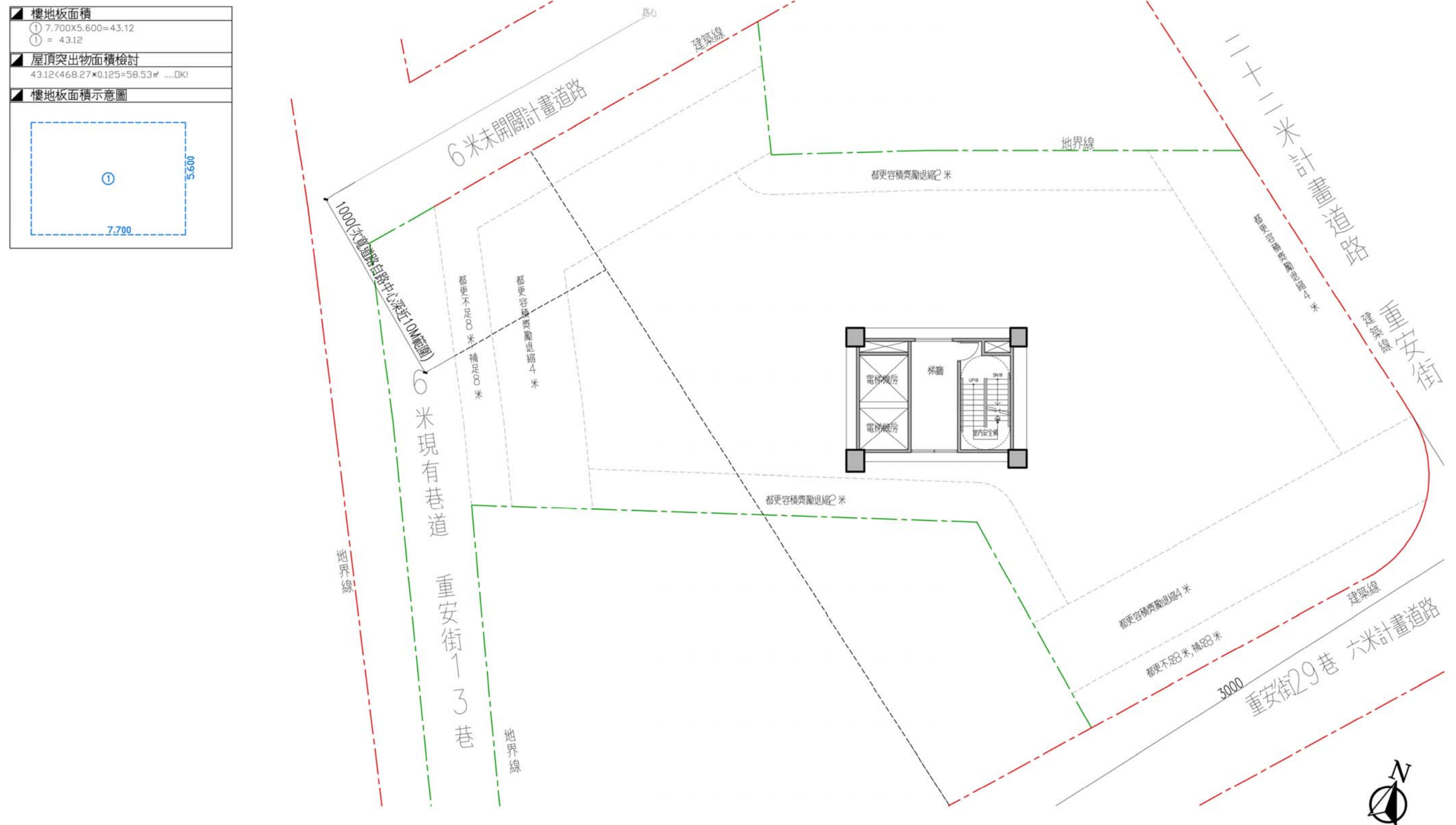


圖 11-11 屋突二層平面及面積計算圖(S=1/200)

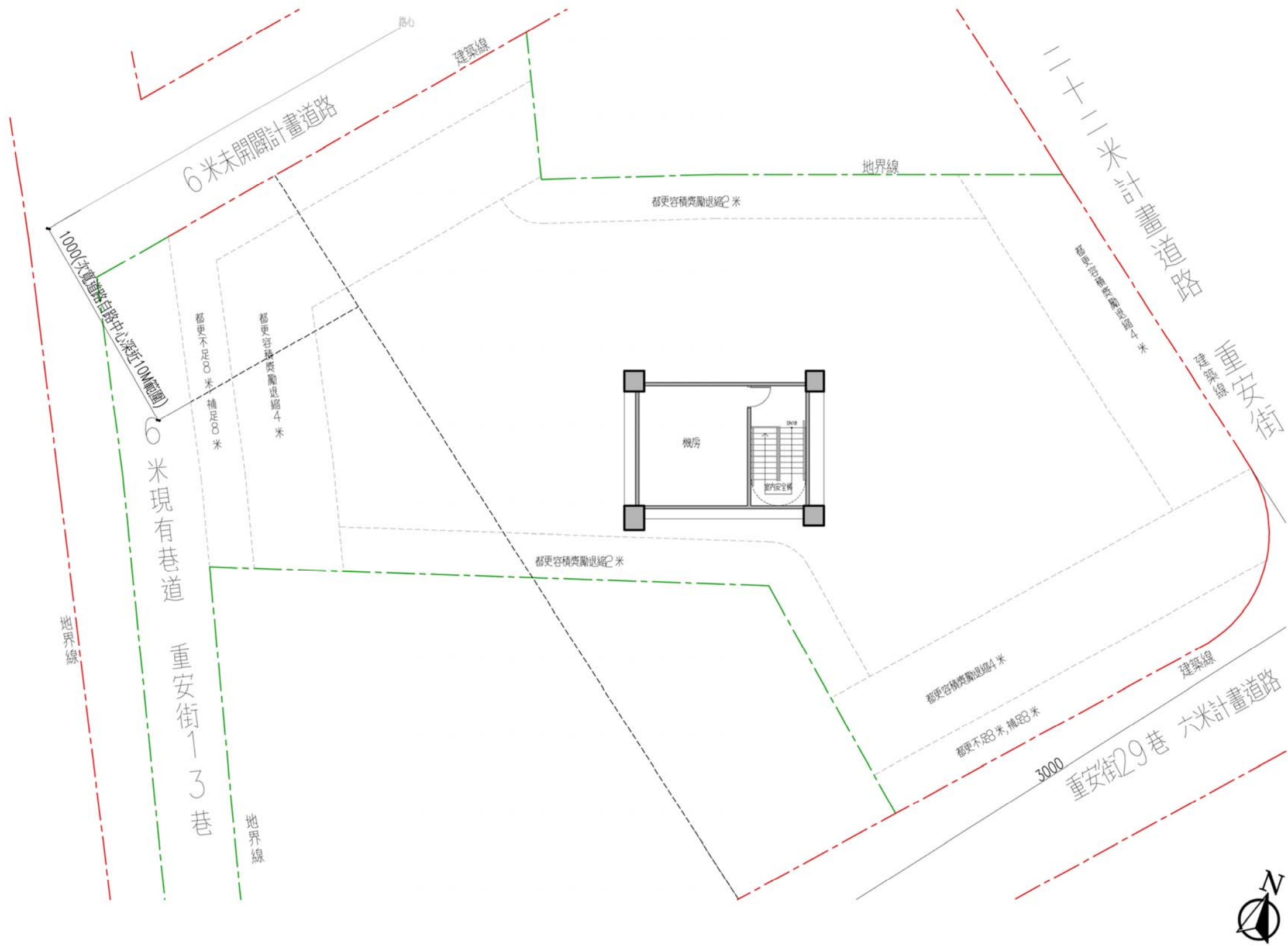
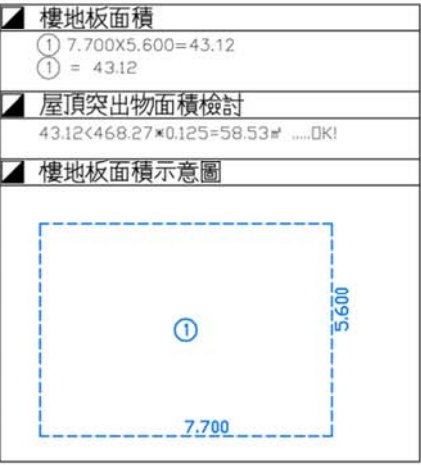


圖 11-12 屋突三層平面及面積計算圖(S=1/200)

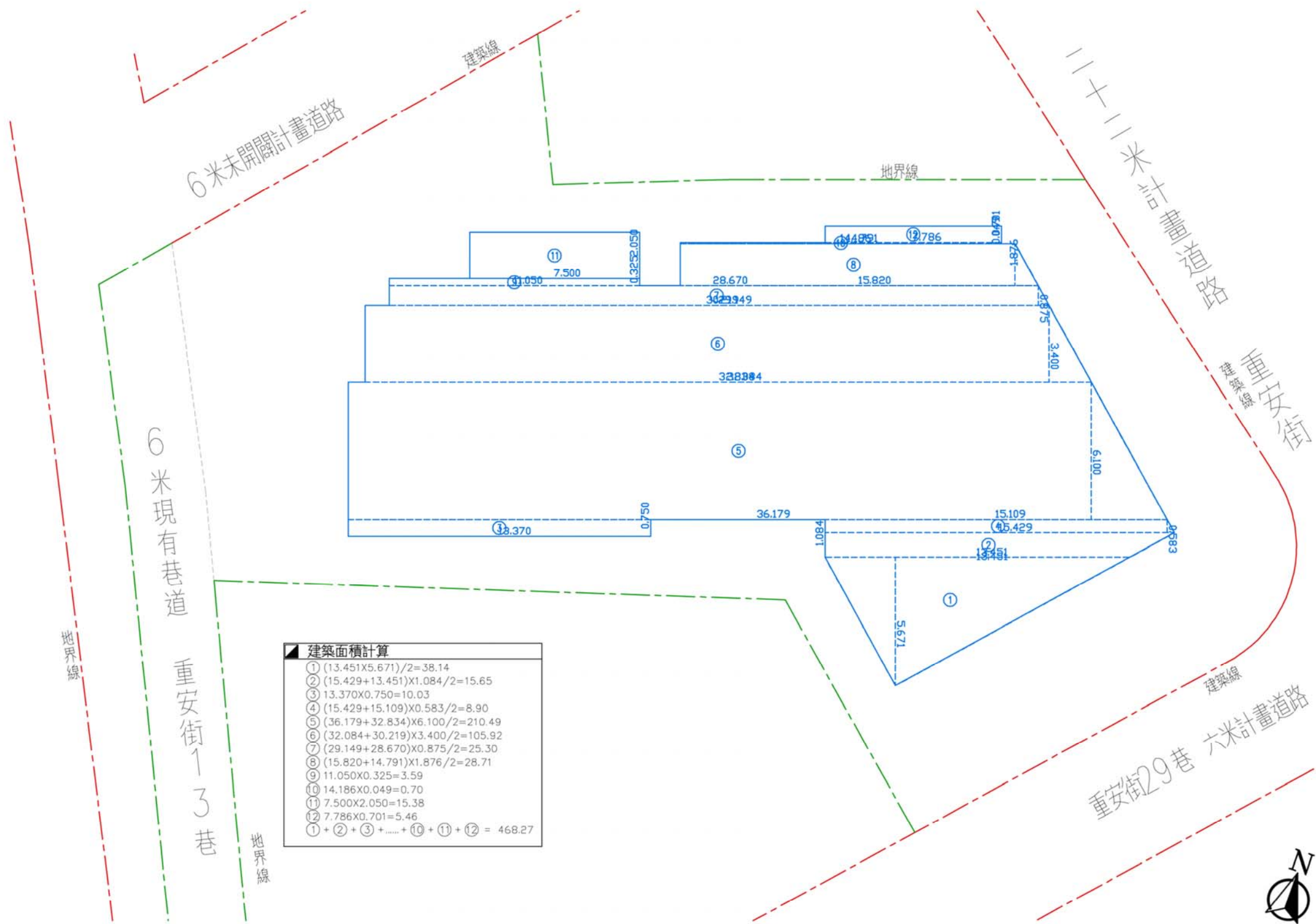


圖 11-13 建築面積檢討圖(S=1/200)

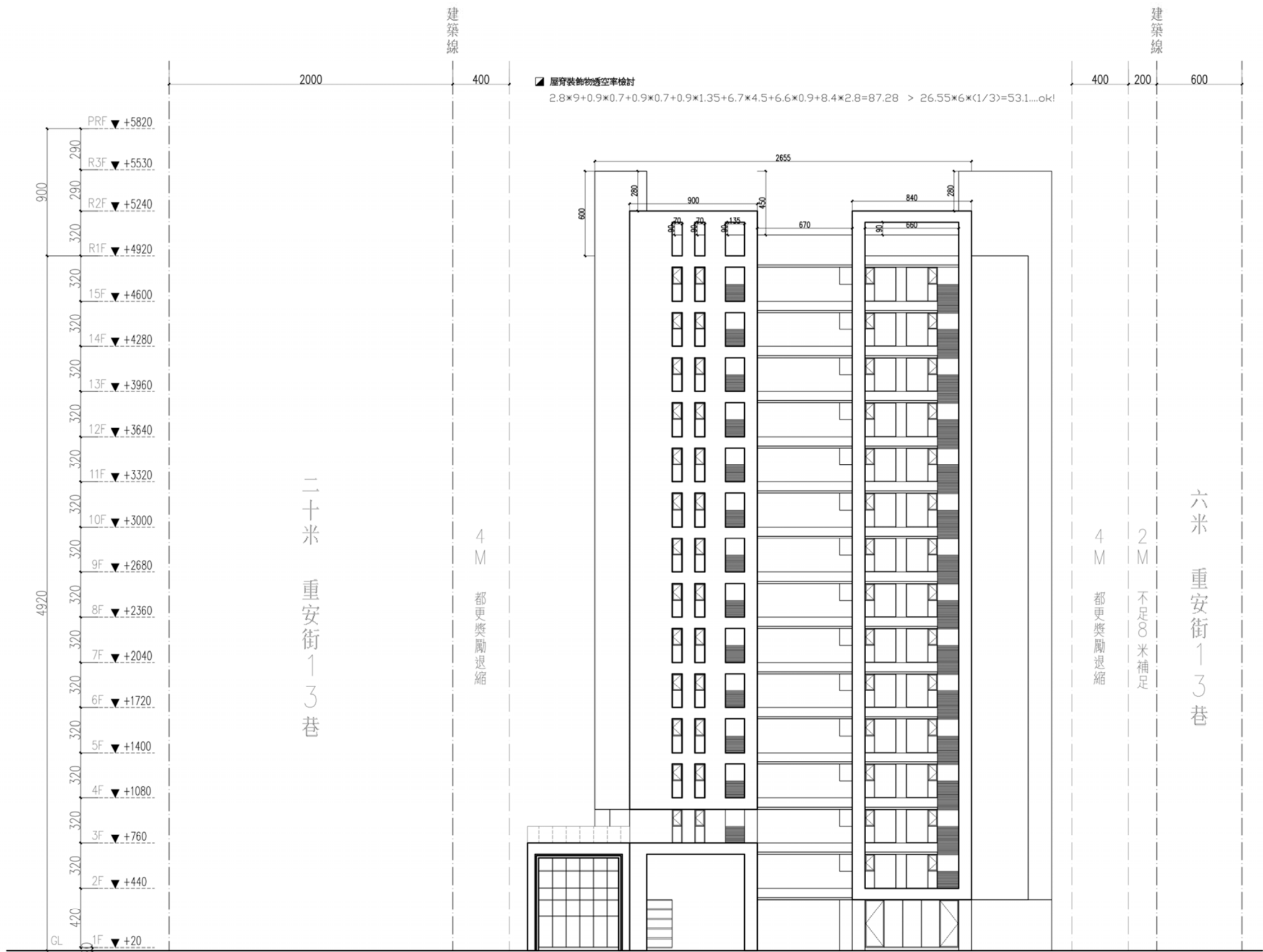


圖 11-14 北向立面圖

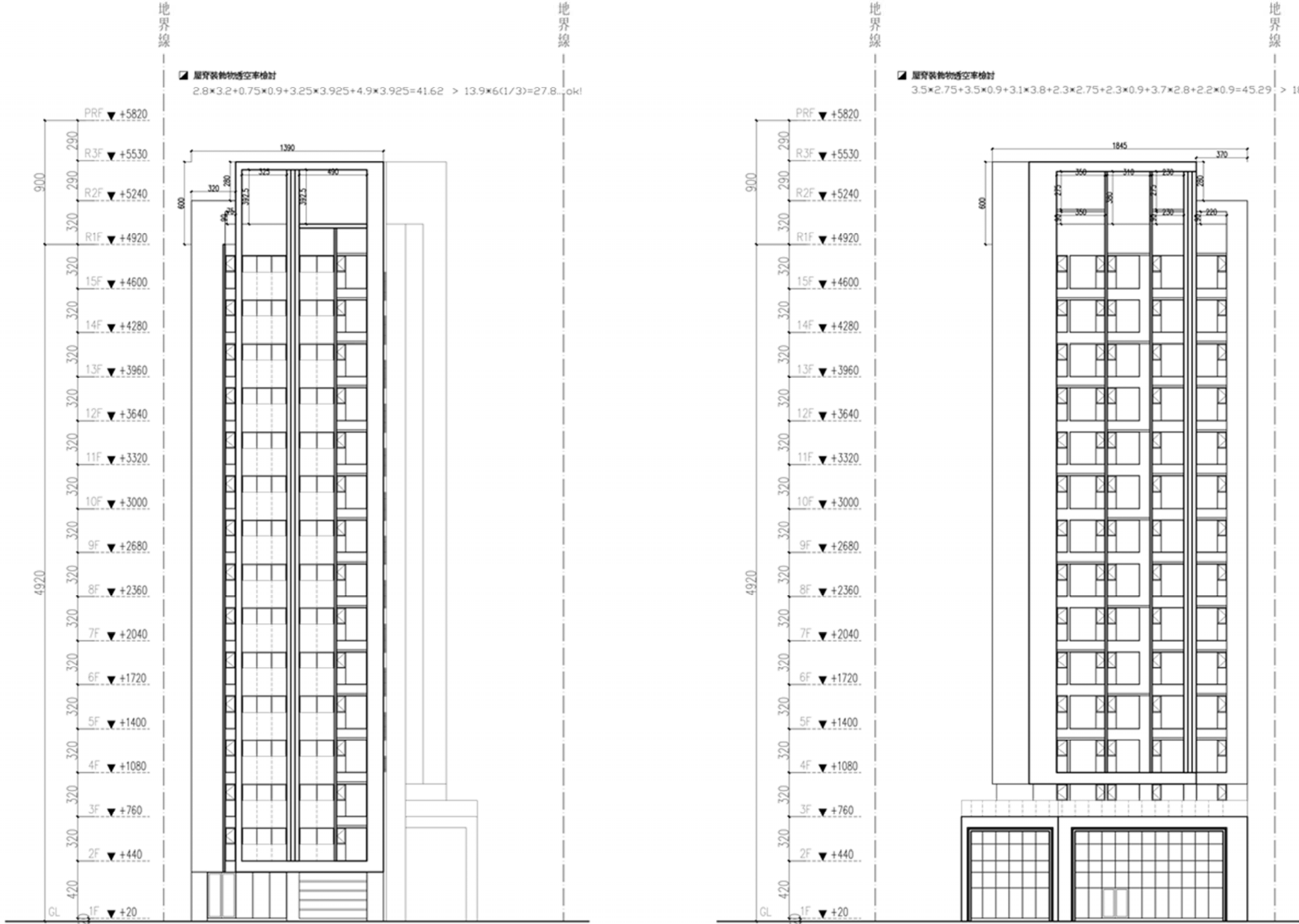


圖 11-15 東向及西向立面圖

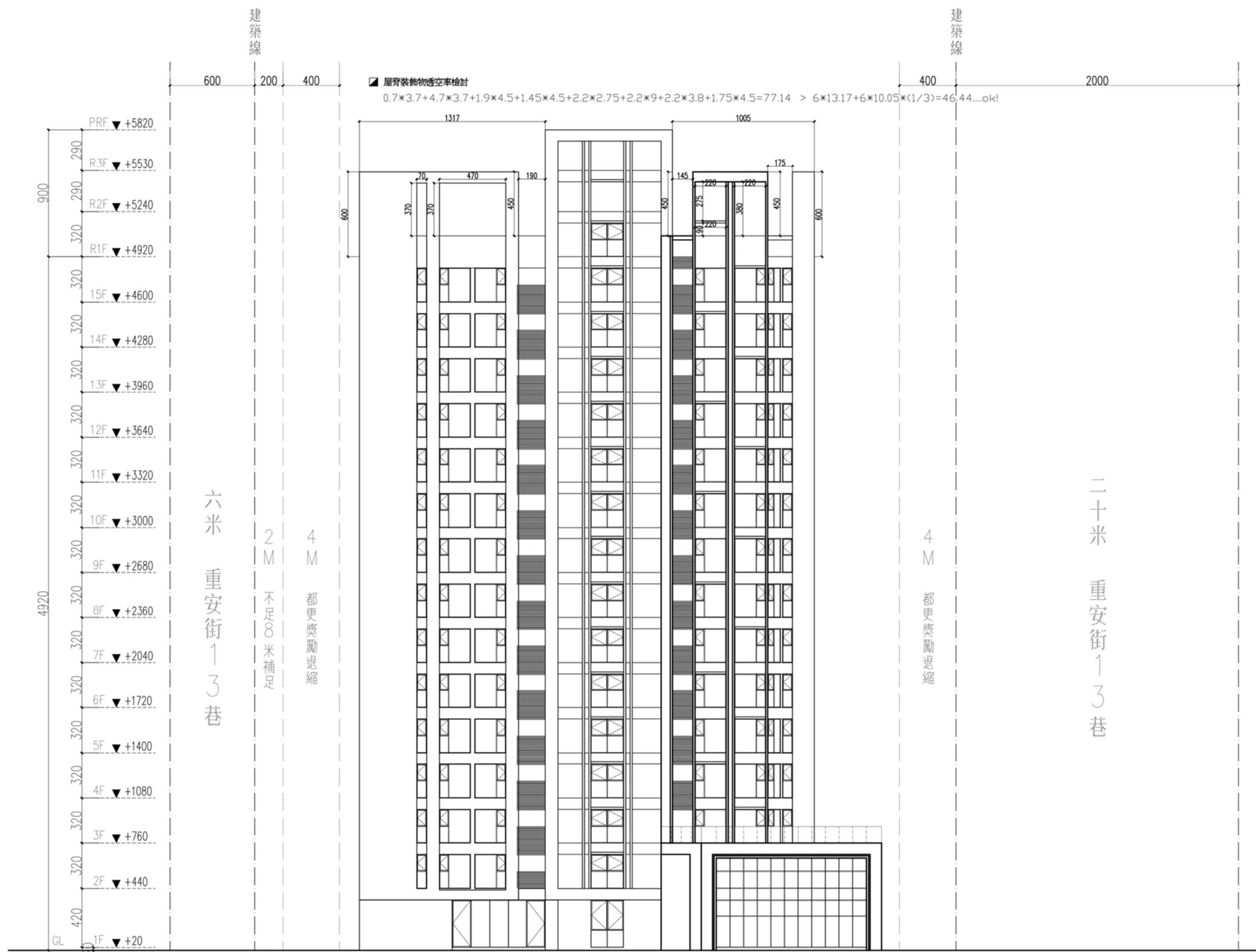


圖 11-16 南向立面圖

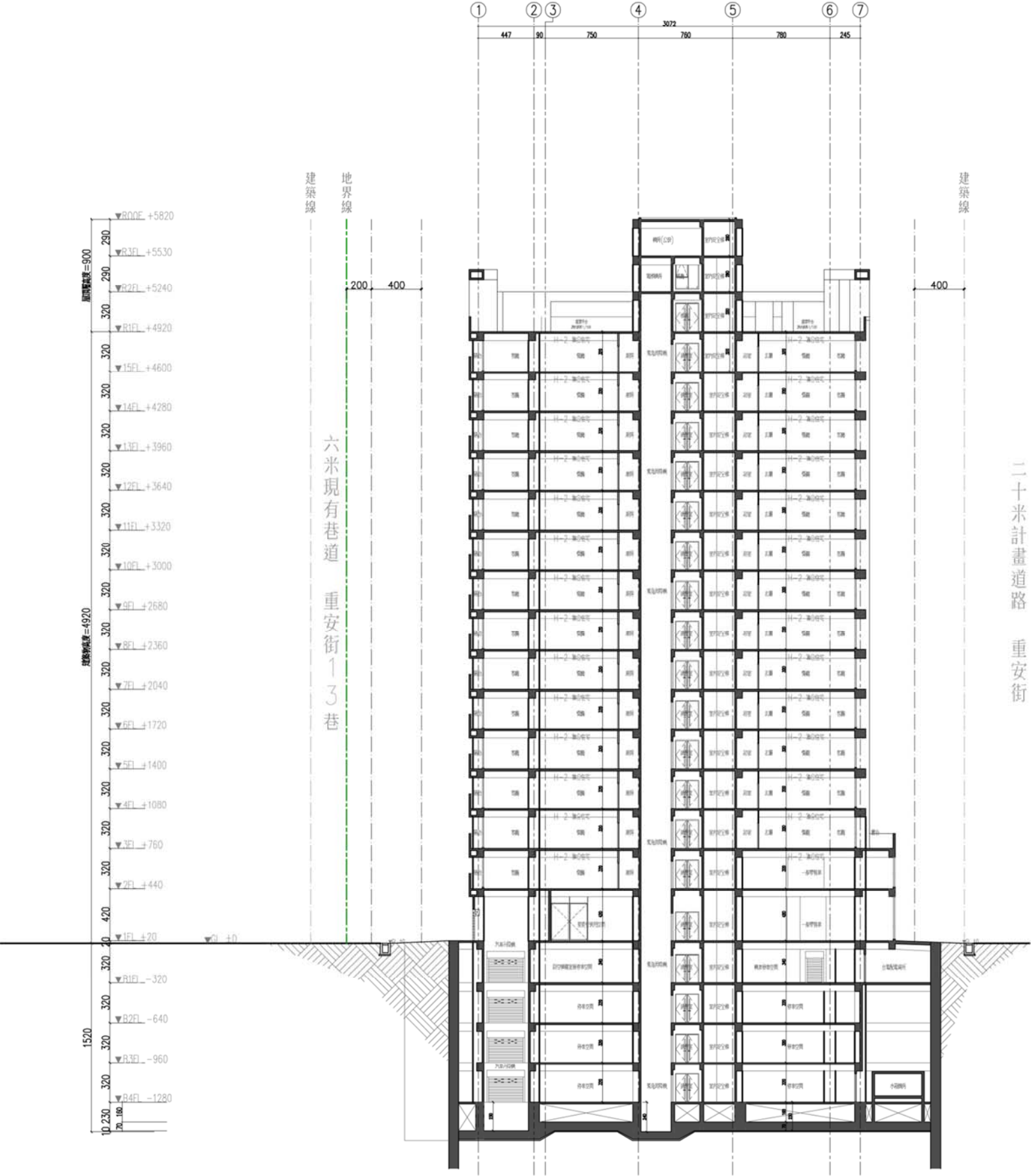


圖 11-17 長向剖面圖

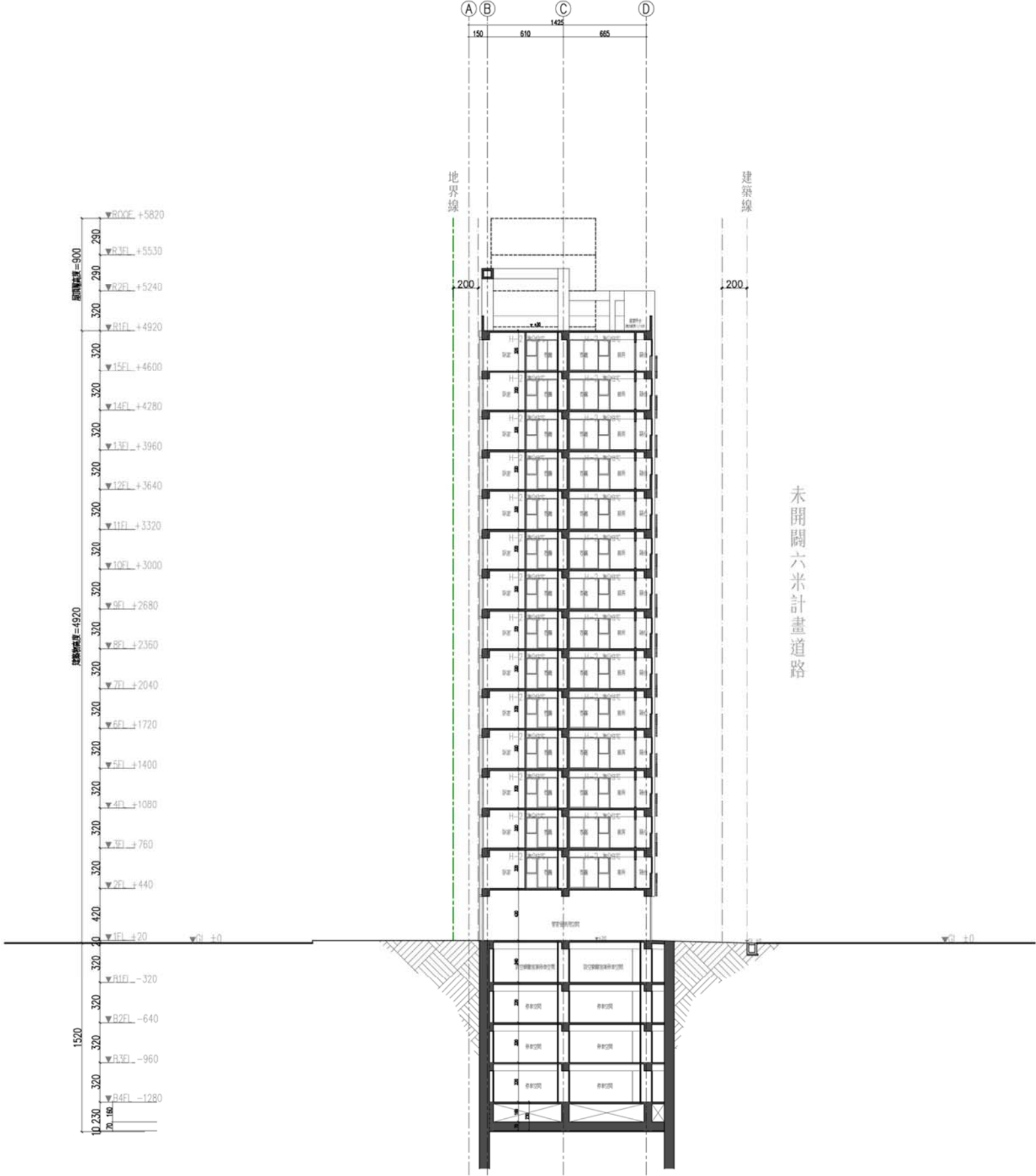


圖 11-18 短向剖面圖



圖 11-19 建築物透視圖

壹拾貳、都市設計或景觀計畫

一、建築計畫

建築物量體設計說明

1. 建築物量體

- 延續基地的都市紋理，東側配置店鋪，創造商業行為與大露臺，建築物往西側配置，退縮預留人行道綠帶，創造轉角呼吸感。
- 本案採取陽台錯落的住宅平面與立面設計，及鄰近高架道路側的平面配置大露臺，創造出量體層次感，形塑出與環境融入且富有律動感之建築量體。
- 建築物往西側配置，使之在臨高架道路之東側退縮，在居住品質中，減少汽車噪音的影響，並且在建築量體上更有層次，期望在街廓中呈現的是一棟具有律動，並與環境結合的建築物。
- 住宅空間至少規劃兩向可通風、採光，且主要臥室、客廳皆可通風、採光，盡可能做到無暗房之設計，並注意鄰房間距，創造明亮之空間同時節省能源。
- 在夜間照明上於建築物外牆上、屋頂及開放空間處設置燈光計畫，藉此成為都市夜景之一部分，也成為當地地標之一。

2. 建築物立面造型

- 本案建築立面規劃採垂直錯落的量體方式，強調虛實量體相互比例的協調，創造出特殊量體的層次，並提供良好的視野，與周圍環境呼應。
- 建築立面原則上以現代簡約造型語彙主要設計原則，並且整合成幾個簡單的大牆面與框架語彙，利用深淺材料，強調虛實量體，及大牆與框架互相錯落產生簡潔的立面造型，並配合居住機能設置景觀陽台或工作陽台，兼顧機能與立面的韻律變化，柔化建築量體。
- 利用灰白色框架造型，讓建築物的造型與都市產生對話，成為新世代建築的全新面貌。
- 考慮涉及隱私及日後維修問題，建議空調主機仍設計住戶產權範圍內，故本案各戶空調主機統一設置於陽台外露樑，並以水平格柵的設計兼具視覺遮擋亦滿足基本換氣量之需求。

3. 建築物材料及色彩說明

基地本身位於複雜的巷弄與各類建築交錯的區域，周邊環境多屬老舊建築物，基地本身具有良好的發展條件，因此建築色彩上選用灰白色系為主色調與各類材質做搭配，以穩重內斂的形式風格為此重安街注入新風貌。此外運用金屬隔柵創造出不同色澤、質感與豐富量體色彩營造建築物的人文氛圍。

4. 建築物座落方位說明

本案基地為狹長型，三面臨路，面寬約 22M 的最長向面東，臨 22M 巷道；西側面臨 6M 巷道；南側面臨 6M 巷道，於基地側留帶狀開放空間連結，並規劃適度綠化植栽及景觀家具，造成豐富變化的公共生活體驗形式。



圖 12-1 建築物造型及量體計畫示意圖

更新後透視圖(現況合成)



18:00~21:00



21:00~23:00



23:00~06:00

圖 12-2 建築物照明計畫

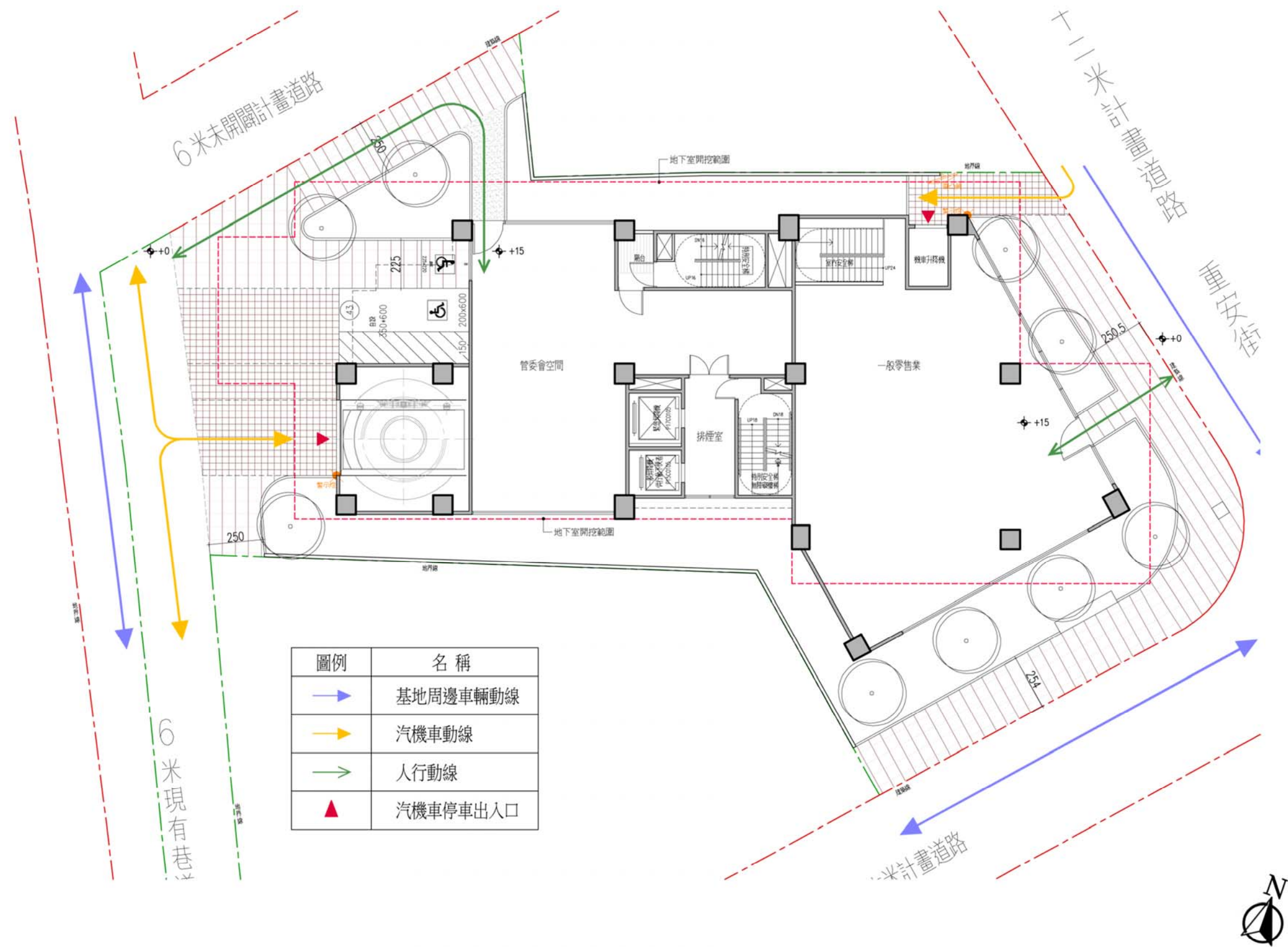
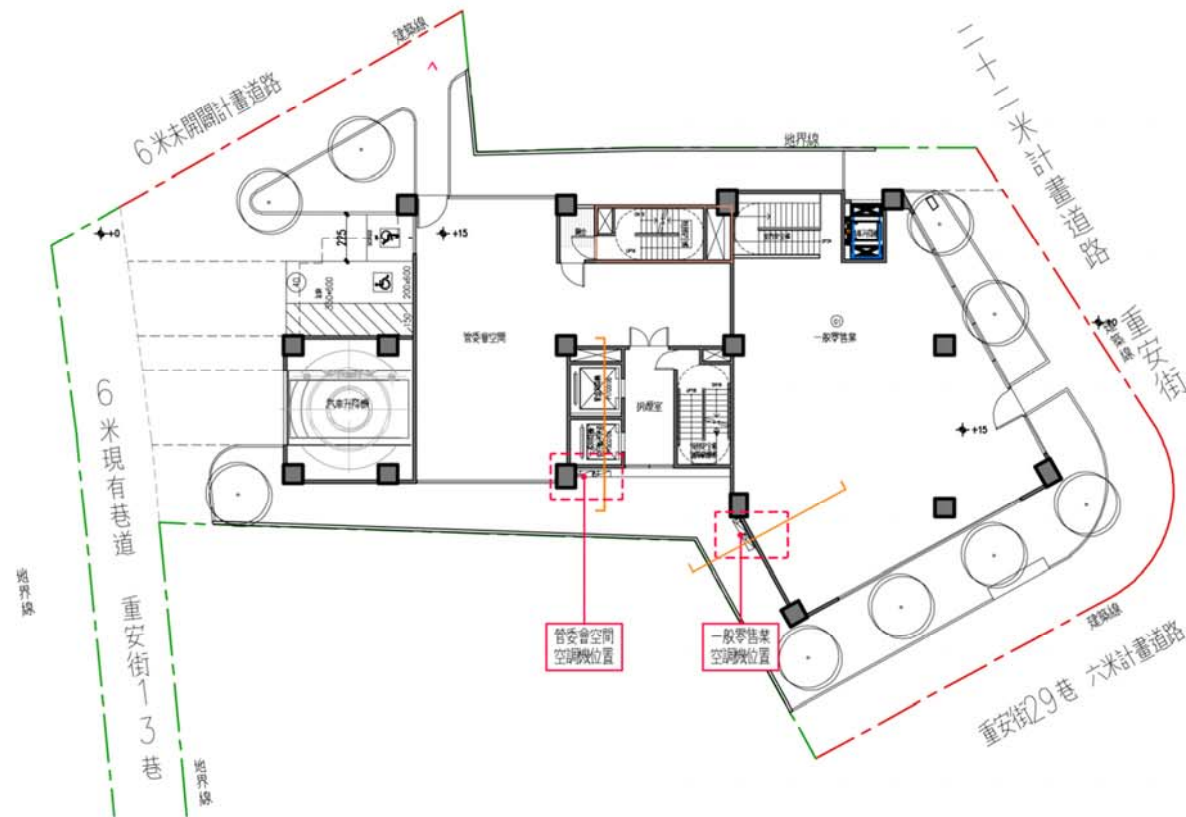
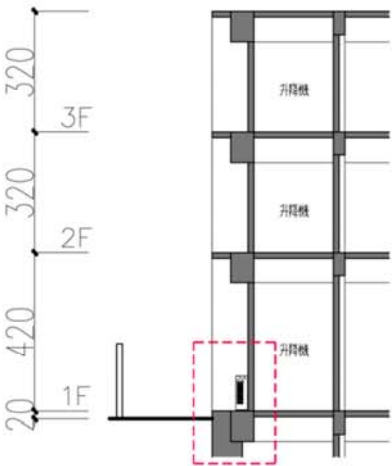


圖 12-3 車行及人行動線計畫(S:1/200)

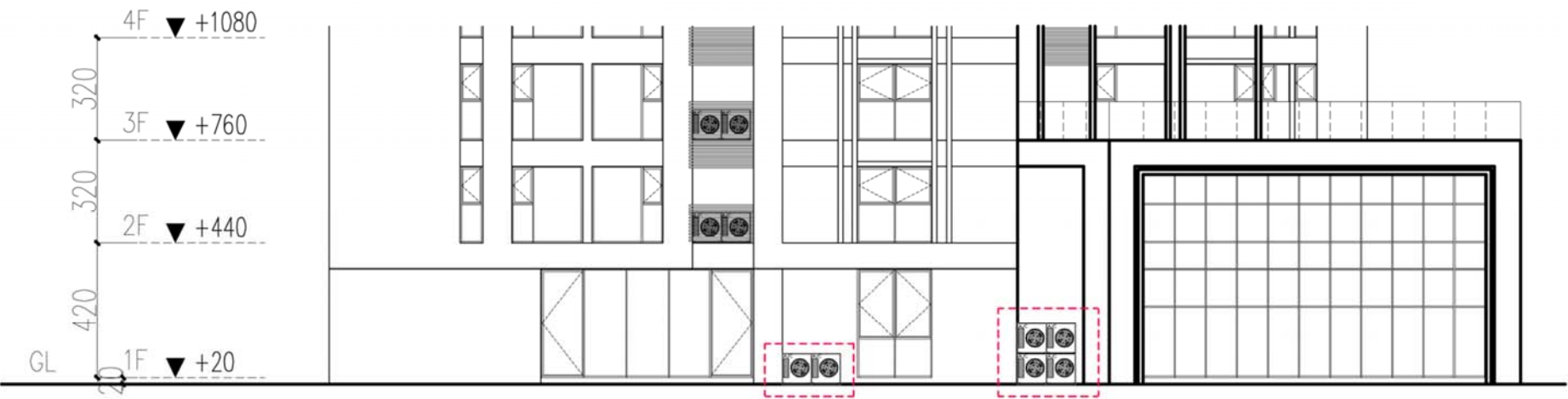
一層平面索引圖



管委會空調剖面圖



一層空調立面圖



一般零售業空調剖面圖

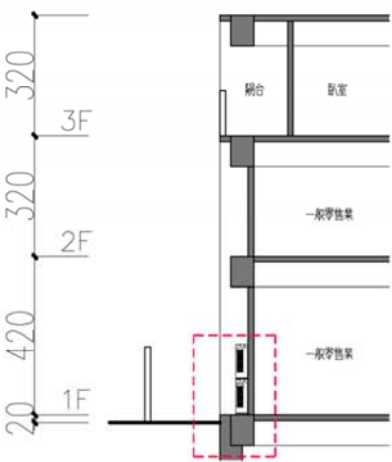
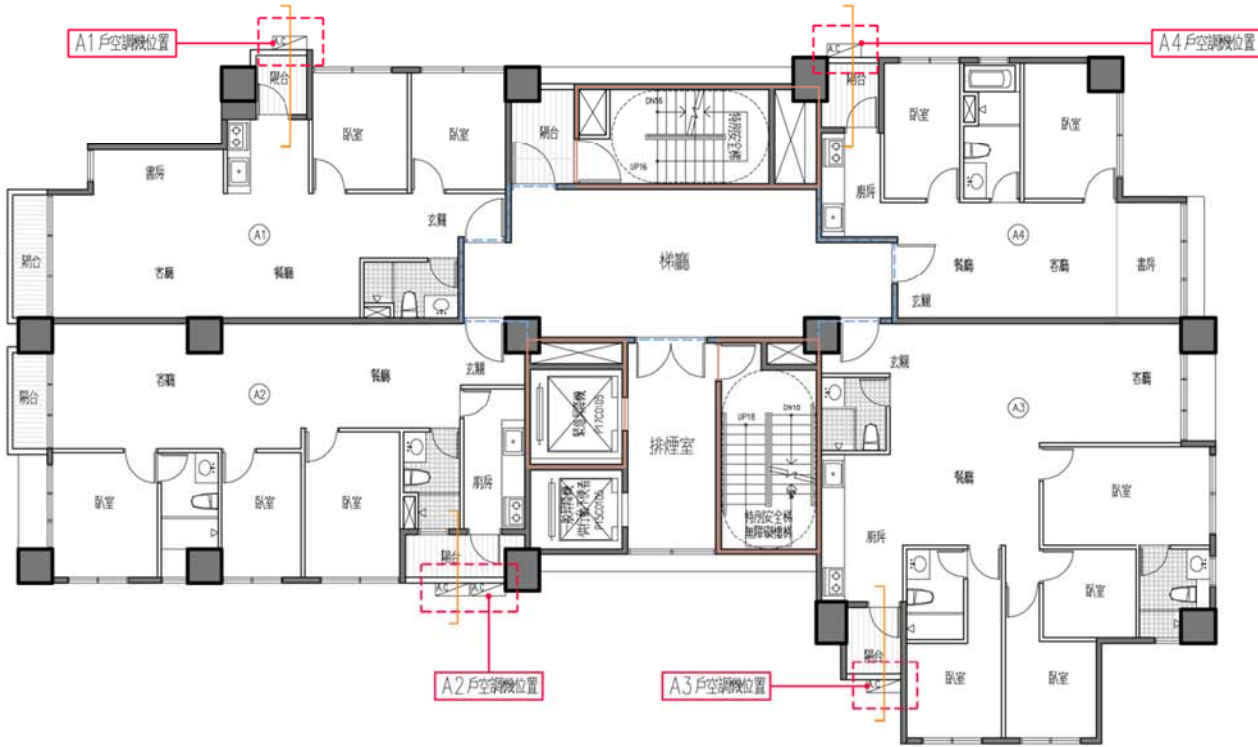
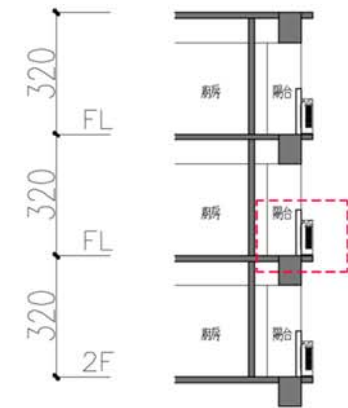


圖 12-5 空調位置檢討圖(一)

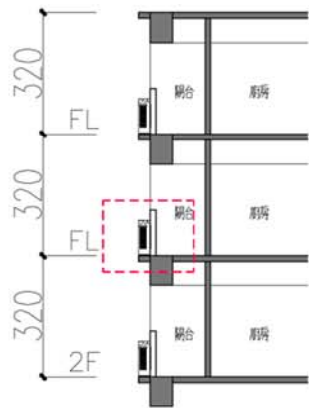
一層平面索引圖



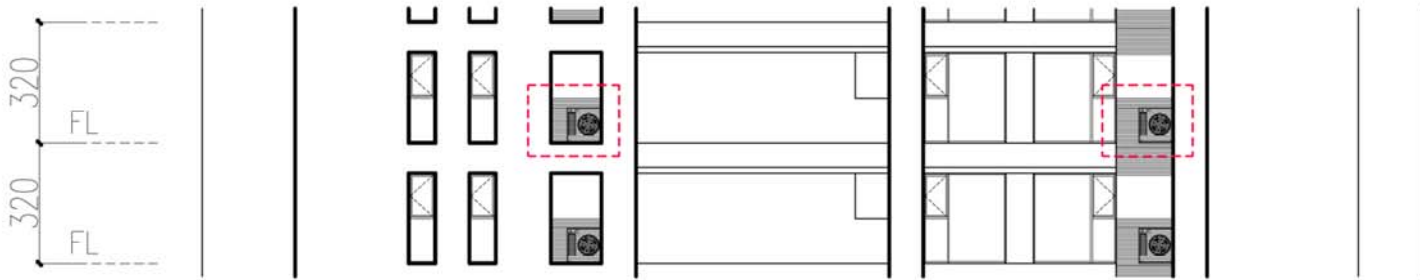
A1 戶空調剖面圖



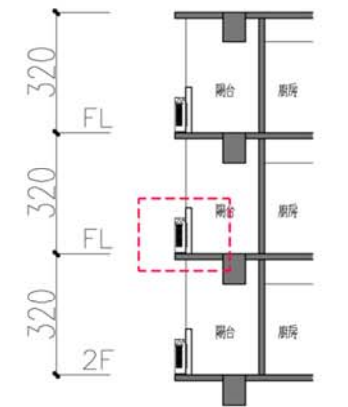
A2 戶空調剖面圖



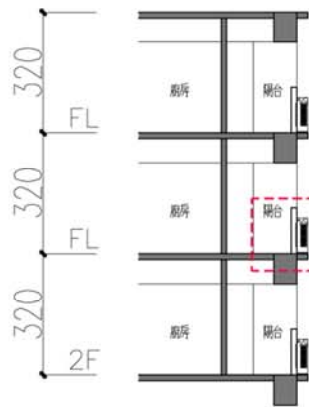
A1, A4 戶空調立面圖



A3 戶空調剖面圖



A4 戶空調剖面圖



A2, A3 戶空調立面圖

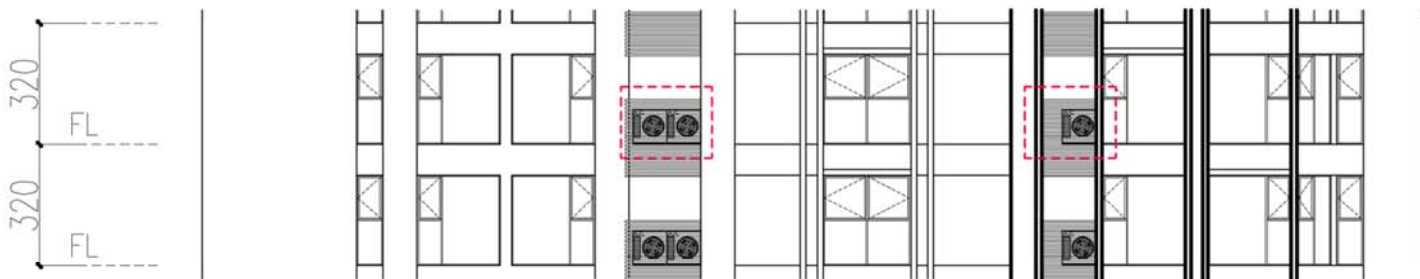


圖 12-6 空調位置檢討圖(二)



圖 12-7 廣告招牌位置檢討圖

一、設計資料：

入口處水溝蓋，水溝蓋厚度 20cm

 鋼筋 $f_y = 4200 \text{ kgf/cm}^2$ 混凝土 $f_c' = 210 \text{ kgf/cm}^2$

二、載重檢核：

雲梯車實際總重量為 50 噸，操作重量以 75 噸進行檢核

 1. 水溝蓋穿孔剪力檢核(單腳重)，單腳支承面積 $= 0.49 \text{ m}^2$ ，假設為 0.7×0.7 範圍

 故承受支點水溝蓋面積 $A_t = 70 \text{ cm} \times 70 \text{ cm}$ 版厚 $= 20 \text{ cm}$
 $B = 50 \text{ cm}$ 、 $L = 70 \text{ cm}$ 、 $d = 15 \text{ cm}$ (水溝淨寬 50cm)

 $P_d(\text{單固定腳載重}) = 75/4 = 18.75 \text{ tf}$

 穿孔剪力 $V_u = 1.7 \times P_d = 31.875 \text{ tf}$
 $b_0 = (B + L + d) \times 2 = 270 \text{ cm}$
 $V_d = 0.85 \times 1.06 \times \sqrt{f_c'} \times b_0 \times d = 63.45 \text{ tf} > V_u = 31.875 \text{ tf}$ OK

2. 水溝梁式剪力檢核(單腳重)

 水溝蓋 $b_w = 110 \text{ cm}$ ， $d = 20 \text{ cm}$ ，扣除腳架直接傳遞至水溝側壁之軸力

 水溝蓋承受之軸力為 $0.5 \times 0.7 / 0.49 P_d = 0.714 P_d$

 梁式剪力 $V_u = 1.7 \times 0.714 \times P_d / 2 + 1.4 \times (b_w \times d) / 10000 \times 2.4 / 2 = 11.75 \text{ tf}$
 $V_d = 0.85 \times 0.53 \times \sqrt{f_c'} \times b_w \times d = 12.92 \text{ tf} > V_u = 11.75 \text{ tf}$ OK

3. 水溝蓋配筋檢核

 $P = 18.75$
 $M_u = PL/4 = 1.7 \times 18.75 \times 0.65 / 4 + 1.4 \times 0.36 \times 0.65^2 / 8 = 5.20 \text{ -m/m}$

 版厚 $t = 20 \text{ cm}$
 $m = f_y / 0.85 f_c' = 4200 / 0.85 / 210 = 23.53$
 $R_n = \frac{5.20 \times 10^5}{0.9 \times 100 \times 18^2} = 17.83$
 $\rho = \frac{1}{23.53} \left[1 - \sqrt{1 - \frac{2 \times 23.53 \times 17.83}{4200}} \right] = 0.0045$
 $A_s = 0.0045 \times 100 \times 18 = 8.1 \text{ cm}^2$

 Use #4@15 cm， $A_s = 8.46 \text{ cm}^2 > 8.1 \text{ cm}^2$ OK.

4. 水溝側牆配筋檢核

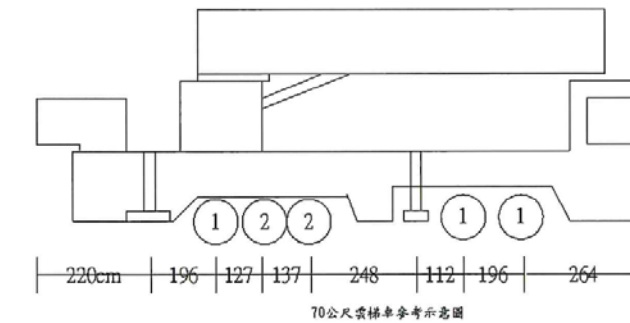
牆厚 15cm，取一單位水溝蓋寬度檢核(110CM)

 $P_u = 1.7 \times P_d / 2 + 1.4 \times 1.1 \times 0.8 \times 0.2 \times 2.4 / 2 + 1.4 \times 0.15 \times 1 \times 1.1 \times 2.4 = 16.78 \text{ T}$
 $\phi P_n = 0.7 \times 0.8 \times 0.85 \times 210 \times 110 \times 15 / 1000 = 164.9 \text{ T} > 16.78 \text{ T}$ O.K

 最小配筋 $= 0.0025 / 2 \times 100 \times 15 = 1.875 \text{ cm}^2 / \text{m}$

 配筋採 #4@25 $A_s = 5.08 \text{ cm}^2 / \text{m} > 1.875 \text{ cm}^2 / \text{m}$ O.K.

根據上述檢核，水溝承載雲梯車之重量安全無虞。


 附件：
雲梯車詳圖


臺北市政府消防局70公尺雲梯車規格資料：

一、車長：15公尺。

二、車寬：2.5公尺。

三、腳架伸展後，左右腳架之距離：8公尺。

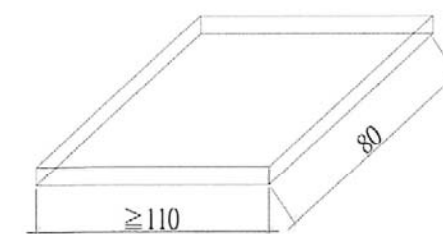
四、腳架伸展後，前後腳架之距離：7.5公尺。

五、單支腳架底板之面積：0.49平方公尺。

六、車輛總重量：50噸。

七、車輪共計14個，前面4個，後面10個。

水溝蓋詳圖



水溝蓋版

 $f_c = 210 \text{ kg/cm}^2$ RC

 水溝蓋及底板配筋
#4(D13)@15CM雙向

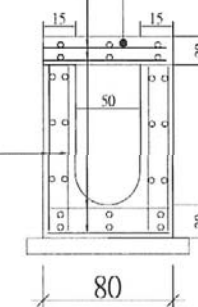
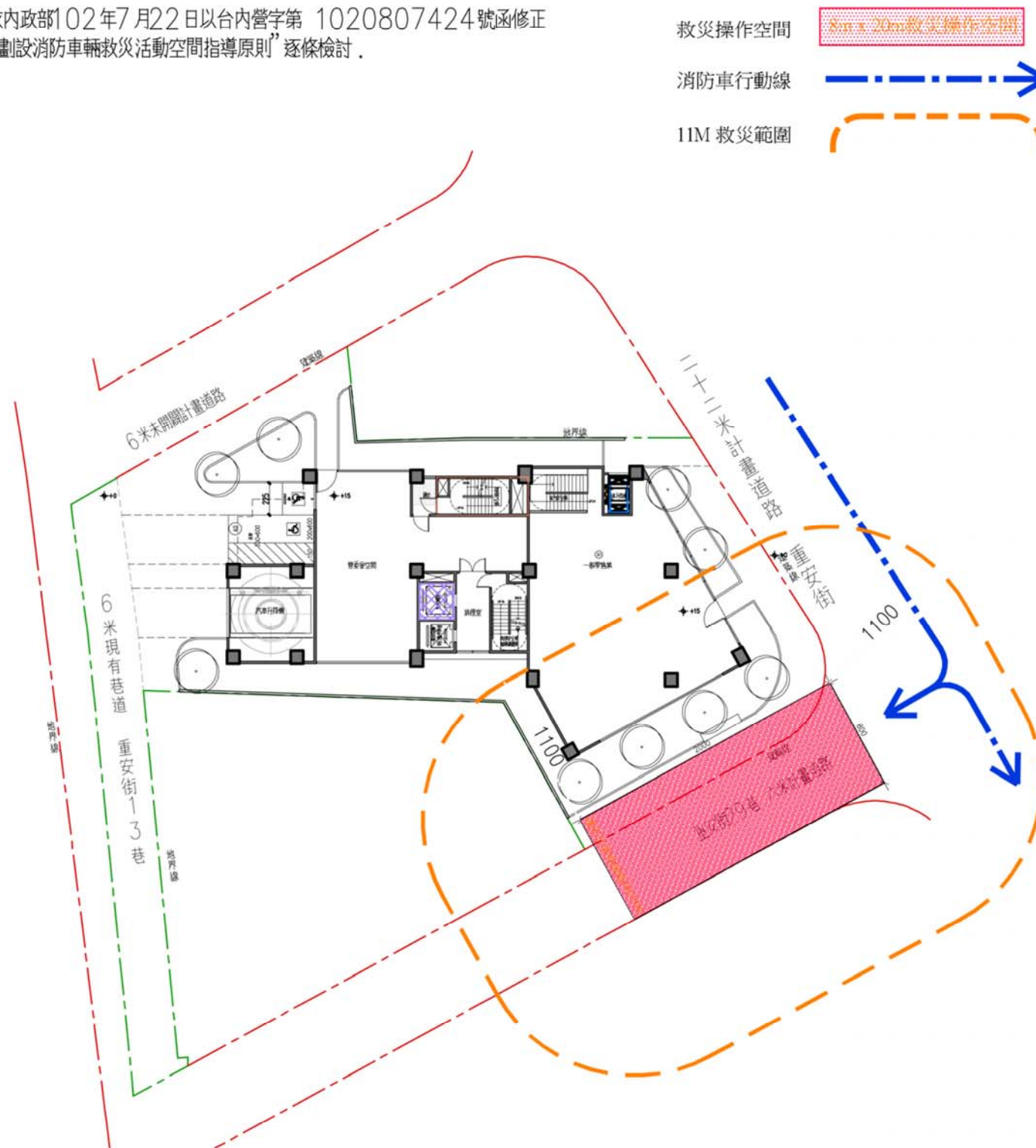
 水溝牆配筋
#4(D13)@25CM雙向


圖 12-8 防災計畫平面圖(一)

■ 依內政部102年7月22日以台內營字第 1020807424號函修正
“劃設消防車輛救災活動空間指導原則”逐條檢討。



救災操作空間 8m x 20m 救災操作空間
消防車行動線
11M 救災範圍

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。
4. 坡度應在百分之五以下。
5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

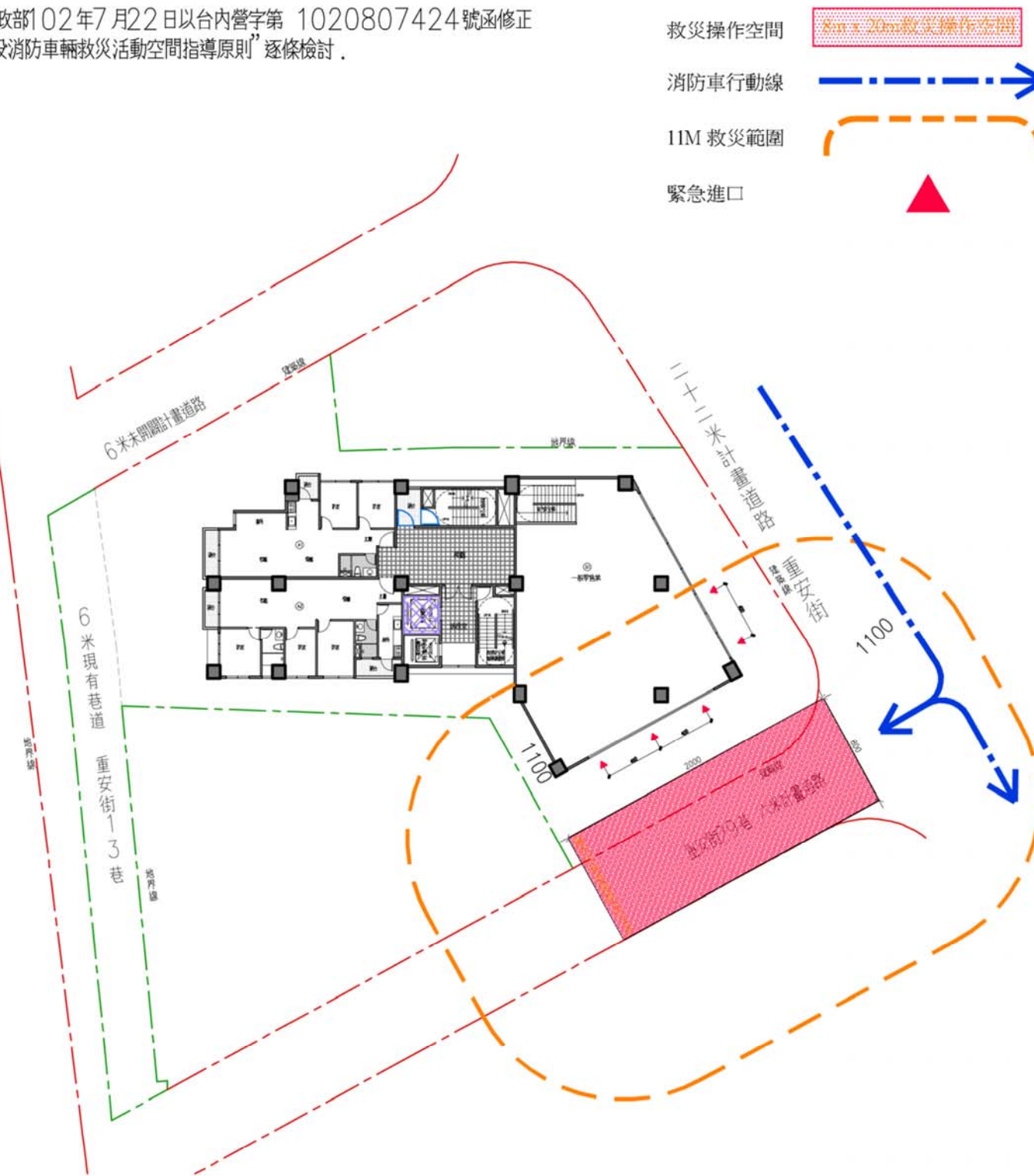
- (一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。
- (二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
- (三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

四、標誌（線）設置

本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。

圖 12-9 防災計畫平面圖(二)

■ 依內政部102年7月22日以台內營字第 1020807424號函修正
“劃設消防車輛救災活動空間指導原則”逐條檢討。



救災操作空間 8m x 20m 救災操作空間
消防車行動線
11M 救災範圍
緊急進口

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。
4. 坡度應在百分之五以下。
5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

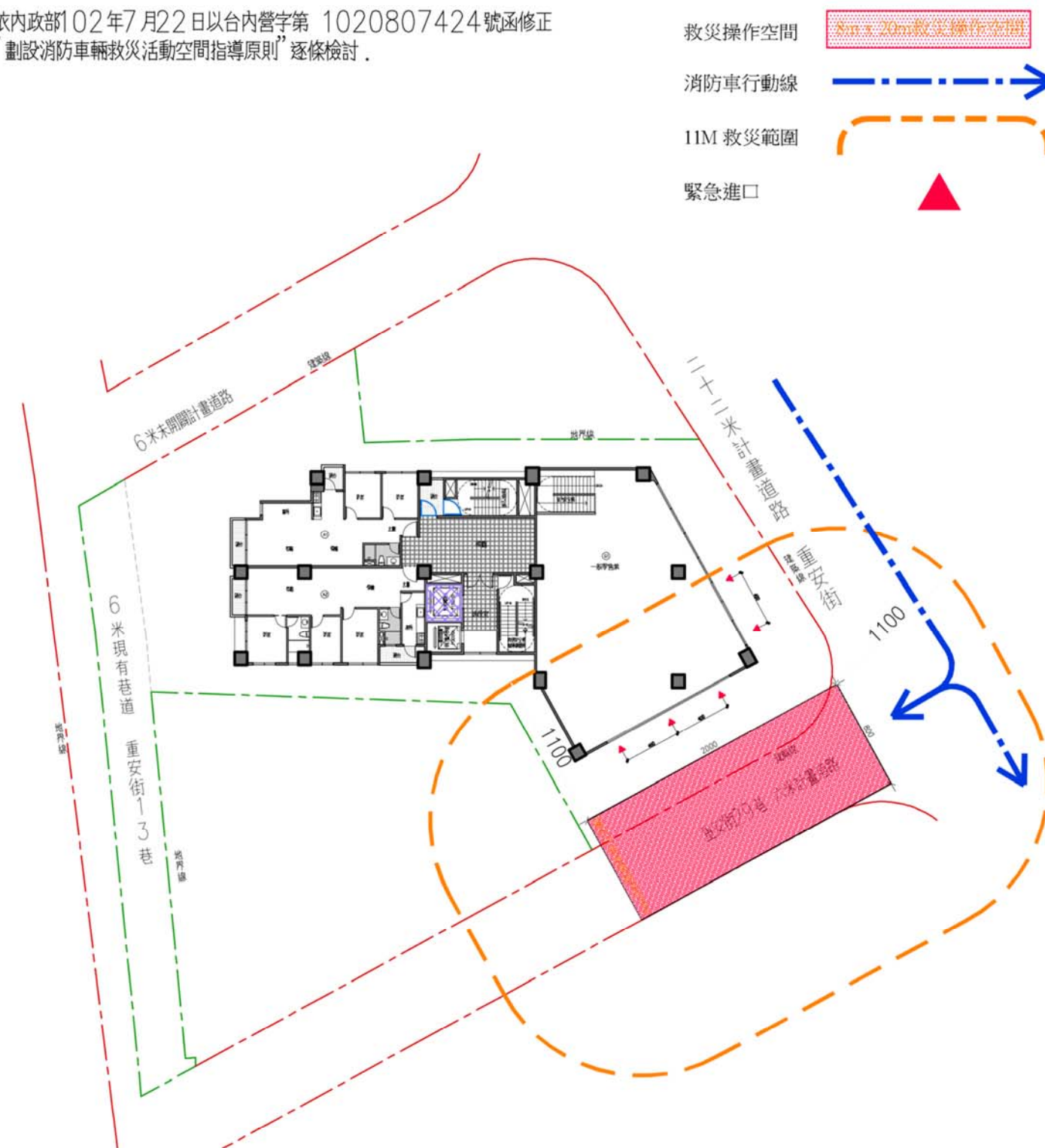
- (一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。
- (二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
- (三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

四、標誌（線）設置

本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。

圖 12-10 防災計畫平面圖(三)

■ 依內政部102年7月22日以台內營字第 1020807424號函修正
“劃設消防車輛救災活動空間指導原則”逐條檢討。



一、消防車輛救災動線指導原則如下：

- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

4. 坡度應在百分之五以下。

5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

(一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。

(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。

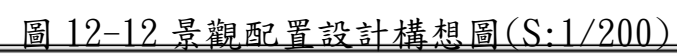
(三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

四、標誌（線）設置

本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。

圖 12-11 防災計畫平面圖(四)

二、景觀計畫



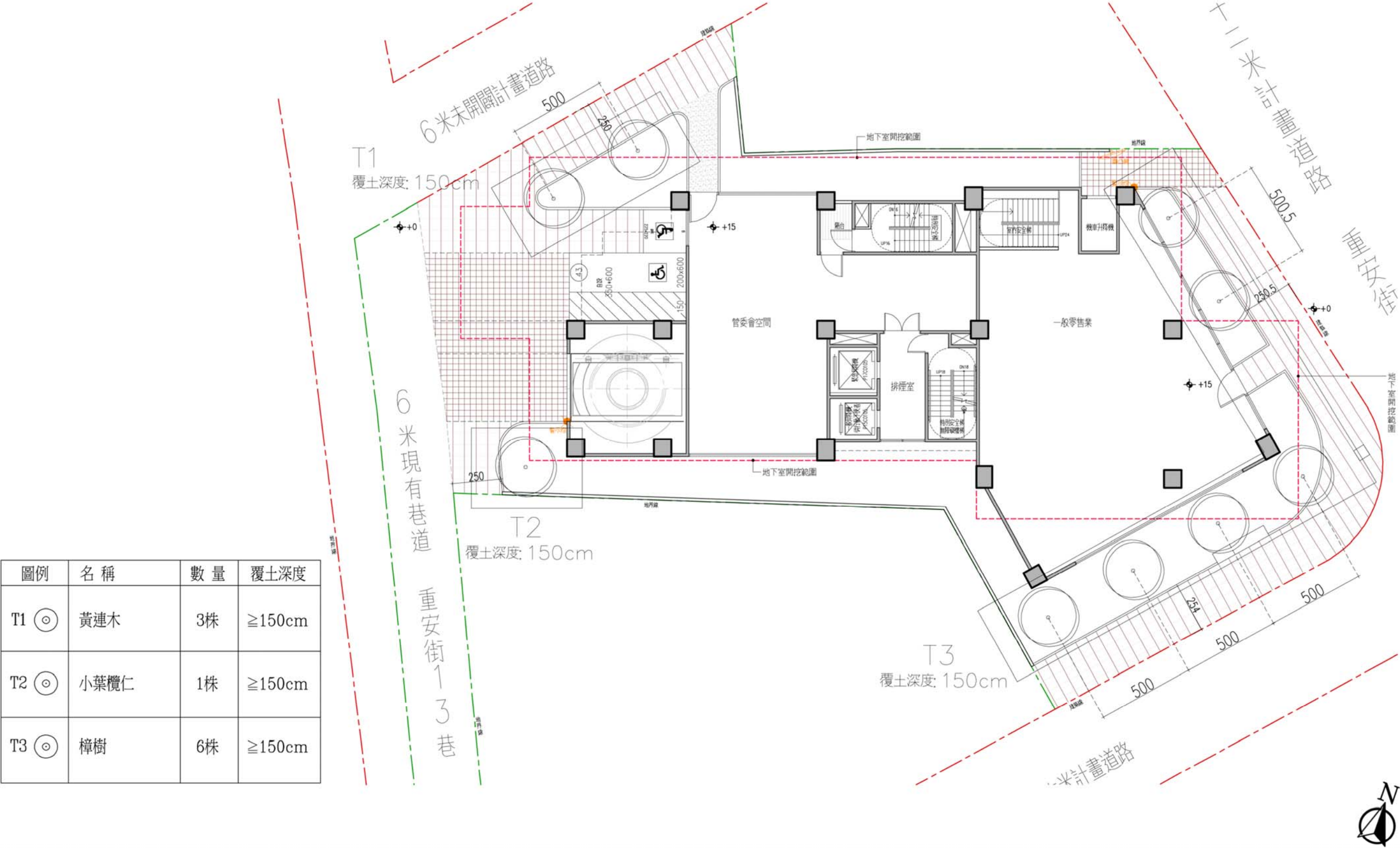


圖 12-13 景觀植栽配置圖-喬木

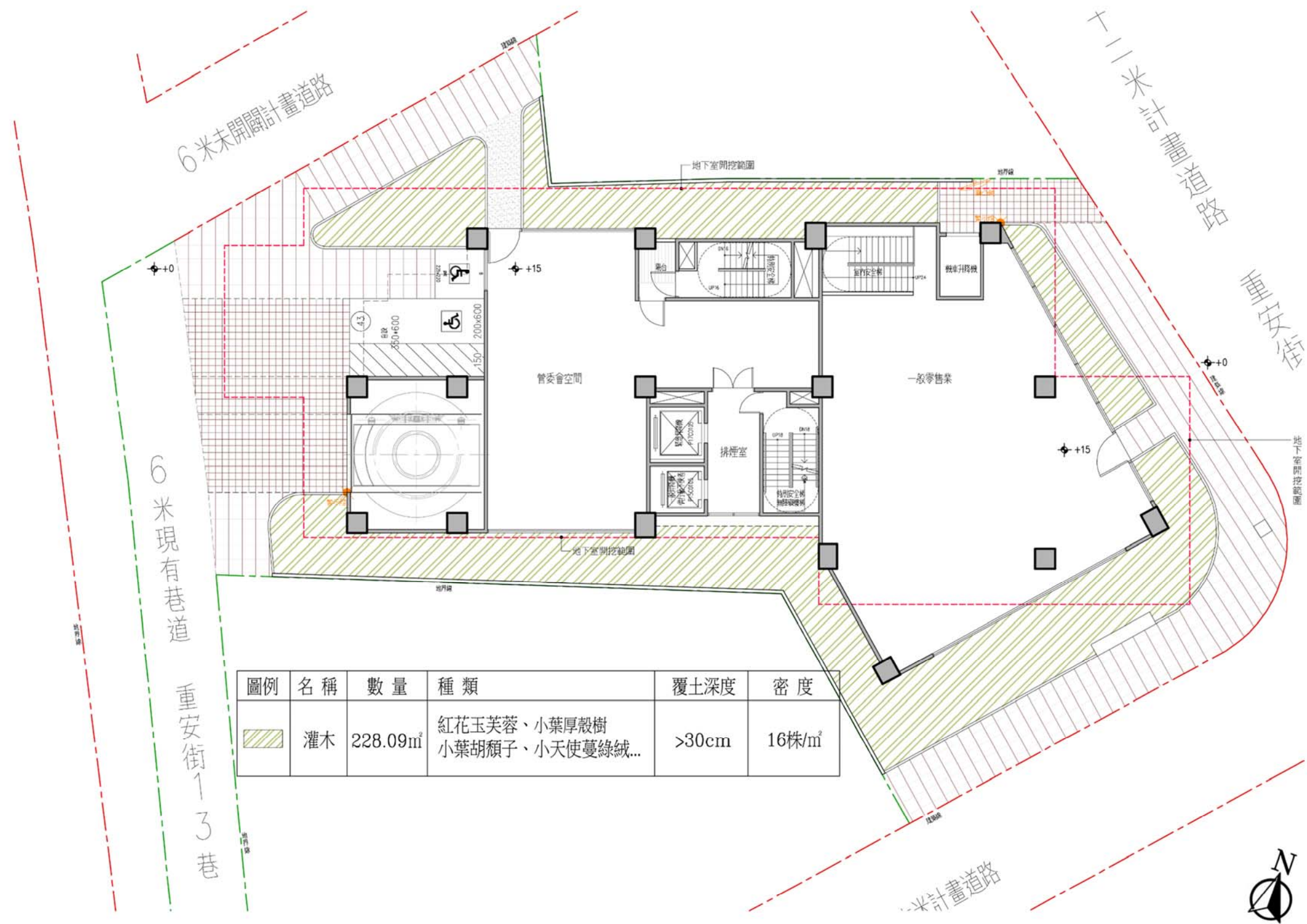


圖 12-14 景觀植栽配置圖 - 灌木、地被

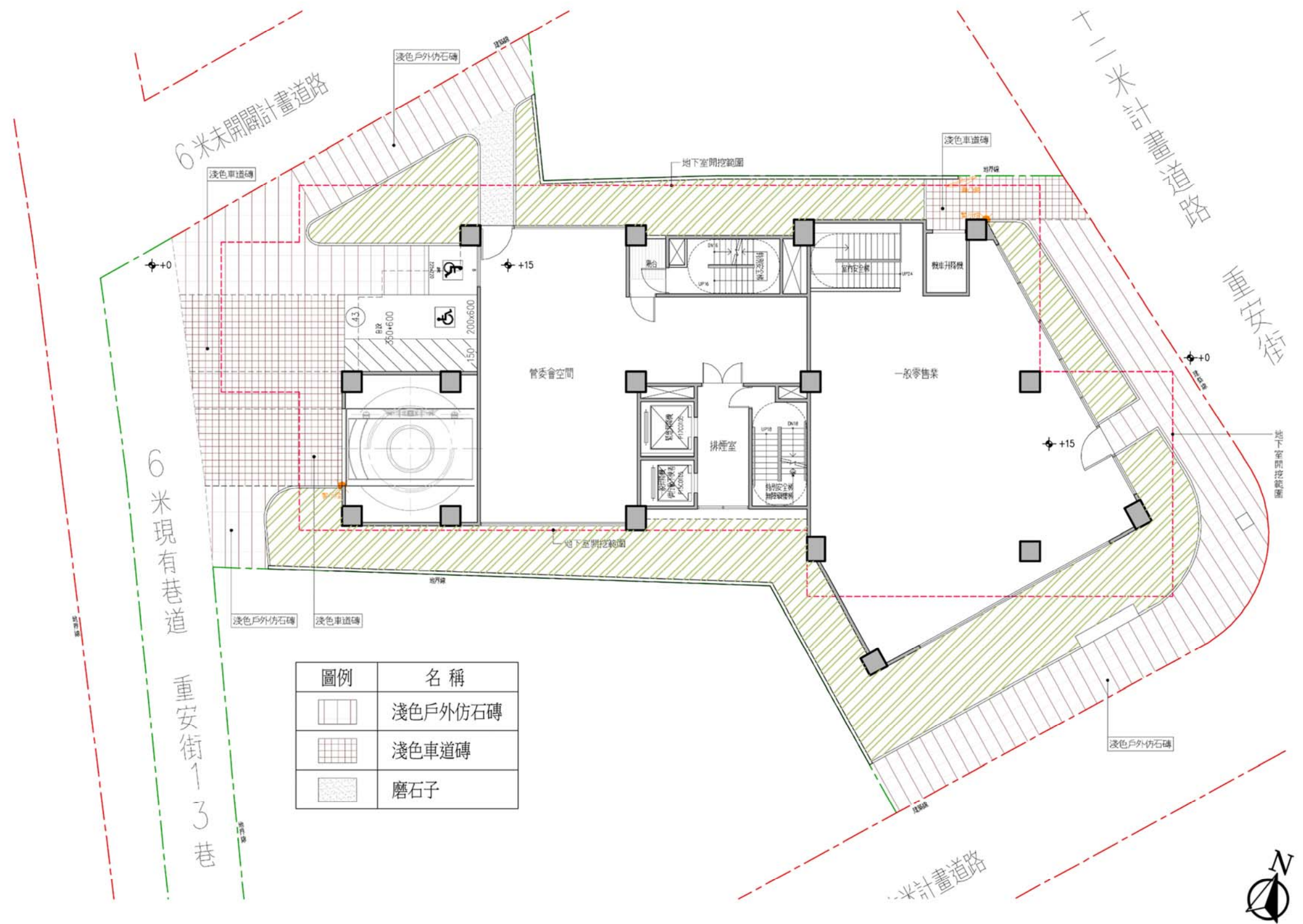
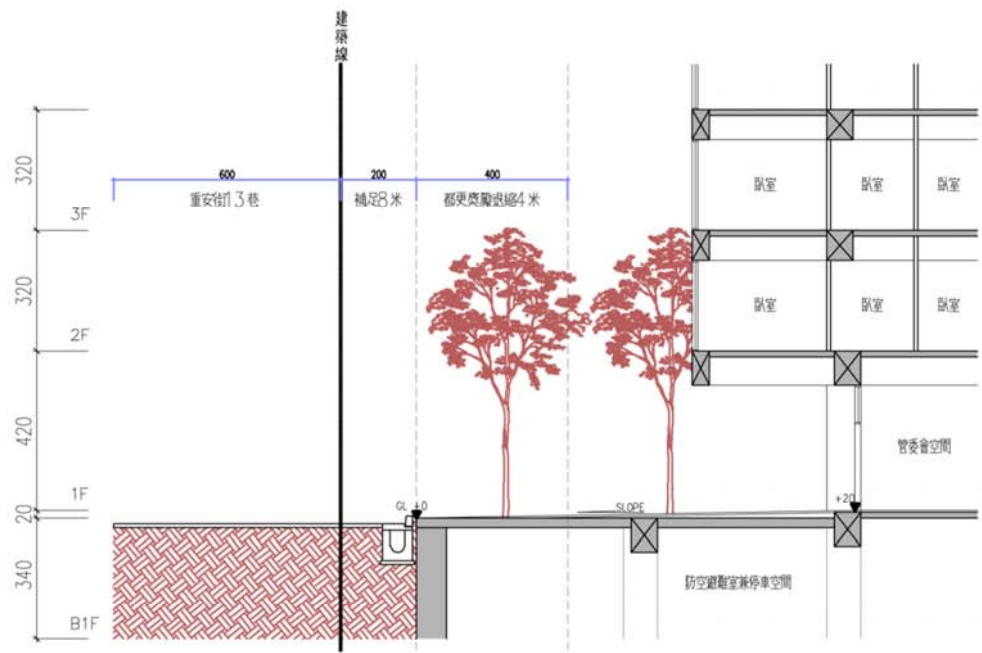
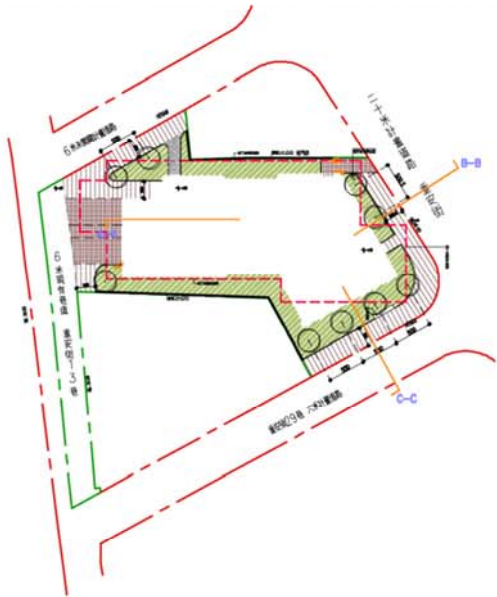
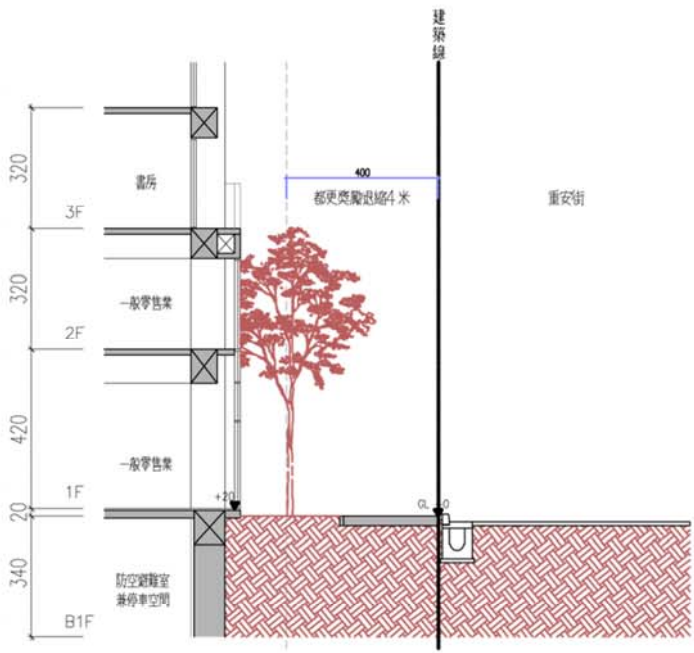


圖 12-15 景觀鋪面計畫

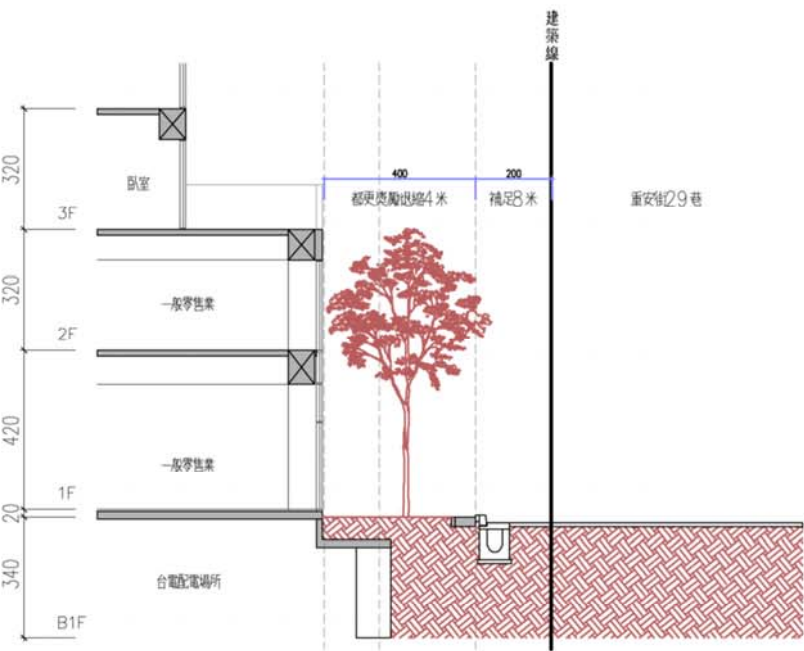
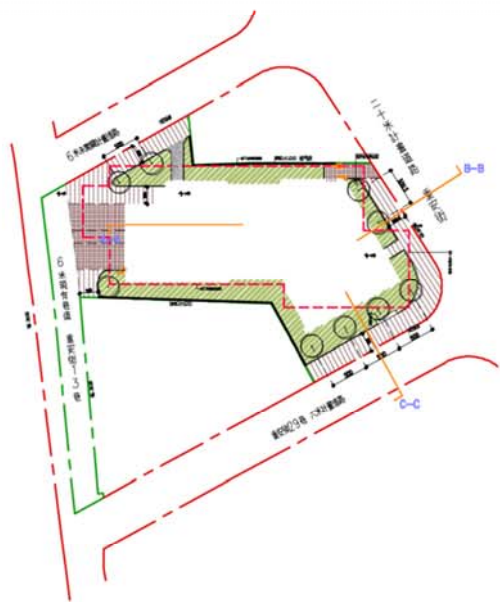


A-A景觀剖面圖



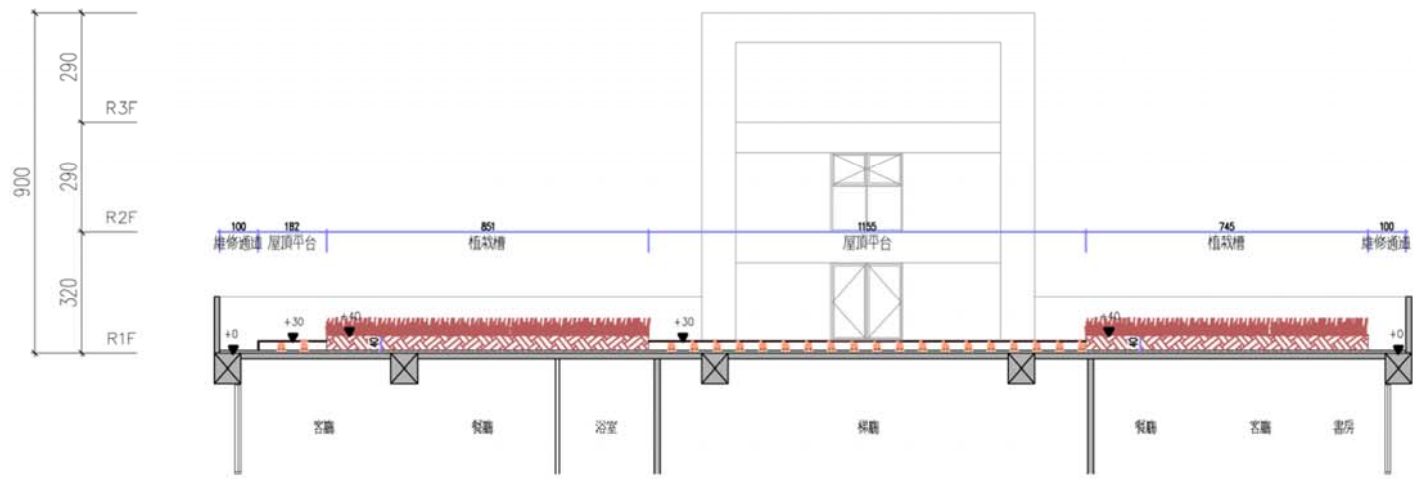
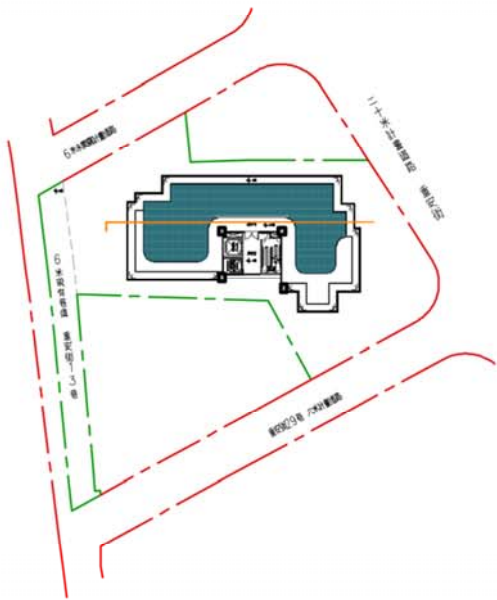
B-B景觀剖面圖

圖 12-16 景觀剖面圖(一)



C-C 景觀剖面圖

圖 12-17 景觀剖面圖(二)



D-D 景觀剖面圖

圖 12-18 景觀剖面圖(三)

1. 開放人行道、街道傢俱



2. 植栽計畫



圖 12-19 景觀模擬示意圖

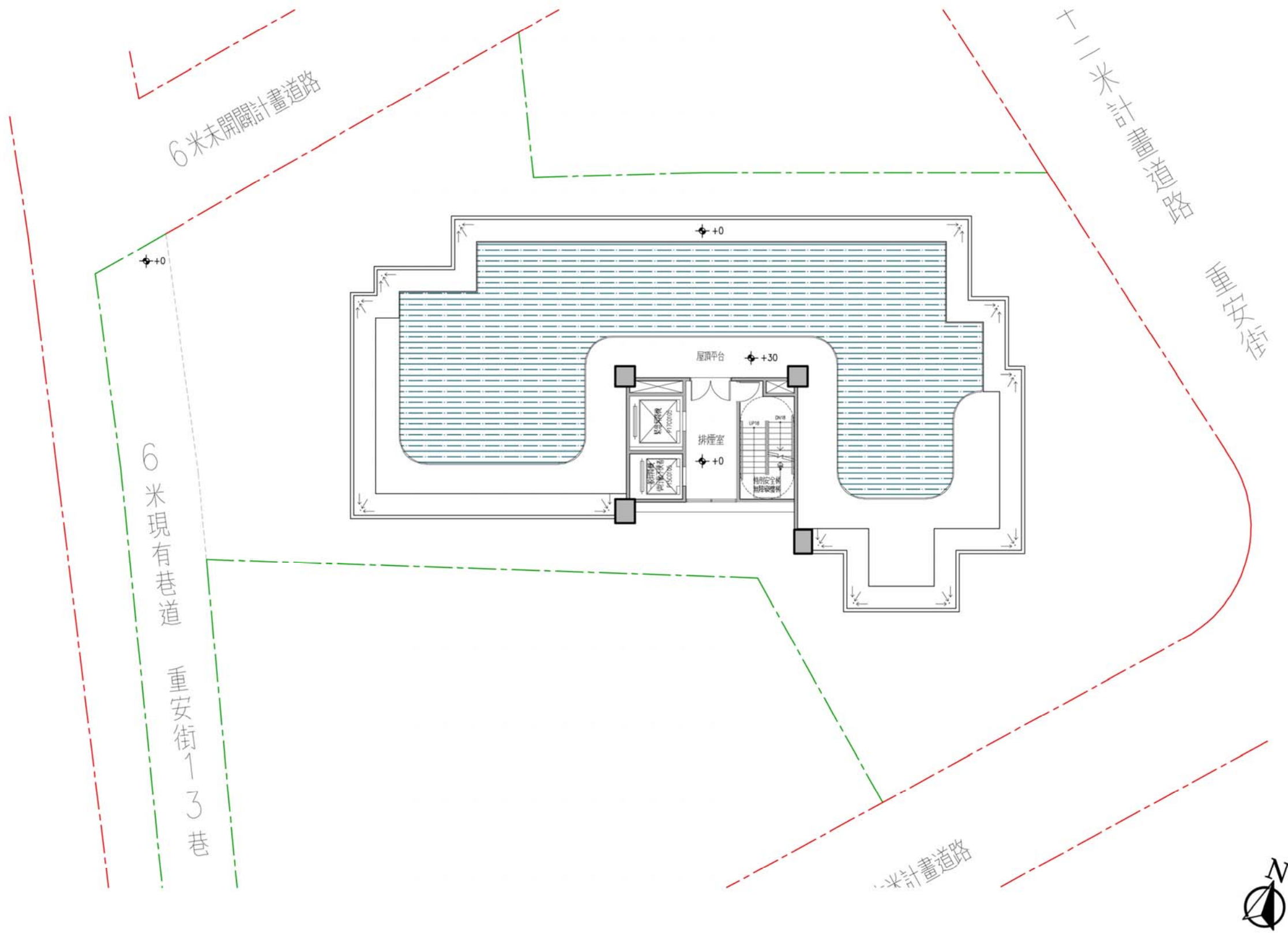


圖 12-20 屋頂綠化平面圖(S:1/200)

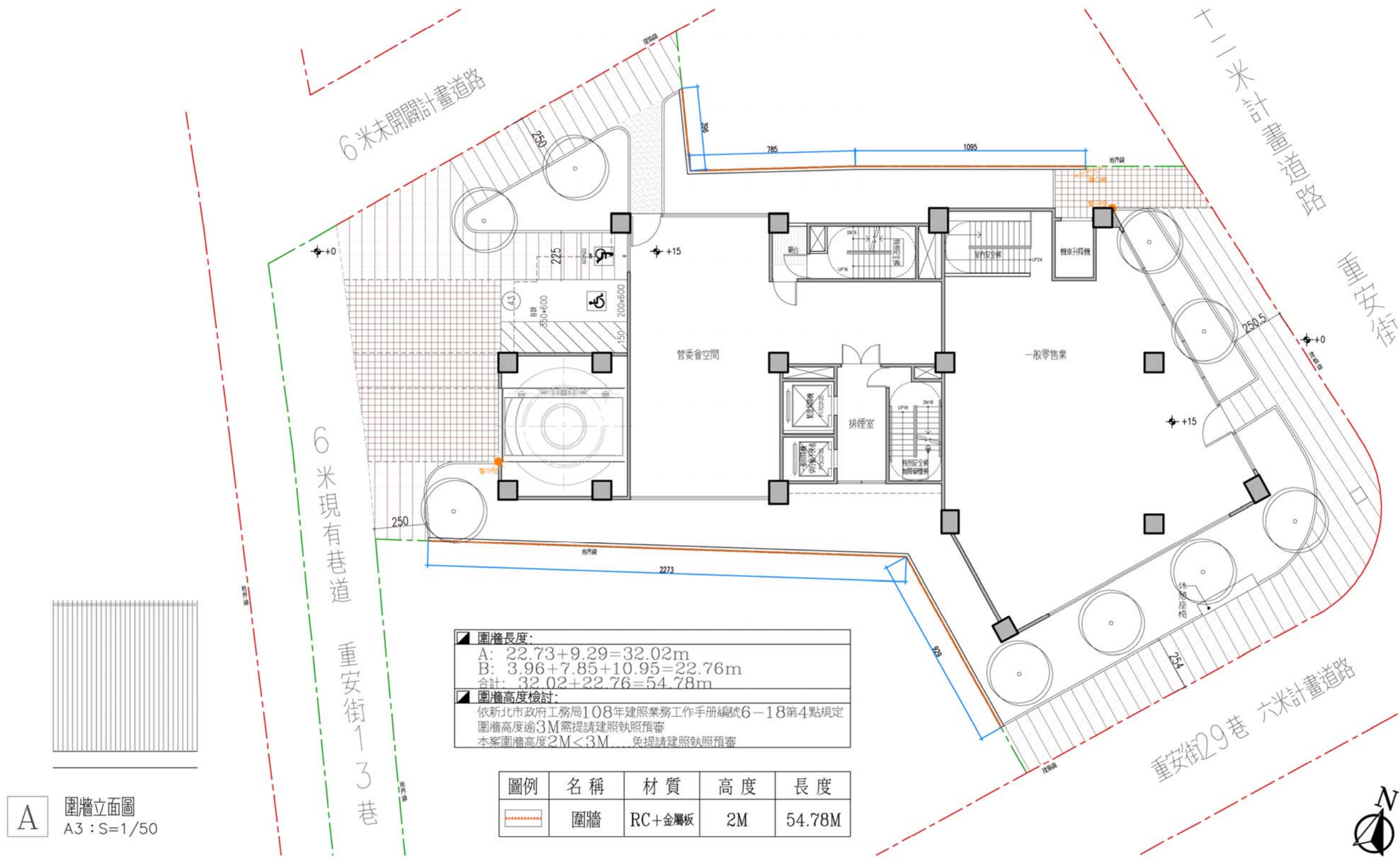
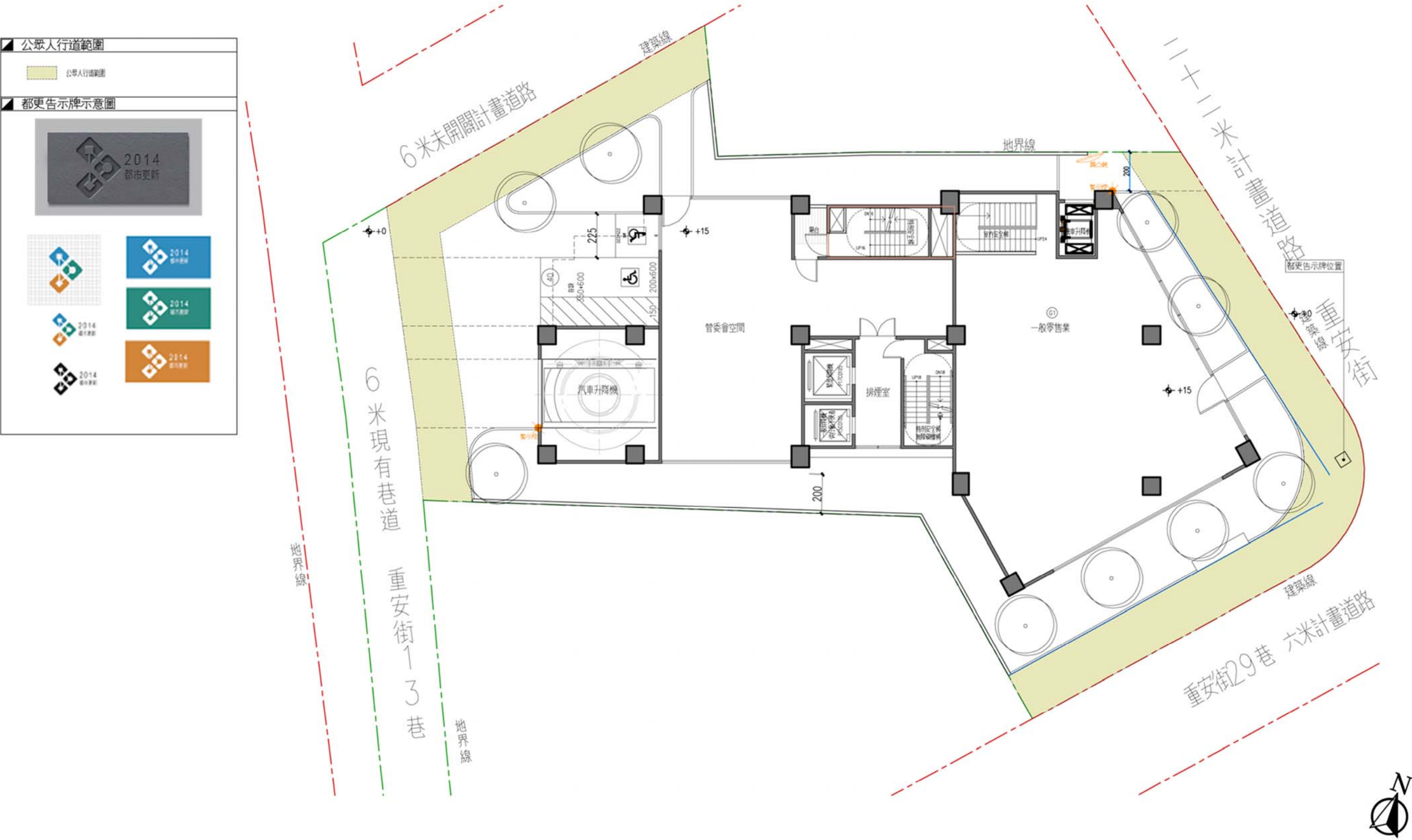


圖 12-21 圍牆檢討圖(S:1/200)



壹拾參、保存或維護計畫

本案更新單元範圍內及其周邊皆無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

壹拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一) 重建區段

本案之實施總成本，由實施者提供 30% 自有資金、70% 銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(二) 整建維護區段（本案無）

壹拾伍、分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，預估本案權利變換分配比率約 50.34%，房地選配原則如下：

- (一) 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
- (二) 受配人選擇之房屋及車位權值以原應分配價值之 90%至 110%區間為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
- (三) 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- (四) 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
 - 1、於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
 - 2、依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- (五) 本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）：「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。

壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元內公有土地為新北市三重區集美段 14-6 地號 1 筆土地，公有土地面積 144.55 m²，占更新單元總面積 12.81%，所有權人為中華民國(管理機關:財政部國有財產屬)，未來依照國有土地處理原則辦理。

一、國有土地

依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

壹拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除費用及面積

表 17-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積 (m ²)	說明
合法建築物	1,134.48	依謄本登載面積計算
	-	具合法建築物證明，但無產權登記建物(本案無)
占有他人舊違章建築戶	-	依實測面積計算(本案無)
其他土地改良物	-	依實測面積計算(本案無)
合計	1,134.48	-

(二) 預計拆遷時程

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託連邦不動產估價師聯合事務所評定之。

表 17-2 合建築物拆遷補償費用明細表

序號	建號	門牌號碼	建物總面積 (m ²)	建物總面積 (坪)	層次	主要建材	所有權人	權利範圍	補償費用(元) (建物殘值)A	拆除費用單價 (元/m ²)	拆除費用 (元) B	發放拆遷補償費 (元) C=A-B	拆遷安置費單價 (元/坪/月)	安置期間	拆遷安置費 (元) D)	合計 (元) C+D
1	145	重安街 13 巷 12 號	101.30	30.64	一層	RC	李許好款	1/4	146,950	1,050	8,044	138,906	800	37	226,773	365,679
					一層	RC	許進財	1/4	146,950	1,050	8,044	138,906	800	37	226,773	365,679
					一層	RC	許淑暖	1/4	146,950	1,050	8,044	138,906	800	37	226,773	365,679
					一層	RC	趙興隆	1/8	73,475	1,050	4,022	69,453	800	37	113,368	182,821
					一層	RC	趙建彬	1/8	73,475	1,050	4,022	69,453	800	37	113,368	182,821
2	146	重安街 13 巷 12 號四樓	101.30	30.64	四層	RC	李許好款	1/1	587,799	1,050	32,175	555,623	500	37	566,900	1,122,523
3	147	重安街 13 巷 12 號五樓	101.30	30.64	五層	RC	許進財	1/1	587,799	1,050	32,175	555,623	500	37	566,900	1,122,523
4	148	重安街 13 巷 10 號	106.56	32.23	一層	RC	洪廷根	1/1	618,320	1,050	33,846	584,474	800	37	954,138	1,538,612
5	149	重安街 13 巷 10 號二樓	106.56	32.23	二層	RC	陳秀蘭	1/1	618,320	1,050	33,846	584,474	500	37	596,336	1,180,810
6	150	重安街 13 巷 10 號三樓	106.56	32.23	三層	RC	蔡逸辰	4/5	494,656	1,050	27,077	467,579	500	37	477,078	944,657
					三層	RC	蔡逸凡	1/5	123,664	1,050	6,769	116,895	500	37	119,251	236,146
7	151	重安街 13 巷 10 號四樓	106.56	32.23	四層	RC	陳宥吟	1/1	618,320	1,050	33,846	584,474	500	37	596,336	1,180,810
8	152	重安街 13 巷 10 號五樓	106.56	32.23	五層	RC	劉志貴	1/1	618,320	1,050	33,846	584,474	500	37	596,336	1,180,810
9	153	重安街 13 巷 8 號	110.30	33.37	五層	RC	陳柯玉美	1/1	640,022	1,050	35,034	604,988	500	37	617,266	1,222,254
10	154	重安街 13 巷 8 號二樓	110.30	33.37	二層	RC	許春勸	1/1	640,022	1,050	35,034	604,988	500	37	617,266	1,222,254
11	155	重安街 13 巷 8 號三樓	110.30	33.37	三層	RC	林明郎	1/1	640,022	1,050	35,034	604,988	500	37	617,266	1,222,254
12	156	重安街 13 巷 8 號四樓	110.30	33.37	四層	RC	章永成	1/2	320,011	1,050	17,517	302,494	500	37	308,617	611,111
					四層	RC	章明龍	1/2	320,011	1,050	17,517	302,494	500	37	308,617	611,111
13	157	重安街 13 巷 8 號五樓	110.30	33.37	五層	RC	羅正來	1/1	640,022	1,050	35,034	604,988	500	37	617,266	1,222,254
14	158	重安街 13 巷 12 號三樓	101.30	30.64	三層	RC	趙建彬	1/1	587,799	1,050	32,175	555,623	500	37	566,900	1,122,523

序號	建號	門牌號碼	建物總面積(m ²)	建物總面積(坪)	層次	主要建材	所有權人	權利範圍	補償費用(元) (建物殘值)A	拆除費用單價 (元/m ²)	拆除費用 (元) B	發放拆遷補償費 (元) C=A-B	拆遷安置費單價 (元/坪/月)	安置期間	拆遷安置費 (元) D)	合計 (元) C+D
15	159	重安街 13 巷 12 號二樓	101.30	30.64	二層	RC	趙興隆	1/1	587,799	1,050	32,175	555,623	500	37	566,900	1,122,523
16	160	重安街 27 號	100.59	30.43	一層、騎樓	RC	林文章	1/4	145,920	1,050	7,987	137,933	800	37	225,182	363,115
					一層、騎樓	RC	林清川	1/4	145,920	1,050	7,987	137,933	800	37	225,182	363,115
					一層、騎樓	RC	林秋霖	1/4	145,920	1,050	7,987	137,933	800	37	225,182	363,115
					一層、騎樓	RC	林修竹	1/16	36,480	1,050	1,997	34,483	800	37	56,277	90,760
					一層、騎樓	RC	林德明	1/16	36,480	1,050	1,997	34,483	800	37	56,277	90,760
					一層、騎樓	RC	林鳳儀	1/16	36,480	1,050	1,997	34,483	800	37	56,277	90,760
					一層、騎樓	RC	林詔齡	1/16	36,480	1,050	1,997	34,483	800	37	56,277	90,760
17	161	重安街 27 號五樓	100.59	30.43	五層	RC	林修竹	1/2	291,840	1,050	15,975	275,865	500	37	281,459	557,324
					五層	RC	林德明	1/2	291,840	1,050	15,975	275,865	500	37	281,459	557,324
18	162	重安街 27 號二樓	100.59	30.43	二層	RC	林秋霖	1/1	583,679	1,050	31,950	551,729	500	37	562,927	1,114,656
19	163	重安街 27 號三樓	100.59	30.43	三層	RC	林文章	1/1	583,679	1,050	31,950	551,729	500	37	562,927	1,114,656
20	164	重安街 27 號四樓	100.59	30.43	四層	RC	林恒斌	1/1	583,679	1,050	31,950	551,729	500	37	562,927	1,114,656
21	165	重安街 23 號五樓	102.80	31.10	五層	RC	高惠淇	1/1	596,503	1,050	32,652	563,851	500	37	575,295	1,139,146
22	166	重安街 29 巷 1 號四樓	75.46	22.83	四層	RC	林秀菊	1/1	437,861	1,050	23,968	413,893	500	37	422,293	836,186
23	167	重安街 29 巷 1 號五樓	75.46	22.83	五層	RC	陳淑珍	1/1	437,861	1,050	23,968	413,893	500	37	422,293	836,186
24	168	重安街 25 號	102.39	30.97	一層、騎樓	RC	林昌泉	1/1	594,124	1,050	32,522	561,602	800	37	916,800	1,478,402
25	169	重安街 25 號二樓	102.39	30.97	二層	RC	林朝峯	1/1	594,124	1,050	32,522	561,602	500	37	573,000	1,134,602
26	170	重安街 25 號三樓	102.39	30.97	三層	RC	林文雄	1/1	594,124	1,050	32,522	561,602	500	37	573,000	1,134,602
27	171	重安街 25 號四樓	102.39	30.97	四層	RC	孫玉玲	1/1	594,124	1,050	32,522	561,602	500	37	573,000	1,134,602
28	172	重安街 25 號五樓	102.39	30.97	五層	RC	林秀蓮	1/1	594,124	1,050	32,522	561,602	500	37	573,000	1,134,602
29	173	重安街 23 號	102.80	31.10	一層 騎樓	RC	葉藍婷	1/1	596,503	1,050	32,652	563,851	800	37	920,471	1,484,322
30	174	重安街 23 號二樓	102.80	31.10	二層	RC	林蔡竹金	1/1	596,503	1,050	32,652	563,851	500	37	575,295	1,139,146
31	175	重安街 23 號三樓	102.80	31.10	三層	RC	陳彥維	1/1	596,503	1,050	32,652	563,851	500	37	575,295	1,139,146
32	176	重安街 23 號四樓	102.80	31.10	四層	RC	陳葱	公司共有 1/1	596,503	1,050	32,652	563,851	500	37	575,313	1,139,164
					四層	RC	林陳琪	公司共有 1/1	596,503	1,050	32,652	563,851	500	37	575,313	1,139,164
					四層	RC	林麗芬	公司共有 1/1	596,503	1,050	32,652	563,851	500	37	575,313	1,139,164
					四層	RC	林林君	公司共有 1/1	596,503	1,050	32,652	563,851	500	37	575,313	1,139,164
33	177	重安街 29 巷 1 號	75.46	22.83	一層	RC	沈福林	1/1	437,861	1,050	23,968	413,893	800	37	675,669	1,089,562
34	178	重安街 29 巷 1 號二樓	75.46	22.83	二層	RC	黃信維	1/1	437,861	1,050	23,968	413,893	500	37	422,293	836,186
35	179	重安街 29 巷 1 號三樓	75.46	22.83	三層	RC	黃葉金梅	1/1	437,861	1,050	23,968	413,893	500	37	422,293	836,186
36	180	重安街 13 巷 8 號等公共設施	53.90	16.30										37	0	0
37	181	重安街 23 號等公共設施	199.46	60.34										37	0	0
合計				1,134.48					22,081,047		1,192,602		554		22,820,484	43,415,029

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

壹拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（110 年 9 月 8 日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等 8 項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

（一）更新事業實施經費

本案施工工期預估 25 個月。

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除費用	—	式	—	—	0	元
		(二)建築設計費用	1	式	—	—	8,196,428	元
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）	8,409.55	m ²	44,796	—	376,710,189	元
		(四)工程管理費	—	式	—	元	0	元
		(五)空氣污染防治費	1. 拆除工程	m ²	0.56	元/m ²	2,100	元
			2. 興建工程	m ²	2.47	元/m ² /月	28,969	元
		(六)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	式	累進費率	元	1,620,995	元
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	戶	75,000	元/戶	4,200,000	元
			3. 建照執照相關規費	元	0.10	%	114,199	元
			4. 其他	式	—	—	0	元
		重建費用小計：					390,872,880	元
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1. 地上物拆遷補償費	m ²	—	元/m ²	0	元
			2. 工程開闢費用	m ²	0	元/m ²	0	元
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	元	—	%	0	元
		(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	式	—	—	0	元
			2. 公益設施認養經費	式	—	—	0	元
		(三)捐贈本市都市更新基金		式	—	—	0	元
		(四)公益設施折繳代金		式	—	—	0	元
		公共設施費用小計：					0	元
	工程費用 (A) 合計						390,872,880	元
貳、依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 (B)	(一)綠建築管理維護費用		1	式	—	—	810,498	元
	(二)智慧建築管理維護費用		1	式	—	—	810,498	元
	(三)無障礙環境設計管理維護費用		1	式	—	—	0	元
	(四)耐震設計管理維護費用		1	式	—	—	810,498	元
	(五)人行步道管理維護基金		1	式	—	—	1,692,750	元
	(六)公益設施管理維護費用		1	式	—	—	0	元
	依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 (B) 合計						2,431,494	元
參、權利變換費用 (C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	—	—	10,500,000	元
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）	1	式	—	—	2,732,500	元
		(三)土地鑑界費	2	筆	4,000	元/筆	8,000	元
		(四)鑽探費用	2	孔	75,000	元/孔	150,000	元
		(五)鄰房鑑定費用	344	戶	—	—	1,724,800	元
	二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	0	元

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	—	20,291,535	元
			2. 非合法建築物	—	式	—	—	0	元
		(二)其他土地改良物		—	式	—	—	0	元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			—	式	—	—	0	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		1	式	—	—	20,641,095	元
	六、地籍整理費用			56	戶	20,000	元/戶	1,120,000	元
	七、審查費用			—	式	—	—	105,000	元
	八、其他必要業務費	交通影響評估		1	式	—	—	0	元
		都更二箭權利金		1	式	—	—	0	元
	權利變換費用（C）合計							57,272,930	元
肆、貸款利息（D）				—	式	—	—	14,830,849	元
伍、稅捐(E)	一、印花稅			382,695,337	元	0.10	%	382,695	元
	二、營業稅			1	式	5	%	1,952,640	元
	稅捐（E）合計							2,335,335	元
陸、管理費用(F)	一、行政作業費（F1）			—	—	—	—	0	元
	二、信託費用（F2）	1. 土地信託		0	元	50	%	0	元
		2. 資金信託		1	式	—	—	0	元
	三、人事行政管理費用（F3）			448,145,810	元	5	%	20,166,561	元
	四、銷售管理費（F4）			467,743,488	元	6.00	%	28,064,609	元
	五、風險管理費（F5）			483,143,220	元	13	%	62,808,619	元
	管理費用（F）合計：							111,039,789	元
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更度市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費			—	式	—	—	0	元
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費			—	式	—	—	0	元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計：				—	—	—	—	578,783,277	元
本案共同負擔費用總計：				578,783,277	—	0	=	578,783,277	元

(二) 法定工程造價

依 112 年 7 月 17 日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算
114,198,973 元。

【總樓地板面積（平方公尺）×工程單價】+【挖方（立方公尺）×工程單價】=114,198,973 元

(三) 加計項目與費用(本案無)

(四) 管理費用說明

1、行政作業費用（F1）（本案無）

2、信託費用（F2）（本案無）

3、人事行政管理費用（F3）

人事行政管理費用＝【工程費用（A）+權利變換費用（C）+都市計畫變更負擔費用（G）】× 4.00%

4、銷售管理費用（F4）

銷售管理費用＝（工程費用 A+申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 B+權利變換費用 C+貸款利息 D+稅捐 E+都市計畫變更負擔費用 G+容積移轉費用 H）× 費率 6%

5、風險管理費用（F5）

風險管理費用＝【工程費用（A）+權利變換費用（C）+貸款利息（D）+行政作業費用（F1）+信託費用（F2）+人事行政管理費用（F3）+都市計畫變更負擔費用（G）+容積移轉費用（G）】× 費率 13%

因實施者需承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需多年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險，故本案依據基準採風險管理費率 13%提列。

(五) 容積移轉費用說明(本案無)

二、收入說明

表 18-2 新整體開發收益表

項目		數量		更新後價值（元）
1	店面	126.58 坪	650,000 元/坪	82,275,765
2	住宅	1,994.51 坪	500,000 元/坪	997,255,000
3	停車位	39 部		70,200,000
預計銷售總收入				1,149,730,765
其他收入小計				-
整體更新事業開發收入 合計				1,149,730,765

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫依連邦不動產估價師聯合事務所估算更新後總價值為 1,149,730,765 元。實際更新後之總價值仍應以權利變換計畫發布實施內容為準。

(二) 實施者部份

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計 578,783,277 元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

(三) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

＝（更新後總價值－現地安置應負擔之費用）－（共同負擔費用－現地安置安置面積之價值）

＝（1,149,730,765 元－0 元）－（578,783,277 元－0 元）

＝1,149,730,765 元－578,783,277 元

＝570,947,488 元

更新後應分配權利價值比例

實施者：578,783,277 元÷1,149,730,765 元＝50.34%

所有權人：570,947,488 元÷1,149,730,765 元＝49.66%

四、經費來源

本案由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理。

壹拾玖、實施風險控管方案

一、資金信託

本案未來將辦理資金信託，其風險控管方式說明如下：

- (一) 來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障
- (二) 控管：
 - 1、本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
 - 2、實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。
 - 3、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫

(一) 停車空間

本案車位數總計 40 部，其中不對外銷售車位如下：

無障礙車位：1 部

(二) 人行步道管理維護計畫：

- 1、本大樓退縮留設之人行步道面積共 363.17 m²，係為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。
- 2、實施者(建商)另提撥管理維護費用 2,360,605 元（依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列），於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

(三) 綠建築管理維護事項

- 1、本建築針對『綠化量』、『基地保水』、『日常節能』、『二氧化碳減量』、『廢棄物減量』、『室內環境』、『水資源』、『汙水垃圾改善』等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- 2、綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。
- 3、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 4、綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。
- 5、為維護綠建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 810,498 元，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。
- 6、綠建築標章期限：本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

(四) 智慧建築管理維護事項

- 1、本建築針對『綜合佈線』、『資訊通信』、『系統整合』、『設施管理』、『安全防災』、『節能管理』、『健康舒適』等內容進行智

慧建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

- 2、智慧建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。
- 3、智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 4、智慧建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。
- 5、為維護智慧建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 810,498 元，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於智慧建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。
- 6、智慧建築標章期限：本基地於智慧建築標章或候選智慧建築證書期限屆滿而失效時，得依智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

(五) 耐震設計管理維護計畫

- 1、為維護耐震設計相關設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 810,498 元，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於耐震設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

二、管理維護基金

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用（元）
開放空間	每平方公尺 6,500 元/2,000 元	留設面積(申請獎勵) 363.17 m ² ×6,500 元	2,360,605
綠建築標章	公寓大廈管理基金×50%	公寓大廈管理基金 1,875,697 元×50%	810,498
耐震標章	公寓大廈管理基金×50%	公寓大廈管理基金 1,875,697 元×50%	810,498
智慧建築標章	公寓大廈管理基金×50%	公寓大廈管理基金 1,875,697 元×50%	810,498
合計			4,792,099

三、保固事項

- （一）實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- （二）防水部分（如浴廁、地下室連續壁體等）保固 2 年。
- （三）固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固 1 年。
- （四）公共設施之機械設備（如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分）移交予管委會後保固 1 年。
- （五）以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀（如門窗玻璃等）則不在此限。

四、其他應表明事項(本案無)

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無	無
留設人行步道及騎樓	無	更新後留設人行步道 363.17 m ² (申請獎勵)
開放空間	無	無
開闢計畫道路	無	無
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	無
就業人口	-	-
產值	-	-
其他	-	-

二、實施後實質效益評估

本案對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

（一）就住戶而言

- 1、藉由都市更新的完成，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提升地區整體實質環境居住品質及不動產價值。
- 2、配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌，朔造社區意象。
- 3、符合綠建築及智慧建築設計，促進基地及周邊環境品質之改善。

（二）就政府而言

- 1、配合政府都市更新政策，改善地區實質居住環境，為地區性更新指標案。
- 2、提高土地效益，落實都市更新事業及老舊社區再造，以增加政府地方稅收。

（三）就整體環境而言


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

（四）就鄰近地區而言

以都市更新方式對土地做最有效益處分，並妥善處理違章建築，做為老舊社區再發展之代表案例。

貳拾貳、實施進度

表 22-1 都市更新事業實施進度表

進度	年	114	114	114	114	114	114	114		116	116	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	118	118	118	118
	月	5	6	7	8	9	10	11		11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
	月數	1	2	3	4	5	6	7		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
事業計畫及權利變換計畫核定公告		◎																									
申請建造執照			◎	◎	◎																						
改良物殘餘價值補償			◎																								
申請更新期間稅捐減免				◎																							
土地補償金發放作業					◎																						
地上物騰空拆除						◎	◎																				
工程施工								◎		◎																	
申請使用執照											◎	◎															
送水送電													◎														
申請測量														◎													
釐正圖冊															◎	◎											
接管																	◎	◎									
計算及找補差額價金																			◎	◎							
產權登記																					◎	◎	◎	◎			
申請更新後稅捐減免																									◎	◎	
更新成果備查																											◎

註：未來仍以實際進度為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無)

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：豐健建設股份有限公司 張哲政 經理

連絡電話：0958-701-882

聯絡地址：新北市新莊區頭前路 115 號 9 樓

專屬網站：<https://jm30.108h.net/>

內政部營建署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

附錄一、實施者證明文件

變更事項
印
特
印

變更事項
印
特
印

(公司印章)

(代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表 共 4 頁第 1 頁

變更預查編號
公司統一編號 29161784
公司聯絡電話
備外投資事業
陸資
開辦性股份有限公司股東人數
複數表決權特別股
對於特定事項具有否決權特別股
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制
或當選一定名額之權利
原名稱
股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱

中文 豐健建設股份有限公司

(變更後)

外文

二、(郵遞區號)公司所在地

(含鄉鎮市區村里) (242) 新北市新莊區頭前路115號9樓

三、代表公司負責人

連威霖

四、每股金額(阿拉伯數字)

10 元

五、資本總額(阿拉伯數字)

30,000,000 元

六、實收資本總額(阿拉伯數字)

30,000,000 元

七、股份總數

3,000,000 股

八、已發行股

1. 普通股 3,000,000 股

2. 特別股 0 股

九、董事人數任期

3 人 自 111 年 9 月 13 日 至 114 年 9 月 12 日

(含獨立董事 人)

十、監察人人數任期

1 人 自 111 年 9 月 13 日 至 114 年 9 月 12 日

或

審計委員會

本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人

十一、公司章程修正(訂定)日期

109 年 10 月 26 日

變更登記
日期文號 1118069667 備註

公務記載蓋章欄

111.9.28

公司登記表
專用章(11)

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。

(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請在指定位置黏貼或蓋章。

(三)除各欄如變更登記日期文號、權限等，申請人請勿填寫。

(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。

(五)為配合郵政作業，請於所在地加貼郵遞區號。

(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人數任期」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，並填寫審計委員會成員姓名及任期。

(七)開辦性股份有限公司應填列股東人數，以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數。

商1302-1號

與正本相符

共 4 頁第 2 頁

股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

十二、本次股本增加明細

資產增加

1. 現金 0 股、 0 元

2. 財產 0 股、 0 元

3. 技術 0 股、 0 元

4. 股份交換 0 股、 0 元

5. 認股權憑證轉換股份 0 股、 0 元

6. 資本公積 0 股、 0 元

7. 法定盈餘公積 0 股、 0 元

8. 股息及紅利 0 股、 0 元

9. 合併 0 股、 0 元

10. 分割受讓 0 股、 0 元

11. 股份轉換 0 股、 0 元

12. 收購 0 股、 0 元

13. 債權抵繳股款 0 股、 0 元

14. 公司債轉換股份 0 股、 0 元

15. 勞務 0 股、 0 元

其他 股、 元

十三、本次股本減少明細

1. 彌補虧損 0 股、 0 元

2. 退還股款 0 股、 0 元

3. 紅利庫藏股 0 股、 0 元

4. 合併消除股份 0 股、 0 元

5. 分割減資 0 股、 0 元

6. 收回特別股 0 股、 0 元

十四、被併購公司資料明細

併購種類 併購基準日 被併購公司

統一編號 公司名稱

年 月 日

年 月 日

公務記載蓋章欄

1118069667

商1302-2號

與正本相符

共 4 頁第 3 頁

股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

所營事業

編號 代 碼 營業項目說明

1 F401010 國際貿易業

2 F601010 智慧財產權業

3 H701010 住宅及大樓開發租售業

4 H701020 工業廠房開發租售業

5 H701050 投資興建公共建設業

6 H701070 區段徵收及市地重劃代辦業

7 H703090 不動產買賣業

8 H703100 不動產租賃業

9 I102010 投資顧問業

10 I103060 管理顧問業

11 I401010 一般廣告服務業

12 IZ12010 人力派遣業

13 H701090 都市更新整建維護業

14 HZ02010 金融機構金融債權收買業務

15 HZ02020 辦理金融機構金融債權之評價或拍賣業務

16 I301010 資訊軟體服務業

17 JZ99050 仲介服務業

18 H705010 國有非公用財產代管業

19 ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

公務記載蓋章欄

1118069667

商1302-2號

與正本相符

附錄-1

共 4 頁第 4 頁

豐健建設股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

董事、監察人 或 其他負責人 名單				
序號 編號	職 稱	姓 名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)		
1	董事長	連威齊	F124423467	1,050,000
		(242) 新北市新莊區新北大道三段65號3樓之6		
2	董事	陳巍浩	F125230171	600,000
		(242) 新北市新莊區頭前路179號6樓		
3	董事	楊嘉薰	F125293936	750,000
		(242) 新北市新莊區大觀街42巷2號之8六樓之1		
4	監察人	李欣融	F224912498	300,000
		(247) 新北市蘆洲區水湳街19號13樓		

與正本相符

公務記載蓋章欄

111 806 9667

商1302-2網




與正本相符

附錄二、 新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

111年9月13日版

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	112年 7 月 31 日	申請人  豐健建設股份有限公司 (請簽章)	
更新單元面積(㎡)	1,128.51		
行政區及地號	劃定新北市三重區集美段30地號等2筆土地		
<input checked="" type="checkbox"/> 重建 <input type="checkbox"/> 全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) <input type="checkbox"/> 災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)			
貳、劃定基準		自行檢核	審查結果
一、更新單元不得位於非都市發展用地。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。		<input checked="" type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第_款	<input type="checkbox"/> 符合
二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合，需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 符合
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。		<input type="checkbox"/> 符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定 (一)為完整之計畫街廓。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【肆、臨路條件檢討】) <input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 符合 第_款 第_款	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合 第4點 第5點 第6點 第7點 第8點 第9點 第10點

(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。
(三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。
(四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者：
1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。
2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者：
(1)經政府代管。
(2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。
(3)祭祀公業土地。
(4)以日據時期會社或組合名義登記。
(5)以神明會名義登記。
(6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。
(7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。
(五)面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者：
1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。
2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。

第_目()
(第5款詳【伍、規模適用檢討】)

第_目()

劃定基準第7點

(一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。
(二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。
(三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。
(第2-1)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。

☒符合
第_三款
(詳【參、建築物投影比率檢討】)

☐符合
第_款

劃定基準第7點

☐符合
類型

☐符合
類型

劃定基準第7點

(第2-2)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。
(第2-3)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。

六、坐落相鄰2個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。
前項更新單元應符合下列規定：
(一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。
(二)整體更新單元應符合第7點規定。

☐符合
☒非本類型

☐符合
第_款

劃定基準第8點

七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。
前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形：
(第2-1)符合附表一所列指標2項以上。
(第2-2)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項：
(一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。
(二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。

☒符合
(詳【捌、建築物屋齡檢討】)
☐非本類型

☐符合
類型一
第_款

劃定基準第9點

八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。

☐符合
(詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢討】)
☒非本類型

☐符合
類型
第_款

劃定基準第10點

九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氣離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合第二款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合第一款	劃定基準 第11點
前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	

參、開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討				
經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入本基準第6點第1項更新單元面積。				
項次	公共設施用地名稱	地號	開闢情形	
			已開闢面積(㎡)	未開闢面積(㎡)
1				
2				
3				
經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地面積(㎡) (A)			○(㎡)	
全部更新範圍面積(㎡) (B)			○(㎡)	
應核算之更新單元面積(B-A) <small>請詳列計算式</small>				
※扣除第6點第2項後之更新單元面積				

111年9月13日版

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討				
更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。				
項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1	重安街	28.66	√	
2	重安街29巷	16.96	√	
3				
臨路長度合計(m) ≥ 20m		45.62(m)		
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

伍、本基準第6點第1項第5款之更新單元規模適用檢討			
面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意。			
規模檢討項目		檢討方式	自行檢核
1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。		依下表(1-1)檢討	<input type="checkbox"/> 符合
2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。		依下表(1-2)檢討	<input type="checkbox"/> 符合
注意事項	1、「合法建築物」係以使用執照、建物登記謄本或合法房屋證明為準。		
	2、「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記謄本所載之坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。		
	3、「原建築容積」係按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，並附建築師簽證檢討圖說文件。		
表(1-1)更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積檢討表			

棟別	建物門牌	4樓以上合法建築物	
		是 (A) 坐落基地面積(㎡)	否 坐落基地面積(㎡)
1			
2			
3			
合計(㎡)		ΣA=○(㎡)	
應核算之更新單元面積(㎡) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(㎡)	
計算結果(ΣA/B ≥ 1/2) <small>請詳列計算式</small>			
※更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2			
表(1-2)更新單元內合法建築物原建築容積檢討表			
棟別	建物門牌或使用執照號碼	原建築容積面積(㎡)	
1			
2			
3			
合法建築物原建築容積合計(㎡) (A)		○(㎡)	
更新單元內建築基地之基準容積(㎡) (B) ※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積		○(㎡)	
計算結果(A>B) <small>請詳列計算式</small>			
※合法建築物之原建築容積合計高於更新單元內建築基地之基準容積			

111年9月13日版

陸、符合本基準第11點危險建築物情形檢討				
更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：				
(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。				
(二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。				
(三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。				
符合本基準第11點第1項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前述各款建築基地之面積。				
棟別	建物門牌	符合本基準第11點第1項各款情形		
		是		否
		坐落基地面積(㎡) (A)	工務局認定函號	
1	三重區重安街23、25、27及29巷1號1-5樓	983.96	新北工建字第1082433183號	
2				
3				
合計(㎡)		ΣA=1,128.51 (㎡)		
應核算之更新單元面積(㎡) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		983.96 (㎡)		
計算結果(ΣA/B ≥ 1/2) <small>■詳列計算式</small> ※併同更新土地面積合計不得超過前項各款建築基地之面積(本基準第11點第2項)		983.96/1,128.51=87.19%.... > 1/2符合規定		
注意事項	符合本基準第11點第1項各款情形者，應檢附本府工務局認定函或依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第2條提出評估報告書。			

111年9月13日版

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討						
(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)						
本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：						
棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日 前既有之違章 建築物投影面 積(m ²)	得計入檢討之建築 物投影面積(m ²)
			投影面積 (m ²)	坐落之基地面 積(m ²)		
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
建築物總投影面積(m ²) (A)					(m ²)	
重建區段面積(m ²) (C)					(m ²)	
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m ²) (D)					(m ²)	
應核算之重建區段面積(m ²) (B=C-D)					(m ²)	
計算結果(A/B ≥ X) <small>■詳列計算式</small>						
1、更新單元為完整街廓，X=1/4。						
2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。						
3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。						
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。					
	2、更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。					
	3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。					
★檢附文件及認定方式：						
認定方式					相關證明文件	

(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	<input type="checkbox"/> 現況測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

111年9月13日版

捌、更新單元內建築物屋齡檢討

(坐落於經劃定更新地區、符合本基準第10點及第11點免檢核本項內容)

本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：

棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(㎡)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(㎡)	
			符合屋齡規定(A1)	未符合屋齡規定(B1)	符合屋齡規定(A2)	未符合屋齡規定(B2)
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
小計(㎡)			ΣA1= (㎡)	ΣB1= (㎡)	ΣA2= (㎡)	ΣB2= (㎡)
建築物總投影面積(㎡) (C=ΣA1+ΣA2+ΣB1+ΣB2)					(㎡)	
※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致						
計算結果((ΣA1+ΣA2)/C ≥ 1/2) 續前頁計算表						
屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20年以上)建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。						
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。					
★檢附文件及認定方式：						
認定方式					相關證明文件	

(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	<input type="checkbox"/> 現況測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	



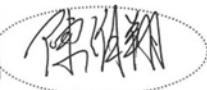
111年9月13日版

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	<input type="checkbox"/>
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	<input type="checkbox"/> 第__款
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。	

附表一(下列情形請自行檢討勾選)		
建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元範圍現有建築率超過法定建築率且現有容積未達基準容積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款
六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

申請人及建築師、專業技師或機構 (第__款檢附簽證無誤)	審查結果(本欄由承辦人員填列): <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明:_____)
申請人 	
建築師  	
(請加蓋公司大小章)	

拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核		
(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)		
更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受本基準第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。【詳表(3)】		
附表二(下列情形請自行檢討勾選)		
建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
申請人及建築師、專業技師或機構 (第__款檢附簽證無誤)	審查結果(本欄由承辦人員填列): <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明:_____)	
(請加蓋公司大小章)		

附錄三、高氣離子混凝土鑑定結果公文

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：林正揚
電話：(02)29603456 分機5835
傳真：(02)29678534
電子信箱：AH9549@ms.ntpc.gov.tw



241
新北市三重區重安街29巷1號5樓

受文者：陳淑珍(請協助轉知其他所有權人)

發文日期：中華民國109年1月2日
發文字號：新北工建字第1082433183號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

與正本相符

主旨：有關臺端(代表人)申請「本市三重區重安街23、25、27及29巷1號1~5樓共計20戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物」核備(拆除重建)一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺端108年12月24日未具文號函及台北市土木技師公會108年11月29日北土技字第1083002044號鑑定報告書暨本局108年6月10日新北工建字第1081061046號函辦理。
- 二、有關鑑定報告書，經本局查核其鑑定項目及內容尚符新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點第2、3、4款拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經台北市土木技師公會(江文財技師)簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。
- 三、依據前項實施要點第11點第4項規定：「補助款戶數之計算以使用執照為準。」，卷查本案領有74重使字第2154號使用執照(74重建字第40號建造執照)，申請並經核定得請領補助款戶數共計為20戶。
- 四、依上開要點規定高氣離子建築物所有權人得至本局辦理補助款之申請：
(一)高氣離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，

得向本府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。

(二)前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣(下同)2,000元，每戶最高補助20萬元。

(三)申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發百分之二十補助款。

五、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請建物所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本：陳淑珍(請協助轉知其他所有權人)
副本：台北市土木技師公會、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局使用管理科



局長 詹榮鋒

與正本相符


附錄四、文化局意見往來公文及查詢結果

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府文化局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號28樓
承辦人：陳敏慧
電話：(02)29603456 分機4547
傳真：(02)89535325
電子信箱：ah8765@ntpc.gov.tw


104
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6

受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國112年7月7日
發文字號：新北文資字第1121314296號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢本市三重區集美段30地號等2筆土地是否涉及已指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物，復如說明，請查照。

說明：
一、復貴公司112年7月6日弘開(更)字第1120706702號函。
二、為簡化及加速本市開發行為涉及有形文化資產查詢行政作業流程，本局自112年7月1日起不再受理以公文申請查詢相關文化資產敏感區位。
三、「新北市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」自112年1月1日起正式上線，112年7月1日起查詢每筆地號收取新臺幣30元。倘有查詢需求，請貴公司逕至該網站查詢(https://www.ntchgis.ntpc.gov.tw/Involve/Identity/Account/Login_Ntpc)，操作手冊請上該網站下載。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：

局長張嘉育

第1頁 共2頁

本案依分層負責規定授權業務主管決行



張嘉育

第2頁 共2頁

996a6c14-c7a2-4ab5-867c-21aa97f5575f

202311160001002



新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- 查詢編號：202311160001002
- 查詢時間：2023/11/16 11:42:05
- 有效時間：2024/02/14
- 查詢地籍：三重區集美段0030-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 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。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下：
 1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣(市)主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
 2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式(即全天候跟隨監看)辦理。

2023/11/16 11:45:04

1/2

996a6c14-c7a2-4ab5-867c-21aa97f5575f

202311160001002

3. 本區域開發採取文化資產保護措施所衍生相關經費，申請建築之土地所有人得依「新北市政府辦理臺北港特定區區段徵收範圍抵價地所有權人採取文化資產保護措施補助作業要點」規定向新北市政府地政局申請補助。
- 依《文化資產保存法》第106條第1項第4款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第57條第2項、第77條規定者...」及同項第5款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第51條、第52條或第59條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣30萬元以上200萬元以下罰鍰。

以下空白

2023/11/16 11:45:04

2/2

de2c6ac1-c8cf-4484-91a5-10b480f8fdae

202311160001001



新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- 查詢編號：202311160001001
- 查詢時間：2023/11/16 11:42:05
- 有效時間：2024/02/14
- 查詢地籍：三重區集美段0014-0006地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 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。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下：
 - 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
 - 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

2023/11/16 11:45:03

1/2

de2c6ac1-c8cf-4484-91a5-10b480f8fdae

202311160001001

- 3. 本區域開發採取文化資產保護措施所衍生相關經費，申請建築之土地所有人得依「新北市政府辦理臺北港特定區區段徵收範圍抵價地所有權人採取文化資產保護措施補助作業要點」規定向新北市政府地政局申請補助。
- 依《文化資產保存法》第106條第1項第4款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第57條第2項、第77條規定者...」及同項第5款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第51條、第52條或第59條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣30萬元以上200萬元以下罰鍰。

以下空白

2023/11/16 11:45:03

2/2

附錄五、綠美化環境景觀處意見往來公文

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處 函

地址：220249新北市板橋區中山路1段143號5樓
承辦人：吳明華
電話：(02)29550808 分機513
傳真：(02)29641920
電子信箱：AL0625@ntpc.gov.tw

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國112年7月10日
發文字號：新北景規字第1123557157號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢「新北市三重區集美段30、14-6地號等2筆土地
都市更新事業計畫案」範圍內是否有本市列管珍貴樹木，如
說明，請查照。

說明：
一、復貴公司112年7月6日弘城更字第1120706701號函。
二、案址內目前尚未有本市列管珍貴樹木，倘有珍貴樹木認定疑
慮，請將樹徑大小、樹木年齡及具地方特性、歷史性或學術
研究價值等相關資料列冊函送本處協助認定。
三、另住宅區用地內如有喬木樹幹直徑達60公分以上（離地高度
1.3公尺處，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之）
，請以原地保留為原則（後續發現者亦同），倘有遷植需求，
請以基地內遷植為優先，並參考本處網站/下載專區/樹木遷
植流程依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫審查，經核
准後始得為之。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：新北市三重區公所

第1頁 共2頁

處長林俊德

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第2頁 共2頁

附錄六、 土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部					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	債務人及債務額 比例	設定義務 人	備 註
1	集美段	30	983.96	0007	林文雄	427/10000	42.02							
				0009	黃葉金梅	192/10000	18.89							
				0014	陳柯玉美	234/10000	23.02		60	最高限額抵押權	國泰世華商業股份有限公司	陳柯玉美，債務額比例全部	陳柯玉美	
									61	最高限額抵押權	國泰世華商業股份有限公司	陳柯玉美，債務額比例全部	陳柯玉美	
				0017	沈福林	239/10000	23.52							
				0018	陳秀蘭	234/10000	23.02							
				0020	劉志貴	234/10000	23.02							
				0024	林秋霖	288/10000	28.34							
				0025	林文章	288/10000	28.34							
				0027	林蔡竹金	282/10000	27.75	(限制登記事項)106年9月22日樹重登字第2730號，預告登記請求權人:蔡麗卿，內容:未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得轉移予他人，義務人:林蔡竹金，限制範圍:一萬分之二八二，106年9月22日登記						
				0028	許進財	9/250	35.42							
				0030	李許好款	9/250	35.42							
				0031	趙興隆	81/2500	31.88							
				0032	趙建彬	81/2500	31.88		26	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	趙建彬	趙建彬	
				0033	陳進興	192/10000	18.89							
				0034	林昌泉	236/10000	23.22							
				0035	陳彥維	317/10000	31.19		58	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	林陳順，債務額比例全部	林陳順	
				0036	林朝峯	427/10000	42.02		63	最高限額抵押權	台灣富邦商業股份有限公司	林朝峯，債務額比例全部	林朝峯	
				0037	林恒斌	288/10000	28.34							
				0040	林明郎	436/10000	42.90							
				0042	章明龍	117/10000	11.51		40	抵押權	新北市三峽區農會	章明龍、章永成	章明龍、章永成	
				0043	章永成	117/10000	11.51		40	抵押權	新北市三峽區農會	章明龍、章永成	章明龍、章永成	
				0044	羅正來	234/10000	23.02							
				0045	陳宥吟	234/10000	23.02		32-1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳宥吟	陳宥吟	
				0054	陳淑珍	192/10000	18.89		41	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	陳淑珍	陳淑珍	

序號	標示部			所有權部					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	債務人及債務額 比例	設定義務 人	備註
				0055	許春勸	234/10000	23.02		59	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	許春勸，債務額比例全部	許春勸	
				0057	孫玉玲	427/10000	42.02		52	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	孫玉玲，債務額比例全部	孫玉玲	
				0058	林秀菊	195/10000	19.19		55	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林秀菊，債務額比例全部	林秀菊	
				0059	林修竹	144/10000	14.17							
				0060	林德明	144/10000	14.17							
				0062	林文章	72/10000	7.08	(一般註記事項)160 建號(登記次序 0003)						
				0063	林清川	72/10000	7.08							
				0064	林秋霖	72/10000	7.08	(一般註記事項)160 建號(登記次序 0005)						
				0065	黃信維	192/10000	18.89		56	最高限額抵押權	國泰世華商業股份有限公司	呂淑雲，債務額比例全部	呂淑雲	
				0066	蔡逸辰	468/25000	18.42							
				0067	蔡逸凡	117/25000	4.60							
				0068	葉藍婷	282/10000	27.75		57	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	葉藍婷，債務額比例全部	葉藍婷	
				0069	洪廷根	234/10000	23.02							
				0070	林秀蓮	427/10000	42.02							
				0071	林修竹	18/10000	1.77	(權狀註記事項)160 建號基地之應有部分						
				0072	林德明	18/10000	1.77	(權狀註記事項)160 建號基地之應有部分						
				0073	林鳳儀	18/10000	1.77							
				0074	林詔齡	18/10000	1.77							
				0075	陳葱	公司共有 317/10000	31.19	主登記次序 75 至 78 公司共有						
				0076	林陳琪			主登記次序 75 至 78 公司共有						
				0077	林麗芬			主登記次序 75 至 78 公司共有						
				0078	林林君			主登記次序 75 至 78 公司共有						
				0079	高惠淇	234/10000	23.02		62	最高限額抵押權	國泰世華商業股份有限公司	高惠淇，債務額比例全部	高惠淇	
				0080	許淑暖	288/40000	7.08							
2		14-6	144.55	0001	中華民國 財政部國 有財產署	1/1	144.55	申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記						
合計		2 筆	1,128.51		45 人		1,128.51							

備註：

- 1. 本表為依據民國 112 年 07 月 31 日土地登記謄本之產權狀態登載。
- 2. 持份面積合計係因計算小數點進位因素，故與未拆算前的土地面積數值有所誤差。

附錄七、 合法建築物權屬清冊

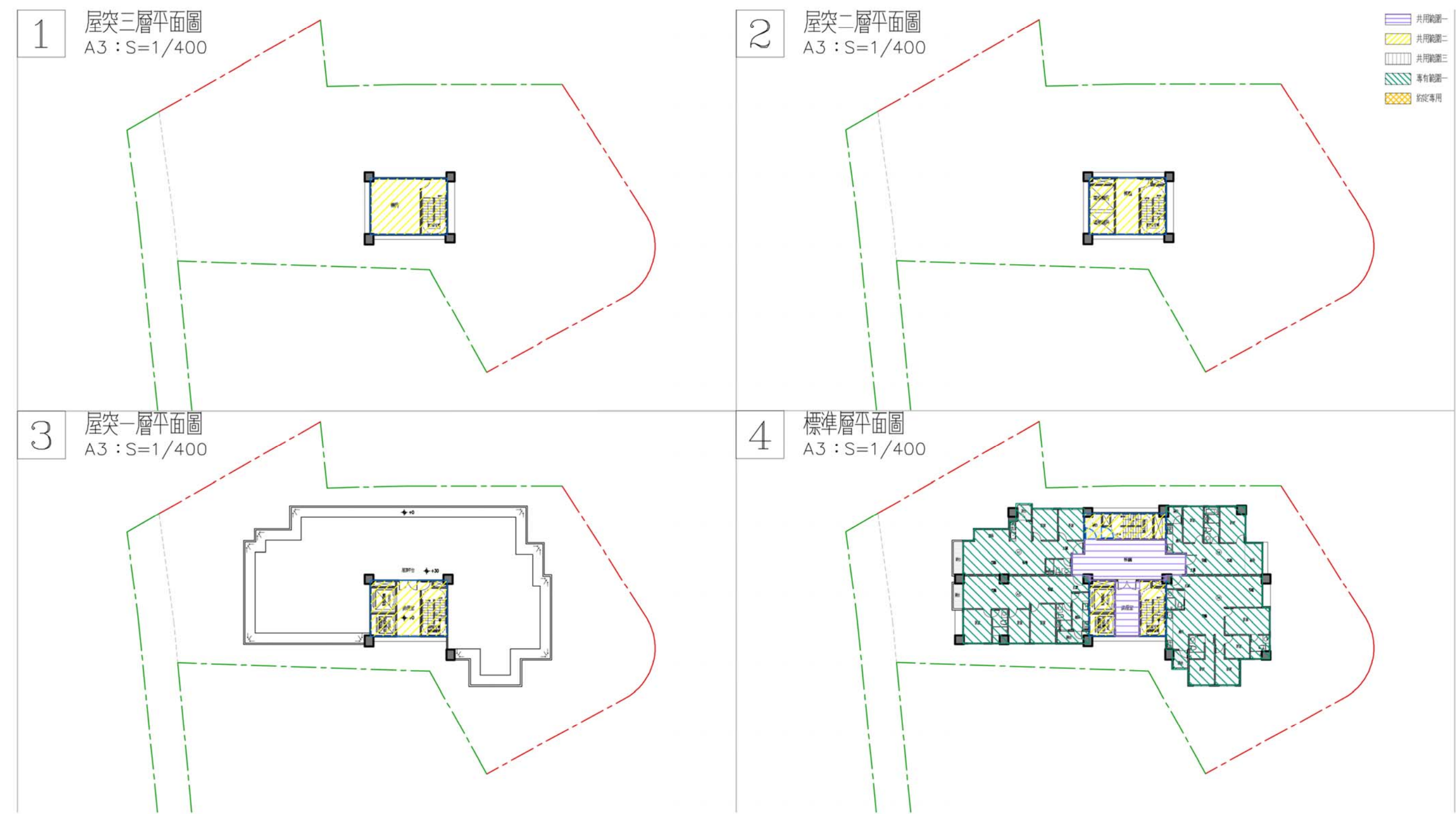
編號	標示部													所有權部					他項權利部						
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物面積	附屬建物面積	建物總面積	共有(㎡)						合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積	其他登記事項	權利總類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	原登記收件字號（轉載抵押權、典權）	其他登記事項	備註
							建號	面積	權利範圍	共有分子	共有分母	持分面積(㎡)													
1	145	重安街 13 巷 12 號	30	101.30	0.00	101.30	180	53.90	5/99	5	99	2.72	104.02	2	李許好款	1/4	26.01								
														3	許進財	1/4	26.01								
														4	許淑暖	1/4	26.01								
														5	趙興隆	1/8	13.00								
														6	趙建彬	1/8	13.00								
2	146	重安街 13 巷 12 號四樓	30	92.10	9.20	101.30	180	53.90	5/99	5	99	2.72	104.02	1	李許好款	1/1	104.02								
3	147	重安街 13 巷 12 號五樓	30	92.10	9.20	101.30	180	53.90	5/99	5	99	2.72	104.02	1	許進財	1/1	104.02								
4	148	重安街 13 巷 10 號	30	106.56	0.00	106.56	180	53.90	5/99	5	99	2.72	109.28	2	洪廷根	1/1	109.28								
5	149	重安街 13 巷 10 號二樓	30	100.91	5.65	106.56	180	53.90	5/99	5	99	2.72	109.28	1	陳秀蘭	1/1	109.28								
6	150	重安街 13 巷 10 號三樓	30	100.91	5.65	106.56	180	53.90	5/99	5	99	2.72	109.28	4	蔡逸辰	4/5	87.42								
														5	蔡逸凡	1/5	21.86								
7	151	重安街 13 巷 10 號四樓	30	100.91	5.65	106.56	180	53.90	5/99	5	99	2.72	109.28	2	陳宥吟	1/1	109.28		抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳宥吟	陳宥吟	重登字第 180151 號		
8	152	重安街 13 巷 10 號五樓	30	100.91	5.65	106.56	180	53.90	5/99	5	99	2.72	109.28	1	劉志貴	1/1	109.28								
9	153	重安街 13 巷 8 號	30	110.30	0.00	110.30	180	53.90	11/99	11	99	5.99	116.29	1	陳柯玉美	1/1	116.29		最高限額抵押權	國泰世華商業股份有限公司	陳柯玉美，債務額比例全部	陳柯玉美	重登字第 190130 號		
																			最高限額抵押權	國泰世華商業股份有限公司	陳柯玉美，債務額比例全部	陳柯玉美	重登字第 003260 號		
10	154	重安街 13 巷 8 號二樓	30	99.46	10.84	110.30	180	53.90	11/99	11	99	5.99	116.29	3	許春勸	1/1	116.29		最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	許春勸，債務額比例全部	許春勸	重登字第 022400 號		
11	155	重安街 13 巷 8 號三樓	30	99.46	10.84	110.30	180	53.90	5/99	5	99	2.72	113.02	1	林明郎	1/1	113.02								
12	156	重安街 13 巷 8 號四樓	30	99.46	10.84	110.30	180	53.90	11/99	11	99	5.99	116.29	2	章永成	1/2	58.15		抵押權	新北市三峽區農會	章明龍、章永成	章永成、章明龍	重簡字第 167860 號		
														3	章明龍	1/2	58.15								
13	157	重安街 13 巷 8 號五樓	30	99.46	10.84	110.30	180	53.90	11/99	11	99	5.99	116.29	2	羅正來	1/1	116.29								
14	158	重安街 13 巷 12 號三樓	30	92.10	9.20	101.30	180	53.90	5/99	5	99	2.72	104.02	1	趙建彬	1/1	104.02		抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	趙建彬	趙建彬	重登字第 300650 號		
15	159	重安街 13 巷 12 號二樓	30	92.10	9.20	101.30	180	53.90	5/99	5	99	2.72	104.02	1	趙興隆	1/1	104.02								
16	160	重安街 27 號	30	93.94	6.65	100.59	181	199.46	83/1000	83	1000	16.56	117.15	3	林文章	1/4	29.29	(一般註記事項)土地所有權登記次序 0062							
														4	林清川	1/4	29.29								

編號	標示部												所有權部					他項權利部						
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物面積	附屬建物面積	建物總面積	共有(m²)					合計面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積	其他登記事項	權利總類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	原登記收件字號（轉載抵押權、典權）	其他登記事項	備註
							建號	面積	權利範圍	共有分子	共有分母	持分面積(m2)												
													5	林秋霖	1/4	29.29	(一般註記事項)土地所有權登記次序 0064							
													6	林修竹	1/16	7.32	(一般註記事項)集美段 30 地號土地所有權登記次序 0071							
													7	林德明	1/16	7.32	(一般註記事項)集美段 30 地號土地所有權登記次序 0072							
													8	林鳳儀	1/16	7.32								
													9	林詔齡	1/16	7.32								
17	161	重安街 27 號五樓	30	93.94	6.65	100.59	181	199.46	83/1000	83	1000	16.56	117.15	2	林修竹	1/2	58.58							
													3	林德明	1/2	58.58								
18	162	重安街 27 號二樓	30	93.94	6.65	100.59	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	101.79	1	林秋霖	1/1	101.79							
19	163	重安街 27 號三樓	30	93.94	6.65	100.59	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	101.79	1	林文章	1/1	101.79							
20	164	重安街 27 號四樓	30	93.94	6.65	100.59	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	101.79	1	林恒斌	1/1	101.79							
21	165	重安街 23 號五樓	30	95.46	7.34	102.80	181	199.46	95/1000	95	1000	18.95	121.75	3	高惠淇	1/1	121.75	最高限額抵押權	國泰世華商業股份有限公司	高惠淇，債務額比例全部	高惠淇	重登字第 040450 號		
22	166	重安街 29 巷 1 號四樓	30	66.25	9.21	75.46	181	199.46	95/1000	95	1000	18.95	94.41	2	林秀菊	1/1	94.41	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林秀菊，債務額比例全部	林秀菊	板重字第 008820 號		
23	167	重安街 29 巷 1 號五樓	30	66.25	9.21	75.46	181	199.46	95/1000	95	1000	18.95	94.41	3	陳淑珍	1/1	94.41	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	陳淑珍	陳淑珍	重登字第 256190 號		
24	168	重安街 25 號	30	95.05	7.34	102.39	181	199.46	95/1000	95	1000	18.95	121.34	1	林昌泉	1/1	121.34							
25	169	重安街 25 號二樓	30	95.05	7.34	102.39	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	103.59	1	林朝峯	1/1	103.59	最高限額抵押權	台灣富邦商業股份有限公司	林朝峯，債務額比例全部	林朝峯	重登字第 167220 號		
26	170	重安街 25 號三樓	30	95.05	7.34	102.39	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	103.59	1	林文雄	1/1	103.59							
27	171	重安街 25 號四樓	30	95.05	7.34	102.39	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	103.59	4	孫玉玲	1/1	103.59	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	孫玉玲，債務額比例全部	孫玉玲	重登字第 111280 號		
28	172	重安街 25 號五樓	30	95.05	7.34	102.39	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	103.59	3	林秀蓮	1/1	103.59							
29	173	重安街 23 號	30	95.46	7.34	102.80	181	199.46	164/1000	164	1000	32.71	135.51	3	葉藍婷	1/1	135.51	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	葉藍婷，債務額比例全部	葉藍婷	重登字第 305430 號		
30	174	重安街 23 號二樓	30	95.46	7.34	102.80	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	104.00	1	林蔡竹金	1/1	104.00							
31	175	重安街 23 號三樓	30	95.46	7.34	102.80	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	104.00	1	陳彥維	1/1	104.00	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	林陳順，債務額比例全部	林陳順	重登字第 171910 號		
32	176	重安街 23 號四樓	30	95.46	7.34	102.80	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	104.00	2	陳葱	公司共有 1/1	104.00	(一般註記事項)主登記次序 2 至 5 公司共有						

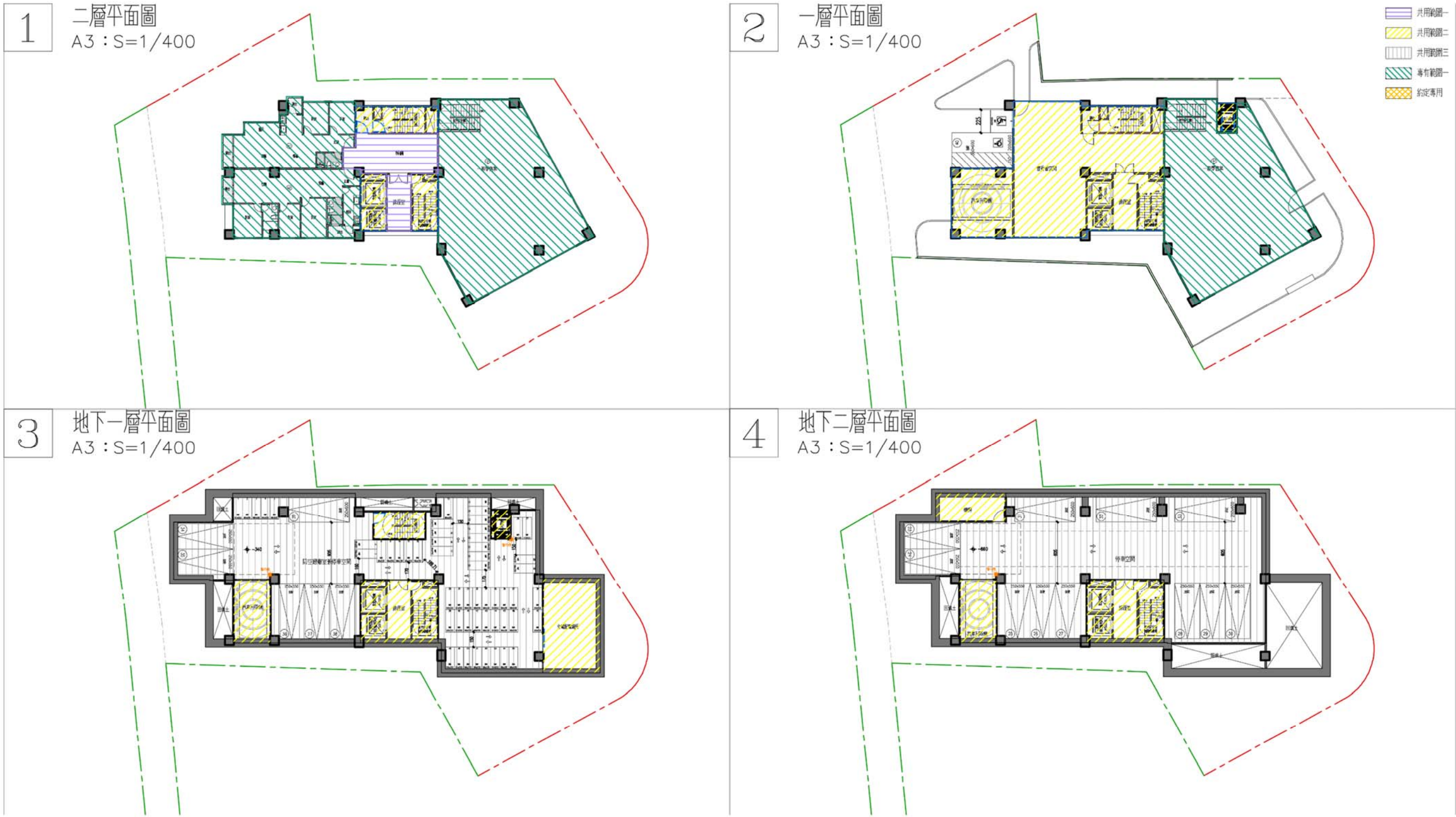
編號	標示部												所有權部					他項權利部						
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物面積	附屬建物面積	建物總面積	共有(m²)					合計面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積	其他登記事項	權利總類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	原登記收件字號（轉載抵押權、典權）	其他登記事項	備註
							建號	面積	權利範圍	共有分子	共有分母	持分面積(m2)												
													3	林陳琪			(一般註記事項)主登記次序2至5 共同共有							
													4	林麗芬			(一般註記事項)主登記次序2至5 共同共有							
													5	林林君			(一般註記事項)主登記次序2至5 共同共有							
33	177	重安街 29 巷 1 號	30	75.46	0.00	75.46	181	199.46	6/1000	6	1000	1.20	76.66	1	沈福林	1/1	76.66							
34	178	重安街 29 巷 1 號二樓	30	66.25	9.21	75.46	181	199.46	112/1000	112	1000	22.34	97.80	3	黃信維	1/1	97.80	最高限額抵押權	國泰世華商業股份有限公司	呂淑雲，債務額比例全部	呂淑雲	重簡字第 065960 號		
35	179	重安街 29 巷 1 號三樓	30	66.25	9.21	75.46	181	199.46	112/1000	112	1000	22.34	97.80	1	黃葉金梅	1/1	97.80							
36	180	重安街 13 巷 8 號等公共設施	30	53.90	0.00	53.90																		
37	181	重安街 23 號等公共設施	30	199.46	0.00	199.46																		
合計		37 筆		3,504.11	246.25	3,750.36						253.39				3,750.36								

備註：1. 本表為依據民國 112 年 7 月 31 日建物登記謄本之產權狀態登載。
2. 小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

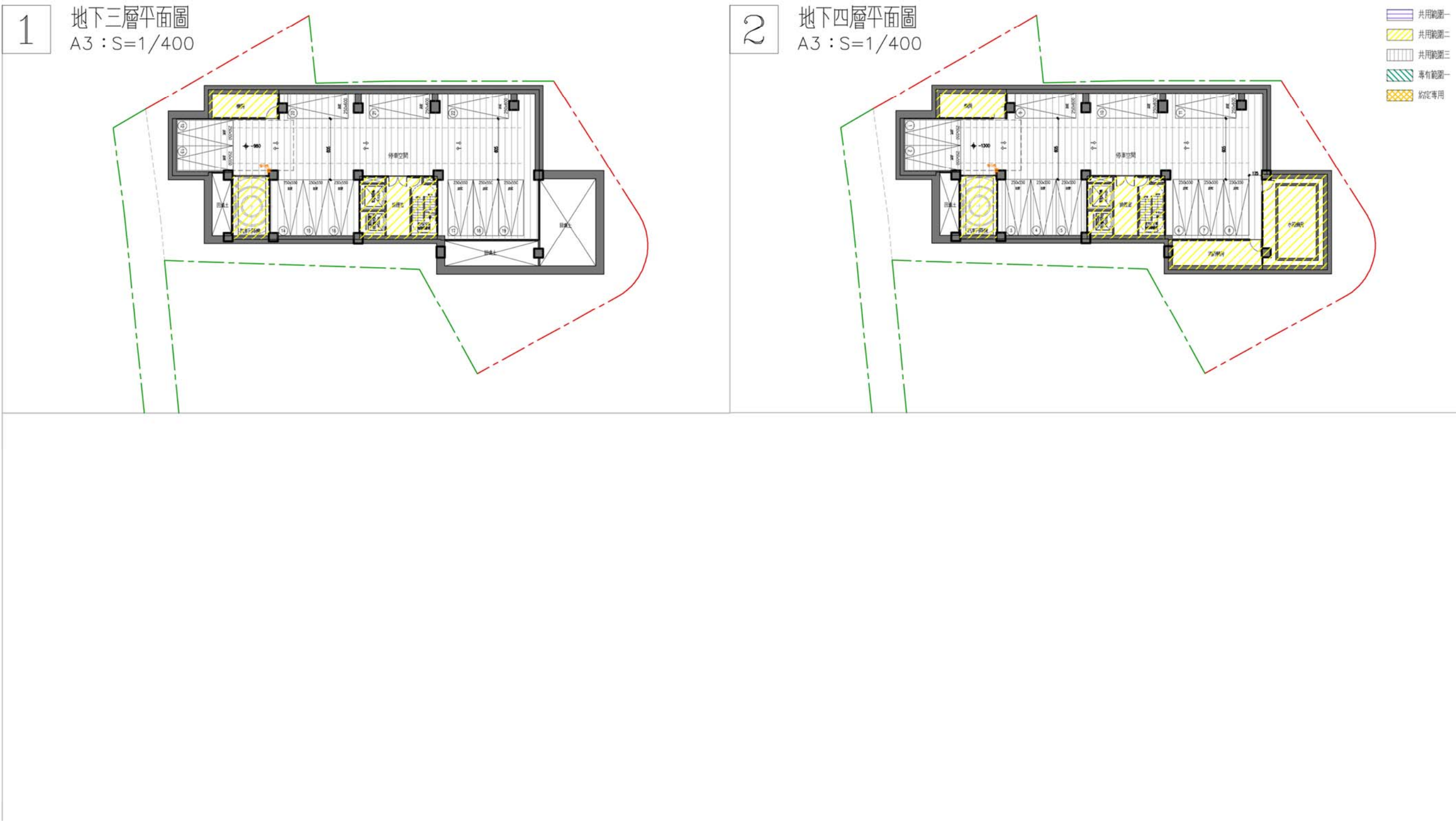
附錄八、 共有專有圖



附圖 1 專有共用圖(一)



附圖 2 專有共用圖(二)



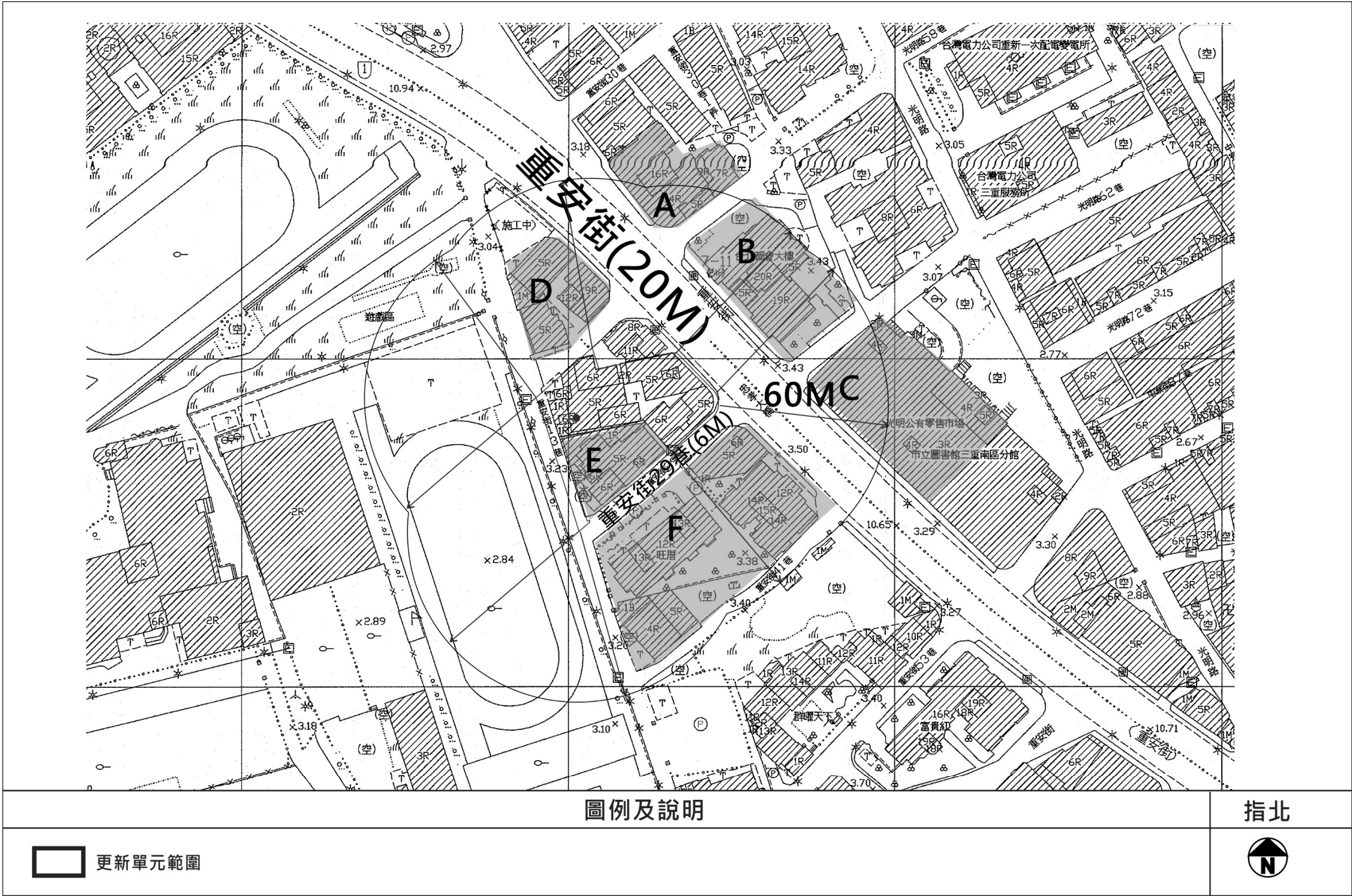
附圖 3 專有共用圖(三)

附錄九、 使照相關資料

臺北縣政府建設局使用執照存根											
起造人姓名		住 址		74 使字第 152 號		426					
建造類別		新 建		構造種類		RC 造					
使用分區		住宅區		層棟戶數		5 層 1 座 20 戶					
建築地號		地 址		本縣三重市鄉鎮地 號		三重市重安街 66 號					
基地面積		騎 樓		其他		3.58		5.17		5.17-1	
建築面積		290.94		290.94		290.94		290.94		290.94	
建築高度		14.90		建築高度		14.90		建築高度		14.90	
設計人		姓名		事務所名稱		事務所名稱		事務所名稱		事務所名稱	
監造人		姓名		事務所名稱		事務所名稱		事務所名稱		事務所名稱	
承造人		姓名		營造廠名稱		營造廠名稱		營造廠名稱		營造廠名稱	
工程核算		4512,000 元		竣工日期		74 年 1 月 10 日		竣工日期		74 年 1 月 10 日	
發照日期		74 年 1 月 22 日		開工日期		73 年 3 月 9 日		開工日期		73 年 3 月 9 日	
建造執照字號		73 建 257 號		校對葉瓊華		校對葉瓊華		校對葉瓊華		校對葉瓊華	
附 註											

臺北縣政府建設局使用執照存根											
起造人姓名		住 址		74 使字第 2154 號		12801					
建造類別		新 建		構造種類		RC 造					
使用分區		住宅區		層棟戶數		5 層 1 座 20 戶					
建築地號		地 址		本縣三重市鄉鎮地 號		三重市重安街 62 號					
基地面積		騎 樓		其他		20.61		453.92		5.9981	
建築面積		242.27		242.27		242.27		242.27		242.27	
建築高度		15.40		建築高度		15.40		建築高度		15.40	
設計人		姓名		事務所名稱		事務所名稱		事務所名稱		事務所名稱	
監造人		姓名		事務所名稱		事務所名稱		事務所名稱		事務所名稱	
承造人		姓名		營造廠名稱		營造廠名稱		營造廠名稱		營造廠名稱	
工程核算		5290,000 元		竣工日期		74 年 11 月 1 日		竣工日期		74 年 11 月 1 日	
發照日期		74 年 11 月 21 日		開工日期		74 年 1 月 1 日		開工日期		74 年 1 月 1 日	
建造執照字號		74 建 040 號		校對葉瓊華		校對葉瓊華		校對葉瓊華		校對葉瓊華	
附 註											

附錄十、 鄰房鑑定範圍



附圖 4 鄰房鑑定範圍圖

A	
編號	門牌
1	重安街 5 2 號
2	重安街 5 4 號

B	
編號	門牌
1	重安街 6 0 號
2	重安街 6 0 號地下一層
3	重安街 6 0 號二樓
4	重安街 6 0 號三樓之 6
5	重安街 6 0 號三樓之 2
6	重安街 6 0 號三樓之 7
7	重安街 6 0 號三樓之 5
8	重安街 6 0 號三樓之 4
9	重安街 6 0 號三樓之 9
10	重安街 6 0 號三樓之 3
11	重安街 6 0 號三樓之 1
12	重安街 6 0 號三樓
13	重安街 6 0 號三樓之 8
14	重安街 6 0 號四樓之 9
15	重安街 6 0 號四樓之 7
16	重安街 6 0 號四樓
17	重安街 6 0 號四樓之 8
18	重安街 6 0 號四樓之 1
19	重安街 6 0 號四樓之 3
20	重安街 6 0 號四樓之 6
21	重安街 6 0 號四樓之 4
22	重安街 6 0 號四樓之 2
23	重安街 6 0 號四樓之 5
24	重安街 6 0 號五樓之 1
25	重安街 6 0 號五樓之 3
26	重安街 6 0 號五樓之 6
27	重安街 6 0 號五樓之 7
28	重安街 6 0 號五樓
29	重安街 6 0 號五樓之 8
30	重安街 6 0 號五樓之 4
31	重安街 6 0 號五樓之 5
32	重安街 6 0 號五樓之 2
33	重安街 6 0 號六樓
34	重安街 6 0 號六樓之 5
35	重安街 6 0 號六樓之 2

B	
編號	門牌
36	重安街 6 0 號六樓之 6
37	重安街 6 0 號六樓之 1
38	重安街 6 0 號六樓之 8
39	重安街 6 0 號六樓之 3
40	重安街 6 0 號六樓之 7
41	重安街 6 0 號六樓之 4
42	重安街 6 0 號七樓之 1
43	重安街 6 0 號七樓
44	重安街 6 0 號七樓之 5
45	重安街 6 0 號七樓之 6
46	重安街 6 0 號七樓之 3
47	重安街 6 0 號七樓之 2
48	重安街 6 0 號七樓之 4
49	重安街 6 0 號八樓
50	重安街 6 0 號八樓之 2
51	重安街 6 0 號八樓之 8
52	重安街 6 0 號八樓之 4
53	重安街 6 0 號八樓之 3
54	重安街 6 0 號八樓之 6
55	重安街 6 0 號八樓之 5
56	重安街 6 0 號八樓之 1
57	重安街 6 0 號八樓之 7
58	重安街 6 0 號九樓之 3
59	重安街 6 0 號九樓之 6
60	重安街 6 0 號九樓
61	重安街 6 0 號九樓之 4
62	重安街 6 0 號九樓之 5
63	重安街 6 0 號九樓之 1
64	重安街 6 0 號九樓之 2
65	重安街 6 0 號十樓之 5
66	重安街 6 0 號十樓
67	重安街 6 0 號十樓之 4
68	重安街 6 0 號十樓之 3
69	重安街 6 0 號十樓之 2
70	重安街 6 0 號十樓之 1
71	重安街 6 0 號十樓之 6
72	重安街 6 0 號十一樓之 3
73	重安街 6 0 號十一樓
74	重安街 6 0 號十一樓之 1
75	重安街 6 0 號十一樓之 6
76	重安街 6 0 號十一樓之 2

B	
編號	門牌
77	重安街 6 0 號十一樓之 4
78	重安街 6 0 號十一樓之 7
79	重安街 6 0 號十一樓之 5
80	重安街 6 0 號十二樓
81	重安街 6 0 號十二樓之 3
82	重安街 6 0 號十二樓之 5
83	重安街 6 0 號十二樓之 6
84	重安街 6 0 號十二樓之 1
85	重安街 6 0 號十二樓之 2
86	重安街 6 0 號十二樓之 7
87	重安街 6 0 號十二樓之 4
88	重安街 6 0 號十二樓之 8
89	重安街 6 0 號十三樓之 3
90	重安街 6 0 號十三樓之 1
91	重安街 6 0 號十三樓之 5
92	重安街 6 0 號十三樓之 7
93	重安街 6 0 號十三樓之 4
94	重安街 6 0 號十三樓之 2
95	重安街 6 0 號十三樓
96	重安街 6 0 號十三樓之 8
97	重安街 6 0 號十三樓之 6
98	重安街 6 0 號十四樓之 2
99	重安街 6 0 號十四樓之 3
100	重安街 6 0 號十四樓之 6
101	重安街 6 0 號十四樓之 1
102	重安街 6 0 號十四樓
103	重安街 6 0 號十四樓之 4
104	重安街 6 0 號十四樓之 5
105	重安街 6 0 號十五樓
106	重安街 6 0 號十五樓之 1
107	重安街 6 0 號十五樓之 3
108	重安街 6 0 號十五樓之 7
109	重安街 6 0 號十五樓之 5
110	重安街 6 0 號十五樓之 6
111	重安街 6 0 號十五樓之 4
112	重安街 6 0 號十五樓之 2
113	重安街 6 0 號十六樓之 4
114	重安街 6 0 號十六樓之 1
115	重安街 6 0 號十六樓之 7
116	重安街 6 0 號十六樓之 5
117	重安街 6 0 號十六樓

B	
編號	門牌
118	重安街 6 0 號十六樓之 2
119	重安街 6 0 號十六樓之 6
120	重安街 6 0 號十六樓之 3
121	重安街 6 0 號十七樓之 1
122	重安街 6 0 號十七樓之 4
123	重安街 6 0 號十七樓之 5
124	重安街 6 0 號十七樓之 2
125	重安街 6 0 號十七樓
126	重安街 6 0 號十七樓之 6
127	重安街 6 0 號十七樓之 3
128	重安街 6 0 號十八樓
129	重安街 6 0 號十八樓之 2
130	重安街 6 0 號十八樓之 6
131	重安街 6 0 號十八樓之 4
132	重安街 6 0 號十八樓之 5
133	重安街 6 0 號十八樓之 7
134	重安街 6 0 號十八樓之 8
135	重安街 6 0 號十八樓之 1
136	重安街 6 0 號十八樓之 3
137	重安街 6 0 號十九樓之 3
138	重安街 6 0 號十九樓之 1
139	重安街 6 0 號十九樓
140	重安街 6 0 號十九樓之 2
141	重安街 6 0 之 1 號
142	重安街 6 2 號地下一層
143	重安街 6 2 號
144	重安街 6 2 號二樓
145	重安街 6 4 號

C	
編號	門牌
1	重安街 7 0 之 2 號
2	重安街 7 0 之 3 號
3	重安街 7 0 之 4 號
4	重安街 7 0 號
5	重安街 7 0 之 5 號
6	重安街 7 0 之 6 號
7	重安街 7 0 之 7 號
8	重安街 7 0 之 8 號
9	重安街 7 0 之 9 號

D	
編號	門牌
1	重安街 1 3 巷 4 號
2	重安街 1 3 巷 4 號二樓
3	重安街 1 3 巷 4 號三樓
4	重安街 1 3 巷 4 號四樓
5	重安街 1 3 巷 4 號五樓
6	重安街 1 3 巷 6 號
7	重安街 1 3 巷 6 號二樓
8	重安街 1 3 巷 6 號三樓
9	重安街 1 3 巷 6 號四樓
10	重安街 1 3 巷 6 號五樓
11	重安街 1 5 號
12	重安街 1 5 號二樓
13	重安街 1 5 號三樓
14	重安街 1 5 號四樓
15	重安街 1 5 號五樓
16	重安街 1 7 號
17	重安街 1 7 號二樓
18	重安街 1 7 號三樓
19	重安街 1 7 號四樓
20	重安街 1 7 號五樓
21	重安街 1 9 號
22	重安街 1 9 號二樓
23	重安街 1 9 號三樓
24	重安街 1 9 號四樓
25	重安街 1 9 號五樓
26	重安街 1 9 號六樓
27	重安街 1 9 號七樓
28	重安街 1 9 之 1 號
29	重安街 1 9 之 1 號二樓
30	重安街 1 9 之 1 號三樓
31	重安街 1 9 之 1 號四樓
32	重安街 1 9 之 1 號五樓
33	重安街 1 9 之 1 號六樓
34	重安街 1 9 之 1 號七樓
35	重安街 2 1 號
36	重安街 2 1 號二樓
37	重安街 2 1 號三樓
38	重安街 2 1 號四樓
39	重安街 2 1 號五樓
40	重安街 2 1 號六樓
41	重安街 2 1 號七樓

42	重安街 2 1 之 1 號
43	重安街 2 1 之 1 號二樓
44	重安街 2 1 之 1 號三樓
45	重安街 2 1 之 1 號四樓
46	重安街 2 1 之 1 號五樓
47	重安街 2 1 之 1 號六樓
48	重安街 2 1 之 1 號七樓

E	
編號	門牌
1	重安街 2 9 巷 3 號
2	重安街 2 9 巷 3 號二樓
3	重安街 2 9 巷 3 號三樓
4	重安街 2 9 巷 3 號四樓
5	重安街 2 9 巷 3 號五樓
6	重安街 2 9 巷 5 號
7	重安街 2 9 巷 5 號二樓
8	重安街 2 9 巷 5 號三樓
9	重安街 2 9 巷 5 號四樓
10	重安街 2 9 巷 5 號五樓

F	
編號	門牌
1	重安街 3 1 號
2	重安街 3 1 號二樓
3	重安街 3 1 號三樓
4	重安街 3 1 號四樓
5	重安街 3 1 號五樓
6	重安街 3 3 號
7	重安街 3 3 號二樓
8	重安街 3 3 號三樓
9	重安街 3 3 號四樓
10	重安街 3 3 號五樓
11	重安街 3 5 號
12	重安街 3 7 號
13	重安街 3 9 號
14	重安街 3 9 號二樓之 3
15	重安街 3 9 號二樓
16	重安街 3 9 號二樓之 2
17	重安街 3 9 號二樓之 6
18	重安街 3 9 號二樓之 5
19	重安街 3 9 號二樓之 1

F	
編號	門牌
20	重安街 3 9 號三樓之 6
21	重安街 3 9 號三樓之 1
22	重安街 3 9 號三樓之 2
23	重安街 3 9 號三樓之 3
24	重安街 3 9 號三樓之 5
25	重安街 3 9 號三樓
26	重安街 3 9 號四樓之 6
27	重安街 3 9 號四樓之 3
28	重安街 3 9 號四樓
29	重安街 3 9 號四樓之 1
30	重安街 3 9 號四樓之 5
31	重安街 3 9 號四樓之 2
32	重安街 3 9 號五樓之 2
33	重安街 3 9 號五樓之 3
34	重安街 3 9 號五樓之 1
35	重安街 3 9 號五樓之 5
36	重安街 3 9 號五樓
37	重安街 3 9 號六樓
38	重安街 3 9 號六樓之 3
39	重安街 3 9 號六樓之 5
40	重安街 3 9 號六樓之 2
41	重安街 3 9 號六樓之 1
42	重安街 3 9 號七樓之 1
43	重安街 3 9 號七樓
44	重安街 3 9 號七樓之 5
45	重安街 3 9 號七樓之 2
46	重安街 3 9 號七樓之 3
47	重安街 3 9 號八樓之 3
48	重安街 3 9 號八樓之 1
49	重安街 3 9 號八樓之 5
50	重安街 3 9 號八樓之 2
51	重安街 3 9 號八樓
52	重安街 3 9 號九樓
53	重安街 3 9 號九樓之 2
54	重安街 3 9 號九樓之 1
55	重安街 3 9 號九樓之 3
56	重安街 3 9 號九樓之 5
57	重安街 3 9 號十樓之 1
58	重安街 3 9 號十樓之 2
59	重安街 3 9 號十樓
60	重安街 3 9 號十樓之 5

F	
編號	門牌
61	重安街 3 9 號十樓之 3
62	重安街 3 9 號十一樓之 3
63	重安街 3 9 號十一樓之 2
64	重安街 3 9 號十一樓之 5
65	重安街 3 9 號十一樓之 1
66	重安街 3 9 號十一樓
67	重安街 3 9 號十二樓之 5
68	重安街 3 9 號十二樓之 1
69	重安街 3 9 號十二樓之 2
70	重安街 3 9 號十二樓之 3
71	重安街 3 9 號十二樓
72	重安街 3 9 之 1 號
73	重安街 3 9 之 2 號
74	重安街 3 9 之 3 號
75	重安街 3 9 之 5 號
76	重安街 3 9 之 5 號二樓
77	重安街 3 9 之 5 號二樓之 1
78	重安街 3 9 之 5 號三樓之 1
79	重安街 3 9 之 5 號三樓
80	重安街 3 9 之 5 號四樓
81	重安街 3 9 之 5 號四樓之 1
82	重安街 3 9 之 5 號五樓之 1
83	重安街 3 9 之 5 號五樓
84	重安街 3 9 之 5 號六樓
85	重安街 3 9 之 5 號六樓之 1
86	重安街 3 9 之 5 號七樓之 1
87	重安街 3 9 之 5 號七樓
88	重安街 3 9 之 5 號八樓
89	重安街 3 9 之 5 號八樓之 1
90	重安街 3 9 之 5 號九樓之 1
91	重安街 3 9 之 5 號九樓
92	重安街 3 9 之 5 號十樓
93	重安街 3 9 之 5 號十樓之 1
94	重安街 3 9 之 5 號十一樓之 1
95	重安街 3 9 之 5 號十一樓
96	重安街 3 9 之 5 號十二樓之 1
97	重安街 3 9 之 5 號十二樓
98	重安街 3 9 之 6 號
99	重安街 3 9 之 6 號二樓
100	重安街 3 9 之 6 號三樓
101	重安街 3 9 之 6 號四樓

F	
編號	門牌
102	重安街 3 9 之 6 號五樓
103	重安街 3 9 之 6 號六樓
104	重安街 3 9 之 6 號七樓
105	重安街 3 9 之 6 號八樓
106	重安街 3 9 之 6 號九樓
107	重安街 3 9 之 6 號十樓
108	重安街 3 9 之 6 號十一樓
109	重安街 3 9 之 6 號十二樓
110	重安街 3 9 之 7 號
111	重安街 3 9 之 7 號二樓
112	重安街 3 9 之 7 號三樓
113	重安街 3 9 之 7 號四樓
114	重安街 3 9 之 7 號五樓
115	重安街 3 9 之 7 號六樓
116	重安街 3 9 之 7 號七樓
117	重安街 3 9 之 7 號八樓
118	重安街 3 9 之 7 號九樓
119	重安街 3 9 之 7 號十樓
120	重安街 3 9 之 7 號十一樓
121	重安街 3 9 之 7 號十二樓
122	重安街 4 1 巷 9 號
123	重安街 4 1 巷 1 1 號
124	重安街 4 1 巷 1 1 號二樓
125	重安街 4 1 巷 1 1 號三樓
126	重安街 4 1 巷 1 1 號四樓
127	重安街 4 1 巷 1 3 號
128	重安街 4 1 巷 1 3 號二樓
129	重安街 4 1 巷 1 3 號三樓
130	重安街 4 1 巷 1 3 號四樓

A	2
B	145
C	9
D	48
E	10
F	130
總計	344

附錄十一、 事業計畫圖