

擬訂新北市三重區碧華段 88 地號等 21 筆土地事業概要案

【補正版】

僅供參考

申請人：林○維

開發整合：忠碩不動產股份有限公司

都市更新規劃：大展資產顧問股份有限公司

建築設計：莊志寬建築師事務所

中 華 民 國 1 1 2 年 7 月

僅供參考

目 錄

事業概要申請書..... I
切結書..... II
委託書..... III~V
新北市都市更新審議資料表..... VI
第一次補正意見回應綜理表..... 綜-1
工務局歷次意見回應綜理表..... 綜-3
公聽會紀錄回應綜理表..... 綜-5

壹、辦理法令依據..... 1-1
一、辦理緣起..... 1-1
二、法令依據..... 1-1
三、計畫目標..... 1-1

貳、計畫地區範圍..... 2-1
一、基地位置..... 2-1
二、更新單元範圍..... 2-1
三、新北市都市更新單元劃定基準..... 2-1

參、申請人..... 3-1

肆、現況分析..... 4-1
一、土地及合法建築物權屬..... 4-1
二、土地使用及建築物現況..... 4-1
三、附近地區土地使用現況..... 4-2
四、公共設施現況..... 4-2
五、附近地區交通現況..... 4-2

伍、與都市計畫之關係..... 5-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討..... 5-1
二、土地使用說明..... 5-19
三、更新計畫摘要..... 5-19
四、涉及都市計畫通盤檢討或個案變更草案說明..... 5-19

陸、處理方式及其區段劃分..... 6-1
一、處理方式..... 6-1
二、區段劃分..... 6-1

柒、區內公共設施興修或改善構想..... 7-1

捌、整建或維護區段之建築規劃構想..... 8-1

玖、申請容積獎勵項目及額度..... 9-1

拾、重建區段之建築規劃構想..... 10-1

一、現有巷道廢止或改道計畫..... 10-1
二、土地及建物使用計畫構想..... 10-1
三、初步建築規劃面積檢討..... 10-1
四、配置設計原則..... 10-1

拾壹、預定實施方式..... 11-1
一、實施方式..... 11-1
二、有關費用分擔..... 11-1

拾貳、財務規劃構想..... 12-1
一、成本說明..... 12-1
二、收入說明..... 12-5
三、成本收入分析..... 12-5

拾參、預定實施進度..... 13-1

拾肆、其他事項..... 14-1

附錄一、新北市自行劃定都市更新單元檢核表影本..... 附-1

附錄二、鄰地協調會通知紀錄..... 附-7
112年1月7日第一次鄰地協調會..... 附-7
112年3月11日第二次鄰地協調會..... 附-8

附錄三、相關證明文件..... 附-9

表 目 錄

表 4-1 更新單元土地權屬清冊	4-4
表 4-2 更新單元合法建築物權屬清冊	4-8
表 4-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	4-1
表 4-4 土地及合法建物同意比率計算表	4-1
表 4-5 公車站位分佈說明表	4-2
表 4-6 基地周邊路外停車場費率說明表	4-3
表 5-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表	5-1
表 5-2 都市計畫法新北市施行細則檢討表	5-1
表 5-3 土地使用分區管制要點檢討表	5-16
表 5-4 土地使用分區面積表	5-19
表 9-1 申請容積項目及額度概估表	9-1
表 10-1 建築面積初步檢討表	10-2
表 12-1 都市更新事業實施總經費成本概估表	12-1
表 12-2 建築設計費用明細表	12-2
表 12-3 營建費用計算表	12-2
表 12-4 營建工程費用估算表	12-2
表 12-5 空氣污染防治費用明細表	12-3
表 12-6 公寓大廈公共基金費用明細表	12-3
表 12-7 銷售管理費用明細表	12-5
表 12-8 整體更新事業開發收入概估表	12-5
表 12-9 整體更新事業財務概估分析表	12-6
表 12-10 實施者更新財務概估分析表	12-6
表 12-11 土地所有權人更新財務概估分析表	12-6
表 13-1 預定實施進度表	13-1

圖 目 錄

圖 2-1 更新單元位置圖 2-1

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 2-2

圖 2-3 更新單元地形套繪圖 2-3

圖 2-4 本案使用執照示意圖 2-4

圖 2-5 畸零地檢討結果圖 2-5

圖 4-1 更新單元內公私有土地分布圖 4-12

圖 4-2 更新單元內地籍模擬分割示意圖 4-13

圖 4-3 更新單元內及周邊土地使用現況圖 4-14

圖 4-4 更新單元周邊公共設施分布圖 (500m 範圍)..... 4-15

圖 4-5 合法建物 4、5 層坐落位置圖(合法建築物門牌座落位置圖)4-16

圖 4-6 建築物地籍套繪圖 4-17

圖 4-7 更新單元周邊停車空間現況圖 4-18

圖 4-8 更新單元周邊交通系統圖 4-19

圖 5-1 土地使用分區圖 5-20

圖 9-1 鄰地留設法定空地檢討圖 9-4

圖 9-2 建築退縮空間檢討圖 9-5

圖 9-3 建蔽率檢討圖(1)..... 9-6

圖 9-4 建蔽率檢討圖(2)..... 9-7

圖 9-5 合法建物 4 層坐落位置圖 9-8

圖 10-1 廢改巷道圖..... 10-3

圖 10-2 全區建築配置圖(景觀配置圖) 10-4

圖 10-3 人車動線系統圖 10-5

圖 10-4 消防救災空間檢討平面圖 10-6

圖 10-5 一層平面檢討圖 10-7

圖 10-6 二層平面檢討圖 10-8

圖 10-7 三至十七層平面檢討圖.....10-9

圖 10-8 四至十七層平面檢討圖.....10-10

圖 10-9 屋突層平面檢討圖.....10-11

圖 10-10 地下一層平面檢討圖.....10-12

圖 10-11 地下二層平面檢討圖.....10-13

圖 10-12 地下三層平面檢討圖.....10-14

圖 10-13 地下四層平面檢討圖.....10-15

圖 10-14 東南向立面圖.....10-16

圖 10-15 剖面圖10-17

擬訂新北市三重區碧華段 88 地號等 21 筆土地事業概要案-第一次補正意見回應綜理表

依據：112 年 6 月 12 日新北更事字第 1124616303 號函

審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一、依臺端 112 年 4 月 20 日忠碩 1120420006 號函辦理。		—
<p>二、經查本案審查意見主要臚列如下，請據以修正事業概要計畫書，並補送相關文件及資料：</p> <p>(一) 都市更新審議資料表:有關容積獎勵合計部分計算有誤，請釐清後修正。</p> <p>(二) 回應綜理表:綜-1 頁，自辦公聽會回應綜理表請載明發表人身份。</p> <p>(三) 第壹章： 1、土地權屬清冊:序號 7、18、19、20 誤植部分及錯別字請釐清後修正。 2、建築物權屬清冊:序號 39、41、51、59 誤植部分及錯別字，請釐清後修正。</p> <p>(四) 第陸章:圖 6-1 圖例顏色與圖面不相符，請修正。</p> <p>(五) 第玖章:有關本章節計算皆有誤，請釐清後修正;其他章節涉及相關內容部分亦請併修正。</p> <p>(六) 第拾貳章: 1、表 12-1 請依範本製作。 2、12-5 頁，印花稅說明部分請補充加總金額。</p>	<p>(一) 感謝指正，已釐清修正。</p> <p>(二) 已補充載明自辦公聽會回應綜理表發表人身份。</p> <p>(三) 感謝指正，已修正誤植部分及錯別字。</p> <p>(四) 感謝指正，已修正。</p> <p>(五) 本案基地含 105 地號模擬分割面積之基地面積為 2,727.00 m²；惟扣除須留設鄰地之法定空地面積後，其可建築使用面積為 2,623.98 m² (詳圖 9-1 說明，留設給鄰地之法定空為圖示 a-43.85 m²、A3-5.7 m²、b-11.77 m²、A6-6.67 m²、c-35.03，共計 103.02 m²)，並已補充說明於計畫書內。</p> <p>(六) 第拾貳章: 1. 表 12-1 已依範本修正。 2. 12-5 頁，印花稅總計為 1,398,141 元，已補充加總金額說明。</p>	<p>P. VI</p> <p>P.綜-5</p> <p>P.4-5~4-7、 4-9~4-10</p> <p>P.6-1</p> <p>P.5-19、 P.9-1、P9-4</p> <p>P.12-1</p> <p>P.12-4</p>
<p>(七) 附件冊： 1.土地所有權人清冊:105 地號僅納入部分土地，請敘明。</p> <p>2.同意書: (1) 華泰商業銀行股份有限公司、林○維、忠碩不動產股份有限公司同意書土地面積及持分面積誤植，請釐清後修正。 (2) 華泰商業銀行股份有限公司同意書信託委託人誤植，請釐清後修正。</p>	<p>1.105 地號為現有巷道(五華街 88 巷)，現更新範圍為靠五華街的前半段區段，故僅以部分納入更新範圍，面積暫以模擬分割 673m² 計算同意比例，確切面積待地籍分割處理。併同於土地所有權人清冊補充說明，詳圖 4-2。</p> <p>2.感謝指正，已修正同意書誤植處。</p>	<p>附件冊三、 P4-12</p> <p>附件冊三</p>

審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>3. 傳單投遞照片經查戶數尚有缺漏，請釐清後檢附相關文件。</p> <p>4. 自辦公聽會會議記錄請載明發言人姓名。</p> <p>5. 自行劃定更新單元檢核表：</p> <p>(1) 建築物投影比率檢討：</p> <p>甲、 基地面積請補充地號以利查核。</p> <p>乙、 建築物總投影面積計算有誤請釐清後修正。</p> <p>(2) 建築物屋齡檢討：建築物總投影面積計算有誤請釐清後修正。</p> <p>(3) 環境評估指標：</p> <p>甲、 無電梯設備檢討：建築物總投影面積計算有誤請釐清後修正。</p> <p>乙、 現有停車位數量檢討：</p> <p>(甲) 請檢附使用執照範圍套繪圖，另使用執照存根過於模糊，故仍請檢附清晰版本，以利查核。</p> <p>(乙) 請於竣工圖套繪基地位置，並標明停車位及標記數量，以利查核。</p>	<p>3.感謝指正，已釐清缺漏補正。</p> <p>4.已補充載明發言人姓名。</p> <p>5.自行劃定更新單元檢核表：</p> <p>(1) 建築物投影比率檢討，已補充基地範圍內地號。</p> <p>(2)感謝指正，建築物投影比率檢討、建築物屋齡檢討及無電梯設備檢討之建築物總投影面積計算誤植為 2,504 m²，已釐清修正為 2,054m²。</p> <p>(3)環境評估指標之現有停車位數量檢討：已依意見檢附使用執照範圍套繪圖、使用執照存根，並於竣工圖套繪基地位置，且標明停車位及標記數量。</p>	<p>附件冊三</p> <p>附件冊三</p> <p>附件冊三、 附-1</p>
<p>三、有關市府工務局對本案更新單元範圍是否涉及法定空地重複使用及造成鄰地無法單獨建築檢討所提意見，本處前以 112 年 6 月 6 日新北更事字第 1124616019 號函請台端補正，請於上開號函文到翌日起 15 日內補正後報府續辦。</p>	<p>敬悉，業於 112 年 6 月 20 日忠碩 1120620001 號函復辦理。</p>	<p>附件冊三、 P9-4</p>
<p>四、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，第一款至第四款以外情形補正者，第一次補正期限為 30 日，故有關本案補正事項，請貴公司會於文到翌日起算 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。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>—</p>

擬訂新北市三重區碧華段 88 地號等 21 筆土地事業概要案-工務局歷次意見回應綜理表

依據：112 年 6 月 1 日新北工建字第 1120984359 號函

審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>一、復貴處 112 年 5 月 23 日新北更事字第 1124615531 號函。</p>		—
<p>二、依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…。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。</p>	遵照辦理。	
<p>三、另有關是否造成畸零地部分，查本局 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，無須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 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)，倘國產局未收獲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『畸零地條處』事宜，以管理維護自身土地之權利與義務。」，依據前開號函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，並與敘明。</p>	敬悉。	
<p>四、關於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，本局意見請貴處轉之申請人釐清：</p> <p>(一)請檢附電子套繪、紙本套繪、地籍圖及土地謄本。</p> <p>(二)剩餘法空檢討圖，請標註原執照範圍、申請範圍及不同區塊法空檢討範圍。</p> <p>(三)現況地籍套繪圖，請標註原執照範圍，申請範圍及保留範圍請明確區分。</p> <p>(四)保留地請以黃色標註。</p> <p>(五)請檢附涉及原執照竣工圖(位置圖、地基圖、面積表、基地面積、1 樓平面圖)，以釐清法空面積檢討。</p> <p>(六)法空重複使用及畸零地說明書內容請釐清。</p>	本案業於 112 年 6 月 20 日忠碩 1120620001 號函復，並檢附相關補正資料。	附件冊三、P9-4

審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
五、貴處暨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，並提供業務單位做參考，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。	

僅供參考

「擬訂新北市三重區碧華段 88 地號等 21 筆土地事業概要案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 111 年 4 月 8 日 14:00PM~14:50PM

開會地點：新北市慈化市民活動中心(新北市三重區溪尾街 327 號)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>地主提問</p>	<p>1. 五華街 180 巷 12 號○樓(陳○恩) 有關建築結構部分：當初業者在跟我們談的時候及合建契約上為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)，但現在計畫上是鋼筋混凝土(RC)，請問是有什麼變化還是有誤植呢？</p> <p>2. 五華街 180 巷 12 號○樓(陳○德) 有關時程獎勵部分：增加的 3.5%對我們地主有什麼實質回饋？</p>	<p>1. 此次事業概要階段的建築設計上考量樓層數與成本，故結構是以鋼筋混凝土(RC)來評估，會後將再跟開發單位討論，後續會以合約約定的結構於事業計畫階段調整修正。此外，之前會議上有地主反應機車位需求較高，我們也會採納大家的意見與開發單位再調整規劃；但由於機車位屬於公設，所以一旦機車位增加那公設比相對會增加，要讓大家理解這個關聯性。而有關建築設計上的意見，我們都將於事業計畫擬訂階段時一併修正。</p> <p>2. 容積獎勵屬於公共財透過政府審查後，給予地主創造更好條件的機會，目前本案評估可爭取的容積獎勵值為 48.83%，其中的時程獎勵屬於政府鼓勵儘早進行改建所提供之獎勵項目，若能在期限內(113 年 5 月 13 日前)提送事業計畫，則可以確保取得 7%，若超過期限則降為 3.5%；以總量來看該獎勵值增加整體效益會增加，大家分回去的價值也會變多，反之整體效益減少，大家能分回去的也相對變少。後續本團隊將積極整合，主要目的為協助地主能以最佳效益來促成更新重建完成！。</p>	<p>-</p>
<p>碧華里里長 林佳鴻</p>	<p>本案是碧華里第一個都更案件，我們碧華里可分為新舊兩個社區，靠近家樂福那一帶是新社區，晚上去那邊散步環境非常好，堪稱三重小天母，但舊社區這邊環境就相對差很多。所以有建商要來幫大家都更，我樂觀其成！尤其房屋都有使用期限，現在屋況還可以不代表三、五年後還是好的，待三、五後也不見得還有機會有建商願意來都更；本里內還有其他舊社區都很期待都更重建，但礙於位在乙種工業區，建商評估後認為開發效益不高又協商太久，故意願較低；本案位於住宅區，也是在地建商業要來協助，信用是看的到的，所以我樂觀其成！大家打拼一輩子都希望有新厝，希望大家慎重考慮積極來參與！</p>	<p>感謝里長親臨關心里民事務！</p>	<p>-</p>
<p>專家學者 葉美麗委員</p>	<p>首先恭喜大家朝新屋邁向第一步，今天為概要自辦公聽會主要與住戶報告更新單元範圍說明，目前基地有一個凹槽，希望各位地主可以跟鄰居互相做個商討，是未來實施者應再繼續努力協調，讓基地更加方整。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>-</p>

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>另地主提到結構上的問題，這個部分都會反應在大家未來的共同負擔上，若以鋼骨鋼筋混凝土造成本會比較高，而以現在的建築技術來看，我們目前規劃的樓層數(17 樓)，其實也是可以考慮用其他結構，這部分未來地主可以再做評估討論!</p> <p>而時程獎勵的分配，以估價來說，會先評估你們目前更新前的權利價值是多少而得出一個各自的比率，然後未來會有更新後銷售總金額，再依各住戶之更新前比率去換算應分配價值；而獎勵值的增加會創造價值、坪數就會比較高，也是實施者希望在時間內送審為住戶努力爭取！希望大家能團結一致往前邁進，才能獲得更舒適的環境與坪數!</p>		
<p>結論</p>	<p>謝謝大家今日的參與，近日我們就會將各位的意見及簡報修正的內容製作會議紀錄並寄送給各位。有關建築部分的調整，將統一納入後續事業計畫（建築設計確認）階段進行全面調整。此次本案同意比率已達事業概要申請門檻，並完備事業概要法定流程，後續儘快將概要計畫案申請報核。感謝大家今日的參與，散會！</p>		

僅供參考

發表人位置圖



更新單元範圍 發表人門牌位置

發表人位置圖

壹、辦理法令依據

一、辦理緣起

本更新單元內位於三重區，為早期興建之 4 樓老舊建築，其房屋結構皆為 RC 造 1~4 層樓且使用年期已超過 40 年，結構安全堪慮，亦不符都市機能，故亟需予以重建，提供更安全的居住空間。

爰此，本案積極整合單元內相關權利人，於 112 年 4 月 8 日舉辦都市更新概要公聽會，並與相關權利人達成都市更新共識，故擬具事業概要報告書提請審查，期透過都市更新方式賦予本地區再發展之契機，不僅有助於當地生活環境品質之提昇，改善市容觀瞻，進行帶動周邊老舊社區更新發展。

二、法令依據

依都市更新條例第 22、23 條辦理。

三、計畫目標

本更新單元建物已達更新年期，結構安全亟為堪慮，形成都市窳陋地區，致危及住戶居住安全，並衍生公共安全及市容觀瞻不佳等問題，因此本更新單元將採老舊建物拆除重建實施都市更新事業，預期達成之計畫目標如下：

(一) 提昇公共安全

由於本更新單元建築物屋齡老舊，在結構安全與建築強度上明顯不足，亦缺乏消防設施及逃生設備，無法兼顧公共安全，對居民及行人都不是友善的空間。更新重建後將可提昇公共安全，減少對居民的威脅。

(二) 改善居住品質

本更新單元內大多為屋齡 40 年以上之 1~4 層樓老舊建物，早年建築品質較為不佳，且接近使用年限，部分非屬防火構造，如遇強震或火災容易造成居民生命財產的損失，且缺乏停車位等生活機能較不完善，因此，本更新單元計畫透過重建方式，將現有建築物全數拆除，重建具有現代防災設施、網路設備等機能完善之現代新穎住商大樓，提供住戶安全、安寧、安居的居住環境。

(三) 改善市容觀瞻

消除老舊不良觀瞻之老舊住宅建築，並以現代化建築態樣提升環境意象，改善市容。本更新單元現況皆為 1~4 樓老舊建物，有礙都市觀瞻及都市發展。更新後採現代化建築設計，與現代都市環境相呼應，並以塑造地區地標性建築為目標，

進一步提升地區競爭力。本案也將增加開放空間及植栽綠化，增進視覺的美感，提升社區環境品質。

(四) 促進土地有計畫再開發利用

本更新單元臨五華路上，周邊土地使用現況 1 樓多為店舖商業使用、樓上層為住宅使用，供民生採買及醫療非常便利。本案土地使用現況多為 1~4 層樓老舊建物，土地資源未能做最妥善的利用，目前的使用強度顯然偏低；辦理都市更新目的係將土地資源充份使用，預計更新後興建地上 17 層、地下 4 層之鋼筋混凝土造建築，促進都市土地做更有效的開發利用。

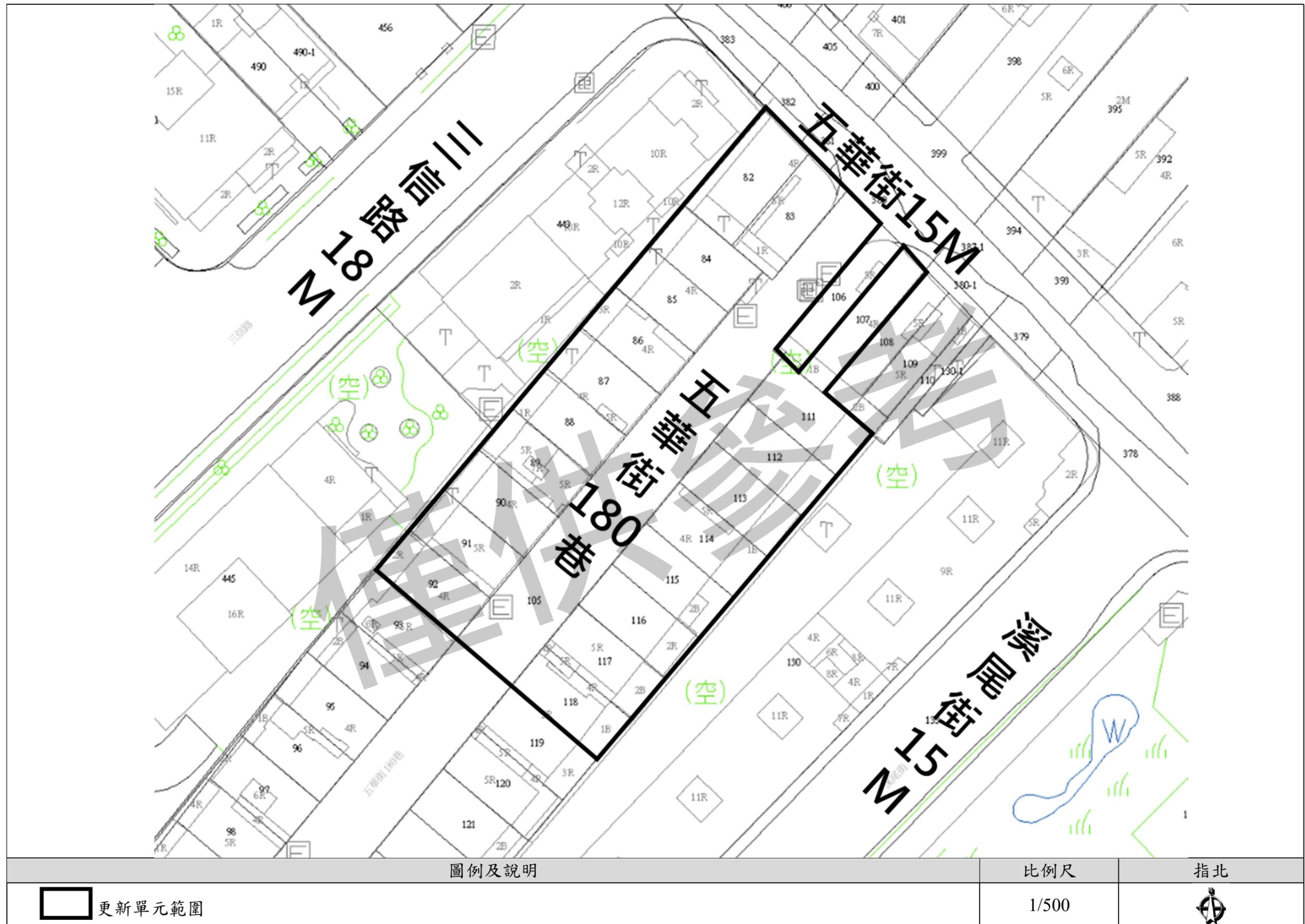


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

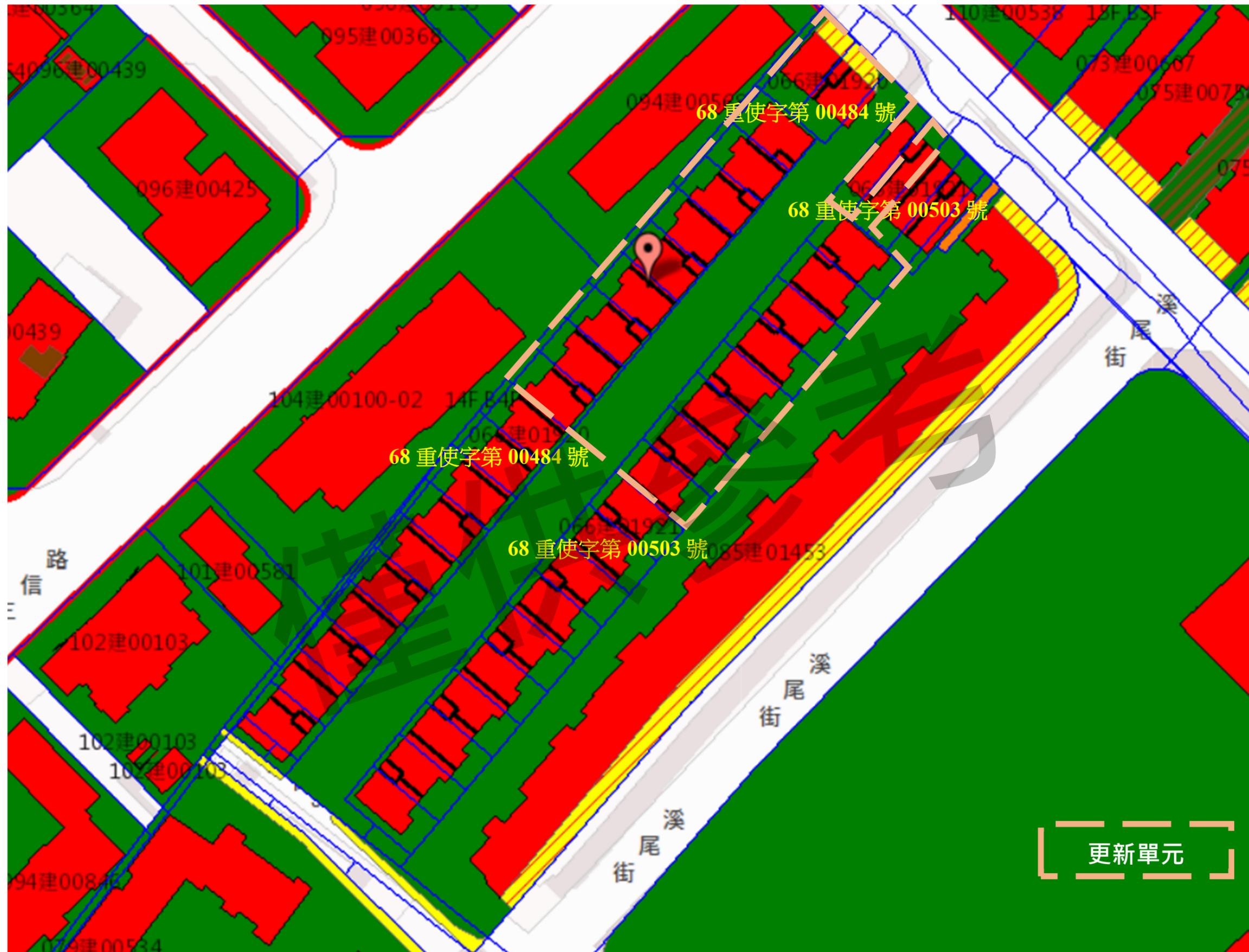
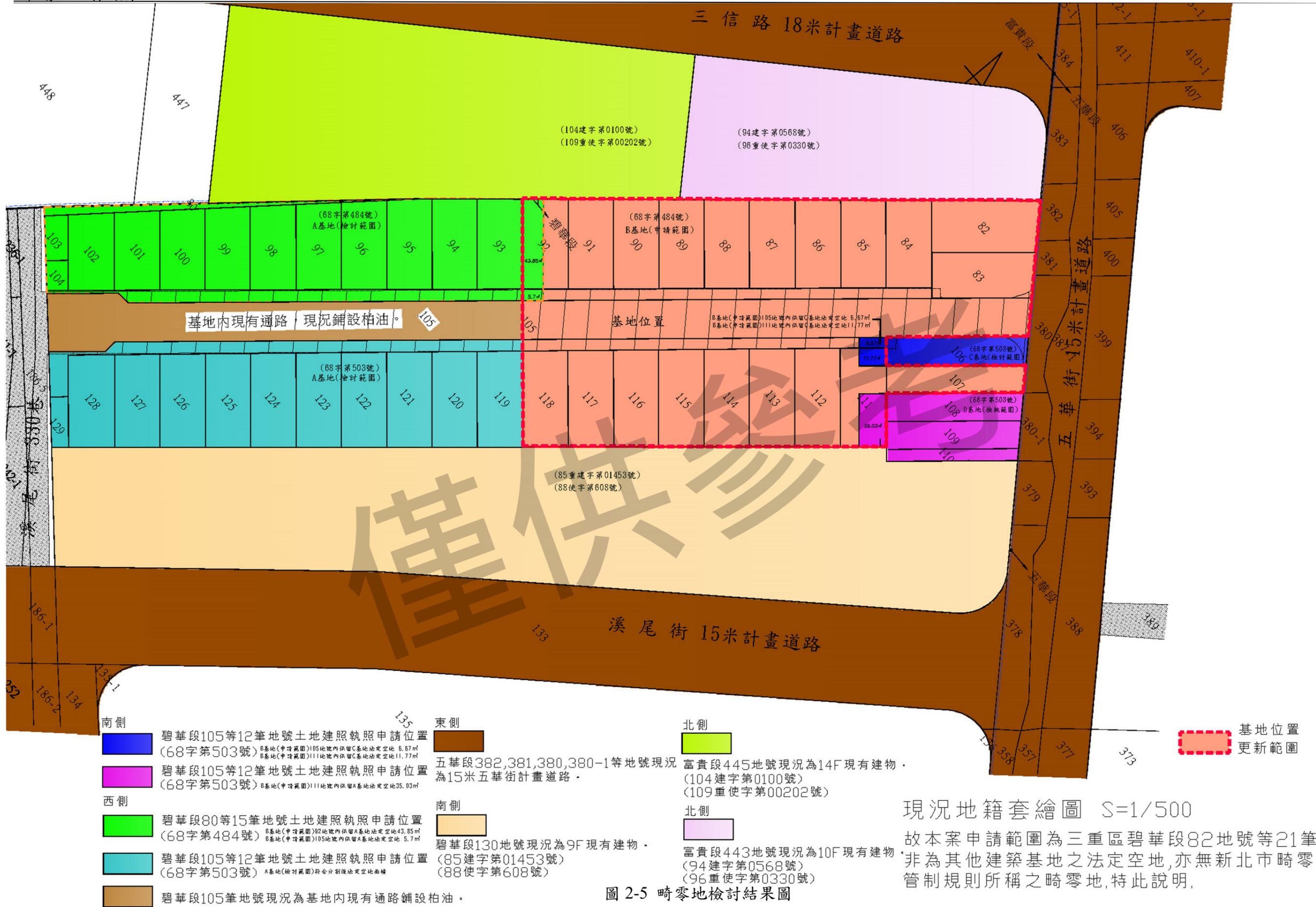


圖 2-4 本案使用執照示意圖



- 南側
- 碧華段105等12筆地號土地建照執照申請位置 (68字第503號) B基地(申請範圍)105地號內保留C基地法定空地 6.67m² B基地(申請範圍)111地號內保留C基地法定空地11.77m²
 - 碧華段105等12筆地號土地建照執照申請位置 (68字第503號) B基地(申請範圍)111地號內保留A基地法定空地35.03m²
- 西側
- 碧華段80等15筆地號土地建照執照申請位置 (68字第484號) B基地(申請範圍)82地號內保留A基地法定空地43.85m² B基地(申請範圍)105地號內保留A基地法定空地 5.7m²
 - 碧華段105等12筆地號土地建照執照申請位置 (68字第503號) A基地(檢討範圍)符合分割後法定空地面積
 - 碧華段105筆地號現況為基地內現有通路鋪設柏油。

- 東側
- 五華段382,381,380,380-1等地號現況為15米五華街計畫道路。
 - 碧華段130地號現況為9F現有建物。(85建字第01453號)(88使字第608號)
- 南側
- 碧華段130地號現況為9F現有建物。(85建字第01453號)(88使字第608號)

- 北側
- 富貴段445地號現況為14F現有建物。(104建字第0100號)(109重使字第00202號)
 - 富貴段443地號現況為10F現有建物。(94建字第0568號)(96重使字第0330號)

基地位置更新範圍

圖 2-5 畸零地檢討結果圖

參、申請人

申請人為本案土地及合法建築物所有權人，所屬土地為 85 地號；建物為 572 建號，證明文件詳附件冊一(一)。

申請人：林○維

統一編號：F127○○○830

聯絡地址：新北市三重區集賢路○號

聯絡電話：(02)8287-5252

僅供參考

肆、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本案更新單元範圍包括新北市三重區碧華段 82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、105(部分)、107、111、112、113、114、115、116、117、118 地號，共 21 筆土地，面積共 2,727.00 m²(模擬分割騰本登記面積)，土地所有權人共計 84 位，詳表 4-1 更新單元土地權屬清冊、圖 4-2 更新單元內地籍模擬分割示意圖。

(二) 合法建築物權屬

本案更新單元範圍包括新北市三重區碧華段 394、395、396、397、398、399、400、401、402、403、404、405、406、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、453、460、461、462、463、464、465、466、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、477、478、479、480、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、527、534、535、536、537、538、542、543、544、547、548、549、550、551、552、553、554、555、556、557、569、570、571、572 建號，共 80 筆建物，面積共計 6,248.00 m²，建物所有權人共計 83 位，詳表 4-2 更新單元建築物權屬清冊、圖 4-5 合法建築物座落位置圖、圖 4-6 建築物地籍套繪圖。

(三) 公、私有土地分布狀況

本案土地及合法建築物均為私有，更新單元內公有土地分佈圖詳圖 4-1。

表 4-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

權屬(管理機關)	面積(m ²)	比率(%)	人數	比率(%)
公有土地	0	0	0	0
私有土地	2,727.00	100%	84	100%
合計	2,727.00	100%	84	100%

(四) 同意參與事業概要比率計算

本更新單元範圍非為新北市政府劃定之更新地區，依都市更新條例第 22 條「...應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第 37 條規定者，得免擬具事業概要，...」。

本更新單元土地所有權人計有 84 人，其中所有權人計有 50 人同意參與本事業概要案，佔私有土地所有權人比率 59.52%；土地面積總計 2,727.00 m²(模擬分割騰本登記面積)，其同意參與本事業概要案之土地面積 1,993.50 m²，佔更新單元私有土地總面積比率 73.10%。

更新單元內合法建築物所有權人計有 83 人，其中所有權人計有 49 人同意參與本事業概要案，佔私有建物所有權人比率 59.04%；合法建築物面積計 6,248.00 m²，其同意參與本事業概要案之合法建築物面積 4,040.00 m²，佔更新單元私有合法建築物總面積比率 64.66%。

表 4-4 土地及合法建物同意比率計算表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,727.00	84	6,248.00	83
公有(a)	0.00	0	0.00	0
其他私有(b=A-a)	2,727.00	84	6,248.00	83
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	2,727.00	84	6,248.00	83
同意數(C)	1,993.50	50	4,040.00	49
同意比率(%) (C/B)	73.10%	59.52%	64.66%	59.04%
法定同意比率(%)	>50%	>50%	>50%	>50%

備註：本案無排除同意比率之情事，並未於事業計畫將辦理信託機制。

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本案更新單元內計有 21 筆土地，土地使用分區 21 筆土地皆屬住宅區，其土地上有地上物座落，另其中一筆 105 地號為既成巷道(五華街 180 巷)。(詳圖 4-3 更新單元周圍土地使用現況圖(含現況照片))

(二) 合法建築物現況

本案更新單元範圍內合法建築物現況屬 RC 造之 4 樓建物，其屋齡已達 40 年以上更新年期，目前作為住商混合使用。(詳圖 4-3、4-5)

(三) 違章建築戶

無。

(四) 古蹟及歷史建物保存

本更新單元範圍內無樹木且未涉及指定之古蹟、歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元鄰近主要道路為三信路及五華街交界，鄰近有國道一號堤頂交流道及重陽大橋為三重區與台北市士林區連接之通道，縮短了三重與士林之間的距離，交通便利。

本更新單元周圍半徑 500 公尺範圍，土地使用分區大多規劃為住宅區，沿集賢路、三賢街等路段則劃設沿街商業區。周圍地區現況沿街面仍多為住商混合使用，巷道內則一樓部分為店舖使用、樓上層皆純住宅使用，而鄰近地區已有部分基地重建為住宅大樓，其餘大部分仍為低矮建築及 4-5 層樓之舊式公寓，建物屋齡多超過 30 年且鄰棟間隔及巷弄狹小，致使居住環境品質不佳。故不僅本更新單元亟須辦理都市更新，鄰近地區建議進行都市更新作業，使得整體環境品質得以提升。

四、公共設施現況

由於地區發展漸趨成熟，生活機能相關之公共設施類別眾多，屬三重區生活機能多元之區段。其鄰近本更新單元步行範圍 500 公尺內公共設施用地分述如下：(詳圖 4-4 更新單元周邊公共設施分布圖)

(一) 學校用地/社教用地

更新單元 500 公尺距離內有五華國小、碧華國小、碧華國中、新北高中及新北市圖書館三重東區分館。

(二) 機關用地

機關用地現況做為公園使用(集智綠地公園)。

(三) 公園用地：更新單元附近有碧華公園、太陽公園、慈化公園及大山公園，均已開闢完成。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本更新單元座落於新北市三重區碧華段，周邊以三信路(15M)及五華街(15M)為主要道路；以集賢路(30M)為聯外道路；並以溪尾街(15M)為次要道路。(詳圖 4-8)

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

更新單元周邊 1 公里範圍內有捷運三和國中站、徐匯中學站服務路線。

2. 公車系統

更新單元周邊主要以公車運輸系統提供大眾運輸服務，共計設有 10 處公車站，公車行駛路線集中於集賢路、五華街等路段，主要服務三重區乘客。各路線營運資料，如表 4-5 及圖 4-8 所示。

表 4-5 公車站位分佈說明表

編號	位置	站名	停靠路線
1	集賢路	五華街口站	811、811 經自然公園、815、816、927、927 繞駛台北港、928、橋 13、橋 19、橋 19 副線、紅 9
2		吉祥街口站	669、811 經自然公園、927、927 繞駛台北港、928、橋 13
3	三信路	新北高中站	811、815、816、927、927 繞駛台北港、928、橋 13、橋 18、橋 18 經福隆路、橋 19、橋 19 副線、紅 9、跳蛙公車(蘆洲士林)
4	五華街	家樂福站	39、39 夜間公車、62、226、539、662、927、927 繞駛台北港、928、橋 13、橋 19、橋 19 副線
5		分子尾站	811、815、816、橋 19、橋 19 副線、紅 9
6		碧華國小站	62、226、508、508 區間車、508 區間車蘆洲總站發車、橋 18、橋 18 經福隆路
7	信賢街	信賢街站	橋 18、橋 18 經福隆路
8	集賢路	集賢路站	橋 18、橋 18 經福隆路
9	溪尾街	碧華寺站	39、39 夜間公車、508、508 區間車、508 區間車蘆洲總站發車、539、662
10	碧華街	新巴士站	F303

資料來源：本案調查整理。

(三) 停車空間現況

本案基地周邊 500 公尺範圍之停車空間進行調查，基地周邊地區以住宅混學校用地為主，經實地調查發現，基地周邊有 12 處停車場，分別為 Times 三重溪尾街停車場、三重區碧華平面停車場、嘟嘟房三重三德站停車場、三重三賢街停車場、Times 三重集賢街停車場、家福蘆洲店停車場、Times 三重五華街停車場、Times 三重三信路停車場、台灣聯通集賢停車場、Times 三重集賢路停車場、博客停車場開發股份有限公司藏壽司集賢場、五華國小停車場，停車場相關資訊、位置與現況如表 4-6 及圖 4-7。

表 4-6 基地周邊路外停車場費率說明表

編號	名稱	經營型態	停車位	計費方式(元)	
				臨停(元/小時)	月租
1	Times 三重溪尾街停車場	私有 民營	38 身障汽車位數:1	每小時 80 元	每月 8000 元
2	三重區碧華平面停車場	公辦 民營	7 身障汽車位數:1	每小時 30 元	-
3	嘟嘟房三重三德站停車場	私有 民營	91 身障汽車位數:2	每小時 60 元	每月 6000 元
4	三重三賢街停車場	私有 民營	38 身障汽車位數:1	每小時 30 元	每月 2500 元
5	Times 三重集智街停車場	私有 民營	20 身障汽車位數:1	每小時 80 元	每月 8000 元
6	家福蘆洲店停車場	私有 民營	150 身障汽車位數:3 婦女優先車位:3	每小時 40 元	-
7	Times 三重五華街停車場	私有 民營	33 身障汽車位數:1	每小時 80 元	每月 8000 元
8	Times 三重三信路停車場	私有 民營	22 身障汽車位數:1	每小時 80 元	每月 8000 元
9	台灣聯通集賢停車場	私有 民營	140 身障汽車位數:3	每小時 60 元(平日) 每小時 80 元(國定例假日)	每月 6000 元
10	Times 三重集賢路停車場	私有 民營	15 身障汽車位數:1	每小時 80 元	每月 8000 元
11	博客停車場開發股份有限公司藏壽司集賢場	私有 民營	9 身障汽車位數:1	每小時 60 元	每月 4000 元
12	五華國小停車場	公辦 民營	95 身障汽車位數:3 婦女優先車位:2	每小時 40 元	每月 4000 元

資料來源：本案調查彙整。

表 4-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	碧華段	82	134.00	2	林○勳	1/4	33.50	-	-	-	-	-
				6	林○○霞	1/4	33.50	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	林○○霞	林○○霞	-
				7	林○賢	1/4	33.50	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	林○賢	林○賢	-
				8	林○慧	1/4	33.50	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○來	林○來	-
2	碧華段	83	112.00	2	洪○利	1/8	14.00	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪○利	洪○利、洪○謙、洪○聰	-
				4	洪○謙	1/16	7.00	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪○利	洪○利、洪○謙、洪○聰	-
				5	洪○聰	1/16	7.00	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪○利	洪○利、洪○謙、洪○聰	-
				8	林○瀛	1/4	28.00	最高限額抵押權	新北市三重區農會	林○瀛	林○瀛	-
				9	林○傑	1/4	28.00	-	-	-	-	-
				10	裴○瑀	1/4	28.00	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	裴○慧	裴○慧	-
								最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	裴○慧	裴○慧	-
3	碧華段	84	96.00	1	陳○鎮	1/4	24.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蔡○敏	陳○鎮	-
				3	江○溪	1/8	12.00	-	-	-	-	-
				7	蔡○玲	1/4	24.00	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蔡○玲	蔡○玲	-
				8	江○坤	1/8	12.00	-	-	-	-	-
				9	林○毅	1/4	24.00	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	林○毅	林○毅	-
								最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	林○毅	林○毅	-
								最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	林○毅	林○毅	-
4	碧華段	85	95.00	3	葉○英	1/4	23.75	-	-	-	-	-
				5	李○成	1/4	23.75	-	-	-	-	-
				8	林○宗	1/4	23.75	-	-	-	-	-
				9	華泰商業銀行股份有限公司	1/4	23.75	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	忠碩不動產股份有限公司	林○維	委託人:林紘維,信託財產,信託內容詳信託專簿:依 110 年 1 月 19 日重登信字第 260 號辦理

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
5	碧華段	86	96.00	1	林○花	1/4	24.00	-	-	-	-	-
				2	洪○楠	1/4	24.00	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	洪○楠	洪○楠	-
				3	廖○彥	2/4	48.00	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	廖○彥、廖晉毅	廖○彥	-
								最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	廖○彥、廖晉毅	廖○彥	-
6	碧華段	87	96.00	1	鄭○寬	1/4	24.00	-	-	-	-	-
				3	蔡○興	1/4	24.00	-	-	-	-	-
				4	梁○源	1/4	24.00	-	-	-	-	-
				5	蔡○德	1/4	24.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	蔡○德	蔡○德	-
7	碧華段	88	96.00	3	王○星	1/4	24.00	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	王○星	王○星	-
				4	葉○綱	1/8	12.00	-	-	-	-	-
				5	黃○文	1/8	12.00	-	-	-	-	-
				6	李○任	1/8	12.00	-	-	-	-	-
				7	李○甄	1/8	12.00	-	-	-	-	-
				8	許○雯	1/4	24.00	最高限額抵押權	新北市蘆洲區農會	許○雯	許○雯	-
8	碧華段	89	96.00	1	周○鳳	1/4	24.00	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	周○鳳	周○鳳	-
				2	孫○琴	1/4	24.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	柯○江	孫○琴	-
				4	黃○○月	1/4	24.00	-	-	-	-	-
				5	胡○	1/4	24.00	-	-	-	-	-
				7	黃○○卿	1/4	24.00	-	-	-	-	-
9	碧華段	90	96.00	10	何○璋	1/12	8.00	-	-	-	-	-
				12	汪○華	2/12	16.00	-	-	-	-	-
				15	汪○輝	1/4	24.00	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	汪○輝	汪○輝	-
				16	張○文	1/4	24.00	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○文	張○文	-
				1	方○和	1/4	24.25	-	-	-	-	-
10	碧華段	91	97.00	2	邱○雲	1/4	24.25	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	邱○雲	邱○雲	-
				4	王○賢	1/4	24.25	-	-	-	-	-
				6	葉○宣	1/4	24.25	最高限額抵押權	新北市三重區農會	葉○宣	葉○宣	-
				1	張○璽	1/2	49.00	-	-	-	-	-
11	碧華段	92	98.00	4	林○龍	3/24	12.25	-	-	-	-	-
				5	林○明	3/24	12.25	-	-	-	-	-

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				7	蘇○盛	1/4	24.50	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蘇○盛	蘇○盛	-
12	碧華段	105 (部分)	1427.00 (模擬分割 673.00)	10	華泰商業銀行股份有限公司	1/1	673.00 (模擬分割)	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	忠碩不動產股份有限公司	忠碩不動產股份有限公司	委託人:忠碩不動產股份有限公司,信託財產,信託內容詳信託專簿:依110年1月19日重登信字第270號辦理
13	碧華段	107	92.00	2	林○○花	1/1	92.00	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○濬	林○○花	-
14	碧華段	111	110.00	1	林○堅	2/4	55.00	-	-	-	-	-
				3	沈○宜	1/4	27.50	-	-	-	-	-
				4	盧○文	1/4	27.50	-	-	-	-	-
15	碧華段	112	107.00	1	林○龍	1/4	26.75	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○龍	林○龍	-
				2	林○明	1/4	26.75	-	-	-	-	-
				4	許○	1/4	26.75	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	許○	許○	-
				5	林○濬	1/4	26.75	-	-	-	-	-
16	碧華段	113	107.00	1	林○龍	1/4	26.75	-	-	-	-	-
				3	陳○蓉	1/20	5.35	-	-	-	-	-
				4	林○鈺	1/20	5.35	-	-	-	-	-
				5	林○弘	1/20	5.35	-	-	-	-	-
				6	林○瑜	1/20	5.35	-	-	-	-	-
				7	林○儀	1/20	5.35	-	-	-	-	-
				8	林○龍	1/4	26.75	-	-	-	-	-
				9	林○龍	1/4	26.75	-	-	-	-	-
17	碧華段	114	106.00	1	詹○昌	1/4	26.50	-	-	-	-	-
				5	李○碧	1/4	26.50	最高限額抵押權	新北市土城區農會	李○碧、吳○棟	李○碧	-
								最高限額抵押權	新北市土城區農會	李○碧、吳○棟	李○碧	-
				6	陳○林	1/4	26.50	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○林	陳○林	-
10	楊○譯	1/4	26.50	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	楊○譯	楊○譯	-				
18	碧華段	115	105.00	4	陳○文	1/4	26.25	-	-	-	-	-
				6	陳○願	1/4	26.25	普通抵押權	陳武超	陳○願	陳○願	-
				8	蕭○濱	1/4	26.25	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蕭○濱	蕭○濱	-
				10	林○琳	1/4	26.25	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	鍾○民	林○琳	-

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
19	碧華段	116	105.00	2	陳○真	1/4	26.25	-	-	-	-	-
				4	陳○德	1/4	26.25	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○德	陳○德	-
				7	田○芸	1/4	26.25	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田○芸	田○芸	-
				9	陳○恩	1/4	26.25	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	陳○婷	陳○婷	-
20	碧華段	117	105.00	1	林○源	1/2	52.50	-	-	-	-	-
				2	程○貞	1/4	26.25	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	程○貞、鄭○時	程○貞	-
				5	雷○平	1/4	26.25	-	-	-	-	-
21	碧華段	118	105.00	1	黃○卿	1/4	26.25	-	-	-	-	-
				3	謝○○春	1/4	26.25	-	-	-	-	-
				4	朱○宗	1/4	26.25	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	朱○宗	朱○宗	-
				5	鍾○蓮	1/12	8.75	-	-	-	-	-
				6	雷○雯	1/12	8.75	-	-	-	-	-
				7	雷○緹	1/12	8.75	-	-	-	-	-
合計：共計 21 筆土地			2,727.00				2,727.00					

註：105 地號模擬分割面積為 673.00 m²，更新範圍內合計模擬分割騰本登記面積為 2,727.00 m²。

表 4-2 更新單元合法建築物權屬清冊

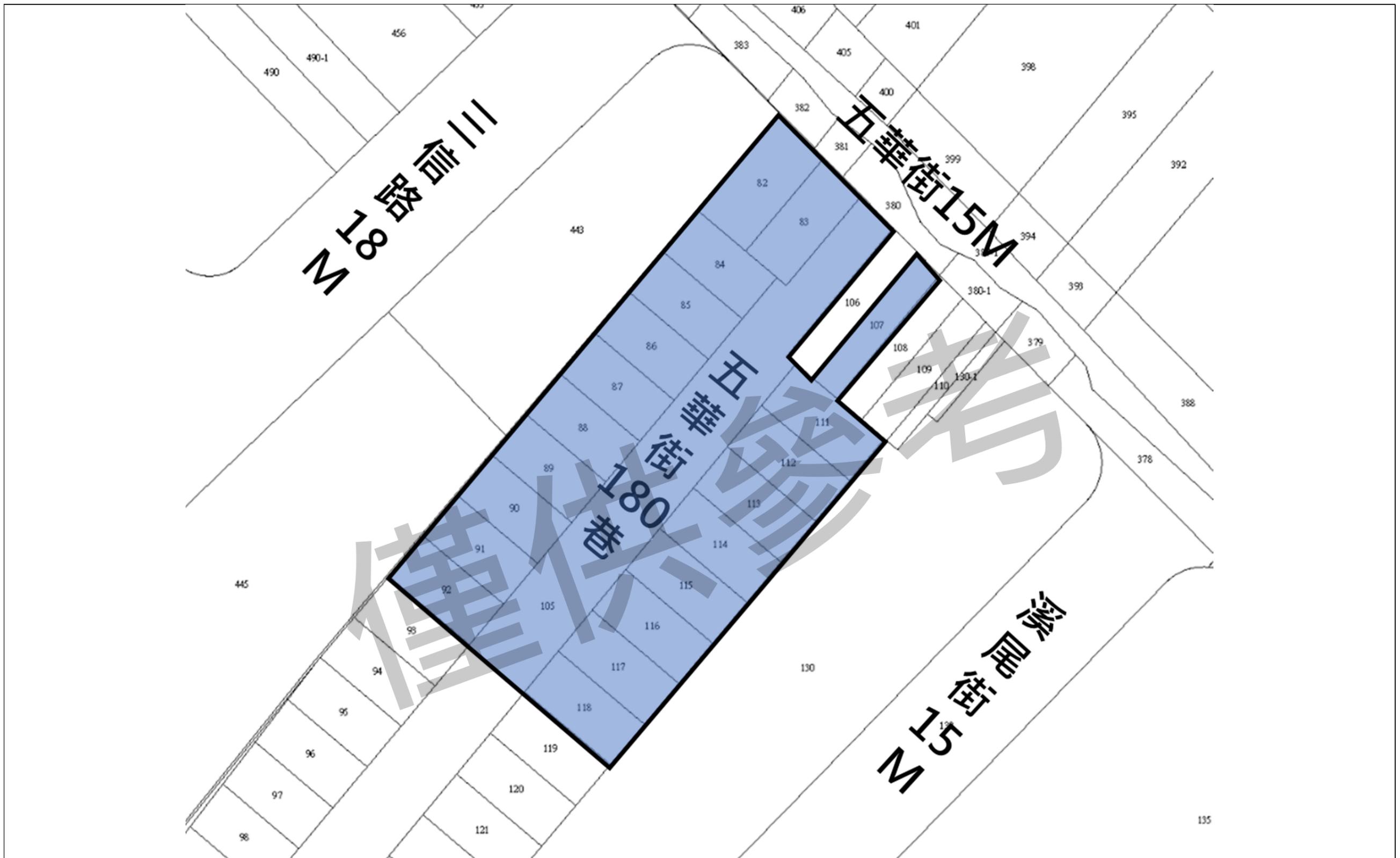
編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	建物總面積(m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	542	五華街 176 號	77.00	107	2	林○○花	1/1	77.00			-	-	
2	543	五華街 176 號二樓	77.00	107	2	林○○花	1/1	77.00	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○濬	林○○花	
3	544	五華街 176 號三樓	77.00	107	2	林○○花	1/1	77.00			-	-	
4	453	五華街 176 號四樓	77.00	107	2	林○○花	1/1	77.00			-	-	
5	396	五華街 180 巷 1 號	79.00	84	1	陳○鎮	1/1	79.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蔡○敏	陳○鎮	-
6	520	五華街 180 巷 1 號二樓	79.00	84	3	蔡○玲	1/1	79.00	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蔡○玲	蔡○玲	-
7	521	五華街 180 巷 1 號三樓	79.00	84	1	江○溪	1/2	39.50	-	-	-	-	-
	521	五華街 180 巷 1 號三樓	79.00	84	3	江○坤	1/2	39.50	-	-	-	-	-
8	397	五華街 180 巷 1 號四樓	79.00	84	2	林○毅	1/1	79.00	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	林○毅	林○毅	-
									最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	林○毅	林○毅	-
									最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	林○毅	林○毅	-
9	547	五華街 180 巷 2 號	77.00	111	1	林○堅	1/1	77.00	-	-	-	-	-
10	548	五華街 180 巷 2 號二樓	77.00	111	1	林○堅	1/1	77.00	-	-	-	-	-
11	549	五華街 180 巷 2 號三樓	77.00	111	2	沈○宜	1/1	77.00	-	-	-	-	-
12	460	五華街 180 巷 2 號四樓	77.00	111	2	盧○文	1/1	77.00	-	-	-	-	-
13	571	五華街 180 巷 3 號	78.00	85	3	李○成	1/1	78.00	-	-	-	-	-
14	572	五華街 180 巷 3 號二樓	78.00	85	5	華泰商業銀行股份有限公司(委託人:林○維)	1/1	78.00	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	忠碩不動產股份有限公司	林○維	委託人:林紘維,信託財產,信託內容詳信託專簿:依 110 年 1 月 19 日重登信字第 260 號辦理
15	525	五華街 180 巷 3 號三樓	78.00	85	1	葉○英	1/1	78.00	-	-	-	-	-
16	398	五華街 180 巷 3 號四樓	78.00	85	2	林○宗	1/1	78.00	-	-	-	-	-
17	550	五華街 180 巷 4 號	77.00	112	1	林○明	1/1	77.00	-	-	-	-	-
18	551	五華街 180 巷 4 號二樓	77.00	112	2	林○濬	1/1	77.00	-	-	-	-	-
19	552	五華街 180 巷 4 號三樓	77.00	112	1	許○	1/1	77.00	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	許○	許○	-
20	461	五華街 180 巷 4 號四樓	77.00	112	1	林○龍	1/1	77.00	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○龍	林○龍	-
21	526	五華街 180 巷 5 號	78.00	86	1	廖○彥	1/1	78.00	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	廖○彥、廖○毅	廖○彥	-
22	569	五華街 180 巷 5 號二樓	78.00	86	1	廖○彥	1/1	78.00	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	廖○彥、廖○毅	廖○彥	-
23	570	五華街 180 巷 5 號三樓	78.00	86	1	林○花	1/1	78.00	-	-	-	-	-
24	399	五華街 180 巷 5 號四樓	78.00	86	1	洪○楠	1/1	78.00	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	洪○楠	洪○楠	-
25	553	五華街 180 巷 6 號	77.00	113	1	林○龍	1/1	77.00	-	-	-	-	-
26	554	五華街 180 巷 6 號二樓	77.00	113	1	林○龍	1/1	77.00	-	-	-	-	-

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	建物總面積(m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
27	555	五華街 180 巷 6 號三樓	77.00	113	1	林○龍	1/1	77.00	-	-	-	-	-
28	462	五華街 180 巷 6 號四樓	77.00	113	1	林○儀	1/5	15.40	-	-	-	-	-
	462	五華街 180 巷 6 號四樓	77.00	113	2	林○瑜	1/5	15.40	-	-	-	-	-
	462	五華街 180 巷 6 號四樓	77.00	113	3	林○弘	1/5	15.40	-	-	-	-	-
	462	五華街 180 巷 6 號四樓	77.00	113	4	林○鈺	1/5	15.40	-	-	-	-	-
	462	五華街 180 巷 6 號四樓	77.00	113	5	陳○蓉	1/5	15.40	-	-	-	-	-
29	400	五華街 180 巷 7 號	78.00	87	1	鄭○寬	1/1	78.00	-	-	-	-	-
30	527	五華街 180 巷 7 號二樓	78.00	87	1	梁○源	1/1	78.00	-	-	-	-	-
31	401	五華街 180 巷 7 號三樓	78.00	87	1	蔡○興	1/1	78.00	-	-	-	-	-
32	402	五華街 180 巷 7 號四樓	78.00	87	2	蔡○德	1/1	78.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	蔡○德	蔡○德	-
33	556	五華街 180 巷 8 號	77.00	114	5	楊○譯	1/1	77.00	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	楊○譯	楊○譯	-
34	463	五華街 180 巷 8 號二樓	77.00	114	1	詹○昌	1/1	77.00	-	-	-	-	-
35	464	五華街 180 巷 8 號三樓	77.00	114	2	李○碧	1/1	77.00	最高限額抵押權	新北市土城區農會	李○碧、 吳○棟	李○碧	-
									最高限額抵押權	新北市土城區農會	李○碧、 吳○棟	李○碧	-
36	465	五華街 180 巷 8 號四樓	77.00	114	2	陳○林	1/1	77.00	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○林	陳○林	-
37	534	五華街 180 巷 9 號	78.00	88	1	葉○綱	1/2	39.00	-	-	-	-	-
	534	五華街 180 巷 9 號	78.00	88	2	黃○文	1/2	39.00	-	-	-	-	-
38	535	五華街 180 巷 9 號二樓	78.00	88	2	許○雯	1/1	78.00	最高限額抵押權	新北市蘆洲區農會	許○雯	許○雯	-
39	536	五華街 180 巷 9 號三樓	78.00	88	1	王○星	1/1	78.00	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	王○星	王○星	-
40	403	五華街 180 巷 9 號四樓	78.00	88	2	李○任	1/2	39.00	-	-	-	-	-
	403	五華街 180 巷 9 號四樓	78.00	88	3	李○甄	1/2	39.00	-	-	-	-	-
41	557	五華街 180 巷 10 號	77.00	115	3	蕭○濱	1/1	77.00	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蕭○濱	蕭○濱	-
42	466	五華街 180 巷 10 號二樓	77.00	115	1	陳○文	1/1	77.00	-	-	-	-	-
43	467	五華街 180 巷 10 號三樓	77.00	115	3	林○琳	1/1	77.00	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	鍾○民	林○琳	-
44	468	五華街 180 巷 10 號四樓	77.00	115	3	陳○願	1/1	77.00	普通抵押權	陳武超	陳○願	陳○願	-
45	537	五華街 180 巷 11 號	78.00	89	1	孫○琴	1/1	78.00	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	柯○江	孫○琴	-
46	538	五華街 180 巷 11 號二樓	78.00	89	2	胡○	1/1	78.00	-	-	-	-	-
47	404	五華街 180 巷 11 號三樓	78.00	89	1	周○鳳	1/1	78.00	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	周○鳳	周○鳳	-
48	405	五華街 180 巷 11 號四樓	78.00	89	1	黃○○月	1/1	78.00	-	-	-	-	-
49	469	五華街 180 巷 12 號	77.00	116	1	陳○真	1/1	77.00	-	-	-	-	-
50	470	五華街 180 巷 12 號二樓	77.00	116	4	陳○恩	1/1	77.00	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	陳○婷	陳○婷	-
51	471	五華街 180 巷 12 號三樓	77.00	116	1	陳○德	1/1	77.00	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○德	陳○德	-
52	472	五華街 180 巷 12 號四樓	77.00	116	3	田○芸	1/1	77.00	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田○芸	田○芸	-

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	建物總面積(m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
53	406	五華街180巷13號	78.00	90	3	汪○輝	1/1	78.00	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	汪○輝	汪○輝	-
54	407	五華街180巷13號二樓	78.00	90	4	張○文	1/1	78.00	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○文	張○文	-
55	408	五華街180巷13號三樓	78.00	90	3	黃○○卿	1/1	78.00	-	-	-	-	-
56	409	五華街180巷13號四樓	78.00	90	2	何○璋	1/3	26.00	-	-	-	-	-
	409	五華街180巷13號四樓	78.00	90	5	汪○華	2/3	52.00	-	-	-	-	-
57	473	五華街180巷14號	77.00	117	2	林○源	1/1	77.00	-	-	-	-	-
58	474	五華街180巷14號二樓	77.00	117	1	林○源	1/1	77.00	-	-	-	-	-
59	475	五華街180巷14號三樓	77.00	117	1	程○貞	1/1	77.00	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	程○貞、 鄭○時	程○貞	-
60	476	五華街180巷14號四樓	77.00	117	2	雷○平	1/1	77.00	-	-	-	-	-
61	410	五華街180巷15號	78.00	91	1	王○賢	1/1	78.00	-	-	-	-	-
62	411	五華街180巷15號二樓	78.00	91	1	邱○雲	1/1	78.00	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	邱○雲	邱○雲	-
63	412	五華街180巷15號三樓	78.00	91	1	方○和	1/1	78.00	-	-	-	-	-
64	413	五華街180巷15號四樓	78.00	91	4	葉○宣	1/1	78.00	最高限額抵押權	新北市三重區農會	葉○宣	葉○宣	-
65	477	五華街180巷16號	77.00	118	1	黃○卿	1/1	77.00	-	-	-	-	-
66	478	五華街180巷16號二樓	77.00	118	2	鍾○蓮	1/3	25.67	-	-	-	-	-
	478	五華街180巷16號二樓	77.00	118	3	雷○雯	1/3	25.67	-	-	-	-	-
	478	五華街180巷16號二樓	77.00	118	4	雷○緹	1/3	25.67	-	-	-	-	-
67	479	五華街180巷16號三樓	77.00	118	1	朱○宗	1/1	77.00	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	朱○宗	朱○宗	-
68	480	五華街180巷16號四樓	77.00	118	1	謝○○春	1/1	77.00	-	-	-	-	-
69	414	五華街180巷17號	78.00	92	1	張○璽	1/1	78.00	-	-	-	-	-
70	415	五華街180巷17號二樓	78.00	92	1	張○璽	1/1	78.00	-	-	-	-	-
71	416	五華街180巷17號三樓	78.00	92	2	林○龍	1/2	39.00	-	-	-	-	-
	416	五華街180巷17號三樓	78.00	92	3	林○明	1/2	39.00	-	-	-	-	-
72	417	五華街180巷17號四樓	78.00	92	3	蘇○盛	1/1	78.00	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蘇○盛	蘇○盛	-
73	517	五華街182號	77.00	83	3	林○傑	1/1	77.00	-	-	-	-	-
74	518	五華街182號二樓	77.00	83	3	裴○瑀	1/1	77.00	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	裴○慧	裴○慧	-
									最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	裴○慧	裴○慧	-
75	519	五華街182號三樓	77.00	83	2	林○瀛	1/1	77.00	最高限額抵押權	新北市三重區農會	林○瀛	林○瀛	-
76	395	五華街182號四樓	77.00	83	1	洪○利	1/2	38.50	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪○利	洪○利、 洪○謙、洪○聰	-
	395	五華街182號四樓	77.00	83	3	洪○謙	1/4	19.25	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪○利	洪○利、 洪○謙、洪○聰	-
	395	五華街182號四樓	77.00	83	4	洪○聰	1/4	19.25	抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	洪○利	洪○利、 洪○謙、洪○聰	-

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	建物總面積(m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
77	522	五華街 184 號	89.00	82	2	林○賢	1/1	89.00	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	林○賢	林○賢	-
78	523	五華街 184 號二樓	89.00	82	1	林○勳	1/1	89.00	-	-	-	-	-
89	524	五華街 184 號三樓	89.00	82	2	林○慧	1/1	89.00	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○來	林○來	-
80	394	五華街 184 號四樓	89.00	82	3	林○○霞	1/1	89.00	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	林○○霞	林○○霞	-
合計：共計 80 筆建號			6,248.00					6,248.00					

僅供參考



圖例及說明		比例尺	指北
 更新單元範圍	 私有土地	1/500	

圖 4-1 更新單元內公私有土地分布圖

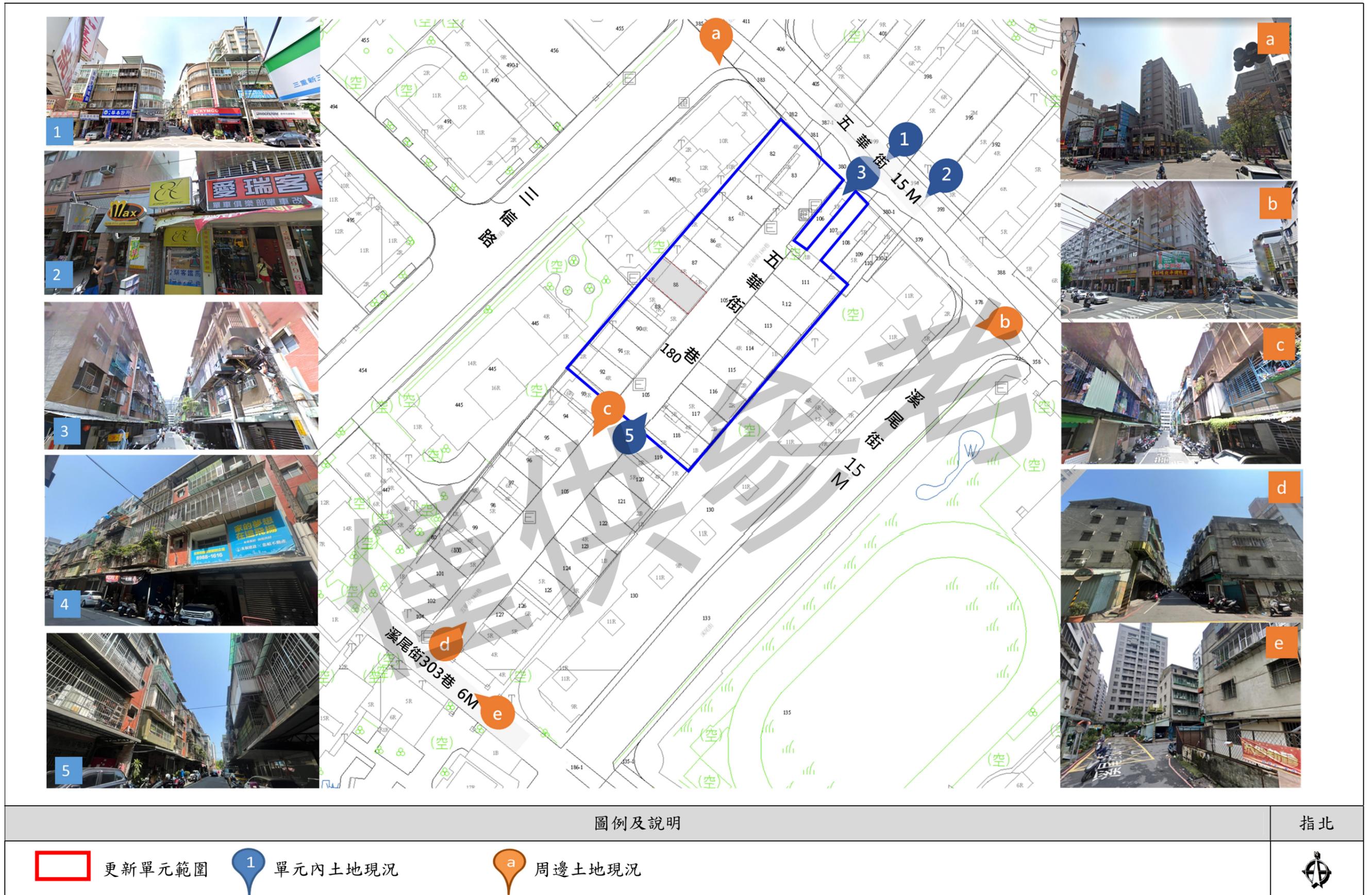


圖 4-3 更新單元內及周邊土地使用現況圖



圖 4-4 更新單元周邊公共設施分布圖 (500m 範圍)

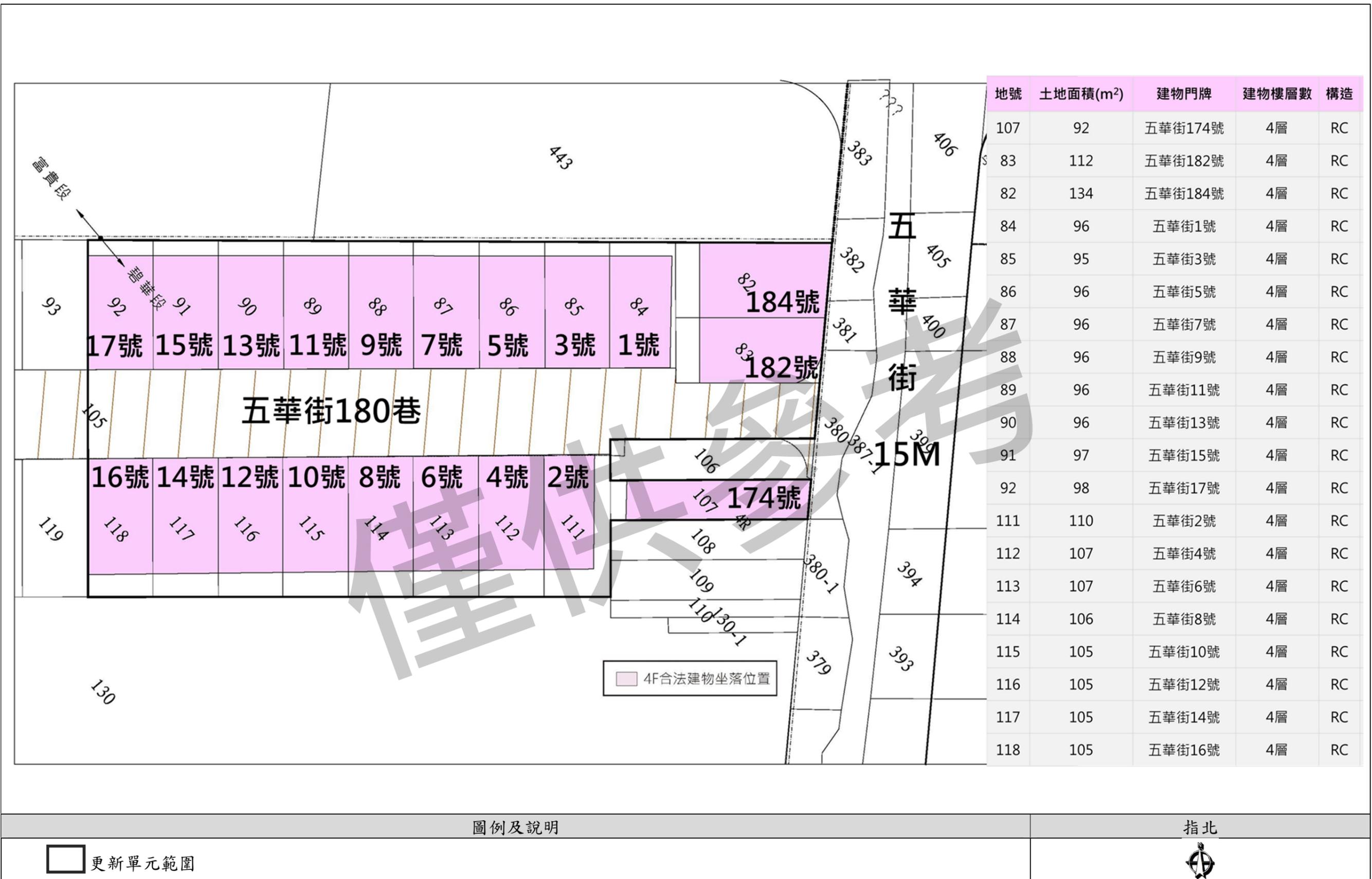


圖 4-5 合法建物 4、5 層坐落位置圖 (合法建築物門牌座落位置圖)

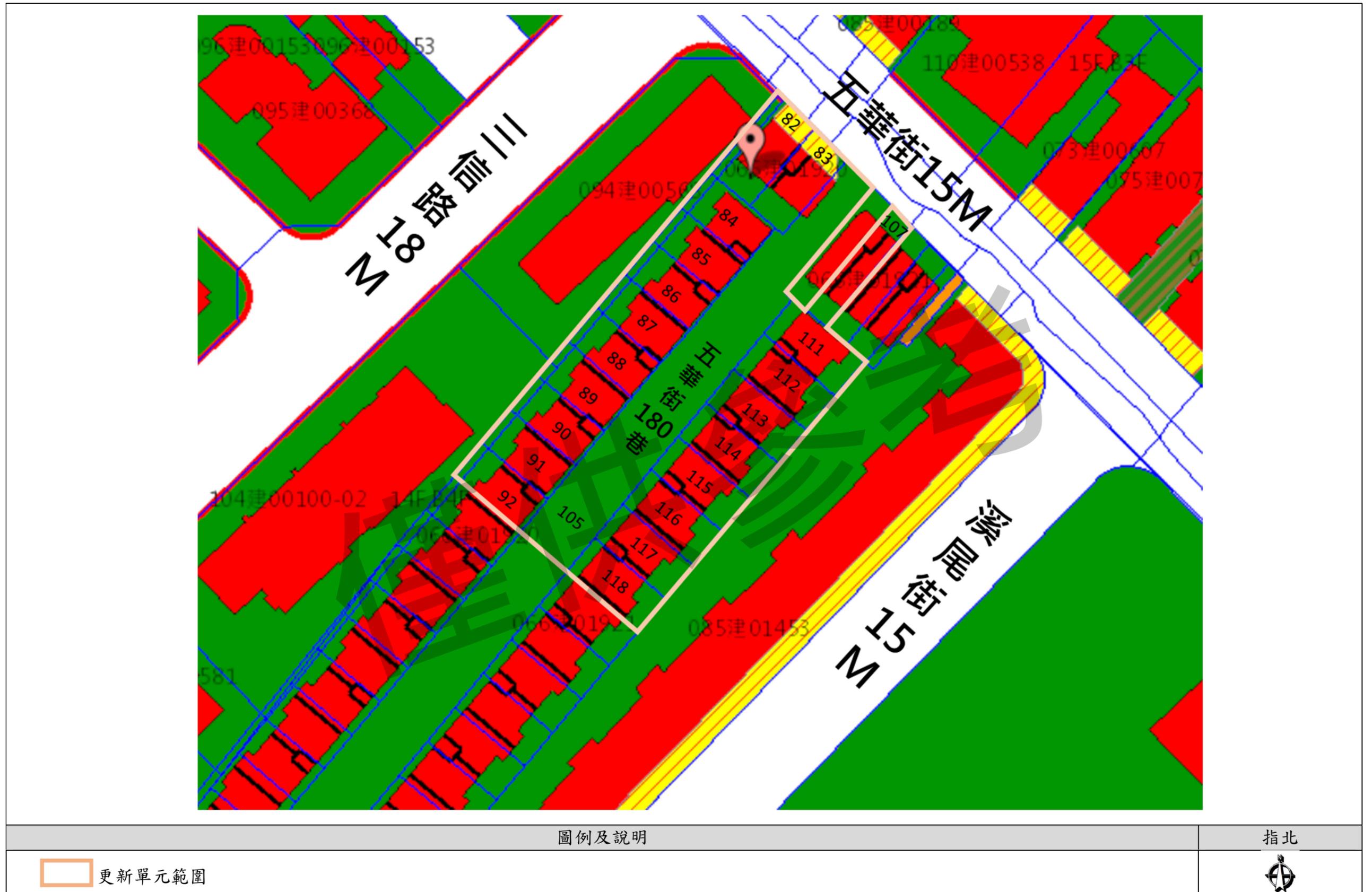


圖 4-6 建築物地籍套繪圖



圖 4-7 更新單元周邊停車空間現況圖

伍、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

本案相關都市計畫之沿革，參見表 5-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 5-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	相關都市計畫名稱	函號	與本更新單元相關重點
1	變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書	109 年 11 月 5 日 新北府城都字 第 10921278991 號	1.配合施行細則規定刪除土地使用分區管制要點內土地使用分區、公共設施用地之建蔽率、容積率、開挖率、院落及騎樓留設、應辦理都市設計審議地區等重複性規定，並保留地區特殊性規定。 2.整併歷次個案變更之土地使用分區管制要點內容。 3.依照全市土地使用管制一致性之原則及配合市府政策，規定僅商業區得申請開放空間獎勵、申請綠建築獎勵應與市府簽訂協議書、公共設施用地開挖率得依都審決議辦理、捐贈公益性設施折繳代金計算方式、工業區立體化規定。
2	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 年 9 月 28 日 新北府城都字 第 10317718351 號	都市計畫通盤檢討確認發展定位
3	擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書	103 年 9 月 26 日 新北府城都字 第 10317718353 號	1.將主計、細計內容拆離。 2.依現行法規並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點。
4	變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書	100 年 1 月 14 日 新北府城審字 第 09912269291 號	檢討本地區土地使用分區管制要點

(二) 都市計畫法新北市施行細則檢討

表 5-2 都市計畫法新北市施行細則檢討表

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
第 1 條	本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。	免檢討	—	
第 2 條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者：	符合	—	

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	(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。			
第 3 條	新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	—	—	
第 4 條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	—	—	
第 5 條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出	—	—	

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	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。			
第 6 條	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地 總面積三分之二之同意。 （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	—	—	
第 7 條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	—	—	
第 8 條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	—	—	
第 9 條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	—	—	
第 10 條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證	—	—	

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	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。			
第 11 條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日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。	—	—	
第 12 條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	—	—	
第 13 條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區：（一）特種工業區。（二）甲種工業區。（三）乙種工業區。（四）零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	符合	—	本案屬住宅區。
第 14 條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。	符合	—	本案屬住宅區。用途為店舖及集合住宅，符合規定。

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	<p>(二) 噴漆作業。</p> <p>(三) 使用動力從事金屬之乾磨。</p> <p>(四) 使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。</p> <p>(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。</p> <p>(六) 彈棉作業。</p> <p>(七) 醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p> <p>(九) 鍛冶或翻砂。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十三) 塑膠類之製造。</p> <p>(十四) 成人用品零售業。</p> <p>四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>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。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、</p>			

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	<p>汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經本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。</p> <p>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。</p> <p>十二、飲酒店業、夜店業。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>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。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p> <p>二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>二十四、自助儲物空間業。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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</p>			

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	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。			
第 15 條	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。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)，且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。	—	—	本案為住宅區，無設置商場
第 16 條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： (一) 製造爆竹或煙火類物品。 (二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造。 (五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 (六) 使用氣體亞硫酸漂白物。 (七) 骨炭或其他動物質炭之製造。 (八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白。 (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 (十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 (十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 (十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。	—	—	本案屬住宅區，免檢討。

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	(十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造。 (十九) 使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。			
第 17 條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 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，不受前項限制，得為原有合法之使用。	—	—	本案屬住宅區。
第 18 條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： (一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化銀、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽	—	—	本案屬住宅區

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果	
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次 備註
	<p>類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。</p> <p>(二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五)煤氣或炭製造者。</p> <p>(六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(八)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋、硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。</p> <p>(九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。</p> <p>(十)屠宰場。</p> <p>(十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>(十二)製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四)瀝青之精煉者。</p> <p>(十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>(十六)電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>(二十)銅、鐵類之煉製者。</p>		

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果	
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次 備註
	<p>(二十一)放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二)以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：</p> <p>(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。</p> <p>(四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一)有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(二)環境檢驗測定業。</p> <p>(三)消毒服務業。</p> <p>(四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六)營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(七)倉儲業相關設施(賣場除外)。</p> <p>(八)冷凍空調工程業。</p> <p>(九)機械設備租賃業。</p> <p>(十)工業產品展示服務業。</p> <p>(十一)剪接錄音工作室。</p> <p>(十二)電影、電視設置及發行業。</p> <p>(十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p>		

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果	
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次 備註
	<p>(十五) 機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 警察及消防機構。</p> <p>(二) 變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</p> <p>(三) 自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四) 自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七) 電信設施。</p> <p>(八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(十) 醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)、醫事機構及長期照顧服務機構。</p> <p>(十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)與身心障礙社會福利設施。</p> <p>(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三) 郵局。</p> <p>(十四) 汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五) 客貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。</p> <p>(二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得</p>		

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果	
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次 備註
	<p>超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。</p> <p>(六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</p> <p>(七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。</p> <p>第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>		
第 19 條	<p>甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：</p> <p>一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。</p> <p>二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。</p> <p>三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。</p> <p>四、液化石油氣製造分裝業。</p> <p>甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。</p>	—	— 本案屬住宅區。
第 20 條	<p>特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：</p> <p>一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。</p> <p>二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其</p>	—	— 本案屬住宅區。

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	<p>管路。</p> <p>(二) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(三) 電信設施。</p> <p>(四) 自來水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(七) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。</p>			
第 21 條	<p>零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。</p> <p>前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：</p> <p>一、煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。</p> <p>三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。</p> <p>四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。</p> <p>五、重化學品製造、調和、包裝業。</p>	—	—	本案屬住宅區。
第 22 條	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。	—	—	本案屬住宅區。
第 23 條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	—	—	本案屬住宅區。
第 24 條	<p>文教區以供下列使用為限：</p> <p>一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</p> <p>二、學校。</p>	—	—	本案屬住宅區。

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	<p>三、體育場所、集會所。</p> <p>四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。</p>			
第 25 條	<p>體育運動區以供下列使用為限：</p> <p>一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。</p> <p>二、運動訓練設施。</p> <p>三、運動設施。</p> <p>四、國民運動中心。</p> <p>五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。</p>	—	—	本案屬住宅區。
第 26 條	<p>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：</p> <p>一、住宅。</p> <p>二、宗祠及宗教建築。</p> <p>三、招待所。</p> <p>四、旅館。</p> <p>五、俱樂部。</p> <p>六、遊樂設施。</p> <p>七、農業及農業建築。</p> <p>八、紀念性建築物。</p> <p>九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。</p> <p>十、文教設施。</p> <p>十一、零售業、飲食業。</p> <p>十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。</p> <p>第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。</p>	—	—	本案屬住宅區。
第 27 條	保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、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。	—	—	本案屬住宅區。
第 28 條	<p>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：</p> <p>一、國防所需之各種設施。</p> <p>二、警衛、保安、消防設施。</p> <p>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需</p>	—	—	本案屬住宅區。

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	<p>之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。</p> <p>五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p> <p>六、土石方資源堆置處理。</p> <p>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>九、造林及水土保持設施。</p> <p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p>十四、農村再生相關公共設施。</p> <p>十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。</p> <p>十六、綠能設施。</p> <p>十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。</p> <p>十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：</p> <p>(一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。</p>			

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	<p>(二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。</p> <p>依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>			
第 29 條	<p>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：</p> <p>一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>二、破壞地形或改變地貌。</p> <p>三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。</p> <p>四、採取土石。</p> <p>五、焚毀竹、木、花、草。</p> <p>六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。</p> <p>七、其他經本府認為應行禁止之事項。</p>	—	—	本案屬住宅區。
第 30 條	<p>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。但第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。</p> <p>申請興建農舍須符合下列規定：</p> <p>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p> <p>二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p> <p>第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設</p>	—	—	本案屬住宅區。

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農產銷必要設施，不在此限。			
第 31 條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。 本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	—	—	本案屬住宅區。
第 32 條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地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，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	—	—	本案屬住宅區。
第 33 條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定	—	—	本案屬住宅區。

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。			
第 34 條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 （二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 （三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。 （四）其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： （一）網路加值服務業。 （二）有線、無線及電腦資訊業。 （三）資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： （一）電子資訊供應服務業。 （二）電信器材零售業。 （三）電信工程業。 （四）金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	—	—	本案屬住宅區。
第 35 條	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	—	—	
第 36 條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書	—	—	本案屬住宅區。建蔽率 50% 使用基地面積:2623.98 m ²

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)				檢討結果				
項次	內容		符合/提 請放寬/ 免檢討	參 照 頁 次	備註			
	另有較嚴格之規定者，從其規定。				建築面積: 1138.32 m ² 建蔽率： 1138.2/(2623.98-8.63)*100%=43.52% < 50%。 (鄰地共同壁面積=8.63 m ²)			
第 37 條	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。</p>		—	—	使用基地面積: 2623.98 m ² 地下室開挖面積: 1622.26 m ² $1622.26 \text{ m}^2 \leq 500 * 70\% + (2623.98 - 500) * 60\% = 1624.39 \text{ m}^2$			
第 38 條	<p>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。</p>		—	—				
第 39 條	<p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">土地使用分區</td> <td style="width: 33%;">建蔽率</td> <td style="width: 33%;">容積率</td> </tr> </table>		土地使用分區	建蔽率	容積率	符合	—	本案屬住宅區 建蔽率 50%(依施行細則規定)。 容積率 300%(依土地使用分區管制要點規定)。
土地使用分區	建蔽率	容積率						

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)				檢討結果	
項次	內容		符合/提 請放寬/ 免檢討	參 照 頁 次	備註
	住宅區	百分之五十			實設建蔽率 $1138.2 / (2623.98 - 8.63) * 100\% = 43.52\% < 50\%$ ，符合規定 本案允建容積率 446.48% 實設容積率 $11687.46 / 2623.98 * 100\% = 445.41\% < 446.48\%$ ，符合規定
	商業區	百分之七十			
	工業區	百分之六十			
	行政區	百分之五十			
	文教區	百分之五十			
	體育運動區	百分之六十			
	風景區	百分之二十			
	保護區	百分之十			
	農業區	百分之十			
	保存區，古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限			
	車站專用區	百分之七十			
	加油站，瓦斯專用區	百分之四十			
	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十			
	港埠、漁港（專用）區	百分之七十			
	醫療（醫院）專用區	百分之六十			

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)				檢討結果		
項次	內容			符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十			
	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十			
	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十			
	其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定			
附表一-土地使用分區建蔽率及容積率規定表						
第 39-1 條	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。</p>			—	—	本案無公有土地。
第 39-2 條	<p>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氣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：</p> <p>一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。</p> <p>二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。</p> <p>三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。</p> <p>前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：</p> <p>一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。</p> <p>二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。</p> <p>三、四十公尺以上：百分之二十。</p> <p>依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人</p>			—	—	本案屬都市更新案，臨接道路寬度 15M，不符合規定無申請。

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)				檢討結果		
項次	內容			符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	<p>活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。</p> <p>二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。</p> <p>三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。</p>					
第 40 條	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			符合	—	依規定辦理。
第 41 條	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			—	—	本案屬住宅區前院退縮最小退縮距離 4.365M > 3M 後面基地現最小退縮距離 2.48M > 1M

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)			檢討結果																																																													
項次	內容	符合/提 請放寬/ 免檢討	參 照 頁 次	備註																																																												
	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。																																																															
	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>工業區(甲、乙、特、零工)</td> <td>三</td> <td>二</td> </tr> <tr> <td>行政區、文教區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>十</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>港埠、漁港(專用)區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>醫療(醫院)專用區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>倉庫、倉儲區</td> <td>六</td> <td>二</td> </tr> <tr> <td>漁業專用區、農會專用區</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>十</td> <td>十</td> </tr> <tr> <td>社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </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	商業區	三	不予規定	工業區(甲、乙、特、零工)	三	二	行政區、文教區	三	三	體育運動區	三	三	風景區	十	三	保存區、古蹟保存區	三	不予規定	車站專用區	三	不予規定	加油站、瓦斯專用區	三	三	郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三	港埠、漁港(專用)區	三	不予規定	醫療(醫院)專用區	三	三	旅館區	三	三	倉庫、倉儲區	六	二	漁業專用區、農會專用區	三	三	公園、兒童遊樂場用地	十	十	社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	三	三	停車場用地	三	不予規定	車站用地	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																																																														
商業區	三	不予規定																																																														
工業區(甲、乙、特、零工)	三	二																																																														
行政區、文教區	三	三																																																														
體育運動區	三	三																																																														
風景區	十	三																																																														
保存區、古蹟保存區	三	不予規定																																																														
車站專用區	三	不予規定																																																														
加油站、瓦斯專用區	三	三																																																														
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三																																																														
港埠、漁港(專用)區	三	不予規定																																																														
醫療(醫院)專用區	三	三																																																														
旅館區	三	三																																																														
倉庫、倉儲區	六	二																																																														
漁業專用區、農會專用區	三	三																																																														
公園、兒童遊樂場用地	十	十																																																														
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	三	三																																																														
停車場用地	三	不予規定																																																														
車站用地	三	不予規定																																																														

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)				檢討結果																								
項次	內容	符合/提 請放寬/ 免檢討	參 照 頁 次	備註																								
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>港埠用地</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯加壓站用地</td> <td>三</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>火化場、殯儀館用地</td> <td>六</td> <td>三</td> </tr> <tr> <td>鐵路用地(車站使用部分)</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>屠宰場用地</td> <td>六</td> <td>三</td> </tr> </tbody> </table>	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三	港埠用地	三	三	學校用地	不予規定	不予規定	市場用地	三	三	加油站、瓦斯加壓站用地	三	三	火化場、殯儀館用地	六	三	鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定	屠宰場用地	六	三			
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三																										
港埠用地	三	三																										
學校用地	不予規定	不予規定																										
市場用地	三	三																										
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三																										
火化場、殯儀館用地	六	三																										
鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定																										
屠宰場用地	六	三																										
	附表二-土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表																											
第 42 條	汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	符合		法定汽車停車數量檢討： 1.依技術規則規定： (1)店舖樓地板面積：積 $58.86+58.86+40.5+40.5=198.72\text{ m}^2$ (2)集合住宅樓地板面積： $14932.68-198.72=14733.96\text{ m}^2$ (3)法定汽車： 店舖： $198.72\text{ m}^2 < 300\text{ m}^2$ 免設 集合住宅： $14733.96/150=98.23$ 輛 取 99 輛 法定車位數量應設 $0+99=99$ 輛 2.實設車位檢討： (1).應設車位 99 輛,實設車位 143 輛 ok (2)大車位:144 輛,小車位:0 輛 0 輛 < $144/5=28.8$ ok (3)無障礙車位檢討： 店舖+集合住宅 $=0+144=144$ 輛 50 輛 < 144 輛(實設) < 150 輛 應設 2 輛 實設 3 輛 ok																								

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
				法定機車停車數量檢討： 1.依據都市更新審議原則每戶應設一機車位,本案共 175 戶,應設置 175 輛討,實設 190 輛 ok
第 43 條	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。	符合	—	依規定辦理。
第 44 條	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。	—	—	本案免都市設計審議。
第 45 條	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。	—	—	本案基地面積 2727 m ² < 6000 m ² ，總樓地板面積 14932.68 m ² < 30000 m ² ；本案依第(三)款為都市更新單元，申請都市更新獎勵為 48.75%、容移 0% 共計 48.75%，申請容積為 1.49 倍<1.8 倍，免都市設計審議。
第 46 條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	—	—	本案基地面積 2727 m ² < 6000 m ² ，總樓地板面積 14932.68 m ² < 30000 m ² 本案依都市更新獎勵申

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
				請銀級綠建築。
第 47 條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法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	符合	—	本案為都市更新案申請更新獎勵 48.75%，申請容積為 1.49 倍<1.5 倍符合規定。

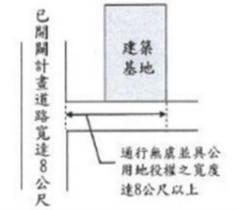
都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
	<p>基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>			
第 48 條	<p>都市計畫容積獎勵項目，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：</p>			

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果					
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註			
	<p>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。</p>						
第 49 條	<p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">公共設施用地</td> <td style="width: 33%;">建蔽率</td> <td style="width: 33%;">容積率</td> </tr> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	—	—	本案屬住宅區。
公共設施用地	建蔽率	容積率					

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)				檢討結果		
項次	內容			符合/提 請放寬/ 免檢討	參 照 頁 次	備註
	公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十			
	社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十			
	停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十			
	車站用地	百分之七十	百分之二百			
	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十			
	港埠用地	百分之七十	百分之二百一十			
	學校用地	百分之五十	高中(職)以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十			
	市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十			
	加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十			
	火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十			

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)				檢討結果		
項次	內容			符合/提 請放寬/ 免檢討	參 照 頁 次	備註
	鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定			
	屠宰場用地	百分之六十	百分之三百			
	墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十			
	其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定			
附表三-公共設施用地建蔽率及容積率規定表						
第 50 條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。			—	—	本案屬住宅區。
第 51 條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。			—	—	本案屬住宅區。
第 52 條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。			—	—	
第 53 條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。			—	—	
第 54 條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後騰餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。			—	—	

都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修正)		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
第 55 條	高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並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。	—	—	
第 55-1 條	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。	—	—	
第 56 條	(刪除)	—	—	
第 57 條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	符合	—	遵照辦理。
第 58 條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。本細則修正條文自發布日施行。	符合	—	遵照辦理。

變更三重細部計畫(民國 109 年 10 月) (土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案		檢討結果																	
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註															
三	<p>各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>土地使用分區及公共設施用地種類</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>	土地使用分區及公共設施用地種類	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。	—	—	本案屬住宅區。									
土地使用分區及公共設施用地種類	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	<p>各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <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 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> <p>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【詳見附圖一】。</p> <p>附圖一</p> <p>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。</p> 	土地使用分區	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%	符合	—	<p>本案位於住宅區。 法定建蔽率 50%。 法定容積率 300%。 實設建蔽率 $1138.2 / (2623.98 - 8.63) * 100 = 43.52\% < 50\%$，符合規定 本案允建容積率 446.48% 實設容積率 $11687.46 / 2623.98 * 100 = 445.41\% < 446.48\%$，符合規定</p>
土地使用分區	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%																	

(三) 土地使用分區管制要點檢討

表 5-3 土地使用分區管制要點檢討表

變更三重細部計畫(民國 109 年 10 月) (土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案		檢討結果		
項次	內容	符合/提請放寬/免檢討	參照頁次	備註
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。	—	—	
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地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 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。	—	—	

變更三重細部計畫(民國 109 年 10 月) (土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案				檢討結果																				
項次	內容		符合/提請 放寬/免檢 討	參 照 頁 次	備註																			
五	各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表：		—	—	本案屬住宅區。																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td rowspan="2">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 colspan="2">市場用地</td> <td></td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>						公共設施用地		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%				
	公共設施用地						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%																					
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)本案屬住宅區前院退縮 最小退縮距離 4.365M > 3M 後面基地現最小退縮距離 2.48M > 1M (二)本案臨 15M 計畫道路留設 4M 無遮簷人行道																				
(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，免留院。																								
六	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>		土地使用種類	建蔽率	容積率	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	—	—	(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。【詳見附圖二】	
	土地使用種類	建蔽率	容積率																					
	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																						
<p>附圖二</p> <p>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</p>																								
(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 29 分得計入法定空地，並應予綠化美化。																								

變更三重細部計畫(民國 109 年 10 月) (土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案				檢討結果		
項次	內容		符合/提請 放寬/免檢 討	參 照 頁 次	備註	
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停車位數 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。		符合	—	店舖樓地板面積： 58.86+58.86+40.5+40.5=198.72 m ² 集合住宅樓地板面積： 大於 66 m ² :2(2F)+4*15(3~17F)=62 戶 小於 66 m ² : 27.37+40.48*15=6294.57 m ² 法定機車位檢討： 店舖： 198.72/100=1.99 輛 取 2 輛 集合住宅： 6294.57/100+62=124.95 輛 取 125 輛 合計應設機車位：2+125=127 輛 實際依據都市更新審議原則每戶應設一機車位，本案共 175 戶，應設置 175 輛，實設 190 輛符合規定	
	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「其他經新北市政府教育局核准之相關產學合作設施」等使用。				—	—
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。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。		—	—	本案屬住宅區。申請都市更新獎勵 48.75%。	

變更三重細部計畫(民國 109 年 10 月) (土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案		檢討結果		
項次	內容	符合/提請 放寬/免檢 討	參 照 頁 次	備註
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。	—	—	本案申請都市更新綠建築銀級獎勵依規定辦理。
十一	<p>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</p> <p>(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。</p>	—	—	本案申請都市更新獎勵，無申請此獎勵
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。	—	—	
十三	<p>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%：</p> <p>(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。</p>	符合	—	本案申請都市更新獎勵 48.83%。

變更三重細部計畫(民國 109 年 10 月) (土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案		檢討結果		
項次	內容	符合/提請 放寬/免檢 討	參 照 頁 次	備註
	(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。			
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。	—	—	本案依據施行細則第 45 條規定檢討後免都市設計審議。
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。	符合	—	依規定檢討
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。	符合	—	依規定檢討
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。	—	—	

二、土地使用說明

本基地屬於住宅區，其土地使用分區管制規定依「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」規定，本計畫區內住宅區建蔽率為 50%、容積率為 300%，其中 21 筆土地使用分區屬住宅區(82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、105(部分)、107、111、112、113、114、115、116、117、118 地號)模擬分割騰本登記土地面積為 2,727.00 m²(原更新單元範圍面積為 2,727.00 m²，應以扣除部分須留設給鄰地之法定空地面積 103.02 m²，且依新北市建築管理規則第 7 條規定，不計基準容積，故以扣除後 2,623.98 m²計算基準容積、都市更新獎勵及相關建築面積檢討)。(詳表 5-4)

表 5-4 土地使用分區面積表

地號	使用分區	土地面積 (m ²)註 1	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	基準容積 (m ²)註 2
82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、105(部分)、107、111、112、113、114、115、116、117、118	住宅區	使用面積 2,623.98 (模擬分割 騰本登記 面積 2,727.00)	50%	1,311.99	300%	7,871.94

註 1：105 地號模擬分割面積為 673.00 m²，更新範圍內合計模擬分割騰本登記面積為 2,727.00 m²。(詳圖 4-2 說明)

註 2：【更新單元範圍面積 2,727.00 m²-應以扣除部分須留設給鄰地之法定空地面積 103.02 m²(a-43.85 m²、A3-5.7 m²、b-11.77 m²、A6-6.67 m²、c-35.03)】×300%= 2,623.98 m²×300%=7,871.94 m²(詳圖 9-1 說明)

三、更新計畫摘要

本案無。

四、涉及都市計畫通盤檢討或個案變更草案說明

本案無。

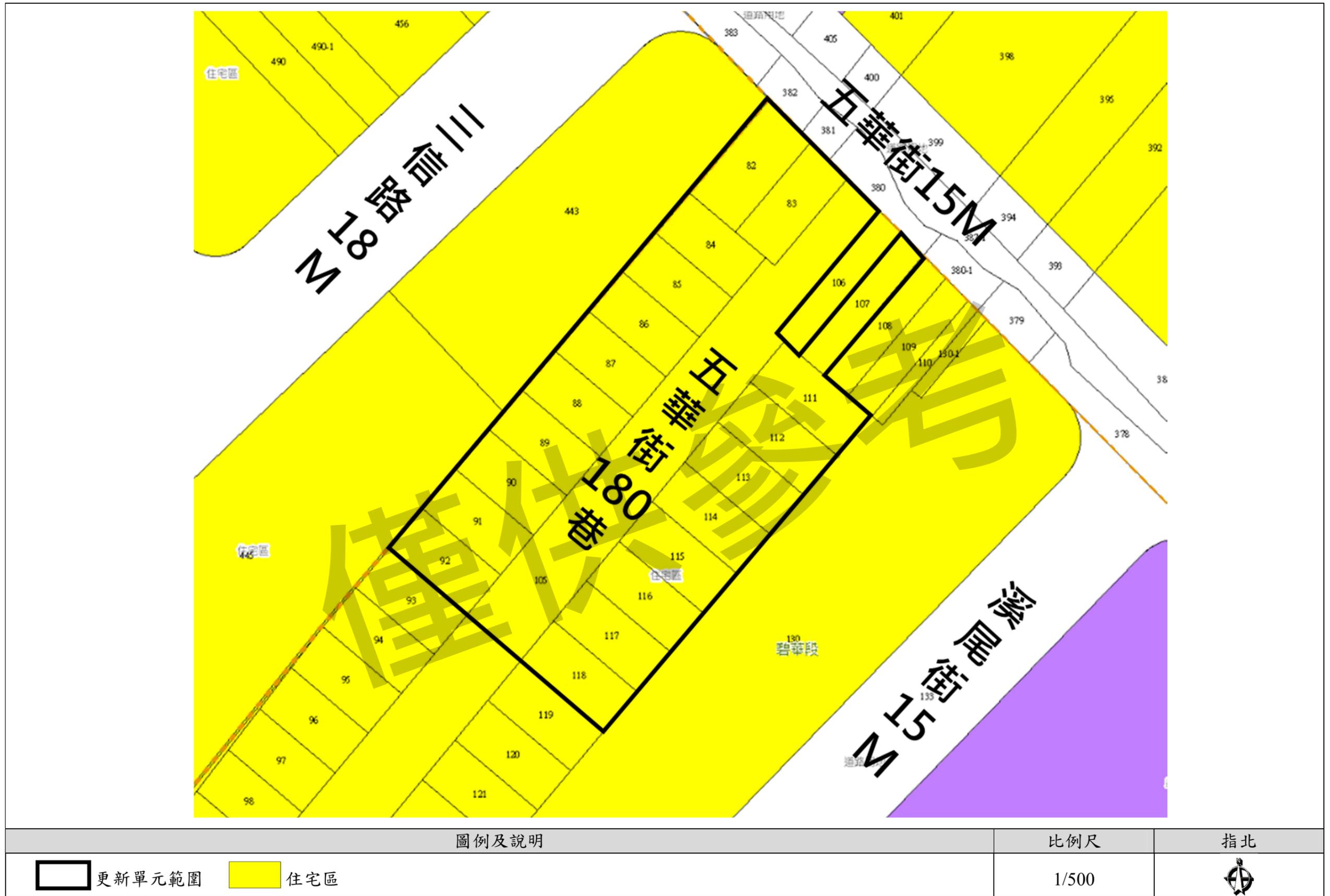


圖 5-1 土地使用分區圖

陸、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段，詳參閱圖 6-1 更新單元區段劃分圖。

僅供參考

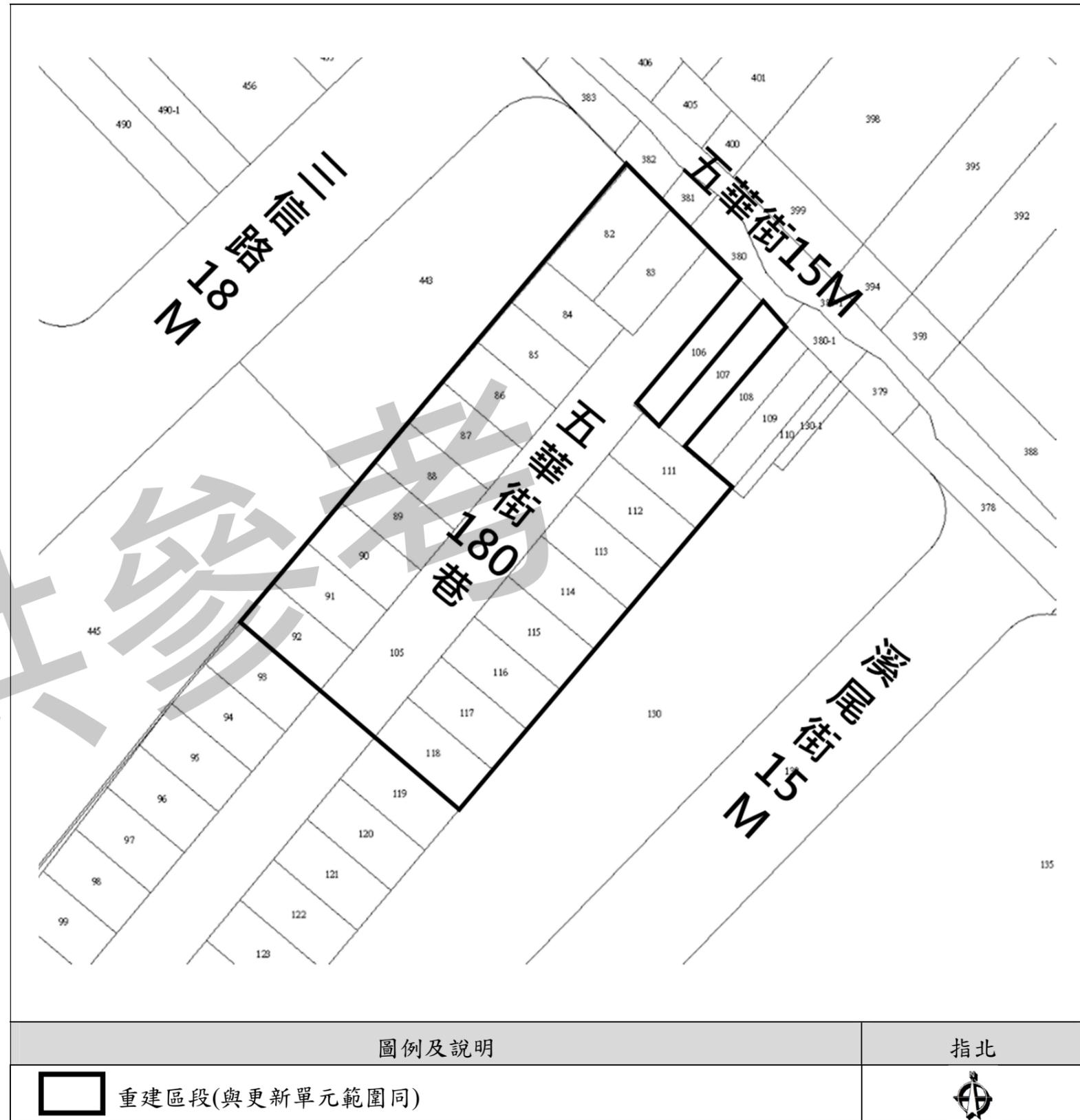


圖 6-1 更新單元區段劃分圖

柒、區內公共設施興修或改善構想

本案無公共設施興修或改善計畫。

僅供參考

捌、整建或維護區段之建築規劃構想

本案無整建或維護計畫。

僅供參考

玖、申請容積獎勵項目及額度

本案更新單元依據都市更新條例、土地使用分區管制要點、建築技術規則、都市更新建築容積獎勵辦法（108年5月15日發佈實施）、新北市都市更新容積獎勵辦法（108年10月2日發佈實施）申請都市更新容積獎勵，本案建築基地面積為2,727.00 m²（住宅區）（原更新單元範圍面積為2,727.00 m²，應以扣除部分須留設給鄰地之法定空地面積103.02 m²，且依新北市建築管理規則第7條規定，不計基準容積，故以扣除後2,623.98 m²計算基準容積7,871.94 m²），擬申請都市更新容積獎勵，詳細申請項目、額度及比率項目如后所述。（詳圖9-1、表9-1）

（一）都市更新容積獎勵

表 9-1 申請容積項目及額度概估表

申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）		申請獎勵額度（m ² ）	佔基準容積百分比（%）	
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵	-	-	
	#6 建築物結構安全條件獎勵	492.96	6.26%	
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	-	-	
	#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵	-	-	
	#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵	-	-	
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	472.32	6.00%	
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵	472.32	6.00%	
	#12 無障礙環境設計獎勵	-	-	
	#13 耐震設計獎勵	787.19	10%	
	#14 時程獎勵	551.04	7%	
	#15 基地規模獎勵	-	-	
	#16 全體同意採協議合建實施	-	-	
	#17 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	-	-	
	中央都市更新容積獎勵小計		2,775.83	35.26%
	新北市都市更新容積獎勵項目	#2 建築基地及建築物規劃設計 非工業區或產業專用區之建築基地	944.63	12%
		#3 捐贈都更基金	-	-
		#4 留設無頂蓋街角廣場	-	-
#5 依更新計畫留設 4M 以上等寬之通道		-	-	
#6 30 年以上四、五層樓以上合法建築		123.24	1.57%	
#7 受臨路寬度限制調降基準定容積		-	-	
#8 提供社會福利設施或其他公益設施		-	-	
新北市都市更新容積獎勵小計		1,067.87	13.57%	
都市更新容積合計（A）		3,843.70	48.83%	
其他容積獎勵項目（B）		0.00	0%	
容積移轉（C）		0.00	0%	
本案容積額度總計（A）+（B）+（C）		3,843.70	48.83%	

註：上述容積獎勵額度，以新北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準。

（二）中央都市更新容積獎勵項目

1. #6 建築物結構安全條件獎勵

依據都市更新建築容積獎勵辦法第六條第二項，都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積，經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積 8%。

本案預計申請獎勵值為基準容積約 6.26%，獎勵面積 492.96 m²。

計算如下：

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{原建築基地（20筆地號）基準容積} \times 8\% \\ &= 2,054.00 \times 300\% \times 8\% = 492.96 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

獎勵容積比率 = 容積獎勵面積 ÷ 基準容積

$$= 492.96 \text{ m}^2 \div 7,871.94 \text{ m}^2 \times 100$$

$$= 6.26\%$$

2 #10 綠建築標章之建築設計獎勵

本案採銀級綠建築設計，申請 6%容積獎勵，計 472.32 m²，未來將於事業計畫階段依 2023 年版「綠建築評估手冊」，檢討綠建築計畫章節。

實施者應繳交之綠建築保證金為 50,115,478 元，另銀級綠建築設施維護由管理維護基金提撥支應，實施者依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50%計算，作為本公寓大廈綠建築設施之管理維護基金。

容積獎勵面積 = 基準容積 × 6%

$$= 7,871.94 \text{ m}^2 \times 6\%$$

$$= 472.32 \text{ m}^2$$

綠建築保證金 = 事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值 × 0.7 × 獎勵面積（都市更新建築容積獎勵辦法第 18 條）

$$= 151,578.4650 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 472.32 \text{ m}^2$$

$$= 50,115,478 \text{ 元}$$

綠建築維護費用金額 = 以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50%計算，為 1,361,347 元。

2 #11 智慧建築標章之建築設計獎勵

本案採銀級智慧建築設計，申請 6%容積獎勵，計 472.32 m²，未來將於事業計畫階段依 2016 年版「智慧建築評估手冊」檢討智慧建築設計章節。實施者應繳交之智慧建築保證金為 50,115,478 元，另智慧建築設施維護由管理維護基金提撥支應，實施者依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金

50%計算，作為本公寓大廈智慧型建築設施之管理維護基金。

容積獎勵面積=基準容積 × 6%

$$= 7,871.94 \text{ m}^2 \times 6\%$$

$$= 472.32 \text{ m}^2$$

智慧建築保證金=事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值 × 0.7 × 獎勵面積(都市更新建築容積獎勵辦法第 18 條)

$$= 151,578.4650 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 472.32 \text{ m}^2$$

$$= 50,115,478 \text{ 元}$$

智慧建築維護費用金額=以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50%計算，為 1,361,347 元。

建築基地地號	面積 (m ²) A	公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A*B
82	134.00	178,000	23,852,000
83	112.00	178,000	19,936,000
84	96.00	155,131	14,892,576
85	95.00	147,000	13,965,000
86	96.00	147,000	14,112,000
87	96.00	147,000	14,112,000
88	96.00	147,000	14,112,000
89	96.00	147,000	14,112,000
90	96.00	147,000	14,112,000
91	97.00	147,000	14,259,000
92	98.00	43,000	6,278,000
105(部分)	673.00	149,474	100,596,002
107	92.00	173,238	15,937,896
111	110.00	147,000	16,170,000
112	107.00	147,000	15,729,000
113	107.00	147,000	15,729,000
114	106.00	147,000	15,582,000
115	105.00	147,000	15,435,000
116	105.00	147,000	15,435,000
117	105.00	147,000	15,435,000
118	105.00	147,000	15,435,000
小計	2,727.00	-	413,354,474
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)			151,578

3.#13 耐震設計獎勵

本案採耐震設計標章設計，申請 10%容積獎勵，計 787.19 m²，實施者應繳交之耐震設計保證金為 83,524,736 元，本案後續於事業計畫階段依住宅性能評估實施辦法檢討。

容積獎勵面積=基準容積 × 10%

$$= 7,871.94 \text{ m}^2 \times 10\%$$

$$= 787.19 \text{ m}^2$$

耐震設計保證金=事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值 × 0.7 × 獎勵面積(都市更新建築容積獎勵辦法第 18 條)

$$= 151,578.4650 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 787.19 \text{ m}^2$$

$$= 83,524,736 \text{ 元}$$

耐震設計維護費用金額=以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50%計算，為 1,361,347 元。

4.#14 更新時程獎勵

依據都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條規定，於都市更新建築容積獎勵辦法修正之條文施行日起，屬未經劃定應實施更新之地區於五年內申請事業計畫報核給予基準容積百分之七，本案擬申請基準容積 7%之獎勵容積。

容積獎勵面積=基準容積 × 7%

$$= 7,871.94 \text{ m}^2 \times 7\%$$

$$= 551.04 \text{ m}^2$$

8.小結：

$$\text{中央獎勵申請總額為 } 492.96 + 472.32 + 472.32 + 787.19 + 551.04$$

$$= 2,775.83 \text{ m}^2 \text{ (35.26\%)}$$

(三) 新北市都市更新容積獎勵項目

1. #2 建築基地及建築物規劃設計

本案爭取建築基地條件為全部建築基地，建築物規劃設計內容符合以下表格規定，申請獎勵額度為基準容積之 12%，其申請獎勵容積面積 944.63 m²。(詳圖 9-2)

容積獎勵面積=基準容積 × 12%

$$= 7,871.94 \text{ m}^2 \times 12\%$$

$$= 944.63 \text{ m}^2$$

附表一

項次	建築基地條件	建築物規劃設計	獎勵額度
三	非工業區或產業專用區之建築基地	(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	基準容積之百分之十二
四		(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。	基準容積之百分之十五

使用分區	地號	土地面積 (m ²)	坐落建物樓層數	法容	基準容積	按合法建物樓層數申請容積獎勵	獎勵額度
住宅區	82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、107、111、112、113、114、115、116、117、118	2,054.00	4樓	300%	7,871.94	2%	123.24
總計	20筆	2,054.00					1.57%

四樓層容積獎勵面積=原建築基地(20筆地號)基準容積×4%

$$=2,054.00 \times 300\% \times 2\%=123.24 \text{ m}^2$$

四樓層基準容積比率=容積獎勵面積÷基準容積

$$=123.24 \text{ m}^2 \div 7,871.94 \text{ m}^2 \times 100$$

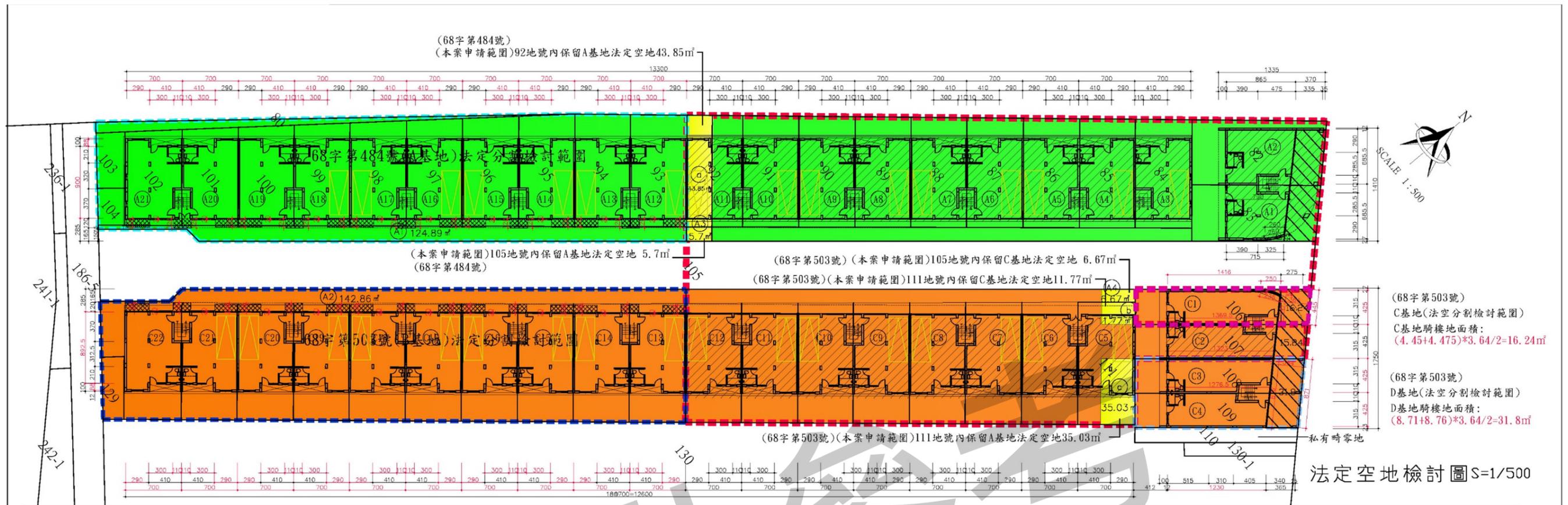
$$=1.57\%$$

3.小結：

地方獎勵申請總額為 944.63 + 123.24 = 1,067.87 m² (13.57%)

2.#6 30年以上四、五層樓以上合法建築

本案屋齡達三十年以上合法4層樓建築共計有20棟，且無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數70%，申請獎勵容積面積123.24 m²。(詳圖9-5)



(68字第484號)				(68字第503號)				法空分割檢討(C基地檢討範圍)																																																																																																																														
法空分割檢討(A基地檢討範圍)				法空分割檢討(B基地檢討範圍)				法空分割檢討(D基地檢討範圍)																																																																																																																														
<p>(68字第484號)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地號</th> <th>面積</th> <th>(原使照)建築面積</th> <th>法空分割檢討</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>80</td><td>45㎡</td><td></td><td rowspan="17"> 原使照基地範圍 基地面積=45+98+98+97+96+94+91 89+87+86+85+23+16+124.87=1129.87㎡ 建築面積=70.6+70.6+70.6+70.6+70.6+70.6+ 70.6+70.6+70.6+70.6=706㎡ 建築率檢討=706/1129.87=62.5%<60% 法定空地=1129.87-706=423.87㎡(37.5%) </td> </tr> <tr><td>93</td><td>98㎡</td><td>A12戶</td></tr> <tr><td>94</td><td>98㎡</td><td>A13戶</td></tr> <tr><td>95</td><td>97㎡</td><td>A14戶</td></tr> <tr><td>96</td><td>96㎡</td><td>A15戶</td></tr> <tr><td>97</td><td>94㎡</td><td>A16戶</td></tr> <tr><td>98</td><td>91㎡</td><td>A17戶</td></tr> <tr><td>99</td><td>89㎡</td><td>A18戶</td></tr> <tr><td>100</td><td>87㎡</td><td>A19戶</td></tr> <tr><td>101</td><td>86㎡</td><td>A20戶</td></tr> <tr><td>102</td><td>85㎡</td><td>A21戶</td></tr> <tr><td>103</td><td>23㎡</td><td></td></tr> <tr><td>104</td><td>16㎡</td><td></td></tr> <tr><td>105(A1)</td><td>124.89㎡</td><td></td></tr> <tr><td>92(a)(保留地)</td><td>43.85㎡</td><td></td></tr> <tr><td>105(A3)(保留地)</td><td>5.70㎡</td><td></td></tr> <tr><td>合計</td><td>1179.41㎡</td><td>合計</td><td>706㎡</td></tr> </tbody> </table> <p>保留地面積計算詳 (法定分割保留地面積計算圖)</p>				地號	面積	(原使照)建築面積	法空分割檢討	80	45㎡		原使照基地範圍 基地面積=45+98+98+97+96+94+91 89+87+86+85+23+16+124.87=1129.87㎡ 建築面積=70.6+70.6+70.6+70.6+70.6+70.6+ 70.6+70.6+70.6+70.6=706㎡ 建築率檢討=706/1129.87=62.5%<60% 法定空地=1129.87-706=423.87㎡(37.5%)	93	98㎡	A12戶	94	98㎡	A13戶	95	97㎡	A14戶	96	96㎡	A15戶	97	94㎡	A16戶	98	91㎡	A17戶	99	89㎡	A18戶	100	87㎡	A19戶	101	86㎡	A20戶	102	85㎡	A21戶	103	23㎡		104	16㎡		105(A1)	124.89㎡		92(a)(保留地)	43.85㎡		105(A3)(保留地)	5.70㎡		合計	1179.41㎡	合計	706㎡	<p>(68字第503號)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地號</th> <th>面積</th> <th>(原使照)建築面積</th> <th>法空分割檢討</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>105(A2)</td><td>142.86㎡</td><td></td><td rowspan="14"> 基地面積=142.86+104+103+103+103+102+ 102+101+101+100+103+23=1187.86㎡ 建築面積=70.8+70.8+70.8+70.8+70.8+70.8+ 70.8+70.8+70.8+70.8=708㎡ 建築率檢討=708/1187.86=59.6%<60% 法定空地=1187.86-708=479.86(40.4%) </td> </tr> <tr><td>119</td><td>104㎡</td><td>C13戶</td></tr> <tr><td>120</td><td>103㎡</td><td>C14戶</td></tr> <tr><td>121</td><td>103㎡</td><td>C15戶</td></tr> <tr><td>122</td><td>103㎡</td><td>C16戶</td></tr> <tr><td>123</td><td>102㎡</td><td>C17戶</td></tr> <tr><td>124</td><td>102㎡</td><td>C18戶</td></tr> <tr><td>125</td><td>101㎡</td><td>C19戶</td></tr> <tr><td>126</td><td>101㎡</td><td>C20戶</td></tr> <tr><td>127</td><td>100㎡</td><td>C21戶</td></tr> <tr><td>128</td><td>103㎡</td><td>C22戶</td></tr> <tr><td>129</td><td>23㎡</td><td></td></tr> <tr><td>合計</td><td>1188.86㎡</td><td>合計</td><td>708㎡</td></tr> </tbody> </table> <p>保留地面積計算詳 (法定分割保留地面積計算圖)</p>				地號	面積	(原使照)建築面積	法空分割檢討	105(A2)	142.86㎡		基地面積=142.86+104+103+103+103+102+ 102+101+101+100+103+23=1187.86㎡ 建築面積=70.8+70.8+70.8+70.8+70.8+70.8+ 70.8+70.8+70.8+70.8=708㎡ 建築率檢討=708/1187.86=59.6%<60% 法定空地=1187.86-708=479.86(40.4%)	119	104㎡	C13戶	120	103㎡	C14戶	121	103㎡	C15戶	122	103㎡	C16戶	123	102㎡	C17戶	124	102㎡	C18戶	125	101㎡	C19戶	126	101㎡	C20戶	127	100㎡	C21戶	128	103㎡	C22戶	129	23㎡		合計	1188.86㎡	合計	708㎡	<p>(68字第503號)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地號</th> <th>面積</th> <th>(原使照)建築面積</th> <th>法空分割檢討</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>106</td><td>96㎡</td><td>C1戶</td><td rowspan="3"> 原使照基地範圍 基地面積=96=96㎡ 其他面積=96-騎樓地16.24=79.76㎡ 建築面積=58.79 建築率檢討=58.79/79.76=73.7%>60% 法定空地=79.76-58.79=20.97㎡(26.3%) </td> </tr> <tr><td>騎樓地</td><td>(16.24㎡)</td><td></td></tr> <tr><td>105(A6)(保留地)</td><td>6.67㎡</td><td></td></tr> <tr><td>111(c)(保留地)</td><td>11.77㎡</td><td></td></tr> <tr><td>合計</td><td>114.44㎡</td><td>合計</td><td>58.79㎡</td></tr> </tbody> </table> <p>保留地面積計算詳 (法定分割保留地面積計算圖)</p>				地號	面積	(原使照)建築面積	法空分割檢討	106	96㎡	C1戶	原使照基地範圍 基地面積=96=96㎡ 其他面積=96-騎樓地16.24=79.76㎡ 建築面積=58.79 建築率檢討=58.79/79.76=73.7%>60% 法定空地=79.76-58.79=20.97㎡(26.3%)	騎樓地	(16.24㎡)		105(A6)(保留地)	6.67㎡		111(c)(保留地)	11.77㎡		合計	114.44㎡	合計	58.79㎡
地號	面積	(原使照)建築面積	法空分割檢討																																																																																																																																			
80	45㎡		原使照基地範圍 基地面積=45+98+98+97+96+94+91 89+87+86+85+23+16+124.87=1129.87㎡ 建築面積=70.6+70.6+70.6+70.6+70.6+70.6+ 70.6+70.6+70.6+70.6=706㎡ 建築率檢討=706/1129.87=62.5%<60% 法定空地=1129.87-706=423.87㎡(37.5%)																																																																																																																																			
93	98㎡	A12戶																																																																																																																																				
94	98㎡	A13戶																																																																																																																																				
95	97㎡	A14戶																																																																																																																																				
96	96㎡	A15戶																																																																																																																																				
97	94㎡	A16戶																																																																																																																																				
98	91㎡	A17戶																																																																																																																																				
99	89㎡	A18戶																																																																																																																																				
100	87㎡	A19戶																																																																																																																																				
101	86㎡	A20戶																																																																																																																																				
102	85㎡	A21戶																																																																																																																																				
103	23㎡																																																																																																																																					
104	16㎡																																																																																																																																					
105(A1)	124.89㎡																																																																																																																																					
92(a)(保留地)	43.85㎡																																																																																																																																					
105(A3)(保留地)	5.70㎡																																																																																																																																					
合計	1179.41㎡	合計		706㎡																																																																																																																																		
地號	面積	(原使照)建築面積	法空分割檢討																																																																																																																																			
105(A2)	142.86㎡		基地面積=142.86+104+103+103+103+102+ 102+101+101+100+103+23=1187.86㎡ 建築面積=70.8+70.8+70.8+70.8+70.8+70.8+ 70.8+70.8+70.8+70.8=708㎡ 建築率檢討=708/1187.86=59.6%<60% 法定空地=1187.86-708=479.86(40.4%)																																																																																																																																			
119	104㎡	C13戶																																																																																																																																				
120	103㎡	C14戶																																																																																																																																				
121	103㎡	C15戶																																																																																																																																				
122	103㎡	C16戶																																																																																																																																				
123	102㎡	C17戶																																																																																																																																				
124	102㎡	C18戶																																																																																																																																				
125	101㎡	C19戶																																																																																																																																				
126	101㎡	C20戶																																																																																																																																				
127	100㎡	C21戶																																																																																																																																				
128	103㎡	C22戶																																																																																																																																				
129	23㎡																																																																																																																																					
合計	1188.86㎡	合計		708㎡																																																																																																																																		
地號	面積	(原使照)建築面積		法空分割檢討																																																																																																																																		
106	96㎡	C1戶	原使照基地範圍 基地面積=96=96㎡ 其他面積=96-騎樓地16.24=79.76㎡ 建築面積=58.79 建築率檢討=58.79/79.76=73.7%>60% 法定空地=79.76-58.79=20.97㎡(26.3%)																																																																																																																																			
騎樓地	(16.24㎡)																																																																																																																																					
105(A6)(保留地)	6.67㎡																																																																																																																																					
111(c)(保留地)	11.77㎡																																																																																																																																					
合計	114.44㎡	合計	58.79㎡																																																																																																																																			
<p>(68字第503號)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地號</th> <th>面積</th> <th>(原使照)建築面積</th> <th>法空分割檢討</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>108</td><td>90㎡</td><td>C3戶</td><td rowspan="4"> 原使照基地範圍 基地面積=90+88=178㎡ 其他面積=178-騎樓地31.8=146.2㎡ 建築面積=55.24+53.26=108.5㎡ 建築率檢討=108.5/146.2=74.21%>60% 法定空地=146.2-108.5=37.7㎡(25.79%) </td> </tr> <tr><td>109</td><td>88㎡</td><td>C4戶</td></tr> <tr><td>騎樓地</td><td>(31.8㎡)</td><td></td></tr> <tr><td>111(c)(保留地)</td><td>35.03㎡</td><td></td></tr> <tr><td>合計</td><td>213.03㎡</td><td>合計</td><td>108.5㎡</td></tr> </tbody> </table> <p>保留地面積計算詳 (法定分割保留地面積計算圖)</p>				地號	面積	(原使照)建築面積	法空分割檢討	108	90㎡	C3戶	原使照基地範圍 基地面積=90+88=178㎡ 其他面積=178-騎樓地31.8=146.2㎡ 建築面積=55.24+53.26=108.5㎡ 建築率檢討=108.5/146.2=74.21%>60% 法定空地=146.2-108.5=37.7㎡(25.79%)	109	88㎡	C4戶	騎樓地	(31.8㎡)		111(c)(保留地)	35.03㎡		合計	213.03㎡	合計	108.5㎡																																																																																																														
地號	面積	(原使照)建築面積	法空分割檢討																																																																																																																																			
108	90㎡	C3戶	原使照基地範圍 基地面積=90+88=178㎡ 其他面積=178-騎樓地31.8=146.2㎡ 建築面積=55.24+53.26=108.5㎡ 建築率檢討=108.5/146.2=74.21%>60% 法定空地=146.2-108.5=37.7㎡(25.79%)																																																																																																																																			
109	88㎡	C4戶																																																																																																																																				
騎樓地	(31.8㎡)																																																																																																																																					
111(c)(保留地)	35.03㎡																																																																																																																																					
合計	213.03㎡	合計	108.5㎡																																																																																																																																			

圖 9-1 鄰地留設法定空地檢討圖

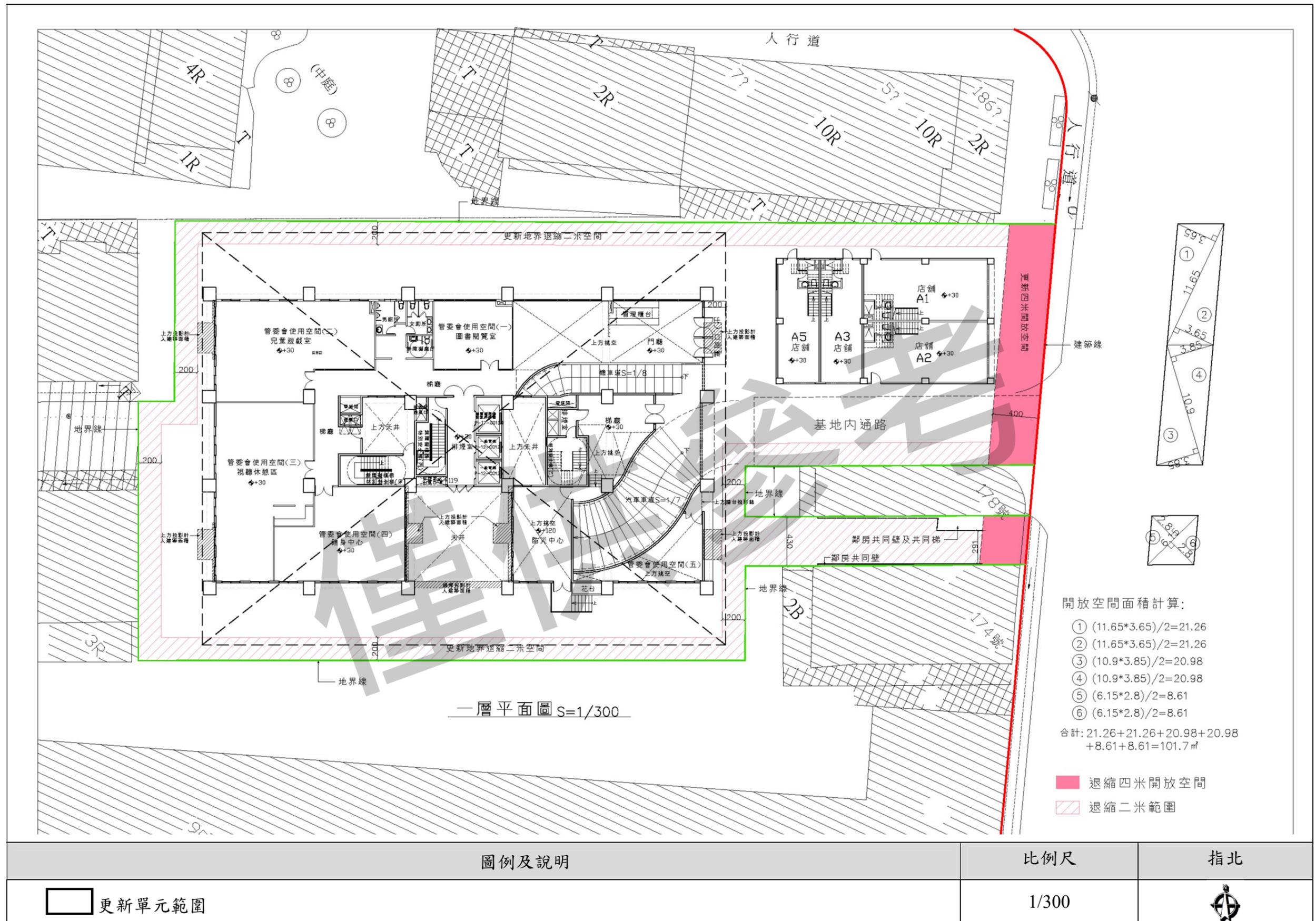
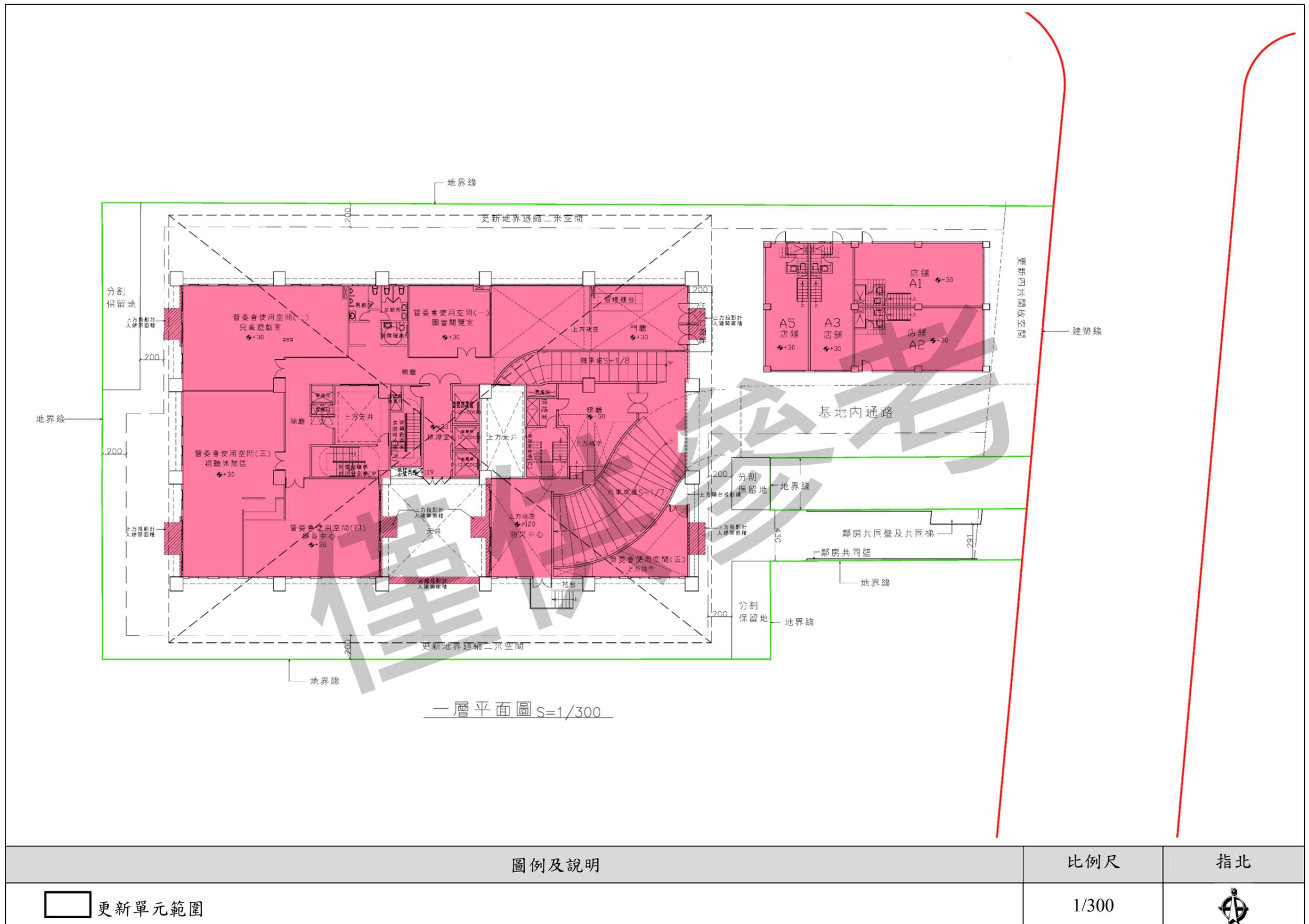


圖 9-2 建築退縮空間檢討圖

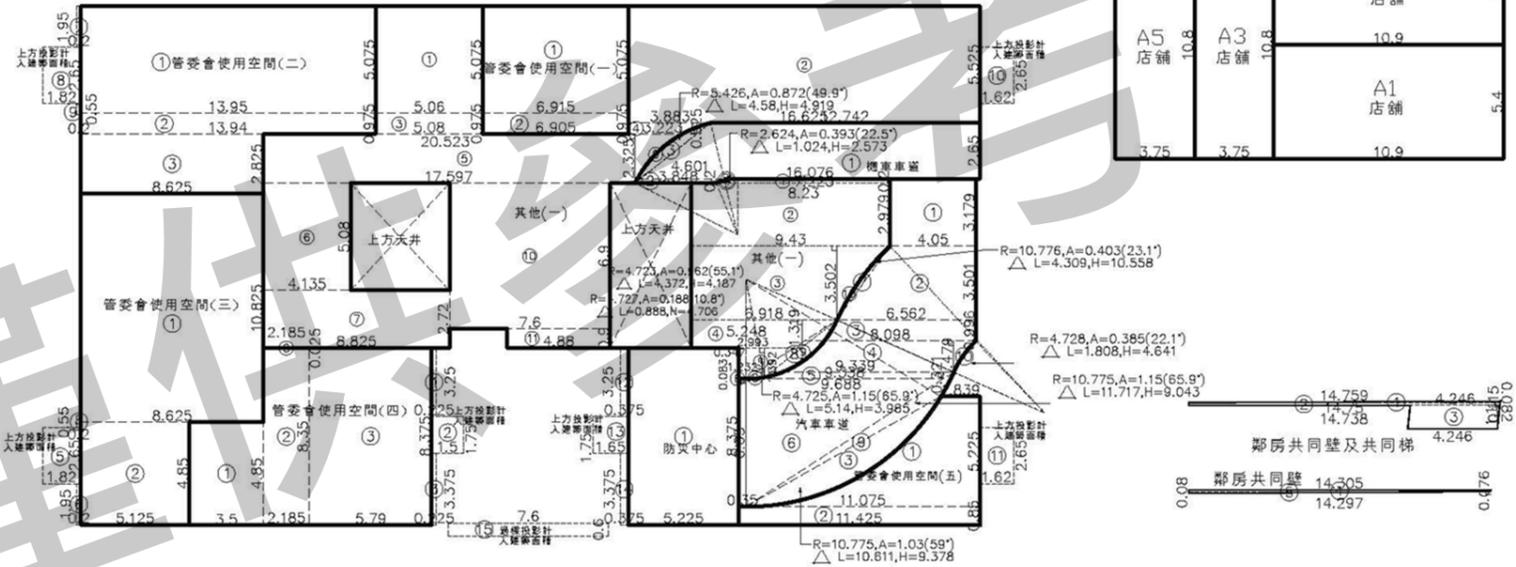


(一)一層樓地板面積計算：

A1戶=10.9*5.4=58.86㎡
 A2戶=10.9*5.4=58.86㎡
 A3戶=3.75*10.8=40.5㎡
 A5戶=3.75*10.8=40.5㎡
 管委會使用空間(一)=6.915*5.075+6.905*0.975=41.83㎡
 管委會使用空間(二)=13.95*5.075+13.94*0.975+8.625*2.825=108.75㎡
 管委會使用空間(三)=8.625*10.825+5.125*4.85=118.22㎡
 管委會使用空間(四)=4.85*3.5+8.35*2.185+8.375*5.79=83.71㎡
 管委會使用空間(五)=0.5*(1.839+11.075)*5.225+11.425*0.85-(0.5*1.03*10.775*10.775)-(0.5*10.611*9.378)=33.41㎡
 防災中心=5.225*8.375=43.76㎡
 機車車道=0.5*(12.742+16.076)*2.65+0.5*(4.601+3.848)*0.2+(0.5*0.872*5.426*5.426)-(0.5*4.58*4.919)-(0.5*0.393*2.624*2.624)-(0.5*1.024*2.573)=40.57㎡
 汽車車道=4.05*3.179+0.5*(4.05+6.562)*3.501+0.5*(6.562+8.098)*0.996+0.5*(8.098+9.339)*1.479+0.5*(9.339+9.338)*0.321+0.5*(9.688+0.35)*6.05+((0.5*0.403*10.776*10.776)-(0.5*4.309*10.558))-((0.5*1.15*4.725*4.725)-(0.5*5.14*3.965))+((0.5*1.15*10.775*10.775)-(0.5*11.717*9.043))-((0.5*0.385*4.728*4.728)-(0.5*1.808*4.641))=96.69㎡
 其他(一)=5.06*5.075+16.625*5.525+5.08*0.975+0.5*(3.883+3.223)*0.525+0.5*(20.523+17.597)*2.325+4.135*5.08+8.825*2.72+2.185*0.025-((0.5*0.872*5.426*5.426)-(0.5*4.58*4.919))+7.6*6.9+4.88*0.9=268.99㎡
 其他(二)=0.5*(7.225+8.23)*0.2+9.43*2.979+0.5*(9.43+6.918)*3.502+0.5*(6.918+5.248)*1.319+0.5*(2.993+1.232)*1.392+0.5*(1.232+0.347)*0.083+((0.5*0.393*2.624*2.624)-(0.5*1.024*2.573))+((0.5*0.188*4.727*4.727)-(0.5*0.888*4.706))+((0.5*0.962*4.723*4.723)-(0.5*4.372*4.187))-((0.5*0.403*10.776*10.776)-(0.5*4.31*10.558))=70.27㎡
 合計當層總樓地板面積
 =58.86+58.86+40.5+40.5+41.83+108.75+118.22+83.71+33.41+43.76+40.57+96.69+268.99+70.27=1104.92㎡

(二)建築面積檢討：

1.一層樓地板面積=1104.92㎡
 2.上方投影面積：
 =0.225*3.25+1.5*1.75+0.225*3.375+0.2*0.55+1.82*2.65+0.2*1.95+0.2*1.95+1.82*2.65+0.2*0.55+1.62*2.65+1.62*2.65+0.375*3.25+1.65*1.75+0.375*3.375+7.6*0.6=33.28㎡
 3.鄰房共同壁及梯面積：
 =0.5*14.759*0.082+0.5*(14.75+14.738)*0.115+0.5*(4.246+4.246)*1.1+0.5*(14.305+14.297)*0.076+0.5*0.08*14.297=8.63㎡
 4.建蔽率面積檢討：
 基地面積：2623.98㎡
 建築面積：1104.92+33.28=1138.2㎡
 建蔽率：1138.2/(2623.98-8.63)*100%=43.52% < 50%(土管)
 43.52% < 45%(依據新北市都市更新退縮建築獎勵) ok

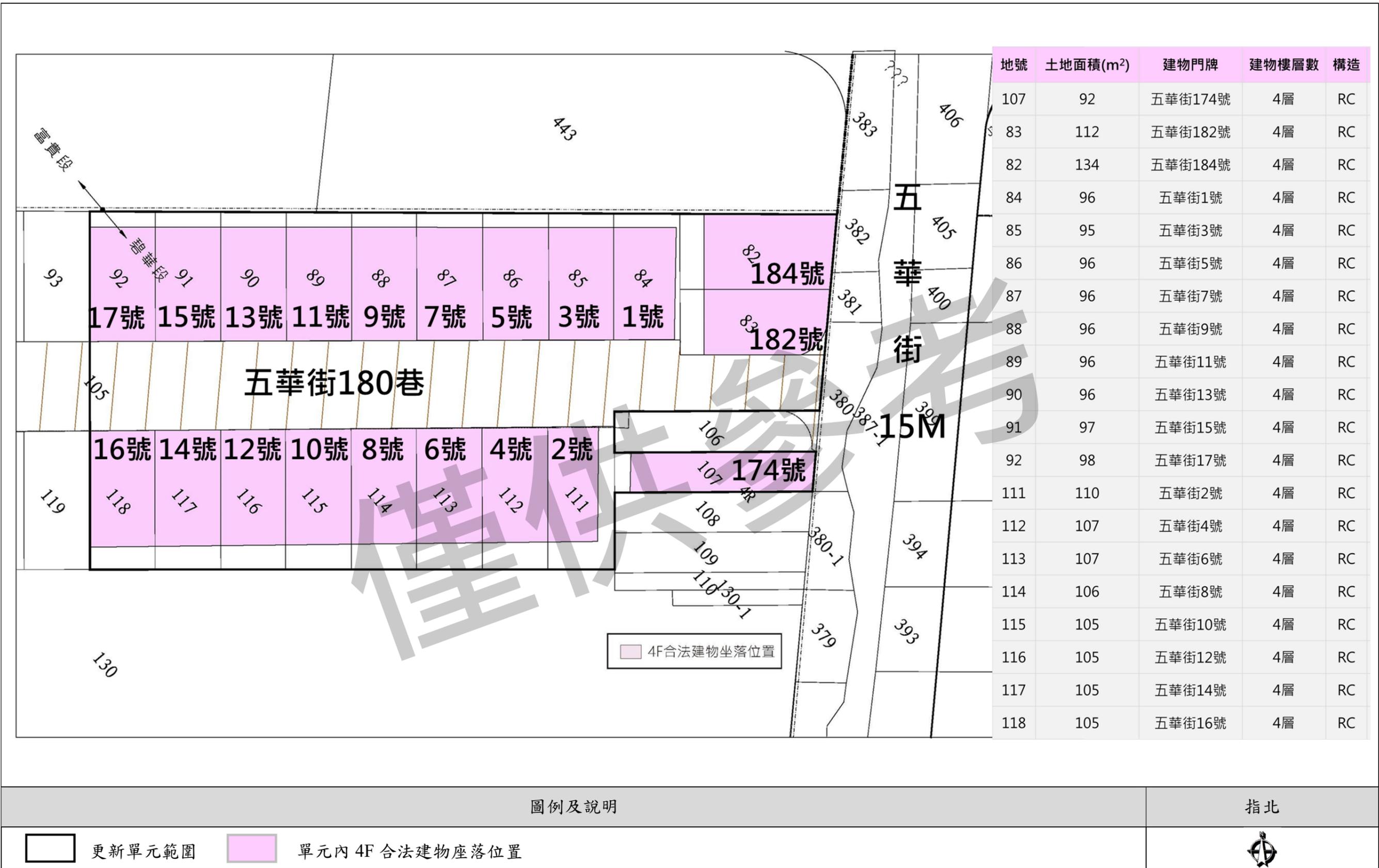


一層面積計算標示圖(S=1/300)

一層面積計算圖 S=1/300

圖例及說明		比例尺	指北
	更新單元範圍	1/500	

圖 9-4 建蔽率檢討圖(2)



地號	土地面積(m ²)	建物門牌	建物樓層數	構造
107	92	五華街174號	4層	RC
83	112	五華街182號	4層	RC
82	134	五華街184號	4層	RC
84	96	五華街1號	4層	RC
85	95	五華街3號	4層	RC
86	96	五華街5號	4層	RC
87	96	五華街7號	4層	RC
88	96	五華街9號	4層	RC
89	96	五華街11號	4層	RC
90	96	五華街13號	4層	RC
91	97	五華街15號	4層	RC
92	98	五華街17號	4層	RC
111	110	五華街2號	4層	RC
112	107	五華街4號	4層	RC
113	107	五華街6號	4層	RC
114	106	五華街8號	4層	RC
115	105	五華街10號	4層	RC
116	105	五華街12號	4層	RC
117	105	五華街14號	4層	RC
118	105	五華街16號	4層	RC

圖例及說明

指北

- 更新單元範圍
- 單元內 4F 合法建物座落位置



圖 9-5 合法建物 4 層坐落位置圖

拾、重建區段之建築規劃構想

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案更新單元內之現有通路五華街 180 巷，依據廢改道示意圖情形二，在基地範圍內將於配合本都市更新計畫案內完成申請廢除現有通路五華街 180 巷。(詳圖 10-1)

二、土地及建物使用計畫構想

(一) 土地使用強度及性質

本計畫為自行劃定之更新單元，依新北市政府 109 年 11 月 5 日新北府成都字第 10921278991 號公告「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」，土地使用分區為住宅區容積率 300%、建蔽率 50%。

本案更新後允建容積樓地板面積為 $2623.98 \text{ m}^2 \times 300\%$ (住宅區法定容積) + $2623.98 \text{ m}^2 \times 300\% \times 48.83\%$ (都市更新獎勵容積) = $11,715.64 \text{ m}^2$ ，本案申請允建容積樓地板面積 $11,715.64 \text{ m}^2$ ，獎勵後容積率為 446.48%；設計容積樓地板面積為 $11,687.46 \text{ m}^2$ 。

(二) 計畫容納戶數及人口數

本案更新後允建容積為 446.48%，預計興建 175 戶，其中店舖 S4 戶，住宅 171 戶，根據依新北市政府民政局民國 112 年 2 月統計資料，三重區計有 158,161 戶，合計 380,699 人，平均每戶有 2.4 人，本案容納人數為 420 人。

(三) 建築配置構想

1. 樓層與結構

本案預計興建地上 17 層，地下 4 層之鋼筋混凝土結構設計。

2. 規劃與配置：

- 地下一~四層：防空避難室兼停車空間
- 一層：店舖、管理員室、防災中心管委會使用
- 二層：集合住宅、管委會使用空間
- 三~十七層：集合住宅
- 戶數：共 175 戶(店舖 4 戶、集合住宅 171 戶)
- 高度：64.4M【(1F) 4.2M + (2F~17F) 16 層 \times 3.2M + (屋突 1~3F) 3 層 \times 3M】

3. 人行步道留設

依 108 年 10 月 2 日修正之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定，自建築線退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步

道或…等及自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計，得申請獎勵容積。本案人行步道留設於臨接五華路退縮 4 米建築。符合規定。

4. 人車動線系統

本案採人車分離規劃 詳人車動線系統圖(詳圖 10-3)。

三、初步建築規劃面積檢討

(一) 容積率檢討

1. 允建容積： $11,715.64 / 2623.98 \times 100\% = 446.48\%$
2. 實設容積樓地板面積： $11,687.46 / 2623.98 \times 100\% = 445.41\%$

(二) 建蔽率檢討

1. 法定建蔽率： $2623.98 \times 50\% = 1,311.99 \text{ m}^2$
2. 實設建蔽率： $1138.20 / (2623.98 - 8.63) \times 100\% = 43.52\%$

(三) 開挖深度與開挖率檢討

1. 開挖深度：13.8M
2. 開挖率檢討： $500 \times 70\% + (2623.98 - 500) \times 60\% = 1,624.39 \text{ m}^2$
3. 實設開挖率： $1622.26 / 2623.98 \times 100\% = 61.82\%$

(四) 停車位檢討

1. 汽車車位：法定應設 99 輛，實設 144 輛 (含 1 輛垃圾車停車位)
2. 機車車位：法定應設 175 輛，實設 190 輛

四、配置設計原則

本案之建築造型量體及景觀綠地等外部設計均為豐富都市景觀的一部分，建築空間之重新再造提昇原本的生活居住品質與提高建築之安全性及住宅的私密性外，亦將建築空間開發出多元化及趣味性，故本案的設計目標著力面，以創造多層次豐富的都市景觀，重新塑造具有地標性的外觀，宛如藝術品般融入新生命並提升生活的動力。(相關檢附圖說：一樓平面配置圖詳圖 10-5、標準層平面圖詳圖 10-6~8、屋突平面圖詳圖 10-9、地下層平面圖詳圖 10-10~13、東南向立面示意圖詳圖 10-14 及長向剖面示意圖詳圖 10-15。)

表 10-1 建築面積初步檢討表

1	基地位置	申請地號:三重區碧華段82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92部分、105部分、107、111部分、112、113、114、115、116、117、118地號等21筆土地, 土地面積2,727 m ² 。																																																																																					
2	基地使用分區	住宅區																																																																																					
3	基地面積	2,727 m ²																																																																																					
	- 贈本面積	2,623.98 m ²	(贈本面積-保留地=2727-103.02=2623.98 m ²)(實際面積將以地政分割為準)																																																																																				
	- 實測面積																																																																																						
4	法定建築率	50%																																																																																					
5	法定建築面積	2,623.98*50%=1,311.99 m ²																																																																																					
6	法定容積率	300%																																																																																					
7	法定容積樓地板面積	2,623.98*300%=7,871.94 m ²																																																																																					
8	增加樓地板面積	容積移轉(A1) 0 m ²	容積移轉(A2) 3,843.70 m ²	估法定容積比例	0%	額外增加面積合計	0+3,843.70=3,843.70 m ²																																																																																
9	允建容積率及樓地板面積上限	合計可建樓地板面積:7,871.94+3,843.70=11,715.64 m ²			可建容積率:11,715.64/2,623.98*100%=446.48%																																																																																		
10	允建機械室等設備空間面積	允建樓地板面積上限:2,623.98*300%*150%+(都更)2,623.98*300%*50%=15,743.88 m ²			允建容積率上限:15,743.88/2,623.98*100%=600%																																																																																		
11	實際建築面積	1138.2 m ² < 2623.98*50%=1311.99 m ²			1,138.2/(2,623.98-8.63)*100%=43.52% < 50%		(鄰地共同壁及梯面積:8.63 m ²)																																																																																
12	法定空地面積	2,623.98*50%=1,311.99 m ²			2623.98-1138.2=1,485.78 m ²																																																																																		
13	興建樓層數	地下四層 地上十七層																																																																																					
	樓層	樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	安全梯及機電設備等面積(m ²)	陽台	戶數(戶)	用途	樓高(m)																																																																															
	地下四層	1622.26 m ²	6,489.04 m ²				停車空間	3.2																																																																															
	地下三層	1622.26 m ²					停車空間	3.2																																																																															
	地下二層	1622.26 m ²					停車空間	3.2																																																																															
	地下一層	1622.26 m ²					防空避難室兼停車空間	4.2																																																																															
	地上一層	1104.92 m ²	14,932.68 m ²	343.12 m ²	518.20 m ²	4戶	店舖、管理員室、防災中心管委會使用空間	4.2																																																																															
	地上二層	597.61 m ²		413.09 m ²	124.76 m ²	28.37 m ²	6戶	集合住宅、管委會使用空間	3.2																																																																														
	地上三層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上四層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上五層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上六層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上七層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上八層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上九層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上十層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上十一層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上十二層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上十三層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上十四層	882.01 m ²		728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																														
	地上十五層	882.01 m ²	728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																															
	地上十六層	882.01 m ²	728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																															
	地上十七層	882.01 m ²	728.75 m ²	74.02 m ²	53.06 m ²	11戶	集合住宅	3.2																																																																															
	屋突一層	238.88 m ²	457.86 m ²				梯間	3.00																																																																															
	屋突二層	109.49 m ²						梯間	3.00																																																																														
	屋突三層	109.49 m ²						梯間、機械室、水箱	3.00																																																																														
	總樓地板面積	21,879.58 m ²		11,687.46 m ²	1753.26 m ²	824.27 m ²	175戶																																																																																
14	容積樓地板面積	11,687.46 m ² < 11,715.64 m ²																																																																																					
15	容積率檢討	11,687.46/2,623.98*100%=445.41% < 446.48%																																																																																					
16	機械室等設備空間面積檢討	1,753.26 m ² < 1,757.35 m ²																																																																																					
17	防空避難室面積檢討	1,622.26 m ² > 1,138.2 m ²																																																																																					
18	地下各層最大樓地板面積檢討	1,622.26 m ² ≤ 500*70%+(2623.98-500)*60%=1624.39 m ²																																																																																					
19	總工程造價	21,879.58*15,290=334,538,778元																																																																																					
21	(一)汽車停車數量檢討: 1.依據建築技術規則計:法定停車數量計算 (1)店舖樓地板面積:58.86+58.86+40.5+40.5=198.72 m ² (2)集合住宅樓地板面積:14932.68-198.72=14733.96 m ² (3)法定汽車:店舖198.72 m ² < 300 m ² 免設 集合住宅:14733.96/150=98.23輛 取99輛 法定停車數量應設0+99=99輛 2.實設車位檢討: (1)應設車位99輛,實設車位143輛 ok (2)大車位144輛,小車位0輛 0輛 < 144/5=28.8 ok (3)無障礙車位檢討: 店舖+集合住宅=0+144=144輛 50輛 < 144輛(實設) < 150輛 應設2輛 實設3輛 ok	(二)機車停車數量檢討: 1.依據變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)第七條第一款檢討 (1)建築物用途為建築技術規則第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,應設置一戶一機車位 (2)建築物用途為建築技術規則第59條之第一類用途建築物者,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 本案依據(1)及(2)檢討,且住宅部分每戶小於66平方公尺: 店舖:58.86+58.86+40.5+40.5=198.72 m ² 集合住宅: 大於66 m ² :2(2F)+4*15(3-17F)=62戶	小於66 m ² : 2F:64.31+63.96+48.84+50.26=227.37 m ² 3-17F(各):64.31+63.96+48.84+50.26+48.84+63.96+64.31=404.48 m ² 小計:227.37+404.48*15=6294.57 m ² 法定機車位檢討: 店舖:198.72/100=1.99輛 取2輛 集合住宅:6294.57/100+62=124.95輛 取125輛 合計應設機車位:2+125=127輛 2.依據都市更新審議原則每戶應設一機車位,本案共175戶,應設置175輛 3.實設機車位檢討: 依據都市更新審議原則應設機車175輛,實設190輛 ok	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">地下一層</th> <th colspan="2">地下二層</th> <th colspan="2">地下三層</th> <th colspan="2">地下四層</th> <th colspan="2">合計</th> </tr> <tr> <th>機車位</th> <th>汽車車位</th> <th>機車位</th> <th>汽車車位</th> <th>機車位</th> <th>汽車車位</th> <th>機車位</th> <th>汽車車位</th> <th>機車位</th> <th>汽車車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法定大車位(100*200) 69輛</td> <td>法定大車位(250*550) 9輛</td> <td>法定大車位(250*550) 44輛</td> <td>法定大車位(250*550) 42輛</td> <td>法定大車位(100*200) 0輛</td> <td>法定大車位(250*550) 0輛</td> <td>法定大車位(100*200) 69輛</td> <td>法定大車位(250*550) 95輛</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>法定小車位(75*175) 67輛</td> <td>法定大車位(250*550) 0輛</td> <td>法定大車位(250*550) 1輛</td> <td>法定大車位(250*550) 1輛</td> <td>法定大車位(75*175) 0輛</td> <td>法定大車位(250*550) 0輛</td> <td>法定小車位(75*175) 67輛</td> <td>法定大車位(250*550) 2輛</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>法定無障礙使用車位(225*220) 4輛</td> <td>自設大車位(250*550) 0輛</td> <td>自設大車位(250*550) 0輛</td> <td>自設大車位(250*550) 0輛</td> <td>自設大車位(250*550) 42輛</td> <td>法定無障礙使用車位(225*220) 4輛</td> <td>自設大車位(250*550) 42輛</td> <td>自設大車位(250*550) 44輛</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>自設大車位(100*200) 25輛</td> <td>法定無障礙使用車位(350*600) 2輛</td> <td>法定無障礙使用車位(230*550) 0輛</td> <td>法定無障礙使用車位(230*550) 0輛</td> <td>自設大車位(100*200) 1輛</td> <td>法定無障礙使用車位(225*220) 1輛</td> <td>自設大車位(75*175) 25輛</td> <td>應設置使用車位(350*600) 3輛</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>自設小車位(75*175) 25輛</td> <td>自設大車位(250*550) 1輛</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>自設小車位(75*175) 25輛</td> <td>應設置使用車位(250*550) 1輛</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計 190輛</td> <td>小計 11輛</td> <td>小計 45輛</td> <td>小計 45輛</td> <td>小計 43輛</td> <td>合計機車位 190輛</td> <td>合計 190輛</td> <td>合計(坡道車車位不計入法定) 144輛</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				地下一層		地下二層		地下三層		地下四層		合計		機車位	汽車車位	法定大車位(100*200) 69輛	法定大車位(250*550) 9輛	法定大車位(250*550) 44輛	法定大車位(250*550) 42輛	法定大車位(100*200) 0輛	法定大車位(250*550) 0輛	法定大車位(100*200) 69輛	法定大車位(250*550) 95輛			法定小車位(75*175) 67輛	法定大車位(250*550) 0輛	法定大車位(250*550) 1輛	法定大車位(250*550) 1輛	法定大車位(75*175) 0輛	法定大車位(250*550) 0輛	法定小車位(75*175) 67輛	法定大車位(250*550) 2輛			法定無障礙使用車位(225*220) 4輛	自設大車位(250*550) 0輛	自設大車位(250*550) 0輛	自設大車位(250*550) 0輛	自設大車位(250*550) 42輛	法定無障礙使用車位(225*220) 4輛	自設大車位(250*550) 42輛	自設大車位(250*550) 44輛			自設大車位(100*200) 25輛	法定無障礙使用車位(350*600) 2輛	法定無障礙使用車位(230*550) 0輛	法定無障礙使用車位(230*550) 0輛	自設大車位(100*200) 1輛	法定無障礙使用車位(225*220) 1輛	自設大車位(75*175) 25輛	應設置使用車位(350*600) 3輛			自設小車位(75*175) 25輛	自設大車位(250*550) 1輛					自設小車位(75*175) 25輛	應設置使用車位(250*550) 1輛			小計 190輛	小計 11輛	小計 45輛	小計 45輛	小計 43輛	合計機車位 190輛	合計 190輛	合計(坡道車車位不計入法定) 144輛										
地下一層		地下二層		地下三層		地下四層		合計																																																																															
機車位	汽車車位	機車位	汽車車位	機車位	汽車車位	機車位	汽車車位	機車位	汽車車位																																																																														
法定大車位(100*200) 69輛	法定大車位(250*550) 9輛	法定大車位(250*550) 44輛	法定大車位(250*550) 42輛	法定大車位(100*200) 0輛	法定大車位(250*550) 0輛	法定大車位(100*200) 69輛	法定大車位(250*550) 95輛																																																																																
法定小車位(75*175) 67輛	法定大車位(250*550) 0輛	法定大車位(250*550) 1輛	法定大車位(250*550) 1輛	法定大車位(75*175) 0輛	法定大車位(250*550) 0輛	法定小車位(75*175) 67輛	法定大車位(250*550) 2輛																																																																																
法定無障礙使用車位(225*220) 4輛	自設大車位(250*550) 0輛	自設大車位(250*550) 0輛	自設大車位(250*550) 0輛	自設大車位(250*550) 42輛	法定無障礙使用車位(225*220) 4輛	自設大車位(250*550) 42輛	自設大車位(250*550) 44輛																																																																																
自設大車位(100*200) 25輛	法定無障礙使用車位(350*600) 2輛	法定無障礙使用車位(230*550) 0輛	法定無障礙使用車位(230*550) 0輛	自設大車位(100*200) 1輛	法定無障礙使用車位(225*220) 1輛	自設大車位(75*175) 25輛	應設置使用車位(350*600) 3輛																																																																																
自設小車位(75*175) 25輛	自設大車位(250*550) 1輛					自設小車位(75*175) 25輛	應設置使用車位(250*550) 1輛																																																																																
小計 190輛	小計 11輛	小計 45輛	小計 45輛	小計 43輛	合計機車位 190輛	合計 190輛	合計(坡道車車位不計入法定) 144輛																																																																																
22	備註	店舖及集合住宅共175戶																																																																																					

面積計算表

※本表所列數值僅為概估,應以事業計畫階段新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

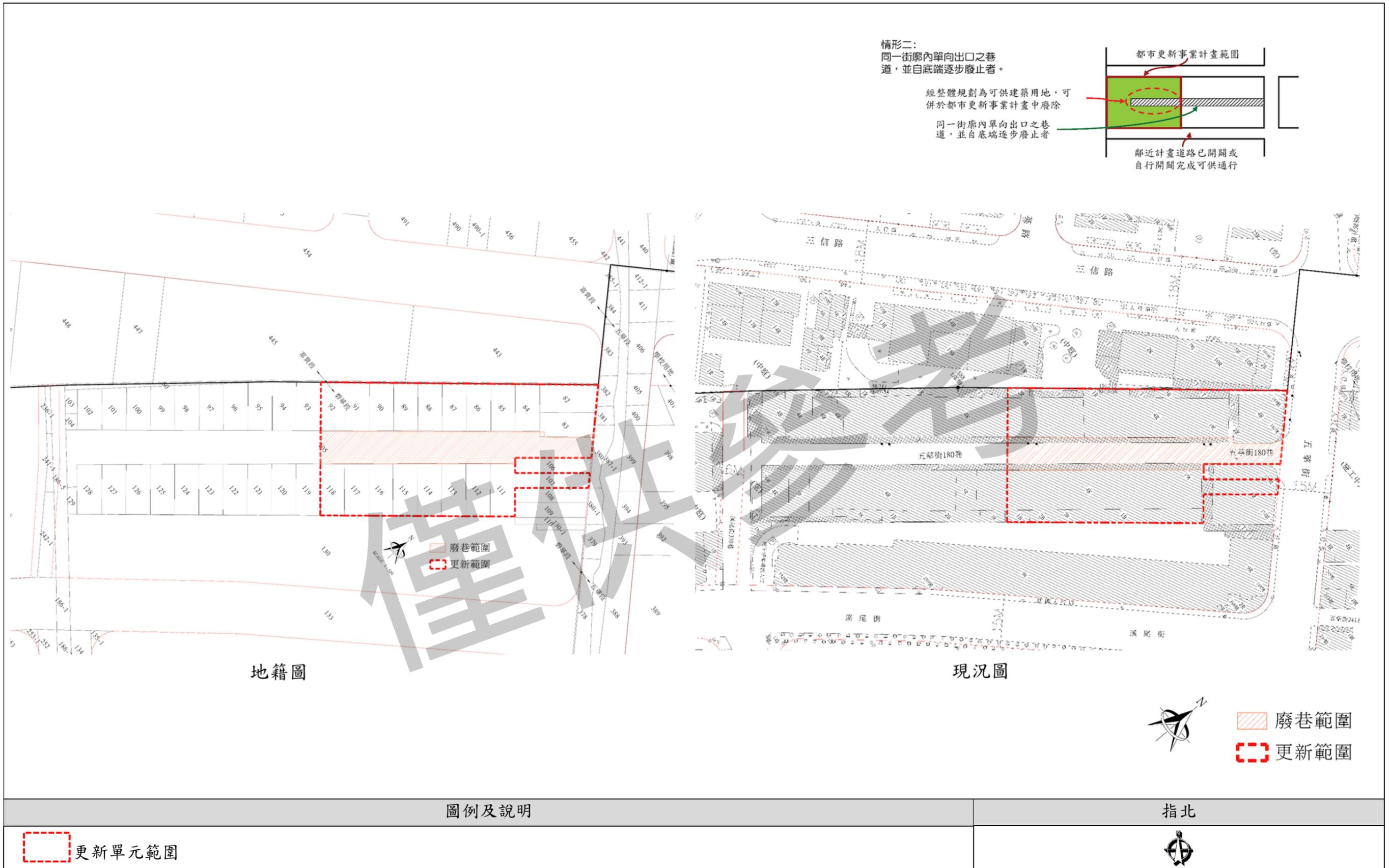
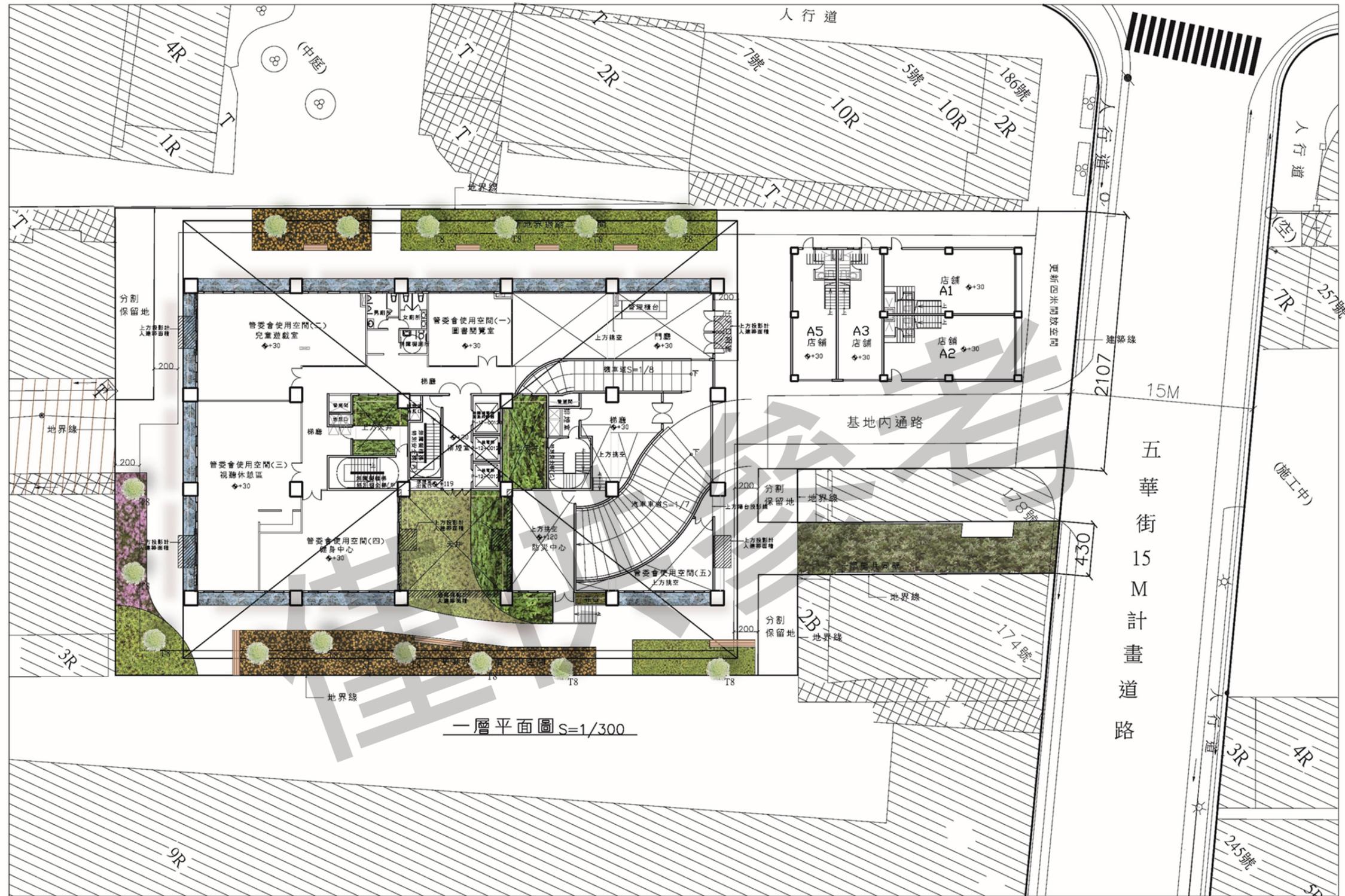
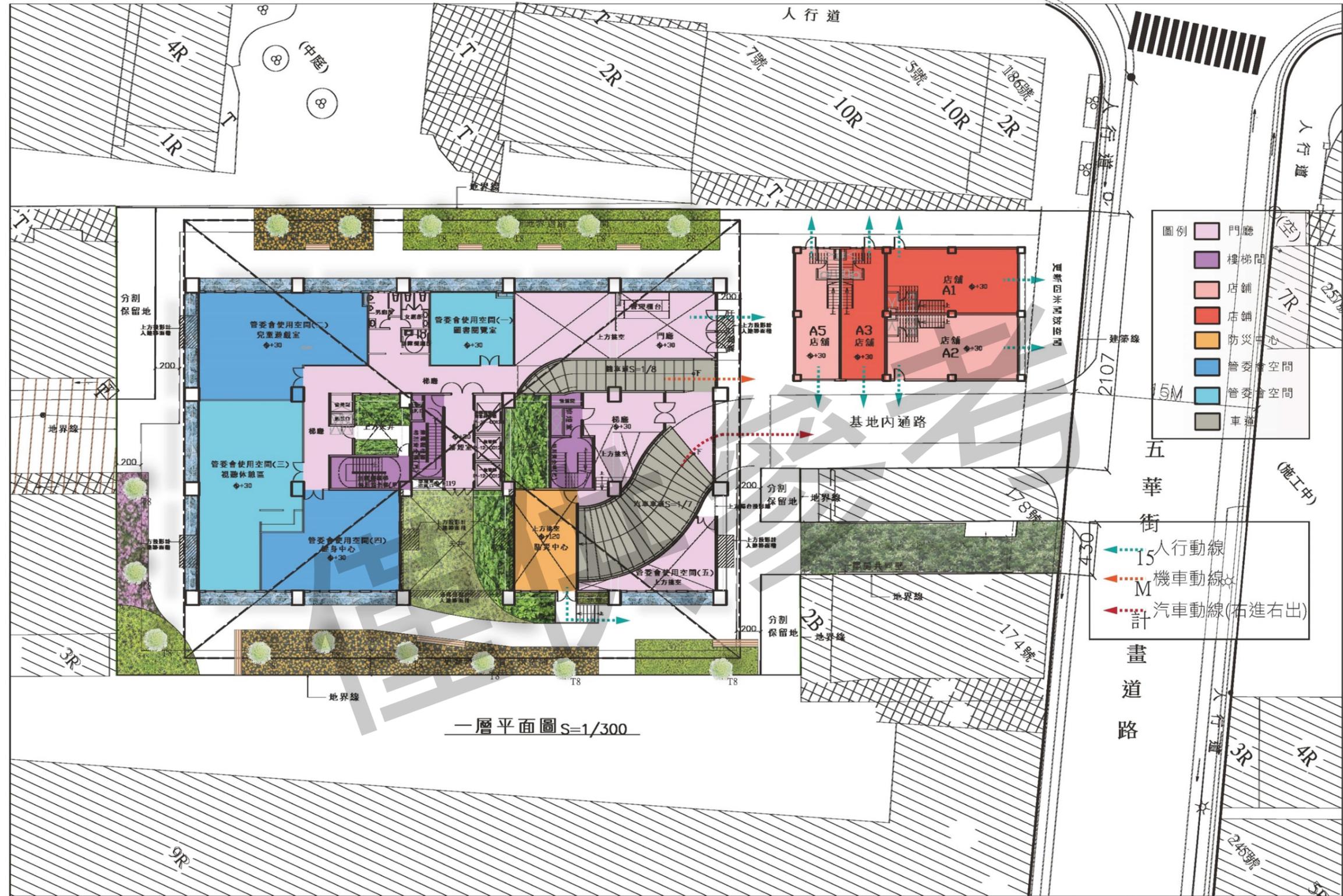


圖 10-1 廢改巷道圖



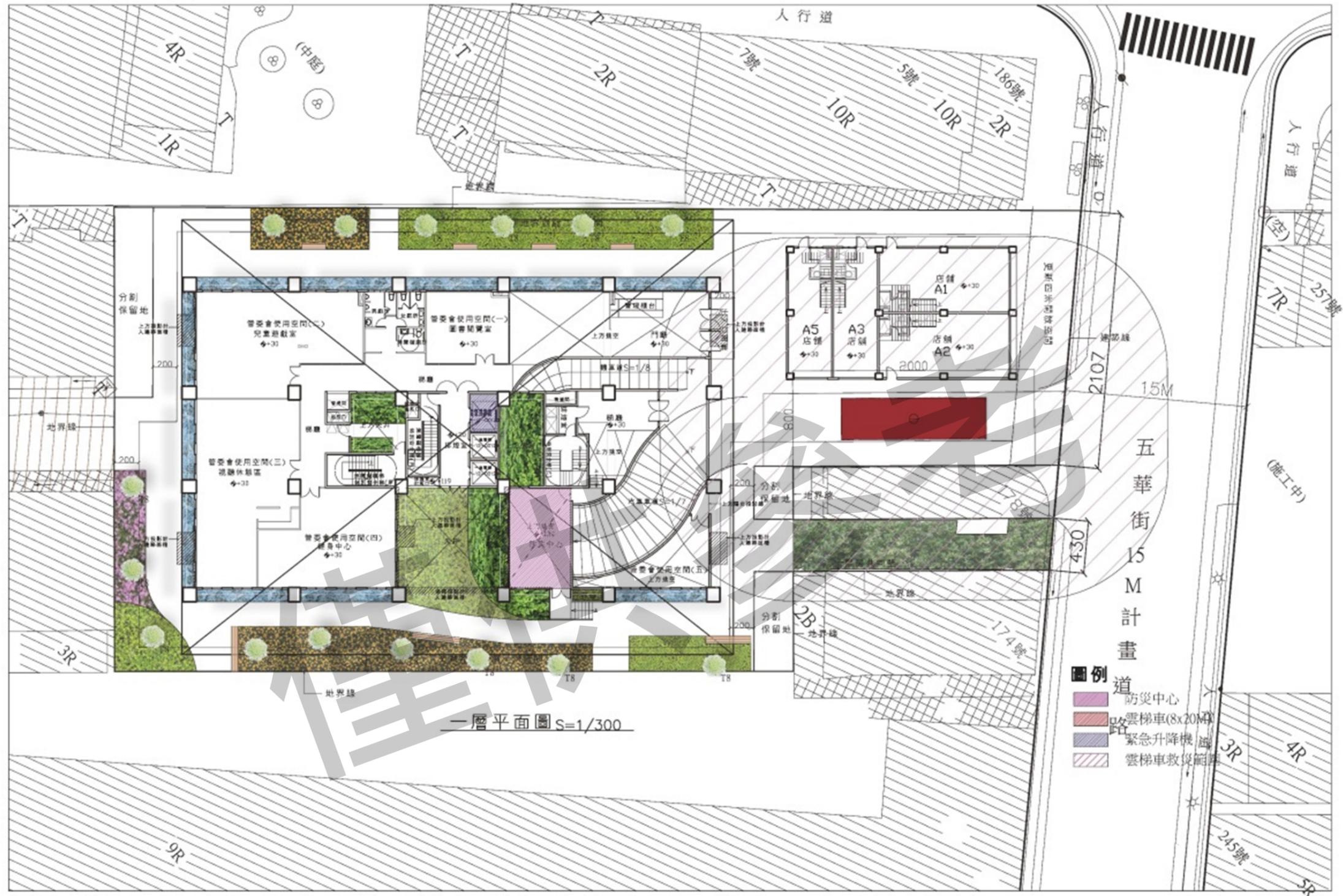
圖例及說明	比例尺	指北
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> 更新單元範圍	1/300	

圖 10-2 全區建築配置圖(景觀配置圖)



圖例及說明	比例尺	指北
<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> 更新單元範圍	1/300	

圖 10-3 人車動線系統圖



圖例及說明

比例尺

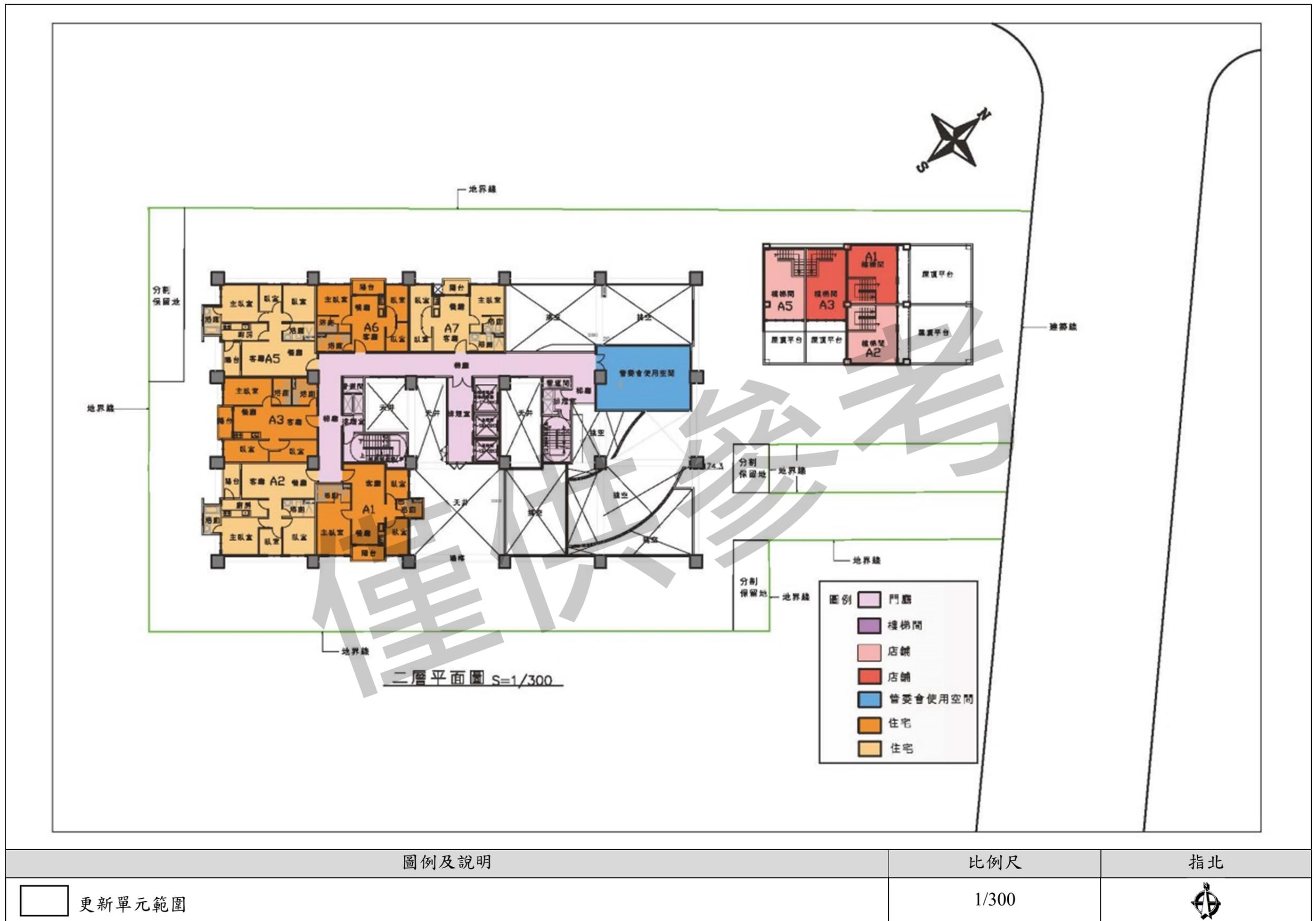
指北

更新單元範圍

1/300



圖 10-4 消防救災空間檢討平面圖



圖例及說明

比例尺

指北

更新單元範圍

1/300



圖 10-6 二層平面檢討圖

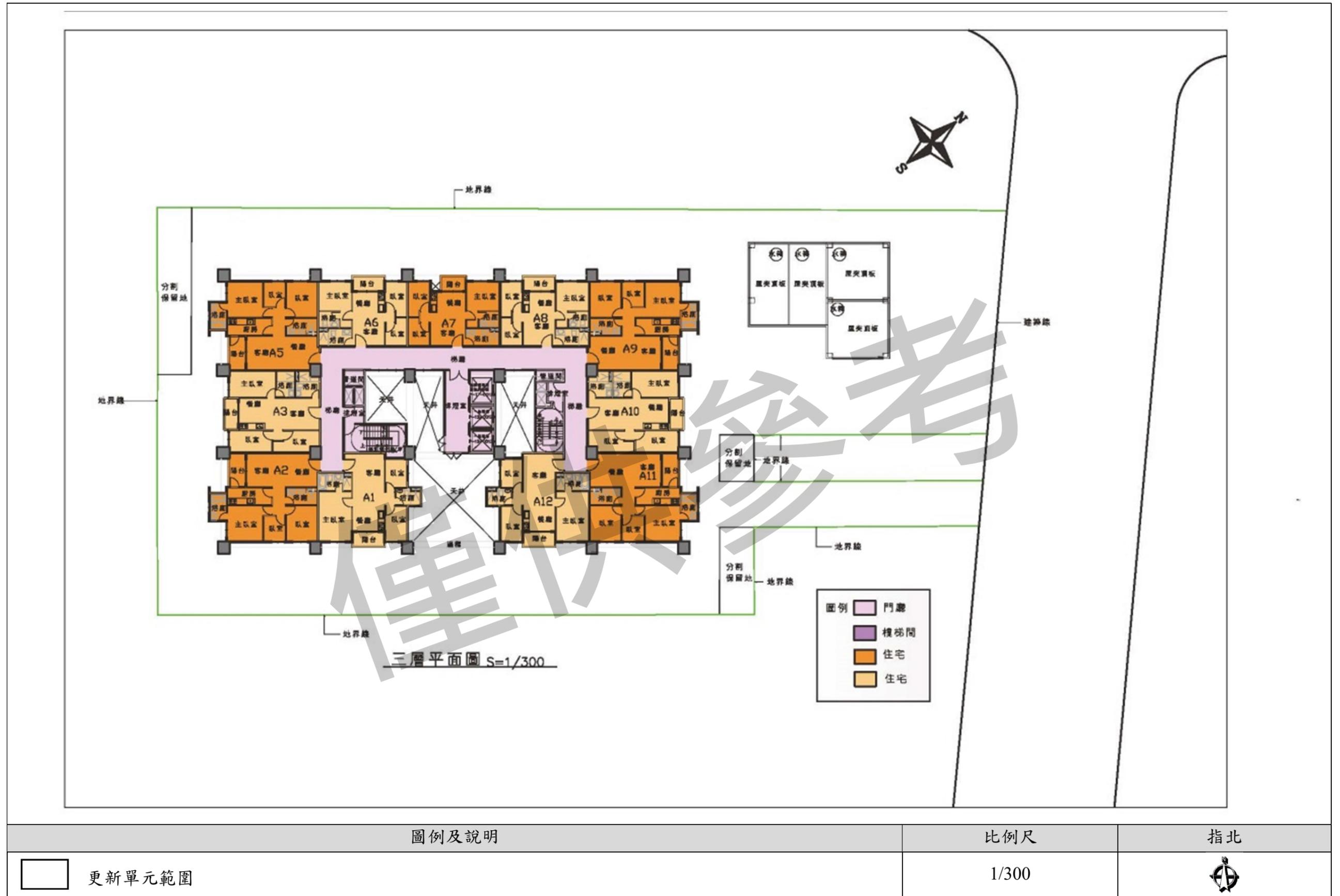


圖 10-7 三至十七層平面檢討圖

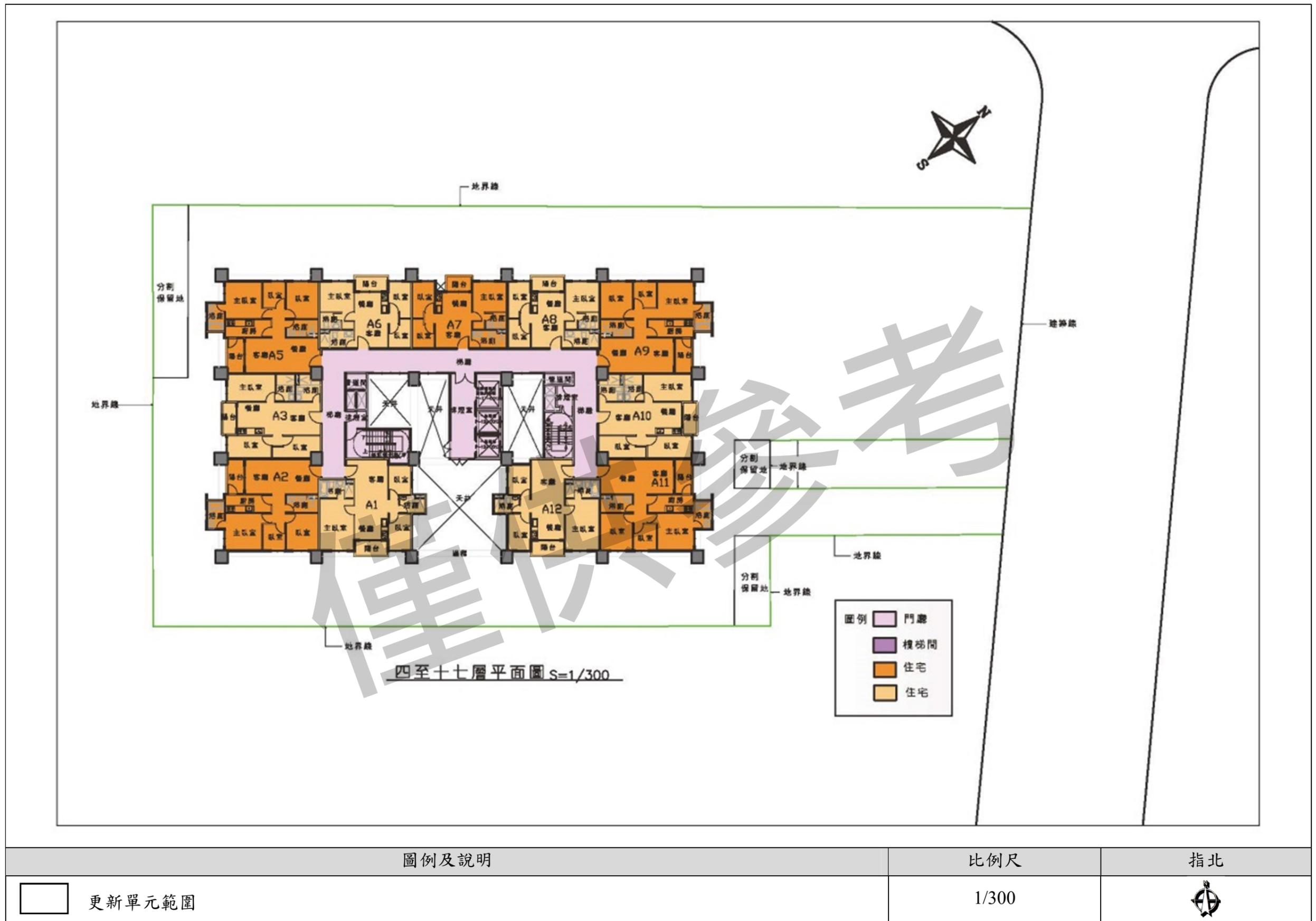


圖 10-8 四至十七層平面檢討圖

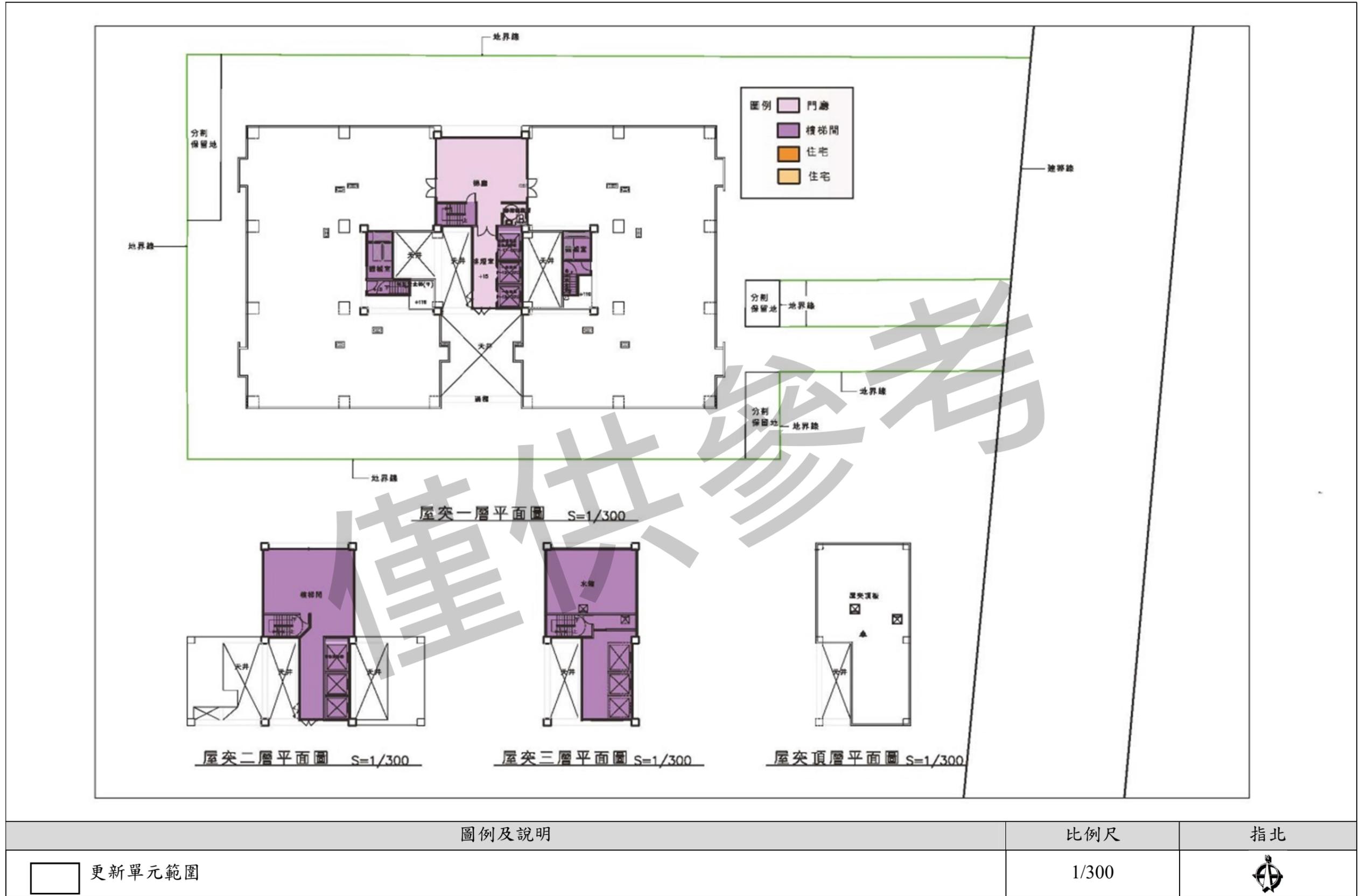


圖 10-9 屋突層平面檢討圖

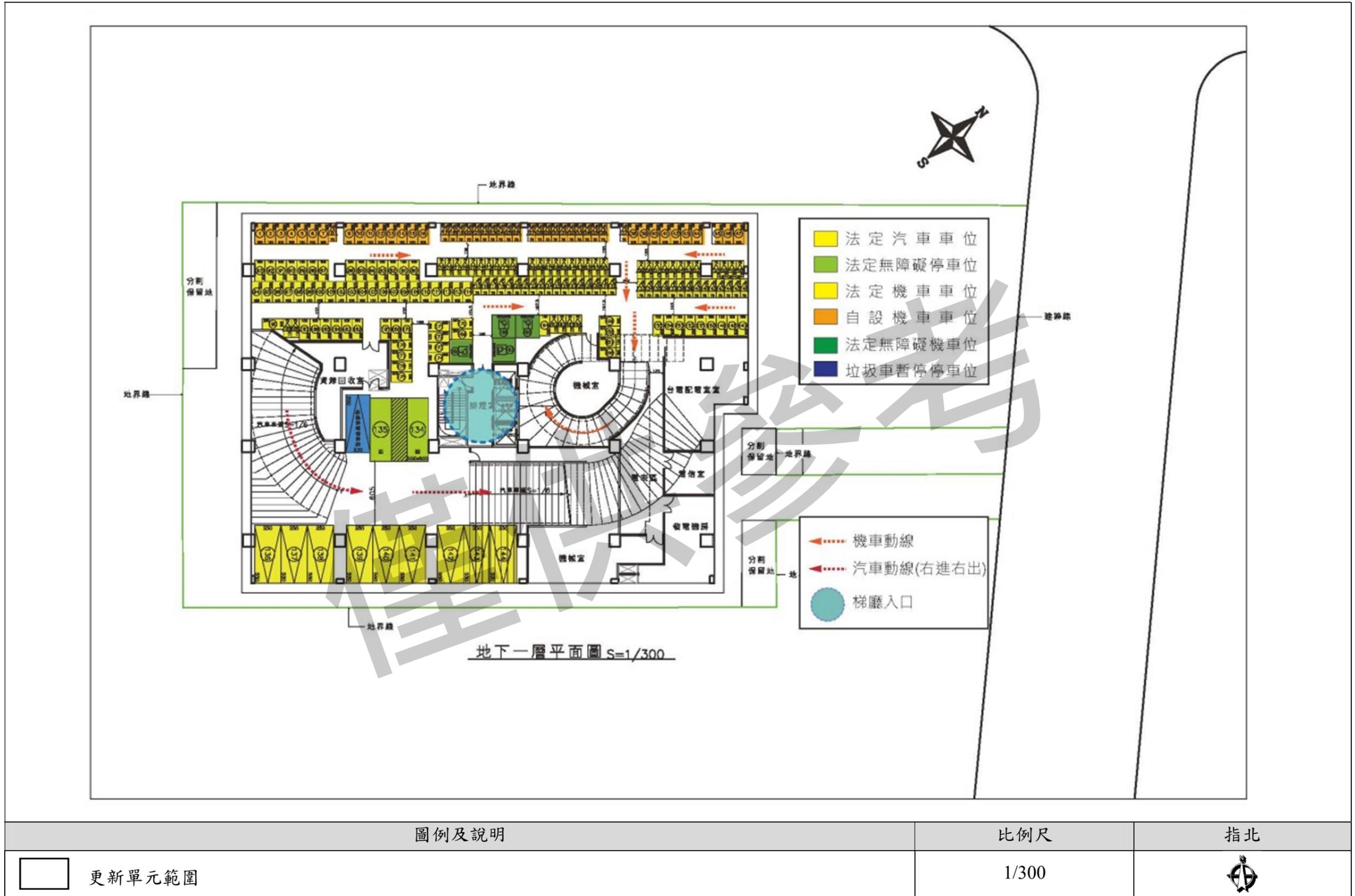
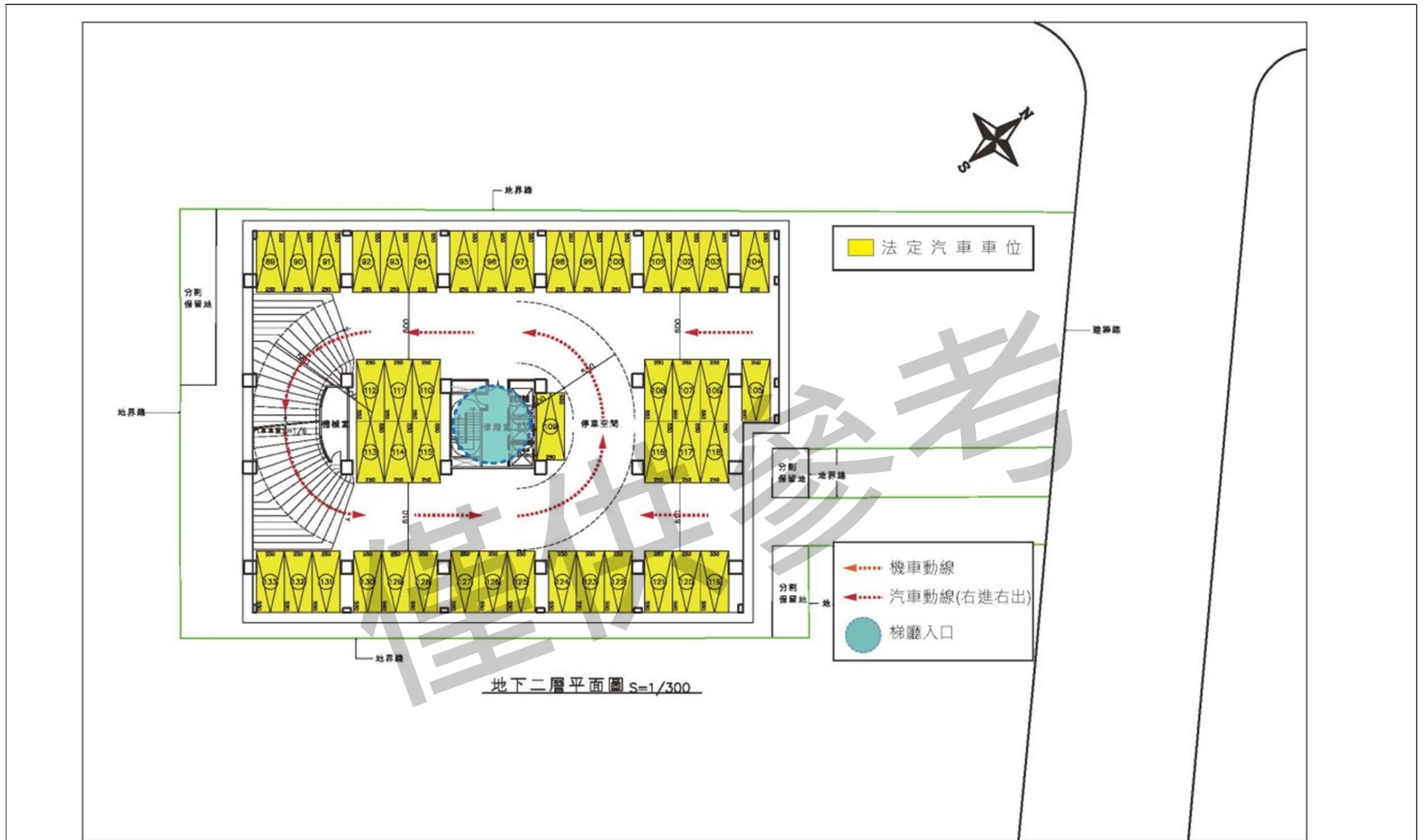


圖 10-10 地下一層平面檢討圖



地下二層平面圖 S=1/300

圖例及說明	比例尺	指北
<p>更新單元範圍</p>	1/300	<p>指北</p>

圖 10-11 地下二層平面檢討圖

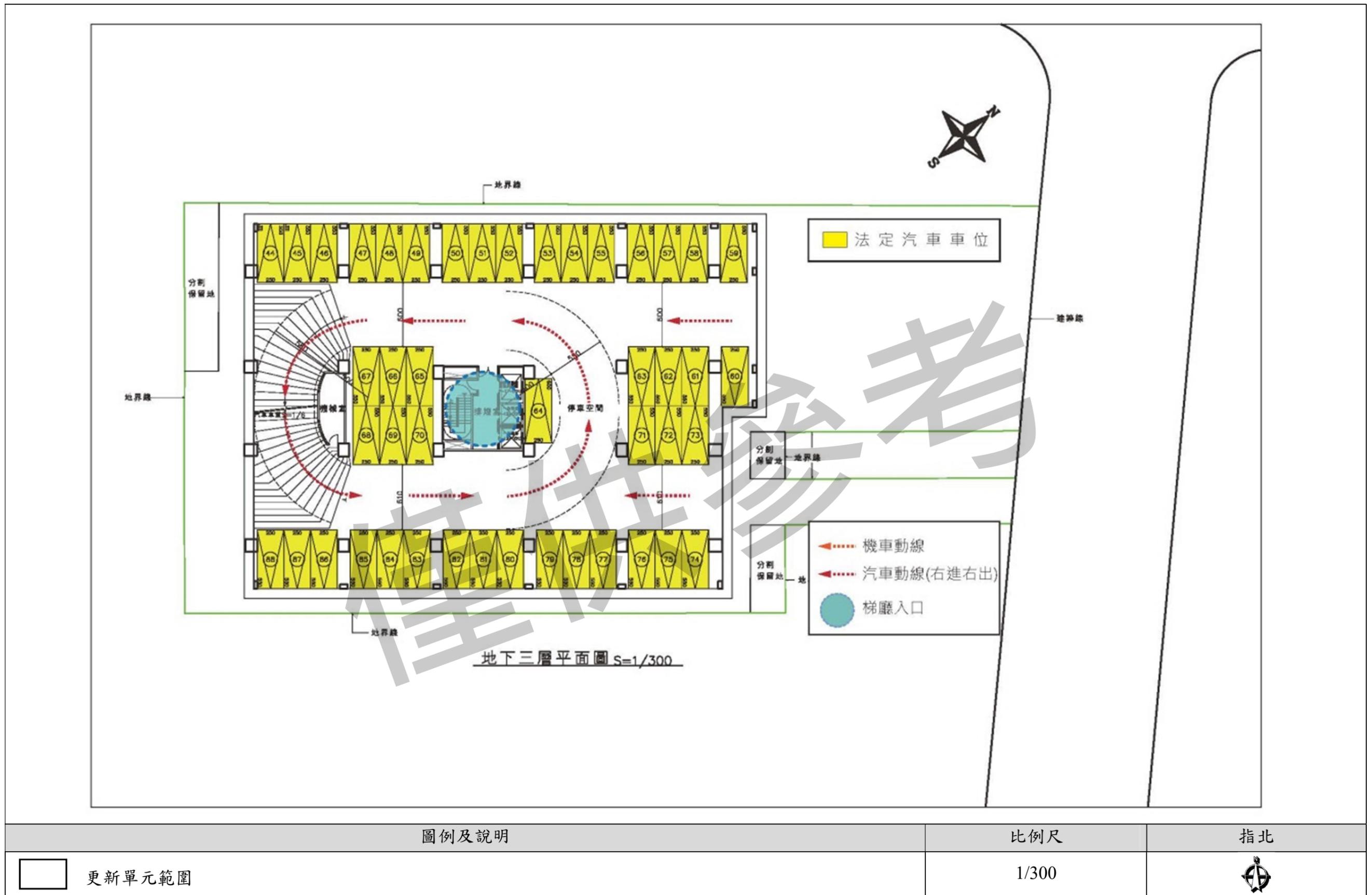
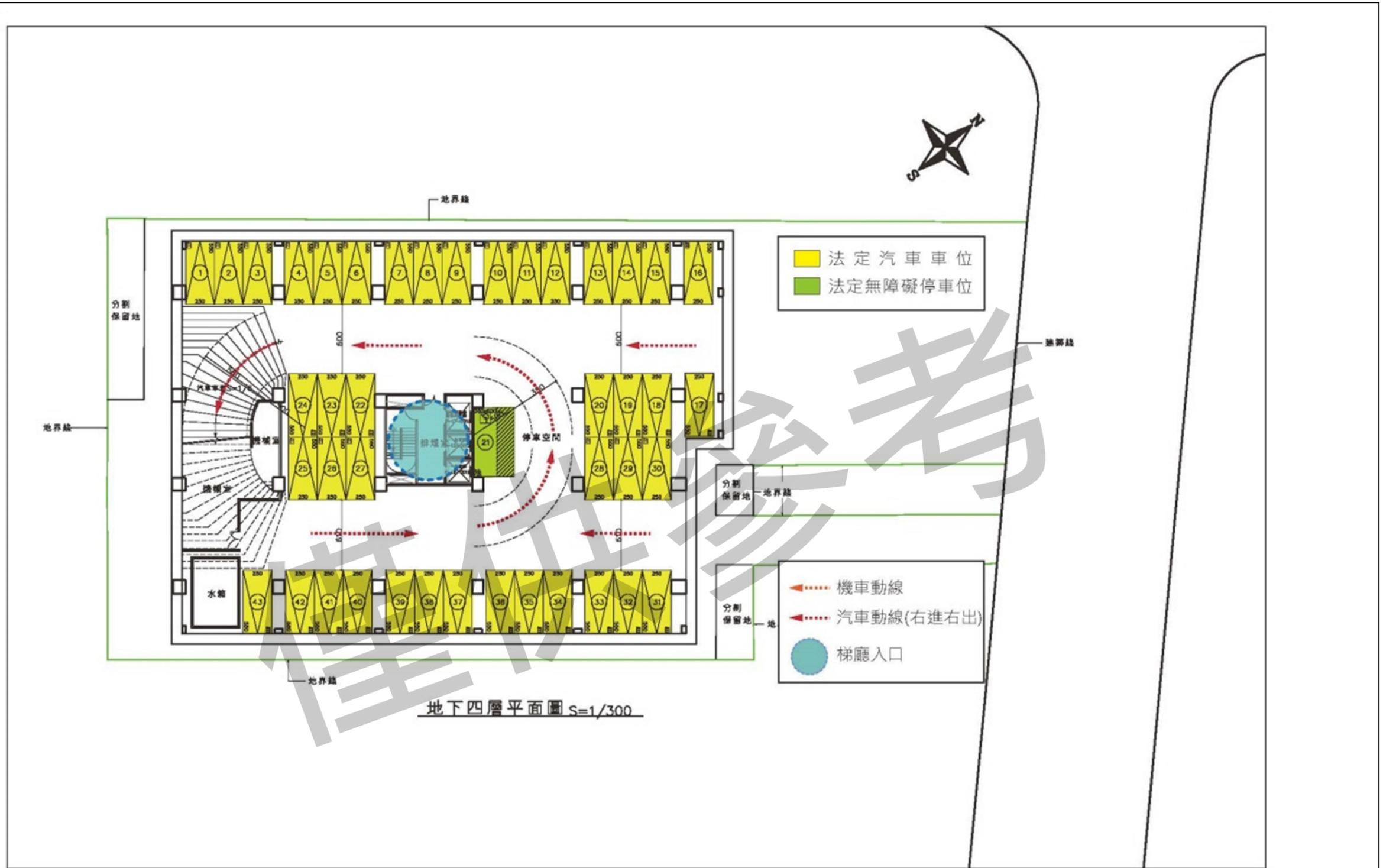


圖 10-12 地下三層平面檢討圖



地下四層平面圖 S=1/300

圖例及說明		比例尺	指北
	更新單元範圍	1/300	

圖 10-13 地下四層平面檢討圖

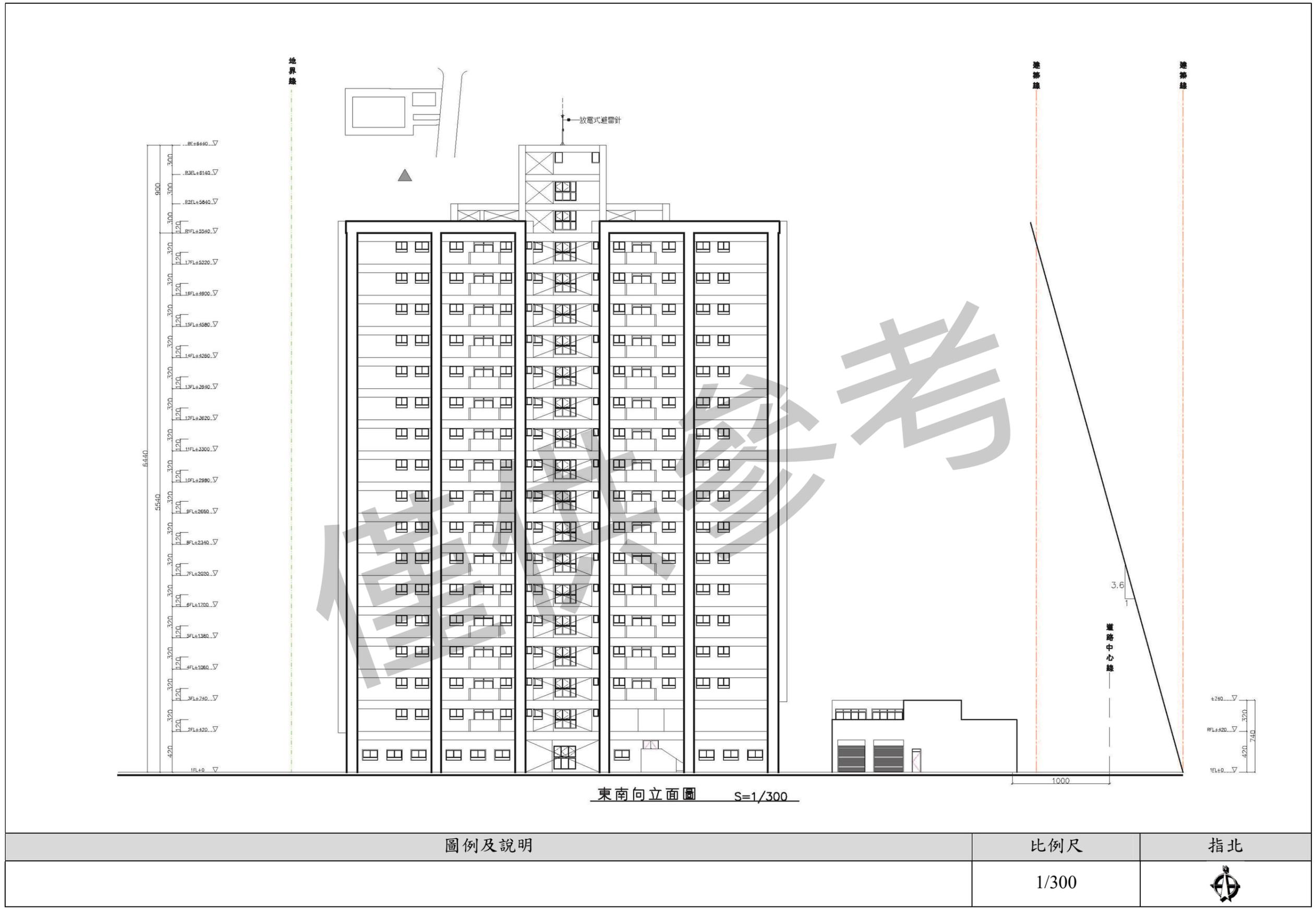
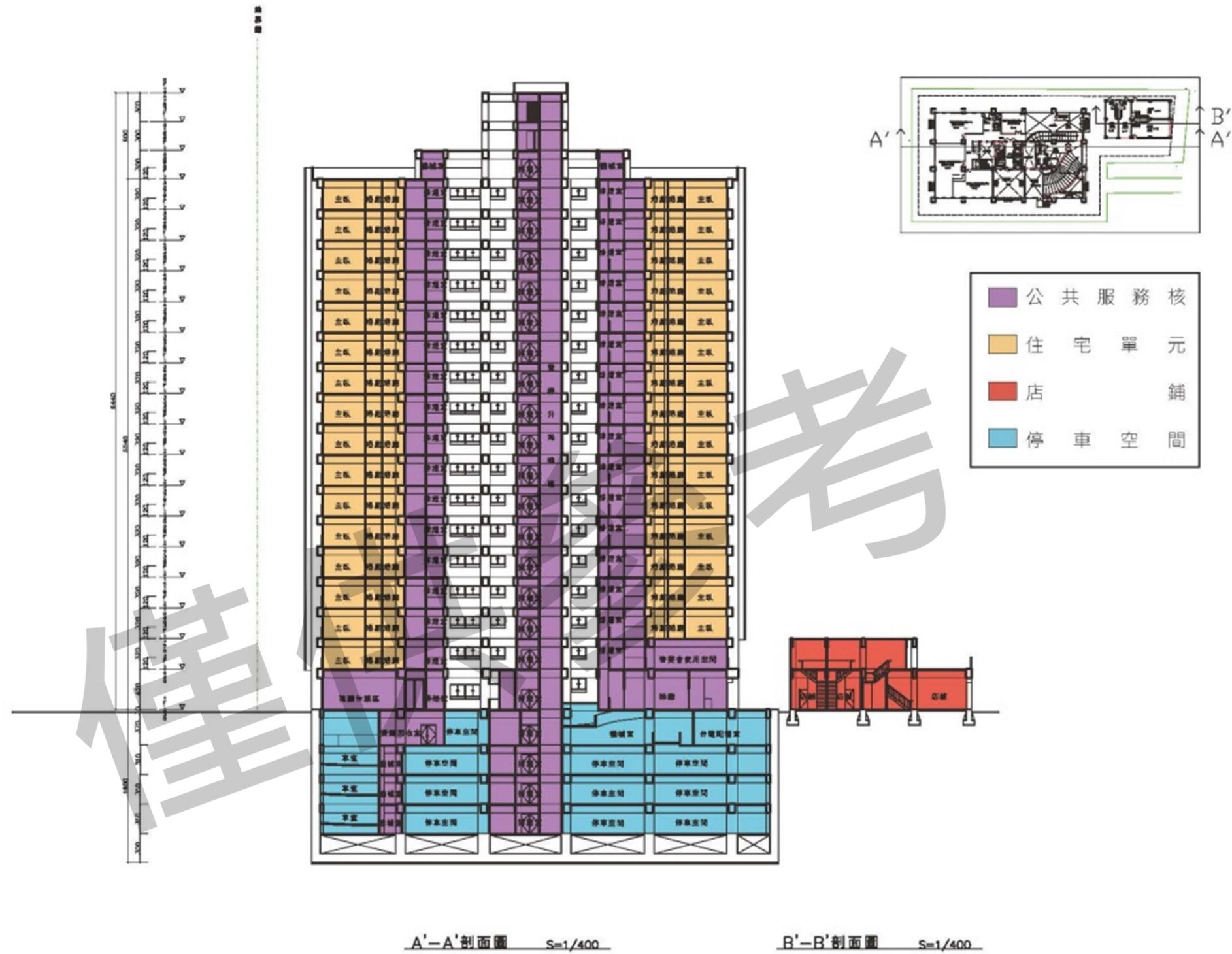


圖 10-14 東南向立面圖



圖例及說明

比例尺

指北

1/400



圖 10-15 剖面圖

拾壹、預定實施方式

一、實施方式

本案未來於都市更新事業計畫及權利變換計畫階段，依據都市更新條例第48條規定，以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一)經費項目

1.工程費用：包括重建費用、公共及公益設施費用、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。

(1)重建費用：包含建築設計費、營建費用、工程管理費、空氣污染費、其他必要費用（公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、其他）。

(2)公共及公益設施費用：公共設施(含地上物拆遷補償費、工程開闢費用、公共設施用地捐贈本市土地成本)、公益設施認養捐贈費用(含室內裝修費用、公益設施認養經費)、捐贈本市都市更新基金。

2.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

3.權利變換費用：包括調查費、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費、審查費用、其他必要業務費。

(1)調查費：包含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用、鄰房鑑定費。

(2)更新前土地及建物測量費用：實際測量成果報告費。

(3)土地改良物拆遷補償費用：包含建築改良物、其他土地改良物。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費。

(5)拆遷安置費：含合法建築物拆遷安置費（租金補貼）。

(6)地籍整理費：更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。

(7)審查費用：依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。

(8)其他必要業務費

4.貸款利息

5.稅捐：含印花稅、營業稅。

6.管理費用：含行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用。

7.都市計畫變更負擔費用：依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

7.容積移轉費用：申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

(二)有關費用來源

本案辦理都市更新事業所需費用，均由實施者先行負責籌措，後由更新單元內土地所有權人，依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後應分配房地折價抵付予實施者。

拾貳、財務規劃構想

本章財務計畫內容僅為初步預算階段，後續於都市更新事業計畫及權利變換計畫階段依規定檢討相關辦理費用，將依 110 年 9 月 8 日「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」概估，預估可能產生費用項目分述如下，未來以事業計畫及權利變換階段之新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

一、成本說明

表 12-1 都市更新事業實施總經費成本概估表

共同負擔費用			總價(元)	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	23,620,214	
		(二)營建費用	1,051,618,006	
		(三)工程管理費用	0	
		(四)空氣污染費	112,705	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	2,722,694
	2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		13,125,000	
	3.建造執照相關規費		334,539	
	4.其他(結構外審費)		183,454	
	二、公共及公益設施	(一)建築設計費用	1.地上物拆遷補償費	0
			2.工程開闢費用	0
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	0
			2.公益設施認養經費	0
	(三)捐贈本市都市更新基金	0		
	壹、工程費用(A)合計:			1,091,716,612
貳、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)			7,392,541	
參、都市更新費用(C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	15,740,000	
		(二)不動產估價費用	5,195,850	
		(三)土地複丈費	84,000	
		(四)鑽探費用	375,000	
		(五)鄰房鑑定費用	2,560,000	
	二、更新前土地及建物測量費用	532,000		
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	49,471,664
			2.非合法建築物	0
(二)其他土地改良物		0		

四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		0
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	56,883,085
六、地籍整理費		5,075,000
七、審查費用		138,000
八、其他必要業務費		0
參、都市更新費用(C)合計:		136,054,599
肆、貸款利息(D)合計:		46,678,346
伍、稅捐(D)	一、印花稅	1,398,141
	二、營業稅	39,846,254
	伍、稅捐(E)合計:	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用	0
	二、信託費用	1,274,450
	三、人事行政管理費用	67,527,417
	四、銷售管理費用	79,385,190
	五、風險管理費用	174,622,685
陸、管理費用(F)合計:		322,809,742
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		0
捌、容積移轉費用(H)		0
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計		1,645,896,234

本案實施都市更新事業實施經費之成本，分述如下：

1. 工程費用(A)

工程費用主要為重建費用，重建費用為重建工程及其他必要之費用，細項說明如下：

(1) 建築設計費用

本案總樓地板面積為 21,879.58 m²，(詳表 10-1 建築面積檢討表)，依 109 年 7 月 28 日「新北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價」及「臺灣省建築師公會酬金標準」規定，本案法定工程造價為 334,538,778 元，建築設計費用依累進費率計算約為 23,620,214 元，詳表 12-2。

A. 本案設計 1 幢 17F 建築物，構造皆為鋼筋混凝土造(RC)。

B. 鋼筋混凝土造 16 至 20 層建築物工程造價為 15,290 元。

C. 法定工程造價 = 21,879.58 m² × 15,290 元/m² = 334,538,778 元

表 12-2 建築設計費用明細表

費率級距	費率(%)	金額計算(元)
300 萬元以下	8.00%	3,000,000 元 × 8.00% = 240,000 元
300 萬~1,500 萬元	7.50%	12,000,000 元 × 7.50% = 900,000 元
1,500 萬~6,000 萬元	7.25%	45,000,000 元 × 7.25% = 3,262,500 元
6,000 萬元以上	7.00%	274,538,778 元 × 7.00% = 19,217,714 元
合計		23,620,214 元

(2) 營建費用

本案營建費用總計 105,161 萬元，營建工程費用平均造價 158,889 元/坪(詳表 12-3、表 12-4)，其計算方式詳後述。

A. 工程造價

本案規劃 1 幢地上層 17 層及地下 4 層之鋼筋混凝土造(RC)構造之建築物，1F 樓高 4.2M、2F~17F 各層樓高 3.2M；屋突 1F~3F 高 9M；B1F 樓高 4.2M，B2F~B3F 高 3.2M。

依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」之規定，新北市建築物工程造價標準單價表之鋼筋混凝土造 16~20 層，總樓地板面積為 2300~7800 坪間(本案總樓地板面積為 6,618.57 坪)之交集，為本案工程標準單價 133,200 元/坪。

B. 物價調整

本案加計民國 112 年 3 月之行政院臺灣地區營建工程物價指數總指數辦理。

指數增減率

$$= \left[\left(\frac{112/2 \text{ 指數}}{109/8 \text{ 指數}} \right) - 1 \right] \times 100\%$$

$$= \left[\left(\frac{109.21}{89.94} \right) - 1 \right] \times 100\%$$

$$= 21.4254\%$$

調整指數後之營建工程單價為：

$$= \text{規定單價} + \text{規定單價} \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$$

$$= 133,200 \text{ 元/坪} + 133,200 \text{ 元/坪} \times (21.4254\% - 2.5\%)$$

$$= 133,200 \text{ 元/坪} + 25,209 \text{ 元/坪}$$

$$= 158,409 \text{ 元/坪}$$

C. 地上層建築物之樓層高度加成

本案 1F 樓層高度為 4.2M，扣除商業使用之基準高度 3.6M，每增加 0.1M 加計造價 1%，故造價得加成 6% (= (4.2M - 3.6M) × 1% ÷ 0.1M) 為 167,914 元/坪，其面積為 334.24 坪，地面 1 層營建費用約 56,123,575 元。

表 12-3 營建費用計算表

項目	樓地板面積 (m ²)	樓地板面積 (坪)	標準單價 (元/坪)	物價調整金額 (元/坪)	調整後標準單價 (元/坪)	加成別 (%)	加成後單價 (元/坪)	小計 (元)
1 1F	1,104.92	334.24	133,200	25,209	158,409	6%	167,914	56,123,575
2 2F~17F	13,827.76	4,182.90				0%	158,409	662,609,006
3 RF1~3F	457.86	138.50				0%	158,409	21,939,647
4 B1F~B4F	6,489.04	1,962.93				0%	158,409	310,945,778
小計	21,879.58	6,618.57				合計	1,051,618,006	
總營建單價							1,051,618,006 元 ÷ 6,618.57 坪 =	158,889

表 12-4 營建工程費用估算表

工程項目	複價(元)	單價(元/m ²)	單價(元/坪)	成本百分比(%)
壹 建築工程				
1 假設工程	27,620,976	1,262	4,173	2.63%
2 基礎工程	95,486,915	4,364	14,427	9.08%
3 結構體工程	341,250,043	15,597	51,559	32.45%
4 外部裝修工程	81,395,234	3,720	12,298	7.74%
5 內部裝修工程	133,555,487	6,104	20,179	12.70%
6 門窗工程	47,427,972	2,168	7,166	4.51%
7 防水隔熱工程	4,206,472	192	636	0.40%
8 雜項工程	4,416,796	202	667	0.42%
9 景觀工程(含庭園及綠化工程)	26,290,450	1,202	3,972	2.50%
10 設備工程(電梯、廚具)	22,083,978	1,009	3,337	2.10%
小計	783,734,323	35,820	118,414	74.53%
貳 機電工程				
1 電氣工程	47,112,487	2,153	7,118	4.48%
2 弱電設備工程	14,722,652	673	2,224	1.40%
3 給排水工程	47,217,648	2,158	7,134	4.49%
4 生活廢水工程	2,944,530	135	445	0.28%
5 消防設備工程	16,300,079	745	2,463	1.55%

工程項目	複價(元)	單價(元/m ²)	單價(元/坪)	成本百分比(%)
6 通風工程及空調工程	2,418,721	111	365	0.23%
小計	130,716,117	5,974	19,750	12.43%
合計〈壹 + 貳〉	914,450,440	41,795	138,164	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%	91,445,044	4,179	13,816	8.70%
營業稅 5%	45,722,522	2,090	6,908	4.35%
總計	1,051,618,006	48,064	158,889	100.00%

(3)空氣污染防治費

A. 拆除工程

本案合法建物總拆除樓地板面積計6,248.00m²，預計拆除總樓地板面積共計6,248.00m²，依營建工程空氣污染防治設施管理辦法採用拆除工程第一級費率0.49元/m²，拆除工程應納空污費計3,062元。

B. 興建工程

本案為鋼筋混凝土造建築物，設計建築面積計1,138.20m²，依營建工程空氣污染防治設施管理辦法之規定採用鋼筋混凝土構造第一級費率2.47元/m²/月，工期約39個月，興建工程應納空污費計109,643元。

表 12-5 空氣污染防治費用明細表

工程類別	工期(月)	建物(施工)面積(m ²)	適用費率	空污費(元)
拆除工程	-	6,248.00	0.49 元/m ²	3,062
興建工程	39	1,138.20	2.47 元/m ² /月	109,643
合計				112,705

(4)其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。本案法定工程造價334,538,778元，公寓大廈公共基金總計約2,722,694元，詳表12-6。

表 12-6 公寓大廈公共基金費用明細表

費率級距	費率(%)	金額計算(元)
1,000 萬元以下	2.00%	10,000,000 元 × 2.00% = 200,000 元
1,000 萬~10,000 萬元	1.50%	90,000,000 元 × 1.50% = 1,350,000 元
10,000 萬~100,000 萬元	0.50%	234,538,778 元 × 0.50% = 1,172,694 元
100,000 萬元以上	0.30%	0 元 × 0.30% = 0 元
合計		2,722,694 元

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預計興建175戶，以75,000元/戶計算，預估外接水、電、瓦斯管線工程費約13,125,000元〔=75,000元/戶×175戶〕。

C. 建築相關規費

依建築法第29條規定建照執照及雜項執照應依建築物造價或雜項工作物造價收取千分之一以下規費。本案法定工程造價334,538,778元，規費約為334,539元(=334,538,778元 × 1/1000)。

D. 其他費用(結構外審費用)

本案須辦理結構外審作業，其費用依收費標準為15萬加計法定工程造價之萬分之一，計183,454元(=150,000 + (334,538,778 × 1/10000) = 183,454元)。

2. 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)

本案申請綠建築銀級獎勵、智慧建築銀級獎勵及耐震設計標章，後續管理維護費依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列，以公寓大廈公共基金乘上50%計算約4,084,041元(=2,722,694元×50%×3=4,084,041)；其三項獎勵之委辦費暫以2,800,000元提列；依據「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」本案依都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積以每平方公尺5,000元計算約508,500元(=101.7m²×5,000)，共計7,392,541元。

3. 都市更新費用(C)

權利變換費用包括都市更新規劃費、不動產估價費、土地複丈費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費及地籍整理費，故本案之權利變換費用約為136,054,599元。

(1) 都市更新規劃費

依據「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」，提列費用包含更新可行性評估、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、計畫執行與成果報核等工作，其都市更新規劃費用約為15,740,000元。

(2) 不動產估價費(含技師簽證費)

本案依法委託三家不動產估價師事務所辦理都市更新前後土地及建物估價作業，出具估價成果報告及估價師簽證費用，約計5,195,850元。

(3) 土地複丈費

土地複丈費依「新北市地政局土地界址鑑定費」收費標準每筆地號以4,000元計算，

計有21筆地號，共84,000元(=4,000元/筆×21筆)。

(4) 鄰房鑑定費

以本案基礎工程底部開挖深度之4倍作為勘查範圍，周圍鄰房初估有550戶須作鄰房鑑定，參考社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準，500~800戶提列標準每戶3,600元計算，另加計580,000元，預估鄰房鑑定費用約為2,560,000元(=3,600元/戶×550戶+580,000)。

(5) 鑽探費

本基地共需鑽5孔，每孔75,000元，本案之地質鑽探調查費用約為375,000元(=75,000元/孔×5孔)。

(6) 更新前土地及建物測量費用(含技師簽證費)

本案更新前土地及建物測量作業包含地形圖及地上物測繪圖等，未來由實施者委請測量工程顧問公司辦理此項作業，預估更新前測量費計532,000元。

(7) 土地改良物拆遷補償及安置費

本案無舊有違章建築，有關合法建築物拆遷補償計約49,471,664元及安置費用計約56,883,085元，共計106,354,749元，分述如下。

A. 合法建築物拆遷補償費

本案地上合法建築物合法建物總樓地板面積計6,248.00m²，總計合法建物拆遷補償費約計49,471,664元。

B. 其他土地改良物拆遷補償費

本案其他土地改良物含附屬於合法建物之增建物，後續於事業計畫依測量工程顧問公司實測之面積為準提列計算，目前事業概要階段暫不提列。

C. 合法建築物拆遷安置費

全案安置戶數計80戶，每戶拆遷安置補貼每月750元/坪計算，拆遷安置期間計39月，搬遷費依協議以一次20,000元計列，故總計拆遷安置費用計56,883,085元。

(8) 地籍整理費

未來土地登記所需代書及登記規費，每戶以20,000元估計而本基地更新後計有175戶，費用約為3,500,000元(=20,000元/戶×175戶)，加上信託登記費及塗銷費約1,575,000元，地籍整理費總計5,075,000元。

(9) 審查費用

依107年9月12日新北府法規字第1071680511號令修正「新北市都市更新案件審查收費標準」，本案所有權人為60人以上，故核准事業概要審查費為8,000元，申請事業計畫為63,000元，申請權利變換計畫為67,000元，不含加計項目，故審查費用共計138,000元。

審查費用 = 8,000元(事業概要)+63,000元(事業計畫)+ 67,000元(權利變換計畫)= 138,000元

3. 貸款利息(D)

本案辦理都市更新事業所需包含工程費用(扣除公寓大廈管理基金) 1,088,993,918元、權利變換費用(扣除合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費) 86,582,935元、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費49,471,664元等3項費用，年利率以中央銀行公告之五大銀行平均1年定期存款利率2.9690%核計；另融資年利率以0.5850%核計；本案貸款利息費用約為46,678,346元(貸款期間為3.25年(39個月))，計算公式如下：

$$A = 30\% \times 0.5850\% + 70\% \times 2.9690\% = 2.2538\%$$

$$B = 49,471,664 \times 2.2538\% \times 3.25年 = 3,623,725$$

$$C = (1,088,993,918 + 86,582,935) \times 2.2538\% \times 3.25年 \times 0.5 = 43,054,621$$

$$\text{本案貸款利息} = B + C = 46,678,346元$$

A：貸款年利率：自有資金比例×1年定存利率+融資比例×五大銀行平均基準利率

B：合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費×貸款年利率×貸款期間

C：〔(工程費用-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5

4. 稅捐(E)

(1)印花稅

本案依法提列印花稅並納入共同負擔，其承攬契據之印花稅及讓受不動產契據之印花稅共計1,398,141元。

A. 承攬契據之印花稅

印花稅以具有承攬性質之費用包含建築設計、營建、都更規劃、估價、鄰房鑑定、鑽探、測量、地籍整理費扣除行政規費等費用，扣除營業稅後按各金額千分之一計

列，約為1,052,111元。

B. 讓受不動產契據之印花稅

依更新後實施者實際獲配土地公告現值(暫以全案土地公告現值×共同負擔比例)計算；更新後實施者獲配房屋現值(暫以全案房屋現值×共同負擔比例)計算，實際依未來權利變換計畫選配結果計算，故讓受不動產契據之印花稅約計 346,030元。

(2)營業稅(土地所有權人實際分配建物)

本案依法提列營業稅並納入共同負擔，未來由實施者一併代為支付此項費用，其預計本案所有權人之營業稅約為39,846,254元，未來以權利變換計畫實際選配後核算審定為準。

營業稅=(更新後總價值-共同負擔) ×(不含營業稅及公共設施用地負擔之共同負擔/更新後總價值) × 5%=(3,266,975,978-1,645,896,233) × (1,606,049,979/3,266,975,978) ×5%=39,846,254元

5. 管理費用(F)

管理費用包括行政作業費用(F1)、信託費用(F2)、總務及人事管理費用(F3)、銷售管理費用(F4)、及風險管理費用(F5)，合計管理費用約為322,809,742元。細項說明如下：

(1) 行政作業費用(F1): 本案非公辦都市更新，不提列本項費用。

(2) 信託費用(F2)

本案考量請照、施工、完工到產權登記約需為39個月，為盡量避免因為任何債權債務影響本案阻礙，爰此，為保障所有權人及實施者權益及工程順利興建完工，擬辦理信託，預計信託費用(F2)約為1,274,450元。

(3) 人事行政管理費用(F3)

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」規定費率依產權級別及更新單元基地面積計算，本案土地面積為2,727.00m²，產權級別依(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2計算，約計82筆，故對照費率適用5.5%計算。故本項管理費率以5.5%計算。人事行政管理費用(E3)約為67,527,417元。

人事行政管理費=(工程費用+權利變換費用+都市計畫變更)×人事行政管理費率
 =(1,091,716,612元+136,054,599元+0元)×5.5%=67,527,417元

(4) 銷售管理費用(F4)

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」規定費率隨費用規模提高而遞減，分別計算各級金額後累加，本案銷售管理費計 79,385,190 元。

銷售管理費用=(工程費用+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+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更+容積移轉)×銷售管理費率
 =(1,091,716,612元+7,392,541元+136,054,599元+46,678,346元+41,244,395元+0元+0元)×6%=79,385,190元

表 12-7 銷售管理費用明細表

費率級距	費率	金額計算		
25 億以下部分	6%	1,323,086,492	元 ×6%	= 79,385,190
超過 25 億~50 億部分	5.50%	0	元 ×5.50%	= 0
超過 50 億部分	5%	0	元 ×5%	= 0
小計				79,385,190

(5) 風險管理費用(F5)

本案風險費率擬以 13%計算，風險管理費用(E5)約為 174,622,685 元。

風險管理費用=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更+容積移轉)×13%
 =(1,091,716,612元+136,054,599元+46,678,346元+0元+1,274,450元+67,527,417元+0元+0元)×13%
 =174,622,685元

6. 容積移轉費用

本案無申請容移。

二、收入說明

整體更新事業開發收入主要為更新後房地銷售總收入。本案開發更新後，整體銷售面積目標為店舖 60.11 坪、住宅 5,621.91 坪及平面停車位 143 部(不含垃圾車位)，依照該區目前之不動產市場銷售行情並考量本案建築設計、施工相關條件，預期整體銷售金額總計約為 3,266,975,978 元。詳見表 12-8。

表 12-8 整體更新事業開發收入概估表

樓層	數量(坪/位)	單價(元/坪)	複價(元)
1 樓店舖	60.11	720,000	43,281,216
2 樓以上住宅	5,621.91	520,000	2,923,394,762
平面車位	143	2,100,000	300,300,000
更新後總銷面積	5,682.03		3,266,975,978

註 1：依表 10-1 建築面積初步檢討表計算，不含垃圾車位

註 2：銷坪面積僅以小數點 2 位呈現

三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔於實施者。以下分別就實施者及土地所有權人之收入及支出加以說明。

(一)整體更新事業財務分析

全案更新後房地總銷價值預估為 326,698 萬元(實際更新後總價值以權利變換計畫書核定為準)，扣除更新前土地價值 90,741 萬元及都市更新實施總經費成本 164,590 萬元，全案投資淨收益約 71,367 萬元，全案整體更新事業開發報酬率 27.95%，詳表 12-9。

表 12-9 整體更新事業財務概估分析表

項目		計算式	金額(萬元)
收入	更新後房地總銷價值	(A)	326,698 萬元
成本	更新前土地權利價值	(B)	90,741 萬元
	都市更新實施經費	(C)	164,590 萬元
全案投資淨收益		(D)=A-B-C)	71,367 萬元
全案投資報酬率		(E=D)/(B+C))	27.95%

(二)實施者部份

本更新事業實施總經費成本約 164,590 萬元，為實施者取得土地所有權人折價抵付共同負擔費用之房地價值，其中風險管理費為實施者之利潤計 17,462 萬元，實施者之淨投資收益計 17,462 萬元，投資報酬率 11.86%。(詳表 12-10)

表 12-10 實施者更新財務概估分析表

項目		計算式	金額(萬元)
成本	都市更新實施經費 (扣除風險管理費)	(A)	147,128 萬元
收入	實施者墊付之都市更新實施經費 (地主折價抵付共同負擔費用)	(B)	164,590 萬元
實施者之投資淨收益		(C)=(B)-(A)	17,462 萬元
實施者之投資報酬率		(D)=(C)/(A)	11.86%

(三)土地所有權人部份

本更新事業更新後房地總銷價值預估為 326,698 萬元(實際更新後總價值以權利變換計畫書核定為準)，扣除土地所有權人折價抵付共同負擔費用計 164,590 萬元後，土地所有權人更新後可分配價值約為 162,108 萬元；再扣除更新前土地權利價值預估為 90,741 萬元，則土地所有權人更新淨利為 71,367 萬元，報酬率為 78.65%。(詳表 12-11)

表 12-11 土地所有權人更新財務概估分析表

項目	計算式	金額(萬元)
更新後房地總銷價值	(A)	326,698 萬元
實施者取得土地所有權人折價抵付共同負擔費用之房地價值	(B)	164,590 萬元
土地所有權人更新前土地權利價值	(C)	90,741 萬元
土地所有權人更新後可分配價值	(D)=(A)-(B)	162,108 萬元
土地所有權人之更新淨收益	(E)=(D)-(C)	71,367 萬元
土地所有權人之更新報酬率	(F)=(E)/(C)	78.65%

(四)共同負擔比例

本案預估共同負擔比例為 50.38%，地主分配比例為 49.62%。

$$\begin{aligned} \text{共同負擔比例} &= \text{土地所有權人折價抵付共同負擔費用} \div \text{更新後房地總銷價值} \\ &= 1,645,896,234 \text{ 元} \div 3,266,975,978 \text{ 元} \\ &= 50.38\% \end{aligned}$$

拾參、預定實施進度

表 13-1 預定實施進度表

序號	進度	112年	113年	114年		115年		116年				117~118年		119年		
		5~12月	1~12月	1~9月	10~12月	1~6月	7~12月	1~4月	3~5月	6~8月	9~10月	11~12月	1~2月	3~12月	1~5月	6~8月
1	事業概要核准															
2	申請都市更新事業計畫報核															
3	都市更新事業計畫審議															
4	都市更新事業計畫核定公告															
5	申請都市更新權利變換計畫報核															
6	都市更新權利變換計畫審議															
7	都市更新權利變換計畫核定公告															
8	申請拆除及建造執照															
9	改良物殘餘價值補償															
10	申請更新期間稅捐減免															
11	土地補償金發放作業															
12	地上物騰空拆除															
13	工程施工															
14	申請使用執照															

本事業概要預定於 113 年 12 月 31 日申請都市更新事業計畫(及權利變換計畫)報核。

拾肆、其他事項

本案專屬網站、諮詢地點及聯絡窗口：

- 專屬網站：<https://jifu-dev.com/urban-renewal/zhong-shuo/>
- 專屬諮詢地點：新北市三重區五華街 180 巷 3 號 2 樓
- 聯絡窗口：廖先生(電話：0917-000999；02-28576863)
- 政府機關窗口：新北市都市更新處、電話：(02)29506206、<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

僅供參考

附錄一、新北市自行劃定都市更新單元檢核表(摘要影本)

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4月20日	申請人	林紘維 林維 (請簽章)
更新單元面積(m ²)	2727.00(m ²)		
行政區及地號	三重區碧華段88地號等21筆土地		

重建 全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) 災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定,申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。 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"/> 符合 <input 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 <input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第4點
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	劃定基準第5點
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	劃定基準第6點
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	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合	
(一)為完整之計畫街廓。 (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:	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第2款 第_目() (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第_款 第_目()	

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。			
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定: (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。 (續一)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。 (續二)都市更新計畫另有規定者,免檢討前項規定。 (續三)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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第3款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	劃定基準第7點
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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	劃定基準第8點

(二)整體更新單元應符合第7點規定。			
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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第9點
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： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。 (類型二)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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 類型一第__款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 類型第__款	
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。	<input type="checkbox"/> 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核】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	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)高輻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 type="checkbox"/> 符合 第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 第__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	

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	五華街	25.37	是	
2				
3				
臨路長度合計(m)≥20m		25.37 (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。			

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	五華街176號1~4樓	44	92.00	92.00/107地號		92.00
2	五華街180巷1號1~4樓	44	96.00	96.00/84地號		96.00
3	五華街180巷2號1~4樓	44	110.00	110.00/111地號		110.00
4	五華街180巷3號1~4樓	44	95.00	95.00/85地號		95.00
5	五華街180巷4號1~4樓	44	107.00	107.00/112地號		107.00
6	五華街180巷5號1~4樓	44	96.00	96.00/86地號		96.00
7	五華街180巷6號1~4樓	44	107.00	107.00/113地號		107.00
8	五華街180巷7號1~4樓	44	96.00	96.00/87地號		96.00
9	五華街180巷8號1~4樓	44	106.00	106.00/114地號		106.00
10	五華街180巷9號1~4樓	44	96.00	96.00/88地號		96.00
11	五華街180巷10號1~4樓	44	105.00	105.00/115地號		105.00
12	五華街180巷11號1~4樓	44	96.00	96.00/89地號		96.00
13	五華街180巷12號1~4樓	44	105.00	105.00/116地號		105.00
14	五華街180巷13號1~4樓	44	96.00	96.00/90地號		96.00
15	五華街180巷14號1~4樓	44	105.00	105.00/117地號		105.00
16	五華街180巷15號1~4樓	44	97.00	97.00/91地號		97.00
17	五華街180巷16號1~4樓	44	105.00	105.00/118地號		105.00
18	五華街180巷17號1~4樓	44	98.00	98.00/92地號		98.00
19	五華街182號1~4樓	44	112.00	112.00/83地號		112.00
20	五華街184號1~4樓	44	134.00	134.00/82地號		134.00
建築物總投影面積(m ²) (A)						2,054(m ²)

重建區段面積(m ²) (C)	2727.00(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)	2727.00 (m ²)
計算結果(A/B ≥ X) <small>請詳列計算式</small>	$=A/B \geq X$ $=2,054 / 2727.00 \geq 1/3$ $=0.75 \geq 0.33$
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 checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 <input type="checkbox"/> 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。	

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(m ²)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m ²)	
			符合屋齡規定(A ₁)	未符合屋齡規定(B ₁)	符合屋齡規定(A ₂)	未符合屋齡規定(B ₂)
1	五華街176號1~4樓	44	92.00	0.00	0.00	0.00
2	五華街180巷1號1~4樓	44	96.00	0.00	0.00	0.00
3	五華街180巷2號1~4樓	44	110.00	0.00	0.00	0.00
4	五華街180巷3號1~4樓	44	95.00	0.00	0.00	0.00
5	五華街180巷4號1~4樓	44	107.00	0.00	0.00	0.00
6	五華街180巷5號1~4樓	44	96.00	0.00	0.00	0.00
7	五華街180巷6號1~4樓	44	107.00	0.00	0.00	0.00
8	五華街180巷7號1~4樓	44	96.00	0.00	0.00	0.00
9	五華街180巷8號1~4樓	44	106.00	0.00	0.00	0.00
10	五華街180巷9號1~4樓	44	96.00	0.00	0.00	0.00
11	五華街180巷10號1~4樓	44	105.00	0.00	0.00	0.00
12	五華街180巷11號1~4樓	44	96.00	0.00	0.00	0.00
13	五華街180巷12號1~4樓	44	105.00	0.00	0.00	0.00
14	五華街180巷13號1~4樓	44	96.00	0.00	0.00	0.00
15	五華街180巷14號1~4樓	44	105.00	0.00	0.00	0.00
16	五華街180巷15號1~4樓	44	97.00	0.00	0.00	0.00
17	五華街180巷16號1~4樓	44	105.00	0.00	0.00	0.00
18	五華街180巷17號1~4樓	44	98.00	0.00	0.00	0.00
19	五華街182號1~4樓	44	112.00	0.00	0.00	0.00
20	五華街184號1~4樓	44	134.00	0.00	0.00	0.00
小計(m ²)			∑A ₁ =2,054 (m ²)	∑B ₁ =0.00 (m ²)	∑A ₂ =0.00 (m ²)	∑B ₂ =0.00 (m ²)
建築物總投影面積(m ²) (C=∑A ₁ +∑A ₂ +∑B ₁ +∑B ₂)					2,054.00(m ²)	
※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((∑A ₁ +∑A ₂)/C ≥ 1/2) <small>精詳計算式</small>	=((∑A ₁ +∑A ₂)/C ≥ 1/2)
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。	=(2,054+0.00)/2,054 ≥ 1/2
	=1/1 ≥ 1/2
<p>注意事項</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
★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 checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 <input type="checkbox"/> 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。	

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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽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 (第一、二款檢附簽證無誤) 申請人、建築師事務所 (請加蓋公司大小章)	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:)	

表(2) 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形

一、無電梯設備之4層樓以上合法建築物檢核表：

指標一：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。

棟別	建物門牌	樓層數	4層樓以上合法建築物設置電梯設備之情形	
			有電梯設備之建築物投影面積(m ²)	無電梯設備之建築物投影面積(m ²) (A)
1	五華街176號	1~4樓	0.00	92.00
2	五華街180巷1號	1~4樓	0.00	96.00
3	五華街180巷2號	1~4樓	0.00	110.00
4	五華街180巷3號	1~4樓	0.00	95.00
5	五華街180巷4號	1~4樓	0.00	107.00
6	五華街180巷5號	1~4樓	0.00	96.00
7	五華街180巷6號	1~4樓	0.00	107.00
8	五華街180巷7號	1~4樓	0.00	96.00
9	五華街180巷8號	1~4樓	0.00	106.00
10	五華街180巷9號	1~4樓	0.00	96.00
11	五華街180巷10號	1~4樓	0.00	105.00
12	五華街180巷11號	1~4樓	0.00	96.00
13	五華街180巷12號	1~4樓	0.00	105.00
14	五華街180巷13號	1~4樓	0.00	96.00
15	五華街180巷14號	1~4樓	0.00	105.00
16	五華街180巷15號	1~4樓	0.00	97.00
17	五華街180巷16號	1~4樓	0.00	105.00
18	五華街180巷17號	1~4樓	0.00	98.00
19	五華街182號	1~4樓	0.00	112.00
20	五華街184號	1~4樓	0.00	134.00
合計(m ²)			ΣA=2,054(m ²)	
建築物總投影面積(B) (m ²)			2,054 (m ²)	
※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(ΣA/B ≥ 1/2) 請詳列計算式			=ΣA/B ≥ 1/2 =2,054 / 2,054 ≥ 1/2 =1/1 ≥ 1/2	
注意事項 「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總投影面積。				

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件之一，以證明其面積及電梯設備設置情形： (一)以使用執照或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件所載樓層數及樓地板面積為準。 (二)建物測量成果圖並標示照片。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本及平面圖或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

二、現有停車位數量之建築物棟數檢核表：

指標二：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。

(一)依使用執照所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位

棟別	使用執照號碼	總樓地板面積(m ²)	應檢討之樓地板面積(m ²)	法定停車位數量 檢討(輛) 請詳列計算公式	現有停車位 數量(輛)	法定停車位≤ 現有停車位之 棟數	法定停車位> 現有停車位之 棟數
1	(68字第484號)	3035.71	3035.71	(3035.71-500)/150=18.23(取19)	9		1
2	(68字第503號)	2459.78	2459.78	(2459.78-500)/150=13.07(取14)	8		1
3							
建築物總棟數 (C=ΣA+ΣB) (棟)						2(棟)	
計算結果(ΣB/C ≥ 1/2) 請詳列計算式				2/2=1 > 1/2=0.5			
注意 事項 1、「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。 2、同一使用執照範圍內之建築物得一併檢討。倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。 3、現有停車位數量係以使用執照(含竣工圖說)記載為準。							

(二)依其他證明文件所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位

棟別	建物門牌	總樓地板面積(m ²)	應檢討之樓地板面積(m ²)	法定停車位數量 檢討(輛) 請詳列計算公式	現有停車位 數量(輛)	法定停車位≤ 現有停車位之 棟數	法定停車位> 現有停車位之 棟數
1							
2							
3							
建築物總棟數 (C=ΣA+ΣB) (棟)						0(棟)	
計算結果(ΣB/C ≥ 1/2) 請詳列計算式							
注意 事項 1、「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。 2、倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。							

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件，以證明現有法定停車位設置情形： (一)使用執照、建物登記簿謄本或合法房屋證明文件。 (二)輔以實測地形圖或航測圖檢核。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 <input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input checked="" type="checkbox"/> 其他相關證明文件(竣工圖)

附錄二、鄰地協調會通知紀錄 112年1月7日第一次鄰地協調會

新北市三重區碧華段 88 地號等 20 筆土地 都市更新事業概要計畫案 鄰地協調會開會通知單

連絡人：廖正毓
電話：0917-000999；02-28576863
地址：新北市三重區五華街180巷3號2樓
網址：<https://jifu-dev.com/urban-renewal/>

受文者：新北市三重區碧華段 80、93-104、106-110、130-1、119-129 等 30 筆地號之土地、合法建築物等相關權利人

速別：普通件
發文日期：民國 111 年 12 月 27 日
發文字號：碧華 1111227002 號函

附件：附件一、更新單元範圍及鄰地協調範圍圖、附件二、參與更新意願書-A 區、B 區鄰地

開會事由：召開「擬訂新北市三重區碧華段 88 地號等 20 筆土地都市更新事業概要計畫案(以下簡稱本案)」鄰地協調會

開會時間：中華民國 112 年 1 月 7 日(星期六) 上午 10:30 整

開會地點：新北市慈化市民活動中心(新北市三重區溪尾街 327 號)

說明：

- 一、本案擬依都市更新條例執行，檢具都市更新事業概要計畫案報核進行重建推動作業。
- 二、依據新北市都市更新單元劃定基準規定與促進環境整體開發效益等，擬召開鄰地協調會，說明本案更新事業內容(包含鄰地後續重建方式分析與時程執行內容說明等)，以期徵求本更新單元相鄰土地(碧華段 80、93-104、106-110、130-1、119-129 等 30 筆土地)參與更新意願，以保障相鄰土地所有權人之權益。
- 三、意願調查期間為 112 年 1 月 8 日至 1 月 17 日止，共計 10 日；並請於 112 年 1 月 17 日(含)前，將附件二「參與更新意願書」填妥寄(交)返至新北市三重區五華街 180 巷 3 號 2 樓，或於協調會當日於現場繳交。為保障所有權人之權益，請務必於期限內回覆意願，逾期未擲回者日後不計入參與更新意願之統計。

正本：新北市三重區碧華段 80、93-104、106-110、130-1、119-129 等 30 筆地號之土地、合法建築物等相關權利人

備註：本會議通知以雙掛號寄出

申請人 林 維



附件一、更新單元範圍及鄰地協調範圍圖



訂新北市三重區碧華段 88 地號等 20 筆土地事業概要案-112/01/07 第一次鄰地協調會會議紀錄



112年3月11日第二次鄰地協調會

新北市三重區碧華段 88 地號等 21 筆土地 都市更新事業概要計畫案 鄰地協調會開會通知單

連絡人：廖正毓
電話：0917-000999；02-28576863
地址：新北市三重區五華街180巷3號2樓
網址：<https://ifru-dev.com/urban-renewal/>

受文者：新北市三重區碧華段 80、93-104、106、108-110、130-1、119-129 等 29 筆地號之土地、合法建築物等相關權利人
類別：普通件
發文日期：民國 112 年 2 月 22 日
發文字號：碧華 1120222004 號函
附件：附件一、更新單元範圍及鄰地協調範圍圖、附件二、參與更新意願書-A 區、B 區鄰地

開會事由：召開「擬訂新北市三重區碧華段 88 地號等 21 筆土地都市更新事業概要計畫案(以下簡稱本案)」鄰地協調會

開會時間：中華民國 112 年 3 月 11 日(星期六) 下午 2:00 整

開會地點：新北市慈化市民活動中心(新北市三重區溪尾街 327 號)

說明：

- 一、本案擬依都市更新條例執行，檢具都市更新事業概要計畫案報核進行重建推動作業。
- 二、依據 112 年 1 月 7 日鄰地協調會召開後之意願調查結果說明。
- 三、依據新北市都市更新單元劃定基準規定與促進環境整體開發效益等，擬召開鄰地協調會，說明本案更新事業內容(包含鄰地後續重建方式分析與時程執行內容說明等)，以期徵求本更新單元相鄰土地(碧華段 80、93-104、106、108-110、130-1、119-129 等 29 筆土地)參與更新意願，以保障相鄰土地所有權人之權益。
- 四、意願調查期間為 112 年 3 月 12 日至 3 月 21 日止，共計 10 日；並請於 112 年 3 月 21 日(含)前，將附件二「參與更新意願書」填妥寄(交)返至新北市三重區五華街 180 巷 3 號 2 樓，或於協調會當日於現場繳交。為保障所有權人之權益，請務必於期限內回覆意願，逾期未擲回者日後不計入參與更新意願之統計。
- 五、會議敬請 臺端等相關權利人踴躍出席，俾充分了解計畫內容並表達意見，以保障 臺端之權益。

正本：新北市三重區碧華段 80、93-104、106、108-110、130-1、119-129 等 29 筆地號之土地、合法建築物等相關權利人

副本：新北市政府都市更新處

備註：本會議通知以雙掛號寄出

申請人 林 維

附件一、更新單元範圍及鄰地協調範圍圖



更新單元範圍

鄰地協調範圍

擬訂新北市三重區碧華段 88 地號等 21 筆土地事業概要案-112/03/11 第二次鄰地協調會會議紀錄



附錄三、相關證明文件

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：莊志寬建築師事務所

地址：新北市板橋區民族路43號2樓

聯絡電話：02-29562577

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：



製卡日期：112年4月10日

製卡人員：莊志寬

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市三重區碧華段88地號等21筆土地劃定更新單元之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

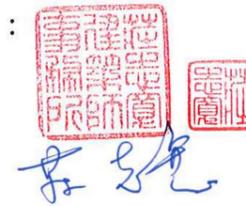
立切結書人(建築師或專業技師簽章)：

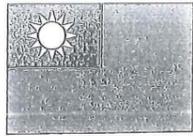
身分證字號：T122-4

地址：新北市板橋區民族路-號2樓

連絡電話：02-295-

連絡日期：112年4月10日





新北市建築師開業證書

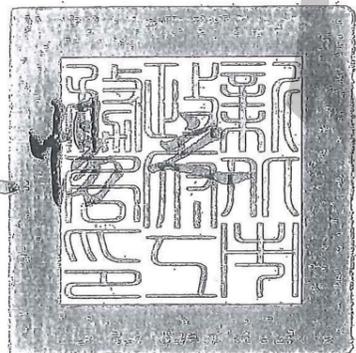
據 莊志寬 建築師申請在本市設立事務所執行業務經審查與建築師法第七條規定相符准予登記開業特發給開業證書此證

建築師姓名：莊■寬
 身分證統一編號：T122■■■■4
 出生年月日：民國55年2月20日
 開業證字號：建開證字第H001747號
 事務所名稱：莊■寬建築師事務所
 事務所地址：新北市三重區頂炭街220巷10號4樓
 建築師證書：建證字第3292號
 有效期限：民國114年6月22日



上給 莊■寬 建築師收執

局長朱



中華民國108年6月22日

吳雅媛 核對

