

擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地
都市更新事業計畫案

【公開展覽版】新北府城更字第 1104655608 號

實施者：宸熙建設開發股份有限公司

受託人：弘傑不動產事業股份有限公司

陳朝雄建築師事務所

中華民國 110 年 6 月

章節目錄

都市更新事業計畫申請書.....	I	一、處理方式.....	7-1
都市更新事業計畫切結書.....	II	二、區段劃分.....	7-1
都市更新事業計畫委託書.....	III	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
資訊公開同意書.....	IV	玖、整建或維護計畫.....	9-1
新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表.....	V	壹拾、申請容積項目及額度.....	10-1
新北市都市更新審議資料表.....	VI	一、更新建築容積獎勵.....	10-1
意見回應綜理表.....	綜-1	二、其他獎勵.....	10-3
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	三、其他容積項目(本案無).....	10-3
一、辦理緣起.....	1-1	四、依都市計畫法新北市施行細則規定申請基準容積加給說明.....	10-3
二、法令依據.....	1-1	五、綠建築設計說明.....	10-5
貳、計畫地區範圍.....	2-1	六、智慧建築設計說明.....	10-17
一、基地位置.....	2-1	七、住宅性能評估之無障礙環境設計說明.....	10-19
二、更新單元範圍.....	2-1	八、住宅性能評估之結構安全性能說明.....	10-20
三、自行劃定更新單元說明.....	2-1	壹拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
參、實施者.....	3-1	一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
一、基本資料:.....	3-1	二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
二、本案預計辦理信託概況.....	3-1	三、設計圖說.....	11-1
肆、計畫目標.....	4-1	壹拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
一、促進土地合理利用.....	4-1	一、建築基地綜合設計檢討(本案無).....	12-1
二、形塑優質可親之都市開放空間.....	4-1	二、建築計畫.....	12-1
三、改善實質居住環境.....	4-1	三、景觀計畫.....	12-3
四、創造協調的都市景觀.....	4-1	四、消防救災計畫.....	12-4
伍、現況分析.....	5-1	壹拾參、保存或維護計畫.....	13-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1	壹拾肆、實施方式及有關費用分擔.....	14-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-5	一、實施方式.....	14-1
三、附近地區土地使用現況.....	5-5	二、經費分擔原則.....	14-1
四、公共設施現況.....	5-5	三、經費來源.....	14-2
五、附近地區交通現況.....	5-10	壹拾伍、分配與選配原則.....	15-1
陸、與都市計畫之關係.....	6-1	壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....	16-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討.....	6-1	壹拾柒、拆遷安置計畫.....	17-1
二、更新計畫摘要(本案無).....	6-25	一、地上物拆遷計畫.....	17-1
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1	二、合法建築物之補償與安置.....	17-1
		三、其他土地改良物之補償(本案無).....	17-1

四、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無).....	17-1		
壹拾捌、 財務計畫.....	18-1	附錄一、 實施者證明文件.....	附錄-1
一、 成本說明.....	18-1	附錄二、 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表.....	附錄-2
二、 收入說明.....	18-3	附錄三、 劃定基準檢討.....	附錄-4
三、 成本收入分析.....	18-3	附錄四、 社團法人臺灣省土木技師公會結構初評函及工務局錄案公文.....	附錄-10
壹拾玖、 實施風險控管方案.....	19-1	附錄五、 申請基準容積加給核准函及教育局同意受贈公益設施公文.....	附錄-18
貳拾、 維護管理及保固事項.....	20-1	附錄六、 公寓大廈管理規約草案(草約).....	附錄-22
一、 管理維護計畫.....	20-1	附錄七、 建材設備說明表.....	附錄-34
二、 保固事項.....	20-1	附錄八、 容積移轉證明文件.....	附錄-35
貳拾壹、 效益評估.....	21-1	附錄九、 761 地號永久性通道說明.....	附錄-36
一、 更新前後效益評估比較.....	21-1	附錄十、 土地改良物存記證明.....	附錄-37
二、 實施後實質效益評估.....	21-1	附錄十一、 事業計畫大圖.....	附錄-39
貳拾貳、 實施進度.....	22-1		
貳拾參、 相關單位配合辦理事項(本案無).....	23-1		
貳拾肆、 其他應加表明之事項.....	24-1		
一、 本案專屬網站.....	24-1		

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖.....	2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-3
圖 2-6 更新單元地形套繪圖.....	2-4
圖 5-1 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-7
圖 5-2 更新單元內合法建築物及其他土地改良物位置分布圖.....	5-8
圖 5-3 更新單元公共設施分布示意圖.....	5-9
圖 5-4 基地周邊交通系統示意圖.....	5-11
圖 6-1 更新單元土地使用分區圖.....	6-26
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-1
圖 10-1 公共開放空間管理維護計算圖.....	10-4
圖 11-1 申請廢巷範圍示意圖.....	11-1
圖 11-1 地下六層平面圖.....	11-1
圖 11-2 地下五層平面圖.....	11-2
圖 11-3 地下四層平面圖.....	11-3
圖 11-4 地下三層平面圖.....	11-4
圖 11-5 地下二層平面圖.....	11-5
圖 11-6 地下一層平面圖.....	11-6
圖 11-7 一層平面圖.....	11-7a
圖 11-7 一層公益設施(幼兒園)平面位置圖.....	11-7b
圖 11-8 二層平面圖.....	11-8
圖 11-9 三層至十五層平面圖.....	11-9
圖 11-10 十六層至二十二層平面圖.....	11-10
圖 11-11 北向及東向立面圖.....	11-11
圖 11-12 橫向剖面圖.....	11-12
圖 12-2-1 一層景觀平面配置圖.....	12-2-1
圖 12-2-2 一層鋪面平面配置圖.....	12-2-2
圖 12-2-3 一層綠化面積檢討平面圖.....	12-2-3
圖 12-2-4 一層綠覆率檢討平面圖.....	12-2-4
圖 12-2-5 圍牆範圍及透空欄杆檢討.....	12-2-4
附圖 1 專有共用圖(一).....	附錄-29
附圖 2 專有共用圖(二).....	附錄-30
附圖 3 專有共用圖(三).....	附錄-31
附圖 4 人行步道留設範圍圖.....	附錄-32
附圖 5 開放空間告示牌位置圖.....	附錄-33

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....	5-1
表 5-2 更新單元建物權屬清冊.....	5-3
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-5
表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表(報核時).....	5-5
表 5-5 同意參與更新事業計畫統計表(公展時).....	5-5
表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-10
表 5-7 更新單元周邊停車場停車數統計表.....	5-10
表 5-8 更新單元周邊微笑單車站數統計表.....	5-10
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1
表 6-2 土地使用分區面積表.....	6-1
表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表(108 年 7 月).....	6-2
表 6-4 土地使用分區管制要點檢討表.....	6-17
表 10-1 容積獎勵試算表.....	10-1
表 10-2 都市更新事業計畫報核時公告土地現值.....	10-2
表 12-1 面積計算表.....	12-2
表 14-1 更新事業實施所需費用項目表.....	14-1
表 18-1 更新總成本估算表.....	18-1
表 18-2 更新整體開發收益表.....	18-3
表 21-1 計畫效益評估說明表.....	21-1
表 22-1 更新實施進度預定表.....	22-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆土地，更新單元坐落新莊區中正路、中正路 300 巷、建中街 81 巷及中正路 258 巷所圍之街廓內，為一非完整街廓。

土地：本更新單元土地為新北市新莊區全安段 743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、771-1 地號等 26 筆土地，總面積為 2,578.69 m²。

合法建築物：本更新單元土地為新北市新莊區全安段 312、2854、2960、2961、2962、2963、2964、2965、2966、2968、2971、2972、3011、3130、3132、3140、3141、3142、3146、3147、3153、3163、3164、3357、3380、3509、3846、3897 建號等 28 筆建物，總面積為 3,870.92 m²。

■ 使用分區：

本更新單元土地使用分區為「住宅區」，建蔽率為 50%、容積率為 330%。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第三十二條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、與第三十七條規定同意比例之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫核定。

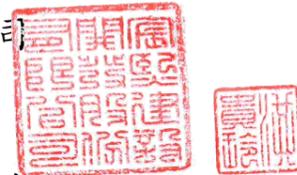
申請人：宸熙建設開發股份有限公司

統一編號：82852816

代表人：洪貴玲

聯絡住址：新北市板橋區重慶路 325 號

聯絡電話：(02)8953-8080



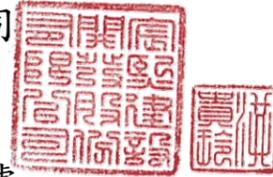
中 華 民 國 1 1 0 年 6 月 9 日

切 結 書

- 一、立切結書人宸熙建設開發股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人宸熙建設開發股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致
新北市政府

立切結書人：宸熙建設開發股份有限公司
統一編號：82852816
代表人：洪貴玲
聯絡住址：新北市板橋區重慶路 325 號
聯絡電話：(02)8953-8080



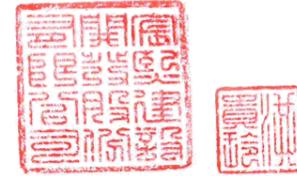
中 華 民 國 1 1 0 年 6 月 9 日

委 託 書

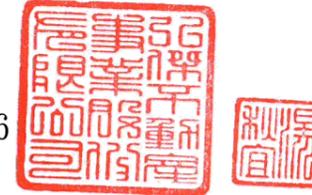
茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」之一
陳朝雄建築師事務所

切申請手續及出席本案都市更新及都市設計審議事宜。特立此委託書如上。

委託人：宸熙建設開發股份有限公司
代表人：洪貴玲
聯絡地址：新北市板橋區重慶路 325 號
聯絡電話：(02)8953-8080
統一編號：82852816
聯繫窗口：劉家伶 小姐



受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司
統一編號：12956520
代表人：湯秋宜
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02)2507-1910
聯繫窗口：楊立芝 小姐



受託單位：陳朝雄建築師事務所
建築師：陳朝雄
聯絡地址：新北市三重區集英路 8 號
聯絡電話：(02)8287-5886
統一編號：26590184
聯繫窗口：陳宇澤 先生



中 華 民 國 1 1 0 年 6 月 9 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新，同意下列事項：

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

此致
新北市政府

委託人：宸熙建設開發股份有限公司
代表人：洪貴玲
聯絡地址：新北市板橋區重慶路 325 號
聯絡電話：(02)8953-8080
統一編號：82852816
聯繫窗口：劉家伶 小姐



受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司
統一編號：12956520
代表人：湯秋宜
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02)2507-1910
聯繫窗口：楊立芝 小姐



受託單位：陳朝雄建築師事務所
建築師：陳朝雄
聯絡地址：新北市三重區集英路 8 號
聯絡電話：(02)8287-5886
統一編號：26590184
聯繫窗口：陳宇澤 先生



中 華 民 國 1 1 0 年 6 月 9 日

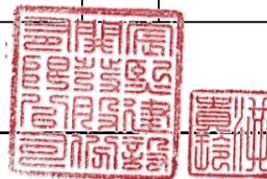
新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表					
項次	項目			建築師檢核	備註
1	面積計算表			■符合	詳第12-2頁
2	更新單元周邊畸零地檢討圖			■符合	詳第-頁
3	本案更新單元範圍無違背建築法第44條、新北市畸零地使用規則。			■符合	
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割			<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
5	本案已檢討更新單元受保護樹木			<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落			<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
7	日照陰影檢討圖			■符合	詳第-頁
8	建築物高度檢討圖			■符合	詳第-頁
9	區內公共設施配置及設計說明			<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想			<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據			■符合	詳第 11-8a 至 11-11 頁
12	消防救災空間檢討平面圖			■符合	詳第 12-3-1 至 12-3-6 頁
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸			■符合	詳第 11-2 至 11-7 頁
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號			■符合	詳第 11-2 至 11-7 頁
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比			■符合	詳第 11-11 頁
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比			■符合	詳第 11-12 頁
17	透視圖			■符合	詳第 12-1 頁
18	景觀鋪面設計			■符合	詳第 12-3-2 頁
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度			■符合	詳第 12-3-3 至 12-3-4 頁
20	共專用圖說			■符合	詳第 附錄-27 至 附錄-29 頁
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖			<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
22	現況實測地形圖			<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
23	都市更新容積獎勵項目			■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 10-1 頁
24	其他			<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
建築師 簽章	姓名	陳朝雄	開業證書字號	北縣建開證字第 H000246 號	備註 1. 有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則23條規定，以1/500 以上比例尺表示。 2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。 3. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本 建築師簽證負責。 4. 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 6. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。
	事務所 名稱	   (簽名及蓋章) 110 年 6 月 9 日 (簽章日期)			

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)			法令適用基準日	110年5月12日	請勾選送審類別	<input checked="" type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:審議會審 <input type="checkbox"/> C:核定			
案名	擬訂新北市新莊區全安段768地號等26筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市新莊區全安段743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、771-1地號等26筆土地，土地總面積為2,578.69 m ²				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	獎勵面積額度 適用獎勵類型及	都市更新建築容積獎勵辦法 #5至#17合計=3,138.58 m ²	#5 高於基準容積核計	m ²		
	基地面積	2,578.69 m ²	允建建蔽率 (申請都更二箭後)	45.00%			#6 建築物結構安全條件	670.79 m ²		
			實設建蔽率	38.22%			#7 捐贈社會福利設施或公益設施	m ²		
	總樓地板面積	28,567.06 m ²	法定容積率 (申請都更二箭後)	300% (330%)			#8 協助取得及開闢公共設施用地	m ²		
			允建容積率	593.93%			#9 文資保存或再利用維護	m ²		
	住宅使用容積	1,889.23 m ²	實設容積率	593.93%			#10 綠建築標章建築設計	510.58 m ²		
			住宅單元	250戶			#11 智慧建築標章建築設計	510.58 m ²		
	其他使用容積	-	其他單元	1戶			#12 無障礙環境設計	255.29 m ²		
	各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室間停車空間				新北市都市更新建築容積獎勵辦法 #2至#8合計=1,021.16 m ²	#13 耐震設計	170.19 m ²	
		地面層與低層部	門廳、管委會使用空間、公益設施空間(幼兒園)					#14 時程獎勵	595.67 m ²	
標準層		集合住宅			#15 規模獎勵	m ²				
頂層部		樓梯間、機房、水箱、電梯機房			#16 採協議合建實施	425.48 m ²				
適用獎勵類型	法定汽車停車位	205輛	更新前後戶數(前/後)	28戶/250戶	綜合設計放寬規定 增設公用停車空間鼓勵要點 其他 合計	#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積	m ²			
	實設汽車停車位	210輛	安置戶數(合法/違章)	28戶		#2 建築基地及建築物規劃設計	1,021.16 m ²			
	法定機車停車位	250輛	提供公益設施種類、樓層	公共化幼兒園/1F		#3 捐贈都更基金	m ²			
	實設機車停車位	251輛	面積	392.22 m ²		#4 留設無頂蓋街角廣場	m ²			
	法定裝卸停車位	0輛	開闢計畫道路情形	-		#5 依更新計畫留設4M以上等寬之通道	m ²			
	實設裝卸停車位	0輛	面積	-		#6 30年以上四、五層樓以上合法建築	m ²			
	地下層樓地板面積	1,597.18 m ² ×6=9,583.08 m ²	留設人行步道情形	有		#7 受臨路寬度限制調降基準定容積	m ²			
	地下開挖規模	開挖率61.94%	面積	285.90 m ²		#8 提供社會福利設施或其他公益設施	m ²			
	最大樓層數	22層	其他	-		開放空間有效面積	m ²			
	建物高度	71.9M	更新後建物結構	鋼筋混凝土造		獎勵樓地板面積	m ²			
屋頂突出物高度	9M			增設公用停車數量	m ²					
申請資料	實施者	宸熙建設開發股份有限公司			電話	(02) 8953-8080				
	地址	新北市板橋區重慶路325號			傳真	(02) 2955-8666				
	設計人	弘傑不動產業務股份有限公司	陳朝雄建築師事務所		電話	(02) 2507-1910	(02) 8287-5886			
	地址	臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6	新北市三重區集英路8號		傳真	(02) 2507-2138	(02) 8287-6817			
辦理過程	過程		日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註	
	1	自辦事業計畫公聽會	民國109年5月13日	宸建(函)字第1090430001號						
	2	更新單元範圍諮詢會	民國109年10月15日	新北更事字第1094711442號						
	3	申請事業計畫報核	民國110年5月12日	弘業字第1100512801號						
	4	公開展覽時間								
	5	公辦事業計畫公聽會								
	6	召開專案小組審議委員會								
	7	召開審議會								
8	事業計畫公告實施									

填表人(申請單位): 宸熙建設開發股份有限公司

簽章處:



填表日期: 民國 110 年 6 月 9 日

「擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：109 年 5 月 13 日(星期三)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新莊區新泰活動中心地下一樓(新北市新莊區建中街 116 巷 3 弄 2 號)

主席：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟協理

記錄：楊立芝

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	住戶 A	(一)目前北側的不同意戶是否得依現行法規強制拆除？ (二)若不納入本案範圍，施工期間是否會影響他們？ (三)能否主張北側鄰地的共用壁不得使用？	(一)目前該兩戶未表達同意納入，故本案目前規劃暫將其排除。因不在更新範圍內，故未來也不會進行強拆。 (二)工程施工時，則均將依據相關規定進行鄰房鑑定，並符合相關施工標準，不會影響鄰地的安全。 (三)共用壁為雙方共有，需經過建管的實測，因為地界線不見得在共用壁上，而連棟式住宅依慣例部分拆除時，會保留共用壁給未拆戶使用，不會影響到未拆戶的安全。	—
二	住戶 B	鑑界目前應該已完成，依圖面上所示地下室開挖範圍是否會影響鄰地？另，是否一定要在六月底前搬遷？	所有的前置作業，包含鑽探、指定建築線及鑑界等實施者已於今年初完成，雙方私約約定 109 年 6 月 30 日前完成搬遷及五大管線撤離。	—
三	住戶 C	我們想瞭解合建流程及信託機制，假設住戶搬離而建設公司興建終止怎麼辦？在地主搬離後是否有保障或信託的機制，保障地主之權利？	本案會辦理信託，並以公股銀行為首選。未來實施者將先請信託銀行來向各位說明。因信託即有建經公司之續建條款保障彼此，錢的部分都是由銀行管理，不會由建設公司經手，每一層完工後，由建經公司審核後核發款項。	—
四	住戶 D	(一)本案開發由 258 巷開始整合，其基地方整才可提升本案價值，是否再充分地與不同意戶的地主協商？ (二)簡報提及風險控管是依照信託方式，對於信託的概念有些不瞭解。請實施者說明，是否有續建機制？是否為審議的一部份？能否將信託的部分再與各位地主做一個詳細的報告。 (三)建議原臨中正路的住戶，更新後優先選擇臨中正路的房屋，這是否對住戶價值較有利？其意是否願意讓住戶以後棟房屋單價選前棟房屋，前棟/後棟單價是否有異？	(一)實施者於公聽會前曾召開鄰地協調會，充分表達本團隊合作意願，258 巷 1 弄 6 號王小姐，不論大兒子、二兒子、親戚皆拜訪過，但王小姐都不同意，因為她另外要求要入股或坪數要更多。實施者婉拒因合約須與各位相同。也希望住戶們如果有其他管道或有能力與他們商談，能夠多多協助溝通。也期望能讓基地更完整，但目前的狀況該戶不願對談，無法達成共識。 (二)未來實施者將先請信託銀行來向各位說明。但要信託必須有相關資料送件給銀行審閱，本案目前事業計畫尚未報核，報核後案件較為確定時，即會準備相關文件給信託銀行審核，再與銀行簽訂信託合約，以保障地主權利，未來信託即有建經公司之續建條款保障彼此，錢的部分都是由銀行管理，不會由建設公司經手。事業計畫主要審議內容為建築設計及獎勵值，委員不會對私約分配比例進行審議。 (三)中正路是本案的門面價值也較高，實施者同意無論前後排 258 巷 3 弄或 1 弄住戶，都可以優先選中正路，是實施者釋出最大善意，對住戶也有利。	—
五	住戶 E	A 棟是否不具地下室，ABC 棟之地下室有是否連通？	開挖率問題因法規上無法全部開挖，故 A 棟無開挖地下室，但同樣有筏基及連續壁。相關機房及停車空間均留設於 BC 棟地下層。	—
六	住戶 F	(一)如後方的不同意戶納入基地內，為了使基地更加完整有價值，政府為何不強制介入？ (二)地主們需事先知道未來信託之銀行。	(一)本案範圍內雖然是 100%同意比例，但後側鄰地有不同意戶，根據過去審議經驗，會請實施者和不同意戶召開多次協調會。而依據新北市都市更新審議的流程，會在本案報核後，先召開範圍諮詢會議，確認該不同意戶是否有意願納入，不過此會議僅為諮詢不具有強制力 (二)本案會辦理信託，並以公股銀行為首選。未來實施者將先請信託銀行來向各位說明。	—
七	專家學者 汪俊男委員	(一)本案同意比例為 100%，實施方式為協議合建，故未來審議時間可以縮短，審竣後即可進入建照階段。以下提醒，本案範圍內雖然是 100%同意比例，但後側鄰地有不同意戶，根據過去審議經驗，會請實施者和不同意戶召開多次協調會。而依據新北市都市更新審議的流程，會在本案報核後，先召開範圍諮詢會議，確認該不同意戶是否有意願納入，不過此會議僅為諮詢不具有強制力，該不同意戶若明確表示無納入意願，並不會影響本案流程，以確保各住戶的權利義務。 (二)因本案為協議合建，事業計畫主要審議內容為建築設計及獎勵值，委員不會對私約分配比例進行審議，所以事業計畫審議就會相對快速。	(一)敬悉。 (二)敬悉。	—
八	新北市都市更新處代	主席好，本人代表新北市都市更新學會受更新處委託出席本次公聽會，在程序作以	敬悉，實施者未來將會請公股銀行來向各位地主說明信託續建機制。	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	表 王政倫先生	下提醒：公聽會結束後，實施者檢附報告書文件相關書圖向更新處報核，審核後如符合法規要求，更新處會辦理公展 30 日，在期間會辦理公辦公聽會，之後進入小組還有聽證會再進入大會。後面還有很多程序，住戶有任何疑問屆時可以提出，更新處委員會幫各位住戶把關，程序皆公開透明。剛提及部分風險控管問題，請實施者再請銀行與各位地主進行說明。		
九	弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟協理	(一)目前該兩戶未表達同意納入，故本案目前規劃暫將其排除。因不在更新範圍內，故未來也不會進行強拆。實施者承諾會持續與其溝通，告知該住戶改建更新的益處，也同時告知若本次不納入範圍內，未來改建相對困難。但實施者最後仍將尊重住戶意願，請住戶明確向更新處陳情表達。 (二)工程施工時，則均將依據相關規定進行鄰房鑑定，並符合相關施工標準，不會影響鄰地的安全。	—	—
十	宸熙建設開發股份有限公司 曾煥嘉執行長	(一)本案於公聽會前曾召開鄰地協調會，充分表達本團隊合作意願，但收到無意願的回覆。本公司也不願意先將其納入再強拆，畢竟我是民意代表，以議員身分使用公權力強制拆除，該方法並不妥當，我本身也不喜歡以該方法強制執行。故未來對方若有意願參與都更，亦必須同意以 100%協議合建方式參與本案。亦即須與本公司簽訂合約，而該合約亦保證絕對與各位相同，這是本公司的原則，一定維持各位住戶權益並不得影響期程。 (二)跟邱先生報告，1 弄 6 號王小姐，不論大兒子、二兒子、親戚皆拜訪過，但王小姐都不同意，因為她另外要求要入股或坪數要更多。我婉拒因為合約必須跟各位一樣。也希望住戶們如果有其他管道或有能力與他們商談，能夠多多協助溝通。我們也期望能讓基地更完整，但目前的狀況該戶不願對談，無法達成共識。 (三)所有的前置作業，包含鑽探、指定建築線及鑑界等已於今年初完成，雙方私約約定 109 年 6 月 30 日前完成搬遷及五大管線撤離，拆遷費提早搬遷則提早給付，晚點搬遷則晚點給付，勿因個人晚搬一個月就讓其他住戶等一個月，盡量不要影響他人權益及造成困擾。當然依據個人情況，雙方可以彈性再另外約定。熟識我的行事風格的人都知道，該做就做，我絕對不拖延時間。 (四)非常謝謝各位前來公聽會，雖然是法定程序，對我來說最重要的還是各位的權益，剛陳先生提及通道部分，本案未來規劃也是保持暢通，不會影響王家及 3 弄 5 號的用路權，258 巷的通道也不影響，還會幫他們美化。 (五)中正路是本案的門面價值也較高，實施者同意無論前後排 3 弄或 1 弄住戶，都可以優先選中正路，是實施者釋出最大善意，對住戶也有利。實施者對住戶的承諾保證都會做到，謝謝大家。 (六)本案會辦理信託，並以公股銀行為首選。假設住戶想了解信託問題，實施者可以先請信託銀行來向各位說明。但要信託必須有相關資料送件給銀行審閱，本案目前尚未事業計畫報核，報核後案件較為確定時，即會準備相關文件給信託銀行審核，再與銀行簽訂信託合約。若是地主本身有貸款涉及轉貸的問題，這部分之後信託銀行也會幫各位處理。 (七)另外，住戶們不用擔心，因信託即有建經公司之續建條款保障彼此，錢的部分都是由銀行管理，不會由建設公司經手，每一層完工後，由建經公司審核後核發款項，今日公聽會是依法令規定說明基地概要、建築設計及都更流程等，向各位詳細說明。 (八)未來各住戶假設想選大一點的話，4 樓相對便宜，而如果想要好一點的景可選高樓層。每層都有一定的差價。實施者承諾優先將地段好、價值較佳的臨中正路側留給住戶選擇，剩餘的部分才留給實施者。	—	—
十一	陳朝雄建築師事務所 陳朝雄建築師	(一)共用壁為雙方共有，需經過建管的實測，因為地界線不見得在共用壁上，而連棟式住宅依慣例部分拆除時，會保留共用壁給未拆戶使用，不會影響到未拆戶的安全。 (二)都更案依規定地界最少都需退縮 2 公尺以上，故更新後的建物不會緊臨鄰地及未拆戶。 (三)因開挖率問題，法規上無法全部開挖，故 A 棟無開挖地下室，但同樣有筏基及連續壁。相關機房及停車空間均留設於 BC 棟地下層。	—	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元坐落新莊區中正路、中正路 300 巷、建中街 81 巷及中正路 258 巷所圍之街廓內，為一非完整街廓。範圍內為 23 棟加強磚造之建築物及 1 棟鋼筋混凝土造之建築物，屋齡多為 30 年以上，結構上有耐震及防火安全的疑慮，是為居住環境品質不佳的地區，影響更新單元內居民生活安全，影響市容觀瞻。

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

二、法令依據

依據都市更新條例第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 37 條辦理。

- (一) 依據都市更新條例第 22 條規定：其同意比率已達第 37 條規定者，得免擬具事業概要，並依第 27 條及第 32 條規定，逕行擬定都市更新事業計畫辦理。
- (二) 依據都市更新條例第 23 條規定：未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。
- (三) 依據都市更新條例第 32 條規定：擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見，本都市更新事業計畫案於民國 109 年 5 月 13 日下午 2 時 30 分於新北市新莊區新泰活動中心地下一樓(新北市新莊區建中街 116 巷 3 弄 2 號)召開本案公聽會，擬具都市更新事業計畫報告書及公聽會會議紀錄等申請報核。
- (四) 依據都市更新條例第 37 條規定：依第 23 條規定辦理者，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元坐落新莊區中正路、中正路 300 巷、建中街 81 巷及中正路 258 巷所圍之街廓內，為一非完整街廓，為一非完整街廓，詳圖 2-1。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括新北市新莊區全安段 743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、771-1 地號等 26 筆土地，土地總面積為 2,578.69 m²（約 780.05 坪），詳圖 2-2 及圖 2-3。

三、自行劃定更新單元說明

（一）更新單元劃定基準

本更新單元劃定規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 6 點第 1 項第 2 款「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 m²以上」之規定。

（二）更新單元建築物及地區環境評估指標

本更新單元符合新北市都市更新單元劃定基準第 9 點第 2 項，重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標二項以上，本案符合下列指標：

- 1、指標(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。」：本更新單元範圍內現有建蔽率為 56.92%，法定建蔽率 50%；現有容積為 3,870.92 m³，基準容積為 7,736.07 m³，符合指標規定。
- 2、指標(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：
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。」

本更新單元範圍內為 1 棟鋼筋混凝土造建築物及 23 棟加強磚造建築物，共 24 棟合法建築物，範圍內建築物經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數皆為乙級或未達乙級，符合指標規定。

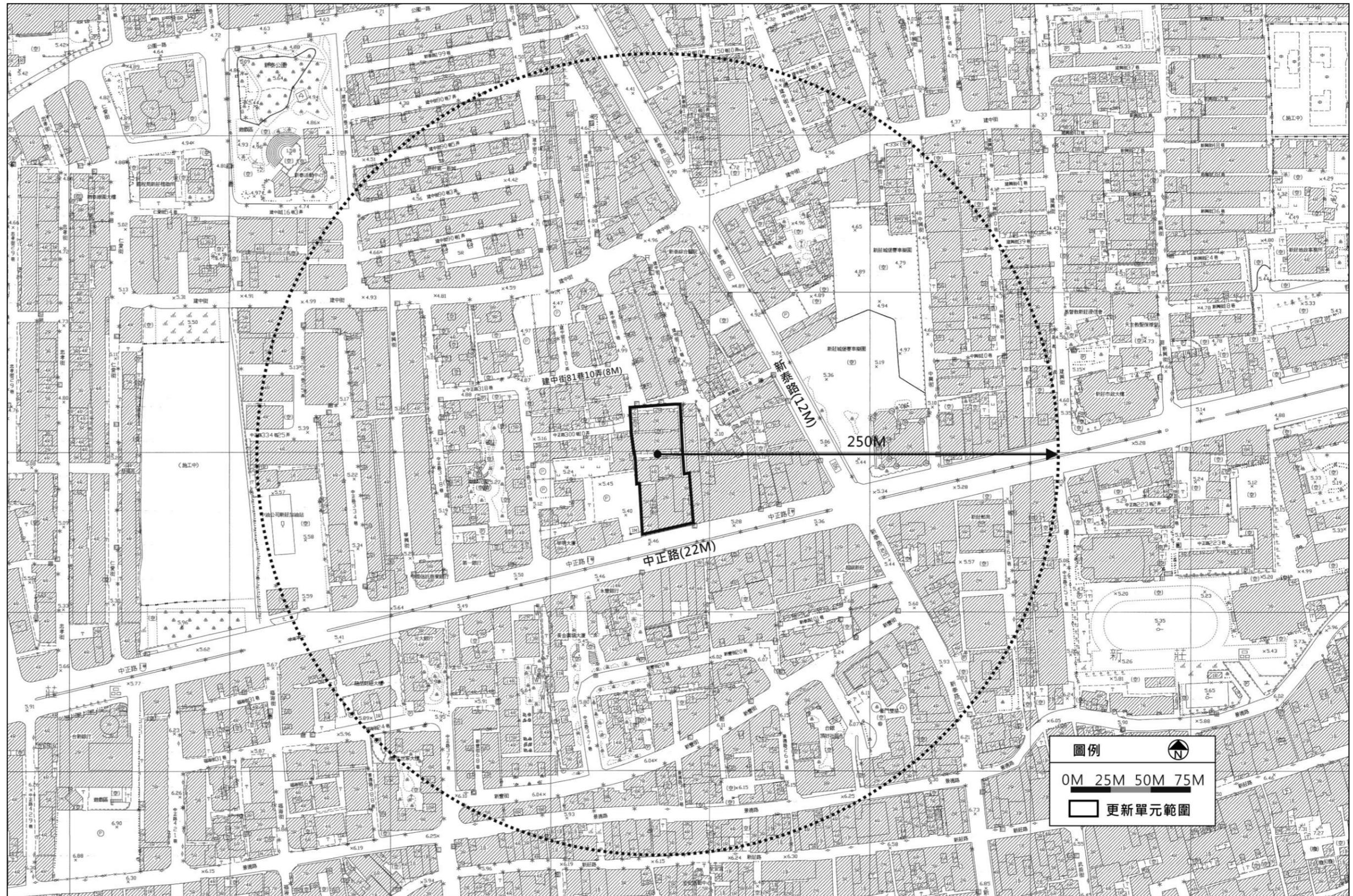


圖 2-1 更新單元位置圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

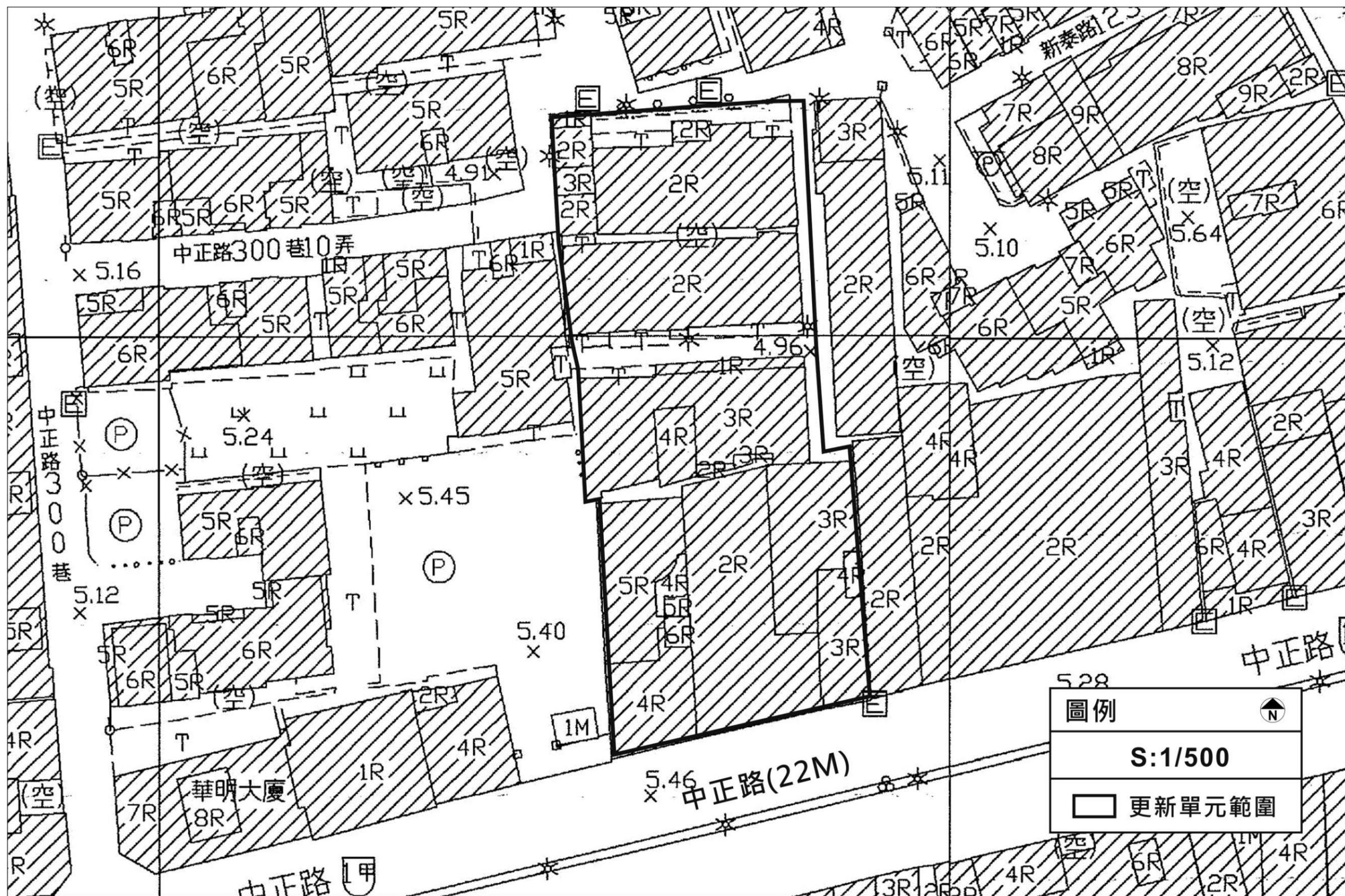


圖 2-6 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、基本資料

- (一) 實施者：宸熙建設開發股份有限公司
- (二) 負責人：洪貴玲
- (三) 公司地址：新北市板橋區重慶路 325 號
- (四) 統一編號：82852816
- (五) 聯絡電話：(02)8953-8080
- (六) 資本總額：20,000,000 元
- (七) 營業項目：
 - 住宅及大樓開發租售業
 - 工業廠房開發租售業
 - 特定專業區開發業
 - 投資興建公共建設業
 - 新市鎮、新社區開發業
 - 區段徵收及市地重劃代辦業
 - 都市更新重建業
 - 建築經理業
 - 不動產買賣業
 - 老人住宅業
 - 不動產租賃業
 - 室內裝潢業
 - 景觀、室內設計業
 - 國際貿易業
 - 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
- (八) 實績：

(證明文件詳附錄一)

編號	案名	基地位置	樓層/戶數	完工時間
一	【新板宸】	板橋區永豐街	20 層/107 戶	106 年 8 月
二	【新莊美學】	新莊區復興路	12 層/27 戶	107 年 5 月

二、本案預計辦理信託概況

本案未來將依都市更新條例第 25 條規定，都市更新事業以信託方式實施之，將辦理信託登記予臺灣土地銀行股份有限公司。

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

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

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物為 23 棟加強磚造之建築物及 1 棟鋼筋混凝土造之建築物，社區公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、改善實質居住環境

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

四、創造協調的都市景觀

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

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元土地為新莊區全安段 743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、771-1 地號等 26 筆土地，土地總面積為 2,578.69 m²，土地所有權人數共 31 人，詳表 5-1。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	土地標示部			土地所有權部						土地他項權利部					備註
	地段	地號	土地面積(m ²)	登記次序	所有權人	信託委託人	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	全安段	743	28.10	3	臺灣土地銀行股份有限公司	曾○諺	1/1	28.10	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3140 號辦理。 委託人：曾○諺						
2	全安段	744	85.09	4	臺灣土地銀行股份有限公司	呂○卿	10/100	8.51	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3150 號辦理。 委託人：呂○卿	4	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	呂○鑫，債務額比例全部	呂○鑫、呂○卿	
				5	臺灣土地銀行股份有限公司	呂○鑫	90/100	76.58	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3150 號辦理。 委託人：呂○鑫	4	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	呂○鑫、呂○卿，債務額比例全部	呂○鑫、呂○卿	
3	全安段	745	83.74	2	臺灣土地銀行股份有限公司	李○○秋	1/1	83.74	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3160 號辦理。 委託人：李○○秋						
4	全安段	746	82.71	3	臺灣土地銀行股份有限公司	宸熙建設開發股份有限公司	1/1	82.71	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 5 月 20 日板莊登字第 22260 號辦理。 委託人：宸熙建設開發股份有限公司						
5	全安段	747	81.83	2	臺灣土地銀行股份有限公司	范○○綉	1/1	81.83	委託人：范○○綉 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3170 號辦理。						
6	全安段	748	80.77	3	臺灣土地銀行股份有限公司	邱○碩	1/1	80.77	委託人：邱○碩 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3180 號辦理。						
7	全安段	749	94.69	2	臺灣土地銀行股份有限公司	林○華	1/1	94.69	委託人：林○華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3210 號辦理。	6	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○華，債務額比例全部	林○華	
8	全安段	750	77.70	4	臺灣土地銀行股份有限公司	黃○誠	1/1	77.70	委託人：黃○誠 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3220 號辦理。	14	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	黃○誠，債務額比例全部	黃○誠	
										15	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	黃○誠，債務額比例全部	黃○誠	
9	全安段	751	9.72	2	臺灣土地銀行股份有限公司	葉○銘	1/1	9.72	委託人：葉○銘 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3230 號辦理。						
10	全安段	752	71.19	3	臺灣土地銀行股份有限公司	徐○琇	1/2	35.60	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3240 號辦理。 委託人：徐○琇						
				4	臺灣土地銀行股份有限公司	張○	1/2	35.60	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3240 號辦理。 委託人：張○						
11	全安段	753	71.30	2	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○元	1/1	71.30	委託人：陳○元 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3250 號辦理。						
12	全安段	754	71.50	3	臺灣土地銀行股份有限公司	曾○振	1/1	71.50	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 5 月 20 日板莊登字第 22240 號辦理。						

擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案

序號	土地標示部			土地所有權部						土地他項權利部					備註
	地段	地號	土地面積(m ²)	登記次序	所有權人	信託委託人	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
13	全安段	755	71.63	2	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○○雲	1/1	71.63	委託人：曾○振 委託人：陳○○雲 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3260 號辦理。						
14	全安段	756	97.99	2	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○松	1/1	97.99	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3270 號辦理。 委託人：陳○松						
15	全安段	761	185.33	2	臺灣土地銀行股份有限公司	李○棋	1/1	185.33	委託人：李○棋 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3290 號辦理。						
16	全安段	762	178.79	3	臺灣土地銀行股份有限公司	葉○○卿	19/20	169.85	委託人：葉○○卿 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3320 號辦理。						
				4	臺灣土地銀行股份有限公司	葉○峰	1/20	8.94	委託人：葉○峰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3320 號辦理。						
17	全安段	763	92.65	3	臺灣土地銀行股份有限公司	宸熙建設開發股份有限公司	1/1	92.65	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 5 月 20 日板莊登字第 22250 號辦理。 委託人：宸熙建設開發股份有限公司						
18	全安段	764	70.32	5	臺灣土地銀行股份有限公司	蘇○英	1/1	70.32	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3330 號辦理。 委託人：蘇○英						
19	全安段	765	175.13	3	臺灣土地銀行股份有限公司	許○嫻	1/1	175.13	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3340 號辦理。 委託人：許○嫻						
20	全安段	766	177.83	3	臺灣土地銀行股份有限公司	李○發	1/1	177.83	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3350 號辦理。 委託人：李○發	2	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李○發，債務額比例全部	李○發	
21	全安段	767	75.64	6	臺灣土地銀行股份有限公司	姜○源	1/2	37.82	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3360 號辦理。 委託人：姜○源						
				7	臺灣土地銀行股份有限公司	姜○成	1/2	37.82	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3360 號辦理。 委託人：姜○成						
22	全安段	768	79.66	2	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○松	1/1	79.66	委託人：陳○松 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 3280 號辦理。						
23	全安段	769	80.88	5	臺灣土地銀行股份有限公司	李○○卿	2/3	53.92	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 11610 號辦理。 委託人：李○○卿						
				6	臺灣土地銀行股份有限公司	林○羽	1/3	26.96	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 1 月 21 日板莊登字第 11610 號辦理。 委託人：林○羽	3	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○羽，債務額比例全部	林○羽	
24	全安段	770	99.84	13	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○懋	1/3	33.28	委託人：陳○懋 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 3 月 18 日板莊登字第 11600 號辦理。						
				14	臺灣土地銀行股份有限公司	陳○邁	1/3	33.28	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 3 月 18 日板莊登字第 11600 號辦理。 委託人：陳○邁						
				15	臺灣土地銀行股份有限公司	梁○嘉	1/9	11.09	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年 3 月 18 日板莊登字第 11600 號辦理。 委託人：梁○嘉						
				16	臺灣土地銀行股份有限公司	梁○芬	1/9	11.09	委託人：梁○芬 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 110 年						

擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案

序號	土地標示部			土地所有權部						土地他項權利部					備註
	地段	地號	土地面積(m ²)	登記次序	所有權人	信託委託人	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				17	臺灣土地銀行股份有限公司	梁○富	1/9	11.09	3月18日板莊登字第11600號辦理。 信託財產，信託內容詳信託專簿：依110年3月18日板莊登字第11600號辦理。 委託人：梁○富						
25	全安段	771	162.79	3	臺灣土地銀行股份有限公司	宸熙建設開發股份有限公司	1/1	162.79	信託財產，信託內容詳信託專簿：依110年1月21日板莊登字第3380號辦理。 委託人：宸熙建設開發股份有限公司	4	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	宸熙建設開發股份有限公司，債務額比例全部	宸熙建設開發股份有限公司	
26	全安段	771-1	191.87	3	臺灣土地銀行股份有限公司	宸熙建設開發股份有限公司	1/1	191.87	信託財產，信託內容詳信託專簿：依110年1月21日板莊登字第3390號辦理。 委託人：宸熙建設開發股份有限公司	4	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	宸熙建設開發股份有限公司，債務額比例全部	宸熙建設開發股份有限公司	
合計		26筆	2,578.69					2,578.69							

備註：1. 本表為依據民國110年5月12日土地登記謄本之產權狀態登載。

2. 746、754、761、762及763地號等5筆土地於報核後納入更新單元範圍，故更新單元範圍土地筆數由21筆調整為26筆。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建物為新北市新莊區全安段 312、2854、2960、2961、2962、2963、2964、2965、2966、2968、2971、2972、3011、3130、3132、3140、3141、3142、3146、3147、3153、3163、3164、3357、3380、3509、3846、3897 建號等 36 筆建物，總面積為 3,870.92 m²，合法建築物所有權人數為 28 人。本案已於 110 年 1 月 29 日及 110 年 4 月 27 日取得範圍內全部土地之都市更新土地改良物存記同意函，建物現況皆已拆除，詳表 5-2。

表 5-2 更新單元建物權屬清冊

序號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	建物總面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	312	中正路 258 巷 1 弄 5 號	767	151.72	2	姜○源	1/2	75.86						
					3	姜○成	1/2	75.86						
2	2854	中正路 258 巷 1 弄 3 號	764	148.62	4	蘇○英	1/1	148.62						
3	2960	中正路 258 巷 1 弄 9 號	769	66.62	2	林○羽	1/1	66.62						
4	2961	中正路 258 巷 1 弄 9 號二樓	769	66.62	1	李○○卿	1/1	66.62						
5	2962	中正路 258 巷 1 弄 9 號三樓	769	66.62	1	李○○卿	1/1	66.62						
6	2963	中正路 258 巷 1 弄 11 號	770	74.06	7	陳○邁	1/1	74.06						
7	2964	中正路 258 巷 1 弄 11 號	770	74.06	1	陳○懋	1/1	74.06						
8	2965	中正路 258 巷 1 弄 11 號三樓	770	74.06	2	梁○嘉	1/3	24.69						
					3	梁○芬	1/3	24.69						
					4	梁○富	1/3	24.69						
9	2966	中正路 258 巷 1 弄 10 號	752	108.48	1	徐○琇	1/2	54.24						
					2	張○	1/2	54.24						
10	2968	中正路 266 號	771	283.92	1	宸熙建設開發股份有限公司	1/1	283.92	4	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	宸熙建設開發股份有限公司，債務額比例全部	宸熙建設開發股份有限公司	
11	2971	中正路 258 巷 3 弄 1 號	744	104.50	3	呂○鑫	1/1	104.50	4	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	呂○鑫，債務額比例全部	呂○鑫	
12	2972	中正路 258 巷 3 弄 3 號	745	105.00	1	李○○秋	1/1	105.00						
13	3011	中正路 258 巷 3 弄 11 號	749	114.24	1	林○華	1/1	114.24	7	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○華，債務額比例全部	林○華	
14	3130	中正路 258 巷 1 弄 6 號	754	95.96	2	曾○振	1/1	95.96						

擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案

序號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部					
	建號	建物門牌號碼	座落地號	建物總面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
15	3132	中正路 258 巷 1 弄 2 號	756	98.76	1	陳○松	1/1	98.76						
16	3140	中正路 262 號	765	218.00	2	許○嫻	1/1	218.00						
17	3141	中正路 264 號	766	103.00	2	李○發	1/1	103.00	2	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李○發，債務額比例全部	李○發	
18	3142	中正路 256 號	761	314.06	1	李○棋	1/1	314.06						
19	3146	中正路 258 巷 3 弄 7 號	747	112.00	1	范○○綉	1/1	112.00						
20	3147	中正路 258 巷 1 弄 8 號	753	109.44	1	陳○元	1/1	109.44						
21	3153	中正路 258 巷 1 弄 12 號	750	104.00	3	黃○誠	1/1	104.00	14	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	黃○誠，債務額比例全部	黃○誠	
									15	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	黃○誠，債務額比例全部	黃○誠	
22	3163	中正路 258 巷 3 弄 9 號	748	102.00	2	邱○碩	1/1	102.00						
23	3164	中正路 258 巷 1 弄 1 號	763	178.95	2	宸熙建設開發股份有限公司	1/1	178.95						
24	3357	中正路 260 號	762	85.56	1	葉○○卿	19/20	81.28						
					2	葉○峰	1/20	4.28						
25	3380	中正路 258 巷 1 弄 7 號	768	104.98	1	陳○松	1/1	104.98						
26	3509	中正路 268 號	771-1	606.15	1	宸熙建設開發股份有限公司	1/1	606.15	4	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	宸熙建設開發股份有限公司，債務額比例全部	宸熙建設開發股份有限公司	
27	3846	中正路 258 巷 1 弄 4 號	755	105.54	1	陳○○雲	1/1	105.54						
28	3897	中正路 258 巷 3 弄 5 號	746	94.00	2	宸熙建設開發股份有限公司	1/1	94.00						
合計	28 筆			3,870.92				3,870.92						

備註：1. 本表為依據民國 110 年 5 月 12 日建物登記謄本之產權狀態登載。

2. 範圍內建物皆已拆除，其中 2960、2961、2962、2963、2964、2965 等 5 筆建號現況已滅失。

3. 因 746、754、761、762 及 763 地號等 5 筆土地於報核後納入更新單元範圍，故本表新增 3130、3142、3164、3357 及 3897 建號等 5 筆建物。

(三) 公、私有土地分布狀況

本案土地權屬皆為私有土地。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	國有地	—	—	—	—
	縣(市)有地	—	—	—	—
	鄉(鎮市區)有地	—	—	—	—
私有土地		2,578.69	100.00	33	100.00
合計		2,578.69	100.00	33	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

依據都市更新條例第 37 條規定：依第 23 條規定辦理者，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，詳表 5-4。

1、參與都市更新事業計畫之私有土地同意比率

本更新單元私有土地面積為 1,967.71 m²，同意參與都市更新事業計畫面積為 1,967.71 m²，故同意參與都市更新事業計畫私有土地面積比率為 100%；本更新單元私有土地人數為 27 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 27 人，故同意參與都市更新事業計畫私有土地人數比率為 100%；私有土地同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

2、參與都市更新事業計畫之私有合法建築物同意比率

本更新單元私有合法建築物面積為 3,102.39 m²，同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物面積為 3,102.39 m²，故同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物面積比率為 100%；本更新單元私有合法建築物所有權人數為 27 人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為 27 人，故同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物人數比率為 100%；私有合法建築物同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表(報核時)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)
全區總合(A=a+b)	1,967.71	27	3,102.39	27
公有(a)	—	—	—	—
私有(b)	1,967.71	27	3,102.39	27
排除總合(c)	—	—	—	—
計算總合(B= b- c)	1,967.71	27	3,102.39	27
同意數(C)	1,967.71	27	3,102.39	27
同意比率(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

本案於報核後納入 746、754、761、762 及 763 地號等 5 筆土地於更新單元範圍，故更新單元範圍土地筆數由 21 筆調整為 26 筆，範圍調整後之同意比率詳表 5-5。

表 5-5 同意參與更新事業計畫統計表(公展時)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)
全區總合(A=a+b)	2,578.69	31	3,870.92	28
公有(a)	—	—	—	—
私有(b)	2,578.69	31	3,870.92	28
排除總合(c)	—	—	—	—
計算總合(B= b- c)	2,578.69	31	3,870.92	28
同意數(C)	2,578.69	31	3,870.92	28
同意比率(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為「住宅區」，範圍內多為加強磚造之老舊建築，現況建物排列不良且老舊，生活居住環境品質不佳且影響市容觀瞻，詳圖 5-1。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內有 23 棟加強磚造之建築物及 1 棟鋼筋混凝土造之建築物，屋齡逾三十年以上，結構上有耐震及防火安全的顧慮，影響更新單元內居民生活安全，有待透過都市更新之方式加以改善，促進都市土地合理、有效利用，詳圖 5-1 及圖 5-2。

(三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

(四) 違章建築戶

本案無違章建築戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存

本案無涉及古蹟及歷史建物。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於新北市新莊區中正路及新泰路交叉口西側街廓範圍內，為一非完整街廓，本更新單元周邊臨中正路側一樓多為商業使用，附近建物多為四層樓建物且一樓做為商業使用。

四、公共設施現況

(一) 更新單元附近公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖 5-3)：

1、公園用地

本更新單元 500 公尺範圍內，包含 4 處公園用地，其中 2 處現況已開闢為新泰公園及快樂公園。

2、學校用地

本更新單元 500 公尺範圍內，包含 3 處學校用地，現況為新泰國小、豐年國小及新莊國中。

3、加油站用地

本更新單元 500 公尺範圍內，包含 1 處加油站用地，現況為台灣中油新莊中正路站(直營)。

4、綜合體育場用地

本更新單元 500 公尺範圍內，包含 1 處綜合體育場用地，現況為新北市立新莊體育園區。

5、古蹟保護區

本更新單元 500 公尺範圍內，包含 2 處古蹟保存區，現況為新莊武聖廟及新莊慈祐宮。

6、市場用地

本更新單元 500 公尺範圍內，包含 3 處市場用地，現況為頂好超市、新莊市公有零售市場及停車場。

7、機關用地

本更新單元 500 公尺範圍內，包含 5 處機關用地，現況為新北市政府稅捐稽徵處新莊分處、新北市政府新莊區全安市民活動中心、新莊郵局(三重 36 支)、新北市政府消防局第二大隊新莊分隊、新北市新莊地政事務所。

8、捷運系統用地

本更新單元 500 公尺範圍內，包含 2 處捷運系統用地，現況為捷運新莊站出入口。

9、抽水站用地

本更新單元 500 公尺範圍內，包含 1 處抽水站用地，現況為公館溝抽水站。

10、其他尚未開闢之公共設施用地

另鄰近更新單元周邊尚有市場用地、園道用地、廣場用地、溝渠用地、及公園用地，均屬尚未開闢完成之公共設施用地。



圖 5-1 更新單元周圍土地使用現況示意圖

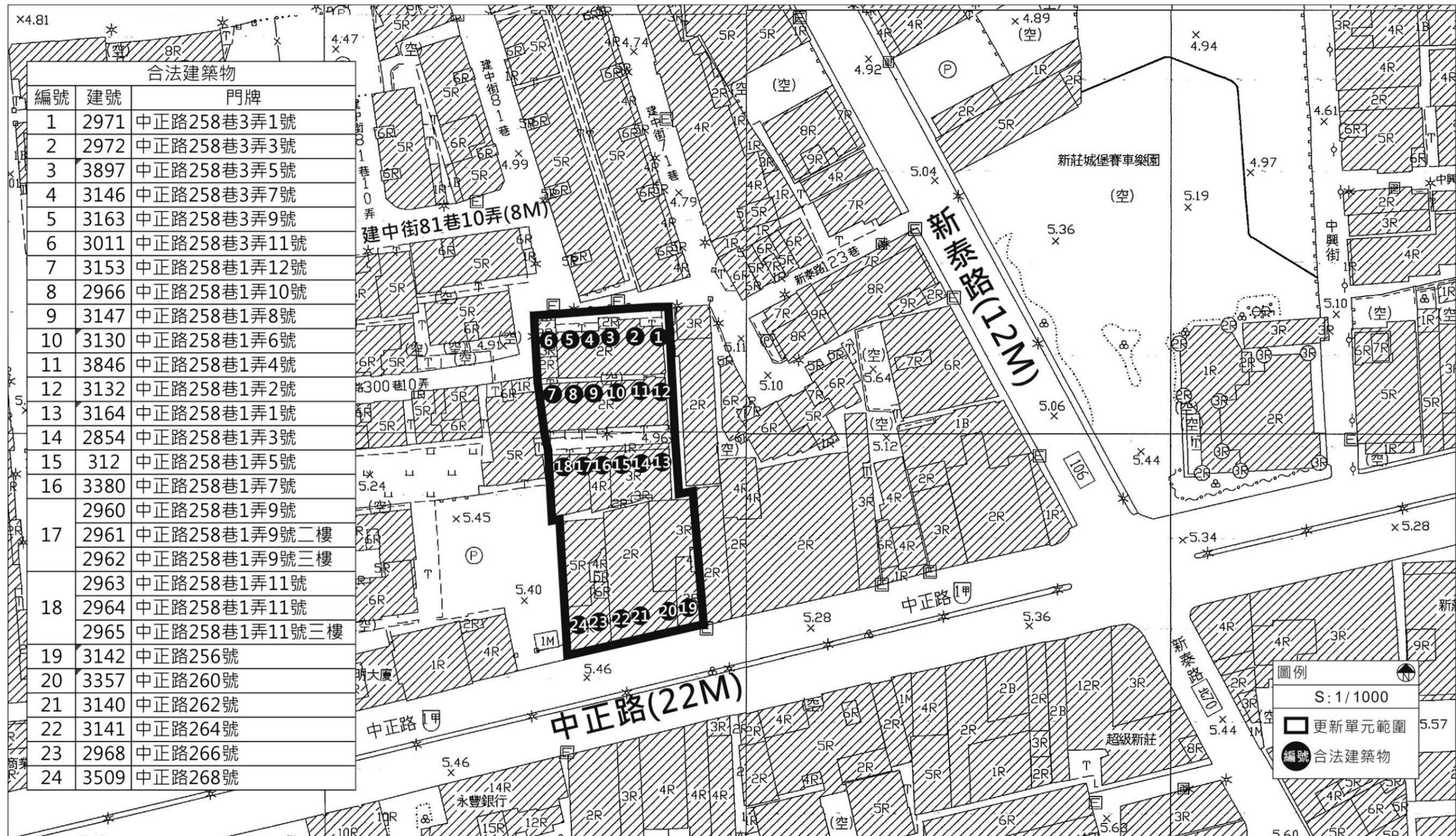


圖 5-2 更新單元內合法建築物及其他土地改良物位置分布圖



圖 5-3 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1、聯外道路：

中正路：向東連接重新路五段通往三重區，向西連接萬壽路一段通往樹林區。

2、主要道路：

新泰路：向南可連接重新堤外道，向北可連接快速公路五股土城線。

3、次要道路：

公園一路：為連接中正路及新泰路之道路。

(二) 大眾運輸系統

本更新單元周邊公車行駛路線以中正路為主，周邊最近之公車站牌為「新泰路口」及「新泰中正路口」，停靠公車有 99、111、235、299、299 區間車、513、635、636、637、638、639、663、783、786、786 區間車、797、799、801、802、802 區間車、810、842、845、859、885、960、1209、1503、1803、5009、9102、藍 2、橘 21、橘 22 及 F201 等多條公車路線，詳表 5-6、圖 5-4。

(三) 停車空間現況

本更新單元周邊之停車場總計有 5 處，詳表 5-7 及圖 5-4，包括台灣聯通停車場-中莊場、台灣聯通停車場-建中場、Times 24h 普客二四(新莊新泰路停車場)、新中港立體停車場及新莊國中地下停車場。

(四) 行人空間

基地周邊區域主要道路、次要道路及聯外道路系統，兩側均設有公共人行道設施，可供行人步行使用。

(五) 微笑單車站點現況

本更新單元周圍微笑單車據點總計有 4 處，為新泰公園、新莊捷運站(1 號出口)、新月橋及豐年國小，詳表 5-8 及圖 5-4。

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站名	經過路線
A	盲人重建院	99、111、235、299、299 區間車、513、615、618、635、636、637、638、639、663、797、799、801、802、802 區間車、810、842、845、859、885、1503、1803、5009、9102、藍 2、橘 21
B	公園一路	615、618、F201
C	海山里	99、111、235、299、299 區間車、513、635、636、637、638、639、663、797、799、801、802、802 區間車、810、842、845、859、885、1503、1803、5009、9102、藍 2、橘 21、橘 22
D	豐年街口(新巴士)	F201
E	新泰路口	111、235、513、635、636、637、638、639、663、797、799、801、802、802 區間車、810、842、845、859、885、1503、1803、5009、9102、藍 2、橘 21、橘 22
F	捷運新莊站	235、801、802、802 區間車、842、885、1803、橘 21、橘 22
G	新莊區公所(新巴士)	F201、F202
H	新泰中正路口	99、299、299 區間車、783、786、786 區間車、845、859、960、1209、F201
I	建中街 58 號(新巴士)	F201
J	材試所	99、299、299 區間車、615、618、783、786、845、859、1209、F205
K	新泰活動中心站	F206
L	新泰國小(新泰公園)	615、618

表 5-7 更新單元周邊停車場停車數統計表

編號	名稱	停車位數
1	台灣聯通停車場-中莊場	小型車位：99 位
2	台灣聯通停車場-建中場	機車停車位：30 位
3	Times 24h 普客二四(新莊新泰路停車場)	小型車位：16 位
4	新中港立體停車場	小型車位：28 位
5	新莊國中地下停車場	小型車位：277 位

表 5-8 更新單元周邊微笑單車站點統計表

編號	名稱	位置	停車位數
1	新泰公園	建中街 116 巷/建中街 116 巷 3 弄	35 輛
2	新莊捷運站(1 號出口)	中正路/中華路一段(鄰近新莊廟街)	48 輛
3	新月橋	瓊林路 1 號旁(碧江公園旁)(鄰近新月橋/新莊廟街)	47 輛
4	豐年國小	瓊泰路 161 號對面人行道	23 輛

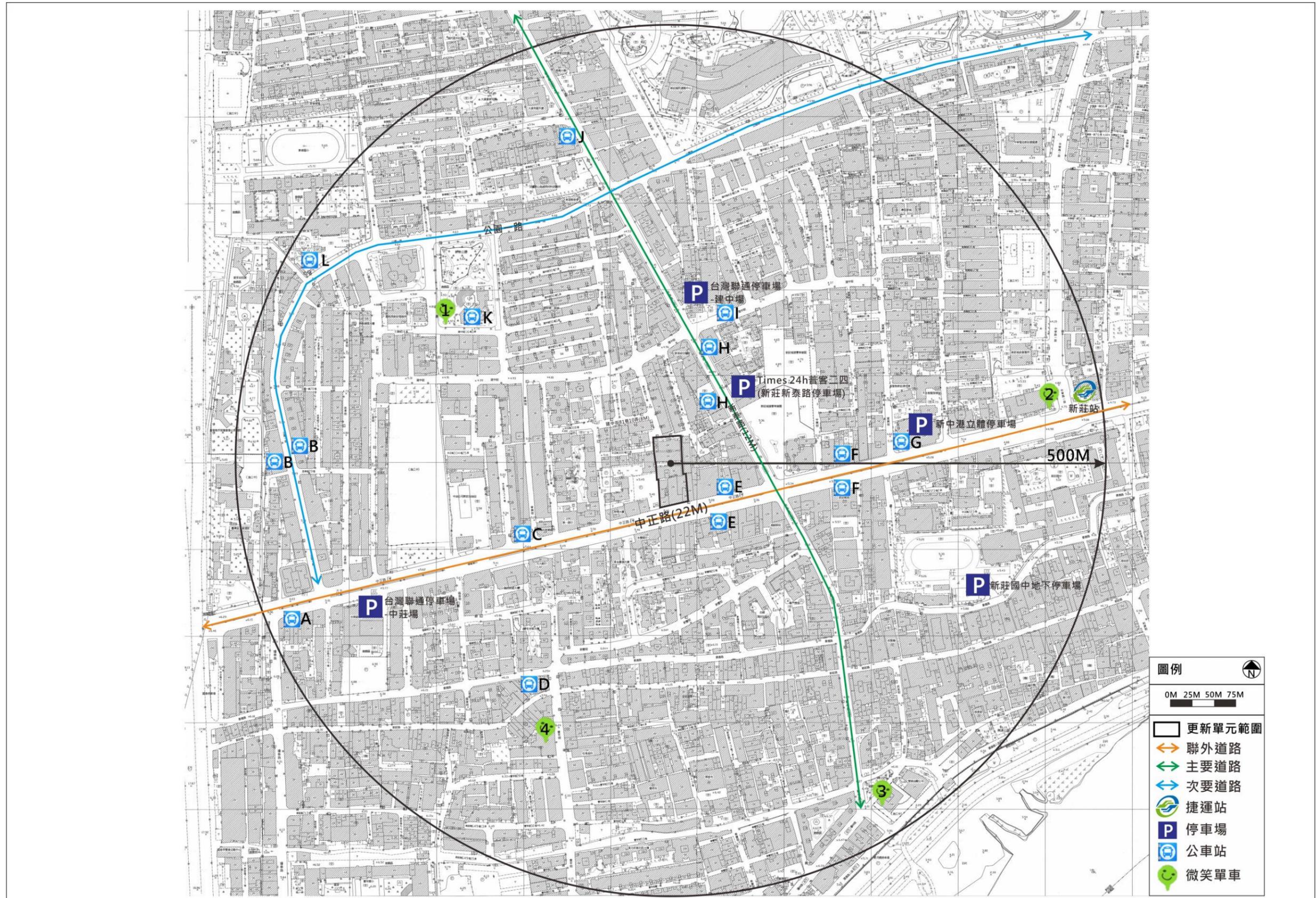


圖 5-4 基地周邊交通系統示意圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一) 都市計畫

本更新單元位新北市新莊都市計畫範圍內，最近一次相關之都市計畫為「訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案」於民國 106 年 5 月 3 日發布實施。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	變更案名	縣政府發布實施日期文號
一	新莊都市計畫案	62.1.20 府建九字第 3457 號
二	新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案	78.12.1 北府工都 1281689 號
三	訂定新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86.8.9 八六北府工都字第 290875 號
四	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)案	90.11.21 九十北府城規字第 400371 號
五	變更新莊都市計畫(土地使用管制要點)(有關人行廣場部分)案	96.9.10 北府城規字第 09605474471 號
六	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	99.7.1 北府城審字第 09810252821 號
七	擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案	99.10.8 北府城審字第 09809347503 號自 99 年 10 月 15 日起發布實施
八	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	99.12.30 北府城審字第 09912269321 號自 100.1.17 起發布實施
九	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)	102.12.31 北府城都字第 10233770031 號自 102.12.31 起發布實施
十	訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案	106.4.26 新北府城都字第 10607723341 號自 106.5.3 起發布實施
十一	變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	109.11.9 新北府城都字第 10921300291 號自 1109.11.20 起發布實施

(二) 土地使用分區

本更新單元範圍內土地為新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆土地，土地總面積為 2,578.69 m²(約 780.05 坪)，土地使用分區為住宅區，詳表 6-2。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法容容積(m ²)
住宅區	743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、771-1	2,578.69	50%	-	330%	8,509.68
合計	26 筆	2,578.69		-		8,509.68

註：本案原法定容積率為 300%，依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請基準容積加給 10%後，容積率調整為 330%，

(三) 都市計畫法新北市施行細則檢討

表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表(108 年 7 月)

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
第一章	總則			
	<p>第一條 本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第二條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： (一) 依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 (二) 依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。 六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第二章	都市計畫之擬定、變更、發布及實施			
	<p>第三條 新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第四條 本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第五條 依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第六條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： (一) 以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 (二) 依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<p>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。</p>			
	<p>第七條 申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第八條 土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第九條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第十條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第十一條 依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第十二條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
<p>第三章</p>	<p>土地使用分區管制</p>			
	<p>第十三條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區：(一)特種工業區。(二)甲種工業區。(三)乙種工業區。(四)零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。</p>	<p>本案屬住宅區。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。 三、經營下列事業： (一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 (二)噴漆作業。 (三)使用動力從事金屬之乾磨。</p>	<p>本案屬住宅區，1F 設置門廳、管委會使用空間、公益設施空間(幼兒園)，2-22F 為集合住宅，符合規定。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<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、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</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大型商場(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。</p> <p>建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</p> <p>一、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規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦(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、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物</p>			

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<p>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。</p>			
	<p>第十五條 大型商場(店)及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)。</p>	<p>本案無申請大型商場(店)及飲食店。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
	<p>第十六條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： (一) 製造爆竹或煙火類物品。 (二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造。 (五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 (六) 使用氣體亞硫酸漂白物。 (七) 骨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。 (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。</p>	<p>本案屬住宅區，免檢討。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
	<p>第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 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。</p>	<p>本案非屬商業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
	<p>第十八條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。 但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。</p>	<p>本案非屬工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(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、過氧化鋇、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、氯、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> <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>			

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<p>(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七) 倉儲業相關設施(賣場除外)。 (八) 冷凍空調工程業。 (九) 機械設備租賃業。 (十) 工業產品展示服務業。 (十一) 剪接錄音工作室。 (十二) 電影、電視設置及發行業。 (十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五) 機車、汽車及機械修理業。 (十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。 (十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施： (一) 警察及消防機構。 (二) 變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。 (三) 自來水或下水道抽水站。 (四) 自來水處理場(廠)或配水設施。 (五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七) 電信設施。 (八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。 (九) 土石方資源堆置處理。 (十) 醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構。 (十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。 (十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三) 郵局。 (十四) 汽車駕駛訓練場。 (十五) 客貨運站及其附屬設施。 (十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七) 電業相關之維修及其服務處所。 (十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施： (一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。</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>			
	<p>第十九條 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</p>	<p>本案非屬工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬</p>	

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<p>此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。</p>		<input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第二十條 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一) 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。 (二) 電業相關之維修及其服務處所。 (三) 電信設施。 (四) 自來水設施。 (五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (七) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。</p>	本案非屬工業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第二十一條 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。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。</p>	本案非屬工業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第二十二條 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。</p>	本案非屬工業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第二十三條 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。</p>	本案非屬行政區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第二十四條 文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。</p>	本案非屬文教區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第二十五條 體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。</p>	本案非屬體育運動區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<p>第二十六條 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。</p>	<p>本案非屬風景區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
	<p>第二十七條 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。</p>	<p>本案非屬保存區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
	<p>第二十八條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： (一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。 (二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。</p>	<p>本案非屬保護區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	

擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	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>第二十九條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。</p>	本案非屬保護區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第三十條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍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。 四、農舍不得擅自變更使用。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，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，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農產銷必要設施，不在此限。</p>	本案非屬農業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第三十一條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。 本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	本案非屬農業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第三十二條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地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。</p>	本案非屬農業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第三十三條 農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物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。</p>	本案非屬農業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	第三十四條	本案非屬電信專用區。	<input type="checkbox"/> 符合	

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <p>（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。</p> <p>（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）。</p> <p>（四）其他經本府審查核准之必要設施。</p> <p>三、與電信運用發展有關設施：</p> <p>（一）網路加值服務業。</p> <p>（二）有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>（三）資料處理服務業。</p> <p>四、與電信業務經營有關設施：</p> <p>（一）電子資訊供應服務業。</p> <p>（二）電信器材零售業。</p> <p>（三）電信工程業。</p> <p>（四）金融業派駐機構。</p> <p>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。</p> <p>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</p>		<input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第三十五條 都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	<p>本案非屬左列建築物。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第三十六條 各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。</p>	<p>本案位於住宅區。 基地面積：2578.69 m² 建築面積：985.69 m² 建蔽率：985.69/2578.69=38.22% < 45%。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：</p> <p>一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，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。</p> <p>二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。</p>	<p>基地面積：2578.69 m² 地下室開挖面積：1597.18 m² 開挖率：1597.18/2578.69=61.94% ≤ (500x(50%+20%)+(2578.69-500)x(50%+10%))/2578.69=61.94% ..ok!</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第三十八條 為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第三十九條 各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。</p>	<p>依土地使用分區管制要點規定。 住宅區</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼																																
	<table border="1" data-bbox="350 226 1181 846"> <thead> <tr> <th>居住密度 (人/公頃)</th> <th>分區別</th> <th>鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五</th> <th>鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">未達二百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百二十</td> <td>百分之一百五十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">二百以上 未達三百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百五十</td> <td>百分之一百八十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百一十</td> <td>百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三百以上 未達四百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百四十</td> <td>百分之二百八十</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">四百以上</td> <td>住宅區</td> <td>百分之二百</td> <td>百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百八十</td> <td>百分之三百二十</td> </tr> </tbody> </table> <p>附表一-土地使用分區建蔽率及容積率規定表</p>	居住密度 (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五	未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十	商業區	百分之一百八十	百分之二百	二百以上 未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十	三百以上 未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十	四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十	<p>建蔽率依施行細則規定辦理。 容積率不得大於 300%。</p>	<input type="checkbox"/> 免檢討	
居住密度 (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五																																	
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十																																	
	商業區	百分之一百八十	百分之二百																																	
二百以上 未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十																																	
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十																																	
三百以上 未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百																																	
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十																																	
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十																																	
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十																																	
	<p>第三十九條之一 公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。 前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</p>	<p>本案非屬公有土地。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討																																	
	<p>第三十九條之二 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： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐增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。 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。 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>	<p>本案屬都市更新案且 一、面臨路寬二十公尺計畫道路。 二、基地面積 2578.69 m²>2000 m²。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 因此基準容積加給比例 10%=300*1.1=330% 並依規定捐贈幼兒園 392.22 m²>2578.69*0.3*0.5=386.8 m²..OK</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討																																	
	<p>第四十條 擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</p>	<p>依規定辦理。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討																																	
	<p>第四十一條 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定</p>	<p>依土地使用分區管制要點規定。 住宅區自道路境界線及分區界線至少退縮 5 公尺。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬																																	

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<p>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>建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。</p> <p>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</p>	<p>一、本案屬住宅區，臨二十米計畫道路及六米現有巷，依規定留設 3.52 米無遮簷人行道，故免留設前院；住宅區免留設側院，符合規定。</p> <p>二、本案現況與地籍分割成果相符，屬可依已開闢完竣之都市計畫道路境界線為建築線，得免個案申請建築線指定範圍，符合規定。</p> <p>三、本案免留設前院側院，基地規模符合規定。</p>	<p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	
	<p>第四十二條</p> <p>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。</p>	<p>法定汽車停車數量檢討：</p> <p>集合住宅部分： 依土管規定及依技術規則規定：$(18546.01-500)/150=120.31$輛...取 121 輛。 依都審原則規定：以一戶一車位為原則。集合住宅戶數合計=250 戶，應設置 250 輛。 本案共計 135 戶樓地板面積$<66\text{ m}^2$；小坪數折減應附設車位計算：$135*0.66+115=204.1$輛，取 205 輛。取大值:205 輛 公益設施部分： $392.22\text{ m}^2/150=2.61$。實設汽車停車數量共 3 輛 ..ok 本案總計設置法定汽車停車數量 207 輛。自設汽車停車數量=0 輛。公益設施停車數量=3 輛。合計=207+3=210 輛</p> <p>法定機車停車數量檢討：</p> <p>集合住宅部分： 依土管規定及依都審原則規定：以一戶一車位為原則。戶數合計=250 戶，應設置 250 輛。 本案總計設置法定機車停車數量=250 輛。公益設施機車停車數量=1 輛。 合計=250+1=251 輛</p> <p>自行車數量檢討(依都審原則規定)：原始法定腳踏車=$251*0.15=37.65$取 38 輛 應補腳踏車=250-207=43 輛，故總腳踏車=38+43=81 輛</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	
	<p>第四十三條</p> <p>各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>依規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	
	<p>第四十四條</p> <p>建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。</p> <p>前項綠能設施或設備如下：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>依規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	
	<p>第四十五條</p> <p>下列建築事項或地區應經都設會審議通過：</p>	<p>本案依規定辦理，免都審。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬</p>	

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。</p> <p>五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。</p> <p>六、都市計畫書指定地區。</p> <p>七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。</p>		<input type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第四十六條 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。</p>	<p>本案基地面積<6000 m²且總樓地板面積<30000 m²，無須取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法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之開發建築，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氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： （一）新增投資：基準容積之百分之十五。 （二）能源管理：基準容積之百分之五。 （三）設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第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>	<p>本案無公益設施獎勵面積。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第四十八條 都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給</p>	<p>依土地使用分區管制要點規定。</p> <p>本案獎勵面積： 都更獎勵面積：3648.95 m²(42.88%) ≤ 50% 容積移轉獎勵：3157.09 m²(37.1%) ≤ 40%</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路：</p> <p>（一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。</p> <p>（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。</p> <p>於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同類設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>			
第四章	公共設施用地			
	<p>第四十九條 公共設施用地應依規定用途使用。 公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。 附表三-公共設施用地建蔽率及容積率規定表</p>	本案非屬公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第五十條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p>	本案非屬公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第五十一條 公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。</p>	本案非屬公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第五章	附則			
	<p>第五十二條 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。</p>	本案基地無原建築物。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第五十三條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。</p>	本案基地無原建築物。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第五十四條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後贖餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。</p>	本案基地無原建築物。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>第五十五條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。</p>	本案基地無原建築物。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	第五十五條之一	本案非屬經核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築	<input type="checkbox"/> 符合	

擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案

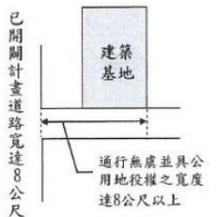
內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼
依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	物。	<input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第五十七條 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
第五十八條 本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。本細則修正條文自發布日施行。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
建築師簽章			

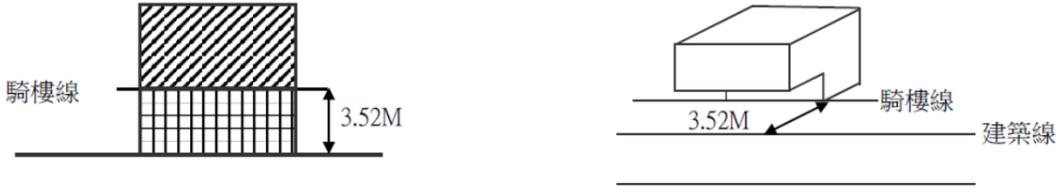
附表二-土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
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
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

(四) 土地使用分區管制要點檢討—「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」(109 年 10 月)

表 6-4 土地使用分區管制要點檢討表

	內容說明	檢討說明	檢討結果	頁碼																					
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。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討																						
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。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討																						
三、	各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。 <table border="1" data-bbox="314 695 1448 919"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>電信專用區應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	宗教專用區	以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。	電信專用區	電信專用區應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。	本案非屬左列範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討																
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容																								
宗教專用區	以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。																								
電信專用區	電信專用區應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。																								
四、	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，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="314 989 988 1262"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td></td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(含零星工業區)</td> <td></td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>私立輔仁大學用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。 附圖一 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。 	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(含零星工業區)		210%	宗教專用區	60%	160%	私立輔仁大學用地	50%	250%	本案位於住宅區且面前道路 20 米。 法定建蔽率 50%。 法定容積率 300%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
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(含零星工業區)		210%																							
宗教專用區	60%	160%																							
私立輔仁大學用地	50%	250%																							
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，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：	本案非屬左列範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬																						

	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td rowspan="2">依施行細則 規定辦</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>大專院校</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>依施行細則 規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公路車站用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">醫院用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">綜合運動場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td colspan="2">服務中心用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">電路鐵塔用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> </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	150%	高(中)職	200%	大專院校	50%	250%	市場用地		依施行細則 規定辦理	240%	公路車站用地		40%	200%	醫院用地		40%	400%	綜合運動場用地		50%	不予規定	服務中心用地		50%	250%	電路鐵塔用地		50%	不予規定		<p>■免檢討</p>	
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	150%																																						
	高(中)職		200%																																						
	大專院校	50%	250%																																						
市場用地		依施行細則 規定辦理	240%																																						
公路車站用地		40%	200%																																						
醫院用地		40%	400%																																						
綜合運動場用地		50%	不予規定																																						
服務中心用地		50%	250%																																						
電路鐵塔用地		50%	不予規定																																						
<p>六、</p>	<p>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：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1"> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> <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>公路車站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>綜合運動場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>服務中心用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </table> <p>(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】</p> <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>  <p>(三)依都市計畫法新北市施行細則第十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮5 公尺(含)以上、側及後院退縮3 公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p>(四)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊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)同意者得依其決議辦理：</p> <p>1. 學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少 3 公尺供公共通行使用。</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		公路車站用地	3.00	不予規定	醫院用地	3.00	3.00	綜合運動場用地	10.00	10.00	服務中心用地	3.00	3.00	自來水事業用地	3.00	不予規定	<p>本案位於住宅區，臨二十米計畫道路，依規定留設 3.52 公尺無遮簷人行道。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>																	
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																							
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																								
公路車站用地	3.00	不予規定																																							
醫院用地	3.00	3.00																																							
綜合運動場用地	10.00	10.00																																							
服務中心用地	3.00	3.00																																							
自來水事業用地	3.00	不予規定																																							

2. 臨附圖三所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少3 公尺供公共通行使用。
3. 臨附圖三所示特三號道路者，應自道路境界線退縮4公尺建築，且應自道路境界線留設2 公尺作為人行通道使用。
4. 臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)，應自區界線至少退縮3 公尺建築。

附圖三



附圖四



臨古蹟保存區之建築基地範圍示意圖

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。

法定汽車停車數量檢討：
 集合住宅部分：
 依土管規定及依技術規則規定： $(18546.01-500)/150=120.31$ 輛...取 121 輛。
 依都審原則規定：以一戶一車位為原則。集合住宅戶數合計=250 戶，應設置 250 輛。
 本案共計 135 戶樓地板面積 $<66 \text{ m}^2$ ；小坪數折減應附設車位計算： $135*0.66+115=204.1$

- 符合
- 提請放寬
- 免檢討

	<p>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。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(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,其經都設會要求應設置於室內者,得免計樓地板面積。</p>	<p>輛, 取 205 輛。取大值:205 輛</p> <p>公益設施部分: 392.22 m²/150=2.61。 實設汽車停車數量共 3 輛 ..ok</p> <p>本案總計設置法定汽車停車數量 207 輛。自設汽車停車數量=0 輛。公益設施停車數量=3 輛。合計=207+3=210 輛</p> <p>法定機車停車數量檢討: 集合住宅部分: 依土管規定及依都審原則規定:以一戶一車位為原則。戶數合計=250 戶,應設置 250 輛。</p> <p>本案總計設置法定機車停車數量=250 輛。公益設施機車停車數量=1 輛。 合計=250+1=251 輛</p> <p>自行車數量檢討(依都審原則規定):原始法定腳踏車=251*0.15=37.65 取 38 輛 應補腳踏車=250-207=43 輛,故總腳踏車=38+43=81 輛</p>		
<p>八、</p>	<p>人行廣場得供指定建築線,且確有需要時,得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖五、六)。其附帶條件如下: (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外,餘仍應維持其人行功能,且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 (二)可供車行之範圍,若需調整應經都設會審議通過。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="320 865 700 1381"> <p>附圖五</p>  <p>附圖五 商展區 住宅區 機關用地 廣場用地 溝渠用地 人行廣場用地 可供車行範圍</p> <p>註: 1. 人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外,餘應維持其人行功能,且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 2. 可供車行之範圍,若需調整應經都設會審議通過。</p> <p>人行廣場可供車行範圍示意圖(1)</p> </div> <div data-bbox="765 865 1145 1381"> <p>附圖六</p>  <p>附圖六 商展區 住宅區 機關用地 廣場用地 溝渠用地 人行廣場用地 可供車行範圍</p> <p>註: 1. 人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外,餘應維持其人行功能,且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 2. 可供車行之範圍,若需調整應經都設會審議通過。</p> <p>人行廣場可供車行範圍示意圖(2)</p> </div> </div>	<p>本案非屬左列範圍。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
<p>九、</p>	<p>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。</p>	<p>本案未申請左列獎勵。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
<p>十、</p>	<p>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。</p>	<p>本案未申請左列獎勵。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
<p>十一、</p>	<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 (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。</p>	<p>本案未申請左列獎勵。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	

	<p>(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>			
十二、	本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	本案非屬工業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
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依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p>	<p>依土地使用分區管制要點規定。</p> <p>本案獎勵面積： 都更獎勵面積：3648.95 m²(42.88%) ≤ 50% 容積移轉獎勵：3157.09 m²(37.1%) ≤ 40%</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十四、	<p>、本計畫區內除依施行細則第45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)保護區建築面積200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)古蹟保存區及臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)。</p> <p>附圖四</p>  <p>註：係指古蹟保存區分區界線起10公尺範圍內之地區，古蹟保存區設計圖說者，自古蹟保存區對面道路界線起算；基地跨前延10公尺界線者，應整宗基地比照辦理。</p> <p>臨古蹟保存區之建築基地範圍示意圖</p>	本案非屬左列範圍，其餘依施行細則第 45 條規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十五、	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。	本案依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十六、	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。	<p>基地面積：2578.69 m² 地下室開挖面積：1597.18 m²： 開挖率：1597.18/2578.69=61.94% ≤(500x(50%+20%)+(2578.69-500)x(50%+10%))/2578.69=61.94% .. ok!</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十七、	<p>為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定：</p> <p>(一)面臨臨新莊路(自新莊路152 巷及思明街至5-1 號道路)利濟街之建築基地(附圖七)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理：</p> <p>1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無</p>	本案非屬左列範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

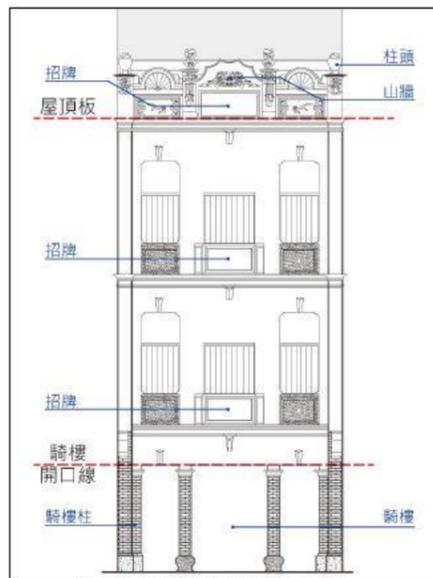
	<p>原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素(例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆)。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。</p> <p>2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則(附圖八)。</p> <p>3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主(附圖八)。</p> <p>4. 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少3.52 公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理(附圖九)。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以1.2 倍核計獎勵容積(附圖十)。</p> <p>(二)為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少6 公尺建築，西側退縮至少4 公尺建築(附圖十一)。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以1.8 倍核計獎勵容積(附圖十)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖十一)。</p> <p>(三)為延續地方歷史記憶，臨接(或涵蓋)「挑水巷」(新莊路278 巷)、「米市巷」(新莊路387 巷)、「戲館巷」(新莊路359 巷)(附圖十二)之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。</p> <p>(四)新莊路建築退縮以2.5 公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都設會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。</p>			
--	---	--	--	--

附圖七



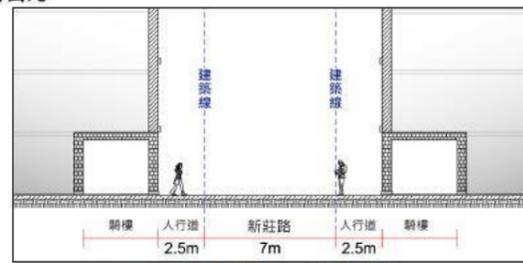
新莊廟街及利濟街風貌塑造範圍示意圖

附圖八



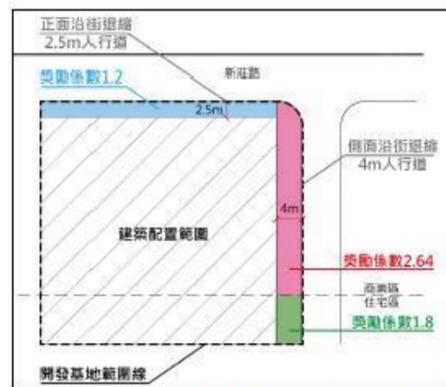
立面整體設計及招牌設置位置示意圖

附圖九



新莊廟街留設人行道與騎樓示意圖

附圖十



新莊廟街及利濟街兩側留設人行道獎勵係數示意圖

附圖十一

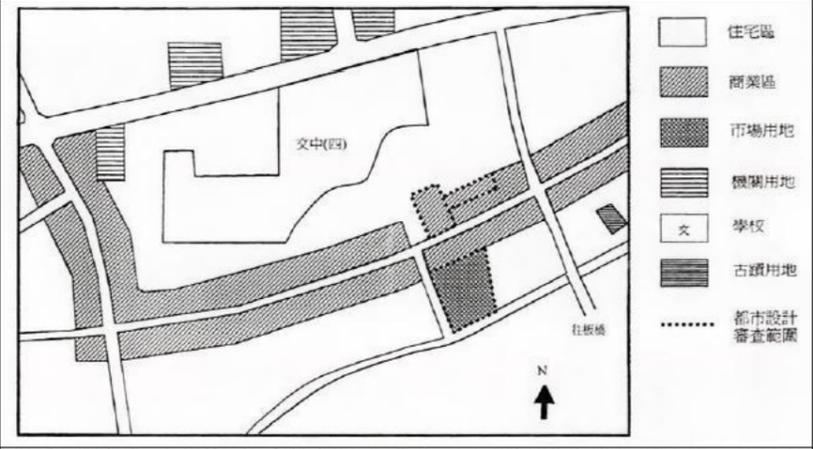


新莊路與慈祐宮前利濟街兩側退縮建築及慈祐宮旁留設開放空間位置示意圖

附圖十二



新莊廟街周邊具有典故巷道位置示意圖

<p>十八、</p>	<p>新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地(新北市新莊區文德段525、526、527、529 及530 地號土地)(附圖十三)，於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。</p> <p>附圖十三</p>  <p>變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)都市設計審查範圍圖</p>	<p>本案非屬左列範圍。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
<p>十九、</p>	<p>計畫道路編號3-2 及3-4 間溝渠用地二側(位置詳附圖十四)，建築物背側牆面線與溝渠用地範圍界線之间距已達2公尺或大於2 公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足2 公尺者概以溝渠用地範圍界線為準，退縮至2 公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。</p> <p>附圖十四</p>  <p>計畫道路編號3-2及3-4間溝渠用地二側位置圖</p>	<p>本案非屬左列範圍。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
<p>二十、</p>	<p>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。</p>		<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	

二、更新計畫摘要(本案無)

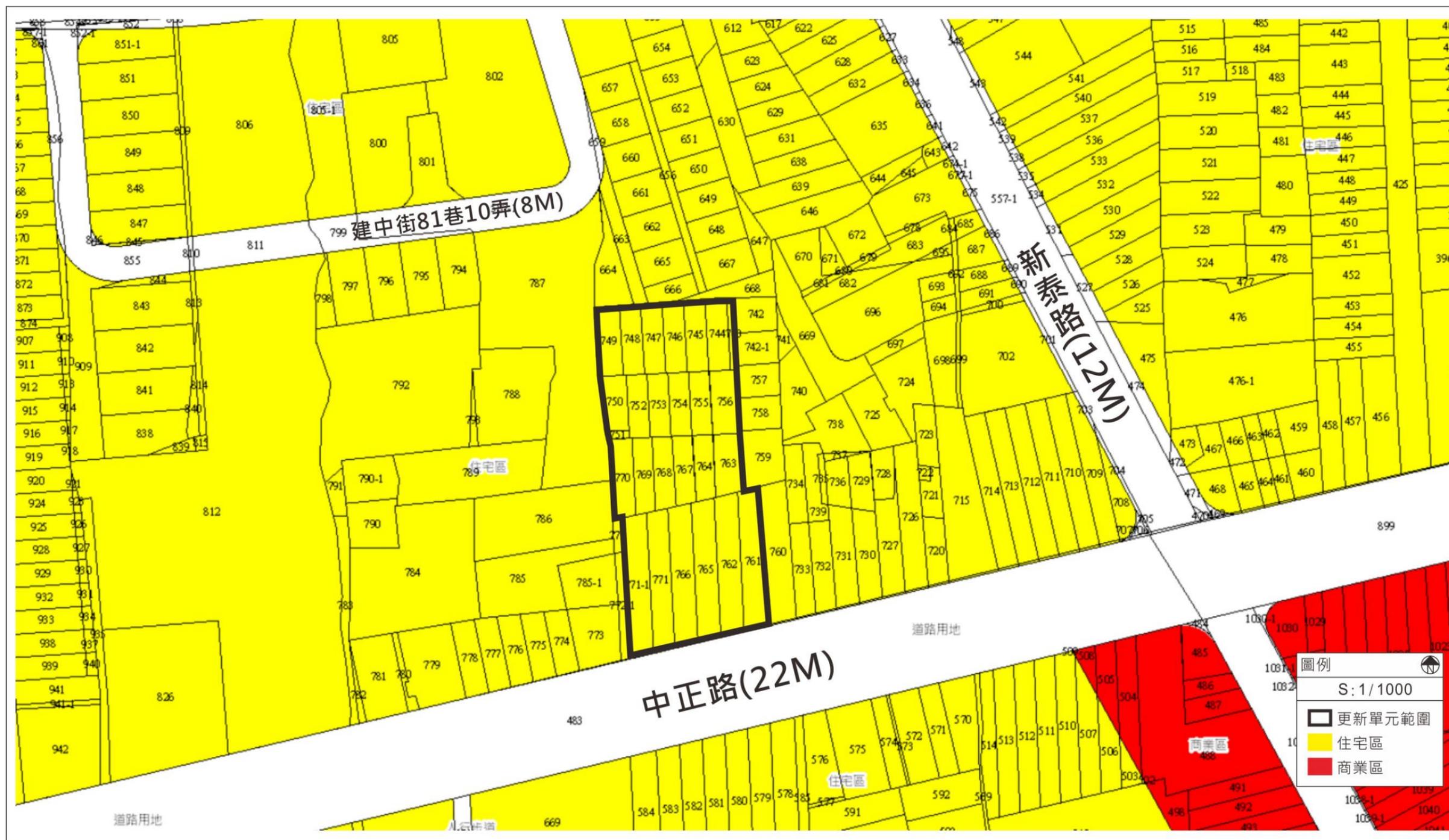


圖 6-1 更新單元土地使用分區圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

更新單元內並無公共設施用地，故無此計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區為「重建區段」，無整建或維護計畫。

壹拾、申請容積項目及額度

表 10-1 容積獎勵試算表

擬申請容積項目(#容積獎勵辦法)		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)	
中央獎勵項目	#5 以原容積高於法定容積	-	-	
	#6 危險及老舊建築物	670.79	7.88	
	#7 捐贈公益設施	-	-	
	#8 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或周邊公共設施用地	-	-	
	#9 保存都市更新事業計畫範圍內具歷史、紀念性或藝術價值之建築物	-	-	
	#10 綠建築標章之建築設計	510.58	6.00	
	#11 智慧建築標章之建築設計	510.58	6.00	
	#12 無障礙環境設計	255.29	3.00	
	#13 建築物採耐震設計	170.19	2.00	
	#14 更新時程獎勵	595.67	7.00	
	#15 更新單元規模	-	-	
	#16 以協議合建方式實施更新事業	425.48	5.00	
	#17 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	-	-	
	新北市容積獎勵項目	#2 建築基地條件及建築物規劃設計	1,021.16	12.00
		#3 捐贈都更基金	-	-
		#4 留設無頂蓋街角廣場	-	-
		#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	-	-
#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築		-	-	
#7 受臨路寬度限制調降基準容積		-	-	
#8 提供社會福利設施或其他公益設施		-	-	
都市更新容積獎勵合計(A)		4,159.74	48.88	
其他容獎項目(B)	-	-		
容積獎勵額度總計(A)+(B)	4,159.74	48.88		
容積移轉額度(C)	2,647.36	31.11		
本案申請容積額度總計(A)+(B)+(C)	6,807.10	79.99		

一、更新建築容積獎勵

(一) 基本條件設定說明

- 1、土地面積：2,578.69 m²
- 2、基準容積：2,578.69 m²×330%=8,509.68 m²(依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請基準容積加給後)

(二) 都市更新容積獎勵概算

本案依「都市更新建築獎勵辦法」(民國 108 年 5 月 15 日修正)及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」(民國 108 年 10 月 2 日訂定)之規定，擬申請之都市更新獎勵合計 3,649.16 m²，申請容積獎勵額度細項詳表 10-1。

(三) 中央都市更新容積獎勵項目

1、「都市更新建築容積獎勵辦法」第六條 危險及老舊建築物

本案範圍內有 24 筆土地之地上建物經結構安全性能評估結果未達最低等級(詳附錄四)，申請 8%容積獎勵。

編號	符合結構安全性能評估結果未達最低等級之建物坐落地號	面積(m ²)	基準容積(m ²)
1	744	85.09	280.80
2	745	83.74	276.34
3	746	82.71	272.94
4	747	81.83	270.04
5	748	80.77	266.54
6	749	94.69	312.48
7	750	77.70	256.41
8	752	71.19	234.93
9	753	71.30	235.29
10	754	71.50	235.95
11	755	71.63	236.38
12	756	97.99	323.37
13	761	185.33	611.59
14	762	178.79	590.01
15	763	92.65	305.75
16	764	70.32	232.06
17	765	175.13	577.93
18	766	177.83	586.84
19	767	75.64	249.61
20	768	79.66	262.88
21	769	80.88	266.90
22	770	99.84	329.47
23	771	162.79	537.21
24	771-1	191.87	633.17
合計	24 筆	2,540.87	8,384.89

$$=8,384.89 \text{ m}^2 \times 8\%$$

$$=670.79 \text{ m}^2$$

2、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十條 綠建築標章之建築設計

本案採銀級綠建築設計，申請 6%容積獎勵。

$$=8,509.68 \text{ m}^2 \times 6\%$$

$$=510.58 \text{ m}^2$$

綠建築保證金

=都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值(詳表 10-2)×0.7×獎勵容積樓地板面積

$$=175,758 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 510.58 \text{ m}^2$$

=62,816,964 元
 綠建築管理維護費
 =保證金×5%
 =62,816,964 元×5%
 =3,140,848 元

=62,816,964 元
 智慧建築管理維護費
 =保證金×5%
 =62,816,964 元×5%
 =3,140,848 元

表 10-2 都市更新事業計畫報核時公告土地現值

編號	建築基地地號	面積 (m ²) A	109/1 公告現值 (元/m ²) B	複值 (元/m ²) C=A*B
1	743	28.10	148,000	4,158,800
2	744	85.09	148,000	12,593,320
3	745	83.74	148,000	12,393,520
4	746	82.71	148,000	12,241,080
5	747	81.83	148,000	12,110,840
6	748	80.77	148,000	11,953,960
7	749	94.69	148,000	14,014,120
8	750	77.70	148,000	11,499,600
9	751	9.72	148,000	1,438,560
10	752	71.19	148,000	10,536,120
11	753	71.30	148,000	10,552,400
12	754	71.50	148,000	10,582,000
13	755	71.63	148,000	10,601,240
14	756	97.99	148,000	14,502,520
15	761	185.33	217,431	40,296,487
16	762	178.79	214,505	38,351,349
17	763	92.65	148,000	13,712,200
18	764	70.32	148,000	10,407,360
19	765	175.13	214,670	37,595,157
20	766	177.83	214,469	38,139,022
21	767	75.64	148,000	11,194,720
22	768	79.66	148,000	11,789,680
23	769	80.88	148,000	11,970,240
24	770	99.84	148,000	14,776,320
25	771	162.79	214,351	34,894,199
26	771-1	191.87	213,266	40,919,347
合計		2,578.69		453,224,161
		平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)		175,758

3、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十一條 智慧建築標章之建築設計

本案採銀級智慧建築設計，申請 6%容積獎勵。

=8,509.68 m²×6%

=510.58 m²

智慧建築保證金

=都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值(詳表 10-2)×0.7×獎勵容積樓地板面積

=175,758 元/m²×0.7×510.58 m²

4、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十二條 無障礙環境設計

本案無障礙環境設計採住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達第二級，申請 3%容積獎勵。

=8,509.68 m²×3%

=255.29 m²

無障礙環境設計保證金

=都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值(詳表 10-2)×0.7×獎勵容積樓地板面積

=175,758 元/m²×0.7×255.29 m²

=31,408,482 元

無障礙環境設計管理維護費

=保證金×5%

=31,408,482 元×5%

=1,570,424 元

5、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十三條 建築物採耐震設計

本案建築物採耐震設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達第三級，申請 2%容積獎勵。

=8,509.68 m²×2%

=170.19 m²

建築物採耐震設計保證金

=都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值(詳表 10-2)×0.7×獎勵容積樓地板面積

=175,758 元/m²×0.7×170.19 m²

=20,938,578 元

建築物採耐震設計管理維護費

=保證金×5%

=20,938,578 元×5%

=1,046,929 元

6、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十四條 更新時程獎勵

本案屬未經劃定應實施更新之地區，依據都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定，自中華民國 108 年 5 月 15 日修正施行日起 5 年內(至 113 年 5 月 15 日)擬訂都市更新事業計畫報核者，申請法定容積 7%之獎勵容積。

=8,509.68 m²×7%

=595.67 m²

7、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十六條 以協議合建方式實施更新事業

本更新單元更新前門牌戶數共計 28 戶，經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施，申請基準容積 5%之獎勵容積。

=8,509.68 m²×5%

=425.48 m²

8、新北市都市更新容積獎勵項目

依都市更新條例第 65 條，直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得依自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地 0.2 倍之基準容積。

本案依 108 年 10 月 2 日訂定之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，預計申請項目及額度如下。

(1) 第二條 建築基地條件及建築物規劃設計

檢討內容	獎勵額度
建築基地條件：全部建築基地 建築物規劃設計： A. 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。 B. 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。 C. 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 12%

本案依經檢討符合上述規定(詳圖 10-1)，申請 12%獎勵。

=8,509.68 m²×12%

=1,021.16 m²

9、都市更新容積獎勵上限檢討

(1) 依都市更新條例第 65 條辦理之建築容積申請，不得超過各該建築基地 1.5 倍之基準容積。

本案都市更新容積獎勵上限檢討如下：

670.79 m²+510.58 m²+510.58 m²+255.29 m²+170.19 m²+595.67 m²+425.48 m²+1,021.16 m²=4,159.74 m² ≤ 8,509.68 m²×0.5=4,254.84 m²，符合規定。

(2) 實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、其他獎勵

本案預計申請容積移轉獎勵額度為 2,647.36 m²(31.11%)，實際額度依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」及「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」審議結果為準。

三、其他容積項目(本案無)

本案無。

四、依都市計畫法新北市施行細則規定申請基準容積加給說明

本案已於 110 年 4 月 13 日取得教育局同意受贈公益設施公文，並於 110 年 5 月 3 日取得基準容積加給 10%核准函(詳附錄五)，說明如下：

項次	項目	內容
一	基準容積加給比例	10%
二	加給前/後容積率	300% / 330%
三	捐贈公益設施項目	公共化幼兒園設施
四	受贈單位	新北市政府教育局
五	應捐贈容積加給比例之公益設施面積	386.81 m ² (2,578.69 × 300% × 10% × 50% =386.81 m ²)
六	實設公益設施面積	室內面積(1F)：392.22 m ² 另留設室外活動空間(1F)：180.40 m ²
七	維護管理事宜	設施空間管理維護經費以每年每平方公尺 250 元計，本案捐贈公益設施管理維護經費約 11,930 元/月，共捐贈 30 年，合計捐贈 4,294,650 元
八	管理費負擔方式	公益設施需負擔公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項及第 11 條規定之費用，金額以未來管委會訂定金額為準。



圖 10-1 公共開放空間管理維護計算圖

五、綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一地下 6 樓，地上 22 樓之住宅大樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一)銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO₂ 減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2019 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 $\sum rsi=42.89$ 分(實際得分依標章審查結果)，因本案免評估生物多樣性指標，所以分數位於銀級 $41 \leq RS < 48$ 。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖 1 綠建築標章標誌*1

表 1 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：新北市新莊區全安段 743 地號等 26 筆土地新建工程					
二、建物概要：地下 6F，地上 22F，RC 構造					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2=1372.15 TCO2c=638.23	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=0.74 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.22	RS4 ₁ =8.00×EEV= 1.76			
	EEVc=0.20				
	Uaw=2.12	RS4 ₂ =4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=			
	Uawc=				
	Uaf=	RS4 ₃ =4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=			
	Uafc=3.50				
	EEV ≥ EEVc	■合格 □不合格			
	EAC=0.90	RS4 ₄ =10.80×【(0.90-EAC)/0.90】= 0			
	EACc=0.90				
	EAC ≤ EACc	■合格 □不合格			
EL=0.98	RS4 ₅ =12.50×(1.00-EL)= 0.31				
ELc=1.00					
EL ≤ ELc	■合格 □不合格				
Σ(EqixUi)=	RS4 ₆ =Σ(EqixUi)= 4.00				
<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO ₂ =0.70 CCO ₂ c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5= 4.45			
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=2.97 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 2.81			
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	IE= IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=8.50	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= 8.00			
	WIc=2.00				
	WI ≥ WIc	■合格 □不合格			
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	Gi= 14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 3.56			
系統總得分 RS=ΣRSi=42.89					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	□	□	■	□	□

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(二)綠化量指標

1. 建築基本資料

- (1)基地面積：2578.69 m²
- (2)法定建蔽率：50%
- (3)土地使用分區：住宅區

2. 綠化量設計概要

景觀規劃於沿街面以大喬木形塑綠蔭步道，社區範圍內則以人工地盤花園設計為主，分別於 1F 栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案景觀規劃為喬木、灌木、花草密植混種。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。



圖 3 地面層綠化示意

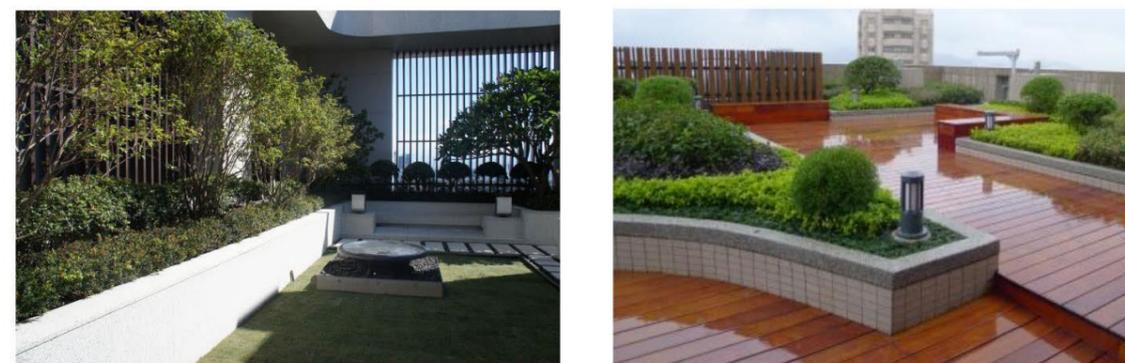


圖 4 屋頂綠化示意



圖 2 參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主

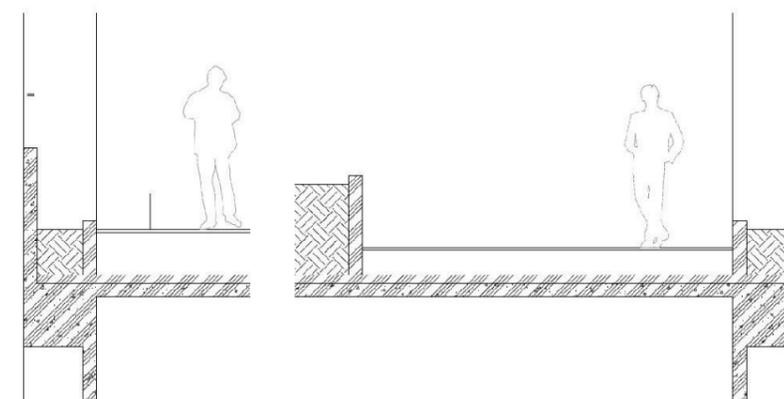


圖 5 花園土壤綠化剖面示意

表 2 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)				
一、建築名稱：新北市新莊區全安段 743 地號等 26 筆土地新建工程				
二、綠化量評估				
植栽種類	固碳量 G_i ($\text{kg CO}_2\text{e}/\text{m}^2\cdot\text{yr}$)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 A_i (m^2)	計算值 $G_i \times A_i$ ($\text{kg CO}_2\text{e}/\text{yr}$)
生態復層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0.0
喬木	闊葉大喬木	覆土深度= 1 m 樹穴面積= 2 m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	640.00 m ²	960.00
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0.0
	棕欖類	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0.0
灌木		覆土深度= 0.5 m <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	128 m ²	64.00
多年生蔓藤		覆土深度=_____m <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0.0
草花花園、自然野草地、水生植物、草坪		覆土深度= 0.3 m <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	105 m ²	31.50
薄層綠化、壁掛式綠化		覆土深度=_____m <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0.0
其他(自行描述)		覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0
$\Sigma G_i \times A_i = 1055.50 \text{ kg CO}_2\text{e}/\text{yr}$				
三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 $\alpha=0.8$ 。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 $\alpha=0.8+0.5 \times ra$ ； ra =原生或誘鳥誘蝶植物採用比例			$ra=1.00$ $\alpha=1.30$	
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $\text{TCO}_2 = (\Sigma(G_i \times A_i)) \times \alpha$			$\text{TCO}_2 = 1372.15$ _kg	
五、綠化基準值 TCO_{2c} 計算 $\text{TCO}_{2c} = 1.5 \times (0.5 \times A' \times \beta)$ ， $A' = (A_0 - A_p) \times (1 - r)$ ，若 $A' < 0.15 \times A_0$ ，則 $A' = 0.15 A_0$ ， r =法定建蔽率，分期分區時 r =實際建蔽率， A_p 為不可綠化之面積， β 為單位綠地 CO_2 固定量基準 [kg/m^2]			$\text{TCO}_{2c} = 638.23$ _kg	
六、系統得分	$RS2 = 6.81 \times [(\text{TCO}_2 - \text{TCO}_{2c}) / \text{TCO}_{2c}] + 1.5 = 9.00$ ， $(0.0 \leq RS2 \leq 9.0)$			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(三)基地保水指標

目前暫無基地鑽探資料，暫假設表層為黏土層，統一土壤分類為 CL，土壤滲透係數 $k=10^{-9}\text{m/s}$ ，基地最終入滲率 $f=10^{-7}\text{m/s}$ 。

1. 保水量設計概要

本案以 Q5 雨水貯集框架為主要保水設計手法，並輔以 Q3 花園土壤雨水截留設計，Q1 綠地、被覆地、草溝保水設計，有效達到涵養雨水之功能。

2. 基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的功能。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。

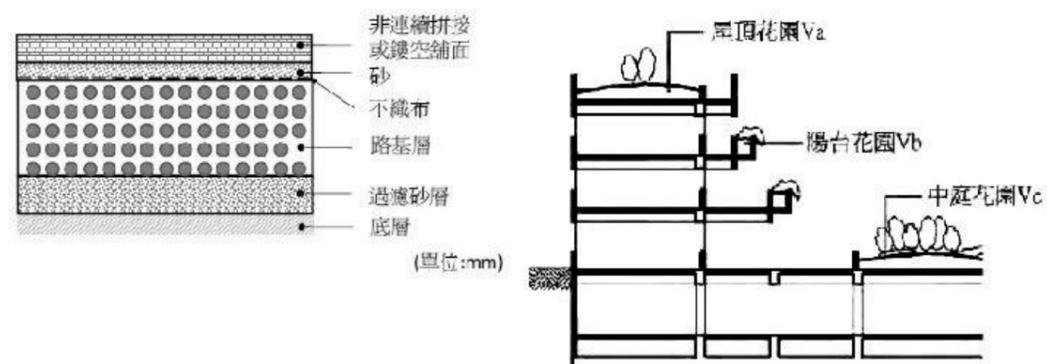


圖 6 Q2 透水鋪面保水設計概念圖*2

圖 7 Q3 花園土壤保水設計概念圖*1

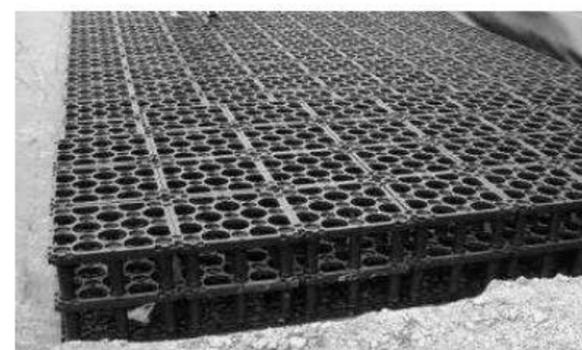


圖 8 Q5 雨水貯集框架示意照片

表 3 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)				
一、建築物名稱：新北市新莊區全安段 743 地號等 26 筆土地新建工程				
二、基地最終入滲率 f 判斷 鑽探報告土壤分類=CL 最大降雨延時 t= 86400 (s)				
水力傳導係數 k= 10 ⁻⁹ m/s 基地最終入滲率 f= 10 ⁻⁷ m/s				
三、基地保水量評估				
保水設計手法	說明	設計值	保水量 Qi	
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m ²)	128.00	1.10
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m ²)	0	0.00
		基層厚度(m)	0	0.00
Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m ²)	0.00	105.00	1.58
	花園土壤體積(m ³)	0.00	31.50	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m ²)	0	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m ³)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m ²)	11	13.89
		礫石貯集設施體積(m ³)	1.4	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.00
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
滲透側溝材質 a		0		
Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00	
$\Sigma Qi = 16.58$				
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用				
四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \Sigma Qi = 69.11$; 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f = 94.12$;			$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.74$	
五、基地保水基準值 λ_c 計算 $\lambda_c = 0.5 \times (1.0 - r)$, r=法定建蔽率, 分期分區時 r=實際建蔽率, 若 $r > 0.85$ 時, 令 $r = 0.85$			$\lambda_c = 0.25$	
六、系統得分	$RS3 = 4.0 \times [(\lambda - \lambda_c) / \lambda_c] + 1.5 = 9.00$, (0.0 \leq RS3 \leq 9.0)			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(四)日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1. 日常節能評估

(1) 建築外殼節能設計

本案位於北部氣候分區，為地上 22 層樓建築，主要用途係供住宅使用。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽，雕塑適合亞熱帶氣候之建築風格。

(2) 計算「外殼節能效率」

本棟建築物外殼耗能量指標依據 2019 年「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 、外牆平均熱傳透率 U_{aw} 、天窗平均日射透過率 HWs 及外殼玻璃可見光反射率 G_{ri} 、窗平均遮陽係數 SF 。

表 4 屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 評估表(參考)

構造大樣	厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m ² · K/W]	熱傳透率 $U_i = 1/R$ [W/(m ² · K)]
	外氣膜	---	1/23.000
	泡沫混凝土	0.150	1/0.170
	油毛氈	0.010	1/0.110
	鋼筋混凝土	0.150	1/1.400
	水泥砂漿	0.010	1/1.500
	內氣膜	---	1/7.000
			0.785

表 5 外牆平均熱傳透率 U_{aw} 評估表(參考)

構造大樣	厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m ² · K/W]	熱傳透率 $U_i = 1/R$ [W/(m ² · K)]
	外氣膜	----	1/23.000
	磁磚	0.0100	1/1.300
	水泥砂漿	0.0150	1/1.500
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400
	水泥砂漿	0.015	1/1.50
	內氣膜	----	1/9.000
			3.49

本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率 HWs 檢討。

外殼玻璃可見光反射率 $G_{ri} < 0.20$ 。

立面開窗率 $WR < 0.3$ ，窗平均遮陽係數 $SF < 3.76$ 。

依據建築技術規則規定，進行 EEV 住宿類評估 < 0.80 。

(3)計算「空調系統節能效率」

本案主要為住宿類建築，無中央空調設計。直接令 $EAC=0.90$ 。

(4)計算「照明系統節能效率」

本案照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間及住宅等私人氣氛空間暫不列入評估。針對供公眾使用之空間設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。

本案燈具效率係數 $IER = (\sum n_i \times w_i \times C_i \times D_i) / (\sum n_i \times w_i)$ ，針對本案建築物的作業空間，計算其面積 A_j 與照明用電基準 LPD_{cj} ， $IDR = (\sum n_i \times w_i) / (\sum LPD_{cj} \times A_j)$ 。進行 EL 評估，由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此 $\beta=0$ 。 $EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2) = 0.98 \leq 1.0$ 。

表 6 燈具效率係數 IER 計算表(參考)

型號規格(參考型號)示意圖	功率(W)wi	安定器係數 Bi	照明控制係數 Ci	反射效率係數 Di
 <p>光源：T5-14W×1 色溫：6500K 固定方式：T-BAR 式 高功率電子式安定器</p>	14	1.0	1.0	0.9

(5)計算「固定耗能設備節能評估」

- A、熱水設備得分：本棟建築物僅配置天然氣管線，故 $Eq1=0$ 分。
- B、熱水管保溫得分：本案全棟熱水管採用 6mm 保溫材，故 $Eq2=1.0$ 分。
- C、烹飪設備得分：本棟建築物配有天然氣管線，故 $Eq3=0.0$ 分。
- D、沐浴設備得分：本棟建築物均裝設淋浴，故 $Eq4=1.0$ 分。
- E、節能電梯得分：本棟電梯採用能源回收型電梯，故 $Eq5=2.0$ 分。

表 7 固定耗能設備節能得分

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	得分
熱水設備得分 Eq1	無蓄熱之瞬間電熱器	瓦斯熱水爐一級 0.5 分、二級 1.0	熱泵熱水器或足量的太陽能熱水器 3.0 分(太陽能熱水面積每戶 3.6m ² 為滿分，依比例給分，但電熱爐與瓦斯熱水爐不能重複給分)	0
熱水管保溫得分 Eq2	無保溫 0 分	4.1<保溫材 U 值(厚約 6mm)<4.7W/m ² K，1.0 分	「端末蓄熱瞬熱一體」保溫型(註 1)得 2.0 分	1.0
烹飪設備得分 Eq3	電熱爐 0 分	瓦斯爐 0.5 分	IH 爐 1.5 分	0.0
沐浴設備得分 Eq4	按摩浴缸 0 分	淋浴浴缸 0.5 分	淋浴 1.0 分	1.0
節能電梯得分 Eq5	一般電梯 0 分		能源回收型電梯 2.0 分	2.0
合計				4.0

(6)綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明、固定耗能」四種節能的評估後，空調免評估，外殼及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

2. 日常節能指標說明

本案建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數 K_i 值，且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率 U_i 值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物座向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。無中央空調設置，免檢討。採用高效率節能燈具以及電子式安定器。所以：

- (1) EEV 值小於 0.80，符合規定。
- (2) EAC 空調設計免評估。
- (3) EL 值小於 1.0，符合規定。
- (4) 固定耗能=4.0。

表 8 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)			
一、建築名稱：新北市新莊區全安段 743 地號等 26 筆土地新建工程			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs= <input type="checkbox"/> < HWsc= <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 Rvi=0.18 < 0.20, i=1~n	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.785 < 0.80(W/m ² ·k)	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 建築外殼節能效率 EEV= $\alpha \times (\text{Reqc} - \text{Req}) / (\text{Reqc} - \text{Reqmin}) = _ \geq \text{EEVc} = 0.20$ 或 $(\text{SFc} - \text{SF}) / (\text{SFc} - \text{SFmin}) = 0.22 \geq \text{EEVc} = 0.20$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
5. 外牆平均傳透率 Uaw= <input type="checkbox"/> < Uawc=2.75 (W/m ² ·k)	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
6. 窗戶平均傳透率 Uaf= <input type="checkbox"/> < Uafc=3.50 (W/m ² ·k)	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
外殼節能一	RS4 ₁ =8×EEV=1.76, (0.0≤RS4 ₁ ≤8.0)		
外殼節能二	RS4 ₂ =4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=_, (0.0≤RS4 ₂ ≤4.0)		
外殼節能三	RS4 ₃ =4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=_, (0.0≤RS4 ₃ ≤4.0)		
B、空調系統節能 EAC			
B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機,均應視為個別空調空間,個別空調部分面積 Afc'= m ² ,自然通風空調耗能折減率 Vac=_)			
1. 個別空調具有節能標章證明時,採用一級節能標章空調面積比 Ar1=_;二級節能標章空調面積比 Ar2=_;三級節能標章空調面積比 Ar3=_;四級節能標章空調面積比 Ar4=_ EAC''=【0.9-(0.25×Ar1+0.13×Ar2+0.06×Ar3+0.03×Ar4)】 ×(2.0-Vac)=_ ≤ EACc=0.90	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時,RS4 ₄ =0	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	RS4 ₄ '=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=_, (0.0≤RS4 ₄ '≤6.0)		
B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc''= m ² ,主機總容量= RT,自然通風空調耗能折減率 Vac=_)			
1. 當主機總容量 ≤ 50RT 時, EAC' = 【0.9-(COP-COPc)/COPc】 × Vac= _ ≤ EACc=0.90	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 當主機總容量 > 50RT 時, 主機容量效率 HSC = ACsc/ACs= _ ≤ HSCc= _	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	c1=Rs=○	
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○	
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○	
a4=PRt=○	b4=1.00	c4=Rt=○	
a5=PRm=○	b5=1.00	c5=Rm=○	
EAC'=[(a1×b1+a2×b2+a3×b3+a4×b4)×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]] ≤ EACc=0.90	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	RS4 ₂ '=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=_, (0.0≤RS4 ₂ '≤6.0)		
系統得分	RS4 ₄ =(RS4 ₄ '×Afc'+RS4 ₄ ''×Afc'')/(Afc'+Afc'')=_, (0.0≤RS4 ₄ ≤6.0)		

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)					
一、建築名稱：新北市新莊區全安段 743 地號等 26 筆土地新建工程					
C、照明系統 EL					
C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'= m ² ,其他居室部分面積 Afi''= m ²)					
1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=1.00,子系統得分 RS4 ₅ '=0.98					
2. 其他居室部分之子系統得分 RS4 ₅ ''計算如下:					
IER=1.1	IDR=0.89	β1=	β2=	β4=	
EL''=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.98 ≤ ELc=1.0					<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	RS4 ₅ ''=12.50×(1.0-EL) =0.31, (0.0≤RS4 ₅ ''≤5.0)				
系統得分	RS4 ₅ =(RS4 ₅ '×Afi'+RS4 ₅ ''×Afi'')/(Afi'+Afi'')=0.31, (0.0≤RS4 ₅ ≤5.0)				
D、固定耗能設備節能評估					
耗能設備	熱水設備 Eq1=_	端末蓄熱瞬熱或 熱水管保溫 Eq2=1	烹飪設備 Eq3=_	沐浴設備 Eq4=0.5	節能電梯 Eq5=2
使用率	熱水設備 U1=_	端末蓄熱瞬熱或 熱水管保溫 U2=1	烹飪設備 U3=_	沐浴設備 U4=1	節能電梯 U5=1
系統得分	RS4 ₆ =Σ(EqixUi)=3.50, (0.0≤RS4 ₆ ≤6.0)				
三、日常節能指標得分率					
總系統得分	RS4 ₁ =8×EEV=1.76, (0.0≤RS4 ₁ ≤8.0)				
	RS4 ₂ =4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=_, (0.0≤RS4 ₂ ≤4.0)				
	RS4 ₃ =4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=_, (0.0≤RS4 ₃ ≤4.0)				
	RS4 ₄ =(RS4 ₄ '×Afc'+RS4 ₄ ''×Afc'')/(Afc'+Afc'')=0, (0.0≤RS4 ₄ ≤6.0)				
	RS4 ₅ =(RS4 ₅ '×Afi'+RS4 ₅ ''×Afi'')/(Afi'+Afi'')=0.31, (0.0≤RS4 ₅ ≤5.0)				
RS4 ₆ =Σ(EqixUi)=4.00, (0.0≤RS4 ₆ ≤6.0)					

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(五)二氧化碳減量指標

建築物二氧化碳減量最大影響因素在於「結構合理化」、「建築輕量化」、「耐久化」與「再生建材使用」等四大範疇。本案為地上 22 層建築物，屬高層建築。

1. 本案在結構合理化之形狀係數評估如下：

形狀係數 $F=1.2$

平、立面造型略帶變化但不至於過分裝飾。

2. 本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：

輕量化因子 $W=0.9$

(1) 採 RC 構造， $w1=1.0$ 。

(2) 隔間牆採用輕隔間牆， $w2=-0.1$ 。

(3) 外牆為 RC 外牆， $w3=0$ 。

(4) 無使用整體衛浴， $w4=0$ 。

3. 本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：

耐久化因子 $D=0.08$

(1) 樑柱、樓板鋼筋保護層厚度合於規範。

(2) 大部分給排水管路與電信線路採明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體。

(3) 所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間。

4. 本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：

非金屬再生建材使用係數 $R=0.3$

(1) 本案採用高爐水泥。

(2) 本案採用高性能混凝土。

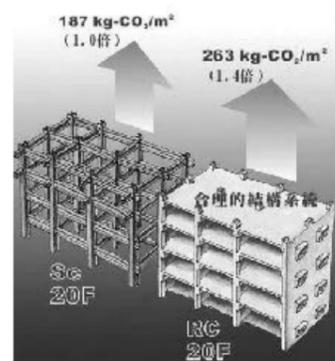


圖 9 一般 RC、SC 建築之 CO₂ 排放量^{*1}

表 9 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)							
一、建築名稱：新北市新莊區全安段 743 地號等 26 筆土地新建工程							
建築構造：RC							
二、是否為舊建築物再利用案？							
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 Sr (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) $=0$ ， $CCO_2=0.82-0.5 \times Sr=0$ ， $(0.0 \leq RS5 \leq 8.0)$						
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估						
三、CO ₂ 減量評估項目							
A、形狀係數 F							
評估項目	計算值	fi 係數					
平面形狀	1. 平面規則性 a <input type="checkbox"/> 平面規則 <input type="checkbox"/> 平面大略規則 <input checked="" type="checkbox"/> 平面不規則	1.1					
	2. 長寬比 b	b=--	1.0				
	3. 樓板挑空率 e	e=--	1.0				
立面形狀	4. 立面退縮 g	g=--	1.0				
	5. 立面出挑 h	h=--	1.0				
	6. 層高均等性 i	i=--	1.1				
	7. 高寬比 j	j=--	1.05				
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 $F \leq 1.2$		1.2					
D、耐久化係數 D							
大項	小項	di					
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0					
	柱樑部位耐久設計 d2	0					
	樓版部位耐久設計 d3	0					
維修性	屋頂防水層 d4	0					
	空調設備管路 d5	0					
	給排水衛生管路 d6	0.03					
	電氣通信線路 d7	0.05					
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0					
D= $\sum di$ ，且 $D \leq 0.2$		0.08					
B、輕量化係數 W							
評估項目	Wi	ri					
<input type="checkbox"/> 載重項目	主結構體 <input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造	1.0	1				
	隔間牆 <input checked="" type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆	-0.1	1				
	外牆 <input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆	0	0				
	衛浴 W4 <input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴	0	0				
	RC、SRC 構造 混 凝土減量設計 <input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計	0	0				
W= $\sum wi \times ri$ ，且 $W \geq 0.7$		0.90					
C、非金屬建材使用率 R							
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0	0	0
CO ₂ 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
單項計算 Xi×Zi×Yi×Gi=	0.12	0.29	0	0	0	0	0
R= $\sum Xi \times Zi \times Yi \times Gi$ ，且 $R \leq 0.3$	0.30						
四、CO ₂ 減量設計值計算 $CCO_2=F \times W \times (1-D) \times (1-R)=0.70$							
五、系統得分	$RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5=4.45$ ， $(0.0 \leq RS5 \leq 8.0)$						

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(六)廢棄物減量指標

1.工程不平衡土方比例：
 $PIe=0.5 \leq PLe \leq 1.5$ ， $PIe=1.5$ 。

2.施工廢棄物比例：
 $PIb \geq 0.0$ ， $PIb=1$ 。

3.拆除廢棄物比例：
 $PId \geq 0.0$ ， $PId=0.3$ 。

4.施工空氣污染比例：
 $PIa \geq 0.2$ ， $PIa=0.37$ 。

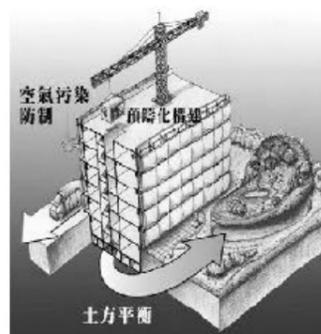


圖 10 施工中、施工後之環境污染量*

表 10 廢棄物減量說明概要表

廢棄物減量	說明
工程不平衡土方 PIe	$PIe=1.5$
施工廢棄物比例 PIb 拆除廢棄物比例 PId	RC 高性能混凝土 高爐水泥
施工空氣污染比例 PIa	工地設有專用洗滌車輛與土石機具之清洗措施 工地設有污泥沉澱過濾處理設施(針對車輛污泥、土石機具之清洗污水、地下工程廢水) 工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土 工地車行路面、堆料棄土區/傾卸作業、裸露地面灑水噴霧 結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準 土石運輸車離開工地前覆蓋不透氣防塵罩 工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬

表 11 廢棄物減量指標評估表

廢棄物減量指標評估表-住宿類(2019年版)					
一、建築名稱：新北市新莊區全安段 743 地號等 26 筆土地新建工程					
容許開挖土方基準 $M_0(m^3)$	0.65	總樓地板面積 $AF(m^2)$			
工程不平衡土方量 $M(m^3)$	0	有利於他案土方量 $Mr(m^3)$	0		
建築構造別減量係數 α_2	0.0	公害防治係數 β	-		
二、是否為舊建築物再利用案？					
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 Sr (舊結構體與總結構體之樓地板面積比)= \circ ， $RS6=10.0 \times Sr = \circ$ ， $(0.0 \leq RS6 \leq 8.0)$				
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估				
三、廢棄物減量評估項目					
A、工程不平衡土方比例 PIe					
$PIe = (M - Mr) / (AF \times M_0) = 1.50$ ；且 $0.5 \leq PLe \leq 1.5$					
B、施工廢棄物比例 PIb					
營建自動化使用工法	採用率 n	優待係數 yi	單項計算 $ni \times yi$		
金屬系統模版	0	0.04	0.0		
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0		
預鑄外牆	0	0.04	0.0		
預鑄樑柱	0	0.04	0.0		
預鑄樓版	0	0.03	0.0		
預鑄浴廁	0	0.02	0.0		
乾式隔間	0	0.03	0.0		
其它工法	0	-	0.0		
營建自動化優待係數 $\alpha_1 = \sum ni \times yi =$			0.0		
$PIb = 1.0 - 5.0 \times \alpha_1 - \alpha_2 = 1.0$ ；且 $PIb \geq 0.0$					
C、拆除廢棄物比例 PId					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0
加權係數(Zi)	$CWR \times 0.08$	$CSER \times 0.04$	0.46	0.15	-
再生綠建材標準優待係數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 $Xi \times Zi \times Gi =$	0.04	0.06	0	0	0
$\gamma = \sum Xi \times Zi \times Gi =$	0.10				
$PId = 1.0 - \alpha_2 - 10.0 \times \gamma = 0$ ；且 $PId \geq 0.0$					
D、施工空氣污染比例 PIa					
$PIa = 1.0 - \sum(\alpha_3) = 0.37$ ；且 $PIa \geq 0.2$					
四、廢棄物減量設計值計算 $PI = PLe + PIb + PId + PIa - \beta = 2.97$					
五、系統得分	$RS6 = 13.13 \times [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 = 2.81$ ， $(0.0 \leq RS6 \leq 7.0)$				

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(七)水資源指標

1. 節水設計概要說明

- (1) 本案每層住宅單元浴廁全面採用具金級省水標章之兩段式馬桶。所有公共空間廁所均採用具省水標章之感應式沖水小便器及感應式水栓。
- (2) 本案淋浴浴室替代浴缸浴室之比例 > 50%。



圖 11 採用具有省水標章認證之器具

- (2) 本案設置雨水回收系統一座，作為清洗及澆灌使用，減少自來水使用量。
- (3) 所有綠地設置微滴灌、或噴霧器噴灌、或自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。

2. 彌補措施規劃概要說明

- (1) 本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。
- (2) 本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元。
- (3) 本案總樓地板面積大於 20000 m²，且澆灌綠地面積大於 100 m²，須設置大耗水彌補設施。
- (4) 本案設置雨水利用系統一座，並利用其進行清洗與植栽澆灌使用。

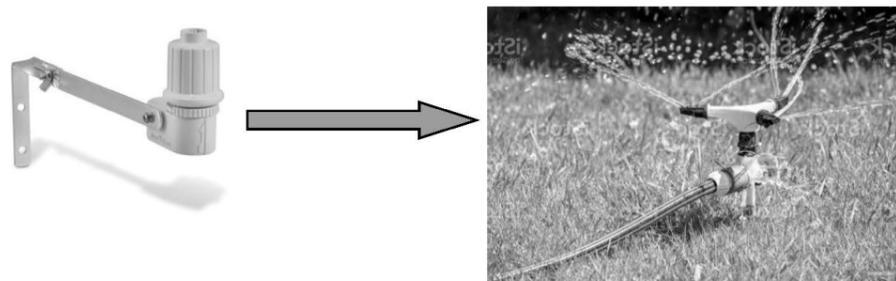


圖 12 節水澆灌系統示意圖

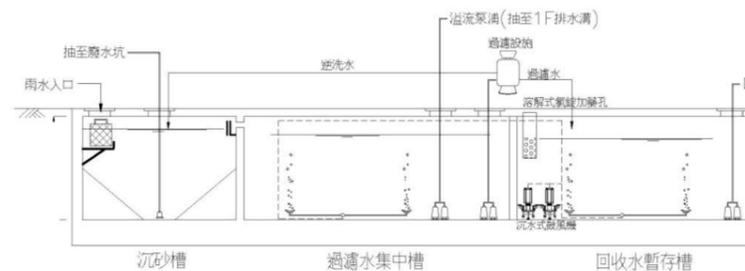


圖 13 雨水再利用設施剖面示意圖

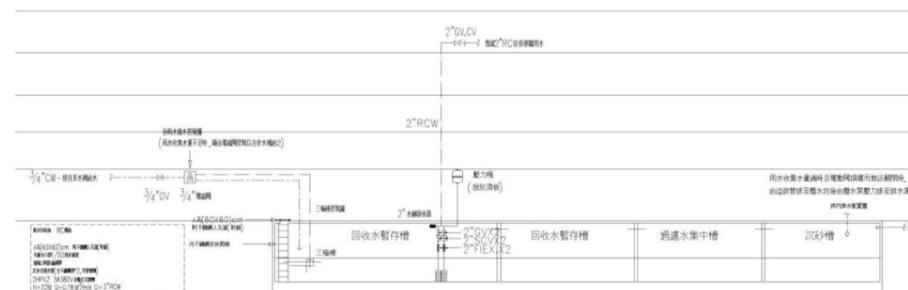


圖 14 雨水再利用系統昇位示意圖

表 12 水資源指標評估表

水資源指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)							
一、建築名稱：新北市新莊區全安段 743 地號等 26 筆土地新建工程							
基地所在地區	新北市	大型耗水設施	大規模開發				
日降雨概率 P	-	日平均雨量 R	8.72				
集雨面積 Ar	1011.80	儲水天數 Ns	4.97				
二、水資源指標計算式							
編號	評分項目	得分					
a	大便器	3.0					
b	小便器	1.0					
c	供公眾使用之水栓	0.5					
d	浴缸或淋浴	1.0					
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0					
f	空調節水	-					
g	智慧水表	-					
水資源指標總得分 $WI=a+b+c+d+e+f+g=$			8.50				
三、自來水替代率評估項目							
A、自來水替代水量 W_s							
日集雨量 $W_r = R \times A_r =$		<input type="text" value="-"/>	$W_s =$ <input type="text" value="-"/> (W_s 以 W_r 或 W_d 兩者中較小者帶入)				
雨水利用設計量 $W_d = \sum R_i =$		<input type="text" value="-"/>					
B、建築類別總用水量 W_t							
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 W_f (公升/(m ² ·日))	Af 或 Nf(m ²)	全棟建築總用水量 W_t (公升/日)		
>		-	-	-	-		
C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t =$				<input type="text" value="_%"/>			
D、雨水貯集槽 $V_s =$				<input type="text" value="150"/>	標準值 $V_c =$	<input type="text" value="141.98"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
三、水資源設計值計算 $WI=a+b+c+d+e+f=8.50$							
四、系統得分 $RS8=2.50 \times (WI-2.0) / 2.0 + 1.5 = 8.0, (1.5 \leq RS8 \leq 8.0)$							

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(八)污水及垃圾改善指標

1. 所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。
2. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
3. 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理
4. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
5. 設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。
6. 設置冷藏垃圾前置處理設施。



圖 15 密閉垃圾桶意象



圖 16 資源分類桶意象

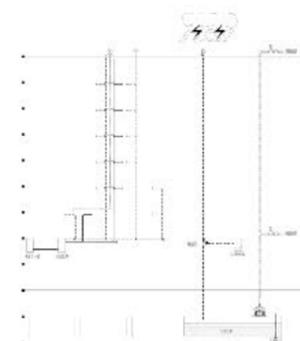


圖 17 兩污水分流示意圖



圖 18 垃圾冷藏設備示意圖

表 13 污水及垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)			
一、建築名稱：新北市新莊區全安段 743 地號等 26 筆土地新建工程			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)		獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9 項不能重複得分)		G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)		G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G9=2 分	■
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		G10=2 分	□
11. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		G11=認定值	□
三、污水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi = 14$			
四、系統得分	$RS9 = 5.15 \times [(GI - 10.0) / 10.0] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(九)綠建築效益分析

本案為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊。

1. 基地綠化除戶外人行空間部分疏植闊葉喬木外，並以複層植栽綠化方式進行綠化，藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。
2. 本案以 Q5 雨水貯集框架保水設計為主要設計手法，並以 Q1 綠地、被覆地、草溝保水設計、Q3 花園土壤雨水截留設計為輔。藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。
3. 日常節能指標部分，進行優良外殼節能設計，採用隔熱性能較佳之玻璃與外牆隔熱材，降低日射熱透過率。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。
4. 二氧化碳減量部分，主體結構採 RC 構造，內部採用輕隔間牆，分戶牆採用輕隔間牆，給排水管大多採用明管設計，且機房留設充足的通道，相關設備維修及更新時只會傷及裝潢，但不會破壞建築主體構造，以達二氧化碳減量之效益。
5. 廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，並於施工過程中加強空氣污染防治，以減少營建污染之產生。
6. 水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括金級標章之二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、水栓。並且，設置雨水回收再利用應用於清洗，以達到開源節流之綠建築設計目標。
7. 污水垃圾改善指標部分，所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案並設置資源回收桶等垃圾減量設施，並規劃密閉式垃圾箱與垃圾冷藏設施以維護環境清潔。

(十)綠建築管理維護計畫

1. 綠建築設施內容

本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設施、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；二段式省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；Q5 雨水貯集框架保水設計為主要設計手法，並以 Q1 綠地、被覆地、草溝保水設計、Q3 花園土壤雨水截留設計為輔，提升基地保水能力；以多層次之栽植結合景石以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應。

2. 綠建築標章續辦原則

本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

3. 綠建築設施之管理公約草案

綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
 - (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
 - (2) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
 - (3) 管理維護方式。
 - (4) 管理維護金額及支用管理辦理。
 - (5) 專戶儲存等有關事項。
 - (6) 其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
 - (1) 綠建築設施維修或更新費用。
 - (2) 綠建築設施更新或保養所需費用。
 - (3) 綠建築設施所需水電及清潔費用。
 - (4) 僱用管理、清潔及維修人員之費用。

(5) 其他有關管理維護所需費用。

5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
 - (1) 所有權人會議決議事項之執行。
 - (2) 定期會議及臨時會之召集。
 - (3) 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
 - (4) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
 - (5) 管理人員之僱用、監督。
 - (6) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
 - (7) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
 - (8) 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
 - (9) 其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

*1：摘錄至內政部建築研究所之綠建築解說與評估手冊。

*2：摘錄至新北市水利局之透水保水設施規畫參考手冊。

