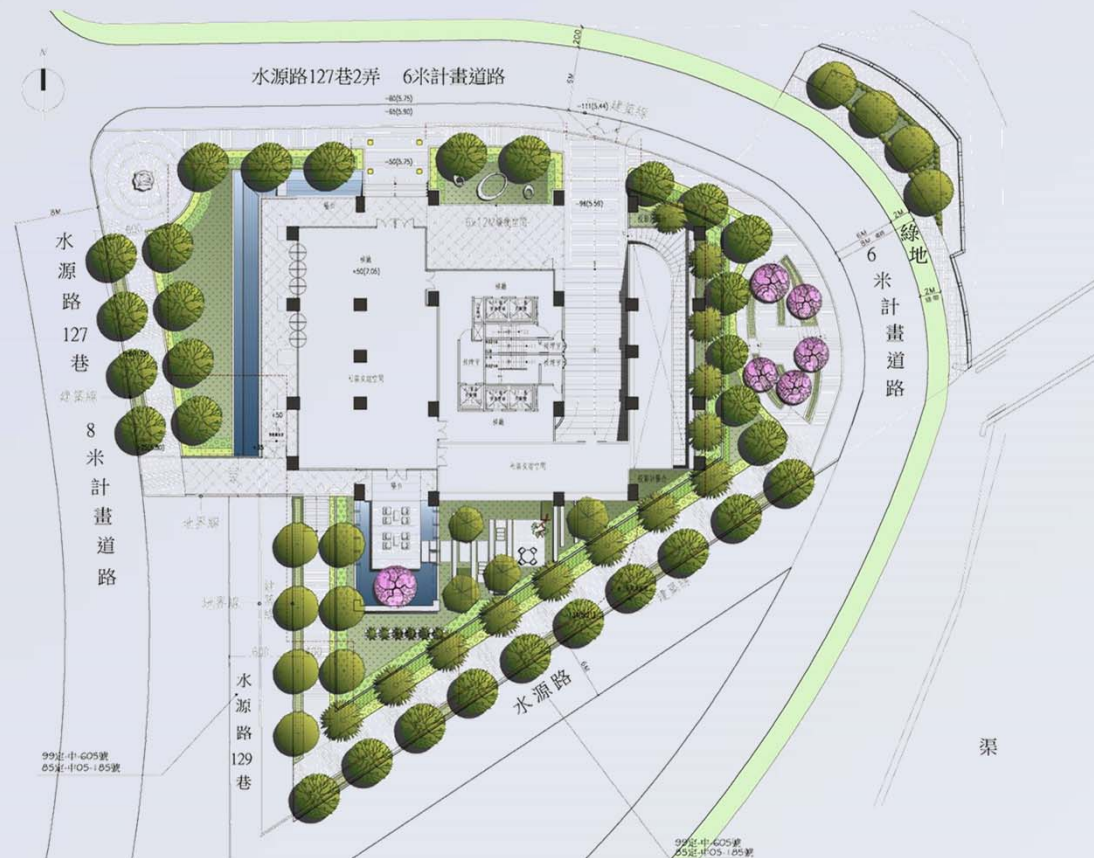


# 「擬訂新北市中和區南工段25地號等84筆土地 都市更新事業計畫案」



實施者：榮座建設股份有限公司

規劃團隊：簡俊卿建築師事務所  
衡邦工程顧問股份有限公司



- 96.07.04.概要核准(北府城更字第0960408569號函)
- 98.08.07.事業計畫說明會通知(榮座中和更字第96001號)
- 97.07.03.申請第一次展期六個月(榮座中和更字第97001號)
- 96.08.25.召開更新事業計畫公聽會
- 98.03.20.中和地政事務所公告陳係娘、余佐釗、余創釗列冊管理(北縣中地登字第0980004146號函)
- 98.08.04.徵詢永和公所水源橋改建方案(榮座中和更字第98001號函)
- 98.08.14.徵詢公有地參與都市更新之處理方式(榮座中和更字第98002號函)
- 98.08.20.事業計畫掛件(榮座中和更字第98003號函)
- 98.08.20.永和市公所檢送水源橋改建工程簡報評估補助事宜(北縣永工字第0980029514號函)
- 98.08.20.望安鄉公所同意依都更條例參與更新(望經字第0980006024號函)
- 98.08.21.國產局函俟北縣府受理後再行表達意見(台財產北改字第0980020731號函)
- 98.08.24.北縣府受理事業計畫(北城事字第0980700378號函)
- 98.09.11.補件建築線指示圖及土地使用說明圖
- 98.09.25.協調地主撤銷建照開會通知(榮座中和更字第98004號)
- 98.09.28.國產局函國有地處理方式(台財產北改字第09800232701號函)
- 98.10.02.召開協調地主撤銷建照會議
- 98.11.03.縣府工務局審查意見(北城事字第0980921633號函)
- 98.11.06.詢問民航局禁限建高度(98安工字第243號函)
- 98.11.10.擬協助永和市公所水源橋及兩側人行步道改建工程(榮座中和更字第98005號)
- 98.11.18.民航局確認符合規定函(場建字第0980035119號函)
- 98.12.11.永和公所已編列預算建議捐贈公共設施用地(北縣永工字第0980040332號)
- 98.12.17.北縣府事業計畫補正函(北城事字第0981071897號函)
- 99.01.07.事業計畫補正(公展板)(榮座中和更字第99001號)
- 99.02.05.北縣府公開展覽及公聽會通知(北城事字第0990018917號函)
- 99.02.10.北縣府公聽會通知(北城事字第0990138391號函)
- 99.02.24.國產局函北縣府公辦公聽會意見(台財產北改字第09900041321號函)
- 99.03.09.檢送第一次專案小組版報告書



- 99.03.16.檢送交通影響評估報告書(榮座中和更字第99002號)
- 99.03.19.第一次專案小組會議(北城事字第0990186102號函)
- 99.03.22.確認第一次擴大範圍及獎勵
- 99.03.31.取回會議紀錄及撤回交通影響評估報告書
- 99.04.23.申請使照存根
- 99.09.29.檢送第二次專案小組版報告書(榮座中和更字第99003號)
- 100.02.15.第二次專案小組通知(都更及都設聯審)(北城更事字第1000132179號函)
- 100.02.24.第二次專案小組(都更及都設聯審)
- 100.03.09.第二次小組會議紀錄(北城更事字第1000199349號函)
- 100.04.01.第二次擴大鄰地協調會通知
- 100.04.12.新北市都市更新審議委員會第4次會議通知(北城更事字第1000333714號函)
- 100.04.16.第二次擴大鄰地協調會(啤酒大王餐廳)
- 100.04.20.新北市都市更新審議委員會第4次會議
- 100.05.04.新北市都市更新審議委員會第4次會議會議紀錄(北城更事字第1000413317號函)
- 100.05.15.第二次擴大第二次鄰地協調會(廟美里活動中心)
- 100.05.29.第二次擴大第三次鄰地協調會(廟美里活動中心)
- 101.05.01.部份第二次擴大範圍所有權人撤回同意書
- 101.10.06.第二次擴大第四次鄰地協調會(廟美里活動中心)
- 102.01.04.檢送第三次專案小組版報告書(榮座中和更字第1020104號)
- 102.01.09.網站網址發文(榮座中和更字第1020109號)
- 102.03.06.更新處函中和地政事務所逕為分割(新北更事字第1020001301號)
- 102.03.22.第三次專案小組通知(都更及都設聯審)(北城更事字第1020001828號函)
- 102.04.11.第三次專案小組(都更及都設聯審)
- 102.04.26.第三次小組會議紀錄(北城更事字第1020002698號函)
- 102.05.20.更新處轉水利局針對協助開闢公共設施意見(新北更事字第1020003461號函)
- 102.06.06.研討協調會議(金字第1020606號函)
- 102.06.21.南工段90地號逕洽自來水公司協調(新北更事字第1020004361號函)



- 102.09.16.南工段90地號自來水公司來函說明(台水十二總字第10200108810號函)
- 102.09.24.更新處函自來水公司說明(新北更事字第1020007608號函)
- 102.10.25.檢送第四次專案小組版報告書(榮座中和更字第1021025號)
- 102.10.28.更新處函辦理第四次專案小組(新北更事字第1020008750號函)
- 102.11.28.更新處函第四次專案小組會議通知(新北更事字第1020009774號函)
- 102.12.06.第四次專案小組(都更及都設聯審)
- 102.12.20.第四次小組會議紀錄(北城更事字第1020010598號函)
- 103.03.26.南工段90地號完成土地分割，並納入更新單元。
- 103.03.30.大會前說明會
- 103.08.06.聽證會**



1.位置：  
新北市中和區水源路  
（水源橋左側）

2.公共設施：  
永安市場捷運站、漳和國中及  
中和公園

3.潛力：  
距離捷運約200M，配合公共  
設施開闢，可望成為中和區機  
能優越之住宅區段。



# 計畫地區範圍

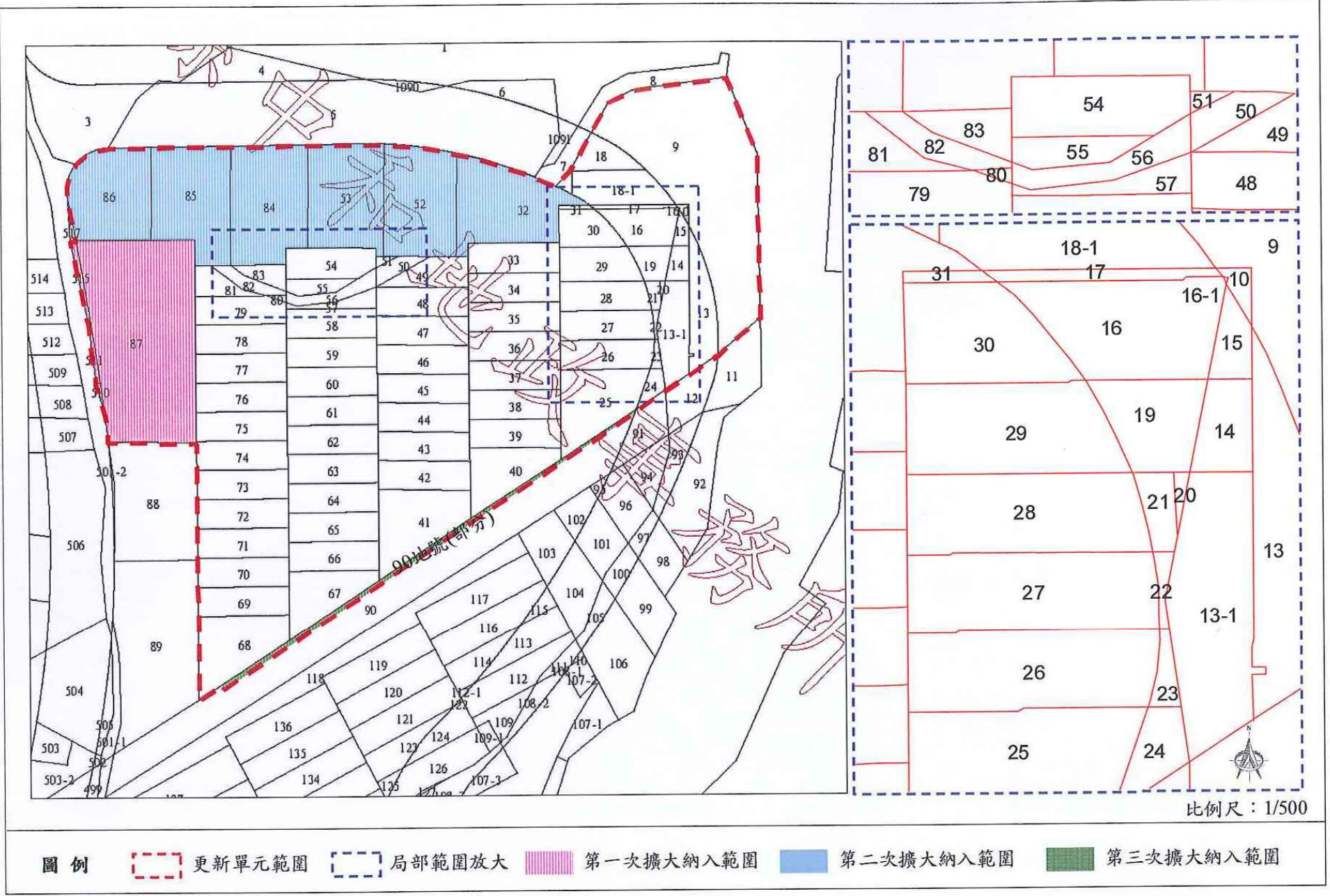


圖 2-4 更新單元地籍套繪圖



## (一) 實施者

榮座建設股份有限公司（代表人：陳坤地）

地 址：臺北市羅斯福路5段125號3樓

電 話：（02）2932-6988

傳 真：（02）2931-9577

統一編號：80177057

## (二) 顧問團隊

### 1. 都市更新

衡邦工程顧問股份有限公司（負責人：王聖慈）

地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：（02）8923-6526 傳 真：（02）8660-6153

### 2. 建築規劃設計

簡俊卿建築師事務所（負責人：簡俊卿）

地 址：臺北市松山區民生東路五段165號14樓之1

電 話：（02）2761-2206 傳 真：（02）2769-2512



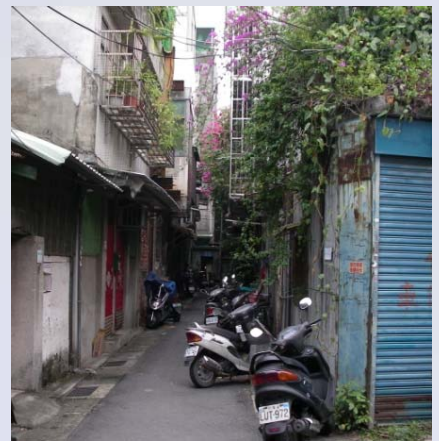
# 基地現況分析



① 水源路及水源路127巷路口現況



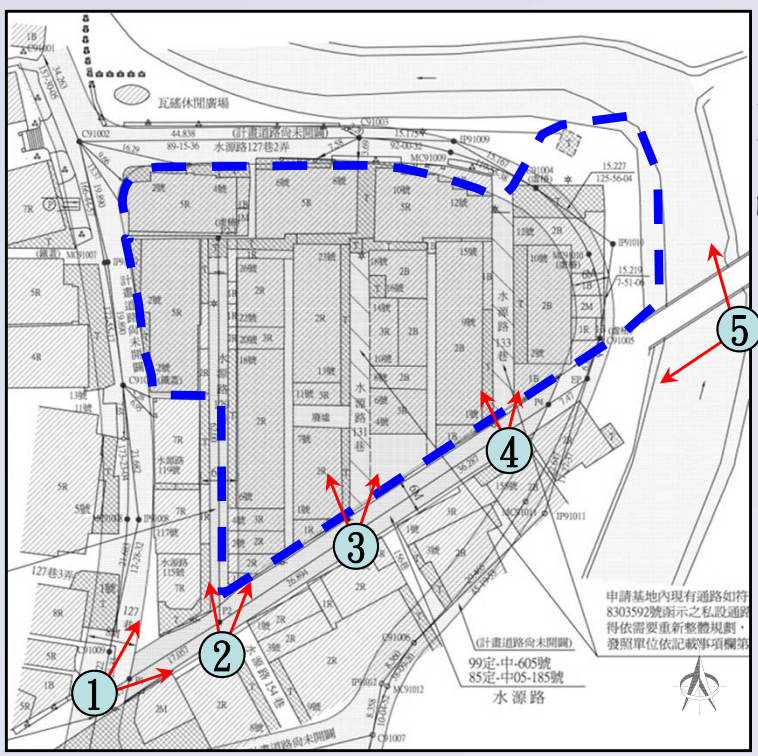
② 水源路129巷路口現況



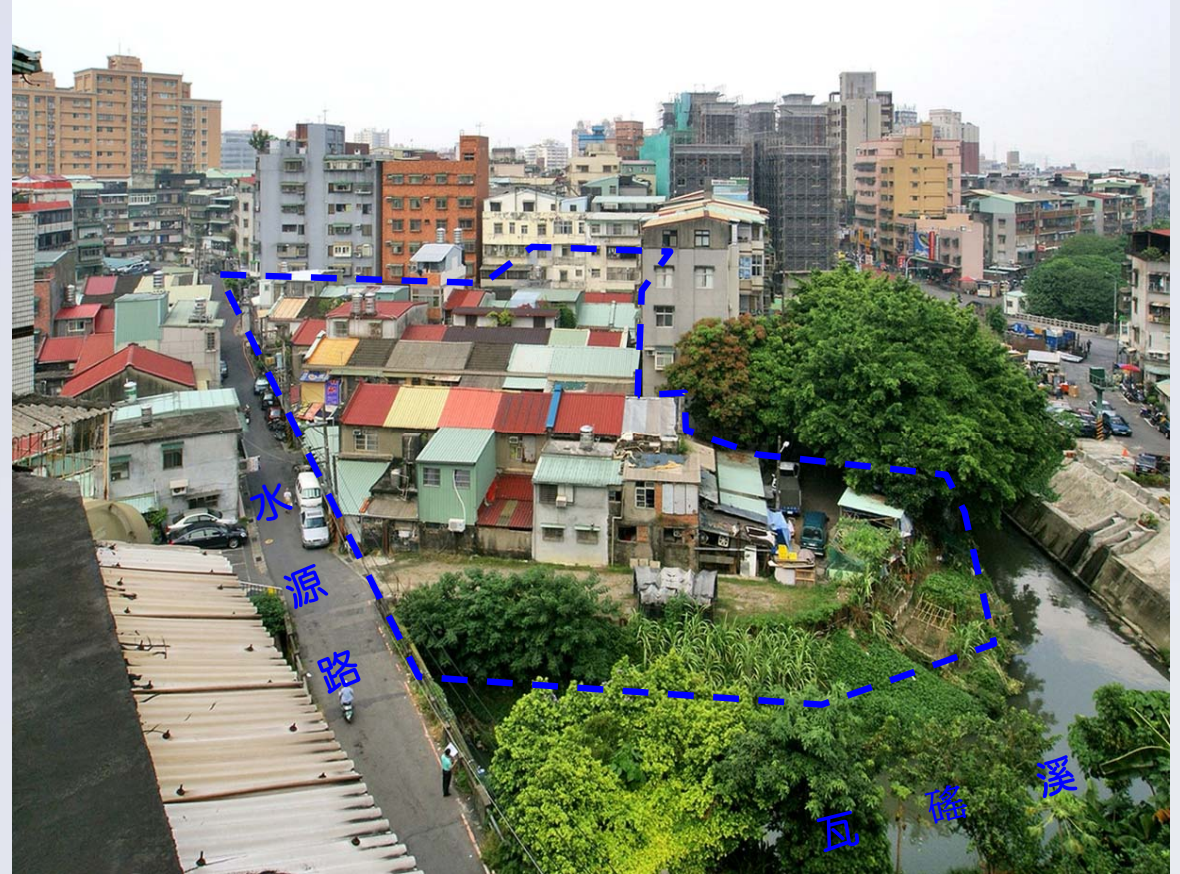
③ 水源路131巷路口現況



④ 水源路133巷路口現況



⑤ 基地鳥瞰



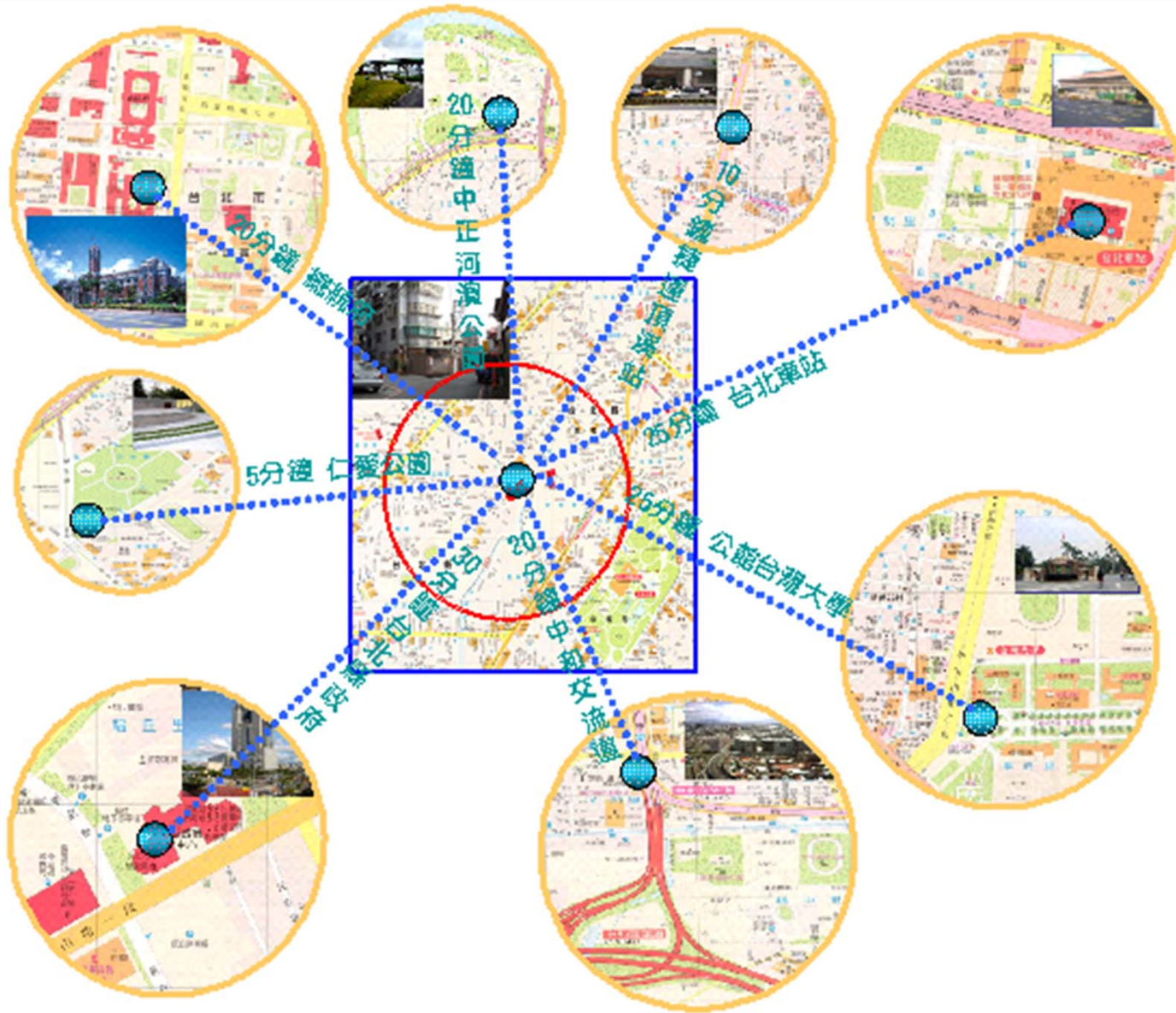
更新單元範圍





公共設施類別	名稱	備註
緊急性設施	中和消防分隊	
學校設施	南山高中（中和社區大學）、漳和國中	
運動及休憩設施	四號公園（中和公園）	
交通設施	永安市場捷運站	
行政、警政、消防	永貞郵局、台灣自來水北區工程處、國防部主計處帳務中心、安平派出所、中和交警分隊	
社教設施	世界宗教博物館、中央圖書館台灣分館、潘氏圖書館	
其他服務設施	太平洋百貨、好萊塢影城、太平洋SPA 溫水游泳池、三商百貨及各處民眾活動中心、診所、檢驗所、市場、餐廳、寺廟、教堂、銀行	

- 道路系統：主要聯外道路為保平路、中山路二段及中和路，次要道路為水源路與光華街，交通路網完整。
- 停車系統：屬早期住宅並沒有停車場設計，公眾停車必須仰賴路邊停車格、無劃線巷內停車位及收費停車場。
- 大眾運輸系統：主要大眾運輸系統以公車系統轉乘捷運系統為主。





## 一、促進土地有計畫再開發利用

透過重新規劃設計，改善基地建物老舊（龜裂）、違章建築、違規停車等窳陋之居住生活環境，並配合都市計畫使用及發展定位，消除現有土地低度使用，提升鄰近住宅社區服務機能，對永和區有限可建築土地資源作有效合理之利用。

## 二、配合捷運站周邊高密度發展政策

在緊密城市的原則下，臺北都會捷運土地使用模式以尋求交通旅次極小化的混合使用模式發展為原則，允許一定程度的土地平面混合、立體複合使用。策略上透過密度控制的政策工具，使愈接近場站的地區，允許高密度與高容積使用，使土地開發使用強度和場站步行距離成反比，並維持開放空間面積與品質。本案位於捷運場站周邊，除配合政策規劃為高強度發展之高層建築外，將規劃完善人行步道與捷運周邊人行動線相串連，提供開放空間供住宅社區活動使用，積極地引導土地使用發展，消極地避免土地過度、低度與不當利用。

## 三、創造安全無虞之生活空間

更新單元範圍利用本次都市更新之契機，透過整體規劃與開發，留設防火空間與鄰棟間隔加強通風與防災，並依據北向日照陰影退縮增加採光及日照，不僅可以維護地區居民基本的通風、日照等環境權，並可同時改善原來狹窄之現有巷道所造成消防及治安死角，增進都市公共安全。

## 四、改善實質居住品質

透過本更新單元之都市更新重建，期能集中開放空間、提供充足停車空間、改善窳陋居住環境、提升防災應變能力、美化市容觀瞻，以提升土地使用效率，復甦都市生活機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用，並達成改善地區實質居住環境品質之終極目標。





➤ 採全區拆除後重建，公共設施用地協助興闢，住宅區作為建築基地。

處理方式及其區段劃分

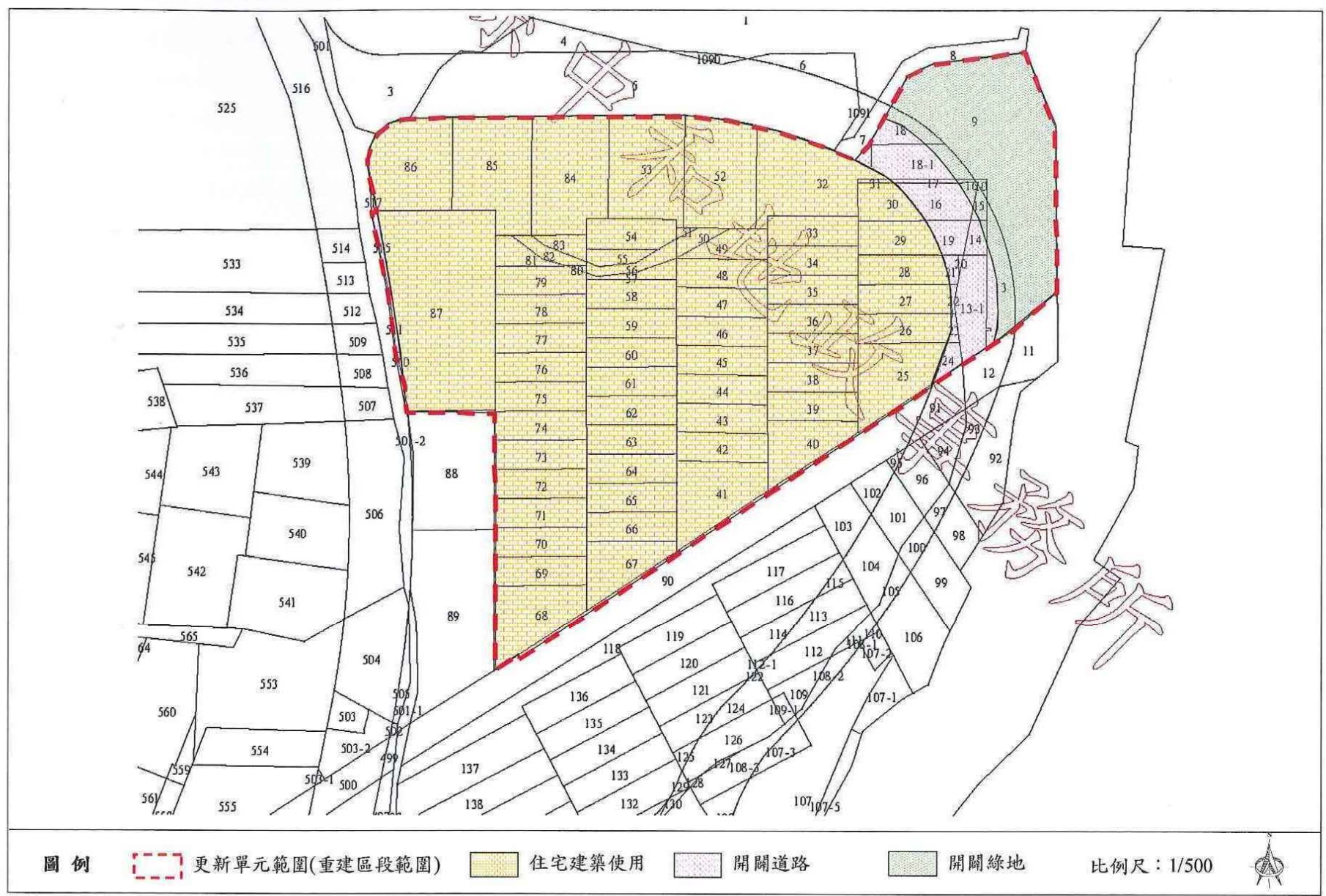


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

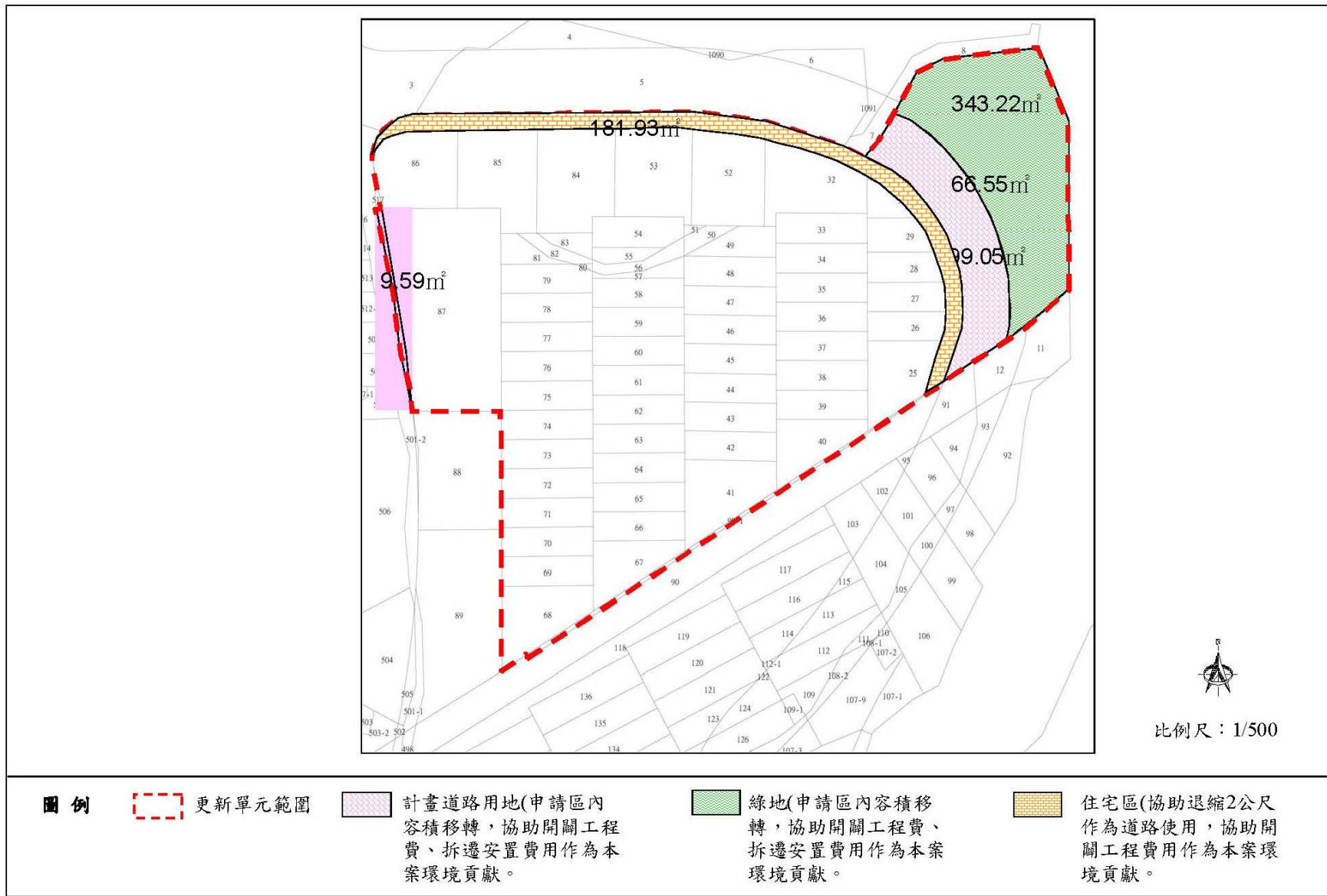


圖 8-3 公共設施興修方式與區位示意圖

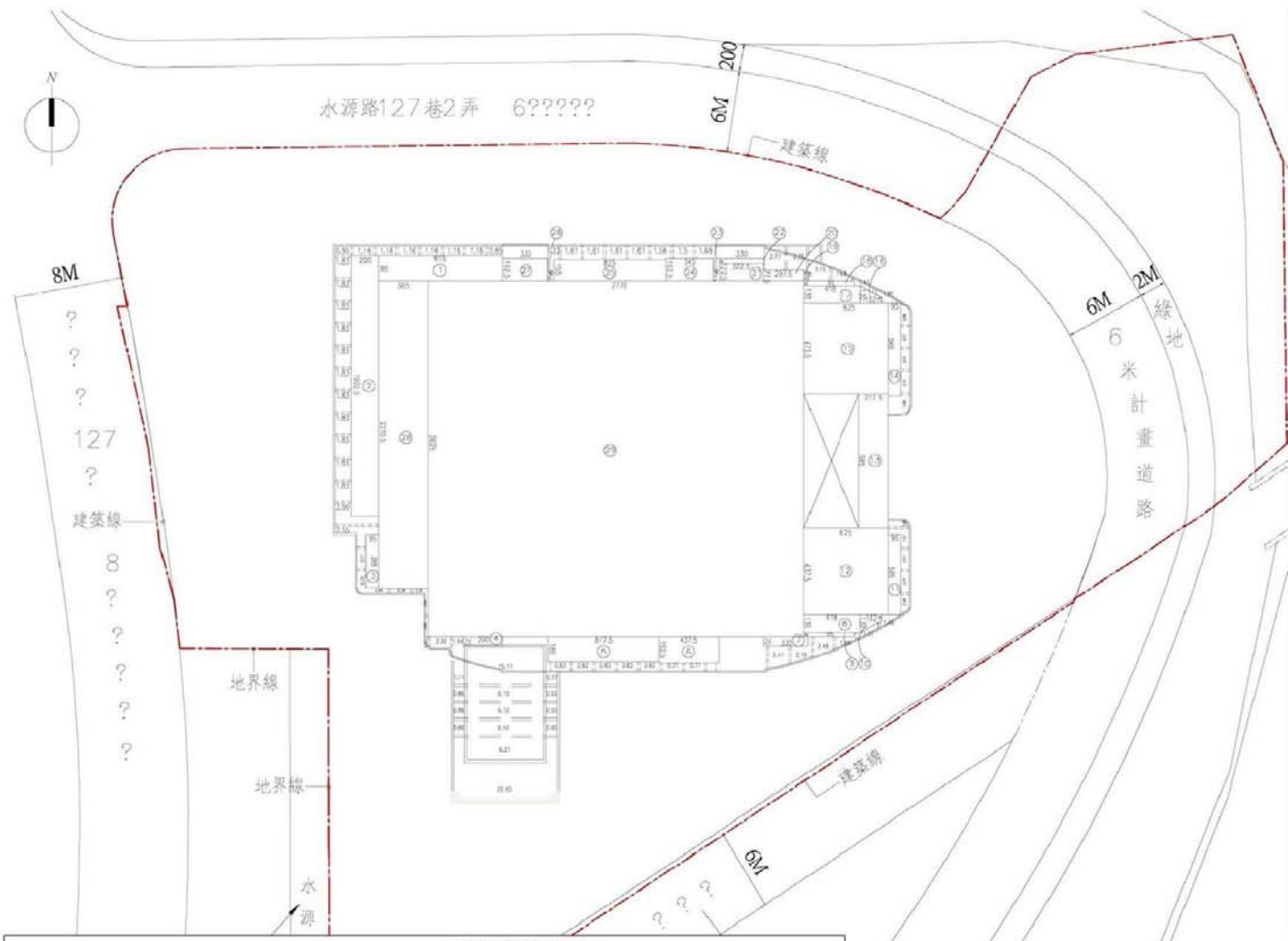


## 土地使用計畫：

1. 擬申請廢止三條現有巷道
2. 建築基地基地面積：3,248.60m<sup>2</sup>
3. 建築物樓層使用用途：
  - (1) 地下層：停車空間及設備機房
  - (2) 地上一層：社區大廳、管委會
  - (3) 地面層：住宅及中繼設備空間
4. 建築物樓層數：地上28層地下5層
5. 建築物總戶數：204戶
6. 總汽車停車位數：210輛
7. 總機車停車位數：210輛
8. 總自行車位數：51輛
9. 設計建蔽率33.92%
10. 設計容積率609.32%。



# 建築面積計算圖



### 設計建築面積計算：

- (1)  $9.15 \times 1.85 = 16.93 \text{ m}^2$
  - (2)  $2 \times 19.225 = 38.45 \text{ m}^2$
  - (3)  $0.95 \times 3.88 = 3.69 \text{ m}^2$
  - (4)  $2.9 \times 0.7 = 2.03 \text{ m}^2$
  - (5)  $8.175 \times 1.85 = 15.12 \text{ m}^2$
  - (6)  $4.375 \times 1.925 = 8.42 \text{ m}^2$
  - (7)  $3.3 \times 0.7 = 2.31 \text{ m}^2$
  - (8)  $4.18 \times 1.3 = 5.43 \text{ m}^2$
  - (9)  $3.75 \times 0.35 = 1.31 \text{ m}^2$
  - (10)  $(0.41 + 1.3) \times 1.62 / 2 = 1.39 \text{ m}^2$
  - (11)  $0.95 \times 5.85 = 5.56 \text{ m}^2$
  - (12)  $6.25 \times 6.375 = 39.84 \text{ m}^2$
  - (13)  $2.175 \times 9.85 = 21.42 \text{ m}^2$
  - (14)  $0.95 \times 6.9 = 6.56 \text{ m}^2$
  - (15)  $6.25 \times 6.725 = 42.03 \text{ m}^2$
  - (16)  $(0.41 + 1.3) \times 1.62 / 2 = 1.39 \text{ m}^2$
  - (17)  $4.18 \times 1.3 = 5.43 \text{ m}^2$
  - (18)  $3.75 \times 0.35 = 1.31 \text{ m}^2$
  - (19)  $0.35 \times 0.7 = 0.23 \text{ m}^2$
  - (20)  $2.975 \times 0.775 = 2.31 \text{ m}^2$
  - (21)  $3.225 \times 1.275 = 4.11 \text{ m}^2$
  - (22)  $3.3 \times 0.35 = 1.16 \text{ m}^2$
  - (23)  $0.5 \times 0.775 = 0.39 \text{ m}^2$
  - (24)  $3.45 \times 1.625 = 5.61 \text{ m}^2$
  - (25)  $8.25 \times 1.55 = 12.79 \text{ m}^2$
  - (26)  $0.5 \times 0.7 = 0.35 \text{ m}^2$
  - (27)  $3.3 \times 1.625 = 5.36 \text{ m}^2$
  - (28)  $3.65 \times 2.705 = 9.87 \text{ m}^2$
  - (29)  $27.70 \times 26.25 = 727.13 \text{ m}^2$
- 合計： $= 1060.93 \text{ m}^2$

兩邊投影面積： $208.61 - 167.48 = 41.13 \text{ m}^2$

### 兩邊透空面積：

$1.16 \times 6 + 1.61 \times 4 + 0.85 + 1.22 + 1.58 + 1.5 + 1.69$   
 $+ 2.77 + 2.79 + 3.15 + 1.66 + 1.41 + 1.85 + 0.71 \times 5$   
 $+ 0.68 + 1.84 + 0.85 + 1.07 + 0.66 + 2.36 + 1.64$   
 $+ 1.11 + 15.17 + 0.77 + 9.21 + 22.60 + 0.82 + 0.31$   
 $+ 2.41 + 2.19 + 2.48 + 1.66 + 1.51 + 1.49 + 0.86 \times 3$   
 $+ 6.1 \times 3 + 0.92 \times 3 + 0.83 \times 4 - 0.71 \times 2 + 1.83 \times 11$   
 $+ 0.64 \times 2 + 0.95 + 2.99 + 2.55 + 0.71 + 0.70 + 0.44$   
 $+ 0.38 + 0.29 + 0.43 = 167.48 \text{ m}^2$

### 兩邊透空率檢討：

$88.16 > 129.61 / 3 = 43.20 \text{ m}^2 \text{ OK}$

### 建築面積合計：

$1060.93 + 41.13 = 1102.06 \text{ m}^2$

### 建築率計算檢討：

設計建築率 =  $1102.06 \text{ m}^2 / 3248.60 = 33.92\%$   
 建築率檢討 =  $33.92\% < 50\%$  OK!

**建築面積及法定空地比率檢討：**

基地面積：3248.6 m<sup>2</sup>  
 基地允建建築率：50%  
 允建建築面積：3248.6 \* 50% = 1624.30 m<sup>2</sup>  
 法定空地面積：3248.6 \* (1 - 50%) = 1624.30 m<sup>2</sup>

設計建築面積：  
 1102.06 m<sup>2</sup> < 1624.30 m<sup>2</sup> OK!

設計空地面積：  
 3248.6 - 1102.06 = 2146.54 m<sup>2</sup>

設計建築率：  
 1102.06 m<sup>2</sup> / 3248.6 m<sup>2</sup> = 33.92% > 50% OK!

設計空地比率：  
 2146.54 m<sup>2</sup> / 3248.6 m<sup>2</sup> = 66.07% > 50% OK!

依都市更新審議原則檢討建築率：  
 基地面積扣除現有巷=3248.6-99.71=3148.89 m<sup>2</sup>  
 建築率檢討=1102.06/3148.89=34.99%

99年一甲-805號  
 95年一甲-05-180號  
 水源路

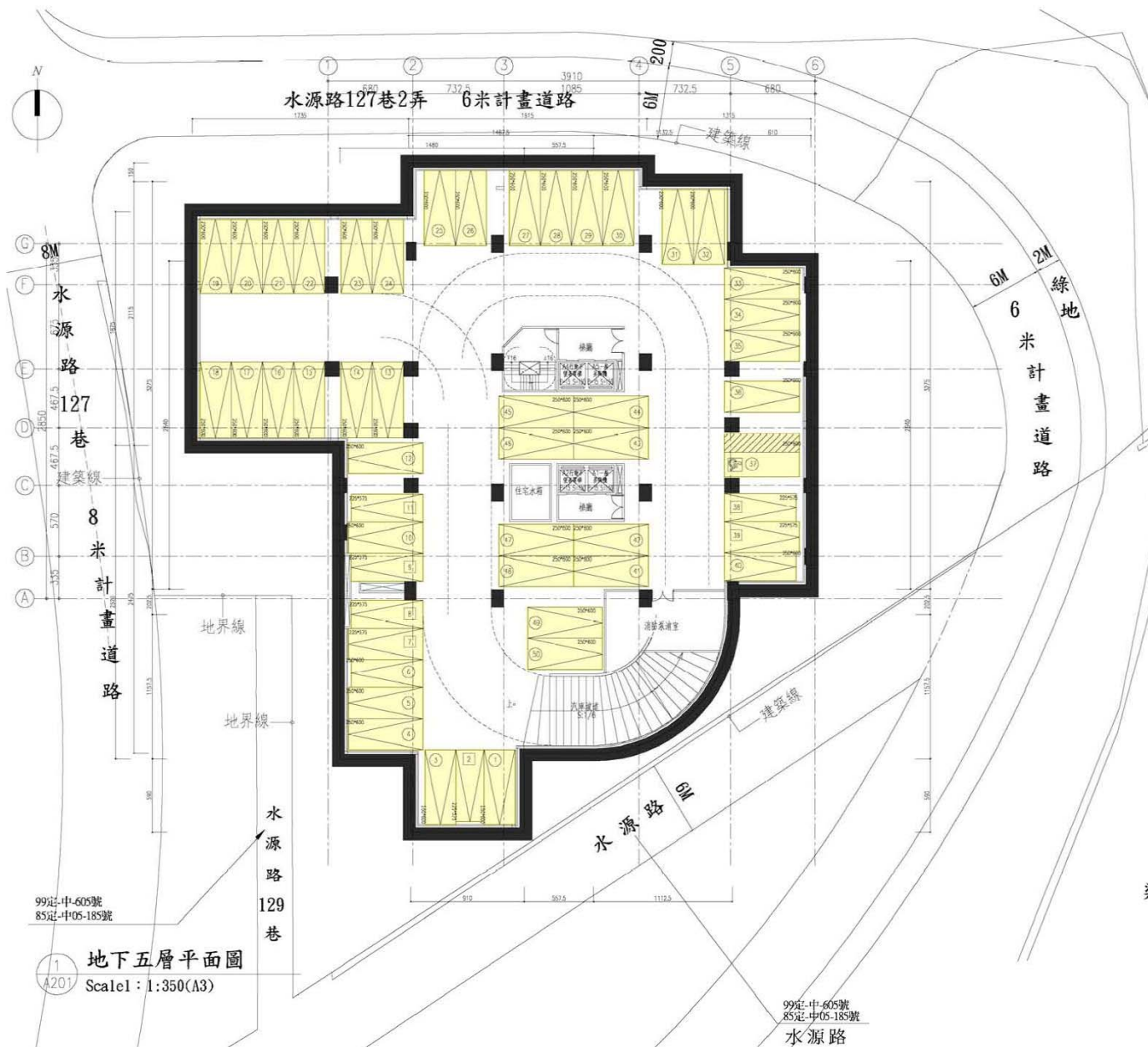
更新範圍

圖 11-3 建築面積計算平面圖





# 地下五層平面圖



面積計算示意圖：

面積計算：  
樓地板面積計算：  
 $17.35 \times 18.75 + 19.15 \times 1.50 + 14.875 \times 21.15 + 11.325 \times 32.75$   
 $+ 6.10 \times 26.40 + 14.80 \times 25.20 + 9.10 \times 5.90 + 5.575 \times 24.75$   
 $+ 11.125 \times 2.025 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1884.90 \text{ m}^2$

停車數量檢討：

- 法定停車位計算：(單位編號 ~ 50) 共 50 輛
- 自設停車位計算：(單位編號 ~ ) 共 輛
- 平面式 250X600 停車位：43 輛
- 平面式 225X575 停車位：7 輛
- 合計本層汽車停車：50 輛

99建-中-605號  
85建-中05-185號

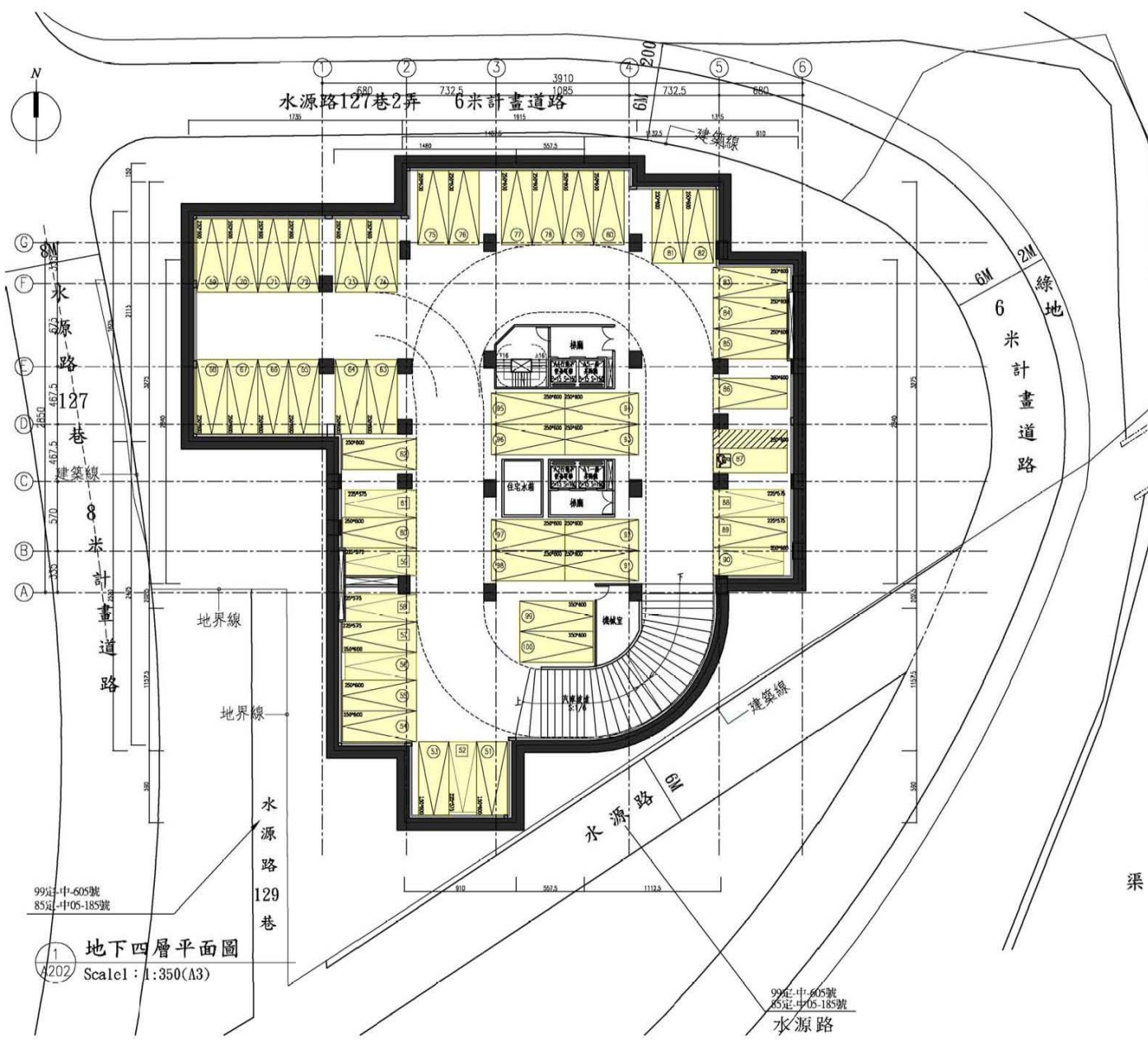
1  
A201  
地下五層平面圖  
Scale: 1:350(A3)

99建-中-605號  
85建-中05-185號  
水源路

圖 11-4 地下五層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 地下四層平面圖



面積計算示意圖：

面積計算：  
樓地板面積計算：  
 $17.35 \times 18.75 + 19.15 \times 1.50 + 14.875 \times 21.15 + 11.325 \times 32.75$   
 $+ 6.10 \times 26.40 + 14.80 \times 25.20 + 9.10 \times 5.90 + 5.575 \times 24.75$   
 $+ 11.125 \times 2.025 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1884.90 \text{ m}^2$

停車數量核計：

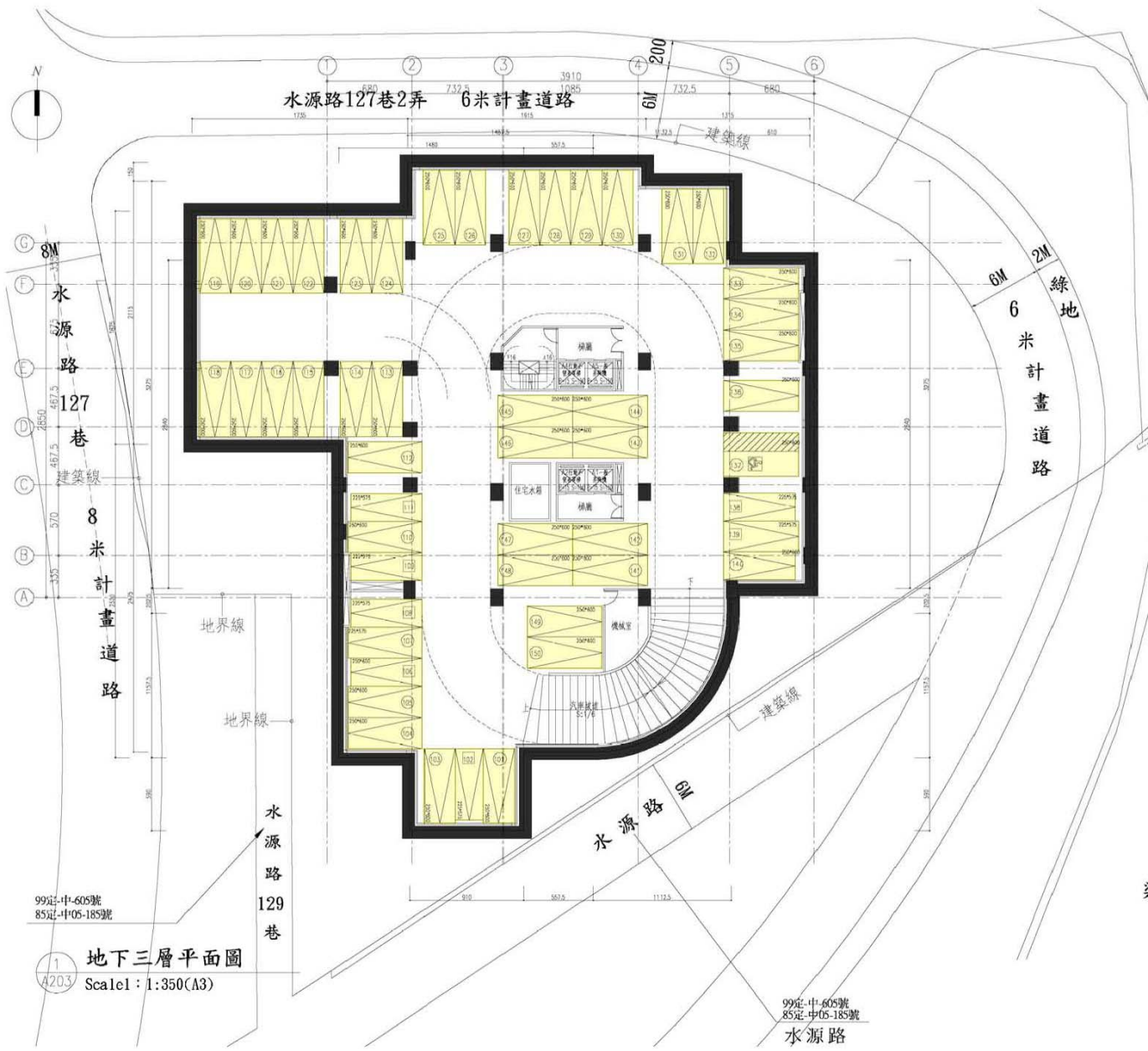
- 法定停車位計算：(單位編號 54~ 100 共 50 輛)
- 自設停車位計算：(單位編號 ~ ) 共 輛

○ 平面式 250X600 停車位：43 輛  
 □ 平面式 225X575 停車位：7 輛  
 合計本層汽車停車：50 輛

圖 11-5 地下四層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 地下三層平面圖



面積計算示意圖：

面積計算：  
樓地板面積計算：  
 $17.35 \times 18.75 + 19.15 \times 1.50 + 14.875 \times 21.15 + 11.325 \times 32.75$   
 $+ 6.10 \times 26.40 + 14.80 \times 25.20 + 9.10 \times 5.80 + 5.575 \times 24.75$   
 $+ 11.125 \times 2.025 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1884.90 \text{ m}^2$

停車數量檢討：

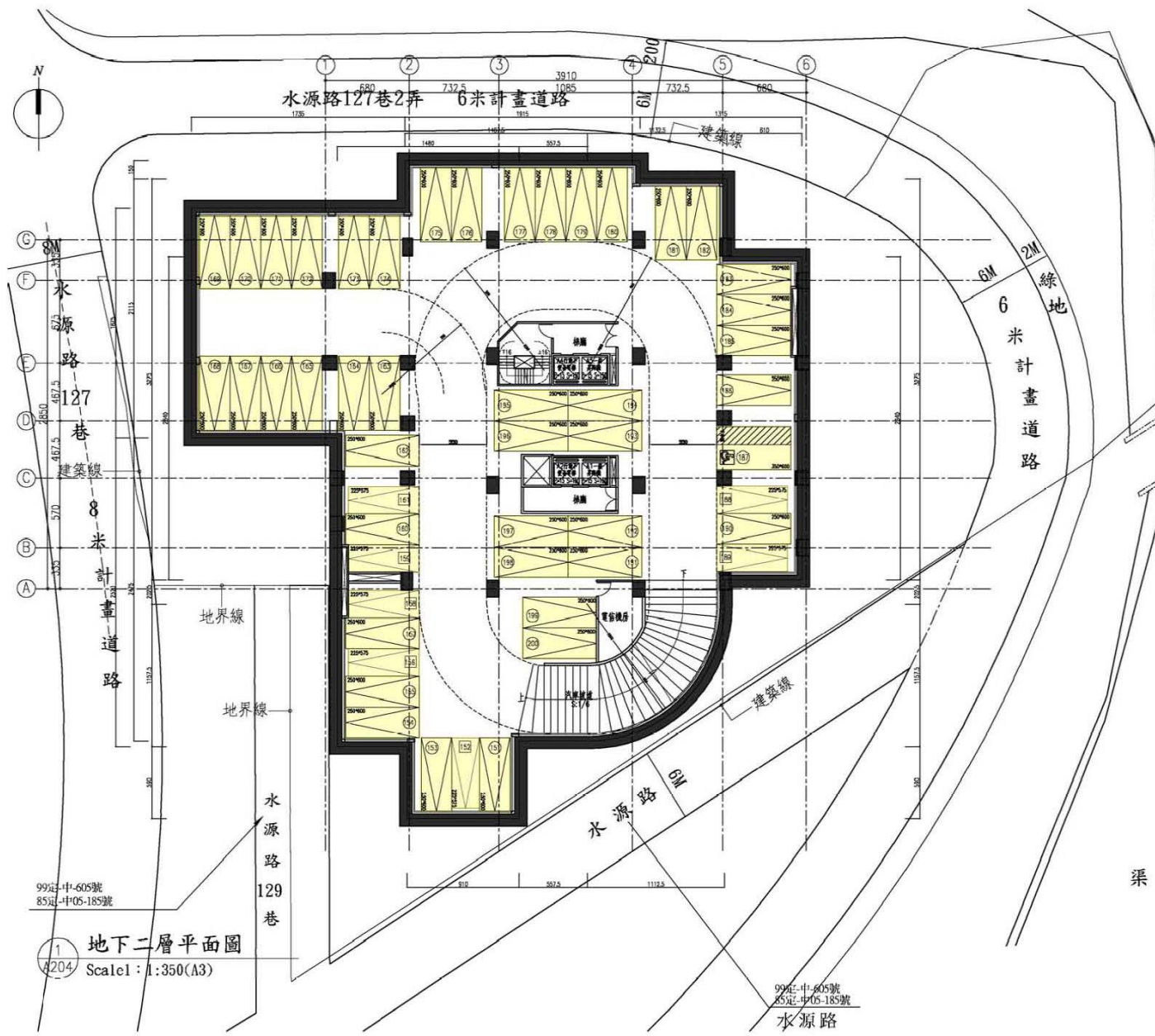
- 法定停車位計算：(單位編號 191 195 共 50 輛)
- 自設停車位計算：(單位編號 ~ ) 共 輛
- 平面式 250X600 停車位：4.3 輛
- 平面式 225X575 停車位：7 輛
- 合計本層汽車停車：50 輛

50

圖 11-6 地下三層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 地下二層平面圖



面積計算示意圖：

面積計算：  
樓地板面積計算：  
 $17.35 \times 18.75 + 19.15 \times 1.50 + 14.875 \times 21.15 + 11.325 \times 32.75$   
 $+ 6.10 \times 26.40 + 14.80 \times 25.20 + 9.10 \times 5.90 + 5.575 \times 24.75$   
 $+ 11.125 \times 2.025 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1884.90 \text{ m}^2$

停車數量檢討：

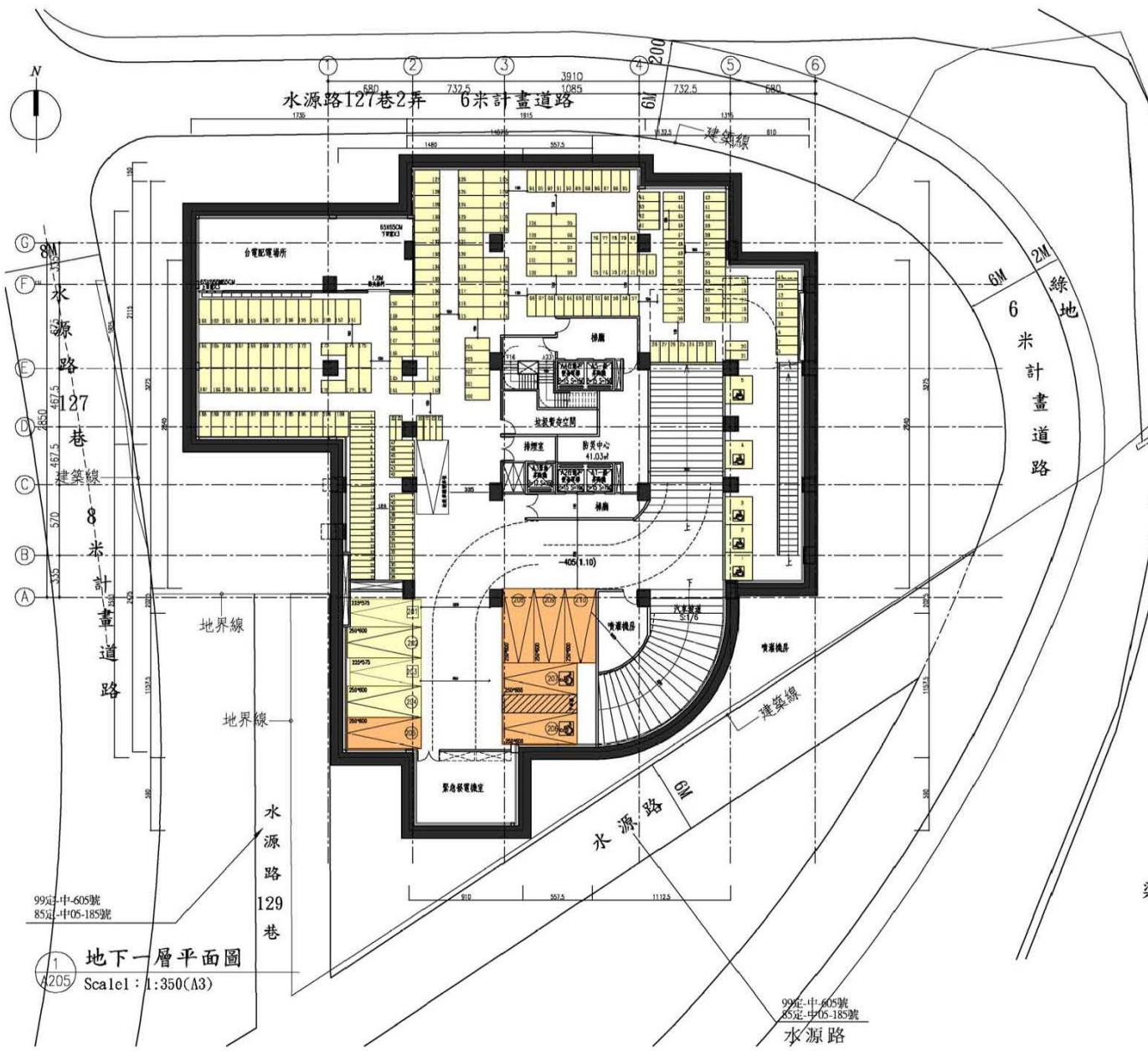
- 法定停車位計算：(單位編號 151 2D0 共 50 輛)
- 自設停車位計算：(單位編號 ~ ) 共 輛
- 平面式 250X600 停車位：43 輛
- 平面式 225X575 停車位：7 輛

合計本層汽車停車：50 輛

圖 11-7 地下二層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 地下一層平面圖



面積計算示意圖：

面積計算：  
樓地板面積計算：  
 $17.35 \times 18.75 + 19.15 \times 1.50 + 14.875 \times 21.15 + 11.325 \times 32.75$   
 $+ 6.10 \times 26.40 + 14.80 \times 25.20 + 9.10 \times 5.90 + 5.575 \times 24.75$   
 $+ 11.125 \times 2.025 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1884.90 \text{ m}^2$

停車數量檢討：

- 法定停車位計算：(單位編號 291 210 共 10) 輛
- 自設停車位計算：(單位編號 ~ 共) 輛
- 平面式 250X600 停車位：8 輛
- 平面式 225X575 停車位：2 輛
- 合計本層汽車停車：10 輛
- 法定機車停車位計算：(單位編號 1 + 204 共 204) 輛
- 平面式 100X200 停車位：130 輛
- 平面式 75X175 停車位：80 輛
- 法定自行車位計算：(單位編號 1 ~ 53) 共 53 輛

行動不便者機車位設置數量檢討：

依身心障礙者保護法第48條規定檢討：公共停車場應保留2%比例作為身心障礙者專用車位。

檢討：本案機車實設=204輛，輛\*2%=4.1輛，實設5輛(符合規定)

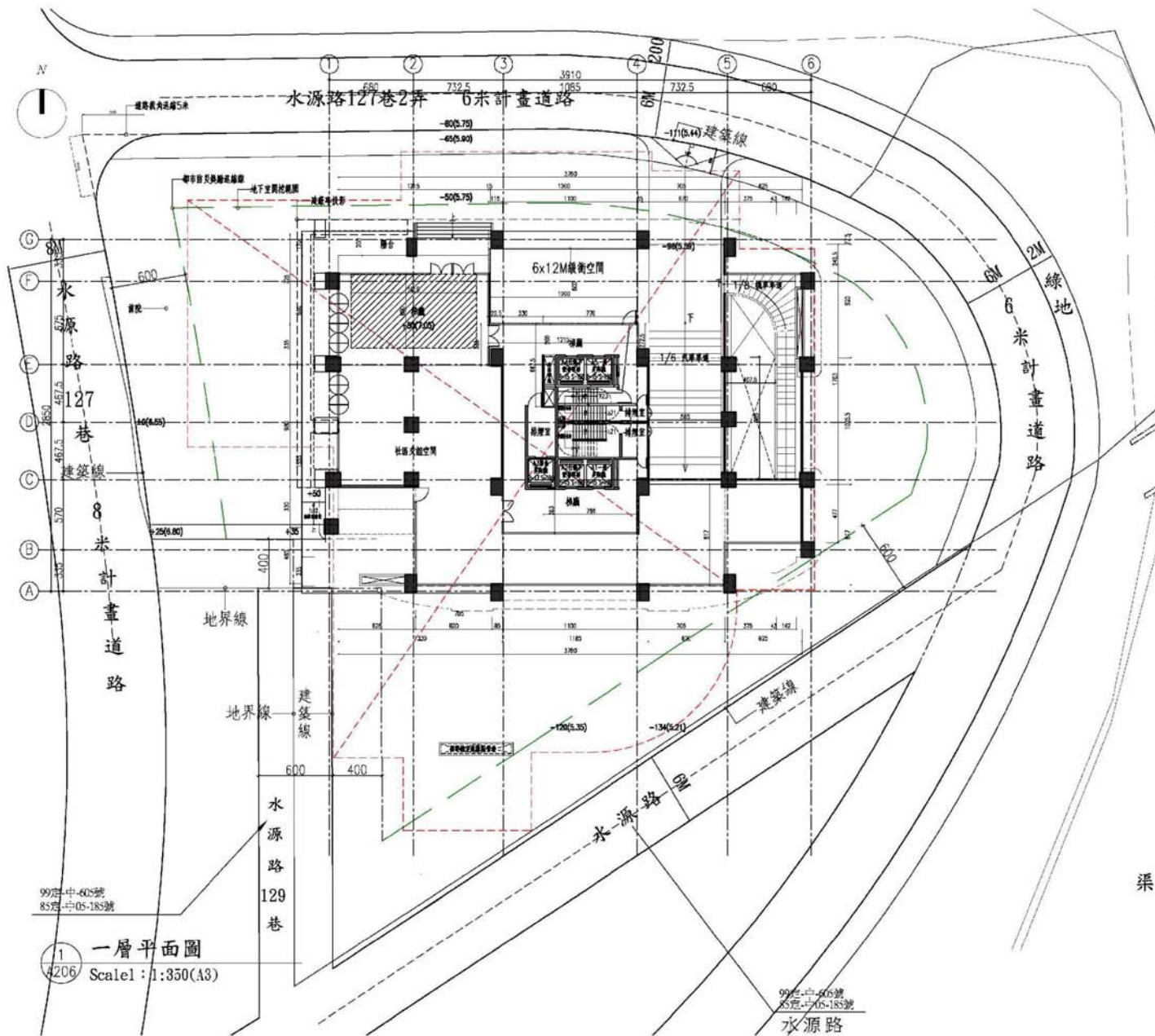
本案汽車實設=210輛，輛\*2%=4.20輛，實設5輛(B1F:2輛, B2F:3輛)

(符合規定)

圖 11-8 地下一層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 一層平面圖



面積計算示意圖：

面積計算：

樓地板面積計算：

社區交誼空間：	$13.30 \times 9.80 + 6.25 \times 1.85 + 7.05 \times 8.00$	= 198.33 $m^2$
梯廳：	$12.15 \times 8.90$	= 108.14 $m^2$
總計：	$12.15 \times 3.35 + 11.00 \times 17.80 + 0.85 \times 10.25 + 7.05 \times 8.17 + 6.25 \times 4.77$	= 332.63 $m^2$

計蓋樓：  $0.15 \times 6.075 + 12.00 \times 0.075$  = 1.81  $m^2$   
 緩衝空間：  $6.00 \times 12.00$  = 72.00  $m^2$   
 車道：  $6.25 \times 17.03 + 7.05 \times 9.20 + 6.20 \times 10.25 + 4.075 \times 5.85$  = 194.74  $m^2$   
 合計： = 907.65  $m^2$

層合面積計算：

社區交誼空間：	$2.00 \times 8.325 + 6.25 \times 2.00$	= 28.15 $m^2$
梯廳：	$12.15 \times 2.00 + 2.00 \times 10.90$	= 46.10 $m^2$

合計： = 75.25  $m^2$

層合面積檢討：

72.25  $m^2$  < 907.65  $m^2$  \* 10% = 90.77  $m^2$  (免列入計算) 0.K  
 梯廳面積計算：  $\frac{46.10}{75.25} = 60.90\%$

梯廳面積檢討：

66.90  $m^2$  < 907.65  $m^2$  \* 10% = 90.77  $m^2$  (免列入計算) 0.K  
 層合+梯廳免計算項檢討：  
 $75.25 \text{ m}^2 + 60.90 \text{ m}^2 = 142.15 \text{ m}^2$  < 907.65  $m^2$  \* 15% = 136.15  $m^2$  (免列入計算) 0.K

依建築技術規則第162條第2款規定免計算容積15%：  
 $337.36 - 66.90 - 4.6 \times 2.425 \times 2 + 198.33 + 108.14 = 554.62 \text{ m}^2$

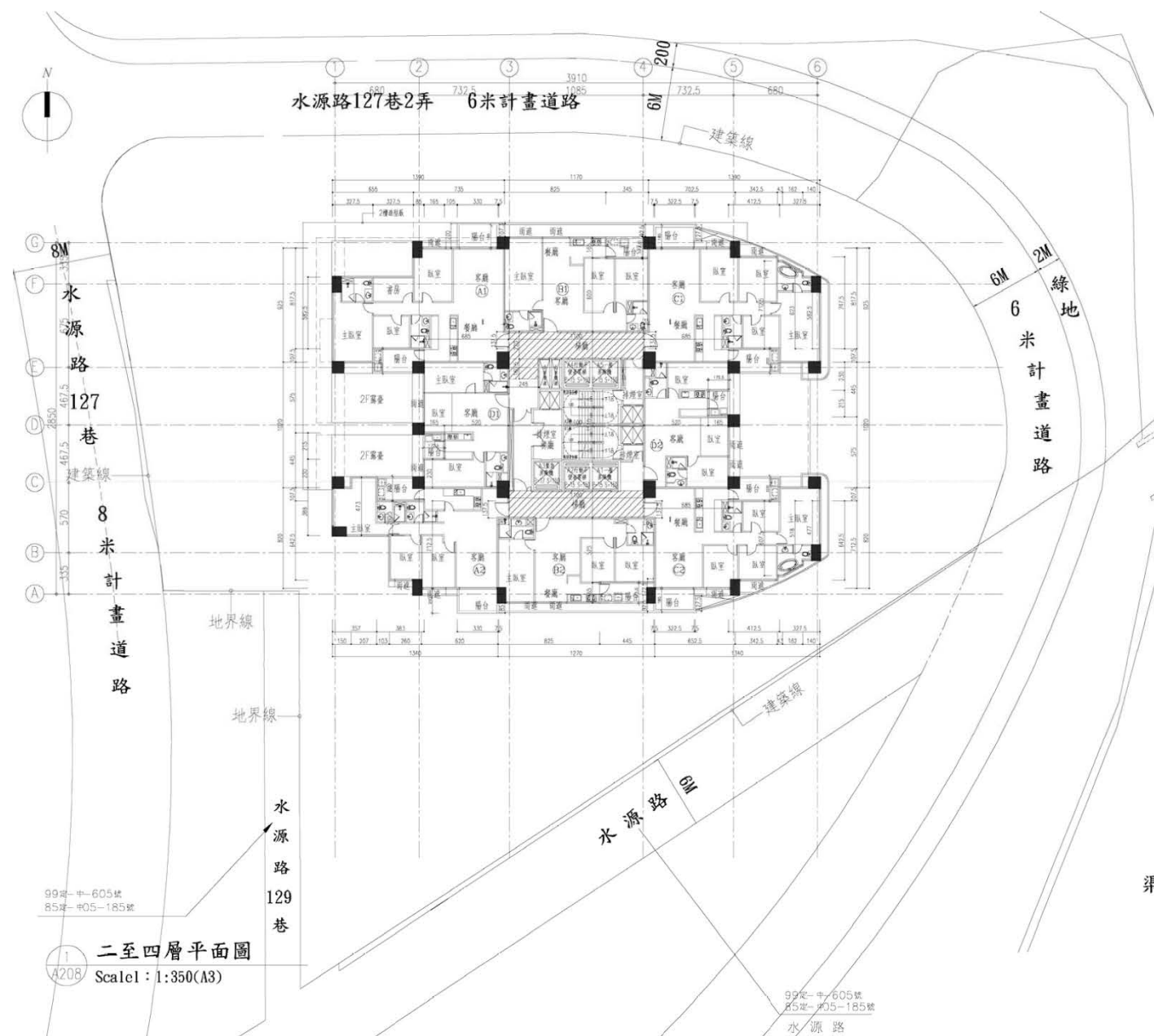
機械室免建面積檢討：  
 $216.31 + 91.46 \times 3 + 90.45 \times 12 + 126.77 + 90.43 \times 5 + 94.28 \times 6$  = 2720.75  $m^2$   
 < 19795.13  $m^2$  \* 15% = 2720.75  $m^2$ ，符合規定！

容積樓地板面積計算：  
 $907.65 - 60.90 - 216.31 - 72 - 194.74$  = 363.70  $m^2$

圖 11-9 一層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 二至四層平面圖



面積計算示意圖：

面積計算：

樓地板面積計算：

A1戶： $7.35 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 6.55 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075 = 109.61 \text{ m}^2$

A2戶： $1.50 \times 3.88 + 2.07 \times 4.73 + 1.03 \times 2.805 + 2.60 \times 6.425 + 6.20 \times 7.125 + 0.85 \times 1.375 + 6.85 \times 1.075 = 87.91 \text{ m}^2$

B1戶： $8.25 \times 1.65 + 11.70 \times 6.00 = 83.01 \text{ m}^2$

B2戶： $8.25 \times 1.65 + 12.70 \times 5.25 = 80.29 \text{ m}^2$

C1戶： $7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 \times 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075 = 116.44 \text{ m}^2$

C2戶： $6.525 \times 7.125 + 6.85 \times 1.075 + 0.85 \times 1.375 + 3.425 \times 6.425 + 0.43 \times 6.075 + (6.075 \times 5.18) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 4.77 + 3.275 \times 1.075 = 98.97 \text{ m}^2$

D1戶： $1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20 = 66.32 \text{ m}^2$

D2戶： $1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20 = 66.32 \text{ m}^2$

梯間： $11.00 \times 15.10 = 166.10 \text{ m}^2$

合計： $= 875.77 \text{ m}^2$

陽台面積計算：

A1戶： $(3.30 \times 2.00 + 0.075 \times 1.075) \times 4 + 1.25 \times 2.00 = 14.93 \text{ m}^2$

A2戶： $3.83 \times 2.00 + 3.30 \times 2.00 + 0.075 \times 0.85 = 14.32 \text{ m}^2$

B1戶： $3.43 \times 1.725 = 5.95 \text{ m}^2$

B2戶： $4.375 \times 1.725 + 0.075 \times 1.425 = 7.65 \text{ m}^2$

C1戶： $(3.225 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925 + 0.075 \times 1.275) \times 4 + 1.25 \times 2.00 = 14.36 \text{ m}^2$

C2戶： $(3.225 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925 + 0.075 \times 1.275) \times 4 + 1.25 \times 2.00 = 14.38 \text{ m}^2$

D1戶： $1.725 \times 2.15 = 3.71 \text{ m}^2$

D2戶： $1.725 \times 2.15 = 3.71 \text{ m}^2$

合計： $= 79.03 \text{ m}^2$

陽台面積檢計： $79.03 \text{ m}^2 < 875.77 \text{ m}^2 \times 10\% = 87.58 \text{ m}^2$  (免計入容積) 0.0K

梯廳面積計算： $11.00 \times 2.20 + 2.45 \times 1.605 + 11.00 \times 2.20 = 52.33 \text{ m}^2$

梯廳面積檢計： $52.33 \text{ m}^2 < 875.77 \text{ m}^2 \times 10\% = 87.58 \text{ m}^2$  (免計入容積) 0.0K

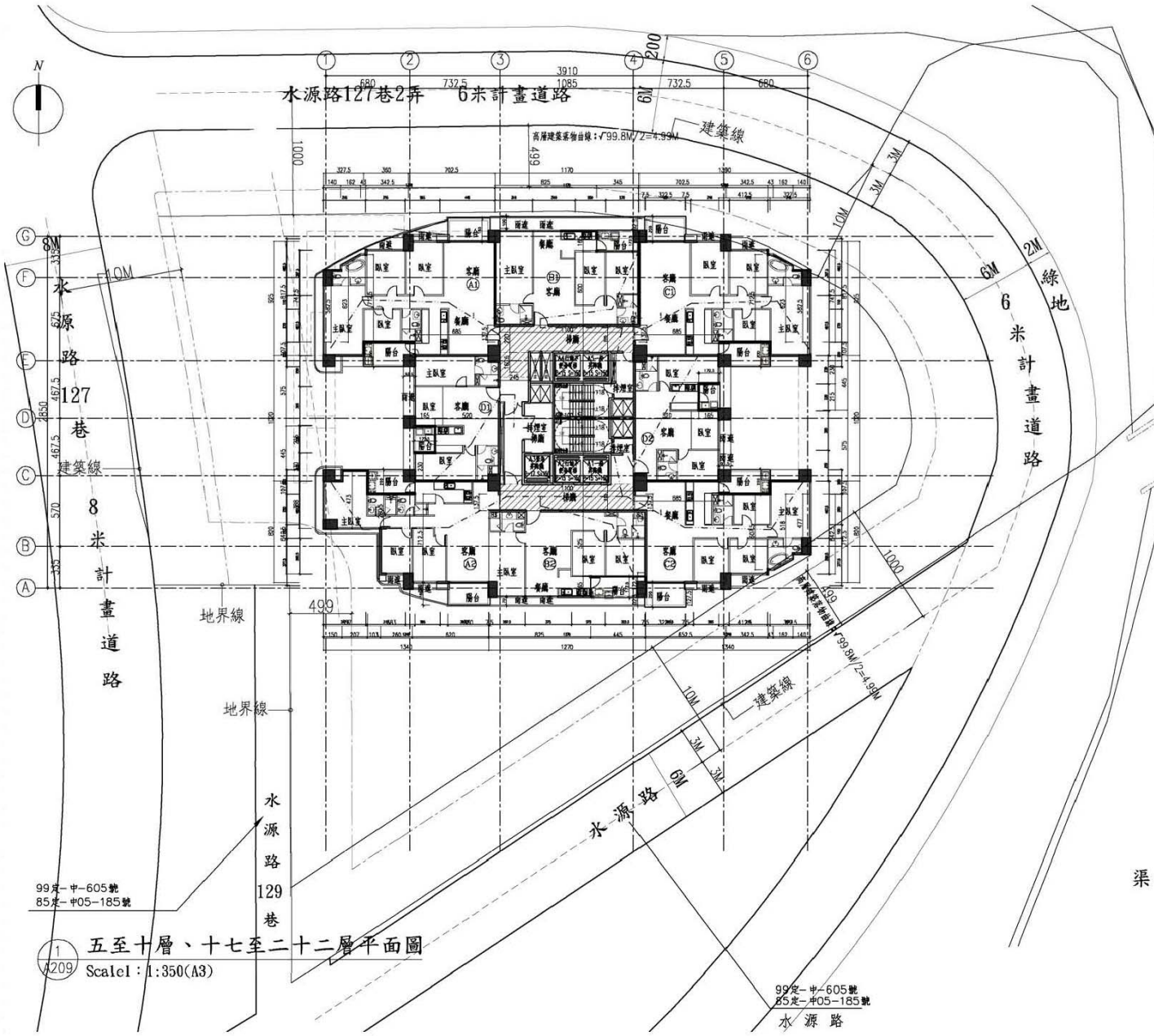
陽台+梯廳容積檢計： $79.03 \text{ m}^2 + 52.33 \text{ m}^2 = 131.36 \text{ m}^2 < 875.77 \text{ m}^2 \times 15\% = 131.37 \text{ m}^2$  (免計入容積) 0.0K

容積樓地板面積計算： $875.77 - 52.33 - 91.46 = 731.98 \text{ m}^2$

圖 11-10 二至四層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 五至十層、十七至廿二層平面圖



99年-中-605號  
85年-中05-185號

1 五至十層、十七至二十二層平面圖  
Scale: 1:350(A3)

99年-中-605號  
85年-中05-185號  
水源路

面積計算示意圖:

面積計算:

樓地板面積計算:

A1戶:	$7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 + 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075$	= 116.44 m <sup>2</sup>
A2戶:	$1.50 \times 3.88 + 2.07 \times 4.73 + 1.03 \times 2.805 + 2.60 \times 6.425 + 6.20 \times 7.125$	= 87.91 m <sup>2</sup>
B1戶:	$8.25 \times 1.65 + 11.70 \times 6.00$	= 83.81 m <sup>2</sup>
B2戶:	$8.25 \times 1.65 + 12.70 \times 5.25$	= 80.29 m <sup>2</sup>
C1戶:	$7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 + 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075$	= 116.44 m <sup>2</sup>
C2戶:	$6.525 \times 7.125 + 6.85 \times 1.075 + 0.85 \times 1.375 + 3.425 \times 6.425 + 0.43 \times 6.075 + (6.075 + 5.18) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 4.77 + 3.275 \times 1.075$	= 98.97 m <sup>2</sup>
D1戶:	$1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$	= 66.32 m <sup>2</sup>
D2戶:	$1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$	= 66.32 m <sup>2</sup>
梯間:	$11.00 \times 15.10$	= 166.10 m <sup>2</sup>
合計:		= 882.60 m <sup>2</sup>

陽台面積計算:

A1戶:	$(3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925) + 4.125 \times 2.00$	= 14.42 m <sup>2</sup>
A2戶:	$3.83 \times 2.00 + 3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.85$	= 13.83 m <sup>2</sup>
B1戶:	$3.45 \times 1.725$	= 5.95 m <sup>2</sup>
B2戶:	$4.375 \times 1.725 + 0.075 \times 1.425$	= 7.65 m <sup>2</sup>
C1戶:	$(0.075 \times 1.075 + 3.225 \times 2.00 + 0.075 \times 1.425) + 4.125 \times 2.00$	= 14.89 m <sup>2</sup>
C2戶:	$(0.075 \times 1.075 + 3.225 \times 2.00 + 0.075 \times 1.425) + 4.125 \times 2.00$	= 14.89 m <sup>2</sup>
D1戶:	$1.725 \times 2.15$	= 3.71 m <sup>2</sup>
D2戶:	$1.725 \times 2.15$	= 3.71 m <sup>2</sup>
合計:		= 79.05 m <sup>2</sup>

陽台面積檢核:

79.05 m<sup>2</sup> < 882.60 m<sup>2</sup> × 10% = 88.26 m<sup>2</sup> (免計入容積) 0.K

梯廳面積計算:

$11.00 \times 2.20 + 2.45 \times 2.015 + 11.00 \times 2.20$

= 53.34 m<sup>2</sup>

梯廳面積檢核:

53.34 m<sup>2</sup> < 882.60 m<sup>2</sup> × 10% = 88.26 m<sup>2</sup> (免計入容積) 0.K

陽台+梯廳免計容積檢核:

79.05 m<sup>2</sup> + 53.34 m<sup>2</sup> = 132.39 m<sup>2</sup> ≦ 882.60 m<sup>2</sup> × 15% = 132.39 m<sup>2</sup> (免計入容積) 0.K

依據技術規則第162條第二款規定免計容積15%:

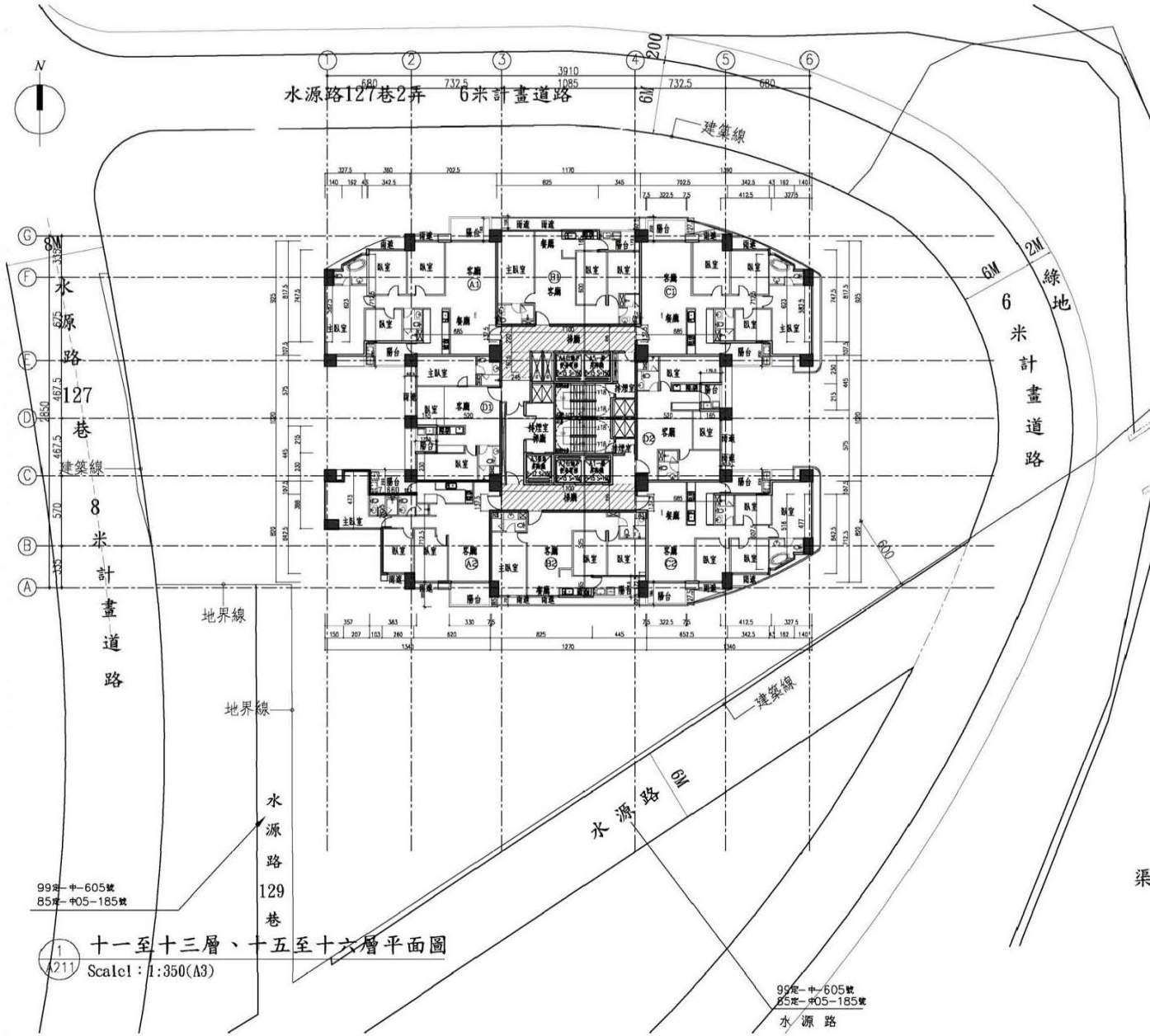
$166.10 - 53.34 - 4.6 \times 2.425 \times 2 = 90.45$  m<sup>2</sup>

容積樓地板面積計算:

882.60 - 53.34 - 90.45 = 738.81 m<sup>2</sup>

圖 11-11 五~十層、十七至二十二層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)





面積計算示意圖:

面積計算:

樓地板面積計算:

A1戶:  $7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 + 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075 = 116.44 \text{ m}^2$

A2戶:  $1.50 \times 3.88 + 2.07 \times 4.73 + 1.03 \times 2.805 + 2.60 \times 6.425 + 6.20 \times 7.125 + 0.85 \times 1.375 + 6.85 \times 1.075 = 87.91 \text{ m}^2$

B1戶:  $8.25 \times 1.65 + 11.70 \times 6.00 = 83.81 \text{ m}^2$

B2戶:  $8.25 \times 1.65 + 12.70 \times 5.25 = 80.29 \text{ m}^2$

C1戶:  $7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 + 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075 = 116.44 \text{ m}^2$

C2戶:  $6.525 \times 7.125 + 6.85 \times 1.075 + 0.85 \times 1.375 + 3.425 \times 6.425 + 0.43 \times 6.075 + (6.075 + 5.18) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 4.77 + 3.275 \times 1.075 = 98.97 \text{ m}^2$

D1戶:  $1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20 = 66.32 \text{ m}^2$

D2戶:  $1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20 = 66.32 \text{ m}^2$

梯間:  $11.00 \times 15.10 = 166.10 \text{ m}^2$

合計:  $= 882.60 \text{ m}^2$

露台面積計算:

A1戶:  $(3.30 \times 2.00 + 0.075 \times 1.075) + 4.125 \times 2.00 = 14.93 \text{ m}^2$

A2戶:  $3.83 \times 2.00 + 3.30 \times 2.00 + 0.075 \times 0.85 = 14.32 \text{ m}^2$

B1戶:  $3.45 \times 1.725 = 5.95 \text{ m}^2$

B2戶:  $4.375 \times 1.725 + 0.075 \times 1.425 = 7.65 \text{ m}^2$

C1戶:  $(3.225 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925 + 0.075 \times 1.275) + 4.125 \times 2.00 = 14.38 \text{ m}^2$

C2戶:  $(3.225 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925 + 0.075 \times 1.275) + 4.125 \times 2.00 = 14.38 \text{ m}^2$

D1戶:  $1.725 \times 2.15 = 3.71 \text{ m}^2$

D2戶:  $1.725 \times 2.15 = 3.71 \text{ m}^2$

合計:  $= 79.03 \text{ m}^2$

露台面積檢討:  
 $79.03 \text{ m}^2 < 882.60 \text{ m}^2 \times 10\% = 88.26 \text{ m}^2$  (免計入容積) O.K

梯廳面積計算:  $11.00 \times 2.20 + 2.45 \times 2.025 + 11.00 \times 2.20 = 53.36 \text{ m}^2$

梯廳面積檢討:  
 $53.36 \text{ m}^2 < 882.60 \text{ m}^2 \times 10\% = 88.26 \text{ m}^2$  (免計入容積) O.K

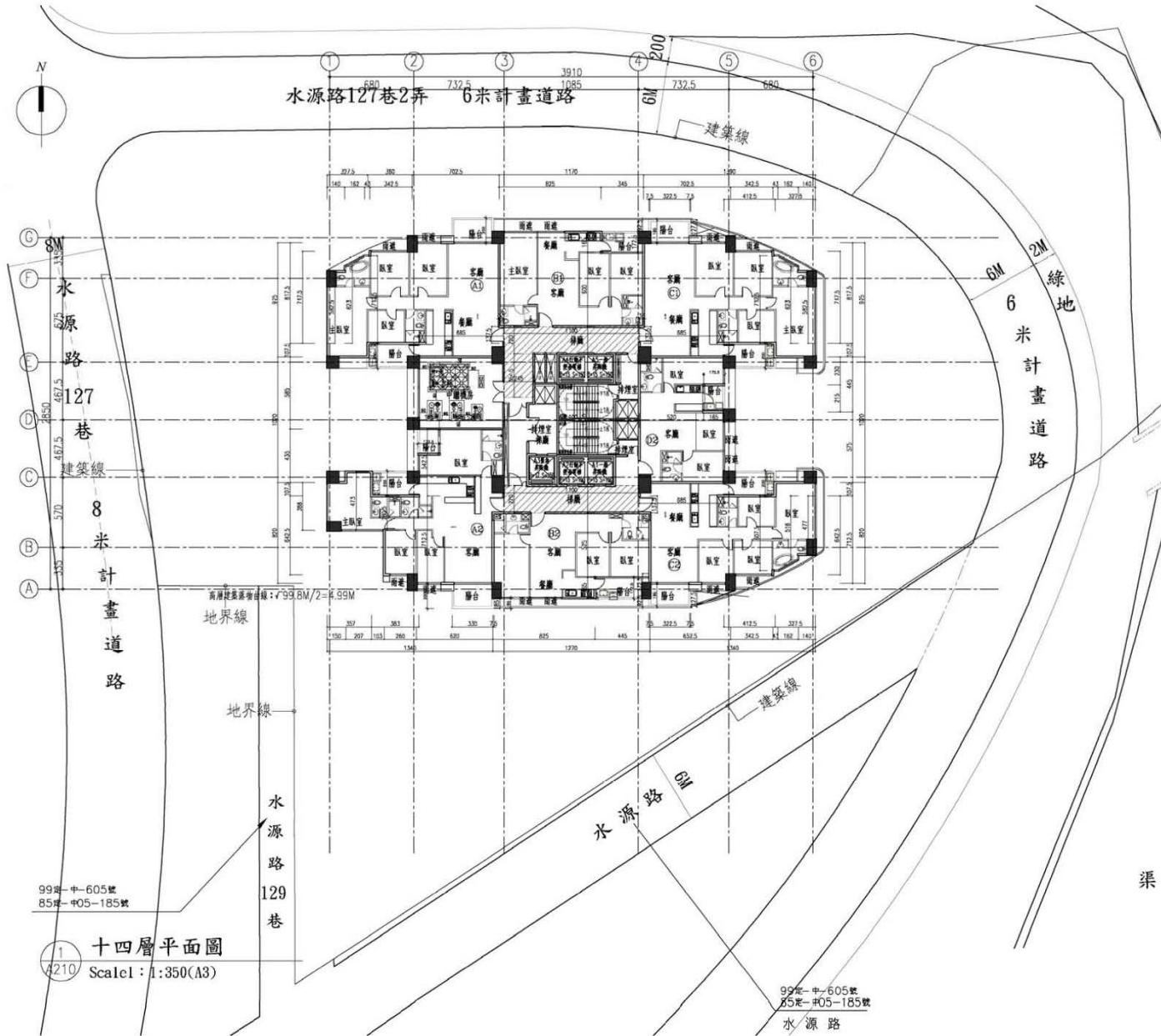
露台+梯廳免計容積檢討:  
 $79.03 \text{ m}^2 + 53.36 \text{ m}^2 = 132.39 \text{ m}^2 \leq 882.60 \text{ m}^2 \times 15\% = 132.39 \text{ m}^2$  (免計入容積) O.K

依據建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%:  
 $166.10 - 53.36 - 4.6 \times 2.425 \times 2 = 90.43 \text{ m}^2$

容積樓地板面積計算:  
 $882.60 - 53.36 - 90.43 = 738.81 \text{ m}^2$



# 十四層平面圖



面積計算示意圖:

面積計算:

樓地板面積計算:

A1戶:  $7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + 1.62/2 \times 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075$

A2戶:  $6.20 \times 7.125 + 2.60 \times 6.425 + 1.03 \times 2.805 + 2.07 \times 4.73 + 1.50 \times 3.88 + 6.85 \times 5.425 + 0.85 \times 1.375$

B1戶:  $8.25 \times 1.65 + 11.70 \times 6.00$

B2戶:  $8.25 \times 1.65 + 12.70 \times 5.25$

C1戶:  $7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + 1.62/2 \times 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075$

C2戶:  $6.525 \times 7.125 + 6.85 \times 1.075 + 0.85 \times 1.375 + 3.425 \times 6.425 + 0.43 \times 6.075 + 1.62/2 \times 1.40 \times 4.77 + 3.275 \times 1.075$

中廳樓房:  $6.85 \times 5.85$

D2戶:  $1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$

梯間:  $11.00 \times 15.10$

合計:

陽台面積計算:

A1戶:  $(3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925) + 4.125 \times 2.00$

A2戶:  $3.83 \times 2.00 + 3.30 \times 2.00 + 0.075 \times 0.85$

B1戶:  $3.45 \times 1.725$

B2戶:  $4.375 \times 1.725 + 0.075 \times 1.425$

C1戶:  $(0.075 \times 1.075 + 3.225 \times 2.00 + 0.075 \times 1.425) + 4.125 \times 2.00$

C2戶:  $(0.075 \times 1.075 + 3.225 \times 2.00 + 0.075 \times 1.425) + 4.125 \times 2.00$

D2戶:  $1.725 \times 2.15$

合計:

陽台面積合計:

$75.83 \text{ m}^2 < 886.14 \text{ m}^2 \times 10\% = 88.61 \text{ m}^2$  (免計入容積)0.K

梯廳面積計算:

$11.00 \times 2.20 + 2.45 \times 3.545 + 11.00 \times 2.20$

梯廳面積合計:

$57.09 \text{ m}^2 < 886.14 \text{ m}^2 \times 10\% = 88.61 \text{ m}^2$  (免計入容積)0.K

陽台+梯廳免計容積合計:

$75.83 \text{ m}^2 + 57.09 \text{ m}^2 = 132.92 \text{ m}^2 \neq 886.14 \text{ m}^2 \times 15\% = 132.92 \text{ m}^2$  (免計入容積)0.K

依據技術規則第162條第二款規定免計容積15%:

$166.10 - 57.09 - 4.6 \times 2.425 \times 2 + 40.07 = 126.77 \text{ m}^2$

容積樓地板面積計算:

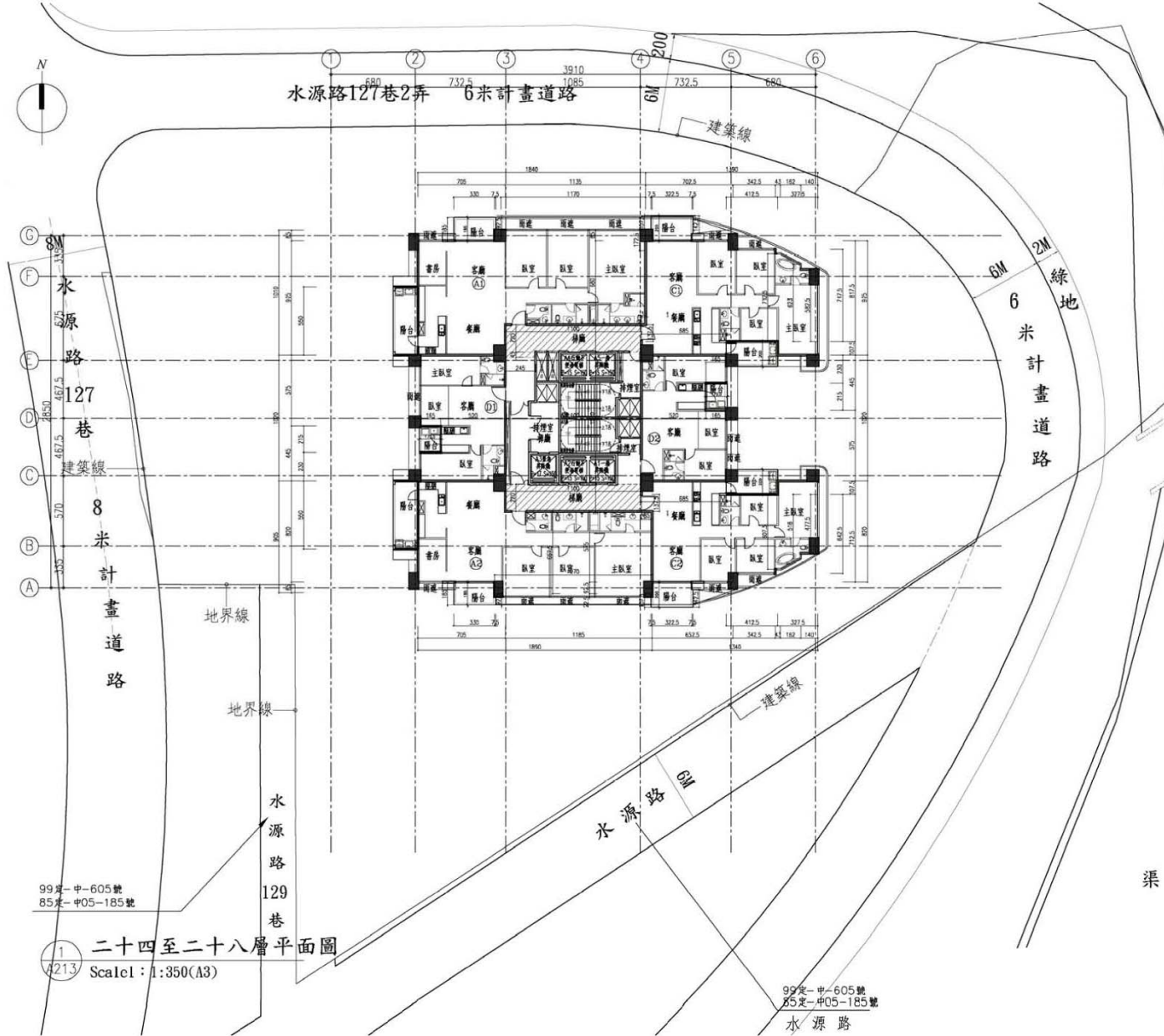
$886.14 - 57.09 - 126.77$

圖 11-13 十四層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)





# 廿四至廿八層平面圖



面積計算示意圖:

面積計算:

樓地板面積計算:

A1戶:  $7.05 \times 2.45 + 6.70 \times 6.80 + 11.70 \times 7.65$

A2戶:  $12.70 \times 6.75 + 12.625 \times 0.225 + 6.20 \times 5.75 + 7.05 \times 2.45$

C1戶:  $7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + 1.62/2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075$

C2戶:  $6.525 \times 7.125 + 6.85 \times 1.075 + 0.85 \times 1.375 + 3.425 \times 6.425 + 0.43 \times 6.075 + 1.62/2 + 1.40 \times 4.77 + 3.275 \times 1.075$

D1戶:  $1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$

D2戶:  $1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$

梯間:  $11.00 \times 15.10$

---

合計:

陽台面積計算:

A1戶:  $(3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925) + 2.00 \times 5.50$

A2戶:  $(3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925) + 2.00 \times 5.50$

C1戶:  $(0.075 \times 1.075 + 3.225 \times 2.00 + 0.075 \times 1.425) + 4.125 \times 2.00$

C2戶:  $(0.075 \times 1.075 + 3.225 \times 2.00 + 0.075 \times 1.425) + 4.125 \times 2.00$

D1戶:  $1.725 \times 2.15$

D2戶:  $1.725 \times 2.15$

合計:

---

陽台面積檢核:

$71.54 \text{ m}^2 < 807.03 \text{ m}^2 \times 10\% = 80.70 \text{ m}^2$  (免計入容積) 0.K

梯廳面積計算:  $11.00 \times 2.20 + 2.45 \times 0.45$

梯廳面積檢核:

$49.50 \text{ m}^2 < 807.03 \text{ m}^2 \times 10\% = 80.70 \text{ m}^2$  (免計入容積) 0.K

陽台+梯廳免計容積檢核:

$71.54 \text{ m}^2 + 49.50 \text{ m}^2 = 121.04 \text{ m}^2 \leq 807.03 \text{ m}^2 \times 15\% = 121.05 \text{ m}^2$  (免計入容積) 0.K

---

依據技術規則第162條第二項規定免計容積15%:

$166.10 - 49.50 - 4.6 \times 2.425 \times 2 = 94.29 \text{ m}^2$

---

容積樓地板面積計算:

$807.03 - 49.50 - 94.29$

圖 11-15 二十四至二十八層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 北向及東向立面圖



圖 11-20 北向及東向立面圖(Scale: 1/400; 實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 南向及西向立面圖



圖 11-21 南向及西向立面圖(Scale : 1/400 ; 實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 剖面圖

圖 11-18 縱向剖面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

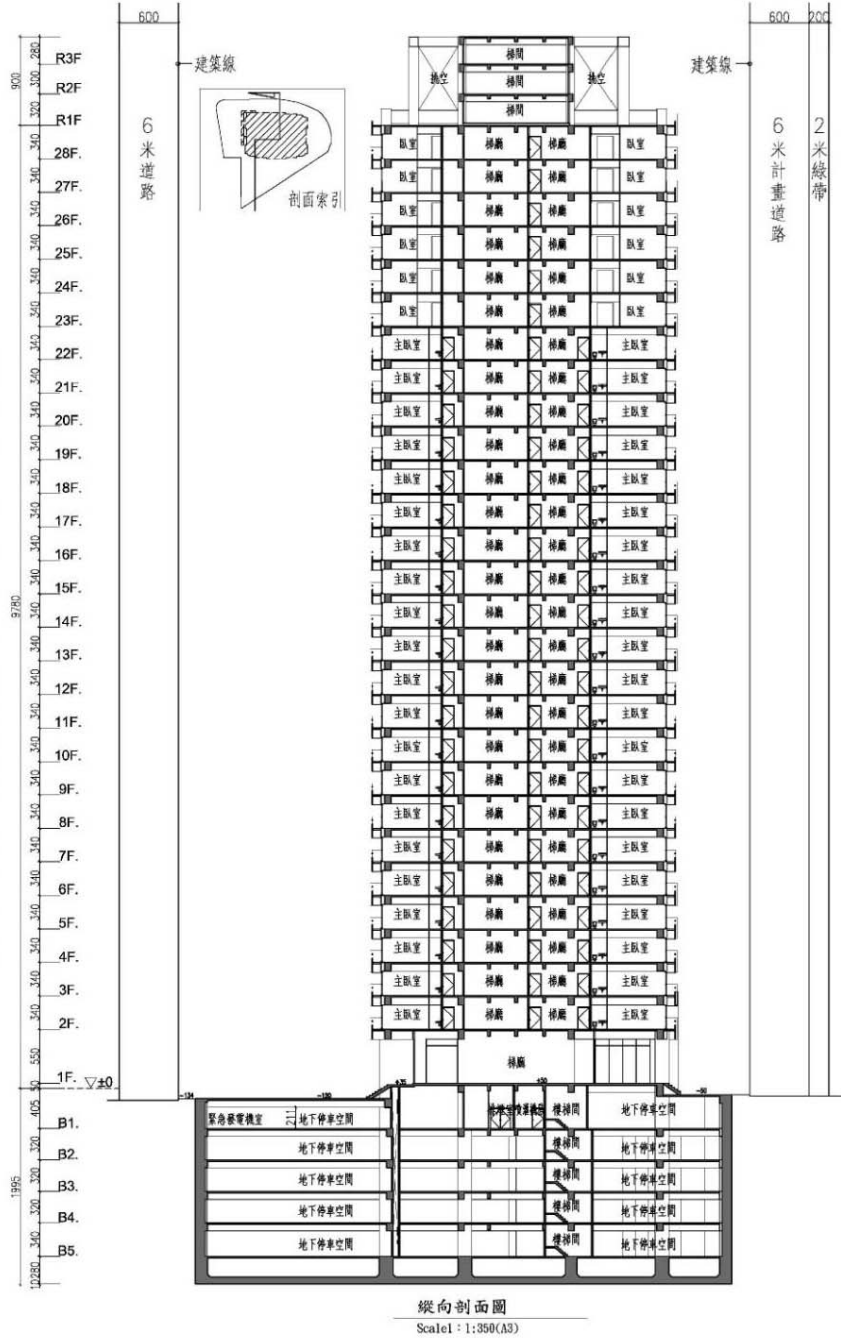
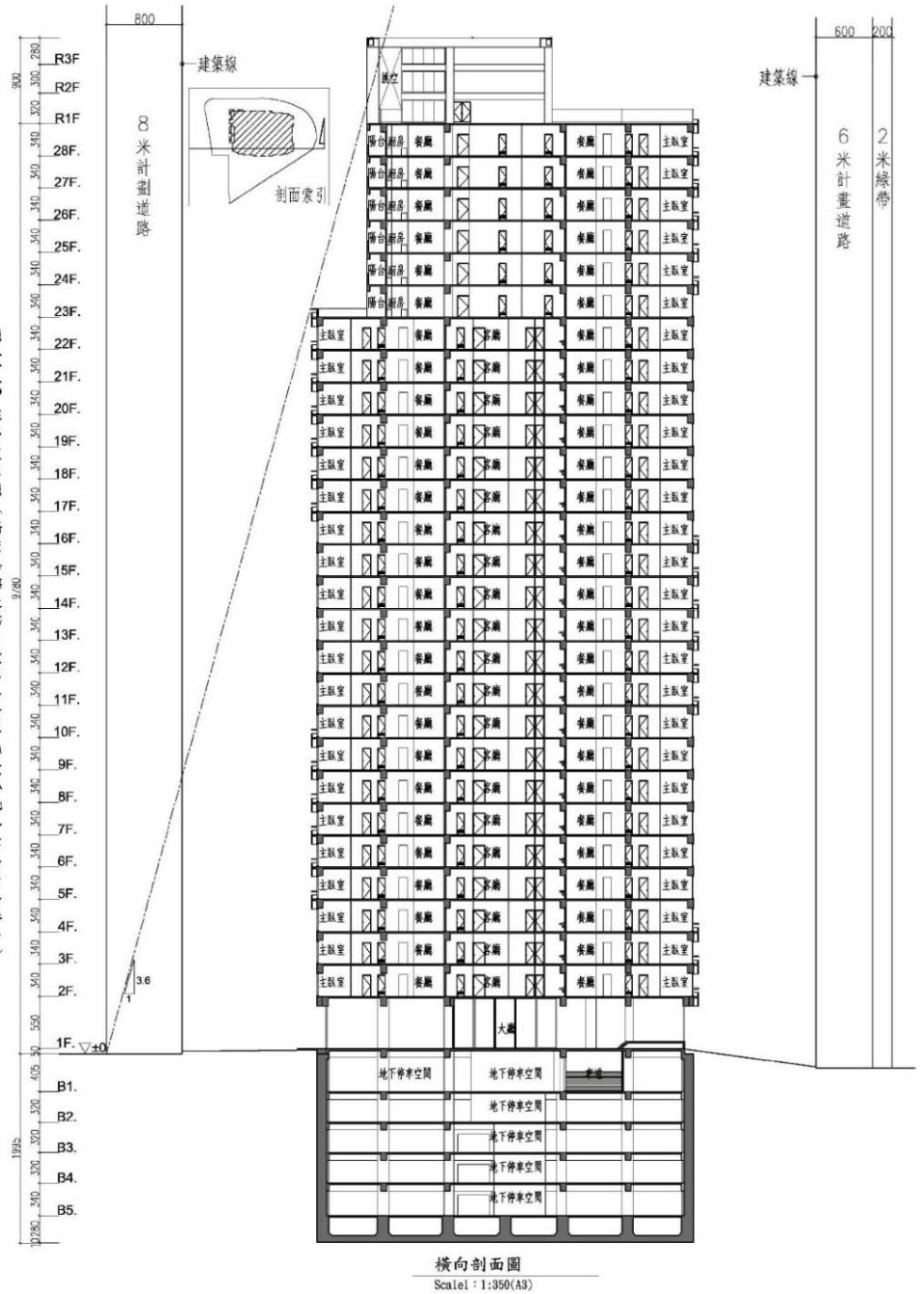


圖 11-19 橫向剖面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)





擬訂新北市中和區南工段 25 地號等 84 筆土地都市更新事業計畫案

**1 社區入口廣場**

社區入口廣場設計主軸，以連續性直立型行道樹，呼應高聳之建築量體，再搭配入口草坪藝術雕塑，塑造出大氣的入口意象。

**2 社區迎賓大廳**

提供獨立設置管理，單純化社區之進出口的寬敞迎賓大廳，給住戶及訪客賓至如歸的感受。

**3 退縮人行步道**

建物退縮人行步道空間，可避免量體對道路空間產生壓迫性，為提供綠意盎然之都市景觀，與良好的徒步空間，於基地沿街側列植喬木楓香與蒲葵，並搭配月橘作複層式植栽，以增加都市的綠肺功能，形成優良的帶狀式開放空間。

**4 街角聚會場域**

於街角處退縮一開關的多功能廣場，以鋪面的變化圍塑出具凝聚性之藝術廣場並結合植栽綠化，讓社區行人步行休憩活動得到尊重，並達到整體街廓之整體設計感。

**5 沿街步道式開放空間**

沿基地建築線退縮4米以上人行步道，周圍沿街步道空間利用線形搭配深淺色塊分割，形成具律動、活潑感之鋪面，傳達都市公共活動性，並以防滑面之花崗石拼貼，每6-8M配置一顆直立型行道樹並下植灌木草花以達複層植栽之生態性，並設置、矮燈墩等街道家具，提供行人開放性、安全性及美觀性兼備之優質街道步行空間。

**6 石與綠**

於開放空間設置陽光草坪，全面降版達到可以鋪設草皮的功能，並於草坪周邊設置亂砌石牆，發展出一處藝術與綠共存適宜之廣場式開放空間，緩衝軟化建築物與人行空間之生硬感，除了提供居民自由舒展及自在活動外，並可因保水的功效，達到降低”都市熱島效應”之綠建築機能。

**7 人車動線管制區**

包含以下各項設施功能：  
a. 汽機車雙向出入口：地面以人造止滑磚鋪設，坡道斜度比>1/8。  
b. 警衛室：除作為人車出入服務及監控中心外，並肩負街角守望相助之安全監護功能。  
c. 地下停車人行出入口：設置獨立對外之行人出入動線，使得停車後使用者可以快速便捷的到達1F街廓出口。  
d. 停車空間標示牌：包含獎勵停車告示牌、滿車標示燈急出車警告號誌。

**8 開放空間廣場**

連續的沿街步道式開放空間，退縮一處廣場式開放空間，利用藝術座椅高低變化創造高低不同的廣場空間，提供一處行人暫時休憩的節點，提供兒童於廣場中嬉戲，周遭並提供大人休息、交談及觀護的暫留位置，形塑整體街道豐富的樣貌。



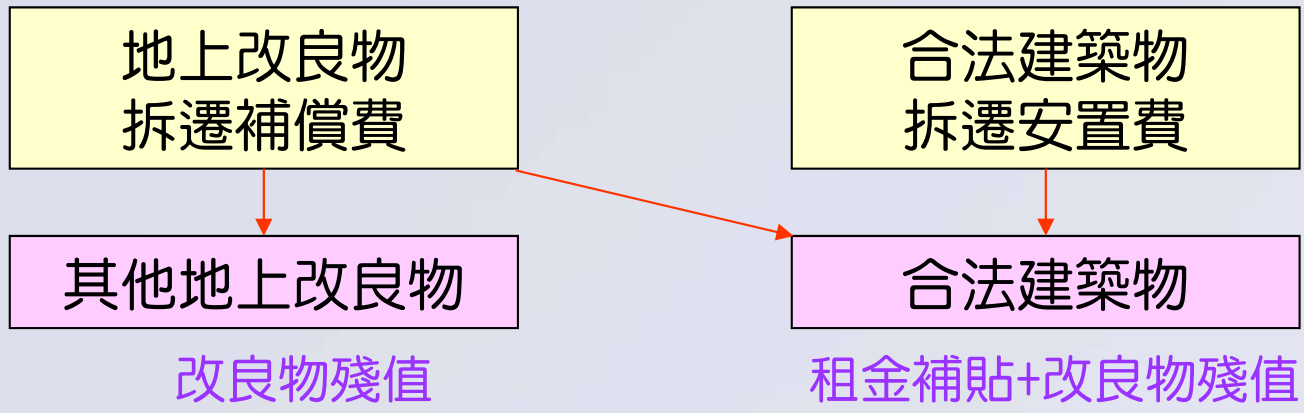




- ➡ 實施方式為**權利變換**
- ➡ 各項權利關係人包括土地與建築物**所有權人**、他項權利關係人，以其所有土地、建物或他項權利參與更新，並**按其更新前個別權利價值比例**，分配更新後土地及建築物。
- ➡ **實施者提供資金**參與都市更新事業，並按共同負擔折算權利價值比例，分配更新後土地及建築物。



• 拆遷安置實際費用將於權利變換階段，經三家專業估價者查估市場行情後，再行計算。



1. 拆遷安置計畫主要分為建築物拆遷補償及拆遷安置兩部分。
2. 建築物拆遷補償部分，擬由實施者委託三家專業估價者查估後，選定其中一家專業估價者評定之殘餘價值與「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」拆遷標準金額比較，考量所有權人權益，選定適當金額作為拆遷補償費用。
3. 拆遷安置費用部分，僅針對合法建物所有權人發放房屋現金津貼，再由合法建物所有權人自行覓地安置。

註：有關費用數據為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。

拾伍、財務計畫

一、成本分析

本案都市更新事業實施費用參循「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」進行試算參考（實際金額依權利變換計畫書載明為主）。都市更新事業實施費用之總額為 2,119,534,024 元（參見表 15-1），茲就各項目分別說明如下：

表 15-1 都市更新事業實施總成本表

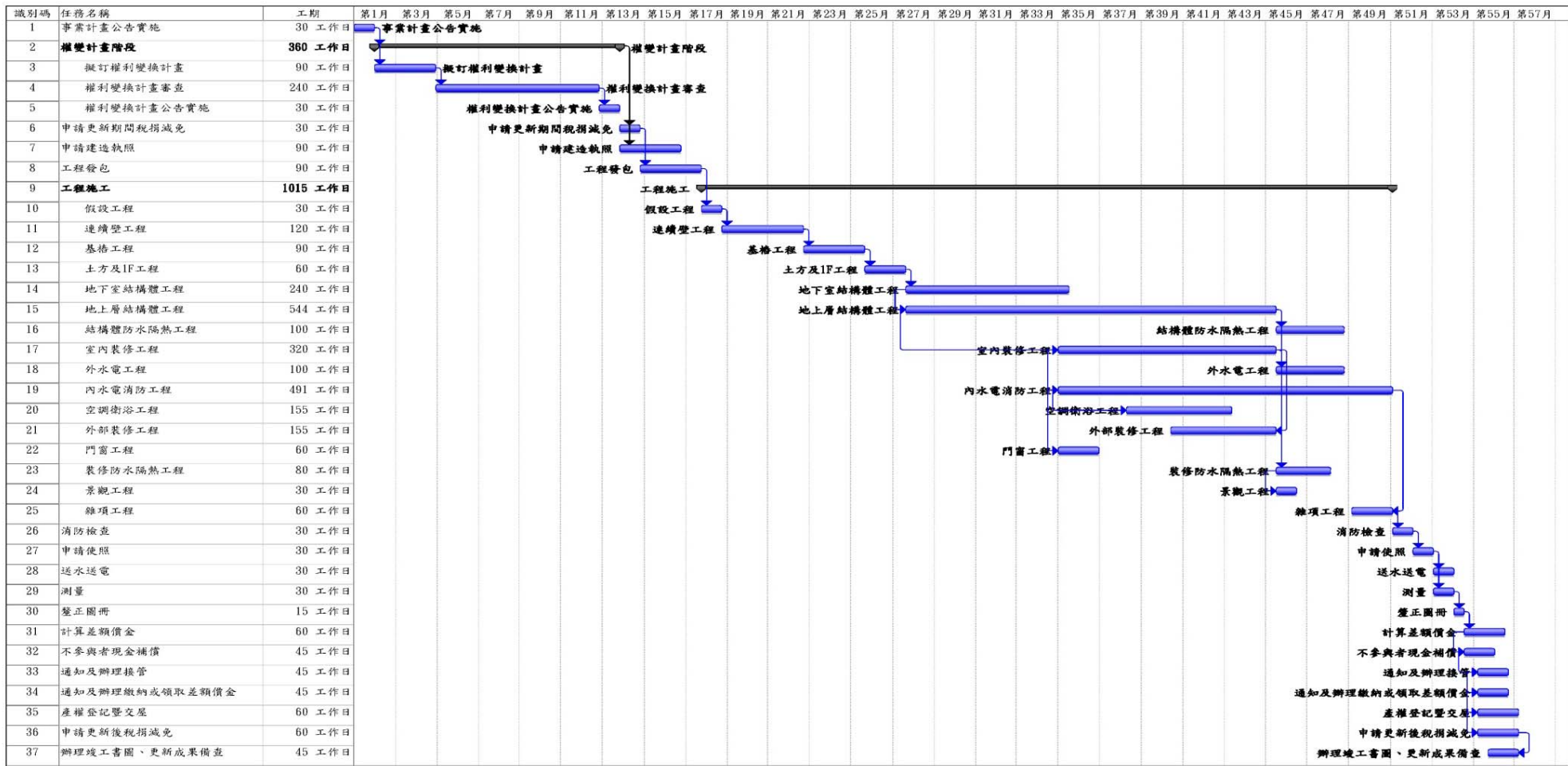
項目	單位	單價(元)	建設公司		說明				
			數量	複價(萬元)					
壹、工程費用(A)	(一)新建工程	1. 管建費用	㎡	\$41,730.48	34,187.68	\$148,172.87	\$1,481,728.744	管建費用=總樓地板面積×工程造價(加計地下超建部分)。	
		2. 建築設計費用	式	\$35,776.145	1	\$3,577.61	\$35,776.145	按建築師公會建築師酬金標準計算。	
		3. 空氣污染防治費	式	\$96,599	1	\$9.66	\$96,599	依空氣污染防治費收費辦法規定核計。	
	(二)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	式	\$3,590,975	1	\$359.10	\$3,590.975	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。	
		2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	戶	\$40,000	204	\$816.00	\$8,160,000	外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數×40,000元/戶。	
		3. 建築相關規費	式	\$508,195	1	\$50.82	\$508,195	1. 依建築法第29條規定：申請建照應繳交之規費。2. 法定造價之0.1%。	
	重建費用(A1)合計：					\$152,986.07	\$1,529,860.657		
	二、公共及公益設施地費用(B)	(一)協助公共設施開	1. 地上物拆遷補償費	㎡	\$0	0	\$0.00	\$0	以申請都市更新事業計畫送件日之當年期土地公告現值×1.2倍核計。
			2. 工程開關費用	式	\$3,232,027	1	\$323.20	\$3,232.027	詳協助開關公共設施章節及附錄工程預算書
			3. 其他必要費用	㎡	\$0	0	\$0.00	\$0	公共設施工程開關費用=公共設施開關面積×開關單價。
		(二)公益設施室內裝修所需相關經費	式	\$0	0	\$0.00	\$0	須經各該市有建築物管理單位同意後，由實施者核實提列。	
			式	\$0	0	\$0.00	\$0		
		(三)認養及捐贈費用(都市更新基金)					\$323.20	\$3,232.027	
	公共設施費用(A2)合計：					\$323.20	\$3,232.027		
工程費用(A)合計：			式	\$1,533,092.684	1.00	\$153,309.27	\$1,533,092.684		
貳、權利變換費用(B)	一、都市更新規劃費用			式	\$11,018,600	1	\$1,101.86	\$11,018.600	暫依審議原則估算提列。
	二、不動產估價費用(含技師簽證費)			式	\$1,517,500	3	\$455.25	\$4,552.500	暫依審議原則估算提列。
	三、土地複丈費用			筆	\$4,000	84	\$33.60	\$336.000	指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。2. 鑑界費=更新前地號數×4,000元/筆
	四、鑽探費用			式	\$50,000	7	\$35.00	\$350.000	鑽探費用=鑽探孔數×50,000元/孔。
	五、鄰房鑑定費			式	\$0	0	\$0.00	\$0	鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶)；以實際合約金額認列，並應檢具合約影本
	六、更新前測量費用(含技師簽證費)			式	\$364,000	1	\$36.40	\$364.000	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
	七、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費			式	\$27,827,771	1	\$2,782.78	\$27,827.771	估價師事務所依不動產估價技術規定，以建築物殘餘價格提列。
	八、拆遷	1. 占用他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償		式	\$0	0	\$0.00	\$0	
		2. 合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)		式	\$48,920,717	1	\$4,892.07	\$48,920.717	650元/坪/月
	九、地籍整理費用			戶	\$12,000	204	\$244.80	\$2,448,000	原則以更新後每戶12,000元計列。
十、其他必要之費用			式	\$0	0	\$0.00	\$0		
權利變換費用(B)合計：						\$9,581.76	\$95,817.588		
參、貸款利息(C)			式	\$61,665,386	1	\$6,166.54	\$61,665.386	1. 貸款利息=(1)+(2)。(1)=[拆遷補償費+容積移轉費用(G)]×貸款年利率×貸款期間。(2)=[重建費用(A)-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)-拆遷補償費]×估價年利率×估價期間×0.5。	
肆、稅捐(D)	一、印花稅			式	\$1,539,806	1	\$153.98	\$1,539.806	含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅。稅率千分之一。
	稅捐(D)合計：						\$153.98	\$1,539.806	
伍、費用管理(E)	一、信託管理費(E2)			式	\$7,408,644	1	\$740.86	\$7,408.644	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
	二、總務及人事管理費(E3)			%	\$1,692,115.464	5.00	\$8,460.58	\$84,605.773	人事行政管理費=(A+B+C+D)×人事行政管理費率。
	三、銷售管理費(E4)			%	\$1,692,115.464	6.00	\$8,890.37	\$101,526.928	銷售管理費=(A+B+C+D)×費率。
	四、風險管理費(E5)			%	\$1,784,129.881	11.50	\$19,789.40	\$205,174.936	風險管理費=(A+B+C+D+E1+E2+E3)×風險費率。
管理費用(E)合計：						\$37,881.22	\$398,716.281		
用費移	一、容積取得成本			式	\$28,702,279	1	\$2,870.23	\$28,702.279	依公告現值70%提列費用。
	容積移轉費用小計(F)：						\$2,870.23	\$28,702.279	
共同負擔費用總計=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)							\$211,953.40	\$2,119,534.024	

註：本表僅作為事業計畫之參考，實際金額需以權利變換計畫披露為主。



# 實施進度

本都市更新事業時程自計畫核定至成果報核共歷經四個階段，估計歷時56個月。第一個階段為權利變換計畫擬定及審查期約12個月；第二個階段為工程準備期約4個月；第三階段為施工期34個月；第四個階段為交屋期6個月。



圖例 任務 里程碑 彙總任務



評估項目	更新前	更新後
生活環境品質	皆為屋齡30年以上之老舊建物，由於計畫道路未開闢、建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。	透過整體規劃集中開放空間、退縮人行步道、協助政府開闢計畫道路、開挖地下室供停車及防空避難使用、提供公益空間等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。
都市環境安全	老舊、鄰棟間隔不足之居住空間。	更新後配合周邊環境擬定建築物防災及逃生避難計畫，規劃防救災空間、緊急避難、災後安置收容場所，以及緊急疏散、救援運輸道路，提供一個安全的都市生活空間。
土地資源利用	開放空間、停車空間不足，部分地區土地低度使用	建築物立體使用、集中留設公共設施、建築物退縮、提供充足停車空間，提升鄰近住宅社區服務機能，對永和市有限可建築土地資源作有效合理之利用。



## 都市更新容積獎勵

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率 (%)
△F0 (基準容積)	9,745.80	100.00
二、申請公益設施免計容積獎勵460.78m <sup>2</sup> (4.76%)	0	0
四、整體規劃設計(最高20%)		
1. 設計建蔽率	487.29	5.00
六、留設大面積開放空間、人行步道(最高30%)	2,869.78	29.45
九、規模獎勵(最高15%)	825.46	8.47
十二、合法四層樓以上建築(最高10%)	311.69	3.20
總計	4,494.22	46.11
檢核：除協助開闢公共設施獎勵小計 = 46.11% < 50% 符合規定		

### 允建容積

=法定容積+都更容積獎勵+土地使用分區管制要點+區內容積移轉+區外容積移轉

=9,745.80m<sup>2</sup>(100%) + 4,494.22m<sup>2</sup>(46.11%) + 1,656.79m<sup>2</sup>(17%) + 1,982.28m<sup>2</sup>(20.34%) + 1,916.04m<sup>2</sup>(19.66%)

=19,795.14m<sup>2</sup>



目前暫無相關單元配合辦理事項。



## 拾捌、其他應表明事項

### 一、管理維護計畫

本公寓大廈綠建築及立體綠化，其後續管理維護由管委會依都市更新事業計畫規劃之環境及設備維護項目執行，或由管委會委託物業管理公司執行。

#### (一) 退縮人行步道及街角廣場

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃之退縮人行步道及街角廣場(面積 1,594.32 m<sup>2</sup>)、垃圾儲存及處理空間及管委會空間屬公共使用空間，應提供社區公共使用，不得為約定專用部分；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更；其中退縮人行步道及有頂蓋街角廣場，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，除不得設置圍牆，應維持其與周邊環境之連通性及開放性之外，應提供不特定公眾公共使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更使用。

#### (二) 綠建築

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、水資源、污水及垃圾改善、室內環境指標(依個案申請項目填列)等六項，有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續使用。申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金(584.75 m<sup>2</sup>×14,400 元/m<sup>2</sup>×5=42,102,000 元)，新北市政府於本案取得銀級綠建築標章後將保證金無息歸還實施者。未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。相關規定如下：

- 1.申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。
- 2.本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人、住戶及使用者等除經法定程序級管理委員會決議辦理變更外，應提供保用 15 年以上管理維護基金(綠建築保證

金之 5%)，並於公寓大廈規約草約中載明後續管理維護計畫，全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

- 3.各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。
- 4.本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。
- 5.綠建築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)綠建築設施保養所需費用。
  - (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
  - (4)雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。
  - (5)其他有關綠建築設施管理維護所需費用。
- 6.綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 7.若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。

### 二、公有土地處理

#### (一) 國有土地

本案國有土地共 1 筆，為南工段 50 地號，管理單位為財政部國有財產署，土地面積 11.18 m<sup>2</sup>(28 建號占用面積 7.66 m<sup>2</sup>)。

依據國有財產署臺灣北區分署 102 年 12 月 6 日第 4 次專案小組會議紀錄，經管之同段 50 地號國有土地，使用分區為住宅區，面積 11.18 平方公尺，占更新單元總面積 3,867.01 平方公尺之比例為 0.29%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 3 點第 2 項之本分署得研提主導都市更新之規定。並依處理原則第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意





事項」第 11 點規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

本案事業計畫核定後，倘實施者未依國有財產法等相關規定繳價承購本署經營之國有土地，仍應由財政部國有財產署北區分署按應有之權利價值申請分配更新後之房、地（合法建物占用部分以區分所有權進行估價作業），倘應分配之權利價值未達最小分配單元時，則依都市更新條例辦理。

倘實施者未於事業計畫核定後申購取得南工段 50 地號，實施者同意國有地以下意見進行權利變換：

1. 財務計畫有關信託費用部分，扣除國有土地應負擔之費用。
2. 區外容積移轉按權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
3. 權利變換階段於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地前 2 個月，提送權利變換計畫草案供國有財產署臺灣北區分署參酌。

## （二）鄉有土地

本案鄉有土地共 2 筆，為南工段 13-1、18-1 地號，屬於澎湖縣望安鄉公所與私人共同所有，土地面積依澎湖縣望安鄉公所持分比例計算為 82.93 m<sup>2</sup>。依據澎湖縣望安鄉公所 98 年 8 月 20 日望經字第 0980006024 號函（詳附錄-32 頁所示），同意經營新北市中和區南工段 13-1、18-1 地號等 2 筆共有土地，依「都市更新條例」相關規定程序辦理。

## 三、區內公共設施處理

### （一）道路用地

道路用地包括南工段地號 13、13-1、14、15、16、17、18、18-1、19、20、21、22、23、24、510、511、515 等 17 筆土地，面積 275.19 m<sup>2</sup>。本案協助政府興闢都市計畫道路後，以土地取得費用及計畫道路開闢工程費用爭取都市更新容積獎勵，最後將計畫道路所有權全部贈與登記為新北市有土地。

### （二）綠地

綠地包括南工段地號 9、10、16-1 等 3 筆土地，面積 343.22 m<sup>2</sup>。本案綠地協助開闢更新單元內公共設施，以容積移轉方式將本案建築基地作為容積接受基地，最後將計畫道路所有權全部贈與登記為新北市有土地。

## 四、選配原則說明

- （一）依「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。
- （二）選分屋及選分車以整戶整車為原則，相互找補以不超過乙戶或乙車為原則。
- （三）參與本案權利變換分配之私有土地所有權人及權利變換關係人，依更新後應分配之權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配住宅單元、店舖單元及車位。實施者應訂定期限辦理分配位置之申請。為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 110% 內為原則。
- （四）參與分配者，其選配兩個以上更新後房屋單元，且實際分配價值合計已高於應分配價值時，則第二個以上之房屋單元不得與其他參與分配者於應分配價值中所選配之單元重複。
- （五）同一位置有兩人以上申請分配時，實施者應進行協調，協調不成時，以公開抽籤方式分配之。另未於規定期限內提出申請者，則應以公開抽籤方式辦理。