

擬訂新北市中和區秀山段272地號等13筆土地
都市更新事業計畫案
都市更新暨都市設計聯審第6次專案小組會議



申請單位：誠毅建設股份有限公司
設計單位：朱文熙建築師事務所

中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 4 日

壹、提請討論事項 一

一、人民陳情部分：本案人民陳情意見詳附件10—人民陳情意見表，請實施者說明回應處理情形後提請討論。

陳情人：和發資產管理股份有限公司

意見內容：重點整理如下：**法定空地分割、都更應納入69使照範圍改建**

- 1、**69年使照應整體開發，不應再分為第二期、第三期**，造成第三期殘餘無從開發之困難。
- 2、營建署80年6月25日台<80>內營字第932786號辦理，該函「市場之興建……考量公共設施用地指定目的之使用與管理，本案不宜依照『建築基地法定空地分割辦法』之規定辦理法定空地分割。」而實施者解釋為因無法辦理法定空地分割，所以256地號只能假分割。且256地號分割基地內有公廁及車棚為市場必要設施，**應將全部範圍69使照全基地納入都更改建計畫**。
- 3、陳情人842建號原秀山市場建築物，**256地號上有公廁及法定車位辦理都更改建，使原市場建築無法使用影響所有權人權益**。
- 4、實施者以75年2月3日前興建**不用檢討法定空地分割**，為何又要討論**以假分割辦理，迴避應履行的責任**。
- 5、(1) 256地號辦理地籍分割後，遭中和地政事務所駁回，以**暫時性假分割方式取代地籍分割。迴避應履行之程序**。
(2) **69年使照23部法定車位，工務局要求應取得雙方同意使用文件。無取得任何基地所有權人同意，亦即未依規定辦理法空分割**。
(3) 陳情人提出立委李彥秀國會辦公室協調記錄。『**否准本案辦理法定空地分割及不可片面以暫時性假分割方式取代地籍分割，迴避應履行之程序**。』
- 6、256地號辦理假分割程序，反覆辦理分割、登記、塗銷、分割，**本都更案件地籍範圍無法確認及合法分割**。

壹、提請討論事項 一

一、人民陳情部分：意見回應

一、都市計畫未註明需整體開發

中和都市計畫市場用地(市7-1) 總土地面積13254平方公尺，歷年都市計畫如下：

- 1、民國62年10月5日發佈實施「中和都市計畫」
- 2、民國82年3月12日發佈實施「變更中和都市計畫〈第一次主要計畫通盤檢討〉案」
- 3、民國103年日發佈實施「變更中和都市計畫〈第二次主要計畫通盤檢討〉案」

以上各年之都市計畫檢討。計畫範圍皆未變更或增減市場用地面積，並未註明市場用地需整體開發之規定。

二、市場用地實質上已分期興建開發

1、依興建時間分期：

- (1) 62中使字第1378號（市場用地北側+中間+東側）
- (2) 62使照增建後領得69中使字第741號（市場用地東南側）-（8119.53平方公尺）
- (3) 101中使字第0024號（萬事達社區，市場用地西側）-（5135.29平方公尺）

2、依公共設施「獎投辦法」及「立體多目標」等法規申請分期：

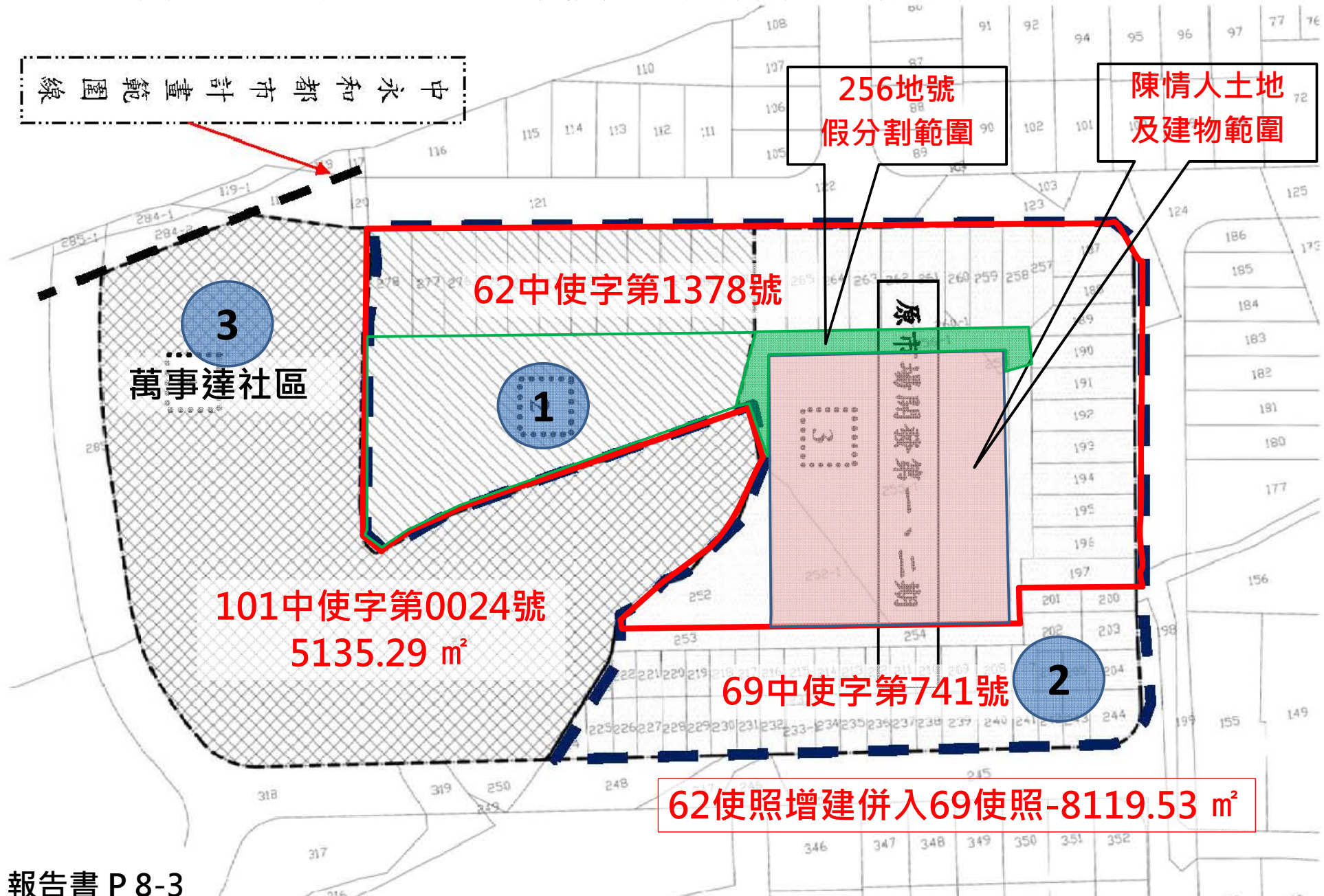
第一期：101中使字第0024號（萬事達社區，市場用地西側）

第二期：本案申請272地號等13筆土地（事實上為62中使字第1378號上土地範圍，市場用地北側中間段）

第三期：尚未申請（62中使字第1378號剩餘土地及69中使字第741號增建範圍土地，市場用地東半側，完整街廓）

壹、提請討論事項 一

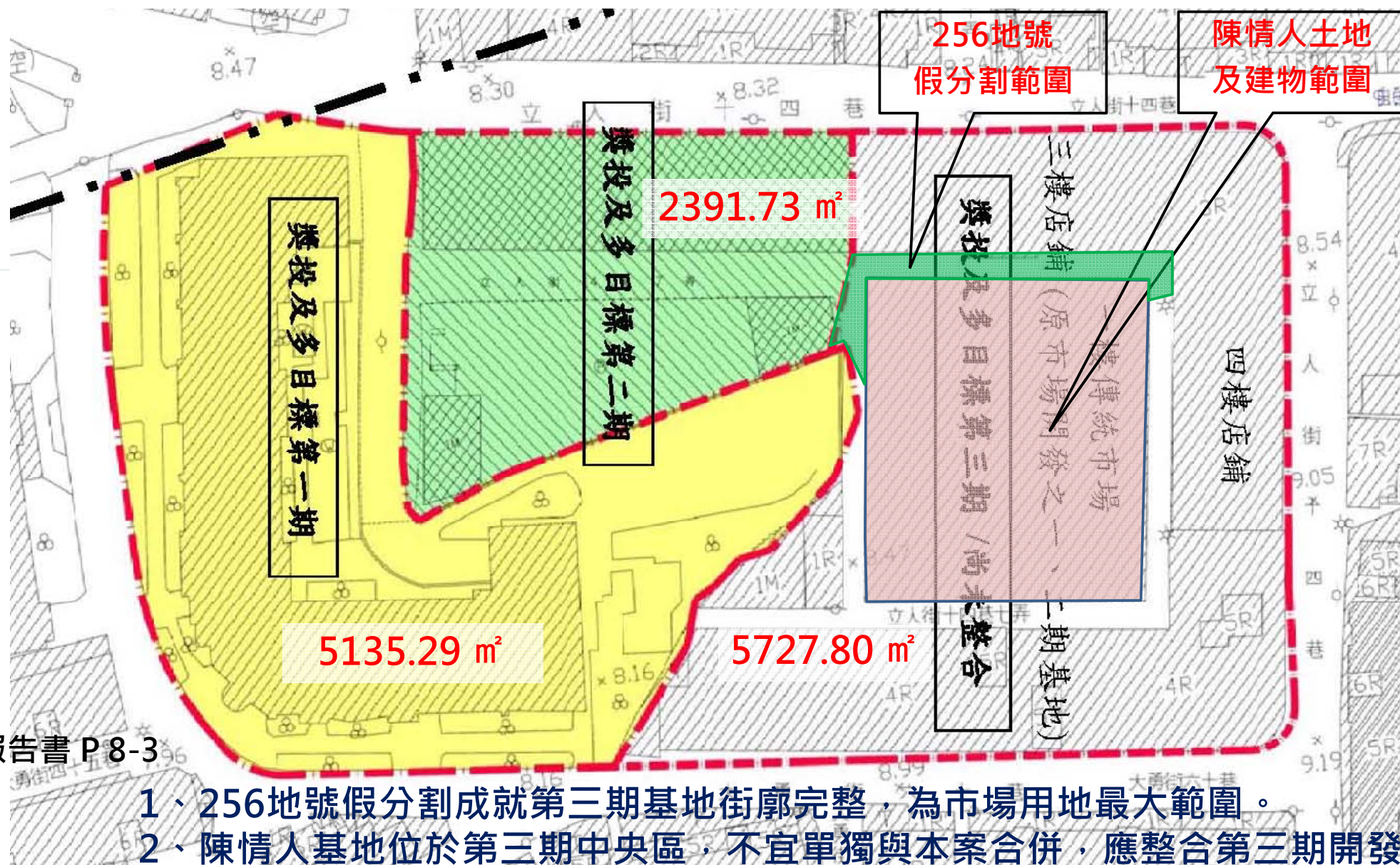
1、依據興建時間區分：市場用地實質上已分期興建開發



壹、提請討論事項 一

2、依公共設施「獎投辦法」及「立體多目標」等法規申請分期：

市場用地實質上已分期興建開發，**第三期開發基地為完整三面臨路街廓。**



報告書 P 8-3

- 1、256地號假分割成就第三期基地街廓完整，為市場用地最大範圍。
- 2、陳情人基地位於第三期中央區，不宜單獨與本案合併，應整合第三期開發。

意見回應

三、行政部門依法公告分期興建

行政部門參考都市計畫規定、建築法令規定、市場用地現況開發及私有地主整合之未來發展等因素。擬定分期分區興建符合地區逐年環境改善的目的。本地區市場用地多為私有地經多年整合不具成效，因此實施者應地主要求劃分有意願改建的範圍，於99年10月21日99誠字第0001號申請書，申請本市都市計畫市場用地(市7-1)部分土地公共設施多目標獎勵投資開發案。經中和市公所(現為中和區公所)99年12月16日北縣中工字第0990072388號函，**公告開發範圍，公告期為99年12月22日至100年1月20日。另備註：二、原民國96年核定整體規劃分期分區興建之第二期，本次劃分為第二期及第三期。**

四、法定空地免分割疑義

依據內政部函 80.06.25.台內營字第932786號規定辦理。

『檢送研商都市計畫內「市場預定地」可否依照「建築基地法定空地分割辦法」辦理法定空地分割證明案會議紀錄乙份，請查照。』

結論：依都市計畫法中有關公共設施用地之規定及台灣省零售市場建築規格第2條規定，市場之興建應就其市場用地範圍予以整體規劃，並考量公共設施用地指定目的之使用與管理，**本案不宜依照「建築基地法定空地分割辦法」之規定辦理法定空地分割。**

五、本案建築基地可單獨申請建築規定，免申請法定空地分割

經查本案基地於75年2月3日『建築基地法定空地分割辦法』發布生效前已完成地籍分割之建築基地，可成為一宗基地申請建築，可單獨申請建築，規定免申請法定空地分割，相關法規解釋說明如下：

1、內政部85年8月6日台(85)內地字第8584574號函

內容：「查建築基地應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉、並不得重複使用之規定，係建築法於73年11月7日修正第11條時所增列之第三項規定，**若建築基地留設之法定空地，其分割或移轉之行為發生於上開規定修正之前，應無上開規定之限制。.....**」

2、103年5月19日內授營建字第1030805282號

主旨：檢送本部103年5月13日召開「續商『建築基地法定空地分割辦法』發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案」

決議：**一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75年2月3日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。**

六、分割256地號為成就第三期完整地形

1、256地號原為69使照通路土地，部分土地位於第三期範圍，分割後仍為通路土地供第三期建物使用。是成就第三期有完整的街廓範圍，若納入本期開發而使用現有通路範圍，造成第三期土地零碎，不易達成整體興建的規模及開發效益。

2、256地號假分割，因256地號為部分使用，為確認第二期申請都更範圍面積避免審查錯誤。待完成都更、建照程序後會執行分割，並公文知會都更處確認面積無誤。

七、有關原69中使字第741號使用執照之23輛法定停車位，納入本案基地內法車檢討。

1、依據工務局意見已將原**23輛法車納入本案檢討**，並作為超級市場人潮及同使照內所有權人使用。

2、原法定車位是**提供月租及臨停收費使用**，未來**納入本案後制訂管理及收費標準繼續提供使用**。

3、原**法定車位僅屬256地號所有權人，非屬69使照其他地主之產權**。工務局意見中「應取得雙方同意使用文件，並列入本案公寓大廈規約，載明管理維護計畫及買賣交代事項。」**本案已取得256地號地主及實施者雙方同意文件，並列入交代。**

八、經過公開投標確認範圍並與市府簽約在案之投資案，依據法令及程序辦理

公共設施用地多目標獎勵投資開發案的土地範圍，是**經過主管機關確認，經過投開標程序確認開發商，並與市政府簽訂合約繳交保證金，並要求2年內整合獎投標的土地所有權人達100%同意，才能進行拆除改建。自99年申請至今一切程序皆依法申請。**

壹、提請討論事項 二

二、現有巷道廢止或改道：有關立人街14巷7弄廢改道部分，經本府養護工程處表示免辦理廢道。經整體規劃擬改為南北向至東側，並與車道共道，另於北側臨路退縮2公尺，請實施者說明規劃內容、留設寬度及引導方式後，並請本府交通局表示意見後提請討論。

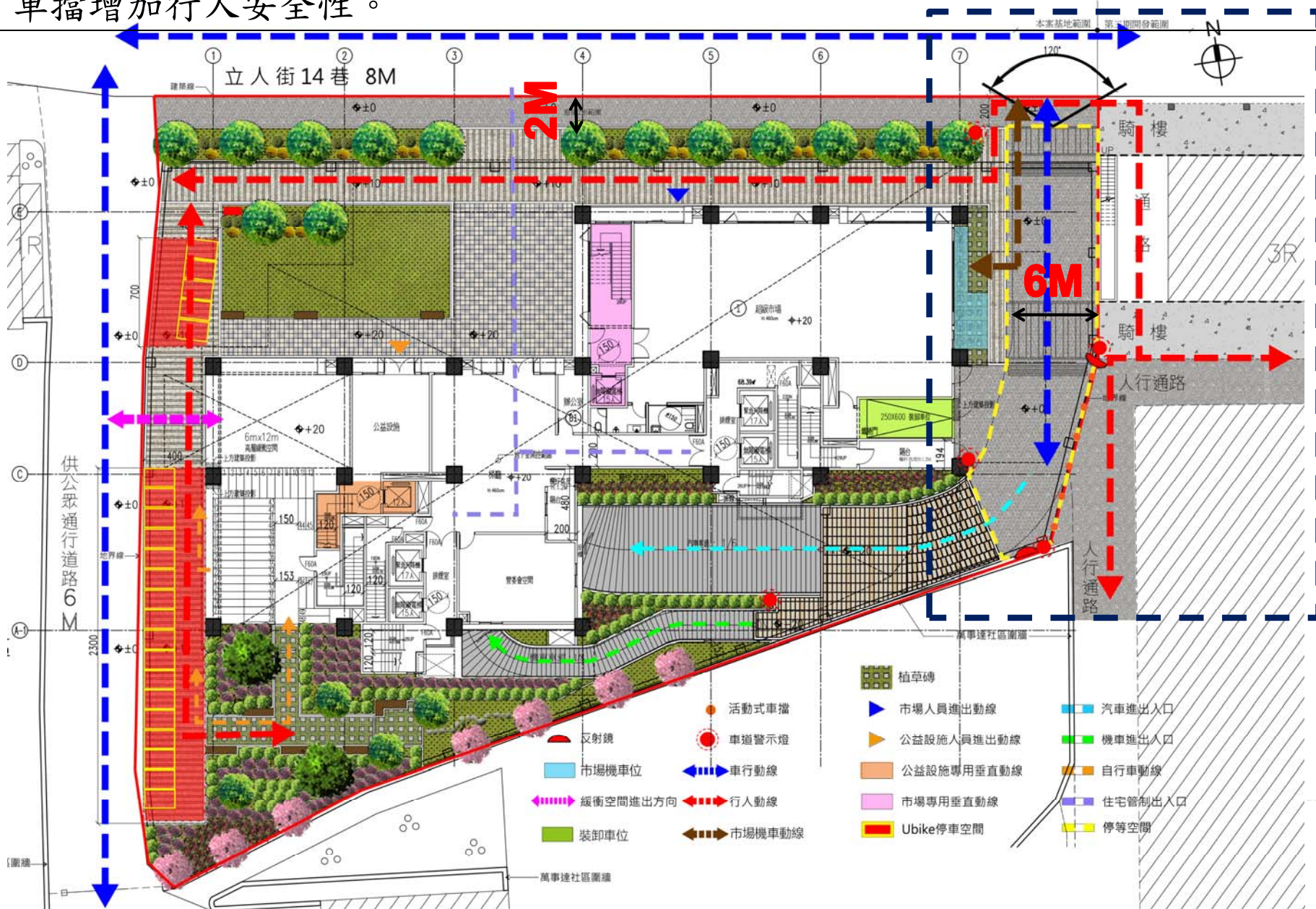
意見回應

1、本案更新範圍內原有立人街14巷7弄為東西向之現有巷道，巷道寬度平均約5公尺，經規劃留設東側基地內通路6公尺與現有通路連接，供公共出入通行使用。

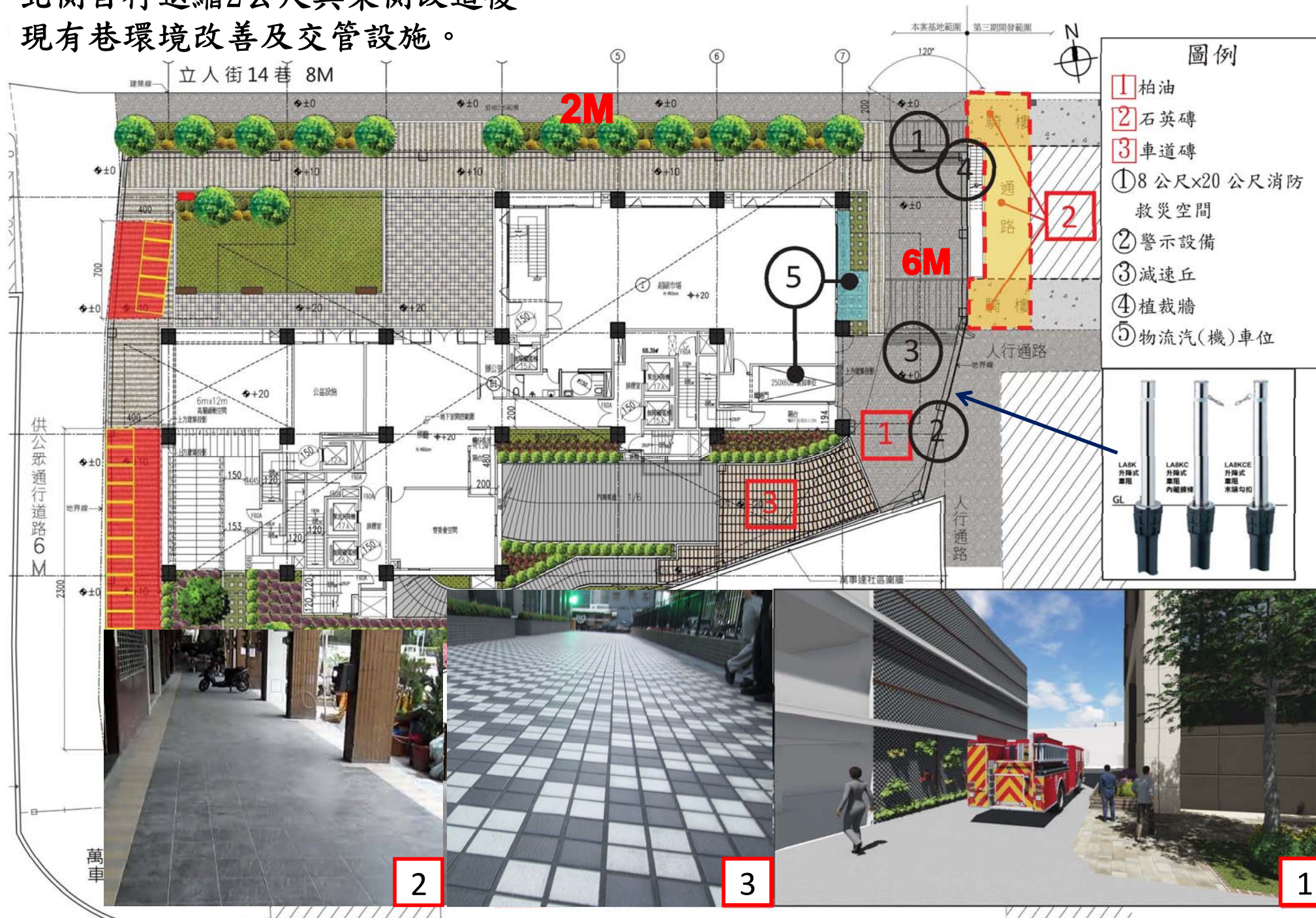


壹、提請討論事項 二

2、北側自行退縮2公尺供公共通行使用，留設6公尺基地內通路連接現有東側通路及改善市場通廊環境為居民提供南北向出入動線，並於東側現有通路交接處設置警示燈及反射鏡、車擋增加行人安全性。



北側自行退縮2公尺與東側改道後，
現有巷環境改善及交管設施。



壹、提請討論事項 三（一）

三、建築容積獎勵：

(一)捐贈經費予本府都市更新基金：本次申請擬捐贈經費予本府都市更新基金4,487萬1,305元，獎勵申請14.24%，經查核公式計算尚符規定，另本項獎勵涉及二樓以上更新後平均單價409,462 元/坪，請實施者說明該計算相關提列計算之項目估價後，提請討論。

意見回應：都市更新基金計算

1. 提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

(1)提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。

(2)本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

(3)依下列公式計算獎勵容積：

$$A2=(B1 \times 1.2)/(C1-C2-C3)$$

A2：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B1：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

C1：二樓以上更新後平均單價=409,462元/坪(123,862元/m²)

C2：單位興建成本=146,651元/坪(44,362元/m²)

C3：單位管銷費用=45,041元/坪(13,625元/m²)

$$A2=(B1 \times 1.2)/(C1-C2-C3)$$

$$=(44,871,305 \text{元} \times 1.2)/(123,862 \text{元/m}^2 - 44,362 \text{元/m}^2 - 13,625 \text{元/m}^2) = 817.39 \text{m}^2$$

本案擬捐贈44,871,305元予新北市政府做為都市更新基金，並爭取817.39m²(14.24%)之容積獎勵

壹、提請討論事項 三（一）

估價前提

- 估價目的：更新後不動產二樓以上平均銷售價格。
- 價格種類：正常價格。
- 價格日期：民國101年11月15日
- 估價條件：
 1. 更新後不動產權利價值係依委託人提供之規劃配置與建材設備等級資料，於價格日期興建完成之新成屋價格。
 2. 住宅及超級市場比準戶分別為樓上層住宅(4F-B1)、地面層超級市場(1F)。

更新後二樓以上銷售價格評估過程

比較法
更新後樓上層住宅(4F-B1)比較標的分析

| 項目 | 勘估標的 | 比較標的1 | 比較標的2 | 比較標的3 |
|-------------|-------------|--|---------------------------|-------------------------|
| 地址 | 更新單元內第四層B1戶 | 大勇街86號8樓 | 景新街345號6樓之6 | 景平路150號11樓之2 |
| 價格型態 | 評估價格 | 成交價格 | 成交價格 | 成交價格 |
| 交易總價 | -- | 13,200,000元 | 11,500,000元 | 12,000,000元 |
| 交易單價 | -- | 454,175元/坪 | 363,273元/坪 | 458,182元/坪 |
| 勘察日期 | 107.08.15 | 107.08.15 | 107.08.15 | 107.08.15 |
| 價格日期 | 101.11.15 | 101.12 | 101.12 | 102.10 |
| 使用分區 | 市場用地 | 市場用地 | 商業區 | 住宅區 |
| 建築樓層 | 16 | 15 | 13 | 15 |
| 比較標的樓層 | 4 | 8 | 6 | 11 |
| 屋齡(年) | 0.0 | 0.9 | 2.9 | 0.2 |
| 建物面積 | 33.79坪 | 34.69坪 | 31.66坪 | 26.19坪 |
| 扣除車位面積 | 33.79坪 | 26.31坪 | 31.66坪 | 26.19坪 |
| 結構 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 |
| 臨路情況 | 單面臨路 | 四面臨路 | 單面臨路 | 單面臨路 |
| 面臨主要道路寬度(M) | 8 | 8 | 16 | 40 |
| 臨其他道路寬度(M) | --- | 8、8、8 | --- | --- |
| 備註 | | 1、案例來源為實價登錄。2、總價含一個坡道機械車位，面積8.38坪，價格125萬元。3、社區名稱萬事達。 | 1、案例來源為實價登錄2、社區名稱巴黎SMART。 | 1、案例來源為實價登錄。2、社區名稱雙捷金鑽。 |

更新後二樓以上銷售價格評估過程

比較法

更新後樓上層住宅(4F-B1)比較標的分析

| 項目 | 比較標的1 | 比較標的2 | 比較標的3 |
|------------------|---------|---------|---------|
| 交易價格(元/坪) | 454,175 | 363,273 | 458,182 |
| 價格種類 | 成交价格 | 成交价格 | 成交价格 |
| 情況因素調整率 | 100% | 100% | 100% |
| 情況因素調整後價格(元/坪) | 454,175 | 363,273 | 458,182 |
| 價格日期因素調整率 | 100% | 100% | 95% |
| 價格日期因素調整後價格(元/坪) | 454,175 | 363,273 | 435,273 |
| 區域因素調整率 | 100% | 100% | 100% |
| 區域因素調整後價格(元/坪) | 454,175 | 363,273 | 435,273 |
| 建物個別因素調整率 | 93% | 99% | 93% |
| 試算價格(元/坪) | 422,383 | 359,640 | 404,804 |
| 比較標的加權數 | 50% | 25% | 25% |
| 加權數計算後價格(元/坪) | 211,192 | 89,910 | 101,201 |
| 最後推定比較價格(元/坪) | 402,303 | ≡ | 402,000 |



更新後二樓以上銷售價格評估過程

比較法

更新後地面層超級市場比較標的分析

| 項目 | 勘估標的 | 比較標的4 | 比較標的5 | 比較標的6 |
|-------------|---------------|--|---|--|
| 地址 | 更新單元內地地面層超級市場 | 南華路79號 | 南山路171號 | 景平路159巷7號 |
| 價格型態 | 評估價格 | 成交價格 | 成交價格 | 成交價格 |
| 交易總價 | -- | 17,850,000元 | 9,300,000元 | 10,600,000元 |
| 交易單價 | -- | 776,016元/坪 | 769,942元/坪 | 748,906元/坪 |
| 勘察日期 | 107.08.15 | 107.08.15 | 107.08.15 | 107.08.15 |
| 價格日期 | 101.11.15 | 102.11 | 102.09 | 102.03 |
| 使用分區 | 市場用地 | 市場用地 | 住宅區 | 市場用地 |
| 建築樓層 | 16 | 8 | 14 | 7 |
| 比較標的樓層 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 屋齡(年) | 0.0 | 19.6 | 10.7 | 17.7 |
| 建物面積 | 134.01坪 | 23.00坪 | 12.08坪 | 14.15坪 |
| 扣除車位面積 | 134.1坪 | 23.00坪 | 12.08坪 | 14.15坪 |
| 結構 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 |
| 臨路情況 | 單面臨路 | 雙面臨路 | 三面臨路 | 單面臨路 |
| 面臨主要道路寬度(M) | 8 | 8 | 15 | 12 |
| 臨其他道路寬度(M) | - | 5 | 6、5 | - |
| 備註 | | 1、案例來源為實價登錄。2、因新成屋1樓店面成交案例稀少，故本所擴大蒐尋中古屋店面。 | 1、案例來源為實價登錄。2、社區名稱台北NEWS。3、因新成屋1樓店面成交案例稀少，故本所擴大蒐尋中古屋店面。 | 1、案例來源為實價登錄。2、因新成屋1樓店面成交案例稀少，故本所擴大蒐尋中古屋店面。 |

更新後二樓以上銷售價格評估過程

比較法

更新後地面層超級市場比較標的分析

| 項目 | 比較標的4 | 比較標的5 | 比較標的6 |
|------------------|---------|---------|---------|
| 交易價格(元/坪) | 776,016 | 769,942 | 748,906 |
| 價格種類 | 成交价格 | 成交价格 | 成交价格 |
| 情況因素調整率 | 100% | 100% | 100% |
| 情況因素調整後價格(元/坪) | 776,016 | 769,942 | 748,906 |
| 價格日期因素調整率 | 98% | 99% | 100% |
| 價格日期因素調整後價格(元/坪) | 760,496 | 762,243 | 748,906 |
| 區域因素調整率 | 100% | 100% | 100% |
| 區域因素調整後價格(元/坪) | 760,496 | 762,243 | 748,906 |
| 建物個別因素調整率 | 107% | 94% | 102% |
| 試算價格(元/坪) | 813,731 | 716,508 | 763,884 |
| 比較標的加權數 | 30% | 30% | 40% |
| 加權數計算後價格(元/坪) | 244,119 | 214,952 | 305,554 |
| 最後推定比較價格(元/坪) | 764,625 | ≡ | 765,000 |



更新後二樓以上銷售價格評估過程

直接資本化法
更新後樓上層住宅(4F-B1)租金
比較標的分析

| 項目 | 勘估標的 | 租金比較標的7 | 租金比較標的8 | 租金比較標的9 |
|-------------|-------------|--|---|--|
| 地址 | 更新單元內第四層B1戶 | 景平路153之1號8樓 | 景安路76號8樓 | 捷運路52之3號15樓 |
| 價格型態 | 一般正常情況 | 承租價格 | 承租價格 | 承租價格 |
| 交易價格 | --- | 月租金： | 月租金： | 月租金： |
| | | 總價33,000元 | 總價25,000元 | 總價26,500元 |
| | | 單價： | 單價： | 單價： |
| | | 709元/坪 | 770元/坪 | 873元/坪 |
| 勘察日期 | 107.08.15 | 107.08.15 | 107.08.15 | 107.08.15 |
| 價格日期 | 101.11.15 | 101.11 | 102.05 | 101.10 |
| 建物樓層 | 16 | 25 | 12 | 19 |
| 比較標的樓層 | 4 | 8 | 8 | 15 |
| 屋齡(年) | 0.0 | 1.6 | 5.3 | 1.5 |
| 建物面積 | 33.79坪 | 46.55坪 | 32.49坪 | 30.36坪 |
| 扣除車位面積 | 33.79坪 | 46.55坪 | 32.49坪 | 30.36坪 |
| 結構 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 |
| 臨路情況 | 單面臨路 | 四面臨路 | 兩面臨路 | 三面臨路 |
| 面臨主要道路寬度(M) | 8 | 35 | 18 | 12 |
| 臨其他道路寬度(M) | - | 4、4、4.5 | 5 | 15、10 |
| 備註 | | 1、案例來源為實價登錄。2、因新成屋1樓店面成交案例稀少，故本所擴大蒐尋中古屋店面。 | 1、案例來源為實價登錄。2、社區名稱台北NEWS。3、因新成屋1樓店面成交案例稀少，故本所擴大蒐尋中古屋店面。 | 1、案例來源為實價登錄。2、因新成屋1樓店面成交案例稀少，故本所擴大蒐尋中古屋店面。 |

更新後二樓以上銷售價格評估過程

直接資本化法
更新後樓上層住宅(4F-B1)租金
比較標的分析

| 項目 | 租金比較標 的7 | 租金比較標 的8 | 租金比較標的 9 |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| 交易價格(元/坪/月) | 709 | 770 | 873 |
| 價格種類 | 承租價格 | 承租價格 | 承租價格 |
| 情況因素調整率 | 100% | 100% | 100% |
| 情況因素調整後價格(元/坪/月) | 709 | 770 | 873 |
| 價格日期因素調整率 | 100% | 100% | 100% |
| 價格日期因素調整後價格(元/坪/月) | 709 | 770 | 873 |
| 區域因素調整率 | 100% | 100% | 100% |
| 區域因素調整後價格(元/坪/月) | 709 | 770 | 873 |
| 建物個別因素調整率 | 93% | 100% | 90% |
| 試算價格(元/坪/月) | 659 | 770 | 786 |
| 比較標的加權數 | 25% | 35% | 40% |
| 加權數計算後價格(元/坪/月) | 165 | 270 | 314 |
| 最後推定比較價格(元/坪/月) | 749 | ≡ | 750 |



更新後二樓以上銷售價格評估過程

直接資本化法

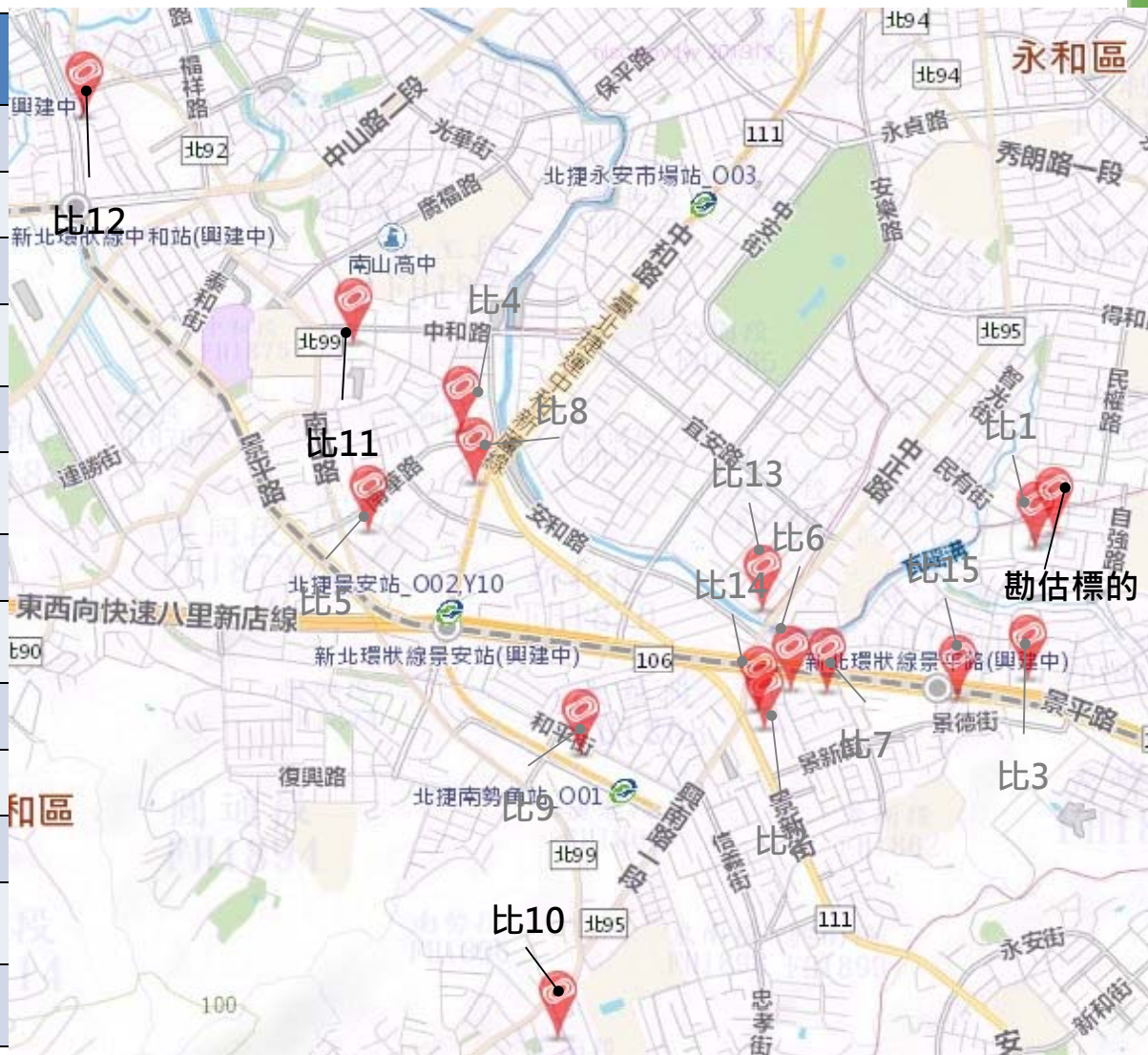
更新後地面層超級市場租金比較標的分析

| 項目 | 勘估標的 | 租金比較標的10 | 租金比較標的11 | 租金比較標的12 |
|-------------|--------------|--|---|--|
| 地址 | 更新單元內地面層超級市場 | 華新街28之1號 | 景新街18號 | 景平路738號 |
| 價格型態 | 評估價格 | 成交價格 | 成交價格 | 成交價格 |
| 交易價格 | -- | 40,000元 | 45,000元 | 45,000元 |
| | -- | 1,283元/坪 | 1,571元/坪 | 1,192元/坪 |
| | | | | |
| | | | | |
| 勘察日期 | 107.08.15 | 107.08.15 | 107.08.15 | 107.08.15 |
| 價格日期 | 101.11.15 | 102.08 | 101.08 | 101.11 |
| 使用分區 | 市場用地 | 住宅區 | 商業區 | 商業區 |
| 建物樓層 | 16 | 7 | 15 | 5 |
| 比較標的樓層 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 屋齡(年) | 0.0 | 18.6 | 2.5 | 27.8 |
| 建物面積 | 134.01坪 | 31.18坪 | 32.12坪 | 37.76坪 |
| 扣除車位面積 | 134.01坪 | 31.18坪 | 26.11坪 | 37.76坪 |
| 結構 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 | 鋼筋混凝土造 |
| 臨路情況 | 單面臨路 | 雙面臨路 | 雙面臨路 | 單面臨路 |
| 面臨主要道路寬度(M) | 8 | 12 | 8 | 25 |
| 臨其他道路寬度(M) | - | 8 | 8 | - |
| 備註 | | 1、案例來源為實價登錄。2、因新成屋1樓店面成交案例稀少，故本所擴大蒐尋中古屋店面。 | 1、案例來源為實價登錄。2、社區名稱台北NEWS。3、因新成屋1樓店面成交案例稀少，故本所擴大蒐尋中古屋店面。 | 1、案例來源為實價登錄。2、因新成屋1樓店面成交案例稀少，故本所擴大蒐尋中古屋店面。 |

更新後二樓以上銷售價格評估過程

直接資本化法 更新後地面層超級市場租金比較 標的分析

| 項目 | 租金比較標 的10 | 租金比較標 的11 | 租金比較標 的12 |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| 交易價格(元/坪/月) | 1,283 | 1,571 | 1,192 |
| 價格種類 | 成交價格 | 成交價格 | 成交價格 |
| 情況因素調整率 | 100% | 100% | 100% |
| 情況因素調整後價格(元/坪/月) | 1,283 | 1,571 | 1,192 |
| 價格日期因素調整率 | 100% | 100% | 100% |
| 價格日期因素調整後價格(元/坪/月) | 1,283 | 1,571 | 1,192 |
| 區域因素調整率 | 98% | 98% | 100% |
| 區域因素調整後價格(元/坪/月) | 1,257 | 1,540 | 1,192 |
| 建物個別因素調整率 | 105% | 97% | 110% |
| 試算價格(元/坪/月) | 1,320 | 1,494 | 1,311 |
| 比較標的加權數 | 30% | 50% | 20% |
| 加權數計算後價格(元/坪/月) | 396 | 747 | 262 |
| 最後推定比較價格(元/坪/月) | 1,405 | ≡ | 1,410 |



更新後二樓以上銷售價格評估過程

■ 比準戶價格決定

□ 更新後第四層(4F-B1)標準樓層價格決定

➤ $402,000 \text{ 元/坪} \times 50\% + 388,000 \text{ 元/坪} \times 50\% = 395,000 \text{ 元/坪}$

□ 更新後地面層超級市場價格決定

➤ $765,000 \text{ 元/坪} \times 50\% + 765,000 \text{ 元/坪} \times 50\% = 765,000 \text{ 元/坪}$

■ 超級市場合理單價

□ 1F為765,000元/坪、2F為459,000元/坪

■ 樓上層住家合理單價

□ 考量各戶建物面積、公設比、採光面、視野棟距及樓層別等，每坪單價在379,000元/坪~442,000元/坪之間。

■ 更新後二樓以上平均單價

| 通風採光 | | |
|------|-----|----|
| 項目 | 調整率 | 備註 |
| 單面採光 | -1% | |
| 雙面採光 | 0% | |
| 三面採光 | 1% | |

| 視野棟距 | | |
|------|-----|--------------|
| 項目 | 調整率 | 備註 |
| 視野優 | 2% | A棟、面車道 |
| 視野佳 | 0% | B棟、退縮面立人街14巷 |
| 視野可 | -1% | A棟、面立人街14巷 |
| 視野差 | -2% | B棟、面萬事達 |

| 樓層 | 面積(坪) | 平均單價(元/坪) | 總價(元) |
|--------|----------|-----------|---------------|
| 2F~16F | 4,584.39 | 409,462 | 1,877,133,331 |

壹、提請討論事項 三（二）

三、建築容積獎勵：

(二)A1設計建蔽率：本案獎勵申請5%部分，請補充建築師簽證，並請工務局協助確認建蔽率計算式之正確性，請實施者說明建蔽率及綠覆率檢討後提請確認。

意見回應：建蔽率檢討、綠覆率檢討符合規定，於圖面上補充建築師簽章。

(1)建蔽率檢討：

本案基地面積=2391.73m²

退縮地面積=121.9m²

共同壁面積=1.24m²

法定建蔽率=50%

建築面積=789.7m²

實設空地面積=2391.73(基地面積)-121.9(退縮地面積)-789.7(建築面積)-1.24(共同壁面積)=1479.89m²

設計建蔽率=789.7(建築面積)/{2391.73(基地面積)-121.9(退縮地面積)-1.24(共同壁面積)}=34.81%

A1設計建蔽率獎勵=法定建蔽率-設計建蔽率 > 15%

50%(法定建蔽率)-34.81%(設計建蔽率)=15.19% > 15%...符合A1設計建蔽率獎勵規定

(2)綠覆率>60%檢討：

實設綠覆率面積=920.72m²

無法綠化面積=488.95m²

綠覆率=920.72(綠覆面積)/1478.89(實設空地面積)=62.26% > 60%...符合綠覆率60%規定



立人街 14 巷 8M

退縮地面積=121.9m²

基地面積=2391.73m²

共同壁面積
=121.93m²

建築面積=789.7m²

建築面積:

- ① 0.85*0.95=0.81m²
- ② 0.85*0.95=0.81m²
- ③ 0.85*0.95=0.81m²
- ④ 0.85*0.4=0.34m²
- ⑤ 0.35*0.85=0.3m²
- ⑥ 23.125*10.85=250.91m²
- ⑦ 23.05*5.3=122.17m²
- ⑧ 5.84*1.45=8.47m²
- ⑨ 4.09*1.75=7.16m²
- ⑩ 0.775*6.05=4.69m²
- ⑪ 0.85*0.95=0.81m²
- ⑫ 0.85*0.95=0.81m²
- ⑬ 23.55*15.85=373.27m²
- ⑭ 5.85*1.55=9.07m²
- ⑮ 4.1*1.65=6.77m²
- ⑯ 15.65*0.1=1.57m²
- ⑰ 6.15*0.07=0.43m²
- ⑱ 0.35*1.45=0.5m²

共同壁面積

- ⑲ 0.075*16.5=1.24m²

合計:

①~⑱

設計建蔽率=789.7(建築面積) / { 2391.73(基地面積) - 121.9(退縮地面積) - 1.24(共同壁面積) } = 34.81%

A1設計建蔽率獎勵=法定建蔽率-設計建蔽率 > 15%

50%(法定建蔽率)-34.81%(設計建蔽率)=15.19% > 15%

15%...符合A1設計建蔽率獎勵規定。

申請基地位置:新北市

基地面積(購本面積):2391.73m²

設計建築面積:789.7m²

道路退縮地:121.9m²

保留共同壁:1.24m²

使用基地面積:2391.73-121.9-1.24=2268.59m²

實設空地面積:2391.73-121.9-789.7-1.24=1478.89m²

土地使用分區:市場用地

法定建蔽率:50%

法定空地:2268.59*65%=1474.58m² > (2391.73-121.9)*50%=1134.91m².....OK

二、綠覆率需達到百分之六十以上:

實設綠覆率面積:920.72m²

無法綠化面積:488.95m²(詳P.12-14檢討)

綠覆率=綠覆面積 / (實設空地面積-騎樓-迴廊-私設通路-

基地內通路-無遮簷人行道)×100%≥60%

=920.72/(1478.89-0-0-0-0-0)×100%=62.26% > 60%...OK



立人街 14 巷 8M

距離2米範圍

建築面積=789.7m²

綠覆率面積=920.72m²

綠覆率=920.72(綠覆面積)/1478.89(實設空地面積)
=62.26% > 60%...符合綠覆率60%規定

一、實設空地面積檢討:

基地面積 2391.73m² 遮縮地不計入法定空地 121.9m²
建築面積 789.7m² 無法綠化面積 488.95m²
共同壁面積 1.24m²
實設空地面積 2391.73-121.9-789.7-1.24=1478.89

二、綠覆率檢討:

法定綠覆面積 1478.89x60%=887.33m²
實設綠覆面積 920.72m²>887.33m²...ok
綠覆率: 920.72/1478.89x100%=62.26%

三、喬木數量檢討:

法定喬木數量: 實設綠化面積÷36
494.97/36=13.75.....取14棵
實設喬木數量 27棵>14棵...ok

| 圖例 | 類別 | 樹名 | 規格 | | | 覆土厚度 (cm) | 數量 | 綠覆面積計算 | 綠覆率面積 | | | | 面積計算 式詳12-12 | | | |
|---|----|-----|---------|------|--------|--------------|--------|---------------|-----------------|---------------------|----------------------|-----|-----------------|--|--|--|
| | | | 高(M) | 寬(M) | 苗圃(cm) | | | | 各項 | 小計 | 合計 | 百分比 | | | | |
|  | 喬木 | 楓香 | 6 | 3 | 10 | 150 | 14 | 15m/株 | 14X15=210 | 438m ² | 920.72m ² | | | | | |
| | | 苦楝 | 6 | 3.5 | 10 | | 2 | | 2X15=30 | | | | | | | |
| | | 櫻花 | 1.8 | 1 | 6 | | 7 | 18m/株 | 7X18=126 | | | | | | | |
| | | 桂花 | 1.8 | 1 | 6 | | 4 | | 4X18=72 | | | | | | | |
| | | 七里香 | 0.4 | 0.3 | | | 51.2 | | 51.2x150%=76.8 | | | | | | | |
|  | 灌木 | 朱槿 | 0.4-0.5 | 0.3 | | 60 | 8 | 實際面積 x150% | 8x150%=12 | 415.2m ² | | | | | | |
| | | 金露花 | 0.4-0.5 | 0.3 | | | 80.8 | | 81.8x150%=122.7 | | | | | | | |
| | | 矮仙丹 | 0.4-0.5 | 0.3 | | | 28.8 | | 28.8x150%=43.2 | | | | | | | |
| | | 杜鵑 | 0.4-0.5 | 0.3 | | | 76 | | 76x150%=114 | | | | | | | |
| | | 雙葉木 | 0.4-0.5 | 0.3 | | | 58.4 | | 58.4x150%=87.6 | | | | | | | |
|  | 草皮 | 斗六草 | | | | 30 | 422.67 | | | 27.92m ² | 27.92m ² | | | | | |
| | | 健草磚 | | | | | 55.84 | 實際面積 1/2 | | | | | | | | |

壹、提請討論事項 三（三）

三、建築容積獎勵：

（三）A5防災獎勵：

1. 本案於第3次小組同時申請A5都市防災獎勵5%及土地使用分區管制要點（以下簡稱土管）之開放空間獎勵9.45%（詳提案單P.9），並依第3次小組針對此項獎勵意見（詳附件6）：

「有關本案同時申請A5防災獎勵及土地使用分區管制要點之開放空間獎勵，依本市都市更新審議原則A5都市防災獎勵5%應調降為3%之執行方式，於101年10月開始討論，並提請101年12月第17次都市更新審議委員會確認，該原則於102年3月14日公告修正，故考量本案法令適用日為101年12月28日，原則同意實施者所請A5都市防災獎勵5%。」，惟實施者續於第4次小組取消申請土地使用分區管制要點之開放空間獎勵改為申請無遮簷人行步道獎勵4.45%，又於107年12月21日都設大會之都設報告書版本取消A5防災獎勵5%，接續於第5次小組起再次申請A5防災獎勵5%及土管之開放空間獎勵9.59%（本次小組調整為9.06%）並取消無遮簷人行步道獎勵4.56%。本案自105年12月2日起進行第1次專案小組審議，歷次容積獎勵申請項目調整幅度甚大且不具穩定性，依上開容積折減原則已成為審議標準，故仍請依「新北市都市更新審議原則」內容檢討，A5都市防災應調降為3%。

2. 請依「新北市都市更新審議原則」內容檢討，建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討不得將以申請相關開放空間獎勵計入，且其淨寬（不含造型板、雨遮）應檢討至柱牆外緣，另請於圖面補充標示地界線長度以利檢核，請實施者補充說明後提請討論。

(三)A5防災獎勵：申請都更獎勵是具有一致性

都市更新審議原則於102年3月14日公告修正，本案法令適用日為101年12月28日，本案於101年12月提請第17次都市更新審議委員會確認，原則同意實施者所請A5都市防災獎勵5%。本案係配合歷次審查意見修正，造成容積獎勵浮動調整，容積獎勵爭取項目及建築量體規模並無大幅度變更調整。

- 1、爭取容積移轉40%，開放空間作為回饋。
- 2、提送都設審議大會，原則給35%，仍須提供以上回饋。

歷次小組容積獎勵申請差異表

| | 公展版/ 第1次小組 | | 第2次小組 | | 第3次小組 | | 第4次小組 | | 第5次小組 | | 本次小組 | | 作業單位初審 |
|--------------------------------------|---------------|--------|----------------------|-------|-------------------------------|-------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|---------------------|
| | 面積 (㎡) | 額度 | 面積 (㎡) | 額度 | 面積 (㎡) | 額度 | 面積 (㎡) | 額度 | 面積 (㎡) | 額度 | 面積 (㎡) | 額度 | |
| 二. 經政府指定額外提供之公益設施 | - | - | 實施者更換投資人 更換建築師及設計 | | | | 303.77 | 5.29% | 861.02 | 15% | - | - | 本次取消 |
| 三. 捐贈經費予本府都市更新基金 | - | - | | | | | - | - | - | - | 817.39 | 14.24% | 本次新增 提請討論事項五、(一) |
| A1: 設計建蔽率 | 289.27 | 5% | 289.27 | 5% | 289.27 | 5% | 287.01 | 5% | 287.01 | 5% | 287.01 | 5% | 提請討論事項五、(二) |
| A2: 立體綠化 | 173.56 | 3% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 已取消 |
| A4: 夜間照明 | 115.71 | 2% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 已取消 |
| 五. 環境景觀 A5: 鄰棟間隔及消防救災 | - | - | 289.27 | 5% | 289.27 | 5% | 287.01 | 5% | 287.01 | 5% | 287.01 | 5% | 提請討論事項五、(三) |
| A7: 提供基地內 4公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者 | 173.56 | 3% | 173.56 | 3% | 增加公益設施及留設人行步道 增加獎勵彌補開放空間不足 | | | | - | - | - | - | 已取消 |
| 六. 配合都市發展特殊需求 留設 4 公尺以上人行步道 | - | - | - | - | - | - | 261.55 | 4.56% | - | - | - | - | 已取消 |
| 爭取容積移轉40%，都設委員只給20% | | | | | | | | | | | | | |
| 七. 綠建築 黃金級 | 462.83 | 8% | 462.83 | 8% | 462.83 | 8% | 462.83 | 8% | - | - | - | - | 提請討論事項五、(四) |
| 鑽石級 | - | - | - | - | - | - | - | - | 574.02 | 10% | 574.02 | 10% | |
| 十. 處理佔有他人土地舊違章建築戶 | 188.80 | 3.26% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 已取消 |
| 都更獎勵合計 | 1,403.73 | 24.26% | 1,214.93 | 21% | 1,041.37 | 18% | 1,598.55 | 27.85% | 2,009.06 | 35% | 1,965.43 | 34.24% | - |
| 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施 (一) 開放空間獎勵 | 856.72 | 14.81 | 496.50 | 8.58% | 546.55 | 9.45% | - | - | 550.32 | 9.59% | 519.95 | 9.06% | 提請都設審議 |
| 都市防災 | 289.27 | 5.00% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 已取消 |
| 都市計畫獎勵合計 | 1,145.99 | 19.81% | 496.5 | 8.58% | 546.55 | 9.45% | - | - | 550.32 | 9.59% | 519.95 | 9.06% | - |
| 容積移轉 | 2,314.13 | 40% | 2,314.13 | 40% | 2,314.13 | 40% | 2,296.06 | 40% | 1,234.13 | 21.50% | 1,234.13 | 21.50% | - |

公益設施改為都更基金

容積移轉改為評定21.5%

(三)A5防災獎勵：

各次都更、都設聯審小組會送件獎勵值

肆、事業計畫內容概述：

| 項目 | 公展版/ 第 1 次小組 | 第 2 次小組 | 第 3 次小組 | 第 4 次小組 | 第 5 次小組 | 本次小組 |
|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 建築量體 | RC 地上 24 層/地 下 4 層 | RC 地上 17 層/地 下 5 層 | RC 地上 15-17 層 /地下 6 層 | RC 地上 17 層/地 下 6 層 | RC 地上 17 層/地 下 5 層 | RC 地上 16 層/地 下 5 層 |
| 建物構造 | 鋼筋混凝土造 | | | | | |
| 單元戶數 | 128 戶(住宅、 超級市場、公益 設施) | 142 戶(住宅 超級市場、公益 設施) | 137 戶(住宅 超級市場、公益 設施) | 135 戶(住宅 超級市場、公益 設施) | 140 戶(住宅 超級市場、公益 設施) | 141 戶(住宅 超級市場、公益 設施) |
| 停車位數 | 汽車 172/機車 147 | 汽車 166/機車 159 | 汽車 164/機車 154 | 汽車 164/機車 150 | 汽車 145/機車 156 | 汽車 145/機車 156 |
| 都市更新獎勵 | 1403.73 m ² (24.26%) | 1,214.96 m ² (21%) | 1,041.36 m ² (18%) | 1,598.55 m ² (27.85%) | 2,009.06 m ² (35%) | 1,965.43 m ² (34.24%) |
| 都市計畫獎勵 | 1,145.99 m ² (19.81%) | 496.50 m ² (8.58%) | 546.55 m ² (9.45%) | - | 550.32 m ² (9.59%) | 519.95 m ² (9.06%) |
| 容積移轉 | 2,314.13 m ² (40%) | | | 2,296.06 m ² (40%) | 1,234.13 m ² (21.50%) | 1,234.13 m ² (21.50%) |
| 合計 | 4,863.85 m ² (84.07%) | 4,025.56 m ² (69.58%) | 3,902.04 m ² (61.87%) | 3,894.61 m ² (67.85%) | 3,793.51 m ² (66.09%) | 3,719.51 m ² (64.80%) |

爭取容積移轉40%，都設委員只給20%

容積移轉改為評定21.5%

開放空間獎勵(一)

Diagram illustrating the site plan and open space reward area. The plan shows a building footprint (建築物範圍) and the open space reward area (開放空間獎勵範圍). The reward area is defined by a dashed red line and includes a buffer zone (高程緩衝空間) and a base internal passage (基地內通路4M). The plan also shows the surrounding context, including the existing street (現有巷) and the base internal passage (基地內通路4M).

Key dimensions and areas:

- Building footprint (建築物範圍): 2700.55 (width) x 2269.93 (depth)
- Open space reward area (開放空間獎勵範圍): 2700.55 (width) x 2269.93 (depth)
- Base internal passage (基地內通路4M): 2596.76 (width) x 400.32 (depth)
- Existing street (現有巷): 8M (width)
- Open space effective area (開放空間有效面積): 700.83 m²

Other labels and dimensions include:

- 鄰地基地內通路供公眾通行 (Public passage within adjacent site)
- 未計入獎勵範圍 (Not included in reward area)
- 業單位初審意見二) (Initial review opinion of the business unit 2)
- 未計開放空間獎勵範圍 (Not included in open space reward area)
- 開放空間獎勵範圍 (Open space reward area)
- 開放空間有效面積為700.83 m² (Open space effective area is 700.83 m²)
- 基地內通路4M (Base internal passage 4M)
- 現有巷 (Existing street)
- 立人街14巷 8M (Liren Street 14 Lane 8M)
- 高程緩衝空間 (Elevation buffer space)
- 未計入獎勵範圍 (Not included in reward area)
- 業單位初審意見二) (Initial review opinion of the business unit 2)
- 未計開放空間獎勵範圍 (Not included in open space reward area)
- 開放空間獎勵範圍 (Open space reward area)
- 開放空間有效面積為700.83 m² (Open space effective area is 700.83 m²)

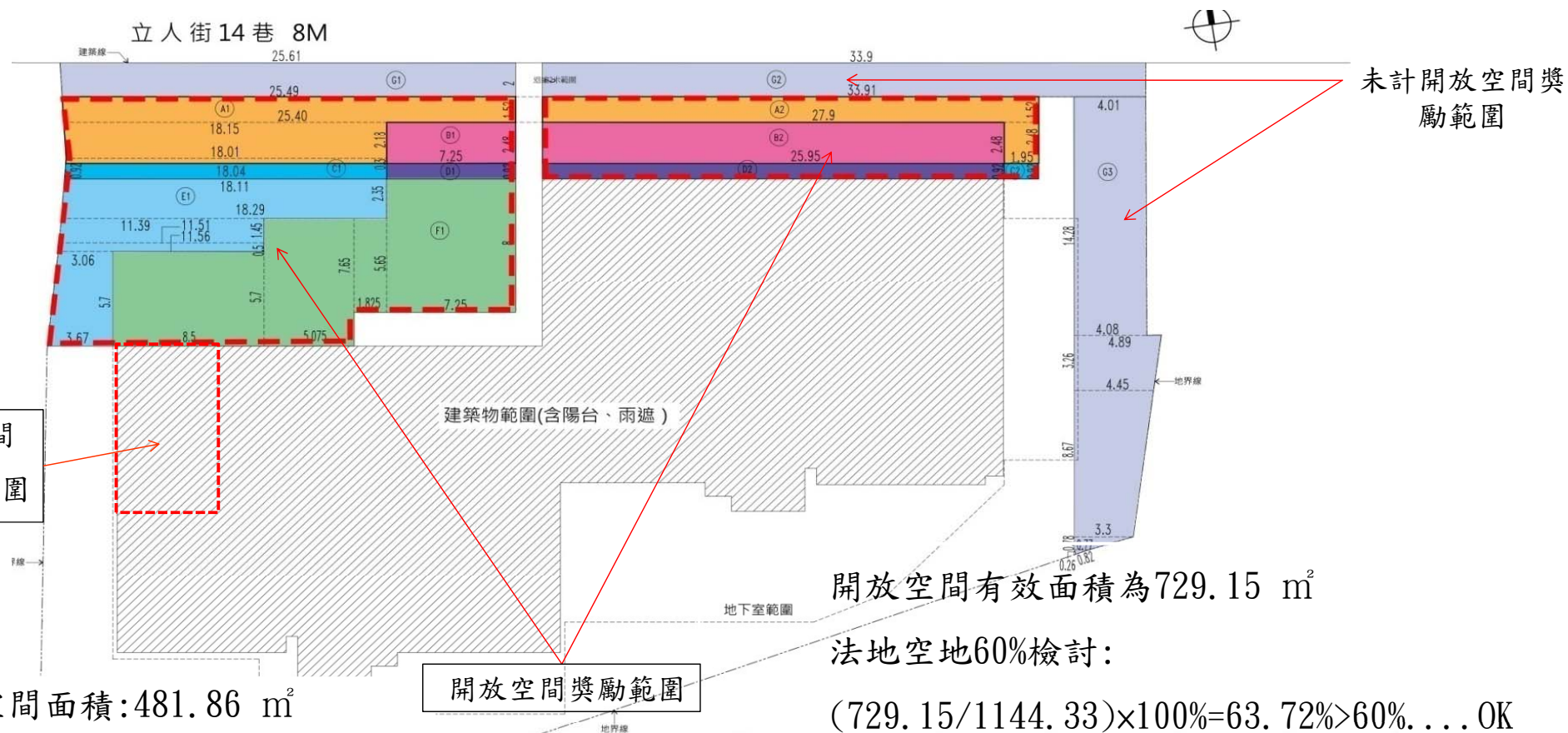
法地空地60%檢討：

$(700.83/1144.33) \times 100\% = 61.24\% > 60\% \dots \text{OK}$

| 開放空間形式 | | 新北市 都市設計審議原則 | 開放空間 實設面積 | 有效係數 | 開放空間 有效面積 |
|---------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------|
| 沿街步道式 | A 地下室開挖區域 | 寬度>4M・<6M | A1+A2=131.22㎡ | 1.5 x 0.8 | 157.464㎡ |
| | B 無地下室開挖區域 | | B1+B2+B3+B4=62.78㎡ | 1.5 | 94.17㎡ |
| | C 地下室開挖區域 | | C1+C2=42.2㎡ | 1.0 x 0.8 | 33.76㎡ |
| | D 無地下室開挖區域 | | D1+D2=6.41㎡ | 1.0 | 6.41㎡ |
| 廣場式開放空間 | E 地下室開挖區域 | 任一邊淨寬>6M | E1=208.92㎡ | 1.0 x 0.8 | 167.136㎡ |
| | F 無地下室開挖區域 | | F1=37.56㎡ | 1.0 | 37.56㎡ |
| 基地內通路 | G 計入有效面積之總和 | 不得計入獎勵 | 合計=503.13㎡ | 開放空間獎勵合計=496.5㎡ | |
| | | | 1.0 | G1=53.89㎡ | 53.89㎡ |
| | | | | G2=38.8㎡ | 38.8㎡ |
| | | | | G3=12.75㎡ | 12.74㎡ |
| | | | | G4=106.3㎡ | 106.3㎡ |
| | | | 合計=211.74㎡ | 開放空間有效面積合計=708.24㎡ | |

第三次都更小組會-開放空間獎勵

(依據建築技術規則施工篇第十五章及100.01.17土地管制要點相關法令檢討)



開放空間面積:481.86 m²

沿街步道式開放空間:262.04m²

廣場式開放空間:239.9 m²

開放空間獎勵面積:546.55 m²

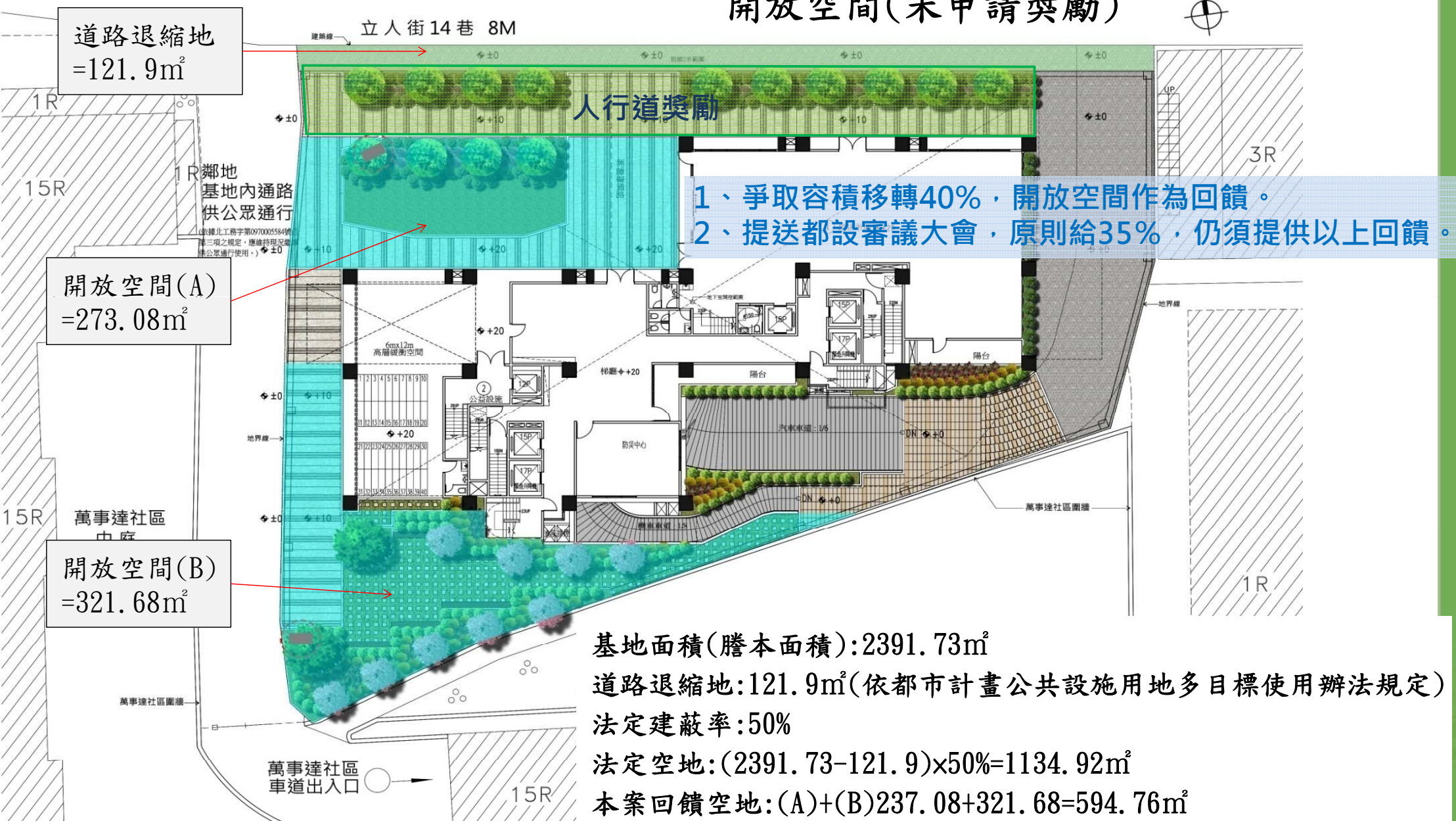
沿街步道式開放空間:337.77 m²

廣場式開放空間:208.78 m²

| 開放空間類型 | | 新北市 都市設計審議原則 | 開放空間 實效面積 | 獎勵倍數 | 開放空間 有效面積 |
|---------|-------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------|
| 沿街步道式 | ④ 無地下室開挖區域 | 寬度>4M、<6M | A1+A2=130.74㎡ | 1.5 | 196.11 |
| | ⑤ 地下室開挖區域 | | B1+B2=82.34㎡ | 1.5x 0.8 | 98.81㎡ |
| | ⑥ 無地下室開挖區域 | 寬度>6M | C1+C2=18.42㎡ | 1.0 | 18.42㎡ |
| | ⑦ 地下室開挖區域 | | D1+D2=30.54㎡ | 1.0x 0.8 | 24.43㎡ |
| 廣場式開放空間 | ⑧ 無地下室開挖區域 | 任一邊淨寬>6M | E1=84.32㎡ | 1.0 | 84.32㎡ |
| | ⑨ 地下室開挖區域 | | F1=155.58㎡ | 1.0x 0.8 | 124.46㎡ |
| | | | 合計=501.94㎡ | 開放空間獎勵合計=546.55㎡ | |
| 基地內通路 | ⑩ 計入有效面積之總和 | 不得計入獎勵 | G1=51.1㎡ | 1.0 | 51.1㎡ |
| | | | G2=67.81㎡ | | 67.81㎡ |
| | | | G3=108.30㎡ | | 108.30㎡ |
| | | | 合計=227.21㎡ | 開放空間有效面積合計=729.15㎡ | |

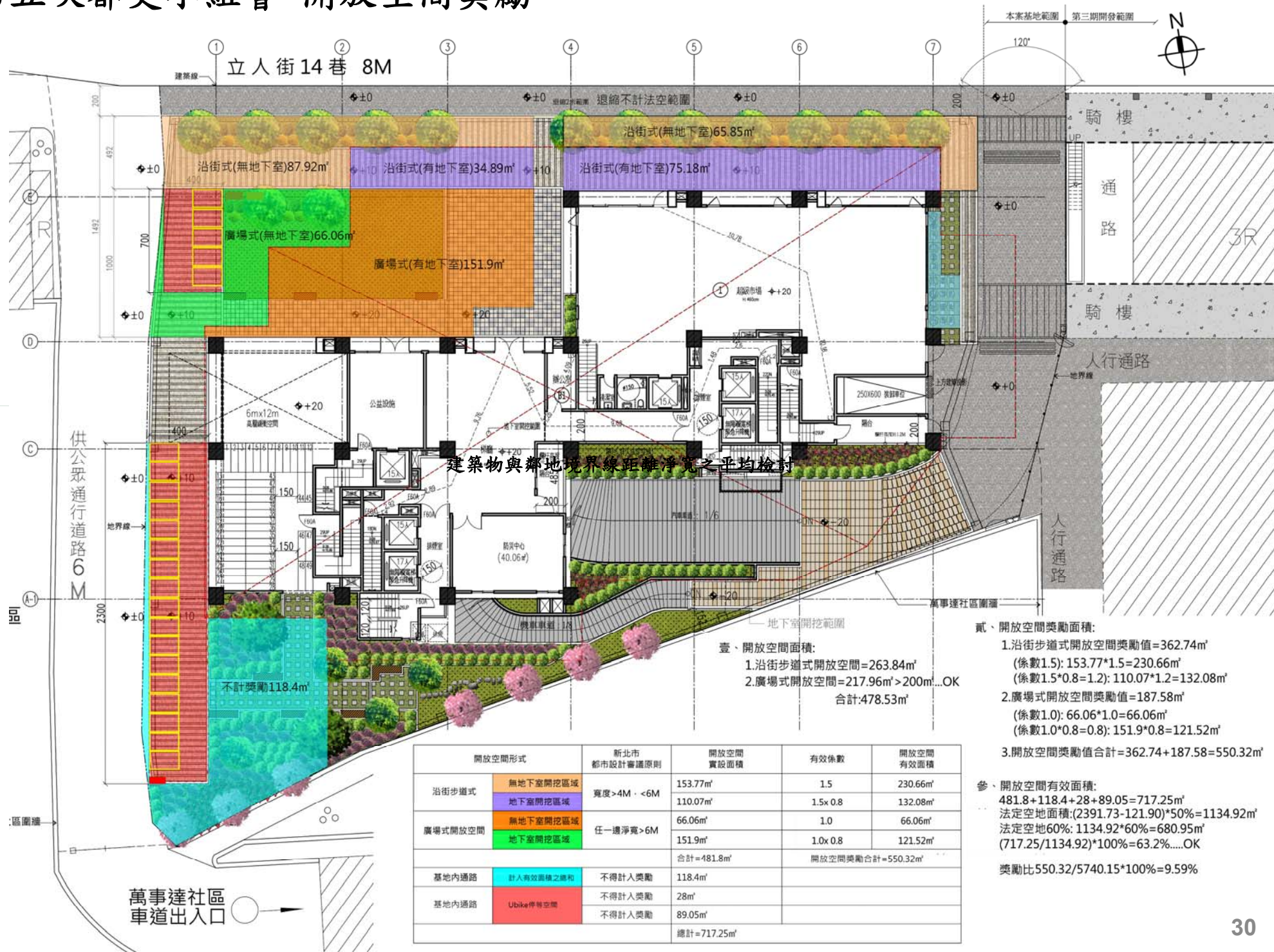
容積移轉友善方案

開放空間(未申請獎勵)

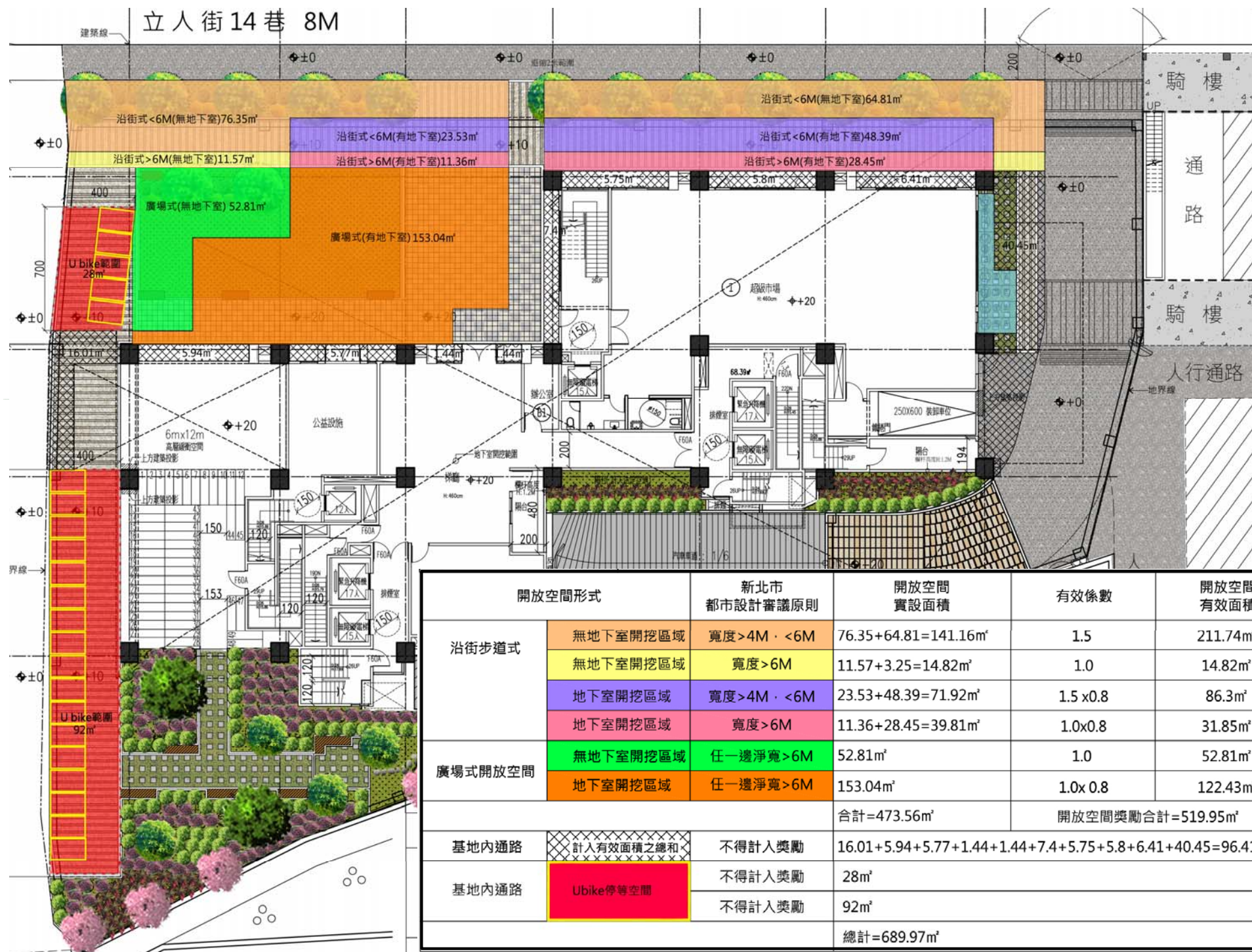


$$594.76/1134.92 \times 100\% = 54.41\% > 40\%$$

第五次都更小組會-開放空間獎勵

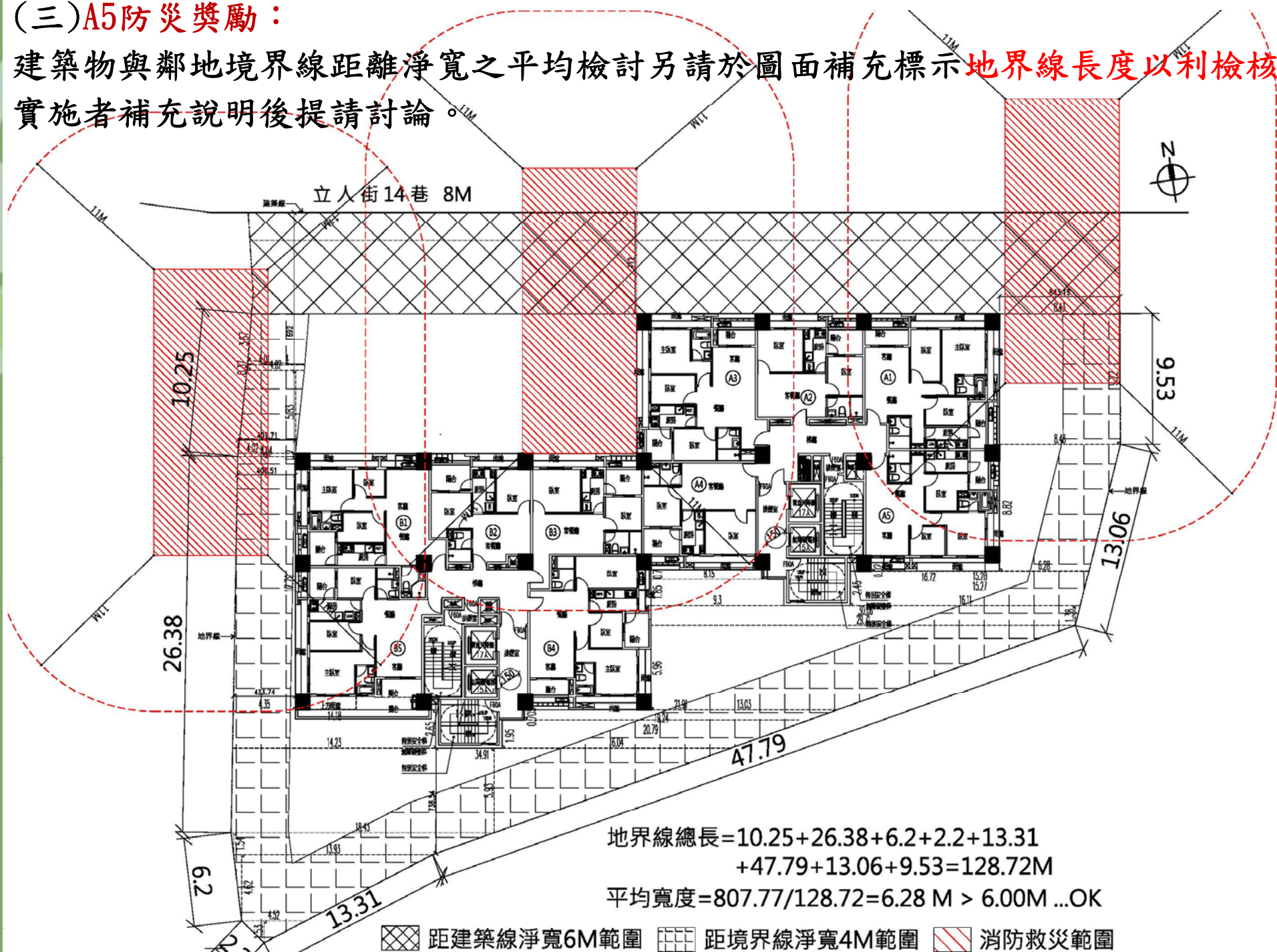


第六次都更小組會-開放空間獎勵



(三)A5防災獎勵：

建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討另請於圖面補充標示地界線長度以利檢核，請實施者補充說明後提請討論。



該原則於102年3月14日公告修正，考量本案法令適用日為101年12月28日，原則同意實施者所請A5都市防災獎勵5%」，

壹、提請討論事項 三（四）

三、建築容積獎勵：

（四）本次申請土管之開放空間獎勵519.95 平方公尺(9.06%)，請實施者說明後提請都市設計委員討論。

意見回應：已扣除部分通路不計入面積，Ubike停車區不計入面積

1. 沿街步道式開放空間獎勵：

寬度>4M、<6M；無地下室開挖區域面積=211.74m²

寬度>6M；無地下室開挖區域面積=14.82m²

寬度>4M、<6M；地下室開挖區域面積=86.3m²

寬度>6M；地下室開挖區域面積=31.85m²

合計=344.71m²

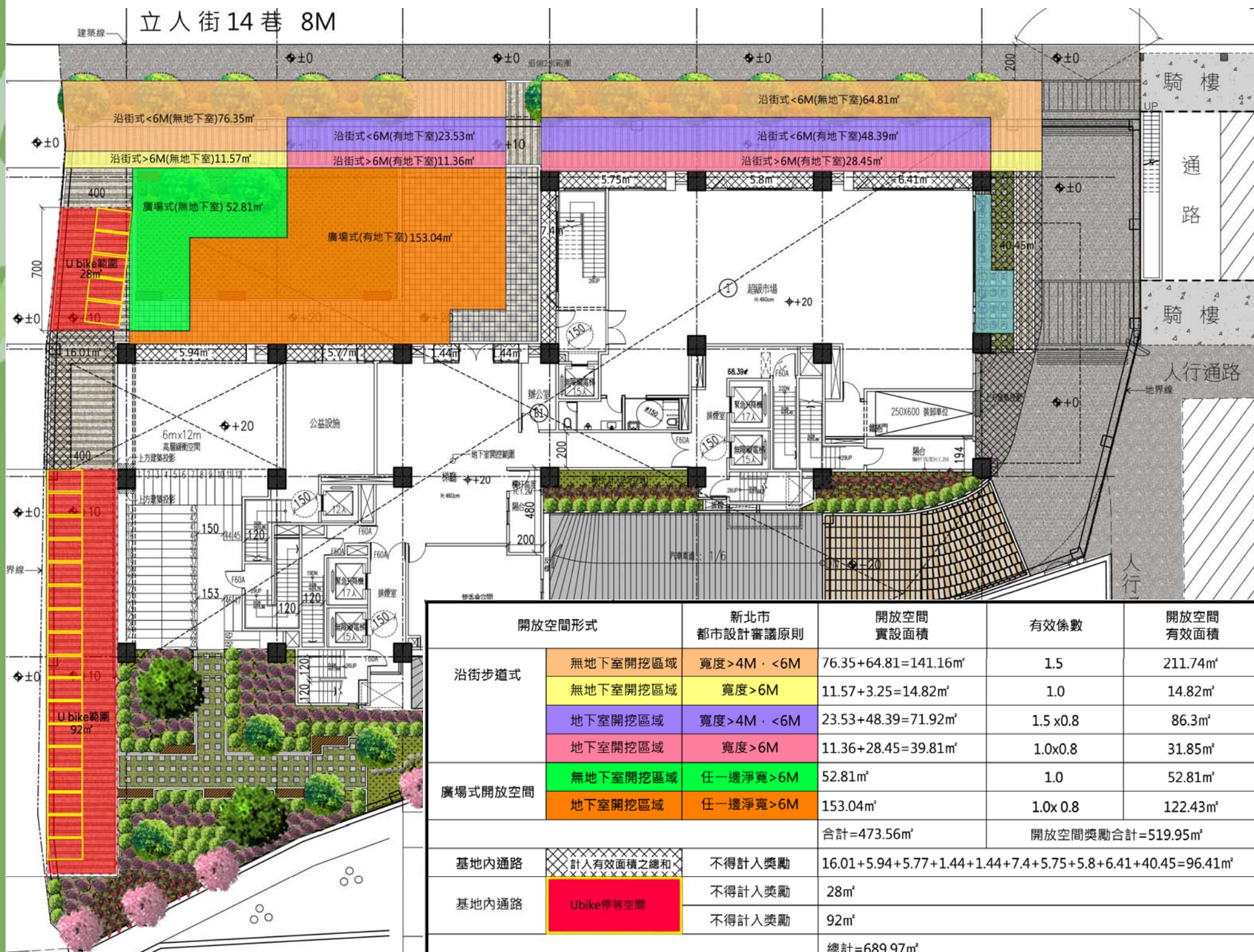
2. 廣場式開放空間獎勵：

無地下室開挖區域面積=52.81m²

地下室開挖區域面積=122.43m²

合計=175.24m²

開放空間獎勵面積=344.71+175.24=519.95m²



壹、提請討論事項 三（五）

三、建築容積獎勵：

（五）有關綠建築申請鑽石級標章獎勵10%，本案採2009年版本，指標合計得分為50.62，位於鑽石級綠建築分數48.3分以上，請實施者說明各指標得分情形，並請臺灣建築中心表示意見後提請討論。

回應：

- 1、九大指標除「生物多樣性」未計算外，經初步評估符合鑽石級標章。
- 2、其他八項指標為初步計算評估，將檢討數據結果列表呈現於報告書上。
- 3、其實際得分數仍須經過都更核定後更詳實的計算。
- 4、最後送審仍須經台灣建築中心審查通過，必符合鑽石級綠建築標章設計。

| 九大指標 | | 有無 | 設計值 | 基準值 | 變距 Rn(註) | 分級評估得分 RSi | 得分上限 | |
|---|------------------|--------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| 一．生物多樣性指標 | | | BD＝ | BDc＝ | R1＝ | RS1＝18.75× | RS1≤9.0 | |
| 二．綠化量指標 | | ◎ ◎ | TCO2＝ 635, 743. 50 | TCO2c＝ 358, 761. 00 | R2＝ 0. 77 | RS2＝6. 81×R2+1. 5 ＝ 6. 74 | RS2≤9. 0 | |
| 三．基地保水指標 | | ◎ | λ＝ 0. 95 | λ c＝ 0. 40 | R3＝ 1. 38 | RS3＝4. 68×R3+1. 5 ＝ 7. 96 | RS3≤9. 0 | |
| 四． 日常節能 指標 | 外 殼 節 能 | 辦公類 | EEV＝ | 0. 80 | R41＝ | RS41＝22. 20× | RS41≤12. 0 | |
| | | 百貨類 | EEV＝ | 0. 80 | R41＝ | RS41＝22. 20× | | |
| | | 醫院類 | EEV＝ | 0. 80 | R41＝ | RS41＝11. 11× | | |
| | | 旅館類 | EEV＝ | 0. 80 | R41＝ | RS41＝11. 11× | | |
| | | 住宿類 | ◎ | EEV＝ 0. 79 | 0. 80 | R41＝ 0. 01 | | RS41＝6. 52× R41+1. 5＝ 1. 57 |
| | | 學校及大型 | EEV＝ | 0. 80 | R41＝ | RS41＝16. 67× | | |
| | | 其他類 | EEV＝ | 0. 80 | R41＝ | RS41＝6. 90× | | |
| | 空調節能 | | ◎ | EAC＝ 0. 80 | 0. 80 | R42＝ 0 | RS42＝14. 69× R42+1. 5＝ 1. 5 | RS42≤10. 0 |
| | 照明節能 | | ◎ | EL＝ 0. 24 | 0. 70 | R43＝ 0. 66 | RS43＝7. 00× R43+1. 5＝ 6. 12(6. 00) | RS43≤6. 0 |
| 五．CO ₂ 減量指標 | | | CCO ₂ ＝ 0. 6 | 0. 82 | R5＝ 0. 27 | RS5＝19. 40× R5+1. 5＝ 6. 93 | RS5≤9. 0 | |
| 六．廢棄物減量指標 | | | PI＝ 2. 87 | 3. 30 | R6＝ 0. 13 | RS6＝13. 13× R6+1. 5＝ 3. 21 | RS6≤9. 0 | |
| 七．室內環境指標 | | ◎ | IE＝ 78. 4 | 60. 0 | R7＝ 0. 31 | RS7＝17. 50× R7+1. 5＝ 6. 93 | RS7≤12. 0 | |
| 八．水資源指標 | | ◎ | WI＝ 9. 0 | 2. 0 | R8＝ 3. 5 | RS8＝1. 5×R8+1. 5 ＝ 6. 75 | RS8≤9. 0 | |
| 九．污水垃圾指標 | | ◎ | GI＝ 14. 0 | 10. 0 | R9＝ 0. 4 | RS9＝4. 29×R9＋ 1. 5＝ 3. 22 | RS9≤6. 0 | |
| 合計總分 RS ＝ ∑RSi＝ 50. 62 | | | | | | | | |
| 註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「 設計值－基準值 ÷基準值」之公式計算。 | | | | | | | | |

綠建築分級評估最終等級評量表

| 綠建築評量等級 (得分概率分佈) | | | 鑽石級 95%以上 |
|--|------------|---------------------|--------------|
| 九大指標全評估時總得分 RS 範圍 | | | 53≤RS |
| 基準 減分 | 有、無 ■ □ | 免評估生物多樣性指標者 基準減分 | -6.0 |
| | □ ■ | 免評估空調節能者基準減分 | -6.5 |
| | □ ■ | 免評估照明節能者基準減分 | -4.4 |
| | □ ■ | 免評估室內環境指標者基準減分 | -7.5 |
| | □ ■ | 免評估省水器具者基準減分 | -6.0 |
| 有免評估項目時，新調整總得分 RS 範圍 | | | 48.3≤RS |
| 最少合格指標數 | | | 8 |
| 評價總分 RS= 50.62 分級評估歸屬級別（請勾選） | | | ■ |

綠建築後續管理維護為綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、CO₂減量指標、廢棄物減量指標、室內環境指標、水資源指標、污水及垃圾指標等八項，已納入綠建築管理維護計劃中，待小組會通過後實際送審建築中心查核。

壹、提請討論事項 四（一）

四、建築規劃設計：

（一）本案本次取消經政府指定之公益設施容積獎勵，現僅依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」要求留設公益設施空間部分，前經本府106年5月3日新北府財產第1060842832號函同意公施設施受贈予本市中和區公所306平方公尺，有關相關空間內容及後續管理維護，請本府民政局及中和區公所確認後，提請討論。

意見回應：

捐贈公益設施沿革

| | |
|---|---|
| 新北市中和區秀山段256地號等13筆市場用地土地(市7-1第二期)獎勵投資都市計畫公共設施案契約(附錄十) | 第二條「…地面二層部分規劃之公共性空間，其登記面積為300平方公尺以上(含公共設施)，無償捐贈新北市政府使用，並設有獨立出入口及電梯。」 |
| 新北市政府106年5月3日新北府財產字第1060842832號函(附錄十七) | 第二點「…旨竭公益設施實施者規劃捐贈範圍為地上1層(梯廳、電梯、樓梯)及2層(梯廳、電梯、陽台、獨立室內空間)，預估捐贈總面積為306平方公尺…該空間規劃之電梯、樓梯係供公益設施專用，惟實際捐贈面積需視審議結果而定。」 |
| 106年11月29日第3次小組會議中和區公所意見 | 有關公益設施部分，原規劃於2樓擬由本公所接管面積含公共設施約300m ² ，扣除公共設施後淨空間不夠利用，如實施者有意調整公益設施至3樓並擴大面積，後續本所將主動向市府爭取該空間。 |
| 107年8月30日第4次小組會議中和區公所意見 | 有關本所於第3次專案小組會議建議2、3樓公益設施面積合併，實施者已配合調整規劃於3樓，該規模亦符合市民活動中心的基本要求，實施者積極與本所洽談後續室內規劃及設備，本所原則同意目前規劃。 |
| 第5次專案小組版事業計畫 | 本案除獎勵契約規定捐贈公益設施外，欲另申請都市更新「經政府指定額外提供之公益設施」容積獎勵，捐贈公益設施總面積為944.3平方公尺(含公共設施)。 |
| 新北市政府財政局109年6月16日新北財產字第1091090452號函(附錄十八-11) | 第三點有關增加之捐贈空間，請貴處轉知誠毅建設股份有限公司，因本市就民間捐建公益設施已公告優先設置項目為幼兒園、公共托老中心及社會住宅第3項，如前開優先項目未符合其捐贈之需求，則可依相關規定改採現金回饋(如捐贈都更基金)等方式辦理。 |
| 第6次專案小組版事業計畫 | 本案捐贈公益設施部分，現依「獎投契約」及「新北市政府106年5月3日新北府財產字第1060842832號函」規定辦理，捐贈總面積335.07平方公尺並設有獨立出入口。 |

第5次專案小組版捐贈公益設施地上三層範圍圖

公益設施(獎投+都更容積獎勵)總面積為944.3平方公尺(含公共設施)。



三層平面圖

S : 1/250

壹、提請討論事項 四（一）

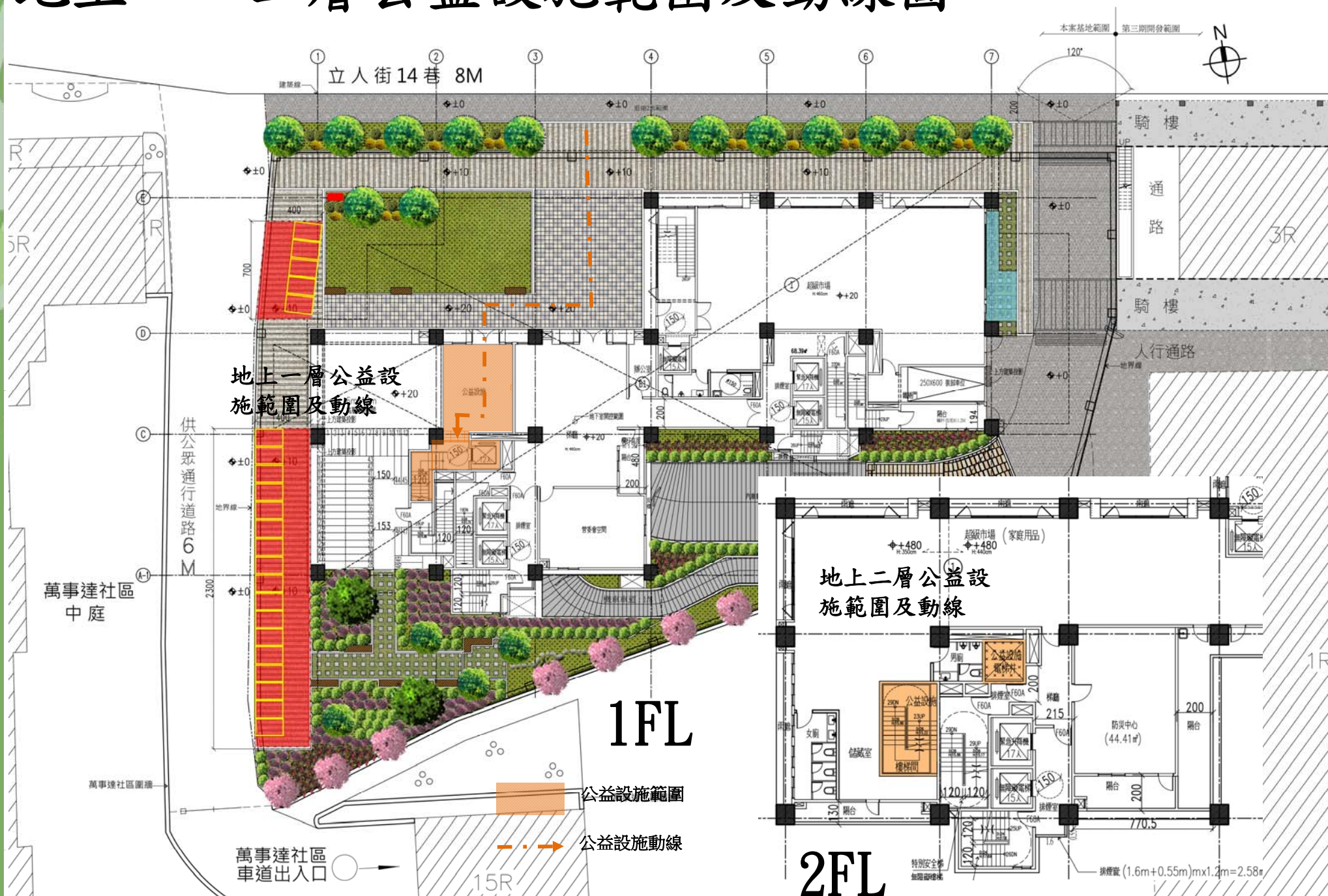
公益設施規劃：

本案回饋公共性空間規劃於地下一至地上三層，三層室內淨空間樓地板面積為119.79平方公尺(36.24坪)，含公設面積（24.94%）為335.07平方公尺> 300平方公尺，並設有獨立出入口。（大於合約300平方公尺）

公益設施維護管理：

- （一）本公寓大廈依據市場用地(市7-1第二期)獎勵投資都市計畫公共設施案契約書指定設置之**公益設施（地上一～三層）**，供作**市民活動中心使用**。**使用面積範圍（室內面積及陽台）由公部門管理機關管理及維護**，因其執行管理維護衍生各項費用應自行支付。**公共設施（樓電梯間、排煙室）屬公寓大廈部分應提交管理費由公寓大廈管委會負責維護。**
- （二）本公益設施因具獨立產權、動線、水電表，考量仍有使用到部分社區公共空間**管理費用以住戶每坪繳納標準之1/3 計算。**
- （三）公益設施管理規章如有未盡事宜，管理機關新北市中和區公所應逕予修訂、修改並公布實施之。另外3樓公益設施管理規章如有未盡事宜，管理機關應逕予修訂、修改並公布實施之。（相關市民活動中心管理計畫詳事業計畫報告書8-6頁~8-8頁）

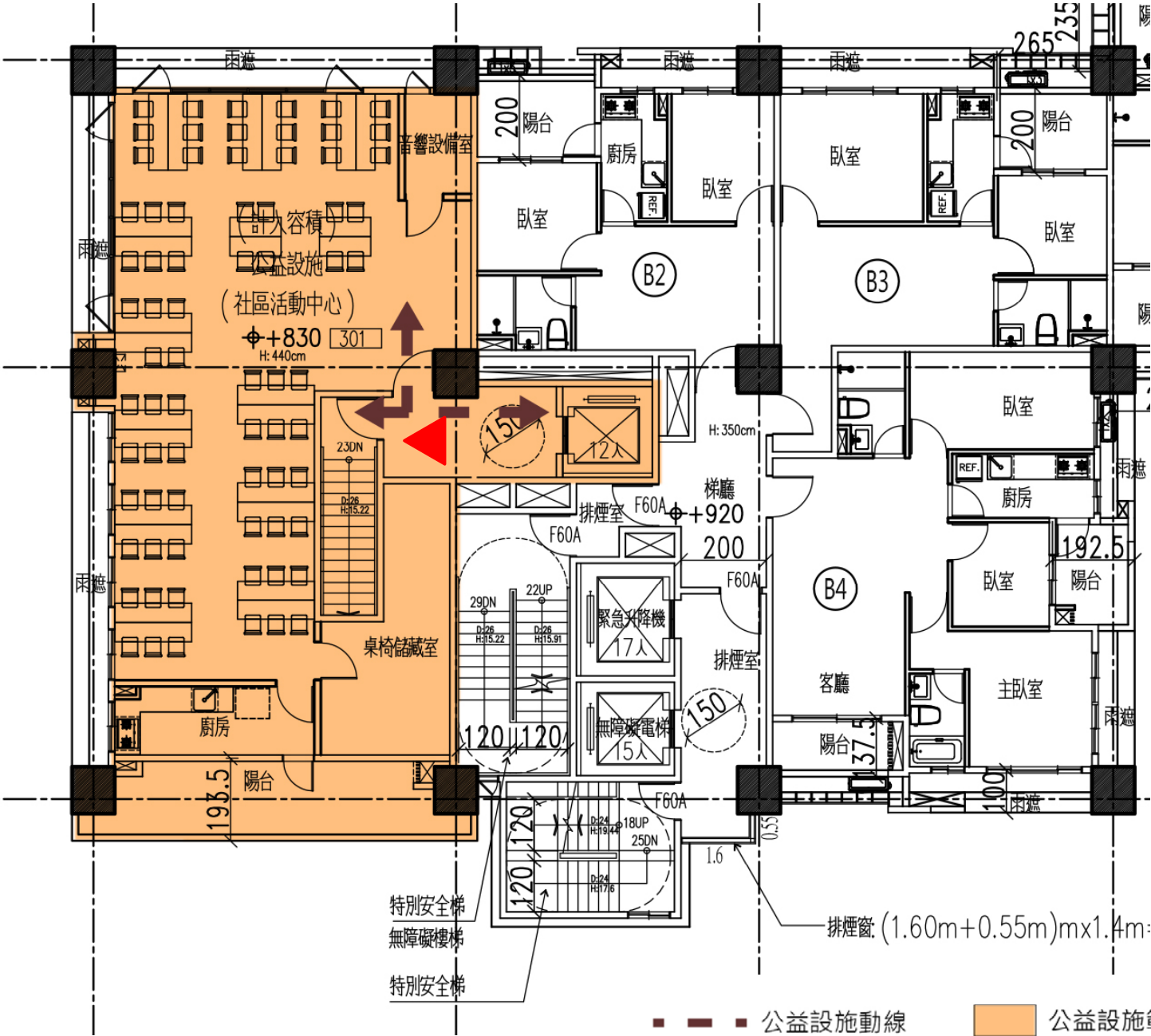
地上一、二層公益設施範圍及動線圖



地上三層公益設施範圍家具配置圖

公益設施(獎投契約)面積為**335.07**平方公尺。

| 項目 | 面積m ² |
|---------------|------------------|
| 1F電梯、樓梯、梯廳 | 52.59 |
| 2F電梯、樓梯 | 21.26 |
| 3F電梯、樓梯、陽台、雨遮 | 57.86 |
| 3F室內淨空間 | 119.79 |
| 公設部分(24.94%) | 83.57 |
| 合計 | 335.07 |



壹、提請討論事項 四（二）

四、建築規劃設計：（二）本案256地號土地涉及原69中使字第741號使用執照法定空地分割，有關本案興建後提供23個車位提供原始照範圍之所有權人繼續使用，請工務局協助確認，並請實施者說明規劃管理後提請討論。

意見回應

實施者與256地號地主同意書

同意書

本「新北市中和區秀山段272地號等13筆土地都市更新事業計畫案」，其中範圍內256地號土地座落於69使字第741號使用執照範圍內，有法定汽車位23輛，土地現況作為停車場，以收費方式供大眾停車使用。

256地號土地所有權人同意實施者以本案範圍申請「公共設施用地多目標獎勵投資開發」及「都市更新」方式進行改建，經主管機關要求，需留設69使字第741號使用執照原法定汽車位23輛於新建築物規劃中。

實施者與256地號土地所有權人協商後，雙方同意將法定停車位23輛設置於新建大樓地下室，停車位集中設置並訂定收費機制統一管理停車位。

實施者：誠毅建設股份有限公司

統一編號：24498079

代表人：辜耀興

聯絡電話：02-2711-5823

聯絡地址：臺北市松山區南京東路三段260號4樓



256地號土地所有權人：誠新國際開發股份有限公司

統一編號：54175603

代表人：潘玉美

聯絡電話：02-2711-0808

聯絡地址：臺北市松山區南京東路三段260號4樓



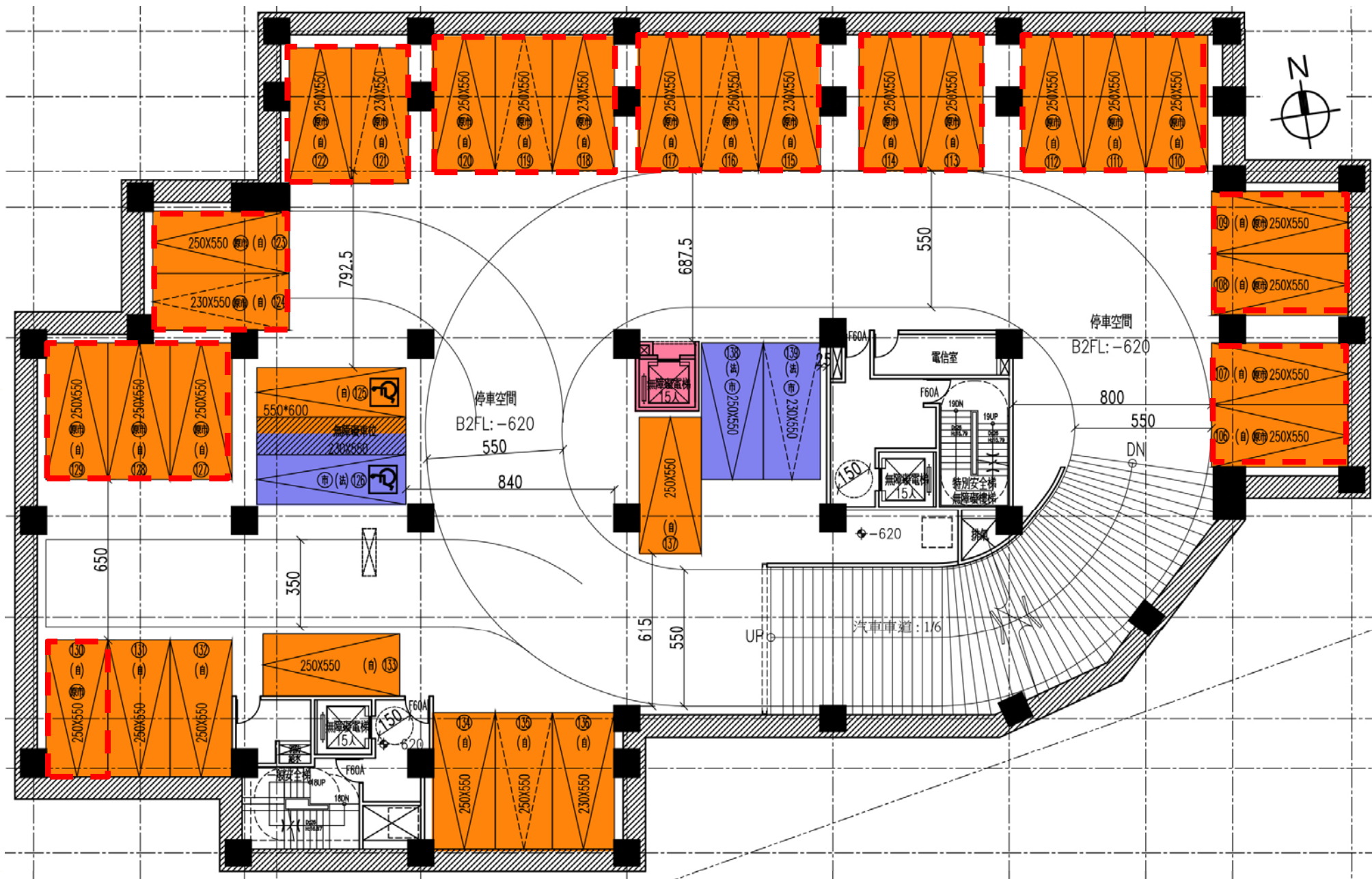
256地號土地停車位現況：現為空地且做為供汽車臨停或月租之停車場使用。

23輛法定停車位所有權：本案基地於75年2月3日『建築基地法定空地分割辦法』發布生效前已完成地籍分割之建築基地。故該法定停車位所有權全屬256地號之所有權人所有，而非原69中使字第741號使用執照範圍內其他所有權人共有之所有權。

留設69中使字第741號法定汽車位23輛規劃管理：

1. 設置於地下二層集中設置。
2. 管理上23部法車與超市法車集中設置於地下二層，與住戶使用汽車車位以樓層區分管理。
3. 僅供原69中使字第741號所有權人及本案所有權人使用（臨停、租用）或買賣。
4. 車位所有權人自行使用、管理或委外管理車位，除自行使用車位外，對外出租之車位可分為月租及臨停車位，並設置自行繳費機及柵欄機管理。

地下二層23部法車位置圖



法定車位
 自設車位 (原23台法車)
 市場設施使用範圍
 市場汽車位
 留設69使字第741號使用執照之法定停車位23位

壹、提請討論事項 四（三）

四、建築規劃設計：（三）有關東側通廊拆除保留共同壁計畫及內容，請補充說明向鄰地說明的時間點，請實施者說明後提請確認。

意見回應：於本案召開大會前向鄰地所有權人說明。

七、拆除保留共同壁計畫

（一）基地概況

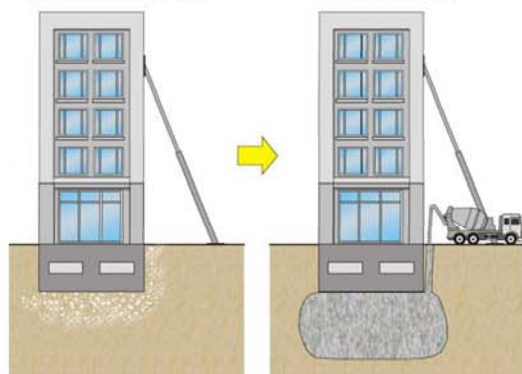
本基地北側立人街 14 巷之現況為一排 3 層造連棟住宅，為配合整體規劃需予以拆除基地內之連棟住宅，同時保留緊鄰基地東側之共同壁，然拆除過程中涉及建物基礎之穩定與結構切割的課題，需有完整的鄰房保護措施以免造成工程中的工安危害。

（二）補強工法

本案擬以頂升工法補強舊有連棟住宅結構，以混凝土灌漿與回填土壤方式穩固原有基礎，避免工程挖方期間所產生的地盤沉陷影響鄰房基礎之結構安全。其頂升工法，如【圖一】所示。

以斜撐將建築物扶正

灌漿改良地盤

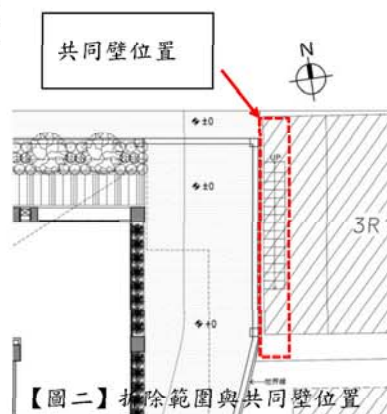


【圖一】頂升工法示意圖

（三）美化措施

本基地之 3 層造連棟住宅現況與共同壁位置如【圖二】所示，該共同壁位置之 1~3 層為聯通連棟住宅生活機能的通廊，立面材料以洗石子為主，並以紅色磁磚色帶於護欄、梁邊裝飾。

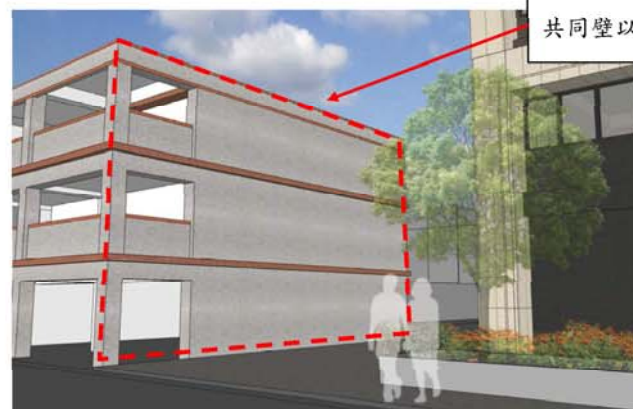
本案擬以現況連棟住宅之外觀材料美化因拆除後外露之共同壁，即以洗石子為主要材料，並搭配紅色磁磚色帶處理共同壁外觀，同時保有原有連棟住宅立面韻調，維持整體立面之和諧性，共同壁美化如【圖三】所示。



【圖二】拆除範圍與共同壁位置



共同壁以原有立面材料美化



【圖三】共同壁美化示意圖

壹、提請討論事項 五（一）

五、管理維護計畫：

（一）本案相關管理維護計畫（獎投多目標要求留設公益設施、超級市場留設車位、原法定空地留設23輛車位及住戶管理規約）業依前次小組意見修正，請實施者說明修正情形後，提請確認。

意見回應

超級市場停車位規劃及維護

規約第二十四條二、超級市場

（三）超級市場汽車及機車停車場設置於地下一層及地下二層，停車場出入動線，與地下三層～地下五層住宅停車位共用使用車道。應善加管理地下一、二層停車場之清潔。

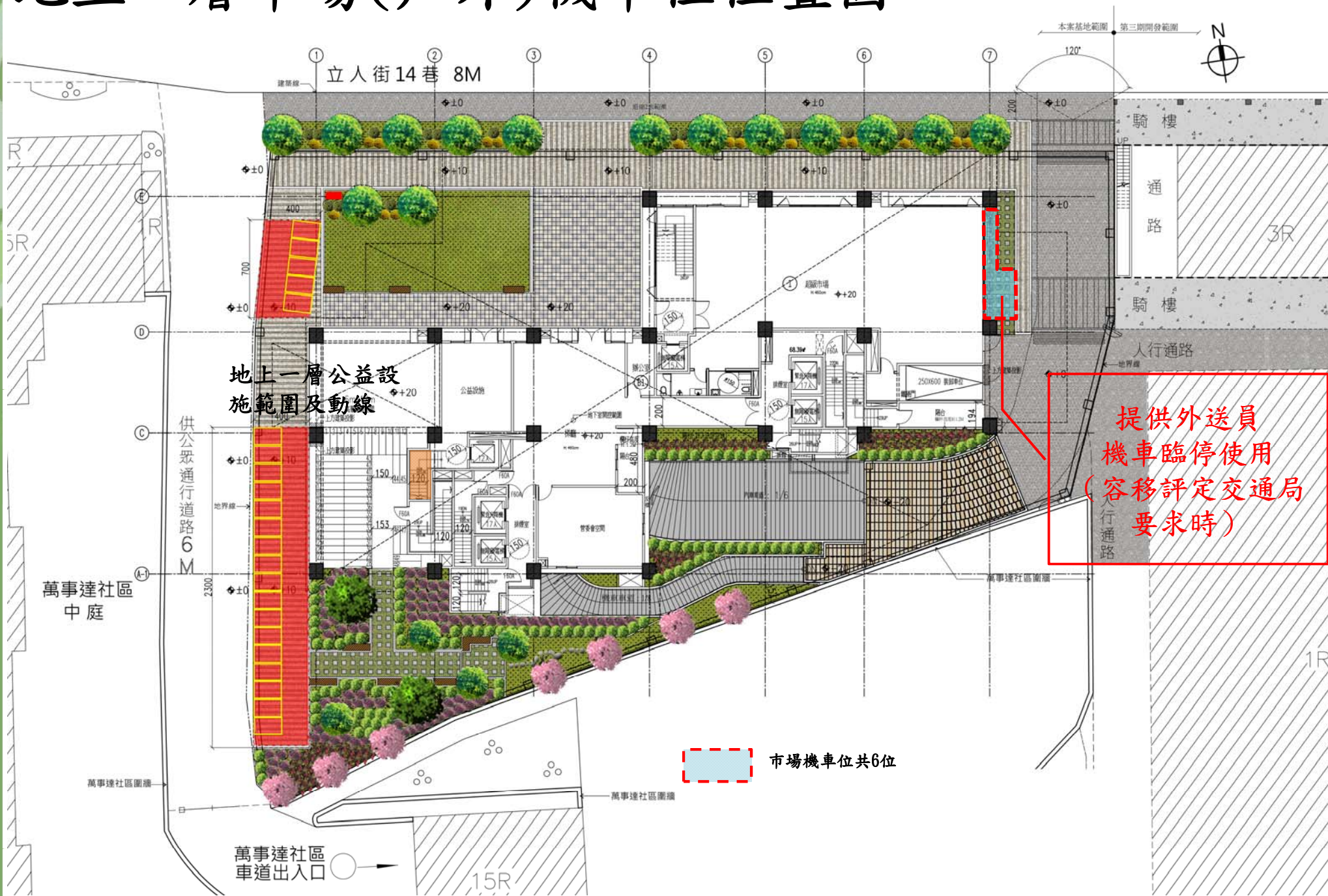
（四）本公寓大廈依據市場用地（市7-1第二期）獎勵投資都市計畫公共設施案契約書，指定超級市場2個汽車車位、1個無障礙汽車位、13個機車車位及1個無障礙機車位，產權屬誠毅建設股份有限公司，不可另行買賣，亦不得作為其他使用。

留設23輛法定停車位規劃及維護

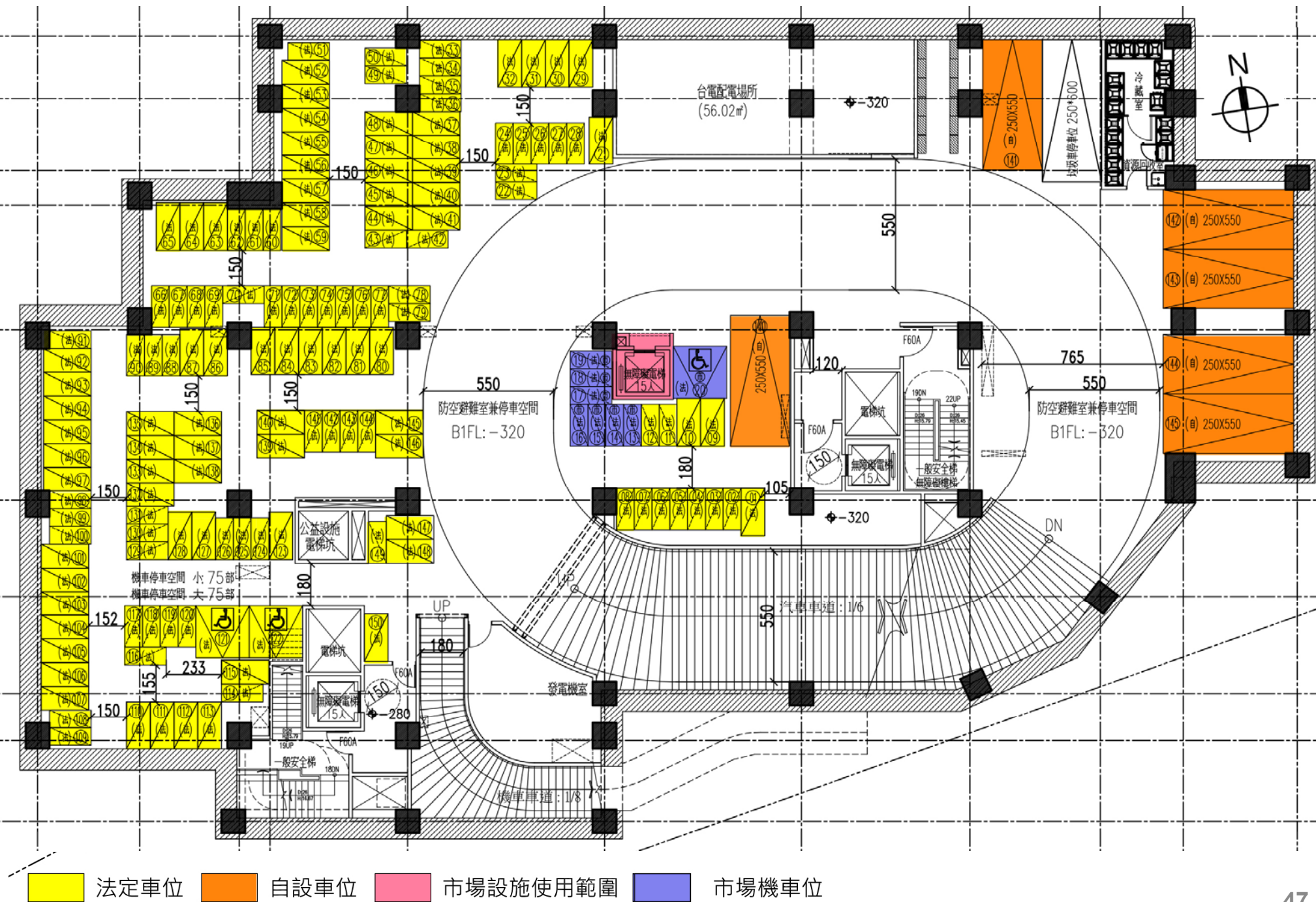
規約第二十四條六、增設69中使字第741號法定汽車位23輛

1. 設置於地下二層集中設置。
2. 管理上23部法車與超市法車集中設置於地下二層，與住戶使用汽車車位以樓層區分管理。
3. 僅供原69中使字第741號所有權人及本案所有權人使用（臨停、租用）或買賣。
4. 車位所有權人自行使用、管理或委外管理車位，除自行使用車位外，對外出租之車位可分為月租及臨停車位，並設置自行繳費機及柵欄機管理。

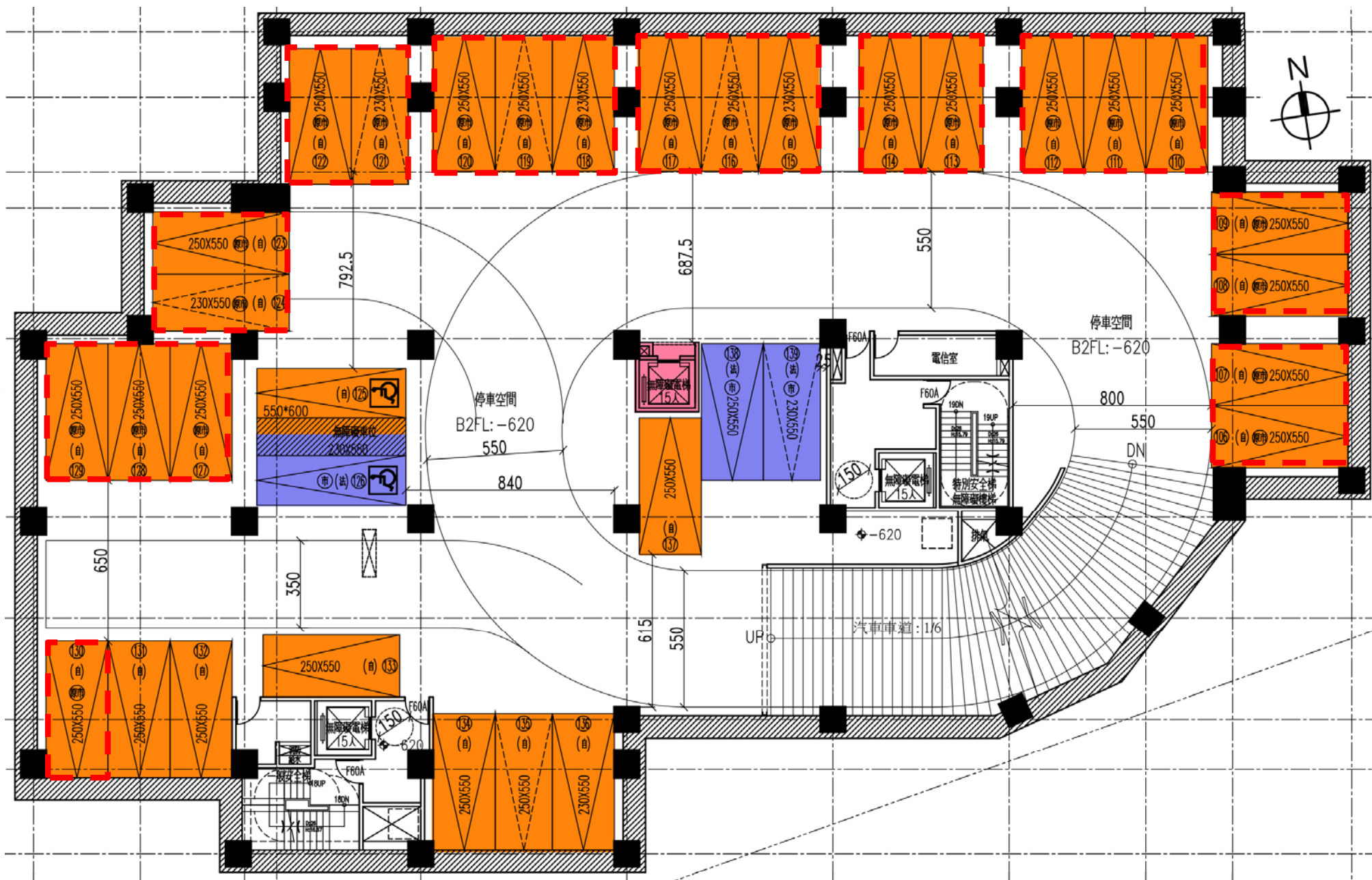
地上一層市場(戶外)機車位位置圖



地下一層超級市場室內機車位位置圖



地下二層超級市場及23部法車室內汽車位位置圖



法定車位
 自設車位
 市場設施使用範圍
 市場汽車位
 留設69使字第741號使用執照之法定停車位23位

壹、提請討論事項 五（二）

五、管理維護計畫：（二）本次新增捐贈經費予本府都市更新基金，請於其他應加表明事項章節載明。

意見回應

後續補充於「第拾玖章其他應加表明事項」「七、捐贈都市更新基金」章節中。
本案依「100年8月18日公告發布之新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，申請「提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者」項目獎勵，獎勵值為817.39m²(14.24%)，捐贈金額為44,871,305元(實際以審議會核定為準)，並依規定捐贈金額於取得建造執照前全數一次繳納。

壹、提請討論事項 六

六、信託及風險控管機制：本案續建機制採信託方式處理，並已信託與彰化銀行，有關本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋的處理方式等，請實施者說明後提請討論。

意見回應

資金及產權控管機制

資金控管：開立「彰化商業銀行受託信託財產專戶」之信託專戶受理存放本專案之信託資金，信託專戶之款項應專款專用。

產權控管：更新前-更新單元內之土地及土地上原有建築物所有權信託登予彰化商業銀行。

更新後-本案工程完工取得建築使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後，彰銀辦理塗銷信託登記，並將地主及實施者(誠毅建設)分得之土地所有權等返還之。

續建機制啟動時點

建造起造人名義依信託關係變更為中國建經公司且工程實際動土開後，於施工期間，除因不可抗力事由或主管機關、法院命令勒令停工外，無故施工中斷達6個月由經彰銀信託部依主契約約定催告實施者(誠毅建設) 2次未獲改善，並限期催告實施者(誠毅建設)提出解決方案，實施者(誠毅建設)逾期仍未解決方案時，中國建經公司應邀集實施者、地主、彰化銀行及營造廠商等相關單位共商協助續建事宜。

變更實施者方式

本案事業計畫核定後，將本專案實施者變更為中國建經公司之同意書辦理公證後交由彰銀信託部保管，若續建情事發生時，由彰銀信託部代表地主出具同意書，並將保管之同意書交由中國建經公司辦理事業計畫變更，將實施者依信託關係變更為中國建經公司。

啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋的處理方式

建造起造人名義依信託關係變更為中國建經公司後「續建完工承諾書」即生效，若啟動續建機制後由中國建經公司負責興建完工，並依合建契約之分屋協議將建物所有權移轉登記給地主。

簡報結束 敬請指教