

拾伍、財務計畫

一、成本說明

(一)更新事業實施經費(原核定)

本案更新後建築物為地下 5 層，地上 34~42 層之鋼骨造住宅大樓，可以分為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五大項，總費用初估約新台幣 11,225,010,307 元，如下表：

表 15-1-1 都市更新事業實施總經費成本明細表(原核定)

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	17,890.39 m ²	8,345	149,290,318	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	164,965.7 m ²	56,392	9,307,028,763	
		(三)工程管理費				
		(四)空氣污染費	17,890.39 m ²	137	2,453,846	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	17,890.39 m ²	834	14,918,819
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		933 戶	75,000	69,975,000	
	3. 建造執照相關規費		1 式	2,969,606	2,969,606	
	4. 其他(鄰房鑑定費)					
		重建費用合計：				9,546,636,353
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1. 地上物拆遷補償費			
			2. 工程開闢費用			
			3. 其他必要費用			
		(二)公益設施	室內裝修費用			
		(三)認養及捐贈費用	1. 公益設施認養經費			
	2. 捐贈本縣都市更新基金					
		三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費				121,078,840
		工程費用(A)				9,667,715,193

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
貳、都市更新費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1 式	8,000,000	8,000,000	
		(二)不動產估價費用	1 式	500,000	500,000	
		(三)土地複丈費	4 筆	4,000	16,000	
		(四)鑽探費用	30 孔	63,333	1,900,000	
	二、更新前土地及建物測量費用		1 式	87,000	87,000	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費					
	四、拆遷安置費	(一)占有他人土地之舊違章建築拆遷安置費				
		(二)合法建築物拆遷安置費				
	五、地籍整理費(更新後土地、建物測量登記規費等) (更新後土地、建物測量登記規費等)		933 戶	20,000	18,660,000	
	六、其他必要業務費					
	都市更新費用(B)合計				29,163,000	
參、貸款利息(C)		貸款利息(C)合計			372,404,465	
肆、稅捐(D)	一、印花稅		1 式	9,555,457	9,555,457	
	二、營業稅					
	稅捐(D)合計：				9,555,457	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)					
	二、信託費用(E2)					
	三、總務及人事管理費用(E3)		6%		604,730,287	
	四、銷售管理費用(E4)		5%~6%		541,441,906	
	五、風險管理費用(E5)					
	管理費用(E)合計					1,146,172,193
陸、都市計畫變更負擔費用(F)						
柒、容積移轉費用(F)						
	共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計				11,225,010,307	

註：實際費用依工程發包價格為準。(以上費用以新北市政府核定為準)

(二)更新事業實施經費(變更版)

本案採用 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「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」。

本案原核定計畫更新後建築物為地下 5 層，地上 34~42 層之鋼骨造住宅大樓，變更版更新後建築物為地下 5 層，地上 33 層之鋼骨造住宅大樓，可以分為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五大項，總費用初估如下表所列。

表 15-1-2 都市更新事業實施總經費成本明細表(變更版)

總項目	項目	細項	金額	
壹、工程費用(Y)	一、重建費用	(一)建築設計費用	273,139,827	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	9,763,205,893	
		(三)工程管理費	-	
		(四)空氣污染費	676,048	
		(五)其他必要費用		
		1. 公寓大廈公共基金	17,788,635	
		2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	74,850,000	
		3. 建造執照相關規費	3,896,212	
		4. 其他(鄰房鑑定費)	-	
		重建費用合計：	10,133,556,615	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1. 地上物拆遷補償費	
			2. 工程開闢費用	
			3. 其他必要費用	
		(二)公益設施	室內裝修費用	
		(三)認養及捐贈費用	1. 公益設施認養經費	
		2. 捐贈本縣都市更新基金		
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			139,272,024
工程費用(A)			10,272,828,639	

總項目	項目	細項	金額
貳、都市更新費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	10,630,000
		(二)不動產估價費用	5,400,000
		(三)土地複丈費	16,000
		(四)鑽探費用	2,250,000
	二、更新前土地及建物測量費用		87,000
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		
	四、拆遷安置費	(一)占有他人土地之舊違章建築拆遷安置費	
		(二)合法建築物拆遷安置費	
	五、地籍整理費(更新後土地、建物測量登記規費等) (更新後土地、建物測量登記規費等)		19,996,000
	六、審查費用		32,000
七、其他必要業務費			
都市更新費用(B)合計		38,411,000	
參、貸款利息(C)		454,713,199	
肆、稅捐(D)	一、印花稅		9,298,292
	二、營業稅		-
	稅捐(D)合計：		9,298,292
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		
	二、信託費用(E2)		35,090,000
	三、總務及人事管理費用(E3)		556,206,270
	四、銷售管理費用(E4)		593,706,270
	五、風險管理費用(E5)		-
	管理費用(E)合計		1,185,002,540
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		348,874,267	
柒、容積移轉費用(F)		-	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計		12,309,127,937	

註：實際費用依工程發包價格為準。(以上費用以新北市政府核定為準)

■ 原核定財務計畫說明如下：

1、工程費用(A)

(1)建築設計費用

本案 A 區段法定工程造價為 1,517,443,540 元，B 區段法定工程造價為 1,452,162,828 元，委任建築師規劃設計，依據建築師公會標準編列，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，A 區段所需費用為 76,277,177 元，B 區段所需費用為 73,013,141 元，共計 149,290,318 元。

區段	費率級距	比例	計算基準 (法定工程造價)	金額(元)
A	0 萬~300 萬	7.00%	3,000,000	210,000
	300 萬~1500 萬	6.00%	12,000,000	720,000
	1500 萬~6000 萬	5.50%	45,000,000	2,475,000
	6000 萬以上	5.00%	1,457,443,540	72,872,177
	小計		1,517,443,540	76,277,177
B	0 萬~300 萬	7.00%	3,000,000	210,000
	300 萬~1500 萬	6.00%	12,000,000	720,000
	1500 萬~6000 萬	5.50%	45,000,000	2,475,000
	6000 萬以上	5.00%	1,392,162,828	69,608,141
	小計		1,452,162,828	73,013,141
A+B 合計			2,969,606,368	149,290,318

(2)營建費用

本案擬分別於 A 區段興建 2 幢 3 棟地上 35 層、35 層、1 層及地下 5 層之鋼骨造建築，B 區段興建 1 幢 2 棟地上 34 層、42 層及地下 5 層之鋼骨造建築。依一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會第三十八次委員會議研議通過作為都市更新事業計畫之工程造價審議參酌之建築物工程造價標準單價表，以鋼骨造建築總樓地板面積 7,800 坪，31~35 層以上單位營建成本

184,400 元/坪、36 層以上單位營建成本 191,800 元/坪計算。另 B 區地下層及地上 1~5 層因建築構造相連，爰其樓地板面積係以 6 樓以上各棟樓地板面積占 6 樓以上總樓地板面積之比例拆分，B1 棟(34 層)約占 44.05%，B2 棟(42 層)約占 55.95%。營造費用合計約 9,307,028,763 元。

■B 區地下層及地上 1~5 層樓地板面積拆分比例

- 6 樓以上總樓地板面積：20,520.57+26,062.57=46,583.14 m²
- B1 棟(34 層)：20,520.57÷46,583.14≐44.05%
- B2 棟(42 層)：26,062.57÷46,583.14≐55.95%

區段	樓別	樓地板面積			單價 (元/坪)	營建費用(元)
A	A1+A2	地下一~五層	地上一~三十五層	屋突層		
		28,774.00 m ²	54,370.46 m ²	1,108.92 m ²	184,400	4,699,737,790
	A3	地下一~五層	地上一層	屋突層		
		0	16.38 m ²	0	118,100	585,180
	小計	84,269.76 m ²			184,387	4,700,322,969
B	B1	地下一~五層	地上一~三十四層	屋突層		
		10,925.63 m ²	24,224.85 m ²	430.8 m ²	184,400	1,984,760,534
	B2	地下一~五層	地上六~四十二層	屋突層		
		13,876.32 m ²	30,883.62 m ²	430.8 m ²	191,800	2,621,945,260
	小計	80,772.06 m ²			188,540	4,606,705,794
總計	165,041.82 m ²			186,420	9,307,028,763	

(3)空氣汙染防制費

依民國 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣汙染防制費收費費率」計算，本案屬於第一級建築工程，故以第一級費率計算。本次興建鋼骨造建築，其建築面積為 17,890.39 平方公尺，工期 54 個月，故需繳納新台幣 2,453,846 元。

$$\begin{aligned} \text{空氣汙染防制費用} &= \text{建築面積} \times \text{工期} \times \text{費率} \\ &= 17,890.39(\text{m}^2) \times 54(\text{月}) \times 2.54(\text{元}/\text{m}^2/\text{月}) = 2,453,846 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4)其他必要費用

a. 公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，A 區段法定工程造價為 1,517,443,540 元，B 區段法定工程造價為 1,452,162,828 元，故 A 區段公寓大廈公共基金約需 7,557,331 元，B 區段公寓大廈公共基金約需 7,361,488 元，合計 14,918,819 元。

區段	費率級距	採用費率	計算基準 (法定工程造價)	金額(元)
A	0 萬~100 萬	2.00%	1,000,000	20,000
	100 萬~1 億	1.50%	99,000,000	1,485,000
	1 億~10 億	0.50%	900,000,000	4,500,000
	10 億以上	0.30%	517,443,540	1,552,331
	小計			1,517,443,540
B	0 萬~100 萬	2.00%	1,000,000	20,000
	100 萬~1 億	1.50%	99,000,000	1,485,000
	1 億~10 億	0.50%	900,000,000	4,500,000
	10 億以上	0.30%	452,162,828	1,356,488
	小計			1,452,162,828
A+B 合計			2,969,606,368	14,918,819

工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比	
壹	建築工程				
01	假設工程	m ²	221,507,506	12,381	2.75%
02	基礎工程	m ²	221,507,506	38,237	8.49%
03	結構體工程	m ²	2,269,986,585	126,883	28.17%
04	外部裝修工程	m ²	550,045,950	30,745	6.83%
05	內部裝修工程	m ²	711,057,709	39,745	8.82%
06	門窗工程	m ²	357,390,262	19,977	4.44%
07	防水隔熱工程	m ²	238,260,175	13,318	2.96%
08	雜項工程	m ²	451,391,346	25,231	5.60%
09	景觀工程(庭院及綠化工程)	m ²	119,130,087	6,659	1.48%
10	設備工程(電梯、廚具)	m ²	577,036,360	32,254	7.16%
小計			6,179,873,278	345,430	76.69%
貳	機電工程				
01	電氣工程	m ²	350,875,335	19,613	4.35%
02	弱電工程	m ²	290,379,588	16,231	3.60%
03	給排水工程	m ²	195,447,799	10,925	2.43%
04	生活廢水工程	m ²	147,051,202	8,220	1.82%
05	消防設備工程	m ²	404,856,156	22,630	5.02%
06	通風工程及空調工程	m ²	489,550,202	27,364	6.08%
小計			1,878,160,283	104,982	23.31%
合計(壹+貳+參)			8,058,033,561	450,411	100.00%
參、管理費(含保險、利潤)%			805,803,356		
合計(壹+貳+參)			8,863,836,917		
肆、營業稅(5%)			443,191,846		
總計(壹+貳+參+肆)			9,307,028,763		

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費

以更新後每戶 75,000 元計算，更新後共 933 戶，故估計需 69,975,000 元。

c. 建造執照相關費用

以法定工程造價之 0.1% 估計提列，A 區段需 1,517,443 元，B 區段需 1,452,163 元，合計約需 2,969,606 元。

(5) 公益設施後續管理維護計畫相關經費

共提列新台幣 121,078,840 元作為本案所捐贈之公益性設施(圖書館、社會福利設施、市民活動中心)之管理維護基金。

項目		管理維護費用(元)
公益設施	圖書館	84,878,840
	社會福利設施 (公共托育設施)	32,000,000
	市民活動中心	4,200,000
合計		121,078,840

2、都市更新費用(B)

(1) 調查費

a. 都市更新規劃費用

包括都市更新計畫擬訂與審議及更新事業之執行與成果報核等作業項目，所需費用約為 800 萬元，將依據實施者委託契約實際金額提列，且提列金額不得高於「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規劃基提列準 1,063.81 萬元。

項目		認列標準(萬元)			
事業概要	都市更新事業概要(--			
事業更新計畫擬定	都市更新事業計畫申請報核	200+X+Y=200+797.81+66=1,063.81			
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	--			
總計		1,063.81			
更新面積規模 X(累計方式計算)		權屬情形 Y(累計方式計算)			
更新單元面積	基準 (萬元/m ²)	金額 (萬元)	權利人人數	基準 (萬元/m ²)	金額 (萬元)
2,000 m ² 以下	0.1	200	20 人以下	6	66
2,000~4,000 m ²	0.08	160	20~100 人	4	0
4,000 元~6,000 m ²	0.06	120	100~200 人	2.5	0
6,000~10,000 m ²	0.04	160	超過 200 人	1.5	0
超過 10,000 m ²	0.02	157.81			
小計		797.81	小計		66

b. 不動產估價費用(技師簽證)

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算，本案更新前土地筆數 24 筆、更新後主建物筆數 933 戶，故本案不動產估價費用不得高於 507.5 萬元。

$$(40 \text{ 萬元} + 4 \text{ 筆} \times 0.25 \text{ 萬元} + 933 \text{ 戶} \times 0.25 \text{ 萬元}) + (933 \text{ 戶} \times 0.25 \text{ 萬元}) = 507.5 \text{ 萬元}$$

本案委請鑑價機構查估不動產價格，依據實施者委託契約(詳附錄七-8)金額 50 萬元提列，並未高於前述規定計算之金額。

c. 土地複丈費

依地政機關規定，以 4 筆土地，每筆 4,000 元計算，故估計需 16,000 元。

d. 鑽探費用

委託「中聯工程顧問股份有限公司」進行基地地質鑽探，共 30 孔，所需費用為 190 萬元，依據實施者委託契約實際金額提列(詳附錄七-9)。

(2)更新前土地及建物測量費用

供作未來建築前，基地土地及建築重新調查及測量簽證圖說費用及請領建築物使用執照後，實施者應即辦理實地埋設界樁，並辦理地籍測量及建築物測量，所需費用為 87,000 元，依據實施者委託契約實際金額提列。

(3)地籍整理費

以每戶 2 萬元計，提供戶數 933 戶，總計費用為 18,660,000 元。

3、貸款利息

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」貸款按自有資金及融資成數 3.5：6.5 估算，其銀行融資利率依 106 年 12 月 19 日五大銀行平均基準利率為 2.63%，貸款日期以施工期之 54 個月計算，合計貸款利息需 372,404,465 元。

a. (合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×貸款年利率×貸款期間，折半計算

$$=0 \times 65\% \times 2.63\% \times 54 \div 12 \times 0.5 = 0$$

b. [(工程費用-公寓大廈管理基金)+(都市更新費用+容積移轉費用)]×貸款年利率×貸款期間，折半計算

$$=[(9,667,715,193-14,918,819)+(29,163,000+0)] \times 65\% \times 2.63\% \times 54 \div 12 \times 0.5$$

$$=372,404,465$$

$$\text{貸款利息} = a + b = 0 + 372,404,465 = 372,404,465$$

4、稅捐

(1)印花稅

以建築設計費、營建費用、外接水、電、瓦斯工程費用、公益性設施室內裝修費用、都市更新規劃費、不動產估價費、土地鑑界費等相關費用千分之一提列印花稅，合計為 9,555,457 元。

項目	費用(元)	印花稅費(1‰)
建築設計費	149,290,318	149,290
營建費用	9,307,028,763	9,307,029
外接水、電、瓦斯管線工程費用	69,975,000	69,975
都市更新規劃費用	8,000,000	8,000
不動產估價費用(技師簽證)	500,000	500
土地鑑界費	16,000	16
鑽探費用	1,900,000	1,900
更新前土地及建物測量費用	87,000	87
地籍整理費	18,660,000	18,660
小計	9,555,457,081	9,555,457

(2)營業稅

因本案屬協議合建，將採合建分售方式執行，地主出售土地，建商出售房屋，地主分回土地無須負擔營業稅，故不列入共同負擔內。

5、管理費用

(1)總務及人事管理費用

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，以工程費用、都市更新費用、貸款利息與稅捐總和之 6% 計算，為 604,730,287 元。

$$(\text{工程費用} + \text{都市更新費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\%$$

$$=(9,667,715,193 + 29,163,000 + 372,404,465 + 9,555,457) \times 6\%$$

$$=604,730,287(\text{元})$$

(2) 銷售管理費用

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，以工程費用(A)、都市更新費用(B)、貸款利息(C)、稅捐(D)、都市計畫變更負擔費用(F)與容積移轉費用(G)總和計算，為 541,441,906 元。

費率級距	費率	A+B+C+D+F+G	銷售管理費用
25 億以下部分	6.0%	2,500,000,000	150,000,000
超過 25~50 億部分	5.5%	2,500,000,000	150,000,000
超過 50 億部分	5.0%	5,078,838,115	253,941,906
合計		10,078,838,115	541,441,906

(3) 風險管理費用

因本案屬協議合建實施之事業計畫，故不列入共同負擔內。

6、都市計畫變更負擔費用

(1) 捐贈都市更新基金

依據「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」第四點第三項規定，認養新闢費用、捐贈防地總價值及捐贈都市更新基金總額不得低於下式計算，並經都市更新審議委員會審議決定，二樓以上更新後平均單價以 579,386 元/坪(175,265 元/m²)計，單位興建成本以 56,392 元/m²計。故都市更新門檻基金共需約 278,651,646 元，因本案屬都市計畫程序申請變更為住宅區土地後依循該法令捐贈都市更新基金，故不列入共同負擔內。

都市更新門檻基金費用

$$\begin{aligned}
 &= \text{基地面積} \times \text{基地法定容積率} \times \text{新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準} \\
 &\text{第四點至第七點及第九點至第十四點規定之容積獎勵} \times (\text{二樓以上更新後} \\
 &\text{平均單價} - \text{單位興建成本} - \text{單位管銷費用}) \times \text{未擴大範圍之申請案} \\
 &= 17,890.39 \text{ m}^2 \times 288\% \times 16.00\% \times (175,265 \text{ 元/m}^2 - 56,392 \text{ 元/m}^2 - 6,203 \text{ 元/m}^2) \times 0.3 \\
 &= 278,651,784 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

註：上開都市更新事業費用實際內容以新北市政府審核為準。

■ 變更版財務計畫說明如下：

1. 工程費用

共同負擔項目		金額	
一、重建費用	(一) 建築設計費用	273,139,827	
	(二) 營建費用	9,763,205,893	
	(三) 工程管理費	-	
	(四) 空氣污染費	676,048	
	(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	17,788,635
2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		74,850,000	
3. 建造執照相關規費		3,896,212	
4. 其他		-	
二、公共及公益設施	(一) 公共設施 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	-
		2. 工程開闢費用	-
		3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	-
	(二) 公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	-
		2. 公益設施認養經費	-
(三) 捐贈本市都市更新基金	-		
三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		139,272,024	
工程費用總計		10,272,828,639	

(1) 建築設計費用

其建築設計費用提列基準依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」之公共及高層建築種別計算，A、B 兩區共計 273,139,827 元。

項目	A 區		B 區	
	法定工程造價	建築計設費用	法定工程造價	建築計設費用
新臺幣三百萬元以下 8/100	3,000,000	240,000	3,000,000	240,000
新臺幣三百萬元至一千五百萬元 7.5/100	12,000,000	900,000	12,000,000	900,000
新臺幣一千五百萬元至六千萬 7.25/100	45,000,000	3,262,500	45,000,000	3,262,500
新臺幣六千萬以上 7/100	1,936,049,818	135,523,488	1,840,161,982	128,811,339
特殊必要設計費用	立面外觀			
	景觀設計			
	燈光設計			
合計	1,996,049,818	139,925,988	1,900,161,982	133,213,839

(2) 營建費用

本案 A、B 區皆預計興建一幢兩棟鋼骨造之建物，地上 33 層地下 5 層，營建費用計算為【營建費用=總樓地板面積×營建單價】，其營建單價提列標準依「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價營建單價提列基準」之建築物工程造價標準單價表計算，基準單價為 184,400 元。

營建成本單價依規定 1 層樓高超過標準樓高 3.6M，其他樓層樓高超過標準樓高 3.2M，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 計算，另地上 16 層以上建築物其地下樓層超過四層，超建第一層部分，該層加計造價 30%。

本案 A 區總計營建費用為 4,999,548,211 元，如下表所示：

樓層數	面積(坪)	提列單價(元/坪)	複價
1F (樓高 6m)	848.13	184,400×124%=228,656	193,930,014
2F (樓高 4.8m)	739.82	184,400×116%=213,904	158,250,458
3F (樓高 5.2m)	620.02	184,400×120%=221,280	137,198,026
樓上層 4-33F (樓高 3.4m)	14,382.44	184,400×102%=188,088	2,705,164,375
地下一層(樓高 4.4m)	1,738.81	184,400×112%=206,528	359,112,952
地下 2~4 層	5,200.94	184,400	959,053,336
地下 5 層(超建樓層)	1,733.65	184,400×130%=239,720	415,590,578
屋突 1~3 層	386.38	184,400	71,248,472
特殊費用		-	-
合計	25,650.19	平均單價 194,913	4,999,548,211

本案 B 區總計營建費用為 4,763,657,682 元，如下表所示：

樓層數	面積(坪)	提列單價(元/坪)	複價
1F (樓高 6m)	736.75	184,400×124%=228,656	168,462,308
2~3F (樓高 4.8m)	1,326.73	184,400×116%=213,904	283,792,854
4F (樓高 5.2m)	598.24	184,400×120%=221,280	132,378,548
樓上層 5-33F (樓高 3.4m)	13,953.14	184,400×102%=188,088	2,624,418,197
地下一層(樓高 4.4m)	1,500.75	184,400×112%=206,528	309,946,896
地下 2~4 層	4,474.17	184,400	825,036,948
地下 5 層(超建樓層)	1,491.39	184,400×130%=239,720	357,516,011
屋突 1~3 層	336.80	184,400	62,105,920
特殊費用		-	-
合計	24,417.97	平均單價 195,088	4,763,657,682

(3)空氣污染防制費

空氣污染防制費依空氣污染防制費收費辦法核計，本建物為鋼骨造之建物，應為 676,048 元，本案之該項費用比照提列標準。

區分	面積(m ²)	費率(SC)	工期	總額
A 區營建面積	2,849.75	2.82	45 月	361,634
B 區營建面積	2,477.65	2.82	45 月	314,414
拆除面積				
合計				676,048

(4)其他必要費用

a. 公寓大廈管理基金

公寓大廈管理基金提列基準依「公寓大廈管理條例」第十七條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算，本案應提撥 17,788,635 元為公寓大廈管理基金，其計算式如次：

項目	A 區		B 區	
	法定工程造價	公寓大廈公共基金	法定工程造價	公寓大廈公共基金
新臺幣一千萬元以下 2/100	10,000,000	200,000	10,000,000	200,000
一千萬元至一億元 者,超過部分 1.5/100	90,000,000	1,350,000	90,000,000	1,350,000
一億元至十億元者, 超過部分 0.5/100	900,000,000	4,500,000	900,000,000	4,500,000
十億元以上者,超過 部分 0.3/100	996,049,818	2,988,149	900,161,982	2,700,486
合計	1,996,049,818	9,038,149	1,900,161,982	8,750,486

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費

提列基準以每戶 75,000 元提列，A 區 480 戶、B 區 518 戶，本案外接水、電、瓦斯管線工程費合計 74,850,000 元。

c. 建造執照相關費用

建造執照費依「新北市工務局執照規費標準」提列，以法定工程造價千分之一計算，亦即 3,896,212 元。

【(1,996,049,818 + 1,900,161,982 元)× 1/1000 = 3,896,212 元】

(5) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

區分	獎勵面積	保證金	管理維護費	備註
銀級綠建築-A 區	1,662.41	195,665,657	9,783,283	管理維護費以保證金 5%計算
銀級綠建築-B 區	1,429.04	168,198,008	8,409,901	
公益設施-圖書館			84,878,840	
捐贈公益設施-市民活動中心			4,200,000	
捐贈公益設施-公共托育設施			32,000,000	
合計			139,272,024	

2. 都市更新費用

項目	細項	金額
一、調查費	(一)都市更新規劃費用	10,630,000
	(二)不動產估價費用	5,400,000
	(三)土地複丈費	16,000
	(四)鑽探費用	2,250,000
二、更新前土地及建物測量費用		87,000
三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		
四、拆遷安置費	(一)占有他人土地之舊違章建築拆遷安置費	
	(二)合法建築物拆遷安置費	
五、地籍整理費(更新後土地、建物測量登記規費等) (更新後土地、建物測量登記規費等)		19,996,000
六、審查費用		32,000
七、其他必要業務費		
都市更新費用(B)合計		38,411,000

(1) 調查費

a. 都市更新規劃費用

依照「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」為【200 萬+更新單元面積*面積單位費用單價(元/m²)+權利人人數*人數單位費用單價(萬元/人)+150 萬(成果報核)+分別報核(分送加計 30%)】，即本案可提列 10,638,078 元。

其中包含代實施者申請各項資料之規費，其面積及人數單位費用認列標準詳下表。

都市更新規劃費=P1+P2+P3+其他項目：

項目	認列標準(萬元)	金額(元)	
事業概要	都市更新事業概要	P1=150	-
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=200+X+Y	10,638,078
計畫執行與成果報核	以方式實施	P3=150	-
分別報核	計畫費用 P2 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定。	分送加計 30%	-
更新可行性評估			-
合計			10,638,078
實際提列			10,630,000

更新面積規模/權屬情形之費用認列標準					
更新面積規模 X (累計方式計算)			權屬情形 Y (累計方式計算)		
更新單元面積 (17,890.39 m ²)	基準 (萬元/m ²)	計算式	權利人人數 (11 人, 註 2)	基準 (萬元/人)	計算式
2,000 m ² 以下部分；若面積規模於 1,000 m ² 以下者，均以 1,000 m ² 以計算。	0.1	2,000,000	20 人以下，均以 20 人計算	6	660,000
超過 2,000 m ² 且 4,000 m ² 以下部分	0.08	1,600,000	超過 20 人且 100 人以下部分	4	
超過 4,000 m ² 且 6,000 m ² 以下部分	0.06	1,200,000	超過 100 人且 200 人以下部分	2.5	
超過 6,000 m ² 且 10,000 m ² 以下部分	0.04	1,600,000	超過 200 人部分	1.5	
超過 10,000 m ² 部分	0.02	1,578,078			
小計		7,978,078			660,000

註 2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

b. 不動產估價費用(含技師簽證費)

依照「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」之估價服務費用為【400,000+更新前主建物筆數或土地筆數x2,500+更新後主建物筆數x2,500+簽證費用】，本案更新前主建物為 4 筆，更新後興建戶數為 998 戶，其一家估價師事務所估價服務費用及簽證費用為 5,400,000 元【400,000+4(更新前主建物筆數)x2,500+998(更新後主建物筆數)x2,500+998(更新後主建物筆數)x2,500=5,400,000 元】。

項目	筆數	認列標準(元)	計算式	費用(元)
基準費用		400,000		400,000
更新前主建物/土地筆數	4	2,500	4*2500	10,000
更新後主建物	998	2,500	998*2500	2,495,000
簽證費用	998	2,500	998*2500	2,495,000
合計				5,400,000

c. 土地鑑界費：提列標準依實際狀況認列，本案提列為 16,000 元。

【 $4(\text{土地筆數}) \times 4,000(\text{單價}) = 16,000 \text{ 元}$ 】。

d. 鑽探費用：提列標準依實際狀況認列，本案提 2,250,000 元。

【 $30(\text{數量}) \times 75,000(\text{單價}) = 2,250,000 \text{ 元}$ 】。

e. 更新前土地及建物測量費用

供作未來建築前，基地土地及建築重新調查及測量簽證圖說費用及請領建築物使用執照後，實施者應即辦理實地埋設界樁，並辦理地籍測量及建築物測量，所需費用為 87,000 元，依據實施者委託契約實際金額提列。

(4) 地籍整理費用

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，本更新單元計有 998 戶，地籍整理費用以每戶 20,000 元提列，信託登記依更新前土地筆數 4 筆，每筆 4500 元，共計 18,000 元；塗銷信託登記依更新前土地筆數 4 筆，每筆 4500 元，共計 18,000 元，總計提列費用為 19,996,000 元。

項目	地政士委辦費用	地政士委辦費用 計算式
更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	19,960,000	998×20000
信託登記	18,000	4×4500
塗銷信託登記	18,000	4×4500
合計	19,996,000	

(5) 審查費用

區分	審查費
擬訂事業計畫報核	-
變更事業計畫報核	32,000
合計	32,000

3. 貸款利息

本更新單元融資貸款比例 65%，以 109 年 8 月調查之五大銀行平均基準利率為 2.44% 計算，自有資金比例 35%，以 109 年 8 月調查之郵政儲金一年期定存利率為 0.78% 計算，貸款年利率為 $(2.44\% \times 65\% + 0.78\% \times 35\%) = 1.86\%$ ，貸款期間為 57 個月。

開發成本為階段性支出，故貸款利息依【(1) [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)] × 貸款年利率 × 貸款期間 + (2) [(工程費用 (A) - 公寓大廈管理基金) + (權利變換費用 (B) - 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5 (折半)] 計算，

本案貸款利息提列為 454,713,199 元。

項目	金額	利率	期數	金額(元)
(A-公寓大廈基金)+(B-拆遷補償)	10,293,451,004	1.86%	57	454,713,199
拆遷補償費+F+G	-	1.86%	57	-
合計				454,713,199

施工期間：為申報開工至取得使照，如下表：

項目	時程	樓層數	期數	小計	備註
地下層	開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月。	5	2	12	(5-1)*2+4
地上層	每層 1 個月計算	33	1	33	
合計(月)				45	
貸款利息期數(月)				57	

貸款期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。

4. 稅捐

(1)印花稅：依印花稅法第五條規定提列，承攬契約按營建費用之千分之一計算，共計 9,298,292 元。【 $9,298,291,327 \times 0.1\% = 9,298,292$ 】

承攬契據金額	營業稅	營造成本 (未含營業稅)	提列基準	小計
9,763,205,893	464,914,566	9,298,291,327	0.10%	9,298,292
合計				9,298,292

(2)營業稅：因本案屬協議合建，將採合建分售方式執行，地主出售土地，建商出售房屋，地主分回土地無須負擔營業稅，故不列入共同負擔內。

5. 管理費用

(1)信託費用：信託費用以實際狀況認列(資金信託及土地信託)，暫以本案營建成本及 103 年土地公告現值之 0.3%計算，共計 35,090,000 元。

【營建成本 9,763,205,893 + 土地公告現值 1,932,162,120 \times 0.03%
= 35,090,000 元】

(2)人事行政管理費用：(工程費用+都市更新費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用) \times 5.0%，共計 556,206,270 元。

【(10,272,828,639 + 38,411,000 + 454,713,199 + 9,298,292 + 348,874,267 + 0)
 \times 5.0% = 556,206,270 元】

費率計算

基地面積/產權級別	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆	產權級別：
未滿 1,500 m ²	4.00%	4.50%	5.00%	(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人人數聯集) \div 2
1,500 m ² ~2,499 m ²	4.50%	5.00%	5.50%	
2,500 m ² 以上	5.00%	5.50%	6.00%	(0+11) \div 2=6

(3)銷售管理費用：(工程費用+都市更新費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用) \times 銷售管理費率，共計 593,706,270 元。

A+B+C+D+F+G	費率	金額
25 億以下	6.00%	150,000,000
超過 25 億~50 億	5.50%	137,500,000
超過 50 億	5.00%	306,206,270
合計	平均 5.34%	593,706,270

(4)風險管理費用：因本案屬協議合建實施之事業計畫，故不列入共同負擔內。

6. 都市計畫變更負擔費用：

捐贈都市更新基金

依據「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」第四點第三項規定，認養新闢費用、捐贈防地總價值及捐贈都市更新基金總額不得低於下式計算，並經都市更新審議委員會審議決定，二樓以上更新後平均單價以 A 區 557,213 元/坪(168,557 元/m²)計；B 區 553,701 元/坪(167,495 元/m²)計，單位興建成本以 A 區 194,913 元/坪(58,961 元/m²)計；B 區 195,088 元/坪(59,014 元/m²)計。故都市更新門檻基金共需約 348,874,267 元。

都市更新門檻基金費用

=基地面積 \times 基地法定容積率 \times 新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準第四點至第七點及第九點至第十四點規定之容積獎勵 \times (二樓以上更新後平均單價-單位興建成本-單位管銷費用) \times 未擴大範圍之申請案

A 區 = $9,620.48 \text{ m}^2 \times 288\% \times 22.00\% \times (168,557 \text{ 元/m}^2 - 58,961 \text{ 元/m}^2 - 6,486 \text{ 元/m}^2) \times 0.3 = 188,553,220 \text{ 元}$

B 區 = $8,269.91 \text{ m}^2 \times 288\% \times 22.00\% \times (167,495 \text{ 元/m}^2 - 59,014 \text{ 元/m}^2 - 6,492 \text{ 元/m}^2) \times 0.3 = 160,321,047 \text{ 元}$

註：上開都市更新事業費用實際內容以新北市政府審核為準。

7. 現金流量表：詳如 P.15-16。

二、收入說明

(一)建物價值(原核定)

本案未來估計更新後一樓銷售面積為 492.62 坪，銷售單價每坪 972,042 元計算約可獲得 478,846,470 元；二樓以上銷售面積為 40,025.36 坪，銷售單價每坪 579,386 元計算約可獲得 23,190,119,610 元，因此建物價值共計 23,668,966,080 元。(銷售面積已扣除公益設施部分)

項目		建物面積(坪)	權利價值(元)	單價(元/坪)	平均單價(元/坪)
2F 以上	A 區段-1 棟	10,276.15	5,858,296,020	570,086	569,929
	A 區段-2 棟	10,238.44	5,833,564,290	569,771	
	B 區段-1 棟	8,479.53	4,909,021,530	578,926	589,329
	B 區段-2 棟	11,031.23	6,589,237,770	597,326	
	小計	40,025.36	23,190,119,610	579,386	579,386
1F	A 區段-1 棟	194.32	188,982,530	972,537	967,008
	A 區段-2 棟	158.53	152,226,200	960,236	
	B 區段-1 棟	139.77	137,637,740	984,745	984,745
	B 區段-2 棟				
	小計	492.62	478,846,470	972,042	972,042
合計	40,518	23,668,966,080	584,160	584,160	

(二)停車位價值(原核定)

估計未來更新後 A 區段可銷售小汽車停車位 547 位，銷售平均單價約為 1,725,411 元，故 A 區段銷售停車位可獲利 943,800,000 元；B 區段基地可銷售小汽車停車位 500 位，銷售平均單價為 1,694,600 元，故 B 區段銷售停車位可獲利 847,300,000 元，因此停車位共計可獲得 1,791,100,000 元。(停車位總規劃位，其中地下一層位屬供公共停車使用，不得銷售，故不納入銷售金額。)

項目	樓層	車位形式	車位大小	數量	單價(個/元)	總價(元)	
A 區段 車位	B2	平面車位	大	77	1,900,000	146,300,000	
			小	4	1,800,000	7,200,000	
	B3	平面車位	大	149	1,800,000	268,200,000	
			小	5	1,700,000	8,500,000	
	B4	平面車位	大	149	1,700,000	253,300,000	
			小	5	1,600,000	8,000,000	
	B5	平面車位	大	153	1,600,000	244,800,000	
			小	5	1,500,000	7,500,000	
	小計				547	1,725,411	943,800,000
	B 區段 車位	B2	平面車位	大	30	1,900,000	57,000,000
小				5	1,800,000	9,000,000	
B3		平面車位	大	124	1,800,000	223,200,000	
			小	29	1,700,000	49,300,000	
B4		平面車位	大	126	1,700,000	214,200,000	
			小	28	1,600,000	44,800,000	
B5		平面車位	大	128	1,600,000	204,800,000	
			小	30	1,500,000	45,000,000	
小計				500	1,694,600	847,300,000	
				1,047	1,710,697	1,791,100,000	

(三)更新後建築總價值(原核定)

上述更新後建築價值與停車位價值合計共 25,460,066,080 元，以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依實際發生金額為準。

項目	數量	預估單價	複價(元)
建物價值	一樓	492.62 坪	478,846,470
	二樓以上	40,025.36 坪	23,190,119,610
	小計		23,668,966,080
停車位	A 區段	547 位	943,800,000
	B 區段	500 位	847,300,000
	小計		1,791,100,000
銷售總收入小計			25,460,066,080
其他收入小計			0
整體更新事業開發收入合計			25,460,066,080

(四) 建物價值(變更版)

本案未來估計更新後一樓銷售面積為 A 區 582.08 坪、B 區 410.84 坪，銷售單價每坪 920,000 元計算約可獲得 913,486,400 元；二樓以上銷售面積為 A 區 20,318.60 坪、B 區 19,014.89 坪，銷售單價 A 區每坪 557,213 元、B 區每坪 553,701 元計算約可獲得 21,850,352,267 元，因此建物價值共計 22,763,838,667 元。(銷售面積已扣除公益設施部分)

項目		數量	單價	銷售金額(元)
1 樓商業空間	A 區	582.08 坪	920,000 元/坪	913,486,400 元
	B 區	410.84 坪	920,000 元/坪	
2 樓以上	A 區	20,318.60 坪	557,213 元/坪	21,850,352,267 元
	B 區	19,014.89 坪	553,701 元/坪	
總計		40,326.41 坪		22,763,838,667 元
平均			564,490 元/坪	

(五) 停車位價值(變更版)

本案社區使用停車位共有 1094 個，每個平均售價以 2,200,000 元計算，公共車位共有 193 個，每個平均售價以 1,540,000 元計算，車位銷售金額為 2,704,020,000 元。

項目		數量	平均單價	銷售金額(元)
社區使用車位	A 區	588 個	2,200,000 元/個	2,406,800,000 元
	B 區	506 個		
供公眾使用車位 (公共車位)	A 區	111 個	1,540,000 元/個	297,220,000 元
	B 區	82 個		
車位銷售總收入				2,704,020,000 元

(六) 更新後建築總價值(變更版)

上述更新後建築價值與停車位價值合計共 25,467,858,667 元，以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依實際發生金額為準。

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析(原核定)

依本案所擬計畫內容，預估建築及停車場之銷售總額約為 25,460,066,080 元，興建總成本為 11,225,010,307 元，獲利約 14,235,055,773 元。

於協議合建分配架構下，假設分配比例為實施者 50%、地主 50%(實際分配值依協議結果為準)，其所分配到的獲利金額分別為實施者 12,730,033,040 元、地主 12,730,033,040 元。

表 15-3 本案預估成本收入分析表

項目		金額
總收入		25,460,066,080
實施者	假設分配比例 50%	12,730,033,040
地主	假設分配比例 50%	12,730,033,040
總成本		11,225,010,307
開發效益(總收入-總成本)		14,235,055,773

註：實際分配值依協議內容為準

(二) 整體更新事業財務分析(變更版)

本案預估開發成本約為 12,309,127,937 元，預估收入約為 25,467,858,667 元，本更新事業具財務可行性，可達都市更新追求政府、實施者及民眾互利之目的。

表 15-4 現金流量表(變更版)

序號	項目/期間	準備期		施工期間																交屋期		總計
		第1-3個月	第4-7個月	第8-10個月	第11-13個月	第14-16個月	第17-19個月	第20-22個月	第23-25個月	第26-28個月	第29-31個月	第32-34個月	35-37個月	38-40個月	41-43個月	44-46個月	47-49個月	50-52個月	53-55個月	第56-57個月		
現金流入																						
1	實施者自有資金	317,600,000	398,800,000	124,500,000	81,300,000	119,200,000	167,400,000	148,500,000	146,500,000	250,000,000	227,700,000	234,800,000	238,400,000	243,700,000	212,800,000	162,700,000	165,500,000	207,000,000	254,200,000	607,594,778	4,308,194,778	
2	銀行融資款	0		240,027,995	240,027,995	400,046,658	480,055,990	480,055,990	480,055,990	800,093,316	800,093,316	800,093,316	800,093,316	800,093,316	640,074,653	400,046,658	400,046,658	240,027,995	0	0	8,000,933,159	
3	折價抵付																			12,309,127,937	12,309,127,937	
4	現金流入總計(序號1~3)	317,600,000	398,800,000	364,527,995	321,327,995	519,246,658	647,455,990	628,555,990	626,555,990	1,050,093,316	1,027,793,316	1,034,893,316	1,038,493,316	1,043,793,316	852,874,653	562,746,658	565,546,658	447,027,995	254,200,000	12,916,722,715	24,618,255,875	
現金支出估計																						
5	建築設計費	191,197,879		27,313,983			27,313,983			27,313,983											273,139,827	
6	營建費用			292,896,177	292,896,177	488,160,295	585,792,354	585,792,354	585,792,354	976,320,589	976,320,589	976,320,589	976,320,589	976,320,589	781,056,471	488,160,295	488,160,295	292,896,177			9,763,205,893	
7	空氣污染防治費	676,048																			676,048	
8	公寓大廈公共基金																			17,788,635	17,788,635	
9	水、電、瓦斯管線工程費用																	74,850,000			74,850,000	
10	建造執照相關規費	3,896,212																			3,896,212	
11	工程開關費用	-																			0	
12	管理維護計畫相關經費		139,272,024																		139,272,024	
13	都市更新規劃費	10,098,500																		531,500	10,630,000	
14	不動產估價費	5,400,000																			5,400,000	
15	土地鑑界費			16,000																	16,000	
16	鑽探費	2,250,000																			2,250,000	
17	鄰房鑑定費用	-																			0	
18	更新前土地及建物測量費用	87,000.00																				
19	拆遷補償費用	-																			0	
20	拆遷安置費用	-																			0	
21	地籍整理費																			19,996,000	19,996,000	
22	審查費	32,000																			32,000	
23	其他必要業務費	-																			0	
24	信託服務費	10,527,000		17,545,000				5,263,500				1,754,500									35,090,000	
25	總務及人事管理費用	83,430,941	83,430,941	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	23,360,663	15,573,776	556,206,270	
26	銷售管理費用																				593,706,270	593,706,270
27	容積移轉費用		-																		0	
28	都市計畫變更負擔費用		174,437,134																	174,437,134	348,874,267	
29	現金支出總計(序號5~27)	307,595,579	397,140,098	361,131,823	316,256,840	511,520,958	636,467,000	614,416,517	609,153,017	1,026,995,235	999,681,253	1,001,435,753	999,681,253	999,681,253	804,417,135	511,520,958	511,520,958	391,106,840	197,797,797	647,596,181	11,845,116,446	
30	貸款利息(自有資金)	619,320	1,656,200	1,898,975	2,057,510	2,289,950	2,616,380	2,905,955	3,191,630	3,679,130	4,123,145	4,581,005	5,045,885	5,521,100	5,936,060	6,253,325	6,576,050	6,979,700	7,475,390	8,265,263	81,671,973	
31	貸款利息(銀行貸款)	-	-	1,464,171	2,928,342	5,368,626	8,296,968	11,225,309	14,153,651	19,034,220	23,914,789	28,795,358	33,675,928	38,556,497	42,460,952	44,901,237	47,341,522	48,805,692	48,805,692	48,805,692	468,534,646	
32	貸款利息合計(序號29~30)	619,320	1,656,200	3,363,146	4,985,852	7,658,576	10,913,348	14,131,264	17,345,281	22,713,350	28,037,934	33,376,363	38,721,813	44,077,597	48,397,012	51,154,562	53,917,572	55,785,392	56,281,082	57,070,955	550,206,619	
33	稅捐	9,298,292																			9,298,292	
34	本金償還																				12,309,127,937	
35	稅後息後淨現金流量(序號4+28,31~33)	86,809	3,702	33,026	85,303	67,124	75,642	8,208	57,692	384,731	74,129	81,200	90,251	34,466	60,506	71,138	108,128	135,762	121,121	12,212,055,579	(95,493,420)	
36	稅後息後淨現金累計	86,809	90,511	123,537	208,840	275,964	351,606	359,814	417,506	802,237	876,366	957,566	1,047,816	1,082,283	1,108,322	1,118,955	1,216,451	1,183,579	1,304,700	12,213,013,145		

註：本案更新成本費用負擔所載貸款利息係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定之計算結果，本表所載貸款利息費用為現金流量表實際計算結果，故兩者計算結果不同，本案以更新成本費用負擔所載貸款利息為本案共同負擔提列費用。

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較(同原核定)

本案以土地利用、建築使用、公共設施與視覺景觀，就更新前後效益作相關比較，說明如下表：

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地利用	土地原為廢棄老舊廠房及臨時停車場使用，屬低土地使用強度。	更新後將提供高品質商業及集合住宅大樓社區，配合捷運設施，提供停車空間及開放空間，符合細部計畫捷運住宅使用定位。
建築使用	原有建築為老舊廠房，因不符產業經濟因素下已停業多年，使用效率低。	以綠建築設計 SC 結構之複合式商業大樓，提供開放空間及人行空間及供公眾使用之停車空間，提升住及鄰近地區良好的環境品質。
公共設施	僅供臨時停車場使用，並無提供它項公共設施。	相關公共設施與公益性設施的興闢，結合更新單元留設之開放空間整體規劃，提供民眾友善且豐富的步行與活動空間。
視覺景觀	更新單元原廢棄工廠外觀破舊雜亂，有礙視覺景觀。	增加建物鄰棟間距且減少建築棟數，提高都市空間的視覺穿透性，並賦予嶄新建築外貌，提供良好之

站)，藉由捷運可及性可促使中和地區鄰近里民使用本案圖書館之頻率。

目前新北市立圖書館於中和區僅有中和分館、中和員山分館、中和大同圖書閱覽室三處圖書館，依 103 年 7 月新北市公共圖書館人書比統計，中和區人口數統計至 106 年 6 月為止為 413,489 人，館藏量 232,663 冊，人書比 0.56，遠低於全新北市平均人書比 1.35 之統計數據，中和區公共圖書資源明顯不足，若以中和區總人口數比例，應可達成立五間地區型圖書館之規模。

目前中和區公共圖書館僅有中和分館、中和員山分館、中和大同圖書閱覽室三處圖書館公共資源。既有中和員山分館位於民享公有零售市場二樓，建物較為老舊，使用機能較為複雜。本案捐贈圖書館將可替代既有中和員山分館使用、預估可服務員山地區（錦和里、嘉穗里、明穗里、壽德里、嘉慶里、錦昌里、文元里、清穗里、明德里、冠穗里、灰磙里、嘉新里、自強里、錦中里、國華里、積穗里、民安里、德穗里、錦盛里、民享里、安穗里、民生里、民有里、員山里、瑞穗里、國光里、員富里），約計可服務約 11 萬 5000 人民眾使用，原有中和員山分館亦可轉型為民眾閱覽室或其他公用用途，繼續供員山地區區民使用，以強化基層文化建設、提昇中和區民讀書風氣、建立書香社會、提昇文化水準、生活品質。

3. 市民活動中心

本案捐贈市民活動中心實際捐贈樓地板面積為 207.23 m²(原核定版為 202.23 m²)，未來可供鄰近鄰里市民集會、研習及舉辦活動等；且緊鄰已開闢公園約 5,500 m²、面板南路之戶外活動廣場約 550 m²，未來可提供市民寬敞室內外之休憩活動空間。

(二)整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定

1. A1：設計建蔽率減少(綠覆率達 60%以上)

本案 A 區段基地面積為 9,620.48 m²，法定建蔽率為 50%，法定建築面積為 4,810.24 m²，本案設計建蔽率由法定建蔽率 50%縮減 20%以上，額外創造約 1,924.10 m²之法定空地。本案 B 區段基地面積為 8,269.91 m²，法定建蔽率為 50%，法定建築面積為 4,134.95 m²，本案設計建蔽率由法定建蔽率 50%縮減 20%

二、各項獎勵申請之公益性層面效益評估

依本案 106/5/17 第三次專案小組審議委員會綜合意見：「有關各項獎勵之申請，應就公益性層面，以量化方式論述相關效益，請配合辦理。」，故期透過本案實施者各項獎勵申請之權益及兼顧都市更新事業計畫的實施之公共及公益性，以達以下效益：**(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)**

(一) 經政府指定額外提供公益設施

1. 公共托育設施

本案捐贈公共托育設施實際捐贈樓地板面積為 1,043.32 m²(原核定版為 1,042.21 m²)，係作為本案更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項之環境貢獻方案，故不申請獎勵。

公共托育設施是學齡前幼兒接受照顧及啟蒙教育的重要場所，提供平價托育服務以減輕家長的經濟負擔，可緩解少子女化現象。依新北市政府社會局統計至 105 年止，新北市 0-2 歲整體家外送托率超過 20%，高於全國家外托率 8%-10%，顯示新北市對於家外送托之需求強烈。

本案捐贈設施位為中和區中原里，鄰近一公里內尚無其他公共托育設施，依新北市政府民政局公開之統計資料，中和區土地面積為 20.14Km²，人口數統計至 106 年 6 月為止為 413,489 人，故每平方公里人口數約 20,530 人。本案公共托育設施空間初步規劃為托育服務空間及親子館，托嬰中心跟開放型的社區親子館有很明顯的區劃，約可收容 80 位學齡前幼兒，提供鄰近居民托育資源服務。社區親子館則可供鄰近一公里內之居民提供社區親子服務(親子遊戲空間及育兒知識館)，可減輕鄰近居民家長托育壓力，提升家庭照顧能量及提供親子互動之場所。另本案鄰近捷運環狀線中原站 (Y13 站)，藉由捷運可及性可促使中和地區鄰近里民使用公共托育設施之頻率。

2. 圖書館

本案捐贈圖書館實際捐贈樓地板面積為 2,432.78 m²(原核定版為 2,699.92 m²)，捐贈圖書館位為中和區中原里，依「公共圖書館設置區位之研究」的調查顯示，公共圖書館與讀者的距離會影響讀者利用圖書館的意願，利用圖書館的讀者有一半集中在一公里內，76%集中在 2 公里內，88%集中在 3 公里內，顯示圖書館的可及性會影響讀者的到館利用率。本案又鄰近捷運環狀線中原站 (Y13

以上，額外創造約 1,653.98 m²之法定空地，可供綠化、開放空間使用。

本案 A、B 區段透過基地整體之開發，地面層留設足夠開放空間，並加以綠化、美化，以形成良好舒適之都市空間，減少都市空間之壓迫感，將重新塑造地區都市視覺新景觀。

2. A6：開挖率

本案 A 區段基地面積為 9,620.48 m²，法定開挖率為 70%，法定開挖面積為 6,734.34 m²，本案設計建蔽率由法定開挖率 70%縮減 10%以上，額外增加約 1,924.10 m²之透水土壤地面，增加雨水的直接入滲效果。本案 B 區段基地面積為 8,269.91 m²，法定開挖率為 70%，法定開挖面積為 5,788.93 m²，本案設計建蔽率由法定開挖率 70%縮減 10%以上，額外增加約 896.99 m²之透水土壤地面，增加雨水的直接入滲效果。

透過降低建蔽率，並且降低地下室開挖率，增加建築基地涵養水分及貯集滲透雨水的能力，以促進大地之水循環能力、改善生態環境、調節微氣候、緩和都市氣候高溫化現象。

3. A5：都市防災

早期都市發展以生活居住為主，無都市機能計畫考量，土地開發零散無有效規劃利用，建築物設計排列不良，非防火構造鄰棟間隔不足，出入通道彎曲狹小，足以產生消防、交通、衛生、治安等公共安全之虞致使生活居住環境惡劣。

本案 A 區段規劃 1 幢 2 棟(原核定版為 1 幢 3 棟)建築物、B 區段規劃 1 幢 2 棟建築物，本案建築物與鄰地境界線距離淨寬最小不低於四公尺，且平均達六公尺以上；本案建築物與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。

本案 A 區段內同一幢內不相連之二棟建築物間之距離達約 11.4 公尺(原核定版為 18 公尺)、B 區段內同一幢內不相連之二棟建築物間之距離達約 12.5 公尺(原核定版為 10 公尺)。且 A 區段、B 區段合計共配置 11 個(原核定版為 10 個)消防車輛救災活動空間，符合內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，使 A 區段、B 區段建築物之各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化，

降低都市災害發生。

同一幢內不相連之二棟建築物間之距離，除可增加防火間隔、減少災害擴大蔓延，亦可增加都市視覺及都市風廊之通透性，有助通風並減少壓迫感，降低影響後排建物通風，調節微氣候、緩和都市氣候高溫化及都市熱島效應。

三、實施後實質效益評估(同原核定)

本計畫對於整體環境、政府、所有權人、地區民眾以及實施者均有顯著效益，將創造各方多贏局面。

(一)對政府之效益

1. 更新單元鄰近捷運環狀線 Y13 中原站及新店溪水岸，藉此基地可為發動點，落實都市更新政策之實施，加速推動更新機制。
2. 消弭窳陋環境，提高土地使用強度，提供較為完善之住宅機能。
3. 改善都市景觀，提升區域整體環境景觀。
4. 更新完成後，更新區將因環境改善而提升整體地價及房價，亦能有效增加政府稅收。

(二)對土地所有權人與合法建物所有權人之效益

1. 解決土地閒置、使用效率低之問題，提升土地之使用強度。
2. 提供高品質商業及住宅之生活空間。
3. 土地建物充分利用，並發揮其區位條件所附與之優勢及機能，提升土地及建物之價值。

(三)對地區里民與地區環境之效益

1. 更新後延街留設人行空間，提供大眾安全舒適便利之步行環境，改善地區之步行空間及環境景觀。
2. 提升都市防災機能，減少災害之發生。
3. 透過整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌。
4. 增加區內開放空間，提供民眾友善且豐富的活動空間。
5. 增加區內圖書館等公益設施，配合捷運交通便利性，擴大服務公益設施使用者。

(四)對實施者之效益

1. 於落實都市更新、創造優質生活空間之餘，亦可取得樓地板面積銷售之收益。
2. 造就成功之更新案例，提升商譽與社會貢獻度。

捌、相關單位配合辦理事項

一、協調各公部門協助都市更新事業計畫之實施(同原核定)

都市更新事業計畫應進行工作包含辦理都市設計審議、建築許可申請、地籍整理、圖書館申請設立作業……等，涉及公部門權責單位眾多，請新北市政府協助本案與相關單位辦理後續作業，以利本案都市更新之順利推動。

二、協助開闢「圖書館」(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

實施者考量地區需求，擬於更新單元內開闢「圖書館」，並於開發完成後，產權移交予「新北市」，管理機關為「新北市立圖書館」。本案捐贈「圖書館」實際樓地板面積為 2,432.78 m²(原核定版為 2,699.92 m²)(不含公共設施、附屬建物、停車位等面積)，並於地下一層(原核定版為地下二層)留設 20 輛(原核定版為 23 輛)停車位、22 輛(原核定版為 23 輛)機車停車位，實施者後續於本案 B 基地建築執照取得核准後，分別將興闢計畫書(含施工計畫、施工勘驗計畫及品質文件等資料)送至管理機關新北市立圖書館審查確認，並於 B 基地核發使用執照前提撥圖書館管理維護基金費用新臺幣 6,892 萬 8,840 元以及 106 年 12 月 08 日圖書館原則同意實施者擴大額外擴大捐贈「圖書館」面積 550.06 m²所增加之管理維護基金 1,595 萬元(新北圖閱字第 1063290808 號函)，合計總管理維護基金費用新臺幣 8,487 萬 8,840 元。另於領得使用執照及完成水、電及相關設施、設備或裝修後，檢附竣工圖說及相關勘驗紀錄等資料，由實施者與管理單位新北市立圖書館辦理移交接管。並於更新事業完成後將公益設施產權無償登記予「新北市」。

三、協助開闢「公共托育設施」(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

實施者考量地區需求，擬於更新單元內開闢「公共托育設施」等相關社會福利設施乙處，並於開發完成後，產權移交予「新北市」，管理機關為「新北市政府社會局」。本案捐贈「公共托育設施」實際樓地板面積為 1,043.32 m²(原核定版為 1,042.21 m²)(不含公共設施、附屬建物、停車位等面積)，並於地上一層劃設一處臨停區、地下一層(原核定版為地下二層)留設 9 輛汽車停車位、9 輛機車停車位，實施者後續於本案 B 基地建築執照取得核准後，分別將興闢計畫書(含施工計畫、施工勘驗計畫及品質文件等資料)送至管理機關新北市政府社會局審查確認，並於 B 基地核發使用執照前提撥管理維護基金費用新臺幣 3,200 萬元。另於領得使用執照及完成水、電及相關設施、設備或裝修後，檢附竣工圖說及相關勘驗紀錄等資料，由實施者與管理機關新北市政府社會局辦理移交接管。並於更新事業完成後將公益設施產權無償登記予「新北市」。

四、協助開闢「市民活動中心」(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

實施者考量地區需求，擬於更新單元內開闢「市民活動中心」，並於開發完成後，產權移交予「新北市」，管理機關為「新北市中和區公所」。本案捐贈「市民活動中心」實際樓地板面積為 207.23 m²(原核定版為 202.23 m²)(不含公共設施、附屬建物、停車位等面積)，並於地下一層(原核定版為地下二層)留設 2 輛停車位、2 輛機車停車位，實施者後續於本案 B 基地建築執照取得核准後，分別將興闢計畫書(含施工計畫、施工勘驗計畫及品質文件等資料)送至管理機關新北市中和區公所審查確認，並於 B 基地核發使用執照前提撥管理維護基金費用新臺幣 420 萬元。另於領得使用執照及完成水、電及相關設施、設備或裝修後，檢附竣工圖說及相關勘驗紀錄等資料，由實施者與管理單位新北市中和區公所辦理移交接管。並於更新事業完成後將公益設施產權無償登記予「新北市」。

拾玖、其他應加表明之事項

一、公共設施管理維護計畫

有關本更新單元之特別約定事項包括外部開放空間、公共停車空間、公益性設施等，嗣後非經主管機關同意不得任意變更。

(一)外部開放空間(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

本更新單元除依都市計畫規定臨建築線退縮 6 公尺外，分別集中留設街角廣場，並與西側公園用地做整體性開放空間的串連，提供民眾更寬廣舒適的活動空間，A、B 基地全面開放沿板南路及立言街側建築物臨路沿街退縮空間供公眾使用，並取消申請都市更新留設大面積開放空間獎勵，總留設外部開放空間總面積約為 5,738.10 m²(原核定版為 5,391.84 m²)(參見圖 19-7)，應提供不指定之公眾使用，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、圍籬或其它障礙物。嗣後非經主管機關核准不得變更使用。

(二)公共停車空間

1. 原核定

本案依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」規定提供公共停車，於 A、B 基地地下一層設置 216 輛公共汽機停車空間供公眾使用部分(汽、機車同數輛)，因本案區分為 A、B 基地分別申請建造執照，有關 A、B 基地相互聯通之地下一層公共停車空間，後續公共停車空間產權將依 A、B 基地之公共停車空間使用範圍，登記為各該建物(該照)區分所有權人所共有，未來不得個別車位持分切割出售。

實施者將於新建工程銷售期間，將公共停車場對外開放營運管理協議內容納入公寓大廈管理規約及銷售買賣契約中詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓買受人知悉確實執行。

實施者將於 A、B 基地建造執照核准前依新北市政府 108 年 1 月 25 日起實施之「新北市都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書範本與新北市政府完成協議

書簽訂，以及核准使用執照前與新北市政府交通局簽訂公共停車對外營運協議書，承諾輔導 A、B 社區管理委員會成立後，由實施者與 A、B 社區管理委員會及新北市政府交通局，將 A、B 公寓大廈管理規約涉及公共停車位後續之使用、管理維護事項至法院辦理公證，除經新北市政府交通局同意，A、B 基地二基地之公寓大廈管理委員會不得擅自變更。該公共停車空間之經營管理方式、收費費率須經新北市政府交通局主管單位同意，倘未辦理停車場登記並開放供公眾使用者，將受建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定予以裁處。

未來 A、B 基地二公寓大廈將分別成立社區管理委員會，由 A、B 基地各社區管理委員會，共同委託單一專業停車場經營管理業者負責公共停車場營運管理，公共停車場收益將挹注為社區管理費公共基金。所委託經營公共停車場者，應為公司組織，其公司登記營業項目應有停車場經營業務。

表 19-1 公共停車空間管理營運及監管機制說明表

階段	權責單位	辦理內容說明	監管單位	處罰機制
申請階段	實施者	1. 將公共停車場未來產權歸屬及營運管理計畫詳述載明於報告書中，納入公寓大廈管理規約。 2. 於報告書中載明，實施者於使用執照前與新北市政府交通局簽訂協議書，確保未來公共停車場可對外開放使用。	城鄉局	-
銷售階段	實施者起造人	將公共停車場對外開放營運管理協議內容納入銷售買賣契約中詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓買受人知悉確實執行。	公平交易委員會	如涉廣告不實情況，將透過公平交易法相關規定處理。
申請使照階段	實施者起造人	1. 實施者將於 A、B 基地核准使用執照前與新北市政府交通局簽訂公共停車對外營運協議書，承諾輔導 A、B 社區管理委員會成立後，由實施者與 A、B 社區管理委員會及新北市政府交通局，將 A、B 公寓大廈管理規約涉及公共停車位後續之使用、管理維護事項至法院辦理	交通局	

階段	權責單位	辦理內容說明	監管單位	處罰機制
		<p>公證，除經本府交通局同意，A、B 基地二基地之公寓大廈管理委員會不得擅自變更。</p> <p>2. 公共停車空間之經營管理方式、收費率須經新北市政府交通局主管單位同意。</p>		
營運階段	AB 基地社區管理委員會	<p>1. 未來 A、B 基地二公寓大廈將分別成立 A、B 基地社區管理委員會，由 A、B 基地各社區管理委員會，共同委託單一專業停車場經營管理業者負責公共停車場營運管理。</p> <p>2. 共同委託經營公共停車場者，應為公司組織，其公司登記營業項目應有停車場經營業務。</p> <p>3. 公共停車場收益將挹注為社區管理費公共基金，A、B 基地二公寓大廈按其法定公共汽機車位數量比例，負擔委外經營公共停車管理之支出及分配公共停車空間之收益。</p> <p>4. 倘未辦理停車場登記並開放供公眾使用者，將受建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定予以裁處。</p>	<p>交通局</p> <p>工務局</p>	

2. 變更版

本案依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」規定，依據「都市計畫工業區變更檢討審議規範八、配合措施(三)」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，於 A、B 基地地下一層設置 194 席公共汽車車位與 201 席公共機車車位，本案公共增設之停車位均依規定提供公眾使用，並研擬有效之管理方式。

原核定提供公眾使用之公共停車空間登記為區分所有權人共有，惟揆諸新北市政府 109 年 3 月 19 日新北府城審字 10904560781 號函規定，公共停車場於前揭公告前業與新北市府簽訂協議書且建造執照核准之案件，得登記為專有或共有；惟本案建造執照於 109 年 3 月 19 日核准然未與新北市政府簽訂協議書，是以，公共停車場得否登記為共有似有疑義，乃變更登記方式。

(1) 停車場營運型態與開放時間

公共停車場之產權屬公寓大廈之專有部分，後續將委由專業停車場管理公司維管，因有停車收費營業行為，未來將依「停車場法」第 26 條規定申請辦理領得新北市停車場登記證後，始得依法營業。

本案停車場供公眾使用車位開放時間規劃為 24 小時開放(00:00~24:00)

(2) 停車場收費方式

收費方式以臨停收費及長期租用為主，現規劃階段擬以參照鄰近地區開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場費率標準收費，臨時汽車停車費率採計時收費方式(30 元/時)，臨時機車停車費率採計次收費方式(20 元/次，隔日另計)；長時間租用則向停車場管理公司每月繳納月租及管理費。實際收費費率標準，將於未來實際營運階段，依停車場法 26 條規定，本案停車場依停車場法規定要求申請停車場營業登記證時，將以「主管機關實際核定收費標準」為主，實際核定收費標準，按往例，主管機關將以實際營運階段，參考周邊其他依法申請登記之公

民營停車場收費標準進行核定。

(3) 停車場進出管制方式

本停車場以感應卡片管制進出停車場，感應卡片統一由管理員配合車號發於用戶與月租車位使用者，臨停車位由停車場管理員開立臨時票卡，並由管理員負責監控停車場進出及收費，維持用戶安全。未來停車場車行、人行動線規劃如下。

A. 車行動線規劃

為便於公眾使用，公眾汽車位設置於 A、B 基地相互聯通之地下一層公共停車空間，公共停車場之車道出入口設置於 A 基地南側。住戶使用之汽車位則設置於地下二至五層，住宅及公共停車場停車空間均已以不同區域區隔，且採不同車道系統使用，避免基地內部住戶及商業停車空間與臨停停車空間混雜，以確保用戶之安全與隱私，且方便公眾停車位之管理。

B. 人行動線規劃

規劃於 A、B 基地相互聯通之地下一層公共停車空間設置 194 席公共汽車車位與 201 席公眾機車車位，並於 A、B 基地分別設置供公眾車位人員使用之樓電梯通往地面層，並於 1F 至 B1F 之樓梯間設置公眾停車位停車場告示平面圖，以利使用者尋找車位，同時於 B1F 公眾車位使用空間設置公眾車位人行出口指示標誌牌，導引明確之人行動線。

(4) 停車場指示設施

停車場內部引導系統，除了車行動線的引導外，並於停車場各樓層設置導引標誌，以有效引導場內車輛行駛。

A. 場外告示牌面

為明確告知公眾瞭解基地內設有開放公眾使用之停車設施，於基地 1F 汽機車停車場出入口設置公眾停車標示牌，確實告知本基地有公眾停車空間並對外開放使用。

為確實使民眾瞭解本停車場開放月租使用，於基地 1F 公眾專用汽車停車場出入口附近牆面設置停車場管理辦理告示牌，清楚說明開放月租使用宣導

與受理方式，並由停車場專業管理公司依核准停車管理計畫制定車位租賃申請辦法，張貼公告於明顯處以利公眾使用。另於一樓平面層車道入口處設置剩餘車位顯示器，告知使用者停車場內可使用之停車空間，增進停車場之使用便利性。而有關於基地公眾停車場外部指示標誌，將以連接基地主要道路之周邊決策點處設置。

B. 場內指引措施

為方便使用者對於停車場停車格位置以及出入動線之瞭解，本案停車場內車位均採數字編號區分，並於外部人員出入之樓梯間明顯處設置公眾停車位各樓層停車場告示平面圖，以利使用者尋找車位；並於 B1F 設置外部人員出口指引標誌，以引導外部人員出場。

C. 停車場安全設施

為維護車輛場內外行車安全，於停車場出入口及行車視線不良位置設置警示燈與圓凸鏡以確保人車安全，並於地下室各樓層汽車坡道終點附近設置減速標線以提高行車安全。

(5) 使用須知

- A. 停車場限高 1.9 公尺，車輛進入停車場時，應請先注意各入口處之限高標誌，超高車輛，請勿入場，如未依限高規定強行入場，車輛損壞，管理單位不予負責，若因而致停車場設施毀損，使用者應負損害賠償責任。
- B. 車輛進、出場應遵循停車場內標誌、標線或依管理人員指示方向進出，車輛停放時，應依標誌、標線、停車格位佈設方式入格停妥車輛，俾確保安全，如有任意停放致妨礙其他車輛行進或停放者，管理單位得依停車場法第三十二條規定，將車輛移置至適當處所，並得請求移置費(不得超過違規拖吊費用)，如因違規停放導致停車場內意外事故或損壞相關停車設施，使用者應負損害賠償責任。
- C. 車輛禁止裝載易燃、易爆或其他危險物品進入停車場停放，否則應負擔一切因而發生之損害賠償責任。
- D. 本停車場管理單位對停放之車輛不負保管責任。但可歸責於管理單位之事由，致車輛毀損、滅失或車內物品遺失者，不在此限。

- E. 使用者因故意或過失破壞、毀損停車場內各項停車設備者，應負損害賠償責任。
- F. 停車場內各項停車設施，管理單位應善盡管理維護之責，使用者及其相關人員因使用停車場設施，而發生意外事故或遭毀損時，管理單位應負損害賠償責任。但管理單位對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。
- G. 車輛停放於停車場內逾期超過營運時間未駛離，管理單位得通知車主限期補繳停車費，逾期未補繳者，依法處理。
- H. 使用者於停妥車輛後，應即熄火，不得在停車場內逗留且嚴禁由匝道進出取車。

(6) 停車場管理方式應納入作為公寓大廈規約之一部

公共停車場之產權屬公寓大廈之專有部分，後續將委由專業停車場管理公司維管，因有停車收費營業行為，未來將依「停車場法」第 26 條規定申請辦理領得新北市停車場登記證後，始得依法營業。

為確保公眾停車位能確實開放給公眾使用，本管理計畫應納入作為公寓大廈規約之一部，以確實避免未來公眾車位被住戶佔用。

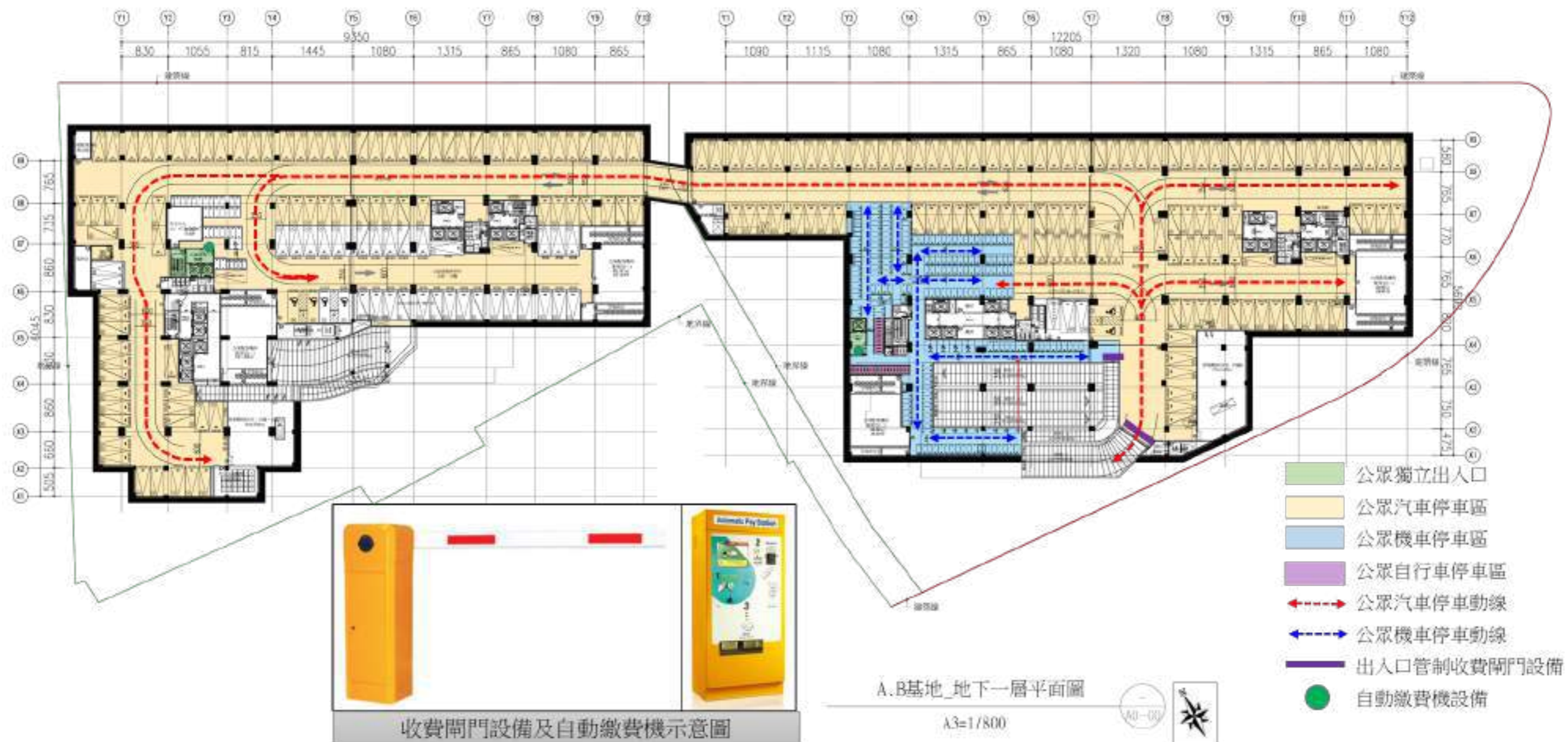


圖 19-1 公共停車空間之汽機車內部車行動線示意圖

(三)公益設施(同原核定)

本更新單元內公益性設施包含「圖書館」、「公共托育設施」、「市民活動中心」，皆集中設置於鄰近捷運站之 B 基地內，由各管理機關負責管理維護，其執行所屬業務衍生各項費用由該機關自行支付，並因具獨立產權、動線、水電表，考量仍有使用到部分社區公共空間，其管理費以區分所有建物管理費三分之一計算。嗣後非經主管機關同意不得變更。

二、容積移轉(實施方式為協議合建且取得百分之百同意者，本節免敘)

本案重建區段 A 區段部分，業經新北市政府 102 年 8 月 2 日北府城開字第 1022334228 號函准予容積移轉在案，申請移入接受基地之容積為 11,082.79 平方公尺，已達接受基地基準容積 40%之上限(11,082.79 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)；另重建區段 B 基地部分，業經新北市政府 102 年 8 月 9 日北府城開字第 1022381956 號函准予容積移轉在案，申請移入接受基地之容積為 9,526.93 平方公尺，已達接受基地基準容積 40%之上限(9,526.93 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)。

三、相關回饋及權利義務說明

(一)都市計畫變更回饋內容說明

依「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)案」暨「擬訂中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫案」協議書條款內容,本案已繳納捐贈代金至第三期款、完成捐贈公共設施用地(公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)及繳清 15 年公共設施管理維護代金,並於建築規劃中留設供公眾使用之公共停車空間,且皆並無重複申請獎勵。

表 19-2 都市計畫變更協議書檢核說明表

都市計畫變更協議書	檢核情況說明
第一條：協議書簽訂之依據及目的本協議書依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定，為都市計畫變更之附帶條件，達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。	依規定辦理。
第二條：申請開發標的及用途乙方申請將臺北縣中和區都市計畫區內中市板南段 287-1 地號等 18 筆土地，面積 23,369.65 平方公尺，由乙種工業區變更為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地及「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)案」已變更完成之部分道路用地，板南段 4 地號等 9 筆土地，面積 1,137.76 平方公尺；上述開發標的合計共 27 筆土地，面積共計 24,507.41 平方公尺。	依規定辦理。
第三條：自願捐獻代金內容及時機 一、乙方應以申請總面積 10%之可供建築用地按工業區變更後地一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。 二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈，代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款應繳納日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納，並應逐期按未繳納之代金餘額，以台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率，按期繳納利息。且上開代金逾期繳納者，仍應比照台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率計算另行繳納延滯期間之滯納金。	依規定目前已完成繳納捐贈代金。

都市計畫變更協議書	檢核情況說明
三、乙方應於細計部計畫核定前先行會同甲方辦理預告登記。 四、乙方如將土地或建築物所有權轉移時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。	
第三之一條：免依第三條第三項規定辦理預告登記要件 一、乙方預繳代金(按繳交當期之土地公告現值加四成計算)與差額保證金(變更為住宅區者，按預繳代金之三成計算；變更為商業區者，按預繳代金之四成計算)。俟計畫發布實施後，乙方應於變更後第一次公告現值公告一個月內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。 二、乙方應捐贈公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，仍應負責其興闢事宜。 三、乙方應繳交之 15 年公共設施管理維護代金一次繳清。上開事項應於細部計畫核定前完成，且第一項第一、二款之規定，應於建造執照加註。	已依規定完成捐贈公共設施用地並繳清 15 年公共設施管理維護代金。
第三之二條：解除預告登記之要件 經依第三條規定辦理預告登記者，於完成第三之一條規定之免辦預告登記要件且經本府同意後，得向地政事務所申請辦理撤銷預告登記。	依規定辦理。
第四條：捐贈及興闢區域內之公共設施 一、乙方同意於核發使用執照前，完成興闢並移轉「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」案劃設之公園兼兒童遊樂場用地(面積 5,479.24 平方公尺)及「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)案」道路用地部分土地(面積 1,137.76 平方公尺)所有權登記予甲方，面積共計 6,617.00 平方公尺。 二、乙方並應證明所捐贈之土地無私權糾紛、並提供無欠稅及設定他項權力負擔之證明文件。	依規定已完成公園兼兒童遊樂場用地之興闢及捐贈，以及道路用地之捐贈。
第五條：承諾及提供公共停車位 一、乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，於變更後之住宅區內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間(車輛預估數以甲方核定之交通影響評估報告書為準)，相關興建費用由乙方負擔。 二、前項提供之公共停車位乙方承諾依公寓大廈管理條例規定於住戶規約中載明。	依規定規劃，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施，計算車輛預估數 0.2 倍之公共停車集中設置

都市計畫變更協議書	檢核情況說明
	於 A、B 區段地下一層，並有獨立之車行及人行出入口，以便公眾使用。
<p>第六條：公共設施開發費用之負擔</p> <p>一、本計畫變更後，區內樁位之測設及公共設施之興闢費用，均由乙方負擔。</p> <p>二、乙方同意區公共設施之設計須經過甲方審核同意，且其施工應符合相關法令規定。</p>	依規定辦理。
<p>第七條：捐贈公共設施之管理維護代金</p> <p>一、乙方同意依核定都市計畫內容，對於區內各項公共設施之管理維護於核發使用執照前一次繳納 15 年之管理維護代金予甲方，甲方得委由中和市公所負責管理維護。</p> <p>二、15 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積(平方公尺)乘 50 元再乘 15 核算。</p>	已依規定完成繳納捐贈公共設施之管理維護代金作業。
<p>第八條：違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>二、乙方未能依核定都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定之期限辦理時，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p>	依規定辦理。
<p>第九條：其他協議事項</p> <p>一、交通改善措施之執行(依核定之交通影響評估報告書規定事項詳載)</p> <p>二、都市設計審議決議之執行(依都市設計審議核定書圖說辦理)</p>	依規定辦理。
<p>第十條：違反本協議書之處置</p> <p>乙方如有違反本協議書之內容，經甲方限期未改正者，甲方得逕依相關法令規定處理。</p>	依規定辦理。
<p>第十一條：協議書之附件</p> <p>一、附件一：土地清冊。</p> <p>二、附件二：開發標的地籍圖。</p>	依規定辦理。

都市計畫變更協議書	檢核情況說明
第十二條：協議書自雙方簽定日起生效，並作成正本拾貳份，由甲乙雙方各執正本陸份以為憑證。	依規定辦理。

原核定

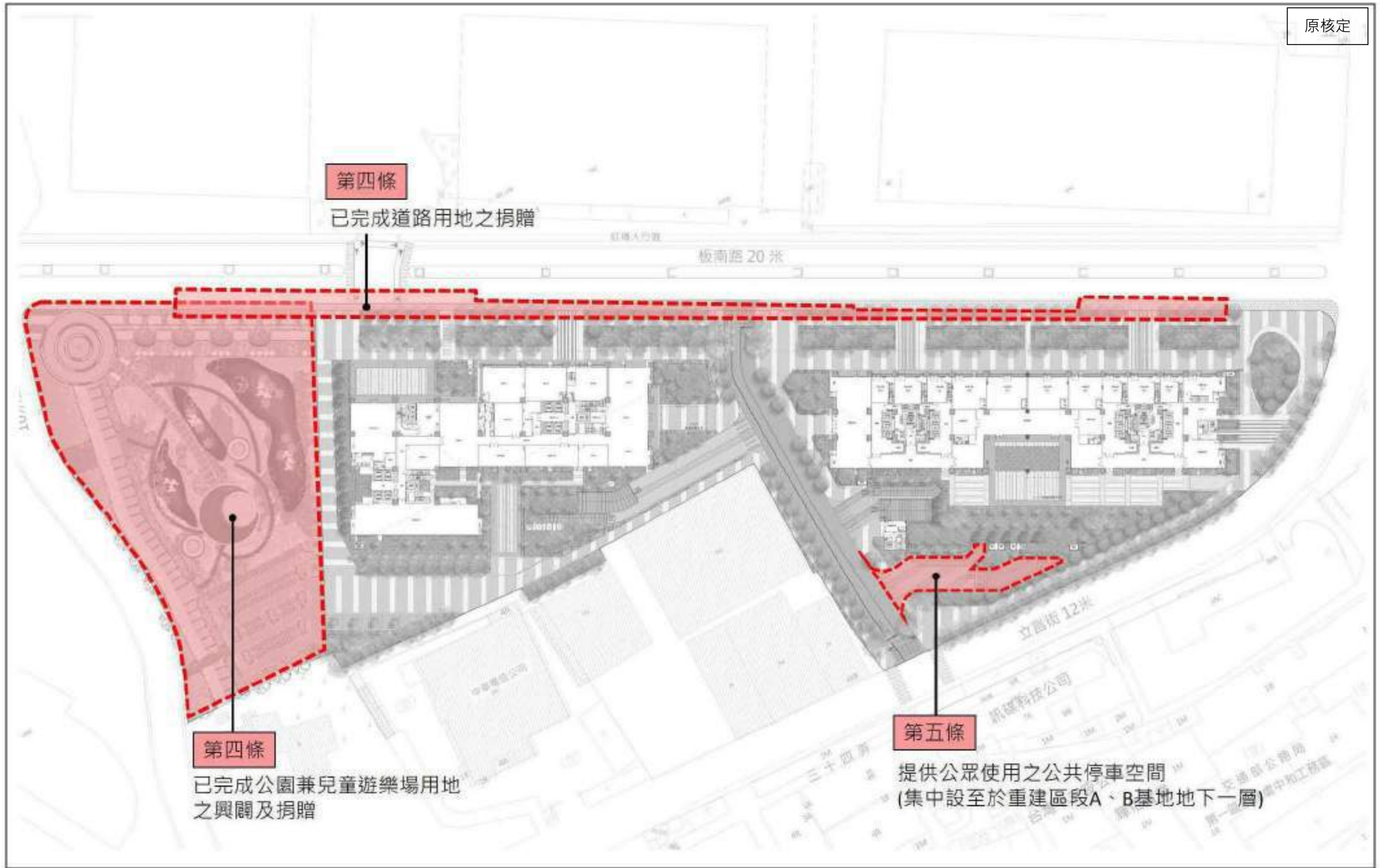


圖 19-2-1 都市計畫變更回饋內容說明示意圖(原核定)



圖 19-2-2 都市計畫變更回饋內容說明示意圖(變更版)

(二)都市計畫土地使用分區管制要點說明(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

本案依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫案」中土地使用分區管制要點規定規劃建築配置及公共停車空間等，此外本案除依該規定臨建築線退縮 6 公尺外留設之開放空間及提供之公益性設施係以「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定申請獎勵，因此並無重複申請獎勵。

表 19-3 都市計畫土地使用分區管制要點檢核說明表

都市計畫土地使用分區管制要點	檢核情況說明
第一點、本要點依都市計畫法第二十二條、同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	依規定辦理。
第二點、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： 1.住宅區 2.公園兼兒童遊樂場用地 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	依規定辦理。
第三點、住宅區土地及建築以供住宅使用為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 288%。餘依都市計畫法臺灣省施行細則規定辦理。公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1.建蔽率不得大於 15%。 2.容積率不得大於 30%。	本設計建蔽率、容積率符合規定。
第四點、住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理： 1.停車位數應依「建築技術規則」規定之 1.5 倍劃設。 2.汽機車停車位數含依本要點第七條之增加總樓地面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停位應等量設置之。	本案住宅區依照規定規劃，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施，計算車輛預估數之 0.2 倍之公共停車集中設置於 A、B 區段地下一層，並有獨立之人行出入口，以便公眾使用。
第五點、建築退縮深度應依下列規定： 1.本計畫之建築基地及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分作為法定空地，並予以綠覆美化及提供人行使用。 2.公園兼兒童遊樂場用地面臨溝渠處應至少留設 3 公尺寬自行車步道，退縮部分作為法定空地並予以	依規定辦理，除依規定臨建築線退縮 6 公尺外，並留設大面積之開放空間，並與西側公園用地做整體性開放空間的串連。 依規定辦理。

都市計畫土地使用分區管制要點	檢核情況說明
以綠覆美化。 3.公車彎及候車空間位置、大小等，未來應配合公車管理單位意見調整。	
第六點、本細部計畫區內公園兼兒童遊樂場用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定多目標供捷運相關附屬設施及地下停車場使用。	依規定辦理。
第七點、本計畫區之建築基地增加容積包含容積移轉及下列獎勵之容積獎勵，不得大於基準容積之 0.5 倍。 1.為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過 1,000 平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。 (1) 捐贈土地屬中和都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。 (2) 捐贈土地屬中和都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。 2.建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。 (1) 建築物提供部份樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。 (2) 建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者。 3.本基地不得適用增設停車空間獎勵及開放空間獎勵之相關容積獎勵規定。	1.本案已申請容積移轉在案，並無大於基準容積之 0.5 倍。 2.本案設置之公共托育設施、圖書館、市民活動中心，未依都市計畫土地使用分區管制要點申請獎勵。
第八點、本地區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築，惟公園兼兒童遊樂場用地於市地重劃時僅需施行簡易綠化，俟未來多目標使用時再由權責單位進行都市設計審議。	依規定辦理，公園兼兒童遊樂場用地已興闢完成並點交予新北市政府(中和區公所)。

都市計畫土地使用分區管制要點	檢核情況說明
<p>第九點、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過 70% 。</p>	<p>1. 本案依規定法定空地均留設二分之一以上植樹綠化。 2. 本案 A 區段之開挖率為 59.75%(原核定版為 59.81%)，B 區段之開挖率為 59.99%(原核定版為 59.98%)，皆未超過規定之 70%，減少之開挖率皆依規定申請都市更新容積獎勵，並無重複申請獎勵。</p>
<p>第十點、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>依規定辦理。</p>

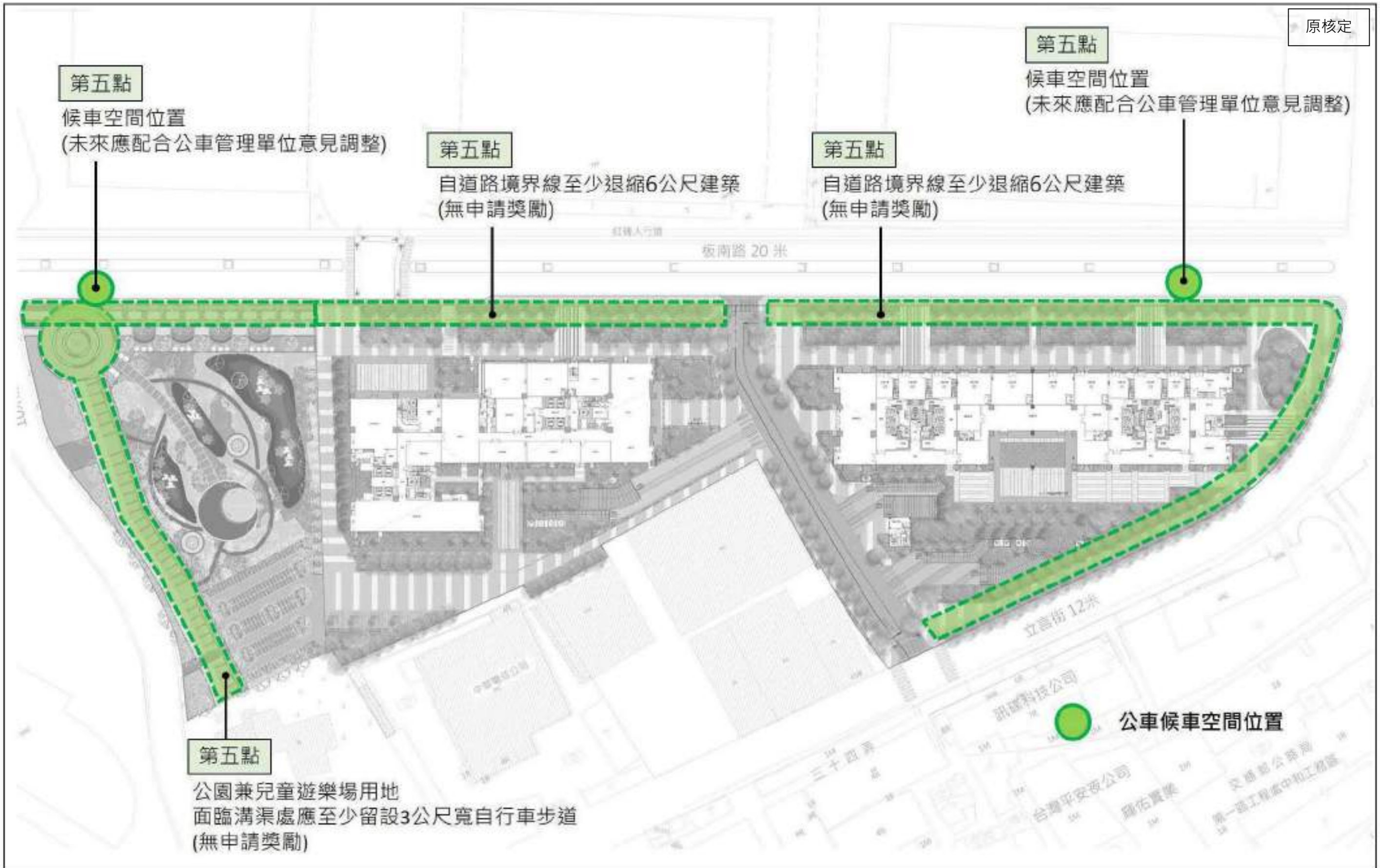


圖 19-3-1 都市計畫土地使用管制要點內容說明示意圖(原核定)



圖 19-3-2 都市計畫土地使用管制要點內容說明示意圖(變更版)

(三)都市計畫變更後申請辦理都市更新說明(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

依「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」規定，土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由低強度變更為高強度者，再申請辦理都市更新案件，本案同意依該原則規定辦理相關承諾事項，採捐贈都市更新基金方式辦理。

表 19-4 新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則檢核說明

新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則	檢核情況說明
<p>第 1 條： 為處理土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，再申請辦理都市更新(以下簡稱申請案)案件，訂定本處理原則，符合本處理原則之案件，得依都市更新條例有關規定程序辦理。</p>	依規定辦理。
<p>第 2 條： 申請案應符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，並以有擴大範圍併同更新或提出有助於都市環境改善之承諾事項者為限。</p>	依照規定，本案提出多項有助於都市環境改善之承諾事項。
<p>第 3 條： 第二點所稱有擴大範圍併同更新者，係指原變更基地(以下稱本基地)外，再整合擴大基地面積而成完整街廓，擴大未達完整街廓者，擴大面積應達本基地面積之百分之十或一千平方公尺。</p>	依規定本案不屬該規定所述之擴大範圍併同更新者。
<p>第 4 條： 未擴大範圍或二處以上已依都市計畫檢討變更審議規範程序完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，申請人應提出下列有關之承諾事項，納入事業計畫載明： (一) 提出基地附近公共設施認養計畫，並明列項目及其範圍或數量。 (二) 捐贈公益性樓地板供政府機關或當地不特定公眾使用，室內主建物面積應達三百平方公尺以上，並依受贈單位使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，及必要之管理維護費用。 (三) 捐贈都市更新基金。 前項第一至三款規定認養新闢費用、捐贈房地總價值及捐</p>	

新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則	檢核情況說明
<p>贈都市更新基金總額不得低於下式計算，並經都市更新審議委員會審決： $C0=AxBxDx(C1-C2-C3)x E$ A：基地面積。 B：基地法定容積率。 D：新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準(以下稱本基準)第四點至第七點及第九點至第十四點規定之容積獎勵。 C0：應繳納費用。 C1：二樓以上更新後平均單價(應出具估價師簽證報告)。 C2：單位興建成本。 C3：單位管銷費用。 E：未擴大範圍之申請案，E=0.3，二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，E=0.15。但申請案位於中央指定之重點更新地區或依都市計畫書內規定之應開發時程，縮短二分之一以上者，未擴大範圍之申請案，E=0.2，二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，E=0.1。 前項但書申請案開發期程之起算日若早於本處理原則之發布實施日者，以本原則發布日起算，至其應開發時程截止日，其時程縮短二分之一者。 第一項之承諾事項不得再計入容積獎勵，相關費用應於領取建造執照前繳納 50%，其餘部分於領取使用執照前繳納完成。捐贈公益性樓地板者，應將產權登記為新北市所有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。</p>	<p>二樓以上更新後平均單價以 A 區 557,213 元/坪(168,557 元/㎡)計；B 區 553,701 元/坪(167,495 元/㎡)計，單位興建成本以 A 區 194,913 元/坪(58,961 元/㎡)計；B 區 195,088 元/坪(59,014 元/㎡)計。 A 區： $C0=9,620.48 \text{ m}^2 \times 288\% \times 22.00\% \times (168,557 \text{ 元/㎡} - 58,961 \text{ 元/㎡} - 6,486 \text{ 元/㎡}) \times 0.3 = 188,553,220 \text{ 元}$ B 區： $C0= 8,269.91 \text{ m}^2 \times 288\% \times 22.00\% \times (167,495 \text{ 元/㎡} - 59,014 \text{ 元/㎡} - 6,492 \text{ 元/㎡}) \times 0.3 = 160,321,047 \text{ 元}$ 合計 348,874,267 元。 (原核定版為 278,651,784 元)</p>
<p>第 5 條： 未擴大範圍之申請案不適用更新單元規模獎勵。有擴大範圍併同更新者，擴大範圍符合本基準第九點規定者，得就擴大範圍部分單獨核算規模獎勵；二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，以基地面積最大者視為本基地，其餘視為擴大範圍單獨核算規模獎勵。</p>	依規定本案屬未擴大範圍之申請案，故並無申請更新單元規模獎勵。
<p>第 6 條： 申請案均不適用更新地區時程獎勵。</p>	依規定辦理，本案並無申請更新地區時程獎勵。

(四) 新北市都市更新劃定基準環境評估指標第十項說明(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

依「新北市都市更新劃定基準環境評估指標」規定，申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者，本案更新單元面積為 17,890.39 平方公尺，全案總捐贈面積含活動中心、公共托育設施及圖書館共用門廳及屋突機房空間合計約 4,086.43 m²(原核定版為 4,630.17 m²)、陽台面積 118.00 m²(原核定版為 94.13 m²)，其中新北市政府社會局公共托育設施可獨立使用面積約為 1,043.32 m²(原核定版為 1,042.21 m²)，並於地下一層提供 9 台(原核定版為 5 台)機車停車位和 9 台(原核定版為 2 台)汽車停車位供社會局公共托育設施使用，其環境回饋費用約為 169,993,546 元(原核定版為 153,451,053 元)，並無與申請獎勵重複提列。

表 19-5 新北市都市更新劃定基準環境評估指標第十項檢核說明表

新北市都市更新劃定基準環境評估指標第十項	檢核情況說明
擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	1. 本案更新單元面積為 17,890.39 平方公尺，符合規定。 2. 本案提出捐贈設置公共托育設施作為環境指標十回饋方案，全案總捐贈面積含活動中心、公共托育設施及圖書館共用門廳及屋突機房空間合計約 4,086.43 m ² 、陽台面積 118.00 m ² ，其中新北市政府社會局公共托育設施可獨立使用面積約為 1,043.32 m ² ，並於地下一層提供 9 台機車停車位和 9 台汽車停車位供社會局公共托育設施使用，其環境回饋費用約為 169,993,546 元，並無與申請獎勵重複提列。

(五) 「容積移轉許可申請」對週邊週遭環境友善方案說明

表 19-6 容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項檢核說明表

容積移轉許可申請對週邊環境之回饋性及公益性事項		檢核情況說明
已核准	1. 退縮 6m 部分，結合現有人行道設置連續植化槽。	經新北市政府 102 年 8 月 2 日北府城開字第 1022334228 號函准予容積移轉在案。
	2. 基地周邊人行道空間設置街道家具。	
	3. 認養現有臨基地側人行步道，配合區內景觀整體重新施作。	
	4. 街角廣場退縮留設。	
	5. 12m 私設通路供公共使用。	

原核定

環境指標十回饋方案

捐贈公共托育設施
捐贈面積含公共托育設施及與圖書館共用門廳及屋突機房空間
(無申請獎勵)



圖 19-4-1 都市更新劃定基準環境評估指標第十項內容說明示意圖(原核定)

環境指標十回饋方案

捐贈公共托育設施
捐贈面積含公共托育設施及圖書館共用門廳
(無申請獎勵)



圖 19-4-2 都市更新劃定基準環境評估指標第十項內容說明示意圖(變更版)

原核准 - 容積移轉友善方案 (報告書掃描檔)

都市設計審議報告書
HUANG CHIH-HUANG ARCHITECT ASSOCIATION

四、容積移轉許可申請對週邊環境之回饋性及公益性

- 一、本案建築基地自道路境界線退縮6公尺部份，結合現有人行道設置連續植化槽，以增加綠化面積，並於臨計畫道路側列植雙排樹改善臨近工業區缺乏綠化之都市景觀。
- 二、基地週邊人行空間並設置街道傢俱供公眾使用，並結合本案各處街角退縮空間，可提昇行人行走經驗之品質。
- 三、現有臨基地側人行步道除配合區內景觀整體重新施作，未來將由開發商提出認養，提供捷運週邊完善之人行通廊。

- 四、本案都市計畫規定之20%公共停車空間，於A B基地兩側各留設一處獨立人行出入口，可提高公眾使用之可及性及意願，並配合街角廣場之退縮留設，有利於增加人行出入口之可辨識性，與形塑公眾停留、等候、交誼之開放空間。
- 五、本案留設之12M私設通路除供公共停車空間之汽機車出入外，未來將開放供公共使用，以改善區域性交通問題。



圖 19-5 原核准容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明示意圖

原核定

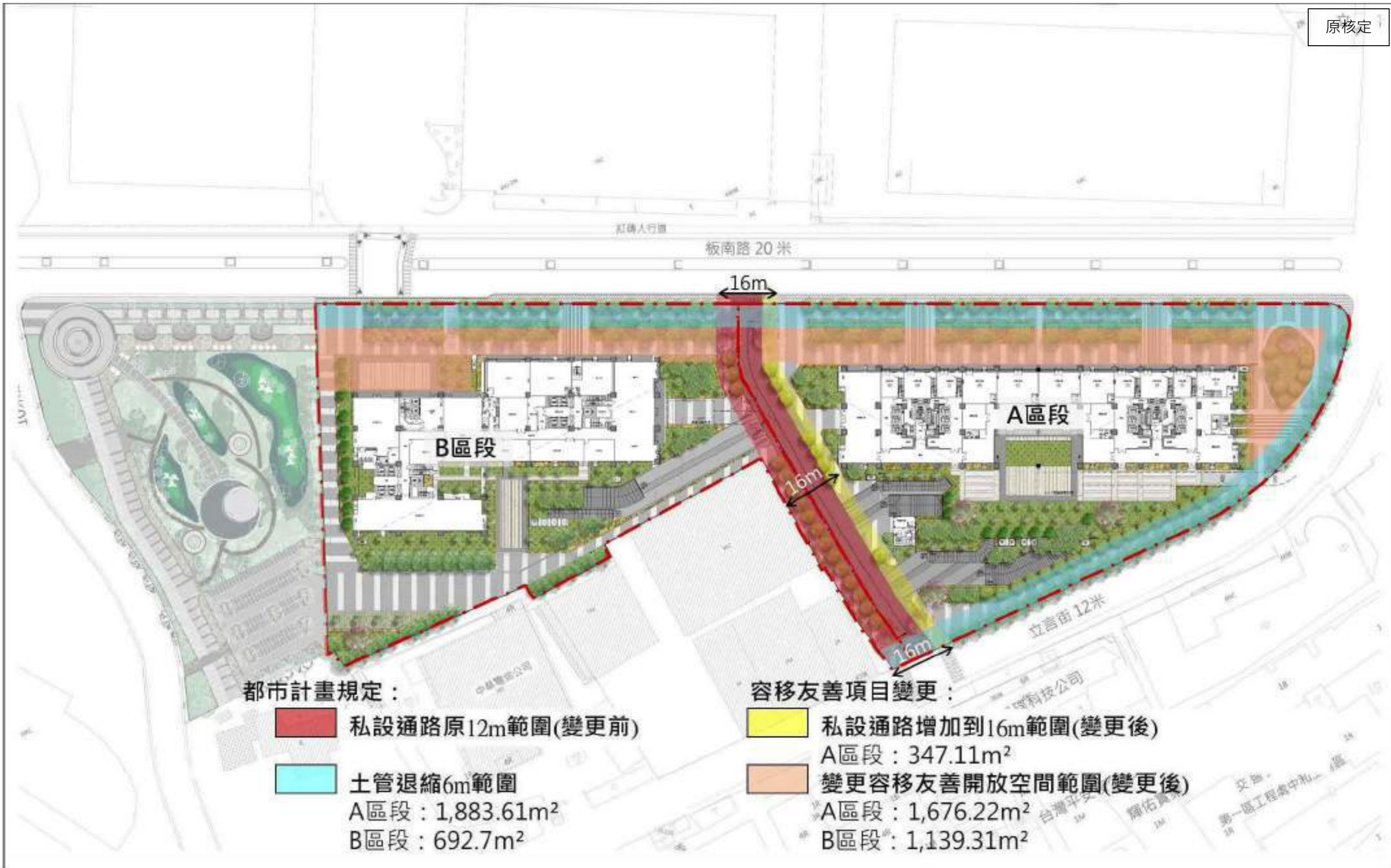


圖 19-6-1 本次容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明(外部開放空間)示意圖(原核定)

容積移轉可申請對周邊環境之回饋性及公益性

1. 本案建築基地自道路境界線退縮6公尺部分，結合現有人行道設置連續植化槽，以增加綠化面積，並於臨計畫道路側列植雙排樹改善臨近工業區缺乏綠化之都市景觀。
2. 基地周邊人行空間並設置街道家具供公眾使用，並結合本案各處街角退縮空間，可提升人行行走經驗之品質。
3. 現有臨基地側人行步道除配合區內景觀整體重新施作，未來將由開發商提出認養，提供捷運周邊完善之人行道廊。
4. 本案都市計畫規定之20%公共停車空間，於AB基地兩側各留設一處獨立人行出入口，可提高公眾使用之可及性及意願，並配合街角廣場之退縮留設，有利於增加人行出入口之可辨識性，與形塑公眾停留、等候、交誼之開放空間。
5. 本案留設之8M私設通路除供公共停車空間之汽機車出入外，未來將開放供公共使用，以改善區域性交通問題。



圖 19-6-2 本次容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明示意圖 1(變更版)



都市計畫規定:	容移友善項目變更:
■ 私設通路留設12米	■ 私設通路留設12米
■ 土管規定退縮6米範圍 A基地: 1561.1㎡ B基地: 692.7㎡	■ 容移友善開放空間範圍 A基地: 1934.22㎡ B基地: 1550.08㎡

AB區地上一層平面圖

A3=1/900



圖 19-6-3 本次容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明示意圖 2(變更版)

原核定



圖 19-7-1 本次容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明(額外擴大捐贈圖書館不計獎勵面積)示意圖(原核定)

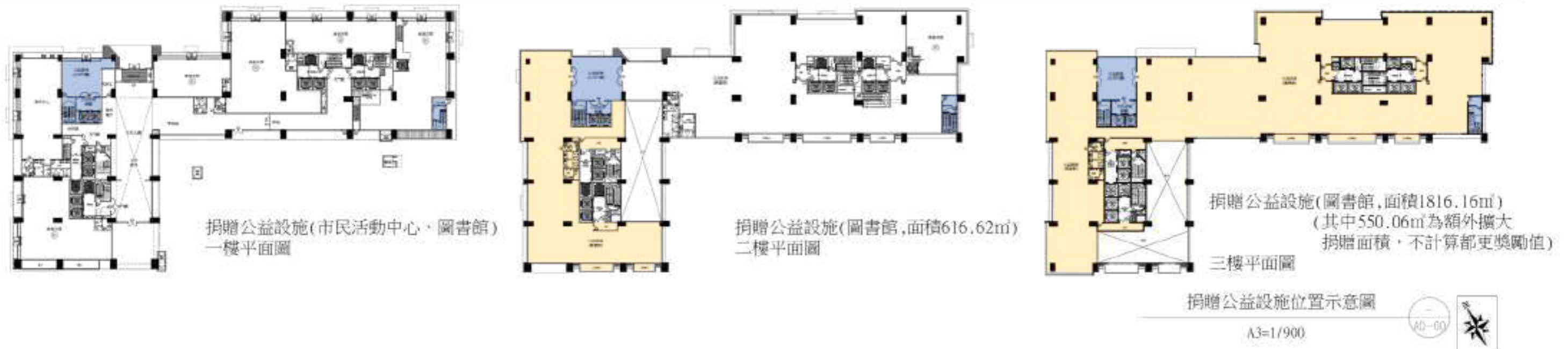


圖 19-7-2 本次容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明(額外擴大捐贈圖書館不計獎勵面積)示意圖(變更版)

(六)擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫-交通改善措施檢討說明(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

表 19-7 擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫-交通改善措施檢討說明表

交通改善措施	檢核情況說明
外部交通工程改善措施	
板南路配合拓寬為 20M	依捷運環狀線復舊規劃內容。
基地 12M 私設道路開放公眾使用	12M 私設道路設置於基地中間，將基地切分為 A、B 兩區，並將停車場出入口規劃於此私設道路，減緩出入車輛對主要道路之衝擊
新設基地內道路/板南路口號誌	基地私設道路與板南路路口依據捷運環狀線復舊規劃為中央分隔無破口，動線僅能右進右出，故建議以非號誌化管制
板南路/立言街號誌設施更新	配合基地營運時程更新板南路/立言街路口號誌設施
板南路(中正路~中山路)號誌續進調整	依據目標年交通量，提出板南路/中正路、板南路/立言街、板南路/橋和路、板南路/中山路等路口之號誌時制計畫調整建議。
瓶頸路口改善建議	中山路/中正路、中山路/橋和路路口部分臨近路段服務水準達 E 級，因此建議調整基地周邊路口號誌時制計畫
捷運轉乘停車設施	西側公園設置有汽車停車與自行車停車空間，另基地地下一層設置公眾停車車位， 包括 194 輛汽車、201 輛機車與 66 輛自行車位(原核定版為 216 輛汽車、216 輛機車與 60 輛自行車位) 。
基地臨道路側設置公車停車彎	板南路目前僅有 2 公車路線，停靠站需求不大，考量公車彎在車流壅塞的路段反而增加匯出匯入之衝突點，特別是對機車車流之影響，故建議暫不設置
內部交通工程改善措施	
停車場相關導引與管理改善措施	外部設置公眾停車場導引標誌、剩餘車位顯示器，內部設置車行與行人動線導引標誌，停車場出入口及行車視線不良位置設置警示燈與圓凸鏡
停車場入口導引與改善	停車場出入口鋪面抬高與人行道順平及鋪面區隔、停車場出入口設置禁停紅線、公眾停車場導引標誌、
停車場出口導引與改善	出口規劃於私設道路減緩對主要道路之衝擊，停車場出口設置出車警示燈及反射鏡等安全設施

交通改善措施	檢核情況說明
設置基地內 12 米私設道路	12M 私設道路設置於基地中間，將基地切分為 A、B 兩區，並將停車場出入口規劃於此私設道路，減緩出入車輛對主要道路之衝擊
增加進離場車道等候空間	為增加車輛進場等候空間，將停車場管制柵欄設置於地下一層，並將坡道退縮距 12M 自設道路路緣 10~34M。
派員指揮及導引車輛	交通尖峰時段(0700~0900；1700~1900)，派員於停車場出入口進行交通指揮，疏導交通，維持車輛進出秩序
交通管理改善措施	
尖峰時段派員指揮及導引車輛	交通尖峰時段(0700~0900；1700~1900)，派員於停車場出入口進行交通指揮，疏導交通，維持車輛進出秩序
貨車運送時段管制	基地目前已無商場規畫，僅有小型店鋪，貨車需求不大，貨車運送時段避免於交通尖峰時段(0700~0900；1700~1900)
提送施工前交通維持計畫	施工前針對行人交通、工程車輛進出、挖土作業、混凝土搗注作業、吊裝作業、佔用道路等提出相關交通維持措施
營運期間交通監測計畫	營運後基地周邊 500 公尺內主要路口及路段之交通服務水準調查與評估。
停車場出入口管制及配合措施	設置柵欄並以感應卡片管制進出，並由管理員負責監控停車場進出，維持住戶安全；出入口並設置警示燈與圓凸鏡以確保人車安全。
區域交通改善計畫	
區域交通改善計畫	針對基地開發後，服務水準惡化之路口及路段提出相關改善計畫，並於都設委員大會審查後四個月內提出。

(七)擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫-都市設計準則檢討說明(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

表 19-9 擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 比土地)細部計畫-都市設計準則檢討說明表

都市設計準則檢討事項	檢討情況說明
1.本計畫區非屬主要計畫規定應實施都市設計區域,惟依據現行 98 年 12 月 25 日發布實施之「變更中和計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」規定,申請基地面積大於 6000 平方公尺且總容積大於 30000 平方公尺以上者,其建築應先經臺北縣政府都市設計審議委員會審議通過後,方得申請建造執照;據此,本計畫住宅區開發前經臺北縣都市設計審議委員會審議。本節就未來開發之整體景觀考量,研擬未來開發應予考量之設計方向,並作為爾後都市設計審議之參考。	
一、公共開放空間系統	
(一) 建築基地應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道。	本案已於道路境界線留設連續性之人行通道。
(二) 公共開放空間與人行通道之地坪高程及鋪面,應能與相鄰基地地坪高程順暢銜接,且為連續鋪面,車道穿越時,其鋪面仍應連續。	本案為整體規劃設計,人行通道高程為順平處理,其鋪面設計皆為連續鋪面規劃設。
(三) 建築基地應於道路轉角、排水溝及公園兼兒童遊樂場用地附近留設公共開放空間,以形成空間串接之意象。	基地於道路截角處皆留設公共開放空間,以形成空間串接之意象。
(四) 建築所設之公共開放空間其綠覆率不得小於 50%。	本案 A 區段綠覆率為 77%>50%, B 區段綠覆率為 74%>50%。 (原核定版綠覆率 A 區為 87.01%、B 區為 93.95%)
(五) 廢棄排出口、通風口應予以美化,並不得面對廣場	本案排風口皆做美化處理,並不面對廣場設置通風口。
(六) 建築基地地下層之開挖範圍,以 70% 為最大開挖範圍為限。	本案 A 區段開挖率為 59.75%<70%, 本案 B 區段開挖率為 59.99%<70%。 (原核定版開挖率 A 區為 59.81%、B 區為 59.98%)
(七) 建築基地緊臨工業區部分應適度規劃隔離帶(含綠地、退縮或開放空間),退縮部分並得做為法定空地。	本案緊臨工業區部分,以做退縮綠帶隔離。

都市設計準則檢討事項	檢討情況說明
二、人行道空間系統	
(一) 建築基地應自相接道路之境界線退縮 6 公尺建築,並於退縮部分規劃留設人行道。	本案於境界線退縮 6M 建築,並做整體之連續性人行道規劃設計。
(二) 建築基地人行步道應能順暢銜接,且需考量其無障礙空間。	本案為整體規劃設計,人行通道高程為順平處理,其鋪面設計皆為連續鋪面規劃設並依依建築技術規則規定檢討應設置項目無障礙通路、無障礙廁所、無障礙昇降設備、無障礙停車位、無障礙樓梯。
三、建築基地交通規劃及停車空間配置	
(一) 車輛出入口除基地條件外,不得設置於道路交叉截角或丁字路。及其他有礙公共交通安全之道路路段場所。	本案 AB 區段出入口皆由私設通路進出入,無礙公共道路。
(二) 停車場進出口之規劃應盡量遠離板南路。	本案停車場進出口,規劃設置於 12 米私設通路。
(三) 建築物附設停車空間,依主要計畫規定,以建築技術規則之 1.5 倍為停車位數量規劃依據。	本案汽機車依建築技術規則、土地使用分區管制規則、新北市都市設計審議原則檢討,符合規定。
(四) 為提高大眾運輸轉乘使用之便利性,本計畫之東、西二處住宅社區,應於鄰板南路退縮建築處各提供一處候車空間,其確切位置及留設尺寸依公車主管機關需求調整。	考量公車彎在停靠時對車流的影響較小,但在車流壅塞的路段反而增加匯出匯入之衝突,特別是對機車車流之影響,實際運作績效不理想,因此規劃留設公車候車空間,規劃位置保留現況設置於基地西側公園臨板南路處及基地右側臨板南路處,便於民眾使用。
四、建築基地細分規模限制事項因本基地為整體開發,故不再訂定土地細分規模。	遵照辦理。
五、建築基地細分規模限制事項	
(一) 建築造型與風格	
1.基地或供公眾使用之建築物,其地面層和頂層部應配合各幢建築物造型予以整體美化設計,以形成本區特殊建築景觀風貌及塑造優美之天際線。	建築物依規定做整體美化設計,並利用建築物群高低錯落塑造都市的天際線變化。
2.建築物屋頂層部所附設之電視天線、水塔、空調、機械等設施物應配合建築物做整體設計。	屋頂層依規定配合建築物做整體性造型規劃。

都市設計準則檢討事項	檢討情況說明
(二) 建築物高度	
建築物高度應依建築技術規則之規定辦理。	<p>本案 A 區段建築物高度為 127.00M，屬高層建築，依建築技術規則規定辦理。</p> <p>本案 B 區段建築物高度為 128.40M，屬高層建築，依建築技術規則規定辦理。</p> <p>(原核定版建築物高度 A 區為 127.20M、B 區為 154.50M)</p>
(三) 建築物量體配置	
1.本地區建築物配置係以整體開發為主，並留設必要之法定空地，供作公共開放空間使用。	本基地為整體規劃設計配合退縮及建築配置設計留設必要之法定空地，供作公共開放空間使用。
2.建築物在空間配置上以寧適和諧為原則，使建築呈現平穩之帶狀量體。	本案運用錯落配置，A 區段形成類似「一字型」，B 區段則形成「L 字型」，以形成較有變化之量體，且為增加地區天際線之變化，造型以垂直量體為主，配合深開窗型式，以創造出垂直高聳的效果。以 A、B 區段整體規劃，以垂直線板搭配屋突，營造出節奏變化之律動效果，讓都市景觀可以有更多變化。
(四) 建築物色彩	
1.為塑造具有特殊風貌之建築物，外牆顏色應與地區景緻及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩色等色系為原則。	遵照辦理。
2.建築物之外牆顏色，應以色彩與其他輔佐色彩能配合為原則，不宜以單一顏色為建築物整體色彩。	遵照辦理。
六、環境保護設施配置與管制	
(一) 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，其所在位置應能直接通達建築線或私設通路。	本案集中式垃圾貯存空間設置於地下層。
(二) 污水處理場和垃圾集中處等設施予以整體綠覆美化，並與周圍環境互相調合。	本案污水處理場和垃圾集中處設置於地下層。
(三) 污水處理設施之放流應符合放流水排放標準之規定。	遵照辦理。

都市設計準則檢討事項	檢討情況說明
七、景觀植栽	
(一) 本地區面臨計畫道路之綠化退縮區域，應配合街道景觀及人行步道予以整體規劃設計。	本案綠化退縮區域配合街道景觀及人行步道做整體規劃設計考量。
(二) 基地內人行步道區域注重舒適、便利、順暢和安全的休閒步行環境，並依實際需要提供遮蔭、避雨及防風的功能，且應強調行人軸線和土地使用的空間特性。	本案於基地周圍提供遮蔭、避雨及防風的功能街道家具使用，退縮部分留設人行步道並種植雙排喬木並串連整體周遭環境。
(三) 基地內公共開放空間係配合建築物和道路之退縮留設，應強調整體規劃和植栽綠化設計。以塑造本地區居民休閒和娛樂之意象空間。	本案配合考慮居民使用社區空間時之需求與安全性，使植物機能與不同之空間型態相符，臨近建築物及出入口處，以四季變化明顯之樹種為主，強化空間變化性及景觀多樣化。
(四) 公園兼兒童遊樂場用地初步以簡易綠化方式施作，以便於未來臺北縣政府辦理多目標使用二次施工，其景觀設施及植栽，應與中原溝綠美化工程協調搭配。	公園兼兒童遊樂場用地並於 103 年 03 月 31 日移交登記新北市府完成。

配合報告書版面，此頁空白。

原核定

法規檢討－（擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)細部計畫-都市設計準則檢討)

一、公共開放空間系統

1. 建築基地應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道。
2. 公共開放空間與人行通道之地坪高程及鋪面，應能與相鄰基地地坪高程順暢銜接，且為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

檢討說明：本案為整體規劃設計，人行通道高程為順平處理，其鋪面設計皆為連續鋪面規劃設計。



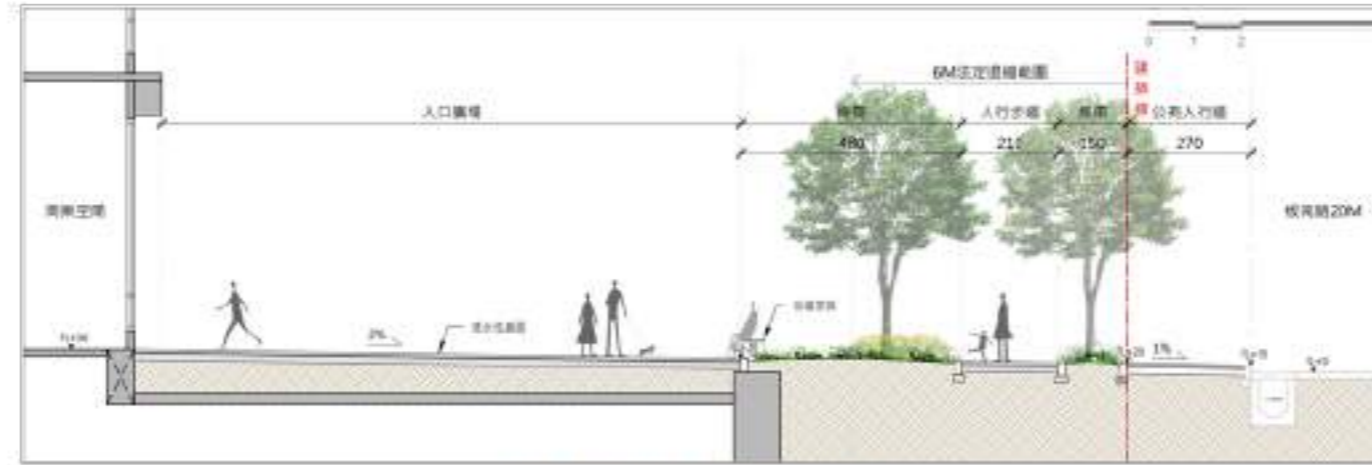
圖 19-8-1 都市設計準則檢討說明示意圖-1(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地))(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討

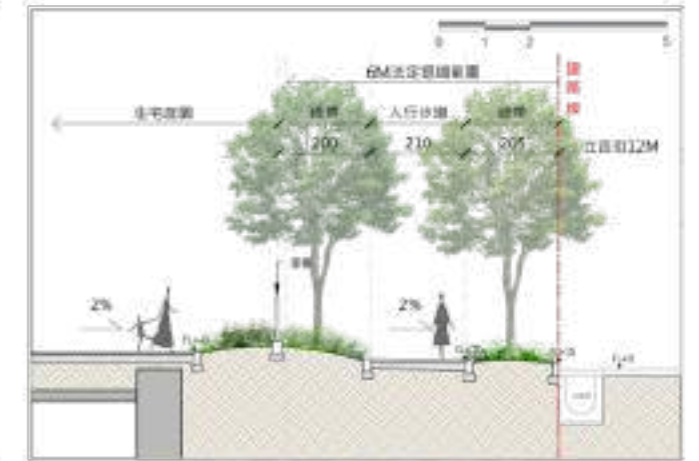
一、公共開放空間系統

1. 建築基地應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道。
2. 公共開放空間與人行通道之地坪高程及鋪面，應能與相鄰基地地坪高程順暢銜接，且為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

檢討說明：
本案整體規劃設計，人行道高程為順平處理，其鋪面設計皆為連續鋪面規劃設計。



B_廣場景觀剖面圖



A_人行步道景觀剖面圖



AB區地上一層平面圖

A3=17900

圖 19-8-2 都市設計準則檢討說明示意圖-1(變更版)

法規檢討 - (擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討)

一、公共開放空間系統

3.建築基地應於道路轉角、排水溝及公園兼兒童遊樂場用地附近留設公共開放空間，以形成空間串接之意象。

檢討說明：本案為整體規劃設計，基地於道路截角處皆留設公共開放空間，以形成空間串接之意象。



圖 19-9-1 都市設計準則檢討說明示意圖-2(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討

3. 建築基地應於道路轉角、排水溝及公園兼兒童遊樂場用地附近留設公共開放空間，以形成空間串聯之意象。

檢討說明：本案整體規劃設計，基地於道路截角處皆留設公共開放空間，以形成空間串聯之意象



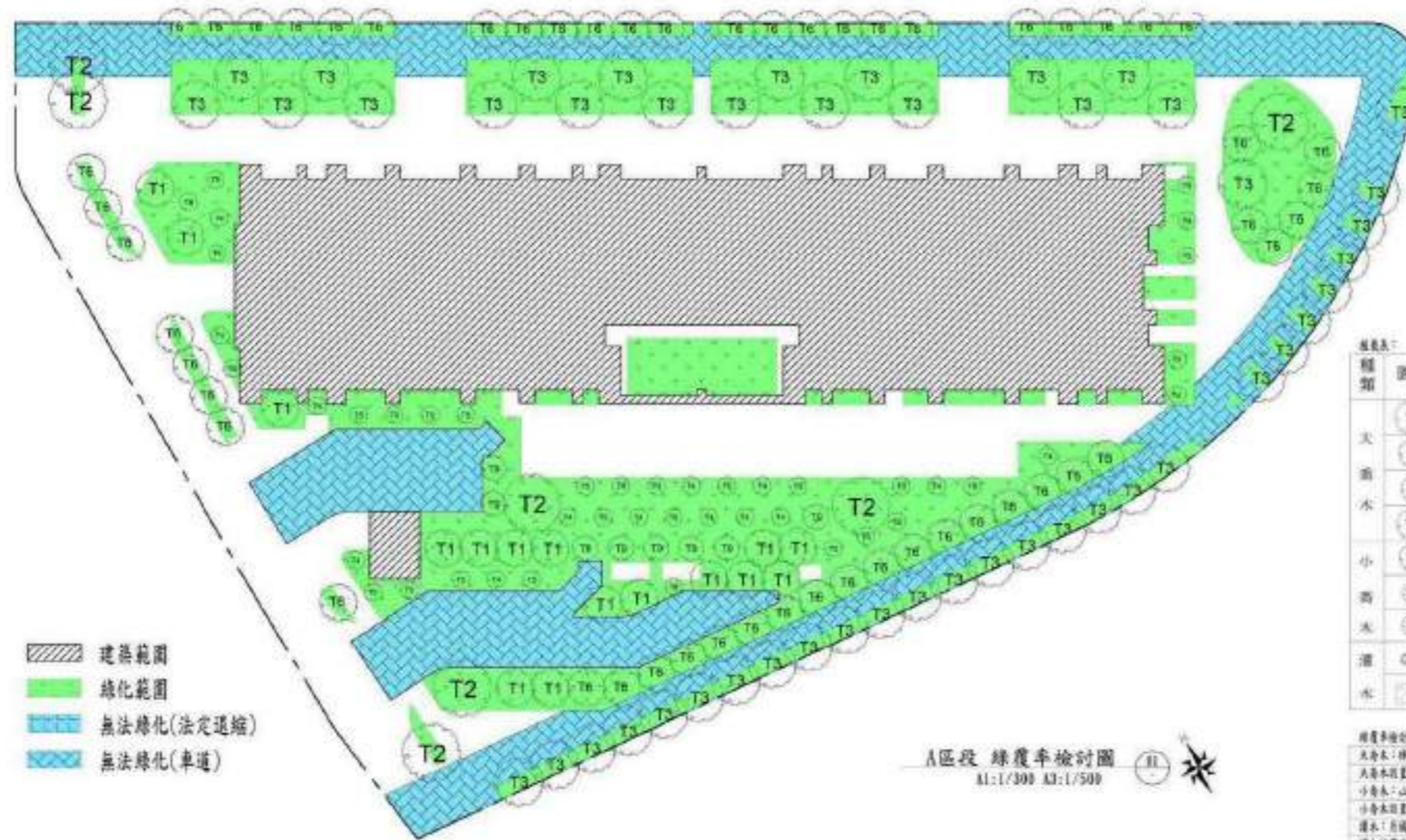
圖 19-9-2 都市設計準則檢討說明示意圖-2(變更版)

法規檢討－（擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討)

一、公共開放空間系統

4.建築所設之公共開放空間其綠覆率不得小於50%。

檢討說明：A基地綠覆率為87.01% > 50%



植栽表：

種類	圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	合計	單位
大	T3	桐樹	樹高>18cm - H>4m - W>2.5m	31.0M	47	124	株
	T1	山欖花	樹高>18cm - H>6m - W>2m	31.0M	16		株
中	T6	細葉樹	樹高>18cm - H>6m - W>2m	31.5M	54	7	株
	T2	台灣欖樹	樹高>20cm - H>6m - W>2.5m	31.5M	7		株
小	T9	青楓	樹高>12cm - H>4m - W>1.2m	31.5M	8		株
苗	T5	山欖花	樹高>10cm - H>4.5m - W>1.5m	31.5M	27	52	株
	T4	白栎木	樹高>10cm - H>4.5m - W>1.5m	31.5M	17		株
灌	草	月橘	H×W×D=30×30×30cm	30.6M	478.46	2723.65	m ²
	草	台北草	密鋪	30.3M	2245.19		m ²

綠覆率檢討：

大苗木：樟樹、山欖花、楓香樹、台灣欖樹 (樹高≥18公分，胸徑≥10公分，綠覆率40平方公尺/株)
中苗木：山欖花、白栎木、青楓 (樹高≥12公分，胸徑≥10公分，綠覆率30平方公尺/株)
小苗木：山欖花、白栎木、青楓 (樹高≥10公分，胸徑≥8公分，綠覆率15平方公尺/株)
灌木：月橘 (灌木以實地量測為準)
草：台北草 (草以實地量測為準)
綠覆率合計：478.46 + 2245.19 = 2723.65 m ²
綠覆率百分比：(綠覆率合計 / (基地面積 - 建築面積)) × 100% = 87.01%
(2723.65 / (388 + 317.88 + 2245.19)) × 100% = 87.01%

圖 19-10-1 都市設計準則檢討說明示意圖-3(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

一、公共開放空間系統

4. 建築所設之公共開放空間其綠覆率不得小於60%。

檢討說明：A基地綠覆率為73.9%>60%

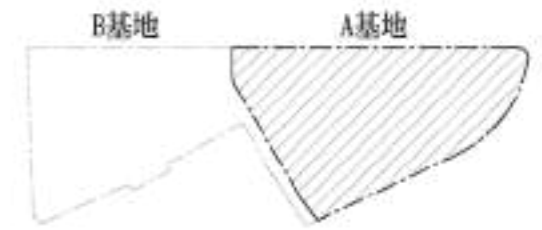


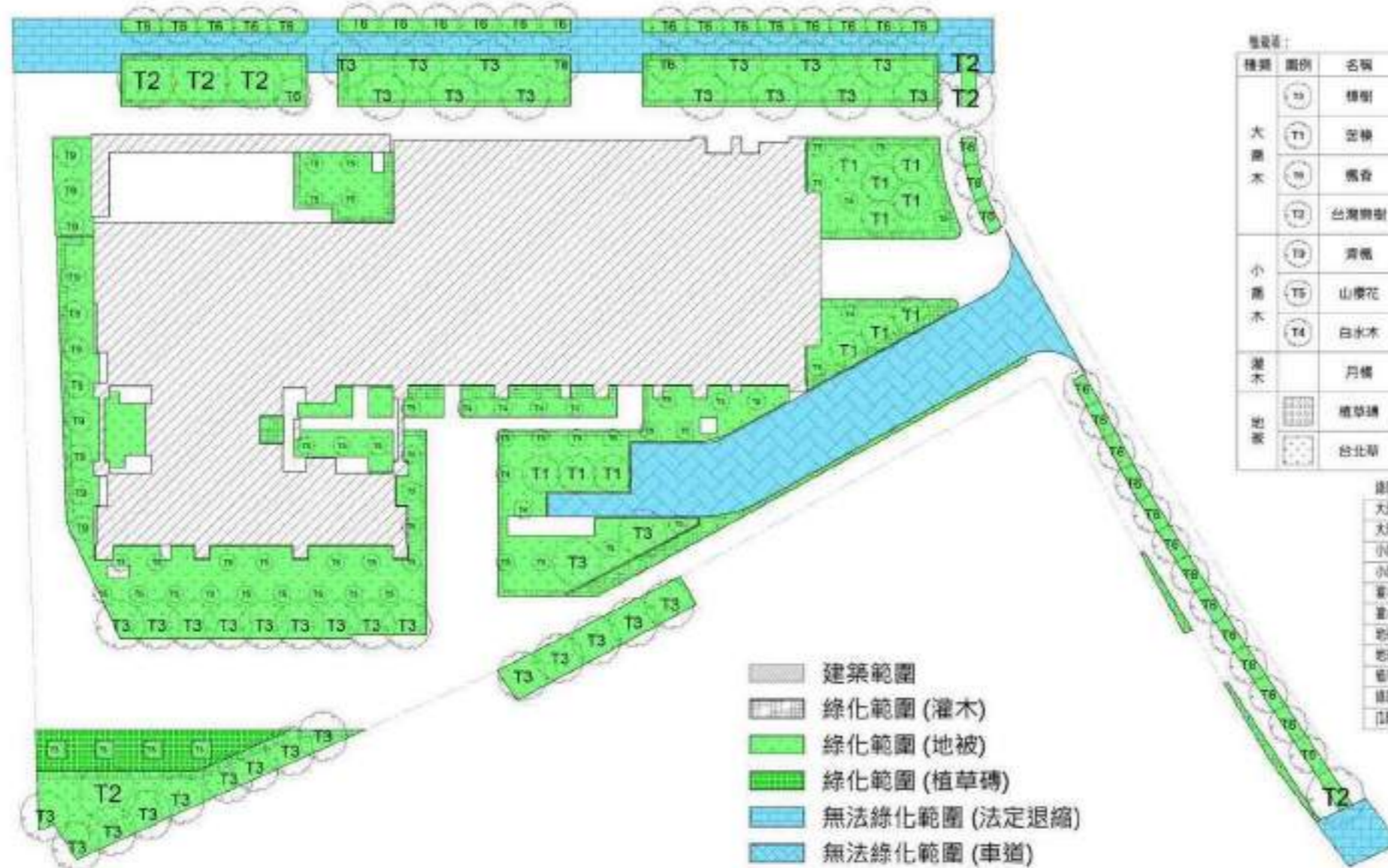
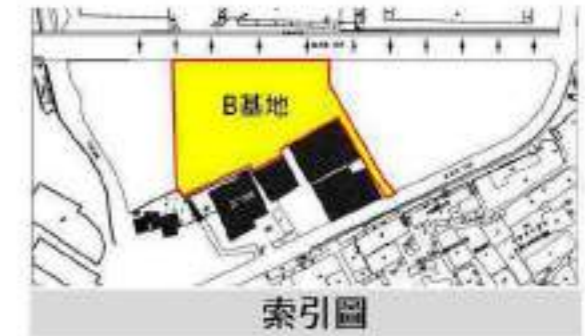
圖 19-10-2 都市設計準則檢討說明示意圖-3(變更版)

法規檢討－（擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討)

一、公共開放空間系統

4. 建築所設之公共開放空間其綠覆率不得小於50%。

檢討說明：B基地綠覆率為93.95% > 50%



植栽表：

種類	圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	合計	單位
大喬木	T0	樟樹	GMØ>18cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	38	94	株
	T1	苦楝	GMØ>18cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	11		株
	T0	楓香	GMØ>18cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	38		株
	T2	台灣檫木	GMØ>20cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	7		株
小喬木	T3	黃槿	GMØ>12cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	11	67	株
	T5	山櫻花	GMØ>10cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	45		株
	T4	白水木	GMØ>10cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	8		株
灌木		丹桂	H×W = 30×50cm	>0.6M	401.96		株
地被		植草磚	H×W ≥ 24×24cm	>0.3M	91.01	2494.81	m ²
		台北草	>0.3M	>0.3M	2001.84		m ²

綠覆率檢討：

- 大喬木：樟樹、苦楝、楓香、台灣檫木(株高均大於10公分、樹冠直徑大於2公尺、綠覆面20平方公尺/株)
- 大喬木設置面積：94株 × 20 = 1,880m²
- 小喬木：山櫻花、白水木、黃槿(株高均大於8-10公分、樹冠直徑大於1.5公尺、綠覆面15平方公尺/株)
- 小喬木設置面積：67株 × 15 = 1,005m²
- 灌木：丹桂(灌木以實地面積加50%計算)
- 灌木設置面積：401.96 × (1+50%) = 602.94m²
- 地被植物：台北草(地被植物以實地面積計算)
- 地被植物設置面積：2,001.84m²
- 植草磚(以植草磚面積二分之一計算)：91.01 × 50% = 45.51m²
- 綠覆率檢討：(植草磚 + 地被植物 + 建築面積) × 100% > 60%
- (1,880 + 1,005 + 602.94 + 2,001.84) ÷ (8,269.91 - 2426.78) × 100% = 93.95% > 60% OK

圖 19-11-1 都市設計準則檢討說明示意圖-4(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地))(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

一、公共開放空間系統

4. 建築所設之公共開放空間其綠覆率不得小於60%。

檢討說明：B基地綠覆率為75.55%>60%



圖 19-11-2 都市設計準則檢討說明示意圖-4(變更版)