

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

(一) 設計目標

1. 符合都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制相關規定。
2. 建築物整體造型以低調及環境協調性之方向設計。
3. 留設無遮簷人行道，讓行人有舒適而安全活動空間。

(二) 設計構想

1. 建築物量體退縮：建築基座自松柏街建築線退縮 4M、西側松柏街 36 巷建築線退縮 4M，東側松柏街 50 巷自建築線退縮 4M、南側自地界線退縮 3M 以上建築，以減少建築量體對周邊環境衝擊。
2. 本案採 SRC 構造，建材自重輕且環保，可減少施工之營建廢棄物。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

考量周邊都市環境尺度，以城市、街道、行人三個層級為設計方針，建造一棟量體造型集中、簡潔完整，同時塑造優質的都市景觀。

(一) 建築物之量體

量體集中以美化視覺效果及降低視覺壓迫，簡潔呈現現代建築輕量化之明快感，並採低建蔽率釋放出綠化空間回饋都市環境。

本更新單元設計一幢一棟地上二十二層建築物，地上一、二層為店舖、辦公室、門廳及管委會使用空間、三至二十二層為集合住宅，地下一至五層為停車空間。

(二) 立面造型：

立面設計以簡潔框架及樑帶不同色系但中低彩度之錯位模組手法，減緩量體高度對環境的影響，建築正面以對稱斜面格柵設計亦在簡單中產生另種精緻美感。建築基座藉由兩層樓石材框架創造出厚實穩重感。

(三) 建築立面色彩計畫：

建築立面色彩以灰色、淺灰色、白色、咖啡盡可能中低彩度進行變化搭配。建築立面材質以磚、金屬包版、石材，進行材質與色彩搭配設計。

(四) 與環境關係說明

基地北側(松柏街)、東側(松柏街 50 巷)、西側(松柏街 36 巷)各向退縮 4 公尺以上釋放出大面積開放空間及人行步道，並依規定高程與公有人行道一致或與鄰地順平，基地南向規畫作為景觀綠地，形塑出之都市綠洲，期望更新後改善都市立面風貌與基地環境協調性。

(五) 建築物天際線、外部空間配置計畫

1. 建築物天際線：本案建築基地東方鄰 8 樓大廈、北方鄰 5 樓公寓、西方鄰 4 樓公寓、南方鄰 1 樓住宅。
2. 外部空間配置計畫：依土地使用分區管制要點(變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細部拆離))，住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。

本案於臨計畫道路側皆退縮 4M 無遮簷人行道，並設置綠帶綠化並設置轉角等候空間。



圖 12-1 建物外觀透視圖 1



圖 12-2 建物外觀透視圖 2

建物外觀現況模擬



圖 12-3 建物外觀透視模擬圖

三、人車動線設計原則

人車系統動線於外部空間接續現有道路、人行系統使用型態規劃，主入口設置於松柏街 50 巷並集中人行、車行動線統一管理、分流進出。

(一)人行動線系統

本案北側 12M 計畫道路（松柏街）、東側 10M 計畫道路（松柏街 50 巷）、西側 10M 計畫道路（松柏街 36 巷），均留設 4 米人行步道。

(二)車行動線系統

本案汽車及機車之車道出入口留設於松柏街 50 巷，車道與人行步道間留設 6 米乘 6 米停等空間。

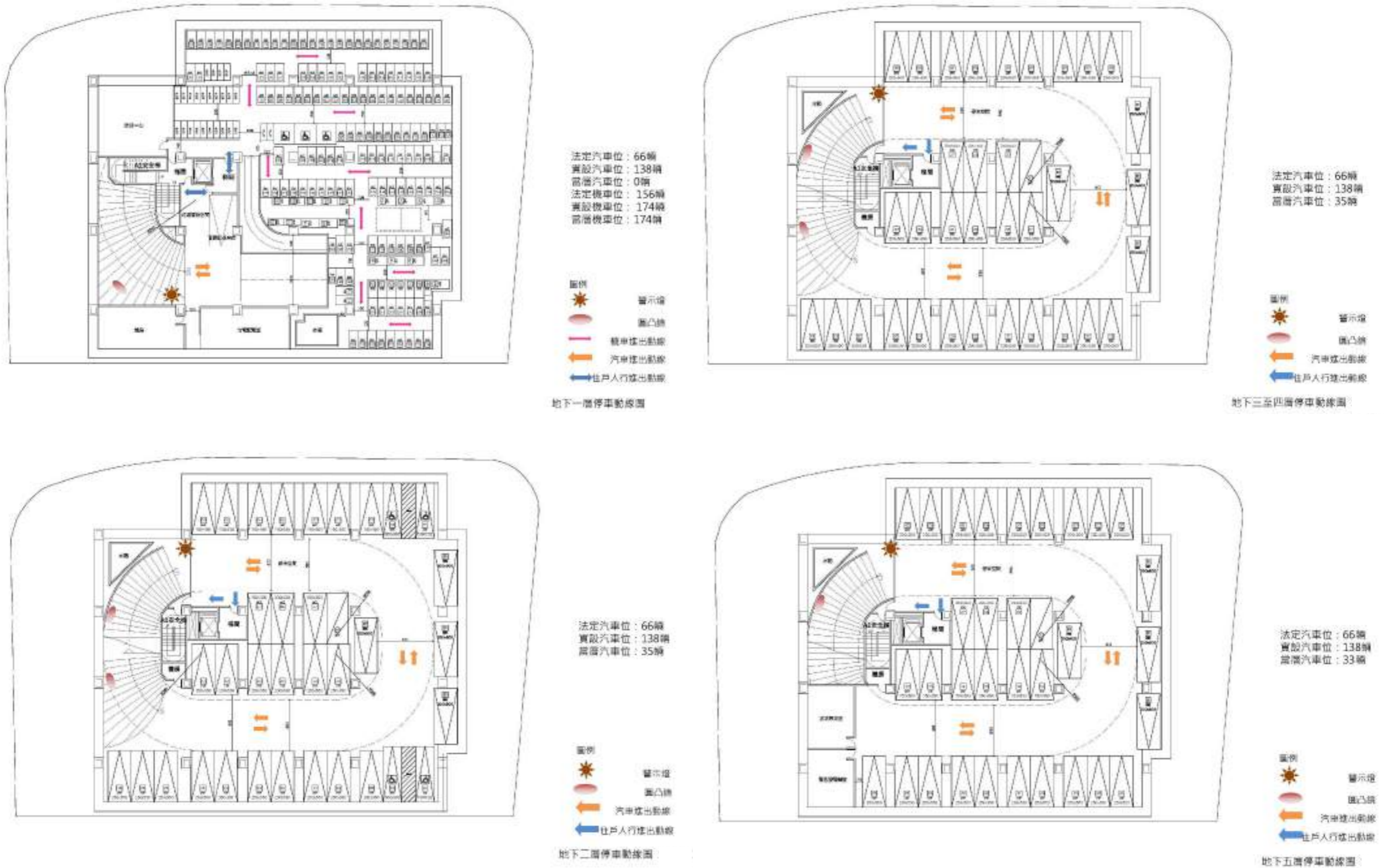


圖 12-5 基地內部人車動線圖

四、景觀植栽設計構想

(一) 景觀植栽設計原則

考量基地周邊建物影響日照，植栽選種依照配置區域環境特性選擇適合之植栽種類以期生長良好、減少維護管理。全區植物已複層式配置營造豐富綠化與多元性。

(二) 選種原則

喬木選種以原生為主輔以開花樹種維持基地生態，灌木按區域日照較弱區域選擇耐陰性植栽，日照良好處選擇誘蝶誘鳥灌木地被。

(三) 綠化面積檢討

依法扣除建築及不可綠化範圍後之二分之一面積應設置綠地，本案基地面積 2090.81m^2 ，扣除建築面積 801.38m^2 及無法綠化範圍面積 525.72m^2 ，應設綠地面積為 381.43m^2 ；本案設計綠地面積共 394.33m^2 ，大於 381.86m^2 ，符合規定。

(四) 喬木數量檢討

喬木數量應於實設空地面積每 36 米平方種植一株， $381.86/36=10.61$ ，應種植喬木量取 11 株，本案設計喬木量為 21 株大於 11 株，符合規定。

(五) 覆土深度檢討

本案喬木種植以開挖範圍外為優先配置位置，開挖範圍內則維持深度 150 公分以利喬木生長；灌木覆土深度 60 公分以上、地被類則達 30 公分以上，符合規定。

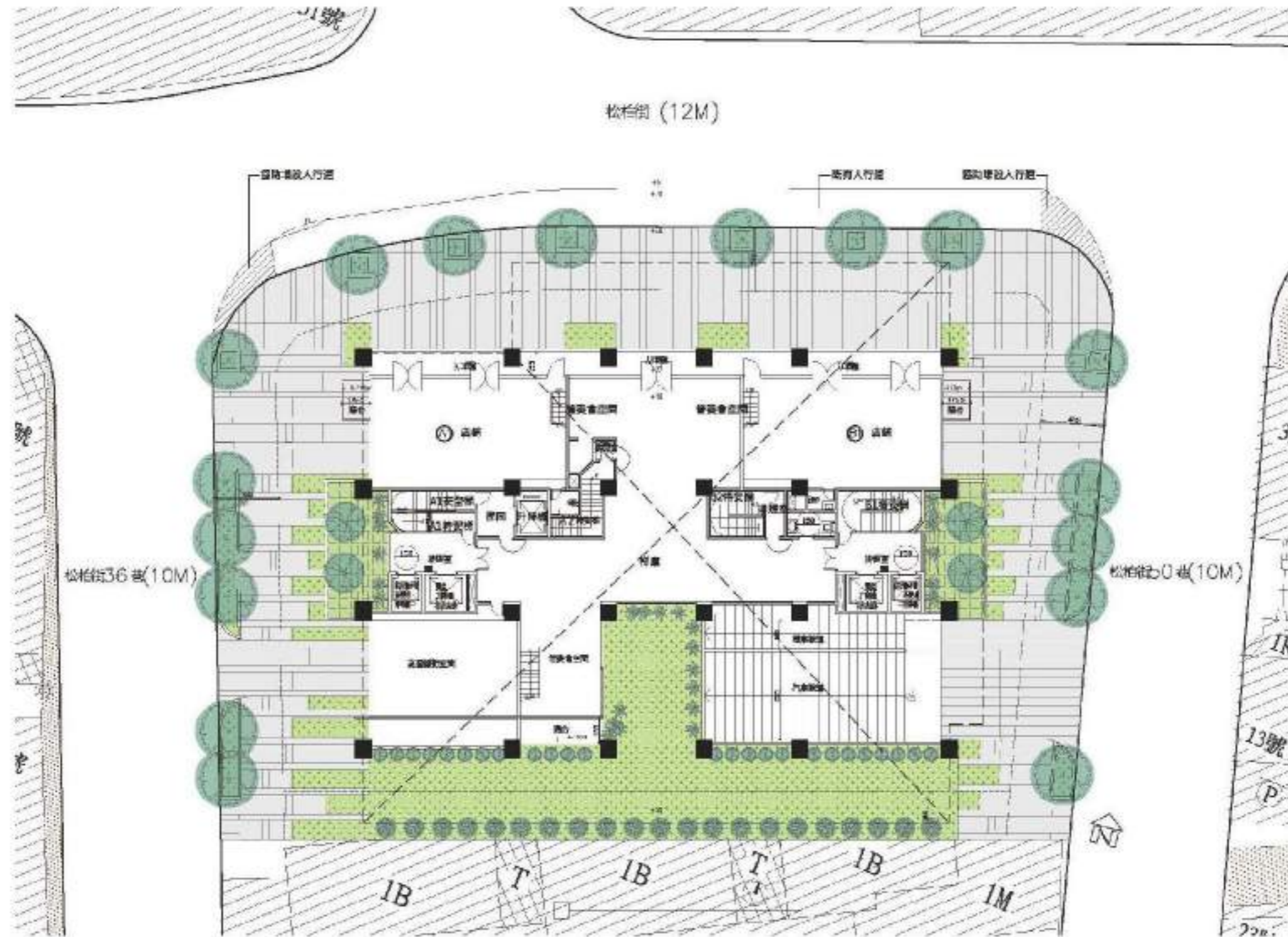


圖 12-6 景觀配置平面圖 S:1/300



景觀平面配置圖 1/300

圖 12-7 景觀喬木種植示意圖



景觀平面配置圖 1/300

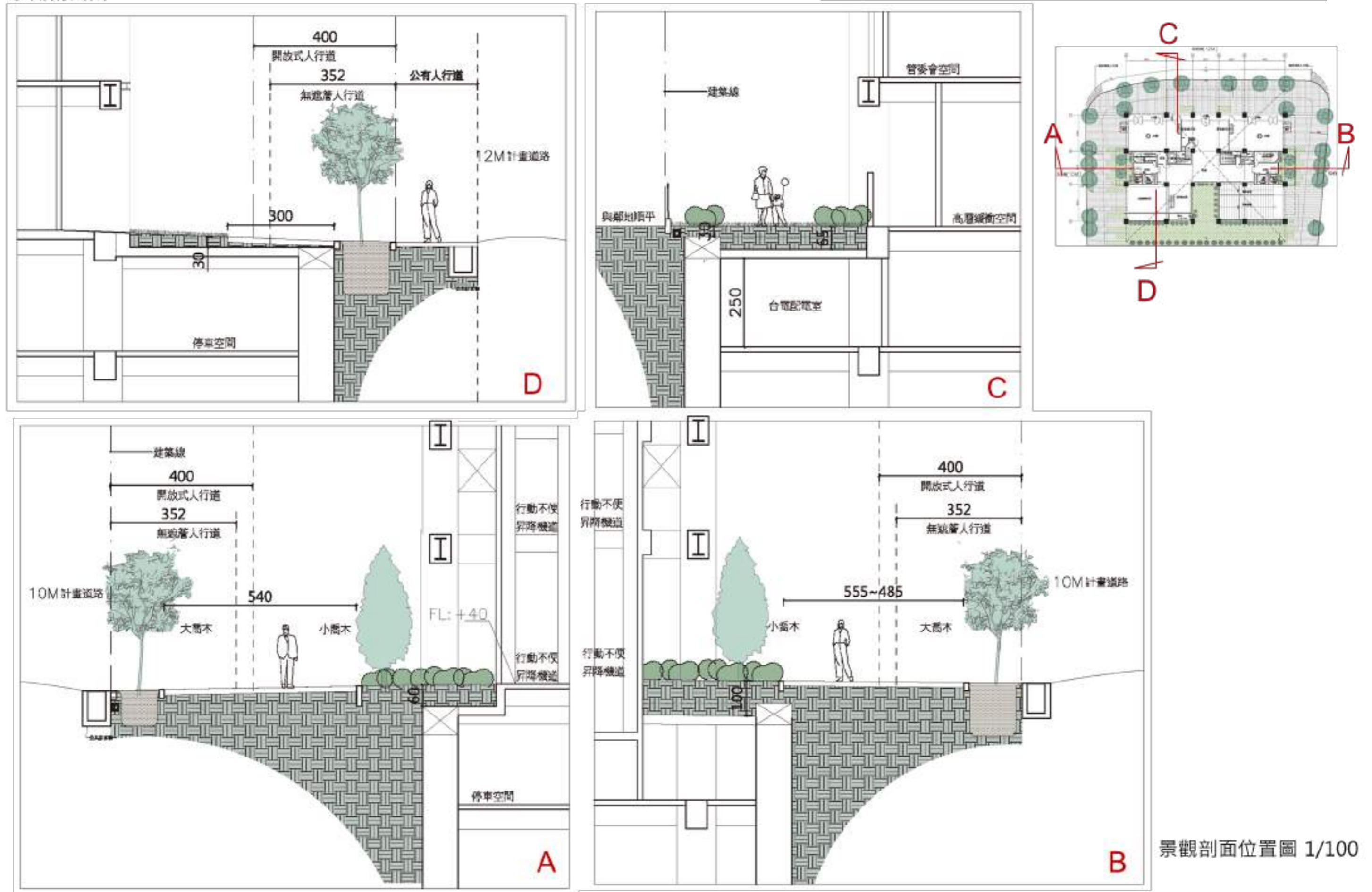
圖 12-8 景觀灌木種植示意圖



景觀平面配置圖 1/300

圖 12-9 景觀地被種植示意圖

景觀剖面圖



景觀剖面位置圖 1/100

圖 12-10 景觀剖面圖



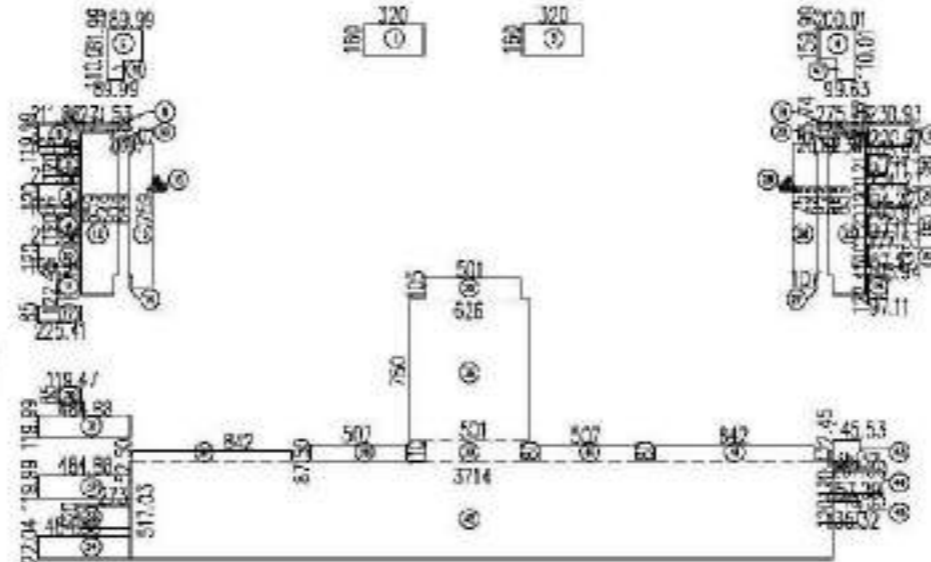
綠化平面圖 1/300

圖 12-11 綠化面積檢討圖(一) S:1/300

綠化面積：

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| 1. 3.2x1.8=5.76 | 30. 1.16x1.86=2.15 |
| 2. 1.3x1.62=2.09 | 31. 4.86x1.2=5.83 |
| 3. 2.2x1.0=2.2 | 32. 4.38x1.2=5.25 |
| 4. 2x1.8=3.6 | 33. 2.73x1.2=3.28 |
| 合計=14.35㎡ | 34. 4.8x1.2=5.76 |
| 5. 2.12x1.2=2.54 | 35. 3.01x1.05=3.16 |
| 6. 2.72x0.39=1.06 | 36. 0.28x0.8=0.22 |
| 7. 1.35x1.2=1.62 | 37. 8.15x0.69=5.61 |
| 8. 2.12x1.2=2.54 | 38. 2.0x1.86=3.72 |
| 9. 1.38x1.2=1.65 | 39. 2.0x1.17=2.34 |
| 10. 2.12x1.2=2.54 | 40. 5.07x0.8=4.06 |
| 11. 1.18x1.2=1.42 | 41. 8.42x0.8=6.74 |
| 12. 1.72x0.83=1.43 | 42. 27.14x0.17=4.61 |
| 13. 0.7x0.4=0.28 | 43. 288.7x0.7 |
| 14. 1.2x0.75=0.9 | 44. 0.76x1.96=1.50 |
| 15. 1.07x0.83=0.89 | 45. 0.77x2.07x1.2/2=0.98 |
| 16. 0.83x1.49=1.24 | 46. 0.76x1.25x1.2/2=0.58 |
| 17. 0.25x0.95=0.24 | 47. 4x1.1=4.4 |
| 合計=35.35㎡ | 48. 2.8x1.1=3.08 |
| 18. 0.81x0.21x1.2/2=0.25 | 49. 1x1.1=1.1 |
| 19. 2.78x1.3=3.61 | 合計=2.39㎡ |
| 20. 1.16x0.97x1.2/2=0.68 | |
| 21. 0.21x1.0x1.2/2=0.12 | |
| 22. 0.16x0.97x1.2/2=0.12 | |
| 23. 0.19x1.0x1.2/2=0.14 | |
| 24. 0.18x0.97x1.2/2=0.13 | |
| 25. 1.78x0.89=1.58 | |
| 26. 0.19x0.49=0.09 | |
| 27. 0.23x0.49=0.11 | |
| 28. 1.07x0.89=0.95 | |
| 29. 0.89x0.85=0.76 | |
| 合計=11.39㎡ | |

總=389.87㎡



綠化面積檢討圖1/400

無法綠化面積：無遮簷人行道

- | | |
|---------------|--------------------------|
| 30. 0.0x0.0=0 | 41. 8.42x0.8=6.74 |
| 31. 0.0x0.0=0 | 42. 27.14x0.17=4.61 |
| 32. 0.0x0.0=0 | 43. 288.7x0.7 |
| 33. 0.0x0.0=0 | 44. 0.76x1.96=1.50 |
| 34. 0.0x0.0=0 | 45. 0.77x2.07x1.2/2=0.98 |
| 35. 0.0x0.0=0 | 46. 0.76x1.25x1.2/2=0.58 |
| 36. 0.0x0.0=0 | 47. 4x1.1=4.4 |
| 37. 0.0x0.0=0 | 48. 2.8x1.1=3.08 |
| 38. 0.0x0.0=0 | 49. 1x1.1=1.1 |
| 39. 0.0x0.0=0 | 合計=2.39㎡ |
| 40. 0.0x0.0=0 | |
| 41. 0.0x0.0=0 | |
| 42. 0.0x0.0=0 | |
| 43. 0.0x0.0=0 | |
| 44. 0.0x0.0=0 | |
| 45. 0.0x0.0=0 | |
| 46. 0.0x0.0=0 | |
| 47. 0.0x0.0=0 | |
| 48. 0.0x0.0=0 | |
| 49. 0.0x0.0=0 | |
| 50. 0.0x0.0=0 | |
| 51. 0.0x0.0=0 | |
| 52. 0.0x0.0=0 | |
| 53. 0.0x0.0=0 | |
| 54. 0.0x0.0=0 | |
| 55. 0.0x0.0=0 | |
| 56. 0.0x0.0=0 | |
| 57. 0.0x0.0=0 | |
| 58. 0.0x0.0=0 | |
| 59. 0.0x0.0=0 | |
| 60. 0.0x0.0=0 | |
| 61. 0.0x0.0=0 | |
| 62. 0.0x0.0=0 | |
| 63. 0.0x0.0=0 | |
| 64. 0.0x0.0=0 | |
| 65. 0.0x0.0=0 | |
| 66. 0.0x0.0=0 | |
| 67. 0.0x0.0=0 | |
| 68. 0.0x0.0=0 | |
| 69. 0.0x0.0=0 | |
| 70. 0.0x0.0=0 | |
| 合計=0.00㎡ | |

高層緩衝空間

77. 6x12=72
合計=72㎡



高層緩衝空間檢討圖1/400

汽機車坡道

78. 0.5x0.5=0.25
79. 0.5x0.5=0.25
80. 0.5x0.5=0.25
81. 0.5x0.5=0.25
82. 0.5x0.5=0.25
合計=1.25㎡



汽機車坡道檢討圖1/400

綠化面積檢討：

基地面積：2090.81㎡

建築面積：(計算式詳建築率檢討)=801.38㎡

無法綠化面積：40.12㎡(車道)+72(高層緩衝空間)+413.6㎡(無遮簷人行道)=525.72㎡

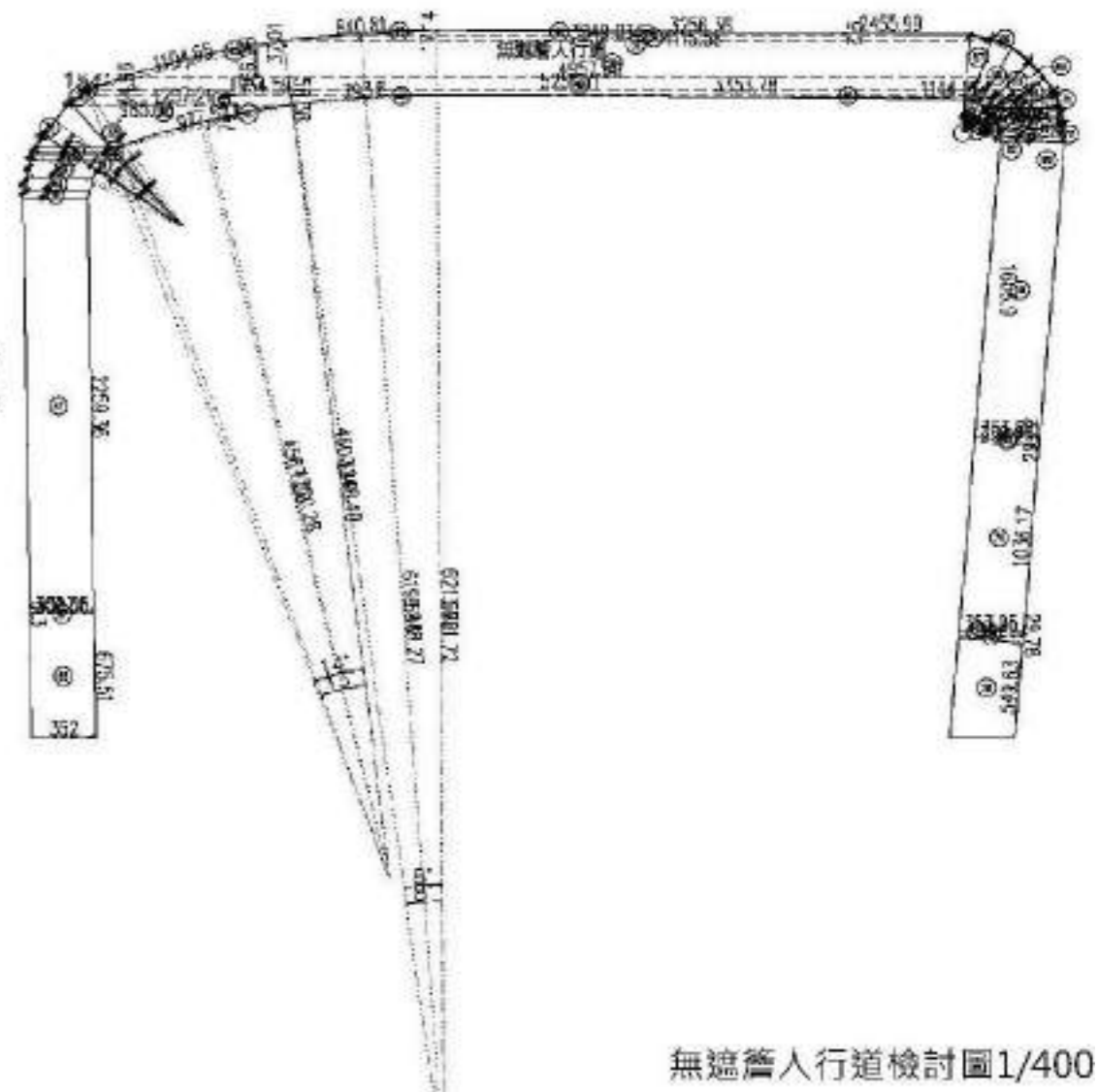
法定空地面積：2090.81-801.38(建築面積)-525.72(無法綠化面積)=763.71/2=381.86

實設綠化面積：

16.52+39.95+37.95+21.83+269.45+6.54+2.09=

394.33㎡ > 381.86㎡...OK

喬木數量檢討：實設21顆 > 法定381.86/36=11顆...OK



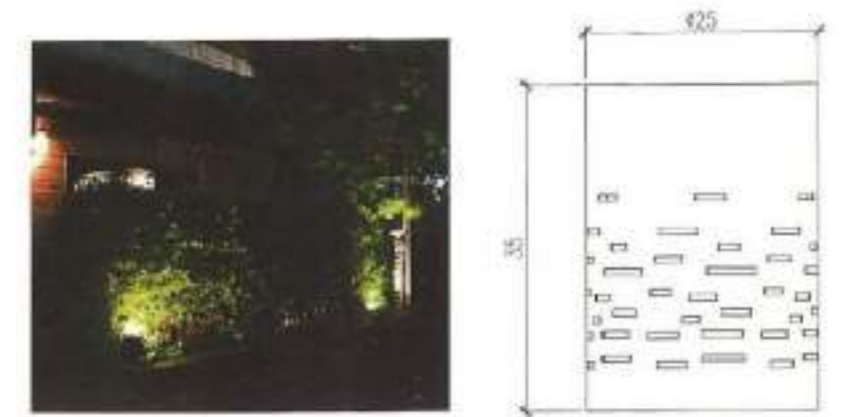
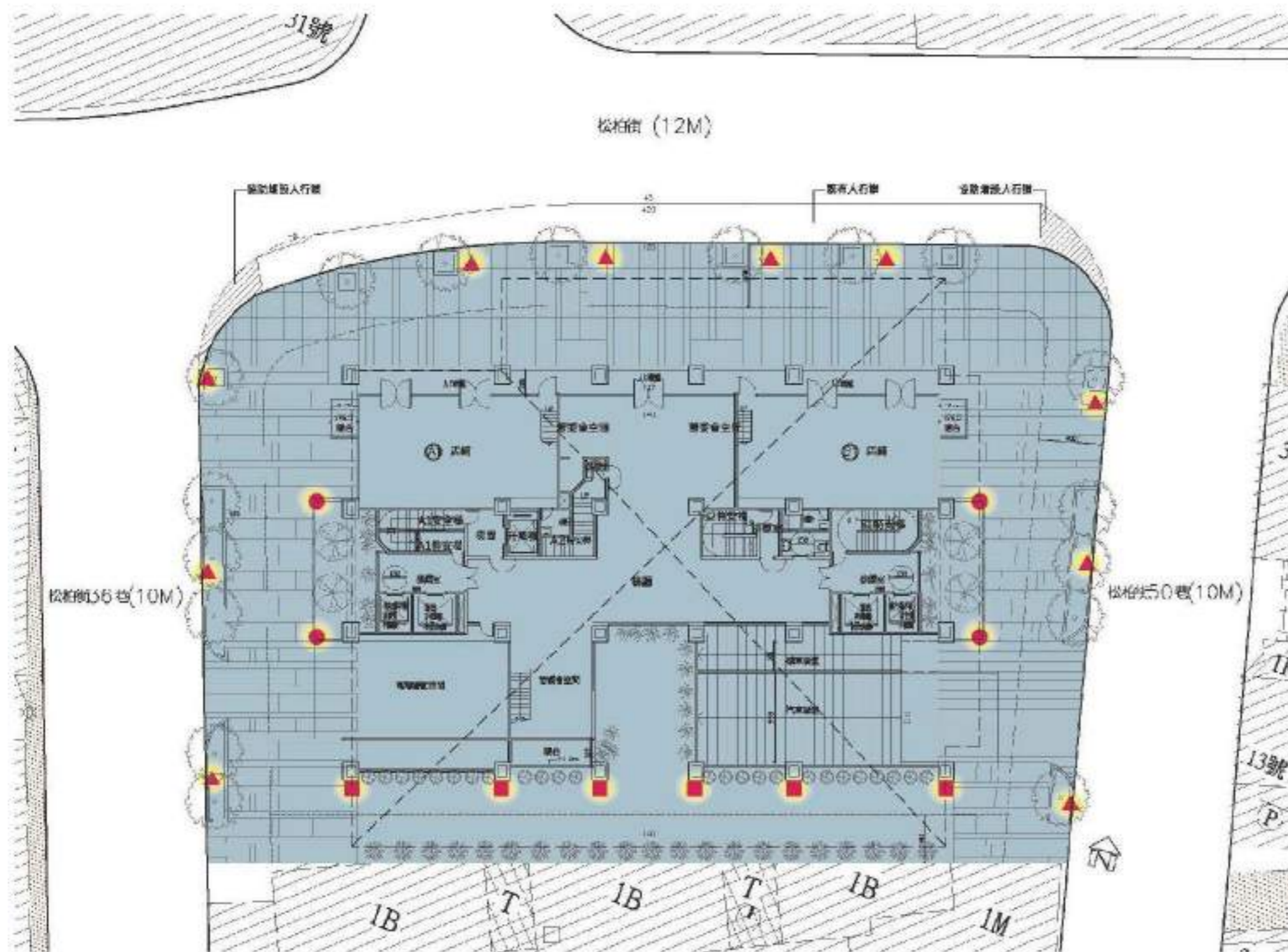
無遮簷人行道檢討圖1/400

圖 12-12 綠化面積檢討圖(二)

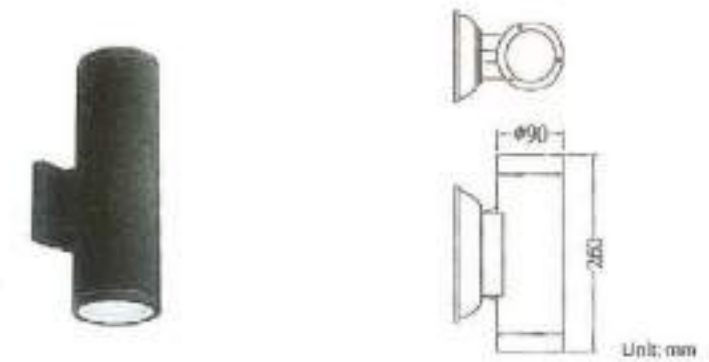
五、照明計畫配置之原則

全區景觀照明以基本低度安全照明為配置原則，不過度配置照明，並選用 LED

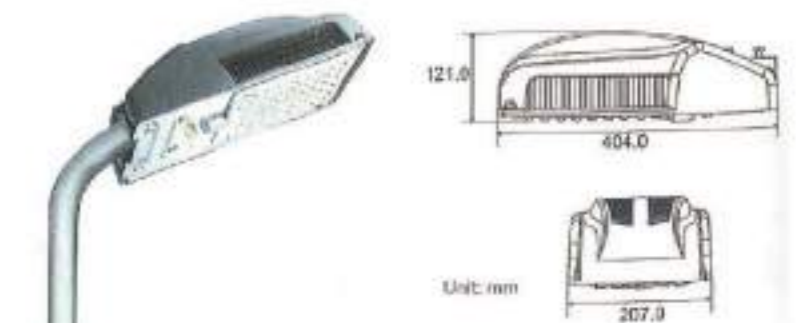
燈具減低能源浪費。



● 花叢燈 (Φ250mmxH 350mm 4盞)
(省電燈管 14W AC1Φ 220V 60HZ)



■ 戶外景觀壁燈 (Φ90mmxH 260mm 6盞)
(省電燈管 E27 8W VAC1 110V)



▲ 高燈(立燈) (404mmxL 207mmxH121mm 10盞)
(LED 70W)

圖 12-13 一層照明配置圖

燈具配置圖1/300



18:00-22:00照明示意圖

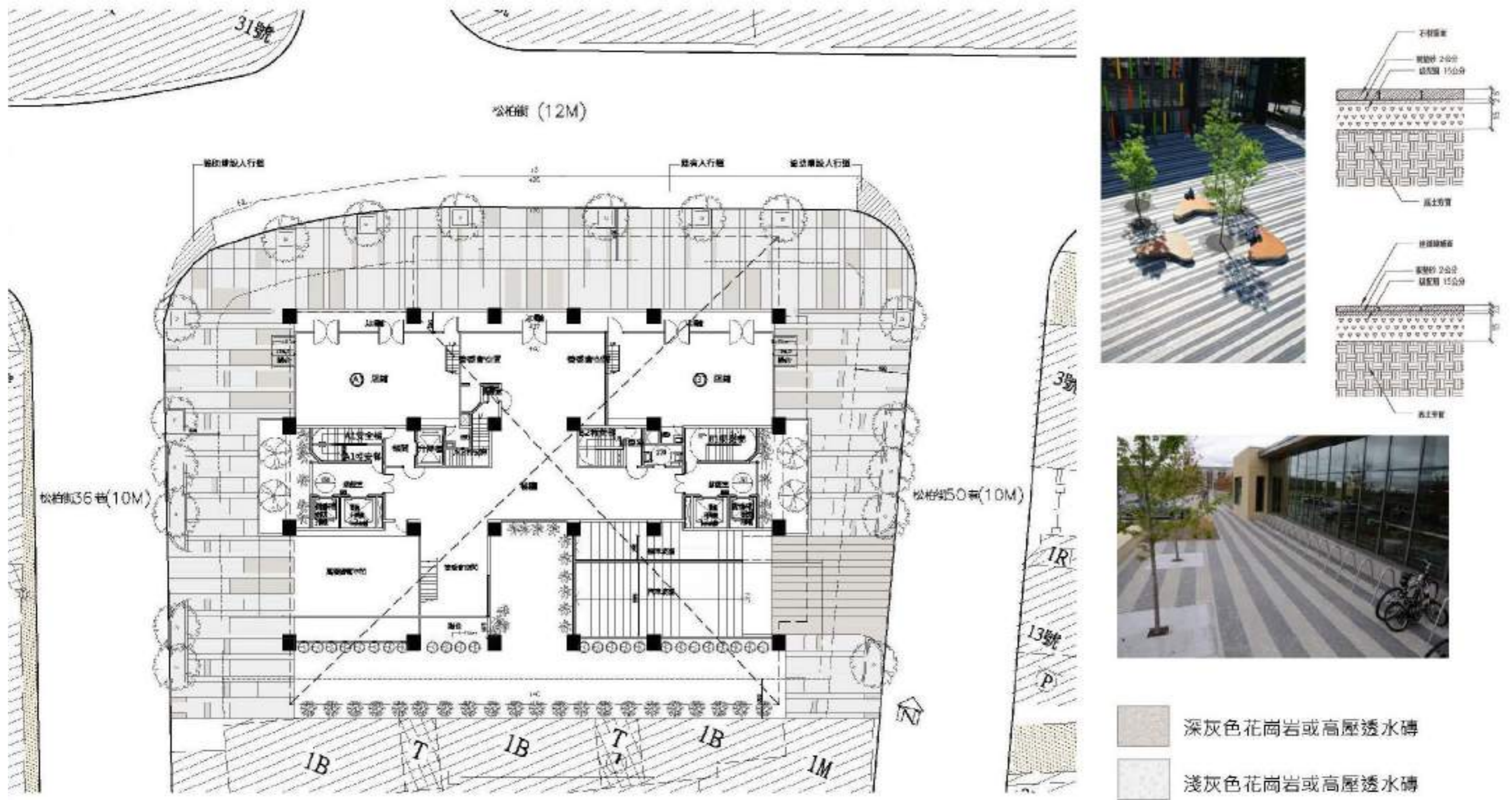
22:00-00:00照明示意圖

00:00-06:00照明示意圖

圖 12-14 三時段夜間照明模擬圖

六、鋪面設計之原則

全區鋪面以安全防滑為選擇原則，選擇高壓混凝土磚及防滑地磚，以同色系不同顏色搭配出鋪面變化，增添步行空間豐富度。



七、智慧建築設計說明

本案規劃設計將以「智慧建築標章」為基礎建設之依據，融合營建、節能、科技等產業的跨業整合，並取得合格級為目標，如下圖所示。



1. 合格級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達一般智慧化
 2. 銅 級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達優質智慧化
 3. 銀 級：四項基礎設施指標 + 二項功能選項指標，均需達優質智慧化
 4. 黃金級：四項基礎設施指標 + 三項功能選項指標，均需達卓越智慧化
 5. 鑽石級：四項基礎設施指標 + 四項功能選項指標，均需達卓越智慧化
- 各項指標分級為：一般智慧化 優質智慧化 卓越智慧化
(各項申請指標之基本基準必須全部通過)

住宅

建築物相關資料表

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書								
一、建築物基本資料									
建築物名稱	新北市板橋區江子翠段第二崁小段143-2地號等17筆土地都更案								
建築物類別	<input type="checkbox"/> 辦公服務類 <input checked="" type="checkbox"/> 住宿類 <input type="checkbox"/> 衛生福利更生類 <input type="checkbox"/> 商業類-旅館 <input type="checkbox"/> 商業類 <input type="checkbox"/> 休閒文教類 <input type="checkbox"/> 公共集會類 <input type="checkbox"/> 其它類								
申請人性名	宥泰建設股份有限公司								
基地位址	新北市板橋區江子翠段第二崁小段143-2地號等17筆土地都更案								
二、基地概要									
基地面積	2090.81	m ²	建築面積	801.38 m ²					
法定建蔽率	50	%	實際建蔽率	38.33 %					
法定容積率	300	%	實際容積率	522.37 %					
建築物概要	地下五層、地上二十二層								
申請項目	指標名稱	基本性基準是否通過	合格基準	得分	智慧化等級				
<input checked="" type="checkbox"/>	基礎設施	綜合佈線	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	80	87	卓越智慧化			
		資訊通信		70	76	優質智慧化			
		系統整合		70	75	優質智慧化			
		設施管理		70	79	優質智慧化			
<input type="checkbox"/>	功能選項	安全防災	60	69.3	一般智慧化				
		健康舒適							
		貼心便利							
<input type="checkbox"/>	節能管理								
四、聲明 如有擅自使用或仿冒智慧建築標章或候選智慧建築證書者，除公告該冒用者及建築物名稱外，並得依法向行為人請求民事損害及追究刑事責任。 —申請人獲得標章或候選證書，除因不可抗拒之因素外，否則應按候選證書所表彰之符合指標項目確實執行，如有廣告不實，應由申請人自負相關法律責任。									
五、申請單位簽章			<table border="1"> <tr> <td>合格</td> <td></td> </tr> <tr> <td>不合格</td> <td></td> </tr> </table>			合格		不合格	
合格									
不合格									

註：智慧建築設計各項指標評估內容詳附錄五。

拾參、保存或維護計畫

本案更新單元範圍為無應予保存或有保存價值之建築物。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案實施方式依都市更新條例第 44 條規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。」，採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施重建工作。

二、有關費用分擔

(一) 經費項目

本更新單元都市更新事業之實施經費各項費用如下：

項目	費用(元)	比例	備註
工程費用(A)	1,077,529,650	66.33%	1.重建費用 2.公共及公益設施 3.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
都市更新費用(B)	26,032,188	1.60%	1.調查費 2.更新前土地及建物測量費用 3.合法建築物及其他地上改良物拆遷補償費 4.拆遷安置費 5.地籍整理費 6.其他必要業務費
貸款利息(C)	52,458,154	3.23%	-
稅捐(D)	38,571,332	2.37%	-
管理費用(E)	307,964,949	18.96%	1.行政作業費用 2.信託費用 3.總務及人事管理費用 4.銷售管理費用 5.風險管理費用
都市計畫變更負擔費用(F)	-	-	-
容積移轉費用(G)	121,985,710	7.51%	-
總計 (A+B+C+D+E+F+G)	1,624,541,983	100.00%	-

(二) 有關費用來源

本案依都市更新條例及權利變換實施辦法規定，都市更新事業所需之各項費用，由實施者先行投入。

本案資金來源有實施者自有資金、建築融資貸款，茲說明如下：

1. 投入金額 1,458,947,623 元【1,624,541,983 元(共同負擔)-165,594,360 元(風險管理費)=1,458,947,623 元】
2. 費用來源
 - (1) 銀行貸款 70%。
 - (2) 自有資金 30%。

拾伍、分配與選配原則

本案依都市更新條例 44 條規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。」

(簡稱部分協議合建，部分權利變換)

一、分配比率

採協議合建者，分配比率依合建契約內容。

採權利變換者，預估分配比率為 51.43%。

二、選配原則

採協議合建者依其契約內容選配建物及車位單元，但需與採權利變換者一併辦理；倘與採權利變換之地主上申請分配同一位置，依權利變換選配原則辦理。其辦理方式如次：

(一) 一層店舖及二層辦公室由臨松柏街之江子翠第三崁小段 235-7、236-2、238-3 地號及江子翠段第二崁小段 143-2 地號等 4 筆(現況為商業使用)土地所有權人優先選配。

(二) 選配房地以接近其權利變換價值($\pm 10\%$)為原則，應分配權利價值與實際分配權利價值若有差額者，與實施者互為找補。

(三) 同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

(四) 公開抽籤

1. 同一位置有二人以上申請分配：於公開抽籤日，由所有權人或其委託人抽籤(如所有人未親自到場或未委託他人者，由實施者委託之公正第三人代為抽籤)，未抽中該申請分配單元者，於其他所有權人選配後剩餘單元中選配。

2. 未參與選配者：已達最小分配單元且未表明不願意參與權利變換，又未參與選配者(以下簡稱未參與選配者)，於公開抽籤日依下列方式代為抽籤：

(1) 未參與選配者之應分配價值先扣除車位價值，車位價值以車位平均單價計算。

(2) 在參與選配權利變換關係人選配後剩餘之建物，並於未參與選配者應分配權利價值($\pm 10\%$)之建物單元中，抽出代為選配之建物單元。

(3) 未參與選配者對於代為抽籤單元不滿意或需要車位者，得與實施者協商；然僅得與實施者分配之建物、車位單元，雙方調整建物單元或車位單元。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

關於都市更新範圍內公有財產處理方式依下列法規處理：

一、都市更新條例

108 年 1 月 30 日修正公布都市更新條例第 46 條規定：「公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。前二項公有財產依下列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他機關（構）、都市更新事業機構辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用或撥供使用。
- 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。
- 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
- 五、以設定地上權方式參與或實施。
- 六、其他法律規定之方式。……以下略以」

二、都市更新事業範圍內國有土地處理原則

1. 都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 5 點

更新單元範圍內之國有土地面積合計未達五百平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第四十六條第三項第三款、第四款規定讓售予實施者。

2. 都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 6 點

執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，應主張依第八點規定以權利變換方式參與，或依前點以讓售實施者方式處理。

3. 都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 8 點

更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

- (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺。
- (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達二千平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
- (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
 - (A) 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
 - (B) 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

依前項規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當房地可供分配者，得就該部分分配權利金。

執行機關得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

第一項國有非公用土地，包含前點第一款國有公用土地管理機關委託執行機關之土地。

三、本案都市更新事業範圍內國有土地處理方式

本案都市更新事業計畫範圍國有土地範圍為江子翠段第二崁小段 141-17、143-2、144-16 地號等 3 筆土地，土地面積為 239.00 m²。因本案實施方式為部分協議合建，部分權利變換，且國有土地面積未達五百平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一。依據都市更新條例第 46 條及都市更新事業範圍內國有土地處理原則第五點規定，預計於事業計畫核定後向國有財產屬提出申購，讓售予實施者。

倘實施者未依上開程序購買國有土地，則國有土地部分依都市更新條例第 46 條規定，以權利變換方式實施，按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上改良物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本更新單元，有江子翠段第二崁小段 7、8 建號等 2 筆合法建築物，登記面積合計為 307.34 m²，另有增建面積 541.54 m²，及其他土地改良物面積 869.35 m²，擬於權利變換計畫核定後全部拆除重建。

(二) 預計拆除時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依據都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2. 公告拆遷日

本案公告拆遷日為權利變換計畫發布日起第 90 天，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第 57 條規定，請求新北市政府代為遷移。

3. 地上物拆除

權利變換計畫發布日起第 120 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 10 日內拆除完畢。若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。

(三) 拆除方式

土地所有權人委託實施者代為拆除，拆除費用由土地所有權人負擔。

二、合法建築物之補償與安置

(一) 合法建築物之拆遷補償費

1. 法令依據

依都市更新條例第 57 條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由估價師查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

2. 合法建築物之殘餘價值

本案參考「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」計算，並根據建物的現況、構造別、使用年限等條件來進行初步的建物殘餘價值估算，現有合法建物面積為 307.34 m²，依據補償單價及成本價格率 $[1 - (((1 - \text{殘值率}) / \text{耐用年數}) * \text{屋齡})]$ ，合法建物之殘餘價值初估總計為 210,135 元，其計算式如表 17-1 所示，實際補償金額俟權利變換時以估價師查定之價格為準。

3. 非合法建築物之殘餘價值

合法建築物以外之增建部分，面積為 541.54 m²，增建部分之建物殘餘價值初估總計為 415,800 元，其計算式如表 17-2 所示，實際補償金額俟權利變換時以估價師查定之價格為準。

(二) 合法建築物之安置費用

重建期間，基地內之合法建築物現有住戶自行覓屋居住，且以租金補貼為住戶安置方式，自原建築物拆除之日起至更新後建物接管之日止，按月發給租金補貼，租金暫以下列金額估算。本更新單元合法建築物總計有 2 戶，合法建築物拆遷安置費用初估為 2,928,534 元，其計算式如表 17-3。

(三) 補償金發放日期

1. 權利變換計畫核定發布日起十五日發給：

依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定：「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第五十七條第五項規定代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十日內發給之。」

2. 提存：

有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：(1) 應受補償人拒絕受領或不能受領者。(2) 應受補償人所在地不明者。

表 17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	標示部								所有權部					拆遷補償						
	建號	建物門牌號碼	面積	座落地號	建物第一次登記日期	樓層數	建物構造	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	持分面積(坪)	屋齡	補償單價(元/坪)	殘值率	成本價格率	建物殘餘價值	拆除費 600 元/m ²	應補償總價
										分子	分母									
1	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	4	楊○○	1	6	19.28	5.83	54	26,400	0%	8.50%	13,090	11,570	1,520
2	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	5	楊○○	1	6	19.28	5.83	54	26,400	0%	8.50%	13,090	11,570	1,520
3	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	6	楊○○	1	18	6.43	1.94	54	26,400	0%	8.50%	4,363	3,857	506
4	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	7	楊○○	1	9	12.86	3.89	54	26,400	0%	8.50%	8,726	7,713	1,013
5	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	8	楊○○	1	18	6.43	1.94	54	26,400	0%	8.50%	4,363	3,857	506
6	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	9	楊○○	1	18	6.43	1.94	54	26,400	0%	8.50%	4,363	3,857	506
7	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	10	楊○○	1	18	6.43	1.94	54	26,400	0%	8.50%	4,363	3,857	506
8	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	12	郭○○	1	6	19.28	5.83	54	26,400	0%	8.50%	13,090	11,570	1,520
9	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	13	郭○○	1	6	19.28	5.83	54	26,400	0%	8.50%	13,090	11,570	1,520
10	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	1	王○○	1	8	23.96	7.25	53	26,400	0%	8.60%	16,449	14,373	2,076
11	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	2	王○○	1	8	23.96	7.25	53	26,400	0%	8.60%	16,449	14,373	2,076
12	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	5	張○○	1	16	11.98	3.62	53	26,400	0%	8.60%	8,225	7,187	1,039
13	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	12	郭○○	1	48	3.99	1.21	53	26,400	0%	8.60%	2,742	2,396	347
14	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	14	巫○○	1	96	2.00	0.60	53	26,400	0%	8.60%	1,371	1,198	173
15	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	15	大昌國際 股份有限公司	7	96	13.97	4.23	53	26,400	0%	8.60%	9,595	8,384	1,211
16	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	17	郭○○	1	24	7.99	2.42	53	26,400	0%	8.60%	5,483	4,791	692
17	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	19	陳○○	1	4	47.91	14.49	53	26,400	0%	8.60%	32,899	28,746	4,153

序號	標示部							所有權部					拆遷補償							
	建號	建物門牌號碼	面積	座落地號	建物第一次登記日期	樓層數	建物構造	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	持分面積(坪)	屋齡	補償單價(元/坪)	殘值率	成本價格率	建物殘餘價值	拆除費	應補償總價
										分子	分母								600 元/m ²	
18	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	20	張○○	1	16	11.98	3.62	53	26,400	0%	8.60%	8,225	7,187	1,039
19	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	21	馥鈺建設股份有限公司	3	48	11.98	3.62	53	26,400	0%	8.60%	8,225	7,187	1,039
20	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	22	郭○○	1	48	3.99	1.21	53	26,400	0%	8.60%	2,742	2,396	347
21	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	23	郭○○	1	48	3.99	1.21	53	26,400	0%	8.60%	2,742	2,396	347
22	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	24	張○○	1	16	11.98	3.62	53	26,400	0%	8.60%	8,225	7,187	1,039
23	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	25	張○○	1	16	11.98	3.62	53	26,400	0%	8.60%	8,225	7,187	1,039
			307.34									307.34	92.97					210,135	184,404	25,731

表 17-2 非合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	建物門牌號碼	增建面積(m ²)	增建面積(坪)	座落地號	樓層數	建物構造	使用者	屋齡	補償單價(元/坪)	殘值率	成本價格率	建物殘值	拆除費	應補償總價
														600 元/m ²	
1	4	松柏街 42 號	175.61	53.12	143-8、143-9	2	磚造	楊○○、陳○○	46	26,400	0%	9.80%	137,421	105,366	32,055
			151.81	45.92			鋼架鐵皮		46	24,800	0%	9.80%	111,586	91,086	20,500
2	1	松柏街 46 號	98.03	29.65	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	2	磚造	張○○	46	26,400	0%	9.80%	76,705	58,818	17,887
		松柏街 46 號	16.15	4.89			鋼架鐵皮		46	24,800	0%	9.80%	11,883	9,690	2,193
3	2	松柏街 46 號	99.94	30.23	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	2	磚造	王○○、王○○	46	26,400	0%	9.80%	78,205	59,964	18,241
合計			541.54	163.81									415,800		

表 17-3 合法建築物安置費用明細

序號	標示部							所有權部					拆遷安置			
	建號	建物門牌號碼	面積	座落地號	建物第一次登記日期	樓層數	建物構造	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	持分面積(坪)	租金單價(元/坪)	租金	租金合計(42期)
										分子	分母					
1	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	4	楊○○	1	6	19.28	5.83	750	4,375	183,750
2	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	5	楊○○	1	6	19.28	5.83	750	4,375	183,750
3	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	6	楊○○	1	18	6.43	1.94	750	1,458	61,236
4	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	7	楊○○	1	9	12.86	3.89	750	2,917	122,514
5	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	8	楊○○	1	18	6.43	1.94	750	1,458	61,236
6	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	9	楊○○	1	18	6.43	1.94	750	1,458	61,236
7	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	10	楊○○	1	18	6.43	1.94	750	1,458	61,236
8	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	12	郭○○	1	6	19.28	5.83	750	4,375	183,750
9	7	松柏街 42 號	115.70	143-8	55/04/28	1	土造	13	郭○○	1	6	19.28	5.83	750	4,375	183,750
10	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	1	王○○	1	8	23.96	7.25	750	5,435	228,270
11	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	2	王○○	1	8	23.96	7.25	750	5,435	228,270
12	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	5	張○○	1	16	11.98	3.62	750	2,717	114,114
13	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	12	郭○○	1	48	3.99	1.21	750	906	38,052
14	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	14	巫○○	1	96	2.00	0.60	750	453	19,026
15	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	15	大昌國際股份有限公司	7	96	13.97	4.23	750	3,170	133,140
16	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	17	郭○○	1	24	7.99	2.42	750	1,812	76,104
17	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	19	陳○○	1	4	47.91	14.49	750	10,870	456,540
18	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、 143-13、143-15、 143-16	56/05/31	1	土造	20	張○○	1	16	11.98	3.62	750	2,717	114,114

序號	標示部							所有權部					拆遷安置			
	建號	建物門牌號碼	面積	座落地號	建物第一次登記日期	樓層數	建物構造	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	持分面積(坪)	租金單價(元/坪)	租金	租金合計(42期)
										分子	分母					
19	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	21	馥鈺建設股份有限公司	3	48	11.98	3.62	750	2,717	114,114
20	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	22	郭○○	1	48	3.99	1.21	750	906	38,052
21	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	23	郭○○	1	48	3.99	1.21	750	906	38,052
22	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	24	張○○	1	16	11.98	3.62	750	2,717	114,114
23	8	松柏街 46 號	191.64	143-11、143-12、143-13、143-15、143-16	56/05/31	1	土造	25	張○○	1	16	11.98	3.62	750	2,717	114,114
合計			307.34									307.34	92.97		69,727	2,928,534

三、其他土地改良物之補償

本更新單元內有八棟地上改良物，惟其地上物未辦理建物登記也未領有建築執照，因此，以建物實際測量面積進行初步估算，地上改良物之殘餘價值粗估總計為 758,777 元，其計算式如表 17-4 所示。

表 17-4 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

序號	編號	建物門牌號碼	面積(m ²)	面積(坪)	座落地號	樓層數	建物構造	使用者	屋齡	補償單價 (元/坪)	殘值率	成本價格率	建物殘值	拆除費	應補償總價	
														600 元/m ²		
1	3	松柏街 40 號	215.48	65.18	143-2、143-10、 143-11、143-15	2	磚造	楊○○	46	26,400	0%	9.80%	168,621	129,288	39,333	
2	5	無門牌	41.86	12.66	143-8	1	磚造	陳○○	28	26,400	0%	15.20%	50,805	25,116	25,689	
3	6	松柏街臨 42 之 2 號	39.30	11.89	143-8	1	磚造	楊○○	46	26,400	0%	9.80%	30,759	23,580	7,179	
			34.54	10.45			鋼架鐵皮		46	24,800	0%	9.80%	25,394	20,724	4,670	
5	8	松柏街 36 巷 5 號	71.40	21.60	143-8、152-2、 153-2	1	磚造	郭○○	46	26,400	0%	9.80%	55,879	42,840	13,039	
			55.74	16.86			鋼架鐵皮		46	24,800	0%	9.80%	40,970	33,444	7,526	
6	9	松柏街 50 巷 2 號	262.92	79.53	143-12、143-13、 143-14、143-15、 143-16	1	磚造	郭○○、郭○○、 郭○○、郭○○	46	26,400	0%	9.80%	205,744	157,752	47,992	
7	10	無門牌	109.64	33.17	143-14	3	加強磚造	郭○○	46	46,300	0%	9.80%	150,492	65,784	84,708	
8	11	無門牌	38.47	11.64	143-10、143-11、 143-12、143-14、 143-15	1	磚造	郭○○	46	26,400	0%	9.80%	30,113	23,082	7,031	
			869.35	262.98											758,777	

拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依 104 年 2 月 1 日版提列共同負擔項目及金額基準，實施者暫估本案更新事業實施經費總計新臺幣 1,458,947,623 元整。(詳表 18-1)

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

共同負擔項目		金額		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	24,422,199	
		(二)營建費用	1,020,512,312	
		(三)工程管理費	-	
		(四)空氣污染費	77,008	
	(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	2,779,979	
		2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	11,550,000	
		3. 建造執照相關規費	345,996	
		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	17,842,156		
工程費用(A)	1,077,529,650			

共同負擔項目		金額		
貳、都市更新費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	9,862,442	
		(二)不動產估價費用	3,637,500	
		(三)土地複丈費	68,000	
		(四)鑽探費用	300,000	
		(五)鄰房鑑定費	4,500,000	
	二、更新前土地及建物測量費用	-		
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	210,135
			2. 非合法建築物	415,800
	(二)其他土地改良物	758,777		
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	-		
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	2,928,534	
	六、地籍整理費	3,233,000		
	七、審查費用	118,000		
	六、其他必要業務費	-		
	都市更新費用(B)合計	26,032,188		
參、貸款利息(C)	52,458,154			
肆、稅捐(D)	一、印花稅	971,916		
	二、營業稅	37,599,416		
肆、稅捐(D)	38,571,332			
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	-		
	二、信託費用(E2)	4,130,000		
	三、人事行政管理費用(E3)	59,245,967		
	四、銷售管理費用(E4)	78,994,622		
	五、風險管理費用(E5)	165,594,360		
管理費用(E)合計	307,964,949			
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	-			
容積移轉費用(G)	121,985,710			
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計	1,624,541,983			

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	24,422,199	
	(二) 營建費用	1,020,512,312	
	(三) 工程管理費	-	
	(四) 空氣污染費	77,008	
	(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	2,779,979
2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		11,550,000	
3. 建造執照相關規費		345,996	
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		17,842,156	
工程費用總計		1,077,529,650	

(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，共計 24,422,199 元。

法定工程造價	345,995,705		
新臺幣三百萬元以下 8/100	3,000,000	8.00%	240,000
新臺幣三百萬元至一千五百萬元 7.5/100	12,000,000	7.50%	900,000
新臺幣一千五百萬元至六千萬 7.25/100	45,000,000	7.25%	3,262,500
新臺幣六千萬以上 7/100	285,995,705	7.00%	20,019,699
特殊必要設計費用	立面外觀		
	景觀設計		
	燈光設計		
合計			24,422,199

(2) 營建費用

本案預計興建一幢兩棟鋼骨鋼筋混凝土造之建物，地上 22 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 153,800 元，於事業計畫階段暫不調整物價指數。

本案地下 1~5 層及地上 1~22 層為鋼骨鋼筋混凝土造，一樓樓高 4.2M (樓高加計) 營造面積為 225.01 坪(營建費用為 163,028 元/坪)，地上 2~22 層樓高 3.2M (標準樓高) 營造面積為 3,992.53 坪(營建費用 153,800 元/坪)，屋突 1~3 層樓高 3M (標準樓高) 營造面積為 107.29 坪(營建費用 153,800 元/坪)；地下 1 層樓高 3.4M (樓高加計) 營造面積為 392.90 坪(營建費用為 156,876 元/坪)，地下 2~4 層樓高 3.0M (標準樓高) 營造面積為 1,178.70 坪(營建費用 153,800 元/坪)，地下 5 層(超建樓層)樓高 3.0M (標準樓高) 營造面積為 392.90 坪(營建費用 199,940 元/坪)。

另提列綠建築 12,000,000 元、無障礙 1,800,000 元、耐震設計 18,000,000 元等特殊費用，總計興建成本為 1,020,512,312 元。

樓層數	面積(坪)	提列單價(元/坪)	複價
1F (樓高 4.2m)	225.01	153,800×106%=163,028	36,682,930
樓上層 2-22F	3,992.53	153,800×100%=153,800	614,051,114
屋突 1~3 層	107.29	153,800×100%=153,800	16,501,202
地下一層(樓高 3.4m)	392.90	153,800×102%=156,876	616,636,580
地下 2~4 層	1,178.70	153,800×100%=153,800	181,284,060
地下 5 層(超建樓層)	392.90	153,800×130%=199,940	78,556,426
特殊費用	綠建築		12,000,000
	無障礙		1,800,000
	耐震標章		18,000,000
合計	6,289.33	162,261	1,020,512,312

(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，本建物為鋼骨鋼筋混凝土造之建物，應為 77,008 元，本案之該項費用比照提列標準。

區分	面積(m ²)	費率(SRC)	工期	總額
營建面積	801.38	2.82	34	76,836
拆除面積	307.34	0.56		172
合計				77,008

(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 2,779,979 元為公寓大廈管理基金，其計算式如次：

法定工程造價	345,995,705
新臺幣一千萬元以下 2/100 10,000,000×2/100=200,000	200,000
一千萬元至一億元者，超過部分 1.5/100 (100,000,000-10,000,000)×1.5/100=1,350,000	1,350,000
一億元至十億元者，超過部分 0.5/100 (345,995,705-100,000,000)×0.5/100=1,229,979	1,229,979
十億元以上者，超過部分 0.3/100	-
合計	2,779,979

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費

提列基準以每戶 75,000 元提列，154 戶合計 11,550,000 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 345,996 元。

【345,995,705 元×1/1000= 345,996 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
黃金級建築	501.79	59,713,010	2,985,651	1. 保證金=獎勵面積×平均公告現值 170,000 元/m ² ×0.7 倍 2. 管理維護費以保證金 5% 計算
無障礙空間規劃	188.17	22,392,230	1,119,612	
耐震標章	627.24	74,641,560	3,732,078	保證金及管理維護費皆以法定工程造價 2% 計算
合格級智慧建築		6,919,915	6,919,915	
開放空間			3,084,900	以開放空間留設面積每平方公尺 5,000 元計算 (616.98 m ² ×5,000 元/m ²)
合計				17,842,156

2. 都市更新費用

項目	金額	
一、調查費	(一)都市更新規劃費用	9,862,442
	(二)不動產估價費用	3,637,500
	(三)土地鑑界費	68,000
	(四)鑽探費用	300,000
	(五)鄰房鑑定費	4,500,000
二、更新前土地及建物測量費用		-
三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	210,135
	1. 合法建築物	210,135
	2. 非合法建築物	415,800
	(二)其他土地改良物	758,777
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		-
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	2,928,534
六、地籍整理費(更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量)		3,233,000
七、審查費用		118,000
六、其他必要業務費		-
都市更新費用合計		26,032,188

(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/㎡)+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9,862,422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	6,432,648
計畫執行與成果報核	以方式實施	P3=150	1,500,000
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%	1,929,794
更新可行性評估			-
合計			9,862,442

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 (2,090.81㎡)	基準 (萬元/㎡)	計算式	權利人人數 (49人,註2)	基準 (萬元/人)	計算式
2,000㎡以下部分；若面積規模於1,000㎡以下者，均以1,000㎡以計算。	0.1	2,000,000	20人以下，均以20人計算	6	1,200,000
超過2,000㎡且4,000㎡以下部分	0.08	72,648	超過20人且100人以下部分	4	1,160,000
超過4,000㎡且6,000㎡以下部分	0.06		超過100人且200人以下部分	2.5	
超過6,000㎡且10,000㎡以下部分	0.04		超過200人部分	1.5	
超過10,000㎡部分	0.02				
小計		2,072,648			2,360,000

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×2,500+更新後主建物筆數×2,500+簽證費用】，本案更新前主建物為 17 筆，更新後興建戶數為 154 戶，其一家估價師事務所估價服務費用及簽證費用為 1,212,500 元【400,000+17(更新前主建物筆數)×2,500+154(更新後主建物筆數)×2,500+154(更新後主建物筆數)×2,500=1,212,500 元】，依規定應委託三家估價師事務所費用共計 3,637,500 元。

項目	筆數	認列標準(元)	計算式	費用(元)	三家合計(元)
基準費用		400,000		400,000	
更新前主建物/土地筆數	17	2,500	17*2500	42,500	
更新後主建物	154	2,500	154*2500	385,000	
簽證費用	154	2,500	154*2500	385,000	
合計				1,212,500	3,637,500

c. 土地鑑界費：提列標準依實際狀況認列，本案提列為 68,000 元。

【17(土地筆數)×4,000(單價)=68,000 元】。

d. 鑽探費用：提列標準依實際狀況認列，本案提列為 300,000 元。

【4(數量)×75,000(單價)=300,000 元】。

e. 鄰房鑑定費用：

鄰房鑑定費用提列標準依實際狀況認列，其本更新單元附近約有 900 戶鄰房需鑑界，以每戶 5,000 元計算，鄰房鑑定費用共計 4,500,000 元。

【900 戶×5,000 元=4,500,000 元】

(2)合法建築物、非合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

本案參考「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」計算，並根據建物的現況、構造別、使用年限等條件來進行初步的建物殘餘價值估算，合法建築物殘餘價值粗估為 210,135 元，非合法建築物(增建)殘餘價值粗估為 415,800 元，其他土地改良物殘餘價值粗估為 758,777 元，其計算式詳表 17-1、表 17-2、表 17-3。

(3)合法建築物及其他地上改良物拆遷安置費

本更新單元合法建築物拆遷安置費初估為 2,928,534 元，其計算式詳表 17-4，實際費用俟權利變換計畫時以估價師估算之金額為準。

(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 154 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 17 筆，每筆 4500 元，共計 76,500 元；塗銷信託登記依更新前土地筆數 17 筆，每筆 4500 元，共計 76,500 元，總計提列費用為 3,233,000 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	3,080,000	154×20000
信託登記	76,500	17×4500
塗銷信託登記	76,500	17×4500
合計	3,233,000	

(5)審查費用

區分	審查費
事業計畫報核	57,000
權利變換報核	61,000
合計	118,000

3. 貸款利息

本更新單元融資貸款比例70%，以109年4月22日調查之五大銀行平均基準利率為2.63%計算，自有資金比例30%，以109年4月22日調查之郵政儲金一年期定存利率為0.79%計算，貸款期間為48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 52,458,154 元。

項目	比例	金額	利率	期數	金額(元)
A+B 銀行貸款/2	70%	769,578,003	2.63%	45	37,949,815
A+B 自有資金/2	30%	329,819,144	0.79%	45	4,885,446
拆遷補償費+F+G		123,370,422	2.08%	45	9,662,893
合計					52,458,154

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	22	1	22	
合計(月)				34	
貸款利息期數(月)				45	

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 971,916 元。【971,916,488*0.1%=971,916】

承攬契據金額	營業稅	營造成本 (未含營業稅)	提列基準	小計
1,020,512,312	48,595,824	971,916,488	0.10%	971,916
合計				971,916

(2)營業稅：依營業稅稅基計算式提列如下，共計 37,599,416 元。

$$\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}} \times \text{營業稅稅率}$$

a. 房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準價格。

房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算。

b. 土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告現值

c. 營業稅率以 5% 提列。

更新後總價值	共同負擔比率	1-共同負擔比率	營業稅稅率	109年土地公告現值
3,158,564,400	51.43%	48.57%	5%	355,437,700
房屋評定標準價格		車位評定標準價格		
更新後房屋面積	16,792.03	更新後車位面積		5,104.86
房屋單價(第3類)	13,900	車位單價(第4類)(×80%)		10,064
地段等級調整率	120%	地段等級調整率		120%
小計	280,091,060	小計		61,650,373
房屋評定標準價格合計				341,741,433
營業稅合計				37,599,416

5. 管理費用

(1) 信託費用：本更新單元內國有土地面積 239 平方公尺，實施者預定於事業計畫核定後依都市更新條例第 46 條規定申購國有土地；倘屆時未申購，再於權利變換計畫報告書中補充註明公有土地不參與信託，並請求信託銀行，分算全部信託與扣除公有土地不辦理信託之費用差異，將後者信託費用納入共同負擔。

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 109 年土地公告現值之 0.3% 計算，共計 4,130,000 元。

【營建成本 1,020,512,312+土地公告現值 355,437,700×0.03% = 4,130,000 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)×4.50%，共計 59,245,967 元。

【(1,077,529,650 + 26,032,188 + 52,458,154 + 38,571,332 + 0 + 121,985,710) × 4.50% = 59,245,967 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) ÷ 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%	(2+49) ÷ 2 = 25.5

(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)×銷售管理費率，共計 78,994,622 元。

A+B+C+D+F+G	費率	金額
25 億以下	6.00%	78,994,622
超過 25 億~50 億	5.50%	
超過 50 億	5.00%	
合計		78,994,622

(4) 風險管理費用：(工程費用+都市更新費用+貸款利息+稅捐+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×12%，共計 165,594,360 元。

【(1,077,529,650 + 26,032,188 + 52,458,154 + 38,571,332 + 0 + 4,130,000 + 59,245,967 + 0 + 121,985,710) × 12.00% = 165,594,360 元】

6. 都市計畫變更負擔費用：無

7. 容積移轉費用：

本更新單元土地面積為 2,090.81 m²，容積移轉樓地板面積為 1,956.99 m²，容積移轉土地面積為 652.33 m²，109 年平均公告土地現值為 170,000 元/m²，依市價比例 110% 計算，本更新單元容積移轉費用合計為 121,985,710 元。

土地面積(m ²)	容積率(%)	容積移轉比率(%)	容積移轉樓地板面積(m ²)
2,090.81	300	31.20	1,956.99
容積移轉土地面積	平均公告現值(元/m ²)	市價比率(%)	容積移轉費用(元)
652.33	170,000	110	121,985,710

註：實際移轉或捐贈公共設施保留地之數量及公告土地現值總額以新北市都市更新審議委員會核定之數量及移轉或捐贈當期公告土地現值為準。

二、成本收入分析

1. 房屋出售收入

本案建物總面積 5,079.59 坪，每坪平均售價約為 567,480 元，其建物銷售金額為 2,882,564,400 元。

項目	數量	單價	銷售金額(元)
店鋪	86.35 坪	1,000,000 元/坪	86,350,000 元
2 樓以上	4,993.24 坪	560,000 元/坪	2,796,214,400 元
總計	5,079.59 坪		2,882,564,400 元
平均		567,480 元/坪	

2. 車位出售收入

本案停車位共有 138 個，每個平均售價以 2,000,000 元計算，車位銷售金額為 276,000,000 元。

項目	數量	平均單價	銷售金額(元)
平面車位	138 個	2,000,000 元/個	276,000,000 元
車位銷售總收入			276,000,000 元

3. 本案營運總收入 = 2,882,564,400 元 + 276,000,000 元 = 3,158,564,400 元。

4. 地主與實施者分配比率

項目	金額	比率
銷售總金額	3,158,564,400	100.00%
實施者	1,642,541,983	51.43%
地主	1,534,022,417	48.57%

5. 資金來源:

本案依都市更新條例及權利變換實施辦法規定，都市更新事業所需之各項費用，由實施者先行投入。

本案資金來源有，實施者自有資金、建築融資貸款，茲說明如下：

1. 投入金額 1,458,947,623 元【1,624,541,983 元(共同負擔)-165,594,360 元(風險管理費)=1,458,947,623 元】

2. 費用來源

(1) 銀行貸款 70%。

(2) 自有資金 30%。

6. 現金流量表：詳如 P.18-9

表 18-2 現金流量表

序號	項目/期間	準備期		施工期間										交屋期		總計	
		第1-3個月	第4-6個月	第7-9個月	第10-12個月	第13-15個月	第16-18個月	第19-21個月	第22-24個月	第25-27個月	第28-30個月	第31-33個月	34-36個月	37-40個月	41-43個月		第44-45個月
現金流入																	
1	實施者自有資金	44,720,000	132,000,000	12,000,000	11,000,000	13,100,000	16,400,000	16,700,000	17,000,000	20,100,000	16,700,000	15,900,000	16,200,000	27,000,000	10,500,000	68,364,287	437,684,287
2	銀行融資款	79,290,712		37,678,905	75,357,810	94,197,262	94,197,262	113,036,715	113,036,715	113,036,715	94,197,262	75,357,810	75,357,810	56,518,357	0	0	1,021,263,336
3	折價抵付															1,624,541,983	1,624,541,983
4	現金流入總計(序號1~3)	124,010,712	132,000,000	49,678,905	86,357,810	107,297,262	110,597,262	129,736,715	130,036,715	133,136,715	110,897,262	91,257,810	91,557,810	83,518,357	10,500,000	1,692,906,270	3,083,489,606
現金支出估計																	
5	建築設計費	17,095,539		2,442,220			2,442,220			2,442,220							24,422,199
6	營建費用			40,820,492	81,640,985	102,051,231	102,051,231	122,461,477	122,461,477	122,461,477	102,051,231	81,640,985	81,640,985	61,230,739			1,020,512,312
7	空氣污染防治費	77,008															77,008
8	公寓大廈公共基金															2,779,979	2,779,979
9	水、電、瓦斯管線工程費用													11,550,000			11,550,000
10	建造執照相關規費	345,996															345,996
11	工程開關費用	0															0
12	管理維護計畫相關經費	17,842,156															17,842,156
13	都市更新規劃費	9,369,320														493,122	9,862,442
14	不動產估價費	3,637,500															3,637,500
15	土地鑑界費			68,000													68,000
16	鑽探費	300,000															300,000
17	鄰房鑑定費用	4,500,000															4,500,000
18	拆遷補償費用	1,384,712															1,384,712
19	拆遷安置費用		209,181	209,181	209,181	209,181	209,181	209,181	209,181	209,181	209,181	209,181	209,181	278,908	209,181	139,454	2,928,534
20	地籍整理費															3,233,000	3,233,000
21	審查費	118,000															118,000
22	其他必要業務費	0															0
23	信託服務費	1,239,000		2,065,000				619,500				206,500					4,130,000
24	總務及人事管理費用	8,886,895	8,886,895	3,190,167	3,190,167	3,190,167	3,190,167	3,190,167	3,190,167	3,190,167	3,190,167	3,190,167	3,190,167	3,190,167	3,190,167	3,190,167	59,245,967
25	銷售管理費用															78,994,622	78,994,622
26	容積移轉費用		121,985,710														121,985,710
27	現金支出總計(序號5~26)	64,796,126	131,081,786	48,795,061	85,040,333	105,450,580	107,892,800	126,480,326	125,860,826	128,303,046	105,450,580	85,246,833	85,040,333	76,249,814	3,399,348	88,830,344	1,367,918,137
28	貸款利息(自有資金)	88,322	349,022	372,722	394,447	420,320	452,710	485,692	519,267	558,965	591,947	623,350	655,345	726,445	747,182	713,362	7,699,095
29	貸款利息(銀行貸款)	521,336	521,336	247,739	743,216	1,362,563	1,981,910	2,725,127	3,468,343	4,211,560	4,830,907	5,326,384	5,821,862	6,317,339	6,317,339	5,326,384	49,723,347
30	貸款利息合計(序號28~29)	609,658	870,358	620,461	1,137,663	1,782,883	2,434,620	3,210,819	3,987,610	4,770,524	5,422,854	5,949,734	6,477,206	7,043,784	7,064,521	6,039,747	57,422,443
31	稅捐	38,571,332															38,571,332
32	本金償還																1,458,947,623
33	稅後息後淨現金流量(序號4扣27.30~32)	20,033,595	47,856	263,383	179,813	63,800	269,843	45,570	188,279	63,145	23,829	61,243	40,270	224,759	36,130	1,598,036,179	160,630,071
34	稅後息後淨現金累計	20,033,595	20,081,450	20,344,834	20,524,647	20,588,447	20,858,290	20,903,860	21,092,139	21,155,284	21,179,113	21,240,356	21,280,626	21,505,386	21,541,516	1,619,276,535	

註1：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。

註2：每期稅後息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

拾玖、實施者風險控管方案

本更新案營建資金由信託銀行控管，茲說明如次：

(一) 信託當事人

「委託人」：土地所有權人(以下簡稱地主)，宥泰建設股份有限公司(以下簡稱實施者)。

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。

「受託人」：信託機構。

(二) 信託事務內容

1. 信託存續期間對信託專戶之資金控管。
2. 產權管理、處分、原有建物滅失登記。
3. 辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。
4. 與本信託案有關之各項稅費繳納。
5. 辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。

(三) 信託財產

1. 資金信託：自備款、融資貸款、預(出)售款、存款利息。
2. 土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。
3. 更新後之房地：實施者及土地所有權人更新後分配之房地。

(四) 信託專戶收入來源

1. 銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
2. 委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。
3. 不動產預(出)售款：本契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者應即存入信託專戶。
4. 存款利息所得。

(五) 資金之控管

本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶內支應控管。

(六) 委託人之費用負擔及支付

1. 本契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費……)、都市更新費用(調查費、合法建物殘餘價值、拆遷安置費……)、貸款利息、稅捐、管理費用(信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用……)及其他因信託機構處理信託事務所支付之必要費用等。
2. 本更新案之承造廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交實施者審核無誤後，由實施者檢附該等憑證影本洽信託機構自信託專戶撥付；其屬工程營建費用者，承造廠商並應出具工程執行進度明細資料及已領前期款之證明。
3. 信託專戶餘額不足支付本契約實施者應負擔之各項費用時，實施者應依信託機構通知之期限及金額存入信託專戶。實施者尚未依約存入款項，而由信託機構就信託專戶餘額不足部分墊付者，實施者應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予信託機構。

(七) 續建機制

1. 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託機構催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
2. 為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

(八) 信託之結算報表定期報告

1. 信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。
2. 信託關係消滅時，信託機構應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得地主、實施者之承認；地主、實施者如無具體正當理由不得拒絕承認，地主、實施者於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

貳拾、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

(一)本公寓大廈依消防法規設置之緊急緩降機及逃難機具標示，區分所有權人(住戶)不得拆除。

(二)屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。

(三)建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。

(四)景觀植栽及屋頂管理維護計畫

1. 景觀植栽及屋頂綠化之管理維護由管理委員會負責。
2. 景觀植栽及屋頂綠化各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。
3. 景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經常巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。

(五)開放空間管理維護計畫

1. 本案申請新北市都市更新建築容積獎勵第二條規定之建築規劃設計自建築線及境界線退縮建築部分，退縮面積 616.98 m²，退縮開放空間提供公眾使用，非經主管機關同意住戶或管理委員會不得任意變更。
2. 退縮開放空間由管理委員會負責管理維護，住戶違反前款規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，該住戶應於一個月內回復原狀。
3. 退縮開放空間之相關管理維護，應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。
4. 於沿街人行步道樹立「供公眾使用」告示版，並於告示牌標示開放面積、位置等內容，詳 P.附錄 3-15。

(六)綠建築管理維護計畫詳 P.附錄 3-16。

(六)無障礙環境性能設施管理維護計畫詳 P.附錄 3-17~P.附錄 3-19。

二、管理維護基金

(一)起造人提撥

1. 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 2,779,979 元為公寓大廈管理基金。

2. 本案申請各項建築容積獎勵後續管理維護費用，由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會專款專用，本案各項建築容積獎勵後續管理維護費用共計 17,842,156 元，詳細說明如下：

(1)本案申請綠建築設計、無障礙設計及耐震標章容積獎勵，依規定繳納保證金，其保證金計算公式為：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積。並另提列各項建築容積獎勵後續管理維護費用，以保證金 5%計算，本案申請綠建築設計、無障礙設計及耐震標章容積獎勵後續管理維護費用，共計 7,837,341 元。

(2)本案依據「新北市都市更新審議原則」都市更新案件應取得合格級智慧建築標章，並繳納保證金 6,919,915 元，以及提列該等級智慧建築標章之設施、設備管理維護費用 6,919,915 元。

A、實施者應以法定工程造價之百分之二作為保證金，應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內取得合格級智慧建築標章，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照；實施者如依限取得該等級智慧建築標章者，保證金無息退還；實施者如未依限取得該等級智慧建築標章者，保證金不予退還。

B、實施者應提列法定工程造價之百分之二作為管理維護費用，後續之管理維護計畫須於事業計畫書及公寓大廈規約草約內載明，其管理維護費用得提列共同負擔，且應於核准使用執照前繳納完成，並應納入公寓大廈公共基金，專款專用，以確保其使用達十五年，始得核發使用執照。

(3)依據「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，本案依都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金 17,842,156 元。

表 20-1 各項建築容積獎勵後續管理維護費用

項目	獎勵容積面積(m ²)	109 年公告土地現值	保證金 (公告土地現值× 獎勵容積×0.7)	管理維護費用 (保證金 5%計算)
綠建築設計	501.79	170,000 元	59,713,010 元	2,985,651 元
無障礙設計	188.17	170,000 元	22,392,230 元	1,119,612 元
耐震標章	627.24	170,000 元	74,641,560 元	3,732,078 元
小計			156,746,800 元	7,837,341 元
項目			保證金 (法定工程造價 345,995,705×2%)	管理維護費用
合格級智慧建築			6,919,915 元	6,919,915 元
項目	留設面積(m ²)	保證金		管理維護費用 (留設面積×5,000 元)
公共開放空間管理維護	616.98	-		3,084,900 元
總計			163,666,715 元	17,842,156 元

(二)住戶管理費用負擔

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣 75 元定額分擔，停車位以每位每月新台幣 500 元定額分擔。機車位以每位每月新台幣 100 元定額分擔。

三、保固事項

本案房屋自區分所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於區分所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於區分所有權人或不可抗力因素外，結構部分(如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年，實施者於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予區分所有權人作為憑證。

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

項目	更新前	更新後
促進土地利用	基地內多為一層或二層樓低度利用之老舊建物，土地低度利用。	更新後，興建一棟地上 22 層建築物，增加土地利用效益。
增加都市綠化面積	更新單元為低矮建築物或空地。	更新後，退縮建築，面積共計 616.98 m ² ，留設人行步道空間，種植喬木、灌木及花草，增加都市綠地面積。 本案景觀配置光臘樹或茄苳 17 棵、蘭嶼羅漢松 4 棵。
改善居住環境及都市景觀	1. 環境麻陋，雜草叢生 2. 都市景觀雜亂。	1. 留設 4 米人行步道，提供附近居民，舒適居住空間。 2. 建築規劃符合合格級智慧建築、黃金級綠建築設計、無障礙設計(第二級)及耐震標章設計等規定，打造一棟優質的建築物。

二、實施後實質效益評估

(一)對土地所有權人的實質效益

本更新單元位於板橋精華地區，現況建物或傾頹或違章加建，為都市之麻陋地區，透過更新重建程序，開發重建後，給予土地所有權人一個舒適的居住環境，再者，讓土地做更有效的利用，亦增加土地所有權人收益。

(二)對政府的效益

改善都市之麻陋地區，規劃人行步道供公眾使用，友善附近居民行人空間，增進公共利益。

(三)對整體環境的效益

- 改善居住環境：周邊環境規劃設計，興建新式集合住宅大樓，沿地界線退縮建築，增加與周邊建築棟距及緩衝空間，環境的更新可美化視覺環境增進市容觀瞻，另配合加強綠美化，提供舒適居住環境並且改善微氣候。
- 留設舒適的人行步道系統：本更新單元於北側松柏街、東側松柏街 50 巷及西側松柏街 36 巷留設沿街步道式開放空間，讓附近居民有舒適安全的人行步道。

貳拾貳、實施進度

序號	進度	110年	111年				112年				113年				114年				115年				116年				117年			
		10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
1	事業計畫核定公告	◆																												
2	申請權利變換計畫報核		◆																											
3	權利變換計畫核定公告						◆																							
4	申請拆除及建照執照						◆	◆																						
5	土地改良物補償金發放作業						◆																							
6	申請更新期間稅捐減免								◆																					
7	土地補償金發放作業						◆	◆																						
8	地上物騰空拆除								◆																					
9	工程施工									◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆									
10	申請使用執照																				◆	◆								
11	送水送電																				◆									
12	申請測量																				◆									
13	釐正圖冊																				◆									
14	接管																					◆								
15	計算及找補差額價金																					◆								
16	產權登記																						◆	◆						
17	申請更新後稅捐減免																								◆					
18	更新成果備查																									◆	◆			

註：預估之工程進度得視實際審查時間為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

無。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、政府相關部門諮詢方式

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

傳真：(02)2950-6552

地址：220 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓

網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、實施者聯絡方式

宥泰建設股份有限公司

電話：(02)2257-2555

地址：220 新北市板橋區文化路 2 段 417 巷 12 號

三、規劃單位聯絡方式

城林都市更新股份有限公司

電話：(02)8965-1477

傳真：(02)8965-0767

地址：220 新北市板橋區北門街 25 號 9 樓

網址：<http://www.clur.com.tw/>

四、個案網址

<https://www.clur.com.tw/product-detail-2617017.html>

附錄一 實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司設立登記表






公司預備編號: 10808647H
 公司統一編號: 83546180
 公司聯絡電話: _____
 備外投資事業: 是 否 公開發行: 是 否
 除賣: 是 否 預定開業日期: _____
 閉鎖性股份有限公司股東人數: _____ 人
 多數表決權特別股: 有 無
 對於特定事項具否決權特別股: 有 無
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制: 有 無
 或當選一定名額之權利

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱	中文 宥泰建設	股份有限公司
	(章程所訂) 外文	
二、(郵遞區號)公司所在地	(220) 新北市板橋區文化路二段417巷12號	
	(含鄉鎮市區村里)	
三、代表公司負責人	汪士閔	四、每股金額(阿拉伯數字)
		10 元
五、資本總額 (阿拉伯數字)	100,000,000 元	
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	100,000,000 元	
七、股份總數	10,000,000 股	八、已發行股份總數
		1. 普通股 10,000,000 股
		2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	1 人 自 109年2月26日 至 112年2月25日	
	(含獨立董事 人)	
十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期	1 人 自 109年2月26日 至 112年2月25日	
或		
<input type="checkbox"/> 審計委員會	本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
十一、公司章程訂定日期	109 年 02 月 26 日	

※ 核准登記日期文號: 1098015244

公務記載蓋章欄

(一)申請表一式二份，於核辦處一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請加註卷、控、字號或字號。
 (三)請各欄和公司統一編號、核准登記日期文號、檢閱等，申請人請自填寫。
 (四)違反公司法代辦資金等致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
 (六)第十欄任請於公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並請寫入數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之數任期是填。
 (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，以應商或營務所查核者應填列章程載明之股份數與總額(若於章程通過前請註記股份有限公司)。

頁 1301-1 冊

共 3 頁第 2 頁

宥泰建設 股份有限公司設立登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增加欄位。

十二、股本明細 (股本若為4、5、6之併購者，請加填第十三欄)	資產增加	1. 現金	10,000,000 股、 100,000,000 元
		2. 財產	0 股、 0 元
		3. 技術	0 股、 0 元
	併購	4. 合併新設	0 股、 0 元
		5. 分割新設	0 股、 0 元
		6. 股份轉讓	0 股、 0 元
	其他	7. 勞務	0 股、 0 元
		元	

十三、被併購公司資料明細:


併購種類	併購基準日	統一編號	被併購公司 公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

所 營 事 業

編號	代 碼	營業項目說明
1	H201010	一般投資業
2	H202010	創業投資業
3	H701010	住宅及大樓開發租售業
4	H701020	工業廠房開發租售業
5	H701060	新市鎮、新社區開發業
6	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
7	H701090	都市更新整建維護業
8	H702010	建築經理業
9	H703090	不動產買賣業
10	H703100	不動產租賃業
11	H703110	老人住宅業
12	I102010	投資顧問業
13	I103060	管理顧問業
14	I299990	其他工商服務業
15	Z299999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

公務記載蓋章欄




1098015244

頁 1301-2 冊

宥泰建設

股份有限公司設立登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

董事、監察人名單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)		
1	董事長	汪士閔		500,000
	(220)新北			
2	監察人	王		0
	(220)新北			

【為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符】

公務記載蓋章欄

1098015244

109.3.-4
公司登記表
費用章(3)



商 1501-204

中華民國國民身分證

姓名 汪 士 閔

出生年月日

發證機關

【為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符】

父 汪

配偶 周

出生地 臺

住址 新北


【為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符】

0002786618



附錄二 更新單元檢核表

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	109 年 6 月 19 日	申請人	 (請簽章)
更新單元面積	2,090.81㎡		
行政區及地號	板橋區江子翠段第二小段141-17、143-2、143-8、143-9、143-10、143-11、143-12、143-13、143-14、143-15、143-16、144-16、152-2、153-14地號及江子翠段第三小段235-7、236-2、238-3地號等17筆土地		

重建 全部以整建或維護方式處理(請填「承」、「入」、「檢」) 災損危險建築(請填「承」、「入」、「檢」)

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定,申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準 第4點
更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更,但有下列情形者,不在此限: (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	<input checked="" type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第__款	<input type="checkbox"/> 符合	
二、劃定更新單元時,不得造成毗鄰土地無法單獨建築,但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新,且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者,不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合,需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準 第5點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地,不得計入前項更新單元面積。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準 第6點
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道,其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上,或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上,且臨路總長度應達20公尺以上,並符合下列規定之一者: ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合	

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定,申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
(一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道,且面積達1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路,且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新,且有下列情形之一者: 1、面積1000平方公尺以上,且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺,且有下列情形之一者: (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。 (3)祭祀公業土地。 (4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時,登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地,且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 (五)面積500平方公尺以上,且有下列情形之一,並經本市都市更新審議委員會同意者: 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第3款 第__日() (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第__款 第__日 ()	
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定: (一)更新單元為完整街廓,其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地,其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元,其建築物投影比率不低於1/3。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第(三)款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	劃定基準 第7點
※(一)位於經劃定應實施更新之地區內,且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或等組都市更新會,免檢討前項規定。	<input type="checkbox"/> 符合 類型	<input type="checkbox"/> 符合 類型	

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
<p>^(註1)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。</p> <p>^(註2)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。</p>			
<p>六、坐落相鄰2個以上街廓之更新單元，應一次完成更新，且不得影響各街廓內相鄰土地之開發。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第8點
<p>前項更新單元應符合下列規定：</p> <p>(一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。</p> <p>(二)整體更新單元應符合第7點規定。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	
<p>七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放宽至20年以上。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【別、建築物屋齡檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第9點
<p>前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形：</p> <p>^(註1)符合附表一所有指標2項以上。</p> <p>^(註2)位於下列區域之一者，符合附表一所有指標1項：</p> <p>(一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。</p> <p>(二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 類型_二 第(一)款 (詳【別、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	<input type="checkbox"/> 符合 類型_第_款	
<p>八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，不得受第5點至第9點規定之限制，但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【別、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第10點

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
<p>九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制：</p> <p>(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。</p> <p>(二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 第_款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	劃定基準第11點
<p>前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新，但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討			
更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。			
項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺 是 否
1	12m 計畫道路-松柏街	57.37	V
2	10m 計畫道路-松柏街36巷	38.58	V
3	10m 計畫道路-松柏街50巷	38.38	V
臨路長度合計(m) ≥ 20m		134.33(m)	
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。		

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討 (符合本基準第8條第2項、第10項及第11點規定者免檢核本項內容)						
本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：						
棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m ²)	得計入檢討之建築物投影面積(m ²)
			投影面積(m ²)	坐落之基地面積(m ²)		
1	松柏街46號(8建號)	53	191.64		16.15	207.79
2						
3	松柏街40號	46			114.22	114.22
4	松柏街42號(7建號)	54	115.70		105.86 (221.56-115.7)	221.56
5	無門牌				41.86	41.86
6	松柏街臨42之2號	46			73.84 (39.3+34.54)	73.84
7	無門牌	-			-	-
8	松柏街36巷5號	46			127.14 (71.4+55.74)	127.14
9	松柏街50巷2號	46			262.92	262.92
10	無門牌	46			47.76	47.76
11	無門牌	46			38.47	38.47
12	無門牌	-			-	-
建築物總投影面積(m ²) (A)						1,135.56m ²
重建區段面積(m ²) (C)					2,090.81m ²	
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m ²) (D)						-
應核算之重建區段面積(m ²) (B=C-D)					2,090.81m ²	
計算結果(A/B ≥ X) 應符合			A/B ≥ 1/3			
1. 更新單元為完整街廓，X=1/4。			1,135.56m ² /2,090.81m ² = 54.31% ≥ 1/3			
2. 更新單元位於法定山坡地，X=1/2。						
3. 非屬前2款之更新單元，X=1/3。						
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。					

★檢附文件及認定方式：	
認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	■ 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本 ■ 現況測量成果圖 ■ 其他相關證明文件 執照圖
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、執照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

捌、更新單元內建築物屋齡檢討 (坐落於經劃定更新地區，符合本基準第10點及第11點免檢核事項內容)

本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：

棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地積(m ²)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m ²)	
			符合屋齡規定(A ₁)	未符合屋齡規定(B ₁)	符合屋齡規定(A ₂)	未符合屋齡規定(B ₂)
1	松柏街46號(8建號)	53	191.64		16.15	
2						
3	松柏街40號	46			114.22	
4	松柏街42號(7建號)	54	115.7		105.86 (221.58-115.7)	
5	無門牌				-	41.86
6	松柏街臨42之2號	46			73.84 (39.3+34.54)	
7	無門牌	-			-	
8	松柏街36巷5號	46			127.14 (71.4+55.74)	
9	松柏街50巷2號	46			262.92	
10	無門牌	46			47.76	
11	無門牌	46			38.47	
12	無門牌	-			-	
小計(m ²)			ΣA ₁ =307.34m ²	ΣB ₁ =0m ²	ΣA ₂ =786.36m ²	ΣB ₂ =41.86m ²
建築物總投影面積(m ²) (C=ΣA ₁ +ΣA ₂ +ΣB ₁ +ΣB ₂)					1,135.56m ²	
與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致。						
計算結果((ΣA ₁ +ΣA ₂)/C ≥ 1/2) *****			((ΣA ₁ +ΣA ₂)/C ≥ 1/2)			
屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20年以上)建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。			(307.34m ² +786.36m ²)/1,135.56m ² = 96.31% ≥ 1/2			
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、上述各種別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	■建築物使用執照影本 ■建物登記簿謄本
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	■現況測量成果圖 ■其他相關證明文件 <u>航照圖</u>
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

建物登記第二類謄本 (建號全部)

板橋區江子翠段第二坵小段 00007-000建號

列印時間：民國103年02月19日15時27分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由城林都市更新股份有限公司自行列印
謄本檢查號：103FA059269REG56C175ED24066BADBA4
2BF383A49D，可至：<http://land.binnet.net> 查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所 主任 魏念銘
板地電謄字第059269號
資料管理機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國055年04月28日 登記原因：第一次登記
建物門牌：松柏街42號
建物坐落地號：江子翠段第二坵小段 0143-0000
主要用途：住家用
主要建材：木造
層數：001層 總面積：****115.70平方公尺
層次：一層 層次面積：****115.70平方公尺
建築完成日期：民國--年--月--日
其他登記事項：(空白)

***** 建物所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004 登記日期：民國098年10月16日 登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國098年01月20日
所有權人：楊 住 址：臺 8 5 號四樓
權利範圍：****
權狀字號：098
其他登記事項：
(0002) 登記次序：0005 登記日期：民國--年--月--日 登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國--年--月--日
所有權人：楊 住 址：白 9 6 巷 2 之 2 號
權利範圍：****
權狀字號：098
其他登記事項：
(0003) 登記次序：0006 登記日期：民國--年--月--日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國--年--月--日
所有權人：楊 住 址：新 4 8 巷 1 2 號三樓
權利範圍：****
權狀字號：101
其他登記事項：
(0004) 登記次序：0007 登記日期：民國--年--月--日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國--年--月--日
所有權人：楊 住 址：新 7 2 巷 2 0 號三樓
權利範圍：****
權狀字號：101
其他登記事項：
(0005) 登記次序：0008 登記日期：民國101年07月03日 登記原因：買賣

【為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符】

(續次頁)

建物登記第二類謄本 (建號全部)

板橋區江子翠段第二坵小段 00007-000建號

列印時間：民國103年02月19日15時27分

頁次：2

原因發生日期：民國101年05月04日
所有權人：楊 住 址：新 7 2 巷 2 0 號三樓
權利範圍：****
權狀字號：101
其他登記事項：
(0006) 登記次序：0009 登記日期：民國--年--月--日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國--年--月--日
所有權人：楊 住 址：臺 路 2 7 7 巷 1 4 弄 8 號
權利範圍：****
權狀字號：101
其他登記事項：
(0007) 登記次序：0010 登記日期：民國--年--月--日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國--年--月--日
所有權人：楊 住 址：新 7 2 巷 1 3 號
權利範圍：****
權狀字號：101
其他登記事項：
(0008) 登記次序：0011 登記日期：民國--年--月--日 登記原因：夫妻贈與
原因發生日期：民國--年--月--日
所有權人：梁 住 址：新 7 2 巷 2 0 號三樓
權利範圍：****
權狀字號：101
其他登記事項：
(0009) 登記次序：0012 登記日期：民國--年--月--日 登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國--年--月--日
所有權人：郭 住 址：新 路 三 段 6 號六樓
權利範圍：****
權狀字號：102
其他登記事項：
(0010) 登記次序：0013 登記日期：民國--年--月--日 登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國--年--月--日
所有權人：郭 住 址：新 路 三 段 6 號六樓
權利範圍：****
權狀字號：102
其他登記事項：

【為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符】

(本謄本列印完畢)
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.binnet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

建物登記第二類謄本 (建號全部)
板橋區江子翠段第二坵小段 00008-000建號



列印時間：民國103年02月20日11時03分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城林都市更新股份有限公司自行列印
謄本檢查號：103FA060506REGC8A6EDD19444BBF1D8C
2E52B36C2E，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所 主任 魏念銘
板地電謄字第060506號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國056年05月31日 登記原因：第一次登記
建物門牌：松柏街46號
建物坐落地號：江子翠段第二坵小段 0143-0000
主要用途：住家用
主要建材：木造
層數：001層
層次：一層
總面積：****191.64平方公尺
層次面積：****191.64平方公尺
建築完成日期：民國...年..月..日
其他登記事項：(空白)

***** 建物所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：繼承
登記日期：民國075年04月04日
原因發生日期：民國074年11月25日
所有權人：王... 住址：新... 街46號
權利範圍：****
權狀字號：075...
其他登記事項：
(0002) 登記次序：... 登記原因：繼承
登記日期：民國...
原因發生日期：民國...
所有權人：王... 住址：台... 街46號
權利範圍：****
權狀字號：075...
其他登記事項：
(0003) 登記次序：... 登記原因：贈與
登記日期：民國...
原因發生日期：民國...
所有權人：張... 住址：新... 街50巷29之1號
權利範圍：****
權狀字號：101...
其他登記事項：
(0004) 登記次序：... 登記原因：分割繼承
登記日期：民國...
原因發生日期：民國...
所有權人：郭... 住址：台... 街70巷3之3號
權利範圍：****
權狀字號：095...
其他登記事項：
(0005) 登記次序：0013 登記原因：分割繼承
登記日期：民國095年10月30日
(續次頁)

【為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符】

新北地政事務所



建物登記第二類謄本 (建號全部)
板橋區江子翠段第二坵小段 00008-000建號

列印時間：民國103年02月20日11時03分 頁次：2

原因發生日期：民國005年08日27日
所有權人：鄭... 住址：台... 路三段34之3號
權利範圍：****
權狀字號：095...
其他登記事項：
(0006) 登記次序：... 登記原因：贈與
登記日期：民國...
原因發生日期：民國...
所有權人：巫... 住址：臺... 愛路一段38之1號二樓
權利範圍：****
權狀字號：098...
其他登記事項：
(0007) 登記次序：... 登記原因：買賣
登記日期：民國...
原因發生日期：民國...
所有權人：大... 住址：新... 號
權利範圍：****
權狀字號：099...
其他登記事項：
(0008) 登記次序：... 登記原因：買賣
登記日期：民國...
原因發生日期：民國...
所有權人：郭... 住址：新... 路三段8號七樓
權利範圍：****
權狀字號：100...
其他登記事項：
(0009) 登記次序：... 登記原因：買賣
登記日期：民國...
原因發生日期：民國...
所有權人：郭... 住址：新... 路三段6號七樓
權利範圍：****
權狀字號：100...
其他登記事項：
(0010) 登記次序：... 登記原因：買賣
登記日期：民國...
原因發生日期：民國...
所有權人：郭... 住址：苗... 山路三段1巷37弄19號
權利範圍：****
權狀字號：100...
其他登記事項：
(0011) 登記次序：... 登記原因：夫妻贈與
登記日期：民國...
原因發生日期：民國...
所有權人：陳... 住址：新... 路三段8號六樓
權利範圍：****
權狀字號：100...
其他登記事項：
(續次頁)

【為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符】

新北地政事務所





建物編號	門牌號碼	建號	地號	層次	實測面積				總計	增建
					加強磚造	磚造	鋼架鐵皮	鐵皮棚		
1	松柏街 46 號	8	143-2 143-13 143-16 144-16	1		98.03	16.15	21.24	235.45	185.42
				2		98.03				
2	松柏街 46 號	8	143-2 143-11 143-12 143-15	1		93.61		21.79	215.34	121.73
				2		99.94				
3	松柏街 40 號		143-2 143-10 143-11 143-15	1		114.22		7.38	222.86	
				2		101.26				
4	松柏街 42 號	7	143-2 143-8 143-9 143-10	1		221.56		15.67	458.79	343.09
				2		69.75	151.81			
5	無門牌		143-8	1		41.86		13.77	55.63	

建物編號	門牌號碼	建號	地號	層次	實測面積				總計	增建
					加強磚造	磚造	鋼架鐵皮	鐵皮棚		
6	松柏街 42 之 2 號		143-8	1		39.30	34.54	8.45	82.29	
7	無門牌		152-2	1				內 43.26 外 16.76	60.02	
8	松柏街 36 巷 5 號		143-8 152-2 153-2	1		內 71.40 外 1.43	內 55.74 外 29.38	內 72.84 外 0.07	230.86	
9	松柏街 50 巷 2 號		143-12 143-13 143-14 143-15 143-16	1		262.92		10.38	273.30	
10	無門牌		143-12 143-13 143-14 143-15 143-16	1		內 47.76 外 0.09			109.91	
				2		內 47.76 外 0.09				
				3		內 14.12 外 0.09				
11	無門牌		143-10 第 5 筆	1		內 38.47 外 36.22	內 39.72 外 13.48	127.89		
12	無門牌		143-2 第 4 筆	1			內 133.46 外 18.11	151.57		

五昇工程顧問股份有限公司 109.05 陳東明

圖外表示基地外內表示基地內

民國62年12月19日拍攝航空測量照片

說明：

1. 建物編號①、②及④為合法登記建築物，第一次登記日期分別為56年5月31日及55年4月28日，屋齡分別為53年及54年。
2. 建物編號③、⑥、⑧、⑨、⑩、⑪於民國62年12月19日航空測量照片拍攝前已經存在，其屋齡推估46年以上。

林務局農林航空測量所	
底片號碼	62P031-211
攝影日期	62.12.19
航空照片不含圖幅及標註資訊	



民國77年6月27日拍攝航空測量照片



林樹局森林航空測量所
照片號碼 970627034
攝影日期 97.06.27
所長 陳連昆
資料室長 代為執行

民國98年4月11日拍攝航空測量照片

090411w_0139.tif @ 86.6% (RGB/16#) *

林務局農林航空測量所	
底片號碼	090411w-139
攝影日期	98.04.11
航空照片不含圍墻及標註資訊	



玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核 (坐落於核訂定更新地區免檢核本項內容)		
類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。	<input type="checkbox"/>
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 第(一)款
注意事項	1. 更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2. 坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。	

附表一(下列情形請自行檢核勾選)

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	<input type="checkbox"/> 符合 第_款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	<input type="checkbox"/> 符合 第_款
六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上： (一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除或結構修復補強。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之棟數比率達2/3以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
申請人及建築師、專業技師或機構 (第_____款檢附簽證無誤)	審查結果(本欄由承辦人員填列): <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明:)	



更新單元重建區段建築物及地區環境狀況檢核

- 本更新單元位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。
- 本更新單元與捷運江子翠段距離249公尺。



更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形

六、建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表

指標六：更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：(一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。(二)合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除或結構修復補強。(三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。

棟別	建物門牌	建築物樓地板面積(m ²) (B)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形之樓地板面積(m ²)		
			第1款(初評為乙級或未達乙級) (A ₁)	第2款(詳評為應辦理拆除、結構修復) (A ₂)	第3款(非防火構造且未符耐震設計標準) (A ₃)
1	松柏街46號	233.45			磚造 196.06
2	(8建號)	215.34			磚造 193.55
3	松柏街40號	222.86			磚造 215.48
4	松柏街42號 (7建號)	458.79			磚造 291.31
5	無門牌	55.63			磚造 41.86
6	松柏街臨42之2號	82.29			磚造 39.30
7	無門牌	43.26			-
8	松柏街36巷5號	199.98			磚造 71.40
9	松柏街50巷2號	273.30			磚造 262.92
10	無門牌	109.64			30年以上加強磚造 109.64
11	無門牌	78.19			磚造 38.47
12	無門牌	133.46			-
合計		ΣB=2,106.19m ²	ΣA ₁ =0m ²	ΣA ₂ =0m ²	ΣA ₃ =1,459.99m ²
計算結果(ΣA ₁ +ΣA ₂ +ΣA ₃ /ΣB≥1/2)情形			1,459.99/2106.19=69.32% >1/2……OK		

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件之一，以證明建築物耐震能力情形及其面積： (一)使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二)相關技師公會或鑑定團體出具之鑑定證明。 (三)建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 (四)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 (五)檢附相關圖說並標示各棟建築物位置。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 建築線指示(定)圖 <input checked="" type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 其他相關證明文件 <u>既有建築物耐震五級簽證說明書</u>

既有建築物耐震五級簽證說明書

本都市更新事業計畫案，基地範圍係新北市板橋區江子翠段第二崁小段 143-2 地號等 17 筆土地，檢視地上既有建築物(包含違章建築物)共計 11 座，詳細位置及各建築物現況說明整理如附件。依現行中央氣象局震度分級，5 級可分為 5 弱及 5 強，其中 5 強 PGA 約 140~250 cm/sec²，另依現行建築物耐震設計規範，本案基地地震微分區屬於台北一區，其 PGA 約 240 cm/sec²，綜上本案依現行耐震設計規範及耐震 5 級，取 PGA=240 cm/sec² 作為評估基準。

經現場勘查及局部建物利用內政部 PSERCB 系統進行耐震初步評估後，本案基地內各既有建物(共計 11 棟)均不符合現行耐震設計規範耐震 5 級(PGA=240 cm/sec²)標準。

日期：2020/06/01

技師簽證：

許志強

