擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫案

新北市政府【新北府城更字第1154554785號】【第二次公開展覽版】

實 施 者：華固建設股份有限公司

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：潘冀聯合建築師事務所

中 華 民 國　115　年　5　月

目錄

都市更新事業計畫申請書 I
切結書 II
委託書 III
資訊公開同意書 IV
新北市都市更新審議資料表 V
回應綜理表 綜-1
壹、辦理緣起與法令依據.....**1-1**
一、辦理緣起..... 1-1
二、法令依據..... 1-1
貳、計畫地區範圍.....2-1
一、基地位置..... 2-1
二、更新單元範圍..... 2-1
參、實施者.....3-1
一、實施者基本資料..... 3-1
肆、計畫目標.....4-1
一、促進土地合理利用..... 4-1
二、形塑優質可親之都市開放空間..... 4-1
三、改善實質都市環境..... 4-1
四、創造協調的都市景觀..... 4-1
伍、現況分析.....5-1
一、土地及合法建築物權屬..... 5-1
二、土地使用及建築物現況..... 5-3
三、附近地區土地使用現況..... 5-3
四、公共設施現況..... 5-3
五、附近地區交通現況..... 5-3
六、房地產市場調查..... 5-9
陸、與都市計畫之關係.....6-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討..... 6-1
柒、處理方式及其區段劃分.....7-1
一、處理方式..... 7-1
二、區段劃分..... 7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1
一、興修或改善計畫..... 8-1
玖、整建或維護計畫(本案無).....9-1
拾、申請容積項目及額度.....10-1
一、基地說明..... 10-1
二、都市更新建築容積獎勵..... 10-3
三、容積獎勵上限檢討..... 10-4
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....11-1
二、建築興建計畫.....11-3
拾貳、都市設計或景觀計畫.....12-1
一、建築計畫..... 12-1
二、景觀計畫..... 12-82
拾參、保存或維護計畫.....13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔.....14-1
一、實施方式..... 14-1
二、有關費用分擔..... 14-1
拾伍、分配與選配原則.....15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....16-1
一、處理方式..... 16-1
二、更新後分配使用原則..... 16-1
拾柒、拆遷安置計畫.....17-1
一、地上物拆遷計畫..... 17-1
二、合法建築物之補償與安置..... 17-1
三、其他土地改良物之補償(本案無)..... 17-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無)..... 17-1
拾捌、財務計畫.....18-1
一、成本說明..... 18-1
二、收入說明..... 18-4
三、成本收入分析..... 18-5
四、經費來源..... 18-5
拾玖、實施風險控管方案.....19-1
一、來源..... 19-1
二、控管..... 19-1
貳拾、維護管理及保固事項.....20-1
一、管理維護計畫..... 20-1
二、管理維護基金..... 20-2
三、保固事項..... 20-2
四、財政部國有財產署分回房地之管理維護事項..... 20-2
六、臺北市政府財政局分回房地之管理維護事項..... 20-2
五、其他應表明事項(本案無)..... 20-2

貳拾壹、效益評估.....21-1
一、更新前後效益評估比較.....21-1
二、實施後實質效益評估.....21-1
貳拾貳、實施進度.....22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無).....23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項.....24-1
一、專屬網頁及聯絡資訊.....24-1
二、本案更新前及更新後估價條件.....24-1
附錄一、實施者證明文件.....附錄-1
附錄二、更新地區劃定之相關證明文件.....附錄-3
附錄三、新北市都市更新單元劃定基準檢討.....附錄-4
附錄四、土地權屬清冊.....附錄-6
附錄五、合法建築物權屬清冊.....附錄-10
附錄六、文化資產及受保護樹木查詢結果.....附錄-11
附錄七、本案相關檢討及函文.....附錄-13
附錄八、公有土地管理機關選配公文.....附錄-30
附錄九、公共設施用地管理維護單位意見.....附錄-36
附錄十、共用專有圖.....附錄-38
附錄十一、容積獎勵標章檢討文件.....附錄-56
附錄十二、鄰房鑑定範圍評估.....附錄-200
附錄十三、相關合約與費用證明文件.....附錄-201
附錄十四、預為分割(假分割)結果文件.....附錄-206
附錄十五、五大管線公文.....附錄-208
附錄十六、事業計畫圖.....附錄-215

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 2-3
圖 2-3 更新單元地籍套繪圖 1/1000(一) 2-4
圖 2-4 更新單元地籍套繪圖 1/1000(二) 2-5
圖 2-5 更新單元地形套繪圖 2-6
圖 2-6 更新單元地形套繪圖 1/1000(一) 2-7
圖 2-7 更新單元地形套繪圖 1/1000(二) 2-8
圖 2-8 更新單元建築物套繪圖 2-9
圖 2-9 鄰地無法單獨建築之檢討圖 2-10
圖 2-10 建築線指示圖(地籍圖) 2-11
圖 2-11 建築線指示圖(地形圖) 2-12
圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖 5-2
圖 5-2 基地 500 公尺周邊道路系統示意圖 5-4
圖 5-3 基地周邊大眾運輸路系統路線及站位現況示意圖 5-5
圖 5-4 基地周邊停車場現況示意圖 5-6
圖 5-5 基地周邊行人系統現況示意圖 5-7
圖 5-6 基地車輛主要進場動線規劃示意圖 5-7
圖 5-7 捷運環狀線規劃位置示意圖 5-8
圖 5-8 綠湖公園停車場規劃位置示意圖 5-8
圖 5-9 更新單元地籍、地形套繪圖 5-10
圖 5-10 更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-11
圖 5-11 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖 5-12
圖 5-12 更新單元公共設施分布示意圖 5-13
圖 5-13 更新單元周圍交通系統示意圖 5-14
圖 5-14 更新單元周圍房地產案例分布圖 5-15
圖 6-1 擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫圖 6-6
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 7-2
圖 8-1 區內公共設施位置及範圍圖 8-1
圖 8-2 區內公共設施景觀配置圖 8-2
圖 8-3 新闢道路範圍圖 8-3
圖 8-4 綠地用地景觀配置平面圖 8-4
圖 8-5 綠地用地綠化面積配置圖 8-5
圖 8-6 綠地用地綠化面積檢討圖 8-6
圖 8-7 綠地用地鋪面材質及家具配置圖 8-7
圖 8-8 綠地用地景觀照明及燈具配置圖 8-8
圖 8-9 綠地用地景觀剖面示意圖 8-9
圖 8-10 公園用地景觀配置平面圖 8-10
圖 8-11 公園用地喬木配置平面圖 8-11
圖 8-12 公園用地不可綠化面積檢討圖 8-13
圖 8-13 公園用地綠化面積檢討圖 8-14
圖 8-14 公園用地鋪面材質及家具配置圖 8-15
圖 8-15 公園用地景觀照明及燈具配置圖 8-16
圖 8-16 公園用地圖景觀剖面示意圖 8-17
圖 8-17 綠地用地(兼供道路使用)景觀配置圖 8-18
圖 8-18 綠地用地(兼供道路使用)綠化配置及檢討圖 8-19
圖 8-19 綠地用地(兼供道路使用)鋪面材質及家具配置圖 8-20
圖 8-20 綠地用地(兼供道路使用)景觀照明及燈具配置圖 8-21
圖 8-21 綠地用地(兼供道路使用)景觀剖面示意圖 8-22
圖 8-22 廣場用地喬木配置平面圖 8-23
圖 8-23 廣場用地綠化配置及檢討圖 8-24
圖 8-24 廣場用地鋪面材質及傢俱配置圖 8-25
圖 8-25 廣場用地景觀照明及燈具配置圖 8-26
圖 8-26 廣場用地景觀剖面示意圖 8-27
圖 10-1 可建地之建築執照基地及各公共設施用地劃分範圍圖 10-2
圖 10-2 建築線及基地境界線退縮檢討圖(特專一 AB 棟) 10-5
圖 10-3 建築線及基地境界線退縮檢討圖(特專一 C 棟) 10-6
圖 10-4 建築線及基地境界線退縮檢討圖(特專一 D 棟) 10-7
圖 10-5 建築線及基地境界線退縮檢討圖(特專三 A~F 棟) 10-8
圖 10-6 建築線及基地境界線退縮檢討圖(特專三 G 棟) 10-9
圖 10-7 公共開放空間管理維護配置圖 10-10
圖 10-8 公共開放空間管理維護配置圖(專一 AB 棟) 10-11
圖 10-9 公共開放空間管理維護配置圖(專一 C 棟) 10-12
圖 10-10 公共開放空間管理維護配置圖(專一 D 棟) 10-13
圖 10-11 公共開放空間管理維護配置圖(專三 A-F 棟) 10-14
圖 10-12 公共開放空間管理維護配置圖(專三 G 棟) 10-15
圖 10-13 公益設施(公共化幼兒園及公共托老中心)檢討圖 10-17
圖 10-14 公益設施(公共化幼兒園及公共托老中心)地下一層平面圖(一) 10-18
圖 10-15 公益設施(公共化幼兒園及公共托老中心)地下一層平面圖(二) 10-19
圖 10-16 公益設施(公共化幼兒園及公共托老中心)地面層平面圖 10-20

圖 10-17 公益設施(公共化幼兒園)地上二層平面圖 10-21
圖 10-18 公益設施(公共化幼兒園)地上三層平面圖 10-22
圖 10-19 公益設施(公共托老中心)地上四層平面圖 10-23
圖 10-20 公益設施(國民運動中心)檢討圖 10-24
圖 10-21 公益設施(國民運動中心)地下五層平面圖 10-25
圖 10-22 公益設施(國民運動中心)地下四層平面圖 10-26
圖 10-23 公益設施(國民運動中心)地下三層平面圖 10-27
圖 10-24 公益設施(國民運動中心)地下二層平面圖 10-28
圖 10-25 公益設施(國民運動中心)地下一層平面圖 10-29
圖 10-26 公益設施(國民運動中心)地面層平面圖 10-30
圖 10-27 公益設施(國民運動中心)地上二層平面圖 10-31
圖 10-28 公益設施(國民運動中心)地上三層平面圖 10-32
圖 10-29 公益設施(國民運動中心)地上四層平面圖 10-33
圖 10-30 公益設施(國民運動中心)地上五層平面圖 10-34
圖 10-31 公益設施(國民運動中心)地上六層平面圖 10-35
圖 10-32 公益設施(國民運動中心)地上七層平面圖 10-36
圖 10-33 公益設施(國民運動中心)地上八層平面圖 10-37
圖 11-1 現有巷道廢止說明圖 11-1
圖 11-2 水道改道計畫圖 11-2
圖 11-3 建築基地分割說明圖 11-4
圖 11-4 周遭鄰地關係圖 11-5
圖 11-5 全區街廓配置圖 11-6
圖 11-6 特專一區(AB 棟)地下四層平面圖 11-10
圖 11-7 特專一區(AB 棟)地下三層平面圖 11-11
圖 11-8 特專一區(AB 棟)地下二層平面圖 11-12
圖 11-9 特專一區(AB 棟)地下一層平面圖 11-13
圖 11-10 特專一區(AB 棟)地上一層平面圖 11-14
圖 11-11 特專一區(AB 棟)地上二層平面圖 11-15
圖 11-12 特專一區(AB 棟)地上三層平面圖 11-16
圖 11-13 特專一區(AB 棟)地上四至十層平面圖 11-17
圖 11-14 特專一區(AB 棟)地上十一層以上標準層平面圖 11-18
圖 11-15 特專一區(AB 棟)屋突一層平面圖 11-19
圖 11-16 特專一區(AB 棟)屋突二層平面圖 11-20
圖 11-17 特專一區(AB 棟)屋突三層平面圖 11-21
圖 11-18 特專一區(AB 棟)屋頂層平面圖 11-22
圖 11-19 特專一區(C 棟)地下五層平面圖 11-26
圖 11-20 特專一區(C 棟)地下四層平面圖 11-27
圖 11-21 特專一區(C 棟)地下三層平面圖 11-28
圖 11-22 特專一區(C 棟)地下二層平面圖 11-29
圖 11-23 特專一區(C 棟)地下一層平面圖 11-30
圖 11-24 特專一區(C 棟)地上一層平面圖 11-31
圖 11-25 特專一區(C 棟)地上二層平面圖 11-32
圖 11-26 特專一區(C 棟)地上三層至八層平面圖 11-33
圖 11-27 特專一區(C 棟)地上九層以上標準層平面圖 11-34
圖 11-28 特專一區(C 棟)屋突一層平面圖 11-35
圖 11-29 特專一區(C 棟)屋突二層平面圖 11-36
圖 11-30 特專一區(C 棟)屋突三層平面圖 11-37
圖 11-31 特專一區(C 棟)屋頂層平面圖 11-38
圖 11-32 特專一區(D 棟)地下五層平面圖 11-42
圖 11-33 特專一區(D 棟)地下四層平面圖 11-43
圖 11-34 特專一區(D 棟)地下三層平面圖 11-44
圖 11-35 特專一區(D 棟)地下二層平面圖 11-45
圖 11-36 特專一區(D 棟)地下一層平面圖 11-46
圖 11-37 特專一區(D 棟)地上一層平面圖 11-47
圖 11-38 特專一區(D 棟)地上二層平面圖 11-48
圖 11-39 特專一區(D 棟)地上三層平面圖 11-49
圖 11-40 特專一區(D 棟)地上四層平面圖 11-50
圖 11-41 特專一區(D 棟)地上五層平面圖 11-51
圖 11-42 特專一區(D 棟)地上六層平面圖 11-52
圖 11-43 特專一區(D 棟)地上七層平面圖 11-53
圖 11-44 特專一區(D 棟)地上八層平面圖 11-54
圖 11-45 特專一區(D 棟)地上九層平面圖 11-55
圖 11-46 特專一區(D 棟)地上十層至十三層平面圖 11-56
圖 11-47 特專一區(D 棟)地上十四層平面圖 11-57
圖 11-48 特專一區(D 棟)屋突一層平面圖 11-58
圖 11-49 特專一區(D 棟)屋突二層平面圖 11-59
圖 11-50 特專一區(D 棟)屋突三層平面圖 11-60
圖 11-51 特專一區(D 棟)屋頂層平面圖 11-61
圖 11-52 特專三區(A-F 棟)地下五層平面圖 11-72
圖 11-53 特專三區(A-F 棟)地下四層平面圖 11-73
圖 11-54 特專三區(A-F 棟)地下三層平面圖 11-74
圖 11-55 特專三區(A-F 棟)地下二層平面圖 11-75
圖 11-56 特專三區(A-F 棟)地下一層平面圖 11-76
圖 11-57 特專三區(A-F 棟)地上一層平面圖 11-77

圖 11-58 特專三區(A-F 棟)地上二層平面圖 11-78
圖 11-59 特專三區(A-F 棟)地上三層平面圖 11-79
圖 11-60 特專三區(A-F 棟)地上四層平面圖 11-80
圖 11-61 特專三區(A-F 棟)地上五層平面圖 11-81
圖 11-62 特專三區(A-F 棟)地上六層平面圖 11-82
圖 11-63 特專三區(A-F 棟)地上七層平面圖 11-83
圖 11-64 特專三區(A-F 棟)地上八層以上標準層平面圖 11-84
圖 11-65 特專三區(A-F 棟)屋突一層平面圖 11-85
圖 11-66 特專三區(A-F 棟)屋突二層平面圖 11-86
圖 11-67 特專三區(A-F 棟)屋突三層平面圖 11-87
圖 11-68 特專三區(A-F 棟)屋頂層平面圖 11-88
圖 11-69 特專三區(G 棟)地下五層平面圖 11-92
圖 11-70 特專三區(G 棟)地下四層平面圖 11-93
圖 11-71 特專三區(G 棟)地下三層平面圖 11-94
圖 11-72 特專三區(G 棟)地下二層平面圖 11-95
圖 11-73 特專三區(G 棟)地下一層平面圖 11-96
圖 11-74 特專三區(G 棟)地上一層平面圖 11-97
圖 11-75 特專三區(G 棟)地上二層平面圖 11-98
圖 11-76 特專三區(G 棟)地上層標準層(4.7.9.10.12.15.17.18.20F)平面圖 11-99
圖 11-77 特專三區(G 棟)地上層標準層(3.5.6.8.11.13.14.16.19.21.22F)平面圖 11-100
圖 11-78 特專三區(G 棟)屋突一層平面圖 11-101
圖 11-79 特專三區(G 棟)屋突二層平面圖 11-102
圖 11-80 特專三區(G 棟)屋突三層平面圖 11-103
圖 11-81 特專三區(G 棟)屋頂層平面圖 11-104
圖 11-82 全區量體說明圖 11-105
圖 11-83 建築物造型量體模擬示意圖(特專一) 11-106
圖 11-84 建築物造型量體模擬示意圖(特專三東南向) 11-107
圖 12-1 區域開發說明圖 12-1
圖 12-2 全區街廓配置圖 12-2
圖 12-3 全區街廓動線配置圖 12-3
圖 12-4 全區退縮、建築面積檢討圖 12-4
圖 12-5 全區消防救災動線圖 12-5
圖 12-6(特專一 A-C 棟)建築物外觀材質說明圖 12-6
圖 12-7 各樓層用途說明圖(特專一 AB 棟) 12-7
圖 12-8 特專一區(AB 棟)面前道路陰影檢討圖 12-8
圖 12-9 特專一區(AB 棟)人車動線計畫圖 12-9
圖 12-10 特專一區(AB 棟)汽機車停車與動線計畫(一) 12-10
圖 12-11 特專一區(AB 棟)汽機車停車與動線計畫(二) 12-11
圖 12-12 特專一區(AB 棟)汽機車停車與動線計畫(三) 12-12
圖 12-13 特專一區(AB 棟)汽機車停車與動線計畫(四) 12-13
圖 12-14 特專一區(AB 棟)無障礙空間引導設施系統圖(一) 12-14
圖 12-15 特專一區(AB 棟)無障礙空間引導設施系統圖(二) 12-15
圖 12-16 特專一區(AB 棟)無障礙空間引導設施系統圖(三) 12-16
圖 12-17 特專一區(AB 棟)無障礙空間引導設施系統圖(四) 12-17
圖 12-18 特專一區(AB 棟)防災計畫圖(一) 12-18
圖 12-19 特專一區(AB 棟)防災計畫圖(二) 12-19
圖 12-20 特專一區(AB 棟)防災計畫圖(三) 12-20
圖 12-21 各樓層用途說明圖(特專一 C 棟) 12-21
圖 12-22 特專一區(C 棟)面前道路陰影檢討圖 12-22
圖 12-23 特專一區(C 棟)人車動線計畫圖 12-23
圖 12-24 特專一區(C 棟)汽機車停車與動線計畫(一) 12-24
圖 12-25 特專一區(C 棟)汽機車停車與動線計畫(二) 12-25
圖 12-26 特專一區(C 棟)汽機車停車與動線計畫(三) 12-26
圖 12-27 特專一區(C 棟)汽機車停車與動線計畫(四) 12-27
圖 12-28 特專一區(C 棟)汽機車停車與動線計畫(五) 12-28
圖 12-29 特專一區(C 棟)無障礙空間引導設施系統圖(一) 12-29
圖 12-30 特專一區(C 棟)無障礙空間引導設施系統圖(二) 12-30
圖 12-31 特專一區(C 棟)無障礙空間引導設施系統圖(三) 12-31
圖 12-32 特專一區(C 棟)無障礙空間引導設施系統圖(四) 12-32
圖 12-33 特專一區(C 棟)防災計畫圖(一) 12-33
圖 12-34 特專一區(C 棟)防災計畫圖(二) 12-34
圖 12-35(特專一區 D 棟)建築物外觀材質說明圖 12-35
圖 12-36 各樓層用途說明圖(特專一 D 棟) 12-36
圖 12-37 特專一區(D 棟)面前道路陰影檢討圖 12-37
圖 12-38 特專一區(D 棟)人車動線計畫圖 12-38
圖 12-39 特專一區(D 棟)汽機車停車與動線計畫(一) 12-39
圖 12-40 特專一區(D 棟)汽機車停車與動線計畫(二) 12-40
圖 12-41 特專一區(D 棟)汽機車停車與動線計畫(三) 12-41
圖 12-42 特專一區(D 棟)汽機車停車與動線計畫(四) 12-42
圖 12-43 特專一區(D 棟)汽機車停車與動線計畫(五) 12-43
圖 12-44 特專一區(D 棟)無障礙空間引導設施系統圖(一) 12-44
圖 12-45 特專一區(D 棟)無障礙空間引導設施系統圖(二) 12-45
圖 12-46 特專一區(D 棟)無障礙空間引導設施系統圖(三) 12-46
圖 12-47 特專一區(D 棟)防災計畫圖(一) 12-47

圖 12-48 特專一區(D 棟)防災計畫圖(二) 12-48
圖 12-49 特專一區(D 棟)防災計畫圖(三) 12-49
圖 12-50 特專一區(D 棟)防災計畫圖(四) 12-50
圖 12-51(特專三區 A~F 棟)建築物外觀材質說明圖 12-51
圖 12-52 各樓層用途說明圖(特專三 ABC 棟) 12-52
圖 12-53 各樓層用途說明圖(特專三 DF 棟) 12-53
圖 12-54 各樓層用途說明圖(特專三 BE 棟) 12-54
圖 12-55 特專一區(A-F 棟)面前道路陰影檢討圖 12-55
圖 12-56 特專三區(A-F 棟)人車動線計畫圖 12-56
圖 12-57 特專三區(A-F 棟)汽機車停車與動線計畫(一) 12-57
圖 12-58 特專三區(A-F 棟)汽機車停車與動線計畫(二) 12-58
圖 12-59 特專三區(A-F 棟)汽機車停車與動線計畫(三) 12-59
圖 12-60 特專三區(A-F 棟)汽機車停車與動線計畫(四) 12-60
圖 12-61 特專三區(A-F 棟)汽機車停車與動線計畫(五) 12-61
圖 12-62 特專三區(A-F 棟)無障礙空間引導設施系統圖(一) 12-62
圖 12-63 特專三區(A-F 棟)無障礙空間引導設施系統圖(二) 12-63
圖 12-64 特專三區(A-F 棟)無障礙空間引導設施系統圖(三) 12-64
圖 12-65 特專三區(A-F 棟)防災計畫圖(一) 12-65
圖 12-66 特專三區(A-F 棟)防災計畫圖(二) 12-66
圖 12-67 特專三區(A-F 棟)防災計畫圖(三) 12-67
圖 12-68 特專三區(A-F 棟)防災計畫圖(四) 12-68
圖 12-69(特專三區 G 棟)建築物外觀材質說明圖 12-69
圖 12-70 各樓層用途說明圖(特專三 G 棟) 12-70
圖 12-71 特專三區(G 棟)面前道路陰影檢討圖 12-71
圖 12-72 特專三區(G 棟)人車動線計畫圖 12-72
圖 12-73 特專三區(G 棟)汽機車停車與動線計畫(一) 12-73
圖 12-74 特專三區(G 棟)汽機車停車與動線計畫(二) 12-74
圖 12-75 特專三區(G 棟)汽機車停車與動線計畫(三) 12-75
圖 12-76 特專三區(G 棟)汽機車停車與動線計畫(四) 12-76
圖 12-77 特專三區(G 棟)汽機車停車與動線計畫(五) 12-77
圖 12-78 特專三區(G 棟)無障礙空間引導設施系統圖(一) 12-78
圖 12-79 特專三區(G 棟)無障礙空間引導設施系統圖(二) 12-79
圖 12-80 特專三區(G 棟)防災計畫圖(一) 12-80
圖 12-81 特專三區(G 棟)防災計畫圖(二) 12-81
圖 12-82 全區景觀配置圖 12-82
圖 12-83 全區植栽配置圖 12-83
圖 12-84 建築物照明計畫示意圖 12-84
圖 12-85 全區景觀照明計畫圖 12-85
圖 12-86 特專一區(AB 棟)景觀配置示意圖 12-86
圖 12-87 特專一區(AB 棟)綠化及綠覆率檢討圖 12-87
圖 12-88 特專一區(AB 棟)地面層不可綠化面積檢討圖 12-89
圖 12-89 特專一區(AB 棟)地面層綠化面積檢討圖 12-90
圖 12-90 特專一區(AB 棟)三層露臺綠化配置及檢討圖 12-91
圖 12-91 特專一區(AB 棟)屋頂平台綠化配置及檢討圖 12-92
圖 12-92 特專一區(AB 棟)鋪面材質及傢俱配置圖 12-93
圖 12-93 特專一區(AB 棟)景觀照明及燈具配置圖 12-94
圖 12-94 特專一區(AB 棟)景觀剖面示意圖 12-95
圖 12-95 特專一區(C 棟)景觀配置示意圖 12-96
圖 12-96 特專一區(C 棟)地面層綠化面積配置圖 12-97
圖 12-97 特專一區(C 棟)地面層不可綠化面積檢討圖 12-98
圖 12-98 特專一區(C 棟)地面層綠化面積檢討圖 12-99
圖 12-99 特專一區(C 棟)屋頂平台綠化配置及檢討圖 12-100
圖 12-100 特專一區(C 棟)鋪面材質及傢俱配置圖 12-101
圖 12-101 特專一區(C 棟)景觀照明及燈具配置圖 12-102
圖 12-102 特專一區(C 棟)景觀剖面示意圖 12-103
圖 12-103 特專一區(D 棟)景觀配置示意圖 12-104
圖 12-104 特專一區(D 棟)地面層綠化面積檢討圖 12-105
圖 12-105 特專一區(D 棟)地面層不可綠化面積檢討圖 12-106
圖 12-106 特專一區(D 棟)地面層綠化面積檢討圖 12-107
圖 12-107 特專一區(D 棟)露臺綠化面積檢討圖 12-108
圖 12-108 特專一區(D 棟)屋頂平台綠化面積檢討圖 12-109
圖 12-109 特專一區(D 棟)鋪面材質及傢俱配置圖 12-110
圖 12-110 特專一區(D 棟)景觀照明及燈具配置圖 12-111
圖 12-111 特專一區(D 棟)景觀剖面示意圖 12-112
圖 12-112 特專三區(A-F 棟)景觀配置示意圖 12-113
圖 12-113 特專三區(A-F 棟)地面綠化面積配置圖 12-114
圖 12-114 特專三區(A-F 棟)地面層不可綠化面積檢討圖 12-116
圖 12-115 特專三區(A-F 棟)地面層綠化面積檢討圖 12-117
圖 12-116 特專三區(A-F 棟)二層露台綠化面積配置圖 12-118
圖 12-117 特專三區(A-F 棟)二層露臺不可綠化面積檢討圖 12-119
圖 12-118 特專三區(A-F 棟)二層露臺綠化面積檢討圖 12-120
圖 12-119 特專三區(A-F 棟)屋頂平台綠化面積配置圖 12-121
圖 12-120 特專三區(A-F 棟)屋頂平台綠化面積檢討圖 12-122
圖 12-121 特專三區(A-F 棟)鋪面材質及傢俱配置圖 12-123

圖 12-122 特專三區(A-F 棟)景觀照明及燈具配置圖 12-124
圖 12-123 特專三區(A-F 棟)景觀剖面示意圖(一) 12-125
圖 12-124 特專三區(A-F 棟)景觀剖面示意圖(二) 12-126
圖 12-125 特專三區(G 棟)景觀配置示意圖 12-127
圖 12-126 特專三區(G 棟)地面層綠化面積配置圖 12-128
圖 12-127 特專三區(G 棟)地面層不可綠化面積檢討圖 12-129
圖 12-128 特專三區(G 棟)地面層綠化面積檢討圖 12-130
圖 12-129 特專三區(G 棟)二層露臺景觀配置圖 12-131
圖 12-130 特專三區(G 棟)屋頂平台景觀配置圖 12-132
圖 12-131 特專一區(G 棟)地面層鋪面材質及家具配置圖 12-133
圖 12-132 特專一區(G 棟)景觀照明及燈具配置圖 12-134
圖 12-133 特專三區(G 棟)景觀剖面示意圖 12-135
附圖-1 共用專有圖(一) 附錄-38
附圖-2 共用專有圖(二) 附錄-39
附圖-3 共用專有圖(三) 附錄-40
附圖-4 共用專有圖(四) 附錄-41
附圖-5 共用專有圖(五) 附錄-42
附圖-6 共用專有圖(六) 附錄-43
附圖-7 共用專有圖(七) 附錄-44
附圖-8 共用專有圖(八) 附錄-45
附圖-9 共用專有圖(九) 附錄-46
附圖-10 共用專有圖(十) 附錄-47
附圖-11 共用專有圖(十一) 附錄-48
附圖-12 共用專有圖(十二) 附錄-49
附圖-13 共用專有圖(十三) 附錄-50
附圖-14 共用專有圖(十四) 附錄-51
附圖-15 共用專有圖(十五) 附錄-52
附圖-16 共用專有圖(十六) 附錄-53
附圖-17 共用專有圖(十七) 附錄-54
附圖-18 共用專有圖(十八) 附錄-55

表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-1
表 5-2 同意參與都市更新事業計畫統計表（報核版） 5-1
表 5-3 同意參與都市更新事業計畫統計表（第二次公展版） 5-1
表 5-4 更新單元合法建築物現況表 5-3
表 5-5 更新單元公共設施現況表 5-3
表 5-6 基地附近主、次要道路幾何特性一覽表 5-5
表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線表 5-5
表 5-8 基地周邊路外停車場資訊表 5-6
表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表 5-9
表 6-1 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1
表 6-2 預為分割(假分割)後土地使用分區面積表 6-1
表 6-3 預為分割(假分割)後土地清冊 6-1
表 6-4 變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)各更新單元回饋比例計算表 6-3
表 6-5 細部計畫土地使用擬定內容表 6-5
表 6-6 本案應捐贈公益性設施樓地板面積試算表 6-6
表 6-7 變更回饋比例表 6-7
表 8-1 細部計畫擬定公共設施用地內容表 8-1
表 10-1 各土地使用分區及公共設施用地劃分面積表 10-1
表 10-2 可建築土地之建築執照基地劃分面積表 10-1
表 10-3 申請容積項目及額度一覽表 10-3
表 11-1 建築興建計畫表 11-3
表 11-2 建築興建計畫表【特專一 AB 棟】(一) 11-7
表 11-3 建築興建計畫表【特專一 AB 棟】(二) 11-9
表 11-4 面積計算表【特專一 C 棟】(一) 11-23
表 11-5 面積計算表【特專一 C 棟】(二) 11-25
表 11-6 面積計算表【特專一 D 棟】(一) 11-39
表 11-7 面積計算表【特專一 D 棟】(二) 11-41
表 11-8 面積計算表【特專三 A~F 棟】(一) 11-62
表 11-9 面積計算表【特專三 A~F 棟】(二) 11-64
表 11-10 面積計算表【特專三 A~F 棟】共有層 11-65
表 11-11 面積計算表【特專三 A~F 棟】A 棟 11-66
表 11-12 面積計算表【特專三 A~F 棟】B 棟 11-67
表 11-13 面積計算表【特專三 A~F 棟】C 棟 11-68
表 11-14 面積計算表【特專三 A~F 棟】D 棟 11-69
表 11-15 面積計算表【特專三 A~F 棟】E 棟 11-70
表 11-16 面積計算表【特專三 A~F 棟】F 棟 11-71
表 11-17 面積計算表【特專三 G 棟】(一) 11-89
表 11-18 面積計算表【特專三 G 棟】(二) 11-91
表 17-1 地上物拆除面積一覽表 17-1
表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 18-1
表 18-2 人事行政管理費率表 18-3
表 18-3 銷售管理費估算表 18-3
表 18-4 公共設施用地管理維護經費計算表 18-4
表 18-5 公共停車空間折繳代金計算表 18-4
表 18-6 整體更新事業開發收入表 18-4
表 21-1 計畫效益評估說明表 21-1
表 22-1 都市更新事業實施進度表 22-1

都市更新事業計畫申請書

■ **案名：**

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫案」

■ **申請更新單元範圍面積：**

土　　地：新北市新店區寶元段 210、210-1、210-2、210-3、210-4、227、244、249、250、254、305、307、309-1、310-1、310-2、311、317-1、327、334、335、335-1、335-2、336、337、337-1、338-1、339-2、340-2、340-5、341-1、341-3、342、342-3、344、345、346、347、350、371-3、371-9、371-10、371-11、376-1、377、378、380-1、387-1、387-2、388-1、395-1、403-1、403-2、404 及 405-1 地號，共 54 筆，64,581.67 平方公尺。

合法建築物：新北市新店區寶元段 221、222、223、224、226、227、228、512、513、514、515、567、2303、2304、2305、2306、2307、2308、2309、2311、2312、2313、2314、3338、3339 及 3340 建號，共 26 筆，45,694.71 平方公尺。

其他土地改良物：本案無其他土地改良物。

■ **使用分區：**

原土地使用分區為「乙種工業區」。依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案」劃定為「第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、綠地用地、綠地兼道路用地、廣場用地、道路用地」。

■ **申請依據：**

依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條及第 37 條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

申 請 人：華固建設股份有限公司
統一編號：23358846
代 表 人：鍾榮昌
聯絡地址：臺北市信義區信義路四段 456 號 7 樓
聯絡電話：(02)2758-2828

中　華　民　國　110　年　6　月　2　日

切　　結　　書

一、立切結書人 華固建設股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司、潘冀聯合建築師事務所 ，茲切結所檢附「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 華固建設股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司、潘冀聯合建築師事務所 自行承擔，與　貴府無關。

二、有關本案書圖文件內容，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致
新北市政府

實施者

立切結書人：華固建設股份有限公司
統 一 編 號 ：23358846
代 表 人 ：鍾榮昌
聯 絡 地 址 ：臺北市信義區信義路四段 456 號 7 樓
聯 絡 電 話 ：(02)2758-2828

規劃公司

立切結書人：弘傑開發事業股份有限公司
統 一 編 號 ：80670831
代 表 人 ：陳玉璟
聯 絡 地 址 ：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯 絡 電 話 ：（02）2507-1910

建築師事務所

立切結書人：潘冀聯合建築師事務所
統 一 編 號 ：04138317
建 築 師 ：張曉鳴、鄭榮裕
聯 絡 地 址 ：臺北市大安區仁愛路三段 118 巷 12 弄 21 號
聯 絡 電 話 ：(02)2701-2617

中　　華　　民　　國　　1　　1　　0　　年　　6　　月　　2　　日

委　　託　　書

茲委託 弘傑開發事業股份有限公司、潘冀聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立此委託書如上。

委 託 人：華固建設股份有限公司
統一編號：23358846
代 表 人：鍾榮昌
聯絡地址：臺北市信義區信義路四段 456 號 7 樓
聯絡電話：(02)2758-2828
聯繫窗口：許瑞堯

受 託 人：弘傑開發事業股份有限公司
代 表 人：陳玉璟
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02)2507-1910
統一編號：80670831
聯繫窗口：楊雅婷

受 託 人：潘冀聯合建築師事務所
建 築 師：張曉鳴、鄭榮裕
聯絡地址：臺北市大安區仁愛路三段 118 巷 12 弄 21 號
聯絡電話：(02)2701-2617
統一編號：04138317
聯繫窗口：賴奕學

中　華　民　國　1　1　0　年　6　月　2　日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致
新北市政府

委 託 人：華固建設股份有限公司
統一編號：23358846
代 表 人：鍾榮昌
聯絡地址：臺北市信義區信義路四段 456 號 7 樓
聯絡電話：(02)2758-2828
聯繫窗口：許瑞堯

受 託 人：弘傑開發事業股份有限公司
代 表 人：陳玉璟
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02)2507-1910
統一編號：80670831
聯繫窗口：楊雅婷

受 託 人：潘冀聯合建築師事務所
建 築 師：張曉鳴、鄭榮裕
聯絡地址：臺北市大安區仁愛路三段 118 巷 12 弄 21 號
聯絡電話：(02)2701-2617
統一編號：04138317
聯繫窗口：賴奕學

中　華　民　國　110　年　6　月　2　日

新北市都市更新審議資料表				
案名	擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫案		法令適用日	110 年 6 月 2 日
實施者及規劃團隊	實施者	華固建設股份有限公司		
	規劃團隊	弘傑開發事業股份有限公司		
		潘冀聯合建築師事務所		

資料					
	基地位置	新店區寶中路、寶中路 97 巷及寶橋路 235 巷所圍街廓			
	基地面積	64,581.67 ㎡			
	更新前戶數	合法 26 戶/違章 0 戶			
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率 (都更二箭增額容積調整前/調整後)
		第一種特定專用區	23,077.99 ㎡	55%	300%/330%
		第三種特定專用區	22,128.72 ㎡	55%	288%/316.8%
		公共設施用地	19,374.96 ㎡	-	-
		備註:本案使用分區面積依新北市新店地政事務所民國 114 年 5 月 27 日新北店地測字第 1146107465 號函辦理土地預為分割。			
	實施方式	權利變換			
	更新地區	109 年 8 月 13 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」			
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 2,342.56 ㎡(3.63%)		
			市有：新北市政府經濟發展局及新北市政府養護工程處 148.00 ㎡(0.23%)		
		私有土地	62,091.11 ㎡(96.14%)		
	報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物
			面積(㎡)	人數	面積(㎡) 人數
		私有計算總和	62,091.11	26	45,694.71 1
		排除總和	-	-	- -
		同意數	61,828.90	18	45,694.71 1
		同意比率	99.58%	69.23%	100% 100%
相關審查辦理進度	都市設計審議	112.02.22 第 1 次都市更新及都市設計聯審專案小組。 114.08.26 第 2 次都市更新及都市設計聯審專案小組。			
	交通影響評估	刻正辦理中。			
	容積移轉審查	本案無。			
	工業區總量管制	本案無。			
	其他	110.07.27 都更二箭核准 114.09.12 配合市府政策調整受贈公益設施項目，重新取得核准			
都更基金	都更容積獎勵	元	都更二箭	元	
	都更一箭	元	工業區友善方案	元	

建築規劃設計					
特專一AB棟	棟別數	4 幢 4 棟	單元戶數	172 戶	
	地上層	A 棟 19 層、B 棟 21 層	實設停車位數	815 部	
	地下層	4 層	實設機車位數	856 部	
	建築物構造	鋼骨造	實設自行車位數	128 輛	
特專一C棟	棟別數	2 幢 2 棟	單元戶數	53 戶	
	地上層	18 層	實設停車位數	262 部	
	地下層	5 層	實設機車位數	249 部	
	建築物構造	鋼骨造	實設自行車位數	38 輛	
特專一D棟	棟別數	1 幢 2 棟	單元戶數	42 戶	
	地上層	21 層	實設停車位數	237 部	
	地下層	5 層	實設機車位數	241 部	
	建築物構造	鋼骨造	實設自行車位數	37 輛	
特專三A-F棟	棟別數	2 幢 7 棟	單元戶數	1,344 戶	
	地上層	A 棟 33 層、B 棟 30 層、C 棟 32 層、D 棟 32 層、E 棟 29 層、F 棟 31 層	實設停車位數	1,406 部	
	地下層	5 層	實設機車位數	1,358 部	
	建築物構造	鋼骨造	實設自行車位數	205 輛	
特專三G棟	棟別數	2 幢 2 棟	單元戶數	168 戶	
	地上層	22 層	實設停車位數	156 部	
	地下層	5 層	實設機車位數	180 部	
	建築物構造	鋼骨造	實設自行車位數	27 輛	

公益設施	項目			
	公共化幼兒園	樓層位置	特專三 E 棟 1F~3F	
		捐贈車位數	汽車 8 部 / 機車 8 部	
		面積/戶數	1,867.05 ㎡(不含公設面積)、室外面積 536.22 ㎡ / 1 戶	
	公共托老中心	樓層位置	特專三 E 棟 4F	
		捐贈車位數	汽車 3 部 / 機車 3 部	
		面積/戶數	906.86 ㎡(不含公設面積) / 1 戶	
	國民運動中心	樓層位置	特專一 D 棟 B5F~8F	
		捐贈車位數	汽車總計 52 部，其中 19 部為捐贈車位。	
		面積/戶數	總計 10,709.43 ㎡(不含公設面積)，其中 3,874.32 ㎡(不含公設面積)為捐贈部分。/ 1 戶	

辦理歷程	時間	事由	時間	事由
	110 年 3 月 31 日	自辦公聽會	114 年 12 月 24 日	第 3 次自辦公聽會
	110 年 6 月 2 日	事業計畫報核	年 月 日	第 2 次公開展覽
	111 年 7 月 5 日	第 2 次自辦公聽會	年 月 日	第 2 次公辦公聽會
	111 年 11 月 29 日	公開展覽(30 日)	年 月 日	第 3 次專案小組
	111 年 12 月 13 日	公辦公聽會	年 月 日	聽證會
	112 年 2 月 22 日	第 1 次專案小組		
	114 年 8 月 26 日	第 2 次專案小組		

適用獎勵類型及獎勵面積額度	建築容積獎勵：108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本		全案	【特專一AB棟】		【特專一C棟】		【特專一 D 棟】		【特專三 A~F 棟】		【特專三 G 棟】	
	獎勵項目		容積額度(%)	容積量體(㎡)	容積額度(%)	容積量體(㎡)	容積額度(%)	容積量體(㎡)	容積額度(%)	容積量體(㎡)	容積額度(%)	容積量體(㎡)	容積額度(%)
	中央獎勵												
	5	原建築容積高於基準容積	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	6	結構堪慮建築物	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	7	公益設施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	8	協助開闢公共設施用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	9	文資保存及維護	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	10	綠建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	11	智慧建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	12	無障礙環境設計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	13	耐震設計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	14	時程	10.00	4,730.86	10.00	1,388.79	10.00	1,496.07	10.00	6,309.30	10.00	701.07	10.00
	15	規模	30.00	14,192.60	30.00	4,166.38	30.00	4,488.22	30.00	18,927.90	30.00	2,103.23	30.00
	16	全體同意採協議合建實施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	17	處理舊違建戶	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	中央獎勵合計		**40.00**	**18,923.46**	**40.00**	**5,555.17**	**40.00**	**5,984.29**	**40.00**	**25,237.20**	**40.00**	**2,804.30**	**40.00**
	地方獎勵												
	2	建築基地及建築物規劃設計	10.00	4,730.86	10.00	1,388.79	10.00	1,496.07	10.00	6,309.30	10.00	701.07	10.00
	3	捐贈都更基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	4	留設無頂蓋街角廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	5	依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	6	三十年以上四、五層樓以上合法建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	7	受臨路寬度限制調降基準容積	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	8	提供社會福利設施或其他公益設施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	地方獎勵合計(上限 20%)		**10.00**	**4,730.86**	**10.00**	**1,388.79**	**10.00**	**1,496.07**	**10.00**	**6,309.30**	**10.00**	**701.07**	**10.00**
	都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限 50%)		**50.00**	**23,654.32**	**50.00**	**6,943.96**	**50.00**	**7,480.36**	**50.00**	**31,546.50**	**50.00**	**3,505.37**	**50.00**
	其他容積獎勵項目		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	容積移轉		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	區內容積移轉		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	區外容積移轉		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	容積移轉合計		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	增額容積		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		**50.00**	**23,654.32**	**50.00**	**6,943.96**	**50.00**	**7,480.36**	**50.00**	**31,546.50**	**50.00**	**3,505.37**	**50.00**

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆（原 47 筆）土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府民國 115 年 3 月 24 日新北更事字第 1154553103 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	為加速都市更新效率，關於貴公司所附文件本處僅就第二次公展之計畫書圖及其附件冊提供意見，說明如下，倘有不明之處，請逕洽本處更新事業科：		
	(一)事業計畫書第 6-49 頁，110 年 5 月 14 日新北市都市更新審議原則第四點，本案非屬事業概要案件，請修正檢討內容。	遵照辦理，已修正。	事業 P.6-49
	(二)事業計畫書第 6-53 頁，110 年 5 月 14 日新北市都市更新審議原則第二十點，涉及更新後建物雨遮估價處理部分，請說明檢討結果。	本案更新後各戶皆無設置雨遮，已補充檢討說明。	事業 P.6-53
	(三)事業計畫書第 6-55 頁，114 年 11 月 25 日新北市都市更新審議原則第九點，涉及自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，故請補充檢討第十二點內容。	遵照辦理，已補充。	事業 P.6-56
	(四)依前次小組會議紀錄，本案依「更新計畫都市設計構想」原應檢討牆面線、架空走廊及露臺集中留設等內容。縱現行細部計畫已刪除該規定，實施者仍應依更新計畫據以檢討；倘評估後須取消設置，應具體敘明「水岸線人行動線串聯」等規劃構想。經查本案事業計畫書第 6-63 頁仍未就前構想予以說明，請確實補充。	遵照辦理，已補充。	事業 P.6-64、P.11-5
	(五)依前次小組會議涉及都市設計審議意見，關於第一種特定專用區規劃作為商業使用之一般事務所(G-2)使用，請檢討是否符合該都市計畫土地使用管制相關規定，並依貴公司 115 年 3 月 19 日至市府城鄉發展局討論內容修正，如仍有疑義，請逕洽該局計畫審議科確認。	遵照辦理，本案已調整服務辦公室及作業廠房空間占比，符合都市計畫土地使用管制相關規定。	事業 P.11-3、P.11-7~11-61
	(六)有關本案鄰接寶中路 97 巷側自行退縮，加計現況道路寬度合計達 8 公尺供道路通行使用部分，請於相關圖說補充標示，並敘明後續管理維護計畫。	遵照辦理，已補充。	事業 P.11-14、P.20-2
二	請依市府城鄉發展局 115 年 3 月 4 日新北城設字第 1150401819 號函、115 年 3 月 4 日新北城設字第 1150401818 號函、115 年 3 月 4 日新北城設字第 1150373227 號函意見，修正都市設計審議計畫書；倘涉及都更事業計畫書內容，請併同配合修正，俾利後續辦理公開展覽程序。	遵照辦理。	-
三	請貴公司至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊(http:/www.uro.ntpc.gov.tw/PageSeService/Deliberate)，俾利審議作業。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第 2 次都市更新及都市設計聯審專案小組紀錄回應綜理表

依據新北市政府民國 114 年 9 月 16 日新北府城更字第 1144641458 號函

開會時間：民國 114 年 8 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分　　開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室(1122)　　主持人：江委員明宜、張委員銀河　　紀錄：林詣茹、林芷瑀

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	台灣電力股份有限公司(書面意見)	旨揭建案周邊無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。	敬悉。	–
二	財政部國有財產署北區分署(含書面意見)	本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫書適當章節加註：本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。	遵照辦理，已補充。	事業 P.20-2
三	臺北市政府捷運工程局	本案範圍內環狀線 Y5 站已與本案實施者討論排定施工期程。	敬悉。	–
四	本府捷運工程局	南環狀線範圍主管機關為臺北捷運局，本局無其他意見。	敬悉。	–
五	本府財政局(含書面意見)	(一) 第 6-6 頁，捐贈公益設施面積與第 V 頁審議資料所述不一致，請釐清。	第六章捐贈公益設施面積係依 114 年 9 月細部計畫內容摘錄，惟本案於 114 年 8 月 26 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組，後續依審查意見修正建築設計，並整體檢討全案及公益設施樓地板面積，故兩者數值有所差異。	事業 P.V、P.6-6、P.10-1、P.10-16
		(二) 第 16-1 頁，市有財產之處理方式後續請依權變計畫內容併同修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.16-1
		(三) 第 18-3 頁，請於信託費項下註明市有土地不信託。	遵照辦理，已補充。	事業 P.18-3
		(四) 第 18-4 頁，本案更新後特專三住宅均價暫估約 58 至 60 萬元/坪，惟查鄰近住宅區域價格已近 80 萬元/坪，本案規劃綠建築(銀級)、智慧建築(銅級)，相較一般住宅節能及舒適度皆具優勢，請合理反映於更新後價格。	謝謝委員建議，本案價格日期為 110 年 1 月 31 日，更新後住宅價格評估係採用價格日期當時鄰近區域之新成屋成交案例，該區域當時成交建坪單價約為 57~64 萬元/坪，另依委員建議將綠建築、智慧建築等特殊規畫納入更新後住宅買賣比較法評估，於建材、建築設計重新考量，調整幅度由 0%~+2%，修正為+2%~+4%，比較價格由 56.7 萬元/坪調整為 57.4 萬元/坪。	-
		(五) 第 20-2 頁，查其他都更案件防水保固年限可達 2 年，爰請實施者評估本案防水保固由 1.5 年增加為 2 年可行性，並補充本市分回房地，於交屋時應提供保固書，確實保證交屋後維修服務；另本案完成產權登記，經完成驗屋並交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。	遵照辦理，已調整防水保固為 2 年，並補充相關管理維護事項。	事業 P.20-2
		(六) 第 22-1 頁，「表 22-1 都市更新事業實施進度表」之施工期與第 18-1 頁所載施工期間 45 個月不符，請釐清。	施工期間為申報開工至取得使用執照，表 22-1 都市更新事業實施進度表之工程施工及申請使用執照共計 45 個月，與 18-1 頁所載施工期間相符。	事業 P.22-1
		(七) 第 24-1 頁，更新前第一階段劃分宗地 C 之管理人請加入新北市政府經濟發展局。	遵照辦理，已修正。	事業 P.24-1~P.24-2
		(八) 依本市市有不動產參加都市更新處理原則第 5 點之規定，市有不動產依都市更新條例規定以權利變換方式參加都市更新事業者，其實際選配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則，請實施者納入計畫書說明。	遵照辦理，已補充。	事業 P.16-1
六	本府工務局(含書面意見)	(一) 請於一層平面圖套繪地下室開挖範圍。	已於各基地補套繪地下室開挖範圍線。	事業 P.11-14、P.11-31、P.11-47、P.11-77、P.11-97
		(二) 請列式檢討技規第 164 條。	遵照辦理，已補充。	事業 P.12-8、P.12-22、P.12-37、P.12-55、P.12-71
		(三) 提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。	遵照辦理。	–

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
七	本府交通局 (含書面意見)	(一) 特專三 AF 棟停車場入口處位於 15 米計畫道路，正交於路口，檢視圖面警衛室進入管制於平面，車道長度停等空間有限，又考量本基地停車位量體高達 1394 席車位，請說明進場車輛如何應避免停等進場問題，造成外部交通影響。	本案車道由東側 15M 計畫道路雙車道進入地下停車區，規劃車牌辨識提升進場效率，再由西側 6M 通路接至南側 22M 計畫道路出車，且兩側車道出入口前方均有 6.5M 以上停等空間，應無造成外部交通影響之虞。	事業 P.12-56
		(二) 請補充列表說明各棟戶數及停車位(汽、機車)數量規劃。	遵照辦理。	事業 P.11-3
		(三) 基地設置店鋪及多戶集合住宅，考量本案設有店鋪，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。	本案考量店鋪卸貨、外送需求，於特專三地面層 C 棟及 D 棟之間設有 8 席臨停車位，並整合車道出口於 22M 計畫道路，其餘各區車道出入口皆設有短時臨停空間。另各區地下一層皆設置社區車位供卸貨及訪客臨停使用。	事業 P.12-9~12-10、P.12-23~12-24 、 P.12-38~12-39、P.12-56~12-57、P.12-72~12-73
		(四) 於各基地平面層車道出入口旁檢討設置短時臨停空間(6 公尺×2.5 公尺)。	遵照辦理，各基地皆設置短時臨停空間於車道出入口旁，或與地下室車道共用出入口。	事業 P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-56、P.12-72
八	本府經濟發展局 (書面意見)	查本案基地範圍周邊有電力相關設備，建議向台電公司提出評估需求並納入考量基地內留設公共空間供電纜地下化設施使用，並可參考台電公司依專業評估提出之意見妥善處理，若有中華電信之電信箱亦建議一併納入考量。	依台灣電力股份有限公司書面意見說明，本案周邊無電纜地下化及留設額外配電設備空間之需求。	事業 P.綜-1
九	本府水利局 (書面意見)	(一) 查本案關發基地面積達 1 公頃以上，請依「新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點」提送出流管制計畫書，並於開發基地工程申請開工前取得核定函。	遵照辦理。	–
		(二) 開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版勘驗前取得核定函。	遵照辦理。	–
		(三) 本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站(https://wrd.ntpc.gov.tw/NTRainGIS/Identity/Account/Login?ReturnUrl=%2FNTRainGIS(選取「一般民眾使用」並點取「免登入，直接進入系統」選項即可登入)，如有需要可自行上網查詢。	遵照辦理。	–
		(四) 所提供之系統圖說僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知區公所或本局。	遵照辦理。	–
		(五) 若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本府作業流程辦理。	遵照辦理。	–
		(六) 有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站(http://www.wrs.ntpc.gov.tw/)，本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。	遵照辦理。	–
十	本府體育局	本案已與實施者討論運動中心配置內容，目前無新增其他意見。	敬悉。	–
十一	本府衛生局	計畫書中涉及托老中心後續使用執照上類組之標示有誤，請釐清修正，其餘無新增其他意見。	遵照辦理，已修正為 H-1 類組。	事業 P.11-62
十二	本府教育局 (書面意見)	(一) 有關本案設施空間管理維護經費請實施者以總捐贈面積核算(含室內及室外面積)。	遵照辦理，已修正以總捐贈面積核算空間管理維護費。	事業 P.20-2
		(二) 有關廚房請規劃設置埋入式油脂截留器、截水溝及瓦斯管線，且瓦斯管線設置預留於鄰近廚房處。	遵照辦理，本案已規劃預留相關位置。	都審報告書第二冊 3-10-9
		(三) 有關設備部分請規劃預留冷氣管線及室外機擺放位置。	遵照辦理，本案已規劃預留相關位置。	都審報告書第二冊 3-10-8~3-10-9
		(四) 餘請均依幼兒園及其分班基本設施設備標準辦理。	遵照辦理。	–
十三	本府新建工程處	關於計畫書第 8 章涉及計畫道路開關部分，俟整個計畫相關配置定案後再提供完整計畫道路開關圖說至本處審查。	遵照辦理。	–

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十四	本府養護工程處(書面意見)	(一) 有關鋪面材質應以 3/4"瀝青混凝土辦理，以利維護。	遵照辦理。	
		(二) 有關自行退縮做道路使用部分，請確實依市區道路及附屬工程設計規範辦理施做，倘有人行道部分請保留 1.5 米之淨寬。	本案僅於寶中路 97 巷自行退縮做道路使用，人行道淨寬為 2.5M。	事業 P.12-9
		(三) 維護管理部分將由新店區公所辦理，故相關保固及維管意見依新店區公所意見辦理。	遵照辦理。	事業 P.綜-14
十五	本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)	(一) 經查案內巷道廢止或改道一節，無巷道廢止及改道範圍。	本案已補充現有巷道廢止範圍說明。	事業 P.11-1
		(二) 次查本案基地涉及 113 年 6 月 19 日發布實施「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元 2)案」，本基地涉及土地使用分區變更，惟無前揭都市計畫發布實施後最新建築線指示圖，合先敘明。	敬悉。	–
		(三) 再查南側(寶中路 97 巷)為指定建築線在案之現有巷道，指定寬度為 8 公尺，西南側部分範圍為曾指定建築線在案之現有巷道，惟依都市計畫內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定方式專案會議紀錄，仍應指定計畫道路之境界線為建築線，未經廢改道須供公眾通行。	本案範圍內寶中路 97 巷現有巷道將維持供公眾通行。	事業 P.12-9
		(四) 末查依 110 定-店-0054 號建築線指示圖所示，本案基地於 110 年時土地使用分區為「乙種工業區」，故西側 6 公尺現有巷道(寶中路 93 巷)，依本市建築管理規則第 9 條規定，須再退讓 2 公尺，至足寬 8 公尺之邊界線為建築線。	寶中路 93 巷部分位於本案範圍，部分位於鄰案事業計畫範圍。本案範圍內寶中路 93 巷，依 113 年 6 月 19 日公告實施之「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元 2)案」，已變更為廣場用地，鄰案審議中事業計畫亦申請廢止該現有巷道，故本案依都更審議原則「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微」予以廢止。	事業 P.11-1
十六	本府城鄉發展局計畫審議科書面意見	(一) 有關本案都市計畫法規檢討部分，經檢視本案細部計畫書之「都市設計管制事項」內容所示，訂有「特定專用區申請開發建築時，與鄰地基地境界線應至少退縮 2 公尺作為緩衝隔離空間」之建築退縮規定；惟報告書所呈現之全區法定退縮內容，特專一 A、B、C 棟基地與鄰地基地之退縮空間，尚包含都市更新獎勵退縮，故請釐清法定退縮空間與獎勵退縮空間得否重疊；其餘尚符「擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 2 細部計畫」及施行細則相關規定。	經釐清，都市計畫細部計畫之建築退縮範圍與都市更新獎勵退縮範圍得重疊。	–
		(二) 經查本案業以市府 110 年 7 月 27 日新北府城審字第 1101392677 號函核准容積加給在案，其核准面積範圍及加給後容積率均與事業計畫書、都審報告書內容一致；惟本案因配合市府政策調整受贈公益設施項目，尚須重新核發容積加給核准函，爰俟實施者重新申請容積加給核准後，將再予檢核前開事項。	遵照辦理，本案業經新北市政府民國 114 年 9 月 12 日新北府城審字第 1141814480 號重新核發容積加給核准函。	事業 P.附錄-14
		(三) 本案公共設施用地包含公園、綠地、廣場、綠道及道路用地等，依實施者與市府於 112 年 12 月 6 日簽訂之都市計畫變更協議書規定，公園、綠地、廣場用地應於權變計畫發布實施之日起半年內完成簡易綠美化，並應於權變計畫發布實施之日起 5 年內完成開闢。	遵照辦理。	–
		(四) 本案都市計畫變更回饋應折繳代金及應繳納管理維護費用項目、金額如下： 1.捐建地上物：582,129,647 元。 2.公共停車空間：786,600,000 元。 3.特專一、特專三容許部分商業使用：依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」辦理，並由實施者委託估價。 4.公共設施管理維護費用：145,308,750 元。 5.公益設施管理維護費用：49,862,250 元。	有關都市計畫變更回饋折繳代金及應繳納管理維護費用說明如下： 1.捐建地上物：依細部計畫提列 582,129,647 元。 2.公共停車空間：依實際設置車位數 20%計算，為 1,040,400,000 元。 3.特專一、特專三容許部分商業使用：經估算為 41,048,134 元。 4.公共設施管理維護費用：依預為分割面積計算，為 145,312,200 元。 5.公益設施管理維護費用：依實際捐贈面積計算，為 59,691,075 元。	權變 P.10-1~10-2、P.10-11

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(五) 另依上開協議書規定，本案回饋代金捐建地上物、公共停車空間、部分商業使用應於細部計畫發布實施後一年內繳納完竣；至容許部分商業使用所須回饋之代金，倘商業樓地板面積經都設會審議通過後有變動，則該代金應多退少補，並應於都審核備前完成找補作業。	遵照辦理。	–
十七	新店區公所(書面意見)	(一) 有關第柒點項目十電纜地下化政策一節，本所依規配合辦理。	敬悉。	–
		本所經建課針對公園及行道樹景觀意見如下：		
		1. 主要計畫道路之樹木間距應留設 8-10 米距離，樹木植生空間寬度建議需有 2 米以上。	計畫道路樹木間距符合規定，另因公有人行道及道路寬度設計考量，植生空間寬度為 1 米，懇請同意。	事業 P.8-3
		2. 緊鄰防汛道路之綠帶建議以灌木或高灌木取代喬木。	依據「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定，綠化面積須達用地總面積二分之一以上，如調整樹種，將致綠化面積不足。	事業 P.8-4~8-5
		3. 公園、廣場、社區中庭種植喬木區域應留設至少 3 米寬之工作道路以方便日後修剪作業需求。	依據「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定，綠化面積須達用地總面積二分之一以上，如減少綠化面積，將致綠化面積不足，本案已留設多條寬 1.5~3 米步道，可供修剪作業使用。	事業 P.8-10~8-14、P.8-23~8-24、P.12-86、P.12-113
		4. 所選喬木樹種，大喬木如楓香、茄苳等樹應留設適當樹距及未來生長之空間。	遵照辦理，本案行道樹間距均為 6M 以上，公園內喬木間距均為 4.5 米以上。	事業 P.8-3、P.8-10~8-14
		5. 台灣樂樹易生椿象類病蟲害，建議種植於使用較少之區域，避免造成民眾恐慌。	遵照辦理，本案無選用台灣欒樹。	事業 P.8-5、P.8-12、P.8-19、P.8-24
		6. 人工地盤上方之樹木建議改種高灌木或小喬木。	本案人工地盤上方覆土達 6M 以上，可提供喬木根系生長空間。	–
		7. 有關設施使用材質，建議以制式規格品或市面常見產品，避免維護不易。	遵照辦理。	–
十八	本府都市更新處	(一) 配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	敬悉。	–
		(二) 請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)	敬悉。	–
		(三) 請依市府 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定。	遵照辦理，已補充。	事業 P.6-55
玖	委員綜合意見	一、都市設計：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。		
		(一) 有關本計畫區依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積獎勵 10%，應捐贈加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 1 項第 3 款規定檢討：		
		1. 應捐贈面積計算有誤，請依規定檢討修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.10-16
		2. 捐建公益性設施：公共幼兒園、公共托老中心及部分運動中心，請以專章說明捐贈面積計算、規劃內容及配置圖說，並經受贈機關確認。	遵照辦理，已專章說明，且公益性設施相關內容皆已向受贈機關確認並取得相關回函。	事業 P.10-16~10-27、P.附錄-17~附錄-22
		3. 捐建公益性設施之用途及規模，需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意，請檢附受贈機關同意捐建等相關函文。	遵照辦理。	事業 P.附錄-17~附錄-22
		4. 捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，另有關 D 棟運動中心，僅部分屬捐贈範圍，請於圖面標示清楚捐贈車位及捐贈使用範圍，並說明垂直動線之規劃。	本案公益性設施皆設有附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行；以上皆符合相關規定。D 棟運動中心已補充捐贈車位及捐贈使用範圍、垂直動線之規劃說明。	事業 P.10-16~10-37

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二) 有關水岸建築量體配置應依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 項第 3 款規定檢討，本計畫區基地平均寬度計算方式有誤，請確實依規定檢討，重新調整配置，並加強開放空間串聯。	本案已與都市設計科討論並調整計算內容，F 棟配置修正向西北向中庭內移 13.5M，增加外部開放空間面積並加強街道規劃串聯。	都審報告書第二冊 3-8
		(三) 申請放寬事項部分		
		1. 本計畫區距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，提請放寬改以法定機車停車位 5%計算設置自行車停車位部分，請逕依市府城鄉發展局 106 年 9 月 30 日新北城審字第 1061897725 號函「…自行車設置數量之計算，應先就各該法令規定檢討後取其最大值。」，請依規定檢討設置。	遵照辦理，本案皆採以法定機車 15%計算，已取消申請放寬。	事業 P.11-9、P.11-25、P.11-41、P.11-64、P.11-91
		2. 依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第 3 點建築設計及附屬設施：「…本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，有關捐建公益性設施設置公共幼兒園部分，本案申請單位說明考量安全管理需求，規劃設置高度 120 公分之圍牆，請依新北市都市設計審議原則檢討牆面鏤空率，原則同意。	敬悉。	-
		3. 有關屋脊裝飾物高度部分，依「新北市都市設計審議原則」規定應檢討透空率並屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺設置：		
		(1) 本計畫區特專三 A 至 F 棟規劃設置屋脊裝飾物設置高度 9 公尺部分，請修正。	遵照辦理，已調整降至 6M，符合規定。	事業 P.12-52~12-54
		(2) 屋脊裝飾物應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並請補充透視圖，以利說明與建築立面整體關係，請修正。	本案已檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目且有模擬圖以利檢核整體關係。	都審報告書第一冊 3-5-7~3-5-8、3-5-11、第二冊 3-5-9、第三冊 3-5-4
		4. 本案申請裝飾柱審議，寬度以不超過 2 公尺為原則，請依建管規定檢討辦理。	遵照辦理，本案檢討均符合規定。	都審報告書第一冊 3-5-7~3-5-8、3-5-11、第二冊 3-5-9、第三冊 3-5-4
		5. 公園用地、綠地用地，請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討總用地 1/2 綠化面積規定。	公園用地因捷運站體及指定留設無遮簷人行道，無法留設總用地 1/2 綠化面積，本案擬提請放寬扣除上述無法綠化面積後，滿足可綠化用地 1/2 面積，懇請委員同意。 綠地用地經檢討符合 1/2 綠化面積規定，另綠地用地(兼供道路使用)因指定留設無遮簷人行道，無法留設總用地 1/2 綠化面積，本案擬提請放寬扣除上述無法綠化面積後，本案滿足可綠化用地 1/2 面積，懇請委員同意。	事業 P.8-5、P.8-11、P.8-19
		(四) 有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，應以實設車位數量予以計算。		
		1. 請以專章檢討本計畫區關發交通量衍生之實際停車需求，並以實設車位數量 20%之公共停車空間需求量，請依規定檢討公共車位數量。	遵照辦理。	事業 P.18-4
		2. 承上，本案規劃依市府交通局 110 年 12 月 30 日新北交規字第 1102475252 號函辦理繳納代金，請依上開規定檢討並檢附主管機關同意改以折繳代金相關函文。	遵照辦理。	事業 P.附錄-15

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(五) 相關法規請參考「新北市都市設計審議報告書範例」逐條詳實檢討，涉及計算部分(例如前、側院檢討、綠化、綠覆率、停車空間、開挖率、特定專用區容許使用等)請詳列計算式，並請詳實檢核及建築師用印，法規附表及附圖請一併排版列出，確保符合規定，部分檢討內容有誤，請修正。	遵照辦理，已補充各相關檢討式。	都審報告書各冊 4-8、各冊 6-4、第一冊 3-10、第二冊 3-10-1~3-10-2
		(六) 開放空間配置及景觀綠化部分		
		1. 沿景美溪之綠地、公園之景觀規劃與植栽樹種，請延續周邊鄰地設置。	遵照辦理。	事業 P.8-4、P.8-10
		2. 考量本計畫區規劃高層建築，大型量體對環境、風廊的影響及行人的舒適性，沿街開放空間僅依規定留設法定退縮空間，請增加留設沿街開放空間，本計畫區內統一以 6 公尺設置，並規劃雙喬木、街道家具。	本計畫區內皆統一退縮 6M 空間，並規劃雙喬木及街道家具。	事業 P.11-6、P.12-77~12-78
		3. 退縮範圍應以淨空設計，不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正。	法定退縮範圍皆無地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，本案符合規定。	事業 P.11-14、P.11-31、P.11-47、P.11-77、P.11-97
		4. 請自建築線起配置 1.5 公尺寬度複層植栽帶後再設置 3 公尺以上之人行步道，沿街植栽樹穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。	已依左列規定調整規劃，本案符合規定。	事業 P.11-14、P.11-30、P.11-45、P.11-77、P.11-97
		5. 請依都市計畫規劃留設 500 平方公尺街角廣場，並考量行人遮蔭與舒適性，增加喬木配置，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間，並提供街道家具。	遵照辦理，已依規定留設 500 平方公尺街角廣場，並符合建築技術規則設計施工篇第 283 條有關開放空間尺寸規定。	事業 P.11-6
		6. 請確實標註全區絕對高程、GLt0 基準點、鄰地及道路高程關係(法定退縮人行步道以面前道路高程加 10 至 20 公分為基準設置)，目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。	遵照辦理，已重新檢核並補標示基準點、鄰地及道路高程關係。	都審報告書各冊 5-9、6-3
		7. 本計畫區「入口廣場」及「特專三」之沿街人行開放空間銜接處請規劃硬鋪面，加強開放空間串聯。	遵照辦理，本案已依相關規定留設人行步道。	事業 P.11-77
		8. 本案計畫區指定留設開放空間部分，短向部分請依相關法令規定以 1/40 設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，長向部分坡度以不大於 4%為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。	遵照辦理，已重新檢核並補標示人行步道、鄰地及道路高程關係。	都審報告書各冊 5-3-1、5-9、6-3、7-3、7-4、
		9. 建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設 1/2 以上種植花草樹木部分，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，確實標示區塊重新計算符合規定。	遵照辦理，已分列補充無法綠化面積項目。	事業 P.12-89、P.12-98、P.12-106、P.12-116、P.12-129
		10. 屋頂平台及露臺請規劃 1/2 綠化，標註安全維護距離、薄層綠化高度，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置 1 公尺退縮距離。	遵照辦理，已調整綠化花台配置，女兒牆至花台退縮距離均大於 1M。	事業 P.12-92、P.12-100、P.12-109、P.12-121、P.12-132
		11. 夜間照明部分，人行步道空間燈具請結合植栽帶配置，請考量夜間通行安全沿街側請增設高燈照明，並補充燈具規格說明。	遵照辦理。	事業 P.12-85、P.12-94、P.12-102、P.12-111、P.12-124、P.12-134
		12. 植栽計畫請以原生種植物為主，另考量對植物的影響包含促進生長、調節開花、影響生理時鐘，並可能造成光害，請取消投樹燈規劃設置。	遵照辦理，本計畫區皆取消規劃設置投樹燈。	事業 P.12-85、P.12-94、P.12-102、P.12-111、P.12-124、P.12-134
		(七) 交通動線及停車空間配置		
		1. 車位檢討請確實編號及文字標示，並請於圖面上標示說明社區使用車位用途，以利檢視設置數量。	遵照辦理，已補充標示社區使用車位用途及編號。	事業 P.11-10~11-13、P.11-26~11-30、P.11-42~11-46、P.11-72~11-76、P.11-92~11-96

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2. 為確保人行及車行安全，請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，汽、機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮及獎勵空問應留設 6 公尺平地緩衝空間，緩衝空間兩側以植栽區隔，請與開放空間整體考量修正規劃。	遵照辦理，已規劃 6M 緩衝空間，且兩側以植栽區隔。	事業 P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-52、P.12-72
		3. 車道破口寬度部分未符合「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 2 款第 1 目規定，本案地下停車場車道與人行步道交接部分，請於圖面詳細標註人車動線，應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍(6 或 8 公尺)，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全。	遵照辦理，已補充相關標註及車道剖面圖。	都審報告書第一冊 7-4-4~7-4-5、第二冊 7-4-3 第三冊 7-4-2
		4. 請配合本府交通局意見於地面一層(車道出入口旁)規劃的短程臨停空間。	本案特專三 A-F 棟於 C 棟及 D 棟西側設置 8 席臨停空間，以降低周邊交通及人行空間之影響，其餘各區皆於車道出入口旁設置短時臨停空間。	事業 P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-56、P.12-72
		(八) 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表，並沿街設立開放空間告示牌及確實標示開放空間範圍。	遵照辦理，已補充公共開放空間管理維護執行計畫表。	事業 P.10-11~10-15
		(九) 請依街廓或報告書分冊原則，提供建築物外觀透視模擬圖，並補充周遭重要建築物。	遵照辦理，已補充相關透視模擬圖說。	都審報告書各冊 5-2
		(十) 有關報告書內容請補附指北針、常用整數比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。	遵照辦理。	都審報告書各冊第三章~第七章
		(十一) (街廓一)新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地		
		1. 本街廓全屬第一種特定專用區，有關容許使用部分		
		(1) 本街廓地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之 10%。	遵照辦理，本案符合規定。	事業 P.6-32、P.11-9、P.11-25、P.11-41
		(2) 第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主。本案係以規劃作為商業使用之一般事務所(G-2)使用，是否符合都市計畫規定，請先經都市計畫及都市更新主管機關確認。	本案符合規定。	–
		(3) 本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓 3 層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於 300 平方公尺，另應依通案決議檢討，地面 1、2 層規劃作一般事務所使用，各單元面積規劃應不小於 150 平方公尺，請修正。	已修正地面 1、2 層服務辦公室使用單元面積，皆不小於 150 平方公尺，3 層以上服務辦公室及作業廠房使用單元面積，不小於 300 平方公尺，符合規定。	都審報告書第一冊 7-1-5~7-1-8
		2. 交通動線及停車空間配置		
		(1) 依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第 2 項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，…。」，另依「新北市都市設計審議原則」每 1 宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，本街廓規劃 3 處車道出入口，請修正，並請取消本街廓 AB 棟設置於 22 公尺計畫道路之停車場出入口。	本街廓分為特專一 AB 棟及特專一 C 棟 2 張建照，依新北市都市設計審議原則規定，特專一 AB 棟停車位數量超過 500 部，基地面積超過一萬平方公尺，屬大規模開發案，依規定可設置 2 處出入口；特專一 C 棟設置 1 處出入口，皆符合規定。	事業 P.12-9、P.12-23
		(2) 考量 22 公尺計畫道路為本計畫區的主要車行動線，有關本案於計畫道路路邊規劃設置避車彎部分，應經本府道路主管機關確認同意。	遵照辦理，除特專三 E 棟公益回饋設施出入口前依主管機關要求設置接送區外，取消 22 米計畫道路設置避車彎，另考量特專三 A~F 棟總戶數已達 1300 戶以上，實際臨停需求應較大，調整於特專三東向主要入口門廳正前方有設置一處，其餘基地避車彎已取消。	事業 P.10-17、P.12-3
		(3) 有關寶中路 97 巷(8 公尺寬)臨建築物側，請完整留設人行步道寬度至少 2.5 公尺以上，以利串連開放空間系統。	遵照辦理，已調整寶中路 97 巷人行道寬度達 2.5 公尺以上。	事業 P.12-9
		(4) 基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。	遵照辦理。	都審報告書第一冊 5-6~5-7、事業 P.12-9、P.12-23

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(5)本街廓規劃地面一層停車位 3 處(共 6 輛)，為確保人行及車行安全，請取消地面一層停車位規劃，倘為大型裝卸車位，請補充說明裝卸作業動線及剖面圖，並避免人車動線交織。	已取消特專一 A 棟及 B 棟間 3 部停車位。B 棟東側地面層車位非大型裝卸車位，為供訪客、卸貨、短時臨停停車位及社區使用車位，並與地下室車道整合為一處出入口。	事業 P.12-9 都審報告書第一冊 5-6-2
		(6)依土管規定第一種特定專用區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，請依規定檢討修正。	本案依細部計畫規定，依「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定檢討，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。本案符合規定。	事業 P.6-22、P.6-33
		(7)自行車位請鄰近垂直動線設置並集中規劃，請修正。	遵照辦理，本案自行車位集中設置並鄰近垂直動線。	事業 P.12-9、P.12-24
		(8)垃圾、廚餘處理及運送系統		
		A.本街廓規劃設置 2 處垃圾(AB 棟 1 處、C 棟 1 處)，請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間。	本案已與設備廠商檢討並補充垃圾處理設備配置，使用空間皆足夠。	事業 P.12-10、P.12-24
		B.垃圾暫存空間門扇規劃尺寸請考量垃圾子母車進出作業寬度。	本案門寬皆符合垃圾子母車進出需求。	事業 P.12-10、P.12-24
		C.垃圾車停車位請於鄰近垃圾處理空間規劃留設。	遵照辦理，本案已調整垃圾車停車位鄰近垃圾處理空間。	事業 P.12-10、P.12-24
		(9)空調主機設置部分，以陽臺內設置為原則，若涉及立面造型應予以遮蔽美化，請補充 A 及 C 棟空調配置圖說。	A 棟全棟及 B 棟三層以上無工作陽台，空調主機皆設置於空調機房內，立面以全面格柵遮蔽美化。C 棟為中央空調系統，陽台無設置空調主機，已補充陽台立面淨空寬度檢討。	都審報告書各冊 5-10
		(10) 本案入口框架、雨遮及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。	遵照辦理。	都審報告書各冊 5-10
		(十二) (街廓二)新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地		
		1.有關水岸建築量體配置，基地平均寬度計算方式有誤，請確實依規定檢討，重新調整配置，並加強開放空間串聯。	本案已與都市設計科討論並調整計算內容，F 棟配置修正向西北向中庭內移 13.5M，增加外部開放空間，並重新檢核景觀規劃。	都審報告書第二冊 3-8
		2.為創造廣場的自明性、允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動，廣場用地請西側地界線請以點式規劃植栽樹穴，以利行人通行。	遵照辦理，已調整規劃。	事業 P.8-23
		3.考量 A 棟及 F 棟鄰近捷運站，住宅區生活機能需求及特專一辦工廠使用人員通往捷運站的路段，請將低樓層規劃作店鋪使用。	本案臨 22M 及 15M 計畫道路之地面層皆規劃店鋪使用。	事業 P.11-77
		4.沿街開放空間僅規定留設法定退縮空間，規劃配置超大內庭，考量本案規劃高層建築，大型量體對環境及風廊的影響，及行人的舒適性，請增加留設沿街開放空間。	本案已將 F 棟向西北向中庭內移 13.5M，增加沿街開放空間面積。	事業 P.11-77
		5.依土管規定第一種特定專用區及第三種特定專用區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，本街廓開挖率計算有誤，請修正。	本案依細部計畫規定，依「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定檢討，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。本案符合規定。	事業 P.6-22、P.6-33
		6.依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第 3 點建築設計及附屬設施：「…本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，本街廓規劃架高連通步道，圍塑出封閉的大型內庭，不符土管不得設置圍牆之精神，請取消架高連通步道之規劃設計。	本案戶數高達 1300 戶以上，考量住戶安全及維持應有的社區品質，地面層連接通廊屬實際需求使用且面積檢討均有實際計入，設置精神上應不屬圍牆設置應屬低矮之建築物。	都審報告書第二冊 4-2-3、5-1-2、6-1-3
		7.交通動線及停車空間配置		
		(1)有關規劃 6 公尺基地內通路部分		
		A.導致本街廓產生 4 處車道破口，應先經本府交通局確認是否作為提供公眾使用，以串連南北道路通行，以確保符合新北市設計審議原則車道出入口設置數量。	本街廓分為特專三 A-F 棟及特專一 D 棟 2 張建照，依新北市都市設計審議原則規定，特專三 A-F 棟停車位數量超過 500 部，基地面積超過一萬平方公尺，屬大規模開發案，依規定可設置 2 處出入口，分別於 15M 計畫道路及 22M 計畫道路。西北側為消防救災通路，平時僅供行人通行，非車道破口；特專一 D 棟僅設置 1 處出入口，皆符合規定。	事業 P.12-56、P.12-72

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		B. 承上，考量西側學校用地未來刻正辦理都市計畫變更為住宅區，應整體評估供公眾使用並於通路 2 側規劃 1.5 公尺以上人行步道，以避免人車共道，確保人行使用安全。	遵照辦理。	事業 P.12-56
		(2) 考量周邊人行通道安全，請取消地面 1 層設置之汽、機車停車位，將機車停車位集中設置於地下 1 層，並請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，請修正。	本案機車停車位設置皆於地下一層，考量店鋪裝卸及外送人員停等需求，地面層僅設有 8 輛臨停車位空間供使用，並整合車道出口於 22M 計畫道路，不影響主要交通要道使用。	事業 P.12-56
		(3) 依「依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」」第 2 項建築計畫區交通規劃規定：計畫區汽車出入口，不得設置於自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內或丁字路及其他有礙公安全及公共交通之道路、路段或場所，請檢討本街廓於 15 公尺計畫道路側規劃之車道出入口位置應符合規定，並逕洽交通局確認 15 公尺計畫道路與寶橋路 235 巷路口之行穿線規劃位置。	特專三 A-F 棟車道出入口考量 15 公尺計畫道路北側鄰近捷運站，人潮較多，故設置於南側，以雙車道進場，規劃車牌辨識提升進場效率，並搭配專用時相，減少交通影響。 特專一 D 棟車道出入口設置於 15 公尺計畫道路上，非主要道路，並遠離轉角處，減少交通影響。	事業 P.12-56、P.12-72
		(4) 請補充本案 D 棟運動中心與周遭鄰地及捷運站通往 D 棟運動中心、人車動線分析，以確保運動中心設置位置之可及性。	遵照辦理，已補充相關圖說。	都審報告書第二冊 3-10-11、3-1-14~3-10-17、5-3-1、5-6-1
		(5) 有關捐建公益性設施：公共托老中心請依建管規定檢討使用類組，請修正。另公益性設施公共幼兒園及公共托老中心皆應規劃接送動線，請於圖說上詳細標示人行空間與汽、機車動線，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。	已修正公共托老中心使用類組為 H-1，公益性設施汽、機車動線請詳專章檢討。	事業 P.10-17~10-19、P.11-70 都審報告書第二冊 3-10-4~3-10-7、5-3-1、5-6-2
		(6) 捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，有關 D 棟運動中心，僅部分屬捐贈範圍，請於圖面標示清楚捐贈車位及捐贈使用範圍，並說明垂直動線之規劃。	本案公益性設施皆設有附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行；以上皆符合相關規定。D 棟運動中心已補充捐贈車位及捐贈使用範圍、垂直動線之規劃說明。	事業 P.10-16~10-37
		(7) 考量照顧特殊及逃生需求，建議增加電梯數量及加大電梯使用空間，以建構多向逃生動線，請洽接管機關確認。	本案規劃內容皆已請接管機關確認。	事業 P.附錄-17~附錄-22
		(8) 垃圾、廚餘處理及運送系統		
		A. 本街廓規劃設置 6 處垃圾處理，請依使用屬性補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間。	本案已與設備廠商檢討並補充垃圾處理設備配置，使用空間皆足夠。	事業 P.11-46、P.11-75
		B. 垃圾暫存空間門扇規劃尺寸請考量垃圾子母車進出作業寬度。	本案門寬皆符合垃圾子母車進出需求。	事業 P.11-46、P.11-75
		(9) 請依規定確實檢討及規劃自行車停車位，另供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下 1 層，請修正。	本案特專三自行車位設置於地下一層，特專一 D 棟設置於地面層，皆集中設置	事業 P.11-47、P.11-76
		(10) 水岸綠帶規劃階梯連通至住宅區，請考量無障礙通行需求，調整高程規劃。	遵照辦理。	都審報告書第二冊 5-8-4、6-3-4
		(11) 基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃並標示清楚，以確保人車分流。	遵照辦理。	事業 P.12-38、P.12-56
		(12) 為確保人行及車行安全，請加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。	本案均在進、出入車道口周圍，考量人行及車行視線設置警示設施並適當整併於警衛室造型框架。	事業 P.12-38、P.12-56
		8. 有關住宅區西側設置泳池部分，應取得自來水公司同意文件，另考量泳池維護管理不易及珍惜水資源，建議取消泳池設置。	已取得自來水公司同意文件。	都審報告書第二冊 8-5-12
		9. 排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統。	已補充筏基配置圖，本案排水規劃皆集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統	都審報告書第二冊 5-9

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		10.本街廓第一種特定專用區範圍，有關容許使用部分：		
		(1)本街廓地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之 10%。	遵照辦理，本案符合規定。	事業 P.6-32
		(2)第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主，規劃做一般事務所(G-2)使用，請先經都市計畫及都市更新主管機關確認。	本案符合規定。	–
		(3)本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓 3 層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於 300 平方公尺，另應依通案決議檢討，地面 1、2 層規劃作一般事務所使用，各單元面積規劃應不小於 150 平方公尺，請修正。	已修正地面 1、2 層服務辦公室使用單元面積，皆不小於 150 平方公尺，3 層以上服務辦公室及作業廠房使用單元面積，不小於 300 平方公尺，符合規定。	都審報告書第二冊 7-1-6~7-1-15
		(十三) (街廓三)新店區寶元段 210 地號等 4 筆土地		
		1.依土管規定第三種特定專用區及公園用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，本街廓開挖率計算有誤，請修正。	本案依細部計畫規定，依「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定檢討，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。本案符合規定。	事業 P.6-22、P.6-33
		2.公園用地		
		(1)請依「都市計畫法新北市施行設則」檢討 1/2 綠化。	遵照辦理。	事業 P.8-11
		(2)請套繪 500 公尺範圍內公車停靠站、公共自行車租賃站、鄰地公園及建物配置、和興路 44 巷跨景美溪人行景觀橋、最新 Y5 捷運設施圖面及相關出入口位置，應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置，目前無法檢視，請修正。	遵照辦理，已補充標示於圖說。	都審報告書第三冊 4-2-1
		(3)請加強公園內部之喬木數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達 2 公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。	公園內部喬木均有選用開展型大喬木及設置街道家具以提供遮蔭及休憩需求，且喬木種植區域之覆土均達 2 公尺。	事業 P.8-10~8-12
		(4)有關機車停車位設置於地面層，逕依建管規定檢討。另考量人行安全，請留設完整緩衝空間，並於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍。	請詳公園用地綠化面積配置圖上之不可綠化範圍且 Y5 捷運站地面機車停車位設置，皆不屬本案規劃範圍；本案與捷運局單位相互配合規劃及建置公園用地地面層設施景觀。	都審報告書第三冊 6-3-7、6-3-9 事業 P.8-10
		(5)有關公園用地之配置部分，需檢送興關計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。	已與相關單位確認。	事業 P.附錄-36~附錄-37
		(6)本案沿水岸防汛道路側退縮 4 公尺作為道路部分之排水，請考量退縮道路及公園用地之實際高層規劃，避免造成積水。	遵照辦理。	都審報告書第三冊 5-9
		(7)綠地用地		
		A.請依「都市計畫法新北市施行設則」檢討 1/2 綠化。	綠地用地經檢討符合 1/2 綠化面積規定，另綠地用地(兼供道路使用)因指定留設無遮簷人行道，無法留設總用地 1/2 綠化面積，本案擬提請放寬扣除上述無法綠化面積後，本案滿足可綠化用地 1/2 面積，懇請委員同意。	事業 P.8-5、P.8-19
		B.請配合公園用地及水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。	遵照辦理。	事業 P.8-3~8-4
		3.請於圖面上清楚標示空間名稱，另車位請確實編號，並依規定檢討。	遵照辦理。	事業 P.11-92~11-96
		4.捷運 Y5 站已開工，請補充本案與 Y5 站、周遭鄰地(如裕隆城)之關係及通往捷運 Y5 站的方式、動線、停車位規劃等。	遵照辦理，已補充大範圍人、車動線。	事業 P.12-3

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(十四)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。	遵照辦理。	–
		(十五) 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	遵照辦理。	–
		(十六) 本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。	遵照辦理。	–
		二、都市更新		
		(一) 人民陳情：實施者於會上表示目前剩 1 戶未簽同意書，故請再加強溝通協調。	本案已取得該戶同意書，全案都市更新事業計畫同意比例達 100%。	事業 P.5-1、附件冊
		(二) 更新單元範圍：本案更新單元範圍位於本府 109 年 8 月 20 日公告實施之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」之更新單元 2，經查公開展覽範圍與上開計畫一致，故原則同意。	敬悉。	–
		(三) 都市計畫相關法規：經查寶中路 97 巷側有地界線與建築線不重合之情形，依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 1 項第 2 款規定，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽臺、露臺)與該建築線之最小距離不得小於一公尺，請補充檢討於計畫書。	遵照辦理，本案特專一 AB 棟建築物(含陽臺、露臺)與寶中路 97 巷建築線最小距離皆大於 1M。	事業 P.12-9
		(四) 更新計畫：依更新計畫都市設計構想規定本案應檢討牆面線、架空走廊留設及露臺集中留設等內容，查細部計畫已將此規定刪除，惟實施者仍應依更新計畫檢討，倘須取消設置，則應敘明水岸線之人行動線串聯等規劃構想，並於下次小組審議討論。	已補充水岸線之人行動線串聯說明。	事業 P.11-5
		(五) 廢巷改道		
		1. 依建築線指示圖，關於寶中路為現有巷道大於計畫道路及寶中路 93 巷部分現有巷道，經實施者回上表示將辦理廢巷，故請於計畫書第 11 章補充現有巷道廢止及鄰地都更案亦併同辦理廢巷等內容。	遵照辦理，已補充。	事業 P.11-1
		2. 請補充有無供其他住戶出入使用及地下是否尚有 5 大管線及排水等相關管線設施埋設於計畫書第 11 章。	本案申請廢止更新單元範圍內寶中路及寶中路 93 巷，該巷道無供其他住戶出入使用，其地下涉及電力、瓦斯、自來水及電信等管線，未來將依相關規定辦理。	事業 P.11-1
		3. 寶中路 97 巷為指定建築線在案之現有巷道，指定寬度為 8 公尺，故更新後應保留通行。	本案寶中路 97 巷更新後維持供公眾通行。	事業 P.11-1
		4. 更新單元內於特專一 A 棟地下，涉及雨水下水道改道至新關之 22 米計畫道路部分，未來新建工程時請依水利局意見辦理。	遵照辦理。	事業 P.11-2
		(六) 協助開闢公共設施：依都市計畫變更捐贈公共設施用地(含公園用地、綠地用地、綠兼道、廣場用地、道路用地)，請實施者先行確認管理維護單位意見及管理維護費用等內容，並於下次小組審議討論。	遵照辦理，本案業已函詢管理維護單位(新店區公所)。	事業 P.綜-14、P.附錄-36~附錄-37
		(七) 捐贈公益空間		
		1. 依都市計畫法第 39 條之 2(都更二箭)捐贈公益設施空間，請實施者先行確認受贈單位就規劃設計、使用需求、出入接送動線意見及管理維護費用等內容。	遵照辦理，本案業已函詢新北市政府教育局、衛生局及體育局等受贈單位，並確認相關公益設施規劃內容。	事業 P.附錄-17~附錄-22
		2.「關於捐贈公益設施空間，市府得視實際使用需求統籌調派進駐機關」，請載明於管理維護計畫章節、公寓大廈規約及買賣契約內說明。	遵照辦理，已補充於計畫書管理維護計畫，未來亦將載明於公寓大廈規約及買賣契約。	事業 P.20-2
		(八) 建築容積獎勵		
		1.「時程獎勵」及「規模獎勵」經作業單位說明尚符合規定，故原則同意申請額度 (1)「時程獎勵」： A. 特專一 AB 棟基準容積 10%之獎勵值(面積 4,730.86 ㎡)。	敬悉。	事業 P.10-3

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		B. 特專一 C 棟基準容積 10%之獎勵值(面積 1,388.79 ㎡)。 C. 特專一 D 棟基準容積 10%之獎勵值(面積 1,496.07 ㎡)。 D. 特專三 A~F 棟基準容積 10%之獎勵值(面積 6,309.3 ㎡)。 E. 特專三 G 棟棟基準容積 10%之獎勵值(面積 701.07-㎡)。 (2)「規模獎勵」: A. 特專一 AB 棟基準容積 30%之獎勵值(面積 14,192.60 ㎡)。 B. 特專一 C 棟基準容積 30%之獎勵值(面積 4,166.38 ㎡)。 C. 特專一 D 棟基準容積 30%之獎勵值(面積 4,488.22 ㎡)。 D. 特專三 A~F 棟基準容積 30%之獎勵值(面積 18,927.9 ㎡)。 F. 特專三 G 棟棟基準容積 30%之獎勵值(面積 2,103.23 ㎡)。		
		2.「建築規劃設計獎勵」		
		(1)第 11 章退縮範圍內設置自行車位及相關街道家具部分，依都市更新審議原則規定不得有構造物，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.11-14、P.11-31、P.11-47、P.11-77、P.11-97
		(2)退縮範圍未依都市更新審議原則第 9 點規定，退縮淨寬達四公尺以上者，人行之淨寬不得小於二點五公尺。	遵照辦理，已修正。	事業 P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-56、P.12-72
		(3)請於相關圖面補充車道緩衝空間位置及說明退縮範圍種植之喬木種類等。	遵照辦理，已補充。	事業 P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-56、P.12-72、P.12-87~12-88、P.12-97 、 P.12-105 、 P.12-114~12-115、P.12-128
		(九) 建築規劃設計		
		1. 請依新北市都市更新審議原則第 12 點規定檢討及修正以下內容：		
		(1)人行步道及綠化空間之照明計畫，請以高燈為主，請釐清本案是否設置投射燈。	本案各區皆取消設置投樹燈。	事業 P.12-85、P.12-94、P.12-102、P.12-111、P.12-124、P.12-134
		(2) 地下通風系統，於特專一 ABC 棟其排風方向不得面對人行空間，請釐清。	特專一 A 棟排風口距離人行道 10 公尺，不影響人行空間，特專一 B 棟排風口距離人行道 3 公尺，且離地 4 公尺，特專一 C 棟排風口未面對人行道，皆符合規定。	事業 P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-56、P.12-72
		2. 本案範圍涉及捷運環狀線-Y5 站站體及軌道穿越，請實施者於計畫書內載明及開關時程、地下開挖範圍等內容，並加強環狀線 Y5 站人行動線串聯至基地內。後續請依臺北市政府捷運工程局、新北市政府捷運工程局規定辦理。	遵照辦理，已補充標示 Y5 站地下開挖範圍，相關開闢時程仍待主管機關確認。	事業 P.8-10 P.附錄-24~附錄-27
		(十) 交通動線		
		1. 特專一 AB 棟、特專三 A~F 棟基地多處車道破口及特專三 A~F 棟設置基地內通路供汽機車通行之必要性部分，請配合都市設計審議意見內容修正。	特專三 A-F 西北側為消防救災通路，平時僅供行人通行，非車道破口。本案特專一 AB 棟及特專三 A~F 棟，依新北市都市設計審議原則規定，特專一 AB 棟及特專三 A~F 棟停車位數量超過 500 部，基地面積超過一萬平方公尺，屬大規模開發案，依規定可設置 2 處出入口。考量生活模式及民生交通趨勢，設置一進一出的車道模式，於基地內消化車輛停等時程，尚屬考量實際需求，酌請委員同意。	事業 P.12-9、P.12-56
		2. 配合本府交通局建議，考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，請於基地內地面層與車道出入口整併內劃設置短時臨停空間。	本案考量店鋪卸貨、外送需求，於特專三地面層 C 棟及 D 棟西側設有 8 席臨停車位，並整合車道出口於 22M 計畫道路，其餘各區車道出入口皆設有短時臨停空間。	事業 P.12-9、P.12-56
		3. 無障礙車位應以不穿越車道並接近垂直動線為原則設置，請釐清特專一 ABD 棟、特專三 A~F 棟是否有無障礙空間穿越車道情況。	特專一 ABD 棟已調整相關內容，以不穿越車道，接近垂直動線為原則設置，特專三 A~F 棟無障礙車位皆設置於各棟梯廳旁。	事業 P.12-15~12-17 、 P.12-45~12-46 、 P.12-63~12-64

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		4.請於計畫書相關圖面補充標示裝卸、訪客臨停、垃圾儲藏空間等位置。	遵照辦理，已補充相關標示。	事業 P.12-9~12-10、P.12-23~12-24 、 P.12-38~12-39、P.12-56~12-58、P.12-72~12-73
		5.新北市都市更新審議原則第 14 點規定檢討及修正以下內容：		
		(1) 住宅單元每戶應附設一機車位，本案特專三 G 棟有不足機車位情形，另實施者於會上簡報第 48 頁說明後續將補足機車位，故請配合修正。	遵照辦理，已修正。	P.6-51
		(2) 本案汽機車出入口鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔，既經實施者於會上簡報第 48 頁說明將配合辦理，故請修正相關內容。	遵照辦理，已修正。	事業 P.12-93、P.12-101、P.12-110、P.12-123、P.12-133
		(十一) 選配原則：經實施者於會上簡報第 53 頁說明，依通案原則修正專一及特專三皆以不超過應分配權利價值 110%為原則，以及新增特專一 D 棟公益設施及其車位部分，由市府財政局優先選配等文字，專案小組原則同意。	敬悉。	事業 P.15-1
		(十二) 財務計畫：依 104 年 1 月 16 日修正公告之「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」		
		1.「人事行政管理費率」及「銷售管理費率」部分，請於計畫書檢討提列費率依據。	遵照辦理，已補充。	事業 P.18-3
		2.「風險管理費率」不得因「營建成本風險」、「整合期間長人事成本高」、「銷售成本」等作為提列至上限理由，故請調整理由。	遵照辦理，已修正。	事業 P.18-3
		3.有關「公益設施管理維護費」請移至「公益設施認養經費」內。	遵照辦理，已修正。	事業 P.18-1
		4.有關「公共設施用地管理維護費」、「都計變更捐贈公共停車折繳代金」、「都計變更捐贈可建地折繳代金」、「特專一特專三部分容許商業使用回饋金」請移至「都市計畫變更負擔費用」內。	遵照辦理，已修正。	事業 P.18-2
拾	結論	一、本案依都市計畫法第 39 條之 2(都更二箭)捐贈之公益設施空間，因配合受贈項目調整設計，致建築規劃設計調整幅度較大，故後續請辦理重新選配作業及公開展覽程序後再續提專案小組審議。	遵照辦理，本案業於 114 年 12 月 24 辦理自辦公聽會，申請分配期間為 114 年 12 月 15 日至 115 年 1 月 14 日(共 31 日)，將俟公開展覽程序完成後續提專案小組審議。	附件冊
		二、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新及都市設計相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。	敬悉。	–
		三、請申請人於新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依各委員及相關單位意見修正計畫書後報府續辦，並授權作業單位檢核是否依本次會議紀錄修正完竣，倘依本次會議紀錄修正完竣，續提下次專案小組審議；倘未依本次會議紀錄修正，則依都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項及新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點第 1 項駁回申請案件。	敬悉。	–

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新店區公所意見回應綜理表

依據新店區公所民國 114 年 11 月 26 日新北店工字第 1142433510 號函

項次	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	針對公園、廣場及行道樹景觀意見：		
	(一)主要計畫道路之樹木間距應留設 8-10 米距離，樹木植生空間寬度建議需有 2 米以上。	計畫道路樹木間距符合規定，另因公有人行道及道路寬度設計考量，植生空間寬度為 1 米，懇請同意。	事業 P.8-3
	(二)緊鄰防汛道路之綠帶建議以灌木或高灌木取代喬木。	依據「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定，綠化面積須達用地總面積二分之一以上，如調整樹種，將致綠化面積不足。	事業 P.8-4~8-5
	(三)公園、廣場、社區中庭種植喬木區域應留設至少 3 米寬之工作道路以方便日後修剪作業需求。	依據「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定，綠化面積須達用地總面積二分之一以上，如減少綠化面積，將致綠化面積不足，本案已留設多條寬 1.5~3 米步道，可供修剪作業使用。	事業 P.8-10~8-14、P.8-23~8-24、P.12-86、P.12-113
	(四)所選喬木樹種，大喬木如楓香、茄苳等樹應留設適當樹距及未來生長之空間。	遵照辦理，本案行道樹間距均為 6M 以上，公園內喬木間距均為 4.5 米以上。	事業 P.8-3、P.8-10~8-14
	(五)台灣樂樹易生椿象類病蟲害，建議種植於使用較少之區域，避免造成民眾恐慌。	遵照辦理，本案無選用台灣欒樹。	事業 P.8-5、P.8-12、P.8-19、P.8-24
	(六)人工地盤上方之樹木建議改種高灌木或小喬木。	本案人工地盤上方覆土達 6M 以上，可提供喬木根系生長空間。	–
	(七)有關設施使用材質，建議以制式規格品或市面常見產品，避免維護不易。	遵照辦理。	–
二	另再行檢視所提計畫內容，提出疑義如下：		
	(一)有關綠地用地、公園用地內均有規劃「人行道」及「自行車道」，請確認是否為道路系統之一部份，或為公園緣地規劃需求可取消之景觀步道。	本更新單元依據細部計畫規定，計畫區指定留設沿街面需規劃自行車道及人行步道供公眾通行，本案皆依規定辦理。	P.12-2
	(二)另公園內部規劃停車場，其數量是否符合區域交通需求及內部車格設置是否合宜，非本所權責得以認定。	有關公園內部規劃停車場實屬 Y5 捷運工程規劃，非屬本案規劃內容。	P.8-10
三	基地退縮做道路使用意見如下：		
	(一)請參採內政部「市區道路及附屬工程設計規範」施作，涵蓋道路鋪面、標誌標附屬設施等。	遵照辦理。	P.12-81
	(二)有關管理維護費用(或保固保證金)一節，敬請參照「新北市民間與闢道路及附施處理辦法」第十二條，本條文未盡之事宜，仍以新北市政府養護工程處及新建工程處意見為主。	遵照辦理。	-
	(三)有關綠地用地(兼供道路使用)，建議設計上考量相關排水設施，避免泥泥土流失導致汙染人行道之相關問題。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第 1 次都市更新及都市設計聯審專案小組紀錄回應綜理表

依據新北市政府民國 112 年 3 月 16 日新北府城更字第 1124612441 號函

開會時間：民國 112 年 2 月 22 日（星期三）上午 10 時整　　開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室(1122)　　主席：江委員明宜、張委員銀河　　紀錄：陳泛齊、俞俐維

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)查本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同段 227 地號等 28 筆國有土地，面積合計 2,342.56 平方公尺，占本案更新單元總面積 64,581.67 平方公尺之比例為 3.63%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，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，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金，請貴府責請實施者納入事業計畫書適當章節完整載明。	遵照辦理，已補充。	事業 P.16-1
		(二)查本案更新後可分配權利價值為新台幣（以下同）8 億 3,060 萬 7,501 元，本分署選配 31F-A1 等 23 戶及 23 個停車位，嗣依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 8 點第 1 項第 3 款規定函請內政部評估需求，經國家住宅與都市更新中心 111 年 11 月 10 日住都字第 1110017376 號函，建議改選至特專三 G 棟之低樓層 G2、G5、G6、G7 戶，汽車停車位建議改選至特專三 G 棟且優先選配於同樓層，爰本分署 112 年 1 月 12 日台財產北改字第 11250000690 號函請實施者改選房屋單元 3F-G2 等 42 戶及停車位 B4-39 等 18 個，預計領取差額價金 150 萬 6,501 元，請實施者配合改選。	依新北市政府都市更新處民國 114 年 2 月 27 日新北更事字第 1144632009 號函，考量本案配合市府需求於基地內設置第二國民中心，本次規劃設計調整度較大，影響所有權人權利價值甚鉅，並為加速後續審議程序，故將先就事業計畫內容進行審議，再予以辦理估價及選配作業。因此，本案此次先行檢送事業計畫，權利變換計畫將於後續事業計畫審竣後續辦，先予敘明。 本案權利變換計畫選配結果將配合貴署更改之選配內容調整。	—
		(三)本案國有土地比例 3.63%，本案人事管理費 5%、銷售管理費 5.13%、風險管理費 12%均以上限提列，且共同負擔比例達 58.06%，請酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。	1.本案人事行政管理費為實施者進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，本案涉及都審、都計變更等程序，同時依都更二箭規定捐贈公益設施，其受贈單位包含衛生局、教育局及體育局等，需要較高的人事成本執行相關開發程序及各單位的溝通作業。本案產權級別 21 筆，基地面積 64,581.67 ㎡，故依規定提列 5%。 2.廣告銷售管理費部分，實施者為銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，本案以工程費用 A＋權利變換費用 B＋貸款利息 C＋稅捐 D＋都市計畫變更負擔費用 F 計算，25 億以下者以 6%提列，超過 25 億至 50 億部分以 5.5%提列，超過 50 億部分以 5%提列。 3.有關風險管理費部分，本案基地規模高達 6.4 萬公頃，並劃分為 5 張建築執照，5 個建築基地之間的施工界面複雜度高，未來全案量體總樓地板面積高達 42.7 萬平方公尺，施工工期勢必較一般案件長，對於不動產市場波動風險也遠高於一般案件，故實施者將承擔較高的開發風險，除此之外，本案未來可能面對的風險亦包括： (1)本案量體較大，原物料價格波動影響較大 本案量體規模較一般工程案大，全球原物料價格上漲幅度對於工程造價影響更加敏感，更應具備高度彈性的應變能力。 (2)經濟不確定性 全球經濟波動、利率上升，增加融資成本及資金調控風險。 (3)供應鏈中斷 國際局勢變動，貿易協定的緊縮和地緣政治緊張，將造成材料供應鏈的不穩定。 (4)移工出口國政策緊縮或聘任移工相關法令的限制 技術工人和專業人員的短缺，增加產業推進工期與質量管控的困難度。 (5)環保法規的加嚴與等級提升	事業 P.18-2~18-3

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			新的環保法規和標準的調整與要求，增加建築設計的不可預測性。 (6)新技術要求與既有工程之磨合 新技術的快速發展要求，需要不斷更新，並且需與原工法特性互相適應及調整。此時需投入資金進行技術升級和員工培訓。 (7)政策變動 政府政策的變動，如房地產市場調控將大幅影響供需平衡，財務損益不如預期。而稅收政策的變動，亦影響企業的盈利能力。 (8)自然災害和氣候變遷 全球極端氣候事件增加，可能影響建設進度和安全。 以上各項因素，均為實施者需面臨的具體風險。實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以靈活應變以維持全案穩定性並能持續推動，故建請准予提列風險管理費率 12%。	
		(四)請確認本案未來是否會辦理信託，倘會辦理信託，因國有土地不參與信託，請於計畫書及信託合約內確實載明排除國有土地。	遵照辦理，本案倘辦理信託，信託範圍將排除國有土地，並已載明於計畫書。	事業 P18-3
二	台北市政府 捷運局 (含書面意見)	本案範圍涉及捷運 Y5 車站站體周邊景觀設計及北側建物地下結構與捷運潛盾隧道過近之介面問題，請實施者向臺北捷運局索取最新設計圖，將 Y5 站都審最新修改圖說及 Y5 車站隧道細部設計圖說納入實施者設計修正，本案北側建物地下結構與捷運潛盾隧道過近是否違反「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定，請實施者完成套繪後之細部設計 CAD 圖包含詳細座標位置提供臺北捷運局檢核。	本所已於 112 年 05 月 04 日(112)冀字 050407 號函詢及提供本案測量圖套匯檔案給臺北市捷運局；並依據 112 年 05 月 16 日北市捷土字第 1123008449 號函臺北市捷運局回函調整本案特專三 A~F 棟地下室外壁向西側內縮，已確保與捷運潛盾隧道外壁淨距離達到 2M 以上。	詳都審報告書 P.7-1-44
三	台灣建築中心 (含書面意見)	(一)基本資料		
		1.本案法令適用基準日為 110 年 06 月 02 日，應採綠建築評估手冊 2019 年版檢討綠建築各項申請指標，惟報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。	本案於綠建築標章正式送審時，將依據建築中心規範之相關申請內容，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。	—
		2.本案為基本型與住宿類複合型案件，請確認 2 類樓地板面積占比，以利判定建築主要類型歸屬評估版本，並依該版本評估表檢討評估。	本案於綠建築標章正式送審時，將依據基地分割後之各區建築物樓地板占比及使用類組，進行版本認定評估審查。	—
		(二)本次針對所送書面資料(P.附錄 53~69)提出下列建議事項：		
		1.綠化量指標		
		(1)請附植栽配置(含灌木與草花)、覆土深度圖說及植栽查核表，以利喬木樹種分類、計算生態綠化優待係數、以及喬木樹間距判讀與固碳當量面積計算。	植栽配置及覆土深度圖說請詳本案報告書景觀章節以利委員檢核。	P.12-73 、 P.12-75~12-78 、 P.12-82~12-84 、 P.12-88~12-91 、 P.12-95~12-99 、 P.12-104~12-108
		(2)本次基地含有公園用地，檢討評估計算 β 值非全面採用 0.66 計算；另公園用地依據手冊 β 值取 0.83 檢討評估，請釐清並納入加權計算固碳當量。	本案需取得綠建築候選證書及標章證書僅為特專一 AB 棟、特專三 A~F 棟、等二筆基地，公園用地不包含於本次申請範圍內。	—
		2.基地保水指標		
		(1)設計說明提出「根據基地鑽探報告」，惟報告未見土壤鑽探報告資料，在請確認並補充引索於頁碼，以利確認指標初步系統得分。	本案後續申請階段將檢附完整評定書供中心審閱。	—
		(2)請補充 Q5 保水項目之配置圖及地下貯集滲透設施剖面大樣設計圖。	本案後續申請階段將檢附完整評定書供中心審閱。	—
		3.日常節能指標		
		(1)外殼部份之水平天窗日射遮蔽、可見光反射率 Gi、外殼節能及固定耗能(待評估手冊版本釐清再行確認是否可檢討評估)相關資料等目前尚未檢附。	本案後續申請階段將檢附完整評定書供中心審閱。	—
		(2)外殼節能系統得分，需依據基本型與住宿類樓地板面積占比加權得分。	後續依委員意見辦理。	—

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(3)P.附錄 56，設計說明之 EAC 及 EL 基準值與手冊不一致；表 4 評估表需一併確認。	已修正並更新評估表。	P.附錄-48
		4.二氧化碳減量指標：設計說明於耐久性係數及輕量化係數等已有評估值，請再檢附相關圖說（包含輕隔間配置圖、混凝土配比表、空調/排水管線及更新維護空間配置圖等）。	本案後續待申請階段將檢附完整評定書供中心審閱。	—
		5.廢棄物減量指標：本案高爐水泥、高性能混凝土及施工空氣污染比例已有評估值，請補充混凝土配比表及空氣污染防制相關規範及設計圖說等。	本案後續待申請階段將檢附完整評定書供中心審閱。	—
		6.水資源指標：本案評估表與設計說明已有評估值，後續請再檢附型錄、省水標章證明、雨水槽體容量、配置圖、剖面圖及給排水昇位圖。	本案後續待申請階段將檢附完整評定書供中心審閱。	—
		7.污水垃圾改善指標：		
		(1)本案評估表與設計說明已有勾稽，各項垃圾處理措施請補充相關圖說。	本案後續待申請階段會檢附完整評定書供中心審閱。	—
		(2)P.附錄 61 及 69，「汙」水垃圾改善指標，為誤植請修正。	已修正。	P.附錄-53、P.附錄-61
		(三)申請合格級智慧建築標章部分：		
		1.本案規劃申請銀級智慧建築標章，目前僅提列概略設計說明，建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計。	本案依法申請銅級智慧建築標章，後續將於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計。	—
		2.僅提供評估總表，請提供申請類別之評估表。	已補充申請類別評估表。	P.附錄-62~附錄-95
		3.相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。	後續依委員意見辦理。	—
四	市府財政局 (含書面意見)	(一)請實施者就事業暨權利變換計畫書下列事項予以釐清修正：		
		1.事業計畫第 VIII 頁，公共幼兒園、公共托老中心與公益設施共用空間面積，與第 10-20 頁所載面積不符，請修正。另特專三 A~F 棟之住宅單元戶數與第 12-10-1 頁表 12.10.1 特專三 A~F 棟面積計算表記載之住宅單元戶數不符，請釐清修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.V
		2.事業計畫第 10-20 頁，項次三實設公益設施合計面積計算式有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.10-16
		3.事業計畫第 10-21、18-9、20-1、21-1 頁及權變計畫第 10-9 頁，捐贈公益設施棟別及面積與事業計畫報告書第 10-20 頁不符，請釐清公益設施設置位置及面積，並於相關頁面併同修正。	本案已逐一檢視及修正相關數據，本案應捐贈公益設施容積樓地板面積為 6,648.30 ㎡，捐贈公益設施位置及面積如下： 1.公共化幼兒園設置於特專三 E 棟 1~3F，面積包含室內 1,869.82 ㎡(不含公設面積)及室外 536.02 ㎡。 2.公共托老中心：設置於特專三 E 棟 4F，面積 904.09 ㎡(不含公設面積)。 3.國民運動中心：設置於特專一 D 棟 B1F~8F，面積總計 10,574.57 ㎡(不含公設面積)，其中捐贈樓地板面積為 3,874.39 ㎡(不含公設面積)。	事 業 P.10-16 、P.10-24
		4.事業計畫第 12-7-1、12-8-1、12-9-1、12-11-1 頁，面積計算表之地號數有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.11-7、P.11-22、P.11-37、P.11-59、P.11-86
		5.事業計畫第 12-10-3 頁，表 12.10.1 特專三 A~F 棟面積計算表記載本案有 H、J 棟建物，是否為誤植，請釐清。	本案 H 棟、J 棟原為警衛室及公益設施(公共化幼兒園、公共托老中心)，本次為避免混淆，修正 H 棟為 A-2 棟，公益設施(公共化幼兒園、公共托老中心)則併入 E 棟。	事業 P.11-59
		6.事業計畫第 12-11-1 頁，特專三區 G 棟之面積計算表不完整，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.11-59
		7.事業計畫第 18-1、18-3 頁，「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額『標』準」請修正為「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」。	遵照辦理，已修正。	事業 P.18-1、P.18-3
		8.事業計畫第 18-3 頁，特專一 AB 棟之 2 棟建物及特專三 A~F 棟之 6 棟建物分屬不同樓高，於計算「表 18-2 建築規劃設計費估算表」之法定工程造價應分別按各	本案依 113 年 5 月 22 日公告修正之事業計畫書範本調整，故事業計畫已無表 18-2 建築規劃設計費估算表，將於後續權利變換計畫補充之。本案特	—

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		棟樓高對應之工程造價單價與各棟總樓地板面積之乘積加總較為合理，請釐正。	專一 AB 棟及特專三 A~F 棟建物地下室為連通，故合併計算法定工程造價。	
		9.事業計畫第 18-3 頁，表 18-2 建築規劃設計費估算表之【特專三 A~F 棟】法定工程造價計算式之計算面積有誤，請修正。	本案依 113 年 5 月 22 日公告修正之事業計畫書範本調整，故事業計畫已無表 18-2 建築規劃設計費估算表。本案已修正【特專三 A~F 棟】法定工程造價計算面積，將於後續權利變換計畫補充之。	—
		10.事業計畫第 18-4 頁，特專三 A~F 棟(2 層~屋突層)樓地板面積與第 12-10-1 頁面積計算表之樓地板面積不一致，請釐正。	本案依 113 年 5 月 22 日公告修正之事業計畫書範本調整，故事業計畫已無該段落說明。本案修正營建費用之特專三 A~F 棟(2 層~屋突層)樓地板面積已與建築面積計算表一致。	事業 P.18-1
		11.事業計畫第 18-8 頁，空氣汙染防制費項下所載【特專三 A~F 棟】之建築面積與第 12-10-1 頁面積計算表內之實設建築面積不一致，請釐正。	本案依 113 年 5 月 22 日公告修正之事業計畫書範本調整，故事業計畫已無該段落說明。本案修正計算空氣汙染防制費之【特專三 A~F 棟】建築面積已與建築面積計算表一致。	事業 P.18-1
		12.事業計畫第 18-10 頁，表 18-6 公共停車空間折繳代金計算表之【特專三 A~F 棟】法定停車位數與第 12-10-2 頁表 12.10.1 特專三 A~F 棟面積計算表記載之法定停車位數不符，請釐清修正。	本案依 113 年 5 月 22 日公告修正之事業計畫書範本調整，故事業計畫已無該段落說明。本案修正公共停車空間折繳代金計算之【特專三 A~F 棟】法定停車位數已與面積計算表一致。	—
		13.本案參與都市更新之市有土地包含都市計畫變更回饋土地，該回饋土地應扣除都市計畫變更費用及相關都市計畫變更回饋等負擔，請釐清修正。	依新北市政府都市更新處民國 114 年 2 月 27 日新北更事字第 1144632009 號函，考量本案配合市府需求於基地內設置第二國民中心，本次規劃設計調整度較大，影響所有權人權利價值甚鉅，並為加速後續審議程序，故將先就事業計畫內容進行審議，再予以辦理估價及選配作業。因此，本案此次先行檢送事業計畫，權利變換計畫將於後續事業計畫審竣後續辦，先予敘明。有關土地所有權人共同負擔額度部分，後續權利變換計畫將依審查意見修正。	—
		14.事業計畫第 18-12 頁，印花稅計算式中之建築設計費用及不動產估價費用倘已包含營業稅部分應予扣除，請釐清。	建築設計費用及不動產估價費用係屬執行業務所得，故無需扣除營業稅額。另，本案依 113 年 5 月 22 日公告修正之事業計畫書範本調整，故事業計畫已無該段落說明。	—
		15.事業計畫第 18-13、19-1 頁，本案實施者風險控管方案表示會辦理信託，惟未於共同負擔提列信託費用，此部分請實施者釐清說明。	本案未來將採資金信託，其信託費用由實施者自行吸收。	事業 P18-2~18-3
		16.事業計畫第 18-13 頁，人事行政管理費用計算公式之費率有不一致情形，請釐清修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P18-3
		17.事業計畫第 18-13 頁，本案風險管理費用之風險費率以 12%上限提列，建請評估調降風險費率或說明合理性。	有關風險管理費部分，本案基地規模高達 6.4 萬公頃，並劃分為 5 張建築執照，5 個建築基地之間的施工界面複雜度高，未來全案量體總樓地板面積高達 42.7 萬平方公尺，施工工期勢必較一般案件長，對於不動產市場波動風險也遠高於一般案件，故實施者將承擔較高的開發風險，除此之外，本案未來可能面對的風險亦包括： 1.本案量體較大，原物料價格波動影響較大 本案量體規模較一般工程案大，全球原物料價格上漲幅度對於工程造價影響更加敏感，更應具備高度彈性的應變能力。 2.經濟不確定性 全球經濟波動、利率上升，增加融資成本及資金調控風險。 3.供應鏈中斷 國際局勢變動，貿易協定的緊縮和地緣政治緊張，將造成材料供應鏈的不穩定。 4.移工出口國政策緊縮或聘任移工相關法令的限制 技術工人和專業人員的短缺，增加產業推進工期與質量管控的困難度。	事業 P.18-3

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			5.環保法規的加嚴與等級提升 新的環保法規和標準的調整與要求，增加建築設計的不可預測性。 6.新技術要求與既有工程之磨合 新技術的快速發展要求，需要不斷更新，並且需與原工法特性互相適應及調整。此時需投入資金進行技術升級和員工培訓。 7.政策變動 政府政策的變動，如房地產市場調控將大幅影響供需平衡，財務損益不如預期。而稅收政策的變動，亦影響企業的盈利能力。 8.自然災害和氣候變遷 全球極端氣候事件增加，可能影響建設進度和安全。 以上各項因素，均為實施者需面臨的具體風險。實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以靈活應變以維持全案穩定性並能持續推動，故建請准予提列風險管理費率 12%。	
		18.事業計畫第 18-15、22-1 頁，「表 18-12 現金流量表」及「表 22-1 更新實施進度預定表」之施工期與第 18-11 頁所載施工期間 44 個月不符，請釐清。	本案依 113 年 5 月 22 日公告修正之事業計畫書範本調整，故事業計畫已無「表 18-12 現金流量表」。另本案已修正「表 22-1 更新實施進度預定表」施工期間(含申請使照)與計算貸款期間之施工期間一致。	事業 P.18-1、P.22-1
		19.權變計畫第 11-2、12-1 頁，本案共同負擔比率達 58.06%，請實施者就財務計畫內各項提列費用，再檢討其合理性及必要性並予以酌降，並將更新後規劃建材構造成本差異核實反映於更新後住宅及商辦價格。	1.依新北市政府都市更新處民國 114 年 2 月 27 日新北更事字第 1144632009 號函，考量本案配合市府需求於基地內設置第二國民中心，本次規劃設計調整度較大，影響所有權人權利價值甚鉅，並為加速後續審議程序，故將先就事業計畫內容進行審議，再予以辦理估價及選配作業。因此，本案此次先行檢送事業計畫，權利變換計畫將於後續事業計畫審竣後續辦，先予敘明。 2.本案各項費用皆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，近年來營建原物料成本上漲，依共同負擔提列標準約 19 萬元/營建坪，遠低於目前市場發包水準，且未來費用風險波動極大，故建請准予提列之相關費率。 3.更新後建材構造成本已反映於更新後價格。	事業 P.18-1~18-4
		20.權變計畫第 11-4、16-1 頁，依計畫書所載本市(未含捐贈本市可建地)更新前權利價值比例及更新後應分配權利價值與 110 年 3 月 19 日提供之選配資料相較有減少情形，請說明變動原因。	1.依新北市政府都市更新處民國 114 年 2 月 27 日新北更事字第 1144632009 號函，考量本案配合市府需求於基地內設置第二國民中心，本次規劃設計調整度較大，影響所有權人權利價值甚鉅，並為加速後續審議程序，故將先就事業計畫內容進行審議，再予以辦理估價及選配作業。因此，本案此次先行檢送事業計畫，權利變換計畫將於後續事業計畫審竣後續辦，先予敘明。 2.有關新北市更新前權利價值比例及更新後應分配權利價值變動，因需核算新北市捐贈可建地之權利價值比例，故重新檢視調整修正率。	—
		21.權利變換計畫如有涉及前述意見，請併同釐清修正。	遵照辦理。	—
		(二)請實施者就領銜估價報告書下列事項予以釐清修正：		
		1.巨秉估價報告書，建請補充比較法個別因素及區域因素之項目調整原則。	遵照委員意見，補充各項目調整原則，謝謝委員指教。	P.52、56、59、61、64、85、89、92、94、97、107、111、114、116、119、133、136、141、149、152、154、157、165、168、

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
				173
		2.巨秉估價報告書第 7 頁，建請補充第一階段變更前各宗土地估價之宗地劃分圖示，以利閱讀。	因本案街廓大小差異過大，故請詳見報告書第 43 頁，有完整的分宗圖示及表格。	P.43
		3.巨秉估價報告書第 50 頁，更新前買賣比較標的三之商業聚集程度調整率為 5%，請補充說明原因。	遵照委員意見，重新檢視土地買賣比較案例三，後認為與變更前勘估標的土地相比，應無明顯商業效益差異，故從 5%調整為 0%。	P.51
		4.巨秉估價報告書第 51、79 頁，請釐清更新前合併前土地與宗地 A 土地兩者個別因素調整之總價與單價關係項目，是否應有一致性邏輯之調整率。	單價與總價關係需與各宗地調整之幅度相同，參酌各位委員建議，宗地調整幅度提高。	P.52、72
		5.巨秉估價報告書第 52 頁，價格形成日期調整說明係參考地價指數(新店區)幅度變動趨勢為調整基礎，建請將計算過程補充於估價報告書。	遵照委員意見，補充地價指數調整計算過程，謝謝委員指教。	P.53
		6.巨秉估價報告書第 58 頁，土開法店面買賣比較標的一及二之商業聚集程度調整率為 15%，請補充說明原因。	遵照委員意見，補充商業效益調整說明，謝謝委員指教。	P.59
		7.巨秉估價報告書第 63 頁，土開法辦公買賣比較標的三之道路種別為巷道，劣於勘估標的，調整率應為上修，請修正。	遵照委員意見修正道路種別。	P.64
		8.巨秉估價報告書第 65 頁，建請補充土開法車位價格之推估過程。	遵照委員意見，補充土開法車位計算過程，謝謝委員指教。	P.66-68
		9.巨秉估價報告書第 70 頁，更新前各宗土地價值評估部分，查 377 地號、380-1 地號土地未說明地形、面積個別條件，且未考量地形及面積進行修正，請說明合理性。	377、380-1 地號係因其為未臨路土地，該項修正幅度達 10%，其隱含面積及地形之考量，故不另做調整。	P.75
		10.巨秉估價報告書第 79 頁，更新前宗地 A 土地與比較標的個別因素比較調整分析之商業效益調整 5%，考量宗地 A 似未有顯著商業效益，請具體說明調整之理由。	更新前宗地 A 係考量其為重新整體開發後之地段，該區未來將有商業聚集之條件。	P.85
		11.巨秉估價報告書第 86 頁，土開法店面買賣比較標的之公共空間狀況個別因素調整邏輯與第 58 頁不一致，請釐清修正。	遵照委員意見，統一檢視店面公設比調整邏輯。	P.92
		12.巨秉估價報告書第 9 頁，土開法辦公買賣比較標的之加權數總和大於 100%，不合邏輯，請修正。	遵照委員意見檢視土開法辦公室之加權數，經檢視後係為誤植，土開法辦公單價從 42.3 萬元/坪修正為 40 萬元/坪。	P.98
		13.巨秉估價報告書第 10 頁，宗地 C 土地買賣比較標的一至三之重大建設計畫調整率為-5%，請補充說明原因。	遵照委員意見，補充重大建設修正說明，謝謝委員指教。	P.106
		14.巨秉估價報告書第 101 頁，宗地 C 土地買賣比較標的二、三之形狀較接近長條狀，且寬深比稍劣，建議再予確認。	依委員意見檢視，比較標的二、三之面積已達千坪以上，其土地寬深度已達適合開發之寬深度，故不另作調整。	P.107
		15.巨秉估價報告書第 113 頁，宗地 C 土開法樓上層勘估標的之社區臨接道路面為 3 面，比較標的僅臨接 1 面或 2 面，惟該比較項目調整率為 0%，建請釐清本案調整原則後修正。	本所係考量社區臨路面對於樓上層產品之影響較小，故不另作調整，以免誤會，本所將刪除該項目。	P.119
		16.巨秉估價報告書第 119 頁，特專三 G 棟鄰近公園景觀，惟此部分調整幅度 2%似有不足，建請重新檢討修正率。	依委員意見重新檢視面公園之調整率，考量本案比準地 C 其部分面河景及部分面公園，其亦具景觀效益，故特專三 G 棟之宗地針對景觀之項目調整僅 2%，本所認為其調整幅度已足夠。	P.125
		17.巨秉估價報告書第 130 頁，店面買賣比較標的二之接近捷運站程度為 260M，與第 86、108 頁所載 350M 不一致，請修正。	遵照委員意見，重新檢視本案接近因素之距離，謝謝委員提醒。	P.133
		18.巨秉估價報告書第 131 頁，更新後店面買賣比較標的二之個別調整率絕對值大小為 45%，請修正。	遵照委員意見重新檢視，係為誤植。	P.137
		19.巨秉估價報告書第 132、135 頁，更新後店面租賃比較標的之接近條件，究以「金融機構」或「學校」之接近程度為調整項目？請釐清。	遵照委員意見重新檢視，係為誤植，收益型產品皆以金融機構作為接近項目之修正。	P.136、141
		20.巨秉估價報告書第 143 頁，更新後住宅買賣標的三「玉上園」之屋齡為 6 年，考量更新後新成屋案例屋齡應以 5 年為原則，且查周邊亦有 5 年內屋齡之新成屋案例，建請再行評估更換適宜案例。	遵照委員意見更換住宅買賣案例三，從玉上園建案換成園頂建案。	P.149

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		21.巨秉估價報告書第 146 頁，本案更新後住宅規劃為鋼骨造 28 樓，相較比較標的鋼筋混擬土造 14、15、27 樓價格調整率僅 6%、4%，查提列基準規定成本差異係為 12%、4%，成本差異未合理反映於更新後價格，請修正。	遵照委員建議針對建物結構之修正幅度加大，+4%、+2%修正為+5%、+3%。	P.152、157
		22.巨秉估價報告書第 146 頁，更新後住宅買賣比較標的二之面積適宜性調整率為-1%，請補充說明調整計算式。	本所面積適宜性之修正係參酌更新後住宅產品之面積修正項目，更新後面積修正項目 30 至 45 坪，修正 1%，故案例二之面積適宜性修正-1%。	P.152
		23.巨秉估價報告書第 146 頁，更新後住宅買賣比較標的二為 1 面臨路，與勘估標的 2 面臨路不同，惟該項調整率為 0%，請釐清說明。	本所係考量社區臨路面對於樓上層產品之影響較小，故不另作調整，以免誤會，本所將刪除該項目。	P.152
		24.巨秉估價報告書第 151 頁，更新後住宅租賃比較標的一為 1 面採光通風，與勘估標的 2 面採光通風不同，惟該項調整率為 0%，請釐清說明。	遵照委員意見修正採光通風調整率，謝謝委員提醒。	P.157
		25.巨秉估價報告書第 151 頁，更新後住宅租賃比較標的三為 1 面臨路，與勘估標的 2 面臨路不同，惟該項調整率為 0%，請釐清說明。	本所係考量社區臨路面對於樓上層產品之影響較小，故不另作調整，以免誤會，本所將刪除該項目。	P.157
		26.巨秉估價報告書第 158 頁，更新後樓上層住宅之比準單元建坪決定單價合計值有誤，請修正。	遵照委員意見檢視建坪單價合計，其應為進位問題，經檢視後本案統一進位至千位數。	P.164
		27.巨秉估價報告書第 162 頁，辦公室使用性質「商辦」及「乙種工業區」之差異為 2%，修正幅度似有不足，請說明原因或重新檢討修正率。	遵照委員意見重新檢討該項目之調整幅度，2%調整為 5%。	P.168
		28.巨秉估價報告書第 164、167 頁，更新後辦公租賃比較標的之接近條件，究以「金融機構」或「學校」之接近程度為調整項目，請釐清，又其中比較標的三未載明距離，請一併修正。	遵照委員意見重新檢視，係為誤植，收益型產品皆以金融機構作為接近項目之修正。並一併修正文字誤植，謝謝委員提醒。	P.170、173
		29.巨秉估價報告書第 174 頁，更新後樓上層辦公之比準單元建坪決定單價合計值有誤，請修正。	遵照委員意見檢視建坪單價合計，其應為進位問題，經檢視後本案統一進位至千位數。	P.180
		30.巨秉估價報告書第 176 頁，更新後地下層車位建物結構項目鋼筋混凝土與鋼骨造修正幅度為 3%，調整幅度與其他比準單元(如第 130 頁、第 146 頁)個別因素調整之建物結構項目修正幅度 4%不同，請說明修正幅度不一致之原因或重新檢討修正率。	本所認為建物結構對於車位價格之影響較弱，故針對該項目之調整幅度減弱修正，將於報告書中補充說明，謝謝委員指教。	P.182
		31.巨秉估價報告書第 176 頁，更新後地下層車位屋齡項目與第 175 頁屋齡記載不符，請釐清修正。	遵照委員意見檢視，係為小數點位數呈現問題，將統一呈現至小數點後一位。	P.181、182
五	市府工務局(書面意見)	(一)法令適用日請釐清，並確認都市計畫法新北市施行細則適用版本。	本案法定適用日為都市更新報核日 110 年 06 月 02 日，版本為 108 年 07 月 03 日新北府法規字第 1081220447 號發布。	事業 P.V
		(二)停車位請依技術規則檢討，角度超過 60 度者，其停車位前方應檢討標示 6 公尺*5 公尺以上之空間，且尚無社區使用車位設置依據。	停車位角度超過 60 度者已補標示 6 公尺*5 公尺以上之空間。社區使用車位設置依據為新北市都市設計原則。	事業 P.12-64~12-67
		(三)請依建築技術規則第 110 條檢討防火間隔。	依委員意見辦理。	—
		(四)特專 1D 棟及特專 1C 棟，依土管規定應檢討設置廣場式開放空間面積 500 平方公尺以上。	已補充標示廣場式開放空間面積檢討。	事業 P.12-72 都審報告書 P.4-2-3
		(五)充電停車位請依建築技術規則 62 條檢討設置，倘法令適用日為 111 年 3 月 1 日之集合住宅應全數檢討設置。	本案充電車位依建築技術規則 62 條檢討設置。本案法定適用日為都市更新報核日 110 年 06 月 02 日，集合住宅故不受左列規定。	—
		(六)空間屬性請依土地管制規則檢討設置。	本案依土地使用分區管制規定檢討設置。	事業 P.11-12~11-19 、 P.11-28~11-34 、 P.11-43~11-56 、 P.11-72~11-83、P.11-92~11-99
		(七)走道範圍應非屬管委會空間，露臺請依建築技術規則檢討設置。	本案已區分管委會空間上色範圍，露臺設置符合建築技術規則規定。	事業 P.11-12~11-19 、 P.11-28~11-

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
				34 、 P.11-43~11-56 、 P.11-72~11-83、P.11-92~11-99
		(八)停車位請補標示車道軌跡線，建築面積、法定空地、法定退縮、停車位等請檢討上色。	本案已補充車道軌跡線，建築面積、法定空地、法定退縮、停車位等色塊。	事 業 P.11-8~11-12 、 P.11-23~11-28 、 P.11-38~11-43 、 P.11-67~11-72 、 P.11-87~11-92、P.12-4、P.12-8~12-12 、 P.12-20~12-25 、 P.12-33~12-38 、 P.12-48~12-53 、 P.12-62~12-67
		(九)另提醒執照申請時，建築基地範圍倘經道路、鐵路或永久性空地分隔者，不得視為一宗土地。	遵照辦理。	—
六	市府交通局(含書面意見)	(一)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、出入口停等空間、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施；另有關開設兩處出入口之必要性，除法規許可外建議補充相關參考數據及模擬預估數據加以說明。	遵照辦理。 1.本案已補充停車場出入口相關規劃設計，包含破口寬度、出入口停等空間、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。 2.本案已補充說明基地衍生交通量指派，考量交通量分散原則，設置停車場出入口二處，分別為基地東側停車場入口及基地西側停車場出口，避免基地衍生交通量過度集中，造成道路負荷。	事業 P.12-3、P.12-8、P.12-20、P.12-33、P.12-48、P.12-62 都審報告書 5-6-1~5-6-5
		(二)外部動線規劃部分，請以連續線段標示各建築基地汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。	遵照辦理，本案已補充連續線段標示汽車、機車、自行車及行人動線，並遵循基地周邊道路標誌標線。	事業 P.12-3、P.12-8、P.12-20、P.12-33、P.12-48、P.12-62
		(三)特專三 AF 棟停車場入口處位於 15 米計畫道路，正交於路口，檢視圖面警衛室進入管制於平面，車道長度停等空間有限，又考量本基地停車位量體高達 1394 席車位，請說明進場車輛如何應避免停等進場問題，造成外部交通影響。	1.本案特專三 A-F 棟考量交通量動線單純化，因此規劃停車場出入口二處，分別為基地東側停車場入口及基地西側停車場出口，減少進離場動線交織，增加進場效率。 2.本案特專三 A-F 棟停車場入口至地下一層退縮緩衝空間約 54 公尺，且進場規劃為雙車道配置，共可提供汽車 18 輛停等，因此足夠緩衝空間可提供基地車輛進入等候停等需求。 3.本案特專三 A-F 棟停車場出入口派遣管理人員協助引導管控，如遇尖峰小時進場車輛較頻繁，將彈性將管制措施常態開啟(如柵欄機)，增加進場動線順暢及效率。	交評報告書
		(四)基地設置店舖及多戶集合住宅，考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。另建議於基地內平面層檢討設置短時臨停空間之可能(如特專一 AB 棟所設之平面臨停空間)，並盡量整併於停車場出入口進出，避免短時臨停需求影響周遭交通環境。	遵照辦理，依據本案交通影響評估結果，實設停車位均已滿足自需衍生停車需求，未來特專一 AB 棟規劃 12 席社區車位、特專一 C 棟規劃 4 席社區車位特專一 D 棟規劃 5 席社區車位、特專三 A-F 棟規劃 28 席社區車位、特專三 G 棟規劃 3 席社區車位，可供臨停或訪客停放使用，避免基地衍生停車需求外部化。另於地面層亦已規劃短時臨停需求停車空間，避免佔用外部道路。	事業 P.12-3 都審報告書 P.5-6-1~5-6-5
七	市府衛生局(含書面意見)	(一)本案地段之日照中心(托老中心)受贈面積為 883.33 平方公尺(如平面圖)，含汽車 2 格、機車 2 格、無障礙格汽/機車各 1 格、腳踏車 1 格。	本案日照中心(托老中心)受贈面積調整為 904.09 ㎡，汽車 3 格(含一格無障礙)、機車 3 格(含一格無障礙)、腳踏車 1 格，業經新北市府衛生局函復同意。	事業 P.10-16~10-19、P.附錄-16 都審報告書 P.3-10-4~P.3-10-5
		(二)本案係作為社區式長照機構(日間照顧)，規劃設置應符合長期照顧服務法、長期照顧服務機構設立標準及建築、消防法規，空間完整獨立專用，與其他單位使用空間區隔，具獨立出入口，並且應具備符合建築物無障礙設施設計規範(以下簡稱規範)之無障礙通路。	本案依據長期照顧服務法、長期照顧服務機構設立標準及建築、消防法規及無障礙設施設計規範檢討辦理。	—

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)日照中心之空間除廁所、儲藏室外，應有直接對外之開窗，且最好窗戶為可開啟式。	遵照辦理。	事業 P.10-23 都審報告書 P.3-10-9
		(四)室內規劃，空間不須隔間，惟請協助預先規劃 4 個獨立空間(每 30 人規劃 1 空間)，空間中各含 1 處日常活動場所、2 個單元、1 處無障礙浴廁(無障礙廁所含盥洗設備，應有冷熱水)、至少 3~4 間廁所(廁所及收托人數以 1:6 規劃，含 3 個坐式馬桶併加設扶手及 1~2 個小便器，規劃為性別友善或男女分設街口)；另規劃 1~2 處廚房，以開放式廚房規劃，留設廚房水線；另請留設相關弱電。	遵照辦理。	事業 P.10-23 都審報告書 P.3-10-9
		(五)上述共設置 4 處無障礙浴廁及至少 14 間廁所，應有天地牆、搗擺、便器、扶手及管線設置；無障礙廁所應符合規範之規定，且地板防滑係數 0.7 以上，廁所應設於各小家適當距離處，另應設足量之洗手台並建議設於出入口處及廁所外，以利長者清潔雙手及刷牙。	遵照辦理。	事業 P.10-23 都審報告書 P.3-10-9
		(六)建議除廁所外，不須內部隔間，需做天花板。	本案僅依規定設置日照中心單元及相關設備，其他後續由進駐承商規劃。	—
		(七)受贈時已規劃有汽車 2 格、機車 2 格、無障礙格汽/機車各 1 格、腳踏車 1 格，共計 7 格，尚符合需求，惟仍預留臨停空間，並鄰近公益設施梯廳。	本案已調整為汽車 3 格(含一格無障礙)、機車 3 格(含一格無障礙)、腳踏車 1 格；臨停空間位於 1F 門廳正前方。	事業 P.10-17~10-20 都審報告書 P.3-10-6
		(八)梯廳應通達車位及垃圾處理樓層。	本案公共托老中心 1F 門廳可達 B1F 停車場及垃圾暫存機房。	事業 P.10-18~10-20 都審報告書 P.3-10-5~P.3-10-6
		(九)建物使用執照之使用類組為 H 組。	本案日照中心(托老中心)因樓地板面積大於 500 ㎡以上且設置於 4F，故依建築技術規則檢討應為 F-2 社會福利。	事業 P.11-57 都審報告書 P.5-1-4
		(十)建築物之設計、構造及設備，應符合建築法及其相關法規規定；另消防安全設備、防火管理、防焰物品之消防安全事項，符合消防法規相關規定。另為考量長者安全，除出入口外，機構內部門扇不以防火門設置。	本案依據建築法及其相關法規規定僅於防火區劃上設置必要之防火門，其餘空間待進駐承商規劃以不影響逃生動線為原則。	—
		(十一)後續請將平面規劃設計初稿提供予本局，本局將協助徵詢專家意見。	遵照辦理。	—
		(十二)另請確認是否有維護管理費用，請依據新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點，以每平方公尺 250 元，共 30 年計收。	本案公共化幼兒園及公共托老中心依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算並提列管理維護費 22,842,450 元。	事業 P.10-17 都審報告書 P.3-10-3
八	市府教育局(書面意見)	(一)前案規劃捐贈空間總計 2352.76 平方公尺（室外面積 535.54 平方公尺、室內面積 1817.22 平方公尺），並請依幼兒園及其分班基本設施設備標準規劃設置 8 班收托 212 名幼生(2 班 2 歲專班及 6 班 3 歲至入國小階段)。	本案調整捐贈空間總計 2,405.84 ㎡(室外面積 536.02 ㎡、室內面積 1,869.82 ㎡)，業經新北市政府教育局函復同意，並依據幼兒園及其分班基本設施設備標準規劃設置。	事業 P.10-16、P.附錄-19 都審報告書 P.3-10-2、P.3-10-6~3-10-8
		(二)本次意見為捐贈空間總計 2352.76 平方公尺（室外面積 535.54 平方公尺、室內面積 1817.22 平方公尺），並請依幼兒園及其分班基本設施設備標準規劃設置 8 班收托 176 名幼生(2 班 2 歲專班(32 名幼生)及 6 班 3 歲至入國小階段(144 名幼生)。	本案調整捐贈空間總計 2,405.84 ㎡(室外面積 536.02 ㎡、室內面積 1,869.82 ㎡)，業經新北市政府教育局函復同意，並依據幼兒園及其分班基本設施設備標準規劃設置。	事業 P.10-16、P.附錄-19 都審報告書 P.3-10-2、P.3-10-6~3-10-8
九	市府水利局(書面意見)	(一)經查旨揭出流管制規劃書已於本局 112 年 2 月 8 日新北水河計字第 1120214039 號函核定在案，後續請依「新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點」辦理出流管制計畫書。	後續依新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點辦理出流管制計畫書審查。	—
		(二)開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。	後續依委員意見辦理。	—

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
捌	委員綜合意見	一、都市設計：		
		(一)本案都市計畫及細部計畫尚未完成公告程序，故本次涉及都市設計審議部分採諮詢案方式辦理，後續俟都市計畫發布實施後，再依程序辦理都市設計審議。	遵照辦理。	—
		(二)依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」更新計畫規定檢討有關牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向等相關事項，請申設單位說明並釐清。	依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫書」、「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元 2)書」，已將左列相關規定內容刪除，故本案依循細部計畫內容辦理，免檢討牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向等相關事項。	事業 P.6-31~6-40 都審報告書 P.2-2-1~P.2-2-16
		(三)特定專用區(一)部分：		
		1.本案計畫區第一種特定專用區於細部計畫以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主，惟目前規劃建築物用途皆為一般事務所(G-2)，均無生產使用是否符合都市計畫土地使用發展定位，請洽都市計畫及都市更新主管機關確認。	本案空間用途為 G-2 辦公場所，符合第一種特定專用區於細部計畫內規定。	事業 P.11-5~11-6、P.11-20~11-21、P.11-35~11-36 都審報告書 P.7-1-5~P.7-1-8、P.7-1-18~P.7-1-20 、P.7-1-30 、P.7-1-37~7-1-39
		2.本案位於特定專用區(一)應作為產業使用為主，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，故都市設計審議係就前端設計面預防避免新增，另依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」作非工廠使用者，各設施單元面積除地下室一層、地上一至二層外，每層計入容積之樓地板面積(不含共用使用部分)不得小於 300 平方公尺且不得隔間。另各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間、衛生設備及其他相關空間應集中一處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用不得約定專用。	本案除地下一層、地上一至二層外，每層計入容積之樓地板面積皆大於 300 ㎡，符合左列規定。 另本案規劃之機電空間、茶水間、管道間、衛生設備等空間已集中規劃於服務核內，格局規劃實無違規做住宅的可能性，請鑒核。	事業 P.11-5~11-6、P.11-20~11-21、P.11-35~11-36 都審報告書 P.7-1-5~P.7-1-8、P.7-1-18~P.7-1-20 、P.7-1-30 、P.7-1-37~7-1-39
		3.另依都市計畫規定特定專用區(一)及(三)一樓及二樓分別訂有特定容許使用百分比之規定，請以圖說方式詳實計算。	已補列圖說。	都審報告書 P.3-10-1
		(四)全區量體配置：		
		1.本案都市計畫土地使用分區管制要點有關水岸建築量體配置原則，應依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 3 款第 2 目水案建築量體配置原則規定檢討，目前自行劃定虛擬界線分區檢討不符合規定，另基地平均寬度計算方式也錯誤，導致本案水岸建築物配置超過規定，因涉及整體開發，請確實依規定檢討，重新調整配置。	本案依細部計畫-第一街廓範圍並扣除無鄰接河岸的用地(特專一 D 棟、特專三 G 棟)檢討，符合立面與平均寬度百分比小於 70%之規定。	都審報告書 P.3-8
		2.另本案屬整體開發配置，故請以完整街廓檢討建築物平均面寬。	依委員意見辦理。	都審報告書 P.3-8
		3.依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 2 款第 1 目規定，每 1 宗基地以設置 1 處車道出入口為原則。面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。	經交通影響評估，本區域主要道路為寶中路，非 22 公尺計畫道路，本案車道出入口均未設置於寶中路，符合規定。	事業 P.12-3 都審報告書 P.5-6-1、P.5-6-4
		(1)第三種特定專用區(A-F 棟)因設置 6 公尺基地內通路，產生 2 處破口(共 3 處)，且其中一處破口由主要 22 公尺計畫道路進出，請修正。	第三種特定專用區 A-F 棟基地內通路北側破口為消防救災使用，非常態性車行出入口。	事業 P.12-3、P.12-5 都審報告書 P.5-6-1、P.5-6-4

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(2)第一種特定專用區(A-C 棟)因個別分照開發，產生 3 處破口，考量本計畫區之發展以產業辦公為核心，故請整併規劃減少車道破口數量，另車道出口設置於現有巷道(寶中路 97 巷)，請足寬開闢 8 公尺現有巷道(寶中路 97 巷)，並依建管規定完成開闢道路。	特專一 AB 棟與特專一 C 棟為不同建造執照。特專一 AB 棟停車數量超過 500 部且基地面積超過 10000 ㎡，依都市設計審議原則可不受一宗基地設置一處車道出入口為原則之限制。特專一 C 棟依規定僅設置 1 處出入口。寶中路 97 巷靠臨本基地側自行退縮 2 公尺，滿足 8 公尺寬度。	事業 P.11-7、P.11-12 都審報告書 P.5-6-1、P.5-6-4
		(五)公共開放空間系統配置：		
		1.依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定獎勵與法令義務規定不得重複計算，本案計畫區指定留設開放空間及建築退縮義務緩衝隔離空間與申請都市更新獎勵自建築線退縮淨寬 4 公尺以上建築及自基地境界線退縮淨寬 2 公尺以上建築範圍重覆，是否符合都更獎勵申請規定，請洽都市更新主管機關確認。	經電洽新北市政府都市更新處，本案指定留設開放空間及建築退縮空間，可與都市更新獎勵之建築基地及建築物規劃設計獎勵範圍重疊。	都審報告書 P.5-3-1
		2.請以本計畫區說明全區公共開放空間、人行步道、自行車道、交通運輸系統及景觀計畫，而非個別分割說明，以利本計畫區範圍完整討論：		
		(1)本案計畫區指定留設開放空間示意圖(集中留設 6 公尺以上公自行車道及人行道、指定留設 5 公尺以上無遮簷人行步道)：皆請留設人行步道、自行車道寬度至少 3 公尺以上硬鋪面。	依委員意見辦理。	事業 P.12-2、P.12-8、P.12-20、P.12-33、P.12-48、P.12-62 都審報告書 P.5-3-1
		(2)本案計畫區指定留設入口意象節點及廣場式開放空間面積至少 500 平方公尺共 2 處：目前不符合營造特定專用區入口開闊及廣場劃設之目的，請以設計手法加強東西向入口意象及南北 2 處節點串聯，並增加硬鋪面範圍。另有關廣場式開放，空間面積得否併計本案計畫區指定留設開放空間，請洽都市計畫主管機關確認。	遵照辦理，相關檢討已補充圖說；廣場式開放空間面積已洽都市更新主管機關確認，可重覆檢討。	都審報告書 P.6-1-1、6-1-3~6-1-4
		(3)承上，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間。第三種定專用區(A-F 棟)東北側應配合水岸建築物寬度重新檢討後，增加退縮留設完整街角廣場。	本案因應消防救災及檢討留設符合法定綠化，另上方綠地用地為延續 Y5 捷運站規劃水岸自行車道及人行步道，本案依據上述原則下調整規劃，敬請諒察。	都審報告書 P.6-1-5
		(4)有關寶中路 97 巷及基地內通路臨建築物側，目前未規劃人行步道，請完整留設人行步道寬度至少 2.5 公尺以上，以利串連開放空間系統。	本案人行道寬度均為 2.5m 以上，符合規定。	事業 P.12-8 都審報告書 P.6-1-2
		(5)綜上，皆未明確且未合理規劃銜接行穿線，請套繪行穿線、人行步道、自行車道、路口自行車穿越道及公有人行步道配合整合規劃。	已套繪行穿線、人行步道、自行車道、路口自行車穿越道及公有人行步道。	事業 P.12-2、P.12-8、P.12-20、P.12-33、P.12-48、P.12-62 都審報告書 P.6-1-1
		3.有關全區街廓配置圖說請確實標註全區絕對高程、GL±0 基準點、鄰地及道路高程關係(法定退縮人行步道以面前道路高程加 10-20 公分為基準設置)，目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。	遵照辦理，相關檢討已補充圖說。	都審報告書 P.5-9-2~5-9-8
		4.本案計畫區指定留設開放空間部分，短向部分請依相關法令規定以 1/40 設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，長向部分坡度以不大於 4% 為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。	遵照辦理，相關檢討已補充圖說。	都審報告書 P.5-9-2~5-9-8

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		5.車道破口寬度部分未符合「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 2 款第 1 目規定，本案地下停車場車道與人行步道交接部分，請於圖面詳細標註人車動線，應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍(6 或 8 公尺)，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全。	依委員意見辦理。	都審報告書 P.5-6-1~5-6-5
		6.依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 4 款規定：「前三款範圍除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。」，其依本計畫區指定留設開放空間及申請都更獎勵退縮範圍內應以淨空設計，請修正。	本案依細計及都更獎勵退縮之 5m、6m人行道，僅依規定規劃景觀植栽及街道家具外，左列地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物均設置於退縮範圍外，另補充標示建築面積投影線以利確認。	事業 P.12-2、P.12-8、P.12-20、P.12-33、P.12-48、P.12-62 都審報告書 P.5-6-1~ 5-6-5
		7.請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表，並沿街設立開放空間告示牌及確實標示開放空間範圍。	遵照辦理，相關檢討已補充圖說。	事業 P.10-11~10-15 都審報告書 P.8-3-1~8-3-6
		(六)申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項，本次未納入項目如下，請修正。		
		1.有關公園、綠地(兼供道路使用)用地，不符合「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條：「屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木…」規定，請修正補足應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木。	本案公園用地因有捷運站體及相關設施影響綠化面積，故放入專章提請放寬。本案綠地(兼供道路使用)用地為延續公園用地人行道路寬度而影響綠化面積，故放入專章提請放寬。	都審報告書 P.3-9-1~3-9-2
		2.本計畫區內不得設置圍牆為原則，考量本案於特(專三)E 棟設置公共化幼兒園，故有設置圍牆之管理需求，續提討論。	本案公益設施幼兒園設置於 E 棟 1F~3F，考量幼兒園實際使用需求及幼兒的維護安全性，故放入專章提請放寬。	都審報告書 P.3-9-4
		(七)屋脊裝飾物及裝飾柱未以專章申請放寬，請逕依建管規定辦理。	屋脊裝飾物及裝飾柱已依都審目錄規定放入 3-5 屋脊裝飾物審議及 3-6 裝飾柱檢討。	都審報告書 P.3-5-1~3-5-23 、P.3-6-1~3-6-110
		(八)本案出入口框架及走廊，請逕依建管相關規定檢討及計入建築面積及容積。	本案出入口框架及走廊皆依據建築技術規則第 162 條、新北市建照業務工作手冊第 5 章辦理。	—
		(九)有關樓層高度提高至 4.45 公尺(第一種特定專用區 A 棟 18 樓、B 棟 21 樓、C 棟 18 樓、D 棟 16 樓)未以專章申請放寬，且申請單位會上說明因屋突一層洩水坡度需求，不具建築物因構造或用途特殊，故不同意放寬。	遵照辦理，已調整相關檢討圖說。	都審報告書 P.5-3-2~5-3-4
		(十)有關陽台(含不明板)、雨遮、花台、遮陽板及入口雨遮設置，逕依建管規定辦理。	本案陽台、雨遮、花台、遮陽板及入口雨遮設置皆依據建築技術規則第 162 條、新北市年建照業務工作手冊第 5 章辦理。	—
		(十一)有關公共設施用地(公園、綠地、綠地兼供道路使用、廣場用地)部分：		
		1.請確實請依照都市設計審議範本製作報告書章節，目前僅檢討綠化面積章節，無法完整檢視，請修正。	已依都市設計審議範本內容檢討。	都審報告書 第六章
		2.公園用地		
		(1)請套繪鄰地公園、最新捷運設施圖面及相關出入口位置，應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置，目前無法檢視，請修正。	已套繪鄰地公園、最新捷運設施圖面及相關出入口位置，配合捷運出入口、景美溪河道轉彎處等規畫調整。	都審報告書 第六章
		(2)請加強公園內部之喬木數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達 2 公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。	已調整規劃配置。	都審報告書 第六章
		(3)有關機車停車位設置於地面層，逕依建管規定檢討。另考量人行安全，請留設完整緩衝空間，並於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍。	本案公園用地無規劃機車停車位，僅捷運 Y5 站有規劃機車位，且車道兩側非本案規劃範圍。	都審報告書 第六章
		(4)有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。	已與相關單位確認，後續待本案審定後，在檢送至城鄉發展局由貴局分會。	都審報告書 第六章
		(5)有關本案沿水岸防汛道路側退縮 4 公尺作為道路部分之排水，請考量退縮道路及公園用地之實際高層規劃，避免造成積水。	遵照辦理，已補充相關檢討圖說。	都審報告書 第六章

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		3.廣場用地：請延續第三種特定專用區開放空間沿街留設，目前廣場東北側皆為綠帶規劃，無法通行。	本案既有 2M 人行道接續特專三既有人行道路系統，已加註人行道寬度。	都審報告書 第六章
		4.綠地用地：目前第三種特定專用區(A-C 棟)北側與綠地用地間多處空白，為完整規劃，請配合水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。	第三種特定專用區(A-C 棟)北側無法綠化範圍為規劃消防救災空間，另上方綠地用地為延續 Y5 捷運站規劃水岸自行車道及人行步道，本案依據上述原則下調整規劃，敬請諒察。	都審報告書 P.6-1-5、P.5-13-7
		(十二)捐贈公益設施：		
		1.本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定申請容積加給，請納入專章檢討及檢附核准函。另有關捐贈公共托老中心及公共化幼兒園，請洽目的事業主關機關確認，並依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量至少依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。目前獨立連通樓、電梯無法通達地下 1 層停車空間，請修正。另停車位數量是否符合接管機關需求，請一併說明。	本案已洽新北市政府衛生局及教育局確認規劃捐贈內容，停車數量皆符合法定規範及實際使用。	事業 P.附錄-16、P.附錄-19 都審報告書 P.8-5-2~8-5-3
		2.考量照顧特殊及逃生需求，目前分別僅規劃一部電梯且單側留設，建請增加電梯數量及加大電梯使用空間，以建構多向逃生動線，請洽接管機關確認。	本案公益設施屬他棟建築物，規模 B1F~4F，總樓地板面積為 3,045.66 ㎡；依據建築技術規則第 96 條規定需設置一座安全梯，本案實設 2 座；另目前電梯為一單位一台獨立使用，應符合規範及實際使用。	事業 P.10-20~10-23 都審報告書 P.3-10-6~P.3-10-9
		3.第一種特定專用區(E 棟)與基地內通路車道過近，應配合捐贈公益設施活動出入口，留設完整街角廣場空間。	本案公益設施出入口前方扣處雨遮範圍至建築線淨寬約有 7.1m，另於前方設置臨停區以利幼兒園及托老臨停接送使用，配合整體景觀規劃街角廣場氛圍。	事業 P.10-20 都審報告書 P.3-10-6
		(十三)交通運輸系統：		
		1.有關本次申設單位會上說明第三種特定專用區(C、D 棟)間、第一種特定專用區(B 棟)地面層臨停車位之規劃部分，於實務執行上就臨停車位違規部分管委會皆要求請本府裁罰，因屬私人產權本府警察局無權責開罰，以致臨停車格使用違規混亂，造成後續爭議，故都市設計審議皆要求臨停車位於室內內化處理，請修正。倘仍須於地面層設置臨停車位，請本府交通局就後續使用管理及裁罰部分訂有相關完整統一標準規定，以避免後續產生爭議。	有關本案短時臨停需求部分，建議未來於短時臨停空間劃設黃線管制停車，並可依據道路交通管理處罰條例進行管理及裁罰。	—
		2.請確實將基地臨停車位室內內化處理，減少對周邊道路衝擊，故請取消設置多處避車彎於道路用地上，並需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處確認。	本案考量未來實際使用需求，於地面層留設短時臨停需求停車空間，避免佔用外部道路影響交通順暢。另本案後續將依規定提送興闢計畫書至工務局新建工程處辦理審查。	事業 P.12-3
		3.為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。	遵照辦理，本案已調整無障礙停車位至鄰近梯廳處，且避免跨越主車道系統為原則。	事業 P.12-14~12-16 、 P.12-27~12-29 、 P.12-40~12-41 、 P.12-55~12-56、P.12-69 都審報告書 P.5-8-1~5-8-16
		4.依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定機車坡度不得超過 1/8，故請明確標示停車場出入口含破口寬度、車道寬度、坡度、緩衝空間及安全警示設施(反光鏡、警示燈)。	遵照辦理，已補充出入口含破口寬度、車道寬度、坡度、緩衝空間及安全警示設施(反光鏡、警示燈)等等標示於相關檢討圖說。	事業 P.12-8、P.12-20、P.12-33、P.12-48、P.12-62 都審報告書 P.5-6-1~5-6-5
		5.汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，請補充標示 6 公尺平地緩衝空間及警示手法，以利人行安全。	遵照辦理，已補充標示。	事業 P.12-8、P.12-20、P.12-33、P.12-48、P.12-62 都審報告書 P.5-6-1~5-6-5

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		6.本案汽車及自行車停車數量檢討有誤，請修正。	已修正。	事業 P.11-7、P.11-22、P.11-37、P.11-59、P.11-86 都審報告書 P.5-1-1~5-1-5
		7.依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 4 款規定設置社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位），該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，請修正垃圾車暫停車位設置。	本案社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）無計入法定停車位。	事業 P.11-7、P.11-22、P.11-37、P.11-59、P.11-86 都審報告書 P.7-1-1~7-1-65
		8.本案都市計畫土地使用分區管制要點第 5 點第 3 款：「為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位…」及依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 3 款第 2 目規定自行車數量以法定機車數量 15%單層停放設置，共計 30%，請修正且應設置於地面層室內或地下一層。	依臺北市政府捷運工程局「臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段暨周邊土地開發」綜合規劃內容，評估未來捷運 Y5 站轉乘自行車需求僅為 20 部，且已在 Y5 站地面層規劃自行車位約 20 部。 依新北市政府城鄉發展局 112 年 4 月 28 日函示，有關涉及不同法令自行車位設置可取其最大值設置，故本案以法定機車停車位數 15%計算自行車法定停車位總數為 428 部，亦已遠超出臺北市政府捷運工程局評估需求數量。另本案考量本區開放空間完整性及都市景觀，故本案額外於地面層額外增設法定機車停車位數 5%之自行車位。本案實設自行車位總計 578 部，大於法定自行車停車位總數 428 部，符合規定。	事業 P.11-7、P.11-22、P.11-37、P.11-59、P.11-86、P.附錄-22 都審報告書 P.3-9-3、P.8-5-7
		9.停車空間建築圖面請確實標示(各層數量、區分法定及自設、車位編號)，請修正。	已於各層補充法定及自設、社區車位編號。	事業 P.11-8~11-12、P.11-23~11-28、P.11-38~11-43、P.11-67~11-72、P.11-87~11-92 都審報告書 P.7-1-1~7-1-72
		(十四)設計圖說：		
		1.有關空調配置於陽臺、過樑部分，依 111 年 6 月 10 日本市 111 年度第 9 次大會報告決議辦理，仍應考量實際使用(如使用空間、通風、採光等)、逃生安全及後續建築使用管理等事項，合理設置，並符合建管相關規定下始得設置。另本次陽臺設置透空隔柵，不符合「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定。	本案依據「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」辦理。	都審報告書 P.5-10-1~5-10-4
		2.有關報告書內容請補附指北針、常用整數比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。	遵照辦理，已補充相關標示。	—
		3.第三種特定專用區(A-F 棟)設置大面積外廊，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。	本案特專三 1F 大面積連通走廊檢討，皆依據建築技術規則第 162 條辦理。	都審報告書 P.7-1-49
		4.有關管委會空間部分，應以集中完整設置且不得分戶，故請調整不合理零碎空間，並逕依建管規定辦理。	遵照辦理。	都審報告書 P.7-1-1~7-1-72
		(十五)景觀計畫：		
		1.基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。	遵照辦理，已調整規劃圖說。	事業 P.12-2、P.12-73 都審報告書 P.6-1-1

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2.考量本計畫區應退縮留設開放空間風貌景觀，除車道及消防救災空間沿建築線應種植喬木，以株距 6 至 8 公尺設置。其米高徑應大於 10 公分。	本案考量綠建築規劃綠化量檢討，如株距調整為 6 至 8 公尺恐會造成喬木株數減少，將影響綠化量檢討結果，故本案將依據各區基地規模，維持株距 4~5 公尺規劃。	事業 P.12-73、P.12-76、P.12-83、P.12-89、P.12-96、P.12-105 都審報告書 P.6-4-1~6-4-14
		3.沿街植栽樹穴請自地界線退縮 2.5 公尺留設應鋪面以利人行空間串聯。	遵照辦理。	都審報告書 P.6-6-1~6-6-5
		4.請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函之規定列舉項目扣除，請補充色塊說明，以利檢視。	遵照辦理，有關不可綠化部分已補充色塊說明。	事業 P.12-76、P.12-83、P.12-89、P.12-96、P.12-105 都審報告書 P.6-4-1~6-4-16
		5.依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討，有關屋頂綠化檢討有誤，應包含露臺及警衛室等，請修正。	本案屋頂綠化本案皆符合規定，已補充露臺檢討圖說。	事業 P.12-78、P.12-84、P.12-90~12-91、P.12-98~12-99、P.12-107~12-108 都審報告書 P.6-4-1~6-4-16
		6.有關「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 4 款規定檢討有誤，而非說明免檢討，請確實計算綠覆率。	遵照辦理，已補充綠覆率計算說明。	事業 P.6-47 都審報告書 P.6-4-1~6-4-16
		7.考量基地規劃大面積景觀配置，請加強縱、橫向排水計畫說明，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝，請確實增加滲透陰井並修正圖例及圖說。	遵照辦理，已補充排水相關檢討圖說。	都審報告書 P.5-9-2~5-9-8
		(十六)報告書部分：		
		1.有關土地使用分區管制要點法規檢討內容有缺漏，請修正。	遵照辦理，已重新檢核並修正。	事業 P.6-31~6-40 都審報告書 P.2-2-1~2-2-16
		2.依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定檢討是否實施環境影響評估，請洽本府環境保護局確認。	遵照辦理，已補充免環評回函。	事業 P.附錄-21 都審報告書 P.8-5-6
		3.有關廣告招牌及 Logo 部分，請刪除，逕依建管規定辦辦理。	遵照辦理，已刪除。	—
		4.露臺及門廊上方框架式構造物，請依內政部營建署 102 年 6 月 21 日營建管字第 1020034280 號函釋規定檢討容積計算。	本案露臺及門廊上方框架式構造物皆依據建築技術規則。	—
		5.防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以 1-2 頁載明核定表及配置圖。	本案已於 111 年 8 月 9 日審查完成。	事業 P.12-17~12-18、P.12-30~12-31、P.12-42~12-43、P.12-57~12-59、P.12-70~12-71 都審報告書 P.5-13-1~5-13-11
		6.請明確標示停車場出入口位置，並規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。	遵照辦理，已補充出入口含破口寬度、車道寬度、坡度、緩衝空間及安全警示設施(反光鏡、警示燈)等等標示於相關。	事業 P.12-8、P.12-20、P.12-33、P.12-48、P.12-62 都審報告書 P.5-6-1~5-6-5

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(十七)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。	遵照辦理。	—
		(十八)依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。	遵照辦理。	—
		二、都市更新：		
		(一)本案土地所有權人同意比率人數偏低，請補充說明整合情形。	原未同意戶張許寶蓮、張村旭、張志旭、張成旭、張世宜、張世欣、張青華等 7 人公同共有土地產權，實施者已於 111 年 11 月 18 日取得產權並完成移轉過戶。 本案私有土地所有權人總人數為 6 人，同意參與都市更新人數為 5 人，土地所有權人數同意比率為 83.33%、土地面積同意比例為 99.60%。剩餘一位所有權人雖尚未簽署同意書，但已有填具申請分配文件選配更新後房屋及車位。	事業 P.5-1
		(二)本案更新單元符合「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」主要計畫劃設及新北市都市更新單元劃定基準規定，惟涉及案內地號逕為分割是否影響所有權人分配權值變化部分，請向所有權人溝通說明。	變更前各宗土地之劃分原則，係以價格日期當時毗鄰數筆土地如為同一所有權人即視為同一宗土地，故不影響所有權人權利價值比率。	—
		(三)建築容積獎勵部分：		
		1.時程獎勵(10%)及規模獎勵(30%)尚符規定，原則同意。	敬悉。	—
		2.整體規劃設計獎勵部分請補充說明是否依審議原則規定留設人行通行淨寬。	本案自建築線退縮之人行步道，人行道淨寬皆 2.5 公尺以上。	事業 P.12-8、P.12-20、P.12-33、P.12-48、P.12-62
		(四)本案共同負擔比率較新店地區的其他都市更新案高，請再檢視提列費用、風險管理費及更新後估價結果是否合理，請實施者審酌評估調降共同負擔比率。	1.有關風險管理費部分，本案基地規模高達 6.4 萬公頃，並劃分為 5 張建築執照，5 個建築基地之間的施工界面複雜度高，未來全案量體總樓地板面積高達 42.7 萬平方公尺，施工工期勢必較一般案件長，對於不動產市場波動風險也遠高於一般案件，故實施者將承擔較高的開發風險，除此之外，本案未來可能面對的風險亦包括： (1)本案量體較大，原物料價格波動影響較大 本案量體規模較一般工程案大，全球原物料價格上漲幅度對於工程造價影響更加敏感，更應具備高度彈性的應變能力。 (2)經濟不確定性 全球經濟波動、利率上升，增加融資成本及資金調控風險。 (3)供應鏈中斷 國際局勢變動，貿易協定的緊縮和地緣政治緊張，將造成材料供應鏈的不穩定。 (4)移工出口國政策緊縮或聘任移工相關法令的限制 技術工人和專業人員的短缺，增加產業推進工期與質量管控的困難度。 (5)環保法規的加嚴與等級提升 新的環保法規和標準的調整與要求，增加建築設計的不可預測性。 (6)新技術要求與既有工程之磨合 新技術的快速發展要求，需要不斷更新，並且需與原工法特性互相適應及調整。此時需投入資金進行技術升級和員工培訓。 (7)政策變動 政府政策的變動，如房地產市場調控將大幅影響供需平衡，財務損益不如預期。而稅收政策的變動，亦影響企業的盈利能力。	

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			(8)自然災害和氣候變遷 全球極端氣候事件增加，可能影響建設進度和安全。 以上各項因素，均為實施者需面臨的具體風險。實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以靈活應變以維持全案穩定性並能持續推動，本案各項費用皆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，故建請准予提列風險管理費率 12%。 2.有關更新後估價結果，以合理反應建材構造成本及市場銷售行情。	事業 P.18-2~18-4
		(五)風險控管機制部分，建議是否辦理價金返還之保證。	本案依都市更新條例第 36 條採用資金信託作為本案風險控管方案。且本案實施者實收資本額為 27.68 億元、民國 111 年 Q3 每股淨值 69.87 元，財務健全無虞，故暫無考量新增其他風險控管方式。	—
		(六)估價部分		
		1.三家通案問題		
		(1)共同案例:中和區新民段二家只有一筆 371 地號，正一所載為 2 筆地號(多 372 地號)，是否為同一筆資訊請查明。	(巨秉)遵照委員意見檢視該筆地號，其為兩筆交易，但為同一天交易，考量其皆為同一建商買進，故將其合併視為同一筆交易，現況 371、372 地號已合併為 371 地號一宗，將於報告書中補充說明，謝謝委員指教。 (正一)案例一中和區新民段 371、372 地號等兩筆相鄰土地，係買方遠雄建設於民國 109 年 04 月 15 日同時間購入，土地面積係兩筆合計 1,483.43 坪，成交金額亦為兩筆合計新台幣 1,171,907,700 元，土地單價為兩筆土地均價 79 萬元/坪。(已於備註欄加註說明) (李林)經重新檢視後應為中和區新民段 371、372 地號等 2 筆土地於同一價格日期且為同一買方之交易，故土地面積係兩筆合計 1,483.43 坪，成交金額亦為兩筆合計新台幣 1,171,907,700 元，為基礎評估之。	(巨秉)P.48、81 (正一)P.73 (李林)P.115
		(2)承上，該案例之區域因素，巨秉未修正調整率，正一調整率-9%、李林調整率-9%，另總價與單價關係前二家調整率為-5%，李林調整率為+3%，請釐清邏輯一致性。	(巨秉)謝謝委員提醒，三家將一同針對該案之調整討論。 (李林)經重新檢視後該比較案例區域因素修正為+0%，總單關係與面積項目之淨調整率修正為-6%。	(巨秉)P.51、84 (李林)P.116-118
		(3)巨秉於面積與規劃潛力 1.9 萬多坪與 1000 多坪的規模仍有相當的差距，請說明未進行修正調整率之合理性，請再檢視 200 多坪調整率+2%之修正幅度是否足夠?	(巨秉)單價與總價關係需與各宗地調整之幅度相同，參酌各位委員建議，宗地調整幅度提高，200 多坪調整為+3%，另更換比較案例。	(巨秉)P.52
		(4)三家估價中，各項接近距離之落差較大，請巨秉與正一將各項接近條件補充具體標示條件。	(巨秉)依委員建議詳載各項接近條件之設施，謝謝委員提醒。 (正一)已進行修正。 (李林)經重新檢視並修正勘估標的接近條件項目及接近程度。	(巨秉)P.52、56、59、61、64、85、89、92、94、97、107、111、114、116、119、133、136、141、149、152、154、157、165、168、173 (正一) P75、89、98、110、114、118、125、130、135。 (李林)P.118-119

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(5)土地開發分析設計，巨秉規劃 7 樓、正一 11 樓、李林 16 樓，其規劃上落差太大，因高低樓層之建築成本、建坪單價定位，將影響土開評估之價格結果，請三家估價參考附近產品定位進行正確的推估，避免價格失真。另正一的面積較另外二家多 4000 餘坪、車位多 3953 部，請再檢視其合理性。	(巨秉)本所考量容積率 210%乙種工業區土地，其係作為廠房，且考量新店區內廠房之建築規劃樓層多為 10 層樓以下，故以 7 層樓為土開法之規劃設計。 (正一)已修正規劃為 8 樓，建物面積依規劃進行調整。 (李林)經重新檢視並修正本案土地開發分析法模型為 7F/B2。	(巨秉)P.54 (正一)P.80 (李林)P.123
		(6)土開法一樓巨秉案例三與李林同樣採寶橋路案例，區域因素巨秉調整率-10%，李林調整率 0%，邏輯差異較大請釐清。	(巨秉)本所將與另外兩家針對區域因素討論，本所認為比較案例一其位於商業活動集中，且有捷運經過之區域，故其區域發展較為成熟。 (李林)經重新檢視並修正比較標的區域因素調整率為-9%。	(巨秉)P.58 (李林)P.128-129
		(7)變更後宗地 A 之比較法對容積修正 330%:264 李林調整率 26%正一調整率 15%落差較大，請檢視土開作法的正確性。並請一併檢視修正宗地 A 之土開推估調整率差距過大之問題。	(李林)考量土地開發分析法模型修正，併同修正容積調整率為 12.7%。	(李林)P.170
		(8)辦公室的設計，巨秉規劃 100 多坪評估 43.5 萬，未作住家使用比較法；正一未說明規劃坪數，推估 60 萬/坪；李林規劃 48 坪，辦公室估 42.8 萬/坪，住家估 52.8 萬/坪，三家於單價及銷售面積落差較大，惟推估出來的土地價格卻都差不多，請三家再次審視說明。	(巨秉)遵照委員意見三家統一檢視土開法之產品及量體。 (正一)已進行修正。 (李林)考量土地開發分析法模型修正，樓上層修正用途僅為辦公，平均單價修正後為 42.85 萬元/坪。	(巨秉)P.101 (正一)P.100 (李林)P.190
		(9)收益法租賃實例比較標的價格日期調整建議可參酌租金指數。	(巨秉)遵照委員意見針對收益法之租賃案例，價格日期調整皆以內政部租金指數調整。	(巨秉)P.142、158、174
		(10)對於本案水岸河景及捷運 Y5 站的優勢三家皆未充分考量，請補充修正。	(巨秉)本所已於更新後各戶調整中針對河景調整 5%，並依委員意見統一檢視比準地之土地比較法中景觀項目之修正幅度及方向。	(巨秉)P.186
		2.巨秉估價報告書(選定)		
		(1)基本資料缺他項權利表，請補充。	遵照委員意見補充他項權利表。	摘要 4、P.6
		(2)P25、51 土地形狀為不規則卻尚稱方整，造成與不規則案例比較+3%的落差，建議修改認定。	本案因土地面積較大，且可集中開發，故其形狀對於開發影響較小，而依委員建議更換土地比較案例二。	P.52
		(3)P47 買賣比較標的二面積僅 283 坪，買賣比較標的三臨 6 公尺巷道，兩案例之開發量體、興建規劃與本案相異程度較大，建議更換選取案例。	遵照委員建議換土地比較案例二，但因案例稀少且買賣比較標的三之臨路條件雖小，但其面積較大，開發條件佳，故不另作調整。	P.52
		(4)P51 及後續個別因素中接近條件設施名稱請揭露，以利審議。	依委員建議詳載各項接近條件之設施，謝謝委員提醒。	P.52
		(5)P58 店面比較標的面積與本案差異甚大，惟未進行調整，請釐清。	本所單價與總價關係及面積適宜性之項目會併同考量，總價與單價關係調整項目係指在一定開發規模條件下，總價愈低則單價愈高，而面積與規劃潛力項目係針對不同之開發規模，面積愈大可規劃條件愈佳，市場價值則愈高。P.58 之店面案例已針對單價總價關係調整。	P.59
		(6)P75 買賣比較標的二與 P47 不續引用之理由請說明。	遵照委員建議換土地比較案例二，故 P.75、P.47 之案例已統一。	P.81
		(7)P50 及 P78 比較標的一、三為同案例，區域因素中發展潛力、商業聚集度及個別因素中商業效益調整率邏輯應一致。	本所係考量為分區變更後將造成不同程度之商業聚集性，故針對特專一之商業條件調整。	P.85
		(8)P110 勘估標的誤植為店面。	遵照委員意見修正文字誤植。	P.116
		(9)P111 及後續報告書中同比較標的圖資，比較標的一、二位置誤植。	遵照委員意見修正圖資誤植。	P.117、150
		(10)P113 請確認社區臨路面是否確為影響價格之因素，如是則該項調整率請確實修正，如否則請斟酌該項目是否仍須列入比較法之調整項目。	本所係考量社區臨路面對於樓上層產品之影響較小，故不另作調整，以免誤會，本所將刪除該項目。	P.118
		(11)P114 及 147 等頁次，相同比較標的價格日期調整率不一致。	遵照委員意見價格日期修正幅度統一，謝謝委員提醒。	P.120、153
		(12)P147 比較標的加權總述不等於 100%，請確認或調整小數位顯示。	遵照委員意見檢視，其應為小數點呈現問題，將統一呈現至小數點後一位。	P.153
		(13)P151 採光通風之調整邏輯有誤。	遵照委員意見修正採光通風調整率，謝謝委員提醒。	P.157
		(14)P137、P169 房屋稅年折舊率有誤，請修正。	遵照委員意見修正文字誤植。	P.143、175
		(15)P134 租金案例都在相同區位，請釐清區域因素調整率 10%是否修正幅度過大。	本所認為比較案例一其位於商業活動集中，且有捷運經過之區域，故其區域發展較為成熟，故針對區域因素調整 10%。	P.140

項目	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(16)P167 接近學校程度，比較標的三內容空白，請修正。	遵照委員意見修正文字誤植。	P.173
		(17)P171 收益法計算辦公室重置提撥費時，攤提年期為 18 年，惟於店面及住宅攤提年期 20 年，請補充說明不一致之原因。	遵照委員意見統一攤提年期為 20 年，謝謝委員提醒。	P.177
		(18)P185 露臺面積 0.97 坪與 30.75 坪，皆視同相同效用(以主建物單價 25%估算)，與市場實際交易邏輯有落差，建議視主建物比例酌予調整。	遵照委員意見針對露臺單價修正，依其佔該戶面積之比例考量其建坪單價計算比例。	P.220、234
		(19)巨秉案例三將新店案例區域因素調整率-5%、惟中和案例卻未進行調整，請補充說明或針對區域條件再作檢視。	遵照委員意見重新檢視區域因素修正幅度，考量土地比較案例三與本案勘估標的位置接近，故將-5%調整為 0%。	P.51
		(20)各項接近距離請補充具體的比較標的名稱。	依委員建議詳載各項接近條件之設施，謝謝委員提醒。	P.52、56、59、61、64、85、89、92、94、97、107、111、114、116、119、133、136、141、149、152、154、157、165、168、173
		(21)本案基地面積較大，在土開的設計上是否可以考慮拉高樓層設計，再請估價師考量與當地的適宜性作定位。	遵照委員意見針對特專一及特專三之比準地土開法設計拉高樓層設計，並檢討及規劃設計。	P.88、110
		(七)其他		
		1.本案為都市更新及都市設計聯審，請修正申請書。	本案依 113 年 5 月 22 日公告修正之事業計畫書範本修正申請書。	事業 P.I
		2.目錄及圖表目錄請通盤檢視修正。	遵照辦理，已修正。	—
		3.請釐清本案廣場用地上是否有鄰房占用之問題。	本案廣場用地現況確有合法建物，該建物為正大尼龍所有，後續將依程序進行拆除。	—
		4.本案現況為出租廠房，請依案件辦理期程及施工工期注意租約期限。	遵照辦理。	—
		5.本案更新後特專一及特專三應由 2 個管委會進行分別管理，請配合基地條件(如是否有綠建築、是否做公益設施等)修正為 2 個規約草約。	本案共有 5 張建照，故將設置 5 個管委會且各自制訂規約進行分別管理。	—
		6.本案為工業區變更為特專一及特專三之案件，請於都市更新事業計畫書中補充敘明本案估價原則及操作機制。	已依審查意見補充。	事業 P24-1
玖	結論	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正後續提下次專案小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	遵照辦理。	—

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽會意見回應綜理表

開會時間：111 年 12 月 13 日（星期二）下午 2 時 30 分

開會地點：寶興市民活動中心 2 樓 C 教室(新北市新店區寶中路 65 巷 59 號)

項次	發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署 (書面意見) (寶元段 227 地號等 28 筆)	(一)依貴府 111 年 11 月 23 日新北府城更字第 1104656513 號函辦理。 (二)謹就事業計畫及權利變換計畫書提供意見如下： 1、查本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同段 227 地號等 28 筆國有土地，面積合計 2,342.56 平方公尺，占本案更新單元總面積 64,581.67 平方公尺之比例為 3.63%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，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，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。請貴府責請實施者納入事業計畫書適當章節完整載明。 2、查本案更新後可分配權利價值為新台幣(以下同)8 億 3,060 萬 7,501 元，本分署選配 31F-A1 等 23 戶及 23 個停車位，選配權利價值 8 億 2,639 萬 0,120 元，預計領取差額價金 421 萬 7,381 元，嗣依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 8 點第 1 項第 3 款規定函請內政部評估社會住宅需求，經內政部營建署 111 年 11 月 21 日營署宅字第 1111245933 號函復，本案經國家住宅與都市更新中心 111 年 11 月 10 日住都字第 1110017376 號函，倘提供中央社會住宅使用，考量社會住宅適宜面積及承租人租金負擔，故建議改選至特專三 G 棟之低樓層 G2、G5、G6、G7 戶，汽車停車位建議改選至特專三 G 棟且優先選配於同樓層，爰請實施者配合洽本分署改選至上述標的。 3、本案國有土地比例 3.63%，本案人事管理費 5%、銷售管理費 5-6%、風險管理費 12%均以上限提列，且共同負擔比例達 58.06%，請酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。 4、依實施者簡報第 18 頁所載，本案未來將會辦理信託，因國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請於計畫書及信託合約內確實載明。 5、請實施者提供三家不動產估價師之估價報告書予本分署。	(一)— (二) 1、遵照辦理，後續併同第一次專案小組意見修正。 2、實施者已於民國 111 年 12 月 30 日函詢財政部國有財產署北區分署欲改選之房屋及車位，改選後之選配結果將併同第一次專案小組意見修正。 3、本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費皆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，近年來營建原物料成本上漲，且缺少營建人力興建，且房價波動較不明朗，故建請准予提列之相關費率。 4、遵照辦理，後續併同第一次專案小組意見修正。 5、已請三家估價師提供估價報告書予財政部國有財產署北區分署。	(一)— (二) 1、— 2、— 3、— 4、— 5、—
二	新北市政府 財政局	查本次公展版計畫書尚未依本局 111 年 10 月 28 日新北財開字第 1112048629 號函之書面意見釐清修正，再請實施者回應。	遵照辦理，後續併同第一次專案小組意見修正。	—
捌	委員綜合意見	一、本案於 111 年 6 月 2 日重新報核，請實施者檢視報告書中各項法令適用是否正確。 二、有關選配原則部分，選配辦公室以權值 30%為上限，選配住宅以權值 15%為上限，請於後續審議時補充說明原因與必要性。 三、本案基地面積約 6.5 公頃，有關風險控管部分，除資金信託外，請實施者考量是否新增其他風險控管方式。 四、都市計畫法新北市施行細則規定範圍內部分商辦、住宅棟，需取得一定等級之綠建築跟智慧建築，惟本案採整體開發，建議全區建築皆取得綠建築與智慧建築。	一、遵照辦理。 二、考量本案所有權人更新後應分配權利價值、更新後建築使用用途及坪數規劃及銷售價格，故選配辦公室及住宅予以不同權值上限，使所有權人皆可選配適宜之房屋及車位。 三、本案依都市更新條例第 36 條採用資金信託作為本案風險控管方案。且本案實施者實收資本額為 27.68 億元、民國 111 年 Q3 每股淨值 69.87 元，財務健全無虞，故暫無考量新增其他風險控管方式。 四、本案劃分為 5 張建築執照基地，其中僅特專一 AB 棟及特專三 A-F 棟基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺，故將依規定取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。其餘基地未達標準，故依規定免申請綠建築及智慧建築。	一、— 二、— 三、— 四、—
玖	結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	—	—

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府財政局意見回應綜理表

依據新北市政府財政局 111 年 10 月 28 日新北財開字第 1112048629 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	依據新北市政府養護工程處 111 年 10 月 6 日新北養勞字第 1114872468 號函及新北市政府經濟發展局 111 年 10 月 6 日新北經工字第 1111897488 號函辦理兼復貴處 111 年 10 月 3 日新北更事字第 1114681776 號函。	—	—
二	本案範圍內有新店區寶元段 307 地號等 5 筆本市有土地，面積 148 平方公尺，占更新單元土地總面積 0.23%。另依「變更新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討」案規定，由乙種工業區變更為特定專用區，應捐贈可建築土地面積 2,212.94 平方公尺予本市。目前本案市有土地尚無自行開發利用計畫，在無其他政策變更情況下，依都市更新條例第 46 條及本市市有不動產參加都市更新處理原則第 3 點規定，以參加都市更新為原則。	敬悉。	—
三	另經檢視本案計畫書，相關意見詳如附件，請貴處轉知本案實施者予以釐清修正。	敬悉。	—
附件	(一)請實施者就事業暨權利變換計畫書下列事項予以釐清修正： 1. 事業計畫第 VIII 頁，公共幼兒園、公共托老中心與公益設施共用空間面積，與第10-20頁所載面積不符，請修正。另特專三 A~F 棟之住宅單元戶數與第12-10-1頁表12.10.1特專三 A~F 棟面積計算表記載之住宅單元戶數不符，請釐清修正。 2. 事業計畫第10-20頁，項次三實設公益設施合計面積計算式有誤，請修正。 3. 事業計畫第10-20、20-1頁，本案公益設施設置於【特專三 F 棟】1~4F 與第10-21頁「圖10-17公益設施說明圖」之說明不符，亦與第12-10-3頁面積計算表計載公益設施於 J 棟不符，請釐清公益設施設置位置並於相關頁面併同修正。 4. 事業計畫第10-21、18-9頁，公共化幼兒園面積、公共托老中心面積與公益設施共用空間面積，與第10-20頁所載面積不符，請修正。 5. 事業計畫第12-7-1、12-8-1、12-9-1、12-11-1頁，面積計算表之地號數有誤，請修正。 6. 事業計畫第12-10-3頁，表12.10.1特專三 A~F 棟面積計算表記載本案有 H、J 棟建物，是否為誤植，請釐清。 7. 事業計畫第12-11-1頁，特專三區 G 棟之面積計算表不完整，請修正。 8. 事業計畫第18-1、18-3頁，「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額『標』準」請修正為「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」。 9. 事業計畫第18-3頁，特專一 AB 棟之2棟建物及特專三 A~F 棟之6棟建物分屬不同樓高，於計算「表18-2建築規劃設計費估算表」之法定工程造價應分別按各棟樓高對應之工程造價單價與各棟總樓地板面積之乘積加總較為合理，請釐正。 10. 事業計畫第18-3頁，表18-2建築規劃設計費估算表之【特專三 A~F 棟】法定工程造價計算式之計算面積有誤，請修正。 11. 事業計畫第18-4頁，特專三 A~F 棟(2層~屋突層)樓地板面積與第12-10-1頁面積計算表之樓地板面積不一致，請釐正。 12. 事業計畫第18-8頁，空氣汙染防制費項下所載【特專三 A~F 棟】之建築面積與第12-10-1頁面積計算表內之實設建築面積不一致，請釐正。 13. 事業計畫第18-10頁，表18-6公共停車空間折繳代金計算表之【特專三 A~F 棟】法定停車位數與第12-10-2頁表12.10.1特專三 A~F 棟面積計算表記載之法定停車位數不符，請釐清修正。 14. 本案參與都市更新之市有土地包含都市計畫變更回饋土地，該回饋土地應扣除都市計畫變更費用及相關都市計畫變更回饋等負擔，請釐清修正。 15. 事業計畫第18-12頁，印花稅計算式中之建築設計費用及不動產估價費用倘已包含營業稅部分應予扣除，請釐清。 16. 事業計畫第18-13、19-1頁，本案實施者風險控管方案表示會辦理信託，惟未於共同負擔提列信託費用，此部分請實施者釐清說明。 17. 事業計畫第18-13頁，人事行政管理費用計算公式之費率有不一致情形，請釐清修正。 18. 事業計畫第18-13頁，本案風險管理費用之風險費率以12%上限提列，建請評估調降風險費率或說明合理性。 19. 事業計畫第18-15、22-1頁，「表18-12現金流量表」及「表22-1更新實施進度預定表」之施工期與第18-11頁所載施工期間44個月不符，請釐清。 20. 權變計畫第11-4、16-1頁，依計畫書所載本市(未含捐贈本市可建地)更新前權利價值比例及更新後應分配權利價值與110年3月19日提供之選配資料相較有減少情形，請說明變動原因。 21. 權利變換計畫如有涉及前述意見，請併同釐清修正。 (二)請實施者就領銜估價報告書下列事項予以釐清修正： 1. 巨秉估價報告書，建請補充比較法個別因素及區域因素之項目調整原則。 2. 巨秉估價報告書第7頁，建請補充第一階段變更前各宗土地估價之宗地劃分圖示，以利閱讀。 3. 巨秉估價報告書第45頁，請補充377地號、380-1地號土地之地形、面積敘述。 4. 巨秉估價報告書第50頁，更新前買賣比較標的三之商業聚集程度調整率為5%，請補充說明原因。 5. 巨秉估價報告書第51、79頁，請釐清更新前合併前土地與宗地 A 土地兩者個別因素調整之總價與單價關係項目，是否應有一致性邏輯之調整率。 6. 巨秉估價報告書第52頁，價格形成日期調整說明係參考地價指數(新店區)幅度變動趨勢為調整基礎，建請將計算過程補充於估價報告書。	敬悉。	—

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	7. 巨秉估價報告書第58頁，土開法店面買賣比較標的一及二之商業聚集程度調整率為15%，請補充說明原因。 8. 巨秉估價報告書第63頁，土開法辦公買賣比較標的三之道路種別為巷道，劣於勘估標的，調整率應為上修，請修正。 9. 巨秉估價報告書第65頁，建請補充土開法車位價格之推估過程。 10. 巨秉估價報告書第79頁，依事業計畫第6-1頁之表6-1所載附註內容，第一種特定專用區係以產業發展為主，與原工業區之使用性質相似，爰請釐清宗地 A 土地個別因素之使用分區項目調整5%之必要性。 11. 巨秉估價報告書第86頁，土開法店面買賣比較標的之公共空間狀況個別因素調整邏輯與第58頁不一致，請釐清修正。 12. 巨秉估價報告書第92頁，土開法辦公買賣比較標的之加權數總和大於100%，不合邏輯，請修正。 13. 巨秉估價報告書第100頁，宗地 C 土地買賣比較標的一至三之重大建設計畫調整率為-5%，請補充說明原因。 14. 巨秉估價報告書第101頁，宗地 C 土地買賣比較標的二、三之形狀較接近長條狀，且寬深比稍劣，建議再予確認。 15. 巨秉估價報告書第113頁，宗地 C 土開法樓上層勘估標的之社區臨接道路面為3面，比較標的僅臨接1面或2面，惟該比較項目調整率為0%，建請釐清本案調整原則後修正。 16. 巨秉估價報告書第130頁，店面買賣比較標的二之接近捷運站程度為260M，與第86、108頁所載350M 不一致，請修正。 17. 巨秉估價報告書第131頁，更新後店面買賣比較標的二之個別調整率絕對值大小為45%，請修正。 18. 巨秉估價報告書第132、135頁，更新後店面租賃比較標的之接近條件，究以「金融機構」或「學校」之接近程度為調整項目？請釐清。 19. 巨秉估價報告書第146頁，更新後住宅買賣比較標的二之面積適宜性調整率為-1%，請補充說明調整計算式。 20. 巨秉估價報告書第146頁，更新後住宅買賣比較標的二為1面臨路，與勘估標的2面臨路不同，惟該項調整率為0%，請釐清說明。 21. 巨秉估價報告書第151頁，更新後住宅租賃比較標的一為1面採光通風，與勘估標的2面採光通風不同，惟該項調整率為0%，請釐清說明。 22. 巨秉估價報告書第151頁，更新後住宅租賃比較標的三為1面臨路，與勘估標的2面臨路不同，惟該項調整率為0%，請釐清說明。 23. 巨秉估價報告書第158頁，更新後樓上層住宅之比準單元建坪決定單價合計值有誤，請修正。 24. 巨秉估價報告書第164、167頁，更新後辦公租賃比較標的之接近條件，究以「金融機構」或「學校」之接近程度為調整項目，請釐清，又其中比較標的三未載明距離，請一併修正。 25. 巨秉估價報告書第174頁，更新後樓上層辦公之比準單元建坪決定單價合計值有誤，請修正。 26. 巨秉估價報告書第176頁，更新後地下層車位建物結構項目鋼筋混凝土與鋼骨造修正幅度為3%，調整幅度與其他比準單元(如第130頁、第146頁)個別因素調整之建物結構項目修正幅度4%不同，請說明修正幅度不一致之原因或重新檢討修正率。 27. 巨秉估價報告書第176頁，更新後地下層車位屋齡項目與第175頁屋齡記載不符，請釐清修正。		

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府都市更新處意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 111 年 10 月 5 日新北更事字第 1114681774 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	依弘傑開發事業股份有限公司 111 年 8 月 15 日弘開(更)字第 1100815201 號函辦理。	—	—
二	本處審查意見臚列如下，請據以修正，並補送相關文件及資料，倘有不明之處請逕洽本處詢問: (一)事業計畫書部分: 1、審議資料表之基準容積與申請都更二箭調整後之基準容積不符，請修正。 2、請於第 5 章補充檢附建築物與地籍套繪圖。 3、請於 5-10 頁補充建築物使用年限。 4、5-5 頁合法建築物清冊與謄本所載內容不符，請修正。 5、6-51 頁請檢附依都市計畫委員會第 138 次決議檢討退縮之人行步道全區套繪圖。 6、依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，基地積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 3 萬平方公尺者，應取得銀級綠建築及銅級智慧建築證書，請補充相關評分指標檢討內容。 7、第 6 章更新計畫都市設計架構章節請逐條詳實檢討。 8、請於第 6 章補充依新北市都市更新審議原則逐條檢討之結果。 9、申請新北市都市更新整體規劃設計容積獎勵部分，請補充檢附 2 樓以上套繪圖及淨寬設計檢討圖說。 10、效益評估請以量化方式呈現。	(一) 1.已將審議資料表中基準容積一欄修正為申請都更二箭調整後之基準容積。 2.已依審查意見補充。 3.已依審查意見補充。 4.已依謄本登載內容補充主建物面積及附屬建物面積欄位。 5.已依據都市計畫委員會第 138 次決議計畫區指定開放空間示意圖(P.6-57)套匯至全區街廓配置圖。 6.本案特專一 A、B 棟及特專三 A~F 棟基地面積已大於 6,000 平方公尺且樓地板面積皆大於 30,000 平方公尺以上，故須取得銀級綠建築及銅級智慧建築證書，請詳綠建築附錄-53~附錄-69 及智慧建築附錄-70~附錄-73。 7.已重新檢核各章節，相關對應之檢討請詳對應之頁面。 8.新北市都市更新審議原則之檢討結果請詳對應之頁面。 9.各棟已補充 2F 套繪圖之圖面及標註淨寬。 10.已依審查意見調整。	(一) 1.事業及權變 PVI~PVIII 2.事業 P5-10 3.事業 P5-10 4.事業 P5-5 5.事業 P11-3-1 6.事業 P 附錄-53~P 附錄-73 7.事業 P6-8~P6-88 8.事業 P6-57~P6-64 9.事業 P10-5~P10-19 10.事業 P21-1
	(二)權利變換計畫書部分: 1、11-2 頁三家估價鑑價結果與估價報告書不一致，請修正。 2、11-3 頁更新前鑑價結果與巨秉估價報告書不一致，請修正。	(二) 1.已調整更新房地價值項目文字。 2.已修正更新前鑑價結果。	(二) 1.權變 P11-2 2.權變 P11-3
	(三)請依新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項及書圖製作範本製作都市更新及都市設計合冊版計畫書，並檢附正確比例尺之圖說。 (四)請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址:https://www.uro.ntpc.gov.tw/Member/Login?returnUrl=%2FMember%2FApplicatin 確實完成個案資料填寫。 (五)請貴公司依新北市都市更新案件及實施者提供詢服務與資訊揭露處理要點規定架設個案網站。	(三)已依審查意見重新檢核，並補標示比例尺及指北針。 (四)遵照辦理。 (五)已依審查意見調整。	(三)— (四)— (五)—
三	依都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項規定，都市更新案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請;另依新北市都市更新案件審查作業要點第 4 點規定(略以):「(六)第一款至第五款以外情形，第一次補正期限為三十日……」，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起 30 日內補正後報府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	—

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第二次自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：111 年 7 月 5 日(星期二)上午 10 時 00 分

開會地點：新北市新店區寶興市民活動中心 1 樓會議室(新北市新店區寶中路 65 巷 59 號)

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	(一)本案前於 110 年 3 月 24 日至 111 年 4 月 30 日期間辦理權利變換選配意願調查，依選配資料所載，本署經管國有土地更新前權利價值為新台幣（下同）4 億 8,675 萬 0,330 元，相較本次選配資料所載更新前權利價值為 6 億 3,279 萬 0,290 元增加 1 億 4,621 萬 9,960 元，惟更新後權利價值並無增加，請貴公司說明其差異緣由。另本次共同負擔由前次公聽會版本 54.39%增加至 58.06%，亦請實施者說明。 (二)請提供 3 家不動產估價師之估價報告書予本分署。	本案依規定須捐贈可建地予新北市政府，新北市政府表示希望將該可建地一併納入權利變換計畫內辦理相關選配作業，為了計算其更新前權利價值比例，本次調整估價原則因此更新前權利價值有所增加。 「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案」業經新北市都市計畫委員會審議通過，配合都市計畫審議結果修正建築設計及重新計算財務計畫之相關費用(包含共同負擔費用及總銷金額等)，因此共同負擔比例及所有權人更新後應分配權利價值與前次數值有所差異，未來實際數值仍以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。	—
二	周[redacted]來 (書面意見)	我是參與都更的私地主，我覺得很訝異，怎麼會變成這樣，去年估價師，估出來我的都更前權值是 4000 多萬元，都更後權值 7300 多萬元，這次（今年）新北市政府參與選配，結果我的權值變成都更前 5000 多萬元，讓我開心了一下下，再仔細看到都更後的權值，嚇了一下怎麼沒有增加反而縮水了，變成 6900 多萬元，少了 4-5 百萬元，讓我有一種感覺，如俗語說的一句話就是「割肉餵公婆」我知道實施者是孝順的媳婦，必須尊重公婆，這樣做卻讓我這小私地主，有點受傷。是不是能請估價師跟實施者再次公正的再評估一下，希望比照去年的更新後權值，讓我這面積小小小的私地主權益，不要受到傷害。以上意見懇請新北市府能接受跟採納。謝謝大家。	本案依規定須捐贈可建地予新北市政府，新北市政府表示希望將該可建地一併納入權利變換計畫內辦理相關選配作業，為了計算其更新前權利價值比例，本次調整估價原則因此更新前權利價值有所增加。 「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案」業經新北市都市計畫委員會審議通過，配合都市計畫審議結果修正建築設計及重新計算財務計畫之相關費用(包含共同負擔費用及總銷金額等)，因此共同負擔比例及所有權人更新後應分配權利價值與前次數值有所差異，未來實際數值仍以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。	—
三	專家學者 楊弘志建築師	我在前兩年有擔任新北市政府都市設計審議委員，很榮幸能夠參加今天的會議，我相信這個案子能夠給當地帶來相當多的繁榮還有創造很多就業機會，能夠改善不少都市環境，非常感謝實施者，實施者及團隊都是知名的公司，一開始這樣團隊的組成已經讓事情成功了一半。另外有關於這個案子的規模這麼大，接下來因為符合都市設計審議的條件，所以接下來會進入都市更新及都市設計聯審的流程，以下有幾個小意見提醒實施者團隊： (一)這個案子本身符合都市設計審議的條件，尤其又是面臨景美溪這樣的水岸建築，在新北市都市設計審議原則裡面有一個比較特別的審查原則就是所謂的水岸建築的面寬限制，面臨水岸的面寬必須控制在 70%以下，這個部分提醒設計者確認一下，是否符合這樣的原則。 (二)有關於都市計畫自辦變更的內容，目前沒有看到都市計畫細部計畫的內容，是否需要設置一個親水架高的觀景平臺，因為在這個捷運站附近的另外一個都市計畫變更案，都市計畫變更的內容有被要求設置親水的架高觀景平臺，沿著景美溪的部分設置，再請設計單位確認。 (三)這整個簡報內容看到特專三規劃為住宅且都是高層建築，在屋頂上做了蠻多的屋頂造型，圖面上看到一個屋頂狀況，屋頂框架與屋突高度是一樣皆設置 9M，這部分跟都市設計審議原則會有點衝突，新北市都市設計審議原則在屋頂造型框架一直以來都是只能 6M，這個部分請設計單位評估。 以上提供一些建議供參考，謝謝。	(一)本案依「新北市都市設計審議原則」及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)（更新單元 2）細部計畫案」規定，惟基地街廓之認定，得以鄰水岸第一街廓自行劃定虛擬界線以分區辦理都市設計審議檢討，依規定檢討符合平均寬度小於百分之七十。 (二)本案依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)（更新單元 2）細部計畫案」規定，無需設置親水架高觀景平臺。 (三)為降低屋突對都市景觀的衝擊、維持都市天際線和諧，將提請都市設計審查同意放寬屋脊裝飾物高度。	—

「擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府財政局意見回應綜理表

依據新北市政府財政局110年3月30日新北財開字第1100563032號函

項次	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	依據貴公司110年3月19日華字第1100000049號函辦理。	本案公聽會會議通知及其附件與申請分配公文及其附件於110年3月19日以掛號附回執（雙掛號）一併寄出，以下為新北市政府財政局回復該函內容，先予敘明。	—
二	經查本案範圍內計有新店區寶元段307地號等5筆市有土地，面積148平方公尺，又本案擬依「變更新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討」辦理工業區變更，並將捐贈可建築土地予本市，先予敘明。	敬悉。	—
三	現貴公司擬將捐贈予本市之可建築土地納入更新規劃，並請本局就寶元段307地號等5筆市有土地及捐贈可建築土地之權值一併選配，惟查仍有下列事項待為釐清，請貴公司先洽相關機關釐清後，本局再配合辦理選配作業： (一)查貴公司於110年3月19日函詢本府城鄉發展局有關「新北市都市計畫工業區變更審議原則」(以下簡稱審議原則)第8點規定之適用，因事涉本市可選配權值，將視該局函復結果再配合辦理相關作業。	已於110年4月7日發函回復財政局，本公司前於110年3月19日函詢新北市政府城鄉發展局有關「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第8點規定之適用一事，因涉及法令適用疑義恐無法立即獲得函復結果，惟本案選配期間至110年4月23日止，懇請財政局先就寶元段307地號等5筆市有土地辦理選配作業，財政局已於110年4月23日就寶元段307地號等5筆市有土地發函提出選配申請。	—
	(二)倘經本府城鄉發展局查復無審議原則第8點規定之適用，查本案細部計畫尚未經本市都市計畫委員會審議通過，爰捐贈予本市可建築土地之位置與面積尚未經審議確認，考量都市計畫變更內容將影響都市更新案之整體規劃配置，請先洽本府都市更新處釐清目前辦理程序是否符合相關規定。	1.本案細部計畫將於都市更新案報核後即申請細部計畫審議程序，爰有關捐贈可建築土地之位置與面積將於細部計畫審議時討論，並同步修正事業及權變計畫。 2.本公司於110年5月4日拜訪城鄉發展局討論本案之談話備忘錄決議事項「三、依審議原則規定，因捐贈之可建地面積大於1,650㎡應併同捐建地上建物(6,373.27㎡總樓地板面積)，若參照榮工單元5模式，後續市府將受贈之可建地併同參與都市更新，其地上建物得改採代金(初估約3.9億)方式辦理，爰仍應依市府財政單位是否參與都市更新之意見為準」。 3.考量財政局及城鄉發展局所提意見，本案捐贈可建築土地細部內容(如位置、面積、地上建物等規劃)目前尚無法確認，故有關捐贈可建築土地上之建物規劃內容於報核時將先予以刪除，俟後續細部計畫審議結果及屆時財政局之意見再配合辦理，故報核內容與110年3月19日寄出之公聽會及申請分配等文件有所不同，特此說明。	—
	(三)依貴公司110年3月19日華字第1100000046號函附之公聽會簡報載有選配原則，並訂定各土地所有權人專屬選配範圍，似有限制各土地所有權人選配之情形，請洽本府都市更新處釐清是否符合都市更新條例等相關規定。	有關選配原則部分，係為考量本案特殊性而訂定，已於選配原則中說明訂定之原因，後續會載明於事業計畫中，符合都市更新條例於都市更新事業計畫表明分配及選配原則之規定。	—

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 47 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：110 年 3 月 31 日(星期三)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新店區寶興市民活動中心 2 樓 C 教室(新北市新店區寶中路 65 巷 59 號)

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	汪俊男委員	(一)各位地主、實施者團隊大家午安，很佩服這個案子，我在新北市服務都市更新及都市設計這應該是目前看到規模最大的案件，我相信對新北市尤其在新店地區整個環境的改變會有一個很大的效益。 (二)同意比例很高，在這樣的基礎下後續進入都市更新審議會比較順遂，但也提醒一下這個案子的規模比一般案件的規模顯然大很多，而且還涉及細部計畫的擬訂，請各位地主稍微擔待一下，在前面階段都市更新審議之前會有都市計畫的介面及都市設計的部分需要討論，規模雖大但基地蠻完整的，所以我認為細部計畫及都市設計審議以經驗值來看應該不會有太大的變化，但要提醒一下規劃團隊，在交通影響評估對於車道口要預先做準備，引進的車流及動線會是都市設計審議上大家比較聚焦的一環。 (三)建築配置的部分建築團隊的設計非常的成熟，都市設計及都市更新審議應該不會有太大的問題，恭喜所有住戶今天開始是進入都市更新正式程序的前置程序，大家經過接下來這段時間的選屋程序後，實施者團隊就會盡快的把案子送到新北更新處審查，依照新北更新處目前相關作業規定，這個案子應該有機會按照目前預計的時程完成計畫。 (四)今天看起來地主對於目前計畫應該是認同且沒有其他特殊意見，都更畢竟需要大家共同參與，雖然今天沒有意見但在後續正式的都市更新審議階段可以隨時提出建議跟意見，無論是實施者團隊還是市政府團隊會竭盡所能的協助大家，希望本計畫能照預定進度推動完成，也讓整個地區有發展的機會，謝謝大家。	謝謝委員指教及提醒，本案已有進行交通影響評估作業，動線及進出口位置後續於審議時會加強說明。	一
二	華固建設股份有限公司 洪嘉昇總經理	汪委員及都更範圍內所有的地主大家午安，誠如委員講的這是少見大規模的都市更新案件還涉及細部計畫的擬訂，各位地主應該都有收到我們書面的所有資料，包含詳細的規劃設計、每戶單元的價值及各位地主可以分配的權值等資料，選屋有期限今天簡報內容是以一個全貌性的報告，所有詳細的資料各位手上都有，畢竟是一個蠻大、蠻複雜而且很精彩的案子，住宅部分其實我們有很豐富的公共設施，礙於時間的關係沒有辦法一一的向各位報告，如果各位針對選配房屋有什麼建築設計或是細節或是產權上有什麼疑問，歡迎各位跟我們華固建設開發部聯繫，我們可以邀請到公司詳細的跟各位解說，不然說實在一下看到六大棟的住宅，基地六千坪有一千多戶，到底要選哪一戶，我想每個人有每個人的需求，華固建設在大台北地區各位地主應該都有聽過我們公司的品牌跟商譽，公司可以跟正大尼龍和各位地主合作是我們的榮幸，邀請到國內目前最優秀的建築師團隊潘冀聯合建築師事務所，他們是國內規模最大的事務所，來完成這個複雜度高的案件，用很快的時間就把建築設計幾乎 99%都完成了，因為選配位置有點複雜，各位地主有任何疑問直接來跟開發部聯繫，我們會用最詳細的說明讓大家可以選的安心，有其他的需求或不同的想法也可以跟開發部反應，謝謝今天各位的出席也謝謝汪委員的指導，大家都知道這個基地前面就是原本的裕隆城，有那個大的計畫結果後來是停擺，這麼大規模也要有一定財務實力的公司才有辦法完成，今天有正大尼龍公司跟各位地主的支持，我相信剛剛列出 6 年完工的時間表，希望能在大家跟市政府的協助下，甚至可以提早完成，謝謝大家。	—	—
三	陳[redacted]富	我沒有收到通知單。	通知單依規定已寄送到所有權人謄本登載地址，於會後已留下所有權人聯絡地址，並提供所有寄發文件予所有權人。	—
四	弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟副總經理	我們的通知單是寄送到謄本的地址，請會後留下您的聯絡地址，之後有需要書件通知的時候會兩個地址都寄送。	—	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

近年來在產業環境及經濟結構變遷影響下，傳統產業逐漸轉型，使得許多工業區產生閒置情形，新店工業區同樣面臨土地閒置及產業轉型課題。

本更新單元範圍內建物屋齡多已逾四十年，建物為早期廠房建築態樣老舊窳陋，結構上有耐震及防火安全的疑慮，是為環境品質不佳的地區，影響更新單元內環境安全，影響市容觀瞻。

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

（一）自劃更新單元

本案位於 109 年 8 月 13 日公告之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，符合更新計畫內指定之都市更新單元。

（二）辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第 32 條及第 37 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

位於新北市中和區寶橋路 235 巷以西、寶中路 97 巷以北、景美溪及寶橋路 235 巷以南所圍街廓，詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

（一）本案報核當時更新單元範圍為新店區寶元段 210 地號等 47 筆土地，面積共計 64,581.67 平方公尺，以及新北市新店區寶元段 221 建號等 26 筆建築物，面積共 45,694.71 平方公尺。

（二）本案於民國 110 年 11 月辦理更新單元範圍內 210 地號逕為分割為 210、210-1、210-2、210-3、210-4 地號等 5 筆土地，371-3 地號逕為分割為 371-3、371-9、371-10、371-11 地號等 4 筆土地，故原報核版共計 47 筆土地，現共計 54 筆土地，更新單元土地總面積不變，詳圖 2-2 至圖 2-4 更新單元地籍套繪圖、圖 2-5 至圖 2-7 更新單元地形套繪圖。

（三）配合「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫」，辦理土地使用分區預為分割(假分割)

本案依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫」，配合主要計畫變更乙種工業區為第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、綠地用地、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地及道路用地，並依新北市新店地政事務所民國 114 年 5 月 27 日新北店地測字第 1146107465 號函辦理土地預為分割(假分割)(詳附錄十三)，，分割後更新單元土地總面積不變。本案依預為分割結果計算建築基地容積量體，分割後各土地使用分區及公共設施用地面積如下：

1、第一種特定專用區：23,077.99 ㎡

2、第三種特定專用區：22,128.72 ㎡

3、公園用地：7,959.99 ㎡

4、綠地用地：1,502.80 ㎡

5、綠地用地(兼供道路使用)：228.41 ㎡

6、廣場用地：1,394.70 ㎡

7、道路用地：8,289.06 ㎡

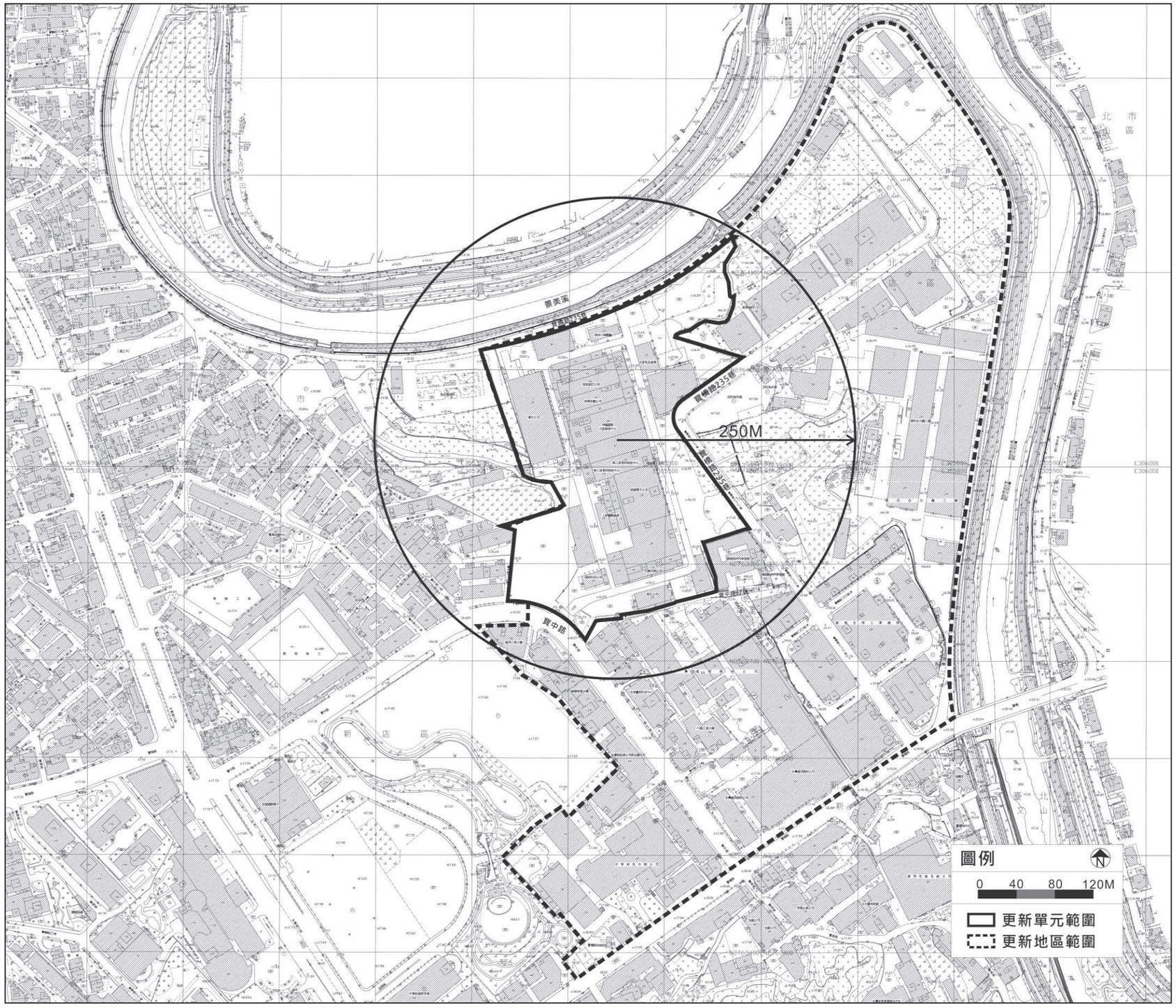


圖 2-1 更新單元位置示意圖

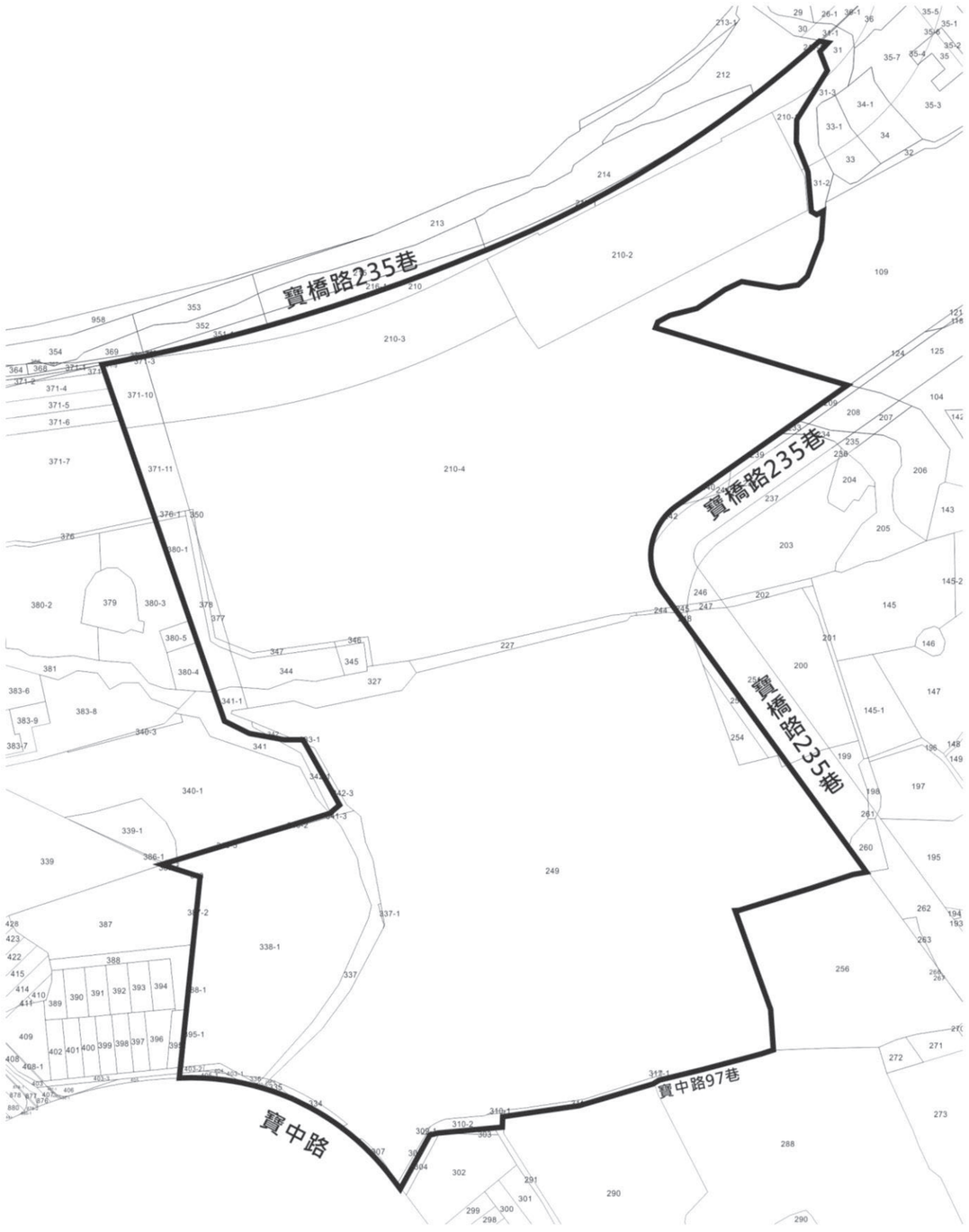


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

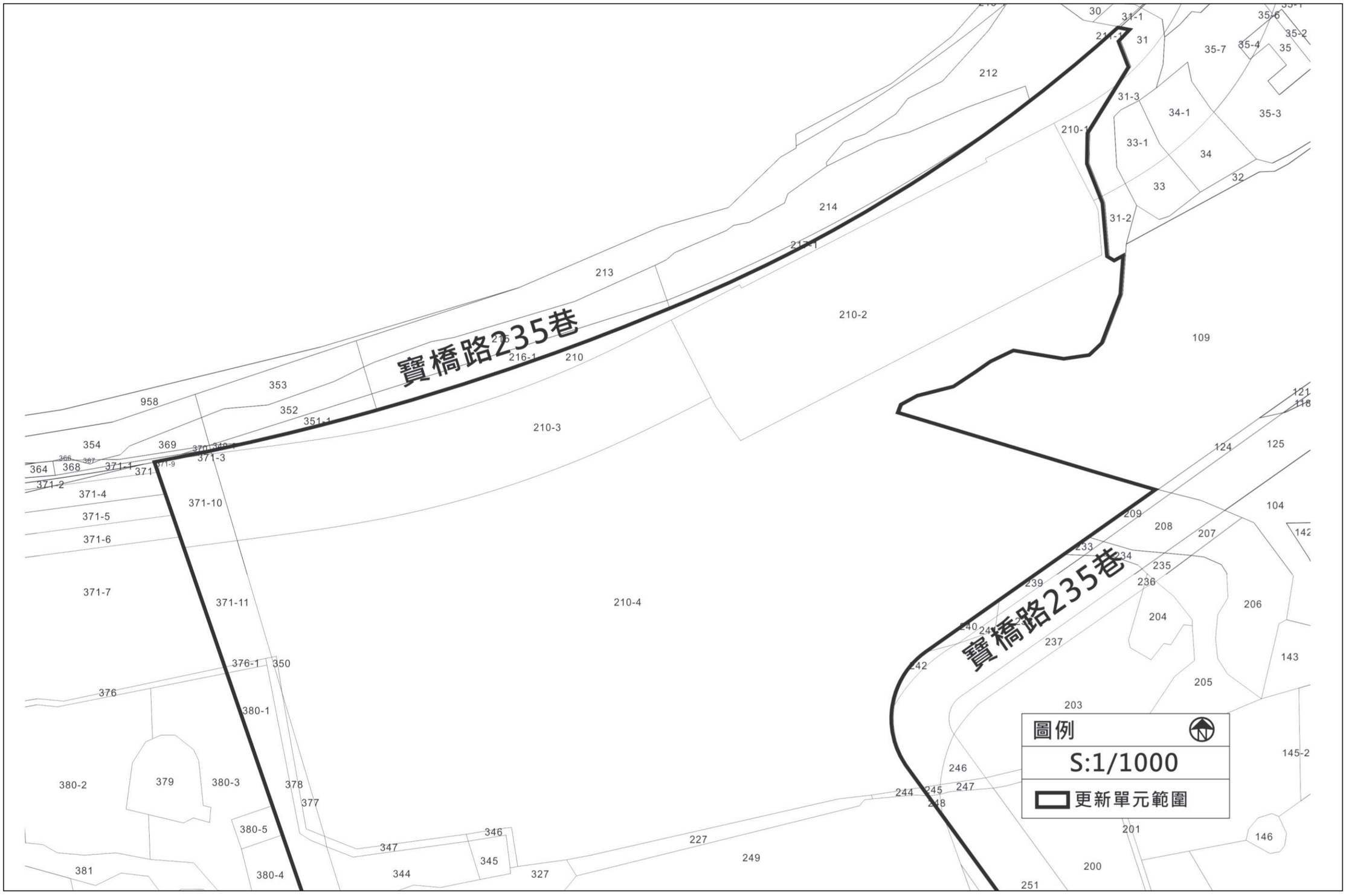


圖 2-3 更新單元地籍套繪圖 1/1000(一)

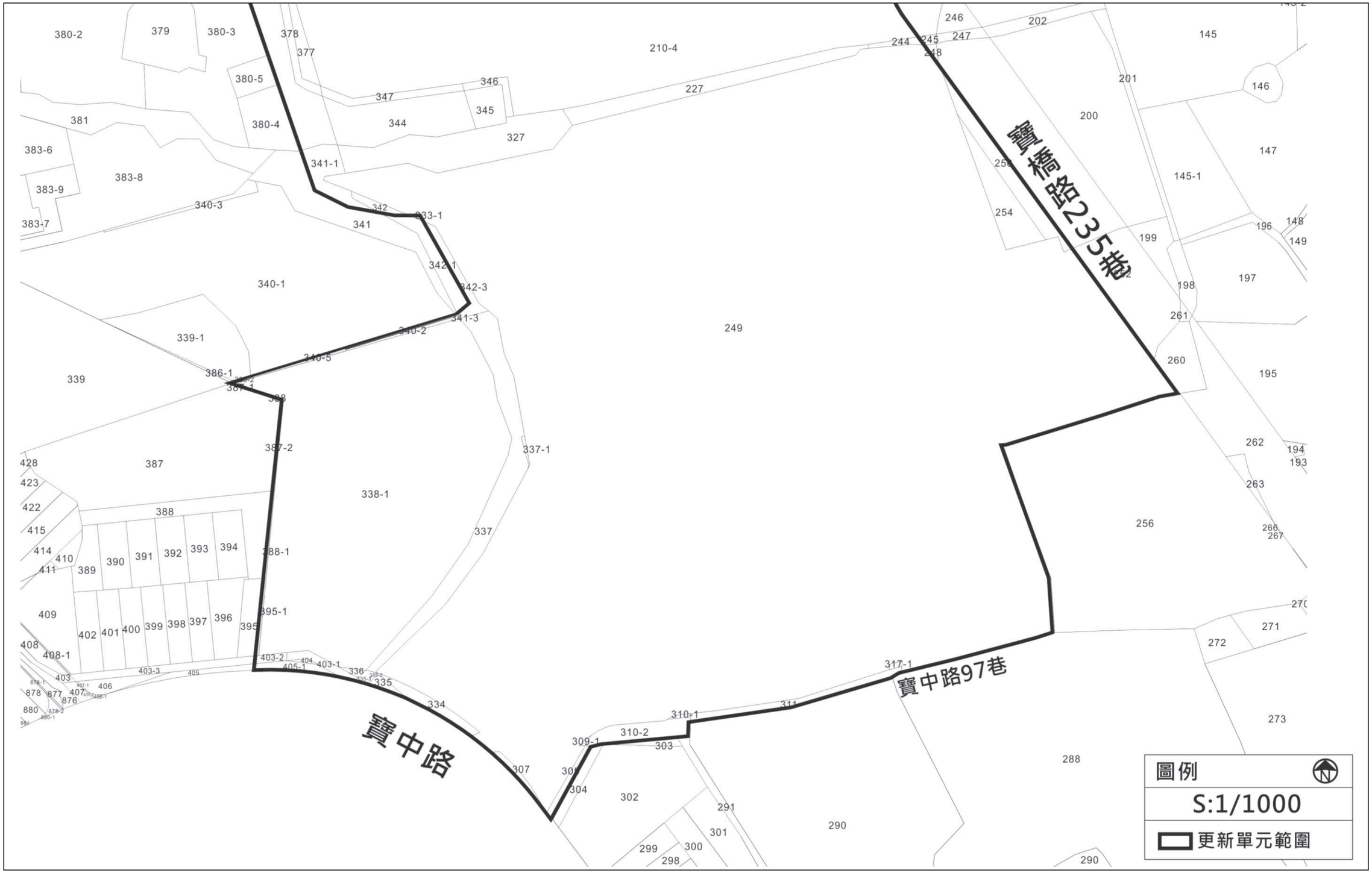


圖 2-4 更新單元地籍套繪圖 1/1000(二)

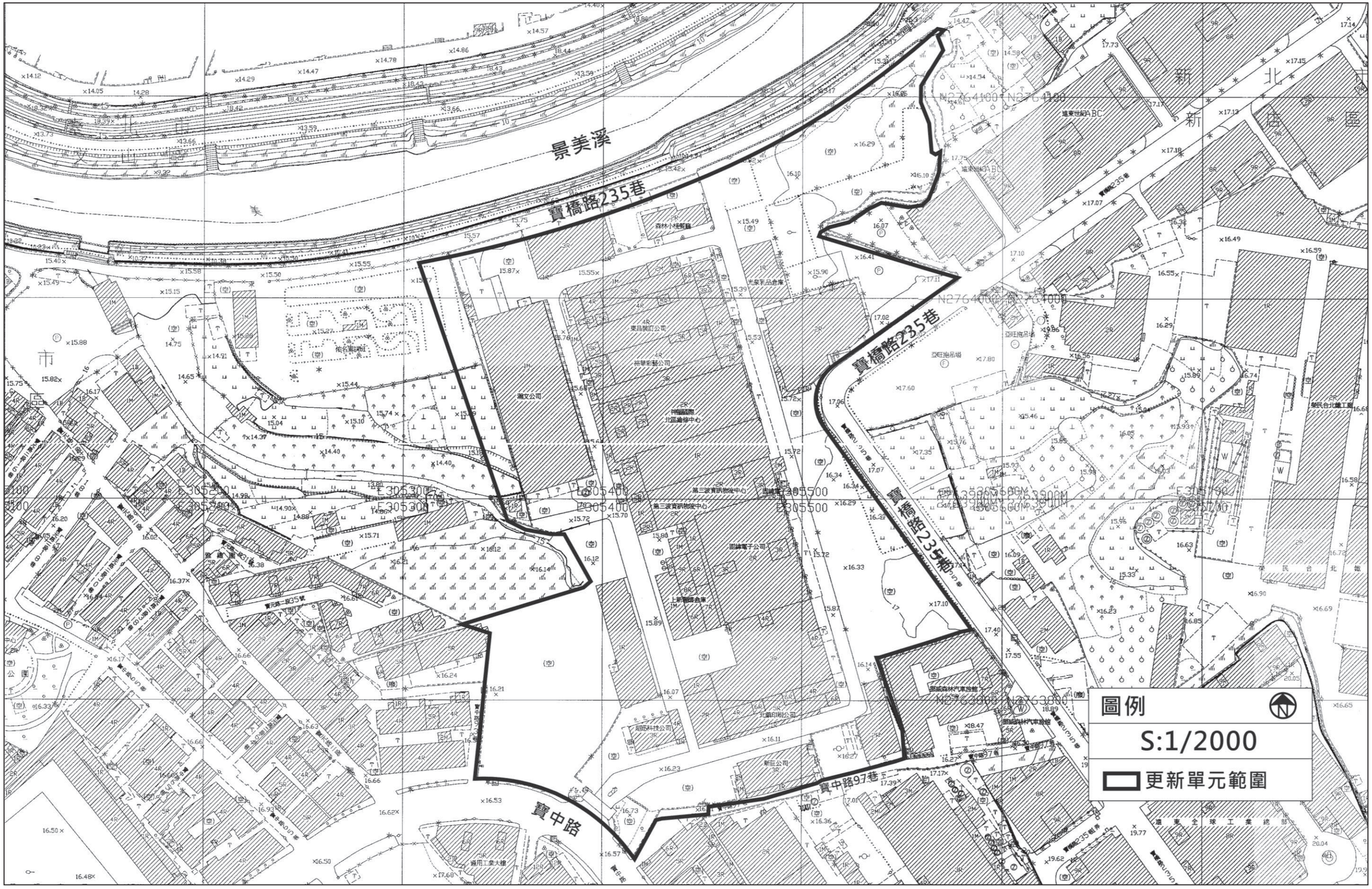


圖 2-5 更新單元地形套繪圖

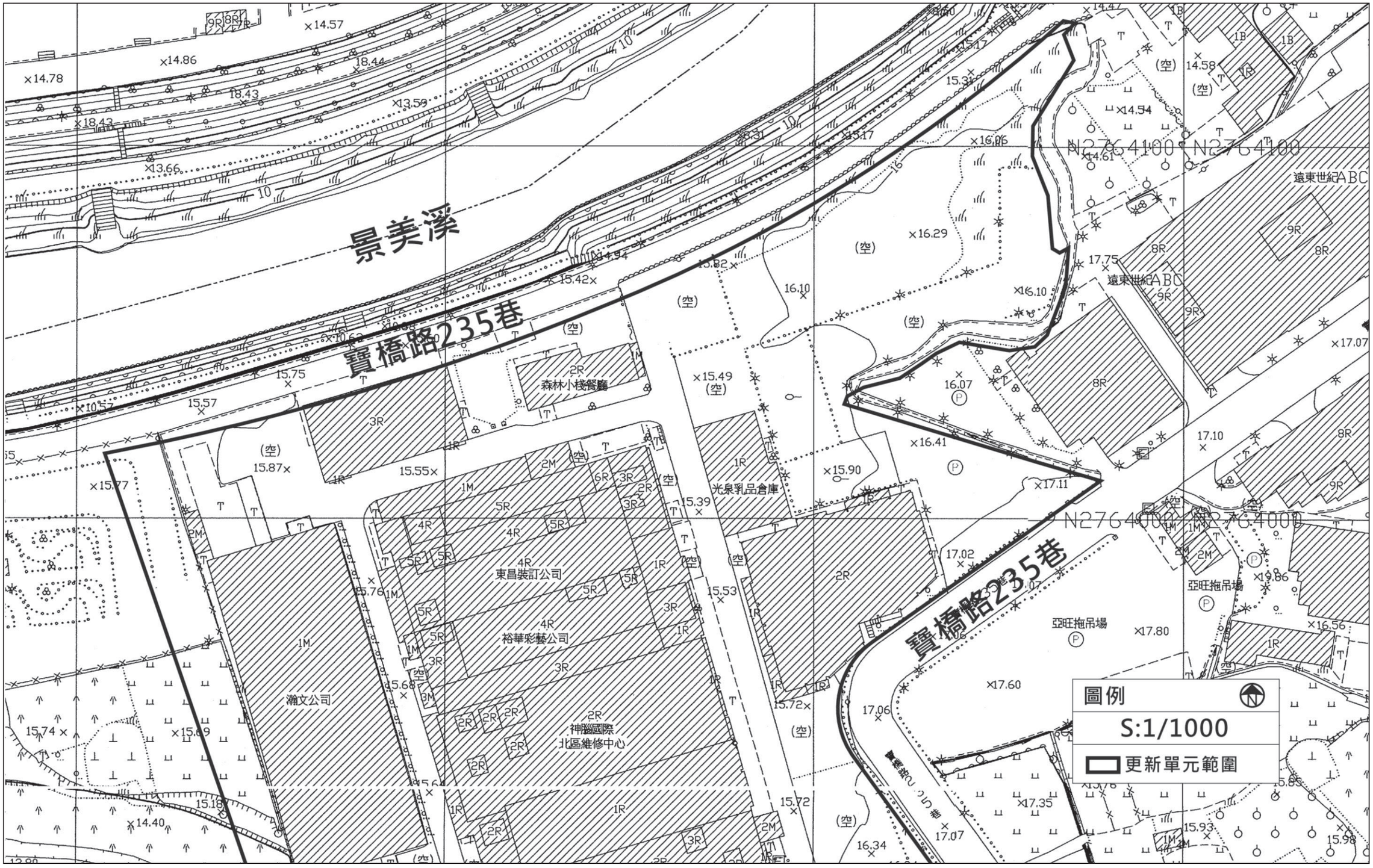


圖 2-6 更新單元地形套繪圖 1/1000(一)

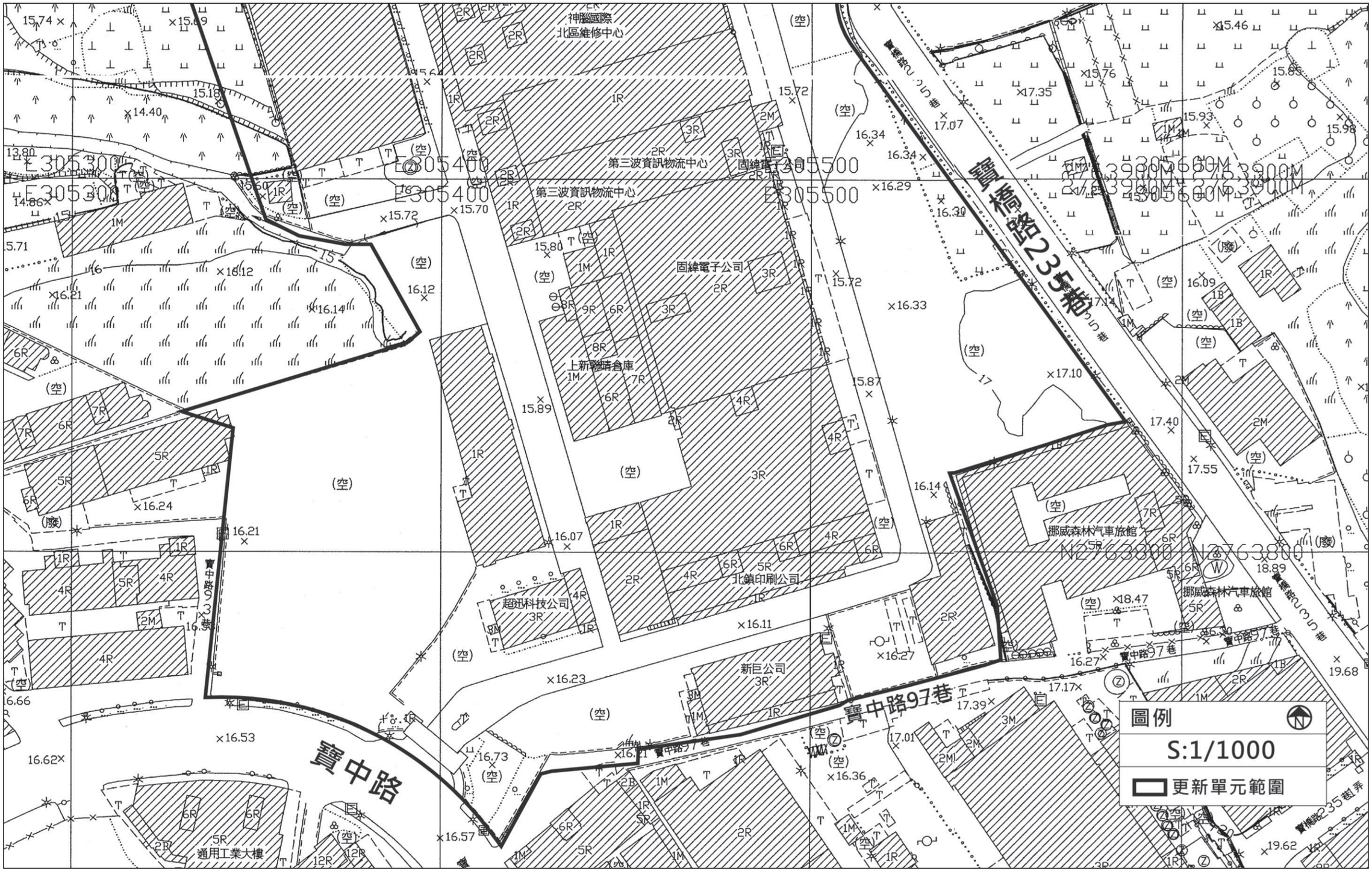
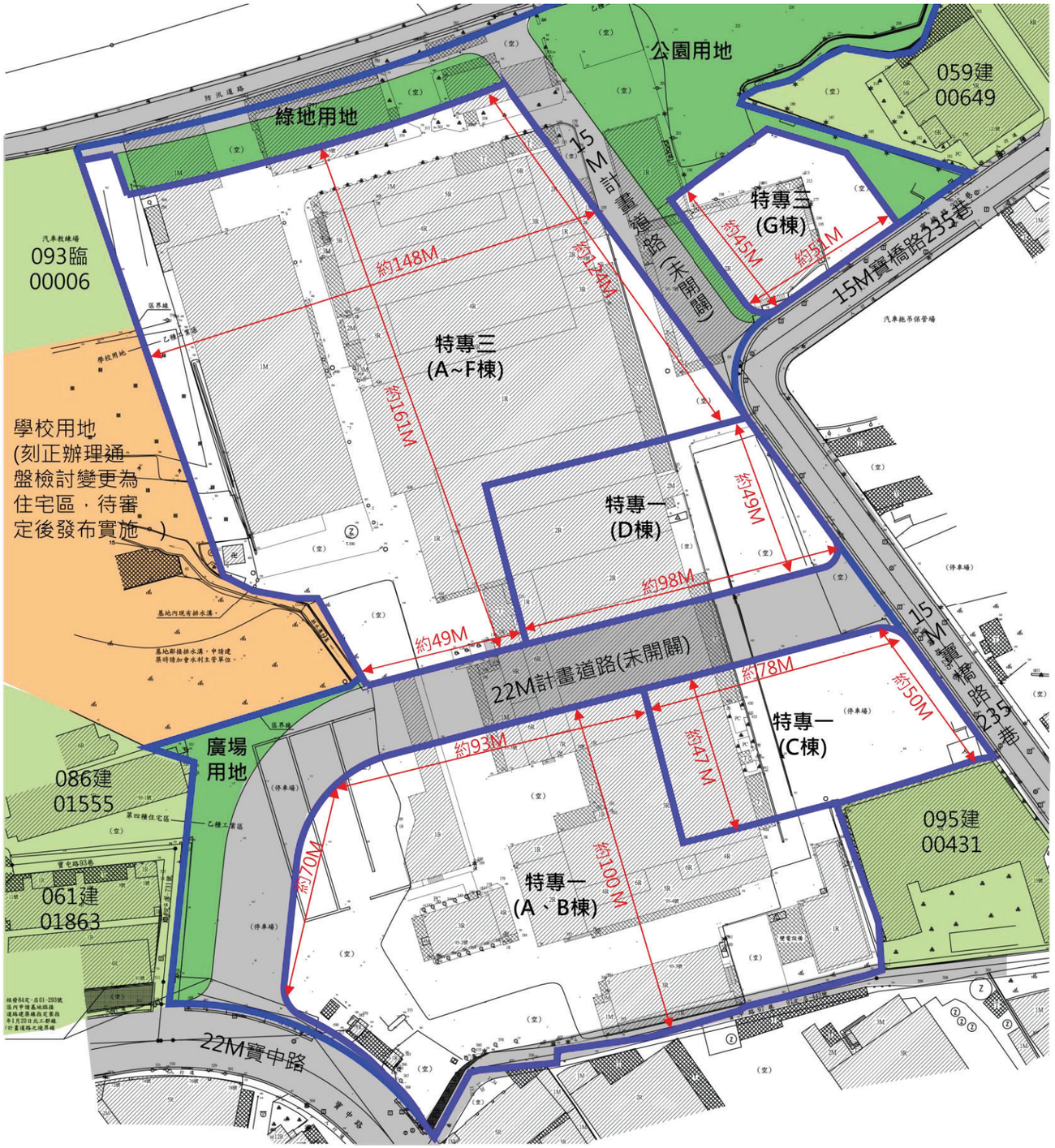
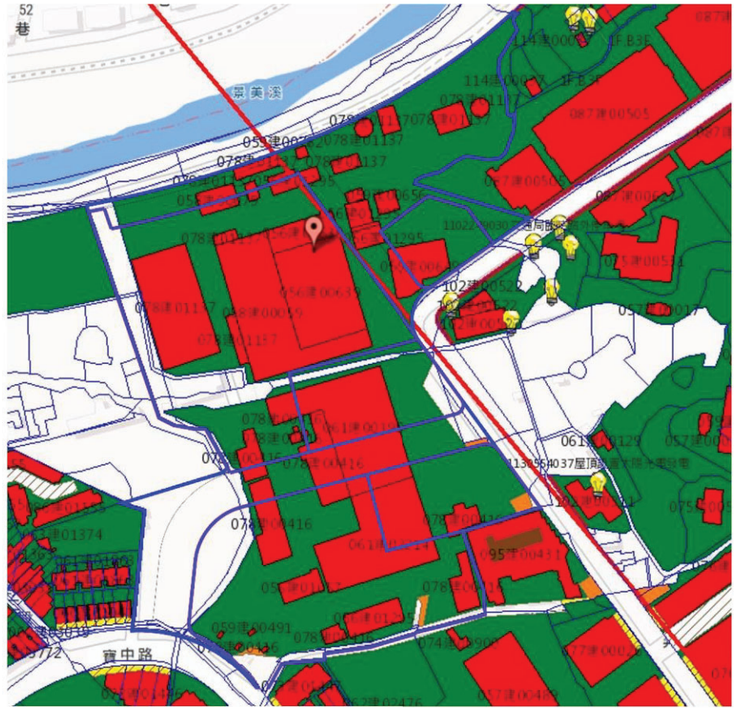


圖 2-7 更新單元地形套繪圖 1/1000(二)



圖 2-8 更新單元建築物套繪圖





圖例:
- 申請範圍
- 領有使照之地上物
- 領有使照已建築完成之土地
- 騎樓
- 退縮地

畸零地檢討說明

申請範圍

依畸零地使用規則，基地應留設騎樓或無遮簷人行道地區及臨接綠帶應退縮建築之土地,其基地深度減騎樓、無遮簷人行道或退縮地深度之差, 不得小於八公尺。

特專一A、B	(22M計畫道路):100M-5M(細計退縮)=95M	> 8M...OK
特專一C	(22M計畫道路):47M-5M(細計退縮)=42M	> 8M...OK
	(15M計畫道路):78M-5M(細計退縮)=73M	> 8M...OK
特專一D	(22M計畫道路):98M-5M(細計退縮)=93M	> 8M...OK
	(15M計畫道路):49M-6M(細計退縮)=43M	> 8M...OK
特專三A~F	(22M計畫道路):161M-6M(細計退縮)=155M	> 8M...OK
	(15M計畫道路):148M-5M(細計退縮)=143M	> 8M...OK
特專三G	(15M計畫道路):45M-6M(細計退縮)=39M	> 8M...OK

領有使照已建築完成之土地，非屬畸零地。

基地情形(公尺) \ 使用分區		其他使用分區 (側面應留設無遮簷人行道之建築基地)	本案檢討
正面路寬超過十 五公尺至二十五 公尺以下	最小寬度	7.60	本案每塊基地均符合左列規定!
	最小深度	17.00	

15 30 60m

圖 2-9 鄰地無法單獨建築之檢討圖

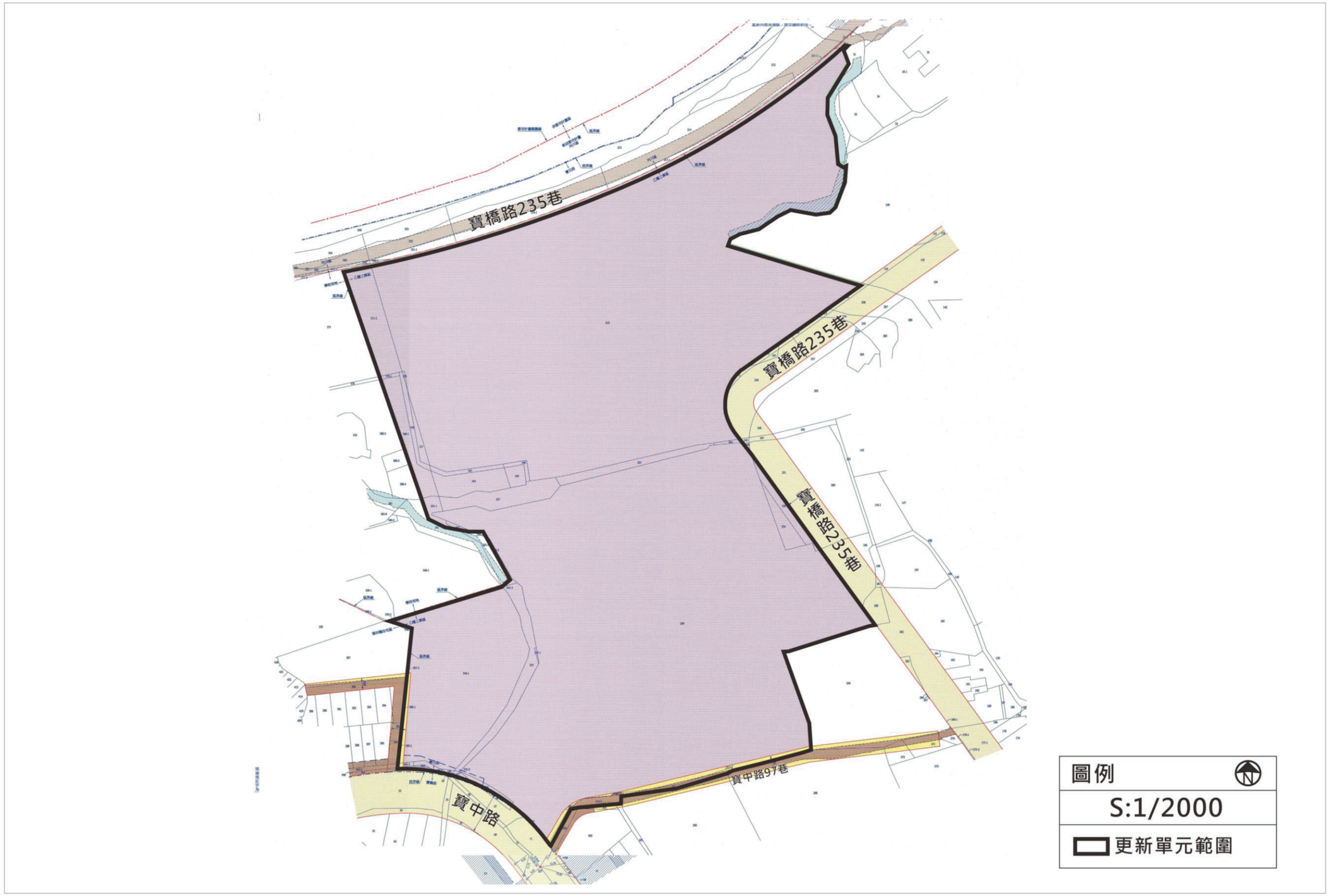


圖 2-10 建築線指示圖(地籍圖)



圖 2-11 建築線指示圖(地形圖)

參、實施者

一、實施者基本資料

實施者：華固建設股份有限公司

統一編號：23358846

負責人：鍾榮昌

聯絡地址：臺北市信義區信義路四段 456 號 7 樓

聯絡電話：(02)2758-2828

資本總額：2,768,127,260 元

營業項目：

1、委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。

2、室內裝潢業務。

3、建材及機械買賣及進出口貿易業務。

4、委託營造廠商興建一般工業用地之廠房、倉庫出租出售業務。

除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(實施者證明文件影本詳附錄一。)

實績：

案名	基地位置	推案時間
華固國家置地	新北市新莊區	2021
華固得月	新北市中和區	2022
華固中原置地	新北市中和區	2022
華固中央置地	臺北市南港區	2023
華固時代置地	臺北市中山區	2023

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

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

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物為早期廠房建築態樣，社區公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃社區內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、改善實質都市環境

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

四、創造協調的都市景觀

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

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬(報核版)

本案報核時更新單元為新北市新店區寶元段210地號等47筆土地，面積共64,581.67平方公尺，土地所有權人共計28位。

本案後續於民國110年11月1日辦理逕為分割登記，210地號逕為分割為210、210-1、210-2、210-3、210-4地號等5筆土地，371-3地號逕為分割為371-3、371-9、371-10、371-11地號等4筆土地，故第二次專案小組版更新單元為新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地，土地總面積不變，土地所有權人共計8位，詳附錄四更新單元土地權屬清冊。

（二）合法建築物權屬

包括新北市新店區寶元段221建號等26筆建築物，面積共45,694.71平方公尺，合法建物所有權人共計 1 位，詳附錄五更新單元合法建築物權屬清冊。

（三）公、私有土地分布狀況

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		面積（㎡）	比率（%）	人數（人）	人數比率（%）
公有土地	國有地/管理者	2,342.56	3.63	1	12.50
	縣（市）有地/管理者	148.00	0.23	1	12.50
	鄉（鎮市區）有地管理者	—	—	—	—
私有土地		62,091.11	96.14	6	75.00
合計		**64,581.67**	**100.00**	**8**	**100.00**

註1：本表內容依地籍謄本資料登載。

註2：產權資料以地政機關登記為準。

（四）同意參與都市更新事業計畫比率計算

表 5-2 同意參與都市更新事業計畫統計表（報核版）

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總合(A=a+b)	64,581.67	28	45,694.71	1
公有(a)	2,490.56	2	-	-
私有(b=A-a)	62,091.11	26	45,694.71	1
排除總合(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	62,091.11	26	45,694.71	1
同意數(C)	61,828.90	18	45,694.71	1
同意比率(%)(C/B)	99.58%	69.23%	100.00%	100.00%
更新條例第37條第1項	**90.00%**	-	**90.00%**	-

表 5-3 同意參與都市更新事業計畫統計表（第二次公展版）

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總合(A=a+b)	64,581.67	8	45,694.71	1
公有(a)	2,490.56	2	-	-
私有(b=A-a)	62,091.11	6	45,694.71	1
排除總合(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	62,091.11	6	45,694.71	1
同意數(C)	62,091.11	6	45,694.71	1
同意比率(%)(C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
更新條例第37條第1項	**90.00%**	-	**90.00%**	-

註：本案於民國115年1月4日取得全案100%同意。

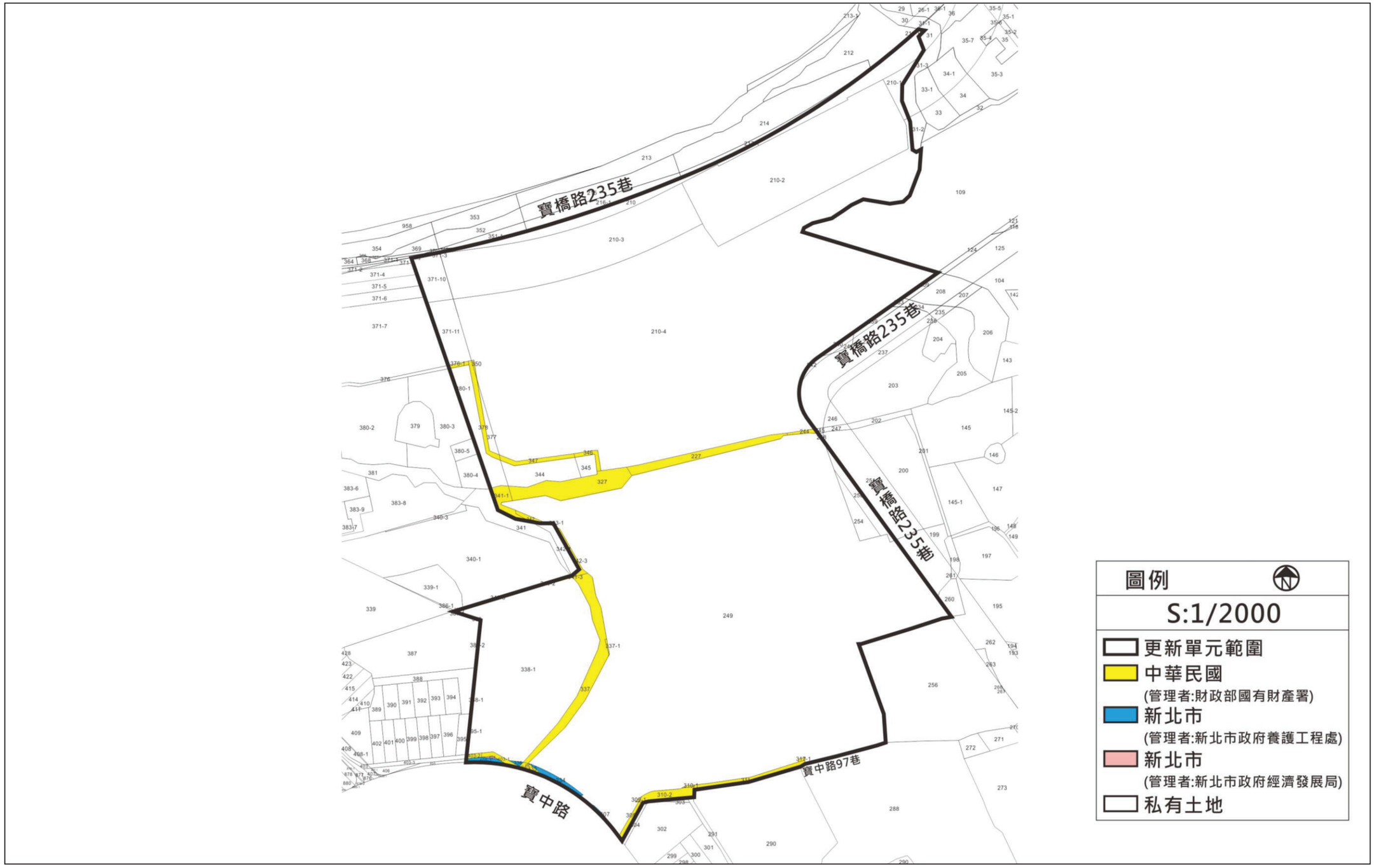


圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為乙種工業區，現況作為正大尼龍工業股份有限公司廠房使用，詳圖 5-6 更新單元周圍土地使用現況示意圖。

（二）合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總面積為 45,694.71 平方公尺，計有 12 棟加強磚造及 1 棟鋼筋混凝土造建物，詳圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖。

表 5-4 更新單元合法建築物現況表

編號	門牌	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積(㎡)
1	寶中路 95-6 號	1	加強磚造	59	295.46
2	寶中路 95-6 號	1、2	加強磚造	59	1,468.80
3	寶中路 95 號	1	加強磚造	59	180.26
4	寶中路 95 號	1、騎樓	加強磚造	59	232.90
5	寶中路 95 號	1、2、3、4、5	加強磚造	59	6,010.75
6	寶中路 95-8 號	1	加強磚造	59	989.00
7	寶中路 95-7 號	1、2	加強磚造	60	3,273.71
8	寶中路 95-3 號	1、2、3、騎樓	加強磚造	59	1,495.20
9	寶中路 95 號	1、2	加強磚造	66	2,525.25
10	寶中路 95-2 號	1、2、3、4、騎樓	加強磚造	59	1,075.25
11	寶中路 95-5 號	1、2、3、4、5、6、7、夾層	鋼筋混凝土造	80	5,116.20
12	寶中路 95-1 號	1、2、3、4、5	加強磚造	63	3,512.68
13	寶中路 95 之 4 號	1	加強磚造	66	2,241.75
14	寶中路 95 之 4 號二樓	2	加強磚造	66	2,147.55
15	寶中路 95 之 4 號三樓	3	加強磚造	66	693.60
16	寶中路 95 之 4 號四樓	4	加強磚造	66	598.80
17	寶中路 95 之 4 號五樓	5	加強磚造	66	472.80
18	寶中路 95 之 10 號	1、2、3	加強磚造	66	2,500.05
19	寶中路 95 之 11 號	1、2	加強磚造	66	4,603.20
20	寶中路 95 之 8 號二樓	2	加強磚造	59	736.00
21	寶中路 95 之 8 號三樓	3	加強磚造	59	512.00
22	寶中路 95 之 9 號	1	加強磚造	59	1,612.50
23	寶中路 95 之 12 號	1	加強磚造	59	1,311.50
24	寶中路 95 之 12 號二樓	2	加強磚造	59	1,146.50
25	寶中路 95 之 12 號三樓	3	加強磚造	59	391.00
26	寶中路 95 之 12 號四樓	4、5、6	加強磚造	59	552.00
合計	**26 筆**				**45,694.71**

（三）其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

（四）占有他人舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

（五）古蹟及歷史建物保存（含周邊檢討）

依據新北市政府文化資產查詢網站，本更新單元範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，故未涉及古蹟及歷史建物保存，詳附錄六網站查詢結果。

（六）基地內受保護樹木檢討

依新北市政府珍貴樹木查詢網站，本更新單元範圍內無受保護樹木，詳附錄六網站查詢結果。

三、附近地區土地使用現況

本案附近均為乙種工業區，現況多為廠房及停車場使用。

四、公共設施現況

表 5-5 更新單元公共設施現況表

編號	項目	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	學校用地	未開闢		✓
2	綠地用地	未開闢		✓
3	公園用地	中興公園	✓	
4	公園兼兒童遊樂場用地	綠湖公園	✓	
5	抽水站用地	寶橋抽水站	✓	
6	電路鐵塔用地	未開闢		✓

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

本案基地現況四面臨路，東側面臨寶橋路 235 巷、西側面臨寶中路、南側面臨寶中路 97 巷及北側面臨寶元路二段 1 巷，鄰近地區道路系統說明如下:

1、中興路三段

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 45 公尺，採中央實體分隔佈設，其中民權路至寶強路路段，車道配置為雙向各 2 快車道及 1 混合車道；寶強路至寶橋路路段，車道配置為往北方向 3 快車道及 2 混合車道，往南方向 2 快車道及 2 混合車道，道路二側規劃人行道寬度 1.5-2.0 公尺，路段二側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格；中興陸橋路段，車道配置為雙向各 2 快車道及 2 混合車道，路段二側劃設紅線管制停車。

2、寶中路

緊鄰基地南側，計畫範圍內道路寬度 22 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 2 混合車道，道路二側規劃人行道寬度 1.5-2.0 公尺，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格。

3、木柵路一段

位於基地南側，計畫範圍內道路寬度 20 公尺，採中央標線分隔佈設，其中中興路三段至寶中路路段，車道配置為雙向各 1 混合車道及 1 慢車道，道路二側規劃人行道寬度 1.5-2.0 公尺，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格；寶中路至寶橋路段，車道配置為雙向各 2 混合車道，道路二側規劃人行道寬度 1.5-2.0 公尺，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格。

4、寶橋路

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 20 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為往東方向 3 混合車道及往西方向 2 混合車道，道路二側規劃人行道寬度 1.5-2.0 公尺，路段二側劃設免費機車停車格。

5、寶橋路 235 巷

緊鄰基地東側，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格。

6、寶元路二段

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 8 公尺，採無標線分隔佈設，車道配置為南北雙向 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

7、寶元路 237 巷

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度 7 公尺，採無分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

8、寶元路二段 1 巷

緊鄰基地北側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，採無分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

9、寶中路 97 巷

緊鄰基地南側，計畫範圍內道路寬度 5 公尺，採無分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

10、22 公尺計畫道路

位於基地範圍內東西向道路，計畫範圍內道路寬度 22 公尺，現況尚未開闢完成。

11、15 公尺計畫道路

位於基地範圍內南北向道路，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，現況尚未開闢完成。

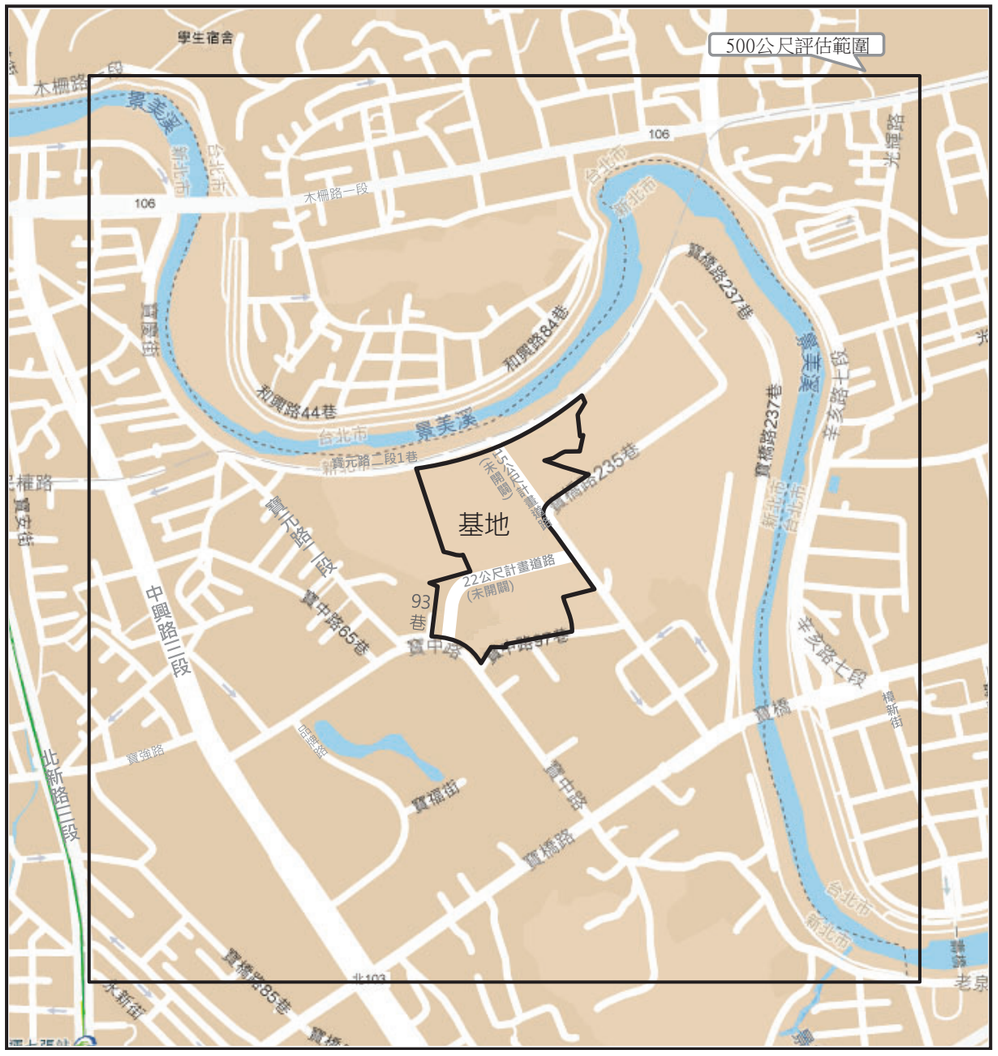


圖 5-2 基地 500 公尺周邊道路系統示意圖

表 5-6 基地附近主、次要道路幾何特性一覽表

路名及區位		路權寬度	道路速限	單向車道配置	分隔型態	人行道寬度	停車管制
中興路三段	民權路-寶強路	45	50或50以下	2 快 1 混	中央實體	1.5-2.0	收費汽車格 免費機車格
	寶強路-寶橋路			往北 3 快 2 混 往南 2 快 2 混			
	中興陸橋路段			2 快 2 混			紅線管制
寶中路	中興路三段-寶橋路	22		2 混	中央標線	1.5-2.0	收費汽車格 免費機車格
寶橋路	中興路三段-寶中路	20		1 混 1 慢	中央標線	1.5-2.0	收費汽車格 免費機車格
	寶中路-辛亥路七段			2 混			
寶強路	中興路三段-北新路三段	20		往東 3 混 往西 2 混	中央標線	1.5-2.0	免費機車格
寶橋路 235 巷	寶橋路-寶橋路 237 巷	15		1 混	中央標線	0.0	收費汽車格 免費機車格
寶元路二段	寶中路-寶元路二段 1 巷	8		1 混	無分隔	0.0	紅線管制
寶橋路 237 巷	寶橋路-寶橋路 325 巷	7		1 混	無分隔	0.0	紅線管制
寶元路二段 1 巷	寶元路二段-寶橋路 235 巷	6		1 混	無分隔	0.0	紅線管制
寶中路 97 巷	寶中路-寶橋路 235 巷	5		1 混	無分隔	0.0	紅線管制
22 公尺計畫道路	寶中路-寶橋路 235 巷	22		現況尚未開闢			
15 公尺計畫道路	寶橋路 235 巷-寶元路二段 1 巷	15		現況尚未開闢			

註：「快」為快車道，「混」為混合車道。
資料來源: 本計畫調查整理

（二）大眾運輸系統

1、公車系統

基地周邊現況設有 17 處公車站，共計有 56 線公車路線行經，其中距離基地最近公車站為位於寶中路「寶中路」站，實際步行距離約 70 公尺，共計有 3 線公車路線行經，基地周邊公車路線主要可連接至臺北市、新北市各區。

2、捷運系統

基地周邊現有捷運松山新店線行經，距離基地最近捷運站為捷運「大坪林」站，實際步行距離約 650 公尺，民眾均可利用捷運系統前往臺北市及新北市各區域；另緊鄰基地東側捷運環狀線 Y5 站，目前尚未通車使用。

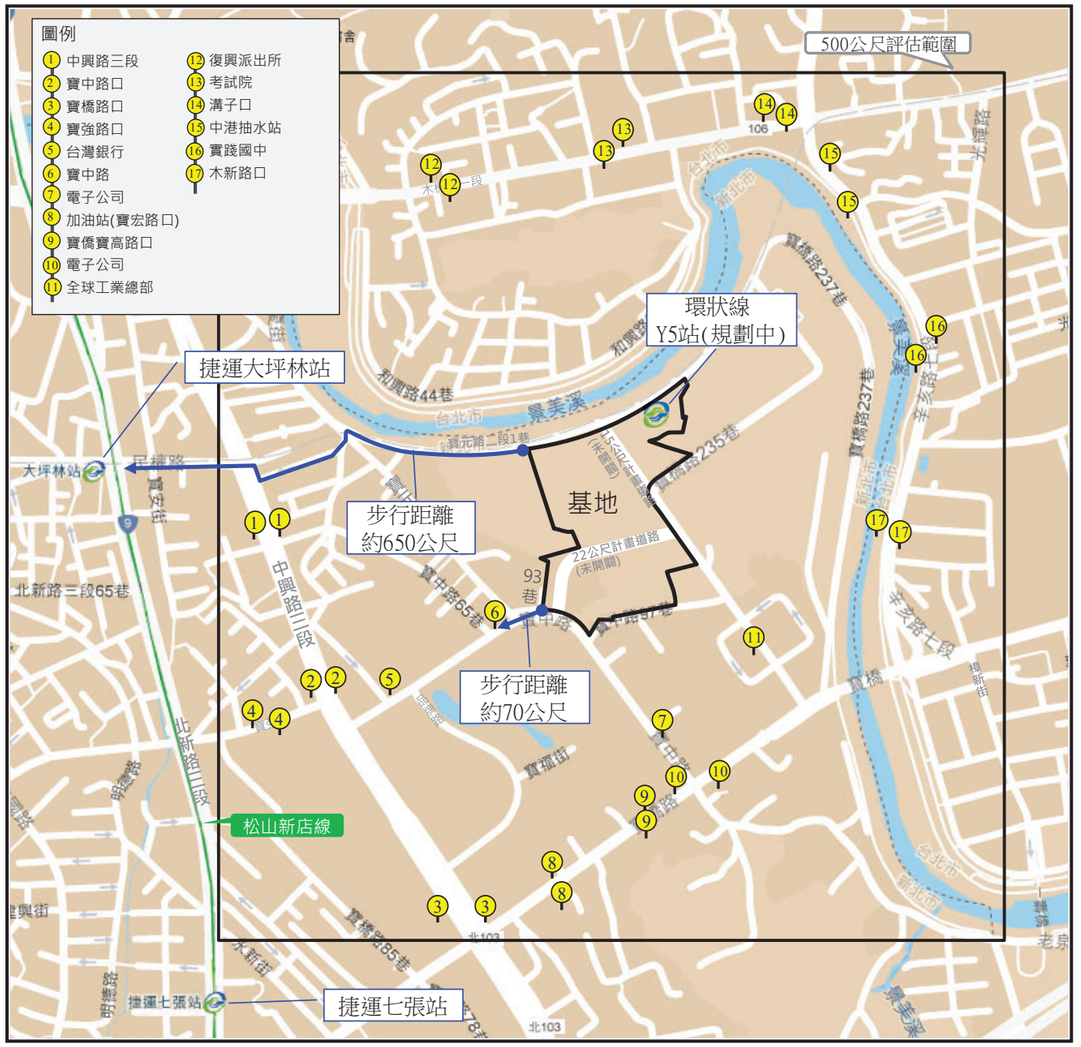


圖 5-3 基地周邊大眾運輸路系統路線及站位現況示意圖

表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線表

站位	位置	站名	停靠路線
1	中興路三段	中興路三段	647、849、綠 3
2		寶中路口	647、849、綠 3
3		寶橋路口	647、819、849、綠 1、綠 3、棕 2
4	寶強路	寶強路口	819、棕 2、綠 1、綠 3、小 11
5	寶中路	台灣銀行	綠 1、棕 2、小 11
6		寶中路	綠 1、棕 2、小 11
7		電子公司	棕 2、綠 2 左、綠 2 右

站位	位置	站名	停靠路線
8	寶橋路	加油站 (寶宏路口)	252、819、棕 2、棕 7、綠 1、綠 2 左、綠 2 右、F706
9		寶橋寶高路口	F706
10		電子公司	252、819、棕 2、棕 7、綠 2 左、綠 2 右、小 11
11	寶橋路 235 巷	全球工業總部	253、綠 2 左、綠 2 右
12	木柵路一段	復興派出所	251、251 區、253、647、660、660 區、666 皇帝殿、666 烏塗窟、666 華梵大學、671、915、933、棕 6、棕 12、棕 22、跳蛙公車(木柵-新埔捷運站)、景美-榮總(快)
13		考試院	251、251 區、253、647、660、660 區、666 皇帝殿、666 烏塗窟、666 華梵大學、671、915、933、棕 6、棕 12、棕 22、跳蛙公車(木柵-新埔捷運站)、景美-榮總(快)
14		溝子口	251、251 區、253、294、295、647、660、660 區、666 皇帝殿、666 烏塗窟、666 華梵大學、671、915、933、棕 6、棕 12、棕 22、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快)
15	辛亥路七段	中港抽水站	251、251 區、295、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快
16		實踐國中	251、251 區、295、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快)
17		木新路口	295、棕 2、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快)

資料來源：本計畫調查整理。

（三）停車空間現況

本計畫考量行人可接受步行距離之範圍，以基地周邊 500 公尺街廓範圍現況進行調查。

1、路邊停車設施

基地周邊中興路三段、寶中路、寶橋路、寶強路及寶橋路 235 巷，路段二側劃設收費汽車格或免費機車格可供民眾停放使用，其餘周邊道路多劃設紅線管制停車。

2、路外停車設施

依據本案現場調查結果顯示，基地周邊交通分區調查範圍，路外停車場共有 6 處，現況提供汽車位 1,170 席提供民眾使用，另綠湖公園停車場預計於民國 111 年完工，屆時提供汽車位 358 席加入營運，因此基地周邊總計路外停車場共計提供汽車位 1,528 席。經本案調查結果顯示，基地周邊路外停車場月租及臨停車位，均有剩餘停車位可供民眾使用。

表 5-8 基地周邊路外停車場資訊表

編號	停車場名稱	汽車(席)	臨停費率(元/小時)	月租費率(元/月)
1	寶元停車場	236	—	3,000
2	大位停車場	160	20	3,000
3	行遍天下停車場	185	30	4,500
4	家樂福新店城停車場	201	30	—
5	中興低碳立體停車場	388	30	4,000
現況合計(民國 110 年)		1,170	—	
6	綠湖公園停車場	358	興建中(預計民國 111 年完工)	
合計(民國 111 年)		1,528	—	

資料來源：本計畫調查整理。

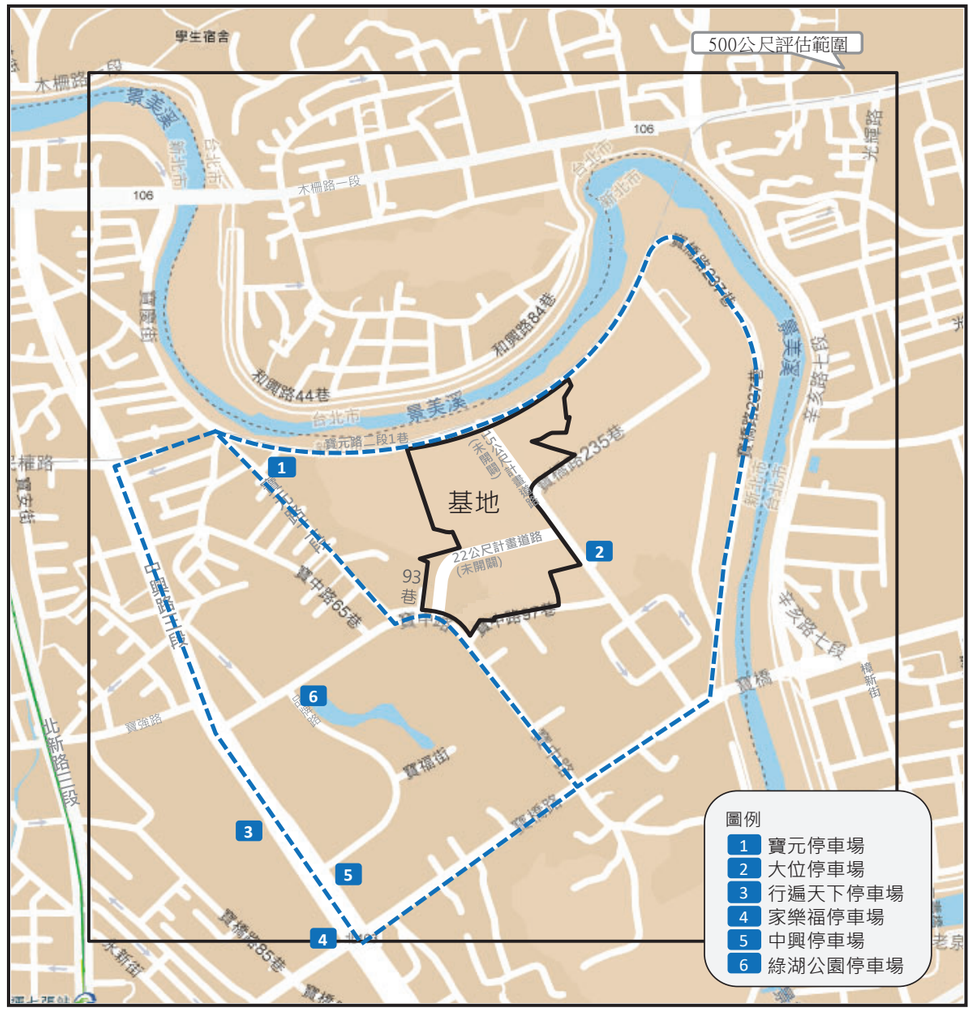


圖 5-4 基地周邊停車場現況示意圖

（四）行人系統說明

本案基地係屬「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫) (更新單元 2)細部計畫書」範圍，基地周邊 500 公尺範圍內，中興路三段、寶中路、寶橋路及寶強路規劃人行道寬度介於 1.5-2.0 公尺，其餘巷弄道路現況人行系統相對缺乏，因此人車共道情況較為常見。

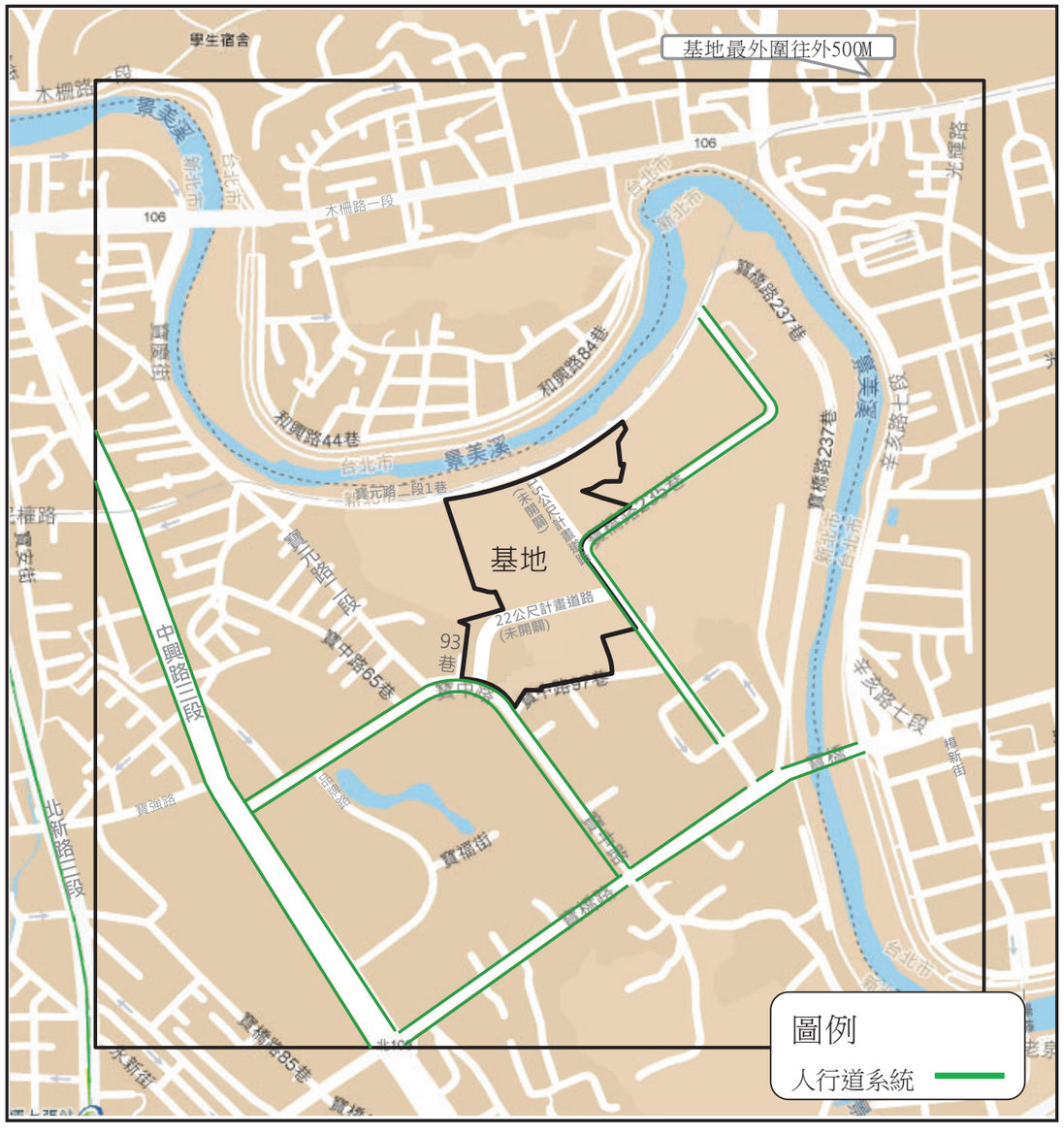


圖 5-5 基地周邊行人系統現況示意圖

（五）基地車輛進出動線說明

本案現況基地範圍內規劃 1 條 22 公尺計畫道路(未開闢)連接寶中路與寶橋路 235 巷，以及 1 條 15 公尺計畫道路(未開闢)連接寶元路二段 1 巷與寶橋路 235 巷，基地目標年開發後均會開闢完成，並提供人、車通行。

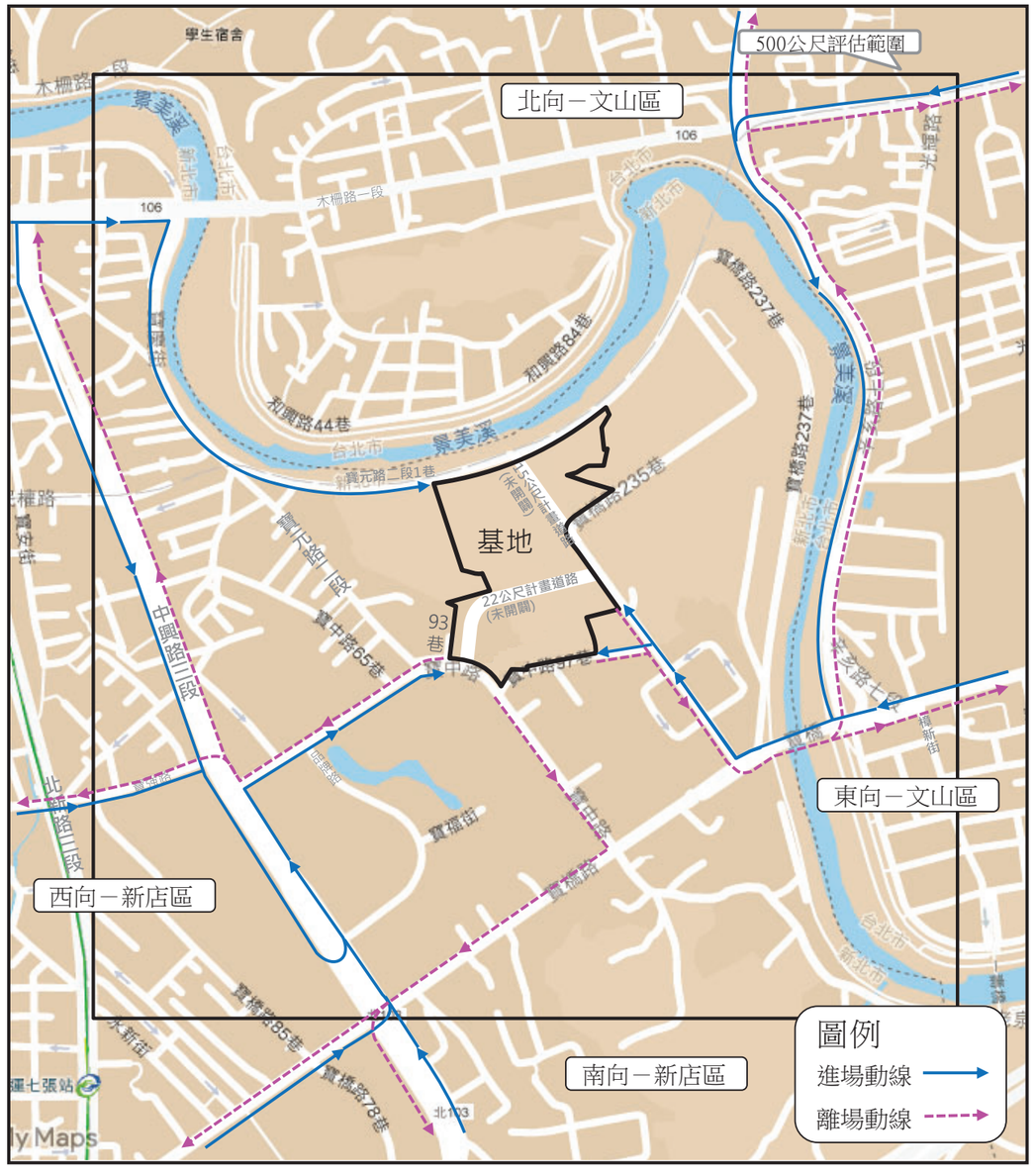


圖 5-6 基地車輛主要進場動線規劃示意圖

（六）重大建設計畫

本案彙整周邊區域主要之交通建設計畫，包括「捷運環狀線」及「輕軌捷運安坑線」如下：

1、捷運環狀線第一階段

環狀線第一階段路線自新店大坪林站起，以地下方式沿新店民權路過中正路後出土，再以高架方式跨越新店溪後，沿景平路、中山路、板南路經板橋火車站、文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路。全線15.4 公里(地下段 1.2 公里、高架段 14.2 公里)。

環狀線第二階段包含北環段及南環段，其中南環段由臺北市木柵動物園起，經新光路、政治大學、永安街22 巷、木柵路、穿越景美溪經南側新店區遠東工業區、民權路，至環狀線第一階段大坪林站。全案目前尚於綜合規劃階段，已於民國 108 年由交通部審查通過後核轉行政院審議，距離基地最近站位為緊鄰基地東側「Y5」站。

2、綠湖公園停車場

綠湖公園地下停車場工程，可提供 358 個汽車停車位，且綠湖公園面積達 7 千餘坪，內有湖泊、水景、廣場；停車場會將大自然意象導入整體規劃設計，打造綠建築停車場，場內將引進車牌辨識、車位在席偵測系統等智慧停車服務，透過公共設施多目標使用，創造多贏。

綠湖地下停車場附近有捷運大坪林站、七張站，並緊鄰中興路三段和北新路二段，車流量大且人潮集聚，再加上裕隆城開發案啟動後，現有的寶中民營平面停車場停止營運，停車需求迫切，經交通局評估後，利用裕隆公司於整體開發案內承諾改建的綠湖生態公園興建地下停車場，紓解當地停車問題。



圖 5-7 捷運環狀線規劃位置示意圖

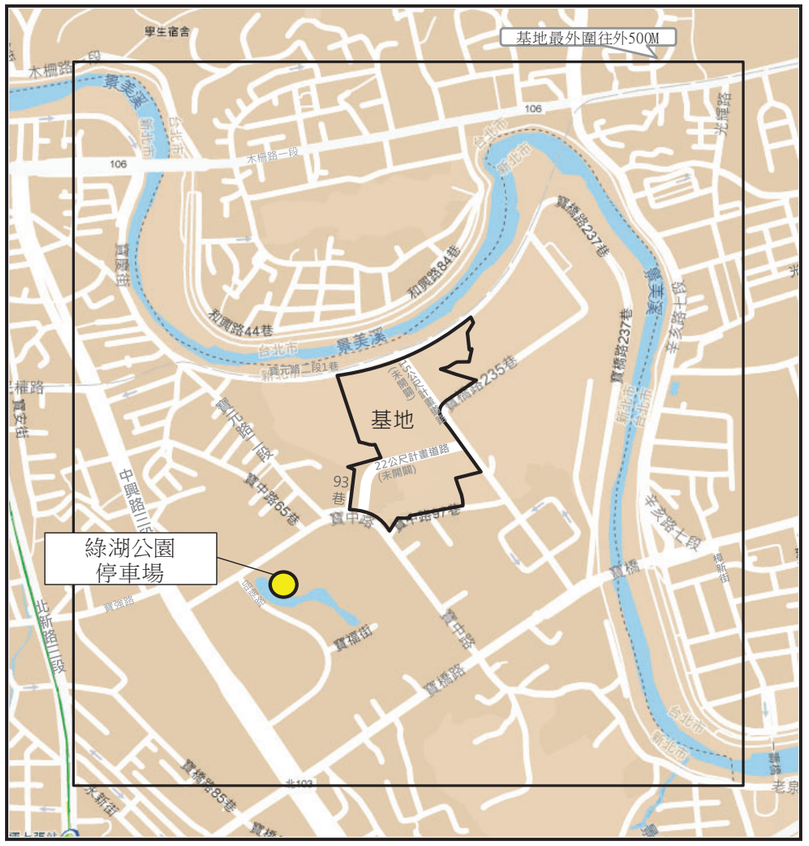


圖 5-8 綠湖公園停車場規劃位置示意圖

六、房地產市場調查

本案周邊地區不動產市場行情，詳圖 5-13 房地產市場案例分布圖。

（一）區域概述

新店區係早期以軍公教為主之文教區域，新店市公所、新店地政事務所、派出所等皆位於此處，自從捷運新店線通車、捷運環狀線西環段開工後，更具有交通核心的優勢，加上北側五峰重劃區、西北側央北重劃區及新店寶高智慧園區的規劃，在交通便利、生活機能佳等條件下，使得自住與置產之需求支撐，近年來捷運沿線已成為區域高房價地區所在。

本區區域發展狀況完善，土地使用強度高，公共設施等建設完備，景觀、環境等各項條件均佳，以及未來寶高智慧園區完工，本區發展可期，為新北地區之優良生活空間。

（二）不動產市場供給分析

勘估標的基地坐落於寶中路上，區域內巷道旁多為屋齡30年以上之住宅公寓，區域內之主要道路旁多為屋齡10年以上之辦公大樓。勘估標的鄰近景美溪，區內規劃有中興路、北新路等寬度十五公尺以上之主要道路，次要道路如建國路、寶橋路等，交通便捷、公共設施配置良好，區內有鄰里公園等開放性綠地空間，提供當地居民良好休憩環境。

本區屬新店區邊陲，區內尚有部分土地待開發，可建空地多，故市場供給普通；由於本區寶高智慧園區的規劃，環境條件良好，區域空置率低，整體供給尚稱穩定。

（三）不動產市場需求分析

本區開發時間較晚，但各項公共設施建設完善，生活機能佳，區域環境內具良好的居住品質，吸引人口進駐，居住人口穩定成長，對房地產市場亦有相當需求。區域良好的住宅環境，加上捷運開通及環河快速道路之便利性，及政府政策推動，使得本區之住宅需求穩定增加，帶動區域住宅房價成長，順勢提昇住宅及辦公大樓行情。

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	建物門牌	基地面積(坪)	價格型態	產品型態	坪數（坪）	樓層/層數	屋齡(年)	成交單價(萬元/坪）	停車位型態	停車位單價(萬元/個）	價格日期(民國年/月)
三晟璞御	中興路二段 243 號	579	成交價格	住宅大樓	26、47、49	15F/B4	1	64	坡道平面	280	110/02
寶徠花園	寶橋路 85 巷 31~60 號	1938	成交價格	住宅大樓	74、108	22F/B5	7	65	坡道平面	250	110/02
湯泉 CBD 玉上園	寶橋路 78 巷 1~30 號	5101	成交價格	住宅大樓	66、102	27F/B4	7	57	坡道平面	200	110/02
合環御景	寶橋路 78 巷 1~30 號	2177	成交價格	住宅大樓	43、88	22F/B4	10	60	坡道平面	200	109/11
雙捷 WIN	文化路 121~150 號	239	成交價格	住宅大樓	20、28、35	13F/B3	2	57	升降機械	140	109/09
合環御寶	寶強路 1~30 號	2600	成交價格	住宅商辦大樓	75、100	29F/B4	7	65	坡道平面	250	109/11
友座臻美	民族路 1~30 號	684	成交價格	住宅大樓	26~70	17F/B5	1	60	坡道平面	250	109/12

資料來源：內政部實價登錄網站。

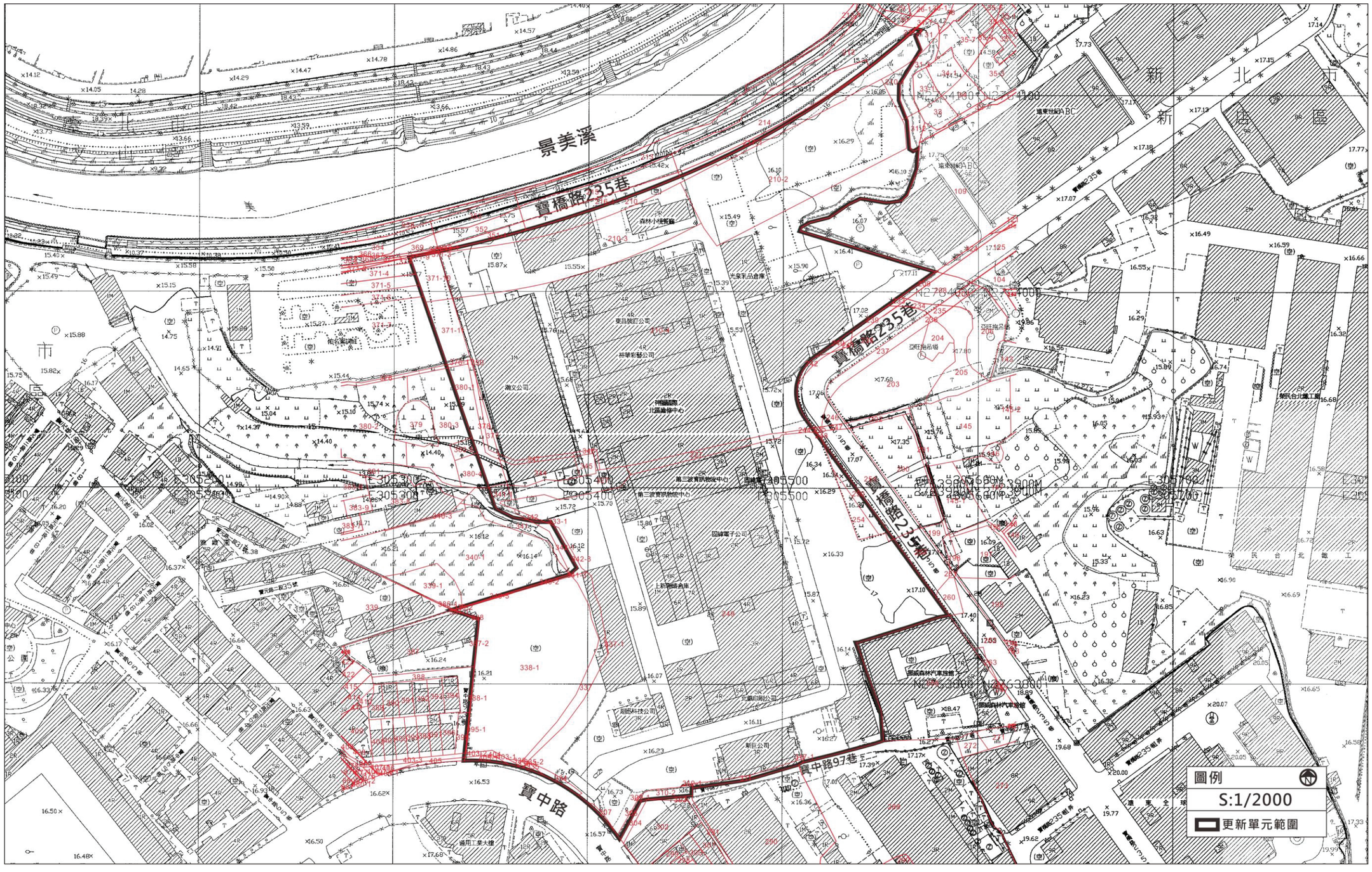
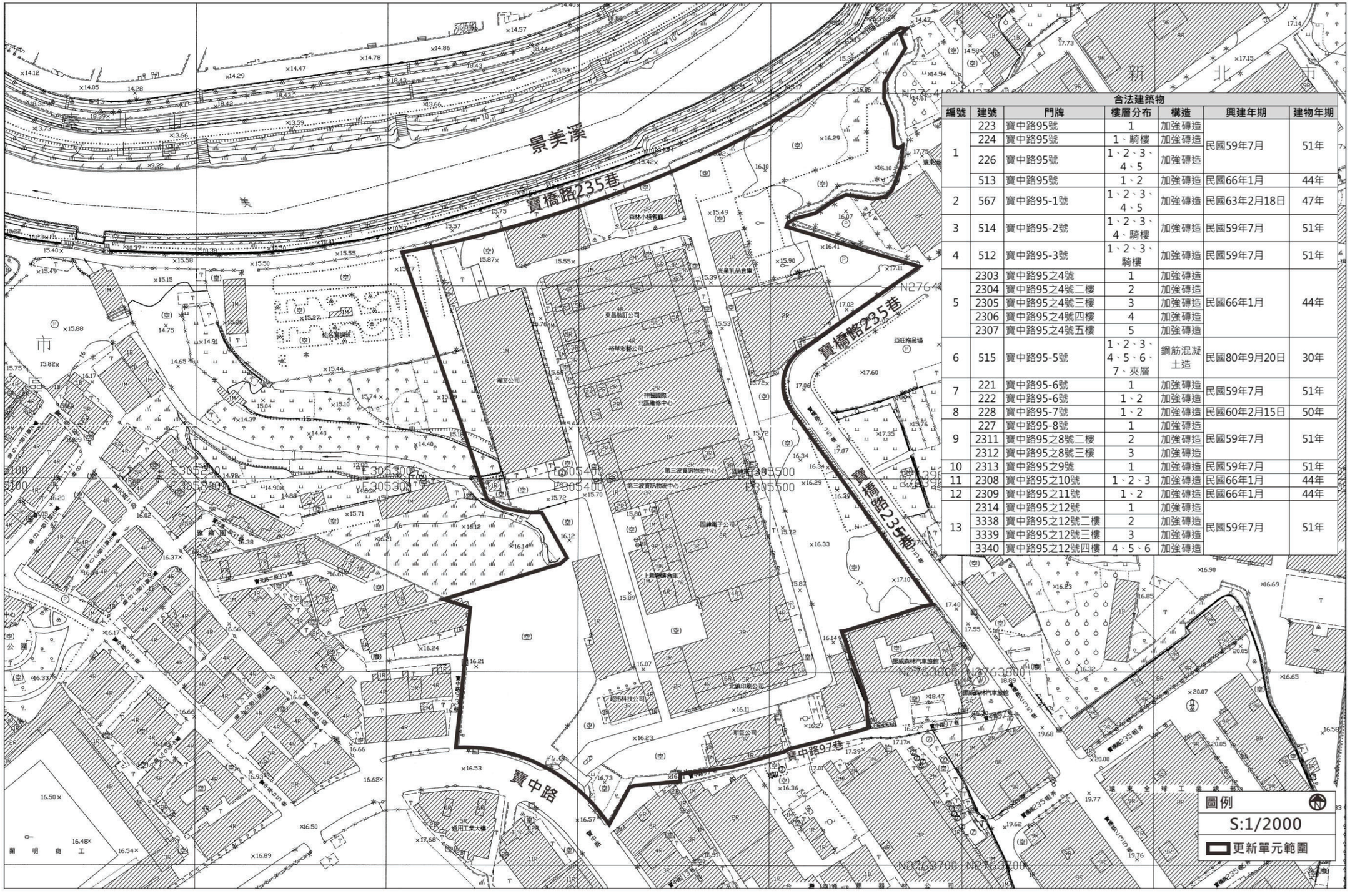


圖 5-9 更新單元地籍、地形套繪圖



圖 5-10 更新單元周圍土地使用現況示意圖



合法建築物

編號	建號	門牌	樓層分布	構造	興建年期	建物年期
1	223	寶中路95號	1	加強磚造	民國59年7月	51年
	224	寶中路95號	1、騎樓	加強磚造		
	226	寶中路95號	1、2、3、4、5	加強磚造		
	513	寶中路95號	1、2	加強磚造	民國66年1月	44年
2	567	寶中路95-1號	1、2、3、4、5	加強磚造	民國63年2月18日	47年
3	514	寶中路95-2號	1、2、3、4、騎樓	加強磚造	民國59年7月	51年
4	512	寶中路95-3號	1、2、3、騎樓	加強磚造	民國59年7月	51年
5	2303	寶中路95之4號	1	加強磚造	民國66年1月	44年
	2304	寶中路95之4號二樓	2	加強磚造		
	2305	寶中路95之4號三樓	3	加強磚造		
	2306	寶中路95之4號四樓	4	加強磚造		
	2307	寶中路95之4號五樓	5	加強磚造		
6	515	寶中路95-5號	1、2、3、4、5、6、7、夾層	鋼筋混凝土造	民國80年9月20日	30年
7	221	寶中路95-6號	1	加強磚造	民國59年7月	51年
	222	寶中路95-6號	1、2	加強磚造		
8	228	寶中路95-7號	1、2	加強磚造	民國60年2月15日	50年
9	227	寶中路95-8號	1	加強磚造	民國59年7月	51年
	2311	寶中路95之8號二樓	2	加強磚造		
	2312	寶中路95之8號三樓	3	加強磚造		
10	2313	寶中路95之9號	1	加強磚造	民國59年7月	51年
11	2308	寶中路95之10號	1、2、3	加強磚造	民國66年1月	44年
12	2309	寶中路95之11號	1、2	加強磚造	民國66年1月	44年
13	2314	寶中路95之12號	1	加強磚造	民國59年7月	51年
	3338	寶中路95之12號二樓	2	加強磚造		
	3339	寶中路95之12號三樓	3	加強磚造		
	3340	寶中路95之12號四樓	4、5、6	加強磚造		

圖 5-11 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖

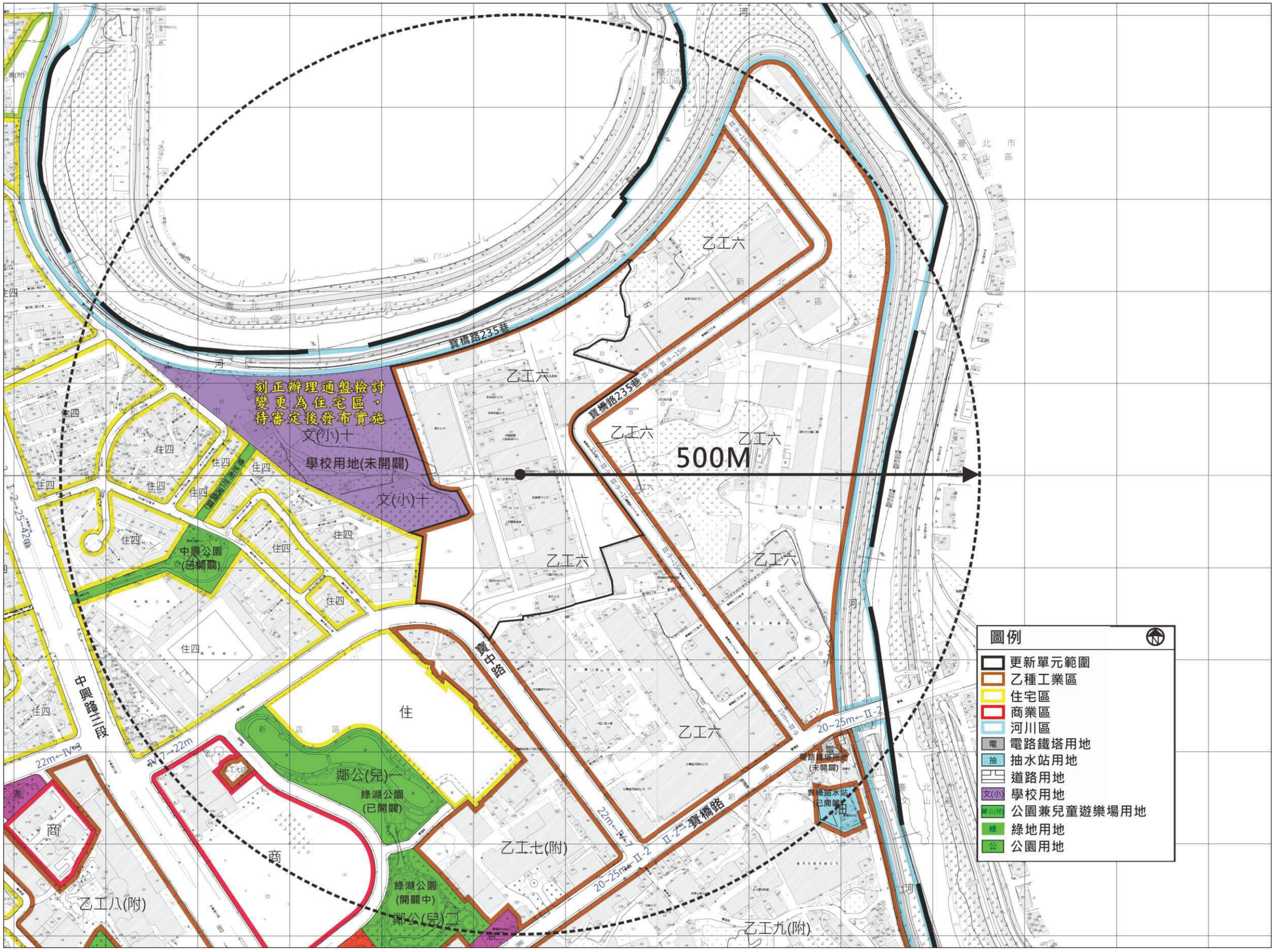


圖 5-12 更新單元公共設施分布示意圖

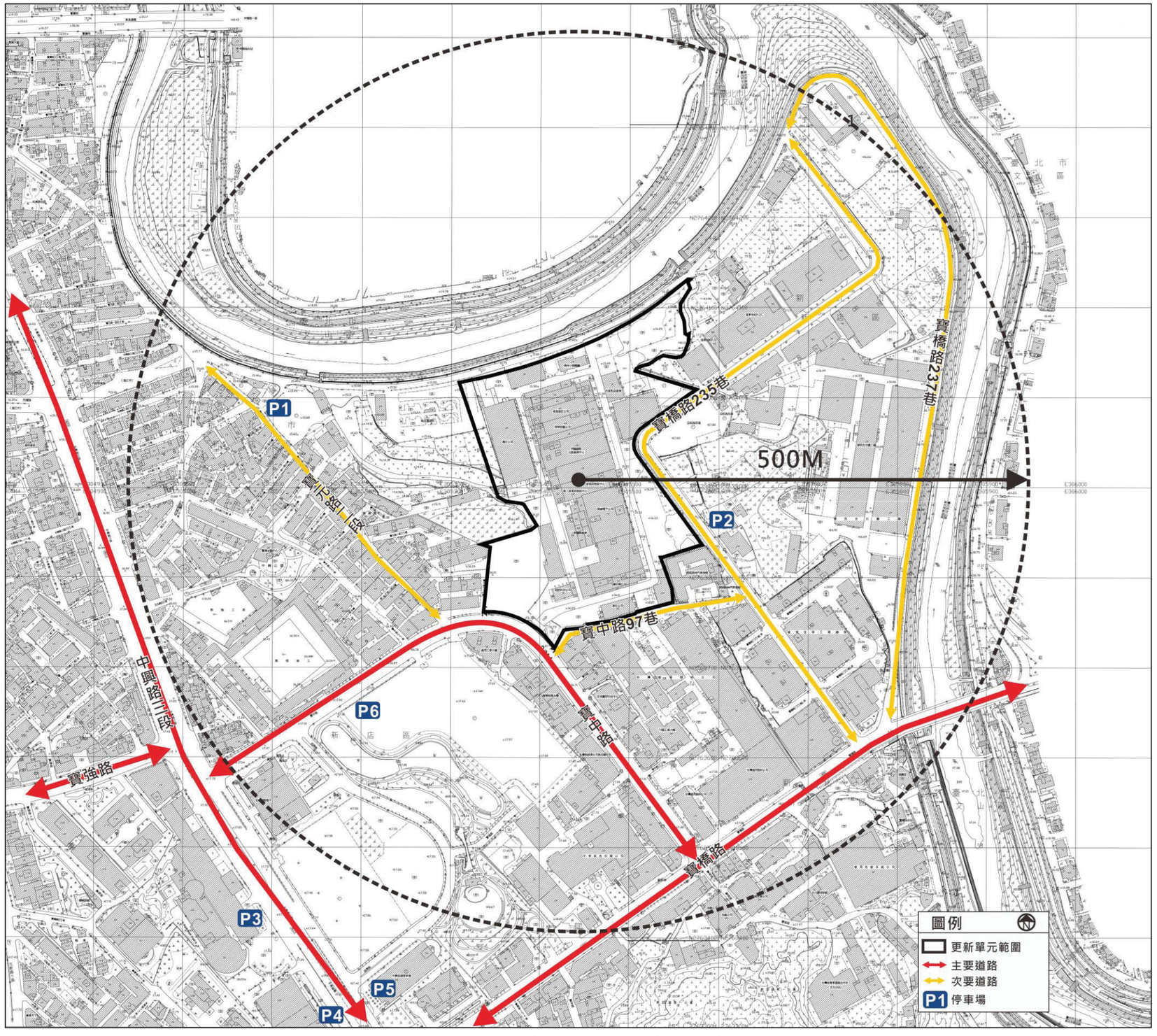


圖 5-13 更新單元周圍交通系統示意圖



圖例及說明	指北
★更新單元範圍	

圖 5-14 更新單元周圍房地產案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

（一）相關都市計畫

表 6-1 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	名稱	實施日期	文號
1	新店都市計畫案	63/11/28	-
2	變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)案	76/05/01	北府工都字第 125843 號
3	訂定新店都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86/08/15	北府工都字第 290873 號
4	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案	88/12/17	北府城規字第 441658 號
5	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討）(第二階段)	90/09/14	北府城審字第 09400777981 號
6	「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案	109/04/09	新北府城審字第 10905597531 號
7	劃定新北市新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫及訂定都市更新計畫案	109/08/20	新北府城審字第 10947088891 號
8	變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案	109/11/10	新北府城審字第 10921056771 號
9	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案	112/12/26	新北府城審字第 1122429779 號
10	擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫	刻正辦理核定作業中	-

（二）土地使用分區說明

本案依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫」，配合主要計畫變更乙種工業區為第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、綠地用地、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地及道路用地，並依新北市新店地政事務所民國 114 年 5 月 27 日新北店地測字第 1146107465 號函辦理土地預為分割(假分割)(詳附錄十三)，分割後更新單元土地總面積不變。本案依預為分割結果計算建築基地容積量體，分割後各土地使用分區及公共設施用地面積如下：

1、第一種特定專用區：23,077.99 ㎡

2、第三種特定專用區：22,128.72 ㎡

3、公園用地：7,959.99 ㎡

4、綠地用地：1,502.80 ㎡

5、綠地用地(兼供道路使用)：228.41 ㎡

6、廣場用地：1,394.70 ㎡

7、道路用地：8,289.06 ㎡

表 6-2 預為分割(假分割)後土地使用分區面積表

使用分區	棟別	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	開挖率(%)	加給前容積率(%)	加給後容積率(%)	加給前基準容積(㎡)	加給後基準容積(㎡)
第一種特定專用區	AB 棟	14,335.96	55	7,884.78	65.35	300	330	43,007.88	47,308.67
	C 棟	4,208.47		2,314.66	66.19			12,625.41	13,887.95
	D 棟	4,533.56		2,493.46	66.10			13,600.68	14,960.75
	小計	23,077.99	-	12,692.90	-	-	-	69,233.97	76,157.37
第三種特定專用區	A-F 棟	19,915.72	55	10,953.65	65.25	288	316.8	57,357.27	63,093.00
	G 棟	2,213.00		1,217.15	67.26			6,373.44	7,010.78
	小計	22,128.72	-	12,170.80	-	-	-	63,730.71	70,103.78
總計		**45,206.71**		**24,863.70**				**132,964.68**	**146,261.15**

註：表內面積仍應依權利變換計畫核定後，地政機關辦理地號逕為分割登記結果為準。

表 6-3 預為分割(假分割)後土地清冊

序號	標示部			使用分區
	地段	地號/假分割地號	面積(㎡)	
1	寶元段	210	100.63	綠地用地
	寶元段	210(1)	450.11	道路用地
	寶元段	210(2)	701.87	公園用地
2	寶元段	210-1	167.53	公園用地
3	寶元段	210-2	4,245.48	公園用地
4	寶元段	210-3	53.05	公園用地
	寶元段	210-3(1)	58.14	道路用地
	寶元段	210-3(2)	362.43	道路用地
	寶元段	210-3(3)	1,335.19	第三種特定專用區
	寶元段	210-3(4)	1,343.50	綠地用地
5	寶元段	210-4	228.41	綠地用地(兼供道路使用)
	寶元段	210-4(1)	354.01	第一種特定專用區
	寶元段	210-4(2)	1,487.29	道路用地
	寶元段	210-4(3)	2,213.00	第三種特定專用區
	寶元段	210-4(4)	2,792.06	公園用地
	寶元段	210-4(5)	13,383.17	第三種特定專用區
6	寶元段	227	58.80	第三種特定專用區
	寶元段	227(1)	251.04	第一種特定專用區
7	寶元段	244	22.86	第一種特定專用區
8	寶元段	249	3.03	道路用地
	寶元段	249(1)	9.87	道路用地
	寶元段	249(2)	11.94	道路用地
	寶元段	249(3)	2,343.62	第三種特定專用區
	寶元段	249(4)	3,055.91	道路用地
	寶元段	249(5)	3,740.42	第一種特定專用區
	寶元段	249(6)	16,725.03	第一種特定專用區
9	寶元段	250	0.41	第一種特定專用區
	寶元段	250(1)	111.57	第一種特定專用區
	寶元段	250(2)	122.04	道路用地
10	寶元段	254	53.66	第一種特定專用區
	寶元段	254(1)	160.04	道路用地
11	寶元段	305	46.55	第一種特定專用區

序號	標示部			使用分區
	地段	地號/假分割地號	面積(㎡)	
12	寶元段	307	18.33	道路用地
13	寶元段	309-1	2.59	第一種特定專用區
14	寶元段	310-1	4.68	第一種特定專用區
15	寶元段	310-2	131.86	第一種特定專用區
16	寶元段	311	128.73	第一種特定專用區
17	寶元段	317-1	4.86	第一種特定專用區
18	寶元段	327	538.96	第三種特定專用區
19	寶元段	334	71.40	道路用地
20	寶元段	335	18.72	道路用地
21	寶元段	335-1	9.54	道路用地
22	寶元段	335-2	2.59	道路用地
23	寶元段	336	8.50	道路用地
24	寶元段	337	0.69	廣場用地
	寶元段	337(1)	13.21	道路用地
	寶元段	337(2)	138.40	道路用地
	寶元段	337(3)	379.46	第一種特定專用區
25	寶元段	337-1	5.29	第一種特定專用區
26	寶元段	338-1	1,114.97	第一種特定專用區
	寶元段	338-1(1)	1,293.86	廣場用地
	寶元段	338-1(2)	2,152.96	道路用地
27	寶元段	339-2	0.43	廣場用地
28	寶元段	340-2	26.42	廣場用地
29	寶元段	340-5	13.52	廣場用地
30	寶元段	341-1	127.13	第三種特定專用區
31	寶元段	341-3	0.19	廣場用地
32	寶元段	342	28.14	第三種特定專用區
33	寶元段	342-3	10.35	廣場用地
	寶元段	342-3(1)	49.61	第三種特定專用區
34	寶元段	344	417.50	第三種特定專用區
35	寶元段	345	99.68	第三種特定專用區
36	寶元段	346	41.03	第三種特定專用區
37	寶元段	347	81.55	第三種特定專用區
38	寶元段	350	6.49	第三種特定專用區
39	寶元段	371-3	4.17	道路用地
40	寶元段	371-9	0.80	道路用地
41	寶元段	371-10	55.05	道路用地
	寶元段	371-10(1)	58.67	綠地用地
	寶元段	371-10(2)	238.79	第三種特定專用區
42	寶元段	371-11	440.71	第三種特定專用區
43	寶元段	376-1	18.87	第三種特定專用區
44	寶元段	377	85.55	第三種特定專用區
45	寶元段	378	121.17	第三種特定專用區
46	寶元段	380-1	499.76	第三種特定專用區
47	寶元段	387-1	2.02	廣場用地
48	寶元段	387-2	0.87	廣場用地
49	寶元段	388-1	4.70	廣場用地
50	寶元段	395-1	7.64	廣場用地
51	寶元段	403-1	5.13	廣場用地
	寶元段	403-1(1)	36.17	道路用地
52	寶元段	403-2	17.53	廣場用地
53	寶元段	404	0.14	廣場用地
	寶元段	404(1)	5.24	道路用地
54	寶元段	405-1	11.21	廣場用地
	寶元段	405-1(1)	33.18	道路用地
合計			**64,581.67**	

註：表內面積仍應依權利變換計畫核定後，地政機關辦理地號逕為分割登記結果為準。

（三）計畫內容涉及細部計畫變更

以下內容係摘錄自113年6月14日公告實施之「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元2)案」及114年9月版「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)（更新單元2）細部計畫書」，相關面積為未辦理預為分割(假分割)之數值，故與本案後續依預為分割(假分割)後計算之相關面積數值不一致。

1、變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案

（1）規劃目標

A.配合政府「加速推動都市更新方案」政策

B.配合當地發展需求

C.引入特定專用區，朝向多元機能複合使用

D.配合地區交通系統整體考量，提高交通可及性

（2）檢討後土地使用計畫

調整後之土地使用，主要分為特定專用區、乙種工業區、河川區(兼供道路使用)及加油站專用區；必要性公共設施部分包括公園用地、廣場用地及道路用地。

本計畫所稱「特定專用區」為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，其中第一種特定專用區比例應佔全區50%以上之分區。

劃設範圍以閒置空地及老舊大型廠房為主體，以實施重建、整體開發為主，便於開發廠辦大樓產品，並保持各開發單元之臨路條件，各單元皆可透過都市更新方式單獨開發。

（3）土地開發方式

本計畫案配合「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」，劃定都市更新地區及更新單元，以辦理都市更新事業計畫方式，共同負擔都市計畫變更所需回饋之公共設施：

A.特定專用區之開發，應透過更新事業計畫，由實施者實施之。

B.本案之應回饋之公共設施土地、貸款利息、稅捐、管理費用及樁位測定費，均透過更新事業計畫，經市府主管機關核定後，由土地及合法建築物所有權人依其權利價值比例共同負擔。

（4）回饋計畫

特定專用區應依「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」劃定更新單元，可單獨實施都市更新事業，並透過擬定細部計畫及更新事業計畫，個更新單元自願捐贈土地及負擔公共設施比例詳表 6-3。

表 6-4 變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)各更新單元回饋比例計算表

等級	V2/V1	自願捐贈土地比例		
		第一種特定專用區	第二種特定專用區	第三種特定專用區
第一級	250%以下	0%	15.0%	10.0%
第二級	251%~300%		17.5%	12.5%
第三級	301%~350%		20.0%	15.0%
第四級	351%~400%		22.5%	17.5%
第五級	401%~450%		25.0%	20.0%
第六級	451%~500%		27.5%	22.5%
第七級	500%以上		30.0%	25.0%
備註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部份應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護。 二、產權應捐贈予市府。			

註：計算式 V2 / V1 ＝ LP2 / LP1 ╳ 100

(1)V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算）

(2)V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算）

(3)LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元 / ㎡）＊面積（㎡）

(4)LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元 / ㎡）＊面積（㎡）

(5)第一種特定專用區係以產業發展為主，與原工業區之使用性質相似，無明顯變更之利差，故毋需捐贈可建築用地。

（5）實施進度

計畫範圍即為新店榮工廠地周邊地區更新地區，須依「擬定新北市新店區榮工廠地周邊地區更新地區都市更新計畫書」劃定之更新單元實施之，更新單元採分期分區開發者，應於本更新地區劃定公告日起 5 年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核。預定完成期限為自更新事業計畫審核通過後五年。

後續各更新單元實施者須依本案附件作業規範，擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經新北市政府主管機關審核通過後，本主要計畫再報由內政部逕予核定。

2、擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案

都市更新實施者：華固建設股份有限公司今以新北市 109 年 8 月 20 日發布實施之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，配合政府推動工業區轉型之趨勢，遵依都市計畫法第 24 條及都市計畫法新北市施行細則第 6 條，自擬細部計畫，並以更新單元二為開發標的，透過創造優質的產業及住宅空間，且依法回饋相關公共設施用地與捐贈可建築土地，達到產業轉型及改善周邊環境之目的，提升整體環境品質。配合新店地區產業結構、空間發展及人口成長趨勢，並考量計畫區周邊區位條件及土地使用情況，配合主要計畫變更乙種工業區為第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、綠地用地、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地及道路用地。

（1）本細部計畫與主要計畫之關係

本計畫區依循民國 100 年 8 月 9 日內政部都市計畫委員會第 761 次會議、民國 101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議及民國 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審竣之「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案，將乙種工業區變更為特定專用區、公園用地、道路用地、廣場用地，以及河川區變更為河川區（兼供道路使用），並配合「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」所劃定之更新地區範圍，擬具細部計畫及都市更新事業計畫。

是以，本計畫由更新單元 2 實施者：華固建設股份有限公司擬具更新單元 2 之主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫，並於都市更新事業計畫完成公開展覽程序後，併同發布實施「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元 2)案」及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案」。

綜上，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「新北市都市計畫工業區變更審議原則」等相關法令，研擬實質發展計畫、事業及財務計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

（2）法令依據

A.都市計畫法第 24 條

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

B.都市計畫法新北市施行細則第 6 條

依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。

前項申請書，應載明下列事項：

一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。

二、本法第二十二條規定事項。

三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：

a.以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二同意。

b.依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。

四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。

五、其他必要事項。

C.都市更新條例第 22 條

經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

D.都市更新條例第 32 條

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

本案同意比例已達條例第 37 條「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：(略)」之規定，據此，本案得免擬具事業概要，並逕行擬具都市更新事業計畫辦理。規劃構想

本計畫區位處新店榮工廠地工業區，近年來有許多科技企業總部進駐，配合產業發展，計畫將產業機能集中配置於本計畫區南側，與鄰近企業總部相呼應並達到群聚效應。另計畫區北側臨近景美溪河畔，且配合地區生活紋理，規劃將住宅機能配置於本計畫區北側，於臨景美溪河岸打造優質住宅社區，並透過公共設施整體規劃改善周邊環境。

E.空間機能

a.科技研發產業的廠辦空間

新店區仍屬企業聚集區域，廠辦空間尚有使用需求，且市場持續穩定成長，配合計畫區周遭周邊裕隆及宏達電等企業在此設立企業辦公總部，本區可作為企業廠辦發展之新興空間。

b.街廓內寧適住宅氛圍

就計畫區所在之機能分析，其北側公園未來為捷運環狀線 Y5 站預定場址，具交通運輸機能，而東側亦為單元五都市更新地區。以都市整體機能而言，本計畫區因應周圍機能發展，因此未來宜朝向以適居為主。

c.藍綠帶資源串聯

緊鄰景美溪之藍帶資源，於計畫區北側留設公園用地及綠地用地，創造藍綠結合之開放空間，且於東側街廓之第三種特定專用區西側臨路側，劃設綠地用地(兼供道路使用)，達到串聯地區整體自行車道路網，藉以豐富空間多樣性，凝聚休閒氛圍，共享開放空間，提升周邊環境品質。

d.營造園區入口意象

依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」之指導，計畫區西南側劃設廣場用地，營造主要入口意象，連接特定專用區，並以開闊式綠地廣場規劃設計，以作為城市綠美化場域空間。

e.多功能市民服務整合

因新店區人口達 25 萬人以上，且有持續增長趨勢，綜合考量該區域人口公共設施需求，本計畫區擬提供多元市民服務，透過設置國民運動中心、公共幼兒園及公共托老中心等公益性設施，以強化區域整體公共服務機能及提升地區生活品質，並滿足市民各類運動及照護相關需求。

F.空間結構

a.東西向道路系統發展

本案劃設 22 公尺路寬道路，連接寶中路，作為計畫範圍之主要進出動線，另外，計畫範圍北側為景美溪防汛道路，考量地區防救災需求，依循更新計畫之指導留設 4 公尺道路，共計 10 公尺寬防汛道路，作為次要道路及防汛、排洪使用。

b.南北向道路系統貫通

計畫範圍內，南北側道路連接寶橋路 235 巷，後續將開闢為 15 公尺路寬道路，貫通計畫區內部。

G.配合執行機制

配合前述整體發展構想，整體規劃範圍於未來涉及工業區變更為第一種特定專用區、第三種特定專用區者，一切變更回饋事宜諸如自願捐贈土地比例及公共設施留設比例…等，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之回饋原則規定辦理。

本計畫同時依循「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」指導，以都市更新方式執行，後續開發及申請容積獎勵事宜，依土地使用分區管制要點及都市更新相關規定辦理。

（3）土地使用計畫

本計畫變更總面積為 64,581.67 平方公尺，分別劃設第一種特定專用區（32,968.27 平方公尺）、第三種特定專用區（31,613.40 平方公尺），並依規定各捐贈 30%公共設施用地，且第三種特定專用區另捐贈 7%可建築土地。

以下依循主要計畫之規定，於細部計畫劃設公共設施用地，並遵循審議規範及前述空間規劃架構，有關本計畫土地使用分區及公共設施用地詳如後：

表 6-5 細部計畫土地使用擬定內容表

本計畫土地使用擬定項目			面積(㎡)
本計畫變更總面積			64,581.67
變更為第一種特定專用區面積	32,968.27 ㎡	申請人取回(70%)	23,077.79
		捐贈公共設施(30%)	9,890.48
變更為第三種特定專用區面積	31,613.40 ㎡	申請人取回(63%)	19,916.44
		捐贈公共設施(30%)	9,484.02
		捐贈可建築土地(7%)	2,212.94
特定專用區面積合計			45,207.17
捐贈公共設施面積合計			19,374.50

項目			細部計畫	
			面積(㎡)	比例(%)
土地使用分區	第一種特定專用區	申請人取回	23,077.79	35.73
	第三種特定專用區	申請人取回	19,916.44	30.84
		捐贈可建築土地	2,212.94	3.43
	小計		45,207.17	70.00
公共設施用地	公園用地		7,960.21	12.33
	綠地用地		1,501.35	2.32
	綠地用地(兼供道路使用)		228.46	0.35
	廣場用地		1,394.85	2.16
	道路用地		8,289.63	12.84
	小計		19,374.50	30.00
總計			**64,581.67**	**100.00**

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

A.土地使用分區

計畫區內劃設第一種特定專用區和第三種特定專用區，面積共計 45,207.17 平方公尺，占細部計畫總面積之 70.00%。

B.公共設施用地

計畫區內公共設施用地配置依循主要計畫之內容，完整留設廣場用地及公園用地，並劃設北側鄰防汛道路之綠地用地，且於東側第三種特定專用區周邊劃設公園用地、綠地用地(兼供道路使用)，以創造更多活動行為之可能性，並與鄰近既有乙種工業區之廠辦有所隔離。

綜上，計畫區內共劃設公園用地 7,960.21 平方公尺，占計畫面積 12.33%；劃設綠地用地 1,501.35 平方公尺，占計畫面積 2.32%；劃設綠地用地(兼供道路使用)228.46 平方公尺，占計畫面積 0.35%；劃設道路用地 8,289.63 平方公尺，占計畫面積 12.84%；劃設廣場用地 1,394.85 平方公尺，占計畫面積 2.16%；公共設施用地合計占細部計畫面積 30.00%。

C.申請容積加給及獎勵項目

新北市政府為鼓勵都市更新，近年以重要幹道沿線周邊推動基準容積加給及增額容積計畫，並於「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二，鼓勵私人捐建公益性設施並予以容積獎勵。

新北市政府為鼓勵都市更新，近年以重要幹道沿線周邊推動基準容積加給及增額容積計畫，並於「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二，鼓勵私人捐建公益性設施並予以容積獎勵。

經評估本計畫屬「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，依照「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二」之規定，本案基地鄰接 22 公尺計畫道路，面積大於 2,000 平方公尺，且臨接基地面前道路面寬連續達 20 公尺以上，得酌予加給基準容積率比例 10%，並捐贈加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分。

基於上述，本案第一種特定專用區基準容積率為 300%×(1+10%)=330%；第三種特定專用區基準容積率為 288%×(1+10%)=316.8%。

D.本案應捐贈公益性設施樓地板面積

本案應捐贈公益性設施樓地板面積為「重要幹道沿線基準容積加給」加給比例之 50%容積樓地板面積，則本案應捐贈公益性設施樓地板面積總計為 6,648.30 平方公尺。

本案捐贈之公益性設施分別為國民運動中心 3,610.56 平方公尺、公共幼兒園 1,817.22 平方公尺及托老中心 883.33 平方公尺以及公益性設施共同空間 337.19 平方公尺。

表 6-6 本案應捐贈公益性設施樓地板面積試算表

容積獎勵面積計算項目		第一種 特定專用區	第三種 特定專用區
A	基地面積	23,077.79 ㎡	22,129.38 ㎡
B	容積率	300%	288%
C＝(AxB)	基準容積	69,233.37 ㎡	63,732.61 ㎡
D＝(Cx10%)	加給基準容積率比例 10%	6,923.34 ㎡	6,373.26 ㎡
E＝(D*50%)	加給比例之 50%作為公益設施使用	3,461.67 ㎡	3,186.63 ㎡
公益設施總計面積		6,648.30 ㎡	

註：本案試算之第一種特定專用區（產業使用）容積率為 300%，其加給 10%基準容積率後為 330%；第三種特定專用區（住宅使用）基準容積率為 288%，其加給 10%基準容積率後為 316.8%。

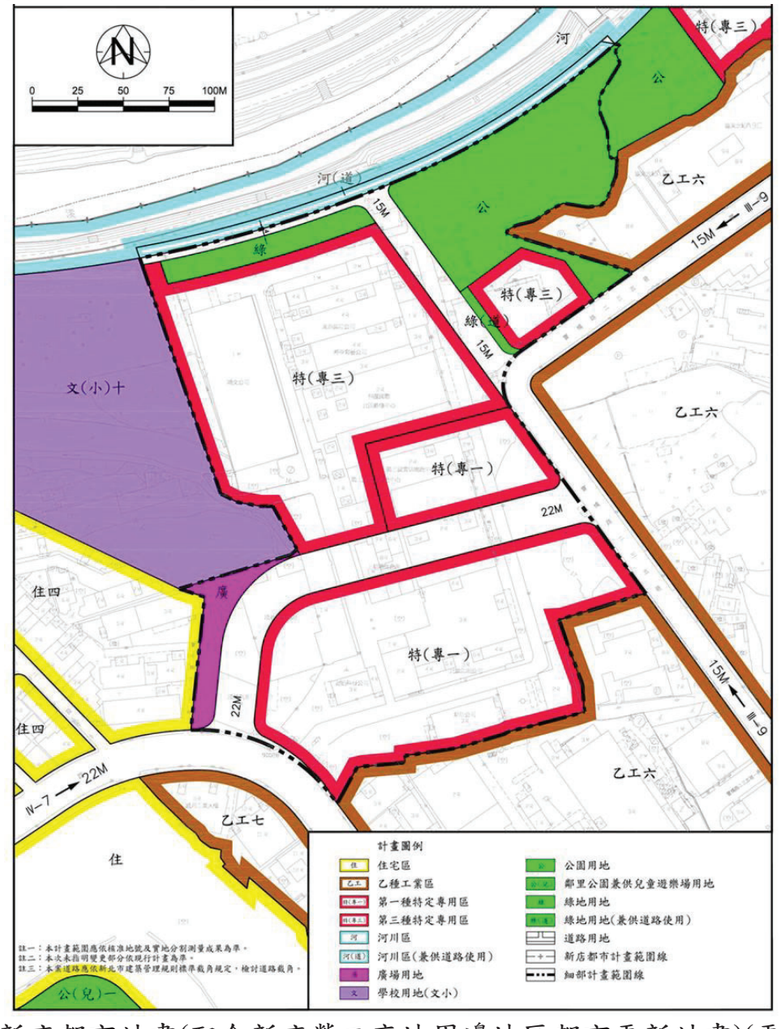


圖 6-1 擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫圖

（4）回饋計畫

依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」規定，以都市更新方式辦理變更乙種工業區為特定專用區，需負擔都市計畫變更所需回饋之公共設施，第一種至第三種特定專用區回饋比例各有差異。各特定專用區需回饋用地比例如下表。

表 6-7 變更回饋比例表

等級	自願捐贈土地比例		
	第一種特定專用區 V2／V1	第二種特定專用區 V2／V1	第三種特定專用區 V2／V1
第一級	0%	15.0%	10.0%
第二級		17.5%	12.5%
第三級		20.0%	15.0%
第四級		22.5%	17.5%
第五級		25.0%	20.0%
第六級		27.5%	22.5%
第七級		30.0%	25.0%
備註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部份應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護。 二、產權應捐贈予市府。		

註：計算式 V2／V1 ＝LP2／LP1 ╳100

(1)V2：工業區變更後之發展價值（單位：以台幣元計算）

(2)V1：工業區變更前之發展價值（單位：以台幣元計算）

(3)LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值（元／㎡）＊面積（㎡）

(4)LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值（元／㎡）＊面積（㎡）

本計畫原依上開專案通盤檢討之規定，第一種特定專用區無須捐贈可建築土地，但應回饋 30%公共設施用地；第三種特定專用區應捐贈 10%可建築土地，並依剩餘部分再提供其 30%作為公共設施用地，即指第三種特定專用區回饋項目包含「可建築土地（變更為第三種特定專用區總面積之 10%）」以及「公共設施用地（變更為第三種特定專用區總面積之 27%）」，總回饋比例為變更為第三種特定專用區總面積之 37%。

惟「都市計畫工業區檢討變更審議規範」已於民國 100 年 12 月 23 日經內政部台內營字第 1000810325 號令修正發布全文。其中第六點規定，工業區變更為住宅區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計占變更工業區土地總面積之比例不得低於 37%，且應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%。意即工業區變更為住宅區應回饋變更總面積之 7%作為可建築土地、30%作為公共設施用地。

是以，主要計畫依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」審竣之規定，第一種特定專用區回饋 30%公共設施用地，第三種特定專用區回饋 10%可建築土地，並依剩餘部分再提供其 30%作為公共設施用地；而本細部計畫依循民國 100 年 12 月 23 日內政部台內營字第 1000810325 號令之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及民國 109 年 12 月 1 日新北府城審字 10922860321 號之「新北市都市計畫工業區變更審議原則」辦理，第一種特定專用區回饋 30%公共設施用地，而第三種特定專用區回饋 30%公共設施用地及 7%可建築土地，其總回饋面積不變，符合相關審議規範及原則。有關本案應回饋事項說明如下：

A.本計畫捐贈可建築土地

本計畫區位於「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」之更新單元 2，面積共 64,581.67 平方公尺，本計畫擬變更為第一種特定專用區（產業使用）面積 32,968.27 平方公尺及第三種特定專用區（住宅使用）31,613.40 平方公尺，其中變更為第一種特定專用區部分免捐贈可建築土地，另變更為第三種特定專用區部分，應捐贈 7%之可建築土地(第三種特定專用區)予新北市政府，面積為 2,212.94 平方公尺（約 669.41 坪）。

31,613.40 ㎡×7%＝2,212.94 ㎡

此外，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第八點之規定，捐贈可建築土地應併同捐建地上建物供新北市府相關單位使用。惟本計畫以都市更新之開發方式，捐贈可建築土地應配合都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理，故應併同捐建之地上建物改採代金方式繳納，並依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第九點之計算原則及公式，預估應併同捐建之地上建物折繳代金約 582,129,647 元。折繳代金計算如下：

＝捐贈可建築土地面積×容積率×一點五倍(含免計容積) ×青年住宅興建價格單價

＝669.41(坪)×316.8%×1.5×18.3(萬/坪)

＝582,129,647 元

B.本計畫公共設施負擔

本計畫區面積 64,581.67 平方公尺，擬變更為第一種特定專用區面積 32,968.27 平方公尺及第三種特定專用區 31,613.40 平方公尺，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定檢討本計畫應劃設之公共設施用地面積為 19,374.50 平方公尺。說明如下：

a.變更為第一種特定專用區應負擔公共設施

第一種特定專用區毋需捐贈可建地，區內土地之 30%作為必要性公共設施，公共設施用地面積為 9,890.48 平方公尺。

32,968.27 ㎡×30%＝9,890.48 ㎡

b.變更為第三種特定專用區應負擔之公共設施

第三種特定專用區除應捐贈土地面積 7%之可建地，區內土地之 30%需作為必要性公共設施使用，面積 9,484.02 平方公尺。

捐贈公共設施用地：31,613.40 ㎡×30%＝9,484.02 ㎡

c.本計畫劃設公共設施用地內容

綜合上述本計畫第一種特定專用區以及第三種特定專用區應負擔之公共設施用地，其面積合計為 19,374.50 平方公尺。

9,890.48 ㎡+9,484.02 ㎡=19,374.50 ㎡

本計畫劃設公園用地面積 7,960.21 平方公尺、綠地用地面積 1,501.35 平方公尺、綠地用地(兼供道路使用)面積 228.46 平方公尺、廣場用地面積 1,394.85 平方公尺及道路用地面積 8,289.63 平方公尺，實際規劃面積合計為 19,374.50 平方公尺，符合上述最小應劃設之面積 19,374.50 平方公尺。

C.其他承諾事項

a.公共設施認養維護

本計畫捐贈之公共設施用地，由開發者提供管理維護經費予新北市政府，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第六點之規定，設施空間管理維護經費以總公共設施用地面積每年每平方公尺新臺幣 250 元，共 30 年核計，預估應繳交公共設施管理維護經費約 145,308,750 元。

19,374.50(㎡)×250(元/㎡)×30(年)＝145,308,750 元

b.提供公共停車空間

本計畫後續開發完成後，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點配合措施第三項，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間並得採集中留設方式規劃。惟經新北市交通主管機關評估無興闢之需求，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第七點之規定，得改以代金方式繳納（汽車每席新臺幣一百五十萬元、機車每席新臺幣三十萬元計算），而本案車輛預估數之 20%為 437 席，預估折繳代金約 786,600,000 元。

437(席汽車)×150(萬元)+437(席機車)×30(萬元)＝786,600,000 元

c.公益設施管理維護經費

本案依「都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條」申請「重要幹道沿線基準容積加給」，依規定捐贈公益性設施，且後續管理維護由開發者繳交管理維護代金予新北市政府。按「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」，以公益性設施樓地板面積每年每平方公尺新臺幣 250 元，共 30 年核計，預估應繳交公益設施管理維護經費約 49,862,250 元。

6,648.30 ㎡)×250(元/㎡/年)×30(年)＝49,862,250 元

d.第一種特定專用區及第三種特定專用區部分容許商業使用之回饋計算

考量地區周邊商業需求，本計畫擬於第一種特定專用區及第三種特定專用區低樓層容許商業使用項目(指零售業、餐飲業、醫療保健業及其他服務業)，依循原專案通盤檢討審竣之回饋比例規定，變更為第二種特定專用區(商業使用)應回饋 10.5%可建築土地，因此，本計畫第一種特定專用區之商業使用部分應回饋 10.5%可建築土地，而第三種特定專用區部分則應再補足 3.5%(即應回饋 10.5%−已回饋 7%)可建築土地，並且皆依實際商業使用之樓地板面積計算相對應之應回饋可建築土地面積。

有關第一種特定專用區及第三種特定專用區部分容許商業使用之應回饋可建築土地，及應併同捐贈地上建物部分，經新北市政府同意得改採代金繳納，並以經都市設計審議通過之商業使用之容積樓地板面積相對應之應回饋可建築土地面積，按「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之計算規定辦理。

前述其他承諾回饋事項及相關回饋金額，後續將納入都市計畫變更協議書內予以規範。

（四）各項法規檢討

1、都市計畫法新北市施行細則

中華民國108年7月3日 新北市政府新北府法規字第 1081220447 號令修正

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第 一 章　總則			
第 一 條　本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。	敬悉。	-	-
第 二 條　本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 （二）依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	敬悉。	-	-
第 二 章　都市計畫之擬定、變更、發布及實施			
第三條　新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	敬悉。	-	-
第四條　本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	敬悉。	-	-
第五條　依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	敬悉。	-	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第六條　依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	敬悉。	-	-
第七條　申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	敬悉。	-	-
第八條　土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	敬悉。	-	-
第九條　土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	敬悉。	-	-
第十條　內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	敬悉。	-	-
第十一條　依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	敬悉。	-	-
第十二條　本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	敬悉。	-	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第 三 章　土地使用分區管制			
第十三條　都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： （一）特種工業區。 （二）甲種工業區。 （三）乙種工業區。 （四）零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫」，土地使用分區為第一種特定專用區及第三種特定專用區。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.6-6
第十四條　住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 （二）噴漆作業。 （三）使用動力從事金屬之乾磨。 （四）使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 （五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 （六）彈棉作業。 （七）醬、醬油或其他調味品之製造。 （八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 （九）鍛冶或翻砂。	本案為特定專用區非屬住宅區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
（十）汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 （十一）機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 （十二）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易儲存或展示貨品者，不在此限。 （十三）塑膠類之製造。 （十四）成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。 八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店業、夜店業。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。			

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
二十三、金屬表面處理業。 二十四、自助儲物空間業。 二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。 二、作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。 三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。 四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。			
第十五條　大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。	本案為特定專用區，依據細部計畫規定設置商業使用空間，且均依規定繳納回饋金。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第十六條　商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。	本案為特定專用區非屬商業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
（十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 （十六）使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 （十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 （十八）玻璃或機製毛玻璃製造。 （十九）使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。			
第十七條　商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。	本案為特定專用區非屬商業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第十八條　乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。	本案為特定專用區非屬乙種工業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
（八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、銀化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙嵅、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 （九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 （十）屠宰場。 （十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。 （十二）製紙漿及造紙者。 （十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 （十四）瀝青之精煉者。 （十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 （十六）電氣用炭素之製造者。 （十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 （十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 （十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 （二十）銅、鐵類之煉製者。 （二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 （二十二）以原油為原料之煉製工業。 （二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 （二十四）以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 （二十五）以煤為原料之煉製焦炭之工業。 （二十六）經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： （一）研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 （二）倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 （三）員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 （四）其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。			

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
二、工業發展有關設施： （一）有線、無線及衛星廣播電視事業。 （二）環境檢驗測定業。 （三）消毒服務業。 （四）樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 （五）廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 （六）營造業之施工機具及材料儲放設施。 （七）倉儲業相關設施（賣場除外）。 （八）冷凍空調工程業。 （九）機械設備租賃業。 （十）工業產品展示服務業。 （十一）剪接錄音工作室。 （十二）電影、電視設置及發行業。 （十三）公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 （十四）汽車運輸業停車場及其附屬設施。 （十五）機車、汽車及機械修理業。 （十六）經核定之企業營運總部及其相關設施。 （十七）經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）警察及消防機構。 （二）變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 （三）自來水或下水道抽水站。 （四）自來水處理場（廠）或配水設施。 （五）煤氣、天然氣加（整）壓站。 （六）加油站、液化石油氣汽車加氣站。 （七）電信設施。 （八）廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 （九）土石方資源堆置處理。 （十）醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）及醫事機構。 （十一）社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。 （十二）幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 （十三）郵局。 （十四）汽車駕駛訓練場。 （十五）貨運站及其附屬設施。 （十六）宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。			

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
（十七）電業相關之維修及其服務處所。 （十八）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 （十九）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： （一）一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 （二）一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （三）運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （四）銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （五）大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 （六）倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 （七）旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。			
第十九條　甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	本案為特定專用區非屬甲種工業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第二十條　特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 （二）電業相關之維修及其服務處所。 （三）電信設施。 （四）自來水設施。 （五）煤氣、天然氣加（整）壓站。 （六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 （七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	本案為特定專用區非屬特種工業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二十一條　零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本案為特定專用區非屬零星工業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第二十二條　依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本案為特定專用區非屬開發之工業區或產業園區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第二十三條　行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本案為特定專用區非屬行政區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第二十四條　文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	本案為特定專用區非屬文教區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第二十五條　體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案為特定專用區非屬體育運動區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第二十六條　風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。	本案為特定專用區非屬風景區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。			
第二十七條　保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。	本案為特定專用區非屬保存區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第二十八條　保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： （一）農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。 （二）農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。 依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。	本案為特定專用區非屬保護區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二十九條　保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本案為特定專用區非屬保護區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十條　農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。 四、農舍不得擅自變更使用。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	本案為特定專用區非屬農業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十一條　農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。 本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	本案為特定專用區非屬農業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十二條　毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案北側毗鄰河川區，南側及東側毗鄰乙種工業區，西側毗鄰學校用地、住宅區、乙種工業區，皆無毗鄰農業區故免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第三十三條　農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	本案為特定專用區非屬農業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十四條　電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 （二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 （三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。 （四）其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： （一）網路加值服務業。 （二）有線、無線及電腦資訊業。 （三）資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： （一）電子資訊供應服務業。 （二）電信器材零售業。 （三）電信工程業。 （四）金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	本案為特定專用區非屬電信專用區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十五條　都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案為拆除後新建案，故免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第三十六條 各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案依「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」之土地使用管制要點規定： 本案法定建蔽率： 特專一：55% 特專三：55% 本案實設建蔽率： 特專一AB棟：34.85% 特專一C棟：36.31% 特專一D棟：54.84% 特專三A-F棟：40.93% 特專三G棟：35.83% 皆小於55%，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-7 、 P.11-23 、P.11-39 、P.11-62 、 P.11-89
第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過。 二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。	本案依本規定及「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」之土地使用管制要點規定： 本案法定開挖率： 特專一AB棟：65.35% 特專一C棟：66.19% 特專一D棟：66.10% 特專三A-F棟：65.25% 特專三G棟：67.26% 本案實設開挖率： 特專一AB棟：63.77% 特專一C棟：61.25% 特專一D棟：66.06% 特專三A-F棟：65.25% 特專三G棟：67.25% 皆小於上述法定開挖率，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-9 、 P.11-25 、P.11-41 、P.11-64 、 P.11-91
第三十八條 為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	一、本案為特定專用區非屬住宅區及商業區故免檢討。 二、敬悉。 三、本案為拆除後新建案，故免檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第三十九條　各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。	本案依「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」之土地使用管制要點及都市更新建築容積獎勵辦法相關規定： 本案允建容積率(含獎勵部分)： 特專一：495% 特專三：475.2% 本案實設容積率： 特專一AB棟：495% 特專一C棟：495% 特專一D棟：495% 特專三A-F棟：475.2% 特專三G棟：475.19% 皆小於上述允建容積率，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-7 、P.11-23 、P.11-39 、P.11-62 、P.11-89
第三十九條之一　公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。 前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。	本案非屬公有土地。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十九條之二　依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。	一、依「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」，更新單元鄰接 22 公尺計畫道路，面積大於 2,000 平方公尺，且臨接基地面前道路面寬連續達 20 公尺以上，得加給基準容積率比例10%。前述細部計畫擬定更新單元特專一面積23,077.79㎡，特專三面積22,129.38㎡，加給比例百分之十之容積如下： 特專一：6,923.34 ㎡ 特專三：6,373.26 ㎡ 惟本案配合前述細部計畫，依新北市新店地政事務所民國114年5月27日新北店地測字第1146107465號函辦理土地預為分割(假分割)，分割後特專一面積23,077.99㎡，特專三面積22,128.72㎡，故實際申請加給比例百分之十之容積如下： (23,077.99㎡×300%+22,128.72㎡×288%)=132,964.68 ㎡ 132,964.68 ㎡×10%=13,296.47 ㎡ 二、 (一)本案配合前述細部計畫辦理土地預為分割(假分割)，依分割結果檢討本案捐贈加給比例百分之五十樓地板面積如下： 132,964.68 ㎡×10%×50%=6,648.23 ㎡ 本案捐贈容積樓地板面積，公共化幼兒園為1,867.05㎡，公共托老中心為906.86㎡，國民運動中心為3,874.32㎡，總計6,648.23㎡，業經新北市政府同意。 (二) 本案非位於商業區，不適用。 (三) 敬悉。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-1 、P.10-16 、P.10-24 、P. 附 錄 -17~P.附錄-22

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第四十條	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。	敬悉。	-	-
第四十一條	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。 建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	一、本案依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工場地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元2)書」之土地使用管制要點規定： 本案依規定留設5公尺及6公尺無遮簷人行道。免留設前院。 二、本案無左列情形。 三、本案依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工場地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元2)書」之土地使用管制要點規定： 本案依規定留設5公尺及6公尺無遮簷人行道。免留設前院。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-2
第四十二條	汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	本案依「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」之土地使用管制要點規定： 本案法定汽機車位： 特專一AB棟：汽：474 / 機：646 特專一C棟：汽：138 / 機：191 特專一D棟：汽：155 / 機：194 特專三A-F棟：汽：1,354/機：1,358 特專三G棟：汽：156 / 機：180 本案實設汽機車位： 特專一AB棟：汽：815 / 機：856 特專一C棟：汽：262 / 機：249 特專一D棟：汽：237 / 機：241 特專三A-F棟：汽：1,406/機：1,358 特專三G棟：汽：156 / 機：180 符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-9 、 P.11-25 、 P.11-41 、 P.11-64 、 P.11-91

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第四十三條　各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。 建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	本案依「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」之土地使用管制要點規定： 本案建築用地法定綠化面積： 特專一AB棟:2,553.51 ㎡ 特專一C棟:809.29㎡ 特專一D棟:425.83㎡ 特專三A-F棟:3,867.36㎡ 特專三G棟:419.59㎡ 本案建築用地實設綠化面積： 特專一AB棟:2,554.47 ㎡ 特專一C棟:810.1 ㎡ 特專一D棟:435.12㎡ 特專三A-F棟:4,019.4㎡ 特專三G棟:421.97 ㎡ 符合規定。 本案公共設施用地法定綠化面積： 綠地用地：751.40 ㎡ 綠地用地(兼供道路使用)：114.205 ㎡ 公園用地：3,979.995 ㎡ 廣場用地：697.35 ㎡ 本案公共設施用地實設綠化面積： 綠地用地：751.90 ㎡ 廣場用地：720 ㎡ 符合規定。 因本案公園用地設有環狀線Y05站及指定留設6公尺人行道及自行車道，綠地用地(兼供道路使用)設有指定留設6公尺人行道及自行車道，故綠化面積尚不足用地總面積二分之一，懇請委員會同意。 綠地用地(兼供道路使用)：41.07 ㎡ 公園用地：2,395.43㎡	□符合 ■提請放寬 □免檢討	P.12-87~12-90 、P.12-97~12-99 、P.12-105~12-107 、P.12-114~12-117 、P.12-128~12-130 、P.8-5 、 P.8-11 、 P.8-13、P.8-19、P.8-24

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第四十四條　建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	本案法定屋頂綠化面積： 特專一AB棟：1,670.87 ㎡ 特專一C棟：463.5 ㎡ 特專一D棟：518.34 ㎡ 特專三A-F棟：1,315.52 ㎡ 特專三G棟：238.47㎡ 本案實設屋頂綠化面積： 特專一AB棟：1,671.17 ㎡ 特專一C棟：464.3 ㎡ 特專一D棟：519.52 ㎡ 特專三A-F棟：1,317.76 ㎡ 特專三G棟：238.52 ㎡ 符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-92 、 P.12-100 、 P.12-109 、 P.12-121 、 P.12-132
第四十五條　下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。 五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 六、都市計畫書指定地區。 七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。	本更新單元申請總基地面積為64,581.67 ㎡，各棟樓地板面積如下： 特專一AB棟：129,086.24 ㎡ 特專一C棟：39,595.67 ㎡ 特專一D棟：45,895.56 ㎡ 特專三A-F棟：191,669.6 ㎡ 特專三G棟： 21,248.79 ㎡ 全區總樓地板為427,495.86㎡，故申請都市設計審議。 本案為都市計畫書指定都審地區。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-7 、 P.11-23 、 P.11-39 、 P.11-62 、 P.11-89
第四十六條　申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本案各棟基地面積及總樓地板面積： 特專一AB棟：14,335.96 ㎡/ 129,086.24 ㎡ 特專一C棟：4,208.47 ㎡/ 39,595.67 ㎡ 特專一D棟：4,533.56 ㎡/ 45,895.56 ㎡ 特專三A-F棟：19,915.72 ㎡/ 191,669.6 ㎡ 特專三G棟：2,213.00 ㎡/ 21,248.79 ㎡ 本案特專一AB棟及特專三A~F棟基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺，故需取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築。 另本案為整區更新單元且為指定都審地區，故其餘基地皆配合取得上述證書及級別。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-7 、 P.11-23 、 P.11-39 、 P.11-62 、 P.11-89

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第四十七條　各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： （一）新增投資：基準容積之百分之十五。 （二）能源管理：基準容積之百分之五。 （三）設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。	本更新單元為依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積為基準容積一點五倍，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-3

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第四十八條　都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵： 一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路： （一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。 （二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。 申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。	本案無申請都市計畫容積獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第 四 章　公共設施用地			
第四十九條　公共設施用地應依規定用途使用。 公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案依「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」之土地使用管制要點規定： 公園用地法定建蔽率：15% 公園用地實設建蔽率：0%(供捷運使用部分不計入) 符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.8-10
第五十條　公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	公園用地法定開挖率：25% 公園用地實設開挖率：0%(供捷運使用部分不計入) 符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.8-10
第五十一條　公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	本案依「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」之土地使用管制要點規定： 公園用地法定容積率：45% 公園用地實設容積率：0%(供捷運使用部分不計入) 符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.8-10
第 五 章　附則			
第五十二條　合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第五十三條　都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第五十四條　合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第五十五條　高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第五十五條之一　依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第 五 章 附則			
第五十六條 (刪除)	-	-	-
第五十七條 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	敬悉。	-	-
第五十八條 本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	敬悉。	-	-

附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之八十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港（專用）區	百分之七十	百分之二百一十
醫療（醫院）專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附表二

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區（甲、乙、特、零工）	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	二	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港（專用）區	三	不予規定
醫療（醫院）專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地（車站使用部分）	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	**建蔽率**	**容積率**
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	高中（職）以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

2、 土地使用管制要點檢討

擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 2）細部計畫書）

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
捌、土地使用分區管制要點				
一	本要點依據都市計畫法第 22 條、同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。	敬悉。	-	-
二	本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： （一）第一種特定專用區。 （二）第三種特定專用區。 （三）公園用地。 （四）綠地用地。 （五）綠地用地（兼供道路使用）。 （六）廣場用地。 （七）道路用地。	本案土地使用分區為第一種特定專用區及第三種特定專用區。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.6-6
三	本計畫區內使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： （一）開發強度 1. 特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (1)建蔽率不得大於 55%。 (2)各特定專用區容積率規定如下： A.第一種特定專用區容積率不得大於330%。 原基準容積為300%，因申請都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二者，得酌予加給基準容積率比率10%，加給後容積率為330%。 B.第三種特定專用區容積率不得大於316.8%。 原基準容積為288%，因申請都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二者，得酌予加給基準容積率比率10%，加給後容積率為316.8%。 2. 公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定，供捷運使用部分則不計入建蔽率與容積率： (1)建蔽率不得大於15%。 (2)容積率不得大於45%。	1. 本案實設建蔽率： 特專一AB棟：34.85% 特專一C棟：36.31% 特專一D棟：54.84% 特專三A-F棟：40.93% 特專三G棟：35.83% 本案預計申請50%都市更新容積獎勵，加給後允建容積率： 特專一：495% 特專三：475.2% 本案實設容積率： 特專一AB棟：495% 特專一C棟：495% 特專一D棟：495% 特專三A-F棟：475.2% 特專三G棟：475.19% 2. 本案公園除供捷運使用部分外無建築物，實設建蔽率、容積率皆為0%。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.8-10、P.11-7、P.11-23、P.11-39、P.11-62、P.11-89

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
三	（二）特定專用區容許使用 『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本計畫於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區，除作公益性設施外，分別供產業及住宅使用，其中第一種特定專用區之比例應佔全區50%以上之分區。 1. 第一種特定專用區容許使用： 以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主，以及下列相關設施使用： (1)無污染性之廠房或其相關設施： A.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 B.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C.員工單身宿舍及員工餐廳。 D.其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 (2)產業發展有關設施： A.有線、無線及衛星廣播電視事業。 B.環境檢驗測定業。 C.消毒服務業。 D.樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 E.廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 F.營造業之施工機具及材料儲放設施。 G.倉儲業相關設施。（賣場除外） H.冷凍空調工程業。 I.機械設備租賃業。 J.工業產品展示服務業。 K.剪接錄音工作室。 L.電影、電視設置及發行業。 M.公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 N.汽車運輸業停車場及其附屬設施。 O.機車、汽車及機械修理業。 P.經核定之企業營運總部及其相關設施。 Q.經市政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 (3) 除前兩目有關產業使用項目外，得依都市計畫法新北市施行細則第16條有關商業區之使用項目作使用，惟不得作住宅使用，其實設商業使用樓地板總面積以經都市設計審議通過之內容為準，最多不得超 過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之百分之十，且僅限配置於建築物第一、二層。 供建築技術規則之C類工業類使用者，其廠房廁所及茶水間應集中留設於各層公共區域 。	本案各區基地面積如下 特專一AB棟：14,335.96 ㎡ 特專一C棟　：4,208.47 ㎡ 特專一D棟　：4,533.56 ㎡ 特專三A~F棟：19,915.72 ㎡ 特專三G棟：2,213㎡ 各區基地面積總計=45,206.71㎡ 特專一基地面積總計=23,077.99㎡ 第一種特定專用區之比例佔比= 23,077.99/45,206.71 =51.05%>50%，符合規定。 (1)、(2) 特專一AB棟一、二層為公共空間、商業使用及服務辦公室，三至十層為作業廠房，十一至二一層為服務辦公室使用。 特專一C棟一層為公共空間、商業使用及服務辦公室，二至八層為作業廠房，九至十八層為服務辦公室使用。 特專一D棟一層為公共空間、商業使用及國民運動中心，二至七層為國民運動中心，八至十三層為作業廠房，十四至二一層為服務辦公室使用。 符合規定。 (3)本案特專一各區 一、二層為其商 業使用，店鋪實設面積如下： 特專一AB棟：2,287.16 ㎡ 特專一C棟　：600.47 ㎡ 特專一D棟　：198.69 ㎡ 佔允建容積佔比： 特專一AB棟 ：3.22 % 特專一C棟　：2.88 % 特專一D棟　：0.89 % 皆小於允建容積總樓地板面積之百分之十，符合規定。 本案為作業廠房及服務辦公室使用，廁所及茶水間皆集中設置於公共區域。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-9、P.11-25、P.11-41 P.11-16~11-18 、 P.11-32~11-34 、 P.11-54~11-57

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
三	2. 第三種特定專用區容許使用： (1)為供各類型居住使用之建築物， 其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生，且為延續大眾運輸導向發展及營造良好生活機能，容許零售業、餐飲業、醫療保健業及其他服務業之使用，並以容積樓地板面積之百分之三為限，且配置於建築物第一層。 (2)經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。 依前項兩款申設商業使用樓地板部分須依回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書作為後續執行依據。	(1)本案特專三店鋪實設面積： 特專三A-F棟：1,091.84 ㎡ 特專三G棟：0 ㎡ 佔允建容積佔比： 特專三A-F棟：1.15 % 特專三G棟：0 % 皆小於允建容積總樓地板面積之百分之三，且僅配置於地面層，符合規定。 (2)本案特專三公益設施設於E棟1~4F，分別為公共化幼兒園及公共托老中心，相關規定皆配合辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-16~10-23 、 P.11-61 、 P.11-88
	（三）容積獎勵 1. 計畫區適用「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，容積時程獎勵起算點依「都市更新建築容積獎勵辦法」辦理。 2. 不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，且變更後建築計畫區除更新獎勵外，其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍。	1. 敬悉。 2.本案僅申請都市更新獎勵50%，無申請開放空間、增設停車場空間、容積移轉、提供公益性設施等容積獎勵。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-3
	（四）開挖率 1. 開挖率依照「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條規定辦理。 2. 公共設施用地供捷運系統相關設施使用部分，不計入法定開挖率之計算，其餘公共設施用地之開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制。	1. 本案法定開挖率： 特專一AB棟：65.35% 特專一C棟：66.19% 特專一D棟：66.10% 特專三A-F棟：65.25% 特專三G棟：67.26% 本案實設開挖率： 特專一AB棟：63.77% 特專一C棟：61.25% 特專一D棟：66.06% 特專三A-F棟：65.25% 特專三G棟：67.25% 符合規定。 2. 公園用地法定開挖率：25% 公園用地實設開挖率：0% 符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-9 、 P.11-25 、 P.11-41 、 P.11-64 、 P.11-91
四	本計畫區內公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。	敬悉，依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
五	本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，倘基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 （一）建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間，並應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求。另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第9條之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且不得據以要求容積獎勵。	本案特專一法定汽車位(依建築技術規則檢討)： 特專一AB棟：474 部 特專一C棟：138 部 特專一D棟：155 部 本案特專三法定汽車位(依都審原則檢討)： 特專三A-F棟：1,354部 特專三G棟：156 部 本案實設汽車位： 特專一AB棟：815 部 特專一C棟：262 部 特專一D棟：237 部 特專三A-F棟：1,406 部 特專三G棟：156 部 符合規定。 另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，本案經新北市交通主管機關同意，改以代金方式繳納，無增設供公眾使用之公共停車空間，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-9 、P.11-25 、P.11-41 、P.11-64 、P.11-91 、P.附錄-15
	（二）建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺一機車位設置。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。	本案特專一法定機車位(依細部計畫檢討)： 特專一AB棟：646 部 特專一C棟：191 部 特專一D棟：194 部 本案特專三法定機車位(依都審原則檢討)： 特專三A-F棟：1,358 部 特專三G棟：180 部 本案實設機車位： 特專一AB棟：856部 特專一C棟：249 部 特專一D棟：241 部 特專三A-F棟：1,358 部 特專三G棟：180 部 符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-9 、P.11-25 、P.11-41 、P.11-64 、P.11-91

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
五	（三）為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	本案法定自行車位： 特專一AB棟：97 部 特專一C棟：29 部 特專一D棟：30 部 特專三A-F棟：205 部 特專三G棟：27 部 本案實設自行車位： 特專一AB棟：128 部 特專一C棟：38 部 特專一D棟：37 部 特專三A-F棟：205部 特專三G棟：27 部 符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-9 、 P.11-25 、 P.11-41 、 P.11-64 、 P.11-91
	（四）除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，以集中設置為原則。惟經新北市交通主管機關評估無興闢之需求者，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定，得改以代金方式繳納。	本案經新北市交通主管機關同意，改以代金方式繳納，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.附錄-15
六	本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後始得發照建築。	敬悉，依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
七	本計畫區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。	敬悉，依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
玖、都市設計管制事項				
	有關本計畫都市設計管制事項，實際內容仍須視實際審議情形調整。	敬悉。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
一	公共開放空間系統配置 （一）開放空間位置留設原則 1. 考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線、捷運站及河岸開放空間，並結合廣場用地之開放性形成園區核心的氛圍。 2. 本計畫區內主要道路路口及節點處應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。（詳附圖） 3. 公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。 4. 計畫區內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如附圖所示。	1. 本案依中央道路退縮留設綠帶，連接全區動線，符合規定。 2. 本案依規定於特專一C棟及特專一D棟留設廣場式開放空間，並營造開闊綠意之入口意象。 3. 本案公園用地設置於捷運出入口旁，符合規定。 4.本案依規定於特專一C棟及特專一D棟留設廣場式開放空間，並留設5-6公尺無遮簷人行道串連全區動線。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-2
	（二）開放空間設計原則 1. 允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。 2. 多樣化的活動產生在廣場上。 3. 創造廣場的自明性。 4. 設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花台、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。 5. 廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。 6. 使用當地材料，鋪面的大小需設計需適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。	本案開放空間無設置圍牆，所有人皆可進入，並設置座椅等街道家具供使用者休憩。鋪面採用防滑材料，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-82、P.12-86、P.12-93、P.12-95、P.12-101、P.12-104、P.12-110、P.12-113、P.12-123
	（三）人行步道、自行車道系統動線配置 1. 臨水岸邊留設6公尺供人行步道及自行車道使用。 2. 計畫區內臨計畫道路二側應留設5公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。	1. 依規定留設6公尺無遮簷人行步道供人行步道及自行車道使用，符合規定。 2. 依規定留設5公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-14、P.11-31、P.11-47、P.11-77、P.11-97

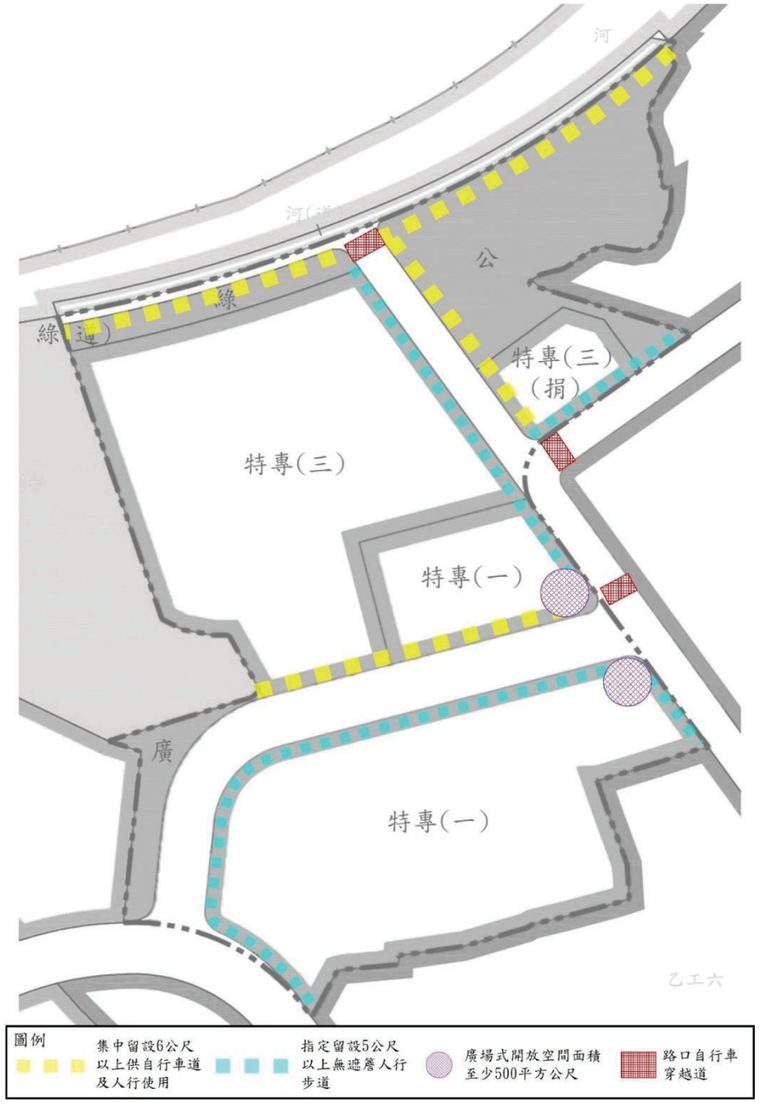
項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一	（四）人行步道、自行車道設計原則 1. 人行步道 (1)提供行人舒適的行走空間。 (2)考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。 (3)鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。 (4)使行人行走過程富有趣味。 (5)應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。 2. 自行車道 (1)自行車道系統應連結眾多起迄點，為一完整之網路系統。 (2)須具備安全性、舒適性、趣味性等設計原則考量。 (3)得考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。 (4)為顧及自行車道之連續性及安全性，於路口應設計自行車穿越道，串聯各自行車道，使騎士能直接橫越路口。而在流量大的路口，則增設標誌讓汽車駕駛知道前有自行車道，以便讓自行車優先通行。（詳附圖）	1. 依規定考量人行道鋪面之設置及配置，並規劃多層次綠化。 2. 自行車道符合設計原則，特專一D棟自行車停放空間留設於地面層，其餘各棟均留設於地下一層。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-13~11-14 、P.11-30~11-31 、P.11-47 、 P.11-76~11-77 、 P.11-96~11-97
二	建築計畫區交通規劃 （一）建築計畫區汽車出入口 1. 面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，倘基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，不在此限。 2. 計畫區汽車出入口，不得設置於下列位置。倘基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，不在此限。 (1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。 (2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。 3. 計畫區除計畫區條件限制者外，其汽車出入匝道或機械停車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開大型行道樹為原則。 4.為避免停車場汽車出入利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，計畫區內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。 5. 依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。	1. 本案停車場出入口皆未由主要道路進出，符合規定。 2. 本案停車場出入口無設置於左列位置，符合規定。 3. 依規定辦理。 4. 依規定於無遮簷人行道後設置6m以上緩衝空間。 5. 依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-3 、 P.12-9 、P.12-23 、P.12-38 、P.12-52 、P.12-72
	（二）離街裝卸場：大型計畫區開發得設置裝卸場，其位置應避免妨礙原有正常活動，對道路交通也不能產生衝擊。離街裝卸場應設置適當的景觀綠化遮蔽處理，並且不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。	本案無設置裝卸場，免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
	（三）自行車停車：自行車道所經之公園綠地等開放空間，得配合設置停車、休憩空間。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-3

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
三	建築設計及附屬設施 （一）建築物造型、色彩及風格 1. 建築物色彩：為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。 2. 臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明建議應和諧地結合公園景觀予以設計。 (1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。 (2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。	1. 本案建築物外牆以中、高明度及中、低彩度為原則，依規定辦理。 2. 臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明結合公園景觀設計，依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-6 、 P.12-35 、 P.12-51、P.12-69
	（二）建築物附屬設施設計規範 1. 廣告招牌管制：本計畫區內特定專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線；同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。 2. 本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。 3. 本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。 4. 建築物之電視天線應為共同天線。	1. 依規定辦理。 2.本案空調及其他設備之廢氣排出口風口無設置於建築物主要出入口附近，依規定辦理。 3.本案各向立面已考慮整體景觀規劃配置，空調機房外牆以格柵遮蔽，並無妨礙逃生，依規定辦理。 4.依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-9 、 P.12-23 、 P.12-38 、P.12-52 、 P.12-72 、 P.12-6 、 P.12-35 、P.12-51 、 P.12-69
	（三）建築基地內實設空地依都市計畫法新北市施行細則第43條之規定，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。	本案用地法定綠化面積： 特專一AB棟:2,553.51 ㎡ 特專一C棟:809.29㎡ 特專一D棟:425.83㎡ 特專三A-F棟:3,867.36 ㎡ 特專三G棟:419.59㎡ 本案實設綠化面積： 特專一AB棟:2,554.47 ㎡ 特專一C棟:810.1 ㎡ 特專一D棟:435.12㎡ 特專三A-F棟:4,019.4㎡ 特專三G棟:421.97 ㎡ 符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-87~12-90 、 P.12-97~12-99 、 P.12-105~12-107 、 P.12-114~12-117 、 P.12-128~12-130

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
三	（四）公園、綠地之綠化面積依都市計畫法新北市施行細則第43條之規定，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。	本案公共設施用地法定綠化面積： 綠地用地：751.40 ㎡ 綠地用地(兼供道路使用)：114.205 ㎡ 公園用地：3,979.995 ㎡ 廣場用地：697.35 ㎡ 本案公共設施用地實設綠化面積： 綠地用地：751.90 ㎡ 廣場用地：720 ㎡ 符合規定。 因本案公園用地設有環狀線Y05站及指定留設6公尺人行道及自行車道，綠地用地(兼供道路使用)設有指定留設6公尺人行道及自行車道，故綠化面積尚不足用地總面積二分之一，懇請委員會同意。 綠地用地(兼供道路使用)：41.07 ㎡ 公園用地：2,395.43㎡	□符合 ■提請放寬 □免檢討	P.8-5、P.8-11、P.8-13、P.8-19、P.8-24
	（五）公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.8-7、P.8-15
	（六）本計畫區內不得設置圍牆為原則。	本案於特專三A-F棟地面層設置公共化幼兒園，其戶外活動空間有安全管理需求，依「新北市都市設計審議原則」設置圍牆，懇請委員會同意。其餘用地無設置圍牆。	□符合 ■提請放寬 □免檢討	P.10-2
	（七）無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築計畫區依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-14、P.12-29、P.12-44、P.12-62、P.12-78
	（八）強化基地保水及滯洪設施：建築基地應各別依新北市政府水利局公告發布之透水保水技術規則辦理，以強化基地保水性能。	依規定辦理，本案後續將送水利局審查。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
三	（九）建築退縮 1. 特定專用區申請開發建築時，與鄰地基地境界線應至少退縮2公尺作為緩衝隔離空間。 2. 其餘臨計畫道路側之建築退縮則依附圖規定辦理。	本案與鄰地基地境界線皆至少退縮2公尺以上，依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-2
四	有關水岸建築量體配置原則，依「新北市都市設計審議原則」之規定辦理。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.6-46

附圖1、計畫區指定留設開放空間示意圖 (資料來源:本計畫繪製)



3、新北市都市設計審議原則檢討

中華民國110年1月14日 新北市政府新北府城設字第 1100065985 號令修正

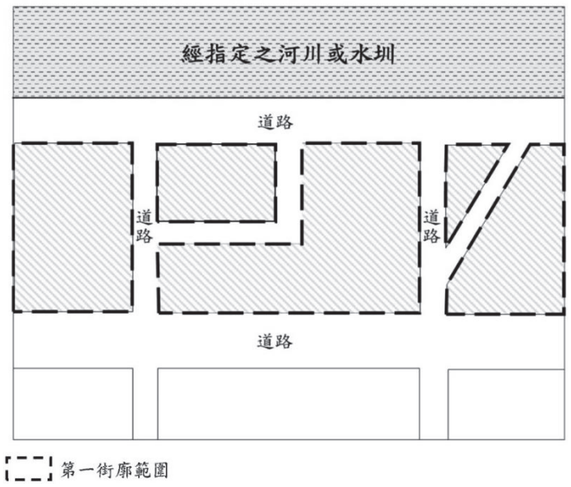
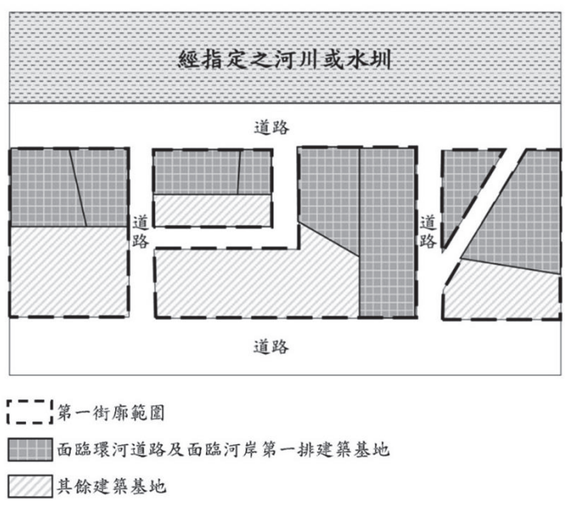
條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一、 新北市政府為執行都市設計及土地使用開發許可審議，依據都市計 畫法新北市施行細則第三十七條第四項及四十條規定，訂定本原則。			
二、 公共開放空間系統			
(一)開放空間設計： 1、開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。 2、依各都市計畫書管制事項及建築技術規則建築設計施工編第十五章申請開放空間獎勵之案件，應符合下列規定： (1) 沿街步道式開放空間：申請獎勵寬度六公尺以下部分有效值為一點五，超過六公尺部分有效值為一點零。 (2) 廣場式開放空間：有效獎勵深度應在十公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經本市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者，不在此限。 (3) 頂蓋型開放空間：有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經都設會同意者，得酌予獎勵。 (4) 車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除一點五公尺寬度)。 (5) 建築物一樓為住宅用途使用(如住戶單元、公共服務空間...等)，須自建築物牆面線全長留設二公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。 (6) 基地內通路、高層建築緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。 (7) 公共服務空間應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並不得設於一樓夾層及兼作入口門廳使用。	1、依規定辦理。 2、本案未申請開放空間獎勵，免檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-72 、 P.12-86 、 P.12-96 、 P.12-104 、 P.12-113、P.12-127
(二)景觀及救災間隔： 1、建築物應自基地境界線退縮淨寬一點五公尺以上建築。 2、基地面寬未達十四公尺者： (1)基地面寬十公尺以上未滿十四公尺，雙側至少留設淨寬一公尺。 (2)基地面寬七公尺以上未滿十公尺，單側至少留設淨寬一點五公尺。 (3)基地面寬未滿七公尺，單側至少留設淨寬一公尺。	依規定辦理，本案自基地境界線退縮淨寬一點五公尺以上，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-14 、 P.11-31 、 P.11-47 、 P.11-77 、 P.11-97
(三)防災通道： 依據土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道，應符合下列規定： 1、鋪面應配合周邊形式態樣整體設計。 2、淨寬、淨高應符合防災需求。 3、基地內開放空間位置應配合防災通道規劃配置。	本案土管無規定，免檢討；另依據新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間規定設置。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P.12-5 、 P.12-18~12-20 、 P.12-33~12-34 、 P.12-47~12-50 、 P.12-65~12-68 、 P.12-80~12-81

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
（四）前三款範圍除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。	本案防災通道皆無設置地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-5 、 P.12-18~12-20 、 P.12-33~12-34 、 P.12-47~12-50 、 P.12-65~12-68、P.12-80~12-81
三、 人行空間及步道系統			
（一）人行空間應就綠帶、設施帶、自行車道及其停車空間、街道家具、指標系統等規劃配置，以維持整體景觀風貌，並依下列原則設計： 1、除都市計畫及相關法令另有規定外，基地臨接十公尺以上道路者，若未留設騎樓時，其臨該道路側應至少退縮寬三點五十二公尺以上無遮簷人行道及綠帶。基地臨接未達十公尺道路者，應至少留設一點五公尺以上之人行步道。 2、人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 3、車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。 4、供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 5、人行空間內（含綠帶）原則不得設置招牌廣告及樹立廣告。 6、地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。 7、人行空間內若原已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物），則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。	1、依據第2次都市更新及都市設計聯審專案小組審查意見留設六公尺無遮簷人行道。 2、本案戶外地坪與鄰地順平處理且坡度以不大於4%為原則，另考量無障礙通行，在路口穿越道設置平緩斜坡。 3、本案人行鋪面為防滑材質，並延續鄰地鋪面風格。 4、各區規畫皆無設置投射燈，以設置高燈為主。 5、依規定辦理。 6、本案排風口方向原則皆不朝人行道設置。 7、本案無設置，免檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討	1. P.12-2 2.P.12-14 、 P.12-29 、 P.12-44、P.12-62、P.12-78 3.P.12-93、P.12-101、P.12-110 、 P.12-123 、 P.12-132 4.P.12-94、P.12-102、P.12-111 、 P.12-124 、 P.12-133 5.P.12-9 、 P.12-23 、 P.12-38、P.12-52、P.12-72 6.P.12-9 、 P.12-23 、 P.12-38、P.12-52、P.12-72 7.-
（二）整體開發地區各街廓之法定退縮範圍，應依據主管機關提出之設計原則(含自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)辦理。	本案依據左列規定設置自行車道系統且規劃人行空間景觀植栽。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-3
四、 交通運輸系統之設計			
（一）停車數量與配置： 1、新建工程應符合一戶設置一機車位。汽、機車位應以平面停車設計為原則。 2、都市計畫書土地使用分區管制要點規定，停車空間經都設會審議同意，得酌予折減者，以下列規定辦理： (1) 單戶專有部分樓地板面積在六十六平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元得以零點六六倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。 (2) 汽車折減數量以增設自行車或機車位數量補足之。 (3) 申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前二目規定，經都設會同意，得酌予調整。 (4) 申請案件需提交通影響評估審查者，應依審查通過內容設置停車空間。	1.特專一AB棟共172戶，實設機車共856部，符合規定。 特專一C棟共53戶，實設機車共249部，符合規定。 特專一D棟共42戶，實設機車共241部，符合規定。 特專三A~F棟共1344戶，實設機車共1358部，符合規定。 特專三G棟共168戶，實設機車共180部，符合規定。 2.本案汽、機車位皆以為平面停車設計。	■符合 □提請放寬 □免檢討	1.P.11-9 、 P.11-25 、 P.11-41、P.11-64、P.11-91 2.P.11-10~11-13 、 P.11-26~11-30 、 P.11-42~11-45 、 P.11-72~11-76 、 P.11-92~11-96

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
(二)停車動線設計原則： 1、每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。但停車位數量超過五百部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第五款第二目情形者，不在此限。汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為六公尺以下；申請機車數量大於一百部，出入口得以八公尺以下設置。倘開發基地有特殊使用需求(如:廠房、大型商場等)，經提送交通影響評估審查同意後，不在此限。 2、車道出入口截角半徑應小於一點五公尺。 3、汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少六公尺平地緩衝空間，但停車總數量五十部以下者，得設置四公尺。該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。 4、機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。 5、地面層原則不得設置迎賓車道，除需大量集結疏散人潮之供公眾使用建築物，經都設會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。 6、觀光旅館、大型商場、廠辦園區、大型社區開發、供公眾使用建築物、捷運設施、醫院等，應以內化方式規劃大眾運具動線，減少對外部交通之衝擊： (1) 公車招呼站停等區。 (2) 捷運接駁、社區巴士停等區。 (3) 計程車招呼站、排班停等區。 (4) 大客車、遊覽車停等區。	1、本案特專三A-F棟三及特專一AB棟基地因停車位數量超過五百部，且基地面積超過一萬平方公尺，故設置兩處出入口。其餘基地為一處，並依相關規定辦理。 2、依規定辦理。 3、依規定於無遮簷人行道後設置6m緩衝空間。 4、本案特專一D棟因地下一層為區運中心游泳池、機房空間及社區使用車位，無剩餘空間設置機車停車位，故設置於地下二層，其餘基地依規定機車停車位設置於地下一層。 5、本案無設置迎賓車道。 6、本案不適用。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-13~11-14 、 P.11-30~11-31 、 P.11-45~11-47 、 P.11-76~11-77 、 P.11-96~11-97
(三)自行車道及自行車停車數量規劃: 1、供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，除以昇降機連接(通)，如設置坡道其坡度不得超過一比十。 2、自行車數量以法定機車數量百分之十五單層停放設置。其車位尺寸以零點六公尺乘一點八五公尺設計。	1、本案特專一D棟因地下一層為區運中心游泳池、機房空間及社區使用車位，無剩餘空間設置自行車位，故設置於地面層，其餘基地依規定設置於地下一層，並以昇降機連接。 2、本案法定自行車位： 特專一AB棟：97 部 特專一C棟：29 部 特專一D棟：30 部 特專三A-F棟：205 部 特專三G棟：27 部 本案實設自行車位： 特專一AB棟：128 部 特專一C棟：38 部 特專一D棟：37 部 特專三A-F棟：205 部 特專三G棟：27 部 符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-13~11-14 、 P.11-30~11-31 、 P.11-45~11-47 、 P.11-76~11-77 、 P.11-96~11-97

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
（四）社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。社區使用停車位數量，除建築物規劃十戶以下，應依法定車位數加計百分之二設置(小數點尾數無條件進位)。	本案法定社區使用車位： 特專一AB棟：10 部 特專一C棟：3 部 特專一D棟：5 部 特專三A-F棟：28 部 特專三G棟：4 部 本案實設社區使用車位： 特專一AB棟：12 部 特專一C棟：4 部 特專一D棟：5 部 特專三A-F棟：28 部 特專三G棟：4 部 數量符合規定，並依相關規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-9、P.11-25、P.11-41 、 P.11-64、P.11-91
（五）都市計畫變更回饋公共停車空間應依下列原則規劃： 1、公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道。 2、公共停車位超過八十部者，應規劃與住戶使用分離之獨立車道。	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，本案經新北市交通主管機關同意，改以代金方式繳納，無增設供公眾使用之公共停車空間，免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P.附錄-15
五、 建築基地細分規模限制事項			
（一）申請容積移轉案件須依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理。	本案未申請容積移轉，免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
（二）商業區： 1、除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。 2、供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。 3、商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建築主管單位實質審查內容為准。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。	本案非商業區，不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
(三)公益性設施： 1、依「都市計畫法新北市施行細則」規定捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施等。並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同專有部分之產權無償登記予本市。 2、捐贈公益性設施除社會住宅外，應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。 3、捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。	1、本案已捐贈樓地板面積，公共化幼兒園為1,867.05 ㎡，公共托老中心為906.86 ㎡，國民運動中心為3,874.32 ㎡，總計6,648.23 ㎡，並業經目的事業主管機關同意。 2、本案捐贈公益性設施街設置獨立出入口，，並業經新北市政府主管機關同意。 3、依規定辦理並設立獨立連通樓、電梯供通行。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-16~10-37 、P.附錄-17~附錄-22
(四)機房設置： 1、機房規劃需考量通風及維修，每層以集中留設一處並由公共服務核進出。 2、住宅使用建築應以每棟建築集中留設於一處(如設備層)，且不得於住宅單元內設置。 3、機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。	依規定辦理，本案機房主要設備設置於地下一層，其它樓層之機房僅設置必要空調、弱電、中繼水箱等，皆集中留設一處並由公共服務核進出。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-10~11-22 、P.11-26~11-38 、P.11-42~11-61 、P.11-72~11-88 、P.11-92~11-104
(五)其餘分區悉依本府相關規定辦理。	敬悉。	-	-
六、 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項			
(一)建築高度：建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-106~11-107
(二)建築風格、造型、色彩： 1、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 2、建築物立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，影響都市景觀之立面，其建築風貌以正面處理。 3、陽臺設計： (1) 臨水岸側及景觀側之建築立面應避免設置工作陽臺。 (2) 工作陽臺及設備管線應遮蔽美化。 (3) 空調室外機得設置於陽臺、雨遮或過樑上，並應遮蔽美化及標示冷媒管進出外牆開孔之位置。 4、屋頂形式設計： (1) 屋脊裝飾物高度以不超過六公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。 (2) 屋頂設置水塔及機電等設備應遮蔽美化。 5、建築物照明設計： (1) 建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀。 (2) 位於商業區、都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量建物外觀照明設計。 (3) 一樓作商業使用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境。 6、廣告招牌設計： (1) 僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告。 (2) LED 電視牆應避免設置於影響道路交通節點處及臨住宅側。 7、基地位於整體開發地區之住宅區及商業區，除申請臨時建築外，應避免採用鐵皮搭建等臨時性建築形式。	1、皆以線條語彙帶入立面外觀，材質選用中低彩度顏色的鋁板、磁磚、節能玻璃等等，整體規劃活化環境。 2、本案特專一屬作業廠房及服務辦公室，外觀風格簡潔且地面層適度退縮，增加店鋪、大廳的開闊性；特專三屬住宅大樓，外觀風貌以垂直錯落的分割框架規劃住宅單元。 3、本案特專一作業廠房及服務辦公室之工作陽台均設置於建築物背側，並以格柵遮蔽美化；特專三住宅大樓之工作陽台大部分設置於建築物內凹的區域，其設備管線皆以格柵美化。 4、依規定辦理。 5、依規定辦理。 6、依規定辦理。 7、依規定辦理。	□符合 ■提請放寬 □免檢討	1.P.12-6 、 P.12-35 、P.12-51 、P.12-69 2.P.12-6 、 P.12-35 、P.12-51 、P.12-69 3.都審報告書 第一冊P.5-10-1、第二冊P.5-10-1~5-10-2、第三冊P.5-10-1 4.都審報告書 第一冊P.3-5-1~3-5-10、第二冊P.3-5-1~3-5-9、第三冊P.3-5-1~3-5-4 5. P.12-94、P.12-102 、P.12-111 、P.12-124、P.12-134 6.- 7.-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
（三）水岸建築量體配置原則：建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓申請案件(如附圖一)，開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸活動之聯結，並為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能。基地平均寬度大於十五公尺以上者，應依下列規定檢討： 1、整體開發地區(如:市地重劃及區段徵收地區)，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於百分之七十；但建築物裙樓高度十二公尺（絕對高度）以下不在此限。 2、其他非整體開發地區(如附圖二)： (1) 面臨環河道路及面臨河岸第一排之建築基地，建築物對角線不得超過五十公尺或依前目規定檢討。 (2) 其餘建築基地，考量風環境及視覺景觀，建築物量體應採用錯落有致之建築型式規劃，並留設足夠退縮風廊及建築逐層退縮等設計。 附圖一 面臨水岸建築第一街廓示意圖  附圖二 其他非整體開發開地區示意圖 	本案屬景美溪之第一街廓申請案件，依據新北市都市設計審議原則(三)水岸建築量體配置原則(110年1月14日)辦理，相關檢討請詳第三章/ 3-8水岸建築設計原則，均符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	都審報告書 第二冊P.3-8-1~3-8-4、第三冊P.3-8-1~3-8-2
七、環境保護設施			
（一）資源回收、垃圾暫存及操作空間： 1、應設置合理之資源回收、垃圾暫存及所需之操作空間，並說明清運方法。 2、優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。 3、倘設置於一樓時應妥善圍蔽並考量環境維護。	依規定設置垃圾暫存空間，特專一AB棟、特專一C棟、特專一D棟設置於地下一層，特專三設置於地下二層，特專三G棟設置於地下一層，並考量所需車道淨寬及淨高。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-13 、 P.11-30 、 P.11-46、P.11-75、P.11-96
（二）低衝擊開發設計： 基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。	本案各棟於基地內四周設置排水溝，其步道或綠地則適當設置排水設施，以利強降雨時可先排入，降低淤積的風險。	■符合 □提請放寬 □免檢討	都審報告書 第一冊P.5-9-1~5-9-5、第二冊P.5-9-1~5-9-5、第三冊P.5-9-1~5-9-4
（三）因建築構造或用途特殊無法設置屋頂綠化、綠能設施或設備者，經都設會同意得以增加地面層綠覆率或喬木加倍設置做為替代方案。	各棟皆依據都市計畫法新北市施行細則第四十四條規定設置屋頂綠化。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-92、P.12-100、P.12-109、P.12-121、P.12-132

<table>
<tr><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td colspan="4">八、景觀計畫</td></tr>
<tr><td>（一）景觀植栽設計原則：
1、植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並以複層植栽規劃。
2、喬木配置之檢討請參考附表一，米高徑應達五公分以上。
3、植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於一點五公尺，灌木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；且應綠化範圍其面積每滿三十六平方公尺應種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於一點五公尺。
4、人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
5、基地內人行道退縮寬度達六公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。
6、沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。</td><td>1.~3.依規定辦理。
4.本計畫區法定無遮簷步道空間內均無規劃高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，皆為與路面齊平之樹穴。
5.本計畫區臨計畫道路之法定無遮簷步道空間均規劃雙排大型常綠喬木，符合規定。
6.依規定辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.12-86 、 P.12-88 、 P.12-96 、 P.12-97 、 P.12-104 、 P.12-105 、 P.12-113 、 P.12-115 、 P.12-127、P.12-128</td></tr>
<tr><td>（二）基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理。</td><td>依規定辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>（三）基地內綠化面積應符合「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條及都市計畫書管制事項，倘確有困難及各該都市計畫書有授權放寬者得依下列方式補償：
1、可綠化部分應全部綠化。
2、增加立體綠化，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化(補足面積)。
3、綠覆率應達百分之百。</td><td>本案基地內綠化面積符合「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.12-87~12-90 、 P.12-97~12-99 、 P.12-105~12-107 、 P.12-114~12-117 、 P.12-128~12-130 、 P.8-5 、 P.8-11 、 P.8-13、P.8-19、P.8-24</td></tr>
<tr><td>（四）本原則所稱綠覆面積指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱綠覆率指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下：
1、 採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。
2、灌木以實際面積加百分之五十計算。
3、地被植物以被覆面計算。
4、以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。
5、景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。
6、建築物立面以種植藤蔓類植栽者，以實際攀附面積作計算
附表一：
<table>
<tr><td>米高徑（公分）</td><td>樹冠直徑（公尺）</td><td>綠覆面（平方公尺）</td></tr>
<tr><td>5-7</td><td>1.5</td><td>10</td></tr>
<tr><td>8-10</td><td>1.5</td><td>15</td></tr>
<tr><td>大於10</td><td>2</td><td>20</td></tr>
</table>
米高徑：距地面1公尺高之樹幹直徑。</td><td>依規定辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.12-87~12-90 、 P.12-97~12-99 、 P.12-105~12-107 、 P.12-114~12-117 、 P.12-128~12-130 、 P.8-5 、 P.8-11 、 P.8-13、P.8-19、P.8-24</td></tr>
</table>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
（五）圍牆、綠籬設置： 1、提供民眾洽公或集散之公有建築物不得設置圍牆，其餘公有建築物得以綠籬規劃。 2、前項以外之建築得以綠籬（含一百二十公分以下鐵網）規劃。 3、確有安全管理需求之建築物得設置圍牆，其高度不得高於一百二十公分，牆面鏤空率須達百分之七十以上，牆基高度不得高於二十公分。	1、本案非公有建築物，不適用。 2、依規定辦理。 3、本案於特專三A-F棟地面層設置公共化幼兒園，其戶外活動空間有安全管理需求，依「新北市都市設計審議原則」設置圍牆，懇請委員會同意。其餘用地無設置圍牆。	□符合 ■提請放寬 □免檢討	P.10-20
九、管理維護計畫			
（一）申請案件符合下列事項者，應敘明其管理維護計畫： 1、留設開放空間者：含範圍、開放空間告示牌位置、管理維護基金之金額。 2、捐贈或設置公益空間者。 3、都市計畫變更回饋公共停車者。	1、依規定辦理。 2、依「都市計畫法新北市施行細則」第三十九之二條規定捐贈公益性設施，依相關規定辦理。 3、依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，本案經新北市交通主管機關同意，改以代金方式繳納，無增設供公眾使用之公共停車空間。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.20-2、P.附錄-15
（二）前款事項亦應納入銷售契約以供買受人知悉。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
十、其他			
（一）公共建築辦理公開競圖或招商前，得將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。	本案不適用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
（二）本原則若執行上有疑義時，得經本市都設會作成共通性決議後據以執行。	敬悉。	-	-

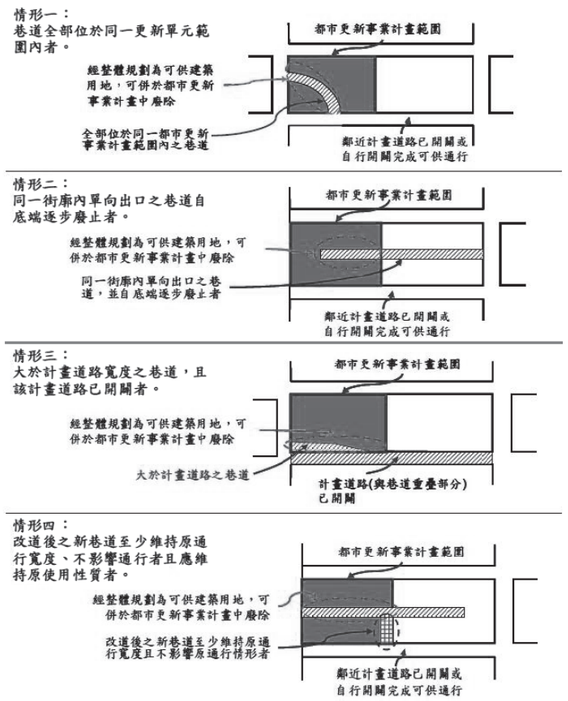
4、新北市都市更新審議原則檢討

中華民國110年5月14日 新北市政府新北府城更字第 1104654494 號令修正

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一、	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。			
二、	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。			
三、	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案逕送事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
四、	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案逕送事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
五、	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條規定申請容積獎勵者，應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
六、	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
七、	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
八、	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
九、	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。 (三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。	(一)本案臨建築線皆退縮4m以上，並依規定留設淨寬至少2.5m人行空間。 (二)本案退縮空間無設置停車場坡道。 (三)退縮人行步道及開放空間上方皆無構造物，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-5~10-9、P.12-9 、 P.12-23、P.12-38、P.12-52、P.12-72

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十、	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十一、	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
十二、	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。 (七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。	(一)依規定檢討無障礙動線，且坡度小於百分之四。 (二)本案車道鋪面為防滑材質，與人行空間順平處理。 (三)本案公有人行道內無現有硬體設施物。 (四)本案人行空間及植栽皆順平處理。 (五)本案全區景觀皆以設置景觀高燈為主，無設置投射燈。 (六)本案基地排風設備無面對退縮之人行步道。 (七)高層緩衝空間已於110年1月19日，台內營自第11008000934函文取消。	■符合 □提請放寬 □免檢討	(一)P.12-14、P.12-29、P.12-44、P.12-62、P.12-78、 (二)P.12-93、P.12-101、P.12-110、P.12-123、P.12-133 (三)P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-52、P.12-72 (四)P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-52、P.12-72 (五)P.12-94、P.12-102、P.12-111、P.12-124、P.12-134 (六)P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-52、P.12-72 (七)-
十三、	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。 植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。	依規定辦理，建築物外觀配合基地環境協調及都市紋理，植栽設計選用原生種喬木。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-6、P.12-35、P.12-51、P.12-69

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十四、	機車停車位之設置應符合下列原則： (一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 (二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。 (三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： 1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。 汽車停車位之設置應符合下列原則： (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。 (四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。 (五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。	一、 (一)特專一AB棟共172戶，實設機車共856部，符合規定。 特專一C棟共53戶，實設機車共249部，符合規定。 特專一D棟共42戶，實設機車共241部，符合規定。 特專三A~F棟共1344戶，實設機車共1358部，符合規定。 特專三G棟共168戶，實設180輛，符合規定。 (二)本案除特專一D棟因地下一層已作為公益設施國民運動中心之游泳池及社區使用車位使用，故機車設置於地下二層，其餘基地之機車位皆設置於地下一層。 (三)本案無設置機車停車位於地面層建築物內。 二、 (一)依規定辦理。 (二)本案於坡道起始點至人行空間留設6m以上緩衝距離。 (三)本案設置坡道平面車位，未設置機械車位。 (四)依規定留設適當的進出空間。 (五)本案依設置社區使用車位(含裝卸、臨停及垃圾車位) ，且未計入法定及自設停車數量，未來並於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-9~11-14 、 P.11-25~11-31 、 P.11-41~11-47 、 P.11-64 、 P.11-72~11-77 、 P.11-91~11-97
十五、	機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定： (一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。 (二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。 (三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。但經審議會同意者，不在此限。	(一)依規定辦理。 (二)一樓陽台計入建築面積檢討。 (三)本案公共服務空間、防災中心及中繼層等空間無設置陽台。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-10~11-22 、 P.11-26~11-38 、 P.11-42~11-61 、 P.11-72~11-88 、 P.11-92~11-104

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十六、	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）：  (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 (五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定： (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	一、 本案依本點第(三)項申請廢止更新單元範圍內寶中路，並依第(五)項申請廢止更新單元範圍內寶中路93巷。 二、 本案申請雨水下水道改道至都計變更後之22M計畫道路，後續將依主管機關相關規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-1~11-2
十七、	事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限: (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。 (三)實施者自提修正更新單元範圍。 (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十八、	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜： (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	(一)更新單元範圍內無公共設施保留地。 (二)本案公有土地主管機關皆已回函表示參與更新並分配更新後房地。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.16-1 P. 附 錄 -30~ 附錄-35
十九、	最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定： (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	(一)本案最小分配單元價值為12,180,004元，本案土地所有權人更新後應分配權利價值皆達最小分配單元價值。 (二)本案無不願參與權利變換分配者。	■符合 □提請放寬 □免檢討	權變P.15-1
二十、	估價原則及條件規範如下： (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前（即都市計畫變更前）之土地使用分區為準。 (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。 (五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1.勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2.勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3.事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 (六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1.更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2.應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	(一)依規定辦理，價格日期超過1年之比較案例，於報告書敘明。 (二)本案無視同有登記陽台情形。 (三)依規定辦理，但因本案特殊，更新前土地權利價值分配包括土地相關權利人及受贈者新北市政府，考量分配合理性及公平性，於更新前合併後土地價值評估時，另再增加變更後土地使用分區評估土地價格並分配。 (四)依規定辦理，選取其他行政區之比較案例，於報告書敘明理由。 (五)本案更新後各戶皆無設置雨遮。 (六)本案無更新前既成巷道情形。 (七)更新後售價已反映本案營建費用。	■符合 □提請放寬 □免檢討	詳估價報告書

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
二一、	選配事項應符合下列規定： (一) 有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二) 選配原則中不得規範下列事項: 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	(一)遵照辦理，本案已表明選配原則。 (二)遵照辦理，本案選配原則並無限縮之規定。 (三)遵照辦理，本案於選配原則已載明超額選配應不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.15-1
二二、	共同負擔提列原則規範如下： (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	(一)本更新單元內合法建築物皆為正大尼龍工業股份有限公司所有，為加速本案執行進度，實施者已與其達成協議，拆遷補償費用不提列共同負擔提列。 (二)本案營建費用並無加計其他特殊設備及工法費用。 (三) 遵照辦理。 (四)本案無申請容積移轉。 (五)本案無申請區內容移。 (六)遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.17-1、P.18-1
二三、	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-1~10-4
二四、	於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。	-	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

5、新北市都市更新審議原則檢討

中華民國112年8月8日 新北市政府新北府城更字第 11246185301號令修正

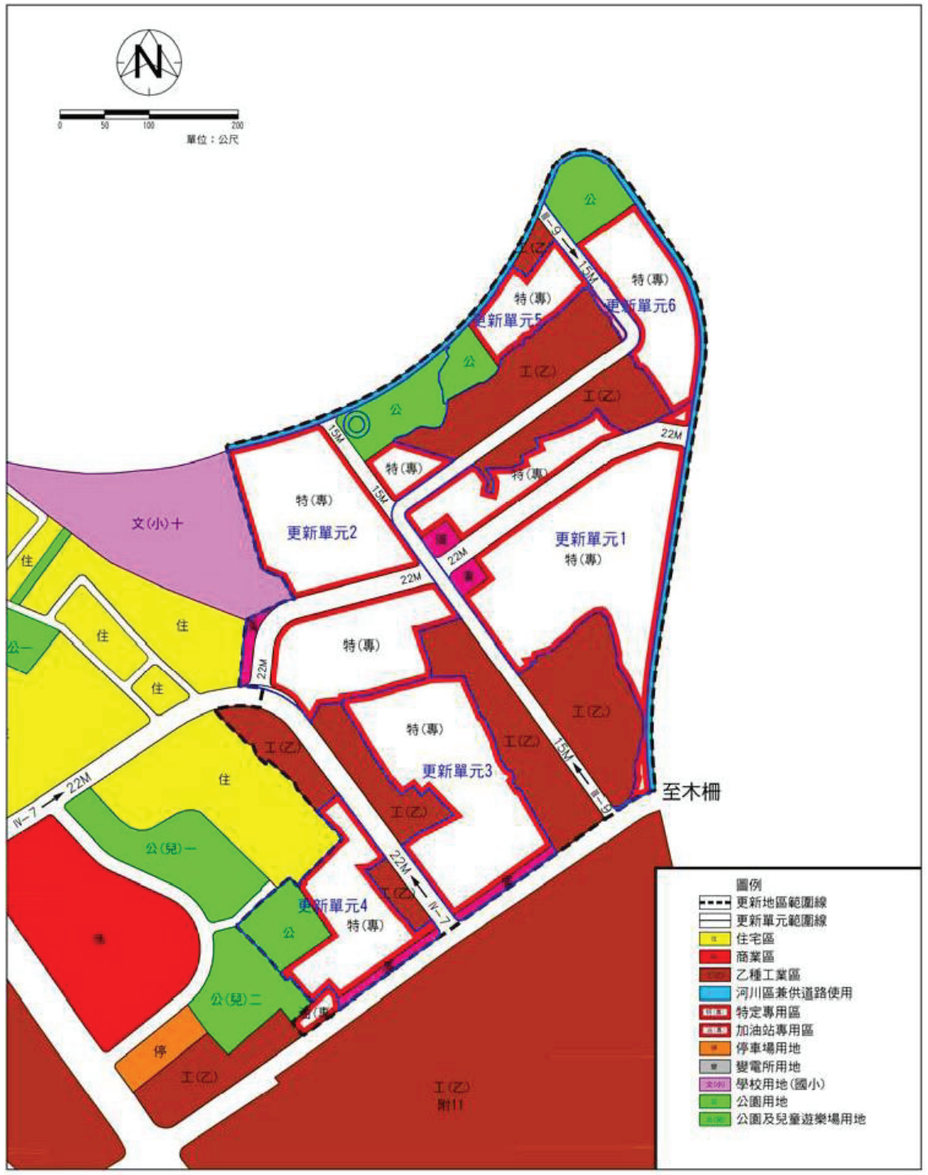
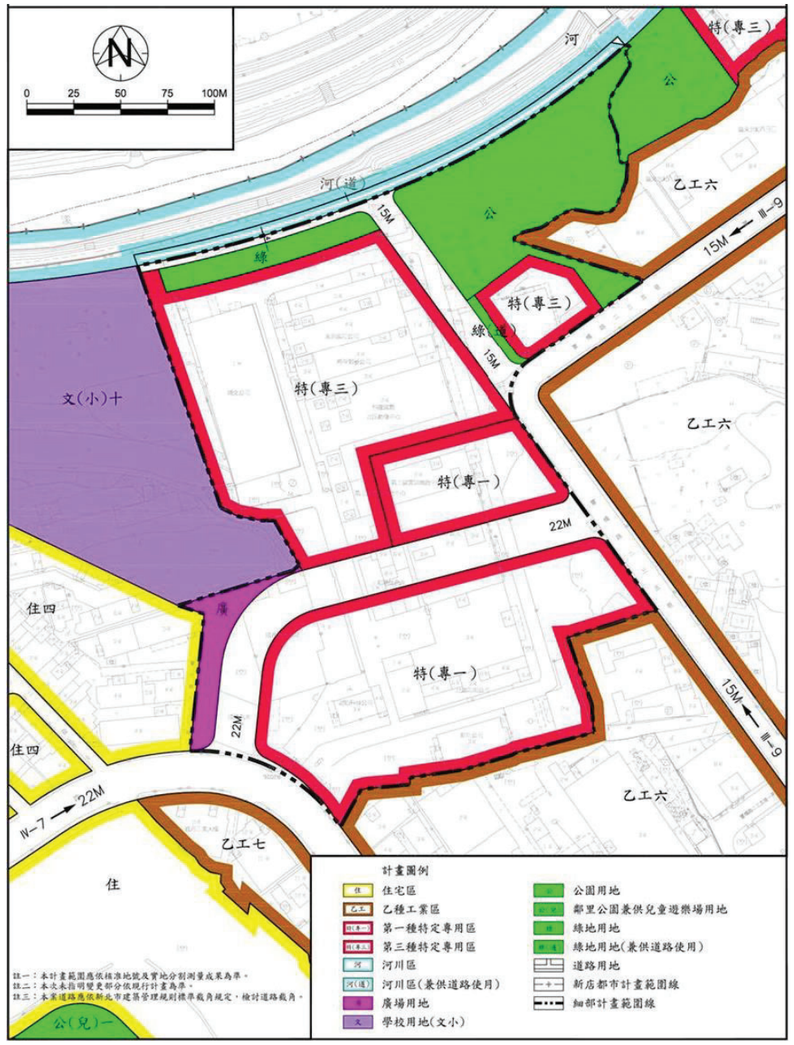
項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
五、	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
六、	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
七、	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
八、	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
九、	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定: (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 (三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	(一)本案臨建築線皆退縮4m以上，並依規定留設淨寬至少2.5m人行空間。 (二)本案自基地境界線退縮之空間僅規劃景觀植栽。 (三)高層緩衝空間已於110年1月19日，台內營自第11008000934函文取消。 (四)本案喬木米高徑及樹冠直徑皆符合規格。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-5~10-9、P.12-9 、 P.12-23、P.12-38、P.12-52、P.12-72
十、	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	
十一、	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	

項次	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十二、	供公眾通行之人行步道應符合下列規定: (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	(一)依規定檢討無障礙動線，且坡度小於百分之四。 (二)本案車道鋪面為防滑材質，與人行空間順平處理。 (三)本案公有人行道內無現有硬體設施物。 (四)本案人行空間及植栽皆順平處理。 (五)本案全區景觀皆以設置景觀高燈為主，無設置投射燈。 (六)本案基地排風設備無面對退縮之人行步道。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	(一)P.12-14 、 P.12-29 、 P.12-44、P.12-62、P.12-78、 (二)P.12-93 、 P.12-101 、 P.12-110、P.12-123、P.12-133 (三)P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-52、P.12-72 (四)P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-52、P.12-72 (五)P.12-94 、 P.12-102 、 P.12-111、P.12-124、P.12-134 (六)P.12-9、P.12-23、P.12-38、P.12-52、P.12-72

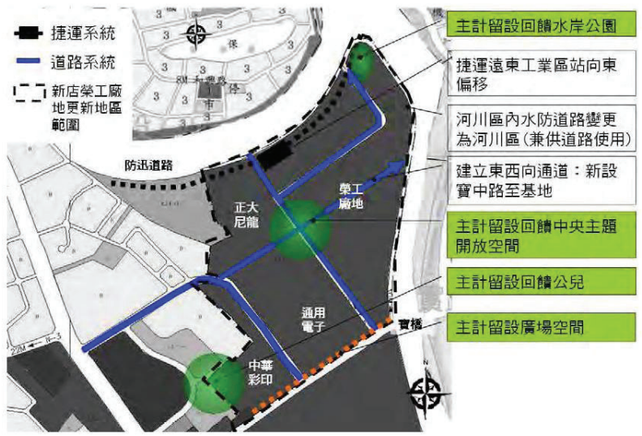
6、更新計畫摘要

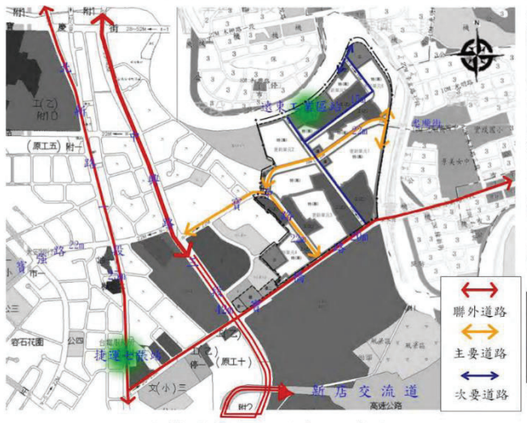
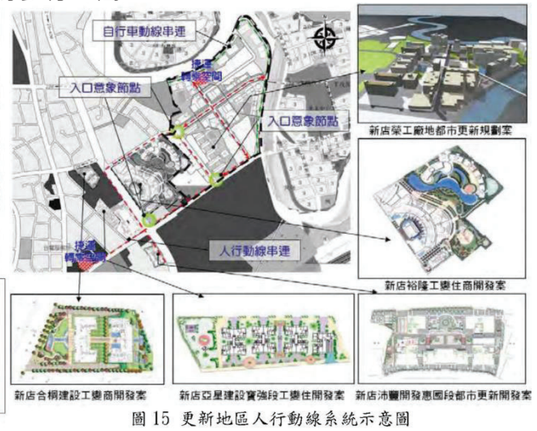
劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案

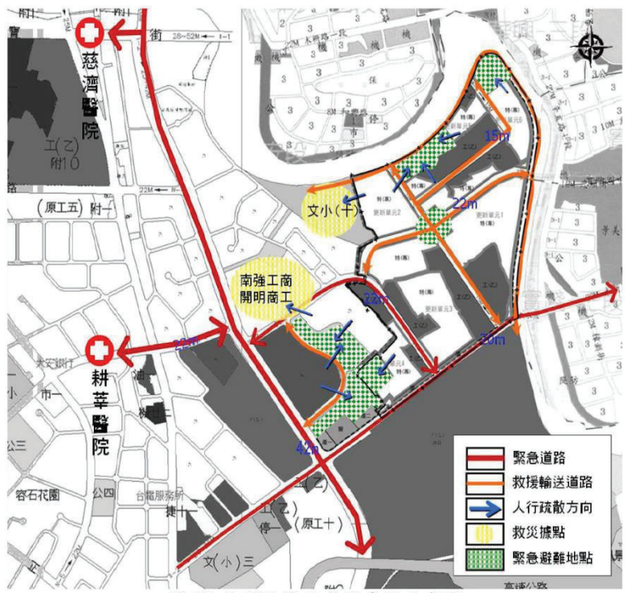
中華民國109年8月20日 新北市政府新北府城更字第 10947088891 號令發布實施

條文內容	檢討	頁碼
一、 土地利用計畫構想		
調整後之土地使用，主要分為特定專用區、乙種工業區、河川區(兼供道路使用)及加油站專用區；必要性公共設施部分包括公園用地、廣場用地及道路用地，依前述規劃概念劃設完成。土地使用變更後示意圖如下： 	本案實施者依規定擬具「變更新店都市計畫(配合新店區榮工場地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元2)書」案、「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」案與本都市更新事業計畫。 「變更新店都市計畫(配合新店區榮工場地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元2)書」案已於民國113年6月19日公告實施，「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」刻正辦理核定作業中，其依循主要計畫劃設第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、綠地用地、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地及道路用地等，如下圖： 	-

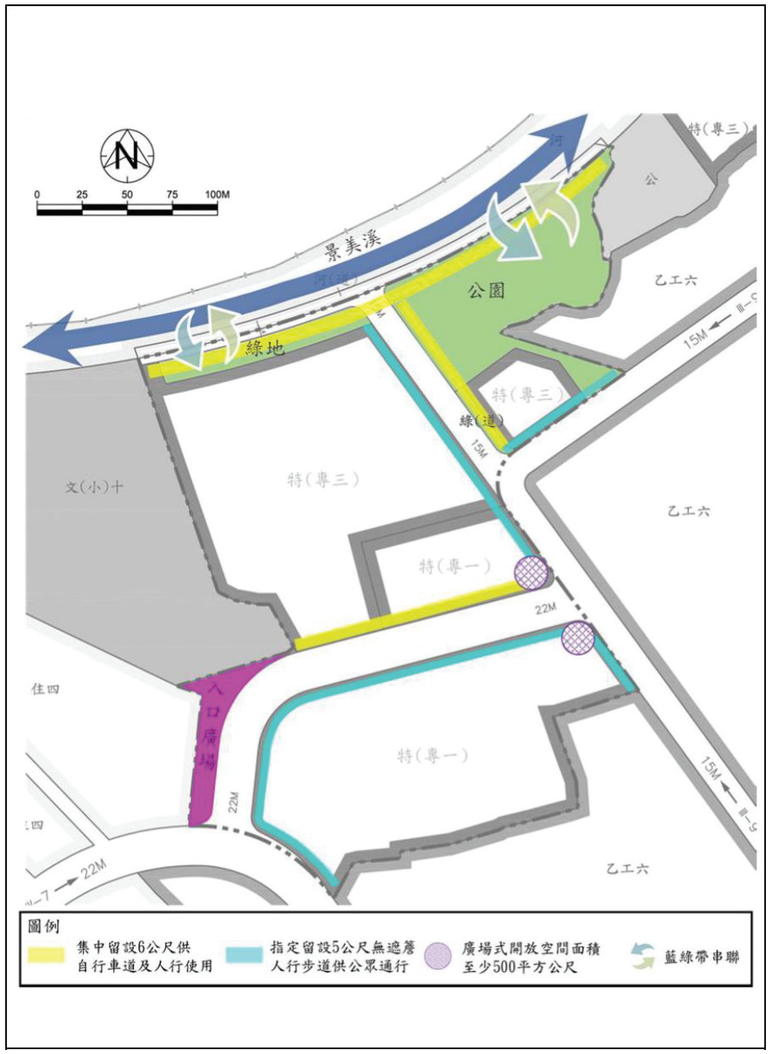
條文內容	檢討	頁碼
1. 特定專用區 本計畫所稱『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，其中第一種特定專用區之比例應佔全區50%以上之分區。 劃設範圍以閒置空地及老舊大型廠房為主體，以實施重建、整體開發為主，便於開發廠辦大樓產品，並保持各開發單元之臨路條件，各單元皆可透過都市更新方式單獨開發，檢討後計畫面積為17.1425 公頃。	依「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」，將特定專用區劃分為第一種特定專用區以及第三種特定專用區，本案經預為分割後各土地使用分區面積如下： 1.第一種特定專用區：供設置產業發展等使用，並結合研發、展示、資訊等設施，土地面積共計 23,077.99 m²，佔特定專用區總面積 51.05%。 2.第三種特定專用區：供居住使用，面積 22,128.72 m²，佔特定專用區總面積 48.95 %。	P.10-1
2. 乙種工業區 以現有廠辦大樓為主體，因現況使用良好，可繼續現有之使用，檢討後計畫面積7.0455 公頃。未來如廠房建物有重建更新需求，可依都市更新條例所訂程序辦理更新；如涉及都市計畫土地使用機能調整，應依都市計畫法規定程序辦理。	本案無涉及。	-
3.河川區(兼供道路使用) 為使水防道路兼具都市計畫道路機能，乃變更河川區為河川區(兼供道路使用)，完整區內路網系統，檢討後計畫面積為0.7867 公頃。	本案無涉及。	-
4.加油站專用區 台灣中油股份有限公司之加油站，現況為加油站用地乙處，由於台灣中油股份有限公司已民營化，變更加油站用地為加油站專用區，面積0.1301 公頃。	本案無涉及。	-
5.公園用地 劃設公園用地三處，面積2.1781 公頃，分別位於計畫範圍西側得以與周邊公設系統結合，北側遠東工業區捷運站預定地址，及東北側河道彎曲處以達防災之效。	於本計畫區東北側劃設公園用地，面積為 7,959.99 m²。	P.10-1
6. 廣場用地 劃設廣場用地五處，分別位於新設之22 公尺東西向道路與寶橋路235 巷交口兩側、寶橋路北側及文小(十)南側，面積共計0.5831 公頃，供形塑科技產業入口意象、街角廣場及校園門口廣場使用。	於文小(十)南側設置廣場用地，面積為 1,394.70 m²。	P.10-1
7. 道路用地 劃設道路用地面積共計3.394 公頃。	於本案北側劃設4 公尺道路用地、特專三東側新闢15公尺南北向道路及特專三南側新闢22公尺東西向道路，面積為8,289.06 m²。	P.10-1

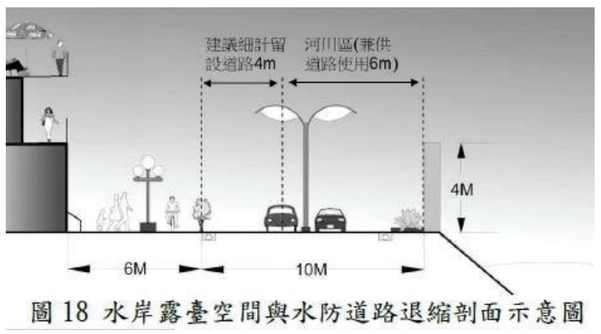
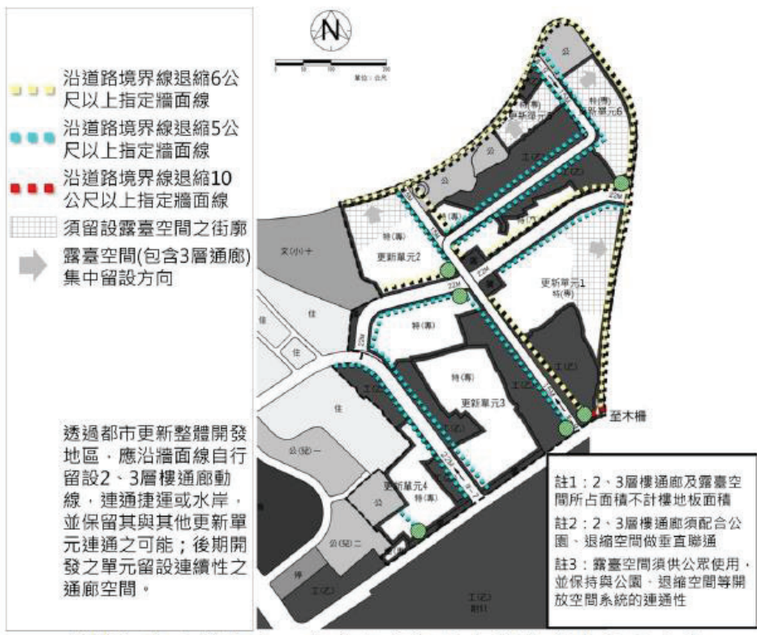
條文內容	檢討	頁碼
二、 公共設施改善計畫構想		
藉由實質道路系統、開放空間系統及土地使用規劃建議，調整更新地區配置，打造新店產業發展的優質環境。下述規劃構想實際仍須視後續都市計畫主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整。 1. 交通系統構想 (1) 捷運環狀線遠東工業區站向東偏移：偏移後所在土地同樣為正大尼龍所有，微調整後區域目前尚無工業使用，為閒置空地，於近程較具開發契機，且為保持未來開發街廓之完整性，遷移後，正大尼龍廠區將較方正，更具整體開發之可能。 捷運環狀線遠東工業區站向東側遷移後，可延伸寶橋路235 巷向北直接連通現有水防道路，連接道路系統與捷運場站，保留後續設置轉乘空間之可能。 (2) 建立東西向通道：考量區內缺乏東西向聯絡道路，順接寶中路至新店溪水防道路，並列為未來新店榮工廠及正大尼龍轉型使用所必須釋出之必要性公共設施項目。透過本案建立計畫區內東西向主要聯絡道路，將車流引向中興路，分擔寶橋路車流，紓緩計畫區開發所帶來之交通衝擊。 (3) 河川區內水防道路變更為河川區(兼供道路使用)：依(90)水利政字第090503635 號函略以：「有關水防道路寬度已可符合道路主管機關使用需求及改為一般道路之條件可不用擴建者，其水防道路改為一般道路案，可由道路主管機關函請第十河川局同意將水防道路改為一般道路，另申設單位應同意辦理一般道路所需之設施及管理，惟仍以防汛搶險為優先，其管理維護費用由道路主管機關負擔為原則。」。 更新地區水防道路為6 公尺寬，變更後除積極保留地區道路的聯通性，更可憑供指定建築線，使地區有效開發建設；然為增加道路容量，符合開發後引入人口之需求，建議後續個別更新單元於實施更新事業計畫並擬定細部計畫時，負擔部分道路用地，將現況水防道路拓寬為10 公尺。 (4) 區內次要道路系統：本案以園區概念進行規劃，於主要計畫僅劃設主要道路系統及必要性公共設施，區內次要道路系統由個別更新單元於實施更新事業計畫時自行劃設，保留後續整體規劃之彈性。	1. (1) 本案特專三東側新闢15公尺南北向道路，延伸寶橋路235 巷向北直接連通現有水防道路，並在兩側留設五公尺及六公尺無遮簷人行道。 (2) 本案特專三南側新闢22公尺東西向道路，舒緩交通衝擊，並於兩側留設五公尺及六公尺無遮簷人行道。 (3)本案臨水防道路側增設4 公尺細部計畫道路，使北側供道路使用寬度達10 公尺，以滿足防災救援通道之需求，架構完整之交通路網系統。 (4) 本案無劃設次要道路。	P.12-2~12-3
2. 開放空間構想 透過本更新計畫提出後續開發回饋開放空間系統建議，促使地區開放空間系統成型，達成人行活動空間串聯。 (1) 考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線、捷運站及河岸開放空間，並結合廣場用地之開放性形成園區核心的氛圍。 (2) 本計畫區內主要道路路口及節點處均應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。 (3) 公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。 (4) 基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如附圖13 所示：  更新地區公共設施調整示意圖	2. (1) 本案計畫道路退縮五公尺及六公尺無遮簷人行道，並於兩側種植喬木植栽，形塑辦公綠園道。 (2) 本案於文小(十)南側及22 公尺東西向道路與寶橋路235 巷交口兩側留設街角廣場共三處，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。 (3) 本案於捷運出入口規劃公園綠地，營造行人、居民休憩空間。 (4) 本案於東西向道路與寶橋路235 巷交口兩側留設廣場式公共開放空間。	P.12-2

條文內容	檢討	頁碼
三、 交通運輸系統構想		
本計畫區之交通系統可分為道路系統及人行系統，而道路系統依其規劃機能可再分為四種層級，人行系統主要敘述與周邊捷運場站及開發案結合後之動線串連構想，於下分述之。 1. 道路系統 (1) 聯外道路 更新地區周邊主要聯外道路以現況道路為主，即中興路(42 公尺)、北新路一段(25 公尺)以及寶橋路(20 公尺)。中興路及北新路位於計畫區西側，係為南北向道路，向北可通往臺北市；寶橋路位於計畫區南側，亦為東西向道路，向東過寶橋與木新路通連。因計畫區為聯外道路所包圍，未來規劃之車行動線主要以該三條道路為動線對外連通臺北市及北二高。 (2) 主要道路 計畫區之主要車行動線為現況道路之寶中路(22 公尺)以及寶強路(22 公尺)。寶中路係為加強區內東西向連通，向東延伸至計畫區，做為園區未來主要出入之動線。主要道路具備連絡聯外道路之機能，可順利將計畫區內交通量向外疏散。 (3) 次要道路 主要為寶橋路235 巷，因現況兩側部分建物已興闢完成，道路拓寬之可行較低，故維持15 公尺寬；透過水防道路的變更之構想，強化其區內次要道路之機能，期望透過新設東西向寶中路，與外連通。 (4) 自行車動線 自行車動線以平行現況水防道路旁指定建築退縮空間為主，企圖沿景美溪河岸，向北及向南串聯，並與捷運場站連接，建立地區綠色運輸機能。	1. (1) 本案無涉及。 (2) 本案無涉及。 (3) 本案於基地內規劃東西向22公尺計畫道路及南北向15公尺計畫道路，銜接主要道路寶中路及次要道路寶橋路235巷，並透過北側水防道路退縮空間提供更良好通行環境，紓解基地內外交通量。 (4) 本案自行車動線系統依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工場地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元2)書」，於臨水防道路、15公尺東西向道路及22公尺南北向道路側規劃自行車動線。	P.12-3
2. 人行系統 (1) 捷運系統與周邊開發案 臺北捷運系統環狀線(第二階段)之路線，經新店共配置三站，並於本計畫區內設置遠東工業區站，捷運線於本計畫區為東西向，經遠東計畫區站後使轉往北連接臺北市。另捷運新店線七張站，位於計畫區之西南側，為計畫區內人行動線串連之重要節點。 另計畫區周邊重要開發設計案計有新店合桐建設工變商開發案、新店亞星建設寶強段工變住開發案、新店沛豐開發惠國段都市更新開發案、新店裕隆工變住商開發案，考量其區位與捷運站之關係，規劃主要人行動線，由寶中路及寶橋路側進入本計畫區，並以七張站及遠東工業區站作為人行動線端點。 (2) 人行軸線規劃 計畫區配合周邊捷運站體及開發案，於基地內應強調三處入口意象的規劃，及基地內部人行動線之串聯，除企圖聯繫捷運站與周邊開發之活動空間串連外，更引入綠色運輸構想，建構優質的步行空間。  圖 14 更新地區交通系統示意圖  圖 15 更新地區人行動線系統示意圖 備註:其中所提及之遠東工業站為遠東工業區站為規劃中環狀線Y05站，站名未定。	2. (1) 本案公園用地為環狀線Y05站核定公告場站位置。 (2) 退縮空間設置人行道：本案基地周邊有設置退縮空間人行空間，以方便人行動線之連續性及便利性。	P.12-1~12-2

條文內容	檢討	頁碼
四、 防災、救災空間構想		
1. 防救災動線系統 計畫區之防救災動線系統以現況道路及計畫增設道路組成，依其層級得劃分為緊急道路及救援輸送道路，分述如下。 (1) 緊急道路 緊急道路設定為路寬20 公尺以上之主要道路及聯外道路，即東西向新闢道路、中興路、寶橋路、寶中路與寶慶街，因其為主要車行動線，對外通聯方便，有助於疏散區內緊急事故引發之人車潮，且救援物資向計畫區之輸送較不易因突增之人車潮而耽誤。 (2) 救援輸送道路 救援運輸道路以路寬10 公尺以上次要道路為主，現況水防道路為輔，配合緊急道路架構成為完整之路網，主要作為消防通道、人員避難路線及運送物資至各救避難據點之用。計畫區內之救援運輸道路設定為10 公尺道路以及現況既有巷道，因此建議後續細部計畫劃設道路用地，應大於10 公尺，惟實際仍須視後續都市計畫細部計畫審議情形調整。	(1) 緊急道路 緊急道路設定為路寬20公尺以上之主要道路及聯外道路，即中興路、寶橋路、寶中路與寶慶街，因其為主要車行動線，對外通聯方便，有助於疏散區內緊急事故引發之人車潮，且救援物資向計畫區之輸送較不易因突增之人車潮而耽誤。 (2) 救援輸送道路 計畫區內之救援運輸道路設定為增設10公尺道路以及現況既有巷道，故本計畫配合將北側道路整合為10公尺，以符合救援輸送道路機能需求。	P.12-5
2. 防救災據點 (1) 臨時避難據點 本計畫區為工業區轉型之特定專用區，為使本區土地使用兼具生產及生活機能，故於基地內部規劃中央主題公園以及水岸公園等開放空間，此等類型之開放空間可美化整體環境，亦兼具臨時避難場所之功能，於發生急難事件時可為避難人群聚集地點，再配合周邊救援運輸道路得迅速對外疏散或求援。 (2) 物資支援及長期生活據點 物資支援地點主要為求避難生活物資能有效抵運至災區供災民領用，因此將學校用地規劃為物資接收及發放據點，並配合指揮中心之指揮，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作；另外，學校擁有之校舍或活動中心更可提供災民臨時居住或長期生活，對於防災救難深具意義。  圖 16 更新地區防救災系統示意圖	(1) 臨時避難據點 計畫範圍內規劃東北側公園以及北側綠地用地、西南側廣場用地等開放空間，此等類型之開放空間可美化整體環境，亦兼具臨時避難場所之功能，於發生急難事件時可為避難人群聚集地點，再配合周邊救援運輸道路得迅速對外疏散或求援。 (2) 物資支援及長期生活據點 本案將學校用地規劃為物資接收及發放據點，並配合指揮中心之指揮，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作；另外，學校擁有之校舍或活動中心更可提供災民臨時居住或長期生活，對於防災救難深具意義。	P.12-5

條文內容	檢討	頁碼
五、 都市設計構想		
更新地區早期為新店地區發展科技產業的起點，未來空間之發展須朝向促進新店地區產業躍升意象，為進一步提供良好的生活環境，捷運、水岸、開放空間、消費軸線等元素的安排，將是此區都市設計的重點課題。下述規劃構想實際仍須視後續都市計畫主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整。 1. 開放空間與人行動線配置 (1)開放空間設計構想 a.廣場式開放空間 (a)允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。 (b)多樣化的活動產生在廣場上。 (c)創造廣場的自明性。 (d)設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花臺、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。 (e)廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。 (f)使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。 (g)其地平面應與相臨道路之人行道高程齊平。 b.自行車道 (a)自行車道系統應連結眾多起迄點，為一完整之網路系統。 (b)須具備安全性、舒適性、趣味性等設計原則考量。 (c)應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。 (d)為顧及自行車道之連續性及安全性，在十字路口應設計自行車穿越道，使騎士能直接橫越路口。而在流量大的路口，則增設標誌讓汽車駕駛知道前有自行車道，以便讓自行車優先通行。 c.人行步道 (a)提供行人舒適的行走空間。 (b)考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。 (c)鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。 (d)使行人行走過程富有趣味。 (e)應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。	1. 開放空間與人行動線配置 (1)開放空間設計構想 a. 廣場式開放空間 依規定辦理。 b. 自行車道 依規定辦理。 c. 人行步道 各基地之建築退縮空間及人行道栽種路樹及植栽， 線狀連結各基地、建物之通廊，滿足區內綠美化， 營造優良服務辦公室及居住環境 。	P.12-2 、 P.12-82 、 P12-86 、 P.12-96 、 P.12-104 、 P.12-113、P.12-127

條文內容	檢討	頁碼
(2) 開放空間位置 配合全區發展及開放空間節點串連，分別留設人行通廊及自行車動線，創造全區友善人行空間，詳細位置規定如下圖所示：  圖 17 建築量體相關退縮及開放空間留設規定	(2) 開放空間位置 本案西南側留設廣場用地以及東側22公尺道路兩側留設廣場式開放空間作為園區入口廣場，並以綠化之設計，打造園區門面意象，並提供民眾群聚、休閒活動之空間。  	P.12-2

條文內容	檢討	頁碼
2.牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向 (1)水岸架空走廊 配合水岸綠地及北側退縮6 公尺以上並供自行車通行，指定牆面線，以維護建築物2、3 層留設人行通廊的可能，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。 (2)創造水岸活動魅力平臺 將公共空間往3 樓抬升，導引步行民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。 露臺空間的設計應符合下列原則： a.以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。 b.因公共空間往3 樓抬升，應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。 c.應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施。後續並以訂定牆面線及留設架空走廊方式，創造地區人車分離及視野景觀提升的目的，藉以達到全區親水的可能。  圖 18 水岸露臺空間與水防道路退縮剖面示意圖  圖 19 牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向	因擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 2）細部計畫書(111 年 02 月 25 日 新北市都市計畫委員會第138次會議通過版本)已將左列相關規定內容刪除，本案依循細部計畫書辦理。以下說明規劃構想: 本案水岸線人行動線串聯之規畫構想，以創造適居樂活的生態環境為出發，透過自然與水岸的緊密聯繫創造出商業、居住皆宜的新特區。 於基地北鄰10M防汛道路一側規劃綠地及公園用地，並留設景觀人行動線及雙向自行車道，將水岸綠帶步道、環狀線捷運出入口及綠化休憩等設施連貫，引導串聯基地各處場域，並保留與其他更新單元連通之可能，創造兼顧友善人行空間與結合水岸休閒、日常生活的城市綠洲。	事業計畫P.11-5 都審報告書 第一冊P.4-2-1、 第二冊P.4-2-1、 第三冊P.4-2-1

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本案範圍將全部劃分為「重建區段」，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

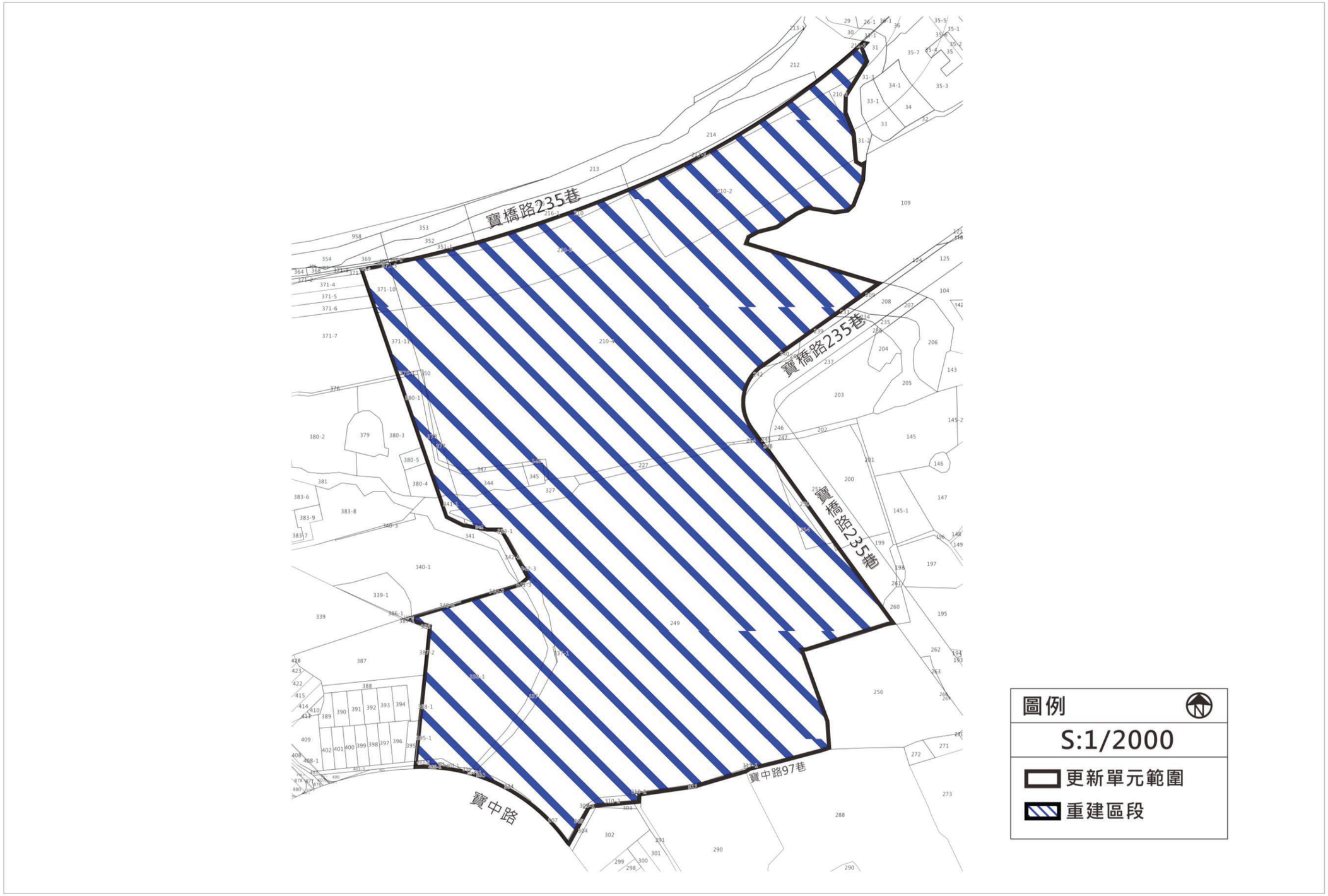


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

（一）開闢項目、面積及範圍

本案依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案」劃設公共設施用地，項目、面積及範圍詳表 8-1 及圖 8-1。

本案配合前述細部計畫內容，依新北市新店地政事務所民國 114 年 5 月 27 日新北店地測字第 1146107465 號函辦理土地預為分割(假分割)，分割後更新單元土地總面積不變，本案依預為分割結果計算公共設施開闢費用，細部計畫劃設及分割後各公共設施用地面積如下：

表 8-1 細部計畫擬定公共設施用地內容表

項目		細部計畫劃設面積(㎡)	預為分割(假分割)面積(㎡)
公共設施用地	公園用地	7,960.21	7,959.99
	綠地用地	1,501.35	1,502.80
	綠地用地(兼供道路使用)	228.46	228.41
	廣場用地	1,394.85	1,394.70
	道路用地	8,289.63	8,289.06
	小計	19,374.50	19,374.96

註：表內面積仍應依權利變換計畫核定後，地政機關辦理地號逕為分割登記結果為準。

（二）經費說明

本案興闢公共設施開闢單價皆以 4,000 元/㎡計算，並納入共同負擔費用，計算金額請詳壹拾捌章、財務計畫。

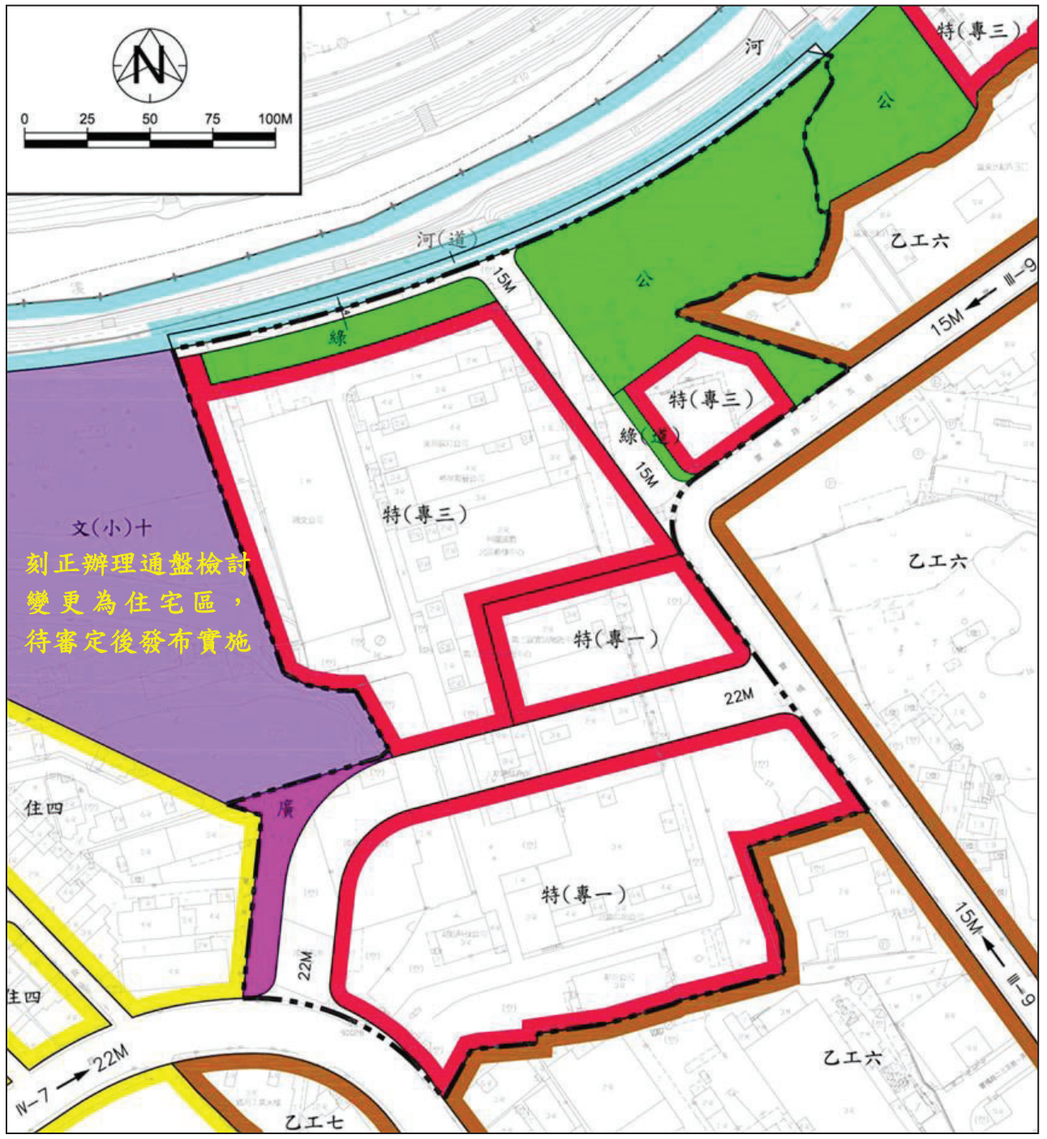


圖 8-1 區內公共設施位置及範圍圖

區內公共設施景觀配置圖

全區設計說明

景觀以動顯於六藝之習；靜在游於藝之得之文化意涵，
創造自然適切充滿意趣的生活地景。



圖 8-2 區內公共設施景觀配置圖

圖例:

公共設施用地

特專一、特專三基地範圍

新闢道路



新闢道路範圍

喬木配置說明

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	數 量
喬木	A	茄苳	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm	22株



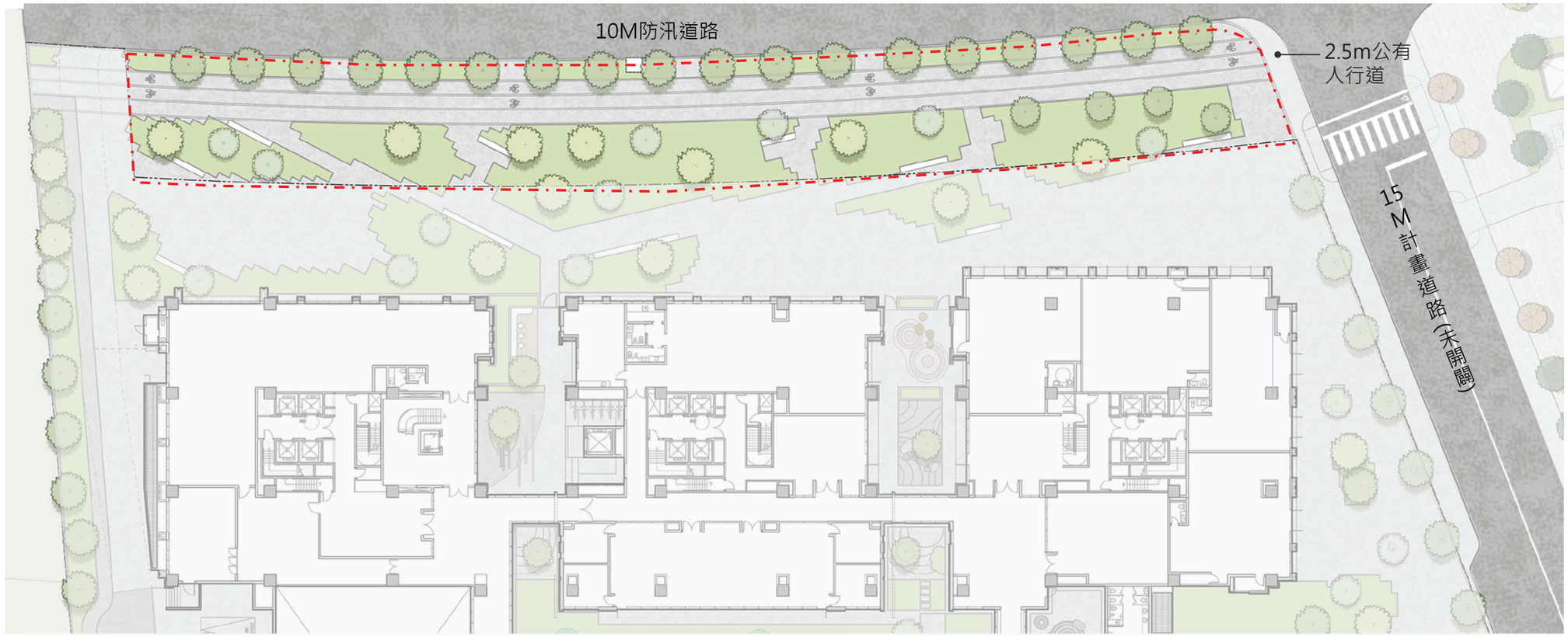
圖 8-3 新闢道路範圍圖

■綠地用地

景觀設計概念:

為營造都市機能與生態需求，形塑具步行趣味與景觀變化的人行動線，並設置雙向自行車道及人行道供民眾使用，打造都會水岸休閒空間。






空間示意圖

圖例:

基地範圍

圖 8-4 綠地用地景觀配置平面圖 5 10 20m

■綠地用地_綠化面積檢討

綠化面積檢討:

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條：
屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。

•綠地用地面積: 1,502.80㎡

•實設綠化面積:751.9㎡>1,502.8x50%=751.4㎡...OK!

喬木數量檢討:

依據「新北市都市設計審議原則」第八之一條：
綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵。

• 法定應設喬木數量: 法定綠化面積

/36=751.4/36=20.87...取21棵

• 實設喬木數量: 35棵>21棵...OK

植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	數 量
喬木	A	優型楓香或櫸樹或小葉欖仁	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm	18株
	B	優型落羽松或楓香	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm	2株
	C	優型朴樹或青楓	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm	1株
	D	優型黃連木或櫸樹或欒樹或烏桕或水黃皮	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm	3株
	E	優型青楓或九芎或紫薇或光臘樹	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm	4株
	G	優型柚子或青楓或楝樹	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm	3株
	L	優型土密樹或楊梅或白水木	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm	4株
灌木		金門赤楠或金露花或杜鵑或鵝掌藤或女貞	HxW=15x10cm	751.4m2





圖例:

基地範圍

3米雙向自行車道

1.5米人行步道

5 10 20m

圖 8-5 綠地用地綠化面積配置圖

■綠地用地_綠化面積檢討

綠化面積檢討:

1. 38.53 ㎡
2. 29.24 ㎡
3. 62.72 ㎡
4. 30.12 ㎡
5. 29.46 ㎡
6. 74.22 ㎡
7. 74.52 ㎡
8. 181.57 ㎡
9. 85.49 ㎡
10. 145.49 ㎡

1+2+3+…+9+10=751.41㎡



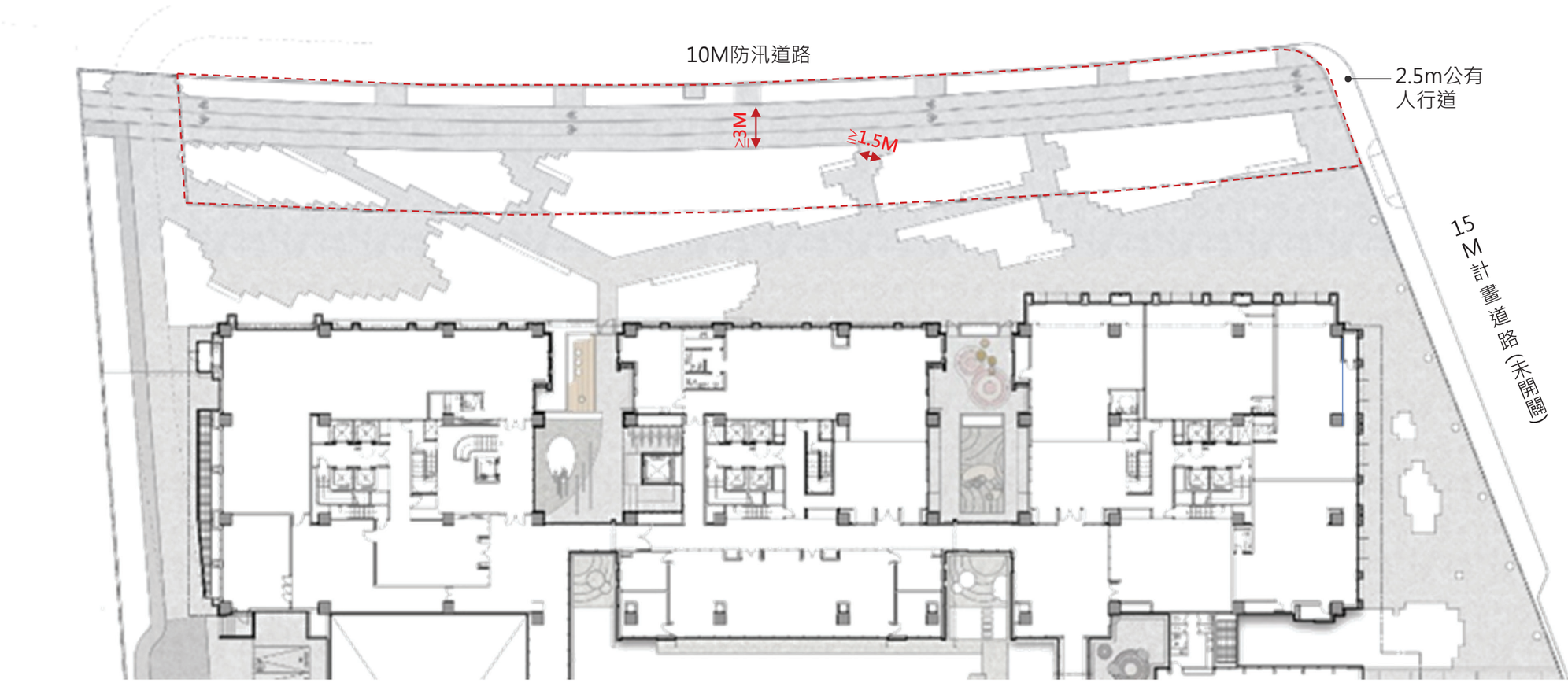
圖 8-6 綠地用地綠化面積檢討圖

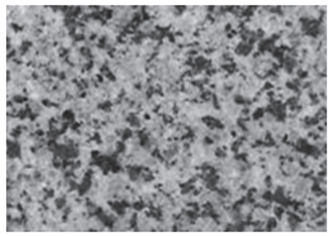
■綠地用地_鋪面材質

設計構想:

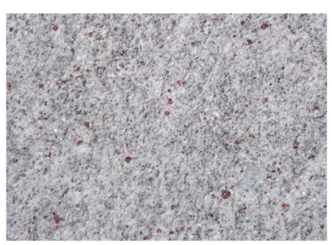
鋪面延續基地內人行道鋪面色系及風格，創造具整體性的人行使用空間，以石材或面磚或其他適宜面材為鋪面材質的選用並平整鋪設，提供可以安全騎乘自行車及舒適步行的空間。







人行道-
深灰色系石材或磚



人行道-
淺灰色系石材或磚

圖例:

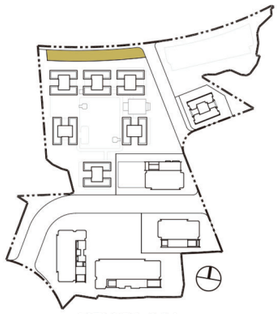
基地範圍

圖 8-7綠地用地鋪面材質及家具配置圖 5 10 20m

■綠地用地_景觀照明

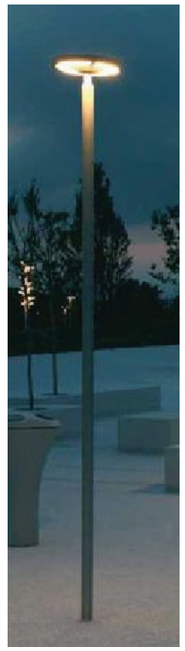
設計說明:

延續特專三的景觀照明, 以低尺度燈光圍塑行人休憩空間。矮燈柱及燈桿為自行車道及外圍人行道提供用路人的安全照明，塑造舒適的都會水岸光環境。

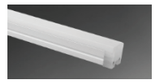


KEY PLAN





景觀高燈



LED線型燈



側光型地崁燈



矮燈柱A



矮燈柱B

圖例	名稱	數量
●	景觀高燈A	10 組
◀	側光式地崁燈	17組
◀	矮燈柱B	12 組
•••••••	LED線型燈	86 M
●	矮燈柱A	10組

圖 8-8 綠地用地景觀照明及燈具配置圖

5 10 20m

■綠地用地_景觀剖面圖

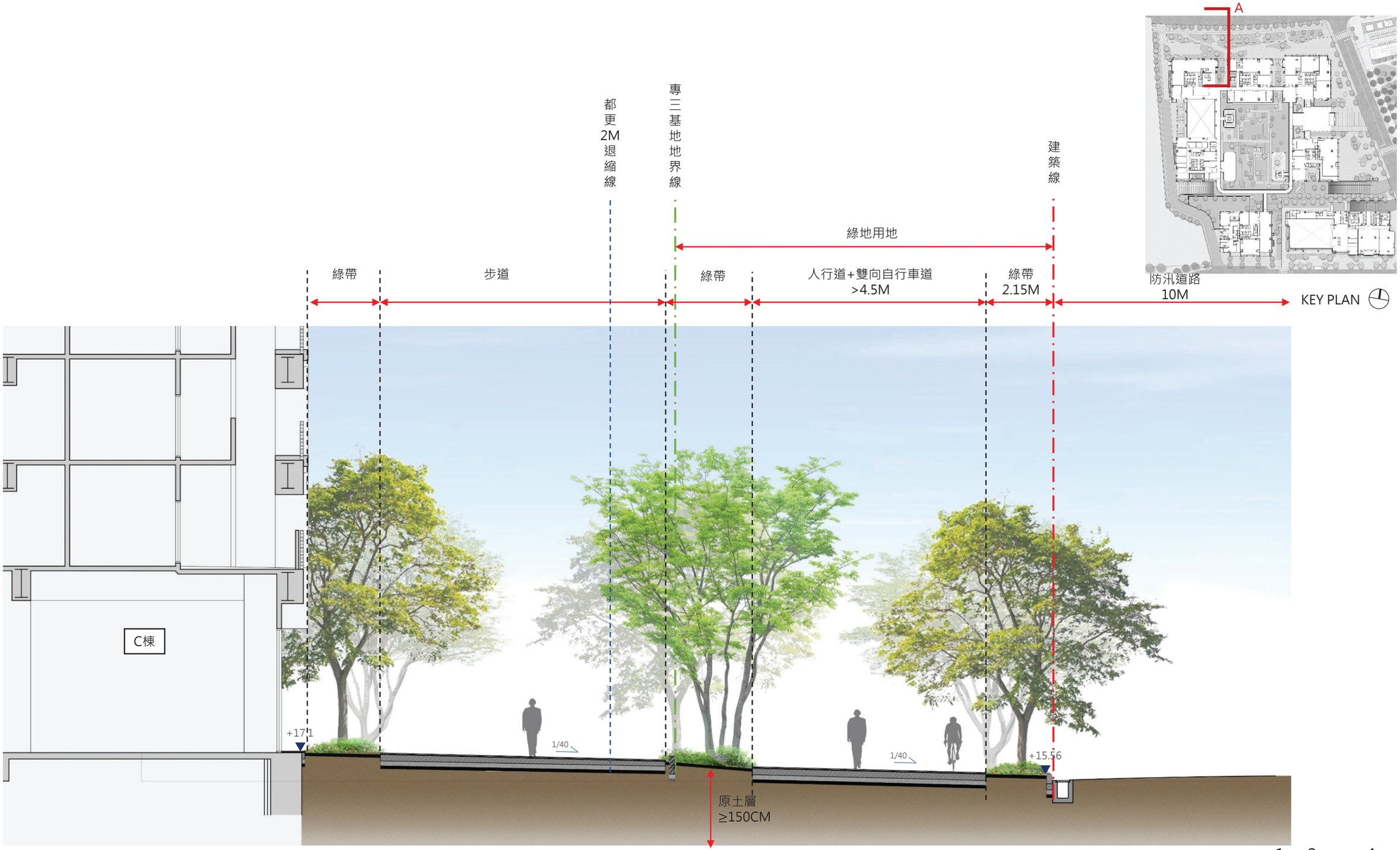


圖 8-9 綠地用地景觀剖面示意圖

■公園用地

景觀設計概念:

為打造一處融合生態、休憩與交通匯聚的多功能開放公園，透過大面積綠地與有機型態的步道空間，引導並串聯各處場域，實現人本與自然共生的願景。

1. 串連捷運出入口、停車空間、休憩設施及綠帶步道，營造結合交通節點與日常生活的城市綠洲。

2. 公園內部植栽以原生常綠大喬木及具四季變化的中喬木為主體結構，輔以中層灌木與低矮草花；沿街人行道則配置序列感之行道樹，營造綠蔭且宜人的步行環境

3. 提供多樣化使用可能性，日常活動交流；交通轉乘與車輛停放；鋪面廣場可彈性活動、展示場域使用。



圖例:

地下捷運站體範圍(非本工程範圍)

基地範圍

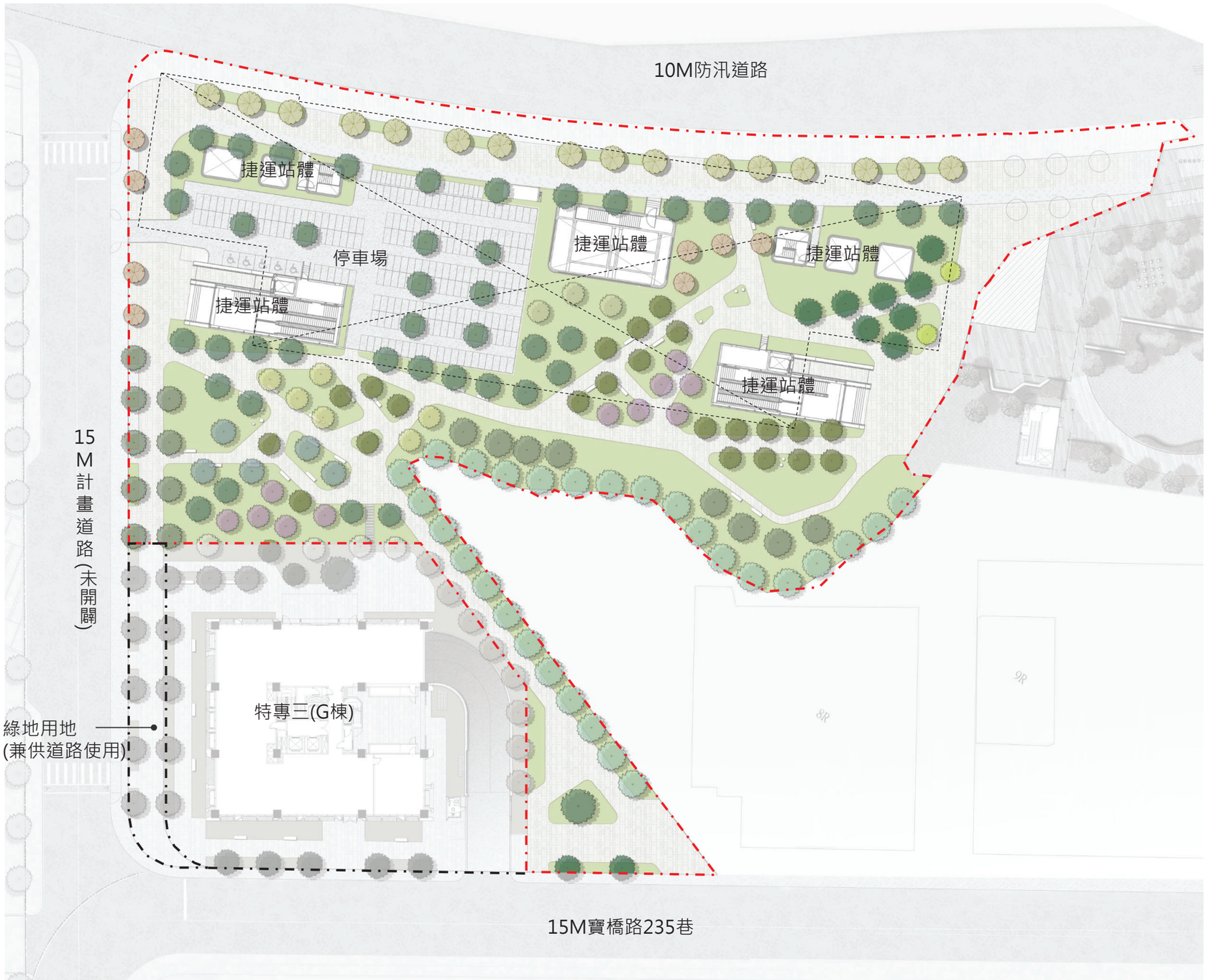


圖 8-10 公園用地景觀配置平面圖 10 20 40m

■公園用地_綠化面積檢討

審議說明:

依土地使用管制要點檢討擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 2）細部計畫書

（四）公園 、綠地之綠化面積依都市計畫法新北市施行細則第43條之規定，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。

檢討說明:

因依法設置無遮簷人行道、自行車道、及捷運站體，致未達應種植花草樹木面積，故本案計算扣除上述面積以達二分之一綠化標準，提請都市設計審查同意。

•基地面積：7,959.99 m²

•公共設施用地法定綠化面積：
7,959.99x50%=3,979.995 m²

•不可綠化面積 ：3,409.81 m²

捷運站體設施(非屬本工程審查範圍)+補足10m防汛道路之4m道路面積=2812.28+597.53m²

•空地面積： 7,959.99- 3,409.81 =4,550.18 m²

喬木數量檢討:

依據「新北市都市設計審議原則」第八之一條：綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵。

•法定種植喬木數量：2,391.925 m² /36 m² = 66.44...取67棵

•實際種植數量：173棵>67棵…ok!

綠化面積檢討:

扣除不可綠化面積後，達二分之一綠化標準。

•法定綠化面積： 4,550.18 x50%=2,275.09m²

•實際綠化面積：2,395.43m2>2,275.09m2……OK!



圖 8-11 公園用地喬木配置平面圖

■公園用地_綠化面積檢討

公園用地植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	數 量
喬木	A	楓香(都審核定)	依照都審核定規格	16株
	B	楝樹(都審核定)	依照都審核定規格	4株
	C	茄苳(都審核定)	依照都審核定規格	25株
	D	光臘樹	HxW=5x3m,MLØ=12cm	22株
	E	樟樹	HxW=5x3m,MLØ=12cm	29株
	F	杜英	HxW=4.5x1.5m,MLØ=12cm	3株
	G	青楓	HxW=4.5x2.5m,MLØ=14cm	6株
	H	小花紫薇	HxW=3.5x1.8m,MLØ=12cm	11株
	I	茄苳	HxW=4.5x2m,MLØ=14cm	19株
	J	加羅林魚木	HxW=4.5x2m,MLØ=14cm	5株
	K	欒木	HxW=8x4.5m,MLØ=20cm	17株
	L	楓香	HxW=8x4m,MLØ=20cm	10株
	M	樹蘭	HxW=3x1.8m,MLØ=10cm	2株
	N	楝樹	HxW=5x2.5m,MLØ=12cm	4株
灌木		金英花或小葉黃楊或山菅蘭等	HxW=20x15cm	958.18m2
地被		假儉草	成草密鋪	1437.25m2

■公園用地_綠化面積檢討

地面層不可綠化面積檢討

1. 597.53 ㎡
2. 979.43 ㎡
3. 26.26 ㎡
4. 19.36 ㎡
5. 29.37 ㎡
6. 190.31 ㎡
7. 210.6 ㎡
8. 893.67 ㎡
9. 177.42 ㎡
10. 34.94 ㎡
11. 24.06 ㎡
12. 26.35 ㎡
13. 200.51㎡

1+2+3+…+12+13=3409.81㎡

圖例:

- 捷運站體設施(非屬本工程審查範圍): 2,812.28㎡
- 補足防汛道路4m道路面積: 597.53㎡
- 地下捷運站體範圍(非本工程範圍)
- 基地範圍

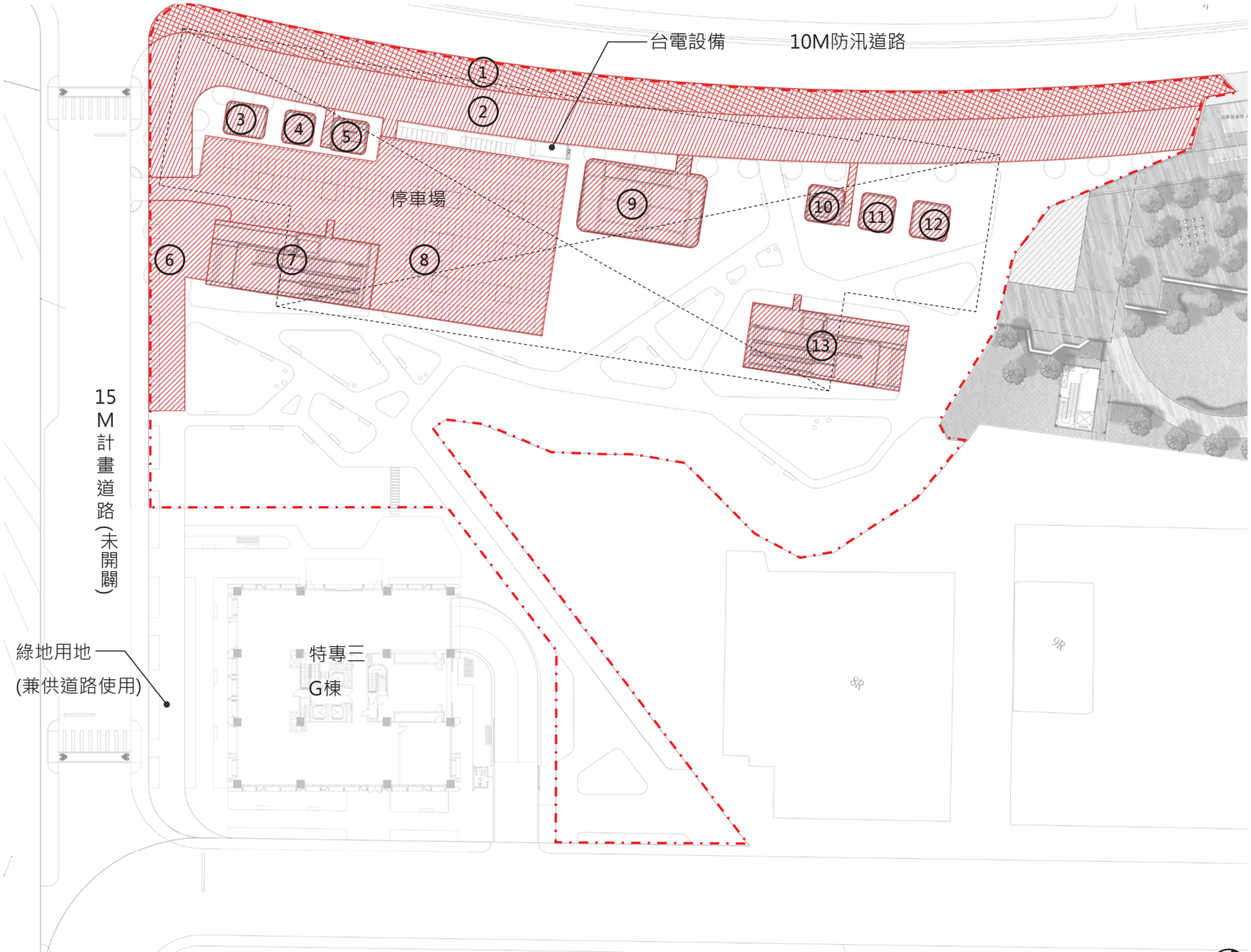


圖 8-12 公園用地不可綠化面積檢討圖 10 20 40m

■公園用地_綠化面積檢討

地面層綠化面積檢討

1.	84.38㎡	15.	7.69 ㎡
2.	471.67㎡	16.	35.23 ㎡
3.	253.43㎡	17.	4.04 ㎡
4.	48.63㎡	18.	94.23 ㎡
5.	25.37㎡	19.	47.18 ㎡
6.	7.8㎡	20.	3 ㎡
7.	3.87㎡	21.	3 ㎡
8.	32.84㎡	22.	3 ㎡
9.	105.66㎡	23.	9 ㎡
10.	38.73㎡	24.	3.56 ㎡
11.	90.16㎡	25.	190.45 ㎡
12.	684.61㎡	26.	27.64 ㎡
13.	21.46 ㎡	27.	35.92 ㎡
14.	45.65 ㎡	28.	17.23 ㎡

1+2+3+…+27+28=2395.43㎡

圖例:

地下捷運站體範圍(非本工程範圍)

基地範圍

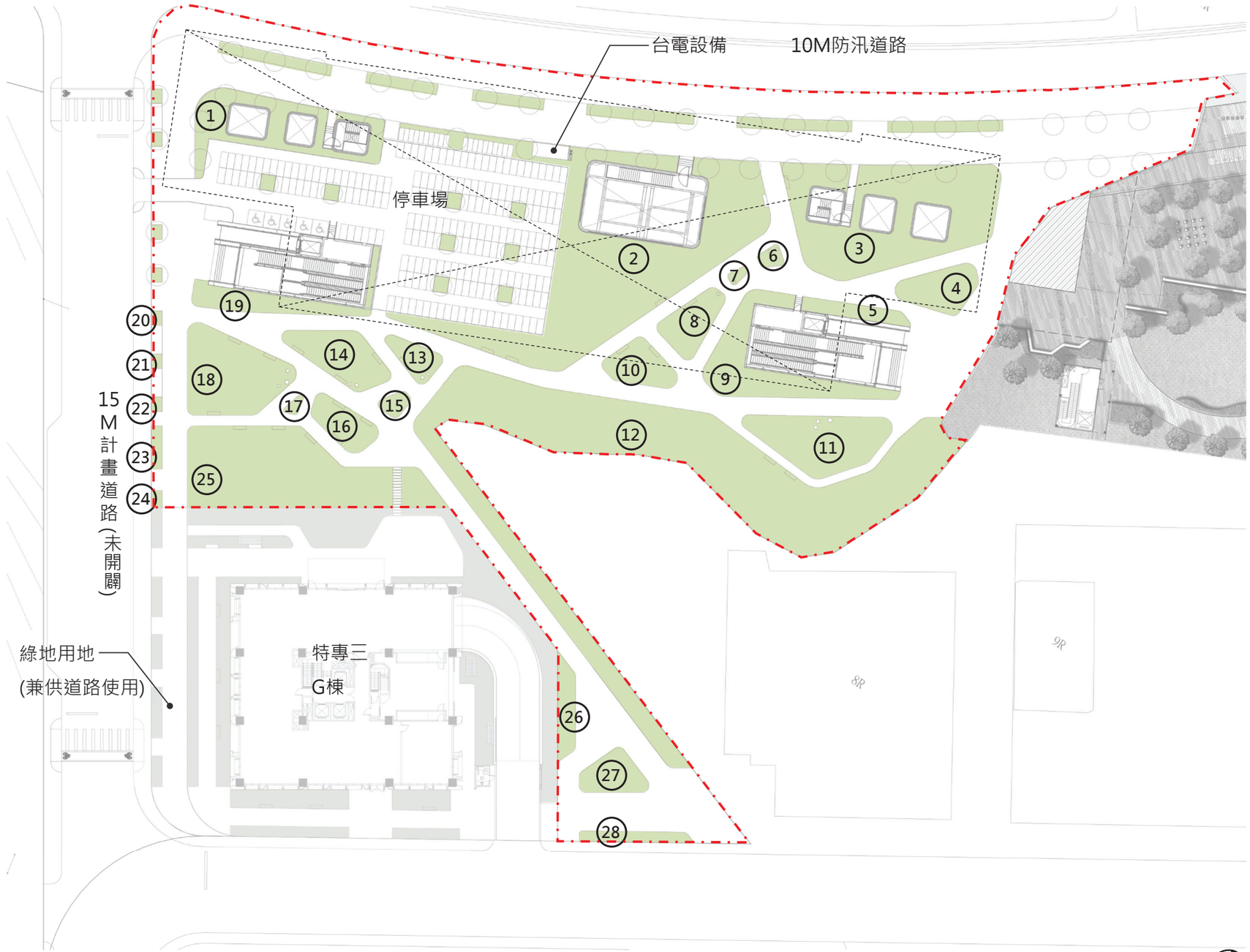


圖 8-13 公園用地綠化面積配置圖 10 20 40m

■公園用地_鋪面材質











圖例:

- 1 天然崗石地坪或厚磚地坪
- 2 厚磚地坪
- 3 透水混凝土地坪
- 4 街道家具
- 地下捷運站體範圍(非本工程範圍)
- 基地範圍

*捷運站體,停車場,沿街面無遮簷人行道、自行車道非屬本案審查範圍

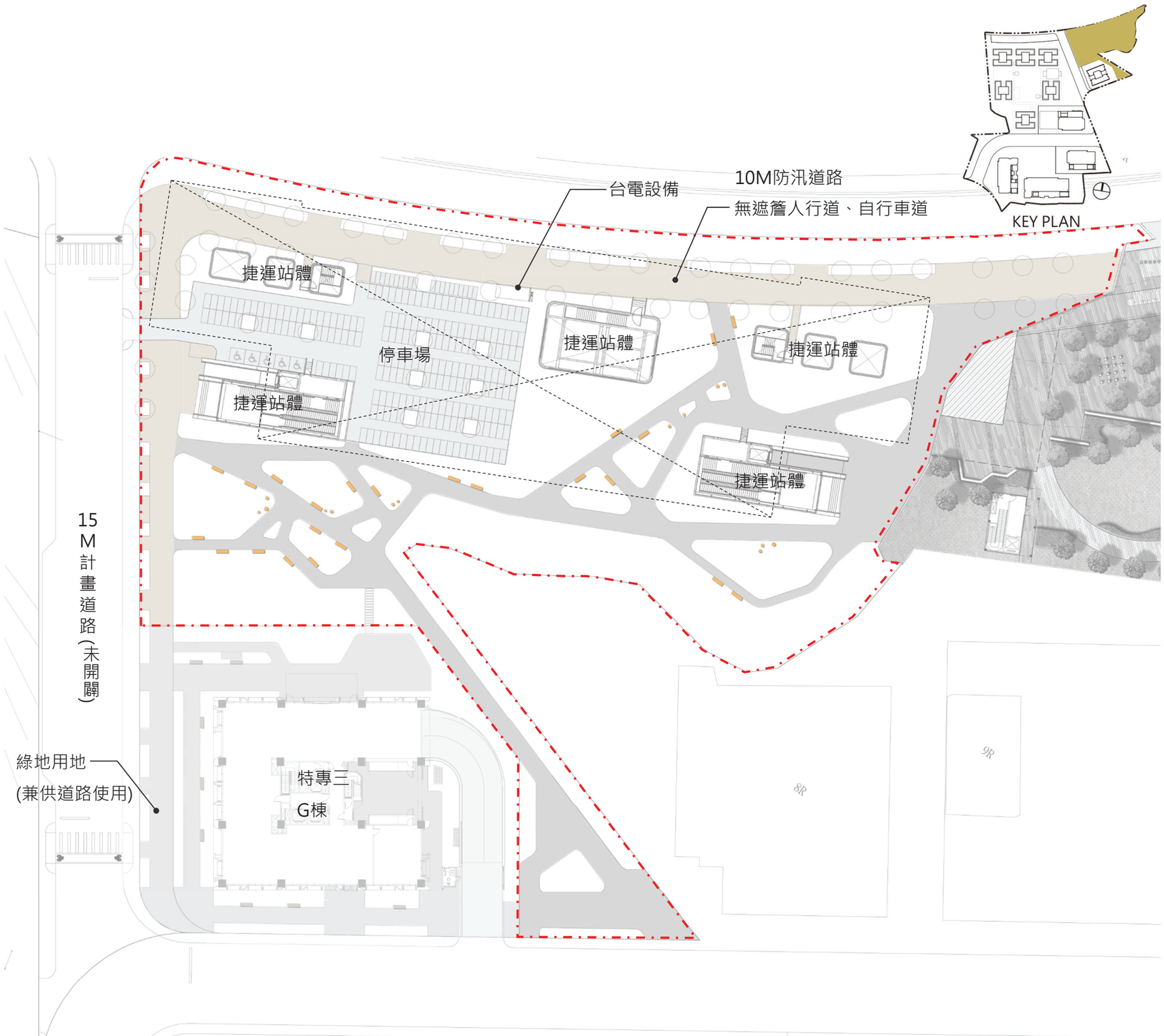
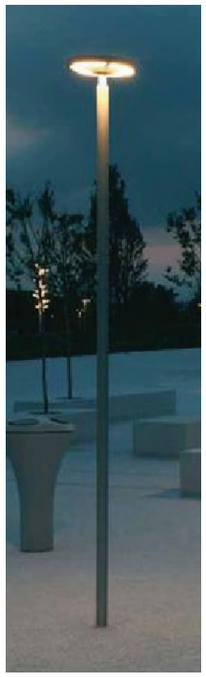


圖 8-14 公園用地鋪面材質及家具配置圖

■公園用地_景觀照明

設計說明:

捷運公園廣場採用延續特專三G棟的景觀燈光系統，並強化安全與動線串聯，外圍以景觀高燈為基礎照明，公園內之人行動線以低尺處照明，以及利用景觀家具結合燈光，打造夜間舒適親切的公園環境。



景觀高燈

圖 例	名 稱	數 量
●	景觀高燈	22 組
●	矮燈柱A	60 組
◀	矮燈柱B	39組
•••••••	LED線型燈	42 M



矮燈柱A



矮燈柱B



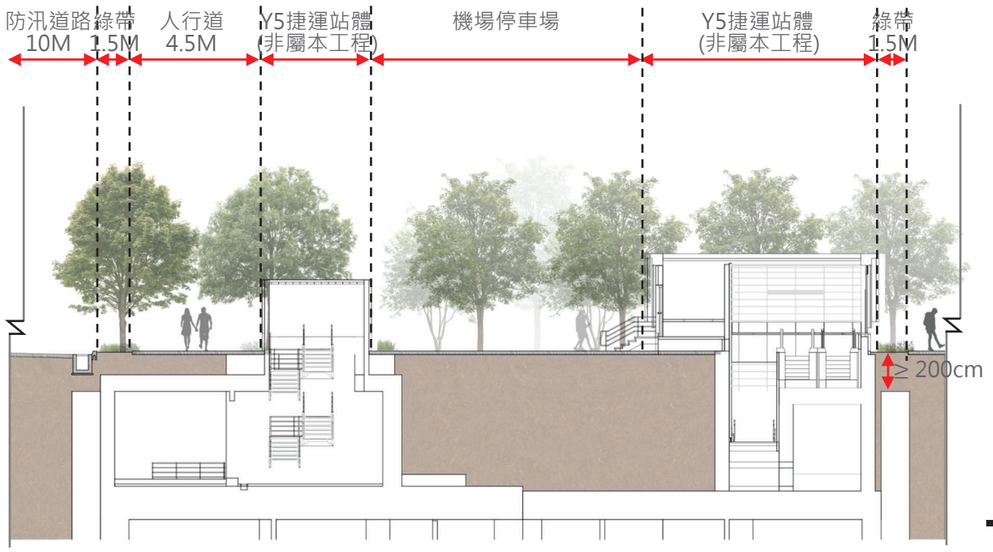
LED線型燈



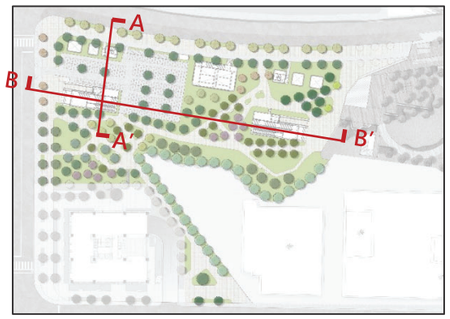
圖 8-15 公園用地景觀照明及燈具配置圖

8 16 32m

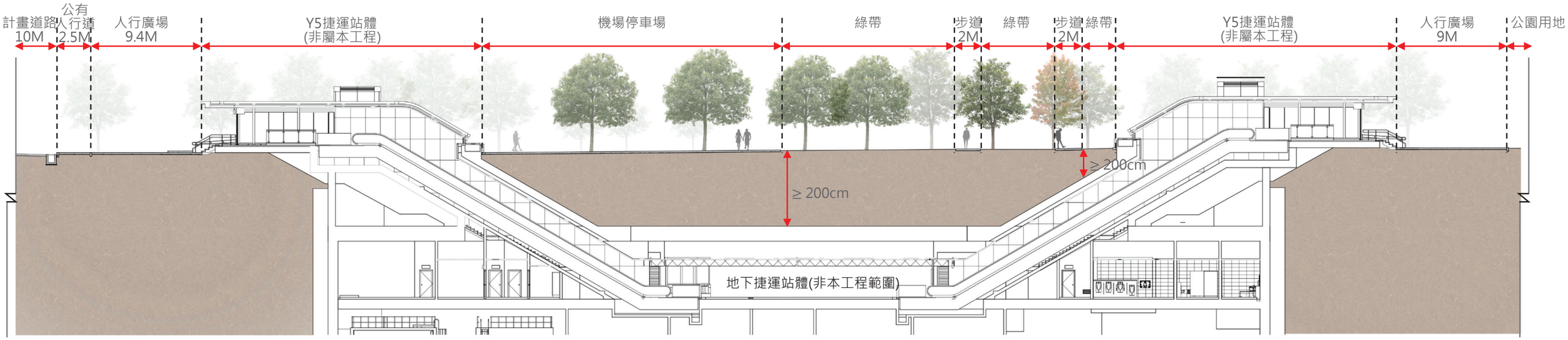
■公園用地_景觀剖面圖



剖面圖-A



KEY PLAN



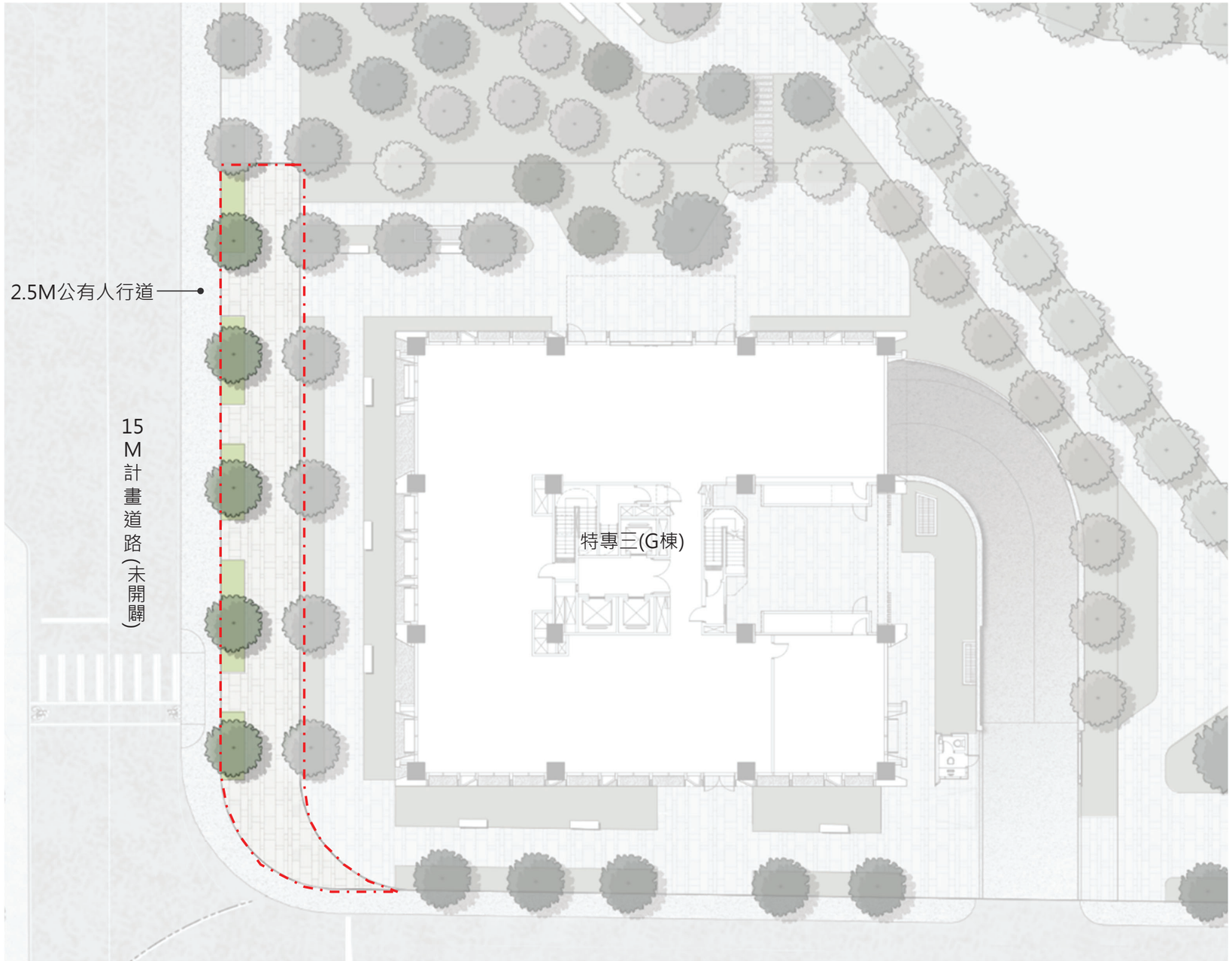
剖面圖-B

圖 8-16 公園用地圖景觀剖面示意圖 4 8 16m

■綠地用地(兼供道路使用)

景觀設計概念:

以雙排樹列配置與中低灌木交錯，形成綠意屏障，同時緩解街道與建築之間的視覺壓力，提升人行步行體驗與都市景觀的完整性。





圖例:

基地範圍

圖 8-17綠地用地(兼供道路使用)景觀配置圖 3 6 12m

■綠地用地(兼供道路使用) _綠化面積檢討



審議說明:

依土地使用管制要點檢討擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 2）細部計畫書

（四）公園 、綠地之綠化面積依都市計畫法新北市施行細則第43條之規定，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。

檢討說明:

因依法設置無遮簷人行道及延續公園用地自行車道動線，致未達應種植花草樹木面積，提請都市設計審查同意。

綠化面積檢討：

依<都市計畫法新北市施行細則>規定檢討如下：

•基地面積：228.41m²

•不可綠化面積: 148.16m²

•本案公共設施用地法定綠化面積：

(228.41-148.16)x50%= 40.13 m²

• 41.07m² > 40.13m².....OK!

喬木數量檢討:

依據「新北市都市設計審議原則」第八之一條：綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵。

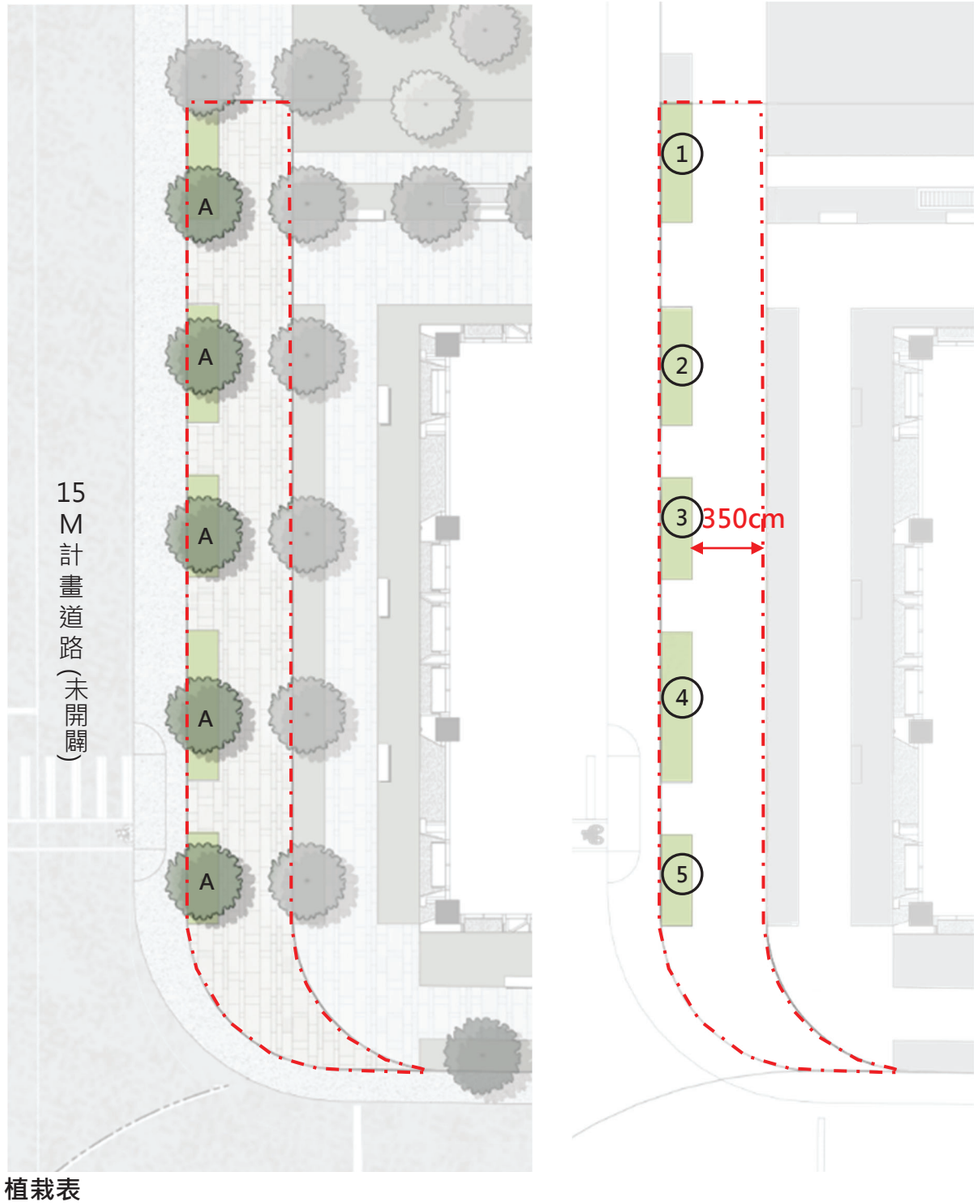
規定檢討如下：

•基地面積：228.41m²

•本案公共設施用地法定綠化面積： 228.41x50%=114.205 m²

•法定種植喬木數量：114.205m²/36m²=3.17...取4棵

•實際種植數量：5棵>4棵.....OK!



植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	數 量
喬木	A	欒木	HxW=8x4.5m,MLØ=20cm	5株
灌木		銀姬小蠟或宮粉仙丹或斑葉雪茄花等	HxW=20x15cm	41.7 m2

1. 8.44 ㎡
2. 8.39 ㎡
3. 7.19 ㎡
4. 10.63 ㎡
5. 6.42 ㎡

1+2+...+5=41.07 ㎡

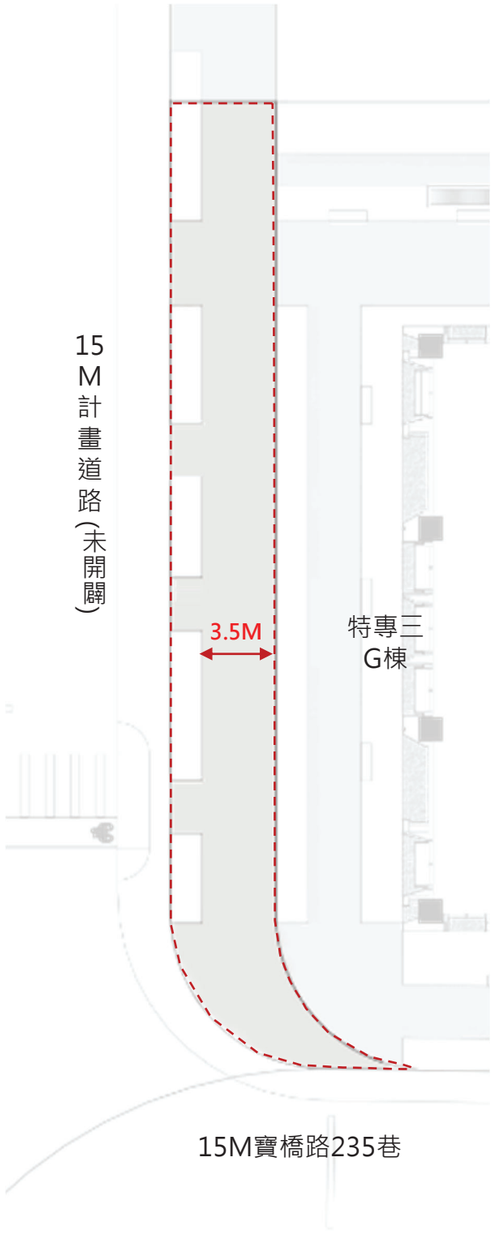
圖 8-18綠地用地(兼供道路使用)綠化配置及檢討圖　15　30　60m

■綠地用地(兼供道路使用) _鋪面材質



圖例:

1 天然崗石地坪或厚磚地坪





圖例:

基地範圍

圖 8-19綠地用地(兼供道路使用)鋪面材質及家具配置圖

5 10 20m

■綠地用地(兼供道路使用) _景觀照明

設計說明:

延續特專三G棟的景觀燈光系統，以照樹燈界定空間，為避免過於繁複的燈光系統，藉由道路照明提供帶狀綠地的基礎安全照明。

圖 例	名 稱	數 量
◀	矮燈柱B	5組



矮燈柱B

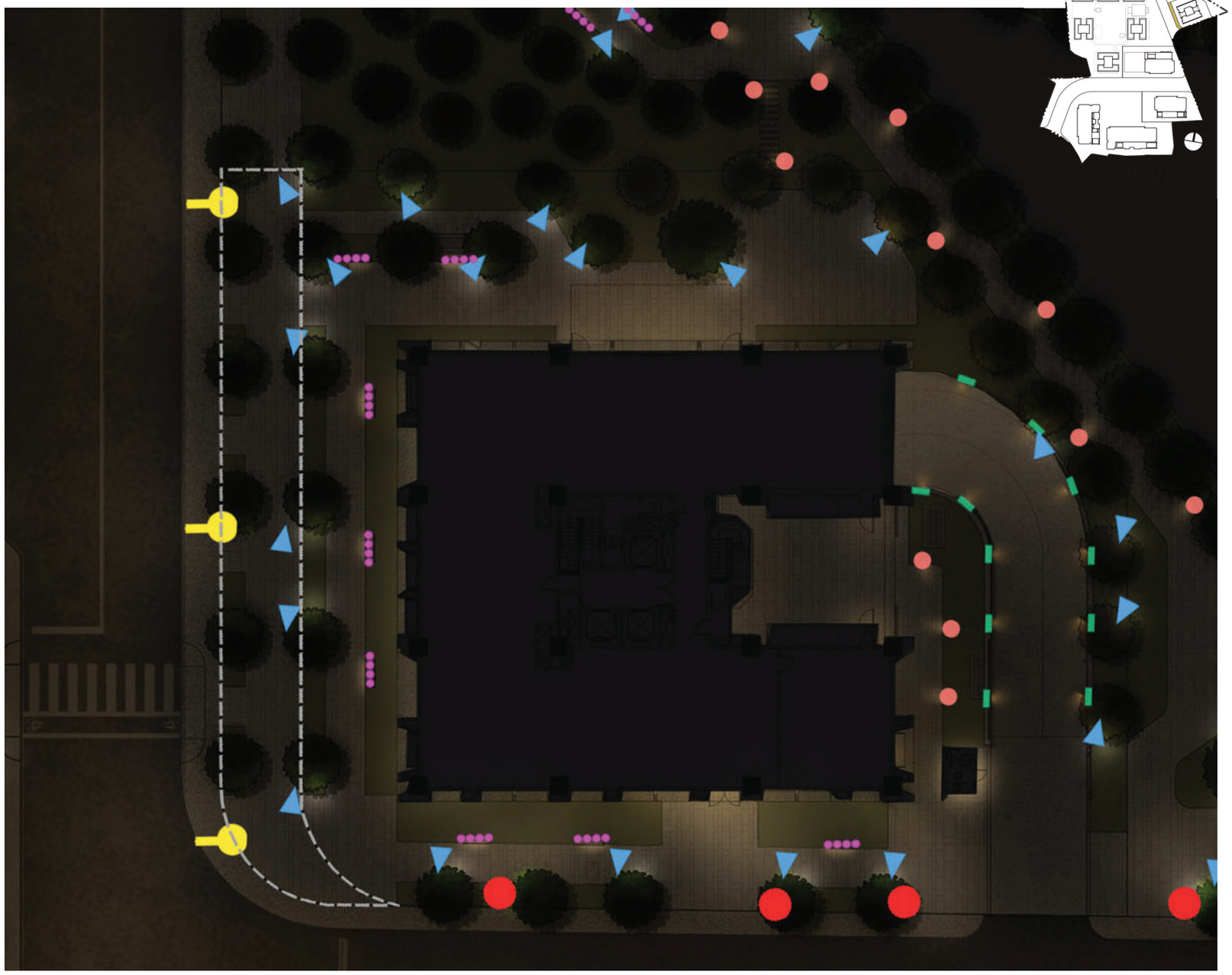
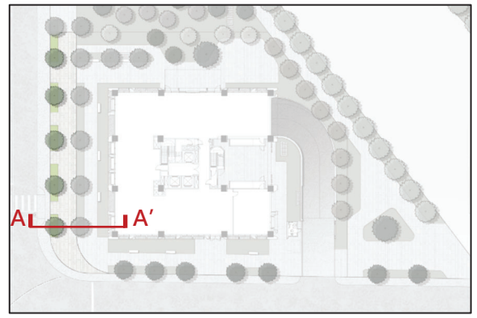


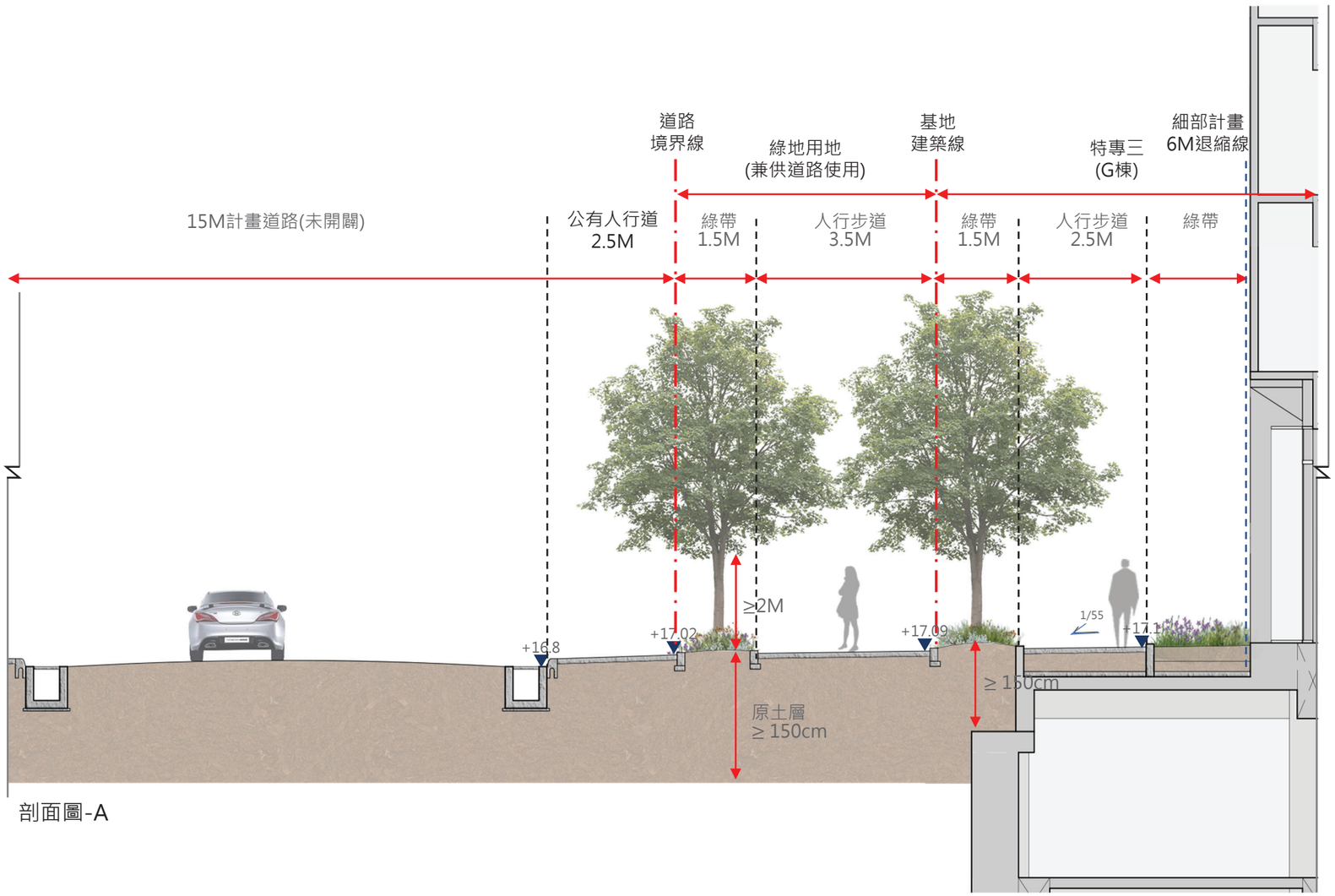
圖 8-20綠地用地(兼供道路使用)景觀照明及燈具配置圖

8 16 32m

■綠地用地(兼供道路使用) _景觀剖面圖



KEY PLAN



剖面圖-A

圖 8-21綠地用地(兼供道路使用)景觀剖面示意圖

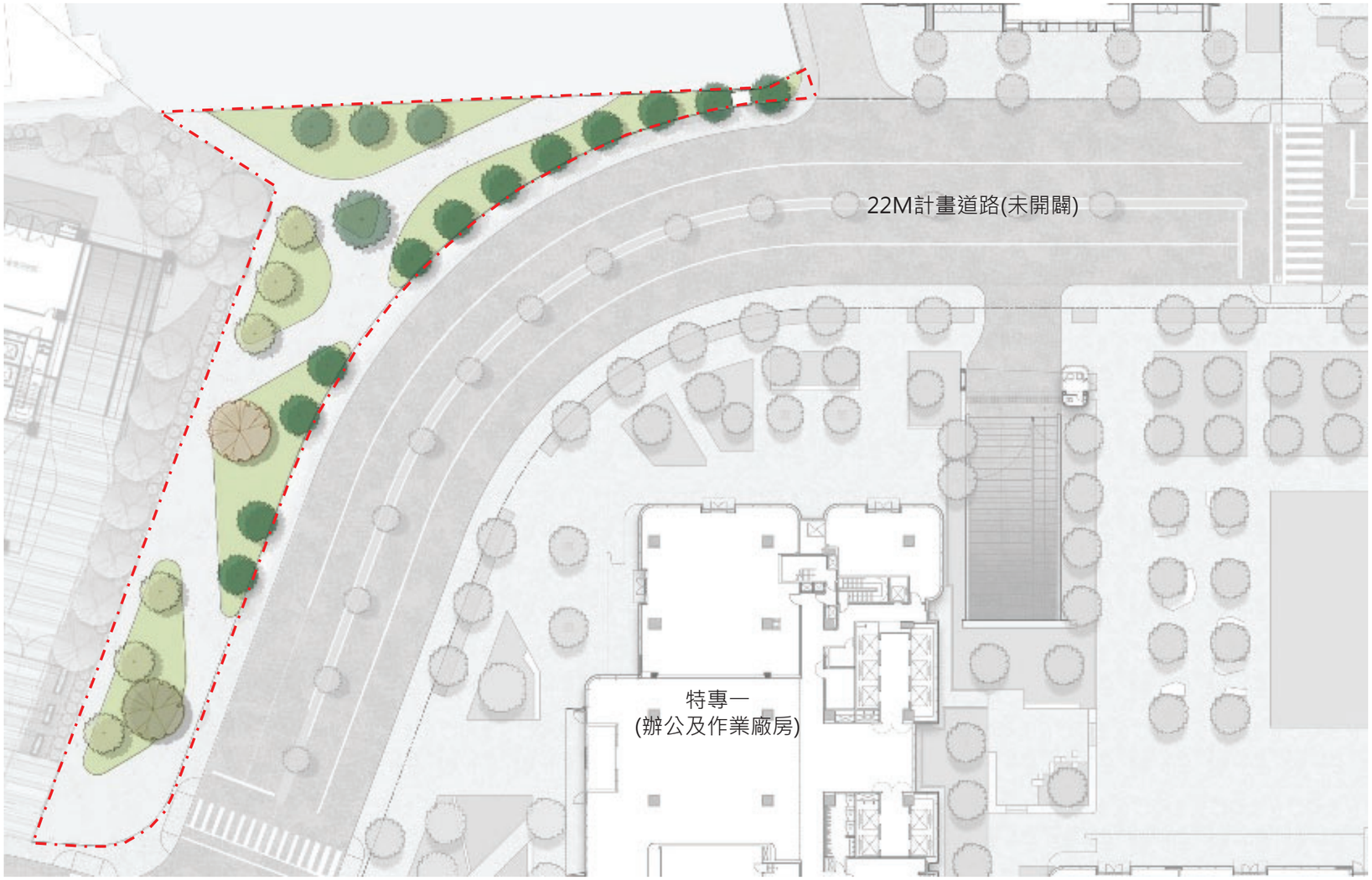
1 2 4m

■廣場用地

景觀設計概念:

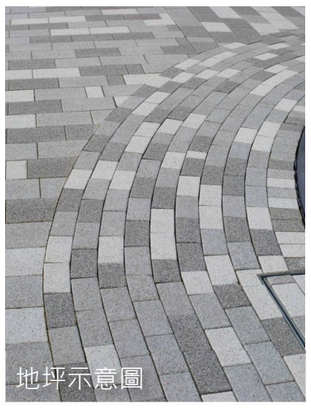
運用蜿蜒步道柔化空間轉換，引導人們穿梭於林蔭中，以具辨識性的主樹創造空間節點，並提供遮蔭、視覺引導與空間圍塑的功能。





圖例:

基地範圍


地坪示意圖

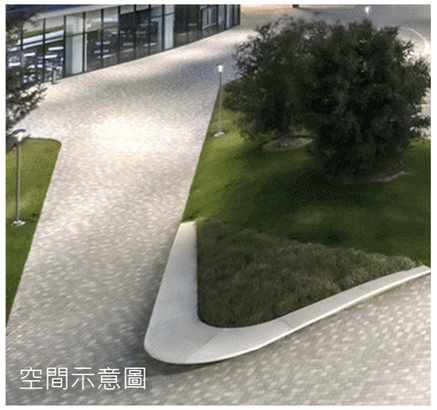

空間示意圖

圖 8-22 廣場用地喬木配置平面圖 10 20 40

■廣場用地_綠化面積檢討

綠化面積檢討:

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條：
屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。

•綠地用地面積: 1,394.70㎡

•實設綠化面積: 720㎡>1,394.7x50%=697.35㎡...OK!

喬木數量檢討:

依據「新北市都市設計審議原則」第八之一條：
綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵。

• 法定應設喬木數量:

法定綠化面積/36=

697.35 m² /36 =19.37 ...取20棵

• 實設喬木數量: 22棵>20棵...OK

綠化面積檢討:

1. 152.52 ㎡
2. 75.71 ㎡
3. 131.13 ㎡
4. 178.43 ㎡
5. 169.51 ㎡
6. 12.7 ㎡

1+2+3+...+6=720 ㎡

圖例:

基地範圍

植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	數 量
喬木	A	茄苳	HxW=8x5m,MLØ=50cm	4株
	B	光臘樹	HxW=8x4.5m,MLØ=20cm	6株
	C	大葉雀榕(現地移植喬木No.32)		1株
	D	正榕(現地移植喬木No.134)		1株
	E	楓香	HxW=8x4m,MLØ=20cm	10株
灌木		銀姬小蠟或日本女真或錫蘭葉下株或穗花木蘭等	HxW=20x15cm	720 m2

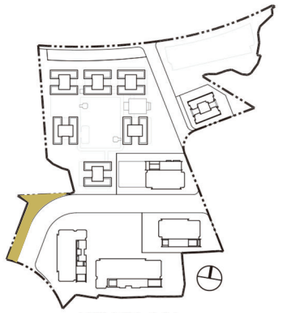






圖 8-23 廣場用地綠化配置及檢討圖

6 12 24m

■廣場用地_鋪面材質

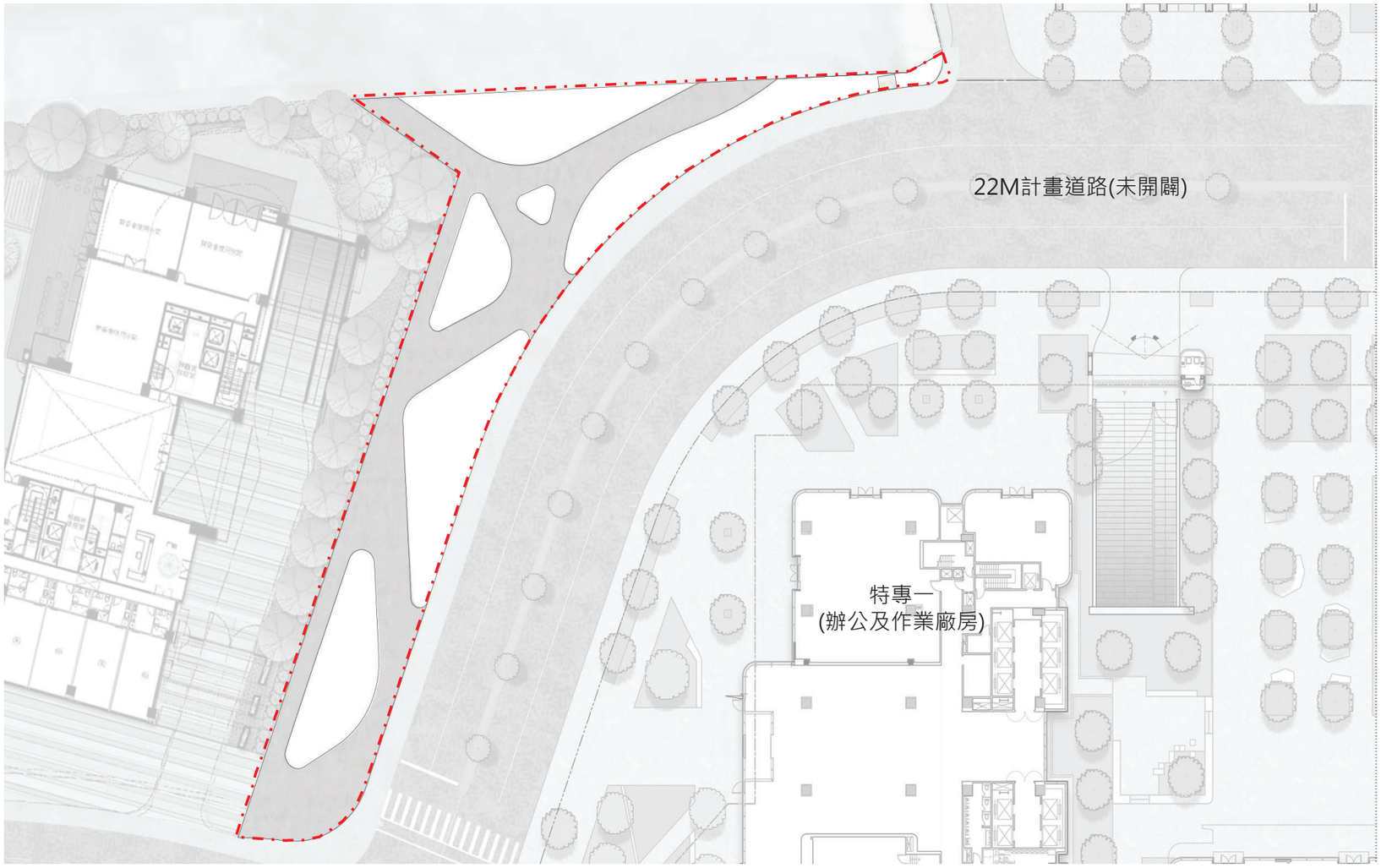


設計構想:

廣場鋪面以深灰與淺灰兩種色階作為主要色調，透過交錯排列的方式形成層次分明的地面紋理，並透過不同方向性的鋪設引導空間動線，同時提供舒適的步行與使用體驗。



廣場-
深灰色與淺灰色系
石材或磚



圖例:

基地範圍

圖 8-24 廣場用地鋪面材質及傢俱配置圖

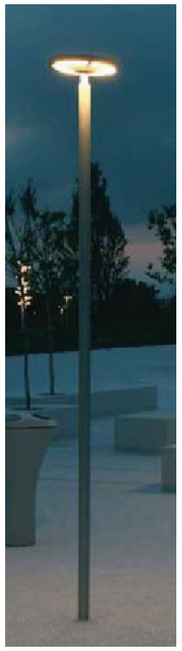
6 12 24m

■廣場用地_景觀照明

設計說明:

延續特專一及特專三的景觀照明, 以燈桿及矮燈柱圍塑廣場及人行道空間，提供可停留亦可安全行走的舒適帶狀廣場光環境。





景觀高燈



矮燈柱A



矮燈柱B

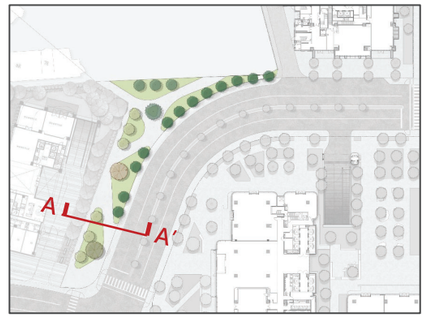
圖 例	名 稱	數 量
●	景觀高燈A	9 組
●	矮燈柱A	15組
◀	矮燈柱B	12 組



圖 8-25 廣場用地景觀照明及燈具配置圖

10 20 40

■廣場用地_景觀剖面圖



KEY PLAN

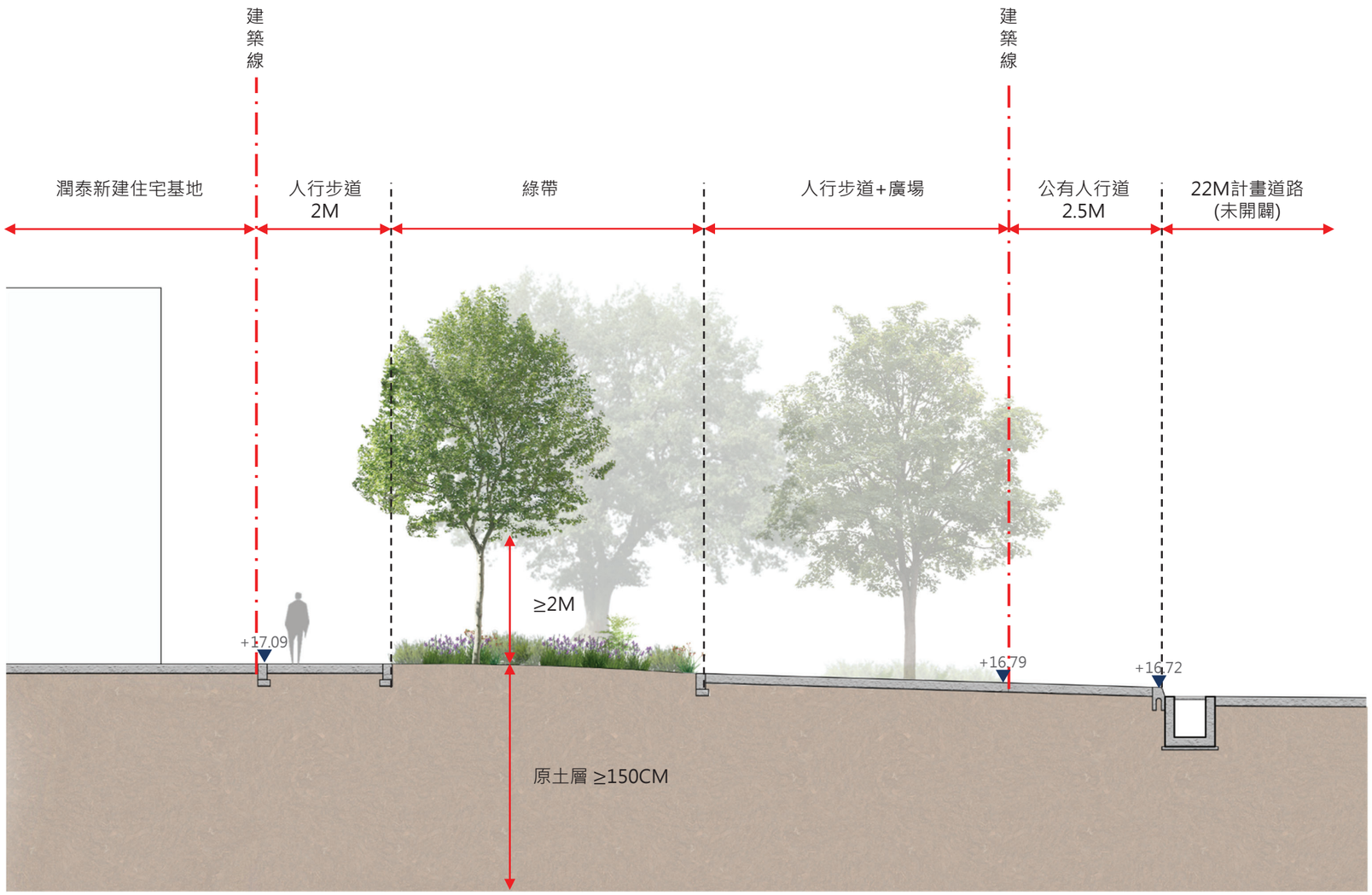


圖 8-26 廣場用地景觀剖面示意圖 1 2 4m

玖、整建或維護計畫(本案無)

本案無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，新北市政府文化局函文詳附錄四。

拾、申請容積項目及額度

一、基地說明

（一）可建築土地及公共設施用地劃設

本更新單元土地總面積為 64,581.67 ㎡，依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫」，劃設第一種特定專用區(下稱特專一)面積 23,077.79 平方公尺、第三種特定專用區(下稱特專三) 面積 22,129.38 平方公尺及公共設施用地面積 19,374.50 平方公尺。

本案配合前述細部計畫，依新北市新店地政事務所民國 114 年 5 月 27 日新北店地測字第 1146107465 號函辦理土地預為分割(假分割)(詳附錄十三)，分割後調整特專一、特專三及各公共設施用地面積，更新單元土地總面積不變，各土地使用分區及公共設施用地分割後面積如下：

表 10-1 各土地使用分區及公共設施用地劃分面積表

項目		細部計畫劃設面積(㎡)	預為分割(假分割)面積
土地使用分區	第一種特定專用區	23,077.79	23,077.99
	第三種特定專用區	22,129.38	22,128.72
	小計	45,207.17	45,206.71
公共設施用地	公園用地	7,960.21	7,959.99
	綠地用地	1,501.35	1,502.80
	綠地用地(兼供道路使用)	228.46	228.41
	廣場用地	1,394.85	1,394.70
	道路用地	8,289.63	8,289.06
	小計	19,374.50	19,374.96
總計		**64,581.67**	**64,581.67**

註：表內面積仍應依權利變換計畫核定後，地政機關辦理地號逕為分割登記結果為準。

本案依預為分割(假分割)結果計算建築基地容積量體，更新後可建築土地(特專一及特專三)總面積為 45,206.71 ㎡，劃分為 5 張建築執照基地(含捐贈可建築土地)，可建築土地之建築執照基地劃分面積及範圍詳表 10-2 及圖 10-1。

表 10-2 可建築土地之建築執照基地劃分面積表

項目		土地面積(㎡)
可建築土地	特專一 AB 棟	14,335.96
	特專一 C 棟	4,208.47
	特專一 D 棟	4,533.56
	特專一小計	23,077.99
	特專三 A~F 棟	19,915.72
	特專三 G 棟(捐贈可建築土地)	2,213.00
	特專三小計	22,128.72
合計		**45,206.71**

註：表內面積仍應依權利變換計畫核定後，地政機關辦理地號逕為分割登記結果為準。

（二）土地使用強度

依變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案，第一種特定專用區容積率為300%、第三種特定專用區容積率為288%。

依擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫案，本計畫屬「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，依照「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二」之規定，本案基地鄰接 22 公尺計畫道路，面積大於 2,000 平方公尺，且臨接基地面前道路面寬連續達 20 公尺以上，得酌予加給基準容積率比例 10%。

本案劃分為 5 張建築執照基地，各基地面積、容積率及基準容積如下：

1、特專一 AB 棟

基地面積：14,335.96 ㎡

容積率：300%x(1+10%)=330%

基準容積：14,335.96 ㎡x330%=47,308.67 ㎡

2、特專一 C 棟

基地面積：4,208.47 ㎡

容積率：300%x(1+10%)=330%

基準容積：4,208.47 ㎡x330%=13,887.95 ㎡

3、特專一 D 棟

基地面積：4,533.56 ㎡

容積率：300%x(1+10%)=330%

基準容積：4,533.56 ㎡x330%=14,960.75 ㎡

4、特專三 A~F 棟

基地面積：19,915.72 ㎡

容積率：288%x(1+10%)=316.8%

基準容積：19,915.72 ㎡x316.8%=63,093.00 ㎡

5、特專三 G 棟(捐贈可建築土地)

基地面積：2,213.00 ㎡

容積率：288%x(1+10%)=316.8%

基準容積：2,213.00 ㎡x316.8%=7,010.78 ㎡



圖 10-1 可建地之建築執照基地及各公共設施用地劃分範圍圖

二、都市更新建築容積獎勵

表 10-3 申請容積項目及額度一覽表

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		全案 建築基地面積：45,206.71㎡ 基準容積：132,964.68㎡ 加給後基準容積/加給額度：146,261.15㎡/10%		【特專一 AB 棟】 建築基地面積：14,335.96㎡ 基準容積：43,007.88㎡ 加給後基準容積/加給額度：47,308.67㎡/10%		【特專一 C 棟】 建築基地面積：4,208.47㎡ 基準容積：12,625.41㎡ 加給後基準容積/加給額度：13,887.95㎡/10%		【特專一 D 棟】 建築基地面積：4,533.56㎡ 基準容積：13,600.68㎡ 加給後基準容積/加給額度：14,960.75㎡/10%		【特專三 A~F 棟】 建築基地面積：19,915.72㎡ 基準容積：57,357.27㎡ 加給後基準容積/加給額度：63,093.00㎡/10%		【特專三 G 棟】 建築基地面積：2,213.00㎡ 基準容積：6,373.44㎡ 加給後基準容積/加給額度：7,010.78㎡/10%	
		佔基準容積百分比(%)	擬申請容積額度(㎡)	佔基準容積百分比(%)	擬申請容積額度(㎡)	佔基準容積百分比(%)	擬申請容積額度(㎡)	佔基準容積百分比(%)	擬申請容積額度(㎡)	佔基準容積百分比(%)	擬申請容積額度(㎡)	佔基準容積百分比(%)
中央容獎項目	#5 原建築容積高於基準容積	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#6 結構堪慮建築物	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#7 公益設施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#8 協助開闢公共設施用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#9 文資保存及維護	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#10 綠建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#11 智慧建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#12 無障礙環境設計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#13 耐震設計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#14 時程	10.00	4,730.86	10.00	1,388.79	10.00	1,496.07	10.00	6,309.30	10.00	701.07	10.00
	#15 規模	30.00	14,192.60	30.00	4,166.38	30.00	4,488.22	30.00	18,927.90	30.00	2,103.23	30.00
	#16 全體同意採協議合建實施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#17 處理舊違建戶	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	10.00	4,730.86	10.00	1,388.79	10.00	1,496.07	10.00	6,309.30	10.00	701.07	10.00
	#3 捐贈都更基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#4 留設無頂蓋街角廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
都市更新容獎合計(A)		**50.00**	**23,654.32**	**50.00**	**6,943.96**	**50.00**	**7,480.36**	**50.00**	**31,546.50**	**50.00**	**3,505.37**	**50.00**
其他容獎項目(B)		**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
容積獎勵額度總計(A)＋(B)		**50.00**	**23,654.32**	**50.00**	**6,943.96**	**50.00**	**7,480.36**	**50.00**	**31,546.50**	**50.00**	**3,505.37**	**50.00**
容積移轉額度(C)		**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
本案申請容積額度總計(A)＋(B)＋(C)		**50.00**	**23,654.32**	**50.00**	**6,943.96**	**50.00**	**7,480.36**	**50.00**	**31,546.50**	**50.00**	**3,505.37**	**50.00**

（一）中央都市更新容積獎勵項目

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

1、「都市更新建築容積獎勵辦法」§14 更新時程獎勵

本案更新單元位於新北市政府 109 年 8 月 13 日公告劃定「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」之範圍內，本案於 110 年 6 月 2 日申請事業計畫報核，申請基準容積 10%之獎勵容積。

建照範圍	獎勵容積(㎡) (小數點第三位以下無條件捨去)
【特專一 AB 棟】	47,308.67 ㎡×10%=4,730.86 ㎡
【特專一 C 棟】	13,887.95 ㎡×10%=1,388.79 ㎡
【特專一 D 棟】	14,960.75 ㎡×10%=1,496.07 ㎡
【特專三 A~F 棟】	63,093.00 ㎡×10%=6,309.30 ㎡
【特專三 G 棟】	7,010.78 ㎡×10%=701.07 ㎡

2、「都市更新建築容積獎勵辦法」§15 基地規模獎勵

本更新單元面積為 64,581.67 ㎡。依據都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條規定，土地面積達 10,000 ㎡以上，給予基準容積 30%容積獎勵。

建照範圍	獎勵容積(㎡) (小數點第三位以下無條件捨去)
【特專一 AB 棟】	47,308.67 ㎡×30%=14,192.60 ㎡
【特專一 C 棟】	13,887.95 ㎡×30%=4,166.38 ㎡
【特專一 D 棟】	14,960.75 ㎡×30%=4,488.22 ㎡
【特專三 A~F 棟】	63,093.00 ㎡×30%=18,927.90 ㎡
【特專三 G 棟】	7,010.78 ㎡×30%=2,103.23 ㎡

（二）新北市都市更新容積獎勵項目

1、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵

本案建築規劃設計符合「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 2 條附表一之項次二，申請基準容積 10%之獎勵容積，檢討圖面詳圖 10-2 至圖 10-6。

建照範圍	獎勵容積(㎡) (小數點第三位以下無條件捨去)
【特專一 AB 棟】	47,308.67 ㎡×10%=4,730.86 ㎡
【特專一 C 棟】	13,887.95 ㎡×10%=1,388.79 ㎡
【特專一 D 棟】	14,960.75 ㎡×10%=1,496.07 ㎡
【特專三 A~F 棟】	63,093.00 ㎡×10%=6,309.30 ㎡
【特專三 G 棟】	7,010.78 ㎡×10%=701.07 ㎡

三、容積獎勵上限檢討

本案劃分為 5 張建築執照基地，各基地容積獎勵上限檢討如下：

1、特專一 AB 棟

14,335.96 平方公尺x300%x(1+10%)x1.5 倍=70,963.00 平方公尺

2、特專一 C 棟

4,208.47 平方公尺x300%x(1+10%)x1.5 倍=20,831.92 平方公尺

3、特專一 D 棟

4,533.56 平方公尺x300%x(1+10%)x1.5 倍=22,441.12 平方公尺

4、特專三 A~F 棟

19,915.72 平方公尺x288%x(1+10%)x1.5 倍=94,639.50 平方公尺

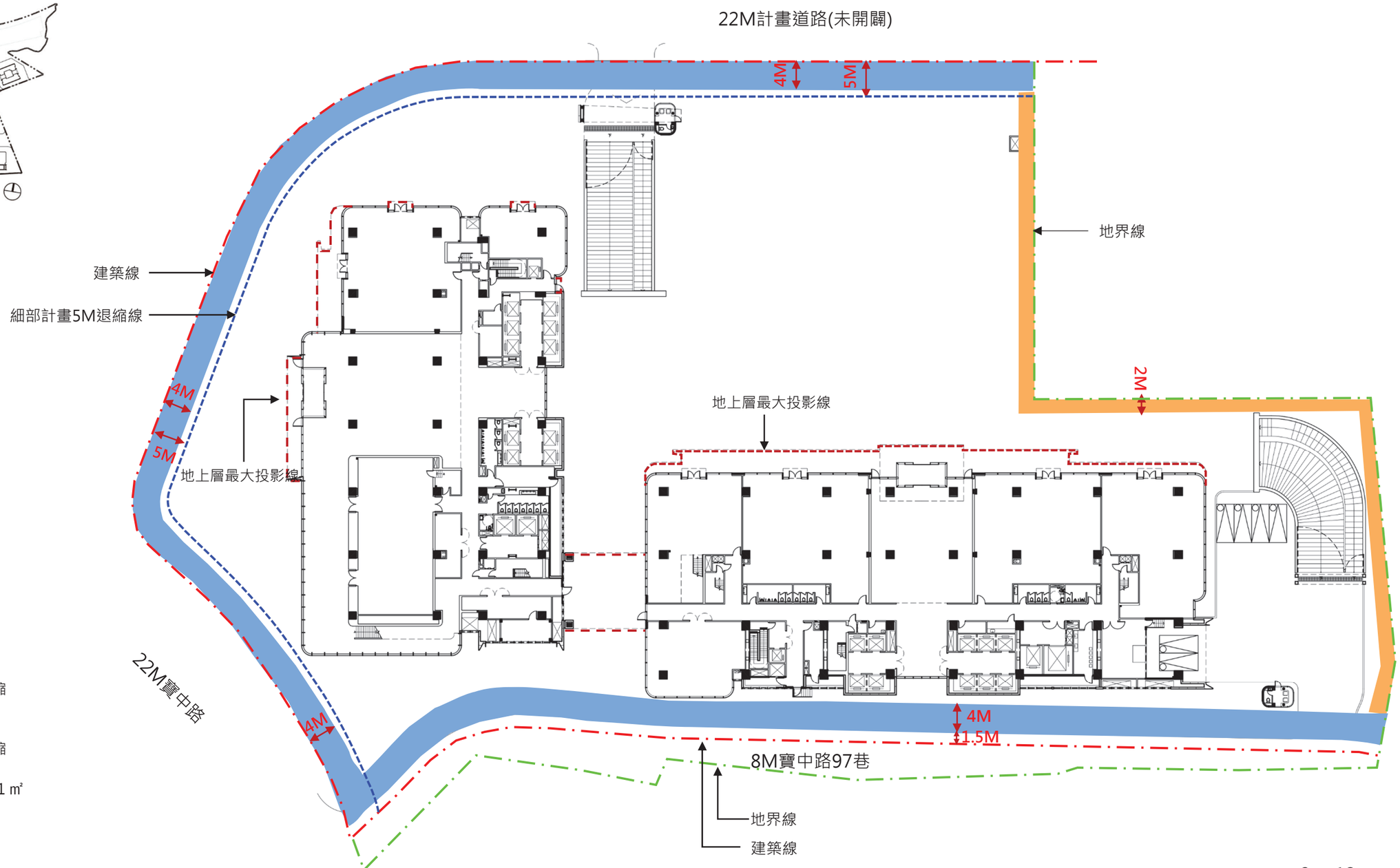
5、特專三 G 棟(捐贈可建築土地)

2,213.00 平方公尺x288%x(1+10%)x1.5 倍=10,516.17 平方公尺

■ 特專一 AB棟

申請10%規劃設計獎勵 (自建築線退縮淨寬4公尺以上建築、自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築)





圖例:

- 4M退縮
- 2M退縮

退縮面積總計=1,746.41 ㎡

地面層平面圖套繪

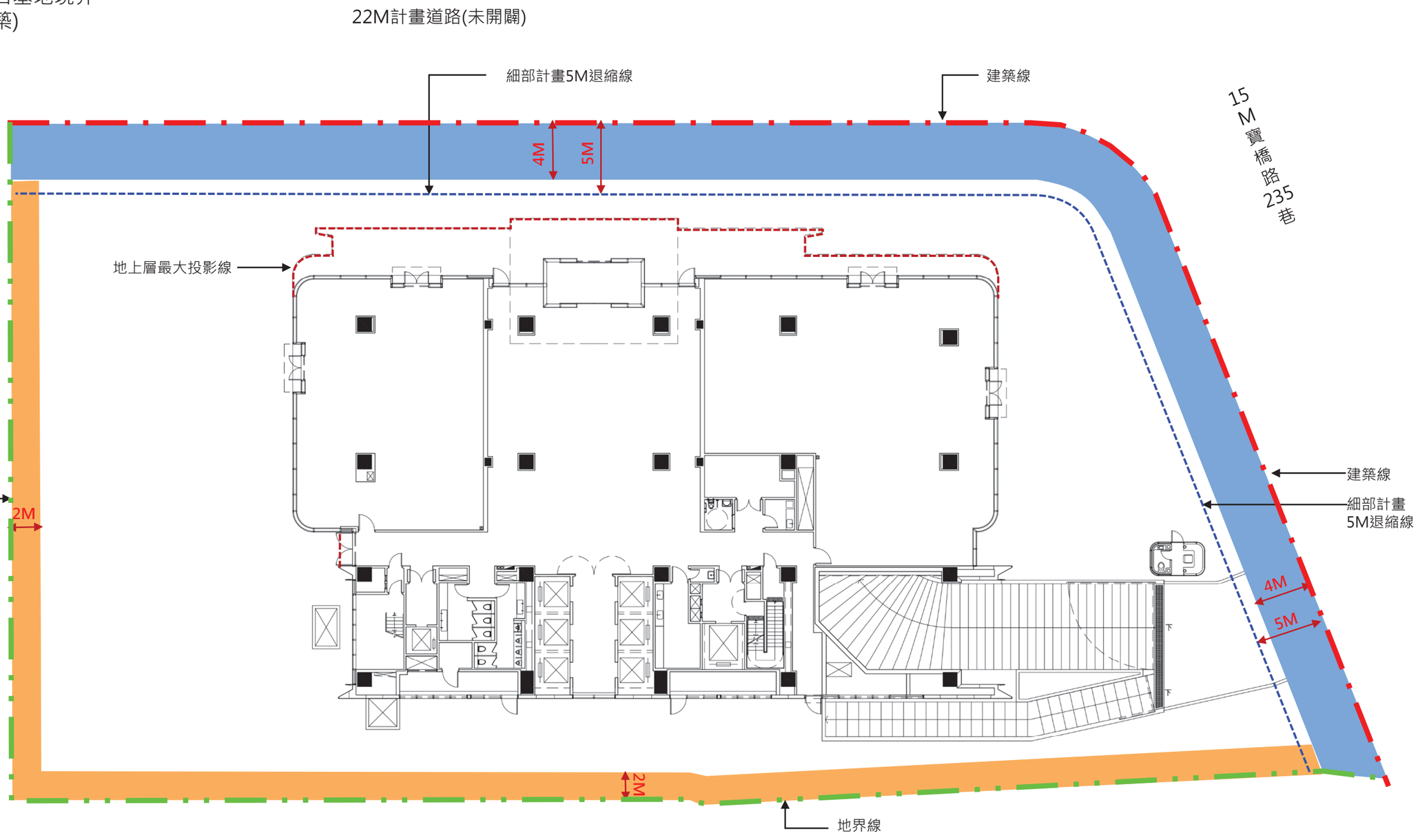
圖10-2 建築線及基地境界現退縮檢討圖(特專一 AB棟)

6 12 24m

■ 特專一 C棟

申請10%規劃設計獎勵 (自建築線退縮淨寬4公尺以上建築、自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築)





圖例:

4M退縮

2M退縮

退縮面積總計=766.38 ㎡

地面層平面圖套繪

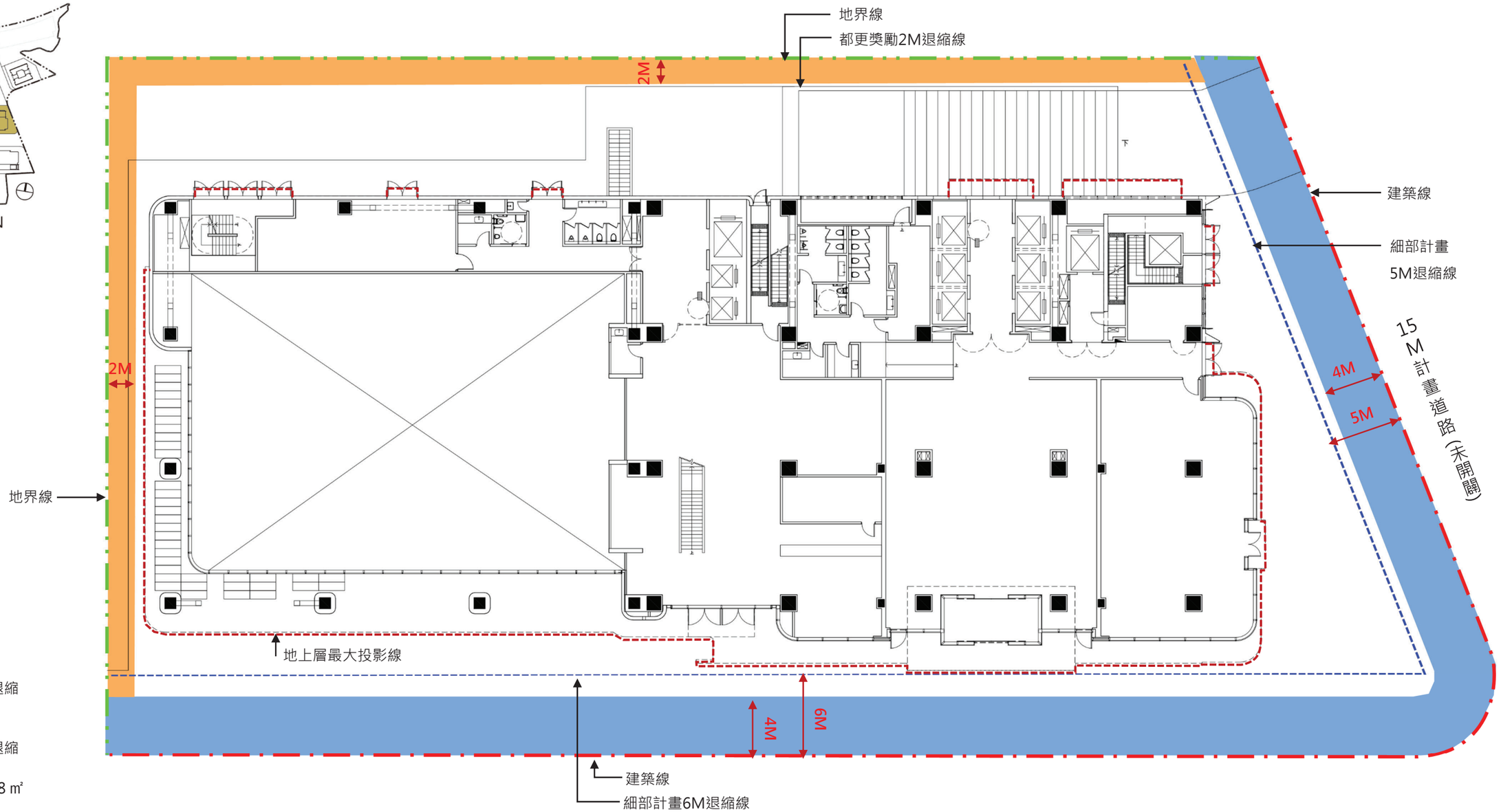
圖10-3 建築線及基地境界現退縮檢討圖(特專一 C棟)

3 6 12m

■ 特專一 D棟

申請10%規劃設計獎勵 (自建築線退縮淨寬4公尺以上建築、自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築)





圖例:

4M退縮

2M退縮

退縮面積總計=827.18 ㎡

地面層平面圖套繪

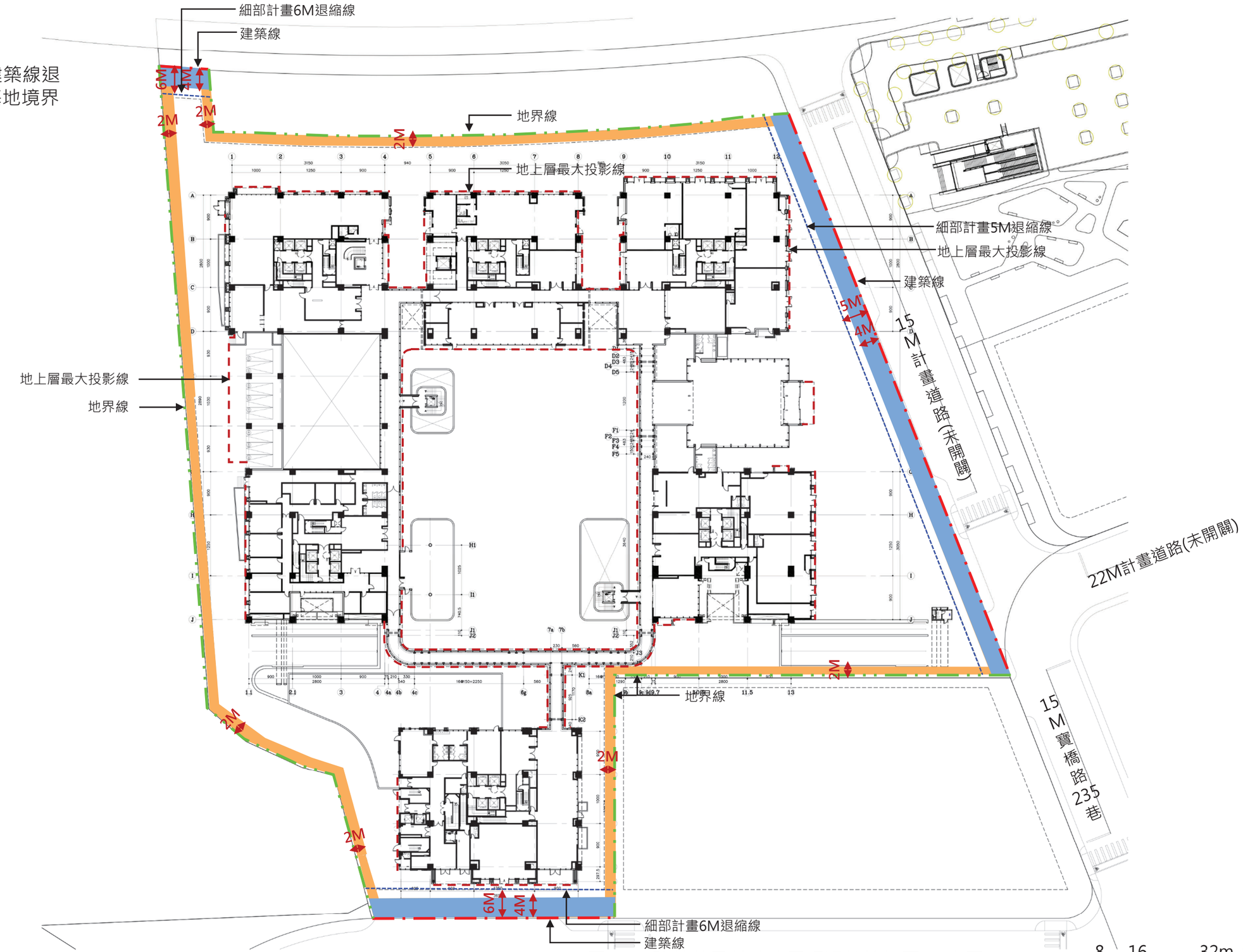
圖10-4 建築線及基地境界現退縮檢討圖(特專一 D棟)

3 6 12m

■ 特專三 A-F棟

申請10%規劃設計獎勵 (自建築線退縮淨寬4公尺以上建築、自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築)





圖例:

4M退縮

2M退縮

退縮面積總計=1,611.11 ㎡

圖10-5 建築線及基地境界現退縮檢討圖(特專三 A-F棟)

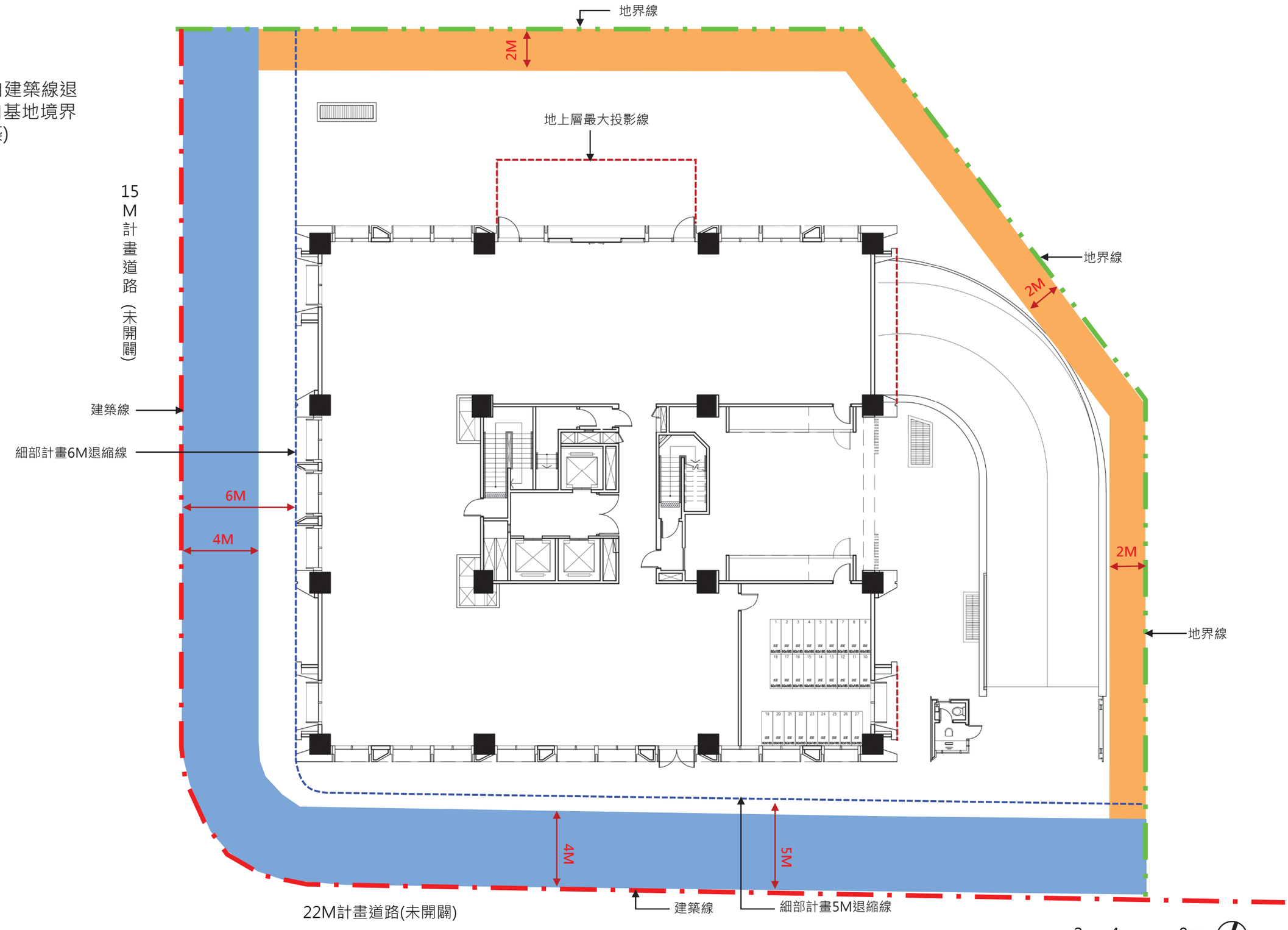
8 16 32m

地面層平面圖套繪

■ 特專三 G棟

申請10%規劃設計獎勵 (自建築線退縮淨寬4公尺以上建築、自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築)





圖例:

4M退縮

2M退縮

退縮面積總計=520.79 ㎡

地面層平面圖套繪

圖10-6 建築線及基地境界現退縮檢討圖(特專一 G棟)

2 4 8m

開放空間管理維護計畫表

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」檢討設置告示牌等等設備

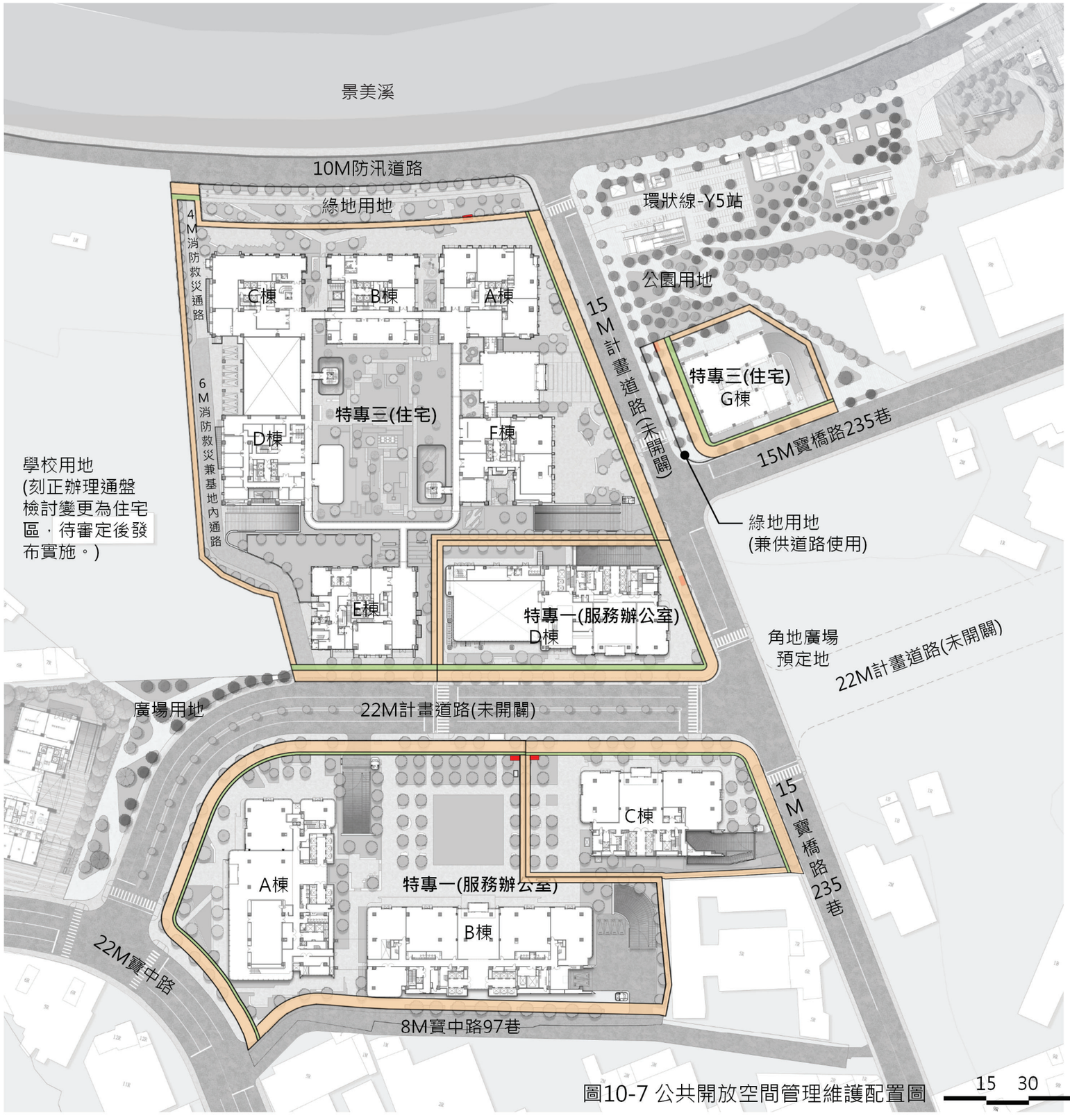


圖10-7 公共開放空間管理維護配置圖

圖例:

- 開放空間告示牌
- 都更2、4m 退縮獎勵範圍
- 土管5、6m 退縮範圍

特專一 A、B棟　公共開放空間管理維護執行計畫表

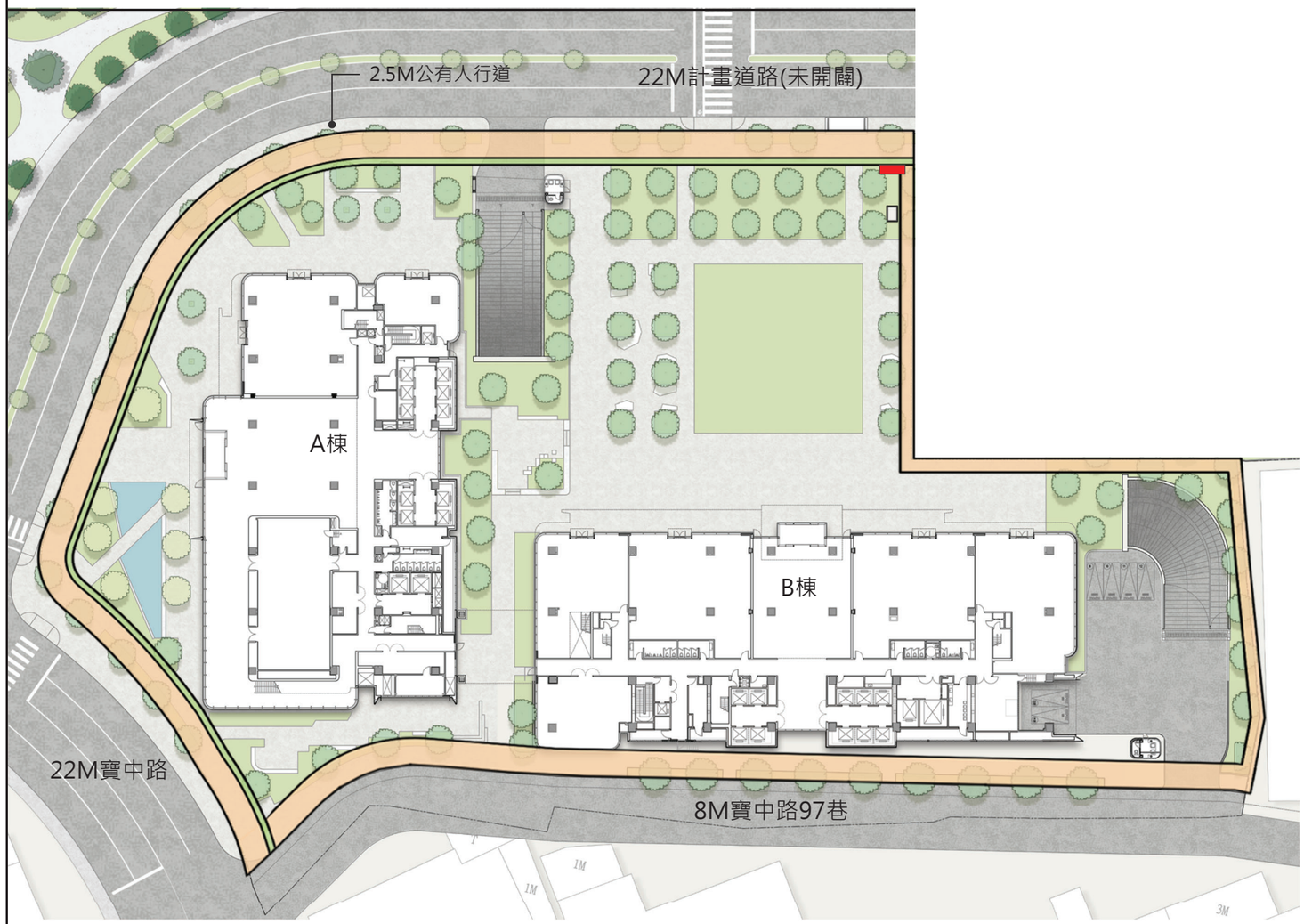
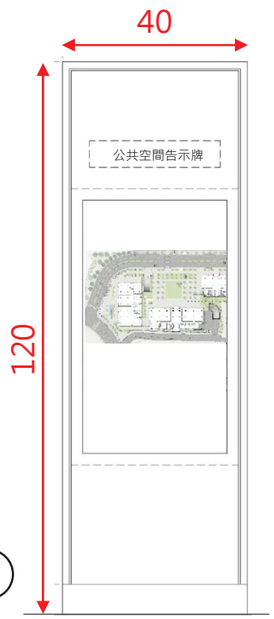


圖10-8 公共開放空間管理維護配置圖(專一AB棟)

圖例:

- 開放空間告示牌
- 土管5、6m 退縮範圍(a)=206.57 ㎡
- 都更2、4m 退縮獎勵範圍(b)= 1,746.41 ㎡

8　16　32m



申請人／起造人（請簽章）

華固建設股份有限公司　鍾榮昌

建築師（請簽章）

公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a)	206.57 ㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	1,746.41 ㎡

公共開放空間管理維護基金金額

(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元)

206.57*1625+1746.41*5000
=9,067,727元

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。

管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

特專一 C棟　　公共開放空間管理維護執行計畫表

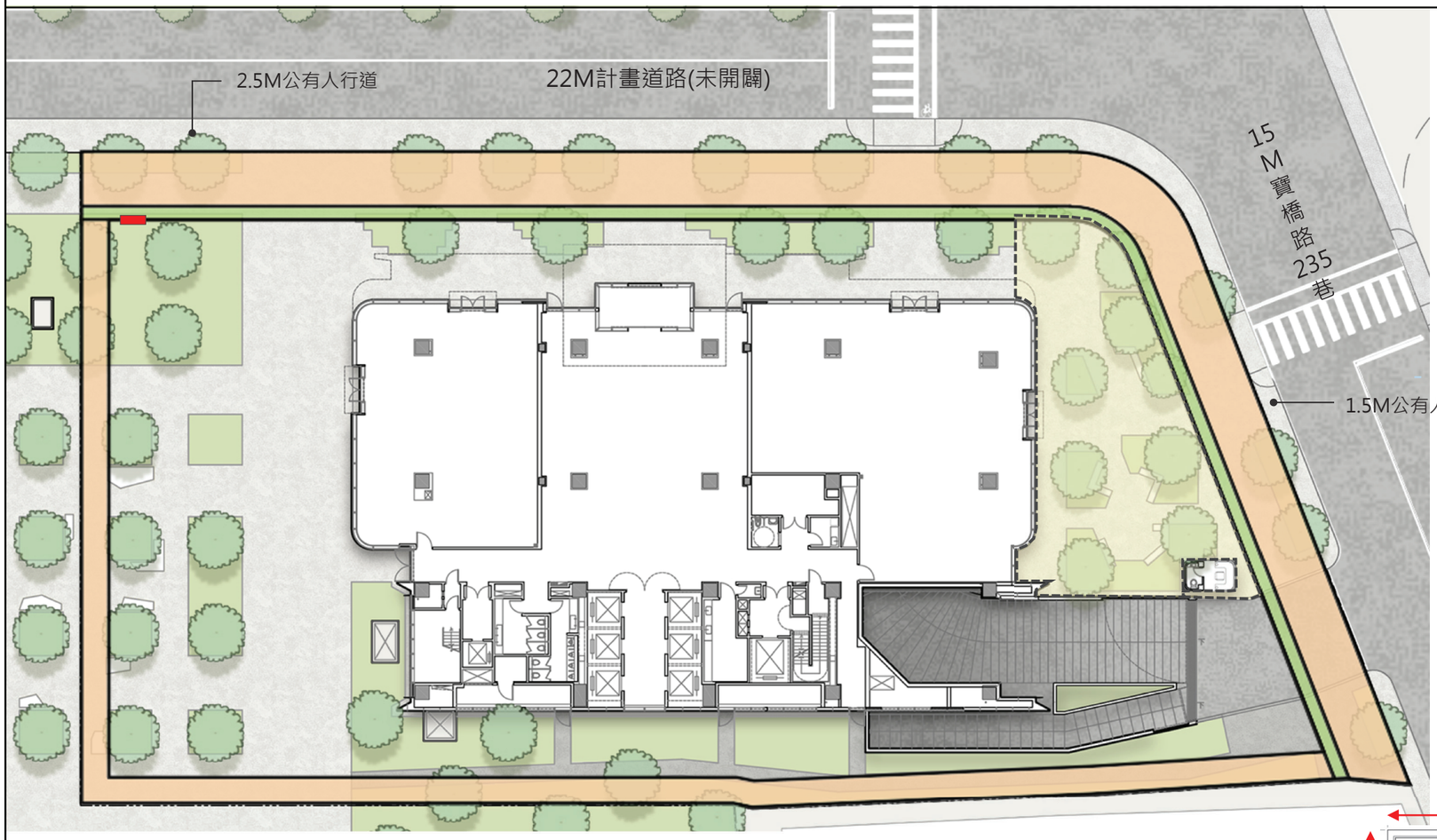
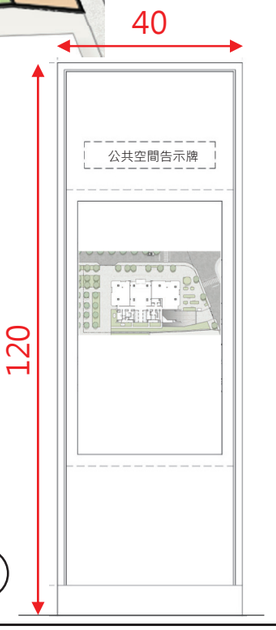


圖10-9 公共開放空間管理維護配置圖(專一C棟)

圖例:

- 開放空間告示牌
- 土管5、6m 退縮範圍(a)=120.01 ㎡
- 廣場式開放空間(a)= 306.82 ㎡
- 都更2、4m 退縮獎勵範圍(b)= 766.33 ㎡

4　8　26m



申請人／起造人（請簽章）

華固建設股份有限公司　鍾榮昌

建築師（請簽章）

公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a)	426.83 ㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	766.33 ㎡

公共開放空間管理維護基金金額

(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元)

426.83*1625+766.33*5000=
4,525,249元

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。

管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

特專一 D棟　　公共開放空間管理維護執行計畫表

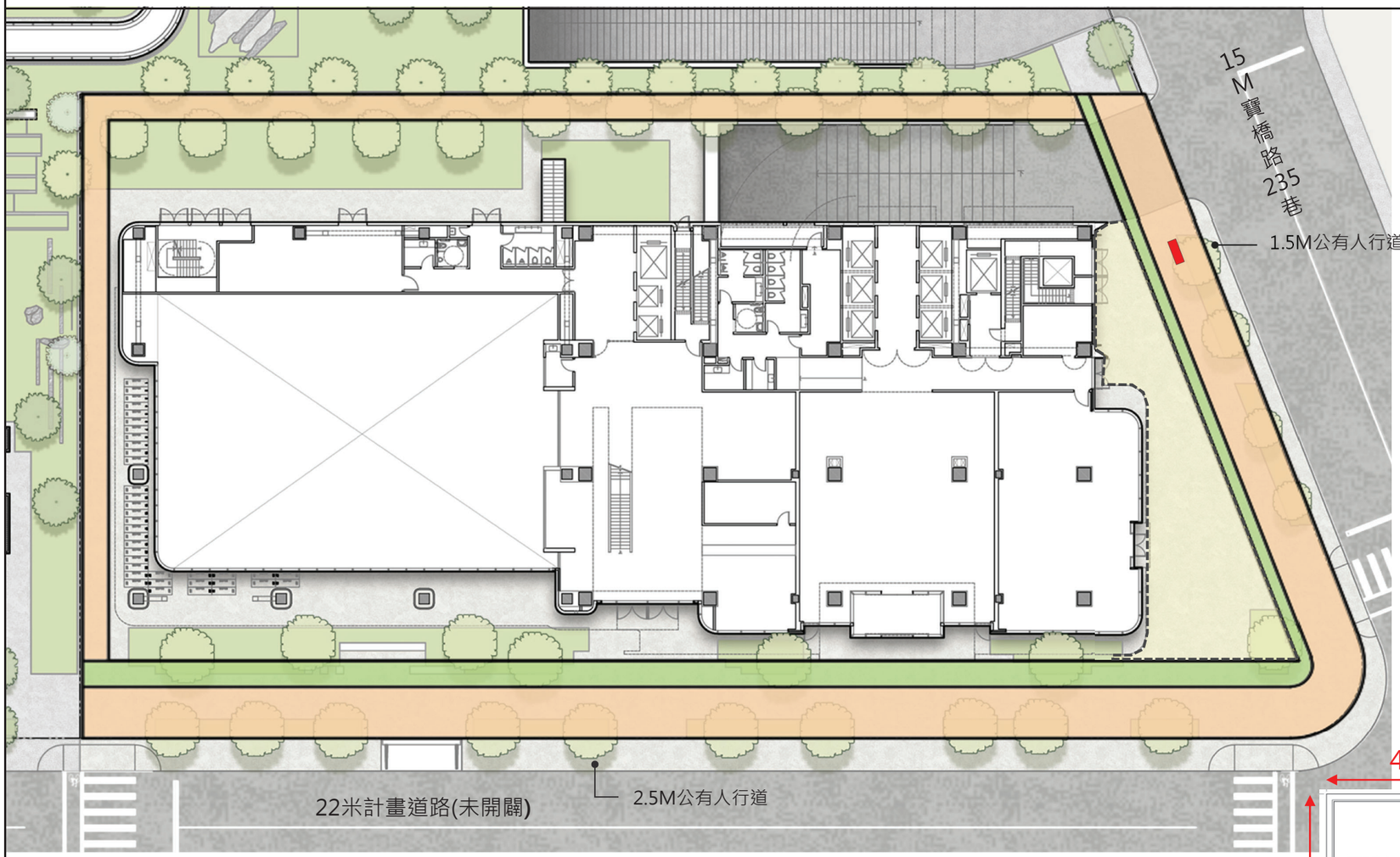
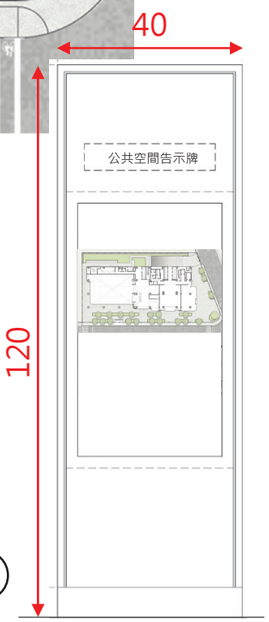


圖10-10 公共開放空間管理維護配置圖(專一D棟)

圖例:

- 開放空間告示牌
- 土管5、6m 退縮範圍(a)=235.7㎡
- 廣場式開放空間(a)= 212.73 ㎡
- 都更2、4m 退縮獎勵範圍(b)= 827.18 ㎡

4　8　26m



申請人／起造人（請簽章）

華固建設股份有限公司　鍾榮昌

建築師（請簽章）

公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a)	448.43 ㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	827.18 ㎡

公共開放空間管理維護基金金額

(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元)

448.43*1625+
827.18*5000=4,864,599元

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。

管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

特專三 A-F棟　公共開放空間管理維護執行計畫表

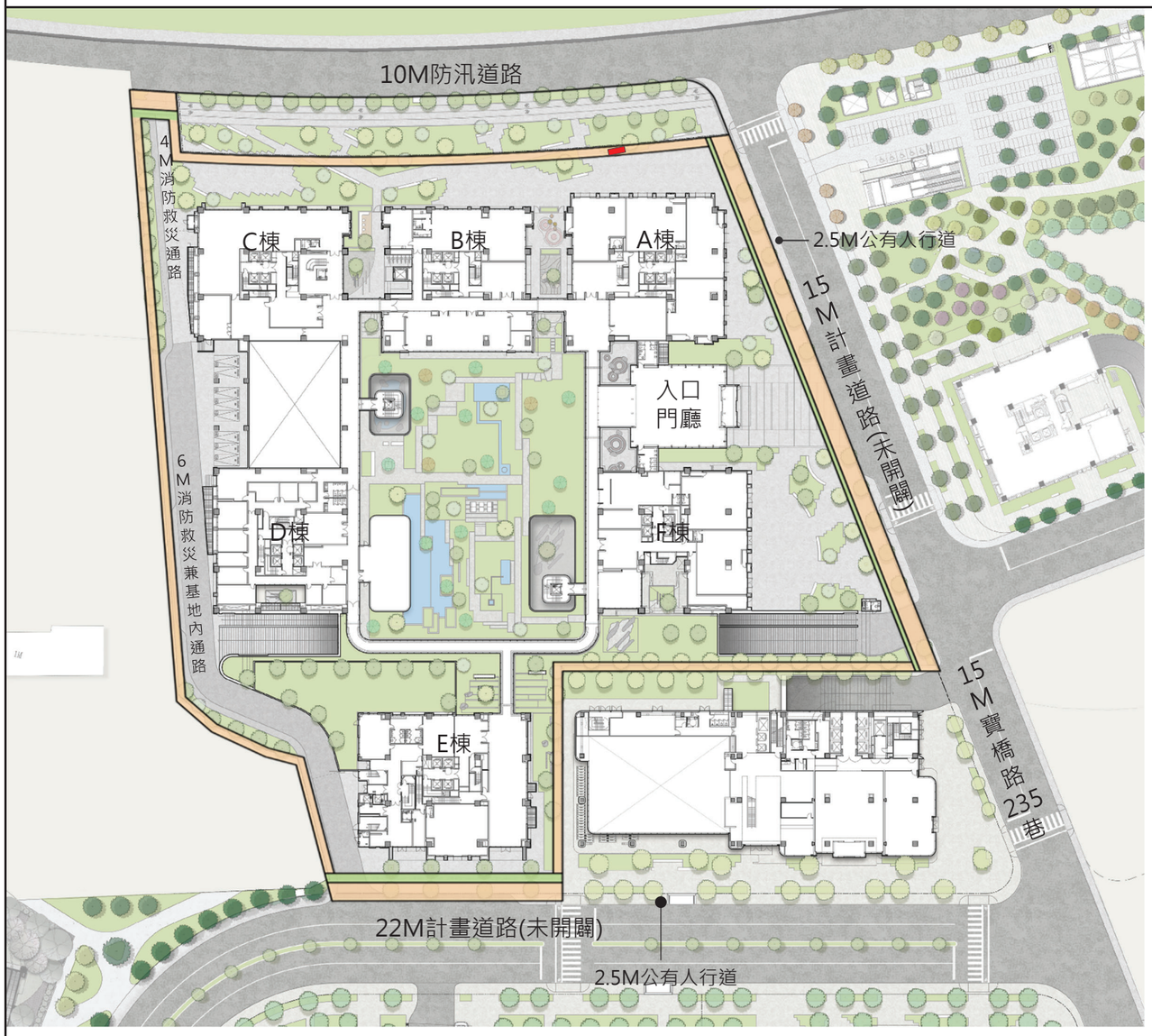
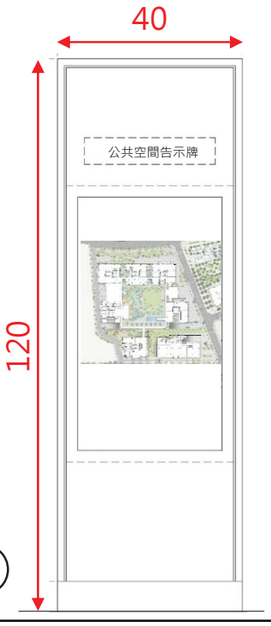


圖10-11 公共開放空間管理維護配置圖(專三A-F棟)

圖例:

- 開放空間告示牌
- 土管5、6m 退縮範圍(a)= 144.36 ㎡
- 都更2、4m 退縮獎勵範圍(b)= 1,611.11 ㎡

12　24　48m



申請人／起造人（請簽章）

華固建設股份有限公司　鍾榮昌

建築師（請簽章）

公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a)	144.36 ㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	1,611.11 ㎡

公共開放空間管理維護基金金額

(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元)

144.36*1625+1611.11*5000
=8,290,135元

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。

管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

特專三 G棟　　公共開放空間管理維護執行計畫表

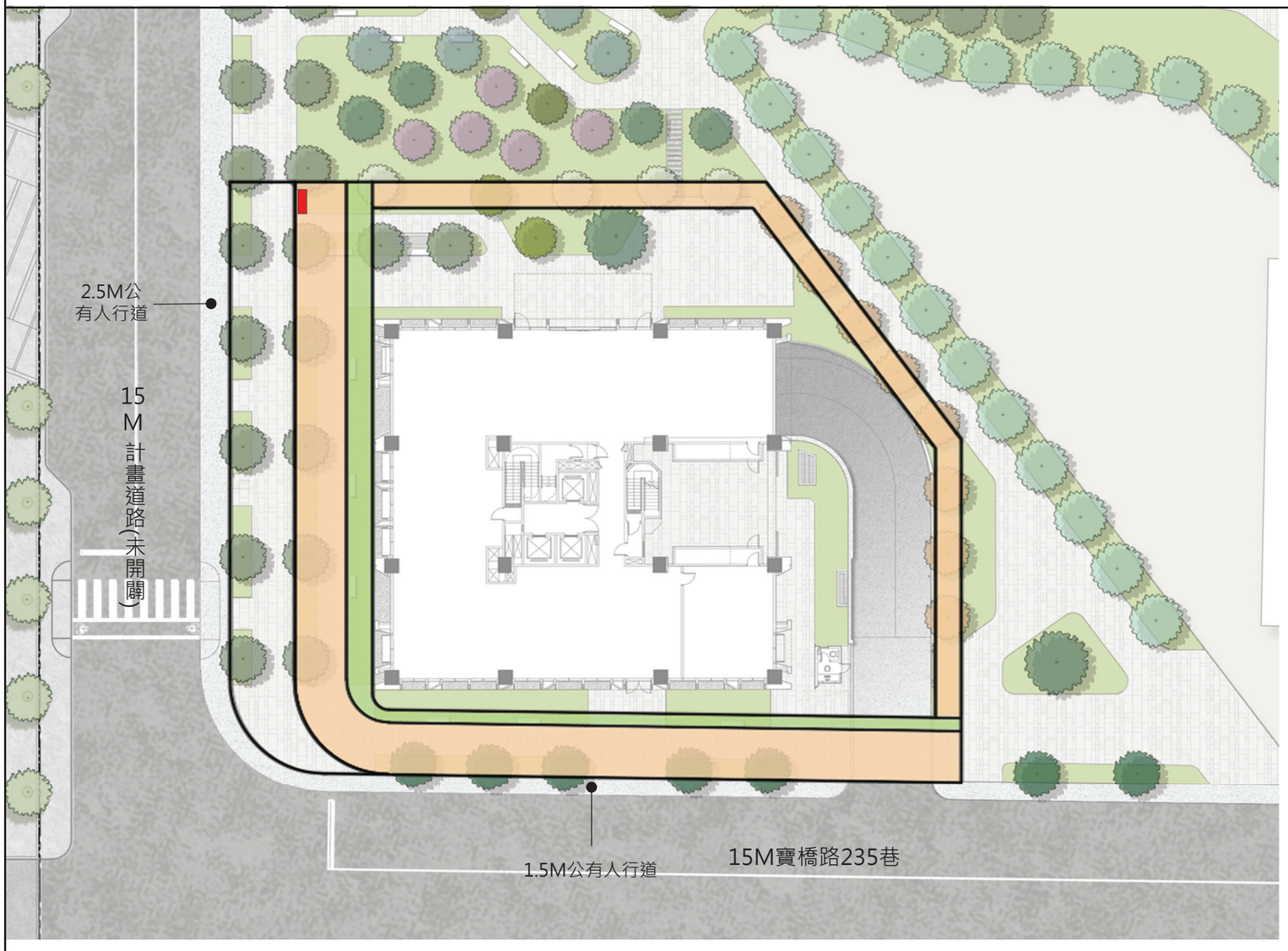
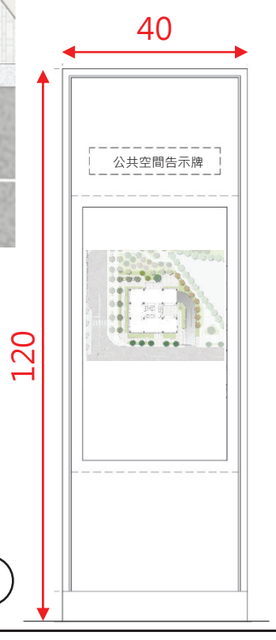


圖10-12 公共開放空間管理維護配置圖(專三G棟)

圖例:

- 開放空間告示牌
- 土管5、6m 退縮範圍(a)= 127.18 ㎡
- 都更2、4m 退縮獎勵範圍(b)= 520.79㎡

4　8　26m



申請人／起造人（請簽章）

建築師（請簽章）

公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a)	127.18 ㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	520.79㎡

公共開放空間管理維護基金金額

(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元)

127.18*1625+520.79*5000=
2,810,618元

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。

管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

■公益設施-公共化幼兒園、公共托老中心

依都市計畫法新北市施行細則規定申請基準容積加給說明依「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二」之規定，本案基地鄰接 22公尺計畫道路，面積大於 2,000平方公尺，且臨接基地面前道路面寬連續達 20 公尺以上，得酌予加給基準容積率比例 10%，並捐贈加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分。

本案應捐贈公益性設施樓地板面積總計為 6,648.23 ㎡，計算如下：
(一)特專一 AB 棟：14,335. 96 ㎡×300%=43,007.88㎡。
(二)特專一 C 棟：4,208.47 ㎡×300%=12,625.41㎡。
(三)特專一D棟：4,533.56 ㎡×300%=13,600.68 ㎡。
(四)特專三 A~F 棟：19,915.72 ㎡×288%=57,357.27 ㎡。
(五)特專三 G 棟：2,213 ㎡×288%=6,373.44 ㎡。
合計：
43,007.88㎡+ 12,625.41㎡+ 13,600.68㎡+ 57,357.27㎡+ 6,373.44 ㎡=132,964.68㎡
132,964.68㎡ ×10% ×50%=6,648.23㎡

檢討說明:
公益設施規劃為: 公共化幼兒園(1F、2F、3F)，公共托老中心(4F)。
捐贈公益設施本案已分別於 114 年 4 月 11 日(新北衛高字第1140687086號)及 114年 5月 14 日(新北教幼字第1140914613號)取得市府衛生局及教育局同意受贈公共托老中心及公共化幼兒園空間(詳都審報告書附件8-6)，實際面積仍以未來新北市政府核定及產權登記結果為準。公共托老中心受贈面積 906.86 ㎡、公共化幼兒園空間受贈室內面積 1,867.05 ㎡(另有室外面積 536.22 ㎡)、公益設施共同空間為 271.75 ㎡，合計受贈面積為 3,045.66㎡(不含室外面積)，說明如下：
公益設施設置於【特專三 E 棟】1~4F，依法須設置之 11 部汽車停車位設置於【特專三 B1F】車位編號 1388~1398，公益設施空間相關圖說，詳後頁圖說。

項次	項目	內容	
一	捐贈公益設施項 目	公共托老中心	公共化幼兒園設施
二	受贈單位	新北市政府衛生局	新北市政府教育局
三	實設公益設施面積	906.86㎡	1,867.05 ㎡(室外面積 536.22 ㎡)
		公益設施可計捐贈容積樓地板面積總計=1,867.05 (公共化幼兒園)+906.86 (公共托老中心)=2,773.91㎡ **實設公益面積總計**=271.75 ㎡(公益設施共同間)+2,773.91 ㎡(公益設施可計捐贈面積)=3,045.66 ㎡(不含室外面積)	
四	維護管理事宜	依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第 2 點規定：「設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣 (以下同) 250 元，計算 30 年，由申請人取得使用執照前，以現金、 金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。	
五	管理費負擔方式	公益設施需負擔公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項及第 11 條規定之費用，金額以未來管委會訂定金額為準。	

公益設施檢討說明:

1.公益設施規劃為: 公共化幼兒園(1F、2F、3F)，公共托老中心(4F)

2.公益設施設置樓地板面積

(1)公共化幼兒園

戶外面積:536.22㎡

實設面積:286.32(1F)+677.01(2F)+903.72(3F)=1,867.05㎡

(2)公共托老中心

實設面積:29.46(1F)+14.82(2F)+12.73(3F)+849.85(4F)=906.86㎡

(3)公益設施共用空間(安全梯、梯廳..等空間)

實設面積:153.87(1F)+39.12(2F)+39.12(3F)+39.64(4F)=271.75㎡

3.公益設施可計捐贈容積樓地板面積總計:

1,867.05(公共化幼兒園)+906.86(公共托老中心)=2,773.91㎡

4.公益設施管理維護經費

依 新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點辦理

面積總計:

2,773.91(可計捐贈)+ 271.75(公益設施共用空間)+536.22(戶外面積)=3,581.88㎡

管理維護基金=3,581.88㎡X250(元/年)X30年= 26,864,100元

公益設施管理維護基金合計= 26,864,100元

5.公益設施面積表

棟別	E棟 (公益回饋)1F~4F						
樓層	計入捐贈面積(㎡)			共用回饋面積(㎡)		捐贈+共用回饋面積(㎡)	戶數
	公共幼兒園	公共托老空間	總面積	公共幼兒園	公共托老中心		
				67%	32.69%		
一層	286.32	29.46	315.78	140.55	13.32	469.65	1
二層	677.01	14.82	691.83	38.28	0.84	730.95	0
三層	903.72	12.73	916.45	38.58	0.54	955.57	0
四層	0.00	849.85	849.85	0.00	39.64	889.49	1
地上層小計	1,867.05	906.86	**2,773.91**	217.41	54.34	**3,045.66**	2

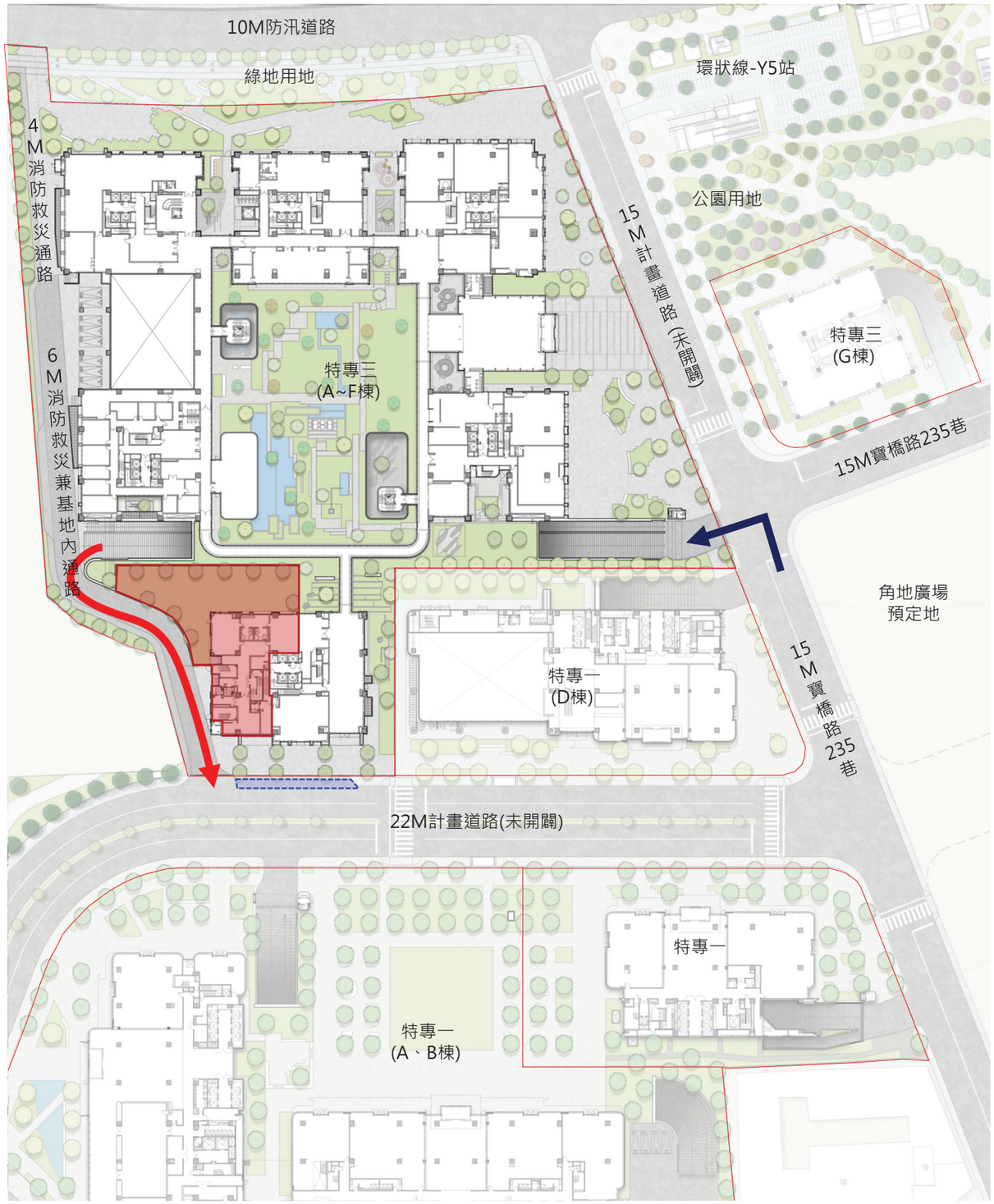


圖10-13 公益設施(公共化幼兒園及公共托老中心)檢討圖

停車數量檢討:

1.停車空間:

(1)汽車設置於地下一層，共11輛

(2)機車設置於地下一層，共11輛

(3)自行車設置於地下一層，共3輛

2.出入口與動線規劃:

1F、2F、3F、4F部分配置公益設施，具有公益設施專用出入口及梯廳空間

公益設施停車空間檢討說明:

依土管規定同建築技術規則規定第十四節 停車空間第59條檢討:

1.停車樓地板檢討:

公共托老空間:第三類用途,

停車樓地板面積:96.95+34.38+32.29+869.67=1,033.29 ㎡

公共化幼兒園:第四類用途,

停車樓地板面積:353.81+696.57+923.28+19.82=1,993.48 ㎡

2.法定汽車停車位檢討

公共托老空間:第三類用途,

法定汽車停車位檢討: (1,033.29-500)/200=2.67，取3輛

公共化幼兒園:第四類用途,

法定汽車停車位檢討: 1,993.48/250=7.97，取8輛

3.機車設置依土管及都審規定，不得低於法定汽車停車位等輛數量

公共托老空間:取3輛

公共化幼兒園:取8輛

4.自行車依都審原則規定以法定機車數量15%停放設置，

公共托老空間:3x15%=0.45輛，取1輛

公共化幼兒園:8x15%=1.2輛，取2輛

5.無障礙汽車數量(依技規167-6條檢討):

公共托老空間及公共化幼兒園應各設1輛，共2輛

6.無障礙機車數量(依技規167-6條檢討):

公共托老空間及公共化幼兒園應各設1輛，共2輛

圖例:

店鋪、 住宅單元停車空間

公益設施停車空間

機車進場動線

機車出場動線

汽車進場動線

汽車出場動線

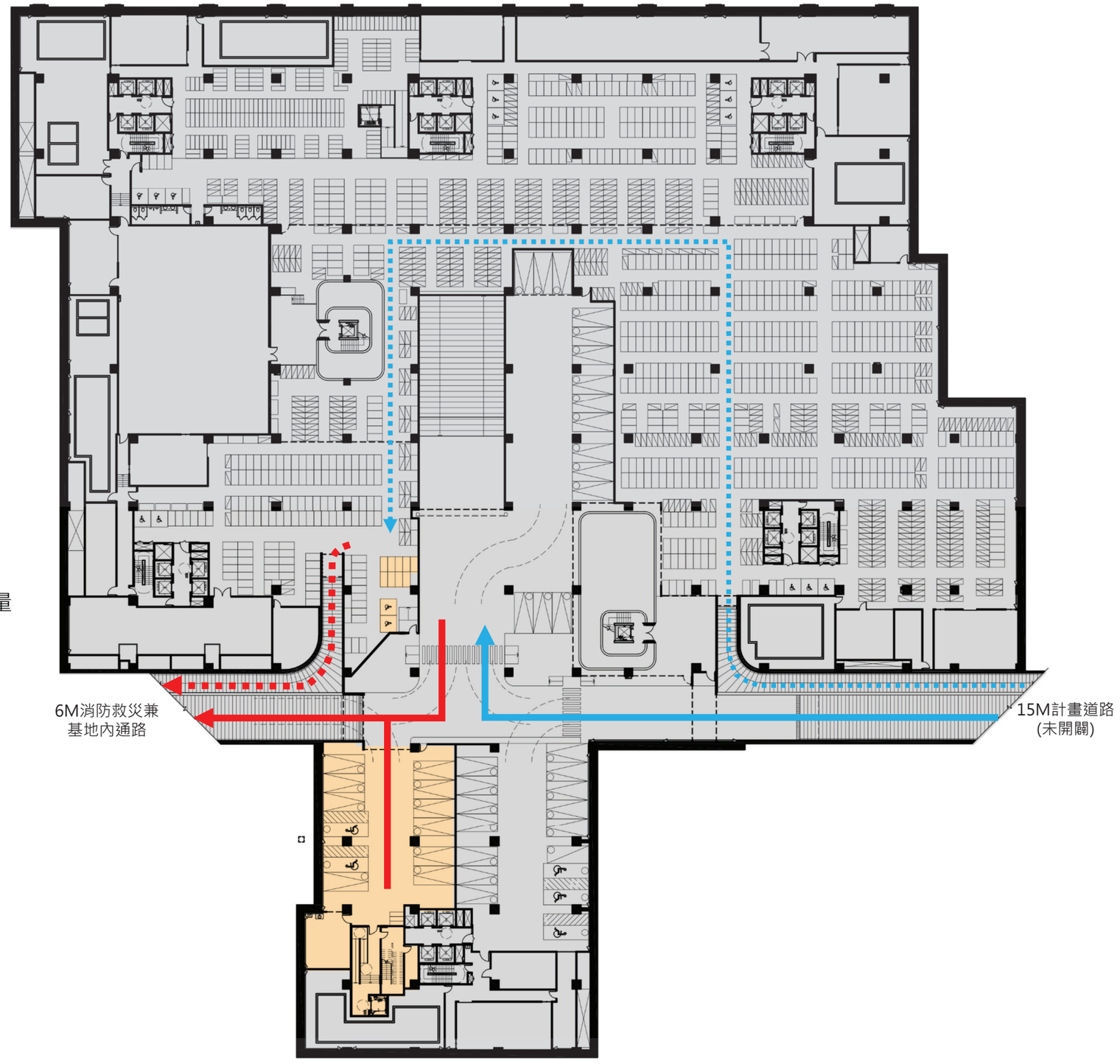
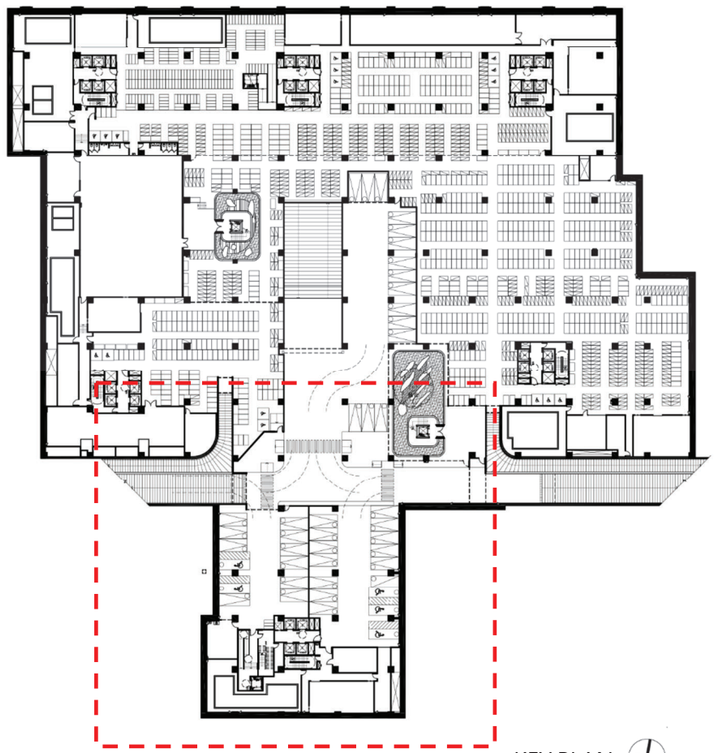


圖10-14公益設施(公共化幼兒園及公共托老中心)地下一層平面圖(一)

6 12 24m



KEY PLAN

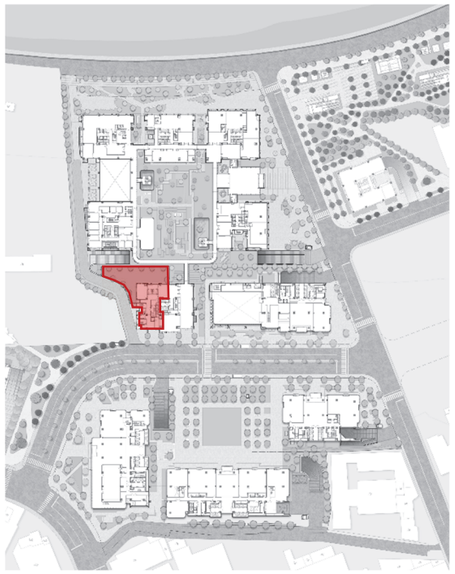


圖例:

- 管制點
- 公益設施人行動線
- 公益設施汽車、機車、自行車位(捐贈)
- 公益設施設置範圍

圖10-15 公益設施(公共化幼兒園及公共托老中心)地下一層平面圖(二)

3 6 12m



KEY PLAN

圖例:

- G-3店鋪出入口
- H-2住宅單元出入口
- 公益設施出入口
- 公共化幼兒園戶外空間進出動線
- 公共化幼兒園室內主要進出動線
- 公共托老室內主要進出動線
- 公益設施逃生動線
- 細陪計劃/都更退縮線(無遮簷人行步道供公眾通行)
- 建築線
- 地界線
- 管制點
- 公益設施共用空間(梯廳、安全梯)
- 公共化幼兒園戶外空間(總面積:536.22 ㎡)
- 公共化幼兒園
- 公共托老中心

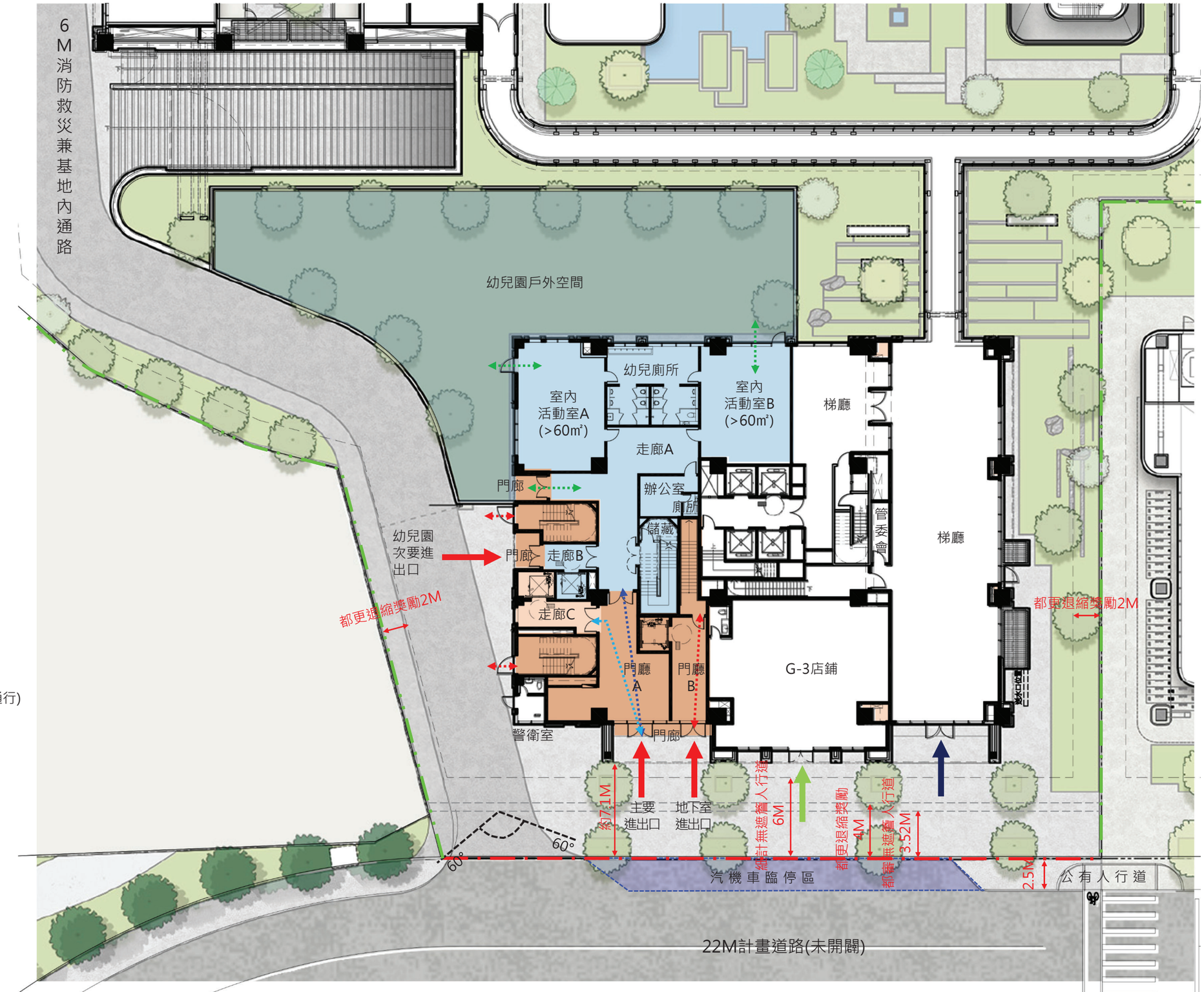
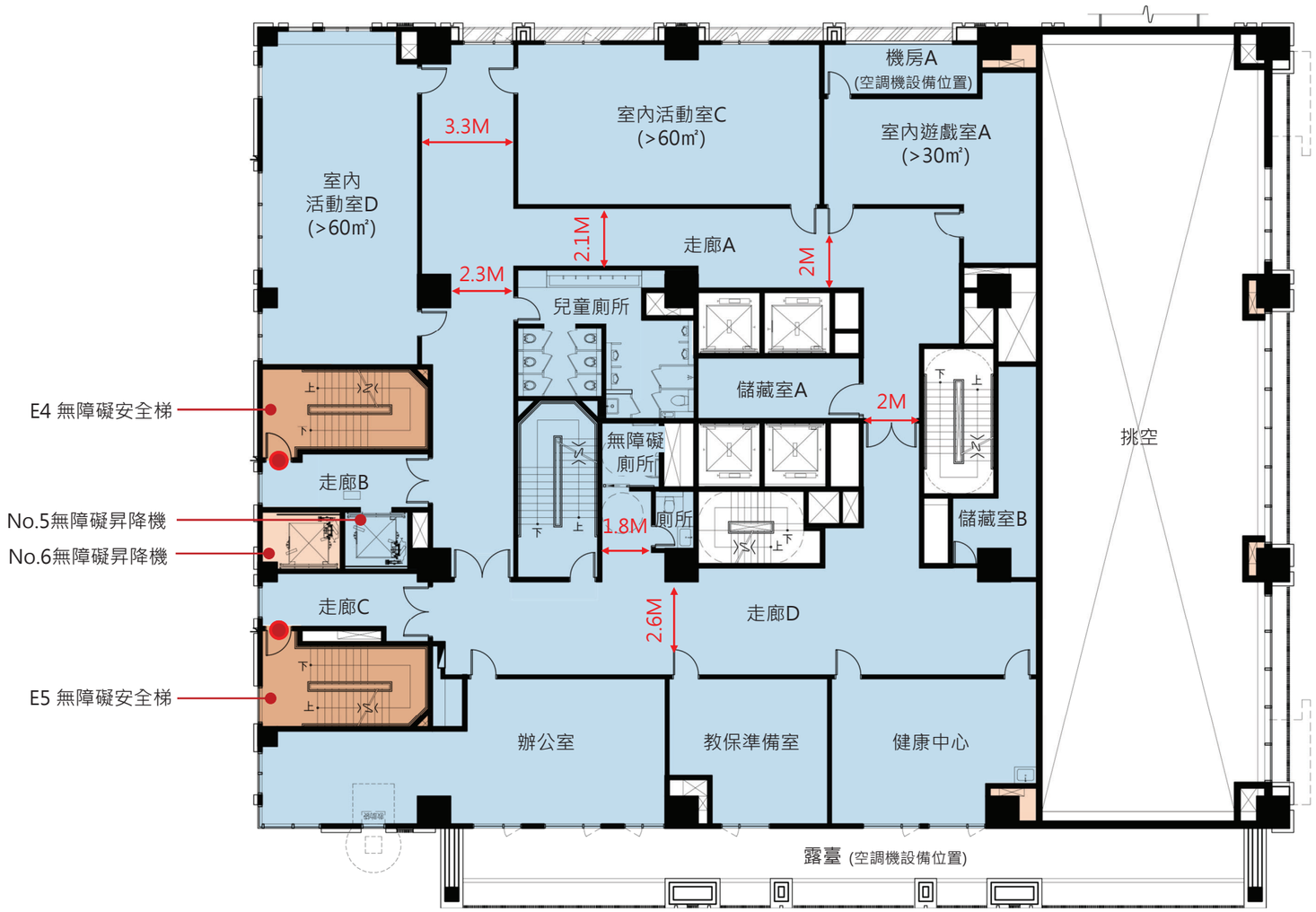


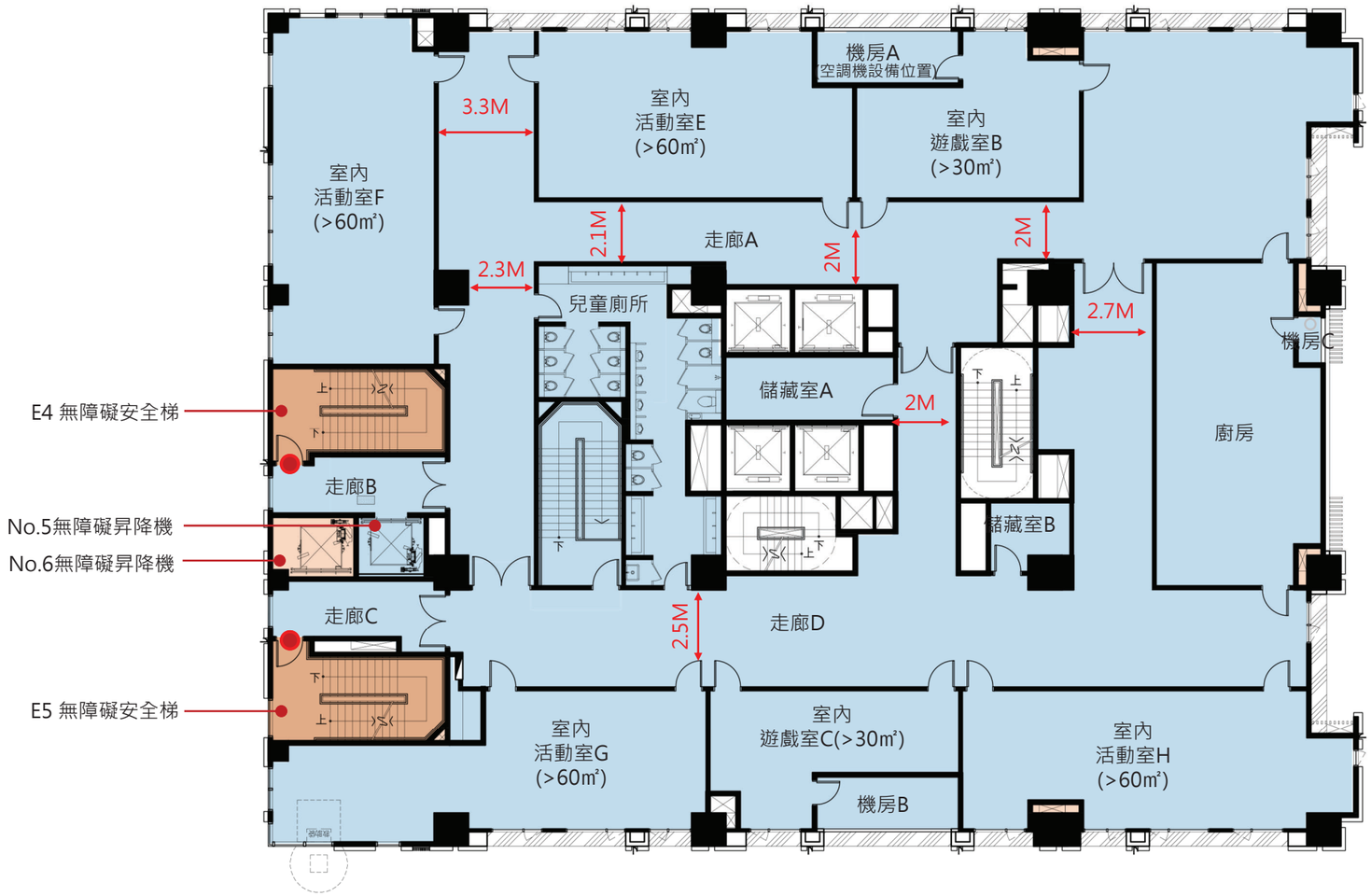
圖10-16公益設施(公共化幼兒園及公共托老中心)地面層平面圖



圖例:

- 管制點
- 公益設施共用空間(梯廳、安全梯)
- 公共化幼兒園
- 公共托老中心

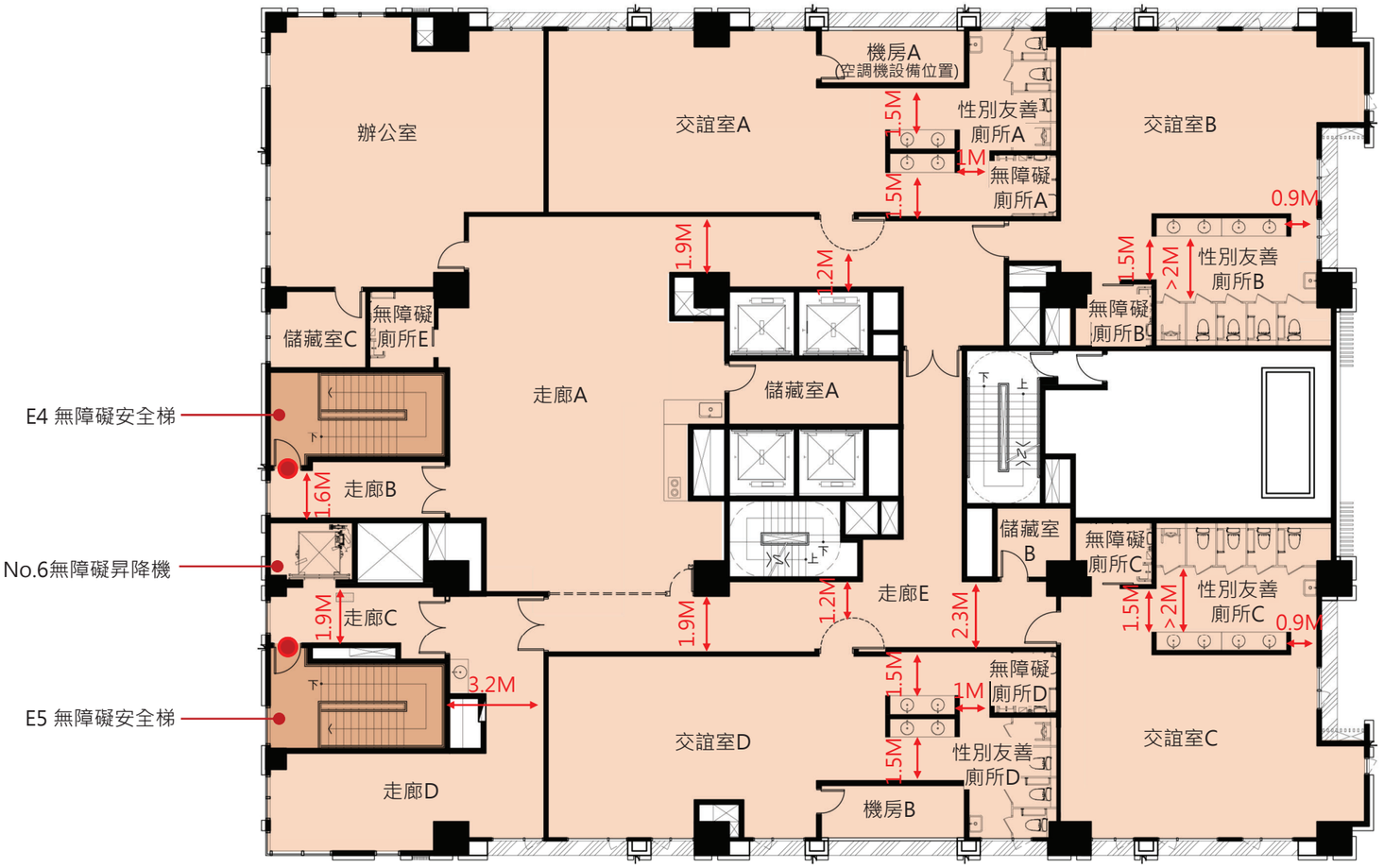
圖10-17 公益設施(公共化幼兒園)地上二層平面圖 2 4 8m



圖例:

- 管制點
- 公益設施共用空間(梯廳、安全梯)
- 公共化幼兒園
- 公共托老中心

圖10-18 公益設施(公共化幼兒園)地上三層平面圖 2 4 8m



圖例:

- 管制點
- 公益設施共用空間(梯廳、安全梯)
- 公共托老中心

圖10-19 公益設施(公共托老中心)地上四層平面圖 2 4 8m

公益設施-國民運動中心

依都市計畫法新北市施行細則規定申請基準容積加給說明依「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二」之規定，本案基地鄰接 22公尺計畫道路，面積大於 2,000平方公尺，且臨接基地面前道路面寬連續達 20 公尺以上，得酌予加給基準容積率比例 10%，並捐贈加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分。

本案應捐贈公益性設施樓地板面積總計為 6,648.23 ㎡，計算如下：
(一)特專一 AB 棟：14,335. 96 ㎡×300%=43,007.88㎡。
(二)特專一 C 棟：4,208.47 ㎡×300%=12,625.41㎡。
(三)特專一D棟：4,533.56 ㎡×300%=13,600.68 ㎡。
(四)特專三 A~F 棟：19,915.72 ㎡×288%=57,357.27 ㎡。
(五)特專三 G 棟：2,213 ㎡×288%=6,373.44 ㎡。
合計：
43,007.88㎡+ 12,625.41㎡+ 13,600.68㎡+ 57,357.27㎡+ 6,373.44 ㎡=132,964.68㎡
132,964.68㎡ ×10% ×50%=6,648.23㎡

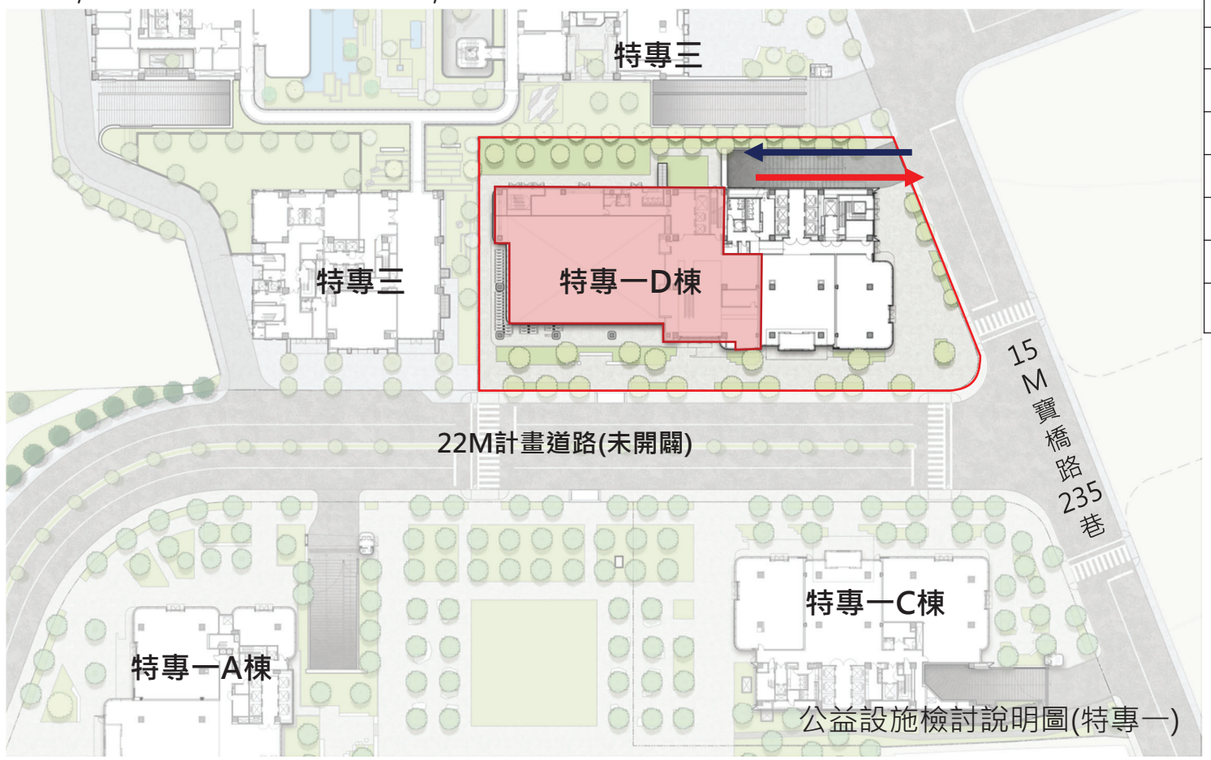


圖10-20公益設施(國民運動中心)檢討圖

檢討說明:
公益設施規劃為 : 安全梯(B5~B4)、汽車停車場(B3~B2)、機車停車場(B2)、國民運動中心 (B1~7F)、機房(8F)

公益設施面積表:

單位:平方公尺

樓層	A.樓地板面積	B.梯廳、安全梯、機電設備空間面積	C.陽台面積	D.梯廳+陽台15%回計	E.公益設施實設面積 (A-B+D)
B5	21.36	21.36	0	0	0
B4	21.36	21.36	0	0	0
B3	207.10	51.55	0	0	165.03
B2	293.12	40.26	0	0	252.86
B1	1,681.94	127.06	0	0	1,554.88
1F	757.94	113.08	0	0	644.86
2F	1,901.88	169.00	0	0	1,732.88
3F	1,046.09	170.24	57.50	0	875.85
4F	1,257.91	168.40	12.06	0	1,089.51
5F	2,228.34	167.05	10.88	0	2,061.29
6F	1,214.96	167.05	10.88	0	1,047.91
7F	1,348.85	167.69	0	0	1,181.16
8F	117.89	14.69	0	0	103.20
總計	12,098.74	1,389.31	91.32	0	10,709.43

特專一 D棟 國民運動中心公益設施實設樓地板面積總計 : 12,098.74㎡
國民運動中心公益設施實設容積樓地板面積 : 10,709.43㎡

更新單元二應捐贈公益設施容積樓地板面積 : 6,648.23㎡
(特專三 E棟已捐贈托幼及托老容積樓地板面積2,773.91㎡)
區運中心計捐贈公益設施容積樓地板面積 : 6,648.23㎡-2,773.91㎡= 3,874.32㎡
(10,709.43㎡-3,874.32㎡=6,835.11㎡ 計入容積檢討)

公益設施管理維護經費:
依新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點辦理公益設施規劃為 : 國民運動中心 (B1~8F)
面積 = 3,874.32 (計捐贈公益設施實設容積面積) + 1,389.31X3,874.32/10,709.43 (梯廳、安全梯、機電設備空間面積依比例分算) = 4,376.93㎡
管理維護基金 = 4,376.93 X 250 (元/年) X 30 年 = 32,826,975元
公益設施管理維護基金合計 = 32,826,975元
註:實際捐贈公益設施容積樓地板面積依建造執照為準。

公益設施停車空間檢討說明:

1. 依建築技術規則第59條檢討：
   第三類 體育設施
   (10,807.44 (停車樓地板面積) - 500) / 200 =51.54，
   取52輛。
2. 法定機車數量檢討:
   機車設置依細部計畫規定，不得低於法定汽車停車位數，取52輛。
3. 自行車依都審原則檢討以法定機車數量15%停放設置，
   52 x 15 % = 7.8，取8輛。
4. 無障礙汽車數量檢討:
   依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。
5. 無障礙機車數量檢討:
   依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。
6. 法定社區使用車位檢討:
   依建築技術規則以法定汽車數量加計2%設置，
   52 x 2 % = 1.04，取2輛。
7. 法定婦幼車位檢討
   依兒童及少年福利與權益保障法應保留法定汽車數量2%之汽車停車位，
   52 x 2 % = 1.04，取2輛。

圖例:

- 公益設施免計容積空間 (梯廳、安全梯、共用機電設備)
- 公益設施汽車、機車、自行車位(捐贈)
- 公益設施汽車 (選配)
- 公益設施實設範圍
- 公益設施停車空間範圍
- 機車進場動線
- 機車出場動線
- 汽車進場動線
- 汽車出場動線
- 管制點

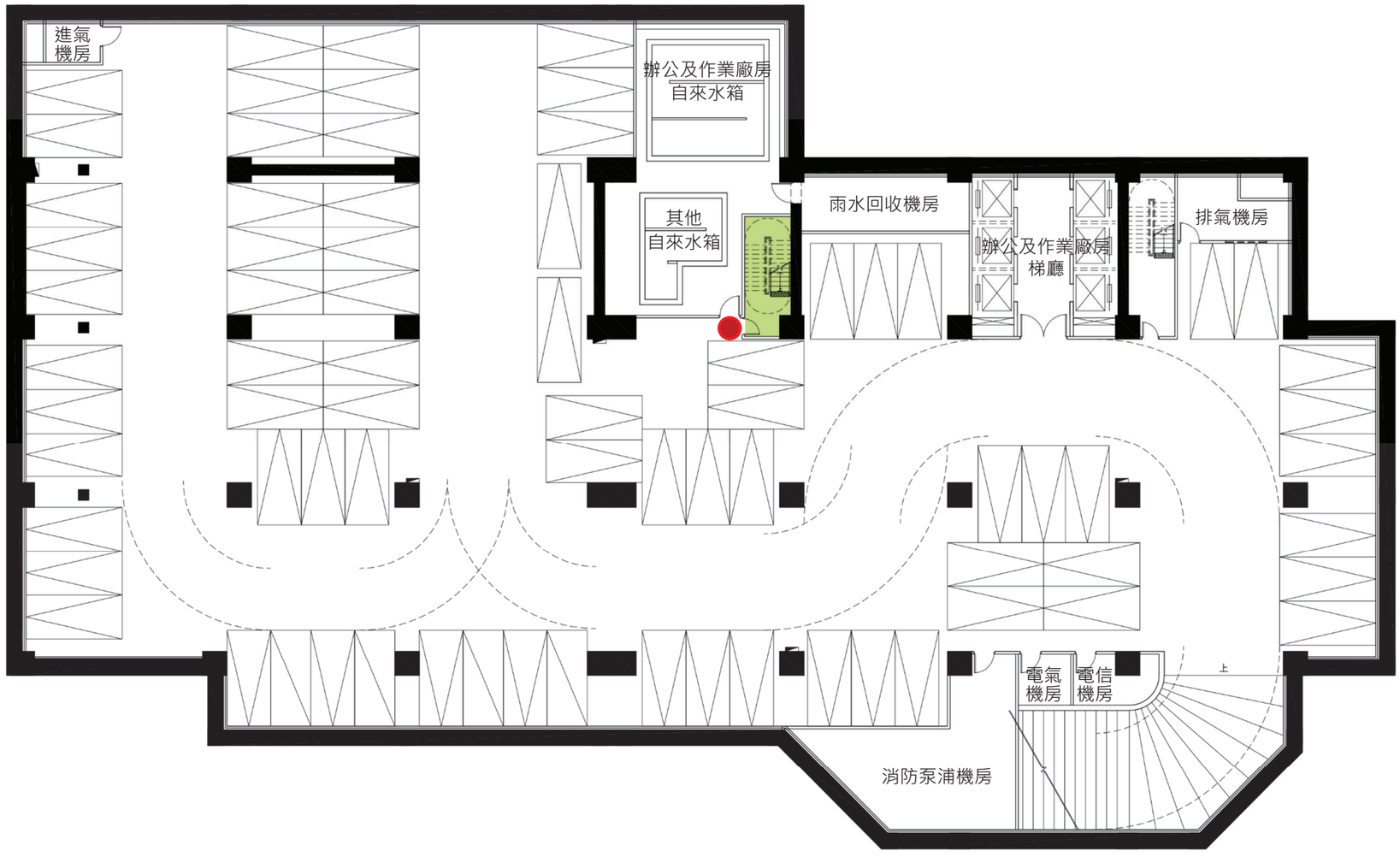


圖10-21 公益設施(國民運動中心)地下五層平面圖 3 6 12m

公益設施停車空間檢討說明:

1. 依建築技術規則第59條檢討：
   第三類 體育設施
   (10,807.44 (停車樓地板面積) - 500) / 200 =51.54，
   取52輛。
2. 法定機車數量檢討:
   機車設置依細部計畫規定，不得低於法定汽車停車位數，取52輛。
3. 自行車依都審原則檢討以法定機車數量15%停放設置，
   52 x 15 % = 7.8，取8輛。
4. 無障礙汽車數量檢討:
   依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。
5. 無障礙機車數量檢討:
   依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。
6. 法定社區使用車位檢討:
   依建築技術規則以法定汽車數量加計2%設置，
   52 x 2 % = 1.04，取2輛。
7. 法定婦幼車位檢討
   依兒童及少年福利與權益保障法應保留法定汽車數量2%之汽車停車位，
   52 x 2 % = 1.04，取2輛。

圖例:

- 公益設施免計容積空間 (梯廳、安全梯、共用機電設備)
- 公益設施汽車、機車、自行車位(捐贈)
- 公益設施汽車 (選配)
- 公益設施實設範圍
- 公益設施停車空間範圍
- 機車進場動線
- 機車出場動線
- 汽車進場動線
- 汽車出場動線
- 管制點



圖10-22 公益設施(國民運動中心)地下四層平面圖 3 6 12m

公益設施停車空間檢討說明:

1. 依建築技術規則第59條檢討：
   第三類 體育設施
   (10,807.44 (停車樓地板面積) - 500) / 200 =51.54，
   取52輛。
2. 法定機車數量檢討:
   機車設置依細部計畫規定，不得低於法定汽車停車位數，取52輛。
3. 自行車依都審原則檢討以法定機車數量15%停放設置，
   52 x 15 % = 7.8，取8輛。
4. 無障礙汽車數量檢討:
   依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。
5. 無障礙機車數量檢討:
   依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。
6. 法定社區使用車位檢討:
   依建築技術規則以法定汽車數量加計2%設置，
   52 x 2 % = 1.04，取2輛。
7. 法定婦幼車位檢討
   依兒童及少年福利與權益保障法應保留法定汽車數量2%之汽車停車位，
   52 x 2 % = 1.04，取2輛。

圖例:

- 公益設施免計容積空間 (梯廳、安全梯、共用機電設備)
- 公益設施汽車、機車、自行車位(捐贈)
- 公益設施汽車 (選配)
- 公益設施實設範圍
- 公益設施停車空間範圍
- 機車進場動線
- 機車出場動線
- 汽車進場動線
- 汽車出場動線
- 管制點

停車數量檢討:

樓層	汽車 (捐贈)	汽車 (選配)	機車	自行車	社區使用車位
B3	0	30	0	0	0
B2	19	3	52	0	0
B1	0	0	0	0	2
1F	0	0	0	8	0
總計	19 (含1部無障礙車位及2部婦幼車位)	33 (含1部無障礙車位)	52 (含2部無障礙車位)	8	2



圖10-23 公益設施(國民運動中心)地下三層平面圖 3 6 12m

公益設施停車空間檢討說明:

1. 依建築技術規則第59條檢討：
   第三類 體育設施
   (10,807.44 (停車樓地板面積) - 500) / 200 =51.54，
   取52輛。
2. 法定機車數量檢討:
   機車設置依細部計畫規定，不得低於法定汽車停車位數，取52輛。
3. 自行車依都審原則檢討以法定機車數量15%停放設置，
   52 x 15 % = 7.8，取8輛。
4. 無障礙汽車數量檢討:
   依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。
5. 無障礙機車數量檢討:
   依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。
6. 法定社區使用車位檢討:
   依建築技術規則以法定汽車數量加計2%設置，
   52 x 2 % = 1.04，取2輛。
7. 法定婦幼車位檢討
   依兒童及少年福利與權益保障法應保留法定汽車數量2%之汽車停車位，
   52 x 2 % = 1.04，取2輛。

圖例:

- 公益設施免計容積空間 (梯廳、安全梯、共用機電設備)
- 公益設施汽車、機車、自行車位(捐贈)
- 公益設施汽車 (選配)
- 公益設施實設範圍
- 公益設施停車空間範圍
- 機車進場動線
- 機車出場動線
- 汽車進場動線
- 汽車出場動線
- 管制點

停車數量檢討:

樓層	汽車 (捐贈)	汽車 (選配)	機車	自行車	社區使用車位
B3	0	30	0	0	0
B2	19	3	52	0	0
B1	0	0	0	0	2
1F	0	0	0	8	0
總計	19 (含1部無障礙車位及2部婦幼車位)	33 (含1部無障礙車位)	52 (含2部無障礙車位)	8	2

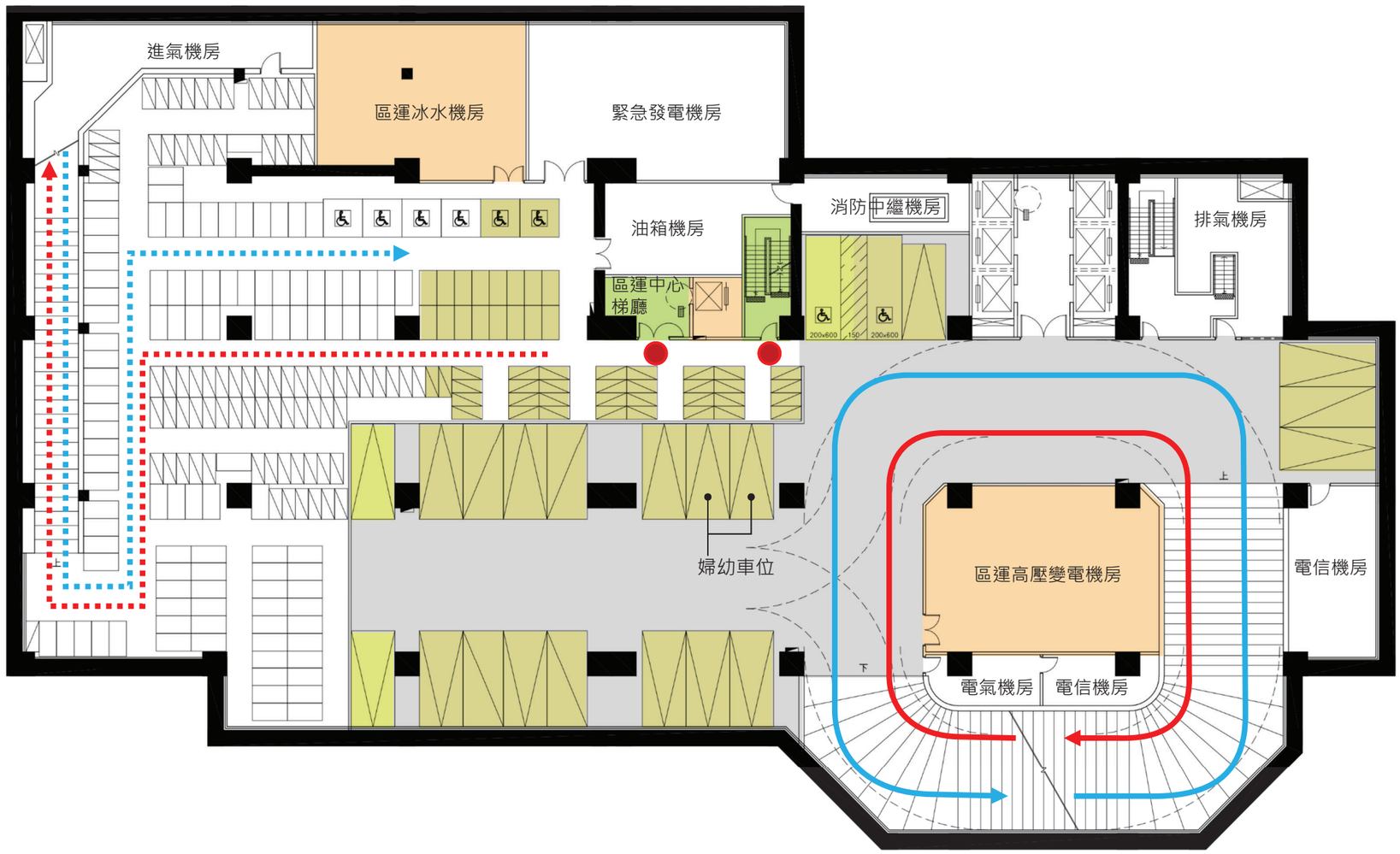


圖10-24 公益設施(國民運動中心)地下二層平面圖 3 6 12m

公益設施停車空間檢討說明:

1. 依建築技術規則第59條檢討：
   第三類 體育設施
   (10,807.44 (停車樓地板面積) - 500) / 200 =51.54，
   取52輛。
2. 法定機車數量檢討:
   機車設置依細部計畫規定，不得低於法定汽車停車位數，取52輛。
3. 自行車依都審原則檢討以法定機車數量15%停放設置，
   52 x 15 % = 7.8，取8輛。
4. 無障礙汽車數量檢討:
   依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。
5. 無障礙機車數量檢討:
   依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。
6. 法定社區使用車位檢討:
   依建築技術規則以法定汽車數量加計2%設置，
   52 x 2 % = 1.04，取2輛。
7. 法定婦幼車位檢討
   依兒童及少年福利與權益保障法應保留法定汽車數量2%之汽車停車位，
   52 x 2 % = 1.04，取2輛。

圖例:

- 公益設施免計容積空間 (梯廳、安全梯、共用機電設備)
- 公益設施汽車、機車、自行車位(捐贈)
- 公益設施汽車 (選配)
- 公益設施實設範圍
- 公益設施停車空間範圍
- 機車進場動線
- 機車出場動線
- 汽車進場動線
- 汽車出場動線
- 管制點

停車數量檢討:

樓層	汽車 (捐贈)	汽車 (選配)	機車	自行車	社區使用車位
B3	0	30	0	0	0
B2	19	3	52	0	0
B1	0	0	0	0	2
1F	0	0	0	8	0
總計	19 (含1部無障礙車位及2部婦幼車位)	33 (含1部無障礙車位)	52 (含2部無障礙車位)	8	2



圖10-25 公益設施(國民運動中心)地下一層平面圖 3 6 12m

停車數量檢討:

樓層	汽車 (捐贈)	汽車 (選配)	機車	自行車	社區使用車位
B3	0	30	0	0	0
B2	19	3	52	0	0
B1	0	0	0	0	2
1F	0	0	0	8	0
總計	19 (含1部無障礙車位及2部婦幼車位)	33 (含1部無障礙車位)	52 (含2部無障礙車位)	8	2

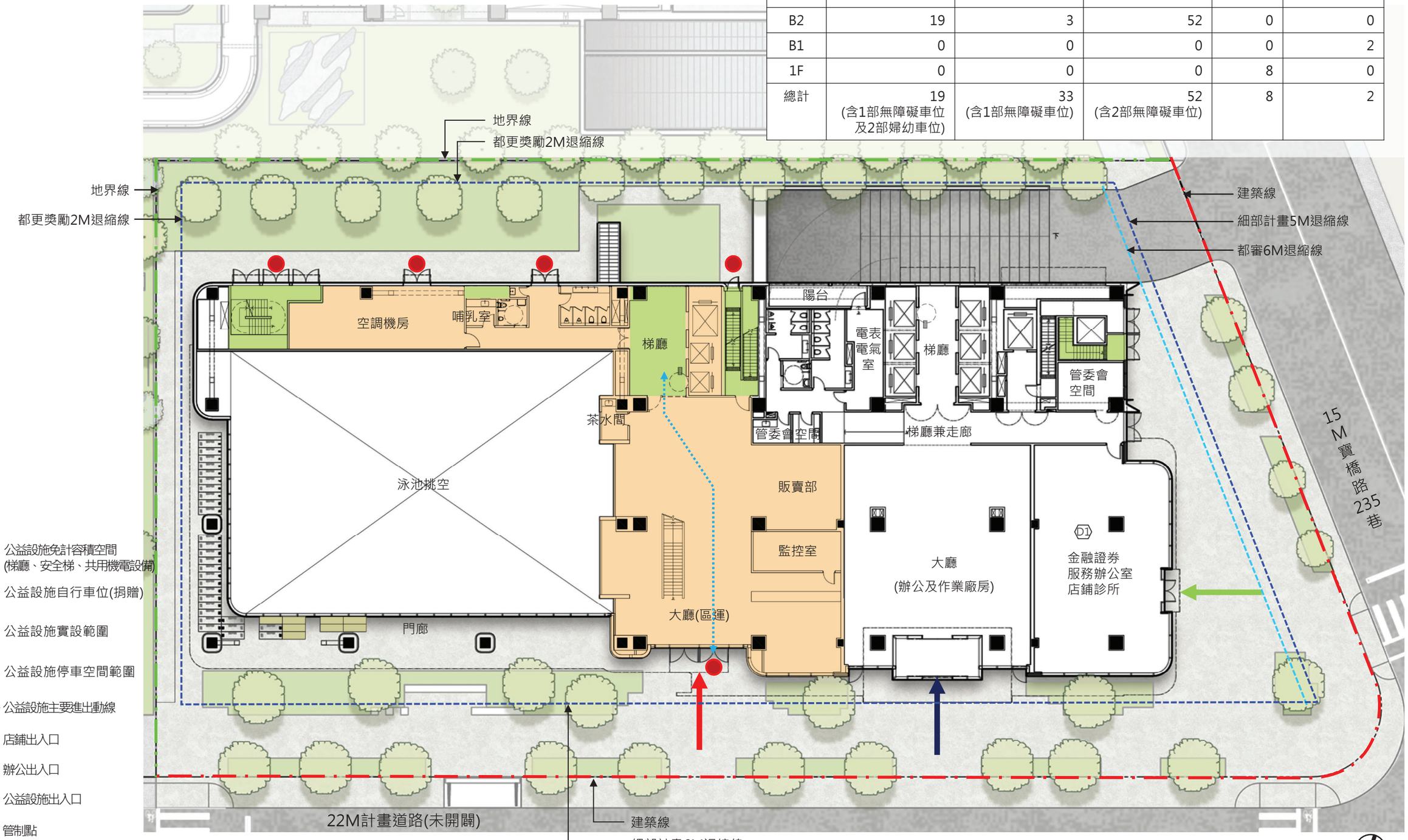


圖10-26 公益設施(國民運動中心)地面層平面圖 3 6 12m



圖10-27 公益設施(國民運動中心)地上二層平面圖

3 6 12m

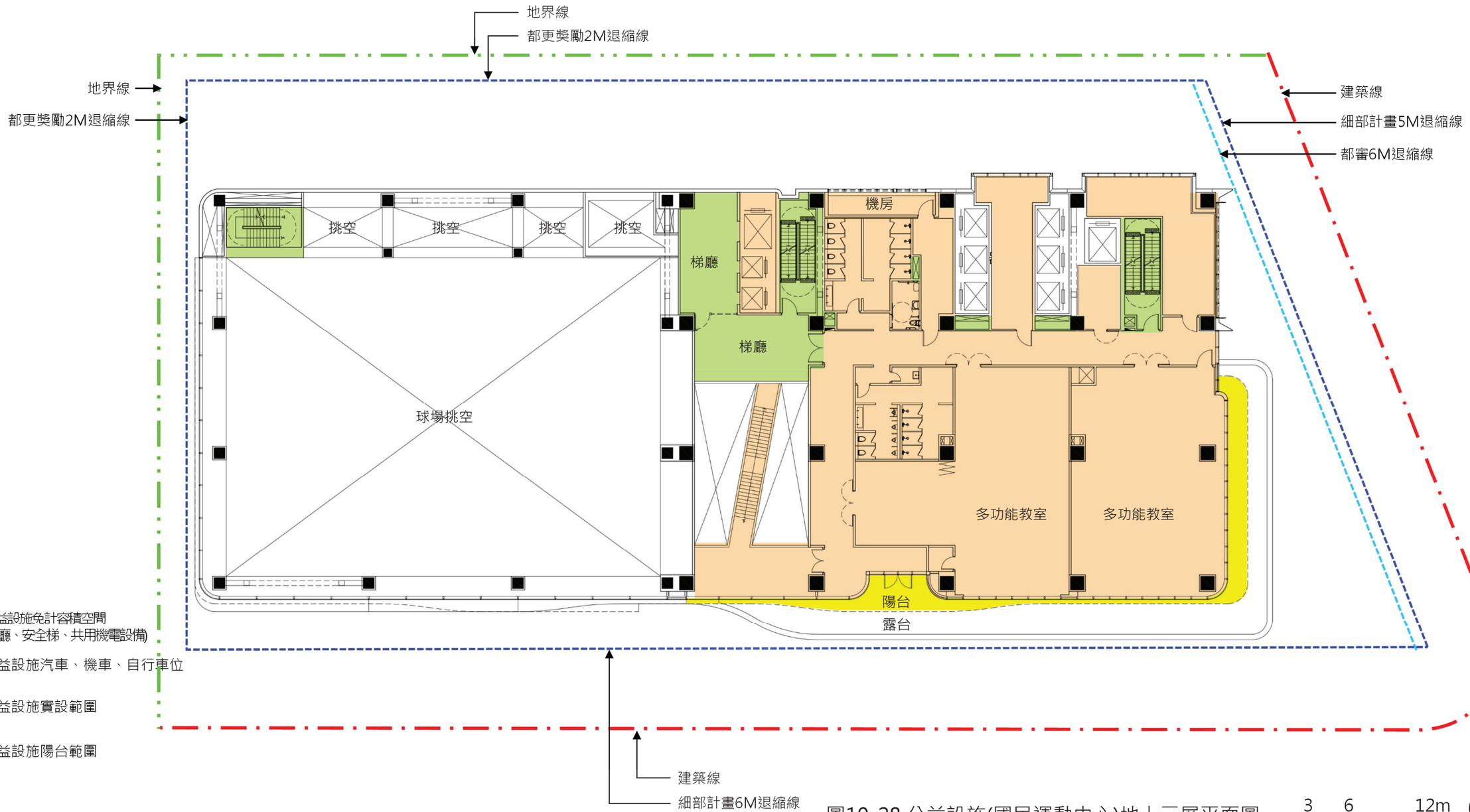


圖10-28 公益設施(國民運動中心)地上三層平面圖

3 6 12m

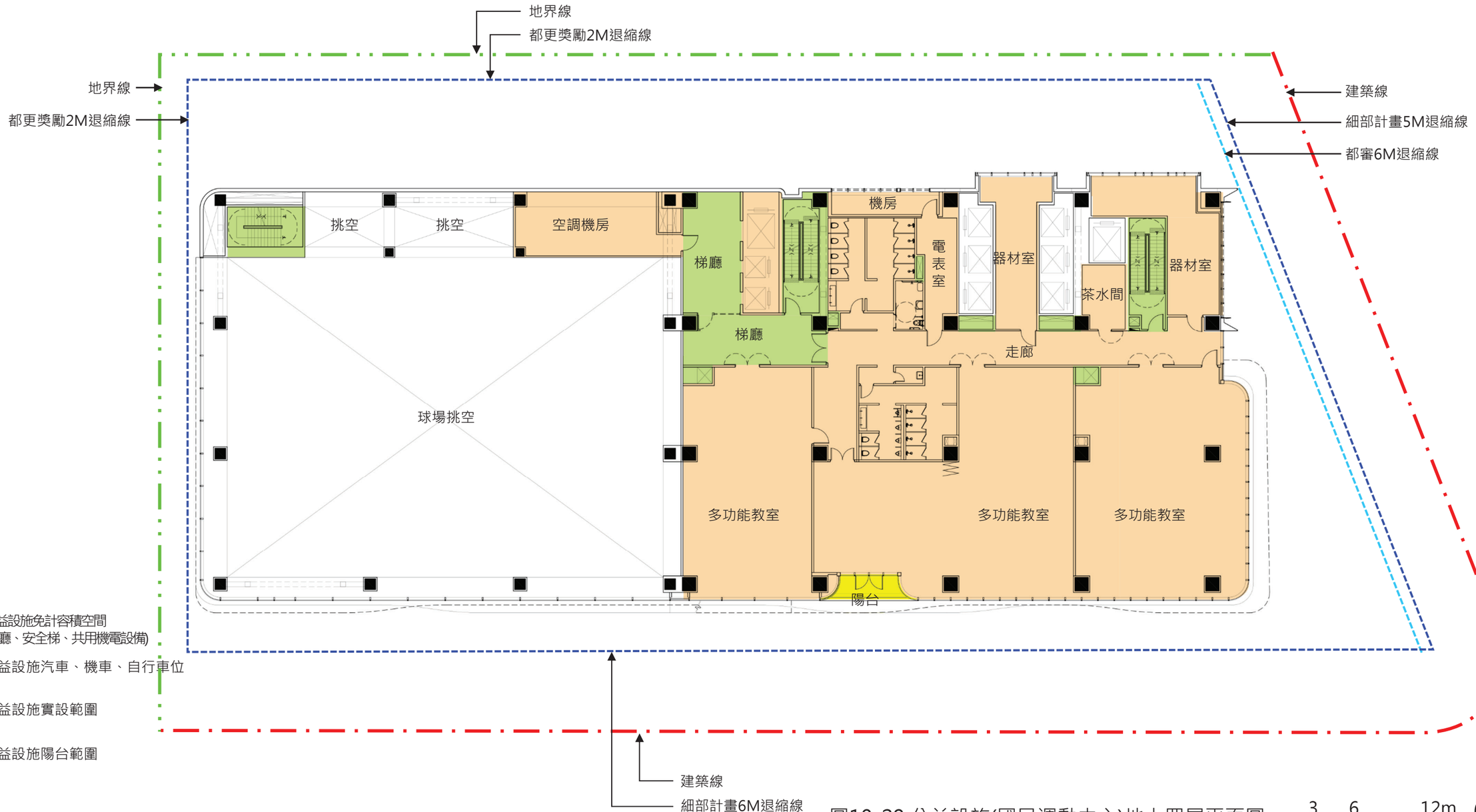


圖10-29 公益設施(國民運動中心)地上四層平面圖



圖10-30 公益設施(國民運動中心)地上五層平面圖

3 6 12m

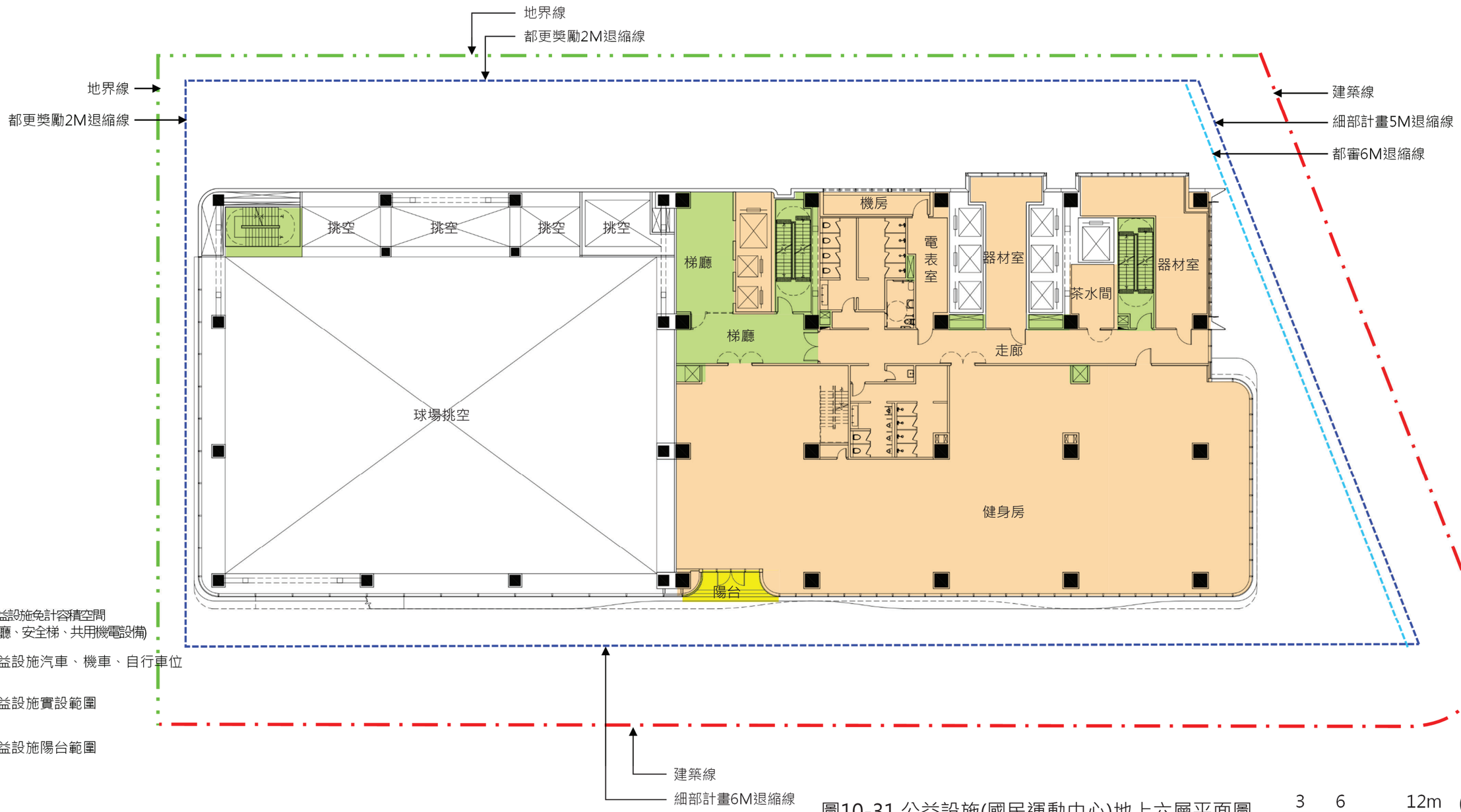


圖10-31 公益設施(國民運動中心)地上六層平面圖

3 6 12m

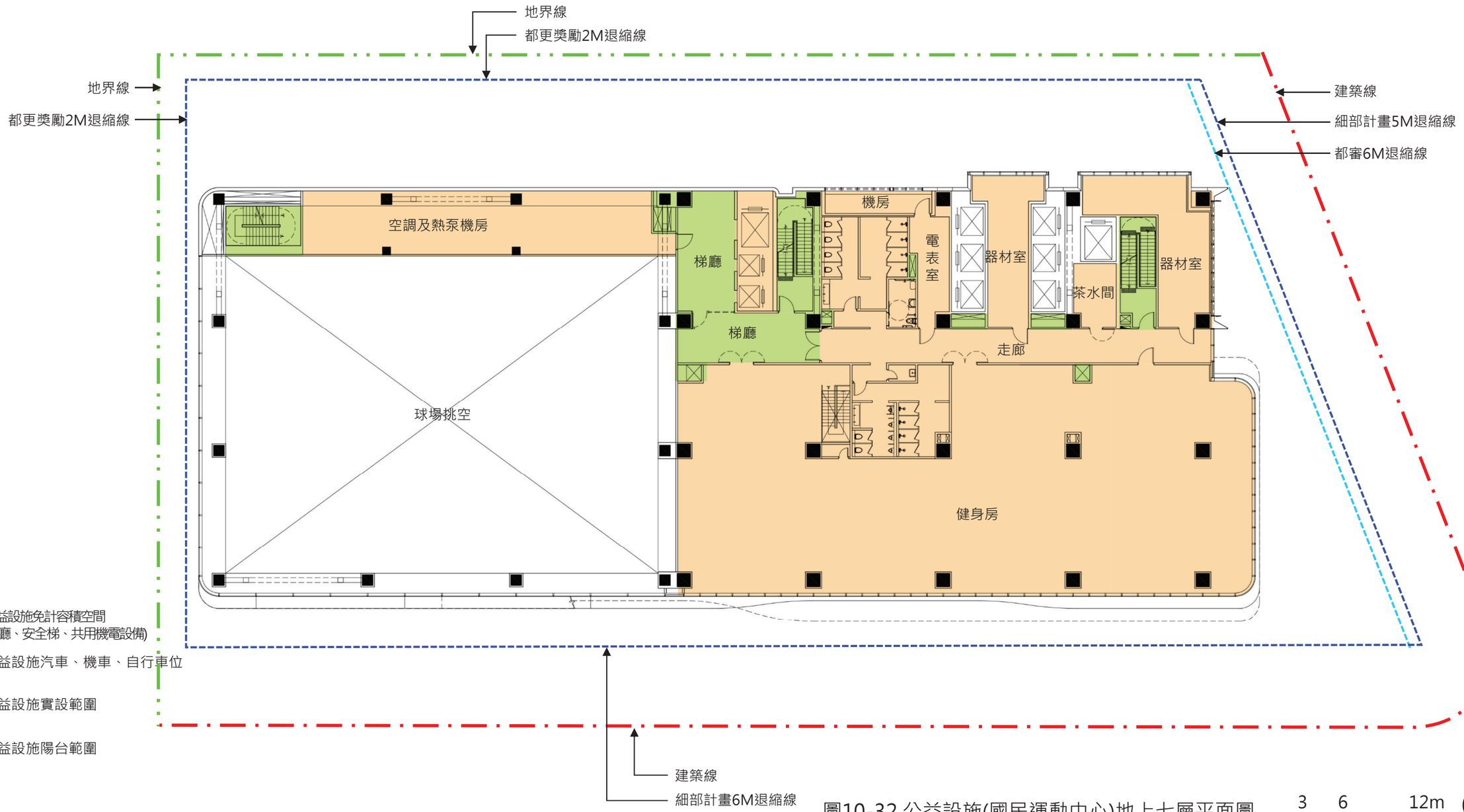


圖10-32 公益設施(國民運動中心)地上七層平面圖

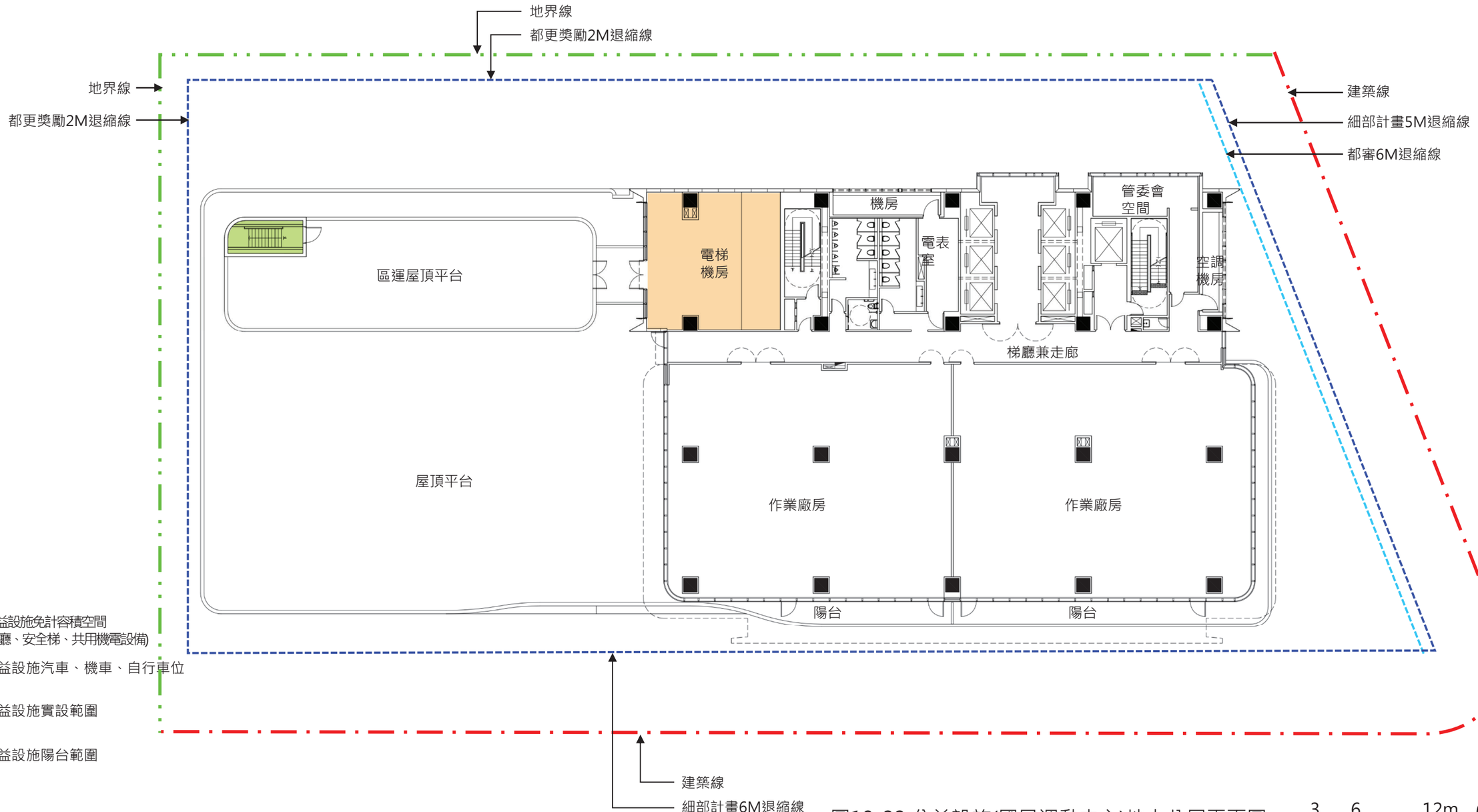


圖10-33 公益設施(國民運動中心)地上八層平面圖 3 6 12m

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

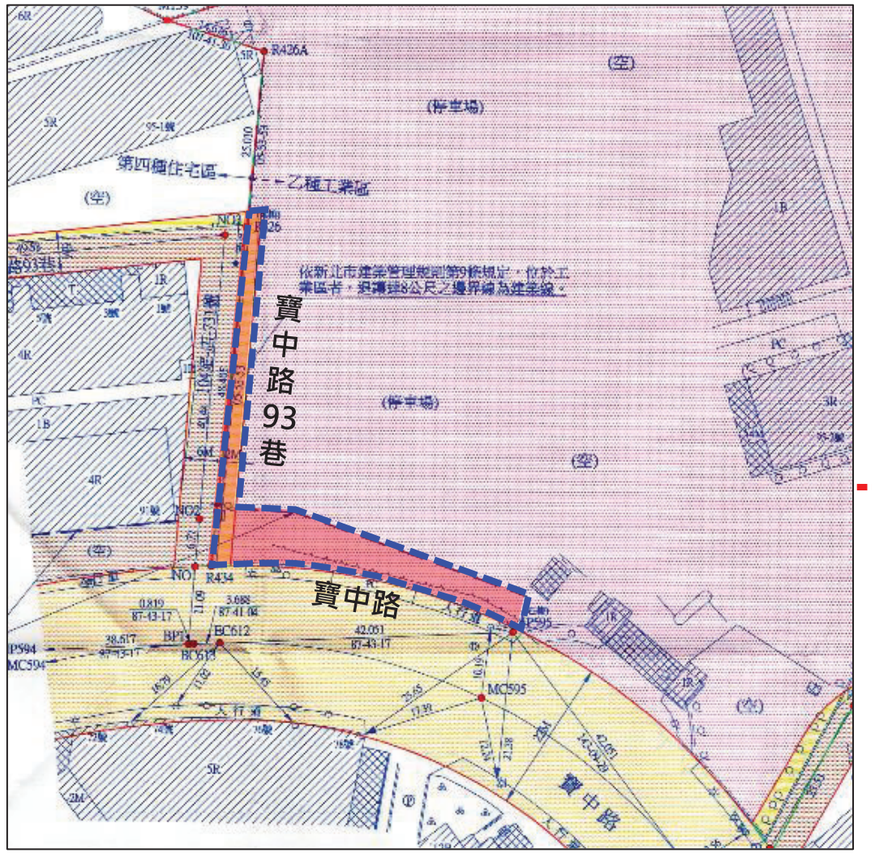
現有巷道廢止

更新單元範圍內現有巷道為寶中路、寶中路93巷及寶中路97巷，處理方式如下：

- **寶中路**：依都更審議原則屬「大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開關者。」**予以廢止。**

- **寶中路93巷**：部分位於本案範圍,部分位於鄰案事業計畫範圍。本案範圍內現有巷道已變更為廣場用地，鄰案審議中事業計畫亦廢止該現有巷道，故依都更審議原則「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微」**予以廢止。**

- **寶中路97巷**：未來維持供公眾通行，無涉及現有巷道廢止。



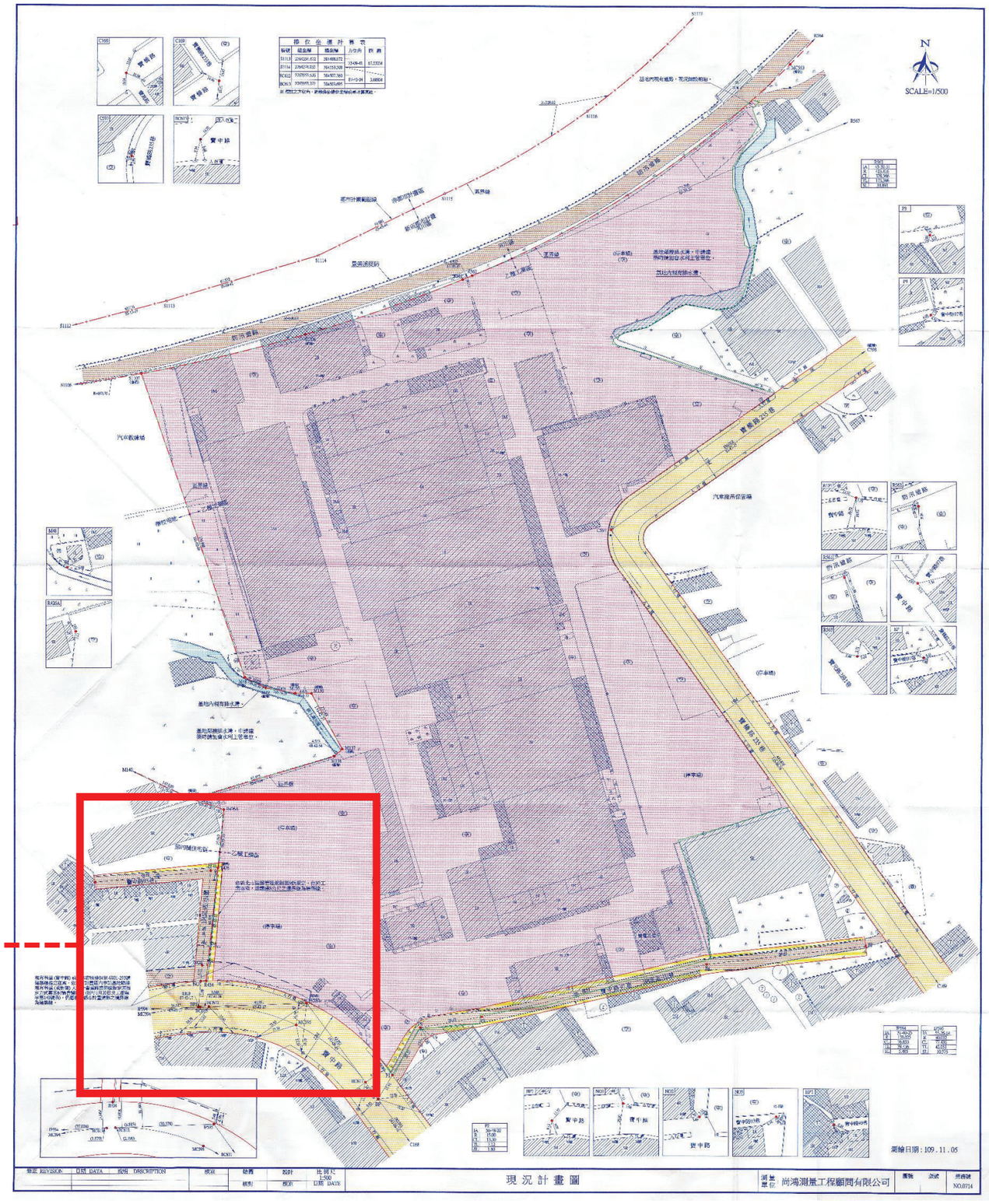


圖 11-1 現有巷道廢止說明圖

現況雨水下水道系統

整體基地周圍道路設有側溝及雨水下水道，基地內排水分區主要分為東西兩側，基地西側主要範圍屬寶興里排水系統，基地東側以寶斗厝排水系統為主，兩排水系統皆屬寶元抽水站排水系統。

寶興里排水上游為人孔(N4333-F03)，寶中路有一東南向西北流之箱涵(人孔N4333-F03至N4333-014)，並於人孔(N4333-014)進行分流至基地內下水道，基地內西南側雨水下水道箱涵(人孔N4333-014至4333-F02)，穿越基地，基地西側雨水下水道人孔N4333-F02至寶元抽水站之梯形渠道，基地主要排水由建築排水及工業區內道路側溝匯集地表逕流後排至寶興里排水，最終匯入寶元抽水站排至景美溪。

設計目標及構想

既有箱涵段(N4333-014-4333-F02)目前位於特專一區A棟基礎及相關地下設施區域，將與後續工程衝突，考量基地內後續規畫新闢計畫道路段(22m)，目前規劃將既有雨水下水道系統將配合相關道路工程、側溝系統向新北市水利局申請水路改道。



圖 11-2 水道改道計畫圖

二、建築興建計畫

表11-1建築興建計畫表

項目		【特專一AB棟】	【特專一C棟】	【特專一D棟】	【特專三A~F棟】		【特專三G棟】
棟別數		四幢四棟	兩幢兩棟	一幢兩棟	兩幢七棟		兩幢兩棟
構造別		鋼骨造	鋼骨造	鋼骨造	鋼骨造		鋼骨造
地上/地下層數		A棟：地上十九層 B棟：地上二十一層 /地下四層	地上十八層/地下五層	地上二十一層/地下五層	A棟：地上三十三層 B棟：地上三十層 C棟：地上三十二層 D棟：地上三十二層 E棟：地上二十九層 F棟：地上三十一層 /地下五層		地上二十二層/地下五層
規劃單元	總單元	A棟：71戶 B棟：101戶	53戶	42戶	1344戶		168戶
	住宅單元	A、B棟：住宅0戶	住宅0戶	住宅0戶	住宅1335戶		住宅168戶
	商業單元	A棟：店鋪2戶、服務辦公室37戶 B棟：店鋪4戶、服務辦公室57戶	店鋪2戶、服務辦公室30戶	店鋪1戶、服務辦公室24戶	店鋪7戶、服務辦公室0戶		店鋪0戶、服務辦公室0戶
	工業單元	A棟：作業廠房32戶 B棟：作業廠房40戶	作業廠房21戶	作業廠房16戶	作業廠房0戶		作業廠房0戶
	其他	無	無	國民運動中心1戶	公共化幼兒園1戶、 公共托老中心1戶		無
汽車位	法定汽車位	474部	138部	155部	1354部		156部
	自設汽車位	341部	124部	82部	52部		0部
	小計	815部	262部	237部	1406部		156部
機車位	法定機車位	646部	191部	194部	1358部		180部
	自設機車位	210部	58部	47部	0部		0部
	小計	856部	249部	241部	1358部		180部
社區使用車位	法定社區使用車位	10部	3部	5部	28部		4部
	自設社區使用車位	2部	1部	0部	0部		0部
	小計	12部	4部	5部	28部		4部
自行車位	法定自行車位	97部	29部	30部	205部		27部
	自設自行車位	31部	9部	7部	0部		0部
	小計	128部	38部	37部	205部		27部
公益設施	項目	無	無	國民運動中心	公共化幼兒園	公共托老中心	無
	位於樓層	-	-	地下一層至地上八層	地上一至三層	地上四層	-
	面積	-	-	10,709.43㎡ (其中3,874.32 ㎡為捐贈部分， 6,835.11㎡由新北市政府財政局以市有權值選配。	1,867.05㎡	906.86㎡	-

全區建築基地分割



圖11-3 建築基地分割說明圖 15 30 60m

全區街廓配置圖說明





都市計畫跨堤架空走廊相關規定已取消。

本基地北側景美溪未整治，使用人數不多，且架空走廊有維養、產權等爭議，故都市計畫委員會已刪除牆面線、架空走廊及露臺集中等相關規定。

圖例:

- 特專一、特專三基地範圍
- 公共設施用地
- 鄰地主要建物
- 車行、人行、自行車動線
- 自行車道
- 自行車出入口
- 捷運站

圖11-4 周遭鄰地關係圖　50　200m

全區街廓配置圖說明

配置規劃自河岸向內延伸，依序為特專三住宅簇群(新建)、特專一廠辦園區(新建)。採超高層的量體計畫，留設更寬廣的地面層都市空間，並以居住者的「歸家經驗」與工作者的「生活環境」為核心考量，在住宅區透過如美術館般通透的室內環廊，串聯學習、運動、娛樂、交際等公設空間，並以穿梭於群樓間的星空步道與中庭自然地景緊密連結；廠辦園區則是透過地景式的都市廣場、活絡便利的沿街商業帶，塑造具生活與便利性的工作環境。

圖例:

- 特專一、特專三基地範圍
- 公共設施用地
- 集中留設 6 公尺以上供自行車道及人行使用
- 指定留設 5 公尺以上無遮簷人行步道
- 專三沿接河岸友善開放空間，可供自行車及人行使用
- 廣場式開放空間，面積500平方公尺以上
- 路口自行車穿越道



圖11-5 全區街廓配置圖

表11-2 面積計算表【特專一AB棟】(一)

面積計算表								
1	基地地號		新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地					
2	基地使用分區		第一種特定專用區					
3	基地面積（㎡）		14,335.96 ㎡					
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	55%					
		允建建築面積（㎡）	= 14,335.96㎡×55% = 7,884.78㎡					
		設計建蔽率（%）	34.85%					
		實設建築面積（㎡）	4,996.19㎡					
5	容積率	基準容積率（%）	330%					
		基準容積（㎡）	14,335.96㎡×330% = 47,308.67㎡					
		允建容積率（%）	495%					
		允建總容積樓地板面積（㎡）	70,962.99㎡					
		實設容積率（%）	495%					
		實設容積樓地板面積（㎡）	70,962.69㎡					
6	開挖率	法定開挖率（%）	65.35%					
		開挖面積（㎡）	9,141.87㎡					
		實設開挖率（%）	63.77%					
7	申請各項容積項目	總計	50%（23,654.32㎡）	其他容獎	0%（0㎡）	容積移轉 0%（0㎡）	區內	0%（0㎡）
		都市更新容獎	50%（23,654.32㎡）	增額容積	0%（0㎡）		區外	0%（0㎡）
8	樓層興建數及構造	地上二十一層、地下四層、鋼骨造						

各層面積計算	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
地下四層	9,105.91	26.13	0	平面式汽車停車空間/機電設備空間	3.3
地下三層	9,105.91	26.13	0	平面式汽車停車空間/機電設備空間	3.3
地下二層	9,105.91	26.13	0	平面式汽車停車空間/機電設備空間	3.3
地下一層	9,131.66	38.66	0	防空避難空間兼平面式汽機車停車空間/機電設備空間	4.5
一層	4,912.75	2,437.61	6	餐飲場所、金融證券、服務辦公室、店鋪診所、管委會空間	5.9
二層	3,499.66	2,693.12	3	餐飲場所、金融證券、服務辦公室、店鋪診所	4.1
三層	4,466.61	3,557.46	9	作業廠房	4.1
四層	4,537.16	3,593.74	9	作業廠房	4.1

8	五層	4,537.16	3,593.74	9	作業廠房	4.1
	六層	4,537.16	3,593.74	9	作業廠房	4.1
	七層	4,537.16	3,593.74	9	作業廠房	4.1
	八層	4,537.16	3,593.74	9	作業廠房	4.1
	九層	4,537.16	3,593.74	9	作業廠房	4.1
	十層	4,537.16	3,593.74	9	作業廠房	4.1
	十一層	4,537.16	3,593.74	9	服務辦公室	4.1
	十二層	4,537.16	3,593.74	9	服務辦公室	4.1
	十三層	4,537.16	3,593.74	9	服務辦公室	4.1
	十四層	4,537.16	3,593.74	9	服務辦公室	4.1
	十五層	4,537.16	3,593.74	9	服務辦公室	4.1
	十六層	4,537.16	3,593.74	9	服務辦公室	4.1
	十七層	4,537.16	3,593.74	9	服務辦公室	4.1
	十八層	4,537.16	3,593.74	9	服務辦公室	4.1
	十九層	4,537.16	3,593.74	9	服務辦公室	4.1
	二十層	2,536.98	2,009.25	5	服務辦公室	4.1
	二十一層	2,536.98	2,009.25	5	服務辦公室	4.2
	屋突一層	749.40	0	0	機電設備空間	3.2
	屋突二層	749.40	0	0	機電設備空間	2.8
	屋突三層	590.51	0	0	機電設備空間	3.0
	小計（㎡）	129,086.24	70,323.58	172	-	-
	總樓地板面積總計（㎡）	129,086.24㎡				
9	汽車停車數量	法定汽車停車位474部+自設汽車停車位341部=實設汽車停車位815部				
10	機車停車數量	法定機車停車位646部+自設機車停車位210部=實設機車停車位856部				
11	社區使用車位數量	法定社區使用車位10部+自設社區使用車位2部=實設社區使用車位12部				

表11-3 面積計算表【特專一AB棟】(二)

案名	華固建設新店區寶元段337-1地號等10筆土地都市更新案			地號	新店區寶元段337-1地號等10筆土地		
體本面積	14,335.96 (㎡)			層棟	四幢四棟，地下四層、地上二十一層(兩幢為警衛室)		
使用分區	第一種特定專用區			總戶數	172 戶		
	比例 (%)	面積 (㎡)					
法定建築面積	55.00%	7,884.78	法定空地面積	6,451.18 (㎡)	14,335.96 (基地面積) x 45 % =	6,451.18 (㎡)	
實設建築面積	34.85%	4,996.19	實設空地面積	9,339.77 (㎡)	14,335.96 (基地面積) - 4,996.19 (實設建築面積)=	9,339.77 (㎡)	
法定容積	300.00%	43,007.88					
都更二箭容獎	法定容積10%	4,300.79	14,335.96 (基地面積) x (300% x 10%) =		4300.79 (㎡)		
基準容積	330.00%	47,308.67	43,007.88 (法定容積) + 4,300.79 (都更二箭容獎) =		47,308.67 (㎡)		
都更申請容獎比例	50.00%	23,654.32	(都更容獎比例上限50%)		47,308.67 (基準容積) x 50% =	23654.32 (㎡)	
允建容積	495.00%	70,962.99	47308.67 (基準容積) +		23654.32 (都更申請容獎) =	70962.99 (㎡)	
實設容積	495.00%	70,962.69	70323.58 (地上+地下總容積) + 639.11 (機電設備面積回計) + 0 (地下室停車空間容積回計) =			70,962.69 (㎡)	
法定開挖面積	65.35%	9,368.37	依都市計畫法新北市施行細則		基地面積在500㎡以下者，不得超過建蔽率加剩餘基地20%；超過500㎡部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地10%	500 x (55% + 20%) + (14335.96 - 500) x (55% + 10%) = 9368.37 (㎡)	
實設開挖面積	63.77%	9,141.87	9,141.87 (開挖面積) / 14,335.96 (基地面積) =		63.77%		

棟別	A棟 (十九層)												B棟 (二十一層)、B-1棟 警衛室(一層)、B-2棟 警衛室(一層)											
樓層	樓地板面積 (㎡)		梯廳面積 (㎡)	梯廳回計 (㎡)	陽台面積 (㎡)	梯廳+陽台15%回計面積 (㎡)	免計容積之安全梯、緊急昇降機、排煙室、機電設備空間及管委會等 15% (㎡)	停車空間 (㎡)	停車樓地板面積 (㎡)	容積樓地板面積 (㎡)	樓層高度(m)	建築物用途	戶數	樓地板面積 (㎡)		梯廳面積 (㎡)	梯廳回計 (㎡)	陽台面積 (㎡)	梯廳+陽台15%回計面積 (㎡)	免計容積之安全梯、緊急昇降機、排煙室、機電設備空間及管委會等 15% (㎡)	停車空間 (㎡)	停車樓地板面積 (㎡)	容積樓地板面積 (㎡)	樓層高度(m)	建築物用途	戶數
一層	389.29	2,228.71	325.56	102.69	0.00	0.00	1,169.62	0.00	2,054.09	389.29	5.90	金融證券、服務辦公室、店鋪診所	2	1,065.62	2,684.04	391.91	123.51	33.90	0.00	706.05	108.20	2,383.33	1,065.62	5.90	餐飲場所、金融證券、服務辦公室、店鋪診所	4
	1,839.42									446.93		公共空間、管委會空間	-	1,618.42								535.77		公共空間、管委會空間	-
二層		1,294.02	332.58	203.18	0.00	0.00	223.82	0.00	1,173.08	940.80	4.10	服務辦公室	1	832.25	2,205.64	267.74	47.18	69.66	0.00	232.76	0.00	2,112.92	1,752.32	4.10	餐飲場所、金融證券、服務辦公室、店鋪診所	-
														1,373.39											服務辦公室	2
三層		1,929.63	219.63	26.67	126.59	30.11	218.57	0.00	1,807.83	1,548.21	4.10	作業廠房	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	作業廠房	5
四層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	作業廠房	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	作業廠房	5
五層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	作業廠房	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	作業廠房	5
六層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	作業廠房	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	作業廠房	5
七層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	作業廠房	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	作業廠房	5
八層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	作業廠房	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	作業廠房	5
九層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	作業廠房	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	作業廠房	5
十層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	作業廠房	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	作業廠房	5
十一層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	服務辦公室	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	服務辦公室	5
十二層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	服務辦公室	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	服務辦公室	5
十三層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	服務辦公室	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	服務辦公室	5
十四層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	服務辦公室	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	服務辦公室	5
十五層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	服務辦公室	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	服務辦公室	5
十六層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	服務辦公室	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	服務辦公室	5
十七層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	服務辦公室	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	服務辦公室	5
十八層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.10	服務辦公室	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	服務辦公室	5
十九層		2,000.18	219.63	19.61	102.60	2.59	218.26	0.00	1,878.69	1,584.49	4.20	服務辦公室	4		2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	服務辦公室	5
二十層															2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.10	服務辦公室	5
二十一層															2,536.98	274.70	21.00	128.64	1.79	275.82	0.00	2,393.04	2,009.25	4.20	服務辦公室	5
地上層小計	37,455.24		4,391.85	646.30	1,768.19	71.55	5,104.17	0.00	35,094.04	28,677.07			71	53,092.30		5,878.95	569.69	2,547.72	34.01	6179.39	108.20	49,964.01	41,529.46			101
屋突一層	374.17										3.20	機電設備空間、樓梯間		375.23										3.20	機電設備空間、樓梯間	
屋突二層	374.17										2.80	機電設備空間、樓梯間		375.23										2.80	機電設備空間、樓梯間	
屋突三層	294.73										3.00	機電設備空間、樓梯間		295.78										3.00	機電設備空間、樓梯間	
屋突層小計	1,043.07													1,046.24												
地下一層	9,131.66								38.66	38.66	4.50	防空避難空間兼汽機車停車空間/機電設備空間														
地下二層	9,105.91								26.13	26.13	3.30	平面式汽車停車空間/機電設備空間														
地下三層	9,105.91								26.13	26.13	3.30	平面式汽車停車空間/機電設備空間														
地下四層	9,105.91								26.13	26.13	3.30	平面式汽車停車空間/機電設備空間														
地下層小計	36,449.39								117.05	117.05																
A+B棟 合計	129,086.24						11,283.56		85,175.10	70,323.58			172													

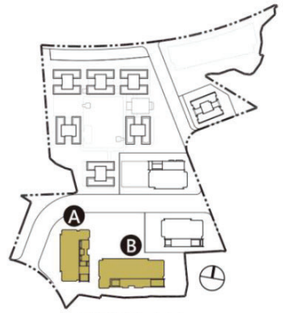
總樓地板面積	129,086.24 (㎡)	38,498.31 (A棟) +	54,138.54 (B棟) +	36,449.39 (地下室) =	129,086.24 (㎡)	地上+地下層總容積 70,323.58 (㎡)
機電設備面積檢討	11,283.56 (㎡)	> 70,962.99	x 15 % = 10,644.45	需回計 639.11 (㎡)		
總容積樓地板面積	70,962.69 (㎡)	70323.58 (地上+地下總容積) + 639.11 (機電設備面積回計) + 0 (地下室停車空間容積回計)		= 70,962.69 (㎡)	< 70,962.99 ...OK!	
建築物高度	A棟 80.55 M	B棟 88.75 M	開挖深度	15.95 M		

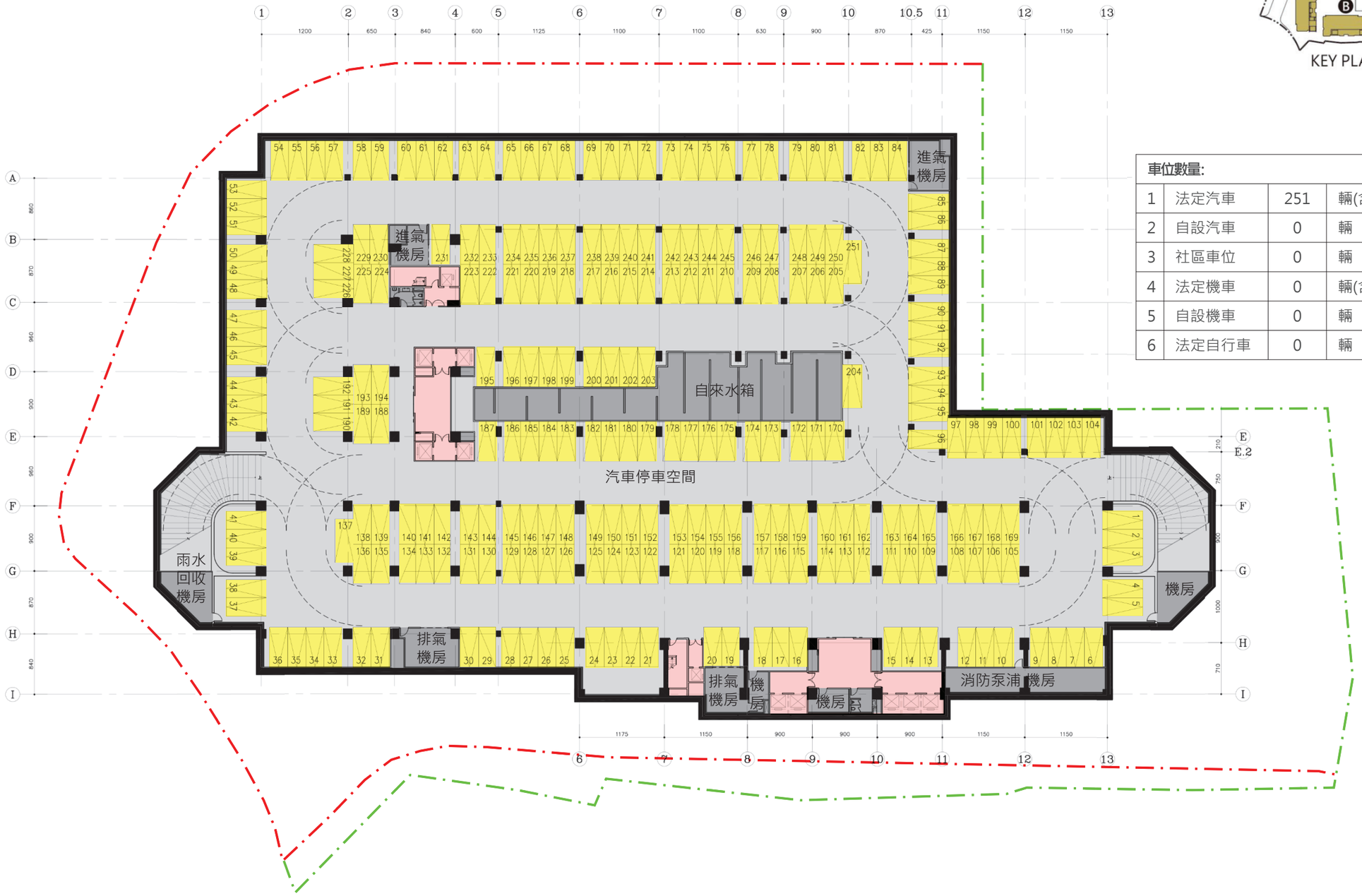
法定汽車數量檢討	依技術規則檢討	第一類用途(超過300m2部分，每150m2設置一輛)	51,072.12	((停車樓地板面積) - 300)	/ 150 =	338.48	取	339	輛	共 474 輛
		第四類用途(超過500m2部分，每250m2設置一輛)	34,102.98	((停車樓地板面積) - 500)	/ 250 =	134.41	取	135	輛	
法定機車數量檢討	細部計畫	技術規則第59條第一類用途(每100m2設置一輛)	51,072.12	(停車樓地板面積)	/ 100 =	510.72	取	511	輛	共 646 輛
		技術規則第59條第四類用途(不得低於法定汽車停車位)					取	135	輛	
法定自行車數量檢討	依都市設計審議原則	以法定機車數量15%單層停放	646	x	15% =	96.9	取	97	輛	
社區使用車位檢討	依都市設計審議原則	以法定汽車數量加計2%設置	474	x	2% =	9.48	取	10	輛	
供公眾使用汽車位	新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫	計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，以繳納代金方式。			汽車 163 輛		機車	163	輛	
無障礙停車數量	依技術規則檢討	依技規167-6條檢討，法定停車位數量451~500輛，需設置10輛。	汽車	474	/ 50 =	9.48	取	10	輛	
		法定停車位數量601~650輛，需設置13輛。	機車	646	/ 50 =	12.92	取	13	輛	
實設汽車數量檢討	815 (輛)	(含無障礙車位 10 輛)	≥ 474	(法定汽車數量) ...OK!						
實設機車數量檢討	856 (輛)	(含無障礙車位 13 輛)	≥ 646	(法定機車數量) ...OK!						
實設自行車數量檢討	128 (輛)	≥ 97 (輛)	(法定自行車數量)	...OK!						
實設社區車位檢討	12 (輛)	≥ 10 (輛)	(法定社區使用車位數量)	...OK!						

地下室容積檢討	地下層停車空間樓地板面積 + 地面層室內停車空間 - 地下層容積樓地板面積 = 36440.54							
	免計容積樓地板面積= 815	(實設汽車) x 40 (㎡) +	646	(法定機車)	x 4 (㎡) +	4,996.19	(防空避難空間) =	40180.19 (㎡)
	容積檢討= 36,440.54 -	40180.19 =	-3,739.65 (㎡)	**免計容積!**				

工程造價 (依據109年07月28日新北府工建字第1091367739號函)					
	建築物工程造價	129,086.24 (㎡) x	21,340 (元) =	2,754,700,362 元	合計 2,780,018,680 元
	排水溝工程造價	516.57 (m) x	3,280 (元) =	1,694,350 元	
	挖方工程造價	147,120.85 (m³) x	150 (元) =	22,068,128 元	
	填方工程造價	7,072 (m³) x	220 (元) =	1,555,840 元	

特專一 AB棟各層平面圖





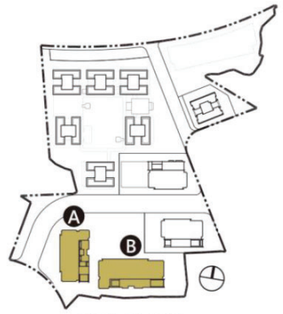
車位數量:			
1	法定汽車	251	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛

圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位
- 法定停車位
- 自設停車位

圖11-6 特專一區(AB棟)地下四層平面圖　6　12　24m

車位數量:			
1	法定汽車	217	輛(含無障礙4輛)
2	自設汽車	37	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛



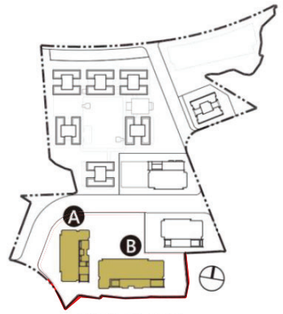


圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位
- 法定停車位
- 自設停車位

圖11-7 特專一區(AB棟)地下三層平面圖 6 12 24m

車位數量:			
1	法定汽車	6	輛(含無障礙6輛)
2	自設汽車	239	輛(含無障礙2輛)
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛



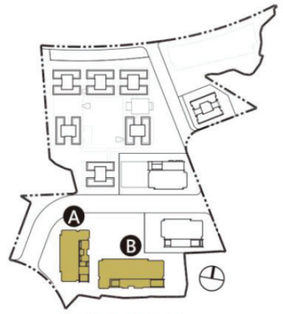


圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位
- 法定停車位
- 自設停車位

圖11-8 特專一區(AB棟)地下二層平面圖

車位數量:			
1	法定汽車	0	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	63	輛
3	社區車位	8	輛
4	法定機車	646	輛(含無障礙13輛)
5	自設機車	210	輛(含無障礙5輛)
6	法定自行車	97	輛
7	自設自行車	31	輛





圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位
- 法定停車位
- 自設停車位

圖11-9 特專一區(AB棟)地下一層平面圖

6 12 24m

車位數量:			
1	法定汽車	0	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	2	輛
3	社區車位	4	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛

圖例:

- 都更獎勵退縮範圍
- 自設停車位
- 社區停車位
- 餐飲場所、金融證券、服務辦公室、店鋪診所
- 露臺、陽台
- 梯廳、大廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 地下室開挖範圍



圖11-10 特專一區(AB棟)地上一層平面圖

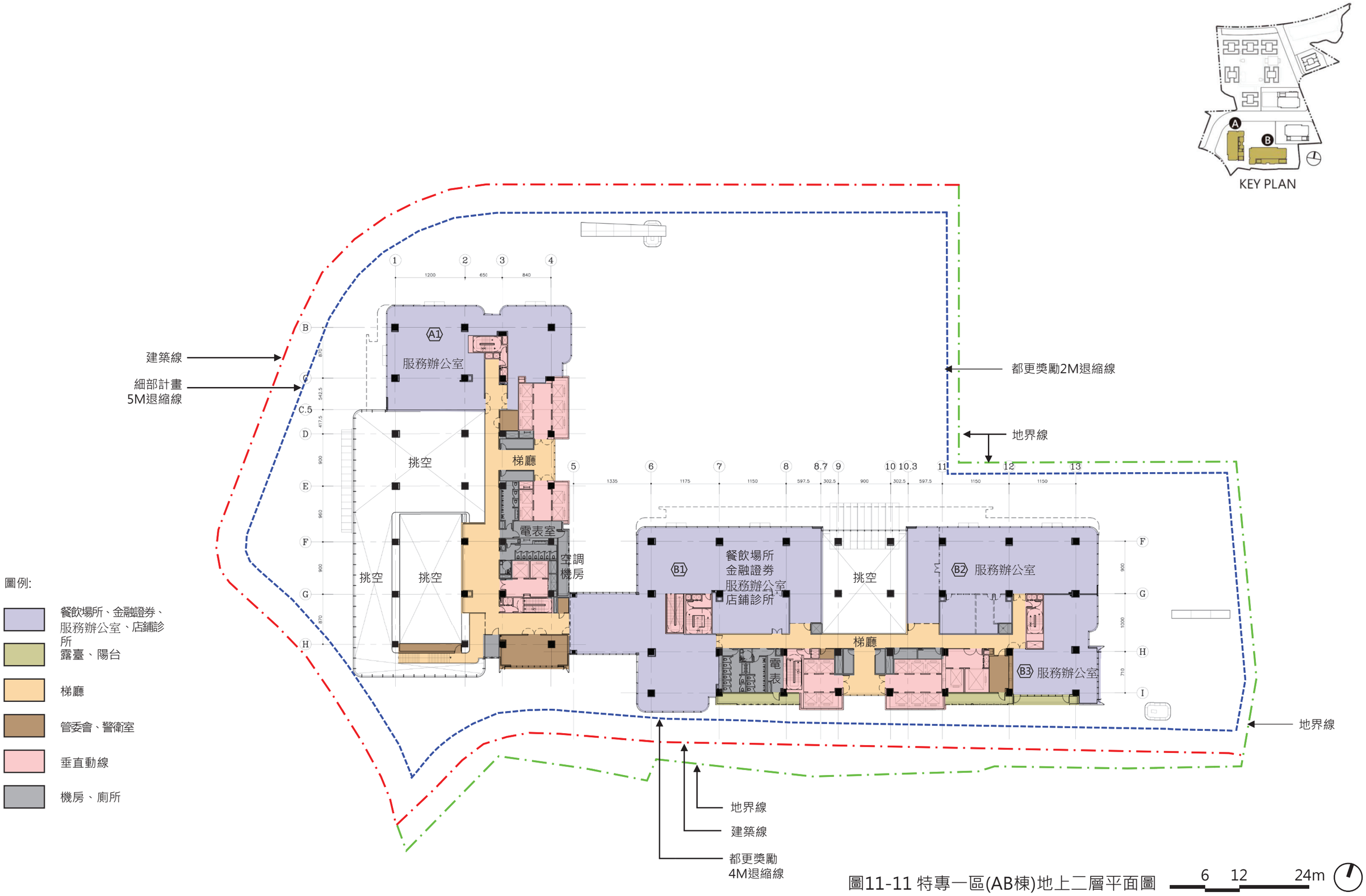
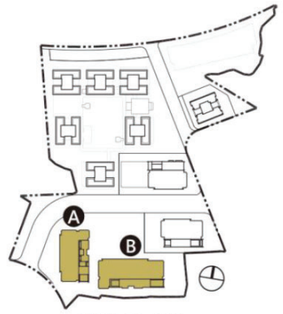
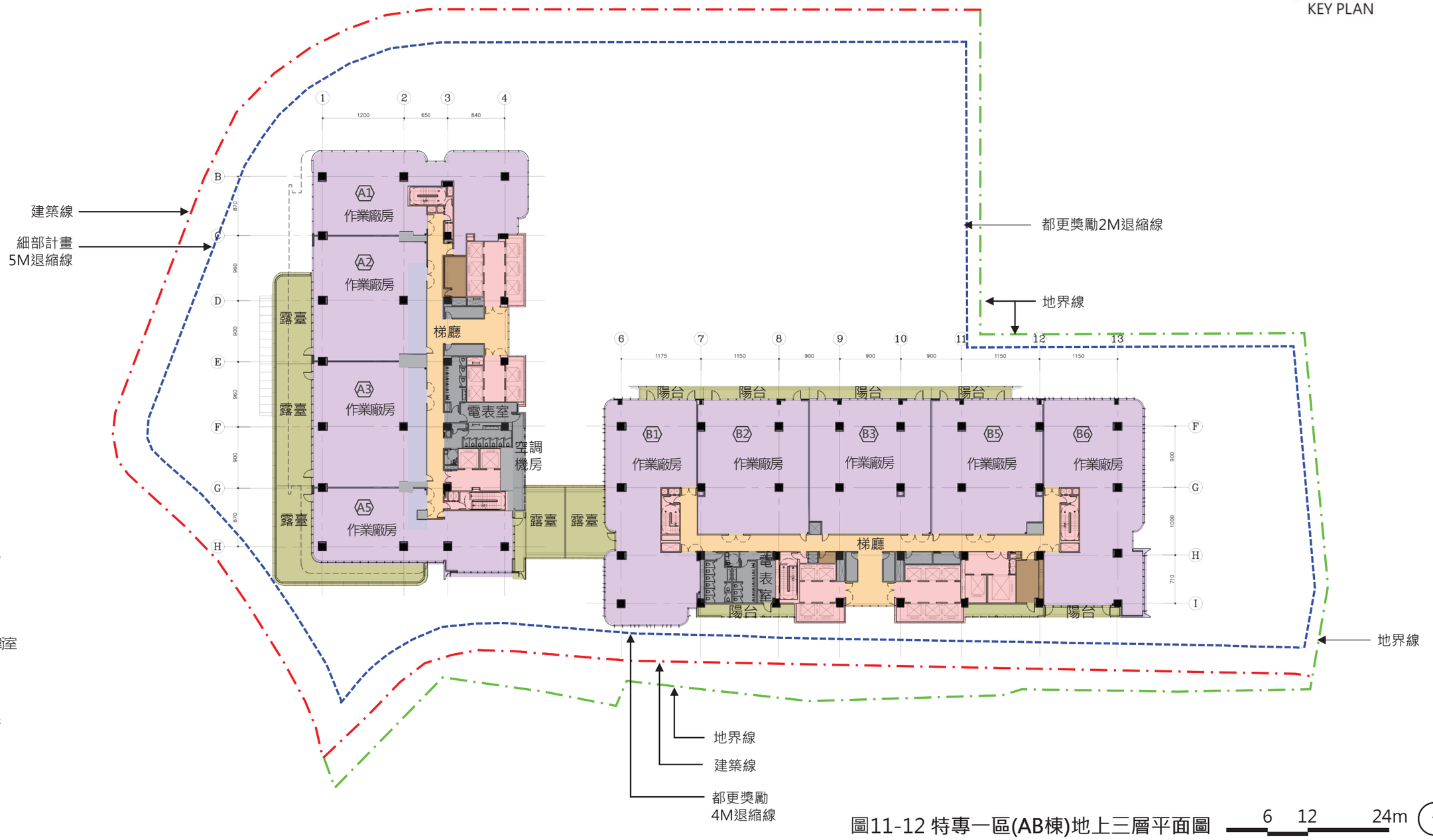


圖11-11 特專一區(AB棟)地上二層平面圖



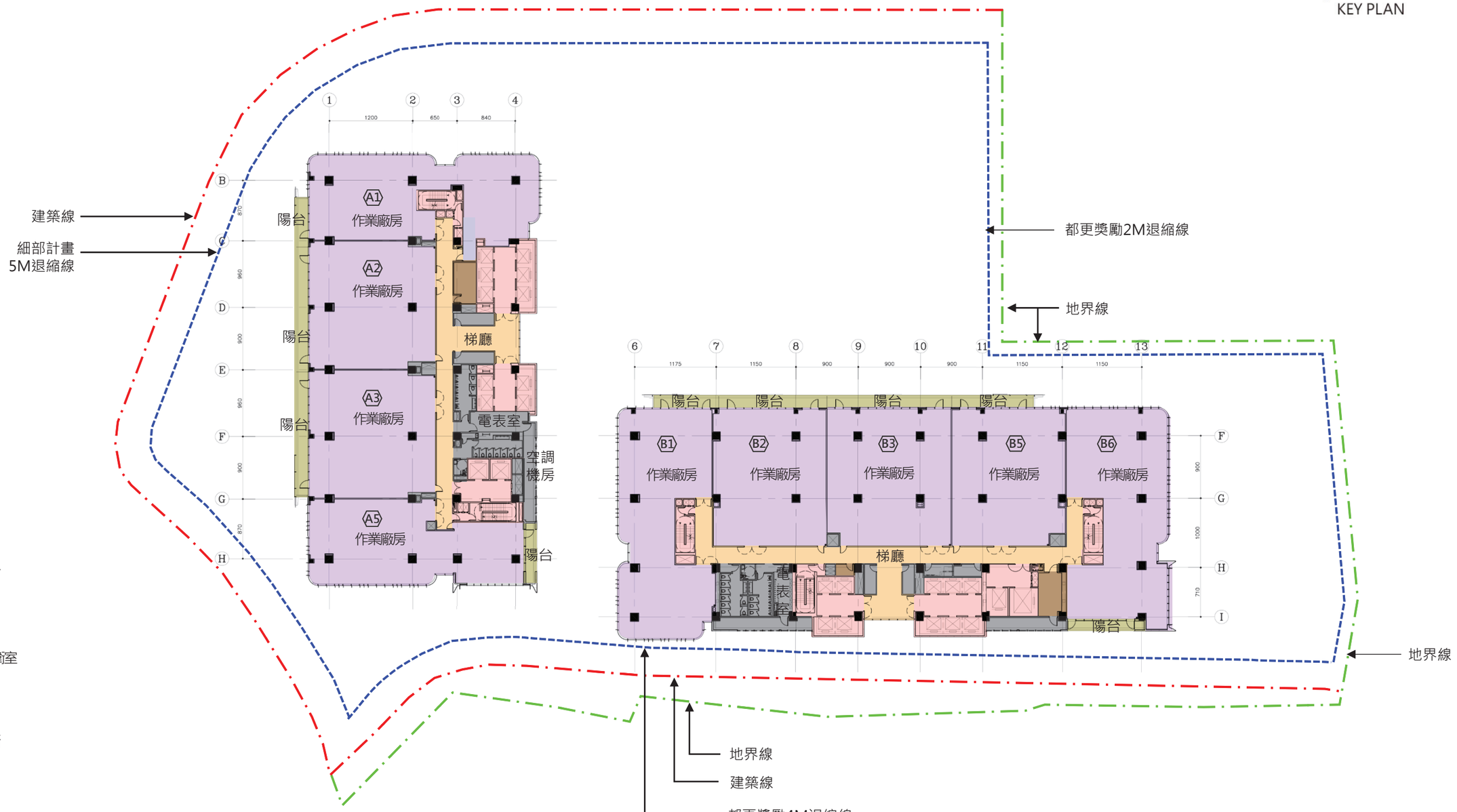


圖例:

- 作業廠房
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-12 特專一區(AB棟)地上三層平面圖 6 12 24m

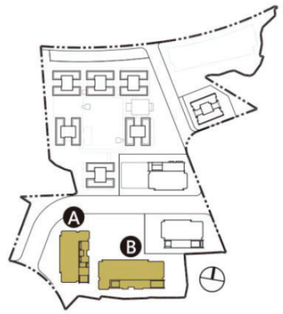




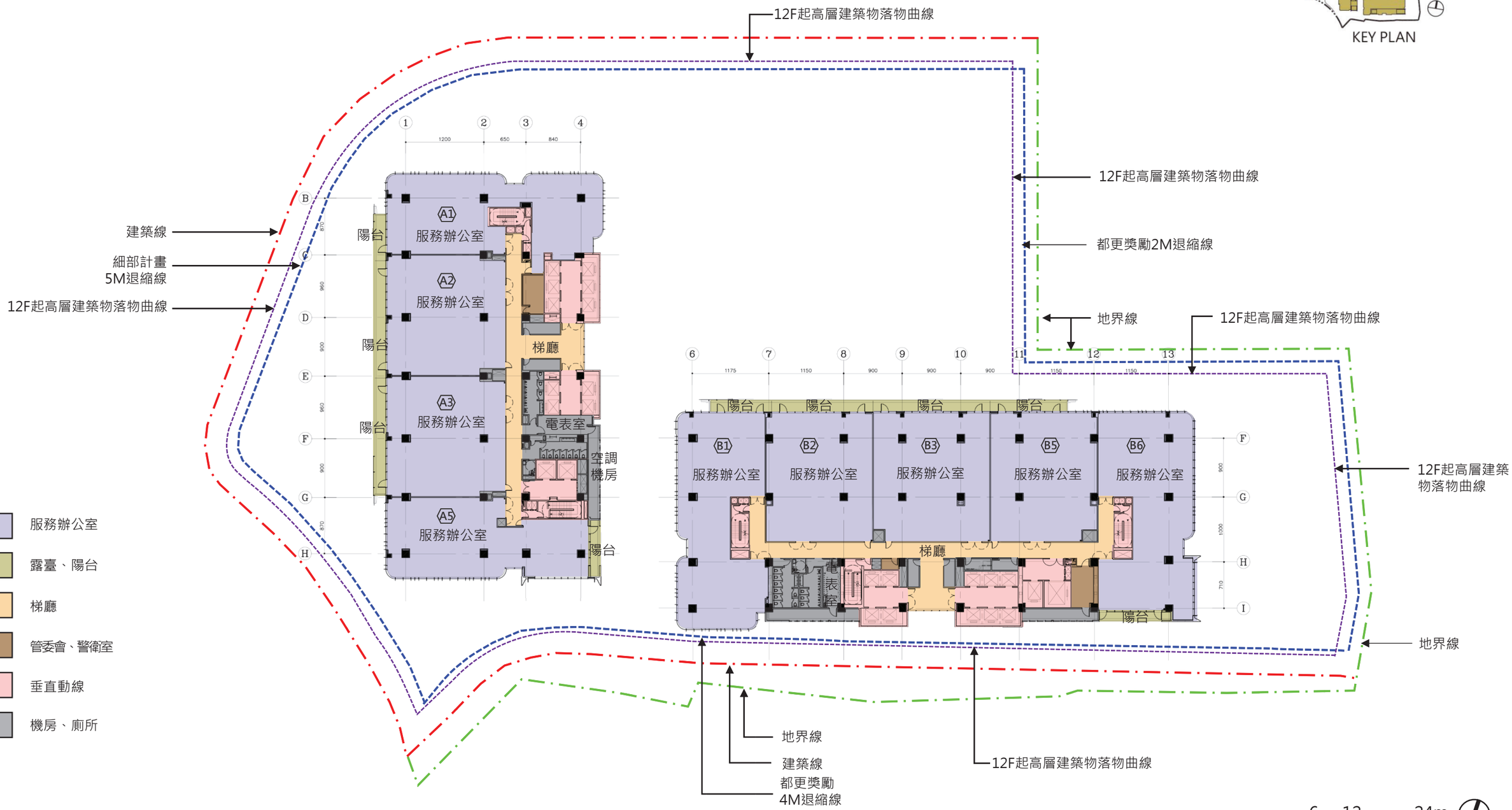
圖例:

- 作業廠房
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-13 特專一區(AB棟)地上四至十層平面圖　6　12　24m



KEY PLAN



圖例:

- 服務辦公室
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-14 特專一區(AB棟)地上十一層以上標準層平面圖

6 12 24m



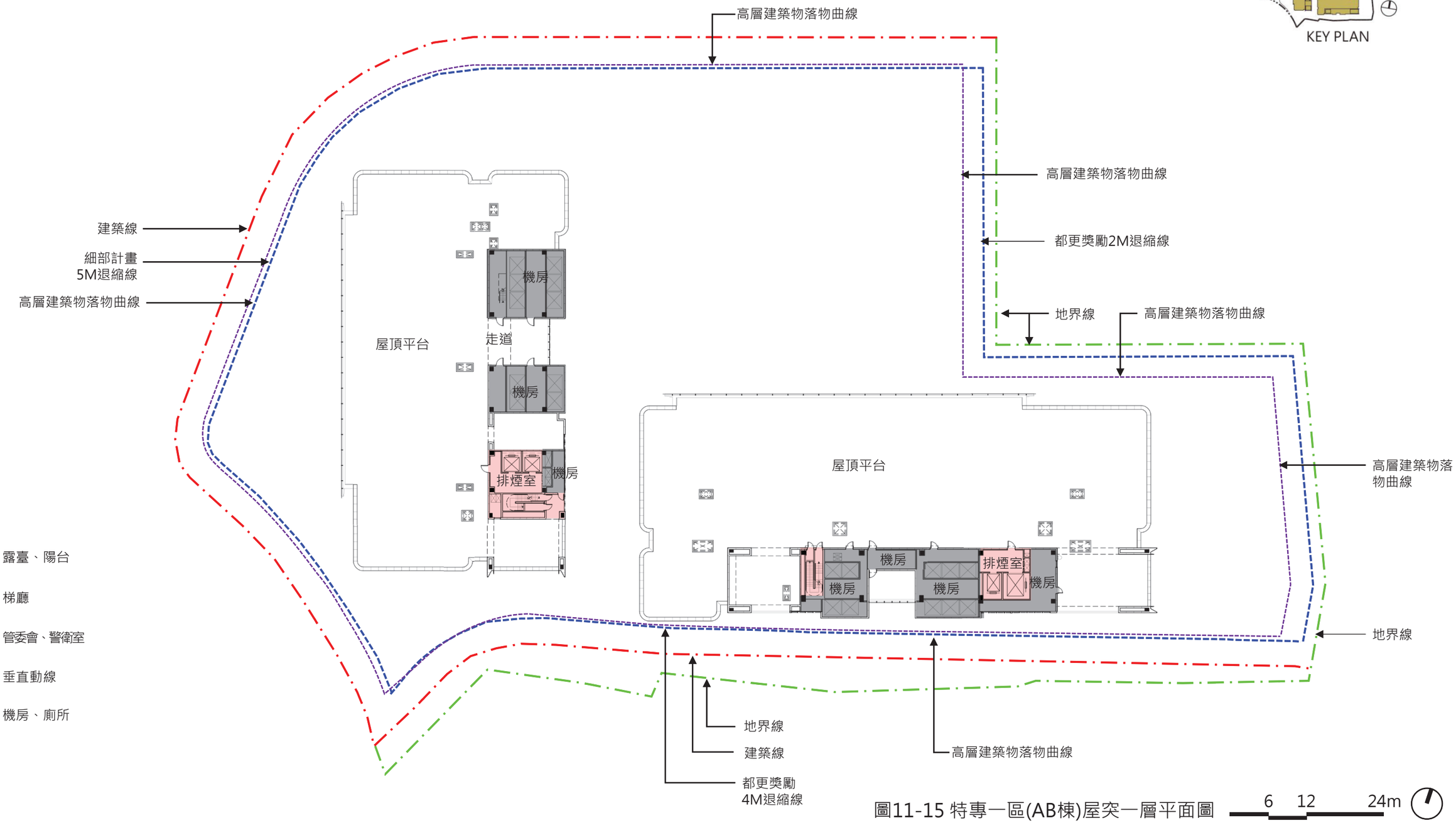
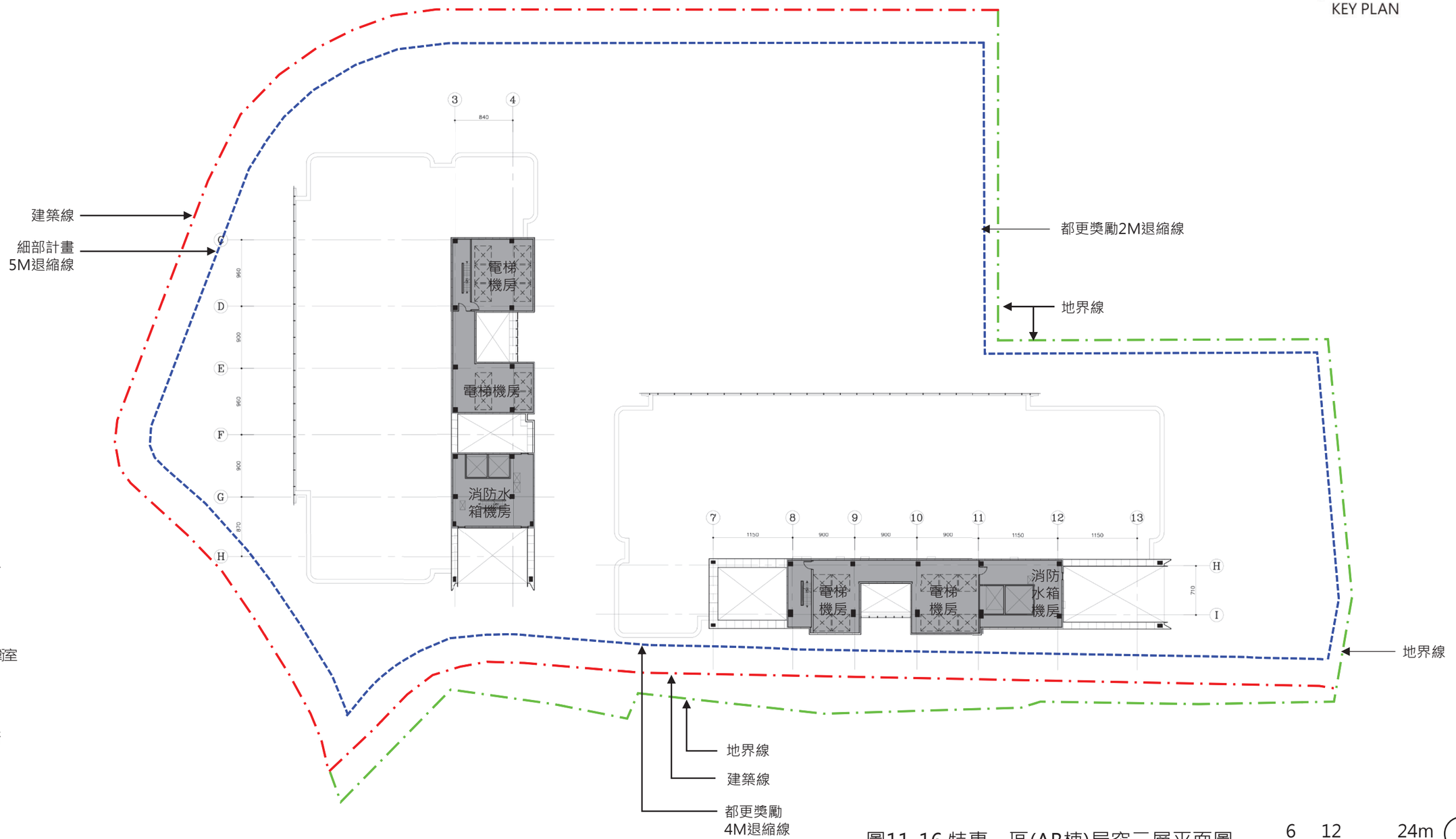


圖11-15 特專一區(AB棟)屋突一層平面圖 6 12 24m



KEY PLAN



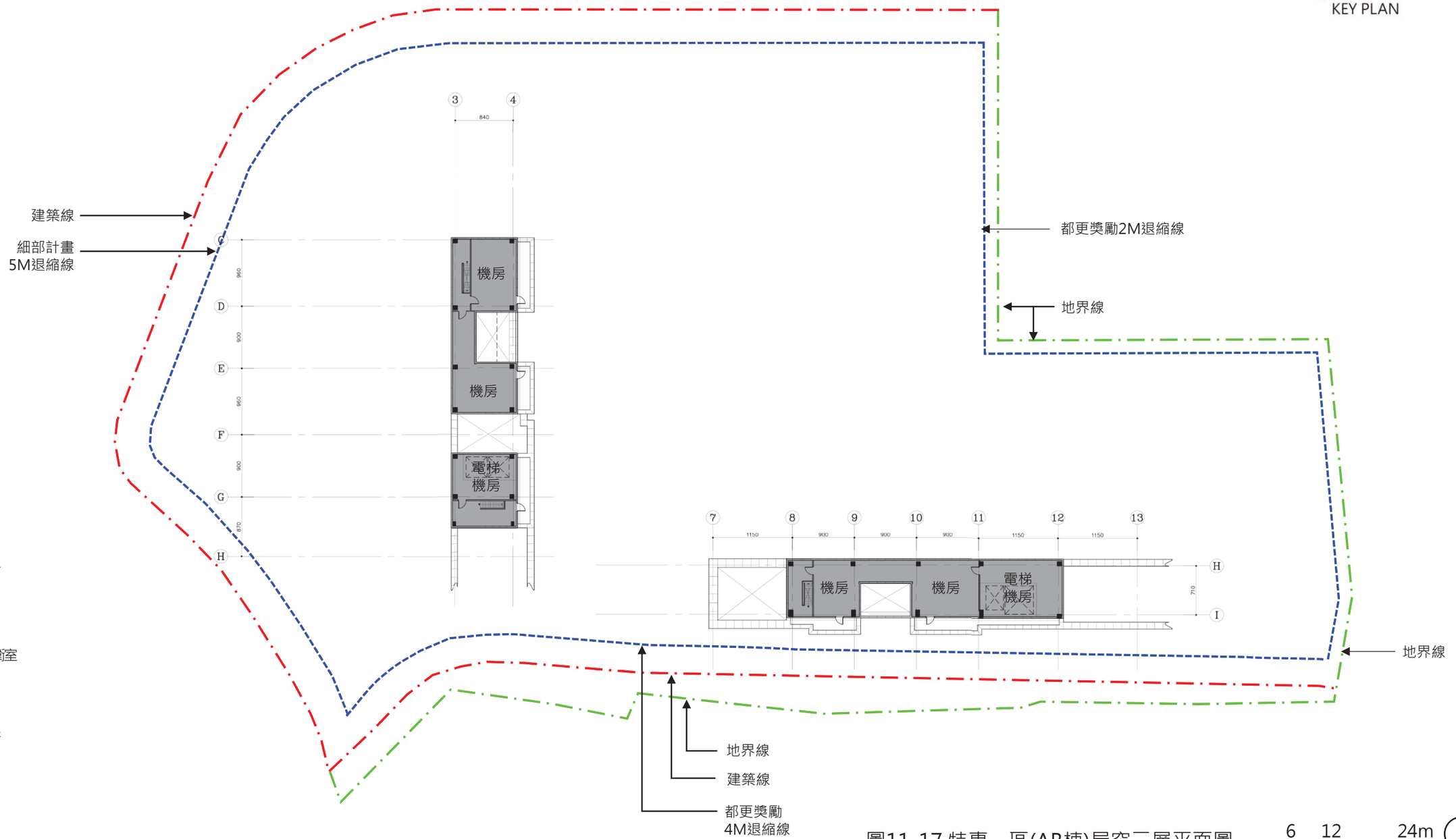
圖例:

- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-16 特專一區(AB棟)屋突二層平面圖

6 12 24m





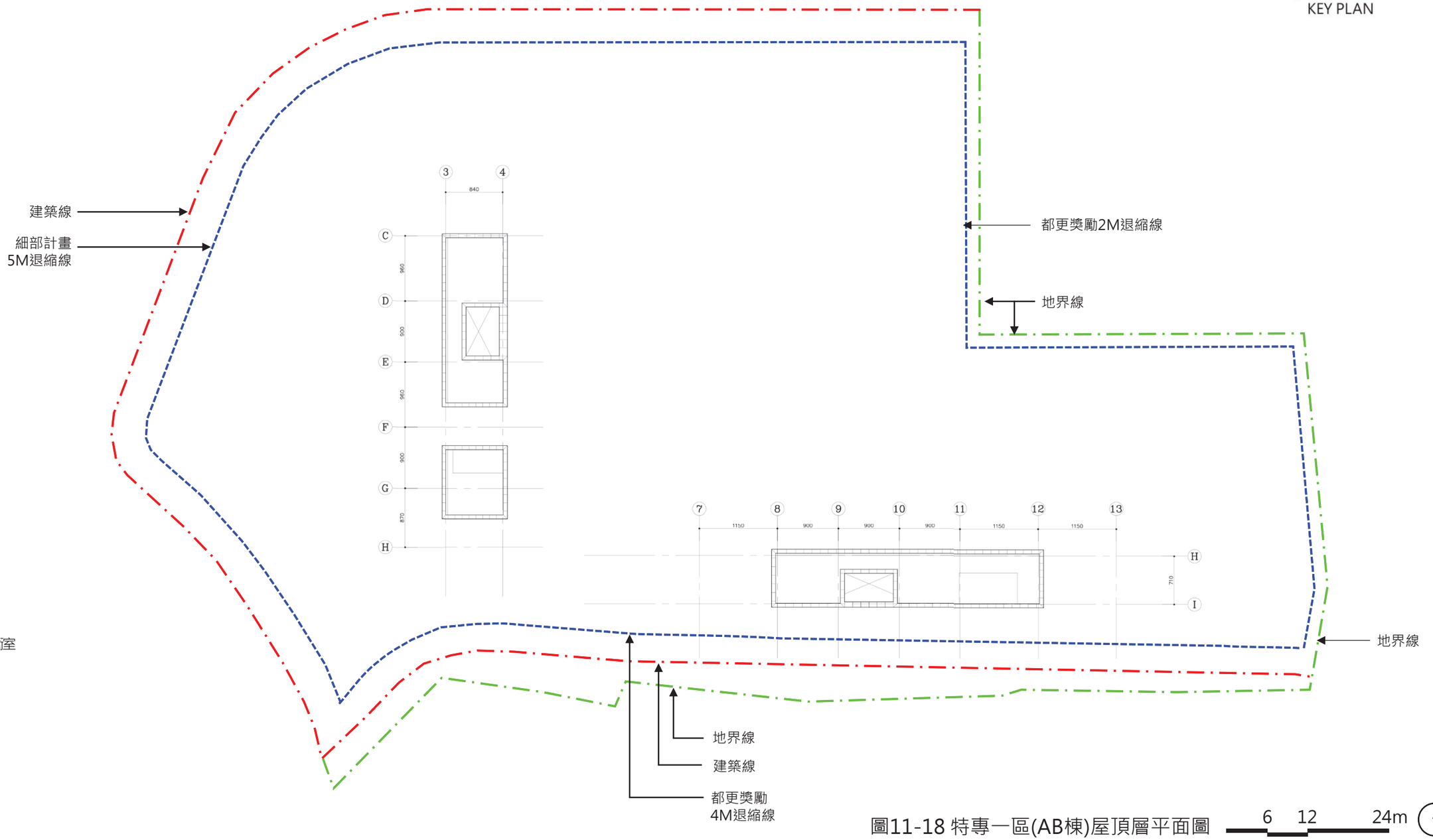
圖例:

- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-17 特專一區(AB棟)屋突三層平面圖

6 12 24m





圖例:

- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-18 特專一區(AB棟)屋頂層平面圖

6 12 24m

表11-4 面積計算表【特專一C棟】(一)

面積計算表									
1	基地地號		新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地						
2	基地使用分區		第一種特定專用區						
3	基地面積（㎡）		4,208.47 ㎡						
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	55%						
		允建建築面積（㎡）	= 4,208.47㎡×55% = 2,314.66㎡						
		設計建蔽率（%）	36.31%						
		實設建築面積（㎡）	1,528.20㎡						
5	容積率	基準容積率（%）	330%						
		基準容積（㎡）	4,208.47㎡×330% = 13,887.95㎡						
		允建容積率（%）	495%						
		允建總容積樓地板面積（㎡）	20,831.91㎡						
		實設容積率（%）	495.00%						
		實設容積樓地板面積（㎡）	20,831.82㎡						
6	開挖率	法定開挖率（%）	66.19%						
		開挖面積（㎡）	2,577.61㎡						
		實設開挖率（%）	61.25%						
7	申請各項容積項目	總計	50%（6,943.96㎡）	其他容獎	0%（0㎡）	容積移轉 0%（0㎡）	區內	0%（0㎡）	
		都市更新容獎	50%（6,943.96㎡）	增額容積	0%（0㎡）		區外	0%（0㎡）	
8	樓層興建數及構造	地上十八層、地下五層、鋼骨造							
	各層面積計算	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）			
	地下五層	2,488.26	0	0	平面式汽車停車空間/機電設備空間	3.3			
	地下四層	2,488.26	0	0	平面式汽車停車空間/機電設備空間	3.3			
	地下三層	2,488.26	0	0	平面式汽車停車空間/機電設備空間	3.3			
	地下二層	2,488.26	0	0	平面式汽車停車空間/機電設備空間	3.3			
	地下一層	2,553.31	9.19	0	防空避難空間兼平面式汽機車停車空間/機電設備空間	4.5			
	一層	1,460.26	816.00	2	餐飲場所、金融證券、服務辦公室、店鋪診所、管委會空間	5.8			
	二層	1,158.44	890.66	3	作業廠房	4.1			
	三層	1,487.32	1,193.86	3	作業廠房	4.1			

8	四層	1,487.32	1,193.86	3	作業廠房	4.1
	五層	1,487.32	1,193.86	3	作業廠房	4.1
	六層	1,487.32	1,193.86	3	作業廠房	4.1
	七層	1,487.32	1,193.86	3	作業廠房	4.1
	八層	1,487.32	1,193.86	3	作業廠房	4.1
	九層	1,487.32	1,193.86	3	服務辦公室	4.1
	十層	1,487.32	1,193.86	3	服務辦公室	4.1
	十一層	1,487.32	1,193.86	3	服務辦公室	4.1
	十二層	1,487.32	1,193.86	3	服務辦公室	4.1
	十三層	1,487.32	1,193.86	3	服務辦公室	4.1
	十四層	1,487.32	1,193.86	3	服務辦公室	4.1
	十五層	1,487.32	1,193.86	3	服務辦公室	4.1
	十六層	1,487.32	1,193.86	3	服務辦公室	4.1
	十七層	1,487.32	1,193.86	3	服務辦公室	4.1
	十八層	1,487.32	1,193.86	3	服務辦公室	4.2
	屋突一層	227.50	0	0	機電設備空間	3.2
	屋突二層	227.50	0	0	機電設備空間	2.8
	屋突三層	218.50	0	0	機電設備空間	3.0
	小計（㎡）	39,595.67	20,817.61	53	-	-
	總樓地板面積總計（㎡）	39,595.67㎡				
9	汽車停車數量	法定汽車停車位138部+自設汽車停車位124部=實設汽車停車位262部				
10	機車停車數量	法定機車停車位191部+自設機車停車位58部=實設機車停車位249部				
11	社區使用車位數量	法定社區使用車位3部+自設社區使用車位1部=實設社區使用車位4部				

表11-5 面積計算表【特專一C棟】(二)

案名	華固建設新店區寶元段337-1地號等10筆土地都市更新案							地號	新店區寶元段337-1地號等10筆土地			
謄本面積	4,208.47 (㎡)							層棟	兩幢兩棟，地下五層、地上十八層 (一幢為警衛室)			
使用分區	第一種特定專用區							總戶數	53 戶			
	比例 (%)	面積 (㎡)										
法定建築面積	55.00%	2,314.66	法定空地面積	1,893.81 (㎡)	4,208.47 (基地面積)	x 45 %	=	1,893.81 (㎡)				
實設建築面積	36.31%	1,528.20	實設空地面積	2,680.27 (㎡)	4,208.47 (基地面積)	- 1,528.20	(實設建築面積)=	2,680.27 (㎡)				
法定容積	300.00%	12,625.41										
都更二箭容獎	法定容積10%	1,262.54	4,208.47	(基地面積) x (	300%	x 10%)	=	1262.54 (㎡)				
基準容積	330.00%	13,887.95	12,625.41	(法定容積) +	1,262.54	(都更二箭容獎)	=	13,887.95 (㎡)				
都更申請容獎比例	50.00%	6,943.96	(都更容獎比例上限50%)		13,887.95	(基準容積) x 50%	=	6943.96 (㎡)				
允建容積	495.00%	20,831.91	13887.95	(基準容積) +	6943.96	(都更申請容獎)	=	20831.91 (㎡)				
實設容積	495.00%	20,831.82	20817.61 (地上+地下總容積) + 14.21 (機電設備面積回計) + 0 (地下室停車空間容積回計)				=	20,831.82 (㎡)				
法定開挖面積	66.19%	2,785.51	依都市計畫法新北市施行細則		基地面積在500㎡以下者，不得超過建蔽率加剩餘基地20%；超過500㎡部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地							
			500 x (55% + 20%) + (4208.47 - 500) x (55% + 10%) = 2785.51 (㎡)									
實設開挖面積	61.25%	2,577.61	2,577.61 (開挖面積)		/	4,208.47 (基地面積)	=	61.25%				

棟別	C棟 (十八層)、C-1棟 警衛室(一層)												
樓層	樓地板面積 (㎡)		梯廳面積 (㎡)	梯廳回計 (㎡)	陽台面積 (㎡)	梯廳+陽台15%回計面積 (㎡)	免計容積之安全梯、緊急昇降機、排煙室、機電設備空間及管委會等 15% (㎡)	停車空間 (㎡)	停車樓地板面積 (㎡)	容積樓地板面積 (㎡)	樓層高度(m)	建築物用途	戶數
一層	600.47	1,460.26	158.48	12.45	37.25	0.00	400.02	98.21	1,254.88	600.47	5.80	餐飲場所、金融證券、服務辦公室、店鋪診所	2
	859.79									215.53		公共空間、管委會空間	-
二層	1,158.44		121.72	5.88	0.00	0.00	151.94	0.00	1,096.46	890.66	4.10	作業廠房	3
三層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	作業廠房	3
四層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	作業廠房	3
五層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	作業廠房	3
六層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	作業廠房	3
七層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	作業廠房	3
八層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	作業廠房	3
九層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	服務辦公室	3
十層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	服務辦公室	3
十一層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	服務辦公室	3
十二層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	服務辦公室	3
十三層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	服務辦公室	3
十四層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	服務辦公室	3
十五層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	服務辦公室	3
十六層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	服務辦公室	3
十七層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.10	服務辦公室	3
十八層	1,487.32		133.01	0.00	91.33	1.24	161.69	0.00	1,404.30	1,193.86	4.20	服務辦公室	3
地上層小計	26,415.82		2,408.36	18.33	1,498.53	19.84	3,139.00	98.21	24,820.14	20,808.42			53
屋突一層	227.50										3.20	機電設備空間、樓梯間	
屋突二層	227.50										2.80	機電設備空間、樓梯間	
屋突三層	218.50										3.00	機電設備空間、樓梯間	
屋突層小計	673.50												
地下一層	2,553.31								9.19	9.19	4.50	防空避難空間兼汽機車停車空間/機電設備空間	
地下二層	2,488.26										3.30	平面式汽車停車空間/機電設備空間	
地下三層	2,488.26										3.30	平面式汽車停車空間/機電設備空間	
地下四層	2,488.26										3.30	平面式汽車停車空間/機電設備空間	
地下五層	2,488.26										3.30	平面式汽車停車空間/機電設備空間	
地下層小計	12,506.35								9.19	9.19			
總計	39,595.67	2,408.36	18.33	1,498.53	19.84		3,139.00	98.21	24,829.33	20,817.61			
總樓地板面積	39,595.67 (㎡)							地上+地下總容積		20,817.61 (㎡)			
機電設備面積檢討	3,139.00 (㎡)		> 20,831.91		x 15 % =		3,124.79	需回計		14.21 (㎡)			
總容積樓地板面積	20,831.82 (㎡)		20817.61 (地上+地下總容積) + 14.21 (機電設備面積回計) + 0 (地下室停車空間容積回計)				=	20,831.82 (㎡)	<	20,831.91	...OK!		
建築物高度	75.55 M		開挖深度	20.05 M									

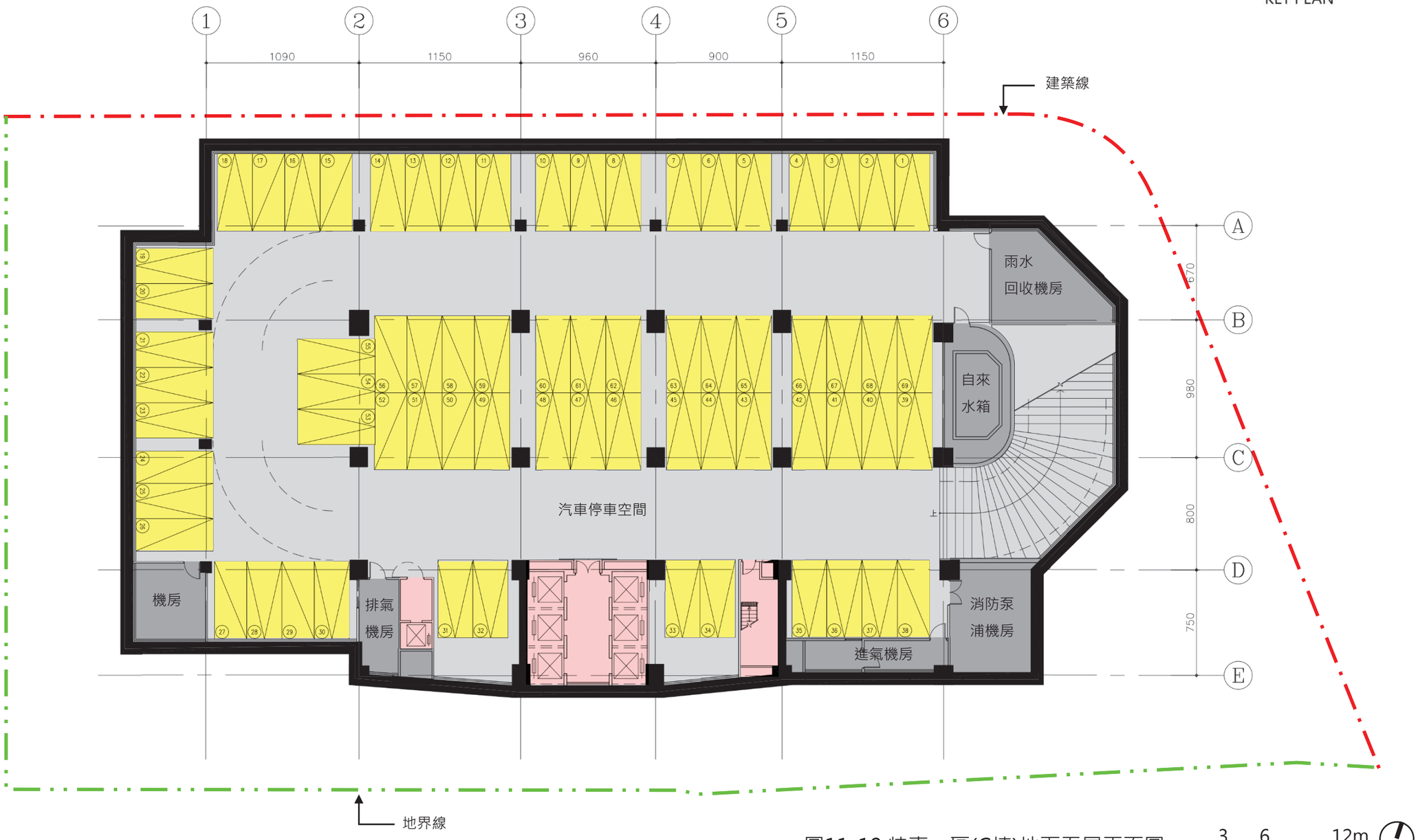
法定汽車數量檢討	依技術規則檢討	第一類用途(超過300m2部分，每150m2設置一輛)	15,307.07	((停車樓地板面積) - 300)	/ 150 =	101	共 138 輛
		第四類用途(超過500m2部分，每250m2設置一輛)	9,522.26	((停車樓地板面積) - 500)	/ 250 =	37	
法定機車數量檢討	細部計畫	技術規則第59條第一類用途(每100m2設置一輛)	15,307.07	(停車樓地板面積)	/ 100 =	154	共 191 輛
		技術規則第59條第四類用途(不得低於法定汽車停車位)			取	37	
法定自行車數量檢討	依都市設計審議原則	以法定機車數量15%單層停放	191	x	15%	=	28.65 取 29 輛
社區使用車位檢討	依都市設計審議原則	以法定汽車數量加計2%設置	138	x	2%	=	2.76 取 3 輛
供公眾使用汽車位	新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫	計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，以繳納代金方式。	汽車 53 輛		機車 53 輛		
無障礙停車數量	依技術規則檢討	依技規167-6條檢討，法定停車位數量101~150輛，需設置3輛；法定停車位數量151~200輛，需設置4輛。	汽車	138	/ 50	=	2.76 取 3 輛
			機車	191	/ 50	=	3.82 取 4 輛
實設汽車數量檢討	262	(輛) (含無障礙車位 3 輛)	≥ 138	(法定汽車數量) ...OK!			
實設機車數量檢討	249	(輛) (含無障礙車位 4 輛)	≥ 191	(法定機車數量) ...OK!			
實設自行車數量檢討	38	(輛) ≥ 29 (輛)	(法定自行車數量)	...OK!			
實設社區車位檢討	4	(輛) ≥ 3	(法定社區使用車位數量)	...OK!			
地下室容積檢討	地下層停車空間樓地板面積 + 地面層室內停車空間 - 地下層容積樓地板面積 = 12595.37						
	免計容積樓地板面積= 262 (實設汽車) x 40 (㎡) + 191 (法定機車) x 4 (㎡) + 1,528.20 (防空避難空間) = 12772.20 (㎡)						
	容積檢討= 12,595.37 - 12772.20 = -176.83 (㎡) 免計容積!						

工程造價 (依據109年07月28日新北府工建字第1091367739號函)						
	建築物工程造價	39,595.67 (㎡) x	20,340 (元) =	805,375,928 元	合計	814,650,506 元
	排水溝工程造價	273.24 (m) x	3,280 (元) =	896,227 元		
	挖方工程造價	54,096.05 (m³) x	150 (元) =	8,114,408 元		
	填方工程造價	1,199.74 (m³) x	220 (元) =	263,943 元		

特專一區 C棟各層平面圖

車位數量:			
1	法定汽車	69	輛
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛





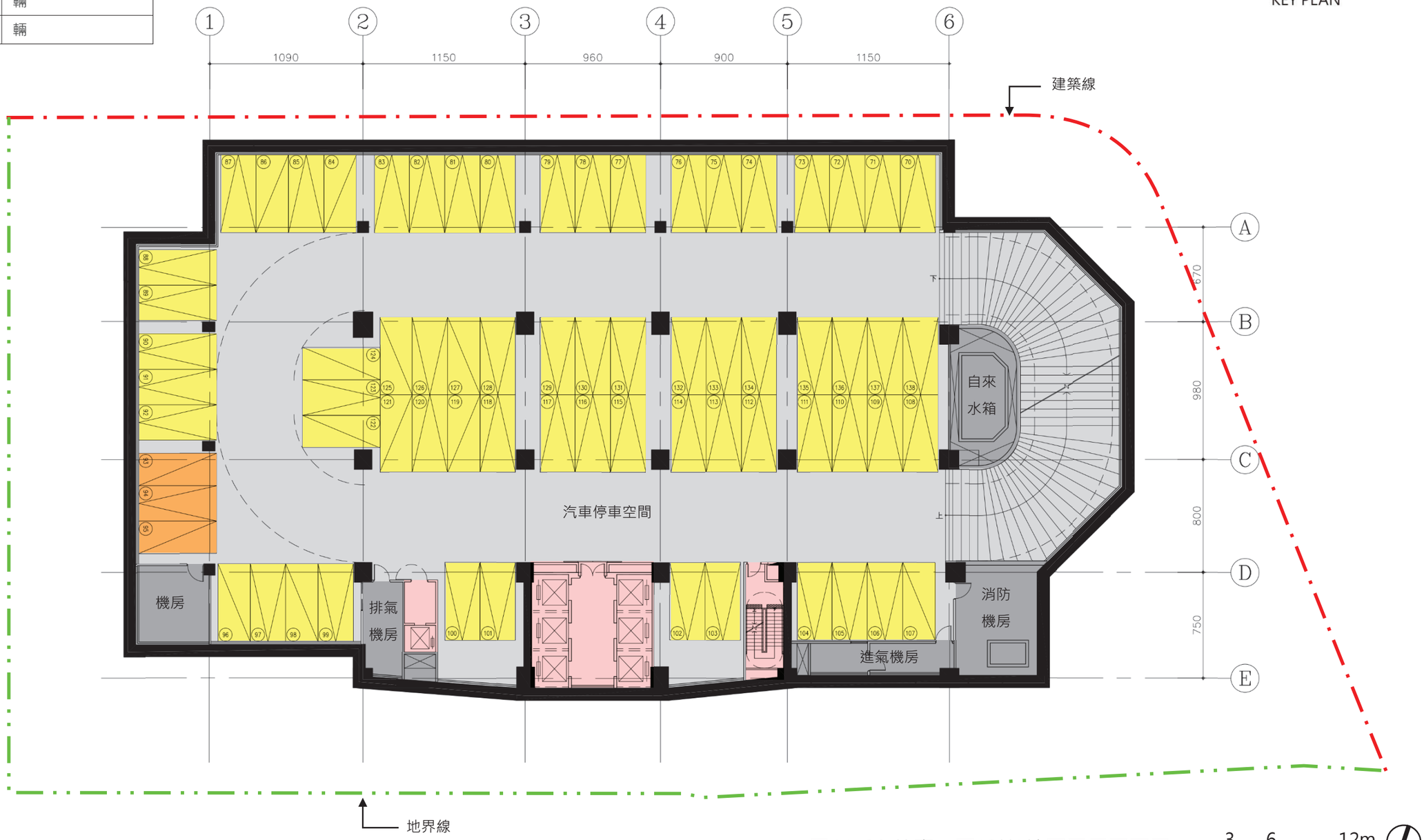
圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位
- 法定停車位
- 自設停車位

圖11-19 特專一區(C棟)地下五層平面圖 3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	66	輛
2	自設汽車	3	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛





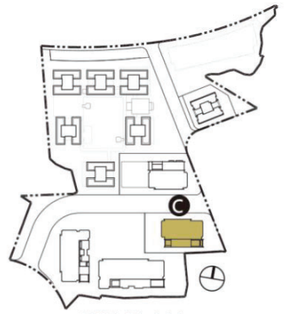
圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位
- 法定停車位
- 自設停車位

圖11-20 特專一區(C棟)地下四層平面圖

3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	1	輛(含無障礙1輛)
2	自設汽車	68	輛(含無障礙1輛)
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛



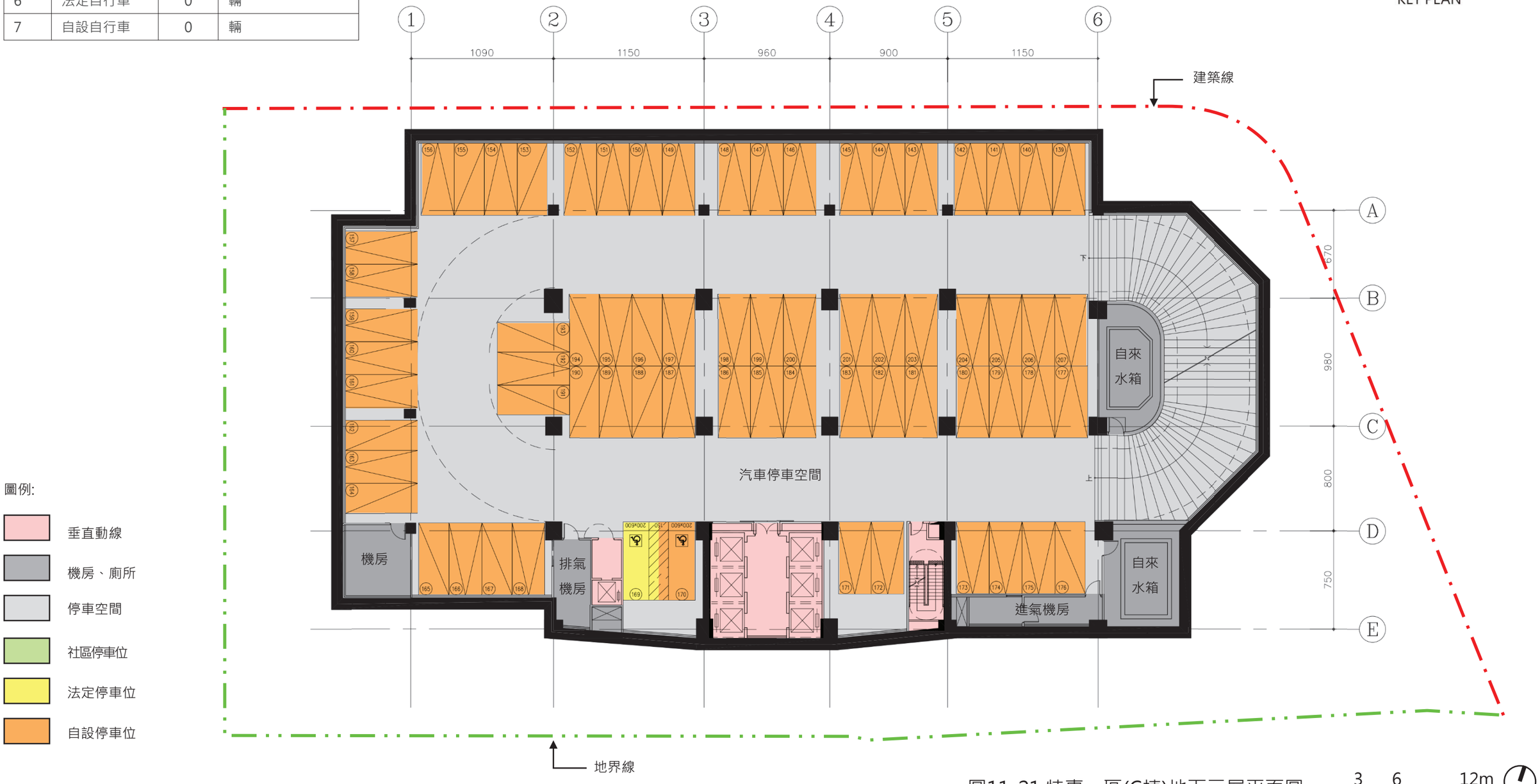


圖11-21 特專一區(C棟)地下三層平面圖 3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	2	輛(含無障礙2輛)
2	自設汽車	51	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛





圖例:

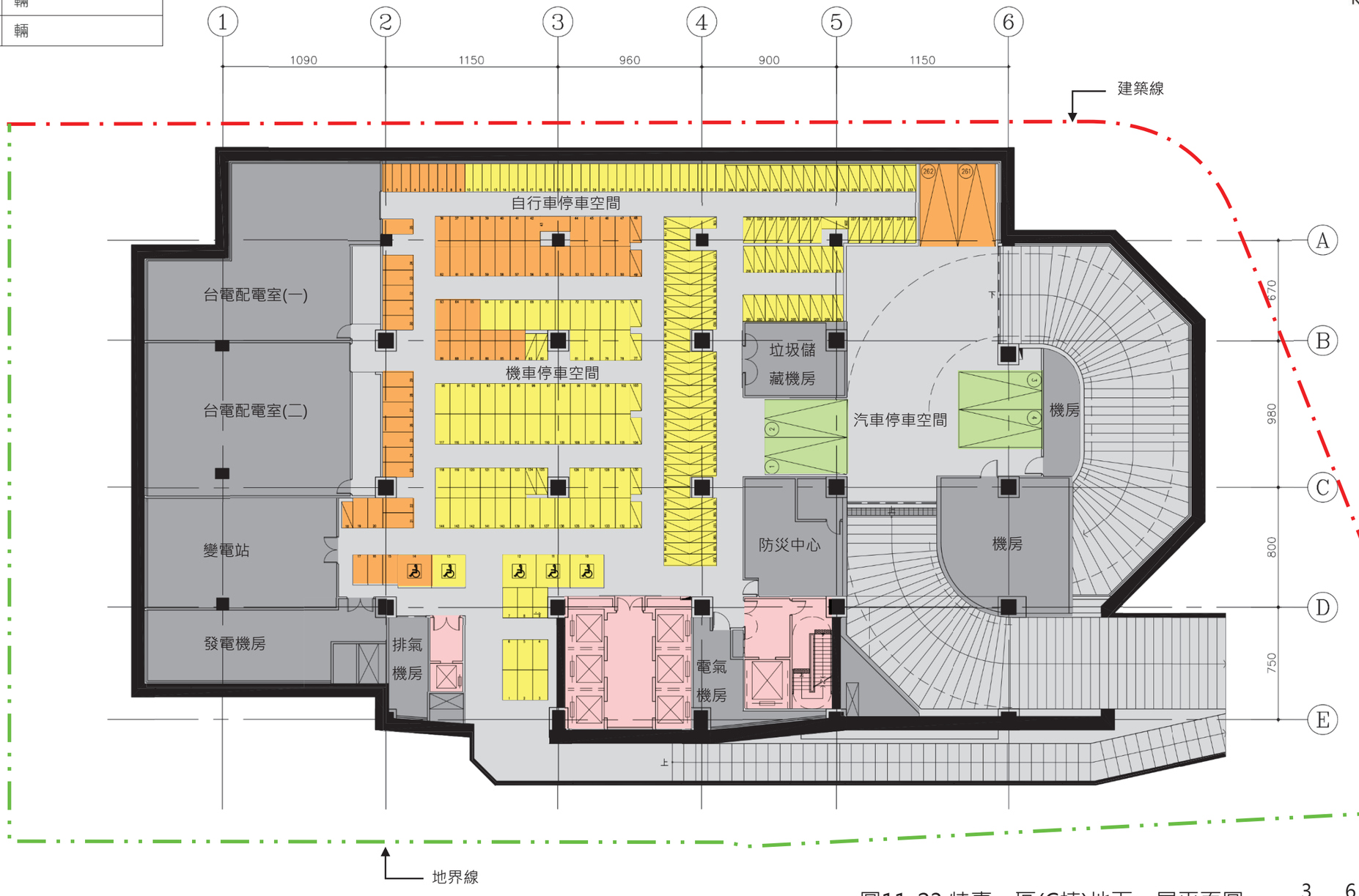
- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位
- 法定停車位
- 自設停車位

圖11-22 特專一區(C棟)地下二層平面圖

3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	0	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	2	輛
3	社區車位	4	輛
4	法定機車	191	輛(含無障礙4輛)
5	自設機車	58	輛(含無障礙1輛)
6	法定自行車	29	輛
7	自設自行車	9	輛





圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位
- 法定停車位
- 自設停車位

圖11-23 特專一區(C棟)地下一層平面圖 3 6 12m

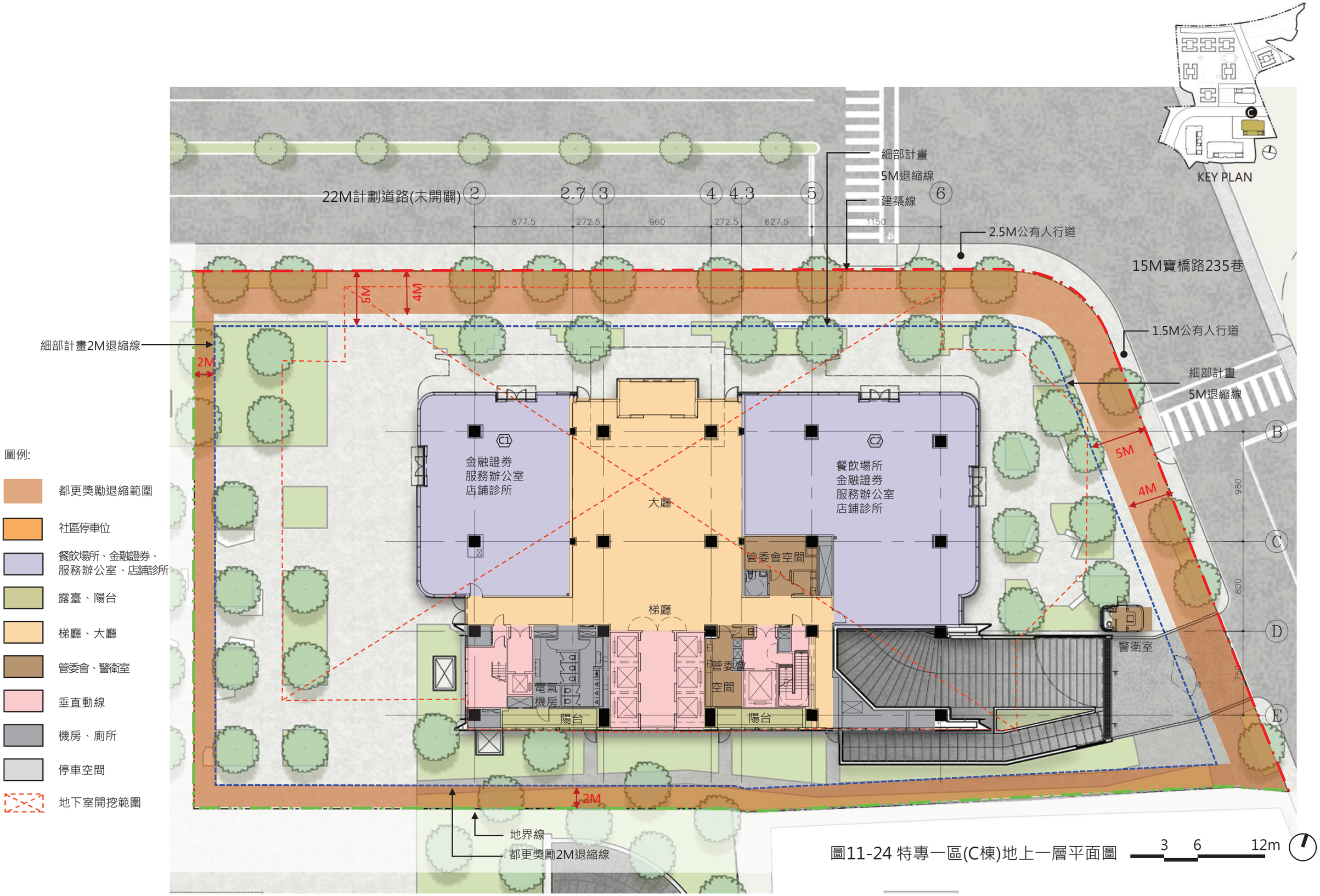
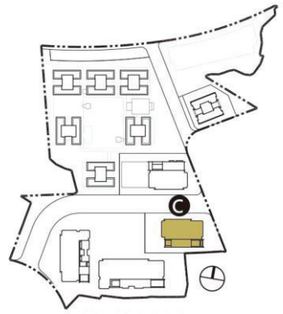


圖11-24 特專一區(C棟)地上一層平面圖 3 6 12m



細部計畫
5M退縮線
建築線

細部計畫2M退縮線

細部計畫
5M退縮線

2 3 4 5 6

1150 960 900 1150

B C D E

980 800 750

C1 C2 C3

作業廠房 挑空 作業廠房 作業廠房

梯廳

機房 管委會 空間 機房

陽台 陽台

圖例:

- 作業廠房
- 露臺、陽台
- 梯廳、大廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

地界線
都更獎勵2M退縮線

圖11-25 特專一區(C棟)地上二層平面圖

3 6 12m



細部計畫
5M退縮線
建築線

細部計畫2M退縮線

細部計畫
5M退縮線

2 3 4 5 6

1150 960 900 1150

陽台 陽台

C1 C2 C3

作業廠房 作業廠房 作業廠房

B C D E

980 800 750

梯廳

機房 管委會 空間

機房 機房 陽台

圖例:

- 作業廠房
- 露臺、陽台
- 梯廳、大廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

地界線
都更獎勵2M退縮線

圖11-26 特專一區(C棟)地上三層至八層平面圖

3 6 12m

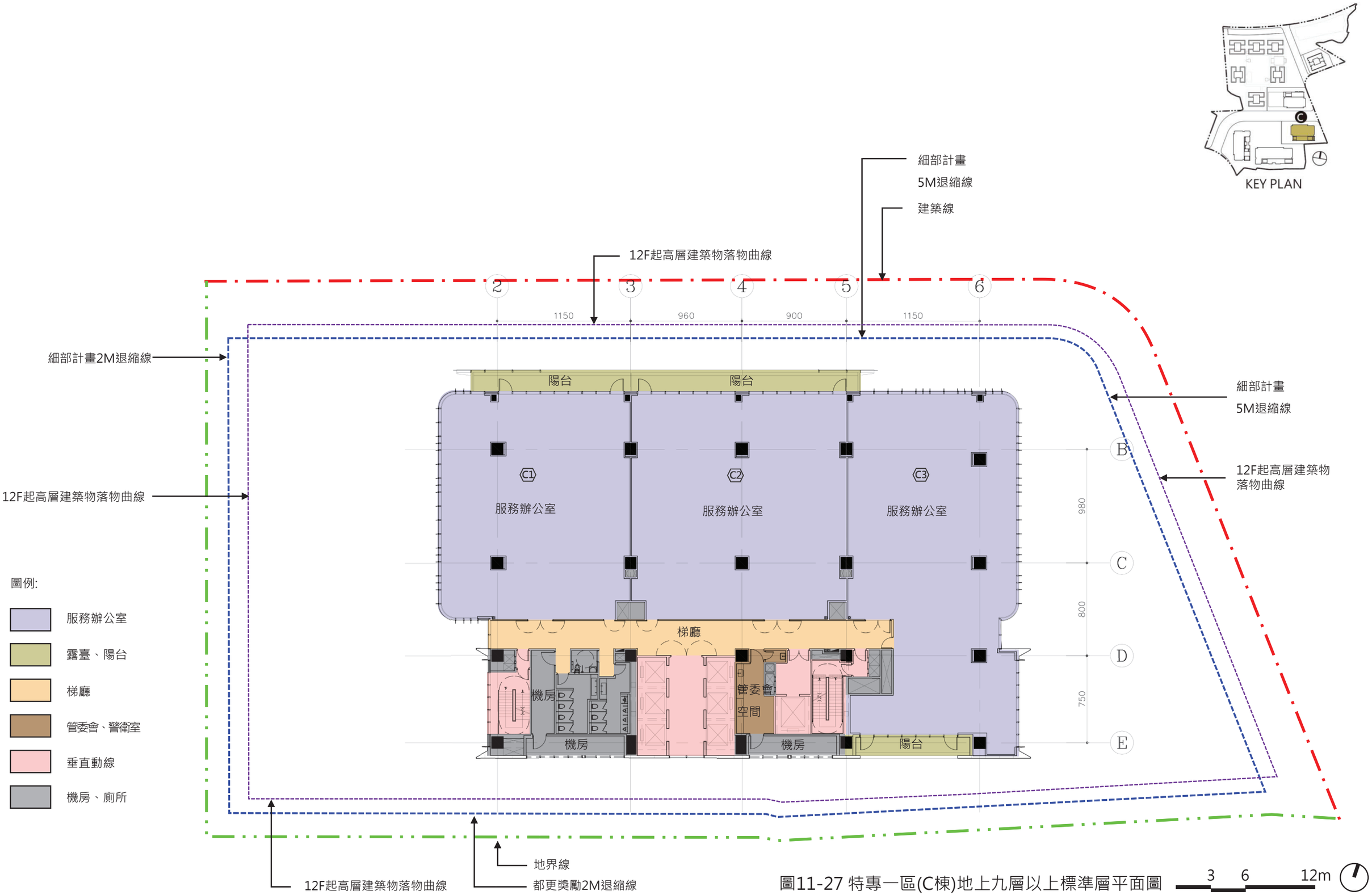


圖11-27 特專一區(C棟)地上九層以上標準層平面圖



細部計畫
5M退縮線
建築線
高層建築物落物曲線
細部計畫2M退縮線
細部計畫
5M退縮線
高層建築物落物曲線
高層建築物落物曲線
2
3
4
5
6
B
C
D
E
1150
960
900
1150
980
800
750
屋頂平台
機房
機房
排煙室
機房
圖例:
露臺、陽台
梯廳
管委會、警衛室
垂直動線
機房、廁所
高層建築物落物曲線
地界線
都更獎勵2M退縮線

圖11-28 特專一區(C棟)屋突一層平面圖

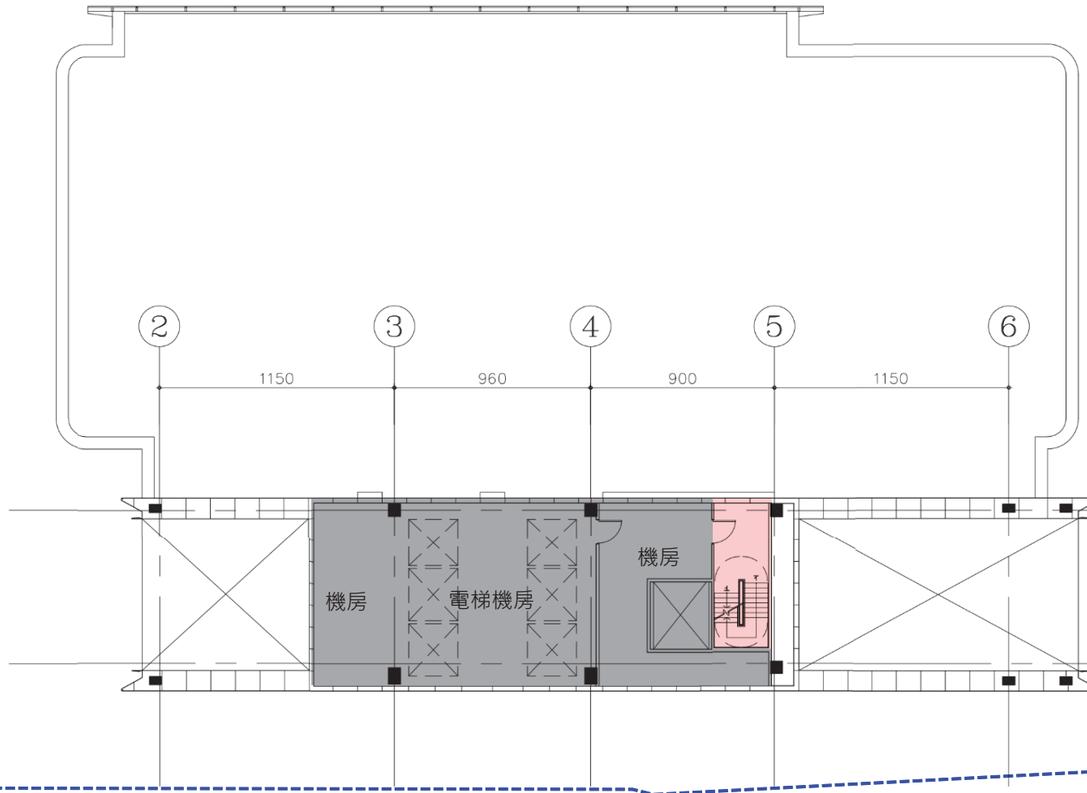
3 6 12m



細部計畫
5M退縮線
建築線

細部計畫2M退縮線

細部計畫
5M退縮線



圖例:

- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

地界線
都更獎勵2M退縮線

圖11-29 特專一區(C棟)屋突二層平面圖

3 6 12m



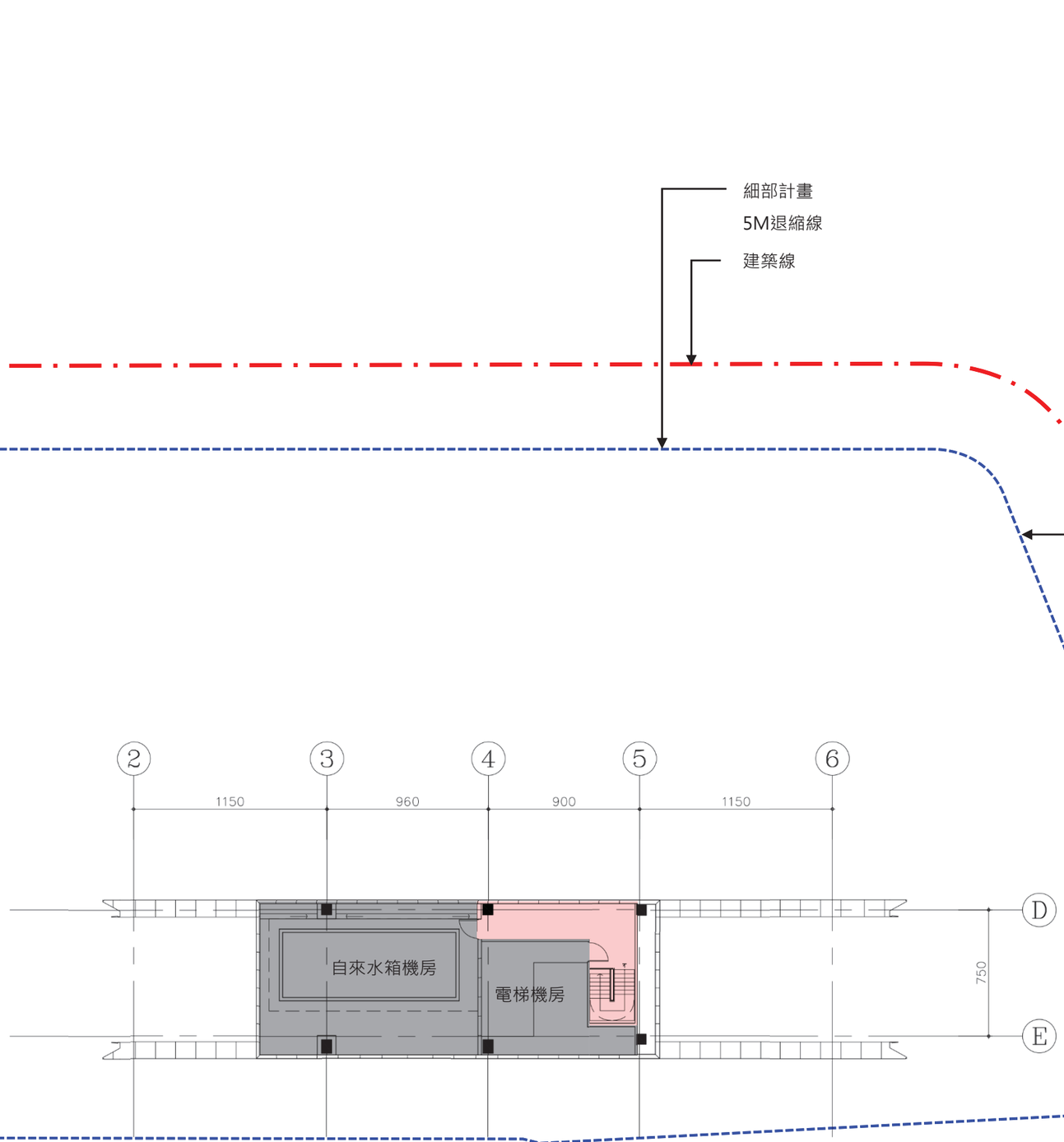
細部計畫
5M退縮線
建築線

細部計畫2M退縮線

細部計畫
5M退縮線

圖例:

- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所



地界線
都更獎勵2M退縮線

圖11-30 特專一區(C棟)屋突三層平面圖

3 6 12m



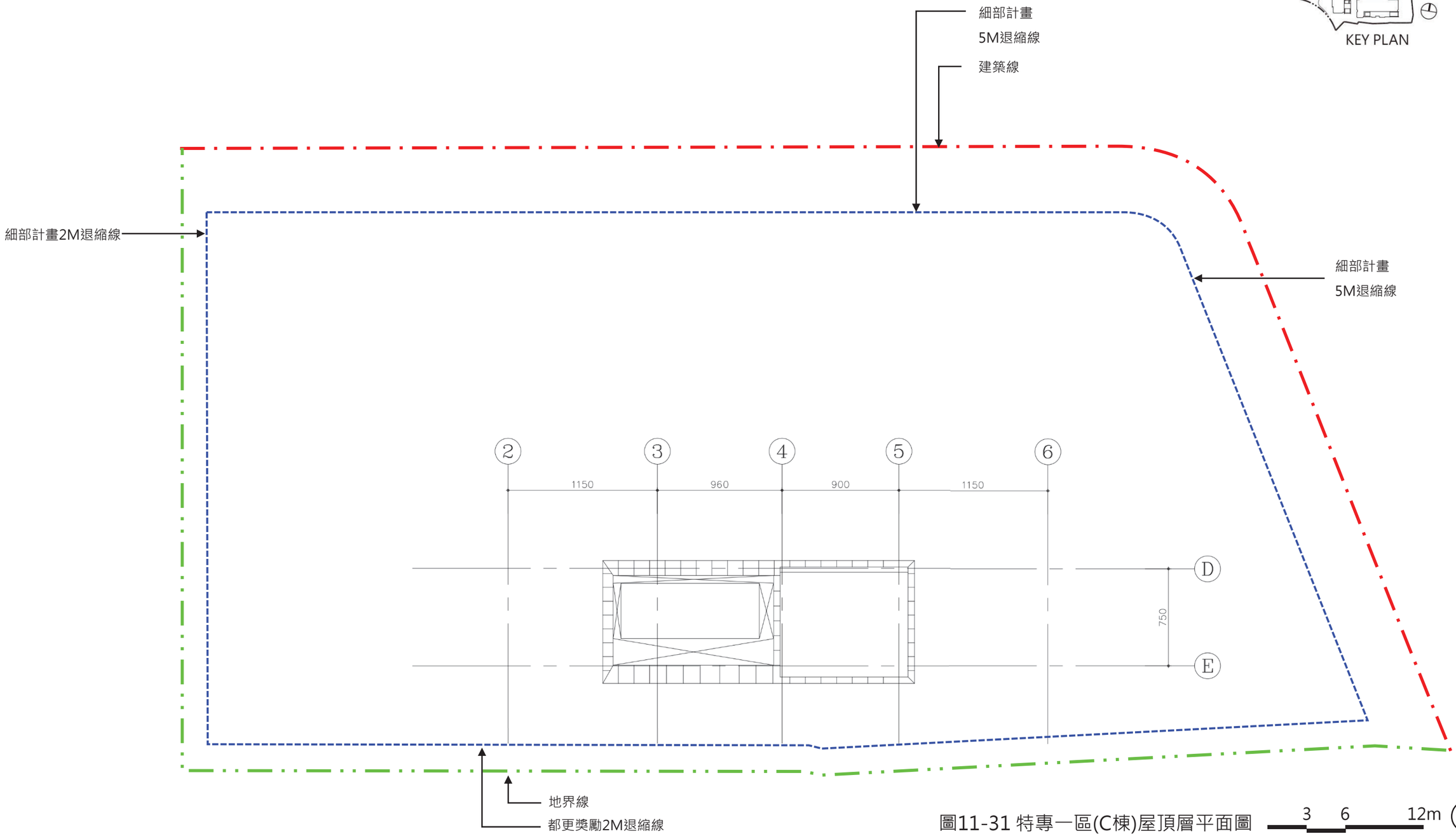


圖11-31 特專一區(C棟)屋頂層平面圖 3 6 12m

表11-6 面積計算表【特專一D棟】(一)

面積計算表									
1	基地地號		新店區寶元段210地號等54筆土地						
2	基地使用分區		第一種特定專用區						
3	基地面積（㎡）		4,533.56 ㎡						
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	55%						
		允建建築面積（㎡）	= 4,533.56㎡×55% = 2,493.46㎡						
		設計建蔽率（%）	54.84%						
		實設建築面積（㎡）	2,486.20㎡						
5	容積率	基準容積率（%）	330%						
		基準容積（㎡）	4,533.56㎡×330% = 14,960.75㎡						
		允建容積率（%）	495%						
		允建總容積樓地板面積（㎡）	22,441.11㎡						
		實設容積率（%）	495%						
		實設容積樓地板面積（㎡）	22,440.92㎡						
6	開挖率	法定開挖率（%）	66.10%						
		開挖面積（㎡）	2,994.87㎡						
		實設開挖率（%）	66.06%						
7	申請各項容積項目	總計	50%（7,480.36㎡）	其他容獎	0%（0㎡）	容積移轉 0%（0㎡）	區內	0%（0㎡）	
		都市更新容獎	50%（7,480.36㎡）	增額容積	0%（0㎡）		區外	0%（0㎡）	
8	樓層興建數及構造	地上二十一層、地下五層、鋼骨造							
	各層面積計算	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）			
	地下五層	2,986.32	0	0	健身休閒、平面式汽車停車空間/機電設備空間	3.3			
	地下四層	2,986.32	0	0	健身休閒、平面式汽車停車空間/機電設備空間	3.3			
	地下三層	2,986.32	165.03	0	健身休閒、平面式汽車停車空間/機電設備空間	3.3			
	地下二層	2,986.32	252.86	0	健身休閒、防空避難空間兼平面式汽機車停車空間/機電設備空間	5.0			
	地下一層	2,994.92	1,560.49	0	健身休閒、平面式汽車停車空間/機電設備空間	4.5			

	一層	1,614.24	1,076.24	2	健身休閒、金融證券、服務辦公室、店鋪診所、管委會空間	5.4
	二層	1,901.88	1,732.88	0	健身休閒	4.5
	三層	1,046.09	875.85	0	健身休閒	4.5
8	四層	1,257.91	1,089.51	0	健身休閒	4.5
	五層	2,228.34	2,061.29	0	健身休閒	4.5
	六層	1,214.96	1,047.91	0	健身休閒	4.5
	七層	1,348.85	1,181.16	0	健身休閒	4.5
	八層	1,337.75	1,057.87	2	健身休閒、作業廠房	4.1
	九層	1,279.72	978.26	2	作業廠房	4.1
	十層	1,386.08	1,082.08	3	作業廠房	4.1
	十一層	1,386.08	1,082.08	3	作業廠房	4.1
	十二層	1,386.08	1,082.08	3	作業廠房	4.1
	十三層	1,386.08	1,082.08	3	作業廠房	4.1
	十四層	1,386.08	1,082.08	3	服務辦公室	4.1
	十五層	1,386.08	1,082.08	3	服務辦公室	4.1
	十六層	1,386.08	1,082.08	3	服務辦公室	4.1
	十七層	1,386.08	1,082.08	3	服務辦公室	4.1
	十八層	1,386.08	1,082.08	3	服務辦公室	4.1
	十九層	1,386.08	1,082.08	3	服務辦公室	4.1
	二十層	1,386.08	1,082.08	3	服務辦公室	4.1
	二十一層	1,386.08	1,082.08	3	服務辦公室	4.2
	屋突一層	372.78	0	0	機電設備空間	3.0
	屋突二層	372.78	0	0	機電設備空間	2.8
	屋突三層	347.10	0	0	機電設備空間	3.2
	小計（㎡）	45,895.56	26,064.31	42	-	-
	總樓地板面積總計（㎡）	45,895.56㎡				
9	汽車停車數量	法定汽車停車位155部+自設汽車停車位82部=實設汽車停車位237部				
10	機車停車數量	法定機車停車位194部+自設機車停車位47部=實設機車停車位241部				
11	社區使用車位數量	法定社區使用車位5部+自設社區使用車位0部=實設社區使用車位5部				

表11-7 面積計算表【特專一D棟】(二)

案名	華固建設新店區寶元段227地號等40筆土地都市更新案							地號	新店區寶元段227地號等40筆土地				
謄本面積	4,533.56 (㎡)							層棟	一幢兩棟，地下五層、地上二十一層				
使用分區	第一種特定專用區							總戶數	42 戶				
	比例 (%)	面積 (㎡)											
法定建築面積	55.00%	2,493.46	法定空地面積	2,040.10 (㎡)		4,533.56 (基地面積)	x 45 %	=	2,040.10 (㎡)				
實設建築面積	54.84%	2,486.20	實設空地面積	2,047.36 (㎡)		4,533.56 (基地面積)	- 2,486.20	(實設建築面積)=	2,047.36 (㎡)				
法定容積	300.00%	13,600.68	4,533.56 (基地面積) x	300%	=	13,600.68 (㎡)							
都更二箭容獎	法定容積10%	1,360.07	4,533.56 (基地面積) x (	300%	x 10%)	=	1,360.07 (㎡)						
基準容積	330.00%	14,960.75	13,600.68 (法定容積)	+	1,360.07	(都更二箭容獎)	=	14,960.75 (㎡)					
都更申請容獎比例	50.00%	7,480.36	(都更容獎比例上限50%)	14,960.75	(基準容積) x 50%	=	7,480.36 (㎡)						
應回饋公益設施面積	85.46%	3,874.31	6,648.22 (公益設施回饋總面積)	-	2,773.91	(托老托幼回饋面積)	=	3,874.31 (㎡)					
允建容積	495.00%	22,441.11	14,960.75 (基準容積)	+	7,480.36	(都更申請容獎)	=	22,441.11 (㎡)					
實設容積	495.00%	22,440.93	26064.31 (地上+地下總容積) + 250.93 (機電設備面積回計) + 0 (地下室停車空間容積回計) - 3874.31 (應回饋公益設施	=	22,440.93 (㎡)								
法定開挖面積	66.10%	2,996.81	依都市計畫法新北市施行細則 基地面積在500㎡以下者，不得超過建蔽率加剩餘基地20%；超過500㎡部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地10%。 500 x (55% + 20%) + (4533.56 - 500) x (55% + 10%) = 2996.81 (㎡)										
實設開挖面積	66.06%	2,994.87	2,994.87 (開挖面積)	/	4,533.56	(基地面積)	=	66.06%					
棟別	D棟、D-1棟 區運中心												
樓層	樓地板面積 (㎡)	梯廳面積 (㎡)	梯廳回計 (㎡)	陽台面積 (㎡)	梯廳+陽台15%回計面積 (㎡)	免計容積之安全梯、緊急昇降機、排煙室、機電設備空間及管委會等 15% (㎡)	停車空間 (㎡)	停車樓地板面積 (㎡)	容積樓地板面積 (㎡)	樓層高度(m)	建築物用途	戶數	
一層	757.94	42.76	0.00	0.00	0.00	70.32	0.00	578.84	644.86	5.40	公共空間	1	
	198.69	136.93	51.30	16.10	0.00	339.29	0.00	775.74	198.69		金融證券、服務辦公室、店鋪診所	1	
	657.61								232.69		公共空間、管委會空間	-	
二層	1,901.88	86.81	0.00	0.00	0.00	82.19	0.00	1,851.96	1,732.88	4.50	健身休閒	0	
三層	1,046.09	85.55	0.00	57.50	0.00	84.69	0.00	993.67	875.85	4.50	健身休閒	0	
四層	1,257.91	80.60	0.00	12.06	0.00	87.80	0.00	1,142.72	1,089.51	4.50	健身休閒	0	
五層	2,228.34	80.60	0.00	10.88	0.00	86.45	0.00	2,174.16	2,061.29	4.50	健身休閒	0	
六層	1,214.96	80.60	0.00	10.88	0.00	86.45	0.00	1,160.78	1,047.91	4.50	健身休閒	0	
七層	1,348.85	80.60	0.00	0.00	0.00	87.09	0.00	1,160.08	1,181.16	4.50	健身休閒	0	
八層	117.89	0.00	0.00	0.00	0.00	14.69	0.00	14.69	103.20	4.10	機電設備空間	0	
	1,219.86	143.53	21.54	98.01	37.02	180.22	0.00	1,153.81	954.67		作業廠房	2	
九層	1,279.72	123.13	0.00	17.53	0.00	178.33	0.00	1,209.44	978.26	4.10	作業廠房	2	
十層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	作業廠房	3	
十一層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	作業廠房	3	
十二層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	作業廠房	3	
十三層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	作業廠房	3	
十四層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	服務辦公室	3	
十五層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	服務辦公室	3	
十六層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	服務辦公室	3	
十七層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	服務辦公室	3	
十八層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	服務辦公室	3	
十九層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	服務辦公室	3	
二十層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.10	服務辦公室	3	
二十一層	1,386.08	123.13	0.00	85.33	0.55	181.42	0.00	1,312.71	1,082.08	4.20	服務辦公室	3	
地上層小計	29,862.70	2,418.67	72.84	1,246.92	43.62	3,474.56	0.00	27,968.41	24,085.93			42	
屋突一層	372.78									3.20	機電設備空間、樓梯間		
屋突二層	372.78									2.80	機電設備空間、樓梯間		
屋突三層	347.10									3.00	機電設備空間、樓梯間		
屋突層小計	1,092.66												
地下一層	1,681.94	69.96	0.00	0.00	0.00	57.10	0.00	1,574.60	1,554.88	4.50	健身休閒		
	1,312.98							5.61	5.61		平面式汽車停車空間/機電設備空間		
地下二層	293.12	18.90	0.00	0.00	0.00	21.36	0.00	50.97	252.86	5.00	健身休閒專用機房		
	2,693.20										防空避難空間兼汽機車停車空間/機電設備空間		
地下三層	207.10	30.19	9.48	0.00	0.00	21.36	0.00	62.25	165.03	3.30	健身休閒專用機房		
	2,779.22										平面式汽車停車空間/機電設備空間		
地下四層	21.36	0.00	0.00	0.00	0.00	21.36	0.00	21.36	0.00	3.30	平面式汽車停車空間/機電設備空間		
	2,964.96												
地下五層	21.36	0.00	0.00	0.00	0.00	21.36	0.00	21.36	0.00	3.30	平面式汽車停車空間/機電設備空間		
	2,964.96												
地下層小計	14,940.20	119.05	9.48	0.00	0.00	142.54	0.00	1,736.15	1,978.38				
總計	45,895.56	2,537.72	82.32	1,246.92	43.62	3,617.10	0.00	29,704.56	26,064.31				
總樓地板面積	45,895.56 (㎡)	區運中心棟樓地板面積				12,098.74 (㎡)		D棟樓地板面積(地上層不含陽台)			19,988.84 (㎡)		
機電設備面積檢討	3,617.10 (㎡)	>	22,441.11	x 15 % =		3,366.17	需回計	250.93 (㎡)					
建築物高度	89.85 M			開挖深度	21.75 M								
法定汽車數量檢討	健身休閒	依技術規則檢討	第三類用途(超過500m2部分，每200m2設置一輛)			10,807.44	(停車樓地板面積) - 500)	/ 200 =	51.54	取 52 輛			
	服務辦公室		第一類用途(超過300m2部分，每150m2設置一輛)			11,283.03	(停車樓地板面積) - 300)	/ 150 =	73.22	取 74 輛			
	作業廠房		第四類用途(超過500m2部分，每250m2設置一輛)			7,614.09	(停車樓地板面積) - 500)	/ 250 =	28.46	取 29 輛			
										合計 155 輛			
法定機車數量檢討	健身休閒	依細部計畫	不得低於法定汽車停車位							同法定汽車停車位 52 輛			
	服務辦公室		每100m2設置一輛			11,283.03	(停車樓地板面積)	/ 100 =	112.83	取 113 輛			
	作業廠房		不得低於法定汽車停車位							同法定汽車停車位 29 輛			
										合計 194 輛			
法定自行車數量檢討	區運中心	依都市設計審議原則	以法定機車數量15%單層停放			52	x	15%	=	7.80	取 8 輛		
	其他					142	x	15%	=	21.30	取 22 輛		
										合計 30 輛			
法定社區使用車位檢討	區運中心	依都市設計審議原則	以法定汽車數量加計2%設置			52	x	2%	=	1.04	取 2 輛		
	其他					103	x	2%	=	2.06	取 3 輛		
										合計 5 輛			
法定婦幼車位檢討	區運中心	兒童及少年福利與權益保障法	應保留2%法定汽車數量作為婦幼停車位			52	x	2%	=	1.04	取 2 輛		
法定無障礙汽車數量檢討	區運中心	依技術規則檢討	依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。							取 2 輛			
	其他		依技規167-6條檢討，法定停車位數量101~150輛，需設置3輛。							取 3 輛			
										合計 5 輛			
法定無障礙機車數量檢討	區運中心	依技術規則檢討	依技規167-6條檢討，法定停車位數量51~100輛，需設置2輛。							取 2 輛			
	其他		依技規167-6條檢討，法定停車位數量101~150輛，需設置3輛。							取 3 輛			
										合計 5 輛			
供公眾使用汽車位	新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫	計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，以繳納代金方式。				汽車 48 輛		機車 48 輛					
實設汽車數量檢討	237 (輛)	(含無障礙車位 5 輛) + (婦幼車位 2 輛)				≥	155	(法定汽車數量) ...OK!					
實設機車數量檢討	241 (輛)	(含無障礙車位 5 輛)				≥	194	(法定機車數量) ...OK!					
實設自行車數量檢討	37 (輛)	≥	30 (輛)	(法定自行車數量)	...OK!								
實設社區使用車位檢討	5 (輛)	≥	5 (輛)	(法定社區使用車位數量)	...OK!								
實設婦幼車位檢討	2 (輛)	≥	2 (輛)	(法定婦幼車位數量)	...OK!								
區運中心棟實設容積		10,709.43 (㎡)				D棟實設容積		15,354.88 (㎡)					
實設總容積		22,440.93 (㎡)	26064.31 (地上+地下總容積) + 250.93 (機電設備面積回計) + 0 (地下室停車空間容積回計) - 3874.31 (應回饋公益設施面積)					=	22,440.93 (㎡)				
工程造價 (依據109年07月28日新北府工建字第1091367739號函)	建築物工程造價	45,895.56 (㎡) x	21,340 (元) =	979,411,250 元		合計		990,760,089 元					
	排水溝工程造價	280.58 (m) x	3,280 (元) =	920,302 元									
	挖方工程造價	68,238.28 (m³) x	150 (元) =	10,235,742 元									
	填方工程造價	876.34 (m³) x	220 (元) =	192,795 元									

特專一區 D棟各層平面圖



車位數量:			
1	法定汽車	74	輛
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛



圖例:

- 公益性設施 (區運運動中心)
- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位
- 法定停車位
- 自設停車位

圖11-32 特專一區(D棟)地下五層平面圖 3 6 12m

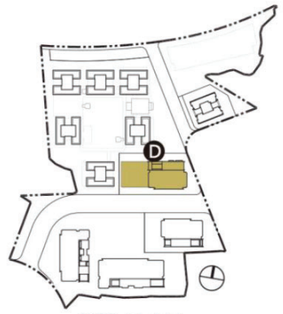
車位數量:			
1	法定汽車	29	輛
2	自設汽車	42	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛





圖11-33 特專一區(D棟)地下四層平面圖 3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	30	輛(含無障礙3輛)
2	自設汽車	40	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛



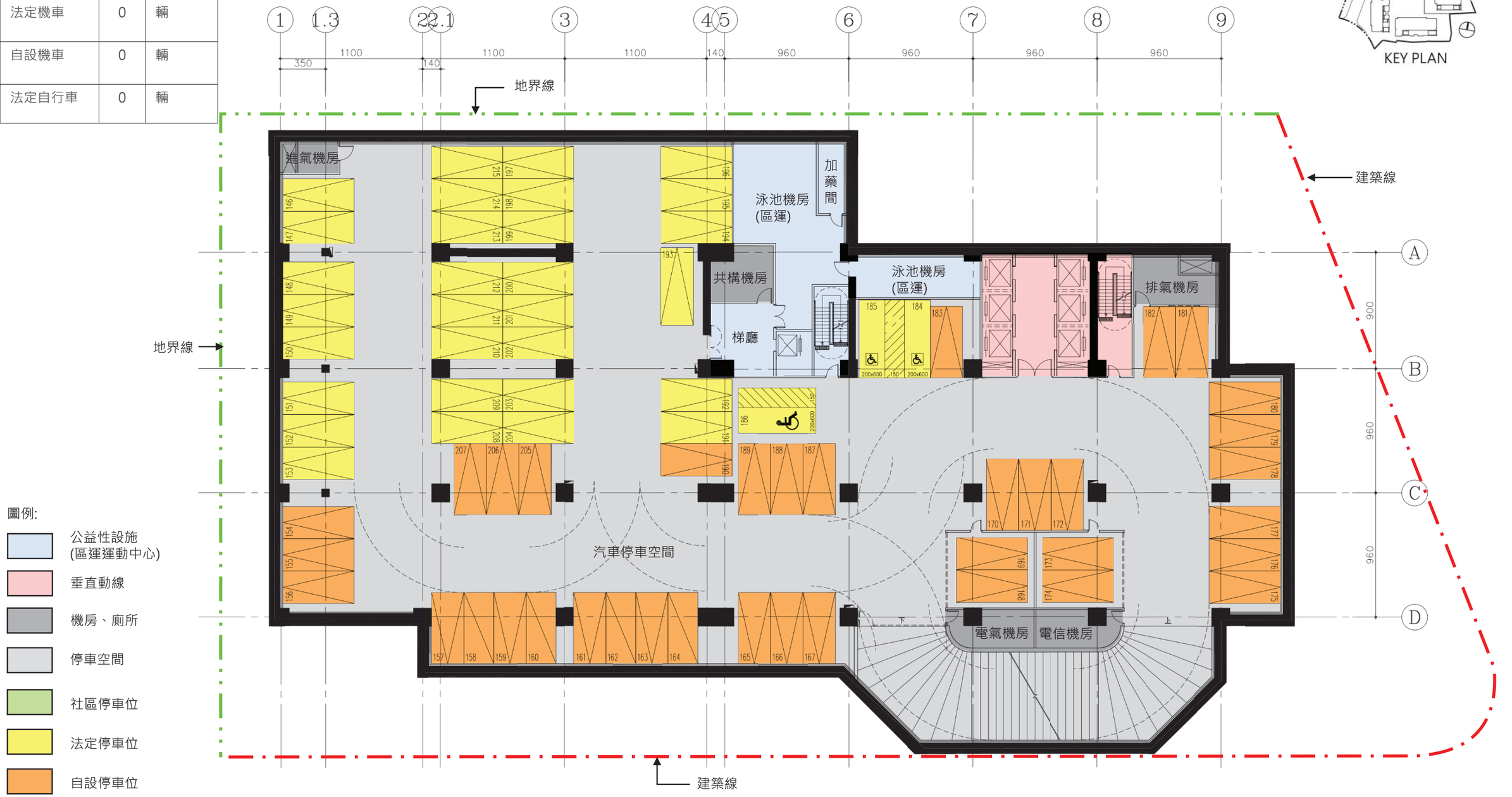
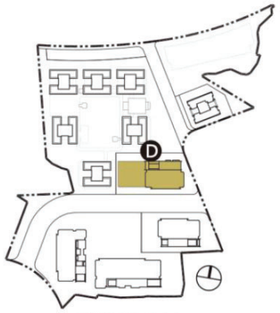


圖11-34 特專一區(D棟)地下三層平面圖 3 6 12m

車位數量：			
1	法定汽車	22	輛(含無障礙2輛)
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	194	輛(含無障礙5輛)
5	自設機車	47	輛(含無障礙1輛)
6	法定自行車	0	輛



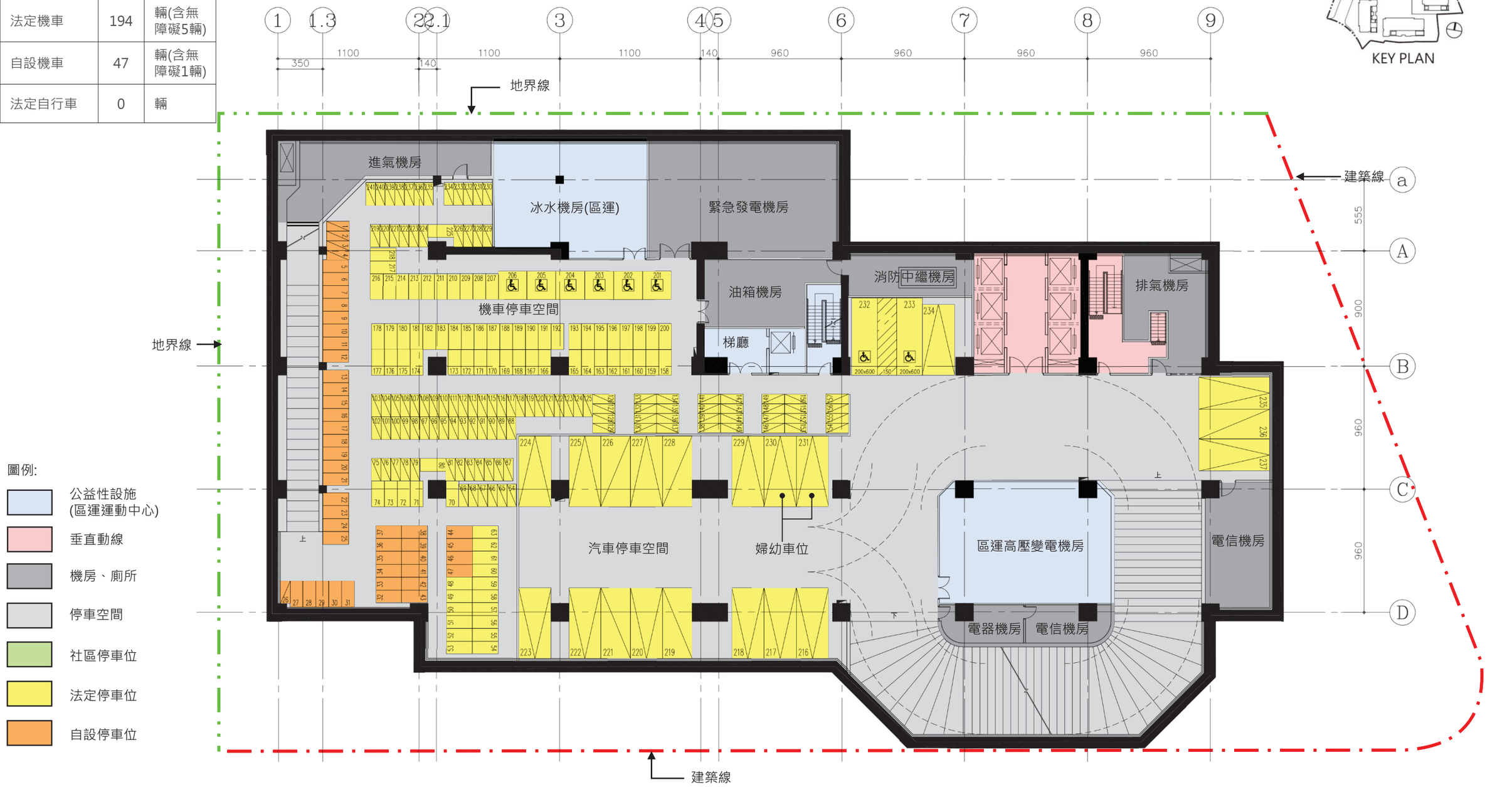
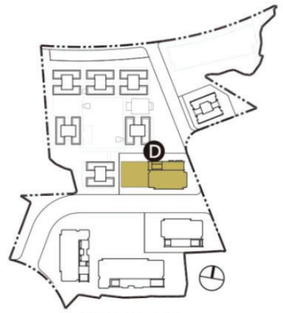


圖11-35 特專一區(D棟)地下二層平面圖 3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	0	輛
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	5	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛





圖例:

- 公益性設施 (區運運動中心)
- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位
- 法定停車位
- 自設停車位

圖11-36 特專一區(D棟)地下一層平面圖 3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	0	輛
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	37	輛

圖例:

- 建築線
- 地界線
- 細部計畫都更退縮線
- 都審退縮線
- 都更獎勵退縮範圍
- 法定自行車車位
- 金融證券、服務辦公室、店鋪診所
- 公益性設施(區運運動中心)
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 地下室開挖範圍

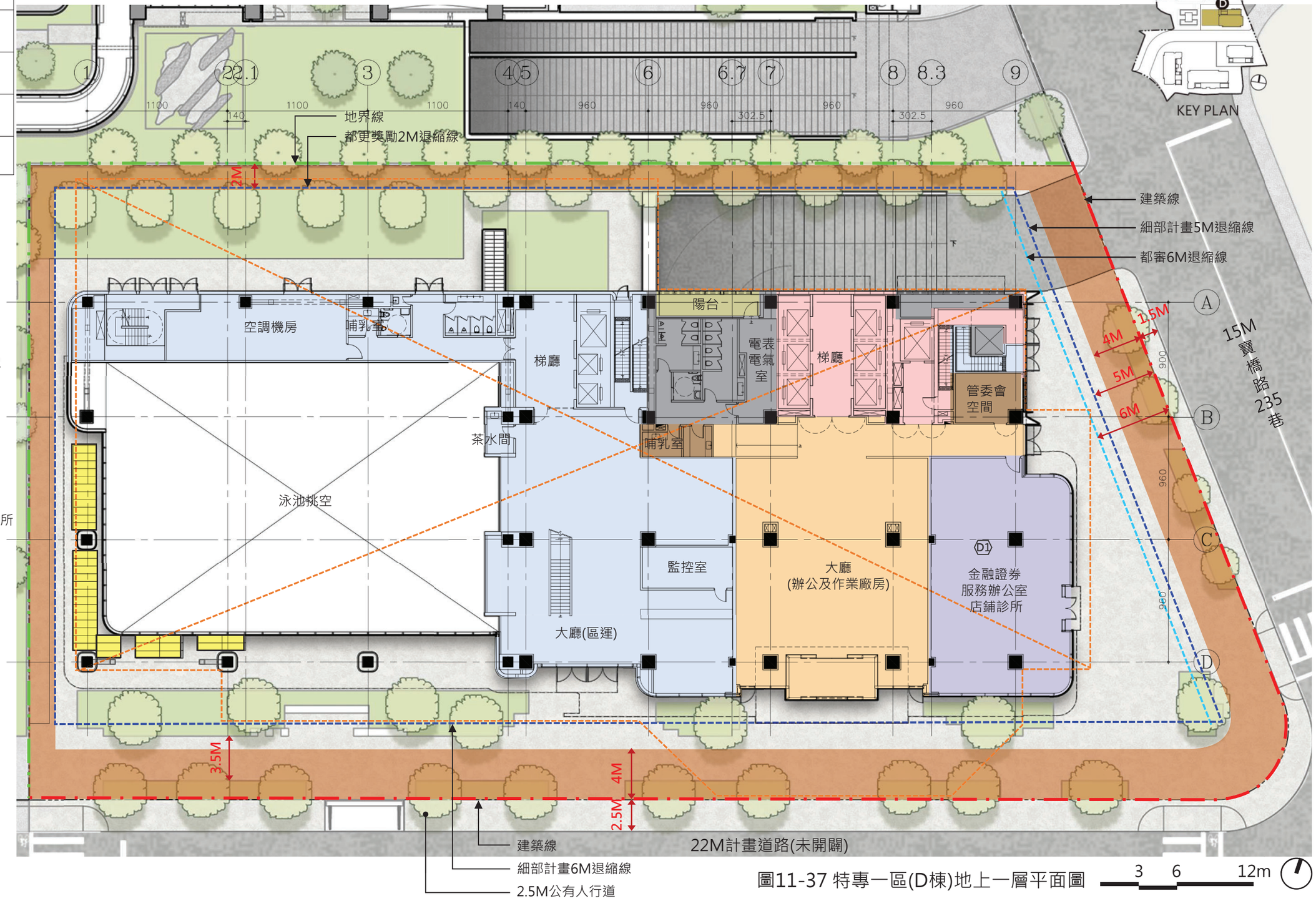


圖11-37 特專一區(D棟)地上一層平面圖

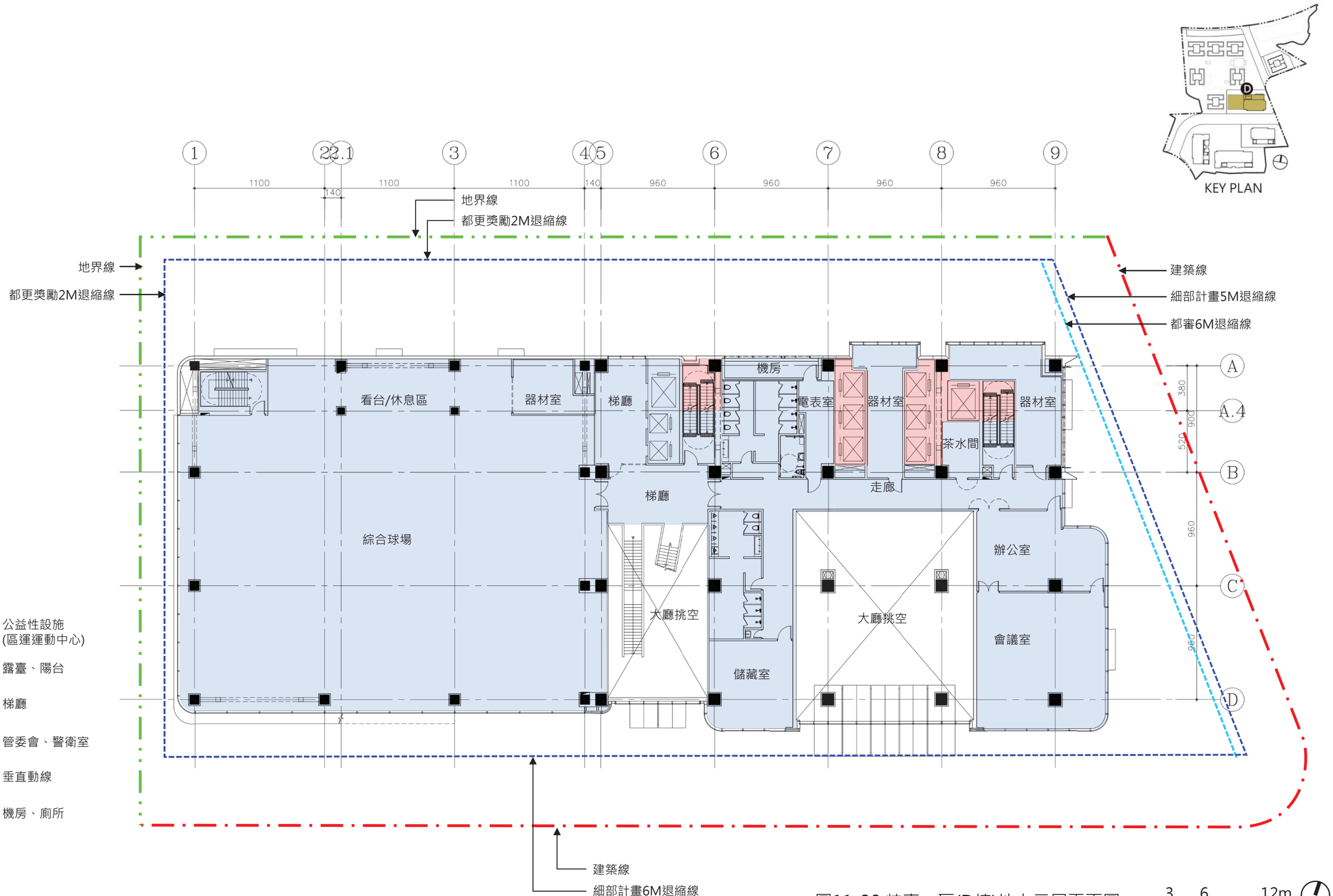


圖11-38 特專一區(D棟)地上二層平面圖

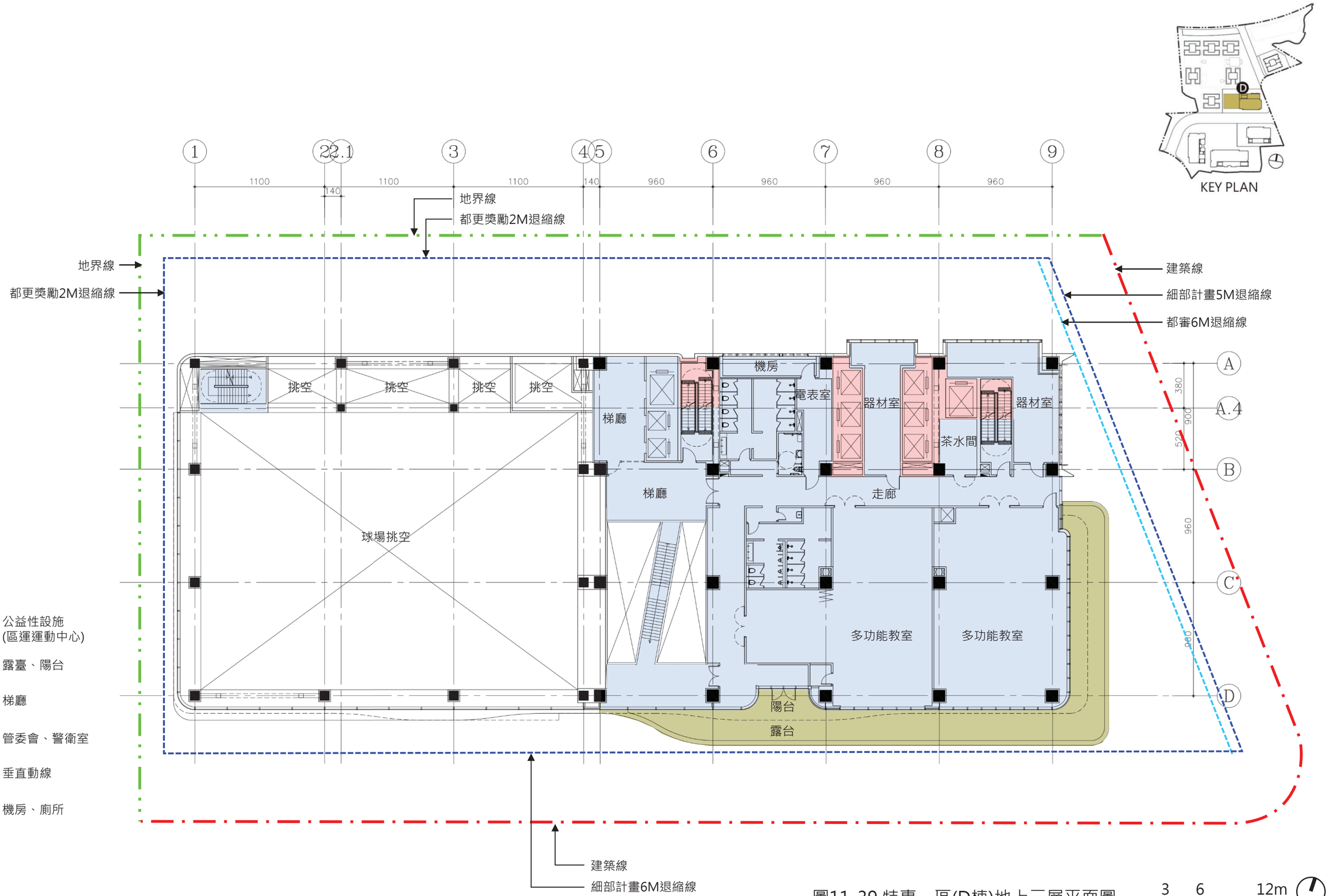


圖11-39 特專一區(D棟)地上三層平面圖 3 6 12m

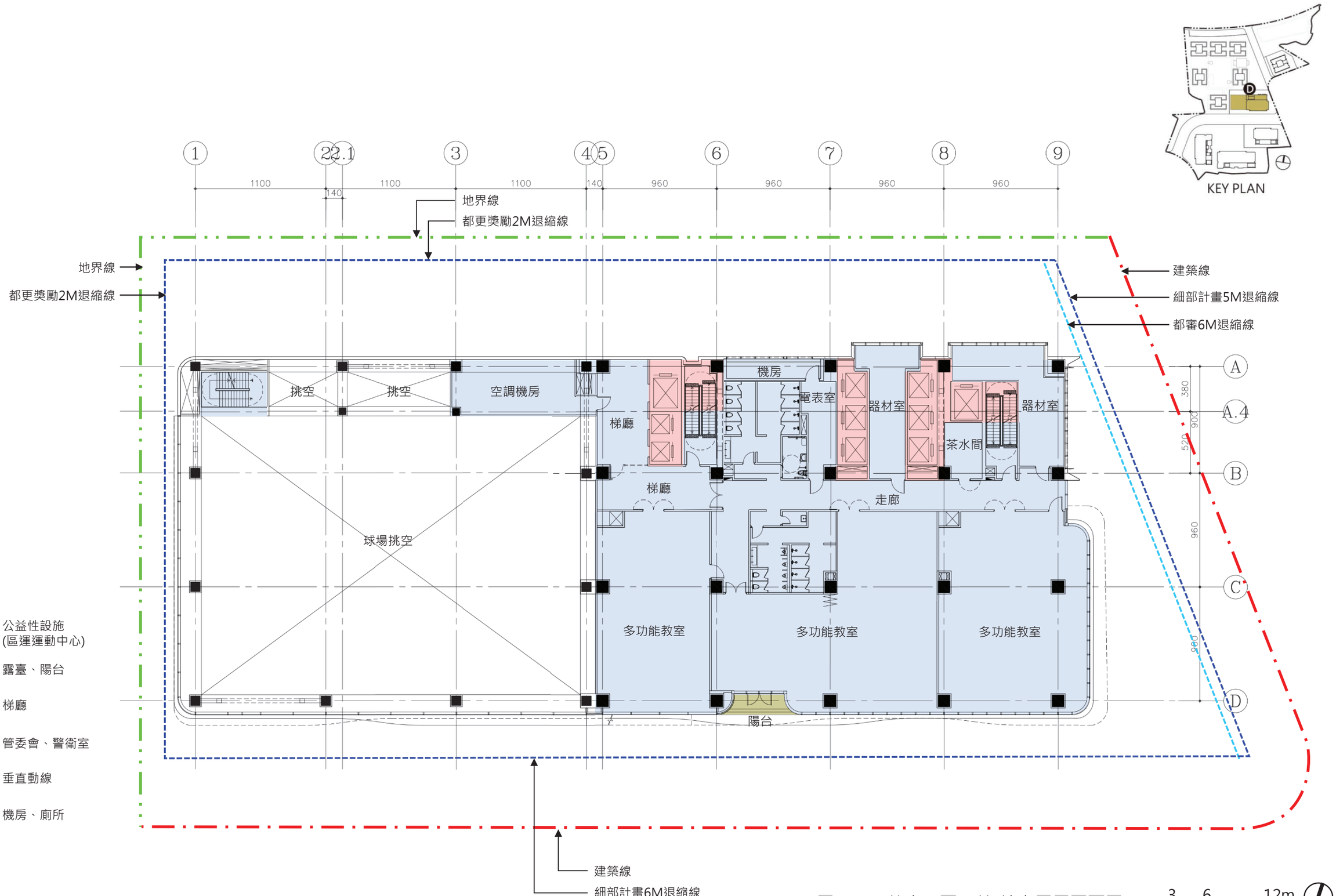


圖11-40 特專一區(D棟)地上四層平面圖

3 6 12m

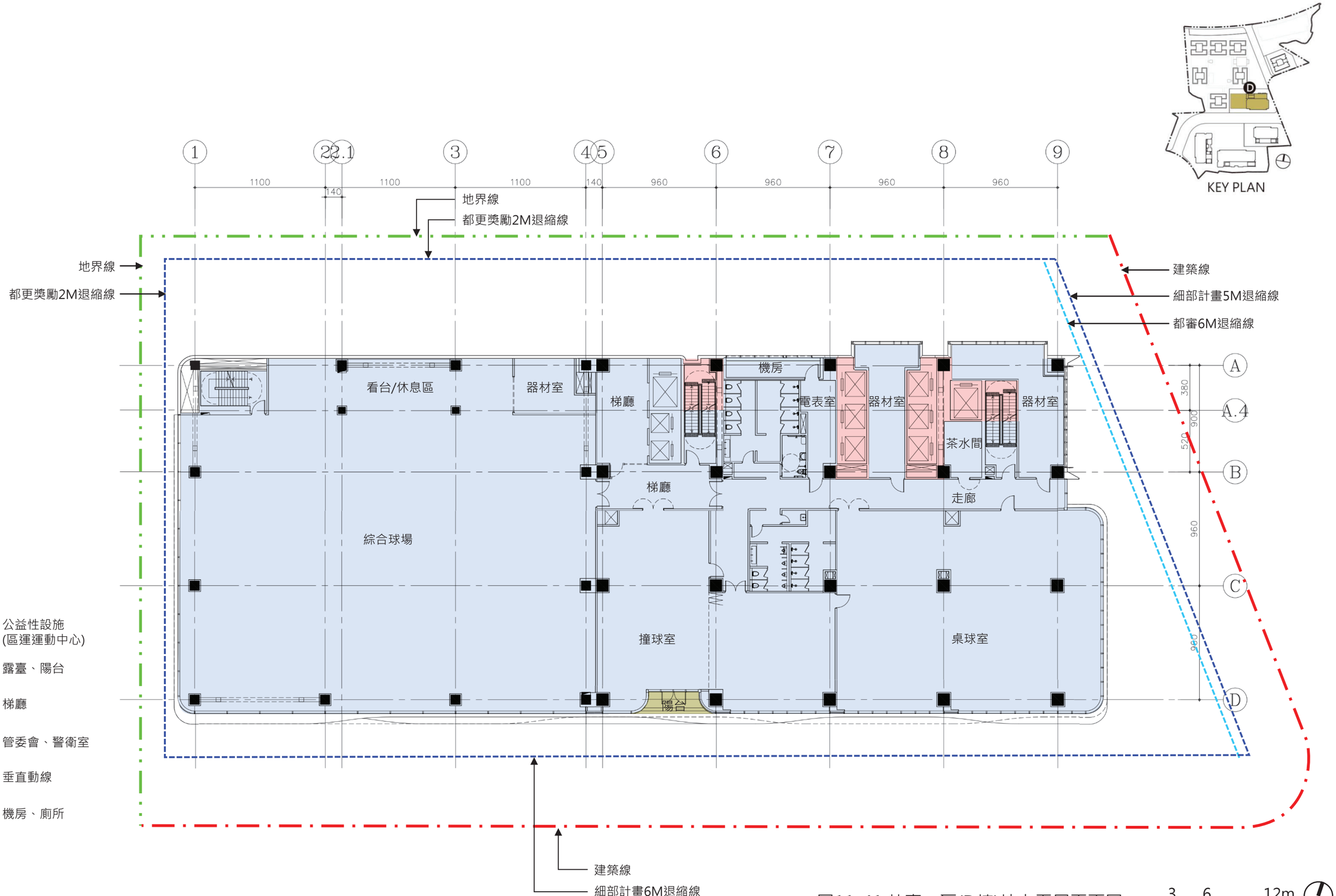


圖11-41 特專一區(D棟)地上五層平面圖 3 6 12m

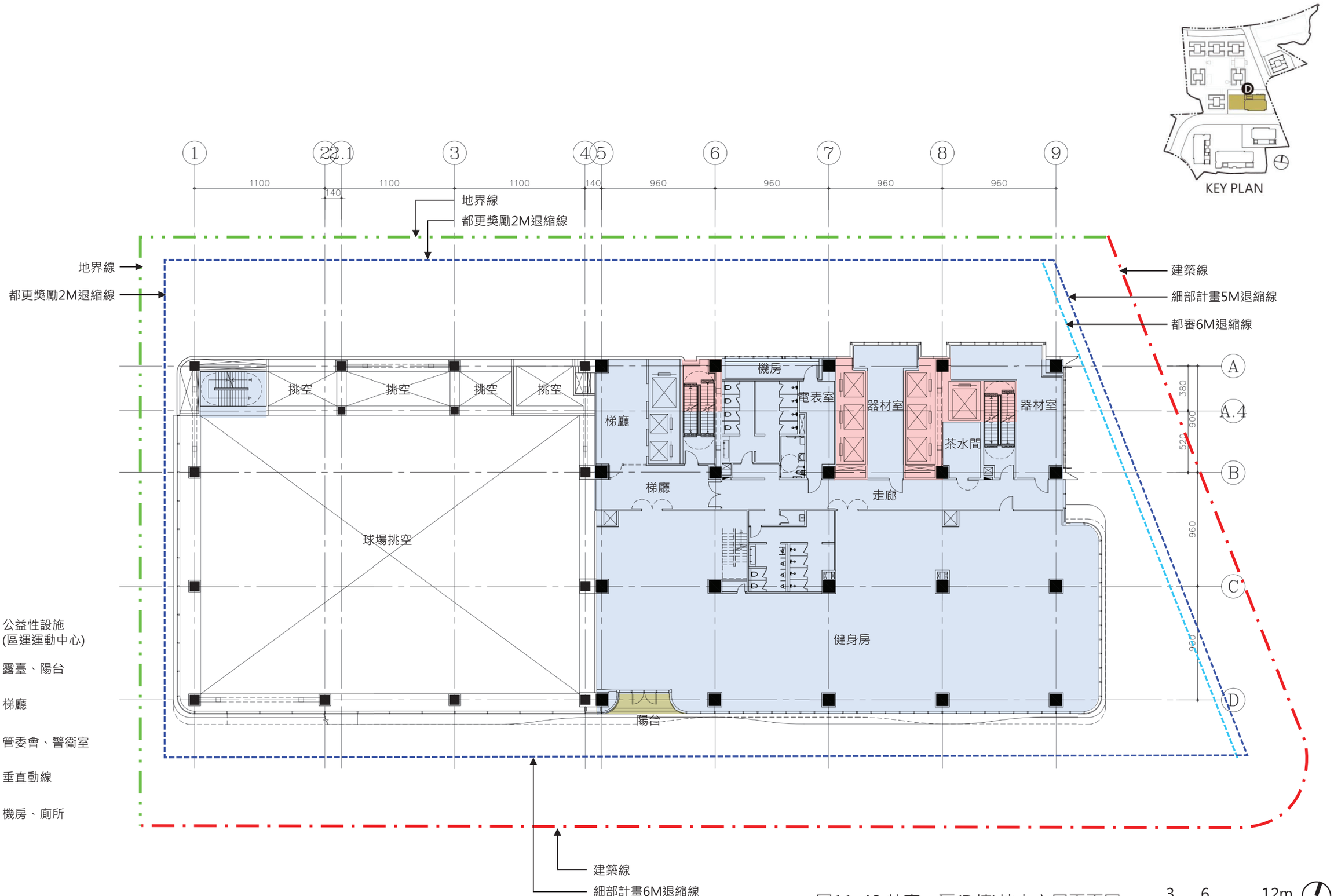


圖11-42 特專一區(D棟)地上六層平面圖 3 6 12m

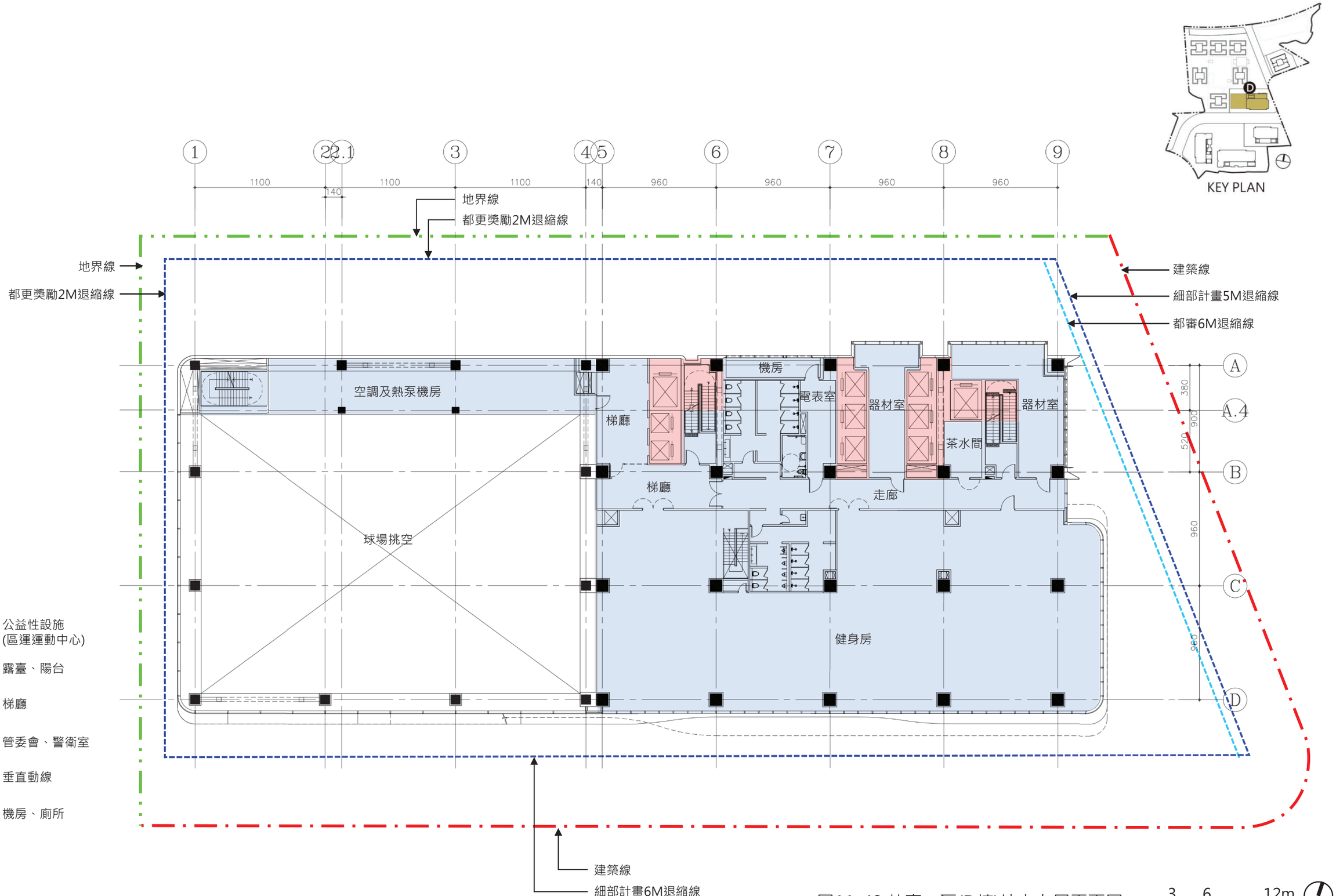


圖11-43 特專一區(D棟)地上七層平面圖

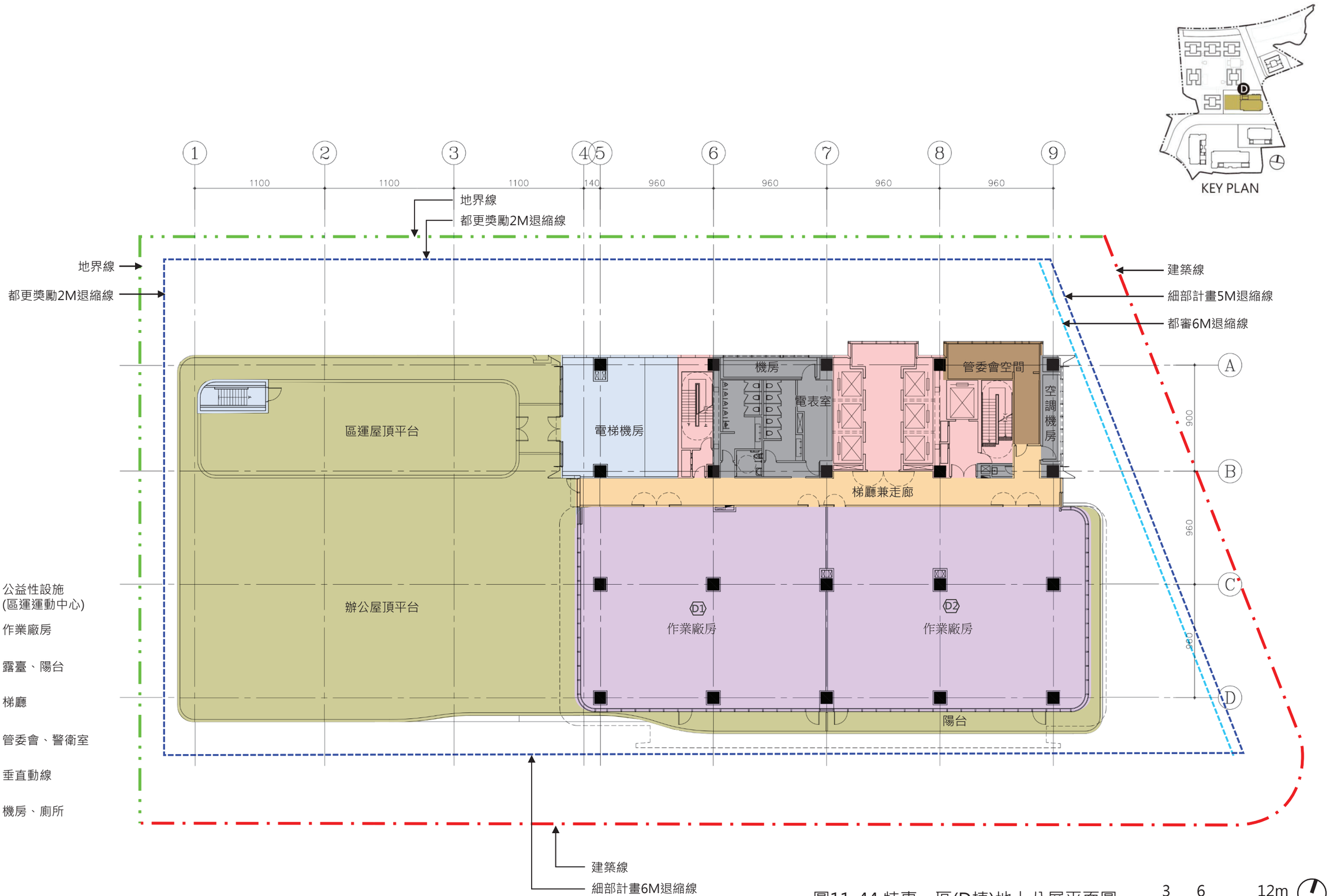


圖11-44 特專一區(D棟)地上八層平面圖

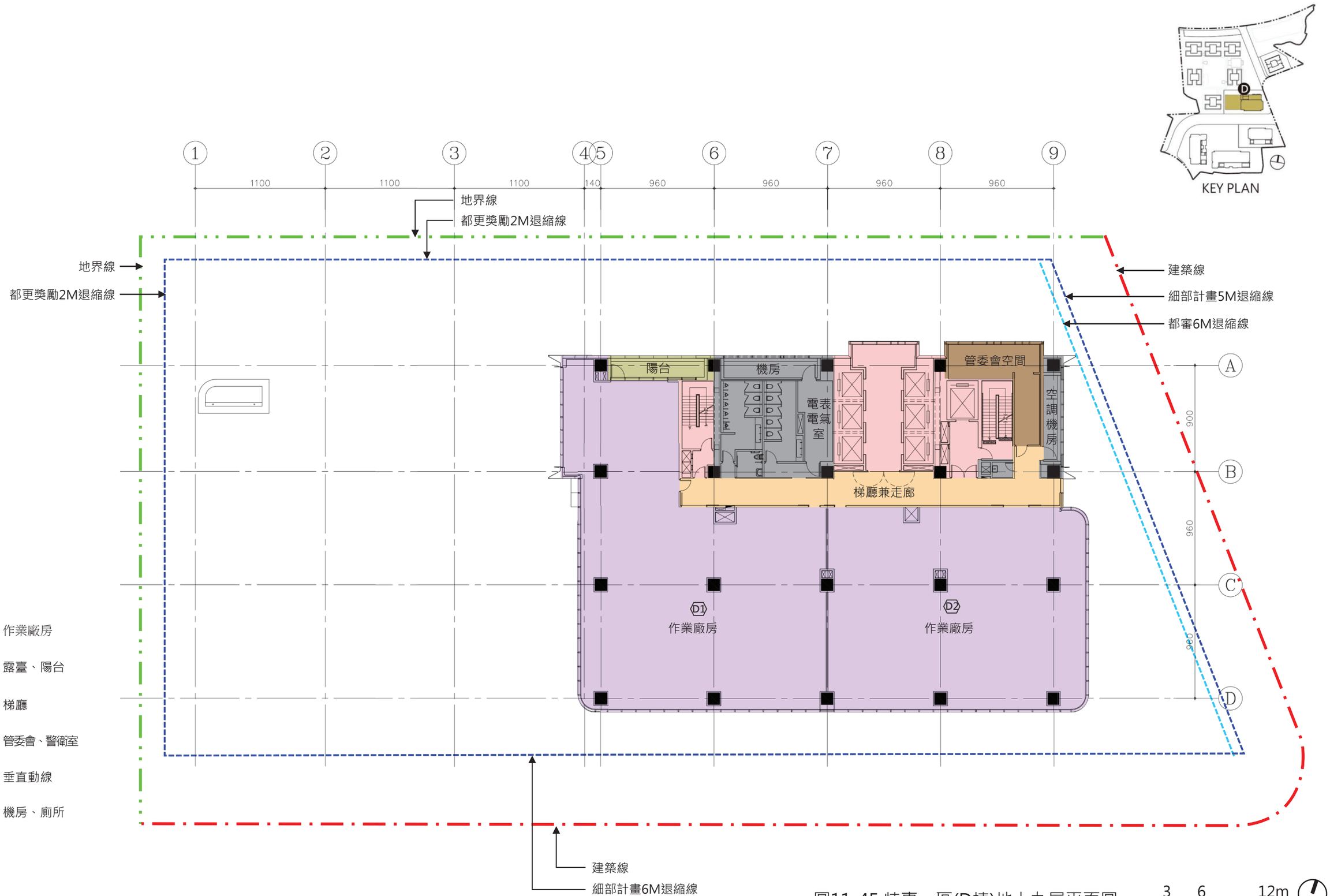


圖11-45 特專一區(D棟)地上九層平面圖 3 6 12m

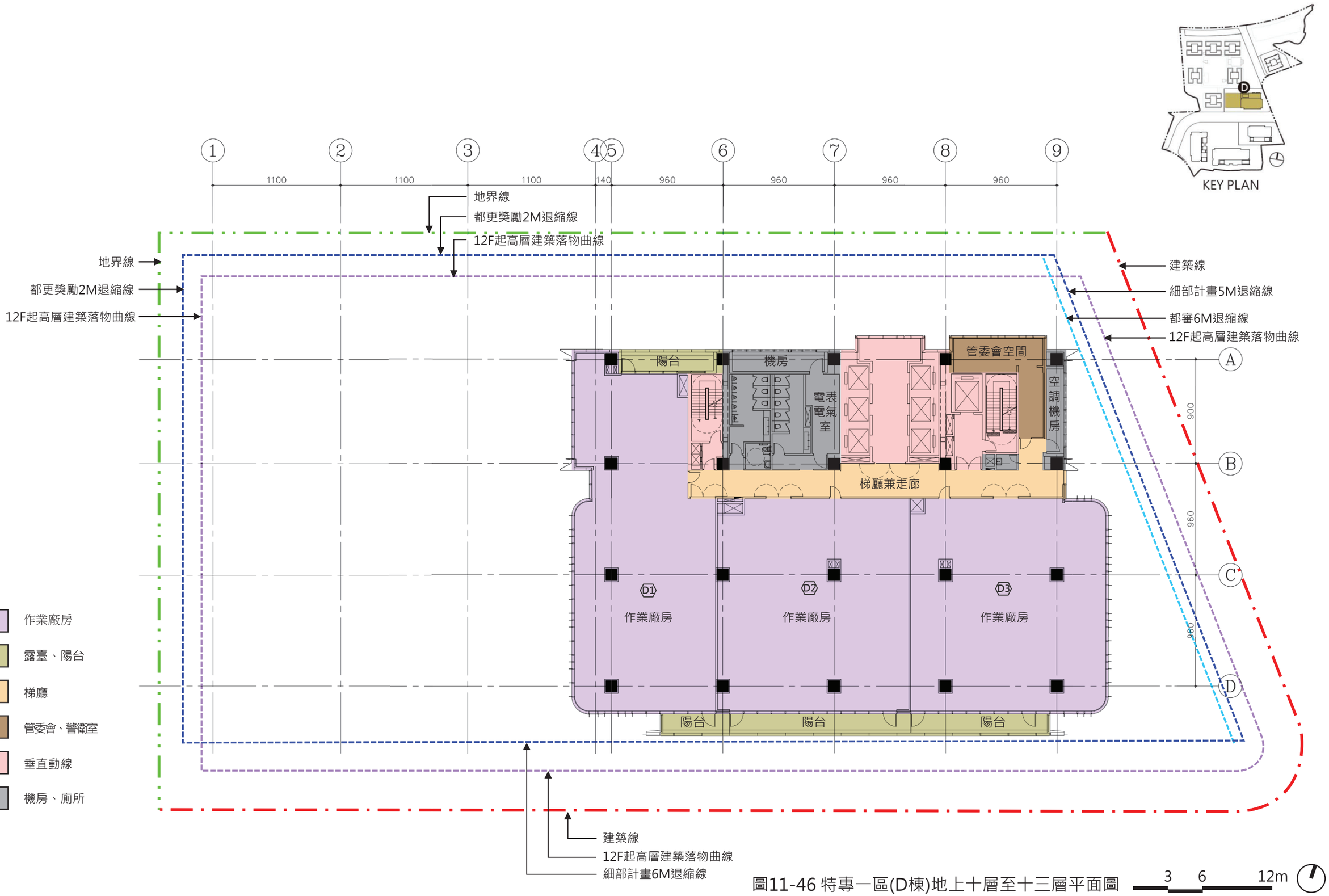


圖11-46 特專一區(D棟)地上十層至十三層平面圖

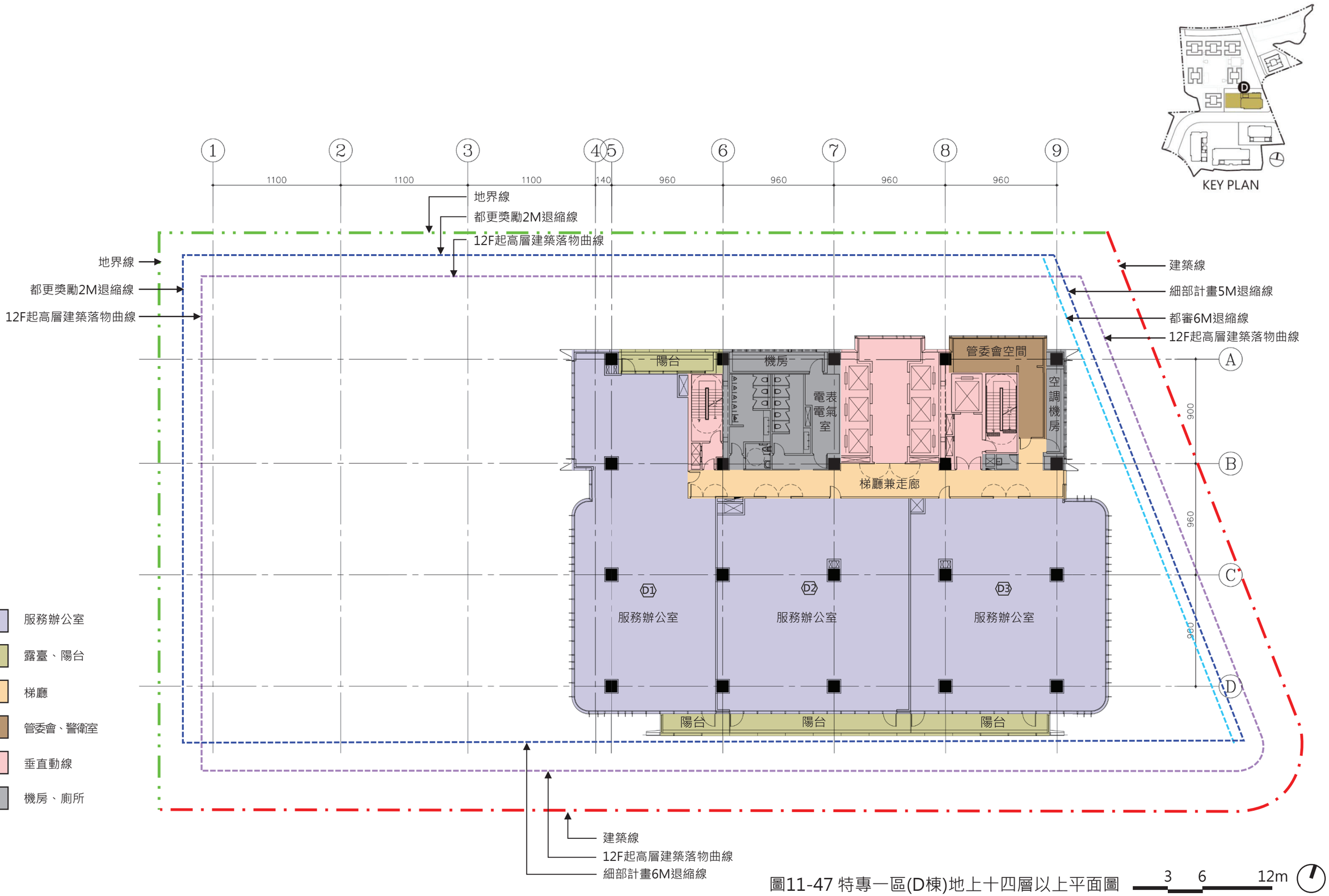


圖11-47 特專一區(D棟)地上十四層以上平面圖

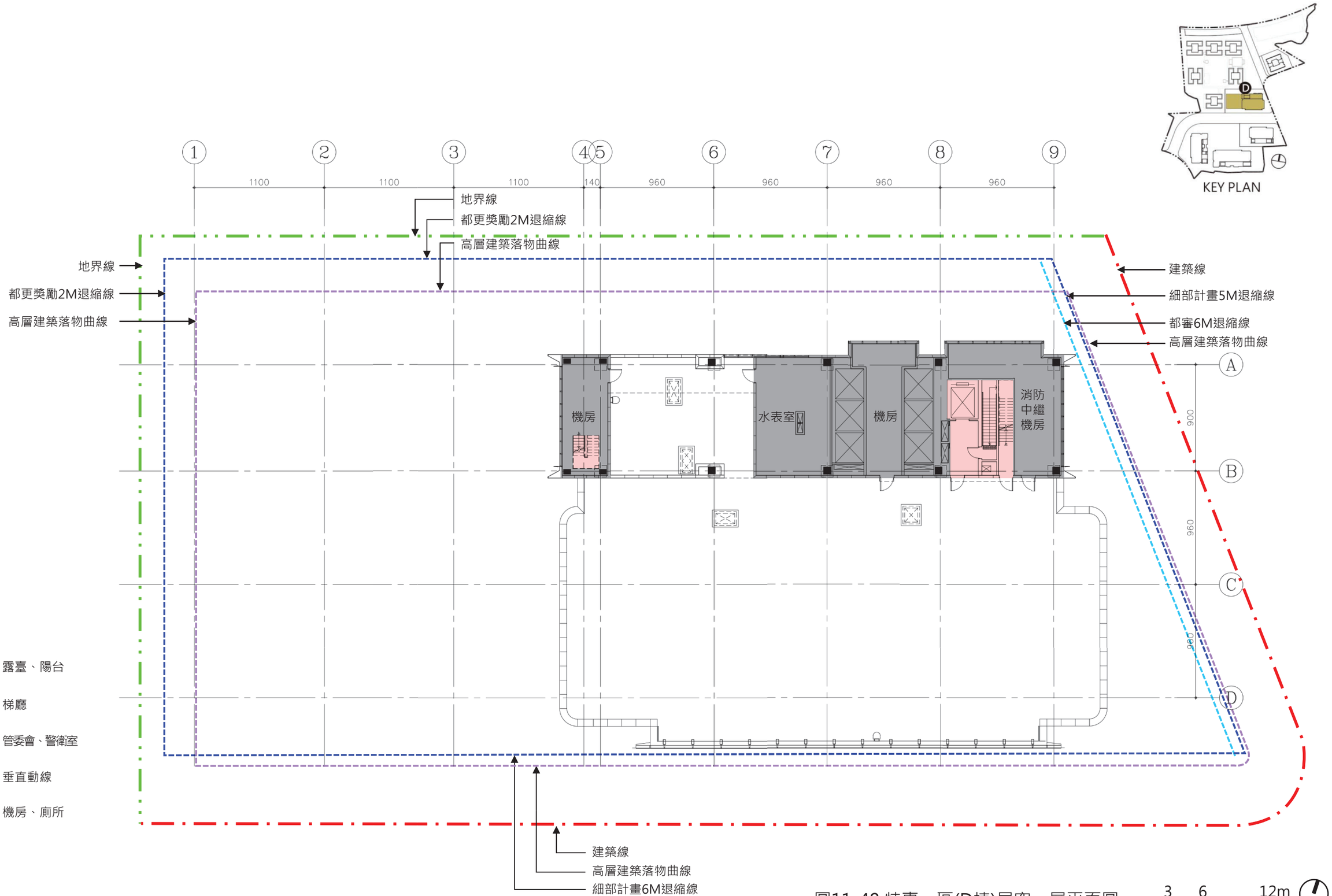


圖11-48 特專一區(D棟)屋突一層平面圖 3 6 12m

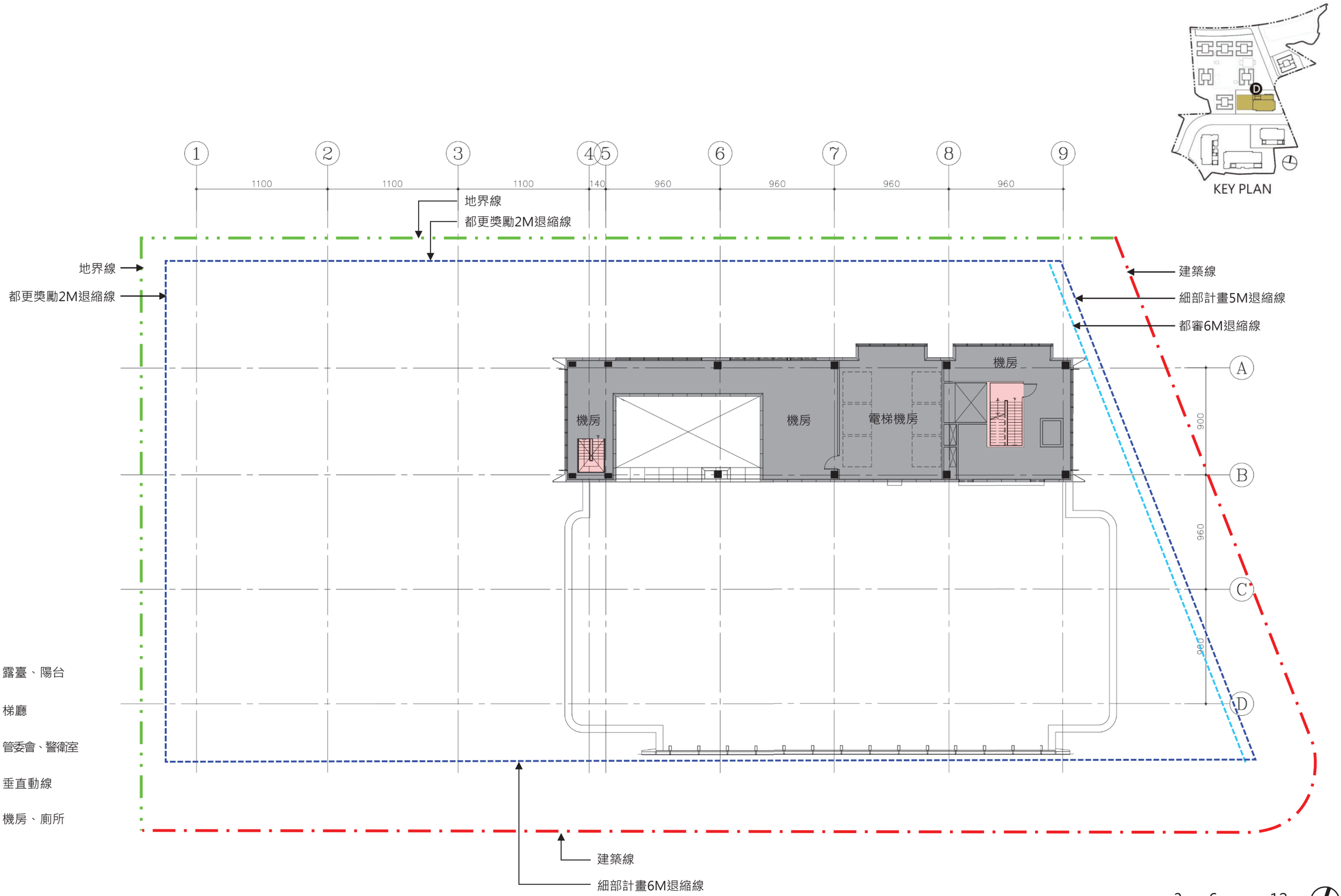


圖11-49 特專一區(D棟)屋突二層平面圖

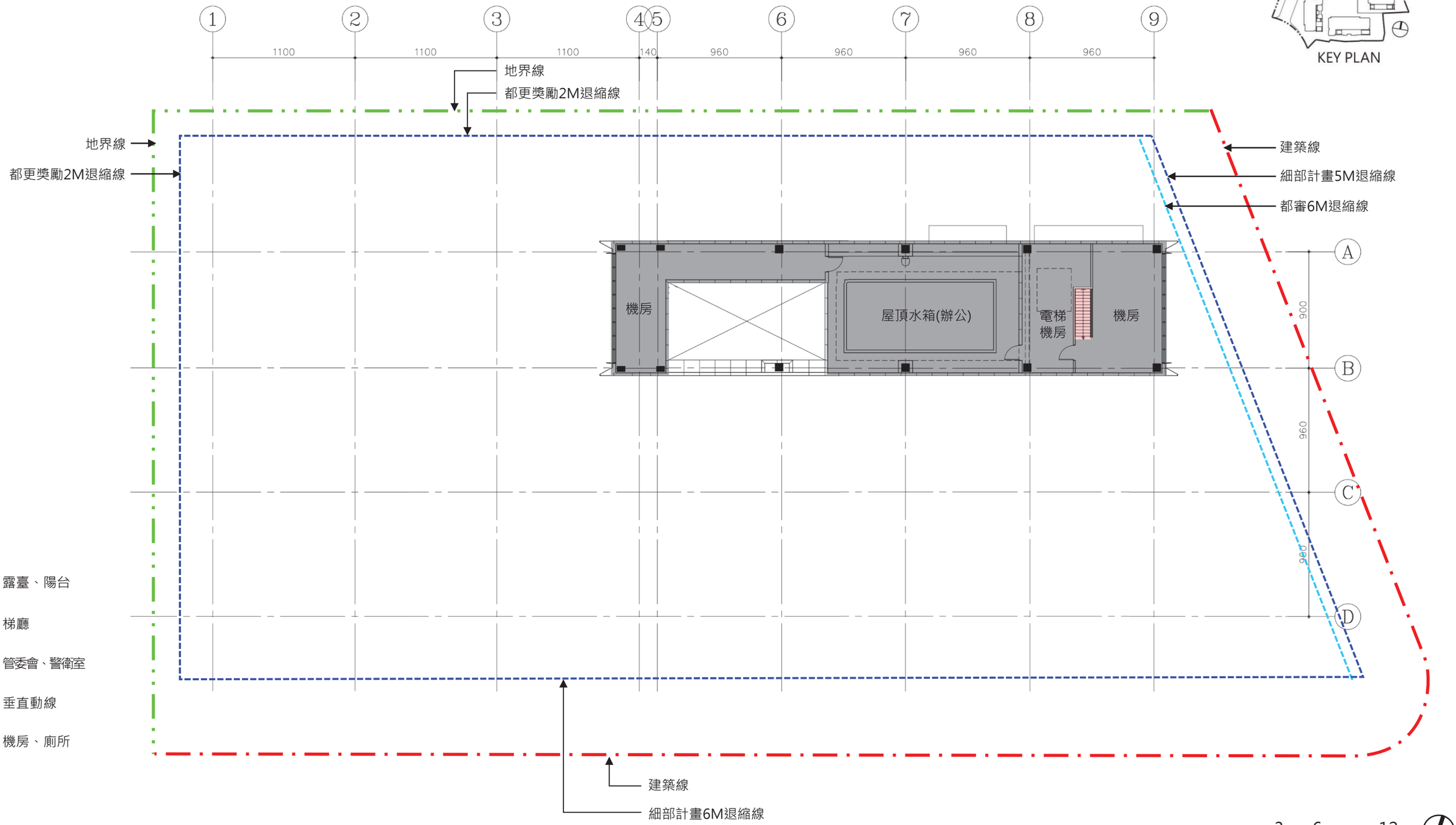


圖11-50 特專一區(D棟)屋突三層平面圖 3 6 12m

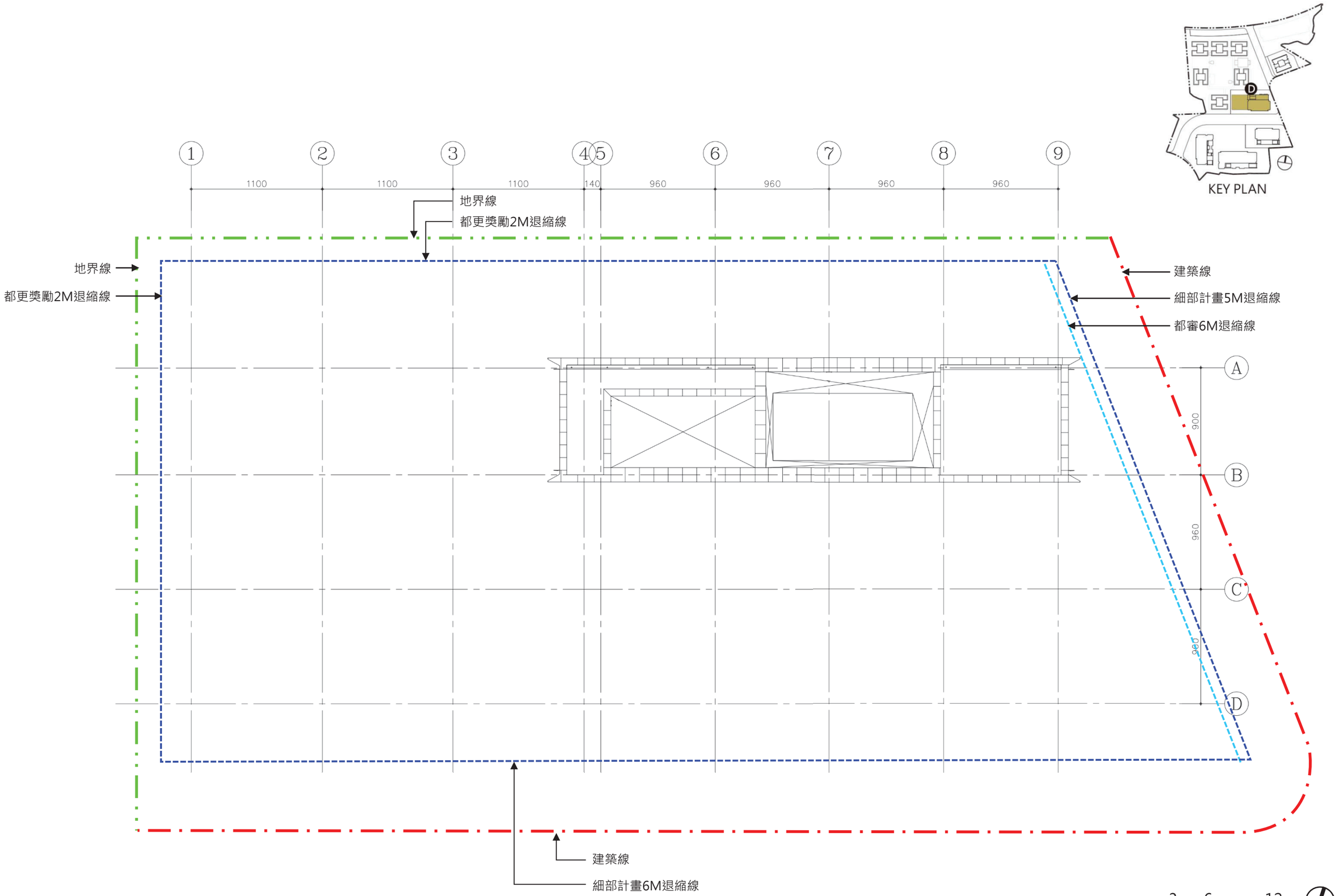


圖11-51 特專一區(D棟)屋頂層平面圖

表11-8 面積計算表【特專三A~F棟】(一)

面積計算表									
1	基地地號		新店區寶元段227地號等40筆土地						
2	基地使用分區		第三種特定專用區						
3	基地面積（㎡）		19915.72 ㎡						
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	55%						
		允建建築面積（㎡）	= 19915.72 ㎡ x 55% = 10953.65 ㎡						
		設計建蔽率（%）	40.93%						
		實設建築面積（㎡）	8152.39 ㎡						
5	容積率	基準容積率（%）	316.80%						
		基準容積（㎡）	= 19915.72 ㎡ x 316.80% = 63093.00 ㎡						
		允建容積率（%）	475.20%						
		允建總容積樓地板面積（㎡）	94639.5 ㎡						
		實設容積率（%）	475.20%						
		實設容積樓地板面積（㎡）	94639.14 ㎡						
6	開挖率	法定開挖率（%）	65.25%						
		開挖面積（㎡）	12995.11 ㎡						
		實設開挖率（%）	65.25%						
7	申請各項容積項目	總計	50%（31546.50㎡）	其他容獎	0%（0㎡）	容積移轉	區內	0%（0㎡）	
		都市更新容獎	50%（31546.50㎡）	增額容積	0%（0㎡）	0%（0㎡）	區外	0%（0㎡）	
	樓層興建數及構造	地上33層、地下5層、SC造							

各層面積計算	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
地下五層	12995.11	0.00	0	汽車停車空間、機電設備空間	3.30
地下四層	12995.11	0.00	0	汽車停車空間、機電設備空間	3.30
地下三層	12995.11	0.00	0	汽車停車空間、機電設備空間	3.30
地下二層	12995.11	0.00	0	汽車停車空間、機電設備空間	3.30
地下一層	12723.78	675.76	0	防空避難室兼汽、機車停車空間、機電設備空間、台電配電室	5.00
一層	7521.2	3080.62	8	住宅、店鋪、管委會空間、H-1社會福利、F-3兒童福利	6.00
二層	3617.76	2174.52	15	住宅、H-1社會福利、F-3兒童福利、機電設備空間	3.40
三層	4006.65	2386.58	35	住宅、H-1社會福利、F-3兒童福利、機電設備空間	3.40
四層	4196.84	2574.68	39	住宅、H-1社會福利、機電設備空間	3.40
五層	3950.45	3090.43	46	住宅、機電設備空間	3.40
六層	3916.92	3073.9	46	住宅、機電設備空間	3.40
七層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
八層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
九層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
十層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
十一層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
十二層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
十三層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40

	各層面積計算	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
	十四層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	十五層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	十六層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	十七層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	十八層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	十九層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	二十層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	二十一層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	二十二層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	二十三層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	二十四層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	二十五層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	二十六層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	二十七層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	二十八層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	二十九層	3817.04	3081.06	46	住宅	3.40
	三十層	3185.07	2572.13	38	住宅	3.40
	三十一層	2553.1	2063.2	30	住宅	3.40
	三十二層	1921.13	1554.27	22	住宅	3.40
	三十三層	644.58	522.67	7	住宅	3.50
	屋突一層	1219.92	0.00	0	機電設備空間、樓梯間	3.15
	屋突二層	1219.92	0.00	0	機電設備空間、樓梯間	2.80
	屋突三層	1219.92	0.00	0	機電設備空間、樓梯間	3.05
	小計（㎡）	191669.6	94633.14	1344		
	總樓地板面積總計（㎡）	191669.6 ㎡				
9	汽車停車數量	法定汽車停車位 1354 部	+自設汽車停車位 52 部		=實設汽車停車位 1406 部	
10	機車停車數量	法定機車停車位 1358 部	+自設機車停車位 0 部		=實設機車停車位 1358 部	
11	社區使用車位數量	法定停車位 28 部	+自設停車位 0 部		=實設停車位 28 部	

表11-9 面積計算表【特專三A~F棟】(二)

案名	華固建設新店區寶元段227地號等40筆土地都市更新案					地號	新店區寶元段227地號等40筆土地								
謄本面積	19915.72 (㎡)	騎樓地面積	0 (㎡)	騎樓面積	0 (㎡)	層棟	二幢七棟，地下五層、地上三十三層								
使用分區	第三種特定專用區					總戶數	1,344								

檢討項目	比例(%)	面積(㎡)	法規檢討	檢討項目	比例(%)	面積(㎡)	法規檢討	申請容積項目		佔基準容積百分比	申請容積額度	容積額度面積檢討
法定建築面積	55.00%	10953.65	=基地面積*55%	法定空地面積	45.00%	8962.07	=基地面積-法定建築面積	中央都更獎勵	#14 時程	10%	6309.30	=基準容積*佔基準容積百分比
實設建築面積	40.93%	8152.39	=實設建築面積/基地面積	實設空地面積	59.07%	11763.33	=基地面積-實設建築面積		#15 規模	30%	18927.90	=基準容積*佔基準容積百分比
法定容積	288.00%	57357.27	=基地面積*288%	法定開挖面積	65.25%	12995.22	依都市計畫法新北市施行細則地面積在500㎡以下者，不得超過建蔽率加剩餘基地20%；超過500㎡以上者，不得超過建蔽率加剩餘基地10%=(500*(法定建蔽率+20%)+(基地面積-500)*(法定建蔽率+10%))	新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	10%	6309.30	=基準容積*佔基準容積百分比
都更二前容獎(法定容積10%)	10.00%	5735.73	=基地面積*(288%*10%)									
基準容積	316.80%	63093.00	=法定容積面積+都更二前容獎面積	實設開挖面積	65.25%	12995.11	=實設開挖面積/基地面積					
都更申請容獎(比例上限50%)	50.00%	31546.50	=基準容積*50%									
允建容積	475.20%	94639.50	=基準容積+都更申請容獎									
實設容積	475.20%	94639.14	=(A-1棟+A-2棟+B棟+C棟+D棟+E棟+F棟)+地下層+機電15%回計面積									
剩餘容積	0.00%	0.36										

棟別	A 樓地板面積	B 實際梯廳面積	實際陽台面積	C 緊急昇降機道面積	D 排煙室面積	E 安全梯面積	F 實際機械設備面積	G 管委會空間	H 停車空間	I 公益設施	J 公益設施(安全梯、梯廳等空	K 車道	L 梯廳回計面積	M 陽台回計面積	N 機電回計面積	A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K+L+M+N 容積樓地板面積	屋室面積	停車樓地圈積	各棟建築物高度(含共有棟、地坪抬高0.9m)	戶數	建築物用途
共有棟(1F)	7,488.26	752.42	60.62	36.72	118.00	217.73	259.02	2,263.15	291.86	315.78	153.87	40.38	0.30	0.00	8.05	3,080.62	2,509.66	7,262.18	6.00	8	住宅、店鋪、管委會空間、H-1社會福利、F-3兒童福利
F-2棟警衛室(1F)	32.94																		3.30		
A棟(2F~33F)	20,537.12	1,968.27	1,116.01	195.84	518.26	867.08	396.55	0.00					5.98	0.00	0.00	16,597.10	13,857.34	20,140.57	115.80	221	住宅、機電設備空間
B棟(2F~30F)	18,153.14	1,800.62	923.37	177.48	469.91	785.99	363.36	0.00					1.16	0.00	3.51	14,560.45	11,947.20	17,789.78	105.60	228	住宅、機電設備空間
C棟(2F~32F)	20,079.50	1,926.62	1,064.35	189.72	492.57	840.97	430.64	0.00					6.71	0.00	14.05	16,219.74	13,513.28	19,648.86	112.40	207	住宅、住宅(住宅附屬泳池、更衣空間)、機電設備空間
D棟(2F~32F)	19,592.00	1,928.13	1,010.52	189.72	502.13	840.01	392.80	31.37					0.00	0.26	0.00	15,708.10	12,900.21	19,199.20	112.40	243	住宅、管委會空間、機電設備空間
E棟(2F~29F)	18,636.40	1,569.75	802.41	153.00	407.85	758.26	452.33	0.00		2,458.13	117.88		0.00	0.00	0.00	12,719.20	10,480.00	18,184.07	102.20	201	住宅、H-1社會福利、F-3兒童福利、機電設備空間
F棟(2F~31F)	18,786.26	1,863.36	955.17	183.60	483.90	812.66	371.31	0.00					0.74	0.00	0.00	15,072.17	12,366.40	18,414.95	109.00	236	住宅、機電設備空間
地上層小計	123,305.62	11,809.17	5,932.45	1,126.08	2,992.62	5,122.70	2,666.01	2,294.52	291.86	2,773.91	271.75	40.38	14.89	0.26	25.61	93,957.38	77,574.09	120,639.61		1,344	
各棟屋突一層合計	1,219.92																		3.15		機電設備空間、樓梯間
各棟屋突二層合計	1,219.92																		2.80		機電設備空間、樓梯間
各棟屋突三層合計	1,219.92																		3.05		機電設備空間、樓梯間
屋突層小計	3,659.76																		9.00		
地下一層	12,723.78							41.34								675.76	634.42		5.00		防空避難室兼汽、機車停車空間、機電設備空間、台電配電室
地下二層	12,995.11																		3.30		汽車停車空間、機電設備空間
地下三層	12,995.11																		3.30		汽車停車空間、機電設備空間
地下四層	12,995.11																		3.30		汽車停車空間、機電設備空間
地下五層	12,995.11																		3.30		汽車停車空間、機電設備空間
地下層小計	64,704.22							41.34								675.76	634.42		20.40		(=地下室總樓高18.2m-地坪抬高0.9m+地梁深度3m+PC層0.1m)
總計	191,669.60	11,809.17	5,932.45	1,126.08	2,992.62	5,122.70	2,666.01	2,335.86	291.86	2,773.91	271.75	40.38	14.89	0.26	25.61	94,633.14	78,208.51	120,639.61			

總樓地板面積(含陽台)	197602.05 (㎡)								
免計容積之安全梯、緊急昇降機、排煙室、機電設備空間及管委會等 15%(㎡)	實設機電15%面積=	14201.93 (㎡)	=(緊急昇降機道面積+排煙室面積+安全梯面積+實際機械設備面積+管委會空間)-機電回計面積	合計機電15%面積=94642.92*15%=	14195.93 (㎡)				
	機電15%回計面積=	6.00 (㎡)							
地下室容積檢討	地下層實設樓地板面積-容積樓地板面積=	64,028.46 (㎡)							
	免計容積樓地板面積=裝卸汽車(不含社區車位)*40㎡+法定機車*4㎡+防空避難空間=	69824.39 (㎡)							
	容積檢討=	64028.46 (㎡)≦	69824.39 (㎡)	免計容積!					

住宅停車場地板面積=	120971.85 (㎡)	=(A-1棟+A-2棟+B棟+C棟+D棟+E棟+F棟)+一層共有棟停車空間面積	=店鋪面積	1091.84	+住宅面積	119880.01								
住宅+店鋪+社區使用車位+公益設施法定停車位數量檢討	法定汽車數量檢討	店鋪	依技術規則檢討:第一類用途(超過300m2，每150設置一輛)	1091.84	/150=	7.28	輛；故取	8	輛	法定汽車位總計=	1,382	輛
		住宅	依都市設計審議原則:新建工程應符合一戶設置一車位之原則	住宅總戶數(1344-店鋪7戶-公益設施2戶)=1335戶；故取				1,335	輛			
		公益設施-托幼	依技術規則檢討:第四類用途(超過500m2，每250設置一輛)	1993.48	/250=	7.97	輛；故取	8	輛			
		公益設施-托老	依技術規則檢討:第三類用途(超過500m2，每200設置一輛)	(1033.29	-500)/200=	2.67	輛；故取	3	輛			
		社區使用車位檢討	依都市設計審議原則:以法定汽車數量加計2%設置	店鋪+住宅+-公益設施=		1354	輛=1354*2%=	27.08	輛；故取 28 輛			
	法定機車數量檢討	店鋪	細部計畫:G3店鋪，每100設置一輛	1136.51/100=		10.92	輛；故取	12	輛	法定機車位總計=	1,358	輛
		住宅	依都市設計審議原則:新建工程應符合一戶設置一車位之原則	住宅總戶數(1344-店鋪7戶-公益設施2戶)=1335戶；故取				1,335	輛			
		公益設施-托幼	依細部計畫:非第一類及第二類使用類組，其他使用則不得低於法定汽車停車位等數量。	法定汽車位=		8.00	輛；故取	8	輛			
		公益設施-托老	依細部計畫:非第一類及第二類使用類組，其他使用則不得低於法定汽車停車位等數量。	法定汽車位=		3.00	輛；故取	3	輛			
	無障礙汽車停車數量	店鋪	依技術規則檢討:依技術規則檢討	法定汽車位=		8	輛；故取	1	輛	無障礙汽車位總計=	17	輛
		住宅	依技術規則檢討:依技術規則檢討	=(1335+28-550)/100+6=				14.13	輛；故取 15 輛			
		公益設施	依技術規則檢討:依技術規則檢討	法定汽車位=		11	輛；故取	1	輛			
	無障礙機車停車數量	店鋪	依技術規則檢討:依技術規則檢討	法定汽車位=		1	輛；故取	1	輛	無障礙機車位總計=	16	輛
		住宅	依技術規則檢討:依技術規則檢討	=(1335-550)/100+6=				13.85	輛；故取 14 輛			
		公益設施	依技術規則檢討:依技術規則檢討	法定汽車位=		11	輛；故取	1	輛			
	法定自行車數量檢討	店鋪	依都市設計審議原則:以法定機車數量15%單層停放	12	*15%= *15%=	1.8	輛；故取	2	輛	法定自行車位總計=	205	輛
		住宅		1335	*15%= *15%=	200.25	輛；故取	201	輛			
		公益設施		11	*15%= *15%=	2	輛；故取	2	輛			

實設停車數量合計	實設汽車位	1406	輛 □	(含無障礙車位	17	輛、自設	52	輛)□ 1,354 輛(店鋪+住宅+公益設施)
	實設社區汽車位	28	輛 □	28 輛				
	實設機車位	1358	輛 □	(含無障礙車位	16	輛)□	1358	輛
	實設自行車位	205	輛 □	205 輛				

工程造價(依據109年07月28日新北府工建字第1091367739號函)							
	建築物工程造價	191,669.60	(㎡)x	23,540	(元)=	4,511,902,384	元
	排水溝工程造價	611.92	(m)x	3,280	(元)=	2,007,098	元
	圍牆	94.22	(m)x	2,180	(元)=	205,400	元
	挖方工程造價	270,913.02	(m3)x	150	(元)=	40,636,953	元
	填方工程造價	5,425.50	(m3)x	220	(元)=	1,193,610	元
合計	4,555,945,445 元						

表11-10 面積計算表【特專三A~F棟】共有層

棟別	共有棟																												
樓層	(A)樓地板面積		梯廳				陽台				梯廳+陽台剩餘面積	(C)緊急昇降機道面積	(D)排煙室面積	(E)安全梯面積	機電空間				(G)管委會空間	(H)停車空間	(J)公益設施	(K)公益設施(安全梯、梯廳等等空間)	(L)車道	容積樓地板面積	居室面積	停車樓地板面積	樓層高度(m)	戶數	建築物用途	
描述	不含免計2m陽台、免計1m雨遮、免計2m出入口雨遮及騎樓面積		小於當層樓地板面積10%免計容積			(M)梯廳回計面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(N)陽台回計面積	相加小於當層樓地板面積15%免計容積		免計容積，緊急昇降排煙室需大於10㎡	免計容積	小於當層居室面積10%免計容積			(O)機電回計面積					A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L+M+N+O	不含門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫	不含室內停車空間、法定防空避難設備、駕樓、機電空間、蓄水池、屋突等面積			依建築技術規則、臺北市土地使用分區管制自治條例規定	
	A-1~F棟	A-2棟警衛室	(B)實際梯廳面積	梯廳可免計容積	梯廳剩餘面積		實際陽台面積	陽台可免計容積	陽台剩餘面積						(F)實際機械設備面積	機電空間可免計容積	機電空間剩餘面積												
一層	7,488.26	32.94	752.42	752.12	0.00	0.30	60.62	376.06	315.44	0.00	315.44	36.72	118.00	217.73	259.02	250.97	0.00	8.05	2,263.15	291.86	315.78	153.87	40.38	3,080.62	2,509.66	7,262.18	6.00	8	住宅、店鋪、管委會空間、H-1社會福利、F-3兒童福利
地上層小計	7,521.20		752.42	752.12	0.00	0.30	60.62	376.06	315.44	0.00	315.44	36.72	118.00	217.73	259.02	250.97	0.00	8.05	2,263.15	291.86	315.78	153.87	40.38	3,080.62	2,509.66	7,262.18		8	
地下一層	12,723.78																		41.34					675.76	634.42		5.00		防空避難室兼汽、機車停車空間、機電設備空間、台電配電室
地下二層	12,995.11																										3.30		汽車停車空間、機電設備空間
地下三層	12,995.11																										3.30		汽車停車空間、機電設備空間
地下四層	12,995.11																										3.30		汽車停車空間、機電設備空間
地下五層	12,995.11																										3.30		汽車停車空間、機電設備空間
地下層小計	64,704.22		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41.34	0.00	0.00	0.00	0.00	675.76	634.42	0.00	20.40	0	(=地下室總樓高18.2m-地坪抬高0.9m+地梁深度3m+PC層0.1m)

表11-11 面積計算表【特專三A~F棟】A棟

棟別	A棟																							
樓層	(A)樓地板面積	梯廳				陽台				梯廳+陽台剩餘面積	(C)緊急昇降機道面積	(D)排煙室面積	(E)安全梯面積	機電空間				(G)管委會空間	容積樓地板面積	居室面積	停車樓地板面積	樓層高度(m)	戶數	建築物用途
描述	不含免計2m陽台、免計1m雨遮、免計2m出入口雨遮及騎樓面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(M)梯廳回計面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(N)陽台回計面積	相加小於當層樓地板面積15%免計容積		免計容積，緊急昇降排煙室需大於10㎡	免計容積	小於當層居室面積10%免計容積			(O)機電回計面積		A-B-C-D-E-F-G+M+N+O	不含門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫	不含室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓、機電空間、蓄水池、屋突等面積			依建築技術規則、臺北市土地使用分區管制自治條例規定
		(B)實際梯廳面積	梯廳可免計容積	梯廳剩餘面積		實際陽台面積	陽台可免計容積	陽台剩餘面積						(F)實際機械設備面積	機電空間可免計容積	機電空間剩餘面積								
二層	508.31	56.81	50.83	0.00	5.98	25.42	25.42	0.00	0.00	0.00	6.12	18.23	27.35	16.62	28.75	12.13	0.00	0.00	389.16	287.48	491.69	3.40	4	住宅
三層	[illegible]	[illegible]	61.66	0.00	0.00	[illegible]	35.41	0.00	0.00	0.00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	51.51	40.58	0.00	[illegible]	525.22	[illegible]	636.20	3.40	7	住宅
四層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
五層	670.92	61.66	61.66	0.00	0.00	38.57	38.98	0.41	0.00	0.41	6.12	16.13	27.35	34.47	43.52	9.05	0.00	0.00	525.19	435.16	636.45	3.40	7	住宅、機電設備空間
六層	662.52	61.66	61.66	0.00	0.00	35.77	37.72	1.95	0.00	1.95	6.12	16.13	27.35	28.49	43.52	15.03	0.00	0.00	522.77	435.16	634.03	3.40	7	住宅、機電設備空間
七層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
八層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
九層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十一層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十二層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十三層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十四層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十五層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十六層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十七層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十八層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十九層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十一層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十二層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十三層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十四層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十五層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十六層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十七層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十八層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十九層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
三十層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
三十一層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
三十二層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
三十三層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.50	7	住宅
地上層小計	20,537.12	1,968.27	1,962.29	0.00	5.98	1,116.01	1,118.37	2.36	0.00	2.36	195.84	518.26	867.08	396.55	1,385.86	989.31	0.00	0.00	16,597.10	13,857.34	20,140.57	108.90	221	
屋突一層	203.32																					3.15		機電設備空間、樓梯間
屋突二層	203.32																					2.80		機電設備空間、樓梯間
屋突三層	203.32																					3.05		機電設備空間、樓梯間
屋突層小計	609.96																					9.00		

表11-12 面積計算表【特專三A~F棟】B棟

棟別	B棟																						
樓層	(A)樓地板面積	梯廳				陽台				梯廳+陽台剩餘面積	(C)緊急昇降機道面積	(D)排煙室面積	(E)安全梯面積	機電空間				(G)管委會空間	容積樓地板面積	居室面積	停車樓地板面積	樓層高度(m)	戶數	建築物用途
描述	不含免計2m陽台、免計1m雨遮、免計2m出入口雨遮及騎樓面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(M)梯廳回計面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(N)陽台回計面積	相加小於當層樓地板面積15%免計容積		免計容積，緊急昇降排煙室需大於10㎡	免計容積	小於當層居室面積10%免計容積			(O)機電回計面積		A-B-C-D-E-F-G+M+N+O	不含門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫	不含室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓、機電空間、蓄水池、屋突等面積			依建築技術規則、臺北市土地使用分區管制自治條例規定
		(B)實際梯廳面積	梯廳可免計容積	梯廳剩餘面積		實際陽台面積	陽台可免計容積	陽台剩餘面積						(F)實際機械設備面積	機電空間可免計容積	機電空間剩餘面積							
二層	413.42	42.50	41.34	0.00	1.16	20.67	20.67	0.00	0.00	0.00	6.12	18.27	27.47	16.22	12.71	0.00	3.51	0.00	307.51	127.06	397.20	3.40	4	住宅
三層	634.53	62.79	62.79	0.00	0.00	32.39	32.39	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	50.17	39.24	0.00	0.00	511.49	501.74	623.60	3.40	8	住宅
四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
五層	657.97	62.79	62.79	0.00	0.00	35.90	35.90	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.35	34.47	41.92	7.45	0.00	0.00	511.11	419.20	623.50	3.40	8	住宅、機電設備空間
六層	647.97	62.79	62.79	0.00	0.00	34.41	34.41	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.35	28.49	41.92	13.43	0.00	0.00	507.09	419.20	619.48	3.40	8	住宅、機電設備空間
七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十一層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十二層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十三層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十五層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十六層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十一層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十二層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十三層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十五層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十六層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
三十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.50	8	住宅
地上層小計	18,153.14	1,800.62	1,799.46	0.00	1.16	923.37	923.37	0.00	0.00	0.00	177.48	469.91	785.99	363.36	1,194.72	834.87	3.51	0.00	14,560.45	11,947.20	17,789.78	98.70	228	
屋突一層	203.32																					3.15		機電設備空間、樓梯間
屋突二層	203.32																					2.80		機電設備空間、樓梯間
屋突三層	203.32																					3.05		機電設備空間、樓梯間
屋突層小計	609.96																					9.00		

表11-13 面積計算表【特專三A~F棟】C棟

棟別	C棟																						
樓層	(A)樓地板面積	梯廳				陽台				梯廳+陽台剩餘面積	(C)緊急昇降機道面積	(D)排煙室面積	(E)安全梯面積	機電空間				(G)管委會空間	容積樓地板面積	居室面積	停車樓地板面積	樓層高度(m)	戶數	建築物用途
描述	不含免計2m陽台、免計1m雨遮、免計2m出入口雨遮及騎樓面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(M)梯廳回計面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(N)陽台回計面積	相加小於當層樓地板面積15%免計容積		免計容積，緊急昇降排煙室需大於10㎡	免計容積	小於當層居室面積10%免計容積			(O)機電回計面積		A-B-C-D-E-F-G+M+N+O	不含門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫	不含室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓、機電空間、蓄水池、屋突等面積			依建築技術規則、臺北市土地使用分區管制自治條例規定
		(B)實際梯廳面積	梯廳可免計容積	梯廳剩餘面積		實際陽台面積	陽台可免計容積	陽台剩餘面積						(F)實際機械設備面積	機電空間可免計容積	機電空間剩餘面積							
二層	896.09	96.32	89.61	0.00	6.71	19.42	44.80	25.38	0.00	25.38	6.12	2.10	27.76	42.55	65.41	22.86	0.00	0.00	727.95	654.08	853.54	3.40	0	住宅(住宅附屬泳池、更衣空間)
三層	443.76	42.16	42.16	0.00	0.00	24.40	24.40	0.00	0.00	0.00	6.12	22.70	27.62	30.02	15.97	0.00	14.05	0.00	329.19	159.66	413.74	3.40	4	住宅
四層	647.13	61.66	61.66	0.00	0.00	35.41	35.41	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	51.51	40.58	0.00	0.00	525.22	515.06	636.20	3.40	7	住宅
五層	670.92	61.66	61.66	0.00	0.00	38.57	38.98	0.41	0.00	0.41	6.12	16.13	27.35	34.47	43.52	9.05	0.00	0.00	525.19	435.16	636.45	3.40	7	住宅、機電設備空間
六層	662.52	61.66	61.66	0.00	0.00	35.77	37.72	1.95	0.00	1.95	6.12	16.13	27.35	28.49	43.52	15.03	0.00	0.00	522.77	435.16	634.03	3.40	7	住宅、機電設備空間
七層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
八層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
九層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十一層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十二層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十三層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十四層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十五層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十六層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十七層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十八層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
十九層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十一層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十二層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十三層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十四層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十五層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十六層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十七層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十八層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
二十九層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
三十層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
三十一層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.40	7	住宅
三十二層	644.58	61.66	61.66	0.00	0.00	35.03	35.03	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	43.52	32.59	0.00	0.00	522.67	435.16	633.65	3.50	7	住宅
地上層小計	20,079.50	1,926.62	1,919.91	0.00	6.71	1,064.35	1,092.09	27.74	0.00	27.74	189.72	492.57	840.97	430.64	1,351.45	934.86	14.05	0.00	16,219.74	13,513.28	19,648.86	105.50	207	
屋突一層	203.32																					3.15		機電設備空間、樓梯間
屋突二層	203.32																					2.80		機電設備空間、樓梯間
屋突三層	203.32																					3.05		機電設備空間、樓梯間
屋突層小計	609.96																					9.00		

表11-14 面積計算表【特專三A~F棟】D棟

棟別	D棟																						
樓層	(A)樓地板面積	梯廳				陽台				梯廳+陽台剩餘面積	(C)緊急昇降機道面積	(D)排煙室面積	(E)安全梯面積	機電空間				(G)管委會空間	容積樓地板面積	居室面積	停車樓地板面積	樓層高度(m)	戶數	建築物用途
描述	不含免計2m陽台、免計1m雨遮、免計2m出入口雨遮及騎樓面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(M)梯廳回計面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(N)陽台回計面積	相加小於當層樓地板面積15%免計容積		免計容積，緊急昇降排煙室需大於10㎡	免計容積	小於當層居室面積10%免計容積			(O)機電回計面積		A-B-C-D-E-F-G+M+N+O	不含門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫	不含室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓、機電空間、蓄水池、屋突等面積			依建築技術規則、臺北市土地使用分區管制自治條例規定
		(B)實際梯廳面積	梯廳可免計容積	梯廳剩餘面積		實際陽台面積	陽台可免計容積	陽台剩餘面積						(F)實際機械設備面積	機電空間可免計容積	機電空間剩餘面積							
二層	588.34	44.43	44.43	0.00	0.00	43.82	43.82	0.00	0.00	0.00	6.12	18.23	27.35	23.80	24.17	0.37	0.00	31.37	437.04	241.67	564.54	3.40	3	住宅、管委會空間
三層	634.53	62.79	63.04	0.25	0.00	32.39	32.13	0.00	0.26	0.25	6.12	16.13	27.07	10.93	50.17	39.24	0.00	0.00	511.75	501.74	623.60	3.40	8	住宅
四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
五層	657.97	62.79	62.79	0.00	0.00	35.90	35.90	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.35	34.47	41.92	7.45	0.00	0.00	511.11	419.20	623.50	3.40	8	住宅、機電設備空間
六層	647.97	62.79	62.79	0.00	0.00	34.41	34.41	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.35	28.49	41.92	13.43	0.00	0.00	507.09	419.20	619.48	3.40	8	住宅、機電設備空間
七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十一層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十二層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十三層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十五層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十六層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十一層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十二層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十三層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十五層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十六層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
三十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
三十一層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
三十二層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.50	8	住宅
地上層小計	19,592.00	1,928.13	1,928.38	0.25	0.00	1,010.52	1,010.26	0.00	0.26	0.25	189.72	502.13	840.01	392.80	1,290.02	897.22	0.00	31.37	15,708.10	12,900.21	19,199.20	105.50	243	
屋突一層	203.32																					3.15		機電設備空間、樓梯間
屋突二層	203.32																					2.80		機電設備空間、樓梯間
屋突三層	203.32																					3.05		機電設備空間、樓梯間
屋突層小計	609.96																					9.00		

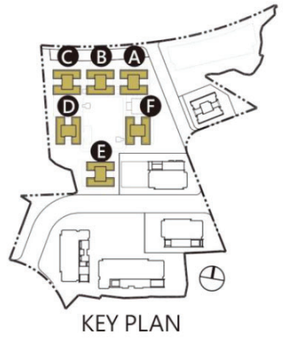
表11-15 面積計算表【特專三A~F棟】E棟

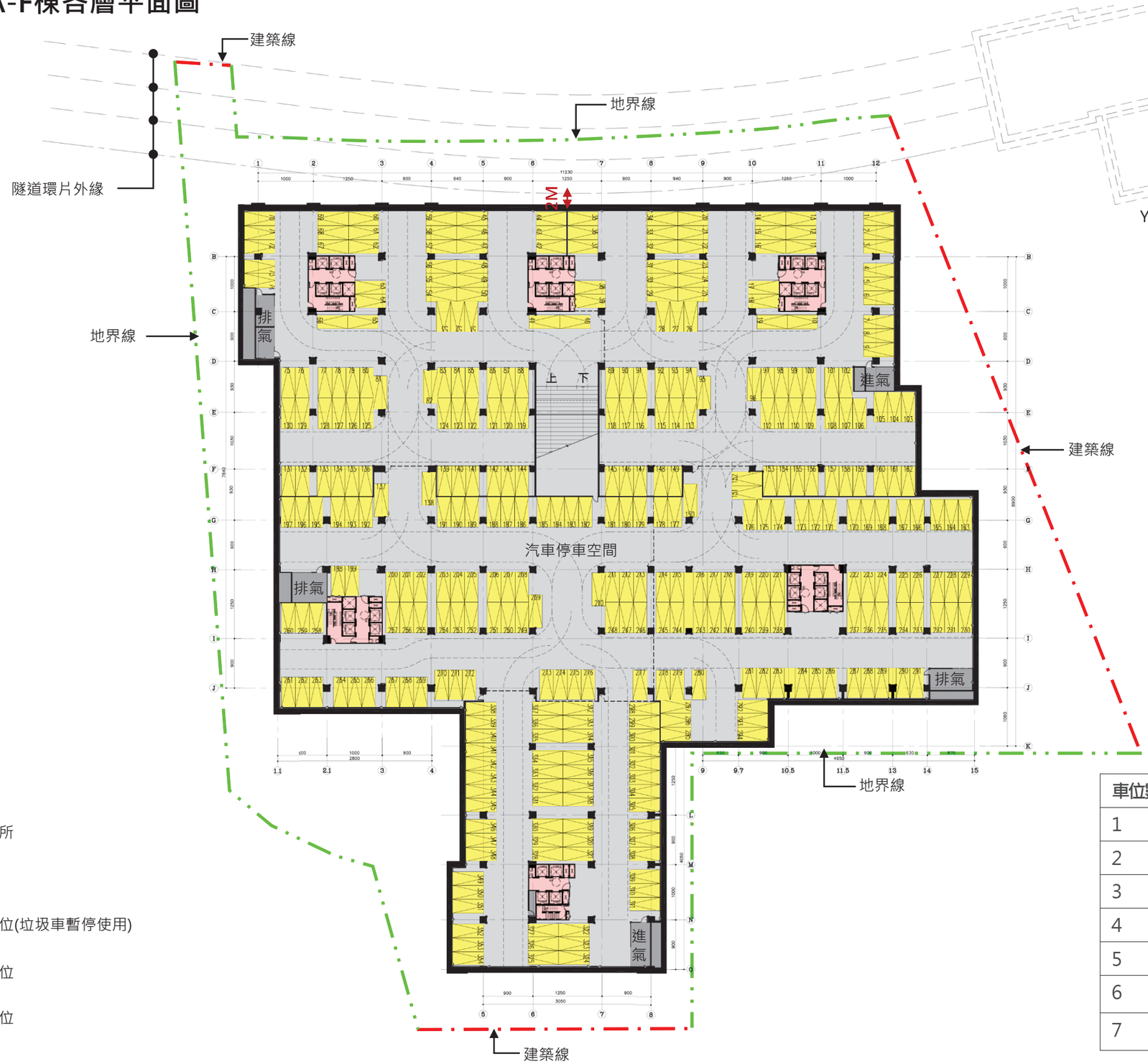
棟別	E棟																							
樓層	(A)樓地板面積	梯廳				陽台				梯廳+陽台剩餘面積	(C)緊急昇降機道面積	(D)排煙室面積	(E)安全梯面積	機電空間				(G)管委會空間	(J)公益設施	(K)公益設施(安全梯、梯廳等等空間)	容積樓地板面積	居室面積	停車樓地板面積	樓層高度(m)	戶數	建築物用途
描述	不含免計2m陽台、免計1m雨遮、免計2m出入口雨遮及騎樓面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(M)梯廳回計面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(N)陽台回計面積	相加小於當層樓地板面積15%免計容積		免計容積，緊急昇降排煙室需大於10㎡	免計容積	小於當層居室面積10%免計容積			(O)機電回計面積			A-B-C-D-E-F-G-J-K+M+N+O	不含門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫	不含室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓、機電空間、蓄水池、屋突等面積			依建築技術規則、臺北市土地使用分區管制自治條例規定
		(B)實際梯廳面積	梯廳可免計容積	梯廳剩餘面積		實際陽台面積	陽台可免計容積	陽台剩餘面積						(F)實際機械設備面積	機電空間可免計容積	機電空間剩餘面積									
二層	794.47	0.00	75.15	75.15	0.00	0.00	44.02	44.02	0.00	119.17	0.00	0.00	26.78	36.74	0.00	0.00	0.00	0.00	691.83	39.12	0.00	0.00	757.73	3.40	0	F-3兒童福利、機電設備空間
三層	1,014.73	0.00	100.88	100.88	0.00	0.00	51.33	51.33	0.00	152.21	0.00	0.00	26.78	32.38	0.00	0.00	0.00	0.00	916.45	39.12	0.00	0.00	982.35	3.40	0	F-3兒童福利、機電設備空間
四層	1,009.22	0.00	100.40	100.40	0.00	0.00	50.99	50.99	0.00	151.39	0.00	2.50	27.39	89.84	0.00	0.00	0.00	0.00	849.85	39.64	0.00	0.00	919.38	3.40	1	H-1社會福利、機電設備空間
五層	634.70	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.41	0.41	0.00	0.41	6.12	18.23	27.35	13.49	41.92	28.43	0.00	0.00			506.72	419.20	621.21	3.40	8	住宅
六層	647.97	62.79	62.79	0.00	0.00	34.41	34.41	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.35	28.49	41.92	13.43	0.00	0.00			507.09	419.20	619.48	3.40	8	住宅
七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十一層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十二層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十三層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十五層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十六層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十一層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十二層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十三層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十五層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十六層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00			508.93	419.20	621.04	3.50	8	住宅
地上層小計	18,636.40	1,569.75	1,846.18	276.43	0.00	802.41	949.16	146.75	0.00	423.18	153.00	407.85	758.26	452.33	1,048.00	754.63	0.00	0.00	2,458.13	117.88	12,719.20	10,480.00	18,184.07	95.30	201	
屋突一層	203.32																							3.15		機電設備空間、樓梯間
屋突二層	203.32																							2.80		機電設備空間、樓梯間
屋突三層	203.32																							3.05		機電設備空間、樓梯間
屋突層小計	609.96																							9.00		

表11-16 面積計算表【特專三A~F棟】F棟

棟別	F棟																						
樓層	(A)樓地板面積	梯廳				陽台				梯廳+陽台剩餘面積	(C)緊急昇降機道面積	(D)排煙室面積	(E)安全梯面積	機電空間				(G)管委會空間	容積樓地板面積	居室面積	停車樓地板面積	樓層高度(m)	戶數	建築物用途
描述	不含免計2m陽台、免計1m雨遮、免計2m出入口雨遮及騎樓面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(M)梯廳回計面積	小於當層樓地板面積10%免計容積			(N)陽台回計面積	相加小於當層樓地板面積15%免計容積		免計容積，緊急昇降排煙室需大於10㎡	免計容積	小於當層居室面積10%免計容積			(O)機電回計面積		A-B-C-D-E-F-G+M+N+O	不含門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫	不含室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓、機電空間、蓄水池、屋突等面積			依建築技術規則、臺北市土地使用分區管制自治條例規定
		(B)實際梯廳面積	梯廳可免計容積	梯廳剩餘面積		實際陽台面積	陽台可免計容積	陽台剩餘面積						(F)實際機械設備面積	機電空間可免計容積	機電空間剩餘面積							
二層	417.13	42.45	41.71	0.00	0.74	20.86	20.86	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	13.24	20.96	7.72	0.00	0.00	312.86	209.60	403.89	3.40	4	住宅
三層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅、機電設備空間
五層	657.97	62.79	62.79	0.00	0.00	35.90	35.90	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.35	34.47	41.92	7.45	0.00	0.00	511.11	419.20	623.50	3.40	8	住宅、機電設備空間
六層	647.97	62.79	62.79	0.00	0.00	34.41	34.41	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.35	28.49	41.92	13.43	0.00	0.00	507.09	419.20	619.48	3.40	8	住宅
七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十一層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十二層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十三層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十五層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十六層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
十九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十一層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十二層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十三層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十四層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十五層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十六層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十七層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十八層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
二十九層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
三十層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.40	8	住宅
三十一層	631.97	62.79	62.79	0.00	0.00	32.00	32.00	0.00	0.00	0.00	6.12	16.13	27.07	10.93	41.92	30.99	0.00	0.00	508.93	419.20	621.04	3.50	8	住宅
地上層小計	18,786.26	1,863.36	1,862.62	0.00	0.74	955.17	955.17	0.00	0.00	0.00	183.60	483.90	812.66	371.31	1,236.64	865.33	0.00	0.00	15,072.17	12,366.40	18,414.95	102.10	236	
屋突一層	203.32																					3.15		機電設備空間、樓梯間
屋突二層	203.32																					2.80		機電設備空間、樓梯間
屋突三層	203.32																					3.05		機電設備空間、樓梯間
地上層小計	609.96																					9.00		

特專三區 A-F棟各層平面圖



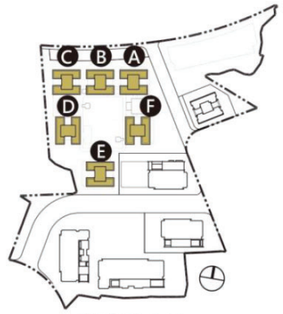


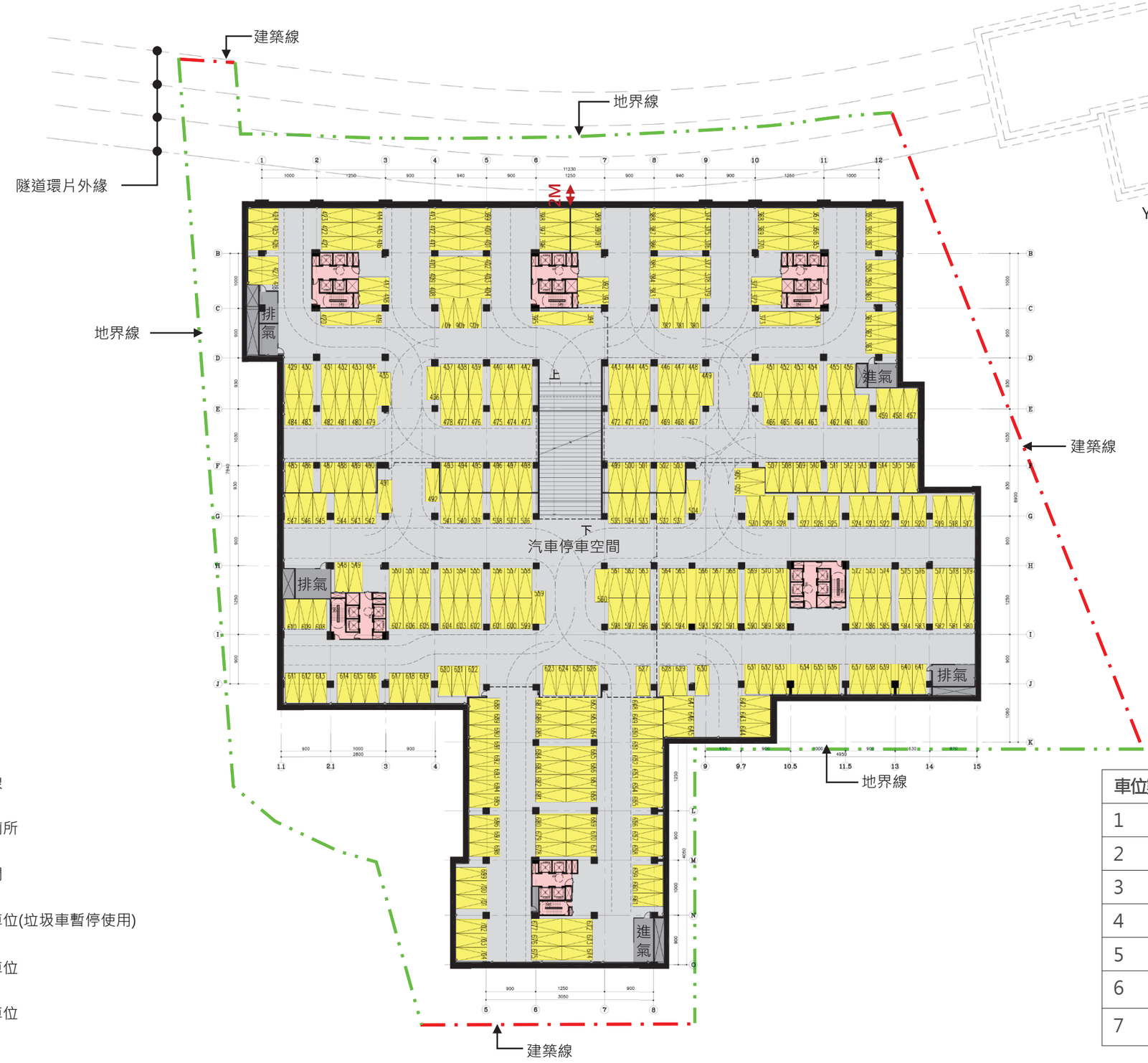
圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位(垃圾車暫停使用)
- 法定停車位
- 自設停車位

車位數量:			
1	法定汽車	354	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛

圖11-52 特專三區(A-F棟)地下五層平面圖 8 16 32m





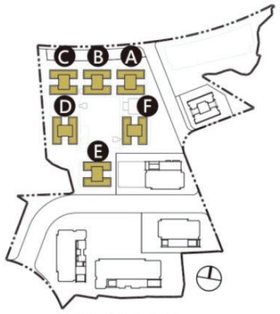
圖例:

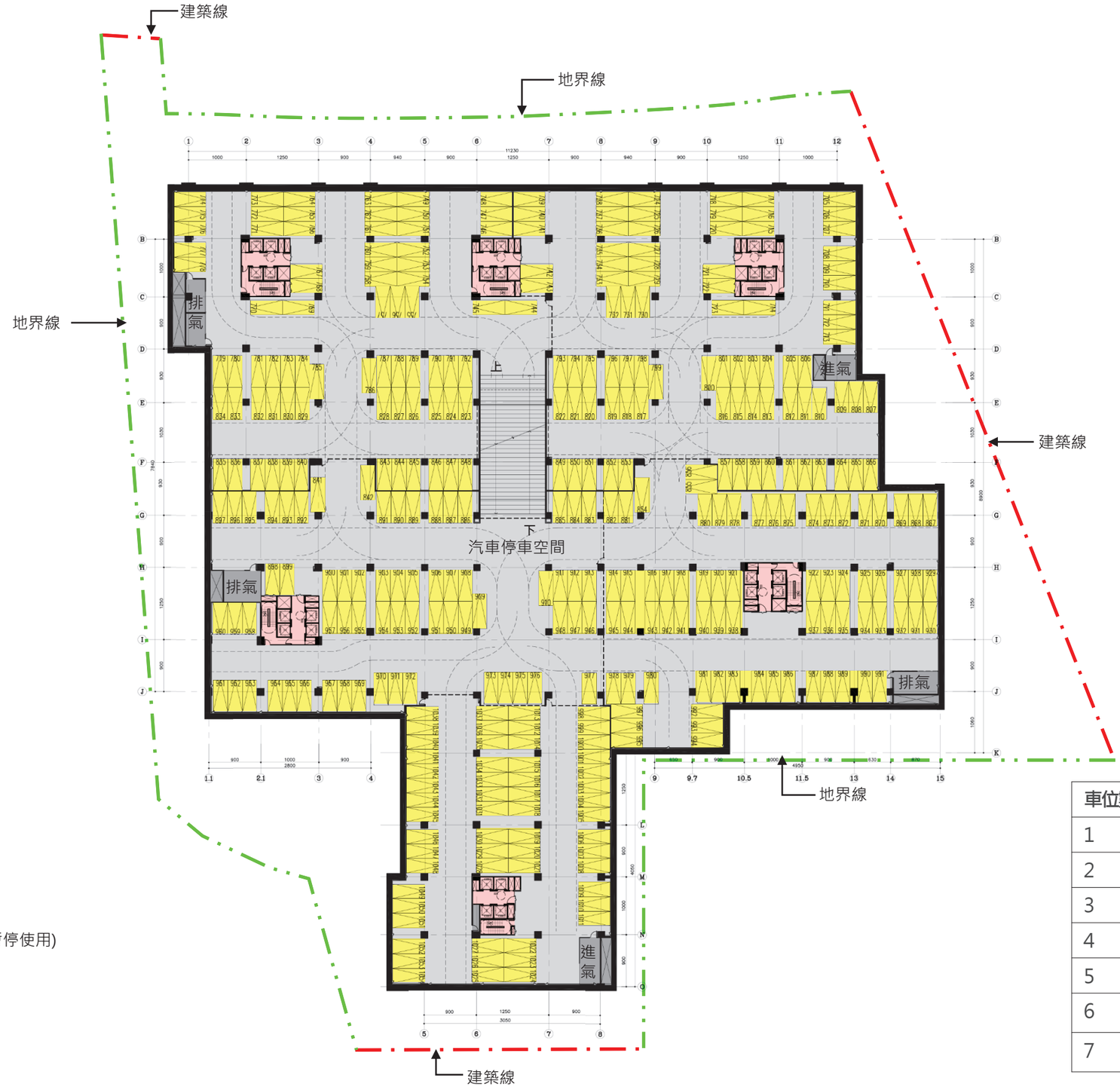
- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位(垃圾車暫停使用)
- 法定停車位
- 自設停車位

車位數量:

1	法定汽車	350	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛

圖11-53 特專三區(A-F棟)地下四層平面圖 8 16 32m



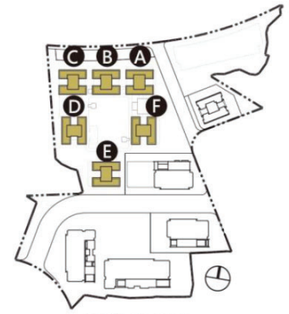


圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位(垃圾車暫停使用)
- 法定停車位
- 自設停車位

車位數量:			
1	法定汽車	350	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛

圖11-54 特專三區(A-F棟)地下三層平面圖 8 16 32m



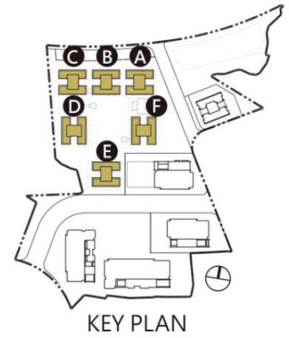


圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位(垃圾車暫停使用)
- 法定停車位
- 自設停車位

車位數量:			
1	法定汽車	286	輛(含無障礙12輛)
2	自設汽車	40	輛
3	社區車位	3	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛

圖11-55 特專三區(A-F棟)地下二層平面圖 8 16 32m





圖例:

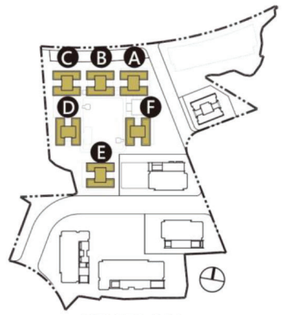
- 公益性設施(托幼、托老)
- 管委會、警衛室、公共空間
- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區停車位(垃圾車臨停使用)
- 法定停車位
- 自設停車位

車位數量:

1	法定汽車	14	輛(含無障礙5輛)
2	自設汽車	4	輛
3	社區車位	25	輛
4	法定機車	1358	輛(含無障礙16輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	205	輛
7	自設自行車	0	輛

圖11-56 特專三區(A-F棟)地下一層平面圖 8 16 32m





圖例:

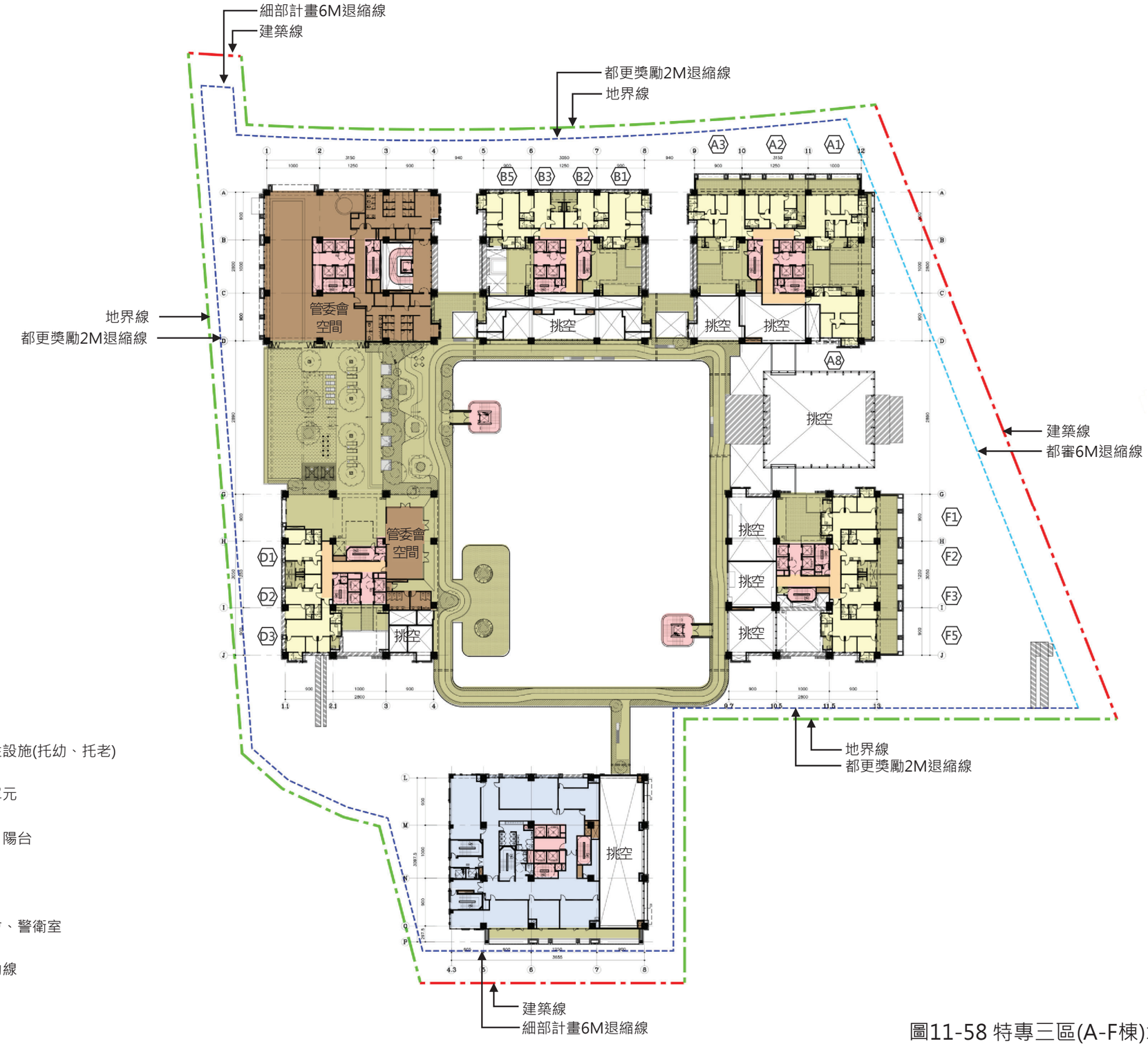
- 都更獎勵退縮範圍
- 自設停車位(訪客、店鋪裝卸臨停)
- 公益性設施(托幼、托老)
- 店鋪、住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 地下室開挖範圍

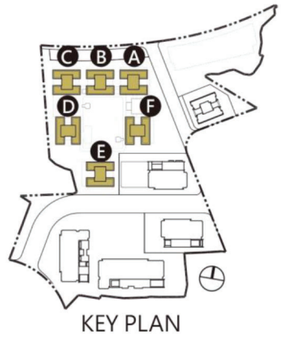
車位數量:

1	法定汽車	0	輛
2	自設汽車	8	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛

圖11-57 特專三區(A-F棟)地上一層平面圖

8 16 32m



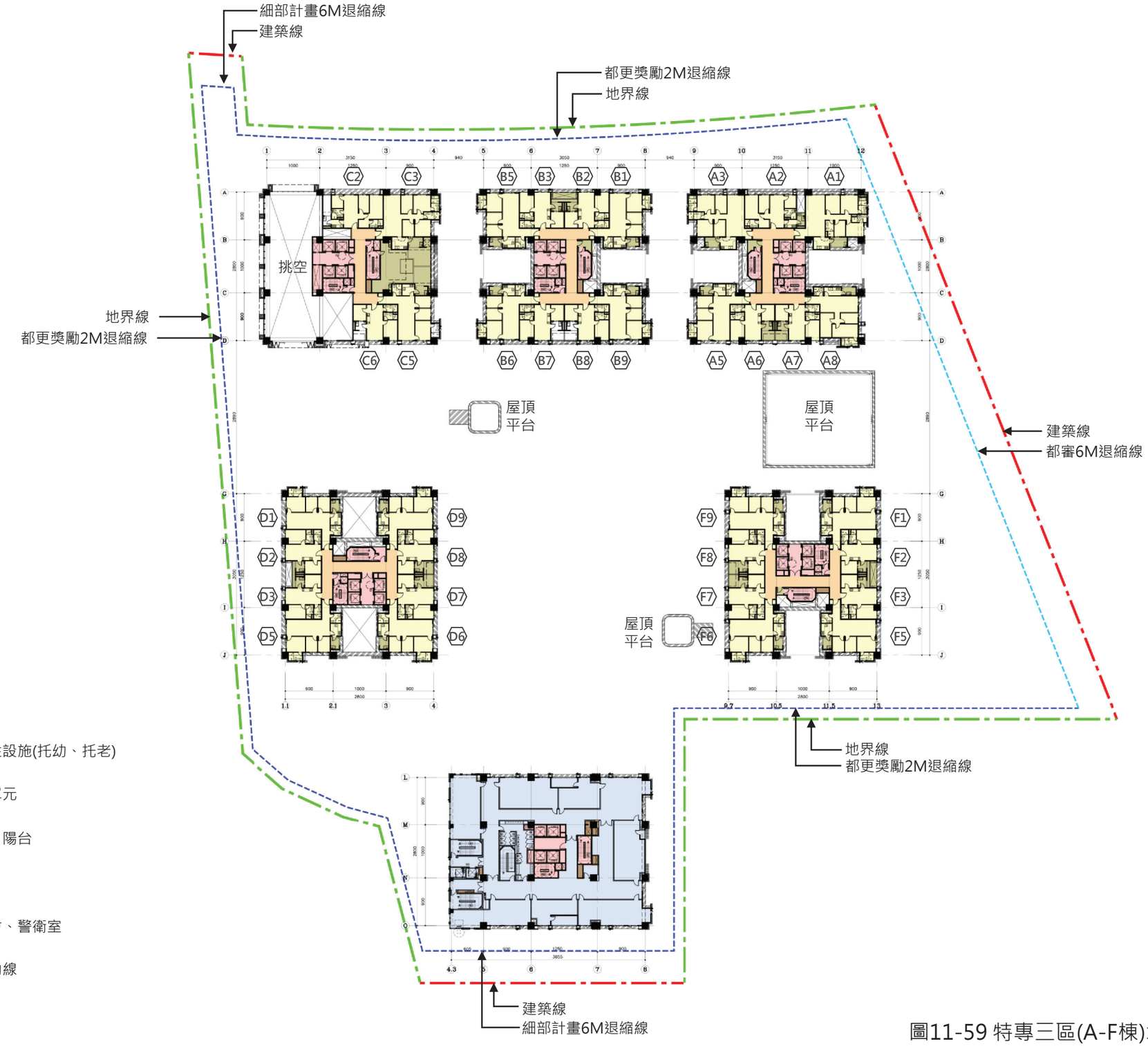


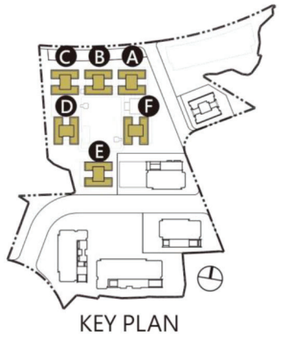
圖例:

- 公益性設施(托幼、托老)
- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線

圖11-58 特專三區(A-F棟)地上二層平面圖

8 16 32m



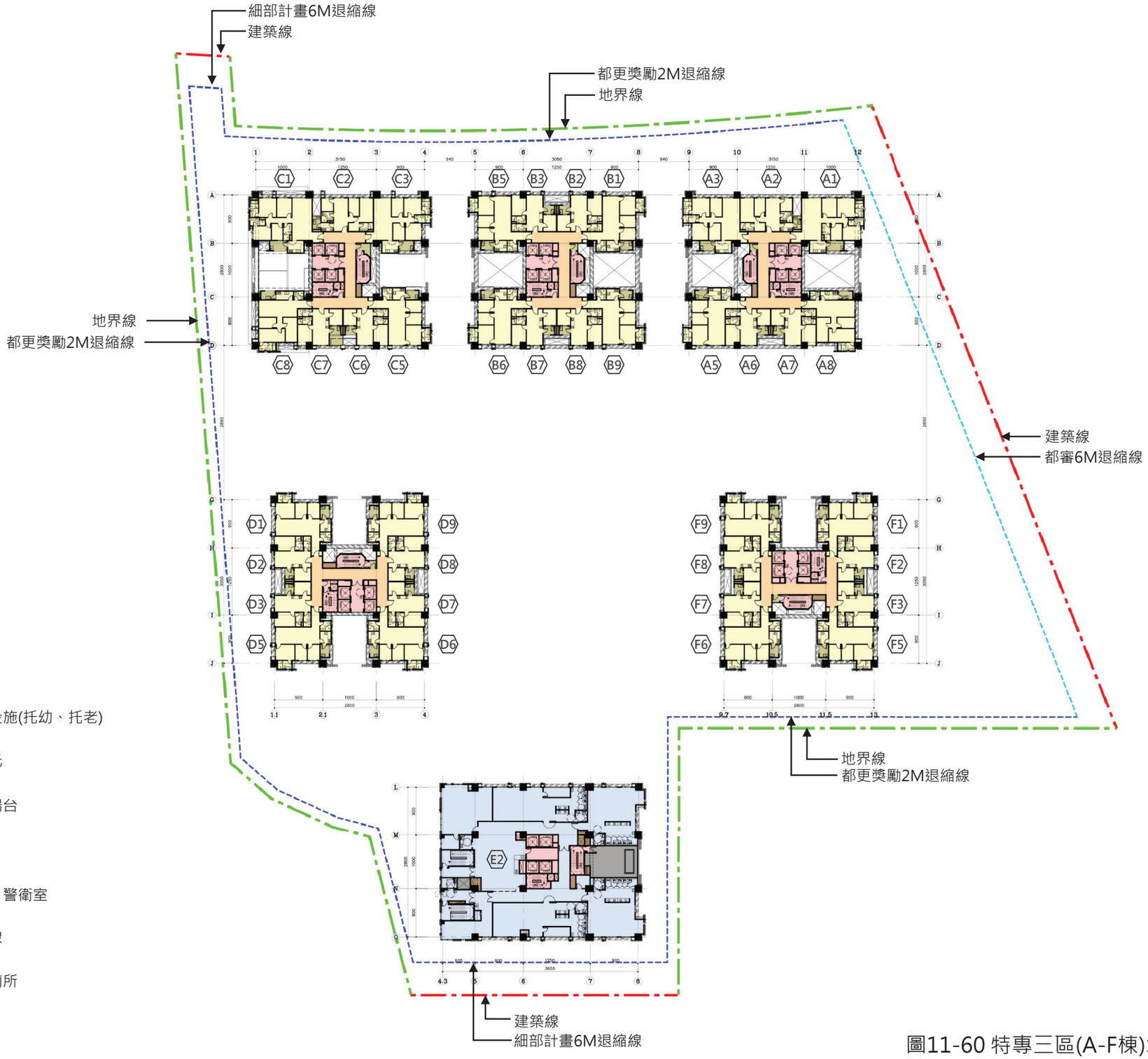


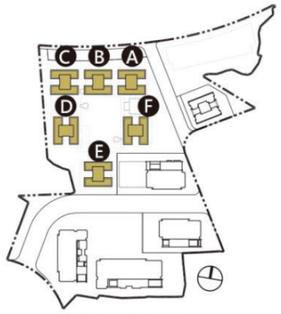
圖例:

- 公益性設施(托幼、托老)
- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線

圖11-59 特專三區(A-F棟)地上三層平面圖

8 16 32m



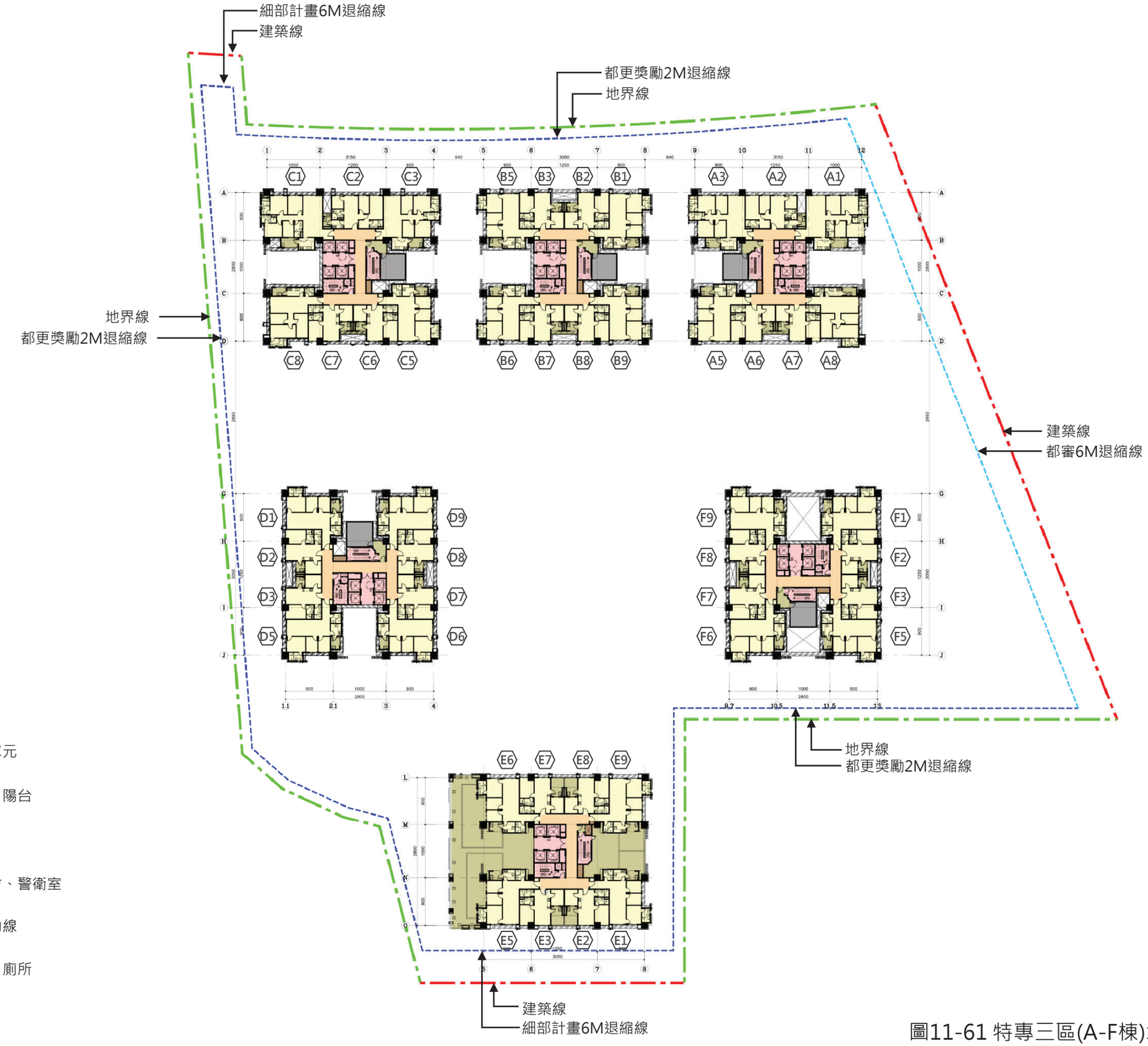


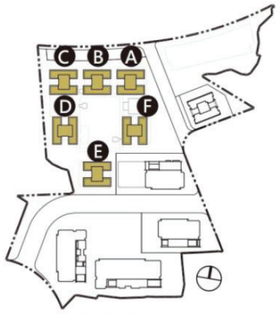
圖例:

- 公益性設施(托幼、托老)
- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-60 特專三區(A-F棟)地上四層平面圖

8 16 32m





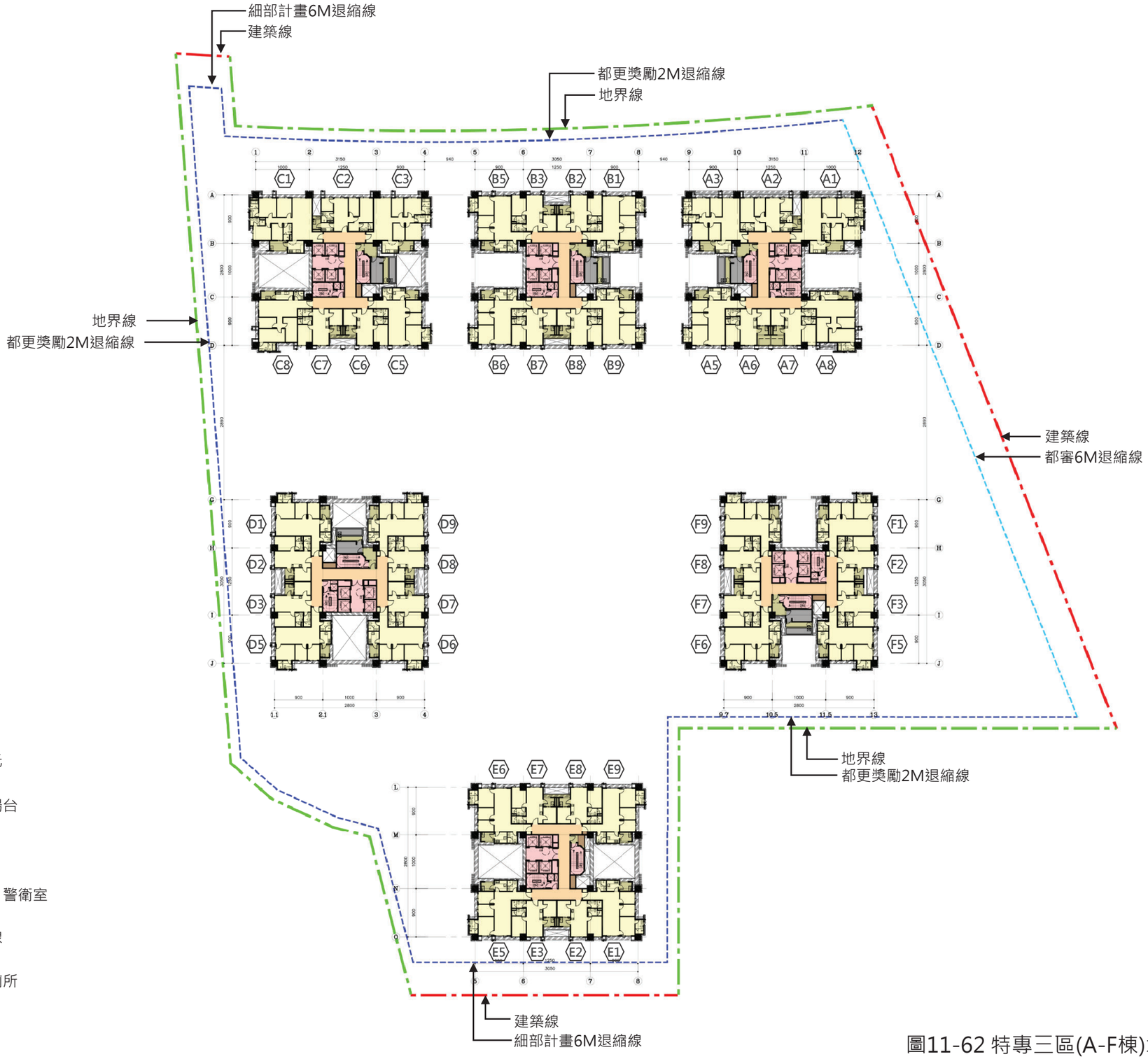
KEY PLAN

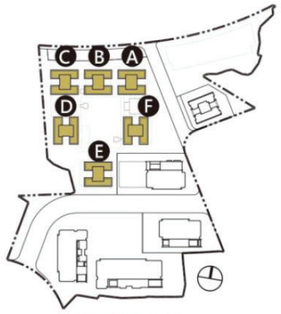
圖例:

- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-61 特專三區(A-F棟)地上五層平面圖

8 16 32m





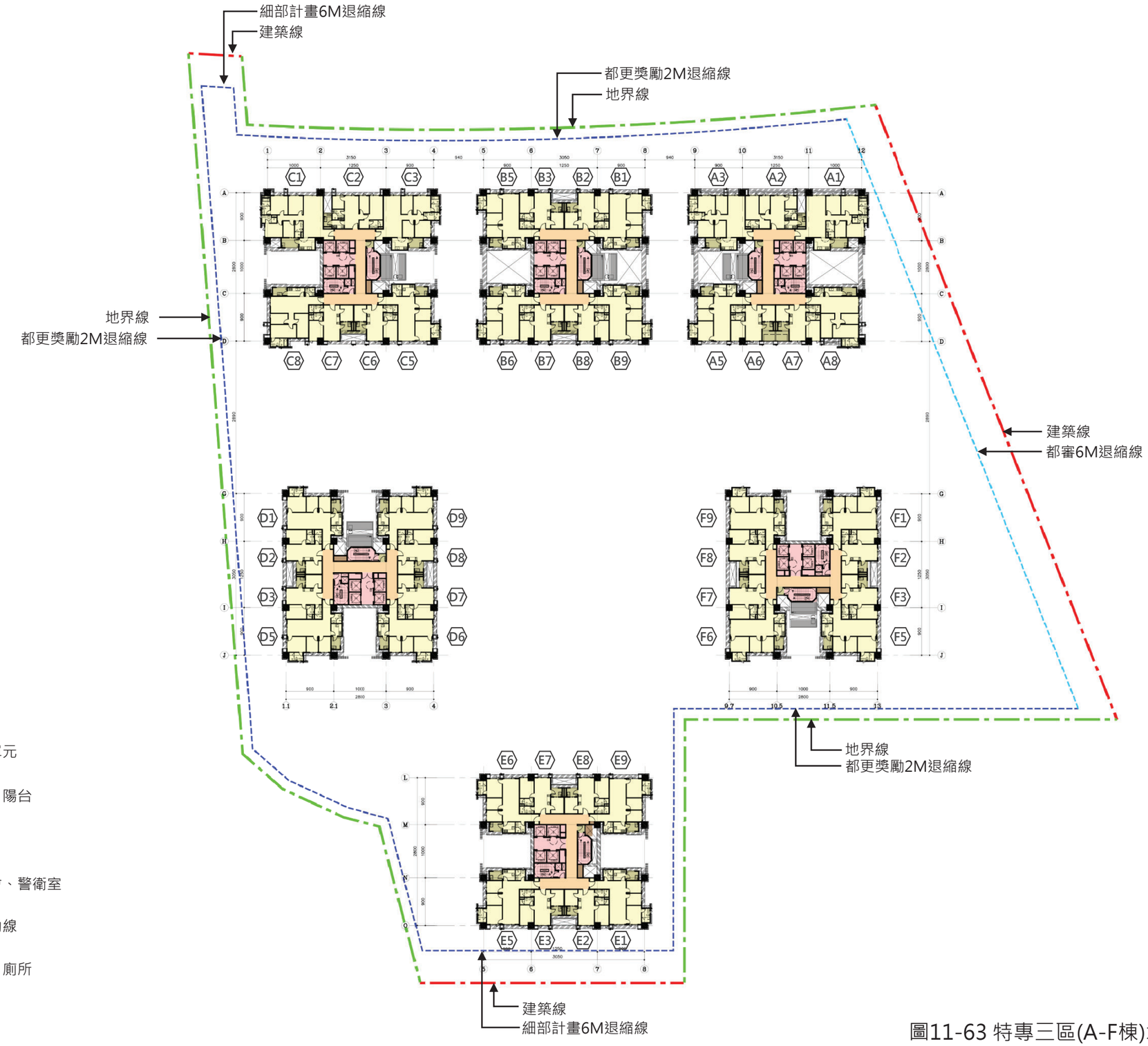
KEY PLAN

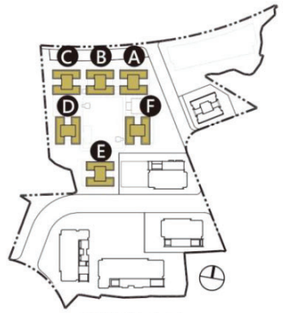
圖例:

- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-62 特專三區(A-F棟)地上六層平面圖

8 16 32m



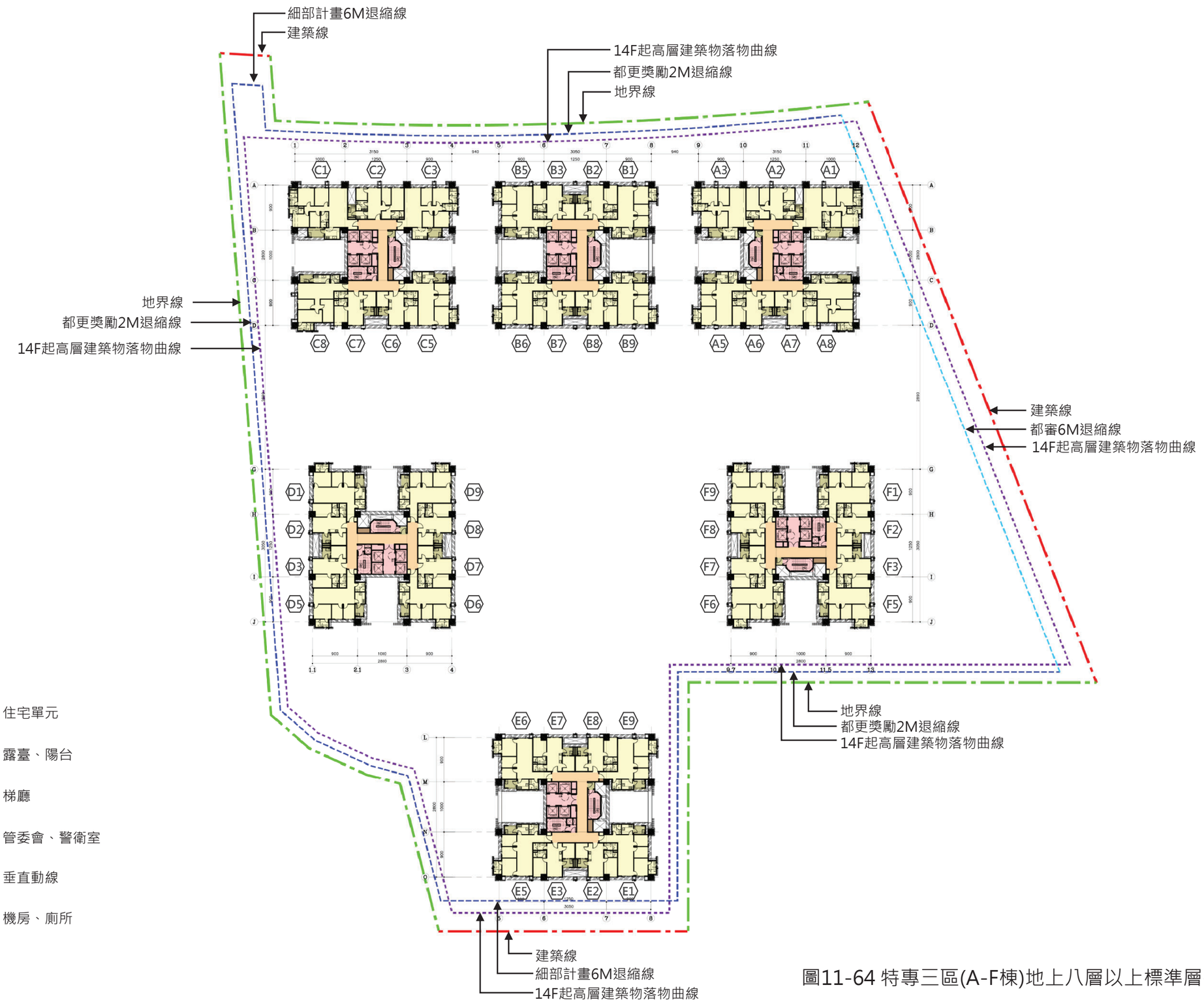


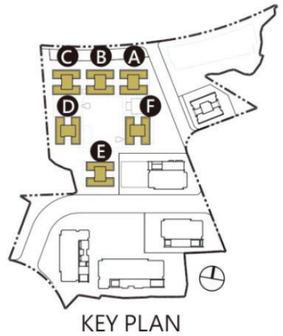
圖例:

- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-63 特專三區(A-F棟)地上七層平面圖

8 16 32m

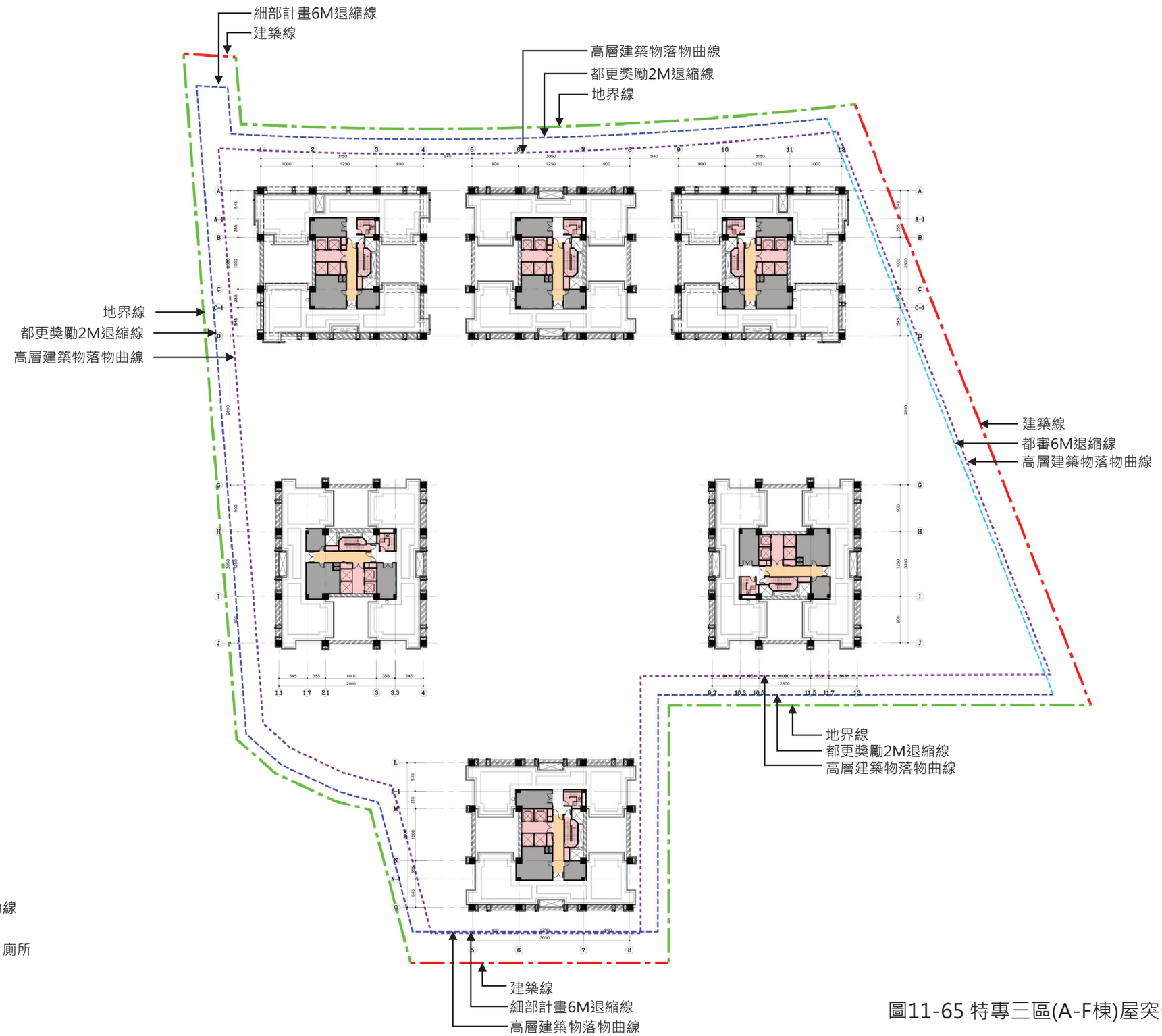


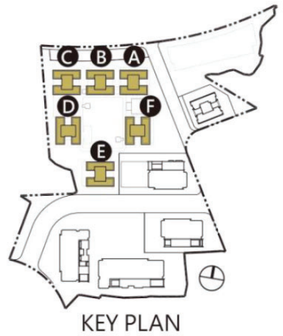


圖例:

- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-64 特專三區(A-F棟)地上八層以上標準層平面圖 8 16 32m



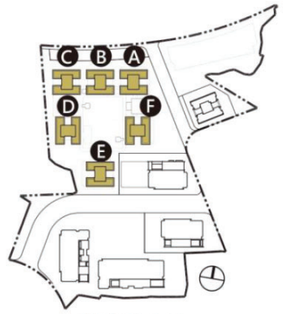


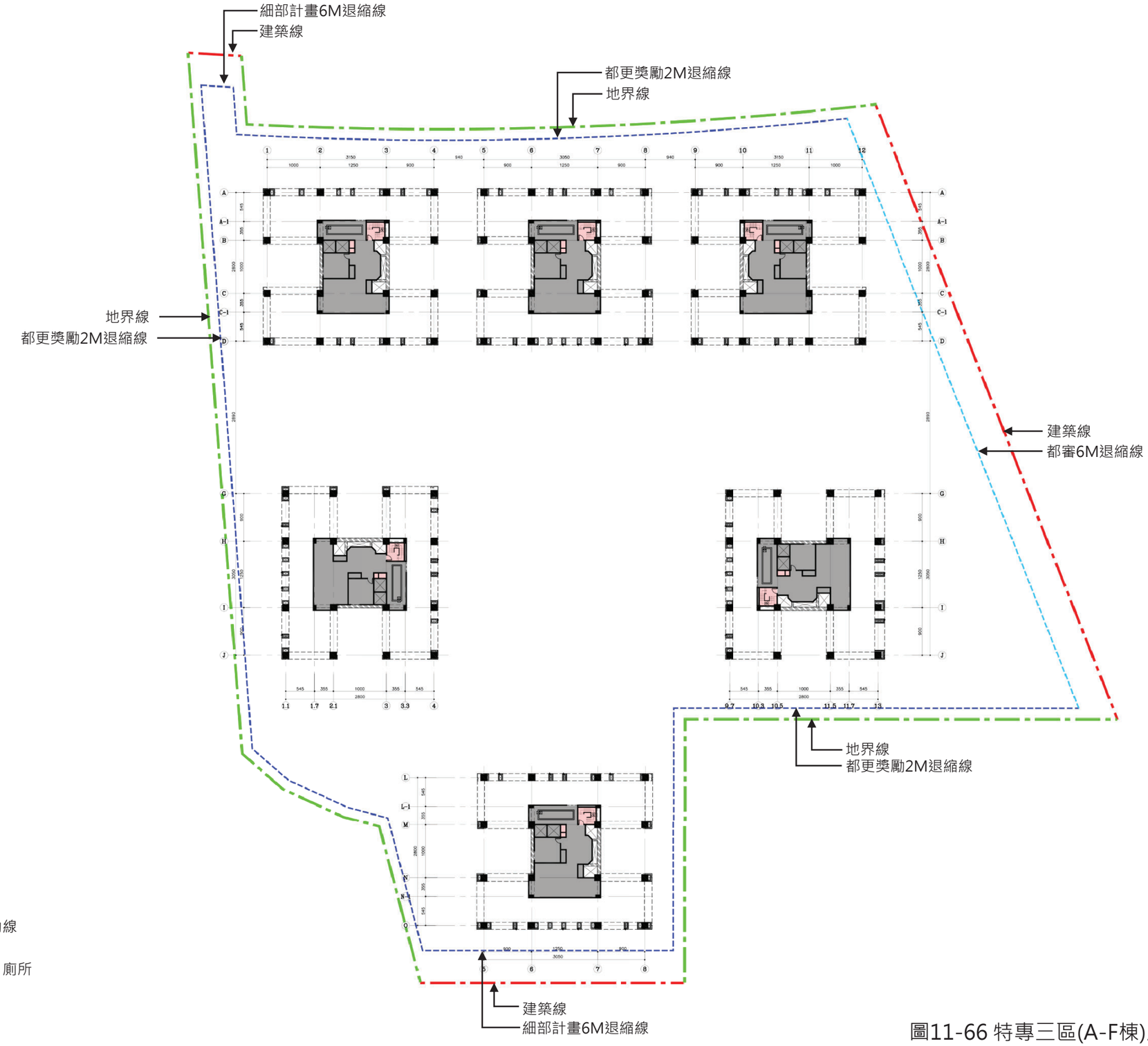
圖例:

- 梯廳
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-65 特專三區(A-F棟)屋突一層平面圖

8 16 32m





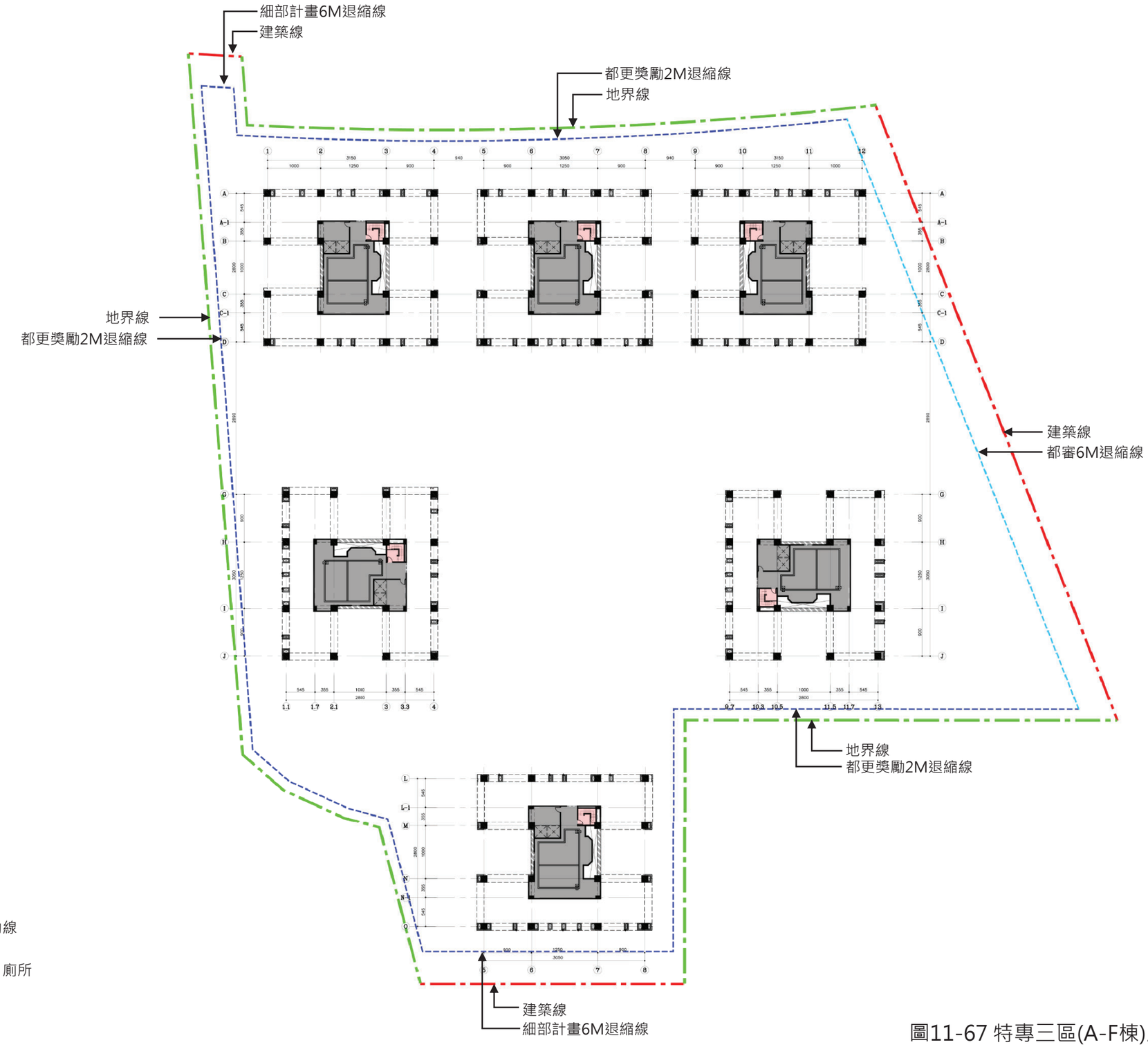
圖例:

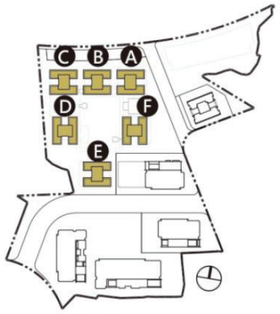
垂直動線

機房、廁所

圖11-66 特專三區(A-F棟)屋突二層平面圖

8 16 32m





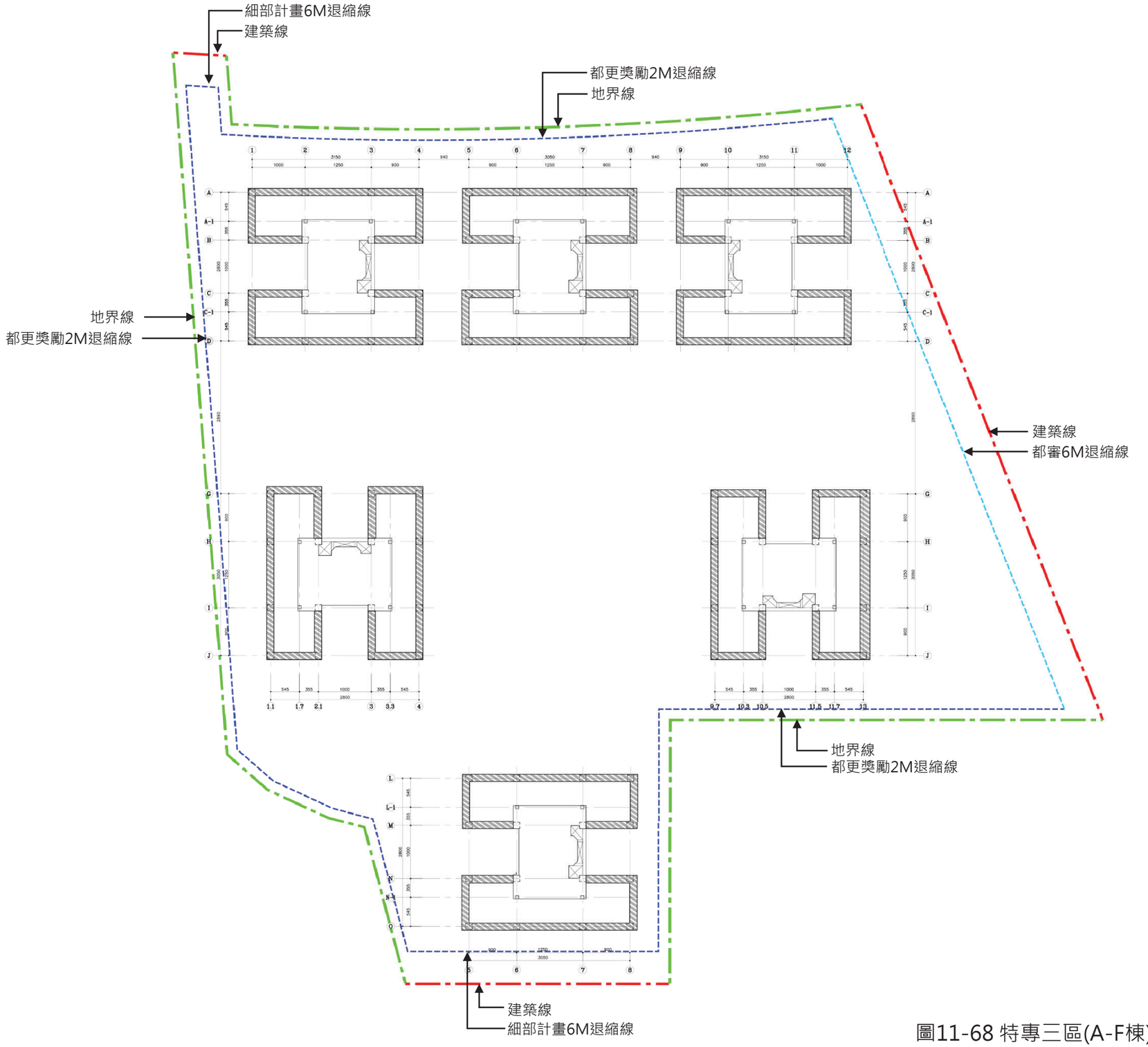
圖例:

垂直動線

機房、廁所

圖11-67 特專三區(A-F棟)屋突三層平面圖

8 16 32m



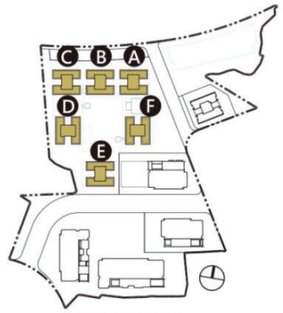


圖11-68 特專三區(A-F棟)屋頂層平面圖 8 16 32m

表11-17 面積計算表【特專三G棟】(一)

面積計算表									
1	基地地號		新北市新店區寶元段210地號等4筆土地						
2	基地使用分區		第三種特定專用區						
3	基地面積（㎡）		2213 ㎡						
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	55%						
		允建建築面積（㎡）	= 2213 ㎡× 55% = 1217.15 ㎡						
		設計建蔽率（%）	35.83%						
		實設建築面積（㎡）	792.83 ㎡						
5	容積率	基準容積率（%）	316.80%						
		基準容積（㎡）	= 2213 ㎡× 316.80% = 7010.78 ㎡						
		允建容積率（%）	475.20%						
		允建總容積樓地板面積（㎡）	10516.15 ㎡						
		實設容積率（%）	475.19%						
		實設容積樓地板面積（㎡）	10515.95 ㎡						
6	開挖率	法定開挖率（%）	67.26%						
		開挖面積（㎡）	1488.33 ㎡						
		實設開挖率（%）	67.25%						
7	申請各項容積項目		總計	50%（3505.37㎡）	其他容獎	0%（0㎡）	容積移轉	區內	0%（0㎡）
			都市更新容獎	50%（3505.37㎡）	增額容積	0%（0㎡）	0%（0㎡）	區外	0%（0㎡）
8	樓層興建數及構造		地上22層、地下5層、SC造						

各層面積計算	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
地下五層	1488.33	0.00	0	停車空間/機電設備空間	3.30
地下四層	1488.33	0.00	0	停車空間/機電設備空間	3.30
地下三層	1488.33	0.00	0	停車空間/機電設備空間	3.30
地下二層	1488.33	0.00	0	停車空間/機電設備空間	3.30
地下一層	1488.33	0.00	0	防空避難空間兼停車空間/機電設備空間	4.50
一層	760.17	189.26	0	管委會空間	5.20
二層	608.88	484.21	8	住宅	3.40
三層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
四層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
五層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
六層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
七層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
八層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
九層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
十層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
十一層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
十二層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
十三層	604.38	484.29	8	住宅	3.40

	各層面積計算	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
	十四層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
	十五層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
	十六層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
	十七層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
	十八層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
	十九層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
	二十層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
	二十一層	604.38	484.29	8	住宅	3.40
	二十二層	604.38	484.29	8	住宅	3.50
	屋突一層	116.83	0.00	0	機電設備空間、樓梯間	3.20
	屋突二層	116.83	0.00	0	機電設備空間、樓梯間	2.80
	屋突三層	116.83	0.00	0	機電設備空間、樓梯間	3.00
	小計（㎡）	21248.79	10359.27	168		
	總樓地板面積總計（㎡）	21248.79 ㎡				
9	汽車停車數量	法定汽車停車位 156 部	＋自設汽車停車位 0 部		＝實設汽車停車位	156 部
10	機車停車數量	法定機車停車位 180 部	＋自設機車停車位 0 部		＝實設機車停車位	180 部
11	社區使用車位數量	法定停車位 4 部	＋自設停車位 0 部		＝實設停車位	4 部

表11-18 面積計算表【特專三G棟】(二)

案名	華固建設新店區寶元段210地號等4筆土地都市更新案					地號	新店區寶元段210地號等4筆			
謄本面積	2,213.00 (㎡)					層棟	2幢2棟，地下五層、地上二十二層，共168戶			
使用分區	第三種特定專用區					總戶數	168 戶			
	比例(%)	面積(㎡)								
法定建築面積	55.00%	1,217.15	法定空地面積	1,106.50 (㎡)	2,213.00 (基地面積)	x 50%	=	1,106.50 (㎡)		
實設建築面積	35.83%	792.83	實設空地面積	1,420.17 (㎡)	2,213.00 (基地面積) -	792.83	(實設建築面積)=	1,420.17 (㎡)		
法定容積	316.80%	7,010.78								
都更申請容獎比例	50.00%	3,505.37	(都更容獎比例上限50%)		7,010.78	(法定容積) x 50% =		3505.37 (㎡)		
允建容積	475.20%	10,516.15	7010.78	(基準容積) +	3505.37	(都更申請容獎) =		10516.15 (㎡)		
實設容積	475.19%	10,515.95								
法定開挖面積	67.26%	1,488.45	依都市計畫法新北市施行細則 建築基地面積在500㎡以下者，不得超過建蔽率加剩餘基地20%；超過500㎡以上者，不得超過建蔽率加剩餘基地10%。 500 x (55% + 20%) + (2213 - 500) x (55% + 10%) = 1488.45 (㎡)							
實設開挖面積	67.25%	1,488.33	車道面積(計入B1F容積)		17.94 (㎡)					

樓層	樓地板面積(㎡)	梯廳面積(㎡)	梯廳回計(㎡)	陽台面積(㎡)	免計容積之安全梯、緊急昇降機、排煙室、機電設備空間及管委會等15%(	停車樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	樓層高度(m)	建築物用途	戶數
一層	760.17	98.96	22.94	32.70	476.95	739.85	189.26	5.2	管委會空間	0
二層	608.88	60.52	0.00	30.20	64.15	595.52	484.21	3.4	住宅	8
三層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
四層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
五層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
六層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
七層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
八層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
九層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
十層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
十一層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
十二層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
十三層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
十四層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
十五層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
十六層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
十七層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
十八層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
十九層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
二十層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
二十一層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.4	住宅	8
二十二層	604.38	60.52	0.08	30.20	59.65	595.52	484.29	3.5	住宅	8
地上層小計	13,456.65	1,369.88	24.54	666.90	1,734.10	13,245.77	10,359.27	76.75	地坪抬高0.05m	168
屋突一層	116.83					0.00	0.00	3.2	機電設備空間、樓梯間	
屋突二層	116.83					0.00	0.00	2.8	機電設備空間、樓梯間	
屋突三層	116.83					0.00	0.00	3.0	機電設備空間、樓梯間	
屋突層小計	350.49					0.00	0.00	9.00		
地下一層	1,488.33					0.00	0.00	4.5	防空避難空間兼停車空間/機電設備空間	
地下二層	1,488.33					0.00	0.00	3.3	停車空間/機電設備空間	
地下三層	1,488.33					0.00	0.00	3.3	停車空間/機電設備空間	
地下四層	1,488.33					0.00	0.00	3.3	停車空間/機電設備空間	
地下五層	1,488.33					0.00	0.00	3.3	停車空間/機電設備空間	
地下層小計	7,441.65					0.00	0.00	17.70		
合計	21,248.79					13,245.77	10,359.27	103.45		

總樓地板面積	21,248.79 (㎡)						
機電設備面積檢討	1,734.10 (㎡)	>	10,516.15	x 15% =	1,577.42	需回計	156.68 (㎡)
總容積樓地板面積	10,515.95 (㎡)		10,359.27	(地上層容積) +	0.00	(地下層容積) +	156.68 (機電回計) = 10,515.95 < 10,516.15 ...OK!

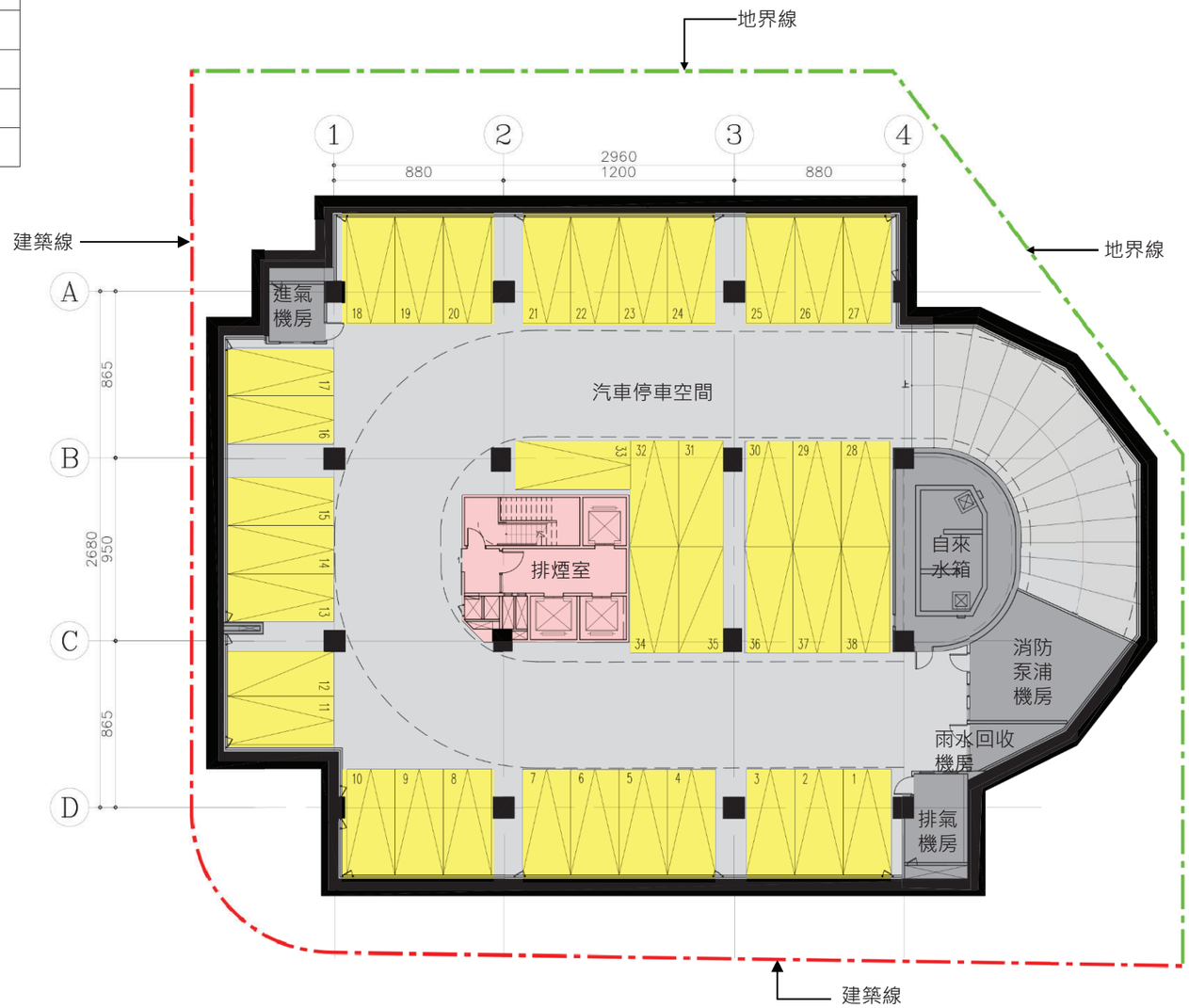
法定汽車數量檢討	依都市設計審議原則	依新北市都市設計審議原則一戶一車位，66m2以下房型*0.66倍	84	+84*0.66=		=	140		取	140	輛
	依都市設計審議原則	依新北市都市設計審議原則							取	156	輛
法定機車數量檢討	新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫	依新北市都市設計審議原則第14點住宅單元每戶應附設一機車位	84	+	84	=	168		取	168	輛
		汽車折減須補機車位數量	168	(住宅戶數)	-156	=	12			12	輛
								合計		180	輛
法定自行車數量檢討	依都市設計審議原則	以法定機車數量15%單層停放	180	x 15% =	27				取	27	輛
社區使用車位檢討	依都市設計審議原則	以法定汽車數量加計2%設置	156	x 2% =	3.12				取	4	輛
供公眾使用汽車位	新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫	計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，以繳納代金方式。	汽車	32	輛	機車	36				輛
無障礙停車數量	依技術規則檢討	依技規167-6條檢討，停車位總數151~250輛，需設置3輛	汽車	(156	- 50)/ 100 +1	=	2.06		取	3	輛
			機車	(180	- 50)/ 100 +1	=	2.3		取	3	輛
實設汽車數量檢討	156 (輛)	(含無障礙車位) 3輛	□	156	(法定汽車數量) ...OK!						
實設機車數量檢討	180 (輛)	(含無障礙車位 3 輛)	□	180	(法定機車數量) ...OK!						
實設自行車數量檢討	27 (輛)	□ 27 (輛)	(法定自行車數量) ...OK!								
實設社區車位檢討	4 輛	(□ 4 (輛)	(法定社區使用車位數量...OK!								
地下室容積檢討	地下層實設樓地板面積-容積樓地板面積= 7441.65 免計容積樓地板面積 156 (實設汽車) x 40 (㎡) + 180 (法定機車) x 4 (㎡) + 792.83 (防空避難空間) = 7752.83 (㎡) **容積檢討= 7441.65 (㎡) < 7752.83 (㎡) 免計容積!**											

工程造價 (依據109年07月28日新北府工建字第1091367739號函)						
	建築物工程造價	21,248.79 (㎡) x	21,340 (元) =	453,449,179 元	合計	458,817,531 元
	排水溝工程造價	182.16 (m) x	3,280 (元) =	597,485 元		
	挖方工程造價	30,212.49 (m³) x	150 (元) =	4,531,874 元		
	填方工程造價	1,086.33 (m³) x	220 (元) =	238,993 元		

特專三區 G棟各層平面圖

車位數量:			
1	法定汽車	38	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛





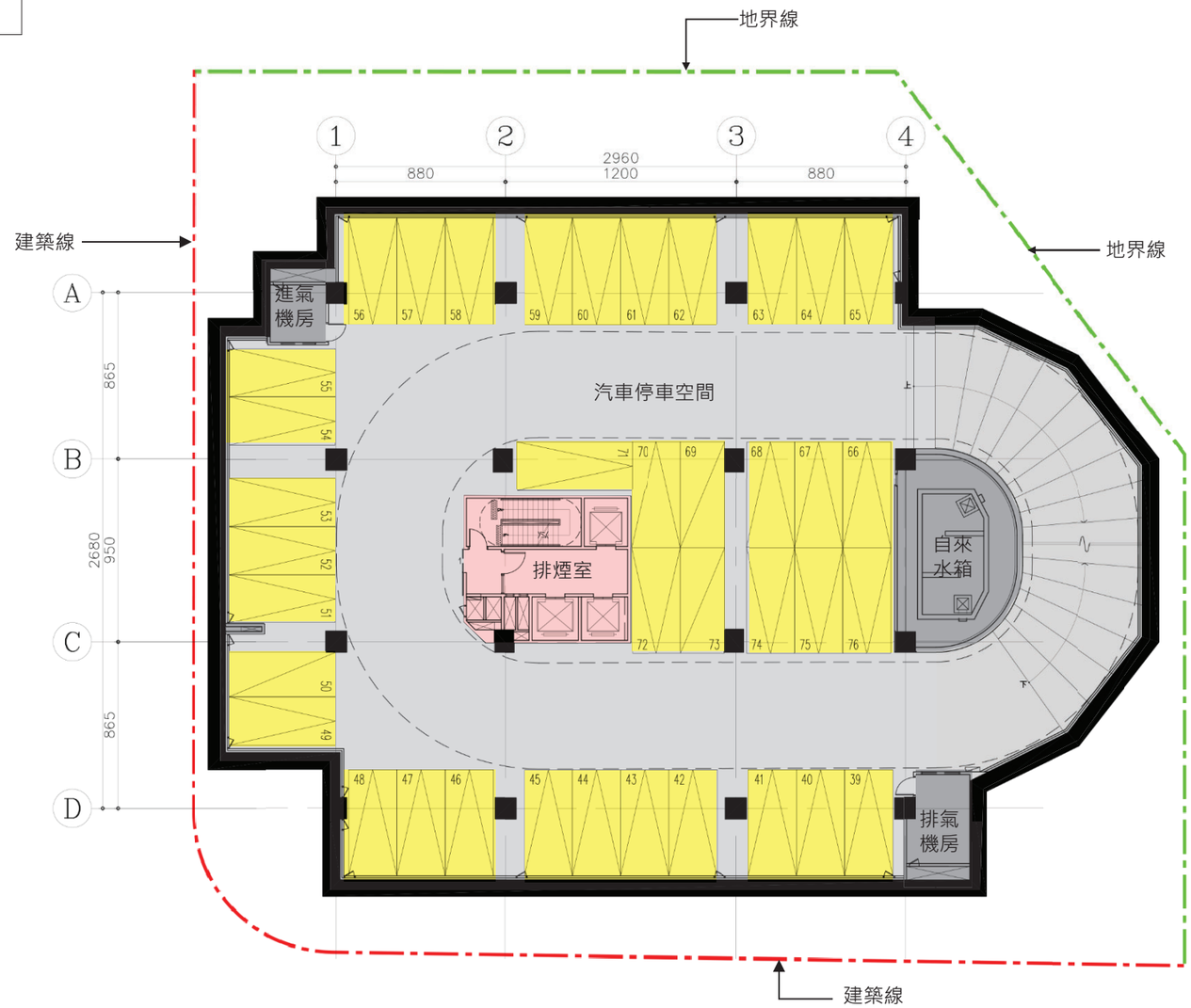
圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 法定停車位

圖11-69 特專三區(G棟)地下五層平面圖 3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	38	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛
7	自設自行車	0	輛





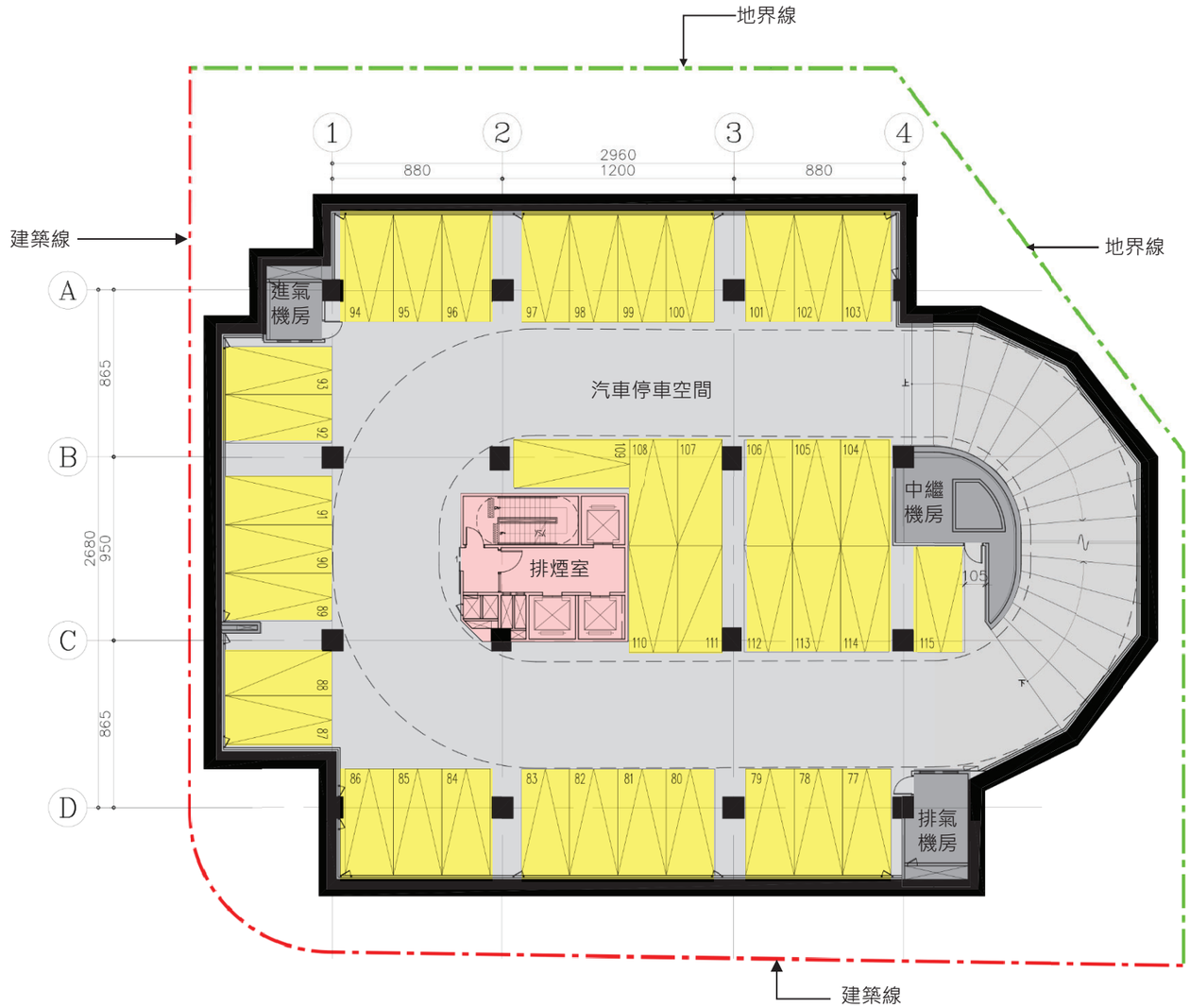
圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 法定停車位

圖11-70 特專三區(G棟)地下四層平面圖 3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	39	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛





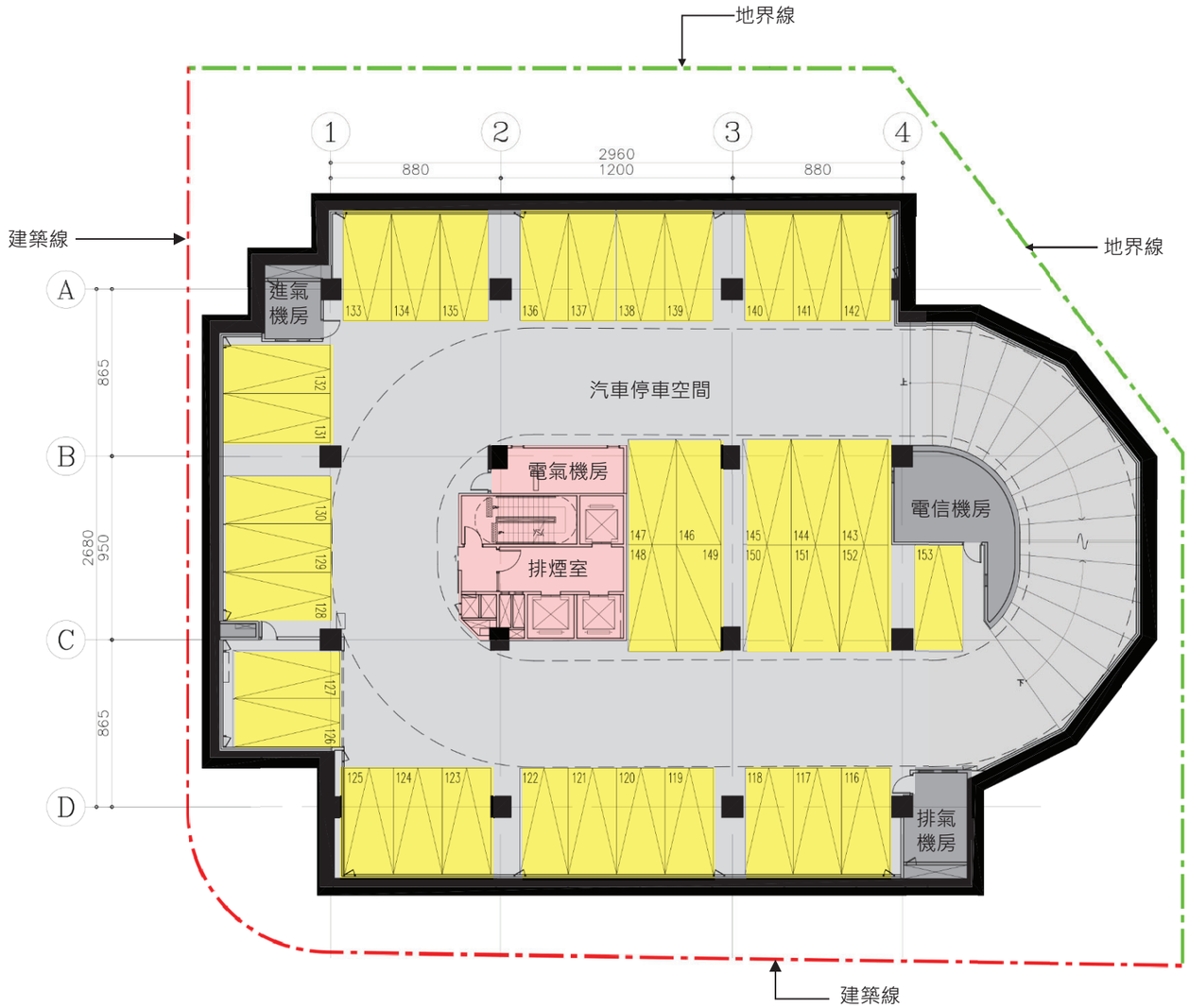
圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 法定停車位

圖11-71 特專三區(G棟)地下三層平面圖 3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	38	輛(含無障礙0輛)
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛(含無障礙0輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛





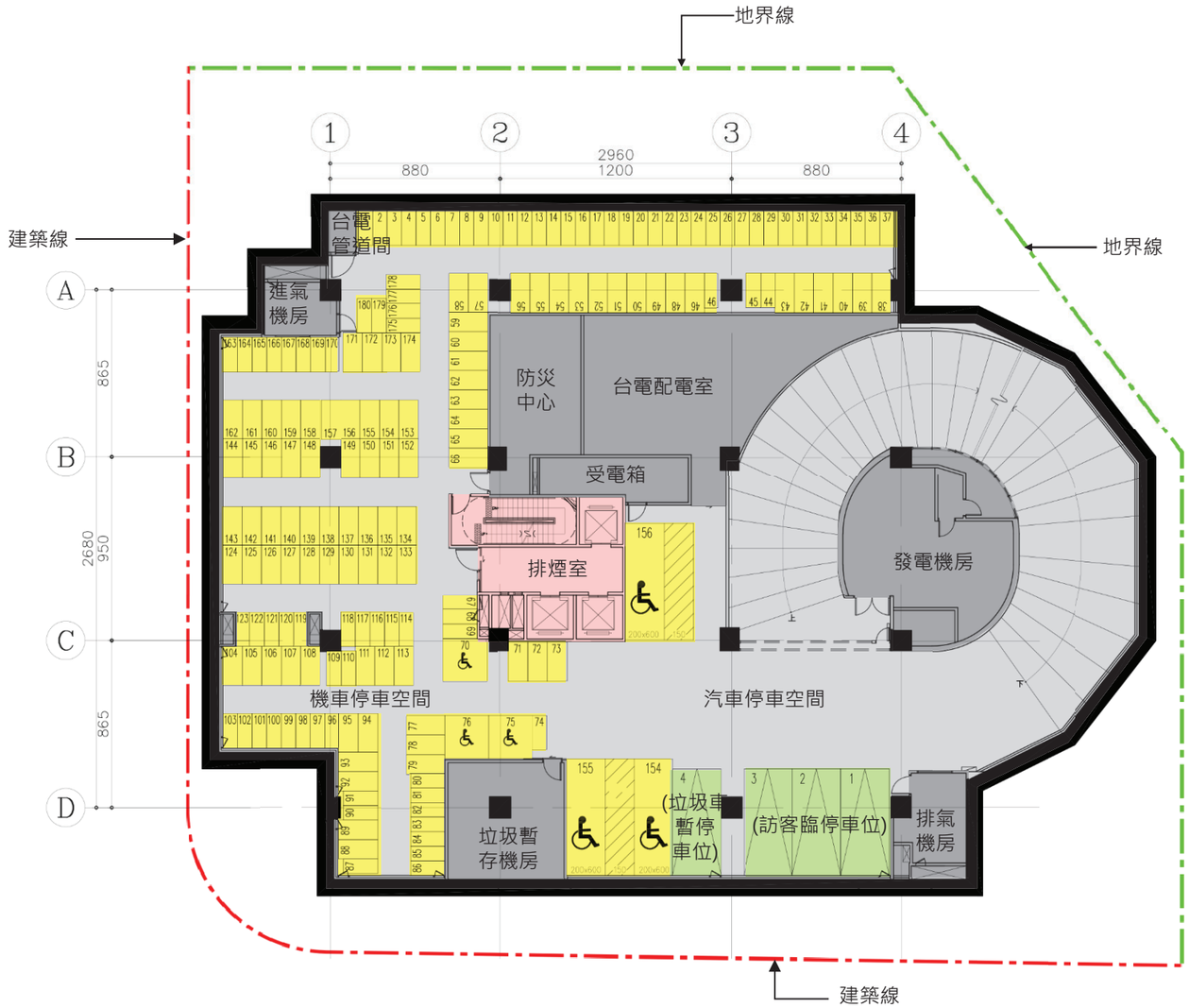
圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 法定停車位

圖11-72 特專三區(G棟)地下二層平面圖 3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	3	輛(含無障礙3輛)
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	4	輛
4	法定機車	180	輛(含無障礙3輛)
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	0	輛





圖例:

- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 社區使用車位
- 法定停車位

圖11-73 特專三區(G棟)地下一層平面圖 3 6 12m

車位數量:			
1	法定汽車	0	輛
2	自設汽車	0	輛
3	社區車位	0	輛
4	法定機車	0	輛
5	自設機車	0	輛
6	法定自行車	27	輛

圖例:

- 都更獎勵退縮範圍
- 法定自行車位
- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳、大廳
- 管委會、警衛室
- 垂直動線
- 機房、廁所
- 停車空間
- 地下室開挖範圍

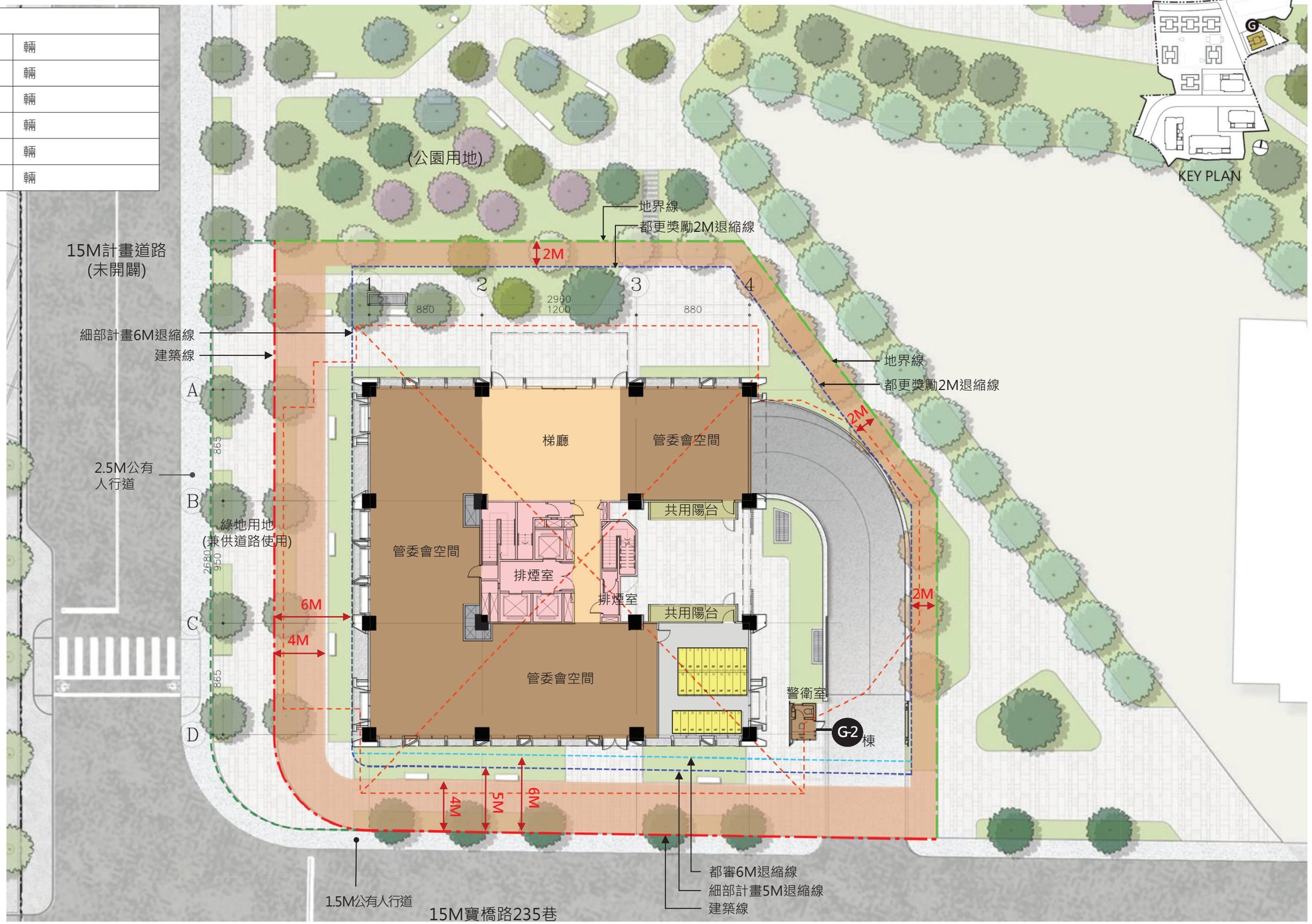
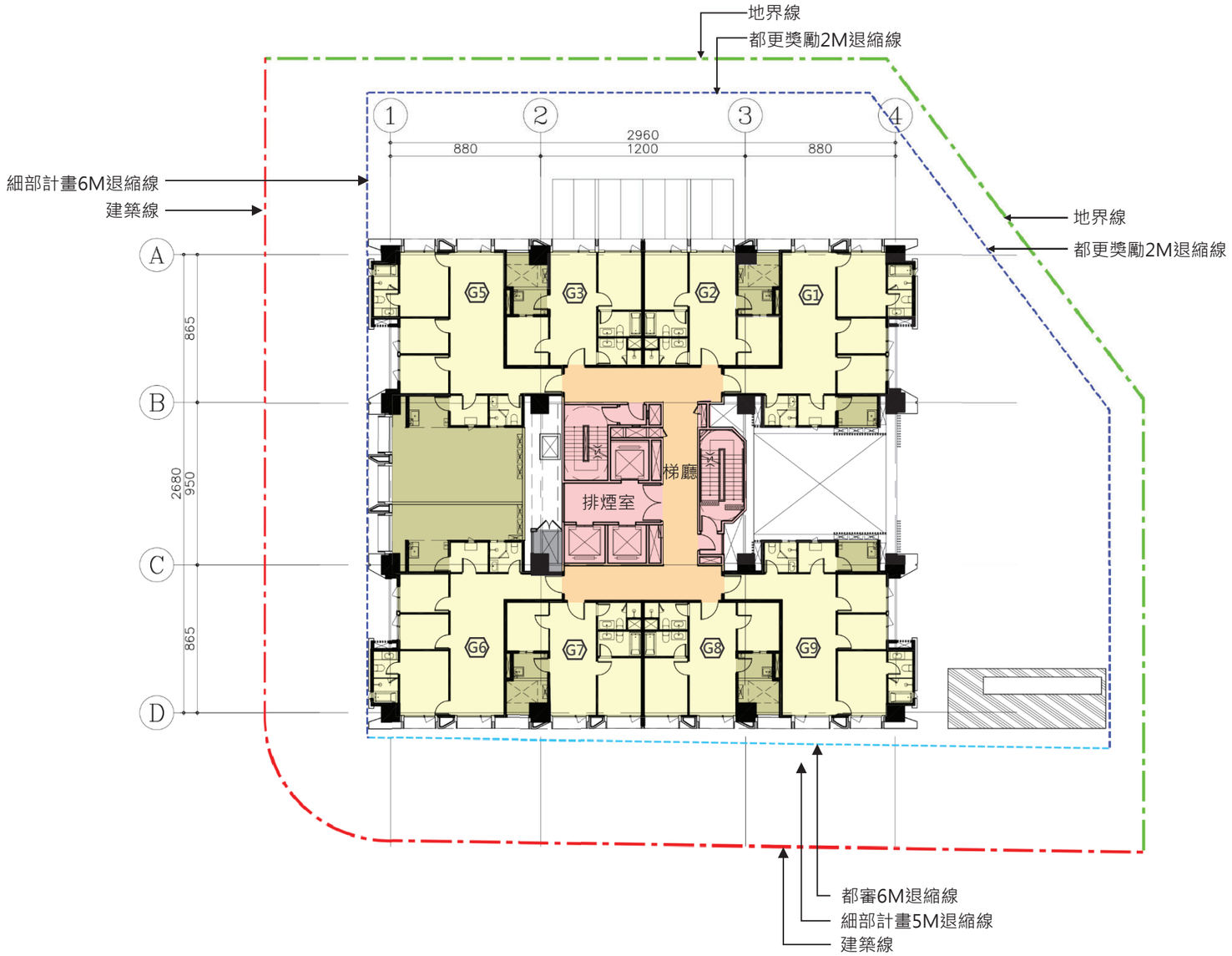


圖11-74 特專三區(G棟)地上一層平面圖 3 6 12m



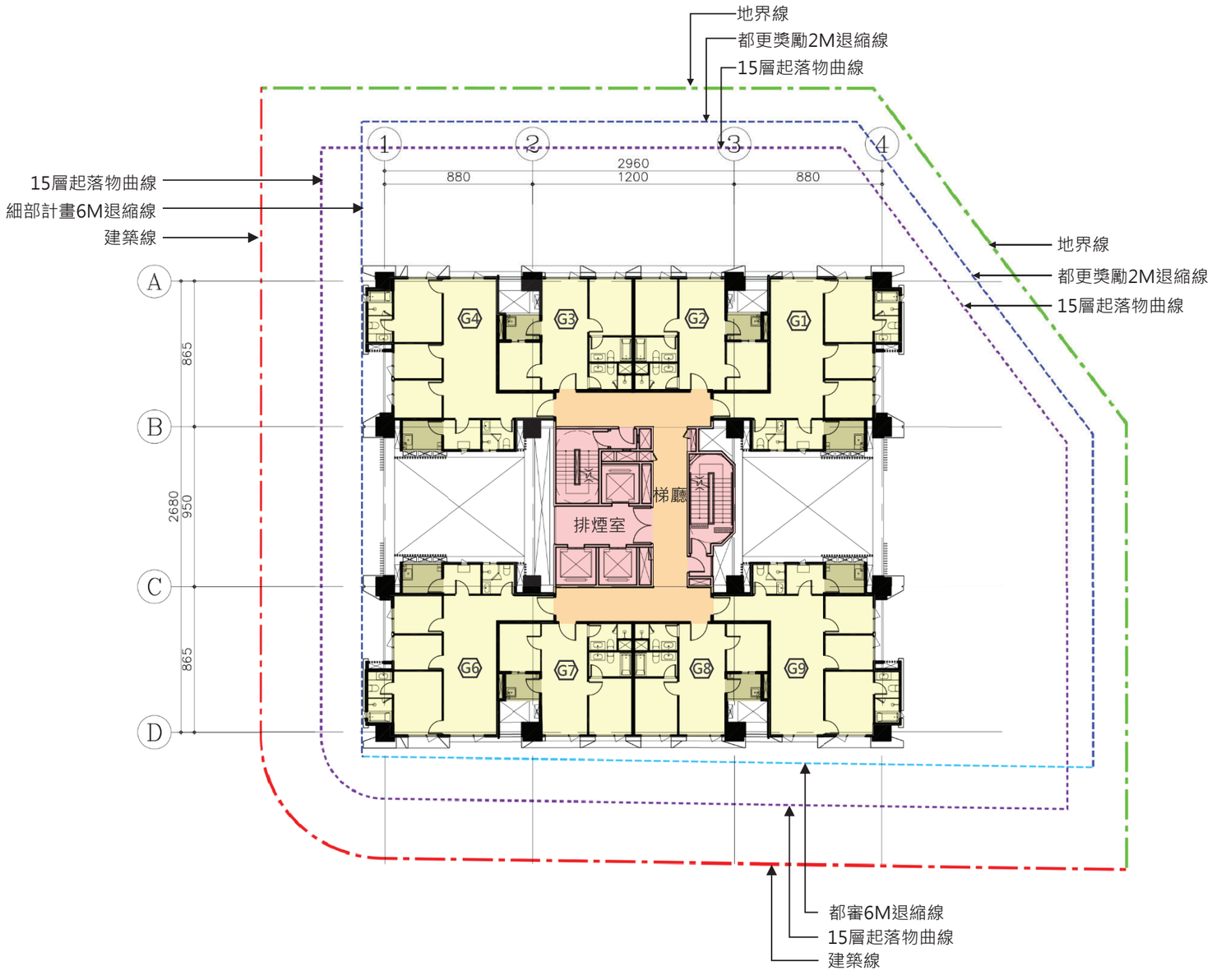


圖例:

- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 垂直動線
- 機房、廁所

圖11-75 特專三區(G棟)地上二層平面圖 3 6 12m





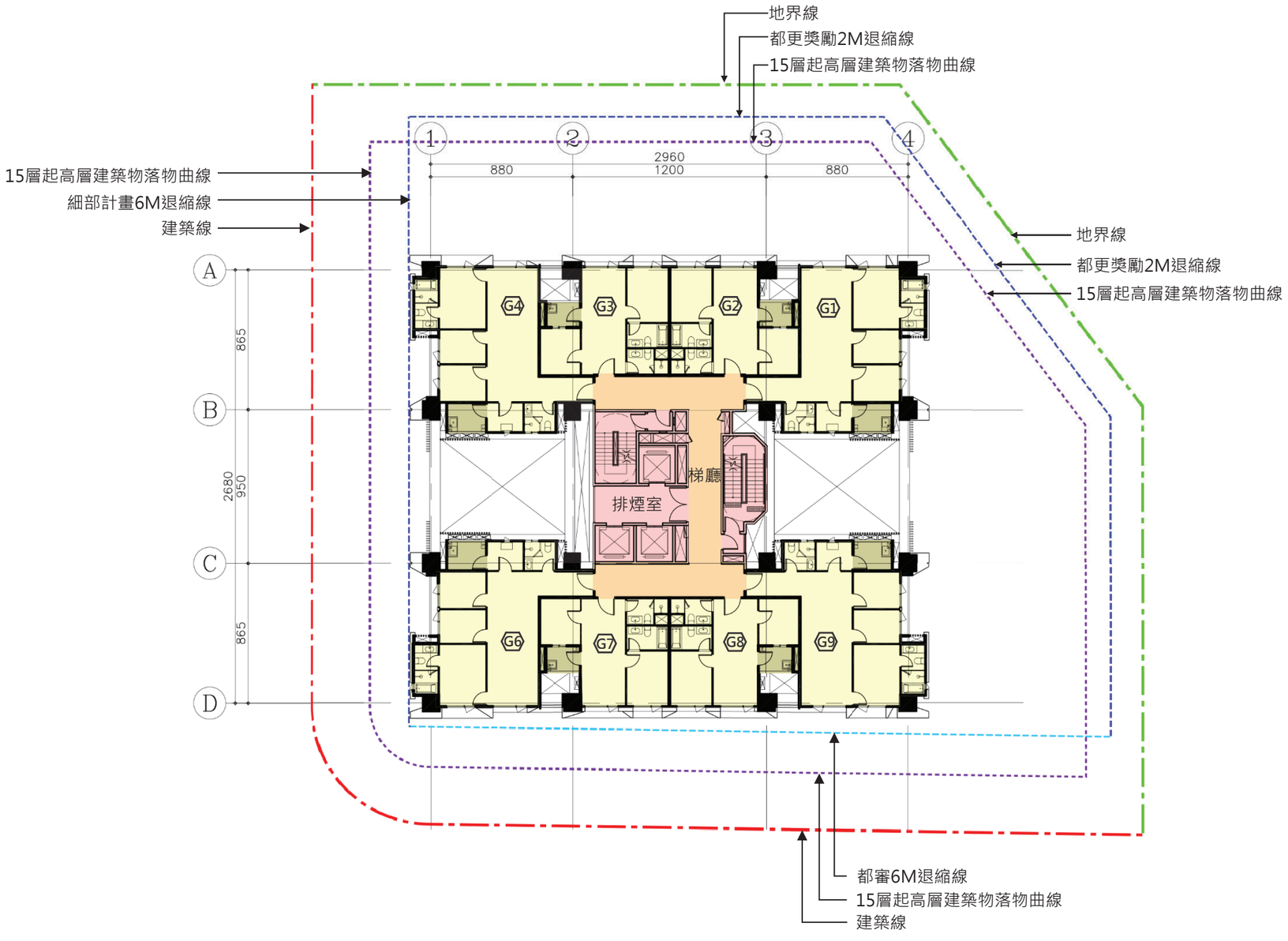
圖例:

- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 垂直動線

圖11-76 特專三區(G棟)地上層標準層(4.7.9.10.12.15.17.18.20F)平面圖

3 6 12m





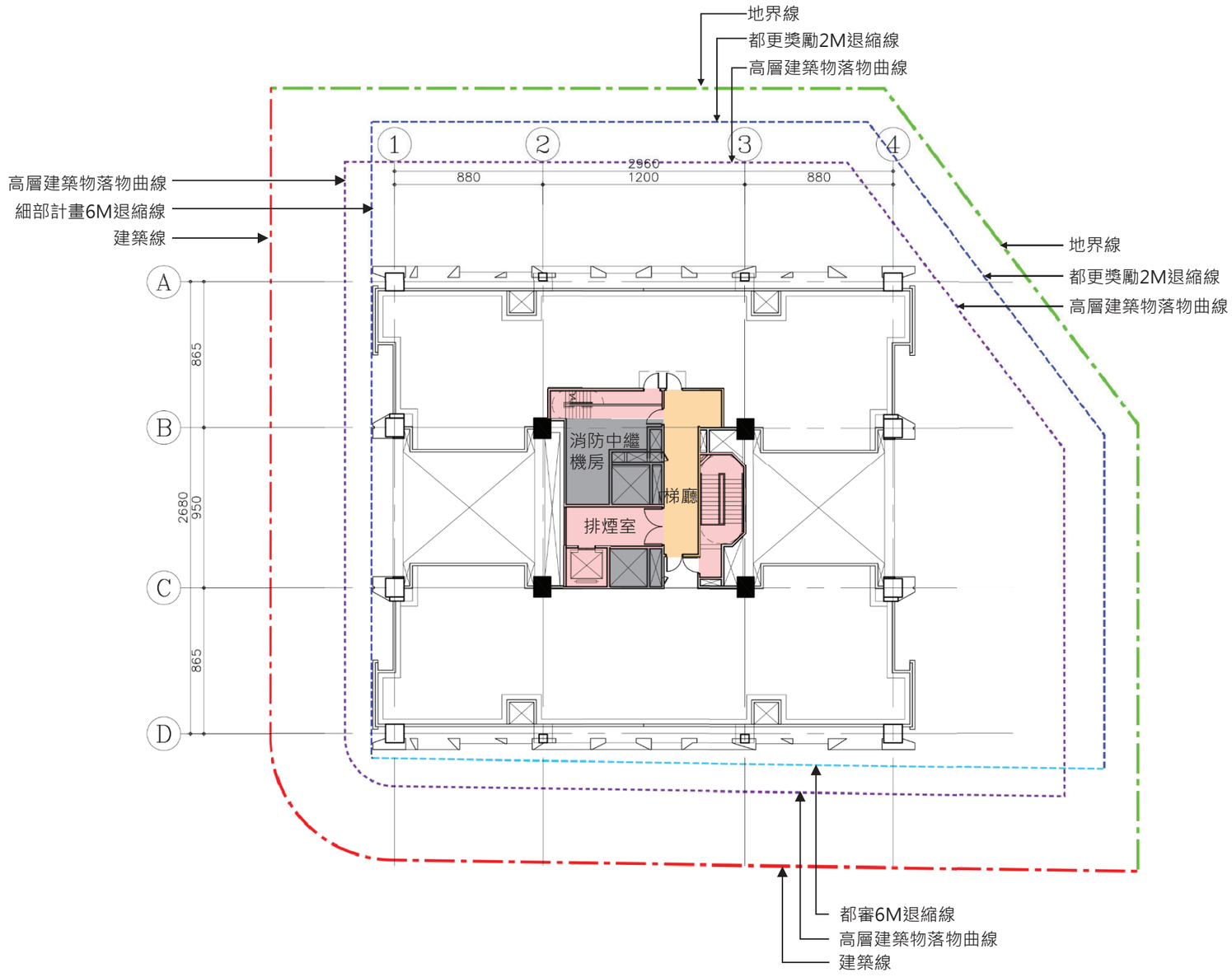
圖例:

- 住宅單元
- 露臺、陽台
- 梯廳
- 垂直動線

圖11-77 特專三區(G棟)地上層標準層(3.5.6.8.11.13.14.16.19.21.22F)平面圖

3 6 12m





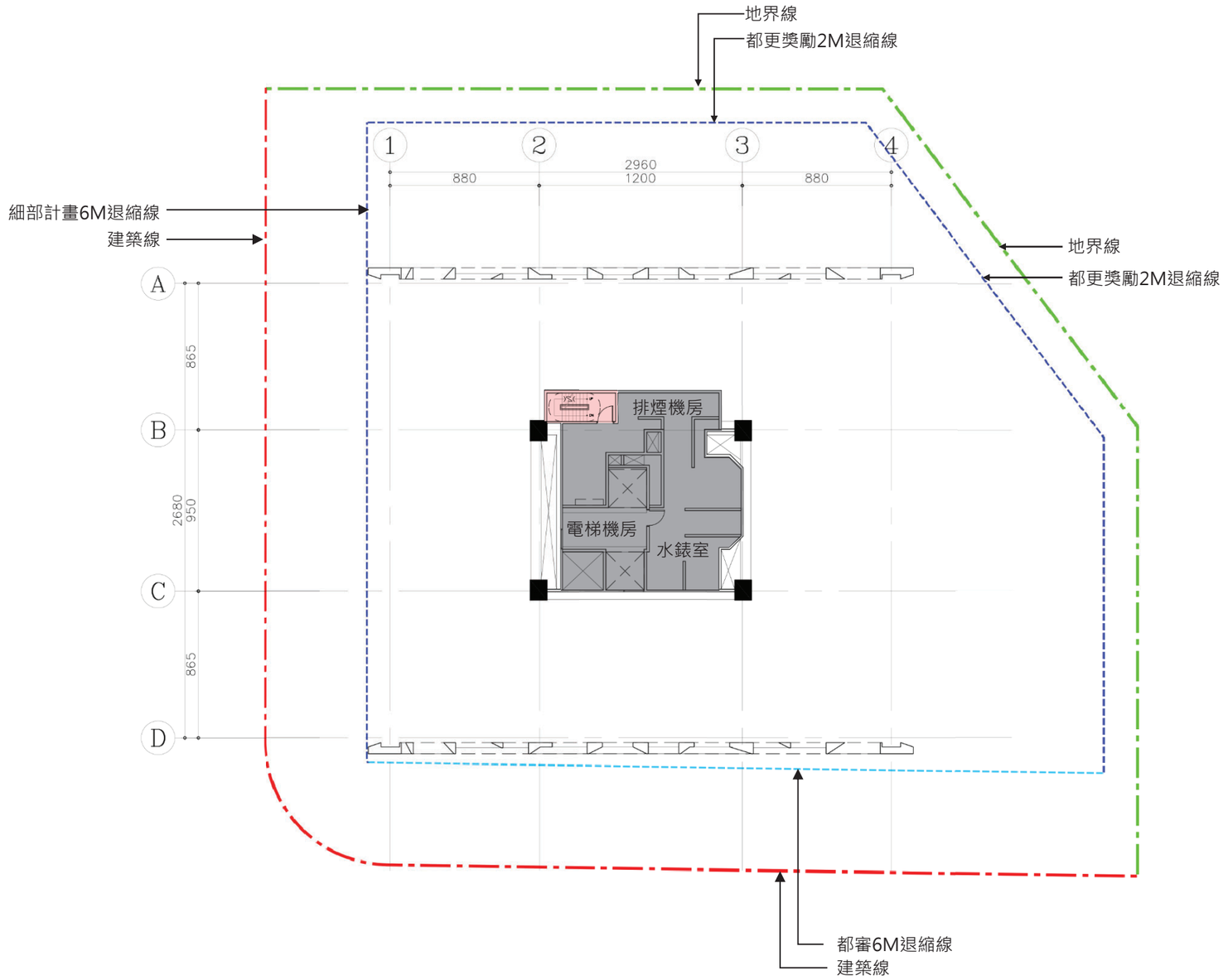
圖例:

- 梯廳
- 垂直動線
- 機房

圖11-78 特專三區(G棟)屋突一層平面圖

3 6 12m





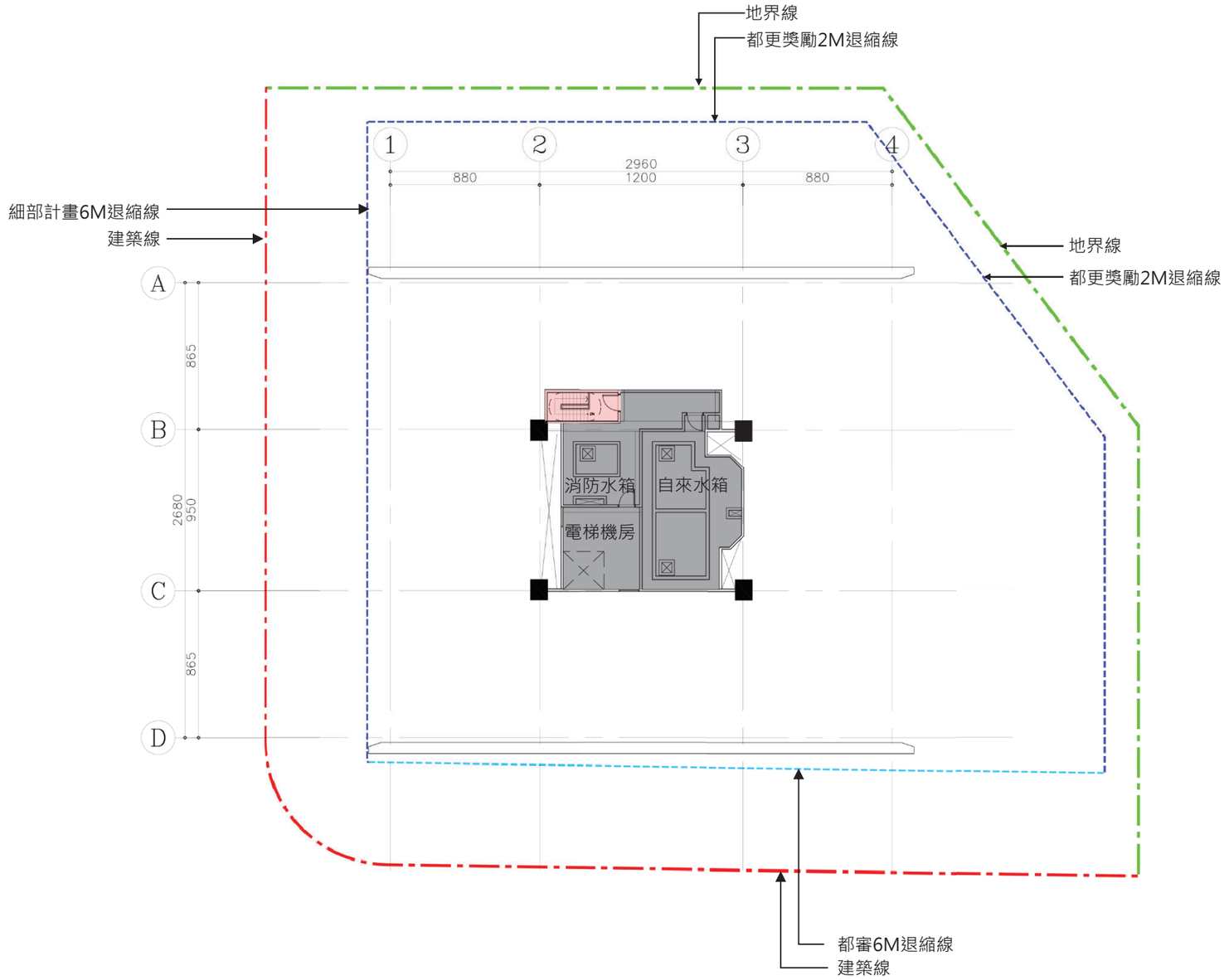
圖例:

垂直動線

機房

圖11-79 特專三區(G棟)屋突二層平面圖 3 6 12m



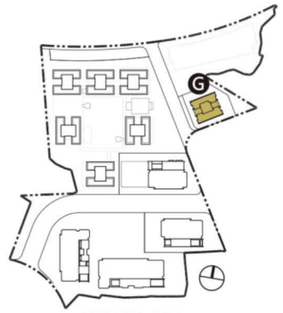


圖例:

垂直動線

機房

圖11-80 特專三區(G棟)屋突三層平面圖 3 6 12m



KEY PLAN

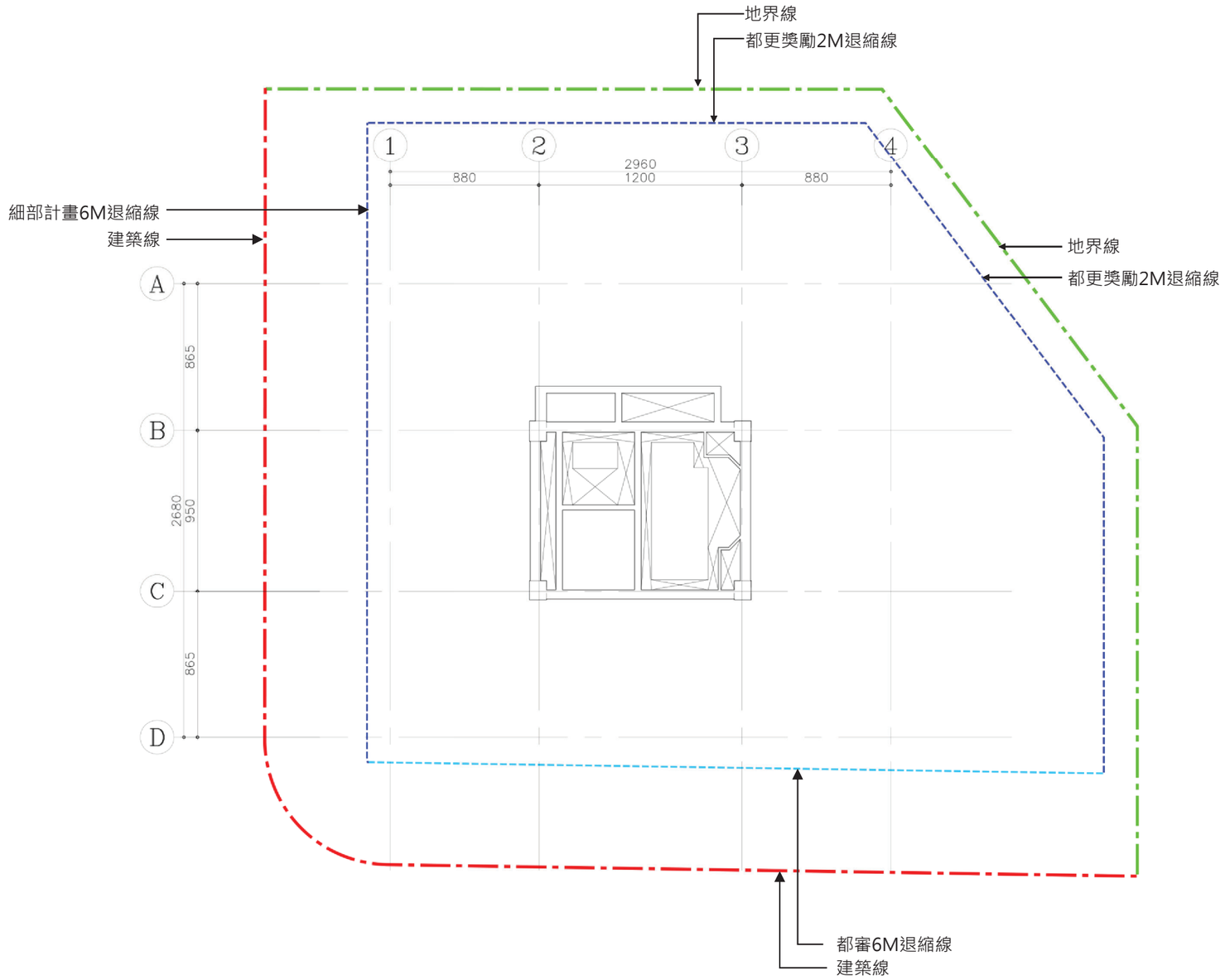


圖11-81 特專三區(G棟)屋突層平面圖 3 6 12m

建築物外觀透視模擬圖





KEY PLAN

圖 11-82 全區量體說明圖

建築物外觀透視模擬圖



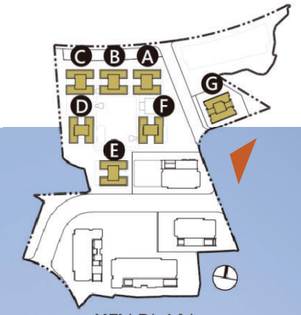
KEY PLAN

特專一

在建築造型與立面規劃上延續基地舊有紋理，在特專一廠辦園區配合使用者未來作為企業總部大樓的形象設定發想，延續紡織廠區轉型的產業意象-編織。

圖11-83 建築物造型量體模擬示意圖(特專一)

建築物外觀透視模擬圖



KEY PLAN

特專三

於特專三集合住宅區從基地過去的歷史紋理-坪林與作為通商港岸延綿的帆影為概念發展成立面語彙。透過土地使用的轉型與紋理再翻轉，延續了產業過去的歷史記憶，也重新轉譯了土地過去的印記。

圖11-84 建築物造型量體模擬示意圖(特專三東南向)

拾貳、都市計畫或景觀計畫

一、建築計畫

開發內容、設計目標、構想及建築物外觀透視模擬圖

一、開發內容

本案都市計畫為特定專用區，北鄰10M防汛道路並以景美溪為界與臺北市相鄰，南側鄰8M道路(寶中路97巷)，西南側臨22M計畫道路(寶中路)，東側鄰15M道路(寶橋路235巷)。

本案依擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫案細部計畫開發，開發內容為辦公及作業廠房(特專一區)、集合住宅大樓 (特專三區)。

二、設計目標

在基地周邊的活絡發展下，舊工業廠區逐漸不符於地方未來發展的願景。本案以延續性的都市紋理、生態性的自然地景、緊密連結的機能安排，作為小型造鎮計劃的思考核心。

三、構想

本案以創造適居樂活的生態環境為出發，透過建築量體適切的圍塑、錯落，打造開闊的住宅區中央公園；辦公及作業廠房特區開放親切的城市廣場。透過自然與水岸的緊密聯繫創造出商業、居住皆宜的新特區。

圖例:

特專一(辦公及作業廠房)

特專三(住宅)



圖 12-1 區域開發說明圖

全區街廓配置圖(含法定退縮)說明

配置規劃自河岸向內延伸，依序為特專三住宅簇群(新建)、特專一辦公及作業廠房(新建)。採超高層的量體計畫，留設更寬廣的地面層都市空間，並以居住者的「歸家經驗」與工作者的「生活環境」為核心考量，在住宅區透過如美術館般通透的室內環廊，串聯學習、運動、娛樂、交際等公設空間，並以穿梭於群樓間的星空步道與中庭自然地景緊密連結；辦公及作業廠房園區則是透過地景式的都市廣場、活絡便利的沿街商業帶，塑造具生活與便利性的工作環境。



圖 12-2 全區街廓配置圖

圖例:

- 特專一、特專三基地範圍
- 公共設施用地
- 集中留設 6 公尺以上供自行車道及人行使用
- 指定留設 5 公尺以上無遮簷人行步道
- 廣場式開放空間，面積500平方公尺以上
- 路口自行車穿越道

全區街廓動線配置圖

一、基地配置

本案都市計畫為特定專用區，北鄰10M防汛道路並以景美溪為界與臺北市相鄰，南側鄰8M道路(寶中路97巷)，西南側臨22M計畫道路(寶中路)，東側鄰15M道路(寶橋路235巷)。

二、動線與機能分區

本案人行、自行車動線依循擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元２）細部計畫書規定設置。

特專一A~D棟、特專三G棟均有設置一處獨立汽、機車地下室出入口，特專三A~F棟為兩處一進一出的汽、機車地下室出入口；出入口均有設置警衛室管制進出車輛。



圖例:

- 特專一、特專三基地範圍
- 公共設施用地
- 人行動線
- 自行車動線
- 汽、機車行動線
- 公車亭
- 自行車位
- 警衛室
- 各棟出入口

圖 12-3 全區街廓動線配置圖

全區法定退縮、建築面積說明

全區法定退縮、建築面積說明

本案依據「擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元２）細部計畫書」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定檢討退縮。

本案建築面積及法定空地依據建築技術規則第1條、第11條等等相關規定檢討。

其他用地依據擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元２）細部計畫書規定檢討綠化面積，請參照第六章。

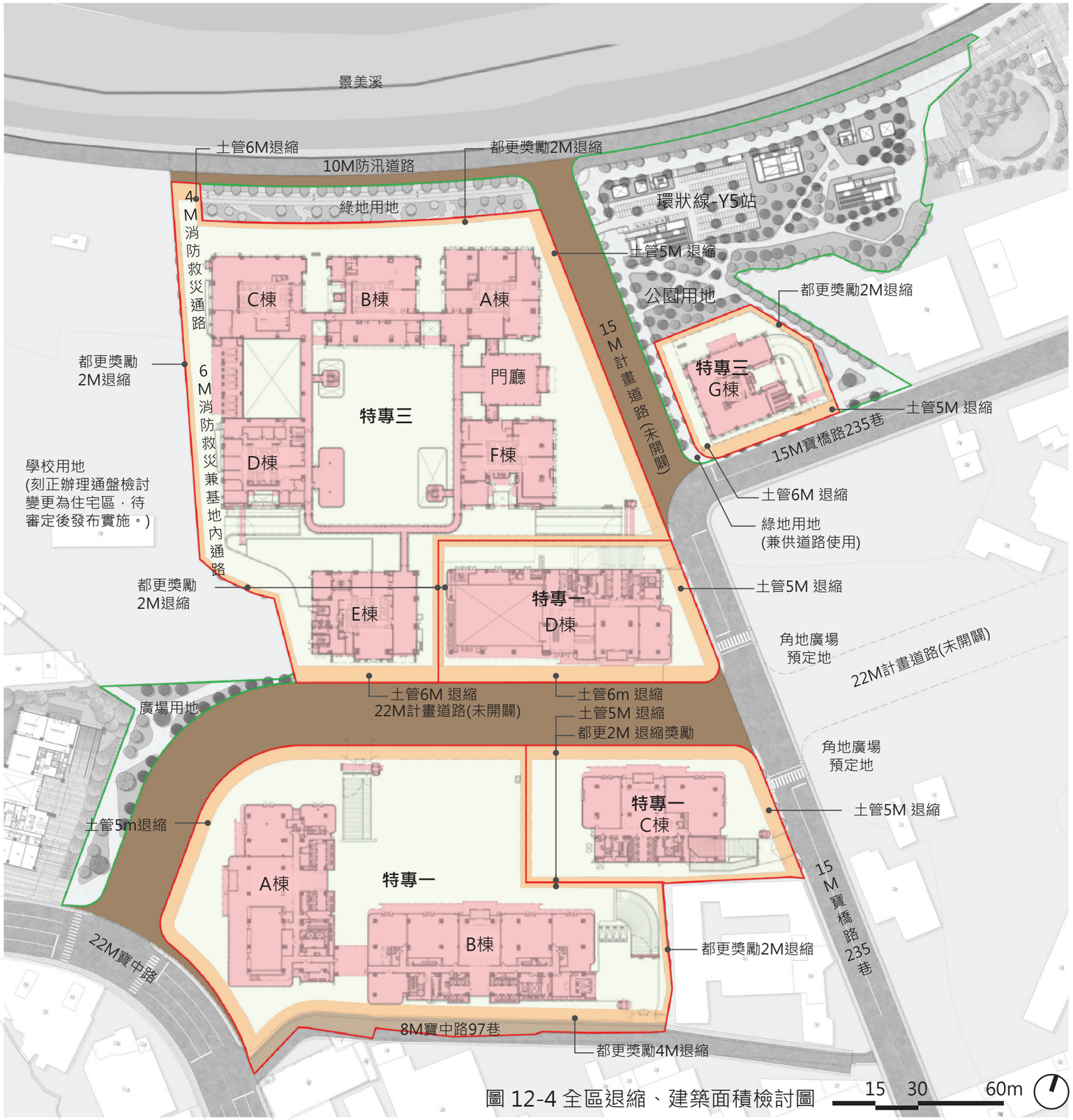


圖 12-4 全區退縮、建築面積檢討圖

圖例:

- 特專一、特專三基地範圍
- 公共設施用地
- 新闢道路範圍
- 既有巷道退縮
- 土管、獎勵退縮
- 法定空地
- 建築面積

全區消防救災計畫

依據建築技術規則第110條規定檢討:

1.特專一A、B棟間距11.6M>3M 符合規定!

特專一A棟與警衛室B-1棟間距16.98M>3M 符合規定!

特專一B棟與警衛室B-2棟間距8.56M>3M 符合規定!

特專一B棟與C棟間距17.8M>3M 符合規定!

2.特專一C棟與警衛室C-1棟間距9.85M>3M 符合規定!

3.各棟自特安梯至室外避難動線皆有1.5M淨寬以上，符合規定。

4.本案消防救災計畫均依據新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間規定辦理，相關審查檢討請參照

第一冊5-13-2、5-13-4章節。

第二冊5-13-2、5-13-4章節。

第三冊5-13-2章節。

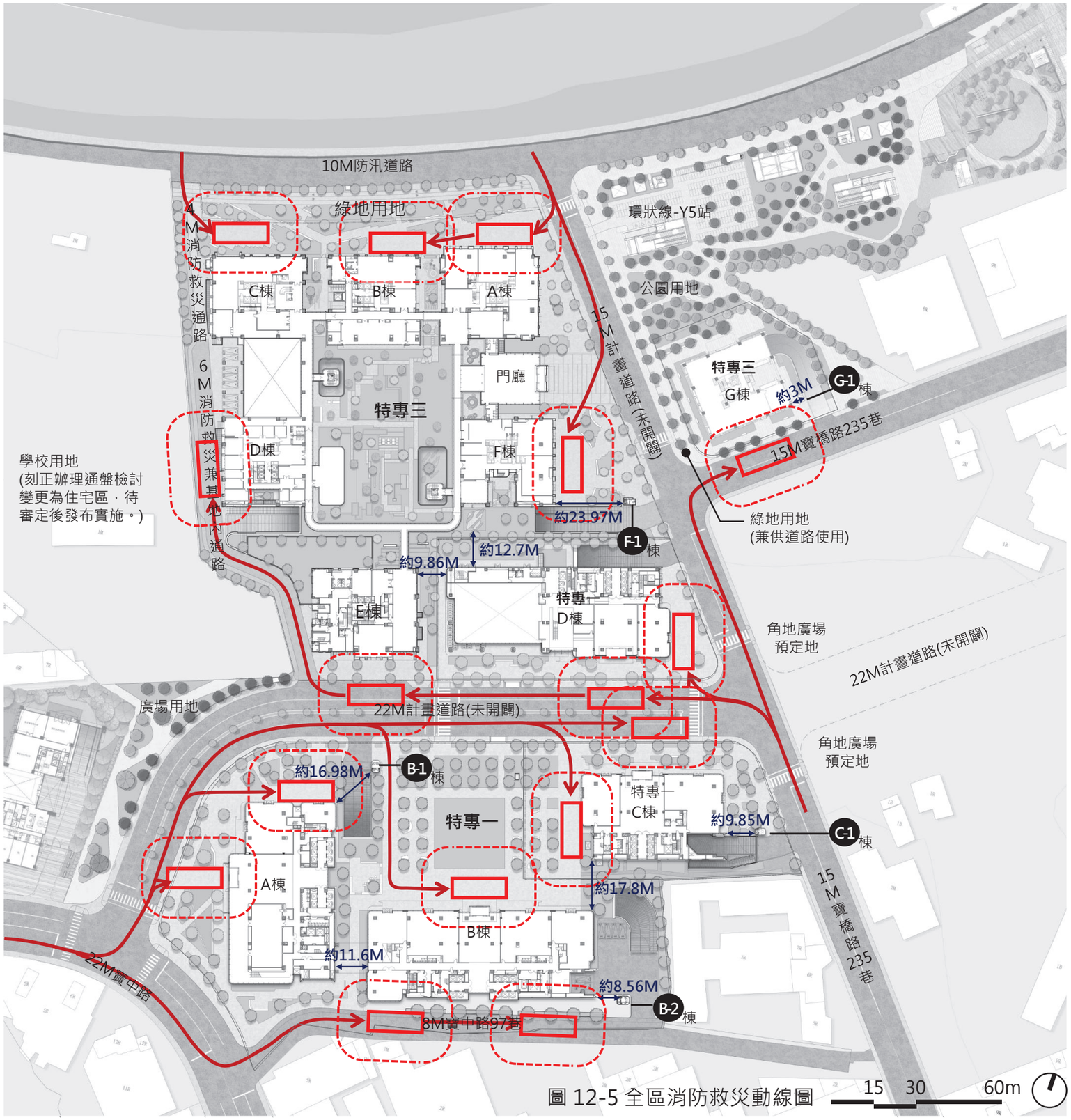


圖 12-5 全區消防救災動線圖

圖例:

消防救災動線

8X20m雲梯車消防救災空間

特專一ABC棟 建築物外觀材質及色彩計劃

建築物外牆材質計畫-特專一區

整體屋角導圓角，弱化量體對於都市景觀的衝擊，地面層適度抬高，增加店鋪、大廳的開闊性，廣場及人行空間的舒適度。

屋身部分皆為服務辦公室及作業廠房並均設置陽台，以連續性的陽台創造出水平線條，並用水平遮陽板去強化水平線向的語彙，隨日照產生不同陰影的變化。

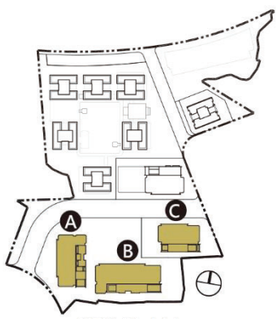
屋突及服務核以淺色的材料為主，使用金屬飾條做幾何分割，降低量體壓迫感，並與鄰近地區互相配合協調。

建築物外牆色彩計畫-特專一區

本案依<新北市都市設計審議原則>第六條第二項:建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。本案外牆設計採淺米、灰等中低彩度顏色。

圖例:

1	節能玻璃(塔樓)	4	淺色鋁板
2	節能玻璃(裙樓)	5	淺色格柵
3	玻璃(陽台)	6	金色鋁板



KEY PLAN

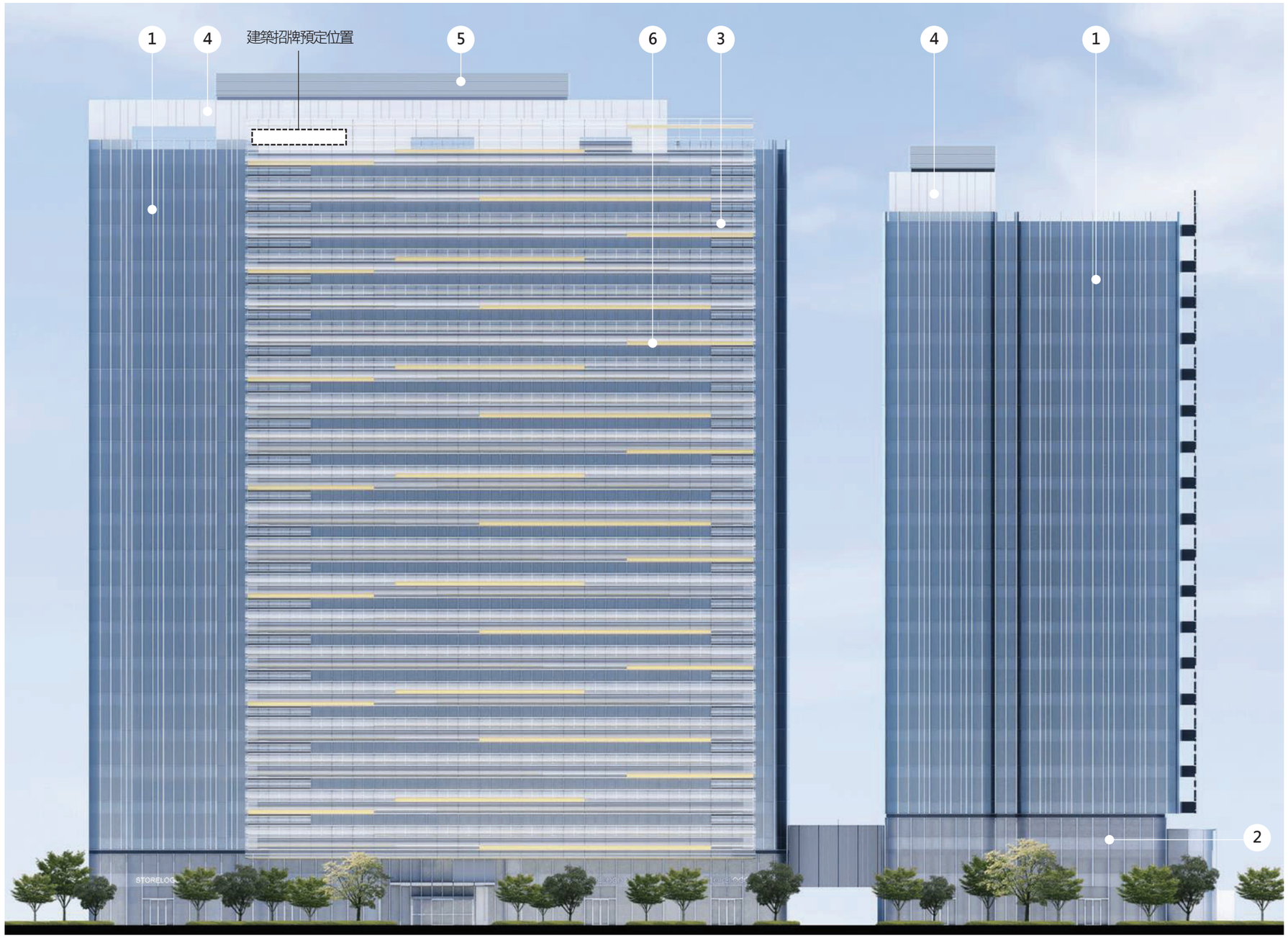
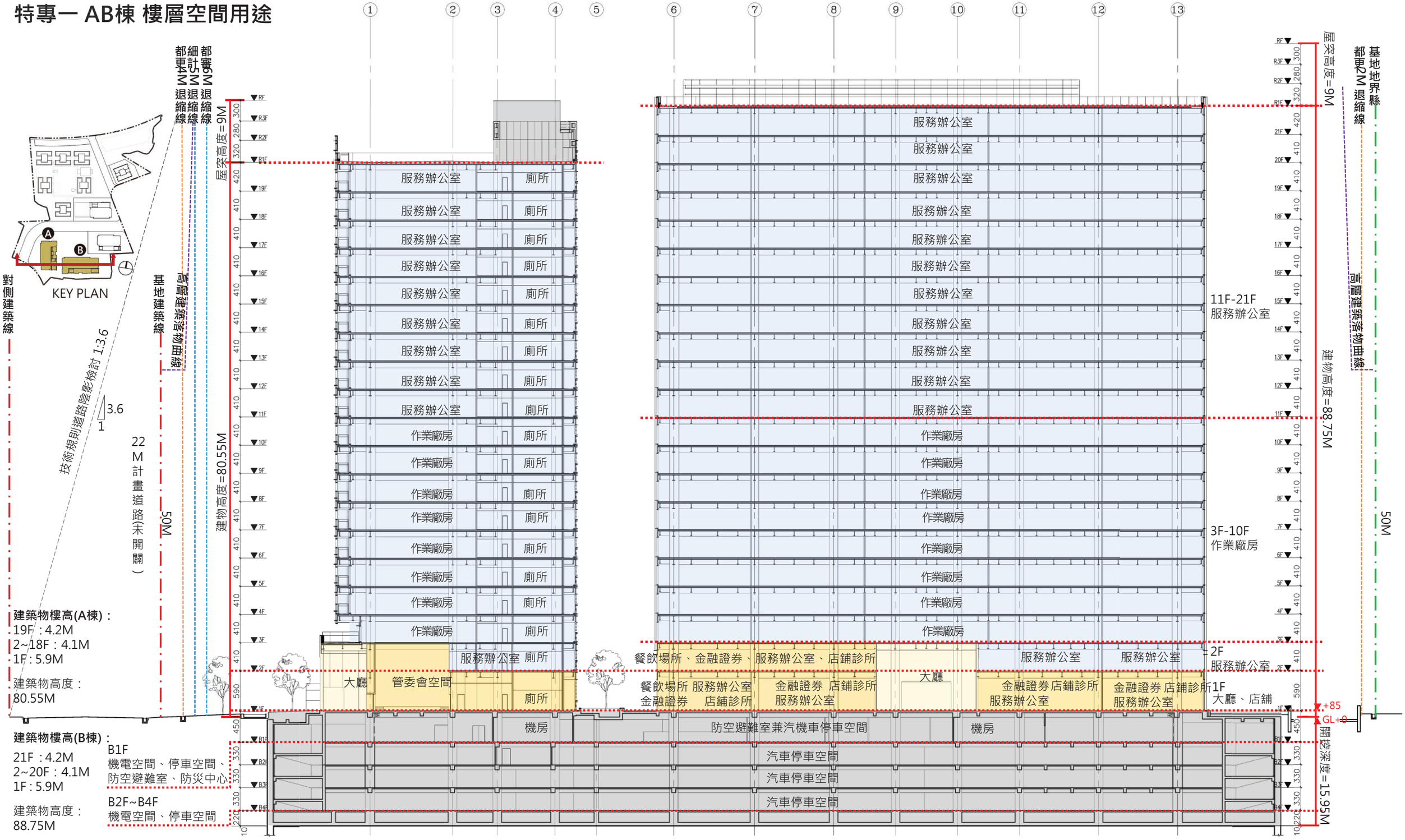


圖 12-6 (特專一區 A-C棟)建築物外觀材質說明圖

特專一 AB棟 樓層空間用途



建築物樓高(A棟)：
19F：4.2M
2~18F：4.1M
1F：5.9M

建築物高度：
80.55M

建築物樓高(B棟)：
21F：4.2M
2~20F：4.1M
1F：5.9M

建築物高度：
88.75M

B1F
機電空間、停車空間、防空避難室、防災中心

B2F~B4F
機電空間、停車空間

圖 12-7 各樓層用途說明圖(特專一AB棟)　5　10　20m

面前道路陰影檢討
■特專一 AB棟

法源依據：
「建築技術規則設計施工編」條文

第164條
建築物高度依下列規定：
一. 建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下：

$$As \leqq \frac{L \times Sw}{2} \qquad 且 H \leqq 3.6(Sw+D)$$

As ：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。
L ：基地臨接面前道路之長度。
Sw：面前道路寬度（依本編第十四條第一項各款之規定）
H ：建築物各部分高度。
D ：建築物各部分至建築線之水平距離。

二. 前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

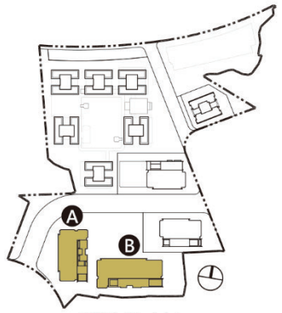
第14條
二、基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路；基地他側同時臨接道路，其高度限制並應依本編第十六條規定。

第16條
一. 基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路。
二. 前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路，並依此類推。
三. 前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路。

1:3.6日照陰影面積檢討：

As1=217.76+2.23=219.99㎡
L1=基地臨接面前道路之長度=84.16m，Sw1=面前道路寬度=22m
As1=219.99㎡<(L1xSw1)/2=925.76㎡...OK!

本案建築物臨主要道路方向投影於道路之陰影面積皆小於道路之長度與該道路寬度乘積之半，符合規定。
建築物面次要道路依據第14條及第16條規定，皆在面前道路寬路心10M範圍外，符合規定。



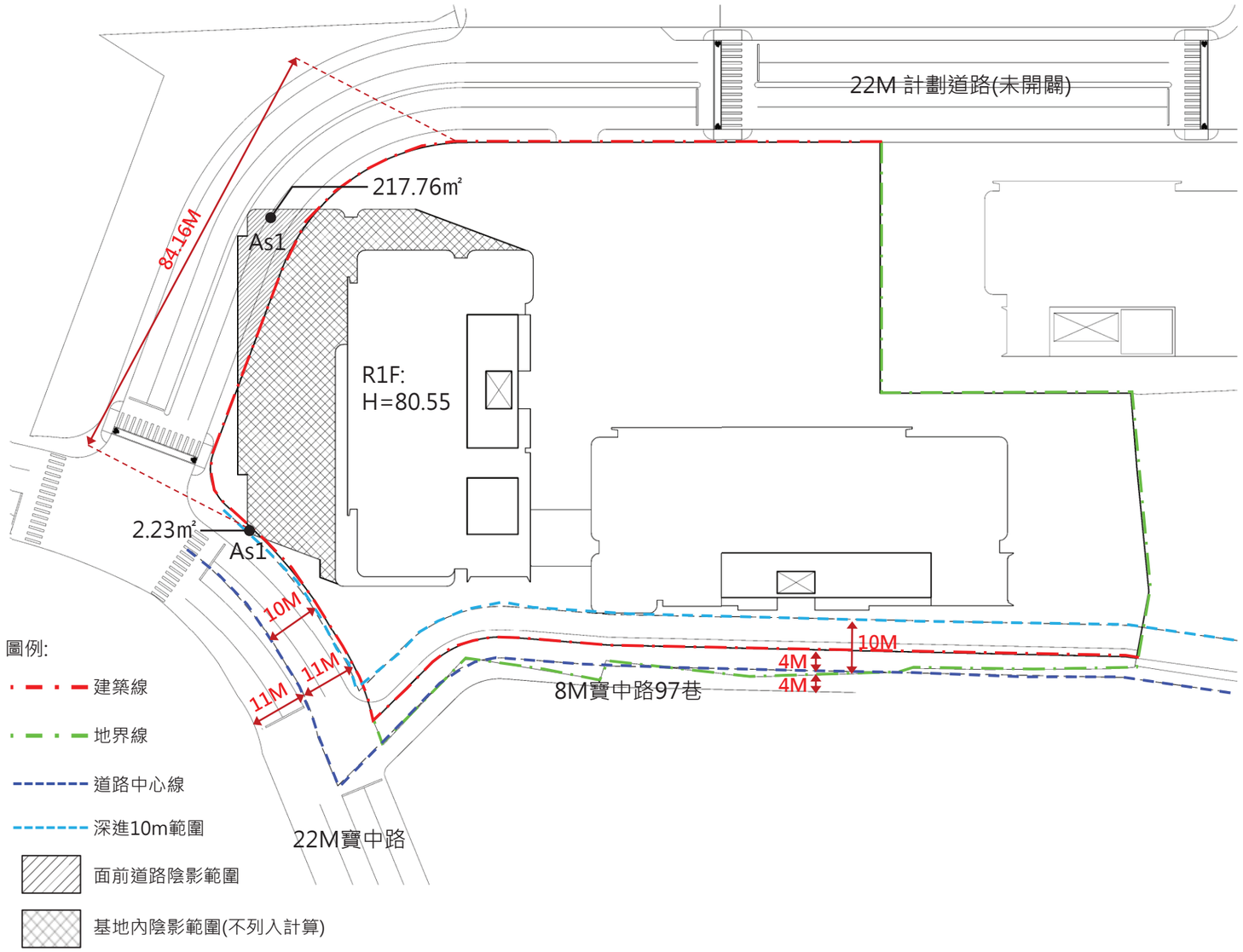
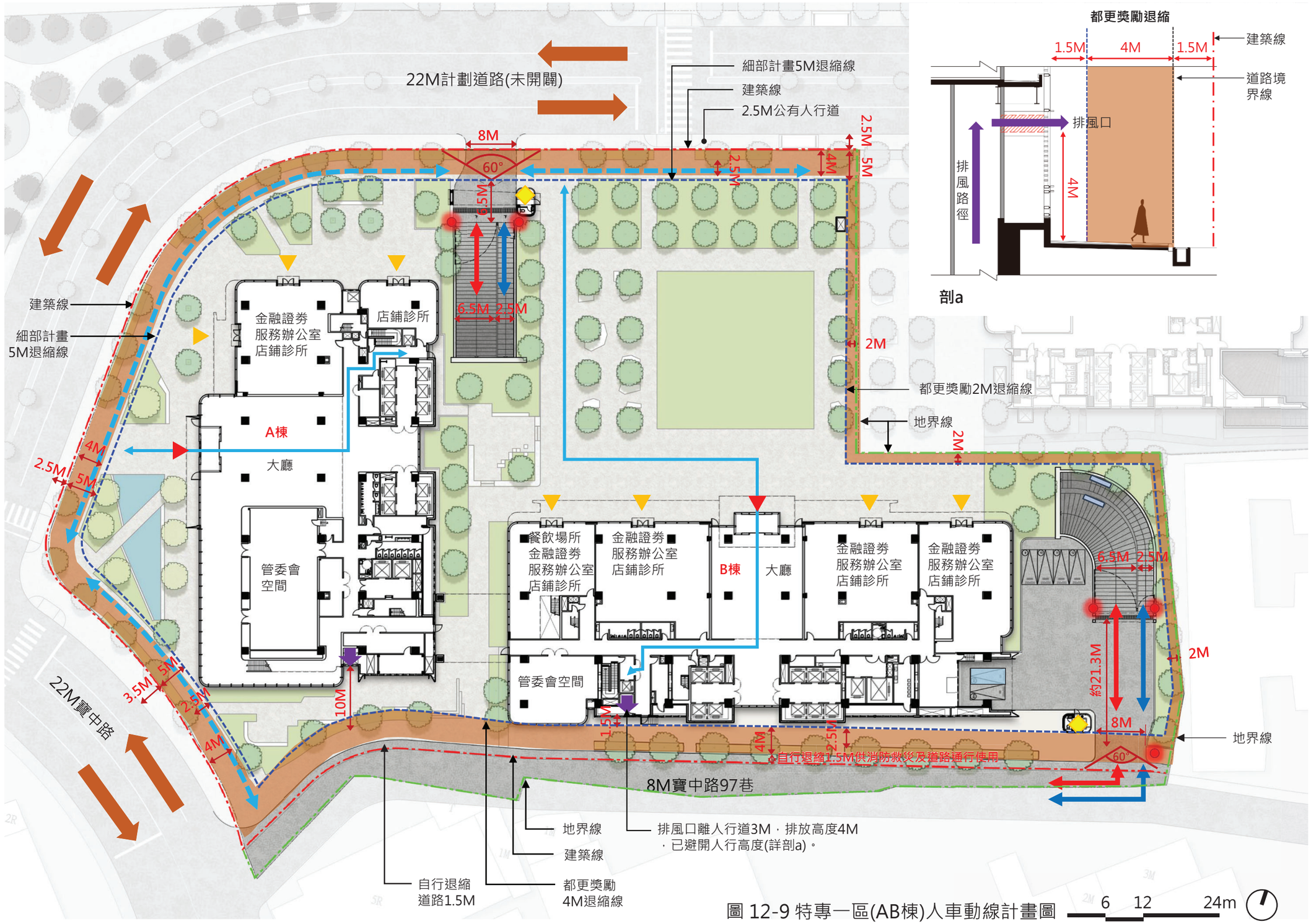


圖 12-8 特專一區(AB棟)面前道路陰影檢討圖 10 20 40m

特專一 AB棟 人車動線計劃(外部空間)



剖a

圖例:

- 出車警示燈 (車道上方)
- 反射鏡
- 都更獎勵 退縮範圍
- 大門管制入口
- 店鋪入口
- 地下室排風
- 車行方向
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 人行動線
- 汽車車位 (短時臨停區)

地面層平面圖

圖 12-9 特專一區(AB棟)人車動線計畫圖

6 12 24m

特專一 AB棟 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)

樓層	汽車停車位	社區使用車位	機車停車位	自行車停車位
1F	2輛	4輛	-	-
B1	63輛	8輛	856輛 (含無障礙18輛)	128輛
B2	245輛 (含無障礙8輛)	-	-	-
B3	254輛 (含無障礙4輛)	-	-	-
B4	251輛	-	-	-
總計	815輛	12輛	856輛	128輛



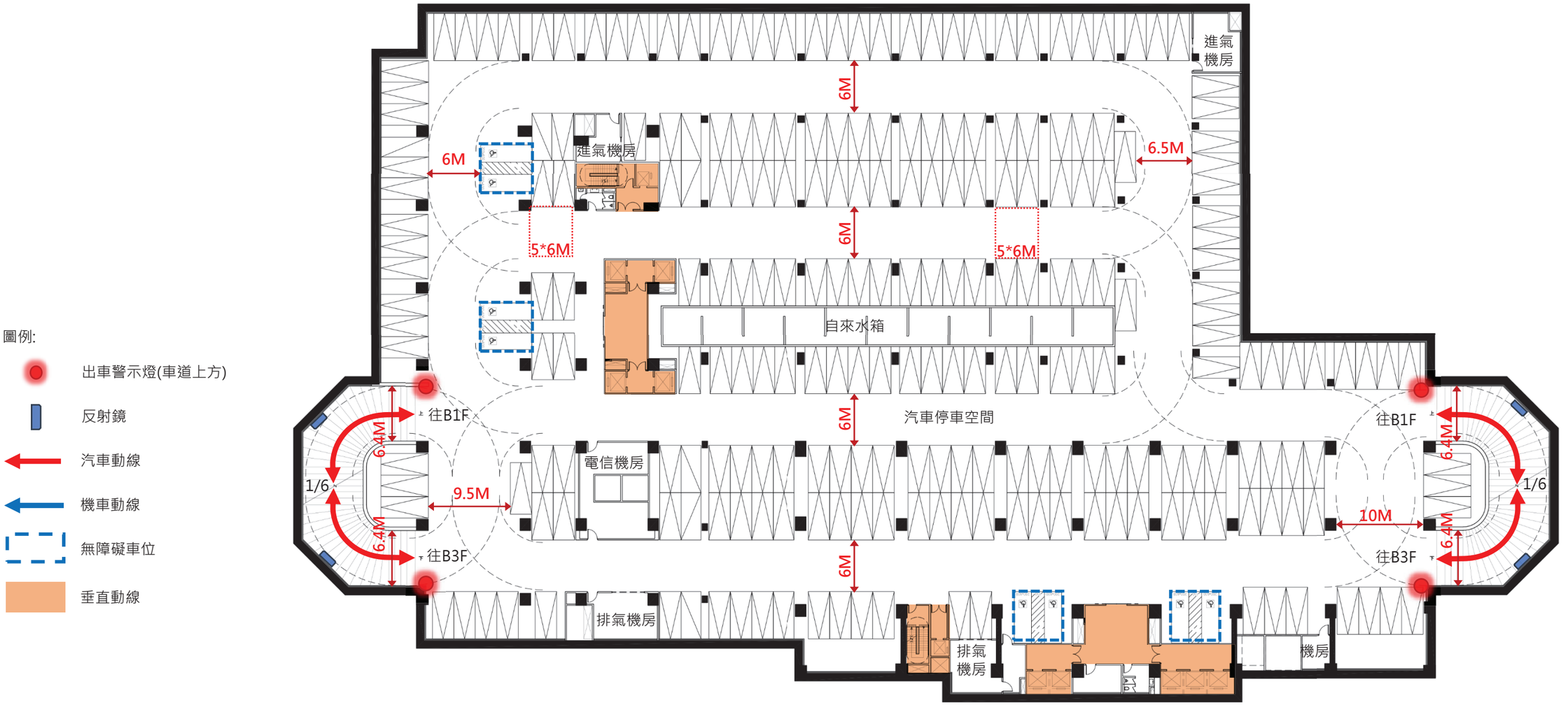
圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 無障礙車位
- 機車車位
- 自行車車位
- 社區使用車位(垃圾車暫停及臨停裝卸車位)
- 垂直動線

地下一層平面圖

圖 12-10 特專一區(AB棟)汽機車停車與動線計畫(一)

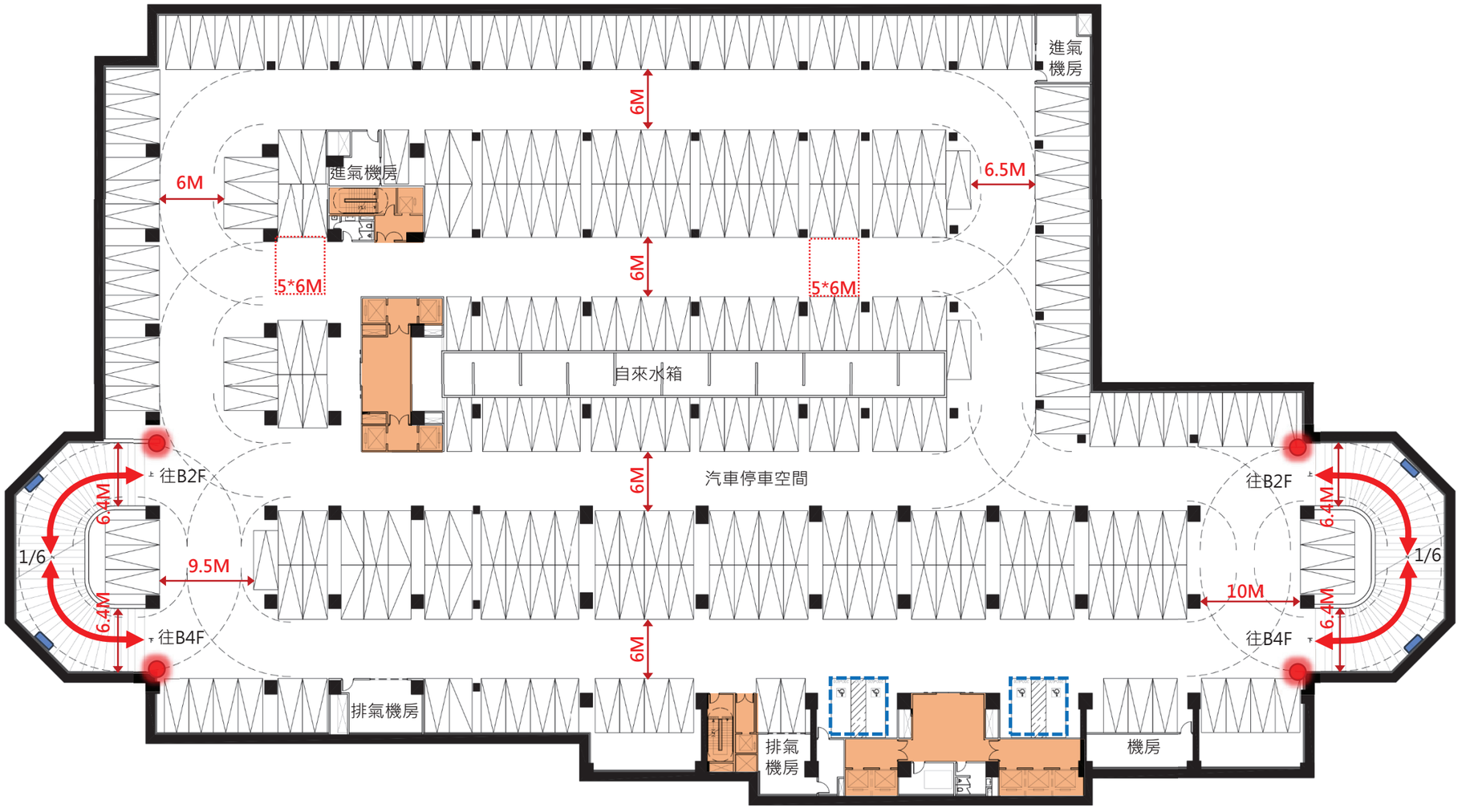
5 10 20m



地下二層平面圖

圖 12-11 特專一區(AB棟)汽機車停車與動線計畫(二)

5 10 20m



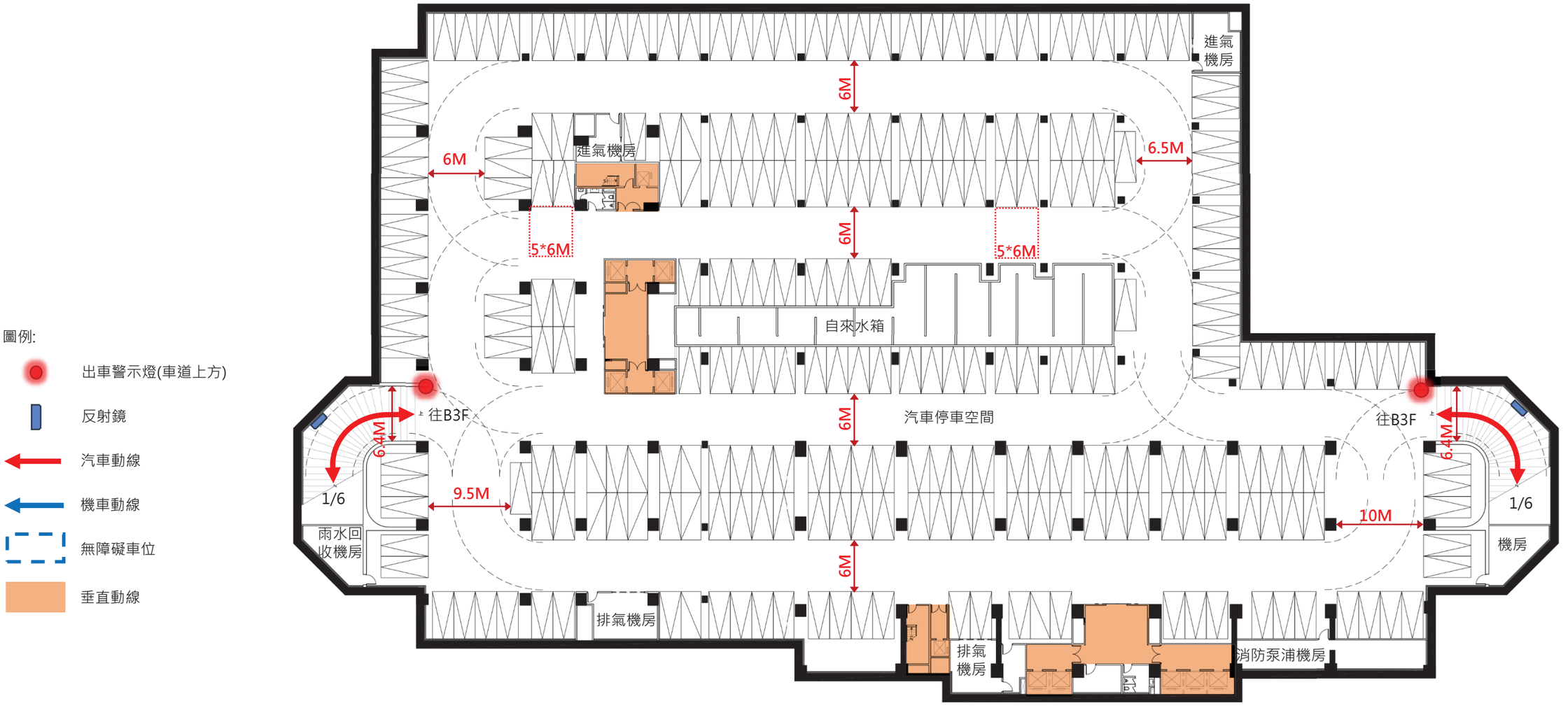
圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 垂直動線

地下三層平面圖

圖 12-12 特專一區(AB棟)汽機車停車與動線計畫(三)

5 10 20m



地下四層平面圖

圖 12-13 特專一區(AB棟)汽機車停車與動線計畫(四)　5　10　20m

特專一 AB棟 無障礙空間引導設施系統圖

法源依據：

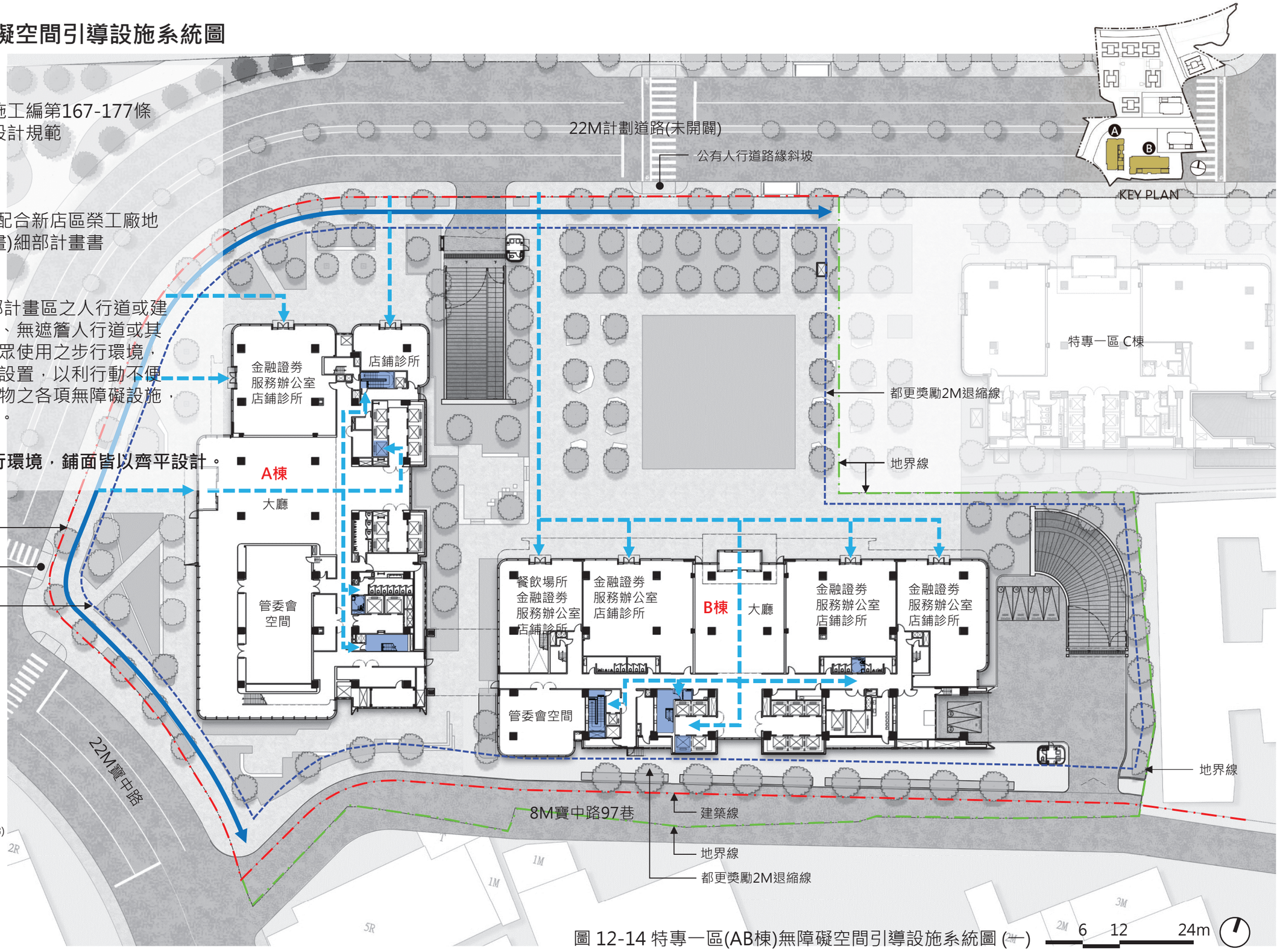
一、建築技術規則設計施工編第167-177條

二、建築物無障礙設施設計規範
(公布日期 :97,04,10)
(修正日期 :108,01,04)

三、變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫書
(修正日期111.06)

1.無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廓、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。

檢討：供公眾使用之步行環境，鋪面皆以齊平設計。

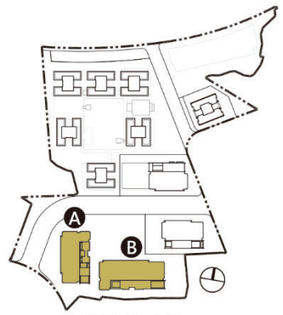


圖例:

- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位

地面層平面圖

圖 12-14 特專一區(AB棟)無障礙空間引導設施系統圖 (一)



KEY PLAN



圖例:

- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位
- 區運中心 - 無障礙設施 (無障礙昇降設備)
- 225x220 無障礙機車位
- 550x600 無障礙雙車位
- 350x600 無障礙單車位

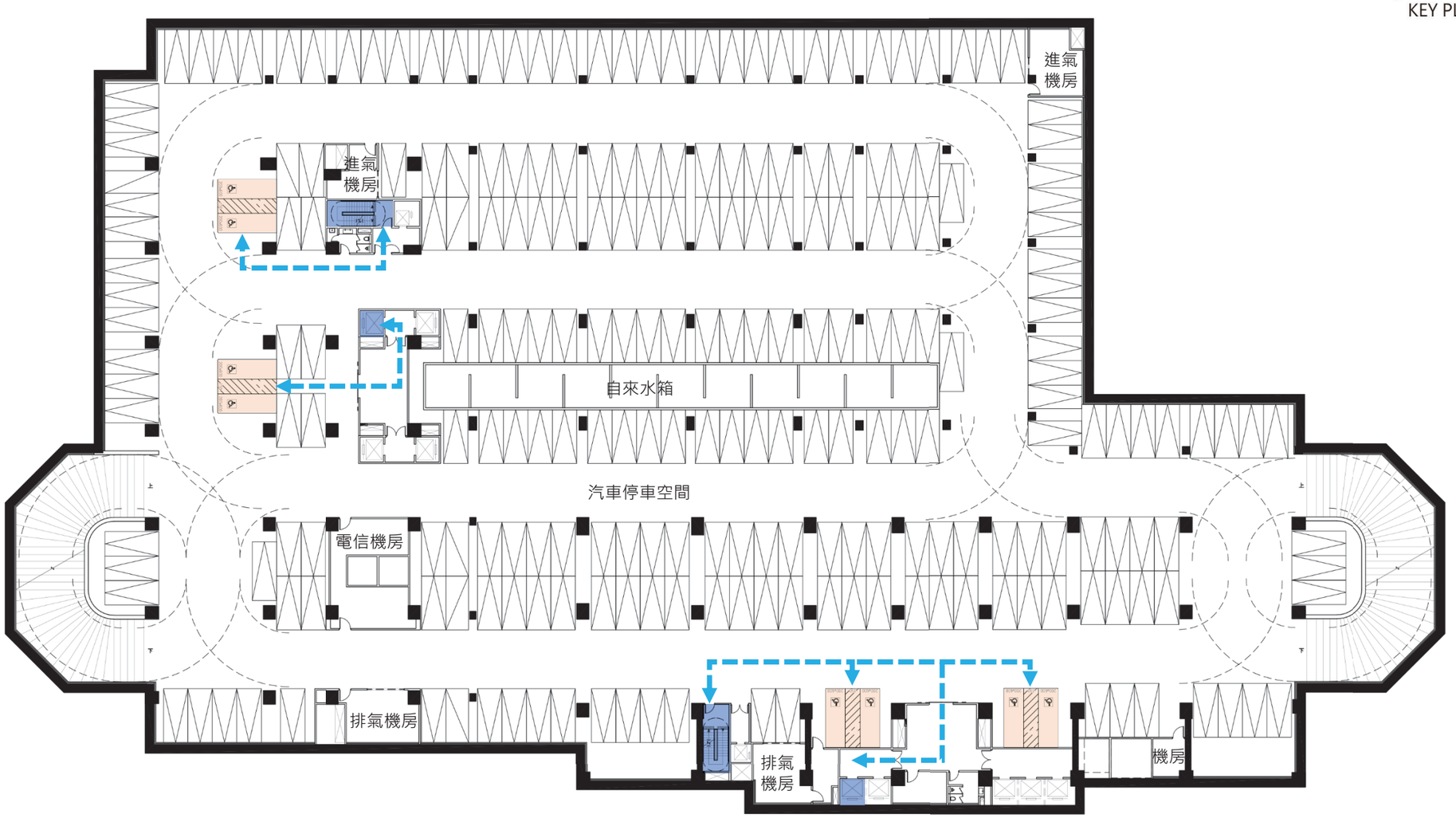
地下一層平面圖

圖 12-15 特專一區(AB棟)無障礙空間引導設施系統圖 (二)

5 10 20m



KEY PLAN



圖例:

- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位
- 區運中心 - 無障礙設施 (無障礙昇降設備)
- 225x220 無障礙機車位
- 550x600 無障礙雙車位
- 350x600 無障礙單車位

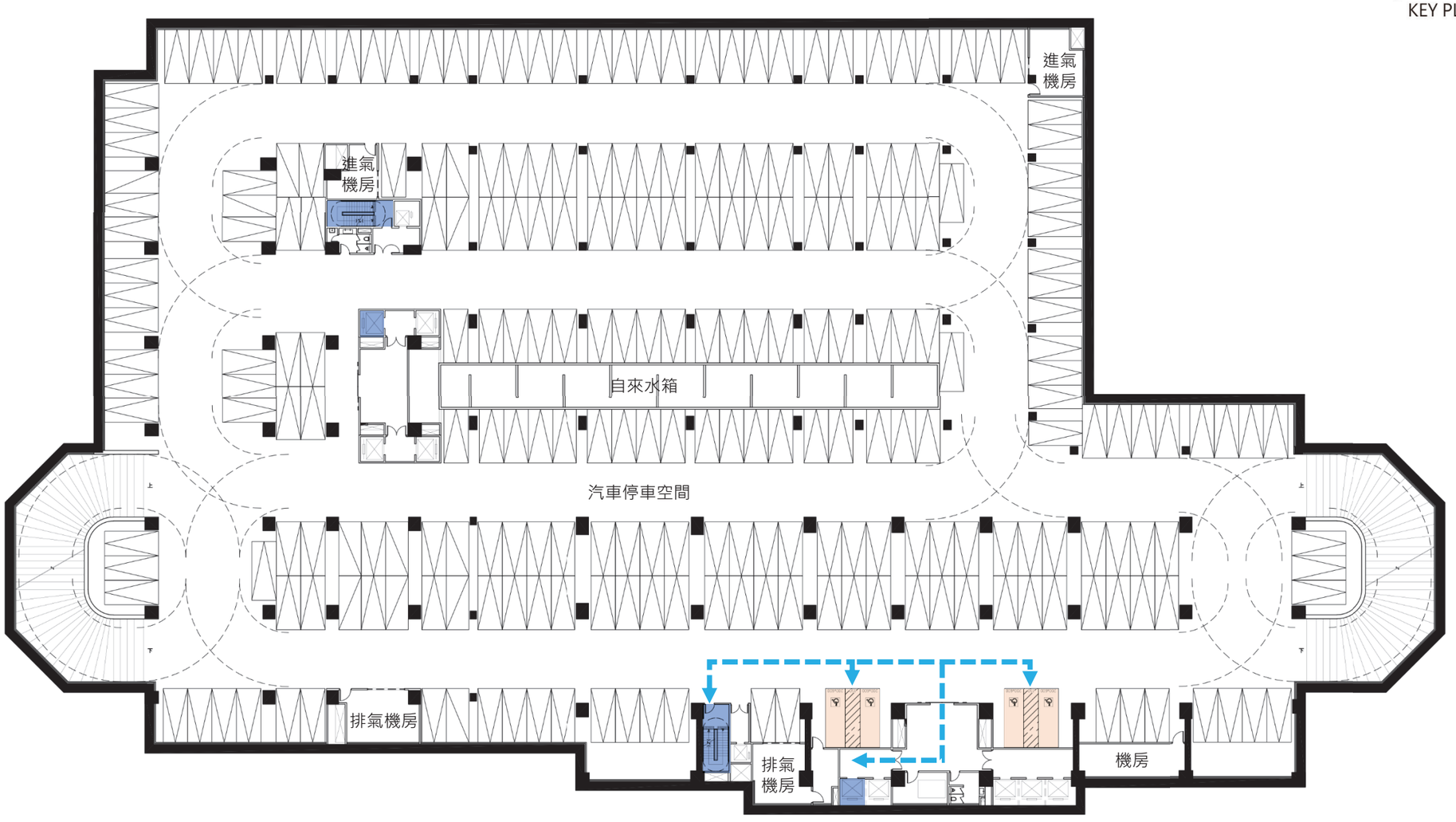
地下二層平面圖

圖 12-16 特專一區(AB棟)無障礙空間引導設施系統圖 (三)

5 10 20m



KEY PLAN



圖例:

- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位
- 區運中心 - 無障礙設施 (無障礙昇降設備)
- 225x220 無障礙機車位
- 550x600 無障礙雙車位
- 350x600 無障礙單車位

地下三層平面圖

圖 12-17 特專一區(AB棟)無障礙空間引導設施系統圖 (四)

5 10 20m

特專一 AB棟 消防救災計畫

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：華固建設股份有限公司（負責人：鍾榮昌　電話：02-2758-2828　　）

設計人：潘冀聯合建築師事務所（聯絡人：賴奕學　電話：02-2701-2617 #8796）

建築物地點（地號或地址）：新北市新店區寶元段337-1地號等10筆

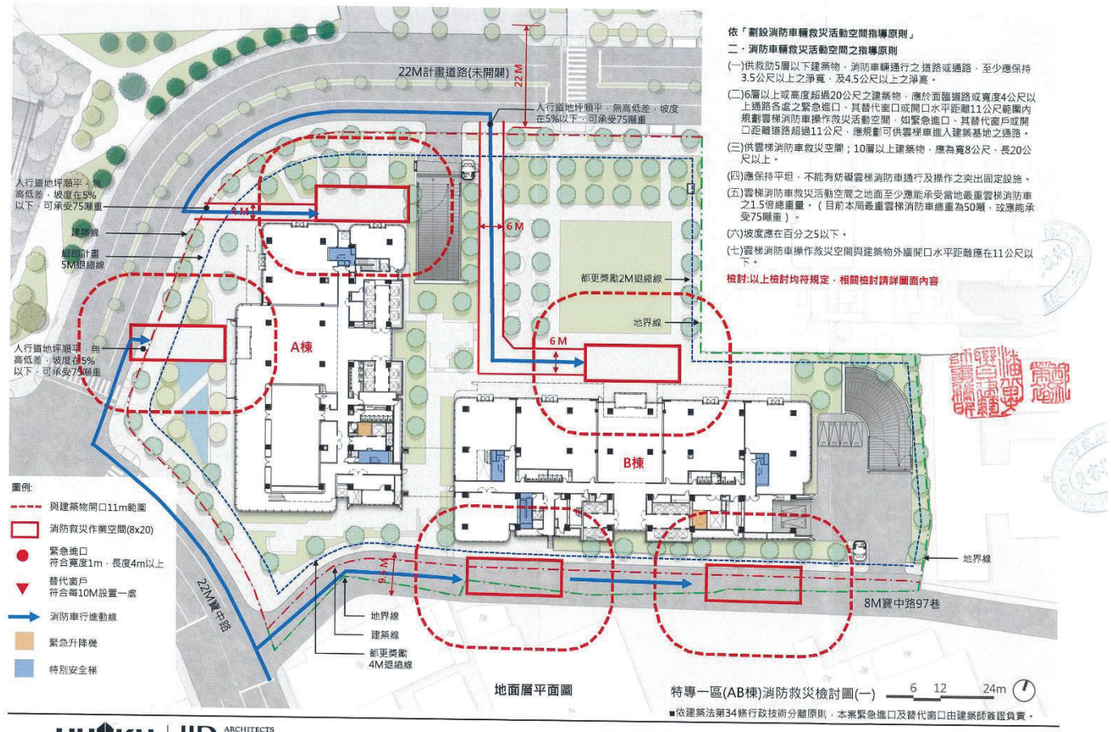
建築物概要（樓高及用途）：特專一 AB 棟(4幢4棟) 地下4層地上19層(A 棟)/ 地上21層(B 棟)/辦公大樓

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **(倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)**		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	免檢討
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	免檢討
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說14頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員簡[illegible] 1223 1110　　單位主管：專員周祐陞

(民)消搶救02-(民)表一

1/14



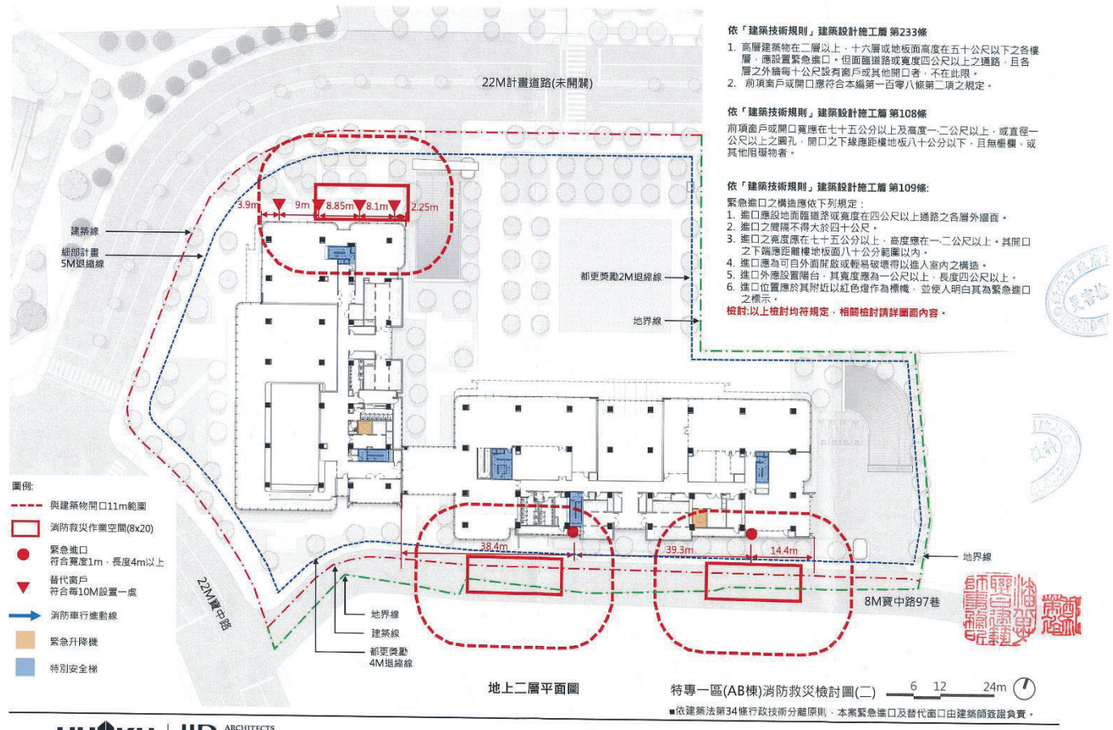
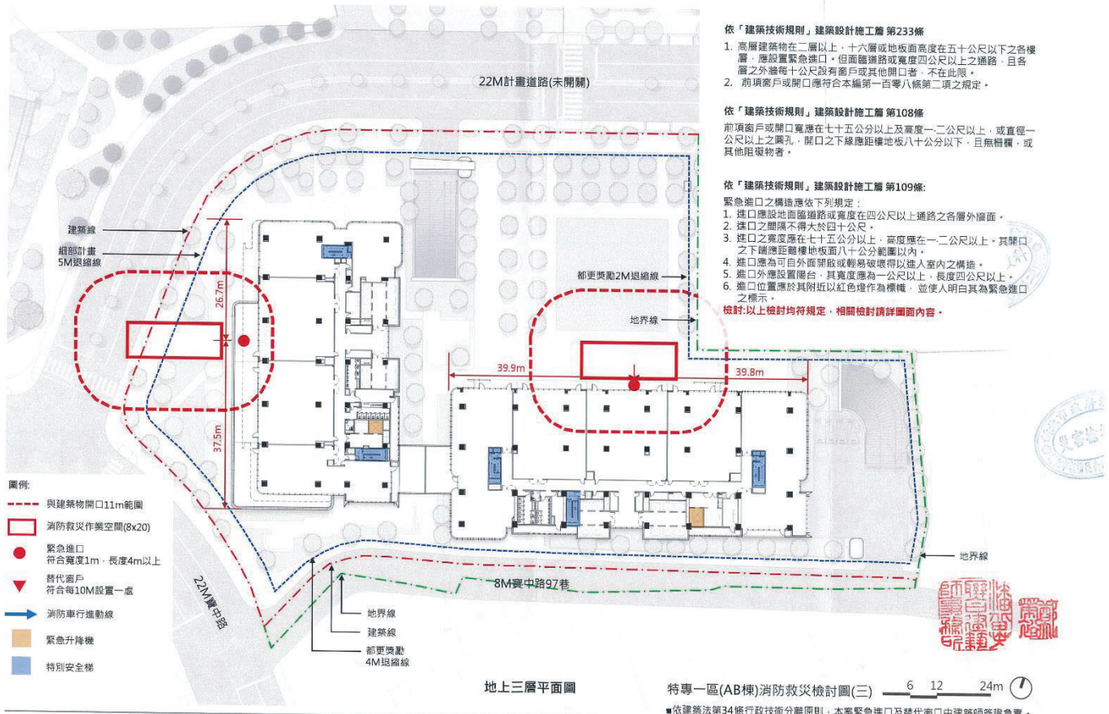


圖12-18 特專一區(AB棟)防災計畫圖(一)



依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條:

緊急進口之構造應依下列規定：

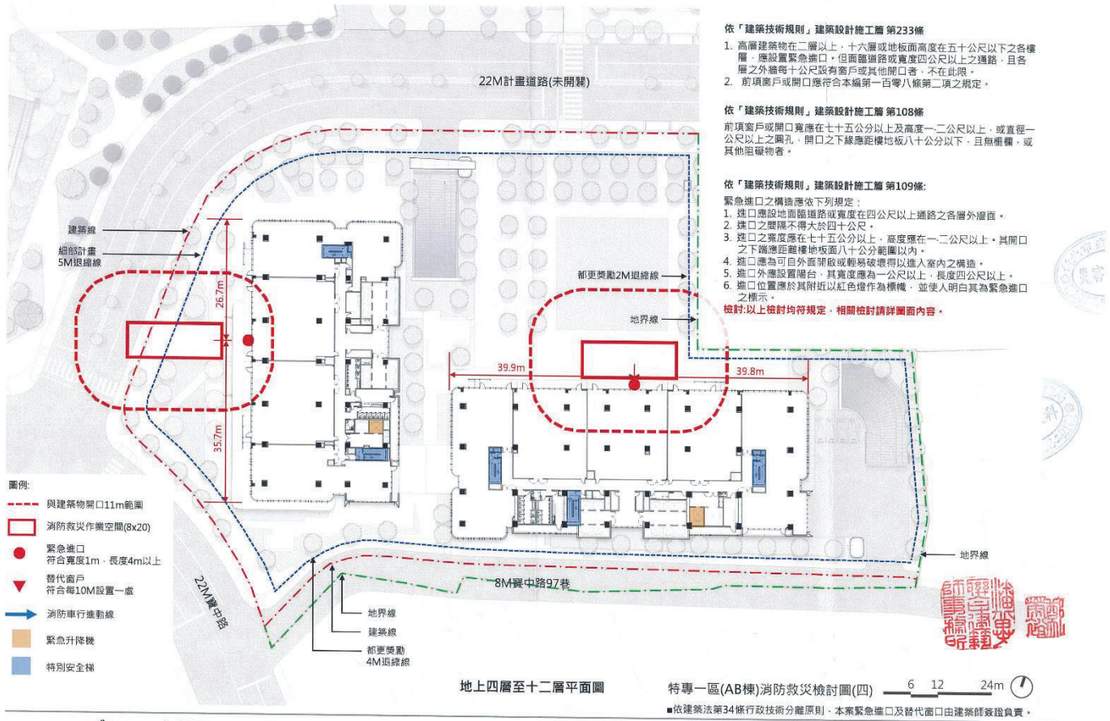
1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

地上三層平面圖

特專一區(AB棟)消防救災檢討圖(三) 6 12 24m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。



依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條:

緊急進口之構造應依下列規定：

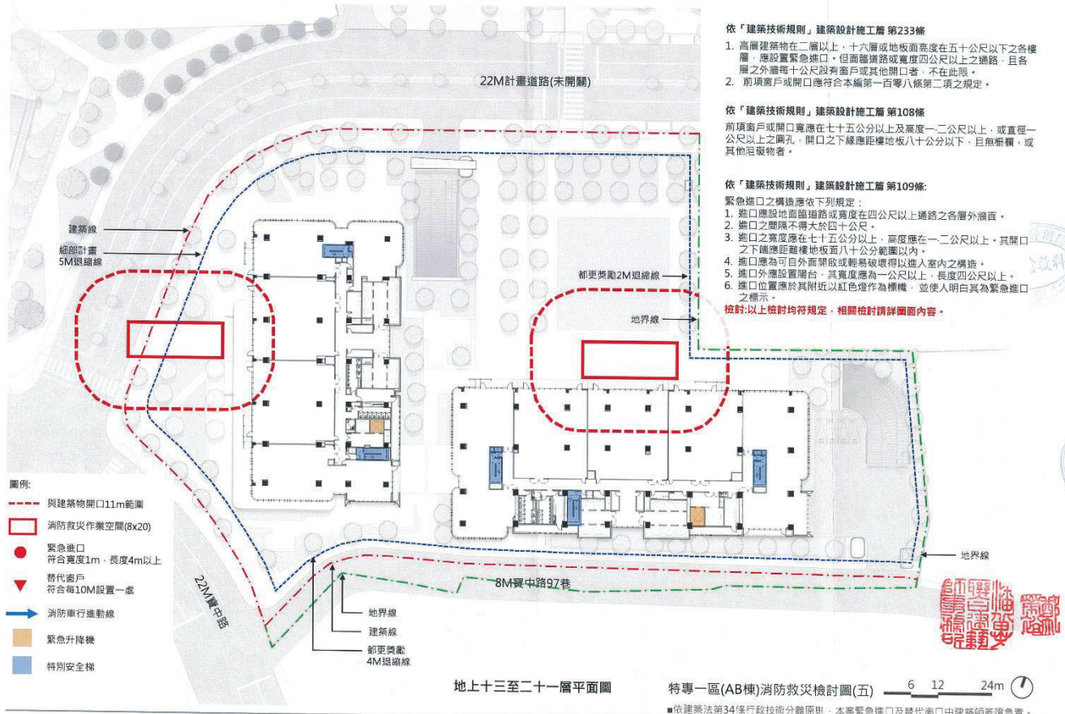
1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

地上四層至十二層平面圖

特專一區(AB棟)消防救災檢討圖(四) 6 12 24m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。



依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條:

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

地上十三至二十一層平面圖

特專一區(AB棟)消防救災檢討圖(五) 6 12 24m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

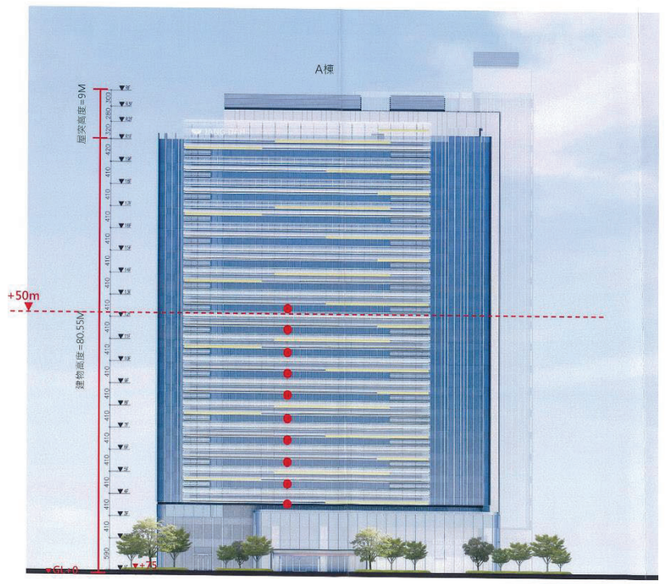


北向立面圖

特專一區(AB棟)消防救災檢討圖(五) 5 10 20m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

圖12-19 特專一區(AB棟)防災計畫圖(二)



西向立面圖

特專一區(AB棟)消防救災檢討圖(六)　5　10　20m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

華固建設新店區寶元段337-1地號等10筆土地都市更新案



南向立面圖

特專一區(AB棟)消防救災檢討圖(七)　5　10　20m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

圖12-20 特專一區(AB棟)防災計畫圖(三)

特專一 C棟 樓層空間用途



建築物樓高：

18F ：4.2M

2~17F：4.1M

1F：5.8M

建築物高度：75.55M

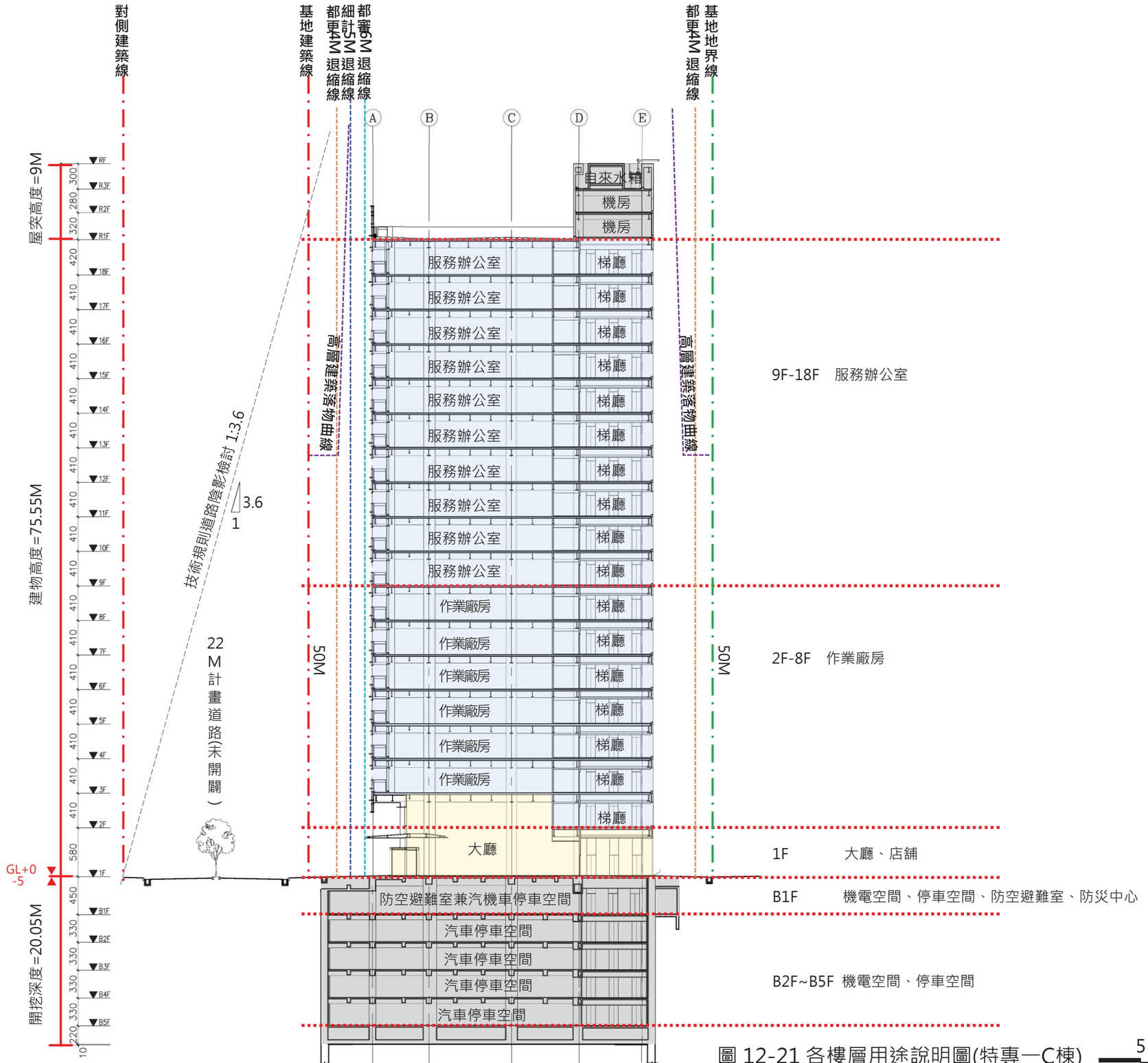


圖 12-21 各樓層用途說明圖(特專一C棟)

5 10 20m

面前道路陰影檢討
■特專一 C棟

法源依據：
「建築技術規則設計施工編」條文

第164條
建築物高度依下列規定：
一. 建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下：

$$As \leqq \frac{L \times Sw}{2} \qquad 且 H \leqq 3.6(Sw+D)$$

As ：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。
L ：基地臨接面前道路之長度。
Sw：面前道路寬度（依本編第十四條第一項各款之規定）
H ：建築物各部分高度。
D ：建築物各部分至建築線之水平距離。

二. 前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

第14條
二、基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路；基地他側同時臨接道路，其高度限制並應依本編第十六條規定。

第16條
一. 基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路。
二. 前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路，並依此類推。
三. 前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路。

1:3.6日照陰影面積檢討：

As1=645.49㎡
L1=基地臨接面前道路之長度=81.71m，Sw1=面前道路寬度=22m
As1=645.49㎡<(L1xSw1)/2=898.81㎡...OK!

本案建築物臨主要道路方向投影於道路之陰影面積皆小於道路之長度與該道路寬度乘積之半，符合規定。
建築物面次要道路依據第14條及第16條規定，皆在面前道路寬路心10M範圍外，符合規定。

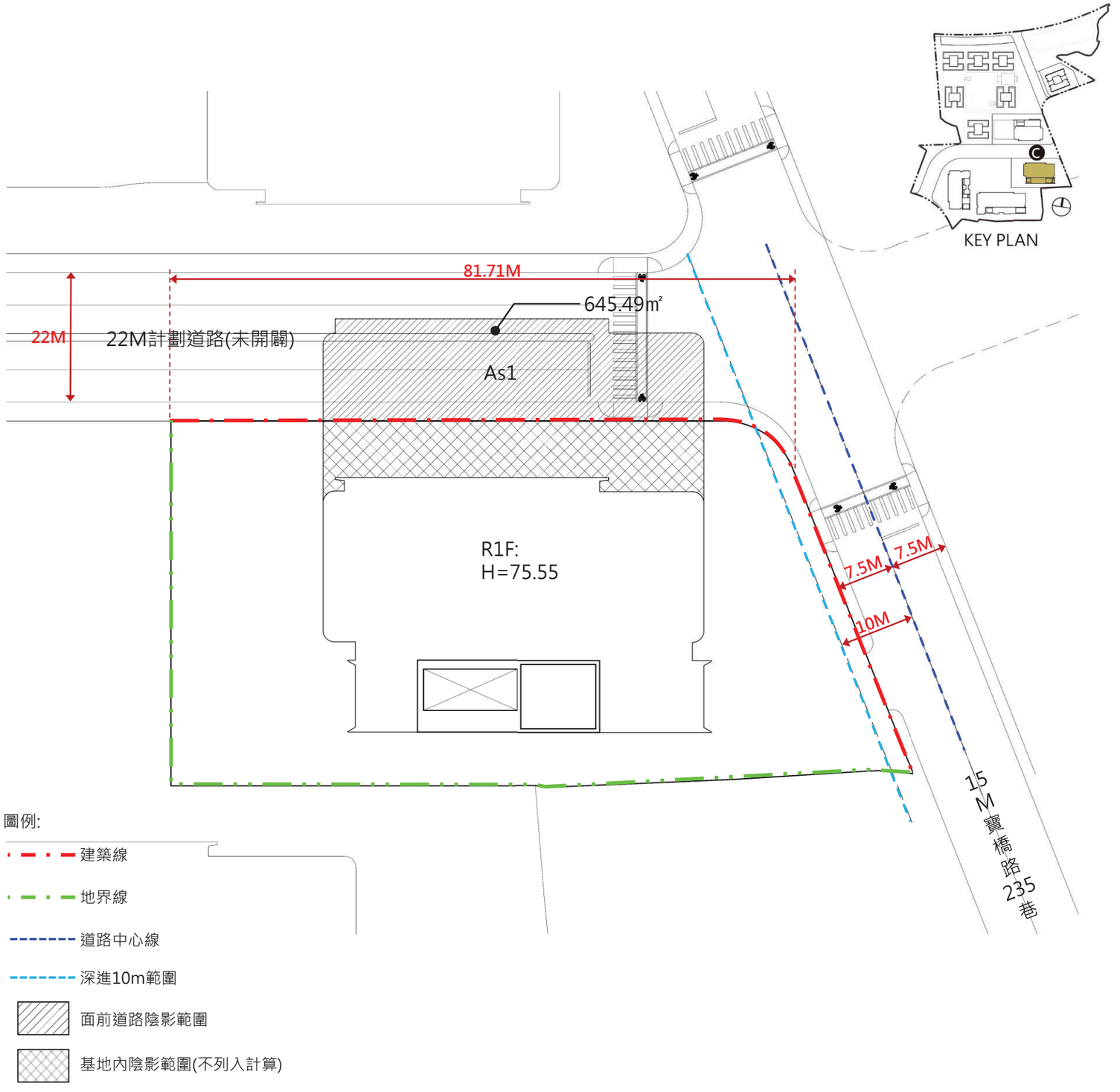
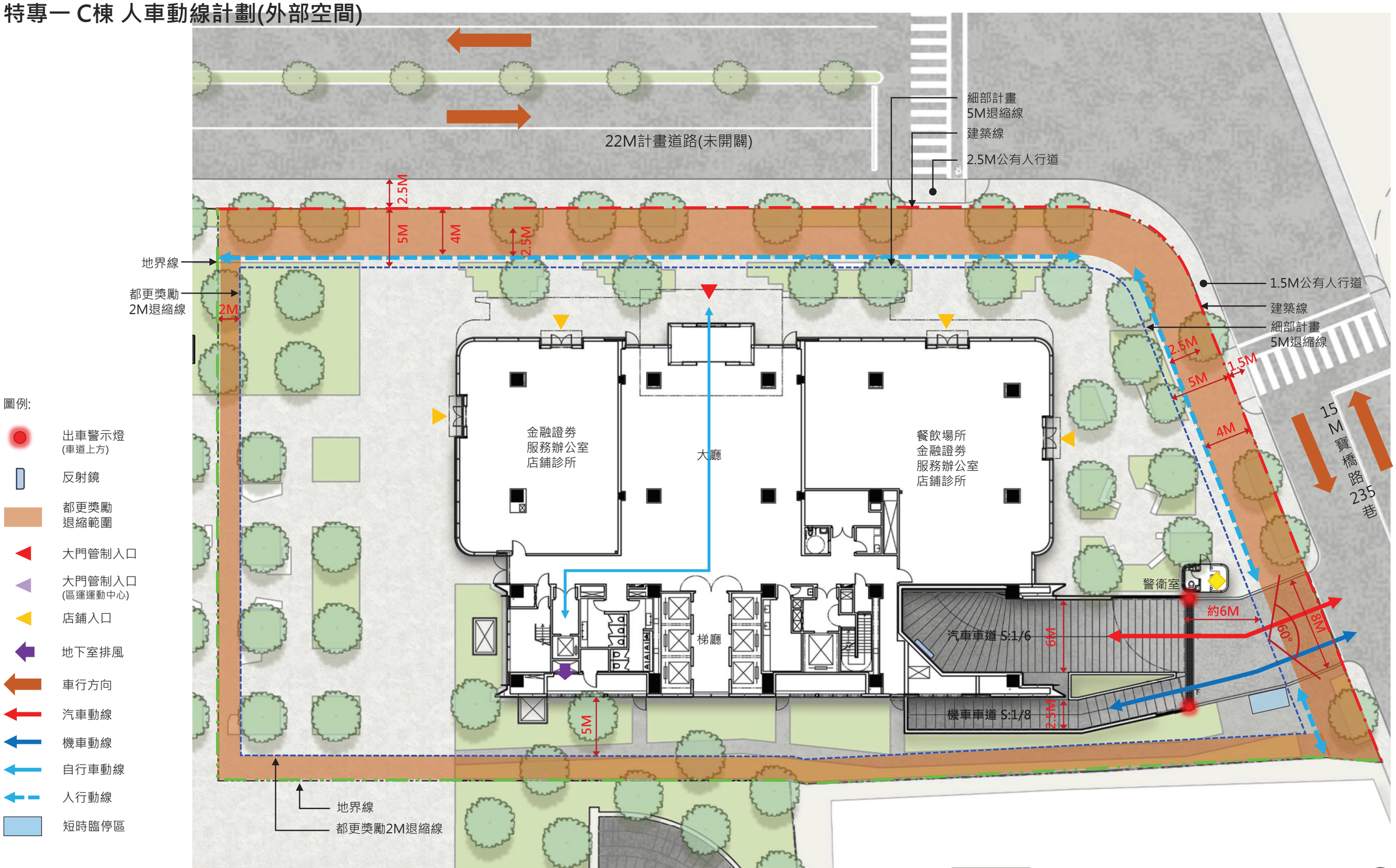


圖12-22 特專一區(C棟)面前道路陰影檢討圖 6 12 24m

特專一 C棟 人車動線計劃(外部空間)



圖例:

- 出車警示燈 (車道上方)
- 反射鏡
- 都更獎勵 退縮範圍
- 大門管制入口
- 大門管制入口 (區運運動中心)
- 店鋪入口
- 地下室排風
- 車行方向
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 人行動線
- 短時臨停區

圖 12-23 特專一區(C棟)人車動線計畫圖 3 6 12m

特專一 C棟 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)

樓層	汽車停車位	社區使用車位	機車停車位	自行車停車位
B1	2輛	4輛	249輛 (含無障礙5輛)	38輛
B2	53輛 (含無障礙2輛)	-	-	-
B3	69輛 (含無障礙2輛)	-	-	-
B4	69輛	-	-	-
B5	69輛	-	-	-
總計	262輛	4輛	249輛	38輛



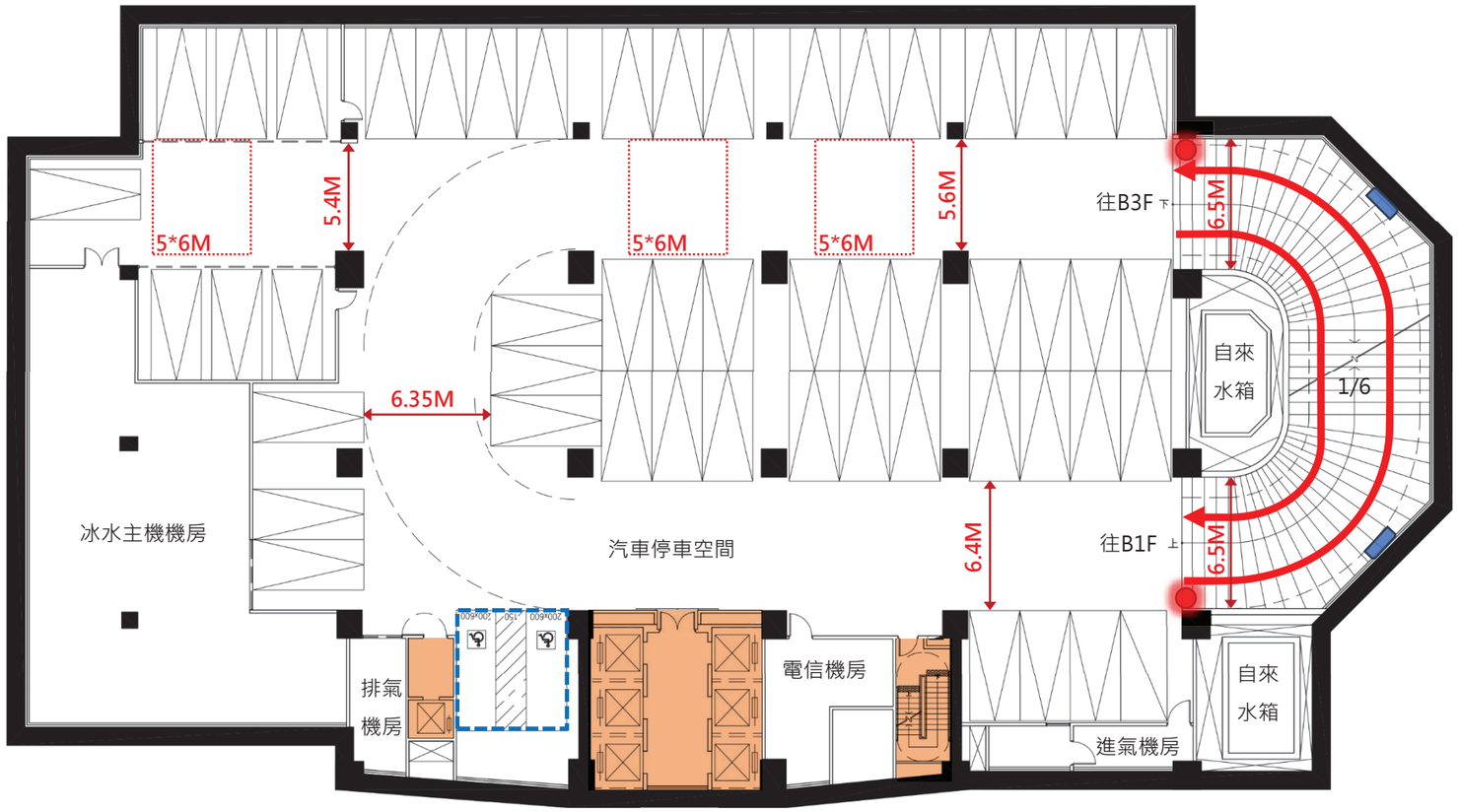
圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 無障礙車位
- 機車車位
- 自行車車位
- 社區使用車位(垃圾車暫停及臨停裝卸車位)
- 垂直動線

地下一層平面圖

圖 12-24 特專一區(C棟)汽機車停車與動線計畫(一)

3 6 12m



圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 垂直動線

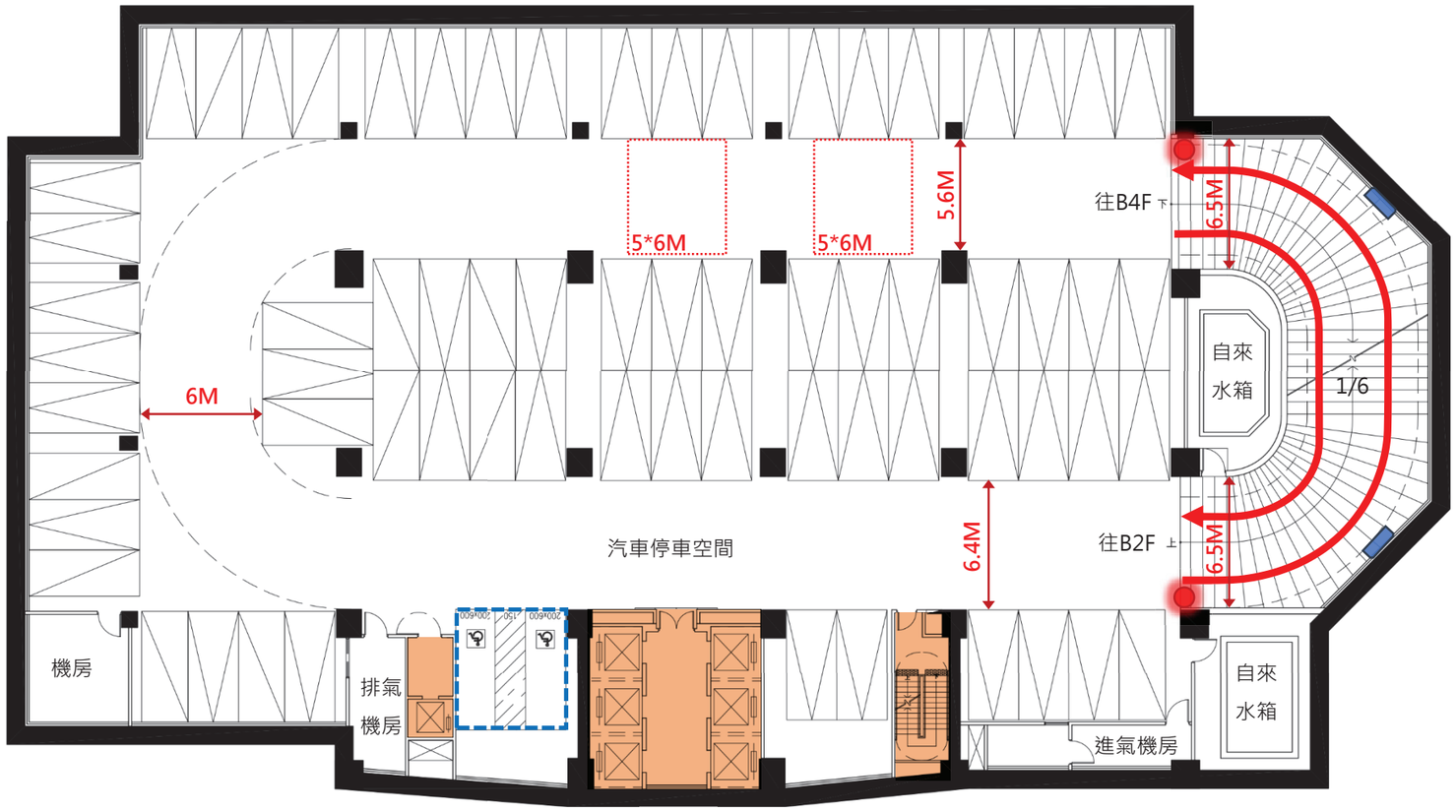
地下二層平面圖

圖 12-25 特專一區(C棟)汽機車停車與動線計畫(二)

3 6 12m

圖例:

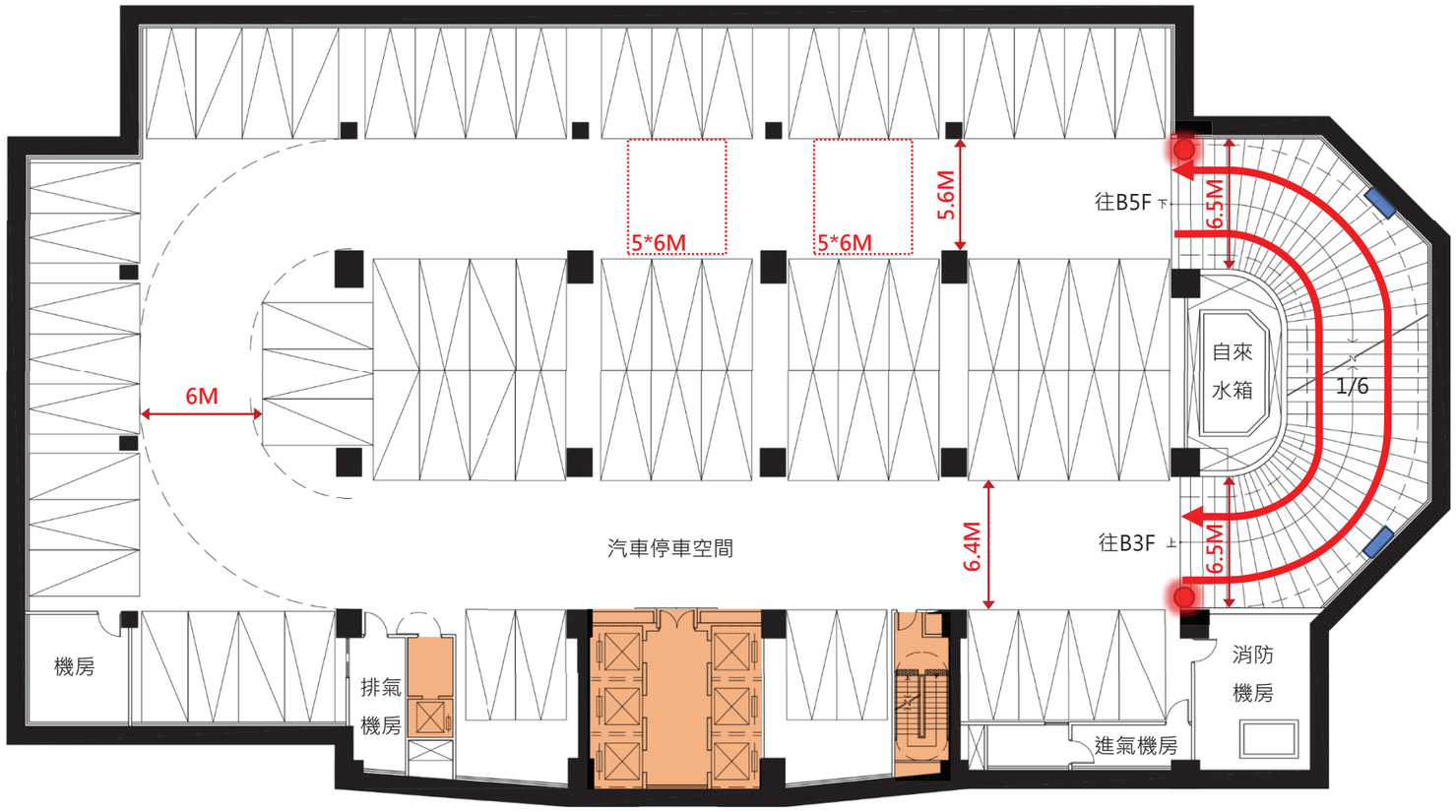
- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 垂直動線



地下三層平面圖

圖 12-26 特專一區(C棟)汽機車停車與動線計畫(三)

3 6 12m



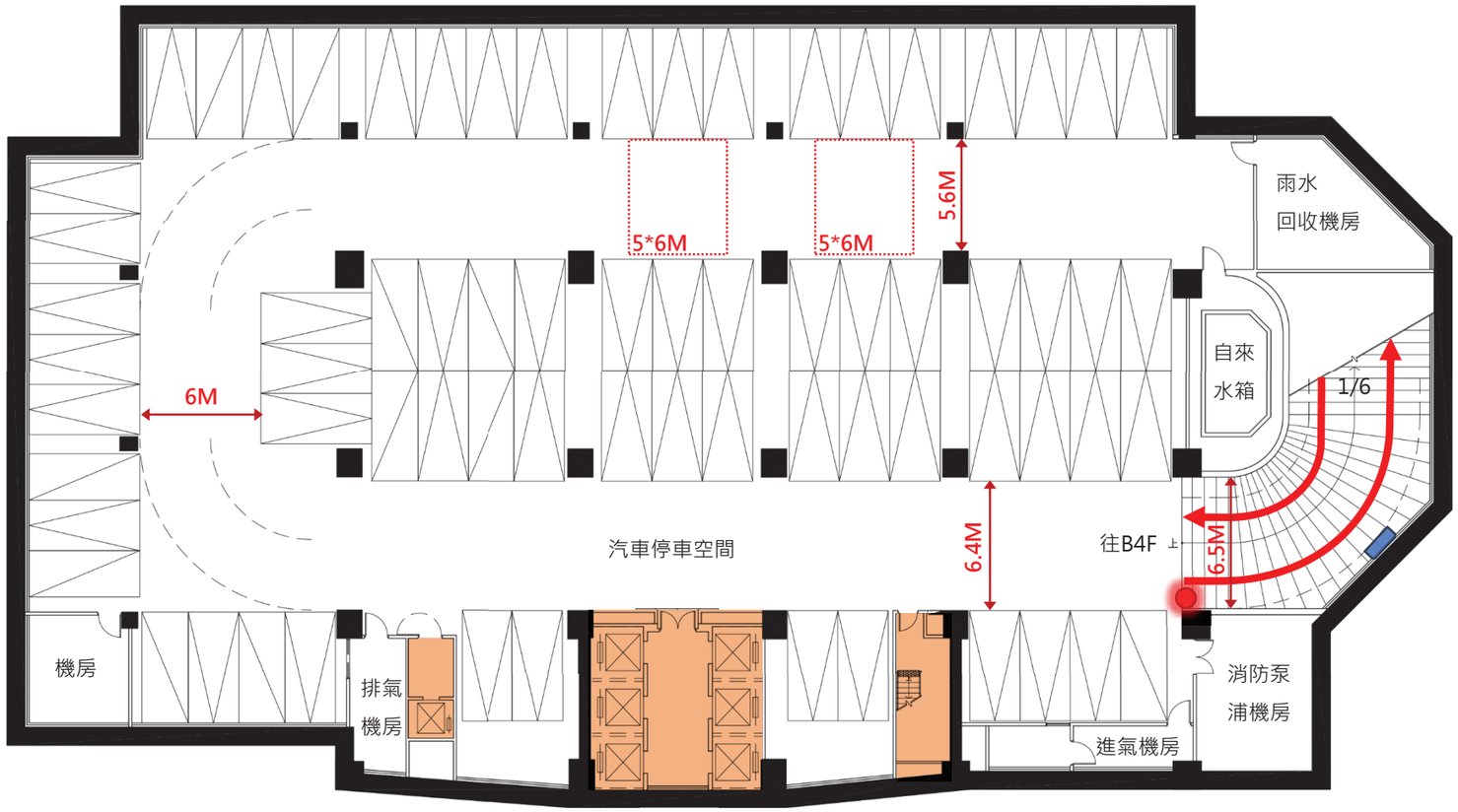
圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 垂直動線

地下四層平面圖

圖 12-27 特專一區(C棟)汽機車停車與動線計畫(四)

3 6 12m



圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 垂直動線

地下五層平面圖

圖 12-28 特專一區(C棟)汽機車停車與動線計畫(五)

3 6 12m

特專一 C棟 無障礙空間引導設施系統圖

法源依據：

一、建築技術規則設計施工編第167-177條

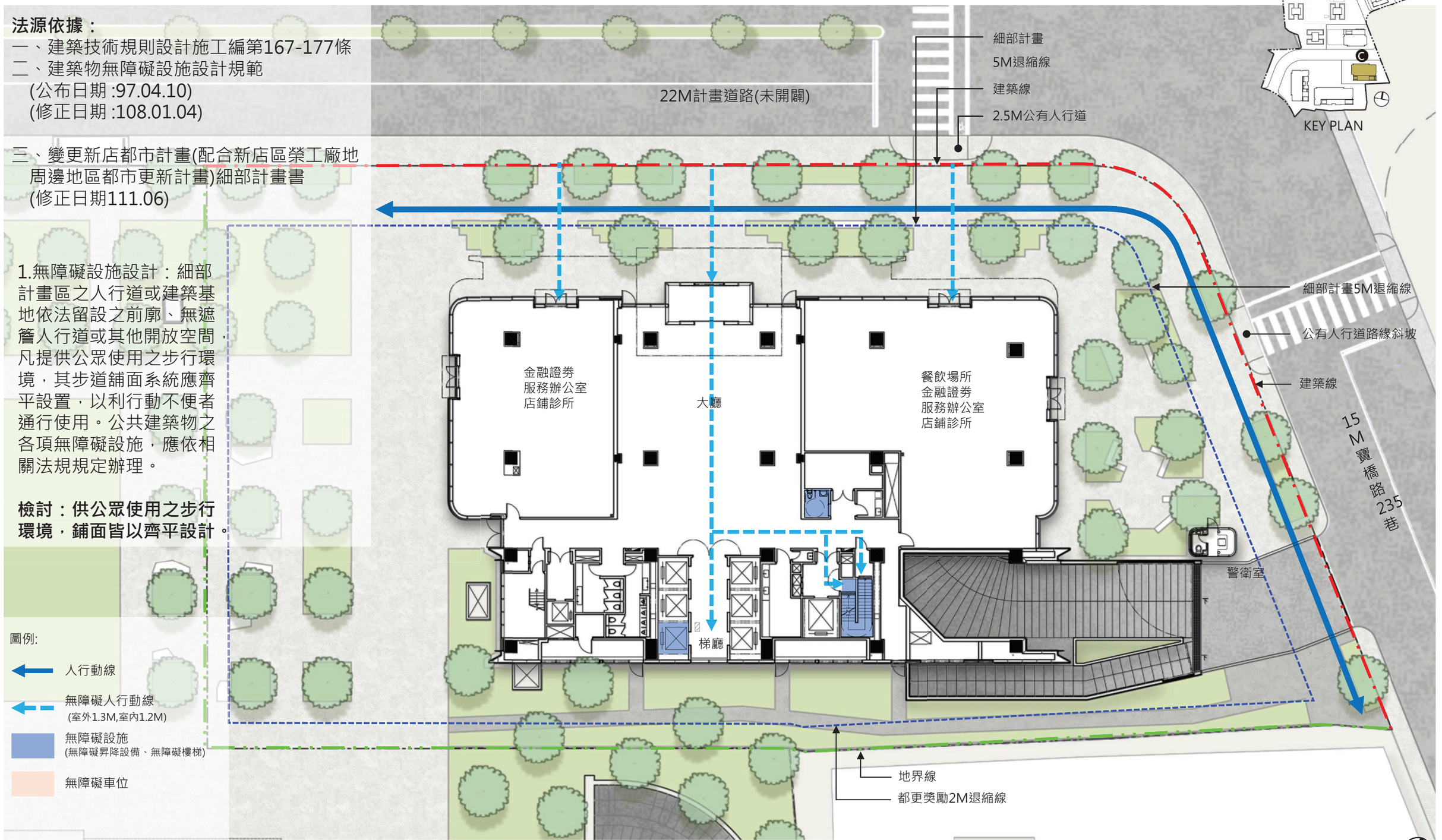
二、建築物無障礙設施設計規範
(公布日期 :97.04.10)
(修正日期 :108.01.04)

三、變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫書
(修正日期111.06)

1.無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。

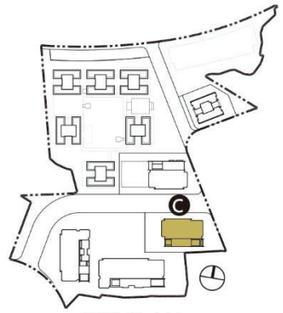
檢討：供公眾使用之步行環境，鋪面皆以齊平設計。

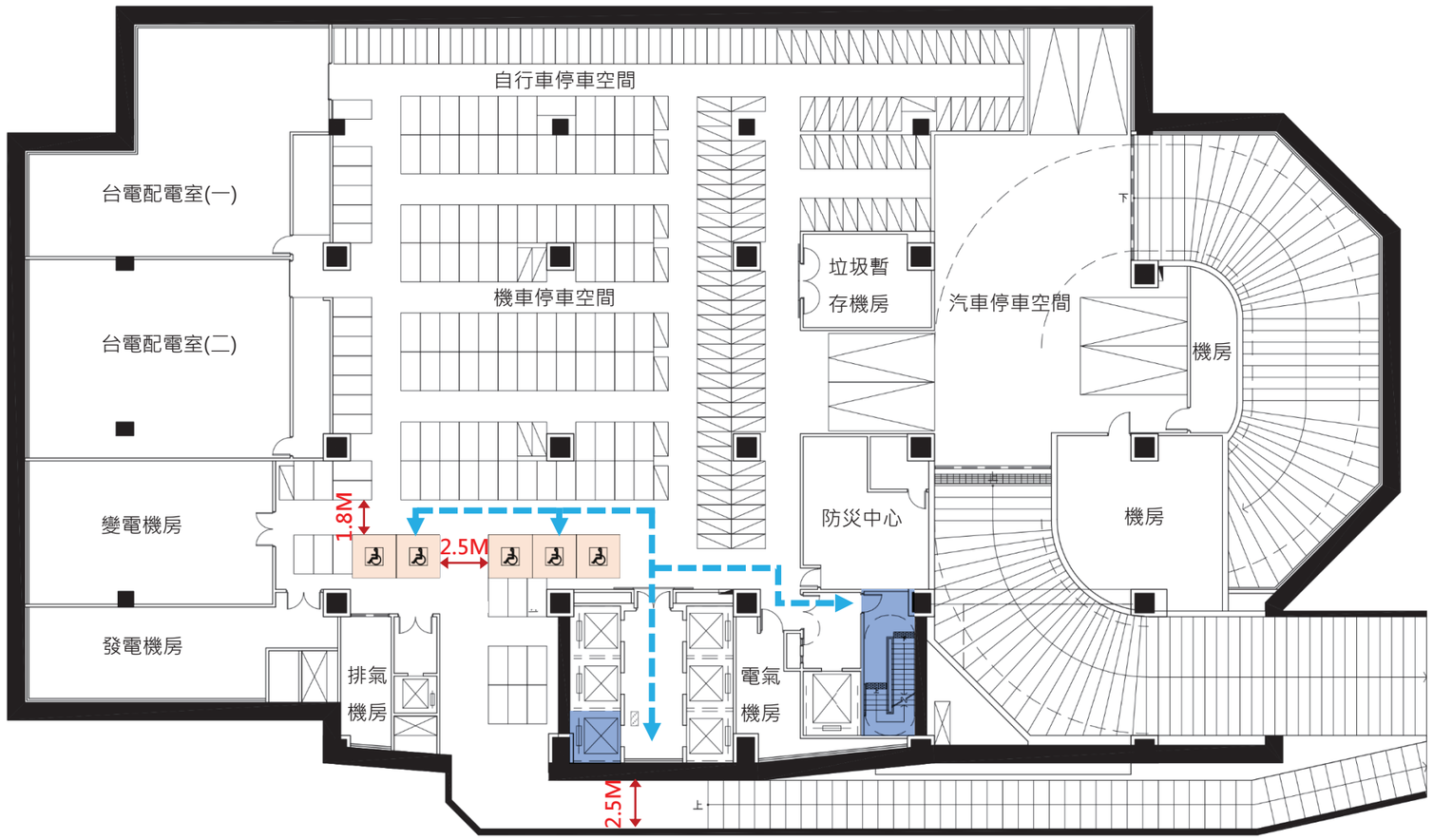
圖例:
- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位



地面層平面圖

圖 12-29 特專一區(C棟)無障礙空間引導設施系統圖 (一)





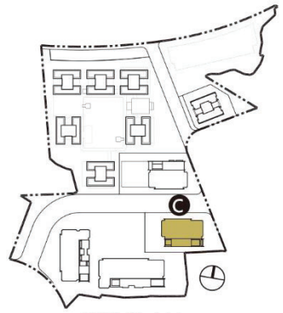
圖例:

- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位
- 區運中心 - 無障礙設施 (無障礙昇降設備)
- 225x220 無障礙機車位
- 550x600 無障礙雙車位
- 350x600 無障礙單車位

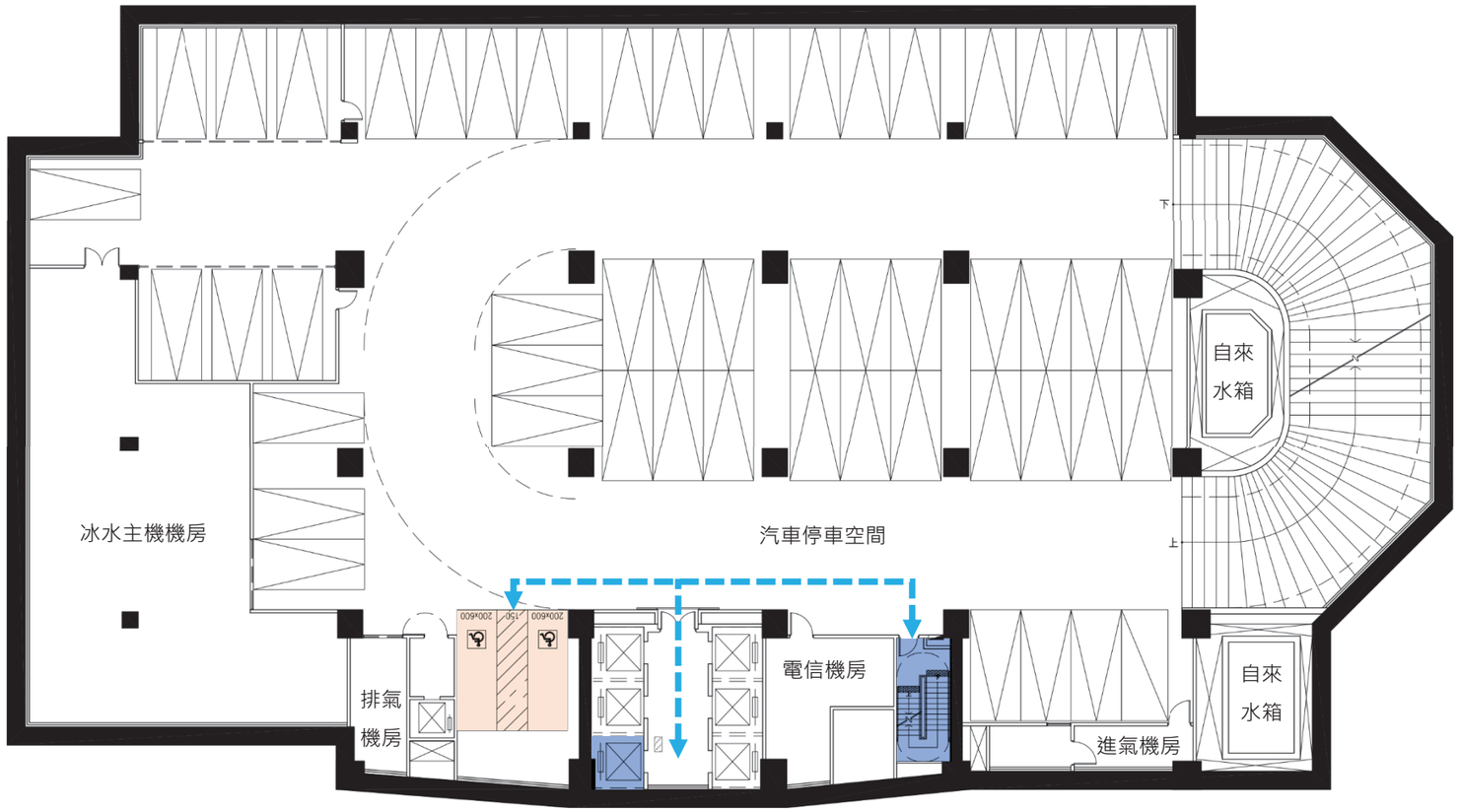
地下一層平面圖

圖 12-30 特專一區(C棟)無障礙空間引導設施系統圖 (二)

3 6 12m



KEY PLAN



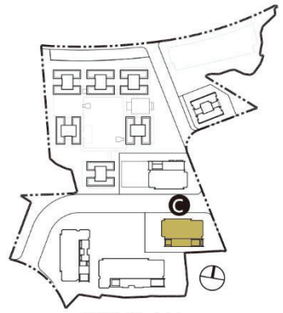
圖例:

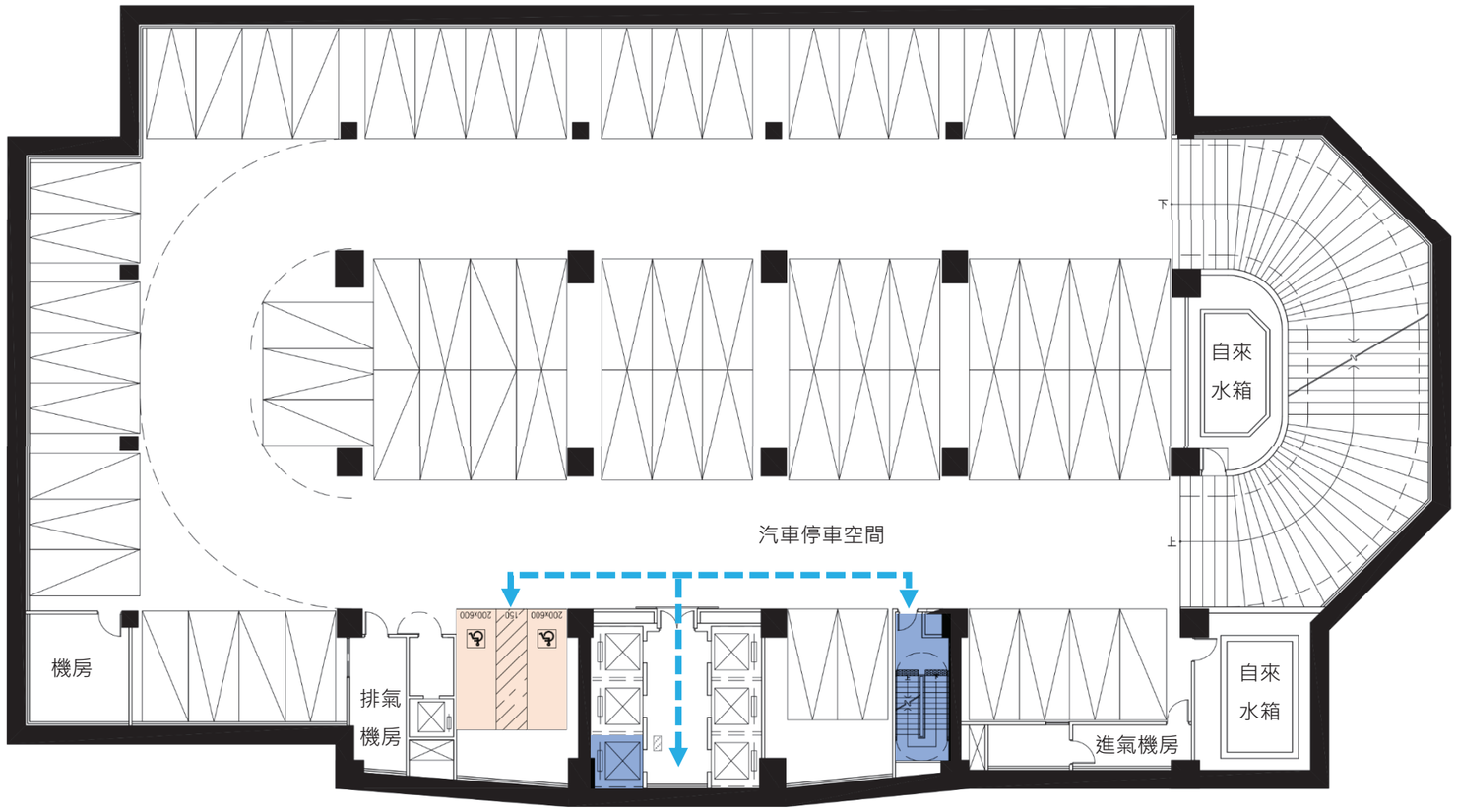
- 人行動線
- 無障礙人行動線
  (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施
  (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位
- 區運中心 - 無障礙設施
  (無障礙昇降設備)
- 225x220
  無障礙機車位
- 550x600
  無障礙雙車位
- 350x600
  無障礙單車位

地下二層平面圖

圖 12-31 特專一區(C棟)無障礙空間引導設施系統圖 (三)

3 6 12m

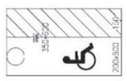

KEY PLAN



圖例:


225x220無障礙機車位


550x600無障礙雙車位


350x600無障礙單車位

人行動線

無障礙人行動線
(室外1.3M,室內1.2M)

無障礙設施
(無障礙昇降設備、無障礙樓梯)

無障礙車位

地下三層平面圖

圖 12-32 特專一區(C棟)無障礙空間引導設施系統圖 (四)

3 6 12m

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：華固建設股份有限公司（負責人：鍾榮昌　電話：02-2758-2828　　）

設計人：潘冀聯合建築師事務所（聯絡人：賴奕學　電話：02-2701-2617 #8796）

建築物地點（地號或地址）：新北市新店區寶元段227地號等40筆

建築物概要（樓高及用途）：特專一Ｄ棟(1幢1棟)　地下5層地上21層/辦公大樓/公益回饋

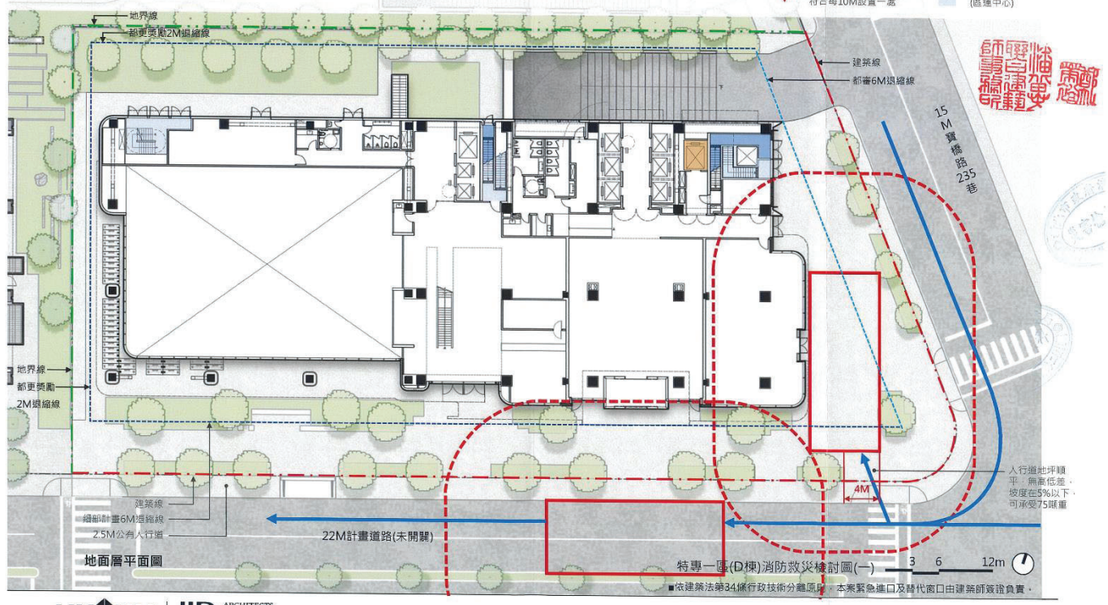
行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）**		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☐符合規定 ☐不符合規定	免檢討
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑符合規定 ☐不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☐符合規定 ☐不符合規定	免檢討
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑符合規定 ☐不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑符合規定 ☐不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☑符合規定 ☐不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☑符合規定 ☐不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 7 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：　　單位主管：專員周祐翔

(民)消搶救02-(民)表一

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」
二、消防車輛救災活動空間之指導原則
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
(三)失雲梯消防車救災空間；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。
(四)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
(五)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。
(六)坡度應在百分之5以下。
(七)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。
檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機 (二~七層樓供陳建築物，不得兼)
- 特別安全梯 (辦公室)
- 安全梯 (區隔中心)



HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

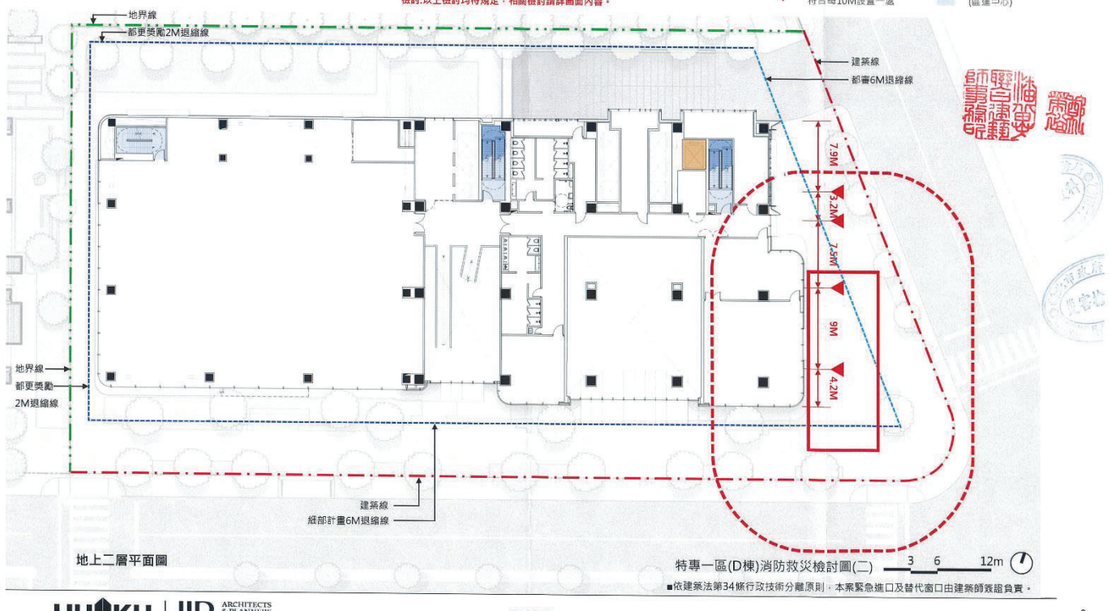
5-13-1　　7

華固建設 新店區寶元段227地號等40筆土地 都市更新案

依建築技術規則第233條
1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。
依建築技術規則第108條
前項窗戶或開口寬度在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄、或其他阻礙物者。

依建築技術規則第109條
緊急進口之構造應依下列規定：
1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上，其開口之下緣應距鄰樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標識，並使人明白其為緊急進口之標示。
檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

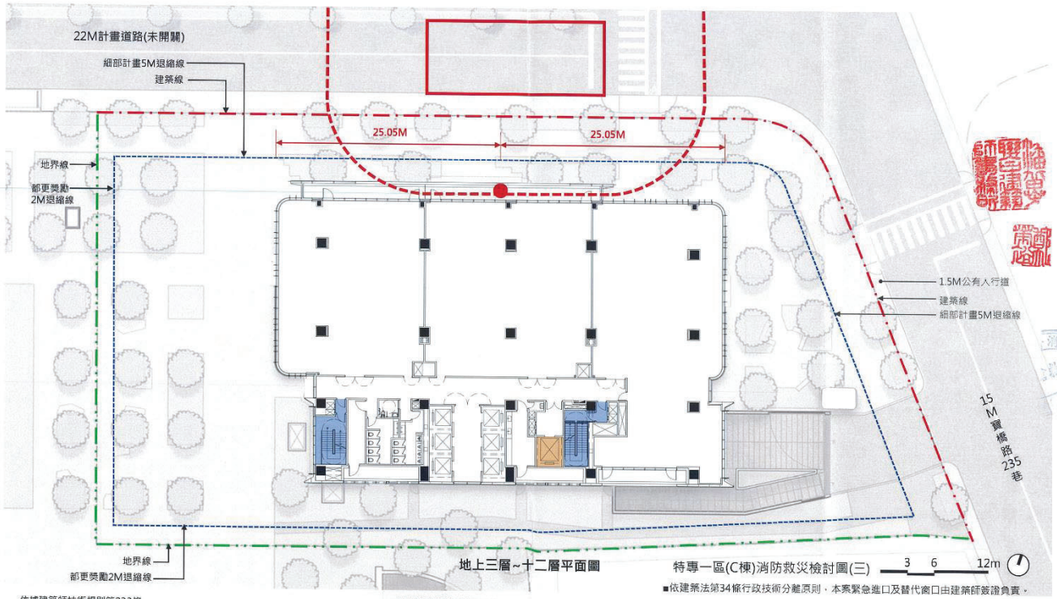
圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機 (二~七層樓供陳建築物，不得兼)
- 特別安全梯 (辦公室)
- 安全梯 (區隔中心)



HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

5-13-2　　8

圖12-33 特專一區(C棟)防災計畫圖(一)



■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

依據建築師技術規則第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨通路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依據建築師技術規則第108條

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔。開口之下緣應銲樓地板八十公分以下，且無柵欄、或其他阻礙物者。

依建築技術規則第109條

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上。其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入窗內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

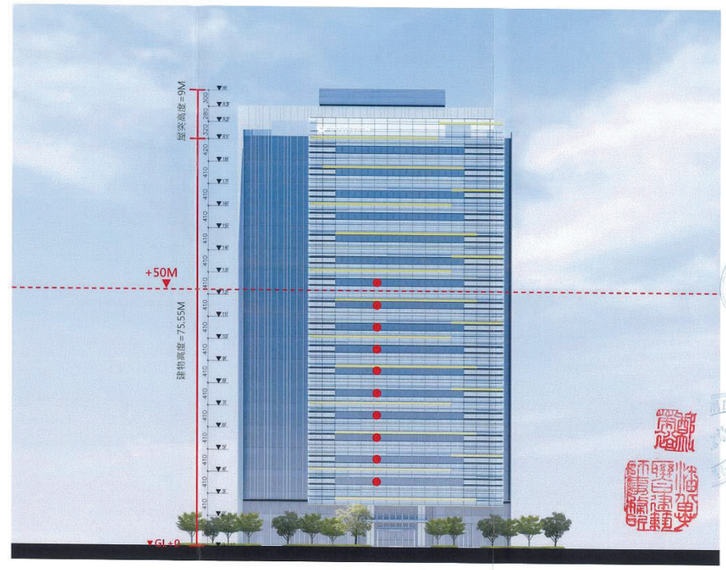
檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:

- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯



■ 特專一區 C棟 北向立面圖

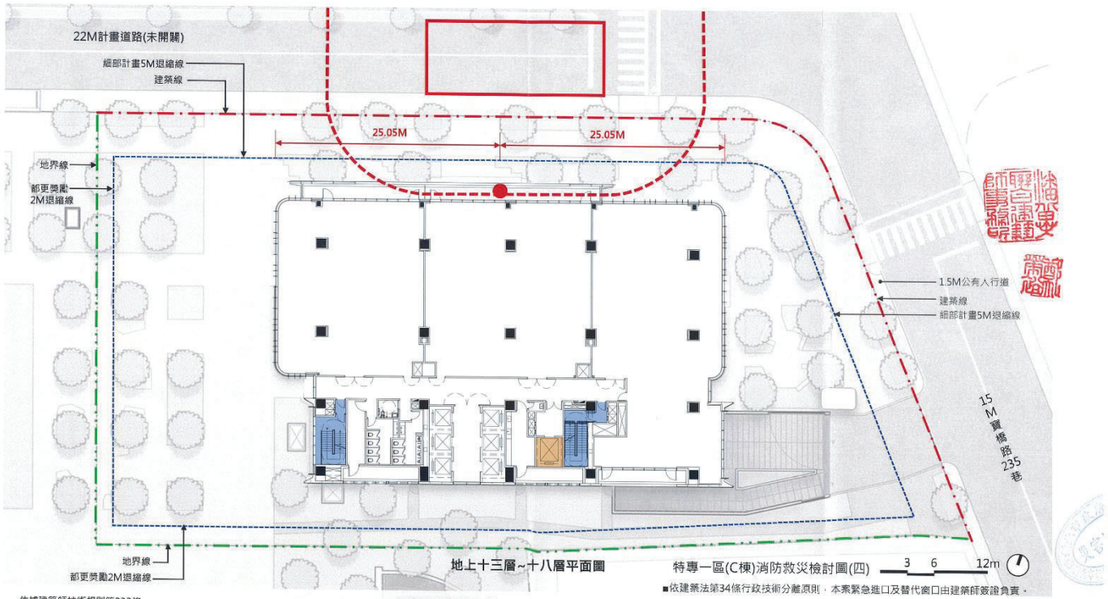


特專一區(C棟)消防救災檢討圖(五) 5 10 20m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

圖例:

- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處



■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

依據建築師技術規則第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨通路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依據建築師技術規則第108條

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔。開口之下緣應銲樓地板八十公分以下，且無柵欄、或其他阻礙物者。

依建築技術規則第109條

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上。其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入窗內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

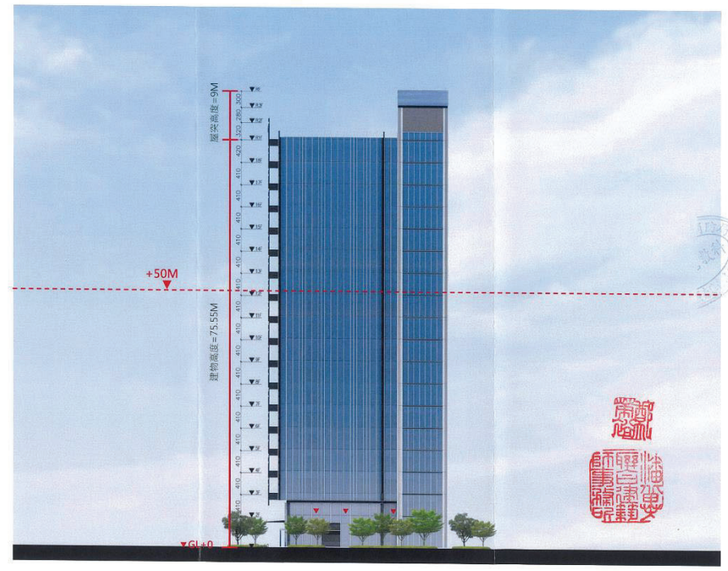
檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:

- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯



■ 特專一區 C棟 西向立面圖



特專一區(C棟)消防救災檢討圖(六) 5 10 20m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

圖例:

- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處

圖12-34 特專一區(C棟)防災計畫圖(二)

特專一D棟 建築物外觀材質及色彩計劃

建築物外牆材質計畫-特專一區

整體辦公棟屋角導圓角，弱化量體對於都市景觀的衝擊，地面層適度抬高，增加店鋪、大廳的開闊性，廣場及人行空間的舒適度。

屋身部分皆為辦公空間並均設置陽台，以連續性的陽台創造出水平線條，並用水平遮陽板去強化水平線向的語彙，隨日照產生不同陰影的變化。

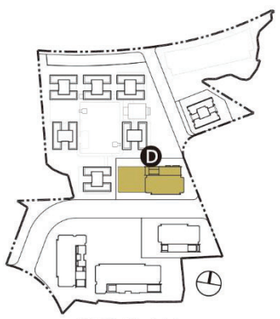
屋突及服務核以淺色的材料為主，使用金屬飾條做幾何分割，降低量體壓迫感，並與鄰近地區互相配合協調。

建築物外牆色彩計畫-特專一區

本案依<新北市都市設計審議原則>第六條第二項:建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。本案外牆設計採淺米、灰等中低彩度顏色。

圖例:

1	節能玻璃(塔樓)	4	淺色鋁板
2	節能玻璃(裙樓)	5	深色玻璃或格柵或鋁板
3	玻璃(陽台)	6	金色鋁板



KEY PLAN

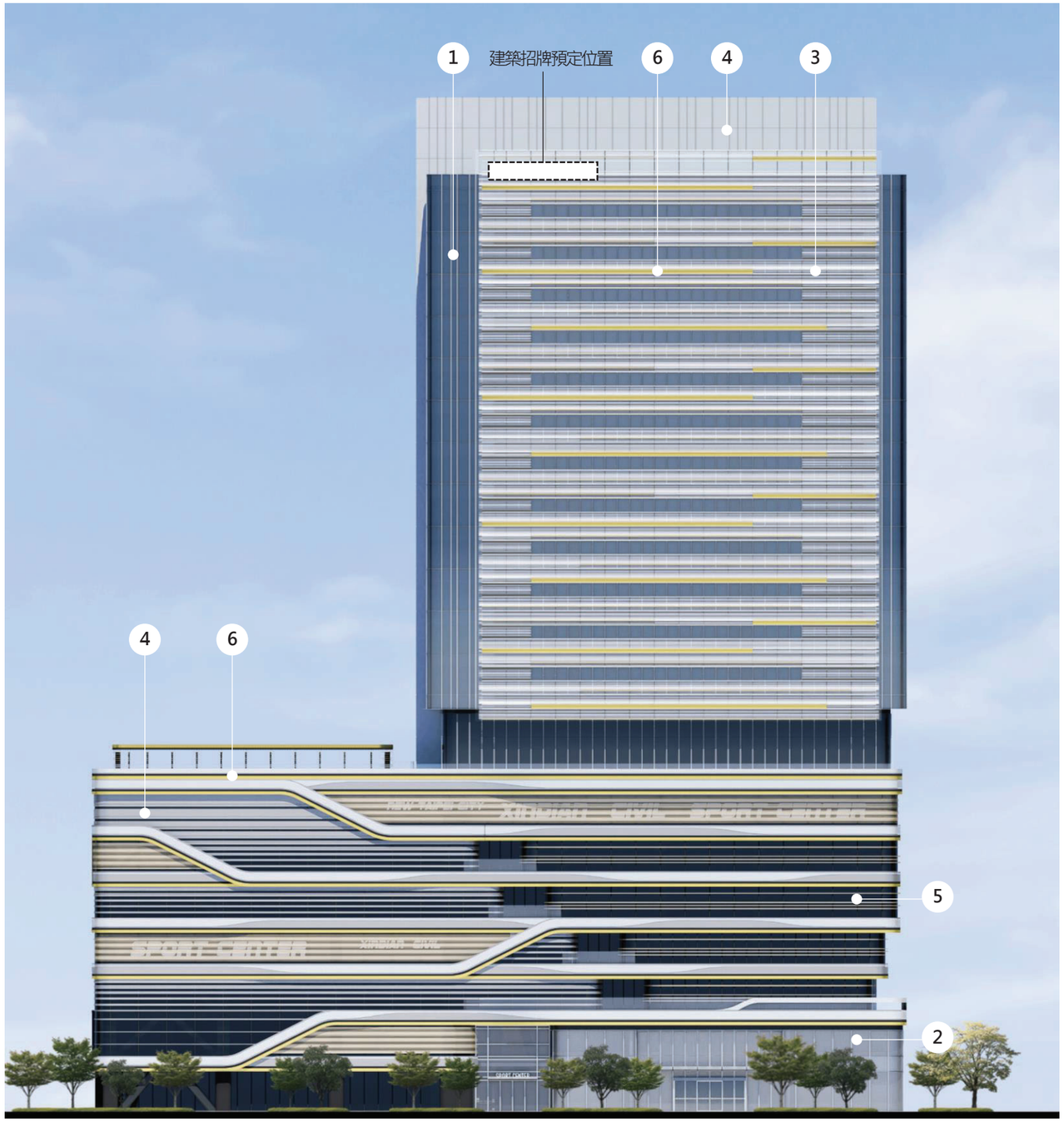
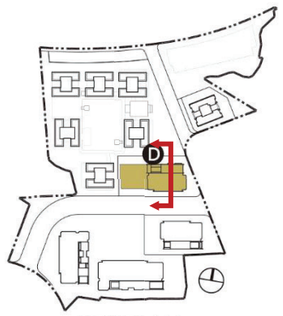


圖 12-35 (特專一區 D棟)建築物外觀材質說明圖

■特專一 D棟 樓層空間用途



建築物樓高：

21F :4.2M

14F-20F : 4.1M

8F-13F : 4.1M

2F-7F : 4.5M

1F : 5.4M

建築物高度：89.85M

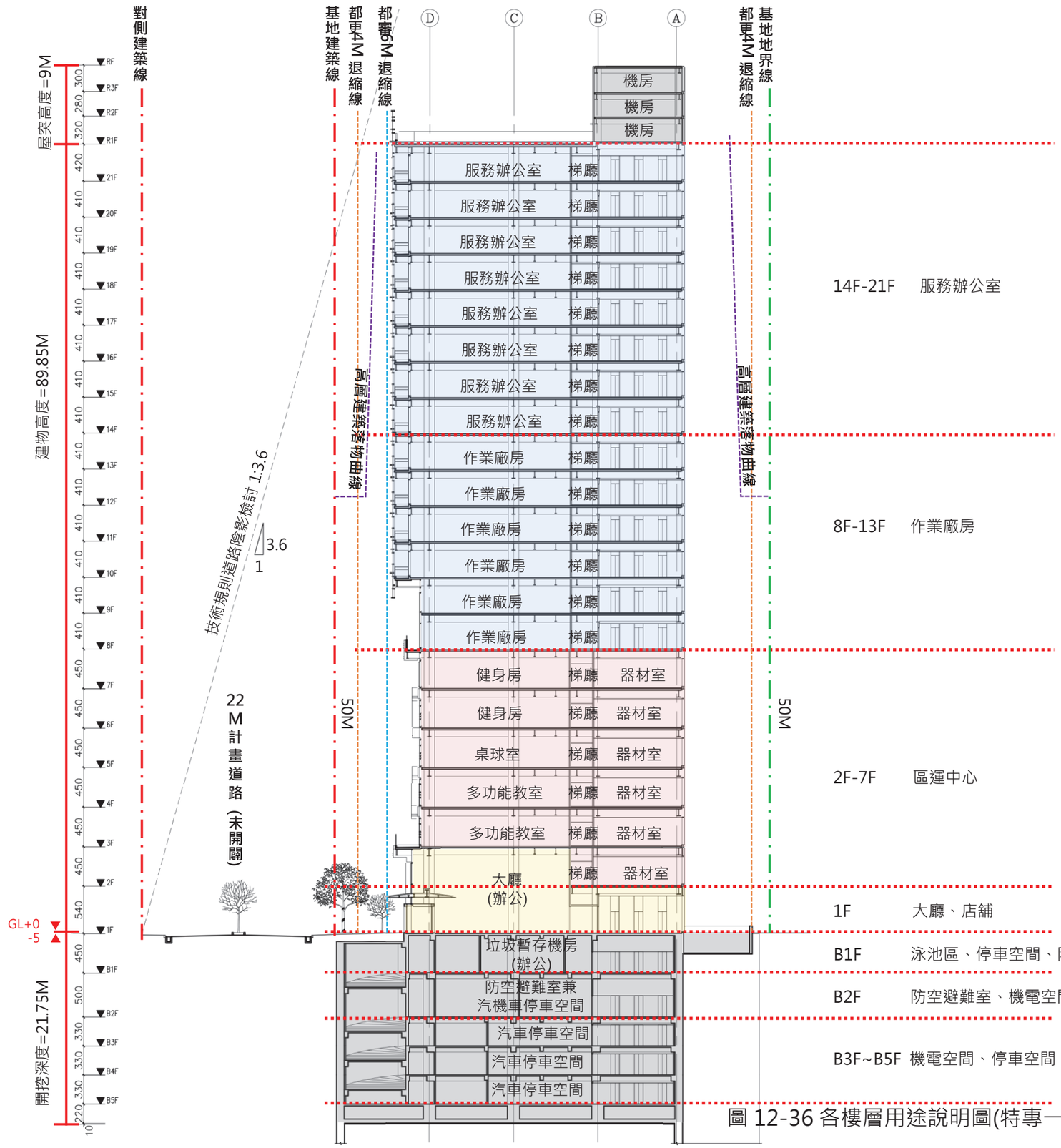


圖 12-36 各樓層用途說明圖(特專一D棟)

5 10 20m

面前道路陰影檢討
■特專一 D棟

法源依據：
「建築技術規則設計施工編」條文

第164條
建築物高度依下列規定：

一. 建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下：

$$As \leqq \frac{L \times Sw}{2} \qquad 且 H \leqq 3.6\,(Sw + D)$$

As ：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。
L ：基地臨接面前道路之長度。
Sw：面前道路寬度（依本編第十四條第一項各款之規定）
H ：建築物各部分高度。
D ：建築物各部分至建築線之水平距離。

二. 前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

第14條
二、基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路；基地他側同時臨接道路，其高度限制並應依本編第十六條規定。

第16條
一. 基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路。
二. 前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路，並依此類推。
三. 前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路。

1:3.6日照陰影面積檢討：

As1=829.46+5.37=834.83㎡
L1=基地臨接面前道路之長度=98.66m，Sw1=面前道路寬度=22m
As1=834.83㎡<(L1xSw1)/2=1085.26㎡...OK!

本案建築物臨主要道路方向投影於道路之陰影面積皆小於道路之長度與該道路寬度乘積之半，符合規定。
建築物面次要道路依據第14條及第16條規定，皆在面前道路寬路心10M範圍外，符合規定。

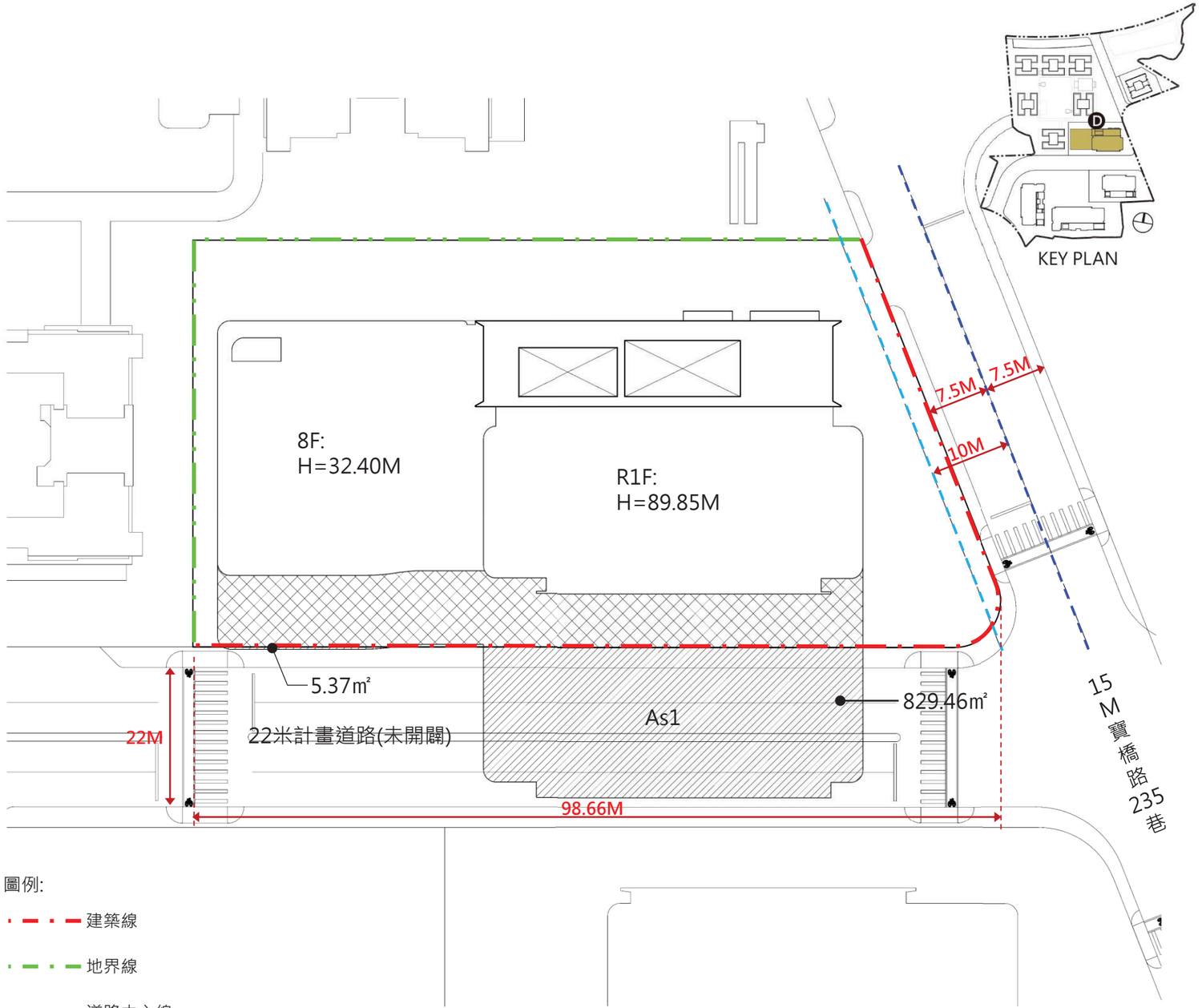


圖12-37 特專一區(D棟)面前道路陰影檢討圖 6 12 24m

特專一 D棟 人車動線計劃(外部空間)

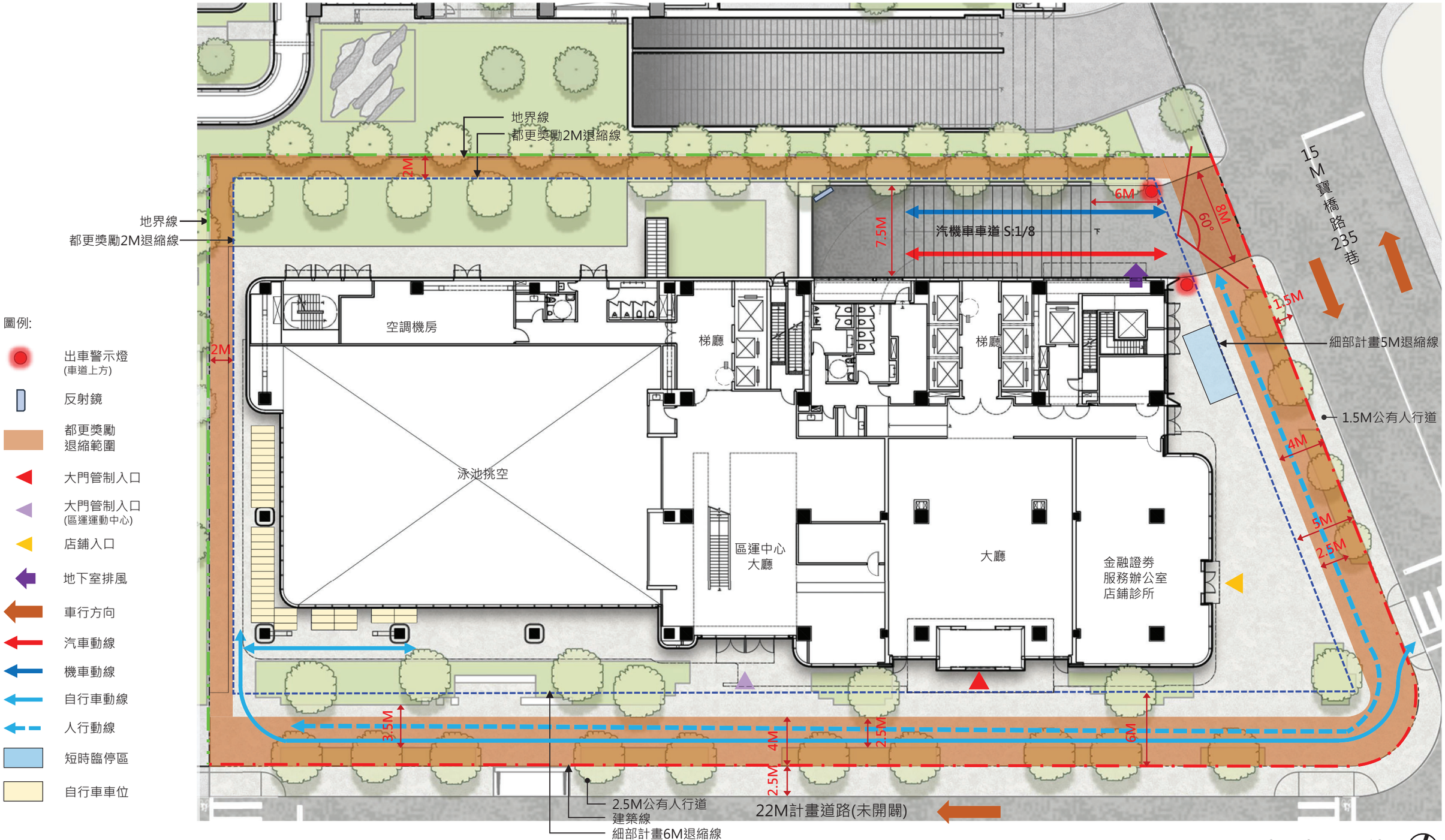
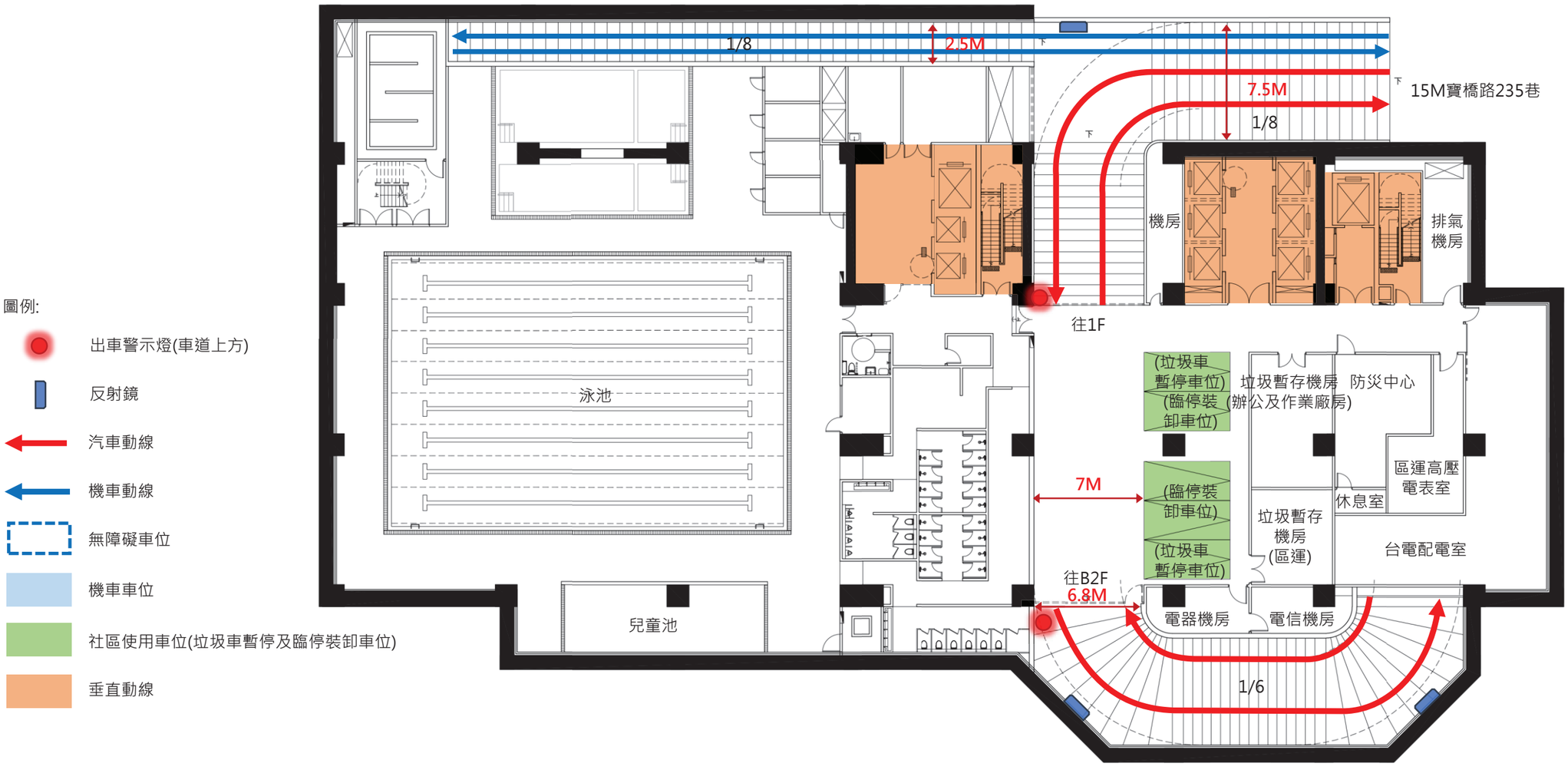


圖 12-38 特專一區(D棟)人車動線計畫圖 3 6 12m

特專一 D棟 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)

樓層	汽車停車位	社區使用車位	機車停車位	自行車停車位
1F	-	-	-	37輛
B1	-	5輛	-	-
B2	22輛 (含無障礙2輛)	-	241輛 (含無障礙6輛)	-
B3	70輛 (含無障礙3輛)	-	-	-
B4	71輛	-	-	-
B5	74輛	-	-	-
總計	237輛	5輛	241輛	37輛



地下一層平面圖

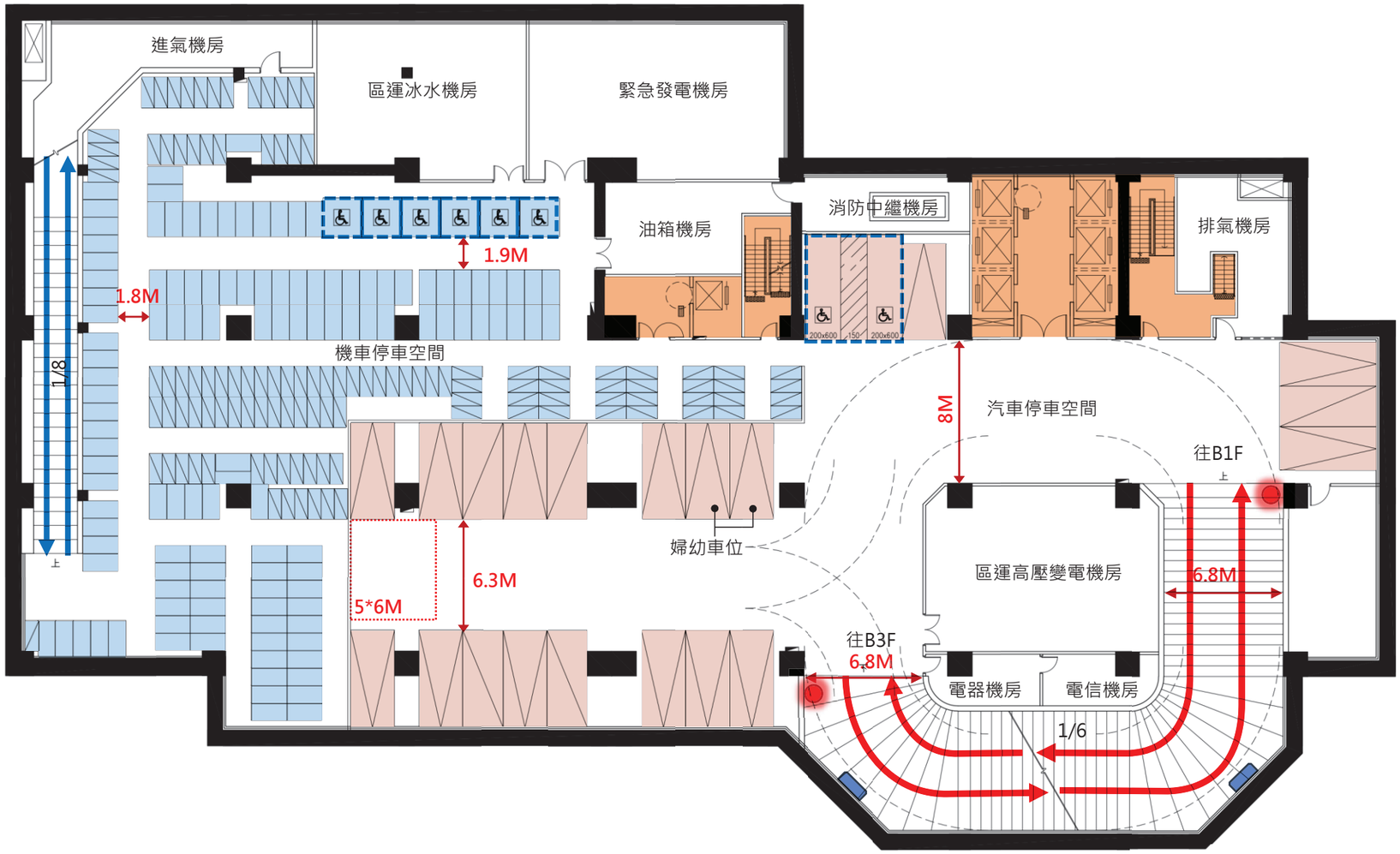
圖 12-39 特專一區(D棟)汽機車停車與動線計畫(一)

3 6 12m



圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 機車車位
- 公益使用汽車車位
- 垂直動線



地下二層平面圖

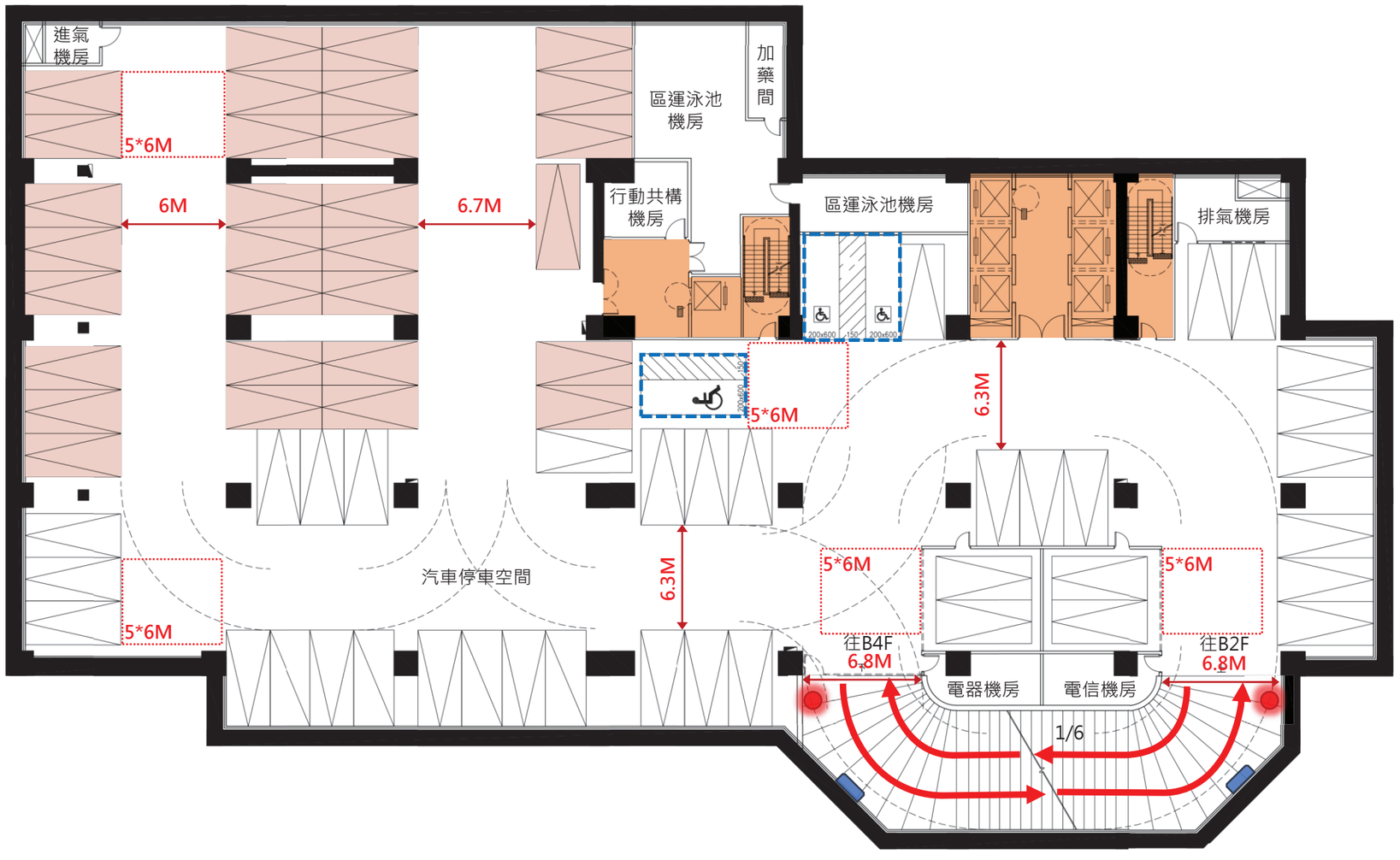
圖 12-40 特專一區(D棟)汽機車停車與動線計畫(二)

3 6 12m



圖例:

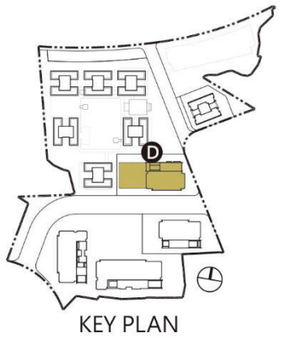
- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 公益使用汽車車位
- 垂直動線



地下三層平面圖

圖 12-41 特專一區(D棟)汽機車停車與動線計畫(三)

3 6 12m



圖例:

出車警示燈(車道上方)

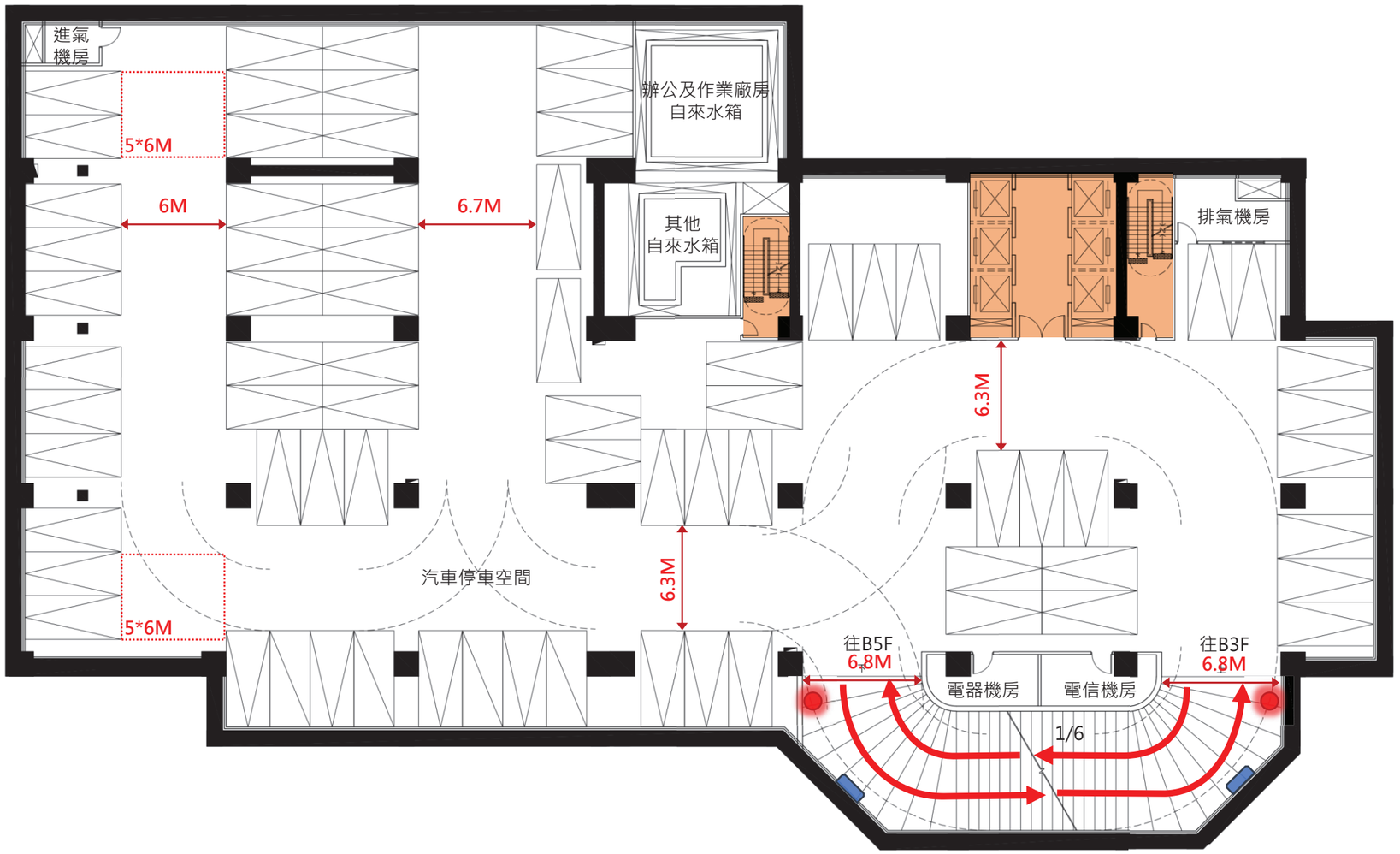
反射鏡

汽車動線

機車動線

無障礙車位

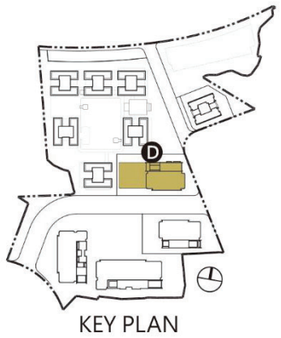
垂直動線



地下四層平面圖

圖 12-42 特專一區(D棟)汽機車停車與動線計畫(四)

3 6 12m



圖例:

出車警示燈(車道上方)

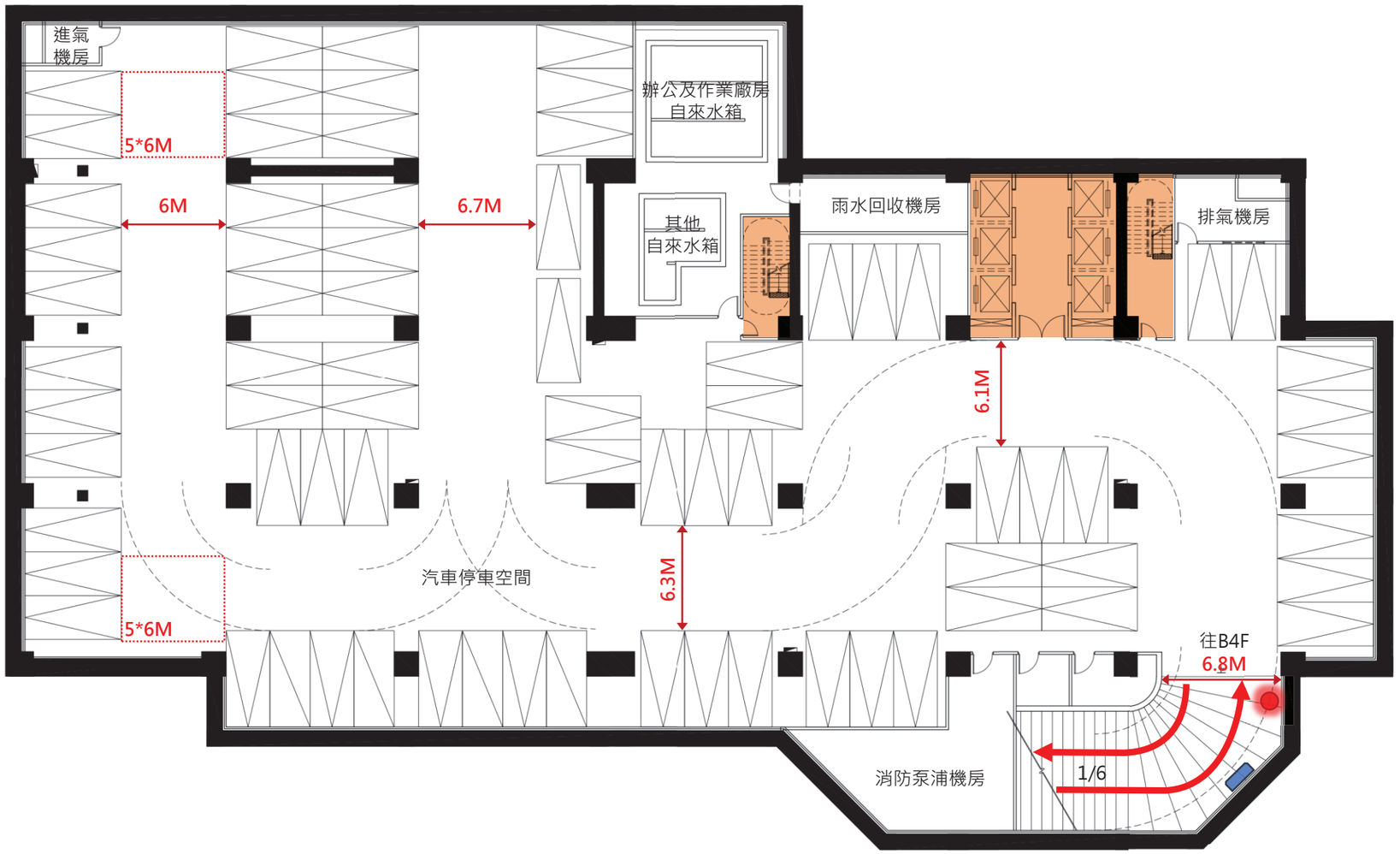
反射鏡

汽車動線

機車動線

無障礙車位

垂直動線



地下五層平面圖

圖 12-43 特專一區(D棟)汽機車停車與動線計畫(五)

3 6 12m

特專一 D棟 無障礙空間引導設施系統圖

法源依據：

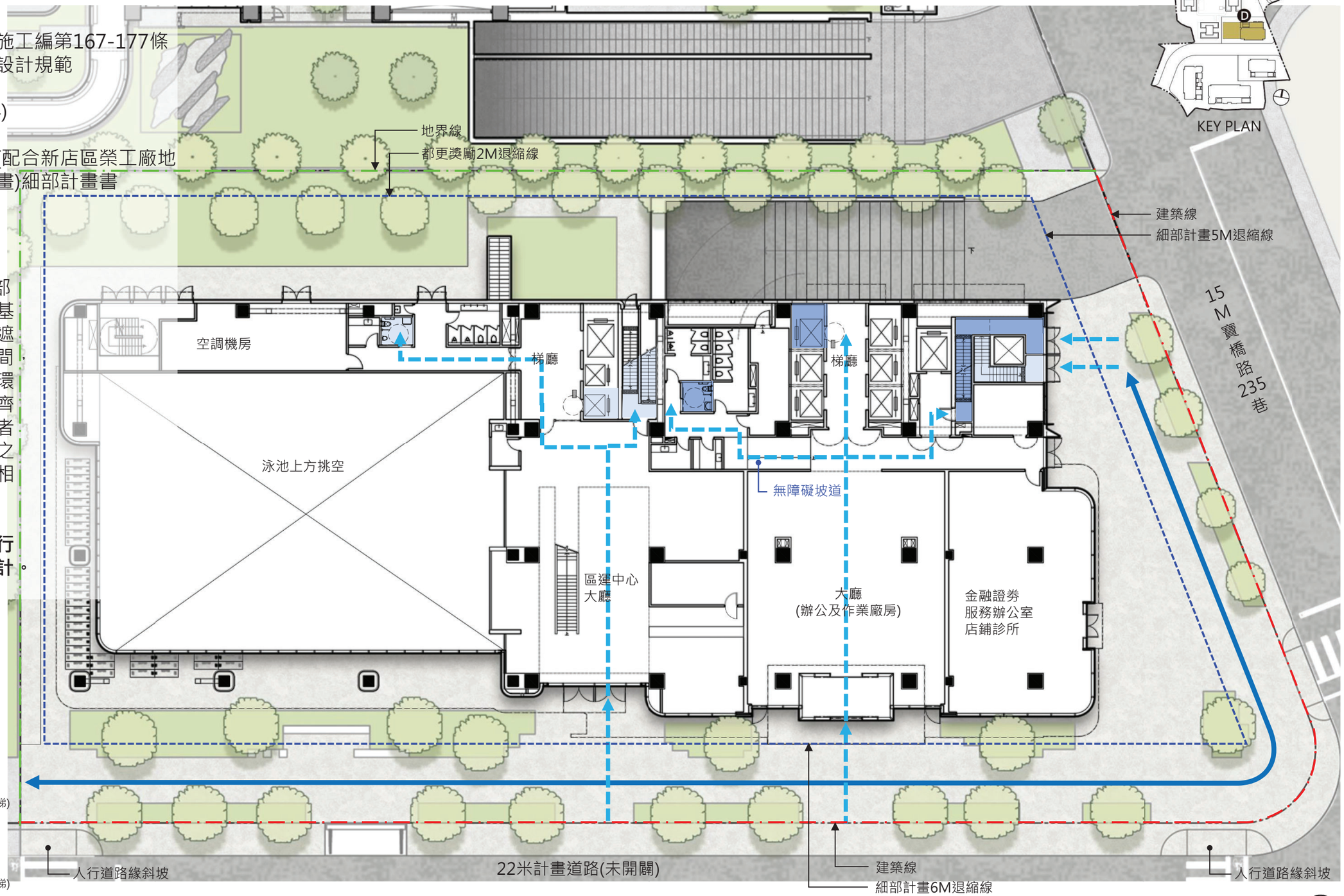
一、建築技術規則設計施工編第167-177條

二、建築物無障礙設施設計規範
(公布日期 :97.04.10)
(修正日期 :108.01.04)

三、變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫書
(修正日期111.06)

1.無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。

檢討：供公眾使用之步行環境，鋪面皆以齊平設計。



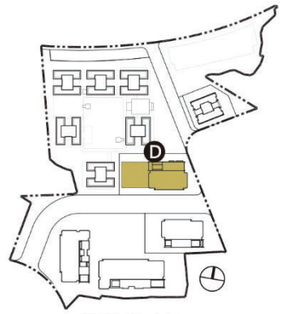
圖例:

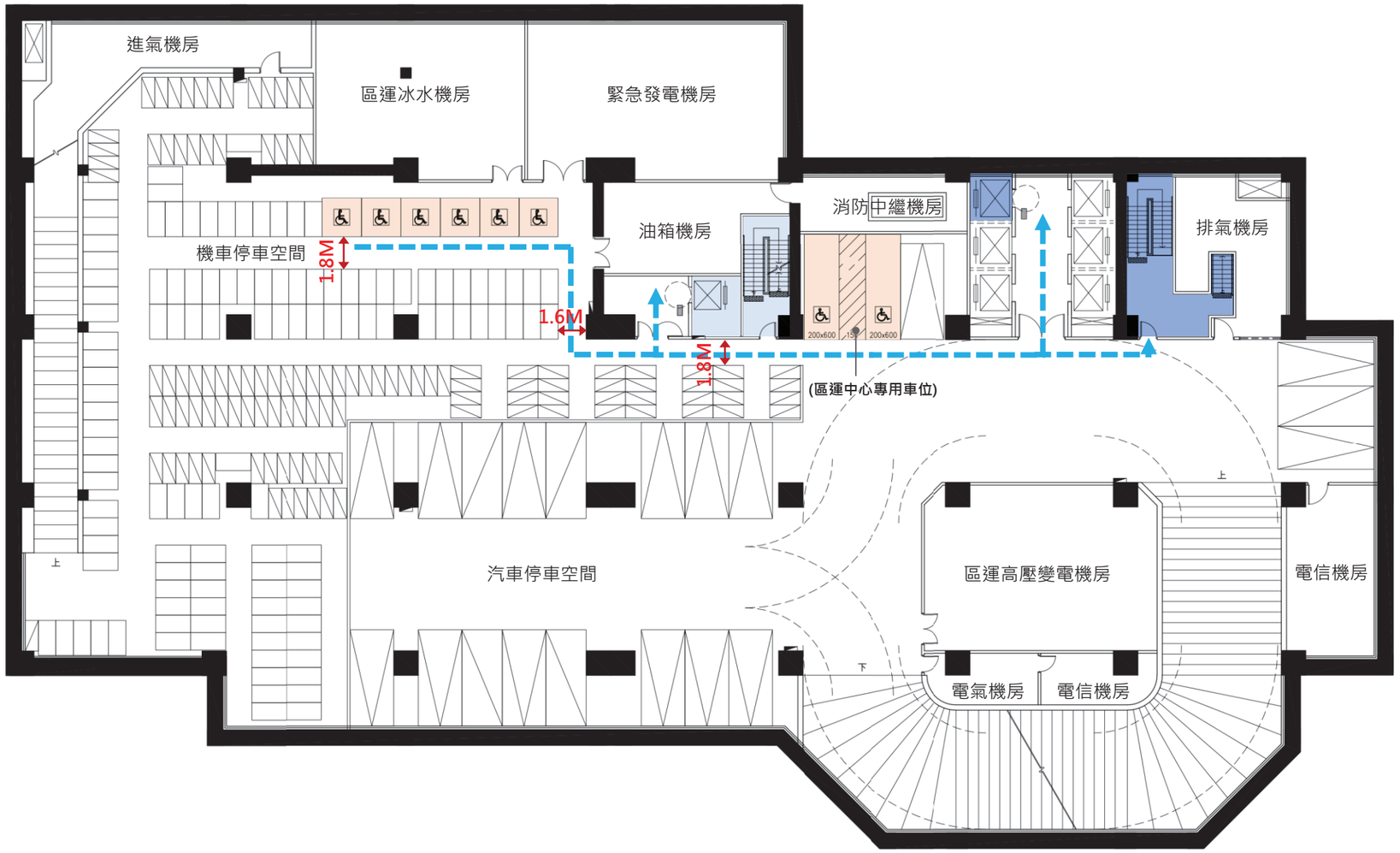
- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位
- 區運中心 - 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)

地面層平面圖

圖 12-44 特專一區(D棟)無障礙空間引導設施系統圖 (一)

3 6 12m





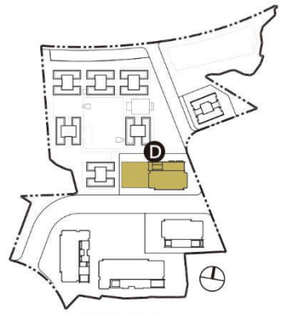
圖例:

- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位
- 區運中心 - 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 225x220 無障礙機車位
- 550x600 無障礙雙車位
- 350x600 無障礙單車位

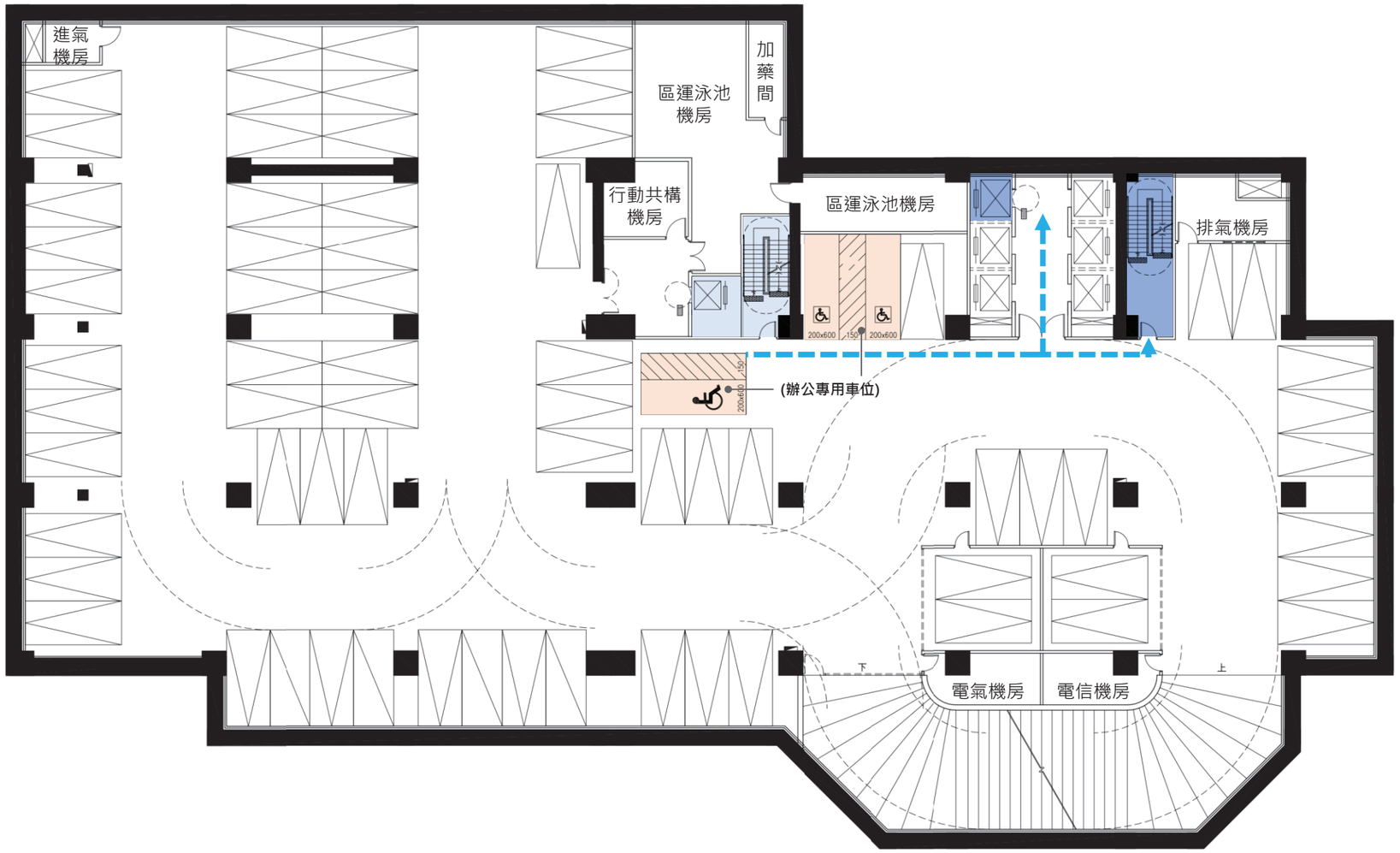
地下二層平面圖

圖 12-45 特專一區(D棟)無障礙空間引導設施系統圖 (二)

3 6 12m



KEY PLAN



圖例:

- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位
- 區運中心 - 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 225x220 無障礙機車位
- 550x600 無障礙雙車位
- 350x600 無障礙單車位

地下三層平面圖

圖 12-46 特專一區(D棟)無障礙空間引導設施系統圖 (三)

3 6 12m

特專一 D棟 消防救災計畫

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：華固建設股份有限公司（負責人：鍾榮昌　電話：02-2758-2828　　）

設計人：潘冀聯合建築師事務所（聯絡人：賴奕學　電話：02-2701-2617 #8796）

建築物地點（地號或地址）：新北市新店區寶元段227地號等40筆

建築物概要（樓高及用途）：特專一 D 棟(1幢1棟) 地下5層地上21層/辦公大樓/公益回饋

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）**		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	免檢討
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	免檢討
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 7 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：　　單位主管：

(民)消搶救02-(民)表一

1/9

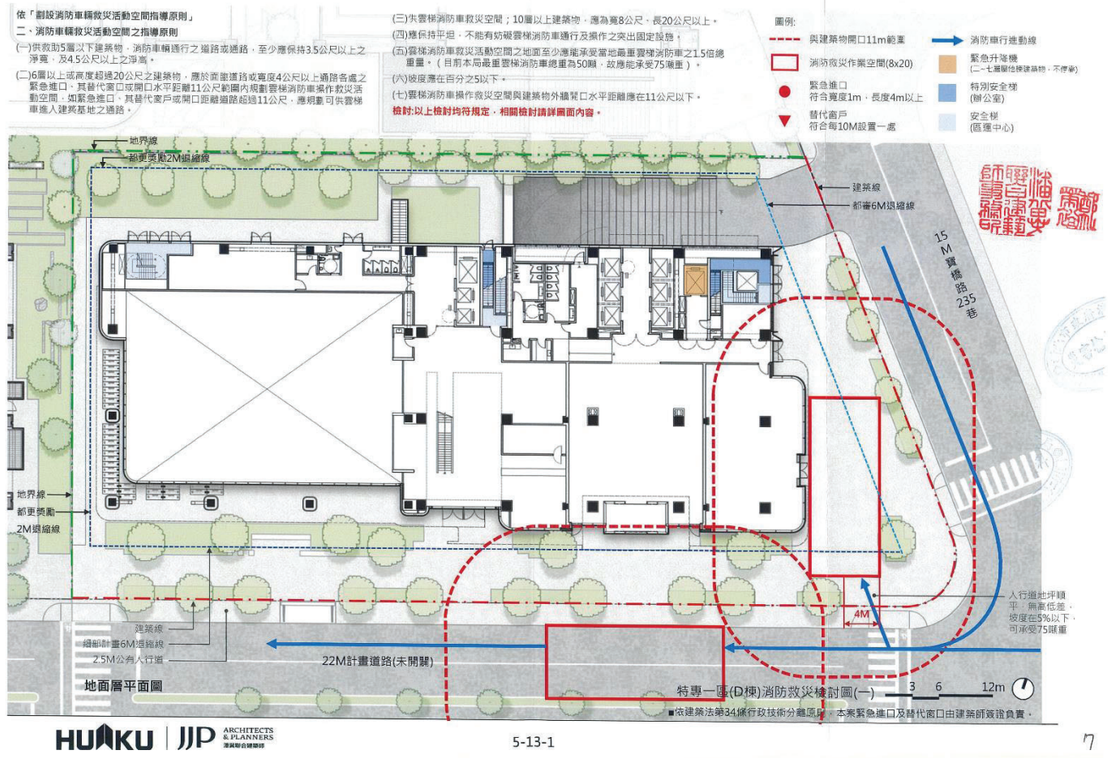


圖12-47 特專一區(D棟)防災計畫圖(一)

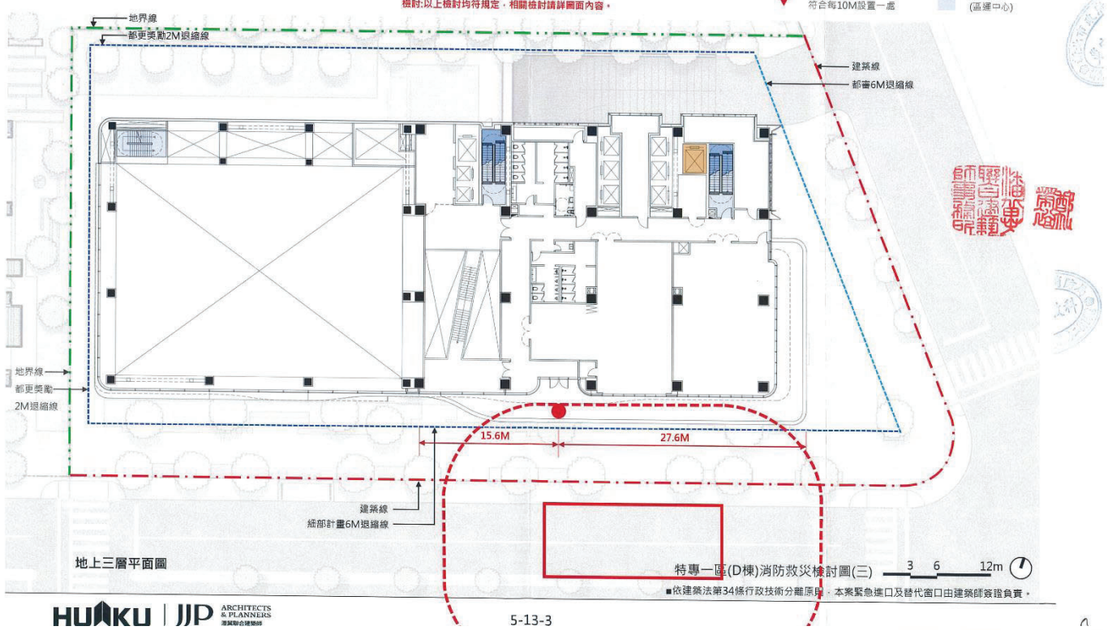
依據建築師技術規則第233條
1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依據建築師技術規則第108條
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依據建築技術規則第109條
緊急進口之構造應依下列規定：
1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外緣面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機 (二~七層部份建築物，不停靠)
- 特別安全梯 (辦公室)
- 安全梯 (區運中心)



地上三層平面圖

特專一區(D棟)消防救災檢討圖(三) 3 6 12m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

5-13-3

華固建設 新店區寶元段227地號等40筆土地 都市更新案

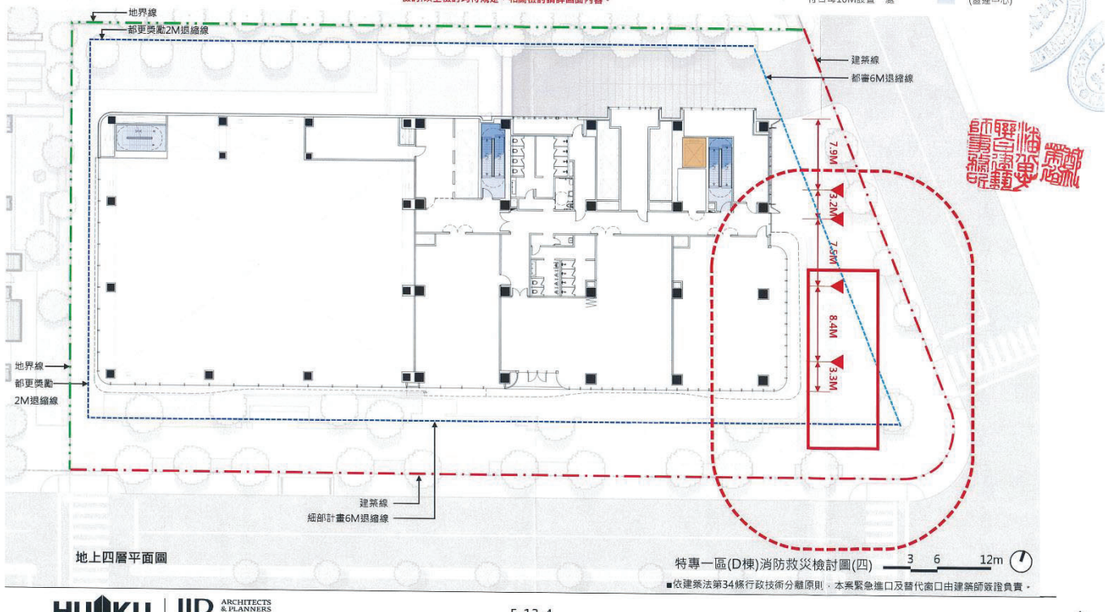
依據建築師技術規則第233條
1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依據建築師技術規則第108條
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依據建築技術規則第109條
緊急進口之構造應依下列規定：
1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外緣面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機 (二~七層部份建築物，不停靠)
- 特別安全梯 (辦公室)
- 安全梯 (區運中心)



地上四層平面圖

特專一區(D棟)消防救災檢討圖(四) 3 6 12m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

5-13-4

10

華固建設 新店區寶元段227地號等40筆土地 都市更新案

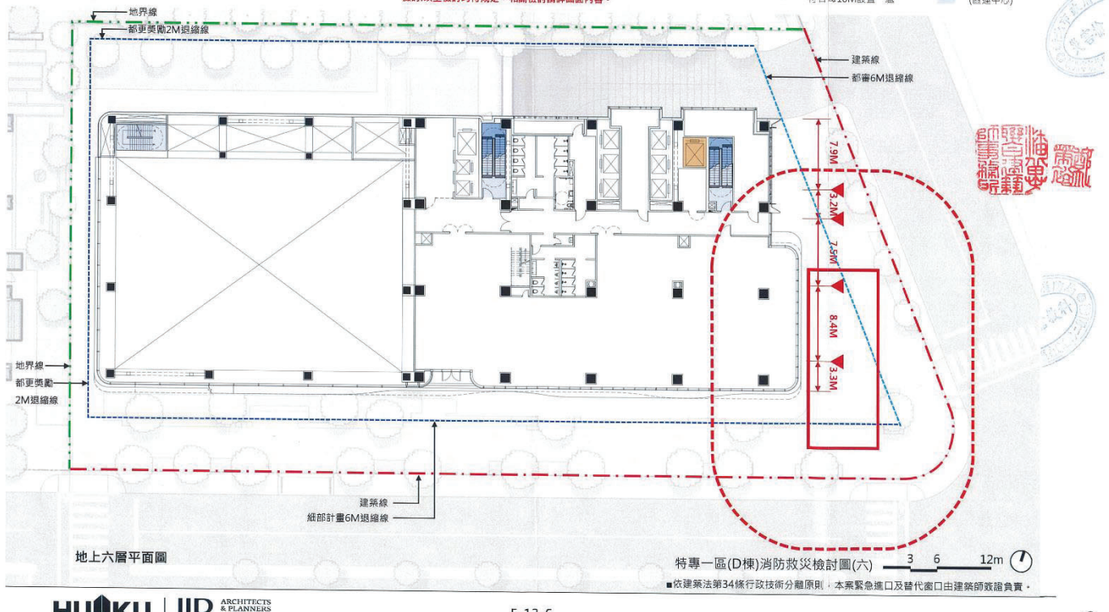
依據建築師技術規則第233條
1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依據建築師技術規則第108條
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依據建築技術規則第109條
緊急進口之構造應依下列規定：
1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外緣面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機 (二~七層部份建築物，不停靠)
- 特別安全梯 (辦公室)
- 安全梯 (區運中心)



地上六層平面圖

特專一區(D棟)消防救災檢討圖(六) 3 6 12m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

5-13-6

12

圖12-48 特專一區(D棟)防災計畫圖(二)

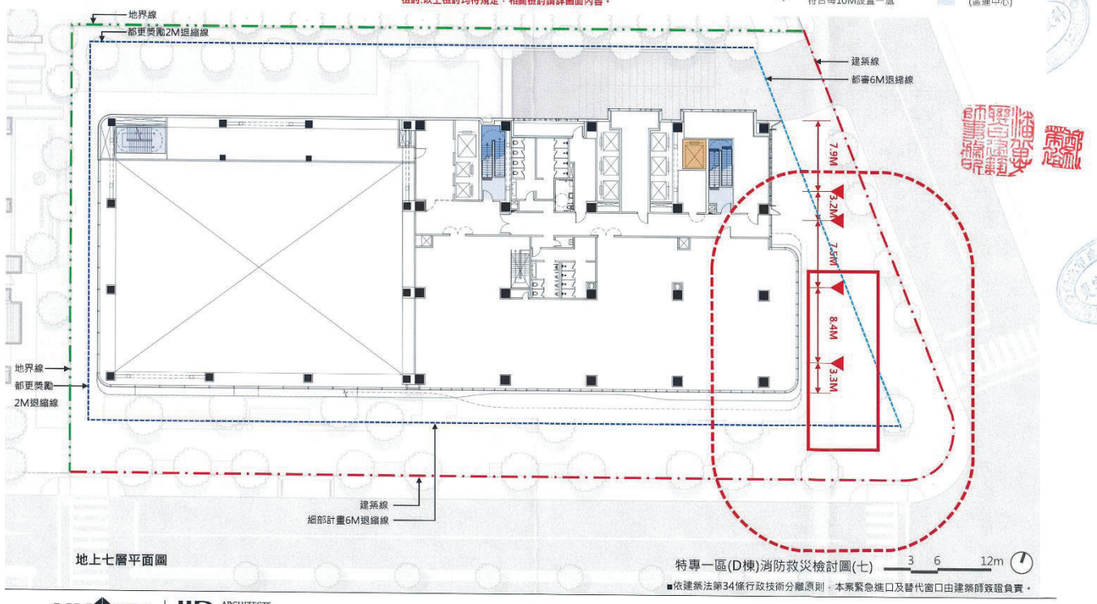
依據建築師技術規則第233條
1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依據建築師技術規則第108條
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依建築技術規則第109條
緊急進口之構造應依下列規定：
1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外緣置。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上。其開口之下端應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機 (二~七層單他棟建築物，不停靠)
- 特別安全梯 (辦公室)
- 安全梯 (區運中心)



地上七層平面圖

特專一區(D棟)消防救災檢討圖(七) 3 6 12m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 瀋冀聯合建築師

5-13-7

13

華固建設 新店區寶元段227地號等40筆土地 都市更新案

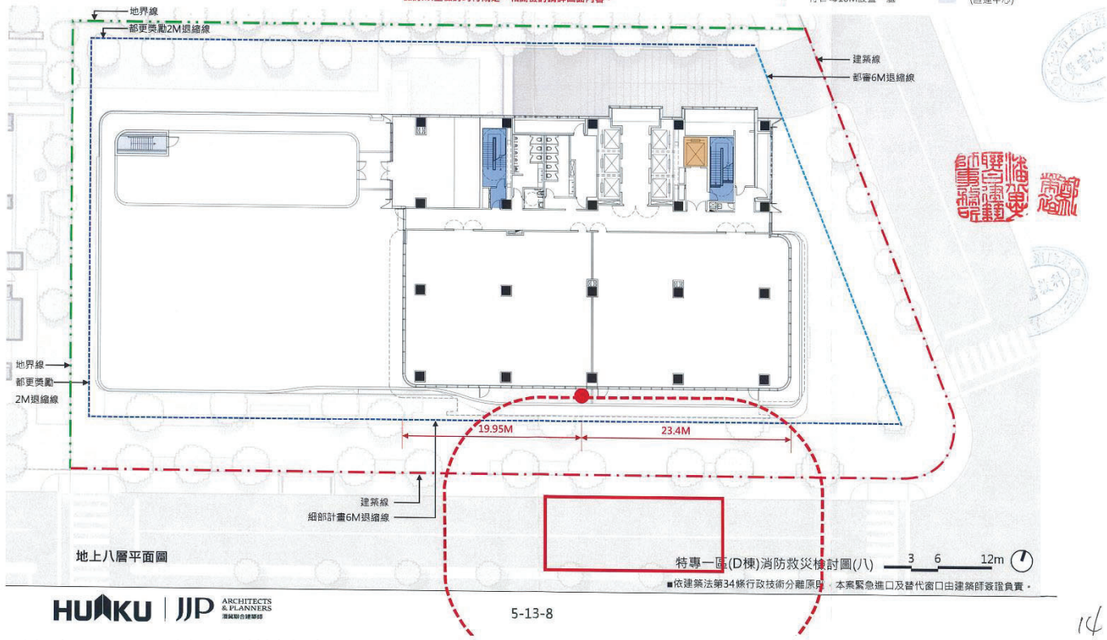
依據建築師技術規則第233條
1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依據建築師技術規則第108條
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依建築技術規則第109條
緊急進口之構造應依下列規定：
1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外緣置。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上。其開口之下端應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機 (二~七層單他棟建築物，不停靠)
- 特別安全梯 (辦公室)
- 安全梯 (區運中心)



地上八層平面圖

特專一區(D棟)消防救災檢討圖(八) 3 6 12m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 瀋冀聯合建築師

5-13-8

14

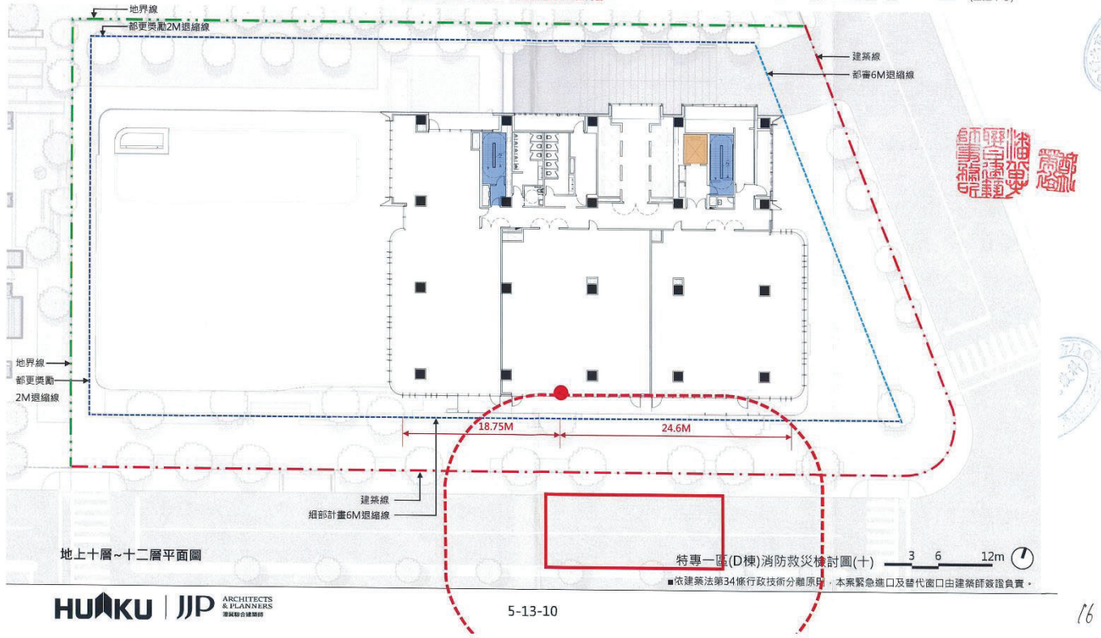
依據建築師技術規則第233條
1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依據建築師技術規則第108條
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依建築技術規則第109條
緊急進口之構造應依下列規定：
1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外緣置。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上。其開口之下端應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機 (二~七層單他棟建築物，不停靠)
- 特別安全梯 (辦公室)
- 安全梯 (區運中心)



地上十層~十二層平面圖

特專一區(D棟)消防救災檢討圖(十) 3 6 12m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 瀋冀聯合建築師

5-13-10

16

依據建築師技術規則第233條
1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依據建築師技術規則第108條
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依建築技術規則第109條
緊急進口之構造應依下列規定：
1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外緣置。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上。其開口之下端應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機 (二~七層單他棟建築物，不停靠)
- 特別安全梯 (辦公室)
- 安全梯 (區運中心)

地上九層平面圖

特專一區(D棟)消防救災檢討圖(九) 3 6 12m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 瀋冀聯合建築師

5-13-9

15

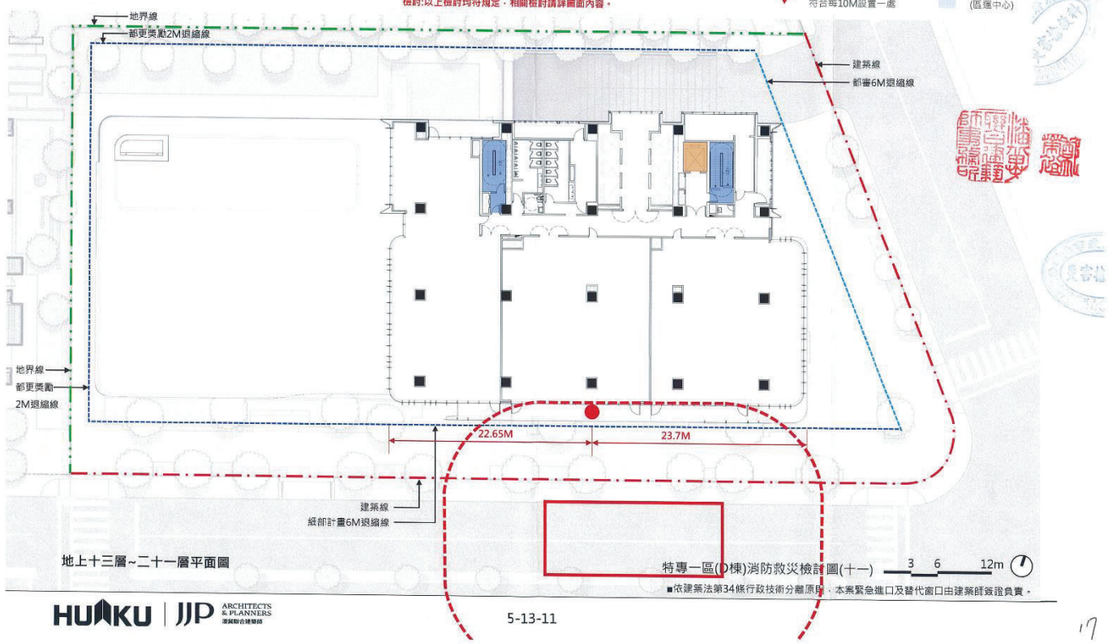
圖12-49 特專一區(D棟)防災計畫圖(三)

依據建築師技術規則第233條
1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依據建築師技術規則第108條
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依建築技術規則第109條
緊急進口之構造應依下列規定：
1. 進口應設於面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上，其開口之下緣應至鄰樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置空地，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。



地上十三層~二十一層平面圖

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機 (二十七層樓含機房建築物，不浮雕)
- 特別安全梯 (辦公室)
- 安全梯 (區隔中心)

特專一區(D棟)消防救災檢討圖(十一) 3 6 12m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

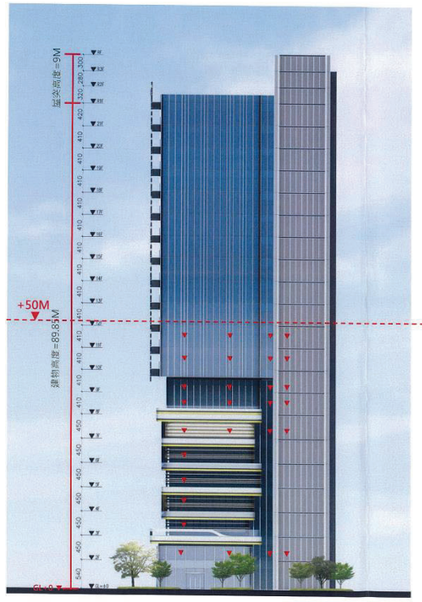
HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

5-13-11

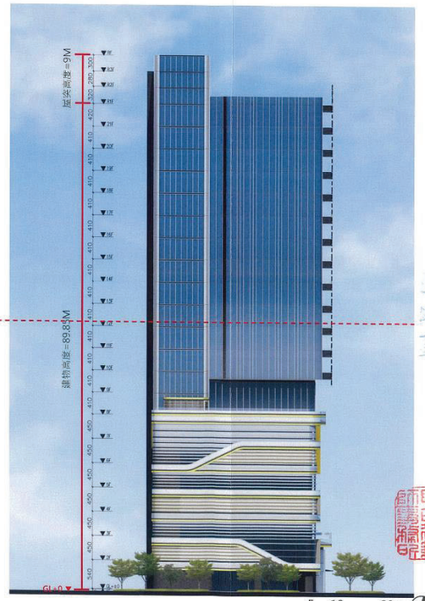
17



■ 特專一區 D棟 東向立面圖



■ 特專一區 D棟 西向立面圖



圖例:
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處

特專一區(D棟)消防救災檢討圖(十二) 5 10 20m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

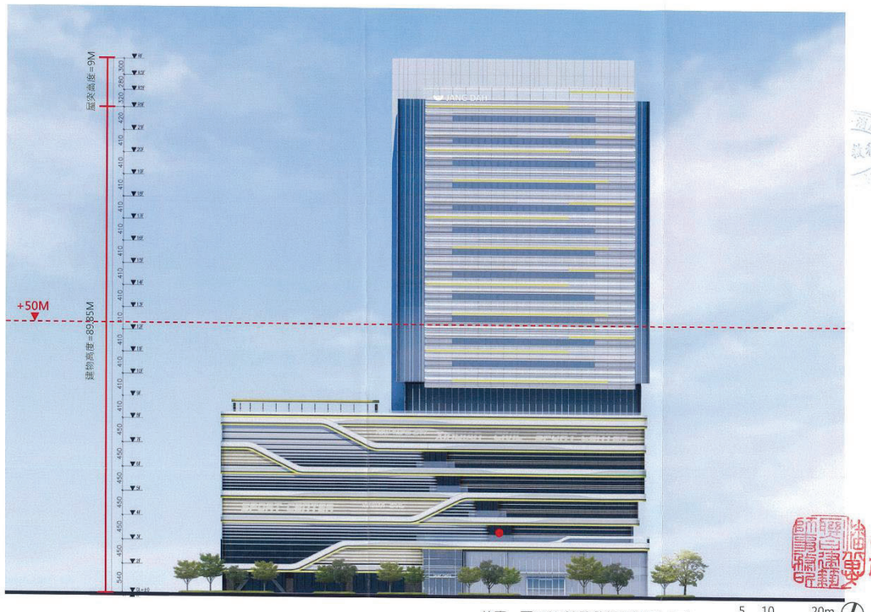
5-13-12

18

華固建設 新店區寶元段227地號等40筆土地 都市更新案



■ 特專一區 D棟 南向立面圖



圖例:
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處

特專一區(D棟)消防救災檢討圖(十三) 5 10 20m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

5-13-13

19

圖12-50 特專一區(D棟)防災計畫圖(四)

特專三 A-F棟 建築物外觀材質及色彩計劃

建築物外牆材質計畫-特專三區

整體造型規劃分別為底層沿街店面或公共設施使用及屋身住宅單元。底層對應街道尺度創造兩層樓的框架量體，藉此降低高樓層對於人行的壓迫，並以此整合店鋪招牌及空調主機位置，且在週遭種植喬木或林蔭路徑豐富人行空間，提高對人尺度的親切度。

屋身住宅單元以3-5個樓層為一單位創造垂直錯落的分割，搭配燈光及金屬飾條強調垂直線條，並延伸至屋突的天際線，整合了六棟住宅群及各自的整體性。

建築物外牆色彩計畫-特專三區

本案依<新北市都市設計審議原則>第六條第二項:建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。本案外牆設計採淺米、深灰等中低彩度顏色。

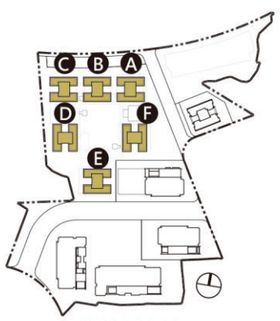
圖例:

1 淺米色外牆石材或磁磚或金屬烤漆板

2 灰色節能玻璃

3 深色外牆磁磚

4 深色格柵

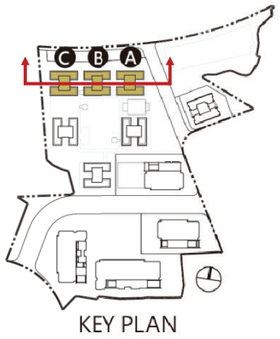


KEY PLAN



圖 12-51 (特專三區 A-F棟)建築物外觀材質說明圖

特專三 ABC棟 樓層空間用途



建築物樓高：

A棟33F、B棟30F、

C棟32F、D棟32F、

E棟29F、F棟31F ：3.5M

標準層：3.4M

1F：6M

建築物高度：

A棟 115.8M

B棟 105.6M

C棟 112.4M

D棟 112.4M

E棟 102.2M

F棟 109.0M

A棟 2F-33F 住宅

B棟 2F-30F 住宅

C棟 2F-32F 住宅

2F 住宅、管委會空間

1F 大廳、店鋪、管委會空間

B1F 機電空間、停車空間、防空避難室、防災中心

B2F-B5F 機電空間、停車空間

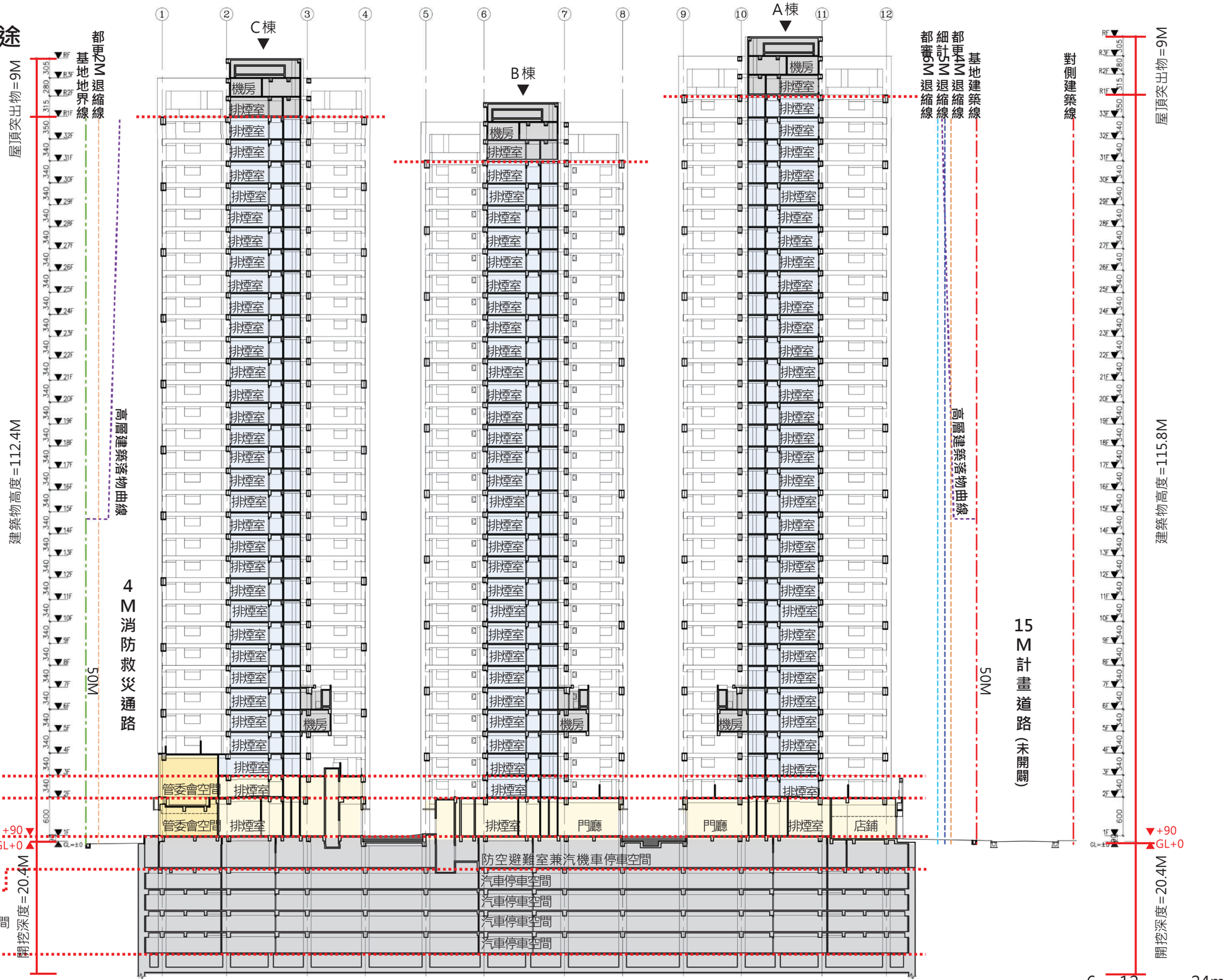
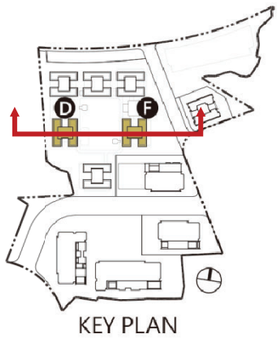


圖 12-52 各樓層用途說明圖(特專三ABC棟)

特專三 DF棟



建築物樓高：

A棟33F、B棟30F、

C棟32F、D棟32F、

E棟29F、F棟31F ：3.5M

標準層：3.4M

1F：6M

建築物高度：

A棟 115.8M

B棟 105.6M

C棟 112.4M

D棟 112.4M

E棟 102.2M

F棟 109.0M

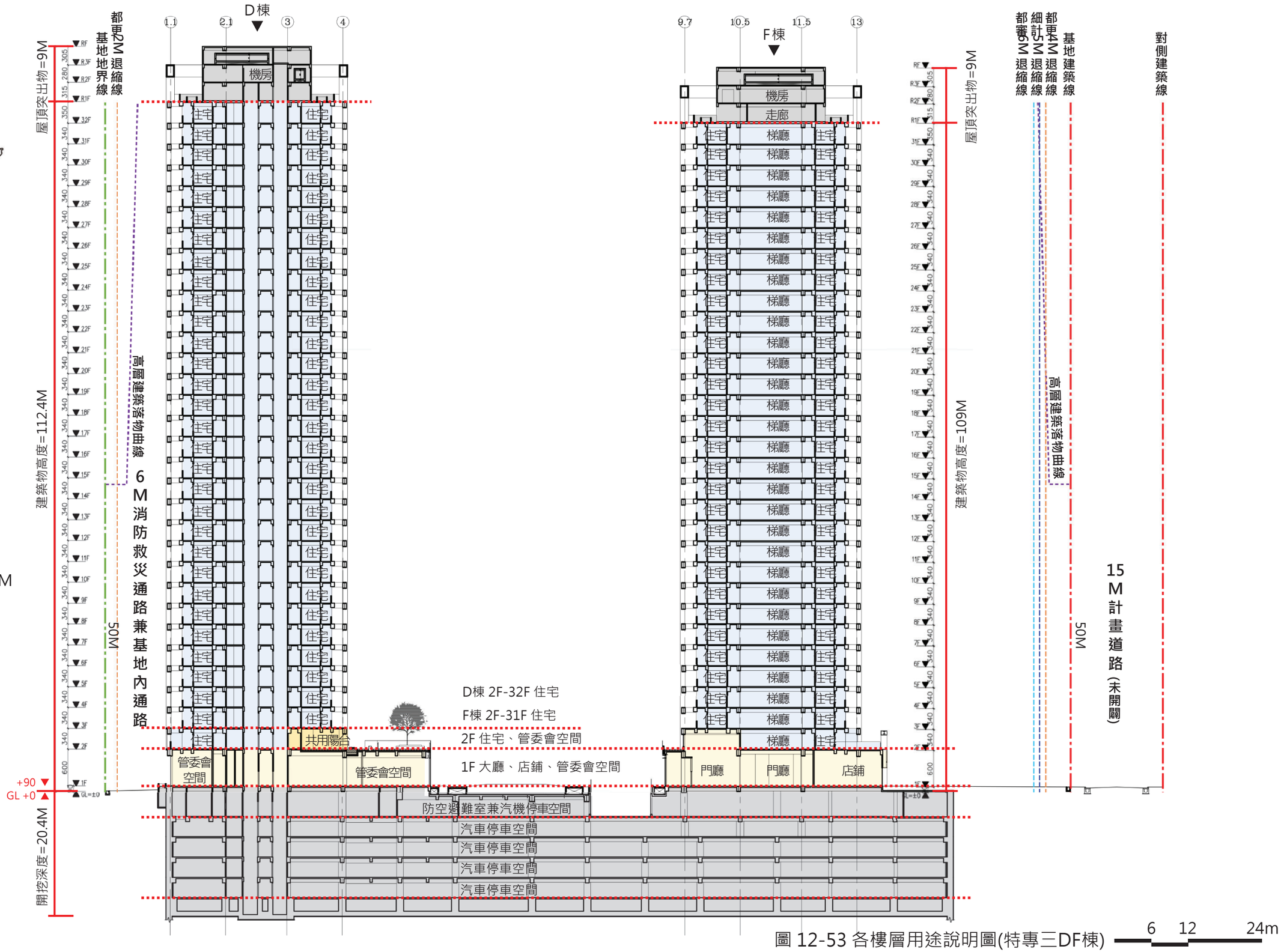
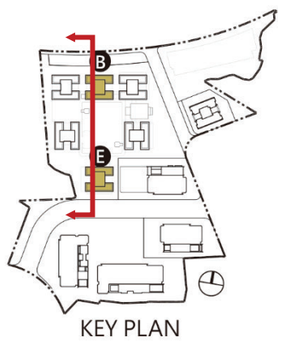


圖 12-53 各樓層用途說明圖(特專三DF棟)

6 12 24m

特專三 DF棟



建築物樓高：

A棟33F、B棟30F、

C棟32F、D棟32F、

E棟29F、F棟31F ：3.5M

標準層：3.4M

1F：6M

建築物高度：

A棟 115.8M

B棟 105.6M

C棟 112.4M

D棟 112.4M

E棟 102.2M

F棟 109.0M

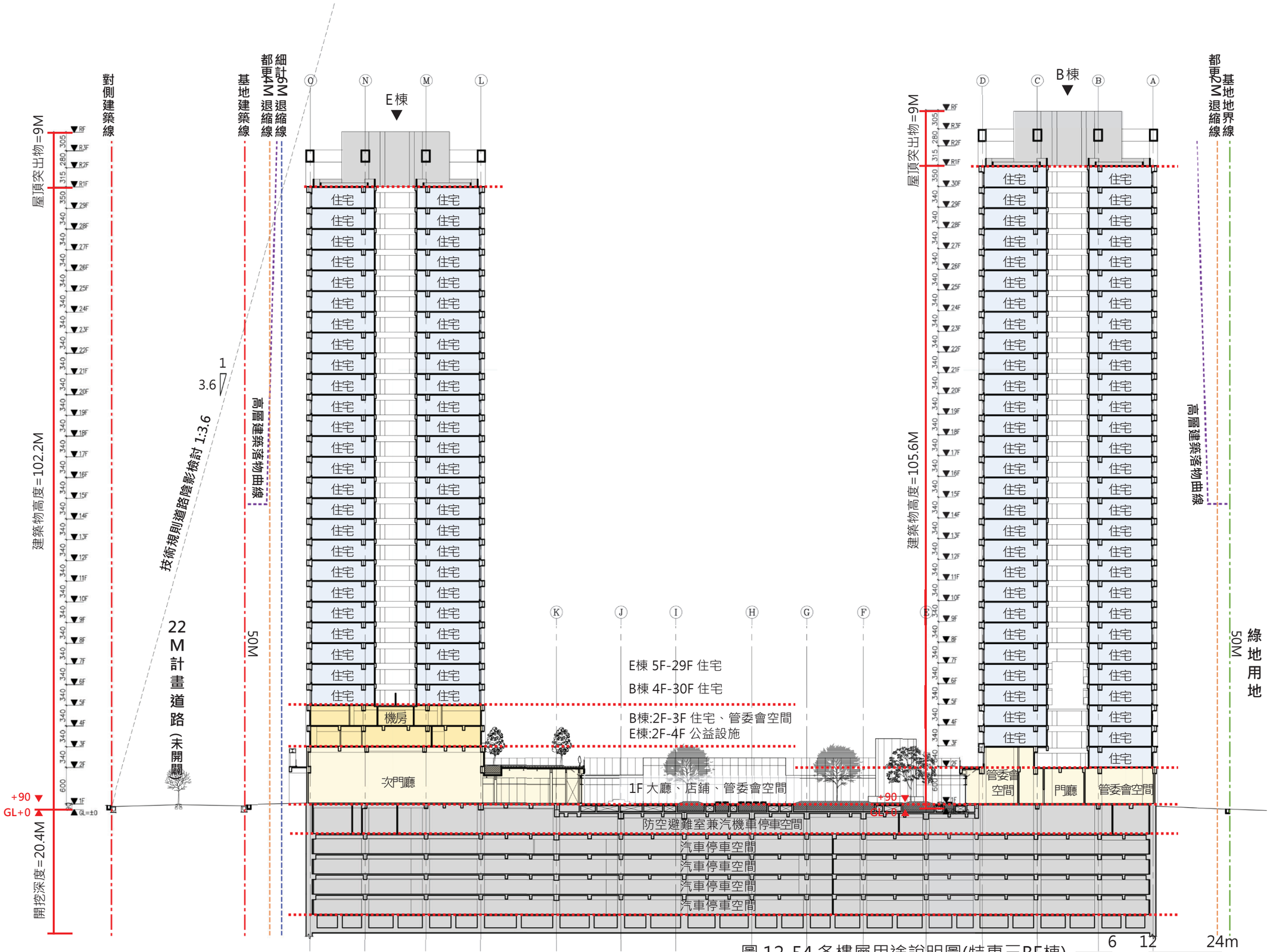


圖 12-54 各樓層用途說明圖(特專三BE棟)

面前道路陰影檢討
■特專三 A-F棟

法源依據：
「建築技術規則設計施工編」條文

第164條
建築物高度依下列規定：

一. 建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下：

$$As \leqq \frac{L \times Sw}{2} \qquad 且 H \leqq 3.6(Sw+D)$$

As ：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。
L ：基地臨接面前道路之長度。
Sw：面前道路寬度（依本編第十四條第一項各款之規定）
H ：建築物各部分高度。
D ：建築物各部分至建築線之水平距離。

二. 前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

第14條
二、基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路；基地他側同時臨接道路，其高度限制並應依本編第十六條規定。

第16條
一. 基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路。
二. 前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路，並依此類推。
三. 前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路。

1:3.6日照陰影面積檢討：

As1=544.1㎡
L1=基地臨接面前道路之長度=49.87m，Sw1=面前道路寬度=22m
As1=544.1㎡<(L1xSw1)/2=548.57㎡...OK!

本案建築物臨主要道路方向投影於道路之陰影面積皆小於道路之長度與該道路寬度乘積之半，符合規定。
建築物面次要道路依據第14條及第16條規定，皆在面前道路寬路心10M範圍外，符合規定。

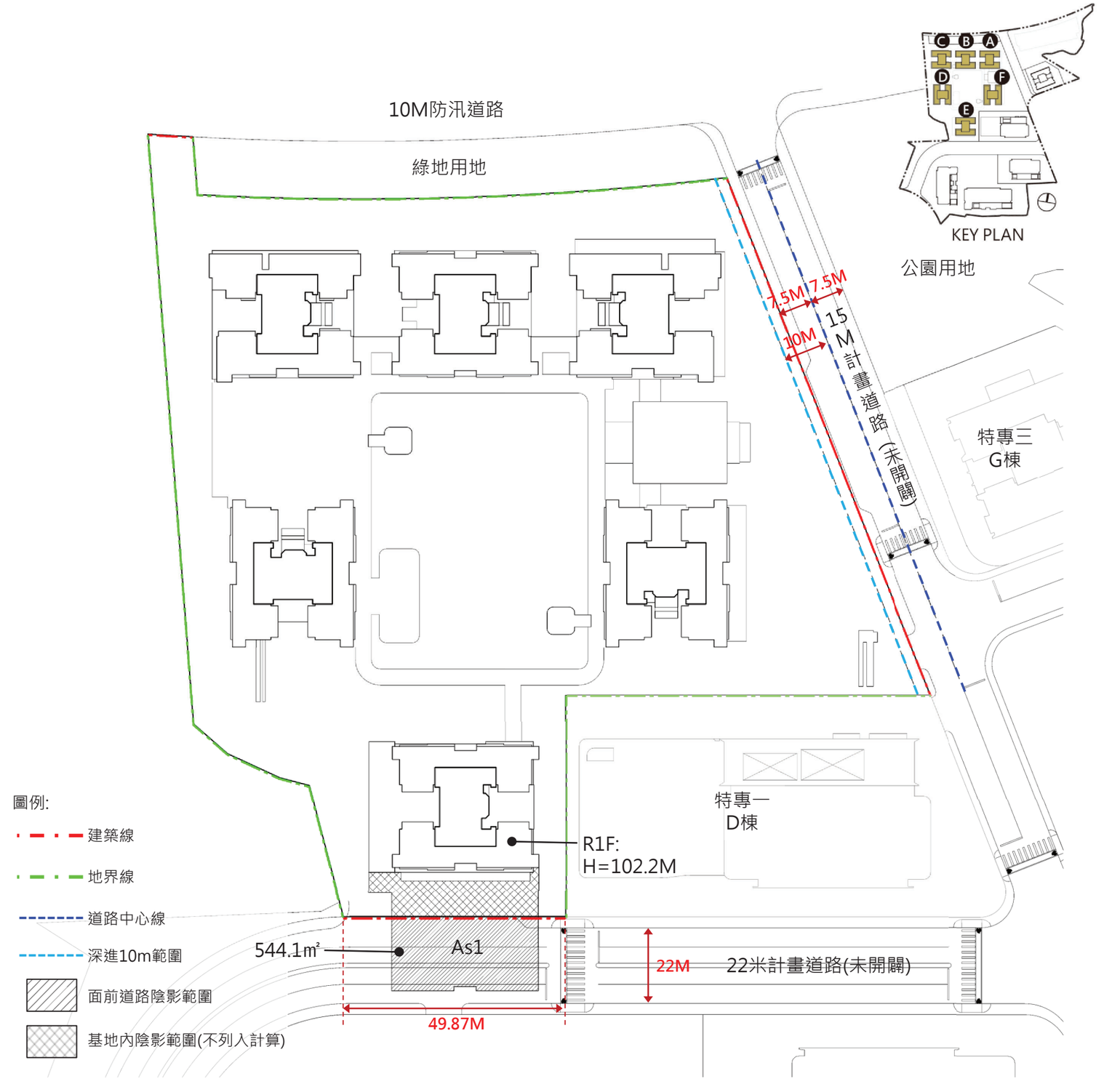
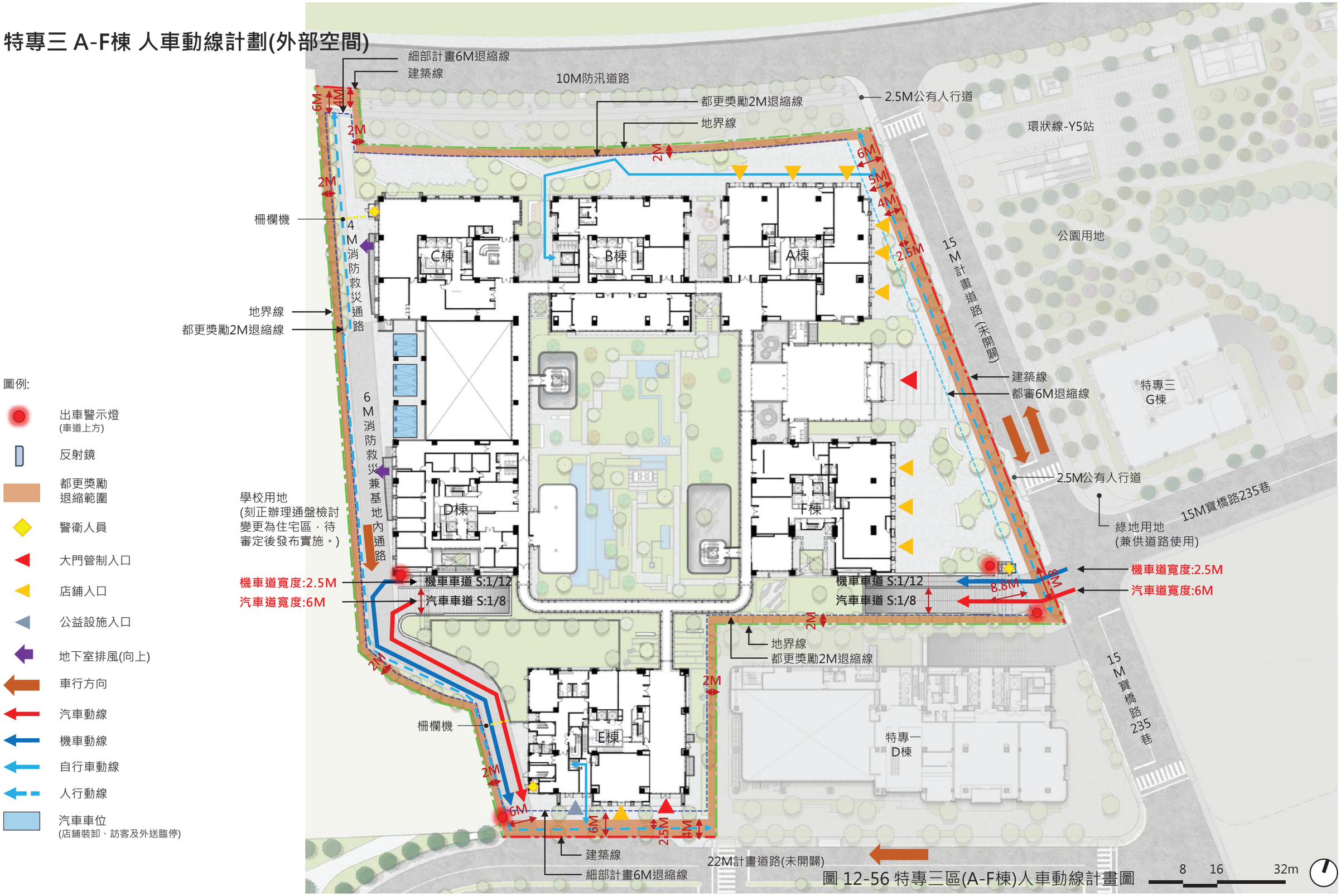


圖12-55 特專一區(A-F棟)面前道路陰影檢討圖 10 20 40m

特專三 A-F棟 人車動線計劃(外部空間)



圖例:

- 出車警示燈 (車道上方)
- 反射鏡
- 都更獎勵退縮範圍
- 警衛人員
- 大門管制入口
- 店鋪入口
- 公益設施入口
- 地下室排風(向上)
- 車行方向
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 人行動線
- 汽車車位 (店鋪裝卸、訪客及外送臨停)

圖 12-56 特專三區(A-F棟)人車動線計畫圖

特專三 A-F棟 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)



圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 無障礙車位
- 機車車位
- 自行車車位
- 社區使用車位(訪客臨停車位)
- 公益使用車位
- 垂直動線

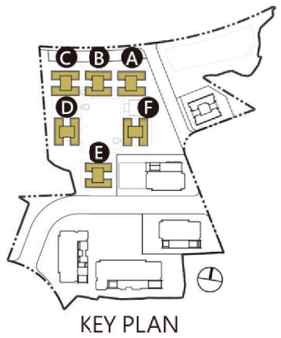


樓層	汽車 停車位	社區使用 車位	機車 停車位	自行車 停車位
1F	8輛	-	-	-
B1	18輛 (含無障礙5輛)	25輛	1358輛 (含無障礙16輛)	205輛
B2	326輛 (含無障礙12輛)	3輛	-	-
B3	350輛	-	-	-
B4	350輛	-	-	-
B5	354輛	-	-	-
總計	1406輛	28輛	1358輛	205輛

地下一層平面圖

圖 12-57 特專三區(A-F棟)汽機車停車與動線計畫(一)

6 12 24m



KEY PLAN

圖例:

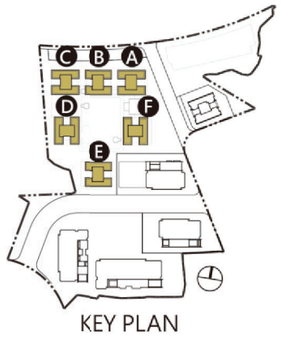
- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 社區使用車位(訪客車位)
- 自行車車位
- 社區使用車位(垃圾車暫停車位)
- 公益使用車位
- 垂直動線



地下二層平面圖

圖 12-58 特專三區(A-F棟)汽機車停車與動線計畫(二)

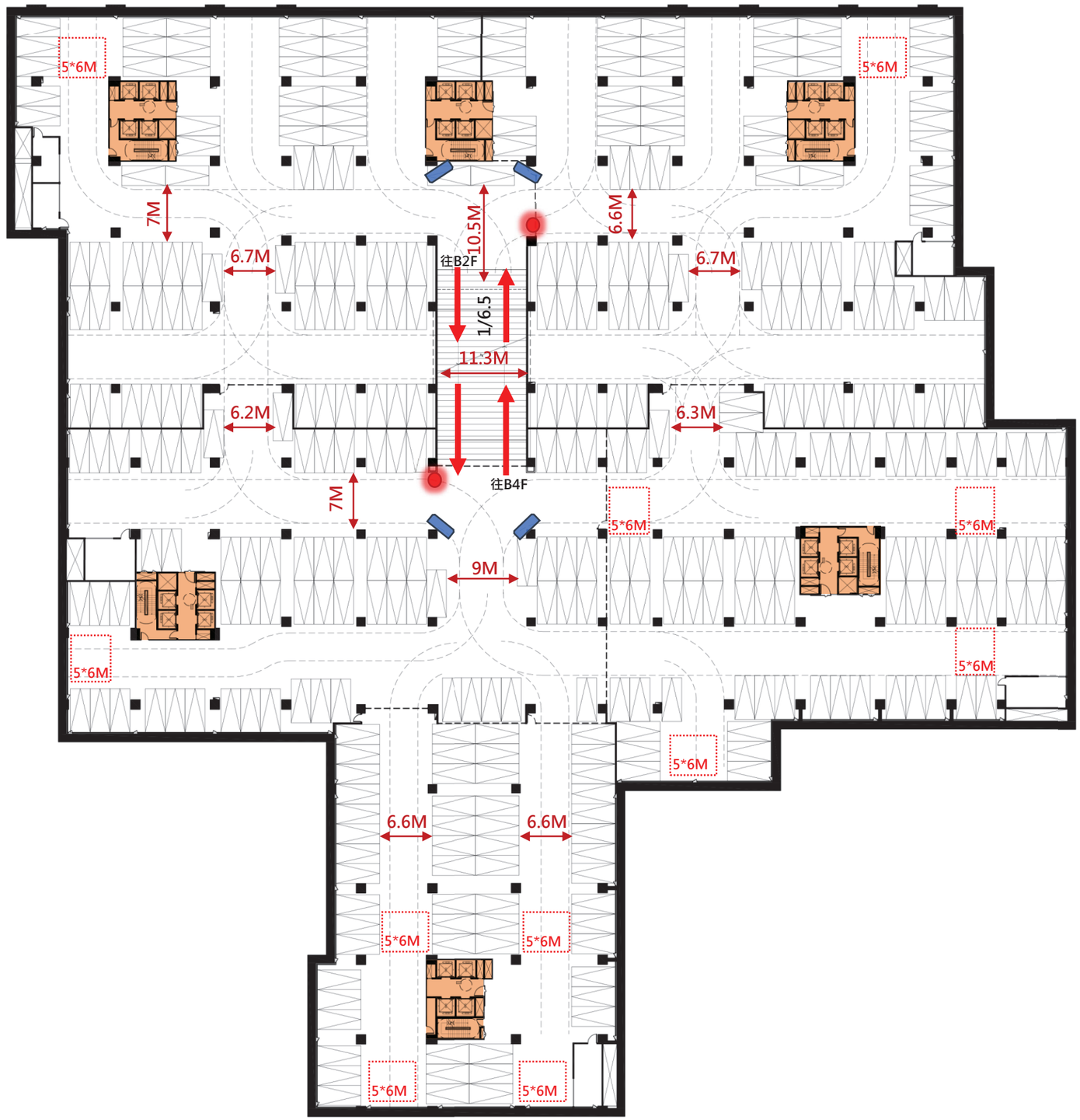
6 12 24m



KEY PLAN

圖例:

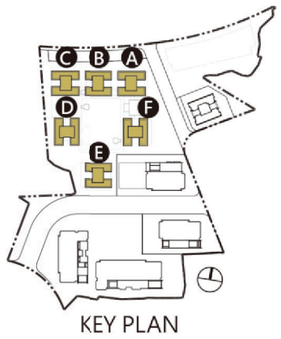
- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 垂直動線



地下三層平面圖

圖 12-59 特專三區(A-F棟)汽機車停車與動線計畫(三)

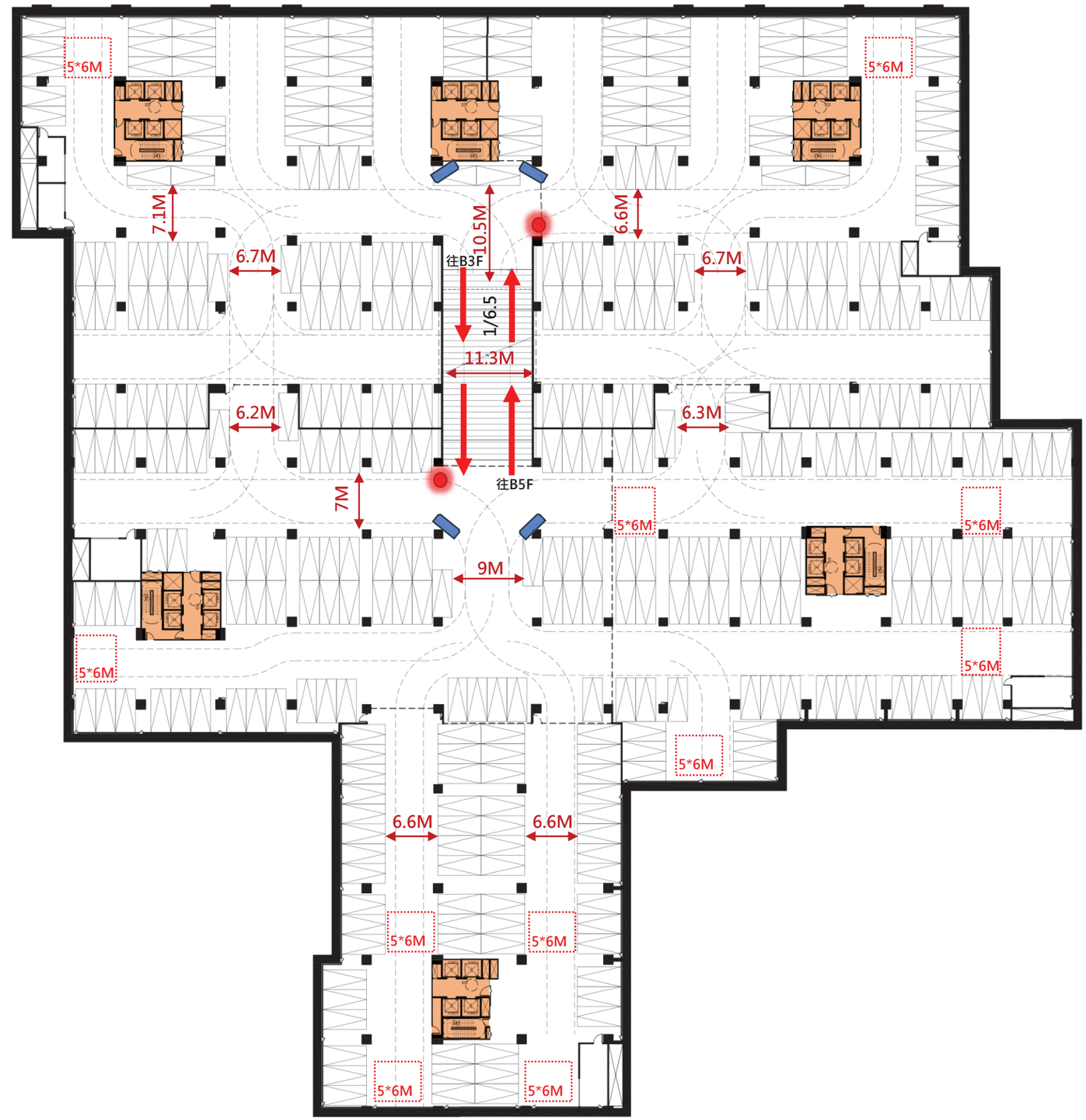
6 12 24m



KEY PLAN

圖例:

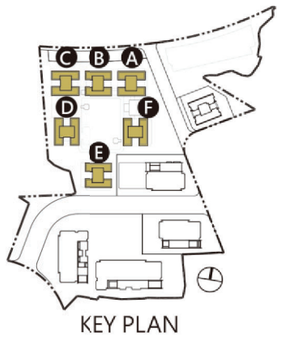
- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 垂直動線



地下四層平面圖

圖 12-60 特專三區(A-F棟)汽機車停車與動線計畫(四)

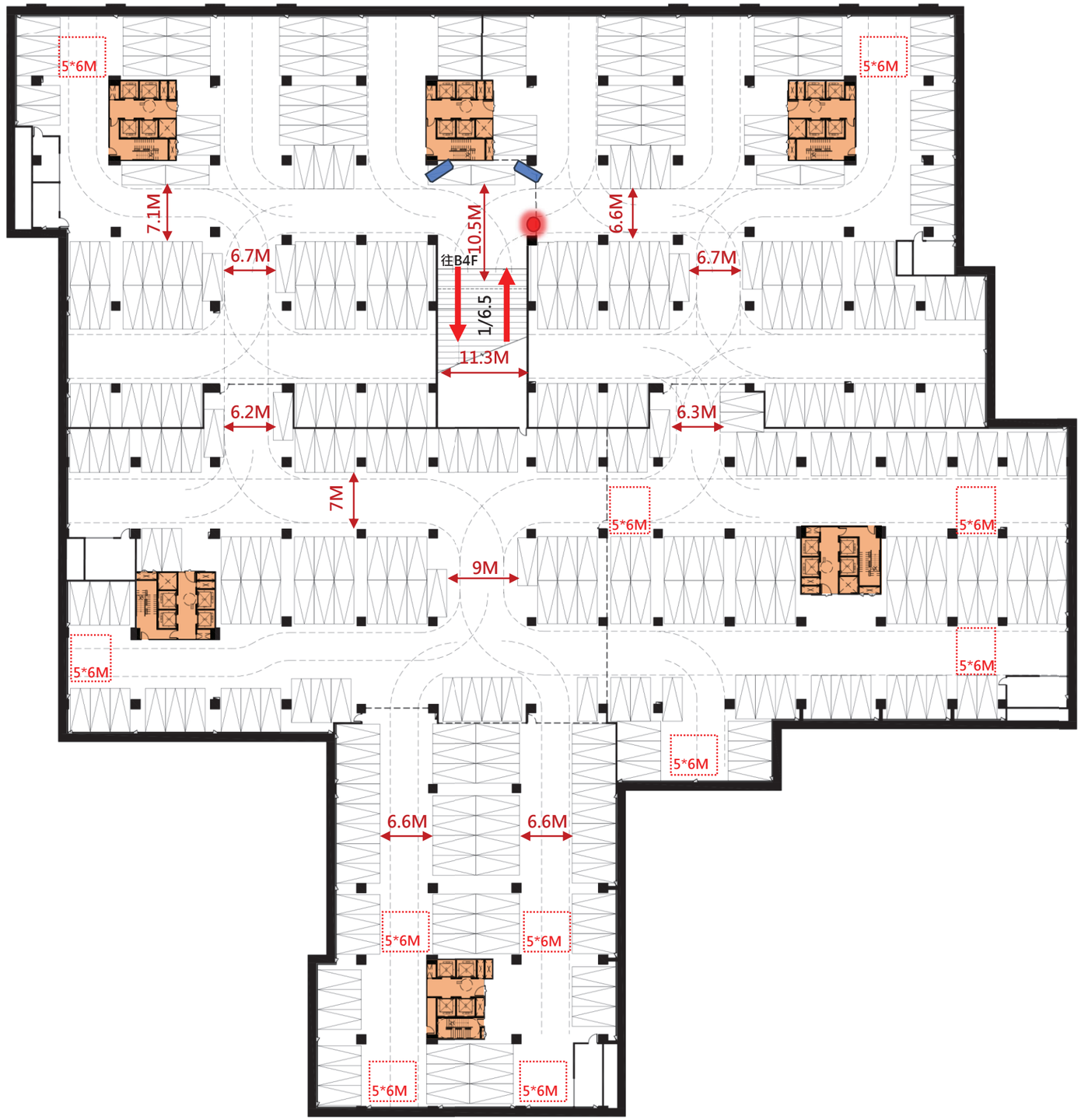
6 12 24m



KEY PLAN

圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙車位
- 垂直動線



地下五層平面圖

圖 12-61 特專三區(A-F棟)汽機車停車與動線計畫(五)

6 12 24m

特專三 A-F棟 無障礙空間引導設施系統圖

法源依據：

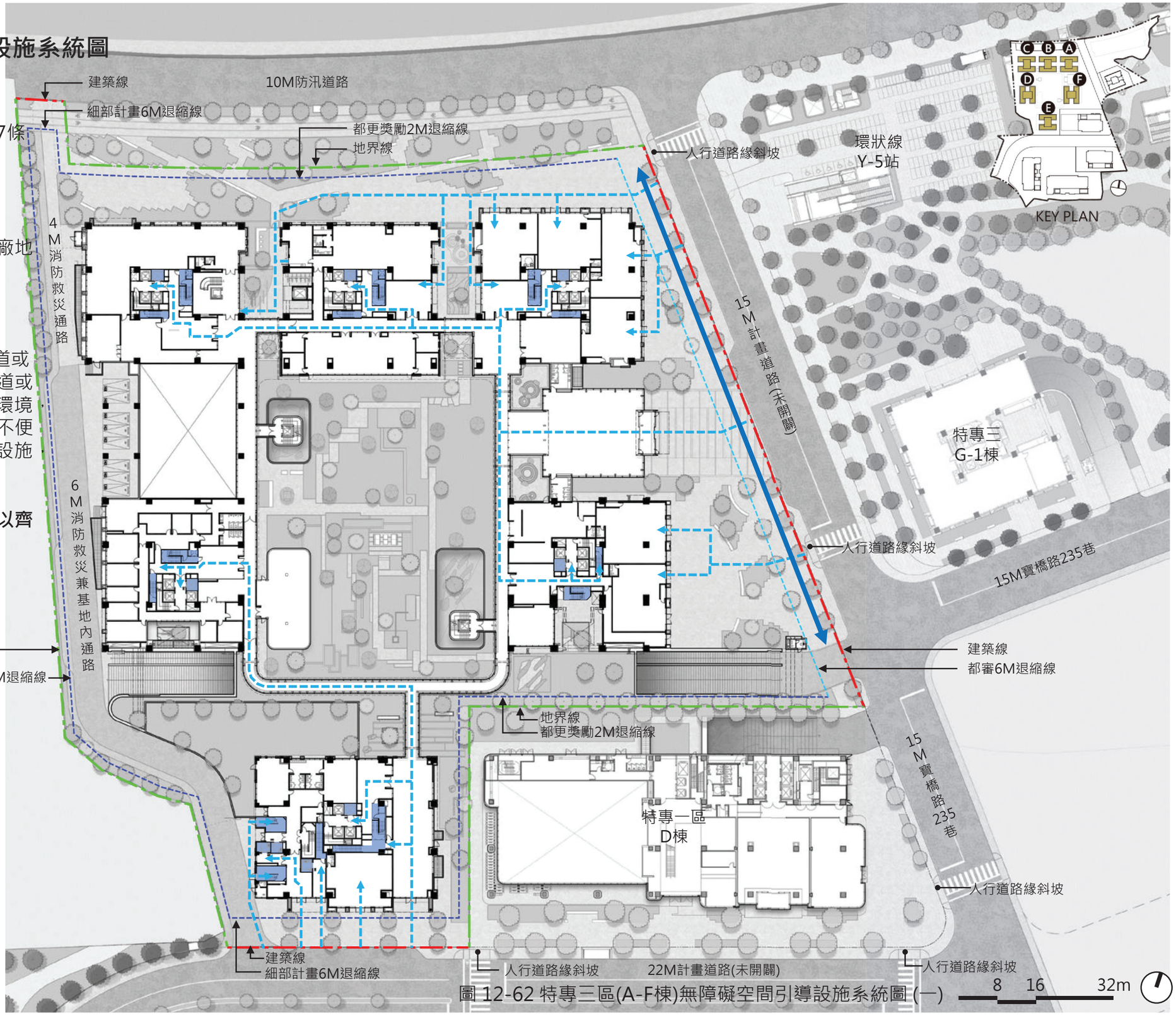
一、建築技術規則設計施工編第167-177條

二、建築物無障礙設施設計規範
(公布日期 :97.04.10)
(修正日期 :108.01.04)

三、變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫書
(修正日期111.06)

1.無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廓、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施應依相關法規規定辦理。

檢討：供公眾使用之步行環境，鋪面皆以齊平設計。

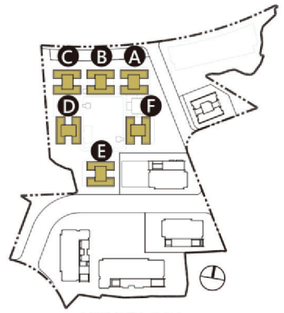


圖例:

- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位

地面層平面圖

圖 12-62 特專三區(A-F棟)無障礙空間引導設施系統圖 (一)



KEY PLAN



圖例:

人行動線

無障礙人行動線
(室外1.3M,室內1.2M)

無障礙設施
(無障礙昇降設備、無障礙樓梯)

無障礙車位

區運中心 - 無障礙設施
(無障礙昇降設備)

225x220
無障礙機車位

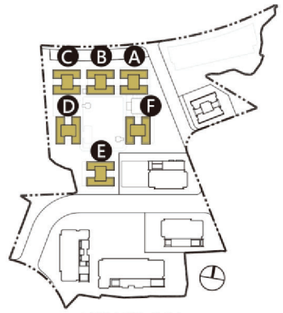
550x600
無障礙雙車位

350x600
無障礙單車位

地下一層平面圖

圖 12-63 特專三區(A-F棟)無障礙空間引導設施系統圖 (二)

6 12 24m



KEY PLAN



圖例:

- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位
- 區運中心 - 無障礙設施 (無障礙昇降設備)
- 225x220 無障礙機車位
- 550x600 無障礙雙車位
- 350x600 無障礙單車位

地下二層平面圖

圖 12-64 特專三區(A-F棟)無障礙空間引導設施系統圖 (三)

6 12 24m

特專三 A-F棟 消防救災計畫

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：華固建設股份有限公司（負責人：鍾榮昌　電話：02-2758-2828　）
設計人：潘冀聯合建築師事務所（聯絡人：賴奕學　電話：02-2701-2617 #8796）
建築物地點（地號或地址）：新北市新店區寶元段227地號等40筆
建築物概要（樓高及用途）：特專三 A~F 棟(2幢7棟) /集合住宅/公益回饋 /地下5層/地上33層(A 棟)/地上30層(B 棟) /地上32層(C 棟) /地上32層(D 棟) /地上29層(E 棟) /地上31層(F 棟)

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **(倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)**		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 18 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員簡[illegible] 1223 1101　　單位主管：專員周祐附

(民)消搶救02-(民)表一

1/18

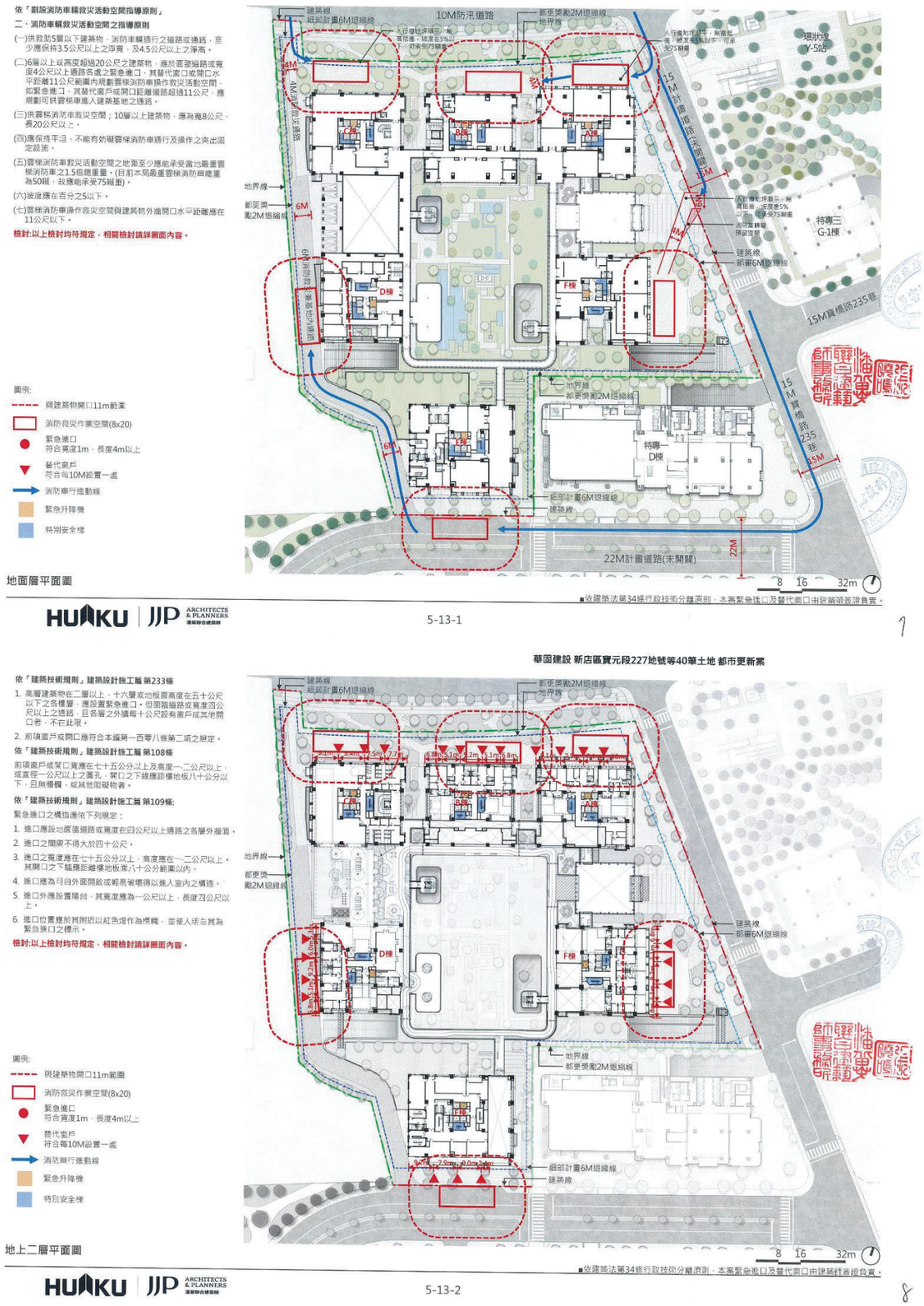


圖12-65 特專三區(A-F棟)防災計畫圖(一)

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

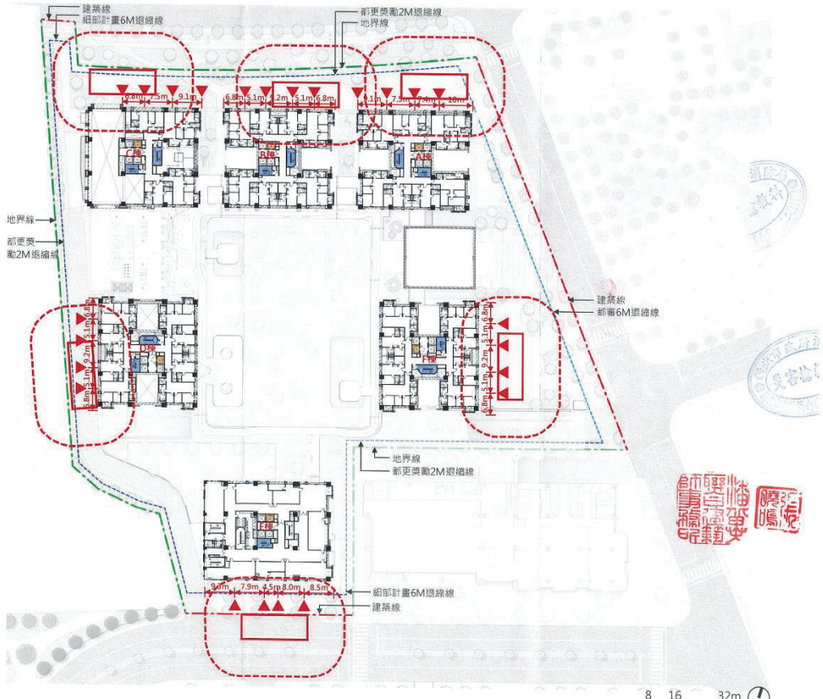
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條:

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。



圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯

地上三層平面圖

8 16 32m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

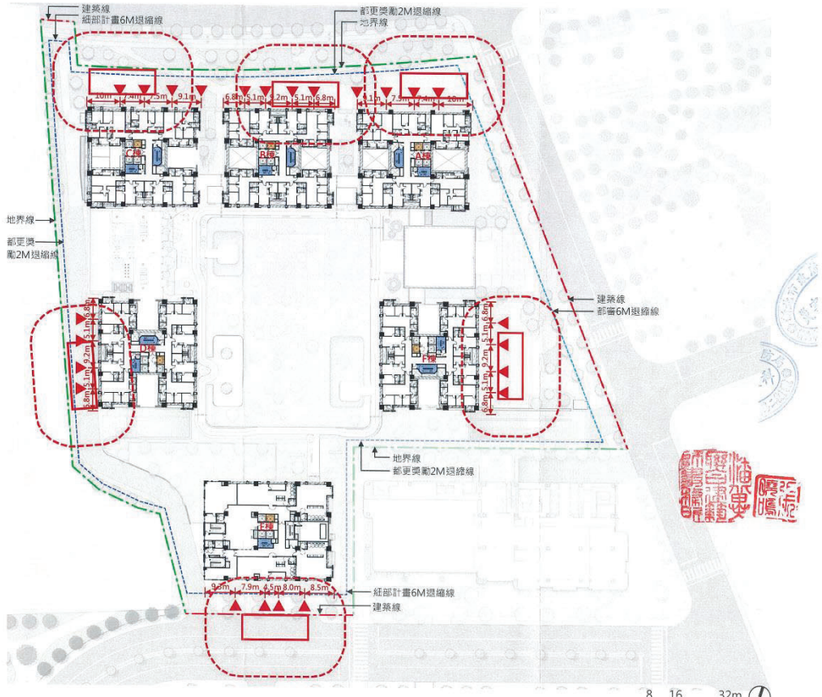
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條:

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。



圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯

地上四層平面圖

8 16 32m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條:

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯

地上六層平面圖

8 16 32m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條:

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯

地上四層平面圖

8 16 32m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條:

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯

地上六層平面圖

8 16 32m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

圖12-66 特專三區(A-F棟)防災計畫圖(二)

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

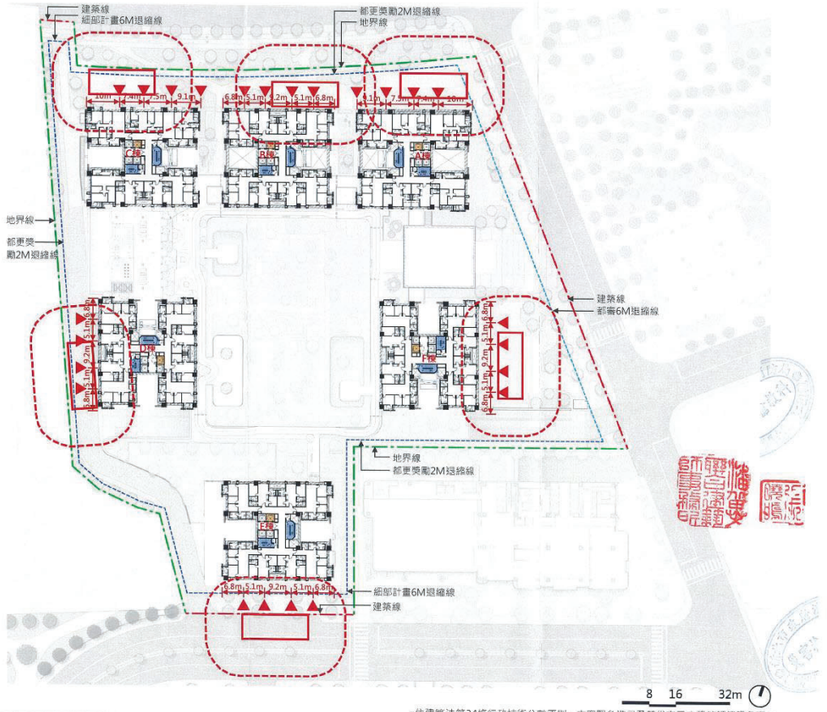
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄、或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條:

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上。其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。



圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯

地上七層平面圖

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

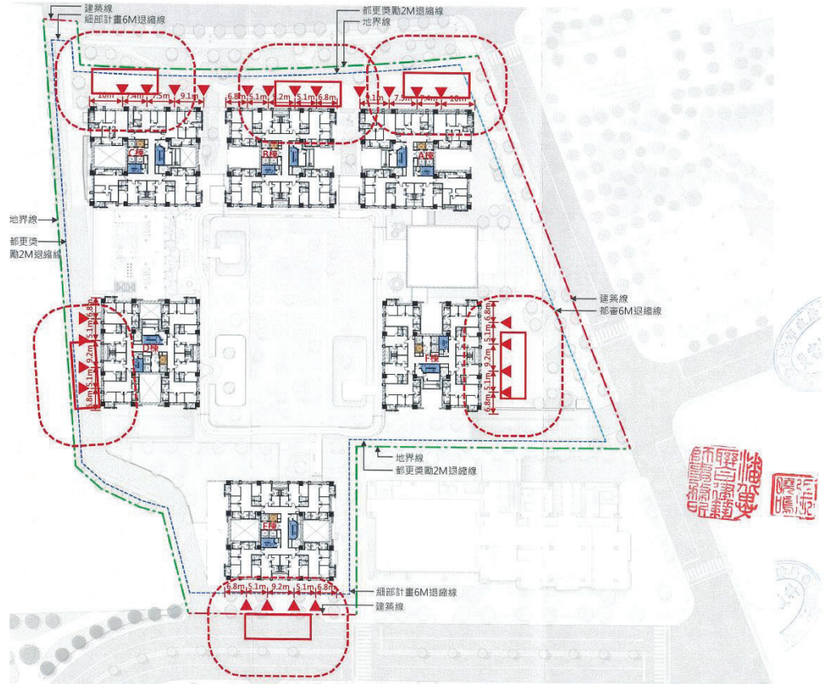
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄、或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條:

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上。其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。



圖例:
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯

地上標準層平面圖

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

■ 特專三區

A~F棟 北向立面圖





圖例:
- 替代窗戶 符合每10M設置一處

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

■ 特專三區

A~F棟 東向立面圖





圖例:
- 替代窗戶 符合每10M設置一處

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

圖12-67 特專三區(A-F棟)防災計畫圖(三)

■ 特專三區

A~F棟 西向立面圖





圖例:

▼ 替代窗戶
符合每10M設置一處

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急逃生口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUNKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

17

■ 特專三區

A~F棟 南向立面圖





圖例:

▼ 替代窗戶
符合每10M設置一處

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急逃生口及替代窗口由建築師簽證負責。

HUNKU | JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

圖12-68 特專三區(A-F棟)防災計畫圖(四)

特專三 G棟 建築物外觀材質及色彩計劃

建築物外牆材質計畫-特專三區

整體造型規劃分別為底層沿街店面或公共設施使用及屋身住宅單元。底層對應街道尺度創造兩層樓的框架量體，藉此降低高樓層對於人行的壓迫，並以此整合店鋪招牌及空調主機位置，且在週遭種植喬木或林蔭路徑豐富人行空間，提高對人尺度的親切度。

屋身住宅單元以3-5個樓層為一單位創造垂直錯落的分割，搭配燈光及金屬飾條強調垂直線條，並延伸至屋突的天際線，整合了六棟住宅群及各自的整體性。

建築物外牆色彩計畫-特專三區

本案依<新北市都市設計審議原則>第六條第二項:建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。本案外牆設計採淺米、深灰等中低彩度顏色。

圖例:

1	淺米色外牆石材 或磁磚或金屬烤漆板	4	淺米色外牆石材 或磁磚或金屬烤漆板
2	深色磁磚	5	深色格柵
3	節能玻璃		

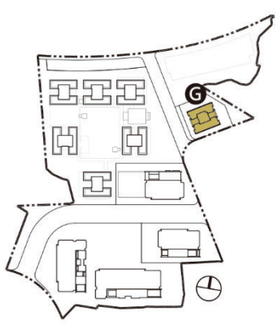




圖 12-69 (特專三區 G棟)建築物外觀材質說明圖

特專三 G棟 樓層空間用途



建築物樓高：

22F ：3.5M

2~21F：3.4M

1F：5.2M

建築物高度：76.75M

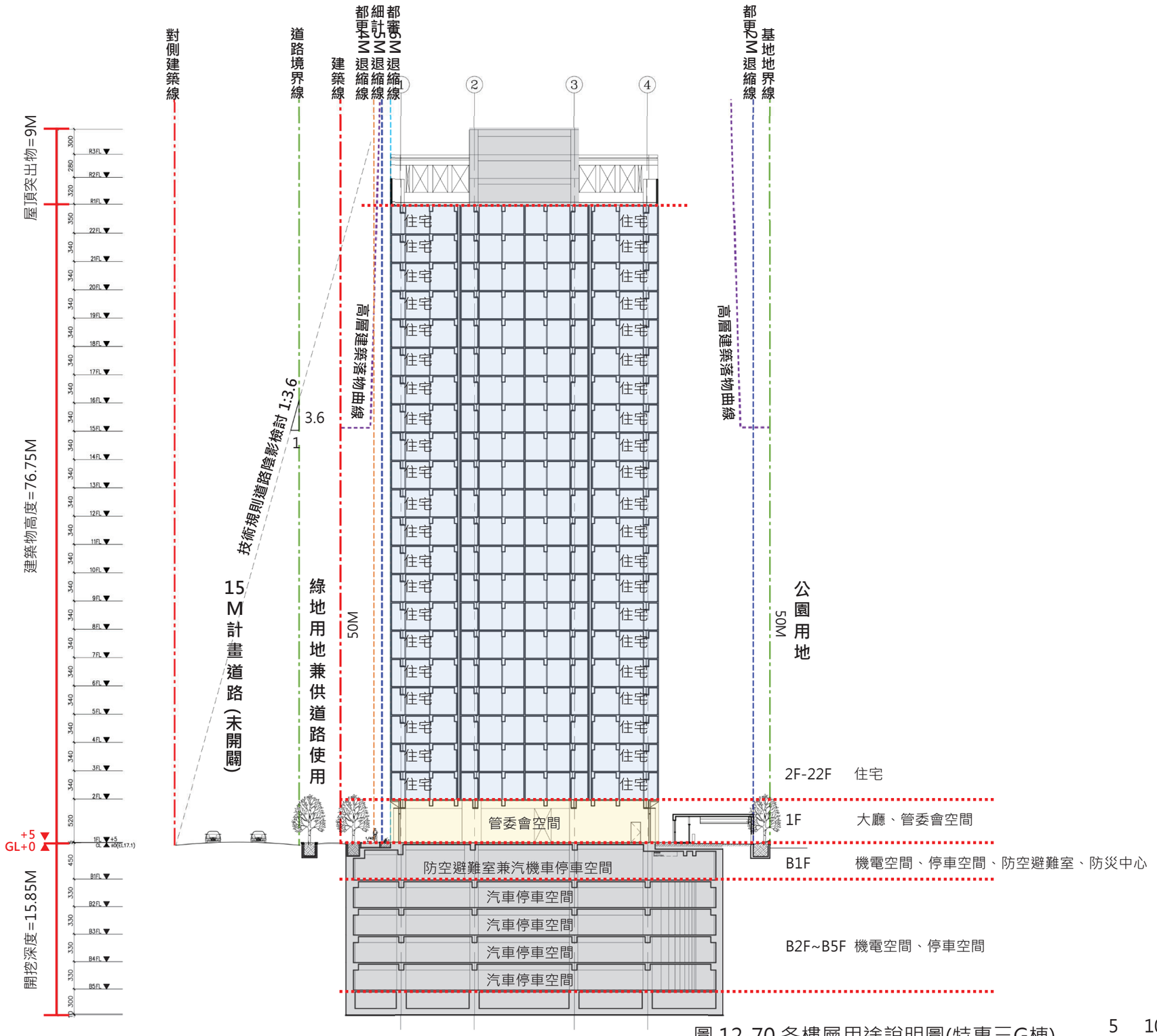


圖 12-70 各樓層用途說明圖(特專三G棟)

面前道路陰影檢討
■特專三 G棟

法源依據：
「建築技術規則設計施工編」條文

第164條
建築物高度依下列規定：
一. 建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。陰影及高度之計算如下：

$$As \leqq \frac{L \times Sw}{2} \qquad 且 H \leqq 3.6(Sw+D)$$

As ：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。
L ：基地臨接面前道路之長度。
Sw：面前道路寬度（依本編第十四條第一項各款之規定）
H ：建築物各部分高度。
D ：建築物各部分至建築線之水平距離。

二. 前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

第14條
二、基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路；基地他側同時臨接道路，其高度限制並應依本編第十六條規定。
五、基地面前道路中間夾有綠帶或河川，以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，且以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

第16條
一. 基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路。
二. 前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路，並依此類推。
三. 前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路。

1:3.6日照陰影面積檢討：
As1=162.02+162.41+5.52=329.95㎡
L1=基地臨接面前道路之長度=45.70m，Sw1=面前道路寬度=15+5=20m
As1=329.95㎡<(L1xSw1)/2=457㎡,OK!
本案建築物臨主要道路方向投影於道路之陰影面積皆小於道路之長度與該道路寬度乘積之半，符合規定。
建築物面次要道路依據第14條及第16條規定，皆在面前道路寬路心10M範圍外，符合規定。

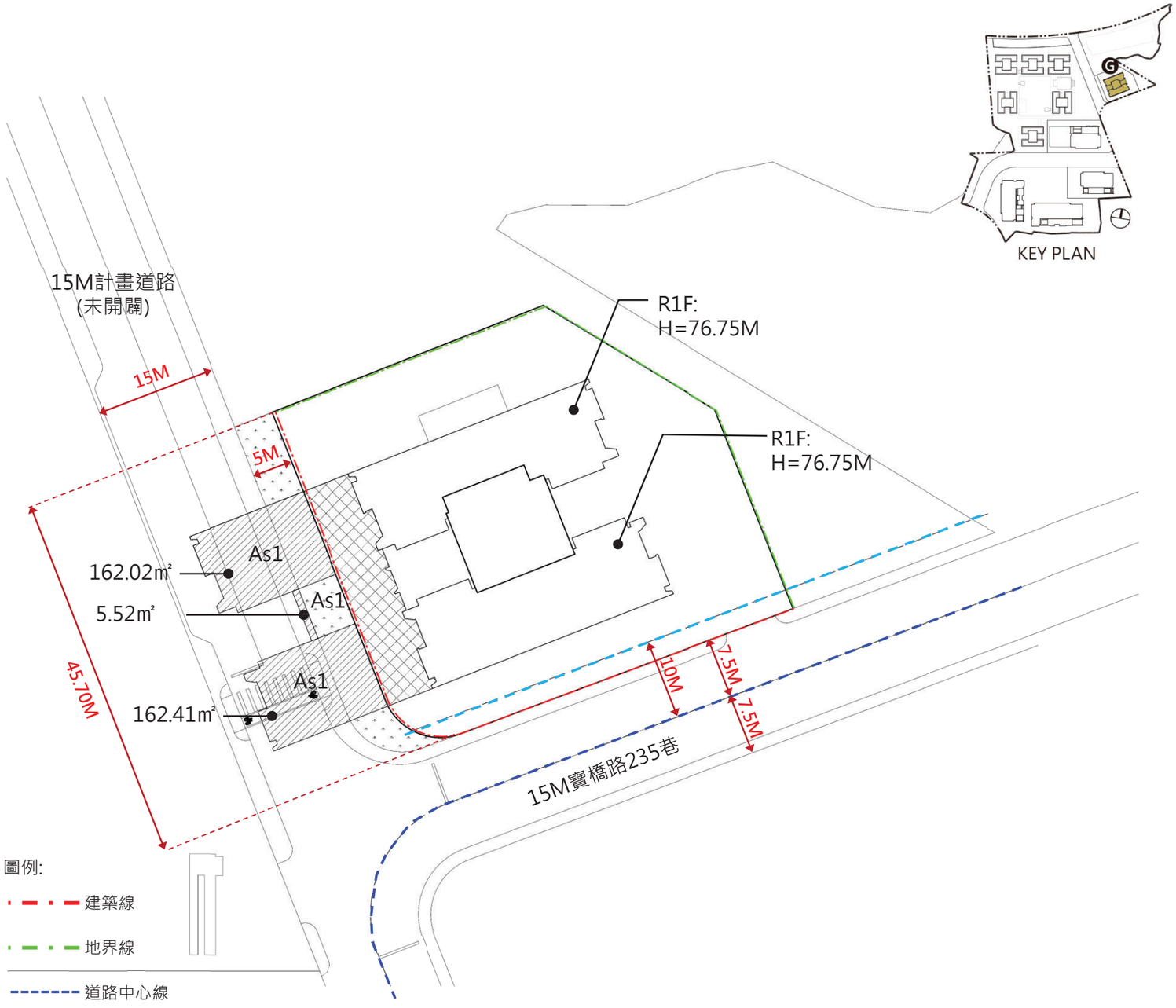
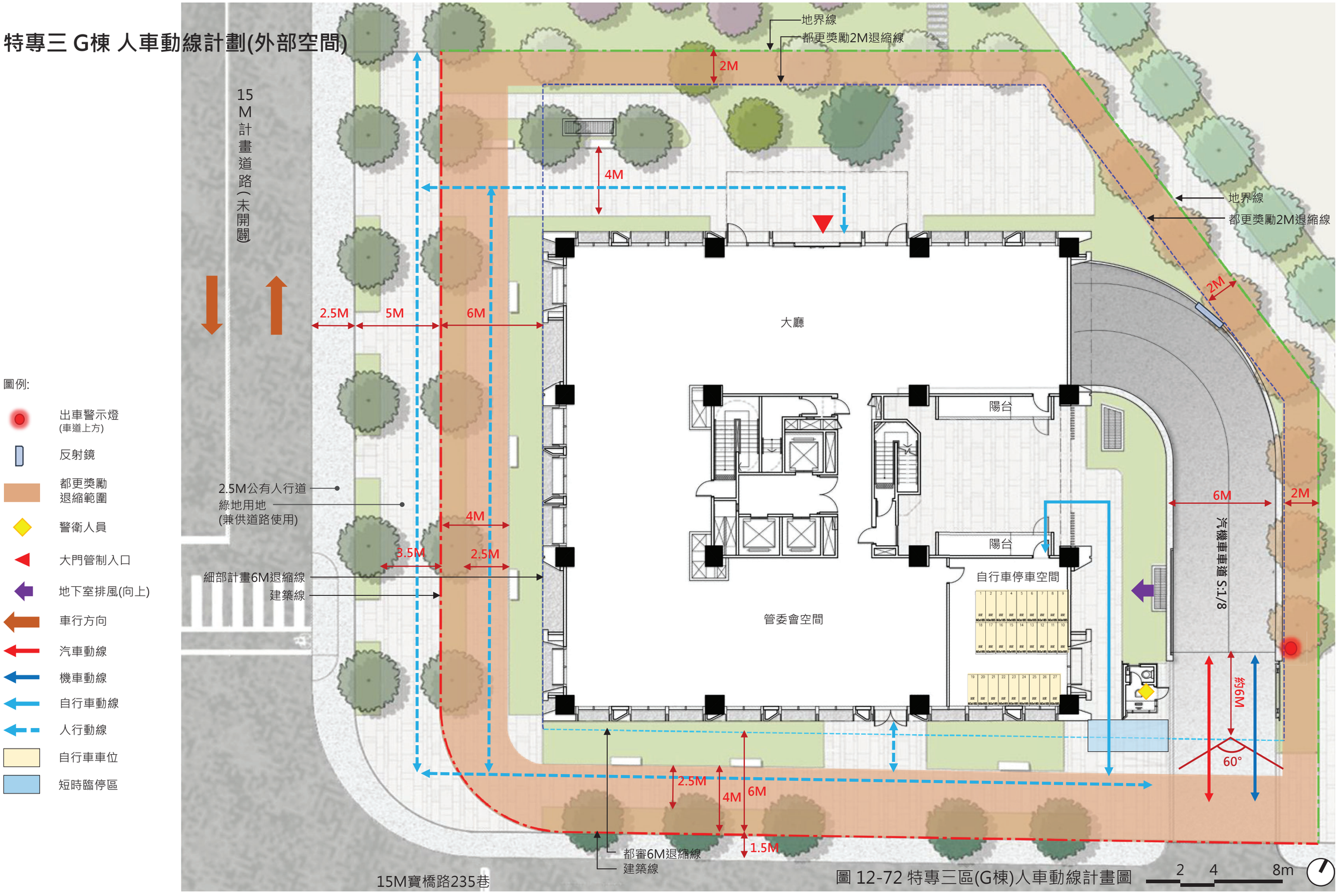


圖12-71 特專三區(G棟)面前道路陰影檢討圖 6 12 24m

特專三 G棟 人車動線計劃(外部空間)



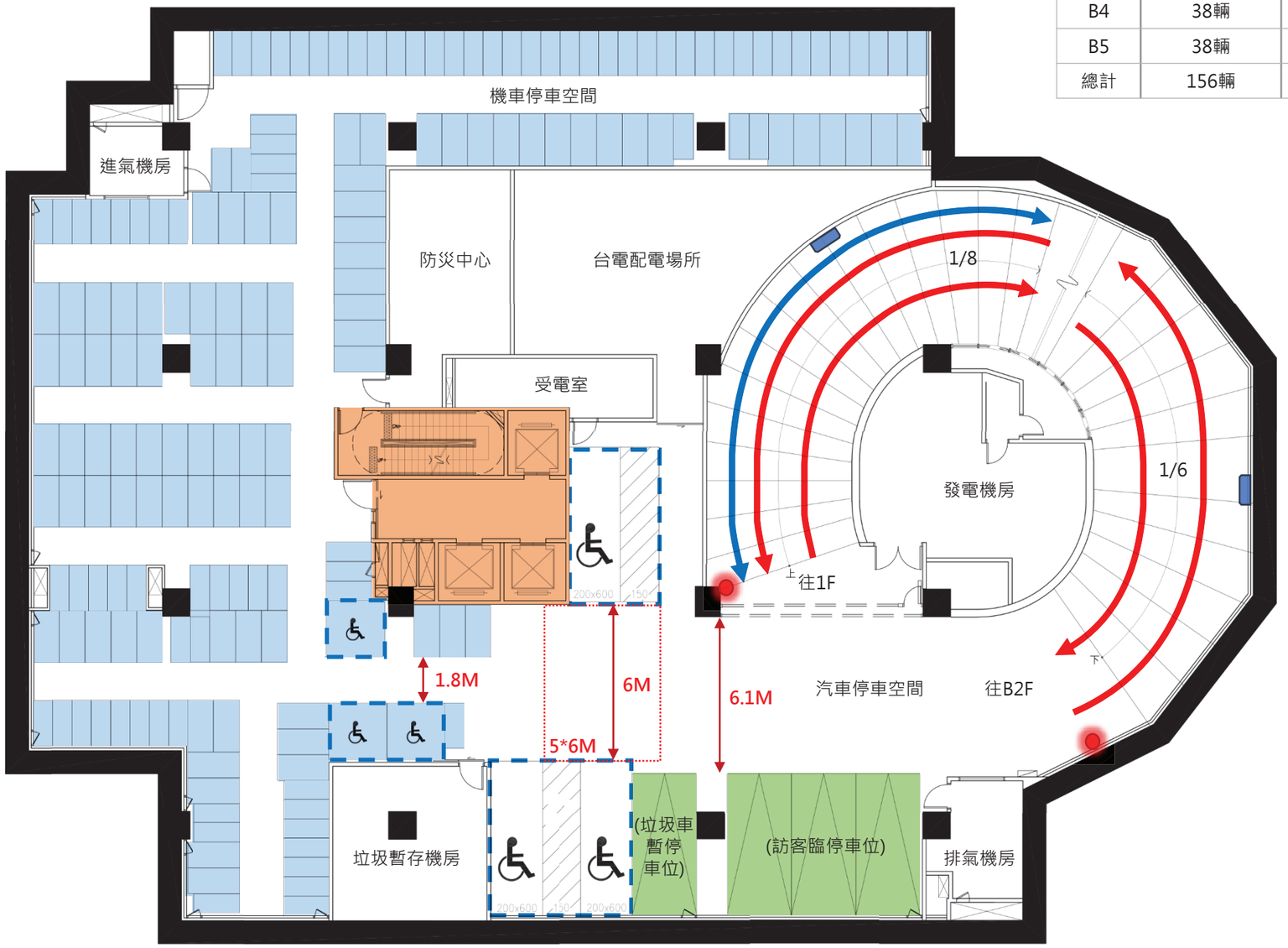
圖例:

- 出車警示燈 (車道上方)
- 反射鏡
- 都更獎勵退縮範圍
- 警衛人員
- 大門管制入口
- 地下室排風(向上)
- 車行方向
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 人行動線
- 自行車車位
- 短時臨停區

圖 12-72 特專三區(G棟)人車動線計畫圖

特專三 G棟 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)

樓層	汽車 停車位	社區 使用 車位	機車 停車位	自行車 停車位
1F	-	-	-	27輛
B1	3輛 (含無障礙3輛)	4輛	180輛 (含無障礙3輛)	-
B2	38輛	-	-	-
B3	39輛	-	-	-
B4	38輛	-	-	-
B5	38輛	-	-	-
總計	156輛	4輛	180輛	27輛



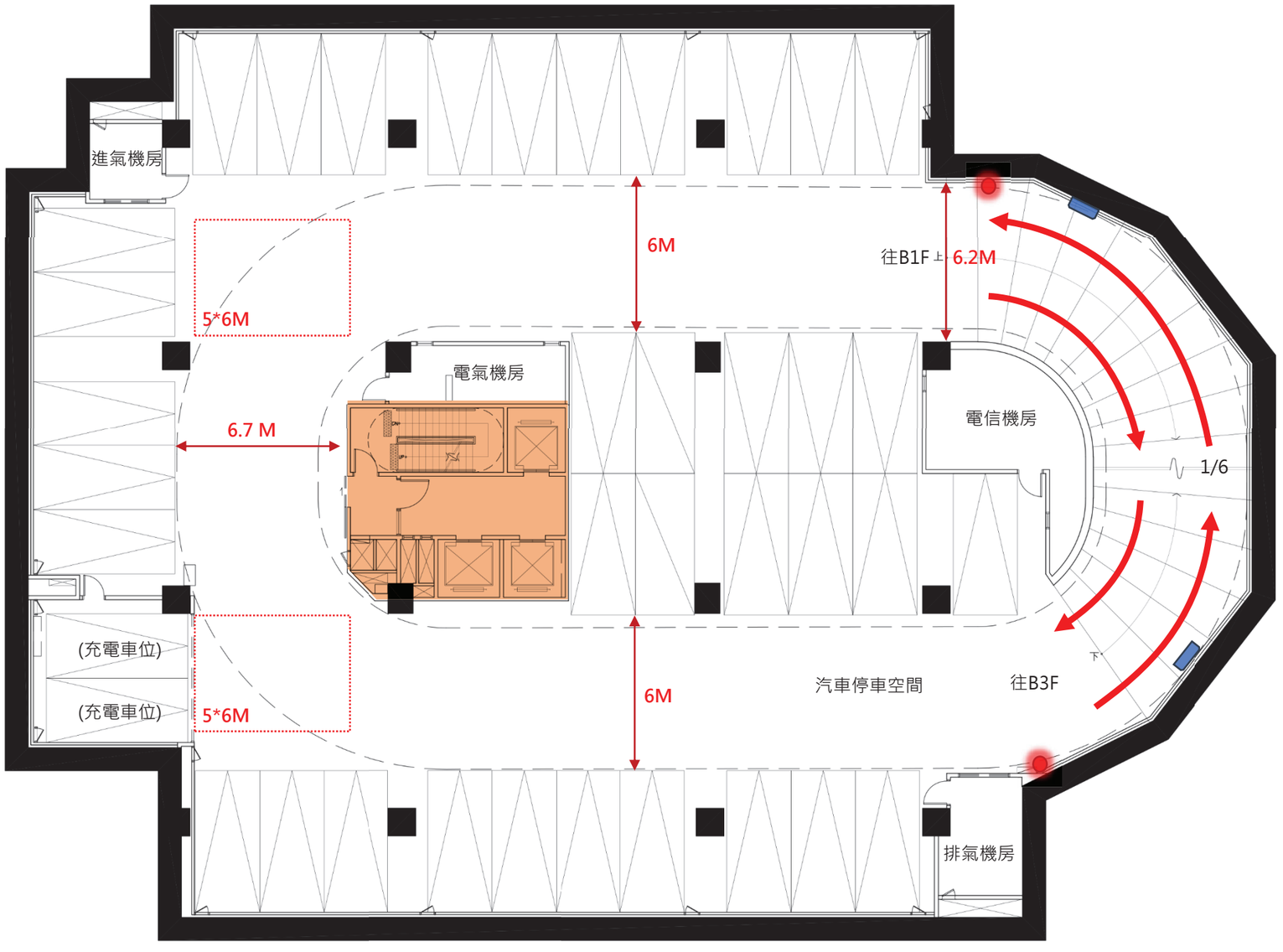
圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 機車動線
- 無障礙汽機車位
- 機車車位
- 社區使用車位(垃圾車暫停及訪客臨停車位)
- 垂直動線

地下一層平面圖

圖 12-73 特專三區(G棟)汽機車停車與動線計畫(一)

2 4 8m

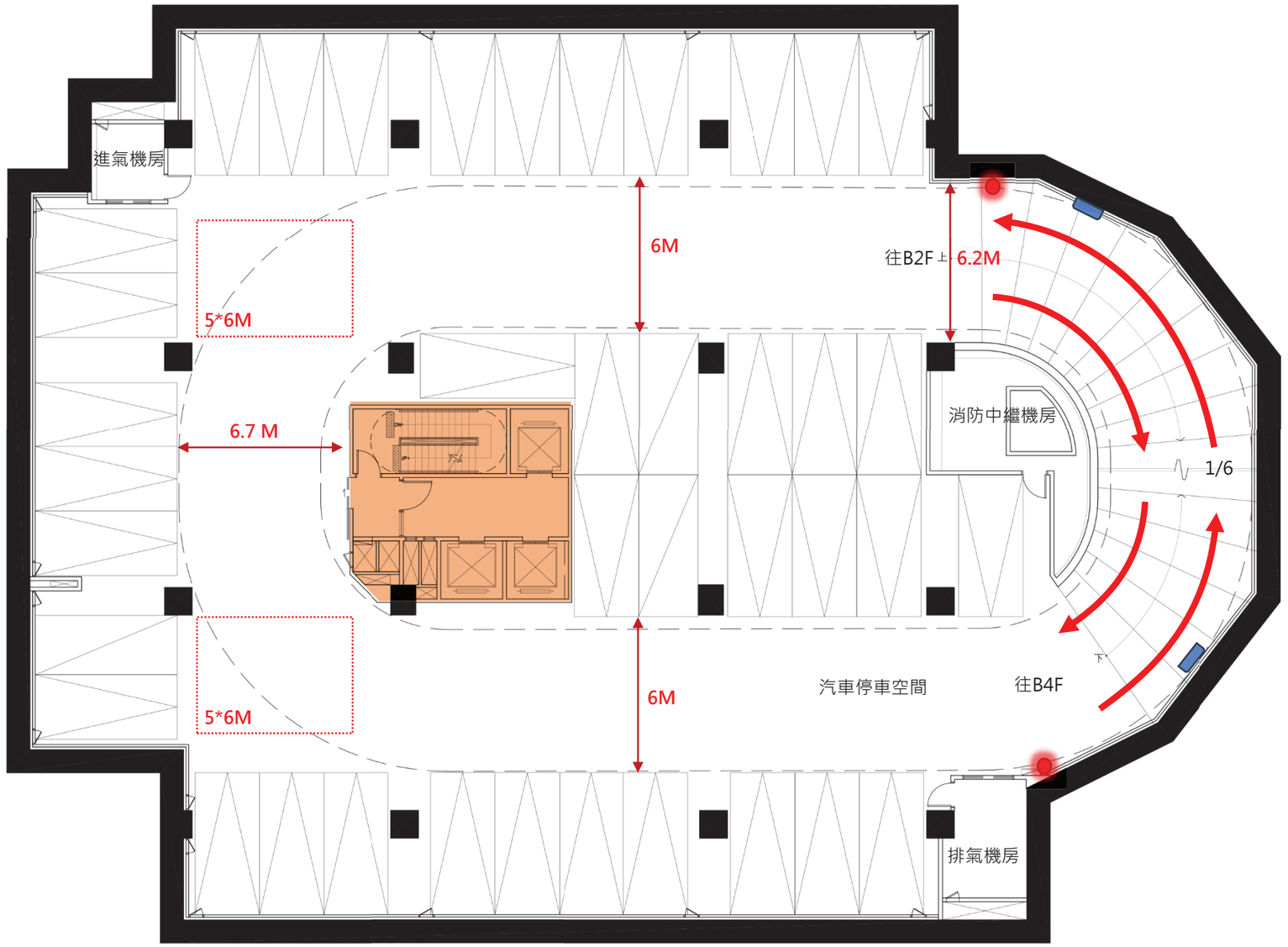


圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 垂直動線

地下二層平面圖

圖 12-74 特專三區(G棟)汽機車停車與動線計畫(二)　2　4　8m



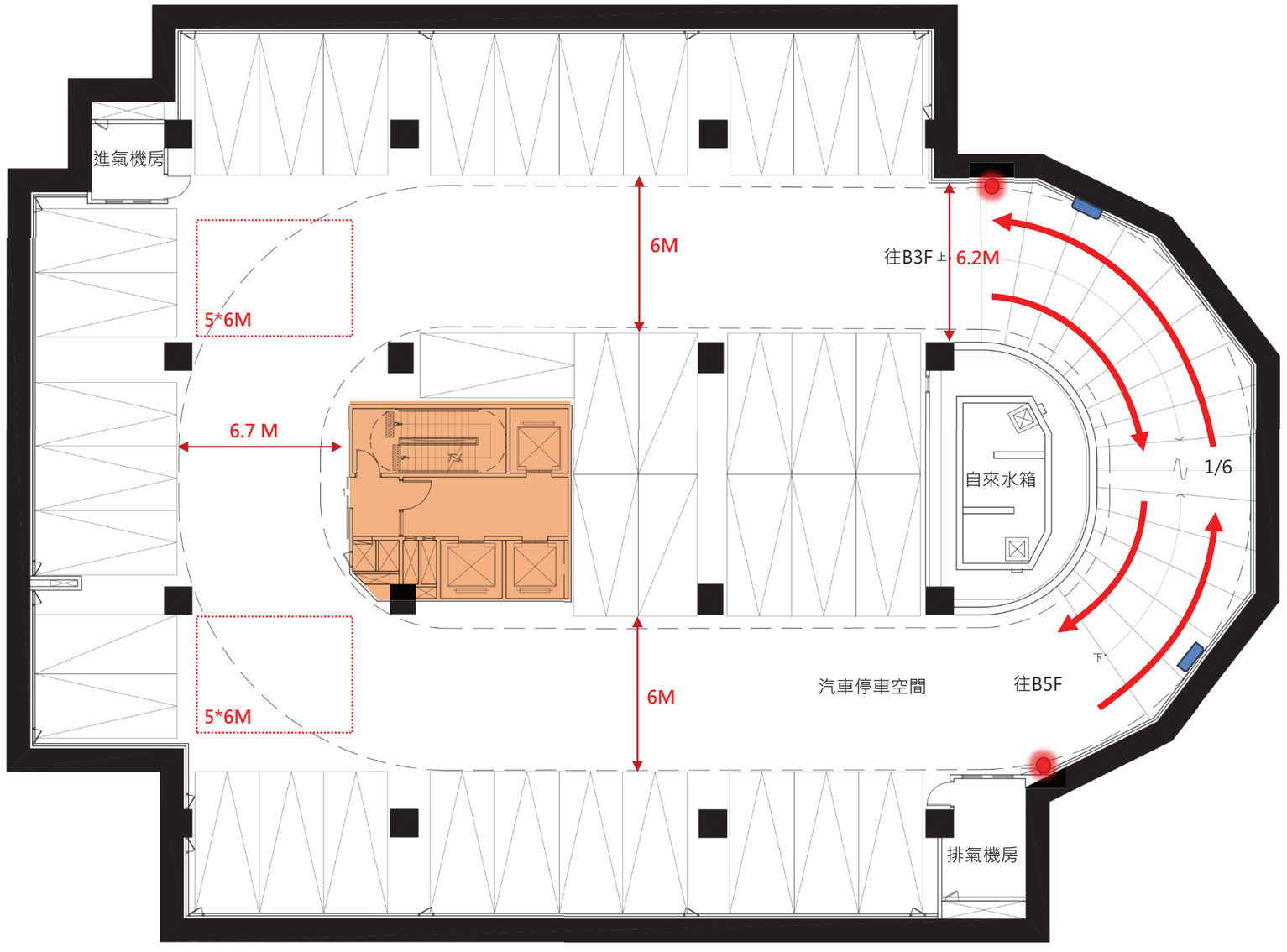
圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 垂直動線

地下三層平面圖

圖 12-75 特專三區(G棟)汽機車停車與動線計畫(三)

2 4 8m



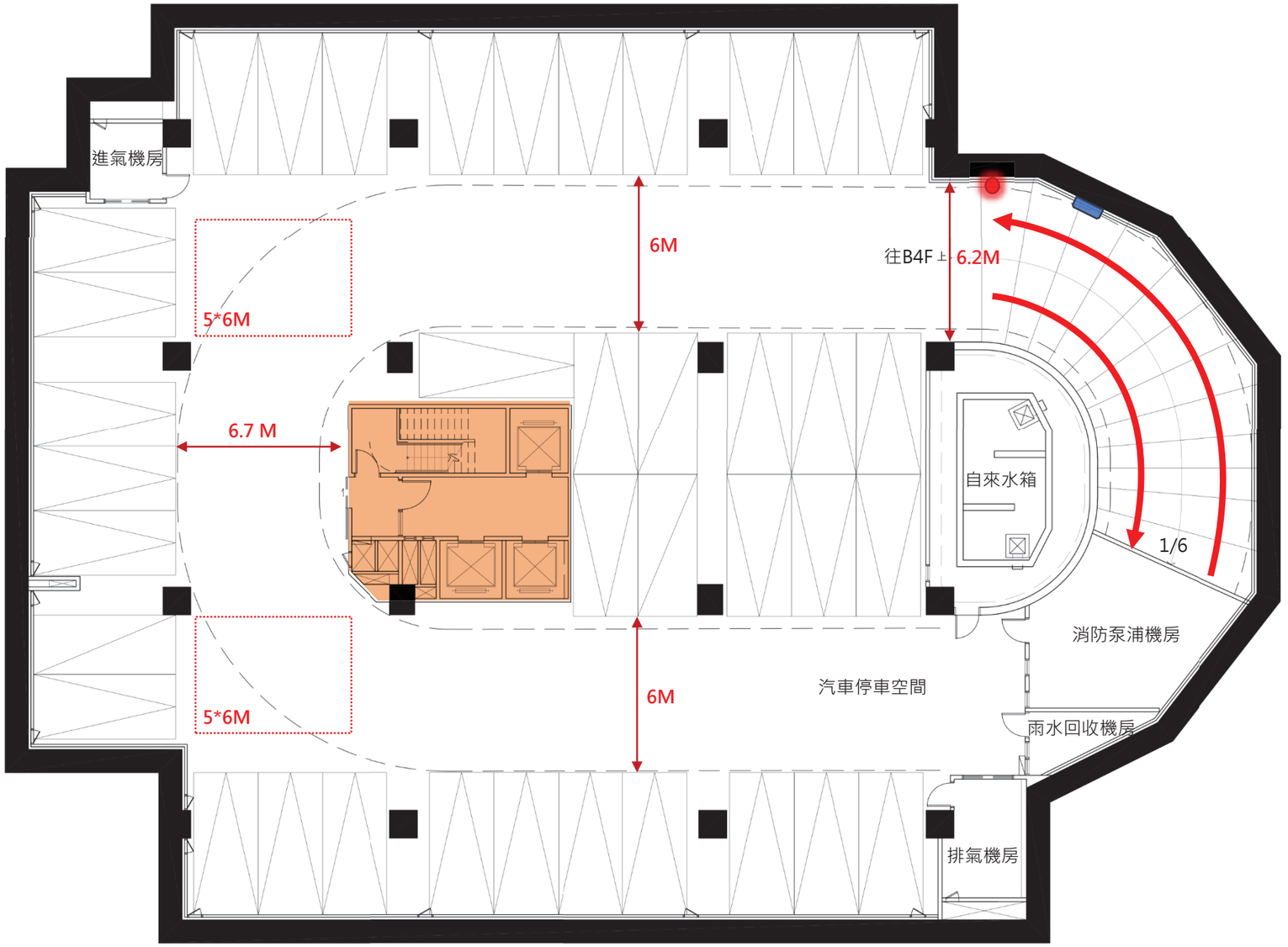
圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 垂直動線

地下四層平面圖

圖 12-76 特專三區(G棟)汽機車停車與動線計畫(四)

2 4 8m



圖例:

- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡
- 汽車動線
- 垂直動線

地下五層平面圖

圖 12-77 特專三區(G棟)汽機車停車與動線計畫(五)

2 4 8m

特專三 G棟 無障礙空間引導設施系統圖

法源依據：

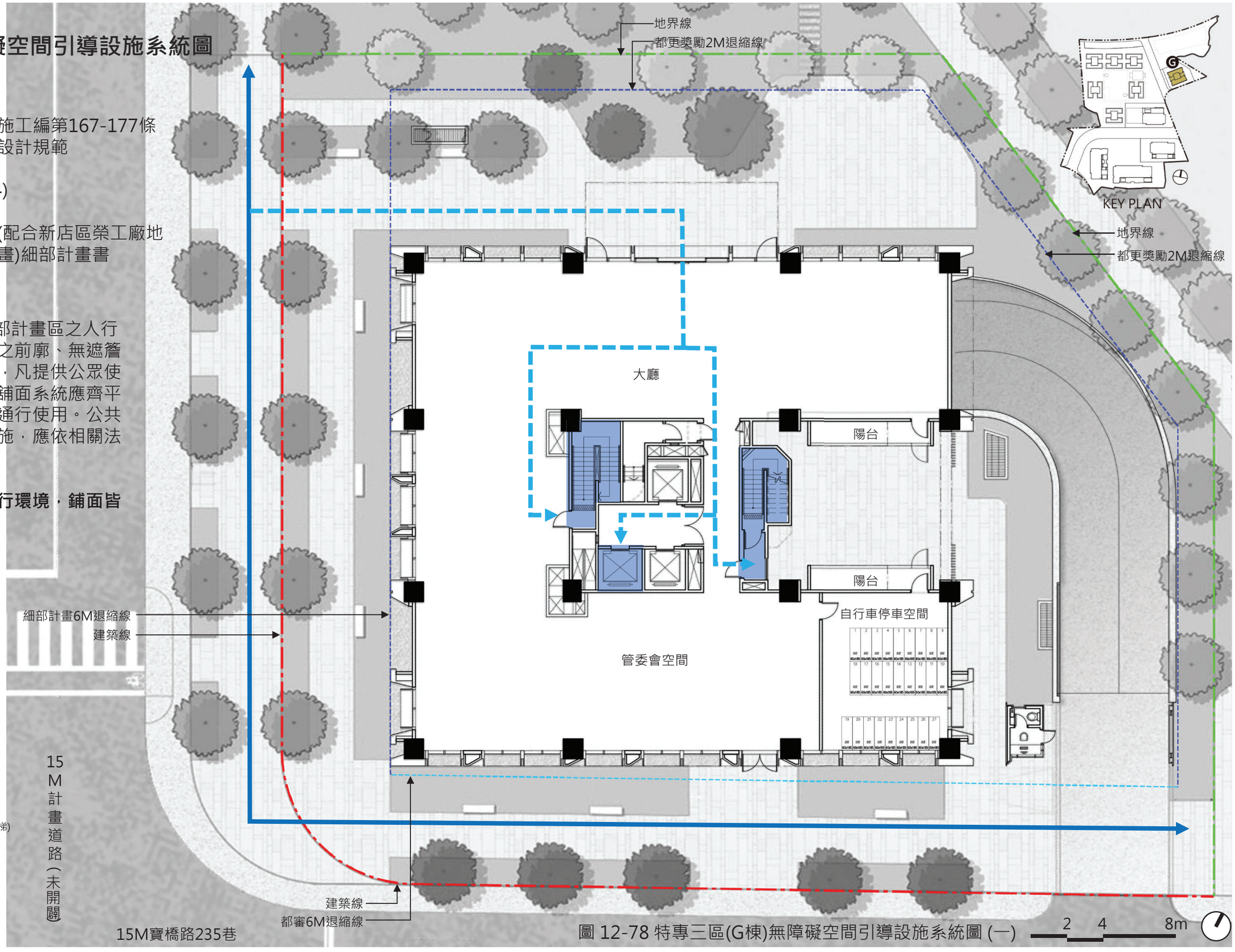
一、建築技術規則設計施工編第167-177條

二、建築物無障礙設施設計規範
(公布日期 :97.04.10)
(修正日期 :108.01.04)

三、變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫書
(修正日期111.06)

1.無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道舖面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。

檢討：供公眾使用之步行環境，鋪面皆以齊平設計。

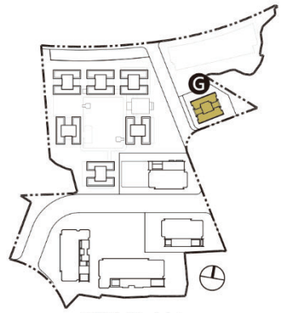


圖例:

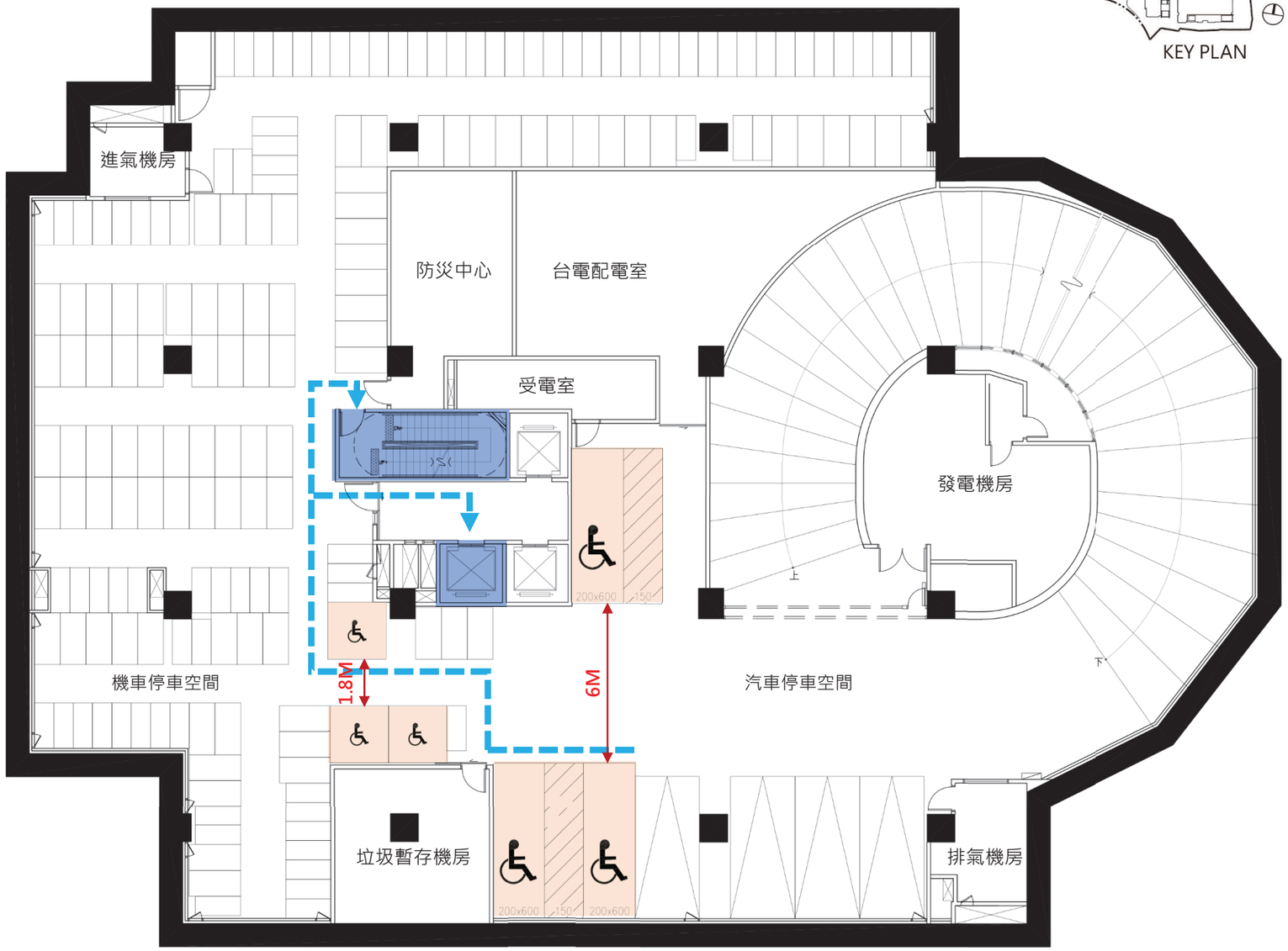
- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位

地面層平面圖

圖 12-78 特專三區(G棟)無障礙空間引導設施系統圖 (一)



KEY PLAN



圖例:

- 人行動線
- 無障礙人行動線 (室外1.3M,室內1.2M)
- 無障礙設施 (無障礙昇降設備、無障礙樓梯)
- 無障礙車位
- 225x220 無障礙機車位
- 550x600 無障礙雙車位
- 350x600 無障礙單車位

地下一層平面圖

圖 12-79 特專三區(G棟)無障礙空間引導設施系統圖 (二)

2 4 8m

特專三 G棟 消防救災計畫

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：華固建設股份有限公司（負責人：鍾榮昌　電話：02-2758-2828　　）

設計人：潘冀聯合建築師事務所（聯絡人：賴奕學　電話：02-2701-2617 #8796）

建築物地點（地號或地址）：新北市新店區寶元段210地號等4筆

建築物概要（樓高及用途）：特專三G棟(2幢2棟) 地下5層地上22層/集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）**		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	免檢討
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	免檢討
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 11 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員簡德 1223 1056　　單位主管：專員周祐陞

(民)消搶救02-(民)表一

1/11

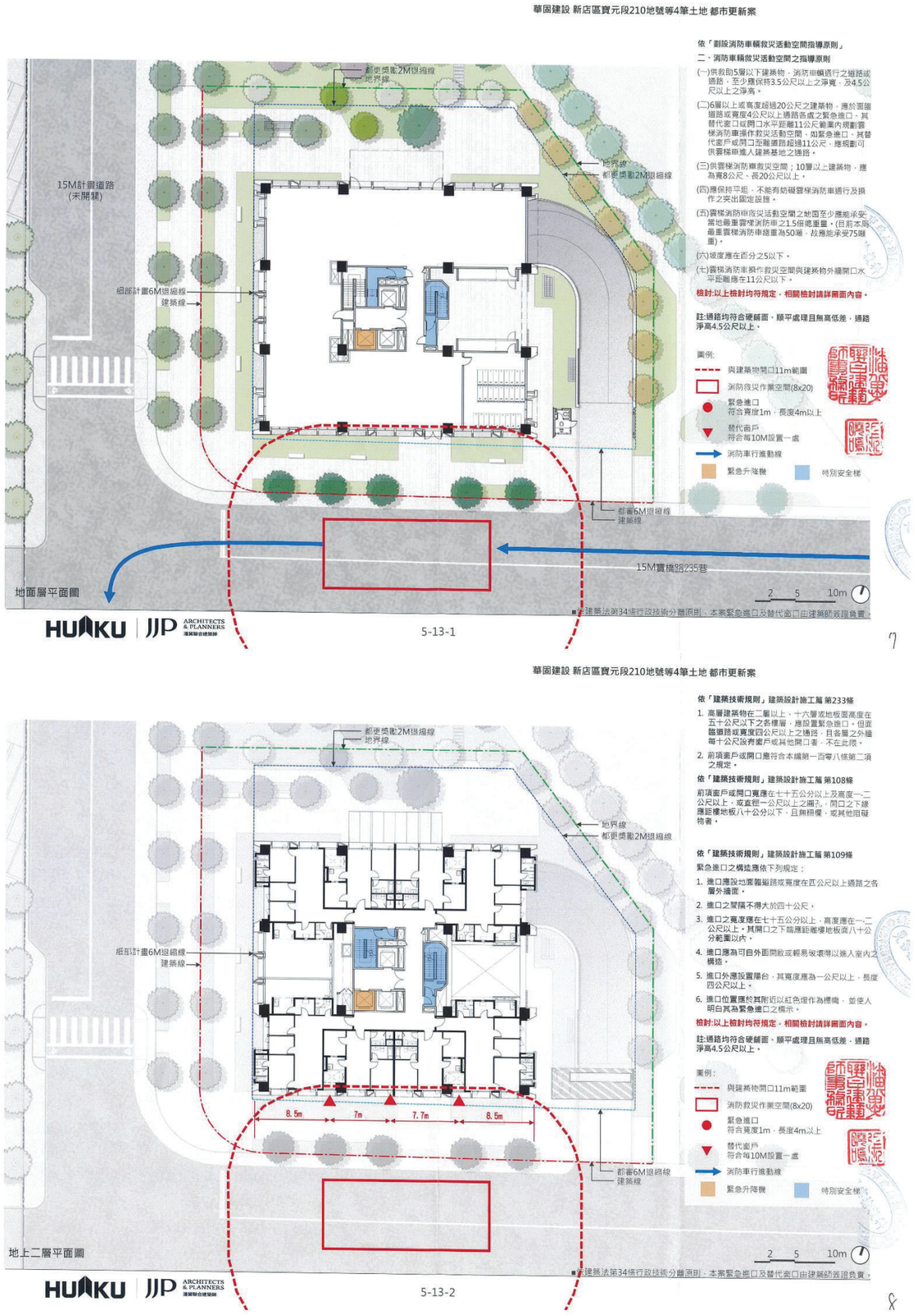
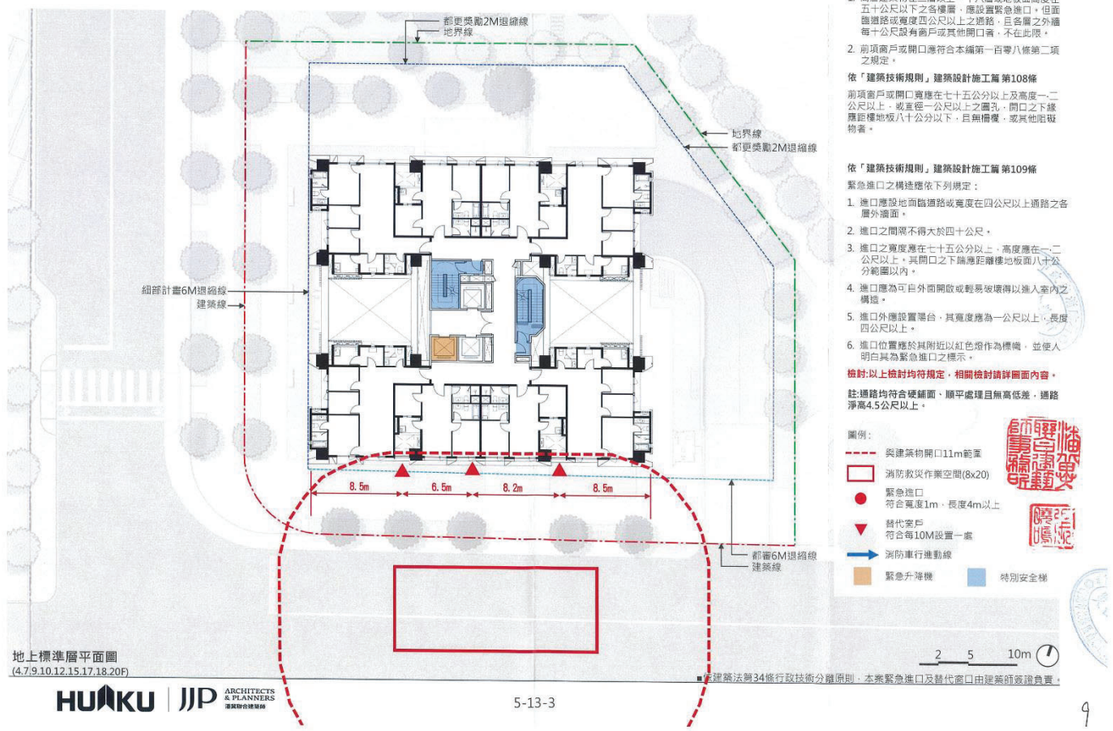


圖12-80 特專三區(G棟)防災計畫圖(一)



依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之巷路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無懸欄，或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

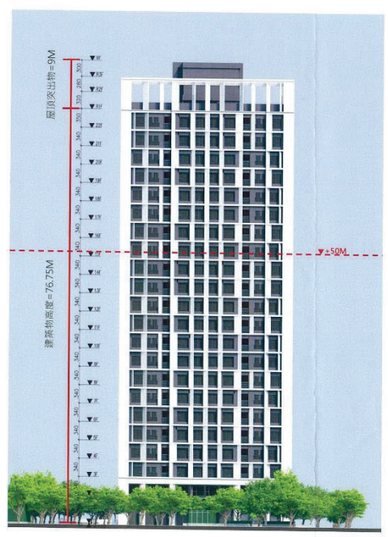
註:通路均符合硬鋪面、順平處理且無高低差，通路淨高4.5公尺以上。

圖例：

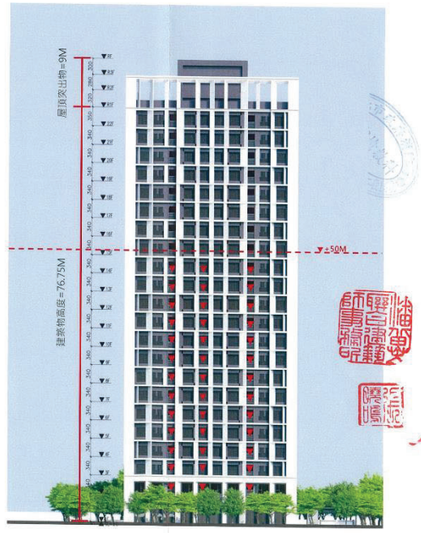
- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

■ 特專三區(G棟)北向立面圖



■ 特專三區(G棟)南向立面圖





圖例:

- 替代窗戶 (符合每10M設置一處)

5 10 20m

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第233條

1. 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之巷路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
2. 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第108條

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無懸欄，或其他阻礙物者。

依「建築技術規則」建築設計施工篇 第109條

緊急進口之構造應依下列規定：

1. 進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
2. 進口之間隔不得大於四十公尺。
3. 進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上，其開口之下緣應距離樓地板面八十公分範圍以內。
4. 進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
5. 進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
6. 進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

檢討:以上檢討均符規定，相關檢討請詳圖面內容。

註:通路均符合硬鋪面、順平處理且無高低差，通路淨高4.5公尺以上。

圖例：

- 與建築物開口11m範圍
- 消防救災作業空間(8x20)
- 緊急進口 符合寬度1m，長度4m以上
- 替代窗戶 符合每10M設置一處
- 消防車行進動線
- 緊急升降機
- 特別安全梯

■依建築法第34條行政技術分離原則，本案緊急進口及替代窗口由建築師簽證負責。

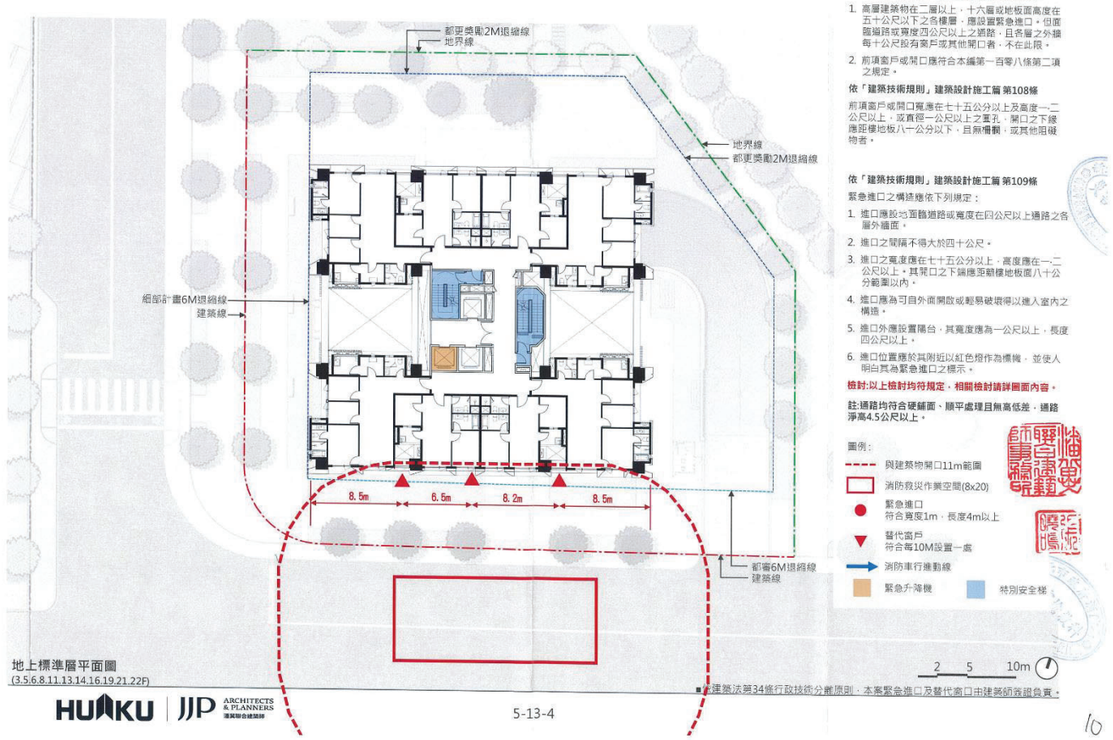


圖12-81 特專三區(G棟)防災計畫圖(二)

二、景觀計畫

全區景觀配置

景觀以動顯於六藝之習；靜在游於藝之得之文化意涵，
創造自然適切充滿意趣的生活地景。



圖 12-82 全區景觀配置圖

圖例:

公共設施用地

特專一、特專三基地範圍

景觀以動顯於六藝之習；靜在游於藝之得之文化意涵，
創造自然適切充滿意趣的生活地景。

全區植栽說明-特專三A-F棟

圖 例	名　　稱	數 量
A	優型楓香或櫸樹或小葉欖仁	17
B	優型落羽松或楓香	5
C	優型朴樹或青楓	8
D	優型黃連木或櫸樹或欒樹或烏桕或水黃皮	21
E	優型青楓或九芎或紫薇或光臘樹	22
F	優型茄苳或楠木或烏心石	14
G	優型柚子或青楓或楝樹	5
H	優型櫸樹或光臘樹或榔榆或茄苳或墨西哥落羽松	16
I	優型緬梔	4
J	優型羅漢松或燈稱花	15
K	優型光臘樹或茄苳或楠木	5
L	優型土密樹或楊梅或白水木	5
M	優型桂花或嘉寶果或山黃梔或西印度櫻桃	9

特專三A-F棟 總計 146

全區植栽說明-特專三G棟

圖 例	名　　稱	數 量
A	優型楓香	5
B	優型櫸樹	7
C	優型茄苳	1
D	優型蘭嶼烏心石	8
E	優型四季桂	2
F	優型流蘇	4

特專三G棟 總計 27

全區植栽說明-特專一

圖 例	名　　稱	數 量
A	優型楓香或櫸樹或小葉欖仁	57
B	優型茄冬或朴樹或榔榆	52
C	優型烏心石或小花紫薇或九芎	39
D	優型櫸樹或青楓或墨西哥落羽松	16
E	優型樟樹或墨西哥落羽松	11
G	優型土密樹或楊梅或白水木	4

特專一 總計 179



圖 12-83 植栽配置圖

*本表數量不包含綠地、公園、廣場株數

全區建築照明計畫

設計說明:

因應基地特性及歷史脈絡，以「光之聚寶盆」為出發點，塑造內聚之光、以人為主的串聯之光，讓水岸及公園意象成為區域的新價值。

特專一：建築頂部翼板，運用燈光勾勒出建築輪廓。建築中段以間接燈光呈現水平向錯落及輕盈飄動的建築語彙，藉此將塑造編織及水岸的意象延伸。基座的燈光結合入口雨庇及景觀空間，塑造企業形象以及安全的人行動線。

特專三：以建築頂部框架塑造區域天際線，運用燈光展現層次變化。建築中段以燈光塑造由內而外發散的立面意象，使用暖白光呈現建築材質，並與水岸相互映照。基座延續框架的語彙，以及由內而外透光的光盒，塑造溫暖親切的入口意象以及安全的人行動線。

特專三及特專一兩區的建築外觀除採用間接投光不易造成眩光的安裝方式外，亦利用控制設備整合全區燈光的諧調性。






時段規劃:

隨著大自然的光逐漸落下，夜間燈光亦隨之登場。以人的作息為出發，依不同時段配合人們生活作息的強度，控制夜間燈光場景，別分在三個時段呈現不同風貌並達到照明管理及能源節約之效益。

夜間照明效果模擬圖:





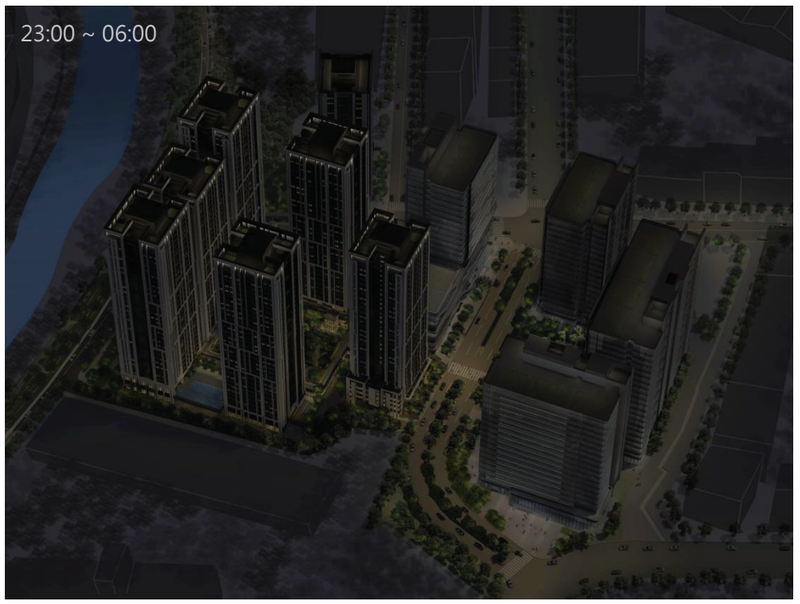


圖 12-84 建築物照明計畫示意圖

全區景觀照明計畫

設計說明:

全區景觀燈光，運用系統化的燈光元素貫串各區域，同中求異；異中求同。在達到視覺延續性的同時，亦會在不同的區域屬性中突顯其個別的特色。視覺的層級分別由燈具尺度、亮度分布以及燈具型式界定，並兼顧視覺舒適性以及動線安全。

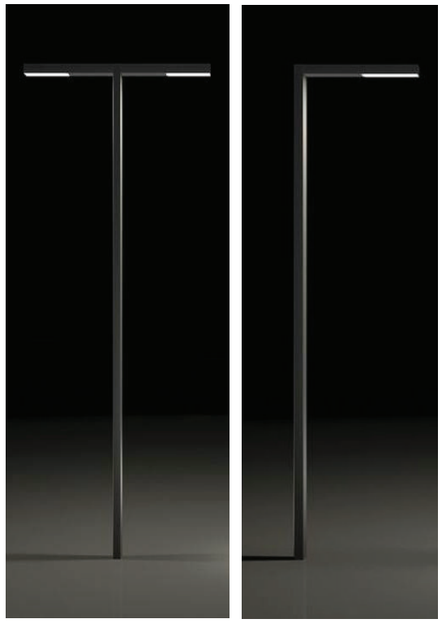


圖 例	名 稱	數 量
	雙頭道路照明	13 組
	單頭道路照明	6組



全區景觀燈光範圍

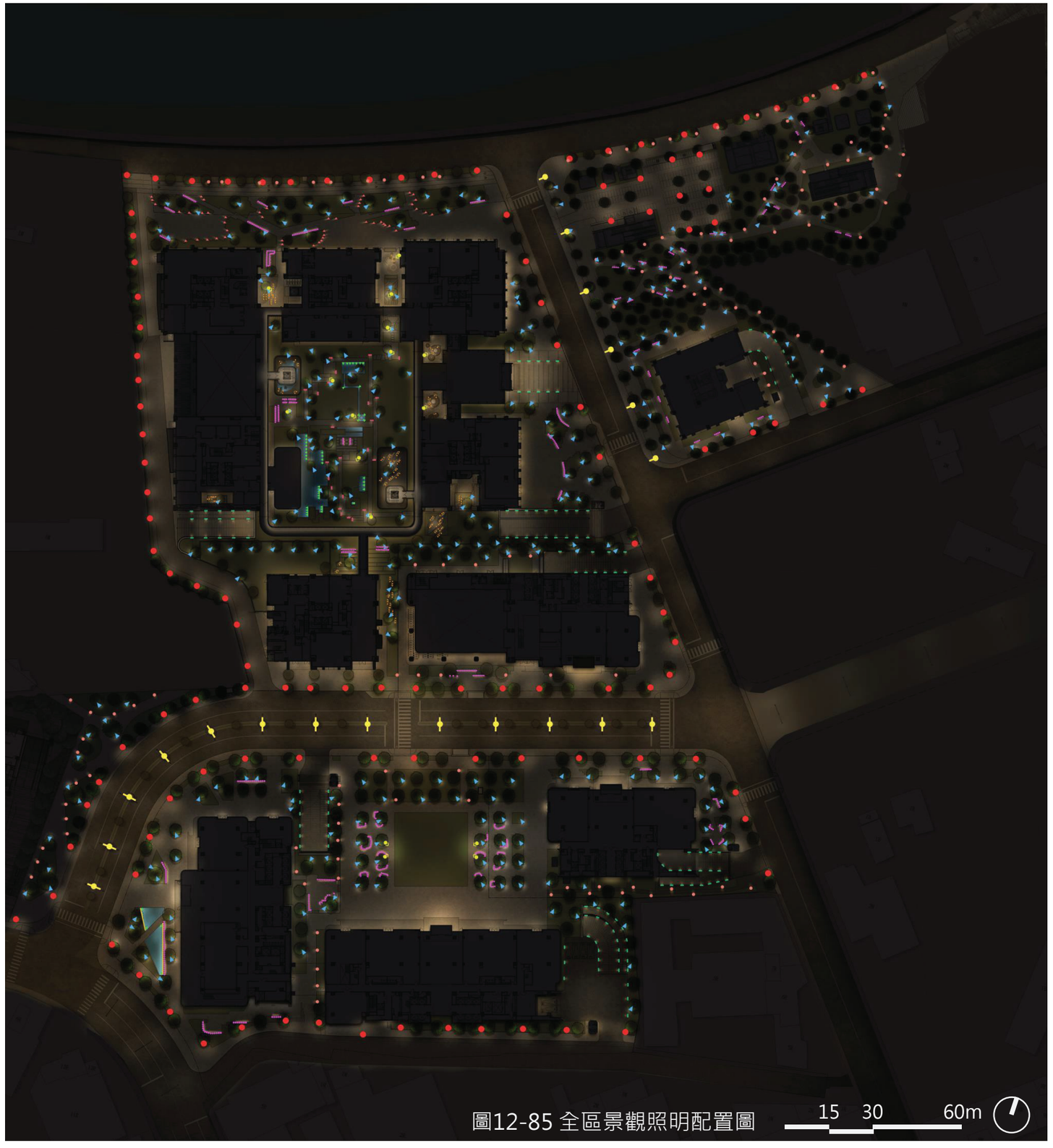


圖12-85 全區景觀照明配置圖

15 30 60m

特專一 AB棟 景觀示意圖

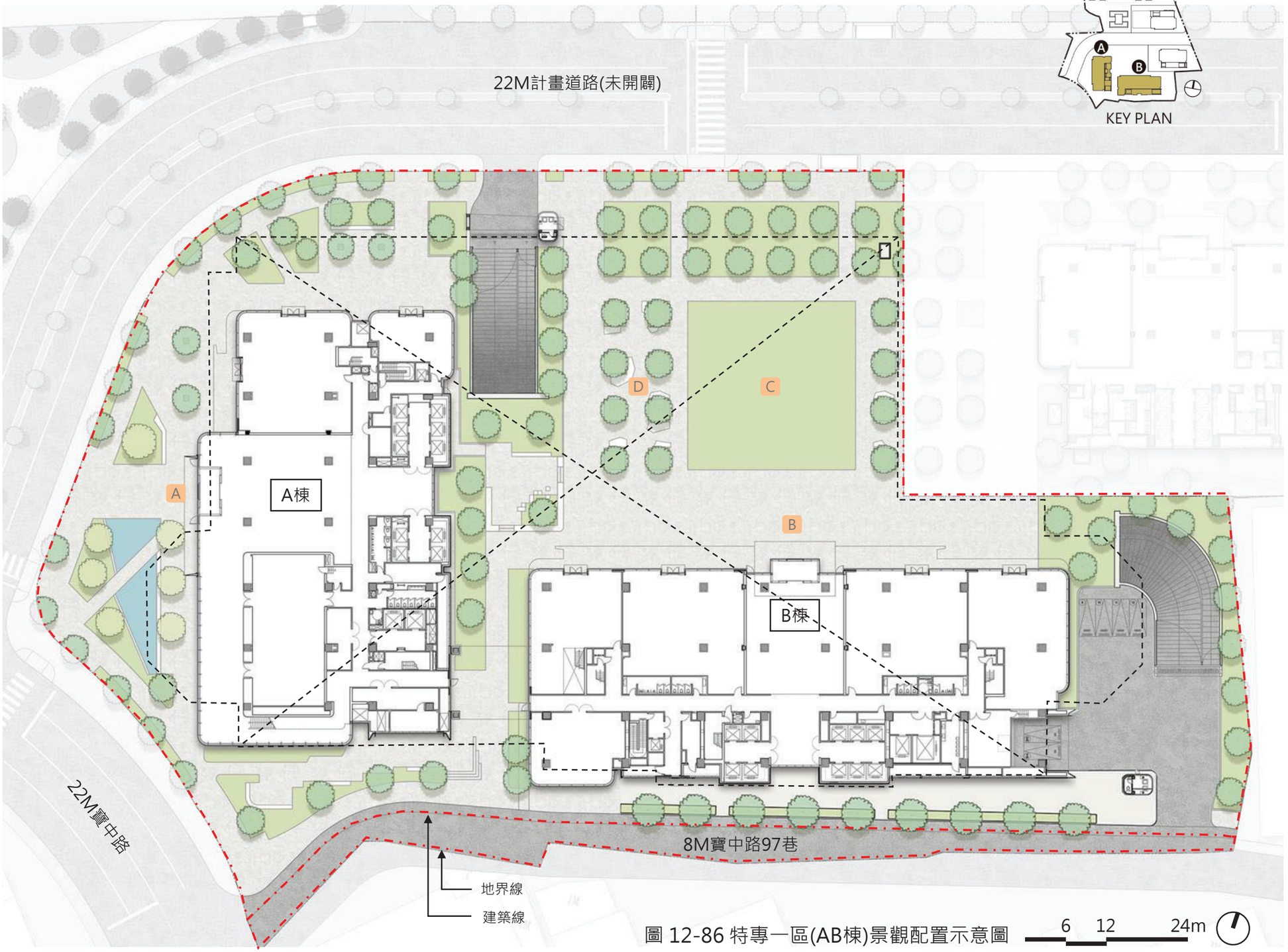
景觀設計概念:

為營造高品質街道景觀，並與基地內部景觀達到整體協調，採用喬木與整形灌木配置，營造豐富的空間層次，同時形塑一個靜謐、宜人的環境氛圍。

1. 景觀設計結合都市生態理念，設綠地與原生喬木，營造鳥語花香、四季分明的自然空間，提升生態多樣性與環境品質。

2. 配合基地與周邊建築的空間關係，透過層次植栽柔化量體與硬質設施，強化建築與自然的融合，提升整體空間感與舒適度。

3. 廣場設計以開放友善為核心，配置草地、樹蔭與座椅，提供休憩與活動空間，透過綠意與鋪面搭配，營造兼具美感與生態功能的公共場域。



圖例:

- A A棟主要出入口
- B B棟主要出入口
- C 中庭廣場
- D 樹陣廣場
- 地下室開挖線
- 基地範圍

圖 12-86 特專一區(AB棟)景觀配置示意圖

特專一 AB棟 綠化及綠覆率檢討

綠化面積檢討:

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條：
基地內實設空地應於扣除依規定之無法綠化面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。

•基地面積: 14335.96 ㎡

建築面積: 4996.19 ㎡

•不可綠化面積(圖例項目6-4-3): :

車道面積+消防車輛救災活動空間

+無遮簷人行道+基地內通路+現有巷道

=803.75+466.25+1211.45+904.28+847.01

=4232.74㎡

•實設可綠化面積:

基地面積-建築面積-不可綠化面積

= 14335.96- 4996.19 -4232.74=5,107.03 ㎡

•法定綠化面積:實設可綠化面積x50%

=5,107.03x50%=2,553.51㎡

•實設綠化面積:灌木+草皮

= 2,554.47㎡ >2,553.51㎡...OK!

喬木數量檢討:

依據「新北市都市設計審議原則」第八之一條：
綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵。

•法定應設喬木數量:實設綠化面積/36

= 2,554.47 /36= 70.9 ...取71棵

•實設喬木數量:73棵> 71棵...OK!

綠覆率檢討:

•有效綠覆面積:喬木+灌木+草皮=1095+3,070.45+507.5 = 4,672.95 ㎡

•實設空地面積:基地面積-建築面積= 14335.96-4996.19= 9,339.77 ㎡

•綠覆率:有效綠覆面積/實設空地面積= 4,672.95 / 9,339.77 x100%=50.03%

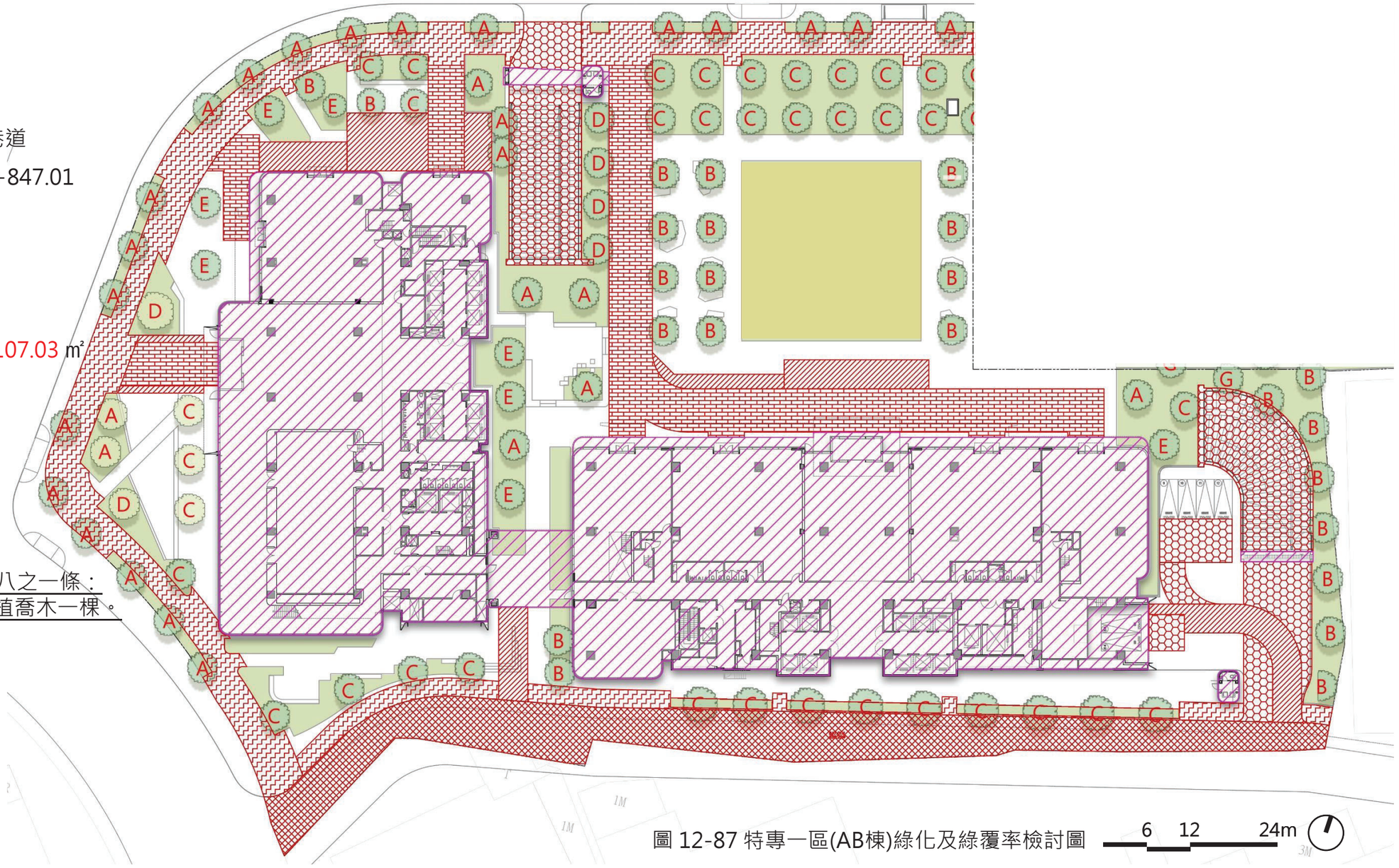


圖 12-87 特專一區(AB棟)綠化及綠覆率檢討圖 6 12 24m

特專一AB棟 植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數 量	單位綠覆		單項綠覆面積	總綠化覆面積	綠覆率
喬木	A	優型楓香或櫸樹或小葉欖仁	HxW=4~6x2m,MLØ=8~10cm	≧150 cm	27株	27x15	㎡	1095㎡	4,672.95㎡	50.53%
	B	優型茄冬或朴樹或榔榆	HxW=4~6x2m,MLØ=8~10cm		14株	14X15	㎡			
	C	優型烏心石或小花紫薇或九芎	HxW=4~6x2m,MLØ=8~10cm		22株	22X15	㎡			
	D	優型櫸樹或青楓或墨西哥落羽松	HxW=4~6x2m,MLØ=8~10cm		6株	6X15	㎡			
	E	優型樟樹或墨西哥落羽松	HxW=4~6x2m,MLØ=8~10cm		3株	3x15	㎡			
	G	優型土密樹或楊梅或白水木	HxW=4~6x2m,MLØ=8~10cm		1株	1x1	㎡			
灌木		細葉杜鵑或小葉赤楠或小實女貞或七里香或桂花或羅漢松	HxW=20x15cm	≧60 cm	2,046.97㎡	2,046.97X1.5	㎡	3,070.45㎡		
草皮		台北草或玉龍草或蔓蓉	成草密鋪	≧30 cm	507.5㎡	507.5X1	㎡	507.5㎡		

地面層不可綠化面積檢討

1. 62.78 ㎡
2. 48.54㎡
3. 89.6 ㎡
4. 73 ㎡
5. 30.4 ㎡
6. 57.2 ㎡
7. 250.64㎡
8. 658.51 ㎡
9. 9.11 ㎡
10. 74.47㎡
11. 11.72㎡
12. 217.86㎡
13. 35.53㎡
14. 80㎡
15. 694.03㎡
16. 77.79㎡
17. 54.87㎡
18. 847.01㎡
19. 247.28㎡
20. 24.5㎡
21. 43.94㎡
22. 10.01㎡
23. 109.48㎡
24. 88.94㎡
25. 22.89㎡
26. 60㎡
27. 255.64㎡

1+2+3+...+25+26+27=4232.74㎡

圖例:

- 建築面積:4996.19㎡
- 車道:803.75㎡
- 無障礙設施(1.3M無障礙通路):0㎡
- 消防車輛救災活動空間:466.25㎡
- 無遮簷人行道(6M無遮簷人行道):1211.45 ㎡
- 基地內通路:904.28 ㎡
- 現有巷道:847.01㎡

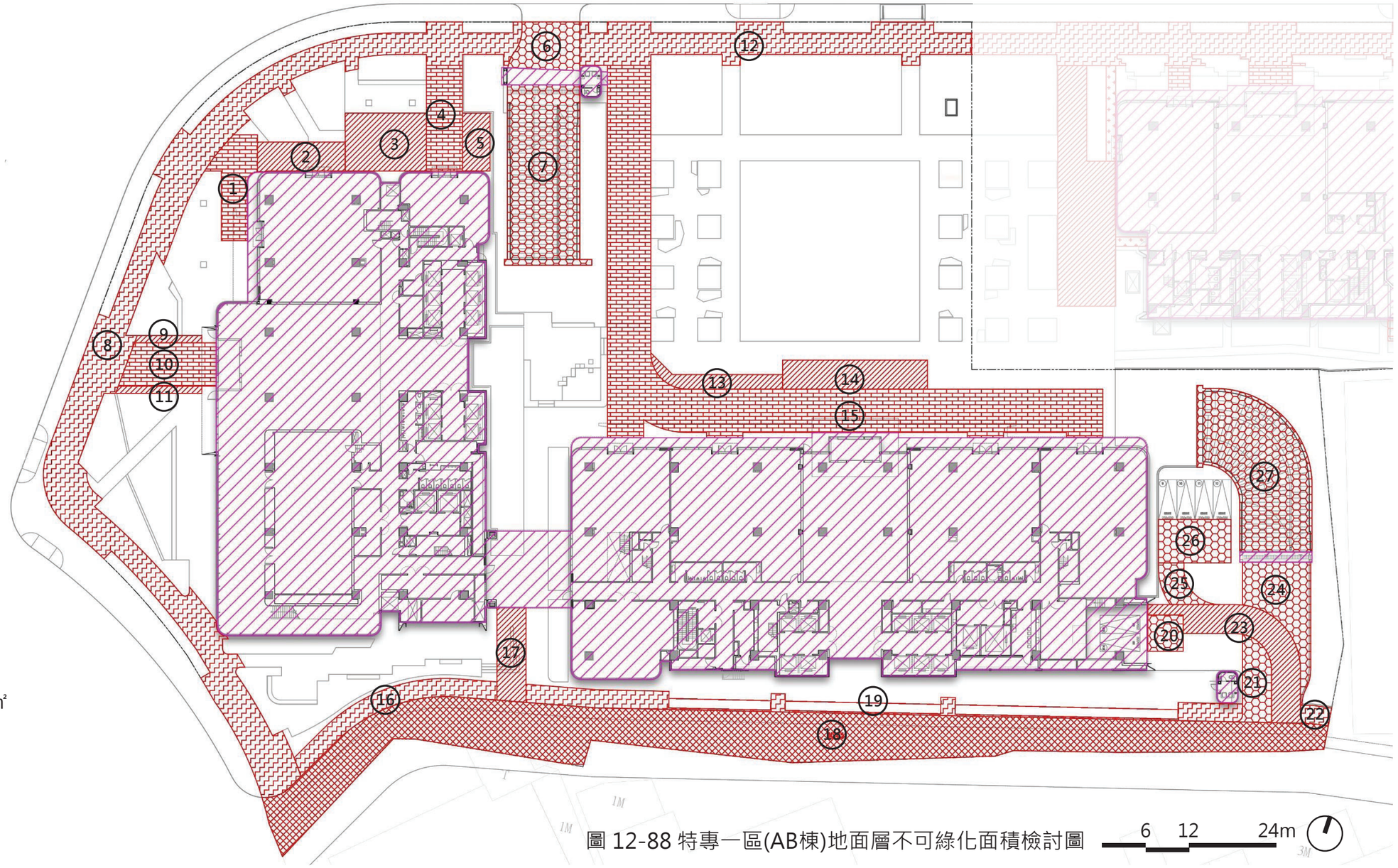


圖 12-88 特專一區(AB棟)地面層不可綠化面積檢討圖

6 12 24m

地面層綠化面積檢討

1. 56.53 ㎡	21. 7.85 ㎡	41. 28.71 ㎡
2. 39.08 ㎡	22. 109.34 ㎡	42. 230.55 ㎡
3. 50.4 ㎡	23. 247.53 ㎡	43. 372.23 ㎡
4. 32.49 ㎡	24. 75.47 ㎡	
5. 6.4 ㎡	25. 11.84 ㎡	
6. 6.4 ㎡	26. 11.84 ㎡	
7. 10.5 ㎡	27. 10.24 ㎡	
8. 270.94 ㎡	28. 10.24 ㎡	
9. 31.05 ㎡	29. 10.24 ㎡	
10. 48.72 ㎡	30. 10.24 ㎡	
11. 6.4 ㎡	31. 10.24 ㎡	
12. 6.4 ㎡	32. 10.24 ㎡	
13. 47.97 ㎡	33. 507.5 ㎡	
14. 55.49 ㎡	34. 11.84 ㎡	
15. 32.21 ㎡	35. 10.24 ㎡	
16. 38.64 ㎡	36. 10.24 ㎡	
17. 105.79 ㎡	37. 10.24 ㎡	
18. 3.9 ㎡	38. 141.97 ㎡	
19. 17.73 ㎡	39. 20.61 ㎡	
20. 18.23 ㎡	40. 33.23 ㎡	

1+2+3+...+41+42+43=2,554.47 ㎡

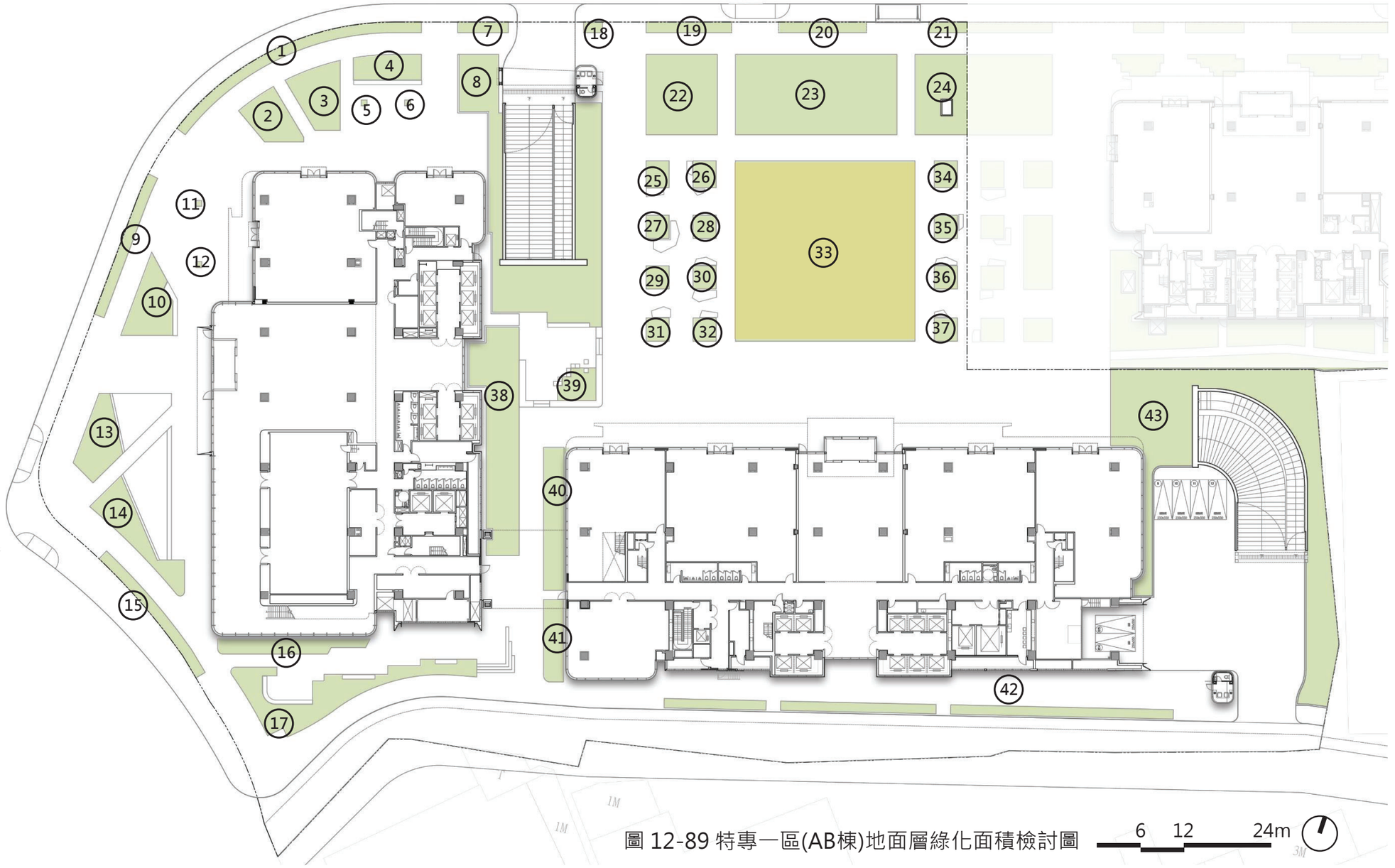


圖 12-89 特專一區(AB棟)地面層綠化面積檢討圖

■特專一 AB棟_三層露臺

三層露臺景觀綠化檢討

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十四條：
屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

- 露臺(一)面積合計=125.71㎡
- 法定綠化面積:露台面積x50%=125.71x50%=62.85㎡
- 實設綠化面積:63.3㎡ >62.85㎡...OK!

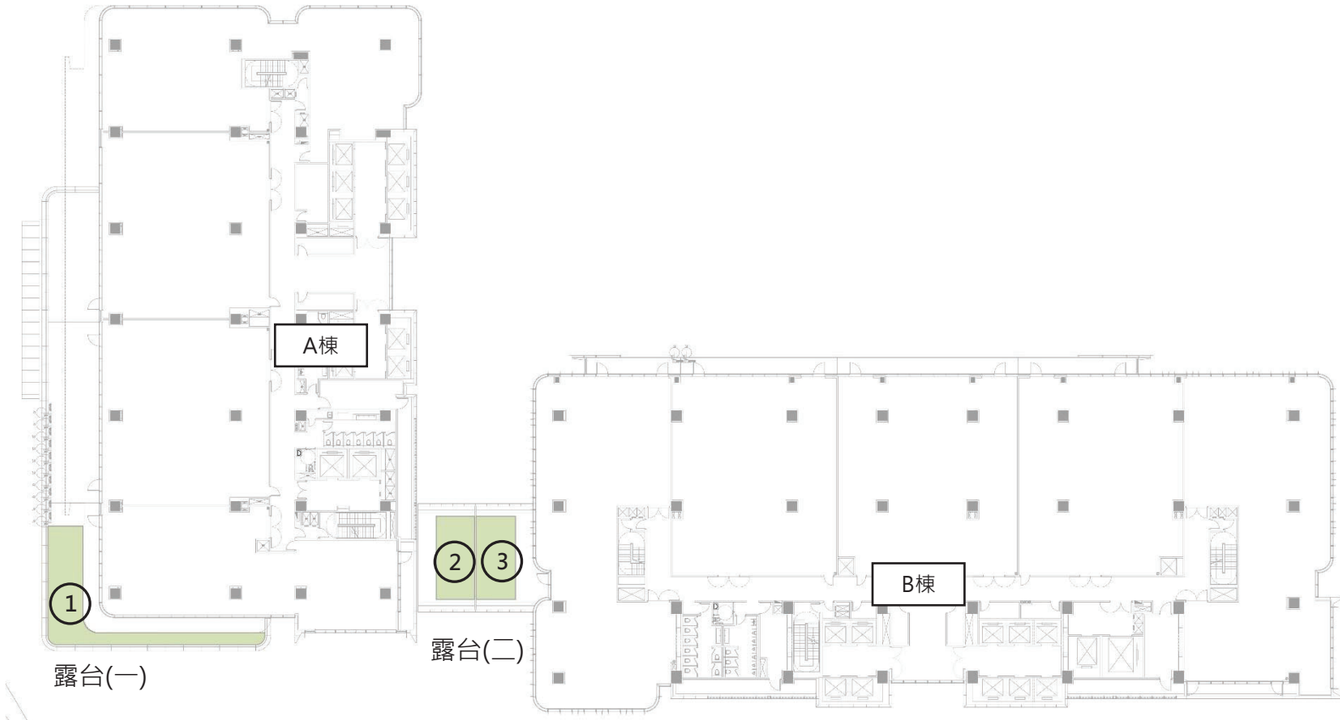
露臺(一)植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數 量
地被		台北草或玉龍草	成草密鋪	≧30 cm	63.3㎡

- 露台(二)面積合計=59.48+63.03=122.51㎡
- 法定綠化面積:露臺面積x50%=122.51x50%=61.25㎡
- 實設綠化面積:61.70㎡ >61.25㎡...OK!

露台(二)植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數 量
地被		台北草或玉龍草	成草密鋪	≧30 cm	61.70㎡



綠化面積檢討

AB棟3F露臺(一)

1. 63.3㎡

AB棟3F露臺(二)

2. 30.8㎡
3. 30.9㎡

2+3=61.7㎡

圖 12-90 特專一區(AB棟)三層露臺綠化配置及檢討圖　6　12　24m

特專一 AB棟_屋頂平臺

屋頂平臺景觀綠化檢討

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十四條：
屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

- A棟R1F屋面面積合計=1445.48㎡
- B棟R1F屋面面積合計=1896.27㎡
- 法定綠化面積:屋頂面積x50%=

(1445.48 + 1896.27)x50%= 1,670.87 ㎡

- 實設綠化面積: 1,671.17 ㎡ > 1,670.87 ㎡...OK!

植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數　量
地被		台北草或玉龍草	成草密鋪	≧ 30 cm	1,671.17 ㎡

綠化面積檢討

1. 100.63 ㎡
2. 277.57㎡
3. 120.97㎡
4. 177.33㎡
5. 167.15㎡
6. 182.82㎡
7. 148.51㎡
8. 238.31 ㎡
9. 189.48 ㎡
10. 68.4 ㎡

1+2+3+...+8+9+10=1671.17 ㎡

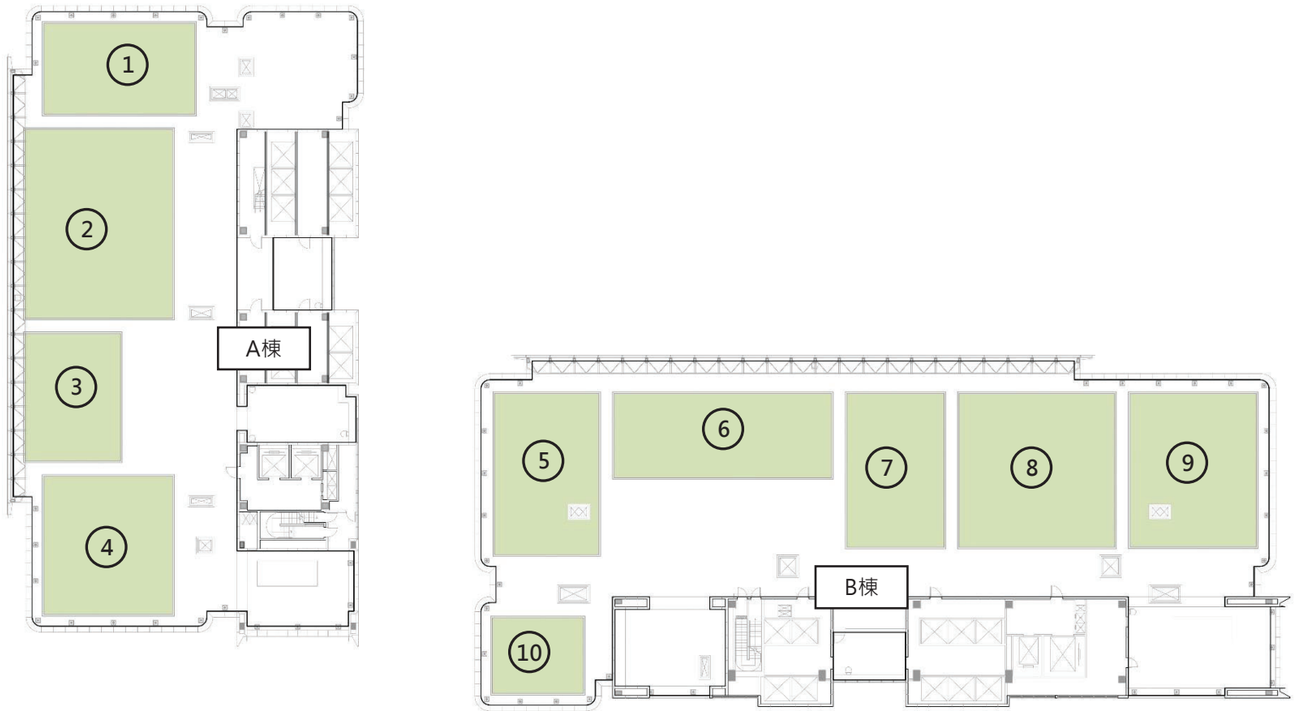
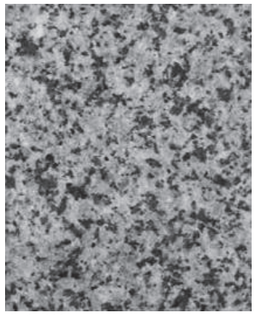


圖 12-91 特專一區(AB棟)屋頂平臺綠化配置及檢討圖　6　12　24m

特專一 AB棟 鋪面材質及傢俱配置圖

設計構想:

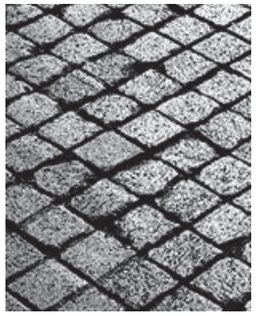
本案鋪面色系搭配建築立面色系，並延續鄰地鋪面風格，以石材或面磚或其他適宜面材為鋪面材質的選用並平整鋪設，創造舒適及富序列感的空間體驗。



人行道-
深灰色系石材或磚



人行道-
淺灰色系石材或磚



車道-
車道磚



中庭休憩區-
暖灰色系石材或磚

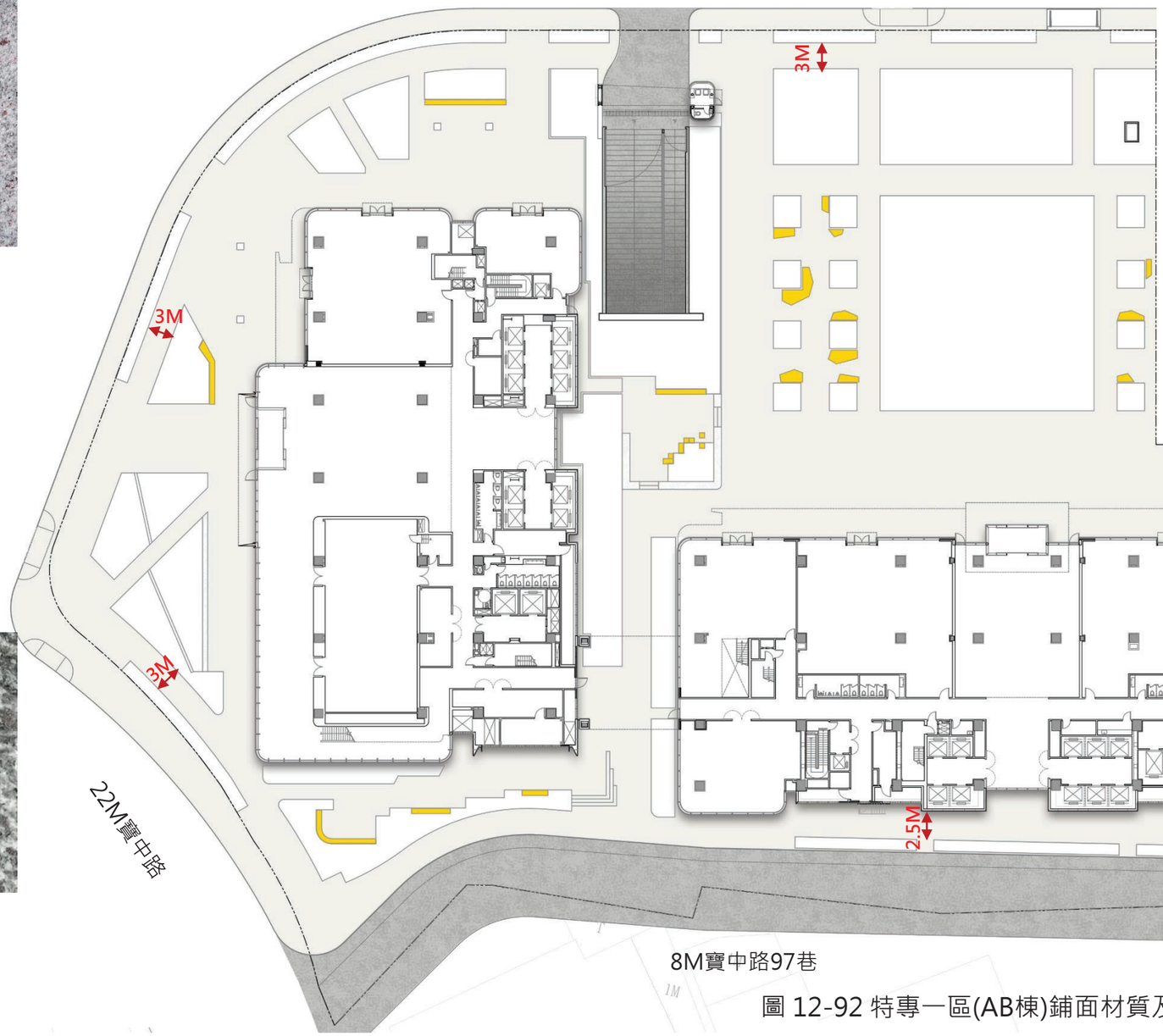


中庭休憩區-
暖灰色系石材或磚



KEY PLAN

22M計畫道路(未開闢)





座椅示意圖

圖 12-92 特專一區(AB棟)鋪面材質及傢俱配置圖

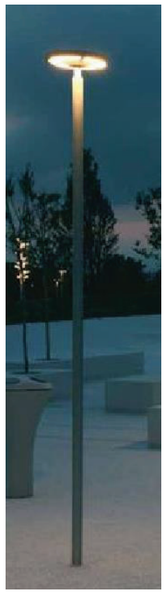
6 12 24m

特專一 AB棟 景觀照明計畫及燈具配置圖

設計說明:

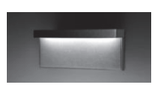
特專一景觀延續建築之概念，採用暖色光定義燈光氛圍。

區域外圍的人行道，運用景觀高燈為基礎照明。廣場內運用局部點綴的燈光搭配綠意的樹海及草坪，做為忙碌生活中舒適的調劑。廣場強調雕塑照明，除地上照燈外,搭配投光燈使光影呈現於草坪上方，為空間增添氛圍。燈光結合景觀家具，圍塑低尺度的廣場動線。



景觀高燈

圖例	名稱	數量
●	景觀高燈A	23 組
●	矮燈柱A	18 組
●●●●●●	線型水底燈	23M
◀	水底燈	4組
◀	矮燈柱B	52 組
▬	車道踢腳燈	40組
●●●●●●●	LED線型燈	142 M
◀●	月光燈	4組



車道踢腳燈



月光燈



LED線型燈



水底燈



矮燈柱A



矮燈柱B

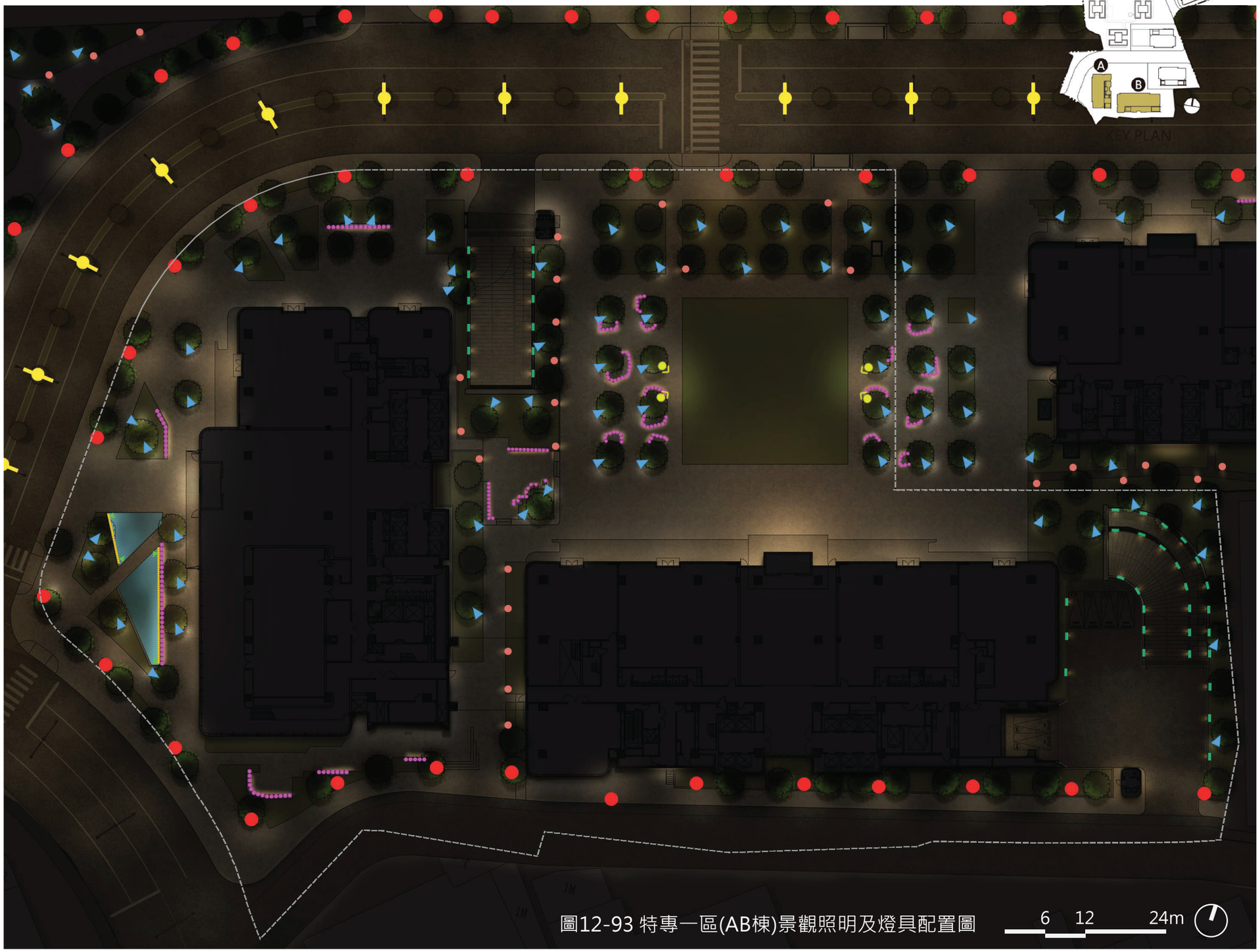
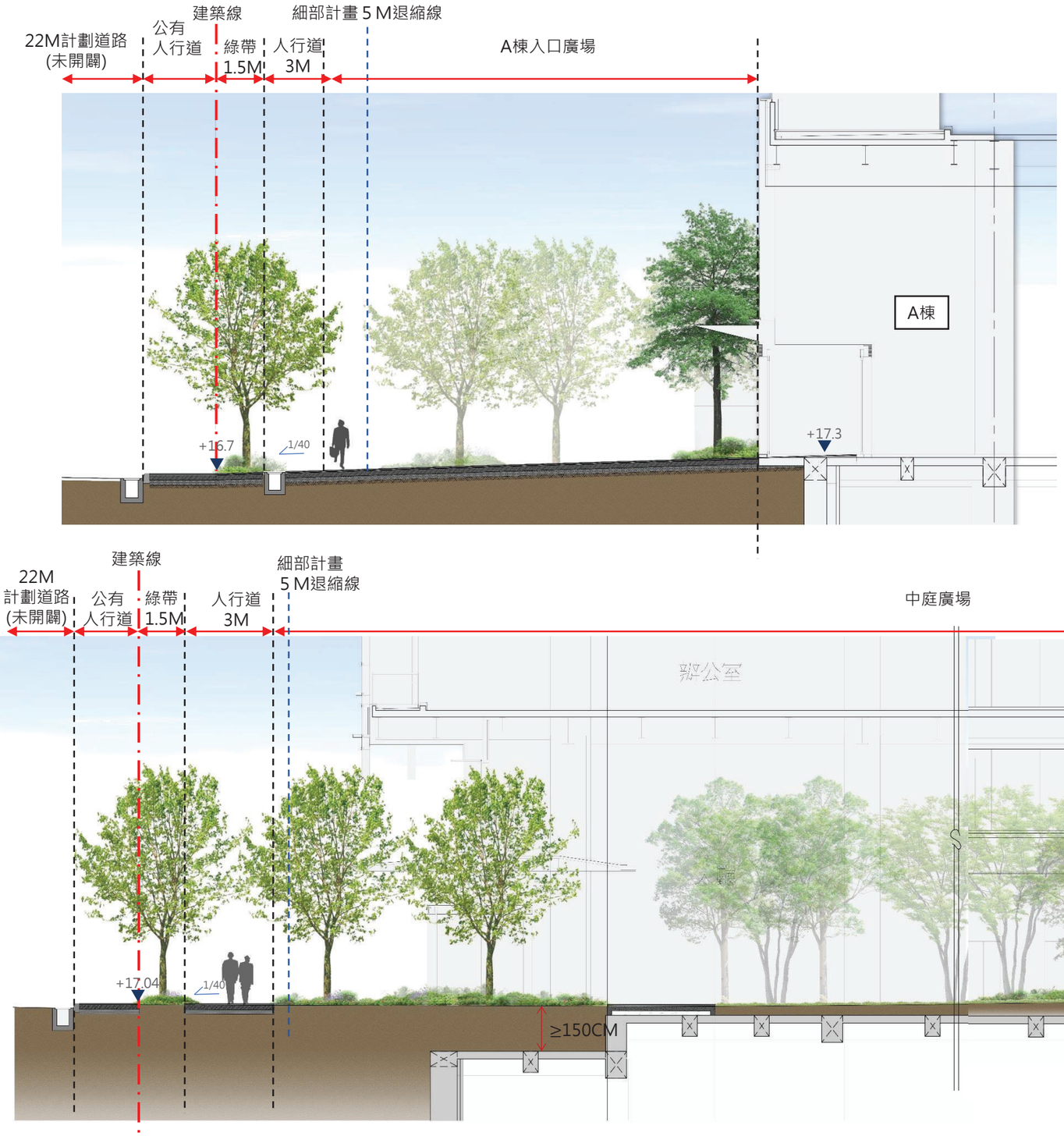


圖12-93 特專一區(AB棟)景觀照明及燈具配置圖

特專一 AB棟 景觀剖面圖

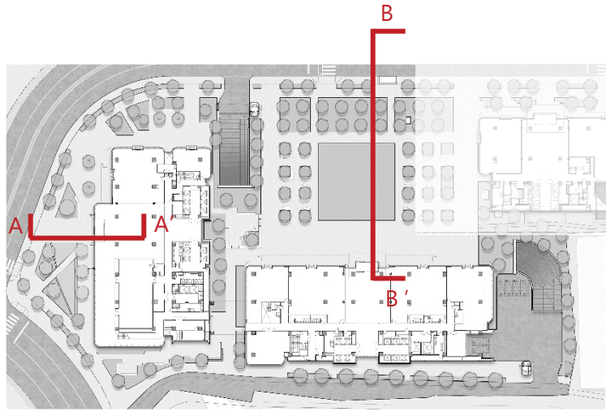


景觀剖面圖A-A'

景觀剖面圖B-B'

1 2 5m

圖 12-94 特專一區(AB棟)景觀剖面示意圖



KEY PLAN

特專一 C棟 景觀示意圖

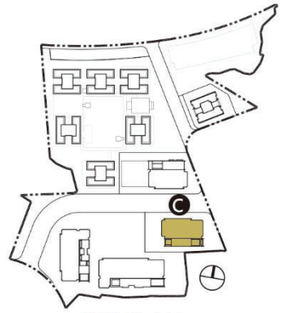
景觀設計概念:

為營造優質街道景觀，整合基地內外綠化設計，運用喬木與灌木，形塑層次豐富、靜謐宜人的空間氛圍。

1. 景觀設計融入生態思維，增植原生喬木與綠地，營造四季有景、自然生動的空間環境，提升場域的生態效益與美感。

2. 節點空間設計注重舒適性與使用彈性，搭配植栽、座椅與遮蔭設施，創造可靜坐、等候、交流的多元使用節點，強化人本尺度與場域體驗。

3. 植栽配置配合建築尺度與周邊環境，透過層次種植柔化空間邊界，使建築與綠意自然融合，增強空間的開放感與舒適度。



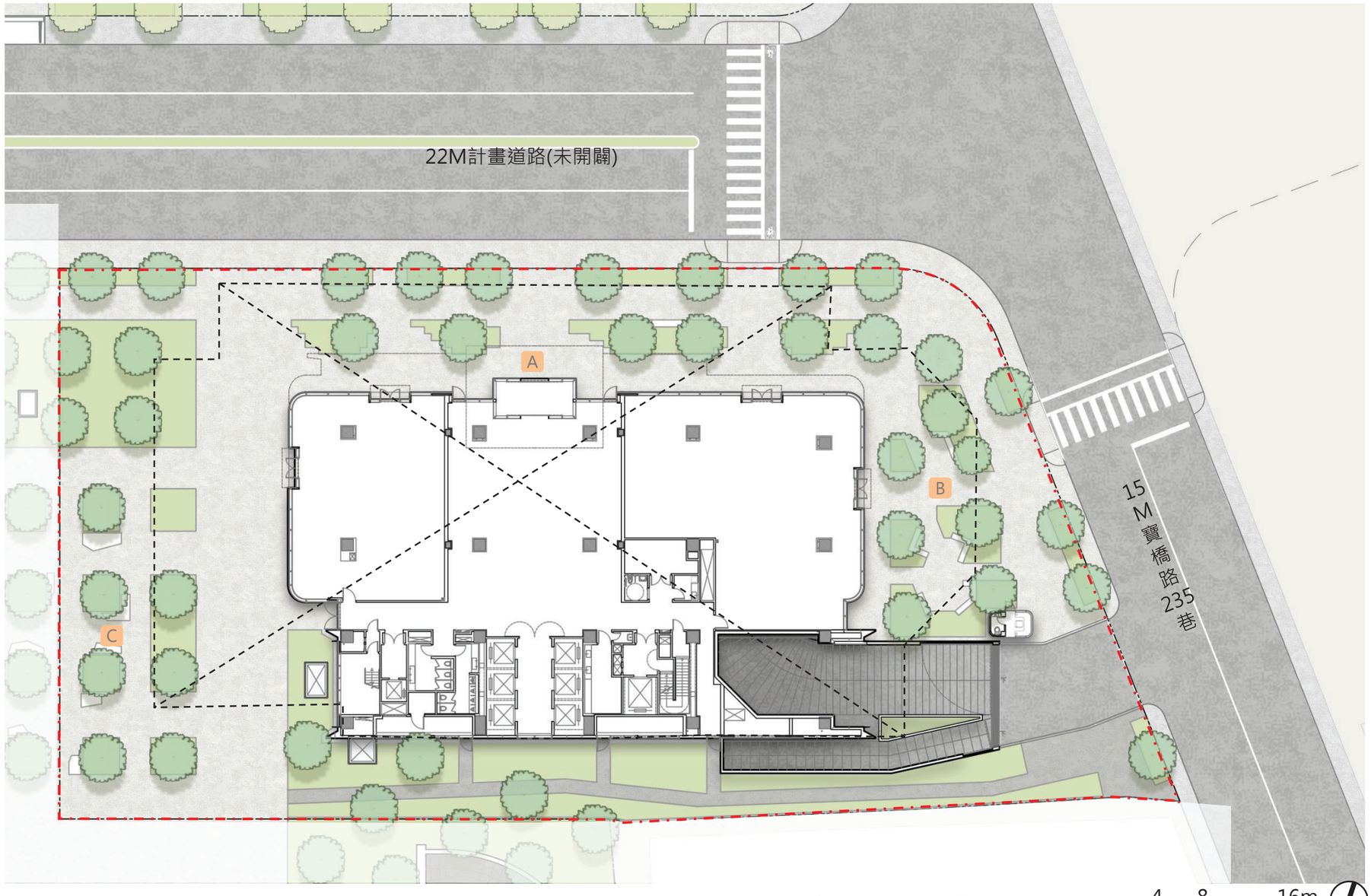


圖 12-95 特專一區(C棟)景觀配置示意圖

特專一 C棟 綠化及綠覆率檢討

綠化面積檢討:

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條：
基地內實設空地應於扣除依規定之無法綠化面積後，
留設二分之一以上種植花草樹木。

•基地面積: 4208.47㎡

建築面積:1528.2㎡

•不可綠化面積(圖例項目6-4-8):

車道+無障礙設施+消防車輛救災活動空間+無遮簷人行道
+基地內通路
=261.9+22.85+212.76+506.05+58.13=1,061.69㎡

•實設可綠化面積:

基地面積-建築面積-不可綠化面積
= 4208.47-1528.2-1,061.69=1,618.58㎡

•法定綠化面積:實設可綠化面積x50%=1,618.58x50%=809.29㎡

•實設綠化面積:810.1㎡ >809.29㎡...OK!

喬木數量檢討:

依據「新北市都市設計審議原則」第八之一條：
綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵。

•法定應設喬木數量:實設綠化面積/36
= 810.1/36= 22.5 ...取23棵

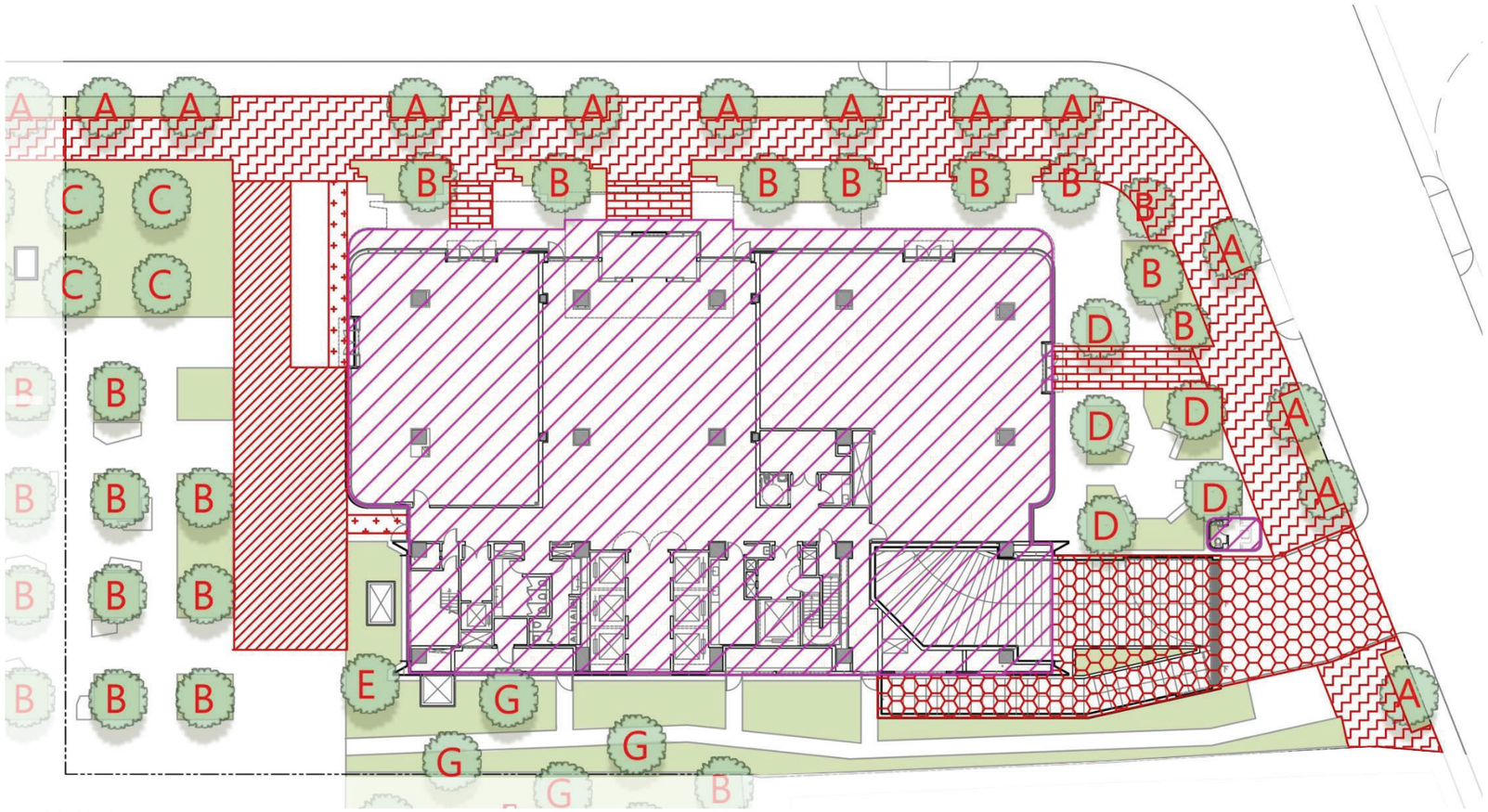
•實設喬木數量:24棵>23棵...OK!

綠覆率檢討:

•有效綠覆面積:喬木+灌木=360+1,215.15=1,575.15㎡

•實設空地面積:基地面積-建築面積=4208.47–1528.2=2,680.27㎡

•綠覆率:有效綠覆面積/實設空地面積
=1,575.15/ 2,680.27 x100%=58.76%



植栽表

項目	圖例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數量	單位綠覆		單項綠覆面積	總綠化覆面積	綠覆率
喬木	A	優型楓香或樟樹或小葉欖仁	HxW=4~6x2m, MLØ=8~10cm	≧150 cm	9株	15x15	㎡	360㎡	1,575.15㎡	58.76%
	B	優型茄冬或朴樹或榔榆	HxW=4~6x2m, MLØ=8~10cm		8株	8X15	㎡			
	C	優型烏心石或小花紫薇或九芎	HxW=4~6x2m, MLØ=8~10cm		3株	1X15	㎡			
	D	優型樟樹或青楓或墨西哥落羽松	HxW=4~6x2m, MLØ=8~10cm		2株					
	G	優型土密樹或楊梅或白水木	HxW=4~6x2m, MLØ=8~10cm		2株					
灌木		細葉杜鵑或小葉赤楠或小實女貞或七里香或桂花或羅漢松	HxW=20x15cm	≧60 cm	810.1㎡	810.1X1.5	㎡	1,215.15㎡		

圖 12-96 特專一區(C棟)地面層綠化面積配置圖　4　8　16m

地面層不可綠化面積檢討

1. 470.92 ㎡
2. 17.16㎡
3. 10.28 ㎡
4. 16.5㎡
5. 212.76 ㎡
6. 5.69 ㎡
7. 31.35㎡
8. 261.9 ㎡
9. 35.13 ㎡

1+2+3+...+7+8+9=1061.69㎡

圖例:

- 建築面積: 1528.2㎡
- 車道: 261.9㎡
- 無障礙設施(1.3M無障礙通路) : 22.85㎡
- 消防車輛救災活動空間: 212.76㎡
- 無遮簷人行道(6M無遮簷人行道): 506.05 ㎡
- 基地內通路:58.13 ㎡

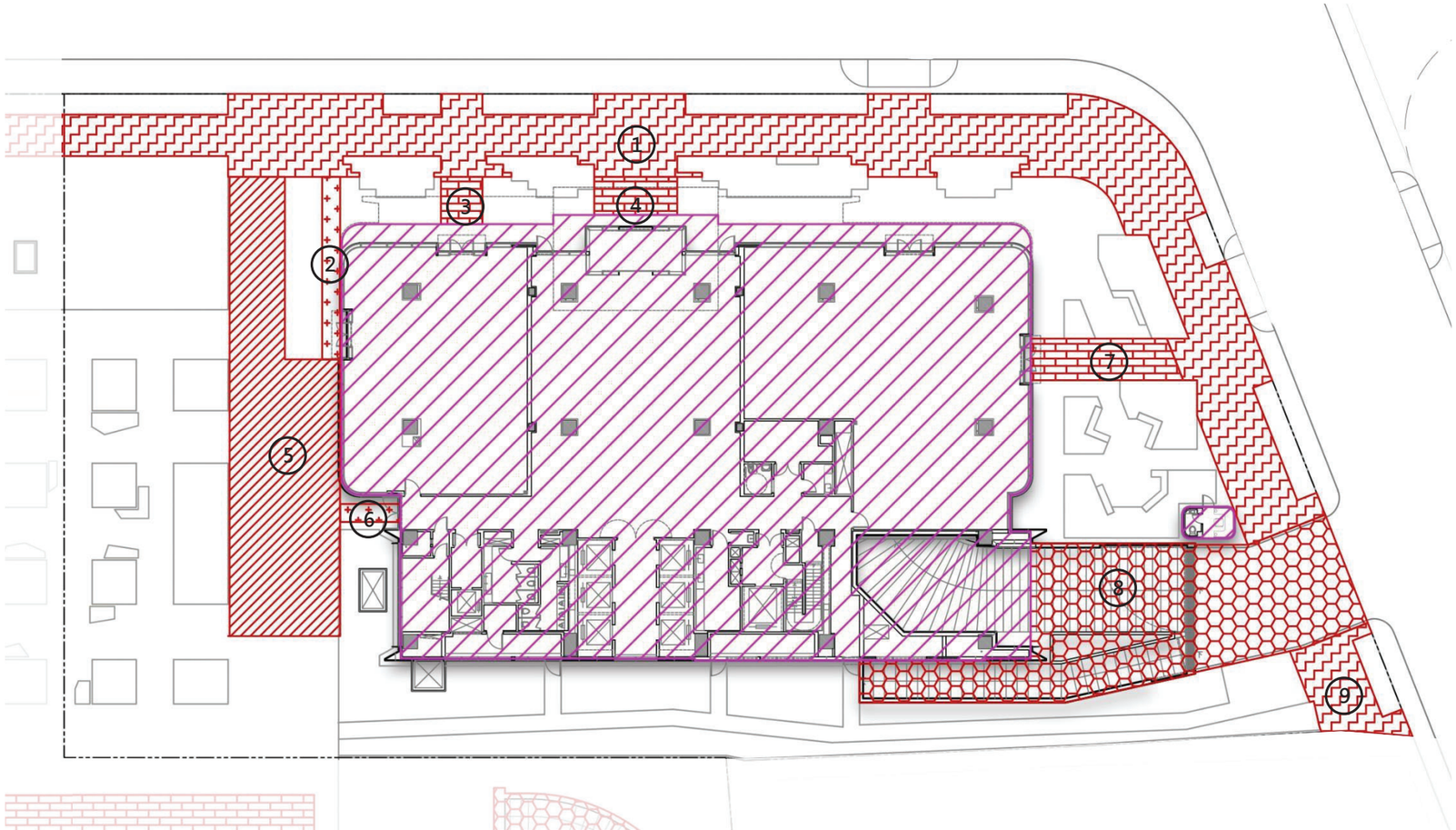


圖 12-97 特專一區(C棟)地面層不可綠化面積檢討圖 4 8 16m

地面層綠化面積檢討

1. 17.8㎡
2. 6.3㎡
3. 12.15 ㎡
4. 19.8㎡
5. 14.98 ㎡
6. 131.75 ㎡
7. 16.8㎡
8. 16.2 ㎡
9. 33.12 ㎡
10. 16.8 ㎡
11. 4.85 ㎡
12. 26.07 ㎡
13. 5.66 ㎡
14. 9.46 ㎡
15. 21.21 ㎡
16. 33.06 ㎡
17. 11.84 ㎡
18. 14.61 ㎡
19. 10.24 ㎡
20. 10.24 ㎡
21. 40.29 ㎡
22. 10.24 ㎡
23. 12.64 ㎡
24. 83.71 ㎡
25. 35.63 ㎡
26. 33.48 ㎡
27. 93.48 ㎡
28. 127.89 ㎡
29. 8.89 ㎡

1+2+3+…+27+28+29=810.1㎡

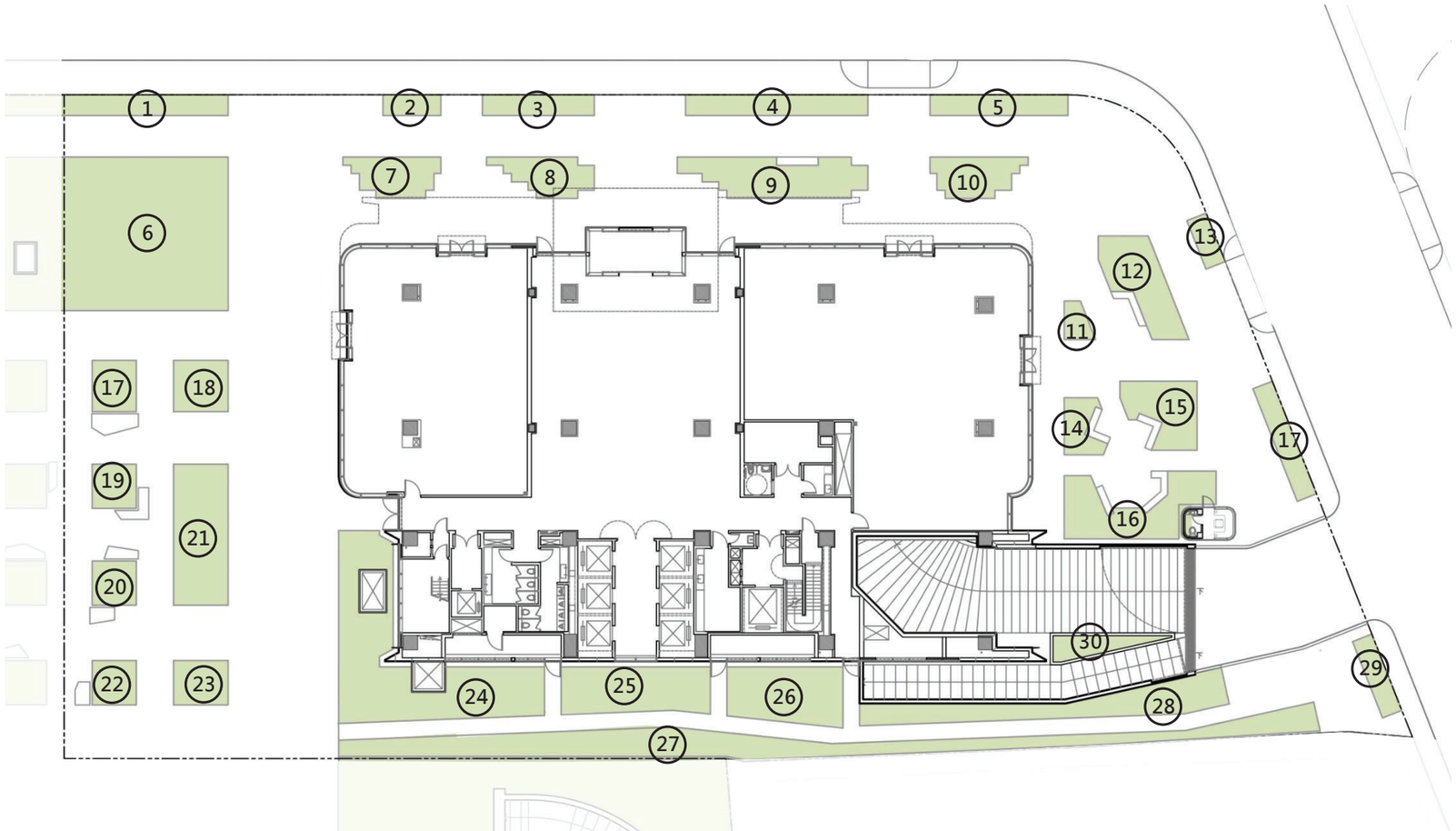
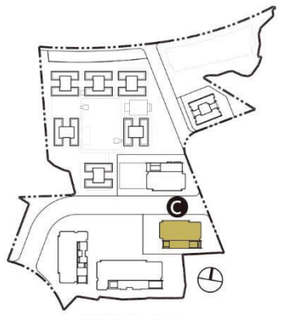


圖 12-98 特專一區(C棟)地面層綠化面積檢討圖 4 8 16m

特專一 C棟 屋頂平臺



屋頂平臺景觀綠化檢討

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十四條：
屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

- C棟R1F屋面面積合計: 927㎡
- 法定綠化面積:屋頂面積x50%=927x50%=463.5㎡
- 實設綠化面積: 464.3㎡ > 463.5 ㎡...OK!

植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數　量
地被		台北草或玉龍草	成草密鋪	≧30 cm	464.3㎡

綠化面積檢討

1. 82.46 ㎡
2. 125.22㎡
3. 166.03 ㎡
4. 34.68 ㎡
5. 55.91 ㎡

1+2+3+...+4+5=464.3㎡

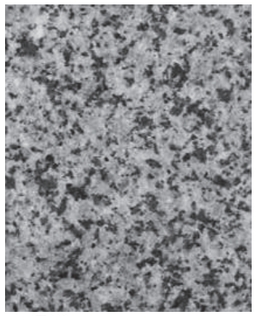


圖 12-99 特專一區(C棟)屋頂平臺綠化配置及檢討圖　4　8　16m

特專一 C棟 鋪面材質及傢俱配置圖

設計構想:

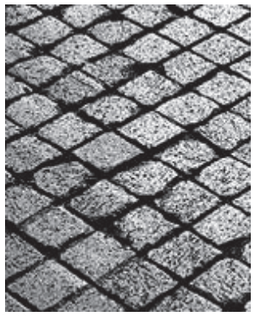
本案鋪面色系採用以搭配建築立面色系為主，並延續鄰地鋪面風格，以石材或面磚或其他適宜面材為鋪面材質的選用並平整鋪設，創造舒適及富序列感的空間體驗。



人行道-
深灰色系石材或磚



人行道-
淺灰色系石材或磚



車道-
車道磚



中庭休憩區-
暖灰色系石材或磚

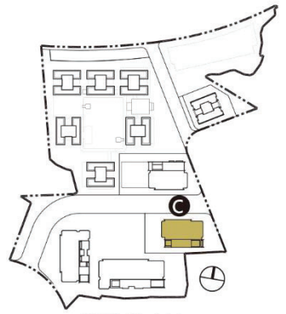


中庭休憩區-
暖灰色系石材或磚





座椅示意圖



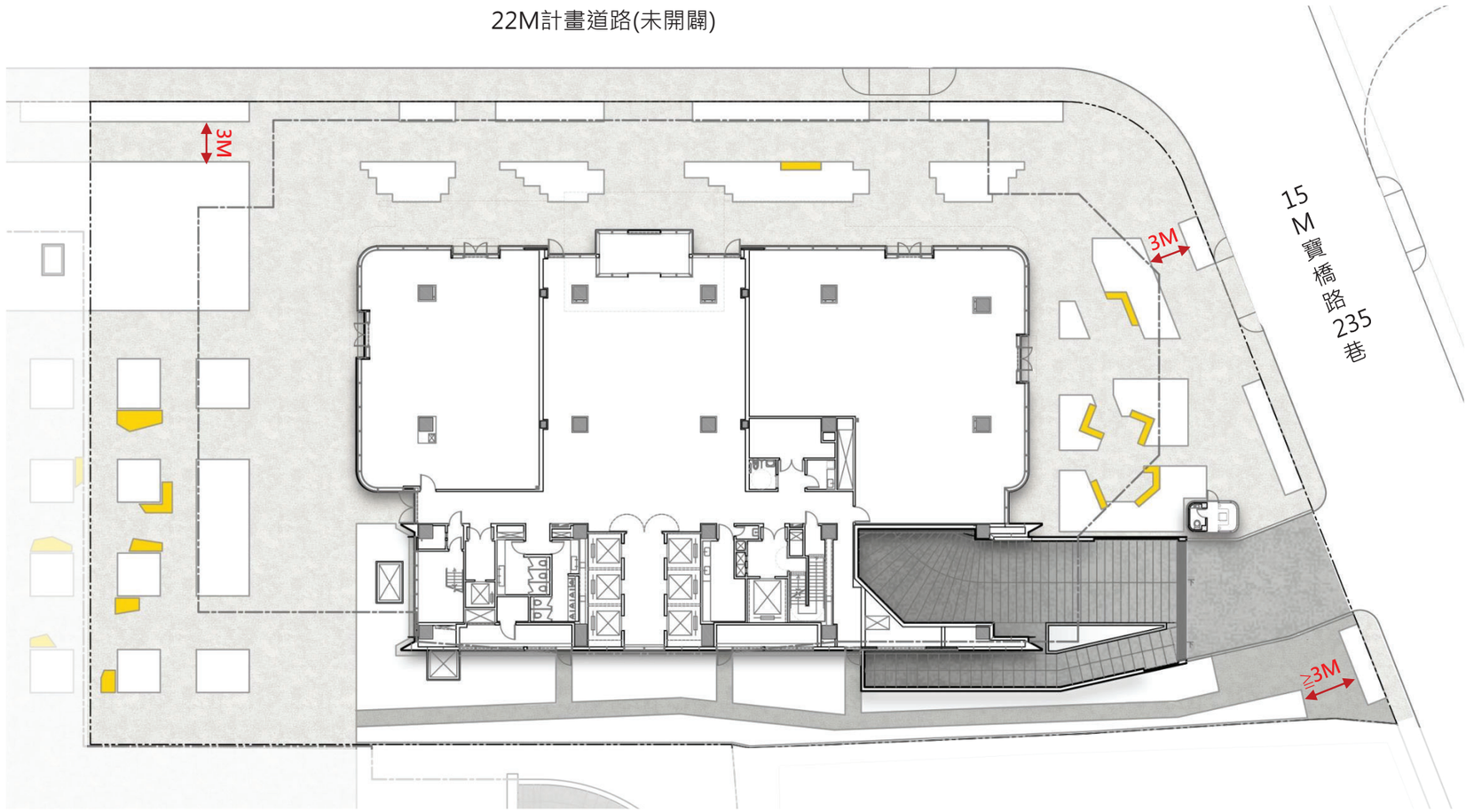


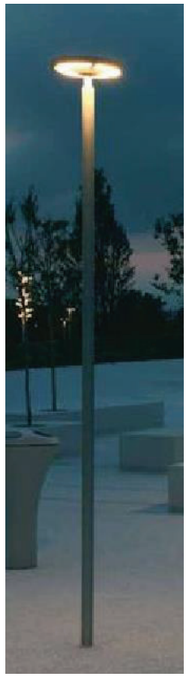
圖 12-100 特專一區(C棟)鋪面材質及傢俱配置圖 4 8 16m

特專一 C棟 景觀照明計畫及燈具配置圖

設計說明:

特專一景觀延續建築之概念，採用溫暖的色溫定義燈光氛圍。

運用景觀高燈及景觀矮燈為人行道的基礎照明。廣場內運用局部點綴的燈光搭配綠意的樹海及植栽。景觀傢具結合燈光，圍塑低尺度的廣場動線。車道出入口則搭配燈光，導引車行動線。



景觀高燈



矮燈柱A



矮燈柱B



月光燈



車道踢腳燈



LED線型燈

圖 例	名 稱	數 量
●	景觀高燈A	7 組
●	矮燈柱A	11組
◀	矮燈柱B	25組
▬	車道踢腳燈	20組
•••••••	LED線型燈	25 M

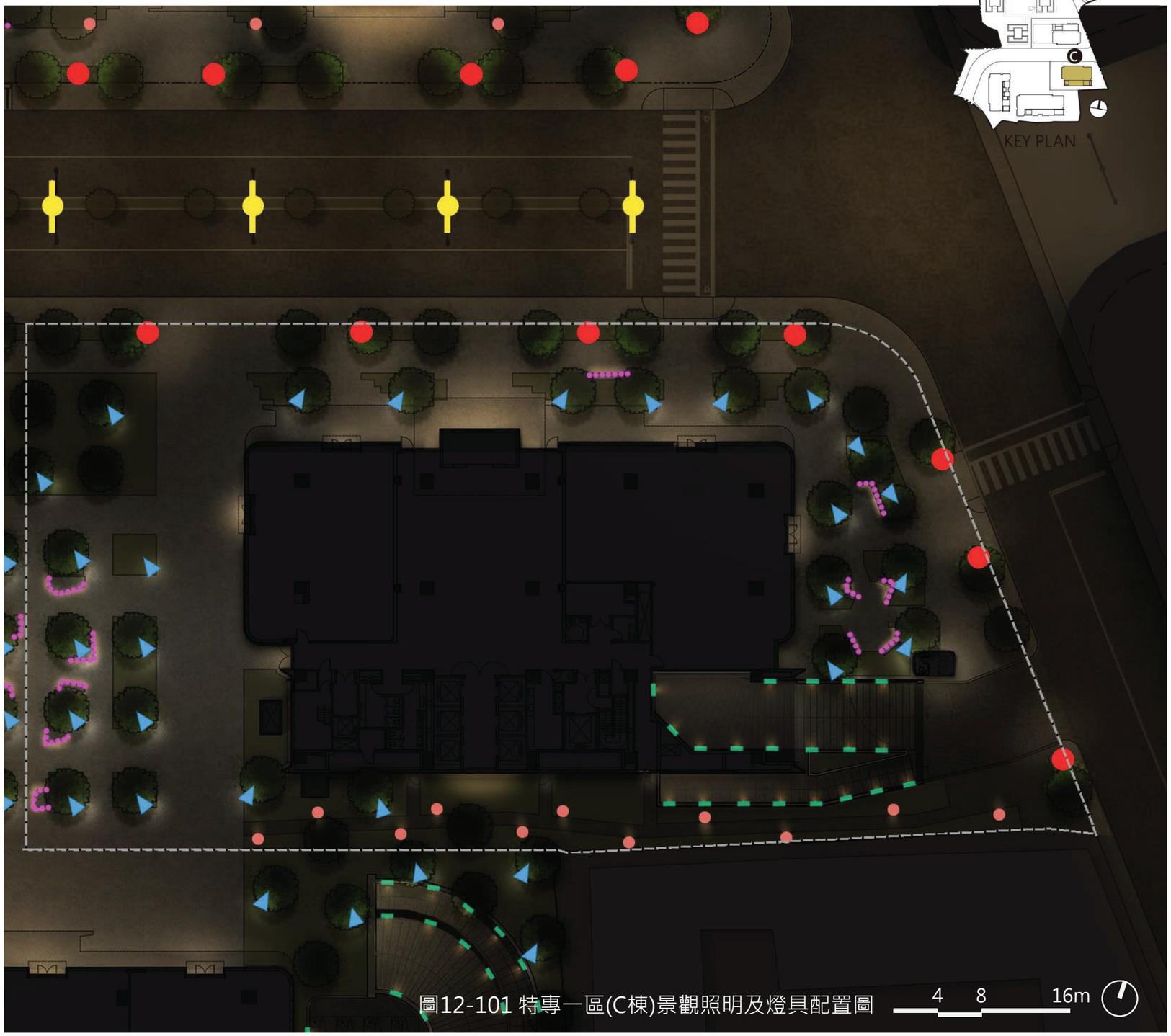
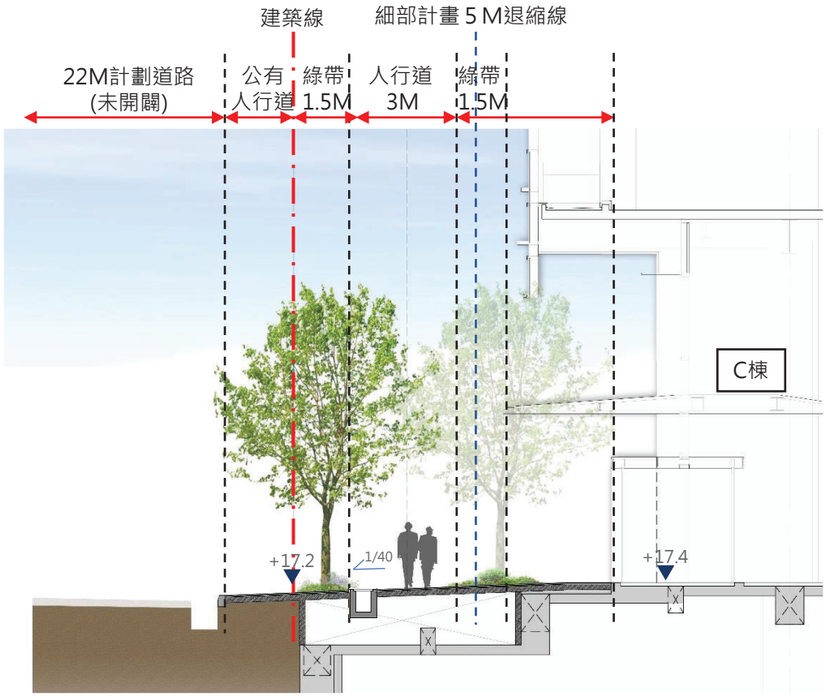
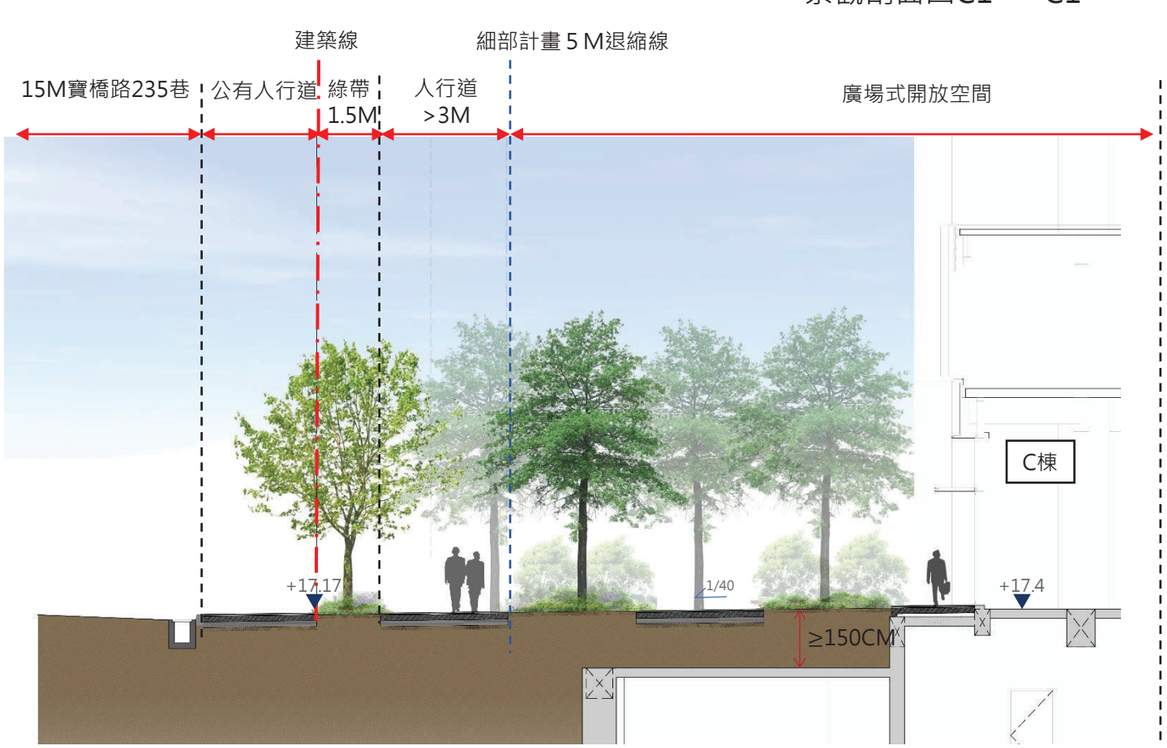


圖12-101 特專一區(C棟)景觀照明及燈具配置圖

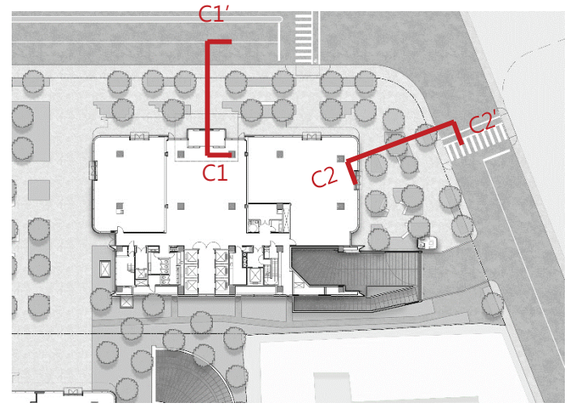
特專一 C棟 景觀剖面圖



景觀剖面圖C1’ - C1



景觀剖面圖C2’ - C2



KEY PLAN

圖 12-102 特專一區(C棟)景觀剖面示意圖

1 2 5m

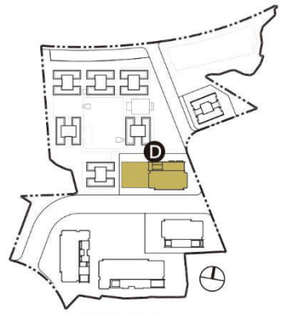
特專一 D棟 景觀示意圖

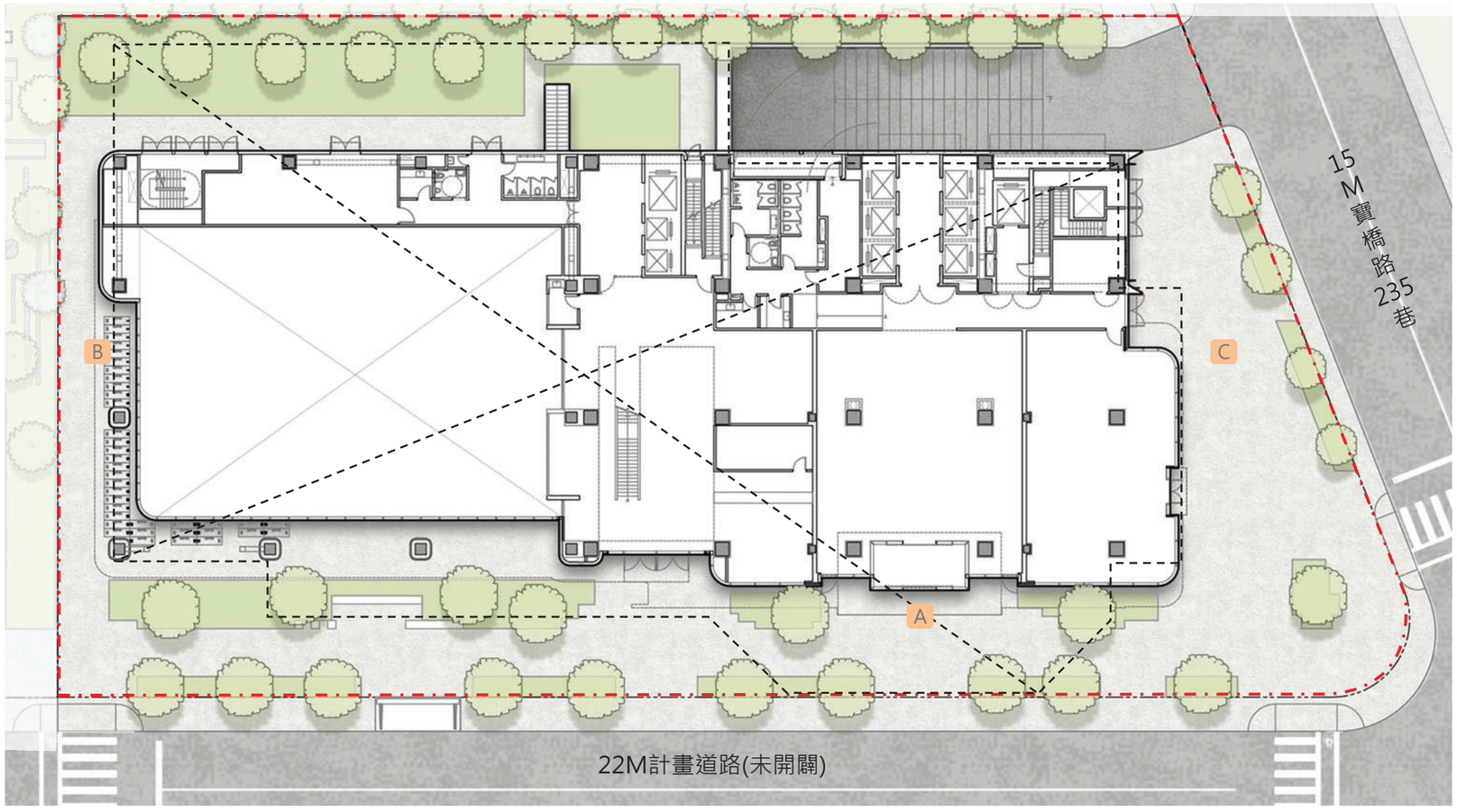
景觀設計概念:

透過基地與街道景觀的整體規劃，搭配喬木與整形灌木，營造豐富空間層次，打造靜謐舒適的都市綠意場域。

1. 人行動線設計注重舒適與連續性，並結合綠帶與遮蔭植栽，營造友善、安全、宜行的步行環境。

2. 植栽配置考量周邊建築尺度與視覺關係，運用層次植栽柔化硬體邊界，使建築與自然景觀融合，強化整體空間的開闊感與親和力。





圖例:

- A D棟主要出入口
- B 廣場式開放空間
- C 戶外休憩空間
- 地下室開挖線
- 基地範圍

圖 12-103 特專一區(D棟)景觀配置示意圖 4 8 16m

特專一 D棟 綠化及綠覆率檢討

綠化面積檢討:

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條：
基地內實設空地應於扣除依規定之無法綠化面積後，
留設二分之一以上種植花草樹木。

•基地面積: 4533.56㎡

建築面積: 2486.2㎡

•不可綠化面積(圖例項目6-4-2):

車道+無障礙設施+消防車輛救災活動空間+無遮簷人行道
+基地內通路= 260.23+126.97+ 111.58 + 664.76 + 29.16
= 1195.7㎡

•實設可綠化面積:

基地面積-建築面積-不可綠化面積
= 4533.56-2486.2-1195.7= 851.66㎡

•法定綠化面積:實設可綠化面積x50%= 851.66 x50%
= 425.83 ㎡

•實設綠化面積: 435.12㎡> 425.83 ㎡...OK!

喬木數量檢討:

依據「新北市都市設計審議原則」第八之一條：
綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵。

•法定應設喬木數量:實設綠化面積/36
= 435.12 /36= 12.0 ...取12棵

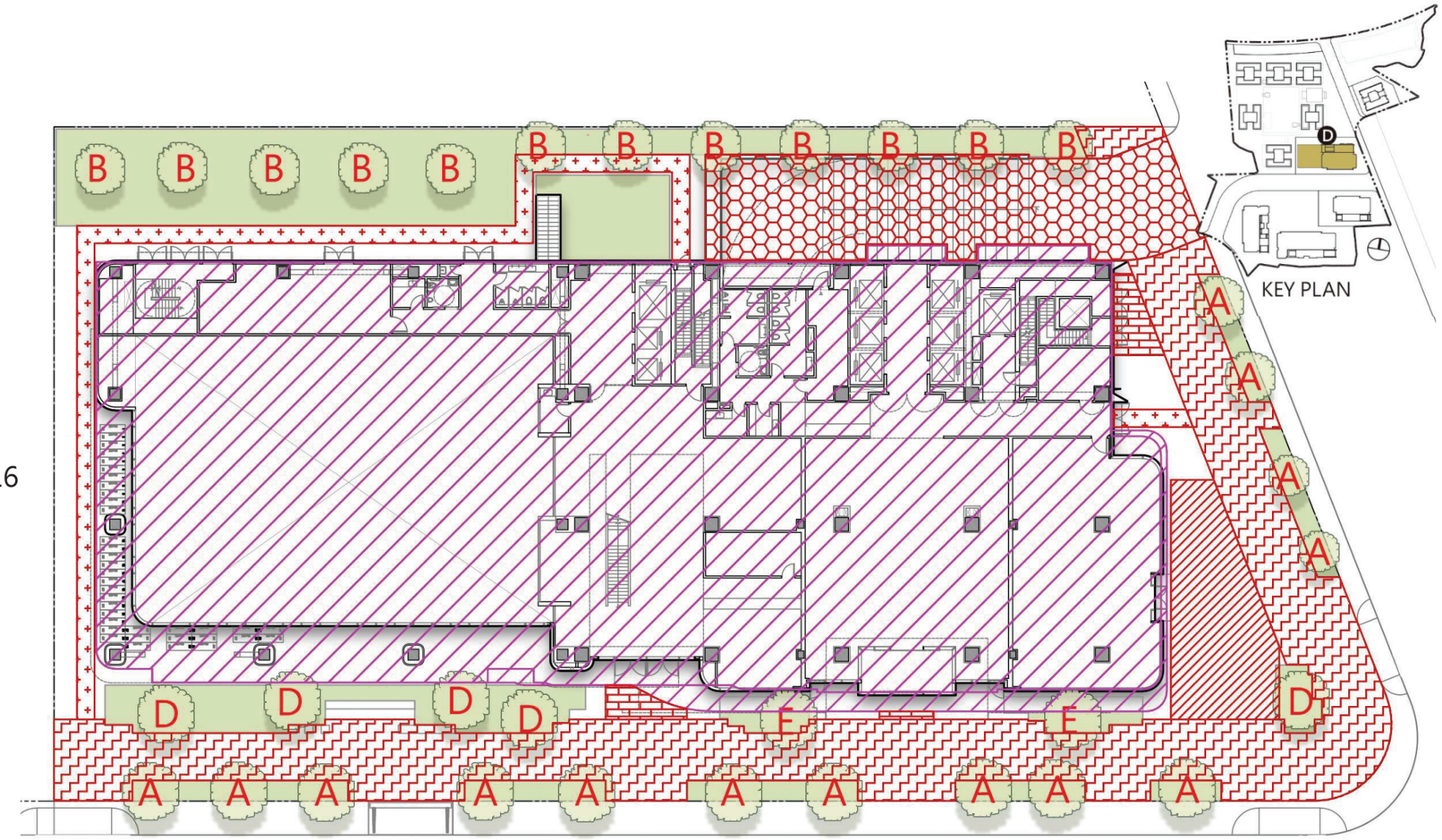
•實設喬木數量:25棵>12棵...OK!

綠覆率檢討:

•有效綠覆面積:喬木+灌木=375+652.68=1,027.68㎡

•實設空地面積:基地面積-建築面積= 4533.56–2486.2 = 2,047.36 ㎡

•綠覆率:有效綠覆面積/實設空地面積=1,027.68/2,047.36 x100%=50.19%



植栽表

項目	圖例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數　量	單位綠覆		單項綠覆面積	總綠化覆面積	綠覆率
喬木	A	優型楓香或樟樹或小葉欖仁	HxW=4~6x2m,MLØ=8~10cm	≧150 cm	11株	11x15	㎡	375㎡	1,027.68㎡	50.19%
	B	優型茄冬或朴樹或榔榆	HxW=4~6x2m,MLØ=8~10cm		9株	9x15	㎡			
	D	優型樟樹或青楓或墨西哥落羽松	HxW=4~6x2m,MLØ=8~10cm		3株	3x15	㎡			
	E	優型樟樹或墨西哥落羽松	HxW=4~6x2m,MLØ=8~10cm		2株	2X15	㎡			
灌木		細葉杜鵑或小葉赤楠或小實女貞或七里香或桂花或羅漢松	HxW=20x15cm	≧60 cm	435.12㎡	435.12X1.5	㎡	652.68㎡		

圖 12-104 特專一區(D棟)地面綠化面積檢討圖　4　8　16m

地面層不可綠化面積檢討

1. 119.66 ㎡
2. 260.23㎡
3. 11.01 ㎡
4. 15.68 ㎡
5. 7.31 ㎡
6. 111.58 ㎡
7. 2.4㎡
8. 11.08 ㎡
9. 653.75 ㎡

1+2+3+...+7+8+9=1195.7㎡

圖例:

- 建築面積: 2486.2㎡
- 消防車輛救災活動空間: 111.58㎡
- 車道: 260.23㎡
- 基地內通路:29.16 ㎡
- 無遮簷人行道(6M無遮簷人行道) :664.76 ㎡
- 無障礙設施(1.3M無障礙通路):126.97㎡

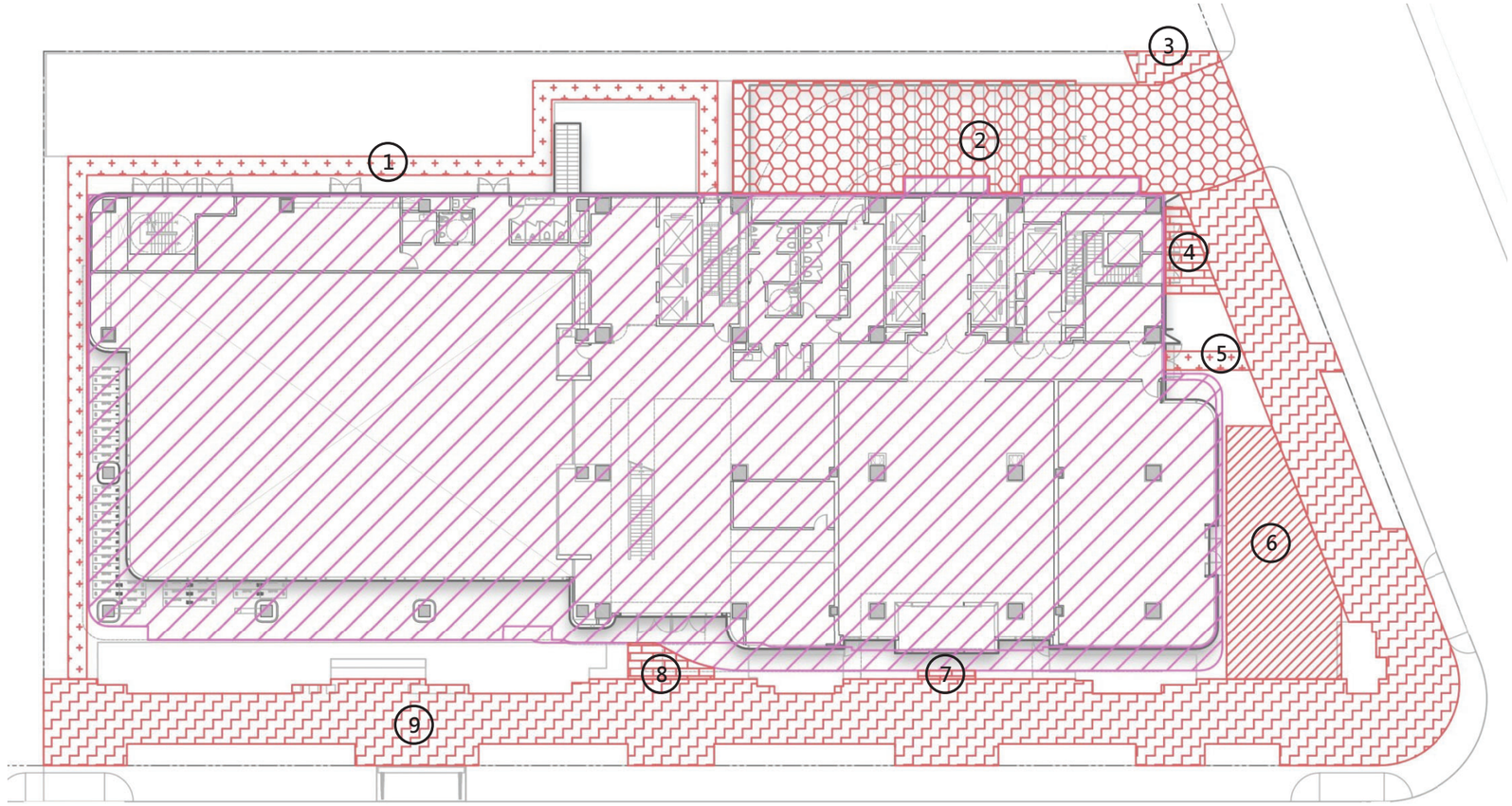


圖 12-105 特專一區(D棟)地面層不可綠化面積檢討圖

4 8 16m

地面層綠化面積檢討

1. 223.33 ㎡
2. 53.33 ㎡
3. 15.23 ㎡
4. 17.65 ㎡
5. 102.36 ㎡
6. 23.85 ㎡
7. 15.6㎡
8. 9.07 ㎡
9. 18.9 ㎡
10. 11.14 ㎡
11. 14.37㎡
12. 7.85㎡
13. 14.08㎡

1+2+3+...+11+12+13= 435.12 ㎡

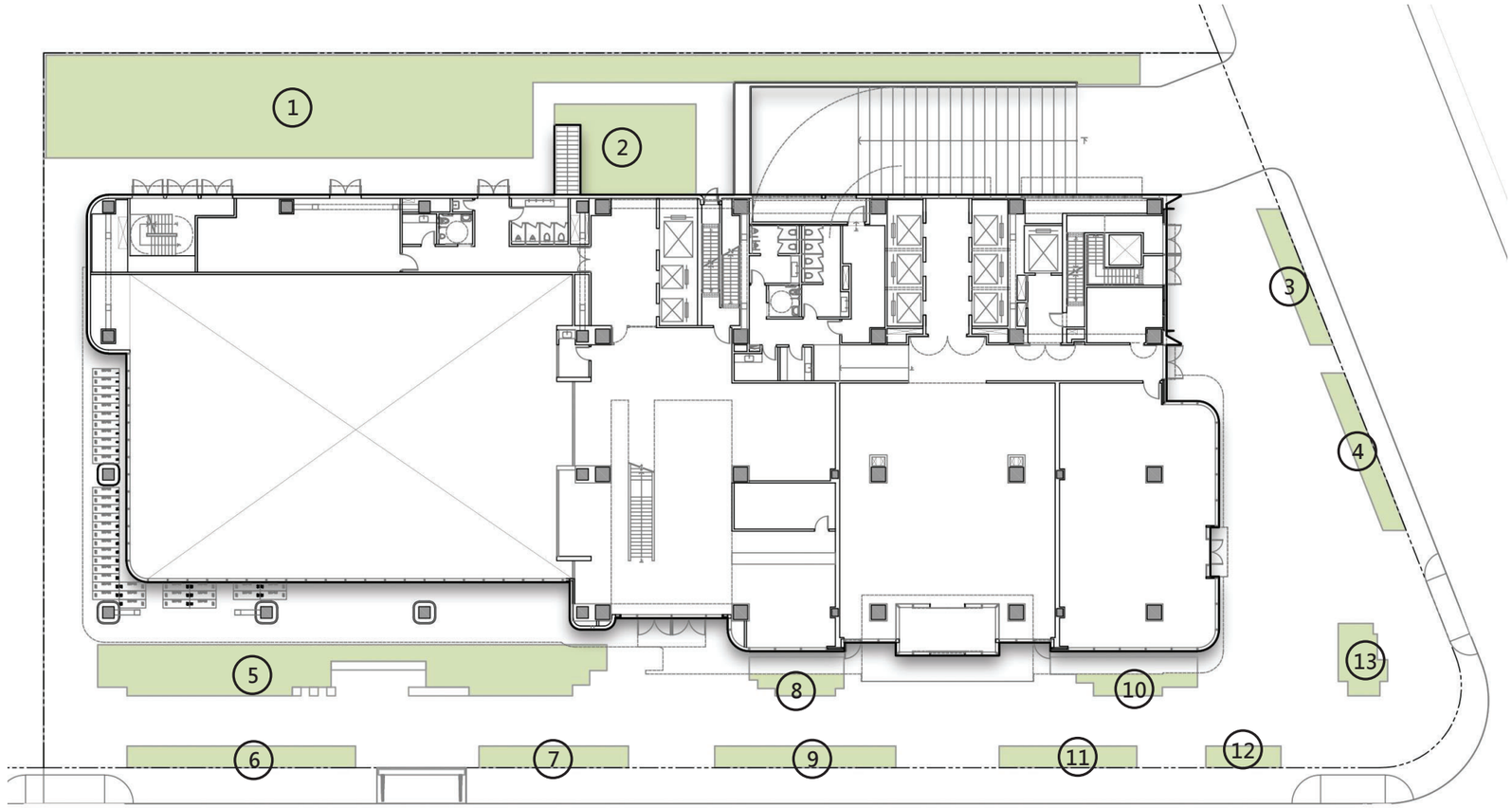


圖 12-106 特專一區(D棟)地面層綠化面積檢討圖 4 8 16m

特專一 D棟_三層及八層露臺

三層露臺景觀綠化面積檢討

- 露臺面積: 105.12㎡
- 法定綠化面積:露臺面積x50%= 105.12 x50%= 52.56 ㎡
- 實設綠化面積: 53.12㎡ > 52.56 ㎡...OK!

植栽表

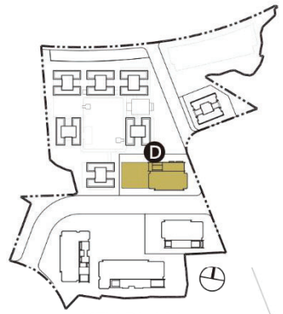
項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數 量
地被		台北草或玉龍草	成草密鋪	≧ 30 cm	53.12㎡

八層露臺景觀綠化面積檢討

- 露台面積: 889.24㎡
- 法定綠化面積:露臺面積x50%=889.24x50%=444.62㎡
- 實設綠化面積:445.1㎡ >444.62㎡...OK!

植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數 量
地被		台北草或玉龍草	成草密鋪	≧ 30 cm	445.1㎡



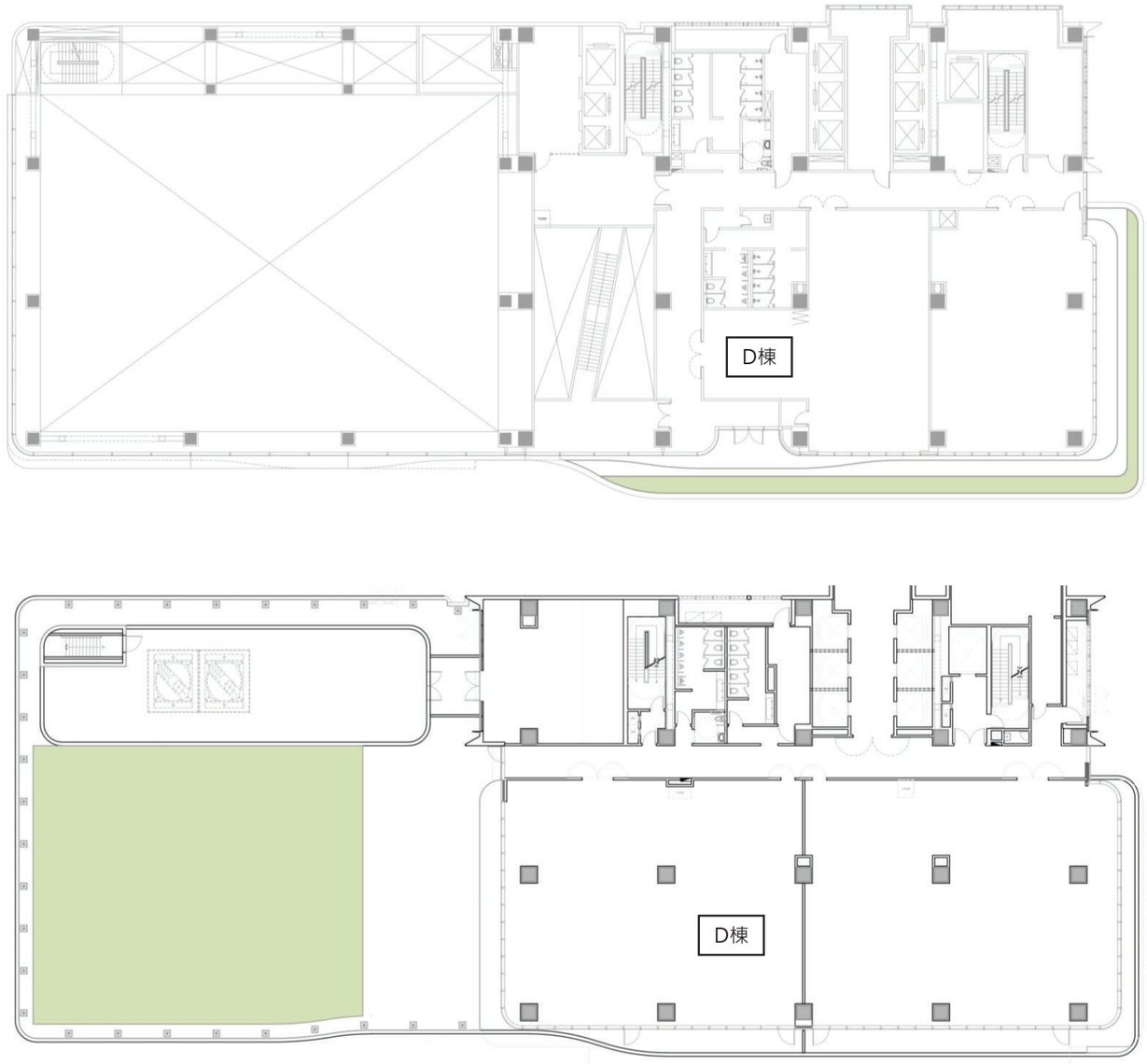


圖 12-107 特專一區(D棟)露臺綠化配置及檢討圖

特專一 D棟_屋頂平臺

屋頂平臺景觀綠覆率檢討:
依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十四條：
屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

- 屋頂面積: 1036.68㎡
- 法定綠化面積:屋頂面積x50%= 1036.68 x50%=518.34㎡
- 實設綠化面積:519.52㎡>518.34㎡...OK!

植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數　量
地被		台北草或玉龍草	成草密鋪	≧ 30 cm	519.52㎡

綠化面積檢討

1. 97.24 ㎡
2. 252.96 ㎡
3. 169.32 ㎡

1+2+3= 519.52㎡

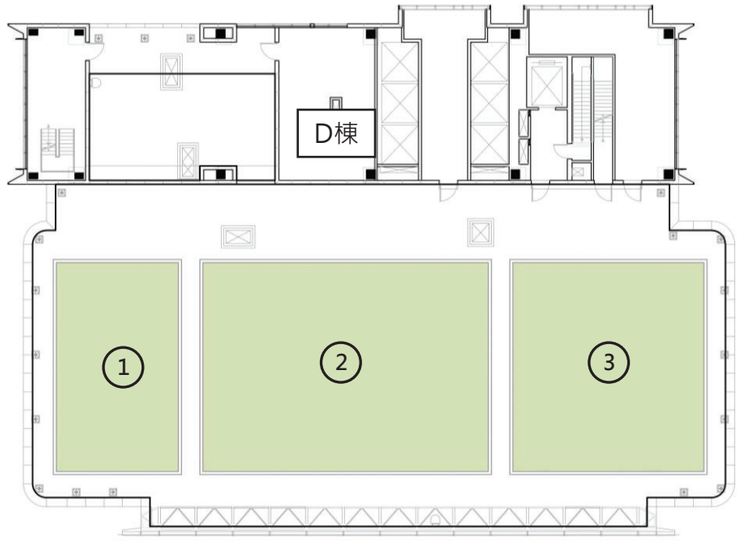


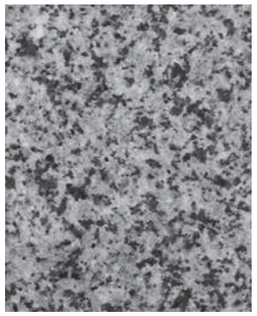


圖 12-108 特專一區(D棟)屋頂平臺綠化配置及檢討圖　4　8　16m

特專一 D棟 鋪面材質及傢俱配置圖

設計構想:

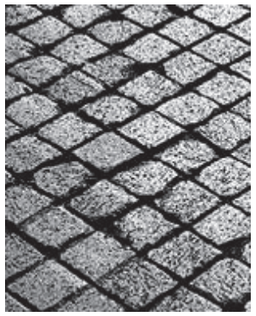
本案鋪面色系採用以搭配建築立面色系為主，並延續鄰地鋪面風格，以石材或面磚或其他適宜面材為鋪面材質的選用並平整鋪設，創造舒適及富序列感的空間體驗。



人行道-
深灰色系石材或磚



人行道-
淺灰色系石材或磚



車道-
車道磚



中庭休憩區-
暖灰色系石材或磚

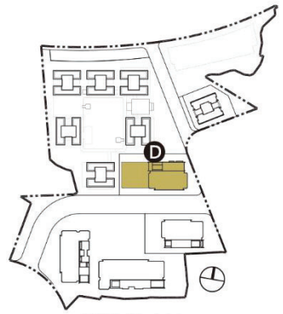


中庭休憩區-
暖灰色系石材或磚

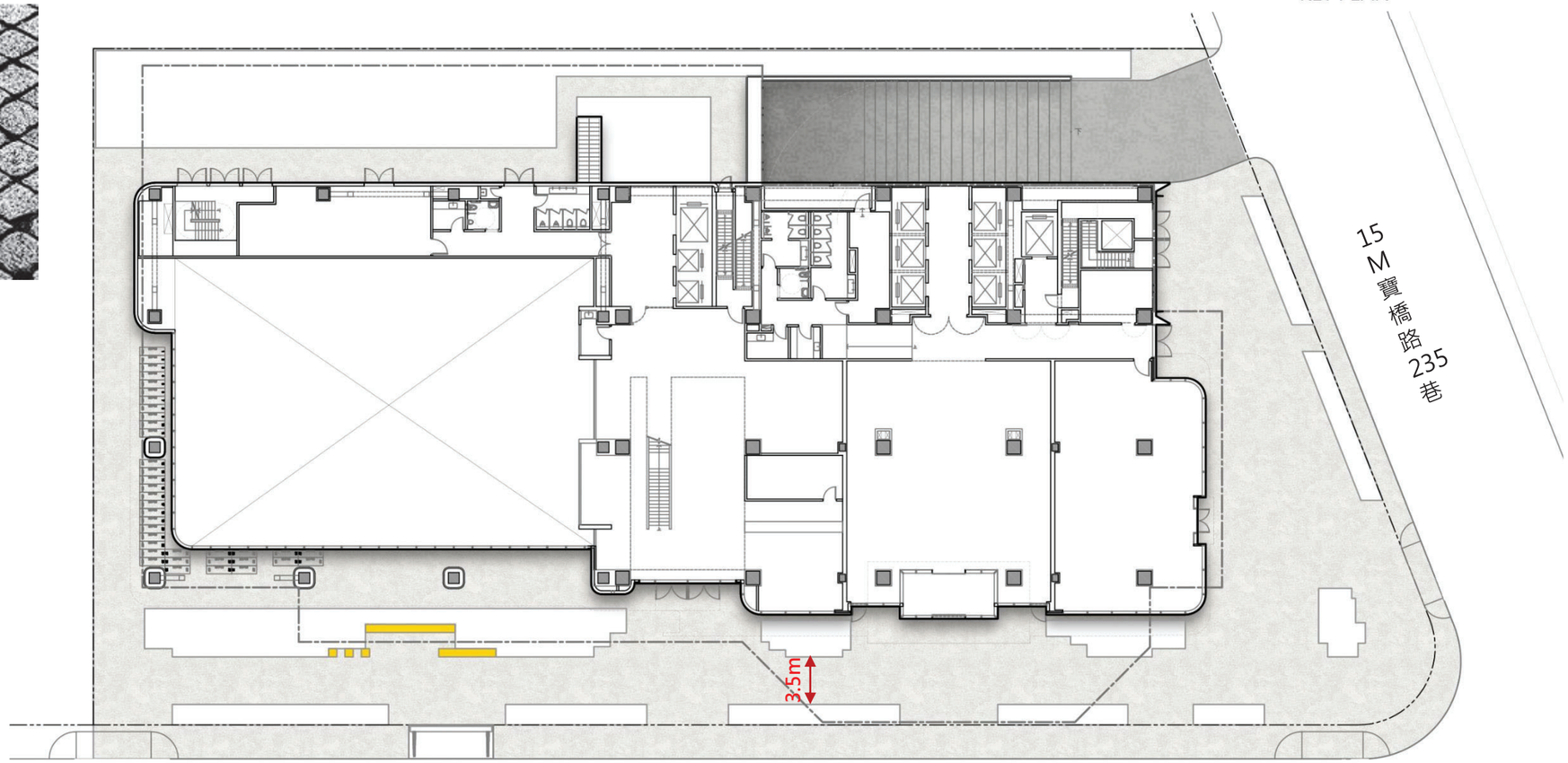




座椅示意圖



KEY PLAN

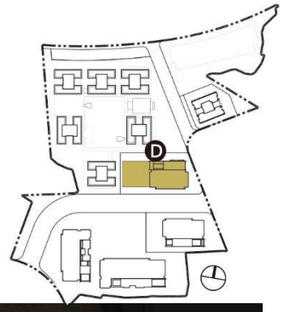


22M計畫道路(未開闢)

圖 12-109 特專一區(D棟)鋪面材質及傢俱配置圖

4 8 16m

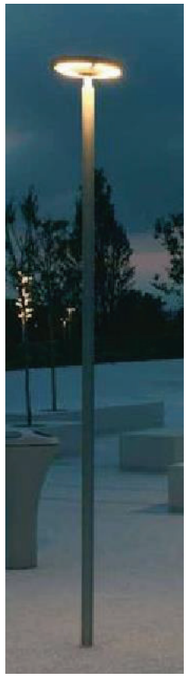
特專一 D棟 景觀照明計畫及燈具配置圖



設計說明:

特專一景觀延續建築之概念，採用溫暖的色溫定義燈光氛圍。

區外藉由景觀高燈為基礎照明，打造夜間社區出入口及車道用路人的安全。植栽運用局部點綴的燈光呈現。景觀傢具結合燈光，圍塑低尺度的休憩空間。



景觀高燈



矮燈柱A



矮燈柱B



車道踢腳燈



LED線型燈

圖例	名稱	數量
	景觀高燈A	11 組
	矮燈柱A	11組
	矮燈柱B	15組
	車道踢腳燈	19組
	LED線型燈	13 M

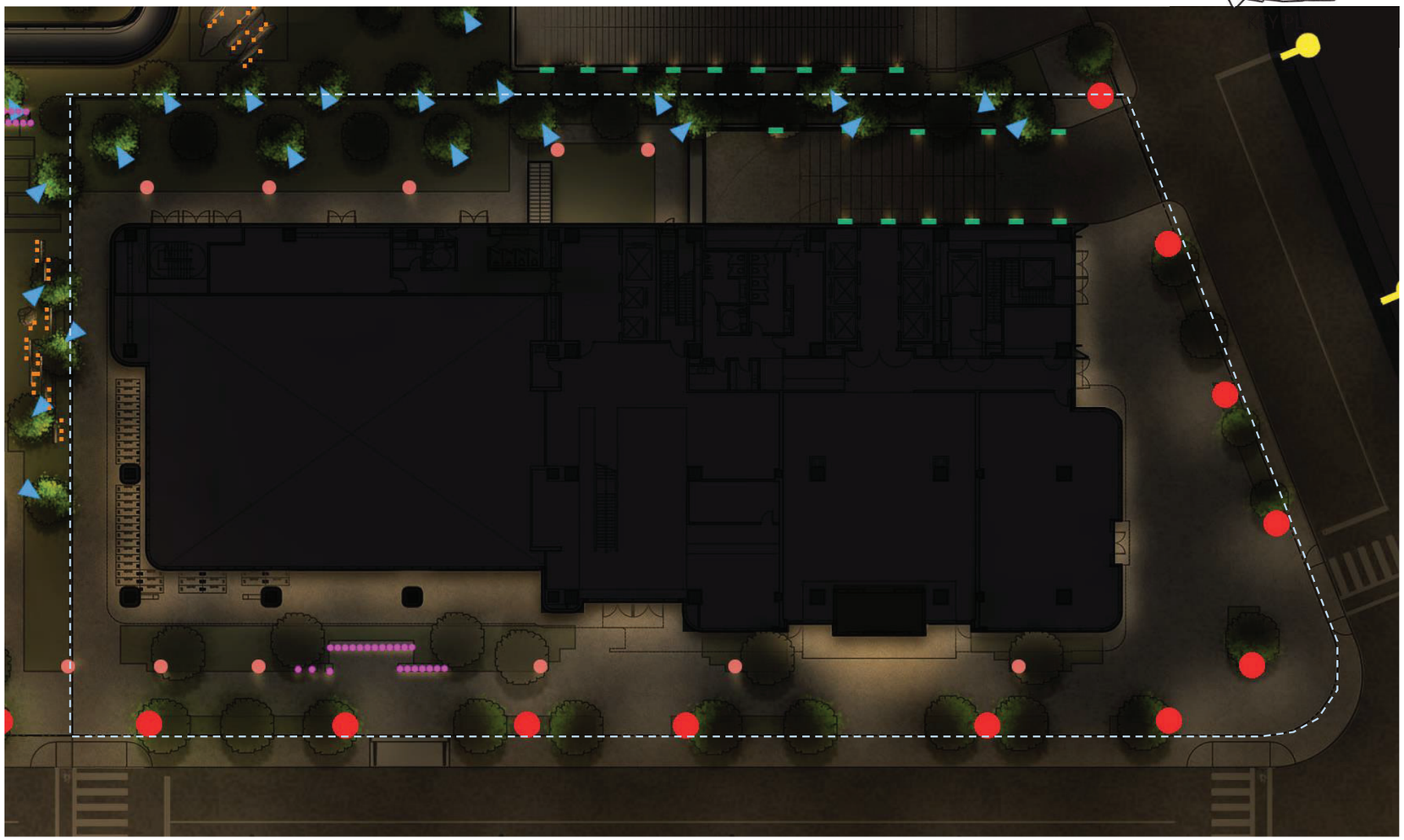
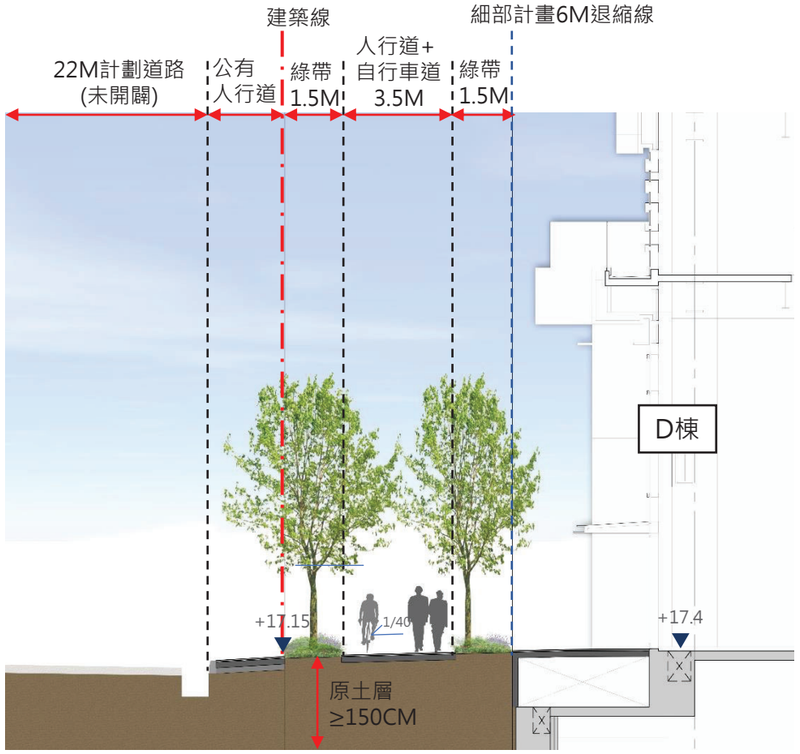


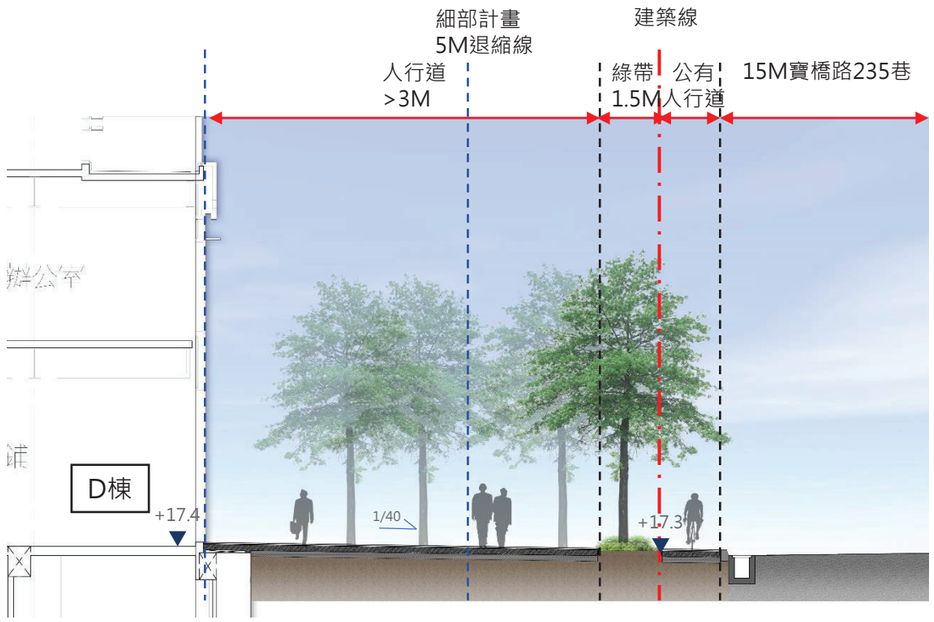
圖12-110 特專一區(D棟)景觀照明及燈具配置圖

4 8 16m

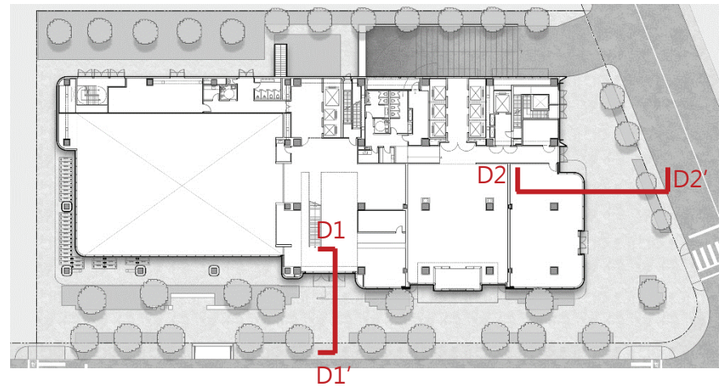
特專一 D棟 景觀剖面圖



景觀剖面圖D1- D1′



景觀剖面圖D2- D2′



KEY PLAN

圖 12-111 特專一區(D棟)景觀剖面示意圖

1 2 5m

特專三 A-F棟 景觀示意圖

景觀設計概念:

特專三區群樓包圍，圍塑出大面積的中庭開放廣場，以「中庭大公園」的概念提供使用者在日常生活中親近自然、感受季節變化、聚集與多元活動的場所。

住宅周邊的街道景觀，與基地內景觀作整體性之搭配設計，以喬木灌木混植的複層植栽，創造空間層次感並促進生物多樣性，塑造友善舒適的生活空間。



圖例:

- A 主門廳廣場區
- B 人行步道區
- C 中庭休憩區
- D 挑空端景區
- E 次門廳休憩區
- F 自設通路
- 地下室開挖線
- 基地範圍

圖 12-112 特專三區(A-F棟)景觀配置示意圖 8 16 32m

特專三 A-F棟 綠化及綠覆率檢討

地面層綠化面積檢討:

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條：
基地內實設空地應於扣除依規定之無法綠化面積後，
留設二分之一以上種植花草樹木。

•基地面積: 19915.72㎡

建築面積:8152.39㎡

•不可綠化面積(圖例項目6-4-8):

消防車輛救災活動空間+車道+基地內通路+無遮簷人行道+無障礙設施

=2075.57+646.29+233.4+878.02+195.34=4028.62㎡

•實設可綠化面積:

基地面積-建築面積-不可綠化面積

=19915.72-8152.39-4028.62=7734.71㎡

•法定綠化面積: 實設可綠化面積x50%=7734.71x50%=3867.36㎡

•實設綠化面積:灌木+草皮=4019.4㎡ >3867.36㎡...OK!

喬木數量檢討:

依據「新北市都市設計審議原則」第八之一條：
綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵。

•法定應設喬木數量:法定綠化面積/36=3867.36/36=107.42...取108棵

•實設喬木數量: 146棵>108棵...OK!

綠覆率檢討:

•有效綠覆面積:喬木+灌木+草皮=1460+4071.22+1305.25=6836.47㎡

•實設空地面積:基地面積-建築面積=19915.72-8152.39=11763.33㎡

•綠覆率:有效綠覆面積/實設空地面積=6836.47/11763.33x100%=58.11%

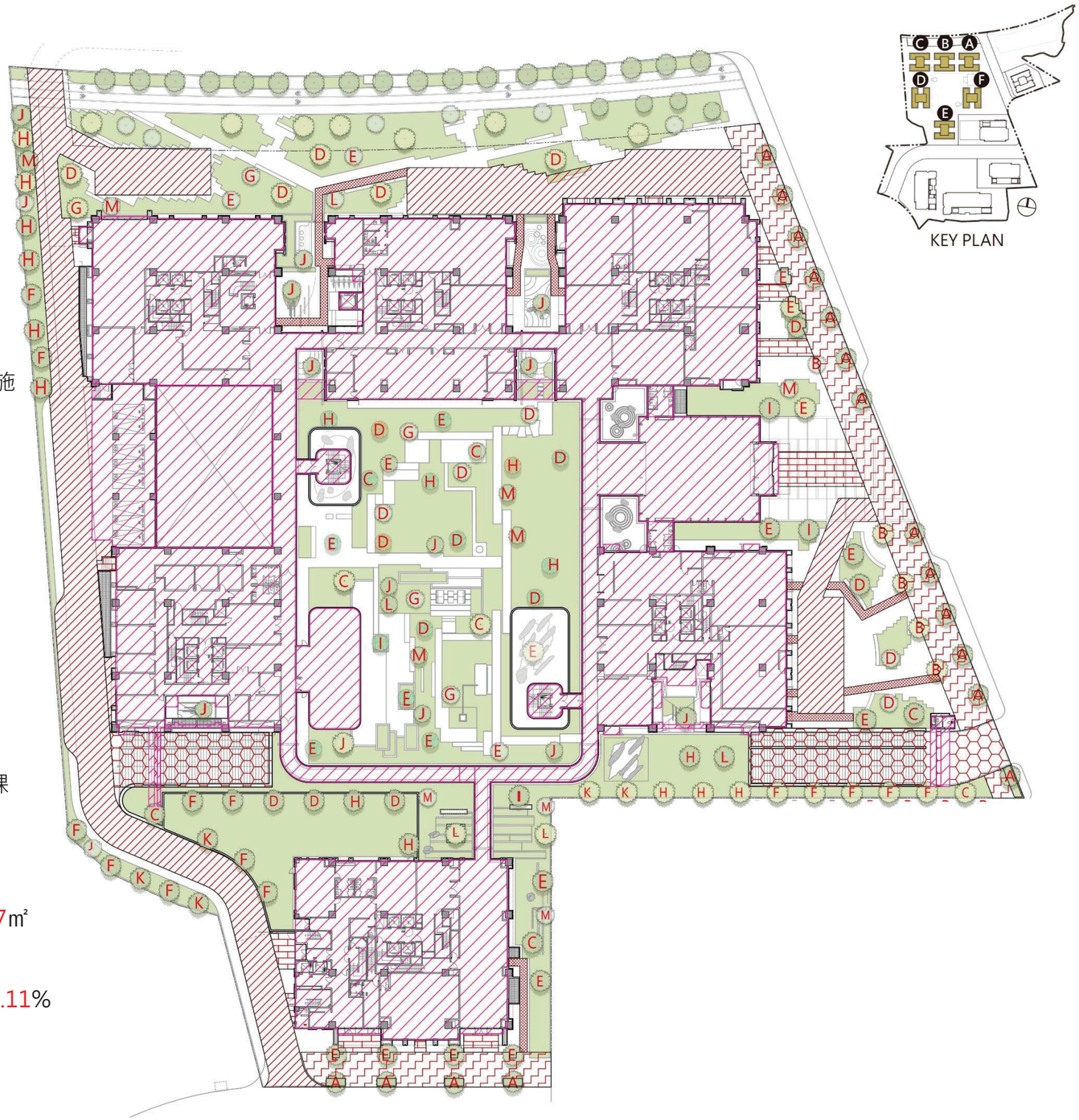


圖 12-113 特專三區(A-F棟)地面綠化面積配置圖 8 16 32m

特專三A~F棟 植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數 量	單位綠覆		單項綠覆面積	總綠化覆面積	綠覆率
喬木	A	優型楓香或櫸樹或小葉欖仁	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm	≧150 cm	17株	17x10	㎡	1460㎡	6836.47㎡	57.86%
	B	優型落羽松或楓香	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		5株	510	㎡			
	C	優型朴樹或青楓	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		8株	8X10	㎡			
	D	優型黃連木或櫸樹或欒樹或烏桕或水黃皮	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		21株	21X10	㎡			
	E	優型青楓或九芎或紫薇或光臘樹	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		22株	22X10	㎡			
	F	優型茄苳或楠木或烏心石	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		14株	14X10	㎡			
	G	優型柚子或青楓或楝樹	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		5株	5X10	㎡			
	H	優型櫸樹或光臘樹或榔榆 或茄苳或墨西哥落羽松	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		16株	16X10	㎡			
	I	優型緬梔	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		4株	4X10	㎡			
	J	優型羅漢松或燈稱花	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		15株	15X10	㎡			
	K	優型光臘樹或茄苳或楠木	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		5株	5X10	㎡			
	L	優型土密樹或楊梅或白水木	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		5株	5X10	㎡			
	M	優型桂花或嘉寶果或山黃梔或西印度櫻桃	HxW=4~6x2m,MLØ=5~7cm		9株	9X10	㎡			
灌木		細葉杜鵑或小葉赤楠或小實女貞或七里香或桂花或羅漢松	HxW=20x15cm	≧60 cm	2714.15㎡	2714.15X1.5	㎡	4071.22㎡		
草皮		台北草或玉龍草或蔓蓉	成草密鋪	≧30 cm	1305.25㎡	1305.25X1	㎡	1305.25㎡		

地面層不可綠化面積檢討

1. 436.97 ㎡
2. 1380.18 ㎡
3. 14.19 ㎡
4. 244.2 ㎡
5. 58.46 ㎡
6. 4.7 ㎡
7. 181.42 ㎡
8. 311.35 ㎡
9. 7.59 ㎡
10. 82.74 ㎡
11. 629.9 ㎡
12. 18.37 ㎡
13. 229.73㎡
14. 3 ㎡
15. 4.27 ㎡
16. 4.27 ㎡
17. 9.13㎡
18. 16.29 ㎡
19. 27.82 ㎡
20. 82.43 ㎡
21. 3.91 ㎡
22. 7.58㎡
23. 22.29 ㎡
24. 5.75 ㎡
25. 23.28㎡
26. 4.34 ㎡
27. 19.04 ㎡
28. 63.14 ㎡
29. 19.87 ㎡
30. 19.92 ㎡
31. 3.66 ㎡
32. 2.59 ㎡
33. 2.59 ㎡
34. 22.37 ㎡
35. 21.71 ㎡
36. 15.76 ㎡
37. 23.71 ㎡

1+2+3+…+35+36+37=4028.62㎡

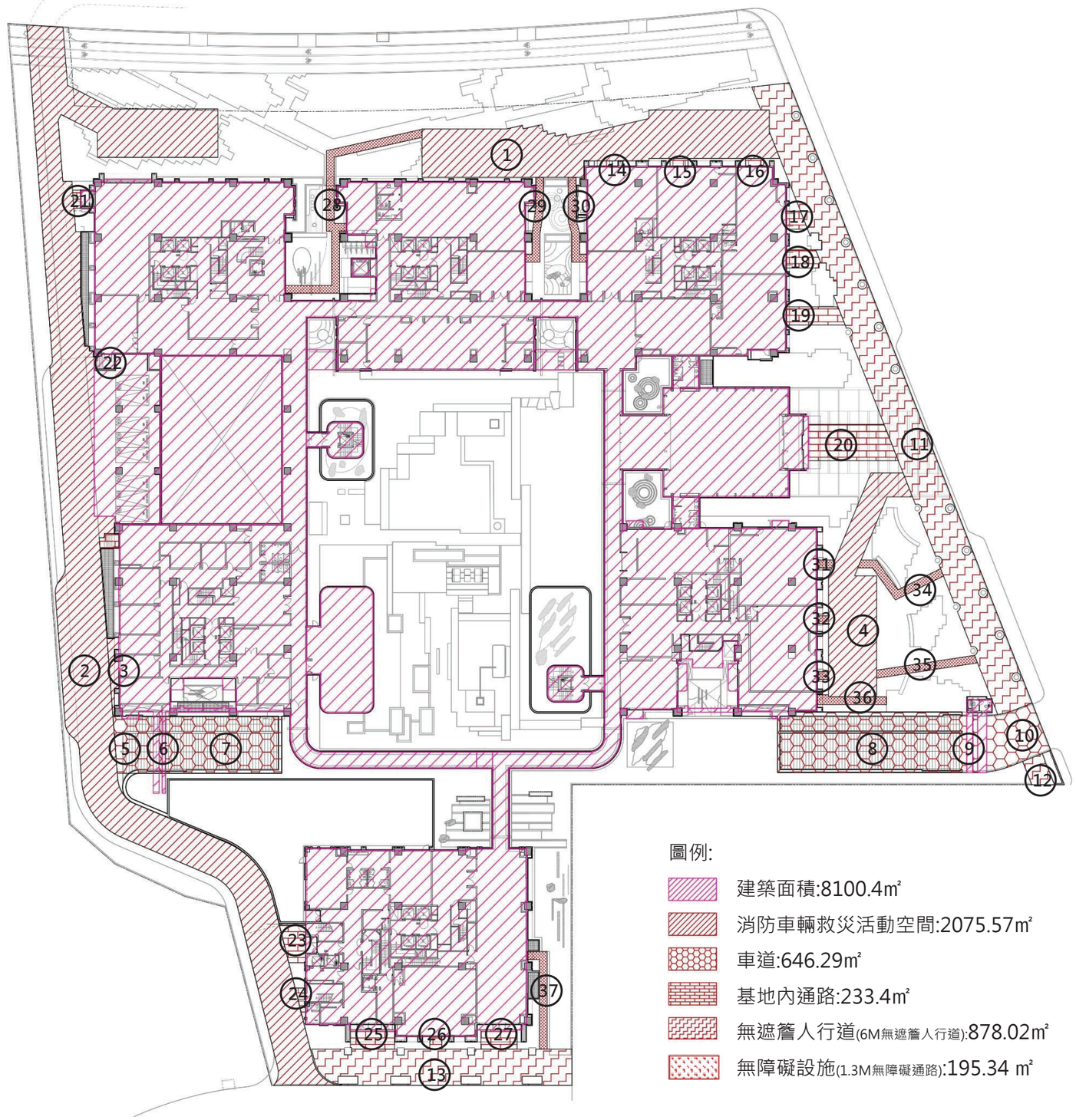


圖 12-114 特專三區(A-F棟)地面層不可綠化面積檢討圖

地面層綠化面積檢討

1. 5.96㎡	25. 256.06㎡	49. 1.44㎡
2. 0.72㎡	26. 211.46㎡	50. 4.29㎡
3. 219.14㎡	27. 1.69㎡	51. 1.44㎡
4. 66.76㎡	28. 502.84㎡	52. 4.29㎡
5. 56.11㎡	29. 13.94㎡	53. 1.44㎡
6. 65.73㎡	30. 58.44㎡	54. 4.29㎡
7. 13.79㎡	31. 12㎡	55. 85.03㎡
8. 19.36㎡	32. 73.16㎡	56. 50.36㎡
9. 9.96㎡	33. 4.25㎡	57. 33.75㎡
10. 3.51㎡	34. 91.34㎡	58. 64.34㎡
11. 9.6㎡	35. 232.17㎡	59. 1.77㎡
12. 1.77㎡	36. 5.25㎡	60. 1.77㎡
13. 1.77 ㎡	37. 9.6 ㎡	61. 1.77 ㎡
14. 1.77 ㎡	38. 95.9 ㎡	62. 1.77 ㎡
15. 1.77 ㎡	39. 15.48 ㎡	63. 1.77 ㎡
16. 1.77 ㎡	40. 3.6 ㎡	64. 1.77 ㎡
17. 5.44㎡	41. 12.3 ㎡	65. 1.77 ㎡
18. 20.59 ㎡	42. 7.6 ㎡	66. 1.77 ㎡
19. 1.77 ㎡	43. 524.9 ㎡	67. 1.77 ㎡
20. 1.77 ㎡	44. 182.06 ㎡	68. 7.25 ㎡
21. 124.43 ㎡	45. 48.75 ㎡	69. 19.03 ㎡
22. 1.77 ㎡	46. 627.92 ㎡	70. 278.85㎡
23. 3.57 ㎡	47. 1.44 ㎡	71. 4.37 ㎡
24. 8.39 ㎡	48. 4.29 ㎡	

1+2+3+…+68+69+70=4019.4㎡



圖 12-115 特專三區(A-F棟)地面層綠化面積檢討圖 8 16 32m

■特專三 A-F棟_二層露臺

二層露臺景觀綠化檢討:

•2F露臺面積: 2695.05㎡

無法綠化面積(機電設備)=94.48㎡

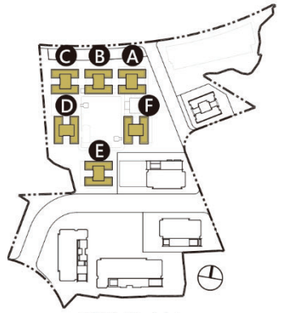
•法定綠化面積:露臺面積x50%=2600.57x50%=1300.29㎡

•實設綠化面積:1300.41㎡ >1300.29㎡...OK!

植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數 量
灌木		石斑木或玉粒紅或鵝掌藤或錫蘭葉下株等...	HxW=20-30x30cm	≧60 cm	1300.41㎡
地被		台北草或玉龍草	成草密鋪	≧30 cm	





圖例說明

A 景觀泳池

B 池畔休憩區

C 天空步道

D 景觀綠化

圖 12-116 特專三區(A-F棟)二層露臺綠化面積配置圖　8　16　32m

二層露臺不可綠化面積檢討:

1. 9 ㎡
2. 2.02 ㎡
3. 5.94 ㎡
4. 12.4 ㎡
5. 16.09 ㎡
6. 0.72 ㎡
7. 0.36 ㎡
8. 1.06 ㎡
9. 1.35 ㎡
10. 12.66 ㎡
11. 0.29 ㎡
12. 5.74 ㎡
13. 1.06 ㎡
14. 0.51 ㎡
15. 0.71 ㎡
16. 6.87 ㎡
17. 0.84 ㎡
18. 12.65 ㎡
19. 0.84 ㎡
20. 0.67 ㎡
21. 0.63 ㎡
22. 0.68 ㎡
23. 0.68 ㎡

1+2+3+...+21+22+23=94.48㎡

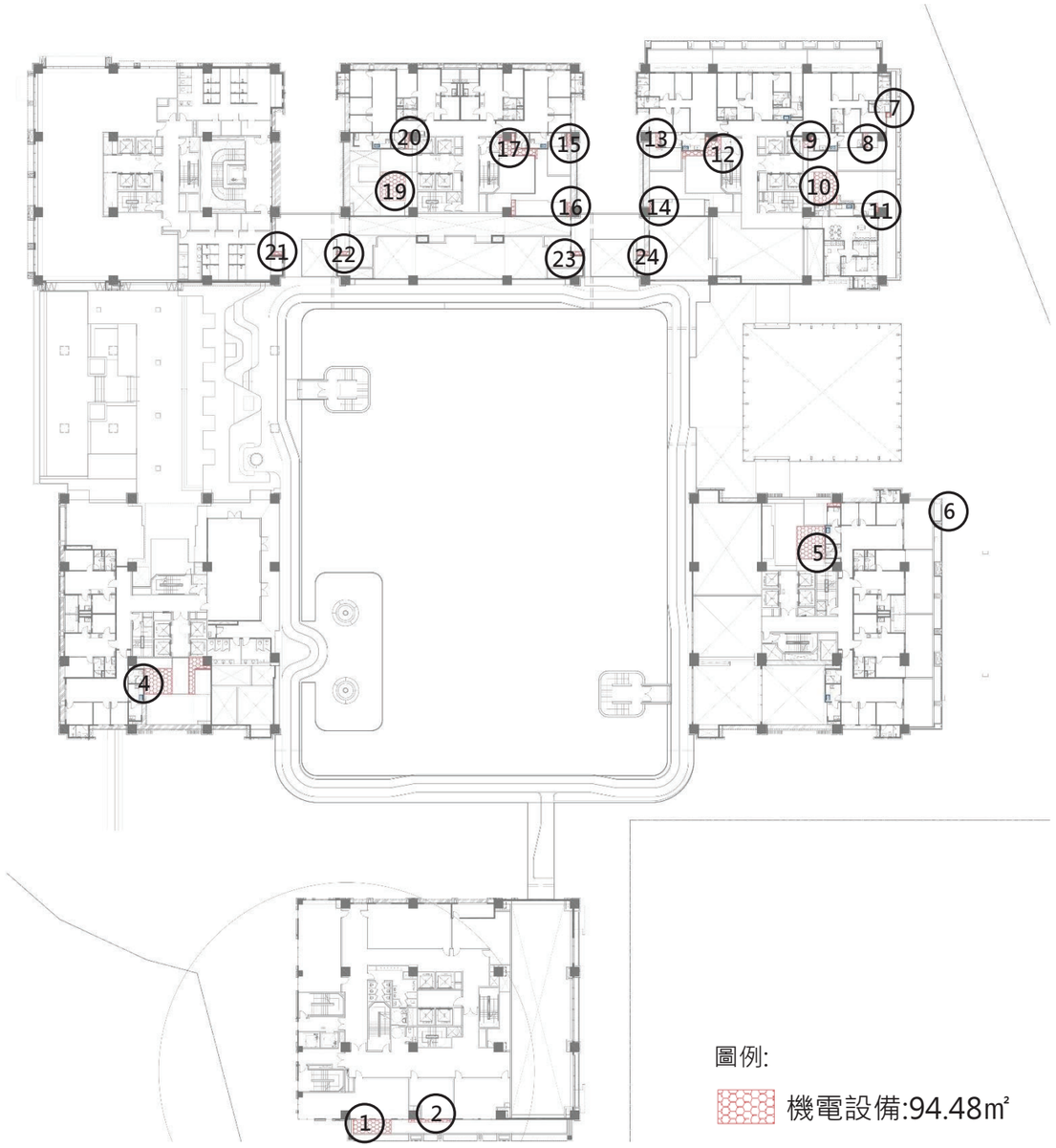


圖 12-117 特專三區(A-F棟)二層露臺不可綠化面積檢討圖

二層露臺綠化面積檢討:

1. 17.23 ㎡
2. 24.36 ㎡
3. 35.02 ㎡
4. 27.28 ㎡
5. 32.94 ㎡
6. 52.75 ㎡
7. 24.17 ㎡
8. 28.02 ㎡
9. 46.83 ㎡
10. 39.5 ㎡
11. 5 ㎡
12. 7.91 ㎡
13. 5 ㎡
14. 10.99 ㎡
15. 17.12 ㎡
16. 4 ㎡
17. 4 ㎡
18. 26.05 ㎡
19. 110.82 ㎡
20. 2.7 ㎡
21. 2.43 ㎡
22. 1.76 ㎡
23. 4.3 ㎡
24. 4.3 ㎡
25. 10.55 ㎡
26. 34.53 ㎡
27. 11.21 ㎡
28. 3.14 ㎡
29. 161.26 ㎡
30. 3.14 ㎡
31. 11.06 ㎡
32. 3.9 ㎡
33. 5.17 ㎡
34. 252.36 ㎡
35. 61.7 ㎡
36. 7.5 ㎡
37. 26.52 ㎡
38. 3.5 ㎡
39. 17.26 ㎡
40. 3.54 ㎡
41. 6.9 ㎡
42. 42.71 ㎡
43. 24.43 ㎡
44. 29.78 ㎡
45. 29.78 ㎡
46. 24.43 ㎡

1+2+3+…+44+45+46=1300.41㎡



圖 12-118 特專三區(A-F棟)二層露臺綠化面積檢討圖 8 16 32m

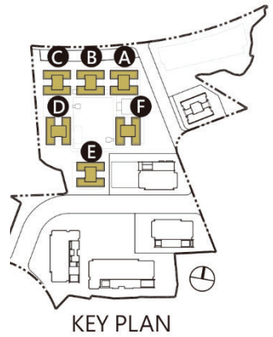
■特專三 A-F棟_屋頂平臺

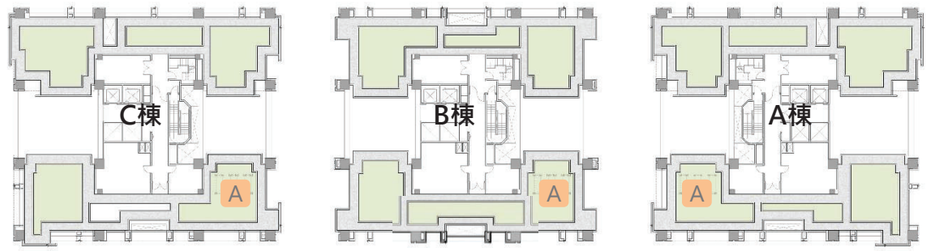
屋頂平臺景觀綠化檢討:

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十四條：
屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

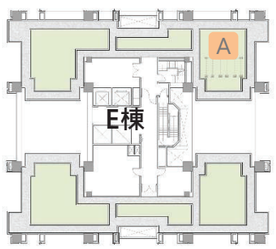
- 屋頂面積: 2631.04 ㎡
- 法定綠化面積:屋頂面積x50%=2631.04x50%=1315.52㎡
- 實設綠化面積: 1317.76㎡ >1315.52㎡...OK!

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數 量
地被		台北草或玉龍草	成草密鋪	≧30 cm	1317.76 ㎡









圖例說明

A 曬被區

圖 12-119 特專三區(A-F棟)屋頂平臺綠化面積配置圖　8　16　32m

屋頂平台綠化面積檢討:

1. 54.37 ㎡
2. 21.49 ㎡
3. 42.32 ㎡
4. 43.88 ㎡
5. 13.67 ㎡
6. 49.13 ㎡
7. 50.98 ㎡
8. 16.41 ㎡
9. 41.28 ㎡
10. 50.61 ㎡
11. 16.41㎡
12. 41.32 ㎡
13. 42.32 ㎡
14. 21.49 ㎡
15. 54.37 ㎡
16. 49.13 ㎡
17. 13.67 ㎡
18. 43.88 ㎡
19. 41.28 ㎡
20. 16.41 ㎡
21. 50.98 ㎡
22. 41.32 ㎡
23. 16.41 ㎡
24. 50.61 ㎡
25. 41.32 ㎡
26. 16.41 ㎡
27. 50.61 ㎡
28. 41.28 ㎡
29. 16.41 ㎡
30. 50.98 ㎡
31. 50.61 ㎡
32. 16.41 ㎡
33. 41.32 ㎡
34. 50.98 ㎡
35. 16.41 ㎡
36. 41.28 ㎡

1+2+3+…+34+35+36=1317.76㎡

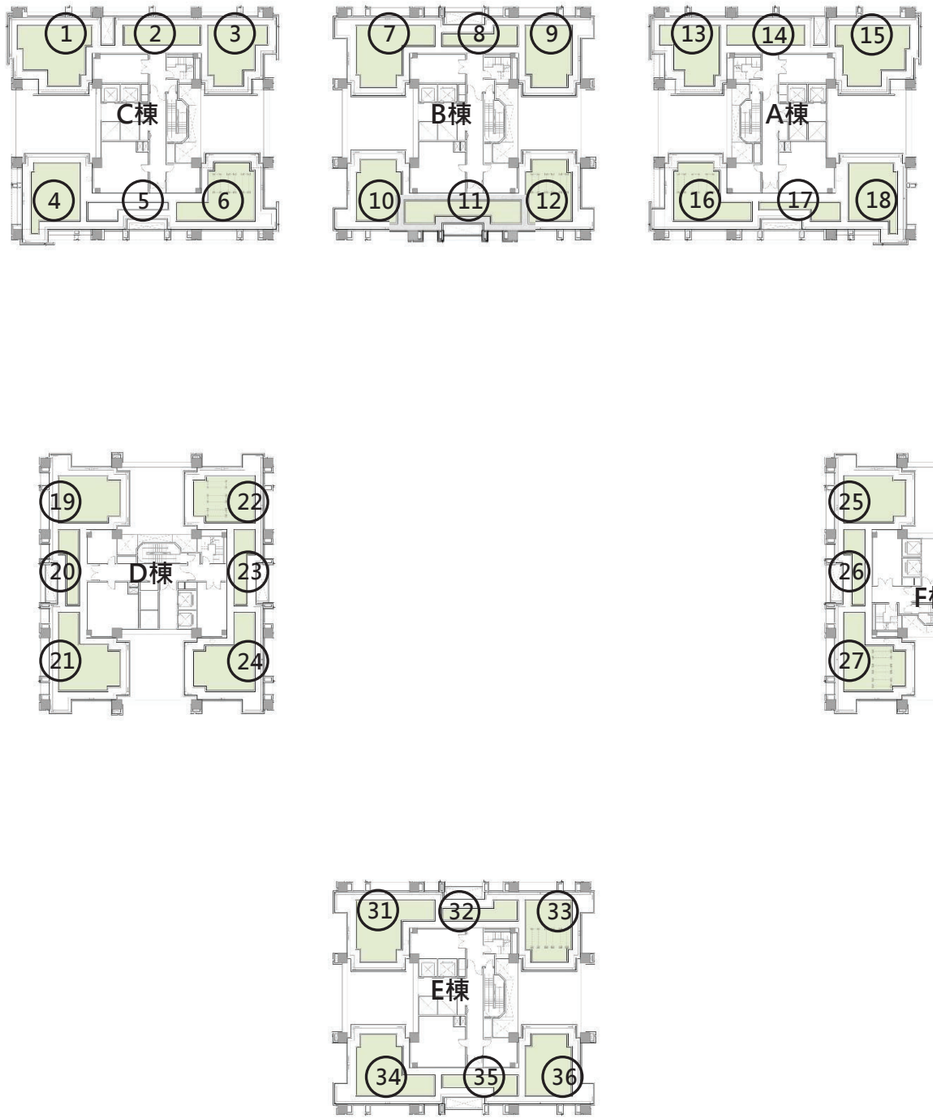
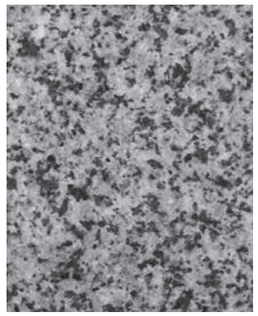


圖 12-120 特專三區(A-F棟)屋頂平台綠化面積檢討圖 8 16 32m

特專三 A-F棟 鋪面材質及傢俱配置圖

設計構想:

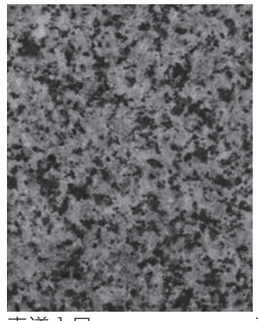
本案鋪面色系搭配建築立面色系，並延續鄰地鋪面風格，以石材或面磚或其他適宜面材為鋪面材質的選用並平整鋪設，創造舒適及富序列感的空間體驗。



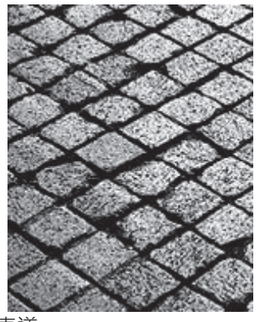
人行道-
深灰色系石材或磚



人行道-
淺灰色系石材或磚



車道入口-
深灰色系石材或磚



車道-
車道磚



中庭休憩區-
暖灰色系石材或磚



中庭休憩區-
暖灰色系石材或磚



中庭休憩區-
塑木

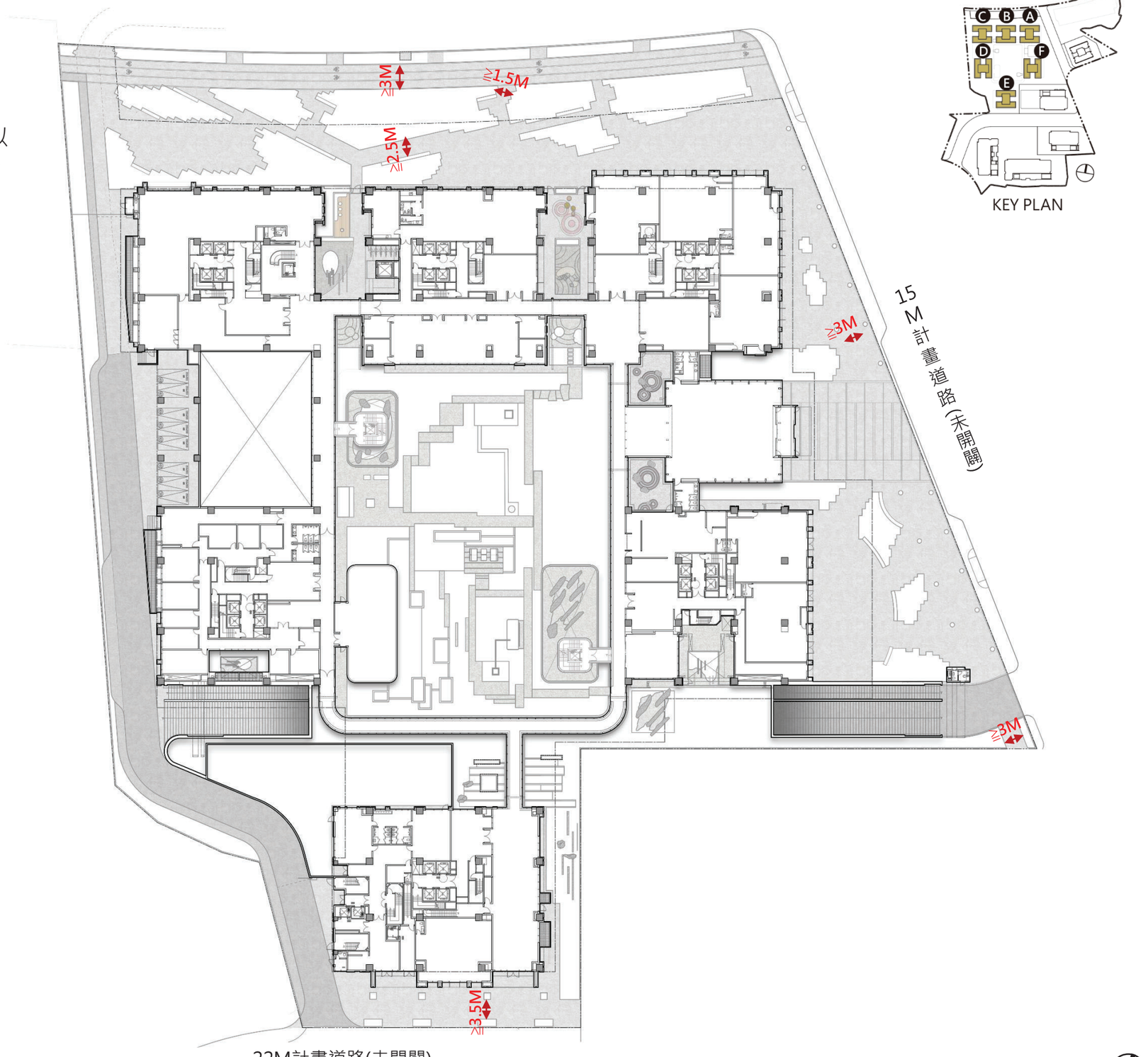


圖 12-121 特專三區(A-F棟)鋪面材質及傢俱配置圖　8　16　32m

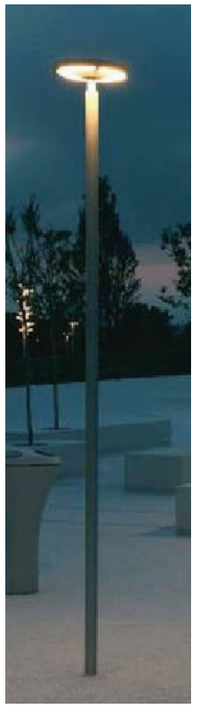
特專三 A-F棟 景觀照明計畫及燈具配置圖

設計說明:

特專三景觀透過群樓包圍，中央形成了可供使用者聚集與活動的中庭廣場。透過燈光在夜晚串連起人與人的和諧關係。

區外藉由景觀高燈打造社區出入口夜間用路人的安全，界定區域範圍。

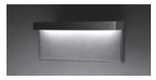
區域內用以低尺度的燈光，塑造光之場域。設計上減少上照的燈光，避免眩光。中央廣場四周迴廊的室內透光，搭配低尺度燈光的導引，塑造安全與律動的人行動線。


景觀高燈


月光燈

LED線型燈


地底崁燈


車道踢腳燈


水底燈


矮燈柱B

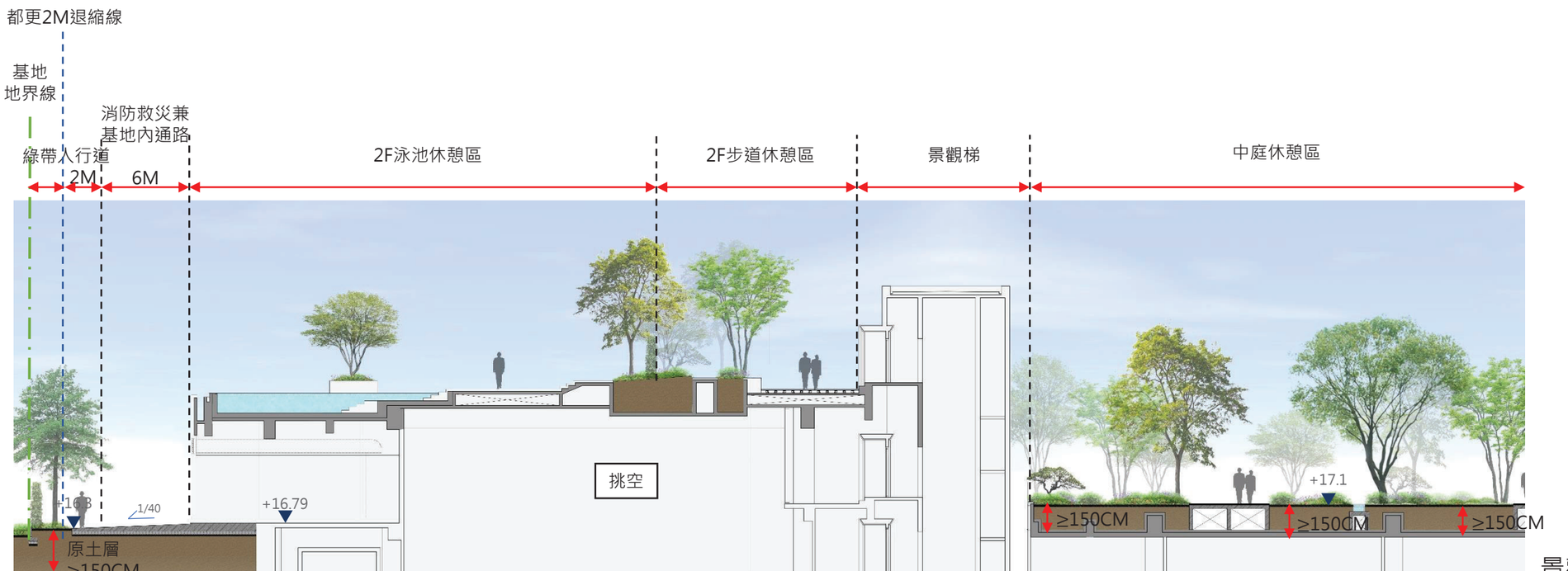
圖例	名稱	數量
●	景觀高燈A	31組
■	地底崁燈	153 組
◀	側光式地崁燈	30組
◀	水底燈	42組
◀	矮燈柱B	93 組
▬	車道踢腳燈	33 組
•••••••	LED線型燈	86 M
◀●	月光燈	12 組
▬	矮燈柱C	23 組



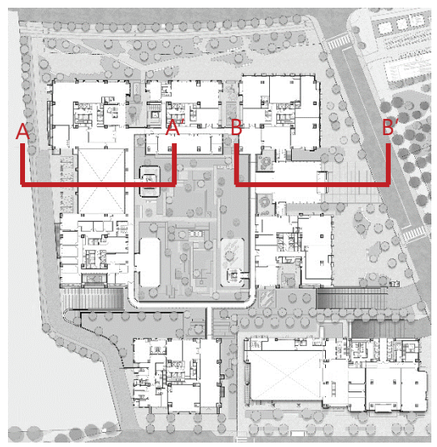
圖12-122 特專三區(A-F棟)景觀照明及燈具配置圖

8 16 32m

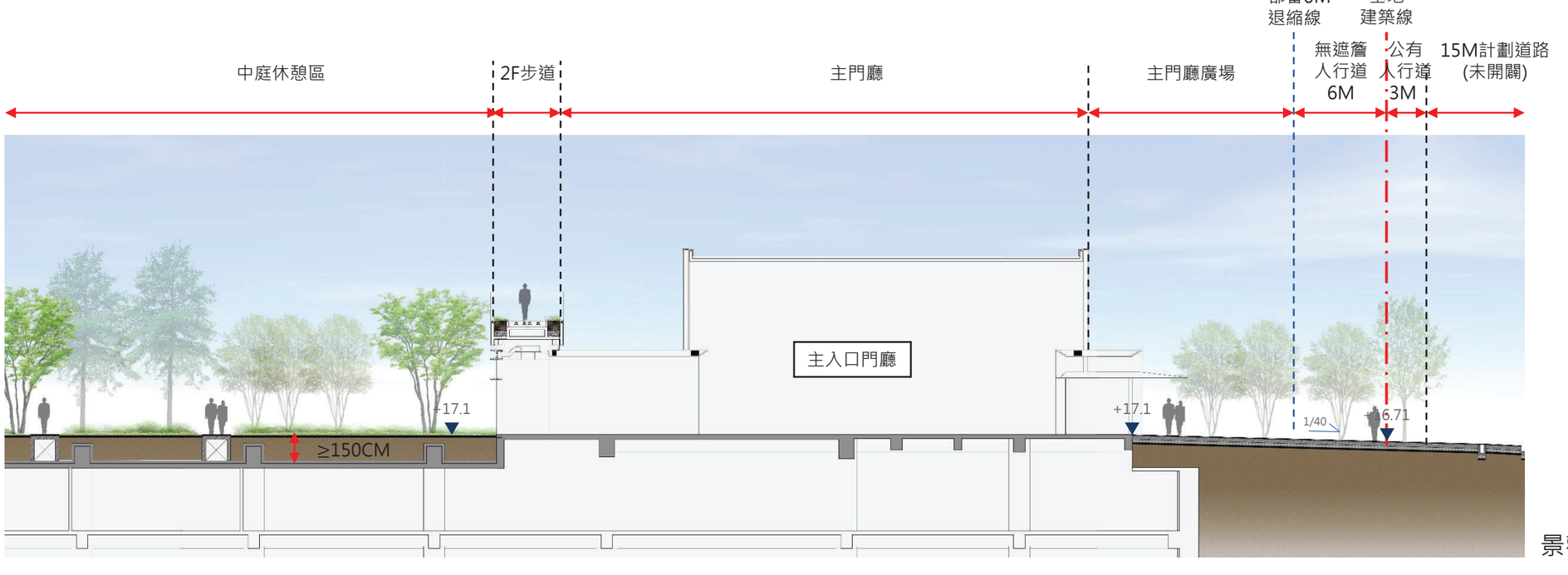
特專三 A-F棟 景觀剖面圖



景觀剖面圖A-A'



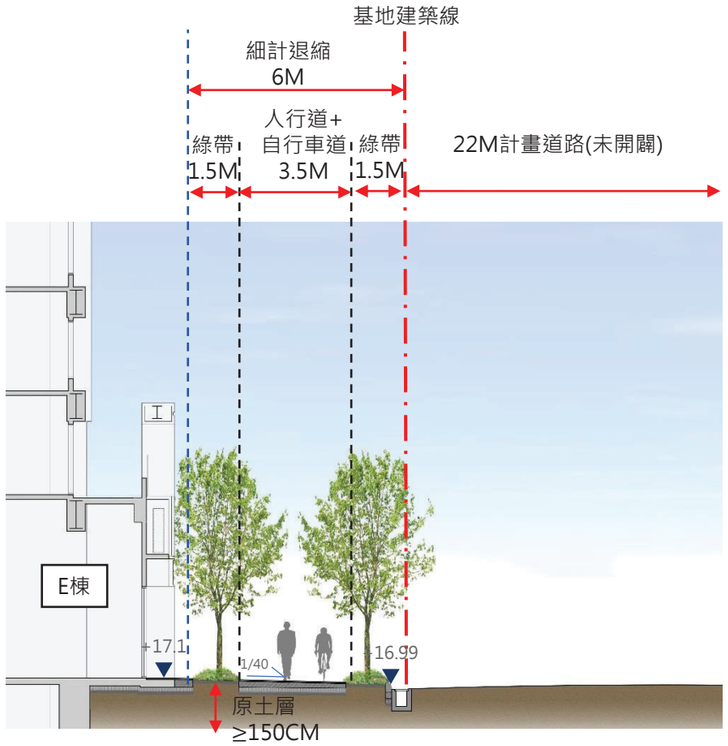
KEY PLAN



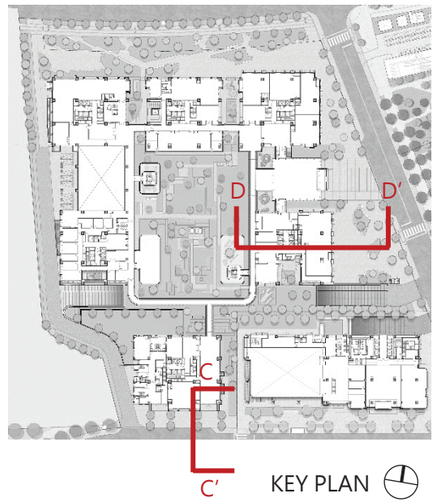
景觀剖面圖B-B'

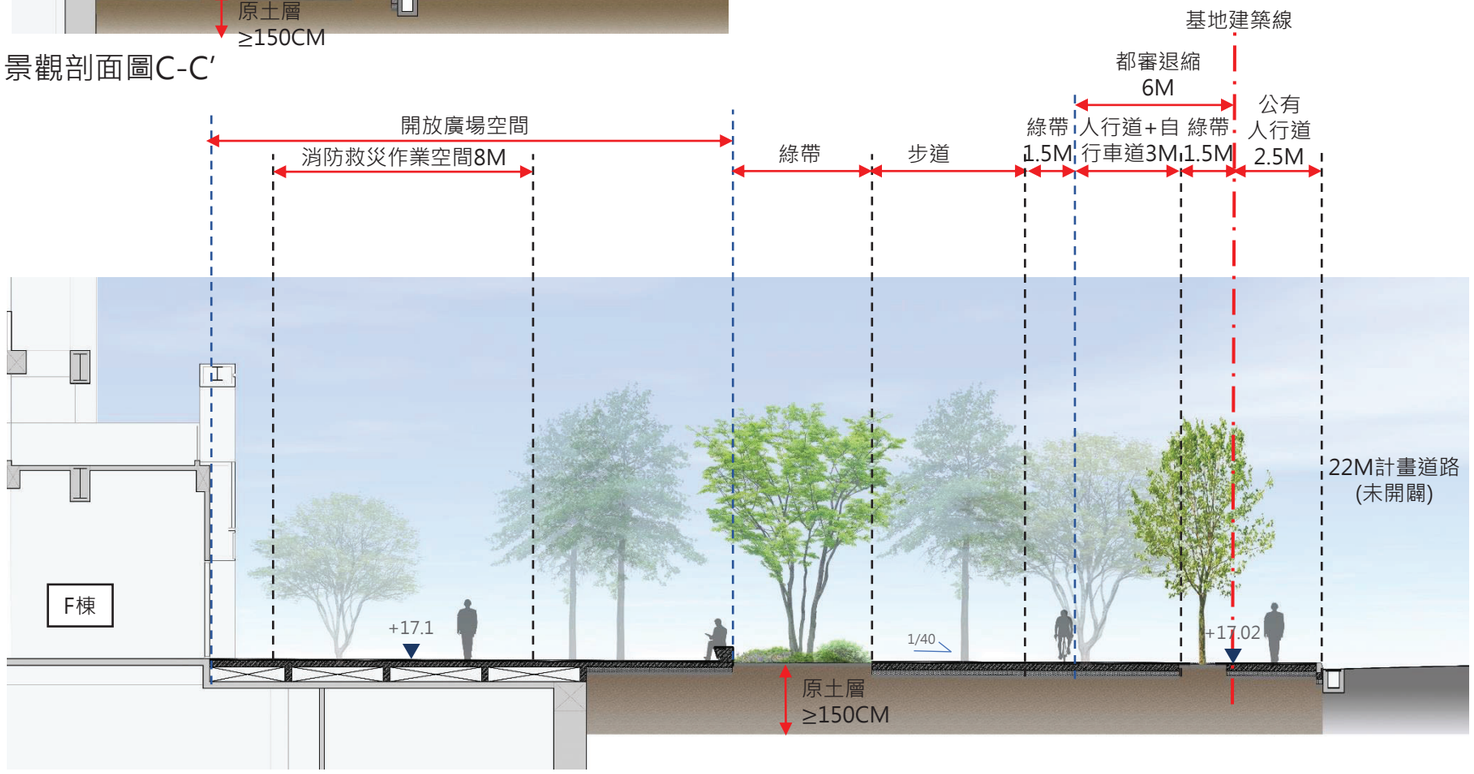
圖 12-123 特專三區(A-F棟)景觀剖面示意圖(一)

3 6 12m



景觀剖面圖C-C'





景觀剖面圖D-D'

圖 12-124 特專三區(A-F棟)景觀剖面示意圖(二)

3 6 12m

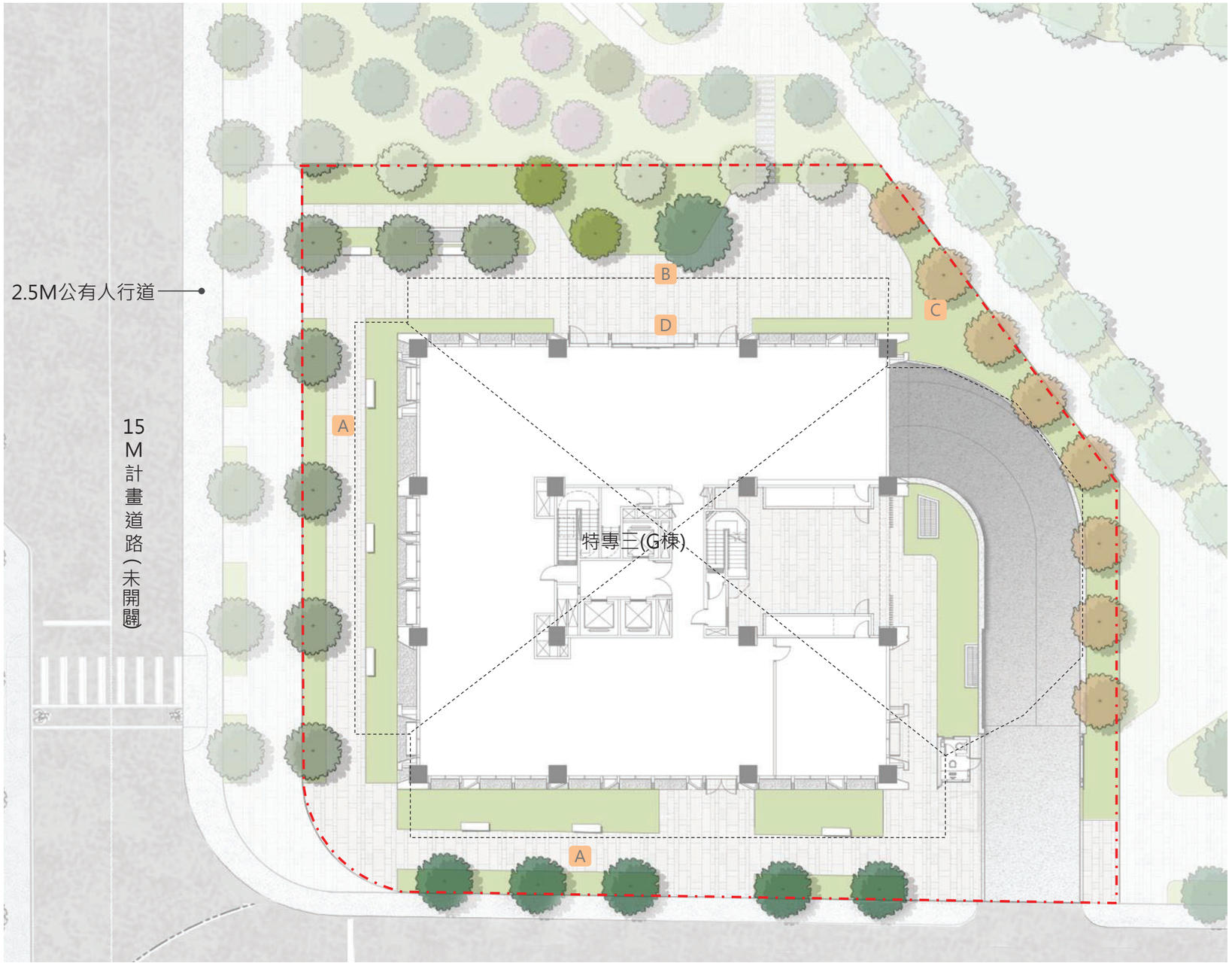
特專三 G棟 景觀示意圖

全區景觀配置

透過有序的整體規劃及綠意串連，打造與建築共融並富有自然氣息的公共空間。

1. 人行動線和節點設計著重連續性與實用性，提供綠蔭景觀人行步道與入口迎賓廣場，營造步行、休憩、交流的使用空間。

2. 建築周邊搭配多樣的灌木地被，創造層次分明的綠景視野，並依照區域配置不同色彩與樹型的喬木，使空間更具辨識性。





KEY PLAN

圖例:

- 地下室開挖線
- 基地範圍

- A 綠蔭景觀步道
- B 端景特色喬木
- C 四季花園地景
- D 入口迎賓廣場

15M寶橋路235巷

圖 12-125 特專三區(G棟)景觀配置平面圖　3　6　12m

特專三 G棟 綠化及綠覆率檢討

綠化面積檢討:

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條：
基地內實設空地應於扣除依規定之無法綠化面積後，
留設二分之一以上種植花草樹木。

- 基地面積: 2213㎡
- 建築面積:792.83㎡
- 不可綠化面積:

車道+無遮簷人行道+基地內通路=219.09+321.05+40.86=581㎡

- 實設可綠化面積:

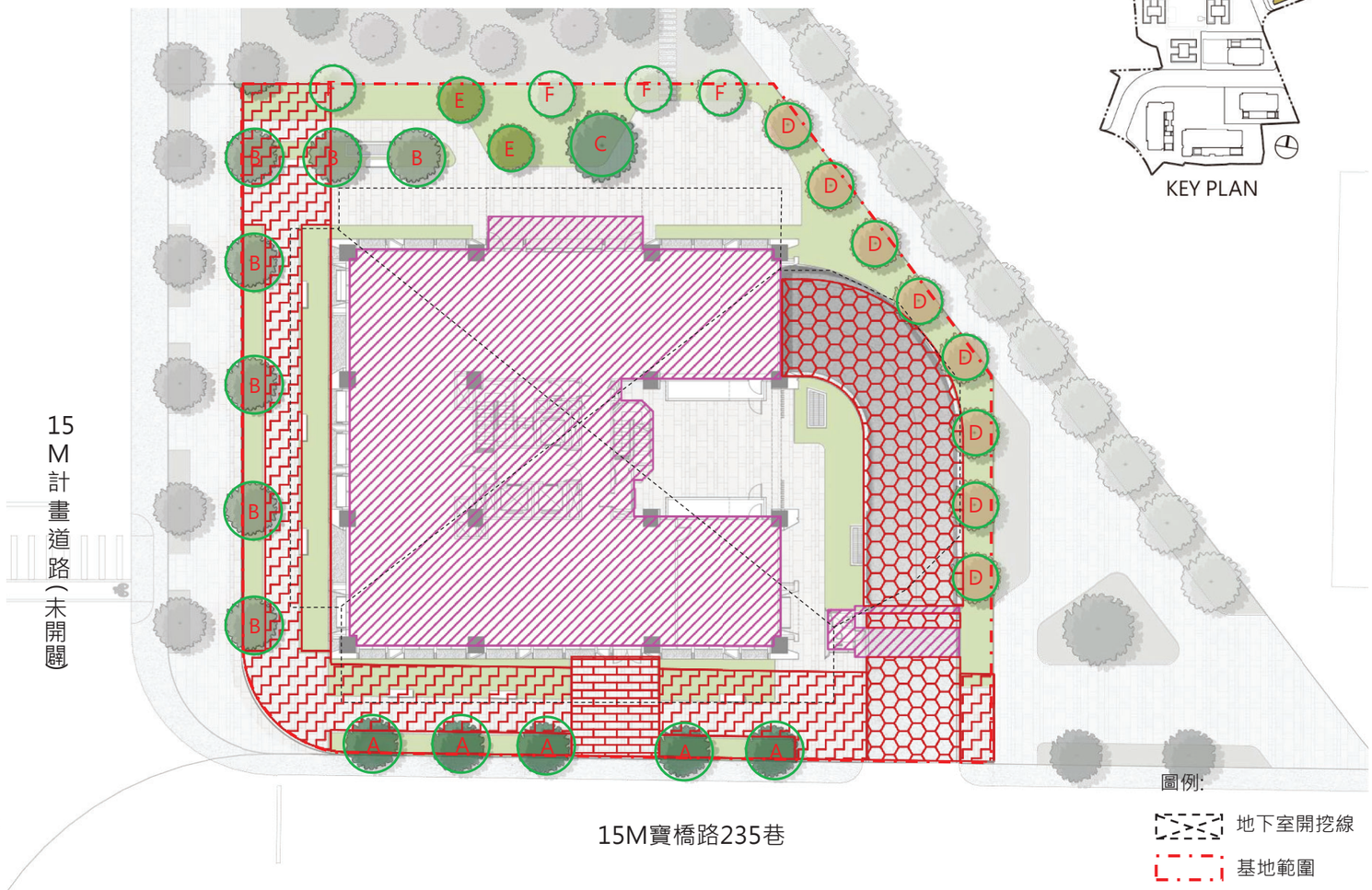
基地面積-建築面積-不可綠化面積
=2213-792.83-581=839.17㎡

- 法定綠化面積: 實設可綠化面積x50%=839.17x50%=419.59㎡
- 實設綠化面積:灌木+草皮=421.97㎡ >419.59㎡...OK!

喬木數量檢討:

依據「新北市都市設計審議原則」第八之一條：
綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵。

- 法定應設喬木數量:法定綠化面積/36=419.585/36=11.65...取12棵
- 實設喬木數量: 27棵>12棵...OK!



項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數　量	單位綠覆		單項綠覆面積	總綠化覆面積	綠覆率
喬木	A	優型楓香	HxW=8x4m,MLØ=20cm	≧150 cm	5株	5x15	㎡	335㎡	925.758㎡	65.2%
	B	優型櫸樹	HxW=8x4.5m,MLØ=20cm		7株	7X15	㎡			
	C	優型茄苳	HxW=8x5m,MLØ=50cm		1株	1X15	㎡			
	D	優型蘭嶼烏心石	HxW=6x2.5m,MLØ=18cm		8株	8X10	㎡			
	E	優型四季桂	HxW=3.5x2.5m,GLØ=25cm		2株	2X10	㎡			
	F	優型流蘇	HxW=4.5x2.5m,MLØ=20cm		4株	4X10	㎡			
灌木		銀姬小蠟或宮粉仙丹或錫蘭葉下株或斑葉雪茄花或樹蘭等	HxW=20x15cm	≧60 cm	337.576㎡	337.576X1.5	㎡	506.364㎡		
地被		越橘葉蔓榕或玉龍草或台北草等	成草密鋪	≧30 cm	84.394㎡	84.394X1	㎡	84.394㎡		

圖 12-126 特專三區(G棟)地面層綠化面積配置圖　5　10　20m

地面層不可綠化面積檢討

1. 235.44 ㎡
2. 40.86 ㎡
3. 71.81 ㎡
4. 167.23 ㎡
5. 45.46 ㎡
6. 13.8 ㎡

1+2+...+5+6=581㎡

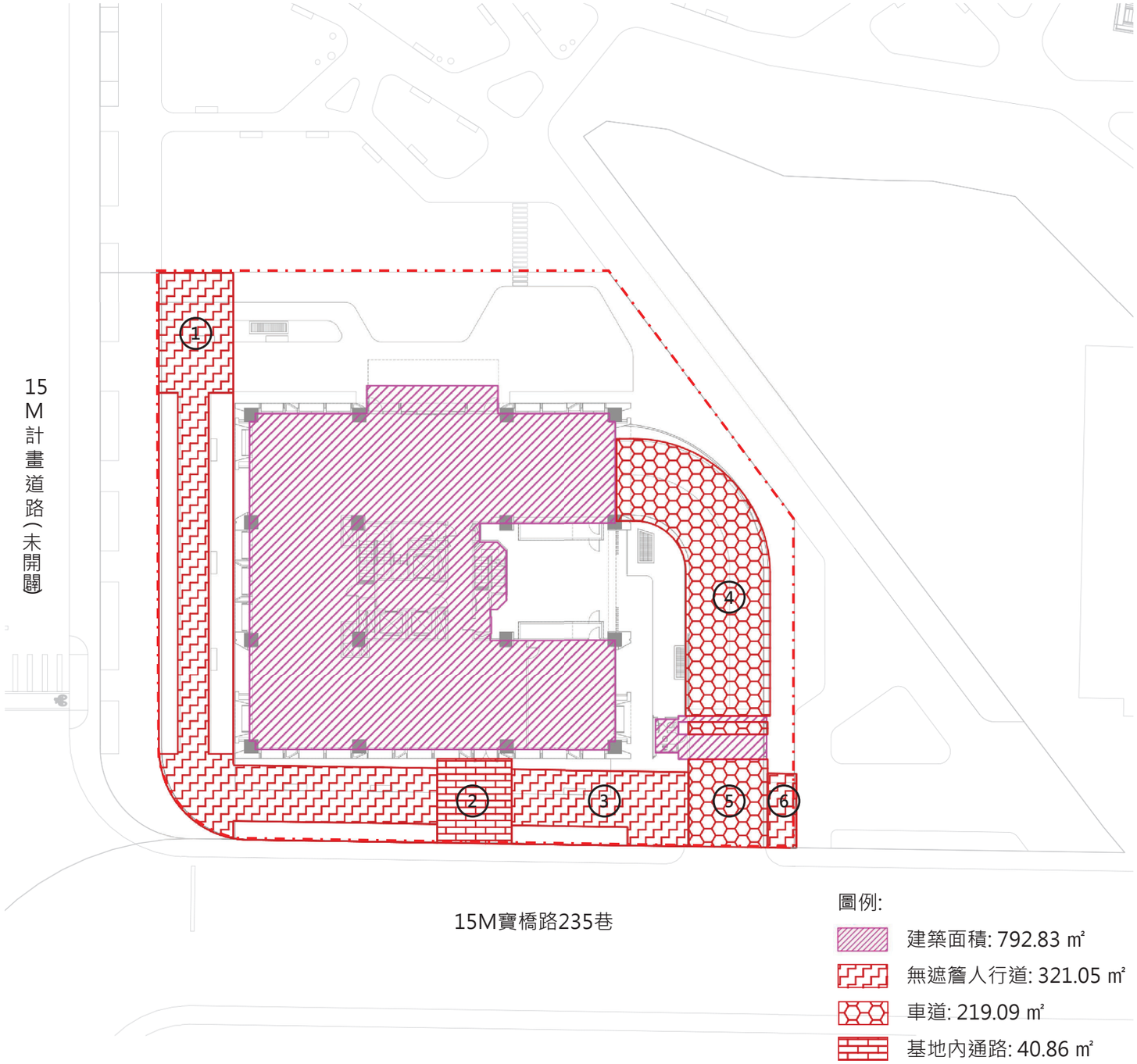


圖 12-127 特專三區(G棟)地面層綠化面積配置圖

地面層綠化面積檢討

1. 88.34 ㎡
2. 10.9 ㎡
3. 124.87 ㎡
4. 35.84 ㎡
5. 56.98 ㎡
6. 33.53 ㎡
7. 33.78 ㎡
8. 14.73 ㎡
9. 16.8 ㎡
10. 6.2 ㎡

1+2+3+…+9+10=421.97㎡

綠覆率檢討:

- 有效綠覆面積:喬木+灌木+草皮=335+506.364+84.394=925.758㎡
- 實設空地面積:基地面積-建築面積=2213-792.83=1420.17㎡
- 綠覆率:有效綠覆面積/實設空地面積=925.758/1420.17x100%=65.2%

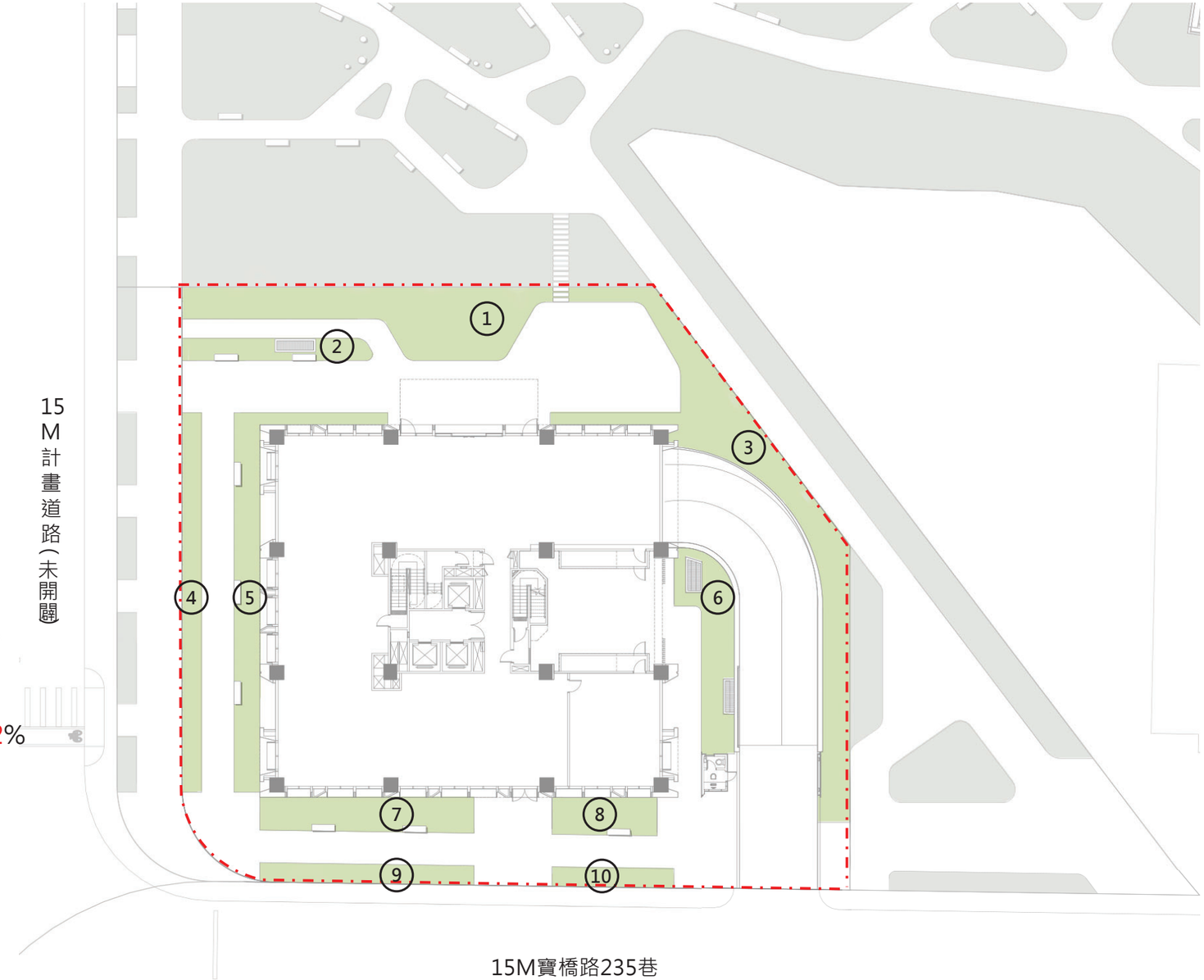


圖 12-128 特專三區(G棟)地面層綠化面積配置圖 5 10 20m

■特專三 G棟_二層露臺

二層露臺景觀綠化檢討:

•2F露臺面積: 49.48㎡

•法定綠化面積:露臺面積x50%=49.48x50%=24.74㎡

•實設綠化面積:25.2㎡ >24.74㎡...OK!

植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數 量
灌木		宮粉仙丹或斑葉雪茄花或樹蘭	HxW=20-30x30cm	≧60 cm	25.2㎡

綠化面積檢討

1. 19.1 ㎡
2. 6.1 ㎡

1+2= 25.2 ㎡

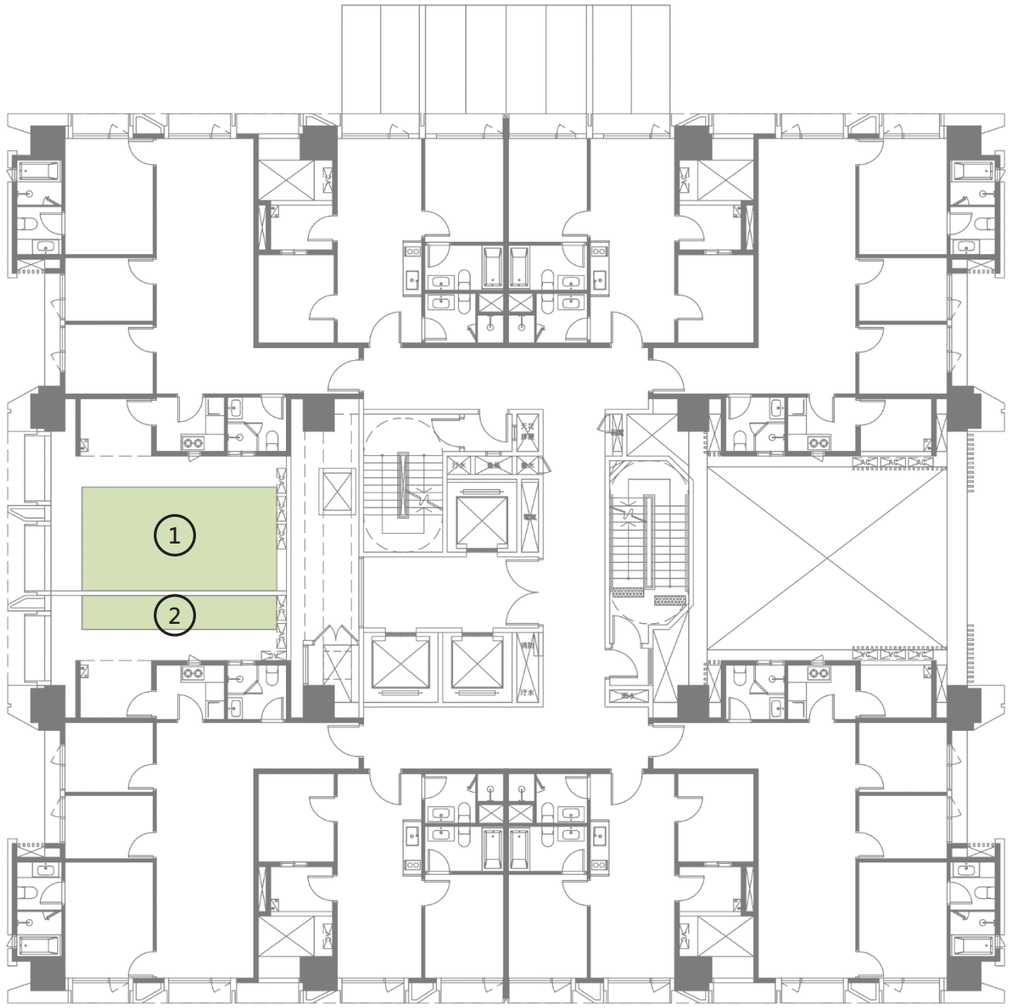


圖 12-129 特專三區(G棟)二層露臺景觀配置圖　2　4　8m

■特專三 G棟_屋頂平臺

屋頂平臺景觀綠化檢討

依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十四條：
屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

- 屋頂露臺面積: 476.93㎡
- 法定綠化面積:露臺面積x50%=476.93x50%=238.47㎡
- 實設綠化面積:238.52㎡ >238.47㎡...OK!

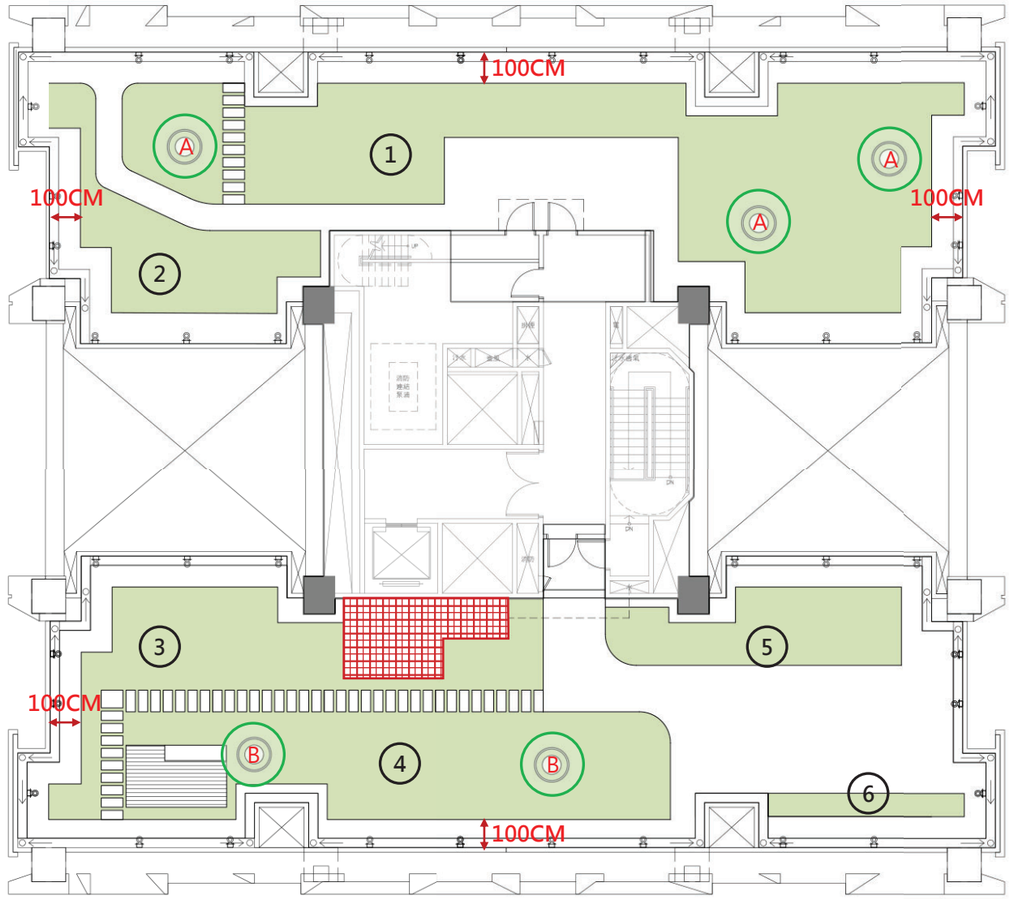
植栽表

項目	圖 例	名　　稱	規　　格	覆土深度	數 量
喬木	A	緬梔	HxW=3x2.5m,MLØ=16cm	≧150 cm	3
	B	紅花繼木	HxW=3x2.5m,MLØ=14cm		2
灌木		銀姬小蠟或錫蘭葉下株或斑葉雪茄花或紫嬌花或巴西野牡丹等	HxW=20-30x30cm	≧60 cm	238.52㎡
地被		銀紋沿階草或琉球玲木草等	成草密鋪	≧30 cm	

綠化面積檢討

1. 100.68 ㎡
2. 23.46 ㎡
3. 38.76 ㎡
4. 50.5 ㎡
5. 20.36 ㎡
6. 4.76 ㎡

1+2+....+6= 238.52 ㎡



圖例:

不可綠化面積: 11.05㎡

圖 12-130 特專三區(G棟)屋頂平臺景觀配置圖　2　4　8m

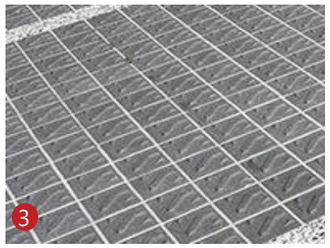
特專三 G棟 鋪面材質及家具配置圖





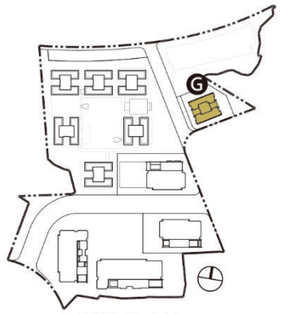






圖例:

- 1 天然崗石地坪或厚磚地坪
- 2 碎石
- 3 車道磚
- 4 踏步石
- 5 街道家具
- 地下室開挖線
- 基地範圍



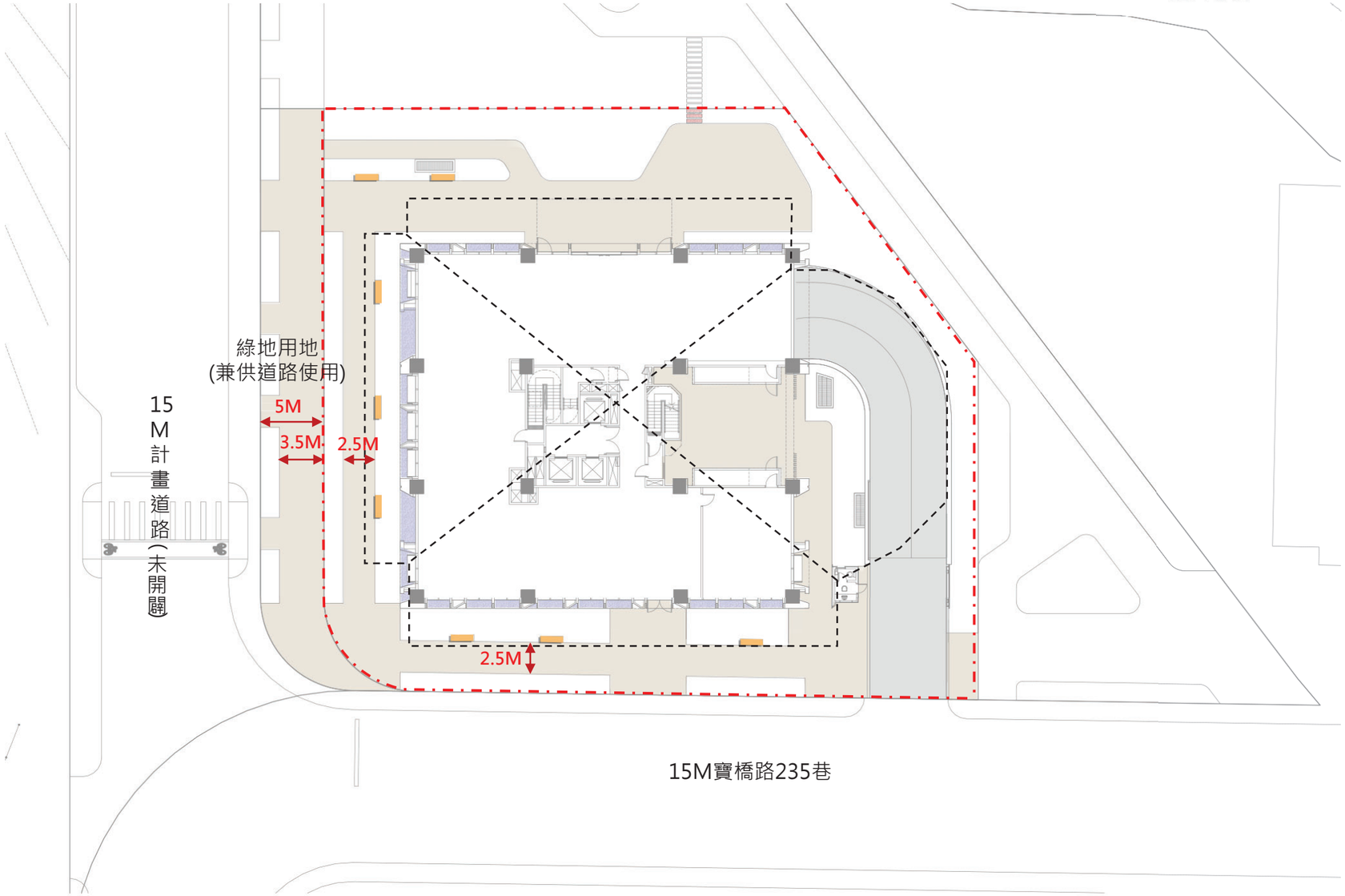


圖 12-131 特專三區(G棟)地面層鋪面材質及家具配置圖

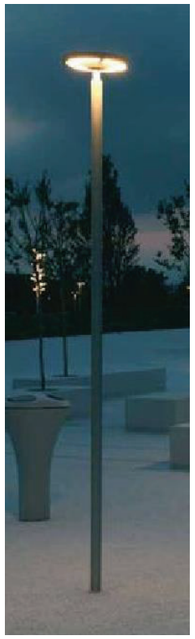
4 8 16m

特專三 G棟 景觀照明計畫及燈具配置圖

設計說明:

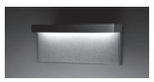
市府土地特專三區G棟景觀，相臨捷運公園廣場。燈光在此扮演著現代人夜晚安心活動的守衛者。

區外藉由景觀高燈為基礎照明，打造夜間社區出入口及車道用路人的安全。人行動線上使用低尺度的燈光，塑造溫暖親切的景觀環境以及安全的動線。



景觀高燈

圖例	名稱	數量
●	景觀高燈	3組
▬	車道踢腳燈	11 組
●	矮燈柱A	3 組
◀	矮燈柱B	15組
•••••••	LED線型燈	16 M



車道踢腳燈



LED線型燈



矮燈柱B



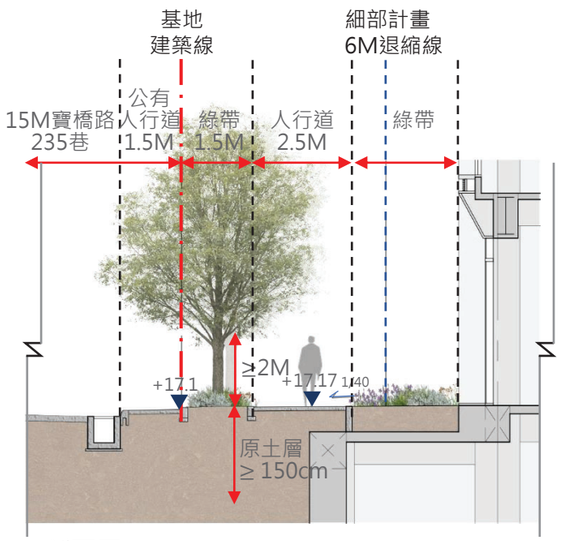
矮燈柱A



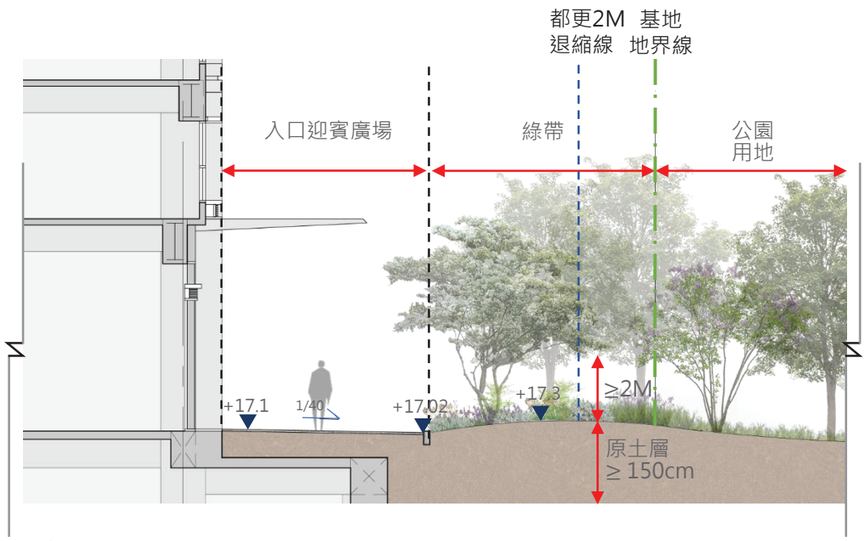
圖12-132 特專三區(G棟)景觀照明及燈具配置圖

8 16 32m

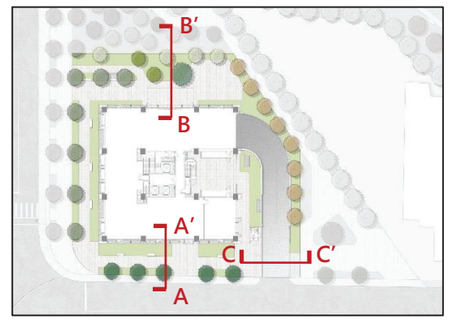
特專三 G棟 景觀剖面圖



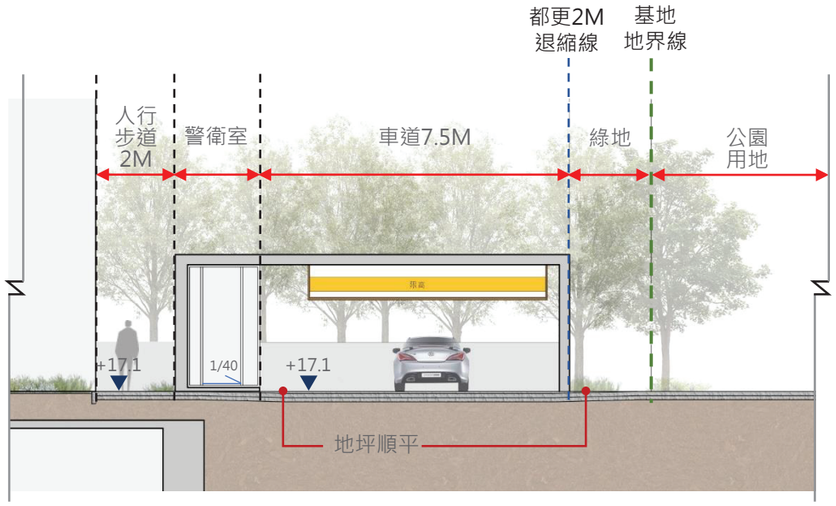
剖面圖-A



剖面圖-B



KEY PLAN



剖面圖-C

圖 12-133 特專三區(G棟)景觀剖面示意圖 1 2 4m

拾參、保存或維護計畫

本案更新單元範圍內及其周邊皆無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

（一）重建區段

本案之實施總成本，由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

（二）整建維護區段（本案無）

拾伍、分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：

（一）考量原所有權人「正大尼龍工業股份有限公司」(以下稱正大公司)更新後擬於此處延續產業發展並設立企業總部，須集中選配以利營運管理，更新後「特專一」A、B、C 棟由「正大公司」優先全棟選配，其他受配人如有選配「服務辦公室」需求，請於 D 棟進行選配。

（二）「特專一」D 棟之國民運動中心及其車位(車位編號 146~153、191~204、208~215、223~224、232)，由新北市政府財政局優先選配。

（三）選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值 110%為限，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補，若超出應分配權利價值 110%以上者，須先與實施者達成協議後方得選配。

（四）若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位

1、申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。

2、依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

（五）公開抽籤

1、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤為準。

2、依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

一、處理方式

（一）國有土地(管理單位：財政部國有財產署)

1、依財政部民國 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點第 1 項規定：「更新單元範圍內之國有非公用土地，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：(一）屬抵稅土地者，分配權利金。(二）評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺且無涉有償撥用者。(三）函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。(四）經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1、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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。」辦理。

2、依財政部國有財產署北區分署民國 110 年 4 月 21 日台財產北改字第 11050004940 號函表示，由財政部國有財產署經管 227 地號等 28 筆國有土地按應分配權利價值申請選配房屋單元及停車位並領取差額價金，其申請分配房屋單元 30 戶及車位 30 席，預計領取差額價金 10,547,688 元。(詳附錄八)

3.、本案於民國 111 年 6 月 29 日至 111 年 7 月 29 日辦理第二次選配，依財政部國有財產署北區分署 111 年 7 月 27 日台財產北改字第 11150008830 號函表示，其申請分配房屋單元 23 戶及車位 23 席，預計領取差額價金 4,217,381 元。(詳附錄八)

4、依國家住宅與都市更新中心 111 年 11 月 10 日住都字第 1110017376 號函建議，財政部國有財產署北區分署 112 年 1 月 12 日台財產北改字第 112500000690 號函表示，其申請分配房屋單元 42 戶及車位 18 席，預計領取差額價金 1,506,501 元。(詳附錄八)

5、本案於民國 114 年 12 月 15 日至 115 年 1 月 14 日辦理第三次選配，依財政部國有財產署北區分署 115 年 1 月 13 日台財產北改字第 11500002440 號函表示，其申請分配房屋單元 43 戶及車位 43 席，預計領取差額價金 13,904,664 元。(詳附錄八)

（二）市有土地(管理單位：新北市政府養護工程處/新北市政府經濟發展局)

1、依「新北市有不動產參加都市更新處理原則」第 5 點規定，市有不動產以權利變換方式參加都市更新事業者，其實際選配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。

2、依新北市政府民國 110 年 4 月 23 日新北府財開字第 1100771419 號函表示，按應分配權利價值申請選配房屋單元及停車位並領取差額價金，其申請分配房屋單元 3 戶及車位 3 席，預計領取差額價金 351,622 元。(詳附錄八)

3、本案於民國 111 年 6 月 29 日至 111 年 7 月 29 日辦理第二次選配，依新北市政府於 111 年 7 月 27 日新北府財開字第 1111417602 號函表示，其申請分配房屋單元 52 戶及車位 52 席，預計領取差額價金 325,833 元。(詳附錄八)

4、本案於民國 114 年 12 月 15 日至 115 年 1 月 14 日辦理第三次選配，依新北市政府於 115 年 1 月 13 日新北府財開字第 1150084262 號函表示，其申請運動中心及其車位 33 席，預計領取差額價金 55,295 元。(詳附錄八)

二、更新後分配使用原則

依權利變換計畫核定內容為準。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）拆除費用及面積

表 17-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積（㎡）	說明
合法建築物	45,694.71	依謄本登載面積計算
	-	具合法建築物證明，但無產權登記建物(本案無)
占有他人舊違章建築戶	-	依實測面積計算(本案無)
其他土地改良物	45,694.71	依實測面積計算(本案無)
合計	**45,694.71**	-

（二）預計拆遷時程

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

本更新單元內共計有 26 戶合法建築物，為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一代為拆除，合法建築物全部為正大尼龍工業股份有限公司所有，實施者已與其達成協議，拆遷補償費用及安置費用皆不予提列共同負擔。

三、其他土地改良物之補償(本案無)

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無)

拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依「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（104 年 1 月 16 日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等 8 項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

（一）土地成本

本案依巨秉不動產估價師聯合事務所查估，更新前土地價值(變更前)為 15,042,685,485 元，更新前土地價值(變更後)為 18,557,617,578 元。

（二）更新事業實施經費

本案施工工期預估 45 個月。

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目				數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用			1	式	—	—	673,025,957	元
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)			427,495.86	㎡	58,651	—	25,073,158,287	元
		(三)工程管理費			—	式	—	元	0	元
		(四)空氣污染防制費	1.拆除工程		45,694.71	㎡	0.49	元/㎡	22,390	元
			2.興建工程		17,955.81	㎡	2.54	元/㎡/月	2,052,349	元
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		1	式	累進費率	元	42,579,033	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		1,779	戶	75,000	元/戶	133,425,000	元
			3.建築執照相關規費		9,600,192,251	元	0.10	%	9,600,192	元
			4.其他		—	式	—	—	0	元
		重建費用小計:							25,933,863,208	元
	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		—	㎡	—	元/㎡	0	元
			2.工程開闢費用	(1)公園用地	7,959.99	㎡	4,000	元/㎡	31,839,960	元
				(2)綠地用地	1,502.80	㎡	4,000	元/㎡	6,011,200	元
				(3)綠地兼道路用地	228.41	㎡	4,000	元/㎡	913,640	元
				(4)廣場用地	1,394.70	㎡	4,000	元/㎡	5,578,800	元
				(5)道路用地	8,289.06	㎡	4,000	元/㎡	33,156,240	元
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本		—	元	—	%	0	元
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用		—	式	—	—	0	元
			2.公益設施認養經費(公益性設施管理維護經費)		1	式	—	—	59,691,075	元
		(三)捐贈本市都市更新基金			—	式	—	—	0	元
		公共及公益設施小計:							137,190,915	元
	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	(一)綠建築管理維護費用			1	式	—	—	14,053,946	元
		(二)智慧建築管理維護費用			1	式	—	—	14,053,946	元
		(三)開放空間管理維護費用			1	式	—	—	29,558,328	元
	工程費用(A)合計								26,128,720,343	元
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用			1	式	—	—	10,850,000	元
		(二)不動產估價費用(含技師簽證)			1	式	—	—	8,050,000	元
		(三)土地鑑界費			54	筆	4,000	元/筆	216,000	元
		(四)鑽探費用			108	孔	75,000	元/孔	8,100,000	元
		(五)鄰房鑑定費用			178	戶	—	—	1,014,400	元
	二、更新前土地及建物測量費用				—	式	—	—	0	元

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	—	式	—	—	0	元
			2.非合法建築物	—	式	—	—	0	元
		(二)其他土地改良物		—	式	—	—	0	元
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			—	式	—	—	0	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		1	式	—	—	0	元
	六、地籍整理費用	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		1,779	戶	20,000	元/戶	35,580,000	元
	七、審查費用			—	式	—	—	99,000	元
	八、其他必要業務費：交通影響評估			1	式	—	—	0	元
	權利變換費用（B）合計							63,909,400	元
參、貸款利息(C)				—	式	—	—	1,085,377,315	元
肆、稅捐(D)	(一)印花稅			24,615,302,059	元	0.10	%	24,615,302	元
	(二)營業稅			1	式	5	%	732,750,028	元
	稅捐(D)合計							757,365,330	元
伍、管理費用(E)	一、行政作業費(E1)			—	—	—	—	0	元
	二、信託費用(E2)			1	式	—	—	0	元
	三、人事行政管理費用(E3)			29,848,829,869	元	5.00	%	1,492,441,493	元
	四、銷售管理費(E4)			29,848,829,869	元	5.13	%	1,529,941,493	元
	五、風險管理費(E5)			31,341,271,362	元	12.00	%	3,760,952,563	元
	管理費用(E)合計:							6,783,335,549	元
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	(一)辦理都市計畫變更委辦費			—	式	—	—	4,567,500	元
	(二)公共設施用地管理維護經費			1	式	—	—	145,312,200	元
	(四)公共停車空間折繳代金			1	式	—	—	1,040,400,000	元
	(五)捐贈可建地之地上建物折繳代金			1	式	—	—	582,129,647	元
	(六)特專一及特專三部分容許商業使用回饋金			1	式	—	—	41,048,134	元
	都市計畫變更負擔費用(F)合計:							1,813,457,481	元
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費			—	式	—	—	0	元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計:				**—**	**—**	**—**	**—**	**36,632,165,418**	**元**

（三）法定工程造價

依 109 年 8 月 12 日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算 9,600,192,251 元。

【總樓地板面積(平方公尺)x工程單價】＋【挖方(立方公尺)x工程單價】＋【排水溝(公尺)x工程單價】＝9,600,192,251 元

（四）加計項目與費用(本案無)

（五）管理費用說明

1、行政作業費用（E1）(本案無)

2、信託費用（E2）

本案無提列，本案信託範圍將排除國有及市有土地。

3、人事行政管理費用（E3）

＝【工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)】x費率 5%

＝1,492,441,493 元

表 18-2 人事行政管理費率表

產權級別(筆) 基地面積(㎡)	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆
未滿 1,500	4.00%	4.50%	5.00%
1,500 以上，未滿 2,500	4.50%	5.00%	5.50%
2,500 以上	5.00%	5.50%	6.00%

本案檢討：
1.產權級別=(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2=(26+6)/2=**16 筆**
(1)門牌戶數=合法建築物 26 戶+占有他人土地舊違章建築戶及其他土地改良物 0 戶=26 戶
(2)土地所有權人 6 人、合法建築物所有權人 1 人，土地及合法建築物所有權人數聯集為 6 人
2.基地面積為 64,581.67 ㎡

4、銷售管理費用（E4）

＝【工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)】x費率(採累進費率，平均費率為 5.13%)

＝1,529,941,493 元

表 18-3 銷售管理費估算表

費率級距	採用費率	金額計算（元）			
25 億以下部分	6.00%	2,500,000,000 元	×6.00%	＝	150,000,000 元
超過 25 億~50 億部分	5.50%	2,500,000,000 元	×5.50%	＝	137,500,000 元
超過 50 億部分	5.00%	24,848,829,869 元	×5.00%	＝	1,242,441,493 元
合計	平均費率 5.13%				1,529,941,493 元

5、風險管理費用（E5）

＝【工程費用(A)＋權利變換費用(B)＋貸款利息(C)＋稅捐(D)＋行政作業費(E1)＋信託費用(E2)+人事行政管理費用(E3)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)】x12%

＝3,760,952,563 元

本案未來可能面對的風險亦包括：

（1）工程施工界面複雜，施工風險高

本案基地規模高達 6.4 萬公頃，並劃分為 5 張建築執照，同時涉及捷運 Y5 站站體及軌道穿越，5 個建築基地及捷運施工之工程界面複雜度高，施工風險較高。

（2）人事成本漲幅明顯

受工資調整及勞健保費率調升等因素影響，人事成本呈現持續攀升趨勢，造成未來不可預測之成本波動。

（3）經濟不確定性

全球經濟波動，增加融資成本及資金調控風險。

（4）缺工及土方清運量能滿載

近年來營建產業面臨勞動力供需明顯失衡之情形，縱使透過引進外籍勞工，仍難以有效填補現階段工程所需之人力缺口。另土方清運作業受限於土資場容量、清運時段管制及運輸調度等因素，整體清運量能趨於滿載，恐影響工程施工之連續性與整體期程。

（5）實際衍生成本費用

因應氣候變遷趨勢及提升居住安全需求，本案新建建築規劃導入綠建築、智慧建築及耐震等相關設計措施，以符合節能減碳、建築安全及居住品質之政策目標。惟相關設計及設備所衍生之成本費用，部分受限於現行法令及成本提列規定，未能全數列入法定可提列項目，惟其仍屬確保建築安全、環境永續及使用機能之必要支出。

（6）市場管制影響

不動產市場無法預測之管制措施，恐影響成本及收入之穩定，進而使本案財務損益未如預期。

以上各項因素，均為實施者需面臨的具體風險。實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以靈活應變以維持全案穩定性並能持續推動，故本案風險管理費率依規定提列 12%。

（六）都市計畫變更負擔費用【F】

1、辦理都市計畫變更委辦費

依實際合約金額 4,567,500 元提列。

2、公共設施用地管理維護經費

表 18-4 公共設施用地管理維護經費計算表

公共設施用地	面積(㎡)	單價(元/㎡/年)	年期(年)	管理維護費用(元)
公園用地	7,959.99	250	30	59,699,925
綠地用地	1,502.80			11,271,000
綠地用地(兼供道路使用)	228.41			1,713,075
廣場用地	1,394.70			10,460,250
道路用地	8,289.06			62,167,950
合計	**19,374.96**			**145,312,200**

3、公共停車空間折繳代金

表 18-5 公共停車空間折繳代金計算表

棟別	實設汽車位(席)	實設汽車位 20%(席)	單價(元)	公共停車空間折繳代金(元)
特專一 AB 棟	815	163	1,800,000	293,400,000
特專一 C 棟	262	53		95,400,000
特專一 D 棟	237	48		86,400,000
特專三 A-F 棟	1,406	282		507,600,000
特專三 G 棟	156	32		57,600,000
合計	**2,876**	**578**		**1,040,400,000**

4、捐贈可建地之地上建物折繳代金

依細部計畫內容，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第九點計算原則及公式計算之金額 582,129,647 元提列。

5、特專一及特專三部分容許商業使用回饋金

依實際商業使用之樓地板面積計算回饋可建築土地面積之土地及地上物價格，共 41,048,134 元，詳事業計畫附錄七。

二、收入說明

表 18-6 整體更新事業開發收入表

總銷售金額				
特專一		**數量(坪)**	**單價(元/坪)**	**總價**
店面	A 棟	206.54	748,453	154,585,440
	B 棟	560.97	613,371	344,082,910
	C 棟	314.81	747,022	235,169,910
	D 棟	110.33	756,000	83,409,480
辦公	A 棟	7,306.72	489,456	3,576,321,550
	B 棟	12,014.77	489,256	5,878,300,260
特專一		**數量(坪)**	**單價(元/坪)**	**總價**
辦公	C 棟	6,151.60	485,867	2,988,857,640
	D 棟	4,574.72	492,609	2,253,550,100
作業廠房	A 棟	6,245.36	461,202	2,880,373,169
	B 棟	8,143.36	458,598	3,734,527,316
	C 棟	4,095.49	453,934	1,859,082,550
	D 棟	3,226.74	468,074	1,510,352,487
國民運動中心		2,975.59	426,956	1,270,446,004
汽車位		1,277	1,714,996	2,190,050,000
小計 A				**28,959,108,816**
特專三 A-F 棟		**數量**	**單價**	**總價**
店面		457.09	719,286	328,778,560
住宅	A 棟	8,171.58	605,749	4,949,927,462
	B 棟	7,126.16	603,276	4,299,042,310
	C 棟	7,625.58	600,415	4,578,515,223
	D 棟	7,588.98	589,858	4,476,423,780
	E 棟	6,250.97	582,593	3,641,768,522
	F 棟	7,376.10	584,612	4,312,153,100
汽車位		1,387	2,004,542	2,780,300,000
小計 B				**29,366,908,957**
特專三 G 棟		**數量**	**單價**	**總價**
住宅		4,989.52	578,935	2,888,608,485
汽車位		156	2,002,564	312,400,000
小計 C				**3,201,008,485**
整體更新事業開發收入 A+B+C 合計				**61,527,026,258**

備註：

1.運動中心建物總面積合計為 4,662.24 坪，房屋總價為 1,990,573,400 元，平均單價 426,956 元/坪。其中，1,686.65 坪係捐贈予新北市政府財政局，剩餘 2,975.59 坪以平均單價 426,956 元/坪計算，價值為 1,270,446,004 元，由新北市政府財政局以市有權值優先選配。相關計算說明如下：

容積樓地板面積(㎡)		備註
運動中心總計(A)	10,709.43	
捐贈部分(B)	3,874.32	運動中心捐贈面積 =本案應捐贈公益設施面積 6,648.23 ㎡－托幼及托老捐贈面積 2,773.91 ㎡
市有權值選配(C)	6,835.11	
總產權面積(坪)		
運動中心總計(D)	4,662.24	
捐贈部分	1,686.65	D×(B/A)
市有權值選配	2,975.59	D×(C/A)
房屋總價值(元)		
運動中心總計	1,990,573,400	平均單價 426,956 元/坪
市有權值選配	1,270,446,004	426,956 元/坪 × 2,975.59 坪

2.特專一 AB 棟實設汽車位共計 815 席(不含 12 席社區車位)，其中 12 席無障礙車位及地面層 2 席車位計入大公不計價，故可售車位為 801 部。特專一 C 棟實設汽車位共計 262 席(不含 4 席社區車位)，其中 4 席無障礙車位計入大公不計價，故可售車位為 258 部。特專一 D 棟實設汽車位共計 237 席(不含 5 席社區車位)，其中 19 席汽車位為捐贈公益設施車位，故可售車位為 218 部。因此，特專一可售車為合計為 1,277 席。

3.特專三 A-F 棟實設汽車位共計 1,406 席(不含 28 席社區車位)，其中地面層 8 席車位計入大公不計價，另 11 席汽車位為捐贈公益設施車位，故可售車位為 1,387 部。

4.特專三 G 棟實設汽車位共計 156 席(不含 4 席社區車位)皆為可售車位。

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

詳本案權利變換計畫書。

（二）實施者部份

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計 36,632,165,418 元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

（三）土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

＝（更新後總價值－現地安置應負擔之費用）－（共同負擔費用－現地安置安置面積之價值）

＝(61,527,026,258 元－0 元)－（36,632,165,418 元－0 元)

＝61,527,026,258 元－36,632,165,418 元

＝24,894,860,840 元

更新後應分配權利價值比例

實施者：36,632,165,418 元÷61,527,026,258 元＝59.54%

所有權人：24,894,860,840 元÷61,527,026,258 元＝40.46%

四、經費來源

本案由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理。

拾玖、實施風險控管方案

本案未來將辦理資金信託，其風險控管方式說明如下：

一、來源

本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金，其利息之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障

二、控管

（一）本案之資金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、管理、設計、銷售、稅費及處理信託事務所需之支出等，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。

（二）實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。

（三）為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫

（一）停車空間

本案車位數總計 2,876 部(不含 53 部社區車位)，不對外銷售車位如下：

1、無障礙車位：16 部(特專一 AB 棟 12 部、特專一 C 棟 4 部)

2、地面層車位：10 部(特專一 AB 棟 2 部、特專三 A-F 棟 8 部)

3、捐贈公益設施車位：

（1）公共化幼兒園：8 席汽車停車位(含 1 席無障礙車位)(特專三 A-F 棟)

（2）公共托老中心：3 席汽車停車位(含 1 席無障礙車位)(特專三 A-F 棟)

（3）國民運動中心：19 席汽車停車位(含 1 席無障礙車位)(特專一 D 棟)

4、社區車位：53 部(特專一 AB 棟 12 部、特專一 C 棟 4 部、特專一 D 棟 5 部、特專三 A-F 棟 28 部及特專三 G 棟 4 部)(不包含於總計 2,876 部內)

（二）綠建築管理維護事項

1、本案全區針對『綠化量指標』、『基地保水指標』、『日常節能指標』、『二氧化碳減量指標』、『廢棄物減量指標』、『水資源指標』、『污水及垃圾指標』等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

2、綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。

3、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

4、綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

5、為維護綠建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 21,289,517 元，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

特專一 AB 棟：11,390,056 元×50%=5,695,028 元

特專一 C 棟：5,123,253 元×50%=2,561,627 元

特專一 D 棟：6,003,800 元×50%=3,001,900 元

特專三 A-F 棟：16,717,836 元×50%=8,358,918 元

特專三 G 棟：3,344,088 元×50%=1,672,044 元

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

（三）智慧建築管理維護事項

1、本案全區針對『綜合佈線指標』、『資訊通信指標』、『系統整合指標』、『設施管理指標』、『安全防災指標』、節能管理指標』、『健康舒適指標』、『智慧創新指標』等內容進行智慧建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

2、智慧建築設施維護由社區管理費提撥支應。

3、智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

4、智慧建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

5、為維護智慧建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 21,289,517 元，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於智慧建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

特專一 AB 棟：11,390,056 元×50%=5,695,028 元

特專一 C 棟：5,123,253 元×50%=2,561,627 元

特專一 D 棟：6,003,800 元×50%=3,001,900 元

特專三 A-F 棟：16,717,836 元×50%=8,358,918 元

特專三 G 棟：3,344,088 元×50%=1,672,044 元

6、智慧建築標章期限：本基地於智慧建築標章或候選智慧建築證書期限屆滿而失效時，得依智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

（四）留設人行步道管理維護計畫

1、本大樓退縮留設之人行步道及公共開放空間面積共 6,825.19 ㎡，係為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。

2、實施者(建商)另提撥管理維護費用 29,558,328 元(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

特專一 AB 棟：206.57 ㎡×1,625 元+1746.41 ㎡×5,000 元=9,067,727 元

特專一 C 棟：426.83 ㎡×1,625 元+766.33 ㎡×5,000 元=4,525,249 元

特專一 D 棟：448.43 ㎡×1,625 元+827.18 ㎡×5,000 元=4,864,599 元

特專三 A-F 棟：144.36 ㎡×1,625 元+1,611.11 ㎡×5,000 元=8,290,135 元

特專三 G 棟：127.18 ㎡×1,625 元+520.79 ㎡×5,000 元=2,810,618 元

（五）自行退縮供道路使用管理維護事項

本案【特專一 AB 棟】南側臨寶中路 97 巷自行退縮 1.5 公尺供消防救災及道路通行使用部分，應無條件供公眾使用，區分所有權人應遵守本項規定不得設置其他障礙物阻礙公眾通行，且不得任意變更。

（六）公益設施管理維護事項

1、公共化幼兒園

（1）本案公益設施(公共化幼兒園)設置於【特專三 E 棟】1~3F，依法須設置之 8 席汽車停車位(含 1 席無障礙車位)設置於【特專三 B1F】車位編號 1388~1391、1394~1397，日後將依規定捐贈並全數移交予新北市政府相關單位維護管理及營運。

（2）實施者(建商)另提撥管理維護費用 19,655,100 元(2,620.68 ㎡×250 ㎡/元×30 年＝19,655,100 元)(依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或管理經費要點」提列)予管理機關使用。

2、公共托老中心

（1）本案公益設施(公共托老中心)設置於【特專三 E 棟】4F，依法須設置之 3 席汽車停車位(含 1 席無障礙車位)設置於【特專三 B1F】車位編號 1392、1393、1398，日後將依規定捐贈並全數移交予新北市政府相關單位維護管理及營運。

（2）實施者(建商)另提撥管理維護費用 7,209,000 元(961.20 ㎡×250 ㎡/元×30 年＝7,209,000 元)(依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或管理經費要點」提列)予管理機關使用。

3、國民運動中心

（1）本案公益設施(國民運動中心)設置於【特專一 D 棟】B1F~8F，依法須設置之 52 席汽車停車位(含 2 席無障礙車位)設置於【特專一 D 棟 B3F~B2F】車位編號 146~153、191~204、208~237，日後將依規定捐贈(捐贈樓地板面積 3,874.39 ㎡(不含公設面積)、捐贈車位編號 216~222、225~231、333~337)並全數移交予新北市政府相關單位維護管理及營運。

（2）實施者(建商)另提撥管理維護費用 32,826,975 元(4,376.93 ㎡×250 ㎡/元×30 年＝33,207,375 元)(依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或管理經費要點」提列)予管理機關使用。

4、捐贈公益設施空間，市府得視實際使用需求統籌調派進駐機關。

二、管理維護基金

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用（元）
開放空間	每平方公尺 5,000 元/1,625 元	特專一 AB 棟：1,746.41 ㎡ / 206.57 ㎡ 特專一 C 棟：766.33 ㎡ / 426.83 ㎡ 特專一 D 棟：827.18 ㎡ / 448.43 ㎡ 特專三 A-F 棟：1,611.11 ㎡ / 144.36 ㎡ 特專一 G 棟：520.79 ㎡ / 127.18 ㎡	特專一 AB 棟：9,067,727 元 特專一 C 棟：4,525,249 元 特專一 D 棟：4,864,599 元 特專三 A-F 棟：8,290,135 元 特專一 G 棟：2,810,618 元 合計：29,558,328 元
綠建築標章	公寓大廈管理基金x50%	特專一 AB 棟：11,390,056 元 特專一 C 棟：5,123,253 元 特專一 D 棟：6,003,800 元 特專三 A-F 棟：16,717,836 元 特專一 G 棟：3,344,088 元	特專一 AB 棟：5,695,028 元 特專一 C 棟：2,561,627 元 特專一 D 棟：3,001,900 元 特專三 A-F 棟：8,358,918 元 特專一 G 棟：1,672,044 元 合計：21,289,517 元
智慧建築標章	公寓大廈管理基金x50%	特專一 AB 棟：11,390,056 元 特專一 C 棟：5,123,253 元 特專一 D 棟：6,003,800 元 特專三 A-F 棟：16,717,836 元 特專一 G 棟：3,344,088 元	特專一 AB 棟：5,695,028 元 特專一 C 棟：2,561,627 元 特專一 D 棟：3,001,900 元 特專三 A-F 棟：8,358,918 元 特專一 G 棟：1,672,044 元 合計：21,289,517 元
公益設施	每年/每平方公尺 250 元/計算 30 年	托幼：2,620.68 ㎡(含公設及戶外空間) 托老：961.20 ㎡(含公設) 國民運動中心：4,427.65 ㎡(含公設)	托幼：19,655,100 元 托老：7,209,000 元 國民運動中心：32,826,975 元
合計			

三、保固事項

（一）實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。

（二）防水部分（如浴廁、地下室連續壁體等）保固 2 年。

（三）固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固 1.5 年。

（四）公共設施之機械設備（如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分）移交予管委會後保固 1.5 年。

（五）以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀（如門窗玻璃等）則不在此限。

四、財政部國有財產署分回房地之管理維護事項

本案完成產權登記，經財政部國有財產署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

五、臺北市政府財政局分回房地之管理維護事項

（一）本案交屋時實施者將提供保固書，確實保證交屋後維修服務。

（二）本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

六、其他應表明事項(本案無)

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無	公共化幼兒園：1,867.05 ㎡(不含公設 217.41 ㎡及室外 536.22 ㎡) 公共托老中心：906.86 ㎡(不含公設 54.34 ㎡) 國民運動中心：10,709.43 ㎡(其中 3,874.32 ㎡為捐贈部分)(不含公設)
留設人行步道及騎樓	無	更新後留設人行步道 6,825.19 ㎡ (含 1,353.37 ㎡無申請獎勵及 5,471.82 ㎡申請獎勵)
開放空間	無	開放式廣場(專一 C 棟東北側)501.83 ㎡ 開放式廣場(專一 D 棟東南側)504.96 ㎡
開闢計畫道路	無	開闢 22M 計畫道路、15M 計畫道路及 10M 防汛道路
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	有
就業人口	-	-
產值	-	-

二、實施後實質效益評估

本案對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

（一）就住戶而言

1、藉由都市更新的完成，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提升地區整體實質環境居住品質及不動產價值。

2、配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌，朔造社區意象。

3、符合綠建築及智慧建築設計，促進基地及周邊環境品質之改善。

（二）就政府而言

1、配合政府都市更新政策，改善地區實質居住環境，為地區性更新指標案。

2、提高土地效益，落實都市更新事業及老舊社區再造，以增加政府地方稅收。

3、以都市更新方式對土地作最有效益處分，作為老舊廠房再發展之代表案例。

4、配合都市計畫定位，塑造本地優良環境意象。

（三）就整體環境而言

本案未來於臨路側退縮留設人行步道供公眾通行，開放空間可供鄰里救災防災空間，以提升本地區之都市防災機能，減少災害之發生。

（四）就鄰近地區而言

以都市更新方式對土地做最有效益處分，並妥善處理違章建築，做為老舊社區再發展之代表案例。

貳拾貳、實施進度

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	116	116	116	116	116	116	116	～	120	120	120	120	120	120	120	120	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121
		月	5	6	7	8	9	10	11		5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		月數	1	2	3	4	5	6	7		49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告		◎																										
2	申請建造執照			◎	◎	◎																							
3	改良物殘餘價值補償			◎																									
4	申請更新期間稅捐減免				◎																								
5	土地補償金發放作業					◎																							
6	地上物騰空拆除						◎	◎																					
7	工程施工								◎		◎																		
8	申請使用執照											◎	◎																
9	送水送電									～				◎															
10	申請測量														◎														
11	鑒正圖冊															◎	◎												
12	接管																	◎	◎										
13	計算及找補差額價金																			◎	◎								
14	產權登記																					◎	◎	◎	◎				
15	申請更新後稅捐減免																									◎	◎		
16	更新成果備查																											◎	◎

註：未來仍以實際進度為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無)

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：華固建設股份有限公司

連絡電話：(02)2758-2828

聯絡地址：臺北市信義區信義路四段456號7樓

專屬網站：http://hkzda.com.tw

內政部營建署

電話：(02)8771-2345

網址：https://www.cpami.gov.tw/

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw/

二、本案更新前及更新後估價條件

（一）更新前估價條件：

1、本案變更後土地劃分為第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(新北市政府受贈土地)，並依變更後土地規劃更新後不動產。因此本案更新前土地權利價值，分配應包括【土地相關權利人】及【受贈者新北市政府】，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值與比例，分三階段評估，如下所述。

2、第一階段：依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估【土地相關權利人】之間權利價值比率。

變更前各土地相關權利人土地權利價值，係以變更前之土地使用分區(工業區)及法定容積率(210%)為依據，並以素地價格為基礎，在合併利用狀況下予以評估【土地相關權利人】變更前土地權利價值。

變更前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」視為同一宗土地。可視為同宗土地劃分結果如下表所示：

土地	土地標示部			土地所有權部	劃分宗地
序號	地段	地號	謄本面積（㎡）	所有權人/管理人	
1	寶元段	210	1,252.61	正大尼龍工業股份有限公司	A
2	寶元段	210-1	167.53	正大尼龍工業股份有限公司	
3	寶元段	210-2	4,245.48	正大尼龍工業股份有限公司	
4	寶元段	210-3	3,152.31	正大尼龍工業股份有限公司	
5	寶元段	210-4	20,457.94	正大尼龍工業股份有限公司	
6	寶元段	249	25,889.82	正大尼龍工業股份有限公司	
7	寶元段	338-1	4,561.79	正大尼龍工業股份有限公司	
8	寶元段	344	417.5	正大尼龍工業股份有限公司	
9	寶元段	345	99.68	正大尼龍工業股份有限公司	
10	寶元段	387-1	2.02	正大尼龍工業股份有限公司	
11	寶元段	387-2	0.87	正大尼龍工業股份有限公司	
12	寶元段	227	309.84	中華民國/財政部國有財產署	B
13	寶元段	244	22.86	中華民國/財政部國有財產署	
14	寶元段	305	46.55	中華民國/財政部國有財產署	
15	寶元段	309-1	2.59	中華民國/財政部國有財產署	
16	寶元段	310-1	4.68	中華民國/財政部國有財產署	
17	寶元段	310-2	131.86	中華民國/財政部國有財產署	
18	寶元段	311	128.73	中華民國/財政部國有財產署	
19	寶元段	317-1	4.86	中華民國/財政部國有財產署	
20	寶元段	327	538.96	中華民國/財政部國有財產署	
21	寶元段	335	18.72	中華民國/財政部國有財產署	
22	寶元段	335-1	9.54	中華民國/財政部國有財產署	
23	寶元段	335-2	2.59	中華民國/財政部國有財產署	
24	寶元段	337	531.76	中華民國/財政部國有財產署	
25	寶元段	337-1	5.29	中華民國/財政部國有財產署	
26	寶元段	339-2	0.43	中華民國/財政部國有財產署	
27	寶元段	340-2	26.42	中華民國/財政部國有財產署	
28	寶元段	340-5	13.52	中華民國/財政部國有財產署	
29	寶元段	341-1	127.13	中華民國/財政部國有財產署	
30	寶元段	341-3	0.19	中華民國/財政部國有財產署	
31	寶元段	342	28.14	中華民國/財政部國有財產署	
32	寶元段	342-3	59.96	中華民國/財政部國有財產署	
33	寶元段	346	41.03	中華民國/財政部國有財產署	
34	寶元段	347	81.55	中華民國/財政部國有財產署	
35	寶元段	350	6.49	中華民國/財政部國有財產署	
36	寶元段	376-1	18.87	中華民國/財政部國有財產署	
37	寶元段	378	121.17	中華民國/財政部國有財產署	
38	寶元段	403-1	41.3	中華民國/財政部國有財產署	
39	寶元段	403-2	17.53	中華民國/財政部國有財產署	
40	寶元段	307	18.33	新北市/新北市政府養護工程處	C
41	寶元段	334	71.4	新北市/新北市政府養護工程處	
42	寶元段	336	8.5	新北市/新北市政府養護工程處	
43	寶元段	404	5.38	新北市/新北市政府經濟發展局	
44	寶元段	405-1	44.39	新北市/新北市政府養護工程處	
45	寶元段	250	234.02	華固建設股份有限公司	D
46	寶元段	254	213.7	華固建設股份有限公司	
47	寶元段	371-3	4.17	周[redacted]來、華固建設股份有限公司	E

土地	土地標示部			土地所有權部	劃分宗地
序號	地段	地號	謄本面積（㎡）	所有權人/管理人	
48	寶元段	371-9	0.8	周福來、華固建設股份有限公司	
49	寶元段	371-10	352.51	周福來、華固建設股份有限公司	
50	寶元段	371-11	440.71	周福來、華固建設股份有限公司	
51	寶元段	377	85.55	林[redacted]珠	
52	寶元段	380-1	499.76	高[redacted]和、高[redacted]明	
53	寶元段	388-1	4.7	張[redacted]蓮等 7 人公同共有	F
54	寶元段	395-1	7.64	張[redacted]蓮等 7 人公同共有	
合計			**64,581.67**		

本次將【變更前乙種工業區土地】合併為一宗為視為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，求得【土地相關權利人】所得之權利比例。

3、第二階段：依變更後土地使用分區、容積率及坐落位置，分別評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(新北市政府受贈土地)土地價格，加總後即為本案更新前土地權利總價。

先就本案變更後土地結果進行劃分，可分為 A、B、C、D 四塊宗地，並以第一種特定專用區(A 宗地)為第一種特定專用區之比準地，第三種特定專用區(C 宗地)為第三種特定專用區之比準地，各自依照比較法與土開法評估比準地價格後，再以比準地推估其他第一種特定專用區(B 宗地)及第三種特定專用區(D 宗地)(新北市政府受贈土地)之土地價格。劃分如下表：

宗地	範圍	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	土地面積(坪)(合併)	容積率
A	特專一 AB 棟	14,335.96	4,336.63	5,609.69	330.0%
	特專一 C 棟	4,208.47	1,273.06		
B	特專一 D 棟	4,533.56	1,371.40	1,371.40	330.0%
C	特專三 A~F 棟	19,915.72	6,024.51	6,024.51	316.8%
D	特專三 G 棟	2,213.00	669.43	669.43	316.8%

4、第三階段：依前述更新前土地權利總價，扣除【新北市政府受贈土地】第三種特定專用區之土地價值後，剩餘土地價值依照變更前【土地相關權利人】土地權利價值比例分配，即可求得【新北市政府】與【土地相關權利人】土地權利價值比例。

（二）更新後估價條件

1、權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。

2、更新後各戶價格評估，店面部分選定「S5-1F」為比準戶，樓上層住宅部分選定「12F-B8」為比準戶，樓上層辦公部分選定「12F-C2」為比準戶，依照各戶位置、樓層、景觀等建物個別條件不同，進而推估樓上層各戶價格，而停車位部分則選定「住宅棟 B2 坡道平面大車位」為比準車位，再依各車位所對應之產品、位置、大小、所在樓層等因素，再推估各樓層車位價格。

3、更新後特專一 D 棟部分面積規劃為運動中心，針對建物及土地價值皆採成本法評估，合計為運動中心更新後價值，另因涉及捐贈與新北市政府體育局，依委託人提供之捐贈面積及車位數計算運動中心選配價值。

4、更新後區分所有建物如有規劃露台等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表 商業司

變更時請打✓

變更預查編號
公司統一編號 23358846 /
公司聯絡電話 (02) 2758-2828 /
僑外投資事業 □是 ✓否 公開發行 ✓是 □否
陸資 □是 ✓否
閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
複數表決權特別股 □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
原名稱 華固建設 / 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱（變更後）	中文	華固建設 / 股份有限公司
		（章程所訂）外文	
	二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）	(11052) 台北市信義區中興里2鄰信義路四段456號7樓 /	
	三、代表公司負責人	鍾榮昌 /	四、每股金額(阿拉伯數字) 10 / 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)	5,000,000,000 / 元	
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	2,768,127,260 / / 元	
	七、股份總數	500,000,000股	八、已發行股份總數 1.普通股 276,812,726 股 2.特別股 股
✓	九、董事人數任期	9人/自109年5月26日至112年5月25日（含獨立董事3人）	
	十、□監察人人數任期 或 ☑審計委員會	人自 年 月 日至 年 月 日	
		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、公司章程修正（訂定）日期	109年5月26日 /	

※變更登記日期文號 一〇九年六月十五日經授商字第 10901096550 號

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 109.06.15 公司登記表專用章

經濟部商業司 110.1.07 送印專用章

（一）申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送選申請公司收執。
（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，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作實金導致公司資本不實，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）第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額（勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司）。

商1302－1網
1071108公告

共 4 頁第 2 頁

華固建設股份有限公司變更登記表

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。

變更時請打✓	十二、本次股本增加明細（股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄）	資產增加	1.現金	股、	元	
			2.財產	股、	元	
			3.技術	股、	元	
			4.股份交換	股、	元	
			5.認股權憑證轉換股份	股、	元	
		權益科目調整	6.資本公積	股、	元	
			7.法定盈餘公積	股、	元	
			8.股息及紅利	股、	元	
		併購	9.合併	股、	元	
			10.分割受讓	股、	元	
			11.股份轉換	股、	元	
			12.收購	股、	元	
		其他	13.債權抵繳股款	股、	元	
			14.公司債轉換股份	股、	元	
			15.勞務	股、	元	
				股、	元	
				股、	元	
	十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損	股、	元	2.退還股款	股、 元
		3.註銷庫藏股	股、	元	4.合併銷除股份	股、 元
		5.分割減資	股、	元	6.收回特別股	股、 元
			股、	元		股、 元

十四、被併購公司資料明細

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

公務記載蓋章欄

一〇九年六月十五日經授商字第 10901096550 號

經濟部商業司 110.1.07 送印專用章

經濟部商業司 109.06.15 公司登記表專用章

商1302－2網

共 4 頁第 3 頁

華 固 建 設股份有限公司變更登記表

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。

變更時請打✓	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	1		委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。
	2		室內裝潢業務。
	3		建材及機械買賣及進出口貿易業務。
	4		委託營造廠商興建一般工業用地之廠房、倉庫出租出售業務。
	5	ZZ99999	除許可業務外、得經營法令非禁止或限制之業務。

變更時請打✓	董事、監察人 或 其他負責人 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	鍾○昌	[redacted]	5,000,606
		[redacted]			
✓	2	董事	涂○珊	[redacted]	14,690,982
		[redacted]			
✓	3	董事	陳○華	[redacted]	18,660,000
		[redacted]			
✓	4	董事	黃○睿	[redacted]	3,939,108
		[redacted]			
✓	5	董事	郭○焜	[redacted]1	881,518
		[redacted]			
✓	6	董事	劉○梅	[redacted]1	667,355
		[redacted]			
✓	7	獨立董事	王○軍	[redacted]6	0
		[redacted]			
✓	8	獨立董事	藍○祥	[redacted]	0
		[redacted]			
✓	9	獨立董事	莊○翰	[redacted]	0
		[redacted]			

公務記載蓋章欄

一〇九年 六 月十五日經授商字第 10901096550

經濟部商業司 110. 1. 07 憑印專用章

經濟部商業司 109. 06. 15 公司登記表專用章

商 1302－3網

共 4 頁第 4 頁

華 固 建 設股份有限公司變更登記表

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。

變更時請打✓	經理人名單			
	編號	姓名	身分證號	到職日期(年月日)
		(郵遞區號) 住所或居所		
		洪○昇	[redacted]	105. 09. 01
		[redacted]		

變更時請打✓	所代表法人			
	編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
		(郵遞區號) 法人所在地		
✓	1	2 ~ 2	新聯陽投資股份有限公司	23358894
		(106) 台北市大安區敦化南路 2 段 95 號 3 樓		
✓	2	3 ~ 3	鍾山投資股份有限公司	12938495
		(110) 台北市信義路四段 456 號 7 樓		

此文件僅供作為不得轉為其他用途

經濟部商業司 110. 1. 07 憑印專用章

經濟部商業司 109. 06. 15 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

一〇九年 六 月十五日經授商字第 10901096550

經 109. 6. 15 聆描

電腦已登錄 109. 6. 15 李秋惠

商 1302－4網

附錄二、更新地區劃定之相關證明文件

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國109年8月13日
發文字號：新北府城更字第10947088891號
附件：劃定更新地區及訂定都市更新計畫書、圖

主旨：公告「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」自109年8月20日起發布實施。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條。

公告事項：

一、劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案。

二、公告期間：自109年8月20日起30日。

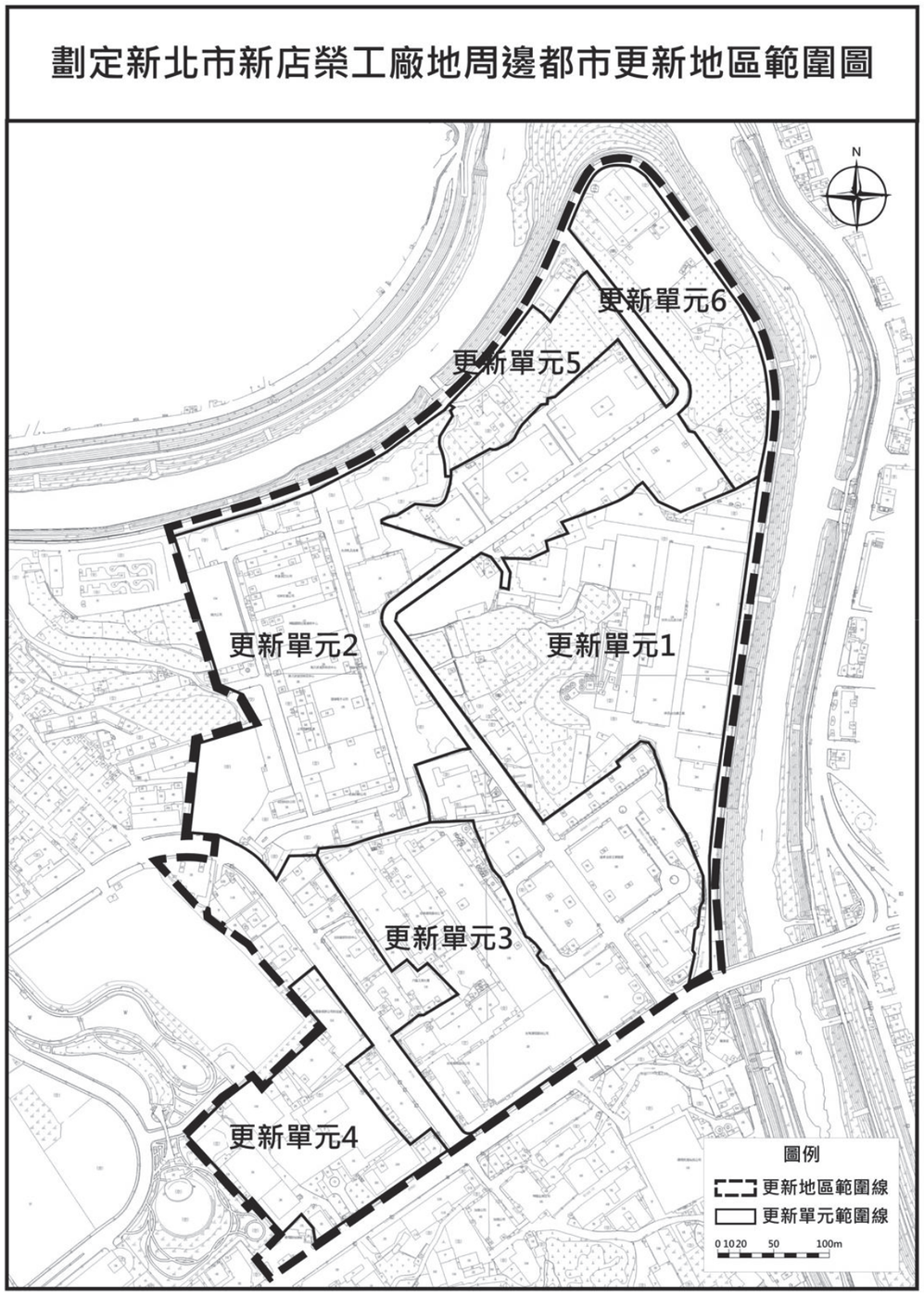
三、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市新店區公所、本市新店區寶福里及寶興里里辦公處之公告欄、刊登本府公報及新聞紙3日。

(二)本府城鄉發展局網站：https://www.planning.ntpc.gov.tw/index.jsp，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

市長 侯友宜

第1頁　共1頁



附錄三、新北市都市更新單元劃定基準檢討

108年9月9日版

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	110年6月 2 日	申請人	華固建設股份有限公司
更新單元面積(㎡)	64,581.67 (㎡)		
行政區及地號	新店區寶元段210、227、244、249、250、254、305、307、309-1、310-1、310-2、311、317-1、327、334、335、335-1、335-2、336、337、337-1、338-1、339-2、340-2、340-5、341-1、341-3、342、342-3、344、345、346、347、350、371-3、376-1、377、378、380-1、387-1、387-2、388-1、395-1、403-1、403-2、404及405-1地號等47筆土地		

■重建 □全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) □災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

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。	■符合	□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。	□未涉及都市計畫變更 ■涉及都市計畫變更且符合第2款	□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。**	■符合 □未符合，需提委員會同意	□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。	□符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) ■無此情形	□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**	■符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	□符合	
(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：	■符合 第 2 款 (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	□符合 第__款 第__目 (_)	

(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。			
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。	□符合 第__款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	□符合 第__款	劃定基準第7點
(類型一)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籌組都市更新會，免檢討前項規定。 (類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)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。	■符合 類型 二	□符合 類型	
六、坐落相鄰2個以上街廓之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合 ■非本類型	□符合	劃定基準第8點
前項更新單元應符合下列規定： (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。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	□符合 第__款	□符合 第__款	
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，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	□符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) ■非本類型	□符合	劃定基準第9點
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： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，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。	□符合 類型 第__款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	□符合 類型 第__款	

(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。			
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受第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。	□符合 (詳【拾、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】) ■非本類型	□符合	劃定基準 第10點
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： (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。 (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。	□符合 第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■非本類型	□符合 第__款	劃定基準 第11點
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。	□符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■無此情形	□符合	

參、開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討

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，不得計入本基準第6點第1項更新單元面積。

項次	公共設施用地名稱	地號	開闢情形	
			已開闢面積(㎡)	未開闢面積(㎡)
1				
2				
3				
經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地面積(㎡)(A)			○(㎡)	
全部更新範圍面積(㎡)(B)			○(㎡)	
應核算之更新單元面積(B-A) 請詳列計算式 ※扣除第6點第2項後之更新單元面積				

4

附錄四、土地權屬清冊

一、更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	寶元段	210	29,275.87	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	29,275.87					
2	寶元段	227	309.84	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	309.84					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
3	寶元段	244	22.86	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	22.86					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
4	寶元段	249	25,889.82	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	25,889.82					
5	寶元段	250	234.02	0002	陳[redacted]鐘	1/35	6.69					
				0003	陳[redacted]房	1/35	6.69					
				0004	陳[redacted]溪	11/140	18.39					
				0011	陳[redacted]英	7/35	46.80					
				0012	陳[redacted]富	7/35	46.80					
				0013	陳[redacted]志	7/35	46.80					
				0014	陳[redacted]宇	6/280	5.01					
				0015	陳[redacted]宏	3/280	2.51					
				0016	陳[redacted]祐	3/280	2.51					
				0017	陳[redacted]靖	3/280	2.51					
				0018	陳[redacted]家	3/280	2.51					
				0019	陳[redacted]龍	7/35	46.80					
6	寶元段	254	213.70	0002	陳[redacted]鐘	1/35	6.11					
				0003	陳[redacted]房	1/35	6.11					
				0004	陳[redacted]溪	11/140	16.79					
				0011	陳[redacted]英	7/35	42.74					
				0012	陳[redacted]富	7/35	42.74					
				0013	陳[redacted]志	7/35	42.74					
				0014	陳[redacted]宇	6/280	4.58					
				0015	陳[redacted]宏	3/280	2.29					
				0016	陳[redacted]祐	3/280	2.29					
				0017	陳[redacted]靖	3/280	2.29					
				0018	陳[redacted]家	3/280	2.29					
				0019	陳[redacted]清	7/35	42.74					
7	寶元段	305	46.55	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	46.55					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
8	寶元段	307	18.33	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	18.33					申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
9	寶元段	309-1	2.59	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	2.59					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
10	寶元段	310-1	4.68	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	4.68					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
11	寶元段	310-2	131.86	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	131.86					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
12	寶元段	311	128.73	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	128.73					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
13	寶元段	317-1	4.86	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	4.86					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
14	寶元段	327	538.96	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	538.96					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
15	寶元段	334	71.40	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	71.40					申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
16	寶元段	335	18.72	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	18.72					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
17	寶元段	335-1	9.54	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	9.54					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
18	寶元段	335-2	2.59	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	2.59					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
19	寶元段	336	8.50	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	8.50					申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
20	寶元段	337	531.76	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	531.76					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
21	寶元段	337-1	5.29	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	5.29					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
22	寶元段	338-1	4,561.79	0002	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	4,561.79					
23	寶元段	339-2	0.43	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	0.43					(一般註記事項)申請人申請免繕發權利書狀
24	寶元段	340-2	26.42	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	26.42					(一般註記事項)申請人申請免繕發權利書狀
25	寶元段	340-5	13.52	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	13.52					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
26	寶元段	341-1	127.13	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	127.13					
27	寶元段	341-3	0.19	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	0.19					
28	寶元段	342	28.14	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	28.14					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
29	寶元段	342-3	59.96	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	59.96					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
30	寶元段	344	417.50	0002	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	417.50					
31	寶元段	345	99.68	0002	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	99.68					
32	寶元段	346	41.03	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	41.03					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
33	寶元段	347	81.55	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	81.55					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
34	寶元段	350	6.49	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	6.49					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
35	寶元段	371-3	798.19	0002	周○來	1/4	199.55					
				0003	華固建設股份有限公司	3/4	598.64					
36	寶元段	376-1	18.87	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	18.87					
37	寶元段	377	85.55	0002	林○珠	1/1	85.55	抵押權	高○山	周○順、周○豐	周○順	
38	寶元段	378	121.17	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	121.17					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
39	寶元段	380-1	499.76	0008	高○和	1/2	249.88					
				0009	高○明	1/2	249.88					
40	寶元段	387-1	2.02	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	2.02					
41	寶元段	387-2	0.87	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	0.87					
42	寶元段	388-1	4.70	0002	張○○蓮	公同共有1/1	4.70					
				0003	張○旭							
				0004	張○旭							
				0005	張○旭							
				0006	張○宜							
				0007	張○欣							
				0008	張○華							
43	寶元段	395-1	7.64	0002	張○○蓮	公同共有1/1	7.64					
				0003	張○旭							
				0004	張○旭							
				0005	張○旭							
				0006	張○宜							
				0007	張○欣							
				0008	張○華							
44	寶元段	403-1	41.30	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	41.30					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
45	寶元段	403-2	17.53	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	17.53					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
46	寶元段	404	5.38	0003	新北市/新北市政府經濟發展局	1/1	5.38					申請免繕發權利書狀：辦理管理者變更登記
47	寶元段	405-1	44.39	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	44.39					申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
合計			**64,581.67**				**64,581.67**					

二、更新單元土地權屬清冊(第二次專案小組版)

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	寶元段	210	1,252.61	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	1,252.61					
2	寶元段	210-1	167.53	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	167.53					
3	寶元段	210-2	4,245.48	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	4,245.48					
4	寶元段	210-3	3,152.31	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	3,152.31					
5	寶元段	210-4	20,457.94	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	20,457.94					
6	寶元段	227	309.84	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	309.84					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
7	寶元段	244	22.86	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	22.86					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
8	寶元段	249	25,889.82	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	25,889.82					
9	寶元段	250	234.02	0020	華固建設股份有限公司	1/1	234.02					
10	寶元段	254	213.70	0020	華固建設股份有限公司	1/1	213.70					
11	寶元段	305	46.55	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	46.55					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
12	寶元段	307	18.33	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	18.33					申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
13	寶元段	309-1	2.59	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	2.59					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
14	寶元段	310-1	4.68	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	4.68					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
15	寶元段	310-2	131.86	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	131.86					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
16	寶元段	311	128.73	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	128.73					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
17	寶元段	317-1	4.86	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	4.86					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
18	寶元段	327	538.96	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	538.96					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
19	寶元段	334	71.40	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	71.40					申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
20	寶元段	335	18.72	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	18.72					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
21	寶元段	335-1	9.54	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	9.54					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
22	寶元段	335-2	2.59	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	2.59					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
23	寶元段	336	8.50	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	8.50					申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
24	寶元段	337	531.76	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	531.76					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
25	寶元段	337-1	5.29	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	5.29					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
26	寶元段	338-1	4,561.79	0002	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	4,561.79					
27	寶元段	339-2	0.43	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	0.43					(一般註記事項)申請人申請免繕發權利書狀
28	寶元段	340-2	26.42	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	26.42					(一般註記事項)申請人申請免繕發權利書狀
29	寶元段	340-5	13.52	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	13.52					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
30	寶元段	341-1	127.13	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	127.13					
31	寶元段	341-3	0.19	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	0.19					
32	寶元段	342	28.14	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	28.14					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
33	寶元段	342-3	59.96	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	59.96					申請免繕發權利書狀：辦理分割登記
34	寶元段	344	417.50	0002	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	417.50					
35	寶元段	345	99.68	0002	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	99.68					
36	寶元段	346	41.03	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	41.03					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
37	寶元段	347	81.55	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	81.55					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
38	寶元段	350	6.49	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	6.49					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
39	寶元段	371-3	4.17	0002	周[redacted]來	1/4	1.04					
				0003	華固建設股份有限公司	3/4	3.13					
40	寶元段	371-9	0.80	0002	周[redacted]來	1/4	0.20					
				0003	華固建設股份有限公司	3/4	0.60					
41	寶元段	371-10	352.51	0002	周[redacted]來	1/4	88.13					
				0003	華固建設股份有限公司	3/4	264.38					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
42	寶元段	371-11	440.71	0002	周○來	1/4	110.18					
				0003	華固建設股份有限公司	3/4	330.53					
43	寶元段	376-1	18.87	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	18.87					
44	寶元段	377	85.55	0002	林○珠	1/1	85.55	抵押權	高○山	周○順、周○豐	周○順	
45	寶元段	378	121.17	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	121.17					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
46	寶元段	380-1	499.76	0008	高○和	1/2	249.88					
				0009	高○明	1/2	249.88					
47	寶元段	387-1	2.02	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	2.02					
48	寶元段	387-2	0.87	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	0.87					
49	寶元段	388-1	4.70	0016	華固建設股份有限公司	1/1	4.70					
50	寶元段	395-1	7.64	0015	華固建設股份有限公司	1/1	7.64					
51	寶元段	403-1	41.30	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	41.30					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
52	寶元段	403-2	17.53	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	17.53					申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
53	寶元段	404	5.38	0003	新北市/新北市政府經濟發展局	1/1	5.38					申請免繕發權利書狀：辦理管理者變更登記
54	寶元段	405-1	44.39	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	44.39					申請免繕發權利書狀：辦理接管登記
合計			**64,581.67**				**64,581.67**					

附錄五、合法建築物權屬清冊

序號	標示部						所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	建物總面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	221	寶中路 95-6 號	210	295.46	0.00	295.46	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	295.46					
2	222	寶中路 95-6 號	210	1,468.80	0.00	1,468.80	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	1,468.80					
3	223	寶中路 95 號	210	180.26	0.00	180.26	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	180.26					
4	224	寶中路 95 號	210	232.90	0.00	232.90	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	232.90					
5	226	寶中路 95 號	210	6,010.75	0.00	6,010.75	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	6,010.75					
6	227	寶中路 95 之 8 號	210	989.00	0.00	989.00	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	989.00					
7	228	寶中路 95-7 號	210	3,273.71	0.00	3,273.71	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	3,273.71					
8	512	寶中路 95-3 號	249	1,495.20	0.00	1,495.20	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	1,495.20					
9	513	寶中路 95 號	249	2,525.25	0.00	2,525.25	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	2,525.25					
10	514	寶中路 95-2 號	249	1,075.25	0.00	1,075.25	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	1,075.25					
11	515	寶中路 95-5 號	249	4,044.43	1,071.77	5,116.20	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	5,116.20					
12	567	寶中路 95-1 號	387、387-1、387-2	3,512.68	0.00	3,512.68	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	3,512.68					
13	2303	寶中路 95 之 4 號	249	2,241.75	0.00	2,241.75	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	2,241.75					
14	2304	寶中路 95 之 4 號二樓	249	2,147.55	0.00	2,147.55	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	2,147.55					
15	2305	寶中路 95 之 4 號三樓	249	693.60	0.00	693.60	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	693.60					
16	2306	寶中路 95 之 4 號四樓	249	598.80	0.00	598.80	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	598.80					
17	2307	寶中路 95 之 4 號五樓	249	472.80	0.00	472.80	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	472.80					
18	2308	寶中路 95 之 10 號	249	2,500.05	0.00	2,500.05	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	2,500.05					
19	2309	寶中路 95 之 11 號	249	4,603.20	0.00	4,603.20	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	4,603.20					
20	2311	寶中路 95 之 8 號二樓	210	736.00	0.00	736.00	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	736.00					
21	2312	寶中路 95 之 8 號三樓	210	512.00	0.00	512.00	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	512.00					
22	2313	寶中路 95 之 9 號	210	1,612.50	0.00	1,612.50	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	1,612.50					
23	2314	寶中路 95 之 12 號	210	1,311.50	0.00	1,311.50	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	1,311.50					
24	3338	寶中路 95 之 12 號二樓	210	1,146.50	0.00	1,146.50	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	1,146.50					
25	3339	寶中路 95 之 12 號三樓	210	391.00	0.00	391.00	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	391.00					
26	3340	寶中路 95 之 12 號四樓	210	552.00	0.00	552.00	0001	正大尼龍工業股份有限公司	1/1	552.00					
合計				**44,622.94**	**1,071.77**	**45,694.71**				**45,694.71**					

附錄六、文化資產及受保護樹木查詢結果

本案是否涉及文化資產查詢結果



資料來源：新北市文化局文化資產查詢網站 https://www.ntchgis.ntpc.gov.tw

本案是否涉及珍貴樹木查詢結果



資料來源：新北市政府綠美化環境景觀處珍貴樹木查詢系統 https://www.landscaping.ntpc.gov.tw/cht/index.php?act=precious_trees&code=search

附錄七、本案相關檢討及函文

一、都更二箭核准函

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：高婉玲
電話：(02)29603456 分機7146
傳真：(02)89650936
電子信箱：am3792@ntpc.gov.tw

203
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6

受文者：正大尼龍工業股份有限公司(受委託人：弘傑開發事業股份有限公司)

發文日期：中華民國110年7月27日
發文字號：新北府城審字第1101392677號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司申請本市新店區寶元段210地號等47筆土地基準容積加10%一案，經查業已符合規定，准予核給加給基準容積，請查照。

說明：

一、依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第39條之2規定、新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點規定(以下簡稱作業要點)、本府110年6月10日新北府城審字第1101083843號函暨展延協議書、本府城鄉發展局110年6月11日新北城住字第新1101109980號函、華固建設股份有限公司110年6月25日華字第1100000148號函函送之建築基地基準容積加給申請書辦理。

二、經查貴公司委託弘傑開發事業股份有限公司於110年6月2日弘開（更）字第1100602201號函檢送「擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」，故該更新案已於110年6月2日申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核，並由華固建設股份有限公司擔任實施者，合先敘明。

三、另查本案申請基準容積加給之建築基地係位於本市新店區寶元段210、227、244、249、250、254、305、307、309-1、

310-1、310-2、311、317-1、327、334、335、335-1、335-2、336、337、337-1、338-1、339-2、340-2、340-5、341-1、341-3、342、342-3、344、345、346、347、350、371-3、376-1、377、378、380-1、387-1、387-2、388-1、395-1、403-1、403-2、404、405-1地號等47筆土地，面積合計64,581.67平方公尺，係屬新店都市計畫之乙種工業區，基準容積率為210%，建築基地面臨計畫道路寬度達22公尺，且臨接基地面前道路面寬連續達93.95公尺，符合施行細則第39條之2第1、2項基地規模大於2,000平方公尺，面臨路寬達20公尺以上計畫道路，臨接基地面前道路面寬連續達20公尺以上之規定；另查本案建築基地係屬乙種工業區，無涉施行細則第39條之2第4項建蔽率上限應配合調降5%之規定。

四、另查本案已於110年6月11日取得本府城鄉發展局回覆申請人所捐贈之公益設施改採繳交代金之函文，符合施行細則第39條之2第3項第1款規定及110年5月13日修正作業要點第4點規定，請依前開規定於事業計畫核定前完成代金繳納事宜。

五、承上，本案業依施行細則第39條之2及作業要點第4點規定辦理，准予核給加給基準容積之10%，基準容積加給後為231%；倘申請報核之事業計畫或重建計畫、建造執照之申請案件經本府駁回，則基準容積加給將失其效力。

六、另查本案刻依本府109年8月20日公告發布實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫」案辦理都市計畫變更且併同申請變更後分區之基準容積加給（第一種特定專用區300%，加給後容積率為330%；第三種特定專用區288%，加給後容積率為316.8%），後續將透過都市計畫變更方式依施行細則第39條之2核予基準容積加給，並將相關履約期程載明於細部計畫書及都市計畫協議書中，惟仍須依新北市都市計畫委員會審議結果為準。

七、副本抄送下列單位（隨文檢送申請書等相關資料1份供參）：

（一）本府工務局建照科：本案建築基地適用「新店都市計畫土地使用分區管制要點」規定，其建築基地基準容積加給後為231%，捐贈之公益設施改以代金繳納。本案建築基地於核准建造執照時，應包含說明三全部土地，並應檢附完成代金繳納證明及事業計畫核定函，倘建造執照申請基地範圍與核予加給基準容積函文之建築基地範圍不一致，或建造執照經貴局核准或駁回，請一併副知本府城鄉發展局。

（二）本府都市更新處：

1、旨案正大尼龍工業股份有限公司委託弘傑開發事業股份有限公司於110年6月2日弘開（更）字第1100602201號函檢送「擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」，爰本案後續申請之事業計畫暨權利變換計畫，倘經貴處核准或駁回，請一併副知本府城鄉發展局。

2、請自行掌控相關代金繳納作業期程，倘申請人未能依110年5月13日修正作業要點第4點規定，於事業計畫核定前完成代金繳納事宜，請一併副知本府城鄉發展局。

正本：正大尼龍工業股份有限公司(受委託人：弘傑開發事業股份有限公司)
副本：華固建設股份有限公司、新北市政府財政局(含附件)、新北市政府工務局(含附件)、新北市政府都市更新處(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

檔　號:
保存年限:

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：王博群
電話：(02)29603456 分機7146
傳真：(02)89650936
電子信箱：AR0186@ntpc.gov.tw

受文者：華固建設股份有限公司(受託人：弘傑開發事業股份有限公司)

發文日期：中華民國114年9月12日
發文字號：新北府城審字第1141814480號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司申請變更本市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地原基準容積加給核准函一案，請查照。

說明：

一、依本府110年7月27日新北府城審字第1101392677號函及貴公司114年8月27日華字第1140000108號函辦理。

二、經查本案前於110年7月27日核准基準容積加給10%在案，現貴公司因配合本府第二國民運動中心政策，調整公益設施捐贈項目及樓地板面積，並取得相關主管機關同意受贈公函，爰申請變更基準容積加給核准事宜；次查本案申請基準容積加給之建築基地係位於本市新店區寶元段210、210-1、210-2、210-3、210-4、227、244、249、250、254、305、307、309-1、310-1、310-2、311、317-1、327、334、335、335-1、335-2、336、337、337-1、338-1、339-2、340-2、340-5、341-1、341-3、342、342-3、

344、345、346、347、350、371-3、371-9、371-10、371-11、376-1、377、378、380-1、387-1、387-2、388-1、395-1、403-1、403-2、404及405-1地號等54筆土地，因涉及土地分割，由原47筆土地分割出7筆土地(寶元段210-1、210-2、210-3、210-4、371-9、371-10、371-11地號)，故無涉面積及範圍之調整，合予敘明。

三、承上，本案變更僅涉及公益設施捐贈項目及樓地板面積，變更部分臚列如下，其餘有關本案建蔽率上限、基準容積加給比例及加給後容積率等，均依本府110年7月27日新北府城審字第1101392677號函辦理。

(一)原本府城鄉發展局同意改採繳交代金部分，變更由本府體育局同意受贈國民運動中心，樓地板面積計3,874.39平方公尺。

(二)原本府衛生局同意受贈之日間照顧中心樓地板面積由883.33平方公尺變更為904.09平方公尺。

(三)原本府教育局同意受贈之公共化幼兒園室內面積由1,831.29平方公尺變更為1,869.82平方公尺。

四、副本抄送下列單位（隨文檢送含申請資料及原核准函之光碟1份供參）：

(一)本府工務局建照科：本案建築基地適用「新店都市計畫土地使用分區管制要點」規定，其建築基地基準容積加給後為231%，捐贈之公益性設施包含日間照顧中心、公共化幼兒園及國民運動中心。本案建築基地於核准建造執照時，應包含說明二全部土地，並應檢附所捐贈公益性設施之受贈單位同意函及事業計畫核定函，倘建造執照申請基地範圍與核予加給基準容積函文之建築基地範圍不一致，或建造執照經貴局核准或駁回，請一併副知本府城鄉發展局。

(二)本府都市更新處：華固建設股份有限公司委託弘傑不動產事業股份有限公司於110年6月2日以弘開(更)字第1100602201號函檢送「擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」至貴處，故本案後續申請之事業計畫倘經貴處核准或駁回，請一併副知本府城鄉發展局。

(三)本府衛生局、教育局及體育局：查貴局前以114年4月11日新北衛高字第1140687086號函、114年5月14日新北教幼字第1140914613號函、114年8月25日新北體產字第1141711542號函同意收受申請人所捐贈之公益設施(及其對應之土地應有部分)，請自行掌控相關捐贈作業期程，倘申請人未能符合施行細則第39條之2第3項第1款規定完成公益性設施捐贈或繳納管理維護費用事宜，請一併副知本府城鄉發展局。

正本：華固建設股份有限公司(受託人：弘傑開發事業股份有限公司)
副本：新北市政府財政局、新北市政府工務局(光碟1份)、新北市政府衛生局(光碟1份)、新北市政府教育局(光碟1份)、新北市政府體育局(光碟1份)、新北市政府都市更新處(光碟1份)、正大尼龍工業股份有限公司 電2025/09/12 16:46:41 文交換章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

二、公共停車空間折繳代金函文

檔　　號:
保存年限:

新北市政府交通局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：廖博逸
電話：(02)29603456 分機6808
傳真：(02)29698462
電子信箱：AR9274@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國110年12月30日
發文字號：新北交規字第1102475252號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府檢送110年12月14日召開「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫」案新北市都市計畫委員會第1次專案小組研商會議紀錄案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據本府110年12月22日新北府城審字第1102446253號會議記錄辦理。

二、有關委員建議初步意見第三點「考量計畫區內應規劃全區車輛預估數20%公共停車空間，…，則得改以代金方式辦理。」一節，本局同意得採繳納代金辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：電子公文交換章 2022/01/03 08:58:04

第 1 頁，共 1 頁

三、特專一及特專三部分容許商業使用回饋金計算

■ 第一種特定專用區

本案變更為第一種特定專用區土地面積為32,968.27 ㎡ 。

目前規劃之商業使用面積為 3,086.32㎡(約933.61坪)，占總容積樓地板比例 2.70%。

項目	土地面積	作生活服務使用比例	作生活服務使用土地面積	比照工變商回饋	應回饋可建地
變更為 第一種特定專用區	32,968.27㎡	1.89% (70% x 2.70%)	32,968.27㎡ x 1.89% = 623.11㎡	10.5%	623.11㎡ x 10.5% =65.43㎡ (19.80坪)

回饋項目	推估本案特專一之土地市價 (946,148元/坪)
應回饋可建地	19.80 坪 × 946,148元/坪 =18,733,730
應回饋可建地之建物	捐贈可建築土地面積 × 容積率 × 1.5倍 × 112年度青年住宅興建價格單價 19.80(坪)×330%×1.5×18.3(萬/坪) = 17,935,830 元 (1,793.583萬)
合計	36,669,560 (3,667萬)

註：
1.本案實際作商業使用(生活服務使用)面積仍須視後續都市更新審議結果為準。
2.推估特專一市價之計算為「更新前乙工市價 72萬/坪 x (單元五特專一公告現值147,000元/㎡ ÷ 本案乙工公告現值平均111,864元/㎡)=946,148元/坪」，後續仍須依專業估價師為準。

■ 第三種特定專用區

本案變更為第三種特定專用區土地面積為31,613.40 ㎡ 。

目前規劃之商業使用面積 1,091.84 ㎡(約330.28坪)，占總容積樓地板比例 1.15%。

項目	土地面積	作生活服務使用比例	作生活服務使用土地面積	比照工變商回饋	應回饋可建地
變更為 第三種特定專用區	31,613.40㎡	0.72% (63% x 1.15%)	31,613.40㎡ x 0.72% = 227.62㎡	3.5% (應回饋10.5% -已回饋7%)	227.62㎡ x 3.5% = 7.97㎡ (2.42坪)

回饋項目	推估本案特專三之土地市價 (939,712元/坪)
應回饋可建地	2.42 坪 × 939,712元/坪 = 2,274,103
應回饋可建地之建物	捐贈可建築土地面積 × 容積率 × 1.5倍 × 112年度青年住宅興建價格單價 2.42(坪)×316.8%×1.5×18.3(萬/坪) = 2,104,471 元 (210.45萬)
合計	4,378,574 (438萬)

註：
1.本案實際作商業使用(生活服務使用)面積仍須視後續都市更新審議結果為準。
2.推估特專三市價之計算為「更新前乙工市價 72萬/坪 x (單元五特專三公告現值146,000元/㎡ ÷ 本案乙工公告現值平均111,864元/㎡)=939,712元/坪」，後續仍須依專業估價師為準。

四、公益設施受贈相關函文

檔　　號:
保存年限:

新北市政府衛生局 函

地址：22006新北市板橋區英士路192號4樓
承辦人：吳佳璇
電話：(02)22577155 分機3763
傳真：(02)22544029
電子信箱：AG1543@ntpc.gov.tw

受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月22日
發文字號：新北衛高字第1100502078號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司欲於本市新店區寶元段210地號等47筆土地辦理都市更新並回饋面積866.5平方公尺，車位7格(汽車2格、機車2格、無障礙汽車及機車各1格、腳踏車1格)予本局設置規劃公共托老(日間照顧)中心一案，本局同意受贈，請查照。

說明：

一、復貴公司109年12月25日華字第1090000214號函。

二、依據110年2月26日新北市政府財務收支及公有建物聯合審查第12次會議紀錄決議，查該地段位屬本市新店五峰國中學區，，為配合衛生福利部公告之布建指標及考量長照服務資源均衡性、現有提供日間照顧服務之場地現況、等候服務人數等因素，爰同意本受贈案。

正本：華固建設股份有限公司
副本：電子公文交換章 2021/03/22 11:10:07

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第 1 頁，共 1 頁

檔　　號:
保存年限:

新北市政府衛生局 函

地址：22006新北市板橋區英士路192號4樓
承辦人：吳佳璇
電話：(02)22577155 分機3763
傳真：(02)22544029
電子信箱：AG1543@ntpc.gov.tw

受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年4月14日
發文字號：新北衛高字第1100671386號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司申請更正新店區寶元段210地號等47筆土地辦理都市更新並回饋面積為883.33平方公尺，車位7格(汽車2格、機車2格、無障礙汽車及機車各1格、腳踏車1格)予本局設置規劃公共托老(日間照顧)中心一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年4月7日華字第1100000091號函。

二、查本局前於110年3月22日新北衛高字第1100502078號函同意受贈面積為866.5平方公尺，未涵括公設電梯及共用部分面積。惟貴公司表示日間照顧中心尚包含專屬公設電梯及共用部分面積為16.83平方公尺，爰申請更正捐贈總面積為883.33平方公尺，本局同意予以更正。

正本：華固建設股份有限公司
副本：新北市政府財政局 電子公文交換章 2021/04/15 10:44:35

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第 1 頁，共 1 頁

檔　　號:
保存年限:

新北市政府衛生局 函

地址：220205新北市板橋區英士路192-1號
承辦人：林依玟
電話：(02)22577155 分機3673
傳真：(02)22544029
電子信箱：ba8775@ntpc.gov.tw

受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年4月11日
發文字號：新北衛高字第1140687086號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司申請更正新北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新案，並回饋面積904.09平方公尺，車位7格（汽車2格、機車2格、無障礙汽車及機車各1格）予本局設置日間照顧中心，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司114年4月9日華字第1140000045號函。

二、查貴公司已將E棟1樓管委會空間右側之公益設施空間，原規劃提供予本局作為日間照顧中心儲藏空間，改作公共使用，其空間規劃尚符合長期照顧服務機構設立標準，修正後捐贈面積為904.09平方公尺，本局同意予以更正。

三、另依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第2點規定：「設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣（以下同）250元，計算30年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。但申請人承諾負責管理維護所捐建之設施空間者，免予繳納。」

本案設施空間管理維護經費共計678萬675元，依前揭規定繳納。

正本：華固建設股份有限公司
副本：新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局 電子公文交換章 2025/04/11 17:49:40

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號:
保存年限:

新北市政府教育局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號20樓(西側)
承辦人：邱美瑜
電話：(02)29603456 分機2847
傳真：(02)29529696
電子信箱：AQ4075@ntpc.gov.tw

受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月30日
發文字號：新北教幼字第1100573105號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公益設施捐贈平面圖1份（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0009EW2EK）

主旨：有關貴公司申請新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新事業計畫案涉公益捐贈公共化幼兒園案，請查照。

說明：

一、依據本府財務收支及公有建物聯合審查第12次會議紀錄及本府110年3月11日新北府財用字第1100393072號賡續辦理。

二、貴公司依「都市計畫法新北市施行細則」第48條第2項第4款之規定申請建築基地基準容積加給所送公益設施捐贈平面圖（1樓至3樓），預計捐贈空間總計2343.33平方公尺（室外面積512.04平方公尺、室內面積1831.29平方公尺）。

三、有關本案捐贈之空間本局確有需求，並經本府財務收支及公有建物聯合審查會議決議同意受贈，優先以委託民間業者經營方式辦理。惟前次貴公司所送平面規劃圖尚無規劃幼兒園相關空間，請依幼兒園及其分班基本設施設備標準並依建築執照相關規定規劃檢討，並經本局審核同意後，始得建置。

四、另依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第2點規定：「設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣（以下同）250元，計算30年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。但申請人承諾負責管理維護所捐建之設施空間者，免予繳納。」本案設施空間管理維護經費共計1,757萬4,975元，請依前揭規定繳納。

正本：華固建設股份有限公司
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府財政局(均含附件) 電子公文交換章 2021/03/30 17:38:44

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號:
保存年限:

新北市政府教育局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號20樓(西側)
承辦人：邱美瑜
電話：(02)29603456 分機2847
傳真：(02)29529696
電子信箱：AQ4075@ntpc.gov.tw

受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年4月19日
發文字號：新北教幼字第1100672522號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公益設施捐贈平面圖1份（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000QNZ99M）

主旨：有關貴公司申請新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新事業計畫案公益捐贈公共化幼兒園案更正受贈面積，請查照。

說明：

一、復貴公司110年4月7日華字第1100000092號函，並依據本府財務收支及公有建物聯合審查第12次會議紀錄及本府110年3月11日新北府財用字第1100393072號賡續辦理。

二、貴公司原依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定申請建築基地基準容積加給所送公益設施捐贈平面圖（1樓至3樓），原預計捐贈空間總計2343.33平方公尺（室外面積512.54平方公尺、室內面積1831.29平方公尺），更正為預計捐贈空間總計2352.76平方公尺（室外面積535.54平方公尺、室內面積1817.22平方公尺），並請依幼兒園及其分班基本設施設備標準規劃設置8班收托212名幼生(2班2歲專班及6班3歲至入國小階段)收托之需求檢討。

三、另依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第2點規定：「設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣（以下同）250元，計算30年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。但申請人承諾負責管理維護所捐建之設施空間者，免予繳納。」本案設施空間管理維護經費原1,757萬4,975元更正為1,764萬5,700元，請依前揭規定繳納。

正本：華固建設股份有限公司
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府財政局(均含附件) 電子公文交換章 2021/04/19 15:57:50

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府教育局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號20樓
承辦人：杭潤詠
電話：(02)29603456 分機2759
傳真：(02)29529696
電子信箱：at3140@ntpc.gov.tw

110
臺北市信義路四段456號7樓
受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年5月14日
發文字號：新北教幼字第1140914613號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司檢送「新北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新事業計畫案」捐贈公益性設施(公共化幼兒園)面積修正案，請查照。

說明：

訂

一、依據本府財務收支及公有建物聯合審查第12次研商會議紀錄及貴公司114年5月8日華字第1140000057號函辦理。

二、本市公益設施捐贈應依本府109年5月21日新北府財用字第1090880934號函發布之「新北市政府財務收支及公有建築聯審小組審查原則」辦理，旨案前經本府財務收支及公有建物聯合審查第12次研商會議決議同意受贈設置公共化幼兒園，先予敘明。

線

三、有關該公司申請修正本案捐贈面積經本府評估符合需求，同意調整受贈面積為2,405.84平方公尺（室內面積1,869.82平方公尺、室外面積536.02平方公尺），預計規劃8班非營利幼兒園（2歲專班2班32人、3至5歲班6班180人），請該公司依幼兒園及其分班基本設施設備標準設置規劃，並依建築執照相關規定規劃及檢討，經平行分會本局審核同意備查後，始得建置。

四、另依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第2點規定：「設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣（以下同）250元，計算30年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。但申請人承諾負責管理維護所捐建之設施空間者,免予繳納。」本案設施空間管理維護經費共計1,804萬3,800元，請依前揭規定繳納。

正本：華固建設股份有限公司
副本：

局長張明文

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號:
保存年限:

新北市政府體育局 函

地址：220071新北市板橋區漢生東路278號
承辦人：洪婷萱
電話：(02)29620462 分機117
傳真：(02)29559965
電子信箱：AI5856@ntpc.gov.tw

受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年8月25日
發文字號：新北體產字第1141711542號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司申請「新北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新案」（以下稱本案）基準容積加給捐贈公益設施作為新店第二國民運動中心案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據113年8月5日本府財務收支及公有建物聯合審查第40次研商會議紀錄辦理，併復貴公司114年5月22日華字第1140000075號函。

二、貴公司所送捐贈設置新店第二國民運動中心樓地板面積為12,046.45平方公尺，設施設計內容尚符合本局114年1月1日公告之「公益捐贈設置第二國民運動中心需求說明」，本局原則同意受贈，惟實際規劃條件得視個案條件調整，本局保有最終決定權。

正本：華固建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局 電子公文交換章 2025/08/25 11:07:56

第 1 頁，共 1 頁

五、本案鄰近捷運 Y5 站之相關公文

（一）設計相關函詢

JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

受文者　：臺北市政府捷運工程局
發文者　：賴奕學　02-2701-2617#8796　yhlai@jjpan.com
中華民國：112 年　05 月　04 日
發文字號：(112)冀 字　050407 號
主旨　　：有關「擬定新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫案」都市設計審議一案之第 1 次都市更新及都市設計聯審專案小組審查意見，詳如說明，請查照

說明：

1.本案已於 110 年 06 月 02 日(弘開(更)字第 1100602201 號)，完成掛件程序(請詳附件一)；112 年 02 月 22 日完成第 1 次都市更新及都市設計聯審專案小組會議。

2.依據第 1 次都市更新及都市設計聯審專案小組會議審查意見"二 台北市政府捷運局(含書面意見):本案範圍涉及捷運 Y5 車站站體周邊景觀設計及北側建物地下結構與捷運潛盾隧道過近之介面問題，請實施者向臺北捷運局索取最新設計圖，將 Y5 站都審最新修改圖說及 Y5 車站隧道細部設計圖說納入實施者設計修正，本案北側建物地下結構與捷運潛盾隧道過近是否違反「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定，請實施者完成套繪後之細部設計 CAD 圖包含詳細座標位置提供臺北捷運局檢核。

3.本案已套繪最新 Y5 站最新圖說，另也確認本案北側建物地下結構與捷運潛盾隧道距離符合「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定，請鑒核。

4.提供本案測量圖套匯規劃建築位置，檔案路徑如下:
https://nas.jjpan.com/share.cgi?ssid=4eb24e3a850748e0947133ad732548c1

正　本　臺北市政府捷運工程局
副　本　華固建設股份有限公司

台北市仁愛路3段118巷12弄21號 21, Alley 12, Lane 118, Ren Ai Rd. Sec. 3, Taipei, Taiwan Tel:02-2701-2617 Fax:02-2700-4489 jjpp@jjpan.com

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府捷運工程局　函

106091
臺北市大安區仁愛路3段118巷12弄21號
受文者：潘冀聯合建築師

地址：10488臺北市中山區中山北路2段48巷7號13樓
承辦人：劉建翊
電話：02-25215550-8260
傳真：02-25210702
電子信箱：kyliou@gov.taipei

發文日期：中華民國112年5月16日
發文字號：北市捷土字第1123008449號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬定新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地都市更新事業計畫案」都市設計審議一案，復請查照。

說明：

一、復貴建築師112年5月4日(112)冀字第050407號函及新北市政府城鄉發展局110年9月14日新北城審字第1101713739號含諒達。

二、經本局檢視貴建築師提供之地形圖座標顯示，本案基地地下室與捷運潛盾隧道淨距僅1.75公尺，然依據新北市政府城鄉發展局110年9月1日有關「擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元2）細部計畫」案公開展覽草案研商會議紀錄，五、出列席單位意見二，本局意見（三）「.....。連續壁結構與潛盾隧道之設計淨距建議最少要保持2公尺以上，以確保捷運潛盾隧道之結構安全」，故請再確認連續壁與潛盾隧道之淨距是否符合至少2公尺以上之要求。

正本：潘冀聯合建築師
副本：台灣世曦工程顧問股份有限公司、臺北市政府捷運工程局土木建築設計處

第1頁 共1頁

（二）商研捷運環狀線Y5站施工期間借地事宜

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府捷運工程局第二區工程處 函

地址：105037臺北市松山區南京東路4段12-1號3樓
承辦人：周世煌
電話：02-25775900轉627
傳真：02-26751610
電子信箱：x1048343@gov.taipei

受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年6月26日
發文字號：北市二區土七字第1144007725號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份（38099748_1144007725_1_ATTACH1.pdf）

主旨：檢送本處114年6月17日召開之「研商捷運環狀線南環段Y5站施工期間需使用正大尼龍公司部分土地（新北市新店區寶元段210地號）範圍事宜」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本處114年6月11日北市二區土七字第1144007069號開會通知單辦理。

正本：臺北市政府捷運工程局綜合規劃處、新北市政府捷運工程局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處、新北市政府稅捐稽徵處新店分處、正大尼龍工業股份有限公司、華固建設股份有限公司、臺北市政府捷運工程局第二區工程處土木第七工務所、台灣世曦工程顧問股份有限公司、大陸工程股份有限公司(CF670區段標)

副本：電子公文交換章 2025/06/26 17:32:26

第 1 頁，共 1 頁

研商捷運環狀線南環段Y5站施工期間需使用正大尼龍公司部分土地（新北市新店區寶元段210地號）範圍事宜會議紀錄

一、時間：中華民國114年6月17日（星期二）上午10時0分

二、地點：廠商會議室

三、主持人:邱奕遷總工程司　　紀錄:周世煌

四、出席單位及人員：詳後簽到表

五、會勘緣由：

首先感謝正大尼龍公司協助捷運設施用地相關事宜，本局於南環段CF670區段標辦理發包作業時，於109年間即召開會議研商Y5車站捷運設施用地無償提供事宜，至捷運施工期間需使用範圍，待得標廠商提出確定面積、相關圖說及施工期程再行研議；本標案於114年3月28日開工後，本局復於114年4月21日召開會議研商確認捷運設施用地提供相關事宜，並提出本處與廠商本於契約內容協調Y5站施作需使用臨時性工程用地範圍，爰召開本次會議邀請相關單位共同研商。

六、討論事項：

●大陸工程公司：

(1)Y5車站捷運設施用地並未緊鄰防汛道路，本站施工期間勢必需取得此部分土地，以利設置工區出入口，否則施工機具車輛將窒礙難行；另外捷運車站減體減量設計，連續壁施工所需施工機具動線、鋼筋床加工施工區、穩定液池及棄土坑設置等，無法在有限的車站用地內完整佈設，也需要利用周邊土地，才能讓工程順利推動；再者潛盾隧道出發段地盤改良施工,除了設計改良位置依據臺北捷運局114年4月21日會議結論：『有關地盤改良須拆除地上物部分，暫定於115年8月1日點交用地，如需提前進場施作，請施工廠商提前三個月通知正大尼龍公司。』，其間尚需設置沉澱槽、酸鹼中和槽、棄土坑等，也需要利用周邊土地。本公司初步規劃施工所需用地範圍及機具、設施配置情形如附圖所示。

(2)前述皆為Y5站施工期間必須使用土地，請二工處協助與相關單位協調以無償使用為原則。

(3)配合捷運設施用地預定114年8月1日點交時間，本次提案施工所需用地建請能配合同時點交，屆時本公司即安排進場將工區範圍圍設圍籬及設置出入口，其後就開始進行連續壁施工前置作業，相關工程施工規劃及實際時程，將藉由召開界面協調會議，邀請業主、地主、都更實施者共同參加，以利後續工程順遂開展。

(4)本用地涉及排水管線遷移待施工案，目前由設計顧問進行排水路徑水理分析，評估調整至站體南側方案之可行性並與原設計方案做比較，方案擇定後本公司據以提送管線遷移計畫經正大尼龍公司同意後才會施工。本公司承諾管線遷移施工以先建後拆為原則，施工期程約2週，期間該區域排水功能會維持正常運作，不致影響住戶權益。建請同意仍安排於今年8月1日辦理用地點交作業。

(5)潛盾隧道出發段地盤改良施工係將地面深度約20公尺(配合隧道深度)下方土體進行改良，不會影響計畫道路及其下可能埋設管線相關之施工，地盤改良完成後並將地面依現有狀況復原，本公司將配合於計畫道路施工前完成為原則，相關時程將於界面會議中協調配合辦理。

(6)載運潛盾機進場之板車不利於從防汛道路側進入，屆時將借道正大尼龍廠區門口進入，本公司將事先勘查路線妥為規劃，期間如有損壞相關設施情事由本公司負責修復，相關事宜於界面會議中協調辦理，施工前至少1週告知正大尼龍公司。

(7)本公司將依本次與會單位意見，將施工須長期使用之範圍以佈設在「公園用地」為原則，相關需使用土地範圍於6月底時會勘進一步確認，並套繪於都更計劃分區圖，再請二工處轉請新北捷運局專簽本案用地減免地價稅事宜。

●新北市城鄉局(書面意見)：經查捷運環狀線南環段Y5站涉及之土地係屬113年6月19日發布實施「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元2)」案之「公園用地」；次查前開都市計畫書所附協議書第4條規定，公園應於都市更新權利變換計畫發布實施之日起半年內完成簡易綠美化，並於發布實施之日起5年內完成興闢，倘因捷運相關工程因素致無法如期完成，則應依該協議書第5條第2項規定辦理。

●都市更新實施者：

(1)公園之興闢倘因捷運相關工程因素致無法如期完成，依協議內容以繳交保證金方式辦理，建議捷運廠商施工須長期使用之範圍，以「公園用地」範圍為限。

(2)請說明地盤改良施工占用計畫道路部分作業期程、完成後復原情形，避免影響後續本公司進場施築計畫道路期程。

●正大尼龍公司：

(1)請捷運廠商說明施工期間需使用實際範圍、開始及結束日期，其中地盤改良施工涉及地上物拆除及租賃單位權益，無法在今年提供。

(2)請說明本案捷運施工期間所需使用範圍之土地，倘無償提供使用，其地價稅是否可免徵。

(3)本用地範圍尚有排水管線遷移待捷運廠商施工，本公司於114年6月4日現勘時已說明『於管線遷移施工完成後，本公司始同意用地交付事宜』。

●新北市稅捐處新店分處：依土地稅減免規則第8條第1項第10款規定「無償供給政府機關、公立學校及軍事機關、部隊、學校使用之土地，在使用期間以內，全免。」，建請本府捷運局專簽本案所需土地地號(全部或使用面積比例)、使用期程，並於今年9月22日前核定，據以辦理減免地價稅事宜。

七、會議結論：

(1)經本處檢討施工廠商提出用地範圍屬捷運施工所必須，為本機關執行捷運環狀線南環段CF670區段標工程興建必須使用之土地，應可符合土地稅減免規則相關規定，請新北市政府捷運工程局協助專簽辦理，核定後（預計114年9月22日前完成）再轉請新北市政府稅捐稽徵處新店分處據以執行本案土地稅減免事宜。

(2)本案Y5站施工實際所需土地地號(全部或使用面積比例)、使用期程，由本處土七所會同正大尼龍公司、施工廠商於6月底前現場會勘完成確認，並協助提供新北市政府捷運工程局專簽所需檢附相關資料。

(3)本案捷運施工所需用地分成2階段辦理，屬「公園用地」空地範圍併同捷運設施用地暫定114年8月1日一併辦理點交，以6月底現勘確認並造冊之範圍為限。其餘尚有建物坐落之公園用地範圍視都市更新審議通過且取得拆除執照後再行協議提供，如需提前進場施作，請施工廠商提前3個月召開界面會議先行協調。請新北市政府捷運工程局協助分階段專簽辦理土地稅減免事宜。

(4)依各單位討論事項，後續捷運施工期間相關作業界面及期程規劃，請大陸工程公司邀集相關單位召開界面會議協調，由本處土七所督導辦理，原則以都更計畫施工為優先，捷運廠商配合調整相關作業期程。

八、散會。

研商捷運環狀線南環段 Y5 站施工期間需使用正大尼龍公司部分土地（新北市新店區寶元段 210 地號）範圍事宜會議簽到單

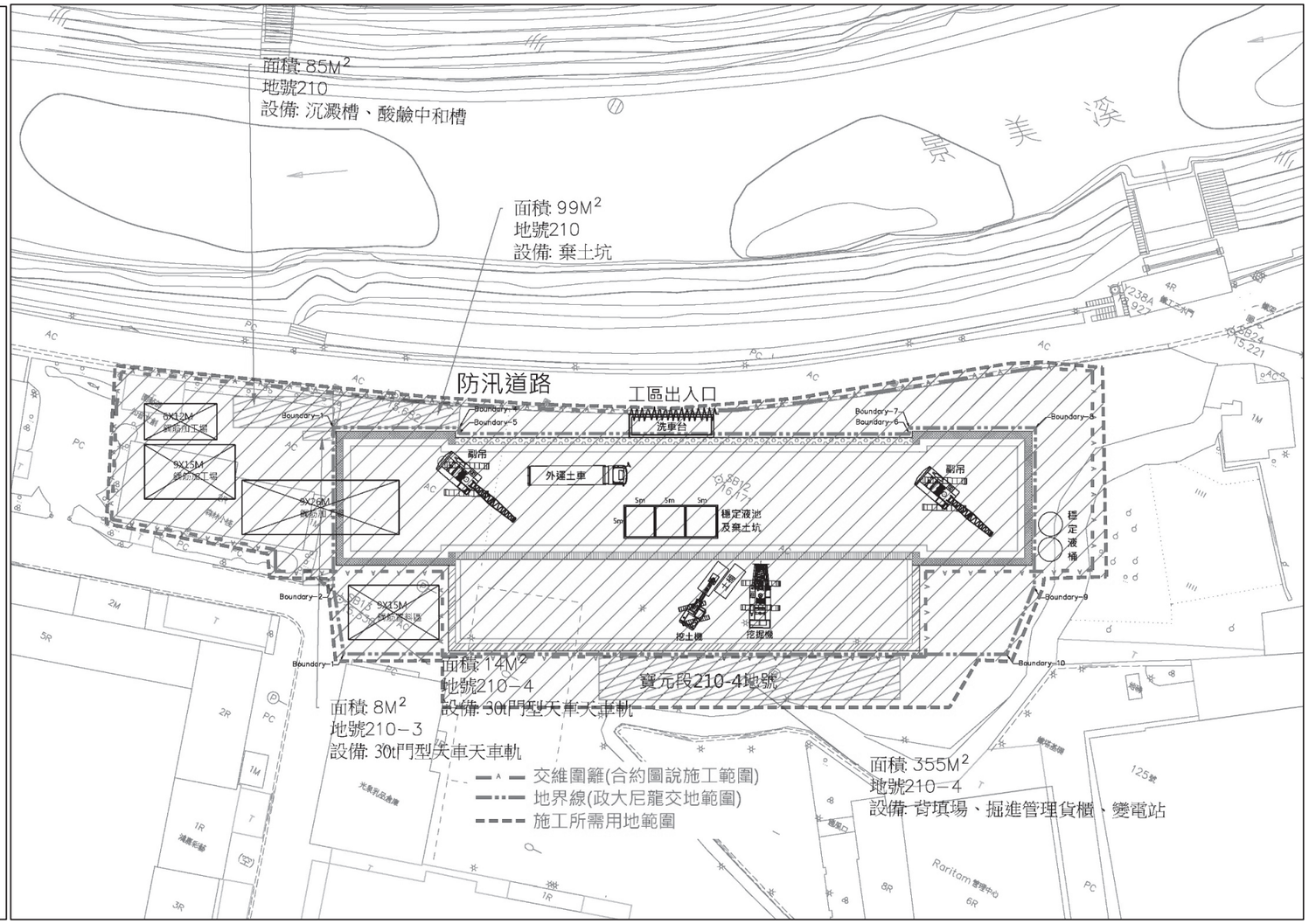
一、時間：中華民國 114 年 6 月 17 日（星期二）上午 10 時 0 分

二、地點：廠商會議室

三、主席：[illegible]　　紀錄：周世煌

四、出（列）席單位及人員：

出席單位	簽名欄/連絡電話
正大尼龍工業股份有限公司	許智睿 羅雅瑟
臺北市政府捷運工程局綜合規劃處	蕭銘俊
新北市政府捷運工程局	林展展
新北市政府城鄉發展局	（提供書面意見）
新北市政府都市更新處	陳政均　林芷瑀
新北市政府稅捐稽徵處新店分處	陳雅慧
臺北市政府捷運工程局第二區工程處土木第七工務所	林家灿
台灣世曦工程顧問股份有限公司	李奕霆　陳奕安
大陸工程股份有限公司	黃[illegible]　[illegible]　曾瑞[illegible]



（三）捷運環狀線Y5站土地使用範圍及地改拆照時程協調

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府捷運工程局第二區工程處　開會通知單

受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年6月24日
發文字號：北市二區土七字第1144007645號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公園用地範圍圖 (38061681_1144007645_1_ATTACH1.pdf)

開會事由：捷運環狀線南環段Y5站施工需用土地範圍及地改拆照時程協調會議

開會時間：中華民國114年6月27日(星期五)上午10時30分

開會地點：CF670區段標廠商會議室（新店區寶中路88號7樓）

主持人：臺北市政府捷運工程局第二區工程處土木第七工務所林家煌主任

聯絡人及電話：周世煌高級規劃師02-25775900轉627

出席者：正大尼龍工業股份有限公司、華固建設股份有限公司、臺北市政府捷運工程局第二區工程處土木第七工務所、台灣世曦工程顧問股份有限公司、大陸工程股份有限公司(CF670區段標)

列席者：
副本：

備註：

一、依據本處114年6月17日研商Y5站用地會議結論，爰召開本次會議商議Y5站施工用地點交範圍，正大尼龍公司提供公園用地範圍圖請參閱附件。

二、依照現行協議，施工廠商預定於明（115）年8月1日進行潛盾隧道出發段地改工程，本次會議協調影響地改工程範

圍之建物預計拆除執照申請之時間及核准日期，並請施工廠商說明地改工程之完工期限，避免影響都市更新案完工期限。 電子公文交換章 2025/06/24 14:27:22

六、免辦理環境影響評估函文

檔　　號:
保存年限:

新北市政府環境保護局 函

地址：220243新北市板橋區民族路57號
承辦人：謝明勳
電話：(02)29532111 分機4104
傳真：(02)29558190
電子信箱：an3021@ntpc.gov.tw

受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年8月5日
發文字號：新北環規字第1101415645號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫案」應否實施環境影響評估案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴公司110年7月28日華字第1100000165號函辦理。

二、開發行為應否實施環境影響評估（以下簡稱環評），應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發行為內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及環評法第5條第1項第11款公告規定認定。

三、依貴公司說明段(略以)：「…依據內政部都市計畫委員會100年8月9日第761次會議、101年5月8日第779次會議及109年1月14日第961次會議審查通過『變更新店都市計（配合新店區榮工場地周邊地區都市更新計畫）畫專案通盤檢討』以及109年8月20日發布實施之『劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案』…其變更總面積為22.3189公頃，以『整體規劃、個別開發』之概念，透過更新計畫，劃定更新地區及更新單元，由各單元個別更新開發實施…本案屬前述說明之更新單元2…本案之範圍為新北市新店區寶元段210地號等47筆土地，面積合計64,581.67平方公尺…」，再依行政院環境保護署88年3月18日(88)環署綜字第0011460號函說明二略以：「依都市計畫法第7條第6款及第63條規定，舊市區更新係指舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區；其辦理方式為直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍。」，倘經目的事業主管機關確認非屬上述之舊市區更新，則非屬認定標準第27條拆除重建之舊市區更新規定範圍，現階段無須實施環境影響評估。

四、承上，倘本案後續實施相關實際開發行為，應於向目的事業主管機關申請開發許可時之認定標準予以認定。

五、本案本局係依據所附資料進行環評判定，惟所提供資料如有錯誤或不實、變更或不完全之陳述，致影響本局判別產生差異者，應自負相關責任。另案件之申請仍請由目的事業主管機關轉會本局審理為宜。

正本：華固建設股份有限公司
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處 電子公文交換章 2021/08/06 12:58:34

本案依分層負責規定授權業務主管決行

七、涉及不同法令應設自行車數量函文

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳福琴
電話：(02)29603456 分機7203
傳真：(02)29601983
電子信箱：AN1064@ms.ntpc.gov.tw

11052
台北市信義區基隆路二段51號13樓
受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國112年4月28日
發文字號：新北城設字第1120751259號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關本市都市計畫書之土地使用分區管制要點、都市設計審議原則及新北市推動綠色城市環境影響評估審議規範涉及自行車設置數量一案，詳如說明，敬請轉知所屬會員參辦，請查照。

說明：有關旨開不同法令涉及自行車設置之規定，除依都市計畫土地使用分區管制要點明定設置自行車停車位應供公眾使用者外，自行車設置數量計算，應就各該法令規定檢討後取其最大值設置。

訂

正本：中華民國建築師公會全國聯合會、新北市建築師公會、臺北市建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會
副本：新北市政府環境保護局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市設計科

線

局長 黃國峰

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

第1頁　共1頁

附錄八、公有土地管理機關選配公文

一、財政部國有財產署

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

110
臺北市信義路4段456號7樓
受文者：華固建設股份有限公司
發文日期：中華民國110年4月21日
發文字號：台財產北改字第11050004940號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」權利變換選配位置意願一案，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署110年3月24日台財產署改字第11000093160號書函交下貴公司110年3月19日華字第1100000045號函辦理。

二、按貴公司上述函檢附選配申請資料所載，前述本署經管同段227地號等28筆國有土地更新後可分配權利價值為新台幣（以下同）8億7,545萬0,988元，爰本署選配房屋單元及停車位如下，申請選配權利價值8億6,490萬3,300元，預計領取差額價金1,054萬7,688元，惟上述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為之：

(一)房屋單元（共30戶）：27F-B1、27F-B5、27F-B6、27F-B8、26F-B1、26F-B5、26F-B6、26F-B8、25F-B1、25F-B5、25F-B6、25F-B8、24F-B1、24F-B5、24F-B6、24F-B8、23F-B1、23F-B5、23F-B6、23F-B8、22F-B1、22F-B5、22F-B6、22F-B8、21F-B1、21F-B5、21F-B6、21F-B8、20F-B1、20F-B5。

(二)停車位（共30席）：

1、地下二層：1183、1184、1185、1186、1187、1188、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1224、1225。

2、地下三層：874、875、876、877、878、879、892、893、894、895、896、897、915、916、917、918。

三、上述申請分配之位置係暫依貴公司提供建築規劃辦理選配，如與其他權利人有重複情形時，請貴公司先行協調。另本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。

四、依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條（修正後為第17條）但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。爰倘本案涉有其他權利人超額選配（申請分配價值大於應分配價值）情形時，請貴公司依上述規定辦理。

五、另請提供三家估價報告書予本分署。

正本：華固建設股份有限公司
副本：

分署長郭曉蓉

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

110
臺北市信義路4段456號7樓
受文者：華固建設股份有限公司
發文日期：中華民國111年7月27日
發文字號：台財產北改字第11150008830號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，自111年6月29日起自111年7月29日止辦理權利變換申請分配意願調查一案，請查照。

說明：

一、依貴公司111年6月24日華字第1110000057號函及附件辦理。

二、按函附選配申請資料載，財政部國有財產署經管同段227地號等28筆國有土地更新後可分配權利價值為新台幣（以下同）8億3,060萬7,501元，爰本署選配房屋單元及停車位如下，申請選配權利價值8億2,639萬0,120元，預計領取差額價金421萬7,381元，惟上述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為之：

(一)特專（三）房屋單元（共23戶）：31F-A1、30F-A1、29F-A1、28F-A1、27F-A1、26F-A1、25F-A1、24F-A1、23F-A1、22F-A1、22F-A3、21F-A1、21F-A3、20F-A1、20F-A3、19F-A1、19F-A3、18F-A1、18F-A3、17F-A1、17F-A3、16F-A1、16F-A3。

(二)特專（三）停車位（共23席）：地下二層編號1220、1221、1222、1225、1226、1227、1228、1229、1230、1231、1232、1233、1234、1237、1238、1240、1241、1242、1243、1245、1320、1321、1322。

正本：華固建設股份有限公司
副本：

分署長 郭曉蓉

98-00-00-57C
大宗郵資已付掛號函件
臺北光復郵局(臺北36支局)
第307810號
109.10(文聯)
307810 101036 18

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：陳小姐 (02)27814750#1503

110
臺北市信義區信義路四段456號7樓
受文者：華固建設股份有限公司 聯絡人：許瑞堯

發文日期：中華民國112年1月12日
發文字號：台財產北改字第11250000690號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司辦理「擬訂新北市新店區寶元段210等54筆（原47筆）土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」國有土地調整選配一案，請查照。

說明：

一、復貴公司111年12月28日華字第1110000139號函。

二、本案依國家住宅與都市更新中心111年11月10日住都字第1110017376號函建議改選至特專三G棟之低樓層G2、G5、G6、G7戶，汽車停車位建議改選至特專三G棟且優先選配於同樓層之原則，國有土地更新後可分配權利價值為新台幣（以下同）8億3,060萬7,501元，爰本分署選配房屋單元及停車位如下，申請選配權利價值8億2,910萬1,000元，預計領取差額價金150萬6,501元，惟上述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為之：

(一)房屋單元（共42戶）：3F-G2、3F-G5、3F-G6、3F-G7、4F-G2、4F-G5、4F-G6、4F-G7、5F-G2、5F-G5、5F-G6、5F-G7、6F-G2、6F-G5、6F-G6、6F-G7、7F-G2、7F-G5、7F-G6、7F-G7、8F-G2、8F-G5、8F-G6、8F-G7、9F-G2、9F-G5、9F-G6、9F-G7、10F-G2、10F-G5、10F-G6、10F-G7、11F-G2、11F-G5、11F-G6、11F-G7、12F-G2、12F-G5、12F-G6、12F-G7、13F-G2、13F-G7。

(二)停車位（共18席）：地下四層39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56。

三、上述申請分配之位置係暫依貴公司提供建築規劃辦理選配，如與其他權利人有重複情形時，請貴公司先行協調。另本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。

正本：華固建設股份有限公司 聯絡人：許瑞堯
副本：國家住宅及都市更新中心

分署長 郭曉蓉

98-00-00-57C 110.07.五洲
大宗郵資已付掛號函件
臺北光復郵局(臺北36支局)
第444710號
444710 104036 18

訂

線

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：張瑋倫　02-27814750分機1513

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國115年1月13日
發文字號：台財產北改字第11500002440號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司擔任實施者辦理「擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」，自114年12月15日起至115年1月14日止辦理都市更新權利變換申請分配一案，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署(下稱本署)114年12月11日台財產署改字第11400412420號書函交下貴公司114年12月10日華字第1140000162號函、國家住宅及都市更新中心(下稱住都中心)115年1月5日住都字第1140046460號函及貴公司115年1月7日電子郵件提供目前選配情形辦理。

二、旨案更新範圍內涉本署經管同段227地號等28筆國有土地，使用分區為乙種工業區，面積合計2,342.56平方公尺，占更新範圍總面積64,581.67平方公尺比例3.63%，依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，本分署按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。

三、依貴公司提供之選配資料，上述227地號等28筆國有土地更新後應分配權利價值新台幣(下同)8億0,091萬4,454元，業達最小分配單元價值1,217萬9,872元，爰本分署依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第8點之1規定，更新後分回國有房地優先提供予中央住宅主管機關使用，經住都中心115年1月5日函復建議選配之房屋及車位單元如下(實際申請分配權利價值計7億8,700萬9,790元，預計領取差額價金1,390萬4,664元。惟上述權利價值及差額價金應依目的事業主管機機關審議程序為之)：

(一)房屋單元：3F-G1、3F-G2、3F-G3、3F-G5、3F-G6、3F-G7、3F-G8、3F-G9、4F-G1、4F-G2、4F-G3、4F-G5、4F-G6、4F-G7、4F-G8、4F-G9、5F-G1、5F-G2、5F-G3、5F-G5、5F-G6、5F-G7、5F-G8、5F-G9、6F-G1、6F-G2、6F-G3、6F-G5、6F-G6、6F-G7、6F-G8、6F-G9、7F-G1、7F-G2、7F-G3、7F-G5、7F-G6、7F-G7、7F-G8、7F-G9、8F-G1、8F-G2、8F-G3，共43戶。

(二)停車位單元：地下二層編號128、129、130、136、137、138、139、141、145、146、147、152、地下三層編號89、90、91、96、97、98、99、100、101、107、108、109、114、地下四層編號42、43、44、45、51、52、53、56、61、62、63、69、70、71、73、74、75、76，共43席。

(三)上述申請分配之位置如與其他權利人有重複情形時，請貴公司於辦理公開抽籤前，先行協調。

四、本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，倘國有土地應分配之權利價值與實際申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，請貴公司配合以不補繳差額價金為原則。

正本：華固建設股份有限公司(聯絡人:許瑞堯)
副本：國家住宅及都市更新中心 2026/01/13 收文 10:22:53

二、新北市政府

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：簡婉琳
電話：(02)29603456 分機8340
傳真：(02)29601979
電子信箱：am8571@ms.ntpc.gov.tw

110
臺北市信義區信義路4段456號7樓
受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年4月23日
發文字號：新北府財開字第1100771419號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書各1份，請查照。

說明：

一、復貴公司110年4月7日華字第1100000093號函。

二、本府選配標的如下：（更新後分配位置申請書如附件）

(一)住宅單元：A棟地上8層編號A2、B棟地上8層B2及B3等3戶住宅單元，建物及其基地應有部分價值計新臺幣（以下同）4,864萬480元。

(二)停車位：地下2層編號1239、1251及1256號等3個停車位，車位價值計690萬元。

三、市有不動產可選配權利價值(5,589萬2,102元)扣除上述選配價值尚餘35萬1,622元（後續依審議結果辦理），依都市更新條例規定申請領取差額價金。

正本：華固建設股份有限公司
副本：

市長 侯友宜

98-00-00-57C
大宗郵資已付掛號函件
新北市政府郵局(板橋30支局)
第 278446 號
109.09（優待）
278446 229030 18

第1頁　共2頁

新北市政府公文用紙

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：馮敬雅
電話：(02)29603456 分機8340
傳真：(02)22725545
電子信箱：AE1606@ntpc.gov.tw

110501
臺北市信義區信義路4段456號7樓
受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月27日
發文字號：新北府財開字第1111417602號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆（原47筆）土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書各1份，請查照。

說明：

一、復貴公司111年6月24日華字第1110000057號函。

二、本府選配標的如下：

(一)住宅單元：選配特專三A棟27戶、特專三B棟25戶，共計52戶，選配價值新臺幣（以下同）12億3,756萬1,320元。

(二)停車位：選配地下2層22個、地下3層30個，共計52個停車位，選配價值1億1,360萬元。

三、市有不動產可選配權利價值總計13億5,148萬7,153元，扣除上述選配價值後尚餘32萬5,833元，將依都市更新條例規定領取差額價金，惟本府實際應分配權利價值仍以審議結果為準。

正本：華固建設股份有限公司
副本：新北市政府經濟發展局、新北市政府養護工程處

市長 侯友宜

第1頁　共1頁

新北市政府公文用紙

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：馮敬雅
電話：(02)29603456 分機8336
傳真：(02)22725545
電子信箱：AE1606@ntpc.gov.tw

110501
臺北市信義區信義路4段456號7樓
受文者：華固建設股份有限公司

發文日期：中華民國115年1月13日
發文字號：新北府財開字第1150084262號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送「擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆（原47筆）土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案（新店榮工單元2）」都市更新權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書各1份，請查照。

訂

說明：

一、復貴公司114年12月10日華字第1140000162號函。

二、本府選配標的如下：

(一)運動中心單元：選配特專一D棟13個運動中心單元，選配價值新臺幣（下同）12億7,044萬6,004元（捐贈價值另計）。

(二)停車位：選配地下2層3個、地下3層30個，共計33個停車位，選配價值5,845萬元。

線

三、市有不動產可選配權利價值總計13億2,895萬1,299元，扣除上述選配價值後尚餘5萬5,295元，將依都市更新條例規定領取差額價金，惟本府實際應分配權利價值仍以審議結果為準。

四、另依本府體育局意見，運動中心須符合「運動設施規範及分級分類參考手冊」規劃設置，及基於後續營運及管理需求，車位宜配置於同一樓層或採動線單獨出入方式規劃，

爰請貴公司評估調整規劃設計，以利後續管理使用。

正本：華固建設股份有限公司
副本：新北市政府體育局、新北市政府經濟發展局、新北市政府養護工程處

市長 侯友宜

附錄九、公共設施用地管理維護單位意見

JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

受文者 ：新北市政府綠美化環境景觀處
發文者 ：潘冀聯合建築師事務所 賴奕學 #8796
中華民國：114 年 09 月 01 日
發文字號：(114)冀 字 090104 號
主旨 ：檢送「擬定新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫案」都市設計審議一案之都市更新及都市設計聯審專案小組審查意見，詳如說明，請 查照。

說明 ：
一、 本案已於 114 年 08 月 26 日完成第 2 次都市更新及都市設計聯審專案小組審查。
二、 依據第 2 次都市更新及都市設計聯審專案小組會議審查意見:有關公園用地之配置部分，需檢送與圖計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。
三、本案為整區都市更新，總開發面積為 64,581.67m2 共 9 塊基地，分別為特專一 A、B 棟基地、特專一 C 棟基地、特專一 D 棟基地(包含公益回饋設施-區運中心)、特專三 A~F 棟基地(包含公益回饋設施-公共化幼兒園、公共托老中心)、特專三 G 棟基地、綠地用地基地、廣場用地基地、綠地用地(兼供道路使用)基地、公園用地基地，其餘面積為 22 米及 15 米計畫道路;其中公園用地基地配合台北市捷運工程局捷運 Y5 站體(興建中)，規劃地面層必要之綠化設施。
四、公園用地、綠地用地、廣場用地、綠地用地(兼供道路使用)接管機關皆為綠美化環境景觀處及區公所，各區規劃部分敬請 貴處惠予確認。
五、本案規劃內容及相關圖說資料，請詳附件。

正 本 新北市政府綠美化環境景觀處
副 本 華固建設股份有限公司(無附件)

台北市仁愛路3段118巷12弄21號 21, Alley 12, Lane 118, Ren Ai Rd. Sec. 3, Taipei, Taiwan Tel:02-2701-2617 Fax:02-2700-4489 jjpp@jjpan.com

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段143號5樓
承辦人：張珊珊
電話：(02)29550808 分機208
傳真：(02)29641920
電子信箱：ax7275@ntpc.gov.tw

106
台北市大安區仁愛路三段118巷12弄21號

受文者：潘冀聯合建築師事務所 賴奕學 #8796

發文日期：中華民國114年9月12日
發文字號：新北景施字第1143560705號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「擬定新北市新店區寶元段210地號等54筆（原47筆）土地都市更新事業計畫案」都市設計審議一案之都市設計聯審專案小組審查意見，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據潘冀聯合建築師事務所114年9月1日（114）冀字090104號函辦理。

二、本處為都市計畫區內已開闢公園、綠地、廣場及兒童遊樂場之土地管理機關，惟旨案尚未進行開闢作業，不屬於本處權管之範疇。

三、有關闢建後土地接管事宜，需經土地所有權人、本處及新店區公所三方共同點交，始得為之；另涉及維管範圍及設施維護等事宜，請依新店區公所意見辦理。

訂

線

四、公園用地綠化面積配置圖（6-4-7頁），捷運站服務設施非屬公園附屬設施，三處捷運站出入口是否屬公園用地及是否符合多目標使用容許使用項目，請貴所協助釐清。

正本：潘冀聯合建築師事務所 賴奕學 #8796
副本：新北市新店區公所

處長林俊德

第1頁，共2頁

JJP ARCHITECTS & PLANNERS 潘冀聯合建築師

受文者 ：新北市新店區公所
發文者 ：潘冀聯合建築師事務所 賴奕學 #8796
中華民國：114 年 09 月 01 日
發文字號：(114)冀 字 090105 號
主旨 ：檢送「擬定新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫案」都市設計審議一案之都市更新及都市設計聯審專案小組審查意見，詳如說明，請 查照。

說明 ：
一、 本案已於 114 年 08 月 26 日完成第 2 次都市更新及都市設計聯審專案小組審查。
二、 依據第 2 次都市更新及都市設計聯審專案小組會議審查意見:有關公園用地之配置部分，需檢送與鄰計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。
三、本案為整區都市更新，總開發面積為 64,581.67m2 共 9 塊基地，分別為特專一 A、B 棟基地、特專一 C 棟基地、特專一 D 棟基地(包含公益回饋設施-區運中心)、特專三 A~F 棟基地(包含公益回饋設施-公共化幼兒園、公共托老中心)、特專三 G 棟基地、綠地用地基地、廣場用地基地、綠地用地(兼供道路使用)基地、公園用地基地，其餘面積為 22 米及 15 米計畫道路;其中公園用地基地配合台北市捷運工程局捷運 Y5 站體(興建中)，規劃地面層必要之綠化設施。
四、公園用地、綠地用地、廣場用地、綠地用地(兼供道路使用)接管機關皆為綠美化環境景觀處及區公所，各區規劃部分敬請 貴所惠予確認。
五、本案規劃內容及相關圖說資料，請詳附件。

正 本 新北市新店區公所
副 本 華固建設股份有限公司(無附件)

台北市仁愛路3段118巷12弄21號 21, Alley 12, Lane 118, Ren Ai Rd. Sec. 3, Taipei, Taiwan Tel:02-2701-2617 Fax:02-2700-4489 jipp@jipan.com

檔 號:
保存年限:

新北市新店區公所 函

地址：231003新北市新店區北新路1段86號8樓
承辦人：詹巫甲
電話：(02)29112281 分機2105
傳真：(02)29107970
電子信箱：au0487@ntpc.gov.tw

受文者：潘冀聯合建築師事務所

發文日期：中華民國114年11月26日
發文字號：新北店工字第1142433510號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (2433510_意見資料(修正).pdf)

主旨：檢送本所「擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地都市更新事業計畫案」修正意見資料1份，請查照。

說明：復貴事務所114年9月1日(114)冀字090105號文件、依據新北市政府114年9月16日新北府城更字第1144641458號函及開亘技術顧問有限公司114年9月30日114開技字第1409301311號函辦理及依據本所114年10月8日新北店工字第1142424620號函續辦。

正本：潘冀聯合建築師事務所、開亘技術顧問有限公司
副本：新北市政府(含附件) 電子公文交換章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

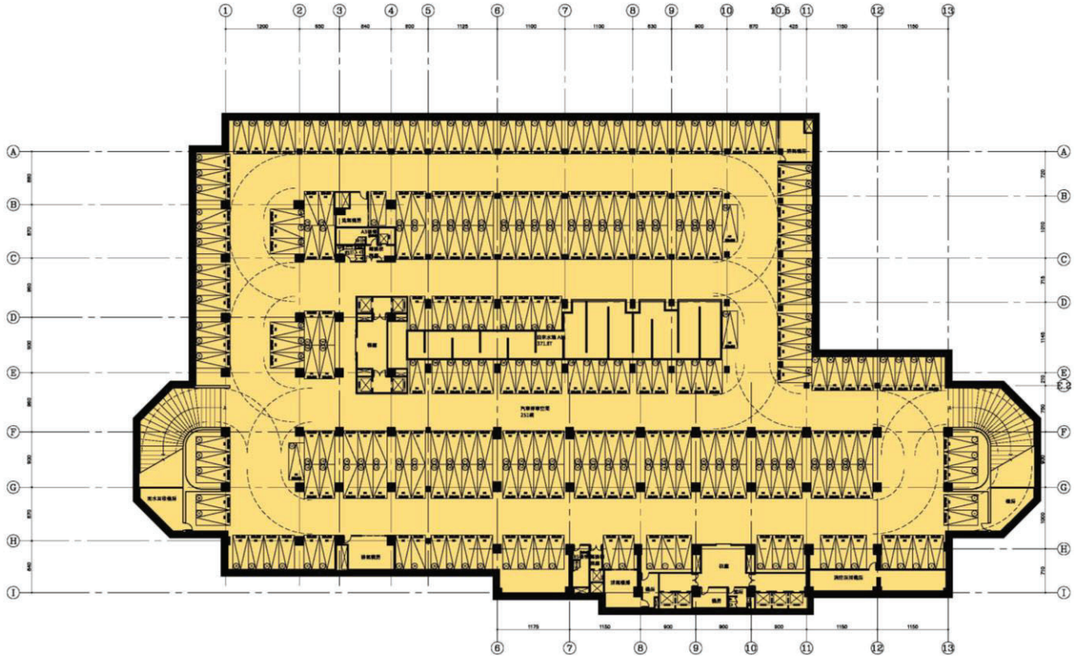
「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫案」相關意見

一、 針對公園、廣場及行道樹景觀意見：
(一) 主要計畫道路之樹木間距應留設 8-10 米距離，樹木植生空間寬度建議需有 2 米以上。
(二) 緊鄰防汛道路之綠帶建議以灌木或高灌木取代喬木。
(三) 公園、廣場、社區中庭種植喬木區域應留設至少 3 米寬之工作道路以方便日後修剪作業需求。
(四) 所選喬木樹種，大喬木如楓香、茄苳等樹應留設適當樹距及未來生長之空間。
(五) 台灣欒樹易生椿象類病蟲害，建議種植於使用較少之區域，避免造成民眾恐慌。
(六) 人工地盤上方之樹木建議改種高灌木或小喬木。
(七) 有關設施使用材質，建議以制式規格品或市面常見產品，避免維護不易。

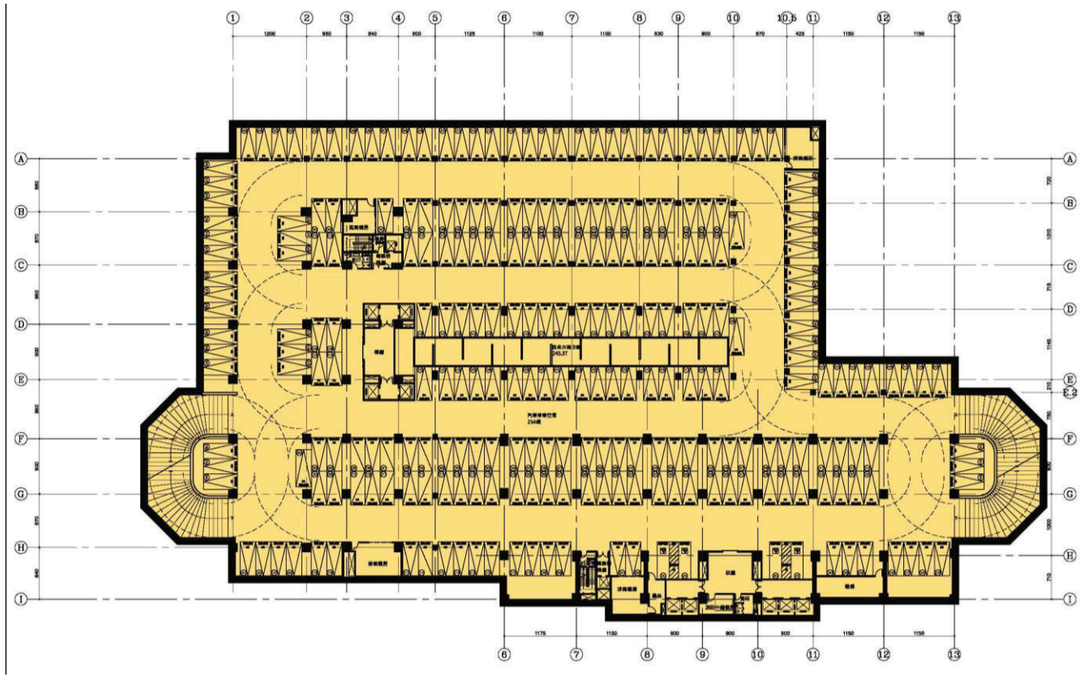
二、 另再行檢視所提計畫內容，提出疑義如下：
(一) 有關綠地用地、公園用地內均有規劃「人行道」及「自行車道」，請確認是否為道路系統之一部份，或為公園綠地規劃需求可取消之景觀步道。
(二) 另公園內部規劃停車場，其數量是否符合區域交通需求及內部車格設置是否合宜，非本所權責得以認定。

三、 基地退縮做道路使用意見如下：
(一) 請參採內政部「市區道路及附屬工程設計規範」施作，涵蓋道路鋪面、標誌標線及附屬設施等。
(二) 有關管理維護費用(或保固保證金)一節，敬請參照「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」第十二條，本條文未盡之事宜，仍以新北市政府養護工程處及新建工程處意見為主。
(三) 有關綠地用地(兼供道路使用)，建議設計上考量相關排水設施，避免泥土流失導致汙染人行道之相關問題。

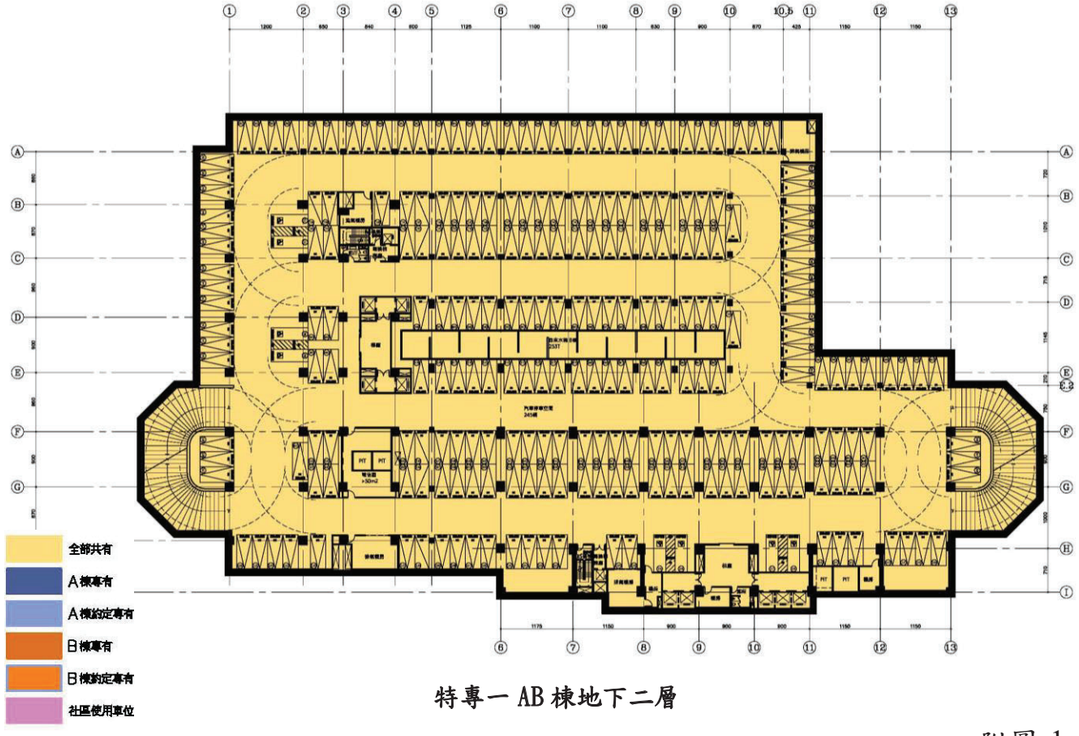
附錄十、共用專有圖



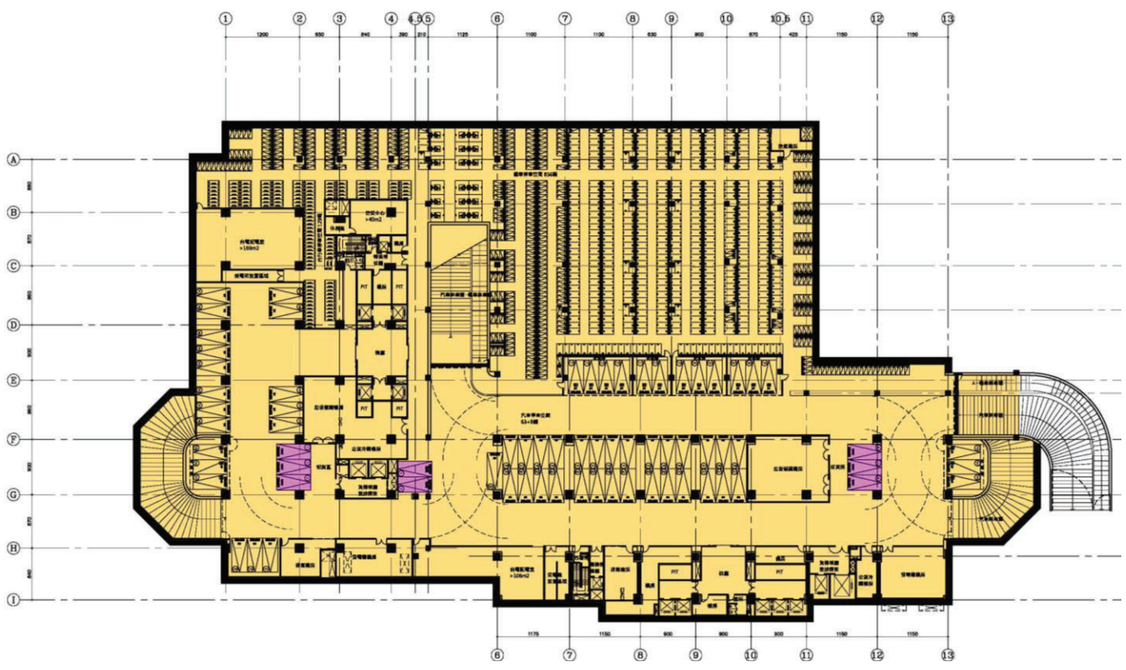
特專一 AB 棟地下四層



特專一 AB 棟地下三層



特專一 AB 棟地下二層

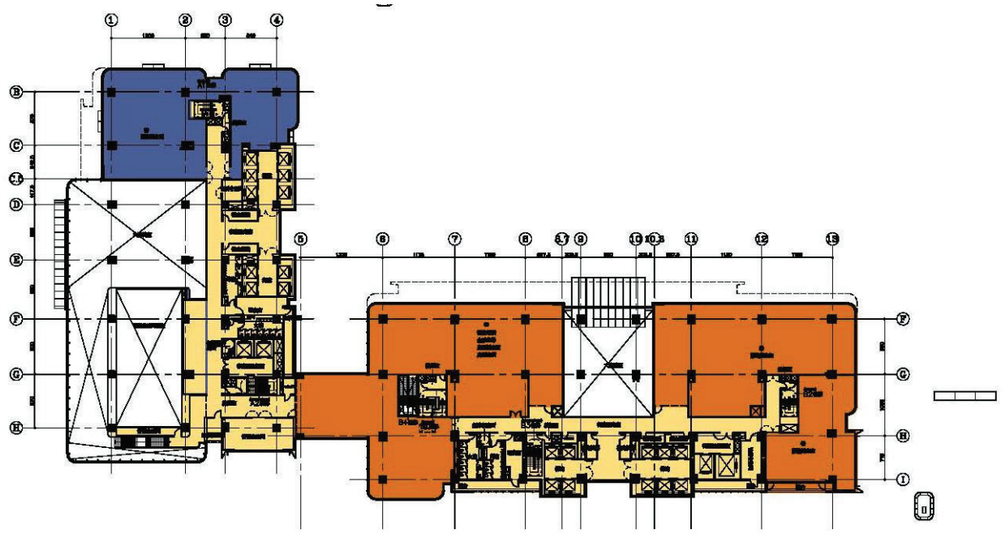


特專一 AB 棟地下一層

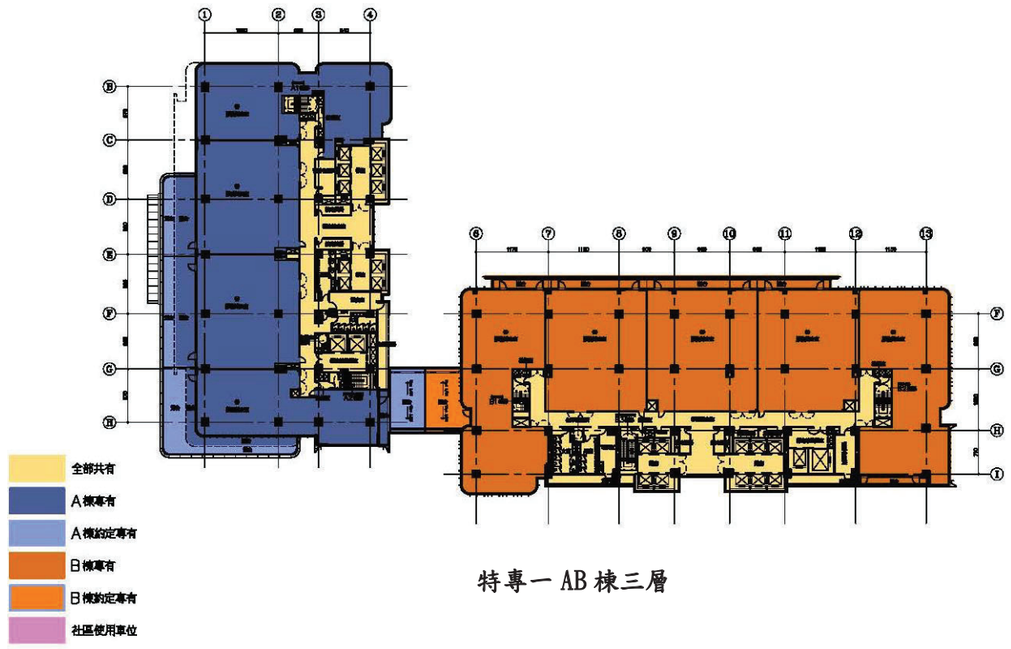
附圖-1 共用專有圖(一)



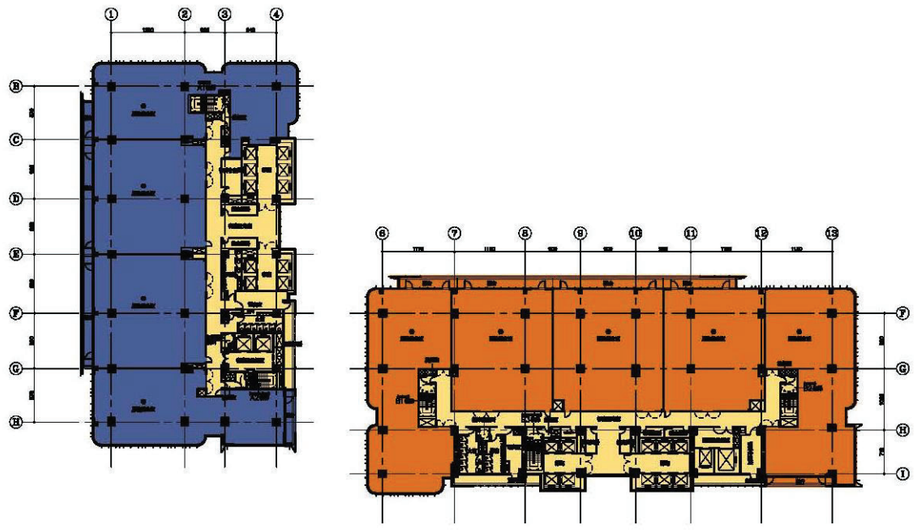
特專一 AB 棟地面層



特專一 AB 棟二層

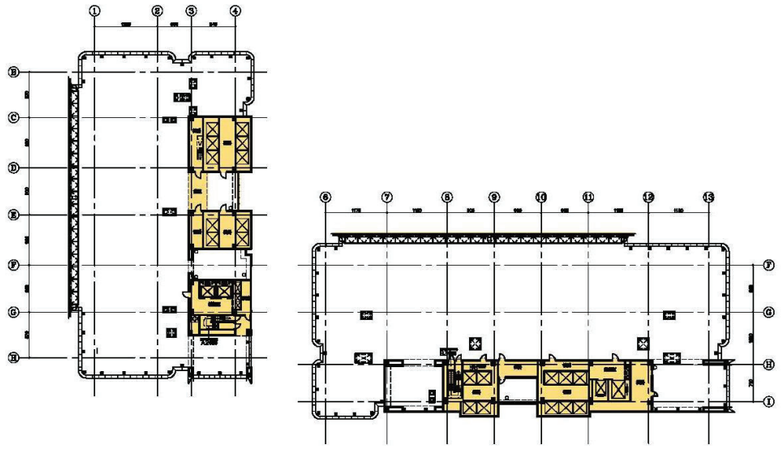


特專一 AB 棟三層

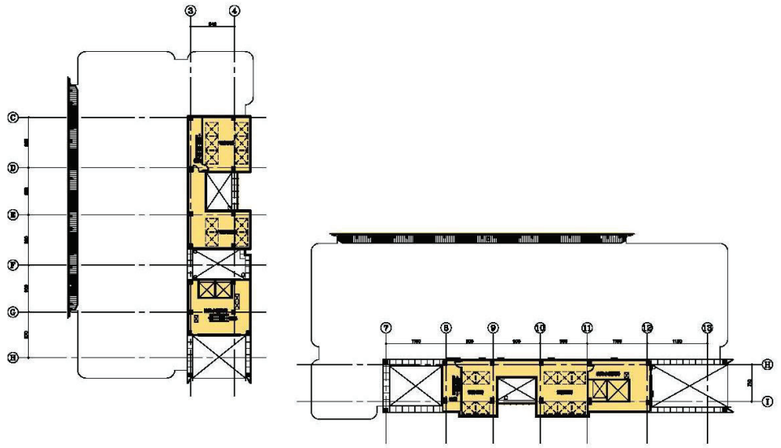


特專一 A 棟四至十九層、B 棟四至二十一層

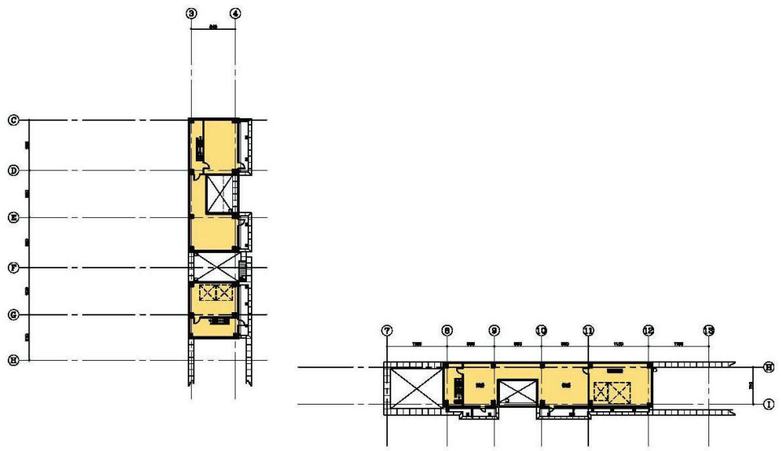
附圖-2 共用專有圖(二)



特專一 AB 棟屋突一層



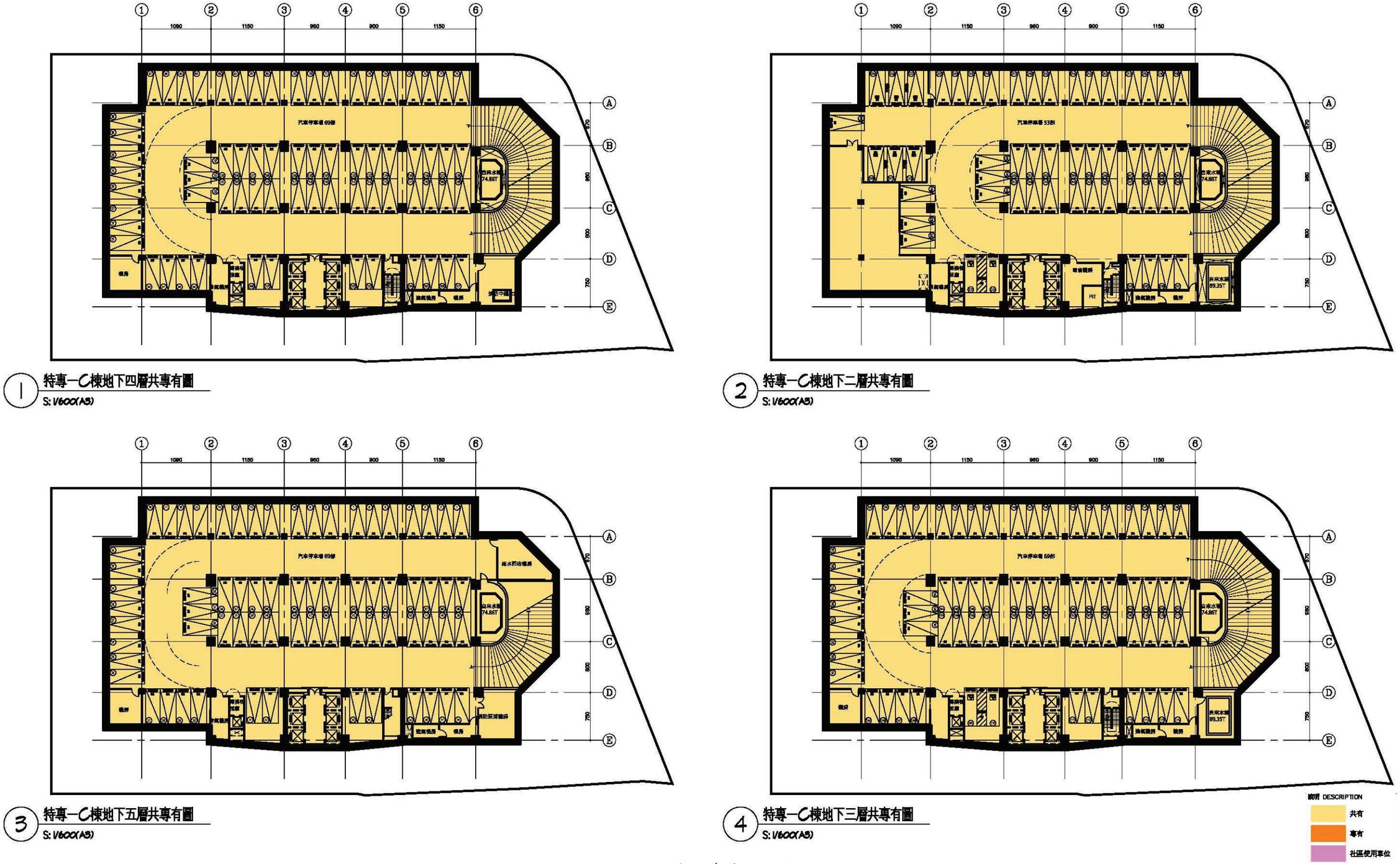
特專一 AB 棟屋突二層



特專一 AB 棟屋突三層



附圖-3 共用專有圖(三)



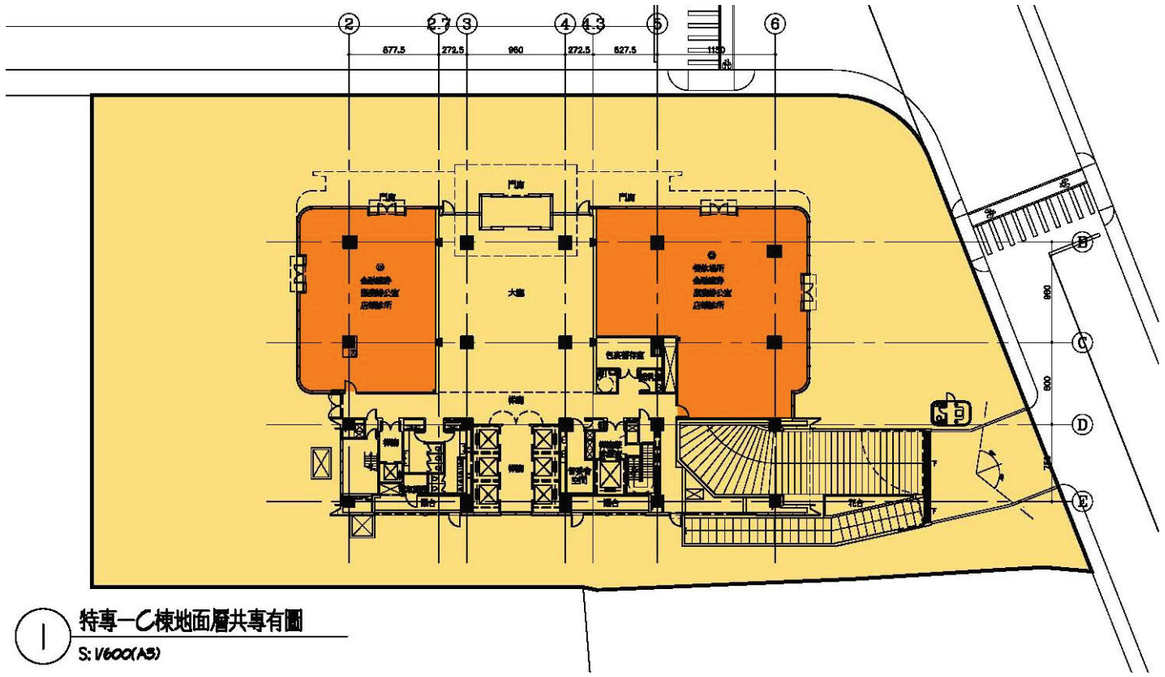
1 特專一C棟地下四層共專有圖
S: 1/600(A3)

2 特專一C棟地下二層共專有圖
S: 1/600(A3)

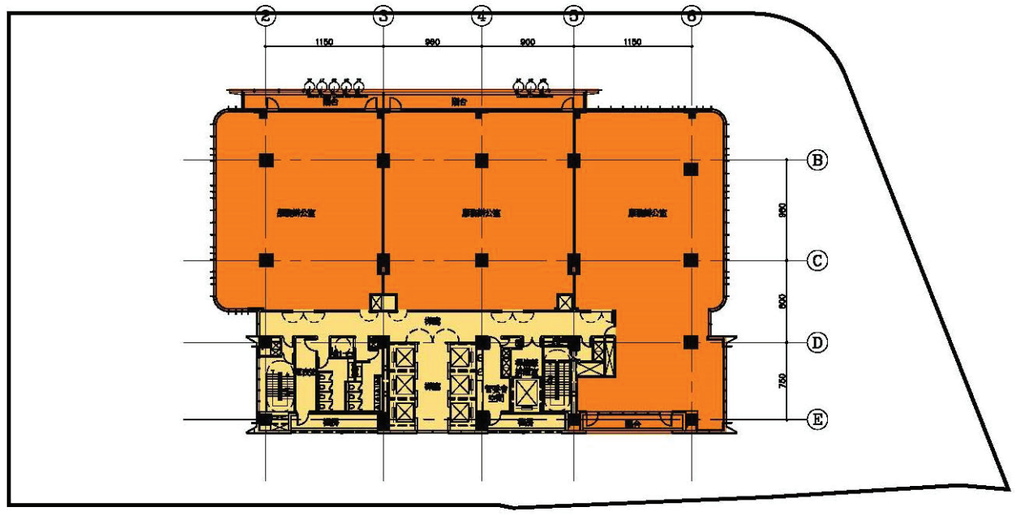
3 特專一C棟地下五層共專有圖
S: 1/600(A3)

4 特專一C棟地下三層共專有圖
S: 1/600(A3)

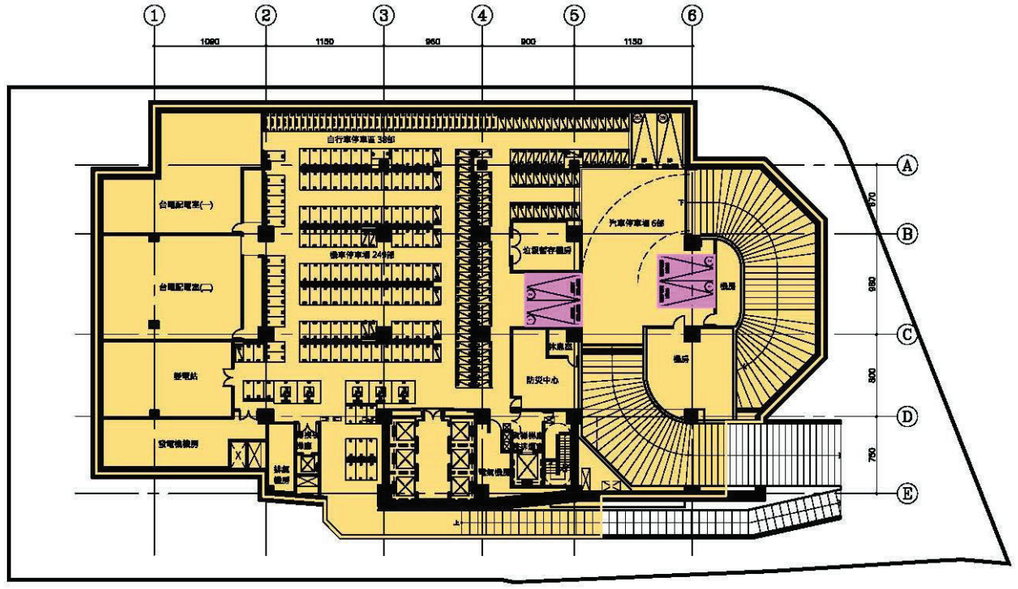
附圖-4 共用專有圖(四)



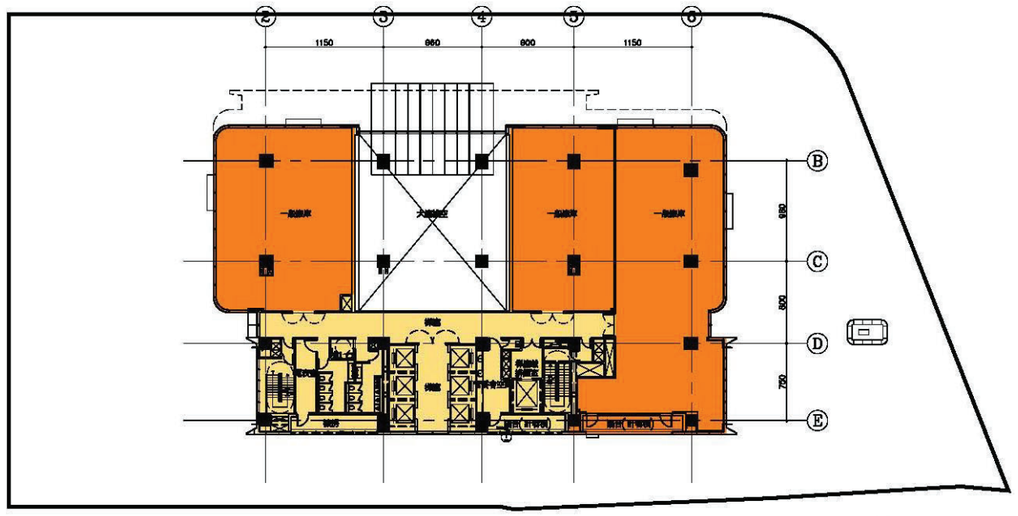
1 特專一C棟地面層共專有圖
S: 1/600(A3)



2 特專一C棟三至十八層共專有圖
S: 1/600(A3)



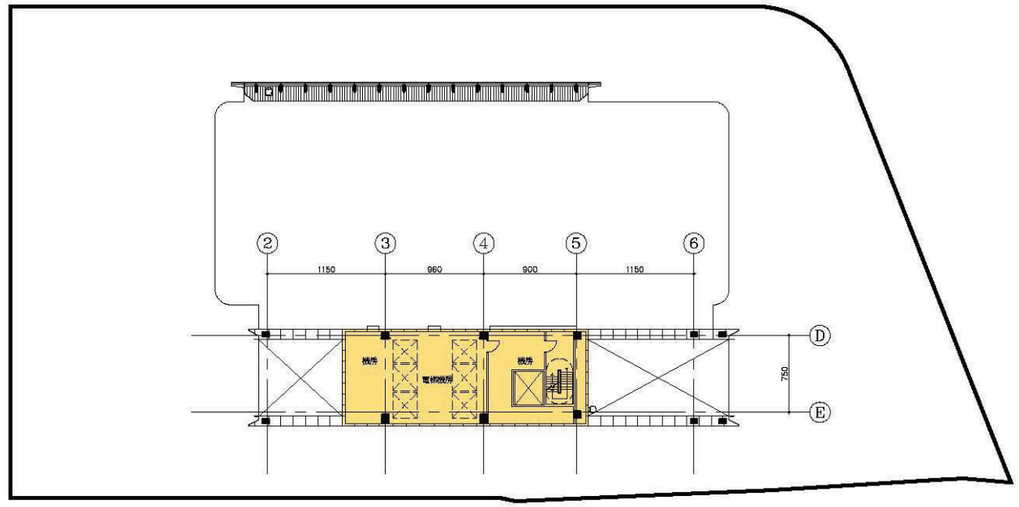
3 特專一C棟地下一層共專有圖
S: 1/600(A3)



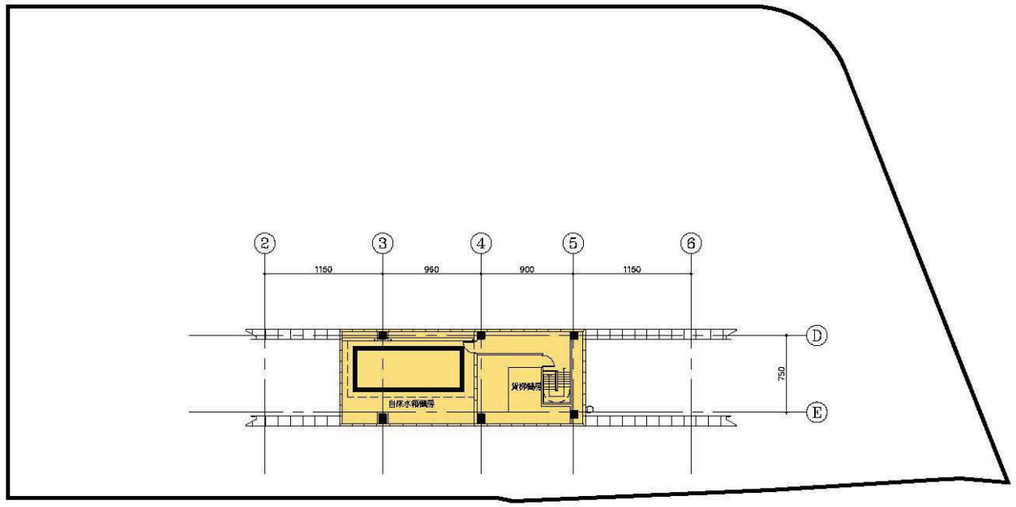
4 特專一C棟二層共專有圖
S: 1/600(A3)

說明 DESCRIPTION
共有
專有
社區使用車位

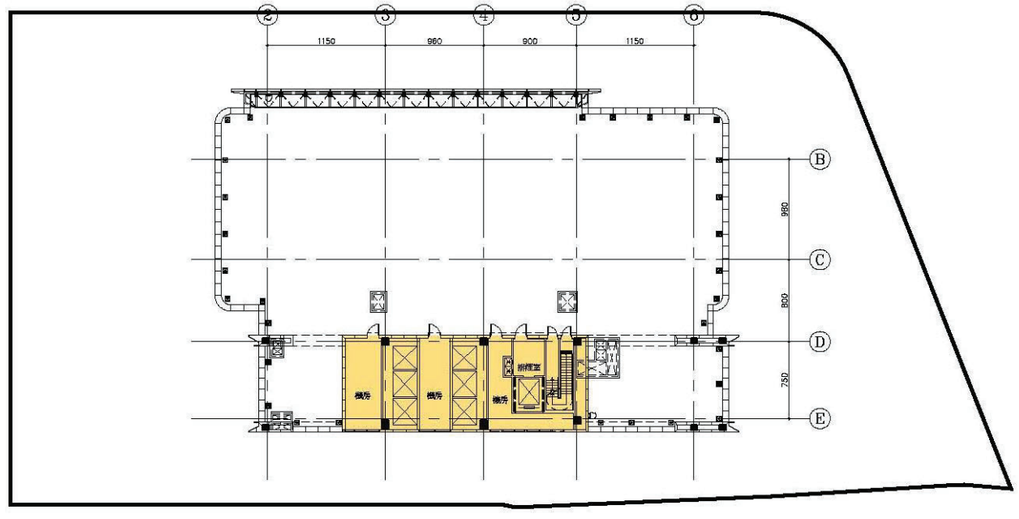
附圖-5 共用專有圖(五)



1 特專—C棟屋突二層共專有圖
S: 1/600(A3)



2 特專—C棟屋突三層共專有圖
S: 1/600(A3)



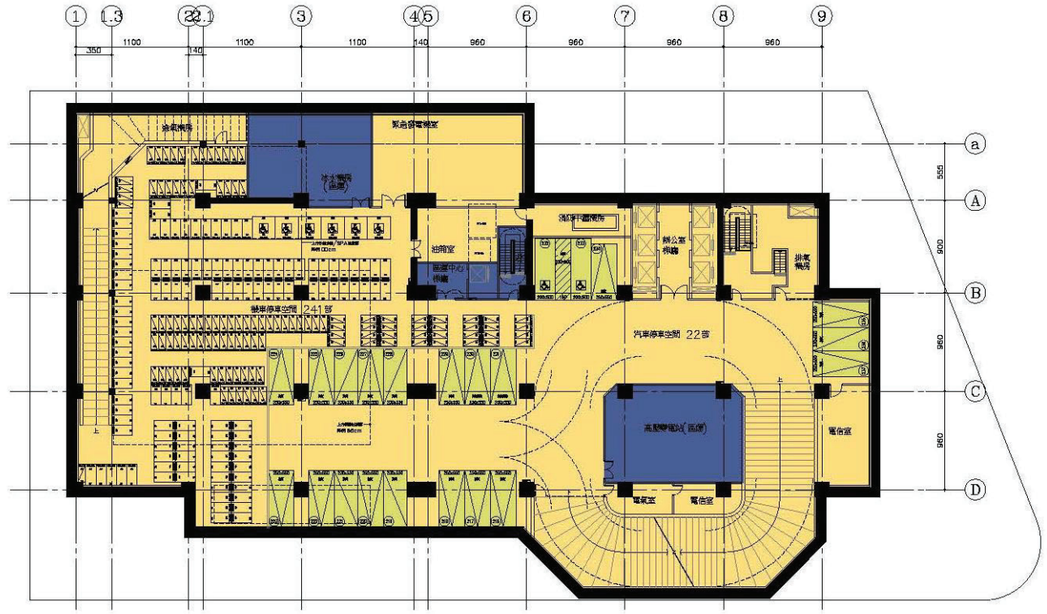
3 特專—C棟屋突一層共專有圖
S: 1/600(A3)



附圖-6 共用專有圖(六)



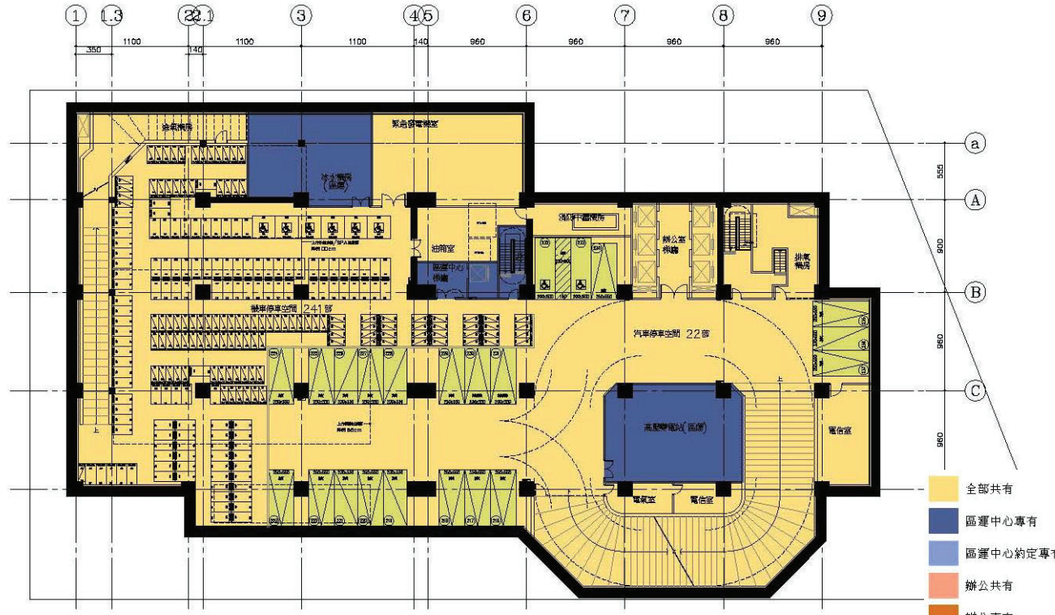
1 特專一D棟地下四層共專有圖
S:1/600(A3)



2 特專一D棟地下二層共專有圖
S:1/600(A3)

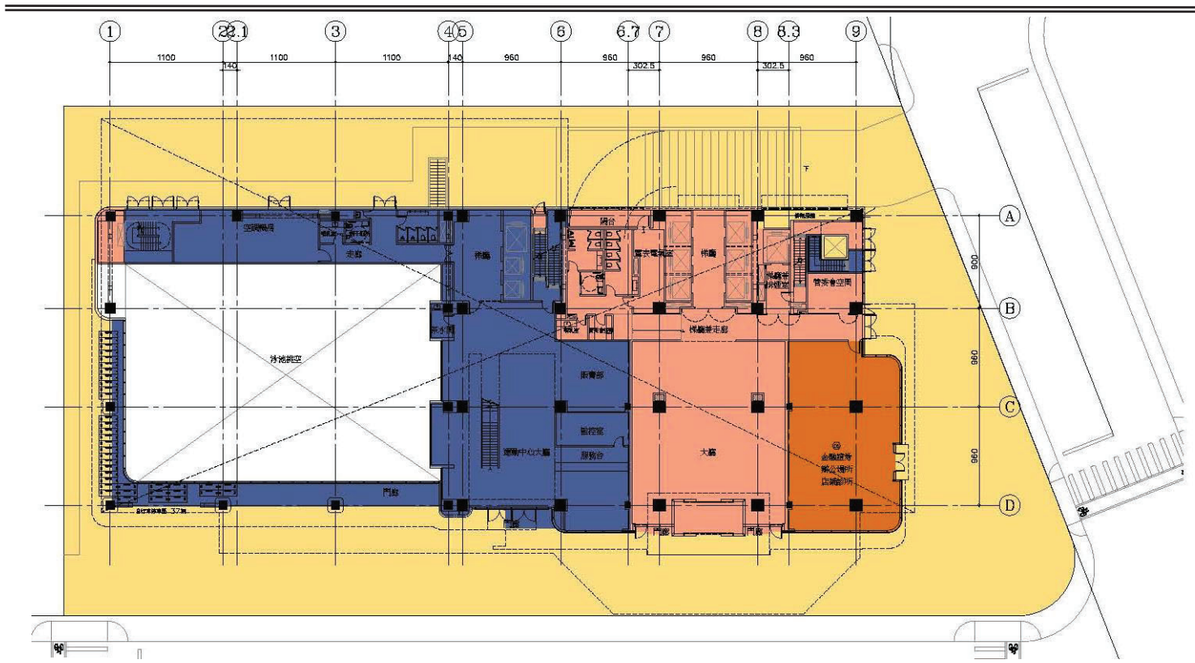


3 特專一D棟地下五層共專有圖
S:1/600(A3)

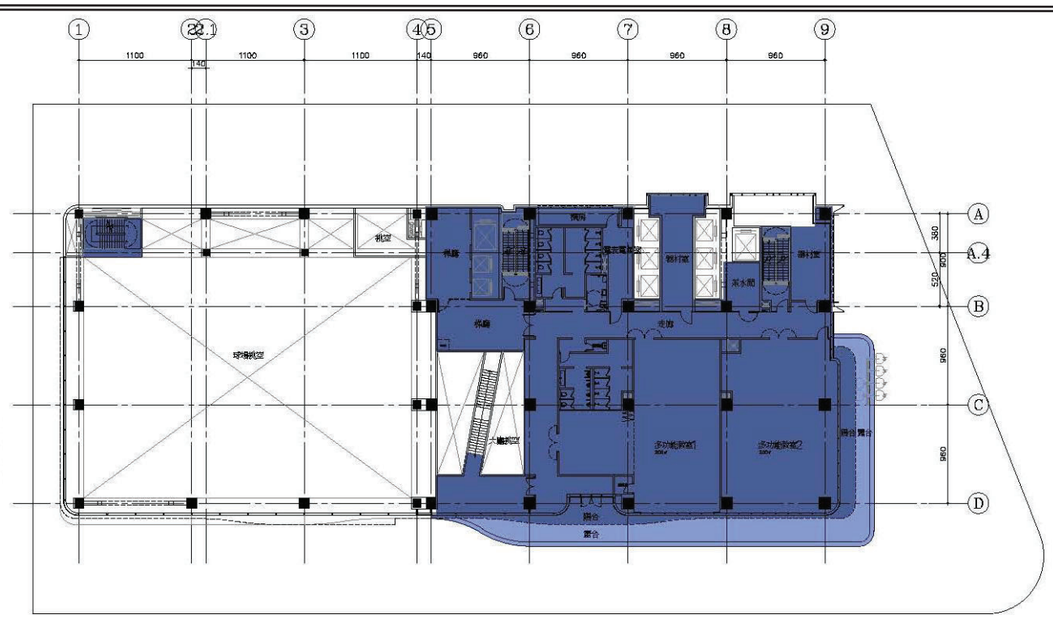


4 特專一D棟地下三層共專有圖
S:1/600(A3)

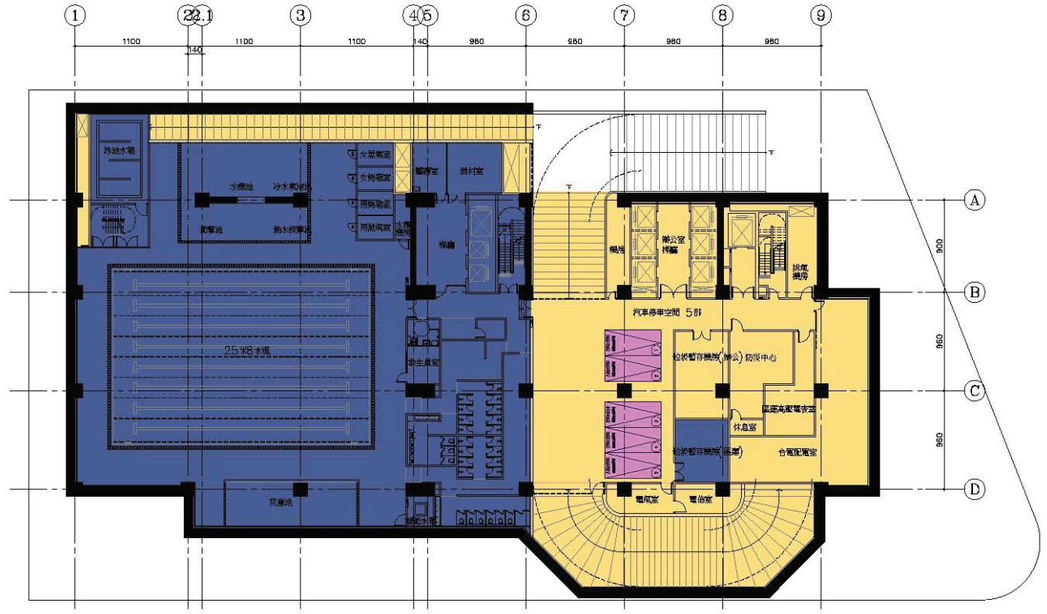
附圖-7 共用專有圖(七)



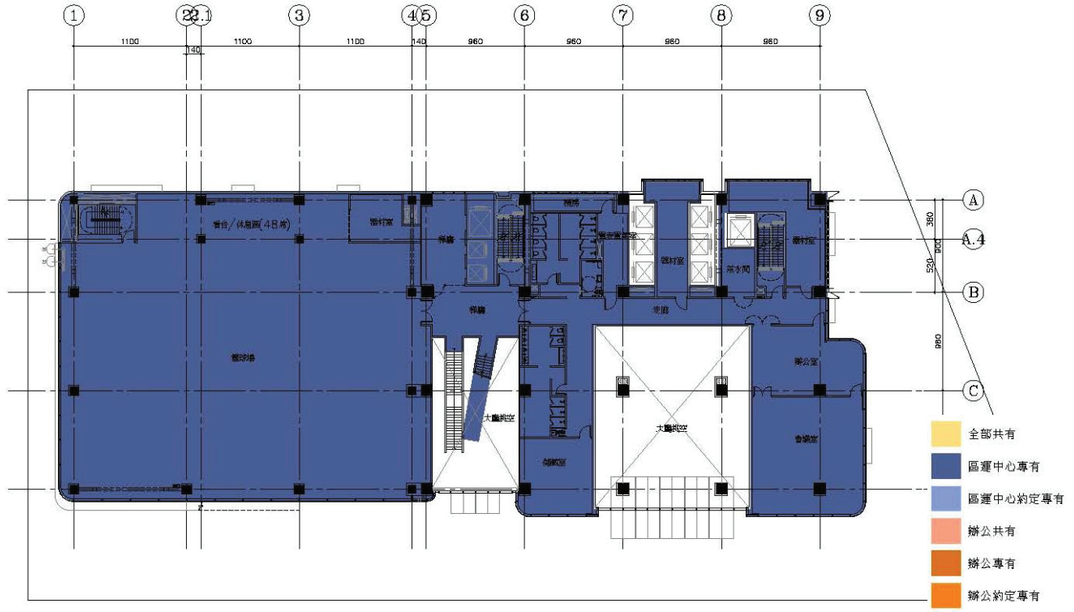
1 特專一D棟地面層共專有圖
S:1/600(A3)



2 特專一D棟三層共專有圖
S:1/600(A3)

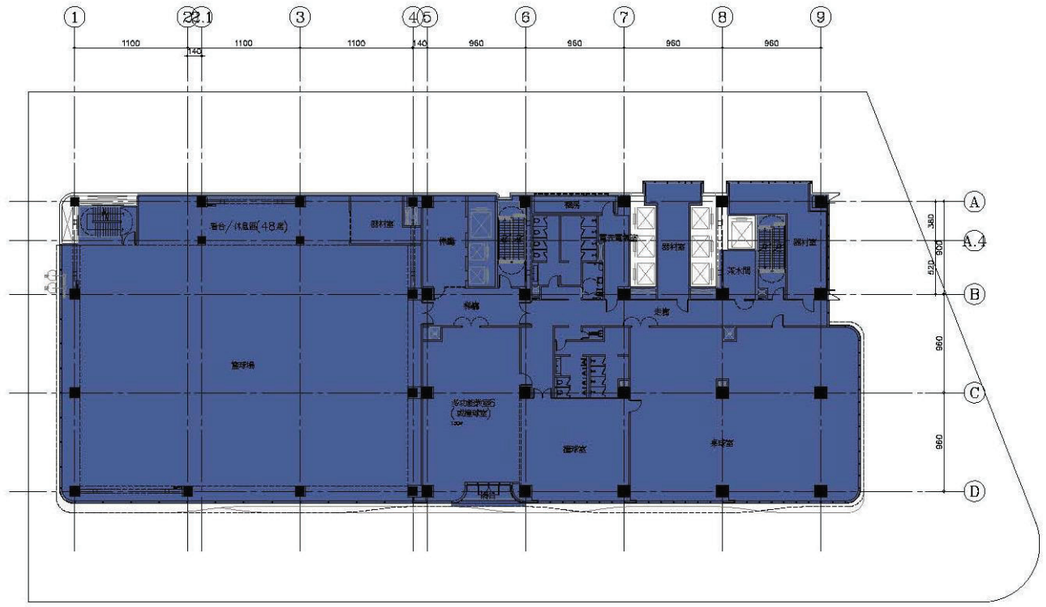


3 特專一D棟地下一層共專有圖
S:1/600(A3)

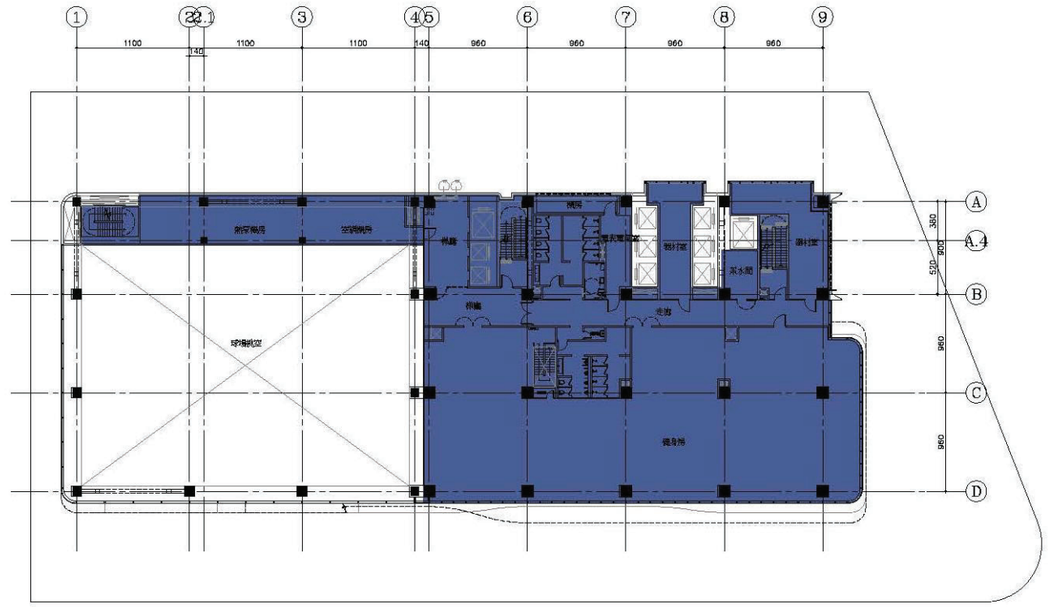


4 特專一D棟二層共專有圖
S:1/600(A3)

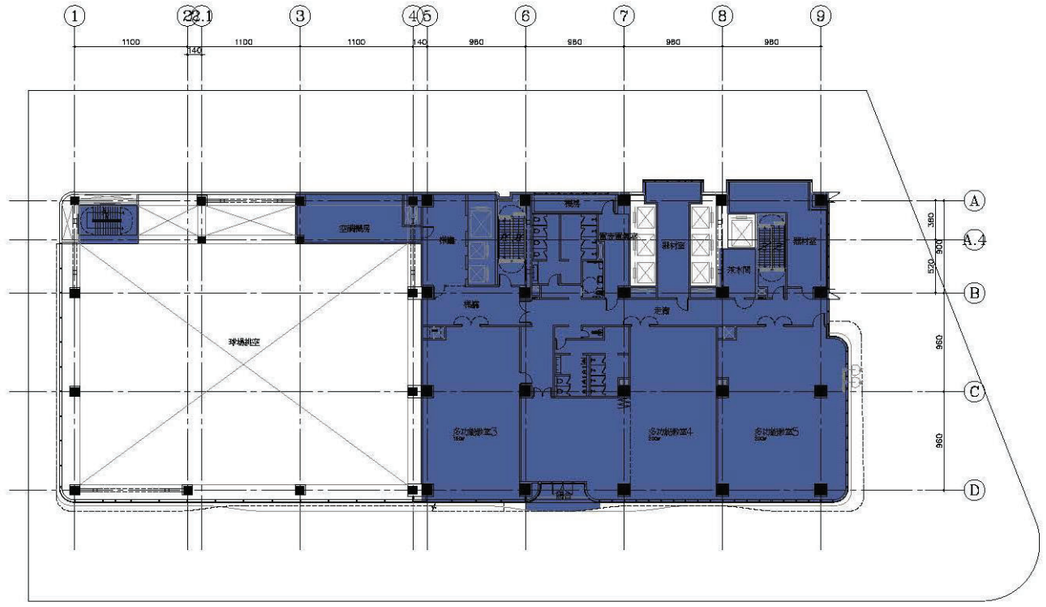
附圖-8 共用專有圖(八)



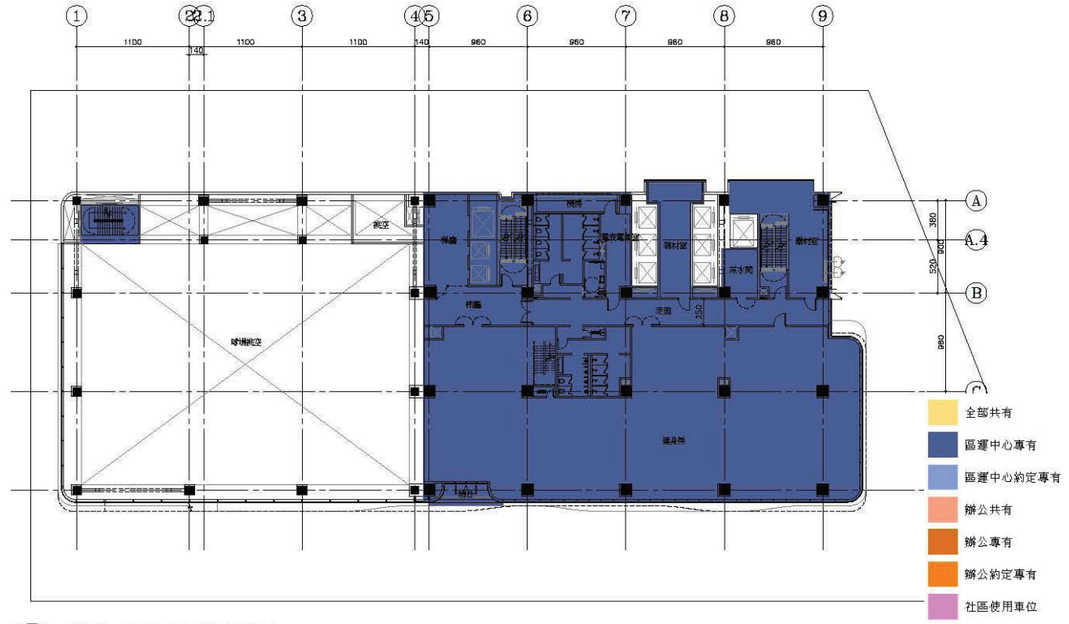
1 特專一D棟五層共專有圖
S:1/600(A3)



2 特專一D棟七層共專有圖
S:1/600(A3)

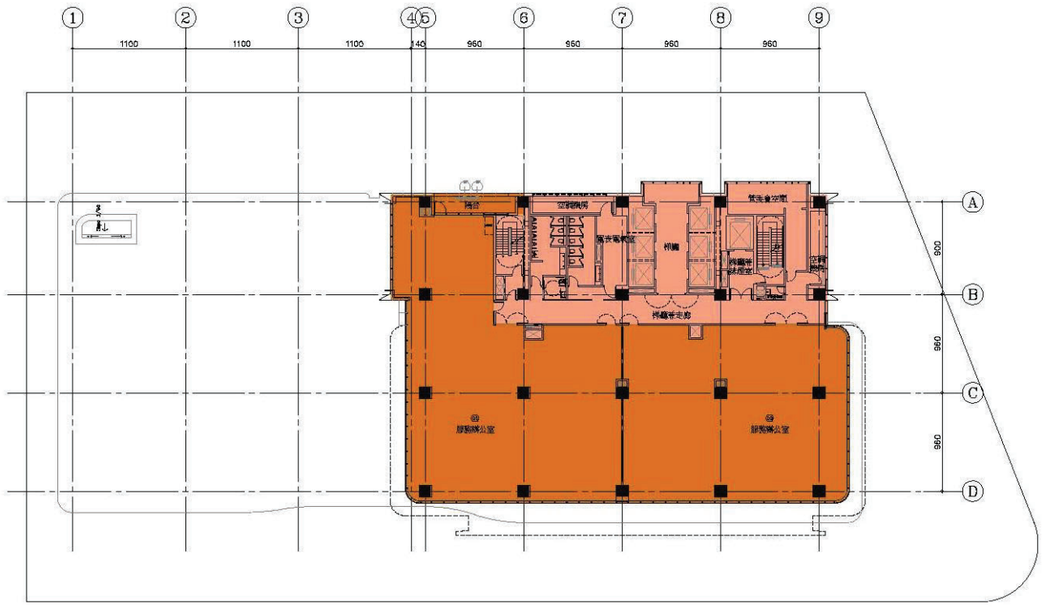


3 特專一D棟四層共專有圖
S:1/600(A3)

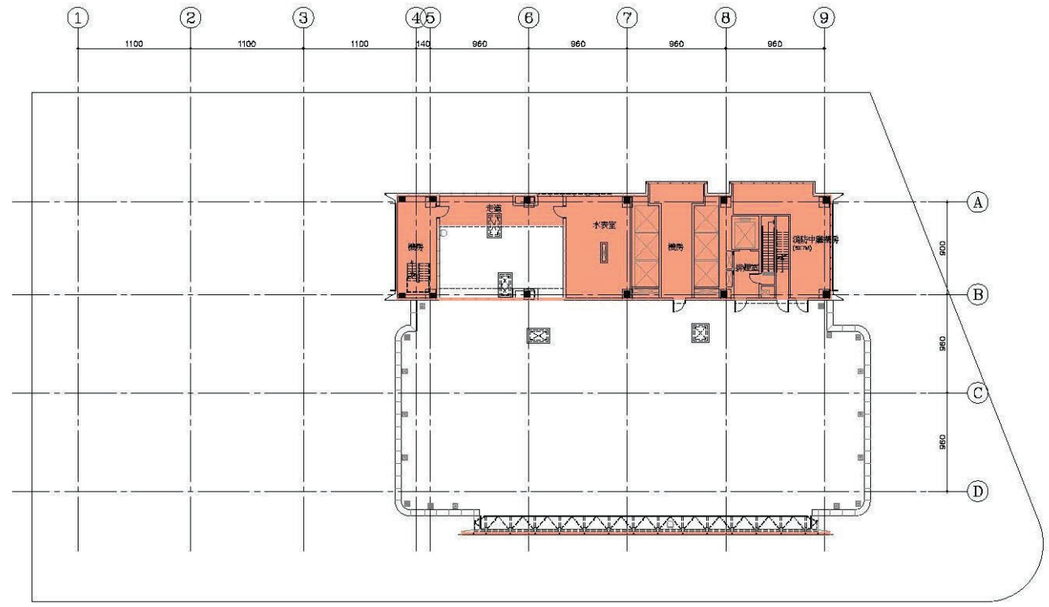


4 特專一D棟六層共專有圖
S:1/600(A3)

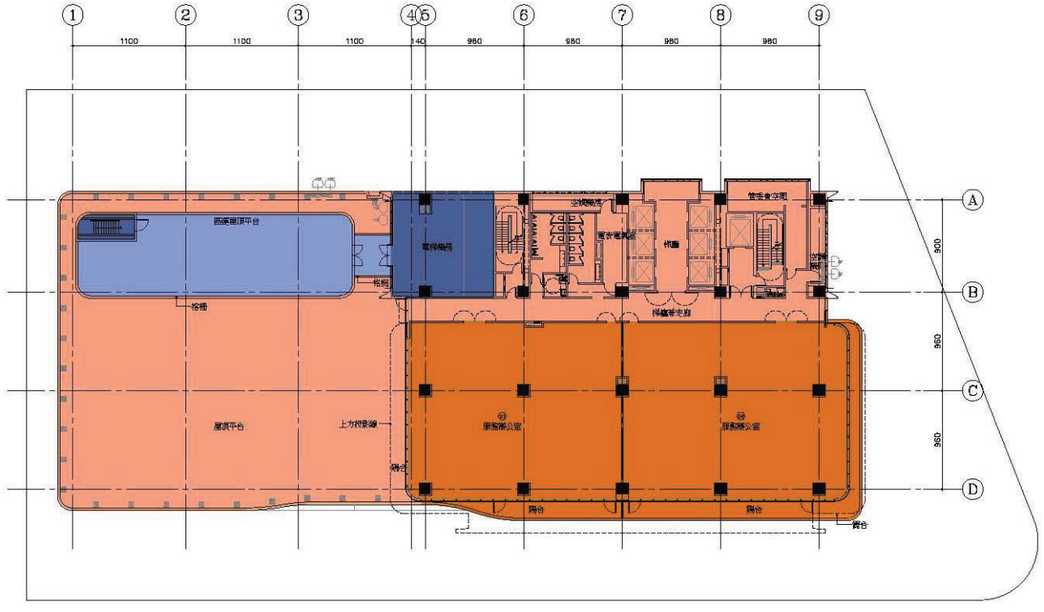
附圖-9 共用專有圖(九)



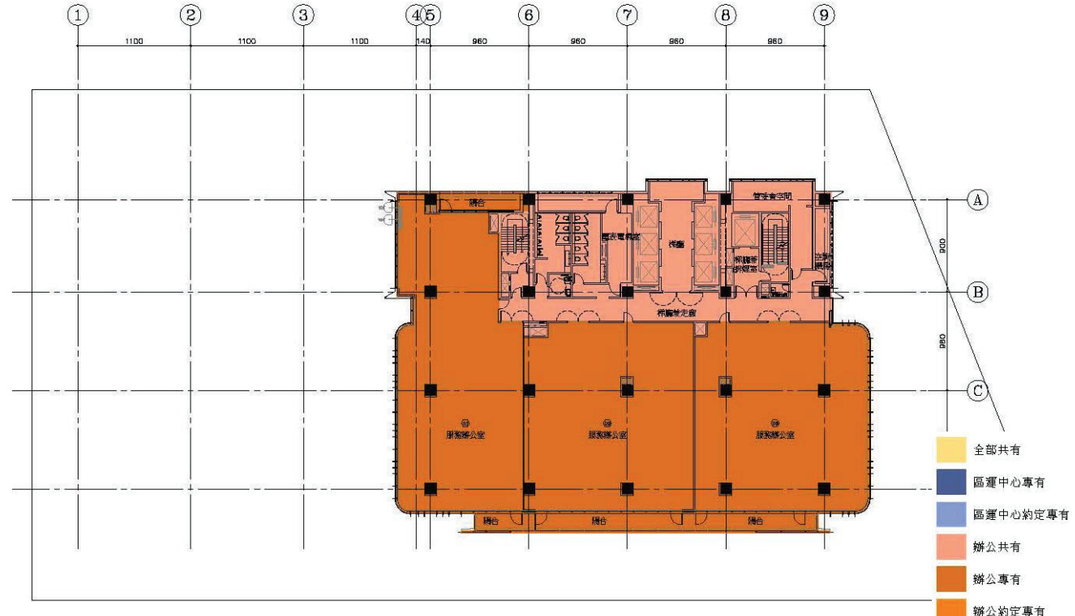
1 特專一D棟九層共專有圖
S:1/600(A3)



2 特專一D棟屋突一層共專有圖
S:1/600(A3)

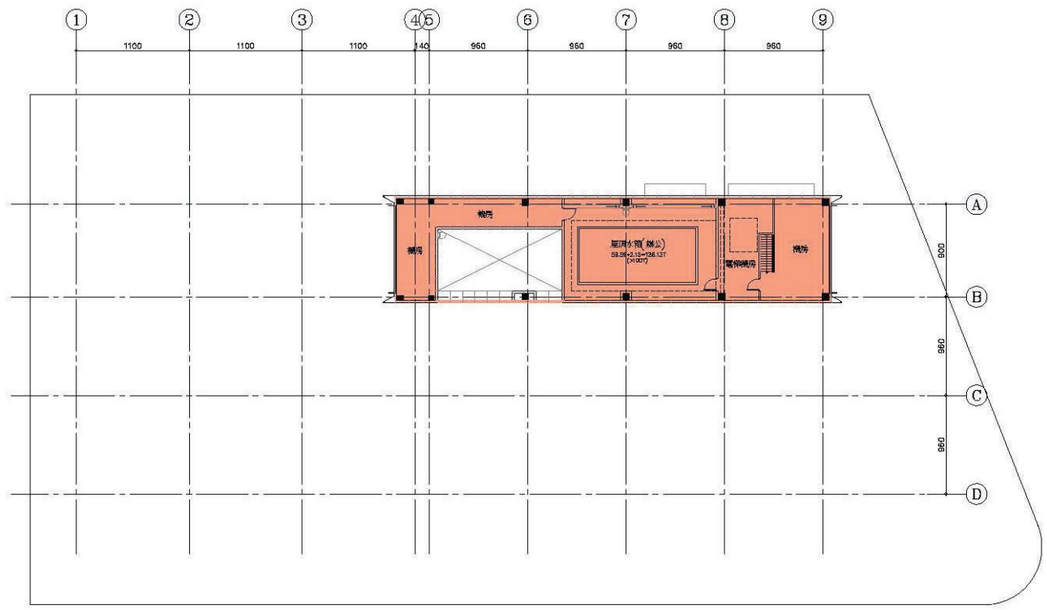


3 特專一D棟八層共專有圖
S:1/600(A3)

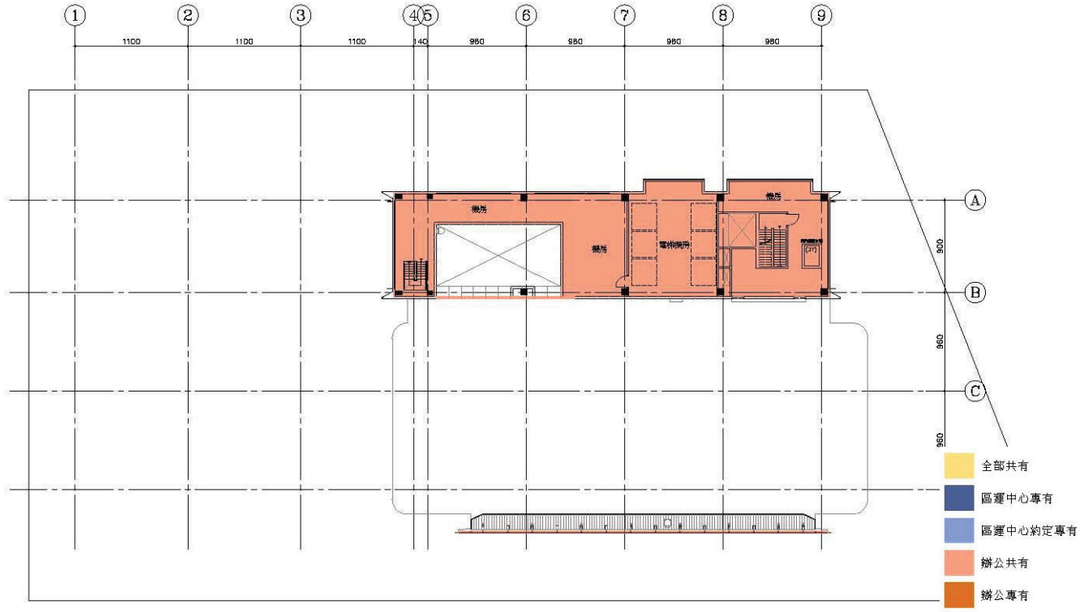


4 特專一D棟十至二十一層共專有圖
S:1/600(A3)

附圖-10 共用專有圖(十)

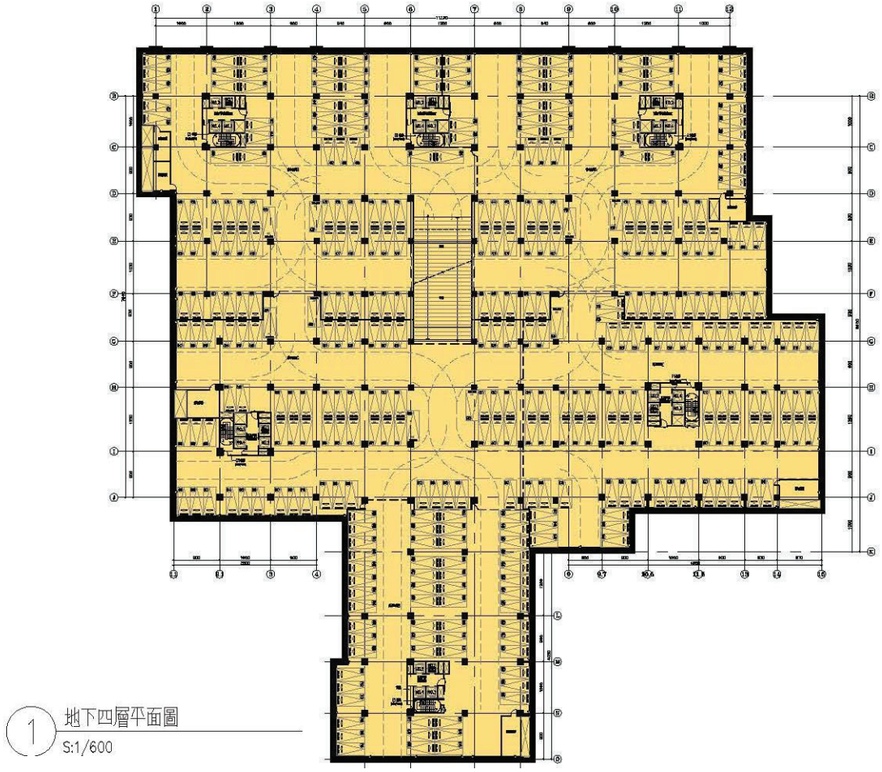


1 特專一D棟屋突三層共專有圖
S:1/600(A3)

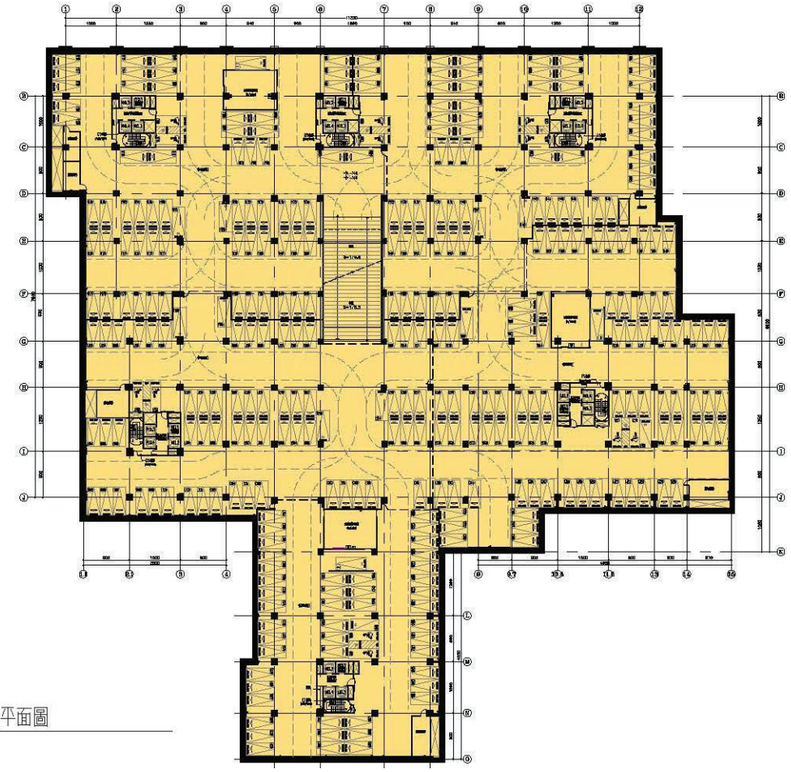


2 特專一D棟屋突二層共專有圖
S:1/600(A3)

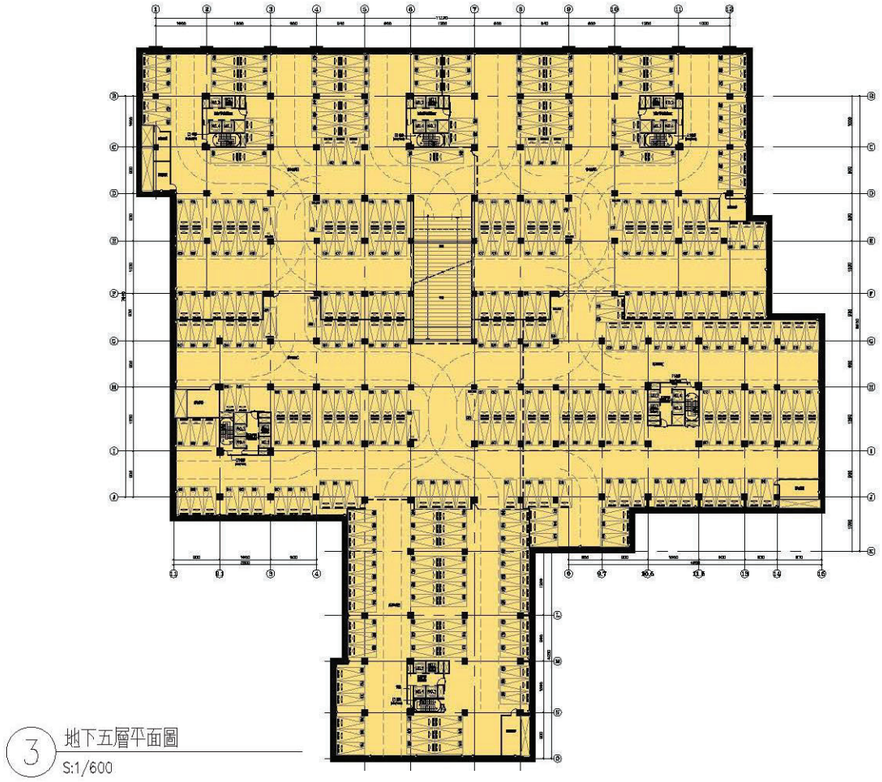
附圖-11 共用專有圖(十一)



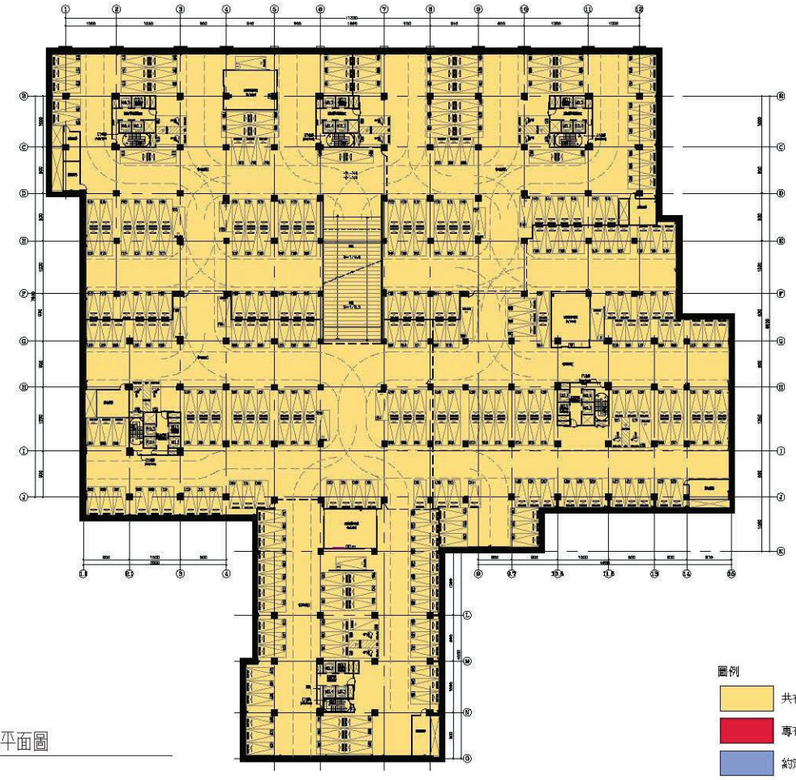
1 地下四層平面圖
S:1/600



2 地下二層平面圖
S:1/600

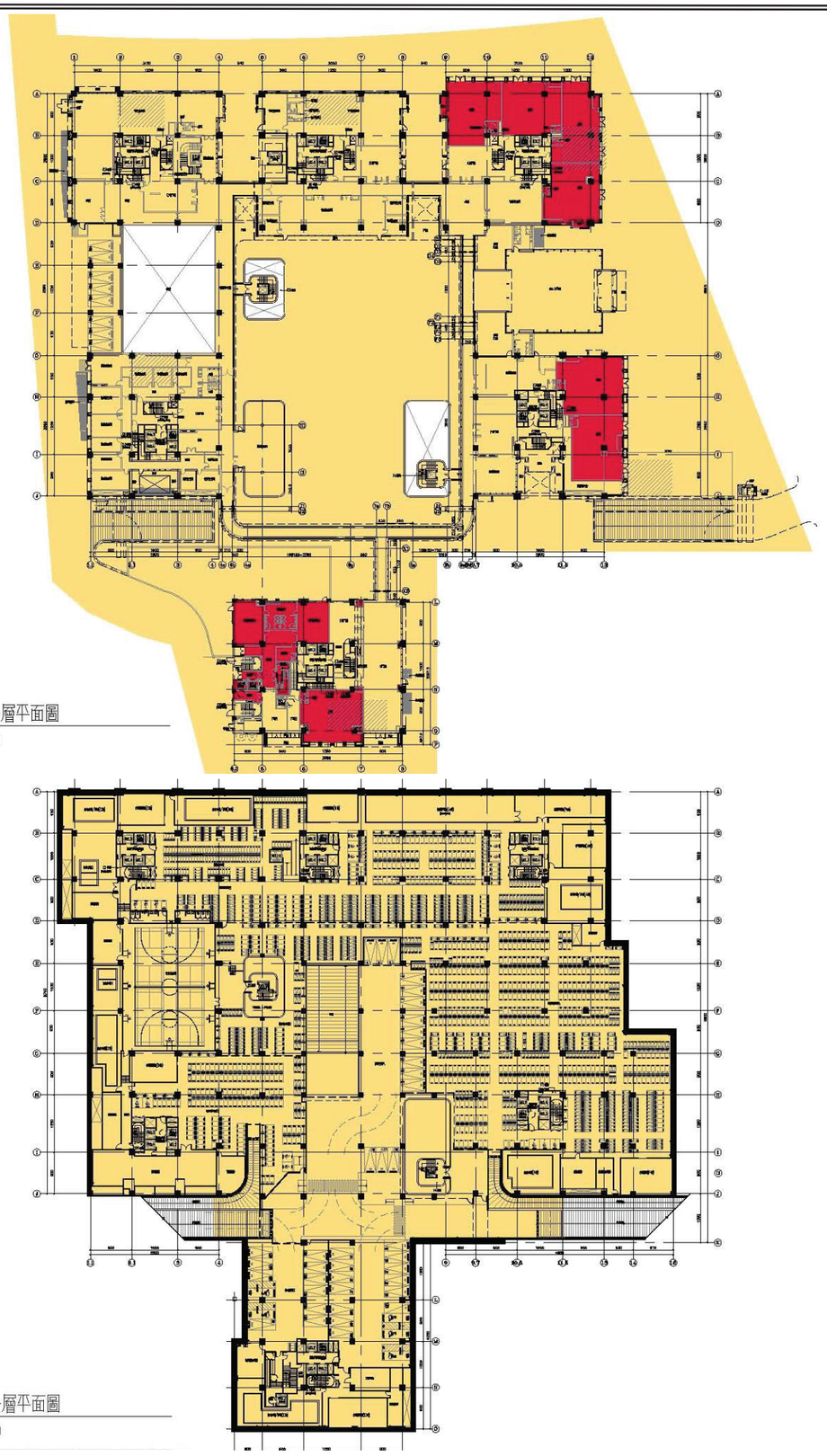


3 地下五層平面圖
S:1/600

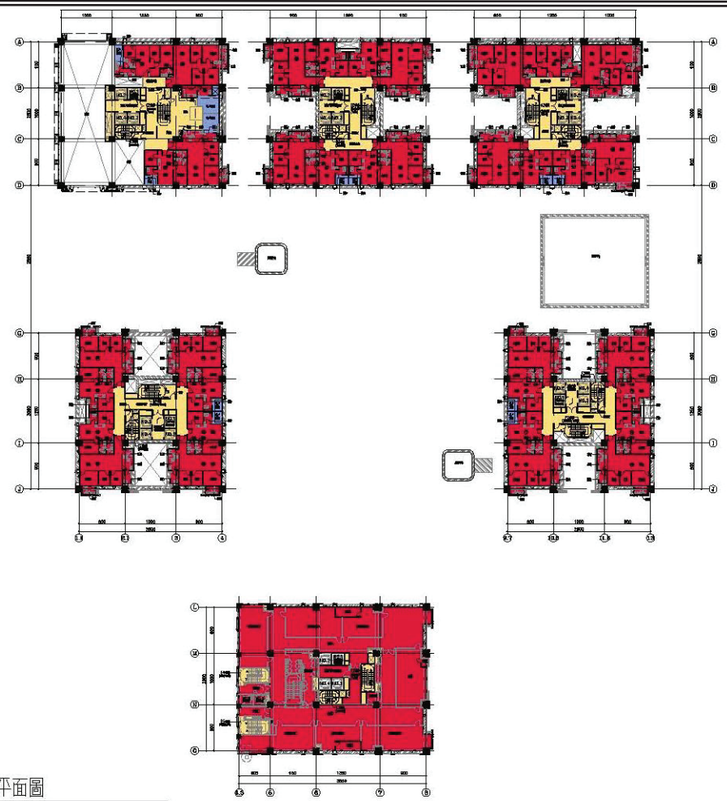


4 地下三層平面圖
S:1/600

附圖-12 共用專有圖(十二)



1 地上一層平面圖
S:1/600



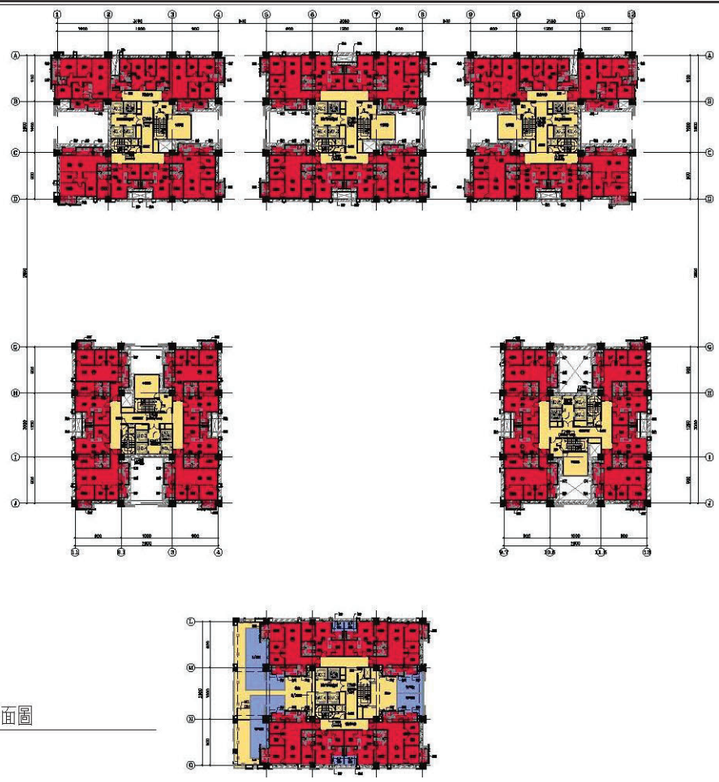
2 地上三層平面圖
S:1/600

3 地下一層平面圖
S:1/600

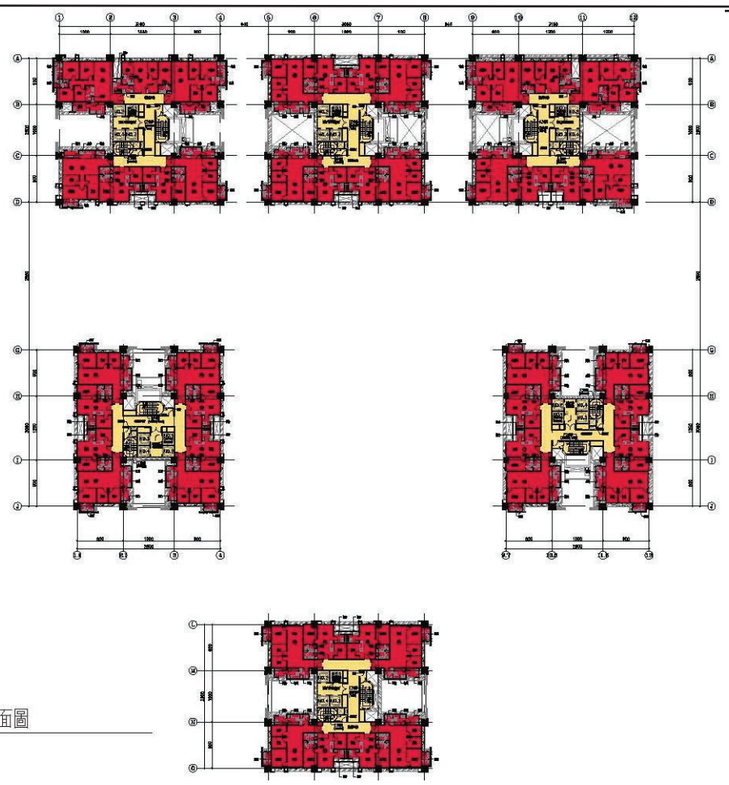


4 地上二層平面圖
S:1/600

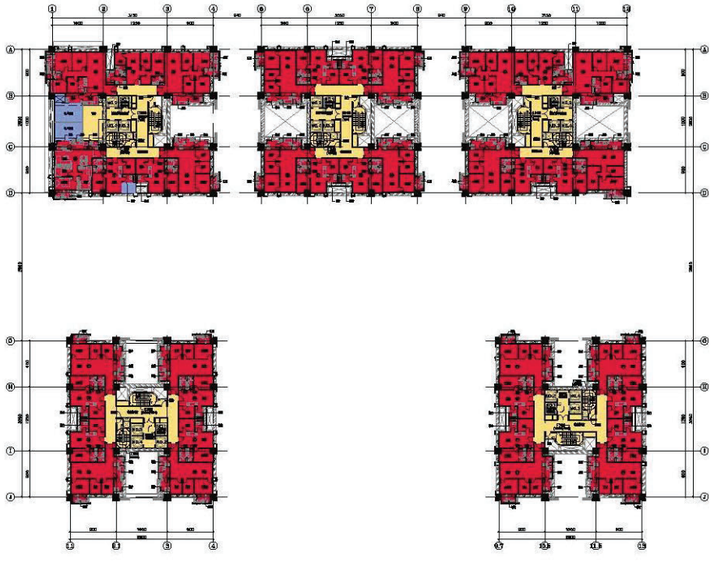
附圖-13 共用專有圖(十三)



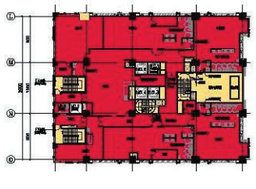
1 地上五層平面圖
S:1/600

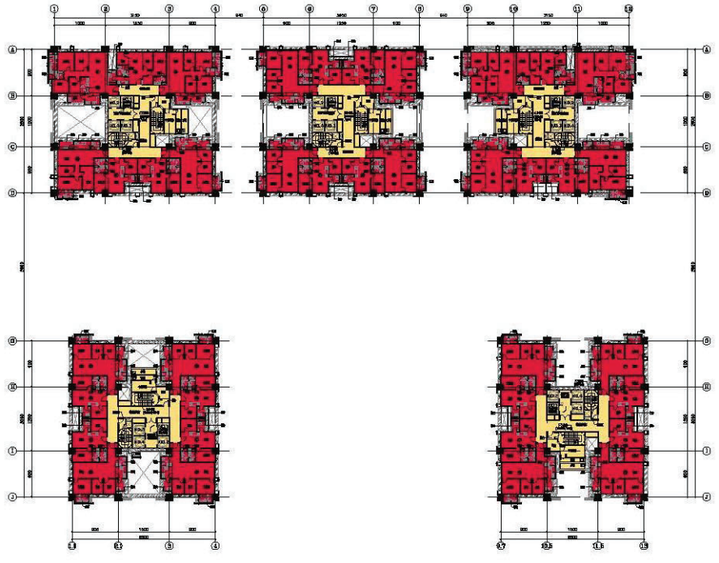


2 地上七層平面圖
S:1/600

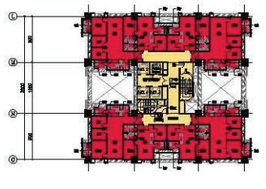


3 地上四層平面圖
S:1/600



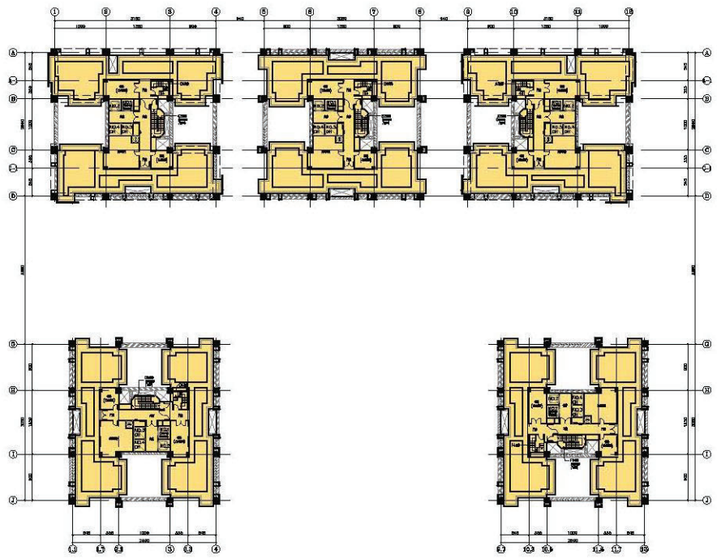


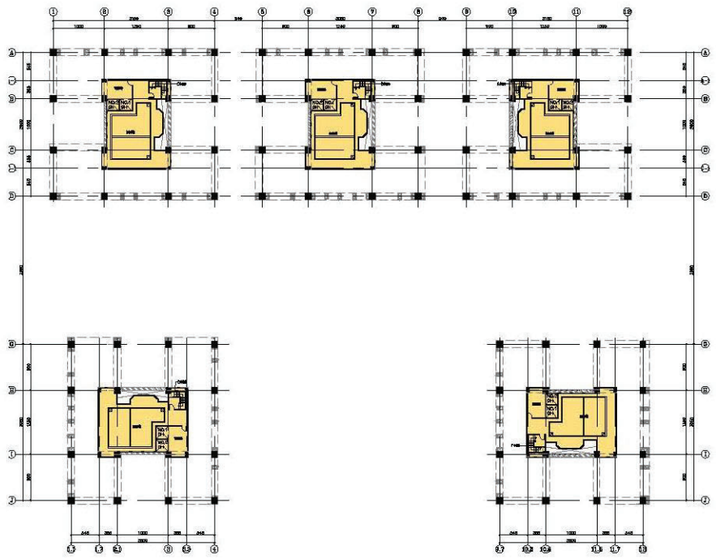
4 地上六層平面圖
S:1/600

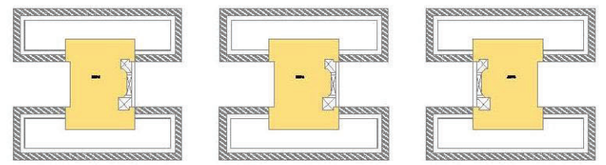


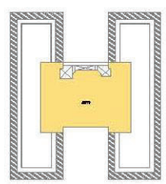


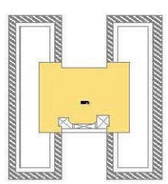
附圖-14 共用專有圖(十四)

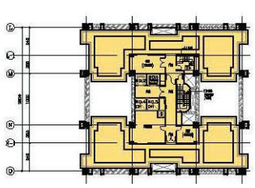




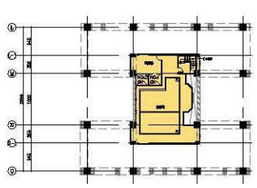




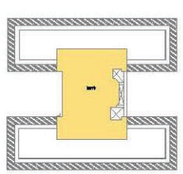




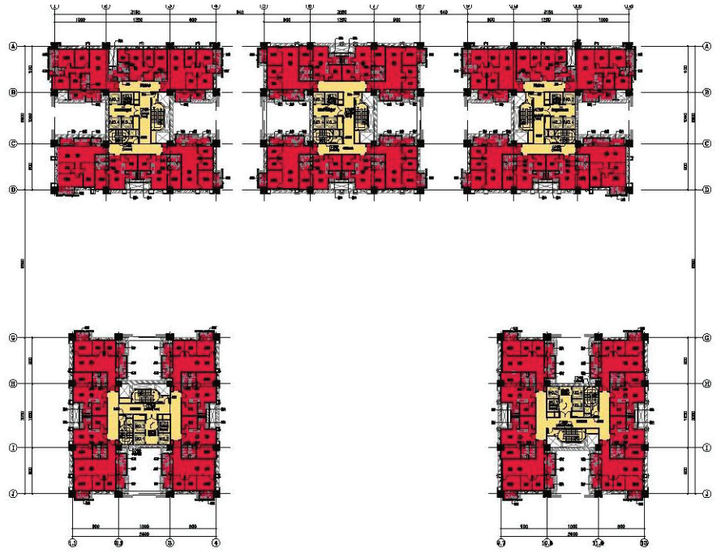
① 屋突一層平面圖
S:1/600

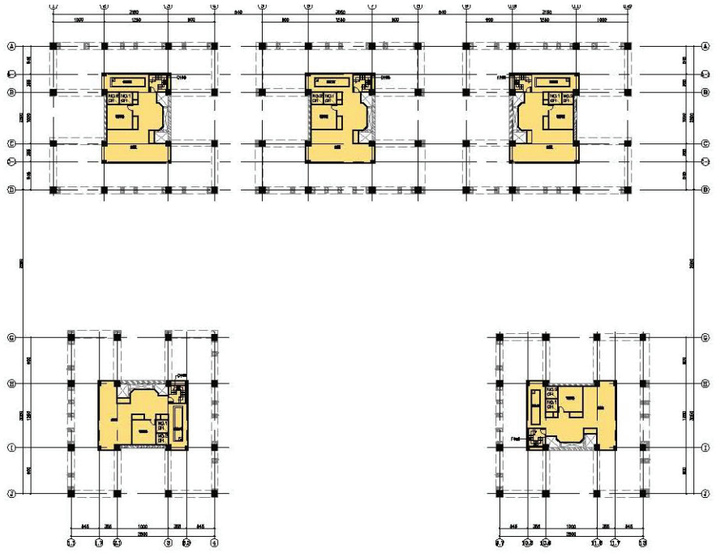


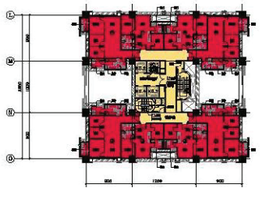
② 屋突三層平面圖
S:1/600



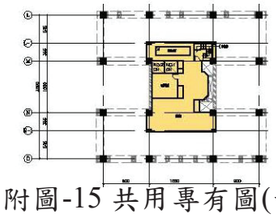
③ 屋突層平面圖
S:1/600







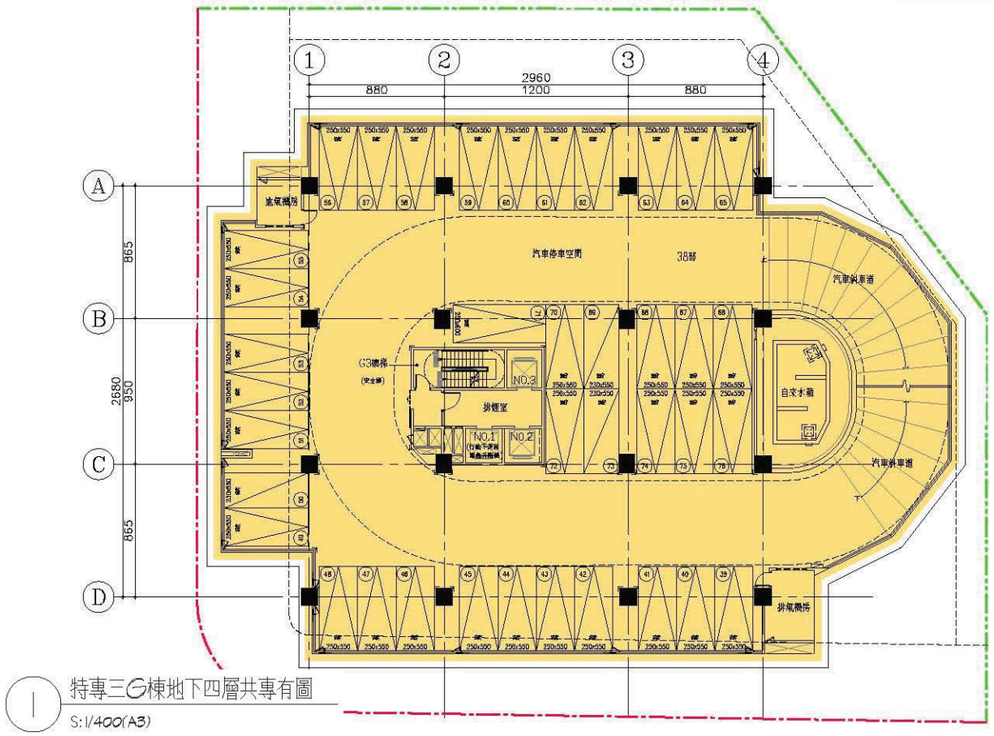
④ 標準層平面圖
S:1/600



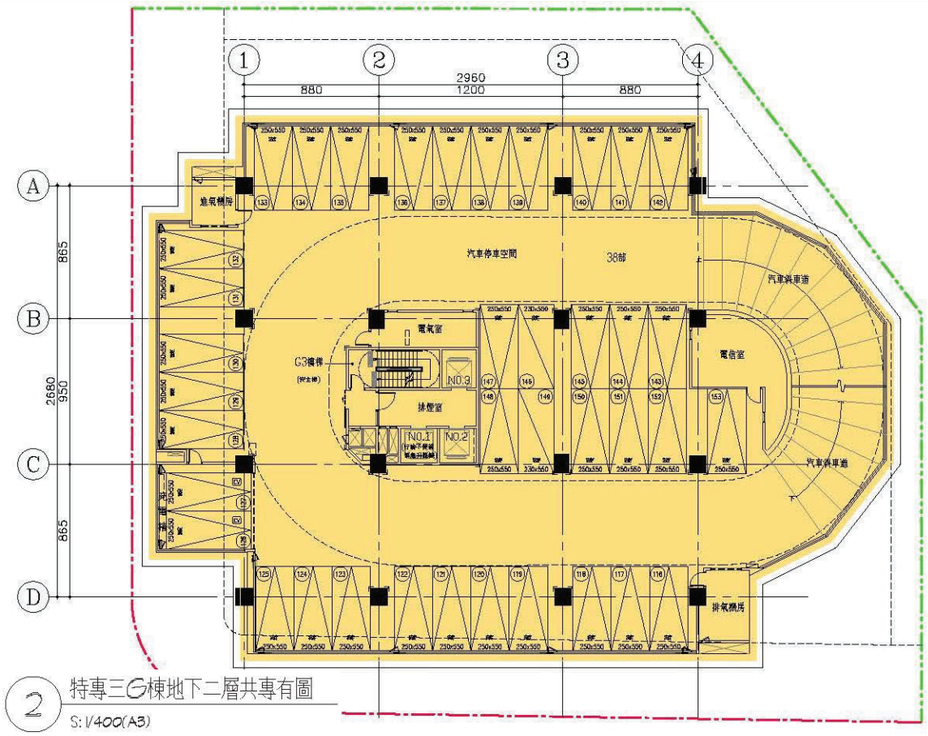
⑤ 屋突二層平面圖
S:1/600



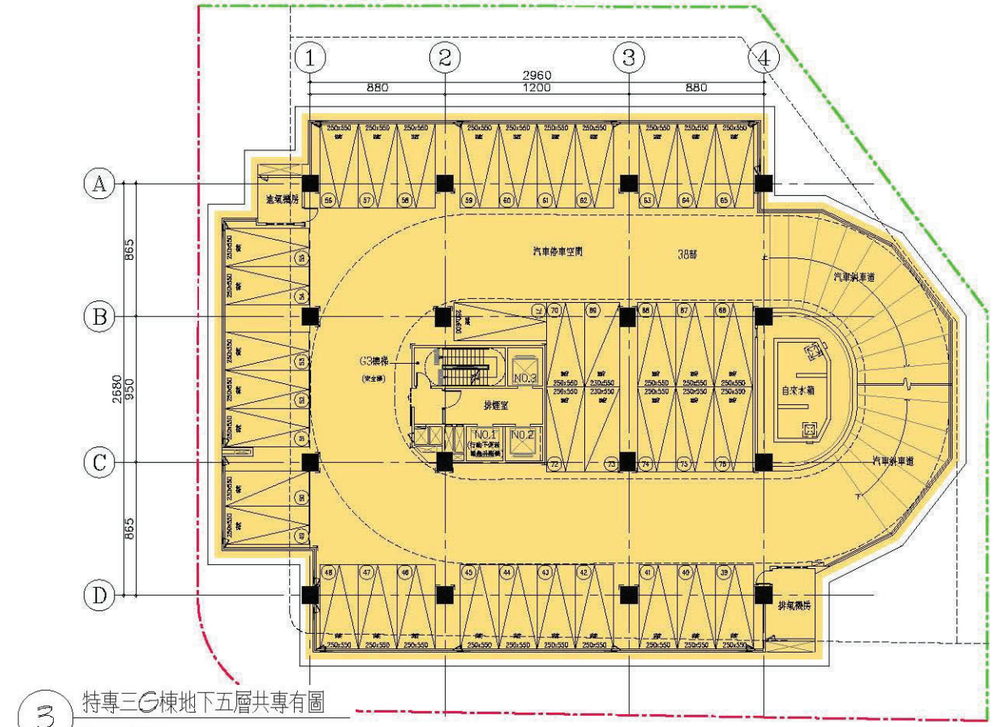
附圖-15 共用專有圖(十五)



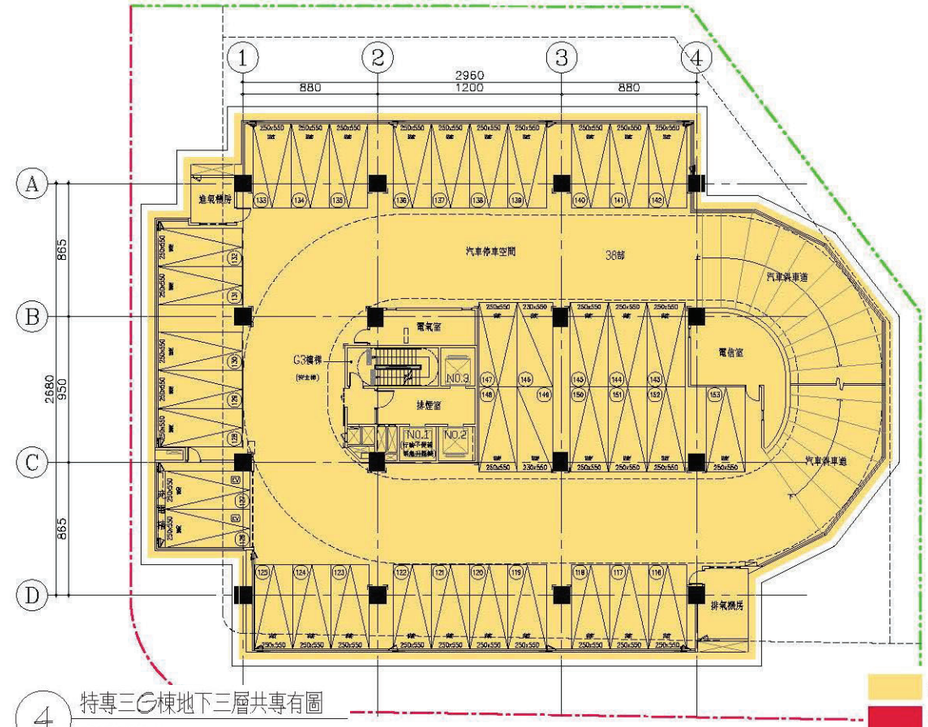
1 特專三G棟地下四層共專有圖
S:1/400(A3)



2 特專三G棟地下二層共專有圖
S:1/400(A3)



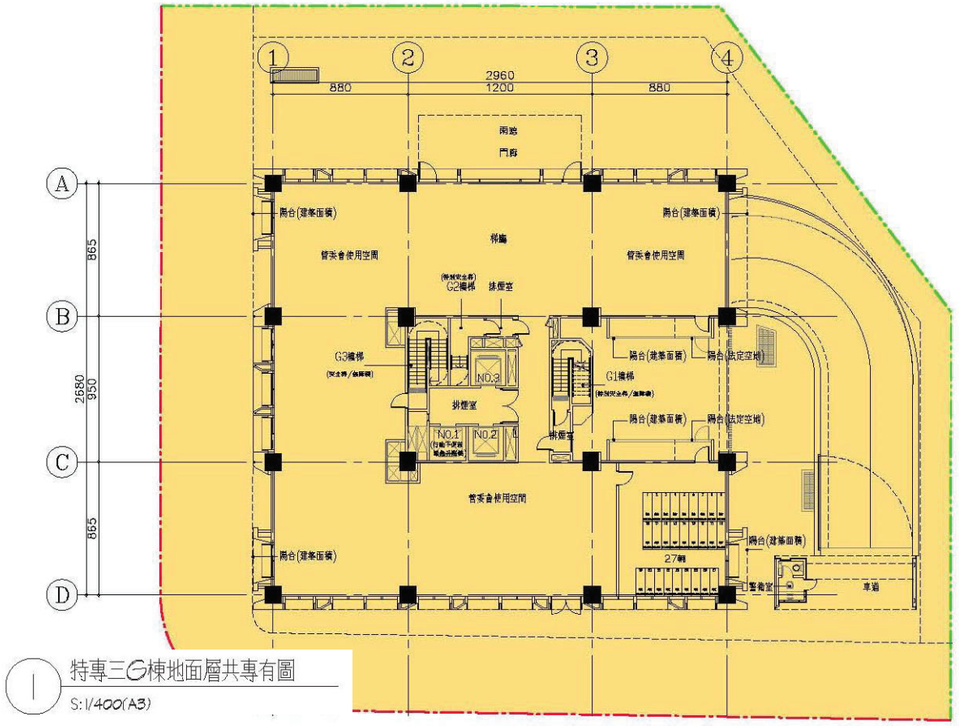
3 特專三G棟地下五層共專有圖
S:1/400(A3)



4 特專三G棟地下三層共專有圖
S:1/400(A3)

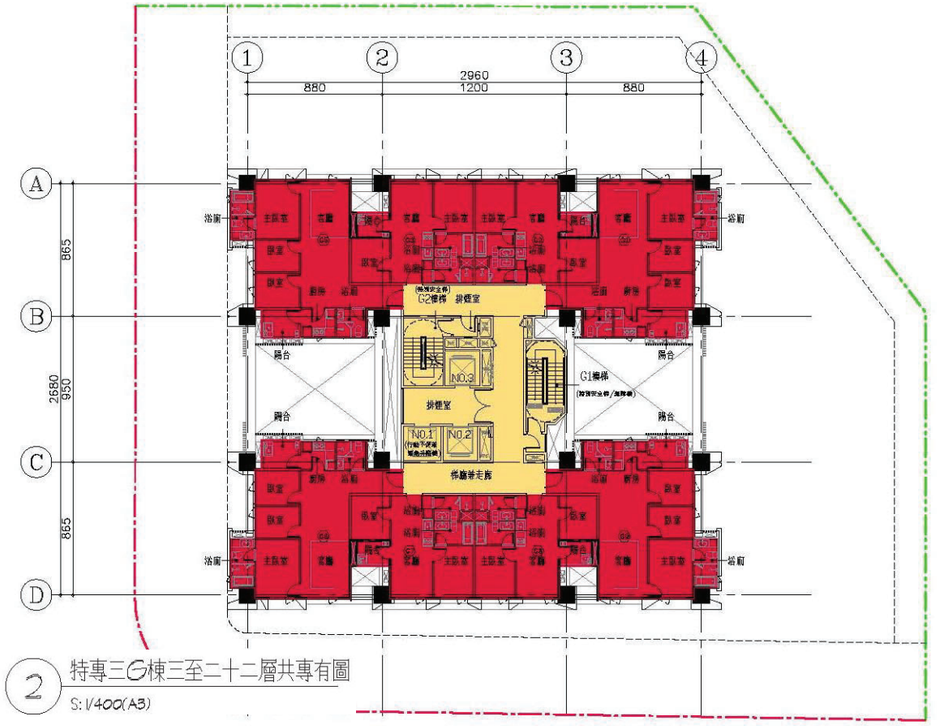
共有
專有
約定專有
社區使用車位

附圖-16 共用專有圖(十六)



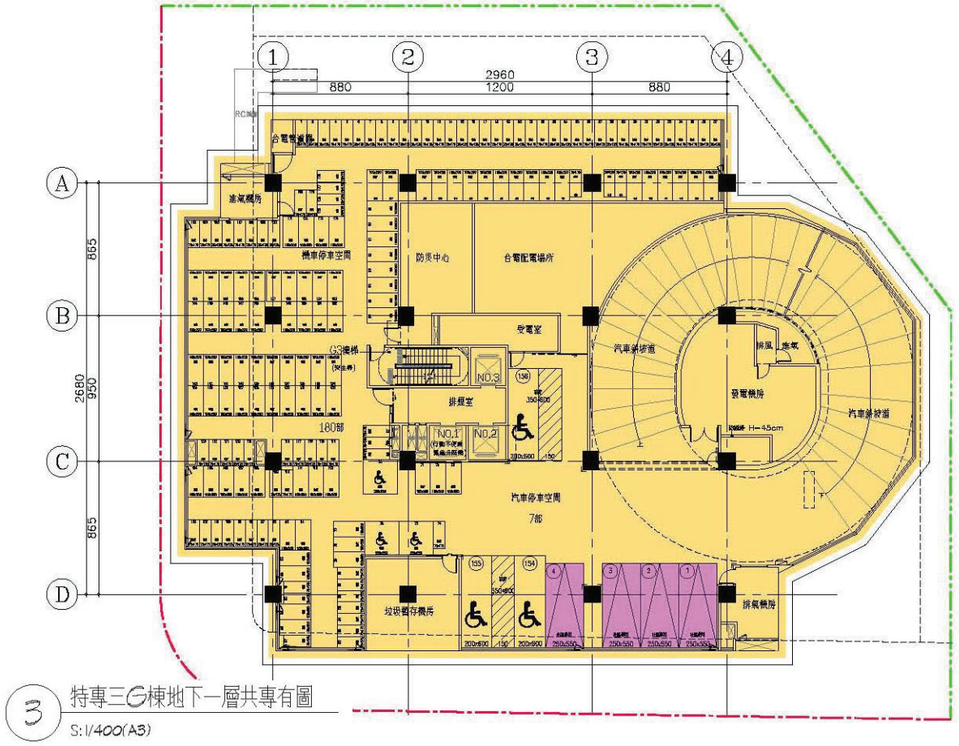
1 特專三G棟地面層共專有圖

S:1/400(A3)



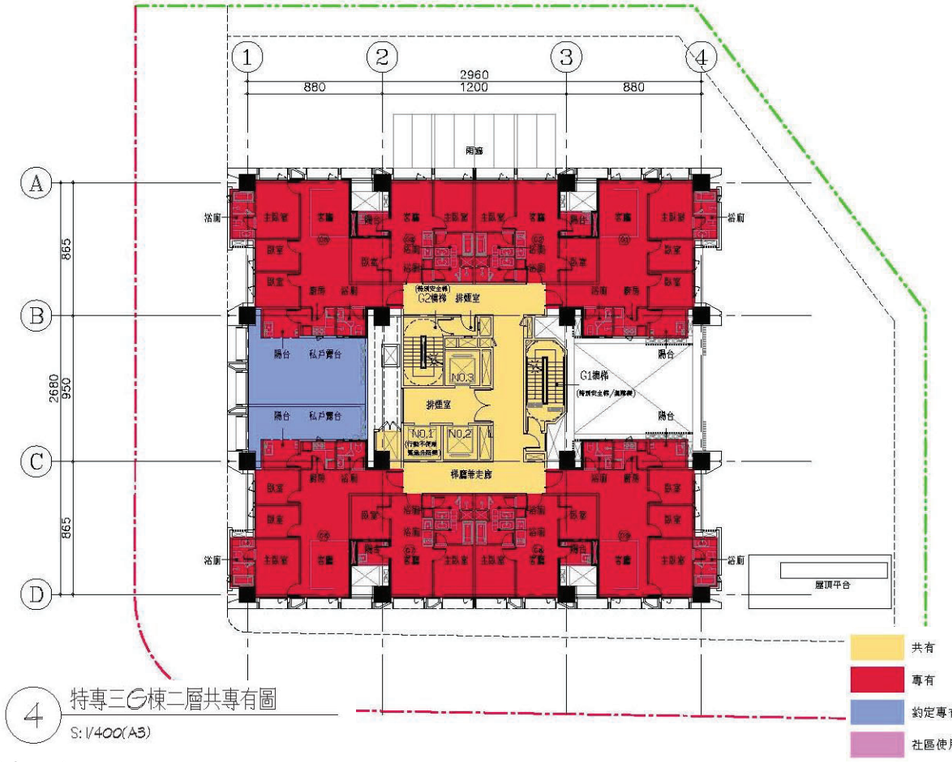
2 特專三G棟三至二十二層共專有圖

S:1/400(A3)



3 特專三G棟地下一層共專有圖

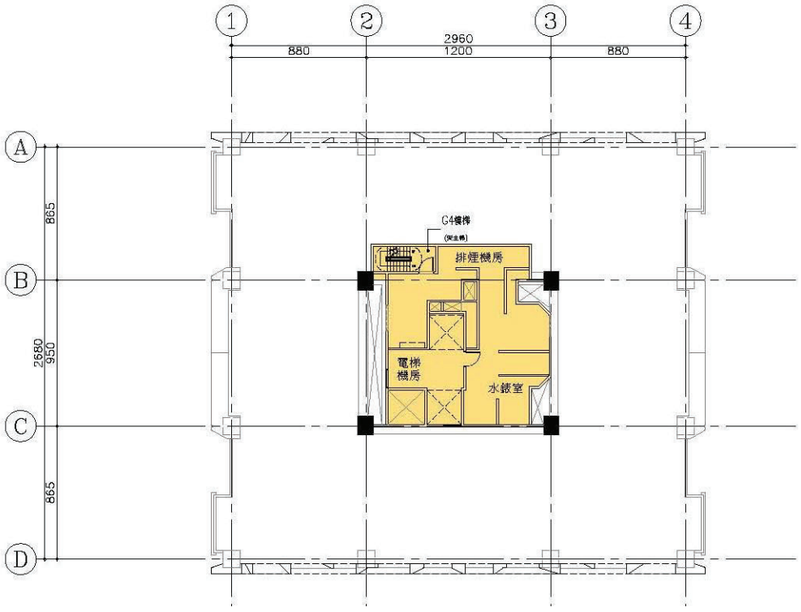
S:1/400(A3)



4 特專三G棟二層共專有圖

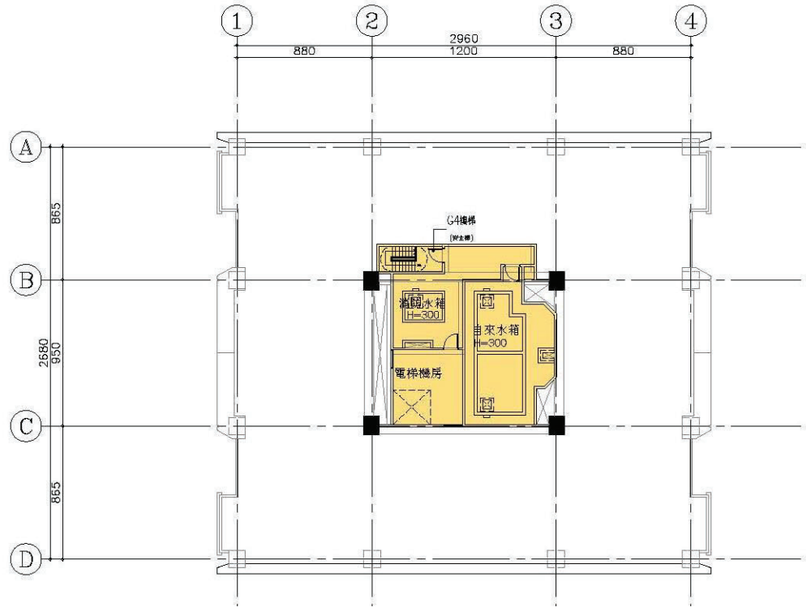
S:1/400(A3)

附圖-17 共用專有圖(十七)



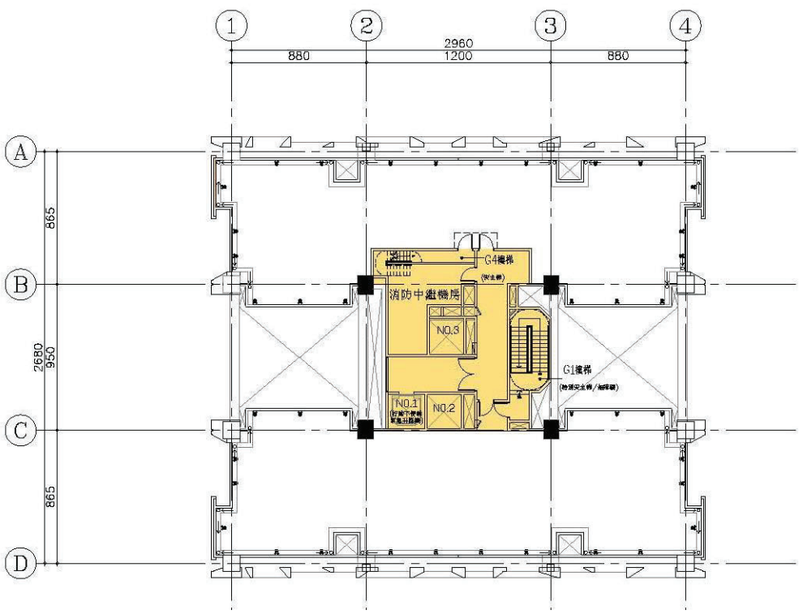
1 特專三G棟屋突二層共專有圖

S:1/400(A3)



2 特專三G棟屋突三層共專有圖

S:1/400(A3)



3 特專三G棟屋突一層共專有圖

S:1/400(A3)

共有

專有

約定專有

社區使用車位

附圖-18 共用專有圖(十八)

附錄十一、容積獎勵標章檢討文件

一、綠建築設計

特專一 AB 棟

綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下 4 樓，地上 21 樓服務辦公室，其綠建築規劃評估分別說明如下：

（一）銀級綠建築

因本案規劃綠建築銀級標章標準，於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、水資源及污水垃圾改善等 6 項指標，依「綠建築評估手冊」(2019 年基本型)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=46.81 分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖 1 綠建築標章標誌

表-01 綠建築評估資料總表

綠建築標章評估總表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

二、建物概要：地下 4 層，地上 21 層服務辦公室

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=6841.81 TCO2c=3193.24	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
■	基地保水指標	λ=0.68 λc=0.23	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV=0.67 EEVc=0.20	$RS4_1$=11.30×【EEV】=	7.57
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.90 EACc=0.90	$RS4_2$=36.00×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.00
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=0.50 ELc=1.00	$RS4_3$=14.00×(1.00-EL) =	7.00
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.77 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	2.68
□	廢棄物減量指標	PI= PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	
□	室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5=	_
■	水資源指標	WI=8.00 WIc=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=46.81				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
■	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
□	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

（二）綠化量指標

1. 建築基本資料

基地面積 14335.96 ㎡

法定建蔽率 55.00%

不可綠化面積(Ap)= 0 ㎡

植物固碳當量基準值(β)=0.66(第一種特定專用區)

2. 綠化量設計概要

地面層以原土層及人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度≧1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木為主，灌木植栽為輔。種植原生誘鳥引蝶之生態植栽與鄰近道路之綠島植栽形成生態環境圈，達到降溫節能降低都市熱島效應。

表-02 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi (kg CO_2e/㎡.yr)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (㎡)	計算值 Gi×Ai (kg CO_2e/yr)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=>1.0m 樹穴面積=>4m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	1765.50 ㎡	2648.25
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=>1.0m 樹穴面積=>1.5m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	900.00 ㎡	900.00
	棕櫚類	0.66	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
灌木		0.50	覆土深度=0.50m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	2046.97 ㎡	1023.49
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=0.30m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	2303.97 ㎡	691.19
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
其他(自行描述)		_	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0

ΣGi×Ai=5262.93 kg CO_2e/yr

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.0 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 TCO_2=(Σ(Gi × Ai)) × α	TCO_2= 6841.81 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= 3193.34 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

（三）基地保水指標

1. 基地最終入滲率 f 判斷

根據基地鑽探報告資料，表土土壤滲透係數 K 值為 10^{-9}m/s，其土壤最終入滲率 f 為 10^{-7}m/s。

2. 原土地保水量計算

Q0＝A0•f•t＝14335.96・10^{-7}・86400 = 123.86。

3. 保水設施規劃

a. A1 綠地面積=1217.80m^2

Q1 綠地保水量

= A1•f•t = 1217.80・10^{-7}・86400 = 10.52

b. A3 花園土壤面積=3487.81m^2；V3 花園土壤體積=1194.45m^3

Q3 人工地盤花園土壤貯集設計

= 0.05•V3= 0.05•1194.45=59.72

c.地下貯集滲透設施，側總表面積 A5=16.00，體積 V5=16.00

組合式蓄水框架 r=0.9

Q5 地下貯集滲透設計

= 0.36•A5•f•t+r•V5= 0.36•16•10^{-7}•86400+0.9•16=14.45

4.基地保水基準值

本案法定建蔽率為 55%，λC＝0.5•(1.0-r)=0.23

5.基地保水設計值

λ＝Q`/Q0＝（Q3+Q5）/Q0＝(10.52+59.72+14.45)/123.86=0.68

RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

表-03 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築物名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	1217.80	10.52
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.00
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	3487.81	59.72
		花園土壤體積(m^3)	1194.45	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	16.00	14.45
		礫石貯集設施體積(m^3)	16.00	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.00
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00

ΣQi=84.69

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =84.69； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=123.86；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$=0.68
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.23
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

（四）日常節能指標

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

1. 外殼熱傳透率計算

本案為地下 4 樓，地上 21 樓建築物。其外殼耗能計算依綠建築設計技術規範評估屬空調型(辦公分區)類。

本建築物位於新北市，本建築物於實質空間規劃時將加強外牆、窗戶及遮陽設計，外殼耗能設計評估以達成 EEV 取得 0.67 之目標。而屋頂所有部位平均熱傳透率 Uar 值，其值需小於基準值 0.80w/m^2.k。

本案未來委請技師規劃設置合理且高效之空調系統，EAC=0.90≦0.90。

3. 建築物照明節能

本案檢討大廳、管委會使用空間、一般事務所空間及各層梯廳之空間照明。

EL=0.50≦1.00。

4. 系統得分計算

$RS4_1$=11.3×EEV =7.57，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)

$RS4_2$=(Σ$RS4_2$i×Afci)÷(ΣAfci)=0.00，i=1~n(0.0≦$RS4_2$≦16.0)

$RS4_3$=14.0×(1.0-EL)=7.00，(0.0≦$RS4_3$≦7.0)

表-04 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表－基本型（2019 年版）			
一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免評估		■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Rvi=0.15＜0.20，i=1~n		■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.79＜0.80(W/m^2 • k)		■合格	□不合格
4. 外殼節能效率 EVc=150；EVmin=118.5；EV=134； EEV＝(EVc-EV)/(EVc-EVmin)=0.67≧0.2		■合格	□不合格
系統得分	$RS4_1$=11.3×EEV =7.57，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)		
B、空調系統節能 EAC			
B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc'＝_m^2，主機總容量=_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)			
1. 當主機總容量≦50RT 時， EAC'=【0.9-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_		□合格	□不合格
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	Rm=○	
		c1=Rs=○	
a2=PRf=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○	
a3=PRp=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○	
a4=PRt=○	b 4=1.00	c4=Rt=○	
EAC'=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]=0.90≦EACc=0.90		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$'=36.0×【(0.90-EAC)/0.90】=0，(0.0≦$RS4_2$'≦16.0)		
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc"=_m^2，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)			
1. 具有節能標章證明時，採用一級、二級、三級、四級節能標章空調面積比 Ar1=_；Ar2=_；Ar3=_；Ar4=_ EAC"=【0.9-(0.25×Ar1+0.13×Ar2+0.06×Ar3+0.03×Ar4)】×(2.0-Vac)=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，令 $RS4_2$=0		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$"=36.0×【(0.90-EAC)/0.90】=0，(0.0≦$RS4_2$"≦16.0)		
B3 負壓風扇系統			
平均風速	Va=Vt/Ar=____，且 0.5≦Va≦2.5		
自然通風潛力	Vp*=	Vp=	
EAC	EAC'''=1.0-(Vp*- Vp)=		
子系統得分	$RS4_2$'''=36.0×【(0.90-EAC)/0.90】= ，(0.0≦$RS4_2$'''≦16.0)		

日常節能指標評估表－基本型（2019 年版）					
一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案					
系統得分	$RS4_2=(\Sigma RS4_2i\times Afci)\div(\Sigma Afci)=$ _，i=1~n($0.0\leqq RS4_2\leqq 16.0$)				
C、照明系統 EL					
IER=0.7	IDR=0.75	β2=1	δ1=_	δ2=_	
EL=IER×IDR×(1.0-β2-δ1-δ2)=0.50≦ELc=1.0				■合格	□不合格
系統得分	$RS4_3=14.0\times(1.0-EL)=7.00$，($0.0\leqq RS4_3\leqq 7.0$)				
三、日常節能指標得分率					
總系統得分	$RS4_1=11.3\times EEV=7.57$，($0.0\leqq RS4_1\leqq 9.0$)				
	$RS4_2=(\Sigma RS4_2i\times Afci)\div(\Sigma Afci)=0.00$，i=1~n($0.0\leqq RS4_2\leqq 16.0$)				
	$RS4_3=14.0\times(1.0-EL)=7.00$，($0.0\leqq RS4_3\leqq 7.0$)				

（五）二氧化碳減量指標

1. 檢討步驟

Step1.形狀係數檢討

本案為地下 4 樓，地上 21 樓辦公廳類建築物，屬於高層建築物，F=1.2。

Step2.輕量化係數檢討

(1)本案建築物主結構體為鋼骨造，故其 Wixri=0.85。

(2)本建築物室內全面採用輕隔間牆，其 Wixri=-0.1。

(3)本建築物為金屬玻璃帷幕牆，其 Wixri=-0.1。

本案無設計預鑄衛浴及 RC、SRC 構造混凝土減量設計，故 Wixri=0。

總和上述輕量化係數 W=0.8+(-0.1) +(-0.1) =0.65。

Step3. 耐久化係數 D 檢討

(1)耐久性:

a.本案設計耐震力設計合於建築物耐震設計規範，故其 d1=0。

b.柱樑、樓版部位之耐久設計，其柱樑及樓版部位鋼筋保護層均合乎規範，故 d2=d3=0。

(2)維修性:

a.本案所有空調管路設備採專用管道區隔包覆，以開維修門後續進行維護保養，設備更新時不會傷及結構體及裝潢，故其 d5=0.05。

b.本案大部分給排水衛生管路設備採專用管道區隔包覆，以開維修門後續進行維護保養，設備更新時僅會傷及裝潢但不會傷及結構體，故其 d6=0.03。

因此耐久化係數 D=d5+d6 = 0.05+0.03=0.08。

Step4. 計算其 CCO2

CCO2=F×W×(1-D) ×(1-R)=1.2x0.65x(1-0.08)x(1-0)=0.77。

2. 系統得分

RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=2.68，(0.0≦RS5≦8.0)

表-05 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

建築構造：鋼骨造

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0
	2.長寬比 b	b=○	0
	3.樓板挑空率 e	e=○	0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	0
	5.立面出挑 h	h=○	0
	6.層高均等性 i	i=○	0
	7.高寬比 j	j=○	0
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0.05
	給排水衛生管路 d6	0.03
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.08

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
□載重項目	主結構體	□木構造 ■鋼構造、輕金屬構造 □RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	0.85	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	■金屬玻璃帷幕牆 □RC 外牆 、PC 版帷幕牆	-0.1	1
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.65		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	00						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.77

五、系統得分　RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=2.68，(0.0≦RS5≦8.0)

（六）水資源指標

1. 節水設計概要說明

本案為地下 4 樓，地上 21 樓辦公廳類建築物，本案供公眾使用的廁所給水衛生設備中之大便器及洗面盆水栓，全部採用符合省水標章標準規格之器具。即大便器採用兩段式金級之省水馬桶、具自動感應沖便器之小便器、感應式水栓。給分權重 a =3.00；b=1.0；c=1.00。

2. 耗水項目說明

建築物設計範圍，具「綠建築評估手冊(2019 年 BC 版)」所列的大耗水項目，需設置雨水貯集利用設施。戶外景觀採具自動偵濕之節水澆灌系統進行彌補；本案屬大規模開發，未來規劃設置足夠之雨水貯集容量，故 e =3.0。

3. 水資源得分評比

W=a+b+c+d+e=3.00+1.0+1.00+3.0=8.00≧2.0。

4. 雨水利用設施檢討

（1）本案位於新北市新店區，依「綠建築評估手冊」(2019 年版)，求得日平均降雨量 R=6.31(mm/日)，儲水天數 Ns=8.12。

（2）雨水貯集槽位於筏基。

（3）大規模開發=129086.24/10000*10*8.12(Ns)=1048.18m^3

（4）雨水回收池實體容積 1100m^3>1048.18m^3。

5. 系統得分

RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

表-06 水資源指標評估表

水資源指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

基地所在地區	新北市新店區	大型耗水設施	耗水草皮/大規模開發
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	1.00
c	供公眾使用之水栓	1.00
d	浴缸或淋浴	_
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	_
g	智慧水表	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g=	8.00

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 V_S = 1100m^3 標準值 V_C = 1048.18m^3 ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.00

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

（七）汙水垃圾改善指標

1. 汙水指標計算

本建築物採雨水與污水分流系統，污水處理設施及專用下水道。本案之污水源包含廁所、垃圾集中場，污水雜排水均皆配管至地下筏基內之污水槽或未來接管至汙水下水道後排出。故其污水指標合格。

2. 垃圾指標計算

本建築物設置垃圾處理室及資源回收分類空間，規劃定點暫存與固定且集中設置密閉式垃圾分類筒的處理方式，便於環境衛生管理，將一般性垃圾定點集中，並將資源回收物妥善分類後。並設置垃圾冷藏裝置。另委託合格清除業者每日定時統一經由車道清運垃圾並且定期清洗垃圾場地，垃圾儲藏位置與垃圾清運路線由基地車道集運運出，故 G5 得 4 分、G6 得 3 分、G8 得 2 分。

本建築物同時為防止動物咬食之密閉式垃圾儲存箱。因採密閉式儲存方式，並加以美化，故 G7 得 3 分、G9 得 2 分。

垃圾處理指標 GI 總得分為 14 分，大於 10 分合格值，合乎垃圾指標要求。

3. 系統得分

RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

表-07 汙水及垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

特專一 C 棟

綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下 5 樓，地上 18 樓服務辦公室，其綠建築規劃評估分別說明如下：

（一）銀級綠建築

因本案規劃綠建築銀級標章標準，於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO_2減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築評估手冊」(2019 年 RS 版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=41.57 分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章
GREEN BUILDING

圖 1 綠建築標章標誌

綠建築標章評估總表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

二、建物概要：地下 5 層，地上 18 層服務辦公室

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量	TCO2=2000.26 TCO2c=937.44	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
■	基地保水	λ=0.69 λc=0.23	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能	EEV=0.20 EEVc=0.20	$RS4_1$=11.3×EEV==	2.26
		EEV≧EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.90 EACc=0.90	$RS4_2$=36.00×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.00
		EAC≦EACc	■□合格 □不合格	
		EL=0.50 ELc=1.0	$RS4_3$=14.00×(1.0-EL) =	7.00
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
■	二氧化碳減量	CCO_2=0.77 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	2.68
■	廢棄物減量	PI=3.66 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	0.07
□	室內環境	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	_
■	水資源	WI=7.50 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善	Gi=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=41.57				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

（二）綠化量指標

1. 建築基本資料

基地面積 4208.47 ㎡

法定建蔽率 55%

不可綠化面積(Ap)= 0 ㎡

植物固碳當量基準值(β)=0.66(第一種特定專用區)

2. 綠化量設計概要

地面層以原土層及人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度≧1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木為主，灌木植栽為輔。種植原生誘鳥引蝶之生態植栽與鄰近道路之綠島植栽形成生態環境圈，達到降溫節能降低都市熱島效應。

綠化量指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi (kg $CO_2e/m^2.yr$)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (m^2)	計算值 Gi×Ai (kg CO_2e/yr)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=1.0m 樹穴面積≧300m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	672.00 ㎡	1008.00
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=1.0m 樹穴面積≧385.5m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	0 ㎡	0
	棕櫚類	0.66	覆土深度=1.0m 樹穴面積≧9m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	0 ㎡	0
灌木		0.50	覆土深度=0.50m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	810.00 ㎡	405.00
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=0.30m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	464.30 ㎡	139.29
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
其他(自行描述)		_	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0

ΣGi×Ai=1552.29 kg CO_2e/yr

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.00 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 2017.98 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_{2c}= 937.44 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

（三）基地保水指標

1. 基地最終入滲率 f 判斷

依據基地鑽探報告資料，表土土壤滲透係數 K 值為 10^{-9}m/s，其土壤最終入滲率 f 為 10^{-7}m/s。

2. 原土地保水量計算

$Q0 = A0 \cdot f \cdot t = 4208.47 \cdot 10^{-7} \cdot 86400 = 36.36$。

3. 保水設施規劃

a. A1 綠地、被覆地面積=702.21 m^2 ，

Q1 綠地、被覆地保水量=$A1 \cdot f \cdot t = 702.21 \cdot 10^{-7} \cdot 86400 = 6.07$

b. A3 花園土壤面積=213.87 m^2；V3 花園土壤體積 128.32 m^3

Q3 人工地盤花園土壤貯集設計

$= 0.05 \cdot V3 = 0.05 \cdot 128.32 = 6.42$。

c. A5 地下貯集滲透設施總測表面積=14.00 m^2；V5 花園土壤體積 14.00 m^3

Q5 地下貯集滲透設施設計=$0.36 \cdot A5 \cdot f \cdot t + r \cdot V5$

$= 0.36 \cdot 14 \cdot 10^{-7} \cdot 86400 + 0.9 \cdot 14 = 6.42$

4. 基地保水基準值

本案法定建蔽率為 55%，$\lambda C = 0.5 \cdot (1.0-r) = 0.23$

5. 基地保水設計值

$\lambda = Q' / Q0 = (Q1+Q3+Q5) / Q0 = (6.07+6.42+12.64) / 36.36 = 0.69$

$RS3 = 4.00 \times 【(\lambda - \lambda c)/\lambda c)】 + 1.5 = 9.00$，$(0.0 \leqq RS3 \leqq 9.0)$

基地保水指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築物名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	702.21	6.07
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.00
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	213.87	6.42
		花園土壤體積(m^3)	128.32	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	14.00	12.64
		礫石貯集設施體積(m^3)	14.00	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.00
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00

ΣQi=25.13

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =25.13； 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t$=36.36；	$\lambda = \frac{Q'}{Q_0}$ =0.69
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.23
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

（四）日常節能指標

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

1. 外殼熱傳透率計算

本案為地下 5 樓，地上 18 樓辦公類建築物，其外殼耗能計算依綠建築設計技術規範評估屬辦公類建築分區。

本建築物位於新北市，屬於北區之氣候分區，其辦公類基準值依立面等價開窗率而異。本建築物於實質空間規劃時將增加陽臺與遮陽板之設置，外殼耗能設計評估以達成 EEV 取得 0.2 之目標。屋頂所有部位平均熱傳透率 Uar 值均小於基準值 0.80w/m^2.k。

2. 空調系統節能

本案未來委請技師規劃設置合理且高效之空調系統。EAC=0.9≦0.9。

3. 建築物照明節能

本案檢討大廳、管委會使用空間、住宅空間及各層梯廳之空間照明。EL=0.5≦1.0。

4. 系統得分計算

$RS4_1$=11.3×EEV=2.26，(0.0≦RS41≦9.0)

$RS4_2$= 36.0×【(0.90-EAC)/0.90】=0，(0.0≦RS42’ ≦16.0)

$RS4_3$=14.0×(1.0-EL)=7.0，(0.0≦$RS4_3$≦7.0)

日常節能指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=□＜HWsc=□	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Rvi=0.19＜0.20，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.79＜0.80(W/m^2 • k)	□合格	□不合格
4. 外殼節能效率 EVc=□；EVmin=□；EV=□； EEV＝(EVc-EV)/(EVc-EVmin)=0.2≧0.2	■合格	□不合格
系統得分	$RS4_1$=11.3×EEV =2.26，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)	

B、空調系統節能 EAC

B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc’=_m^2，主機總容量=_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 當主機總容量≦50RT 時， EAC’=【0.9-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_		□合格	□不合格
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	Rm=○ c1=Rs=○	
a2=PRf=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○	
a3=PRp=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○	
a4=PRt=○	b 4=1.00	c4=Rt=○	
EAC’=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$’=36.0×【(0.90-EAC)/0.90】=0.00，(0.0≦$RS4_2$’≦16.0)		

B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc”=_m^2，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 具有節能標章證明時，採用一級、二級、三級、四級節能標章空調面積比 Ar1=_；Ar2=_；Ar3=_；Ar4=_ EAC”=【0.9-(0.25×Ar1+0.13×Ar2+0.06×Ar3+0.03×Ar4)】×(2.0-Vac)=_≦EACc=0.90	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，令 $RS4_2$=0	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$”=36.0×【(0.90-EAC)/0.90】=0.00，(0.0≦$RS4_2$”≦16.0)	

B3 負壓風扇系統

平均風速	Va=Vt/Ar=____，且 0.5≦Va≦2.5	
自然通風潛力	Vp*=	Vp=
EAC	EAC”’=1.0-(Vp*- Vp)=	
子系統得分	$RS4_2$”’=36.0×【(0.90-EAC)/0.90】= ，(0.0≦$RS4_2$”’≦16.0)	
系統得分	$RS4_2$=(Σ$RS4_2$i×Afci)÷(ΣAfci)= _，i=1~n(0.0≦$RS4_2$≦16.0)	

日常節能指標評估表－基本型（2019 年版）

C、照明系統 EL

IER=0.81	IDR=0.61	β2=_	δ1=_	δ2=_	
EL=IER×IDR×(1.0-β2-δ1-δ2)=0.50≦ELc=1.0				□合格	□不合格
系統得分	$RS4_3$=14.0×(1.0-EL)=7.00，(0.0≦$RS4_3$≦7.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=11.3×EEV =2.26，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=(Σ$RS4_2$i×Afci)÷(ΣAfci)=0.00，i=1~n(0.0≦$RS4_2$≦16.0)
	$RS4_3$=14.0×(1.0-EL)=7.00，(0.0≦$RS4_3$≦7.0)

（五）二氧化碳減量指標

1. 檢討步驟

Step1. 形狀係數檢討

本案為地下 5 樓，地上 18 樓辦公類建築物，屬於高層建築物，F=1.2。

Step2. 輕量化係數檢討

(1)本案建築物主結構體為鋼骨構造，故其 Wi×ri=0.85。

(2)本建築物室內全面採用輕隔間牆，其 Wi×ri=-0.1。

(3)本案建築物外牆採用金屬玻璃帷幕外牆，其 Wi×ri=-0.1。

本案無設計預鑄衛浴及 RC、SRC 構造混凝土減量設計，故 Wi×ri=0。

總和上述輕量化係數 W=0.85+(-0.1) +(-0.1) =0.70。

Step3. 耐久化係數 D 檢討

(1)耐久性:

a. 本案設計耐震力設計合於建築物耐震設計規範，故其 d1=0。

b. 柱樑、樓版部位之耐久設計，其柱樑及樓版部位鋼筋保護層均合乎規範，故 d2=d3=0。

(2)維修性:

a. 本案空調設備管路採專用管道區隔包覆，以開維修門後續進行維護保養，故 d5=0.03

b. 本案所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間，故其 d7=0.05。

其餘設置相關項目，故其 d4、d6=0 。

因此耐久化係數 D= d7=0.05。

Step4. 非金屬再生建材 R 使用係數檢討：本案未使用金屬再生材，故 R=0。

Step5. 計算其 CCO2

CCO2=F×W×(1-D) ×(1-R)=1.2×0.7×(1-0.05)×(1-0)=0.877。

2. 系統得分

RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=2.68，(0.0≦RS5≦8.0)

二氧化碳減量指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

建築構造：鋼骨構造

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0
	2.長寬比 b	b=○	0
	3.樓板挑空率 e	e=○	0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	0
	5.立面出挑 h	h=○	0
	6.層高均等性 i	i=○	0
	7.高寬比 j	j=○	0
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0.03
	給排水衛生管路 d6	0
	電氣通信線路 d7	0.05
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.08

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
□載重項目	主結構體	□木構造■鋼構造、輕金屬構造 □RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	0.85	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.10	1
	外牆	■金屬玻璃帷幕牆 □RC 外牆 、PC 版帷幕牆	-0.10	1
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.70		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.77

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=2.68，(0.0≦RS5≦8.0)

（六）廢棄物減量指標

1. 本案利於他案土方用量假設為 0。PIe =1.5。

2. 本案未使用營建自動化工法 α1=0。

3. 本案為鋼骨構造，α2=0.2。

4. 施工期間採用空氣汙染防制措施計有：

序	防制措施	措施內容	防制效率 α3	有無	得分
1	清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.1	V	0.1
2	污泥沈澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沈澱、過濾、去污泥、排水之措施（需檢附設施設計圖或照片）	0.15	V	0.15
3	車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	V	0.05
4	灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	V	0.03
		堆料棄土區/傾卸作業	0.03	V	0.03
		裸露地面	0.03		
5	防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08		
		土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08		
6	防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬	0.08	V	0.08
7	防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05		
8	其它措施	指非上述其它防塵措施（提出說明自行採認定值以供認可）	認定值		
				總得分 $\Sigma\alpha$3i =	0.44

6. 系統得分

RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=0.07，(0.0≦RS6≦8.0)

廢棄物減量指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(m^2)	39595.67
工程不平衡土方量 M(m^3)	0	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0.2	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦8.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

PIe =(M-Mr)/(AF×Mc)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 0.8 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 Xi × Zi × Gi=	0	0	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi × Gi=	0.00				

PId=1.0-α_2-9.0×γ= 0.8 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.56 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.66

五、系統得分	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=0.07，(0.0≦RS6≦8.0)

（七）水資源指標

1. 節水設計概要說明

本案為地下 5 樓，地上 18 樓辦公類建築物，本案供公眾使用的廁所給水衛生設備中之大便器及洗面盆水栓，全部採用符合省水標章標準規格之器具。即大便器採用兩段式之省水馬桶、具自動感應沖便器之小便器、省水水栓，給分權重 a=3.00；b=1.0；c=0.50。

2. 耗水項目說明

建築物設計範圍，具「綠建築評估手冊(2019 年版)」所列的大耗水項目，需設置雨水貯集利用設施。戶外景觀採具自動偵濕之節水澆灌系統進行彌補；本案屬大規模開發，未來規劃設置足夠之雨水貯集容量，故 e =3.0。

3. 水資源得分評比

W=a+b+c+d+e=3.00+1.0+0.50+3.0=7.50≧2.0。

4. 雨水利用設施檢討

（1）本案位於新北市新店區，依「綠建築評估手冊」(2019 年版)，求得日平均降雨量 R=6.31（mm/日），儲水天數 Ns=8.12。

（2）雨水貯集槽位於筏基。

（3）大規模開發=39595.67/10000*10*8.12(Ns)=321.52m^3。

（4）雨水回收池實體容積 450m^3 >321.52m^3。

5. 系統得分

RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

水資源指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

基地所在地區	新北市新店區	大型耗水設施	_
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	1.00
c	供公眾使用之水栓	0.50
d	浴缸或淋浴	_
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	_
g	智慧水表	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g=	7.50

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 Wt

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 V_S = 450 m^3 標準值 V_C = 321.52m^3 ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=7.50

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

（八）污水垃圾改善指標

1. 污水指標計算

本案廁所之污水雜排水均皆配管至筏基內之污水槽或未來接管至汙水下水道後排出，故其污水指標合格。

2. 垃圾指標計算

本建築物設置垃圾處理室及資源回收分類空間，規劃定點暫存與固定且集中設置密閉式垃圾分類筒的處理方式，便於環境衛生管理，將一般性垃圾定點集中，並將資源回收物妥善分類後。並設置垃圾冷藏裝置。另委託合格清除業者每日定時統一經由車道清運垃圾並且定期清洗垃圾場地，垃圾儲藏位置與垃圾清運路線由基地車道集運運出，故 G5 得 4 分、G6 得 3 分、G8 得 2 分。

本建築物同時為防止動物咬食之密閉式垃圾儲存箱。因採密閉式儲存方式，並加以美化，故 G7 得 3 分、G9 得 2 分。

垃圾處理指標 GI 總得分為 14 分，大於 10 分合格值，符合垃圾指標要求。

3. 系統得分

RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

污水垃圾改善指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地都市更新案

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14.00

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

特專一 D 棟

綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下 5 樓，地上 21 樓服務辦公室及大型空間類建築，其綠建築規劃評估分別說明如下：

（一）銀級綠建築

因本案規劃綠建築銀級標章標準，於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、水資源及污水垃圾改善等 5 項指標，依「綠建築評估手冊」(2019 年基本型)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=45.56 分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章
GREEN BUILDING

圖 1 綠建築標章標誌

表-01 綠建築評估資料總表

綠建築標章評估總表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

二、建物概要：地下 5 層，地上 21 層服務辦公室

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=2166.54 TCO2c=1009.85	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
■	基地保水指標	λ=0.76 λc=0.23	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV=0.82 EEVc=0.20	$RS4_1$=11.30×【EEV】=	9.00
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.90 EACc=0.90	$RS4_2$=36.00×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.00
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=0.45 ELc=1.00	$RS4_3$=14.00×(1.00-EL) =	7.00
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
□	二氧化碳減量指標	CCO_2=_ CCO_{2C}=_	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	_
□	廢棄物減量指標	PI=_ PIc=_	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	_
□	室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5=	_
■	水資源指標	WI=8.44 WIc=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=45.56				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

（二）綠化量指標

1. 建築基本資料

基地面積 4533.56 ㎡

法定建蔽率 55.00%

不可綠化面積(Ap)= 0 ㎡

植物固碳當量基準值(β)=0.66(第一種特定專區)

2. 綠化量設計概要

地面層以原土層及人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度≧1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木為主，灌木植栽為輔。種植原生誘鳥引蝶之生態植栽與鄰近道路之綠島植栽形成生態環境圈，達到降溫節能降低都市熱島效應。

表-02 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi (kg CO_2e/㎡.yr)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (㎡)	計算值 Gi×Ai (kg CO_2e/yr)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m² □免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=>1.0m 樹穴面積=>352m² □免檢討 ■合格 □不合格	816.00 ㎡	1224.00
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=>1.0m 樹穴面積=>15m² □免檢討 ■合格 □不合格	0 ㎡	0.0
	棕櫚類	0.66	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m² □免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
灌木		0.50	覆土深度=0.50m 樹穴面積=_____m² □免檢討 ■合格 □不合格	435.12 ㎡	217.56
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m² □免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=0.30m 樹穴面積=_____m² □免檢討 ■合格 □不合格	964.62 ㎡	289.39
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m² □免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
其他(自行描述)		_	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m² □免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0

ΣGi×Ai=1730.95 kg CO_2e/yr

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.00 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 TCO_2=(Σ(Gi × Ai)) × α	TCO_2= 2250.24 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= 1009.85 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

（三）基地保水指標

1. 基地最終入滲率 f 判斷

根據基地鑽探報告資料，表土土壤滲透係數 K 值為 10^{-9}m/s，其土壤最終入滲率 f 為 10^{-7}m/s。

2. 原土地保水量計算

$Q0 = A0 \bullet f \bullet t = 4533.56 \cdot 10^{-7} \cdot 86400 = 39.17$。

3. 保水設施規劃

a. A1 綠地、被覆地、草溝面積=465.99m^2

Q1 綠地、被覆地、草溝

$= A \bullet f \bullet t = 465.99 * 10^{-7} * 86400 = 4.03$

b. A3 花園土壤面積=855.65m^2；V3 花園土壤體積=513.39m^3

Q3 人工地盤花園土壤貯集設計

$= 0.05 \bullet V3 = 0.05 \bullet 513.39 = 25.67$.基地保水基準值

本案法定建蔽率為 55%，$\lambda C = 0.5 \bullet (1.0-r) = 0.23$

5.基地保水設計值

$\lambda = Q` / Q0 =$（Q1+Q3）/Q0＝(4.03+25.67)/39.17=0.76

$RS3 = 4.00 \times 【(\lambda - \lambda c)/\lambda c)】 + 1.5 = 9.00$，$(0.0 \leqq RS3 \leqq 9.0)$

表-03 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築物名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	465.99	4.03
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.00
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	855.65	25.67
		花園土壤體積(m^3)	513.39	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0.00
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.00
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00

ΣQi=29.70

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =29.70； 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t$=39.17；	$\lambda = \frac{Q'}{Q_0}$ =0.76
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.23
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

（四）日常節能指標

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

1. 外殼熱傳透率計算

本案為地下 5 樓，地上 21 樓建築物。其外殼耗能計算依綠建築設計技術規範評估屬辦公廳類。

本建築物位於新北市，本建築物於實質空間規劃時將加強外牆、窗戶及遮陽設計，外殼耗能設計評估以達成 EEV 取得 0.82 之目標。而屋頂所有部位平均熱傳透率 Uar 值，其值需小於基準值 0.80w/m^2.k。

本案未來委請技師規劃設置合理且高效之空調系統，EAC=0.90≦0.90。

3. 建築物照明節能

本案檢討大廳、管委會使用空間、一般事務所空間及各層梯廳之空間照明。

EL=0.40≦1.00。

4. 系統得分計算

$RS4_1$=11.3×EEV=9.00，(0.0≦RS41≦9.0)

$RS4_2$= 36.0×【(0.90-EAC)/0.90】=0.00，(0.0≦RS42’ ≦16.0)

$RS4_3$=14.0×(1.0-EL)=7.00，(0.0≦$RS4_3$≦7.0)

表-04 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表－基本型（2019 年版）		
一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案		
A、建築外殼節能評估		
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免評估	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Rvi=0.15＜0.20，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.79＜0.80(W/m² • k)	■合格	□不合格
4. 外殼節能效率 EVc=150；EVmin=108；EV=115.65； EEV=(EVc-EV)/(EVc-EVmin)=0.82≧EEVc=0.20	■合格	□不合格
系統得分	$RS4_1$=11.3×EEV =9.00，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)	
B、空調系統節能 EAC		
B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc’=_m²，主機總容量=_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)		
1. 當主機總容量≦50RT 時， EAC’=【0.9-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=_≦EACc=0.90	□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_	□合格	□不合格
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	Rm=○
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c1=Rs=○
a3=PRp=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○
a4=PRt=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○
EAC’=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]=0.90≦EACc=0.90	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$’=36.0×【(0.90-EAC)/0.90】=0.00，(0.0≦$RS4_2$’≦16.0)	
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc”=_m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)		
1. 具有節能標章證明時，採用一級、二級、三級、四級節能標章空調面積比 Ar1=_；Ar2=_；Ar3=_；Ar4=_ EAC”=【1.0-(0.39×Ar1+0.29×Ar2+0.25×Ar3+0.12×Ar4)】 =_≦EACc=0.90	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，令 $RS4_2$”=0	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$”=36.0×【(0.90-EAC)/0.90】=0.00，(0.0≦$RS4_2$”≦16.0)	

日常節能指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地 都市更新案

B3 負壓風扇系統(空調面積 Afc'''=_m²)

平均風速	Va=Vt/Ar=____，且 0.5≦Va≦2.5	
自然通風潛力	Vp*=	Vp=
EAC	EAC'''=1.0-(Vp*- Vp)=	
子系統得分	$RS4_2$'''=36.0×【(0.90-EAC)/0.90】= ，(0.0≦$RS4_2$'''≦16.0)	
系統得分	$RS4_2$=(Σ$RS4_{2i}$×Afci)÷(ΣAfci)= _，i=1~n(0.0≦$RS4_2$≦16.0)	

C、照明系統 EL

IER=0.81	IDR=0.61	β2=_	δ1=_	
EL=IER×IDR×(1.0-β2-δ1-δ2)=0.50≦ELc=1.0			■合格	□不合格
系統得分	$RS4_3$=14.0×(1.0-EL)=7.00，(0.0≦$RS4_3$≦7.0)			

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=11.3×EEV =2.26，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=(Σ$RS4_{2i}$×Afci)÷(ΣAfci)=0.00，i=1~n(0.0≦$RS4_2$≦16.0)
	$RS4_3$=14.0×(1.0-EL)=7.00，(0.0≦$RS4_3$≦7.0)

（五）水資源指標

1. 節水設計概要說明

本案為地下 5 樓，地上 21 樓辦公廳類建築物，本案供公眾使用的廁所給水衛生設備中之大便器及洗面盆水栓，全部採用符合省水標章標準規格之器具。即大便器採用兩段式之省水馬桶、具自動感應沖便器之小便器、省水水栓。給分權重 a =2.94；b=1.0；c=0.50。

2. 耗水項目說明

建築物設計範圍，具「綠建築評估手冊(2019 年 BC 版)」所列的大耗水項目，需設置雨水貯集利用設施。戶外景觀採具自動偵濕之節水澆灌系統進行彌補；本案屬大規模開發，未來規劃設置足夠之雨水貯集容量，故 e =3.0。

3. 水資源得分評比

W=a+b+c+d+e=2.94+1.0+0.5+3.0=7.44≧2.0。

4. 雨水利用設施檢討

（1）本案位於新北市新店區，依「綠建築評估手冊」(2019 年版)，求得日平均降雨量 R=6.31(mm/日)，儲水天數 Ns=8.12。

（2）雨水貯集槽位於筏基。

（3）大規模開發=45895.56/10000*10*8.12(Ns)=372.67m^3

（4）雨水回收池實體容積 560.65m^3>372.67m^3。

5. 系統得分

RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

表-05 水資源指標評估表

水資源指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

基地所在地區	新北市新店區	大型耗水設施	耗水草皮/大規模開發
日降雨概率 P	-	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	-	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	2.94
b	小便器	1.00
c	供公眾使用之水栓	0.50
d	浴缸或淋浴	0.00
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	0.00
g	智慧水表	0.00
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g=	7.44

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 V_S = 560.65m^3 標準值 V_C= 372.67m^3 ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=7.44

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

（六）汙水垃圾改善指標

1. 汙水指標計算

本建築物採雨水與污水分流系統，污水處理設施及專用下水道。本案之污水源包含廁所、垃圾集中場，污水雜排水均皆配管至地下筏基內之污水槽或未來接管至汙水下水道後排出。故其污水指標合格。

2. 垃圾指標計算

本建築物設置垃圾處理室及資源回收分類空間，規劃定點暫存與固定且集中設置密閉式垃圾分類筒的處理方式，便於環境衛生管理，將一般性垃圾定點集中，並將資源回收物妥善分類後。並設置垃圾冷藏裝置。另委託合格清除業者每日定時統一經由車道清運垃圾並且定期清洗垃圾場地，垃圾儲藏位置與垃圾清運路線由基地車道集運運出，故 G5 得 4 分、G6 得 3 分、G8 得 2 分。

本建築物同時為防止動物咬食之密閉式垃圾儲存箱。因採密閉式儲存方式，並加以美化，故 G7 得 3 分、G9 得 2 分。

垃圾處理指標 GI 總得分為 14 分，大於 10 分合格值，合乎垃圾指標要求。

3. 系統得分

RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

表-06 汙水及垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

特專三 A~F 棟

綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下 5 樓，地上 33 樓住宿類建築物，其綠建築規劃評估分別說明如下：

（一）銀級綠建築

因本案規劃綠建築銀級標章標準，於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO_2 減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築評估手冊」(2019 年 RS 版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=46.29 分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖 1 綠建築標章標誌

表-01 綠建築評估資料總表

綠建築標章評估總表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

二、建物概要：地下 5 層，地上 33 層鋼骨造住宿類建築

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= _
■	綠化量指標	TCO2=9480.43 TCO2c=4436.39	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00
■	基地保水指標	λ=0.67 λc=0.23	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5= 9.00
■	日常節能指標	EEV=0.59 EEVc=0.20	$RS4_1$=8.00×【EEV】= 4.72
		Uaw=2.00 Uawc=2.75	$RS4_2$=4.0×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin) = 2.19
		Uaf=3.00 Uafc=4.70	$RS4_3$=4.0×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)= 2.96
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格
		EAC=0.90 EACc=0.90	$RS4_4$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】= 0.00
		EAC≦EACc	■合格 □不合格
		EL=0.90 ELc=1.00	$RS4_5$=12.50×(1.00-EL) = 1.25
		EL≦ELc	■合格 □不合格
		Σ(Eqi×Ui)=4.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= 4.00
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.85 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5= 0.79
■	廢棄物減量指標	PI=3.47 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 0.82
□	室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5= _
■	水資源指標	WI=8.44 WIc=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5= 8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格
■	污水垃圾改善指標	Gi=14.0 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=46.29			

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
■	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
□	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

（二）綠化量指標

1. 建築基本資料

基地面積 19915.72 ㎡

法定建蔽率 55.00%

不可綠化面積(Ap)= 0 ㎡

植物固碳當量基準值(β)=0.66(特專三)

2. 綠化量設計概要

地面層以原土層及人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度≧1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木為主，灌木植栽為輔。種植原生誘鳥引蝶之生態植栽與鄰近道路之綠島植栽形成生態環境圈，達到降溫節能降低都市熱島效應。

表-02 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi (kg $CO_2e/㎡.yr$)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (㎡)	計算值 Gi×Ai (kg CO_2e/yr)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=1.0m 樹穴面積=均>4.0m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	2762.0 ㎡	4143.0
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=1.0m 樹穴面積=均>1.5m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	537.0 ㎡	537.0
	棕櫚類	0.66	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
灌木		0.50	覆土深度=0.50m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	2714.15 ㎡	1357.08
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=0.30m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	3923.42 ㎡	117.03
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
其他(自行描述)		_	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0

ΣGi×Ai=7214.11 kg CO_2e/yr

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.00 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 9378.34 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= 4436.39 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

（三）基地保水指標

1.基地最終入滲率 f 判斷

根據基地鑽探報告資料，表土土壤滲透係數 K 值為 10^{-9}m/s，其土壤最終入滲率 f 為 10^{-7}m/s。

2.原土地保水量計算

Q0＝A0•f•t＝19915.72•10^{-7}•86400 = 172.07。

3.保水設施規劃

a.A1 綠地面積=1763.00

Q1＝A1•f•t＝1763.0•10^{-7}•86400 = 15.23。

a.A3 花園土壤面積=5023.17；V3 花園土壤體積=1964.89

Q3 人工地盤花園土壤貯集設計

= 0.05•V3= 0.05•1964.89.00 =98.24。

b.地下貯集滲透設施，總側表面積 A5=10.00，體積 V5=20

組合式蓄水框架 r=0.9

Q5 地下貯集滲透設計

= 0.36•A5•f•t+r•V5= 0.36•10•10^{-7}•86400+0.9•20=18.03

4.基地保水基準值

本案法定建蔽率為 55%，λC＝0.5•(1.0-r)=0.23

5.基地保水設計值

λ＝Q`/Q0＝（Q1+Q3+Q5）/Q0＝(15.23+98.24+18.03)/172.07=0.76

RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

表-03 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築物名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	1763.0	15.23
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.00
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	5023.17	98.24
		花園土壤體積(m^3)	1964.89	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	10.00	18.03
		礫石貯集設施體積(m^3)	20.00	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.00
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00

ΣQi=131.5

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =131.50； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=172.07；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =0.76
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.23
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

（四）日常節能指標

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

1. 外殼熱傳透率計算

本案為地下 5 樓，地上 33 樓建築物。其外殼耗能計算依綠建築設計技術規範評估屬住宿類。

本建築物位於新北市，本建築物於實質空間規劃時將加強外牆、窗戶及遮陽設計，外殼耗能設計評估以達成 EEV 取得 0.59 之目標。而屋頂所有部位平均熱傳透率 Uar 值、外牆不透光部位熱傳透率 Uaw 值及窗戶平均熱傳透率 Uaf，其值分別需小於基準值 0.80w/m^2.k、2.75w/m^2.k 及 4.7w/m^2.k。

本案未來委請技師規劃設置合理且高效之空調系統，EAC=0.9≦0.9。

3. 建築物照明節能

本案檢討大廳、管委會使用空間、住宅空間及各層梯廳之空間照明。

EL=0.9≦1.0。

4. 系統得分計算

$RS4_1$=8.00×EEV=4.72，(0.0≦RS41≦8.0)

$RS4_2$= 4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=2.19，(RS42≦4.0)

$RS4_3$= 4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=2.96，(RS43≦4.0)

$RS4_4$=(RS44'×Afc'+RS44"×Afc")÷(Afc'+Afc")=0.00，(0.0≦RS44≦6.0)

$RS4_5$=(RS45'× Afi'+RS45"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.25，(0.0≦RS45≦5.0)

$RS4_6$= Σ(EqixUi)=4.00，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

日常節能指標評估表 - 住宿類（2019 年版）					
一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案					
D、固定耗能設備節能評估					
耗能設備	熱水設備 Eq1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 Eq2=1	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=0.5	節能電梯 Eq5=2
使用率	熱水設備 U1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 U2=1	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=1	節能電梯 U5=1
系統得分	$RS4_6$= Σ(EqixUi)=4.00，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

表-04 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表 - 住宿類（2019 年版）			
一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=□＜HWsc=無檢討		■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Rvi=0.15＜0.20，i=1~n		■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.79＜0.80(W/m² • k)		■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV= α ×(Reqc-Req)/(Reqc-Reqmin)或 (SFc-SF)/(SFc-SFmin)=0.59≧EEVc=0.20		■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=2.00＜Uawc=_(W/m² • k)			
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=3.00＜Uafc=_(W/m² • k)			
外殼節能一	$RS4_1$=8.00×EEV=4.72，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)		
外殼節能二	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=2.19，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)		
外殼節能三	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=2.96，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)		
B、空調系統節能 EAC			
B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc' =_m²，主機總容量=_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)			
1. 當主機總容量≦50RT 時，EAC'=【0.9-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時，主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_		□合格	□不合格
EAC'=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]=0.90≦EACc=0.90		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0，(0.0≦$RS4_2$'≦6.0)		
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc"=_m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)			
1. 具有節能標章證明時，採用一級、二級、三級、四級節能標章空調面積比 Ar1=_；Ar2=_；Ar3=_；Ar4=_ EAC"=【0.9-(0.25×Ar1+0.13×Ar2+0.06×Ar3+0.03×Ar4)】×(2.0-Vac)=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，令 $RS4_2$"=0		■合格	□不合格
系統得分	$RS4_4$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
C、照明系統 EL			
C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=_m²，其他居室部分面積 Afi"=_m²)			
1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=1.00，子系統得分 $RS4_5$'=0.00			
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:			
IER=1.00	IDR=0.90	β2=	δ1=_	δ2=
EL"=IER×IDR×(1.0-β2-δ1-δ2)=0.90≦ELc=1.00			■合格	□不合格
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.25，(0.0≦RS_5≦5.0)			

（五）二氧化碳減量指標

1. 檢討步驟

Step1.形狀係數檢討

本案為地下 5 樓，地上 33 樓住宿類建築物，屬於高層建築物，F=1.2。

Step2.輕量化係數檢討

(1)本案建築物主結構體為鋼骨造，故其 Wixri=0.85。

(2)本建築物室內全面採用輕隔間牆，其 Wixri=-0.1。

本案無設計預鑄衛浴及 RC、SRC 構造混凝土減量設計，故 Wixri=0。

總和上述輕量化係數 W=0.8+(-0.1) =0.75。

Step3. 耐久化係數 D 檢討

(1)耐久性:

a.本案設計耐震力設計合於建築物耐震設計規範，故其 d1=0。

b.柱樑、樓版部位之耐久設計，其柱樑及樓版部位鋼筋保護層均合乎規範，故 d2=d3=0。

(2)維修性:

a.本案所有空調管路設備採專用管道區隔包覆，以開維修門後續進行維護保養，設備更新時不會傷及結構體，故其 d5=0.03。

b.本案所有給排水管路設備採專用管道區隔包覆，以開維修門後續進行維護保養，設備更新時不會傷及結構體，故其 d5=0.03。

因此耐久化係數 D=d5+..+d7 = 0.06。

Step4. 非金屬再生建材 R 使用係數檢討：

本案無設計混凝土係數檢討，R=0.00。

Step5. 計算其 CCO2

CCO2=FxWx(1-D) x(1-R)=1.2x0.75x(1-0.06)x(1-0.0)=0.85。

2. 系統得分

RS5=19.40x【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=0.79，(0.0≦RS5≦8.0)

表-05 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

建築構造：鋼骨造

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，$CCO_2=0.82-0.5\times Sr=○$，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0
	2.長寬比 b	b=○	0
	3.樓板挑空率 e	e=○	0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	0
	5.立面出挑 h	h=○	0
	6.層高均等性 i	i=○	0
	7.高寬比 j	j=○	0
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0.03
	給排水衛生管路 d6	0.03
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.06

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
□載重項目	主結構體	□木構造 ■鋼構造、輕金屬構造 □RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	0.85	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 □RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	1
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.75		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0						

四、CO_2 減量設計值計算 $CCO_2=F\times W\times(1-D)\times(1-R)=0.85$

五、系統得分　RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=0.79，(0.0≦RS5≦8.0)

（六）廢棄物減量指標

1. 本案利於他案土方用量假設為 0。PIe =1.5。

2. 本案未使用營建自動化工法 α1=0。

3. 本案為鋼骨構造，α2=0.20。

4. 施工期間採用空氣汙染防制措施計有：

序	防制措施	措施內容	防制效率 α3	有無	得分
1	清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.1	V	0.1
2	污泥沈澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沈澱、過濾、去污泥、排水之措施（需檢附設施設計圖或照片）	0.15	V	0.15
3	車行路面防塵	工地車行路面全面舖設鋼板或打混凝土	0.05	V	0.05
4	灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	V	0.03
		堆料棄土區/傾卸作業	0.03	V	0.03
		裸露地面	0.03	V	0.03
5	防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	V	0.08
		土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	V	0.08
6	防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬	0.08	V	0.08
7	防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05		
8	其它措施	指非上述其它防塵措施（提出說明自行採認定值以供認可）	認定值		
				總得分 Σ α3i ＝	0.63

6. 系統得分

RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=0.82，(0.0≦RS6≦8.0)

表-06 廢棄物減量指標評估表

廢棄物減量指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(m^2)	191480.54
工程不平衡土方量 M(m^3)	300615.36	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0.20	公害防治係數 β	0

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦8.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

PIe =(M-Mr)/(AF×Mc)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0.0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 0.80 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0	0	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0				

PId=1.0-α_2-9.0×γ= 1.0 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.47

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=0.82，(0.0≦RS6≦8.0)

（七）水資源指標

1. 節水設計概要說明

本案為地下 5 樓，地上 33 樓住宿類建築物，本案供公眾使用的廁所給水衛生設備中之大便器及洗面盆水栓，全部採用符合省水標章標準規格之器具。即大便器採用兩段式之省水馬桶、具自動感應沖便器之小便器、省水水栓，且淋浴替代浴缸比例≧50%。給分權重 a =2.94；b=1.0；c=0.50；d=1.00。

2. 耗水項目說明

建築物設計範圍，具「綠建築評估手冊(2019 年版)」所列的大耗水項目，需設置雨水貯集利用設施。戶外景觀採具自動偵濕之節水澆灌系統進行彌補；本案屬大規模開發，未來規劃設置足夠之雨水貯集容量，故 e =3.0。

3. 水資源得分評比

W=a+b+c+d+e=2.94+1.0+0.5+1.0+3.0=8.44≧2.0。

4. 雨水利用設施檢討

（1）本案位於新北市新店區，依「綠建築評估手冊」(2019 年版)，求得日平均降雨量 R=6.31(mm/日)，儲水天數 Ns=8.12。

（2）雨水貯集槽位於筏基。

（3）親水設施預設為 400 噸*25%=100m^3

（4）大規模開發=191480.54/10000*10*8.12(Ns)=1554.82m^3

（5）雨水回收池實體容積 1700m^3>1654.82m^3。

5. 系統得分

RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

表-07 水資源指標評估表

水資源指標評估表－基本型（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

基地所在地區	新北市新店區	大型耗水設施	耗水草皮/親水設施/大規模開發
日降雨概率 P	-	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	-	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	2.94
b	小便器	1.00
c	供公眾使用之水栓	0.50
d	浴缸或淋浴	1.00
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	0.00
g	智慧水表	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	8.44

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 V_S = 1700.00m^3 標準值 V_C = 1654.82m^3 ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.44

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

（八）汙水垃圾改善指標

1. 汙水指標計算

本建築物採雨水與污水分流系統，污水處理設施及專用下水道。本案之污水源包含廁所、垃圾集中場，污水雜排水均皆配管至地下筏基內之污水處理系統或未來接管至汙水下水道後排出。故其污水指標合格。

2. 垃圾指標計算

本建築物設置垃圾處理室及資源回收分類空間，規劃定點暫存與固定且集中設置密閉式垃圾分類筒的處理方式，便於環境衛生管理，將一般性垃圾定點集中，並將資源回收物妥善分類後。並設置垃圾冷藏裝置。另委託合格清除業者每日定時統一經由車道清運垃圾並且定期清洗垃圾場地，垃圾儲藏位置與垃圾清運路線由基地車道集運運出，故 G5 得 4 分、G6 得 3 分、G8 得 2 分。

本建築物同時為防止動物咬食之密閉式垃圾儲存箱。因採密閉式儲存方式，並加以美化，故 G7 得 3 分、G9 得 2 分。

垃圾處理指標 GI 總得分為 14 分，大於 10 分合格值，合乎垃圾指標要求。

3. 系統得分

RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

表-08 汙水及垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地都市更新案

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

特專三 G 棟

綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下 5 樓，地上 22 樓住宿類建築物，其綠建築規劃評估分別說明如下：

（一）銀級綠建築

因本案規劃綠建築銀級標章標準，於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO_2 減量、水資源及污水垃圾改善等 6 項指標，依「綠建築評估手冊」(2019 年 RS 版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=42.44 分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章
GREEN BUILDING

圖 1 綠建築標章標誌

表-01 綠建築評估資料總表

綠建築標章評估總表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 210 地號等 4 筆土地都市更新案

二、建物概要：地下 5 層，地上 22 層鋼骨造住宿類建築

三、評估結果：

	申請指標項目	設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=1057.23 TCO2c=492.95	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
■	基地保水指標	λ=0.79 λc=0.23	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV=0.98 EEVc=0.20	$RS4_1$=8.00×【EEV】=	7.84
		Uaw=_ Uawc=_	$RS4_2$=4.0×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin) =	_
		Uaf=_ Uafc=_	$RS4_3$=4.0×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=	_
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.90 EACc=0.90	$RS4_4$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.00
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=0.90 ELc=1.00	$RS4_5$=12.50×(1.00-EL) =	1.25
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		Σ(Eqi×Ui)=3.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	3.00
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.85 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	0.79
□	廢棄物減量指標	PI=□ PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	□
□	室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5=	_
■	水資源指標	WI=8.44 WIc=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14.0 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=42.44				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

（二）綠化量指標

1. 建築基本資料

基地面積 2213.00 ㎡

法定建蔽率 55.00%

不可綠化面積(Ap)= 0 ㎡

植物固碳當量基準值(β)=0.66(第三種特定專用區)

2. 綠化量設計概要

地面層以原土層及人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度≧1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木為主，灌木植栽為輔。種植原生誘鳥引蝶之生態植栽與鄰近道路之綠島植栽形成生態環境圈，達到降溫節能降低都市熱島效應。

表-02 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 210 地號等 4 筆土地都市更新案

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi ($kg\ CO_2e/m^2.yr$)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (m^2)	計算值 Gi×Ai ($kg\ CO_2e/yr$)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=1.0m 樹穴面積=均>4.0m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	224.00 ㎡	336.00
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=1.0m 樹穴面積=均>1.5m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	288.00 ㎡	288.00
	棕櫚類	0.66	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
灌木		0.50	覆土深度=0.50m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	337.58 ㎡	168.79
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=0.30m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ■合格 ☐不合格	322.91 ㎡	96.87
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0
其他(自行描述)		_	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ☐免檢討 ☐合格 ☐不合格	0 ㎡	0.0

ΣGi×Ai=889.66 kg CO_2e/yr

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=0.78 α=1.19
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 1058.70 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= 492.95 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

（三）基地保水指標

1.基地最終入滲率 f 判斷

根據基地鑽探報告資料，表土土壤滲透係數 K 值為 10^{-9}m/s，其土壤最終入滲率 f 為 10^{-7}m/s。

2.原土地保水量計算

$Q0 = A0 \cdot f \cdot t = 2213.00 \cdot 10^{-7} \cdot 86400 = 19.12$。

3. 保水設施規劃

a. A1 綠地、被覆地、草溝面積=188.70m^2

Q1 綠地、被覆地、草溝

$= A \cdot f \cdot t = 188.70 * 10^{-7} * 86400 = 1.63$

b. A3 花園土壤面積=450.65m^2；V3 花園土壤體積=270.39m^3

Q3 人工地盤花園土壤貯集設計

= 0.05•V3= 0.05•270.39=13.52.基地保水基準值

4.基地保水基準值

本案法定建蔽率為 55%，$\lambda C = 0.5 \cdot (1.0-r) = 0.23$

5.基地保水設計值

$\lambda = Q`/Q0 =$（Q1+Q3）/Q0＝(1.63+13.52)/172.07=0.79

RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

表-03 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築物名稱：華固建設新店區寶元段 210 地號等 4 筆土地都市更新案

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	188.70	1.63
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.00
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	450.65	13.52
		花園土壤體積(m^3)	270.39	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0.00
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.00
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00

ΣQi=15.15

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =15.15； 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t$=19.12；	$\lambda = \frac{Q'}{Q_0}$ =0.79
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.23
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

（四）日常節能指標

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

1. 外殼熱傳透率計算

本案為地下 5 樓，地上 22 樓建築物。其外殼耗能計算依綠建築設計技術規範評估屬住宿類。

本建築物位於新北市，本建築物於實質空間規劃時將加強外牆、窗戶及遮陽設計，外殼耗能設計評估以達成 EEV 取得通過規範 0.79 之目標。而屋頂所有部位平均熱傳透率 Uar 值，其值需小於基準值 0.80w/m^2.k；玻璃可見光反射率 Rvi 小於基準值 0.20。

本案未來委請技師規劃設置合理且高效之空調系統，EAC=0.9≦0.9。

3. 建築物照明節能

本案檢討大廳、管委會使用空間、住宅空間及各層梯廳之空間照明。

EL=0.9≦1.0。

4. 系統得分計算

$RS4_1$=8.00×EEV=7.84，(0.0≦RS41≦8.0)

$RS4_2$= 4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.00，(RS42≦4.0)

$RS4_3$= 4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=0.00，(RS43≦4.0)

$RS4_4$=(RS44'×Afc'+RS44"×Afc")÷(Afc'+Afc")=0.00，(0.0≦RS44≦6.0)

$RS4_5$=(RS45'× Afi'+RS45"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.25，(0.0≦RS45≦5.0)

$RS4_6$= Σ(EqixUi)=3.00，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

日常節能指標評估表－住宿類（2019 年版）					
一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 210 地號等 4 筆土地都市更新案					
D、固定耗能設備節能評估					
耗能設備	熱水設備 Eq1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 Eq2=_	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=0.5	節能電梯 Eq5=2
使用率	熱水設備 U1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 U2=_	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=1	節能電梯 U5=1
系統得分	$RS4_6$= Σ(EqixUi)=3.00，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

表-04 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表－住宿類（2019 年版）			
一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 210 地號等 4 筆土地都市更新案			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=□＜HWsc=無檢討		■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Rvi=0.15＜0.20，i=1~n		■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.79＜0.80(W/m² • k)		■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=α×(Reqc-Req)/(Reqc-Reqmin)或 (EEVc-EEV)/(EEVc-EEVmin)=0.98≧EEVc=0.20		■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=_＜Uawc=_(W/m² • k)			
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=_＜Uafc=_(W/m² • k)			
外殼節能一	$RS4_1$=8.00×EEV=7.84，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)		
外殼節能二	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=_，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)		
外殼節能三	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=_，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)		
B、空調系統節能 EAC			
B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc'=_m²，主機總容量=_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)			
1. 當主機總容量≦50RT 時，EAC'=【0.9-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時，主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_		□合格	□不合格
EAC'=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]=0.90≦EACc=0.90		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0，(0.0≦$RS4_2$'≦6.0)		
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc"=_m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)			
1. 具有節能標章證明時，採用一級、二級、三級、四級節能標章空調面積比 Ar1=_；Ar2=_；Ar3=_；Ar4=_ EAC"=【0.9-(0.25×Ar1+0.13×Ar2+0.06×Ar3+0.03×Ar4)】×(2.0-Vac)=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，令 $RS4_2$"=0		■合格	□不合格
系統得分	$RS4_4$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
C、照明系統 EL			
C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=_m²，其他居室部分面積 Afi"=_m²)			
1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=1.00，子系統得分 $RS4_5$'=0.00			
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:			
IER=1.00	IDR=0.90	β2=_	δ1=_ δ2=_
EL"=IER×IDR×(1.0-β2-δ1-δ2)=0.90≦ELc=1.00		■合格	□不合格
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.25，(0.0≦RS_5≦5.0)		

（五）二氧化碳減量指標

1. 檢討步驟

Step1.形狀係數檢討

本案為地下 5 樓，地上 22 樓住宿類建築物，屬於高層建築物，F=1.2。

Step2.輕量化係數檢討

(1)本案建築物主結構體為鋼骨造，故其 Wixri=0.85。

(2)本建築物室內全面採用輕隔間牆，其 Wixri=-0.1。

本案無設計預鑄衛浴及 RC、SRC 構造混凝土減量設計，故 Wixri=0。

總和上述輕量化係數 W=0.8+(-0.1) =0.75。

Step3. 耐久化係數 D 檢討

(1)耐久性:

a.本案設計耐震力設計合於建築物耐震設計規範，故其 d1=0。

b.柱樑、樓版部位之耐久設計，其柱樑及樓版部位鋼筋保護層均合乎規範，故 d2=d3=0。

(2)維修性:

a.本案所有空調管路設備採專用管道區隔包覆，以開維修門後續進行維護保養，設備更新時不會傷及結構體，故其 d5=0.03。

b.本案所有給排水管路設備採專用管道區隔包覆，以開維修門後續進行維護保養，設備更新時不會傷及結構體，故其 d5=0.03。

因此耐久化係數 D=d5+..+d7 = 0.06。

Step4. 非金屬再生建材 R 使用係數檢討：

本案無設計混凝土係數檢討，R=0.00。

Step5. 計算其 CCO2

CCO2=F×W×(1-D) x(1-R)=1.2x0.75x(1-0.06)x(1-0.0)=0.85。

2. 系統得分

RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=0.79，(0.0≦RS5≦8.0)

表-05 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 210 地號等 4 筆土地都市更新案

建築構造：鋼骨造

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，$CCO_2=0.82-0.5\times Sr=$○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0
	2.長寬比 b	b=○	0
	3.樓板挑空率 e	e=○	0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	0
	5.立面出挑 h	h=○	0
	6.層高均等性 i	i=○	0
	7.高寬比 j	j=○	0
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0.03
	給排水衛生管路 d6	0.03
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.06

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
□載重項目	主結構體	□木構造 ■鋼構造、輕金屬構造 □RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	0.85	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 □RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	1
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.75		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0						

四、CO_2 減量設計值計算 $CCO_2=F\times W\times(1-D)\times(1-R)=0.85$

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=0.79，(0.0≦RS5≦8.0)

（六）水資源指標

1. 節水設計概要說明

本案為地下 5 樓，地上 22 樓住宿類建築物，本案供公眾使用的廁所給水衛生設備中之大便器及洗面盆水栓，全部採用符合省水標章標準規格之器具。即大便器採用兩段式之省水馬桶、具自動感應沖便器之小便器、省水水栓，且淋浴替代浴缸比例≧50%。給分權重 a =2.94；b=1.0；c=0.50；d=1.00。

2. 耗水項目說明

建築物設計範圍，具「綠建築評估手冊(2019 年版)」所列的大耗水項目，需設置雨水貯集利用設施。戶外景觀採具自動偵濕之節水澆灌系統進行彌補；本案屬大規模開發，未來規劃設置足夠之雨水貯集容量，故 e =3.0。

3. 水資源得分評比

W=a+b+c+d+e=2.94+1.0+0.5+1.0+3.0=8.44≧2.0。

4. 雨水利用設施檢討

（1）本案位於新北市新店區，依「綠建築評估手冊」(2019 年版)，求得日平均降雨量 R=6.31(mm/日)，儲水天數 Ns=8.12。

（2）雨水貯集槽位於筏基。

（3）大規模開發=21248.79/10000*10*8.12(Ns)=172.54m^3

（4）雨水回收池實體容積 255.65m^3>172.54m^3。

5. 系統得分

RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

表-06 水資源指標評估表

水資源指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 210 地號等 4 筆土地都市更新案

基地所在地區	新北市新店區	大型耗水設施	耗水草皮/大規模開發
日降雨概率 P	-	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	-	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	2.94
b	小便器	1.00
c	供公眾使用之水栓	0.50
d	浴缸或淋浴	1.00
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	0.00
g	智慧水表	0.00
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g=	8.44

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _（Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入）

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 Vs = 255.65m^3 標準值 V_C= 172.54m^3 ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f+g=8.44

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

（七）汙水垃圾改善指標

1. 汙水指標計算

本建築物採雨水與污水分流系統，污水處理設施及專用下水道。本案之污水源包含廁所、垃圾集中場，污水雜排水均皆配管至地下筏基內之污水處理系統或未來接管至汙水下水道後排出。故其污水指標合格。

2. 垃圾指標計算

本建築物設置垃圾處理室及資源回收分類空間，規劃定點暫存與固定且集中設置密閉式垃圾分類筒的處理方式，便於環境衛生管理，將一般性垃圾定點集中，並將資源回收物妥善分類後。並設置垃圾冷藏裝置。另委託合格清除業者每日定時統一經由車道清運垃圾並且定期清洗垃圾場地，垃圾儲藏位置與垃圾清運路線由基地車道集運運出，故 G5 得 4 分、G6 得 3 分、G8 得 2 分。

本建築物同時為防止動物咬食之密閉式垃圾儲存箱。因採密閉式儲存方式，並加以美化，故 G7 得 3 分、G9 得 2 分。

垃圾處理指標 GI 總得分為 14 分，大於 10 分合格值，合乎垃圾指標要求。

3. 系統得分

RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

表-07 汙水及垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：華固建設新店區寶元段 210 地號等 4 筆土地都市更新案

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14.00

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

二、智慧建築設計

智慧建築標章暨候選智慧建築證書
評估總表—辦公服務類

申請評定類別	□智慧建築標章　■候選智慧建築證書							
建築物名稱	正大新店特專一 AB 棟							
申請等級	□合格級 ■銅級 □銀級 □黃金級 □鑽石級							
基本規定	■符合　□不符合							
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	14	12	13	11	6	2	1	1
	合計總分	60							

一、 綜合佈線指標評估表

申請編號		建築物名稱	

綜合佈線-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。				符合	
	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。				符合	
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。				符合	
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。				符合	
	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。				符合	
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。				符合	
1.4 佈線	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
管理與維運	EL-3600 規範之基本基準。					
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。				符合	

綜合佈線-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：3/6 涵蓋率 2 分：5/6 涵蓋率			2	2	
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	提出相關配線圖說或竣工圖說。			1	1	
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。			1	1	
	1.1.4 工作區(10㎡)/住宅內廳房配置 RJ-45 插座三組以上。	提出相關配線圖說（平面配線圖）或竣工資料等。 1 分：30%涵蓋率 2 分：60%涵蓋率 3 分：100%涵蓋率 註：涵蓋範圍內之 WLAN 視同一組 RJ-45 納入計分			3	0	
	1.1.5 水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用 Cat6 等級之 UTP	提出相關配線圖說。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。						
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說 電信相關服務：VoIP、VoBB、OTT 或其他電信應用等服務。 數位匯流相關服務：視訊服務、數位電視、網路電視、有線寬頻或等同之匯流服務。			2	0	
	1.2.2 支援光纖資通訊相關服務(如：FTTB 或 FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。 1 分：FTTB 或等同之服務 2 分：FTTH、光纖區域網路或等同之光纖網路服務			2	2	
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	提出相關系統配線設計說明含相關配線圖。 1 分：1/7 涵蓋率 2 分：5/7 涵蓋率			2	1	
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	提出相關服務系統之配線設計說明含相關配線圖。 1 分：1/7 涵蓋率 2 分：4/7 涵蓋率			2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 佈線「系統等級」可達 Cat 6(或等同)以上之標準。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	1	
	1.3.2 配置之佈線可支援 300Mbps(含)以上之傳輸速率。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：可達 300Mbps 2 分:可達 1 Gbps 3 分：可達 10Gbps			3	2	
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：主幹、水平或出線匣任一項達成整合 2 分：主幹、水平與出線匣完整達成整合			2	2	
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	0	
1.4 佈線管理與維運	1.4.1 應用進階標示與識別(如：TIA-606 規範、電子條碼等)。	提出進階標示、識別相關之設計與施作佐證說明。 1~3 分：依設計成效計分			3	0	
	1.4.2 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	提出佈線測試報告；候選階段採提測試計畫說明。 1 分：提出資訊佈線(含光纖)測試報告/測試計畫說明			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：悉數提出 1.1.1 項納入之佈線系統的測試報告或測試計畫說明(候選階段)					
	1.4.3 具備維運管理計畫。	提出佈線系統維運管理說明。 1 分：提出完整佈線維運管理計畫說明 2 分：納入設施管理系統維運			2	0	
鼓勵項目得分小計					**30**	14	

二、 資訊通信指標評估表

申請編號		建築物名稱	

資訊通信-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。				符合	
2.2 數位式（含IP）電話交換	2.2.1 具有數位式（含IP）公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。	2.2.1：「住宿類」僅用於公共區域			符合	
	2.2.2 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。	2.2.2：依需求設置即可			符合	
2.3 區域網路	2.3.1 設置網路管理系統。	2.3.1：「住宿類」視需求設置			符合	
	2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。				符合	
2.4 公共廣播	2.4.1 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。				符合	
	2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。				符合	
2.5 公共天線	2.5.1 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。	2.5.1：「住宿類」視需求設置			符合	

資訊通信-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔(Load sharing)或備援通訊使用。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.2 數位式(含IP)電話交換	2.2.1 具有雙重處理能力(雙套)，至少包括控制與電源供應單元。	1分：僅具其中一項 2分：具其中二項(含)以上			2	0	
	2.2.2 整合公眾行動通信提供無線分機的功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.3 區域網路	2.3.1 在適當公共空間配置適量無線區域網路。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.3.2 網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	確認功能設置即可得分。			1	1	
	2.3.3 網管系統提供遠端監控及操作功能。	確認功能設置即可得分。			1	1	
2.4 公眾行動通信涵蓋	2.4.1 以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	設置範圍： 1分：僅地下室裝設輔助涵蓋設施者 2分：提供基地全區包含地下室與電梯間皆裝設輔助涵蓋設施 設置功能： 1分：提供1個系統頻段 2分：提供2個系統頻段（含）以上者 (候選階段可提出切結書方式)			4	4	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 辦公服務類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.4.2 提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	1分：提供2家電信業者 2分：提供3家電信業者（含）以上者 (候選階段可提出切結書方式)			2	2	
2.5 視訊會議	2.5.1 可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通。	1分：僅提供影像及聲音方式 3分：上述功能外，另可以文字及圖形方式 ※「住宿類」不適用。			3	0	
	2.5.2 整合專屬空間及會議設備。	應整合專屬空間及會議設備，以提昇視訊會議之效率。 ※「住宿類」不適用。			2	0	
	2.5.3 傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象。	須設置專屬視訊軟體，確認功能設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			1	0	
2.6 公共資訊顯示	2.6.1 在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.6.2 緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	不可僅設置於電梯內。			2	0	
2.7 公共環境資訊導覽	2.7.1 於建築物之適當公共地點設置資訊站進行建築物內部及週遭環境之導覽。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			2	0	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 辦公服務類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.7.2 導覽系統提供觸控式螢幕、RFID或語音辨識等操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			1	0	
	2.7.3 導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			1	0	
鼓勵項目得分小計					**30**	12	

三、 系統整合指標評估表

申請編號		建築物名稱	

系統整合-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
3.1 系統整合基本要求	3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。	3.1.1：系統架構圖須清楚標示各系統實際整合連結方式而非僅示意圖			符合	
	3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能）。				符合	
	3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。				符合	
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所				符合	
3.2 系統整合程度	中央監控系統 3.2.1 中央監控系統須採Web化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	未設置中央空調、電梯及瓦斯設備則免檢討。 3.2.3：若有不需設置之系統則可免檢討。 3.2.4：「住宿類」適用			符合	
	中央監控系統 3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	件發生之處置及歷史紀錄功能。					
	整合子系統 3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。				符合	
	3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。				符合	
	3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。				符合	
	3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。				符合	
	系統間之互動關連 3.2.7 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。				符合	
	3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能；如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。				符合	
3.3 整合	3.3.1 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
安全機制	3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。				符合	
	3.3.3 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關資料，包括：測試報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟(具有電腦主機者)、通訊協定文件、出廠證明等。				符合	
	3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。				符合	

系統整合-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.1 中央監控系統之整合效能	3.1.1 納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	確認功能規劃設置即可得分。 ※遠程控制乃指具備可在建築物內外，不在特定位置，可透過智慧終端設備連線做監控管理之機能。			2	2	
	3.1.2 具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	2 分：確認功能規劃設置即可得 3 分：採用標準開放動態數據資料庫者。			3	3	
	3.1.3 具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
3.2 系統整合平台	3.2.1 各專業子系統之通訊協議均需轉換成 TCP/IP 協議整合於中央監控系統平台。	確認功能規劃設置即可得分。 ※各專業子系統乃指系統整合指標基本項目之系統			3	3	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	3.2.2 中央監控系統之空調與電力監控採同一通訊協定平台整合。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
3.3 系統整合之具體互動關聯	3.3.1 可具與對講系統相關之連動作為。	於規劃說明書中即明確表示可具與對講系統相關之連動作為，確認功能規劃設置即可得分 (註：此連動非指基本規定所訂定之項目，且本項中彼此不能重複)。			2	0	
	3.3.2 可具與停車管理系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.3 可具與防盜保全系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.4 可具與門禁系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.5 可具與監視攝影系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.6 可具與緊急求救系統相關之連動作為。				2	0	
3.4 系統整合之操作與管理	3.4.1 設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室。	1 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備) 2 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且常設監控管理人員之具體環境 3 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且具高架地板，及常設監控管理人員之具體環境			3	1	
	3.4.2 影像攝影系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
	3.4.3 門禁管理系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
	3.4.4 整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以 Web 瀏覽器方式)。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.5 系統整合之安全機制	3.5.1 整合系統之主機具設置系統備援機制。	有關系統備援之內容至少具備數據與影像資料。(註：異地係指非同一棟建築物)			2	0	
	3.5.2 整合系統之主機具設置系統異地備援規劃設置。				3	0	
	3.5.3 整合系統設置系統自動與手動轉換操作之功能。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
鼓勵項目得分小計					**40**	**13**	

四、 設施管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	

設施管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。				符合	
	申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其相關辦法或應用作業系統				符合	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 辦公服務類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。					
4.2 效能管理	申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。				符合	
4.3 組織管理	申請候選證書階段： 4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職				符合	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 辦公服務類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。					
	申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。 申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	本資料、勤務管理、工作紀錄及移交。					
4.4 維運管理	申請候選證書階段： 4.4.1 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4.1 訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.4.2 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	申請標章階段： 4.4.2 各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。					

設施管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	4.1.1 資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
	4.1.2 設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
4.2 效能管理	4.2.1 預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	1分：具備使/建照記載 1分：具備各空間機能用途配置。 1分：具有未來變更用途配置作業規範。			3	1	
	4.2.2 訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事項、績效目標及評估方式等。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	4.2.3 提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	1 分：具備彙整報表文件。 1 分：應用系統產製及儲存報表。 1 分：具備雲端儲存及備份機制。			3	1	
	4.2.4 訂定品質管理制度，如：ISO、SOP 包括各項管理作業的作業流程標準及作業規範。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	0	
4.3 維運管理	4.3.1 訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	1	
4.4 維運管理	4.4.1 訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人資需求、證照項目、管理辦法等)。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	1	
	4.4.2 訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括資安、當機、駭客入侵等)。	1 分：具備詳實規範文件或系統功能。 1 分：應用具體防範措施。 1 分：建置應變處理設施。			3	1	
4.5 長期修繕	4.5.1 訂定長期修繕計畫(含預算)(以建築生命週期為基礎編訂包括建物、設	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用作業系統。			2	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	備的整建、維護及更新時程計畫及經費)。						
	4.5.2 訂定長期修繕財務籌措計畫(長期修繕計畫預算的經費源)。	1 分：具備詳實規範文件或系統功能。 1 分：設置經費專戶。			2	1	
鼓勵項目得分小計					**30**	11	

五、 安全防災指標評估表

申請編號		建築物名稱	

安全防災-基本規定評估內容

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.1 防火系統		5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。				符合	
	火警自動警報設備	5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。				符合	
		5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。				符合	
		5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。				符合	
		5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。				符合	
	可顯示火災處所相關室內位址	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。				符合	
		5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	5.1.7：「衛生福利更生類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	防火系統故障之自動回報及記錄系統	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。				符合	
	可自動啟動之滅火設備及防止火災擴大	5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以LCD中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	本項依法規定無需設置的項目免檢討。			符合	
		5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。				符合	
		5.1.11 系統能監控排煙設備。				符合	
		5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。				符合	
	火災發生後即時自動引導人員避難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統				符合	
		5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制昇降機依次迫降於避難層，並使一般昇降機停止運轉，而緊急昇降機待命。				符合	
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。		檢具災害潛勢分析結果若無淹水情形則免檢討。			符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.3 防盜系統	設置防盜自動警報設備	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微波等防盜警報設備。				符合	
		5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。				符合	
		5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。				符合	
		5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。				符合	
5.4 監視系統	設置人車自動監視設備	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。				符合	
		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。				符合	
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁				符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
		管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影。					
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。				符合	
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	5.5.1 依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、昇降機等位置設門禁管制設備。				符合	
		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制。				符合	
		5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。				符合	
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。				符合	
5.6 停車管理	5.6.1 設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制）。		法規規定無設置汽車停車場者免檢討			符合	
5.7 有害	設置致命	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣	本項設置於有瓦斯等氣體處，無			符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
氣體防制	有害氣體之偵測設備或措施	體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	使用瓦斯者免檢討。				
		5.7.2 設置排除或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。				符合	
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物昇降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。					符合	
	5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區）。					符合	

安全防災-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
5.1 防火系統	5.1.1 可顯示火災處所相關室內位址：建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	1分：在各區域或樓層裝有聲光顯示裝置。 2分：在各區或樓層裝有圖控軟體等聲光顯示裝置。 ※「衛生福利更生類」為基本項目，不予加分			2	0	
	5.1.2 可自動啟動減火設備及防止火災擴大：二段式下降防火鐵捲門。	※適用「衛生福利更生類」、「商業類」、「公共集會類」	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5.1.3 火災發生後能自動並即時有效引導人員避	具有聲響的避難方向指示燈之控制邏輯。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	難：系統採用具有聲響的避難方向指示燈。						
	5.1.4 防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	經查核確實裝設。			1	0	
5.2 防水系統	5.2.1 設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。	經查核確實裝設。			1	1	
	5.2.2 設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。	設有淹水偵測裝置並可顯示水位高低，發出不同警報。			1	1	
	5.2.3 設置防水閘門：建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動。	防水閘門連接監控設備並且可自動(手控裝置為輔)開啟與關閉。			1	0	
	5.2.4 設置抽排水設施之備援裝置：建築物之地下室或低窪地區設置抽排水設施之備援裝置。	符合基本性規定設置之抽排水設施，並增設備援裝置。 ※適用「住宿類」或「衛生福利更生類」者	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
5.3 門禁系統	5.3.1 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。	讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給2分。			1	1	
	5.3.2 系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。	提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 ※「住宿類」給2分。			1	0	
	5.3.3 設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹	符合自動門禁管制設備，並優於			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。	傳統感應式 IC 卡管制。 ※「住宿類」給 2 分。					
5.4 停車管理系統	5.4.1 系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。			1	1	
	5.4.2 系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能（或如 e-Tag 及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統）。	具有自動識別車牌之功能。			1	1	
5.5 緊急防災求救系統	5.5.1 具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	1	
	5.5.2 具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	0	
	5.5.3 具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	0	
	5.5.4 緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.5 緊急求助系統能與監視系統連動：系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	5.5.6 設置偵測系統連線裝置並連接至緊急支援服務系統。	0.5 分：僅共用空間設置 1 分 ：各專有空間至少設置 1 處 ※「住宿類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5.5.7 地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
註：5.5 緊急防災求救系統之項目最高給 5 分，住宿類則給 6 分。							
鼓勵項目得分小計					**17**	**6**	

六、 節能管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	

節能管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
6.1 能源監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。				符合	
6.2 能源管理系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積耗數(kWh)等。				符合	
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。	6.2.2：建築物為集合住宅類者，得依實際申請用電及實際負載配置情況，檢討如何符合本規定實情			符合	
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等。可支援	6.2.3：設計者應主動提供能使智慧建築功能正常運作之主要設備運轉審查文件			符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	時間電價(Time Of Use)用電管理。					
6.3 設備效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。	6.3.1：所稱之能源效率標準或容許耗用能源基準係以經濟部公布之最新版本為準。惟符合舊版本基準，且在最新版本規定公告之舊版適用期限內的機種，得適用舊版本 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
6.4 需量控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。	6.4.1、6.4.2：建築物為非高壓用戶者或建築物屬表燈用電之非時間電價計費者得免檢討 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。				符合	

節能管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
6.1 能源管理	6.1.1 空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	經查確實設置者即可得分。 (註：建築物公共區空調系統採用窗型、分離型者，得免設「運轉狀態」紀錄項目)			1	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	6.1.2 具自行定義區域設備群組(如建築內某一區)管理及設定功能，能修改群組成員及時段設定；管理系統具定時回復設定之功能，允許現場操作設定面板臨時開機或更改設定，管理系統能在短時間內自動回復系統原始設定。	需具前述評估內容 6.1.1 項功能。			1	0	
	6.1.3 將建築物內空調、照明、動力、插座設備等設備用電皆納入監視及控制範圍，設置統一且集中之管理中心，能有效調整設備之運轉狀態，計費試算機制一併納入管理。	需具前述 6.1.1、6.1.2 項功能。 ※「住宿類」建築得免設「計費試算機制」。			1	0	
	6.1.4 空調之基本設備運轉監視，冰水機系統增設水側系統設備(含冰水泵、冷卻水泵、冷卻水塔、冰水機)之耗電與實際製冷能力之比(kW/RT)。	可每小時監控量測數據，每月作統計報表，每年有詳細紀錄之功能。			2	0	
6.2 設備效率	6.2.1 採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	1 分：優於能源效率標準 5%以上的冰水機，或符合無風管冷氣機 2 級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率≥80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 2 分：優於能源效率標準 10%以上的冰水機，或符合無風管冷氣			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		機 1 級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率達 80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 前項設備須提出相關資料經審查通過；採用率須依前項設備的製冷能力進行計算。					
	6.2.2 光源及燈具採用符合節能標章之比例。	1 分：所有螢光燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之 80%以上。 2 分：所有燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之 80%以上。			2	0	
	6.2.3 高效率之動力設備(如泵或送排風扇等旋轉機械)，並設置有諧波偵測、抑制或改善之管理系統或設備。	1 分：高效率之動力設備採用率達 80%以上，於配有變頻器控制之旋轉機械供電源之相關聯整體電力迴路上，設置有諧波自動偵測系統或設備，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：高效率之動力設備採用率達 80%以上，除設有上開偵測系統或設備，自動查知電力迴路已有諧波現象產生外，並設置有諧波自動抑制或改善之系統或設備，進行電力品質管理，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。					
6.3 節能技術	6.3.1 建築外層智慧化節能(如：建築外殼、屋頂、樓梯間、通風管道等設置具有可感知室內外環境，可以自動調整之遮陽、窗戶、通風管道、追日型 BIPV 等降低室內耗能)。	可採計一項技術，每項技術可得 3 分。 1 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 5%以上 2 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 10%以上 3 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 15%以上			3	0	
	6.3.2 空調設備智慧化節能(如：人感、主機運轉台數控制、全熱交換器、多聯變頻、變風量、變水量、二氧化碳濃度外氣量控制、外氣冷房、室內機(窗型、分離型、多聯變頻)內建人體日照感應技術、App 或 ICT 雲端應用	可採計四項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：具有智慧控制技術之空調面積佔總空調面積之 50%以上 ※「住宿類」建築外殼係指公共			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益)。	區域之開窗或外牆或屋頂面積					
	6.3.3 照明設備智慧化節能(如：採用晝光利用、時程控制、人員感知控制、情境模式控制、調光控制、App 或 ICT 雲端應用管理等智慧照明技術)。	可採計四項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：具有智慧照明控制之場域占總樓地板面積之 20%以上或所有相同活動種類(例如停車場、樓梯間等)之空間全面採用智慧照明控制技術			4	1	
	6.3.4 動力設備智慧化節能(如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設備具有自動控制技術之節能效益)。	可採計三項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：有自動控制技術之設備數量占該設備總數量之 80%以上 ※「住宿類」建築係指公設空間之動力設備			3	0	
	6.3.5 調降空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路電壓降使小於 2%：較「屋內線路裝置規則」要求標準，調降線路電壓降 1%以上，使線路設備端電壓更接近於設備銘牌額定電壓，提昇設備運轉效率及降低線路運轉壽年電能損失。	經查確實設置者即可得分。 ※「住宿類」係指公設空間之空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路			1	0	
6.4 再生能源設備	6.4.1 產生電力等替代能源(如：設置太陽光電、風力發電等系統)。	可採計一項技術，每項技術可得 4 分。 1 分：總裝置容量 5 瓩以上			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2分：總裝置容量20瓩以上 4分：總裝置容量40瓩以上					
鼓勵項目得分小計					**30**	**2**	

七、 健康舒適指標評估表

申請編號		建築物名稱	

健康舒適-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
7.1 室內高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於2.35公尺。		N/A	N/A	N/A	N/A
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於2.5公尺。				符合	

健康舒適-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.1 室內空間健康舒適	7.1.1 居室天花板淨高度均大於2.7公尺。	經查核確實者即可得分。			2	0	
	7.1.2 在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	0	
	7.1.3 在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	0	
	7.1.4 於大型會議室等使用者可能聚集處，設置CO_2濃度偵測系統與資訊顯示裝置並與空調系統連動提供必要換氣量。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。 ※「住宿類」不適用 ※「辦公服務類」、「休閒文教類」給3分			3	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.2 健康管理系統	7.2.1 具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	設置相關感測裝置即可得分。			1	1	
	7.2.2 照護資訊及視訊傳送至遠距照護服務系統。	可兩方或多方端以影像、聲音或文字圖形方式溝通並連線區域診所或醫院進行照護服務。 ※適用「住宿類」、「衛生福利更生類」 ※「衛生福利更生類」給1分	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
7.3 生活服務系統	7.3.1 具數位化生活服務平台,提供使用者方便快速的生活資訊查詢。	本項依設置之項目給分,最高給6分。 ※「住宿類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.2 於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.3 利用數位工具,透過有線或無線網路,取得數位教材,進行線上或離線學習活動之設施設備(如電子圖書館、遠端教學系統等)。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.4 可有效協助料理事務,如提供即時料理食譜查詢、影音料理教學、食材物流查詢和訂購。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.5 可偵知環境和植栽土壤、水層狀態,進行自動澆灌,其水源可結合雨水利用。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.6 結合資訊平台、安全監控、使用者習慣以及時程進行適宜之管理、提醒與服務,且介面可簡易操作,並可快速與使用者互動。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	務,且介面可簡易操作,並可快速與使用者互動。						
鼓勵項目得分小計					**10**	**1**	

八、 智慧創新指標評估表

申請編號		建築物名稱	

智慧創新-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
8.1 智慧建築標準符號	8.1.1 於智慧建築弱電系統設計圖說使用智慧建築標準符號。	全部弱電系統設計圖說皆使用智慧建築標準符號，即可得 3 分，否則不予計分。			3	0	
8.2 智慧創新設計	8.2.1 提出智慧創新設計手法，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新之建築規劃設計手法技術，對建築之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分數，最高 5 分。			5	0	
8.3 應用創新設備系統	8.3.1 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分			5	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
		數，最高 5 分。					
鼓勵項目得分小計					**13**	**1**	

智慧建築標章暨候選智慧建築證書
評估總表—辦公服務類

申請評定類別	□智慧建築標章 ■候選智慧建築證書							
建築物名稱	正大新店特專一C棟							
申請等級	□合格級 ■銅級 □銀級 □黃金級 □鑽石級							
基本規定	■符合 □不符合							
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	14	12	13	11	6	2	1	1
	合計總分	60							

一、 綜合佈線指標評估表

申請編號		建築物名稱	

綜合佈線-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。				符合	
	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。				符合	
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。				符合	
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。				符合	
	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。				符合	
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。				符合	
1.4 佈線	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
管理與維運	EL-3600規範之基本基準。					
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。				符合	

綜合佈線-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：3/6涵蓋率 2分：5/6涵蓋率			2	2	
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	提出相關配線圖說或竣工圖說。			1	1	
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。			1	1	
	1.1.4 工作區(10㎡)/住宅內廳房配置RJ-45插座三組以上。	提出相關配線圖說（平面配線圖）或竣工資料等。 1分：30%涵蓋率 2分：60%涵蓋率 3分：100%涵蓋率 註：涵蓋範圍內之WLAN視同一組RJ-45納入計分			3	0	
	1.1.5 水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用Cat6等級之UTP	提出相關配線圖說。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。						
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說 電信相關服務：VoIP、VoBB、OTT或其他電信應用等服務。 數位匯流相關服務：視訊服務、數位電視、網路電視、有線寬頻或等同之匯流服務。			2	0	
	1.2.2 支援光纖資通訊相關服務(如：FTTB或FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。 1分：FTTB或等同之服務 2分：FTTH、光纖區域網路或等同之光纖網路服務			2	2	
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	提出相關系統配線設計說明含相關配線圖。 1分：1/7涵蓋率 2分：5/7涵蓋率			2	1	
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	提出相關服務系統之配線設計說明含相關配線圖。 1分：1/7涵蓋率 2分：4/7涵蓋率			2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 佈線「系統等級」可達 Cat 6(或等同)以上之標準。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	1	
	1.3.2 配置之佈線可支援 300Mbps(含)以上之傳輸速率。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：可達 300Mbps 2 分:可達 1 Gbps 3 分：可達 10Gbps			3	2	
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：主幹、水平或出線匣任一項達成整合 2 分：主幹、水平與出線匣完整達成整合			2	2	
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	0	
1.4 佈線管理與維運	1.4.1 應用進階標示與識別(如：TIA-606 規範、電子條碼等)。	提出進階標示、識別相關之設計與施作佐證說明。 1~3 分：依設計成效計分			3	0	
	1.4.2 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	提出佈線測試報告；候選階段採提測試計畫說明。 1 分：提出資訊佈線(含光纖)測試報告/測試計畫說明			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：悉數提出 1.1.1 項納入之佈線系統的測試報告或測試計畫說明(候選階段)					
	1.4.3 具備維運管理計畫。	提出佈線系統維運管理說明。 1 分：提出完整佈線維運管理計畫說明 2 分：納入設施管理系統維運			2	0	
鼓勵項目得分小計					**30**	14	

二、 資訊通信指標評估表

申請編號		建築物名稱	

資訊通信-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。				符合	
2.2 數位式（含IP）電話交換	2.2.1 具有數位式（含IP）公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。	2.2.1：「住宿類」僅用於公共區域			符合	
	2.2.2 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。	2.2.2：依需求設置即可			符合	
2.3 區域網路	2.3.1 設置網路管理系統。	2.3.1：「住宿類」視需求設置			符合	
	2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。				符合	
2.4 公共廣播	2.4.1 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。				符合	
	2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。				符合	
2.5 公共天線	2.5.1 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。	2.5.1：「住宿類」視需求設置			符合	

資訊通信-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔(Load sharing)或備援通訊使用。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.2 數位式(含IP)電話交換	2.2.1 具有雙重處理能力(雙套)，至少包括控制與電源供應單元。	1分：僅具其中一項 2分：具其中二項(含)以上			2	0	
	2.2.2 整合公眾行動通信提供無線分機的功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.3 區域網路	2.3.1 在適當公共空間配置適量無線區域網路。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.3.2 網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	確認功能設置即可得分。			1	1	
	2.3.3 網管系統提供遠端監控及操作功能。	確認功能設置即可得分。			1	1	
2.4 公眾行動通信涵蓋	2.4.1 以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	設置範圍： 1分：僅地下室裝設輔助涵蓋設施者 2分：提供基地全區包含地下室與電梯間皆裝設輔助涵蓋設施 設置功能： 1分：提供1個系統頻段 2分：提供2個系統頻段（含）以上者 (候選階段可提出切結書方式)			4	4	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.4.2 提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	1分：提供2家電信業者 2分：提供3家電信業者(含)以上者 (候選階段可提出切結書方式)			2	2	
2.5 視訊會議	2.5.1 可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通。	1分：僅提供影像及聲音方式 3分：上述功能外，另可以文字及圖形方式 ※「住宿類」不適用。			3	0	
	2.5.2 整合專屬空間及會議設備。	應整合專屬空間及會議設備，以提昇視訊會議之效率。 ※「住宿類」不適用。			2	0	
	2.5.3 傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象。	須設置專屬視訊軟體，確認功能設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			1	0	
2.6 公共資訊顯示	2.6.1 在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.6.2 緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	不可僅設置於電梯內。			2	0	
2.7 公共環境資訊導覽	2.7.1 於建築物之適當公共地點設置資訊站進行建築物內部及週遭環境之導覽。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.7.2 導覽系統提供觸控式螢幕、RFID或語音辨識等操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			1	0	
	2.7.3 導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			1	0	
鼓勵項目得分小計					**30**	12	

三、 系統整合指標評估表

申請編號		建築物名稱	

系統整合-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
3.1 系統整合基本要求	3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。	3.1.1：系統架構圖須清楚標示各系統實際整合連結方式而非僅示意圖			符合	
	3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能)。				符合	
	3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。				符合	
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所				符合	
3.2 系統整合程度	中央監控系統 3.2.1 中央監控系統須採Web化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	未設置中央空調、電梯及瓦斯設備則免檢討。 3.2.3：若有不需設置之系統則可免檢討。 3.2.4:「住宿類」適用			符合	
	中央監控系統 3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	件發生之處置及歷史紀錄功能。					
	整合子系統 3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。				符合	
	3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。				符合	
	3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。				符合	
	3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。				符合	
	系統間之互動關連 3.2.7 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。				符合	
	3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能；如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。				符合	
3.3 整合	3.3.1 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
安全機制	3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。				符合	
	3.3.3 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關資料，包括：測試報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟(具有電腦主機者)、通訊協定文件、出廠證明等。				符合	
	3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。				符合	

系統整合-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.1 中央監控系統之整合效能	3.1.1 納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	確認功能規劃設置即可得分。 ※遠程控制乃指具備可在建築物內外，不在特定位置，可透過智慧終端設備連線做監控管理之機能。			2	2	
	3.1.2 具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	2 分：確認功能規劃設置即可得 3 分：採用標準開放動態數據資料庫者。			3	3	
	3.1.3 具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
3.2 系統整合平台	3.2.1 各專業子系統之通訊協議均需轉換成 TCP/IP 協議整合於中央監控系統平台。	確認功能規劃設置即可得分。 ※各專業子系統乃指系統整合指標基本項目之系統			3	3	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	3.2.2 中央監控系統之空調與電力監控採同一通訊協定平台整合。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
3.3 系統整合之具體互動關聯	3.3.1 可具與對講系統相關之連動作為。	於規劃說明書中即明確表示可具與對講系統相關之連動作為，確認功能規劃設置即可得分 (註：此連動非指基本規定所訂定之項目，且本項中彼此不能重複)。			2	0	
	3.3.2 可具與停車管理系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.3 可具與防盜保全系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.4 可具與門禁系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.5 可具與監視攝影系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.6 可具與緊急求救系統相關之連動作為。				2	0	
3.4 系統整合之操作與管理	3.4.1 設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室。	1 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備) 2 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且常設監控管理人員之具體環境 3 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且具高架地板，及常設監控管理人員之具體環境			3	1	
	3.4.2 影像攝影系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
	3.4.3 門禁管理系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
	3.4.4 整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以 Web 瀏覽器方式)。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.5 系統整合之安全機制	3.5.1 整合系統之主機具設置系統備援機制。	有關系統備援之內容至少具備數據與影像資料。(註：異地係指非同一棟建築物)			2	0	
	3.5.2 整合系統之主機具設置系統異地備援規劃設置。				3	0	
	3.5.3 整合系統設置系統自動與手動轉換操作之功能。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
鼓勵項目得分小計					**40**	**13**	

四、 設施管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	

設施管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。				符合	
	申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其相關辦法或應用作業系統				符合	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 辦公服務類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。					
4.2 效能管理	申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。				符合	
4.3 組織管理	申請候選證書階段： 4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職				符合	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 辦公服務類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。					
	申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。 申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	本資料、勤務管理、工作紀錄及移交。					
4.4 維運管理	申請候選證書階段： 4.4.1 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4.1 訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.4.2 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	申請標章階段： 4.4.2 各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。					

設施管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	4.1.1 資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
	4.1.2 設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
4.2 效能管理	4.2.1 預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	1分：具備使/建照記載 1分：具備各空間機能用途配置。 1分：具有未來變更用途配置作業規範。			3	1	
	4.2.2 訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事項、績效目標及評估方式等。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	4.2.3 提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	1 分：具備彙整報表文件。 1 分：應用系統產製及儲存報表。 1 分：具備雲端儲存及備份機制。			3	1	
	4.2.4 訂定品質管理制度，如：ISO、SOP 包括各項管理作業的作業流程標準及作業規範。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	0	
4.3 維運管理	4.3.1 訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	1	
4.4 維運管理	4.4.1 訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人資需求、證照項目、管理辦法等)。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	1	
	4.4.2 訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括資安、當機、駭客入侵等)。	1 分：具備詳實規範文件或系統功能。 1 分：應用具體防範措施。 1 分：建置應變處理設施。			3	1	
4.5 長期修繕	4.5.1 訂定長期修繕計畫(含預算)(以建築生命週期為基礎編訂包括建物、設	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用作業系統。			2	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	備的整建、維護及更新時程計畫及經費)。						
	4.5.2 訂定長期修繕財務籌措計畫(長期修繕計畫預算的經費源)。	1 分：具備詳實規範文件或系統功能。 1 分：設置經費專戶。			2	1	
鼓勵項目得分小計					**30**	11	

五、 安全防災指標評估表

申請編號		建築物名稱	

安全防災-基本規定評估內容

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.1 防火系統		5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。				符合	
	火警自動警報設備	5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。				符合	
		5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。				符合	
		5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。				符合	
		5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。				符合	
	可顯示火災處所相關室內位址	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。				符合	
		5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	5.1.7：「衛生福利更生類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	防火系統故障之自動回報及記錄系統	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。				符合	
	可自動啟動之滅火設備及防止火災擴大	5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以LCD中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	本項依法規定無需設置的項目免檢討。			符合	
		5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。				符合	
		5.1.11 系統能監控排煙設備。				符合	
		5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。				符合	
	火災發生後即時自動引導人員避難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統				符合	
		5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制昇降機依次迫降於避難層，並使一般昇降機停止運轉，而緊急昇降機待命。				符合	
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。		檢具災害潛勢分析結果若無淹水情形則免檢討。			符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.3 防盜系統	設置防盜自動警報設備	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微波等防盜警報設備。				符合	
		5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。				符合	
		5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。				符合	
		5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。				符合	
5.4 監視系統	設置人車自動監視設備	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。				符合	
		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。				符合	
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁				符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
		管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影。					
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。				符合	
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	5.5.1 依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、昇降機等位置設門禁管制設備。				符合	
		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制。				符合	
		5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。				符合	
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。				符合	
5.6 停車管理	5.6.1 設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制）。		法規規定無設置汽車停車場者免檢討			符合	
5.7 有害	設置致命	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣	本項設置於有瓦斯等氣體處，無			符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
氣體防制	有害氣體之偵測設備或措施	體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	使用瓦斯者免檢討。				
		5.7.2 設置排除或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。				符合	
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物昇降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。					符合	
	5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區）。					符合	

安全防災-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
5.1 防火系統	5.1.1 可顯示火災處所相關室內位址：建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	1分：在各區域或樓層裝有聲光顯示裝置。 2分：在各區或樓層裝有圖控軟體等聲光顯示裝置。 ※「衛生福利更生類」為基本項目，不予加分			2	0	
	5.1.2 可自動啟動減火設備及防止火災擴大：二段式下降防火鐵捲門。	※適用「衛生福利更生類」、「商業類」、「公共集會類」	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5.1.3 火災發生後能自動並即時有效引導人員避	具有聲響的避難方向指示燈之控制邏輯。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	難：系統採用具有聲響的避難方向指示燈。						
	5.1.4 防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	經查核確實裝設。			1	0	
5.2 防水系統	5.2.1 設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。	經查核確實裝設。			1	1	
	5.2.2 設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。	設有淹水偵測裝置並可顯示水位高低，發出不同警報。			1	1	
	5.2.3 設置防水閘門：建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動。	防水閘門連接監控設備並且可自動(手控裝置為輔)開啟與關閉。			1	0	
	5.2.4 設置抽排水設施之備援裝置：建築物之地下室或低窪地區設置抽排水設施之備援裝置。	符合基本性規定設置之抽排水設施，並增設備援裝置。 ※適用「住宿類」或「衛生福利更生類」者	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
5.3 門禁系統	5.3.1 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。	讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給2分。			1	1	
	5.3.2 系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。	提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 ※「住宿類」給2分。			1	0	
	5.3.3 設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹	符合自動門禁管制設備，並優於			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。	傳統感應式 IC 卡管制。 ※「住宿類」給 2 分。					
5.4 停車管理系統	5.4.1 系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。			1	1	
	5.4.2 系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能（或如 e-Tag 及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統）。	具有自動識別車牌之功能。			1	1	
5.5 緊急防災求救系統	5.5.1 具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	1	
	5.5.2 具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	0	
	5.5.3 具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	0	
	5.5.4 緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.5 緊急求助系統能與監視系統連動：系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	5.5.6 設置偵測系統連線裝置並連接至緊急支援服務系統。	0.5 分：僅共用空間設置 1 分 ：各專有空間至少設置 1 處 ※「住宿類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5.5.7 地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
註：5.5 緊急防災求救系統之項目最高給 5 分，住宿類則給 6 分。							
鼓勵項目得分小計					**17**	**6**	

六、 節能管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	

節能管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
6.1 能源監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。				符合	
6.2 能源管理系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積耗數(kWh)等。				符合	
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。	6.2.2：建築物為集合住宅類者，得依實際申請用電及實際負載配置情況，檢討如何符合本規定實情			符合	
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等。可支援	6.2.3：設計者應主動提供能使智慧建築功能正常運作之主要設備運轉審查文件			符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	時間電價(Time Of Use)用電管理。					
6.3 設備效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。	6.3.1：所稱之能源效率標準或容許耗用能源基準係以經濟部公布之最新版本為準。惟符合舊版本基準，且在最新版本規定公告之舊版適用期限內的機種，得適用舊版本 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
6.4 需量控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。	6.4.1、6.4.2：建築物為非高壓用戶者或建築物屬表燈用電之非時間電價計費者得免檢討 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。				符合	

節能管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
6.1 能源管理	6.1.1 空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	經查確實設置者即可得分。 (註：建築物公共區空調系統採用窗型、分離型者，得免設「運轉狀態」紀錄項目)			1	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	6.1.2 具自行定義區域設備群組(如建築內某一區)管理及設定功能，能修改群組成員及時段設定；管理系統具定時回復設定之功能，允許現場操作設定面板臨時開機或更改設定，管理系統能在短時間內自動回復系統原始設定。	需具前述評估內容 6.1.1 項功能。			1	0	
	6.1.3 將建築物內空調、照明、動力、插座設備等設備用電皆納入監視及控制範圍，設置統一且集中之管理中心，能有效調整設備之運轉狀態，計費試算機制一併納入管理。	需具前述 6.1.1、6.1.2 項功能。 ※「住宿類」建築得免設「計費試算機制」。			1	0	
	6.1.4 空調之基本設備運轉監視，冰水機系統增設水側系統設備(含冰水泵、冷卻水泵、冷卻水塔、冰水機)之耗電與實際製冷能力之比(kW/RT)。	可每小時監控量測數據，每月作統計報表，每年有詳細紀錄之功能。			2	0	
6.2 設備效率	6.2.1 採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	1 分：優於能源效率標準 5%以上的冰水機，或符合無風管冷氣機 2 級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率≥80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 2 分：優於能源效率標準 10%以上的冰水機，或符合無風管冷氣			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		機 1 級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率達 80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 前項設備須提出相關資料經審查通過；採用率須依前項設備的製冷能力進行計算。					
	6.2.2 光源及燈具採用符合節能標章之比例。	1 分：所有螢光燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之 80%以上。 2 分：所有燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之 80%以上。			2	0	
	6.2.3 高效率之動力設備(如泵或送排風扇等旋轉機械)，並設置有諧波偵測、抑制或改善之管理系統或設備。	1 分：高效率之動力設備採用率達 80%以上，於配有變頻器控制之旋轉機械供電源之相關聯整體電力迴路上，設置有諧波自動偵測系統或設備，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：高效率之動力設備採用率達 80%以上，除設有上開偵測系統或設備，自動查知電力迴路已有諧波現象產生外，並設置有諧波自動抑制或改善之系統或設備，進行電力品質管理，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。					
6.3 節能技術	6.3.1 建築外層智慧化節能(如：建築外殼、屋頂、樓梯間、通風管道等設置具有可感知室內外環境，可以自動調整之遮陽、窗戶、通風管道、追日型 BIPV 等降低室內耗能)。	可採計一項技術，每項技術可得 3 分。 1 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 5%以上 2 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 10%以上 3 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 15%以上			3	0	
	6.3.2 空調設備智慧化節能(如：人感、主機運轉台數控制、全熱交換器、多聯變頻、變風量、變水量、二氧化碳濃度外氣量控制、外氣冷房、室內機(窗型、分離型、多聯變頻)內建人體日照感應技術、App 或 ICT 雲端應用	可採計四項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：具有智慧控制技術之空調面積佔總空調面積之 50%以上 ※「住宿類」建築外殼係指公共			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益)。	區域之開窗或外牆或屋頂面積					
	6.3.3 照明設備智慧化節能(如：採用晝光利用、時程控制、人員感知控制、情境模式控制、調光控制、App 或 ICT 雲端應用管理等智慧照明技術)。	可採計四項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：具有智慧照明控制之場域占總樓地板面積之 20%以上或所有相同活動種類(例如停車場、樓梯間等)之空間全面採用智慧照明控制技術			4	1	
	6.3.4 動力設備智慧化節能(如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設備具有自動控制技術之節能效益)。	可採計三項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：有自動控制技術之設備數量占該設備總數量之 80%以上 ※「住宿類」建築係指公設空間之動力設備			3	0	
	6.3.5 調降空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路電壓降使小於 2%：較「屋內線路裝置規則」要求標準，調降線路電壓降 1%以上，使線路設備端電壓更接近於設備銘牌額定電壓，提昇設備運轉效率及降低線路運轉壽年電能損失。	經查確實設置者即可得分。 ※「住宿類」係指公設空間之空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路			1	0	
6.4 再生能源設備	6.4.1 產生電力等替代能源(如：設置太陽光電、風力發電等系統)。	可採計一項技術，每項技術可得 4 分。 1 分：總裝置容量 5 瓩以上			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：總裝置容量 20 瓩以上 4 分：總裝置容量 40 瓩以上					
鼓勵項目得分小計					**30**	**2**	

七、 健康舒適指標評估表

申請編號		建築物名稱	

健康舒適-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
7.1 室內高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。		N/A	N/A	N/A	N/A
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。				符合	

健康舒適-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.1 室內空間健康舒適	7.1.1 居室天花板淨高度均大於 2.7 公尺。	經查核確實者即可得分。			2	0	
	7.1.2 在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	0	
	7.1.3 在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	0	
	7.1.4 於大型會議室等使用者可能聚集處，設置 CO_2 濃度偵測系統與資訊顯示裝置並與空調系統連動提供必要換氣量。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。 ※「住宿類」不適用 ※「辦公服務類」、「休閒文教類」給 3 分			3	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.2 健康管理系統	7.2.1 具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	設置相關感測裝置即可得分。			1	1	
	7.2.2 照護資訊及視訊傳送至遠距照護服務系統。	可兩方或多方端以影像、聲音或文字圖形方式溝通並連線區域診所或醫院進行照護服務。 ※適用「住宿類」、「衛生福利更生類」 ※「衛生福利更生類」給 1 分	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
7.3 生活服務系統	7.3.1 具數位化生活服務平台,提供使用者方便快速的生活資訊查詢。	本項依設置之項目給分,最高給 6 分。 ※「住宿類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.2 於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.3 利用數位工具,透過有線或無線網路,取得數位教材,進行線上或離線學習活動之設施設備(如電子圖書館、遠端教學系統等)。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.4 可有效協助料理事務,如提供即時料理食譜查詢、影音料理教學、食材物流查詢和訂購。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.5 可偵知環境和植栽土壤、水層狀態,進行自動澆灌,其水源可結合雨水利用。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.6 結合資訊平台、安全監控、使用者習慣以及時程進行適宜之管理、提醒與服		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	務,且介面可簡易操作,並可快速與使用者互動。						
鼓勵項目得分小計					**10**	**1**	

八、 智慧創新指標評估表

申請編號		建築物名稱	

智慧創新-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
8.1 智慧建築標準符號	8.1.1 於智慧建築弱電系統設計圖說使用智慧建築標準符號。	全部弱電系統設計圖說皆使用智慧建築標準符號，即可得3分，否則不予計分。			3	0	
8.2 智慧創新設計	8.2.1 提出智慧創新設計手法，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新之建築規劃設計手法技術，對建築之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分數，最高5分。			5	0	
8.3 應用創新設備系統	8.3.1 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分			5	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
		數，最高5分。					
鼓勵項目得分小計					**13**	**1**	

智慧建築標章暨候選智慧建築證書
評估總表—辦公服務類

申請評定類別	□智慧建築標章　■候選智慧建築證書							
建築物名稱	正大新店特專一 D 棟							
申請等級	□合格級 ■銅級 □銀級 □黃金級 □鑽石級							
基本規定	■符合　□不符合							
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	14	12	13	11	6	2	1	1
	合計總分	60							

一、 綜合佈線指標評估表

申請編號		建築物名稱	

綜合佈線-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。				符合	
	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。				符合	
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。				符合	
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。				符合	
	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。				符合	
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。				符合	
1.4 佈線	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
管理與維運	EL-3600 規範之基本基準。					
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。				符合	

綜合佈線-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：3/6 涵蓋率 2 分：5/6 涵蓋率			2	2	
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	提出相關配線圖說或竣工圖說。			1	1	
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。			1	1	
	1.1.4 工作區(10㎡)/住宅內廳房配置 RJ-45 插座三組以上。	提出相關配線圖說（平面配線圖）或竣工資料等。 1 分：30%涵蓋率 2 分：60%涵蓋率 3 分：100%涵蓋率 註：涵蓋範圍內之 WLAN 視同一組 RJ-45 納入計分			3	0	
	1.1.5 水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用 Cat6 等級之 UTP	提出相關配線圖說。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。						
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說 電信相關服務：VoIP、VoBB、OTT 或其他電信應用等服務。 數位匯流相關服務：視訊服務、數位電視、網路電視、有線寬頻或等同之匯流服務。			2	0	
	1.2.2 支援光纖資通訊相關服務(如：FTTB 或 FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。 1 分：FTTB 或等同之服務 2 分：FTTH、光纖區域網路或等同之光纖網路服務			2	2	
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	提出相關系統配線設計說明含相關配線圖。 1 分：1/7 涵蓋率 2 分：5/7 涵蓋率			2	1	
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	提出相關服務系統之配線設計說明含相關配線圖。 1 分：1/7 涵蓋率 2 分：4/7 涵蓋率			2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 佈線「系統等級」可達 Cat 6(或等同)以上之標準。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	1	
	1.3.2 配置之佈線可支援 300Mbps(含)以上之傳輸速率。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：可達 300Mbps 2 分:可達 1 Gbps 3 分：可達 10Gbps			3	2	
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：主幹、水平或出線匣任一項達成整合 2 分：主幹、水平與出線匣完整達成整合			2	2	
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	0	
1.4 佈線管理與維運	1.4.1 應用進階標示與識別(如：TIA-606 規範、電子條碼等)。	提出進階標示、識別相關之設計與施作佐證說明。 1~3 分：依設計成效計分			3	0	
	1.4.2 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	提出佈線測試報告；候選階段採提測試計畫說明。 1 分：提出資訊佈線(含光纖)測試報告/測試計畫說明			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：悉數提出 1.1.1 項納入之佈線系統的測試報告或測試計畫說明(候選階段)					
	1.4.3 具備維運管理計畫。	提出佈線系統維運管理說明。 1 分：提出完整佈線維運管理計畫說明 2 分：納入設施管理系統維運			2	0	
鼓勵項目得分小計					**30**	14	

二、 資訊通信指標評估表

申請編號		建築物名稱	

資訊通信-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。				符合	
2.2 數位式(含IP)電話交換	2.2.1 具有數位式（含IP）公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。	2.2.1：「住宿類」僅用於公共區域			符合	
	2.2.2 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。	2.2.2：依需求設置即可			符合	
2.3 區域網路	2.3.1 設置網路管理系統。	2.3.1：「住宿類」視需求設置			符合	
	2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。				符合	
2.4 公共廣播	2.4.1 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。				符合	
	2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。				符合	
2.5 公共天線	2.5.1 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。	2.5.1：「住宿類」視需求設置			符合	

資訊通信-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔(Load sharing)或備援通訊使用。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.2 數位式(含IP)電話交換	2.2.1 具有雙重處理能力(雙套)，至少包括控制與電源供應單元。	1分：僅具其中一項 2分：具其中二項(含)以上			2	0	
	2.2.2 整合公眾行動通信提供無線分機的功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.3 區域網路	2.3.1 在適當公共空間配置適量無線區域網路。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.3.2 網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	確認功能設置即可得分。			1	1	
	2.3.3 網管系統提供遠端監控及操作功能。	確認功能設置即可得分。			1	1	
2.4 公眾行動通信涵蓋	2.4.1 以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	設置範圍： 1分：僅地下室裝設輔助涵蓋設施者 2分：提供基地全區包含地下室與電梯間皆裝設輔助涵蓋設施 設置功能： 1分：提供1個系統頻段 2分：提供2個系統頻段(含)以上者 (候選階段可提出切結書方式)			4	4	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.4.2 提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	1分：提供2家電信業者 2分：提供3家電信業者(含)以上者 (候選階段可提出切結書方式)			2	2	
2.5 視訊會議	2.5.1 可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通。	1分：僅提供影像及聲音方式 3分：上述功能外，另可以文字及圖形方式 ※「住宿類」不適用。			3	0	
	2.5.2 整合專屬空間及會議設備。	應整合專屬空間及會議設備，以提昇視訊會議之效率。 ※「住宿類」不適用。			2	0	
	2.5.3 傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象。	須設置專屬視訊軟體，確認功能設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			1	0	
2.6 公共資訊顯示	2.6.1 在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.6.2 緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	不可僅設置於電梯內。			2	0	
2.7 公共環境資訊導覽	2.7.1 於建築物之適當公共地點設置資訊站進行建築物內部及週遭環境之導覽。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.7.2 導覽系統提供觸控式螢幕、RFID或語音辨識等操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			1	0	
	2.7.3 導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			1	0	
鼓勵項目得分小計					**30**	12	

三、 系統整合指標評估表

申請編號		建築物名稱	

系統整合-基本規定評估內容

項目		評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
3.1 系統整合基本要求		3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。	3.1.1：系統架構圖須清楚標示各系統實際整合連結方式而非僅示意圖			符合	
		3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能）。				符合	
		3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。				符合	
		3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所				符合	
3.2 系統整合程度	中央監控系統	3.2.1 中央監控系統須採Web化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	未設置中央空調、電梯及瓦斯設備則免檢討。 3.2.3：若有不需設置之系統則可免檢討。 3.2.4：「住宿類」適用			符合	
		3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事				符合	

項目		評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
		件發生之處置及歷史紀錄功能。					
	整合子系統	3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。				符合	
		3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。				符合	
	系統間之互動關連	3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。				符合	
		3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。				符合	
		3.2.7 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。				符合	
		3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能；如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。				符合	
3.3 整合		3.3.1 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
安全機制	3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。				符合	
	3.3.3 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關資料，包括：測試報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟(具有電腦主機者)、通訊協定文件、出廠證明等。				符合	
	3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。				符合	

系統整合-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.1 中央監控系統之整合效能	3.1.1 納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	確認功能規劃設置即可得分。 ※遠程控制乃指具備可在建築物內外，不在特定位置，可透過智慧終端設備連線做監控管理之機能。			2	2	
	3.1.2 具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	2 分：確認功能規劃設置即可得 3 分：採用標準開放動態數據資料庫者。			3	3	
	3.1.3 具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
3.2 系統整合平台	3.2.1 各專業子系統之通訊協議均需轉換成 TCP/IP 協議整合於中央監控系統平台。	確認功能規劃設置即可得分。 ※各專業子系統乃指系統整合指標基本項目之系統			3	3	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	3.2.2 中央監控系統之空調與電力監控採同一通訊協定平台整合。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
3.3 系統整合之具體互動關聯	3.3.1 可具與對講系統相關之連動作為。	於規劃說明書中即明確表示可具與對講系統相關之連動作為，確認功能規劃設置即可得分 (註：此連動非指基本規定所訂定之項目，且本項中彼此不能重複)。			2	0	
	3.3.2 可具與停車管理系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.3 可具與防盜保全系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.4 可具與門禁系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.5 可具與監視攝影系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.6 可具與緊急求救系統相關之連動作為。				2	0	
3.4 系統整合之操作與管理	3.4.1 設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室。	1 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備) 2 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且常設監控管理人員之具體環境 3 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且具高架地板，及常設監控管理人員之具體環境			3	1	
	3.4.2 影像攝影系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
	3.4.3 門禁管理系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
	3.4.4 整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以 Web 瀏覽器方式)。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.5 系統整合之安全機制	3.5.1 整合系統之主機具設置系統備援機制。	有關系統備援之內容至少具備數據與影像資料。(註：異地係指非同一棟建築物)			2	0	
	3.5.2 整合系統之主機具設置系統異地備援規劃設置。				3	0	
	3.5.3 整合系統設置系統自動與手動轉換操作之功能。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
鼓勵項目得分小計					**40**	**13**	

四、 設施管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	

設施管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。				符合	
	申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其相關辦法或應用作業系統				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。					
4.2 效能管理	申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。				符合	
4.3 組織管理	申請候選證書階段： 4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。					
	申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。 申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	本資料、勤務管理、工作紀錄及移交。					
4.4 維運管理	申請候選證書階段： 4.4.1 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4.1 訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.4.2 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	申請標章階段： 4.4.2 各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。					

設施管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	4.1.1 資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
	4.1.2 設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
4.2 效能管理	4.2.1 預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	1分：具備使/建照記載 1分：具備各空間機能用途配置。 1分：具有未來變更用途配置作業規範。			3	1	
	4.2.2 訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事項、績效目標及評估方式等。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	4.2.3 提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	1分：具備彙整報表文件。 1分：應用系統產製及儲存報表。 1分：具備雲端儲存及備份機制。			3	1	
	4.2.4 訂定品質管理制度，如：ISO、SOP包括各項管理作業的作業流程標準及作業規範。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	0	
4.3 維運管理	4.3.1 訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	1	
4.4 維運管理	4.4.1 訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人資需求、證照項目、管理辦法等)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	1	
	4.4.2 訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括資安、當機、駭客入侵等)。	1分：具備詳實規範文件或系統功能。 1分：應用具體防範措施。 1分：建置應變處理設施。			3	1	
4.5 長期修繕	4.5.1 訂定長期修繕計畫(含預算)(以建築生命週期為基礎編訂包括建物、設	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。			2	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	備的整建、維護及更新時程計畫及經費)。						
	4.5.2 訂定長期修繕財務籌措計畫(長期修繕計畫預算的經費源)。	1分：具備詳實規範文件或系統功能。 1分：設置經費專戶。			2	1	
鼓勵項目得分小計					**30**	11	

五、 安全防災指標評估表

申請編號		建築物名稱	

安全防災-基本規定評估內容

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.1 火防系統	5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。					符合	
	火警自動警報設備	5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。				符合	
		5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。				符合	
		5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。				符合	
		5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。				符合	
	可顯示火災處所相關室內位址	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。				符合	
		5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	5.1.7：「衛生福利更生類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	防火系統故障之自動回報及記錄系統	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。				符合	
	可自動啟動之滅火設備及防止火災擴大	5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	本項依法規定無需設置的項目免檢討。			符合	
		5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。				符合	
		5.1.11 系統能監控排煙設備。				符合	
		5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。				符合	
	火災發生後即時自動引導人員避難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統				符合	
		5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制昇降機依次迫降於避難層，並使一般昇降機停止運轉，而緊急昇降機待命。				符合	
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。		檢具災害潛勢分析結果若無淹水情形則免檢討。			符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.3 防盜系統	設置防盜自動警報設備	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微波等防盜警報設備。				符合	
		5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。				符合	
		5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。				符合	
		5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。				符合	
5.4 監視系統	設置人車自動監視設備	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。				符合	
		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。				符合	
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁				符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
		管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影。					
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。				符合	
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	5.5.1 依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、昇降機等位置設門禁管制設備。				符合	
		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制。				符合	
		5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。				符合	
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。				符合	
5.6 停車管理	5.6.1 設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制）。		法規規定無設置汽車停車場者免檢討			符合	
5.7 有害	設置致命	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣	本項設置於有瓦斯等氣體處，無			符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
氣體防制	有害氣體之偵測設備或措施	體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	使用瓦斯者免檢討。				
		5.7.2 設置排除或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。				符合	
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物昇降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。					符合	
	5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區）。					符合	

安全防災-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
5.1 防火系統	5.1.1 可顯示火災處所相關室內位址：建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	1 分：在各區域或樓層裝有聲光顯示裝置。 2 分：在各區或樓層裝有圖控軟體等聲光顯示裝置。 ※「衛生福利更生類」為基本項目，不予加分			2	0	
	5.1.2 可自動啟動滅火設備及防止火災擴大：二段式下降防火鐵捲門。	※適用「衛生福利更生類」、「商業類」、「公共集會類」	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5.1.3 火災發生後能自動並即時有效引導人員避	具有聲響的避難方向指示燈之控制邏輯。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	難：系統採用具有聲響的避難方向指示燈。						
	5.1.4 防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	經查核確實裝設。			1	0	
5.2 防水系統	5.2.1 設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。	經查核確實裝設。			1	1	
	5.2.2 設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。	設有淹水偵測裝置並可顯示水位高低，發出不同警報。			1	1	
	5.2.3 設置防水閘門：建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動。	防水閘門連接監控設備並且可自動(手控裝置為輔)開啟與關閉。			1	0	
	5.2.4 設置抽排水設施之備援裝置：建築物之地下室或低窪地區設置抽排水設施之備援裝置。	符合基本性規定設置之抽排水設施，並增設備援裝置。 ※適用「住宿類」或「衛生福利更生類」者	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
5.3 門禁系統	5.3.1 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。	讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給 2 分。			1	1	
	5.3.2 系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。	提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 ※「住宿類」給 2 分。			1	0	
	5.3.3 設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹	符合自動門禁管制設備，並優於			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。	傳統感應式 IC 卡管制。 ※「住宿類」給 2 分。					
5.4 停車管理系統	5.4.1 系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。			1	1	
	5.4.2 系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能（或如 e-Tag 及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統）。	具有自動識別車牌之功能。			1	1	
5.5 緊急防災求救系統	5.5.1 具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	1	
	5.5.2 具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	0	
	5.5.3 具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	0	
	5.5.4 緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.5 緊急求助系統能與監視系統連動：系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	5.5.6 設置偵測系統連線裝置並連接至緊急支援服務系統。	0.5 分：僅共用空間設置 1 分 ：各專有空間至少設置 1 處 ※「住宿類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5.5.7 地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
註：5.5 緊急防災求救系統之項目最高給 5 分，住宿類則給 6 分。							
鼓勵項目得分小計					17	6	

六、 節能管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	

節能管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
6.1 能源監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。				符合	
6.2 能源管理系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積瓩數(kWh)等。				符合	
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。	6.2.2：建築物為集合住宅類者，得依實際申請用電及實際負載配置情況，檢討如何符合本規定實情			符合	
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等。可支援	6.2.3：設計者應主動提供能使智慧建築功能正常運作之主要設備運轉審查文件			符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	時間電價(Time Of Use)用電管理。					
6.3 設備效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。	6.3.1：所稱之能源效率標準或容許耗用能源基準係以經濟部公布之最新版本為準。惟符合舊版本基準，且在最新版本規定公告之舊版適用期限內的機種，得適用舊版本 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
6.4 需量控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。	6.4.1、6.4.2：建築物為非高壓用戶者或建築物屬表燈用電之非時間電價計費者得免檢討 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。				符合	

節能管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
6.1 能源管理	6.1.1 空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	經查確實設置者即可得分。 (註：建築物公共區空調系統採用窗型、分離型者，得免設「運轉狀態」紀錄項目)			1	1	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 辦公服務類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	6.1.2 具自行定義區域設備群組(如建築內某一區)管理及設定功能，能修改群組成員及時段設定；管理系統具定時回復設定之功能，允許現場操作設定面板臨時開機或更改設定，管理系統能在短時間內自動回復系統原始設定。	需具前述評估內容6.1.1項功能。			1	0	
	6.1.3 將建築物內空調、照明、動力、插座設備等設備用電皆納入監視及控制範圍，設置統一且集中之管理中心，能有效調整設備之運轉狀態，計費試算機制一併納入管理。	需具前述6.1.1、6.1.2項功能。 ※「住宿類」建築得免設「計費試算機制」。			1	0	
	6.1.4 空調之基本設備運轉監視，冰水機系統增設水側系統設備(含冰水泵、冷卻水泵、冷卻水塔、冰水機)之耗電與實際製冷能力之比(kW/RT)。	可每小時監控量測數據，每月作統計報表，每年有詳細紀錄之功能。			2	0	
6.2 設備效率	6.2.1 採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	1分：優於能源效率標準5%以上的冰水機，或符合無風管冷氣機2級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率≥80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 2分：優於能源效率標準10%以上的冰水機，或符合無風管冷氣			2	0	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 辦公服務類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		機1級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率達80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 前項設備須提出相關資料經審查通過；採用率須依前項設備的製冷能力進行計算。					
	6.2.2 光源及燈具採用符合節能標章之比例。	1分：所有螢光燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之80%以上。 2分：所有燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之80%以上。			2	0	
	6.2.3 高效率之動力設備(如泵或送排風扇等旋轉機械)，並設置有諧波偵測、抑制或改善之管理系統或設備。	1分：高效率之動力設備採用率達80%以上，於配有變頻器控制之旋轉機械供電源之相關聯整體電力迴路上，設置有諧波自動偵測系統或設備，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2分：高效率之動力設備採用率達80%以上，除設有上開偵測系統或設備，自動查知電力迴路已有諧波現象產生外，並設置有諧波自動抑制或改善之系統或設備，進行電力品質管理，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。					
6.3 節能技術	6.3.1 建築外層智慧化節能(如：建築外殼、屋頂、樓梯間、通風管道等設置具有可感知室內外環境，可以自動調整之遮陽、窗戶、通風管道、追日型BIPV等降低室內耗能)。	可採計一項技術，每項技術可得3分。 1分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之5%以上 2分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之10%以上 3分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之15%以上			3	0	
	6.3.2 空調設備智慧化節能(如：人感、主機運轉台數控制、全熱交換器、多聯變頻、變風量、變水量、二氧化碳濃度外氣量控制、外氣冷房、室內機(窗型、分離型、多聯變頻)內建人體日照感應技術、App或ICT雲端應用	可採計四項技術，每項技術可得1分。 1分：具有智慧控制技術之空調面積佔總空調面積之50%以上 ※「住宿類」建築外殼係指公共			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益)。	區域之開窗或外牆或屋頂面積					
	6.3.3 照明設備智慧化節能(如：採用晝光利用、時程控制、人員感知控制、情境模式控制、調光控制、App或ICT雲端應用管理等智慧照明技術)。	可採計四項技術，每項技術可得1分。 1分：具有智慧照明控制之場域占總樓地板面積之20%以上或所有相同活動種類(例如停車場、樓梯間等)之空間全面採用智慧照明控制技術			4	1	
	6.3.4 動力設備智慧化節能(如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設備具有自動控制技術之節能效益)。	可採計三項技術，每項技術可得1分。 1分：有自動控制技術之設備數量占該設備總數量之80%以上 ※「住宿類」建築係指公設空間之動力設備			3	0	
	6.3.5 調降空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路電壓降使小於2%：較「屋內線路裝置規則」要求標準，調降線路電壓降1%以上，使線路設備端電壓更接近於設備銘牌額定電壓，提昇設備運轉效率及降低線路運轉壽年電能損失。	經查確實設置者即可得分。 ※「住宿類」係指公設空間之空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路			1	0	
6.4 再生能源設備	6.4.1 產生電力等替代能源(如：設置太陽光電、風力發電等系統)。	可採計一項技術，每項技術可得4分。 1分：總裝置容量5瓩以上			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：總裝置容量 20 瓩以上 4 分：總裝置容量 40 瓩以上					
鼓勵項目得分小計					**30**	**2**	

七、 健康舒適指標評估表

申請編號		建築物名稱	

健康舒適-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
7.1 室內高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。		N/A	N/A	N/A	N/A
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。				符合	

健康舒適-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.1 室內空間健康舒適	7.1.1 居室天花板淨高度均大於 2.7 公尺。	經查核確實者即可得分。			2	0	
	7.1.2 在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	0	
	7.1.3 在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	0	
	7.1.4 於大型會議室等使用者可能聚集處，設置 CO_2 濃度偵測系統與資訊顯示裝置並與空調系統連動提供必要換氣量。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。 ※「住宿類」不適用 ※「辦公服務類」、「休閒文教類」給 3 分			3	0	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 辦公服務類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.2 健康管理系統	7.2.1 具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	設置相關感測裝置即可得分。			1	1	
	7.2.2 照護資訊及視訊傳送至遠距照護服務系統。	可兩方或多方端以影像、聲音或文字圖形方式溝通並連線區域診所或醫院進行照護服務。 ※適用「住宿類」、「衛生福利更生類」 ※「衛生福利更生類」給 1 分	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
7.3 生活服務系統	7.3.1 具數位化生活服務平台，提供使用者方便快速的生活資訊查詢。	本項依設置之項目給分，最高給 6 分。 ※「住宿類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.2 於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.3 利用數位工具，透過有線或無線網路，取得數位教材，進行線上或離線學習活動之設施設備(如電子圖書館、遠端教學系統等)。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.4 可有效協助料理事務，如提供即時料理食譜查詢、影音料理教學、食材物流查詢和訂購。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.5 可偵知環境和植栽土壤、水層狀態，進行自動澆灌，其水源可結合雨水利用。		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	7.3.6 結合資訊平台、安全監控、使用者習慣以及時程進行適宜之管理、提醒與服		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 辦公服務類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	務，且介面可簡易操作，並可快速與使用者互動。						
鼓勵項目得分小計					**10**	**1**	

八、 智慧創新指標評估表

申請編號		建築物名稱	

智慧創新-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
8.1 智慧建築標準符號	8.1.1 於智慧建築弱電系統設計圖說使用智慧建築標準符號。	全部弱電系統設計圖說皆使用智慧建築標準符號，即可得 3 分，否則不予計分。			3	0	
8.2 智慧創新設計	8.2.1 提出智慧創新設計手法，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新之建築規劃設計手法技術，對建築之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分數，最高 5 分。			5	0	
8.3 應用創新設備系統	8.3.1 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分			5	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
		數，最高 5 分。					
鼓勵項目得分小計					**13**	**1**	

智慧建築標章暨候選智慧建築證書
評估總表—住宿類

申請評定類別	□智慧建築標章 ■候選智慧建築證書							
建築物名稱	正大新店特專三 A~F 棟							
申請等級	□合格級 ■銅級 □銀級 □黃金級 □鑽石級							
基本規定	■符合 □不符合							
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	14	12	13	11	6	2	1	1
	合計總分	60							

一、 綜合佈線指標評估表

申請編號		建築物名稱	

綜合佈線-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。				符合	
	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。				符合	
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。				符合	
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。				符合	
	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。				符合	
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。				符合	
1.4 佈線	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
管理與維運	EL-3600 規範之基本基準。					
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。				符合	

綜合佈線-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：3/6 涵蓋率 2 分：5/6 涵蓋率			2	2	
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	提出相關配線圖說或竣工圖說。			1	1	
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。			1	1	
	1.1.4 工作區(10㎡)/住宅內廳房配置 RJ-45 插座三組以上。	提出相關配線圖說（平面配線圖）或竣工資料等。 1 分：30%涵蓋率 2 分：60%涵蓋率 3 分：100%涵蓋率 註：涵蓋範圍內之 WLAN 視同一組 RJ-45 納入計分			3	0	
	1.1.5 水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用 Cat6 等級之 UTP	提出相關配線圖說。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。						
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說 電信相關服務：VoIP、VoBB、OTT 或其他電信應用等服務。 數位匯流相關服務：視訊服務、數位電視、網路電視、有線寬頻或等同之匯流服務。			2	0	
	1.2.2 支援光纖資通訊相關服務(如：FTTB 或 FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。 1 分：FTTB 或等同之服務 2 分：FTTH、光纖區域網路或等同之光纖網路服務			2	2	
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	提出相關系統配線設計說明含相關配線圖。 1 分：1/7 涵蓋率 2 分：5/7 涵蓋率			2	1	
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	提出相關服務系統之配線設計說明含相關配線圖。 1 分：1/7 涵蓋率 2 分：4/7 涵蓋率			2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 佈線「系統等級」可達 Cat 6(或等同)以上之標準。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	1	
	1.3.2 配置之佈線可支援 300Mbps(含)以上之傳輸速率。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：可達 300Mbps 2 分:可達 1 Gbps 3 分：可達 10Gbps			3	2	
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：主幹、水平或出線匣任一項達成整合 2 分：主幹、水平與出線匣完整達成整合			2	2	
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	0	
1.4 佈線管理與維運	1.4.1 應用進階標示與識別(如：TIA-606 規範、電子條碼等)。	提出進階標示、識別相關之設計與施作佐證說明。 1~3 分：依設計成效計分			3	0	
	1.4.2 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	提出佈線測試報告；候選階段採提測試計畫說明。 1 分：提出資訊佈線(含光纖)測試報告/測試計畫說明			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：悉數提出 1.1.1 項納入之佈線系統的測試報告或測試計畫說明(候選階段)					
	1.4.3 具備維運管理計畫。	提出佈線系統維運管理說明。 1 分：提出完整佈線維運管理計畫說明 2 分：納入設施管理系統維運			2	0	
鼓勵項目得分小計					**30**	14	

二、 資訊通信指標評估表

申請編號		建築物名稱	

資訊通信-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。				符合	
2.2 數位式(含IP)電話交換	2.2.1 具有數位式（含IP）公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。	2.2.1：「住宿類」僅用於公共區域			符合	
	2.2.2 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。	2.2.2：依需求設置即可			符合	
2.3 區域網路	2.3.1 設置網路管理系統。	2.3.1：「住宿類」視需求設置			符合	
	2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。				符合	
2.4 公共廣播	2.4.1 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。				符合	
	2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。				符合	
2.5 公共天線	2.5.1 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。	2.5.1：「住宿類」視需求設置			符合	

資訊通信-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔(Load sharing)或備援通訊使用。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.2 數位式(含IP)電話交換	2.2.1 具有雙重處理能力(雙套)，至少包括控制與電源供應單元。	1分：僅具其中一項 2分：具其中二項(含)以上			2	0	
	2.2.2 整合公眾行動通信提供無線分機的功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.3 區域網路	2.3.1 在適當公共空間配置適量無線區域網路。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.3.2 網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	確認功能設置即可得分。			1	1	
	2.3.3 網管系統提供遠端監控及操作功能。	確認功能設置即可得分。			1	1	
2.4 公眾行動通信涵蓋	2.4.1 以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	設置範圍： 1分：僅地下室裝設輔助涵蓋設施者 2分：提供基地全區包含地下室與電梯間皆裝設輔助涵蓋設施 設置功能： 1分：提供1個系統頻段 2分：提供2個系統頻段（含）以上者 (候選階段可提出切結書方式)			4	4	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.4.2 提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	1分：提供2家電信業者 2分：提供3家電信業者（含）以上者 (候選階段可提出切結書方式)			2	2	
2.5 視訊會議	2.5.1 可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通。	1分：僅提供影像及聲音方式 3分：上述功能外，另可以文字及圖形方式 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	2.5.2 整合專屬空間及會議設備。	應整合專屬空間及會議設備，以提昇視訊會議之效率。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	2.5.3 傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象。	須設置專屬視訊軟體，確認功能設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2.6 公共資訊顯示	2.6.1 在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.6.2 緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	不可僅設置於電梯內。			2	0	
2.7 公共環境資訊導覽	2.7.1 於建築物之適當公共地點設置資訊站進行建築物內部及週遭環境之導覽。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.7.2 導覽系統提供觸控式螢幕、RFID或語音辨識等操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	2.7.3 導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
鼓勵項目得分小計					**20**	12	

三、 系統整合指標評估表

申請編號		建築物名稱	

系統整合-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
3.1 系統整合基本要求	3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。	3.1.1：系統架構圖須清楚標示各系統實際整合連結方式而非僅示意圖			符合	
	3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能）。				符合	
	3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。				符合	
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所				符合	
3.2 系統整合程度	中央監控系統 3.2.1 中央監控系統須採Web化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	未設置中央空調、電梯及瓦斯設備則免檢討。 3.2.3：若有不需設置之系統則可免檢討。 3.2.4：「住宿類」適用			符合	
	中央監控系統 3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	件發生之處置及歷史紀錄功能。					
	整合子系統 3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。				符合	
	3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。				符合	
	系統間之互動關連 3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。				符合	
	3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。				符合	
	3.2.7 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。				符合	
	3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能；如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。				符合	
3.3 整合	3.3.1 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
安全機制	3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。				符合	
	3.3.3 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關資料，包括：測試報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟(具有電腦主機者)、通訊協定文件、出廠證明等。				符合	
	3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。				符合	

系統整合-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.1 中央監控系統之整合效能	3.1.1 納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	確認功能規劃設置即可得分。 ※遠程控制乃指具備可在建築物內外，不在特定位置，可透過智慧終端設備連線做監控管理之機能。			2	2	
	3.1.2 具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	2分：確認功能規劃設置即可得 3分：採用標準開放動態數據資料庫者。			3	3	
	3.1.3 具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
3.2 系統整合平台	3.2.1 各專業子系統之通訊協議均需轉換成TCP/IP協議整合於中央監控系統平台。	確認功能規劃設置即可得分。 ※各專業子系統乃指系統整合指標基本項目之系統			3	3	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	3.2.2 中央監控系統之空調與電力監控採同一通訊協定平台整合。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
3.3 系統整合之具體互動關聯	3.3.1 可具與對講系統相關之連動作為。	於規劃說明書中即明確表示可具與對講系統相關之連動作為，確認功能規劃設置即可得分 (註：此連動非指基本規定所訂定之項目，且本項中彼此不能重複)。			2	0	
	3.3.2 可具與停車管理系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.3 可具與防盜保全系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.4 可具與門禁系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.5 可具與監視攝影系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.6 可具與緊急求救系統相關之連動作為。				2	0	
3.4 系統整合之操作與管理	3.4.1 設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室。	1分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備) 2分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且常設監控管理人員之具體環境 3分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且具高架地板，及常設監控管理人員之具體環境			3	1	
	3.4.2 影像攝影系統採Web化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
	3.4.3 門禁管理系統採Web化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
	3.4.4 整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以Web瀏覽器方式)。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.5 系統整合之安全機制	3.5.1 整合系統之主機具設置系統備援機制。	有關系統備援之內容至少具備數據與影像資料。(註：異地係指非同一棟建築物)			2	0	
	3.5.2 整合系統之主機具設置系統異地備援規劃設置。				3	0	
	3.5.3 整合系統設置系統自動與手動轉換操作之功能。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
鼓勵項目得分小計					**40**	**13**	

四、 設施管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	

設施管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。				符合	
	申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其相關辦法或應用作業系統				符合	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。					
4.2 效能管理	申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。				符合	
4.3 組織管理	申請候選證書階段： 4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職				符合	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。					
	申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。 申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	本資料、勤務管理、工作紀錄及移交。					
4.4 維運管理	申請候選證書階段： 4.4.1 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4.1 訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.4.2 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	申請標章階段： 4.4.2 各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。					

設施管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	4.1.1 資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
	4.1.2 設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
4.2 效能管理	4.2.1 預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	1分：具備使/建照記載 1分：具備各空間機能用途配置。 1分：具有未來變更用途配置作業規範。			3	1	
	4.2.2 訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事項、績效目標及評估方式等。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	4.2.3 提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	1 分：具備彙整報表文件。 1 分：應用系統產製及儲存報表。 1 分：具備雲端儲存及備份機制。			3	1	
	4.2.4 訂定品質管理制度，如：ISO、SOP 包括各項管理作業的作業流程標準及作業規範。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	0	
4.3 維運管理	4.3.1 訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	1	
4.4 維運管理	4.4.1 訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人資需求、證照項目、管理辦法等)。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	1	
	4.4.2 訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括資安、當機、駭客入侵等)。	1 分：具備詳實規範文件或系統功能。 1 分：應用具體防範措施。 1 分：建置應變處理設施。			3	1	
4.5 長期修繕	4.5.1 訂定長期修繕計畫(含預算)(以建築生命週期為基礎編訂包括建物、設	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用作業系統。			2	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	備的整建、維護及更新時程計畫及經費)。						
	4.5.2 訂定長期修繕財務籌措計畫(長期修繕計畫預算的經費源)。	1 分：具備詳實規範文件或系統功能。 1 分：設置經費專戶。			2	1	
鼓勵項目得分小計					**30**	11	

五、 安全防災指標評估表

申請編號		建築物名稱	

安全防災-基本規定評估內容

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.1 防火系統		5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。				符合	
	火警自動警報設備	5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。				符合	
		5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。				符合	
		5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。				符合	
		5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。				符合	
	可顯示火災處所相關室內位址	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。				符合	
		5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	5.1.7：「衛生福利更生類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	防火系統故障之自動回報及記錄系統	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。				符合	
	可自動啟動之滅火設備及防止火災擴大	5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以LCD中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	本項依法規定無需設置的項目免檢討。			符合	
		5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。				符合	
		5.1.11 系統能監控排煙設備。				符合	
		5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。				符合	
	火災發生後即時自動引導人員避難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統				符合	
		5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制昇降機依次迫降於避難層，並使一般昇降機停止運轉，而緊急昇降機待命。				符合	
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。		檢具災害潛勢分析結果若無淹水情形則免檢討。			符合	
5.3 防盜系統	設置防盜自動	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微				符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	警報設備	波等防盜警報設備。					
		5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。				符合	
		5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。				符合	
		5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。				符合	
5.4 監視系統	設置人車自動監視設備	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。				符合	
		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。				符合	
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到				符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
		指定的監視器上顯示，並自動錄影。					
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。				符合	
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	5.5.1 依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、昇降機等位置設門禁管制設備。				符合	
		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制。				符合	
		5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。				符合	
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。				符合	
5.6 停車管理	5.6.1 設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制）。		法規規定無設置汽車停車場者免檢討			符合	
5.7 有害氣體防制	設置致命有害氣體之偵	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	本項設置於有瓦斯等氣體處，無使用瓦斯者免檢討。			符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	測設備或措施	5.7.2 設置排除或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。				符合	
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物昇降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。					符合	
	5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區）。					符合	

安全防災-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
5.1 防火系統	5.1.1 可顯示火災處所相關室內位址：建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	1分：在各區域或樓層裝有聲光顯示裝置。 2分：在各區或樓層裝有圖控軟體等聲光顯示裝置。 ※「衛生福利更生類」為基本項目，不予加分			2	0	
	5.1.2 可自動啟動減火設備及防止火災擴大：二段式下降防火鐵捲門。	※適用「衛生福利更生類」、「商業類」、「公共集會類」	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5.1.3 火災發生後能自動並即時有效引導人員避難：系統採用具有聲響的避難方向指示燈。	具有聲響的避難方向指示燈之控制邏輯。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	5.1.4 防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	經查核確實裝設。			1	0	
5.2 防水系統	5.2.1 設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。	經查核確實裝設。			1	1	
	5.2.2 設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。	設有淹水偵測裝置並可顯示水位高低，發出不同警報。			1	1	
	5.2.3 設置防水閘門：建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動。	防水閘門連接監控設備並且可自動(手控裝置為輔)開啟與關閉。			1	0	
	5.2.4 設置抽排水設施之備援裝置：建築物之地下室或低窪地區設置抽排水設施之備援裝置。	符合基本性規定設置之抽排水設施，並增設備援裝置。 ※適用「住宿類」或「衛生福利更生類」者	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
5.3 門禁系統	5.3.1 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。	讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給2分。			2	2	
	5.3.2 系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。	提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 ※「住宿類」給2分。			2	0	
	5.3.3 設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。	符合自動門禁管制設備，並優於傳統感應式IC卡管制。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		※「住宿類」給 2 分。					
5.4 停車管理系統	5.4.1 系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。			1	0	
	5.4.2 系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能（或如 e-Tag 及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統）。	具有自動識別車牌之功能。			1	1	
5.5 緊急防災求救系統	5.5.1 具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.2 具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	0	
	5.5.3 具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	1	
	5.5.4 緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.5 緊急求助系統能與監視系統連動：系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.6 設置偵測系統連線裝置並連接至緊急支援服務系統。	0.5 分：僅共用空間設置 1 分 ：各專有空間至少設置 1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		處 ※「住宿類」適用					
	5.5.7 地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
註：5.5 緊急防災求救系統之項目最高給 5 分，住宿類則給 6 分。							
鼓勵項目得分小計					**22**	**6**	

六、 節能管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	

節能管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
6.1 能源監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。				符合	
6.2 能源管理系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積瓩數(kWh)等。				符合	
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。	6.2.2：建築物為集合住宅類者，得依實際申請用電及實際負載配置情況，檢討如何符合本規定實情			符合	
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等。可支援	6.2.3：設計者應主動提供能使智慧建築功能正常運作之主要設備運轉審查文件			符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	時間電價(Time Of Use)用電管理。					
6.3 設備效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。	6.3.1：所稱之能源效率標準或容許耗用能源基準係以經濟部公布之最新版本為準。惟符合舊版本基準，且在最新版本規定公告之舊版適用期限內的機種，得適用舊版本 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
6.4 需量控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。	6.4.1、6.4.2：建築物為非高壓用戶者或建築物屬表燈用電之非時間電價計費者得免檢討 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。				符合	

節能管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
6.1 能源管理	6.1.1 空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	經查確實設置者即可得分。 (註：建築物公共區空調系統採用窗型、分離型者，得免設「運轉狀態」紀錄項目)			1	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	6.1.2 具自行定義區域設備群組(如建築內某一區)管理及設定功能，能修改群組成員及時段設定；管理系統具定時回復設定之功能，允許現場操作設定面板臨時開機或更改設定，管理系統能在短時間內自動回復系統原始設定。	需具前述評估內容 6.1.1 項功能。			1	0	
	6.1.3 將建築物內空調、照明、動力、插座設備等設備用電皆納入監視及控制範圍，設置統一且集中之管理中心，能有效調整設備之運轉狀態，計費試算機制一併納入管理。	需具前述 6.1.1、6.1.2 項功能。 ※「住宿類」建築得免設「計費試算機制」。			1	0	
	6.1.4 空調之基本設備運轉監視，冰水機系統增設水側系統設備(含冰水泵、冷卻水泵、冷卻水塔、冰水機)之耗電與實際製冷能力之比(kW/RT)。	可每小時監控量測數據，每月作統計報表，每年有詳細紀錄之功能。			2	0	
6.2 設備效率	6.2.1 採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	1 分：優於能源效率標準 5%以上的冰水機，或符合無風管冷氣機 2 級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率≥80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 2 分：優於能源效率標準 10%以上的冰水機，或符合無風管冷氣			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		機 1 級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率達 80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 前項設備須提出相關資料經審查通過；採用率須依前項設備的製冷能力進行計算。					
	6.2.2 光源及燈具採用符合節能標章之比例。	1 分：所有螢光燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之 80%以上。 2 分：所有燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之 80%以上。			2	0	
	6.2.3 高效率之動力設備(如泵或送排風扇等旋轉機械)，並設置有諧波偵測、抑制或改善之管理系統或設備。	1 分：高效率之動力設備採用率達 80%以上，於配有變頻器控制之旋轉機械供電源之相關聯整體電力迴路上，設置有諧波自動偵測系統或設備，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2分：高效率之動力設備採用率達80%以上，除設有上開偵測系統或設備，自動查知電力迴路已有諧波現象產生外，並設置有諧波自動抑制或改善之系統或設備，進行電力品質管理，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。					
6.3 節能技術	6.3.1 建築外層智慧化節能(如：建築外殼、屋頂、樓梯間、通風管道等設置具有可感知室內外環境，可以自動調整之遮陽、窗戶、通風管道、追日型BIPV等降低室內耗能)。	可採計一項技術，每項技術可得3分。 1分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之5%以上 2分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之10%以上 3分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之15%以上			3	0	
	6.3.2 空調設備智慧化節能(如：人感、主機運轉台數控制、全熱交換器、多聯變頻、變風量、變水量、二氧化碳濃度外氣量控制、外氣冷房、室內機(窗型、分離型、多聯變頻)內建人體日照感應技術、App或ICT雲端應用	可採計四項技術，每項技術可得1分。 1分：具有智慧控制技術之空調面積佔總空調面積之50%以上 ※「住宿類」建築外殼係指公共			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益)。	區域之開窗或外牆或屋頂面積					
	6.3.3 照明設備智慧化節能(如：採用晝光利用、時程控制、人員感知控制、情境模式控制、調光控制、App或ICT雲端應用管理等智慧照明技術)。	可採計四項技術，每項技術可得1分。 1分：具有智慧照明控制之場域占總樓地板面積之20%以上或所有相同活動種類(例如停車場、樓梯間等)之空間全面採用智慧照明控制技術			4	1	
	6.3.4 動力設備智慧化節能(如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設備具有自動控制技術之節能效益)。	可採計三項技術，每項技術可得1分。 1分：有自動控制技術之設備數量占該設備總數量之80%以上 ※「住宿類」建築係指公設空間之動力設備			3	0	
	6.3.5 調降空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路電壓降使小於2%：較「屋內線路裝置規則」要求標準，調降線路電壓降1%以上，使線路設備端電壓更接近於設備銘牌額定電壓，提昇設備運轉效率及降低線路運轉壽年電能損失。	經查確實設置者即可得分。 ※「住宿類」係指公設空間之空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路			1	0	
6.4 再生能源設備	6.4.1 產生電力等替代能源(如：設置太陽光電、風力發電等系統)。	可採計一項技術，每項技術可得4分。 1分：總裝置容量5瓩以上			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2分：總裝置容量20瓩以上 4分：總裝置容量40瓩以上					
鼓勵項目得分小計					**30**	**2**	

七、 健康舒適指標評估表

申請編號		建築物名稱	

健康舒適-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
7.1 室內高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於2.35公尺。				符合	
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於2.5公尺。		N/A	N/A	N/A	N/A

健康舒適-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.1 室內空間健康舒適	7.1.1 居室天花板淨高度均大於2.7公尺。	經查核確實者即可得分。			2	0	
	7.1.2 在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	0	
	7.1.3 在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	0	
	7.1.4 於大型會議室等使用者可能聚集處，設置CO_2濃度偵測系統與資訊顯示裝置並與空調系統連動提供必要換氣量。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。 ※「住宿類」不適用 ※「辦公服務類」、「休閒文教類」給3分	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.2 健康管理系統	7.2.1 具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	設置相關感測裝置即可得分。			1	1	
	7.2.2 照護資訊及視訊傳送至遠距照護服務系統。	可兩方或多方端以影像、聲音或文字圖形方式溝通並連線區域診所或醫院進行照護服務。 ※適用「住宿類」、「衛生福利更生類」 ※「衛生福利更生類」給 1 分			2	0	
7.3 生活服務系統	7.3.1 具數位化生活服務平台，提供使用者方便快速的生活資訊查詢。	本項依設置之項目給分，最高給 6 分。 ※「住宿類」適用			1	0	
	7.3.2 於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。				1	0	
	7.3.3 利用數位工具，透過有線或無線網路，取得數位教材，進行線上或離線學習活動之設施設備(如電子圖書館、遠端教學系統等)。				1	0	
	7.3.4 可有效協助料理事務，如提供即時料理食譜查詢、影音料理教學、食材物流查詢和訂購。				1	0	
	7.3.5 可偵知環境和植栽土壤、水層狀態，進行自動澆灌，其水源可結合雨水利用。				1	0	
	7.3.6 結合資訊平台、安全監控、使用者習慣以及時程進行適宜之管理、提醒與服				1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	務，且介面可簡易操作，並可快速與使用者互動。						
鼓勵項目得分小計					**15**	**1**	

八、 智慧創新指標評估表

申請編號		建築物名稱	

智慧創新-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
8.1 智慧建築標準符號	8.1.1 於智慧建築弱電系統設計圖說使用智慧建築標準符號。	全部弱電系統設計圖說皆使用智慧建築標準符號，即可得 3 分，否則不予計分。			3	0	
8.2 智慧創新設計	8.2.1 提出智慧創新設計手法，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新之建築規劃設計手法技術，對建築之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分數，最高 5 分。			5	0	
8.3 應用創新設備系統	8.3.1 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分			5	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
		數，最高 5 分。					
鼓勵項目得分小計					13	1	

智慧建築標章暨候選智慧建築證書
評估總表—住宿類

申請評定類別	□智慧建築標章 ■候選智慧建築證書								
建築物名稱	正大新店特專三 G 棟								
申請等級	□合格級 ■銅級 □銀級 □黃金級 □鑽石級								
基本規定	■符合 □不符合								
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	14	12	13	11	6	2	1	1
	合計總分	60							

一、 綜合佈線指標評估表

申請編號		建築物名稱	

綜合佈線-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。				符合	
	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。				符合	
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。				符合	
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。				符合	
	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。				符合	
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。				符合	
1.4 佈線	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
管理與維運	EL-3600規範之基本基準。					
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。				符合	

綜合佈線-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：3/6涵蓋率 2分：5/6涵蓋率			2	2	
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	提出相關配線圖說或竣工圖說。			1	1	
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。			1	1	
	1.1.4 工作區(10㎡)/住宅內廳房配置RJ-45插座三組以上。	提出相關配線圖說（平面配線圖）或竣工資料等。 1分：30%涵蓋率 2分：60%涵蓋率 3分：100%涵蓋率 註：涵蓋範圍內之WLAN視同一組RJ-45納入計分			3	0	
	1.1.5 水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用Cat6等級之UTP	提出相關配線圖說。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。						
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說 電信相關服務：VoIP、VoBB、OTT或其他電信應用等服務。 數位匯流相關服務：視訊服務、數位電視、網路電視、有線寬頻或等同之匯流服務。			2	0	
	1.2.2 支援光纖資通訊相關服務(如：FTTB或FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。 1分：FTTB或等同之服務 2分：FTTH、光纖區域網路或等同之光纖網路服務			2	2	
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	提出相關系統配線設計說明含相關配線圖。 1分：1/7涵蓋率 2分：5/7涵蓋率			2	1	
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	提出相關服務系統之配線設計說明含相關配線圖。 1分：1/7涵蓋率 2分：4/7涵蓋率			2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 佈線「系統等級」可達Cat 6(或等同)以上之標準。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	1	
	1.3.2 配置之佈線可支援300Mbps(含)以上之傳輸速率。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：可達300Mbps 2分:可達1 Gbps 3分：可達10Gbps			3	2	
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：主幹、水平或出線匣任一項達成整合 2分：主幹、水平與出線匣完整達成整合			2	2	
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	0	
1.4 佈線管理與維運	1.4.1 應用進階標示與識別(如：TIA-606規範、電子條碼等)。	提出進階標示、識別相關之設計與施作佐證說明。 1~3分：依設計成效計分			3	0	
	1.4.2 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	提出佈線測試報告；候選階段採提測試計畫說明。 1分：提出資訊佈線(含光纖)測試報告/測試計畫說明			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2分：悉數提出1.1.1項納入之佈線系統的測試報告或測試計畫說明(候選階段)					
	1.4.3 具備維運管理計畫。	提出佈線系統維運管理說明。 1分：提出完整佈線維運管理計畫說明 2分：納入設施管理系統維運			2	0	
鼓勵項目得分小計					**30**	14	

二、 資訊通信指標評估表

申請編號		建築物名稱	

資訊通信-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。				符合	
2.2 數位式（含 IP）電話交換	2.2.1 具有數位式（含 IP）公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。	2.2.1：「住宿類」僅用於公共區域			符合	
	2.2.2 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。	2.2.2：依需求設置即可			符合	
2.3 區域網路	2.3.1 設置網路管理系統。	2.3.1：「住宿類」視需求設置			符合	
	2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。				符合	
2.4 公共廣播	2.4.1 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。				符合	
	2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。				符合	
2.5 公共天線	2.5.1 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。	2.5.1：「住宿類」視需求設置			符合	

資訊通信-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔(Load sharing)或備援通訊使用。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.2 數位式(含IP)電話交換	2.2.1 具有雙重處理能力(雙套)，至少包括控制與電源供應單元。	1 分：僅具其中一項 2 分：具其中二項(含)以上			2	0	
	2.2.2 整合公眾行動通信提供無線分機的功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	0	
2.3 區域網路	2.3.1 在適當公共空間配置適量無線區域網路。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.3.2 網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	確認功能設置即可得分。			1	1	
	2.3.3 網管系統提供遠端監控及操作功能。	確認功能設置即可得分。			1	1	
2.4 公眾行動通信涵蓋	2.4.1 以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	設置範圍： 1 分：僅地下室裝設輔助涵蓋設施者 2 分：提供基地全區包含地下室與電梯間皆裝設輔助涵蓋設施 設置功能： 1 分：提供 1 個系統頻段 2 分：提供 2 個系統頻段（含）以上者 (候選階段可提出切結書方式)			4	4	

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.4.2 提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	1分：提供2家電信業者 2分：提供3家電信業者(含)以上者 (候選階段可提出切結書方式)			2	2	
2.5 視訊會議	2.5.1 可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通。	1分：僅提供影像及聲音方式 3分：上述功能外，另可以文字及圖形方式 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	2.5.2 整合專屬空間及會議設備。	應整合專屬空間及會議設備，以提昇視訊會議之效率。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	2.5.3 傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象。	須設置專屬視訊軟體，確認功能設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2.6 公共資訊顯示	2.6.1 在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.6.2 緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	不可僅設置於電梯內。			2	0	
2.7 公共環境資訊導覽	2.7.1 於建築物之適當公共地點設置資訊站進行建築物內部及週遭環境之導覽。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

2016年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.7.2 導覽系統提供觸控式螢幕、RFID或語音辨識等操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	2.7.3 導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
鼓勵項目得分小計					**20**	12	

三、 系統整合指標評估表

申請編號		建築物名稱	

系統整合-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
3.1 系統整合基本要求	3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。	3.1.1： 系統架構圖須清楚標示各系統實際整合連結方式而非僅示意圖			符合	
	3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能）。				符合	
	3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。				符合	
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所				符合	
3.2 系統整合程度	中央監控系統 3.2.1 中央監控系統須採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	未設置中央空調、電梯及瓦斯設備則免檢討。 3.2.3：若有不需設置之系統則可免檢討。 3.2.4：「住宿類」適用			符合	
	中央監控系統 3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	件發生之處置及歷史紀錄功能。					
	整合子系統 3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。				符合	
	整合子系統 3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。				符合	
	系統間之互動關連 3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。				符合	
	系統間之互動關連 3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。				符合	
	系統間之互動關連 3.2.7 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。				符合	
	系統間之互動關連 3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能；如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。				符合	
3.3 整合	3.3.1 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
安全機制	3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。				符合	
	3.3.3 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關資料，包括：測試報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟(具有電腦主機者)、通訊協定文件、出廠證明等。				符合	
	3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。				符合	

系統整合-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.1 中央監控系統之整合效能	3.1.1 納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	確認功能規劃設置即可得分。 ※遠程控制乃指具備可在建築物內外，不在特定位置，可透過智慧終端設備連線做監控管理之機能。			2	2	
	3.1.2 具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	2 分：確認功能規劃設置即可得 3 分：採用標準開放動態數據資料庫者。			3	3	
	3.1.3 具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
3.2 系統整合平台	3.2.1 各專業子系統之通訊協議均需轉換成 TCP/IP 協議整合於中央監控系統平台。	確認功能規劃設置即可得分。 ※各專業子系統乃指系統整合指標基本項目之系統			3	3	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	3.2.2 中央監控系統之空調與電力監控採同一通訊協定平台整合。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
3.3 系統整合之具體互動關聯	3.3.1 可具與對講系統相關之連動作為。	於規劃說明書中即明確表示可具與對講系統相關之連動作為，確認功能規劃設置即可得分 (註：此連動非指基本規定所訂定之項目，且本項中彼此不能重複)。			2	0	
	3.3.2 可具與停車管理系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.3 可具與防盜保全系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.4 可具與門禁系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.5 可具與監視攝影系統相關之連動作為。				2	0	
	3.3.6 可具與緊急求救系統相關之連動作為。				2	0	
3.4 系統整合之操作與管理	3.4.1 設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室。	1 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備) 2 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且常設監控管理人員之具體環境 3 分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且具高架地板，及常設監控管理人員之具體環境			3	1	
	3.4.2 影像攝影系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
	3.4.3 門禁管理系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
	3.4.4 整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以 Web 瀏覽器方式)。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.5 系統整合之安全機制	3.5.1 整合系統之主機具設置系統備援機制。	有關系統備援之內容至少具備數據與影像資料。(註：異地係指非同一棟建築物)			2	0	
	3.5.2 整合系統之主機具設置系統異地備援規劃設置。				3	0	
	3.5.3 整合系統設置系統自動與手動轉換操作之功能。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
鼓勵項目得分小計					**40**	**13**	

四、 設施管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	

設施管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。				符合	
	申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其相關辦法或應用作業系統				符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。					
4.2 效能管理	申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。				符合	
4.3 組織管理	申請候選證書階段： 4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職				符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 住宿類

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。					
	申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。 申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	本資料、勤務管理、工作紀錄及移交。					
4.4 維運管理	申請候選證書階段： 4.4.1 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4.1 訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。				符合	
	申請候選證書階段： 4.4.2 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。				符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	申請標章階段： 4.4.2 各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。					

設施管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	4.1.1 資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
	4.1.2 設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	2	
4.2 效能管理	4.2.1 預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	1分：具備使/建照記載 1分：具備各空間機能用途配置。 1分：具有未來變更用途配置作業規範。			3	1	
	4.2.2 訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事項、績效目標及評估方式等。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	4.2.3 提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	1 分：具備彙整報表文件。 1 分：應用系統產製及儲存報表。 1 分：具備雲端儲存及備份機制。			3	1	
	4.2.4 訂定品質管理制度，如：ISO、SOP 包括各項管理作業的作業流程標準及作業規範。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	0	
4.3 維運管理	4.3.1 訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	1	
4.4 維運管理	4.4.1 訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人資需求、證照項目、管理辦法等)。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	1	
	4.4.2 訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括資安、當機、駭客入侵等)。	1 分：具備詳實規範文件或系統功能。 1 分：應用具體防範措施。 1 分：建置應變處理設施。			3	1	
4.5 長期修繕	4.5.1 訂定長期修繕計畫(含預算)(以建築生命週期為基礎編訂包括建物、設	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用作業系統。			2	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	備的整建、維護及更新時程計畫及經費)。						
	4.5.2 訂定長期修繕財務籌措計畫(長期修繕計畫預算的經費源)。	1 分：具備詳實規範文件或系統功能。 1 分：設置經費專戶。			2	1	
鼓勵項目得分小計					**30**	11	

五、 安全防災指標評估表

申請編號		建築物名稱	

安全防災-基本規定評估內容

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.1 防火系統		5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。				符合	
	火警自動警報設備	5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。				符合	
		5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。				符合	
		5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。				符合	
		5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。				符合	
	可顯示火災處所相關室內位址	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。				符合	
		5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	5.1.7：「衛生福利更生類」適用	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	防火系統故障之自動回報及記錄系統	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。				符合	
	可自動啟動之滅火設備及防止火災擴大	5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以LCD中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	本項依法規定無需設置的項目免檢討。			符合	
		5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。				符合	
		5.1.11 系統能監控排煙設備。				符合	
		5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。				符合	
	火災發生後即時自動引導人員避難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統				符合	
		5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制昇降機依次迫降於避難層，並使一般昇降機停止運轉，而緊急昇降機待命。				符合	
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。		檢具災害潛勢分析結果若無淹水情形則免檢討。			符合	
5.3 防盜系統	設置防盜自動	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微				符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	警報設備	波等防盜警報設備。					
		5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。				符合	
		5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。				符合	
		5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。				符合	
5.4 監視系統	設置人車自動監視設備	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。				符合	
		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。				符合	
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到				符合	

項目	評估內容		備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
		指定的監視器上顯示，並自動錄影。					
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。				符合	
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	5.5.1 依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、昇降機等位置設門禁管制設備。				符合	
		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制。				符合	
		5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。				符合	
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。				符合	
5.6 停車管理	5.6.1 設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制）。		法規規定無設置汽車停車場者免檢討			符合	
5.7 有害氣體防制	設置致命有害氣體之偵	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	本項設置於有瓦斯等氣體處，無使用瓦斯者免檢討。			符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	測設備或措施 5.7.2 設置排除或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。				符合	
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物昇降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。				符合	
	5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區）。				符合	

安全防災-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
5.1 防火系統	5.1.1 可顯示火災處所相關室內位址：建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	1分：在各區域或樓層裝有聲光顯示裝置。 2分：在各區或樓層裝有圖控軟體等聲光顯示裝置。 ※「衛生福利更生類」為基本項目，不予加分			2	0	
	5.1.2 可自動啟動滅火設備及防止火災擴大：二段式下降防火鐵捲門。	※適用「衛生福利更生類」、「商業類」、「公共集會類」	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5.1.3 火災發生後能自動並即時有效引導人員避難：系統採用具有聲響的避難方向指示燈。	具有聲響的避難方向指示燈之控制邏輯。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	5.1.4 防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	經查核確實裝設。			1	0	
5.2 防水系統	5.2.1 設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。	經查核確實裝設。			1	1	
	5.2.2 設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。	設有淹水偵測裝置並可顯示水位高低，發出不同警報。			1	1	
	5.2.3 設置防水閘門：建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動。	防水閘門連接監控設備並且可自動(手控裝置為輔)開啟與關閉。			1	0	
	5.2.4 設置抽排水設施之備援裝置：建築物之地下室或低窪地區設置抽排水設施之備援裝置。	符合基本性規定設置之抽排水設施，並增設備援裝置。 ※適用「住宿類」或「衛生福利更生類」者	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
5.3 門禁系統	5.3.1 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。	讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給2分。			2	2	
	5.3.2 系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。	提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 ※「住宿類」給2分。			2	0	
	5.3.3 設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。	符合自動門禁管制設備，並優於傳統感應式IC卡管制。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		※「住宿類」給 2 分。					
5.4 停車管理系統	5.4.1 系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。			1	0	
	5.4.2 系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能（或如 e-Tag 及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統）。	具有自動識別車牌之功能。			1	1	
5.5 緊急防災求救系統	5.5.1 具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.2 具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	0	
	5.5.3 具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。			1	1	
	5.5.4 緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.5 緊急求助系統能與監視系統連動：系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.6 設置偵測系統連線裝置並連接至緊急支援服務系統。	0.5 分：僅共用空間設置 1 分 ：各專有空間至少設置 1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		處 ※「住宿類」適用					
	5.5.7 地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
註：5.5 緊急防災求救系統之項目最高給 5 分，住宿類則給 6 分。							
鼓勵項目得分小計					**22**	**6**	

六、 節能管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	

節能管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
6.1 能源監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。				符合	
6.2 能源管理系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積瓩數(kWh)等。				符合	
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。	6.2.2：建築物為集合住宅類者，得依實際申請用電及實際負載配置情況，檢討如何符合本規定實情			符合	
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等。可支援	6.2.3：設計者應主動提供能使智慧建築功能正常運作之主要設備運轉審查文件			符合	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	時間電價(Time Of Use)用電管理。					
6.3 設備效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。	6.3.1：所稱之能源效率標準或容許耗用能源基準係以經濟部公布之最新版本為準。惟符合舊版本基準，且在最新版本規定公告之舊版適用期限內的機種，得適用舊版本 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
6.4 需量控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。	6.4.1、6.4.2：建築物為非高壓用戶者或建築物屬表燈用電之非時間電價計費者得免檢討 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備			符合	
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。				符合	

節能管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
6.1 能源管理	6.1.1 空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	經查確實設置者即可得分。(註：建築物公共區空調系統採用窗型、分離型者，得免設「運轉狀態」紀錄項目)			1	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	6.1.2 具自行定義區域設備群組(如建築內某一區)管理及設定功能，能修改群組成員及時段設定；管理系統具定時回復設定之功能，允許現場操作設定面板臨時開機或更改設定，管理系統能在短時間內自動回復系統原始設定。	需具前述評估內容6.1.1項功能。			1	0	
	6.1.3 將建築物內空調、照明、動力、插座設備等設備用電皆納入監視及控制範圍，設置統一且集中之管理中心，能有效調整設備之運轉狀態，計費試算機制一併納入管理。	需具前述6.1.1、6.1.2項功能。 ※「住宿類」建築得免設「計費試算機制」。			1	0	
	6.1.4 空調之基本設備運轉監視，冰水機系統增設水側系統設備(含冰水泵、冷卻水泵、冷卻水塔、冰水機)之耗電與實際製冷能力之比(kW/RT)。	可每小時監控量測數據，每月作統計報表，每年有詳細紀錄之功能。			2	0	
6.2 設備效率	6.2.1 採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	1分：優於能源效率標準5%以上的冰水機，或符合無風管冷氣機2級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率≥80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 2分：優於能源效率標準10%以上的冰水機，或符合無風管冷氣			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		機1級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率達80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 前項設備須提出相關資料經審查通過；採用率須依前項設備的製冷能力進行計算。					
	6.2.2 光源及燈具採用符合節能標章之比例。	1分：所有螢光燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之80%以上。 2分：所有燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之80%以上。			2	0	
	6.2.3 高效率之動力設備(如泵或送排風扇等旋轉機械)，並設置有諧波偵測、抑制或改善之管理系統或設備。	1分：高效率之動力設備採用率達80%以上，於配有變頻器控制之旋轉機械供電源之相關聯整體電力迴路上，設置有諧波自動偵測系統或設備，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：高效率之動力設備採用率達 80%以上，除設有上開偵測系統或設備，自動查知電力迴路已有諧波現象產生外，並設置有諧波自動抑制或改善之系統或設備，進行電力品質管理，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。					
6.3 節能技術	6.3.1 建築外層智慧化節能(如：建築外殼、屋頂、樓梯間、通風管道等設置具有可感知室內外環境，可以自動調整之遮陽、窗戶、通風管道、追日型 BIPV 等降低室內耗能)。	可採計一項技術，每項技術可得 3 分。 1 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 5%以上 2 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 10%以上 3 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 15%以上			3	0	
	6.3.2 空調設備智慧化節能(如：人感、主機運轉台數控制、全熱交換器、多聯變頻、變風量、變水量、二氧化碳濃度外氣量控制、外氣冷房、室內機(窗型、分離型、多聯變頻)內建人體日照感應技術、App 或 ICT 雲端應用	可採計四項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：具有智慧控制技術之空調面積佔總空調面積之 50%以上 ※「住宿類」建築外殼係指公共			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益)。	區域之開窗或外牆或屋頂面積					
	6.3.3 照明設備智慧化節能(如：採用晝光利用、時程控制、人員感知控制、情境模式控制、調光控制、App 或 ICT 雲端應用管理等智慧照明技術)。	可採計四項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：具有智慧照明控制之場域占總樓地板面積之 20%以上或所有相同活動種類(例如停車場、樓梯間等)之空間全面採用智慧照明控制技術			4	1	
	6.3.4 動力設備智慧化節能(如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設備具有自動控制技術之節能效益)。	可採計三項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：有自動控制技術之設備數量占該設備總數量之 80%以上 ※「住宿類」建築係指公設空間之動力設備			3	0	
	6.3.5 調降空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路電壓降使小於 2%；較「屋內線路裝置規則」要求標準，調降線路電壓降 1%以上，使線路設備端電壓更接近於設備銘牌額定電壓，提昇設備運轉效率及降低線路運轉壽年電能損失。	經查確實設置者即可得分。 ※「住宿類」係指公設空間之空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路			1	0	
6.4 再生能源設備	6.4.1 產生電力等替代能源(如：設置太陽光電、風力發電等系統)。	可採計一項技術，每項技術可得 4 分。 1 分：總裝置容量 5 瓩以上			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：總裝置容量 20 瓩以上 4 分：總裝置容量 40 瓩以上					
鼓勵項目得分小計					**30**	**2**	

七、 健康舒適指標評估表

申請編號		建築物名稱	

健康舒適-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
7.1 室內高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。				符合	
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。		N/A	N/A	N/A	N/A

健康舒適-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.1 室內空間健康舒適	7.1.1 居室天花板淨高度均大於 2.7 公尺。	經查核確實者即可得分。			2	0	
	7.1.2 在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	0	
	7.1.3 在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	0	
	7.1.4 於大型會議室等使用者可能聚集處，設置 CO_2 濃度偵測系統與資訊顯示裝置並與空調系統連動提供必要換氣量。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。 ※「住宿類」不適用 ※「辦公服務類」、「休閒文教類」給 3 分	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.2 健康管理系統	7.2.1 具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	設置相關感測裝置即可得分。			1	1	
	7.2.2 照護資訊及視訊傳送至遠距照護服務系統。	可兩方或多方端以影像、聲音或文字圖形方式溝通並連線區域診所或醫院進行照護服務。 ※適用「住宿類」、「衛生福利更生類」 ※「衛生福利更生類」給 1 分			2	0	
7.3 生活服務系統	7.3.1 具數位化生活服務平台,提供使用者方便快速的生活資訊查詢。	本項依設置之項目給分,最高給 6 分。 ※「住宿類」適用			1	0	
	7.3.2 於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。				1	0	
	7.3.3 利用數位工具,透過有線或無線網路,取得數位教材,進行線上或離線學習活動之設施設備(如電子圖書館、遠端教學系統等)。				1	0	
	7.3.4 可有效協助料理事務,如提供即時料理食譜查詢、影音料理教學、食材物流查詢和訂購。				1	0	
	7.3.5 可偵知環境和植栽土壤、水層狀態,進行自動澆灌,其水源可結合雨水利用。				1	0	
	7.3.6 結合資訊平台、安全監控、使用者習慣以及時程進行適宜之管理、提醒與服				1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	務,且介面可簡易操作,並可快速與使用者互動。						
鼓勵項目得分小計					**15**	**1**	

八、 智慧創新指標評估表

申請編號		建築物名稱	

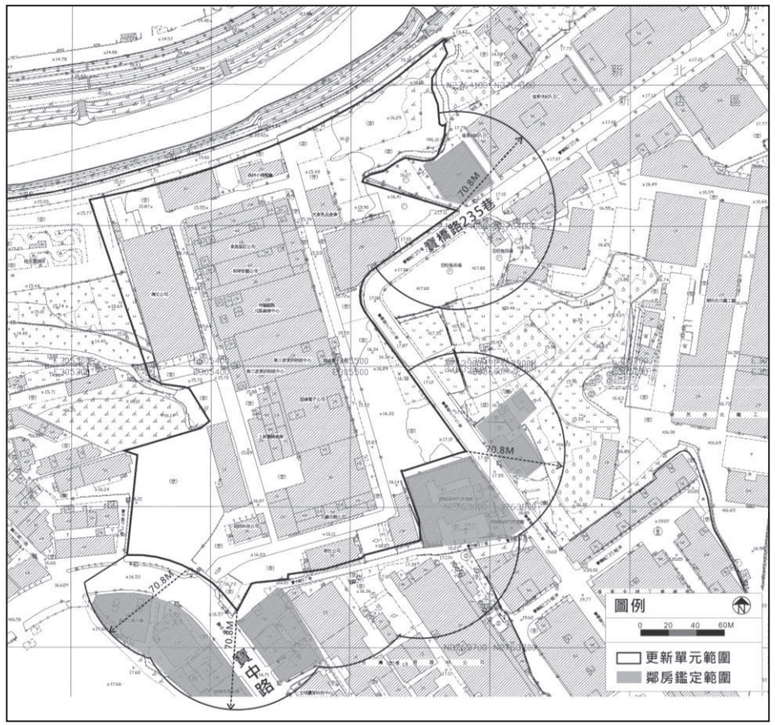
智慧創新-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
8.1 智慧建築標準符號	8.1.1 於智慧建築弱電系統設計圖說使用智慧建築標準符號。	全部弱電系統設計圖說皆使用智慧建築標準符號，即可得 3 分，否則不予計分。			3	0	
8.2 智慧創新設計	8.2.1 提出智慧創新設計手法，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新之建築規劃設計手法技術，對建築之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分數，最高 5 分。			5	0	
8.3 應用創新設備系統	8.3.1 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分			5	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
		數，最高 5 分。					
鼓勵項目得分小計					**13**	**1**	

附錄十二、鄰房鑑定範圍評估

編號	門牌
1	寶中路 97 巷 2 號
2	寶中路 97 巷 4 號
3	寶中路 97 巷 5 號
4	寶中路 97 巷 6 號
5	寶中路 97 巷 9 號
6	寶中路 97 巷 11 號
7	寶中路 97 巷 12 號
8	寶中路 97 巷 14 號
9	寶中路 97 巷 15 號
10	寶橋路 235 巷 15 號
11	寶橋路 235 巷 16 號
12	寶中路 72 之 1 號
13	寶中路 72 號
14	寶中路 72 號二樓
15	寶中路 72 號三樓
16	寶中路 72 號四樓
17	寶中路 72 號五樓
18	寶中路 74 號
19	寶中路 74 號二樓
20	寶中路 74 號三樓
21	寶中路 74 號四樓
22	寶中路 74 號五樓
23	寶中路 76 號
24	寶中路 76 號二樓
25	寶中路 76 號三樓
26	寶中路 76 號四樓
27	寶中路 76 號五樓
28	寶中路 78 號
29	寶中路 78 號二樓
30	寶中路 78 號三樓
31	寶中路 78 號四樓
32	寶中路 78 號五樓之 1
33	寶中路 78 號五樓
34	寶中路 86 號
35	寶中路 86 號二樓
36	寶中路 86 號六樓
37	寶中路 88 號
38	寶中路 88 號二樓
39	寶中路 88 號三樓
40	寶中路 88 號四樓
41	寶中路 88 號五樓
42	寶中路 88 號六樓
43	寶中路 88 號七樓
44	寶中路 88 號八樓
45	寶中路 90 號
46	寶中路 92 號
47	寶中路 92 號二樓
48	寶中路 92 號二樓之 1
49	寶中路 92 號三樓之 2
50	寶中路 92 號三樓之 1
51	寶中路 92 號三樓
52	寶中路 92 號四樓之 2
53	寶中路 92 號四樓
54	寶中路 92 號四樓之 1
55	寶中路 92 號四樓之 3
56	寶中路 92 號四樓之 4
57	寶中路 92 號五樓之 4
58	寶中路 92 號五樓之 2
59	寶中路 92 號五樓
60	寶中路 92 號五樓之 3
61	寶中路 92 號五樓之 1
62	寶中路 92 號六樓
63	寶中路 92 號六樓之 1
64	寶中路 92 號七樓
65	寶中路 92 號七樓之 2
66	寶中路 92 號七樓之 1
67	寶中路 92 號八樓
68	寶中路 92 號八樓之 1
69	寶中路 92 號九樓之 1
70	寶中路 92 號九樓
71	寶中路 92 號十樓之 1
72	寶中路 92 號十樓之 2
73	寶中路 92 號十樓
74	寶中路 92 號十樓之 3
75	寶中路 92 之 1 號
76	寶中路 94 之 1 號地下一樓之 1
77	寶中路 94 之 1 號地下一層
78	寶中路 94 號
79	寶中路 94 號地下一層
80	寶中路 94 號二樓
81	寶中路 94 號二樓之 5
82	寶中路 94 號二樓之 1
83	寶中路 94 號二樓之 2
84	寶中路 94 號二樓之 3
85	寶中路 94 號二樓之 4
86	寶中路 94 號三樓之 4
87	寶中路 94 號三樓之 2
88	寶中路 94 號三樓之 1
89	寶中路 94 號三樓之 5
90	寶中路 94 號三樓之 3
91	寶中路 94 號三樓
92	寶中路 94 號四樓之 2
93	寶中路 94 號四樓
94	寶中路 94 號四樓之 8
95	寶中路 94 號四樓之 1
96	寶中路 94 號四樓之 3
97	寶中路 94 號四樓之 6
98	寶中路 94 號五樓
99	寶中路 94 號五樓之 2
100	寶中路 94 號五樓之 3
101	寶中路 94 號五樓之 1
102	寶中路 94 號六樓之 2
103	寶中路 94 號六樓
104	寶中路 94 號六樓之 6
105	寶中路 94 號六樓之 5
106	寶中路 94 號六樓之 4
107	寶中路 94 號六樓之 1
108	寶中路 94 號六樓之 3
109	寶中路 94 號七樓之 1
110	寶中路 94 號七樓之 2
111	寶中路 94 號七樓之 7
112	寶中路 94 號七樓
113	寶中路 94 號七樓之 5
114	寶中路 94 號七樓之 3
115	寶中路 94 號七樓之 6
116	寶中路 94 號七樓之 4
117	寶中路 94 號八樓之 3
118	寶中路 94 號八樓之 1
119	寶中路 94 號八樓
120	寶中路 94 號八樓之 2
121	寶中路 94 號九樓
122	寶中路 94 號九樓之 2
123	寶中路 94 號九樓之 5
124	寶中路 94 號九樓之 1
125	寶中路 94 號九樓之 3
126	寶中路 94 號九樓之 4
127	寶中路 94 號十樓之 3
128	寶中路 94 號十樓之 2
129	寶中路 94 號十樓
130	寶中路 94 號十樓之 5
131	寶中路 94 號十樓之 1
132	寶中路 97 巷 1 號
133	寶中路 97 巷 1 號二樓
134	寶中路 97 巷 1 號三樓
135	寶中路 97 巷 1 號四樓
136	寶中路 97 巷 1 號五樓
137	寶中路 99 號
138	寶中路 99 號二樓
139	寶中路 99 號三樓
140	寶中路 99 號四樓
141	寶中路 99 號五樓
142	寶中路 101 號
143	寶中路 101 號二樓
144	寶中路 101 號三樓
145	寶中路 101 號四樓
146	寶中路 101 號五樓
147	寶中路 103 號
148	寶中路 103 號二樓
149	寶中路 103 號三樓
150	寶中路 103 號四樓
151	寶中路 103 號五樓
152	寶中路 105 號
153	寶中路 105 號二樓
154	寶中路 105 號三樓
155	寶中路 107 號
156	寶中路 107 號二樓
157	寶中路 107 號三樓
158	寶中路 109 號
159	寶中路 109 號二樓
160	寶中路 109 號三樓
161	寶中路 111 號
162	寶中路 111 號二樓
163	寶中路 111 號三樓
164	寶中路 113 巷 1 號
165	寶中路 113 巷 1 號二樓
166	寶中路 113 巷 1 號三樓
167	寶中路 113 巷 2 號
168	寶中路 113 巷 2 號二樓
169	寶中路 113 巷 2 號三樓
170	寶中路 113 巷 3 號
171	寶中路 113 巷 3 號二樓
172	寶中路 113 巷 3 號三樓
173	寶中路 115 號
174	寶中路 115 號二樓
175	寶中路 115 號三樓
176	寶中路 117 號
177	寶中路 117 號二樓
178	寶中路 117 號三樓



附錄十三、相關合約與費用證明文件

一、都市更新規劃費用-弘傑開發事業股份有限公司

華固新店正大尼龍
都市更新案

新北市新店區寶元段 210 地號等 47 筆土地
都市更新及都更二箭委託服務合約書

立合約書人　華固建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）　為委託
弘傑開發事業股份有限公司（以下簡稱乙方）

辦理新北市新店區寶元段 210 地號等 47 筆土地都市更新及都更二箭案，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

壹、 工作依據

本案係依「都市更新條例」、「新北市都市更新自治條例」、「都市計畫法新北市施行細則」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

貳、 工作內容

一、 辦理都市更新

（一）前置作業階段：

1. 掌控整體案件進度，提醒並協調各單位應辦理事項，追蹤工作。
2. 協助業主判斷都更相關開發課題及提出建議方案對策。
3. 出席參與本案前期建築設計、估價、交通規劃等相關會議，提供都市更新審議原則及相關意見。

（二）都市更新執行(本案以事權併送方式辦理)：

1. 擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫：
   (1) 代辦估價師抽籤選任會議。
   (2) 辦理都市更新事業計畫自辦公聽會。
   (3) 協助辦理權利變換申請分配位置及公開抽籤事宜。
   (4) 擬定都市更新事業及權利變換計畫法定書圖。
   (5) 辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請行政作業程序。
   (6) 出席各級審議會議並答詢。
   (7) 行政審核時之溝通與說明。
2. 都市更新執行階段：
   (1) 協助權利變換結果通知。
   (2) 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。
   (3) 協助不願或不能參與者補償金發放。
   (4) 協助通知接管及差額價金繳納。
   (5) 協助地政士辦理權利變換後產權登記事宜。
3. 取得使照後，辦理成果備查。

華固新店正大尼龍
都市更新案

二、 辦理都更二箭

依「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二，及「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二申請案件作業要點」規定，製作相關書圖問件，申請辦理都更二箭。

參、 服務費用

一、 乙方優惠收取服務費用新台幣1,000 萬元整(含稅，以下同)。**(備註：本案為公劃更新地區，未來規劃費用可申請扣抵營所稅)**

期別	階段	工作期程	金額(萬元)
1	前置作業階段	簽約	80
2		辦理估價師抽籤選任時	55
3		辦理事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會時	55
4		辦理權利變換選配及抽籤程序完成時	55
5	審議期間	事業計畫及權利變換計畫報核時	180
6		事業計畫及權利變換計畫公開展覽時	95
7		事業計畫及權利變換計畫召開第一次小組會議時	95
8		事業計畫及權利變換計畫辦理聽證會時	95
9		事業計畫及權利變換計畫召開更新審議會時	95
10		事業計畫及權利變換計畫核定時	180
11	施工完成後	成果備查時	15
		合　計	1,000

二、 辦理新北都更二箭，收取服務費用新台幣 85 萬元，取得基準容積加給資格函時收取 20 萬元，變更完成時收取 65 萬元整。

三、 以上費用不包含：

（一）各專業技術顧問之服務費用：如三家估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用（如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等）、測量技師業務費用（如現況地形、建物測量等）、交通技師業務費用（如交通影響評估）、環工技師業務費用（如環境影響評估）、地政士業務費用（如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等）、其他專業技師服務費用（如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等）。

（二）行政單位之審議(查)費、其他各類行政規費等。

（三）專屬網站設置費(依規定須設置於實施者公司網頁中另增欄位)。

（四）都市更新事業概要、都市計畫變更、容積購買費用、容積移轉辦理費、委行信託或建築經理相關費用。

（五）事業計畫/權利變換計畫報核後，如因內容修正致使須重行程序(如重新公展、重開小組或大會時)，則甲方應重新支付乙方該期對應款項。

都市更新+都更二箭=1000 萬元+85 萬元=1085 萬元(含稅)

二、不動產估價費用-巨秉不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人　甲方：華固建設股份有限公司
　　乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

新北市新店區寶元段210地號等47筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條：估價標的

新北市新店區寶元段210地號等47筆土地及地上建物。

第三條：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。

三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

四、配合本案權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會議等法定會議之列席說明。

五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若甲方需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果以供參考。

第五條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另乙方出具不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

（一）更新前相關文件資料：

1. 一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本代替）
2. 一個月內土地地籍圖謄本（可以影本代替）
3. 一個月內建物測量成果圖（可以影本代替）

巨秉(含領銜費)+李林國際+正一=3,450,000 元+2,300,000 元+2,300,000 元=8,050,000 元

4. 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

（二）更新後相關文件資料：

1. 建築規劃設計圖說
2. 各分配單元預計登記產權面積明細
3. 建材設備說明書
4. 工程造價分析表
5. 工程進度表

二、其他資料

（一）舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。

（二）建物使用執照

（三）原竣工圖說

（四）更新前使用現況約定及權利證明文件

（五）勘估標的近一年有買賣之成交價格。

（六）不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。

（七）其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用

一、總估價服務費用為**新臺幣3,450,000元整**（含基本估價服務費**新臺幣2,450,000**元＋受選定為權利變換基礎(領銜)服務費為**新臺幣1,000,000元**）；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。（以上費用含執行業務所得10%稅款）

二、估價服務費用支付時間：

（一）第一期款：雙方簽約完成後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計**新臺幣490,000元整**。

（二）第二期款：乙方出具第一次更新後、後價值試算表時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計**新臺幣490,000元整**。

三、不動產估價費用-李林國際不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人　甲方：華固建設股份有限公司

乙方：李林國際不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 ：委託案名稱

新北市新店區寶元段210地號等50筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條 ：估價標的

新北市新店區寶元段210地號等50筆土地及地上建物。

第三條 ：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條 ：估價內容

一、 更新前各宗土地之權利價值。

二、 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。

三、 更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

四、 配合本案權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會議等法定會議之列席說明。

五、 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若甲方需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果以供參考。

第五條 ：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條 ：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另乙方出具不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條 ：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條 ：甲方應提供相關資料

一、 必要文件

（一）更新前相關文件資料：

1. 一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本代替）
2. 一個月內土地地籍圖謄本（可以影本代替）
3. 一個月內建物測量成果圖（可以影本代替）

4. 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

（二）更新後相關文件資料：

1. 建築規劃設計圖說
2. 各分配單元預計登記產權面積明細
3. 建材設備說明書
4. 工程造價分析表
5. 工程進度表

二、 其他資料

（一）舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。

（二）建物使用執照

（三）原竣工圖說

（四）更新前使用現況約定及權利證明文件

（五）勘估標的近一年有買賣之成交價格。

（六）不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。

（七）其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、 估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條 ：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條 ：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用

一、 總估價服務費用為**新臺幣3,200,000元整**（含基本估價服務費**新臺幣2,300,000元**＋受選定為權利變換基礎(領銜)服務費為**新臺幣900,000元**）；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。(以上費用含執行業務所得10%稅款)

二、 估價服務費用支付時間：

（一）第一期款：雙方簽約完成後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計**新臺幣460,000元整**。

（二）第二期款：乙方出具第一次更新前、後價值試算表時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計**新臺幣460,000元整**。

四、不動產估價費用-正一不動產估價師事務所

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人　甲方：華固建設股份有限公司
　　乙方：正一不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 ：委託案名稱
新北市新店區寶元段210地號等50筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條 ：估價標的
新北市新店區寶元段210地號等50筆土地及地上建物。

第三條 ：估價目的
都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條 ：估價內容
一、 更新前各宗土地之權利價值。
二、 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
三、 更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
四、 配合本案權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
五、 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若甲方需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果以供參考。

第五條 ：價格日期（評價基準日）
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條 ：價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另乙方出具不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條 ：估價作業時間
乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條 ：甲方應提供相關資料
一、 必要文件
（一）更新前相關文件資料：
1. 一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本代替）
2. 一個月內土地地籍圖謄本（可以影本代替）
3. 一個月內建物測量成果圖（可以影本代替）

4. 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊
（二）更新後相關文件資料：
1. 建築規劃設計圖說
2. 各分配單元預計登記產權面積明細
3. 建材設備說明書
4. 工程造價分析表
5. 工程進度表

二、 其他資料
（一）舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
（二）建物使用執照
（三）原竣工圖說
（四）更新前使用現況約定及權利證明文件
（五）勘估標的近一年有買賣之成交價格。
（六）不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
（七）其他足以影響估價之相關證明文件。
以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、 估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條 ：帶領現場勘察
甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條 ：勘估標的產權描述
除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用
一、 總估價服務費用為新臺幣**3,200,000**元整（含基本估價服務費新臺幣**2,300,000**元＋受選定為權利變換基礎(領銜)服務費為新臺幣**900,000**元）；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。（以上費用含執行業務所得10%稅款）

二、 估價服務費用支付時間：
（一）第一期款：雙方簽約完成後，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新臺幣**460,000**元整。
（二）第二期款：乙方出具第一次更新前、後價值試算表時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新臺幣**460,000**元整。

五、都市計畫變更服務費用

新北市新店區寶元段210地號等95筆土地榮工廠周邊地區

都市更新計畫（單元二）都市計畫工業區變更案

委託契約書

立契約書人華固建設股份有限公司(以下簡稱甲方)就座落新北市新店區寶元段210地號等95筆土地之都市計畫工業區，委託長豐工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)辦理都市計畫變更事宜(以下簡稱本工作)；甲方同意委由乙方執行，並訂立契約條款如后：

第 一 條：委託範圍：新北市新店區寶元段210地號等95筆土地。(榮工廠周邊地區都市更新計畫更新單元二)

第 二 條：乙方受託辦理之工作內容：

一、依民國107年1月29日修正發布「都市計畫書圖製作要點」製作或修正下列書件，並送請主管機關審核：

(一)擬定細部計畫書、圖。

(二)協議書彙整。

(三)配合細部計畫審竣內容檢具主要計畫書、圖報內政部核定。

二、配合新北市都市計畫委員會審議之說明、意見答覆及相關書圖修正。

第 三 條：甲方為配合申請所應提供之資料：

一、申請人及相關申請開發所需之合法土地權利證明文件暨土地使用權同意書(或同意變更文件)。

二、都市計畫分區構想、土地開發規劃構想、建築規劃構想及審議所需之相關建築、景觀、都市設計、都市防災及公共設施設計等之相關原則。

三、原有工廠之原料、產品、製程及產生廢污物處理情形、及審議所需之遷廠計畫或註銷工廠登記之證明文件。

4,350,000 元為未稅價格，含稅價格為 4,567,500

第 四 條：服務酬金：

一、本工作服務酬金總計新台幣肆佰參拾伍萬元整(未含百分之五營業稅)，並於下述各期所述工作項目完成之後分別給付之：

(一)第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方本服務酬金的百分之二十。

(二)第二期款：經新北市政府辦理公開展覽時，甲方應支付乙方本服務酬金的百分之二十。

(三)第三期款：經新北市都市計畫委員會專案小組審議通過時，甲方應支付乙方本服務酬金的百分之二十。

(四)第四期款：經新北市都市計畫委員會大會審議通過時，甲方應支付乙方本服務酬金的百分之三十。

(五)第五期款：本案細部計畫發布實施時，甲方應支付乙方本服務酬金的百分之十。

二、上列各款項，甲方應於收受乙方之請款單時並確認乙方已完成各期工作後，三十日內以現金、即期支票或電匯方式給付乙方。

第 五 條：本服務酬金不含下列各項費用：

一、營業稅(5%)、行政規費、地形測量、協議書等公(認)證費、回饋(代)金、審查費、甲方應配合提供事項及其委任之相關專業技師簽證所衍生之費用。

二、委託辦理基地如有土壤及地下水污染，或因審議要求時，其所衍生之污染整治計畫、特殊性污染檢測與相關費用。

三、除本約第二條所列委託辦理工作項目外之其他事項，如土地鑑界與分割、變更後公共設施建築及樁位測定費、地質鑽探、環境影響評估作業、區域交通改善計畫等。

第 六 條：工作期限：契約簽定後，俟甲方提供本約第三條所載資料之日起，六十個工作天完成本契約第二條第一項第一款之委辦事項。

第 七 條：本契約之工作期限，如可歸因於甲方或不可抗力之事由而延誤時，期限順延之。

第 八 條：乙方應將申請書圖及經政府審查核准之書圖各二套提交甲方。若甲方需額外之書圖，其費用由甲方自行負擔。

附錄十四、預為分割(假分割)結果文件

檔　號:
保存年限:

新北市新店地政事務所　函

地址：231229新北市新店區北新路1段86號13樓
承辦人：陳曉鋒
電話：(02)29172969 分機208
傳真：(02)29134042
電子信箱：AM6081@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國114年5月27日
發文字號：新北店地測字第1146107465號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (6107465_SCAN-250526_174543.pdf)

主旨：有關貴局函請辦理「新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)」案地籍預為分割一案，本所業依來函檢附圖說辦理完畢，檢送地籍參考圖1份供參，請查照。

說明：復貴局114年5月22日新北城審字第1140996490號函辦理。

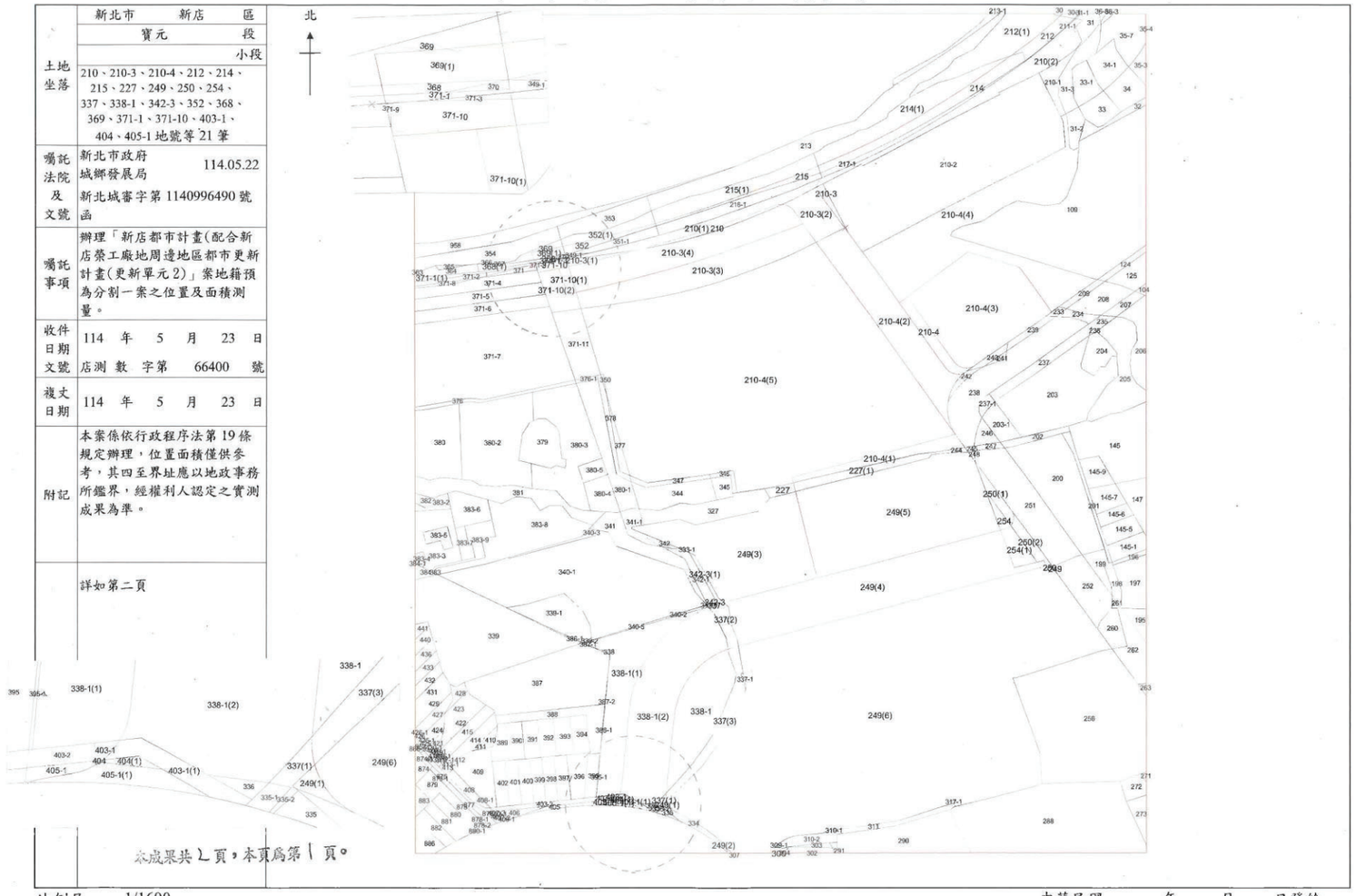
正本：新北市政府城鄉發展局
副本：電交 2025/05/27 08:44:12 文換章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第 1 頁，共 1 頁

新北市新店地政事務所地籍參考圖

土地坐落	新北市　新店　區 寶元　段 小段 210、210-3、210-4、212、214、215、227、249、250、254、337、338-1、342-3、352、368、369、371-1、371-10、403-1、404、405-1地號等21筆
囑託法院及文號	新北市政府城鄉發展局　114.05.22 新北城審字第1140996490號函
囑託事項	辦理「新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫(更新單元2)」案地籍預為分割一案之位置及面積測量。
收件日期文號	114年5月23日 店測數字第66400號
複丈日期	114年5月23日
附記	本案係依行政程序法第19條規定辦理，位置面積僅供參考，其四至界址應以地政事務所鑑界，經權利人認定之實測成果為準。
	詳如第二頁



本成果共2頁，本頁為第1頁。

比例尺　1/1600

中華民國　年　月　日發給

114.5.26.

新北市新店地政事務所地籍參考圖

土地坐落	新北市　新店　區 寶元　段 小段 210、210-3、210-4、212、214、215、227、249、250、254、337、338-1、342-3、352、368、369、371-1、371-10、403-1、404、405-1地號等21筆
囑託法院及文號	新北市政府城鄉發展局　114.05.22 新北城審字第1140996490號函
囑託事項	辦理「新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫(更新單元2)」案地籍預為分割一案之位置及面積測量。
收件日期文號	114　年　5　月　23　日 店測　數　字第　66400　號
複丈日期	114　年　5　月　23　日
附記	本案係依行政程序法第19條規定辦理，位置面積僅供參考，其四至界址應以地政事務所鑑界，經權利人認定之實測成果為準。
說明	詳如第二頁

北

坐落地號	面積 m²
210	100.63
210(1)	450.11
210(2)	701.87
210-3	53.05
210-3(1)	58.14
210-3(2)	362.43
210-3(3)	1335.19
210-3(4)	1343.50
210-4	228.41
210-4(1)	354.01
210-4(2)	1487.29
210-4(3)	2213.00
210-4(4)	2792.06
210-4(5)	13383.17
212	166.52
212(1)	855.19
214	496.13
214(1)	729.66
215	134.02
215(1)	538.20
227	58.80
227(1)	251.04
249	3.03
249(1)	9.87
249(2)	11.94
249(3)	2343.62
249(4)	3055.91
249(5)	3740.42
249(6)	16725.03

坐落地號	面積 m²
250	0.41
250(1)	111.57
250(2)	122.04
254	53.66
254(1)	160.04
337	0.69
337(1)	13.21
337(2)	138.40
337(3)	379.46
338-1	1114.97
338-1(1)	1293.86
338-1(2)	2152.96
342-3	10.35
342-3(1)	49.61
352	119.97
352(1)	187.15
368	13.49
368(1)	54.27
369	62.22
369(1)	62.48
371-1	11.19
371-1(1)	169.45
371-10	55.05
371-10(1)	58.67
371-10(2)	238.79
403-1	5.13
403-1(1)	36.17
404	0.14
404(1)	5.24
405-1	11.21
405-1(1)	33.18

本成果共 2 頁，本頁爲第 2 頁。

比例尺

中華民國　年　月　日發給
114.5.26.

附錄十五、五大管線公文

一、電力

正 本

檔　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北南區營業處　書函

地址：22063新北市板橋區四川路1段287號
聯 絡 人：葉大輝
電子信箱：u477339@taipower.com.tw
連絡電話：(02)29595111分機2762

10563
臺北市八德路4段760號6樓之2

受文者：恆開工程顧問有限公司
發文日期：中華民國109年9月24日
發文字號：北南字第1091509590號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本處位於新北市新店區寶元段249等共47筆地號附近之配電相關管線圖1份（如附件，共4頁），請查照。

說明：

一、復貴公司109年9月16日1090916-1號函。

二、經查貴公司施工基地範圍附近有本處配電管線，所提供套繪資料因管線變動頻繁僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，若有危及配電管線之虞，速即連絡本處，在未會勘定案前，務請暫勿施工，以免影響供電安全或發生工安事故；如有挖損，相關費用須由貴公司全額負擔。

三、架空桿線如有妨礙，亦請至本處辦理遷移手續。

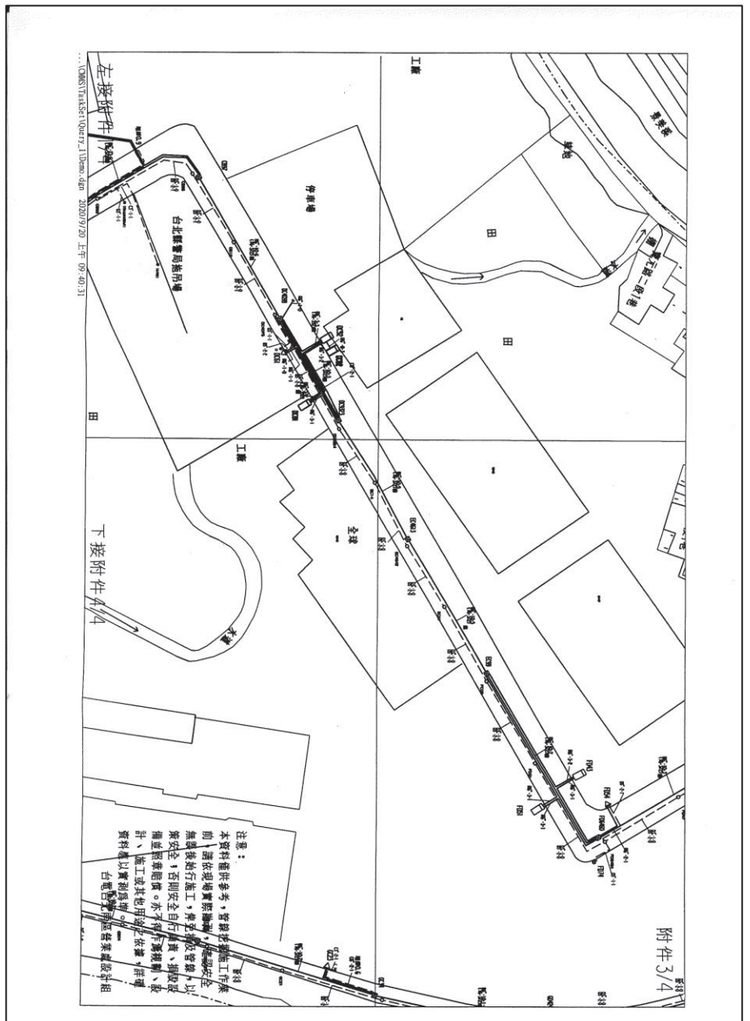
四、施工時若危及配電管線，請洽本處文山巡修課(電話：22362750)。

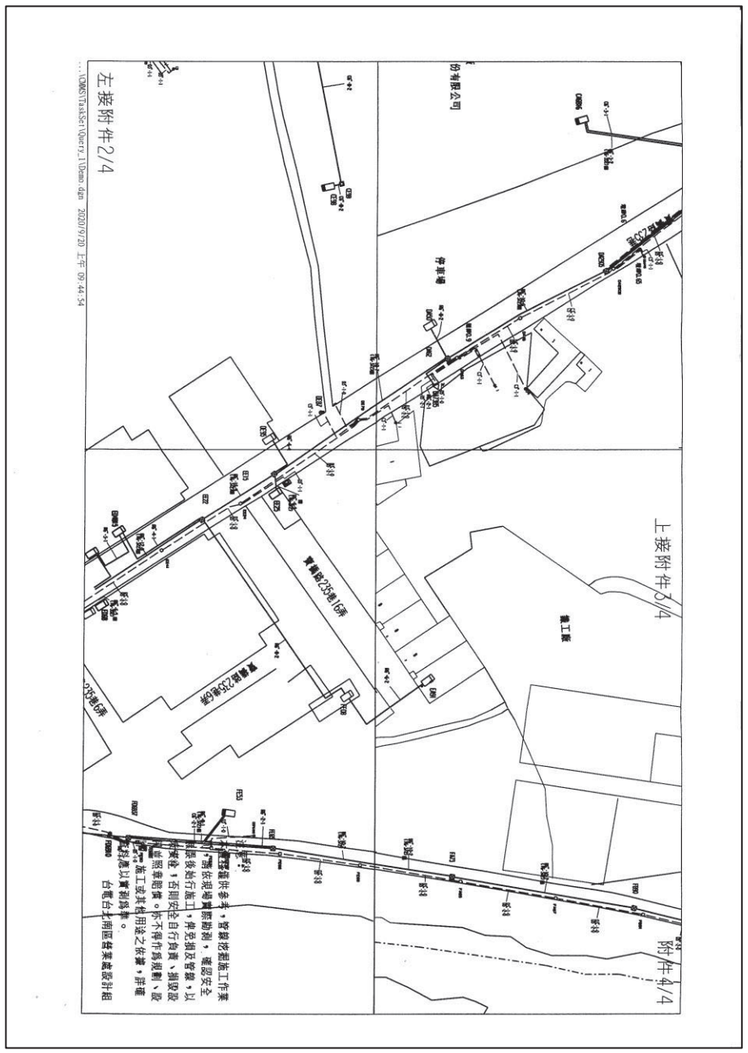
五、為加速貴公司申請套繪時效，爾後若欲套繪本處服務區管線，請一併分函本公司輸變電工程處北區施工處（地址：臺北市牯嶺街73號）及台北供電區營運處（地址：臺北市中正區羅斯福路4段190號）、電力通信處（地址：臺北市羅斯福路3段242號）。

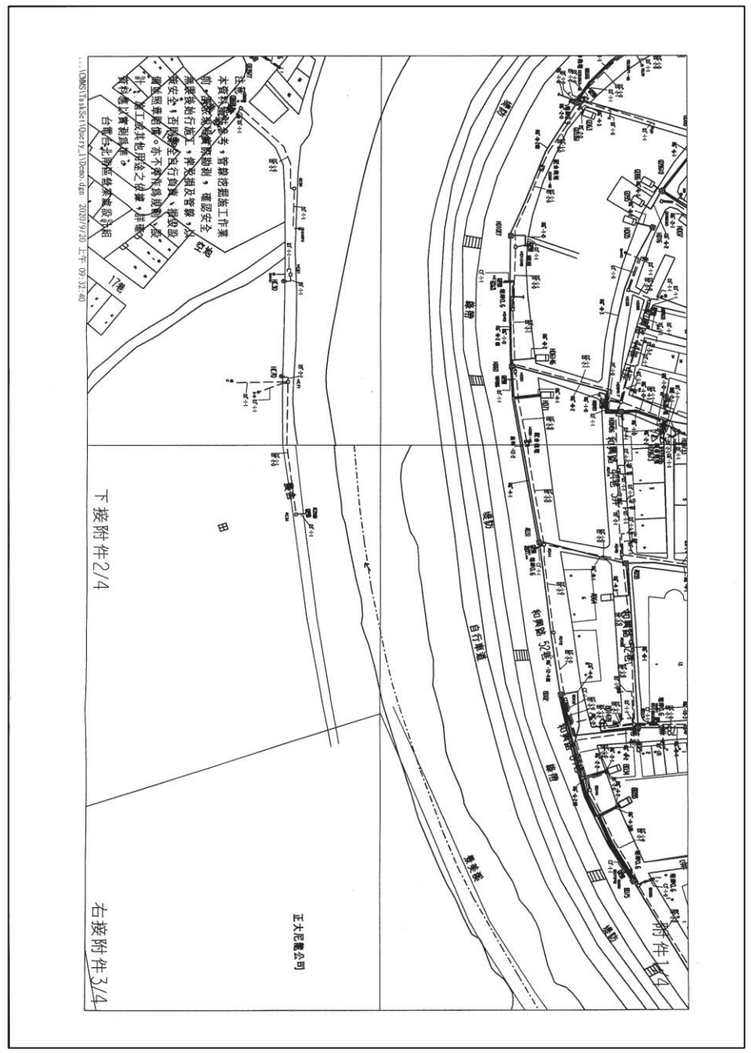
正本：恆開工程顧問有限公司
副本：

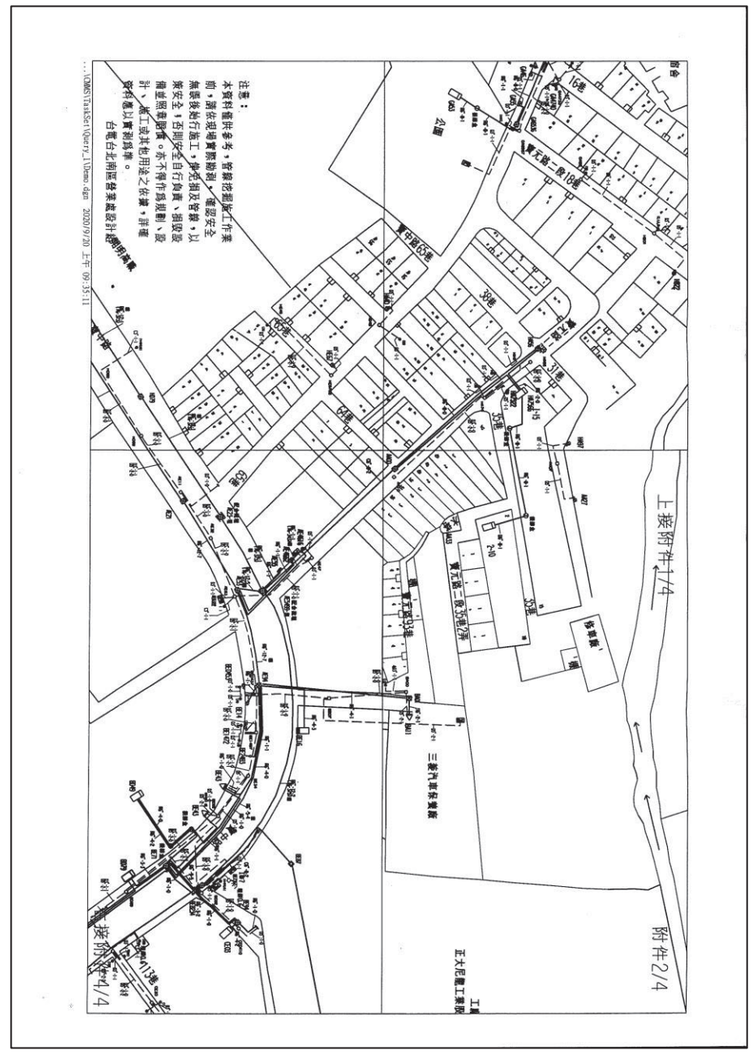
台灣電力股份有限公司台北南區營業處

依照分層負責授權單位副主管決行




上接附件1/4
附件2/4


下接附件2/4
右接附件3/4


上接附件3/4
附件4/4

二、瓦斯

保存年限：
檔　　號：

欣欣天然氣股份有限公司　函

地址：新北市永和區 23445 永和路 1 段 100 號
傳真：(02)29250759
聯絡人及電話：吳家偉 2921-7811＊286

受文者：恆開工程顧問有限公司
發文日期：中華民國 109 年 9 月 21 日
發文字號：（109）欣工部字第 2911 號
速別：
密等：
附件：管線圖乙份

主旨：檢送「新北市新店區寶元段 210 等 47 筆地號」附近路段，本公司既設天然氣管線圖乙份。請 查照。

說明：

一、依貴公司109 年 09 月 17 日1090916函辦理。

二、施工區域外路段有本公司 6 吋 PE 管，為主要輸氣管線。

三、本公司管線因受地下障礙埋設影響並非筆直，于標示位置作業時請特別留意，施工前請再與本公司管線二科聯絡。

四、本管線圖不含用戶之管線。

五、施工時，請勿逕將本公司管線包覆，以免影響維修肇致意外。

六、如不慎挖損瓦斯管線切勿自行修護，請立即以緊急電話 2922-6666 通知本公司處理。

正本：恆開工程顧問有限公司（臺北市八德路四段 760 號 6 樓之 2）

欣欣天然氣股份有限公司

第一頁 共一頁



三、污水

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府水利局 函

地址：23444新北市永和區保順路8號3樓
承辦人：呂先智
電話：(02)89232300 分機3117
傳真：(02)89231058
電子信箱：AQ1657@ms.ntpc.gov.tw

10561
台北市八德路4段135號3樓-3
受文者：明智工程顧問有限公司

發文日期：中華民國109年9月21日
發文字號：新北水設字第1091818524號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關查詢「本市新店區寶元段210地號」共計47筆，新建基地附近地區周遭地下管線一案涉及污水下水道業務部分，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司109年9月15日明字第1090915-4號函。

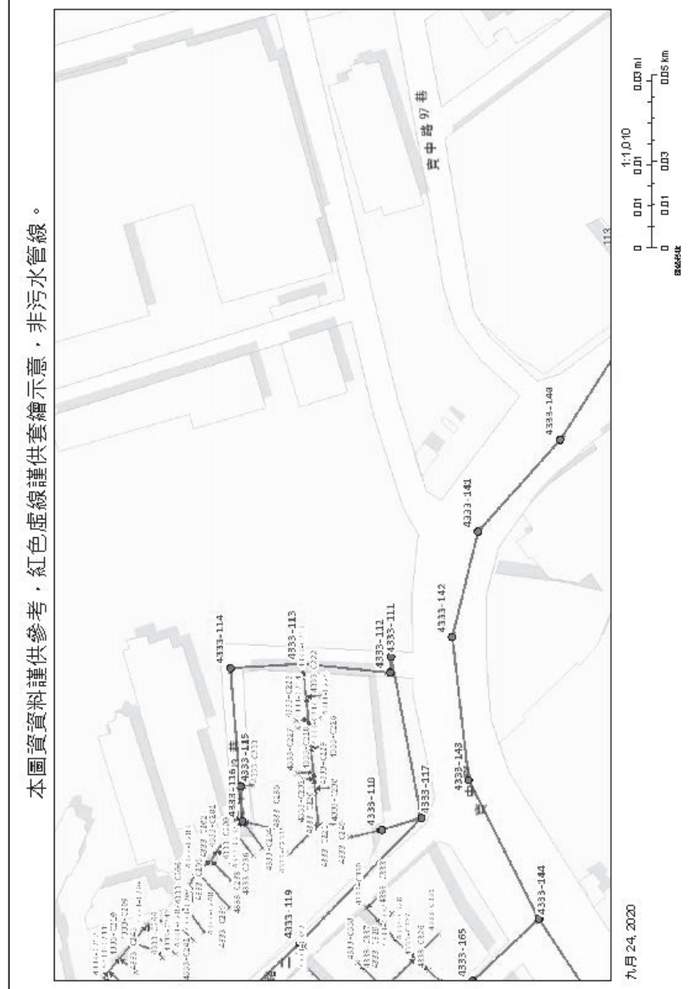
二、有關本局維管之公共污水下水道資訊已登錄至本局網站（http://www.wrs.ntpc.gov.tw/）污水下水道專區/新北市污水下水道GIS系統（http://rain.ntpc.gov.tw/swggis/HomeLogin.aspx）（點取「一般民眾」即可登入），如有需要可自行上網查詢.

三、所提供之系統圖說僅供參考，惟其現況是否有管線及實際埋設位置仍以現場會勘，定位或試挖為準，另施工時務請小心漸次挖掘，若發現不明管路請邀集相關管線單位辦理會勘；在未會勘定案前，務請暫勿施工，以免影響排水或發生工安事故，如不慎挖損下水道管線，請立即通知當地區公所或本局。

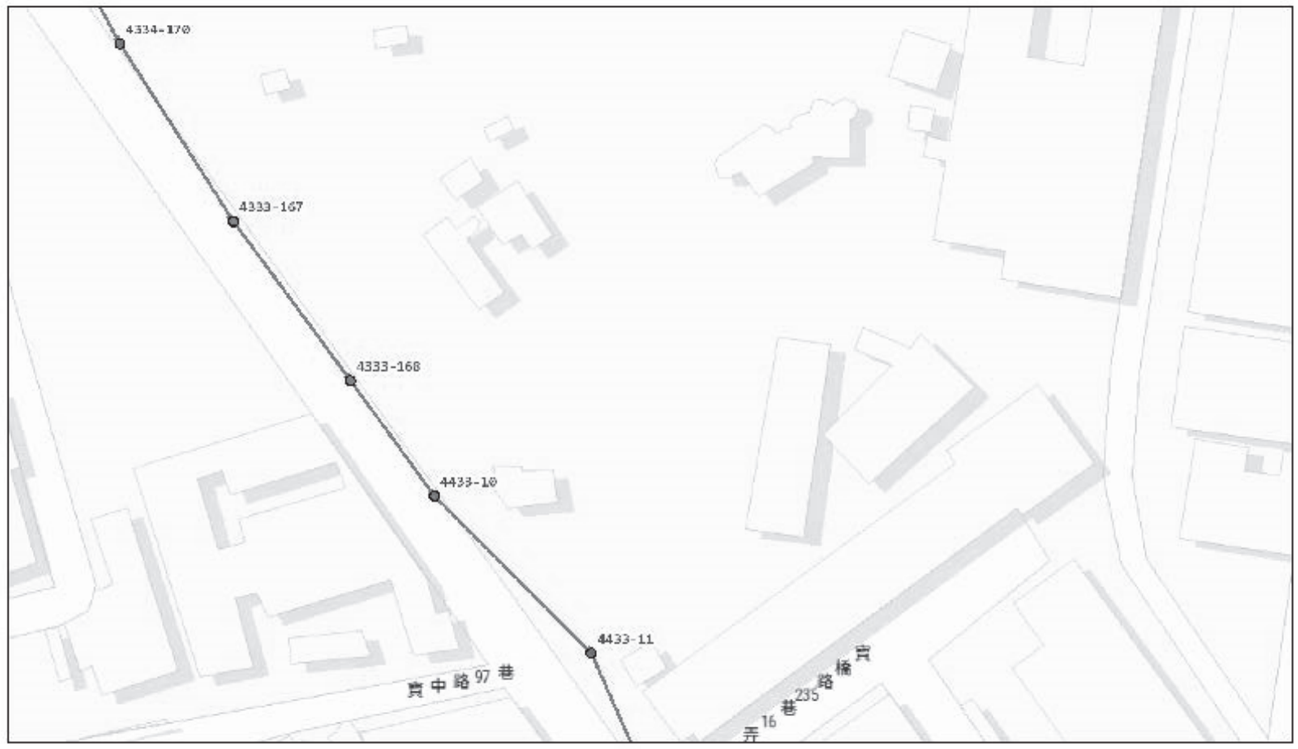
正本：明智工程顧問有限公司
副本：新北市政府水利局污水設施科

局長 宋德仁

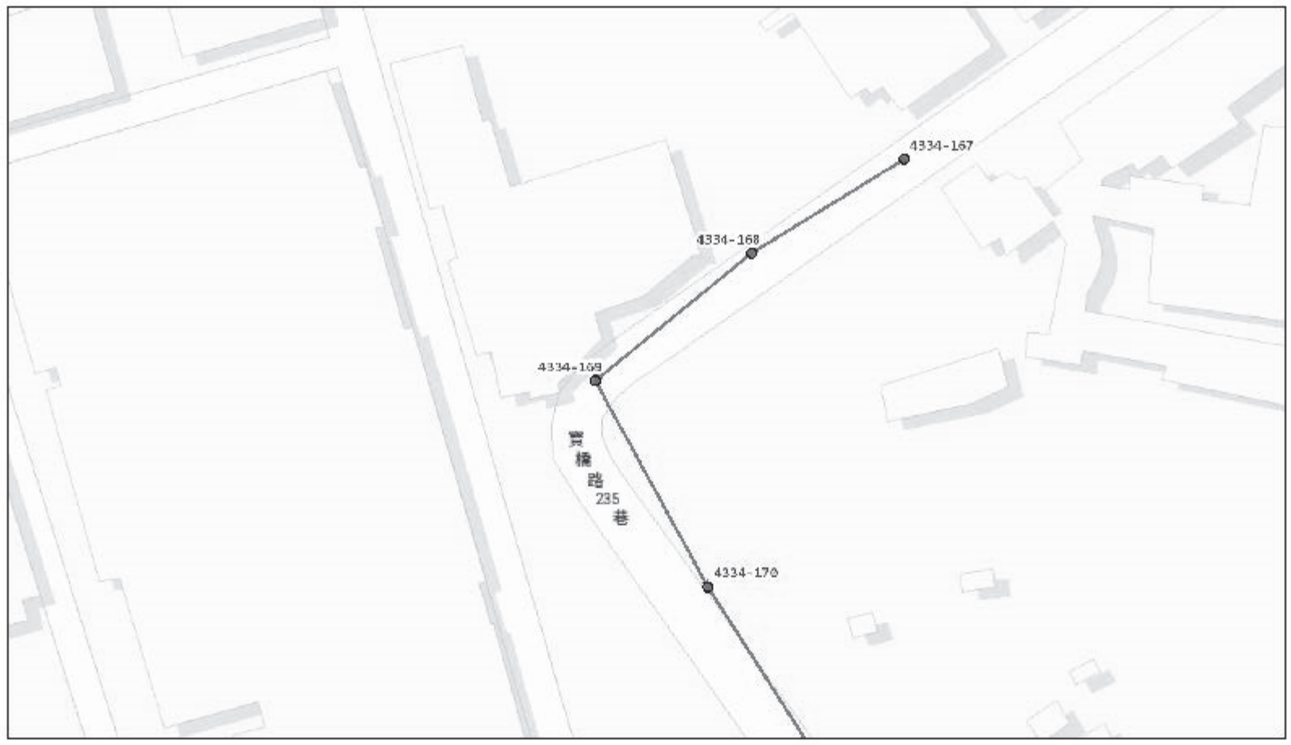
本案依分層負責規定授權業務主管決行



本圖資資料謹供參考，紅色虛線謹供套繪示意，非污水管線。



本圖資資料謹供參考，紅色虛線謹供套繪示意，非污水管線。



四、自來水

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北自來水事業處南區營業分處　函

10567
臺北市松山區八德路4段760號6樓之2
受文者：恆開工程顧問有限公司

地址：10087臺北市中正區思源街1號
承辦人：高志宏
電話：02-83695131
傳真：02-83695099
電子信箱：hung1@water.gov.taipei

發文日期：中華民國109年9月17日
發文字號：北市水南營給字第1098002334號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：自來水管線配置圖4份

主旨：檢送新北市新店區寶元段249地號等47筆土地，依據來函附件標示位置及附近路段自來水管線配置圖4份，請查照。

說明：

一、復貴公司109年9月16日恆開水字第109091600號函。

二、基地內如有本處管線需配合遷移、拆除或留用時，請逕至本分處併工程用水申請辦理，所需工料費由申請人全額負擔。

三、本處管線施工遇地下結構物或其他管線時，均需遷就改變埋設位置及深度，且因道路拓寬、路型改變或路面加鋪等因素而變動，管線配置圖僅供參考，基地施工前請先行探挖。

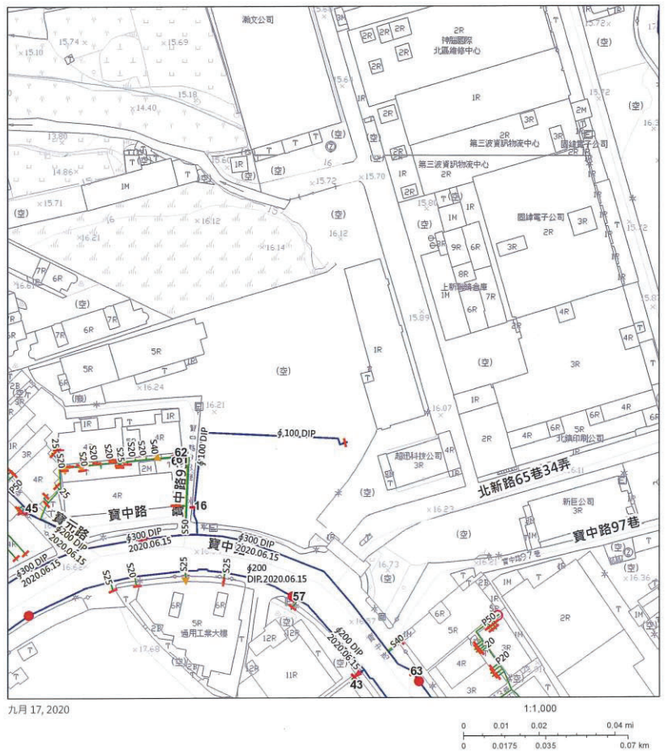
四、施工期間請注意維護鄰近道路自來水管線以維供水安全，如不慎挖損本處管線，請即通知本處客服中心24小時服務電話02-87335678或於上班時間電洽本分處電話02-83695137處理，其所需工料費由挖損單位全額負擔。

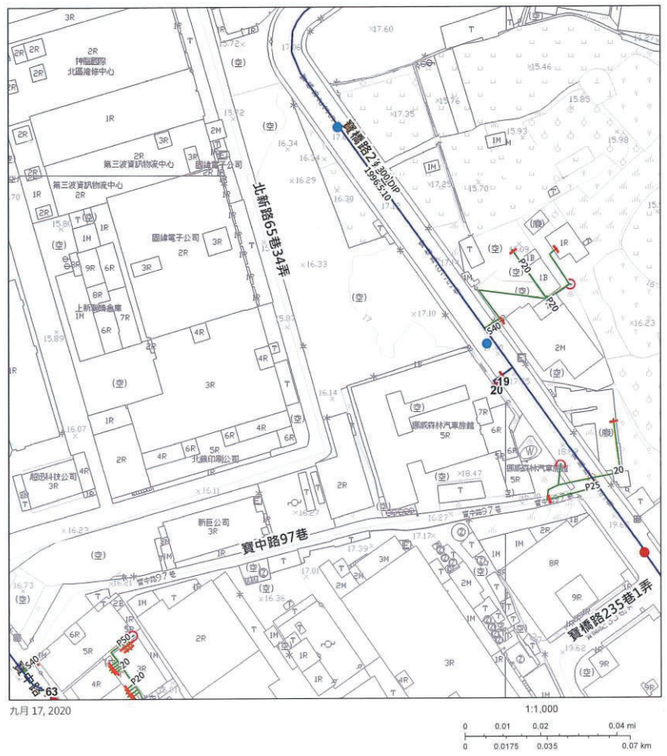
正本：恆開工程顧問有限公司
副本：

主任 楊境維

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁





五、電信

正本

檔　　號：
保存年限：

中華電信股份有限公司臺灣北區電信分公司
臺北營運處　函

地址：106402 台北市金山南路2段52號
聯絡方式：吳寶嬌、02-23445057
cn358958@cht.com.tw

受文者：恆開工程顧問有限公司

發文日期：中華民國109年9月24日
發文字號：台北規設字第1090000872號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文(正、副本均含附件)　1867.pdf

主旨：檢送貴公司來函查詢其工程區域內「地號：新北市新店區寶元段249、244、337-1、227、250、254、305、307、309-1、339-2、340-2、340-5、341-1、341-3、342、342-3、346、347、350、371-3、376-1、377、378、380-1、388-1、395-1、403-1、403-2、404、405-1、210等47筆」之本公司既有電信管線資料乙份（如附件），請查照。

說明：

一、復貴公司109年9月15日恆開工程字第1090916-2號函。

二、該施工範圍內或其周邊有本公司重要地下管線，為防範挖損，應於開始施工7日前，以書面或電話通知本處攜帶管線圖面資料到場指明電信線路設置位置。如有挖損，應負賠償責任。

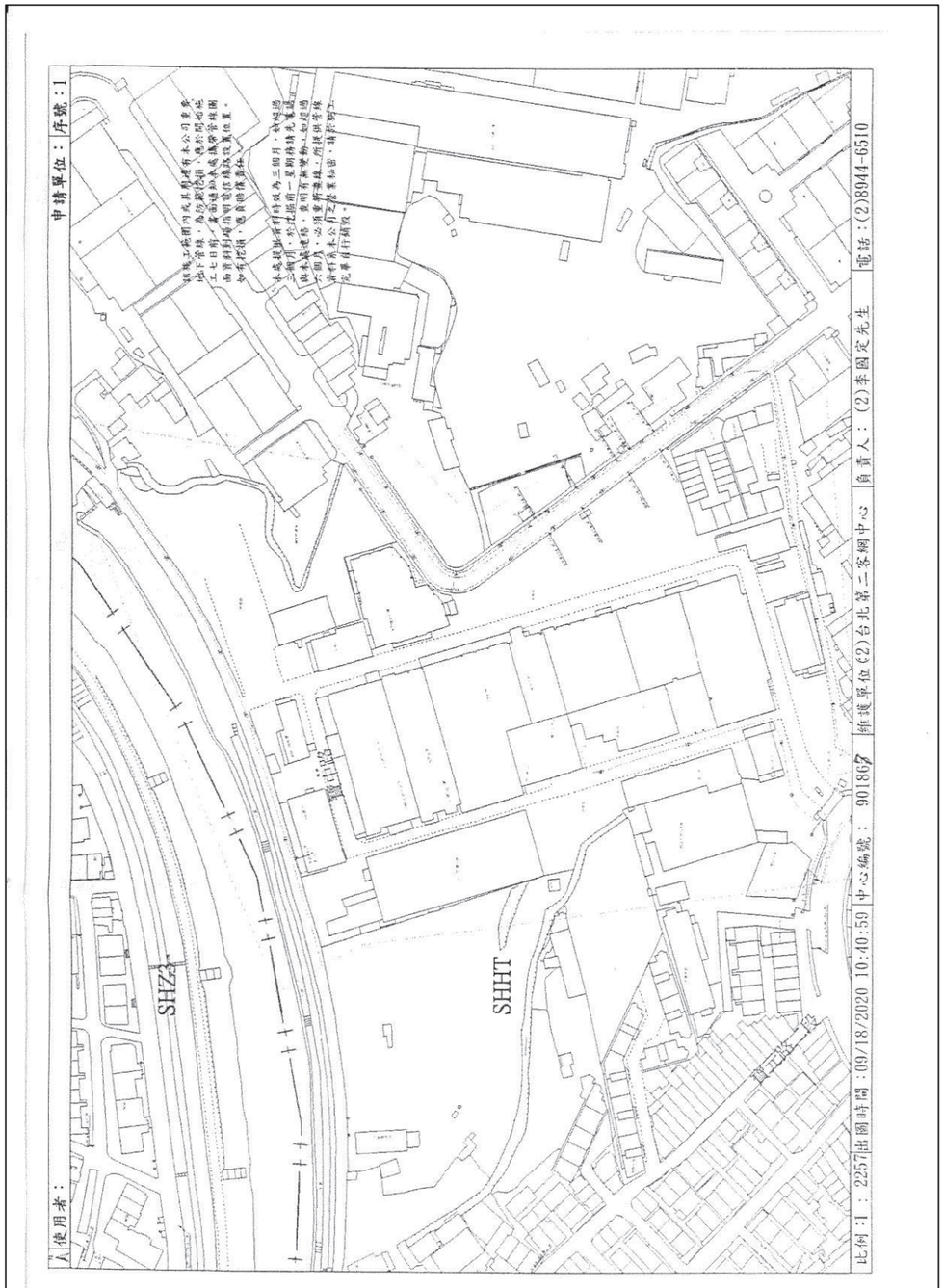
三、本管線資料圖示僅供參考，請小心挖掘，並依地形酌增試挖地點，試挖最少應達1.2公尺深，如發現土層顏色不同、警示帶或水泥蓋板時，務須以人工緩慢挖掘；發現挖損時應立即停工，並迅速通知本公司派員會同處理。

四、請洽本營運處第二客戶網路中心李國定先生，聯絡電話：（02）2210-2369、0928-897655。

正本：恆開工程顧問有限公司
副本：北分臺北營運處第二客戶網路中心

總經理 許家村
依據分層負責規定授權單位主管決行

共1頁



附錄十六、寶中路97巷自行退縮管理維護函詢

檔　　號:
保存年限:

新北市新店區公所 函

地址：231003新北市新店區北新路1段86號8樓
承辦人：詹丞甲
電話：(02)29112281 分機2105
傳真：(02)29107970
電子信箱：au0487@ntpc.gov.tw

受文者：開巨技術顧問有限公司

發文日期：中華民國115年4月20日
發文字號：新北店工字第1153306081號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地都市更新事業計畫案」之寶中路97巷側自行退縮道路後續相關維護管理事宜，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司115年4月13日115開技字第1504131311號函。

二、查本案基地內現有通路（寶中路97巷）目前屬本所養護道路（實際範圍以鑑界結果為準），為開放且供不特定第三人通行，惟各該道路之產權、是否為本所開闢、是否為既成道路、是否為私設通路等，並無直接關聯，係基於公眾利益，並視情況予以維護為考量，先予敘明。

三、本案相關意見如下：

(一)寶中路97巷側自行退縮道路部分，俟道路主管機關辦理後續接管程序，再由本所配合辦理管理維護事宜。

(二)管理維護費用(或保固保證金)一節，敬請參照「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」第十二條，本條文未盡之事宜，仍以新北市政府養護工程處及新建工程處意見為主。

正本：開巨技術顧問有限公司
副本：新北市政府都市更新處、新北市政府養護工程處、新北市政府新建工程處 電子公文交換章 2026/04/20 14:06:43

本案依分層負責規定授權業務主管決行

開巨 115.4.20 收文章

第 1 頁，共 2 頁

第 2 頁，共 2 頁

檔　　號:
保存年限:

新北市政府養護工程處 函

地址：235014新北市中和區員山路471號4樓
承辦人：李思翰
電話：(02)22253299 分機453
傳真：(02)22253302
電子信箱：AL0912@ntpc.gov.tw

受文者：開巨技術顧問有限公司

發文日期：中華民國115年4月1日
發文字號：新北養一字第1154646544號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢「擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地都市更新事業計畫案」之寶中路97巷側自行退縮道路後續相關維護管理單位疑義，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司115年3月30日115開技字第1503301311號函。

二、經查新店區寶中路97巷非本處養護之公路系統道路，另查本府城鄉發展局114年9月16日新北府城更字第1144641458號函會勘紀錄本處意見略以：「…維護管理部分將由新店區公所辦理，故相關保固及維管意見依新店區公所意見辦理。」，爰後續維管事宜仍請逕洽新店區公所確認。

正本：開巨技術顧問有限公司
副本：新北市新店區公所 電子公文交換章 2026/04/01 14:58:14

本案依分層負責規定授權業務主管決行

開巨 115.4.-1 收文章

第 1 頁，共 1 頁

附錄十七、事業計畫圖