

# 「變更新北市中和區南工段25地號等91筆(原84筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區南工段25地號等91筆土地都市更新權利變換計畫案」



## 公聽會簡報

實施者：榮座建設股份有限公司

規劃團隊：簡俊卿建築師事務所

衡邦工程顧問股份有限公司

估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

中信不動產估價師聯合事務所

中華民國 112年 11月 24日

一. 辦理緣起

二. 變更事業計畫內容

三. 變更建築規劃設計說明

四. 權利變換計畫內容(含選配作業說明)



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



時間	辦理進度
96年7月4日	事業概要核准
96年8月7日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
98年8月20日	<b>實施者擬具事業計畫報核</b>
99年2月10日起	辦理公開展覽30日
99年2月10日	召開公辦公聽會
99年3月5日	第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組
100年2月15日	第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組
100年4月12日	新北市都市更新審議委員會第16次會議
102年3月22日	第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組
102年11月28日	第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組
103年7月14日	召開聽證會
103年9月17日	新北市都市更新審議委員會第37次會議
108年6月14日	<b>事業計畫核定，自民國108年6月15日起發布實施</b>
112年11月10日	<b>公聽會開會及選配通知，申請分配時間自112年11月13日至113年1月5日</b>
112年11月24日	<b>實施者召開變更事業及擬訂權利變換計畫自辦公聽會</b>
113年1月11日	<b>公開抽籤</b>
	實施者擬具變更事業及擬訂權利變換計畫報核
	辦理公開展覽30日
	召開公辦公聽會
	都市更新暨都市設計聯審專案小組
	召開聽證會
	新北市都市更新及爭議處理審議委員會
	變更事業及擬訂權利變換計畫核定發布實施



- 依據108年1月30日公布施行之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」；本案事業計畫業經新北市政府以108年6月14日新北府城更字第1084215177號函核定，並自108年6月15日零時起生效，故得適用本條例修正前之規定。
- 依據修正前「都市更新條例」第19條、第29規定舉辦公聽會，擬具變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫後，連同公聽會紀錄申請實施更新。
- 本次公聽會已依修正前「都市更新條例施行細則」第6條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表及通知更新單元內土地、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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。



## ■ 刊登報紙

依據修正前「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(112年11月8日~112年11月10日)。

## ■ 張貼公告

依據修正前「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

## ■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於112年11月10日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

## ■ 專屬網頁

<https://youdraw.com.tw/>



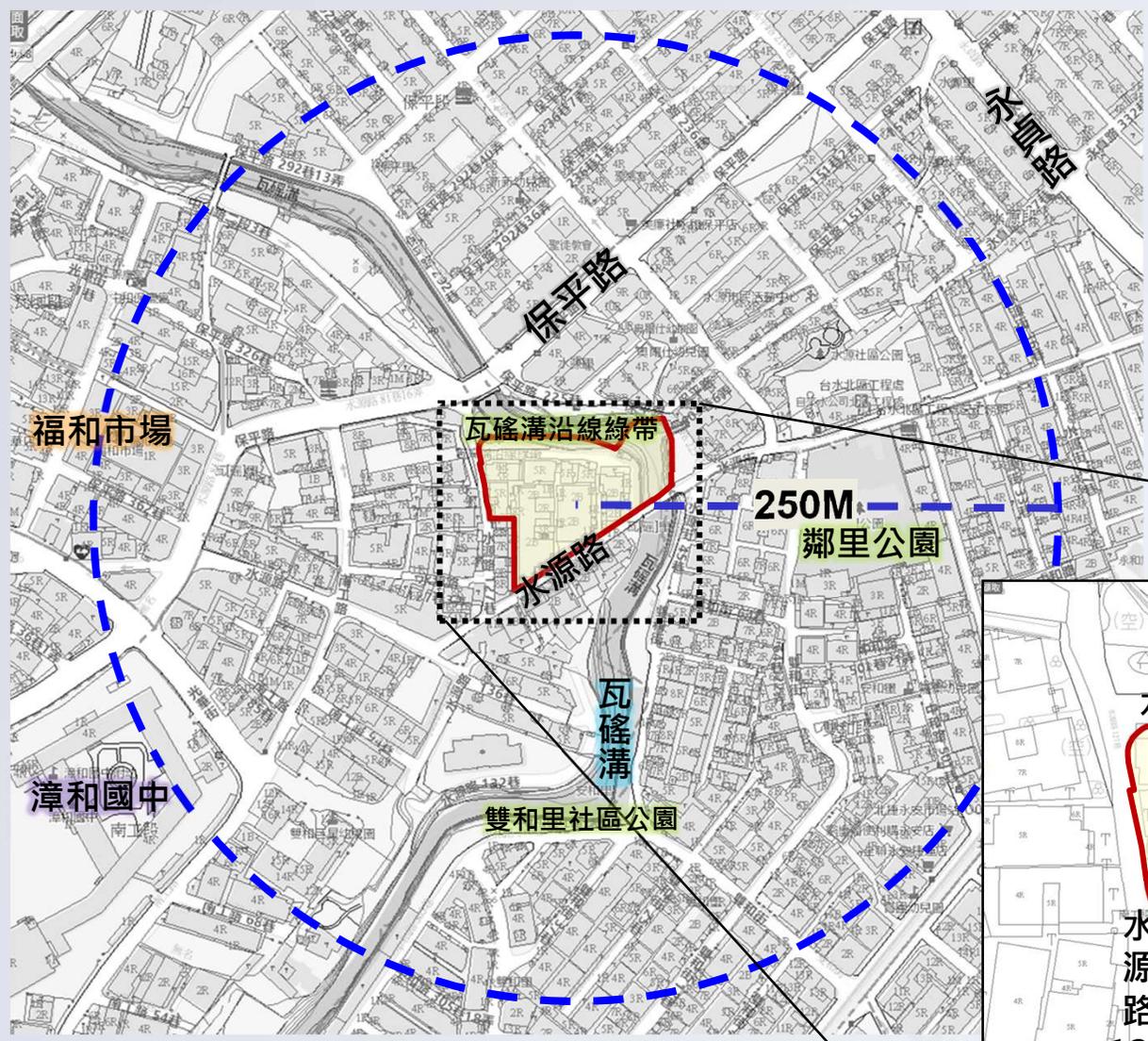
變更事業計畫內容



- 本案法令適用版本得適用108年1月30日修正公布前「都市更新條例」之規定檢討。
- 依據新北市政府112年9月1日施行之「新北市都市更新審議精進措施」及計畫書圖範本，製作本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫書圖。
- 配合公共設施用地逕為分割結果，筆數由84筆調整為91筆，道路用地及綠地面積明確化。
- 申請容積項目及額度部分，取消土管要點之都市保水獎勵6%。
- 因應房地產市場變化，調整建築設計平面與外觀，原地上28層地下5層鋼骨鋼筋混凝土造(SRC.二級)建築，調整為地上31層地下6層鋼骨造(SC)建築。
- 財務計畫部分，依據112年8月17日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫書提列共同負擔項目及金額基準」規定提列。
- 配合權利變換階段實際委託估價師查估合法建築物及其他土地改良物之殘值及租金水準、更新後價值等數據而調整。



# 更新單元位置



## 更新單元位置

本更新單元位於新北市中和區水源路、水源路127巷2弄、水源路127巷及水源路129巷所圍成之部分街廓，屬於非完整街廓。

圖例

 更新單元範圍





## 更新單元範圍及面積

本案原84筆土地，配合辦理逕為分割，調整為新北市中和區南工段25地號等91筆土地，土地面積為3,867.01m<sup>2</sup>。

圖例  更新單元範圍  私有土地  國有土地  鄉有及私有共有土地

土地權屬(管理機關)	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地(財政部國有財產署)	11.18	0.29%	1	0.92%
鄉有地(澎湖縣望安鄉公所)	82.93	2.14%	1	0.92%
私有土地	3,772.90	97.57%	107	98.17%
合計	3,867.01	100.00%	109	100.00%



# 更新單元土地使用現況



1



12



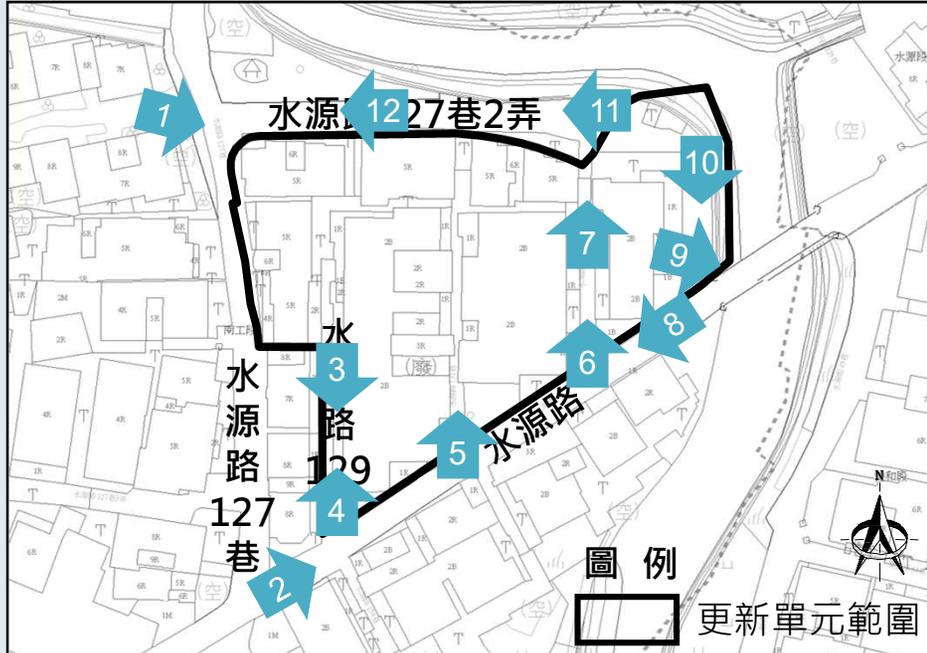
11



10



2



9



3



8



4



5



6



7



## ■ 實施者

榮座建設股份有限公司 ( 負責人：陳坤地 )

統一編號：80177057

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

聯絡電話：( 02 ) 2932-7899

資本總額：25,000,000元                      實收資本總額：25,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、室內裝潢業、機械批發業、國際貿易業、一般廣告服務業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：無；本公司由友座建築團隊成立。

## ■ 顧問團隊

### 1. 都市更新

衡邦工程顧問股份有限公司 ( 負責人：王聖慈 )

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

聯絡電話：( 02 ) 8923-6788

### 2. 建築規劃設計

簡俊卿建築師事務所 ( 負責人：簡俊卿 )

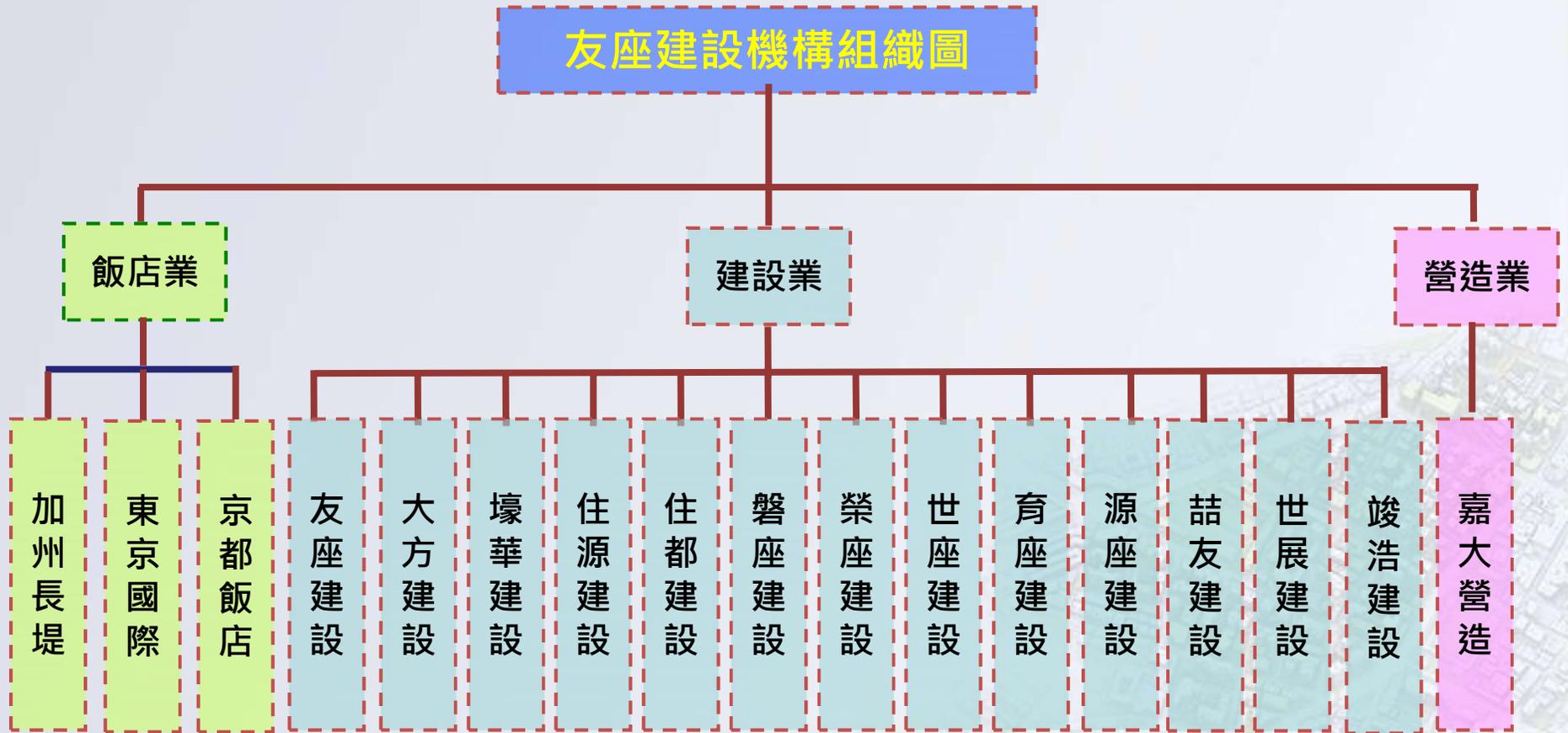
聯絡地址：臺北市松山區南京東路四段165號6樓

聯絡電話：( 02 ) 2761-2206



# 友座建築團隊

成立於1971年，50年來，為超過8000個家庭，找到幸福.....





# 「每個客戶都是最好的朋友」

## 八大經營理念

### 選地精準 | 百年工藝

嚴選最精華的地廓，確保建築身價永續長存。

確保地質強度與工法，提昇耐震係數，強化結構安全。

### 藝術建築 | 傳世住宅

把建築當作藝術品細細雕琢，讓美學徹底實踐。

用住宅回應新家庭關係，三代同堂共享天倫之樂。

### 全程監工 | 珍惜資源

每個細節嚴格把關，營建用心，品質當然安心。

採用環保建材，關懷住戶、讓地球更健康。

### 密集會勘 | 社區營造

廣邀專業團隊實地會勘，競圖檢討以力求完美。

用心塑造優質空間，創造圓滿和諧的鄰里關係。



## 碧湖君鄰

基地位置：內湖區內湖路二段

樓層規劃：地下3層、地上14層

基地面積：1,489坪

總樓地板面積：9,040坪

辦理進度：104年完工交屋



# 友座君綻

基地位置：內湖區內湖路3段60巷

樓層規劃：地下3層  
地上15層

基地面積：776坪

總樓地板面積：4,545坪

辦理進度：108年完工交屋





## 友座森鄰

基地位置：內湖區金龍路67巷

樓層規劃：地下3層  
地上13層

基地面積：253坪

總樓地板面積：1,526坪

辦理進度：使照申請中





## 友座臻美

基地位置：新北市 新店區 民族路

樓層規劃：地下4層  
地上17層

基地面積：826坪

總樓地板面積：6,851坪

辦理進度：108年完工交屋





## 友座臻璽

基地位置：大安區和平東路三段212巷42號

樓層規劃：地下4層、地上14層

基地面積：385.39坪

總樓地板面積：2,899.24坪

辦理進度：106年完工交屋





## ■ 促進土地有計畫再開發利用

本案主要目標在於透過重新規劃設計，改善基地建物狹小、老舊（龜裂）、違章建築、違規停車等窳陋之居住生活環境，並配合都市計畫住宅區、綠地及道路用地之使用及發展定位，消除現有土地低度使用，提升基地實質居住品質，對中和區有限可建築土地資源作有效合理之利用。

## ■ 配合捷運站周邊高密度發展政策

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

## ■ 創造安全無虞之生活空間

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



## ■ 事業計畫同意書簽署權益說明

各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫**公開展覽期滿**時為準。

※請核對

- 1. 所有權人姓名。
  - 2. 土地及建物權利範圍。
- ※若有誤請聯繫實施者修改，或直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人以**正楷簽名(勿草寫)及蓋章**，並提供**正本簽署文件**，均以**同一顆印章用印**。

※請填寫身分證字號、聯絡地址、電話與簽署日期。

## 變更新北市中和區南工段 25 地號等 91 筆(原 84 筆)土地都市更新事業計畫案同意書

本人                      利持有之土地及合法建築物參與榮座建設股份有限公司擬具之『新北市中和區南工段 25 地號等 91 筆(原 84 筆)土地都市更新事業計畫案』。

### 一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

### 二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同使用部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D			
權利範圍 (F)				
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F				

立同意書人：                      (簽名並蓋章)

統一編號：                      (如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

聯絡地址：                     

聯絡電話：                     

中 華 民 國 112 年 0 月 0 日

■ 本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於榮座建設股份有限公司擬具之『新北市中和區南工段 25 地號等 91 筆(原 84 筆)土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

■ 本事業計畫案同意書一經簽定，如欲撤銷，需依都市更新條例第 22 條第 3 項規定辦理。



項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	109	3,867.01	101	5,923.86
公有(a)	2	94.11	0	0.00
私有(b=A-a)	107	3,772.90	101	5,923.86
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	107	3,772.90	101	5,923.86
變更事業法定門檻%	66.67%	75.00%	66.67%	75.00%

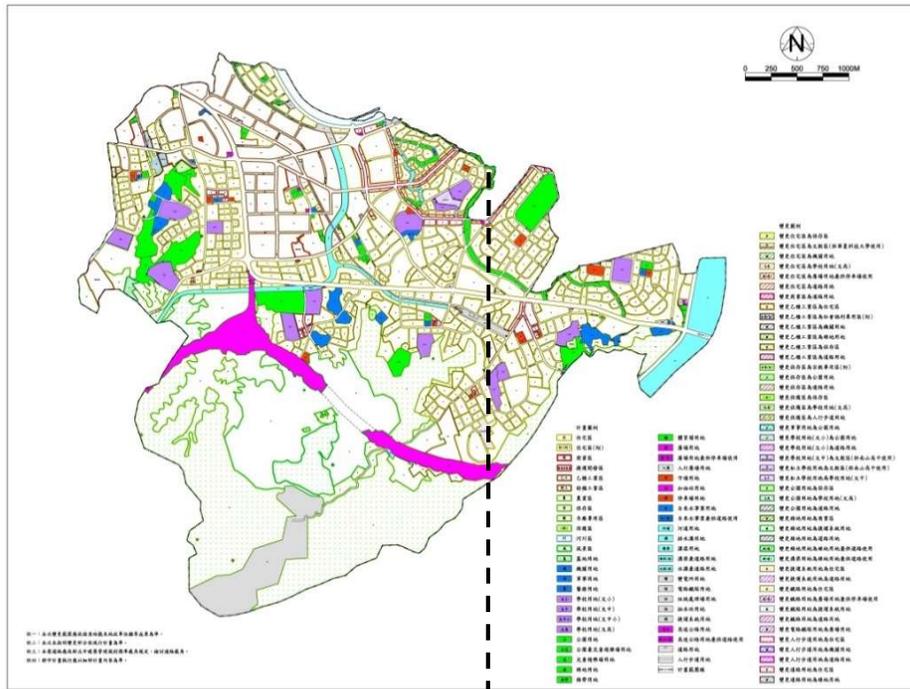
須符合都市更新條例第22條規定：

其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經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三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

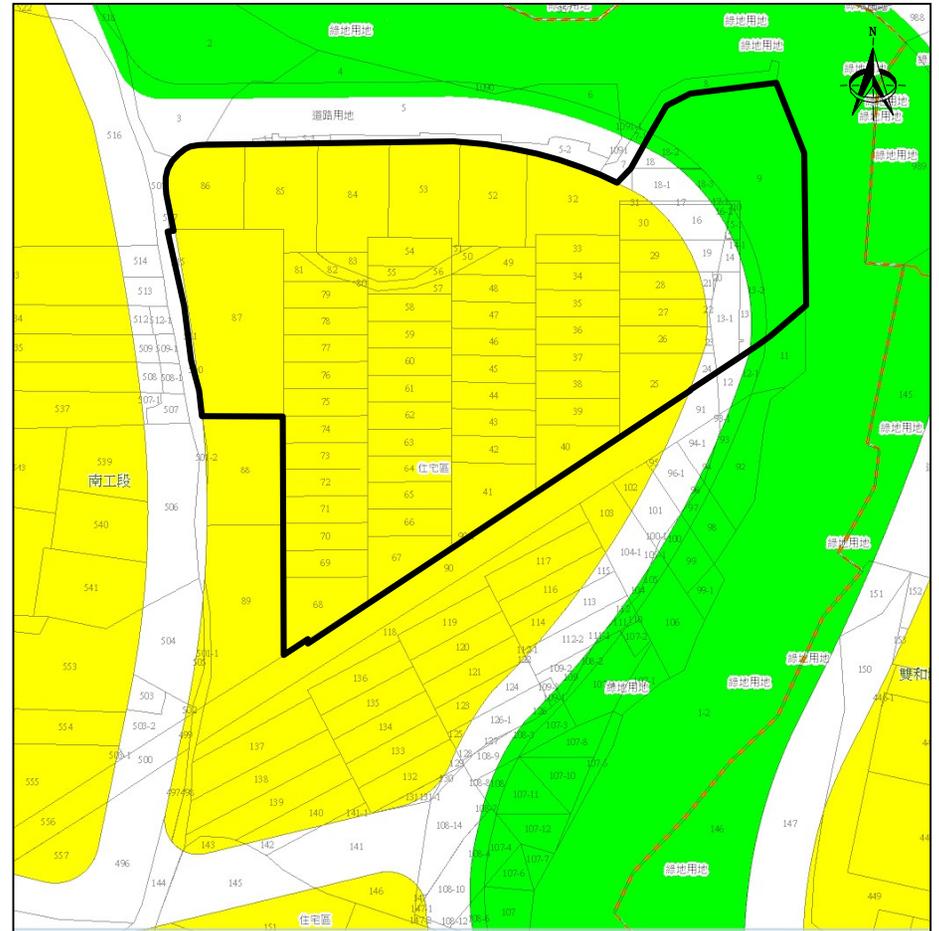


# 82/3/10變更中和都市計畫(第一次通盤檢討)

與都市計畫之關係



基地位置



圖例

更新單元範圍

使用分區		土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )
住宅區		3,248.60	50.00%	1,624.30	300%	9,745.80
部分道路用地	道路用地	<b>207.88</b>	--	--	--	--
部分綠地	綠地	<b>410.53</b>	--	--	--	--
合計		3,867.01	50.00%	1,624.30	300%	9,745.80



## ■ 處理方式

本案採「重建」方式進行。

## ■ 區段劃分

本案範圍將全部劃分為**重建區段**。



圖例

- 更新單元範圍
- 協助開闢道路範圍
- 協助開闢綠地範圍
- 住宅區退縮2米鋪設柏油範圍

■ 協助開闢道路範圍

中和區南工段13、13-1、14、15、16、17、18、18-1、19、20、21、22、23、24、510、511、515等17筆土地，面積**207.88m<sup>2</sup>**，另住宅區退縮2米鋪設柏油，將6米計畫道路補足至8米以符合實際消防救災需求。

■ 協助開闢綠地範圍

中和區南工段9、10、**13-2**、**14-1**、**15-1**、**16-1**、**16-2**、**17-1**、**18-2**、**18-3**等10筆土地，面積**410.53m<sup>2</sup>**。

■ 辦理方式

以**區內容積移轉**方式將本案建築基地作為容積接受基地。拆遷安置費用及開闢工程費用作為本案環境貢獻。



$$\Delta F_0 (\text{基準容積}) = 3,867.01 \text{ m}^2 \times 300\% = 9,745.80 \text{ m}^2$$

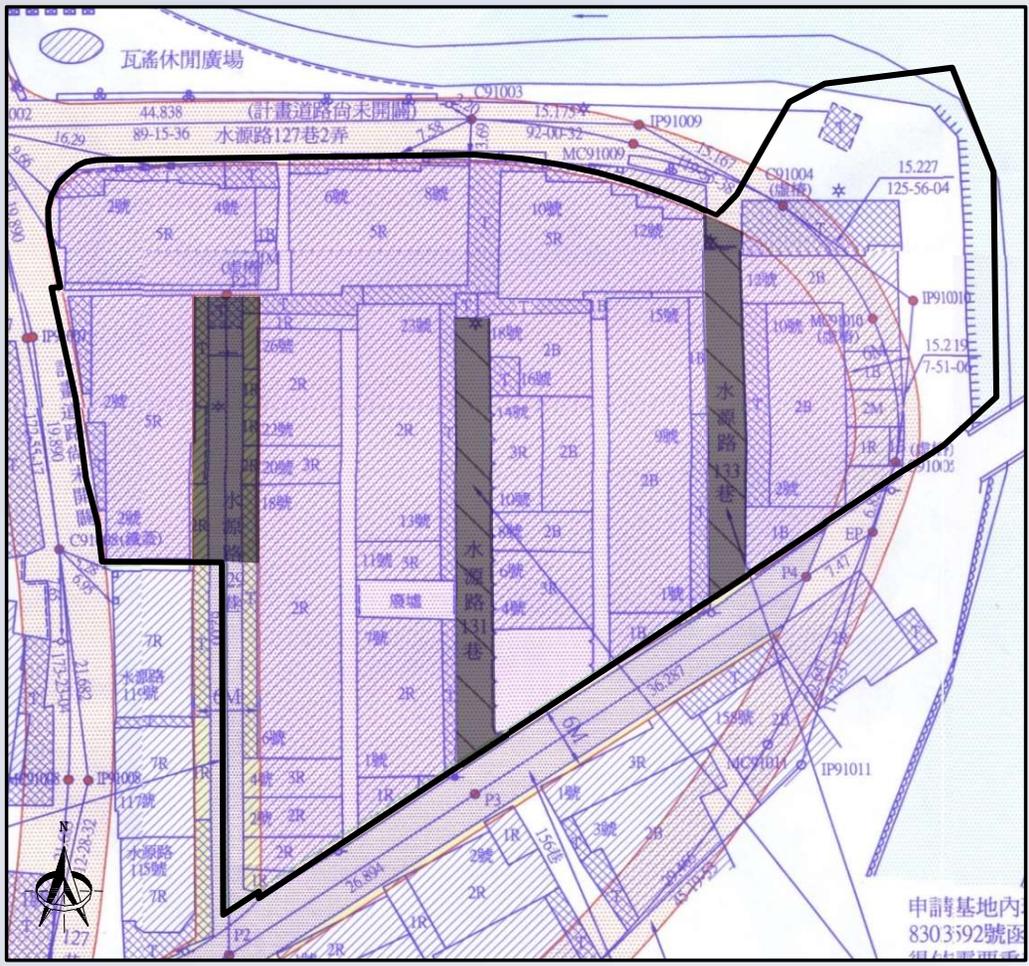
一.依98年8月20日申請事業計畫報核之法令適用日及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準：

項次	容積獎勵項目	原核定版		變更版	
		面積 (m <sup>2</sup> )	額度(%)	面積 (m <sup>2</sup> )	額度(%)
五	A1：設計建蔽率	487.29	5.00	487.29	5.00
六	留設4米以上人行步道	2,869.77	29.45	2,869.77	29.45
九	規模獎勵	824.49	8.46	824.49	8.46
十二	合法四層樓以上建物	311.69	3.20	311.69	3.20
小計		4,493.24	46.10	4,493.24	46.10
土管 要點	銀級綠建築	584.74	6.00	584.74	6.00
	都市防災	292.37	3.00	292.37	3.00
	都市保水	584.74	6.00	--	--
容積 移轉	區內容移	1,982.28	20.34	1,982.28	20.34
	區外容移	1,916.04	19.66	1,916.04	19.66
小計		5,360.17	55.00	4,775.43	49.00
總計		9,853.41	101.10	9,268.67	95.10

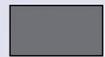
註：實際容積獎勵額度應以新北市都市更新及爭議處理審議會審定之內容為準。



現有巷道廢止或改道計畫



圖例

-  更新單元範圍
-  廢止巷道範圍

■ 申請廢止更新單元內水源路129(部分)、131、133巷現有通路，符合新北市都市更新審議原則中有關廢止或改道之第一種及第二種情形，業經新北市政府以108年6月14日新北府城更字第1084215177號函核定事業計畫，並自108年6月15日零時起生效。



## ■ 實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

## ■ 有關費用負擔

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。

## ■ 實施風險控管方案

本案以土地及資金信託辦理。



本案採事業計畫與權利變換計畫**分送方式**辦理，預估本案權利變換分配比率詳見「簡報-財務計畫」所載。房地選配原則如下：

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



## ■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ▶ 財政部國有財產署經管土地將依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』等相關規定辦理」單元；澎湖縣望安鄉公所依『都市更新條例』相關規定程序辦理。

## ■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之。
- ▶ 經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因友宏不動產估價師事務所查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償及租金水準作為計算依據。
- ▶ 公寓一樓以1100元/坪、二樓以上800元/坪；透天一及二樓以1000元/坪計，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置，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。

## ■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

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/版本		97.03.11 /原核定版	112.08.17 /變更版	
共同負擔	工程費用 (SRC→SC)	建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費	153,306	313,591
	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		0	0
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用	9,877	15,332
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	6,177	20,089
	稅捐	印花稅等	154	9,157
	管理費用	信託費用(註1)、人事行政管理費、銷售管理費用(註2)、風險管理費用	39,943	84,816
	都計變更費用	依都市計畫相關法令變更都市計畫所支付之委辦費	0	0
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	2,870	7,817
	共同負擔費用(萬元)A		212,327	450,801
更新後總價值(萬元)B		387,695	752,062	
所有權人分配總值(萬元)C=B-A		175,368	301,261	
共同負擔比率(%)A/B		54.77%	59.94%	
預估權利變換分配比率(%)C/B		45.23%	40.06%	

註1：信託費用現階段以營建費用0.65%暫估，權利變換計畫核定前將以信託銀行報酬約定書之金額計列。

註2：依提列基準規定，銷售管理費=實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率；(1)實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，應予扣除。(2)採事業計畫及權利變換計畫分別申請報核者，於事業計畫階段得以工程費用A+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B+權利變換費用C+貸款利息D+稅捐E+都市計畫變更負擔費用G+容積移轉費用H計算「實施者實際獲配之單元及車位總價值」，惟權利變換階段仍應以計畫書所載實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值計算。本案因現階段尚未完成權利變換分配，故本次會議暫以(2)計算，待確認分配位置後，再依(1)計算。

註3：本表僅為估算階段，實際共同負擔費用及分配比率應以權利變換計畫核定之內容為準。



## ■ 停車空間

本案車位數總計289部，其中不對外銷售車位如下：暫停車位1部。

## ■ 留設人行步道管理維護計畫

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

## ■ 綠建築管理維護計畫

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、水資源、污水及垃圾改善、室內環境指標(依個案申請項目填列)等六項，有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用。申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金(584.74m<sup>2</sup>×14,400元/m<sup>2</sup>×5=42,101,280元)，新北市政府於本案取得銀級綠建築標章後將保證金無息歸還實施者。

## ■ 水源橋夜間燈光管理維護計畫

水源橋施作夜間燈光係作為本案容積移轉之周邊環境友善方案，詳細項目包括：金屬欄杆重新油漆(含防鏽處理)、扶手欄杆更新及加做夜間LED燈光、水源橋鋪設柏油及水源橋週邊環境清潔(雜草清除)。完工後由管委會負責後續委管及保固責任，管理維護15年，後續接管單位為中和區公所，維管費用為工程造價之5%(860,635元×5%=43,032元)，非經主管機關核准不得變更。

## ■ 保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



項目	更新前狀況	更新後效益
留設人行步道及開放空間	無	1. 建築線至少退縮6公尺後建築，實際退縮1,594.32m <sup>2</sup> 人行步道及街角廣場 2. 基地西南側規劃半戶外空間約60m <sup>2</sup> ，串聯基地西側與南側，提供給附近居民通行，活化動線
都市防災	除西側為8米計畫道路外，其餘計畫道路寬度為6米	未達8米計畫道路部分，本案自建築線退縮2米補足，並與道路順平，面積約181.93m <sup>2</sup>
開闢公共設施用地	未開闢完成	協助開闢綠地及計畫道路達618.41m <sup>2</sup>
綠建築規劃	無	有
無障礙設施規劃	無	有



# 實施進度

序號	進度	108年		113年		115年				119年							120年			
		6月	7月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1	事業計畫核定公告	■	■																	
2	申請變更事業及擬訂權利變換計畫報核			■	■															
3	變更事業及擬訂權利變換計畫核定公告				■	■														
4	申請拆除及建造執造					■	■													
5	改良物殘餘價值補償					■														
6	申請更新期間稅捐減免							■	■											
7	土地補償發放作業						■													
8	地上物騰空拆除							■												
9	工程施工								■	■										
10	申請使用執照										■									
11	送水送電											■								
12	申請測量												■							
13	釐正圖冊													■						
14	接管														■					
15	計算及找補差額價金															■				
16	產權登記																■			
17	申請更新後稅捐減免																	■		
18	更新成果備查																		■	■

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。



### ■現有巷道開闢後管理維護

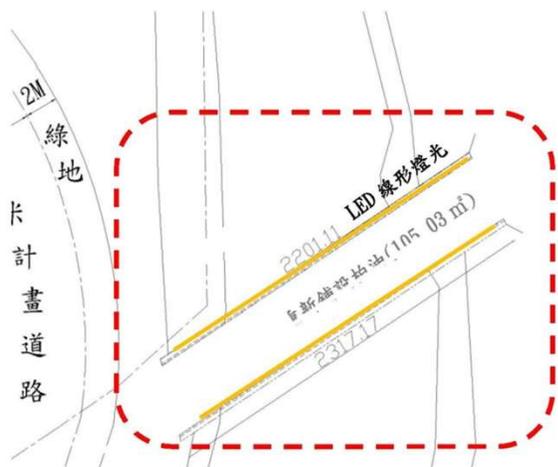
本案南側六公尺現有巷道(水源路129巷)現況不足六公尺，依據建築線拆除地上改良物，施作柏油路面後，後續擬由中和區公所接管。

### ■水源橋施作夜間燈光後管理維護

水源橋施作夜間燈光係作為本案容積移轉之周邊環境友善方案，詳細項目如下：

- (一)金屬欄杆重新油漆，含防鏽處理(10,000元/式)。
- (二)扶手欄杆更新及加做夜間LED燈光(數量：60支，約378,000元)。
- (三)水源橋鋪設柏油(105.03m<sup>2</sup> X 4,500元=472,635元)。
- (四)水源橋週邊環境清潔(雜草清除)。

完工後由管委會負責後續委管及保固責任，管理維護15年，後續接管單位為中和區公所，維管費用為工程造價之5%(860,635元X 5%=43,032元)，非經主管機關核准不得變更。上述內容於公寓大廈管理規約加註。



修正前



修正後

- 1. 金屬欄杆重新油漆(防鏽處理)
- 2. 扶手欄杆更新及加做夜間LED燈光
- 3. 水源橋鋪設柏油
- 4. 水源橋週邊環境清理(雜草清除)



# 變更建築規劃設計說明



## ■ 建築規劃變更概要

1. 地上層數增為31層，建築物高度108.5m
2. 地下樓層數增為地下6層，開挖深度22.90m
3. 配合以上項目及容積獎勵，調整結構柱梁、服務核（樓電梯及梯廳）及面積檢討
4. 地下室車位配合面積檢討增設車位/實設汽車車位288部(含4部無障礙車位)，機車車位272部，自行車位68部
5. 景觀規劃配合以上建築規劃整體調整



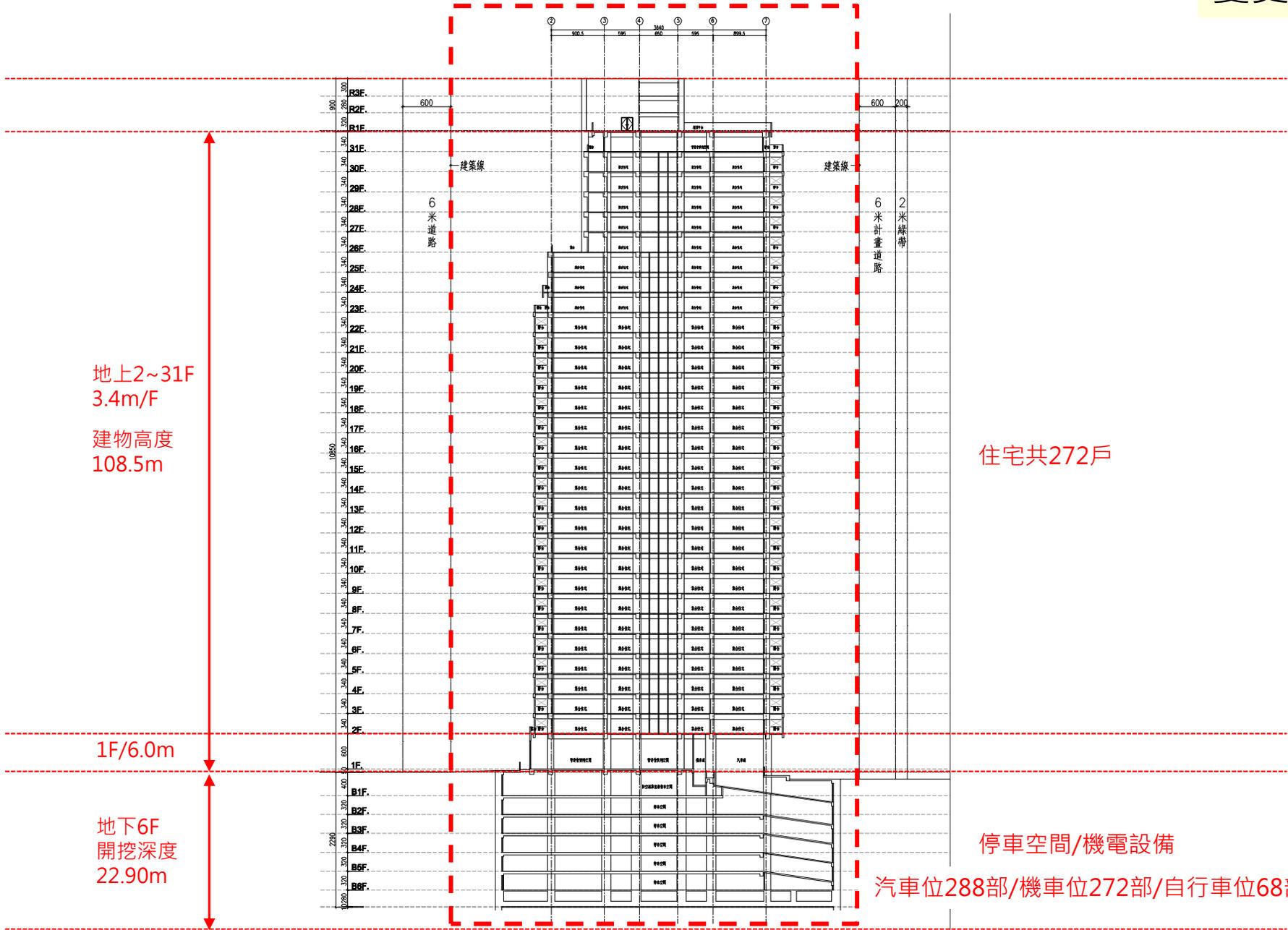
建築面積表(原核定版)

項目	列式																
申請基地位置	新北市中和區南工段25地號等64筆土地																
使用分區	依膳本登記：	住宅區		現有巷面積		合計											
		3148.89		99.71		3248.6											
實測基地面積	3248.6	m <sup>2</sup>	(土地淨空後再行詳細實測)														
允建建蔽率	住宅區	50%															
允建建築面積	3148.89	x	50%	=	1574.45	m <sup>2</sup>											
設計建蔽率	34.33%																
法定空地面積	1674.16	m <sup>2</sup>															
建築面積	1081.05	m <sup>2</sup>															
實設空地面積	2167.55	m <sup>2</sup>															
允建容積率	住宅區	300%															
基準樓地板面積FA	3248.6	x	300%	=	9745.80	m <sup>2</sup>											
開挖率	60%	1892.27	/	3148.89	=	60%	<	70%									
都市更新獎勵	46.10%	9745.80	x	46.10%	=	4493.24	m <sup>2</sup>										
土管綠建築獎勵	6.00%	9745.80	x	6.00%	=	584.74	m <sup>2</sup>										
土管開挖率獎勵	6.00%	9745.80	x	6.00%	=	584.74	m <sup>2</sup>										
土管都市防災獎勵	3.00%	9745.80	x	3.00%	=	292.37	m <sup>2</sup>										
		584.74	+	584.74	+	292.37	=	1461.85	<	9745.80	x	100%	=	9745.80	m <sup>2</sup>	OK.	
容積移轉	40.00%	9746	X	40.00%	=	3898.32	m <sup>2</sup>										
允建容積樓地板面積	9745.80	+	4493.24	+	584.74	+	584.74	+	292.37	+	3898.32	=	19599.21	m <sup>2</sup>			
允建容積率	19599.21	/	3248.6	=	603.31%												
設計容積率	19598.90	/	3248.6	=	603.30%	≤	603.31%										
	樓地板面積	樓層小計	小計	陽台	梯廳	容積樓地板	戶數	用途	單樓層高度								
地下五層	1892.27	m <sup>2</sup>	9461.35	m <sup>2</sup>				停車空間	3.4	m							
地下四層	1892.27	m <sup>2</sup>							停車空間	3.2	m						
地下三層	1892.27	m <sup>2</sup>							停車空間	3.2	m						
地下二層	1892.27	m <sup>2</sup>							停車空間	3.2	m						
地下一層	1892.27	m <sup>2</sup>							停車空間	4.5	m						
壹層	220.61	m <sup>2</sup>	977.02	m <sup>2</sup>	84.75	m <sup>2</sup>	61.78	m <sup>2</sup>	83.51	m <sup>2</sup>	1	戶	車道	6.0	m		
	72.00	m <sup>2</sup>														緩衝空間	
	684.41	m <sup>2</sup>														梯廳	
二層	864.14	m <sup>2</sup>	864.14	m <sup>2</sup>	68.28	m <sup>2</sup>	61.34	m <sup>2</sup>	260.12	m <sup>2</sup>	4	戶	集合住宅	3.4	m		
三層~五層	875.77	m <sup>2</sup>	2627.31	m <sup>2</sup>	237.09	m <sup>2</sup>	157.02	m <sup>2</sup>	2255.97	m <sup>2</sup>	24	戶	集合住宅	3.4*3=10.2	m		
六層~十一層、十八層~二十二層	882.60	m <sup>2</sup>	9708.60	m <sup>2</sup>	869.55	m <sup>2</sup>	586.74	m <sup>2</sup>	8336.02	m <sup>2</sup>	88	戶	集合住宅	3.4*11=37.4	m		
十二層~十七層	882.60	m <sup>2</sup>	5295.60	m <sup>2</sup>	474.18	m <sup>2</sup>	320.16	m <sup>2</sup>	4546.80	m <sup>2</sup>	48	戶	集合住宅	3.4*5=17	m		
二十三層	807.03	m <sup>2</sup>	807.03	m <sup>2</sup>	71.54	m <sup>2</sup>	49.51	m <sup>2</sup>	686.08	m <sup>2</sup>	6	戶	集合住宅	3.4	m		
二十四層~二十八層	807.03	m <sup>2</sup>	4035.15	m <sup>2</sup>	357.70	m <sup>2</sup>	247.55	m <sup>2</sup>	3430.40	m <sup>2</sup>	30	戶	集合住宅	3.4*5=17.00	m		
														加1F抬高0.5m=97.5	m		
屋突壹層平面	162.14	m <sup>2</sup>	486.42	m <sup>2</sup>									梯間	3	m		
屋突貳層平面	162.14	m <sup>2</sup>													梯間	3	m
屋突參層平面	162.14	m <sup>2</sup>													梯間	3	m
合計			34262.62	m <sup>2</sup>	2163.09	m <sup>2</sup>	1484.10	m <sup>2</sup>	19598.90	m <sup>2</sup>	201	戶					
工程造價	34262.62	X	14,400	+	2163.09	X	6,700	=	507,874,431	元							
法定停車位	集合住宅	(	24314.85	-	500	)	/	150	=	159	輛	取	201	輛	取201輛(一戶一車位)		
自設停車位									=	7	輛	小計	208	輛			
機車停車位	集合住宅	(一戶一停車位)							=	201	輛						
自行車位	法定機車位	X	1/4						=	51	輛						

申請基地位置	新北市中和區南工段25地號等64筆土地																																																																																																																																																																																																																																																																																				
申請基地地號	新北市中和區南工段25地號等64筆土地																																																																																																																																																																																																																																																																																				
使用分區	住宅區																																																																																																																																																																																																																																																																																				
基地面積	基地營本面積	3248.60 m <sup>2</sup>				故採用 3248.60 m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																															
	基地實測面積	住宅區	3148.89 m <sup>2</sup>	現有巷	99.71 m <sup>2</sup>							合計	3248.60 m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																								
允建建蔽率	50%																																																																																																																																																																																																																																																																																				
允建建築面積	3148.89m <sup>2</sup> x 50% = 1574.45m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																				
允建容積率	300 %																																																																																																																																																																																																																																																																																				
設計建築面積	956.80m <sup>2</sup> < 1574.45m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																				
設計建蔽率	30.39% < 50%																																																																																																																																																																																																																																																																																				
法定空地面積	3148.89m <sup>2</sup> x 50% = 1574.45m <sup>2</sup> + 99.71m <sup>2</sup> = 1674.16m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																				
實設空地面積	3248.60m <sup>2</sup> - 956.80m <sup>2</sup> = 2291.80m <sup>2</sup> > 1674.16m <sup>2</sup> OK!!																																																																																																																																																																																																																																																																																				
基準樓地板面積(200%)	3248.60m <sup>2</sup> x 300% = 9745.80m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																				
都市更新獎勵面積(46.10%)	9745.80m <sup>2</sup> x 46.10% = 4493.24m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																				
土質綠建築獎勵面積(6%)	9745.80m <sup>2</sup> x 6% = 584.74m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																				
土質都市防災獎勵面積(3%)	9745.80m <sup>2</sup> x 3% = 292.37m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																				
容積移轉面積(40%)	9745.80m <sup>2</sup> x 40% = 3898.32m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																				
允建容積樓地板面積	9745.80m <sup>2</sup> + 4493.24m <sup>2</sup> + 584.74m <sup>2</sup> + 292.37m <sup>2</sup> + 3898.32m <sup>2</sup> = 19014.47m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																				
允建總容積率	19014.47m <sup>2</sup> / 3248.60m <sup>2</sup> = 585.31%																																																																																																																																																																																																																																																																																				
設計容積樓地板面積	19013.86m <sup>2</sup> < 19014.47m <sup>2</sup>											高度																																																																																																																																																																																																																																																																									
設計容積率檢討	19013.86m <sup>2</sup> / 3248.60m <sup>2</sup> = 585.29%																																																																																																																																																																																																																																																																																				
地下室開挖面積檢討	2202.46m <sup>2</sup> < 3148.89m <sup>2</sup> x 70% = 2204.22m <sup>2</sup> OK!																																																																																																																																																																																																																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">地層</th> <th rowspan="2">樓層別</th> <th rowspan="2">建物用途</th> <th colspan="2">樓地板面積</th> <th colspan="2">陽台面積</th> <th colspan="2">容積樓地板面積</th> <th colspan="2">戶數</th> <th rowspan="2">高度</th> </tr> <tr> <th>各</th> <th>共</th> <th>各</th> <th>共</th> <th>各</th> <th>共</th> <th>各</th> <th>共</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">下層</td> <td>地下六層~二層</td> <td>停車空間</td> <td>共五層</td> <td>各2202.46m<sup>2</sup></td> <td>11012.30m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3.20m</td> </tr> <tr> <td>地下一層</td> <td>防空避難室兼停車空間</td> <td></td> <td></td> <td>2202.46m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>4.50m</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>13214.76m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">地上層</td> <td rowspan="4">一層</td> <td>梯間</td> <td></td> <td>98.81m<sup>2</sup></td> <td rowspan="4">919.71m<sup>2</sup></td> <td rowspan="4">0m<sup>2</sup></td> <td rowspan="4">35.78m<sup>2</sup></td> <td rowspan="4">0</td> <td rowspan="4">6.0m</td> <td rowspan="4"></td> <td rowspan="4"></td> </tr> <tr> <td>管委會使用空間</td> <td></td> <td>526.80m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>門廊</td> <td></td> <td>14.73m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>車道</td> <td></td> <td>279.37m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>二層~二十三層</td> <td>H2 集合住宅</td> <td>共二十一層</td> <td>各828.62m<sup>2</sup></td> <td>共17401.02m<sup>2</sup></td> <td>各41.14m<sup>2</sup></td> <td>共863.94m<sup>2</sup></td> <td>各84.24m<sup>2</sup></td> <td>共14369.04m<sup>2</sup></td> <td>各10</td> <td>共210</td> <td>各3.40m</td> </tr> <tr> <td>二十三層~二十四層</td> <td>H2 集合住宅</td> <td>共二層</td> <td>各808.60m<sup>2</sup></td> <td>共1617.20m<sup>2</sup></td> <td>各40.42m<sup>2</sup></td> <td>共80.84m<sup>2</sup></td> <td>各66.22m<sup>2</sup></td> <td>共1332.44m<sup>2</sup></td> <td>各10</td> <td>共20</td> <td>各3.40m</td> </tr> <tr> <td>二十五層~三十層</td> <td>H2 集合住宅</td> <td>共六層</td> <td>各664.17m<sup>2</sup></td> <td>共3985.02m<sup>2</sup></td> <td>各40.20m<sup>2</sup></td> <td>共241.20m<sup>2</sup></td> <td>各54.34m<sup>2</sup></td> <td>共3260.04m<sup>2</sup></td> <td>各7</td> <td>共42</td> <td>各3.40m</td> </tr> <tr> <td>三十一層</td> <td>管委會使用空間</td> <td></td> <td>616.70m<sup>2</sup></td> <td>616.70m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>48.57m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>16.56m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>0</td> <td>3.40m</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>24539.65m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>1234.55m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>19013.86m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>272戶</td> <td>108.50m</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">屋突層</td> <td>一層</td> <td>梯間, 排煙室</td> <td></td> <td>143.33m<sup>2</sup></td> <td rowspan="3">429.99m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3.20m</td> </tr> <tr> <td>二層</td> <td>梯間</td> <td></td> <td>143.33m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2.80m</td> </tr> <tr> <td>三層</td> <td>梯間, 電梯機械室, 消防機房</td> <td></td> <td>143.33m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3.0m</td> </tr> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>38184.40m<sup>2</sup></td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>117.50m</td> </tr> <tr> <td>法定工程費</td> <td colspan="11">總樓地板面積: 38184.40m<sup>2</sup> x 19,210元 = 733,522,324元</td> </tr> <tr> <td colspan="11"></td> <td>合計 733,522,324元</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">停車位檢討</td> <td>法定停車位(技規)</td> <td colspan="9">集合住宅 24539.65m<sup>2</sup> - 500 / 150 = 160.26 輛, 計 161 輛</td> <td>計 161輛</td> <td rowspan="2">取272輛</td> <td rowspan="2">合計=288輛; 實設=288輛</td> </tr> <tr> <td>法定停車位(新北市都市設計審議原則)</td> <td colspan="9">一戶一車位原應設272輛</td> <td>計 272輛</td> </tr> <tr> <td>自設停車位</td> <td colspan="9">23輛</td> <td></td> <td>計 16輛</td> <td rowspan="2">合計=272輛; 實設=272輛</td> </tr> <tr> <td>法定機車停車位</td> <td colspan="9">集合住宅 一戶一車位</td> <td></td> <td>計 272輛</td> </tr> <tr> <td>自行車停車位</td> <td colspan="9">法定機車 x 1/4 = 272 x 1/4 = 68輛</td> <td>計 68輛</td> <td></td> <td>合計=68輛; 實設=68輛</td> </tr> </tbody> </table>												地層	樓層別	建物用途	樓地板面積		陽台面積		容積樓地板面積		戶數		高度	各	共	各	共	各	共	各	共	下層	地下六層~二層	停車空間	共五層	各2202.46m <sup>2</sup>	11012.30m <sup>2</sup>						3.20m	地下一層	防空避難室兼停車空間			2202.46m <sup>2</sup>						4.50m	小計				13214.76m <sup>2</sup>							地上層	一層	梯間		98.81m <sup>2</sup>	919.71m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	35.78m <sup>2</sup>	0	6.0m			管委會使用空間		526.80m <sup>2</sup>	門廊		14.73m <sup>2</sup>	車道		279.37m <sup>2</sup>	二層~二十三層	H2 集合住宅	共二十一層	各828.62m <sup>2</sup>	共17401.02m <sup>2</sup>	各41.14m <sup>2</sup>	共863.94m <sup>2</sup>	各84.24m <sup>2</sup>	共14369.04m <sup>2</sup>	各10	共210	各3.40m	二十三層~二十四層	H2 集合住宅	共二層	各808.60m <sup>2</sup>	共1617.20m <sup>2</sup>	各40.42m <sup>2</sup>	共80.84m <sup>2</sup>	各66.22m <sup>2</sup>	共1332.44m <sup>2</sup>	各10	共20	各3.40m	二十五層~三十層	H2 集合住宅	共六層	各664.17m <sup>2</sup>	共3985.02m <sup>2</sup>	各40.20m <sup>2</sup>	共241.20m <sup>2</sup>	各54.34m <sup>2</sup>	共3260.04m <sup>2</sup>	各7	共42	各3.40m	三十一層	管委會使用空間		616.70m <sup>2</sup>	616.70m <sup>2</sup>		48.57m <sup>2</sup>		16.56m <sup>2</sup>		0	3.40m	小計				24539.65m <sup>2</sup>		1234.55m <sup>2</sup>		19013.86m <sup>2</sup>		272戶	108.50m	屋突層	一層	梯間, 排煙室		143.33m <sup>2</sup>	429.99m <sup>2</sup>						3.20m	二層	梯間		143.33m <sup>2</sup>						2.80m	三層	梯間, 電梯機械室, 消防機房		143.33m <sup>2</sup>						3.0m	總樓地板面積				38184.40m <sup>2</sup>							117.50m	法定工程費	總樓地板面積: 38184.40m <sup>2</sup> x 19,210元 = 733,522,324元																						合計 733,522,324元	停車位檢討	法定停車位(技規)	集合住宅 24539.65m <sup>2</sup> - 500 / 150 = 160.26 輛, 計 161 輛									計 161輛	取272輛	合計=288輛; 實設=288輛	法定停車位(新北市都市設計審議原則)	一戶一車位原應設272輛									計 272輛	自設停車位	23輛										計 16輛	合計=272輛; 實設=272輛	法定機車停車位	集合住宅 一戶一車位										計 272輛	自行車停車位	法定機車 x 1/4 = 272 x 1/4 = 68輛									計 68輛		合計=68輛; 實設=68輛
地層	樓層別	建物用途	樓地板面積		陽台面積		容積樓地板面積		戶數		高度																																																																																																																																																																																																																																																																										
			各	共	各	共	各	共	各	共																																																																																																																																																																																																																																																																											
下層	地下六層~二層	停車空間	共五層	各2202.46m <sup>2</sup>	11012.30m <sup>2</sup>						3.20m																																																																																																																																																																																																																																																																										
	地下一層	防空避難室兼停車空間			2202.46m <sup>2</sup>						4.50m																																																																																																																																																																																																																																																																										
	小計				13214.76m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																
地上層	一層	梯間		98.81m <sup>2</sup>	919.71m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	35.78m <sup>2</sup>	0	6.0m																																																																																																																																																																																																																																																																												
		管委會使用空間		526.80m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																	
		門廊		14.73m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																	
		車道		279.37m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	二層~二十三層	H2 集合住宅	共二十一層	各828.62m <sup>2</sup>	共17401.02m <sup>2</sup>	各41.14m <sup>2</sup>	共863.94m <sup>2</sup>	各84.24m <sup>2</sup>	共14369.04m <sup>2</sup>	各10	共210	各3.40m																																																																																																																																																																																																																																																																									
	二十三層~二十四層	H2 集合住宅	共二層	各808.60m <sup>2</sup>	共1617.20m <sup>2</sup>	各40.42m <sup>2</sup>	共80.84m <sup>2</sup>	各66.22m <sup>2</sup>	共1332.44m <sup>2</sup>	各10	共20	各3.40m																																																																																																																																																																																																																																																																									
二十五層~三十層	H2 集合住宅	共六層	各664.17m <sup>2</sup>	共3985.02m <sup>2</sup>	各40.20m <sup>2</sup>	共241.20m <sup>2</sup>	各54.34m <sup>2</sup>	共3260.04m <sup>2</sup>	各7	共42	各3.40m																																																																																																																																																																																																																																																																										
三十一層	管委會使用空間		616.70m <sup>2</sup>	616.70m <sup>2</sup>		48.57m <sup>2</sup>		16.56m <sup>2</sup>		0	3.40m																																																																																																																																																																																																																																																																										
小計				24539.65m <sup>2</sup>		1234.55m <sup>2</sup>		19013.86m <sup>2</sup>		272戶	108.50m																																																																																																																																																																																																																																																																										
屋突層	一層	梯間, 排煙室		143.33m <sup>2</sup>	429.99m <sup>2</sup>						3.20m																																																																																																																																																																																																																																																																										
	二層	梯間		143.33m <sup>2</sup>							2.80m																																																																																																																																																																																																																																																																										
	三層	梯間, 電梯機械室, 消防機房		143.33m <sup>2</sup>							3.0m																																																																																																																																																																																																																																																																										
總樓地板面積				38184.40m <sup>2</sup>							117.50m																																																																																																																																																																																																																																																																										
法定工程費	總樓地板面積: 38184.40m <sup>2</sup> x 19,210元 = 733,522,324元																																																																																																																																																																																																																																																																																				
											合計 733,522,324元																																																																																																																																																																																																																																																																										
停車位檢討	法定停車位(技規)	集合住宅 24539.65m <sup>2</sup> - 500 / 150 = 160.26 輛, 計 161 輛									計 161輛	取272輛	合計=288輛; 實設=288輛																																																																																																																																																																																																																																																																								
	法定停車位(新北市都市設計審議原則)	一戶一車位原應設272輛									計 272輛																																																																																																																																																																																																																																																																										
	自設停車位	23輛										計 16輛	合計=272輛; 實設=272輛																																																																																																																																																																																																																																																																								
	法定機車停車位	集合住宅 一戶一車位										計 272輛																																																																																																																																																																																																																																																																									
	自行車停車位	法定機車 x 1/4 = 272 x 1/4 = 68輛									計 68輛		合計=68輛; 實設=68輛																																																																																																																																																																																																																																																																								



空間計畫說明



地上2~31F  
3.4m/F  
建物高度  
108.5m

住宅共272戶

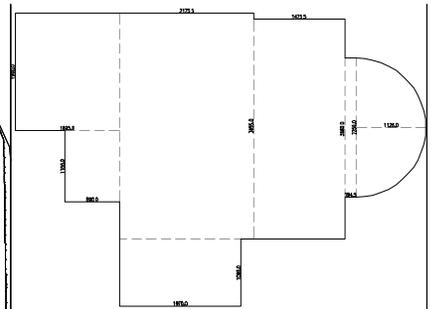
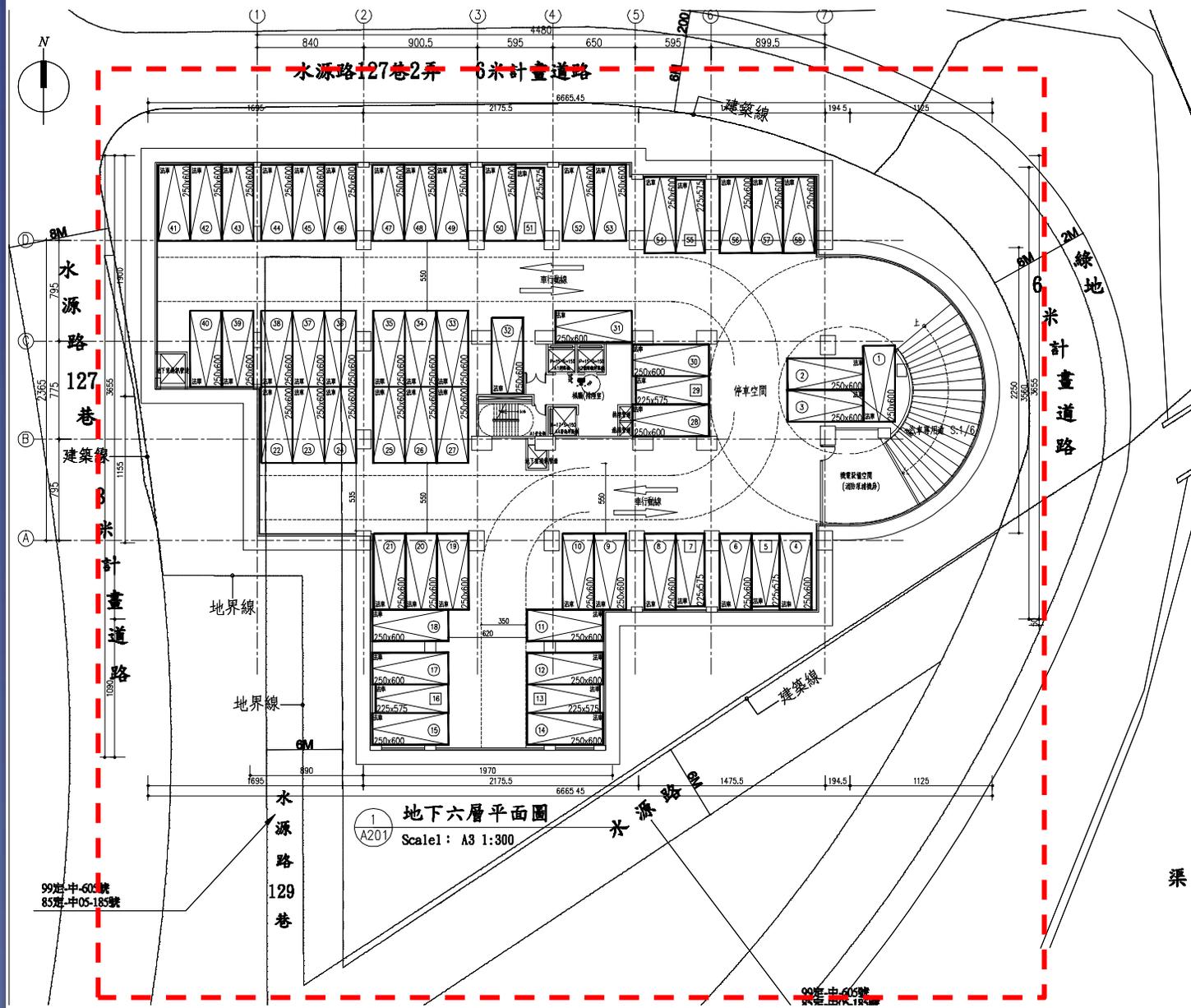
1F/6.0m

地下6F  
開挖深度  
22.90m

停車空間/機電設備  
汽車位288部/機車位272部/自行車位68部

變更項目  
1. 平面配合整體設計調整

地下六層平面圖(變更版)

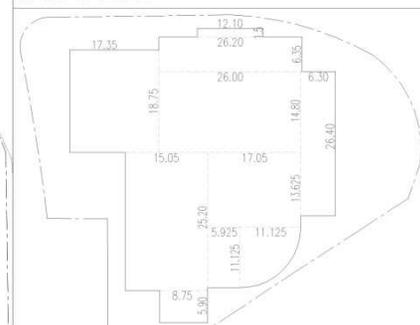


面積計算：  
樓地板面積計算：  
 $16.95 \times 19.0 + 8.90 \times 11.55 + 21.755 \times 36.55 + 19.70 \times 10.90 +$   
 $14.755 \times 35.60 + 1.945 \times 22.50 + 3.14 \times 11.25 \times 11.25 / 2$   
 = 2202.46 ㎡

停車數量檢討：

法定停車位計算：(單位編號 1 ~ 58)	共 58 輛
自設停車位計算：(單位編號 ~ )	共 0 輛
○ 平面式 250X600 停車位	51 輛
□ 平面式 225X575 停車位	7 輛
合計本層汽車停車：	58 輛

面積計算示意圖：



面積計算：

樓地板面積計算：

$$17.85 \times 18.75 + 12.10 \times 1.50 + 26.20 \times 6.35 + 26.00 \times 14.80 + 6.30 \times 26.40 + 15.05 \times 25.20 + 8.75 \times 5.90 + 17.05 \times 13.625 + 5.925 \times 11.125 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1887.25 \text{ m}^2$$

停車數量檢討：

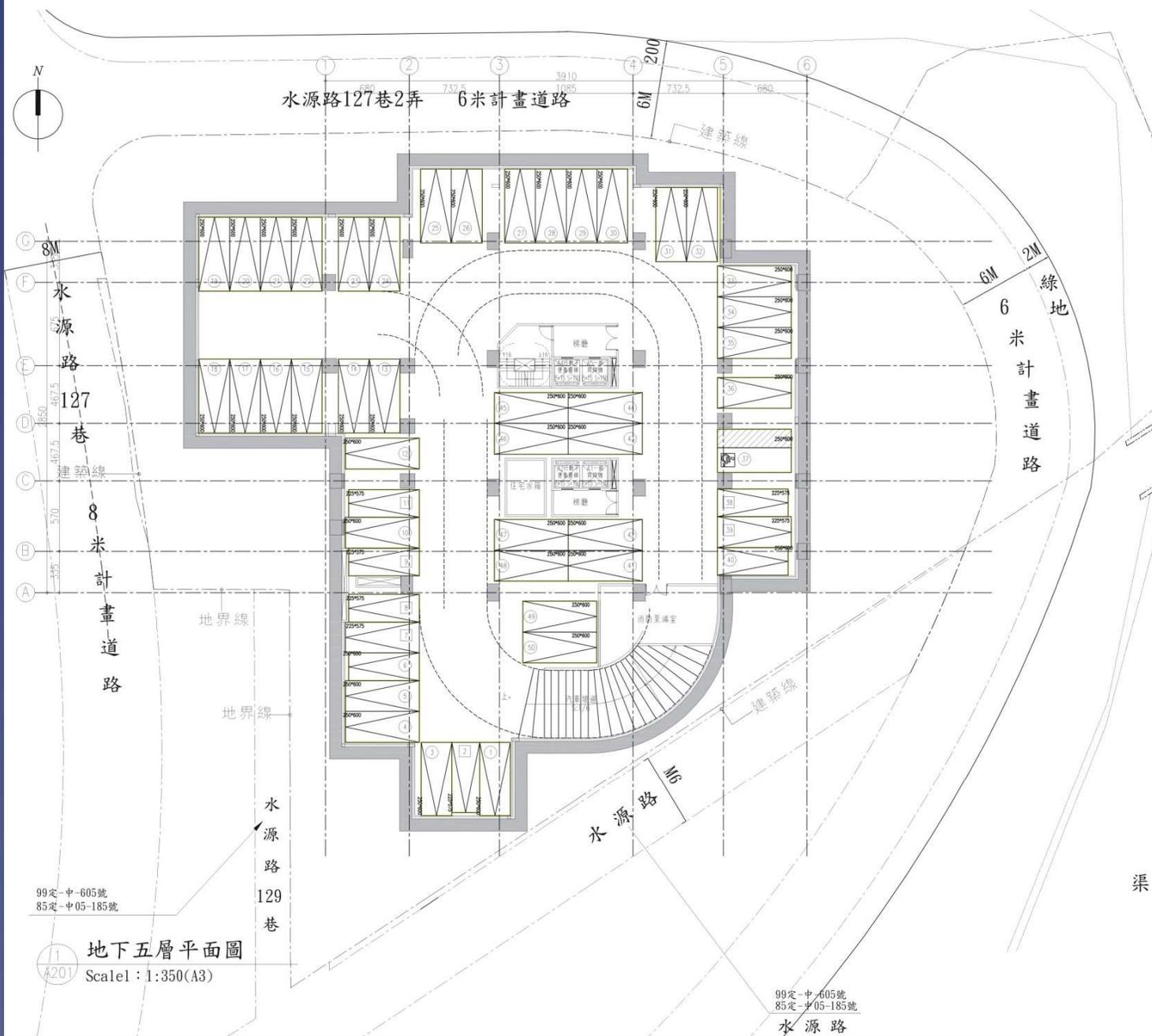
法定停車位計算：(車位編號 50 共 50 輛)

自設停車位計算：(車位編號 ~ 共 輛)

○ 平面式 250X600 停車位: 43 輛

□ 平面式 225X575 停車位: 7 輛

合計本層汽車停車: 50 輛



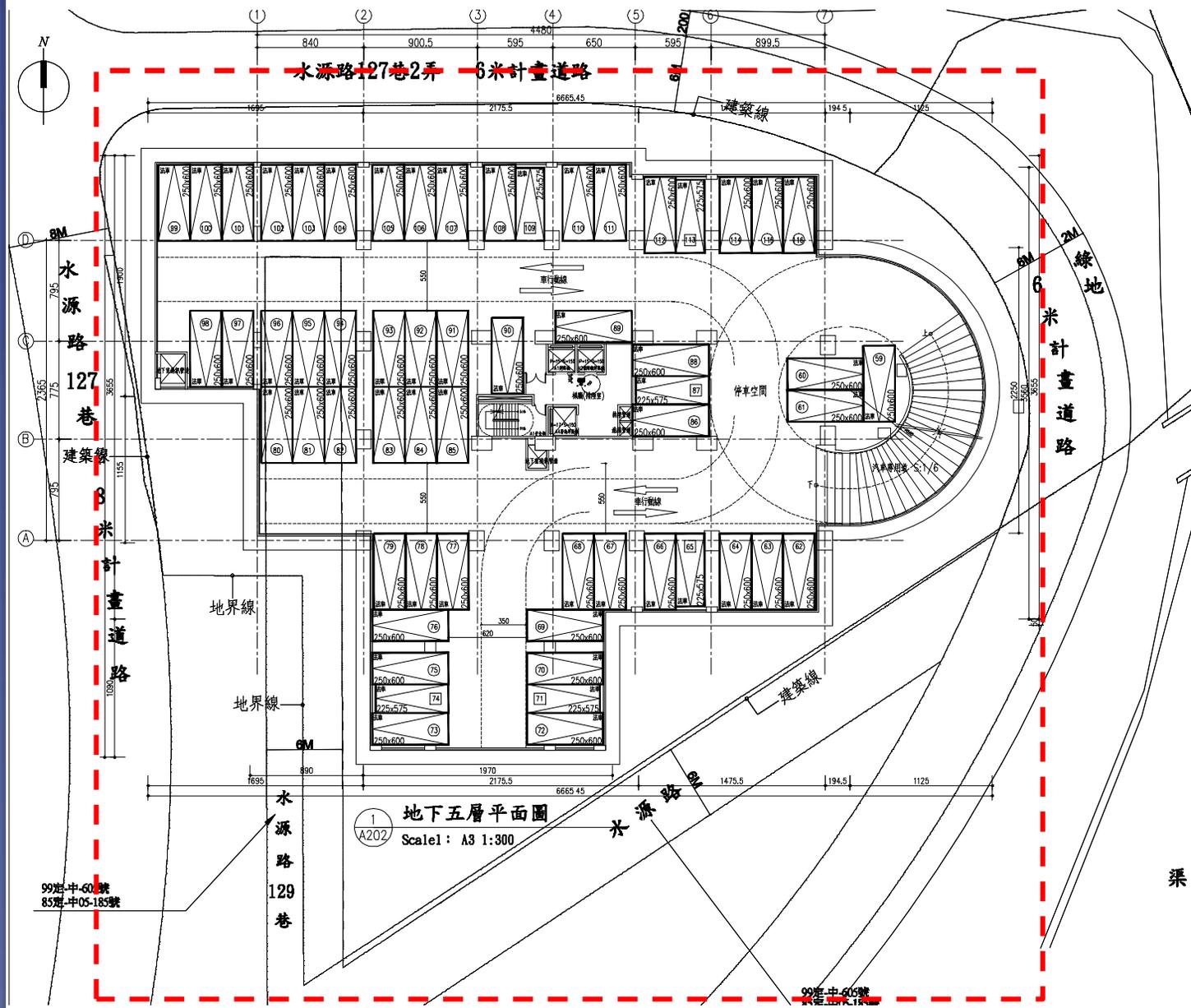
99定-中-605號  
85定-中05-185號

1  
A201 地下五層平面圖  
Scale : 1:350(A3)

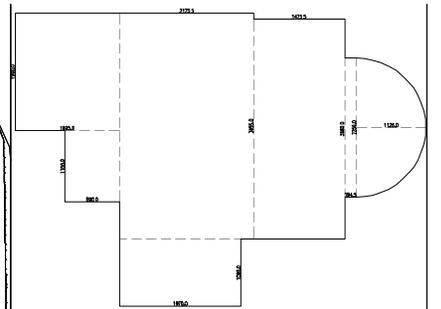
99定-中-605號  
85定-中05-185號  
水源路

變更項目  
1. 平面配合整體設計調整

地下五層平面圖(變更版)



1 地下五層平面圖  
A202 Scale: A3 1:300

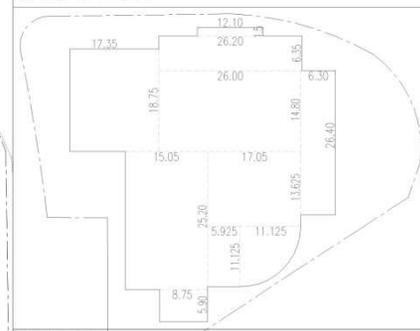


面積計算：  
樓地板面積計算：  
 $16.95 \times 19.0 + 8.90 \times 11.55 + 21.755 \times 36.55 + 19.70 \times 10.90 +$   
 $14.755 \times 35.60 + 1.945 \times 22.50 + 3.14 \times 11.25 \times 11.25 / 2$   
 = 2202.46 m<sup>2</sup>

停車數量檢討：

- ▣ 法定停車位計算：(單位編號 59 ~ 116) 共 58 輛
- ▣ 自設停車位計算：(單位編號 ~ ) 共 0 輛
- 平面式 250X600 停車位 52 輛
- 平面式 225X575 停車位 6 輛
- 合計本層汽車停車：58 輛

面積計算示意圖：



面積計算：

樓地板面積計算：

$$17.85 \times 18.75 + 12.10 \times 1.50 + 26.20 \times 6.35 + 26.00 \times 14.80 + 6.30 \times 26.40 + 15.05 \times 25.20 + 8.75 \times 5.90 + 17.05 \times 13.625 + 5.925 \times 11.125 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1887.25 \text{ m}^2$$

停車數量檢討：

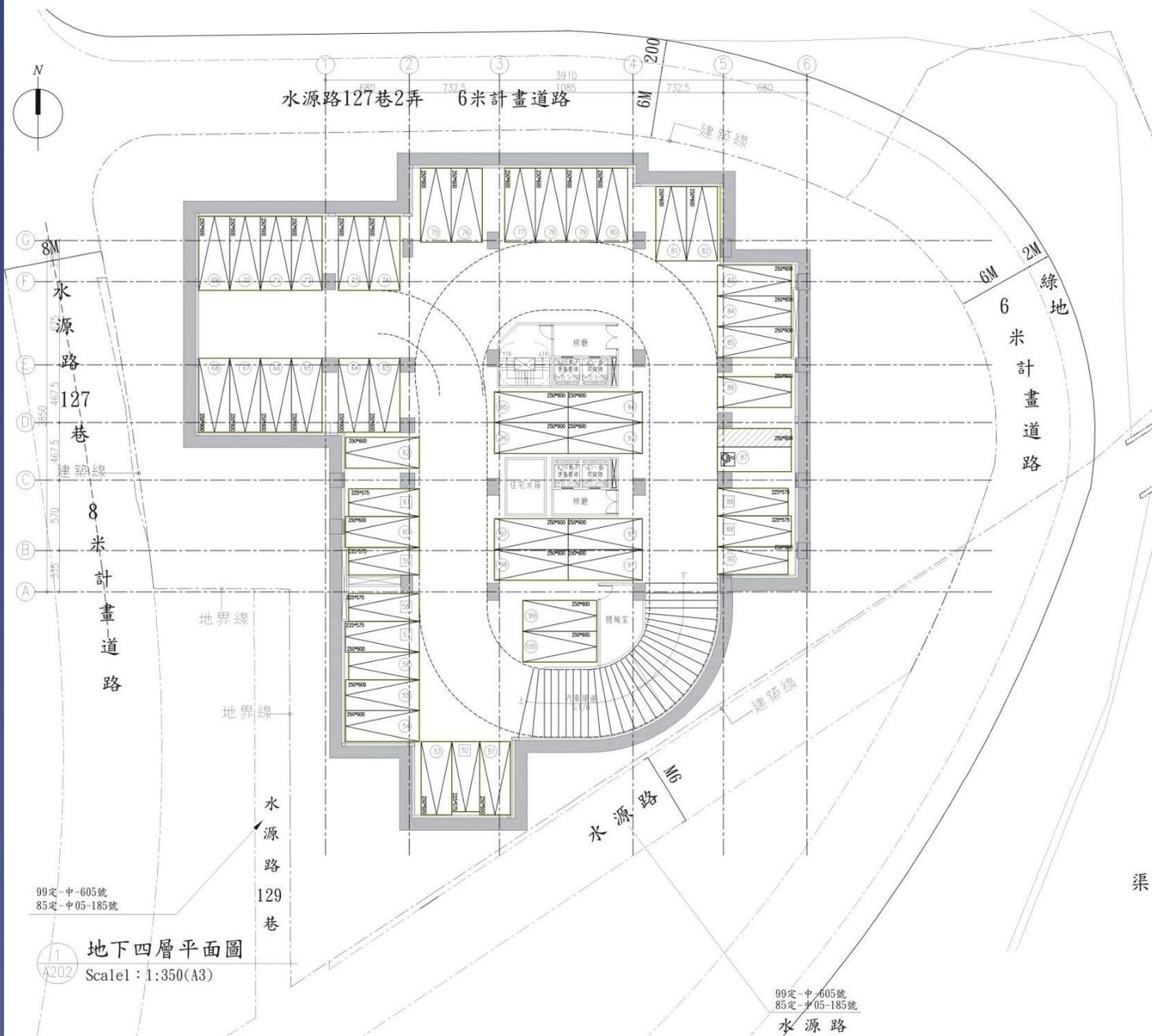
法定停車位計算：(車位編號 100) 共 50 輛

自設停車位計算：(車位編號 ~) 共 輛

○ 平面式 250X600 停車位: 43 輛

□ 平面式 225X575 停車位: 7 輛

合計本層汽車停車: 50 輛



99定-中-605號  
85定-中05-185號

1  
A202 地下四層平面圖  
Scale: 1:350(A3)

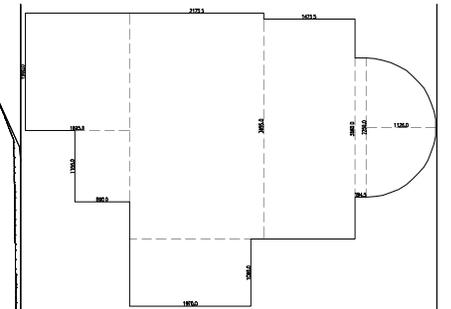
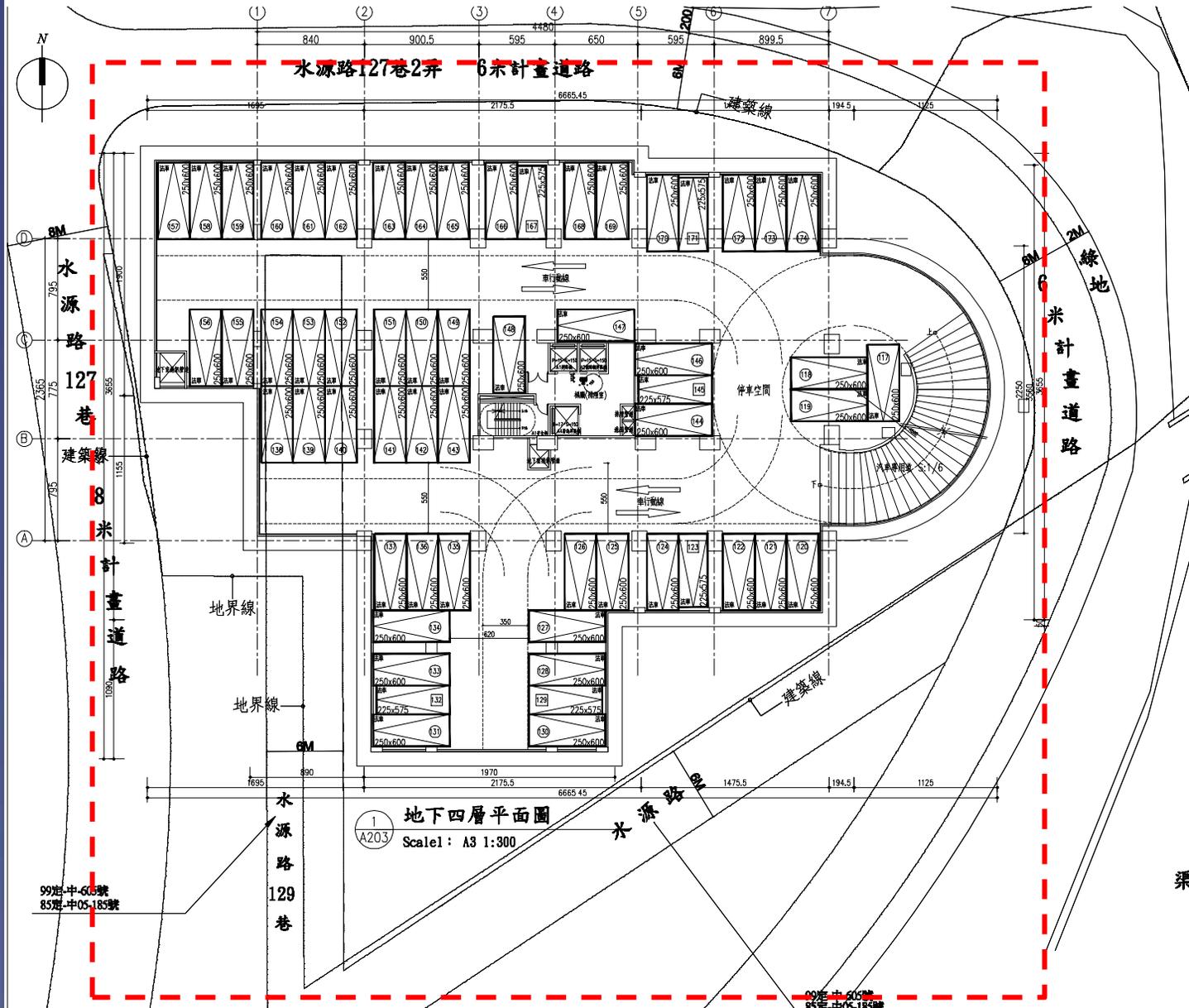
99定-中-605號  
85定-中05-185號  
水源路



變更項目

1.平面配合整體設計調整

變更版



面積計算：  
樓地板面積計算：  
 $16.95 \times 19.0 + 8.90 \times 11.55 + 21.755 \times 36.55 + 19.70 \times 10.90 +$   
 $14.755 \times 35.60 + 1.945 \times 22.50 + 3.14 \times 11.25 \times 11.25 / 2$   
 $= 2202.46 \text{ m}^2$

停車數量檢討：

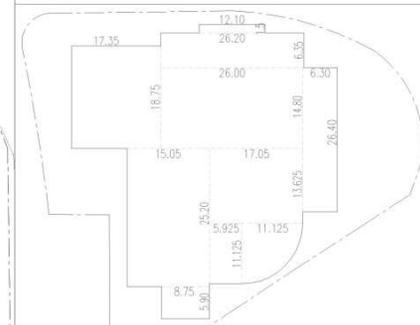
- ☐ 法定停車位計算：(單位編號 117 ~ 174) 共 58 輛
- ☐ 自設停車位計算：(單位編號 ~ ) 共 0 輛
- 平面式 250X600 停車位 52 輛
- 平面式 225X575 停車位 6 輛
- 合計本層汽車停車：58 輛

1 地下四層平面圖  
A203 Scale: A3 1:300

99巷-中-605號  
85巷-中-05-185號

99巷-中-605號  
85巷-中-05-185號

面積計算示意圖：



面積計算：

樓地板面積計算：

$$17.85 \times 18.75 + 12.10 \times 1.50 + 26.20 \times 6.35 + 26.00 \times 14.80 + 6.30 \times 26.40 + 15.05 \times 25.20 + 8.75 \times 5.90 + 17.05 \times 13.625 + 5.925 \times 11.125 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1887.25 \text{ m}^2$$

停車數量檢討：

法定停車位計算：(車位編號) 150 共 50 輛

自設停車位計算：(車位編號) ~ 共 輛

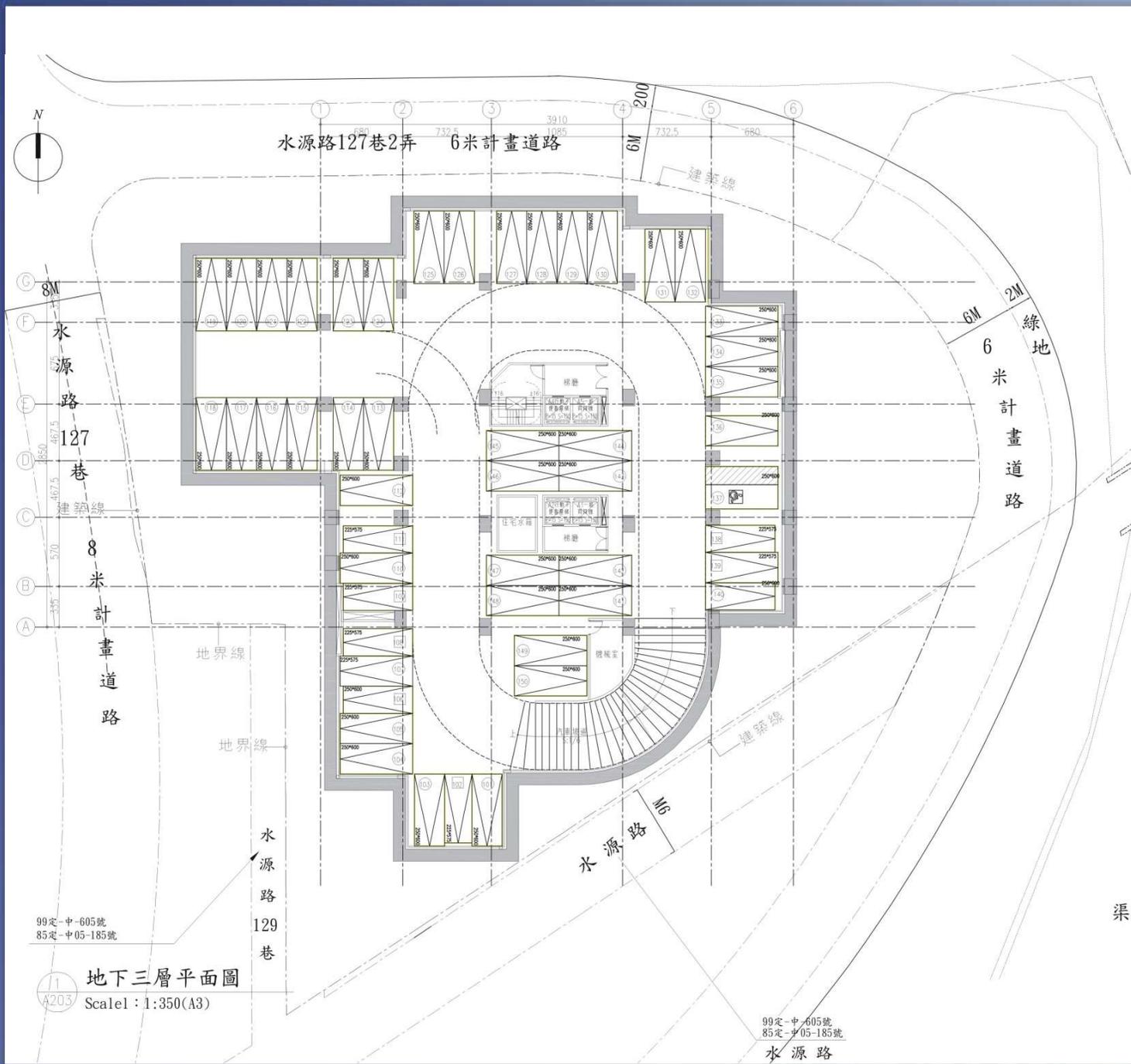
○ 平面式 250X600 停車位: 43 輛

□ 平面式 225X575 停車位: 7 輛

合計本層汽車停車: 50 輛



地下二層平面圖(原核定版)



99定-中-605號  
85定-中05-185號

地下三層平面圖  
Scale: 1:350(A3)

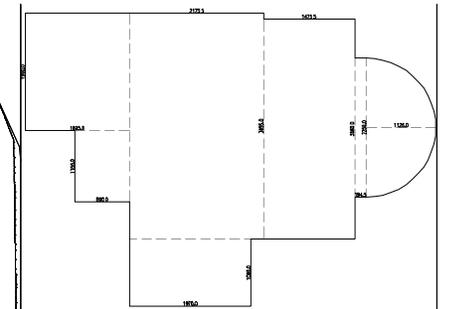
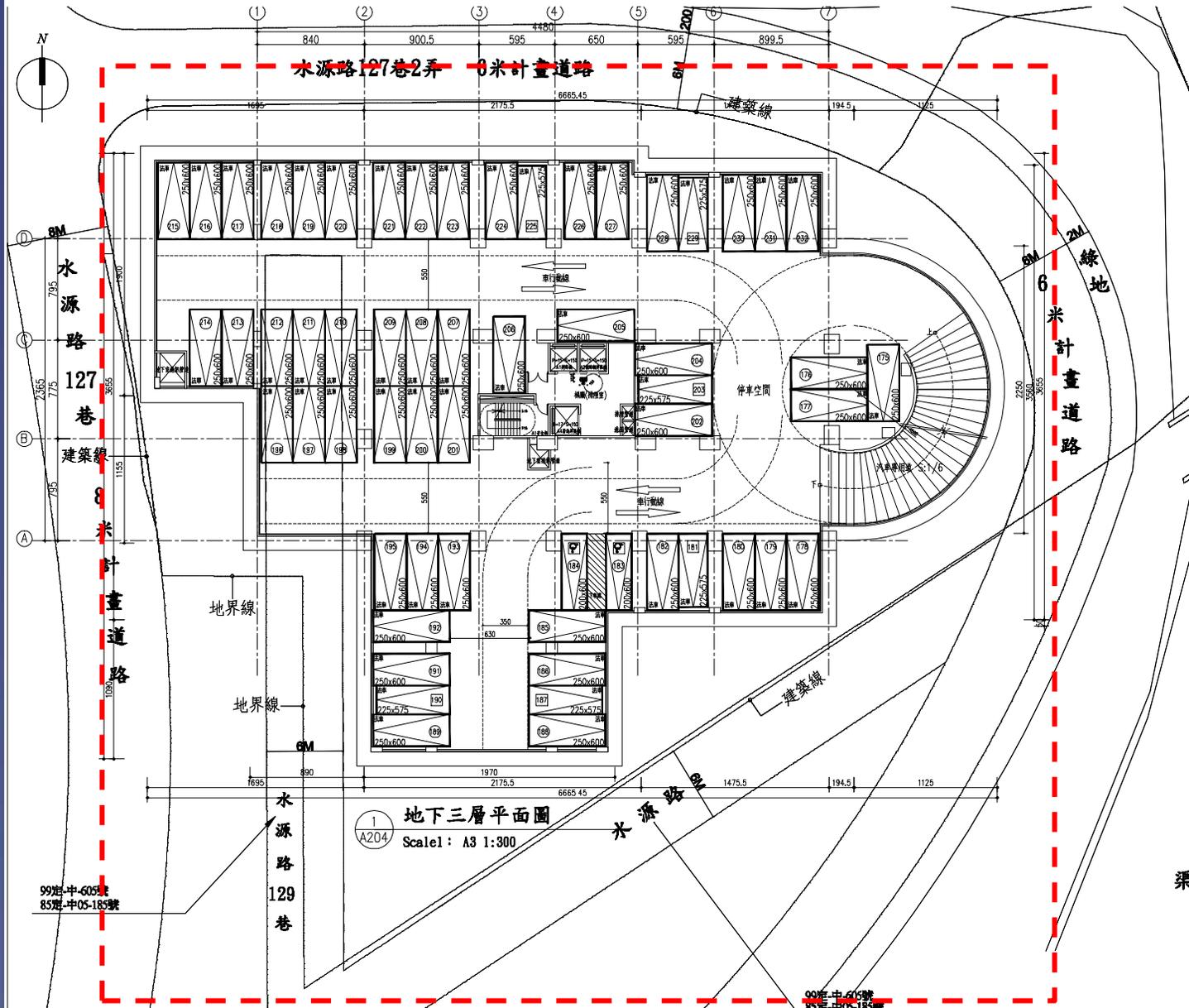
99定-中-605號  
85定-中05-185號  
水源路



變更項目

1.平面配合整體設計調整

變更版



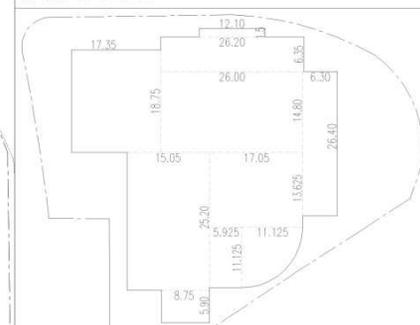
面積計算：  
樓地板面積計算：  
 $16.95 \times 19.0 + 8.90 \times 11.55 + 21.755 \times 36.55 + 19.70 \times 10.90 +$   
 $14.755 \times 35.60 + 1.945 \times 22.50 + 3.14 \times 11.25 \times 11.25 / 2$   
 $= 2202.46 \text{ m}^2$

停車數量檢討：

- ☐ 法定停車位計算：(單位編號 175 ~ 232) 共 58 輛
- ☐ 自設停車位計算：(單位編號 ~ ) 共 0 輛
- 平面式 350X600 無障礙停車位 2 輛
- 平面式 250X600 停車位 50 輛
- 平面式 225X575 停車位 6 輛

合計本層汽車停車：58 輛

面積計算示意圖：



面積計算：

樓地板面積計算：

$$17.85 \times 18.75 + 12.10 \times 1.50 + 26.20 \times 6.35 + 26.00 \times 14.80 + 6.30 \times 26.40 + 15.05 \times 25.20 + 8.75 \times 5.90 + 17.05 \times 13.625 + 5.925 \times 11.125 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1887.25 \text{ m}^2$$

停車數量檢討：

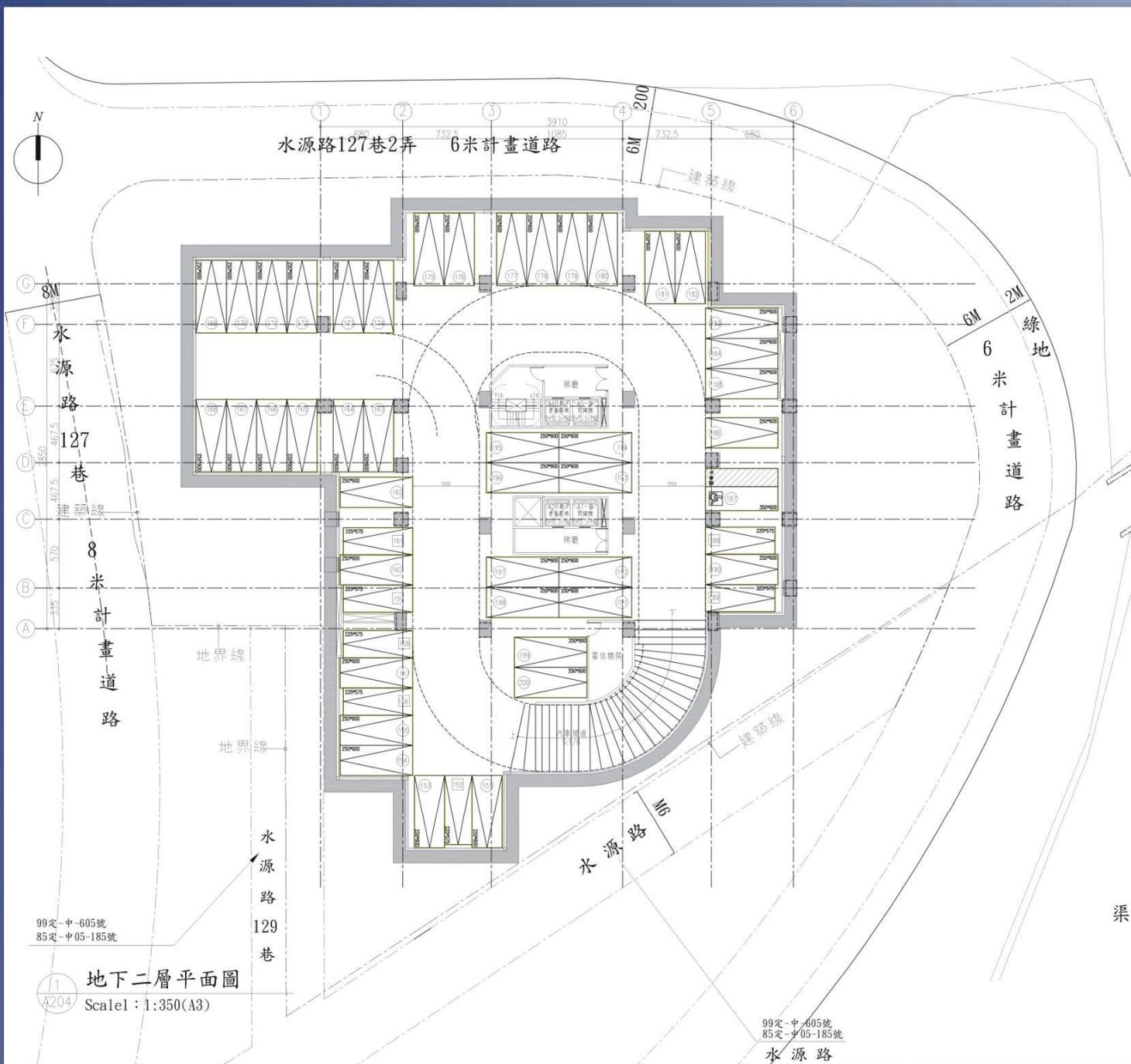
法定停車位計算：(車位編號 1 ~ 200) 共 50 輛

自設停車位計算：(車位編號 ~) 共 輛

○ 平面式 250X600 停車位: 43 輛

□ 平面式 225X575 停車位: 7 輛

合計本層汽車停車: 50 輛



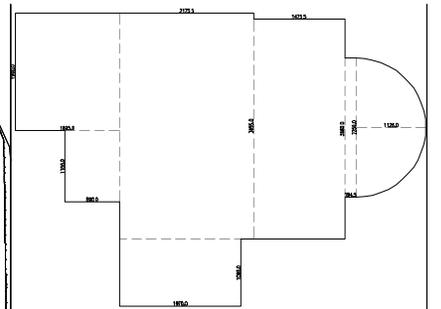
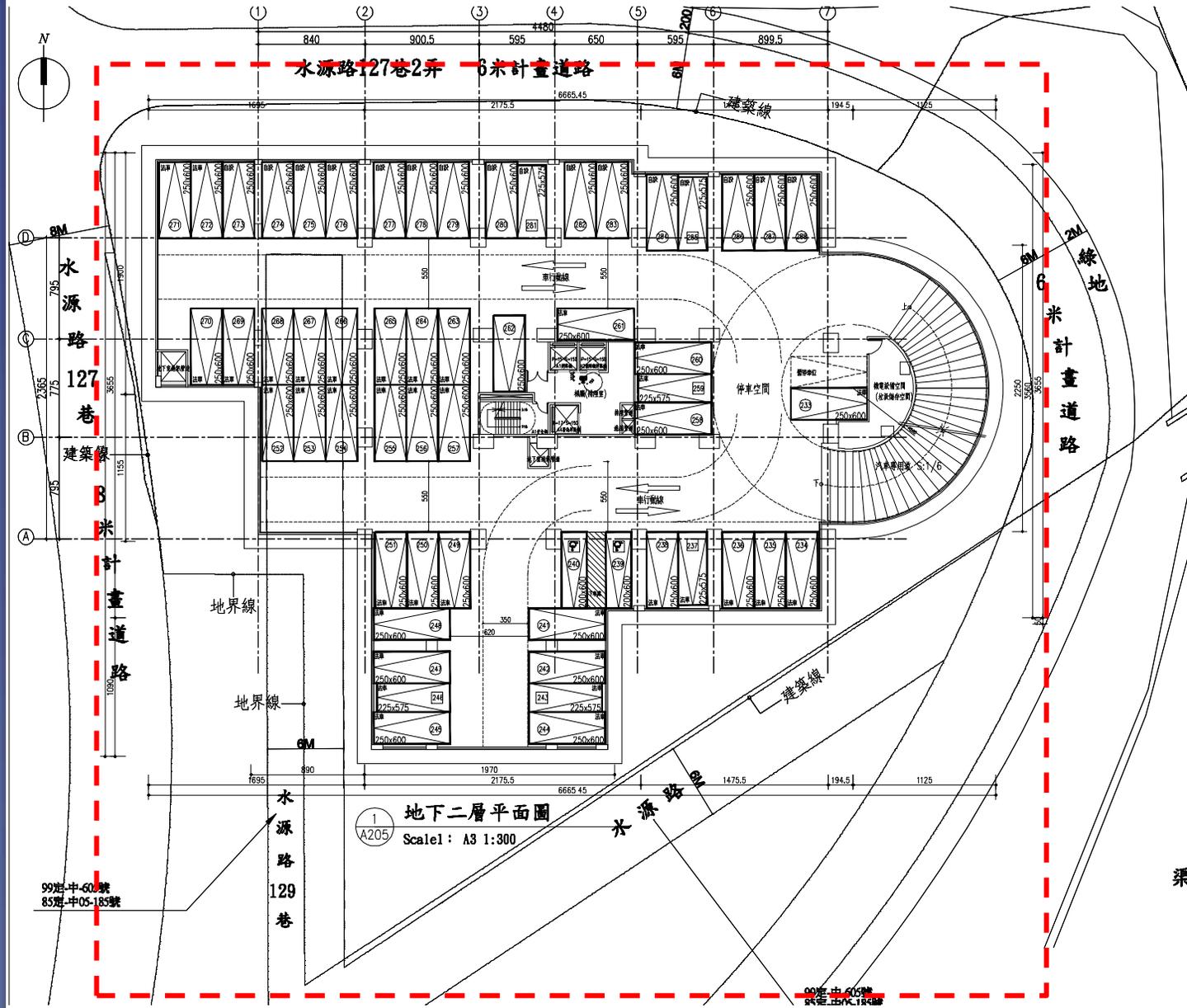
99定-中-605號  
85定-中05-185號

1  
A204 地下二層平面圖  
Scale: 1:350(A3)

99定-中-605號  
85定-中05-185號  
水源路

變更項目  
1. 平面配合整體設計調整

地下二層平面圖(變更版)



面積計算:

樓地板面積計算:

$$16.95 \times 19.0 + 8.90 \times 11.55 + 21.755 \times 36.55 + 19.70 \times 10.90 + 14.755 \times 35.60 + 1.945 \times 22.50 + 3.14 \times 11.25 \times 11.25 / 2 = 2202.46 \text{ m}^2$$

停車數量檢討:

- 法定停車位計算: (車位編號 233~272) 共 40 輛
- 自設停車位計算: (車位編號 273~288) 共 16 輛
- 平面式 350X600 無障礙停車位 2 輛
- 平面式 250X600 停車位 48 輛
- 平面式 225X575 停車位 6 輛

合計本層汽車停車: 56 輛

面積計算示意圖：

面積計算：

樓地板面積計算：

$$19.85 \times 18.75 + 12.10 \times 1.50 + 26.20 \times 6.35 + 26.00 \times 14.80 + 6.30 \times 26.40 + 15.05 \times 25.20 + 8.75 \times 5.90 + 17.05 \times 13.625 + 5.925 \times 11.125 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1887.25 \text{ m}^2$$

停車數量檢討：

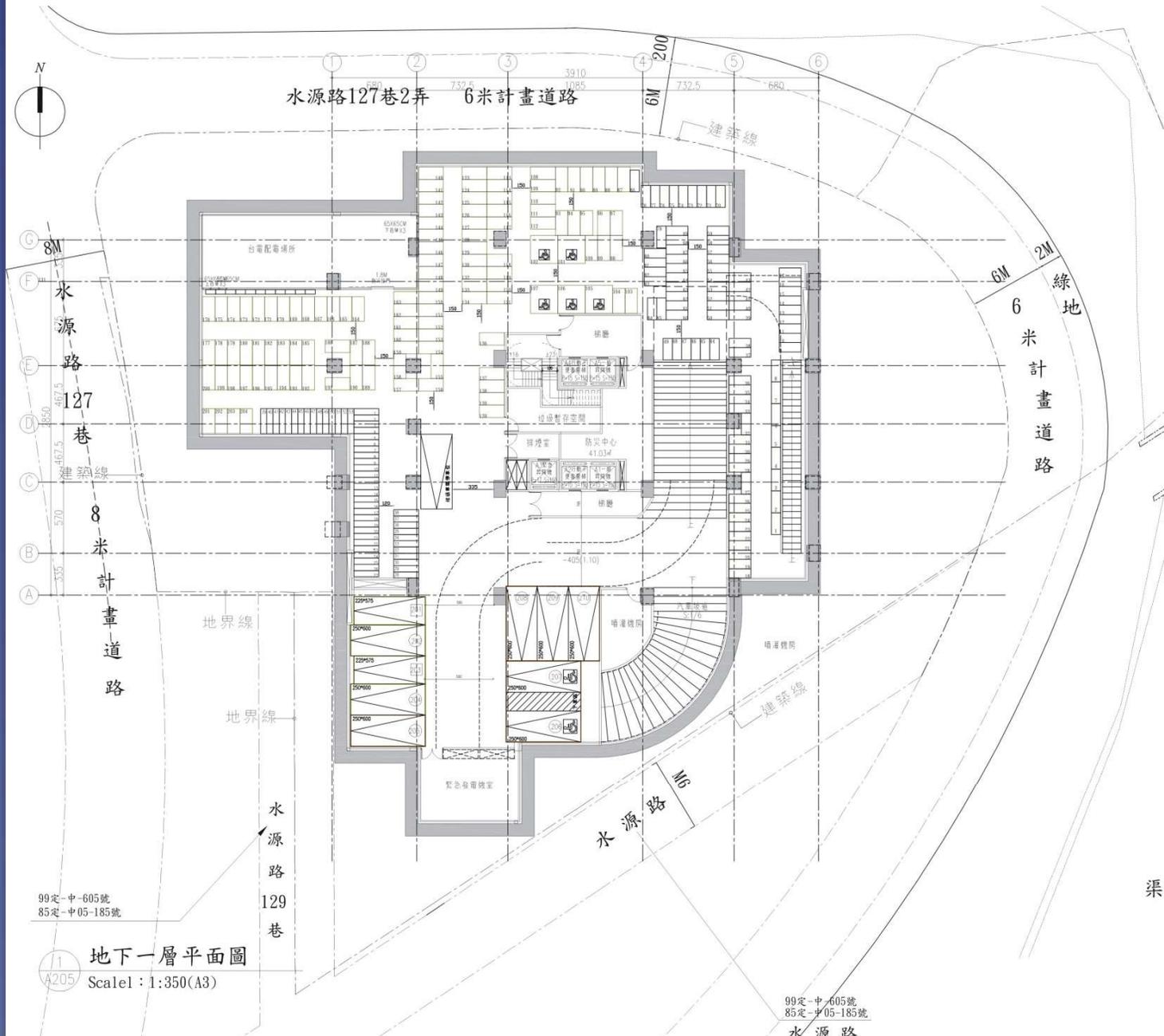
- 法定停車位計算：(車位編號 201~210共 10 輛)
- 自設停車位計算：(車位編號 ~ 共 輛)
- 平面式 250X600 停車位: 8 輛
- 平面式 225X575 停車位: 2 輛
- 合計本層汽車停車: 10 輛
- 法定機車停車位計算：(車位編號 1 ~ 204共 204 輛)
- 平面式 100X200 停車位: 130 輛
- 平面式 75X175 停車位: 80 輛
- 法定自行車位計算：(車位編號 ~ 53)共 53 輛

行動不便者機車位設置數量檢討：

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

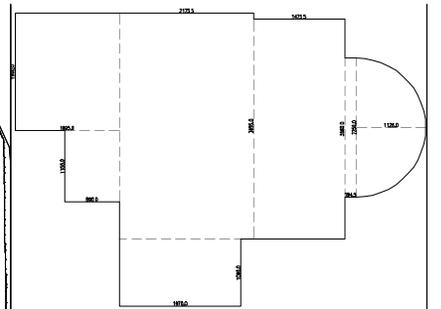
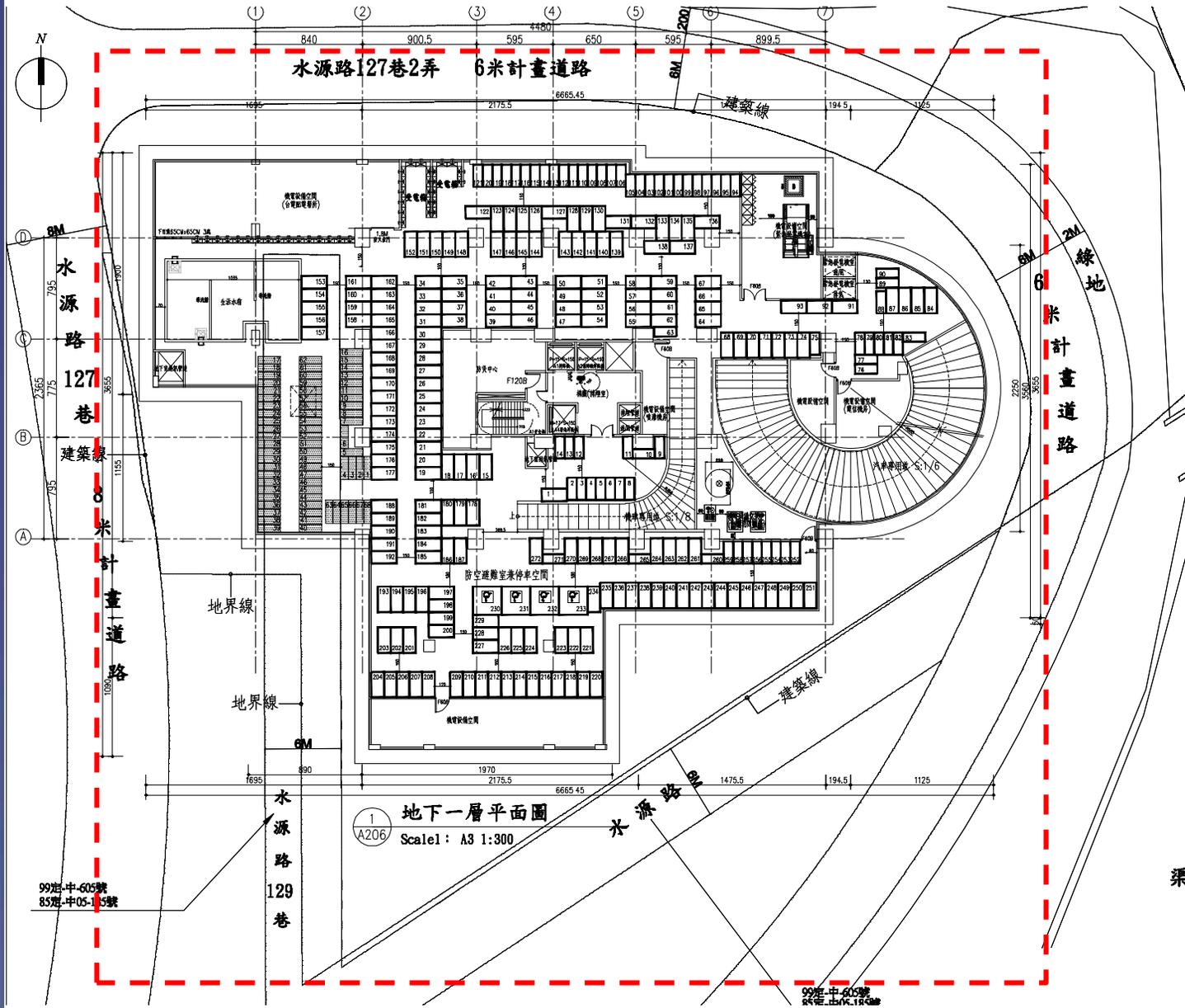
檢討：本案機車實設=204輛，輛\*2%=4.1輛，實設5輛(符合規定)

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



地下一層平面圖(原核定版)

變更項目  
1. 平面配合整體設計調整



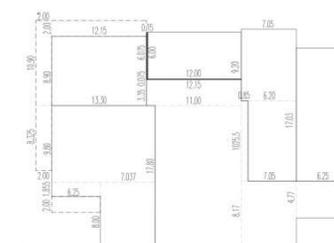
面積計算：  
樓地板面積計算：  
 $16.95 \times 19.0 + 8.90 \times 11.55 + 21.755 \times 36.55 + 19.70 \times 10.90 + 14.755 \times 35.60 + 1.945 \times 22.50 + 3.14 \times 11.25 \times 11.25 / 2$   
= 2202.46 ㎡

停車數量檢討：  
依新北市都市設計管理規則第272條，實設280輛 OK  
法定停車位計算：(單位編號 1 ~ 272) 共 272 輛  
自設停車位計算：(單位編號 273 ~ 288) 共 16 輛  
○ 平面式 350X600 無障礙停車位：4 輛  
○ 平面式 250X600 停車位：253 輛  
□ 平面式 225X575 停車位：31 輛 <math>288/5=58</math>輛  
法定機車停車位計算：(單位編號 1 ~ 272) 共 272 輛  
平面式 100X200 停車位：203 輛  
平面式 225x220 停車位：4 輛  
平面式 75X175 停車位：65 輛 <math>272/2=136</math>輛  
法定自行車計算：(單位編號 1 ~ 68) 共 68 輛  
檢討：機車  $272 \times 1/4=68$ 輛，實設68輛 (符合規定)

行動不便者單位設置數量檢討：  
依技術規則167-68條規定檢討：  
檢討：本案機車實設=272輛， $(272-50)/100+1=4$ 輛，實設4輛 (符合規定)  
(B1F: 230~233=4輛)  
本案汽車實設=288輛， $(288-50)/100+1=3$ 輛，實設4輛  
(B2F: 239, 240=2輛, B3F: 183, 184=2輛)

地下一層平面圖  
Scale: A3 1:300

面積計算示意圖：



面積計算：

種地板面積計算：  
 社區交誼空間  $13.30 \times 9.80 + 6.25 \times 1.855 + 7.05 \times 8.00 = 198.33 \text{ m}^2$   
 梯廳：  $12.15 \times 8.90 = 108.14 \text{ m}^2$   
 梯間：  $12.15 \times 3.35 + 11.00 \times 17.80 + 0.85 \times 10.255 + 7.05 \times 8.17 + 6.25 \times 4.77 = 332.63 \text{ m}^2$

計容積：  $0.15 \times 6.075 + 12.00 \times 0.075 = 1.81 \text{ m}^2$   
 綠術空間  $8.00 \times 12.00 = 72.00 \text{ m}^2$   
 車道  $8.25 \times 17.03 + 7.05 \times 9.20 + 6.20 \times 10.255 = 234.88 \text{ m}^2$   
 合計：  $= 947.79 \text{ m}^2$

陽台面積計算：  
 社區交誼空間  $2.00 \times 8.325 + 6.25 \times 2.00 = 29.15 \text{ m}^2$   
 梯廳：  $12.15 \times 2.00 + 2.00 \times 10.90 = 46.10 \text{ m}^2$

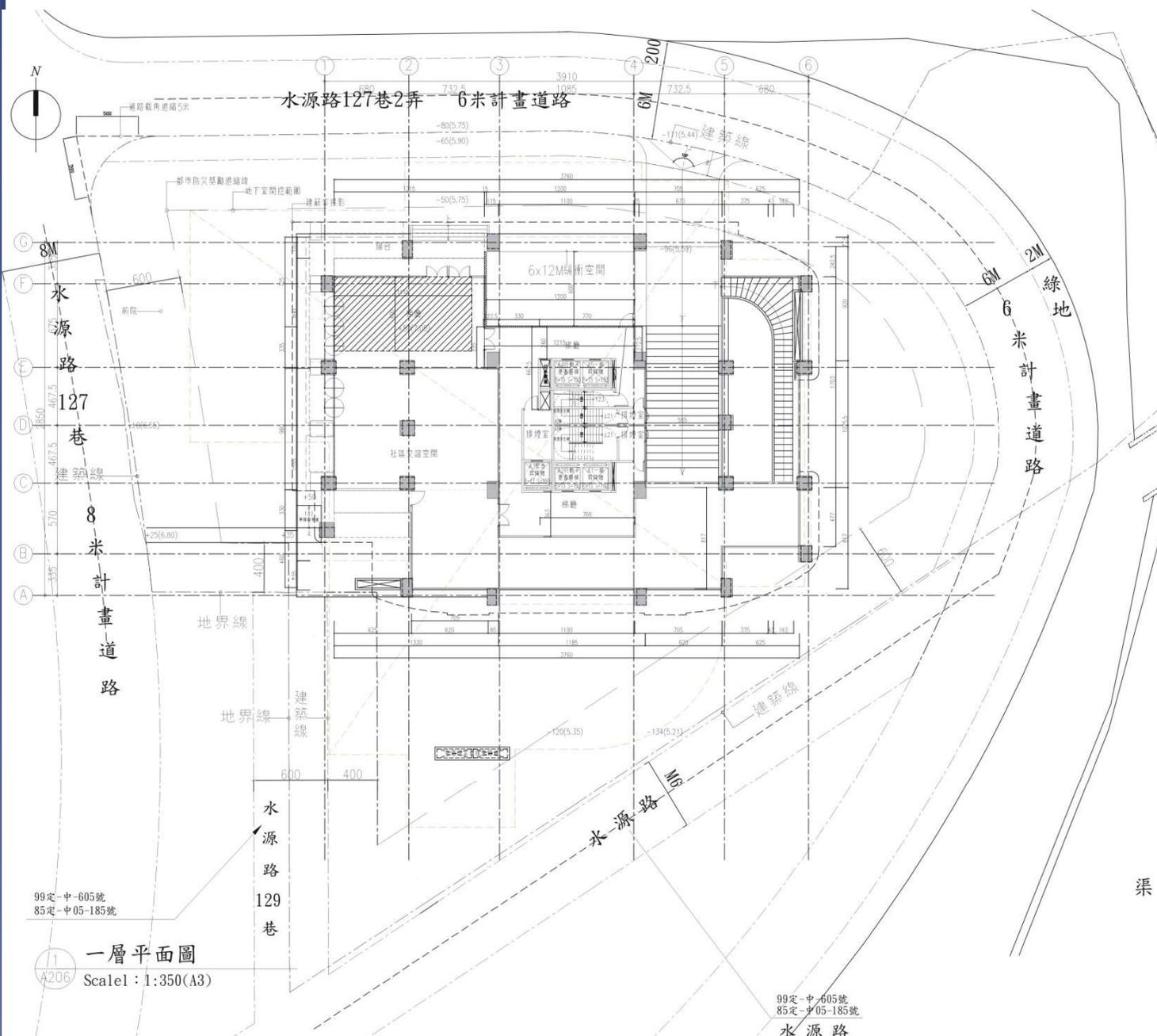
合計：  $= 75.25 \text{ m}^2$

陽台面積檢討：  
 $72.25 \text{ m}^2 < 947.79 \text{ m}^2 \times 10\% = 94.78 \text{ m}^2$  (免計入容積) O.K.  
 梯廳面積計算  $11.15 \times 6.00 = 66.90 \text{ m}^2$   
 梯廳面積檢討：  
 $66.90 \text{ m}^2 < 947.79 \text{ m}^2 \times 10\% = 94.78 \text{ m}^2$  (免計入容積) O.K.  
 陽台+梯廳免計容積檢討：  
 $75.25 \text{ m}^2 + 66.90 \text{ m}^2 = 142.15 \text{ m}^2 < 947.79 \text{ m}^2 \times 15\% = 142.17 \text{ m}^2$  (免計入容積) O.K.

依建築技術規則第162條第二款規定免計容積 15%：  
 $337.36 - 66.90 - 4.6 \times 2.425 \times 2 + 198.33 + 108.14 = 554.62 \text{ m}^2$  取 216.31  $\text{m}^2$

機械室允建面積檢討：  
 $216.31 + 91.46 \times 3 + 90.45 \times 12 + 126.77 + 90.43 \times 5 + 94.29 \times 6 < 19795.13 \text{ m}^2 \times 15\% = 2720.75 \text{ m}^2$ , 符合規章!

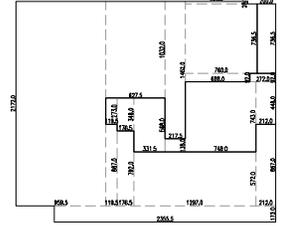
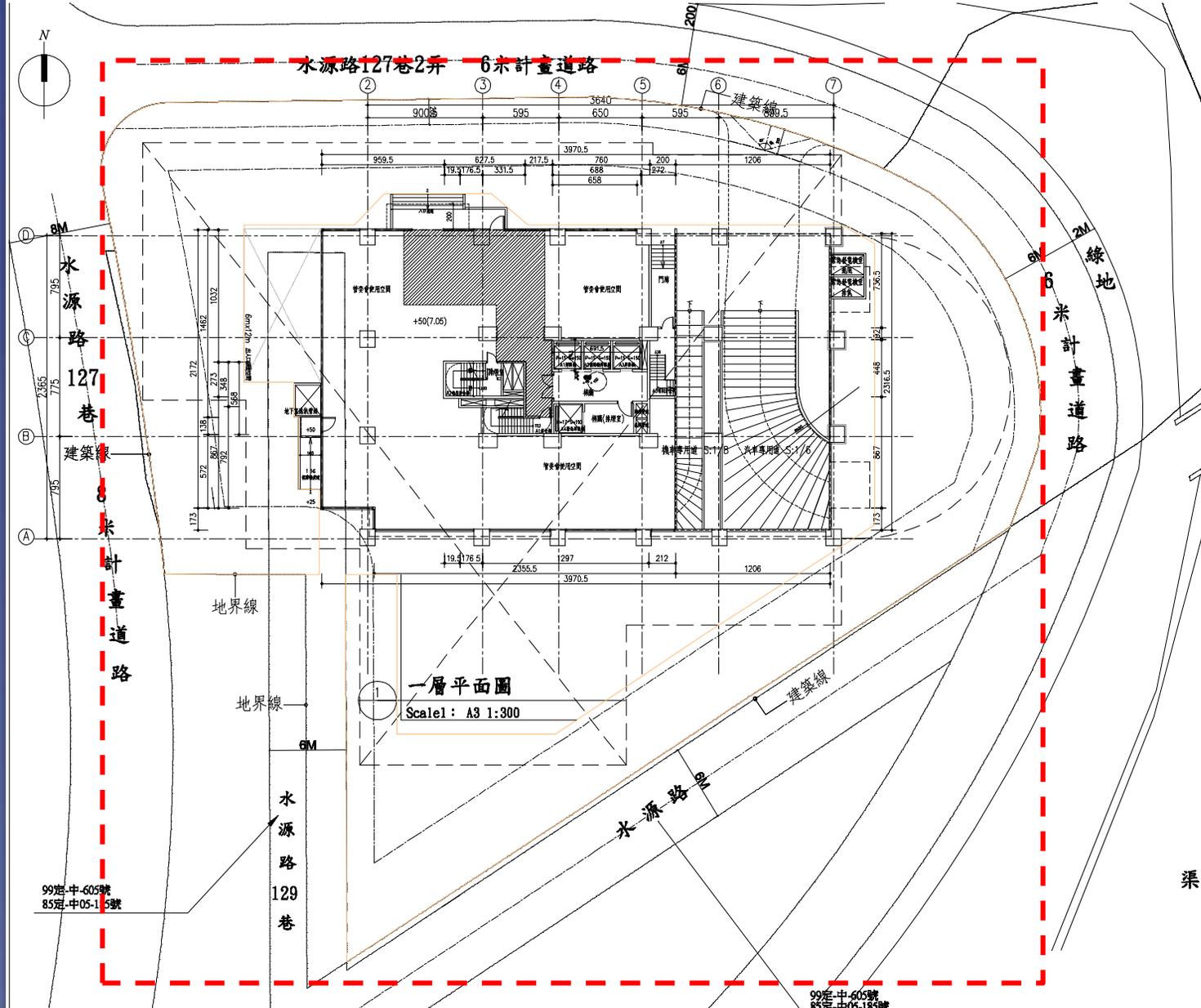
容積樓地板面積計算：  
 $947.79 - 66.90 - 216.31 - 72 - 234.88 = 357.70 \text{ m}^2$



一層平面圖(原核定版)

一層平面圖  
 Scale: 1:350(A3)

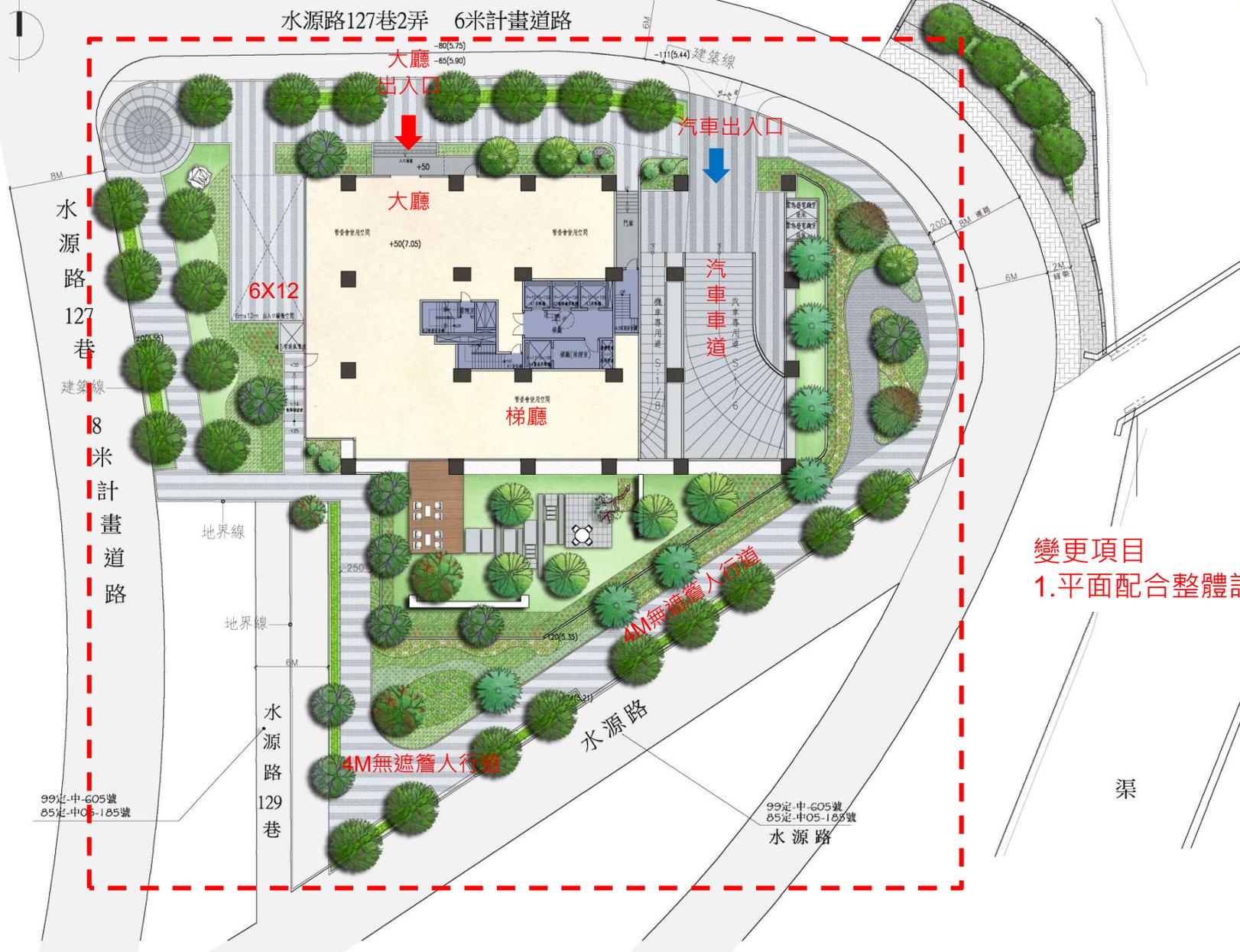
99定-中-605號  
 85定-中05-185號  
 水源路



面積計算:

樓地板面積計算:	
管委會使用空間: $23.555 \times 1.73 + 9.595 \times 21.72 + 1.195 \times 8.67 + 1.765 \times 7.92 + 12.97 \times 5.72 + 2.12 \times 8.67 + 6.275 \times 10.32 + 2.175 \times 14.62 + 6.58 \times 0.285 + 7.60 \times 7.365 + 6.88 \times 0.92$	= 526.80 m <sup>2</sup>
樓梯: $12.06 \times 23.165$	= 279.37 m <sup>2</sup>
門窗: $2.0 \times 7.365$	= 14.73 m <sup>2</sup>
欄杆: $1.195 \times 2.73 + 1.765 \times 3.48 + 3.315 \times 5.68 + 2.175 \times 1.38 + 7.48 \times 7.43 + 2.12 \times 4.48 + 2.72 \times 0.92$	= 98.81 m <sup>2</sup>
99F:	= 919.71 m <sup>2</sup>
陽台面積計算:	
合計:	= 0 m <sup>2</sup>
陽台面積檢核:	
$0 \text{ m}^2 < 919.71 \text{ m}^2 \times 10\% = 91.97 \text{ m}^2$ (免計入容積) O.K	
梯廳面積計算:	
$0 \text{ m}^2 < 919.71 \text{ m}^2 \times 10\% = 91.97 \text{ m}^2$ (免計入容積) O.K	
梯廳面積檢核:	
$0 \text{ m}^2 + 91.97 \text{ m}^2 = 91.97 \text{ m}^2 \leq 919.71 \text{ m}^2 \times 15\% = 137.96 \text{ m}^2$ (免計入容積) O.K	
(15%免計容積部份) 計入容積面積	
梯廳計入容積面積計算: $6.915 \times 2.43$	= 16.80 m <sup>2</sup>
依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%:	
$526.80 + 98.81 - 91.97 - 16.80$	= 516.84 m <sup>2</sup>
容積樓地板面積計算:	
$919.71 - 91.97 - 512.59 - 279.37$	= 35.78 m <sup>2</sup>

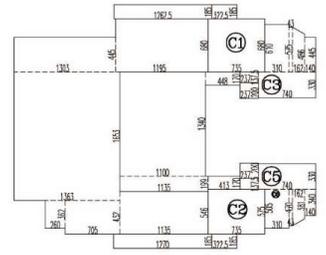




變更項目  
1. 平面配合整體設計調整

# 原核定版

面積計算示意圖：



**面積計算：**

**樓地板面積計算：**

C1戶	7.35x6.8	= 49.98㎡
C2戶	7.35x5.75	= 42.26㎡
C3戶	6.1x3.1+5.75x0.43+(5.75+4.86)x1.62x1/2+1.4x4.45+2.37x1.375+7.4x3.3	= 63.88㎡
C5戶	2.37x1.375+7.4x3.3+3.1x5.05+0.43x4.7+(4.7+3.81)x1.62x1/2+1.4x3.4	= 57.01㎡
社區交誼空間	11.95x6.8+13.03x4.45+13.63x16.53+2.6x3.62+7.05x4.32+11.35x5.46	= 466.39㎡
梯間	4.48x1.7+11x13.4+11.35x1.99+4.13x1.7	= 184.62㎡
合計	49.98+42.26+63.88+57.01+466.39+184.62	= 864.14㎡

**陽台面積計算：**

C1戶	3.225x1.85	= 5.97㎡
C2戶	3.225x1.85	= 5.97㎡
C3戶	2.37x2	= 4.74㎡
C5戶	2.37x2	= 4.74㎡
社區交誼空間	12.625x1.85+12.7x1.85	= 46.86㎡
合計	5.97+5.97+4.74+4.74+46.86	= 68.28㎡

**陽台面積檢討：**

68.28㎡ < 864.14㎡\*10%=86.41㎡ (免計入容積)O.K

**梯廳面積計算：**

11x2.2+2.45x4.075+10.91x2.49 = 61.34㎡

**梯廳面積檢討：**

61.34㎡ < 864.14㎡\*10%=86.41㎡ (免計入容積)O.K

**陽台+梯廳免計容積檢討：**

68.28㎡+61.34㎡=129.62㎡ < 864.14㎡\*15%=129.62㎡ (免計入容積)O.K

**(15%免計容積部份)計入容積面積：**

11.16+11.16+9.11+7.94+7.62=46.99㎡

**依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：**

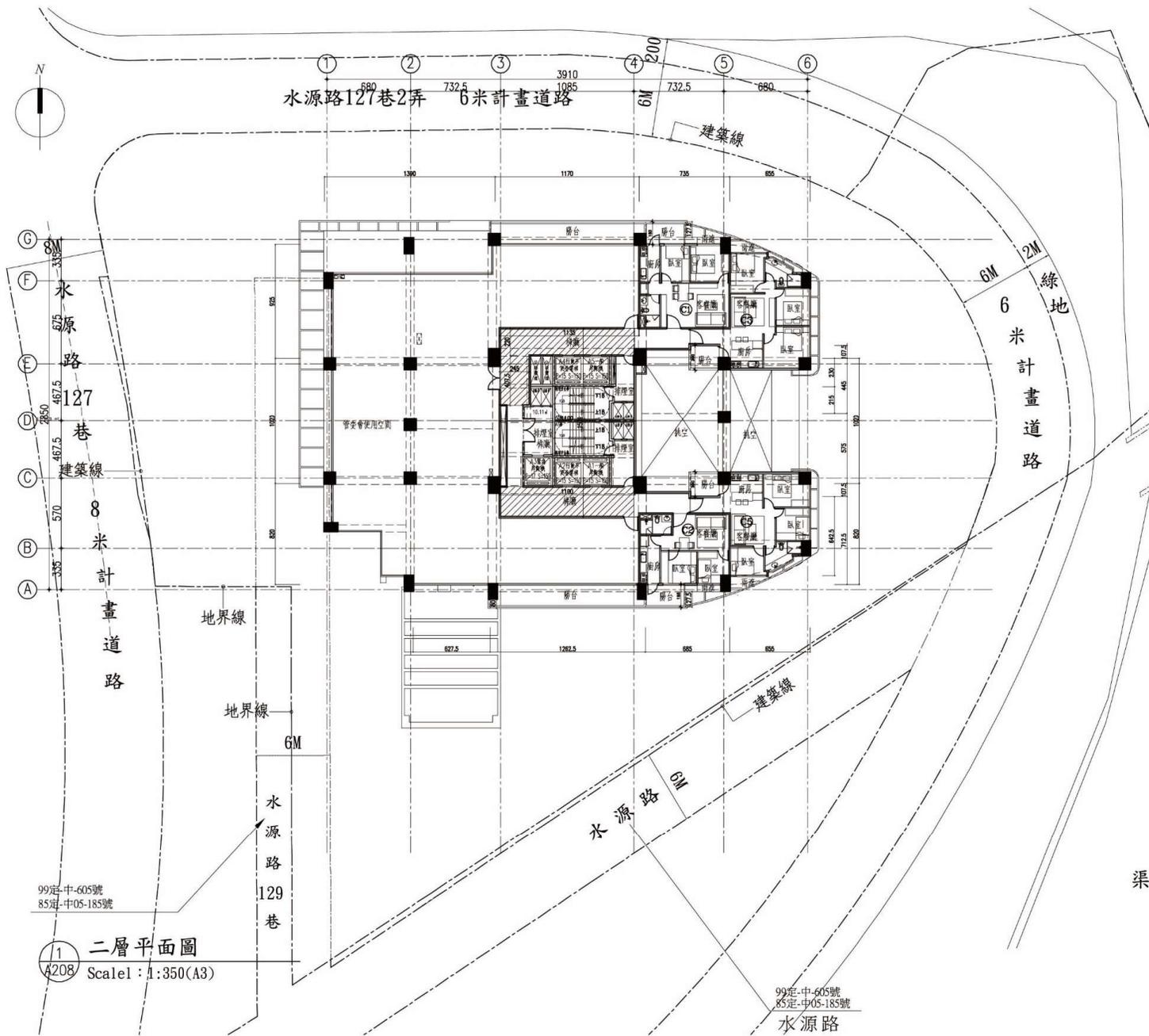
184.62-61.34-46.99+466.39 = 542.68㎡

**容積樓地板面積計算：**

864.14-61.34-542.68 = 260.12㎡

渠

# 二樓平面圖(原核定版)



99定-中-605號  
85定-中05-185號

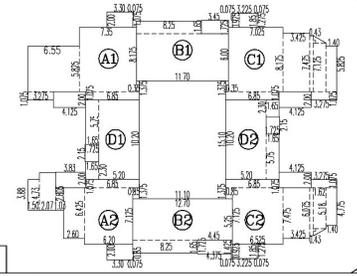
1 二層平面圖  
A208 Scale: 1:350(A3)

99定-中-605號  
85定-中05-185號  
水源路

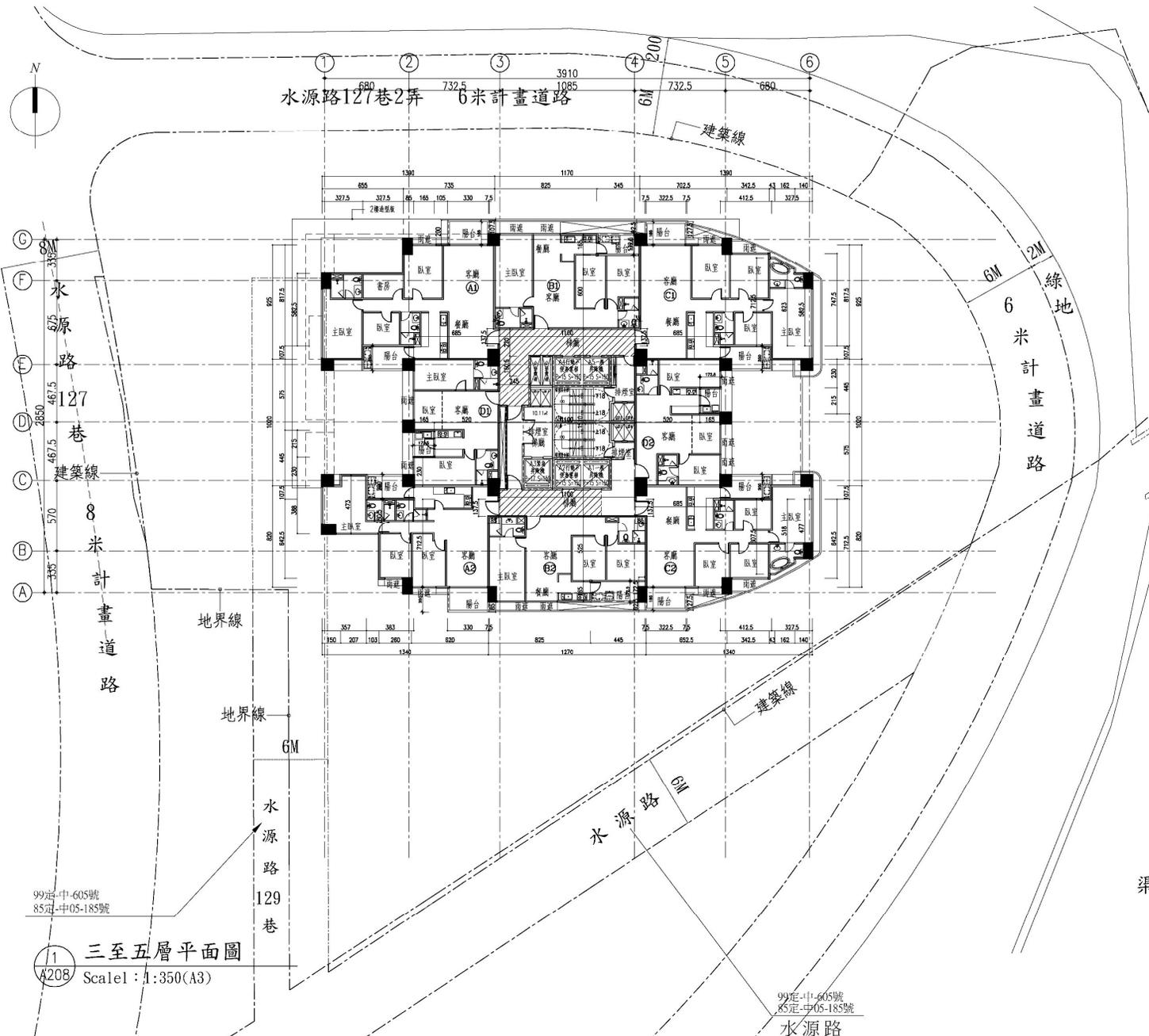


# 原核定版

面積計算示意圖：



<b>面積計算：</b>	
<b>樓地板面積計算：</b>	
A1戶：	$7.35 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 6.55 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075 = 109.61 \text{ m}^2$
A2戶：	$1.50 \times 3.88 + 2.07 \times 4.73 + 1.03 \times 2.805 + 2.60 \times 6.425 + 6.20 \times 7.125 + 0.85 \times 1.375 + 6.85 \times 1.075 = 67.91 \text{ m}^2$
B1戶：	$8.25 \times 1.65 + 11.70 \times 6.00 = 83.81 \text{ m}^2$
B2戶：	$8.25 \times 1.65 + 12.70 \times 5.25 = 80.29 \text{ m}^2$
C1戶：	$7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 + 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075 = 116.44 \text{ m}^2$
C2戶：	$6.525 \times 7.125 + 6.85 \times 1.075 + 0.85 \times 1.375 + 3.425 \times 6.425 + 0.43 \times 6.075 + (6.075 + 5.18) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 4.77 + 3.275 \times 1.075 = 98.97 \text{ m}^2$
D1戶：	$1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20 = 66.32 \text{ m}^2$
D2戶：	$1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20 = 66.32 \text{ m}^2$
梯間：	$11.00 \times 15.10 = 166.10 \text{ m}^2$
合計：	$= 875.77 \text{ m}^2$
<b>陽台面積計算：</b>	
A1戶：	$(3.30 \times 2.00 + 0.075 \times 1.075) + 4.125 \times 2.00 = 14.93 \text{ m}^2$
A2戶：	$3.83 \times 2.00 + 3.30 \times 2.00 + 0.075 \times 0.85 = 14.32 \text{ m}^2$
B1戶：	$3.45 \times 1.725 = 5.95 \text{ m}^2$
B2戶：	$4.375 \times 1.725 + 0.075 \times 1.425 = 7.65 \text{ m}^2$
C1戶：	$(3.225 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925 + 0.075 \times 1.275) + 4.125 \times 2.00 = 14.38 \text{ m}^2$
C2戶：	$(3.225 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925 + 0.075 \times 1.275) + 4.125 \times 2.00 = 14.38 \text{ m}^2$
D1戶：	$1.725 \times 2.15 = 3.71 \text{ m}^2$
D2戶：	$1.725 \times 2.15 = 3.71 \text{ m}^2$
合計：	$= 79.03 \text{ m}^2$
<b>陽台面積檢討：</b>	
$79.03 \text{ m}^2 < 875.77 \text{ m}^2 \times 10\% = 87.58 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.K	
<b>梯廳面積計算：</b>	
$11 \times 2.2 + 2.45 \times 4.075 + 8.255 \times 2.2 = 52.34 \text{ m}^2$	
<b>梯廳面積檢討：</b>	
$52.34 \text{ m}^2 < 875.77 \text{ m}^2 \times 10\% = 87.58 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.K	
<b>陽台+梯廳免計容積檢討：</b>	
$79.03 \text{ m}^2 + 52.34 \text{ m}^2 = 131.37 \text{ m}^2 < 875.77 \text{ m}^2 \times 15\% = 131.37 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.K	
<b>(15%免計容積部份)計入容積面積：</b>	
$11.16 + 11.16 + 9.11 + 10.89 = 42.32 \text{ m}^2$	
<b>依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：</b>	
$166.1 - 52.34 - 42.32 = 71.44 \text{ m}^2$	
<b>容積樓地板面積計算：</b>	
$875.77 - 52.34 - 71.44 = 751.99 \text{ m}^2$	

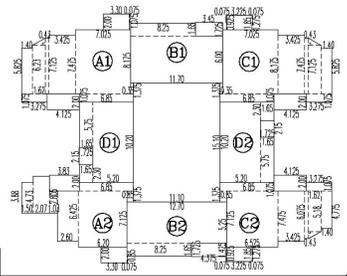


# 二至五層平面圖(原核定版)

三至五層平面圖  
Scale: 1:350(A3)

# 原核定版

面積計算示意圖：



面積計算：

樓地板面積計算：	
A1戶：	$7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 + 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075$
	= 116.44㎡
A2戶：	$1.50 \times 3.88 + 2.07 \times 4.73 + 1.03 \times 2.805 + 2.60 \times 6.425 + 6.20 \times 7.125$
	= 87.91㎡
B1戶：	$8.25 \times 1.65 + 11.70 \times 6.00$
	= 83.81㎡
B2戶：	$8.25 \times 1.65 + 12.70 \times 5.25$
	= 80.29㎡
C1戶：	$7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 + 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075$
	= 116.44㎡
C2戶：	$6.525 \times 7.125 + 6.85 \times 1.075 + 0.85 \times 1.375 + 3.425 \times 6.425 + 0.43 \times 6.075 + (6.075 + 5.18) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 4.77 + 3.275 \times 1.075$
	= 98.97㎡
D1戶：	$1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$
	= 66.32㎡
D2戶：	$1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$
	= 66.32㎡
梯間：	$11.00 \times 15.10$
	= 166.10㎡
合計：	= 882.60㎡

陽台面積計算：

A1戶：	$(3.30 \times 2.00 + 0.075 \times 1.075) + 4.125 \times 2.00$	= 14.93㎡
A2戶：	$3.83 \times 2.00 + 3.30 \times 2.00 + 0.075 \times 0.85$	= 14.32㎡
B1戶：	$3.45 \times 1.725$	= 5.95㎡
B2戶：	$4.375 \times 1.725 + 0.075 \times 1.425$	= 7.65㎡
C1戶：	$(3.225 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925 + 0.075 \times 1.275) + 4.125 \times 2.00$	= 14.38㎡
C2戶：	$(3.225 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925 + 0.075 \times 1.275) + 4.125 \times 2.00$	= 14.38㎡
D1戶：	$1.725 \times 2.15$	= 3.71㎡
D2戶：	$1.725 \times 2.15$	= 3.71㎡
合計：		= 79.03㎡

陽台面積檢討：

$79.03 \text{㎡} < 882.60 \text{㎡} \times 10\% = 88.26 \text{㎡}$  (免計入容積) 0.K

梯廳面積計算：

$11 \times 2.2 + 2.45 \times 4.075 + 8.72 \times 2.2$  = 53.36㎡

梯廳面積檢討：

$53.36 \text{㎡} < 882.60 \text{㎡} \times 10\% = 88.26 \text{㎡}$  (免計入容積) 0.K

陽台+梯廳免計容積檢討：

$79.03 \text{㎡} + 53.36 \text{㎡} = 132.39 \text{㎡} \approx 882.60 \text{㎡} \times 15\% = 132.39 \text{㎡}$  (免計入容積) 0.K

(15%免計容積部份)計入容積面積：

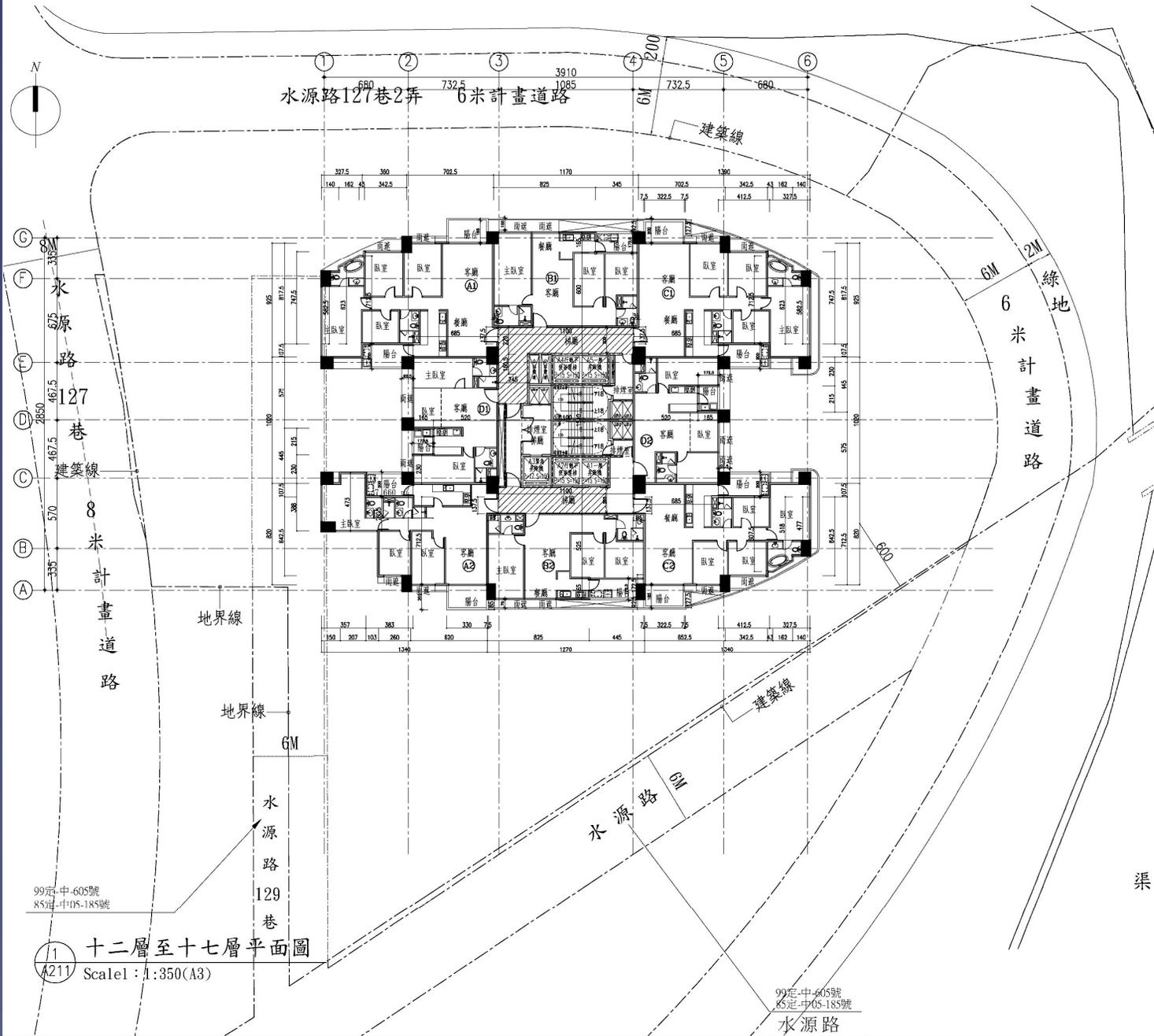
$11.16 + 11.16 + 9.11 + 9.87 = 41.3 \text{㎡}$

依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：

$166.1 - 53.36 = 112.74 \text{㎡}$

容積樓地板面積計算：

$882.6 - 53.36 = 829.24 \text{㎡}$



十二層至十七層平面圖  
Scale: 1:350(A3)

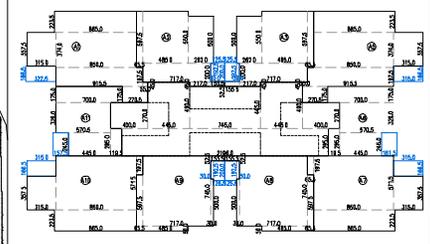
99定-中-605號  
85定-中-05-185號  
水源路

渠

# 變更版

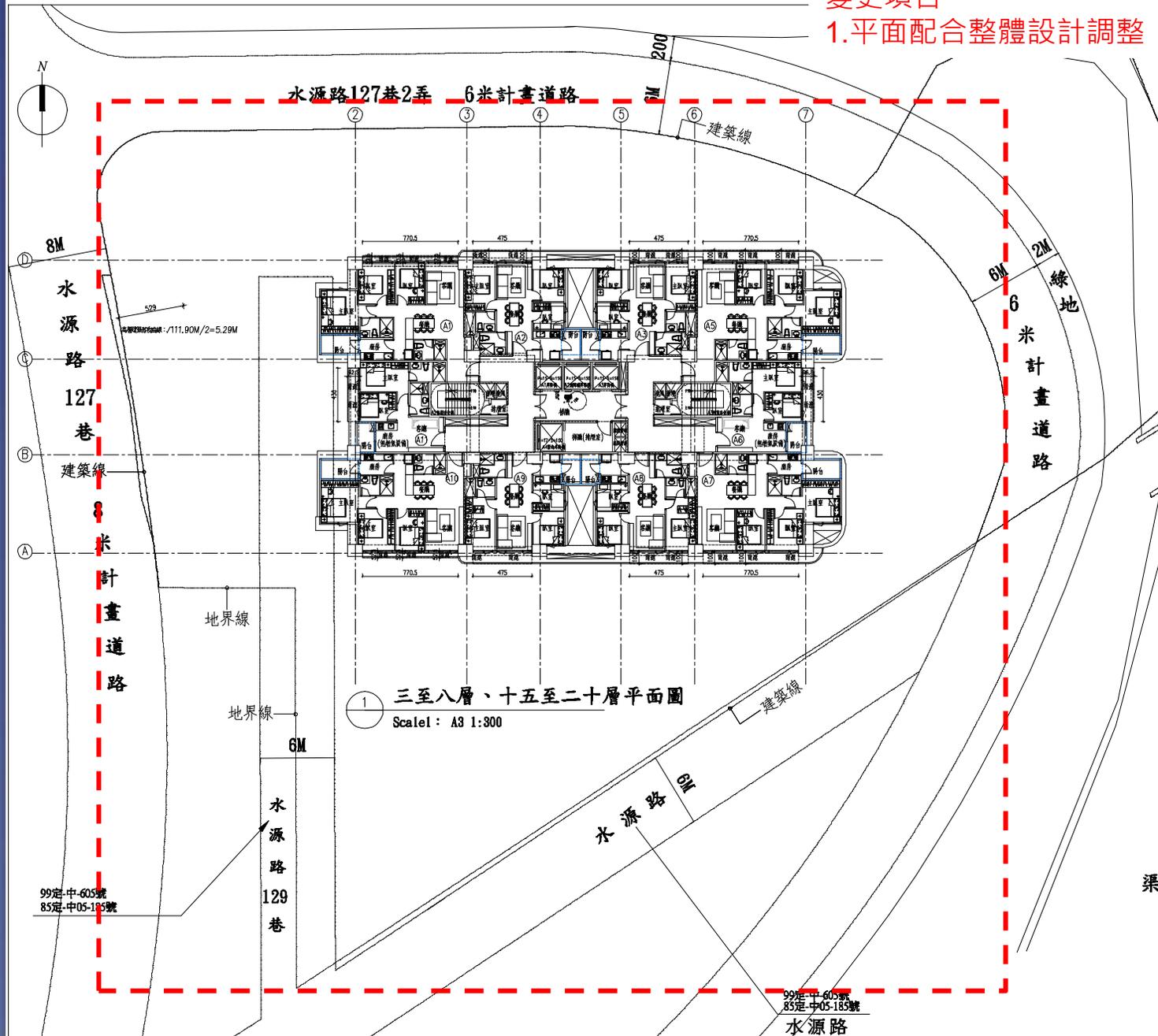
## 變更項目 1. 平面配合整體設計調整

面積計算示意圖：



面積計算：

樓地板面積計算：	
A1#	$0.65 \times 2.235 + 3.15 \times 3.575 + 8.50 \times 3.74 + 9.155 \times 1.975 + 0.55 \times 0.45 + 2.705 \times 1.75 = 85.45 \text{ m}^2$
A2#	$0.655 \times 5.975 + 4.85 \times 5.50 + 2.62 \times 5.0 + 7.17 \times 2.0 + 2.17 \times 0.45 + 1.55 \times 0.525 = 59.82 \text{ m}^2$
A3#	$0.655 \times 5.975 + 4.85 \times 5.50 + 2.62 \times 5.0 + 7.17 \times 2.0 + 2.17 \times 0.45 + 1.55 \times 0.525 = 59.82 \text{ m}^2$
A5#	$8.65 \times 2.235 + 3.15 \times 3.575 + 8.50 \times 3.74 + 9.155 \times 1.975 + 0.55 \times 0.45 + 2.705 \times 1.75 = 85.45 \text{ m}^2$
A6#	$7.0 \times 1.75 + 5.705 \times 3.20 + 1.195 \times 2.95 + 4.45 \times 2.45 = 44.93 \text{ m}^2$
A7#	$0.655 \times 1.975 + 8.50 \times 5.715 + 3.15 \times 3.575 + 8.65 \times 2.235 = 80.47 \text{ m}^2$
A8#	$1.55 \times 0.525 + 0.30 \times 5.0 + 7.17 \times 7.45 + 4.85 \times 0.50 + 0.655 \times 5.975 = 62.07 \text{ m}^2$
A9#	$1.55 \times 0.525 + 0.30 \times 5.0 + 7.17 \times 7.45 + 4.85 \times 0.50 + 0.655 \times 5.975 = 62.07 \text{ m}^2$
A10#	$0.655 \times 1.975 + 8.50 \times 5.715 + 3.15 \times 3.575 + 8.65 \times 2.235 = 80.47 \text{ m}^2$
A11#	$7.0 \times 1.75 + 5.705 \times 3.20 + 1.195 \times 2.95 + 4.45 \times 2.45 = 44.93 \text{ m}^2$
總和	$4.0 \times 2.70 \times 2 + 4.45 \times 4.90 \times 2 + 7.45 \times 4.45 + 21.96 \times 2.95 = 163.14 \text{ m}^2$
合計	$= 828.62 \text{ m}^2$
露台面積計算：	
A1#	$3.15 \times 1.665 = 5.24 \text{ m}^2$
A2#	$0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0 = 3.09 \text{ m}^2$
A3#	$0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0 = 3.09 \text{ m}^2$
A5#	$3.15 \times 1.665 = 5.24 \text{ m}^2$
A6#	$1.615 \times 2.45 = 3.96 \text{ m}^2$
A7#	$3.15 \times 1.665 = 5.24 \text{ m}^2$
A8#	$0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0 = 3.09 \text{ m}^2$
A9#	$0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0 = 3.09 \text{ m}^2$
A10#	$3.15 \times 1.665 = 5.24 \text{ m}^2$
A11#	$1.575 \times 2.45 = 3.86 \text{ m}^2$
合計	$= 41.14 \text{ m}^2$
露台面積檢討：	
$41.14 \text{ m}^2 < 828.62 \text{ m}^2 \times 10\% = 82.86 \text{ m}^2$ (符合容積) 0.K	
梯廳面積計算：	
$4.45 \times 2.20 \times 2 + 2.20 \times 3.457 \times 2 + (7.255 + 6.245) \times 2.175 + 7.45 \times 2.50 = 82.86 \text{ m}^2$	
梯廳面積檢討：	
$82.86 \text{ m}^2 < 828.62 \text{ m}^2 \times 10\% = 82.86 \text{ m}^2$ (符合容積) 0.K	
露台+梯廳免計容積檢討：	
$41.14 \text{ m}^2 + 82.86 \text{ m}^2 = 124.0 \text{ m}^2 \leq 828.62 \text{ m}^2 \times 15\% = 124.29 \text{ m}^2$ (符合容積) 0.K	
(15%免計容積部份) 計入容積面積：	
梯廳(免容積部份) $6.90 \times 2.40 + 1.01 \times 2.175 = 18.76 \text{ m}^2$	
依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%： $163.14 - 82.86 = 80.28 \text{ m}^2$	
容積樓地板面積計算： $828.62 - 82.86 - 61.52 = 684.24 \text{ m}^2$	



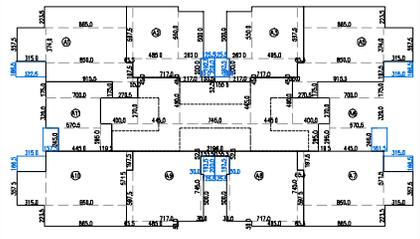
二至八層、十五至二十層平面圖(變更版)



# 變更版

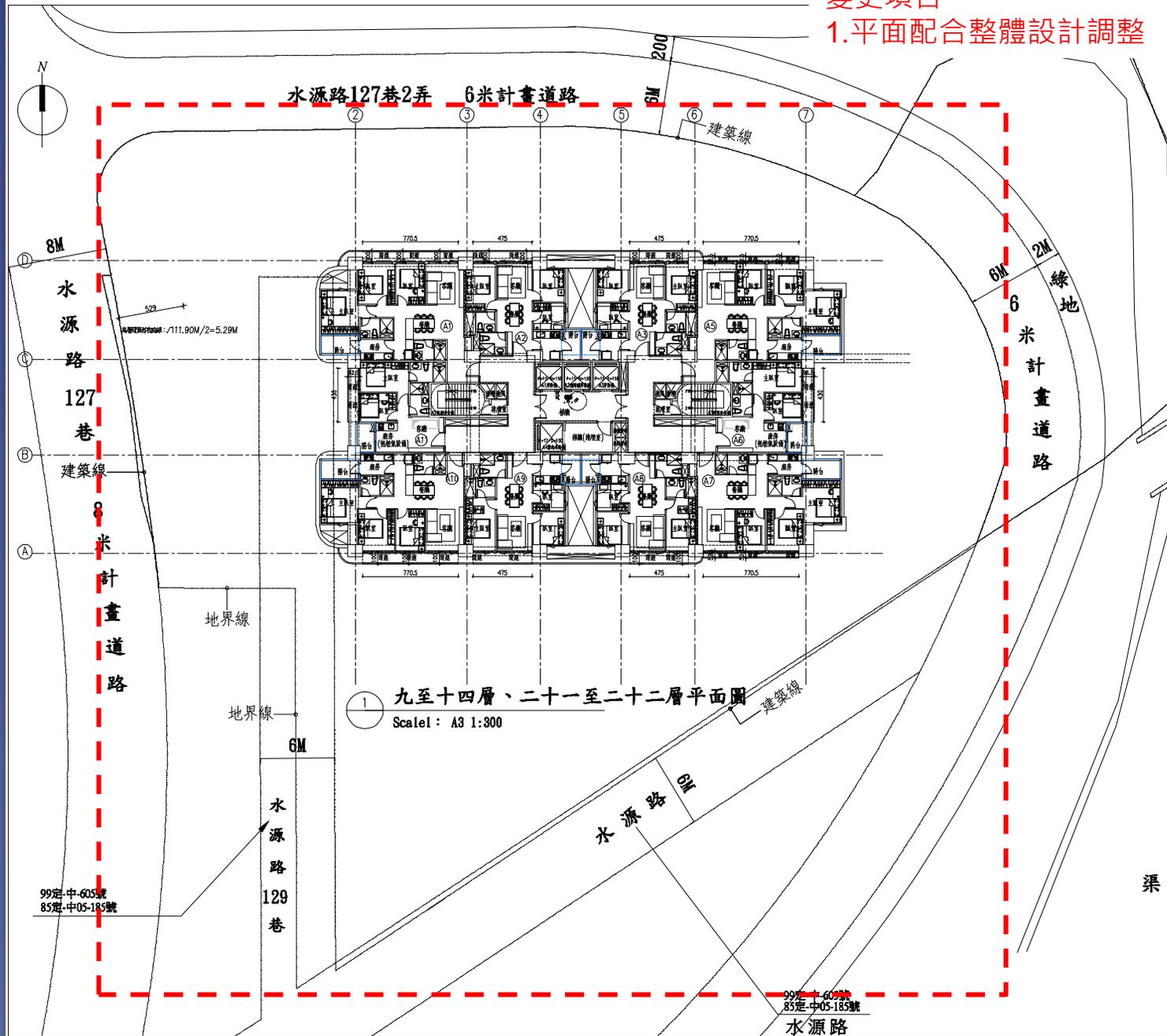
## 變更項目 1. 平面配合整體設計調整

面積計算示意圖：



面積計算：

樓地板面積計算：	
A1F: 8.65x2.235+3.15x3.575+8.50x3.74+9.155x1.975+0.55x0.45+2.705x1.75	= 85.45㎡
A2F: 0.655x5.975+4.85x5.50+2.62x5.0+7.17x2.0+2.17x0.45+1.555x0.525	= 59.82㎡
A3F: 0.655x5.975+4.85x5.50+2.62x5.0+7.17x2.0+2.17x0.45+1.555x0.525	= 59.82㎡
A5F: 8.65x2.235+3.15x3.575+8.50x3.74+9.155x1.975+0.55x0.45+2.705x1.75	= 85.45㎡
A6F: 7.0x1.75+5.705x3.20+1.195x2.95+4.45x2.45=44.93	= 44.93㎡
A7F: 0.655x1.975+8.50x5.715+3.15x3.575+8.65x2.235	= 80.47㎡
A8F: 1.55x0.525+0.30x5.0+7.17x7.45+4.85x0.50+0.655x5.975	= 62.07㎡
A9F: 0.655x1.975+8.50x5.715+3.15x3.575+8.65x2.235	= 80.47㎡
A11F: 7.0x1.75+5.705x3.20+1.195x2.95+4.45x2.45=44.93	= 44.93㎡
總計: 4.0x2.70x2+4.45x4.90x2+7.45x4.45+21.96x2.95	= 163.14㎡
合計:	= 828.62㎡
露台面積計算：	
A1F: 3.15x1.665	= 5.24㎡
A2F: 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A3F: 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A5F: 3.15x1.665	= 5.24㎡
A6F: 1.615x2.45	= 3.96㎡
A7F: 3.15x1.665	= 5.24㎡
A8F: 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A9F: 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A10F: 3.15x1.665	= 5.24㎡
A11F: 1.575x2.45	= 3.86㎡
合計:	= 41.14㎡
露台面積檢討：	
41.14㎡ < 828.62㎡ x10%=82.86㎡ (免計入容積)0.K	
梯廳面積計算：	
4.45x2.20x2+2.20x3.457x2+(7.255+6.245)x2.175+7.45x2.50	= 82.86㎡
梯廳面積檢討：	
82.86㎡ < 828.62㎡ x10%=82.86㎡ (免計入容積)0.K	
露台+梯廳免計容積檢討：	
41.14㎡+82.86㎡=124.0㎡ ≤ 828.62㎡x15%=124.29㎡ (免計入容積)0.K	
(15%免計容積部份)計入容積面積：	
梯廳(免計容積)計: 6.90x2.40+1.01x2.175	= 18.76㎡
163.14-82.86-18.76	= 61.52㎡
容積樓地板面積計算：	
828.62-82.86-61.52	= 684.24㎡

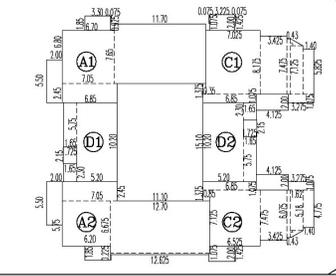


九至十四層、二十一至二十二層平面圖  
Scale: A3 1:300

九至十四層、二十一至二十二層平面圖(變更版)

# 原核定版

面積計算示意圖：



## 面積計算：

樓地板面積計算：

A1戶	$7.05 \times 2.45 + 6.70 \times 6.80 + 11.70 \times 7.65$	= 152.34 $m^2$
A2戶	$12.70 \times 6.675 + 12.625 \times 0.225 + 6.20 \times 5.75 + 7.05 \times 2.45$	= 140.54 $m^2$
C1戶	$7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 + 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075$	= 116.44 $m^2$
C2戶	$6.525 \times 7.125 + 6.85 \times 1.075 + 0.85 \times 1.375 + 3.425 \times 6.425 + 0.43 \times 6.075 + (6.075 + 5.18) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 4.77 + 3.275 \times 1.075$	= 98.97 $m^2$
D1戶	$1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$	= 66.32 $m^2$
D2戶	$1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$	= 66.32 $m^2$
梯間	$11.00 \times 15.10$	= 166.10 $m^2$

合計： = 807.03  $m^2$

## 陽台面積計算：

A1戶	$(3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925) + 2.00 \times 5.50$	= 17.17 $m^2$
A2戶	$(3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925) + 2.00 \times 5.50$	= 17.17 $m^2$
C1戶	$(0.075 \times 1.075 + 3.225 \times 2.00 + 0.075 \times 1.425) + 4.125 \times 2.00$	= 14.89 $m^2$
C2戶	$(0.075 \times 1.075 + 3.225 \times 2.00 + 0.075 \times 1.425) + 4.125 \times 2.00$	= 14.89 $m^2$
D1戶	$1.725 \times 2.15$	= 3.71 $m^2$
D2戶	$1.725 \times 2.15$	= 3.71 $m^2$
合計：		= 71.54 $m^2$

## 陽台面積檢計：

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

梯廳面積計算： $11 \times 2.2 + 2.45 \times 4.075 + 6.97 \times 2.2 = 49.51 m^2$

梯廳面積檢計： $49.51 m^2 < 807.03 m^2 \times 10\% = 80.70 m^2$  (免計入容積) 0.K

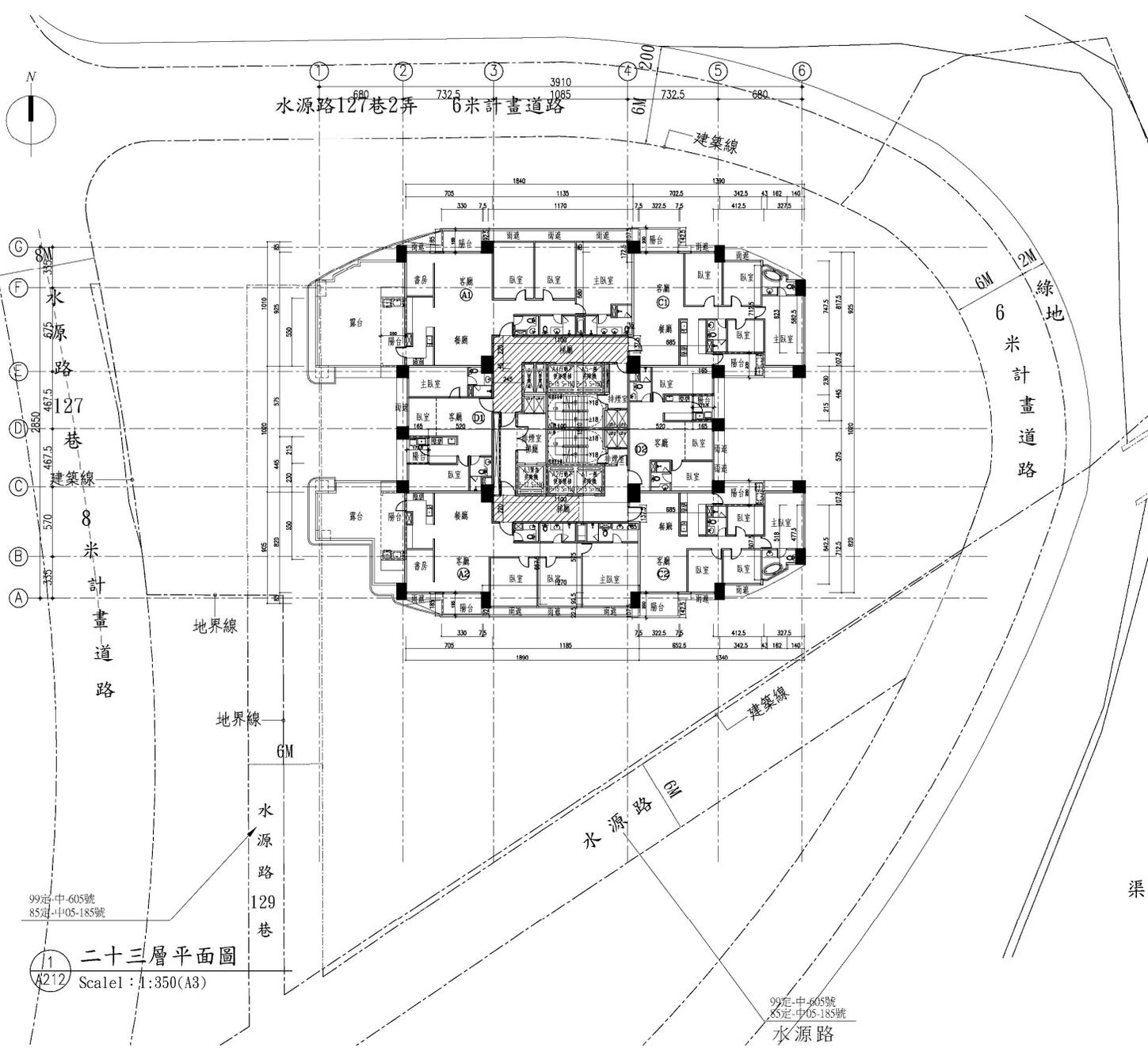
陽台+梯廳免計容積檢計： $71.54 m^2 + 49.51 m^2 = 121.05 m^2 \leq 807.03 m^2 \times 15\% = 121.05 m^2$  (免計入容積) 0.K

## (15%免計容積部份)計入容積面積：

$11.16 + 11.16 + 9.11 + 13.72 = 45.15 m^2$

依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：  
 $166.1 - 49.51 - 45.15 = 71.44 m^2$

容積樓地板面積計算：  
 $807.03 - 49.51 - 71.44 = 686.08 m^2$



# 二十三層平面圖(原核定版)

99定-中-605號  
85定-中-05-185號

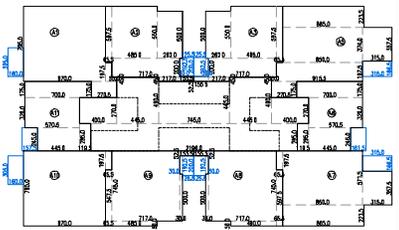
二十三層平面圖  
A212 Scale: 1:350(A3)

99定-中-605號  
85定-中-05-185號  
水源路

# 變更版

## 變更項目 1. 平面配合整體設計調整

面積計算示意圖：



### 面積計算：

樓地板面積計算：

A1#	= 8.70x7.95+0.655x1.975+0.55x0.45+2.705x1.75	= 75.44㎡
A2#	= 0.655x5.975+4.85x5.50+2.62x5.0+7.17x2.0+2.17x0.45+1.555x0.525	= 59.82㎡
A3#	= 0.655x5.975+4.85x5.50+2.62x5.0+7.17x2.0+2.17x0.45+1.555x0.525	= 59.82㎡
A5#	= 8.65x2.235+3.15x3.575+8.50x3.74+9.155x1.975+0.55x0.45+2.705x1.75	= 85.45㎡
A6#	= 7.0x1.75+5.705x3.20+1.195x2.95+4.45x2.45	= 44.93㎡
A7#	= 0.655x1.975+8.50x5.715+3.15x3.575+8.65x2.235	= 80.47㎡
A8#	= 1.55x0.525+0.30x5.0+7.17x7.45+4.85x0.50+0.655x5.975	= 62.07㎡
A9#	= 1.55x0.525+0.30x5.0+7.17x7.45+4.85x0.50+0.655x5.975	= 62.07㎡
A10#	= 8.70x7.45+0.655x1.975	= 70.46㎡
A11#	= 7.0x1.75+5.705x3.20+1.195x2.95+4.45x2.45	= 44.93㎡
欄	= 4.0x2.70x2+4.45x4.90x2+7.45x4.45+21.96x2.95	= 163.14㎡
合計：		= 808.60㎡

### 陽台面積計算：

A1#	= 1.60x3.05	= 4.88㎡
A2#	= 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A3#	= 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A5#	= 3.225x1.645	= 5.24㎡
A6#	= 1.615x2.45	= 3.96㎡
A7#	= 3.225x1.645	= 5.24㎡
A8#	= 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A9#	= 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A10#	= 1.60x3.05	= 4.88㎡
A11#	= 1.575x2.45	= 3.86㎡
合計：		= 40.42㎡

### 陽台面積檢討：

40.42㎡ < 808.60㎡ x 10% = 80.86㎡ (免計入容積) 0.K

### 梯廳面積計算：

4.45x2.20x2+2.20x3.475x2+(7.255+5.325)x2.175+7.45x2.50 = 80.86㎡

### 梯廳面積檢討：

80.86㎡ < 808.60㎡ x 10% = 80.86㎡ (免計入容積) 0.K

### 陽台+梯廳免計容積檢討：

40.42㎡ + 80.86㎡ = 121.28㎡ ≤ 808.60㎡ x 15% = 121.29㎡ (免計入容積) 0.K

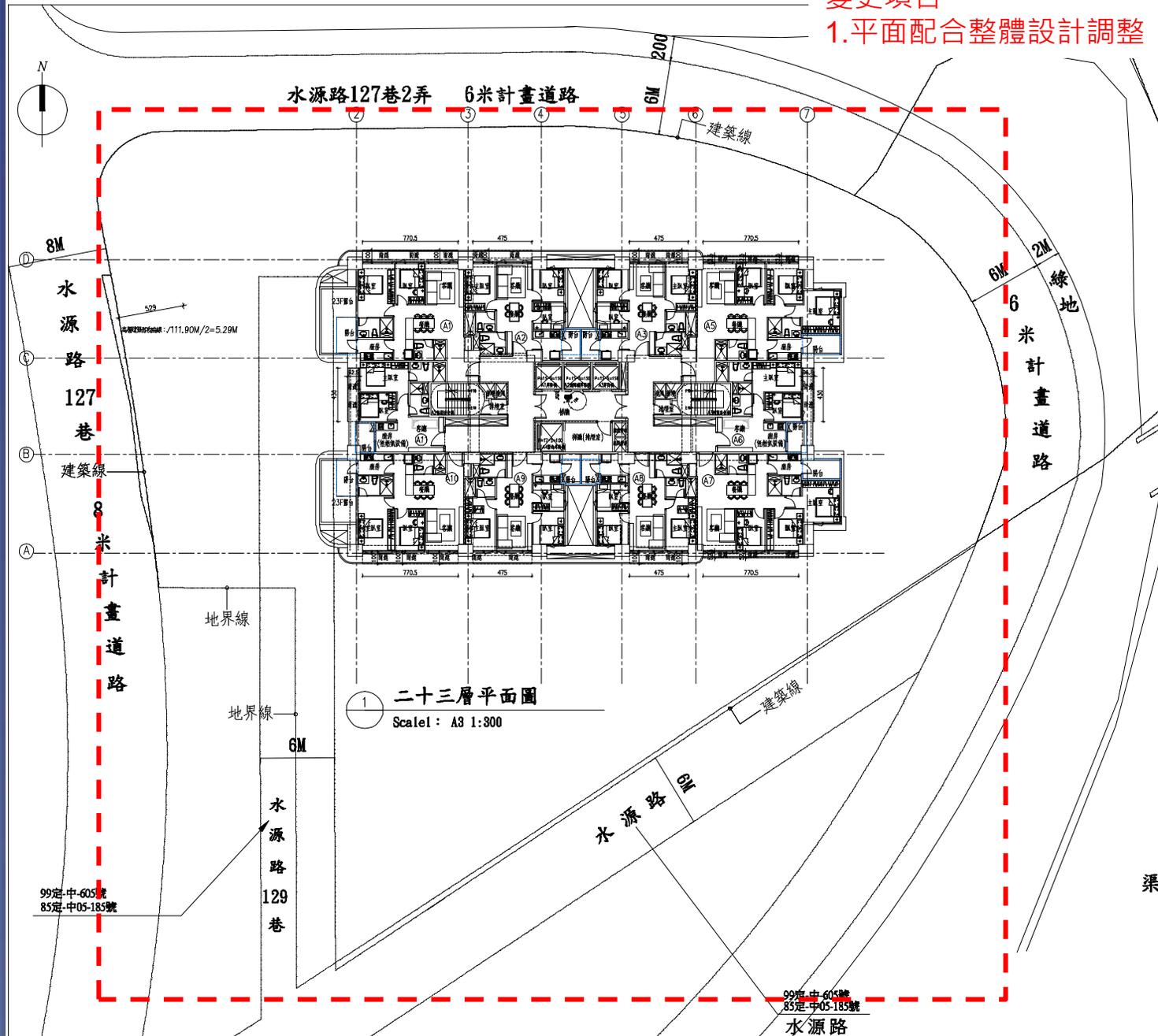
### (15%免計容積部份) 計入容積面積：

梯廳計入容積面積計算：6.90x2.40+1.93x2.175 = 20.76㎡

依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：  
163.14 - 80.86 - 20.76 = 61.52㎡

### 容積樓地板面積計算：

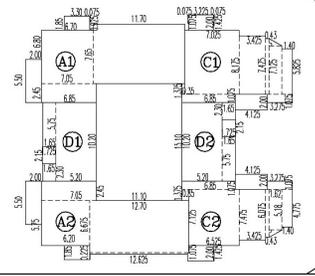
808.60 - 80.86 - 61.52 = 666.22㎡



二十二層平面圖(變更版)

# 原核定版

面積計算示意圖：



面積計算：

樓地板面積計算：

A1戶：	$7.05 \times 2.45 + 6.70 \times 6.80 + 11.70 \times 7.65$	= 152.34
A2戶：	$12.70 \times 6.675 + 12.625 \times 0.225 + 6.20 \times 5.75 + 7.05 \times 2.45$	= 140.54
C1戶：	$7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 + 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075$	= 116.44
C2戶：	$6.525 \times 7.125 + 6.85 \times 1.075 + 0.85 \times 1.375 + 3.425 \times 6.425 + 0.43 \times 6.075 + (6.075 + 5.18) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 4.77 + 3.275 \times 1.075$	= 98.97
D1戶：	$1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$	= 66.32
D2戶：	$1.65 \times 5.75 + 1.65 \times 2.30 + 5.20 \times 10.20$	= 66.32
梯間：	$11.00 \times 15.10$	= 166.10

合計： = 807.03

陽台面積計算：

A1戶：	$(3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925) + 2.00 \times 5.50$	= 17.17
A2戶：	$(3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925) + 2.00 \times 5.50$	= 17.17
C1戶：	$(0.075 \times 1.075 + 3.225 \times 2.00 + 0.075 \times 1.425) + 4.125 \times 2.00$	= 14.89
C2戶：	$(0.075 \times 1.075 + 3.225 \times 2.00 + 0.075 \times 1.425) + 4.125 \times 2.00$	= 14.89
D1戶：	$1.725 \times 2.15$	= 3.71
D2戶：	$1.725 \times 2.15$	= 3.71
合計：		= 71.54

陽台面積檢計：

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

梯廳面積計算：

$11 \times 2.2 + 2.45 \times 4.075 + 6.97 \times 2.2 = 49.51$

梯廳面積檢計：

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

陽台+梯廳免計容積檢計：

$71.54 \text{m}^2 + 49.51 \text{m}^2 = 121.05 \text{m}^2$   $\neq$  807.03  $\text{m}^2 \times 15\% = 121.05 \text{m}^2$  (免計入容積) 0.K

(15%免計容積部份)計入容積面積：

$11.16 + 11.16 + 9.11 + 13.72 = 45.15$

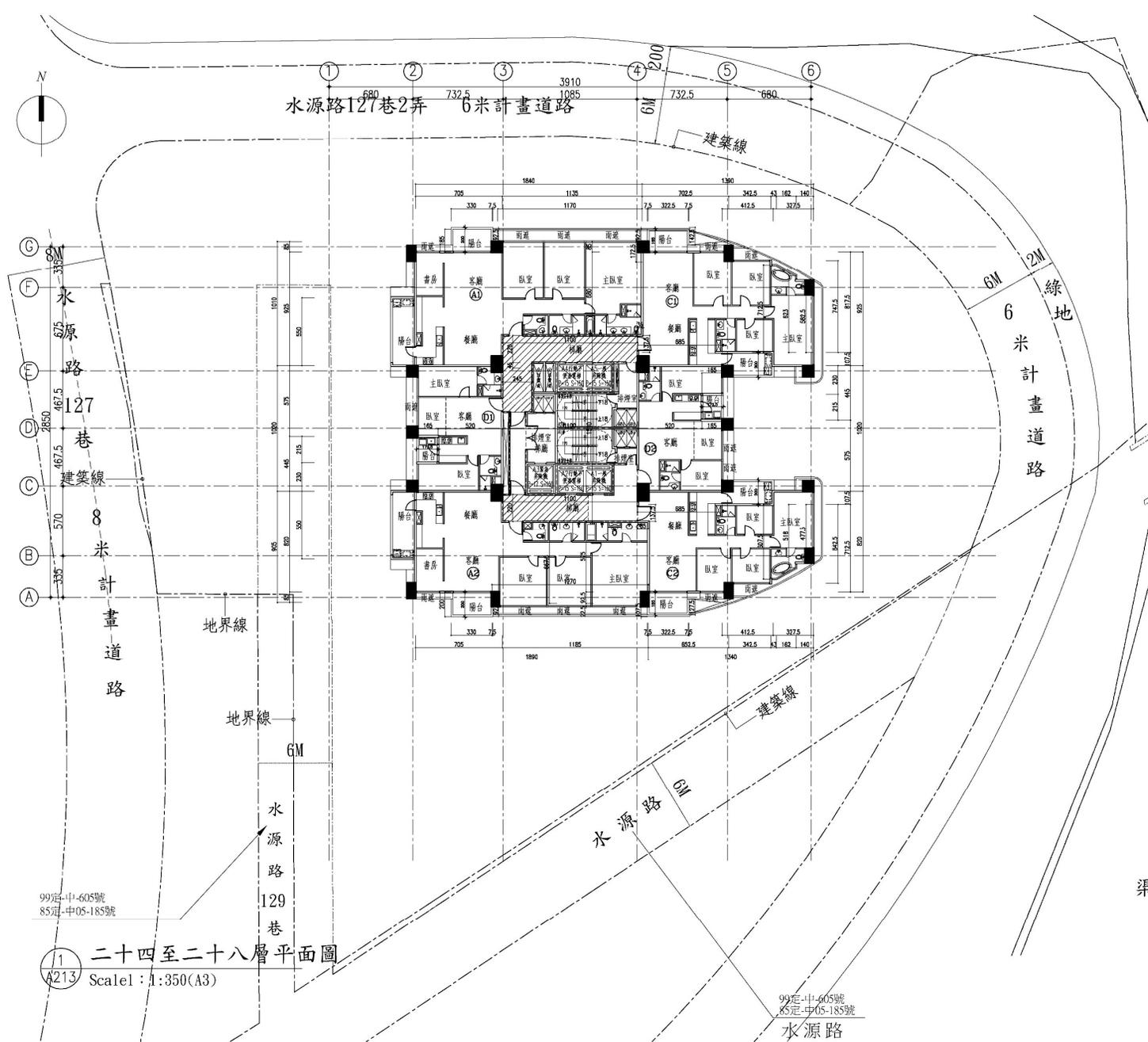
依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：

$166.1 - 49.51 - 45.15 = 71.44$

容積樓地板面積計算：

$807.03 - 49.51 - 71.44 = 686.08$

渠



二十四至二十八層平面圖(原核定版)

99定-中-605號  
85定-中-05-185號

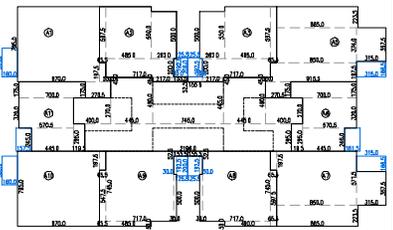
二十四至二十八層平面圖

Scale: 1:350(A3)

99定-中-605號  
85定-中-05-185號  
水源路

# 變更版

## 變更項目 1. 平面配合整體設計調整



面積計算：

樓地板面積計算：

A1#	$8.70 \times 7.95 + 0.655 \times 1.975 + 0.55 \times 0.45 + 2.705 \times 1.75$	= 75.44 m <sup>2</sup>
A2#	$0.655 \times 5.975 + 4.85 \times 5.50 + 2.62 \times 5.0 + 7.17 \times 2.0 + 2.17 \times 0.45 + 1.555 \times 0.525$	= 59.82 m <sup>2</sup>
A3#	$0.655 \times 5.975 + 4.85 \times 5.50 + 2.62 \times 5.0 + 7.17 \times 2.0 + 2.17 \times 0.45 + 1.555 \times 0.525$	= 59.82 m <sup>2</sup>
A5#	$8.65 \times 2.235 + 3.15 \times 3.575 + 8.50 \times 3.74 + 9.155 \times 1.975 + 0.55 \times 0.45 + 2.705 \times 1.75$	= 85.45 m <sup>2</sup>
A6#	$7.0 \times 1.75 + 5.705 \times 3.20 + 1.195 \times 2.95 + 4.45 \times 2.45$	= 44.93 m <sup>2</sup>
A7#	$0.655 \times 1.975 + 8.50 \times 5.715 + 3.15 \times 3.575 + 8.65 \times 2.235$	= 80.47 m <sup>2</sup>
A8#	$1.55 \times 0.525 + 0.30 \times 5.0 + 7.17 \times 7.45 + 4.85 \times 0.50 + 0.655 \times 5.975$	= 62.07 m <sup>2</sup>
A9#	$1.55 \times 0.525 + 0.30 \times 5.0 + 7.17 \times 7.45 + 4.85 \times 0.50 + 0.655 \times 5.975$	= 62.07 m <sup>2</sup>
A10#	$8.70 \times 7.45 + 0.655 \times 1.975$	= 70.46 m <sup>2</sup>
A11#	$7.0 \times 1.75 + 5.705 \times 3.20 + 1.195 \times 2.95 + 4.45 \times 2.45$	= 44.93 m <sup>2</sup>
梯廳	$4.0 \times 2.70 \times 2 + 4.45 \times 4.90 \times 2 + 7.45 \times 4.45 + 21.96 \times 2.95$	= 163.14 m <sup>2</sup>
合計：		= 808.60 m <sup>2</sup>

陽台面積計算：

A1#	$1.60 \times 3.05$	= 4.88 m <sup>2</sup>
A2#	$0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09 m <sup>2</sup>
A3#	$0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09 m <sup>2</sup>
A5#	$3.225 \times 1.645$	= 5.24 m <sup>2</sup>
A6#	$1.615 \times 2.45$	= 3.96 m <sup>2</sup>
A7#	$3.225 \times 1.645$	= 5.24 m <sup>2</sup>
A8#	$0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09 m <sup>2</sup>
A9#	$0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09 m <sup>2</sup>
A10#	$1.60 \times 3.05$	= 4.88 m <sup>2</sup>
A11#	$1.575 \times 2.45$	= 3.86 m <sup>2</sup>
合計：		= 40.42 m <sup>2</sup>

陽台面積檢討：  
40.42 m<sup>2</sup> < 808.60 m<sup>2</sup> x 10% = 80.86 m<sup>2</sup> (免計入容積) 0.K

梯廳面積計算：  
 $4.45 \times 2.20 \times 2 + 2.20 \times 3.475 \times 2 + (7.255 + 5.325) \times 2.175 + 7.45 \times 2.50 = 80.86 m^2$

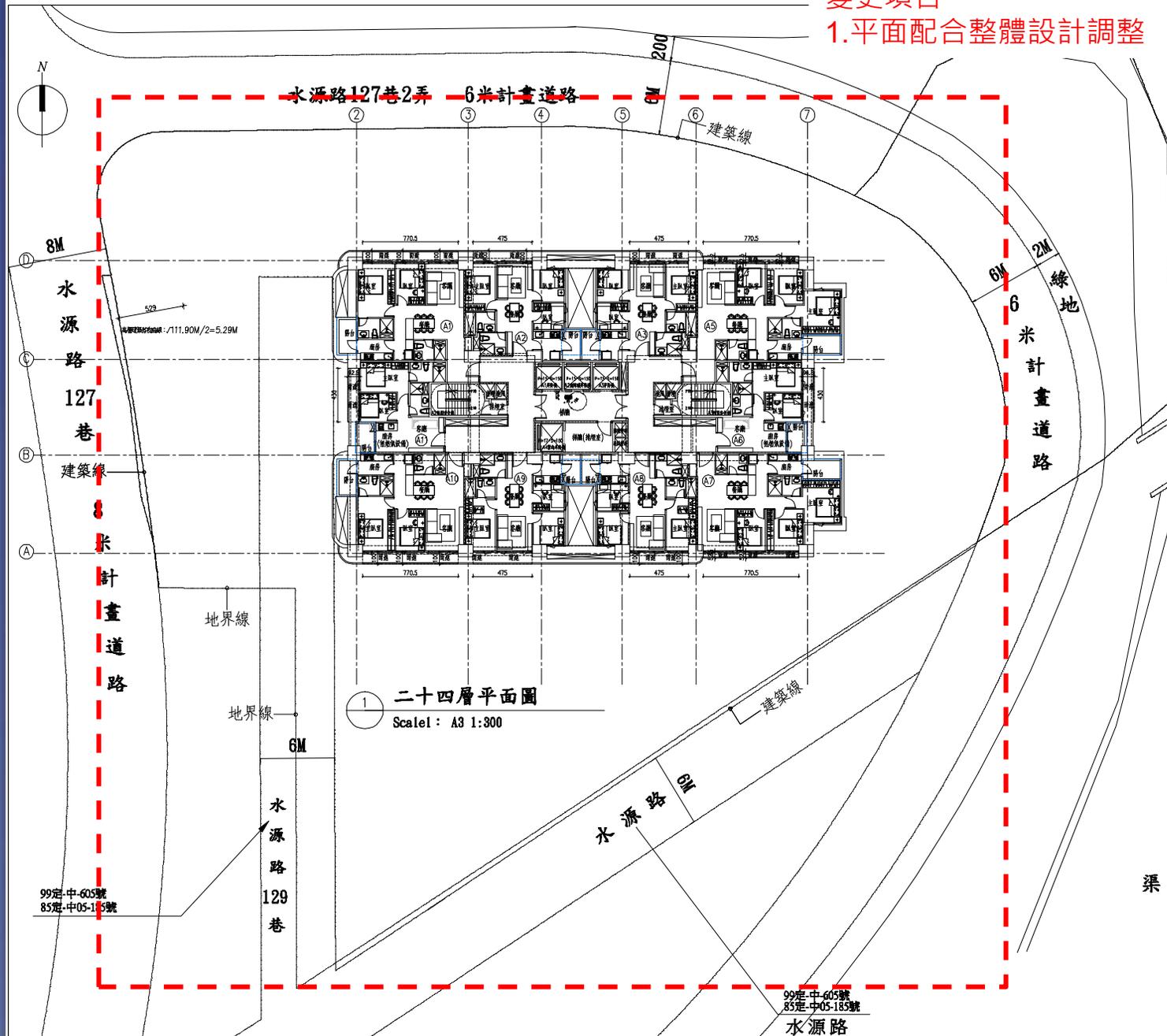
梯廳面積檢討：  
80.86 m<sup>2</sup> < 808.60 m<sup>2</sup> x 10% = 80.86 m<sup>2</sup> (免計入容積) 0.K

陽台+梯廳免計容積檢討：  
40.42 m<sup>2</sup> + 80.86 m<sup>2</sup> = 121.28 m<sup>2</sup> ≤ 808.60 m<sup>2</sup> x 15% = 121.29 m<sup>2</sup> (免計入容積) 0.K

(15%免計容積部份) 計入容積面積：  
梯廳+梯廳免計容積計算： $6.90 \times 2.40 + 1.93 \times 2.175 = 20.76 m^2$

依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：  
 $163.14 - 80.86 - 20.76 = 61.52 m^2$

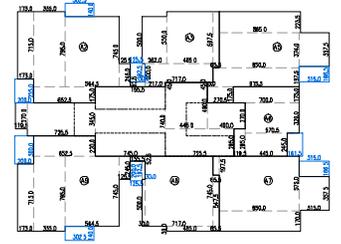
容積樓地板面積計算：  
808.60 - 80.86 - 61.52 = 666.22 m<sup>2</sup>



# 變更版

## 變更項目 1. 平面配合整體設計調整

面積計算示意圖：



面積計算：

樓地板面積計算：

A2#	= 1.73x7.15+3.35x7.95+5.645x7.45+6.525x1.75+1.255x2.45	= 95.59㎡
A3#	= 0.655x5.975+4.85x5.50+2.62x5.0+7.17x2.0+2.17x0.45+1.555x0.525	= 59.82㎡
A5#	= 8.65x2.235+3.15x3.575+8.50x3.74+9.155x1.975+0.55x0.45+2.705x1.75	= 85.45㎡
A6#	= 7.0x1.75+5.705x3.20+1.195x2.95+4.45x2.45	= 44.93㎡
A7#	= 0.655x1.975+8.50x5.715+3.15x3.575+8.65x2.235	= 80.47㎡
A8#	= 1.55x0.525+0.30x5.0+7.17x7.45+4.85x0.50+0.655x5.975	= 62.07㎡
A9#	= 1.73x7.15+3.35x7.95+5.645x7.45+6.525x2.20+1.255x2.45	= 98.49㎡
欄	= 1.195x2.70+7.255x3.45+7.45x7.40+4.45x4.90+7.255x2.95+4.0x2.70	= 137.39㎡
合計：		= 664.17㎡

陽台面積計算：

A2#	= 2.0x2.55+3.025x1.40	= 9.34㎡
A3#	= 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A5#	= 3.225x1.645	= 5.24㎡
A6#	= 1.615x2.45	= 3.96㎡
A7#	= 3.225x1.645	= 5.24㎡
A8#	= 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A9#	= 2.0x3.0+3.025x1.40	= 10.24㎡
合計：		= 40.20㎡

合計：

陽台面積檢討：  
40.20㎡ < 664.17㎡ x 10% = 66.42㎡ (免計入容積) 0.K

梯廳面積計算：  
2.20x(3.45+3.475)+7.45x2.50+4.45x2.20+7.255x2.175 = 59.43㎡

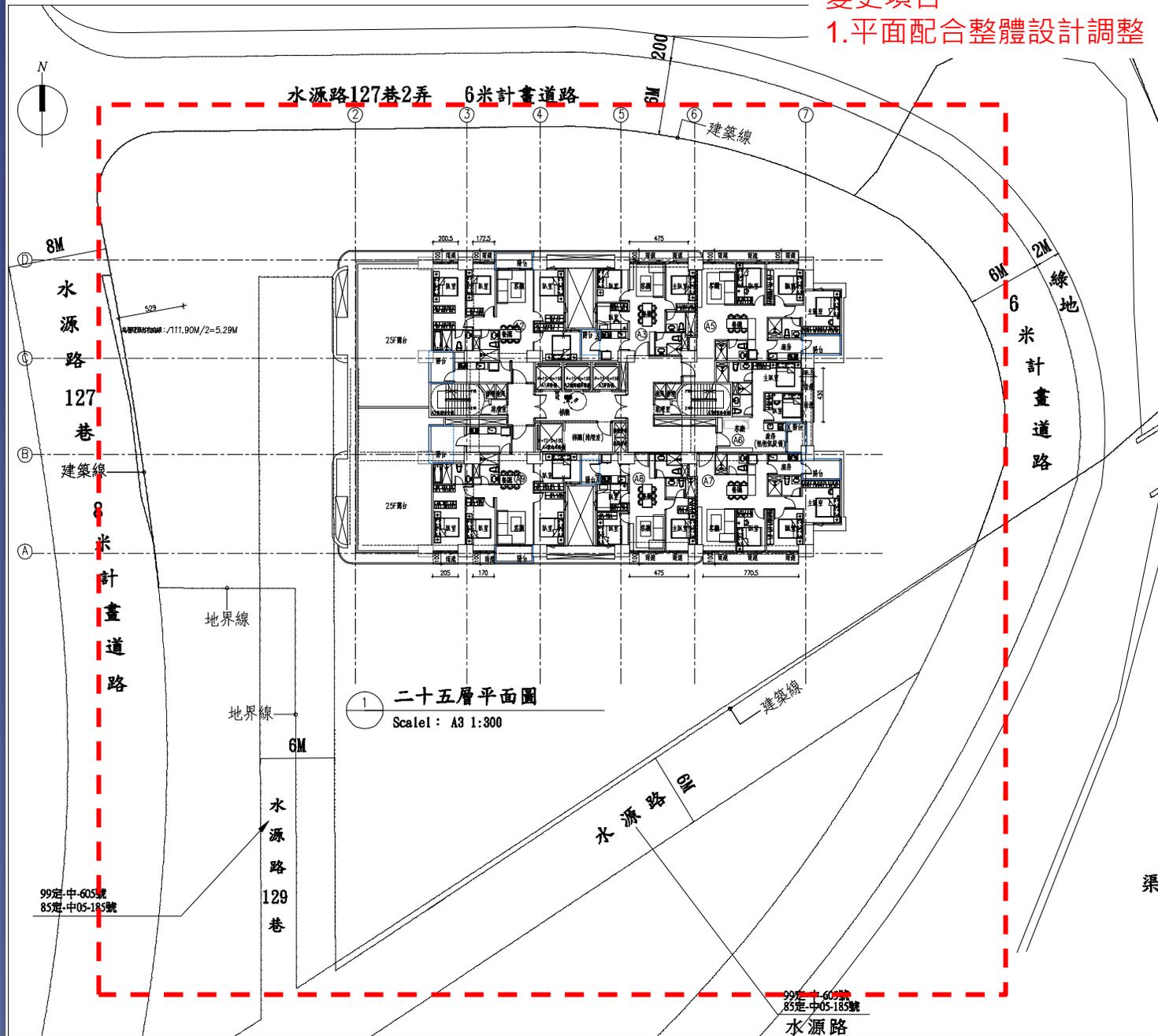
梯廳面積檢討：  
59.43㎡ < 664.17㎡ x 10% = 66.42㎡ (免計入容積) 0.K

陽台+梯廳免計容積檢討：  
40.20㎡+59.43㎡=99.63㎡ ≤ 664.17㎡x15%=99.63㎡ (免計入容積) 0.K

(15%免計容積部份) 計入容積面積：  
梯廳+入容積面積計算：6.90x2.40 = 16.56㎡

依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：  
137.39-59.43-16.56 = 61.40㎡

容積樓地板面積計算：  
664.17-59.43-61.40 = 543.34㎡



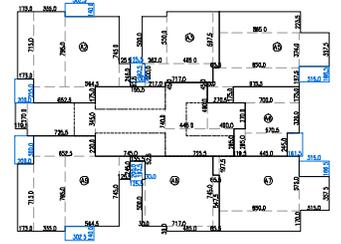
二十五層平面圖(變更版)

# 變更版

## 變更項目

1. 平面配合整體設計調整
2. 新增二十九至三十層平面圖

面積計算示意圖：



### 面積計算：

樓地板面積計算：

A2F: $1.73 \times 7.15 + 3.35 \times 7.95 + 5.645 \times 7.45 + 6.525 \times 1.75 + 1.255 \times 2.45$	= 95.59
A3F: $0.655 \times 5.975 + 4.85 \times 5.50 + 2.62 \times 5.0 + 7.17 \times 2.0 + 2.17 \times 0.45 + 1.555 \times 0.525$	= 59.82
A5F: $8.65 \times 2.235 + 3.15 \times 3.575 + 8.50 \times 3.74 + 9.155 \times 1.975 + 0.55 \times 0.45 + 2.705 \times 1.75$	= 85.45
A6F: $7.0 \times 1.75 + 5.705 \times 3.20 + 1.195 \times 2.95 + 4.45 \times 2.45$	= 44.93
A7F: $0.655 \times 1.975 + 8.50 \times 5.715 + 3.15 \times 3.575 + 8.65 \times 2.235$	= 80.47
A8F: $1.55 \times 0.525 + 0.30 \times 5.0 + 7.17 \times 7.45 + 4.85 \times 0.50 + 0.655 \times 5.975$	= 62.07
A9F: $1.73 \times 7.15 + 3.35 \times 7.95 + 5.645 \times 7.45 + 6.525 \times 2.20 + 1.255 \times 2.45$	= 98.49
欄: $1.195 \times 2.70 + 7.255 \times 3.45 + 7.45 \times 7.40 + 4.45 \times 4.90 + 7.255 \times 2.95 + 4.0 \times 2.70$	= 137.39
合計:	= 664.17

陽台面積計算：

A2F: $2.0 \times 2.55 + 3.025 \times 1.40$	= 9.34
A3F: $0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09
A5F: $3.225 \times 1.645$	= 5.24
A6F: $1.615 \times 2.45$	= 3.96
A7F: $3.225 \times 1.645$	= 5.24
A8F: $0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09
A9F: $2.0 \times 3.0 + 3.025 \times 1.40$	= 10.24
合計:	= 40.20

陽台面積檢計：

$40.20 \text{ m}^2 < 664.17 \text{ m}^2 \times 10\% = 66.42 \text{ m}^2$  (免計入容積) O.K

梯廳面積計算：

$2.20 \times (3.45 + 3.475) + 7.45 \times 2.50 + 4.45 \times 2.20 + 7.255 \times 2.175 = 59.43 \text{ m}^2$

梯廳面積檢計：

$59.43 \text{ m}^2 < 664.17 \text{ m}^2 \times 10\% = 66.42 \text{ m}^2$  (免計入容積) O.K

陽台+梯廳免計容積檢計：

$40.20 \text{ m}^2 + 59.43 \text{ m}^2 = 99.63 \text{ m}^2 \leq 664.17 \text{ m}^2 \times 15\% = 99.63 \text{ m}^2$  (免計入容積) O.K

(15%免計容積部份)計入容積面積：

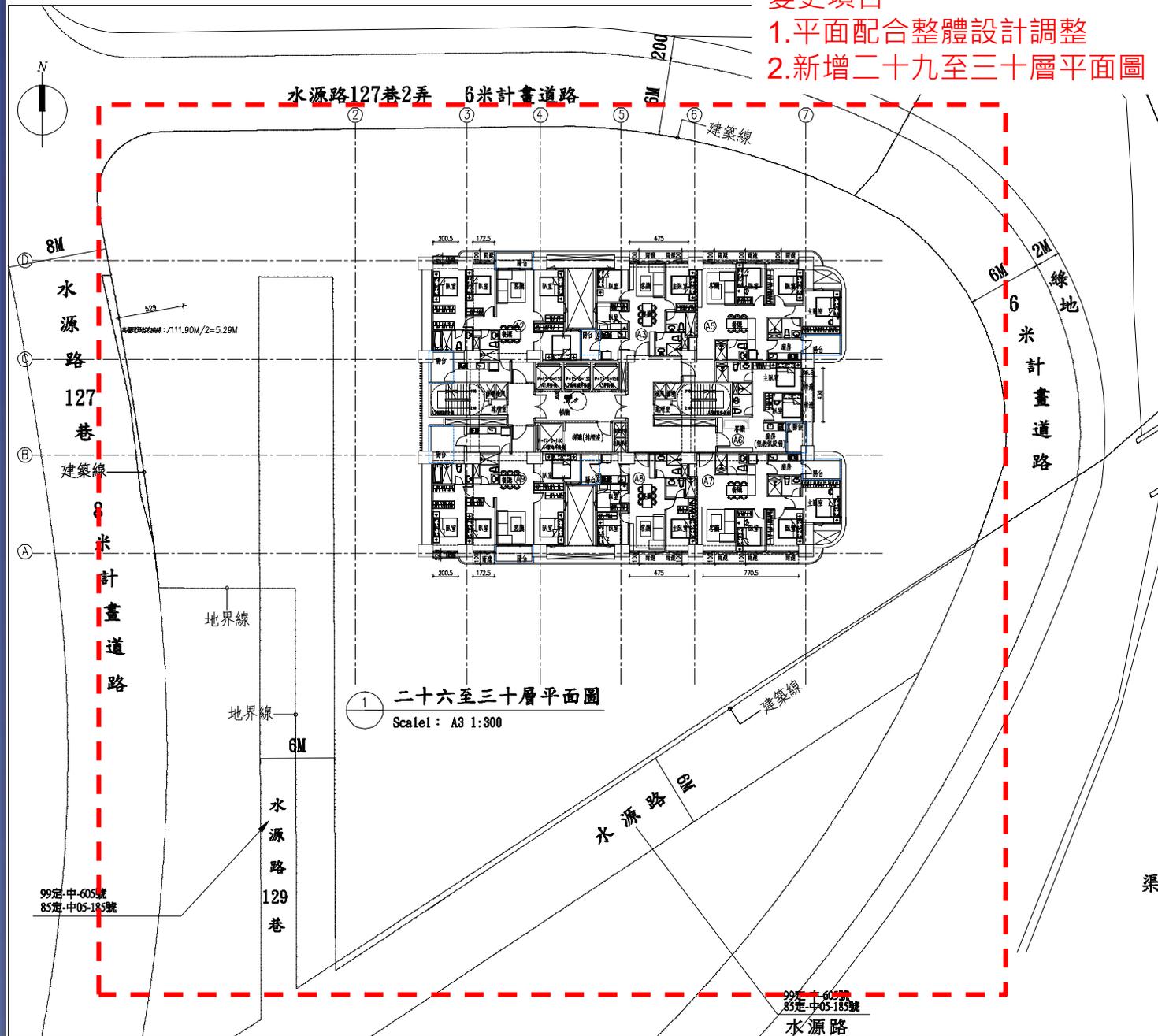
梯廳+入容積面積計算:  $6.90 \times 2.40 = 16.56 \text{ m}^2$

依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：

$137.39 - 59.43 - 16.56 = 61.40 \text{ m}^2$

容積樓地板面積計算：

$664.17 - 59.43 - 61.40 = 543.34 \text{ m}^2$

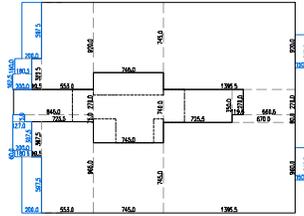


二十六至三十層平面圖(變更版)

# 變更版

## 變更項目 1. 新增三十一層平面圖

面積計算示意圖：



面積計算：

樓地板面積計算：	
管委會使用空間： $0.995 \times 3.225 + 5.53 \times 9.20 + 7.45 \times 7.45 + 13.955 \times 9.20 + 5.505 \times 2.70 + 6.70 \times 0.80 + 13.955 \times 9.60 + 7.45 \times 7.45 + 5.53 \times 9.65 + 0.995 \times 3.675$	= 504.69 m <sup>2</sup>
梯間： $8.45 \times 2.70 + 7.255 \times 0.75 + 7.45 \times 7.40 + 7.255 \times 3.50 + 1.195 \times 2.70$	= 112.01 m <sup>2</sup>
合計：	= 616.70 m <sup>2</sup>

陽台面積計算：

管委會使用空間： $2.0 \times 5.975 + 1.805 \times 1.60 + 2.0 \times 1.625 + 1.27 \times 0.75 + 2.0 \times 3.075 + 1.805 \times 0.60 + 2.0 \times 5.975 + 1.50 \times 3.45 \times 2$	= 48.57 m <sup>2</sup>
---	------------------------

陽台面積檢討：

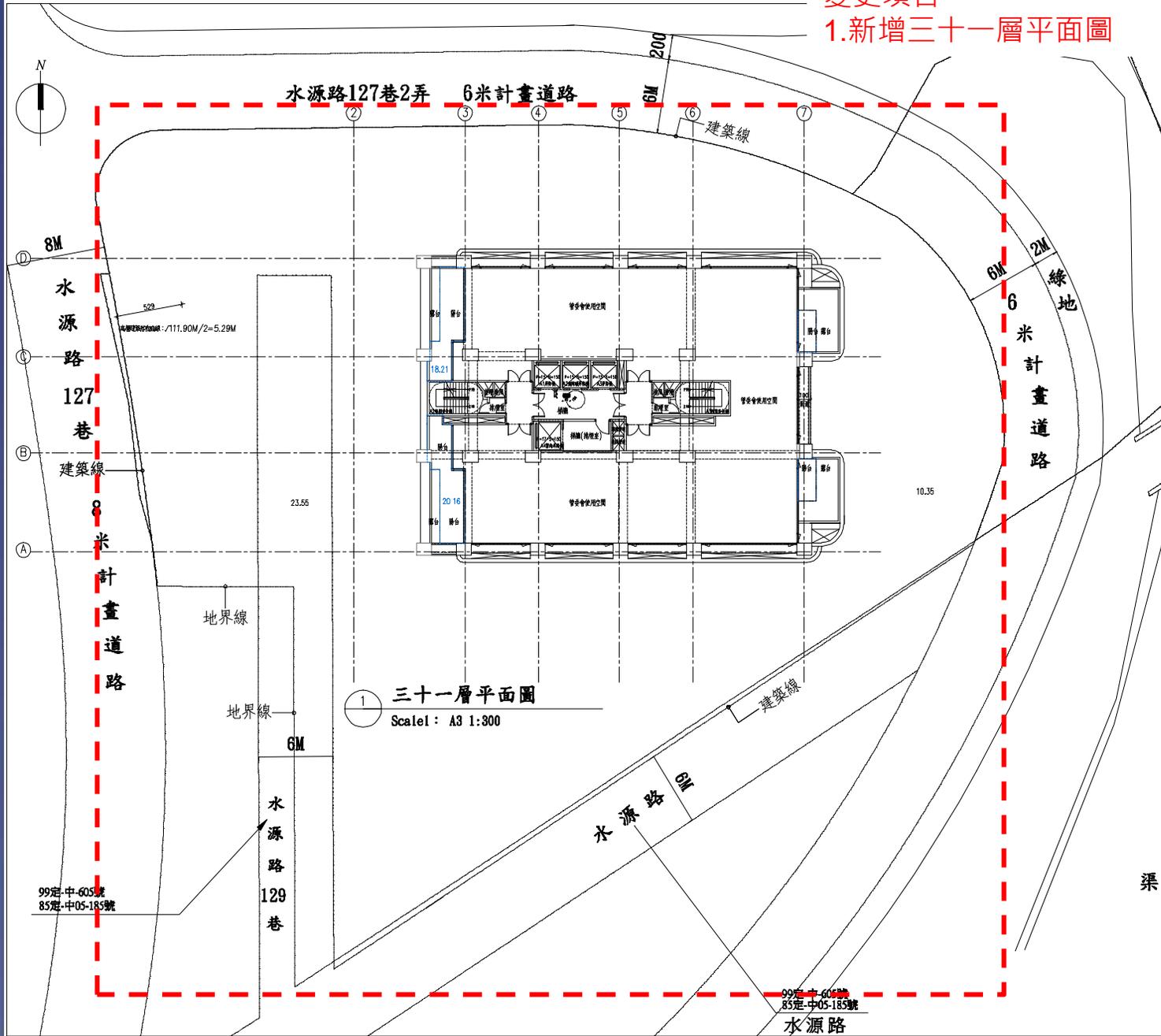
$48.57 \text{ m}^2 < 616.70 \text{ m}^2 \times 10\% = 61.67 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.0K	
梯廳面積計算： $2.20 \times 3.45 + 7.45 \times 2.50 + 4.0 \times 2.50 + 2.20 \times 3.50$	= 43.92 m <sup>2</sup>
梯廳面積檢討： $43.92 \text{ m}^2 < 616.70 \text{ m}^2 \times 10\% = 61.67 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.0K	
陽台+梯廳免計容積檢討： $48.57 \text{ m}^2 + 43.92 \text{ m}^2 = 92.49 \text{ m}^2 \leq 616.70 \text{ m}^2 \times 15\% = 92.51 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.0K	

(15%免計容積部份)計入容積面積：

梯廳+入容積面積計算： $6.90 \times 2.40$	= 16.56 m <sup>2</sup>
依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%： $504.69 + 112.01 - 43.92 - 16.56$	= 556.22 m <sup>2</sup>

容積樓地板面積計算：

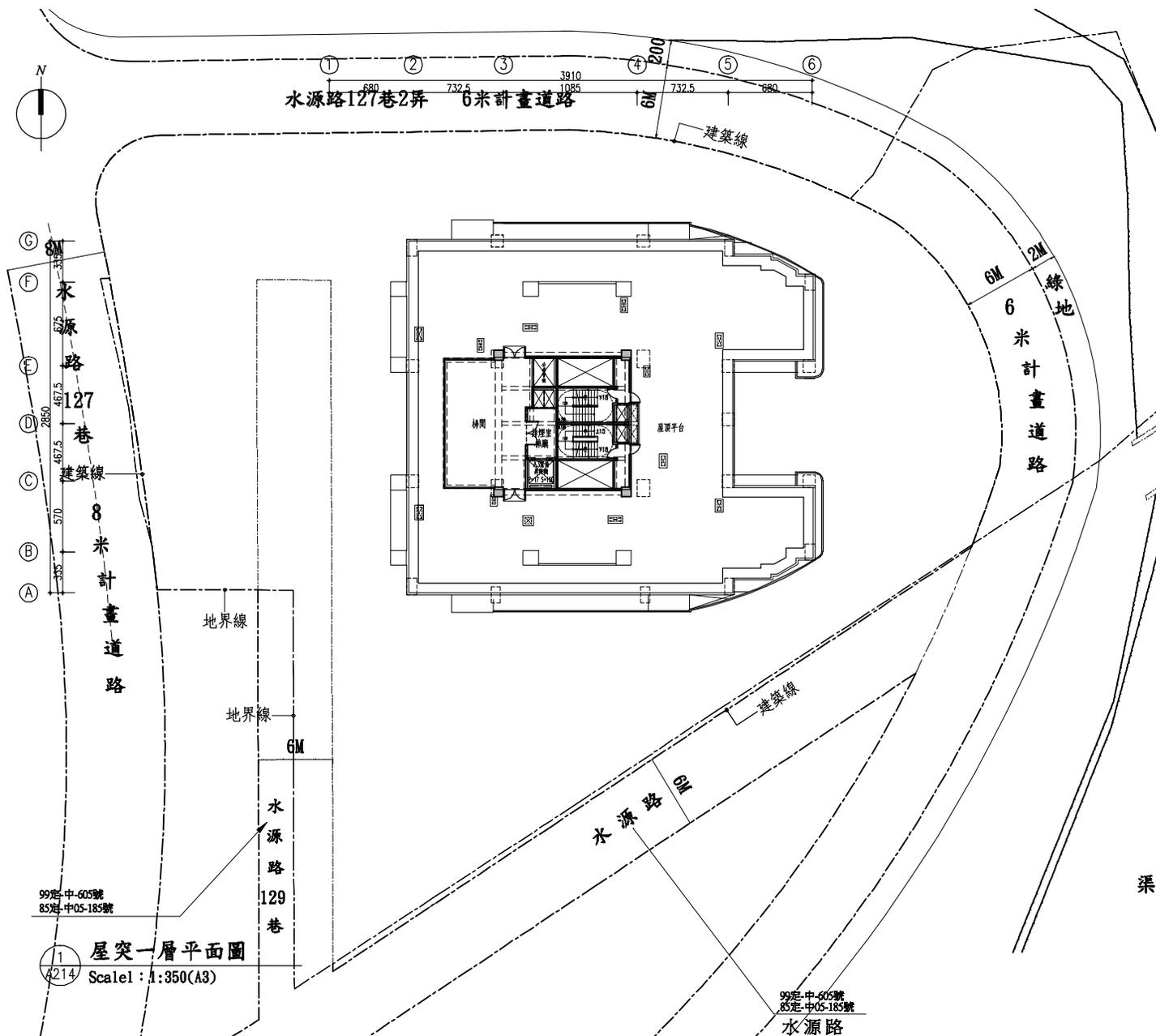
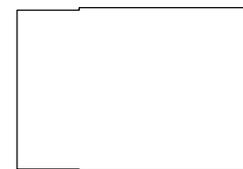
$616.70 - 43.92 - 556.22$	= 16.56 m <sup>2</sup>
---------------------------	------------------------



三十一層平面圖(變更版)

原核定版

面積計算：
樓地板面積計算：
162.14 m <sup>2</sup> < 1081.05*15%=162.15 m <sup>2</sup>



屋突一層平面圖(原核定版)

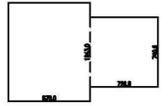
99定-中-605號  
85定-中-05-185號

屋突一層平面圖  
Scale: 1:350(A3)

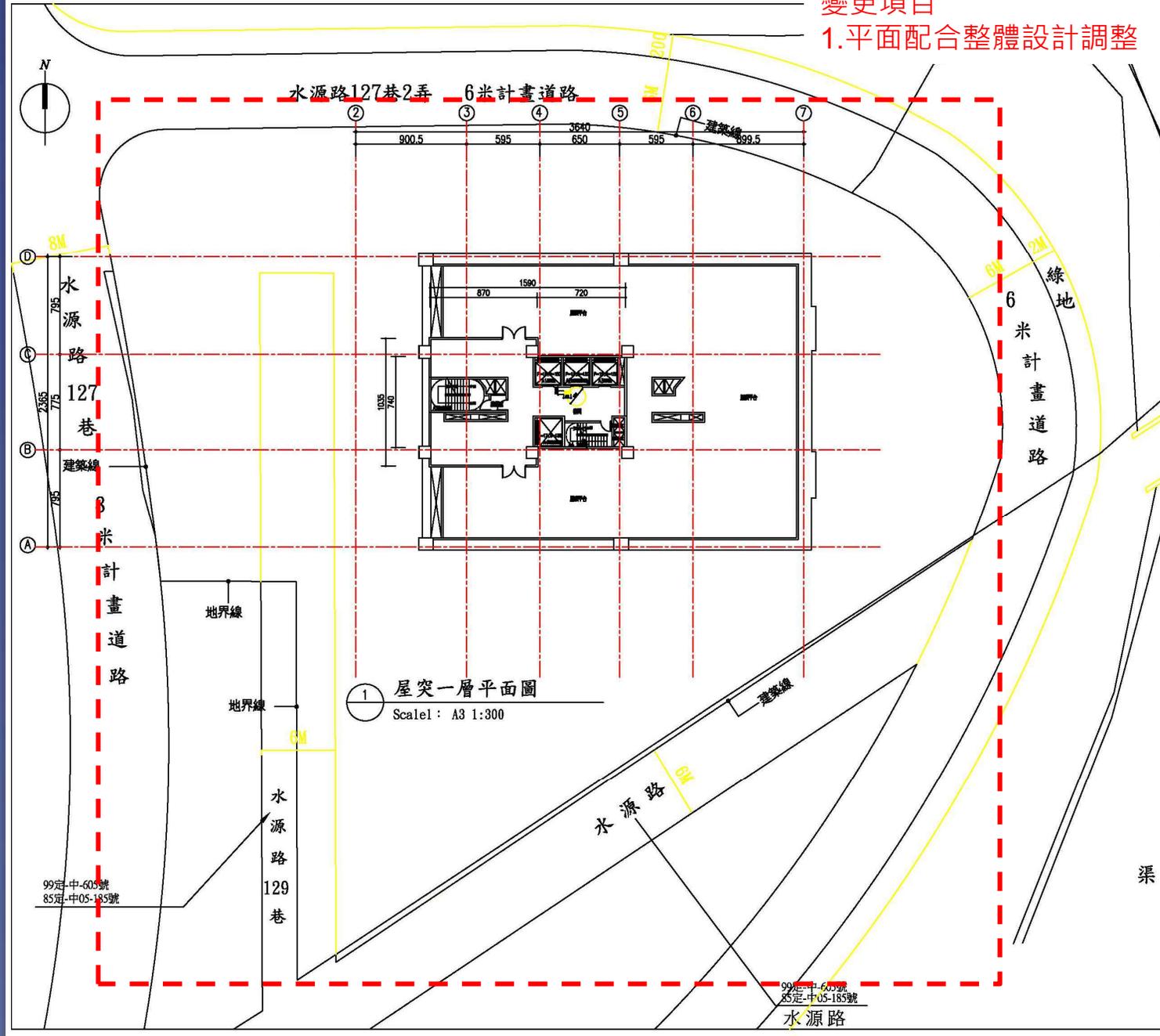
99定-中-605號  
85定-中-05-185號  
水源路

變更項目  
1. 平面配合整體設計調整

面積計算示意圖：



面積計算：	
樓地板面積計算：	
R1F 樓地板面積： $8.70 \times 10.35 + 7.20 \times 7.40$	= 143.33㎡
屋突允建面積檢討：	
依據建築技術規則(建築師法)第10條第1項規定：	
檢討： $143.33 \text{㎡} \leq 956.80 \text{㎡} (\text{總計畫樓地板面積}) \times 15\% = 143.52 \text{㎡}$	OK!
依據建築技術規則(建築師法)第10條第2項規定：	
檢討： $\text{樓地板面積} + \text{屋突面積} = 143.33 \text{㎡} + 87.32 \text{㎡} = 230.65 \text{㎡} < 956.80 \text{㎡} \times 30\% = 287.04 \text{㎡}$	OK!
建築水平投影面積計算(R3F)：	
$24.71 \times 2 + 1.17 \times 16 + 1.37 \times 14 = 87.32 \text{㎡}$	



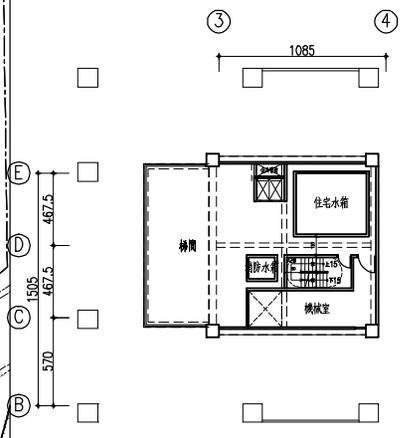
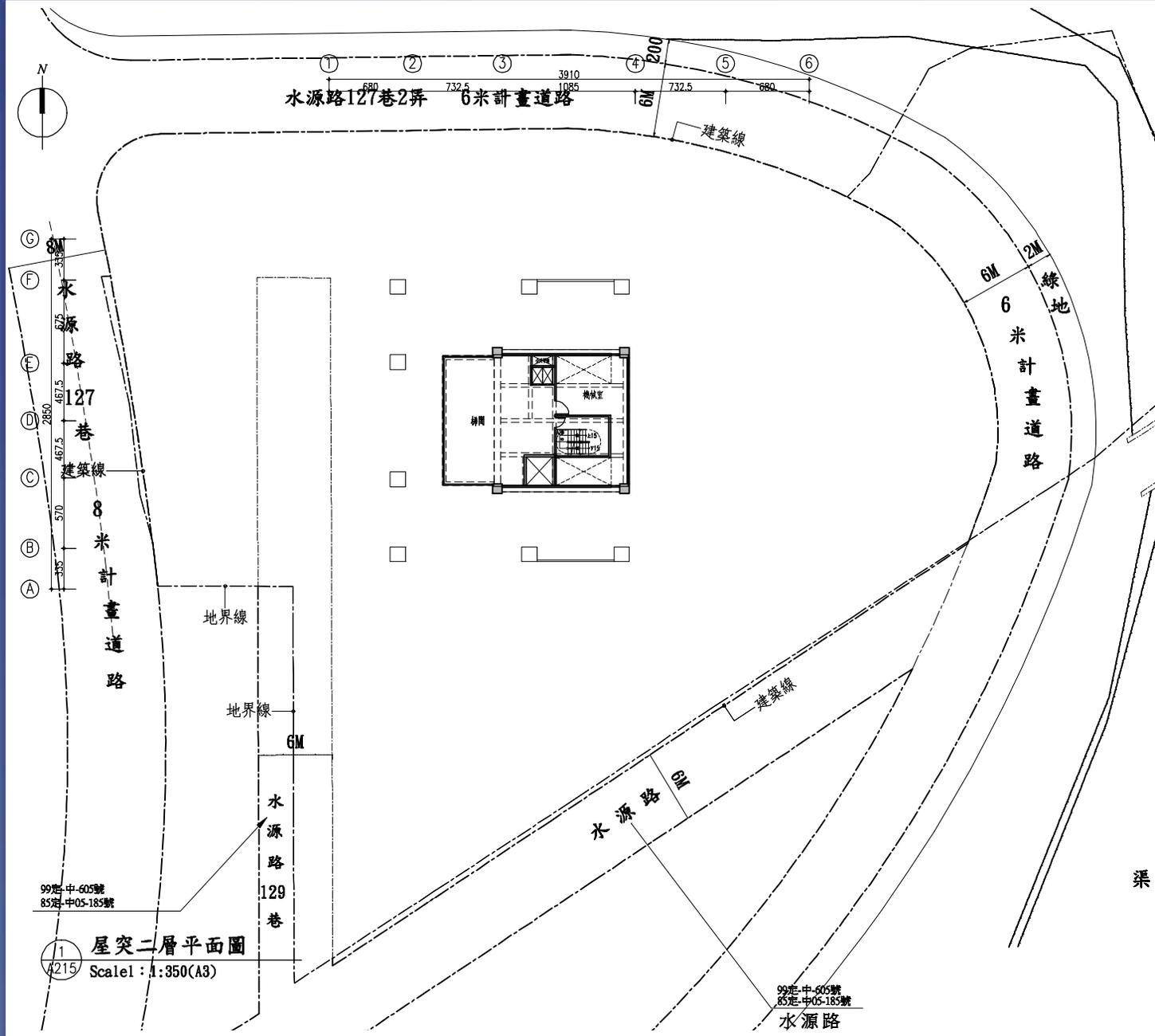
屋突一層平面圖(變更版)



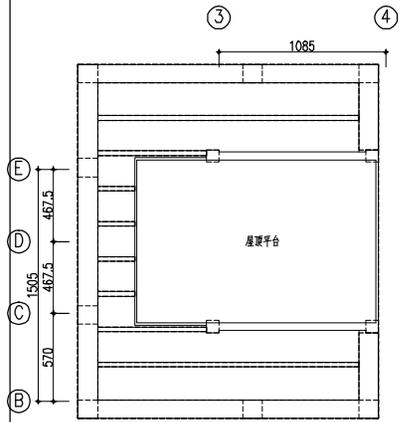
# 屋突一至三層平面圖(原核定版)

## 原核定版

面積計算：  
樓地板面積計算：  
162.14 m<sup>2</sup> < 1076.32\*15%=161.44 m<sup>2</sup>



2 屋突三層平面圖  
A215 Scale: 1:300(A3)



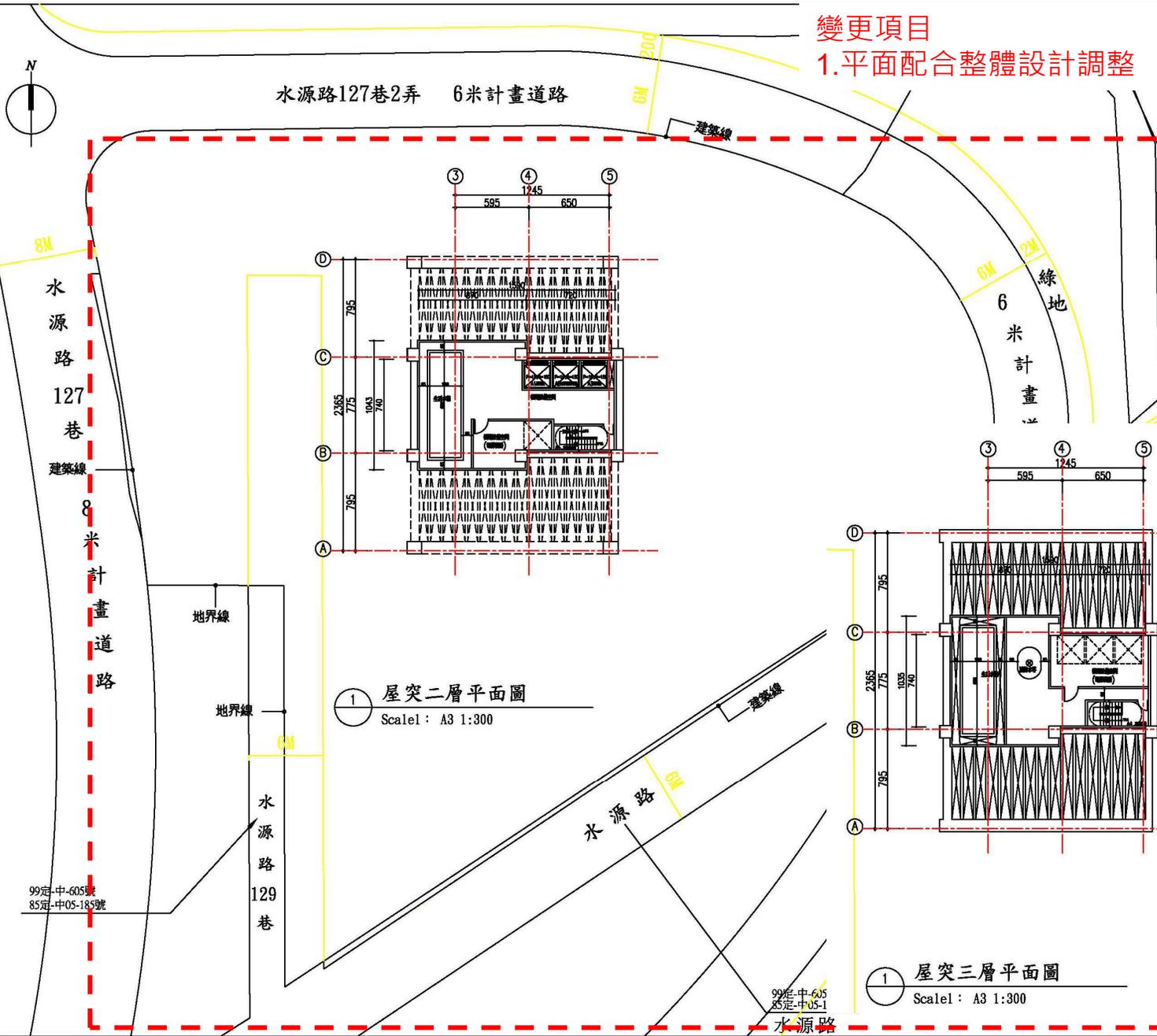
3 屋突頂蓋層平面圖  
A215 Scale: 1:300(A3)

1 屋突二層平面圖  
A215 Scale: 1:350(A3)

99定中-605號  
85定中-05-185號  
水源路

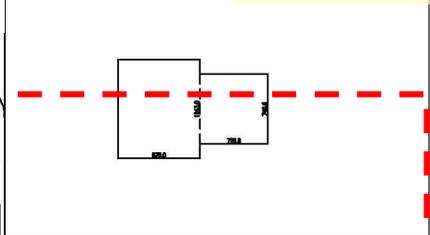


# 屋突層平面圖(變更版)

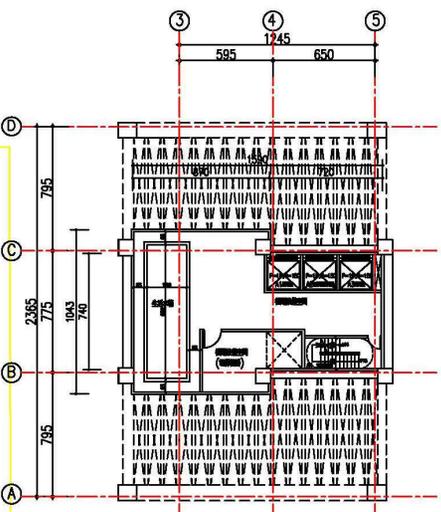


**變更項目**  
**1.平面配合整體設計調整**

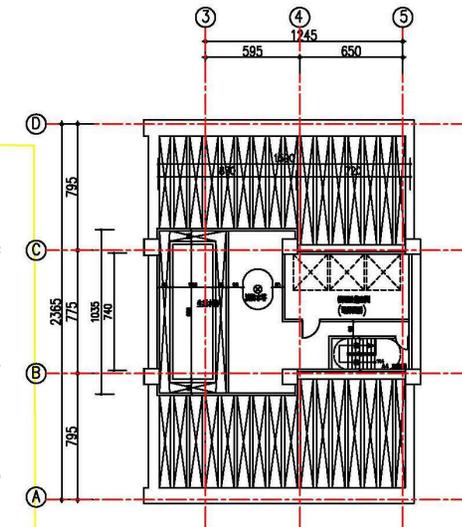
面積計算示意圖：  
**變更版**



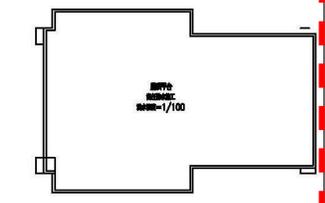
面積計算：  
 樓地板面積計算：  
 $R2F$ 樓地板面積： $8.70 \times 10.35 + 7.20 \times 7.40 = 143.33$



1 屋突二層平面圖  
 Scale: A3 1:300



1 屋突三層平面圖  
 Scale: A3 1:300



2 屋突頂蓋層平面圖  
 Scale: A3 1:300

99定-中-605號  
 85定-中-05-185號

99定-中-605  
 85定-中-05-1  
 水源路

原核定版



透視圖  
(原核定版)



透視圖(變更版)





# 權利變換計畫內容



### ■ 都市更新條例 第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

### ■ 都市更新條例 第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

### ■ 都市更新條例 第52條

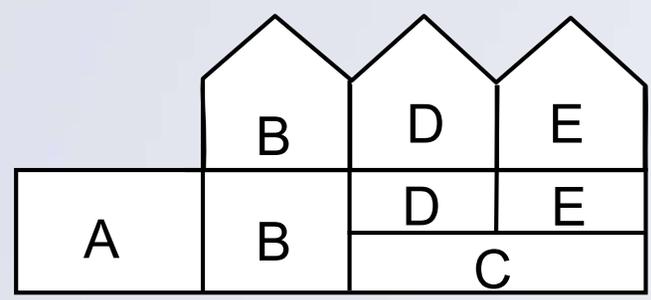
權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。



### 更新前

- A : 土地所有權人
- B : 土地建物所有權人
- C : 土地所有權人
- D,E : 地上權與建物權人



### 權利變換方式

希望留下  
權利變換

希望離開

### 更新重建後

X : 實施者或提供資金參與都市更新事業者

建物土地區分所有



補償金



# 權利變換計畫研擬

土地相關權利協調處理

權利變換意願調查

更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 6 個月

公聽會  
(112.11.24)

申請分配選屋(112.11.13~113.1.5)  
公開抽籤(113.1.11)

選屋時程：不得少於30日  
(權利變換實施辦法第11條)

權利變換計畫書圖製作

市府公展  
公辦公聽會

權利變換計畫報核

專案小組審議

審查時程：約12個月

聽證會

都市更新及爭議處理審議會審議

權利變換計畫核定發布實施



## ■ 原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積

本權利變換範圍內**無**原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

## ■ 更新前權利關係人

本權利變換範圍內，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計**109位**；另權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、三七五租約...等他項權利關係及占有他人土地之舊違章建築戶。

## ■ 舊違章建築戶處理方案

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

- 本案事業計畫業經新北市政府以108年6月14日新北府城更字第1084215177號函核定，並自108年6月15日零時起生效，得適用「都市更新條例」暨其施行細則修正前之規定；依103年1月16日「都市更新權利變換實施辦法」第6條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「友宏不動產估價師聯合事務所」、「麗業不動產估價師聯合事務所」及「中信不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案之評價基準日訂為民國112年9月30日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

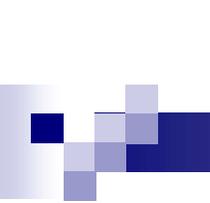
差異分析		友宏	麗業	中信
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,531,221	1,496,216	1,513,009
	<b>土地總價(元)</b>	1,791,177,851	1,750,229,821	1,769,873,550
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	--	--	--
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	702,277	688,237	687,395
	車位平均單價(元/個)	2,483,979	2,389,931	2,359,683
	<b>更新後總權利價值(元)</b>	7,520,624,746	7,229,517,232	7,340,898,903

■ 依據三家專業估價者之估價結果，以「友宏不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

# 友宏不動產估價師聯合事務所

---

YOU-HONG Real Estate Appraiser Firm



# 權利變換估價說明

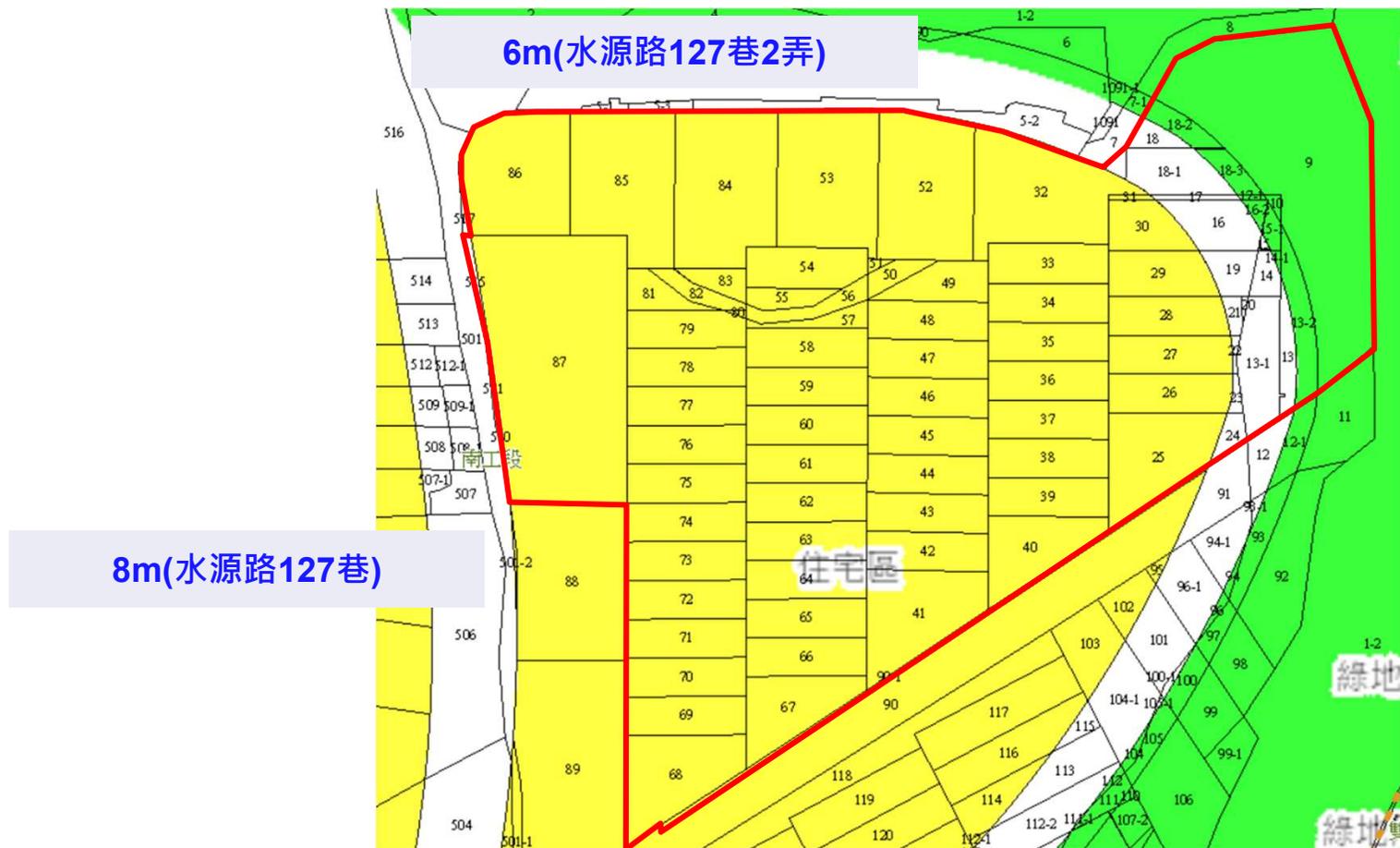
- 一、基本資料
- 二、更新前估價條件
- 三、更新前價值評估步驟
- 四、更新前權利價值評估
- 五、更新後不動產說明
- 六、更新後估價條件
- 七、更新後權利價值評估

# 一、基本資料

(一)更新單元範圍：新北市中和區南工段25地號等91筆

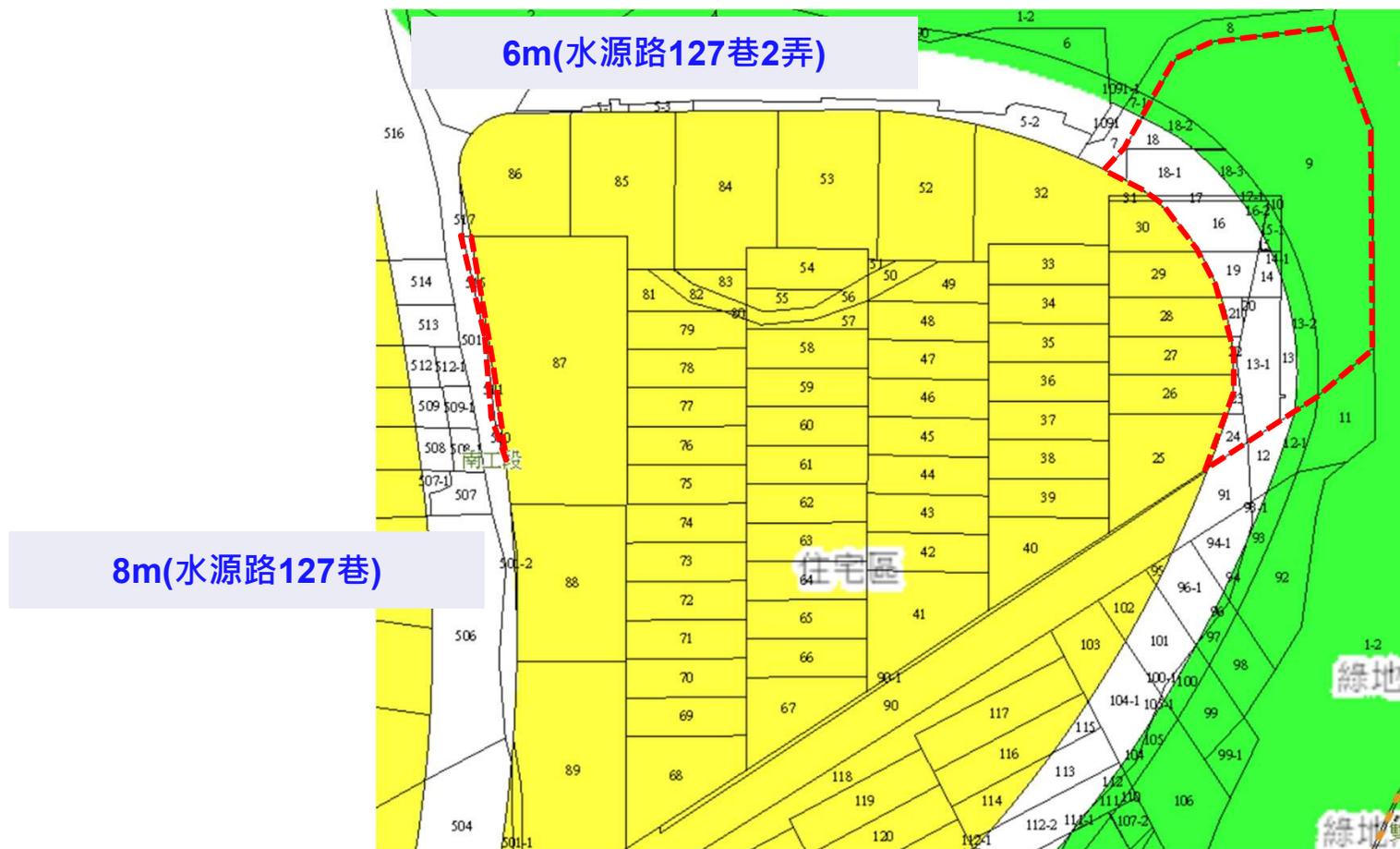
(二)土地面積：3867.01平方公尺(1169.7707坪)

(三)使用分區：住宅區、道路用地、綠地



# 一、基本資料

- 道路用地：207.88平方公尺(62.8840坪)
- 綠地：410.53平方公尺(124.1854坪)





## 二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

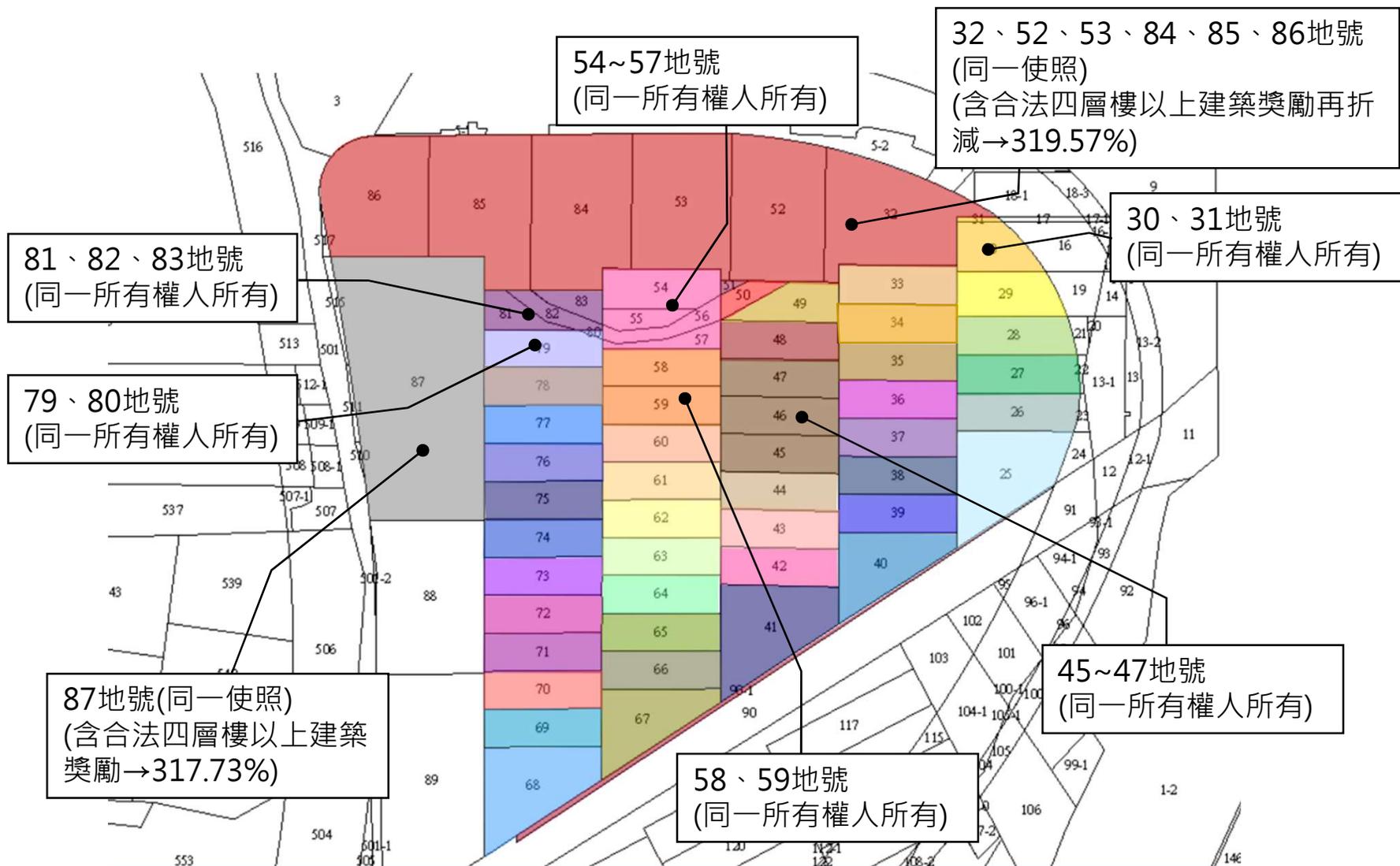
**112年9月30日**

(二)更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格。在合併利用狀況，加計合法四層樓以上建築之容積獎勵評估各宗土地更新前權利價值。

(三)更新前各宗土地劃定以相鄰土地為同一所有權人及同一建照或使照為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分如右表；另單元內其他土地為各自一宗土地。

地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	宗地劃分說明	含折減後容積率(%)
30、31	33.78	李貴英(同一所有權人)	300.0%
32等6筆	757.20	同一使照(68使1349號)	319.57%
45、46、47	124.32	陳雪娥(同一所有權人)	300.0%
54~57	86.94	楊駱蘭(同一所有權人)	300.0%
58、59	82.89	黃王淑霞(同一所有權人)	300.0%
79、80	40.45	黃輝窓(同一所有權人)	300.0%
81~83	44.00	曾慶銀(同一所有權人)	300.0%
87	321.52	同一使照(70使2782號)	317.73%

## 二、更新前估價條件



## 二、更新前估價條件

(三)本次選定87地號之法定容積(300%)作為虛擬比準地，再進行更新前各宗土地價值評估。



## 二、更新前估價條件

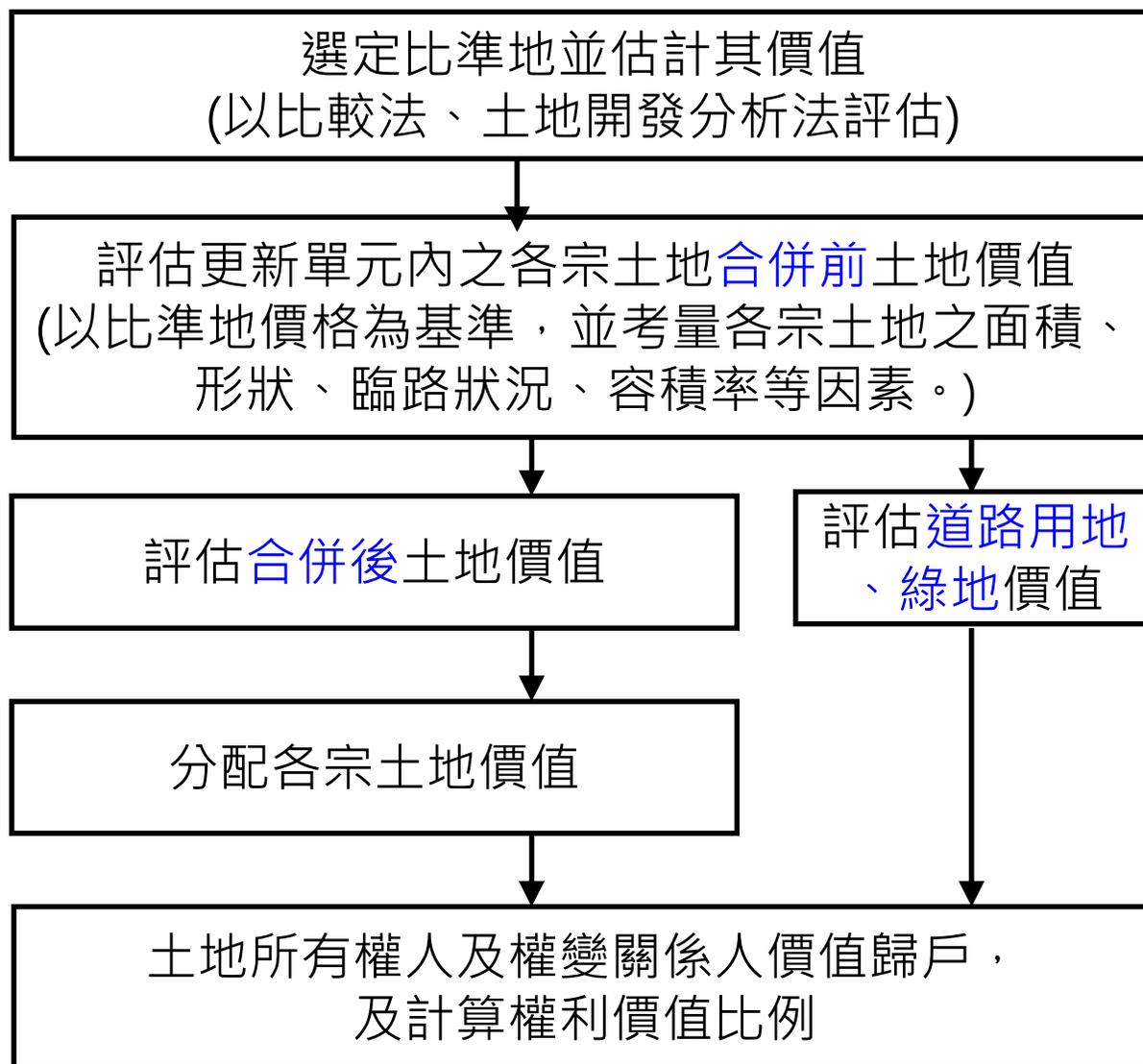
- (四)更新單元內32、52、53、84、85、86及87地號，申請「合法四層樓以上建築」之容積獎勵，依照第六號公報都更報告書範本規定，前述土地係以申請之獎勵容積，評估其更新前土地權利價值，但需考量容積折減。
- (五)更新單元內之區分所有建物皆為住宅使用，本次選定**水源路127巷2之2號四樓**為住宅比準單元。
- (六)本更新單元內部分土地為道路用地及綠地用地將進行區內容積移轉，道路用地及綠地用地之容積率全部移入更新單元內，價格以其可提供之容積率評估之。

## 二、更新前估價條件

(七)本案合法建物屋齡已接近不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，故以延長後經濟年數64年為前提進行評估。

使照	構造	建築完成日	屋齡	經濟耐用年數(年)	延長後經濟年數(年)
68使1349號	鋼筋混凝土造	民國68年5月18日	44	50	64
70使2782號	鋼筋混凝土造	民國70年8月28日	42	50	64

### 三、更新前價值評估步驟







## 四、更新前權利價值評估

步驟三：評估更新前各區分所有建物之權利價值  
樓上層選定水源路127巷2之2號四樓為比準單元

→區分建物地價立體化

步驟四：評估道路用地、綠地價格

面積：618.41平方公尺(187.0694坪)

道路用地、綠地價格以其容積貢獻程度評估之。

## 四、更新前權利價值評估

步驟五：將各所有權人之價值歸戶並計算比例

編號	地號	所有人	各土地權利價值
1	A		
2	B		
3	...	某甲	1,***,***
合計			1,791,177,851

$$\begin{aligned} \text{某甲比例} &= \\ 1,***,*** / 1,791,177,851 \\ &= 0.0787\% \end{aligned}$$

## 五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

(一)產品型態：住宅大樓

(二)建築樓層：地上31層/地下6層

(三)建築結構：SC

(四)規劃戶數：住宅-272戶

(五)公設比：約33%

(六)車位數量：坡道平面284個

## 六、更新後估價條件

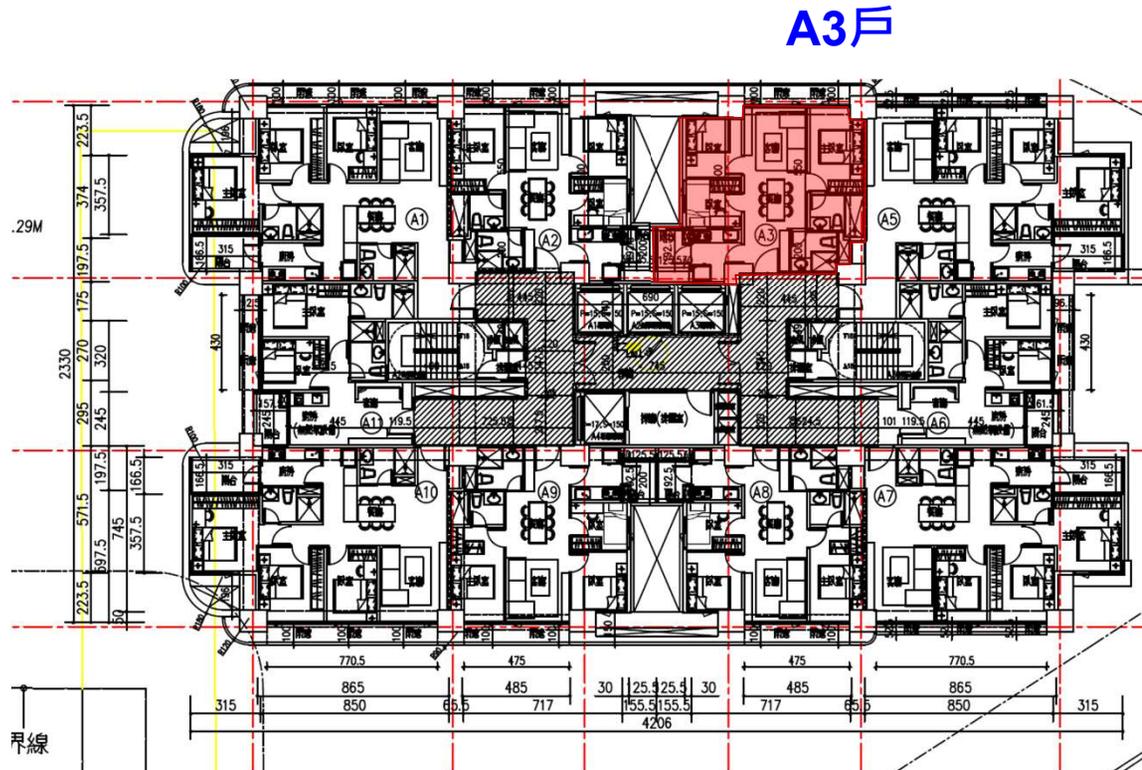
- (一)權利變換評價基準日：**112年9月30日**
- (二)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定。
- (三)評估更新後各戶價格，樓上層住家選定**12F-A3戶**作為比準單元；地下室停車位以**B3-221號大車位**(250\*550cm)作為比準車位。
- (四)更新後於部分分配單元設有約定專用露台。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

# 六、更新後權利價值評估(住家)

比準單元(12F-A3戶)：678,000元/坪

樓層別、水平效用比調整  
面積、採光、景觀、鄰棟距離、  
產品規劃、雨遮比例、噪音

住家各戶價值



## 六、更新後權利價值評估(車位)

地下室停車位						
樓層	車位形式	車位大小	數量(個)	單價(個/元)	總價(元)	備註
B2	平面車位	大(位置佳、獨立空間)	2	2,800,000	5,600,000	
		大(位置佳)	2	2,750,000	5,500,000	
		大	36	2,700,000	97,200,000	
		大(位置差)	8	2,650,000	21,200,000	
		小(位置佳)	1	2,650,000	2,650,000	
		小	5	2,600,000	13,000,000	
B3	平面車位	大(位置佳、獨立空間)	2	2,700,000	5,400,000	
		大(位置佳)	2	2,650,000	5,300,000	
		大	37	2,600,000	96,200,000	比準車位
		大(位置差)	9	2,550,000	22,950,000	
		小(位置佳)	1	2,550,000	2,550,000	
		小	5	2,500,000	12,500,000	

## 六、更新後權利價值評估(車位)

地下室停車位						
樓層	車位形式	車位大小	數量(個)	單價(個/元)	總價(元)	備註
B4	平面車位	大(位置佳、獨立空間)	2	2,600,000	5,200,000	
		大(位置佳)	2	2,550,000	5,100,000	
		大	39	2,500,000	97,500,000	
		大(位置差)	9	2,450,000	22,050,000	
		小(位置佳)	1	2,450,000	2,450,000	
		小	5	2,400,000	12,000,000	
B5	平面車位	大(位置佳、獨立空間)	2	2,500,000	5,000,000	
		大(位置佳)	2	2,450,000	4,900,000	
		大(普通)	39	2,400,000	93,600,000	
		大(位置差)	9	2,350,000	21,150,000	
		小(位置佳)	1	2,350,000	2,350,000	
		小	5	2,300,000	11,500,000	
B6	平面車位	大(位置佳、獨立空間)	2	2,400,000	4,800,000	
		大(位置佳)	2	2,350,000	4,700,000	
		大	38	2,300,000	87,400,000	
		大(位置差)	9	2,250,000	20,250,000	
		小(位置佳)	1	2,250,000	2,250,000	
		小	6	2,200,000	13,200,000	
合計			284	2,483,979	705,450,000	

## 七、更新後權利價值評估

用途	樓層	面積(坪)	權利價值合計 (元)(含露台)	平均建坪單價 (元/坪)
住家	2-30樓	9,704.39	6,815,174,746	702,277
地上層總計	-	9,704.39	6,815,174,746	702,277
車位	地下1-5樓	284	705,450,000	2,483,979
更新後總價(含車位)			7,520,624,746	



## ■ 法令依據

### ■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願。
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

### ■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物配置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；其於本條例中華民國108年1月30日修正實施前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日。



## ■ 通知方式

民國112年11月10日以掛號附回執(雙掛號)方式，併同變更事業及擬訂權利變換計畫公聽會開會通知寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函。

## ■ 申請分配期間

自112年11月13日(星期一)起至113年1月5日(星期五)止。

請於113年1月5日(星期五)下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」以雙掛號郵寄或親自送達予實施者榮座建設股份有限公司諮詢服務處(新北市中和區水源路129巷2號一樓)等方式擲還。

## ■ 公開抽籤時間、地點

時間：113年1月11日(星期四)下午2時30分

地點：永和區永安市民活動中心(新北市永和區安樂路431號二樓教室)。



## ■ 都市更新條例 第52條

- ◆ 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- ◆ 112年8月8日修正發布之「新北市都市更新審議原則」
  - ◆ 本條例第51條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積30.12平方公尺另加計附屬建物及共用部分(約14.18坪)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。
  - ◆ 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51條及都市更新權利變換實施辦法第17條規定分配之。
  - ◆ 依前述規定計算本案最小分配單元價值為9,958,295元，惟本案最小設計單元為4F-A11，單元價值為14,729,781元，考量本案最小設計單元已低於規定標準，故更新後應分配權利價值(E項)若達到9,958,295元，則可參與選配。
  - ◆ 本案因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元而領取現金補償之土地所有權人計有25名。

# 權利變換意願調查及申請分配通知函

## 榮座建設股份有限公司 函

榮座聯絡地址：116 臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓  
諮詢服務處地址：235 新北市中和區水源路 129 巷 2 號  
榮座聯絡人及電話：廖育德 0975-173-715、(02)2932-7899  
：富紳資產管理-姜紀宇 0927-691-672  
衛邦聯絡人及電話：陳孟玟 (02)8923-6788#224

受文者：

發文日期：中華民國 112 年 11 月 10 日  
發文字號：榮座中和更字第 112111002 號  
類別：普通

密等及解密條件：普通

附件 1：權利變換意願調查表  
附件 2：更新後分配位置申請書  
附件 3：更新後合併分配協議書(無合併分配者免填)  
附件 4：更新後應分配價值表  
附件 5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料  
附件 6：建物及停車位位置編號平面圖  
附件 7：選配原則

主旨：為辦理「擬訂新北市中和區南工段 25 地號等 91 筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 臺端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條、第 17 條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自 **112 年 11 月 13 日(星期一)起至 113 年 1 月 5 日(星期五)止**。請 臺端依本案選配原則(附件 7)辦理，並於 113 年 1 月 5 日(星期五)下午 5 時前將「**權利變換意願調查表(附件 1)**」、「**更新後分配位置申請書(附件 2)**」、「**更新後合併分配協議書(附件 3-無合併分配則免)**」以雙掛號郵寄或親自送達予實施者榮座建設股份有限公司諮詢服務處(新北市中和區水源路 129 巷 2 號一樓)等方式擲還。
- 三、若 臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件 4)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值及本案選配原則詳參附件 5 至 7)，並於第二項說明之期間內擲還前述文件。
- 四、若 臺端欲與本案其他權利人合併分配者，請另填具「更新後合併分配協議書(附件 3)」，並說明持分登記情況。

五、若 臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元(法定 9,958,295 元)，應與與本案其他權利人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配，並填具「更新後分配位置申請書(附件 2)」、「更新後合併分配協議書(附件 3)」，說明持分登記情況；若無合併分配之意願，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(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)，並於第二項說明之期間內與實施者協議繳納方式與期限，若協議不成則領取現金補償。

六、若 臺端之更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於第二項說明期間內提出分配位置申請，或同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。**預定公開抽籤日之時間訂為 113 年 1 月 11 日(星期四)下午 2 時 30 分**，地點為永和區永安市民活動中心(新北市永和區安樂路 431 號二樓教室)；涉及公開抽籤如委託他人出席公開抽籤者，請備具委託書交予實施者。

正本：新北市中和區南工段 25 地號等 91 筆土地之土地所有權人及權利變換關係人  
副本：新北市政府都市更新處、衛邦工程顧問股份有限公司、本公司開發部(均不含附件)

代表人：陳坤地

- 本通知函及相關選配附件於 11 月 10 日寄發
- 截止選配日期為 113 年 1 月 5 日
- 公開抽籤日為 113 年 1 月 11 日

# 權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於11月10日寄發
- 截止選配日期為113年1月5日
- 公開抽籤日為113年1月11日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

※請核對所有權人姓名  
 ※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。  
 ※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。  
 ※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請核對土地及建物資料  
 ※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。  
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 舉例

附件 1

擬訂新北市中和區南工段 25 地號等 91 筆土地都市更新權利變換計畫案  
 權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於新北市中和區南工段25地號等91筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋  
 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

本人\_\_\_\_\_為新北市中和區南工段25地號等91筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地： 筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )

二、建物： 筆建號

建號	
建物門牌	
總面積(m <sup>2</sup> )	
權利範圍	
持分面積(m <sup>2</sup> )	

所有權人：  (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)： 0000000000

聯絡地址(營業所在地)： 0000000000

聯絡電話： 0000000000

中華民國 0 年 0 月 0 日

# 更新後分配位置申請書

- 本權利變換意願調查表於11月10日寄發
- 截止選配日期為113年1月5日
- 公開抽籤日為113年1月11日
- 請於截止日期內將本申請書擲還

※若為空白，請填妥所有權人姓名。  
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。  
房屋單元(填寫範例)：5F-A2。  
車位單元(填寫範例)：B1-67。  
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。  
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 舉例

附件 2

### 擬訂新北市中和區南工段 25 地號等 91 筆土地 都市更新權利變換計畫案 更新後分配位置申請書

填寫人：\_\_\_\_\_

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部分：  
本人申請分配單元之「單元編號」  
為 樓層-編號、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_  
共 1 個單元。

二、汽車停車位部分：  
本人共申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」  
為 樓層-編號、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_  
共 1 部。

說明：  
1. 權利變換調查與申請分配  
(1) 依本案選配原則(附件 7)辦理。  
(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。  
2. 本表請於 113 年 1 月 5 日(星期五)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達予實施者榮座建設股份有限公司諮詢服務處(新北市中和區水源路 129 巷 2 號)等方式擲還，未於規定期限內表達意願者，且更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 113 年 1 月 11 日(星期四)下午 2 時 30 分，地點為永和區永安市民活動中心(新北市永和區安樂路 431 號三樓教室)。  
3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：\_\_\_\_\_ (簽名及蓋章)  
身份證字號(統一編號)：○○○○○○○○○  
聯絡地址(營業所在地)：○○○○○○○○○  
聯絡電話：○○○○○○○○○  
中華民國 0 年 0 月 0 日



# 更新後合併分配協議書

- 本權利變換意願調查表於11月10日寄發
- 截止選配日期為113年1月5日
- 公開抽籤日為113年1月11日
- 如有合併申請需要，請於截止日期內將本協議書擲還

※請填妥合併分配之所有權人姓名。  
 ※僅供謄本登載之所有權人選配，**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。**  
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。  
 房屋單元(填寫範例)：5F-A2。  
 車位單元(填寫範例)：B1-67。  
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。  
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請協議之所有權人簽名並蓋章。  
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 舉例

附件 3

擬訂新北市中和區南工段 25 地號等 91 筆土地  
 都市更新權利變換計畫案  
 更新後合併分配協議書

立協議書人 000、000、000 等土地所有權人，共 3 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：  
 申請分配之「單元代碼」為 樓層-編號；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 樓層-編號。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註	
樓層-編號	樓層-編號	1	000	1/3	
		2	000	1/3	
		3	000	1/3	

請注意：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。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	聯絡地址	聯絡電話	蓋章
1 <u>000</u>	<u>0000</u> <u>0000</u>	<u>0000</u> <u>0000</u>	<u>0000</u> <u>0000</u>	
2 <u>000</u>	<u>0000</u> <u>0000</u>	<u>0000</u> <u>0000</u>	<u>0000</u> <u>0000</u>	
3 <u>000</u>	<u>0000</u> <u>0000</u>	<u>0000</u> <u>0000</u>	<u>0000</u> <u>0000</u>	

中華民國 0 年 0 月 0 日



# 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

一.表格內為「是」，可直接參與分配(填寫附件2)  
若為「否」，則建議合併分配(填寫附件2、3)

舉例

二-2.不參與分配而領取補償金(領A值扣除備註1稅金)

二-1.參與分配更新後土地房屋(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市中和區南工段 25 地號等 91 筆土地都市更新權利變換計畫案  
土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A	B	C	D	E	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
			更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率(%)	更新後可分配權利價值(元)	共同負擔額度(元)	更新後應分配權利價值(元)	
		詳參「權利變換意願調查表(附件 1)」列產權			更新後總權利價值XB	共同負擔費用XB	C-D	是/否

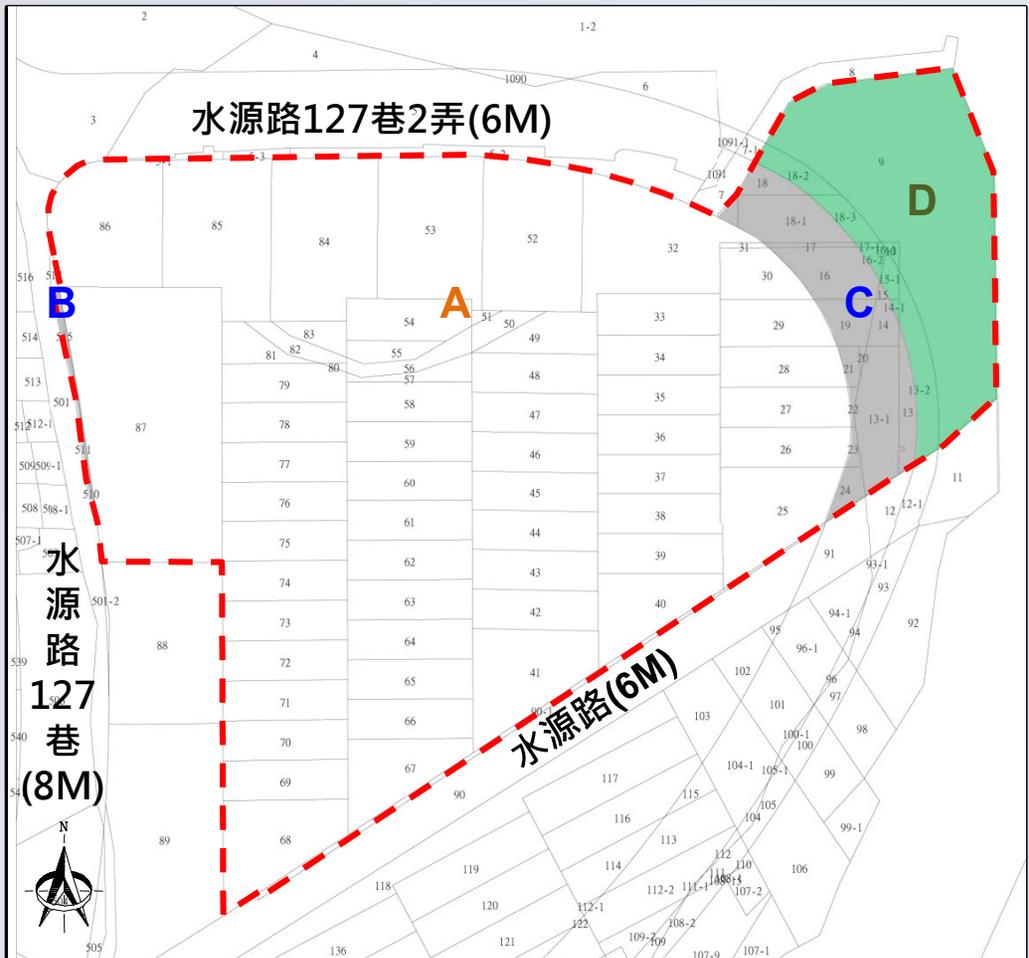
備註：

- 若「權利變換意願調查表(附件 1)」勾選不願意參與權利變換分配，擬領取補償金，將依據「都市更新條例」第 52 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取，另現金補償數額尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅。
- 依據 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新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 30.12 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。依前述規定計算本案最小分配單元價值為 9,958,295 元，惟本案最小設計單元為 4F-A11，單元價值為 14,729,781 元，考量本案最小設計單元已低於規定標準，故更新後應分配權利價值(E 項)若達到 9,958,295 元，則可參與選配。
- 承上，若「權利變換意願調查表(附件 1)」勾選願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋，可依本表 E 項更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值及本案選配原則詳參附件 5 至 7)。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值(9,958,295 元)，應與應與本案其他權利人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則領取現金補償(詳參備註 1 說明)。
- 本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

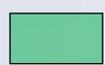
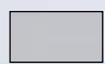
註：本表所列有關權利價值數據應以權利變換計畫核定之內容為準。



- 依「都市更新條例」第52條、「都市更新權利變換實施辦法」第17條及新北市都市更新審議原則(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，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)規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，**如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者**等情形，辦理公開抽籤。
- 若**無**上述之情事，則**取消辦理**公開抽籤。
- 公開抽籤程序
  1. 先由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)**唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果**，如有更新後應分配價值**未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者**，依相關法令規定**領取現金補償**，並經見證人(律師)確認無誤後開始進行公開抽籤。
  2. 重複選配部分，請主持人先行詢問現場重複選配者是否有改選意願等相關意見；若經現場協調，已無登記重複選配之情形，則無須辦理公開抽籤；**如仍有重複選配之情形，則以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。非為最終選配人(即尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或汽車停車位之選擇。**
  3. 針對更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者，**於尚未被選配之房屋及汽車停車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值之110%為原則。**
  4. 公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更；如所有權人私下自行協議交換選配單元，應**在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。**



圖例

-  更新單元範圍
-  住宅區範圍
-  綠地範圍
-  道路用地範圍

■ 為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後合併為三宗土地，故合併後本更新範圍共計**4筆**土地，土地使用分區為**住宅區、道路用地及綠地**，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案專屬網頁網址<https://youdraw.com.tw/>  
個案聯絡人及專線電話：廖先生0975-173-715；姜先生0927-691-672。
- 三、本案都市更新相關諮詢：  
**榮座建設股份有限公司**  
聯絡電話：(02)2932-7899  
聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓  
**衡邦工程顧問股份有限公司**  
聯絡電話：(02)8923-6788  
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一  
**新北市政府都市更新處**  
聯絡電話：(02)2950-6206  
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，都市更新相關法規可逕至新北市政府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)下載查閱。

謝謝！



敬請指教