

「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(原84筆)土地都市更新權利變換計畫案」



公辦公聽會簡報

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 113 年 11 月 18 日

- 壹 主席致詞
- 貳 實施者簡報
- 參 意見陳述與回應
- 肆 委員意見
- 伍 主席結論
- 陸 散會



議 程

壹、辦理緣起


貳、變更事業計畫內容

參、變更建築及景觀規劃設計

肆、權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



辦理歷程

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	實施者擬具事業計畫報核
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15日	事業計畫核定，自民國108年6月15日起發布實施
112年11月10日	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
112年11月24日	實施者召開變更事業及擬訂權利變換計畫自辦公聽會
113年01月11日	公開抽籤
113年03月27日	實施者擬具變更事業及擬訂權利變換計畫報核
113年11月05日	辦理公開展覽30日
113年11月18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。」及第3項規定：「權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。」；本案事業計畫於98年8月20日申請報核，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日核定實施，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。

■ 依「都市更新條例」第32條及其施行細則第8、19條規定，都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽30日，並舉辦公聽會。

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家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門牌戶。

公開展覽之通知，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作或光碟片或其他裝置設備儲存。



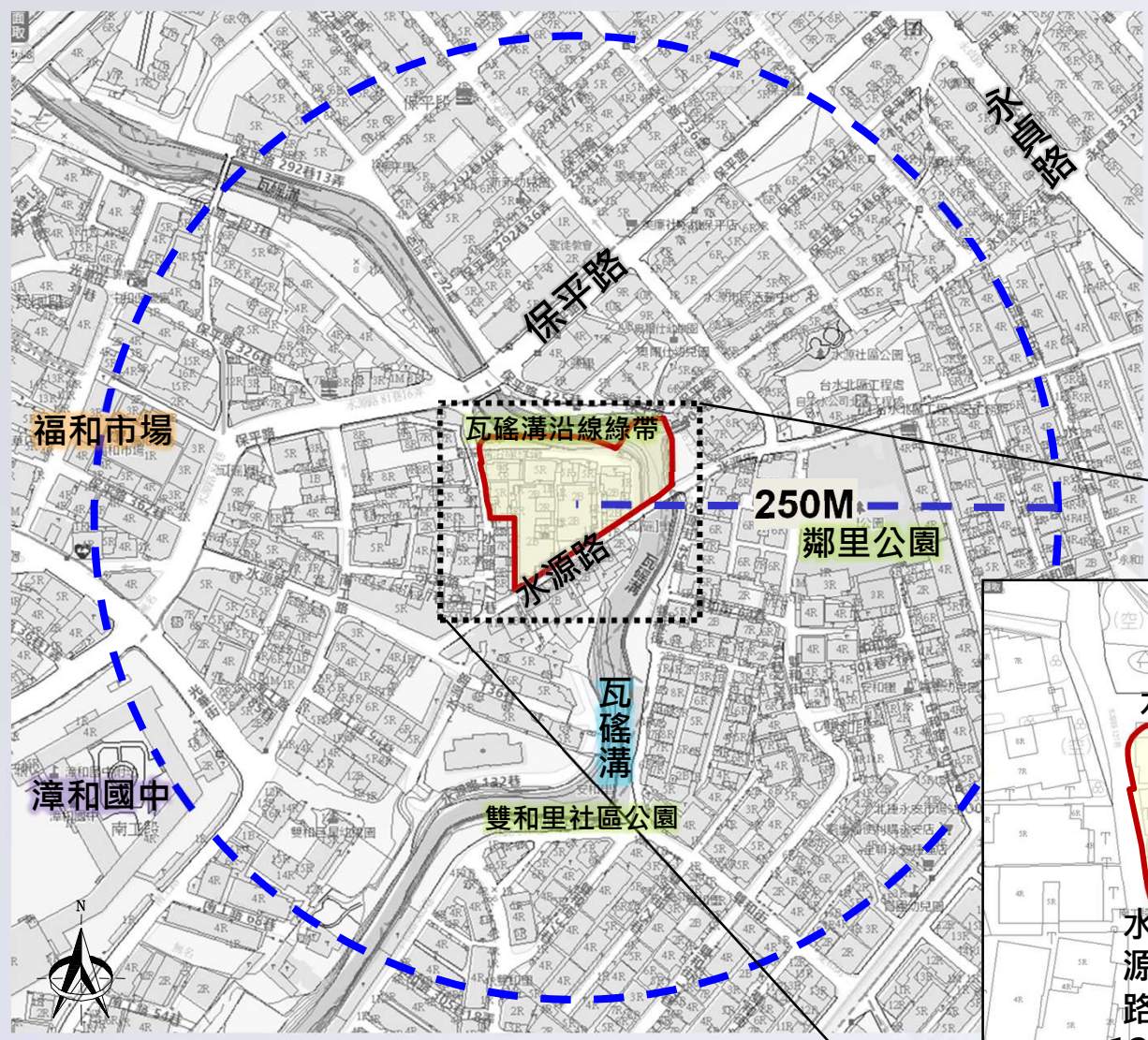
變更事業計畫內容



- 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%。
- 依據所有權人使用需求、考量政府不動產市場稅制改革與市場銷售情形，調整建築設計配置與外觀，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。

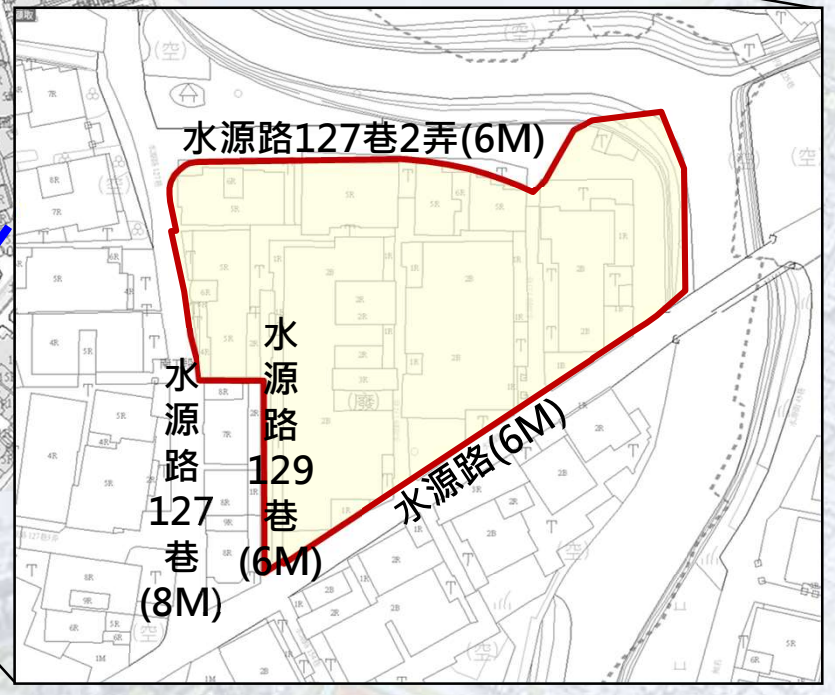


更新單元位置




更新單元位置

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3,867.01m²。

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 ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	11.18	0.29%	1	0.89%
	鄉有地/澎湖縣望安鄉公所	82.93	2.14%	1	0.89%
私有土地		3,772.90	97.57%	110	98.21%
合計		3,867.01	100.00%	112	100.00%



更新單元土地使用現況



1



12



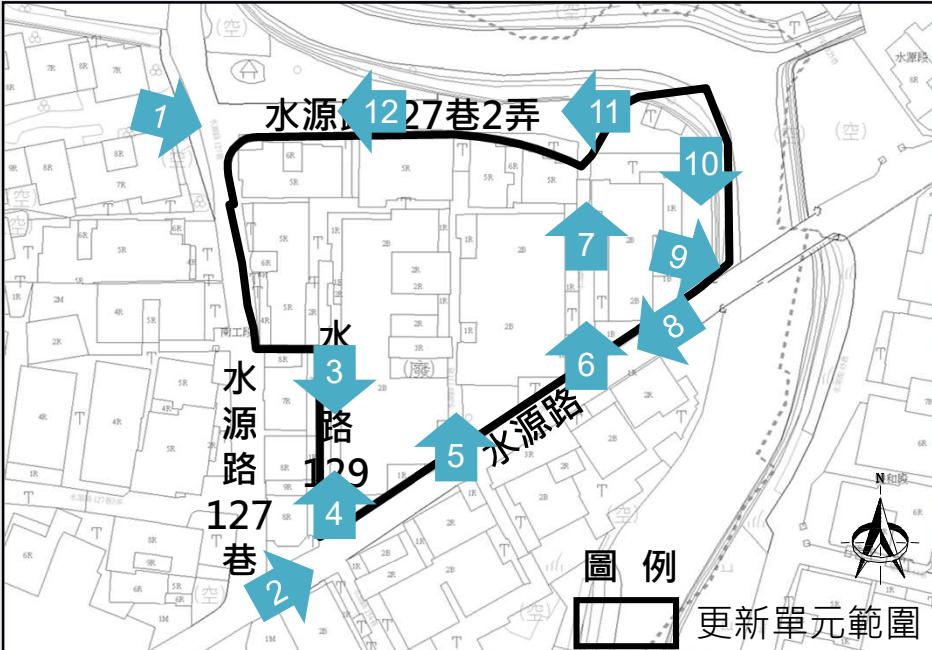
11



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。

■ 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



■ 促進土地合理利用

本案更新單元內之建物現況老舊，耐震能力相對較低，建物空間機能有待改善，爰藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建。未來實施更新事業後，以耐震安全美觀建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，促進都市整體發展。

■ 形塑優質可親之都市開放空間

本案更新單元內建物多數已達屋齡30年以上之建築物，社區公共設施及活動空間不足、缺乏管理或環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高居住環境品質，附加妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

■ 改善實質居住環境

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

■ 創造協調的都市景觀

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



項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	112	3,867.01	101	5,923.86
公有(a)	2	94.11	0	0.00
私有(b=A-a)	110	3,772.90	101	5,923.86
排除總和 (c)	4	30.75	4	60.31
計算總和 (B=b-c)	106	3,742.15	97	5,863.55
同意數 (C)	84	2,809.59	76	4,411.52
同意比例 (%)(C/B)	79.25%	75.08%	78.35%	75.24%
事業計畫法定門檻%	66.67%	75.00%	66.67%	75.00%

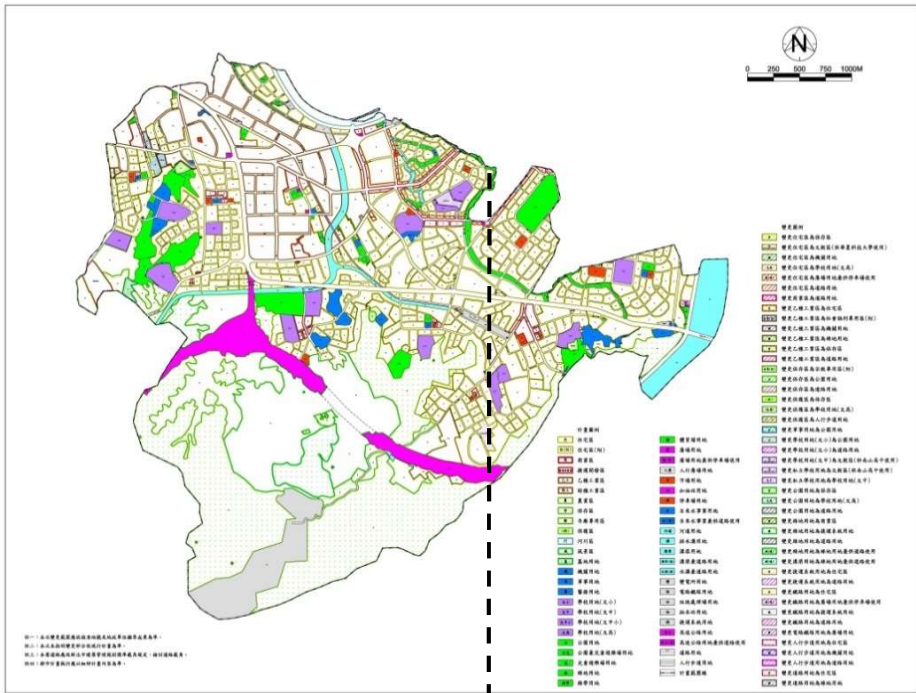
須符合修正前「都市更新條例」第22條規定：

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。

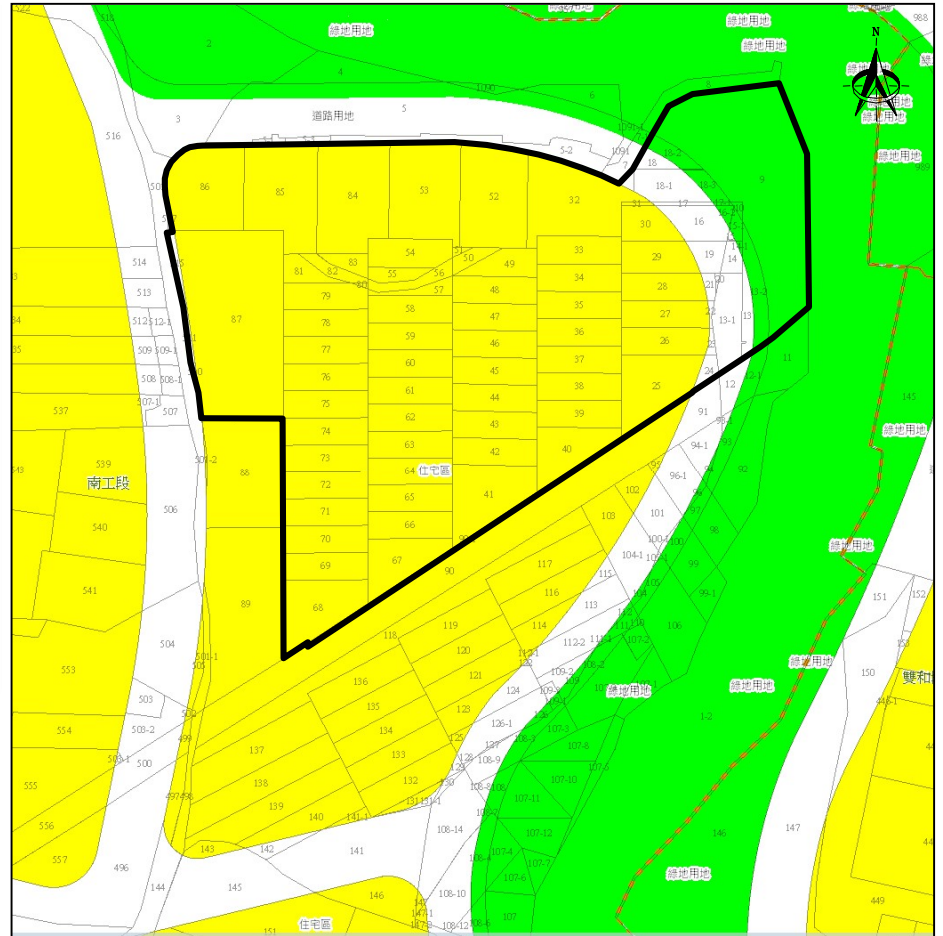


82/3/10變更中和都市計畫(第一次通盤檢討)

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 ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
住宅區	3,248.60	50.00%	1,624.30	300%	9,745.80
部分道路用地	綠地	410.53	--	--	--
部分綠地	道路用地	207.88	--	--	--
合計	3,867.01	50.00%	1,624.30	300%	9,745.80

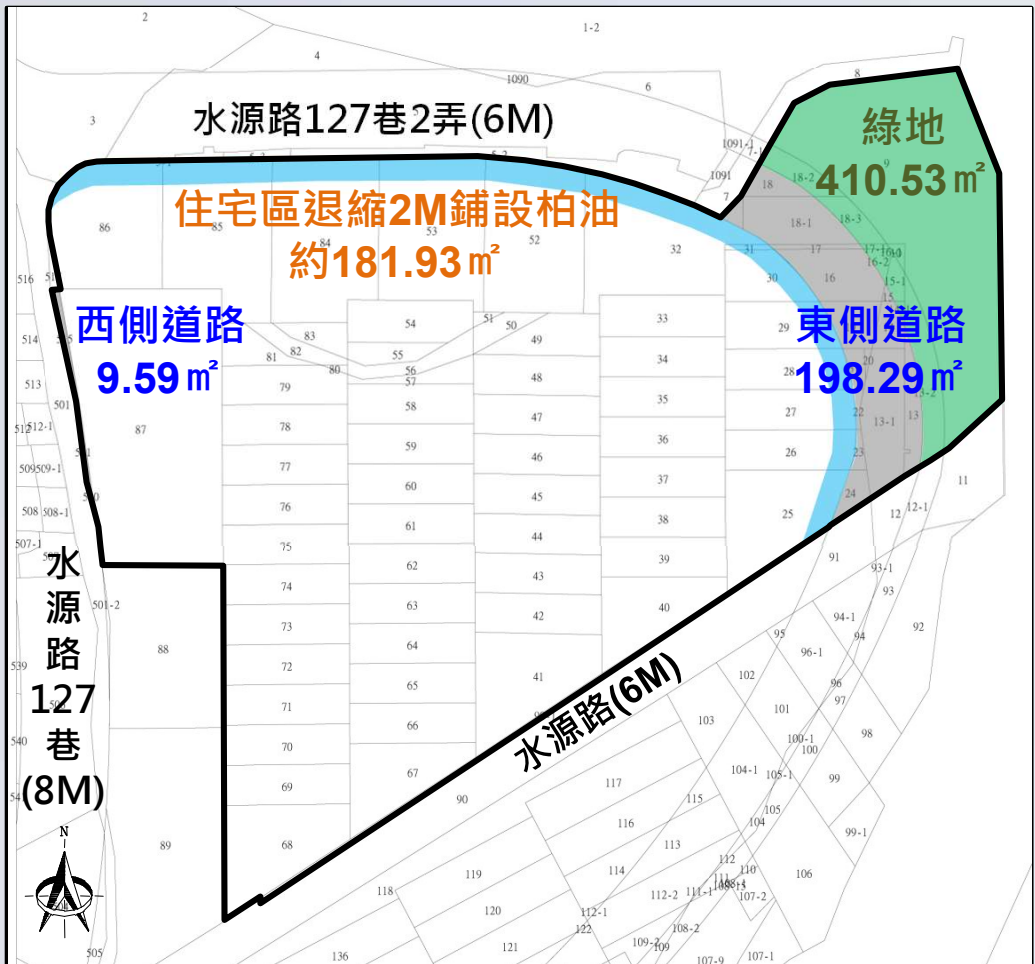


■ 處理方式

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207.88m²，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410.53m²。

■ 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。

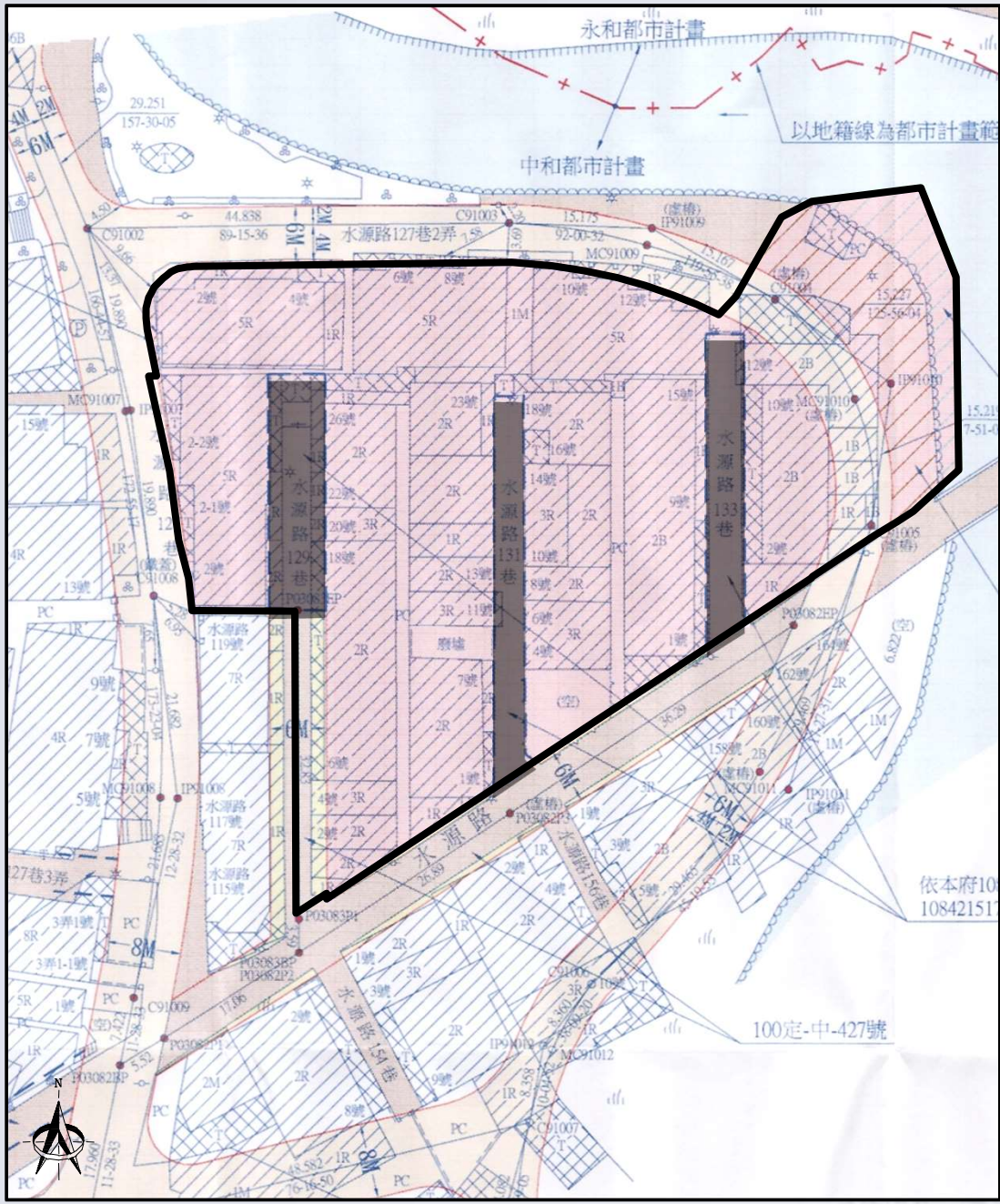


$$\Delta F_0 (\text{基準容積}) = 3,248.60 \text{ m}^2 \times 300\% = 9,745.80 \text{ m}^2$$

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 ²)	額度(%)	面積 (m ²)	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	1,716.19	17.61
	區外容移	1,916.04	19.66	2,182.13	22.39
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。



■ 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。

圖例
更新單元範圍
廢止巷道範圍



■ 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，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

- ▶ 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；另涉及公有公共設施保留地依「都市更新條例」第51條所列7項共同負擔公共設施用地項目抵充。

■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼(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)係由實施者委託**友宏不動產估價師聯合事務所**評定之。
- ▶ 本案含63戶合法建築物增建及1戶其他土地改良物，因本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第57條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額由實施者委託**友宏不動產估價師聯合事務所**評定之。
- ▶ 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)/ 提列金額(萬元)		原核定版 (100年版)	變更版 (112年版)
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	313,827
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	19,922
稅捐	印花稅等	154	9,160
管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	39,943	86,287
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	6,254
共同負擔費用(萬元)A		212,327	450,782
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	301,281
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：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：無障礙車位4部、臨停車位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1,594.32m²)、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(584.74m²×25,900元/m²×5=75,723,830元)，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 ² 人行步道及街角廣場 2. 基地西南側規劃半戶外空間約60m ² ，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 ²
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 ²
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：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。



■現有巷道開闢後管理維護

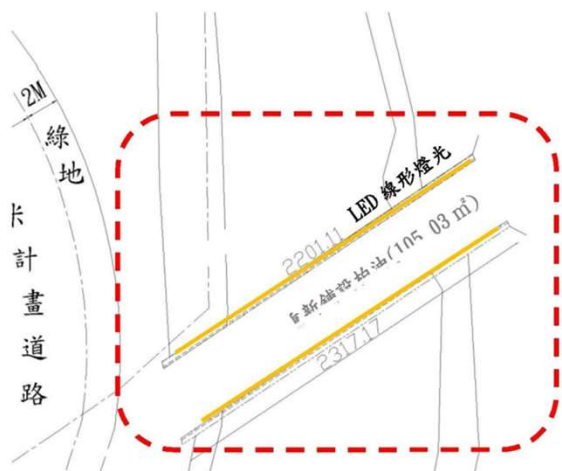
本案南側六公尺現有巷道(水源路129巷)現況不足六公尺，依據建築線拆除地上改良物，施作柏油路面後，後續擬由中和區公所接管。

■水源橋施作夜間燈光後管理維護

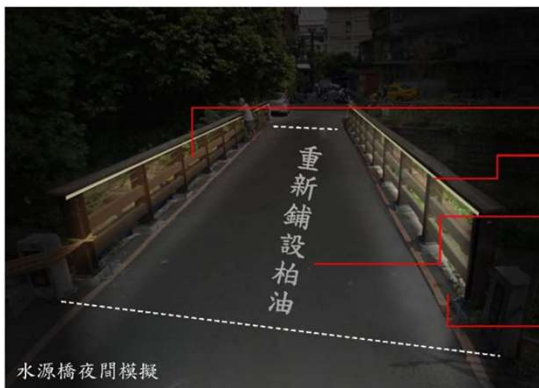
水源橋施作夜間燈光係作為本案容積移轉之周邊環境友善方案，詳細項目如下：

- (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(105.03m² 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

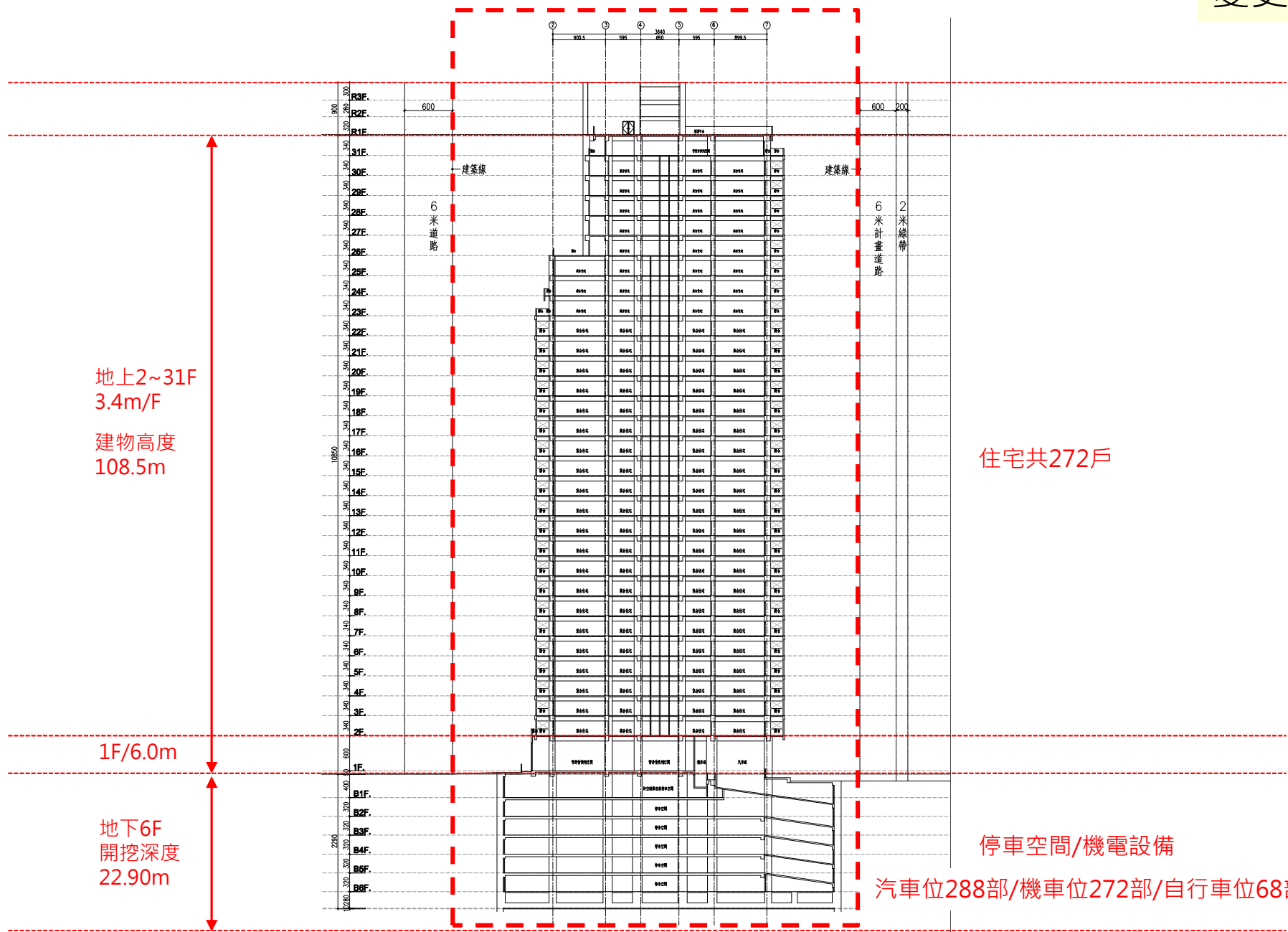
1. 地上層數增為31層，建築物高度108.5m
2. 地下樓層數增為地下6層，開挖深度22.90m
3. 配合以上項目及容積獎勵，調整結構柱梁、服務核（樓電梯及梯廳）及面積檢討
4. 地下室車位配合面積檢討增設車位/實設汽車車位288部(含4部無障礙車位)，機車車位272部，自行車位68部
5. 景觀規劃配合以上建築規劃整體調整

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	依謄本登記：	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 ²	(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 ²											
設計建蔽率	34.33%																
法定空地面積	1674.16	m ²															
建築面積	1081.05	m ²															
實設空地面積	2167.55	m ²															
允建容積率	住宅區	300%															
基準樓地板面積FA	3248.6	x	300%	=	9745.80	m ²											
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 ²										
土管綠建築獎勵	6.00%	9745.80	x	6.00%	=	584.74	m ²										
土管開挖率獎勵	6.00%	9745.80	x	6.00%	=	584.74	m ²										
土管都市防災獎勵	3.00%	9745.80	x	3.00%	=	292.37	m ²										
		584.74	+	584.74	+	292.37	=	1461.85	<	9745.80	x	100%	=	9745.80	m ²	OK.	
容積移轉	40.00%	9746	X	40.00%	=	3898.32	m ²										
允建容積樓地板面積	9745.80	+	4493.24	+	584.74	+	584.74	+	292.37	+	3898.32	=	19599.21	m ²			
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 ²	9461.35	m ²				停車空間	3.4	m							
地下四層	1892.27	m ²							停車空間	3.2	m						
地下三層	1892.27	m ²							停車空間	3.2	m						
地下二層	1892.27	m ²							停車空間	3.2	m						
地下一層	1892.27	m ²							停車空間	4.5	m						
壹層	220.61	m ²	24314.85	m ²	84.75	m ²	61.78	m ²	83.51	m ²	1	戶	車道	6.0	m		
	72.00	m ²			977.02	m ²										緩衝空間	
	684.41	m ²												梯廳			
二層	864.14	m ²			864.14	m ²	68.28	m ²	61.34	m ²	260.12	m ²	4	戶	集合住宅	3.4	m
三層~五層	875.77	m ²			2627.31	m ²	237.09	m ²	157.02	m ²	2255.97	m ²	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 ²	9708.60	m ²	869.55	m ²	586.74	m ²	8336.02	m ²	88	戶	集合住宅	3.4*11=37.4	m		
十二層~十七層	882.60	m ²	5295.60	m ²	474.18	m ²	320.16	m ²	4546.80	m ²	48	戶	集合住宅	3.4*5=17	m		
二十三層	807.03	m ²	807.03	m ²	71.54	m ²	49.51	m ²	686.08	m ²	6	戶	集合住宅	3.4	m		
二十四層~二十八層	807.03	m ²	4035.15	m ²	357.70	m ²	247.55	m ²	3430.40	m ²	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 ²	486.42	m ²									梯間	3	m		
屋突貳層平面	162.14	m ²													梯間	3	m
屋突參層平面	162.14	m ²													梯間	3	m
合計			34262.62	m ²	2163.09	m ²	1484.10	m ²	19598.90	m ²	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	基地謄本面積	3248.60 m ²				故採用 3248.60 m ²									
	基地實測面積	住宅區	3148.89 m ²	現有巷	99.71 m ²							合計	3248.60 m ²		
允建建蔽率	50%														
允建建築面積	3148.89m ² x 50% = 1574.45m ²														
允建容積率	300 %														
設計建築面積	956.80m ² < 1574.45m ²														
設計建蔽率	30.39% < 50%														
法定空地面積	3148.89m ² x 50% = 1574.45m ² + 99.71m ² = 1674.16m ²														
實設空地面積	3248.60m ² - 956.80m ² = 2291.80m ² > 1674.16m ² OK!!														
基準樓地板面積(200%)	3248.60m ² x 300% = 9745.80m ²														
都市更新獎勵面積(46.10%)	9745.80m ² x 46.10% = 4493.24m ²														
土管綠建築獎勵面積(6%)	9745.80m ² x 6% = 584.74m ²														
土管都市防災獎勵面積(3%)	9745.80m ² x 3% = 292.37m ²														
容積移轉面積(40%)	9745.80m ² x 40% = 3898.32m ²														
允建容積樓地板面積	9745.80m ² + 4493.24m ² + 584.74m ² + 292.37m ² + 3898.32m ² = 19014.47m ²														
允建總容積率	19014.47m ² / 3248.60m ² = 585.31%														
設計容積樓地板面積	19013.86m ² < 19014.47m ²														
設計容積率檢討	19013.86m ² / 3248.60m ² = 585.29%														
地下室開挖面積檢討	2202.46m ² < 3148.89m ² x 70% = 2204.22m ² OK!														
地	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		
下	層	地下六層~二層	停車空間	共五層	各2202.46m ²	11012.30m ²						3.20m			
		地下一層	防空避難室兼停車空間			2202.46m ²						4.50m			
小計						13214.76m ²									
上	地	一層	梯間		98.81m ²	919.71m ²		0m ²		35.78m ²		0	6.0m		
			管委會使用空間		526.80m ²										
			門廊		14.73m ²										
			車道		279.37m ²										
	二層~二十三層	H2 集合住宅	共二十一層	各828.62m ²	共17401.02m ²	各41.14m ²	共863.94m ²	各84.24m ²	共14369.04m ²	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 ²	共1617.20m ²	各40.42m ²	共80.84m ²	各66.22m ²	共1332.44m ²	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 ²	共3985.02m ²	各40.20m ²	共241.20m ²	各54.34m ²	共3260.04m ²	各7	共42	各3.40m				
三十一層	管委會使用空間		616.70m ²	616.70m ²		48.57m ²		16.56m ²		0		3.40m			
小計						24539.65m ²		1234.55m ²		19013.86m ²		272戶	108.50m		
屋	突	層	一層	梯間, 排煙室		143.33m ²							3.20m		
			二層	梯間		143.33m ²	429.99m ²						2.80m		
			三層	梯間, 電梯機械室, 消防機房		143.33m ²							3.0m		
總樓地板面積						38184.40m ²						117.50m			
法定工程費			總樓地板面積: 38184.40m ² x 19,210元 = 733,522,324元									合計 733,522,324元			
停	車	位	檢	計											
					法定停車位(技規)	集合住宅 24539.65m ² -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 = 272x1/4 = 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

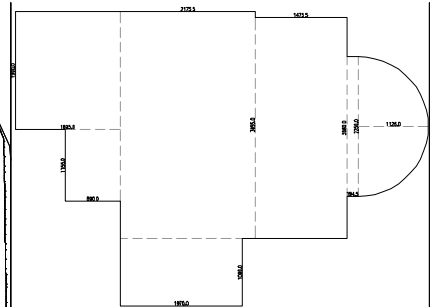
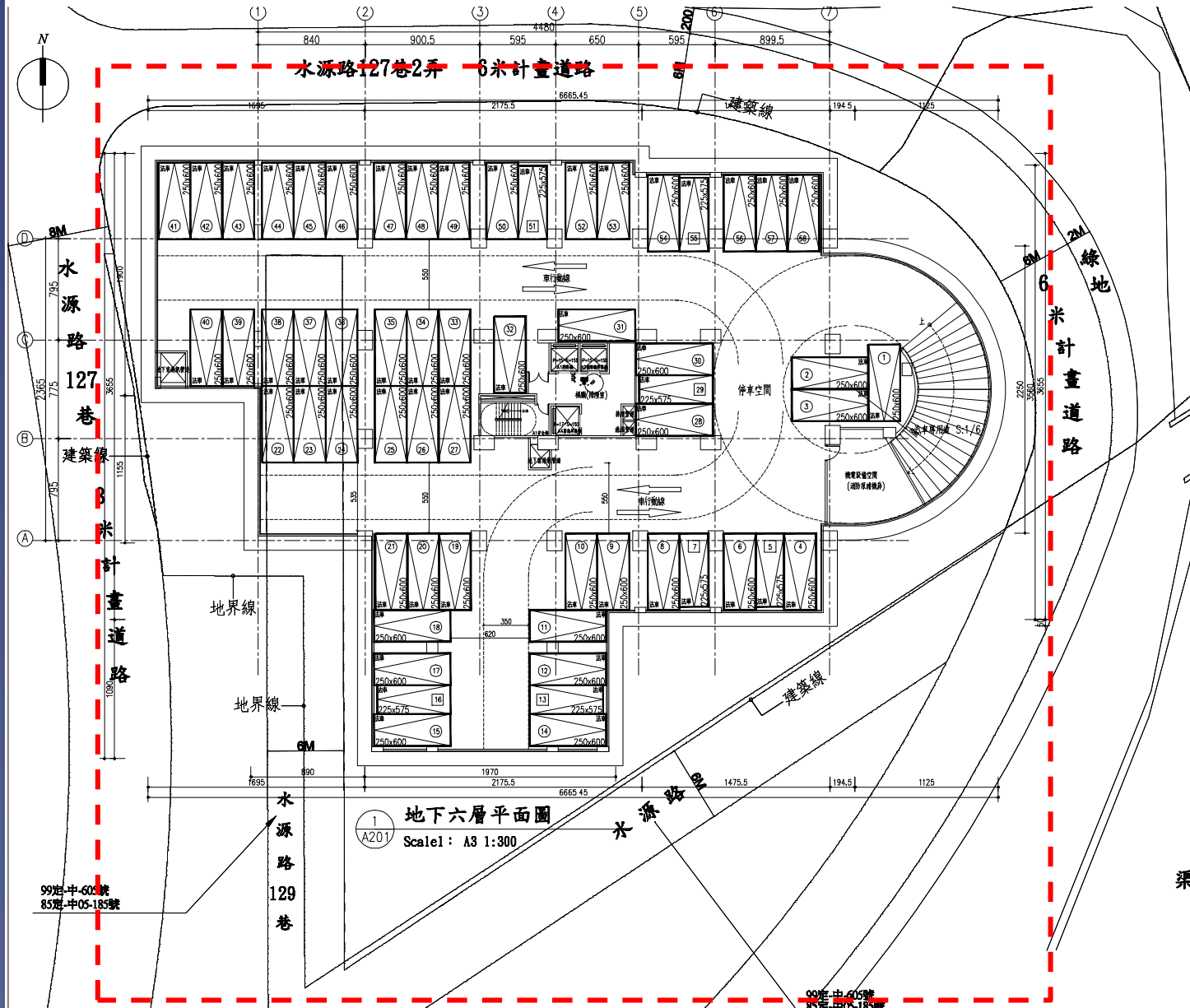
1F/6.0m

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

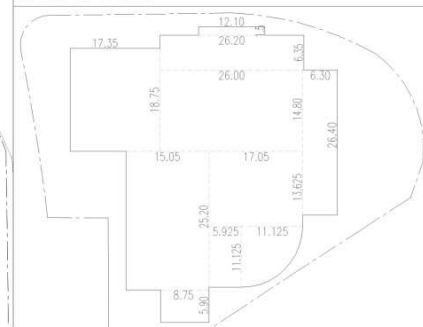
地下六層平面圖(變更版)



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：

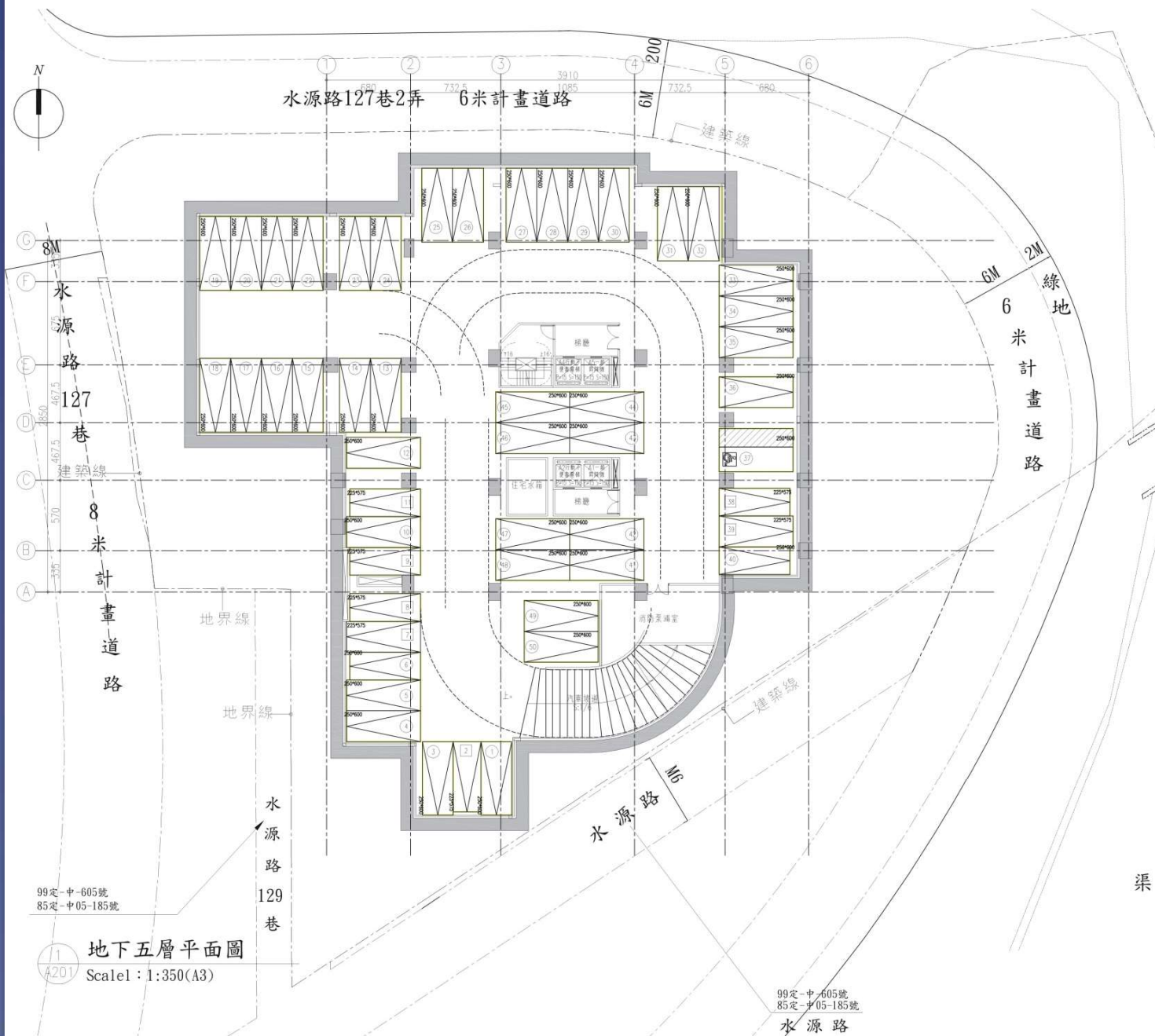
法定停車位計算：(車位編號 50 共 50 輛)

自設停車位計算：(車位編號 ~ 共 輛)

○ 平面式 250X600 停車位: 43 輛

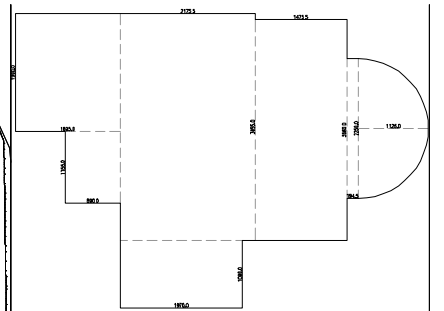
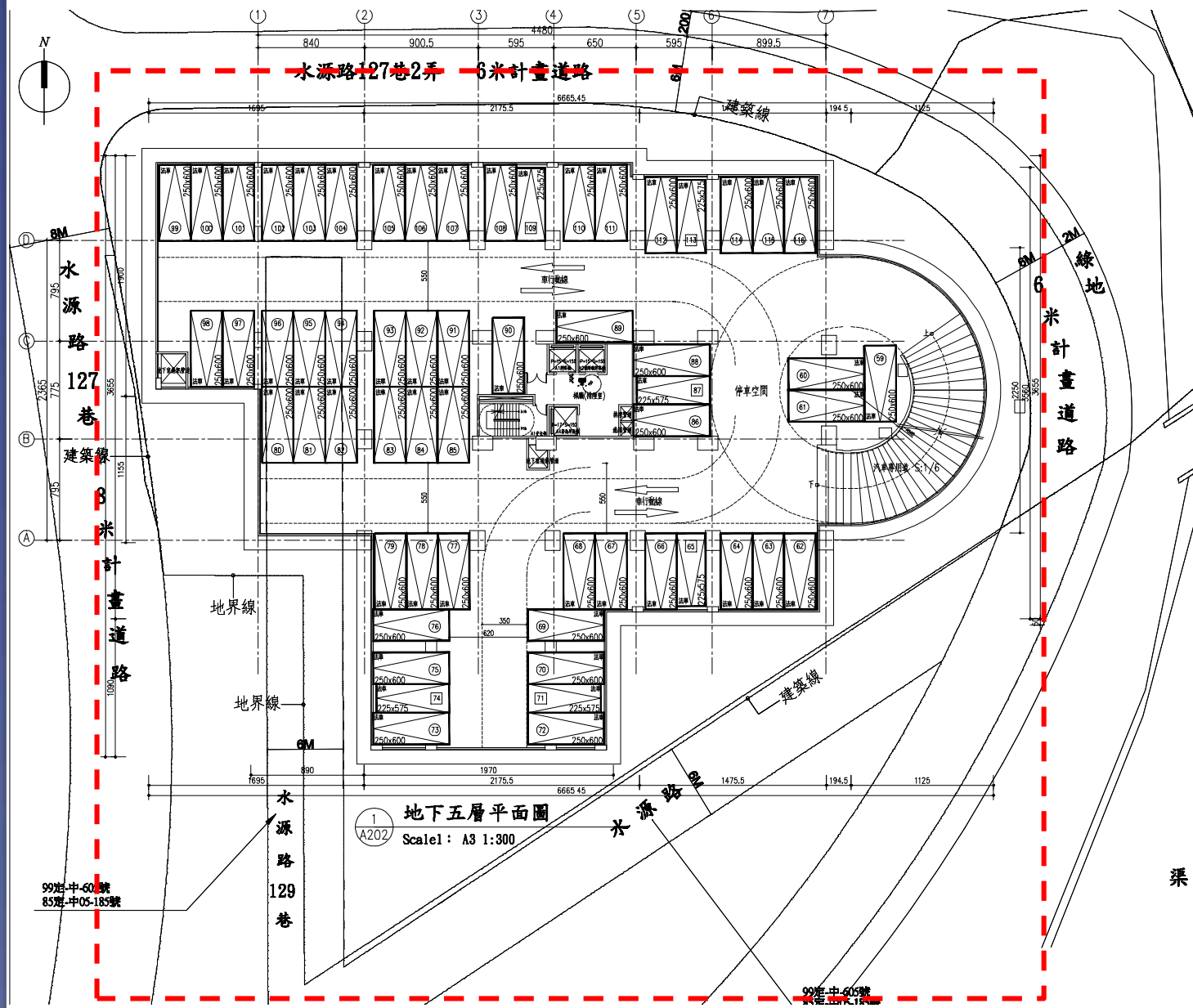
□ 平面式 225X575 停車位: 7 輛

合計本層汽車停車: 50 輛



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)



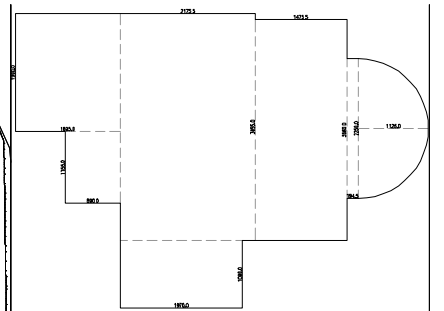
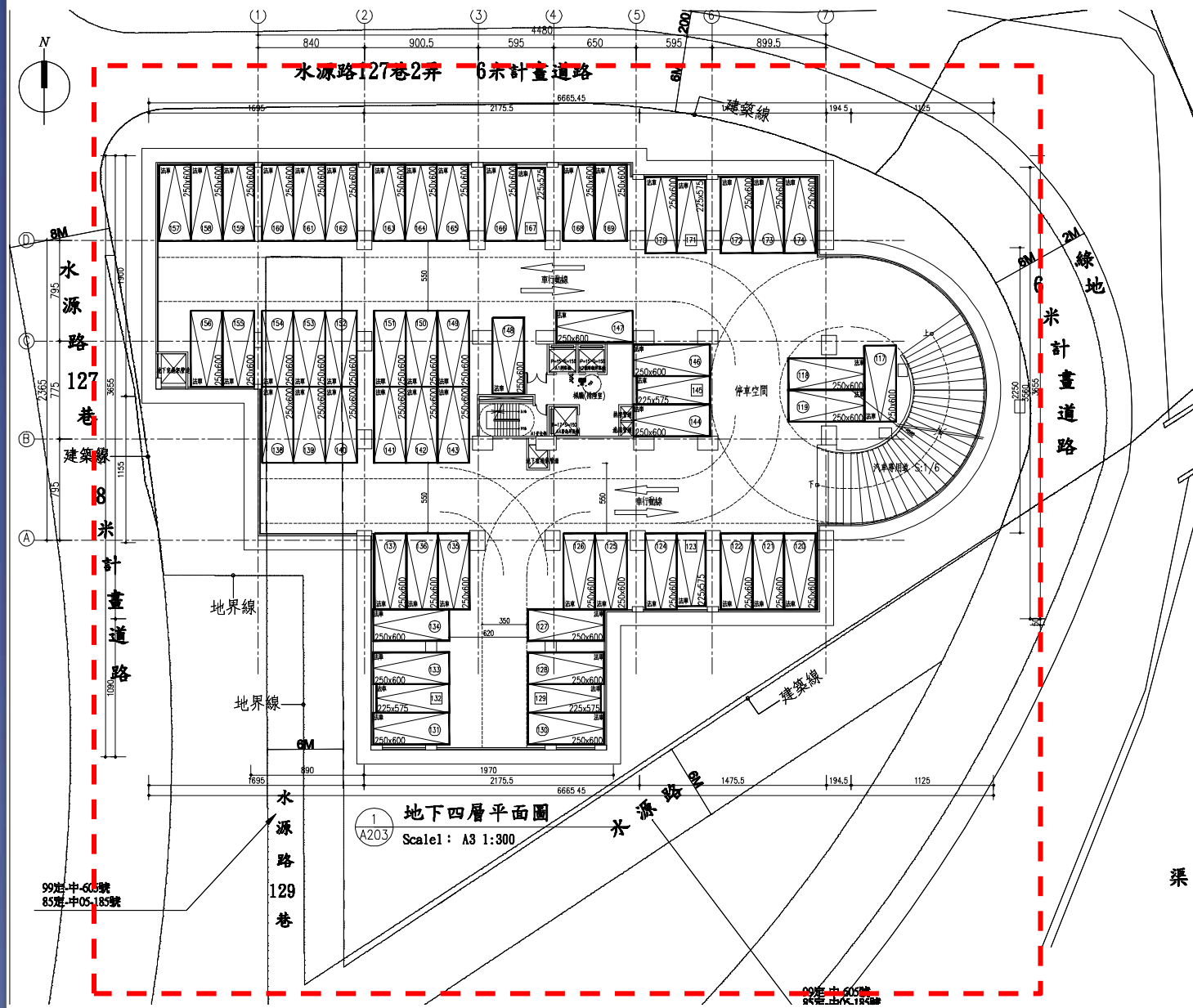
面積計算：
樓地板面積計算：
 $16.95 \times 19.0 + 8.90 \times 11.55 + 21.755 \times 36.55 + 19.70 \times 10.90 +$
 $14.755 \times 35.60 + 1.945 \times 22.50 + 3.14 \times 11.25 \times 11.25 / 2$
 = 2202.46 m²

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

變更項目
1. 平面配合整體設計調整

地下四層平面圖(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：

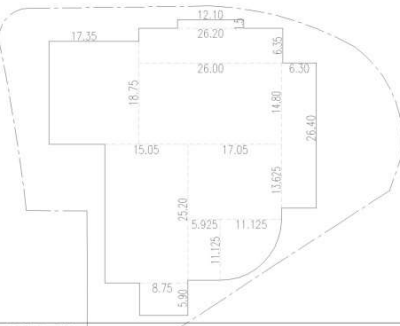
- ☐ 法定停車位計算：(單位編號 117 ~ 174) 共 58 輛
- ☐ 自設停車位計算：(單位編號 ~) 共 0 輛
- 平面式 250X600 停車位 52 輛
- 平面式 225X575 停車位 6 輛
- 合計本層汽車停車：58 輛

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：

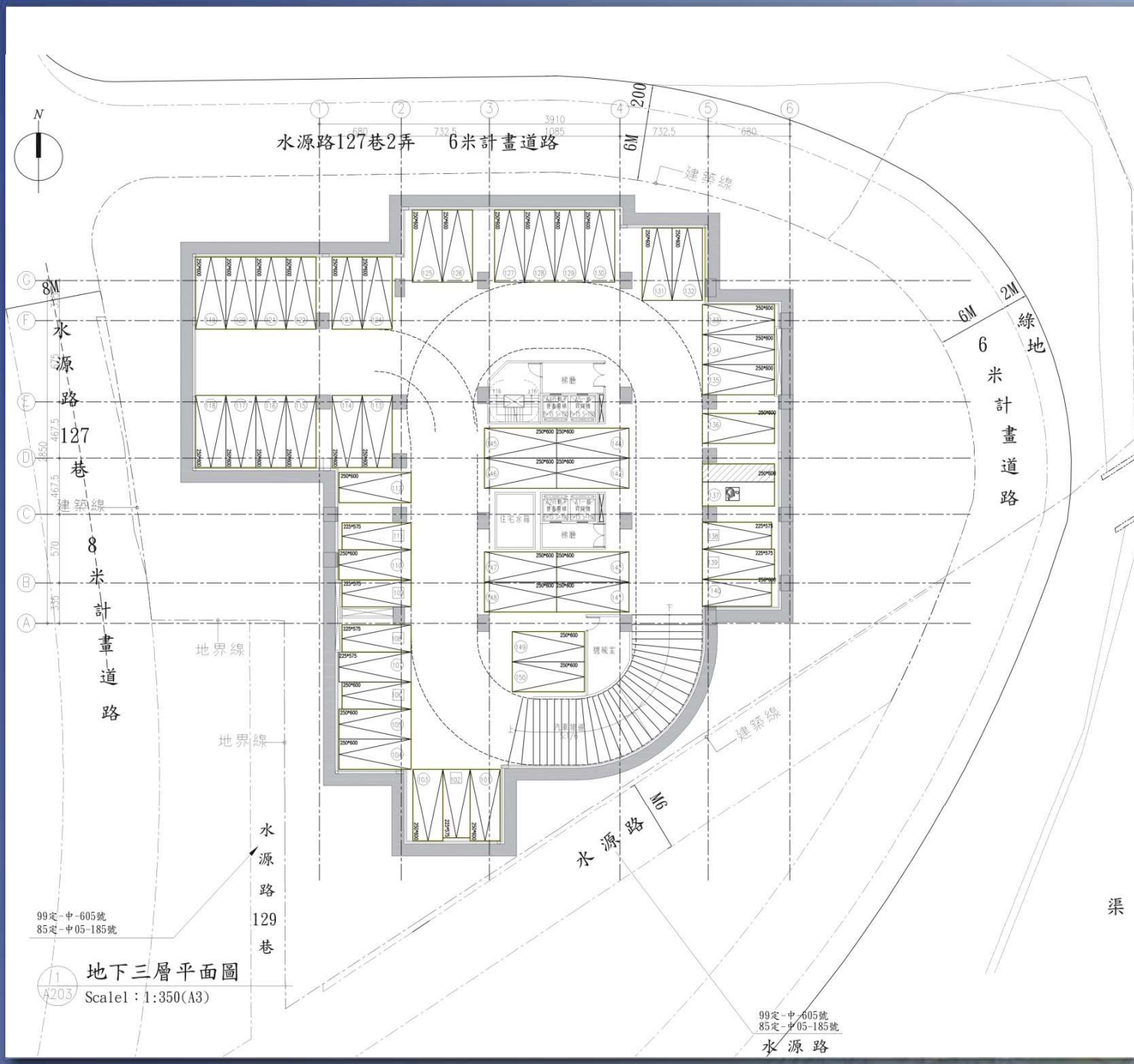
$$17.85 \times 18.75 + 12.10 \times 1.50 + 26.20 \times 6.35 + 26.00 \times 14.80 + 6.30 \times 26.40 + 15.05 \times 25.20 + 8.75 \times 5.90 + 17.05 \times 13.625 + 5.925 \times 11.125 + 11.125 \times 11.125 \times \pi / 4 = 1887.25 \text{ m}^2$$

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)



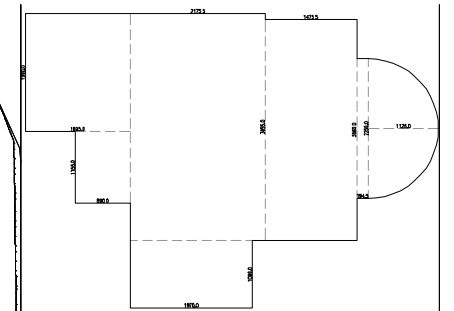
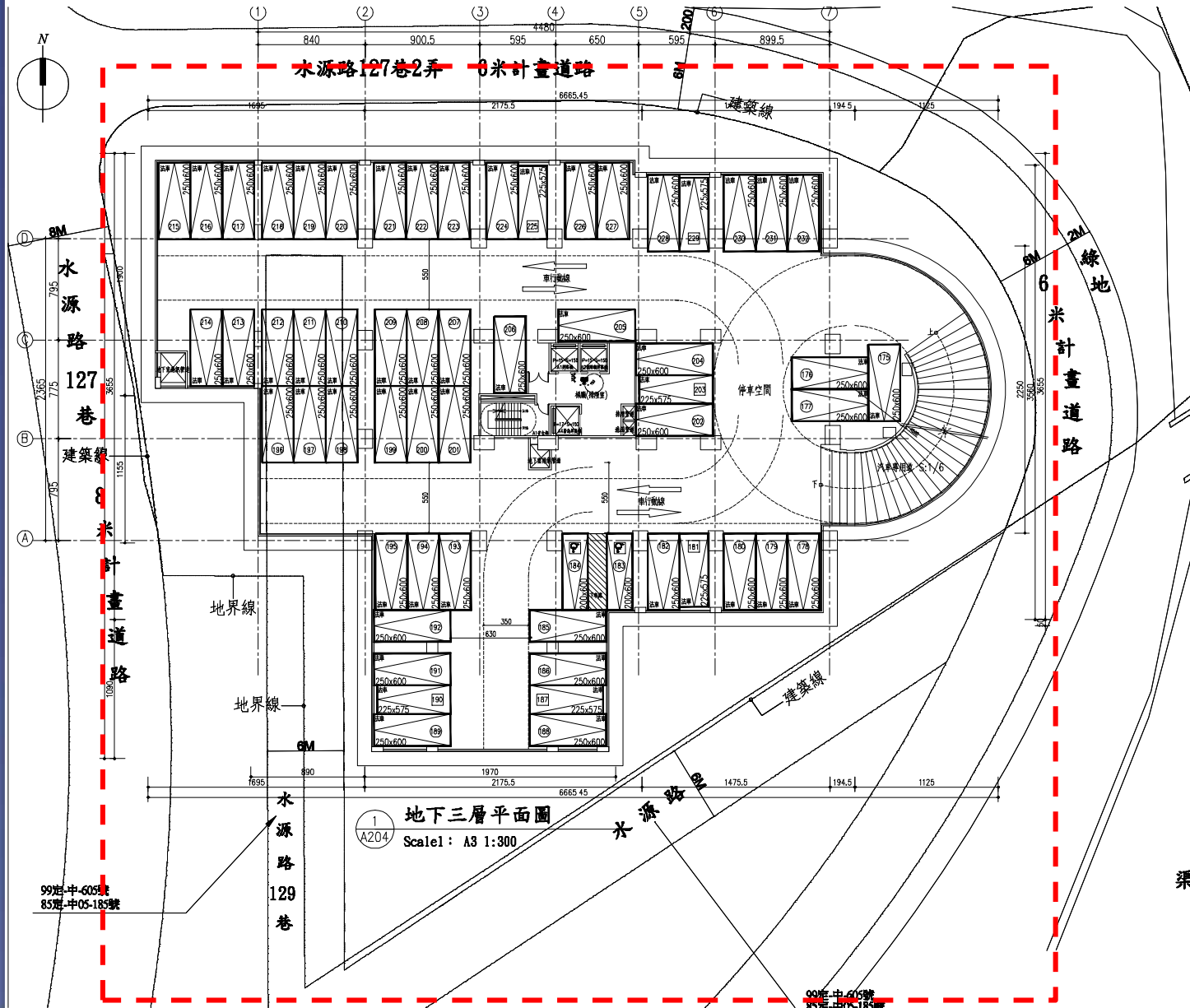
地下三層平面圖
Scale: 1:350(A3)



變更項目

1.平面配合整體設計調整

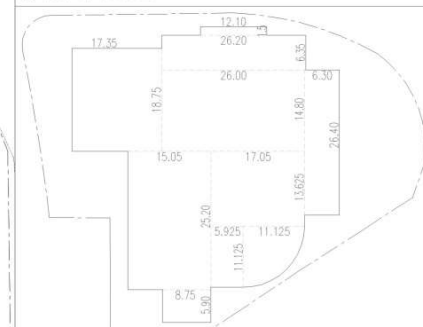
變更版



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 ㎡

- 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：

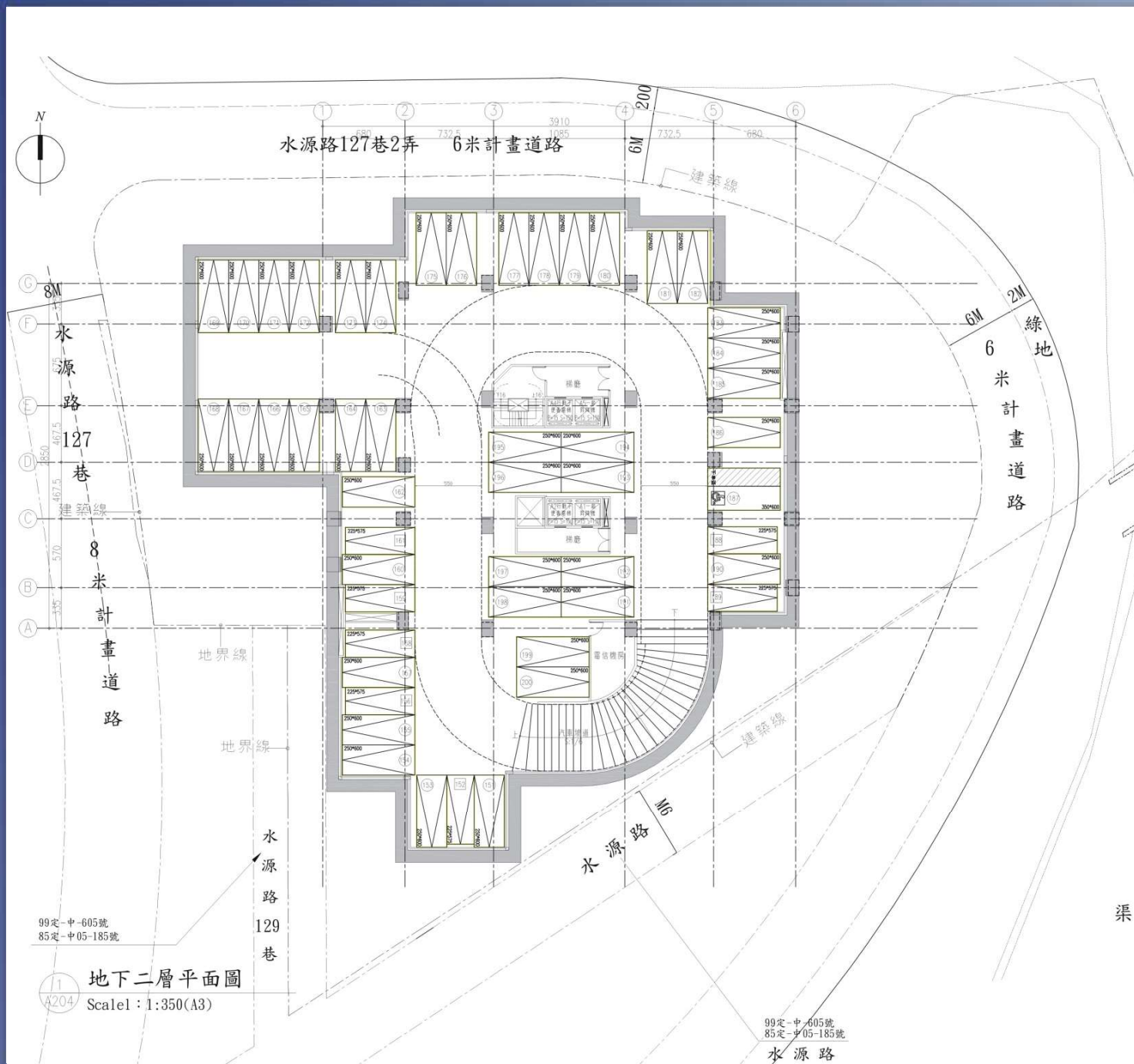
法定停車位計算：(車位編號 1 ~ 200) 共 50 輛

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



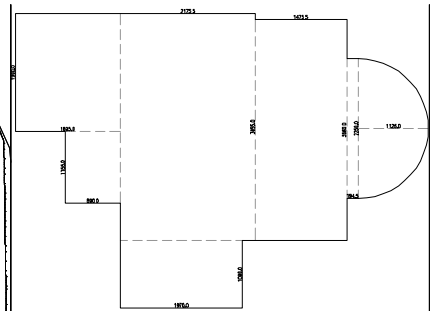
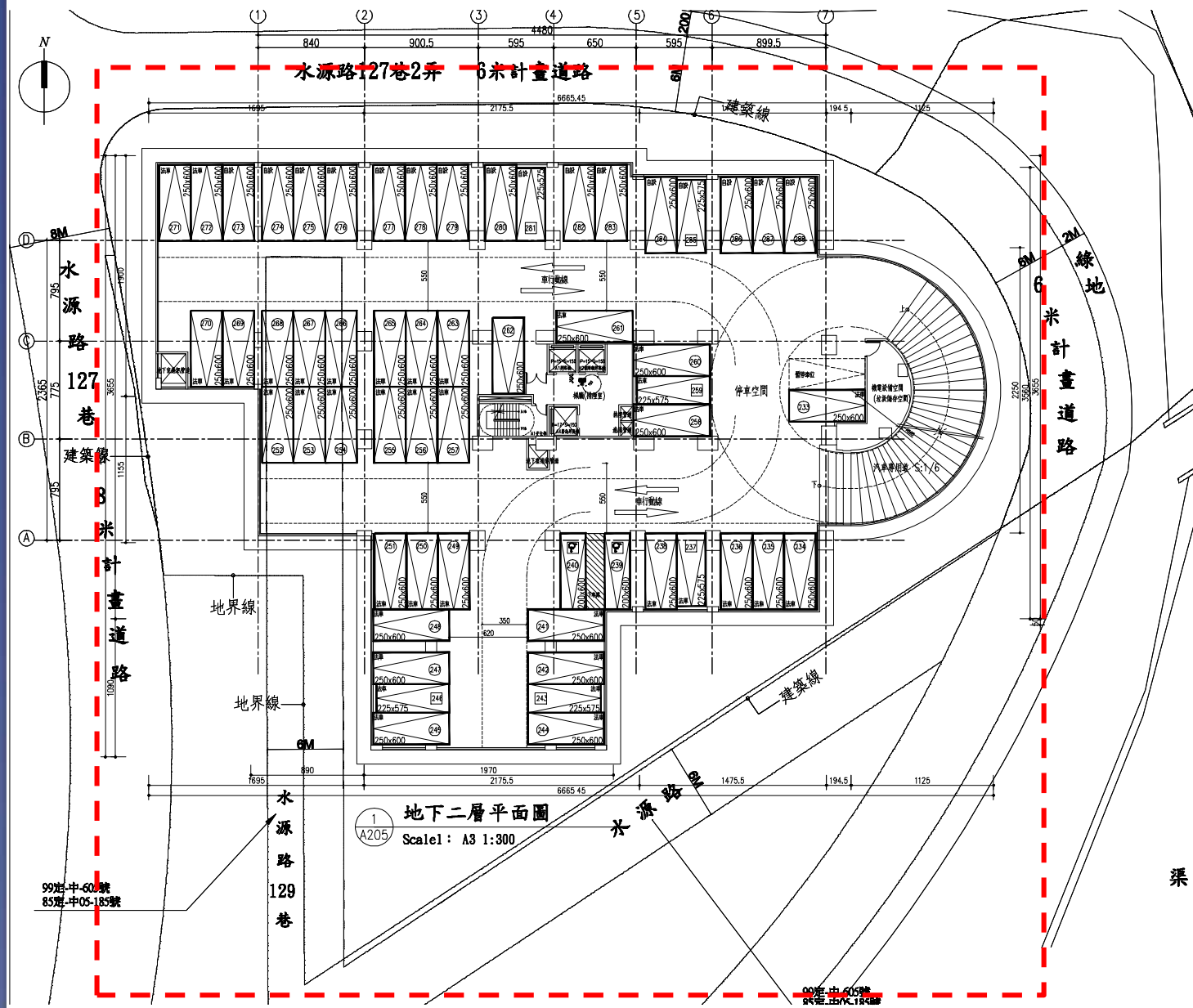
99定-中-605號
85定-中05-185號

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

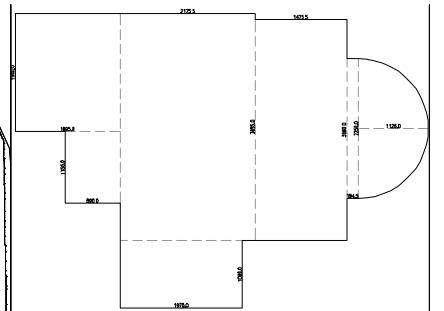
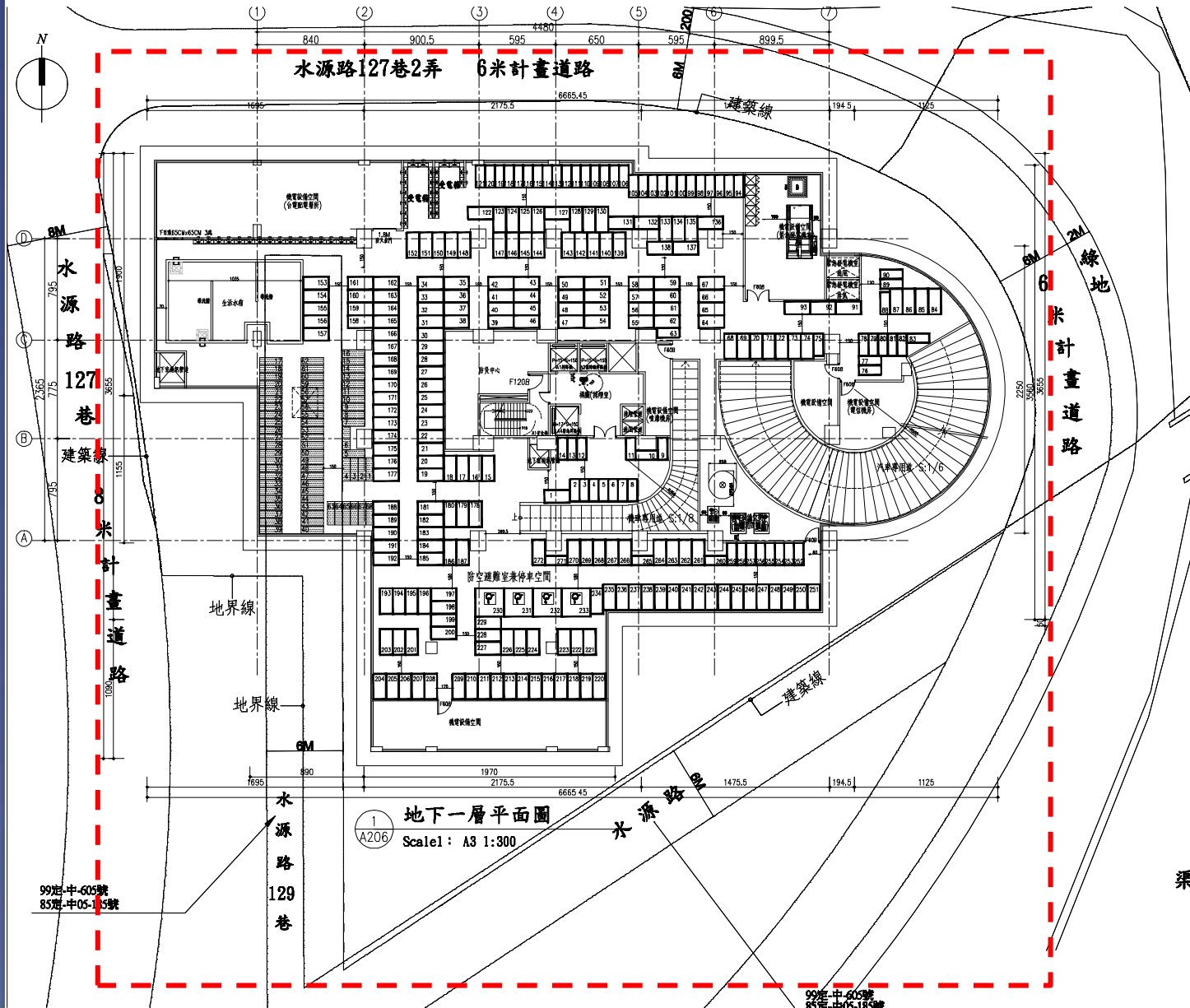
1 地下二層平面圖
A205 Scale: A3 1:300

99號-中60號
85號-中05-185號

99號-中60號
85號-中05-185號

變更項目
1. 平面配合整體設計調整

地下一層平面圖(變更版)

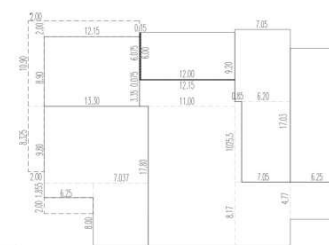


面積計算：
樓地板面積計算：
 $16.95 \times 19.0 + 8.90 \times 11.55 + 21.755 \times 36.55 + 19.70 \times 10.90 + 14.755 \times 35.60 + 1.945 \times 22.50 + 3.14 \times 11.25 \times 11.25 / 2$
= 2202.46 ㎡

停車數量檢討：
依新北市都市設計管理規則第272條，實設280輛 OK
法定停車單位計算：(單位編號 1 ~ 272) 共 272 輛
自設停車單位計算：(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 $288/5=58$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 $272/2=136$輛
法定自行車計算：(單位編號 1 ~ 68) 共 68 輛
機設 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)

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㎡
梯廳	12.15×8.90	= 108.14㎡
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㎡
計容積	$0.15 \times 6.075 + 12.00 \times 0.075$	= 1.81㎡
綠術空間	8.00×12.00	= 72.00㎡
車道	$8.25 \times 17.03 + 7.05 \times 9.20 + 6.20 \times 10.255$	= 234.88㎡
合計：		= 947.79㎡

陽台面積計算：

社區交誼空間	$2.00 \times 8.325 + 6.25 \times 2.00$	= 29.15㎡
梯廳	$12.15 \times 2.00 + 2.00 \times 10.90$	= 46.10㎡

合計：		= 75.25㎡
-----	--	----------

陽台面積檢討：

$72.25 \text{㎡} < 947.79 \text{㎡} \times 10\% = 94.78 \text{㎡}$ (免計入容積) O.K

梯廳面積計算 $11.15 \times 6.00 = 66.90 \text{㎡}$

梯廳面積檢討：
 $66.90 \text{㎡} < 947.79 \text{㎡} \times 10\% = 94.78 \text{㎡}$ (免計入容積) O.K

陽台+梯廳免計容積檢討：
 $75.25 \text{㎡} + 66.90 \text{㎡} = 142.15 \text{㎡} < 947.79 \text{㎡} \times 15\% = 142.17 \text{㎡}$ (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%：

$337.36 - 66.90 - 4.6 \times 2.425 \times 2 + 198.33 + 108.14 = 554.62 \text{㎡}$ 取216.31㎡

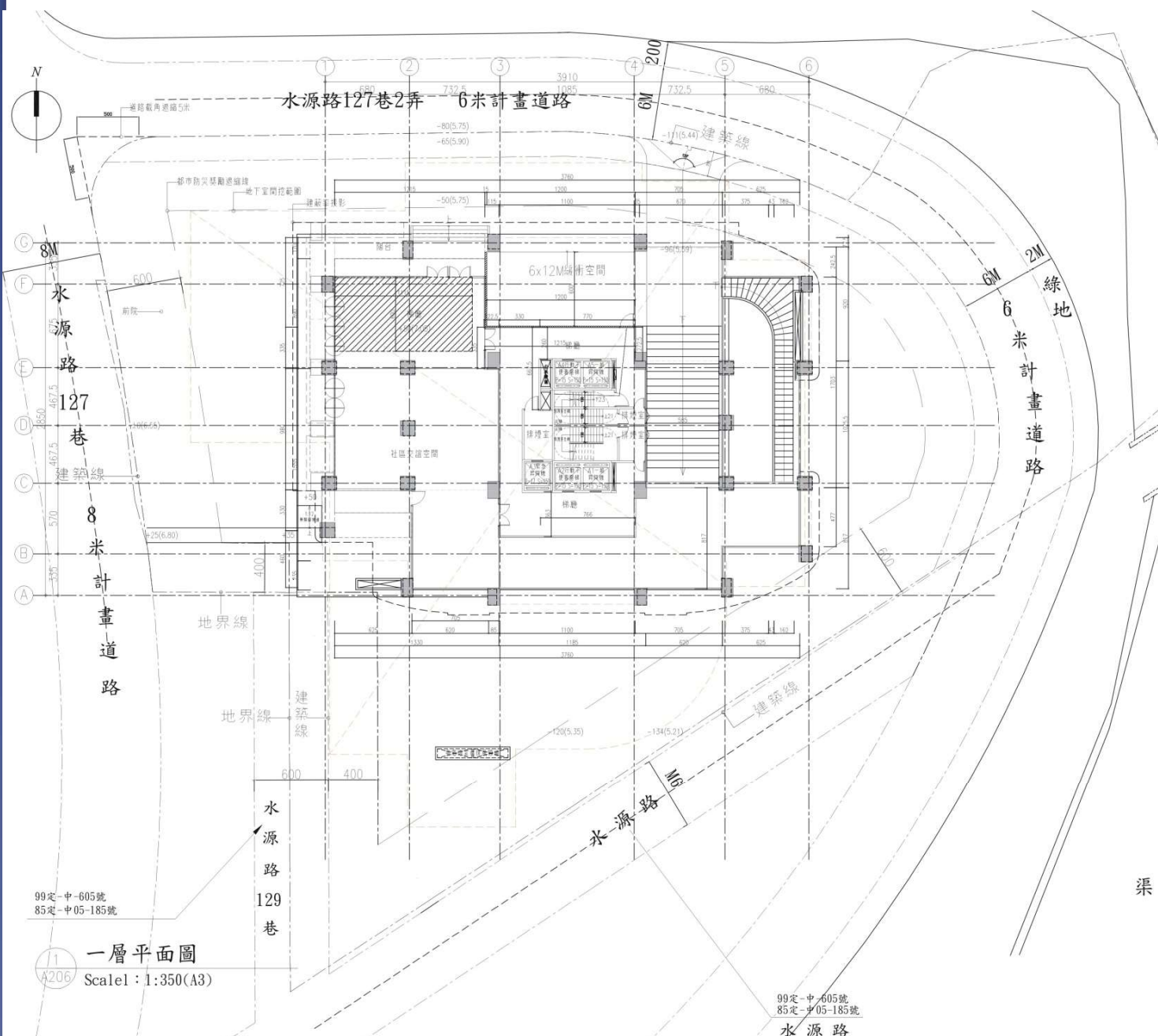
機械室允建面積檢討：

$216.31 + 91.46 \times 3 + 90.45 \times 12 + 126.77 + 90.43 \times 5 + 94.29 \times 6 < 19795.13 \text{㎡} \times 15\% = 2720.75 \text{㎡}$, 符合規定!

渠

容積樓地板面積計算：

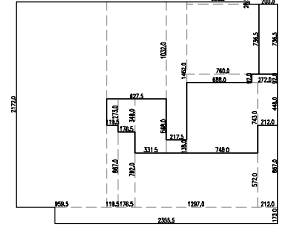
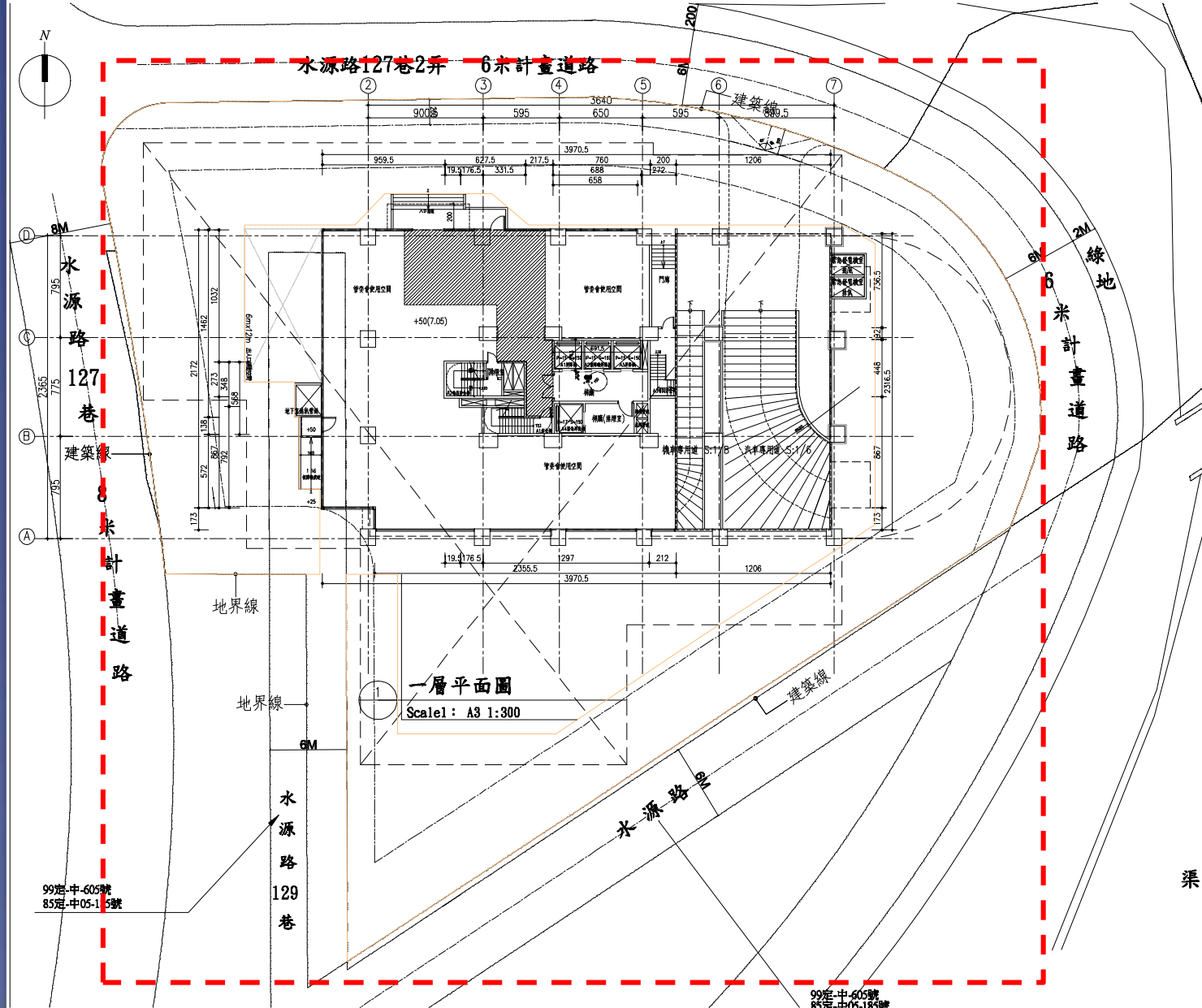
$947.79 - 66.90 - 216.31 - 72 - 234.88 = 357.70 \text{㎡}$



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 ²
樓梯: 12.06×2.165	= 279.37 m ²
門窗: 2.0×7.365	= 14.73 m ²
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 ²
合計:	= 919.71 m ²
陽台面積計算:	= 0 m ²
合計:	= 0 m ²
陽台面積檢討:	0 m ² < 919.71 m ² x 10% = 91.97 m ² (免計入容積) O.K
梯廳面積計算:	= 91.97 m ²
梯廳面積檢討:	91.97 m ² < 919.71 m ² x 10% = 91.97 m ² (免計入容積) O.K
陽台+梯廳免計容積檢討:	0 m ² + 91.97 m ² = 91.97 m ² ≤ 919.71 m ² x 15% = 137.96 m ² (免計入容積) O.K
(15%免計容積部分) 計入容積面積	
總計計入容積面積計算: 6.915×2.43	= 16.80 m ²
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 ²
容積樓地板面積計算:	容積 512.59 m ² (4.25 m ² 計容積)
$919.71 - 91.97 - 512.59 - 279.37$	= 35.78 m ²



99定-中-605號
85定-中05-185號

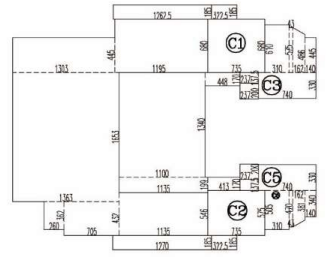
99定-中-605號
85定-中05-185號



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

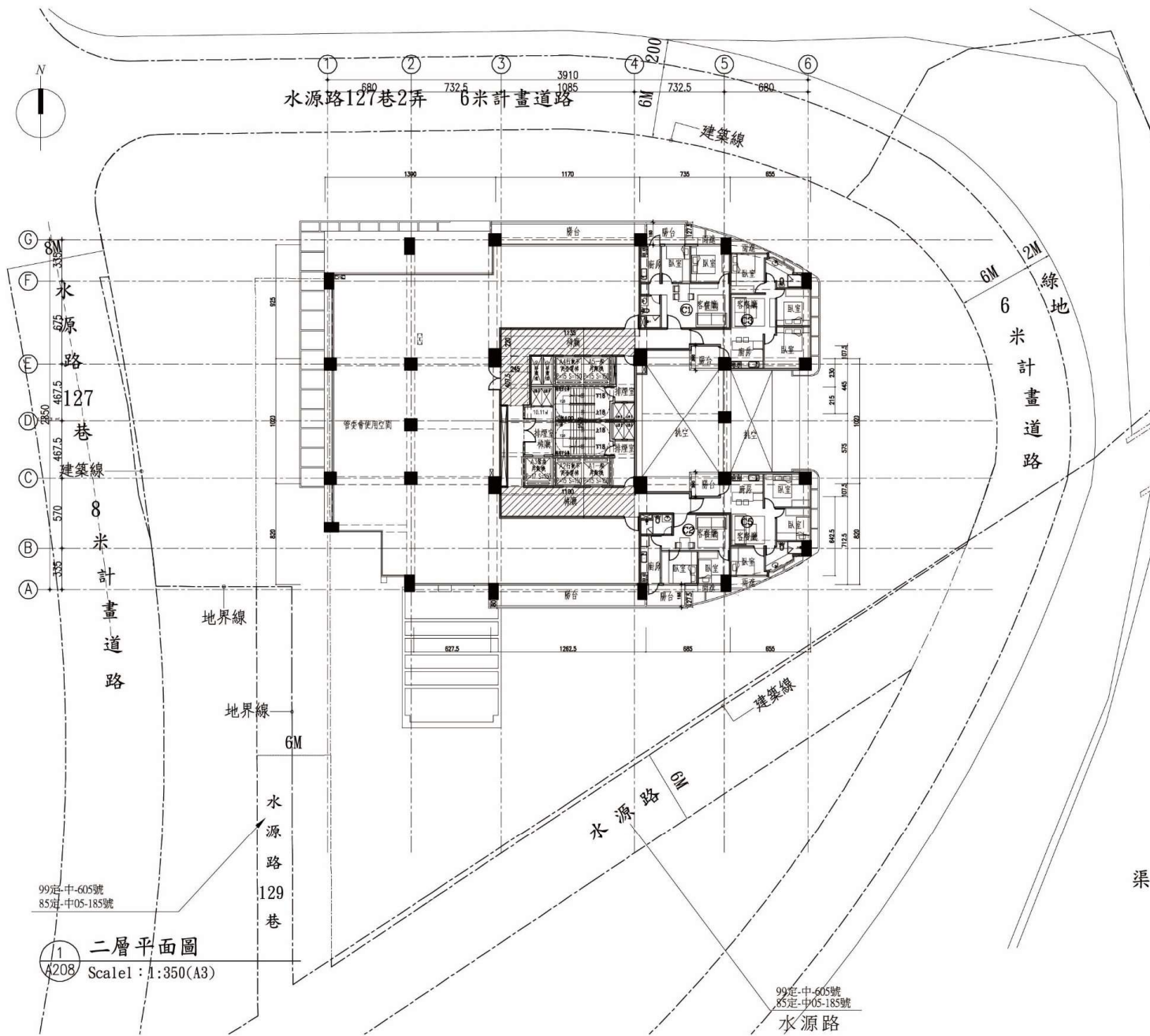
陽台+梯廳免計容積檢討：
68.28㎡+61.34㎡=129.62㎡ < 864.14㎡*15%=129.62㎡ (免計入容積)O.K

(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)

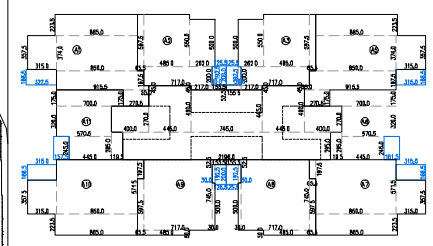
1 二層平面圖
4208 Scale: 1:350(A3)

99定-中-605號
85定-中05-185號
水源路

變更版

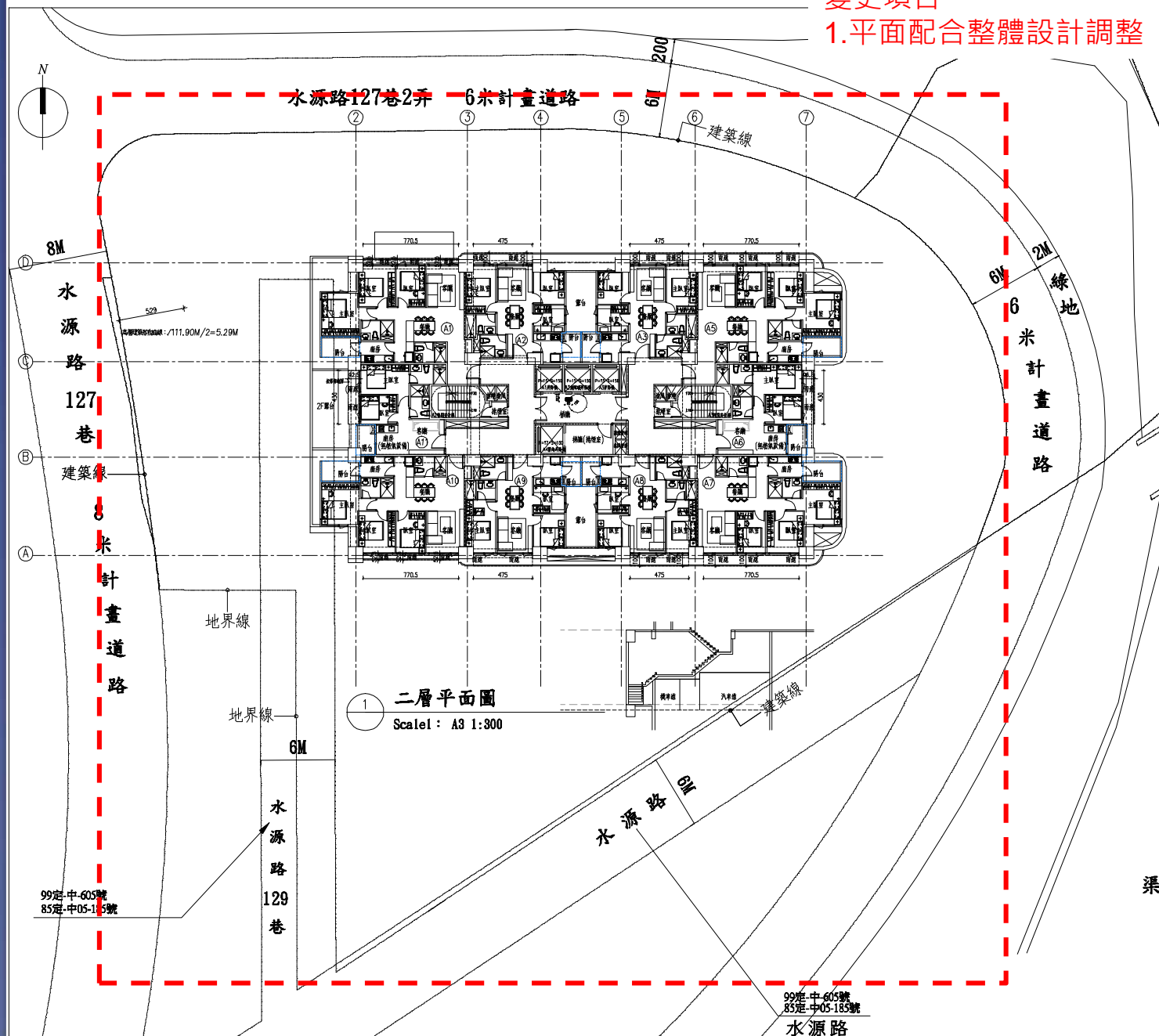
變更項目 1. 平面配合整體設計調整

面積計算示意圖：



面積計算：

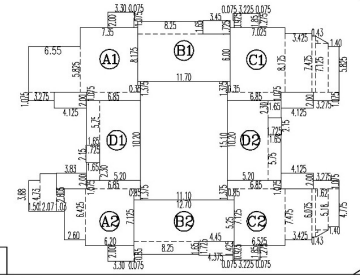
樓地板面積計算：	
A1戶: $8.65 \times 2.235 + 3.15 \times 3.575 + 8.50 \times 3.74 + 9.155 \times 1.975 + 0.55 \times 0.45 + 2.705 \times 1.75$	= 85.45㎡
A2戶: $0.655 \times 5.975 + 4.85 \times 5.50 + 2.62 \times 5.0 + 7.17 \times 2.0 + 2.17 \times 0.45 + 1.555 \times 0.525$	= 59.82㎡
A3戶: $0.655 \times 5.975 + 4.85 \times 5.50 + 2.62 \times 5.0 + 7.17 \times 2.0 + 2.17 \times 0.45 + 1.555 \times 0.525$	= 59.82㎡
A5戶: $8.65 \times 2.235 + 3.15 \times 3.575 + 8.50 \times 3.74 + 9.155 \times 1.975 + 0.55 \times 0.45 + 2.705 \times 1.75$	= 85.45㎡
A6戶: $7.0 \times 1.75 + 5.705 \times 3.20 + 1.195 \times 2.95 + 4.45 \times 2.45 = 44.93$	= 44.93㎡
A7戶: $0.655 \times 1.975 + 8.50 \times 5.715 + 3.15 \times 3.575 + 8.65 \times 2.235$	= 80.47㎡
A8戶: $1.55 \times 0.525 + 0.30 \times 5.0 + 7.17 \times 7.45 + 4.85 \times 0.50 + 0.655 \times 5.975$	= 62.07㎡
A9戶: $1.55 \times 0.525 + 0.30 \times 5.0 + 7.17 \times 7.45 + 4.85 \times 0.50 + 0.655 \times 5.975$	= 62.07㎡
A10戶: $0.655 \times 1.975 + 8.50 \times 5.715 + 3.15 \times 3.575 + 8.65 \times 2.235$	= 80.47㎡
A11戶: $7.0 \times 1.75 + 5.705 \times 3.20 + 1.195 \times 2.95 + 4.45 \times 2.45 = 44.93$	= 44.93㎡
樓梯: $4.0 \times 2.70 \times 2 + 4.45 \times 4.90 \times 2 + 7.45 \times 4.45 + 21.96 \times 2.95$	= 163.14㎡
合計:	= 828.62㎡
露台面積計算：	
A1戶: 3.15×1.665	= 5.24㎡
A2戶: $0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09㎡
A3戶: $0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09㎡
A5戶: 3.15×1.665	= 5.24㎡
A6戶: 1.615×2.45	= 3.96㎡
A7戶: 3.15×1.665	= 5.24㎡
A8戶: $0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09㎡
A9戶: $0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09㎡
A10戶: 3.15×1.665	= 5.24㎡
A11戶: 1.575×2.45	= 3.86㎡
合計:	= 41.14㎡
露台面積檢討:	
$41.14 \text{㎡} < 828.62 \text{㎡} \times 10\% = 82.86 \text{㎡}$ (免計容積) 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㎡
梯廳面積檢討:	
$82.86 \text{㎡} < 828.62 \text{㎡} \times 10\% = 82.86 \text{㎡}$ (免計容積) 0.K	
露台+梯廳免計容積檢討:	
$41.14 \text{㎡} + 82.86 \text{㎡} = 124.0 \text{㎡} \leq 828.62 \text{㎡} \times 15\% = 124.29 \text{㎡}$ (免計容積) 0.K	
(15%免計容積部份) 計入容積面積:	
梯廳以容積計算: $6.90 \times 2.40 + 1.01 \times 2.175$	= 18.76㎡
依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%:	
$163.14 - 82.86 - 18.76$	= 61.52㎡
容積樓地板面積計算:	
$828.62 - 82.86 - 61.52$	= 684.24㎡



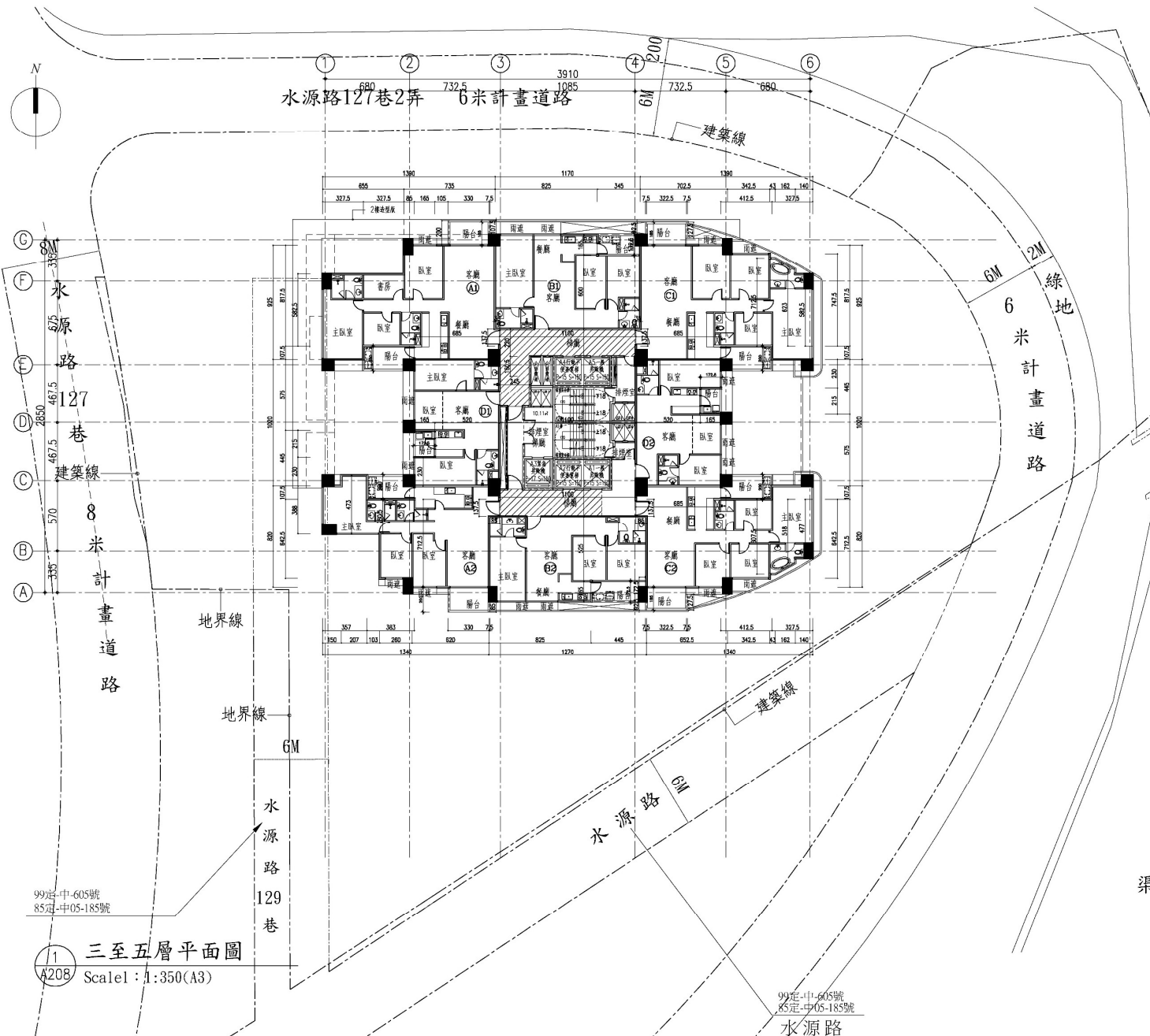
一層平面圖(變更版)

原核定版

面積計算示意圖：



面積計算：	
樓地板面積計算：	
A1戶：	$7.35 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 6.55 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075 = 109.61 \text{ m}^2$
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：	$= 875.77 \text{ m}^2$
陽台面積計算：	
A1戶：	$(3.30 \times 2.00 + 0.075 \times 1.075) + 4.125 \times 2.00 = 14.93 \text{ m}^2$
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：	$= 79.03 \text{ m}^2$
陽台面積檢討：	
$79.03 \text{ m}^2 < 875.77 \text{ m}^2 \times 10\% = 87.58 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.K	
梯廳面積計算：	
$11 \times 2.2 + 2.45 \times 4.075 + 8.255 \times 2.2 = 52.34 \text{ m}^2$	
梯廳面積檢討：	
$52.34 \text{ m}^2 < 875.77 \text{ m}^2 \times 10\% = 87.58 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.K	
陽台+梯廳免計容積檢討：	
$79.03 \text{ m}^2 + 52.34 \text{ m}^2 = 131.37 \text{ m}^2 < 875.77 \text{ m}^2 \times 15\% = 131.37 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.K	
(15%免計容積部份)計入容積面積：	
$11.16 + 11.16 + 9.11 + 10.89 = 42.32 \text{ m}^2$	
依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：	
$166.1 - 52.34 - 42.32 = 71.44 \text{ m}^2$	
容積樓地板面積計算：	
$875.77 - 52.34 - 71.44 = 751.99 \text{ m}^2$	



二至五層平面圖(原核定版)

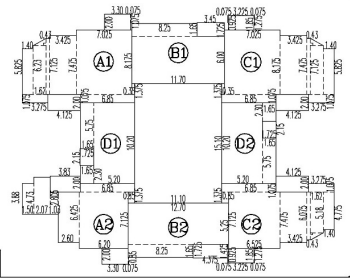
三至五層平面圖
A208 Scale: 1:350(A3)

99定-中-605號
85定-中-05-185號

99定-中-605號
85定-中-05-185號

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：	$1.50 \times 3.88 + 2.07 \times 4.73 + 1.03 \times 2.805 + 2.60 \times 6.425 + 6.20 \times 7.125$ + $0.85 \times 1.375 + 6.85 \times 1.075$ = 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：	11.00×15.10 = 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：	3.45×1.725 = 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：	1.725×2.15 = 3.71㎡
D2戶：	1.725×2.15 = 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：

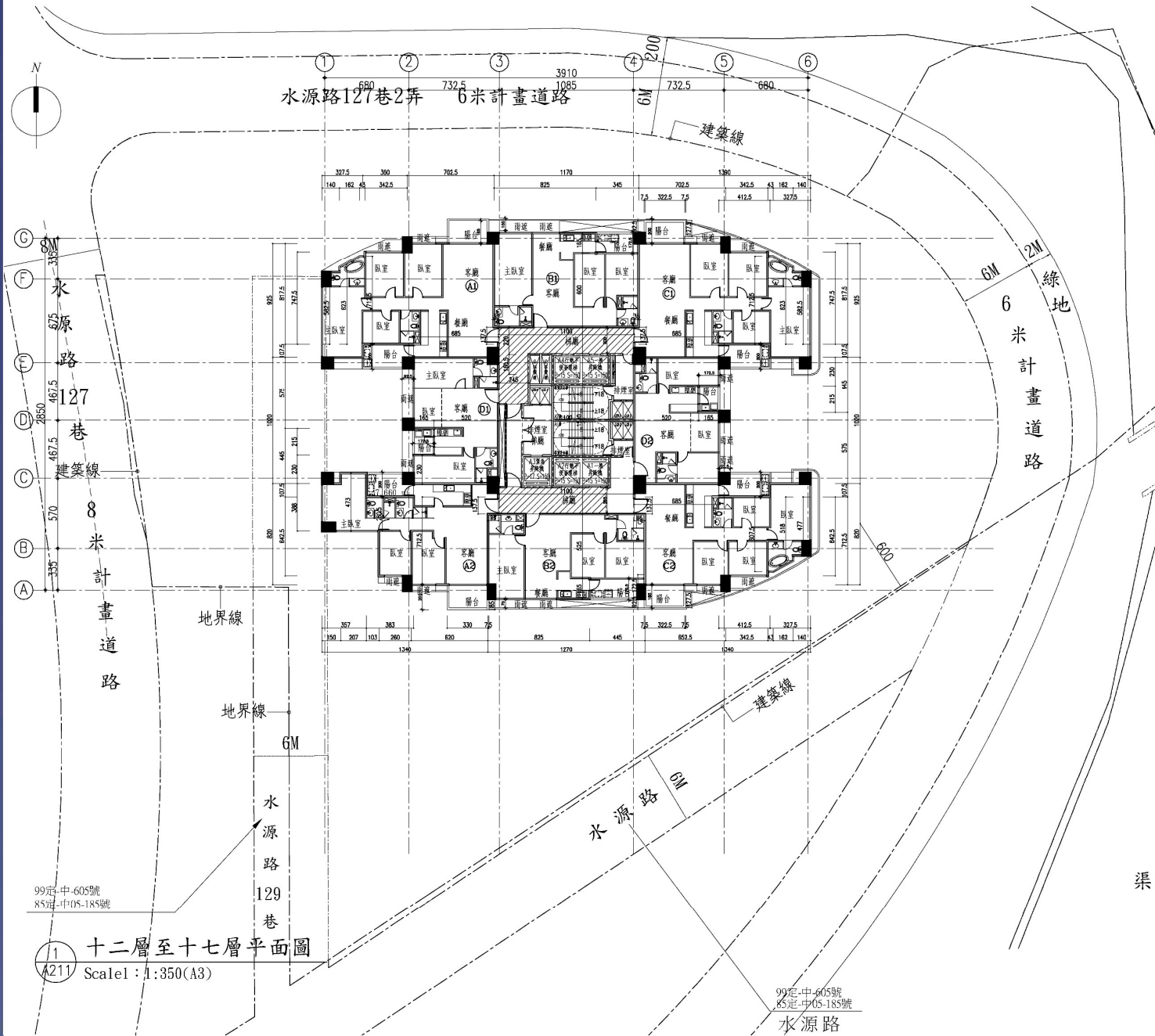
$11.16 + 11.16 + 9.11 + 9.87 = 41.3 \text{㎡}$

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

99定-中-605號
85定-中05-185號

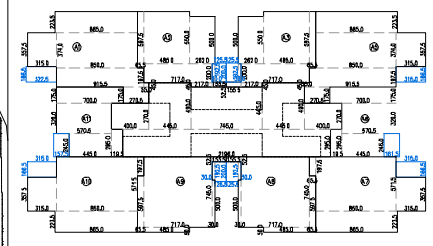
水源路

渠

變更版

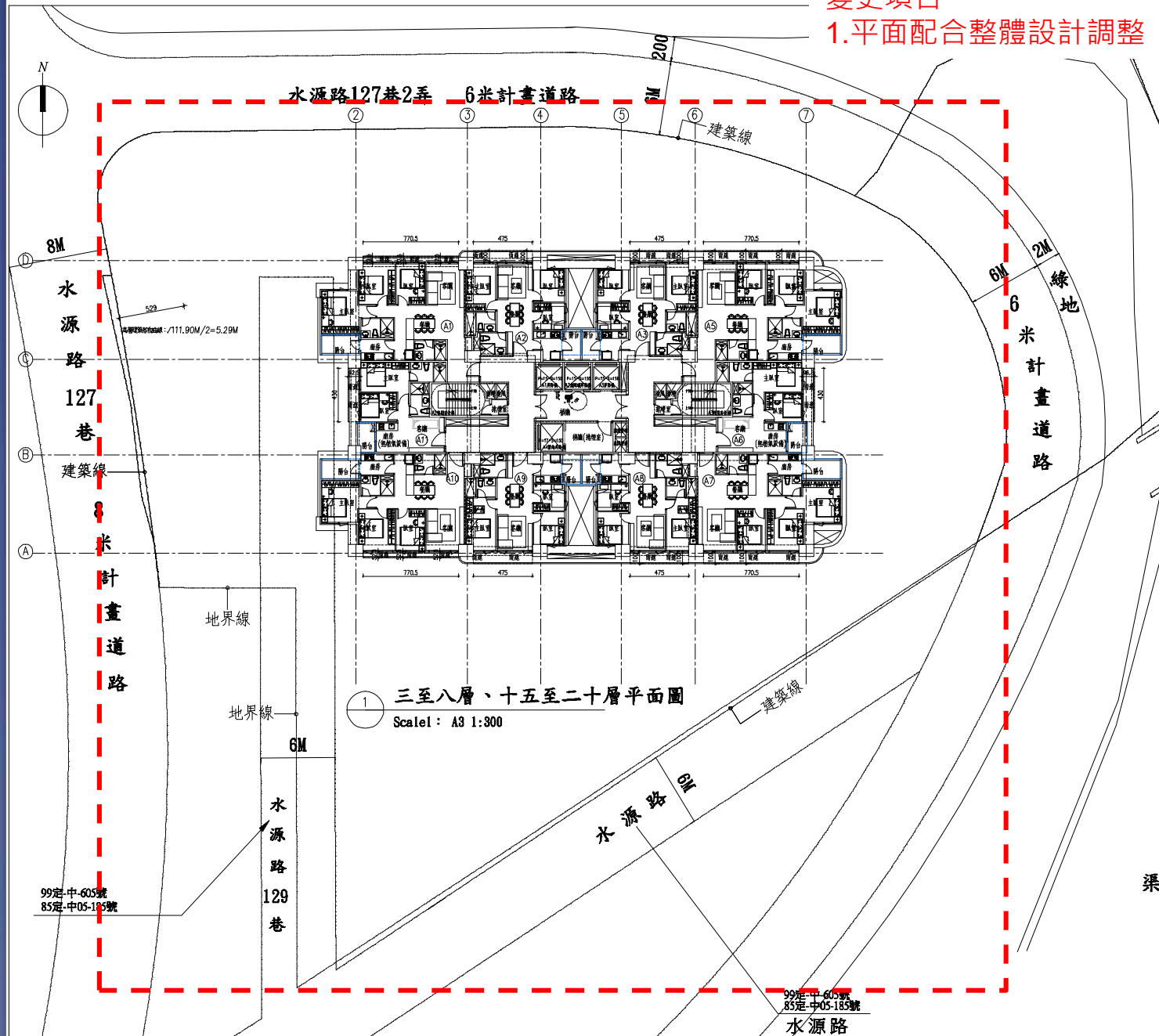
變更項目 1. 平面配合整體設計調整

面積計算示意圖：



面積計算：

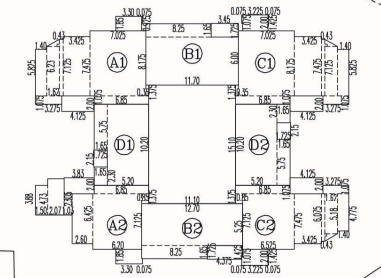
樓地板面積計算：	
A1# : 8.65x2.235+3.15x3.575+8.50x3.74+9.155x1.975+0.55x0.45+2.705x1.75	= 85.45㎡
A2# : 0.655x5.975+4.85x5.50+2.62x5.0+7.17x2.0+2.17x0.45+	1.55x0.525 = 59.82㎡
A3# : 0.655x5.975+4.85x5.50+2.62x5.0+7.17x2.0+2.17x0.45+	1.55x0.525 = 59.82㎡
A5# : 8.65x2.235+3.15x3.575+8.50x3.74+9.155x1.975+0.55x0.45+2.705x1.75	= 85.45㎡
A6# : 7.0x1.75+5.705x3.20+1.195x2.95+4.45x2.45=44.93	= 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# : 0.655x1.975+8.50x5.715+3.15x3.575+8.65x2.235	= 80.47㎡
A11# : 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：	
A1# : 3.15x1.665	= 5.24㎡
A2# : 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A3# : 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A5# : 3.15x1.665	= 5.24㎡
A6# : 1.615x2.45	= 3.96㎡
A7# : 3.15x1.665	= 5.24㎡
A8# : 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A9# : 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A10# : 3.15x1.665	= 5.24㎡
A11# : 1.575x2.45	= 3.86㎡
合計：	= 41.14㎡
露台面積檢討：	
41.14㎡ < 828.62㎡ x 10% = 82.86㎡ (免計入容積) 0.K	
梯廳面積計算：	
4.45x2.20x2+2.20x3.45x2+(7.255+6.245)x2.175+7.45x2.50	= 82.86㎡
梯廳面積檢討：	
82.86㎡ < 828.62㎡ x 10% = 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㎡ x 15% = 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) 6.90x2.40+1.01x2.175	= 18.76㎡
依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：	
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㎡



二至八層、十五至二十層平面圖(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	$7.025 \times 8.175 + 6.85 \times 1.075 + 0.35 \times 1.375 + 3.425 \times 7.475 + 0.43 \times 7.125 + (7.125 + 6.23) \times 1.62 / 2 + 1.40 \times 5.825 + 3.275 \times 1.075$	= 116.44 m ²
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 m ²
B1戶	$8.25 \times 1.65 + 11.70 \times 6.00$	= 83.81 m ²
B2戶	$8.25 \times 1.65 + 12.70 \times 5.25$	= 80.29 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	11.00×15.10	= 166.10 m ²
合計：		= 882.60 m ²

露台面積計算：

A1戶	$(3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.925) + 4.125 \times 2.00$	= 14.42 m ²
A2戶	$3.83 \times 2.00 + (3.30 \times 1.85 + 0.075 \times 0.85)$	= 13.83 m ²
B1戶	3.45×1.725	= 5.95 m ²
B2戶	$4.375 \times 1.725 + 0.075 \times 1.425$	= 7.65 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	1.725×2.15	= 3.71 m ²
D2戶	1.725×2.15	= 3.71 m ²
合計：		= 79.05 m ²

露台面積檢討：

$79.05 \text{ m}^2 < 882.60 \text{ m}^2 \times 10\% = 88.26 \text{ m}^2$ (允許入容積) O.K

梯廳面積計算：

$11 \times 2.2 + 2.45 \times 4.075 + 8.71 \times 2.2$

= 53.34 m²

梯廳面積檢討：

$53.34 \text{ m}^2 < 882.60 \text{ m}^2 \times 10\% = 88.26 \text{ m}^2$ (允許入容積) O.K

露台+梯廳允許容積檢討：

$79.05 \text{ m}^2 + 53.34 \text{ m}^2 = 132.39 \text{ m}^2 \leq 882.60 \text{ m}^2 \times 15\% = 132.39 \text{ m}^2$ (允許入容積) O.K

(15%免計容積部份)計入容積面積：

$11.16 + 11.16 + 9.11 + 9.89 = 41.32 \text{ m}^2$

依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：

$166.1 - 53.34 - 41.32$

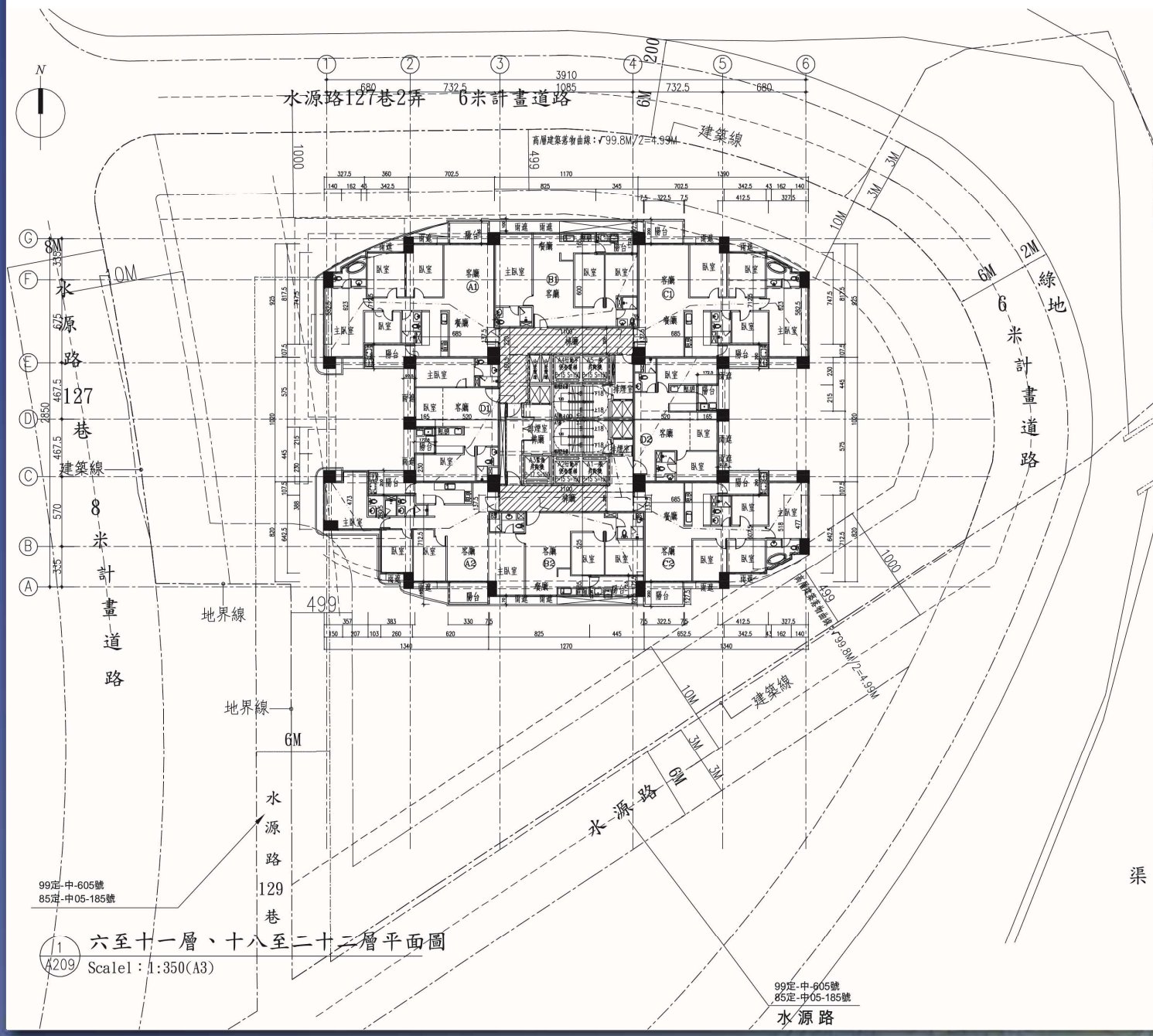
= 71.44 m²

容積樓地板面積計算：

$882.60 - 53.34 - 71.44$

= 757.82 m²

渠



六至十一層、十八至二十一層平面圖(原核定版)

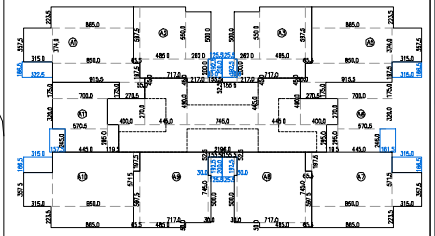
1 六至十一層、十八至二十一層平面圖
A209 Scale: 1:350(A3)

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：

A1P: 8.65x2.235+3.15x3.575+8.50x3.74+9.155x1.975+0.55x0.45+2.705x1.75	= 85.45㎡
A2P: 0.655x5.975+4.85x5.50+2.62x5.0+7.17x2.0+2.17x0.45+1.555x0.525	= 59.82㎡
A3P: 0.655x5.975+4.85x5.50+2.62x5.0+7.17x2.0+2.17x0.45+1.555x0.525	= 59.82㎡
A5P: 8.65x2.235+3.15x3.575+8.50x3.74+9.155x1.975+0.55x0.45+2.705x1.75	= 85.45㎡
A6P: 7.0x1.75+5.705x3.20+1.195x2.95+4.45x2.45=44.93	= 44.93㎡
A7P: 0.655x1.975+8.50x5.715+3.15x3.575+8.65x2.235	= 80.47㎡
A8P: 1.55x0.525+0.30x5.0+7.17x7.45+4.85x0.50+0.655x5.975	= 62.07㎡
A9P: 1.55x0.525+0.30x5.0+7.17x7.45+4.85x0.50+0.655x5.975	= 62.07㎡
A10P: 0.655x1.975+8.50x5.715+3.15x3.575+8.65x2.235	= 80.47㎡
A11P: 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：

A1P: 3.15x1.665	= 5.24㎡
A2P: 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A3P: 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A5P: 3.15x1.665	= 5.24㎡
A6P: 1.615x2.45	= 3.96㎡
A7P: 3.15x1.665	= 5.24㎡
A8P: 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A9P: 0.30x1.925+1.255x2.0	= 3.09㎡
A10P: 3.15x1.665	= 5.24㎡
A11P: 1.575x2.45	= 3.86㎡
合計:	= 41.14㎡

露台面積檢討：
41.14㎡ < 828.62㎡ x 10% = 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㎡
--	----------

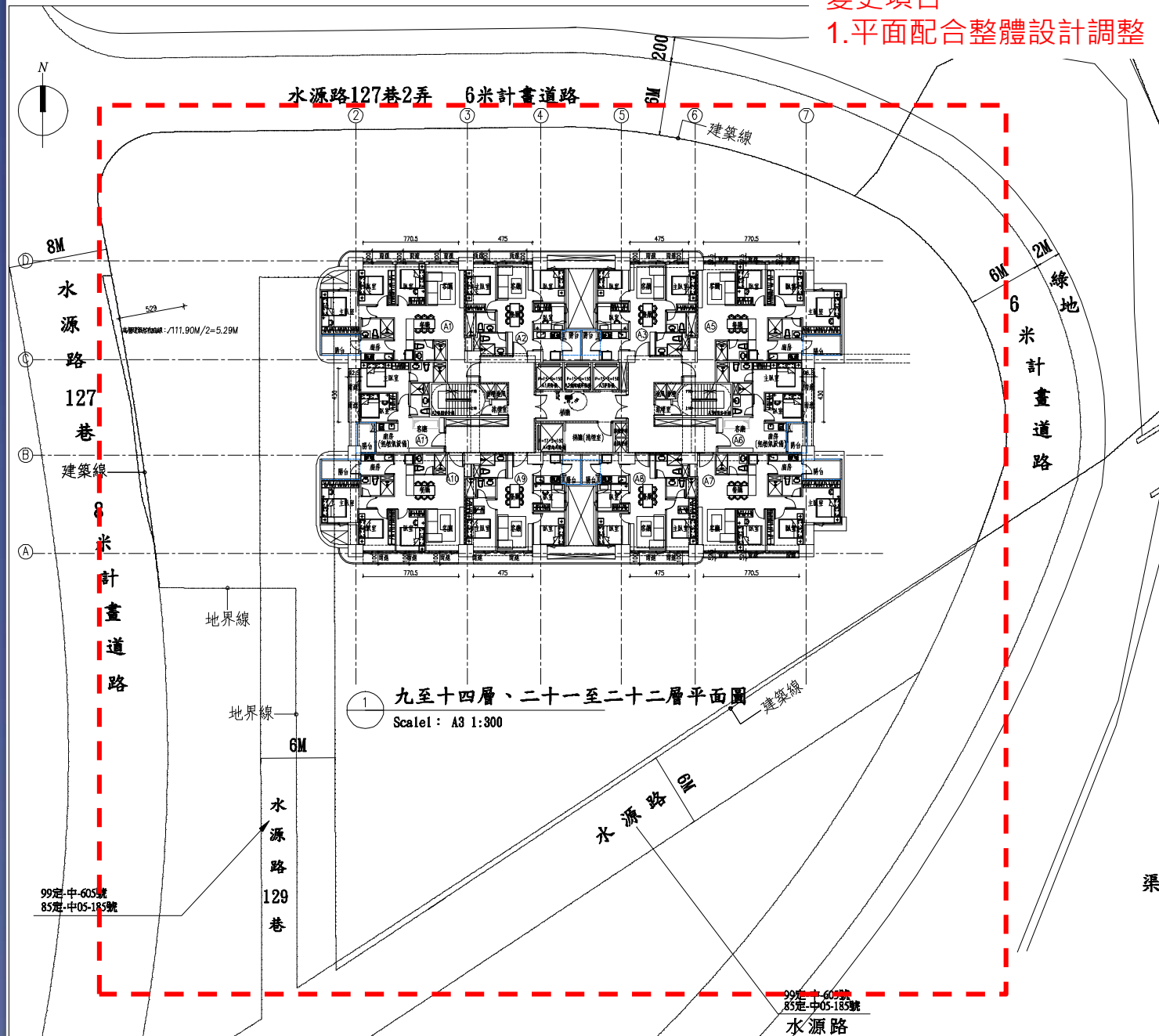
梯廳面積檢討：
82.86㎡ < 828.62㎡ x 10% = 82.86㎡ (免計入容積) 0.K

露台+梯廳免計容積檢討：
41.14㎡ + 82.86㎡ = 124.0㎡ ≤ 828.62㎡ x 15% = 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) 6.90x2.40+1.01x2.175	= 18.76㎡
163.14 - 82.86 - 18.76	= 61.52㎡

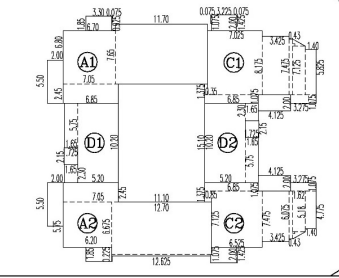
容積樓地板面積計算：
828.62 - 82.86 - 61.52 = 684.24㎡



九至十四層、二十一至二十二層平面圖(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	11.00×15.10	= 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	1.725×2.15	= 3.71 m^2
D2戶	1.725×2.15	= 3.71 m^2
合計		= 71.54 m^2

陽台面積檢計：

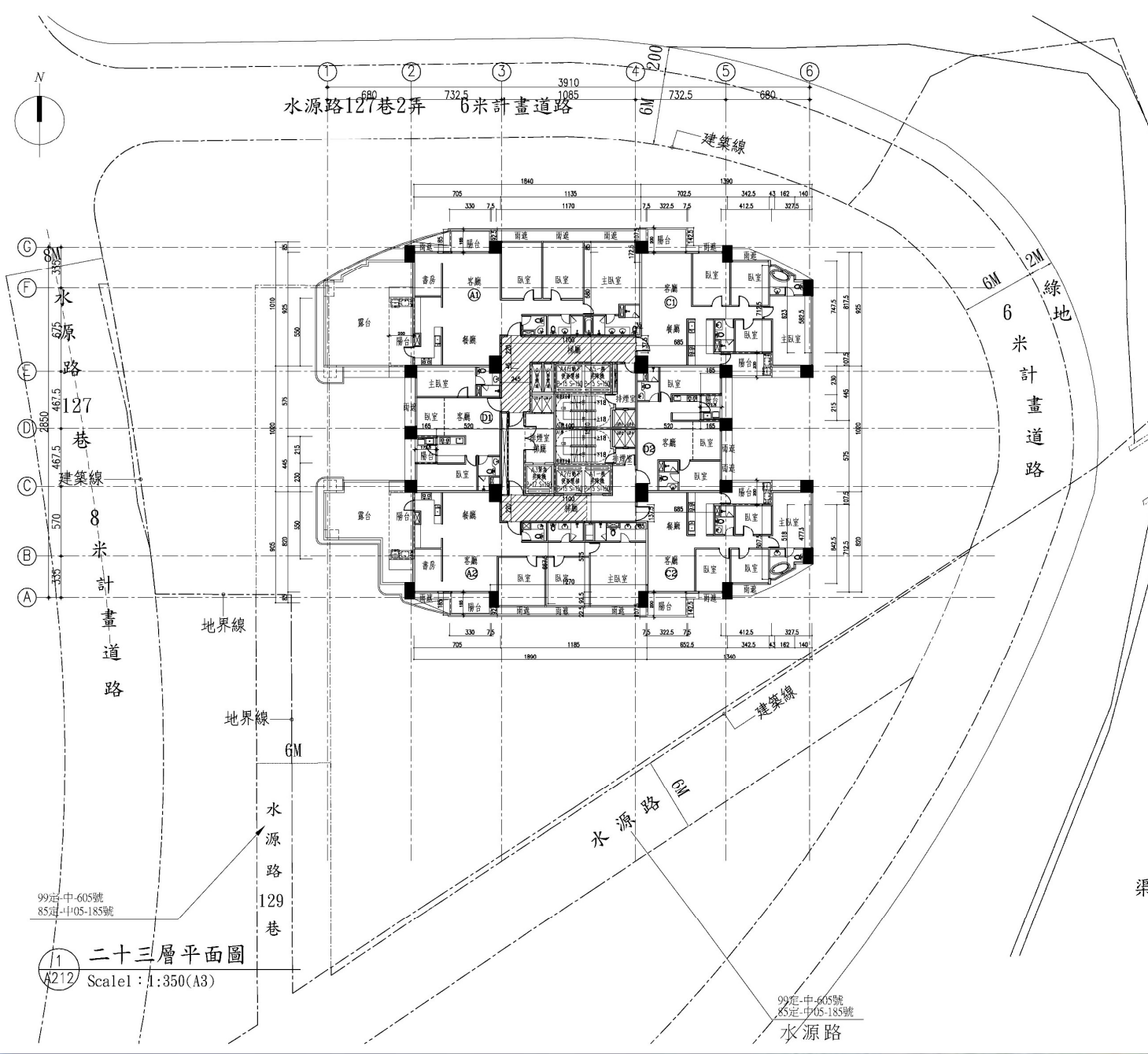
陽台面積檢計：	$71.54 m^2 < 807.03 m^2 \times 10\% = 80.70 m^2$ (免計入容積) 0.K
梯廳面積檢計：	$11 \times 2.2 + 2.45 \times 4.075 + 6.97 \times 2.2 = 49.51 m^2$
梯廳面積檢計：	$49.51 m^2 < 807.03 m^2 \times 10\% = 80.70 m^2$ (免計入容積) 0.K
陽台+梯廳免計容積檢計：	$71.54 m^2 + 49.51 m^2 = 121.05 m^2 \leq 807.03 m^2 \times 15\% = 121.05 m^2$ (免計入容積) 0.K

(15%免計容積部份)計入容積面積：

(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%：	$166.1 - 49.51 = 116.59 m^2$
容積樓地板面積計算：	$807.03 - 49.51 - 71.44 = 686.08 m^2$

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

渠



二十二層平面圖(原核定版)

二十三層平面圖
 A212 Scale: 1:350(A3)

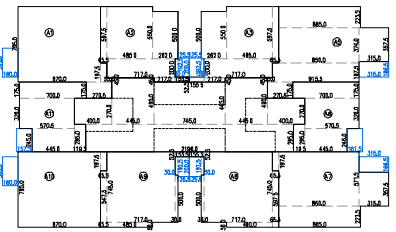
99定-中-605號
 85定-中-05-185號

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

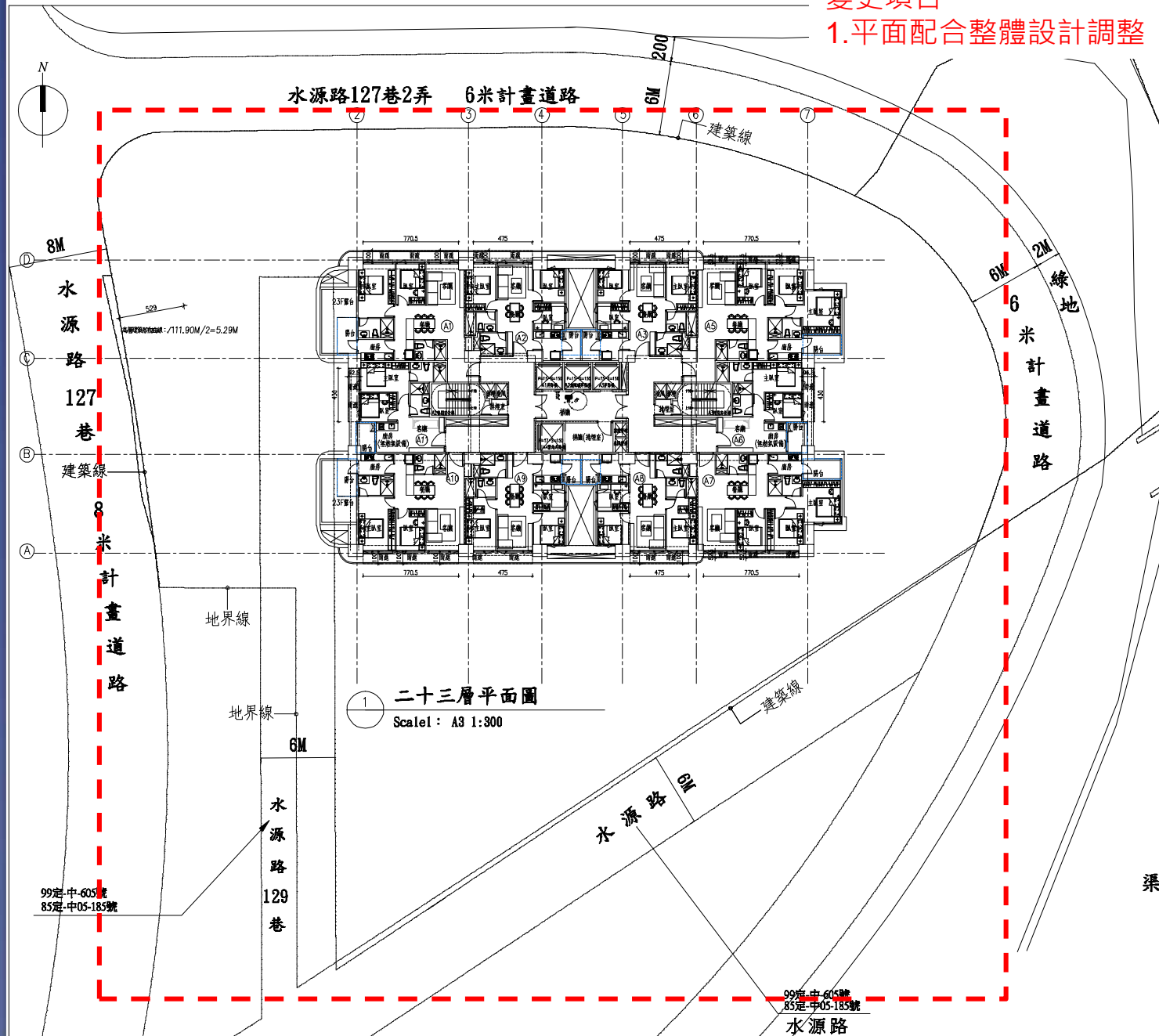
(15%免計容積部份) 計入容積面積：

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：

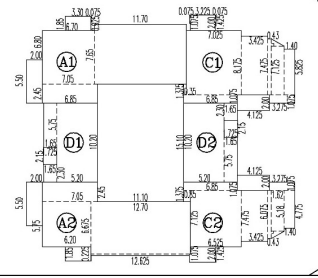
808.60 - 80.86 - 61.52 = 666.22㎡



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：	11.00×15.10	= 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：	1.725×2.15	= 3.71
D2戶：	1.725×2.15	= 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：

$11.16 + 11.16 + 9.11 + 13.72 = 45.15 \text{ m}^2$

依建築技術規則第162條第二款規定免計容積15%：

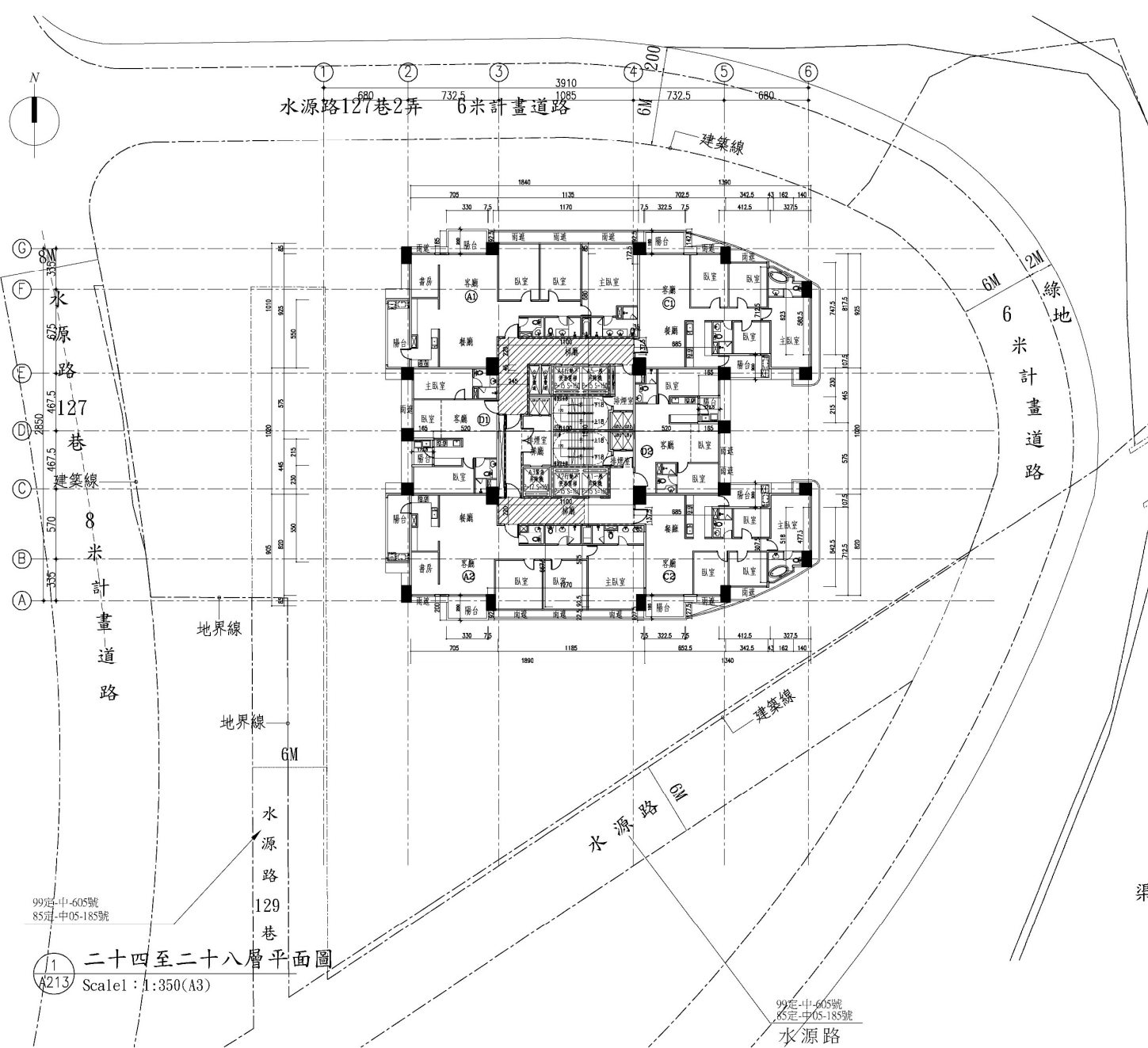
$166.1 - 49.51 - 45.15$

= 71.44

容積樓地板面積計算：

$807.03 - 49.51 - 71.44$

= 686.08



二十四至二十八層平面圖(原核定版)

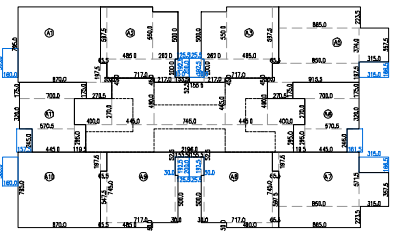
99定-中-605號
85定-中-05-185號

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 ²
A2#	$0.655 \times 5.975 + 4.85 \times 5.50 + 2.62 \times 5.0 + 7.17 \times 2.0 + 2.17 \times 0.45 + 1.555 \times 0.525$	= 59.82 m ²
A3#	$0.655 \times 5.975 + 4.85 \times 5.50 + 2.62 \times 5.0 + 7.17 \times 2.0 + 2.17 \times 0.45 + 1.555 \times 0.525$	= 59.82 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 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 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 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 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 m ²
A10#	$8.70 \times 7.45 + 0.655 \times 1.975$	= 70.46 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 m ²
欄	$4.0 \times 2.70 \times 2 + 4.45 \times 4.90 \times 2 + 7.45 \times 4.45 + 21.96 \times 2.95$	= 163.14 m ²
合計：		= 808.60 m ²

露台面積計算：

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

露台面積檢討：
 $40.42 \text{ m}^2 < 808.60 \text{ m}^2 \times 10\% = 80.86 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.K

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

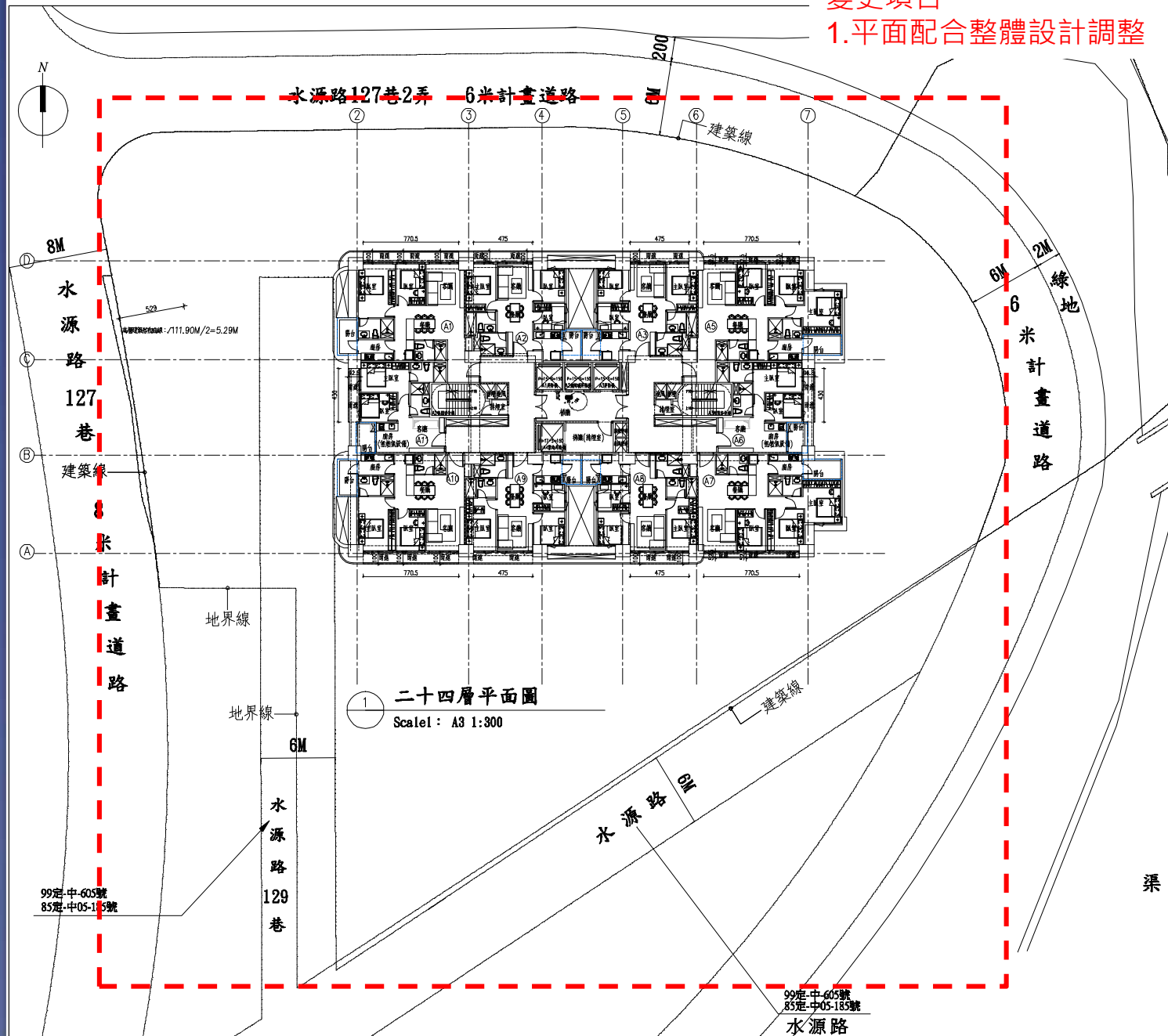
梯廳面積檢討：
 $80.86 \text{ m}^2 < 808.60 \text{ m}^2 \times 10\% = 80.86 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.K

露台+梯廳免計容積檢討：
 $40.42 \text{ m}^2 + 80.86 \text{ m}^2 = 121.28 \text{ m}^2 \leq 808.60 \text{ m}^2 \times 15\% = 121.29 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.K

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

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

容積樓地板面積計算：
 $808.60 - 80.86 - 61.52 = 666.22 \text{ m}^2$

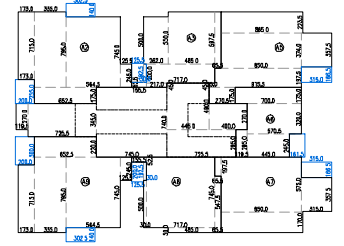


二十四層平面圖(變更版)

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：

A2#	$1.73 \times 7.15 + 3.35 \times 7.95 + 5.645 \times 7.45 + 6.525 \times 1.75 + 1.255 \times 2.45$	= 95.59
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
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
A6#	$7.0 \times 1.75 + 5.705 \times 3.20 + 1.195 \times 2.95 + 4.45 \times 2.45$	= 44.93
A7#	$0.655 \times 1.975 + 8.50 \times 5.715 + 3.15 \times 3.575 + 8.65 \times 2.235$	= 80.47
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
A9#	$1.73 \times 7.15 + 3.35 \times 7.95 + 5.645 \times 7.45 + 6.525 \times 2.20 + 1.255 \times 2.45$	= 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

合計：

陽台面積計算：

A2#	$2.0 \times 2.55 + 3.025 \times 1.40$	= 9.34
A3#	$0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09
A5#	3.225×1.645	= 5.24
A6#	1.615×2.45	= 3.96
A7#	3.225×1.645	= 5.24
A8#	$0.30 \times 1.925 + 1.255 \times 2.0$	= 3.09
A9#	$2.0 \times 3.0 + 3.025 \times 1.40$	= 10.24
合計：		= 40.20

合計：

陽台面積檢討：

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

梯廳面積計算：

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

梯廳面積檢討：

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

陽台+梯廳免計容積檢討：

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

(15%免計容積部份)計入容積面積：

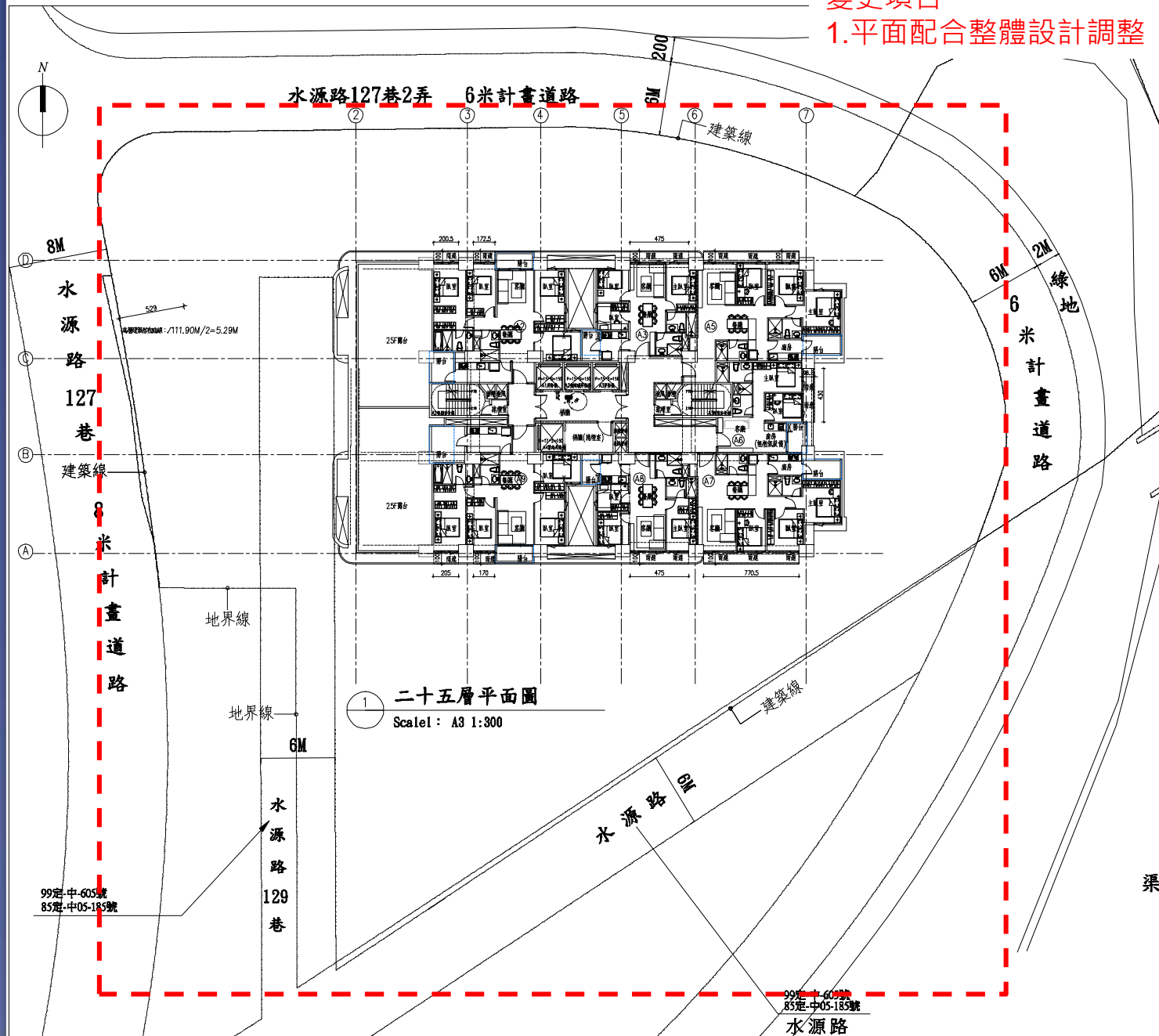
梯廳+入容積面積計算： $6.90 \times 2.40 = 16.56 \text{ m}^2$

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：

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

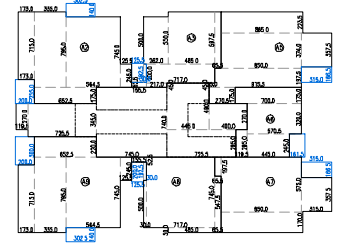


二十五層平面圖(變更版)

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	= 1.73x7.15 + 3.35x7.95 + 5.645x7.45 + 6.525x1.75 + 1.255x2.45	= 95.59㎡
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㎡
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	= 1.73x7.15 + 3.35x7.95 + 5.645x7.45 + 6.525x2.20 + 1.255x2.45	= 98.49㎡
樓層	= 1.195x2.70 + 7.255x3.45 + 7.45x7.40 + 4.45x4.90 + 7.255x2.95 + 4.0x2.70	= 137.39㎡
合計：		= 664.17㎡

合計：

陽台面積計算：

A2F	= 2.0x2.55 + 3.025x1.40	= 9.34㎡
A3F	= 0.30x1.925 + 1.255x2.0	= 3.09㎡
A5F	= 3.225x1.645	= 5.24㎡
A6F	= 1.615x2.45	= 3.96㎡
A7F	= 3.225x1.645	= 5.24㎡
A8F	= 0.30x1.925 + 1.255x2.0	= 3.09㎡
A9F	= 2.0x3.0 + 3.025x1.40	= 10.24㎡
合計：		= 40.20㎡

合計：

陽台面積檢計：

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㎡

梯廳面積檢計：

59.43㎡ < 664.17㎡ x 10% = 66.42㎡ (免計入容積) 0.K

陽台+梯廳免計容積檢計：

40.20㎡ + 59.43㎡ = 99.63㎡ ≤ 664.17㎡ x 15% = 99.63㎡ (免計入容積) 0.K

(15%免計容積部份) 計入容積面積：

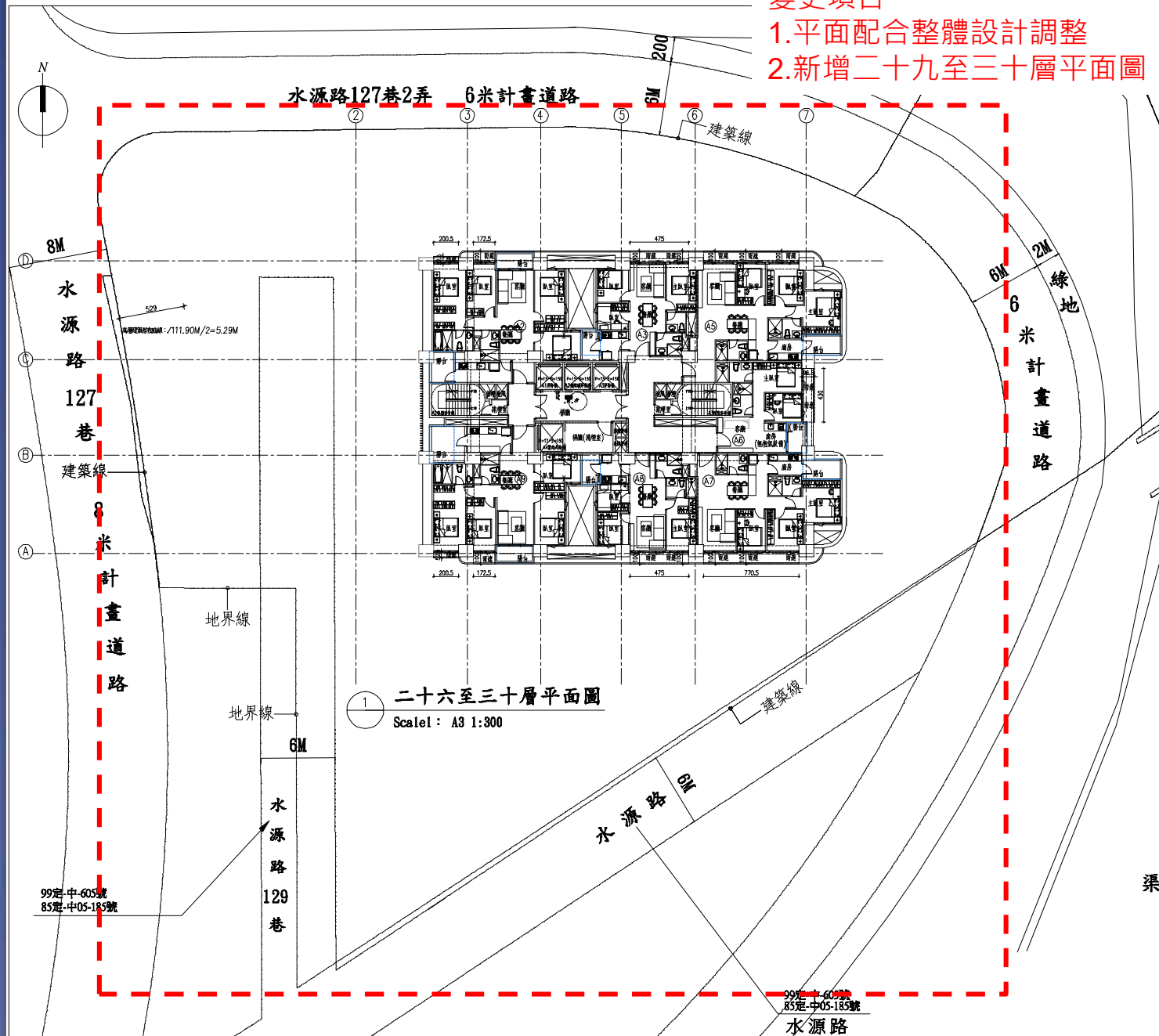
梯廳+入容積面積計算：6.90x2.40 = 16.56㎡

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㎡

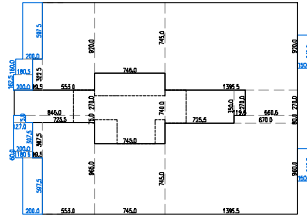


二十六至三十層平面圖(變更版)

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 ²
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 ²
合計：	= 616.70 m ²

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 ²
---	------------------------

陽台面積檢討：

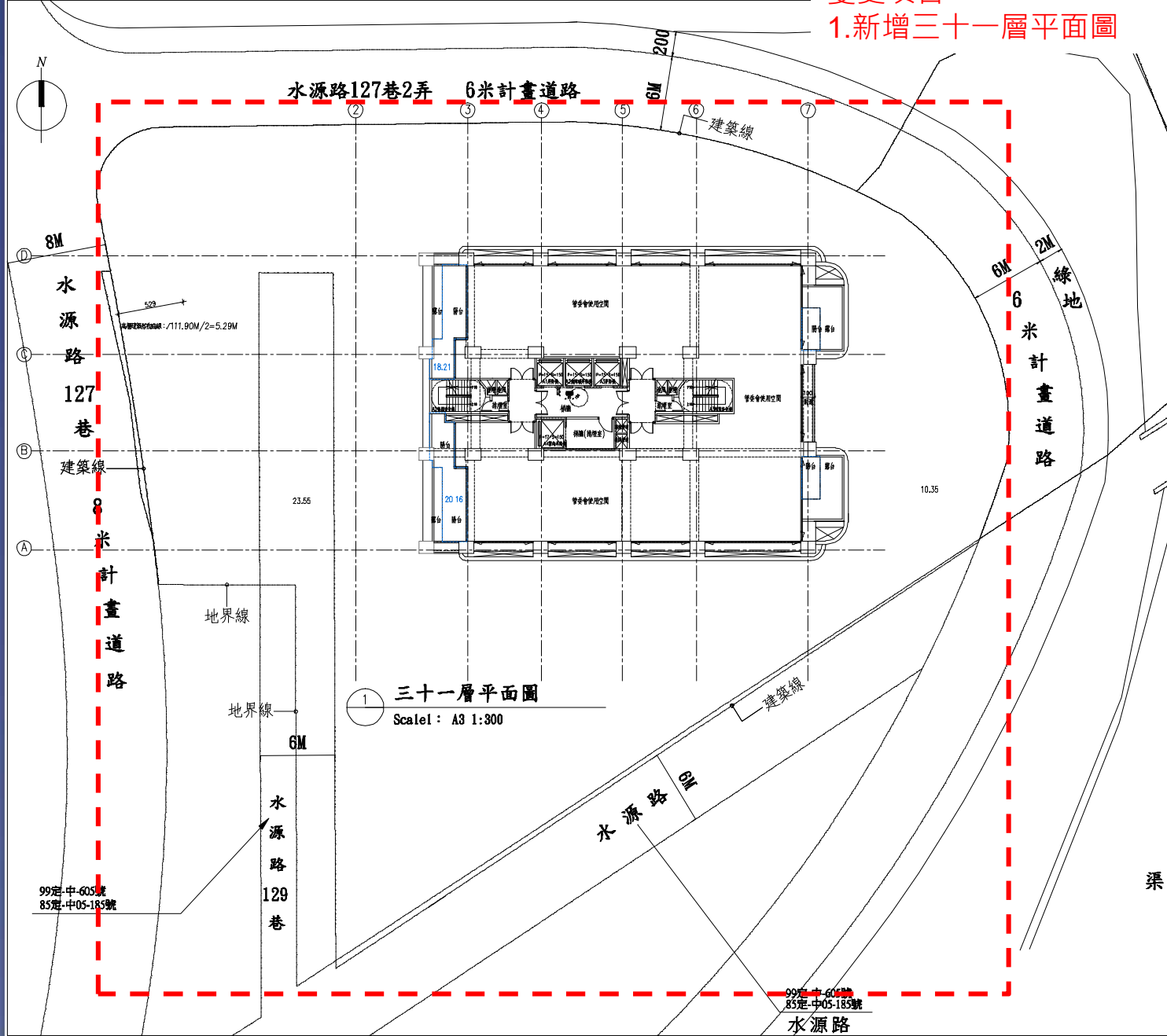
$48.57 \text{ m}^2 < 616.70 \text{ m}^2 \times 10\% = 61.67 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.0K	
梯廳面積計算： $2.20 \times 3.45 + 7.45 \times 2.50 + 4.0 \times 2.50 + 2.20 \times 3.50$	= 43.92 m ²
梯廳面積檢討： $43.92 \text{ m}^2 < 616.70 \text{ m}^2 \times 10\% = 61.67 \text{ m}^2$ (免計入容積) 0.0K	
陽台+梯廳免計容積檢討： $48.57 \text{ m}^2 + 43.92 \text{ m}^2 = 92.49 \text{ m}^2 \leq 616.70 \text{ m}^2 \times 15\% = 92.51 \text{ m}^2$ (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： 6.90×2.40	= 16.56 m ²
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 ²

容積樓地板面積計算：

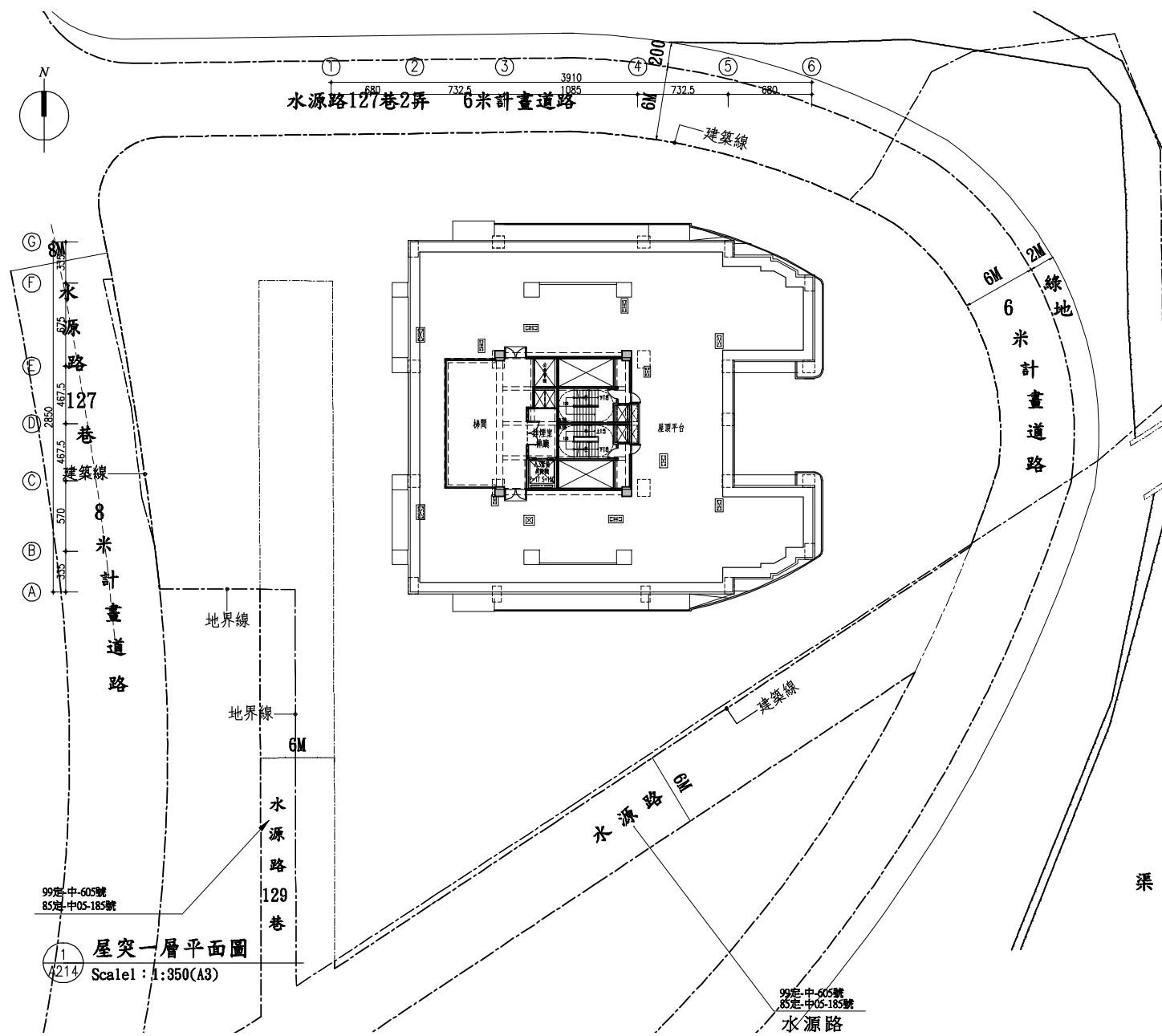
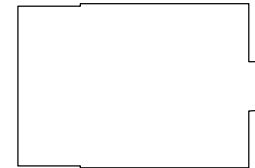
$616.70 - 43.92 - 556.22$	= 16.56 m ²
---------------------------	------------------------



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 ² < 1081.05*15%=162.15 m ²



屋突一層平面圖(原核定版)

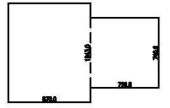
99定-中-605號
85定-中-05-185號

屋突一層平面圖
Scale: 1:350(A3)

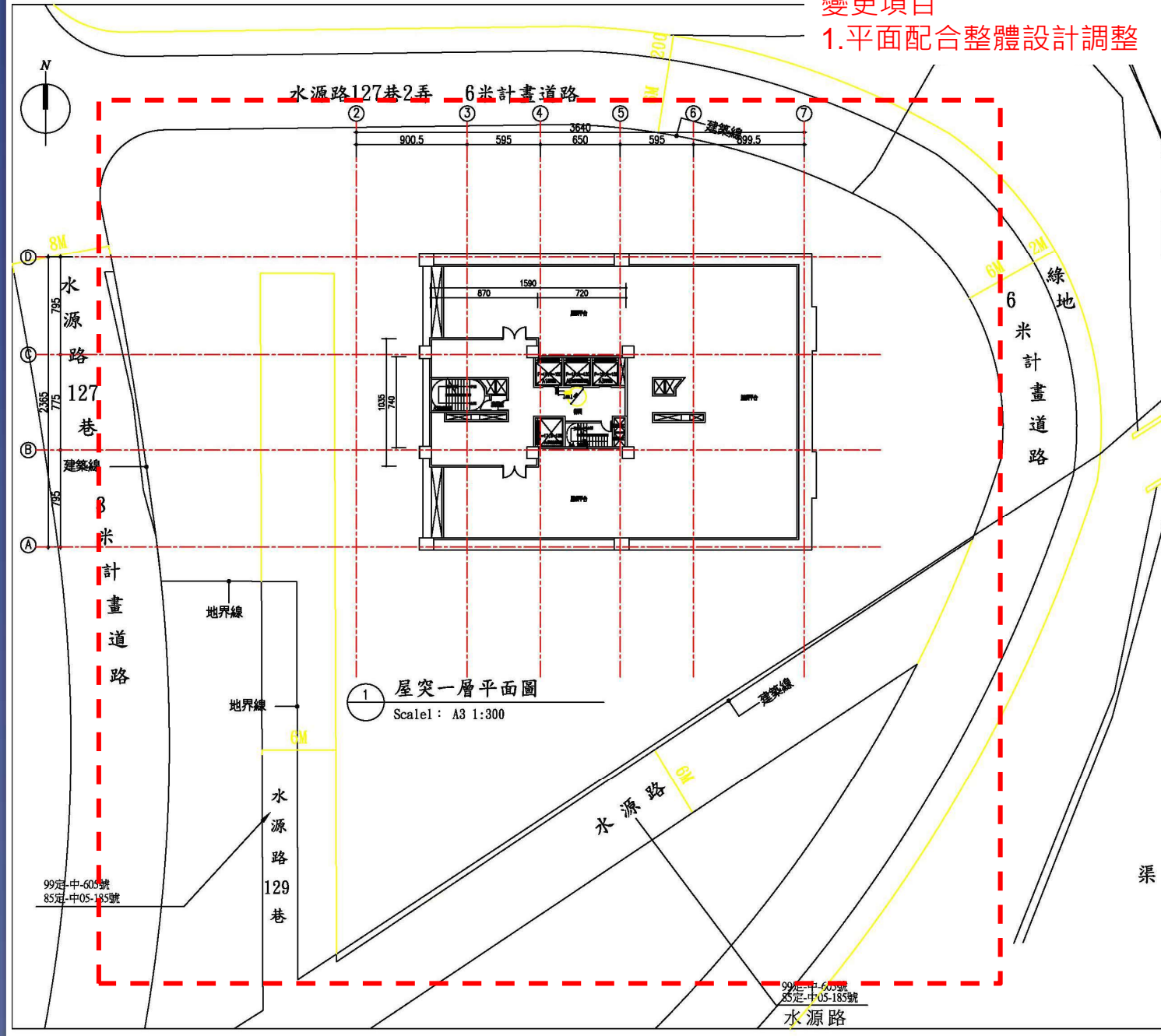
99定-中-605號
85定-中-05-185號
水源路

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：8.70x10.35+7.20x7.40	= 143.33㎡
屋突允建面積檢討：	
依據建築技術規則(建築設計) 目標定：	
檢討：143.33㎡ ≤ 956.80㎡(總計畫樓地板)X15%=143.52㎡ OK!	
依據建築技術規則(建築設計) 目標定：	
檢討：總空照率水平投影面積	
=143.33㎡+87.32㎡=230.65㎡<956.80x30%=287.04㎡ OK!	
建築水平投影面積計算(R3F)：	
24.71x2+1.17x16+1.37x14=87.32㎡	

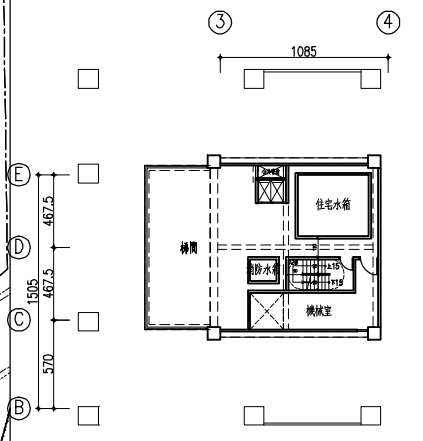


屋突一層平面圖(變更版)

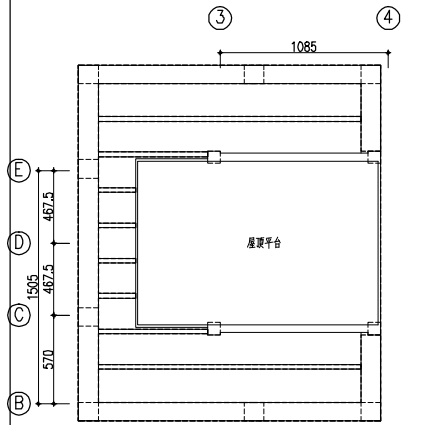
原核定版

面積計算：
樓地板面積計算：

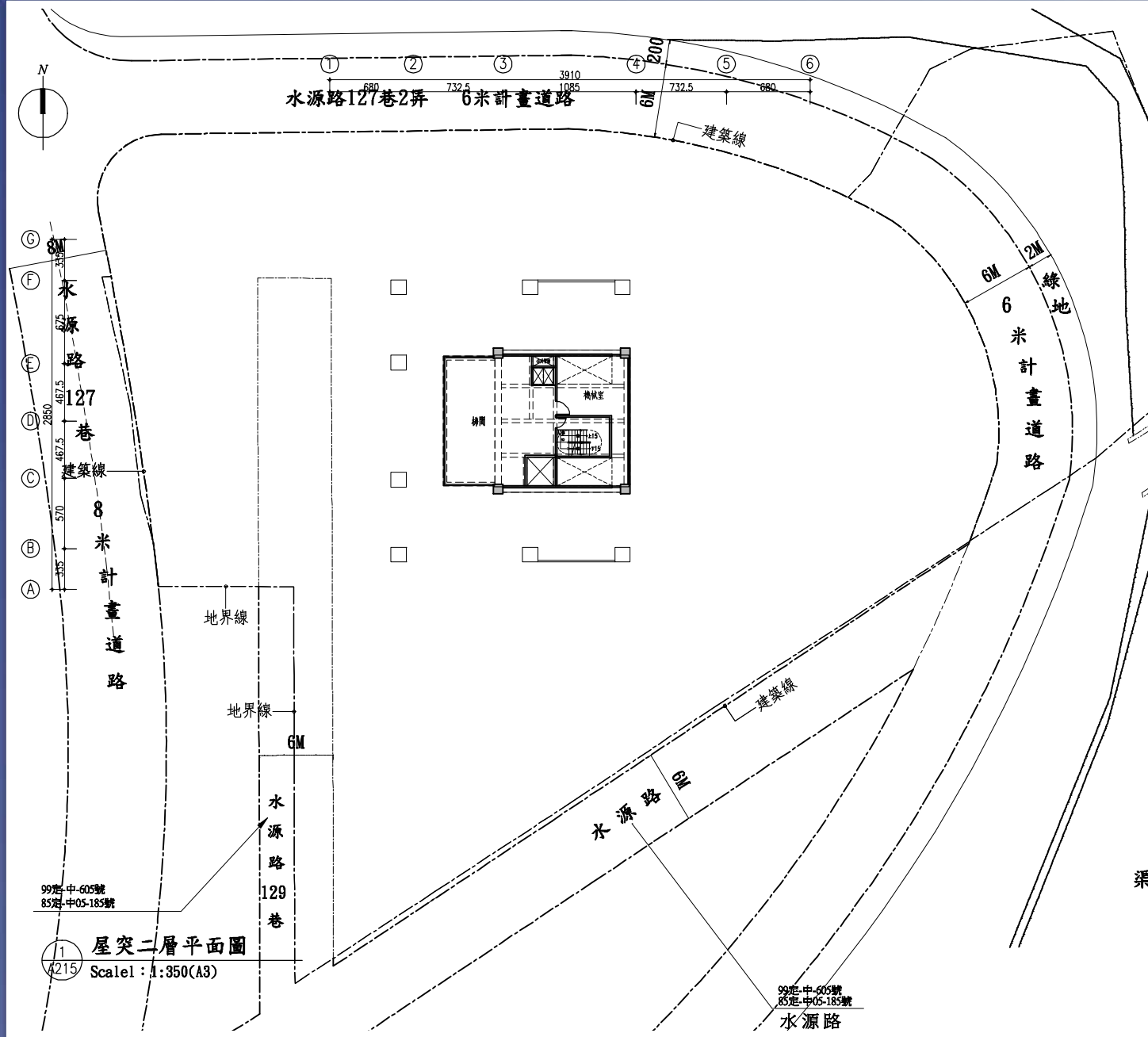
162.14 m ² < 1076.32*15%=161.44 m ²



2 屋突三層平面圖
Scale: 1:300(A3)



3 屋突頂蓋層平面圖
Scale: 1:300(A3)



1 屋突二層平面圖
Scale: 1:350(A3)



屋突一至三層平面圖(原核定版)

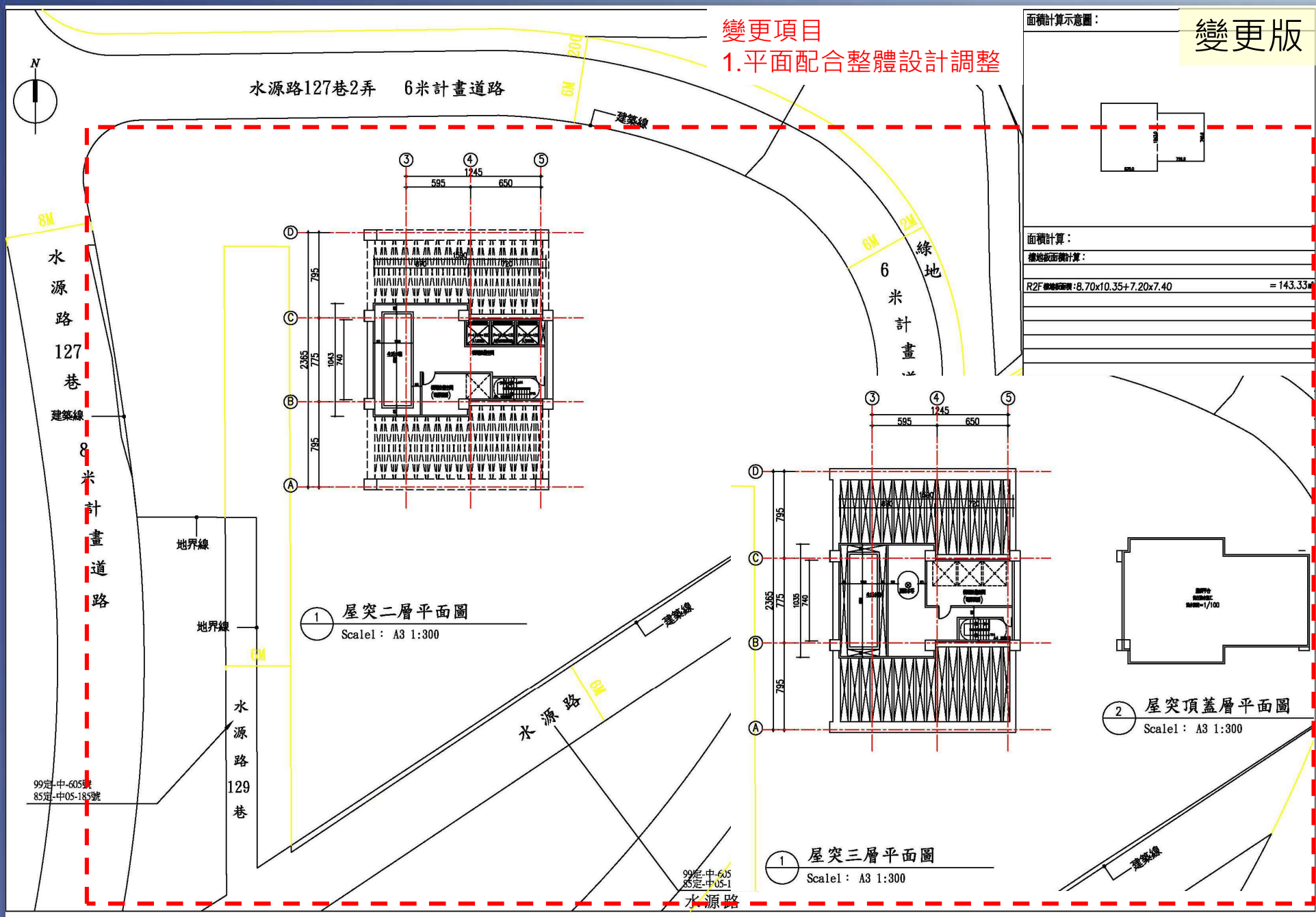


屋突層平面圖(變更版)

面積計算示意圖：
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：	
R2F樓地板面積：8.70x10.35+7.20x7.40	= 143.33



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



■ 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

本案原有公共設施用地計27筆土地，面積618.41平方公尺，包括計畫道路、綠地等項目，有**部分產權為澎湖縣望安鄉公所土地屬抵充**之公有土地。

■ 更新前權利關係人

本案更新前原土地所有權人及權利變換關係人共**112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

本案**無**占有他人土地之舊違章建築戶。



- 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。」及第3項規定：「權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。」；本案事業計畫於98年8月20日申請報核，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日核定實施，故得適用本條例修正前之規定。
- 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。
- 依103年1月16日「都市更新權利變換實施辦法」第8條規定，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，本案以民國112年9月30日為評價基準日(價格日期)。



■ 依據三家專業估價者之估價結果，因「友宏不動產估價師聯合事務所」評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配權利價值最有利，故採其估價結果作為評定依據。

專業估價者查估結果比較表

項目		(選定) 友宏	麗業	中信
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,531,221	1,496,216	1,640,000
	更新前土地總價(元)	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
	車位平均價格(元/個)	2,483,979	2,389,931	2,359,683
	更新後總權利價值(元)	7,520,624,746	7,367,217,232	7,340,898,903

註：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。

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

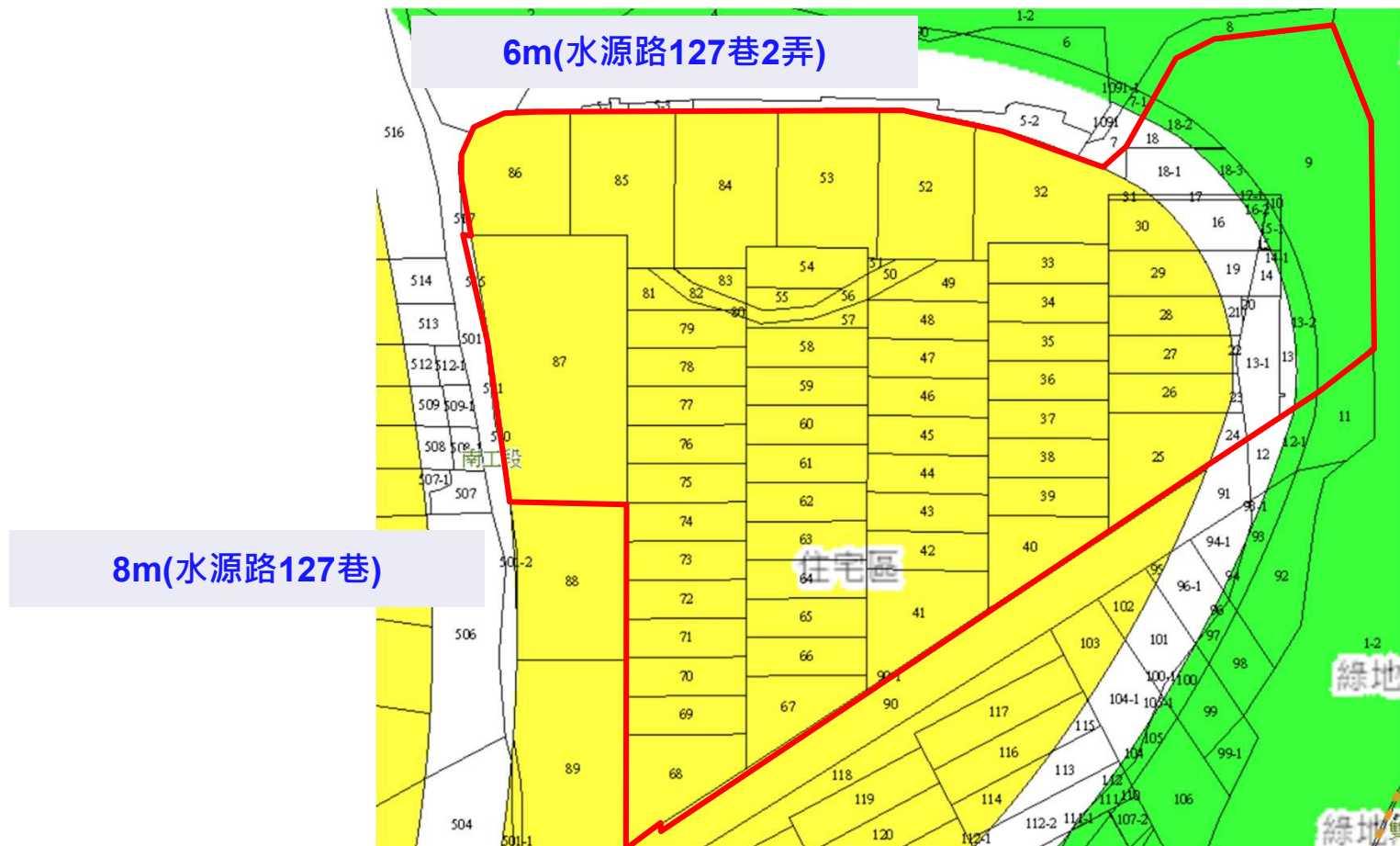
- 一、基本資料
- 二、更新前估價條件
- 三、更新前價值評估步驟
- 四、更新前權利價值評估
- 五、更新後不動產說明
- 六、更新後估價條件
- 七、更新後權利價值評估

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

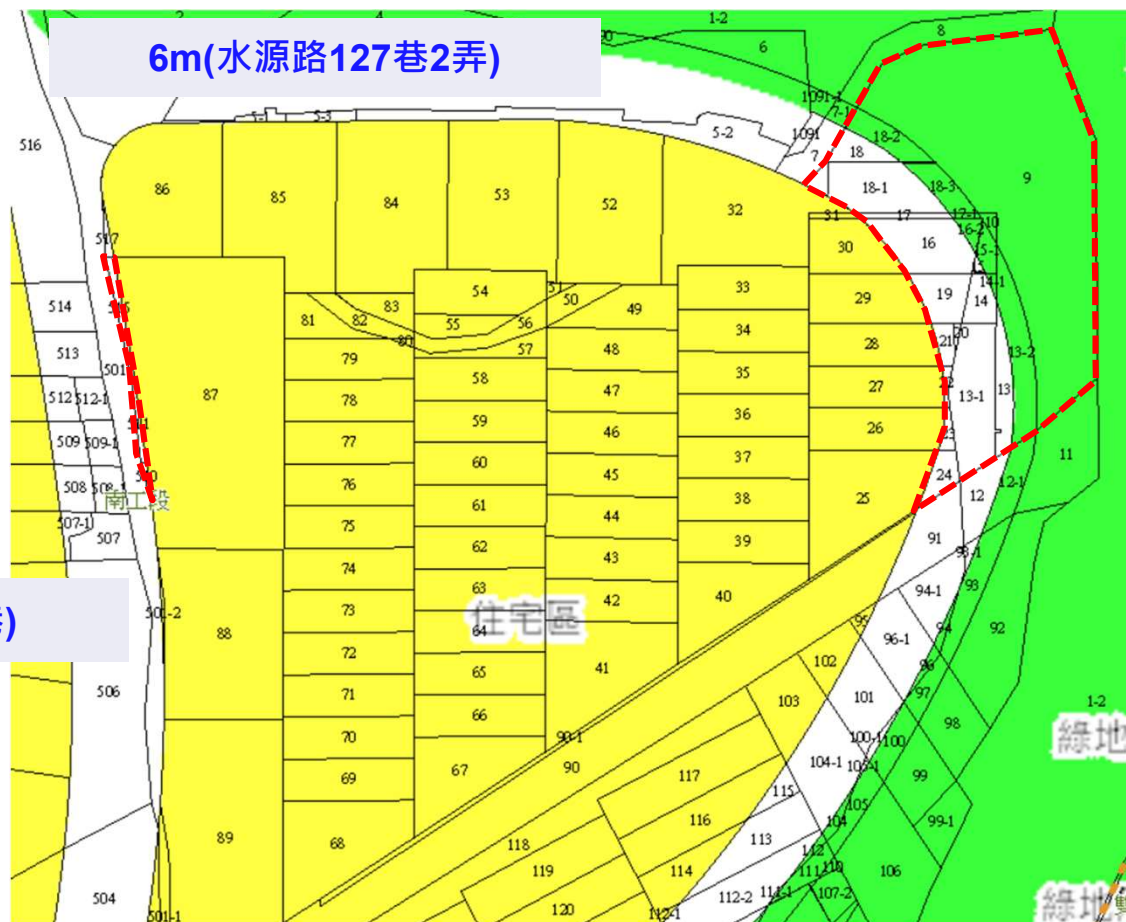
(二)土地面積：3867.01平方公尺(1169.7707坪)

(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)

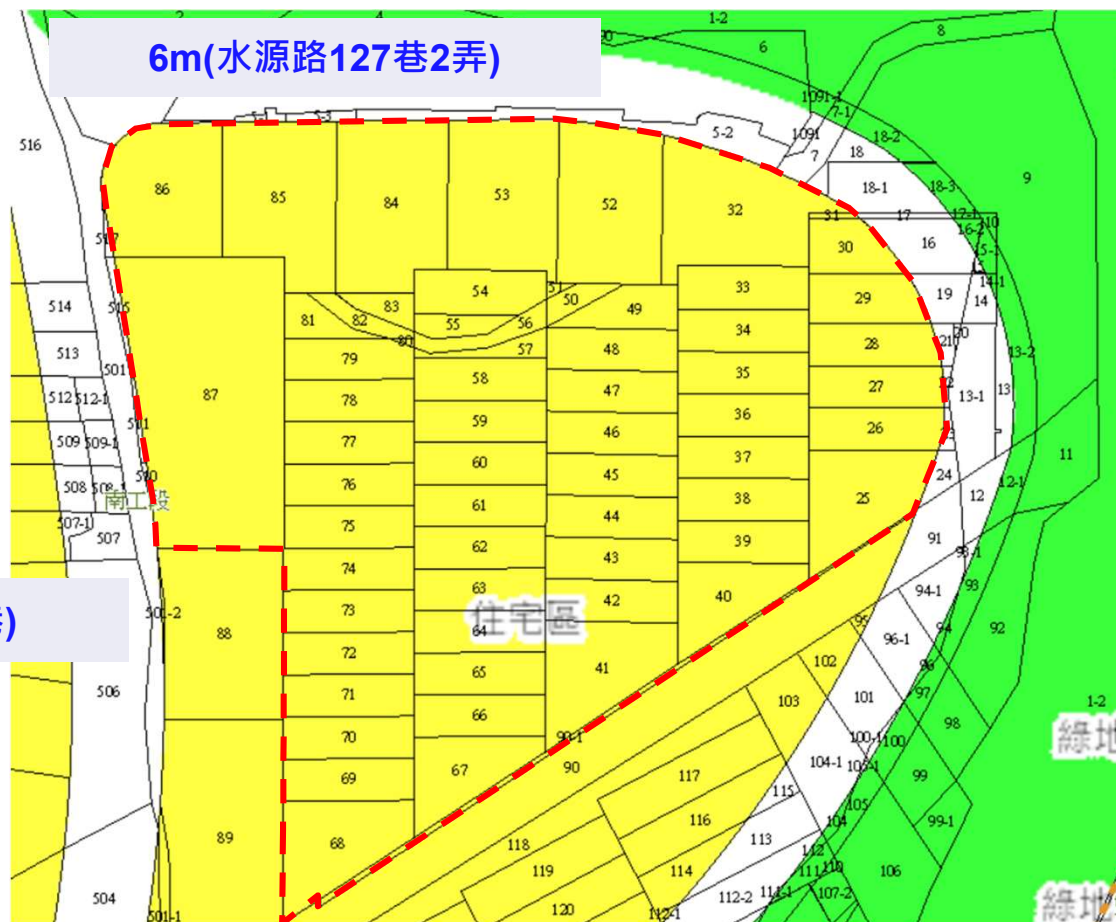


一、基本資料

■ 住宅區：3248.60平方公尺(982.7013坪)

(四)法定容積率/建蔽率：50%/300%

(五)平均容積率：306.32%



二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

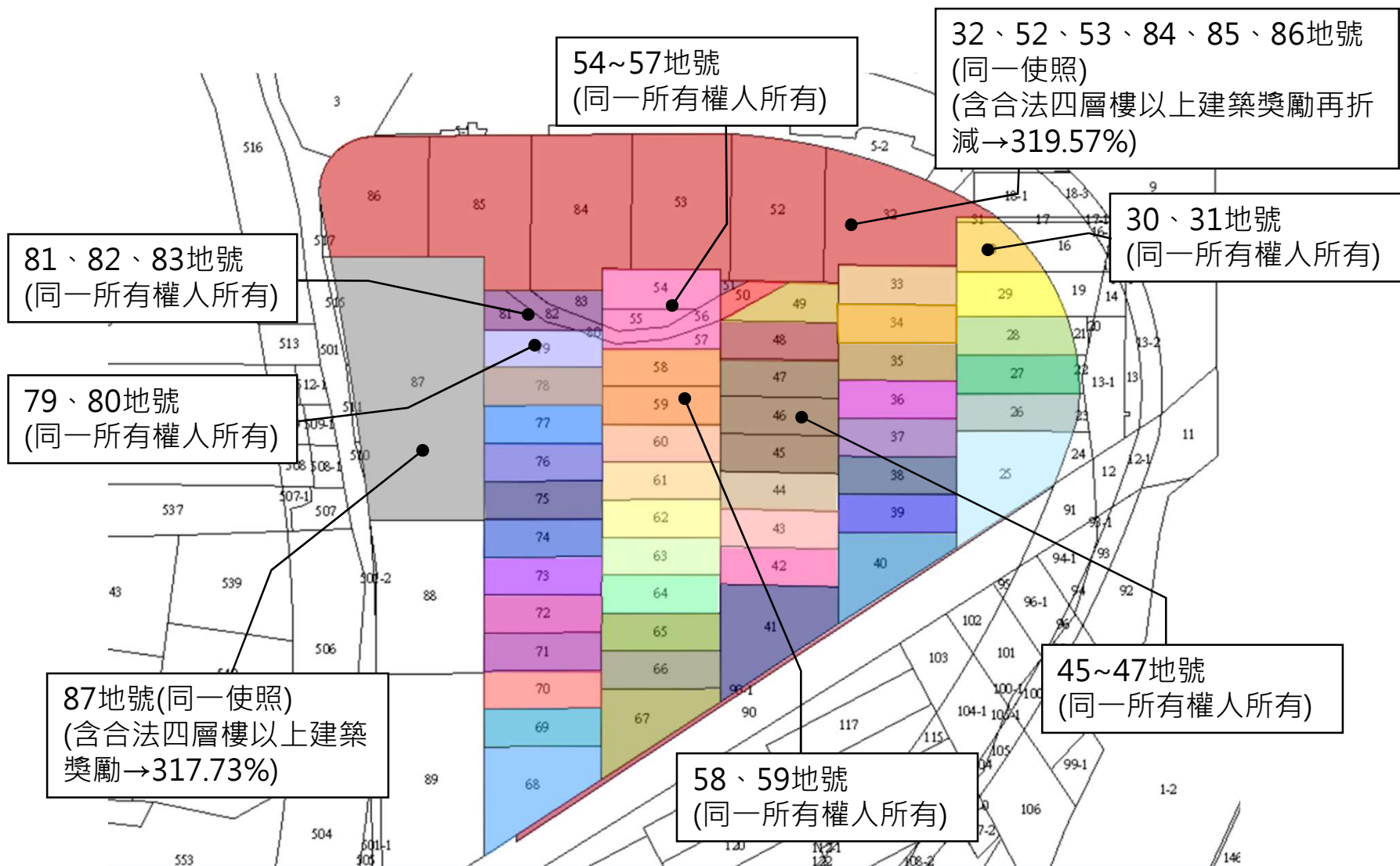
112年9月30日

(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。

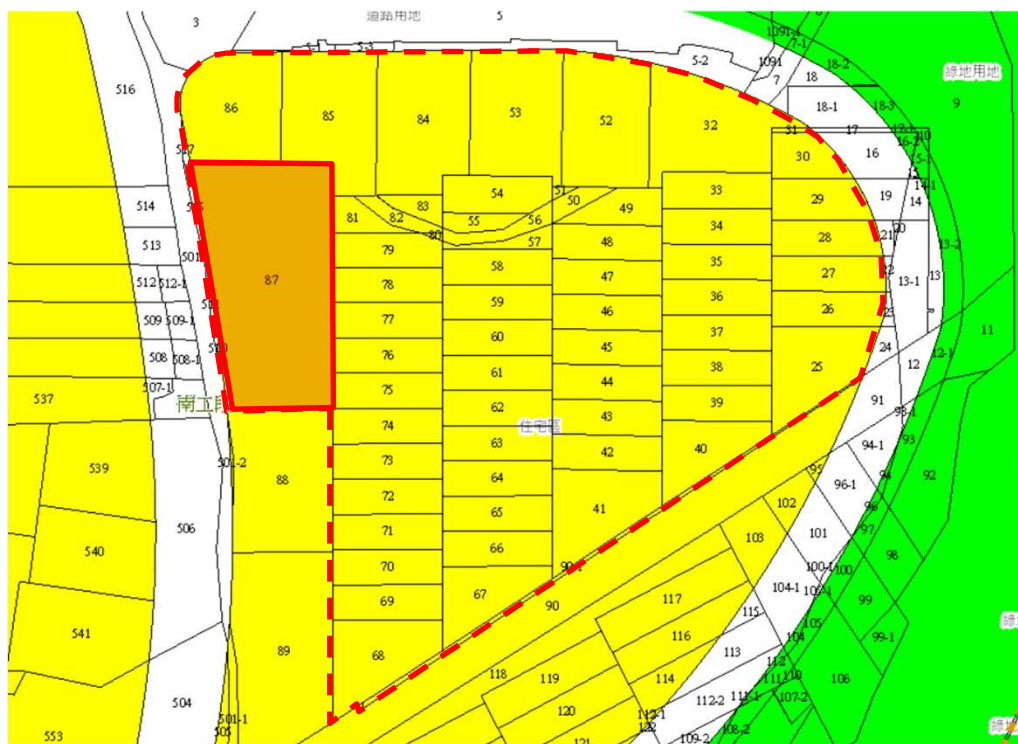
地號	土地面積(m ²)	宗地劃分說明	含折減後容積率(%)
30、31	33.78	李貴英(同一所有權人)	300.0%
32等6筆	757.20	同一使照(68使1349號)	319.57%
45、46、47	124.32	陳雪娥(同一所有權人)	300.0%
54~57	86.94	楊駱蘭(同一所有權人)	300.0%
58、59	82.89	黃王淑霞(同一所有權人)	300.0%
79、80	40.45	黃輝窓(同一所有權人)	300.0%
81~83	44.00	曾慶銀(同一所有權人)	300.0%
87	321.52	同一使照(70使2782號)	317.73%

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

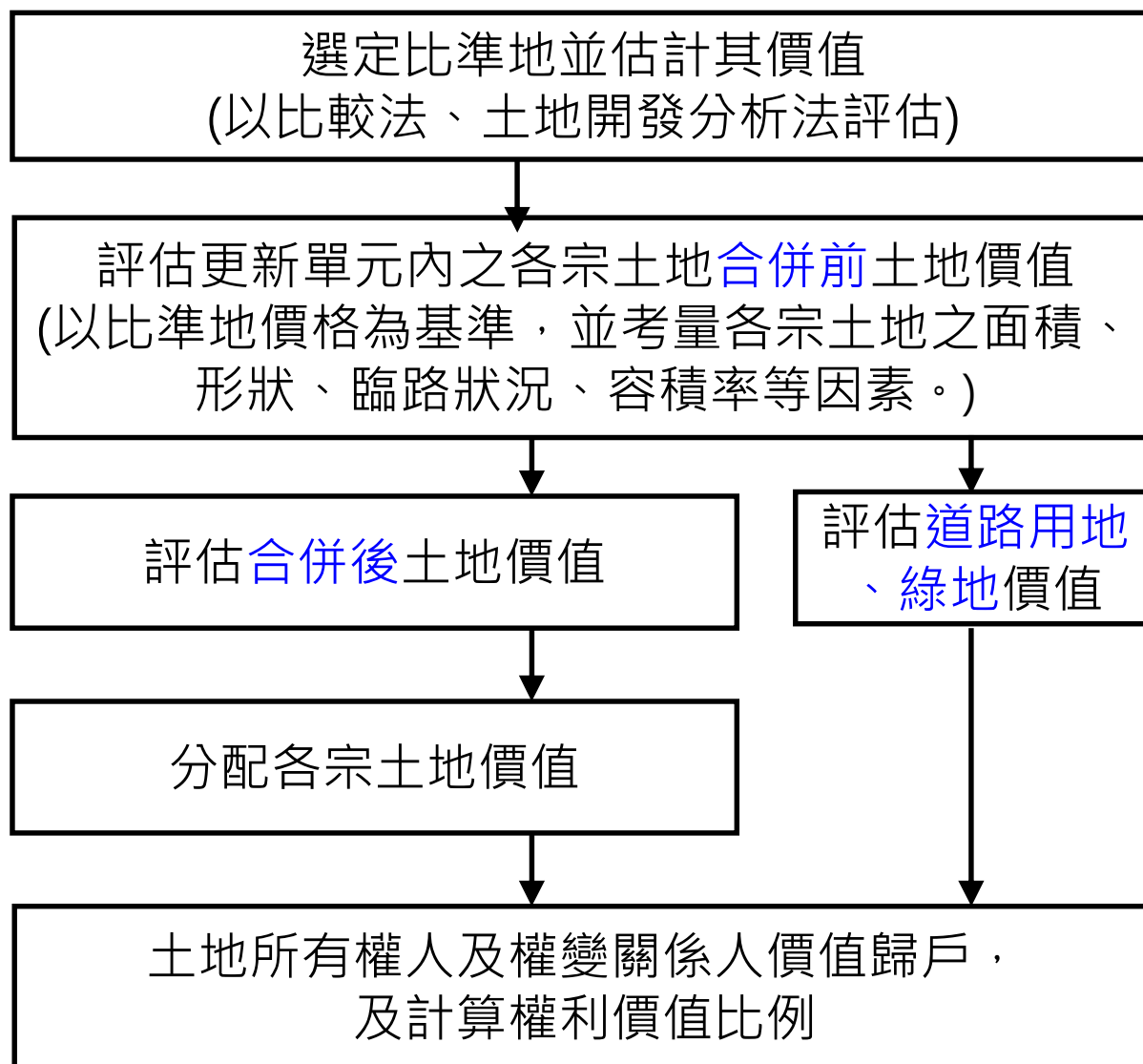
- (四)更新單元內32、52、53、84、85、86及87地號，申請「合法四層樓以上建築」之容積獎勵，依照第六號公報都更報告書範本規定，前述土地係以申請之獎勵容積，評估其更新前土地權利價值，但需考量容積折減。
- (五)更新單元內之區分所有建物皆為住宅使用，本次選定**水源路127巷2之2號四樓**為住宅比準單元。
- (六)本更新單元內部分土地為道路用地及綠地用地將進行區內容積移轉，道路用地及綠地用地之容積率全部移入更新單元內，價格以其可提供之容積率評估之。

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

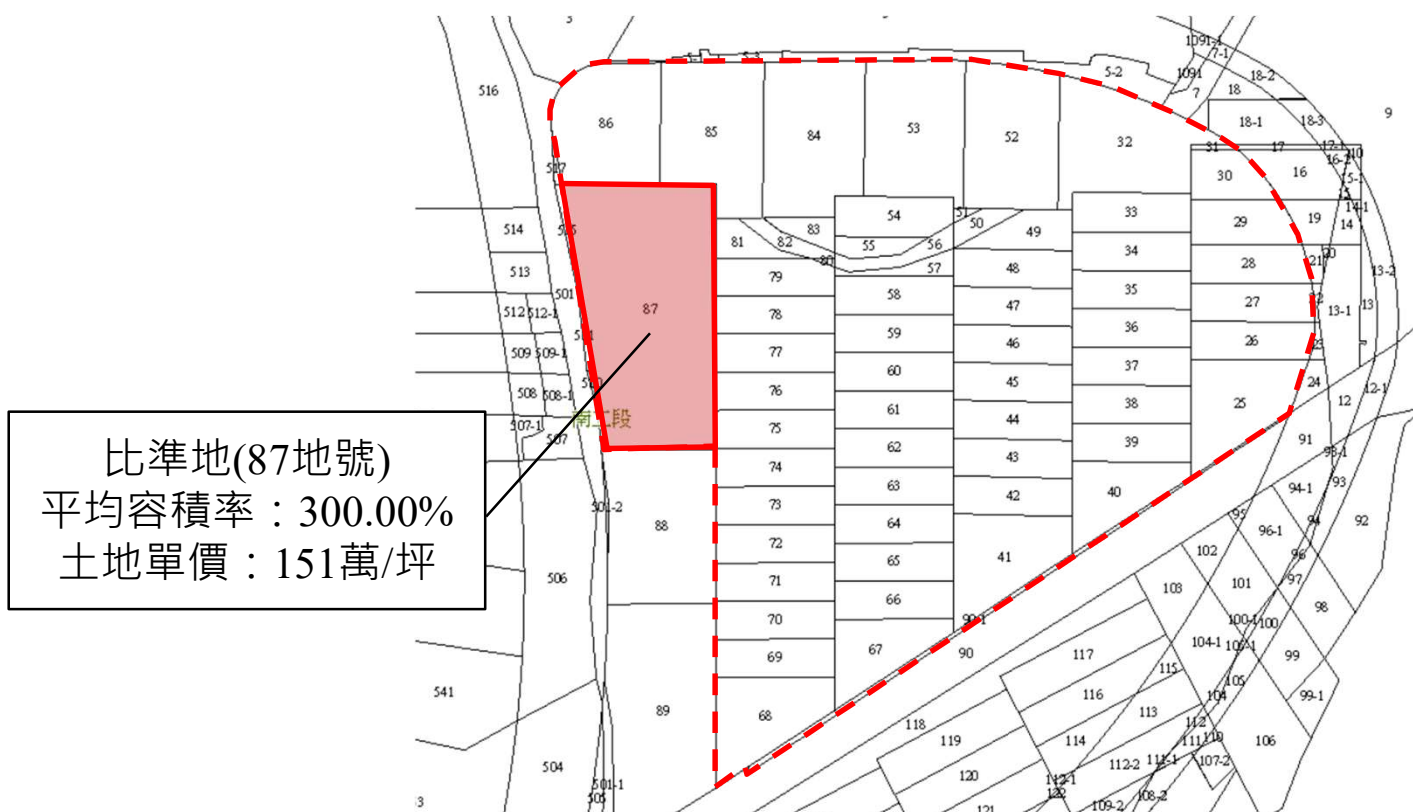
三、更新前價值評估步驟



四、更新前權利價值評估

步驟一：評估合併前各宗土地之價值

以比準地價格為基準，並考量各宗土地之個別條件差異(例如：面積、形狀、臨路狀況、容積率等因素)。



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

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

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

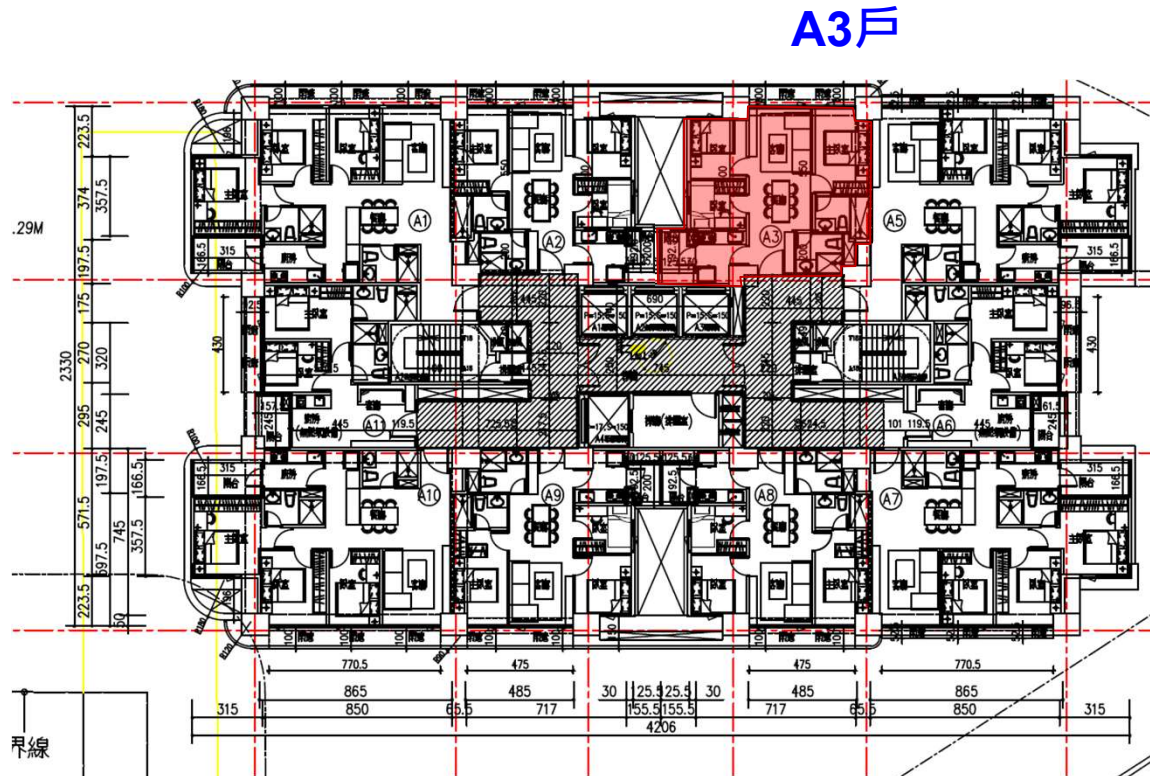
- (一)權利變換評價基準日：**112年9月30日**
- (二)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定。
- (三)評估更新後各戶價格，樓上層住家選定**12F-A3戶**作為比準單元；地下室停車位以**B3-221號大車位**(250*550cm)作為比準車位。
- (四)更新後於部分分配單元設有約定專用露台。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

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	



■ 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18.99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13,336,250元，計23位所有權人屬更新後未達最小分配單元價值，其中10位採合併選配、1位與實施者協議後參與選配、12位領取現金補償。**



■ 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

本案於112年11月13日(星期一)起至113年1月5日(星期五)，計**54日**，辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

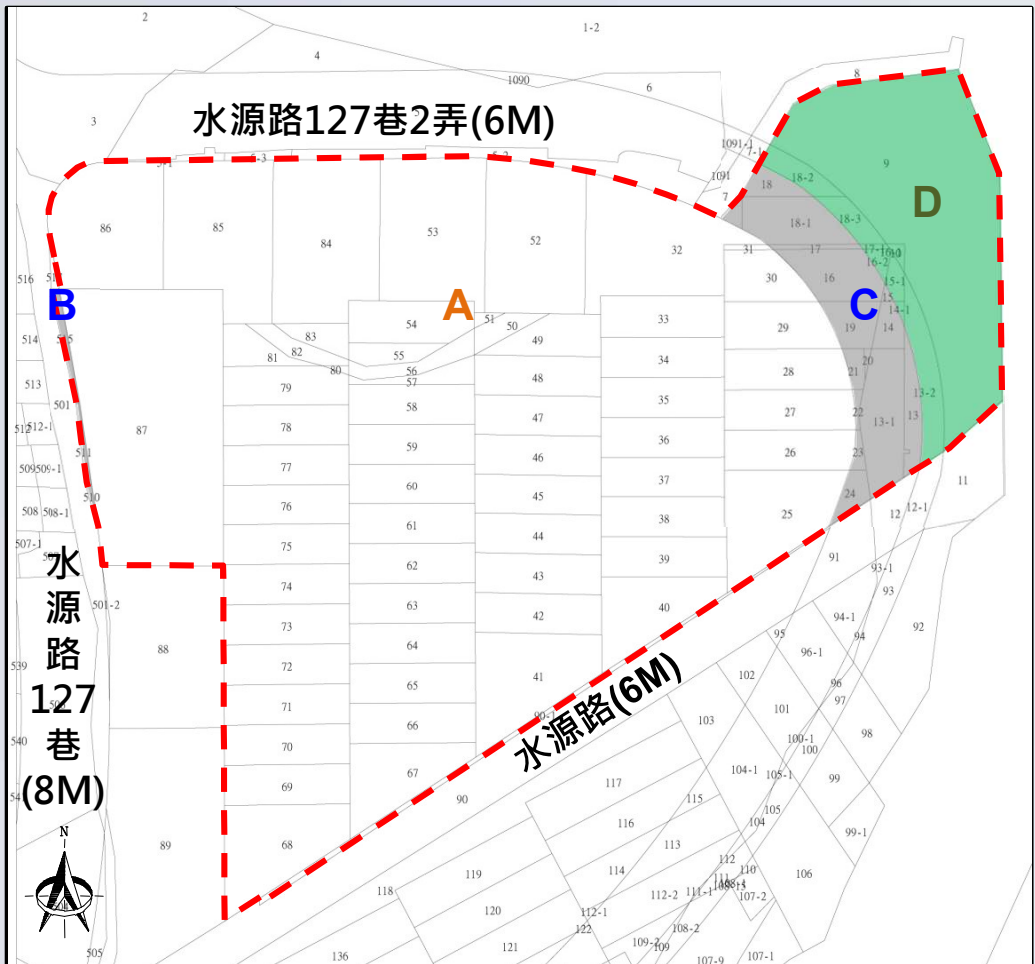
■ 公開抽籤時間、地點

時間：113年1月11日(星期四)下午2時30分



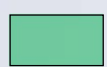
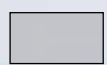
地點：永和區永安市民活動中心(新北市永和區安樂路431號二樓教室)。

■ 申請分配結果

本案共計有112位土地所有權人(其中101位同權利變換關係人)，計94位土地所有權人參與權利變換分配，參與權利變換分配；餘18位因未達最小分配單元採領取補償金。



圖例

-  更新單元範圍
-  住宅區範圍
-  綠地範圍
-  道路用地範圍

- 本案更新前共計有新北
市中和區南工段25地號
等91筆土地，土地面積
為3,867.01平方公尺，
屬住宅區、道路用地(東
側及西側)及綠地。
- 地籍整理後為4筆，新編
之正式地號依未來地政
機關登記為準。



- 一、專屬網站網址：<https://reurl.cc/2Yvlyv>；實施者網站：<https://youdraw.com.tw/>，將依案件進度定期更新網站資訊。
- 二、個案聯絡人及專線電話：[廖先生0975-173-715](tel:0975-173-715)；[姜先生0927-691-672](tel: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](tel: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](tel: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](tel:02-2950-6206)
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 四、政府相關部門諮詢，為民服務時間：週一至週五，上午八點至下午六點
內政部國土管理署 聯絡電話：[\(02\)8771-2903](tel:02-8771-2903)
新北市政府都市更新處 聯絡電話：[\(02\)2950-6206](tel:02-2950-6206)
- 五、都市更新相關法規可逕至內政部國土管理署(<https://www.nlma.gov.tw>)及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