

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元範圍為新北市汐止區新峰段 1351、1352、1353、1354、1355、1357、1368 地號共 7 筆土地，更新單元面積為 2,110.00 m²，土地皆為私有；私有土地所有權人數共計 12 人。詳表 5-1 更新單元內土地權屬清冊表、圖 2-2 更新單元地籍套繪圖。

表 5-1 更新單元內土地權屬清冊表

編號	標 示 部		所 有 權 部				他 項 權 利 部				備註
	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權 人	權利 範圍	持分面 積(m ²)	權利 種類	他項 權利人	債務人	設定 義務人	
1	1351	1,088.00	0001		1/4	272.00	地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
			0003		5/96	56.67	地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
			0004		5/96	56.67	地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
			0005		5/96	56.67	地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
			0006		5/96	56.67	地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
							地上權		-	-	註 2
			0007		1/8	136.00	地上權		-	-	註 2

編號	標 示 部		所 有 權 部				他 項 權 利 部				備註
	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權 人	權利 範圍	持分面 積(m ²)	權利 種類	他項 權利人	債務人	設定 義務人	
							地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
			0008		1/8	136.00	地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
			0009		5/48	113.363	地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
			0010		5/48	113.33	地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
			0011		1/24	45.33	地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
			0012		1/24	45.33	地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
							地上權				註 2
2	1352	176.00	0002		1/2	88.00	-				
			0003		1/2	88.00	-				
3	1353	125.00	0004		1/1	125.00	抵押權				

表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,110.00	12	0.00	0
公有 (a)	0.00	0	0.00	0
私有 (b=A-a)	2,110.00	12	0.00	0
排除總和 (c)	0	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	2,110.00	12	0.00	0
私有同意數 (C)	2,110.00	12	0.00	0
同意比例 (%) (C/B)	100.00%	100.00%	--*	--*

*註：本更新單元範圍內無合法建築物。

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元位於新北市汐止區秀峰國小東側，臨接秀峰路 153 巷、仁愛路 106 巷（部份未開闢）。更新單元內現況主要作住宅使用，其餘則為菜園、雜物堆置使用。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內無合法建築物。

(三) 其他土地改良物現況

本更新單元內土地改良物現況均為住宅使用，建築物均屬土地所有權人之自有違建，計有 6 個門牌戶，屋齡均超過三十年，主要為一、二樓磚石造建物，建物整體呈現屋況老舊、環境凌亂之情況，人行與車行均有所困難，潛藏公共安全及缺乏防火與防災機能，無法提供良好的環境品質。

依據委託本案專業測量技師對於更新基地內土地改良物之測量結果，並進行現地調查，詳表 5-3 其他土地改良物現況一覽表。

(四) 佔有他人土地之舊違章建築戶

無。

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
4	1354	140.00	0004		1/1	140.00	抵押權				
5	1355	86.00	0003		1/1	86.00	抵押權				
6	1357	110.00	0012		1/1	110.00	抵押權				
7	1368	385.00	0043		1/1	385.00	抵押權				
小計		2,110.00	12 人		-	2,110.00	-	-	-	-	-

註 1：本表所在地段為新北市汐止區新峰段；內容依謄本事項刊載。

註 2：依臺北縣政府 98 年 3 月 27 日北府地籍字第 09802350241 號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第 7 款之土地。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內無合法建物。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元內皆為私有土地，無公有土地。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新事業土地所有權人數為 12 人，面積為 2,110.00 m²，無合法建物。本案參與都市更新事業計畫之土地及建物所有權人同意比例達百分之百，符合都市更新條例第 22 條之規定，其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。詳參表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表。

表 5-3 其他土地改良物現況一覽表

編號	門牌	座落地號	主要建築物			使用現況	使用人	佐證資料
			結構	各樓層面積 (m ²)	合計面積 (m ²)			
1	秀峰路 153 巷 42 弄 6 號	1351 1352	1F 磚造	174.98	174.98	住宅		稅籍證明
2	秀峰路 153 巷 42 弄 8 號	1351 1352	1F 磚造 2F 輕鋼骨造	150.74 150.74	301.48	住宅		稅籍證明
3	秀峰路 153 巷 42 弄 10 號	1351	1F 加強磚造 2F 加強磚造 3F 輕鋼骨造	130.42 130.42 130.42	391.26	住宅		稅籍證明
4	秀峰路 153 巷 42 弄 12 號	1351	1F 加強磚造 2F 輕鋼骨造	124.32 124.32	248.64	住宅		稅籍證明
5	秀峰路 153 巷 42 弄 14 號	1351	1F 加強磚造 2F 加強磚造	140.44 12.46	152.90	住宅		稅籍證明
6	秀峰路 153 巷 42 弄 16 號	1351	1F 加強磚造 2F 加強磚造	133.90 12.46	146.36	住宅		稅籍證明

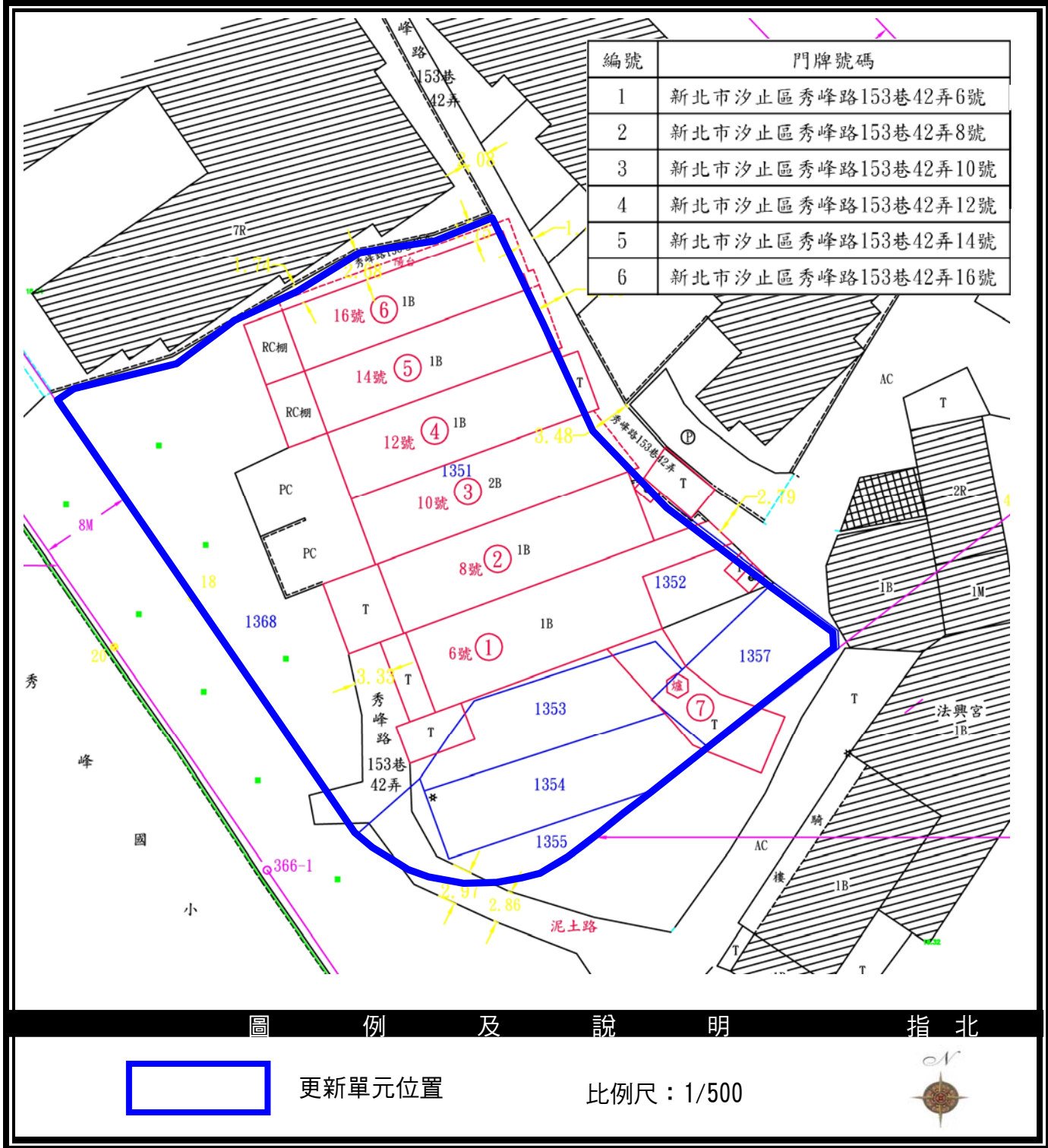


圖 5-1 其他土地改良物分佈位置示意圖

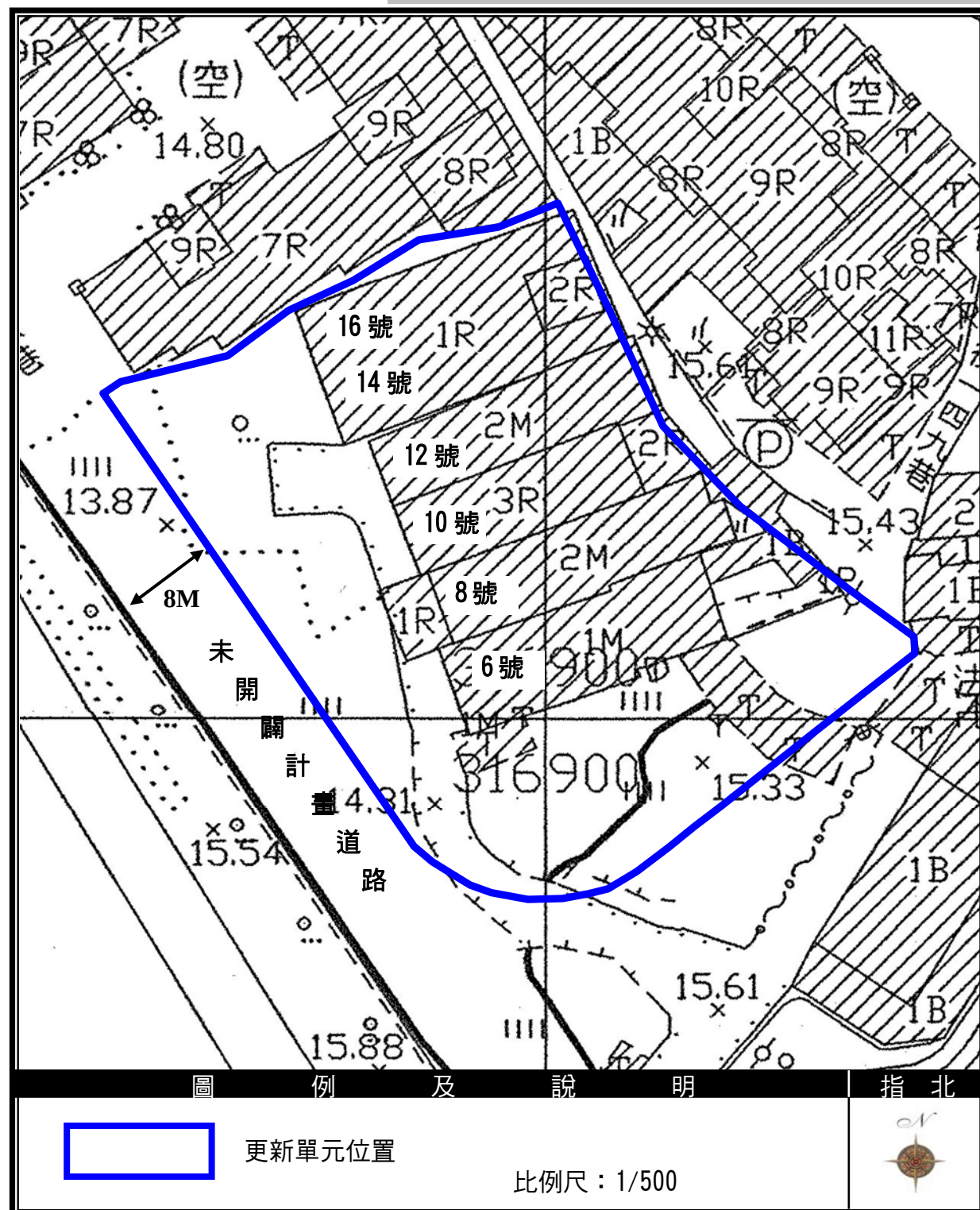


圖 5-2 更新單元建築物樓層及結構分佈圖



圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況圖

三、附近地區土地使用現況

本更新單元西側臨秀峰國小，基地東北側為九樓鋼筋混凝土造建物，北側為七樓鋼筋混凝土造建物，鄰近土地大多已興建完成，惟基地旁緊鄰尚未開闢之 8 米計畫道路，造成不利人車通行情況，對街道景觀、消防救災及整體環境形成負面之影響。

四、公共設施現況

本更新單元 500m 範圍內公共設施完備，其中學校用地 2 處(秀峰國小、秀峰國中)、機關用地 1 處(汐止區公所及地政事務所)、運動場用地 1 處、公園用地 1 處、市場用地 1 處。詳圖 5-3 更新單元公共設施示意圖。

表 5-4 更新單元周邊公共設施一覽表

公共設施類別		位置	面積（公頃）	是否開闢	備註
學校用地	文小四	仁愛路	2.57	是	秀峰國小
	文中三	忠孝東路、秀峰路口	3.64	是	秀峰國中
機關用地	機三	新台五路、仁愛路口	0.99	是	汐止區公所、地政事務所
運動場用地		新台五路、秀峰路口	3.23	是	汐止綜合運動場
公園用地	公四	新台五路周邊	13.69	否	—
市場用地	市四	仁愛路、福安街口	0.36	否	—

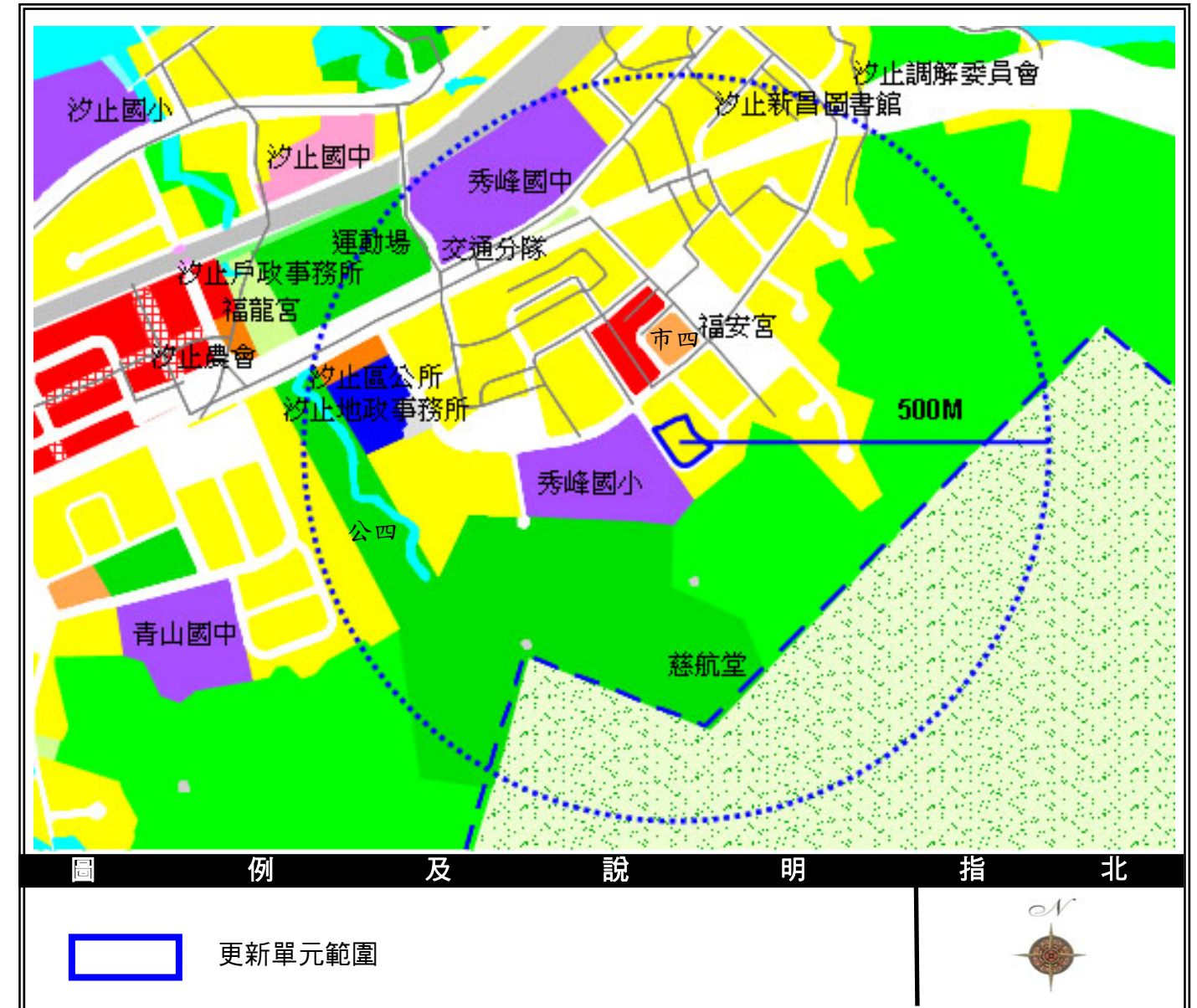


圖 5-4 更新單元周圍公共設施示意圖

新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案

更新單元周邊大多為以興闢之住宅大樓，多數設有地下停車場，部分早期所興建之住宅無停車位設計，許多停車需求必須仰賴路邊停車格、人行道，鄰棟間隔空間及一樓出入口處汽機車停放的情況普遍，因此鄰近地區仍有停車位之需求。

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

本都市更新單元位於新北市汐止區內，鄰近汐止火車站南側地區，新台五路二段及福安街交口南方、秀峰國小東側；向西方新台五路一段過大同路一段可至台北市南港區；往西北側汐止國小沿江北大橋可至國道三號及中山高速公路系統；過江北大橋後向西北方沿康寧街可至台北市內湖區；由基地北側新台五路二段沿明德二路可達七股、基隆地區，交通服務性能充足，交通順遂。

（二）大眾運輸系統

1. 火車系統

本更新單元鄰新北市汐止區火車站南側，故當地居民除自行開車或騎乘機車之外，主要以火車搭乘連接至周邊鄰近車站、並轉乘其他大眾捷運系統，更可直達台北市中心，而距離本更新單元最近之大眾捷運系統為台北捷運南港展覽館站。

2. 公車系統

本更新單元對外之公車運輸系統，行駛路線主要為新台五路，大眾運輸交通甚為方便，詳細公車資訊如表 5-5 更新單元鄰近地區之公車路線表。

表 5-5 更新單元鄰近地區之公車路線表

編號	站位名稱	行經公車路線
1	秀峰國小	2
2	南昌街口	12、678、1031、1557
3	市公所	11
4	汐止市公所	2、13、675、678、605 新台五線、907 區、1031、1557、內科通勤 7、藍 15
5	秀峰國中	10、12、1031

（三）停車空間現況

本更新單元鄰近 500m 範圍周邊之公有停車場則有 5 處，基地西北新台五路一段與仁愛路交叉口之汐止區行政中心停車場(新北市汐止區新台五路一段 268 號地下 1-2 樓)、基地北處之汐止高架車站停車場(新北市汐止區新峰段 913 及 914 地號內)、西北處之智興立體停車場(新北市汐止區忠孝東路 1 號)、水源公有停車場(新北市汐止區智興段 598、600、379、381-1、378、377-4、375、377-3、374、376-1、375-1 地號及新峰段 1905、1991、2004、2003、1994-1、1991-2、1)、基地西南側之青山國民中小學地下停車場(新北市汐止區莊敬街 33 號)，詳圖 5-5 停車場分布示意圖。

表 5-6 更新單元周邊停車場一覽表

編號	名稱	性質	與基地區位關係		詳細位置
1	汐止區行政中心停車場	公有停車場	500m 範圍內	基地西北處	新北市汐止區新台五路一段 268 號地下 1-2 樓
2	汐止高架車站停車場	公有停車場	500m 範圍周邊	基地北處	新北市汐止區新峰段 913 及 914 地號內
3	智興立體停車場	公有停車場	500m 範圍周邊	基地西北處	新北市汐止區忠孝東路 1 號
4	水源公有停車場	公有停車場	500m 範圍周邊	基地西北處	新北市汐止區智興段 598、600、379、381-1、378、377-4、375、377-3、374、376-1、375-1 地號及新峰段 1905、1991、2004、2003、1994-1、1991-2
5	青山國民中小學地下停車場	公有停車場	500m 範圍周邊	基地西南處	新北市汐止區莊敬街 33 號

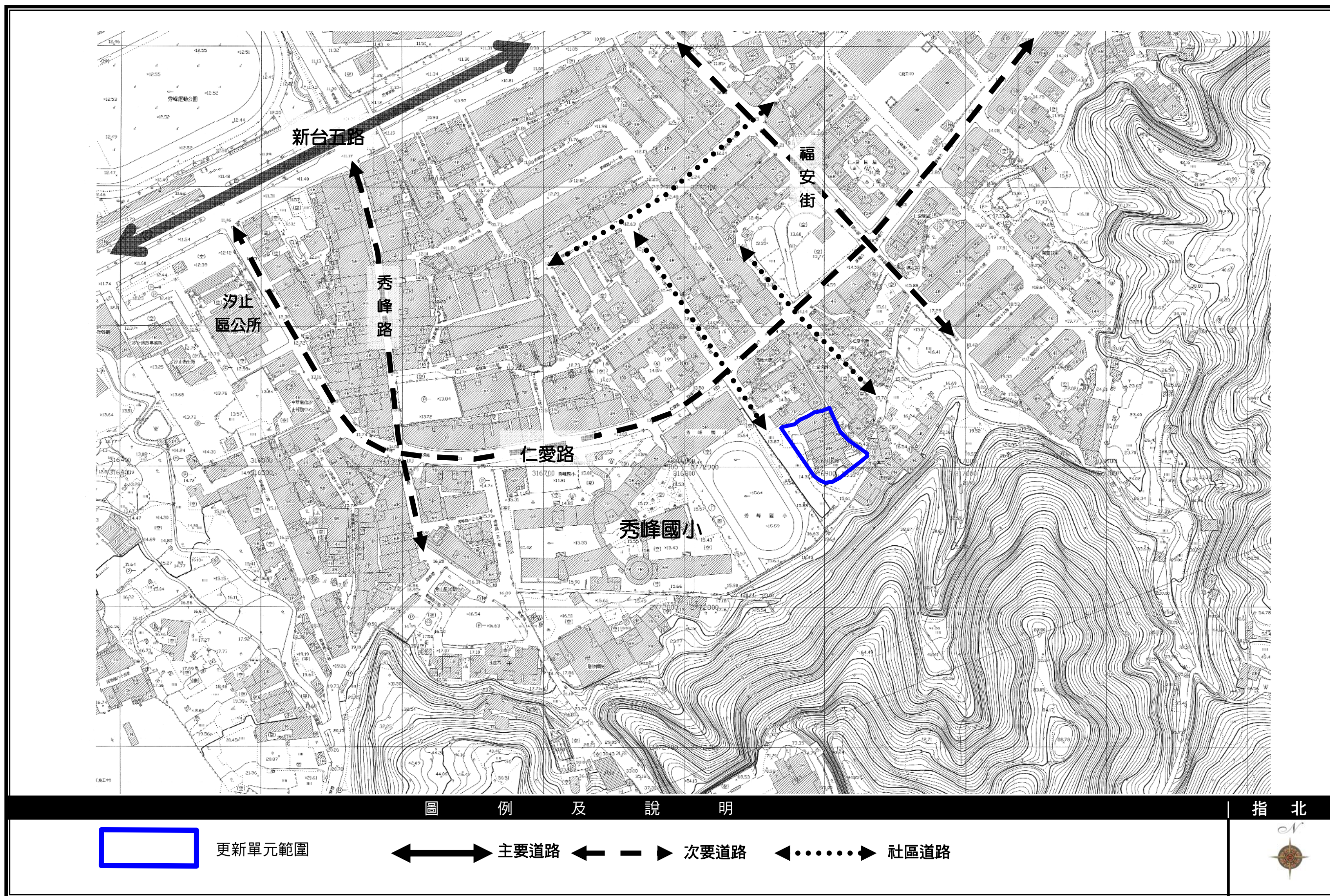


圖 5-5 更新單元車行動線現況示意圖

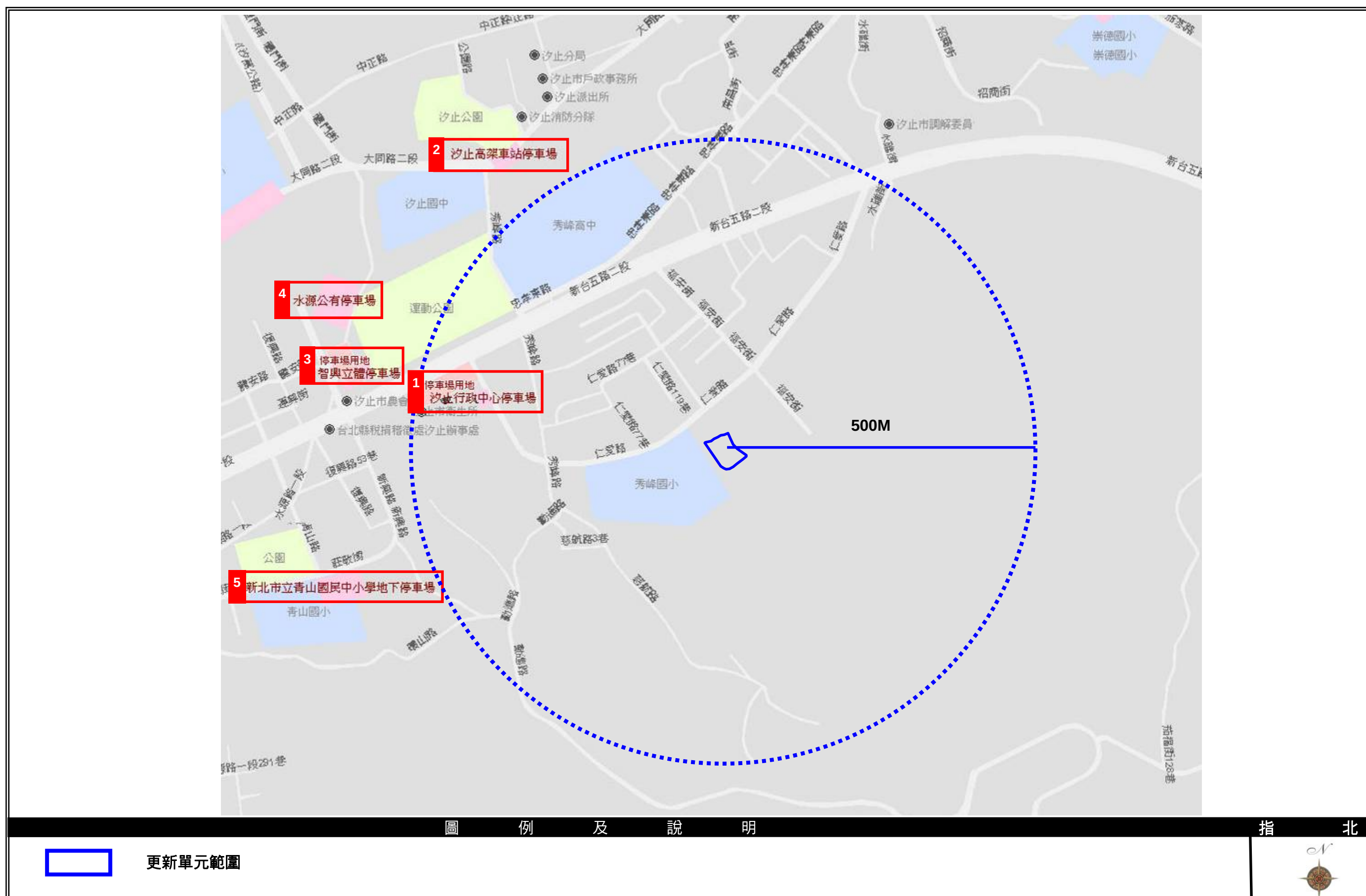


圖 5-6 停車場分布示意圖

表 5-7 更新單元周圍房地產預售屋及新成屋市場行情一覽表

案名/基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
早安清境/南興路	住宅區	預售價格(表價)	電梯住宅	22~45	11/4	尚未完工	48	47(住)	坡平車位	135-190	100.8
合康東極/新興路90號	住宅區	新成屋價格(表價)	電梯住宅、店面	26~55	14/3	未滿1年	43	未定	坡平車位	150-170	100.8
甲山林天廈/大同路二段233號	住宅區	新成屋價格(表價)	高樓住宅大廈、店面	15~84	29/7	尚未完工	50	--	坡平車位	140-250	100.8
東方帝寶/仁愛路185號	住宅區	新成屋價格(表價)	電梯住宅、店面	34~43	8, 9/2	3年	31.5	--	坡平車位	130-150	100.8

資料來源：住展雜誌

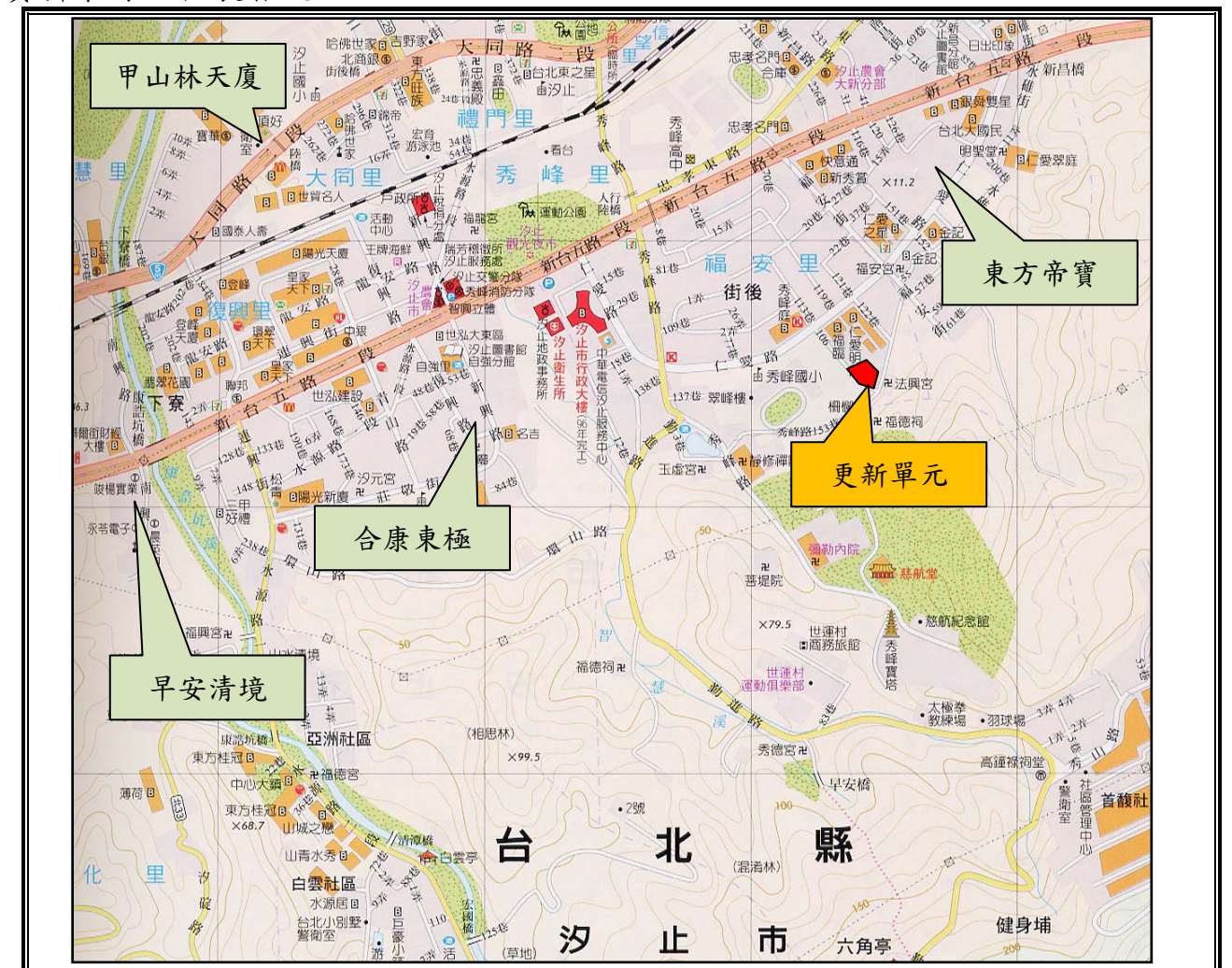


圖 5-7 更新單元週遭案例示意圖

六、房地產市場調查

(一) 市場供給與需求

勘估標的位於汐止區仁愛路 106 巷內，鄰近秀峰國小、汐止區行政大樓等，周遭環境主要為住宅使用，商業活動不興盛，對外交通以新台五路、大同路等幹道對外聯絡，另有國道三號高速公路之新台五路交流道。此外，區域內設有台鐵汐止站，交通可謂便利。

本區因發展年代較早，土地利用趨於飽和，沿主要幹道兩側主要以辦公大樓、住辦混合大樓以及店面住宅大樓為主，巷內房屋主要以二十年以上之舊公寓為主，惟近幾年透過都市更新或是合建等方式，將舊建物改建為新大樓，市場供給漸增，附近新屋或是預售個案約有 2 至 5 處。

此外，由於區位及交通的關係，周遭主要係以首購族及換屋族為主要客層，以二至四房(20 坪~50 坪)為主流產品。而鄰近之預售推案產品主要以住宅大樓規畫為主。

根據惟馨周報第 727 期資料顯示；汐止地區民國 100 年 1 月至 8 月之預售屋推案規模，推案個數為 1 件，規劃戶數 34 戶，可售戶數 34 戶，可售金額約 17.5 億元。而汐止地區民國 100 年 1 月至 8 月之成屋、結構體推案規模，推案個數為 7 件，規劃戶數 792 戶，可售戶數 217 戶，可售金額約 54.87 億元，售出金額約 14.03 億元，銷售率約 38.25%。

(二) 區域環境之產品型態

本案周圍新推出的個案較少，主要有早安清境、合康東極、甲山林天廈及東方帝寶等，產品型態均為電梯住宅，樓層規劃為 8F~29F 不等，主力坪數有 15~55 坪，平均表價約為 31~50 萬/坪之間，預估成交行情約 26~40 萬元/坪。請參見表 1 更新單元周圍預售說明。由於本案勘估標的位於汐止區仁愛路之巷內，仁愛路上之新屋價格約在 25 萬/坪至 32 萬/坪。

本案經實施者實地調查，發現不同建案實際成交价格依有所微幅不同，如早安清境二樓以上平均表價約 45 萬元/坪，成交價約 35 萬元/坪；東方帝寶二樓以上平均表價約 28 萬元/坪，成交價約 21 萬元。

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本都市更新單元所在位置之相關都市計畫，修訂名稱、日期文號及與基地相關之說明事項，詳表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點
變更汐止都市計畫 (第二次通盤檢討)案	93.01.13 北府城規字第 09300121461 號	研析該地區實際發展狀況，辦理通盤檢討，將計畫內容作適當之檢討修正，調整各土地使用分區。
變更汐止都市計畫 (土地使用分區管制 要點專案通盤檢討)(第一階段)	98.12.17 北府城審字第 09810253231 號	將部分都市更新獎勵條文加以整併至土地使用分區管制要點，
變更汐止都市計畫 (土地使用分區管制 要點專案通盤檢討)(第二階段)案	99.12.30 北府城審字第 09912269501 號	檢視院落退縮與其騎樓無遮簷人行道設置之相關規定。結合綠色運輸理念訂定小汽車、機車及自行車相關空間規定。檢視空地管理條文訂定之必要性。修訂老舊建物改建相關規定。

二、土地使用說明

本基地屬於第二種住宅區，基地總面積為 2,110.00 m²。依據「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」規定，法定建蔽率為 50%，法定容積率為 240%。詳表 6-2 土地使用分區面積表、圖 6-2 土地使用分區圖。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	建築面積(m ²)	容積率	法定容積(m ²)
第二種住宅區	2,110.00	50.00%	1,055.00	240.00%	5064.00

本更新單元土地使用分區係屬第二種住宅區，其容許使用組別項目依「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」相關規定辦理。相關土地使用分區管制要點節錄如下：

1.本計畫區內住宅區前院深度為 3 公尺，側院深度不予規定。

2.本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

(1)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(2)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

A.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

B.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。

C.其他使用則不低於法定汽車停車位等輛數。

2.為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

(1)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

(2)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。

A.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

B.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(3)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(4)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。

3.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與臺北縣政

府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。前項保證金退還依下列規定：

- (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

4.為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

- (1)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
- (2)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
- (3)基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。
- (4)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

5.為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率 — 實際開挖率	獎勵額度
≥10%	基準容積之 6%
≥15%	基準容積之 8%
≥20%	基準容積之 10%
≥25%	基準容積之 12%
≥30%	基準容積之 15%

6.建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

- (1)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。
- (2)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。
- (3)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染

建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

6.都市更新單元、申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地等地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

7.住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

公共設施用地之地下室開挖率提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

三、更新計畫摘要

本案無都市更新計畫。

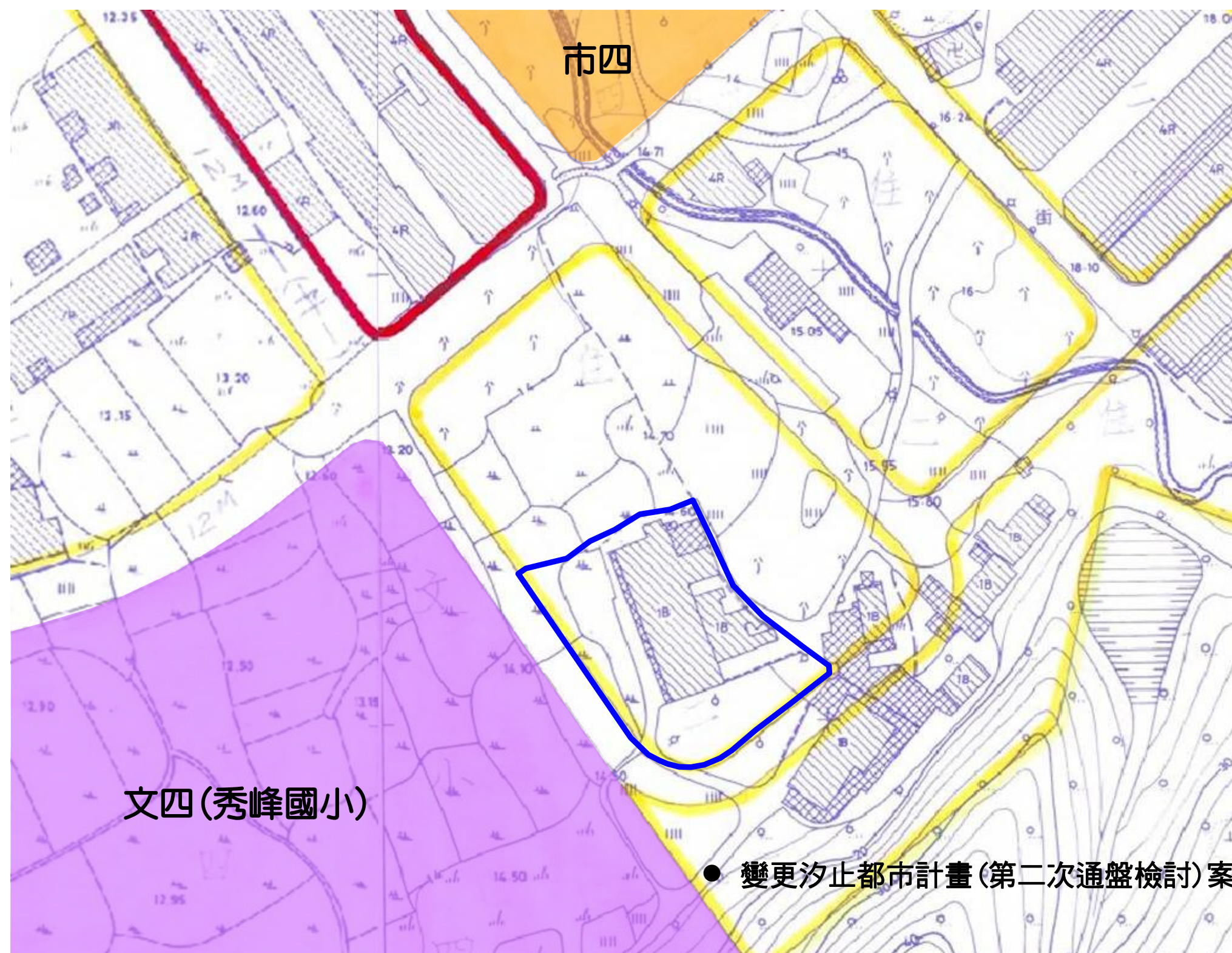


圖 例 及 說 明

- 更新單元範圍
- 住宅區
- 市場用地
- 學校用地
- 商業區

比例尺: 1/1000

指 北



圖 6-1 土地使用分區 (示意) 圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案擬採重建方式辦理都市更新事業。

二、區段劃分

預計未來本案擬將更新單元全區劃為「重建區段」實施都市更新事業。詳圖 7-1 區段劃分圖。



圖 7-1 更新區段劃分構想圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫構想

一、興修或改善計畫

本更新單元西至東南側臨接 8 公尺計畫道路尚未開闢（包含汐止區新峰段 1356、1358、1361 與 1367 等 4 筆地號），面積共 773.00 m²，產權均為私有，屬未開闢之計畫道路（詳表 8-1）；本案將協助興闢該計畫道路，開闢方式如下：

（一）用地取得部份，依「都市計畫容積移轉實施辦法」，辦理容積移轉

依據都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條規定，送出基地包含私有都市計畫公共設施保留地。擬將汐止區新峰段 1356、1358、1361、1367 等 4 筆地號之土地，共計面積 773 m²列為送出基地土地，本案更新基地所有土地共同作為接收基地，其增加之容積面積 1,855.20 m²，計法定容積之 36.64%（詳第 19 章其他應加表明之事項，容積移轉部份）。

（二）工程開闢部份，依「新北市政府工務局申請自行新闢都市計畫道路之處理原則」，協助開闢公共設施

汐止區新峰段 1356、1358、1361、1367 等 4 筆地號之土地，共計面積 773 m²，將依照「新北市政府工務局申請自行新闢都市計畫道路之處理原則」（詳附錄三一（三））協助開闢公共設施，應於本案取得使用執照前辦竣，並請市府工務局驗收後接管。

工程內容包含整地、AC 面層、雙側路側溝與 L 型溝蓋等，相關施工圖說詳圖 8-2 至 8-10。

表 8-1 協助開闢道路土地清冊

序號	區	地段	地號	使用分區	土地面積(m ²)	土地所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	開闢方式
1	汐止區	新峰段	1356	道路	6.00	林明豪	1/1	6.00	整筆採辦理容積移轉
2	汐止區	新峰段	1358	道路	74.00	林明豪	1/1	74.00	整筆採辦理容積移轉
3	汐止區	新峰段	1361	道路	323.00	林明豪	1/1	323.00	整筆採辦理容積移轉
4	汐止區	新峰段	1367	道路	370.00	林明豪	1/1	370.00	整筆採辦理容積移轉
合計開闢面積(m ²)					773.00	—	—	773.00	—

二、經費說明

本更新單元西南至東南側計畫道路之開闢費用將全數納入本案共同負擔費用，以減輕政府開闢公共設施之財政負擔。工程開闢費用如下表所示：

表 8-2 公共設施興修改善計畫經費

項目	數量	單位	單價/費率	複價	單位	備註
開闢工程費用	773.00	m ²	4,500	3,478,500	元	

註：開闢工程費用估價單詳附錄三、相關證明文件。

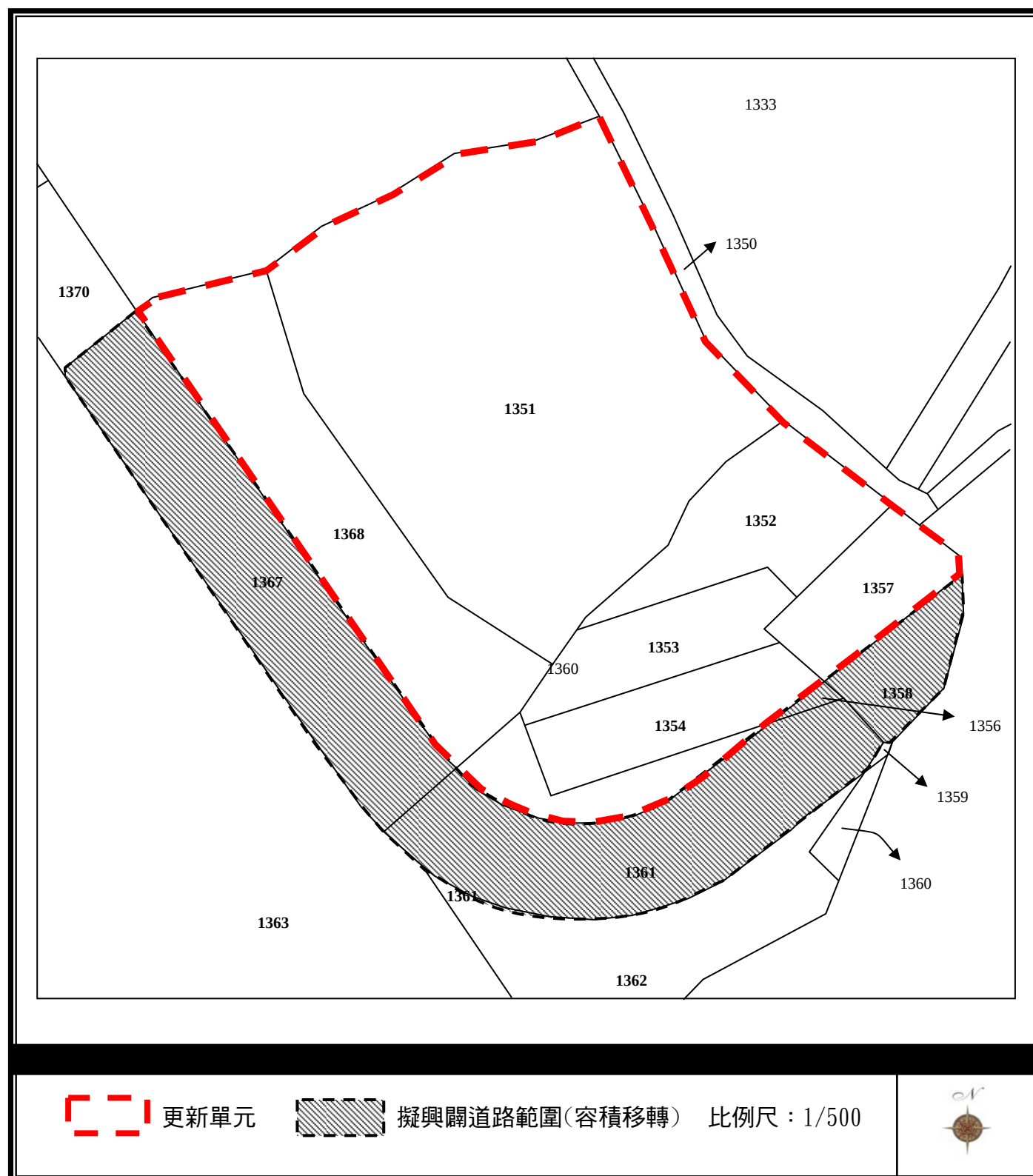


圖 8-1 公共設施規劃構想圖

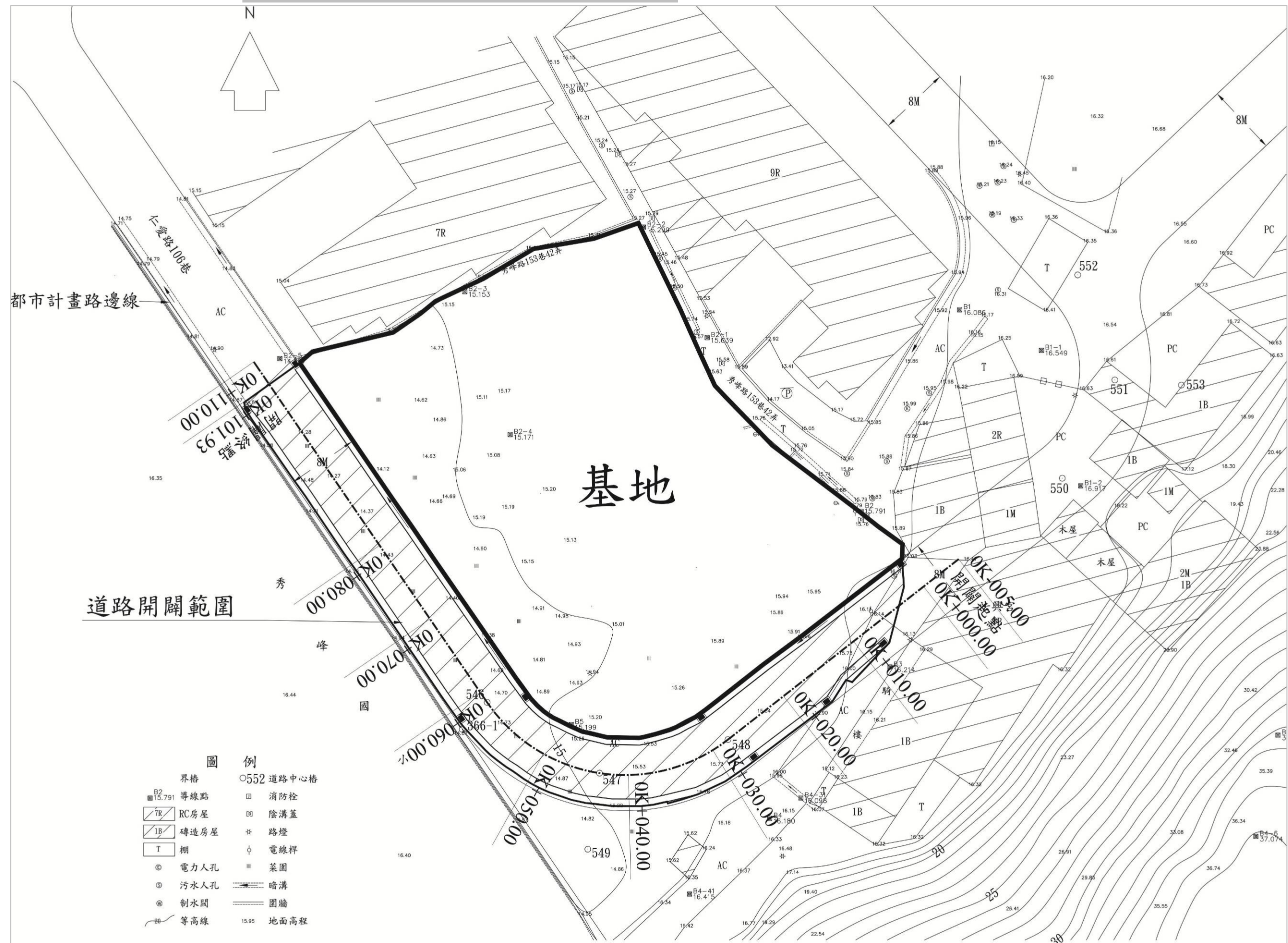
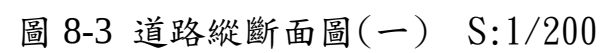


圖 8-2 道路平面配置圖 S:1/400



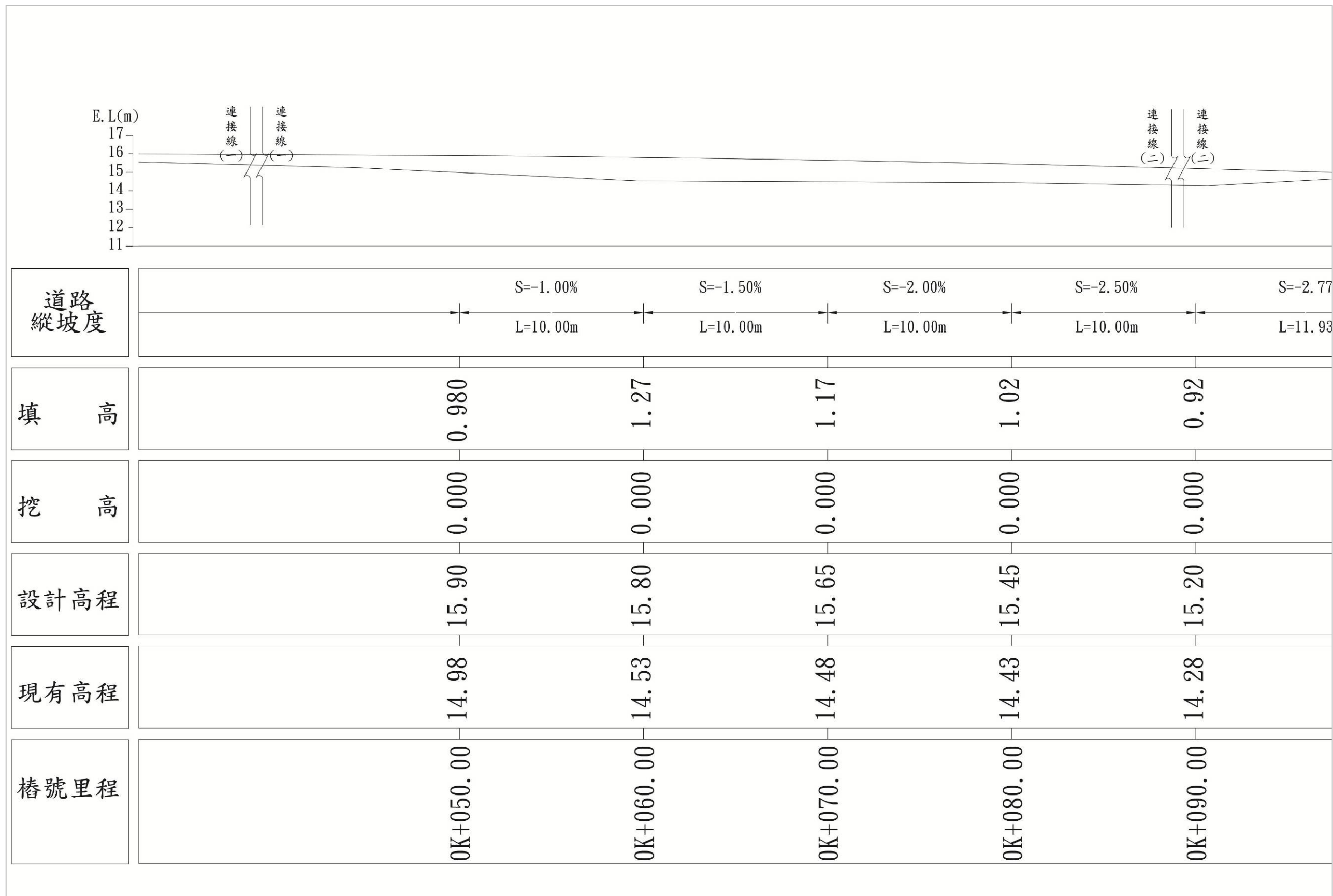


圖 8-4 道路縱斷面圖(二) S:1/200

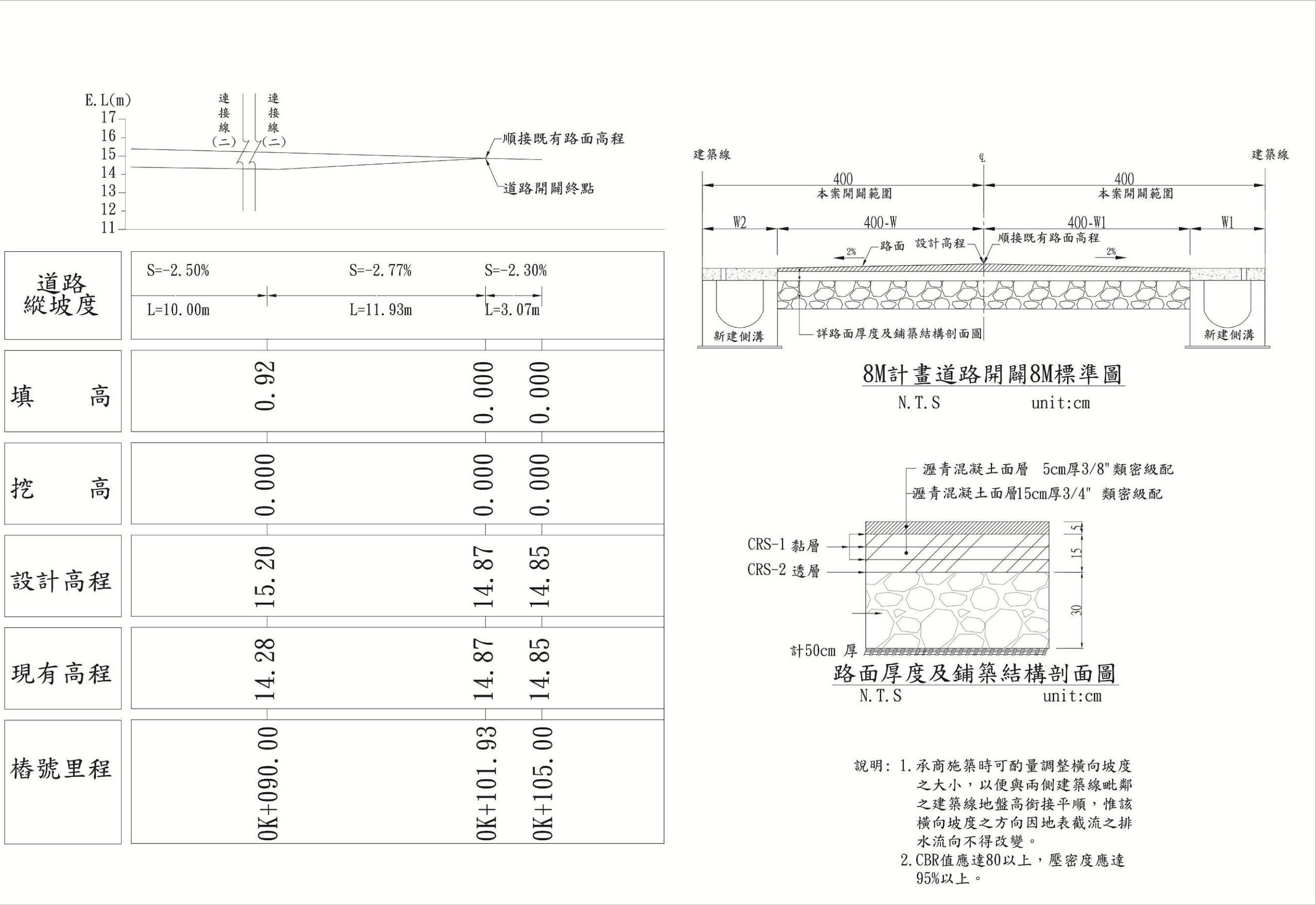
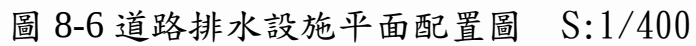


圖 8-5 道路縱斷面圖(三) S:1/200





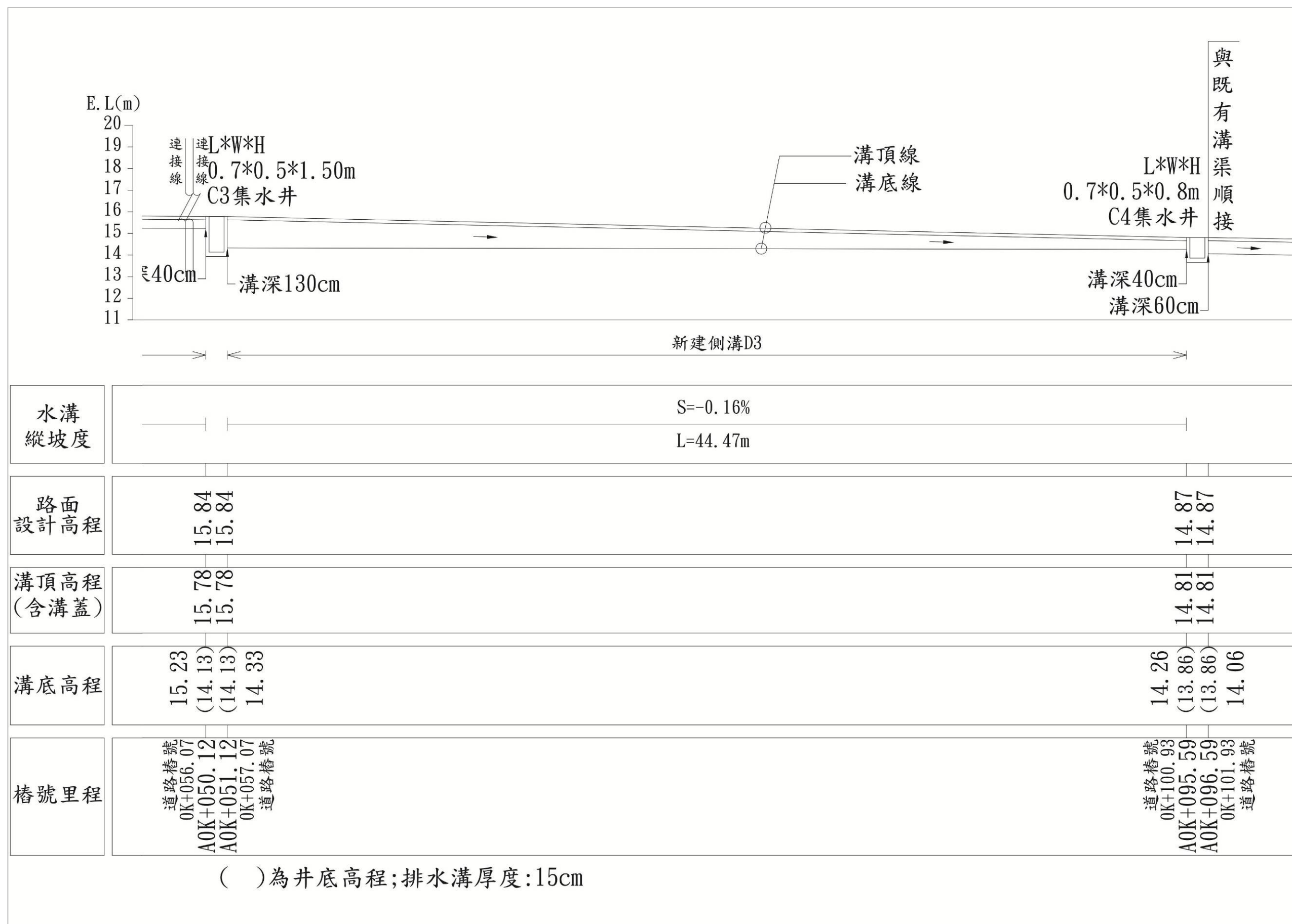


圖 8-8 道路排水縱斷面圖(A 段)(二) S:1/200

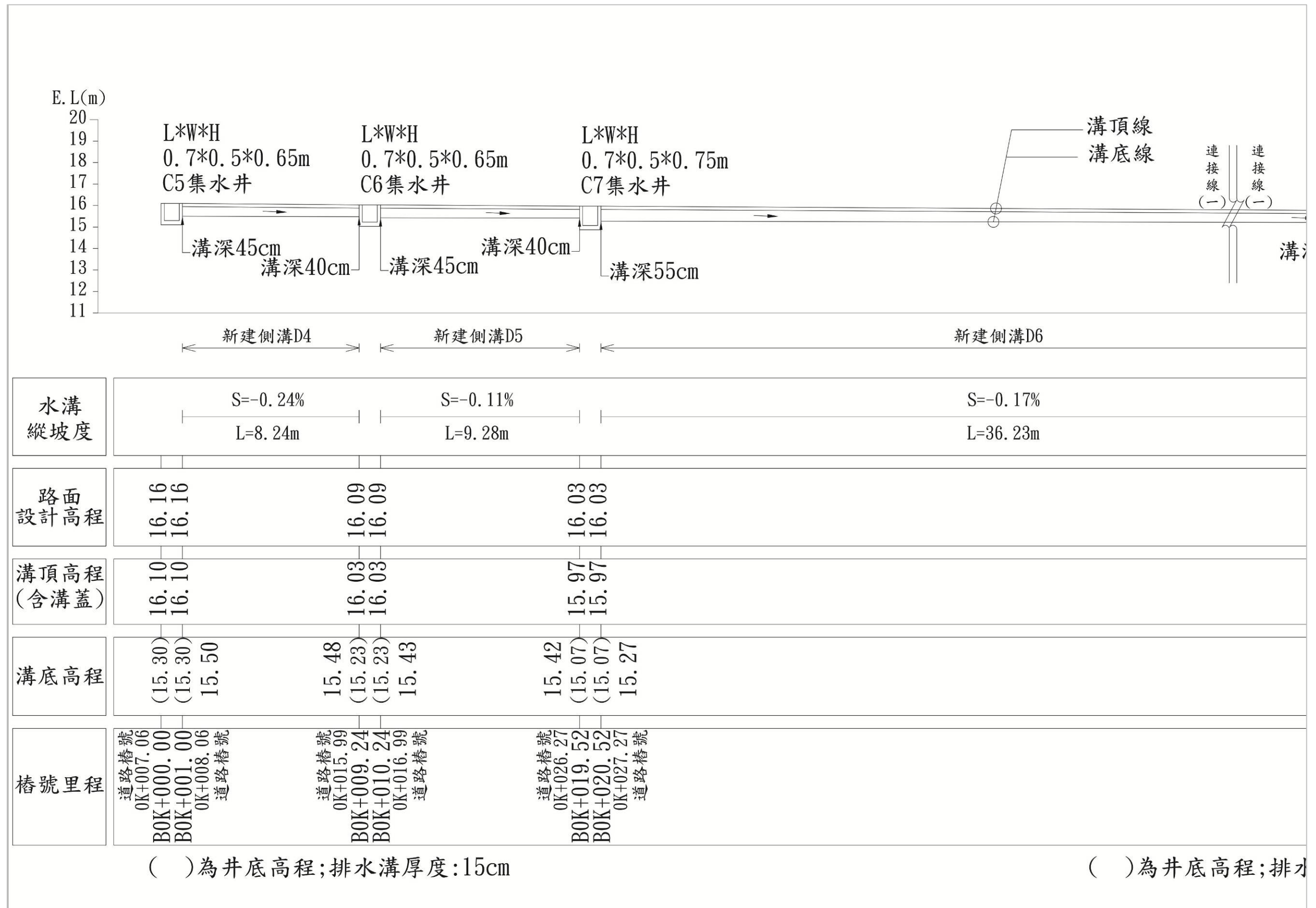
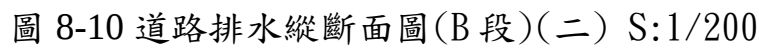


圖 8-9 道路排水縱斷面圖(B段)(一) S:1/200



拾、申請獎勵項目及額度

一、都市更新容積獎勵概算

本案都市更新容積獎勵部分，將依「都市更新條例」第 44 條、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」相關規定申請容積獎勵。

(一) 基本條件設定說明

- 1.更新單元內基地面積：2,110.00 m² (638.28 坪)
- 2.更新單元內之基準容積：5,064.00 m² (1,531.86 坪)

(二) 容積獎勵概算

有關本案擬申請之容積獎勵說明如下：

1.第二點 公益設施

更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：

- (1) 係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。
- (2) 產權應登記為全體區分所有權人共有。
- (3) 屬建築技術規則第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

■ 說明：

- (1) 本案於地上 1 樓設置提供社區使用之公益設施（詳圖 11-6），包含會議室兼讀書室、多功能才藝教室、閱覽區，提供本社區住戶與社區外不特定居民使用，由本社區管理委員會負責管理維護，各項空間說明如下：

項目	使用性質	說明
閱覽區	交誼服務	提供社區居民交流空間，進而促進居民交誼。
會議室兼讀書室	社區集會、文教服務	建構會議室應有之桌椅器材等，提供居民不定期集會討論使用，建立居民交流平台，平時並可作為社區讀書空間，提升生活品質。
多功能才藝教室	社區休閒、文教、交誼服務	作為複合式機能教室，因應社區居民需求，作為媽媽教室、親子教室等，提供插花、烹飪、中醫養生等教學使用。

- (2) 社區公益設施活動為避免使用上時間相衝突，採向管理委員會登記方式，並酌收清潔管理費，詳細管理細則由管理委員會訂定之。（詳附錄四、住戶管理規約）
- (3) 本公益設施乃提供本社區住戶與社區外不特定居民作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，為告知社區外不特定居民，本案將設置社區公益設施告示牌。（詳圖 11-6）
- (4) 為維持樓上住戶之生活空間，於 1 樓電梯處將設置住戶門卡管制。（詳圖 11-6）
- (5) 更新後提供社區使用之公益設施面積共計 223.20 m²，其樓地板面積不予計算容積，且產權登記為全體區分所有權人共有，不包含屬建築技術規則第一百六十二條所定不計樓地板面積部份。
- (6) 由實施者提供 1,000,000 元作為公益設施後續管理維護必要費用，未來並將納入銷售契約。

2.第五點 整體規劃設計

依都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

(1) A1：設計建蔽率

建蔽率符合下列規定，且綠覆率達 60% 以上。

綠覆率：綠覆面積/（實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道）×100%≥60%

B=法定建蔽率－設計建蔽率 【本款設計建蔽率之計算：建築面積／（基地面積－現有巷道面積）】	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 3%
B ≥ 15%	獎勵法定容積 5%
B ≥ 20%	獎勵法定容積 7%
B ≥ 25%	獎勵法定容積 9%

■ 說明：

A. 本案可建築基地面積 2,110.00 m²；設計建築面積為 627.43 m²

B. 實設空地面積＝可建築基地面積－建築面積
＝2,110.00 m²－627.43 m²＝1,482.57 m²（詳見圖 12-10）

C. 本案之綠覆率＝綠覆面積/（實設空地面積－不可綠化面積）×100%
＝1268.69/（1,482.57－719.92）×100%
＝166%＞60%→OK（詳見圖 12-10）

D. 設計建蔽率＝設計建築面積/可建築基地面積×100%
＝627.43/2,110.00×100%＝29.74%（詳表 11-4）

E. 本基地法定建蔽率為 50%，設計建蔽率為 29.74%，較法定建蔽率減少 20.26%，故可爭取 7%之容積獎勵。

F. 容積獎勵面積＝5,064.00 m² × 7% ＝354.48 m²

（2）A5 提昇都市防災性能

同時符合下列規定者，獎勵法定容積 5%：

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。
2. 與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。
3. 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一棟內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。
4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

■ 說明：

A. 本案更新後屬一幢之建築物故無鄰幢間隔，與鄰地境界線符合平均六公尺以上、最小四公尺以上(詳圖 11-45)，且依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內(詳圖 11-40~11-44)，因此可爭取 5%之容積獎勵。

B. 容積獎勵面積＝5,064.00 m² × 5%＝ 253.20 m²

（3）A6：開挖率

B＝法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 6%
B ≥ 15%	獎勵法定容積 8%
B ≥ 20%	獎勵法定容積 10%
B ≥ 25%	獎勵法定容積 12%
B ≥ 30%	獎勵法定容積 15%

註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70%核計。

■ 說明：

A. 本案法定開挖率為 70%，設計開挖率為 59.85%，較法定建蔽率減少 10.15%（詳見圖 11-5），故可爭取 6%之容積獎勵。

B. 容積獎勵面積＝5,064.00 m² × 6%＝ 303.84 m²

（4）第五點獎勵上限檢討：

A1 + A5 + A6 = 18.00% ≤ 20.00%（法定上限）→OK

第五點容積獎勵總面積＝ 354.48 m² + 253.20 m² + 303.84 m²
＝ 911.52 m²

4. 第六點 配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者

依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

（1）屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積× a 倍核計獎勵容積（商業區 a＝2.6，住宅區或其他分區 a＝2.0）。

（2）面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a＝2.3，住宅區或其他分區 a＝1.8）。

- (3)面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a=2.0，住宅區或其他分區 a=1.5）。
- (4)其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a=1.2，住宅區或其他分區 a=1.0）
- (5)依「新北市都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。
- (6)街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積。

■ 說明：

- A.本案面臨二條以上道路之基地，且臨道路側均退縮，屬住宅區。
- B.容積獎勵面積＝實際退縮面積×a 倍
 $= 646.04 \text{ m}^2 \times 1.5 \text{ 倍}$
 $= 969.06 \text{ m}^2$ （請詳圖 11-3）

5.第七點 申請綠建築設計

依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。

■ 說明：

- A.本案為地下 4 樓，地上 20 樓集合住宅大樓，依綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源及污水垃圾改善等 6 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2009 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 $\sum r_{si}=33.20$ 分(實際得分依標章審查結

果)，初步落點位於銅級，但因本案免評估生物多樣性指標，所以重新調整評估銀級級距為 $30 \leq RS < 38$ ，所以實際指標仍落於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。

- B.相關「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述詳第 12 章。
- C.本案擬申請綠建築設計銀級以上，爭取 6%之容積獎勵。
 容積獎勵面積 $= 5,064.00 \text{ m}^2 \times 6.00\% = 303.84 \text{ m}^2$
- D.法定工程造价 13,990 元/ m^2 （RC）
- E.綠建築保證金 $= 303.84 \text{ m}^2 \times 13,990 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 5 \text{ 倍} = 21,253,608 \text{ 元}$
- F.保證金繳納時間及方式：於本更新案申請使用執照時，將應繳納保證金予新北市政府。
- G.本案獎勵額度如經審議核可後，實施者應與新北市政府簽訂協議書(詳附錄六、申請綠建築容積獎勵協議書)，並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。
- H.由實施者提供綠建築保證金之 5% ($21,253,608 \text{ 元} \times 5\% = 1,062,680 \text{ 元}$) 作為綠建築後續管理維護必要費用，未來並將納入銷售契約。

(四) 都市更新容積獎勵上限檢討

依據「新北市都市更新容積獎勵核算基準」第 13 點規定，該基準第 4 點至第 12 點之建築容積申請，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積，檢討計算如下：

1.建築基地 1.5 倍之法定容積值上限：

$$= 5,064.00 \text{ m}^2 \times 1.5 = 7596.00 \text{ m}^2$$

2.本案 4~12 點獎勵後總容積檢討

$$F = \text{基準容積} + \text{第五點} + \text{第六點} + \text{第七點}$$

$$F = 5064.00 \text{ m}^2 + 2,221.94 \text{ m}^2$$

$$F = 7285.94 \text{ m}^2 \leq 7596.00 \text{ m}^2 \dots\dots\dots \text{OK!}$$

3.實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

表 10-1 都市更新容積獎勵試算表

獎勵項目	申請內容		計算式及說明	獎勵面積 (m ²)	基準容積 比例										
二、申請公益設施之容積獎勵者	(一) 更新後提供社區使用之公益設施	1.係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。 2.產權應登記為全體區分所有權人共有。 3.屬建築技術規則建築設計施工篇第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。 4.其樓地板面積不予計算容積。	留設供社區使用之公益設施面積（免計容積） 223.20 m ² ，為基準容積比例 4.41%	0.00	0.00%										
小計（1）	0.00 m ² ，0.00%														
五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	(一) A1：設計建蔽率	1.綠覆率達百分之六十以上。 綠覆率：綠覆面積／（實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道）×100 % ≥ 60 % 2. B＝法定建蔽率－設計建蔽率 【本款設計建蔽率之計算：建築面積／（基地面積－現有巷道面積）】 3.獎勵額度 <table><tr><td>B</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>B ≥ 10%</td><td>3%</td></tr><tr><td>B ≥ 15%</td><td>5%</td></tr><tr><td>B ≥ 20%</td><td>7%</td></tr><tr><td>B ≥ 25%</td><td>9%</td></tr></table>	B	獎勵額度	B ≥ 10%	3%	B ≥ 15%	5%	B ≥ 20%	7%	B ≥ 25%	9%	1.綠覆率＝綠覆面積／（實設空地面積－不可綠化面積）×100% ＝1,268.69/（1,482.57－719.92）×100 % ＝166% ≥ 60%(詳見圖 12-10)→OK 2.設計建蔽率 ＝627.43/2,110.00×100% ＝29.74% 3.法定建蔽率-設計建蔽率 ＝50%-29.74%＝20.26% ≥ 20% 4.依規定可爭取 7%之容積獎勵。	354.48	7.00%
	B	獎勵額度													
B ≥ 10%	3%														
B ≥ 15%	5%														
B ≥ 20%	7%														
B ≥ 25%	9%														
	(五) A5：提昇防災性能	同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五： 1.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。 2.與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。 3.基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。 4.依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。	本案建築設計均同時符合規定(詳圖 11-44~11-48)	253.20	5.00%										

獎勵項目	申請內容					計算式及說明	獎勵面積 (m ²)	基準容積 比例												
	(六) A6：開挖率		1. 都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70％核計。 2. B＝法定開挖率－實際開挖率 3. 獎勵額度			1. B＝法定開挖率－實際開挖率 ＝70％－59.85％ ＝10.15％（詳見圖 11-5）≥ 10％ 2. 依規定可爭取 6％之容積獎勵	303.84	6.00％												
			<table><tr><td>B</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>B ≥ 10％</td><td>6％</td></tr><tr><td>B ≥ 15％</td><td>8％</td></tr><tr><td>B ≥ 20％</td><td>10％</td></tr><tr><td>B ≥ 25％</td><td>12％</td></tr><tr><td>B ≥ 30％</td><td>15％</td></tr></table>			B	獎勵額度	B ≥ 10％	6％	B ≥ 15％	8％	B ≥ 20％	10％	B ≥ 25％	12％	B ≥ 30％	15％			
B	獎勵額度																			
B ≥ 10％	6％																			
B ≥ 15％	8％																			
B ≥ 20％	10％																			
B ≥ 25％	12％																			
B ≥ 30％	15％																			
小計（3）	A1+A5+A6＝354.48+253.20+303.84＝911.52 m ² ，18.00％																			
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者		1. 面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積xa 倍核計獎勵容積（商業區 a＝2.0，住宅區或其他分區 a＝1.5） 2. 獎勵額度以法定容積百分之三十為上限			1. 本案面臨二條以上道路之基地，且臨道路側均退縮，屬住宅區。 2. 容積獎勵面積＝實際退縮面積xa 倍 ＝ 646.04 m ² ×1.5 倍 ＝ 969.06 m ² （請詳圖 11-3）	969.06	19.14％												
小計（4）	969.06 m ² ，19.14％																			
七、綠建築	申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估 銀級以上者，給予法定容積 6％之獎勵 黃金級以上者，給予法定容積 8％之獎勵 鑽石級以上者，給予法定容積 10％之獎勵。					1. 本案分級評估總得分 Σrsi＝33.20 分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於銅級，但因本案免評估生物多樣性指標，所以重新調整評估銀級級距為 30≤RS<38，所以實際指標仍落於銀級。（詳第 12 章） 2. 依規定可爭取 6％之容積獎勵。	303.84	6.00％												
小計（5）	303.84 m ² ，6.00％																			
總計	小計（1）： 0.00	小計（2）： 0.00	小計（3）： 911.52	小計（4）： 969.06	小計（5）： 303.84	總獎勵額度：小計（1）+小計（2）+小計（3）+小計（4）+小計（5）＝ 2,184.42 m ² （43.14％）														
	都市更新容積獎勵上限檢討：小計（3）+小計（4）+小計（5）＝ 2,184.42 m ² （43.14％） ≤ 2,532.00 m ² （50.00％）																			

二、容積移轉

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」

同時依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9 條規定：「接受基地移入之容積＝送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率」

本案更新基地所有土地共同作為接收基地，其增加之容積面積 1,855.20 m²，計法定容積之 36.64%。（取得方式及分配方式詳見第 19 章其他應加表明之事項，容積移轉部份）

■ 本案更新基地法定基準容積

$$= 2,110.00 \times 240\%$$

$$= 5,064.00 \text{ m}^2$$

■ 容積移轉上限值＝接受基地基準容積×40%

$$= 5,064.00 \times 40\%$$

$$= 2,025.60 \text{ m}^2$$

■ 本案擬申請容積移轉值＝送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率

$$= 773.00 \times (50,700 / 50,700) \times 240\%$$

$$= 1,855.20 \text{ m}^2 < 2,025.60 \text{ m}^2 \rightarrow \text{OK}$$

■ 本案獎勵後總允建建築容積

$$= \text{法定容積} + \text{都市更新容積獎勵} + \text{容積移轉}$$

$$= 5,064.00 + 2,184.42 + 1,855.20$$

$$= 9,103.62 \text{ m}^2$$