擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案

《第五次小組審議修正版》

實 施 者：利百代建設股份有限公司

規劃團隊：財團法人都市更新研究發展基金會

建築設計：三門聯合建築師事務所

黃翔龍建築師事務所

中華民國 115 年 8 月

目錄

都市更新事業計畫申請書 I
切結書 II
委託書 IV
資訊公開同意書 VI
新北市都市更新審議資料表 審-1
第五次小組第二次補正意見回應綜理表 ..... 綜(五補 2)-1
第六次工作小組回應綜理表 ..... 綜(工六)-1
第五次小組補正意見回應綜理表 ..... 綜(五補)-1
第四次專案小組回應綜理表 ..... 綜(專四)-1
第五次工作小組回應綜理表 ..... 綜(工五)-1
第四次工作小組回應綜理表 ..... 綜(工四)-1
第三次工作小組回應綜理表 ..... 綜(工三)-1
第二次工作小組回應綜理表 ..... 綜(工二)-1
第一次工作小組回應綜理表 ..... 綜(工一)-1
第三次專案小組回應綜理表 ..... 綜(專三)-1
人民陳情意見回應綜理表 4 ..... 綜(人陳 4)-1
人民陳情意見回應綜理表 3 ..... 綜(人陳 3)-1
第二次專案小組回應綜理表 ..... 綜(專二)-1
第二次專案小組版補正意見回應綜理表 ..... 綜(三補)-1
人民陳情意見回應綜理表 2 ..... 綜(人陳 2)-1
第一次專案小組回應綜理表 ..... 綜(專一)-1
公辦公聽會及公展意見回應綜理表 ..... 綜(公辦)-1
第二次補正意見回應綜理表 ..... 綜(二補)-1
第一次補正意見回應綜理表 ..... 綜(一補)-1
財政局意見回應綜理表 ..... 綜(財政 1)-1
人民陳情意見回應綜理表 ..... 綜(人陳 1)-1
自辦公聽會紀錄回應綜理表 ..... 綜(自辦)-1
壹、辦理緣起與法令依據 1-1
一、辦理緣起 1-1
二、法令依據 1-2
貳、計畫地區範圍 2-1
一、基地位置 2-1
二、更新地區及更新單元範圍 2-1
參、實施者 3-1
肆、計畫目標 4-1
伍、現況分析 5-1
一、土地及合法建築物權屬 5-1
二、土地使用及建築物現況 5-30
三、附近地區土地使用現況 5-30
四、公共設施現況 5-41
五、附近地區交通現況 5-41
六、房地產市場調查 5-51
陸、細部計畫及其圖說 6-1
一、相關都市計畫 6-1
柒、處理方式及其區段劃分 7-1
一、處理方式 7-1
二、區段劃分 7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1
玖、整建或維護計畫 9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度 10-1
一、更新單元基準容積 10-1
二、都市更新建築容積獎勵核算 10-2
拾壹、重建區段之土地使用計畫 11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫 11-1
二、都市計畫土地使用強度 11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度 11-1
四、建築興建計畫 11-1
五、相關建築法規檢討 11-92
拾壹之壹、回饋計畫與公益設施專章 11-1-1
一、應回饋面積計算 11-1-1
二、公共設施使用需求 11-1-2
三、公益設施設計內容 11-1-21
拾壹之貳、聖賢宮專章 11-2-1
拾貳、都市設計與景觀計畫 12-1
拾參、實施方式及有關費用分擔 13-1
一、實施方式 13-1
二、有關費用分擔 13-1
拾肆、拆遷安置計畫 14-1
一、地上物拆遷計畫 14-1
二、合法建築物之補償 14-2
三、其他土地改良物之補償 14-2
四、拆遷安置處理方式與處理情形 14-2
五、中繼市場興建說明 14-2
拾肆之壹、中繼市場專章 14-1-1

拾伍、財務計畫 15-1
一、辦理緣起 15-1
二、收入說明 15-8
三、成本收入分析 15-9
四、經費來源 15-9
五、信託及續建機制 15-9
拾伍之壹、風險控管機制 15-1-1
拾陸、效益評估 16-1
一、更新前後效益評估比較 16-1
二、實施後實質效益評估 16-1
拾柒、實施進度 17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項 18-1
一、新北市政府 18-1
拾玖、其他應加表明事項 19-1
一、管理維護計畫 19-1
二、更新後房地選配原則 19-2
三、本案相關諮詢服務資料 19-3
四、公有土地處理方式 19-3
附錄
附錄一　實施者證明文件 附-1
附錄二　新北市自行劃定都市更新單元檢核表 附-5
附錄三　實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表 附-8
附錄四　住戶管理規約草約 附-9
附錄五　相關合約或報價單影本 附-24
附錄六　鄰房鑑定範圍圖及戶數說明 附-28
附錄七　容積獎勵證明文件 附-30
附錄八　建材設備表 附-45
附錄九　第三次研商會會議紀錄 附-53
附錄十　地主說明會會議記錄 附-55
附錄十一　估價原則 附-76
附錄十二　涉及都市計畫變更歷次研商會議紀錄 附-77
附錄十三　協調紀錄 附-87

圖目錄

圖 1-1 本案發展歷程示意圖 1-1
圖 2-1 更新單元位置示意圖 2-1
圖 2-2 更新單元地形套繪圖(接合圖) 2-2
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 1 2-3
圖 2-4 更新單元地形套繪圖 2 2-4
圖 2-5 更新單元地形套繪圖 3 2-5
圖 2-6 更新單元地形套繪圖 4 2-6
圖 2-7 更新單元地形套繪圖 5 2-7
圖 2-8 更新單元地形套繪圖 6 2-8
圖 2-9 更新單元地形套繪圖 7 2-9
圖 2-10 更新單元地形套繪圖 8 2-10
圖 2-11 更新單元地形套繪圖 9 2-11
圖 2-12 更新單元地形套繪圖 10 2-12
圖 2-13 更新單元地形套繪圖 11 2-13
圖 2-14 更新單元地籍套繪圖(接合圖) 2-14
圖 2-15 更新單元地籍套繪圖 1 2-15
圖 2-16 更新單元地籍套繪圖 2 2-16
圖 2-17 更新單元地籍套繪圖 3 2-17
圖 2-18 更新單元地籍套繪圖 4 2-18
圖 2-19 更新單元地籍套繪圖 5 2-19
圖 2-20 更新單元地籍套繪圖 6 2-20
圖 2-21 更新單元地籍套繪圖 7 2-21
圖 2-22 更新單元地籍套繪圖 8 2-22
圖 2-23 更新單元地籍套繪圖 9 2-23
圖 2-24 更新單元地籍套繪圖 10 2-24
圖 2-25 更新單元地籍套繪圖 11 2-25
圖 2-26 更新單元建築線指示圖(接合圖) 2-26
圖 2-27 更新單元建築線指示圖 1 2-27
圖 2-28 更新單元建築線指示圖 2 2-28
圖 2-29 更新單元建築線指示圖 3 2-29
圖 2-30 更新單元建築線指示圖 4 2-30
圖 2-31 更新單元建築線指示圖 5 2-31
圖 2-32 更新單元建築線指示圖 6 2-32
圖 2-33 更新單元建築線指示圖 7 2-33
圖 2-34 更新單元建築線指示圖 8 2-34
圖 2-35 更新單元建築線指示圖 9 2-35
圖 2-36 更新單元建築線指示圖 10 2-36
圖 2-37 更新單元建築線指示圖 11 2-37
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖(接合圖) 5-1
圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖 1 5-2
圖 5-3 更新單元公私有土地分布圖 2 5-3
圖 5-4 更新單元公私有土地分布圖 3 5-4
圖 5-5 更新單元公私有土地分布圖 4 5-5
圖 5-6 更新單元公私有土地分布圖 5 5-6
圖 5-7 更新單元公私有土地分布圖 6 5-7
圖 5-8 更新單元公私有土地分布圖 7 5-8
圖 5-9 更新單元公私有土地分布圖 8 5-9
圖 5-10 更新單元公私有土地分布圖 9 5-10
圖 5-11 更新單元公私有土地分布圖 10 5-11
圖 5-12 更新單元公私有土地分布圖 11 5-12
圖 5-13 更新單元內建築物構造別及建物分布位置示意圖 5-34
圖 5-14 更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖(更新單元西北側) 5-35
圖 5-15 更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖(更新單元東北側) 5-36
圖 5-16 更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖(更新單元西南側) 5-37
圖 5-17 更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖(更新單元東南側) 5-38
圖 5-18 更新單元及周圍土地使用示意圖 1 5-39
圖 5-19 更新單元及周圍土地使用示意圖 2 5-40
圖 5-20 平日晨峰道路服務水準圖 5-44
圖 5-21 平日昏峰道路服務水準圖 5-45
圖 5-22 營業尖峰道路服務水準圖 5-45
圖 5-23 三重區大貨車行駛路線及禁行區域圖 5-45
圖 5-24 市場車輛進出時段示意圖 5-46
圖 5-25 更新單元周邊公共設施分布示意圖 5-48
圖 5-26 更新單元周邊交通系統示意圖 5-49
圖 5-27 更新單元周邊停車空間示意圖 5-50
圖 5-28 更新單元周邊房地產案例分布示意圖 5-52
圖 6-1 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案計畫範圍示意圖 6-2
圖 6-2 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案變更內容示意圖 6-3
圖 6-3 「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案計畫內容示意圖 6-3

圖 6-4 都市更新地區範圍示意圖 6-3
圖 6-5 開放空間系統示意圖 6-4
圖 6-6 人車動線系統計畫示意圖 6-4
圖 6-7 都市設計構想示意圖 6-4
圖 6-8 更新單元都市計畫套繪暨土地使用分區示意圖 6-35
圖 6-9 劃定新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區示意圖 6-36
圖 6-10 航高限制檢討示意圖 6-38
圖 7-1 更新單元區段劃分示意圖 7-2
圖 10-1 建築面積檢討圖 10-4
圖 10-2 綠覆面積檢討圖 10-5
圖 10-3 開挖面積檢討圖 10-6
圖 10-4 全區開放空間面積檢討示意圖 10-7
圖 11-1 鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止位置圖 11-2
圖 11-2 更新單元全區平面配置示意圖 11-9
圖 11-3 全區地下六層平面圖 11-10
圖 11-4 全區地下五層平面圖 11-11
圖 11-5 全區地下四層平面圖 11-12
圖 11-6 全區地下三層平面圖 11-13
圖 11-7 全區地下二層平面圖 11-14
圖 11-8 全區地下一層平面圖 11-15
圖 11-9 全區一層平面圖 11-16
圖 11-10 全區二層平面圖 11-17
圖 11-11 全區三層平面圖 11-18
圖 11-12 全區四層平面圖 11-19
圖 11-13 全區五層平面圖 11-20
圖 11-14 全區六層平面圖 11-21
圖 11-15 全區七至三十一層平面圖 11-22
圖 11-16 全區屋頂層平面圖 11-23
圖 11-17 AI 區 地下五層平面圖 11-24
圖 11-18 AI 區 地下四層平面圖 11-25
圖 11-19 AI 區 地下三層平面圖 11-26
圖 11-20 AI 區 地下二層平面圖 11-27
圖 11-21 AI 區 地下一層平面圖 11-28
圖 11-22 AI 區 地上一層平面圖 11-29
圖 11-23 AI 區 地上二層平面圖 11-30
圖 11-24 AI 區 地上三層平面圖 11-31
圖 11-25 AI 區 地上四層平面圖 11-32
圖 11-26 AI 區 地上五層平面圖 11-33
圖 11-27 AI 區 地上六層平面圖 11-34
圖 11-28 AI 區 地上七至三十一層層平面圖 11-35
圖 11-29 AI 區屋頂層平面圖 11-36
圖 11-30 AI 區 A1 棟步行距離檢討圖 11-37
圖 11-31 AI 區 A2-A4 棟步行距離檢討圖 11-38
圖 11-32 AI 區 A5 棟步行距離檢討圖 11-39
圖 11-33 AII 區 地下六至地下五層平面圖 11-40
圖 11-34 AII 區 地下四至地下三層平面圖 11-41
圖 11-35 AII 區地下二至地下一層平面圖 11-42
圖 11-36 AII 區地上一至二層平面圖 11-43
圖 11-37 AII 區 地上三至四層平面圖 11-44
圖 11-38 AII 區 地上五至屋頂層平面圖 11-45
圖 11-39 AII 區 A6 棟步行距離檢討圖 11-46
圖 11-40 AII 區 A7 棟步行距離檢討圖 11-47
圖 11-41 BI 區 地下五層平面圖 11-48
圖 11-42 BI 區 地下四層平面圖 11-49
圖 11-43 BI 區地下三層平面圖 11-50
圖 11-44 BI 區 地下二層平面圖 11-51
圖 11-45 BI 區 地下一層平面圖 11-52
圖 11-46 BI 區 地上一層平面圖 11-53
圖 11-47 BI 區 地上二層平面圖 11-54
圖 11-48 BI 區 地上三至四層平面圖 11-55
圖 11-49 BI 區 地上五層平面圖 11-56
圖 11-50 BI 地上六至三十一層平面圖 11-57
圖 11-51 BI 區 屋突層平面圖 11-58
圖 11-52 BII 區 地下五層平面圖 11-59
圖 11-53 BII 區 地下四層平面圖 11-60
圖 11-54 BII 區 地下三層平面圖 11-61
圖 11-55 BII 區 地下二層平面圖 11-62
圖 11-56 BII 區 地下一層平面圖 11-63
圖 11-57 BII 區 地上一層平面圖 11-64
圖 11-58 BII 區 地上二至四層層平面圖 11-65
圖 11-59 BII 區 地上五層平面圖 11-66
圖 11-60 BII 區 地上六至三十一層平面圖 11-67
圖 11-61 BII 區 屋突層平面圖 11-68
圖 11-62 BII 區 步行距離與重複步距檢討圖 11-69

圖 11-63 AI 區 南向立面圖 11-70
圖 11-64 AI 區 東向立面圖 11-71
圖 11-65 AI 區 北向立面圖 11-72
圖 11-66 AI 區 西向立面圖 11-73
圖 11-67 AII 區 東向立面圖、北向立面圖 11-74
圖 11-68 AII 區 西向立面圖、南向立面圖 11-75
圖 11-69 BI 區 北向立面圖 11-76
圖 11-70 BI 區 南向立面圖 11-77
圖 11-71 BI 區 東向立面圖 11-78
圖 11-72 BI 區 西向立面圖 11-79
圖 11-73 BII 區 北向立面圖 11-80
圖 11-74 BII 區 東向立面圖 11-81
圖 11-75 BII 區 南向立面圖 11-82
圖 11-76 BII 西向立面圖 11-83
圖 11-77 AI 區 橫向剖面圖 11-84
圖 11-78 AII 區 橫向剖面圖 11-85
圖 11-79 BI 區 橫向剖面圖 11-86
圖 11-80 BII 區 橫向剖面圖 11-87
圖 11-81 AI 區 縱向剖面圖 11-88
圖 11-82 AII 區 縱向剖面圖 11-89
圖 11-83 BI 區 縱剖面圖 11-90
圖 11-84 BII 區 縱剖面圖 11-91
圖 11-1-1 公益設施全區一層平面圖(S：1/1200) 11-1-22
圖 11-1-2 公益設施全區標準層平面圖(S：1/1200) 11-1-23
圖 11-1-3 公益設施一層平面圖 11-1-24
圖 11-1-4 公益設施二層平面圖 11-1-25
圖 11-1-5 公益設施三層平面圖 11-1-26
圖 11-1-6 公益設施四層平面圖 11-1-27
圖 11-1-7 公益設施建築物量體規劃 11-1-28
圖 11-1-8 派出所平面圖-1F 11-1-29
圖 11-1-9 派出所平面圖-2F 11-1-30
圖 11-1-10 派出所平面圖-3F 11-1-31
圖 11-1-11 派出所平面圖-4F 11-1-32
圖 11-1-12 市民活動中心平面圖-1F 11-1-33
圖 11-1-13 日間身心障礙照顧機構平面圖-2F 11-1-34
圖 11-1-14 身心障礙者小作所平面圖-2F 11-1-35
圖 11-1-15 公共托育中心平面圖-2F 11-1-36
圖 11-1-16 身心障礙者社區式日間照顧中心平面圖-3F 11-1-37
圖 11-1-17 身心障礙者社區居住平面圖-3F~4F 11-1-38
圖 11-1-18 運動中心平面示意圖-B2F 11-1-39
圖 11-1-19 運動中心平面示意圖-4F 11-1-40
圖 11-1-20 三重第二運動中心 11-1-41
圖 11-1-21 社會住宅平面圖-6F~9F 11-1-42
圖 11-1-22 公益設施地下一層平面示意圖 11-1-43
圖 11-1-23 公益設施地下二層平面示意圖 11-1-44
圖 11-1-24 公益設施地下三層平面示意圖 11-1-45
圖 11-1-25 公益設施全區外觀示意圖(一) 11-1-46
圖 11-1-26 公益設施全區外觀示意圖(二) 11-1-47
圖 11-1-27 公益設施力行路側外觀示意圖 11-1-48
圖 11-1-28 公益設施外觀示意圖 11-1-49
圖 11-2-1 聖賢宮現況位置示意圖 11-2-1
圖 11-2-2 聖賢宮現有建物範圍示意圖 11-2-2
圖 11-2-3 聖賢宮各向立面圖 11-2-3
圖 11-2-4 聖賢宮與開發完成後建築環境關係示意圖 11-2-4
圖 12-1 全區串聯計畫_一層平面 12-3
圖 12-2 中央開放空間區-7000 ㎡開放廣場設計 12-4
圖 12-3 20M 人行通廊設計 12-5
圖 12-4 南北向立體綠色平台 12-6
圖 12-5 中正北路街道空間 12-7
圖 12-6 力行路街道空間 12-8
圖 12-7 停車計畫-動線系統 12-9
圖 12-8 全區空橋說明 12-10
圖 12-9ＡⅠ商辦大樓、ＡⅡ住辦大樓設計說明 12-11
圖 12-10ＡⅠ商辦大樓、ＡⅡ住辦大樓設計說明 12-12
圖 12-11 BI 、BII 建築物造型設計發想 12-13
圖 12-12ＢⅠ、ＢⅡ 住商大樓設計說明 12-14
圖 12-13 全區外觀透視模擬圖 12-15
圖 12-14ＡⅠ商辦大樓、ＡⅡ住辦大樓外觀透視 12-16
圖 12-15ＢⅠ、ＢⅡ 住商大樓外觀透視 12-17
圖 12-16ＡⅠ 、ＡⅡ 建築物量體及造型計畫 12-18
圖 12-17ＡⅠ 建築物量體及造型計畫 12-19
圖 12-18ＡⅡ 建築物量體及造型計畫 12-20
圖 12-19ＢⅠ 建築物量體及造型計畫 12-21
圖 12-20ＢⅠ 建築空間規劃 12-22

圖 12-21 BⅡ 建築物量體及造型計畫 12-23
圖 12-22 BⅡ 建築空間規劃 12-24
圖 12-23 AⅠ 建築物外牆材質及色彩計劃 12-25
圖 12-24 AⅡ 建築物外牆材質及色彩計畫 12-26
圖 12-25 BI 建築物外牆材質及色彩計畫 12-27
圖 12-26 BⅡ 建築物外牆材質及色彩計畫 12-28
圖 12-27 AⅠ 商辦 、AⅡ住辦大樓建築物照明計畫 12-29
圖 12-28 BⅠ 建築物照明計畫 12-30
圖 12-29 BⅡ 建築物照明計畫 12-31
圖 12-30 AⅠ 車行及人行動線計畫（外部） 12-32
圖 12-31 AⅡ 車行及人行動線計畫（外部） 12-33
圖 12-32 BⅠ住商大樓車行及人行動線計畫（外部） 12-34
圖 12-33 BⅡ 車行及人行動線計畫（外部） 12-35
圖 12-34 AⅠ 一層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-36
圖 12-35 AⅠ、AII 地下一層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-37
圖 12-36 AⅠ 地下二層人車動線示意圖 （內部） 12-38
圖 12-37 AⅠ地下三層人車動線示意圖 （內部） 12-39
圖 12-38 AⅠ地下四層人車動線示意圖 （內部） 12-40
圖 12-39 AⅠ地下五層人車動線示意圖 （內部） 12-41
圖 12-40 AⅡ 地下一層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-42
圖 12-41 AⅡ 地下二層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-43
圖 12-42 AⅡ 地下三層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-44
圖 12-43 AⅡ 地下四至六層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-45
圖 12-44 BⅠ 地面層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-46
圖 12-45 BⅠ 地下一層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-47
圖 12-46 BⅠ 地下二層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-48
圖 12-47 BⅠ 地下三層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-49
圖 12-48 BⅠ 地下四層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-50
圖 12-49 BⅠ 地下五層汽機車停車及動線計畫（內部） 12-51
圖 12-50 BⅡ 地面層車行及人行動線計畫（內部） 12-52
圖 12-51 BⅡ 地下一層車行及人行動線計畫（內部） 12-53
圖 12-52 BⅡ 地下二層車行及人行動線計畫（內部） 12-54
圖 12-53 BⅡ 地下三層車行及人行動線計畫（內部） 12-55
圖 12-54 BⅡ 地下四層車行及人行動線計畫（內部） 12-56
圖 12-55 BⅡ 地下五層車行及人行動線計畫（內部） 12-57
圖 12-56 AⅠ 無障礙空間引導設施系統圖 12-59
圖 12-57 AⅡ 無障礙空間引導設施系統圖 12-60
圖 12-58 BⅠ 無障礙空間引導設施系統圖 12-61
圖 12-59 BⅡ 無障礙空間引導設施系統圖 12-62
圖 12-60 基地排水及高程系統圖 12-63
圖 12-61 AⅠ社會住宅空調空調配置平、立、剖 12-64
圖 12-62 AⅡ住宅空調空調配置平、立、剖 12-65
圖 12-63 BⅠ 、 BⅡ住宅空調室外機配置平、立、剖面圖 12-66
圖 12-64 AⅠ 垃圾，廚餘處理及運送系統 12-67
圖 12-65 AⅡ垃圾廚餘處理及運送系統 12-69
圖 12-66 BⅠ 垃圾、廚餘處理及運送系統 12-70
圖 12-67 BI 垃圾、廚餘處理及運送系統 12-71
圖 12-68 BⅡ 垃圾、廚餘處理及運送系統 12-72
圖 12-69 BⅡ 垃圾、廚餘處理及運送系統 12-73
圖 12-70 景觀平面配置 12-74
圖 12-71 景觀剖面圖(一) 12-75
圖 12-72 景觀剖面圖(二) 12-76
圖 12-73 景觀剖面圖(三) 12-77
圖 12-74 景觀剖面圖(四) 12-78
圖 12-75 防災計畫 12-79
圖 12-76 防災計畫(一) 12-80
圖 12-77 防災計畫(二) 12-81
圖 12-78 AⅠ區 防災動線計畫 平面配置計畫 12-84
圖 12-79 AⅠ區 地上二層消防救災平面圖 12-85
圖 12-80 AⅠ區 地上三層消防救災平面圖 12-86
圖 12-81 AⅠ區 地上四層消防救災平面圖 12-87
圖 12-82 AⅠ區 地上五層消防救災平面圖 12-88
圖 12-83 AⅠ區 地上六層消防救災平面圖 12-89
圖 12-84 AⅠ區 地上七至三十一層消防救災平面圖 12-90
圖 12-85 AⅠ區緊急進口檢討 12-91
圖 12-86 AⅠ區防災動線計劃 12-92
圖 12-87 AⅡ區 防災動線計畫－ 壹層 12-94
圖 12-88 AⅡ區 防災動線計畫－ 貳層 12-95
圖 12-89 AⅡ區 防災動線計畫－ 參層 12-96
圖 12-90 AⅡ區 防災動線計畫－ 肆層 12-97
圖 12-91 AⅡ區 防災動線計畫－ 伍至三十一層 12-98
圖 12-92 AⅡ區 防災動線計畫－正向立面圖/右向立面圖 12-99
圖 12-93 AⅡ區 防災動線計畫 12-100
圖 12-94 BⅠ區 住商大樓一層平面圖 12-102

圖 12-95 B Ⅰ區 住商大樓二層平面圖 12-103
圖 12-96 B Ⅰ區 住商大樓三至四層平面圖 12-104
圖 12-97 B Ⅰ區 住商大樓五層平面圖 12-105
圖 12-98 B Ⅰ區 住商大樓標準層平面圖 12-106
圖 12-99 B Ⅰ區 防災動線計畫 12-107
圖 12-100 B Ⅰ區 防災動線計畫 12-108
圖 12-101 B Ⅱ區 住商大樓一層平面圖 12-110
圖 12-102 B Ⅱ區 住商大樓二至四層平面圖 12-111
圖 12-103 B Ⅱ區 住商大樓五層平面圖 12-112
圖 12-104 B Ⅱ區 住商大樓標準層平面圖 12-113
圖 12-105 B Ⅱ區 防災動線計畫 12-114
圖 12-106 B Ⅱ區 防災動線計畫 12-115
圖 12-107 喬木配置圖 12-117
圖 12-108 灌木配置圖 12-119
圖 12-109 AI 商辦大樓-屋頂綠化量檢討 12-121
圖 12-110 AII 住辦大樓-屋頂綠化量檢討 12-122
圖 12-111 B Ⅰ 住商大樓-屋頂綠化量檢討 12-123
圖 12-112 B Ⅰ 住商大樓-屋頂綠化量檢討 12-124
圖 12-113 B Ⅱ 住商大樓-屋頂綠化量檢討 12-125
圖 12-114 B Ⅱ 住商大樓-屋頂綠化量檢討 12-126
圖 12-115 景觀照明計畫及燈具配置圖 12-127
圖 12-116 鋪面材質及傢俱配置圖 12-128
圖 12-117 透水保水計畫 12-129
圖 14-1 拆遷計畫分期分區示意圖 14-1
圖 14-1-1 中繼市場(一)位置圖 14-1-1
圖 14-1-2 中繼市場(一)配置示意圖 14-1-3
圖 14-1-3 中繼市場一層平面示意圖 14-1-5
圖 14-1-4 中繼市場二層平面示意圖 14-1-6
圖 14-1-5 中繼市場屋頂層平面示意圖 14-1-7
圖 14-1-6 中繼市場剖面示意圖 14-1-8
圖 15-1 資金籌措計畫示意圖 15-9
圖 19-1 管理組織架構示意圖 19-1

表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-13
表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表(報核版) 5-13
表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表(第二次補正版) 5-13
表 5-4 更新單元土地權屬清冊 5-14
表 5-5 更新單元建物權屬清冊 5-29
表 5-6 合法建築物現況情形彙整表 5-31
表 5-7 其他土地改良物現況情形彙整表 5-31
表 5-8 基地周邊道路幾何特性彙整表 5-41
表 5-9 基地鄰近路口號誌時制計畫及路口管制方式 5-42
表 5-10 道路服務水準評估標準表 5-43
表 5-11 現況路段服務水準分析表 5-43
表 5-12 現況路口服務水準分析表 5-44
表 5-13 更新單元周邊公車路線表 5-46
表 5-14 更新單元周邊公車路線彙整表 5-46
表 5-15 更新單元周邊路外停車空間綜整表 5-47
表 5-16 更新單元周邊住宅新成屋市場行情一覽表 5-51
表 5-17 更新單元周邊店面交易實價行情一覽表 5-51
表 5-18 更新單元周邊辦公大樓交易實價行情一覽表 5-51
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1
表 6-2 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案變更內容明細表 6-2
表 6-3 「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案土地使用內容明細表 6-3
表 6-4 土地使用分區面積表 6-5
表 6-5 土地使用分區管制要點一覽表 6-6
表 6-6 「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案主要計畫要點檢核表 6-9
表 6-7 「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案土地使用分區管制要點檢核表 6-14
表 6-8 都市計畫法新北市施行細則檢討彙整表 6-17
表 6-9 新北市都市更新審議原則檢討彙整表 6-30
表 10-1 更新單元基準容積估算表 10-1
表 10-2 容積獎勵試算表 10-1
表 11-1 更新單元全區建築面積檢討表 11-3
表 11-2 A Ⅰ 商辦大樓面積計算表 11-5

表 11-3 AⅡ住辦大樓面積計算表 11-6
表 11-4 BⅠ區住商大樓面積計算表 11-7
表 11-5 BⅡ區商業大樓面積計算表 11-8
表 11-1-1 應回饋面積計算表 11-1-1
表 11-1-2 公益設施面積對照表 11-1-21
表 14-1 中繼市場(一)興建範圍公私有權屬彙整表 14-2
表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表 14-3
表 14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表 14-3
表 14-1-1 中繼市場(力行及漁市)及漁會辦公室面積表 14-1-4
表 14-1-2 中繼漁市場面積需求與設計比較表 14-1-4
表 14-1-3 中繼市場預計興建時程表 14-1-9
表 14-1-4 市場搬遷預計時程表 14-1-9
表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 15-1
表 15-2 規劃設計監造費用估算表 15-3
表 15-3 營建工程標準造價計算表 15-3
表 15-4 公寓大廈公共基金估算表 15-4
表 15-5 印花稅提列項目稅前稅後金額彙整表 15-6
表 15-6 銷售管理費用估算表 15-7
表 15-7 整體更新事業開發收入表 15-8
表 15-8 AI 商辦大樓開發收益表 15-8
表 15-9 AII 住辦大樓開發收益表 15-8
表 15-10 BI 住商大樓開發收益表 15-8
表 15-11 BII 住商大樓開發收益表 15-8
表 15-12 聖賢宮開發收益表 15-9
表 15-13 現金流量表 15-10
表 16-1 計畫效益評估說明表 16-1
表 17-1 實施進度預定表(權利變換計畫核定前) 17-1
表 17-2 實施進度預定表(北側施工範圍) 17-2
表 17-3 實施進度預定表(南側施工範圍) 17-3
表 17-4 實施進度預定表(全區施工範圍) 17-4

新北市都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦科填寫）	法令適用基準日	104 年 12 月 28 日	請勾選送審類別 □A：公開展覽 ■B：委員會審 □C：核定
案名	擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案	基地地號	新北市三重區新海段 1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1368-1、1369、1369-1、1370、1370-1、1371、1372、1373、1373-1、1374、1374-1、1375、1376、1377、1377-1、1378、1379、1380、1380-1、1381、1382、1384、1384-1、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1395-1、1397、1397-1、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1414-1、1415、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1422、1422-1、1423、1424、1425 及 1426 地號等 78 筆土地		

土地使用及環境設計資料									
基地使用分區		商業區	法定建蔽率	70.00%	法定汽車停車位	5,213 席	更新前後戶數(前/後)	1 戶/4528 戶	
更新單元面積		85,802.00m²			實設汽車停車位	5,642 席	安置戶數(合法/違章)	0 戶/1 戶	
建築基地面積		85,802.00m²	實設建蔽率	54.26%	法定機車停車位	6,464 席	提供公益設施種類、樓層	—	
法定基準容積		377,528.80m²	法定容積率	440%	實設機車停車位	6,464 席			
允建容積樓地板面積		566,293.20m²	允建容積率	660%	法定裝卸停車位	—	面積	—	
實設容積樓地板面積		566,291.69m²	實設容積率	660%	實設裝卸停車位	—	開闢計畫道路情形	—	
工業使用容積		—	工業單元	—	地下層樓地板面積 地下開挖規模	59,279.04m² 69.09%			
住宅使用容積		226,516.15m²	住戶單元	3444 單元			開闢計畫道路面積	—	
商業使用容積		339,775.54m²	商業單元	1084 單元			留設人行步道情形	力行路一段及中正北路各退縮 15M 力行路一段 38 巷側退縮 12M 重陽路三段側退縮 10M	
其他使用容積							留設人行步道面積	15010.09m²	
							其他	—	
AI 商辦大樓各樓層使用概況	地下層	拍賣場、運動中心、防空避難室兼停車空間、機電空間。			最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	31 層 112.6m 6.0m	更新後建物構造	AI 商辦大樓：鋼骨造 AII 住辦大樓：鋼骨造 BI 住商大樓：鋼骨造 BII 住商大樓：鋼骨造	
	地面層與低層部	果菜批發市場、力行市場、公益設施、商場、入口門廳、管委會。							
	標準層	辦公室、社會住宅。							
	頂層部	樓電梯間、水箱。							
AII 住辦大樓各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間、機電空間。							
	地面層與低層部	沿街店鋪、商場、入口門廳、管委會。							
	標準層	一般事務所、住宅。							
	頂層部	樓電梯間、水箱。							
BI 住商大樓各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間、機電空間。							
	地面層與低層部	商場、餐廳、多功能廳、入口門廳、管委會。							
	標準層	住宅。							
	頂層部	樓電梯間、水箱。							
BII 住商大樓各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間、機電空間。							
	地面層與低層部	沿街店鋪、商場、入口門廳、管委會。							
	標準層	住宅。							
	頂層部	樓電梯間、水箱。							

填表人（申請單位）：利百代建設股份有限公司　　蓋章處：＿＿＿＿＿＿　　填表日期：115 年 08 月 25 日

新北市都市更新審議資料表（續）

適用獎勵類型及面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準	(1)提供公益設施	—	(1)+(2)+…+(10)+(11)＝188,764.4m²	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—
		(2)協助開闢公共設施，或捐贈都市更新基金	—				獎勵樓地板面積	—
		(3)保存具歷史性之建築物	—			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	—
		(4)整體規劃設計	47,437.05m²				獎勵樓地板面積	—
		(5)留設大面積開放空間、人行步道	47,071.23m²			其他 都市計畫容積移轉實施辦法	移入容積	—
		(6)綠建築設計	11,325.86m²	F=ΔF0=(1)+(2)+…+(11)＝566,293.2m²				
		(7)更新地區時程獎勵	37,752.88m²					
		(8)更新單元規模	56,629.32m²			合計	—	—
		(9)處理占有他人土地之舊違章建築	—					
		(10)更新後分配未達新北市平均每戶居住樓地板面積	—					
		(11)為促進都市更新事業之辦理	—					

申請資料	實施者	利百代建設股份有限公司	電話	(02) 2516-8882
	地址	臺北市大安區敦化南路二段 2 號 4 樓之 2	傳真	(02) 2516-8802
	規劃單位	財團法人都市更新研究發展基金會	電話	(02) 2381 8700
	地址	臺北市中正區衡陽路 51 號 8 樓之 1	傳真	(02) 2381 8701
	設計單位	三門聯合建築師事務所	電話	(02) 2702-7146
	地址	臺北市大安區仁愛路四段 64 號 8 樓	傳真	(02) 2701-8349
	設計單位	黃翔龍建築師事務所	電話	(02) 2231-7766
	地址	新北市永和區永和路二段 57 號 11 樓	傳真	(02) 2231-5066
	設計單位		電話	
	地址		傳真	

辦理過程		過程	日期	發文文號	備註		過程	日期	發文文號	備註
	1	自辦事業計畫公聽會	104.11.28	(104)A-10403-001 號		10	第三次工作小組	109.10.29	新北府城更字第 1094711963 號	
	2	申請事業計畫報核	104.12.28	利更(新海)字 1041225001 號		11	第四次工作小組	110.06.11	新北府城更字第 1104656496 號	
	3	公開展覽期間	106.11.28~106.12.27	新北府城更字第 1063539063 號		12	第五次工作小組	111.05.23	新北府城更字第 1114675513 號	
	4	公辦事業計畫公聽會	106.12.15	新北更事字第 1063539848 號		13	第四次專案小組	111.12.02	新北府城更字第 1114684090 號	
	5	第一次專案小組	107.04.11	新北府城更字第 1073532313 號		14	都市設計專案小組會議	112.06.29	新北府城設字第 1121150473 號	
	6	第二次專案小組	108.03.08	新北府城更字第 1084211371 號		15	交通影響評估報告審查會議	112.08.08	新北交規字第 1121463362 號	
	7	第三次專案小組	109.02.20	新北府城更字第 1094701079 號		16	交通影響評估報告第 2 次審查會議	112.12.18	新北交規字第 1122306399 號	
	8	第一次工作小組	109.03.13	新北府城更字第 1094702351 號		17	第六次工作小組	113.12.10	新北府城更字第 1134614775 號	
	9	第二次工作小組	109.06.10	新北府城更字第 1094706068 號		18				

填表人（申請單位）：利百代建設股份有限公司　　蓋章處：＿＿＿＿＿＿　　填表日期：115 年 08 月 25 日

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」第五次專案小組第二次補正意見回應綜理表

依據115年7月24日新北更發字第1154558364號修正檢討，製作回應綜理表如下：

單位	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁碼
新北市政府都市更新處	一、依貴公司115年5月7日利字第115007號函辦理。	敬悉。	-
	二、本案未依106年內政部都市計畫委員會審竣之主要計畫、104年11月25日發布實施之更新計畫及專案小組會議紀錄修正完竣之審查意見如下：	--	-
	1. 會議紀錄修正對照表請逐條詳細回應及確實說明修正內容及相對應頁碼，勿僅以遵照辦理或回覆內容未切題。	本次業依審查意見修正內容、逐條回應並標示頁碼。	-
	2. 未檢附第6次工作小組回應綜理表。	已將「第六次工作小組回應綜理表」新增補充於報告書內，詳細回應詳綜(工六)-1~3。	綜(工六)-1~3
	3. 事業計畫書第綜(專四)-5頁至第綜(專四)-8頁，未依市府財政局審查意見完成修正，包括未釐清各項結構單價及面積、未調整樓層高度加成費用、未說明中繼市場費用提列依據及合理性、未編列現金流量表、未修正選配文字、未修正公寓大廈規約草案等6項。	1. 遵照辦理，已配合修正結構單價及面積、未調整樓層高度加成費用，詳表15-3營建工程標準造價計算表。 2. 有關中繼市場費用提列依據及合理性，本案係依104年1月16日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列共同負擔，又本次中繼市場係依循主要計畫指導，以現地安置並不中斷營運為原則興建，故其費用亦應屬本案合理且必要之工程費用，爰此本案於重建費用-其他必要費用提列本項中繼市場修建費用，相關費用提列依據已於中繼市場專章補充說明。另興建費用刻正請營造廠協助報價，未來將以合約或報價單實際金額提列。 3. 已配合編列現金流量表於第拾伍章、財務計畫章節。 4. 選配文字已配合審查意見修正，詳事業P19-2頁。 5. 公寓大廈規約草案暫依一般通案載明於附錄四，擬俟建築圖面定案後，另外委託物管公司協助研擬相關草案。	1. 事業P.15-3 2. 事業P.14-1-2 3. 事業P.15-10 4. 事業P.19-2 5. 事業P.附-9-23
	4. 事業計畫書第綜(專四)-8頁至第綜(專四)-9頁，未依市府交通局審查意見完成修正，包括未區分各車種通行路線及通行時段、基地南北側停車空間未串聯規劃、未檢附承諾切結書、未檢附交通影響評估報告書等4項。	1. 本案道路交通量調查時間已超過2年，同時建築規劃設計與112年12日提送內容已有差異，將重新辦理交通影響評估作業。 2.各區開發停車動線已補充於各樓層平面圖；通行時間將採24小時開放。 3.配合果菜市場原地重建，本基地分為AI、AII、BI及BII等4區開發，因產權管理因素，擬採各區獨立進出，南北區停車未規劃串連。 4.相關交評承諾事項，如捐贈YouBike租賃站、停車需求內部化、道路鄰接退縮空間設置公車站位或候車亭/交通號誌(標誌)立桿、停車場出口處繪設停止線及「遵1」標誌及促進使用大眾運輸措施等，均會納入買賣契約載明，且會提供用印切結書於交評報告內。	事業P.12-9、32~35
	5. 事業計畫書第綜(專四)-9頁至第綜(專四)-10頁，未依市府工務局審查意見完成修正，包括未逐戶檢討避難步行距離及重覆步行距離、未標示高層緩衝空間及落物軌跡等3項。	已逐戶檢討避難步行距離及重覆步行距離，並標示高層緩衝空間及落物軌跡於計畫書。	事業P.11-38~40、47、48、57、67、70
	6. 事業計畫書第綜(專四)-12頁至第綜(專四)-14頁，未依本處審查意見完成修正，包括未檢討公益回饋內容、未檢附消防局審核圖說、未修正開放空間管理維護費用、建築師未完成簽證、未檢附信託契約草案等5項。	1.本次已依都市計畫主要計畫補充檢討公益回饋內容。 2.消防局審核因建築圖說尚未定案，待後續定案交由消防局審查。 3.開放空間管理費用已依據建築規劃及相關法規修正。 4.已補附兩家建築師簽證。 5.已檢附信託契約草案於附錄	1.事業P.11-1-1 2.事業P.12-82、93 3.事業P.15-4-5 4.事業P.10-4~7 5.事業P.附-27

單位	補正意見		意見回應及處理情形	修正頁碼
	7. 事業計畫書第綜(專四)-18頁，人民陳情部分：「請實施者持續與陳情人溝通協調，並針對案件歷程、都市計畫規範、建築規劃、果菜市場搬遷後相關配套、共同負擔、分期分區興建、申請執照、登記時點、所有權人權利義務等內容，請實施者召開說明會向所有權人說明。另有關陳情人針對更新後權值分配等疑問，建議可初步估算後提供所有權人參考。」，惟並未依會議紀錄辦理地主說明會，向地主說明案件進度及修正內容，再查專屬網站「大事記要」內容僅更新至114年4月2日，「都更緣起與歷程」項下之拆遷安置頁籤所載內容，與本次提送事業計畫之安置方案及建築規劃均有差異，請補充力行市場、三重果菜市場、全國漁會溝通磋商之辦理歷程及協調結果、向地主說明及召開說明會之辦理情形以及更新專屬網站進度，確保能據以執行本案進程。		● 經審慎評估，目前之建築規劃與安置方案已恢復採行與「原公開展覽方案」一致之「原地重建」方案。考量該方案前已歷經詳實之公開展覽程序與多次溝通，具備堅實之審議與共識基礎；為維護地主權益，實施者業於115年7月22日以雙掛號寄發專案聲明函予全體所有權人。該聲明函已詳實敘明本案歷史脈絡、既有審議基礎、更新後權益原則及現階段辦理進度，以書面送達形式充分落實所有權人之資訊知情權與溝通機制。 ● 本案專屬網站之「大事記要」及「都更緣起與歷程」項下之拆遷安置等相關頁面資訊，業已配合本次提送之事業計畫內容全面更新完竣，俾利公眾隨時查閱最新案件進度與正確資訊（專屬網站連結：https://www.libaidai.com.tw/）。	-
	8. 事業計畫書第綜(專四)-19頁，計畫書未詳細提列或說明中繼市場相關設備及衍生搬遷費用，請於財務計畫中載明相關處理方式、金額及檢附提列依據。		興建費用業請營造廠協助評估報價，惟實際報價費用仍需待事業計畫核定，確定建築量體等細節後，於權利變換計畫審議時以合約或報價單實際金額提列。	-
	9. 事業計畫書第2-2頁更新單元範圍有誤。		經重新精確套疊圖說，業已修正事業計畫P.2-2更新單元地形套繪圖。	事業P.2-2
	10. 事業計畫書第陸章細部計畫及其圖說：	(1)請逐條檢討106年內政部都市計畫委員會審竣之主要計畫、市府發布實施之更新計畫並據以修正事業計畫，請參考112年8月30日新北府城更字第1124619344號函公告之計畫書圖範本製作以對照表方式呈現。	遵照辦理。本案業已逐條檢討106年內政部都市計畫委員會審竣之主要計畫、市府發布實施之更新計畫，並依貴府112年8月30日新北府城更字第1124619344號函公告之計畫書圖範本，製作檢討對照表呈現，詳見事業計畫書第6-9~13頁。	事業P.6-9~13
		(2)都市計畫變更回饋及公益設施設置： 1.計畫書未說明市府及全國漁會得分回產品之位置、面積、範圍及回饋內容相關計算依據。	有關市府及全國漁會分回產品之位置、面積、範圍及回饋內容相關計算，係依循都市計畫(主要計畫)規定、貴府聯審會議第36次決議及合理產品規劃，相關內容已於報告書說明。	事業P.11-1-1
		2.為確認全國漁會分回產品及中繼市場配置內容，請檢附雙方合意之切結書或證明文件，以確保本案續行。	本案實施者與全國漁會於簽訂都市更新同意書時，業已就未來建築配置及相關需求達成協議。本案目前提送之事業計畫建築規劃及安置方案，均已充分考量並符合前開合約所載之需求與規範，考量雙方既有簽訂之同意書及合約已具備充分之拘束力與執行基礎，且目前提送之建築圖說皆已落實前開協議精神，倘後續全國漁會就本案有新增或變更之需求，將由雙方依循既有合約機制再行協商後配合調整，以確保本案順利推動。	-
		(3)公益設施： 1.市府財政局於112年12月27日新北府財產字第1122568788號函同意設置公共托育中心、社區日間作業設施(小作所)、社區式日間照顧中心、社區居住、日間身心障礙機構、社會住宅、第二運動中心、市民活動中心、厚德派出所等9項設施，經檢核建築圖面未有公共托育中心、社區日間作業設施(小作所)、社區式日間照顧中心、社區居住、日間身心障礙機構等5項公益設施之配置位置、範圍、樓地板面積及規劃內容，請修正。	本次已重新檢視及修正公益設施項目及面積，並重新規劃配置，均符合貴府財政局於112年12月27日新北府財產字第1122568788號函所列需求，詳細圖說詳事業11-1公益設施專章。	
		2.請以專章方式載明公益設施內容及製表詳列各面積及區位。	本案業以專章說明公益設施內容及製表詳列各面積及區位。	事業P.11-1-1~49
		(4)使用配置：主要計畫要求基地北側以市場使用為主，與力行路側之批發、攤販活動使用相容性高，而南側以商業及住宅使用為主，與中正北路側居住活動相容高。經查核事業計畫建築配置與主要計畫不相符，請修正。	本案業依都市計畫(主要計畫)調整使用空間配置方案，將市場及其相關使用集中配置於北側；商業住宅則規劃於南側。	事業P.11-10
		(5)屋頂綠化：細部計畫土地使用分區管制要點明訂建築基地屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。故倘屋頂面積以最大建蔽概估，計畫區可再增加不小於3公頃之屋頂綠化面積。經檢核事業計畫書第12-79頁至第12-83頁屋頂綠化量檢討，本案規劃屋頂綠化面積為9,014.74平方公尺，低於主要計畫要求之3公頃，請修正。	本次業依都市計畫檢討屋頂綠化及綠能設施或設備空間，已符合規定。	事業P.12-120

單位	補正意見		意見回應及處理情形	修正頁碼
	(6)車行動線規劃：事業計畫第12-9頁停車計畫動線系統，北側全國漁會及果菜市場之車行出入動線配置於力行路一段；南側力行市場車道出入口設置於中正北路，且未標示貨車進出動線，與主要計畫規定之市場貨車之出入口配置不符，且中正北路車道出入口應集中留設，請修正。		1.配合果菜市場原地重建，本基地分為AI、AII、BI及BII等4區開發，因產權管理因素，擬採各區獨立進出，南北區停車未規劃串連。 2.為能有效提供車輛進出分流機制，北側力行路一段規劃全國漁會及果菜市場及力行市場之車行出入口(包含果菜市場大貨車)，南側中正北路規劃住商大樓之車型出入口，透過交通分析說明，由城鄉局透過都審作業配合放寬處理。 3.已於各樓層平面圖補充力行市場貨車進出動線。	1.事業P.12-9 2.事業P.12-9 3.事業P.12-32
	(7)拆遷安置計畫：	1.依事業計畫書第14-2頁所載，力行市場規劃分配於BI棟(基地西南側)，與都市計畫及更新計畫所定更新後應配置於基地北側之規定不符，請修正。	另考量果菜市場、漁市場及力行市場於更新期間無法停止運作，故依『先建後拆』原則，採分期分區方式開發，依市府會議結論，在都市更新作業期間不能影響市場之營運，依照主要計畫決議，本案三重果菜市場、全國漁會示範市場及力行市場則擬留於原址，故規劃中繼市場安置全國漁會示範市場及力行市場，力求盡量符合力行市場及全國漁會之需求設置，相關搬遷計畫詳第拾肆章、拆遷安置計畫。	事業P.14-1~2、
		2.依事業計畫書第14-1頁所載，第三期將果菜市場、漁會辦公室及漁市場遷移至AI、AII棟後，第四期仍續行興建AI、AII棟未完成樓層，與市場搬遷後應一次完成更新之更新計畫內容不符，請修正。		
		3.依事業計畫書第14-1頁及第14-2頁所載，力行市場搬遷規劃共計3次，與主要計畫及更新計畫規定之2次搬遷程序不符，請修正。		
	11. 事業計畫書第拾壹章重建區段之土地使用計畫，請說明基地內現有通路是否廢巷，倘有涉及廢巷應以建築線為底圖，並明確標示現有通路廢除位置及範圍。		依據本案建築線指示圖，內部現有通路應依新北市都市更新審議原則辦理廢巷，本次已補充廢巷相關內容於第十一章。	事業P.11-1~2
	12. 事業計畫書第11-81頁剖面圖北側棟第5至25樓使用空間為住宅，與平面圖(辦公室)不相同，且樓層數與第11-2頁面積檢討表不相符，請修正。		經釐清，本案AII區北側為26F辦公樓、南側規劃31F住宅大樓，相關縱向剖面圖已配合修正。	事業P.11-89
	13. 事業計畫書第12-76頁喬木配置圖之喬木數量與綠覆檢討數量不相符，請修正。		已重新通盤檢視全案喬木數量與綠覆檢討內容，並修正一致。	事業P.12-116~120
	14. 第拾伍章財務計畫，營建費用物價指數調整率有誤，請通盤檢視財務計畫並配合建築設計調整。		遵照辦理。有關營建費用物價指數調整率，業經重新檢核並依據104年修訂「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」及行政院主計總處發布之營造工程物價指數，全面修正營建費用之物價指數調整率及單價計算。 另已配合調整建築設計方案修正樓地板面積，通盤檢視並修正財務計畫費用。	事業P.15-1~10
	15. 本案資金籌措計畫需開發投入資金約854億9,965萬273元，其中30%(約256億4,989萬5,082元)之資金來源為實施者自有資金或房地預售，另外70%(約598億4,975萬5191元)由實施者洽融資銀行申請建築貸款，請補附實施者財務能力、資金來源之相關證明文件、並加強說明資金籌措、產權控管、續建機制等風險控管內容。		本案已獲三家銀行認證符合各該徵、授信規定，並出具融資意願書，故無資金籌措問題。另上述財務能力、資金來源之相關證明文件，本次已檢附銀行融資意願書及信託契約草案於附錄。	事業P.附-4、27
	三 另外，本次提送計畫書仍有多處誤植、誤繕之情況，且建築圖面有前後不一之情況，請貴公司確實檢核修正並詳實補充相關文件及圖面。		遵照辦理。本次業已針對事業計畫報告書及建築圖說進行校核，確保圖面標示與書件內容、財務計畫數據之前後一致性，並將各章節文字誤植及誤繕處全數修正完竣；同時重新檢視建築圖說。	-
	四 依103年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」第9條之1規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請；貴公司雖於115年5月7日檢送計畫書報府續辦，惟查計畫書內容仍未修正完竣，請於文到翌日起30日內補正後報府續辦。若屆時貴公司仍未於期限內補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回本案申請。		遵照辦理。本案已依貴府本次各項審查意見全數檢討修正完竣，並於貴府規定期限（文到翌日起30日內）檢齊修正後之都市更新事業計畫報告書圖及相關附件報請續行審議，懇請 鑒核。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第六次工作小組回應綜理表

開會時間：中華民國 113 年 12 月 10 日下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

單位	發言要點	意見回應及處理情形	修正頁碼
新北市政府社會局(含書面意見)	(一)社區日間作業設施（小作所）： 有關無障礙廁所，請補充規劃淋浴設備（含蓮蓬頭、扶手、拉簾），詳附件。	已設置含蓮蓬頭、扶手、拉簾等相關淋浴設施，符合規定。	事業 P.11-1-35
	(二)身心障礙者社區式日間照顧中心空間： 有關無障礙廁所，請補充規劃淋浴設備（含蓮蓬頭、扶手、拉簾），詳附件。	已設置含蓮蓬頭、扶手、拉簾等相關淋浴設施，符合規定。	事業 P.11-1-34
	(三)身心障礙者社區居住空間： 1. 請補充標示 1 樓「電梯」入口動線。	1.已補充標示 1 樓「電梯」入口動線。	事業 P.11-1-38
	2. 有關無障礙廁所，請補充規劃淋浴設備（含蓮蓬頭、扶手、拉簾）。	2.已設置含蓮蓬頭、扶手、拉簾等相關淋浴設施，符合規定。	
	3. 針對一般廁所，請移除蓮蓬頭。	3.遵照辦理。	
	4. 請補充標示主要出入口門寬。	4.已補充標示主要出入口門寬，符合規定。	
	5. 陽台出入口請改設置拉門，其門寬至少 100 公分（不可有門檻）。	5.調整陽台出入口調整設置拉門，並門寬設置 100 公分且無門檻。	
	6. 各間寢室拉門寬度，請規劃至少 100 公分。	6.各間寢室拉門寬度均 100 公分，符合規定。	
	7. 以上 1-6 點，詳附件。	7.遵照辦理。	
	(四)請於 AII 地下一層補充規劃身心障礙者公益設施之汽車及機車專用停車位，其設置位置，請位於同層並鄰近電梯： 1. 社區日間作業設施（小作所）：1 個一般汽車位及 2 個一般機車位。	車位均依建築技術規則法定車位計算並加倍設置，符合規定。	事業 P.11-1-43
	2. 社區式日間照顧中心：1 個一般汽車位及 2 個一般機車位。		
	3. 社區居住：1 個一般汽車位及 2 個一般機車位。		
	(五)請於地面層補充規劃身心障礙者公益設施之臨停區域或避車彎（建議於地面上以油漆標示公益設施專用臨停區域或設置身心障礙者公益設施專用臨停區域立牌，避免日後使用爭議）。	遵照辦理。	事業 P.11-1-22
	(六)有關公共托育中心空間： 1. 請標示冷氣室外機裝設位置。	1.已補充冷氣室外機裝設位置。	事業 P.11-1-36
	2. 托育活動空間（二）托育中心三台，空間較壅擠且長度不足，請調整位置。	2.已調整托育中心三台長度，符合規定。	
	3. 請標示各個托育活動空間面積（並扣除標示托育中心三台之面積）。	3.已標示扣除托育中心三台面積，符合規定。	
	4. 考量身心障礙者及兒童上下車便利性，請於一樓設置臨時停車位，地下停車位應設置於鄰近地面層之樓層並鄰近電梯。	4.遵照辦理。	
	5. 一樓請設置 2 個以上家長接送的臨時停車位。	5.遵照辦理。	
	6. 依據「公共托育中心設置場地基本需求表」請提供 2 個一般停車位。	6.遵照辦理。	
	7. 關於空間平面圖，請廠商洽本局進行現場討論後確認。	7.依規定辦理。	
	8. 使用執照應標記用途為 F3 托嬰中心。	8.遵照辦理。	
	9. 消防甲類，使用自動排煙窗、排煙閘門，請避免於內部公空間使用防火門及室內避免使用遮煙捲簾。	9.遵照辦理。	
	10. 毛坯屋須將天地牆整體粉光完成，全室空間請避免高低差，且地坪須完成至含鋪設磁磚之高度，僅預留高度約 1 公分作為後續公共托育中心委託廠商施作 PVC 地墊	10.依規定辦理。	
	11. 如使用執照須先行完成廁所，僅施作親子暨無障礙廁所 1 間即可（成人、兒童設備各 1 組，迴轉直徑不得小於 150 公分）。	11.遵照辦理。	

單位	發言要點	意見回應及處理情形	修正頁碼
	12. 空間完整獨立專用，與其他樓層進出動線空間區隔。	12.遵照辦理。	
	13. 每一托育活動空間至少設置 2 處出入口。	13.已設置 2 處出入口，符合規定。	
	14. 托育活動空間門扇應內開。	14.托育活動空間門扇內開設計。	
	15. 淨高 3 公尺以上尤佳。	15.淨高均達 3 公尺以上，符合規定。	
	16. 採光、通風良好。	16.遵照辦理。	
	17. 隔音需良好，避免室外聲音干擾。	17.遵照辦理。	
	18. 窗戶附紗窗。	18.遵照辦理。	
	19. 配合預留電話、網路、電源及燈具等設備出線位置至電線套管。	19.遵照辦理。	
	20. 配合預留空調、三台（護理台、沐浴槽、調奶台（含盥洗槽））及廁所（超過 20 人，每（含未滿）15 人增加一套設備），（每（含未滿）10 名嬰幼兒需一個水龍頭）管線。	20.遵照辦理。	
新北市政府民政局	市民活動中心應配置於低樓層並具備獨立出入口，請再調整規劃。	配置已調整至一樓並獨立出入口。	事業 P.11-1-33
新北市政府體育局	游泳池部分，考量淋浴間具隱私性，男女使用空間請分開設置，男女蒸氣室空間請一併調整；無障礙設施應規劃獨立動線及使用空間。	遵照辦理。	事業 P.11-1-39
新北市三重區公所（含書面意見）	考量市民活動中心的使用人數、使用屬性以及便利性，當地里長希望市民活動中心維持規劃於地上一層。	配置已調整至一樓。	事業 P.11-1-24、33
新北市政府警察局三重分局	(一)請於規劃圖面標示一樓警用機車行車動線。	遵照辦理。	事業 P.11-1-29
	(二)請規劃洽公民眾臨時停車位。	已設置供民眾臨時停車位。	事業 P.11-1-29
新北市政府城鄉發展局	(一)本局前於 113 年 5 月 3 日新北城住字第 1130761385 號函提供圖面意見，請配合修正。	遵照辦理。	-
	(二)請調整社宅門廳及集合住宅門廳為同一出入口。	已調整社宅獨立門廳並與市府大樓共同管理。	事業 P.11-1-42
新北市政府財政局（含書面意見）	(一)本案前經本府財務收支聯審會議同意設置公共托育中心等 9 項設施，經檢視實施者規劃公益設施容積概算表，其中厚德派出所規劃之需求容積為 1,478.56 平方公尺，與聯審會議決議面積 1,123 平方公尺不符，已請本府警察局向實施者更正面積。	遵照辦理。	-
	(二)目前事業計畫報告書記載有特殊選配原則「更新後設計供新北市使用之單元，由新北市優先選配」，意見如下： 1. 公用或公益使用之 9 項設施部分無意見。	1.遵照辦理。	-
	2. 實施者簡報就本府分回容積概算表及建築平面圖均標示，市有權值規劃分配集合住宅於 A 區部分棟別，本局於前次工作會議已說明住宅產品將於本案 40%住宅設置上限依權屬比例與其他私地主共同選配，爰重申後續權利變換計畫申請分配時，仍將以全區住宅為選配考量。	2.遵照辦理。	
	3. 本府選配住宅產品剩餘權值將選配辦公產品，前請實施者集中規劃為獨棟辦公大樓為優先，以利未來管理運用，目前實施者將供本府優先分回之辦公產品與公益設施項目集中規劃於同棟，原則無意見。	3.遵照辦理。	
	(三)目前實施者提出之本府分回容積概算表，本府得依權屬比例分回之住宅容積上限 40%係包含社會住宅面積，因社會住宅屬公益設施，是否須計入本案得規劃之 40%住宅容積上限比例中，或得依都市計畫規定回饋免計容積，請實施者釐明。	函詢城鄉局社會住宅屬公益設施故不計入本案得規劃之 40%住宅容積上限比例中。	-

單位	發言要點	意見回應及處理情形	修正頁碼
委員綜合意見：	一、變更都市計畫: 今日會上實施者依112年報內政部審議之都市計畫內容計算回饋公益性樓地板面積，其中簡報第12頁公益設施容積概算表，請釐清並說明公益設施空間得否免計容積；另請於下次工作會議說明都市計畫變更歷程、回饋項目與目前辦理進度且補充說明都市更新其公益性。	遵照辦理。	–
	二、建築規劃設計： (一)今日會上實施者表示活動中心調整係因防火綜合評估，將原設計於1樓之市民活動中心配置調整至2樓，惟三重區公所表示考量市民活動中心的使用人數、使用屬性以及便利性，當地里長希望市民活動中心維持規劃於地上1層，仍請實施者與區公所及當地里長妥與溝通。	配置已調整市民活動中心至一樓。	事業P.11-1-24、33
	(二)三重第二運動中心機關需求容積樓地板面積為9,500平方公尺，現設計容積量高達15,640.68平方公尺，請洽體育局確認檢討空間規劃配置需求合理性，另請納入公所所提建議再行評估調整活動中心至運動中心1樓並以獨立出入口設置之可行性，以符實際。	已調整運動中心平面，遵照辦理。	事業P.11-1-41
	(三)本次實施者未提供公益設施車位規劃及土地持分等資料，請實施者試算市府分回（包含都市計畫變更回饋、參與都市更新等來源）相對應土地持分及車位，並規劃車位（含汽、機車等）配置位置與動線規劃，以利各機關審視車位規劃合理性。	已規劃停車空間配置及動線。	事業P.11-1-43~45
	(四)部分公益設施之室內空間設置廁所，請實施者研議廁所得否併其他公共空間集中設置，以增加公益設施實際使用面積。	公益設施之因各單位需求室內空間設置廁所，整併於其他公共空間有礙單位實際使用，故依使用單位需求為準。	事業P.11-1-25
	三、機關需求： (一)考量派出所業務特殊性，請評估是否設置獨立車道出入口。	因交通影響評估無法設置獨立車道，已調整停車位於地下二層平面，盡量增加派出所業務之需求。	事業P.11-1-44
	(二)活動中心設置位置請併同建築規劃設計意見辦理。	遵照辦理。	事業P.11-1-33
	四、預估市府分回 請實施者提出市府參與都市計畫變更應回饋樓地板面積，及權利變換計畫中預估應分配之權利價值、預估共同負擔金額等，以利試算分回內容。	本案業以專章說明公益設施內容及製表詳列應回饋面積計算表。	事業P.11-1-1
結論	有關今日會議各單位及委員所提意見，請實施者配合修正後，並於會議記錄送達翌日起90日內向本府提請續審，以利安排工作會議討論。	–	–

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」第五次小組補正意見回應綜理表

依據113年4月2日新北更事字第 1134603604 號

單位	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁碼
都市更新處	本案未依前次專案小組修正計畫內容，爰請確實依歷次專案小組及工作會議之委員及各單位建議事項檢討並修正計畫內容，且建議以專章方式載明之內容(如聖賢宮、風險控管機制、中繼市場等)，請確實辦理；另會議紀錄修正對照表，請逐條回應修正內容及相對應頁碼，勿僅以遵照辦理或文不對題回覆。	1. 遵照辦理，除部分意見(如二階段權變)因後續審議已無相關議題，不再修正說明外，其餘內容已依歷次專案小組及工作會議之意見修正計畫內容。 2. 已透過專章方式說明聖賢宮的設計、中繼市場興建說明、風險控管機制與公益設施設計說明等內容。	CH11-1、CH14-1、CH15-1、附錄十二
	請依委員及各單位建議，補充力行市場及全國漁會溝通磋商之辦理歷程及協調結果，以及向地主說明及召開說明會之辦理情形，以利續審。	1. 遵照辦理，已檢附私有土地所有權人、全國漁會及力行市場之協商紀錄與歷程。 2. 參依第四次小組決議，考量本案設計內容尚未提送都市設計審議大會討論，圖面仍有大幅異動之可能性，爰本公司擬先於專屬網站公告最新進度，並俟圖面較為明確後，再召開地主說明會，以保障地主權益。	附錄十三
	有關本案公益設施空間部分，請依新北市政府112年12月27日新北府財產字第1122568788號函內容確實檢討，並請檢附各機關確認設施設置(含獨立出入口)尚符需求條件之相關文件，並請以專章方式檢討說明。	遵照辦理，以透過專章方式檢討公益設施設計內容，並已函詢相關單位對設計內容之意見，惟截止補正期限(113.05.08)，尚有部分單位尚未回覆，爰本案僅先檢附部分單位之函覆意見，並持續與相關單位溝通設計內容。	附錄十二
	請補附實施者財務能力及資金來源之相關證明文件及說明。	遵照辦理，已另行製作附件冊提供予更新處檢視。	詳附件冊
	本次提送計畫書多有缺漏且未依歷次專案小組及工作會議修正，請貴公司確實修正並詳實補充相關文件及圖面，以利後續審議。	遵照辦理，已依歷次會議決議修正計畫內容。	詳回應綜理表
	有關市府城鄉發展局113年3月26日新北城設字第1130511905號函內容請配合修正，並一併通盤檢視修正事業計畫書。	遵照辦理，業依113 年3 月26 日新北城設字第1130511905 號函內容請配合修正計畫內容，詳細修正回應詳都市設計報告書。	詳都市設計報告書

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」第四次專案小組回應綜理表

開會時間：中華民國111年12月2日上午10時

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形
陳水永(陳昶源代，新海段1410、1411、1413、1414-1地號所有權人，含書面意見)	(一)本案的本質並不是都市更新案，而是屬於以都市更新方式補償本案私地主損害的糾正案。	敬悉。
	(二)本案在很久前由我爺爺陳樹林先生向監察院陳情，監察院做過調查後，於92年提出糾正案「台北縣政府及三重市公所長期未妥適處理三重果菜市場用地問題，致私有地主權益長期受到嚴重損害，核有重大疏失…」。經過一連串的會議，終於在103年做出決議：「由新北市政府副市長許志堅主持推動有關三重果菜市場更新案之各種會議，督促該府各單位積極檢討改善。」	敬悉。
	(三)我要強調兩件事 1.監察院調查後，確認本案私有地主權益長期受到嚴重損害，而且這個損害至今仍未停止。換句話說，本案非私有地主，也就新北市政府、果菜市場及全國漁會等所有權人，是侵害本案私地主權益的既得利益者。在前次審查會議中，我聽到果菜市場公司提出反對，反映提供給他們使用的一樓平面面積不夠。而現有使用面積比起來是縮水。為什麼強占民地的人，可以主張他要現有的強占權益? 2.監察院至103年做出決議，由新北市政府督促各單位積極改善，公部門也要積極配合實施者溝通。目前已經過8年了，目前都更還看不到盡頭，請問是不是需要我們再一次向監察院提出陳情，本案才會加快速度?	敬悉。
賴健中(新海段1406地號所有權人)	(一)之前跟實施者談話我們得到一個訊息，實施者會維持力行市場攤販運作，以方便地方需求，但剛剛看到本案是分期分段實施，他們可能會移動力行市場的位置到基地其他地方，我個人意見是力行市場本身是營利單位，受益者是經營者而不是參與都更的私地主，這樣的挪動勢必會侵害到其他的地主，希望在本次審查會能提出更明確方向，是不是它會挪動一個位置繼續經營滿足地方需求，如果是這樣子，看起來這個時間點沒有在拆房屋清理地上物的階段，這是我個人的理解，簡單來說就是如果市場要移過來，與地主之間的關係如何界定？如何兼顧地主的權益？	因果菜市場無法立即搬遷，故本案採分期分區開發方式辦理，為避免影響市場攤商之權益，興闢中繼市場有其必要性；為避免影響多數私地主之權益，中繼市場坐落土地多為本公司與新北市或漁會共同持有之土地，俾利降低對其他私地主之影響。
	(二)在小組討論過程，好像有調整成本，我看好像是往下調一點點，那我不曉得是基於什麼理由，在實施過程中所延伸的成本都跟地主有關係，我建議成本要隨時提供給地主看，這是公開的訊息。	遵照辦理，計畫書內容均已上傳本案專屬網站供地主及相關權利人參閱。
	(三)請問物價指數適用日的前半年時間係以哪一天認定？	依都市更新權利變換實施辦法第13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，另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規定，物價調整基準日需與估價基準日一致。

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形
	(四)中繼市場指的是力行市場的臨時攤販，他是個經營體，是現成收益單位，實施者一直要經營體持續的在運作，所以我們才花那麼多時間把他移到這裡來處理很多問題，這個我們都可以接受，但今天看到他這個計畫，我講心裡話，錢是小事，但你們顯然想要吃人家的便宜，我們就事論事沒有好跟壞，到時候他們搬到建築物裡面一樣繼續做，從這一點看出來到底誰在受益，地主根本一點關係都沒有，如果是這樣來看，把這個成本算在全部的成本裡，由地主來分擔，我是覺得太小氣，你們老闆在這，你們要去思考這個到時候誰都沒辦法跟你們競爭，你們要想怎麼做也不要損害到權益，因為地主要從這個地方對你們有信心才能做，把他移過來他有收益，但我們要付出成本。	因果菜市場無法立即搬遷，故本案採分期分區開發方式辦理，為避免影響市場攤商之權益，興闢中繼市場有其必要性；為避免影響多數私地主之權益，中繼市場坐落土地多為本公司與新北市或漁會共同持有之土地，俾利降低對其他私地主之影響。
	(五)中繼市場興建費用已納入共同負擔由全體所有權人共同負擔，而全國漁會雖具公益性質，漁會提出所需安置費用拜託再考量其他私地主之負擔。	有關中繼市場興闢費用得否納入共同負擔提列，後續會再提審議會討論，並以審議會審議結果為準。
六福里洪順亮里長	(一)我代表周邊的轄區來發言，現在市場位置是由這些私地主都是無償提供使用，已侵犯到私地主權益，我想要趁這次機會，把私地主權益拿回來。	敬悉。
	(二)本里距離活動中心較遠，我要求規劃活動中心。另外公托中心部分，重陽國小已經沒有教室，無法再增班，難再提供公托名額。而在托老中心部分，常常民眾向我反映長輩白天無處可去，周邊沒有類似的托老中心，所以我要求在這麼大的面積開發當中，挪出一部分來做以上這些使用。	新北市政府已於112 年12 月27 日來文明確指示公益設施空間使用需求，其中包括市民活動中心及公共托育中心及身心障礙相關設置(小作所、日間照護中心及機構、社區居住)等設施。
	(三)市府已經定調把果菜公司移到蘆洲，所以我們的面積多出來，我想到一個解決方式，就是北上南下客運在重陽路那邊接駁旅客，造成交通壅塞及周邊住戶停車不方便，我想要利用這次機會在重陽路周邊劃設停車接駁站，以解決壅塞問題。	客運接駁站之設置須經交通局同意，且經本公司函詢新北市政府公益設施設置需求，目前暫無此規劃。
	(四)三重以前有一個運動中心，之前市府回答係以一區一運動中心為原則，但人口比例差距很大，三重區戶籍人口達38萬人，活動人口更達45萬人，這麼大的人口只分配到一個運動中心，尤其現在政府在推動要多運動，我覺得設置運動中心是可行的，希望有關單位可以把我的提案列入。	依市府體育局113年1月9日新北體產字第1130010831號來函，本案提供之公益設施擬設置三重第二運動中心。
賴瑞騰(新海段1406地號所有權人)	(一)請勿為了辦理都更案，而否定農民價值，更不要再找我們麻煩，我們已經被找麻煩很久了，講了也沒人理，繳了稅金、報了警也沒有用，這些損失誰要負責。	敬悉。
	(二)我們的土地被果菜市場拿去使用，已經48年，這些損失，曾透過律師提告，但農民沒土地哪來的收入，如何有錢可以負擔律師費用？	敬悉。
	(三)本案部分土地變更為商業區時，曾由李姓祭祀公業找太平洋建設合建，以市地重劃方式辦理，但因錢的問題而沒有續辦。	敬悉。
	(四)利百代建設成立初期，與地主之間的金錢糾紛要如何處理？	經查過往公司財務並無陳情人所陳述之情事，還請諒察。
	(五)臨中正北路那邊現況有地下汙水處理管線，後續地下室如何開挖，管線要遷移嗎？	目前基地內汙水管僅供基地內原有建築物使用，將配合基地整體開發拆除無須遷移。
陳水永(新海段	(一)因為這一塊地已經48年了，以前地主才40幾個，現在上百人，以前讓百姓損失非常大，到最近有進展有看到曙光，希望大家可以體恤莫大的損害，建議以後開會改定期會，一個月開一次，	敬悉。

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形
1410、1411、1413、1414-1地號所有權人)	我們才知道進展。	
	(二)本案可否允許私地主自行買容積移入？本案申請獎勵值是否已達上限？	本案都市更新獎勵已申請達上限，另因本案受限航高限制，爰無法再申請容積移轉。
中華民國全國漁會	(一)全國漁會附屬的三重漁市場，目前雖然不是全國最大的，但是交易量都有上萬公噸，以防疫期間以實名制人員管控時，一天大概都有400至600位人員進出，也是台灣重要的漁市場之一，所以我們參與這個都更案，最在意最重要的還是在漁市場這個部分，未來能不能維持現有的功能及機制，正常交易是非常重要的，所以現地安置當初是有前提，必須符合正常營運的更方面需求，那以剛剛的規劃，在新北大樓的地下2樓，交通動線大車迴轉部分應該可以考量進去，還有17噸聯結車的進出。	1.目前批發漁市場仍維持原設計位置(AⅡ棟地下2 層)，配合原有貨車行進動線，貨車仍由力行路一段進出，留設充足迴轉空間及設置1:10 的坡道，使貨車進出更方便。詳全區1F及AⅡ棟B2平面圖。 2.目前設置空調設計(負壓設計)搭配機械進排氣，加上除溼除臭設備，或未來可設置通風井，將再積極尋找相似案例參考。
	(二)目前台灣市場還沒有看到在地下室的批發交易市場，尤其漁市場要考量用到的水、清潔各方面，勢必有熱氣、濕氣包括車輛進出的廢氣，如果說風乾之後還有殘留的味道都還會在，所以空氣的處理是非常重要的，剛剛有看到是用引導導流的方式處理通風問題，但是我們不曉得可不可行，有沒有哪裡的市場有這樣的案例，不然的話這樣做會擔心未來造成的問題沒辦法改善。	
	(三)這樣的規劃會不會造成未來市場營運費用很大的負擔，應該要有更明確的漁市場規劃。	
	(四)因未來市場營運不中斷，所以在開發的時候勢必要設置中繼市場，那中繼市場要符合現況需求，包括未來興建完成後，我們才開始搬遷，包括漁會的辦公室、拍賣場、冷凍庫、停車場、保麗龍處理場及供全國漁民開會用之中型辦公室等相關空間，可能在中繼市場最少需要6000坪的需求，上次會議時，利百代這邊只有規劃1700坪左右空間，當時有表示這些必要的設施空間一定要有，看到時候怎麼做配置，這部分一定要納入考量。	經協商各單位，中繼市場採立體化配置，地面一層分別為力行市場及漁市場及冷凍庫使用(及所有附屬空間)，二層則為力行市場廚房、辦公室(含集會場)及漁會辦公室及停車空間，屋頂層則為停車空間。
	(五)中繼市場除了設施設置外，所衍伸的相關費用，光冷凍庫包括100庫，面積將近500坪，搬遷相關費用是必要的。	相關費用經估算後，再提經審議會討論。
	(六)以現在台北漁市場在更新中，他中繼市場搬到橋下，結果造成現在漁市場營運有重大問題，衍伸的費用造成結算有很大虧損，他現在是配合政策，所衍伸的費用是台北市政府在補助，如果我們配合本案都更，未來到中繼市場之後所衍伸的費用，包括收入減少、額外的支出，這部分必須有明確的給我們補償，不然我們配合都更，卻造成營運的困難。	有關中繼市場之設置，本公司均持續與全國漁會溝通，俾利保障全國漁會於更新期間之權益。
	(七)我們跟台北漁市場還是有一點不一樣，他是建物還是台北市政府的，所以他們有繳交使用費，所以他們本來要上繳的使用費，台北市政府給他扣除，沒有給他補錢，以三重漁市場的部分，除非新北市政府承諾額外給我們相關的補助，不然的話我們搬到中繼市場所受到的影響是因為配合都更案所造成的，是不是要納入都更開發的成本費用裡面。	新北市得否給予全國漁會額外補助，依市府相關規定辦理，本公司無權決定與討論。
	(八)因為配合營運不中斷，我們可能會搬遷兩次，搬不是說一些設施可以這樣搬，尤其現有冷凍庫	共同負擔僅能提列建物之拆遷補償費，而本案因中繼市場興建所

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形
	一搬遷就是不能用的，要重新設置，所以衍伸的費用非常高，我們這2次搬遷的相關費用是由誰負擔。	衍生之搬遷費用得否納入共同負擔，將續提審議會討論。
	(九)除了漁市場辦公室，現在農委會漁業署也有特別交代，未來有發展協會、養殖基金會、海洋永續基金會等，把相關團體納到全國漁會的大樓，這部分是不是符合做公務使用免回饋的條件。有關回饋議題係依都市計畫辦理，其免回饋項目亦須由主管機關。	有關回饋議題係依都市計畫辦理，其免回饋項目亦須由主管機關認定之。
郭俊良(相關權利人，書面意見)	(一)本人於民國109年2月20日審查會議，提出書面意見中有關「逕為分割線」以東(即包含三重果菜市場及全國漁會設施在內以東之都更區範圍土地)之43%私地主保留部分土地，遭受違法認定為「公共設施保留地」[違反民國80年間發布實施之變更三重都市計畫第一次通盤檢討之【人74案】，摘錄如附件標示處]，應補正合法一事，新北市政府回覆，旨認經內政部都市計畫委員會第893次會議通過之「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」，已將本事業計畫都更範圍土地均變更為商業區。惟，按上開該受違法認定為「公共設施保留地」之43%私地主保留部分土地，於變更為所稱之「商業區」，並非該43%私地主保留部分土地有多少面積土地，即得有變更為多少面積之「商業區」土地之權利，其差額之權利勢受新北市政府不法侵吞，請各位委員務必監督新北市政府於變更該43%私地主保留部分土地為商業地過程，該受認定為「公共設施保留地」之43%私地主保留部分土地，其有多少面積之土地，就必須變更為多少面積之商業區土地之都更權利，且該商業區土地都更權利須完全歸屬該43%保留部分私地主，新北市政府不得藉由目前仍不法認定上開43%私地主保留部分土地為「公共設施保留地」之行政行為，侵吞該43%保留部分私地主之任何都更權利。	本案範圍刻正透過都市計畫變更程序，將市場用地及零售市場用地變更為商業區，故範圍內已無公共設施保留地。
	(二)本案事業計畫擬為現行力行市場攤商及漁市場建設中繼市場，此為對都更地區內個別私地主或私人攤商之特別待遇，受特別待遇之對象理應支付相當之代價。私人攤商於中繼市場期間繳交之租金應全數提交用於支應共同負擔，而全國漁會於中繼市場期間亦應提交合理之租金用於支應共同負擔，本都更計畫實施機構於其所提交之權利變換計畫中，應將該2項收入納入扣減共同負擔之一部分，並提供明細。	中繼市場租金收益問題，以「使用者付費」原則納入全面考量，並送市府審議。
	(三)本人於民國109年2月20日審查會議，提出書面意見中有關都更後力行市場之權利應屬於全體43%保留部分私地主一節，新北市政府回覆，旨認都更後力行市場應由專責機構分配，以安置現行力行市場之攤商。惟，倘上開新北市政府回覆所稱之「專責機構」或現行力行市場攤商，非為本都更事業計畫範圍內土地之所有權人，則由其分配都更後力行市場權利，應屬侵權，不應準許；倘所指之「專責機構」係指(取得共同負擔抵費權利之)本都更案實施者利百代建設公司，則為避免利百代建設公司球員兼裁判，應開放部分力行市場權利由43%保留部分私地主分配權利，屆時若無其他權利人願意分配，始得由利百代建設公司分配全部都更後力行市場之權利。	若開放私地主自由選配力行市場，恐因所有人過多而影響市場營運，爰於選屋原則中，限定先由實施者選配，若私地主想參與市場營運，後續再與營運單位協議之。
	(四)本次事業計畫版本內容，未見三重果菜市場搬遷後，新北市政府於本都更區內所持有之權利擬作如何之建物設施規劃，僅見留有一處所謂「新北大樓」一塊小區域，或許新北市政府初步擬將其他權利參與諸如住商大樓A、B區之分配，惟本人以三重人或新北市民立場觀之，對新北市	敬悉，參依新北市財政局意見，新北市未來選配之房屋將以集中選配、獨立棟別為原則，俾利後續管理維護。

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形
	政府如此之規劃，期期以為不可，此徒失侯友宜市長為新北市做大事立萬世名之契機，建議新北市政府應盡量集中於本都更區內取得之權利，不要分散，設計建設可長可久、為公共目標之新北地標建築。	

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局(含書面意見)	(一)議題項次4都市計畫之回饋（公益性樓地板）： 1.關於依都市計畫規定之回饋計畫所需留設不低於10%（5,720平方公尺）公益性樓地板面積，將由市府及全國漁會分擔，其分擔方式、負擔面積、免予負擔及非免予負擔項目等內容，前經本府都市更新處調整都市計畫內容，以負擔主體(市府及全國漁會)持有非商業區土地持分面積占負擔主體持有非商業區土地持分總和面積比例計算所應分擔屬5,720平方公尺公益性樓地板面積，並經111年4月29日召開之本市都市計畫委員會第140次會議審議通過，考量該負擔計算方式尚屬公平合理，倘後續以前開方式辦理，本局原則無意見。	1.敬悉。	詳附錄十二及各層平面圖
	2.本案留設5,720平方公尺公益性樓地板之規劃內容，依目前本府(城鄉局)公告公益設施為托老、公幼、社宅及警察廳舍4項，且本府財務收支及公有建物聯合審查第29次會議已決議於年底新增「身心障礙者社區式日間照顧設施」，本案實施者擬規劃設置托老、公幼及派出所(本案符合警察局近期提報厚德派出所需求)，請實施者先行向各受贈主管機關確認需求，並循現行公益設施受贈機制送城鄉局初審會議後提報本府財務收支聯審會議討論。	2.新北市政府已於112年12月27日來文明確指示公益設施空間使用需求，包括公共托育中心、日間作業設施(小作所)、日間照顧中心、社區居住、日間身心障礙機構、社會住宅、三重區第二運動中心、市民活動中心及派出所，總面積17,773㎡，設置面積大於規定之5,720㎡公益性樓地板。	
	(二)議題項次5建築規劃設計： 1.本案果菜市場之搬遷方式、期程及配套方式，原則尊重主管機關本府農業局之意見。	1.敬悉。	詳附錄十二及各層平面圖、19-2
	2.實施者預計於都更事業計畫核定後，於本案基地西南側部分區域興建中繼市場，以安置目前力行市場及漁會，依都市更新條例相關規定，都更範圍內公有土地依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第25條及地方公產管理法令限制(免處分程序)，爰本局無意見。	2.敬悉。	
	3.關於本案市有權值更新後分回方式、內容及建築規劃用途等內容，本局前於本案第5次工作小組會議已就未來市府權值選配產品內容表達相關立場，後續於權利變換計畫階段辦理選配時，原則將依市有權值比率選配一定數量之住宅產品，剩餘權值則選配辦公產品，並請實施者集中規劃，以選配獨棟辦公大樓為優先，以利於後續管理及運用。爰請實施者協助推估市府依前開原則選配住宅面積後可能剩餘權值得選配之辦公室面積，並將其集中規劃，以供市府分回獨棟獨立之辦公大樓。目前實施者將預計由市府分回項目之量體規劃於力行市場大樓，該規劃配置內容	3.新北市政府已於112 年12 月27 日來文明確指示公益設施空間使用需求，包括公共托育中心、日間作業設施(小作所)、日間照顧中心、社區居住、日間身心障礙機構、社會住宅、三重區第二運動中心、市民活動中心及派出所，總面積17,773㎡，設置面積大於規定之5,720㎡公益性樓地板。另已配合修正選屋原則(二)特殊原則第3點：更新後設計供	

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	並未符合本局前開意見，請實施者釐清後配合修正調整，並配合修正本案選配原則中之特殊選配原則。	新北市使用之單元由新北市優先指定選配，並以獨棟大樓為原則。	
	(三)議題項次11估價原則：查本案實施者目前擬定之估價原則，更新前以更新單元全區為商業區為基礎進行評估，與本局於工作會議表達意見相同，爰無意見。	敬悉。	-
	(四)另經檢視本次事業計畫報告書，審查修正意見如下： 1.第11-2、11-3、15-1頁：表15-1所列計算建築設計費用之法定工程造價與表11-1所列工程造價不一致，請釐清；又本案建築物構造包含鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造2種構造，請併予釐清表11-1工程造價是否亦應依不同構造所占面積比率及單價加權計算。	1.為符合實際成本，本案財務計畫計算之法定工程造價系以 112 年公告修正之版本計算，而建築面積檢討表係以 109 年之版本計算，且均係以鋼骨結構計算，惟考量建築設計內容尚未定案，故後續將以事業計畫核定之內容為準。	15-1
	2.第14-3、15-4頁：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」(以下簡稱提列基準規定)，合法建築物拆遷補償費及土地改良物拆遷補償費之補償單價由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之，後續於權利變換階段請依前開規定辦理。	2.遵照辦理，於權利變換計畫階段再委託三家以上不動產估價師估算，於事業計畫階段暫以一家不動產估價師估算之結果提列拆遷補償費。	-
	3.第15-2頁： (1)關於營建費用樓層高度加成計算，依提列基準規定，樓層高度超過3.2M，每增加0.1M該層加計造價1%進行計算。依表11-2所載，力行市場大樓5樓至32樓之樓層高度為3.25M，表15-2卻以樓層高度3.3M進行加成計算，未符合樓層高度加成計算規定，請予釐清修正。	3. (1)本次修正暫不考量樓層高度加成，俟建築圖面定案後，再一併修正。	15-1~15-2
	(2)另表15-4住商大樓A區之樓層高度及表15-5住商大樓B區之樓層高度，分別與第11-56頁表11-4及第11-75頁表11-5所載樓層高度不符，請釐清後重新計算。	(2)本次修正之營建費用暫不考量樓層高度加成，俟建築圖面定案後，本計畫再一併修正。	15-1~15-2
	4.第15-4頁： (1)本案都市更新規劃費用，請詳列依提列基準規定核算之計算式，俾利檢核實際合約金額未高於提列基準規定之計算結果。	4. (1)遵照辦理，都市更新規劃費已詳列計算式，經檢核，合約金額未超過提列基準之計算結果。	15-3
	(2)拆遷安置費用： A.依提列基準規定，僅限合法建築物得提列拆遷安置費，本案興建臨時市場之興建成本是否於本項費用提列，應予釐清。	(2) A.中繼市場興建費用改以工程費用中之其他必要費用項目提列。	15-2~15-3
	B.實施者說明本案為確保力行市場營運不中斷而有興建中繼市場之需求，並將興建成本提列為共同負擔費用，請釐清中繼市場興建成本是否確屬執行本案必要費用而得提列共同負擔並由全體土地所有權人負擔，並請實施者補充說明臨時市場興建成本所提列費用之依據及合理性。	B.因本案需確保市場營運不中斷，果菜市場、全國漁會及力行市場始會同意參與本更新案，故興建中繼市場於更新期間安置漁市場及力行市場為本案成功之必要條件之一，故有納入共同負擔計算之必要，而興建金額暫以每坪 8 萬元估算，實際金額將再檢附相關證明文件佐證。	-
	C.又果菜市場於完成異地遷建前，更新期間須以原狀態維持於原地持續營運不中	C.遵照辦理，已刪除。	15-4

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	斷，係為成就本案更新推動過程之一，僅要求「新北市應提供案內所有權人租金補償」顯不合理，請實施者修正刪除。		
	5.第15-5頁： (1)關於都市更新審查費之提列，本案為事權分送，基本收費項目及加計項目因事業計畫或權利變換計畫有不同金額，建請補充計算式，俾利檢視本項費用提列內容之合理性。	5. (1)遵照辦理，已補充計算公式，惟實際金額仍以權利變換計畫核定內容為準。	15-4
	(2)印花稅應以委託服務費用之未稅金額為稅基x0.1%計算，其中建築設計費用、不動產估價費用等屬執行業務者含代扣繳稅款10%，印花稅是否應以扣除該代扣繳稅款後之未稅金額計算，請釐清。另各契據費用及扣除稅費後之金額，建請以表列方式呈現，俾利檢核正確性。	(2)遵照辦理，已以表列方式呈現各項契據費用扣除稅費後之金額，另建築設計費及不動產估價費以未扣稅費之金額計算之。	15-5
	(3)事業計畫之財務計畫章節，通案會提出「現金流量表」以供檢視本案實施費用編列情形及其合理性，請實施者說明本案未編列現金流量表之理由為何。	(3)本案因事業計畫審議時程過長，且果菜市場搬遷時間未定，均影響現金流量表之正確性與穩定性，且每次審議結果均造成建築設計內容大幅異動，亦影響財務計畫之穩定性，爰現階段暫不編列現金流量表，俟事業計畫核定時，再依果菜市場最新之搬遷時程編列。	-
	6.第18-1頁： (1)關於果菜市場異地搬遷後，市府更新後分回面積之用途，前已於111年5月23日第5次工作小組會議明確表示以「住宅」及「辦公室」為主，未來原則將先依市有權值比率選配住宅，剩餘權值再選配辦公產品，其中辦公室面積請實施者集中規劃為獨棟辦公大樓，俾利後續管理及運用，請修正相關內容。	6. (1)遵照辦理，已將市府更新後分配原則納入事業計畫中載明。	18-1
	(2)本案採分期分區開發，於果菜市場未能完成搬遷作業前，市府是否應支付私地主租金一節，本局前已於109年6月10日第2次工作小組會議表示，本案係同一事業計畫採分期分區開發，於完成更新前致市有土地有使用私有土地情形，考量此情形係都市更新事業計畫執行過程所致，責由本府繳納租金或使用補償金並不合理，請就都市更新權利變換精神予以釐清。	(2)遵照辦理，已刪除地主應支付更新期間租金乙節。	18-1
	7.第19-2頁： (1)關於選配原則之特殊選配原則第3點，請配合本局就分回之辦公室面積採獨棟且獨立大樓之規劃需求調整建築規劃方式，修正為該棟建物由本府優先或指定選配等相關文字。	7. (1)遵照辦理，已配合修正選屋原則。	19-2
	(2)選配原則之特殊選配原則第6點規定更新後應捐贈之公益設施空間應由回饋主體選配後，再依都市計畫所載規定捐贈予新北市。事涉市府取得捐贈空間之整體規劃配置，目前該執行方式是否合宜，建請城鄉局都市計畫科提供相關意見。	(2)本案因涉及都市計畫變更，且僅有市府及全國漁會之土地需回饋公益設施，故於估算更新前權利價值時，因與其他	-

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		私地主之權益不同，理應有所折減；惟與估價師討論，此部分折減比例不易估算，爰建議改為將應捐贈之公益設施納入更新後應分配權值，由涉及回饋之地主選配後，再辦理捐贈為宜，以保障其他私地主權益，惟後續仍將參採都 市計畫科之意見修正。	
	8.第附四-1頁：本案規劃多棟建築物，且於各棟建築物間規劃連通空間，其中住宅單元分散規劃於各棟建築物之樓上層，請實施者說明公寓大廈規約草約僅就住宅空間予以規範，而未載明各棟建築物間權利義務相關條款之合理性。	8.因建築圖面內容尚未定案，且每次審議時異動幅度大，故本案管理規約草約暫依一般通案性質載明，擬俟建築圖面定案後，再另外委託物管公司協助研擬相關之草約。	-
新北市政府市場處(含書面意見)	(一)本案力行市場係屬於本處列管之民間攤商，本處就民間自行經營攤及場(區)均以管及輔導為原則，且未向民間攤集場收取費用及提供任何補助，爰就力行市場搬遷一事，應由本案實施者與力行市場自行協調。	敬悉。	-
	(二)有關實施者預計興建臨時中繼市場以安置力行市場部分，目前力行市場係設有自治組織自行營運管理，爰就旨案規劃內容是否符合力行市場營運需求部分，請實施者逕洽力行市場溝通協調，其餘本處無意見。	敬悉。	-
新北市政府交通局(書面意見)	(一)本案為第1類建築物，本次開發量體規劃4,576戶(含住宅、商場百貨、果菜市場、辦公室、餐廳及旅館)，設置汽車停車位5,517席，機車停車位5,545席，已達交通影響評估書送審門檻，請併同審查儘速提送並摘要載於都市設計審議及都市更新計畫書章節。	遵照辦理，本案已於112年5月12日提交通影響評估報告，並分別於112年8月8日及112年12月18日舉行交評審查會，確定交通系統問題。	-
	(二)本案開發建議整併破口，力行棟、新北棟、漁會大樓建議整併破口且採一進一出概念規劃(由重陽路三段(28M)進，力行路一段38巷(12M)出)，住宅大樓設立獨立出入口，以減少周圍交通干擾。	依據交評審查會決議辦理，目前破口整併為：北側AⅠ、AⅡ、AⅢ棟主要集中由力行路一段進出，另設一處次要入口由重陽路進；南側BⅠ棟(住宅大樓)由力行路一段38 巷進，由中正北路出，BⅡ棟由中正北路進出。詳停車計畫-動線系統。	12-8
	(三)本案回復無貨車進出規劃，惟報告書仍有貨車進出時段、裝卸區位，爰請再補充說明，並請補充力行大樓貨車進離場動線、內部裝卸動線，並建議應採獨立設置以減少其對其他車輛交織。	本案僅漁會批發市場使用大型貨車，大型貨車進貨時間集中於凌晨3~5 點且非每日進貨。其餘商場、力行市場及物流等所使用貨車，皆為3.5 噸小型貨車，於各所屬分區地下一層(鄰近車道進出口處)設置卸貨區，集中管理避免干擾其他車輛通行。詳AⅠ 、AⅡ地下二層人車動線示意圖（內部）。	12-10
	(四)本案各棟開發類型皆有公共停車與社區停車之需求，請補充說明各棟停車位使用區隔管理之方式，並應採集中規劃方式。	遵照辦理，已於交通影響評估報告中說明。	詳交評報告書-地下室平面圖
	(五)本案商場、店舖供公眾使用車位請補充說明尖峰時段人旅次使用量，並建議評估分時需求，採集中分時分享管理，以減少車位數之設置。	遵照辦理，已於交通影響評估報告中說明。	詳交評報告書-地下室平面圖
	(六)本案車位數過多應考量設置內部通道分流場外轉向車潮	設有連通道串連南北側停車空間，提供停車方式可由北進南出	11-8~11-9

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		或南進北出之可能，利用內部通道分流，減少大量車潮在基地四周繞行進而造成交通壅塞的現象。	
	(七)請補充各棟預計引進人數，並確保停車需求內部化滿足。	遵照辦理，已於交通影響評估報告中說明	詳交評報告書
	(八)仍請再補充基地內外公共運輸、臨停接送、一般物流車輛及人行動線，並請以連續線標示完整進出動線。相關臨停區域、大型車進出動線，請確實標示並套繪軌跡。	遵照辦理，於地面層鄰近各幢管理中心處設置接送、一般物流、外送車輛臨停區域。	12-70
	(九)為因應周邊市區及客運停靠需求，請於基地預留公車客運停靠及候車站空間。	遵照辦理，於中正北路及重陽路三段之退縮人行道上設置候車站空間，可配合使用單位要求調整或增設位置。	12-70
	(十)本案商場、市場應於開幕前至少6個月前提送開幕交通維持計畫。	遵照辦理，已於交通影響評估報告中說明。	詳交評報告書
	(十一)請補充本案規劃YouBike面積，並請補充相關承諾切結書。	遵照辦理，於中正北路及力行路一段退縮人行道上各規劃一處YouBike停放處，設置面積分別為66㎡及110㎡，可配合管理單位要求調整位置及面積，並將依相關規定簽署切結書。	12-70
新北市政府工務局(書面意見)	(一)後續申請建造執照是以一宗土地或是分期分區開發及是否併案辦理拆除執照，請於報告書載明。	本基地將以一宗土地一張建照申請，併案辦理拆除執照。配合果菜批發市場1次搬遷原則，基地分北側及南側兩期施工並各自申報開工，北側基地並將申請局部使照以利中繼市場拆除、南側基地施工，最終共同完成使照。相關議題於111年5月27日跨部會研商會議已討論。	17-3
	(二)考量量體規模龐大，各棟間距及落物曲線是否過近，請依技規檢討標示於報告書。	本基地四周皆依土管規定退縮10~15M人行道，建築物距離地界線皆有10M~15M以上的距離，又建築物高度皆120M以下，依規定計算落物曲線約5.5M，皆落在基地範圍內符合規定。基地內建築物最小棟距9M，其餘棟距多約為12M、16M、19M、22M、30M、80M以上棟距不等，量體分布寬鬆舒適。	11-18、12-2
	(三)考量量體規模龐大，各區檢討圖面請檢附小張位置示意圖，俾利判讀位置。	遵照辦理，目前各分區平面圖皆附小圖標示位置，各向立面皆附小圖說明方向，各向剖面皆附小圖標示剖面位置。	11-19~11-58、11-77~11-121
	(四)各棟檢討建蔽率、容積率及開挖率檢討，請於圖面載明是否小於上限值規定。	遵照辦理，目前全區設計建蔽率52.07%<55%(上現值)、全區設計開挖率69.98%<70%(上現值)。	10-4、10-6
	(五)土地管制各退縮空間面積及深度是否符合相關規定，請載明法源依據。	遵照辦理，依據細設土管規定退縮如下：臨重陽路三段退縮10M、臨力行路一段及中正北路退縮15M、臨力行路一段38巷退縮12M。	10-7
	(六)本案是否涉及防火綜評、風洞實驗評估、結構外審、交通安全影響評估、環境影響評估……等相關審查請補充說明。	1.本案為高度達二十五層或九十公尺以上之高層建築物，且B-2組使用之總樓地板面積達三萬平方公尺以上，爰須辦理防火綜評。	-

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2.本案為高層建築，爰須辦理風洞實驗評估及結構外審。 3.本案實設停車位數量為5629席，大於150席，須辦理交通影響評估。 4.本案各棟建物樓高未達120公尺，爰無須辦理環境影響評估。	
	(七)報告書所有平、立、剖及相關圖說請全部前後一致。	遵照辦理，已檢視及修正平面、立面、剖面與相關圖說。	CH11
	(八)高層緩衝空間應設於建築物出入口附近。	遵照辦理，目前於BI及BII辦公樓出入口處各設置一處。	11-82、11-94
	(九)建築物過梁請計入建築面積檢討。	本案建築物過梁皆已納入建築面積範圍內，無須另外計算。	-
	(十)倘涉及樓層挑空挑高部分，請檢討非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點。	遵照辦理，本案目前1~4F為B2+B3類，以B2類商場百貨檢討樓高，B2類不在此要點規範範圍內高度不受該要點限制，且1F樓高5.1M<6M，其餘辦公空間樓高4M<4.2M，運動中心為D-1類，不在該要點規範範圍，BI 5F多功能室，為D-2類，亦不在該要點規範範圍。	11-113~11-120
	(十一)步行距離及重覆步行距離請逐戶檢討。	遵照辦理，已初步評估步行距離及重覆步行距離之合法性，待平面設計確定後再確實標示計算式。	-
	(十二)各層面積示意圖請詳實檢附及檢討。	遵照辦理，已檢討各層面積。	11-21、11-24、11-27、11-31、11-35、11-38、11-41、11-44、11-47、11-50、11-53、11-56、11-59、11-62、11-65~11-76、11-81~11-88、11-93~11-100
	(十三)無障礙車位設置應靠近無障礙出入口或無障礙昇降機，且勿跨越車道。	遵照辦理，目前無障礙機車位皆設於地下一層、無障礙汽車位皆設於地下二層，且皆靠近無障礙昇降機集中留設。	11-9、11-10
	(十四)請補充建築技術規則第5章及第12章之特定建築物專章及高樓層專章逐條檢討。	遵照辦理，已補充特定建築物及高層專章檢討。	11-165~11-198
	(十五)請補充無障礙專章檢討。	遵照辦理，已補充無障礙專章檢討。	11-199~11-225
新北市政府水利局(書	(一)開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。	遵照辦理，本案依規定爰需辦理透水保水設施審查，將於建照及使照申請階段一併辦理。	-
	(二)本案基地面積為8.5802公頃，大於1公頃，請依「新北市政府辦理出流管制計畫書	遵照辦理，將依規定於基地工程申請開工前取得出流管制核定	-

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
面意見)	與規劃書審核及監督作業要點」辦理出流管制。	函。	
財團法人台灣建築中心台灣建築中心台灣建築中心(含書面意見	(三)若涉「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第3條規定，應先提出出流管制規劃書。	查本案非屬「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第3條規定範圍。	-
	(一)本案綠建築適用版本原則上依都更報核日當下認定版本，唯日後建照核發時載有法定適用日，依建照登載法令適用日為版本依據。	遵照辦理，本案事業計畫報核日為104年12月28日，爰依2015年版綠建築解說與評估手冊檢討。	-
	(二)提醒於候選綠建築證書階段，本次規劃全區建築物分期施工，並取得一張建造執照方式辦理。而申請綠建築標章階段，全區建築物皆要完工後取得使用執照，始能申請綠建築標章。	敬悉。	-
	(三)本案依法規適用日應採用2015年綠建築評估手冊，基地內為多類型混合使用建築物，請核算各棟建築物空間用途樓地板面積，並將住宿空間(住宿類)與非住宿空間(基本型)分別累計樓地板面積最大者選定評估版本之主類，以選定為採用基本型（EEWH-BC）或住宿類（EEWH-RS）之評估版本，故請補充住宿空間(住宿類)與非住宿空間(基本型)之樓地面積計算，再依其評估版本規定提出申請指標之評估內容。	本案非住宅樓地板累計面積較大，所以採用基本型之評估版本。住宅及非住宅面積累計詳全區面積計算表。	11-2、11-3
	(四)本次僅評估集合住宅棟，未將全區建築物納入評估，請於申請指標內說明全區建築物設計情形，各指標釐清修正方向如下： 1.綠化量指標：植栽配置如有異動，請重新檢討指標設計值、得分及圖面修正。 2.基地保水指標： (1)請確認基地面積正確性，並重新檢討本指標基準值及得分。 (2)請補充保水項目計算公式，請參照2015年版手冊公式計算。 (3)請補充各保水項目之配置圖，若申請Q2、Q7、Q8項目不得設於地下構造物上方。 (4)依手冊規定透水鋪面表層面積應小於0.25m2，目前依構造大樣圖表層鋪面面積無法得知尺寸，請依手冊規定修正大樣圖。 (5)申請保水項目配置如有異動，請重新檢討指標設計值、得分及圖面修正。 3.日常節能指標： (1)外殼節能：請補充全區建築物於申請各評估項目設計情形。 A.提醒各棟屋頂熱傳透率Uar設計值應小於基準值0.80。 B.若採用建築技術規則第308-2條規定檢討外殼節能，應補充說明住宿類、其他各類之Uaw設計情形，提醒住宿類Uaw設計值應小於2.75，其他各類Uaw設計值應小於2.00，始能合格。 C.若本案經樓地板面積估算後屬基本型評估手冊版本，不得申請Uaf、Uaw優惠得分，唯有適用住宿類評估手冊始能申請Uaf、Uaw優惠得分。	遵照辦理，已補充及修正各項指標之分析內容。	10-8~10-22

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	D.本案屬多類型混合使用建築物，應依綠建築設計技術規範之各類用途分開檢討外殼節能，再參照綠建築評估手冊規定計算EEV值，總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。 (2)空調節能：請補充全區建築物於申請各評估項目設計情形。 (3)照明節能：請補充全區建築物於申請各評估項目設計情形。 4.二氧化碳減量指標：請補充全區建築物於申請各評估項目設計情形。 5.廢棄物減量指標：請補充全區建築物於申請各評估項目設計情形。 6.水資源指標：請補充全區建築物於申請各評估項目設計情形。 7.污水垃圾改善指標：請補充全區建築物於申請各評估項目設計情形。		
	(五)本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。	遵照辦理，本案擬申請黃金級綠建築，經評估系統得分56.62，符合黃金級綠建築得分範圍。	10-8~10-22
新北市政府都市更新處(作業單位初核意見)	(一)審議資料表誤植部分，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已修正。	VIII、IX
	(二)回應綜理表內容誤植、缺漏部分，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，業已檢視修正。	綜理表
	(三)第2-2頁所標示之都市更新範圍有誤，請修正。	遵照辦理，已修正計畫範圍。	2-2
	(四)請補充本案於力行大樓B1設置派出所內容、位置、面積、設置理由及接管單位意見等內容。	新北市政府已於112年12月27日來文明確指示公益設施空間使用需求，包括派出所。三重分局於113年1月8日透過電話及郵件通知提出所需空間內容及面積，公司並已於1月19及1月30日及3月25日至三重分局與負責單位檢討設計圖說，並針對接管單位意見進行修改。	11-37、11-40、11-43、11-46
	(五)計畫書第陸章部分： 1.請補充逐條檢討新北市都市更新審議原則、都市計畫法新北市施行細則、都市計畫及都市更新地區說明書內容。	1.遵照辦理，已逐條檢討新北市都市更新審議原則、都市計畫法新北市施行細則、都市計畫及都市更新地區說明書內容。	6-10~6-30
	2.請補充商業及住宅使用比例檢討內容。	2.遵照辦理，已補充住宅使用比例檢討內容。	11-3
	3.請補充市府及漁會涉及回饋計畫之檢討內容。	3.依目前圖面檢討，市府及全國漁會更新後應分配之面積均作辦公室用，依回饋計畫規定，免予回饋；惟後續產品定位有修正時，再配合檢討需回饋面積。	
	4.第6-10頁第5點之本案設計說明，所載「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之法令日期有誤，請修正。	4.本案事業計畫報核日為104年12月28日，爰適用法令為104年6月24日修訂之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」。	6-10
	(六)計畫書第拾章： 1.有關設計建蔽率獎勵部分，請於獎勵檢討圖上補充建築面積計算式、依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定檢討綠覆率計算內容及建築師簽證。	1.已檢附建蔽率及綠覆率檢討內容，惟因圖面尚未依第四次小組決議，提經都市設計審議大會討論，爰擬俟圖面較為定案	10-4、10-5

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		後，再檢附詳細之檢討內容及建築師簽證。	
	2.有關開挖率獎勵部分，請於獎勵檢討圖上補充開挖面積檢討計算內容及建築師簽證，另第10-1頁獎勵值誤植，請修正。	2.已檢附建蔽率及綠覆率檢討內容，惟因圖面尚未依第四次小組決議，提經都市設計審議大會討論，爰擬俟圖面較為定案後，再檢附詳細之檢討內容及建築師簽證。另10-1頁誤植內容已修正。	10-1、10-6
	3.有關基地內通道獎勵部分，請補充獎勵檢討圖及於公寓大廈規約草約載明留設位置與面積，及永久供不特定公共通行使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，並明確設置告示牌。	3.遵照辦理，已於管理規約中載明，惟獎勵檢討圖擬俟圖面較為定案後，再檢附詳細之檢討內容及建築師簽證。	附四-14
	4.有關留設4公尺以上人行步道獎勵部分，請補充套繪2樓以上各樓層檢討圖並檢討2樓以上陽台外緣與緩衝空間、是否設置欄杆等類似構造物，前列等事項不得設置於此獎勵範圍內，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。另請於公寓大廈規約草約載明開放面積、位置、開放空間管理維護費用、無條件供公眾通行使用並標示設置告示牌等內容。	4.遵照辦理，已於管理規約中載明，惟獎勵檢討圖擬俟圖面較為定案後，再檢附詳細之檢討內容及建築師簽證。	附四-14
	5.有關空地集中留設獎勵部分，請補充獎勵檢討內容及圖面。	5.遵照辦理，已檢附面積檢討圖，惟詳細內容擬俟圖面較為定案後，再檢附詳細之檢討內容及建築師簽證。	10-7
	6.有關綠建築獎勵部分，檢討表評分基準與文字敘述不一致，請修正。	6.遵照辦理，本案擬申請黃金級綠建築標章，初估分數為56.62，符合規定。	10-8
	7.有關綠建築管理維護費用，請依110年6月28日市府公告協議書以公寓大廈公共基金50%計算，並請於公寓大廈規約草約載明管理維護計畫及管理維護費用。	7.遵照辦理，以公寓大廈公共基金之50%計算綠建築管理維護費，計37,437,332元，並已於管理規約中載明。	附四-14
	8.有關規模獎勵部分，請補充獎勵檢討計算內容。	8.遵照辦理，已補充檢討計算內容。	10-2
	9.請補充公共開放空間檢討圖。	9.因相關公益設施尚未經所需單位確認，擬俟圖面較為定案後，再檢附詳細之檢討圖說。	
	10.請補充各獎勵是否符合新北市都市更新審議原則規定檢討及個別檢討圖說，以利查核。	10.因相關公益設施尚未經所需單位確認，擬俟圖面較為定案後，再檢附詳細之檢討圖說。	
	11.有關獎勵檢討內容、項次及對應圖說誤植部分，請修正。	11.遵照辦理，已修正。	10-1~10-7
	(七)計畫書第拾壹章： 1.請補充聖賢宮處理方式、內容及圖面說明。	1.遵照辦理，已檢附聖賢宮相關圖說。	CH11-1
	2.全區配置圖示意圖與文字敘述不一致，請釐清修正。	2.遵照辦理，已修正全區配置示意圖。	11-4
	3.圖面查有新北大樓，但文字敘述無，請釐清修正。	3.棟別名稱去標籤化修正為：北側(左至右)AⅠ(原力行)、AⅡ(原新北)、AⅢ(原漁會)；南側(左至右)BⅠ、BⅡ。	11-4
	4.審議資料表與本章戶數不一致，請釐清修正。	4.遵照辦理，戶數修正後為4,018戶。	11-3
	5.請補充各使用類別之戶數。	5.遵照辦理，3,590戶為住宅單元，428戶為商業單元。	-

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	6.請補充本案回饋公益設施內容、面積、位置及設施說明，並於圖面說明。	6.遵照辦理，已補充回饋公益設施內容及各單位需求。	附錄十二
	7.請補充核可之消防車輛救災活動書面圖說審查檢討內容。	7.遵照辦理，詳消防救災計畫。	11-121~11-164
	(八)計畫書第拾貳章：全區景觀配置圖之幢棟數及名稱與文字敘述不一致，請釐清修正。	遵照辦理，目前統一分區名稱：北側由左至右ＡⅠ、AⅡ、AⅢ，南側由左至右ＢⅠ、BⅡ。	CH12
	(九)計畫書第拾肆章： 1.請補充以月份呈現各市場攤販搬遷及銜接期程等內容，以達營運不中斷。	1.遵照辦理，已補充以月分呈現之各市場搬遷期程(因果菜市場搬遷期程未定，且無須遷入中繼市場，故未編列搬遷期程)。	14-1-8
	2.有關安置現有攤商之需求，所興建臨時建築物相關費用部分，請補充說明是否提列共同負擔與分攤方式。	2.安置市場攤商所需成本及項目尚持續與各市場溝通中，爰暫不納入共同負擔，俟提列項目明確後，再提請審議會討論。	
	3.請補充詳細說明分期分區開發計畫內容、期程及位置。	3.遵照辦理，已說明分期分區開發計畫內容、期程及位置。	14-1、14-2、14-1-9
	(十)計畫書第拾伍章： 1.請補充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規定之各棟施工期間計算內容。	1.遵照辦理，已補充各棟施工期間計算內容。	15-4
	2.請釐清公共開放空間面積並修正開放空間管理維護費用，另請檢附檢討圖示說明。	2.因相關公益設施尚未經所需單位確認，擬俟圖面較為定案後，再檢附詳細之檢討圖說，現階段暫以建築師初步估算之獎勵面積估算。	15-3
	3.相關費用請補充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規定檢討之內容及詳細計算式，以利查核。	3.遵照辦理，業依規定檢附詳細計算式。	CH.15
	4.有關人事行政管理費用部分，經查費率依據內容有誤，請修正。	4.遵照辦理，費率已修正為6%。	15-6
	5.請加強說明風險控管機制內容。	5.遵照辦理，已強化風險控管機制說明。	15-1-1
	(十一)計畫書第拾柒章： 1.請補充規劃期程以月份詳列各工作事項(各市場搬遷、施作工程、開幕等時點)及清楚呈現各工作事項期程交疊及預留情形。	1.遵照辦理，已以月份說明各項工期交疊情形，惟有關中繼市場之興建及搬遷期程，詳拆遷安置計畫。	14-1-9、17-1~17-3
	2.請補充說明分期開發，階段性完工至果菜市場搬遷之空窗期銜接等內容。		
	3.請補充權變核定、申請建照、申請部分使用執照等期程，並請納入蘆洲銀河灣計畫與本案銜接情形等內容。	2.因銀河灣計畫尚在內政部都市計畫委員會，相關計畫內容未定，爰暫未納入考量。	-
	(十二)計畫書附錄部分： 1.請補充信託契約草約。	考量本案歷經四次專案小組審議，建築設計內容均大幅度修正，影響計畫內容甚鉅，爰擬俟都市設計審議內容較為明確後，再配合修正。	-
	2.公寓大廈規約缺漏字部分，請通盤檢視修正。		

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市設計	本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，提請專案小組審議。 (一)本案係屬都市計畫個案變更之案件，涉及果菜市場異地安置後市府分配方式、捐贈公益設施及都市計畫內容未定，故先就全區開放空間整體規劃，提請審議會諮詢，本次審議僅就開放空間部分提供相關意見供參，後續俟都市計畫發布實施後，仍應依發布實施之都市計畫內容為準，並依程序辦理後續事宜。	敬悉。	-
	(二)本次規劃內容多處與土地使用分區管制要點內容不符且有競合關係，請確實檢討相關法令及細部計畫內容是否涉及內容調整並依都市計畫程序辦理。	本案目前配置皆依土管要求留設開放空間，唯車輛進出方式，因配合交通影響評估審查結果修正，是否與土管圖示不符，尚須主管機關作最後裁示。	詳都設報告書
	(三)本次提送報告書多有缺漏且未依歷次會議紀錄修正，各圖面規劃內容不相符，且圖面模糊不清，未標示比例或比例標示錯誤，相關計算未以精確圖面表示，以規劃團隊專業詳實補充圖面，以利後續審議，後續請設計單位應依報告書範本確實檢附詳細圖面，倘未確實提供相關圖面資訊係徒費審議及行政資源，將退回本案申請。	圖面比例皆已標示，除了為顯示完整的全區圖面外，其餘分區圖面依照規定大於(等於)1/500顯示。	詳都設報告書
	(四)本計畫區規模達8.5公頃，且規劃多棟不同高強度人潮容量之使用(如：市場、旅館…等)，主要議題應先確認整體交通系統，車道出入口規劃方式，依據本案細部計畫書伍、實質發展計畫章節內容，請確實將本計畫區交通內化，請依下列意見修正： 1.請依前次會議決議集中車道出入口，於基地內中央軸帶，由東西向兩側整併匯流至地下室作為全區主要道路，再自地下室分別進入各棟建築物內，以確實將交通車行系統內化至基地地下層。	遵照辦理。為確認整體交通系統，已於112年8月8日及112年12月18日舉行2次交評審查會，確認整體交通系統。 1.依據交評審查會決議辦理，目前車道出入口整併為：北側AⅠ、AⅡ、AⅢ棟主要集中由力行路一段進出，另設一處次要入口由重陽路進；南側BⅠ棟(住宅大樓)由力行路一段38巷進，由中正北路出，BⅡ棟由中正北路進出。詳停車規畫-動線系統。設有連通道串連南北側停車空間，提供停車方式可由北進南出或南進北出之可能，利用內部通道分流確實將交通車行系統內化，減少大量車潮在基地四周繞行進而造成交通壅塞的現象。 詳全區地下二~三層平面圖。	詳都設報告書
	2.承上，考量周邊人行動線及通學步道，中央軸帶地面層以人工地盤規劃開放空間，以確實將車道內化，人車動線立體分流，提供整體環境寬敞舒適之步行及自行車系統，減少降低周邊交通運輸事故及各使用之衝突性。	2.中央軸帶(綠帶)僅提供消防車進出(消防通道)，並設置通廊連通各幢建築物，完全人車立體分流，並於退縮人行道設置自行車系統，詳景觀配置圖。	
	3.配合都市計畫人行動線計畫，考量捷運站人潮動線、周邊市場車輛進出動線，東南側街角廣場作為迎接捷運人潮之源頭，依前述意見集中車道出入口，中正北路及力行路1段不得設置車道出入口，將對人行動線影響最小化，請修正。	3.依據交評審查會決議辦理，主要出入口仍設置於力行路一段及中正北路，並於重陽路及力行路一段38巷設置次要進口。	
	4.請確實整併本案力行市場及全國漁會貨車需求，並說明地下室相連整併方式，請修正。有關細部計畫「人車動線系統計畫示意圖」於力行路1段之貨車動線，仍請整併至重陽路進出，裝卸貨於地下層內化處理，以避免影響開放空間人行使用。有關車輛進出緩衝部分及基地內退縮車道部分請併同確認，請取消退縮人行空間設置之車道及避車彎，以確保完整人行空間。	4.本案僅漁會批發市場使用大型貨車，大型貨車進出維持原有動線(由力行路一段進出)，進出貨時間集中於凌晨3~5點且非每日	

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		進貨，交通衝擊小。其餘商場、力行市場及物流等所使用貨車，皆為3.5噸小型貨車，於各所屬分區地下一層(鄰近車道進出口處)設置卸貨區集中管理，內化處理不會影響開放空間人行使用。詳汽機車停車及動線計畫(建築物內部)、全區地下一層及地下二層平面圖。依據交評審查會決議辦理，為避免大量車輛進場不及造成原有道路系統回堵壅擠，仍於出道入口處設置3.5M寬退縮車道，詳景觀配置圖。	
	(五)有關住商比例部分請確實依發布實施之土地使用分區管制要點檢討，商業使用部分應有合理之服務空間及動線，且需符合「新北市都市設計審議原則」相關服務空間集中設置及住商獨立區隔之規定，並應檢附專章說明供住宅使用之樓地板配置位置、範圍及面積，請建築師簽證負責。	住商比例依據土管規定辦理(住宅40%)，空間設計上並考慮使用上的獨立性適度區隔，將補充建築師簽證，相關檢討詳全區面積表及住宅專章檢討。	詳都設報告書
	(六)開放空間部分： 1.依土地使用分區管制要點第7點，應留設廣場式公共開放空間(街角廣場)其面積至少1,000平方公尺，留設方式應為指定退縮寬度後再留設該廣場式開放空間(街角廣場)，目前規劃退縮距離不足，請修正。	1.遵照辦理，詳開放空間面積檢討圖說。	詳都設報告書
	2.目前留設中央廣場面積至少7,000平方公尺部分： (1)依土地使用分區管制要點第7點第1款規定檢討廣場之設計除應綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或其他使用，規劃設置空中廊道、樓電梯及樓梯部分不符規定，請修正。 (2)中央廣場地面層挑空至地下2層部分，請依不得做其他妨礙公眾通行之設施或其他使用之規定修正，規劃以公眾使用之開放性為主要考量，並應符合土地使用分區管制要點面積至少7,000平方公尺，考量公眾使用以地面層設置。	2.遵照辦理，詳開放空間面積檢討圖說。目前規劃空中廊道投影部分未計入廣場面積，並已取消地面層挑空至地下2層部分。	
	3.依都市計畫規定於計畫區內指定20公尺寬之人行通廊，且應24小時供公眾通行，目前規劃於範圍內設置車道出入口及地面層挑空不符規定，請修正。並請考量24小時開放之夜間照明。	3.遵照辦理，目前規劃已無車道入口及地面層挑空，詳景觀配置圖。	
	4.開放空間專章請確實套繪景觀平面，並補充都市更新獎勵範圍，以利確認開放空間設置內容，配合設置街道家具，並增設喬木遮蔭，確保開放性、公共性及使用性。	4.遵照辦理，詳開放空間面積檢討圖說、景觀配置圖。	
	(七)法定退縮及人行空間部分： 1.目前臨中正北路側指定留設之至少15公尺帶狀開放空間未依土地使用分區管制要點第7點第2款第1目檢討，以植栽帶、自行車道及人行空間之方式處理，並以雙排植栽方式設計。 2.承上，依土地使用分區管制要點規定留設退縮寬度為臨重陽路側退縮10公尺、臨力行路一段38巷退縮12公尺及力行路、中正北路側退縮留設15公尺，考量全區街廓人行動線	遵照辦理，相關檢討詳景觀計畫。	詳都設報告書

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	延續及串連，請配合中正北路側指定留設自行車道規劃，並以道路境界線先留設1.5公尺綠帶後設置3公尺自行車道，再留設1.5公尺綠帶及留設4公尺之人行步道，請確實修正。 3.人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，開放空間橫向坡度請以不大於2.5%設置。 4.沿街退縮及帶狀開放空間應儘量予以綠化，植栽行道樹樹間距不得大於10公尺，請修正。 5.全區應整合指標系統，並加強景觀及人行功能性，並請整合道路行人穿越線規劃。 6.植栽穴請以合理人行尺度設置人行步道穿越硬鋪面，地下室之通排風口不得影響人行空間。		
	(八)有關地面層(及地下一層)供公眾使用開放空間部分，目前檢附圖面無法確認相關規劃，請確實依公告報告書範本補充景觀圖面以確認規劃內容。另請依104年3月19日發布實施之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。	遵照辦理。	詳都設報告書
	(九)交通運輸系統部分：車位數量部分請確實依「都市計畫法新北市施行細則」、土地使用分區管制要點檢討，並應符合「新北市都市設計審議原則」1戶1車位規定，請修正。	遵照辦理，相關檢討詳分區面積計算表。	詳都設報告書
	(十)景觀部分： 1.本案景觀規劃請依意見修正後，綠化檢討部分確實標示區塊重新計算符合規定，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，並應依土地使用分區管制要點規定檢討，應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於20%，請修正。 2.植栽樹種請確認規格之合理性，並以原生樹種規劃。 3.綠覆率部分請詳列表格說明喬木、灌木及植被設置規格，確認覆土深度符合規定，喬木樹穴寬深度皆達1.5公尺。 4.屋頂及露臺部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定檢討設置1/2面積以上之綠能設施或設備，並請補充剖面說明設置方式。 5.基地透水面積應大於法定空地80%檢討部分，請補充透水鋪面設置方式並補充景觀剖面說明地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上。透水材質剖面請確認底層設計符合透水需求，鋪面材質建議多樣化材質搭配規劃。 6.景觀照明計畫規劃內容與圖面比例不符，請確實依照圖面比例於全區供公眾通行範圍規劃充足夜間照明。並請整合全區一致以暖色系照明規劃，並避免暗區之產生，確保夜間人行安全。 7.各相關規劃圖面請勿以手繪及拼貼等示意圖方式檢附，需檢附實際比例圖面並詳標尺	遵照辦理，詳景觀配置圖。	詳都設報告書

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	寸，相關計算面積請以向量線稿標示，平面圖建議比例1/100至1/400區間，景觀剖面圖建議比例為1/30至1/100區間，請修正。 8.本次報告書未依歷次會議紀錄修正，請確實檢討修正後續提討論，倘仍未詳實修正將退回本案申請。		
	(十一)建築物量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： 1.建築物量體請以設計手法適度碎化，以減少周邊壓迫，天際線建議以多樣化設計增加趣味性。 2.風環境請增加考量河廊造成之日夜風之影響因素。 3.夜間建築物立面照明部分，建議將屋脊裝飾物輕量化處理，並考量整體平衡調整屋身照明強度及規劃方式。	1.遵照辦理，詳建築物外觀透視模擬圖。 2.本基地無河廊問題。 3.遵照辦理，分3階段考慮立面夜間照明呈現方式，詳建築物照明計畫。	詳都設報告書
	(十二)建築規劃部分請詳細檢附統一比例圖面，合理規劃空間尺寸及水平垂直動線，逕依建管規定檢討。	遵照辦理，圖面統一比例1/500。	詳都設報告書
	(十三)其餘未依前次會議決議修正部分，請規劃單位確實檢核，考量全區規劃整合修正。	遵照辦理，已整合全區規劃修正。	詳都設報告書
	(十四)報告書部分： 1.請依最新報告書範本章節項目檢附報告書內容。 2.土地使用分區管制要點請確認與發布實施之條文內容相符，附圖部分請正確對應，並應放大檢附以利檢核。 3.「新北市都市設計審議原則」請依版本檢附正確附表。 4.基地排水檢討部分，應配合本計畫區全區規劃，避免基地排水直接排入公共排水溝，請詳細標註基地內各處高程，並補充各處景觀剖面說明全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。	1.遵照辦理，已依111 年報告書範本修改。 2.遵照辦理，詳土地使用管制要點檢討。 3.遵照辦理，本案於104年12月掛件報核，故依104年09月08日版本「新北市都市設計審議原則」檢討。 4.遵照辦理，雨水部分將排放至依建築技術規則設置之雨水貯集滯洪設施，不會直接排入公共排水溝，詳基地排水及高程系統圖。	詳都設報告書
	(十五)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。	本案於104年12月掛件報核，故依103年04月29日版本「都市計畫法新北市施行細則」檢討。本案同時涉及46條(須通過銀級綠建築)及48條(擬申請黃金級綠建築)，將依相關規定辦理，詳綠建築專章。	詳都設報告書
	(十六)依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	遵照辦理，並於相關檢討章節最終頁加註建築師簽章以示負責，詳法規檢討。	詳都設報告書
都市更新	(一)有關人民陳情部分，請實施者持續與陳情人溝通協調，並針對案件歷程、都市計畫規範、建築規劃、果菜市場搬遷後相關配套、共同負擔、分期分區興建、申請執照、登記時點、所有權人權利義務等內容，請實施者召開說明會向所有權人說明。另有關陳情人針對更新後權值分配等疑問，建議可初步估算後提供所有權人參考。	參依第四次小組決議，考量本案設計內容尚未提送都市設計審議大會討論，圖面仍有大幅異動之可能性，爰本公司擬先於專屬網站公告最新進度，並俟圖面較為明確後，再召開地主說明會，以保障地主權益。	-

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(二)有關建築規劃設計部分： 1.建議可結合當地歷史脈絡紋理進行設計，另增加其自鳴性，以作為三重地區重要的地標。	1.遵照辦理，詳全區規劃設計說明。	CH12 附錄十二
	2.有關都市計畫回饋35%公益設施之使用項目，將會影響建築設計、動線規劃及管理維護等內容，爰請權責機關儘速確認。	2.新北市政府已於112年12月27日來文明確指示公益設施空間使用需求，包括公共托育中心、日間作業設施(小作所)、日間照顧中心、社區居住、日間身心障礙機構、社會住宅、三重區第二運動中心、市民活動中心及派出所，總面積17,773㎡，設置面積大於規定之5,720㎡公益性樓地板。	
	3.有關漁市場規劃，全國漁會所擔心異味殘留等疑義，建議可參考國內外案例及技術，並請實施者針對漁會所提需求再與其溝通磋商。	3.目前設置機械進排氣，加上除溼除臭設備，將再積極尋找相似案例參考。	
	(三)有關中繼市場部分，請於計畫書以專章說明相關內容： 1.有關提列興建中繼市場費用，經實施者說明係依都市計畫規定需維持市場營運不中斷而興建，原則同意提列，惟請實施者於計畫書內加強說明其必要性，並釐清係歸類於提列總表中何種提列項目，後續將針對提列項目費用進行審議。	1.本案係依104年1月16日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列共同負擔，查中繼市場興建費用亦屬工程費用，故擬於(五)其他必要費用-4.其他項目提列本項費用。	15-2~15-3
	2.費用目前係以興建成本8萬元/坪提列，請實施者說明其合理性，將中繼市場之收益及支出納入評估，並建議輔以參考案例說明。	2.有關中繼市場興建費用刻正請營造廠協助報價，未來將以合約或報價單金額提列。另中繼市場之收入尚持續與相關攤商溝通協調中，俟有明確結論後再納入計畫書載明。	-
	3.中繼市場興建的面積是否足供漁會使用，建請實施者再與全國漁會磋商。另有關搬遷至中繼市場相關設備費用，因非屬永久性使用，倘需提列費用，建議實施者將設備等級及納入評估。	3.本公司持續與全國漁會溝通中，並已檢附協調歷程與紀錄。	附錄十三
	(四)有關聖賢宮部分，請以專章方式載明聖賢宮位置、現況使用情形、容積計算、合法登記處理方式、分配原則、管理維護計畫等相關內容，並補充廟體及廟埕相關圖說及標示尺寸。	遵照辦理，已另擬聖賢宮專章說明相關計畫內容；另更新後擬先由實施者選配(選屋原則已載明其他所有權人不得選配)，未來再與廟方協議產權移轉方式。	CH11-1
	(五)有關估價原則部分，本案係採事業權變分送方式辦理，且涉及主要計畫變更部分應於事業計畫核定前完成，故本案未來訂定評價基準日當下，事業計畫已發布實施且都市計畫已變更完成，故未來以變更後之商業區進行價值查估，尚符規定。	敬悉。	-
	(六)有關風險控管機制部分，因相較於一般案件，本案開發規模龐大，請以專章方式加強說明資金籌措、產權控管、續建機制等風險控管內容。	遵照辦理，已以專章方式強化風險控管機制，另本公司資金籌措來源另製作附件冊供市府參酌	CH15-1、附件冊
結論	一、因本案開發規模龐大，涉及建築設計部分較複雜，建議都市更新及都市設計分別審議，另涉及跨局處研商事項，例如公益回饋相關內容，先行透過工作小組釐清討論。	敬悉。	-
	二、有關本案更新單元範圍，經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，專案小組原則同意。	敬悉。	-
	三、有關財務計畫部分：	敬悉。	-

陳情人	發言要點補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(一)有關交通影響評估費用依實際合約提列170萬元整，專案小組原則同意。		
	(二)有關各項獎勵管理維護費用，請實施者依規定修正後，專案小組原則同意，其數值授權作業單位確認。	敬悉。	-
	四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成提請續審，惟因後續都市更新及都市設計係分別審議，請實施者每3個月檢送進度報告回報執行狀況。	遵照辦理，已於112年3月17日發文都更處回報執行狀況，同年4月28提送都審(6月29日舉行視訊會議)、5月12提送交評(並分別於8月8日及12月18日舉行交評審查會)，並於同年6月12日及12月14日發文都更處申請事業計畫展期並回報執行狀況。	-

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」第五次工作小組回應綜理表

開會時間：中華民國 111 年 05 月 23 日下午 2 時

開會地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼 25110658835)

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
林委員育全	(一)有關實施者目前規劃之期程部分，本案採事、權分送，且目前尚在事業計畫審查階段，實施者目前預定之開工時程是否過於樂觀？	遵照辦理，已重新修正預定進度，詳預定進度表。	CH.17
	(二)本案採權利變換方式實施，且公、私有土地產權持分狀況複雜，考量本案將劃分北側、南側基地，並分為3期開發，期間為配合三重果菜市場搬遷時程及本案確有安置現有攤商之需求，所產生之臨時性用途建築物相關費用部分，涉及本案權利變換共同負擔與分攤方式及影響公、私有土地所有權人權益，故本項費用提列與分攤，後續應與以釐清。	1. 本案係採108年1月30日修正前之都市更新條例辦理，爰不適用108年6月17日修正之都市更新權利變換實施辦法第16條規定。 2. 因本案共同負擔金額無法依前述規定，按分期開發範圍拆分，且中繼市場興建確屬本案都市更新推動之必要工程，爰相關費用仍以納入共同負擔，由案內所有權人共同分擔為宜。	-
	(三)承上，有關本案預計於基地西南側興建臨時中繼市場部分： 1.臨時中繼市場得否於本案權利變換計畫核定前動工，應先行釐清。 2.倘經確認得於本案權利變換計畫核定前興建臨時中繼市場以安置現有攤商(力行市場、全國漁會漁市場、漁會辦公室)，有關興建臨時中繼市場之費用，係分攤於全案共同負擔費用內？或分攤於分案共同負擔內？或是由誰吸收此費用？其費用負擔方式應於後續都更聯審小組審議時討論。	1. 查財政局表示於權利變換計畫核定前利用市有地興建中繼市場，需依土地法第25條規定，提經議會同意，爰中繼市場擬俟權利變換計畫核定後再興建，俾利適用都市更新條例第46條之規定。 2. 因本案無法適用108年6月17日修正之都市更新權利變換實施辦法第16條規定，且中繼市場興建確屬本案都市更新推動之必要工程，爰相關費用仍以納入共同負擔，由案內所有權人共同分擔為宜。	-
	(四)有關本案採分期開發之分界線範圍應明確定義，另綜觀本案施工分期範圍，在果菜市場需保持營運不中斷、無法拆除前提下，僅餘基地西南側可以興建中繼臨時市場，其基地面積有限，有關其具體建築物規劃內容，請實施者後續持續與相關權利人討論，此議題不在本次會議討論範圍內。	遵照辦理，本公司業與相關權利人妥予溝通說明。	-
	(五)有關市府工務局及提本案權利變換計畫核定後，應以建造執照申請興建臨時中繼市場，又本案全區將採1張建造執照申請興建，恐涉及建造執照範圍重複問題，是否即表示臨時中繼市場無法於本案都市更新單元範圍內申請建造執照？請予以釐清。	遵照辦理，中繼市場擬於事業計畫核定後，依「新北市各項活動搭建臨時建築物管理作業程序」先行申請建築，故無建照範圍重複問題。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
林委員育全	(六)本案開發計畫之期程係配合案內果菜市場預計民國125年(2036)年搬遷至蘆洲銀河灣計畫之期程，期間涉及基地內動遷戶及現地安置戶之實務執行操作層面，請實施者於本案事業計畫中以專章方式詳細說明本案配合銀河灣計畫各市場搬遷方式及其衍生之相關內容(如興建臨時中繼市場等)。	遵照辦理，已將中繼市場興建內容及預估期程載明於「拆遷安置計畫」。	CH.14
葉委員美麗	有關實施者表示本案採1宗基地分3期開發，其中北側基地預計於民國114年(2025年)完工，南側基地預計於民國125年(2036年)完工，其涉及本案估價及所有權人權利價值部分，請實施者於後續權利變換計畫階段針對本案估價基準日部分，與估價施討論本案應以1個估價基準日或以3個估價基準日進行估價。	依都市更新權利變換實施辦法第13 條規定，估價基準日應於權利變換計畫報核日前6個月內，且全案雖分3其開發，仍為同一張建照範圍並同時選屋，故估價基準日仍為1個，始符前述法令規定。	-
江委員明宜	(一)有關實施者目前規劃之期程僅以年份呈現，各工作事項之期程銜接方式未臻明確，故請實施者將本案涉及所有工作事項詳列至月份，並應清楚呈現各工作事項期程交疊及預留情形(如說明各市場攤商之搬遷、施作水電工程、開幕等時點，及說明本案採分期開發，階段性完工後至125年果菜市場搬遷之空窗期如何銜接等)。	1.遵照辦理，已依月份詳列預定進度。 2.因全案須俟工程全部完竣後，始得依都市更新權利變換實施辦法囑託登記，故果菜市場遲至民國125年搬遷，對全案影響甚鉅，故預定進度表仍暫依實際施工期程先行推估。	CH.17
	(二)承上，建請實施者預排本案權利變換計畫核定、申請建照、申請部分使照等期程，並請納入蘆洲銀河灣計畫與本案銜接情形等內容。	遵照辦理，已於預定進度表中載明。	CH.17
簡委員淑媛	有關農業局表示三重果菜市場預計於民國125年(2036年)搬遷至蘆洲銀河灣計畫部分，請實施者向農業局確認屆時蘆洲銀河灣計畫中預計容納果菜市場之建築物是否已完工且可供果菜市場使用。	遵照辦理，經洽詢農業局，民國125年為果菜市場可自本基地搬遷之時間。	-
林委員佑璘	(一)請市府工務局協助釐清，有關以所舉之校地開發興建方式為例，本案以整個街廓、1宗建築基地並採分期開發，並分階段申請建造執照時，各期應依不同掛照時間作為其建管法令適用日檢討？或以第1期工程掛照日為其建管法令適用日檢討？依都市更新條例規定，於權利變換計畫核定後1年內申請建築執照則以事業計畫報核日作為其法令適用日，否則須依申請建築執照日作為其法令適用日部分，涉及本案分為3其工程後，各期建管法令適用日執行疑義，故請市府工務局協助說明。	敬悉。	-
	(二)經實施者說明本案採1個事業計畫、1個權利變換計畫辦理，非以3個重建區段各自以權利變換方式辦理，故有關囑託登記部分，依法令規定，本案應於全案完工後始得辦理囑託登記。	敬悉。	-
新北市政府財政局	(一)考量三重果菜批發市場的公用需求，需維持更新期間營運不中斷，有關三重果菜市場搬遷方式、時程、配套方式等內容，本府尊重主管機關農業局意見。	敬悉。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	(二)有關本案預計興建臨時中繼市場以安置力行市場及全國漁會，需取得市有土地同意書部分： 1.本案興建臨時市場係為安置目前私有力行市場及漁會，倘係屬都市更新事業計畫內之必要安置規劃，依都市更新條例相關規定，都市更新計畫範圍內公有土地及建築物，依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第25條及地方公產管理法令限制(免處分程序)。 2.惟目前管理機關得否於都更事業計畫尚未核定前辦理前述出租並核發土地使用權同意書，因該等市有土地屬公用財產性質，依本市市有公用不動產辦理收益及無償提供使用原則第5條及第10條規定，無償提供使用僅限於不出具使用同意書下之低度使用行為(例如設路燈等)，且本案未符合供公用事業、公共工程或簡易便民設施得逕予出租之規定。再者，興建臨時中繼市場係屬建築行為，參依內政部103年7月28日內授中辦地字第8308093號函釋仍應土地法第25條規地提送議會審議並報行政院核准，爰建請實施者依都市更新事業計畫核定期程再予評估興建臨時市場之合宜時點。	遵照辦理，本案擬於事業計畫核定後，再申請興建中繼市場。	-
	(三)本案預計興建臨時中繼市場之土地為公、私有所有權人共同持分，實施者表示目前刻正辦理該土地遭他人非法占用之土地改良物清除作業，有關實施者詢問該土地自清除完畢後至本案權利變換計畫核定前，是否有短期土地運用計畫，及後續使用是否需收取租金部分，建請實施者於會後逕洽土地管理機關進一步討論。	遵照辦理。	-
	(四)有關實施者所提建築物規劃配置部份，依本府現行公有建物精進方案，查閱各機關近4年(民國111年至114年)所提出之需求，目前三重區並無電競基地、運動中心、青創辦公室、青銀共居住宅等需求，考量本案完工期程預定於民國115年以後，為保留未來使用彈性，	1.敬悉。 2.惟市府更新後所分配之單元涉及回饋議題，建請儘速協助確認更新後用途，避免因分回單元用途需辦理回饋，而影響全案穩定性。	-
	(五)有關本案更新後市府分回部份，後續作為處分或使用之收益將挹注三重果菜市場遷建至蘆洲銀河灣計畫之所需經費，故本府後續選配部份將考量具市場性之住宅及辦公產品為原則，其中住宅部份原則依市有權值比率與私地主共同選配，剩餘的部分才會選擇辦公產品，建請實施者以集中規劃方式並以市府分回獨棟辦公大樓為優先，以利後續管理及運用。	1.遵照辦理，目前規劃一棟力行大樓(新北棟)供新北市集中選配使用，惟該棟建物後續使用用途仍請財政局協助提供意見。 2.因全案須俟果菜市場搬遷，並將全案工程興建完竣後，始得辦理囑託登記，爰新北市分回房屋若欲出售，亦須待果菜市場搬遷後始能辦理。	-
	(六)有關本案應留設5,720平方公尺之公益設施項目，目前以托老、公幼、社會住宅及警察廳舍4項為主，後續請實施者依規劃期程並依循本府現行公益設施授贈機制，由本府城鄉發展局彙整初審意見後，再續提本府財務收支會議討論。	遵照辦理。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府農業局	(一)三重果菜市場以營運不中斷為原則辦理，依目前最新綜合規劃的時程，預計於民國125年(2036年)搬遷至蘆洲銀河灣計畫。	敬悉。	-
	(二)有關於後續三重果菜市場搬遷後，本案更新後分回之產權內容部份，將委由市府相關單位進行管理，本局原則無意見。	敬悉。	-
新北市政府工務局	(一)有關本案預計於基地西南側興建臨時中繼市場一事，需符合「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，惟目前基地之土地使用分區為商業區，故不符合申請前開臨時建築許可之規定，倘有興建臨時市場之需求，應以正式建造執照方式向本局申請。倘實施者擬於本案權利變換計畫核定前申請臨時中繼市場之建造執照，依規定應取得預計興建臨時中繼市場基地之土地所有權人100%同意書，倘於本案權利變換計畫核定後申請，實施者申請基地西南側臨時中繼市場之建造執照，又申請全區基地之建造執照，涉及建造執照範圍重複問題，後續請釐清處理方式。	遵照辦理，中繼市場擬於事業計畫核定後，依「新北市各項活動搭建臨時建築物管理作業程序」先行申請建築，故無建照範圍重複問題。	-
	(二)承上，本局會後協助釐清補充：興建臨時市場之需求，可依「新北市各項活動搭建臨時建築物管理作業程序」之攤販集中場項目，項主管機關(市場處)提出申請，由該管主管機關簽核同意即可依前開規定設置攤販集中場，惟需取得土地範圍100%土地同意書。	遵照辦理。	-
	(三)實施者提出以1宗土地為原則(即整個街廓)申請1張建造執照之部分尚可，其概念可參考學校分期開發，其檢討方式整個校地之建蔽、容積率應依同檢討，另實施者如需確保法令適用日為都更報核日，建議方式及注意事項如下： 1.同一宗基地分3張建造執照掛號(權變計畫核定後，1年內向本局掛號申請)，如該執照申請案無法於6個月內審畢，應依法向本局辦理展延審查。 2.同一宗基地僅1張建造執照掛號(權變計畫核定後，1年內向本局掛號申請)，如該執照申請案無法於6個月內審畢，應依法向本局辦理展延審查。 3.建造執照核准後之工期，最長為10年，考量本案規模龐大或建築困難等情形，10年工期得否再延長部份，建議逕洽本局施工科討論。 4.有關申請部份使用執照部份，後續倘各棟建築物獨立完竣後，實施者得依相關規定分棟申請勘驗，取得(部份)使用執照後，即可進駐使用。	敬悉。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府工務局	(四)補充說明有關本局辦理校地之案件，以整個街廓建築基地申請，並採分期開發時，涉及建管法令適用版本部份，應以各期申請建造執照日作為其法令適用日，即各期開發工程係以該期工程申請建造執照日當時之建管法令檢討。本案係屬都市更新案件，依都市更新條例規定倘於權利變換計畫核定後1年內申請建造執照，則以申請事業計畫報核日作為法令適用日檢討建管法規，惟經初步檢視本案規模龐大，倘實施者分為3期興建並分為3張建造執照申請，推估僅就第1期工程得以適用現行法規，後續第2期及第3期工程部份，因距離本案權利變換計畫核定日已超過1年，故須以屆時申請建造執照日作為法令適用日檢討相關法規。	敬悉。	-
	(五)有關地下室開挖連續部份，為考量本案時程順利執行，請依內政部函釋(內政部營建署96年9月28日營署建管字第0962915636號函、內政部105年10月18日內授營建管字第1050814711號函)得於建照前，先行辦理地下連續壁雜項執照，惟地下室開挖範圍須與建造執照開挖範圍一致，不得越界原雜項執照之開挖範圍，且辦理建造執照時，應併入建造執照卷內，並將地下連續壁應將作為建造執照之雜項工作物續辦。	遵照辦理。	-
新北市政府市場處	(一)本案力行市場係屬本處列管之民間攤集場，本處就民間自行經營攤集場(區)均以管理及輔導為原則，且均未向民間攤集場收取費用及提供補助，爰就力行市場搬遷一事，應由本案實施者與力行市場自行協調。	敬悉。	-
	(二)有關實施者預計興建臨時中繼市場以安置力行市場部份，目前力行市場係設有自治組織自行營運管理，爰就旨案規劃內容是否符合力行市場營運需求，請實施者逕洽力行市場溝通協調，本處原則予以尊重。	敬悉。	-
中華民國全國漁會	(一)有關實施者表示臨時市場預計於今年(民國111年)(2022年)開工，並於明年(民國112年)(2023年)完成部份，請釐清中繼使用之臨時市場具體位置為何。	遵照辦理，本案擬設置之中繼市場位於本基地之西南側(詳拆遷安置計畫)。	CH.14
	(二)因漁市場主要進出車輛為連結車等大型車輛，實施者擬透過力行路一段38巷作為漁市場主要交通動線，恐致車輛不易出入，故本會不接受現行方案及其設置之漁市場位置。	本案已修正中繼漁市場之設置位置，俾利車輛改以中正北路為出路動線。	CH.14
	(三)漁市場包含本會辦公室、冷凍庫、資材室、保麗龍等，面積至少需約1,800坪，故維持市場營運不中斷尚應考量執行之可行性，現行方案僅提供800坪面積不符營運需求。	宥於中繼市場興建範圍限制，本公司業已妥予規劃利用，其中供漁會使用之面積約1,756坪。	CH.14
	(四)依原規劃內容，本會辦公室規劃設置於重陽路與中正北路口處，非與漁市場位於同一處，惟現行方案將漁市場及本會辦公室設置於同一處部份，不符實際需求。	有關漁會辦公室及漁市場設計內容，本公司均與漁會妥予溝通說明後，再調整配置，惟實際設計內容，仍以審議會審議結果為準。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
中華民國全國漁會	(五)更新後漁會大樓配置於重陽路側，本會無意見，惟有關漁市場設置位置及空間規劃配置部份，依本次會議資料，實施者規劃之漁市場位置又有調整，且無詳細的圖說可以檢視是否符合通風、動線、車輛進出、附屬設施等實際經營使用需求，故本會無法提供意見。	敬悉，因本次會議主要係討論拆遷安置計畫及後續建照申請等可行性，爰未檢附詳細圖說。	-
新北市政府都市更新處	(一)有關興建臨時中繼市場安置力行市場、全國漁會及全國漁會辦公室部份，其建築物規劃內容(含市場位置、臨路條件及經營所需面積等)涉及力行市場及漁市場得否保持營運不中斷，故請力行市場及全國漁會清楚且具體臚列各項實際需求予實施者，以利實施者調整規劃及配置，並預排相關搬遷期程，另請實施者持續與力行市場及全國漁會溝通、討論，並配合其意見調整規劃內容以符合各市場營運實際需求。	遵照辦理，本公司均持續與全國漁會及力行市場溝通說明。	
	(二)請實施者與全國漁會及力行市場溝通協調，並依本次會議各單位意見修正計畫書、圖，另有關本案涉及建築執照相關議題部份請實施者逕洽本府工務局討論處理方式，如有其他困難請實施者逕洽本處討論。	遵照辦理。	
綜合結論	有關今日會議各單位及委員所提意見，請實施者配合修正後，並綜整各市場搬遷方式、興建臨時市場、更新後分回方式及分期興建等議題，倘本次會議討論議題皆可釐清，則請實施者修正計畫書圖後，續提都更聯審小組審議，惟倘有部份議題尚未釐清，則召開下次工作小組會議討論。另有關本案涉及變更都市計畫之回饋項目、估價、選配等內容，請實施者詳擬相關內容，於後續召開都更聯審小組時討論，本次工作會議暫不討論。	敬悉。	-
	一、有關三重果菜市場、力行市場、全國漁會及全國漁會辦公室等各市場搬遷方式、時程及配套方式部份，請實施者依委員意見及各單位意見修正及補充說明相關內容於本案事業計畫書。	遵照辦理。	-
	二、有關實施者預計於基地西南側興建臨時中繼市場一事，結論如下： (一)有關市有土地出具同意書部份，經財政局說明受限於土地法第25條之規定，請實施者酌予評估興建臨時中繼市場之時點。 (二)有關本府工務局表示本案於權利變換計畫核定後興建臨時中繼市場恐涉及建照執照範圍重複部份，請實施者釐清處理方式。 (三)請力行市場及全國漁會清楚臚列維持營運不中斷所需空間、交通等實際需求予實施者，並請實施者與上述各市場溝通協調後，配合其意見調整目前臨時中繼市場規劃及配置方案。	遵照辦理。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
綜合結論	三、有關本案規劃方案涉及本案各所有權人(市府及全國漁會)及力行市場安置等更新後分回方式及內容部份，請實施者依本府財政局、市場處及全國漁會意見修正相關內容。	遵照辦理。	-
	四、有關本案採1宗建築基地分期拆建涉及申請部份使用執照、得否先行開挖果菜市場地下室等相關事項，請實施者依本府工務局回應內容辦理。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第四次工作小組回應綜理表

開會時間：中華民國 110 年 06 月 11 日上午 9 時 30 分

開會地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼 1844979841)

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
林委員育全	（一）本案是否適用地權調處，經討論如本案不適合地權調處，就不考慮調處方式，決議回歸以都更權利變換方式辦理。	敬悉。	-
	（二）請教市府財政局及農業局有關市府是否先編列預算完成銀河灣計畫內興建果菜市場，都市更新完成後分回房地之處分再去挹注市府財務；或是市府先完成本案分回之房地處分後，再挹注銀河灣計畫所需費用？	敬悉。	-
	（三）請釐清統整本次討論之果菜市場採一次性搬遷、本案採分期施工方式、使用執照個別申請及產權登記之時間點等問題，於下次會議詳細說明。	遵照辦理，已將相關期程載明於計畫書中。	CH.14
	（四）工作會議應只釐清主軸性問題，各所有權人需求配置，建議實施者與需求主體再另行討論，後續提送專案小組會議的計畫書配合工作會議討論內容修正。	遵照辦理，本公司持續與漁會討論設計內容，並持續向市府財政局確認未來需求。	-
	（五）本案係採一次性登記方式辦理，故市府分回之房地仍需俟南基地完工後始可處分，請財政局妥予考量。	敬悉。	-
	（六）請實施者製作圖表詳細說明都更審議程序與都市計畫發布時點的關係。另請製作建築量體表，俾利下次會議討論。	遵照辦理。	-
	（七）建議實施者是否先委託三家估價師研擬估價條件後，由市府召開估價諮詢會議議題收斂後，將會議結果納專案小組會議討論。	遵照辦理，已先委託宏大不動產估價師聯合事務所研擬估價條件，並納入計畫書附錄載明。	附錄十
張委員銀河	（一）本案僅有一張建照且合併為一宗土地，但各棟建築物之使用用途及性質均有所不同，故後續在辦理登記時，是否會有疑義，請地政局釐清。	敬悉。	-
	（二）考量中繼市場所需成本龐大，應由誰負擔成本，應在都更計畫書中予以載明及釐清。	遵照辦理，考量市場營運不中斷係本案據以更新重建之關鍵，爰將中繼市場興建費用納入共同負擔，由參與更新之所有權人及權利變換關係人共同負擔。	CH.15
許委員阿雪	（一）地權調處過於複雜，本案不建議採用，既然本案採都市更新方式辦理，就以權利變換方式辦理。	敬悉。	-
	（二）有關張委員所提疑義，本案後續可透過權利變換完成分配選屋並辦理登記，故執行上係屬可行。	敬悉。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
許委員阿雪	（三）考量市場搬遷涉及問題較多，建議請實施者妥予說明各市場的搬遷計畫時程、規劃內容及安置地點等內容。	遵照辦理，已於拆遷補償計畫中載明。	CH.14
	（四）建請漁會將其需求彙整後，提供予實施者作為規劃設計依據。	敬悉。	-
	（五）有關私地主無需回饋之內容，是否為都市計畫之規定？估價內容是依照估價原則所作，不會特別偏袒市府，是有一定的依據。	查擬定三重都市計畫(新海段1358 地號等78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新地區)細部計畫書回饋計畫略：「…私地主原即應配屬商業區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。」	-
林委員佑璘	有關本署今年4月函釋有關涉及都市計畫變更案件，其更新前權利價值估算乙事，係因該個案當初有取得所有之所有權人同意採事權分送方式辦理，且更新前以都市計畫變更前之分區估價，再提經審議會決議；惟本案因產權複雜，本案是否適用仍須討論，且所有權人之一新北市府已主張本案採事權分送辦理，應採變更後之分區估價，故本案是否適用該函令，仍需進一步討論。市府應在政策上再確認。	敬悉。	-
簡委員淑媛	（一）本案分區在變更前條件就有差異，更新前價值比例部分，對於應回饋之土地地價折減，是否直接以35%折減，應以公益設施影響總銷金額，反饋回地價檢討，這部分需再作探討，惟其合理的折減率應為多少，提醒估價師後續研擬估價原則時，應妥以詳細說明。	考量回饋內容係由所有權人分配更新後房地後再捐贈，爰更新前價值比例不因回饋內容折減。	-
	（二）有關估價原則所提35%回饋的部分，係指因爭取容積獎勵要回饋的內容，或是因都市計畫變更需回饋之內容？	考量回饋內容係由所有權人分配更新後房地後再捐贈，爰更新前價值比例不因回饋內容折減。	-
	（三）估價原則若要針對35%回饋調整，應僅針對有涉及回饋的土地，而非全部的土地均做調整。	考量回饋內容係由所有權人分配更新後房地後再捐贈，爰更新前價值比例不因回饋內容折減。	-
新北市政府財政局	（一）三重果菜市場搬遷方式尊重農業局意見。另蘆北地區河川空間立體化研商會議業已決議三重果菜市場更新案市府以分回房地為原則，且分回房地後之處分或出租所得收益將挹注銀河灣計畫所需費用。	敬悉。	-
	（二）有關銀河灣計畫經費原則由農業局先處理，後續俟都更案完成，分回更新後房地完成處分後，再挹注銀河灣計畫。	敬悉。	-
	（三）三重果菜市場更新案市府分回項目以分回房地為原則，至市有權值參加更新後產品需求，請實施者依據當地不動產市場規劃，市府將於權利變換計畫階段與其他土地所有權人共同參與選配更新後產品。另建議先行確認本案都市計畫內容(包含住宅興建量體及公益空間回饋等)後續是否需調整，以利後續市府決策。	敬悉。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	（四）依都市更新條例第35條(修正前第20條)及都市更新權利變換實施辦法13條(修正前第8條)等相關法令規定，評價基準日應於權利變換計畫報核日前6個月內，本案為事業計畫及權利變換計畫分送案件，是以本案權利變換計畫報核時，因變更都市計畫已隨事業計畫核定發布實施，市有土地更新前價值應以都市計畫變更後(商業區)進行估價。	敬悉。	-
	（五）市府並未限定要分配一樓，但更新後各空間選配應開放選配。	敬悉。	-
新北市政府農業局	（一）查第529次市政會議所提之時程為區段徵收完成的時間，故銀河灣計畫中果菜市場的搬遷時程仍以2036年為目標，惟實施者簡報所述全案完工時間為2034年，請實施者再確認調整。	敬悉。	-
	（二）有關果菜市場搬遷一事，係待蘆洲銀河灣計畫之果菜市場興建完成後，三重果菜市場採一次性搬遷方式辦理。	敬悉。	-
	（三）經檢視本都更案，漁會更新後可分回一定比例之房地；另銀河灣計畫僅以果菜市場之搬遷為設計主軸。	敬悉。	-
	（四）有關全國漁會所提意見，請實施者再妥予溝通協調。	遵照辦理，本公司持續與全國漁會溝通建築設計內容，俾利滿足更新後營運所需。	-
新北市政府地政局	（一）共有物分割不動產糾紛調處(以下簡稱分割調處)應注意各地主分割前後之價值不得超過1平方公尺之公告現值。	敬悉。	-
	（二）分割調處需該共有人在其他共有土地也有產權才可以將其分割後之產權移轉至其他共有土地，故以本案多筆共有土地之前提下，難以將與市府共有之所有權人移轉至其他共有土地集中登記。若共有人過世尚未辦理繼承登記，可由繼承人先行辦理分割調處，惟後續辦理登記仍需俟完成繼承登記後，才可辦理分割調處後之產權登記。設定抵押權之土地，需取得抵押權人之同意轉載的同意書後，才可將抵押權轉載至原設定人分割後所分配之土地。	敬悉。	-
	（三）若共有人有限制登記或預告登記之土地，雖可先行辦理分割調處，惟仍須經囑託限制登記機關確認分割調處後分割是否有妨礙執行的效果或預告登記請求權人同意後，才可辦理登記。由政府機關申請分割調處時，仍需依土地法第25條規定，經地方民意機關同意，並經行政院核准後才可辦理。	敬悉。	-
	（四）不同使用用途後續會依照核發的使用執照及所登載的用途辦理登記，故執行上不會有疑義。	敬悉。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
中華民國全國漁會	（一）去年(109年)8月實施者有函請全國漁會表達未來配置方式，牽涉到市場權益，過去幾次規劃漁市場皆是與果菜市場合併思考，故與工會開會討論及去年12月全國漁會理事會討論，決議漁市場與果菜市場功能性質應一致，既然果菜市場要納入銀河灣計畫，建議配合果菜市場一併搬遷至銀河灣計畫內，並已發函告知實施者與市府城鄉局及農業局，惟建議案至今均尚未獲得回應。	敬悉。	-
	（二）市場是公用事業，先前規劃更新後漁市場配置於全國漁會大樓，性質不相容似且失去都更案整體開發之目的及定位相衝突。	本公司已於111年6月15日偕同建築師與全國漁會就漁會拍賣場之規劃進行協商並達成共識，後續設計會徵得全國漁會同意後進行。	-
	（三）本次規劃設計內容，將漁市場配置於力行市場地下1樓及地下2樓，前於107年就已說明漁市場配置於地下室不符時宜與不合使用，且面積不到400坪，均不符本會所需，此規劃設計無法接受。	本公司已於111年6月15日偕同建築師與全國漁會就漁會拍賣場之規劃進行協商並達成共識，後續設計會徵得全國漁會同意後進行。	-
	（四）漁市場需營運不中斷，市場搬遷所需之設備、經費及期程應詳細說明，另中繼市場亦採一次性搬遷，所需經費應由誰負擔及所需設備規劃，建請妥予考量。	遵照辦理，有關中繼市場興建相關期程及圖說已載明於拆遷安置計畫；另因本案共同負擔無法拆分，爰中繼市場興建費用將納入共同負擔，由案內所有權人共同分擔。	-
	（五）有關漁會大樓未來規劃配置，業經多次討論，區位本會原則同意，惟有關大樓之規劃內容，仍請實施者妥予考量漁會功能、價值及營運後調整。另漁會相關需求已提供實施者，請實施者考量後續規劃設計。	有關漁會功能空間，依全國漁會業務及市場需求，提出對應設計供全國漁會參考。	-
	（六）本會因多數土地均位於商業區，已繳交地價稅數十年，累積繳納金額已超過2億餘元，何以估算本會更新前權利價值比率時，會因為方案之不同，而差異甚大？請實施者應詳細說明方案內容及差異。	經營建署函令確認，本案因採事業計畫及權利變換計畫分送辦理，爰更新前權利價值估算應以都市計畫變更後(全區均為商業區)之分區估算。	-
	（七）請釐清本案更新前權利價值比率係以方案一(都市計畫變更前之分區估價)或方案二(都市計畫變更後之分區估價)執行？	經營建署函令確認，本案因採事業計畫及權利變換計畫分送辦理，爰更新前權利價值估算應以都市計畫變更後(全區均為商業區)之分區估算。	-
	（八）本會民國95年即參與本案，當時2/3已是商業區，而變更為商業區是後來發生的事情，理應採方案一(都市計畫變更前之分區)進行估價，而非直接齊頭式的拉高價值不公平。	經營建署函令確認，本案因採事業計畫及權利變換計畫分送辦理，爰更新前權利價值估算應以都市計畫變更後(全區均為商業區)之分區估算。	-
新北市政府都市更新處	（一)依本案都市計畫之回饋計畫規定：「為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋」，故原使用分區為商業區者，未變更使用，故將不再要求回饋。	敬悉。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處	(二)有關商業區其住宅樓地板面積設計總量，仍應依細部計畫土地使用分區管制要點規定辦理，更新審議會無權決議得否改依都市計畫法新北市施行細則規定辦理。	查變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新地區)案及擬定三重都市計畫(新海段1358 地號等78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新地區)細部計畫案刻正辦理變更，擬將住宅樓地板面積總量改依都市計畫法新北市施行細則辦理，爰本案暫依修正後之內容設計。	-
	(三)都更案涉及都市計畫變更，且採事權分送方式其估價問題，是否適用內政部之函釋，本處釐清後再向實施者說明。	敬悉。	-
綜合結論	一、本案經討論若採分割調處恐衍生其他更多的問題，故不適宜以分割調處方式辦理。	敬悉。	-
	二、有關全國漁會所提本次規劃設計內容未符其需求部分，請實施者再與漁會妥予溝通。考量各市場搬遷及搬遷後處理方式，對本案完成時間、所耗成本等均有不同程度影響，有關各市場搬遷問題，請實施者再妥予規劃並於下次工作小組會議討論。	遵照辦理。	-
	三、經市府財政局及農業局說明後，確認果菜市場係採一次性搬遷方式辦理，且更新後處分之收益會挹注到銀河灣計畫，惟實施者簡報所提內容與農業局及財政局不一致部分，請再配合調整。	遵照辦理。	-
	四、因三重果菜市場將搬遷至銀河灣計畫內，與原都市計畫內容維持果菜市場現地使用不同，涉及都市計畫變更內容請作業單位釐清後，待下次工作會議討論。	敬悉。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第三次工作小組回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 10 月 29 日上午 10 時

開會地點：新北市政府 28 樓 2618(西側)都委會會議室

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
邱委員英浩	（一）本案依現行法令規定僅採一次更新、一次登記的原則辦理，果菜市場所座落土地未來會成為一塊素地概念，面積可能多，也可能少，雖然不能申請更新獎勵，但未來仍有申請容積移轉等增加容積之方式。	市府分回土地擬以權利變換方式參與分配更新後房屋，爰不再討論分回素地之議題。	-
	（二）是否有可能將果菜市場所在地先視為其他建築基地之法定空地，即市府參與選配，俟果菜市場搬走後，才恢復法定空地的身分？	本案已視為同一建照範圍，爰後續可依分期分區開發計畫施工。	-
	（三）市府未來分回的素地概念係果菜市場坐落位置，在原市場營運不中斷的情況下，難謂有違本案都市計畫變更意旨之原則，且市場使用亦無違反商業區使用管制，至於未來該土地要續供市場使用或因應都市發展轉作其他用途，均可再依未來實際狀況配合調整。	市府分回土地擬以權利變換方式參與分配更新後房屋，爰不再討論分回素地之議題。	-
	（四）倘市有土地以分為素地概念將有以下情形： 1.是否可做容積調派(全區先做完規劃，部分容積定著部分容積調出) 2.以素地概念分回有果菜市場原址範圍，市府維持原都市計畫變更之原意。 3.以權利變換方式，部分分回樓地板部分分回素地。	市府分回土地擬以權利變換方式參與分配更新後房屋，爰不再討論分回素地之議題。	-
謝副處長登武	(一)本案要解決兩個問題，第一是土地交叉持分，要如何將產權釐清；第二是市場搬遷後，未來的土地應做何種使用。目前變更為商業區的計畫尚未發布實施，而市府未來又可能分回素地概念，故這筆土地該如何使用，可透過都市計畫變更來予以配合。	敬悉。	-
	(二)若市府未來分回素地概念，更新後權值是否以有一棟建築物用440%的容積蓋好的前提下估價？	因素地並未興建建築物，爰仍以素地估價。	-
	(三)請實施者就本次會上所提3個方案進行試算後提供市府資料。	遵照辦理。	-
林委員育全	(一)先前2次工作會議針對本案係採分期又分區的方式辦理，所面臨之議題如下： 1.本案報核日無法直接適用108年6月17日發布之權利變換實施辦法第16條之規定，因無法源依循，再加上土地產權複雜，登記問題無法配合。 2.本案若需辦理事業計畫變更，須取得新地主同意，將使變更案無法執行。	敬悉。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
林委員育全	(二)依現行法令規定改為一次全區開發，但仍依實施者前次所提想法先行地籍整理，確保產權明確化後，是否可透過更新條例第66條規定，將容積調派出去後，剩下一塊素地，類似中山女高的案件，將素地的容積獎勵用於其他土地。	市府分回土地擬以權利變換方式參與分配更新後房屋，爰不再討論分回素地之議題。	CH.15
	(三)或透過計畫由地方政府訂定指導原則，確保後續分期分區案件得使地政或相關單位有所執行依據。	敬悉。	-
張委員雨新	本案是104年報核的案件，依內政部解釋，舊案就應依舊法，故本案似乎無法適用新修正的權變實施辦法第16條之規定，所以主席才指示應一次性的開發始符法令規定。	敬悉。	-
林委員佑璘	(一)本案為都市更新條例修正前之版本申請，就法令適用部分，並未排除分期分區，僅係內容執行不夠明確，故本次修法將分期分區內容、共同負擔於條例及相關子法加進來。法令雖允許分期分區，但不是所有的個案均適用，仍需依個案的性質而定。	敬悉。	-
	(二)目前實際採用分期分區的案件為臺北市南港台電案，但該案能以分期分區方式開發，係因其產權單純，不會有後續變更要取得同意書或產權登記疑義等問題。	敬悉。	-
	(三)本案因產權複雜，若第二期開發時要辦理變更，而法令又規定要取得更新單元內多數地主同意，即要同時徵詢第一期已開發完成範圍內新地主的同意，根本無法執行。	敬悉。	-
	(四)權利變換是立體分配，無法只先登記一部分，應全體一起登記。	敬悉。	-
	(五)因登記與同意比例均為法令規定，故透過都市計畫去載明執行的內容，依舊不得違背法令規定。	敬悉。	-
	(六)建議可採部分分回素地概念的方式，讓都更案可以一次性的開發，至於素地概念未來的開發內容優惠與獎勵，可透過變更都市計畫方式，給予獎勵或引導開發。而素地概念未來的開發也非屬都市更新，而係透過都市計畫的引導據以開發。	市府分回土地擬以權利變換方式參與分配更新後房屋，爰不再討論分回素地之議題。	-
	(七)有關委員所提以容積調派方式部分，不建議將素地概念可申請的都更獎勵調派出去，而是改以都市計畫變更方式，提高其基準容積或透過土管規定給予獎勵，避免本案因都更獎勵尚未調派而影響全案的成果備查。	市府分回土地擬以權利變換方式參與分配更新後房屋，爰不再討論分回素地之議題。	-
新北市政府財政局	(八)更新條例第20條所提的是為辦理都市更新而辦理都市計畫變更，故若採事權分送辦理，都市計畫已經先行發布，更新前的價值就應以變更後之分區估價。	遵照辦理，本案採事權分送方式辦理，爰俟都市計畫發布實施後，更新前之價值將以都市計畫變更後之分區估價。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	(一)本案請實施者就果菜市場採異地安置搬遷方案前提下，協助提供本局市有土地參加都更並將本市應負擔共同負擔費用納入考量之情形下，下列方案之試算資料： 1.更新後市有權值全數參與興建並選配更新後產品，可分回之樓地板面積。 2.更新後市有權值全數選擇分回素地，可分回之土地面積。 3.市有權值部分分回素地，部分分回樓地板面積；市有權值部分分回素地(土地面積為目前果菜市場坐落範圍)，剩餘權值選配更新後產品，市府所能分回之土地及樓地板面積。	考量更新後土地應俟權利變換工程完竣後，始能囑託地政事務所辦理登記，爰市府更新後分回價值擬以權利變換方式分配更新後房地，爰不再討論分回素地之議題。	-
	(二)本局後續擬就實施者提供之資料進行綜合評估，並將果菜市場營運不中斷及三重區未來開發案規劃情形等因素通盤考量後，將本案市有權值分回方式報府裁決。	敬悉。	-
新北市政府農業局	本局配合府政策，已發包廠商刻正辦理「蘆北地區河川空間立體化計畫」綜合規劃案，目前尚在收集資料及評估階段，另經相關局處討論規劃期程(含辦理都市計畫變更、區段徵收作業及相關興建工程)，後續倘無擴大設計，且各階段作業順遂無延宕前提下，新批發市場最快興建完成時間約為2036年，此部分意見提供實施者參考。	敬悉。	-
新北市政府地政局	(一)依權利變換實施辦法規定，全案應於權變工程實施完竣後，始可辦理囑託登記。	遵照辦理，本案將俟權變工程實施完竣後，始申請辦理囑託登記。	-
	(二)估價的疑義已報請內政部函釋，後續依函釋內容辦理。	遵照辦理，後續擬依1100422營署更字第1101075306號函，以都市計畫變更後之分區估價。	-
新北市政府工務局	本案都市更新倘同一街廓整體分期分區開發，請於都市更新及權變計畫書載明各建造執照預計申請掛號期程，俾利後續建造執照之申請。	為符合都市更新條例第83 條規定，本案全街廓將以一張建造執照提出申請。	-
新北市政府都市更新處	有關三重果菜市場在過去推動都市計畫變更由市場用地及批發市場用地變更為商業區時，依當時政策以協助改建三重果菜市場並有效安置現有攤商、在不中斷現有市場營運機能，以「現地重建、先建後拆」原則更新，本府及內政部都市計畫委員會考量本案案情特殊，得免依都市計畫法第45條劃設10%公共設施用地，並以留設建築退縮、集中留設開放空間、屋頂綠美化及公益性樓地板面積等作為替代捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施。	敬悉。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
綜合結論	一、本案原則以一次都更及登記方式辦理。	遵照辦理。	-
	二、請實施者依下列3方案評估相關內容並分析三方案對市有地分回權值之不同影響初算後，提供本府內部討論評估 (一)方案A：市府以素地概念方式分回原果菜市場位置，並考量調整基準容積予更新後規劃利用。 (二)方案B：考量地籍公私交叉持分，故以部分分回素地概念，部分分回樓地板，其中以素地概念分回部分，考量調整基準容積予更新後規劃利用。 (三)方案C：研議透過都市計畫變更方式將容積調派移至三重都市計畫內其他土地。	遵照辦理，本公司業以110年2月1日利字第110001號函覆三個方案分析結果。	-
	三、有關本府財政局所提意見，請實施者配合評估。	遵照辦理，本公司業以110年2月1日利字第110001號函覆三個方案分析結果。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第二次工作小組回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 6 月 10 日上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 26 樓 2618 會議室

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府地政局	有關後續囑託主管機關委託登記機關辦理分割的部分，看法與工務局一致，要依循法定空地分割的規定辦理。	敬悉。	-
	會上簡報P.17頁，有關權利變換實施辦法第28條規定，申請主管機關囑託登記機關辦理登記，是在權利變換工程實施完竣之後，故第1期工程完竣後囑託辦理登記沒有問題，惟第2期與第3期尚未完成工程前能否先辦理登記，這部分須請更新處予以釐清。	遵照辦理，有關分期分區開發案囑託登記乙事再與更新主管機關釐清。	-
	本案目前分為3個權利變換計畫，原有精神係權利變換範圍內之地主在範圍內進行土地及建物之權利變換分配，那本案現劃分為三期，是第1期地主可否去第2期土地分配，或是第2期可否去第1期的範圍內分配，請實施者釐清。	本案係先透過第一階段權利變換將產權予以交換，故產權重新交換後，各分區之地主僅能於自己選擇的土地區位選配更新後房屋，不能跨區選配。	-
新北市政府工務局	本案目前分為3個權利變換計畫，原有精神係權利變換範圍內之地主在範圍內進行土地及建物之權利變換分配，那本案現劃分為三期，是第1期地主可否去第2期土地分配，或是第2期可否去第1期的範圍內分配，請實施者釐清。	本案係先透過第一階段權利變換將產權予以交換，故產權重新交換後，各分區之地主僅能於自己選擇的土地區位選配更新後房屋，不能跨區選配。	-
	申請範圍請界定明確，避免於審查期間重新調整或變更範圍，以免涉及法空重複使用問題；另之後分照辦理權利變換範圍檢討，應與建照與施工範圍一致，若有施工範圍無法與建照一致，請洽施工科釐清。	遵照辦理，待界定範圍確定之後，依各建築執照範圍辦理各項獎勵檢討及相關規定。	-
	經查本基地有兩支執照，會後請實施者查明建造執照範圍，並將執照範圍補充套繪於圖面上，俾利後續了解拆除範圍及相關檢討；另法空分割部分，請詳細補充分割檢討說明，且分割後兩邊法空均須符合相關規定。	1.遵照辦理。 2.依目前設計尚無續進行法定空地分割，若爾後需進行法空分割或逕為分割時，則詳細補充分割檢討說明，且符合相關規定。	-
新北市政府財政局	本案係同一事業計畫案採分期分區開發，致果菜市場建物坐落私人土地，產生需支付租金成本一節，惟本案係因地籍整理辦理權利變換土地交換分合，致市有土地有使用私有土地情形，考量此情形係都市更新事業計畫執行過程所致，責由本府繳納租金或使用補償金並不合理，建請都更處就都市更新權利變換精神予以釐	1.本案為配合果菜市場搬遷作業，導致全區土地無法同時開發，若果菜市場座落土地屬私人分回，且搬遷時程過長，恐會侵害私地主權益甚鉅。 2.為避免本案損及私地主權益，若未來果菜市場確定採異地安置方式辦理，建議果菜市場座落土地由新北市分回，以降低市場搬遷期程之不確定性。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	果菜市場倘採異地遷建方式辦理，於二階段權利變換，先進行平面分配，確認土地交換分合位置後，再進行立體分配權利變換，考量三重區未來將有三重第二行政大樓、三重行政園區等開發案，屆時本府將分回大面積建物，建議後續由公地主分回土地，私地主分回開發後建物之方式進行，爰地籍整理就市有土地位置以目前果菜市場建物坐落範圍為原則進行規劃，可確保果菜市場營運不中斷，並降低果菜市場對本案興建期程及對其他私地主權益之影響。	敬悉。	-
新北市政府農業局	本局配合府政策，已發包廠商刻正辦理「蘆北地區河川空間立體化計畫」綜合規劃案，目前尚在收集資料及評估階段，另經相關局處討論規劃期程(含辦理都市計畫變更、區段徵收作業及相關興建工程)，後續倘無擴大設計，且各階段作業順遂無延宕前提下，新批發市場最快興建完成時間約為2036年，此部分意見提供實施者參考。	敬悉。	-
委員意見	本案分期分區開發涉及建築分照檢討，延伸後續權利變換執行內容，提醒意見如下：實施者所提方案為「原地安置」或是「易地安置」，任一方案均連帶影響本案後續相關檢討及權利變換(如變更事業計畫、相關權利人之同意書取得、共同負擔提列、臨時建物之興建、各重建區段之地主權益等事項)執行，故應先釐清採取方案，方能聚焦議題以續行討論。	遵照辦理，本案後續將與更新處及相關單位持續溝通討論，俾利儘速釐清市場安置方案。	-
	財政局針對議題二所提意見，涉及市有土地分回及先後開發方式，涉及市府決策，建議呈報層峰裁示。	敬悉。	-
	提醒事項： 1.市府未來倘採分回土地方式，應是由實施者出資興建後，再折價抵付部分土地給予實施者。 2.後續相關容積檢討應依109年3月13日第1次工作小組會議相關單位意見及結論辦理。 3.有關市有土地擬以素地分回部分，前經內政部營建署104年8月5日營署更字第1042912475號函解釋摘要：「更新條例第44條及都市更新建築容積獎勵辦法之各項獎勵項目，都市更新案對於環境貢獻度、公益性及必要性，由審議會審議決定應該予之獎勵額度，如權利變換僅分回素地，自無法於當次更新完成容積獎勵之承諾予對價，審議會議無法從審核容積獎勵之項目額度。」辦理。	敬悉。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
委員意見	權利變換地籍整理之囑託登記： 1.有關會上簡報P.17頁內容，倘第1期權利變換階段時即辦理權利變換的登記，後續第2期、第3期的土地登記是否違反「都市更新權利變換實施辦法」第28條的規定，請釐清。 2.實施者所提土地交換分合將造成產權異動，亦同為調整產權範圍鑑界分割之領域，在實務上登記簿僅只有標示登記；若土地需交換分合依土地法第34條之1規定，應取得多數人同意方可辦理，但非依都市更新條例所能處理之。 3.就實務上在辦理都市更新地籍整理，會先做圖上作業，但在登記簿上暫不變動，待地籍整理跟工程完竣後，才會一併做標示與所有權部的登記。前面提供予實施者僅是圖上成果，不會影響到產權之變動，故地籍整理不包含囑託登記。 4.3家估價專業者選定之後，根據核定之事業計畫辦理估價，且全案三個重建區段估價須完成後，才會將3 本權利變換計畫一併申請報核，後續辦理登記時，第一期房地登記，而第二、三期其實也完成了選屋的分配，只是房屋還沒登記，是否可依「都市更新權利變換實施辦法」第28條規定辦理，應先釐清。 5.更新後所有權人之選配區位應在事業計畫階段之選配原則中明訂，但依「都市更新權利變換實施辦法」第28條規定，為一宗更新單元應為全區一起辦理囑託登記，故主管機關囑託登記機關辦理相關登記事宜，可否分階段登記部分，建議由更新處向中央先予以釐清後，屆時配合辦理。	有關都市更新權利變換實施辦法第28條囑託登記之適法性，後續將俟更新處釐清後，再配合修正計畫內容。	
	權利變換地籍整理之估價： 1.第1階段是3家估價師專業者之選任，完成2階段權利變換估價作業後，才會辦理權利變換計畫報核，故任一重建區段之房屋都已評估好更新後之權值，惟本案因興建期程較長，而估價之評價基準日是否符合規定，請實施者釐清並補充說明。 2.倘本案分區係以權利價值劃分，建議在事業計畫階段針對地籍整理之權利價值提送估價報告書及佐證資料作為基準。	1.依108年6月17日修正前都市更新權利變換實施辦法第8 條規定，評價基準日限於權利變換計畫報核日期6 個月內，尚無因興建期程較長而修改評價基準日之規定。 2.遵照辦理，俟方案確認後再予辦理。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
委員意見	提醒事項： 1.本案因涉分期分區且土地權屬複雜，有關事業計畫階段之選配應有專章說明選屋、選車位、差額價金找補及登記原則，故建議於此階段先針對大原則議題定調。 2.在所有權人選區時建議有相關的說明與備註，避免後續爭議。 3.本案是事權分送，依營建署104年8月5日營署更字第1042912475號函釋精神是指事權併送案之更新前價值，係以都市計畫變更前的分區估價，若採分送案，因為都市計畫發布後，事業計畫才會發布，其估價建議再與營建署釐清。 4.因本案期程較長，建議一併向營建署釐清分期分區開發的案件，後續變更事業計畫或權利變換計畫是否應以分區範圍內之權利人為基礎做審查。 5.本案按照傳統報告書製作會難以審閱，故後續報告書建議先有一本總則，再將三區為A、B、C分冊，例如建築設計、產權、規約等分冊製作。	1.遵照辦理，已於計畫書增列章節說明選配原則。 2.有關估價疑義後續將依營建署解釋內容辦理。 3.有關變更事業計畫得否依分區範圍作為調查之基礎，以營建署解釋結果為準。 4.有關計畫書之製作方式後續將與更新處溝通討論。	-
綜合結論	有關本案採分期分區開發涉及建築分照，後續法定空地分割檢討部分，請依工務局規定辦理；另容積檢討部分請依109年3月13日第1次工作小組會議相關單位意見及結論辦理。	遵照辦理。	-
	有關本案採2階段方式辦理權利變換執行機制： （一）於事業計畫階段時將土地整理之權利變換處理原則方式作專章說明。 （二）有關後續稅捐減免、囑託登記、產權移轉部分，建議函詢營建署解釋。	遵照辦理，有關權利變換處理原則已製作專章說明。	-
	有關議題二涉及市有土地分回方式，請財政局會後評估得後報予層峰確認，俾利都更案續行推動。	敬悉。	-
	另請實施者依第3次專案小組及2次工作會議意見修正並補充相關資料後，續提下次小組審議。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第一次工作小組回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 3 月 13 日下午 2 時

開會地點：新北市政府 11 樓(西側)第 1 會議室

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府地政局	按土地法第34條之1第1項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」準此，土地合併屬於土地法第34條之1第1項所稱之變更，故都市更新範圍內各筆土地，若共有人數及其持有土地持分，符合土地法第34條之1第1項規定，則可以自行辦理合併。才可能解決目前原地分配的限制，惟本案所有權人多，執行不易。	敬悉。	-
	次按都市更新權利變換實施辦法第28條第2項規定：「權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。」，故若由都市更新處依前揭規定，函囑地所辦理，亦符合規定，惟應一次辦竣該地籍之整理。	1. 查都市更新權利變換實施辦法第28條第1項規定：「權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。」 2. 本案有關土地產權釐清乙節，於權利變換計畫核定發布實施後，得否依前述規定由更新處囑託登記機關辦理地籍整理，建請主管機關釐清後，俾憑辦理。	-
新北市政府工務局	就執行上分別以申請建築執照之範圍檢討建蔽率、容積率較易釐清。	遵照辦理，本案將按未來實施建照範圍分別檢討建蔽率、容積率及相關法令內容。	-
新北市政府財政局	若本案市場未來採異地安置方案，則市府與力行市場之土地應予以明確分割。	本案目前採以現地安置及異地安置兩方案並陳，提請工作小組審議討論，俟方案確定後，再配合修正計畫內容。	-
新北市政府農業局	本局目前尚在啟動果菜市場搬遷至蘆北地區之綜合規劃，預計今年底前完成。	敬悉，敬請儘速釐清相關計畫內容，為利本案後續之執行。	-
新北市政府都市更新處	果菜市場未拆除之前提下，如何申請臨時建物之建照，請補充說明。	1. 本案臨時建照之申請將依新北市各項活動搭建臨時建築物管理作業程序辦法向工務局提出臨時建物申請。 2. 臨時安置之建物基地位置不涉及現行果菜市場營運及範圍。	-
	分期分區開發之建築執照檢討方式(如部分建照範圍內之建物還未拆除時，其建蔽率如何檢討)。	如部份建照範圍內之建物尚未拆除時，依法計入建築面積及容積或併案申請該部分拆除執照，於申報建築物開工時，完成建照範圍內之建物拆除程序。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處	本案是採分照或是單一建照？本案採分照辦理時，獎勵值、建蔽率等規定均需以各建照範圍分別檢討；若採單一建照辦理，則土地必須為全體地主共同持分。	本案將採分照方式辦理，故獎勵值、建蔽率等相關規定將依建照範圍分別檢討。	-
	目前尚未有分階段辦理囑託登記的案例，倘後續涉及同一宗基地分為2階段囑託登記問題，需再函請營建署釐清。	1.查都市更新權利變換實施辦法第28條第1項規定：「權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。」及同條第2 項規定：「權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。」 2.另查內政部98年4月6日台內營字第0980802389號函略以：「…同一更新單元分依2宗建築基地範圍劃分為不同重建區段，分別擬定權利變換計畫、規劃設計、決定起造人及申請建築執照等，與上開條文立法意旨尚無不符…」 3.爰上，本案俟權利變換計畫核定發布實施後，先依地籍整理計畫申請辦理權利變換範圍邊界之鑑界、分割測量及登記；另將各重建區段分別擬訂權利變換計畫，並俟各重建區段之權利變換工程實施完竣後，再分別辦理建築物測量及登記等事宜，後續仍建請主管機關協助釐清後，俾憑辦理。	
都更委員	分期分區開發涉及建築分照檢討：就目前實施者所提方案及處理方式，應考量工務局實際操作經驗之下，本案應以申請建築執照範圍作相關分區檢討。	遵照辦理，本案將以申請建築執照範圍作為相關法令之檢討依據。	-
	有關本案分階段進行事業計畫，為考量後續開發內容時程不一且難以控管，又避免取得興建之獎勵容積不可逆性之下，有關規模獎勵之計算可再行研議。	1.本案將依建照範圍劃分為數個重建區段，分別檢討建築設計及獎勵規定。 2.初步檢視，各區段可申請之規模獎勵均已達規模獎勵上限法定容積之15%。	-
	實施者考量歷次陳情人所提及不願負擔公有及漁會土地，後續將共同負擔拆分至少2個以上，有關後續共同負擔與更新後價值估算是否會分成數個階段，就後續執行之可行性，請詳細補充說明概念及相關內容。	參依內政部98 年4 月6 日台內營字第0980802389 號函，本案擬依建築基地範圍劃分二個以上之重建區段，並分別擬訂權利變換計畫，據以分別計算各權利變換計畫之共同負擔，符合都市更新條例相關規定。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都更委員	地籍整理方式： (一)本案擬將第一階段權利變換之差額價金納入第二階段找補，是否會造成部分分區之所有權人選配不足而需跨區選配，造成土地與建物產權不一狀況。就後續執行之可行性，得依建議事項考量，則須經都更主管機關協助釐清相關程序認定之土地分配時機事宜。	否會造成部分分區之所有權人選配不足而需跨區選配，造成土地與建物產權不一狀況。就後續執行之可行性，得依建議事項考量，則須經都更主管機關協助釐清相關程序認定之土地分配時機事宜。 1.本案擬透過權利變換，以價值找補方式辦理更新前土地之交換分合及註記登記(尚有疑義待釐清)，考量第一階段土地估價結果若係由新北市或漁會繳補差額價值，為避免編列公務預算之行政作業，爰將該繳補差額納入第二階段權利變換併入更新後應分配價值計算進行選配。 2.第二階段權利變換係以更新後房地價值辦理選配，其價值遠高於現行之土地價值，且更新後房地總價值尚須扣除實施者代墊之共同負擔，爰所有權人加計第一階段之土地之繳補差額價值後，尚不會發生跨區選配之問題。	-
	(二)本案土地交換分合類似共物分割，但依土地法第34-1條，共物分割需取得全體地主協議同意或申請調處，惟透過都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)審決後進行分配，是否可行；又第一階段權利變換衍生的差額價金併入第二階段權利變換，造成不是等值分割。	1.查都市更新權利變換實施辦法第28 條第1 項規定：「權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。」，爰有關土地交換分合部分，俟權利變換計畫核定發布實施後，得否依前述規定由更新處囑託登記機關辦理地籍整理，建請主管機關釐清，俾憑辦理。 2.第一階段權利變換係以更新前各所有權人土地座落區位考量其應有之價值，故已充分考量各所有權人間之價值差異，並透過價值找補，且納入權利變換分配，以符公平原則。	-
	(三)本案如透過更新審議先將土地分回登記予各所有權人後，為避免私地主取得所分回土地後就不參與更新改建，請考量是否有相關配套；另維持土地面積一致，是否會造成地主應繳納的差額價金過高，而衍生其他問題。	1.本案係採都市更新方式整體開發，辦理土地產權登記時得否以註記方式註明土地必須以都市更新方式開發，將與相關單位再行研議。 2.第一階段權利變換之差額價值並不會實際繳納或領取，而是納入第二階段權利變換各所有權人之應分配價值辦理更新後房地之選配，故各所有權人實際繳納或領取之差額價金仍以不超過其應分配價值之10%為原則。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都更委員	(四)本案若未完成權利變換計畫工程，如何先辦理囑託登記，建議先釐清實際執行方式。	1.查都市更新權利變換實施辦法第28 條第1 項規定：「權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。」及同條第2項規定：「權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。」 2.另查內政部98年4月6日台內營字第0980802389 號函略以：「…同一更新單元分依2宗建築基地範圍劃分為不同重建區段，分別擬定權利變換計畫、規劃設計、決定起造人及申請建築執照等，與上開條文立法意旨尚無不符…」 3.爰上，本案俟權利變換計畫核定發布實施後，先依地籍整理計畫申請辦理權利變換範圍邊界之鑑界、分割測量及登記；另將各重建區段分別擬訂權利變換計畫，並俟各重建區段之權利變換工程實施完竣後，再分別辦理建築物測量及登記等事宜，建請主管機關釐清後，俾憑辦理。	-
	(五)地籍整理涉及估價處理機制部分： 1.透過估價辦理土地交換分合時，是否需考慮土地座落區位所衍生的價值差異，請補充說明。 2.依都市更新條例第51條估算更新前之土地權值比率，是以土地合併前或合併後之狀態估算。	1.本案於土地交換分合時，即予考量土地之開發適宜性、地形、臨路條件、臨路面寬、路衝、角地、景觀視野、商業效益等條件差異進行調整。 2.依據不動產估價技術規則第84 條，數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。	-
結論	請提供「原地重建」、「異地搬遷」兩方案之拆遷安置執行程序、整體規劃，並於下次會議時簡報說明。	遵照辦理，本案業將兩方案之拆遷程序及規劃內容彙整於第二次工作小組會議簡報說明。	-
	實施者於會上所提方案係以建築分照方式處理，故後續相關檢討應配合辦理。	遵照辦理，在市場營運不中斷的前提下，本案必須採分期分區方式開發，並以建照範圍分別檢討相關獎勵及法令規定。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
結論	以下事項請實施者釐清並補充說明，續於工作小組會議討論： (一)因地籍整理後涉及後續權利變換估價機制處理方式。	1.為利更新前土地產權釐清及更新後各重建區段共同負擔分別估算，本案透過估價技術，依更新前土地座落區位及產權狀態估算各所有權人之權利價值比率，並據以計算各所有權人分得地籍整理後土地之差額價值。 2.第一階段權利變換應找補之價值併入第二階段權利變換所有權人應分配之權利價值，併同辦理更新後房地之選配。	-
	(二)擬採分2階段辦理權利變換，其中涉及囑託登記之後續處理方式。	1.查都市更新權利變換實施辦法第28條第1項規定：「權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。」及同條第2項規定：「權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。」 2.另查內政部98年4月6日台內營字第0980802389 號函略以：「…同一更新單元分依2宗建築基地範圍劃分為不同重建區段，分別擬定權利變換計畫、規劃設計、決定起造人及申請建築執照等，與上開條文立法意旨尚無不符…」 3.爰上，本案俟權利變換計畫核定發布實施後，先依地籍整理計畫申請辦理權利變換範圍邊界之鑑界、分割測量及登記；另將各重建區段分別擬訂權利變換計畫，並俟各重建區段之權利變換工程實施完竣後，再分別辦理建築物測量及登記等事宜，建請主管機關釐清後，俾憑辦理。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第三次專案小組回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 2 月 20 日下午 2 時

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
郭俊良（書面意見）	查本件第2次聯審專案小組會議中，全國漁會之陳情意見提及與本人同名同姓之相關事件，為免造成誤解，茲特聲明及釐清該與本人同名同姓者並非本人。	敬悉。	-
	新北市政府於民國100年6月間於本件都更區內劃設土地「逕為分割線」，並強行認定該「逕為分割線」以東之43 %私地主保留部分土地為「公共設施保留地」一事，其為嚴重之違法及嚴重損害該區43%保留部分私地主之權利，尚請貴委員會務必要求、監督新北市政府補正合法。倘新北市政府補正合法過程，涉及該區43%保留部分私地主土地增值稅或其他稅負之補徵補繳，建請一併以都更後分回樓板價值繳納，並納入權利變換計畫書。	為推動三重果菜市場更新，早日解決公、私有土地交叉持分的問題，新北市政府業已辦理「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案」，並經106年1月24日內政部都市計畫委員會第893次會議審議通過，將本更新單元全區均變更為商業區。	-
	都更後之力行市場權利，應屬於全體43%保留部分私地主，不應專屬特定人，新北市政府及全國漁會不得參與分配，因上開所指「逕為分割線」以西之2機關持分土地，依前變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)之規定本應為須與「逕為分割線」以東之43%私地主保留部分土地進行交換之土地，2機關在該區域之持分土地應視同原為市場用地，不應以原為商業用地進行都更，亦請貴委員會務必要求、監督新北市政府及全國漁會不得違法及侵權。	1. 更新後之力行市場係為安置現行之力行市場攤商，有其公益性目的，若由私地主分配，恐影響後續市場管理維護，建議應由專責機構分配，並統一管理。 2. 本案全區業經內政部都市計畫委員會審決通過變更為商業區，後續將依實際發布之都市計畫書內容辦理相關權益之分配。	-
	請各位委員慎重考量三重區都市長遠之發展，三重果菜市場絕對不宜現地重建，應搬遷至其他有天然屏隔之他處地點(參見本人在第2次聯審專案小組會議之書面意見)。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三重果菜市場重建委員會(書面意見)	新北市三重區新海段的都市更新計畫案，必須以果菜批發市場永續經營為優先考量，並且興建一個現代化國際級的果菜批發市場。	敬悉。	-
	三重果菜批發市場自民國75年7月16日自龍門路一帶遷入至今33年，在我業者苦心經營下已成為全國最大批發市場，主要供應大台北地區(北、北、基)乃至宜蘭、桃園等五縣市，每日進出供應商、承銷人、小販約數千人，大、中、小型車輛達千輛以上，其市場規模由此可知。	敬悉。	-
	漁市場不能建蓋在新北市政府自有土地的果菜批發市場內，不但造成營運上的困難，更易產生異味，汙染影響整個環境衛生及蔬果品質。	果菜批發市場擬採異地重建方式辦理，爰本問題暫不列入考慮。	-
	實施者提出的A案本會堅決反對，將果菜批發市場、漁市場、力行零售市場，將三個市場同時都設置在力行路上，載貨的大卡車，小販的大小貨車，每天進出的車流量非常龐大，所有車輛唯一出口是力行路通往重陽路，且力行路的紅燈時間為120秒，綠燈通行時間為60秒，也就是一小時裡面等紅燈的時間需耗掉40分鐘。在營運尖峰時段3個小時中，必需浪費2個小時等紅燈。因此車輛無法有效疏散，必將造成嚴重的交通堵塞，導致影響整個果菜批發市場營運。	果菜批發市場擬採異地重建方式辦理，爰本問題暫不列入考慮。	-
	實施者提出A案，是將果菜批發市場包覆在豪宅大樓之中，深夜凌晨時大小貨車進出噪音吵雜，恐影響豪宅大樓住戶的居住品質，屆時將抗爭陳情不斷，必將成為「蚊子館」。請貴府重視市場重建方案，防止果菜批發市批發市場又淪為「蚊子館」。	果菜批發市場擬採異地重建方式辦理，爰本問題暫不列入考慮。	
	實施者利百代建設公司，針對果菜批發市場設計不夠周全，又從未採納重建委員會屢次所提市場重建的意見，只顧及實施者的自身利益，無法妥善規劃一個永續經營的果菜批發市場，本會強烈質疑實施者對果菜批發市場建築的專業和能力是否適任。	果菜批發市場擬採異地重建方式辦理，爰本問題暫不列入考慮。	-
	本會提出C案改建方案(並附上拆遷安置計畫及A案與C案的優缺點)，陳情貴府能重視與採納，並促請實施者重新規劃C案藍圖，勿將合宜住宅設計在果菜批發市場建築的樓上並能主動與本會溝通協調創造多贏，讓改建後市場能順利運作，本會業者及市場相關人員生計得以保障，另貴府如就本案任何審查進度或相關會議，亦能來函告知本會，以維護市場全體承銷人的權益。	果菜批發市場擬採異地重建方式辦理，爰本問題暫不列入考慮。	-
	新北市政府所經營的三重果菜公司是全國最大的果菜批發市場，其營運涵蓋整個大台北地區，並且這塊土地市值百億以上，怎能倉促建蓋一個不適用的果菜批發市場呢?如草率改建，將嚴重影響大台北地區消費者的蔬果供應及全國蔬果農民的權益，更危及到業者的生計又浪費公帑。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三重果菜市場重建委員會(書面意見)	果菜批發市場一定要單一平面營運，都市更新計畫案中，利百代建設公司所設計的果菜批發市場使用面積嚴重不足單一平面的需求，將會造成營運上的困難，敦請侯市長指示市府團隊，針對三重區新海段的都市更新計畫案，重新通盤檢討深入評估基地面積建蓋果菜批發市場之可行性。	果菜批發市場擬採異地重建方式辦理，爰本問題暫不列入考慮。	-
	為保有市府土地的完整性，應將新北市政府所持36.11%(30,986.28平方公尺)約9,373坪的土地面積為獨立建物，不能讓漁市場建蓋在其中，並將空地比例(約2,800坪)毗鄰果菜批發市場，供果菜批發市場使用，以輔佐果菜市場運作，讓其功能更為順暢。	果菜批發市場擬採異地重建方式辦理，爰本問題暫不列入考慮。	-
	敦請侯市長指示市府團隊都市更新計畫案有關單位，如果實施者無法勝任此都更案，請市府自行推動都市更新，並編列預算興建一個現代化國際級的果菜批發市場。	敬悉。	-
	敦請侯市長指示市府團隊都市更新計畫案的有關單位應與三重果菜公司、市場重建委員會召開協商會議，並能讓重建委員會參與整個果菜批發市場重建案的規劃，期能符合全體業者實際需求，讓果菜批發市場得以永續經營，本會期盼都市更新計畫早日順利完成創造多贏局面，帶動三重地區經濟繁榮，讓侯市長的德政永留民間。	敬悉。	-
三重力行聖賢宮	本人代表三重力行聖賢宮發言，基本上我的要求較為人性，也很感謝建設公司、新北市政府讓聖賢宮可原地保留，發揮我們功能，本人更新訴求，第一、希望爭取更大的綠地空間；第二、希望可以設立活動中心，俾利與聖賢宮的活動連結，促進在地人文深根扎實。	聖賢宮將原地保留，並併入北側基地一併規劃設計。	-
賴彥瑞(新海段1397地號)	本次實施者所提資料讓我們有明確方向，在執行上是較有可行性，本人此言確實有這個資格，在民國64 年當年本人才16歲，參與在三重中正堂召開之第1次協調會，從開始看到實施者到這次很用心，也有相關成果，以本人身分及思維是贊成本案，也就是分成3區之設計方向規劃，以下是我所提出與地主相關之意見如下： (一)實施者所提共同負擔目前為51%多，惟公有土地將近65%，就土地區分為3塊，在地主土地理應相對單純，其中關係到人事行政管理費及風險控管費之成本應該可以調降。 (二)有關估價每坪建築成本以55萬元計價，另外車位計價為200萬元，跟各位報告幾乎此無價格，也就是說目前所估內容高於市價，而不是高估相關費用去彌補所有風險。	1.人事行政管理費費率業依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定，面積2500㎡以上，產權級別30~150筆者(本案為139筆)者，費率以5.5%計算；另查本案公有土地比例為36.11%，且所有權人高達276人，更需與眾多市場攤商溝通協調，爰風險管理費率以12%計算係屬合理。(本案自啟動至今已歷經20年以上) 2.本案目前為事業計畫階段，財務計畫及更新後價值僅為初步估算，實際價值仍以權利變換階段審議會審議通過內容為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳水永(含會後書面意見)	本基地從民國65年就是與公所交叉持分，並且公所收購57%權利範圍做批發市場使用，剩餘的43%分回為地主，但僅有公所可以做市場使用，反而私地主就不行，當初也是朝著剛議員所說土地分割方式進行，結果到後來完全行不通。到頭來我們私地主不知如何使用這塊地，所以都是私地主吃虧，且要繳納稅金，反而是公所在營業賺錢。確實是吃悶虧，大家都說我們是傻地主，本身本人用盡力氣在這塊地上，當初權利範圍是以57%及43%去分，結果算出來是地主拿42.46%，那0.54%跑去哪裡，對地主實在是欺人太甚，總價值按照這比例，地主的損害已經相當大，故43%屬於地主的土地不應該減少；而共同負擔比例51%也太高，應該調降，故請市府與實施者應站在地主的立場，以公平公正的態度並迅速來完成。	1.所有權人土地持有比例均依照土地謄本登載內容為準。 2.本案目前為事業計畫階段，共同負擔均為初步估算，實際比例仍以權利變換計畫核定內容為準。	-
	以下為陳昶源代陳水永之會後書面意見如下： 1.本案目前最大衝突點在於本案規劃無法滿足果菜市場公司主要訴求:平面化、卡車上下貨之停等空間…。殊不知，果菜市場公司營運之需求:「最大平面化」已違反都市環境景觀規劃之原則、也無法達成環境友善與行人友善之目標。 2.誠如侯市長在2019年12月4日發布的新聞稿『侯市長表示，三重果菜市場位於都市人口稠密地區，不利交通運輸，未來市場的轉型不應侷限在都更，應結合城市發展需求做整體規劃。他指出，果菜市場定位應以未來格局重新思考，可參考日本東京築地市場搬遷到豐洲的案例，同時結合觀光、購物、智慧科技，讓市場變得更不一樣，吸引更多民眾願意到果菜市場消費。』本人建議果菜市場應遷移至「非人口稠密地區」。 3.本人也建議果菜市場公司應配合參與本次都更取得店面、辦公室…，利用取得更新後的權利價值，籌為遷移之經費。 4.多年來，果菜市場公司佔用私地主的土地，導致私地主之土地無法開發。所有經濟效益由果菜市場公司獨享。因此果菜市場公司有義務、有責任協助及配合本次都更，還給所有私地主公道，而非現在百般阻撓、不配合，有違社會善良風俗。	敬悉。	-
三重雲林同鄉會	剛才討論內容都是公部門，有關地主部分都無明確表達，像是都發局今日召開第3次會議，原則上你們有通盤考量計畫內容都有一定程度，本人想說此案之權利價值轉換，土地評估是否能明確告知我們有多少的分配價值？	本案目前為事業計畫階段，各所有權人應分配權利價值需俟權利變換階段再詳細說明。	-
	另外容移做大的話，容積效率像是申請綠建築獎勵大概多少?是否可明確告訴我們。	本案目前申請綠建築獎勵為法定容積之3%，另全案已申請法定容積50%之獎勵上限。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三重雲林同鄉會	至於剛所討論市場、果菜市場及開放空間，並未提到私人空間設計部分，請確實回復我們，後續何時會開始動工?以及後續選配處理方式為何？	配合市府相關部門審議進度辦理。	-
賴健中(葉慶元律師代為發言)	針對實施者內容仍有質疑部分，說明如下： (一)本案共同負擔比目前為51%，就內容部分大家應該明瞭，所提列之相關費用較為粗略，我們看到實施者所提貸款利息為58個月，顯然為不合理。另外在人事行政管理費及風險管理費都具提列至最高上限，極為不合理。實際上在仔細看，代表賴先生停車位每坪200萬元估計為不合理，認為未達此價值；另外在A、B區之住商大樓提列為每坪50萬元，亦恐為粗略值。 (二)拆遷方案計畫部分，先前侯市長提到是否在異地重建期間，另尋覓其他地點設置臨時市場，為何有差異，倘若設置於此大基地上先行興建臨時市場，勢必會侵害到私地主之權益，想必會有部分土地無法先行使用開發，就按本計畫先遷市場置南邊，待北邊興建完成後遷回再開發南邊，這一來才對私地主可分回部分進行動工，而工期怎僅有12年，這樣應要去思考，私地主土地這段期間無法利用，對私地主所造成的額外損失如何處理，是否由實施者提供相關補償措施，還是另尋思考其他方式。新北市政府雖為地主，要延續果菜市場經營，係屬為公部門自行利益，對私地主一點都沒有關係，若公部門為了要達到果菜市場經營之利益，而不是以私地主之利益犧牲，不然就由公有地去做折讓。 (三)拆遷補償費及拆遷安置費部分，就一般都更案來說，土地上之拆遷補償費用合算計入所有權人身上，但用在本案私地主身上，果菜市場這棟建築係為政府所興建之建築物，興建至私有土地上，且長期對私地主並無相關效益，又請私地主併同分擔相關費用，實屬政府剝削人民，故仍請再做考量。 (四)相關地目變更及稅務提醒對地主所帶來之影響部分，多年以來私地主的權益受到影響，倘若在都更之進行期間，私地主因身體狀況及繼承問題涉及額外稅務負擔，希望有相關處理機制。	1.本案目前為事業計畫階段，財務計畫均依照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表初步估算，實際價值仍應以權利變換計畫核定內容為準。 2.本案果菜市場擬採異地安置方式辦理，惟實際安置方案仍待市府定案。 3.拆遷補償費等同補償給建物所有人之建物殘餘價值，故後續補償金額係發放給建築物所有人；至於果菜市場占用私人土地使用是否需給予補償，由市府與私地主自行協議。 4.依都市更新條例第67 條規定，更新期間土地無法使用免徵地價稅，更新後取得之房屋最長可減半徵收房屋稅12 年；惟因繼承衍生之稅務問題另依相關稅法規定辦理。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
賴健中(葉慶元律師代為發言)	承繼葉律師所提觀念，補充說明如下： (一)A、B區住商大樓之共同負擔比計算方面，相關之提列費用應依「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」(以下簡稱新北市共同負擔提列基準)計算，目前計畫書內容就貸款利息提列46個月部分，並無提到相關規定應提列之計算公式及說明，且內容載明應法定不能超過12個月，計算內容就自動加計12上去，反而這樣內容並無依據，相對來說均會造成私地主要支出而外之負擔。 (二)人事行政管理費依照新北市共同負擔提列基準亦有相關公式檢討說明，而目前實施者所提內容均提列至最高上限，其中公有土地百分比如作業單位簡報顯示高達36.11%，基本上由政府管理維護，人事行政管理費以提列到最高上限做提列，是非常不合理。 (三)私地主拆遷方案部分，從計畫書內容所載，有關建築規劃設計對私地主長久以來之方案付之闕如，雖在計畫上說明是先拆後建為原則，但在第1期私地主之土地必須提出來由實施者規劃興建臨時市場，而臨時市場範圍、期間及興建費用為何並無說明，影響私地主須空等多年才能真正使用，相對來說極度不公。	1.有關更新期間之計算均已於計畫書載明，本次A、B區均興建地上31層、地下5層，故更新期間均為43個月(31+4+4*2=43)；另貸款期間除更新期間外，尚包含申請建照(約6~8個月)及辦理釐正圖冊與產權登記期間(約6~8 個月)，故貸款期間以更新期間加計12個月係屬合理。 2.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規定，人事行政管理費費率係依照人數及戶數之多寡計算，最高上限為6%，而本案計有276 名所有權人，依公式計算，費率為5.5%。 3.本案目前擬分三期範圍興建，並研議讓私有土地所有權人得視其需求自行選配各期之房地，惟實際內容仍應俟市府確認市場搬遷方案始能確定。	-
賴小姐(賴彥瑞代為發言)	我們幾個兄弟姊妹土生土長在這一塊市場旁有50~60年，我記得三重地方有個美好之地標—「水樣公園」，我們每次去那都非常愉快，那是環境宜人及生活舒適地區。回到本案周邊面臨3 所學區，從規劃內容並無看到與學校間之結合及活動空間，是否找尋周邊學校師生之想法一併納入參考。現在國際都更的規劃趨勢是要創造一個人文和諧的空間，如果在此空間放置如本案之型態，是否會是個衝突的配置設計。本人站這是以地主、居住者之角色，期盼本案在規劃上能夠有更完善之生活空間。	敬悉。	-
賴瑞騰	本案從前市長尤清至現在的市長侯友宜，已歷經5位首長及市府團隊的努力，才有現在的結果。其中也是漏掉一名靈魂人物前監察委員李炳盛先生，是由他多年來協助地主與公所在這塊土地之相關陳情，付出很多心力在這。其中從民國66年至今，已不知換了多少地主，但我們的土地卻都無法使用、無法蓋房屋，對地主的權益損害甚鉅，故懇請侯市長及市府團隊能盡速完成，不要因為有人反對，而讓全案停擺，理應要仿效當初疏洪道興建的精神，來推動本案。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
中華民國全國漁會	本會所屬三重示範魚市場自民國69年7月開辦，場地寬敞、各項設施完善，主要供應大台北地區廣大消費者，年魚貨交易量約1,000公噸，年交易金額約新台幣4.5億，每日進出供應商及承銷人約500名、大型貨車進出約60部，為北部重要之消費地魚市場，因其產業特殊性，考量交通、停車規劃、環境整潔等問題，本次規劃簡報並未見到魚市場相關細部設計及配置，亦不知是否符合本會魚市場正常營運之需求，請實施者應予完善規畫。	本案此次規劃設計已無魚市場之設計，但仍保留包裝區及冷凍庫90庫。	-
	本會辦公大樓建築量體繁大，且都市更新費時冗長，請實施者應委託專業機構，事先擬定本會大樓未來營運計畫及財務規畫，避免鉅額之地價稅、房屋稅等營運費用，造成本會沉重的財務負擔，進而影響本區段未來發展。	遵照辦理並已進行相關作業。	-
	為配合本都更案採先建後拆方式及營運不中斷之原則，都更期間興建之中繼市場應納入本會使用之冷凍庫倉儲、汙水處理等相關設施，並應由實施者負擔建置，不應列入本會共用負擔計算，且興建期間本會各項業務之營運均遭受到嚴重影響，實施者應予合理補償本會之損失。	敬悉，將依相關規定及雙方協議辦理。	-
	承上，本會既有冷凍倉儲設備97庫(面積378.2坪)未來因配合本都更案之推動而拆除，所蒙受之損失應由實施者提出補償方案，或由實施者在本都更案完成時，無償建置新設備(冷凍倉儲等設施)供本會使用，且不應列入漁會大樓建造成本，進而影響本會權利變換後之價值。	敬悉，將依相關規定及雙方協議辦理。	-
	有關都市設計審議報告書漁會住商大樓設計說明P5-2-1，本會建議都更後之漁會大樓之設計應考量區內整體群樓之協調性，莫因遷就單一功能而採突兀之外觀設計，且大樓外之漁會LOGO應予修正，設計更為務實之意象。	已修正外觀設計已協調全街廓之規劃設計。	-
彭議員佳芸	目前想了解目前本案整體規劃，先前侯市長有提出三重果菜市場異地重建之方案，以目前的規劃延續至異地設置或是推翻，是否有衝突性，大概說明大方向，並以不影響市府及攤商權益為主。	敬悉。	-
李翁議員月娥	有眾多陳情人陳情，本人想對於本案在三重區係屬於黃金地段、價值連城，我們也很清楚本案目前交通、環評目前尚未送審中，雖然市府也是地主，亦應該站在所有權人立場上來協助。目前陳情人眾多，想必是未達到陳情人之意願，剛才主席說得很好，要由每個人退一步才能來完成，我也希望可以達到最好的效率，如果這塊地真的在這開發的話，會非常非常的好，我在這裡僅希望市府能夠站在我們陳情人的立場，來多加以思考，謝謝。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳議員啟能	(一)據本人所知，這筆8.5公頃土地，是因為要讓果菜市場在地興建而重新規劃，而不能把這個初衷給抹滅。當然從規劃團隊的影片中看到果菜市場的興建，私地主他們的協議一定要被保障。 (二)就從剛剛的影片，不管是果菜市場或是漁會部分，都是以輕描淡寫方式說明，反倒是其他住宅區以及商旅大樓介紹較為詳細，更離譜的事，竟然用日語方式講解，為何召集人並無立即制止播放。 (三)更加要求在公聽會上請廠商說明法定空地部分，必須要讓各所有權人的權益均保障，應各自還歸給各自所有權人使用，理應當懇請委員會將合理切割土地為私有、漁會及市有使用，各自自行開發，也給私地主一個公道，盡快讓他們的土地開發使用。	敬悉。	-
李議員余典	本案說久滿久，當初本人先前於議會的監督推動下，本案始才完成公開展覽與公辦公聽會的法定程序，並彙整民眾的意見，進入到今日審議階段，以促使本案能有所進展。而為何要走到這一步，這是關係到地方未來發展，這一塊地是屬黃金地段、寬闊完整的一個基地，且有地主反映目前已經是第四代快到第五代，唯一的請求，本案審議能盡速辦理，要以地主、果菜市場、力行市場、漁會、攤商或是地方信仰民眾等陳情意見參酌外，站在地方推動角度只要合理、合法，並以公平、正義執行，盡速完成重大工程。	敬悉。	-
李議員倩萍	(一)這案已經很久，本人已當4屆議員，先前討論總是無疾而終，直到最近較積極辦理，但出席會議竟然並無提供相關資料供參，如同陳啟能議員所提一段影片內容以日語方式播映，加上螢幕雖有中文字幕，但螢幕上字體太小，不是方便閱讀，希望下次會議能提供書面資料供議員們閱讀，容易較以進入狀況。 (二)有關本案期程部分，希望能加緊腳步、加速審議，此案除市府以外，在什麼狀況下取得一個平衡點，不是只有雙贏，而是要有全面的規劃及發展。 (三)但本人不能理解部分，從影片說明著重點並無放置在果菜市場，僅是以輕描淡寫帶過，且影片內容所呈現方向與陳情人所關心之攤位、配置等相關內容，並無具體之陳述，致使大家無法理解。 (四)另外一點較為疑惑部分，有關彭佳芸議員提到市長所提異地重建一事，以及主席所說未來可能有朝向這方案之規劃，不太清楚當有異地重建之大環境與現況內容不一致時，是以原地重建方案直接搬至另一塊異地規劃，還是以新的版本規劃，而先前所討論相關內容，豈不是在做白工。 (五)本案審議效率上要再加強，最重要的事，要保障所有相關單位之權利。最後，本人贊成陳啟能議員所說，為考量效率加速，有關配置確認後進行土地分割方式，是一件好的辦法。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三重區六福里里辦公處洪里長順亮	(一)在本人管轄範圍，大多數的使用者皆為來到這採買消費之使用者居多，除建議市場之重要性之外，另本里人口為高齡化又住宅區居多，且公共設施寥寥無幾，懇請市府將活動中心、公共托育中心及公共托老中心納入都更規劃。 (二)就議員所提到市長提出異地重建，倘後續異地重建之可能性，本人無意見，但希望異地重建果菜市場搬遷後，請實施者能妥善合理規劃，並且儘快加速審議，不要讓會議進度總是停滯不前，造成效率不彰。 (三)另外管轄範圍之交通動線較為複雜，每年都由本人在此地做交通維持，本人希望也給攤商有好的賺錢機會，但是消費者亦重要，卻在此地項背相望，以目前實施者的規劃，本人認為是有利於消費群眾之消費動線，所以基本上案子不變，本人是支持的。但不希望說造成本里的衝擊是果菜公司攤販區域較小，車輛往忠孝東路往來，造成店家的困擾，且三更半夜地卸下貨物，甚至本里所裝設之監視器被撞毀2~3台，以目前規劃在重陽路之出入口側，而中正北路側方可得到好的交通改善紓解，且環境及交通可以更好，假設案子可以從這發展，本人希望就以目前方向規劃，對誰都是好處，可以得以支持。但攤商及地主都要照顧到，尤其私地主多年來是怎麼過來的，本人是不曉得，也請委員能體諒及考慮。	敬悉。	-
三重區幸福里里辦公處吳專員國泰：	本人是幸福里里辦公處專員吳國泰，惟里長有事，本人這邊代為里長參與會議，里長交代說明果菜這裡要興建大樓有提供公益設施，有關這部分可否爭取作里民活動中心。	敬悉。	-
新北市政府財政局	目前市府政策有將三重果菜市場遷建他處之規劃，倘未來規劃已無與漁市場及力行市場混合使用之需要，建議地籍整理就本市有土地分宗處理，重新規劃。	俟市府確認市場安置與分配方案後，再配合修正計畫內容。	-
	有關聖賢宮規劃以原地保留方式處理，請詳細說明其土地產權處理方式。	原則上以權利變換方式辦理，惟後續權屬仍在溝通協調中。	-
	第14-2、14-3頁：合法建築物拆遷補償費，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」，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，本案僅由宏大不動產估價師聯合事務所估算，與前開規定不符，請釐清說明；另果菜市場建物之所有權人為新北市（管理機關：新北市政府農業局），而表14-1、14-2拆遷補償費用之受補償人為「果菜運銷公司」應有誤載，請釐清修正。	1.本案目前為事業計畫階段，爰僅先委託一家估價師辦理，後續俟權利變換階段始委託三家估價師，且實際金額以權利變換計畫核定內容為準。 2.遵照辦理，受補償人已修正為新北市。	14-4、14-7

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	第16-4、16-12、16-20頁：依提列基準規定，都市更新規劃費用不得高於規劃費提列基準，本案請敘明計算過程，以檢核合約金額符合規定。	遵照辦理，依提列基準規定，規劃費用上限為54,120,000元，而本案合約金額為33,180,000元，符合規定。 ➢ 規劃費用 =150+(200+2000*0.1+2000*0.08+2000*0.06+4000*0.04+757020.02+20*6+80*4+100*2.5+76*1.5)*1.6+150+60 =54,120,000元	-
	第16-6頁：本案風險管理費以上限12%提列，請說明合理性及必要性或酌予調降。	本案所有權人多達276人，且尚須與市場攤商溝通，以及需確認市府安置市場之方案後，始能續行推動，致使本案啟動至今已達20年以上，故風險管理費率以12%提列係屬合理。	-
	本次本局僅就原則性議題提出相關意見，後續待規劃方向有明確內容時再提出具體意見。	敬悉。	-
新北市政府農業局	倘三重果菜市場採原地重建，請依果菜公司、青果工會業者需求，採「單一平面」及面「中正北路」之原則規劃。	配合市府政策進行規劃調整，本次提案非採原地重建，以異地安置為前提。	-
	如異地重建，請實施者應規劃臨時使用計畫，以確保三重果菜市場營運不中斷。	果菜市場維持在原有位置繼續營業，直到搬遷至新場址為止。	-
新北市政府交通局	本案為第1類建築物，本次開發量體規劃4,350戶(含住宅、商場百貨、果菜市場、辦公室、餐廳及旅館)，設置汽車停車位5,306席，機車停車位5,919席，倘後續變更開發量體或配置，請一併修正交評報告書。	遵照辦理，依實際開發規劃內容進行停車位配置調整。	-
	基地市場車行動線包含板車、大客(貨)車、小客車使用，請留意車道及樓高之淨高，避免車輛無法進出。另經檢視報告書板車疑似僅供市場內使用與移動，請說明基地使用之板車型式。若板車包含人力拖板車，如其利用坡道進出其他樓層，恐與貨車交織，建議增設貨梯，以區分動線。	因應新北市政府政策推動，原果菜市場將採異地重建方式，基地內部不再有相關貨車進出規劃。	-
	請再補充基地內外公共運輸、臨停接送、一般物流車輛及人行動線，並請以連續線標示完整進出動線。另大貨車及大客車動線與臨停區域，請確實標示，並請套繪軌跡。另請確實檢視基地內各區停車場車道出入口動線是否交織衝突，並改善之。	1.已補充規劃相關進出動線。 2.因應新北市政府政策推動，原果菜市場將採異地重建方式，基地內部不再有相關貨車進出規劃。 3.遵照辦理，基地內各區停車場車道出入口動線均採獨立設置，無互相交織干擾情形。	-
	基地周邊道路服務水準不佳，本次已簡化動線，惟進出動線車種複雜且標示不清，請再標示清楚。	已補充規劃相關進出動線，基地內各區停車場車道出入口動線均採獨立設置，無互相交織干擾情形。	-
	本案相關容獎甚高，其所衍生之交通衝擊亦大，建議提出友善的交通改善措施方案，以減輕交通衝擊。	各停車場出入口前，均有規劃設計退縮車道，可減少基地各區進出車輛與道路主線車流直接交織衝突情形，將交通影響降低。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府工務局(書面意見)	請補附都市更新暨都市設計審查意見回覆表及對照表。	遵照辦理。	-
	屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討2/3以上透空立體構架及補充檢討同法第1條相關規定。	遵照辦理，依相關意見回覆於都審報告書立面章節檢討。	-
	請掃描完整建築線補附於都市更新及都市設計報告書內，並於地籍套繪圖及建築物配置圖套疊。	遵照辦理，依相關意見回覆於都審報告書。	-
	建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。	遵照辦理，依相關意見回覆於都審報告書立面章節檢討。	-
	車道坡度、寬度請依規定標示及設置無障礙停車位.....等，餘請依建築技術規則停車空間檢討及公共建築物行動不便者使用設施規定檢討是否符合規定。	遵照辦理，依相關意見回覆於都審報告書。	-
	請依「新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討是否符合規定 。	遵照辦理，依相關意見回覆於都審報告書立面章節檢討。	-
	請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。	遵照辦理。	-
新北市政府養護工程處(書面意見)	經電聯承辦人本次會議無涉巷道廢止或改道；倘未來更新單元內有巷道廢止或改道需求，依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第10點第3款：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，故本案屆時本處不克派員與會，如涉及更新單元內巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。	遵照辦理。	-
新北市政府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)	查都市計畫法新北市施行細則第47條規定(略以)：「各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。……。」本案容積獎勵額度53.28%，已逾前開細則上限，請申請人釐清。	本案均以法定容積50%上限申請都市更新容積獎勵，符合法令規定。	-
	查本案都市更新事業計畫未依都市計畫新北市施行細則逐條檢討，請申請人釐清修正。	本案位屬「擬定三重都市計畫(新海段1358 地號等78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案範圍，業依該計畫土地使用分區管制要點逐條檢討，符合規定。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)	本科意見如107年4月10日第1次聯審專案小組所提供，尚無新增意見。	敬悉。	-
新北市政府都市更新處	有關開放空間退縮獎勵部分： 1.請確實於第10章各別明確補充涉及依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之項目相關檢討圖說(含範圍、位置、面積、尺寸及圖例)，並補充說明與「擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫計劃定都市更新地區)細部計畫」(以下簡稱本細部計畫)案土地使用分區管制要點（以下簡稱土管）建築退縮及建築技術規則開放空間獎勵之關係，以利後續審查。 2.請釐清並補充說明本案退縮檢討是否有無獎勵及義務重疊之虞，於計畫書上載明。	1.本案依「擬定三重都市計畫(新海段1358 地號等78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫計劃定都市更新地區)細部計畫」(以下簡稱本細部計畫)案土地使用分區管制要點（以下簡稱土管）建築退縮部分，依 捌、土地使用分區管制要點五、(二)依本要點第七點留設公共開放空間、人行空間或步道系統，仍得依前二款規定申請容積獎勵。 2.同上，依法得依前二款規定申請容積獎勵無義務重疊之虞。	-
	綠建築獎勵： 1.計畫書P.10-2頁所載：「本案考量僅有果菜市場達到黃金級之標準，爰本案爭取法定容積之6%。」及P.10-3獎勵試算表所載：「綠建築申請銀級」部分，請實施者釐清本案申請獎勵項目。 2.有關本案綠建築保證金計算係依黃金級6%計算亦或申請獎勵之3%計算，請釐清後於計畫書敘明。	本案綠建築均申請黃金級指標，擬申請獎勵為法定容積之3%。	-
	考量本案規劃量體龐大，請詳細補充說明本案區域內外相關交通動線檢討圖說。	遵照辦理，已補充相關交通動線說明。	-
	有關住商大樓B區各使用樓層戶數與總戶數不一致，請釐清。	遵照辦理，B 區目前總戶數為812 戶。	-
	計畫書內容涉及回應頁碼、文字及圖說勘誤及誤植部分，請一併修正。	遵照辦理。	-
財團法人台灣建築中心	本案綠建築適用版本原則上依都更報核日當下認定版本，惟日後建照核發時載有法定適用日，依建照登載法定適用日為版本依據。	敬悉。	-
	本次申請綠建築為劃分五個區域範圍，請清楚確認各區域申請基地範圍之面積，以利重新核算綠化量指標、基地保水指標之基準值。	遵照辦理。	-
	請確認五個區域欲申請綠建築等級。	敬悉。本案全區申請綠建築黃金等級。	-
	本案依法規適用日應採用2015年綠建築評估手冊，但五個區域內屬多類型混合使用建築物，請各區核算建築物空間用途之累計樓地板面積最大者為選定評估版本之主類，以選定為採用基本型（EEWH-BC）或住宿類（EEWH-RS）之評估版本，再依其評估版本規定提出申請指標之評估內容。	遵照辦理。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財團法人台灣建築中心	部分區域之申請指標評估表採用錯誤，請依採用綠建築評估版本使用正確指標評估表。	遵照辦理。	-
	部分區域綠建築等級之級距有誤，依規定基地面積大於一公頃不得申請免評估「生物多樣性指標」之得分RS範圍級距，請重新確認各區綠建築等級之級距正確性。	遵照辦理。	-
	果菜市場應補充申請指標之設計內容說明及計算式。	遵照辦理。	-
	B區住商大樓及商旅大樓之申請指標內容皆相同，但此兩區基地面積、樓地板面積、建蔽率、使用用途、配置等條件皆不同，請釐清兩區資料正確性，並重新修正內容。	遵照辦理。	-
	部分區域申請指標內項目於計算式有錯誤情形，請重新檢視核算。	遵照辦理。	-
	五個區域申請指標之評估表、評估資料總表、設計內容等數值或申請項目有不一致，請重新檢視申請指標內容正確性，各指標應釐清修正方向如下：	遵照辦理。	-
	1.生物多樣性指標：未申請指標於評估總表免勾選。	1.依相關規定修正。	-
	2.綠化量指標： (1)請確認基地面積正確性，並重新檢討本指標基準值及得分。 (2)植栽配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。	2.依相關規定修正。	-
	3.基地保水指標： (1)請確認基地面積正確性，並重新檢討本指標基準值及得分。 (2)部分保水項目採用計算公式有誤，請參照2015年版手冊公式計算。 (3)請附保水項目之配置圖、剖面大樣圖。 (4)申請保水項目配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。	3.依相關規定修正。	-
	4.日常節能指標 (1)外殼節能： A.請補充屋頂熱傳透率Uar設計值，並應小於基準值0.80。 B.若採用建築技術規則第308-2條規定檢討外殼節能，應補充說明住宿類、其他各類之Uaw設計情形，提醒住宿類Uaw設計值應小於2.75，其他各類Uaw設計值應小於2.00，始能合格。 C.本案屬多類型混合使用建築物，同棟建築物各類用途類別之總樓地板面積超過1000m2者，應依綠建築設計技術規範之各類用途分開檢討外殼節能，再參照綠建築評估手冊規定計算EEV值，總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。	4.依相關規定修正。	-
	5.二氧化碳減量指標：請重新確認設計內容正確性及得分。	5.依相關規定修正。	-
	6.廢棄物減量：請重新確認設計內容正確性及得分。	6.依相關規定修正。	-
	7.室內環境指標：請重新確認設計內容正確性及得分。	7.依相關規定修正。	-
	8.水資源指標：請重新確認設計內容正確性及得分。	8.依相關規定修正。	-
	9.污水垃圾改善指標：請重新確認設計內容正確性及得分。	9.依相關規定修正。	-
	本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。	依相關規定修正。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市設計委員	本次目前規劃內容多處與土地使用分區管制要點內容不符且有競合關係，請確實檢討相關法令及細部計畫內容是否涉及內容調整，並依都市計畫程序辦理。		-
	有關本案係以一宗或多宗基地申請，目前檢送報告書內容前後檢討不一致，無法審閱，因涉及相關法規、獎勵檢討及商業區住商比例等，請實施者說明確認，一併修正報告書內容。		-
	目前本都市計畫細部計畫書圖及土地使用分區管制要點等尚未發布實施，後續都市更新事業計畫通過後，仍依發布實施之都市計畫內容為準，倘涉及都市設計審議內容變更，請依新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點規定辦理。		-
	開放空間： 1.依都市更新事業計畫書內容概述本案依建築技術規則申請開放空間獎勵，目前報告書內容未檢附相關圖說及專章檢討，請實施者釐清確認。	1.都市更新事業計畫書內容已檢附本案申請開放空間獎勵。	-
	2.廣場式開放空間部分： (1)依土地使用分區管制要點第7點第1款及圖十三，留設廣場式公共開放空間(街角廣場)其面積至少1,000平方公尺，留設方式應為指定退縮寬度後再留設該廣場式開放空間(街角廣場)，並請向主管機關釐清確認修正。	2. (1)敬悉。	-
	(2)目前留設中央廣場面積至少7,000平方公尺內，規劃設置連通商場迴廊之樓梯部分，依土地使用分區管制要點第7點第1款規定檢討廣場之設計除應綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或其他使用，請修正。	(2)目前留設中央廣場規劃設置連通商場迴廊，無設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架及其他妨礙公眾通行之設施或其他使用。	-
	3.法定退縮及人行空間部分： (1)目前臨中正北路側指定留設之至少15公尺帶狀開放空間未依土地使用分區管制要點第7點第2款第1目檢討，以植栽帶、自行車道及人行空間之方式處理，並以雙排植栽方式設計為原則。	3. (1)依相關規定設計以植栽帶、自行車道及人行空間之方式處理，並以雙排植栽方式設計。	-
	(2)依土地使用分區管制要點規定留設退縮寬度為臨重陽路側退縮10公尺、臨力行路一段38巷退縮12公尺及力行路、中正北路側退縮留設15公尺，考量全區街廓人行動線延續及串連，請配合中正北路側指定留設自行車道規劃，並以道路境界線先留設1.5公尺綠帶後設置3公尺自行車道，再留設1.5公尺綠帶及留設4公尺之人行步道，後續作業單位將提供退縮留設示意圖供設計單位規劃設計。	(2)依相關規定配合中正北路側指定留設自行車道規劃，並以道路境界線先留設1.5公尺綠帶後設置3公尺自行車道，再留設1.5公尺綠帶及留設4公尺之人行步道。	-
	(3)依土地使用分區管制要點規定退縮範圍提供公共開放空間部分，應淨空規劃檢討，勿設置停車車格及其他防礙公眾通行之設施。	(3)遵照辦理。	-
	(4)請確實依土地使用分區管制要點第7點第2款第4目規定檢討沿街退縮及帶狀開放空間，植栽行道樹樹間距不得大於10公尺。	(4)遵照辦理。	-
	4.供公眾使用之人行步道、開放空間，請依新北市都市設計審議原則檢討，應配合公共路燈擬定照明計畫，並為減少刺眼及炫光，取消照樹燈(投射燈)設置，以設置高燈為主。	4.遵照辦理。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市設計委員	交通運輸配置： 1.依土地使用分區管制要點第7點第2款第2目規定留設20公尺人行通廊，目前規劃20公尺範圍包含車道部分，供車行動線請另行規劃留設。	1.敬悉	-
	2.請實施者以考量活動空間之人行動線與交通動線重疊性，目前本宗基地車道出入口以多處規劃設置，建議集中車道出入口，於基地內中央軸帶，由東西向兩側整併匯流至地下室後，再進入各棟建築物內，地面層以人工地盤規劃開放空間，以達將車道內化，人車動線分流，提供整體環境寬敞舒適之步行及自行車系統，並減少降低周邊交通運輸事故及各使用之衝突性。	2.本案以考量活動空間之人行動線與交通動線重疊性，本案車道已將原設計多處設置減少為五處。	-
	3.出入口設置於中正北路者，請依土地使用分區管制要點第7點第3款第1目規定，集中1處設置且不影響中央廣場人行動線與活動。	3.敬悉	-
	4.目前檢送報告書未依新北市都市設計檢討自行車車道及自行車停車數量規劃，請確實檢討於報告書內附圖標示說明。	4.遵照辦理，本案依都市設計檢討自行車數量並規劃於地下一層，並使用電梯牽引方式至一樓。地面層則規劃部分 Youbike供行人租用。	-
	景觀計畫： 1.本案相關規定無法綠化之面積後留設1/2以上種植花草樹木覆土深度部分，請確實依土地使用分區管制要點檢討花草樹木應大於1.5公尺，且樹穴直徑不得小於1.5公尺，並於圖面標示相關尺寸，以利審閱。	1.遵照辦理	-
	2.請確實依土地使用分區管制要點檢討，應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。	2.遵照辦理	-
	建築物量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： 1.本次申請屋脊裝飾物審議部分未檢附於報告書，請檢附相關圖面並於專章檢討說明。	1.力行大樓及新北大樓無設計屋脊裝飾物。	-
	2.本次規劃未檢討空調及設備管線，請依新北市都市設計審議原則檢討，並檢附相關圖說於報告書。	2.遵照辦理。	-
	3.建築物照明計畫3D模擬部分，請依新北市都市設計審議原則檢討說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計,並請確實依報告書範本模擬時段標示說明。	3.遵照辦理。	-
	4.各棟樓層高度部分，請逕依建管規定檢討，倘涉及樓層高度放寬，請於報告書專章檢附。	4.本案無涉及樓層高度放寬。	-
	5.本案為商業區作為住宅使用，考量未來對周邊環境影響，請檢討環境微氣候、環境風場模擬及比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等，並檢討各棟棟距部分，調整適當間距，於報告書專章說明。	5.棟距詳各層平面圖。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市設計委員	垃圾、資源回收空間及卸貨空間，請依新北市都市設計審議原則檢討，請以個案人口數及市場需求配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。	依規定檢討。	-
	公寓大廈管理規約請依新北市都市設計審議原則檢討，基地內知法定退縮、開放空間(包含管理維護、夜間照明)、建築物夜間照明、景觀植栽、垃圾及資源回收空間、垃圾車暫停車位及裝卸車位、屋脊裝飾物等維護管理說明。	依規定檢討。	-
	目前檢送報告書未依都市計畫細部計畫書回饋計畫內容之公益性設施，請實施者釐清，倘需設置請檢附相關圖面並於專章檢討說明。	本案無公益性設施回饋計畫內容。	-
	報告書部分： 1.請檢附都市更新事業計畫報核日之證明文件。	1.已檢附	-
	2.本案建築線請確實檢附及套繪。	2.遵照辦理	-
	3.請確實檢附檢討法規之條文，勿自行刪減。	3.遵照辦理	-
	4.景觀計畫剖面請完整繪製計畫道路、人行空間、綠帶、建築物等關係，並清楚標示相關退縮、綠帶、人行步道、申請獎勵留設範圍等尺寸及補附基地多向剖面圖說明覆土深度，且未依標示比例檢附，請修正，以利審閱。	4.已修正	-
	5.請於圖面套繪地下室開挖範圍，並標示與鄰地連接關係、現有人行道、樹之種類、高程。	5.已修正	-
	6.報告書3D模擬透視圖與檢送設計規劃不符合，請確實依最新設計規劃模擬。	6.已修正	-
	7.垃圾車暫停車位請確實於圖面標示及繪製車格。	7.遵照辦理	-
	8.基地範圍檢附圖說方向前後不一致，請修正，以利審閱。	8.遵照辦理，已統一方向	-
	請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新委員	有關人民陳情意見部分，請實施者納入規劃考量，並善盡實施者之責，持續與陳情人溝通協調及加強本案整合，主動向說明相關規劃變動，並檢附相關溝通紀錄，作為下次審議時據以回應參考資料。	遵照辦理。	-
	本案土地屬交叉持分其產權複雜，有關實施者於會上說明以2階段方式辦理權利變換，惟本案目前尚在事業計畫審議階段，且地籍整理計畫係屬權利變換計畫應載明內容，考量本案權屬複雜且以分期分區開發及安置，請實施者將地籍整理計畫部分補充於計畫書附錄章節說明。	遵照辦理，已製作專章說明。	-
	本案規劃設計如與使用單位之需求有所落差時，請實施者重新檢視建築規劃及釐清各種因素，將陳情意見及各單位使用需求納入規劃考量，並調整本案設計及提出相關因應方案。亦請實施者深入了解使用單位之顧慮及無法接受本案規劃之原因，並與其說明規劃原意及相對應之解決方案，以利本案進程。	敬悉。	-
	建議市府相關單位確認果菜市場未來是否持續在此地繼續營運或有更長遠之規劃構想；另請實施者應評估2種方案包含「異地搬遷」及「原地重建」之規劃，以利後續審議。	已於109年3月13日第一次及109年6月10日第二次工作小組會議中提出說明	-
	有關計畫書之回應綜理表第2次小組決議應說明的內容，包括人陳意見回應、方案選擇等並未確實回應說明，請實施者加強補充	因應果菜市場擬採異地安置方式辦理，已與第二次小組所提方案差異甚大，爰不再補充說明。	-
結論	考量本案因基地規模龐大且涉及多項技術執行層面問題，且人民陳情意見眾多，致無法有效進行實質審議，故本案後續專案小組會議得以分流實質審議，先召開諮詢會議聽取人民陳情意見後，再召開小組審議進行討論，並請實施者回應陳情意見之處理，以利審議進程。	遵照辦理。	-
	本案涉及多項技術執行層面(如採1宗建照或分照檢討、地籍整理分割與後續選配等事宜)問題，建議得召開工作小組會議預先釐清。	遵照辦理。	-
	本案土地涉及市有地部分，後續務必以地主身分代表發言意見；另考量本案未來發展，建議市府確立發展方向及規劃構想，以利本案進程。	敬悉。	-
	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見回應綜理表 4

依 108 年 11 月 18 日新北更事字第 1084220952 號、108 年 11 月 18 日新北更事字第 1084220782 號及 108 年 11 月 25 日新北城設字第 1082187577 號

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所	一、實施者規劃之A、B區共同負擔比例，仍有不合理之處： 1. 貸款利息計算期間過長： (1). 按「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」（下稱「提列基準」）明定： a. 貸款期間係指都市更新權利變換發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月。 b. 施工期間為申報開工至取得使照。如施工項目屬地下層，則開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月；如施工項目屬地上層，則每層1個月計算；又如係以逆打工法施工，本項施工期間之計算應予縮減，以地下層每層減少1.5個月計算。 (2). 實施者規劃A、B區之工程期間約為46個月，並以法定上限提列58個月之貸款利息。對此，本所當事人自本案公聽會起即已多次提出此項陳情意見，然實施者於本計畫內仍未降低本案貸款利息計算之期間，亦未說明本案為何要提列58個月之貸款利息計算期間，顯有浮編共同負擔金額之虞。	1. 本案A、B區規劃為地上32層、地下6層之建築物，爰依「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」規定，施工期間為$32+4+5\times2=46$個月（計算公式於第三次小組版P.16-21已詳細載明）。 2. 另貸款期間為施工期間加計12個月，係另需考量權變核定後至開工之期間與取得使用執照後至產權完成登記的期間，爰依目前實務經驗，加計12個月係屬合理。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所	2. A、B區之人事行政管理費、風險管理費以法定上限提列： (1). 人事行政管理費用： a. 依據提列基準，計算人事行政管理費之費率，係以產權級別及更新單元基地面積計算；而產權級別計算基礎，則係門牌戶數加計土地及和合法建築物所有權人數聯集，再除以2。 b. 實施者稱此費用以上限提列，係因需與果菜市場、力行市場攤商及其他違建所有權人溝通協調，增加本案作業上困難云云。惟本計畫現已各區計算共同負擔比例，本案公有土地即已高達36.11%，然實施者就所有區段仍以最高上限提列人事行政管理費，未按區段檢附理由，且未依提列基準提出詳細計算式，顯不合理。 (2). 風險管理費 a. 依據提列基準，風險管理費率未列計算基礎，僅載明以12%為上限。實施者稱此項費用以上限提列，係因風險管理費視同實施者報酬，如此房地產景氣不佳則日後分回房屋售價不足抵附成本；況本案權利關係人複雜，施工期程長，增加推動本案之風險云云。 b. 惟，依本計畫內容，就A、B區住商大樓，實施者係以住宅每坪55萬元、停車位每坪200萬元估算更新整體開發收益，均已低於附近市場行情，而實施者卻稱因日後房地產景氣不佳恐影響售價，而仍以法定最高上限提列風險管理費，顯對私地主雙重剝削，是風險管理費率應予降低。	1. 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」規定，本案土地面積達85,802㎡(大於2,500㎡)，所有權人人數共計276人(除以2 後共計13筆，大於30筆，小於150筆)，爰本案以5.5%之費率計算人事行政管理費符合規定。 2. 本案所有權人多達276人，面積達85,802㎡，自啟動至今，已歷經20年以上，尚未進入審議會審議，顯見本案執行內容複雜，非一般通案可以比擬，而未來更需採分期分區方式開發，更增加全案完工之期程等因素，均增加本案推動的風險，爰以12%提列風險管理費係屬合理。 3. 本案目前為事業計畫階段，有關更新後房地價值之估算是暫以事業計畫報核當期(104年)之市場行情估算，未來仍以權利變換階段估價基準日當期之市場行情為準。	-

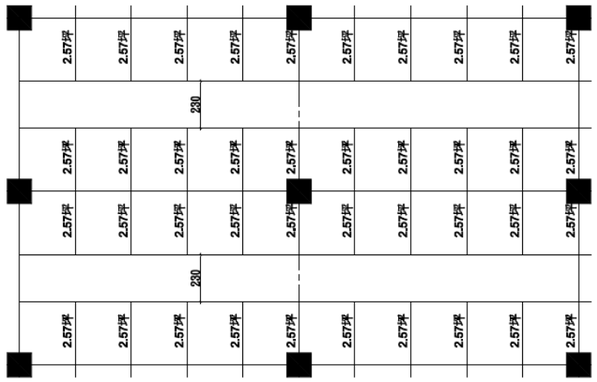
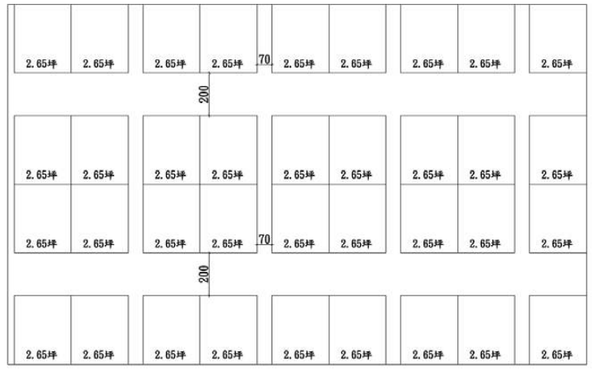
相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所	二、本計畫執行階段將嚴重侵害私地主權益，市政府及實施者應具體回應訴求並補償私地主之損失： 1. 本計畫未具體說明實施者安置計畫： (1). 本計畫係採取「先建後拆」原則。自本計畫第一期起，私地主即需提出私有土地且拆除其建物、地上物，以利實施者興建臨時市場安置攤商。私地主約待12年後A、B區位住商大樓興建完畢，方得遷入。 (2). 因本計畫之實施，私地主不得使用、收益私有土地使用收益近12 年。然實施者於本計畫書中，仍未推出具體且有效之安置或補償方案，如本計畫是否有無可能協尋其他合理處所興建臨時市場、以維持果菜市場、力行市場營運不中斷？是否補償私地主無從使用私有土地之所失利益(包括遺產稅等稅務問題)？私地主於公聽會階段即多次提及此項疑義，惟實施者仍未具體回應。 (3). 又本計畫所稱臨時市場，其占地面積、使用期間、攤商數量等細項，上開計畫書均付之闕如，私地主無從預估受影響範圍及區域。況本計畫為興建臨時市場、搬遷攤販所支出之總費用及計算基礎為何？是否因興建於A、B區位，而計入私地主之共同負擔比例？有鑑於私地主權益嚴重受損，實施者自應詳如說明，並提出相關資料供私地主評估。	1. 臨時市場預計使用之土地範圍包括1366(部分)、1367(部分)、1369(部分)、1370(部分)、1371、1372、1373(部分)、1374(部分)、1375、1376、1377(部分)、1380、1381、1382、1384、1395、1397地號等土地，面積計約5,202坪。 2. 臨時市場所佔區位屬第二期開發範圍，俟第一期開發範圍取得部分使照，完成力行市場與漁會安置後，即可動工，預估營運時間約為3年，惟實際時程仍以後續施工進度為準。 3. 中繼市場興建費用得否納入共同負擔計算，將提請審議會討論。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所	2. 本計畫未釐清因產權複雜所生之費用爭議： (1). 本案目的之一，即解決更新單元產權複雜之問題，是實施者對本案權益之分配自應明確且嚴謹。然就拆遷補償費乙項，如私地主之土地遭他人違法占用、興建建築物，則拆除該建物所生之拆遷補償費，事前係由何人(違法占用者或私地主)支應拆除費？事後係由何人領取拆遷補償費？是否私地主土地有拆遷建物之情事，則一概計入私地主區位之共同負擔，無端造成私地主之損害？實施者仍未釐清，本計畫僅提出估價師事務所估算之費用總額，實未能解決私地主疑義。 (2). 實施者於本計畫中，僅敘明「本案係採先建後拆方式辦理，爰合法建築物所有權人無需於更新期間另行租借房屋安置，故無拆遷安置費」云云。本計畫實施期間，私地主係提供私有土地予實施者興建臨時市場使用，總計約12年，何來私地主無需另行租借房屋安置，故無需拆遷補償費？實施者就此問題避重就輕，更顯見無誠意解決問題。 (3). 又果菜市場及漁會等設施，均由政府機關管理或監督，本有義務解決或協調果菜市場及漁會之搬遷或臨時營業之問題，然於本計畫中，政府機關將該等義務完全轉嫁給實施者，實施者無法解決，最後又轉嫁予本案私地主，又該損失未列入共同負擔可提列項目，對私地主實有不公；就私地主長達7、8年無法使用土地之損失，實施者卻概予回應係依提列基準提列，實無法讓本案私地主信服。	1. 拆遷補償費等同補償給建物所有人之建物殘餘價值，故後續補償金額係發放給建築物所有人；至於果菜市場占用私人土地使用是否需給予補償，由市府與私地主自行協議。 2. 本案為配合果菜市場營運不中斷，致使部分土地未能開發，是否需給予地主補償乙事，仍需提經審議會審議確認。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見回應綜理表 3

依 108 年 11 月 18 日新北更事字第 1084220952 號、108 年 11 月 18 日新北更事字第 1084220782 號及 108 年 11 月 25 日新北城設字第 1082187577 號

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三重區公所	查三重區人口眾多，但公共托育及托老中心數量卻不足，申請更是一位難求，為解決幼兒托育及老人照顧問題，減輕家庭照顧者的經濟負擔，建議設置「公共托育中心集公共托老中心」，提供本區居民更多選擇機會。	敬悉，本公司將與市府相關單位妥予協調設置公共托育中心、公共托老中心及市民活動中心之必要性及可行性，並建議可配置於果菜市場大樓4~5層之空間，惟實際設置位置仍應以市府審議結果為準。	-
	目前臨近區域雖已有三間市民活動中心，但該區域里別人口數逐年增加，冀再增設市民活動中心，以提供里民更多選擇。		
	為推廣新北市推行的動健康政策，冀能設置運動中心，包含羽球館、游泳池等場地，讓里民運動有適當的場地及更多的選擇。	敬悉，本公司將與市府相關單位妥予協調設置運動中心之必要性及可行性後，依建築技術規則規定，配置於適當空間，並以市府審議結為準。	-
	利百代建設股份有限公司提出之果菜市場都更計畫，規劃合理且完整，本里頗贊同該公司之計畫，希望針對果菜市場都更計畫，能將本里所提建議納入考量。	敬悉，本公司將與市府相關單位妥予協調設置前述各項公益設施之必要性及可行性。	-
陳水永等46 名所有權人	有鑑於本案土地公私交雜，私地主無法有效使用，且推動時間已長達十餘年，許多私地主均已往生，使得地主人數暴增至200 多人，現今蒙市府長努力協助終有進展，所有地主均覺萬幸，希望市府能在不違法之前提下兼照顧多數市民福祉，加速全案之推動，對於三重果菜市場重建委員會所言，本案之果菜市場需設置於力行路38 巷側，此舉恐違反現行都市計畫，如需調整恐需再送內政部都委會審議，此方向實非所有私地主所欲見，故建請貴府長官全盤考量。	敬悉。	-
中華民國全國漁會	停車場及周邊空間乃本會魚市場之附屬設施，設有冷凍倉儲及設備99庫、停車位140格全年供魚市場供應、承銷人及部分民眾24小時使用，每日進出約達1,000車次，使用已臻飽和，貴公司所詢之C方案將嚴重影響本會及魚市場之正常營運，歉難同意。	敬悉，本公司會持續與相關權利人妥予溝通說明。	-

相關單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市三重區農產品產銷技術推展協會	藍色區塊的攤位設計能否改成二格一起，否則中間的攤商不利於擺攤。	敬悉，本公司後續將配合第三次小組審查意見一併檢視修正攤攤位設計，初步修正圖面詳下圖所示(每四個攤位間留設0.7M之通道，預計規劃攤位數將由426攤修正為384攤，以力行市場範圍面積2,087.7坪(不含冷凍冷藏區)估算，每個攤位面積約2.65坪)，惟實際內容仍以後續市府審議結果為準。 修正前  修正後  	-
	攤位規劃是否能以田字型規劃。		
	目前規劃攤位使用面積太小，可否加大並改成面寬縱短的設計。		

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第二次專案小組回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 3 月 8 日上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
葉慶元律師（代賴健中，含書面意見）	按「實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。」、「都市更新事業計畫及權利變換計畫之實施者應主動揭露各該計畫有關之內容、辦理程序及涉及相關權利人權利義務有關事項。前項所稱相關權利人，係指更新單元範圍內土地與合法建築物之所有權人……」、「申請人或實施者應設置都市更新個案相關資訊專案網頁，對公眾及相關權利人分別公開，網頁內容應依期日記載各階段審議內容即時維護更新，並依下列方式辦理：……（三）對相關權利人公開之部分，應含下列內容：1.事業概要核准版之計畫書。2.事業及權利變換計畫公開展覽版與核定版之計畫書及公聽會簡報。3.專案小組及委員會之會議紀錄。4.其他必要資訊……」都市更新條例施行細則第2-1條、新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點第3、5點分別定有明文。	敬悉，本公司業已建置專屬網站提供本案相關資訊，並於台北市敦化北路56號3樓提供諮詢服務。	-
	查前開法規之目的係藉由課予都市更新實施者主動揭露資訊之義務，以確保相關權利人得於案件審理期間掌握最新資訊並據以作成決定，避免因權利人與實施者間資訊不對等而肇生爭議，並建立權利人與實施者間之互信基礎，俾利於推動都市更新。本所當事人為本案更新單元範圍內之土地之所有權人，有權知悉本案審理進度、實施者最新修訂計畫內容及人民陳情問題改善狀況等相關事項。	敬悉，本公司業已建置專屬網站提供本案相關資訊，並於台北市敦化北路56號3樓提供諮詢服務。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
葉慶元律師（代賴健中，含書面意見）	惟查，實施者並未依法主動揭露本案所涉相關權利人權利義務之事項： 1. 就實施者於本次會議中所提之A方案「公展修正版」、B方案「果菜市場原地整建」、C方案「青果公會提案」規劃細節，實施者於會前並未以任何方式使本所當事人知悉、取得上開方案之詳細資料，亦未提出任何具體內容供本所當事人審酌，致本所當事人未能於會前研析資料，而無法評估何者較為有利，進而利用本次會議與實施者充分溝通，僅得倉促回應。實施者此舉不僅造成會議效率低落，更已造成突襲，嚴重影響本所當事人權益。實施者如何規劃俾使本案住宅區得不受果菜市場等其他單位之干擾？以及本案全區目前配置之所有狀況，應讓本案當事人知悉。 2. 另依據108年1月30日修正公布施行之都市更新條例第34條（或修正前之第19條之1）規定反面解釋，就都市更新條例第36條重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說有所變更者，不在簡易變更之範疇，需重新踐行召開公聽會及重新公開展覽之程序，始符法制，實施者應將前揭修正之A、B、C方案重新召開公聽會，對更新單元內之相關權利人予以說明，調查其意向，並重行公展，予其有重新選擇是否同意之權利，始為正辦。 3. 本案公聽會、及第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議會後，本所當事人已於106年12月25日（106）泰字第1061226號函及107年 4. 月23日（107）泰字第1070415號函中，指明本案規劃不合理之處，包括：本案規劃為單一重建區段對私地主有失公允、本案貸款期間過長與總經費成本部分項目有溢計之虞、實施者規劃未充分利用容積率且停車空間過剩、私地主生活品質顧慮及實施者未提出擔保履約內容等疑義。惟實施者迄至本次會議前，並未就上述任一內容向本所當事人提出任何改進方案或公開任何改善進度，本所當事人無從得知實施者是否有參酌本所當事人所提各類意見並檢討改善、得改善之項目其修正方向，無法改善項目其理由為何，難認實施者日後規劃得保障本所當事人之權益。故請貴府督促實施者應將目前相關修正內容、程序告知本所當事人或公告於專案網站，並與相關權利人進行溝通，取得最大公約數，其得改善者自應告知願意配合修改	1. 本公司已建置專屬網站，後續於開會前將相關資料上傳至網站供所有權人及相關權利人下載。 2. 本案係依照新北市都市更新委員會專案小組審查意見修正計畫書圖，非屬變更事業計畫之範疇，先予敘明；另依據第二次都市更新及都市設計聯審會議審查意見，後續將以公開展覽版之計畫內容為審議基礎，並參酌相關權利人及委員意見修正計畫書圖後申請續審，故已無涉B、C兩方案之討論。 3. (1). 有關成本估算乙節，悉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估算共同負擔，惟實際金額仍應俟權利變換階段提請委員會審議之。 (2). 有關容積未妥善利用乙節，本案已將可爭取之容積獎勵悉數規劃使用，而停車位之數量亦將配合建築設計內容再予修正，以符法令規定。 (3). 有關履約擔保乙節，後續將採信託機制，並於計畫書中載明續建機制與相關權益保障事宜，以保障所有權人權益。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
葉慶元律師（代賴健中，含書面意見）	有關本案所涉各區位之規劃，如本所當事人一貫堅持之立場，實施者應採取分區段分階段之方式進行： 1.因未來本案使用者需求確屬有別，各區段應各自負擔開發成本，私地主實無理由跨區分擔本案因果菜市場或力行市場需求所生成本。且，實施者如未分區規劃，除增加無特殊需求之私地主共同負擔費用，亦將降低各特殊建築物更新後價值，連帶使私地主分攤各特殊建築物之共同負擔比例，對私地主有失公允。 2.本案原規劃之共同負擔比例並不合理，本所當事人前已對此表示意見，惟實施者後續仍未向本所當事人提出任何改進計畫，或為有效溝通。參酌三重地區其他都市更新案內容，共同負擔比例亦有接近70比30（如菜寮段50地號等31筆土地都市更新事業計畫案）、接近65比35（如大仁段768地號等9筆土地都市更新事業計畫案）等規畫比例，建議實施者於本案亦應爭取土地及合法建物所有權人之最大利益來規劃本案，降低本案之共同負比例，並儘速與本所當事人說明、確定本案之選配原則，以確保本所當事人權益。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，爰有關共同負擔提列項目將於權利變換階段再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估算，並提請委員會審議之。	-
	又查，為顧及果菜市場及力行市場攤商權益，實施者係規劃本案實施期間，攤商將安置於私地主土地以維持市場營運，導致安置地私地主被迫離開家園，影響安置地私地主權益甚鉅，對此，實施者自應就安置攤商所生之所有規劃，向私地主說明。惟，實施者迄今仍未就攤商安置之時間、範圍及方式；賠償、補償安置地私地主之方式、數額；以及安置地私地主與攤商間可能產生之紛爭處理，與安置地私地主進行任何討論，僅一再配合攤商權益修改本案規劃，難認實施者已參酌本所當事人之陳情意見。	1. 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規定，更新期間之租金補貼(安置費用)僅補貼予合法建築物所有權人，其他違章建築物或土地改良物僅能給予拆遷補償費；而查本案現況多數屬私地主自行興建之非合法建物，且供市場、中古車商或店鋪使用，爰不符前述安置費用之補償規定。 2. 本案規劃於更新期間以私地主土地興建臨時市場，涉及租金補償乙事，法無明定，後續將提經都市更新委員會審議之。	_
	都市更新理應尋求土地開發最大利益。貴府為追求公益目的，固期許本案規劃能延續果菜市場之利用，甚至於部分建物導入公共住宅之構想。惟就本案所涉土地所有權人而言，上開規劃非屬最具利潤、效率之方式，並已嚴重減損本案之開發利益，如貴府為追求上開目的，而導致土地所有權人開發利益之損失，自應由貴府承擔，不宜片面要求其他土地所有權人承擔貴府為追求公共利益所受之財產損失。貴府財政局於本次會議中稱其得於私地主土地分配住宅區之主張，將進一步複雜化本案之法律關係，與民爭利，殊為不智。	敬悉。	_

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
葉慶元律師（代賴健中，含書面意見）	綜上，實施者未能依法主動揭露本案後續辦理情形，亦未將相關修正方案所涉及權利義務之事項，先行提供相關權利人知悉，無利於建立相關權利人與實施者間互信基礎，不僅延滯本案後續審理程序，亦於法有違。本所謹代本所當事人賴健中、賴瑞騰，陳請貴府督促實施者主動揭露本案新的土地分配、建物規劃方案及共同負擔比例之修正方案、並主動與本所當事人溝通，告知陳情意見處理情形及提供相關文件，且應確實負起日後相關資訊之主動揭露義務，以符法制，並避免其刻意拖延。另，如貴府就本案有任何審理進度或相關會議，亦請函知本所當事人，以維護本所當事人權益，實感德便。	本公司已建置專屬網站，後續於開會前將相關資料上傳至網站供所有權人及相關權利人下載。	_
	本次提出的三個方案中，我們不支持原地整建的方案，反對三重果菜市場區位異動，相對地，比較支持方案A，因方案A讓果菜市場、漁市場及力行市場與地主分回的土地予以有效區隔，在使用上比較不會互相干擾。另本案配置上，住宅區與果菜市場間之介面為何?實施者如何規劃俾使住宅區得不受到果菜市場等其他單位之干擾?以及本案全區目前配置之所有狀況，應讓私地主知悉。	依目前規劃，果菜市場位於整體建物之1至3樓，商場規劃在4至7樓，8樓為住宅區之轉換層。於動線上，將透過電梯先抵達8樓轉換層後，才能繼續上至各層住宅區，所以在空間配置以及動線規劃上已安排緩衝區域來確保果菜市場及住宅區不會互相干擾。	CH.11
三重果菜市場重建委員會	本次開會共提出三種方案，第一種方案係將果菜市場安置於力行路側，但車行動線與使用配置不符合本會需求。	已調整、優化整體動線規劃來滿足果菜市場需求。	CH.11
	方案二係將市有土地分割出來並配置在原有市場的區位，可以讓私地主與漁會配回各自的土地，儘早興建房屋，不用等待果菜市場改建，但要求市有土地必須留設綠地而影響原有的市場營運規模，本會無法接受。	依據第二次都市更新及都市設計聯審會議審查意見，後續將以公開展覽版之計畫內容為審議基礎，並參酌相關權利人及委員意見修正計畫書圖後申請續審，故已無涉B、C兩方案之討論。	_
	方案三係本會所提方案，因靠近路邊，貨車的疏散會比較快，但對於果菜市場樓上為了興建22樓的合宜住宅，而將電梯與地下室的車道都設置在果菜市場的空間內，使得需要單一平面1萬坪才能運作的果菜市場面積更為減少，是本會無法接受的地方。	1. 依據第二次都市更新及都市設計聯審會議審查意見，後續將以公開展覽版之計畫內容為審議基礎，並參酌相關權利人及委員意見修正計畫書圖後申請續審，故已無涉B、C兩方案之討論。 2. 本案於規劃上依照市府要求，將建築容積全部使用，爰於果菜市場上配置商場和住宅,在動線的設計則利用轉換層將動線靠邊設計，降低市場對商場及住宅的干擾。	CH.11
陳昶源、陳水永(含書面意見)	歷次委員多次建議實施者多與地主溝通，以利本案推動。本人認為實施者陽奉陰違，未盡溝通之實。本人接獲本次審查會議通知，即聯絡實施者本案負責人員趙經理，希望取得本次審議報告書內容以提供意見。該員告知：1.審議階段不方便提供資料。2.他沒有電子檔3.針對我的要求會呈報上級長官，若長官允可即會寄送紙本至本人通訊地址。	本公司已將會議資料電子檔提供予所有權人，並放置於本案專屬網站供相關權利人下載。	_

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳昶源、陳水永(含書面意見)	對於實施者的回覆，本人有下列質疑：1.審議階段不方便提供是否有法源依據?是否違背實施者應與地主溝通之旨意。2.在本案的服務團隊中，有哪一位不願意提供報告書電子檔給實施者?3.本人遲遲未收到實施者寄來之紙本資料，是否因為上級長官不同意。	本公司已將會議資料電子檔提供予所有權人，並放置於本案專屬網站供相關權利人下載。	-
	上述情況有礙本案之推動，故本人建議實施者應在審議前二周，將審議報告書放至網站及提早讓地主知道開會要討論的議題，以便關心本案之所有權人閱覽及提出意見，如此一來開會才會比較有效率。另亦希望實施者能提供相關書面資料，畢竟電子檔案老年人不方便閱讀。	遵照辦理，本公司後續會將開會資料上傳至網站供民眾下載，另配合政府推動少紙化政策，仍請所有權人自行印製。	-
	實施者對A、B、C三方案的評估方式是否有具體方式?以5-34頁第一點為例，土地所有權人及相關權利人接受程度評分。請問實施者是否有確實調查所有權人意見?是否有問卷資料?調查人數幾人?本人詢問數位地主，我們皆沒收到類似的訪問。	依據第二次都市更新及都市設計聯審會議審查意見，後續將以公開展覽版之計畫內容為審議基礎，並參酌相關權利人及委員意見修正計畫書圖後申請續審，故已無涉B、C兩方案之討論。	-
	本人於3月8日早上收本次會議報告書，故撤回第1點之3項質疑。但希望往後能提前2周收到，以便有充分時間閱覽，提出具體及有建設性建議。	遵照辦理，本公司於開會前將開會資料上傳至網站供民眾下載。	-
	地主的權益從民國60年損害至今，故請委員重視地主權益。	敬悉。	-
林承鋒律師(代賴堯墀)	本案係站在市場營運不中斷的原則下去推動，但推動過程中，市場營運勢必會占用私地主的土地，讓私地主權益受損，而占用的範圍有多大、時間有多長，尚未有充足的資訊讓私地主瞭解。另市場占用私地主土地的期間，對於私地主的補償或安置方案等配套措施為何？	1. 本案規劃於更新期間以私地主土地興建臨時市場，涉及租金補償乙事，法無明定，後續將提經都市更新委員會審議之。 2. 臨時市場所需使用土地範圍請建築師協助釐清。	-
	除公開展覽外，私地主尚未得知最新的共同負擔比例、選屋分配原則或其他相關訊息，請實施者提供。另亦請實施者加強與私地主之間的溝通說明。	1. 本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，爰有關共同負擔提列項目將於權利變換階段再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估算，並提請委員會審議之。 2. 有關選屋分配原則俟分配區位確定後再配合修正，並提請審議之。	-
中華民國全國漁會(含書面意見)	本會所屬三重示範魚市場自民國69年7月開辦，場地寬敞、各項設施完善，主要供應大台北地區廣大消費者，年魚貨交易量約1,000公噸，年交易金額約4.5億新台幣，每日進出供應商及承銷人約500名、大型貨車進出約60部，為北部重要之消費地魚市場，因其產業特殊性，考量交通、停車規劃、環境整潔等問題，更新後之規劃，本會強烈反對魚市場設置於本會辦公大樓內，應一併納入市場大樓規劃，在不衝突原則下，讓相同機能、功能性設施配置同區，以充份發揮產業特性，方符合都市更新條例之「增進公共利益」特性。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，惟涉及漁市場得否與果菜市場於同一棟建築物內共同規劃設置，仍需與新北市相關單位溝通協調。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
中華民國全國漁會(含書面意見)	有關選屋原則規定私地主優先選配之六棟住宅大樓(全國漁會除外)，本會認為不合理，因本會當初委託三重市公所購地，該所僅移轉自然人土地登記本會持分57%，土地產權面積共17570.7平方公尺予本會，另有3筆新海段1388、1386、1403地號，面積共540平方公尺，係本會自行向國有財產局購買，另民國86年3月間，本會向法院購買郭俊良先生被強執拍賣之1379、1380地號等2筆土地，面積共308.16平方公尺，因此本會亦為私地主，本會強烈主張享有權利選配更新後之住宅大樓，請主管機關正視本會之合法權益。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，爰有關選屋分配原則俟分配區位確定後再配合修正，並提請審議之。	-
	本會辦公大樓建築量體繁大，且都市更新曠日費時，未來產業動向不明，請實施者應委託專業機構事先擬定未來可行之營運計畫，否則將影響本區段發展，形成都市毒瘤。	遵照辦理，將與漁會針對更新後建物之使用項目妥予溝通說明。	-
	為配合本案採先建後拆方式，都更期間本會之冷凍庫倉儲租賃、停車場等業務均遭受到嚴重影響，實施者應予合理回饋，補償本會之損失，並於本案完成時建置新設備(冷凍庫倉儲等)供本會使用。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，爰有關共同負擔提列項目將於權利變換階段再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估算，並提請委員會審議之。	-
	都市更新係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，在「增進公共利益」前提下，本次實施者所提的3個方案，均僅顧及果菜市場，罔顧三重魚市場正常功能需求及本會之權益，另果菜市場為新北市政府所有，市府局處若只採納該公司提案，恐有與民爭利及球員兼裁判之嫌，請主管機關及實施者實際參採本會上述意見，作更妥善之規畫。若無法滿足本會及魚市場需求，本會建議以原地更新分配之主張。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，本公司將持續與相關權利人溝通協調。	-
賴瑞騰、葉慶元律師(代周秀黛)	本人與賴健中先生一樣，支持A方案，惟原有設計中並無社會住宅的設計，但本次修正版本加入社會住宅的元素，是否會影響未來的房地價值需妥予說明及評估。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，有關新北市分回之建物是否供社住宅使用，仍請市府儘速將需求內容提供予實施者以為因應。	-
	因賴家持有的權值較大，故在分配上是否能較有彈性，是否可能直接分配一棟或是一塊土地給賴家，請實施者再詳細說明。	都市更新權利變換係將更新前各所有權人之土地合併為一宗土地後，採立體分配方式，重新分配更新後的建築物及其土地持分，爰除果菜市場及漁會辦公大樓等涉及公益性之特殊建物得指定由特定所有權人分配外，其餘建物應開放供全部所有權人自由選配。	-
	方案A中雖有留設20米綠軸區隔市場與住宅，但從簡報P24中，可看見大貨車是從20米綠軸移動，是否會影響居住的品質，請實施者說明。	現方案已調整漁會以及貨車主動線位置，讓貨車動線靠近力行路以及重陽路口，遠離20米綠軸保障居民的居住品質。	CH.11

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
賴瑞騰、葉慶元律師(代周秀黛)	本人自幼就聽父親提及，當初三重區公所以每坪1,000元的價格收購土地，後轉手以每坪5,000元的價格賣給漁會，本來說要補償給地主，最後卻是拿去興建果菜市場，導致父親過世前都未能得到應有的補償。而本人與其他地主的土地，長期供果菜公司、攤商與漁會使用，已造福這些農、漁民許久，甚至連停一台車都沒辦法，好不容易盼到都市更新，為何還要拖那麼久時間，從上次開會至今，又耗了10個多月，故懇請不要再拖，能早點給地主一個交代。	敬悉。	
賴健中、賴彥瑞(含會後書面意見)	個人從小在果菜市場附近居住至今，每次帶小孩經過看到攤商、貨車或發財車在此進出，總是產生不小的壓力，對都市都是一種傷害。讓本人不禁會想，在城市走向國際化的現今，是否還需要那麼大的市場？市場具有獨佔性與排他性，若仍讓市場繼續存在於市中心，對於未來的地區價值、居住者或使用者來說，代代都會受影響。對本人來說，一個好的設計對居住者來說，是一個安靜、良善的、友善的環境及符合居住者的需求。	敬悉。	
	三個方案各有其優劣點，但建議每個人不該只著重在自己的立場考量，而是要多考量周邊的環境及站在他人角度思考。	敬悉；另依據第二次都市更新及都市設計聯審會議審查意見，後續將以公開展覽版之計畫內容為審議基礎，並參酌相關權利人及委員意見修正計畫書圖後申請續審，故已無涉B、C兩方案之討論。	
	如實施者利百代會中說明之都更劃定區域內，分區塊進行興建，由果菜市場、漁會大樓、力行零售市場大樓先行興建大樓並開始營運後才進行私地主的大樓興建，本人需要實施者利百代說明兩者間的時間差。	本案初估從興建臨時市場安置全國漁會及力行市場至開始興建住商混合大樓約需7~8年的時間(請利百代建設確認)，惟實際興建期間仍應以都市更新委員會審議通過之建築設計內容為準。	
	現存力行市場如實施者所言需在都更區域內替力行市場找一臨時安置處所供其臨時營運，如是，力行市場繼續營運收益，而被徵用作為力行市場臨時安置處所的私地主原存在營運收益又如何被補償。	本案規劃於更新期間以私地主土地興建臨時市場，涉及租金補償乙事，法無明定，後續將提經都市更新委員會審議之。	
	綜觀全區都更區域周邊動線，以中正北路每天承受的交通需要量為最，這動線的利用者涵蓋八里、蘆洲、五股、泰山與新莊、三重，天天進出臺北市西區、南區與東區，各區居民使用中正北路不管時間或是密集度都是都更區域周邊道路最大車流量，尤其一早六七點開始的上課上班的車流量，本人生活在果菜市場邊的中正北路旁跟果菜市場存在的時間還久，深刻知悉果菜大卡車進出中正北路對這一重要生活動線的衝擊及影響，基於都市計畫規劃核心價值是體現居民有更多的友善環境的理由，本人堅決反對本都更案設計規劃允許大型果菜運輸車輛動線經中正北路的設計案。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，爰有關更新後車行動線本公司將持續與相關權利人溝通協調，並委託建築師修正建築圖面，俾利降低對周邊交通之影響。	

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
賴健中、賴彥瑞(含會後書面意見)	會議主席會中提及：經公開說明會與諮詢會議後的第3次聯審專案小組會議裡計畫不安排陳情人的說明，基於都更會議的公平公開與透明的精神架構，本人堅持反對此一安排，況，陳情人都是私有地主且是重要權利關係人，讓各方參與重要議題，怎可獨排除陳情的私地主參與意見，可設限說明時間或內容，但不可抹去私地主在聯審專案小組會議說明的權益。	敬悉，有關後續專案小組審議方式將遵照新北市更新委員會決議辦理。	
新北市果菜運銷股份有限公司	本公司與漁會有個共同的感觸，那就是新北市政府到底想要些什麼，如果要公益，那公益的範疇很大，應該要給予一個明確的規劃方向，建議新北市政府應該說明對這塊基地的願景為何及對於規劃也要表示立場及態度。	敬悉，仍請市府相關單位儘速將政策方向與需求內容提供予實施者以為因應。	
	對於本案規劃部分，本公司於前幾次會議已提出相關意見。交通的可行性是本案能否推動的重點，但很遺憾並未看到對於交通衝擊的分析。另未來貨車如何在基地內部化，請實施者妥予說明。	本案中除重陽路側規劃一貨車主要出入口外，於市場內部配置一道雙向貨車道連接二樓及三樓，讓動線完全內部化來減低對外交通的衝擊；另設置一處力行路側出口，貨車可由二樓直接通達力行路避車彎，接近力行路與重陽路口再匯入力行路，降低匯入力行路的交通衝擊。	
	在方案評估部分，請實施者確實回應各單位需求及所提出之建議，另更新後分回給市府作為市場使用的不應只是維持現狀，而是要協助提出讓將市場營運更好的建議方案，而目前使用單位皆反應市場需要平面化使用，如未來受限於法規及設計等，須採立體化設計，其使用上的因應對策為何。	敬悉。因限於法規，目前面積無法完全滿足果菜市場在使用上需要平面化的需求，故規劃上已依照果菜市場之需求分為議價、拍賣在1樓，以及物流區域配置於3樓，並規劃完善動線確保整體運作不會因立體化而衝擊到果菜市場的需求。	
	本公司是一個盈虧自負的單位，因土地是公、私有夾雜，本公司每年除市有地持分外還要將私地主持有部分一併上繳新北市政府共1千多萬的稅賦支出，且使無法利用閒置土地作為收費停車場，造成本公司損失龐大的收入。	敬悉。	
	各單位都有各自的需求，不管未來是採取哪一種方案，本公司應有的權益都會極力爭取，且不論哪個方案，更新過程中若造成營業上的損失，均希望實施者給予補償。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，爰有關補償項目將於權利變換階段再依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列，並提請委員會審議之。	

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
郭俊良(書面意見)	對於牽涉法律或違法相關問題之處置，應為貫穿都市更新事業計畫之各個審查階段，不應忽略之。貴聯審專案小組審查本件都市更新事業計畫，雖著重於實體之審查，仍請各位委員不忘法律前題，就本件本人前曾所提出之新北市政府於辦理本件相關作業時所涉之結構性刑事犯罪情節深入了解並要求新北市政府補正合法【新北市政府相關結構性刑事犯罪涉觸犯:刑法第131條及貪汙治罪條例第6條第1項第4款之圖利罪(圖利新北市政府自身及圖利全國漁會)，及涉觸犯:貪汙治罪條例第4條第1項第2款之藉勢強占強徵強募財物罪(違法劃設「逕為分割線」並違法強行認定「逕為分割線」以東之43%私地主保留部分土地為「公共設施保留地」)；另本件都更後分配方案中有關「力行市場」權利分配原則涉有圖利特定人之問題，亦請各位委員務必監督把關避免公務員陷於觸犯刑法第131條之圖利罪，相關事由請各位委員參照本人前所提出之陳情意見內容。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，爰有關選屋分配原則俟分配區位確定後再配合修正，並提請審議之。	-
	貴聯審專案小組於第1次小組會議經了解其重點乃在於本件都更後建物配置之探討，本次會議不知是否仍續為探討以取得共識或公約數。惟按果菜市場設施其運作熱區必然造成交通混亂、垃圾髒亂、空氣汙染及噪音污染等嚴重影響附近居民生活及健康之事實觀之，恐貴聯審小組再開多少次會議，將三重果菜市場運作熱區移至任何地點，均必遭受該地點附近居民之抗議反對。誠如本人前曾提交之意見，如能藉由本件之都市更新計畫將三重果菜市場設施搬遷至有天然屏隔之他處地點才是各方皆贏之法，包括都更區附近居民抗議果菜市場熱區的問題、果菜市場熱區所造成的各種髒亂及汙染問題、果菜市場內攤商不願於建物2樓以上之地點營業之問題，均能迎刃而解，特別是如此才能將三重的都市發展導向正面，避免續為期最少數十年計的黑暗沉淪，三重區民也才有脫離次等公民命運之機會。各位委員或認主管機關既定之三重果菜市場現地重建之原則不可變動，但是依法定職權，各位委員專業之決定才是本件最終之依歸，明知現地重建後之三重果菜市場必為三重之都市發展帶來災難性後果，期待各位委員堅持專業，不為權勢之橡皮圖章，以三重40萬居民之長遠為唯一目光之所在，勇敢翻案。	敬悉。	-
陳議員啟能	本案從12年前就開始啟動至今，至少已完成使用分區變更，而使用分區變更的目的有兩個，一個是要還給私地主一個公道，另一個目的則是要滿足市場原地改建的需求。	敬悉。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳議員啟能	考量本案土地公私夾雜，難以單獨開發，建議將市政府持有之9,300坪土地透過交換分合為完整宗地，並分配回原位置，合併為一宗土地後，果菜公司更可以擴展它的營運範圍，對業務更有幫助，其餘私地主亦可單獨開發。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，並將持續與相關單位溝通協調。	
	不論對於私地主或是其他單位，建議實施者都應該要開誠布公，才能幫助本案持續推動。	敬悉。	
彭議員佳芸服務處主任	請市府能多傾聽多數民眾的意見,綜觀區域整體發展全貌,以提出合理的規劃設計。	敬悉。	
黃議員桂蘭	有關本案都更資訊，實施者應該要更加公開透明。	遵照辦理，本公司已建置專屬網站，後續將會於開會前開相關資料上傳至網站供所有權人及相關權利人下載。	
	果菜市場屬於批發市場，交通動線對市場的運作影響很大，在規劃設計上應加以考量動線問題。而果菜市場的運作車流尖峰時間為上午3點30分至6點30分，之後車流量會減少，應該對周邊國小的影響不大。	本案已將貨車動線內部化及合理化，並將貨車動線及商場/住戶動線區分化以降低市場對周邊的影響。	
	建議果菜市場與住宅使用宜區分設計，避免相互干擾。	遵照辦理，本案將透過轉換層，讓市場、商場與住宅間之動線分離，降低對彼此間的影響。	
	考量各單位及私地主權益，希望實施者能用心規劃。	遵照辦理，本公司會持續與相關權利人溝通協調。	
李議員余典	有地主反映目前已經到了第四代，都希望本案能儘速辦理，因此在本席先前於議會的監督推動下，本案始才完成公開展覽與公辦公聽會的法定程序，並彙整民眾的意見，進入到今日審議階段，以促使本案能有所進展。但因涉及果菜市場、漁會、攤商及私地主等各方意見，要能妥善處理需要具備很高的智慧去解決，不過為了兼顧地方發展及地主權益，期望能儘量加速推動。	敬悉。	
李議員坤城	本案規劃案雖然是實施者提出來的，但市政府的土地占1/3，且果菜公司也屬於市政府所有，但在本次的規劃中市府角色弱化掉了，果菜市場在北臺灣、三重、蘆洲等地區扮演很重要的角色。本案各單位都有自己的權益，但站在市政府的立場，建議市府管理機關農業局應主動積極主導，來引導未來的規劃使用，讓果菜市場能生存下去，以維護市府權益及確保攤商的使用權益	敬悉。	
新北市政府財政局(含書面意見)	本案現況為三重果菜市場、力行市場及魚市場等，更新重建規劃仍應以滿足果菜市場之公用需求為優先考量，並尊重新北果菜運銷公司、果菜市場重建會及主管機關農業局等之需求意見。	敬悉。	
	本案果菜市場之使用需求為單層大面積，考量本案基地建蔽率70%，倘土地分宗分割會使單層建蔽面積降低，建議是否仍以整區土地一體為更新規劃，使建蔽面積不足問題較具有規劃彈性。	為解決公、私有土地長期交叉持分的問題，以及私地主質疑負擔市場興建所需之特殊工程，恐導致共同負擔過高的疑慮，故本案仍將透過地籍整理計畫，將土地交換分合後，俾利產權獨立。	

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局(含書面意見)	本案市府權值可分回樓地板面積，除選配果菜市場空間外，倘有空間可選配其他標的，應不以本市果菜市場座落基地之建物為限。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，爰有關選屋分配原則俟分配區位確定後再配合修正，並提請審議之。	
新北市政府農業局	都市更新應以三重果菜市場需求作為優先考量，本局尊重新北市果菜運銷股份有限公司及與重建委員會所提意見。	敬悉。	
新北市政府市場處	尊重各單位所提意見，惟站在攤商立場，市場已行之多年，是攤商維持生計的重要來源，建議規劃仍應考量攤商權益。另市場的安置建議仍以一樓安置為優先。	本案現階段尚在積極討論建築設計與分配區位，並將持續與相關單位溝通協調。	
	考量果菜市場建築物已老舊，請加速推動都更。	敬悉。	
新北市政府交通局(書面意見)	本案基地面積為85,802平方公尺，預計規劃2,302戶(住宅2,225戶，商業17戶，其他60戶)，設置汽車停車位6,414席，機車停車位5,920席，倘後續變更開發量體或配置，請一併修正交評報告書。	遵照辦理，俟建築圖面修正完竣後，再提送交評報告書送審。	
	考量基地周邊道路服務水準不佳，本次討論土地配置方案，原則仍建議簡化動線及破口，並盡量降低機車停車位數，以減輕周邊道路壓力。	本案已整合各區域破口及動線，並在依相關規定設置於B1配置機車停車格，俾利降低對周邊交通之影響。	CH.11
新北市政府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)	本案鄰近捷運菜寮站，交通生活機能便利，查市有土地30,986.28平方公尺(管理機關為市府農業局)，占更新單元土地總面積比例36.11%，土地使用分區為商業區，擬配合都市計畫精神及市府政策需求，優先以促進商業發展為首要考量。	遵照辦理，本案更新後除供市場、漁會辦公及聖賢宮等使用外，地面一層至三層均規劃作商業店面使用，並提供一般事務所等辦公空間，俾利提升當地之商業發展。	
新北市政府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)	查本案變更主要計畫已於106年1月24日內政部都市計畫委員會第893次會議審竣，惟細部計畫尚未依主要計畫審竣內容及現行法規配合調整土地使用管制要點，原本案都更事業計畫檢討土管條文章節採用該土管條文俟有不妥，請依最新版本之土地使用管制要點檢討，俾利後續案件之執行。	依都市更新條例第9條規定，更新地區之劃定涉及都市計畫主要計畫變更者，依都市計畫法規定程序辦理後，再續行辦理事業計畫，而本案因涉及主要計畫變更(變更市場用地為商業區)，且內政部都市計畫委員會審議時決議本案事業計畫公開展覽後，都市計畫再配合發布實施，故本案土地使用管制要點檢討仍應以經內政部都市計畫委員會審決通過之內容檢討為宜。	
財團法人台灣建築中心(書面意見)	本案屬住商複合建築，應依各建築物使用類別檢討外殼節能EEV，再依各別樓地板面積加權計算。	遵照辦理。	CH.10
	本次計畫書內未檢附有關綠建築標章申請文件，請檢附申請指標評估表及佐證圖說文件。	遵照辦理。	CH.10
	檢附後續取得綠建築標章管理維護辦法及維護基金計算。	遵照辦理。	CH.10
	其餘意見如後附表格，請配合辦理。	遵照辦理。	CH.10

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市設計委員	有關本次提出相關方案討論部分，因本案計畫內容前經公開展覽程序，實施者是否應以公開內容為主，參考相關所有權人意見納入計畫整體計畫修正。	遵照辦理，本案將以公開展覽版本為依據，並參酌相關權利人意見修正計畫書後，申請續審。	-
都市更新委員	有關人民陳情意見部分，請實施者納入規劃考量，並善盡實施者之責，持續與陳情人溝通協調及加強本案整合，主動向說明相關規劃變動，並檢附相關溝通紀錄，作為下次審議時據以回應參考資料。	已公開舉辦說明會向所有權人及相關使用單位說明，會議記錄詳附件。	附錄九
	本案最終應採用何種配置方案及規劃是否符合各單位需求，非屬都市更新審議委員會審議範疇，委員會尊重實施者進行多方案評估之努力，惟實施者應於提請審議前，與各單位進行充分溝通及協調，提出一個具有可行性及多數共識之方案予都市更新審議委員會進行審議，並由委員會提供專業審查建議。	遵照辦理，本公司將持續與相關權利人溝通協調。	附錄九
	本案規劃設計如與使用單位之需求有所落差時，請實施者重新檢視建築規劃及釐清各種因素，將陳情意見及各單位使用需求納入規劃考量，並調整本案設計及提出相關因應方案。亦請實施者深入了解使用單位之顧慮及無法接受本案規劃之原因，並與其說明規劃原意及相對應之解決方案，以利本案進程。	遵照辦理，本公司會參酌說明會的結論調整設計內容。	CH.11
	建議市府相關單位確認承租戶使用上之需求，及果菜市場未來是否持續在此地繼續營運或有更長遠之規劃構想。	敬悉，仍請市府相關單位儘速將政策方向與需求內容提供予實施者以為因應。	-
	有關計畫書部分： 1. 有關本案歷史歷程請簡要納入事業計畫書載明。 2. 有關3方案評估表部分，以下建議提供實施者參考: (1).評估指標應更為細緻及應更深入說明相關內容。 (2).方案B及方案C倘涉及都市計畫變更時，建議將都市計畫變更程序所需時程及都市計畫審議之不確定性納入評估分析項目。另建議應妥予詳細說明各方案不可行之原因。	1. 遵照辦理。 2. 依據第二次都市更新及都市設計聯審會議審查意見，後續將以公開展覽版之計畫內容為審議基礎，並參酌相關權利人及委員意見修正計畫書圖後申請續審，故已無涉B、C兩方案之討論	-
結論	有關人民陳情部分，請實施者持續與陳情人、相關使用單位等溝通協調，釐清問題，並對該疑慮及意見予以詳細說明及提出處理方式，並綜整各單位需求研議一個可行方案續行審議。另於下次召開專案小組審議前，請實施者就權利人所關心之議題、規劃構想等內容，辦理公開說明會與權利人說明，並確定提會之規劃版本後，再提請都市更新審議，俾利本案進行。	遵照辦理，本案業已分別於6/27、7/5、7/12、7/20、8/1、8/2及8/8召開說明會，向所有權人及相關使用單位說明，會議記錄詳附件。	附錄九
	考量本案人民陳情意見眾多，致無法有效進行實質審議，故本案後續專案小組會議得分階段召開，先召開諮詢會議聽取人民陳情意見後，再召開小組審議進行討論，並請實施者回應陳情意見之處理，以利審議進程。	敬悉。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
結論	有關本案未來發展，建議市府確立發展方向及規劃構想，以利本案進程。	敬悉。	
	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。	遵照辦理。	

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」第二次專案小組版補正意見回應綜理表

依據107.10.08新北更事字第1073539002號函

審議單位	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處	(一).請補充本案後續審議方式及議題分類等相關內容於計畫書內，以利後續審議。	遵照辦理，已新增章節說明，俾利後續審議。	-
	(二).請補充本案都市計畫規定之配置原則內容	遵照辦理，有關都市計畫規定之配置原則已載明於計畫書A冊第六章。	
	(三).請補充與陳情人協調之相關文件及表列各使用單位需求。	遵照辦理，已於附錄一檢附相關協調紀錄及彙整各單位使用需求。	
	(四).有關各方案分析評估內容部分，請以客觀分析方式進行評估及細分評估項目，並請補充下列內容，以利審議。另請一併補充以各使用單位需求為主要考量之綜合評估方案。 1. 敘明各方案假設前提。 2. 各方案評估過程請以量化方式呈現，並敘明相關設定內容。 3. 各方案就各單位配置之理由及對於各單位需求之利弊分析等相關內容，並敘明各單位需求在方案區位配置上面臨之困難及可能解決方式。		

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見回應綜理表 2

依據 107.04.27 新北更事字第 1073533413 號函及 107.04.30 新北更事字第 1073533451 號函

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所（ 受賴健中、賴瑞騰委託）	本所當事人迄至本次會議方知實施者曾於107 年1 月11 日參與由貴府舉辦之「新北市三重果菜市場都更案座談會」，然本所當事人事前並未自實施者處取得任何關於該座談會之資訊，事後亦未接獲該座談會之結論或會議記錄。對此，本所當事人頗感詫異與不解，並憂心實施者是否於該座談會中承諾有損及私地主權益之事項。	1. 查該座談會係由新北市政府召開，邀集市府各單位及三重果菜市場重建委員會就本案內容徵詢意見，並未邀集本公司參與。 2. 本公司會持續與所有權人溝通說明，以保障所有權人的權益	-
	本所當事人前已指出實施者規劃有不甚合理之處，包括：本案規劃為單一重建區段對私地主有失公允、私地主土地遭占用卻未獲完全補償、本案貸款期間過長與總經費成本部分項目有溢計之虞、實施者規劃未充分利用容積率且停車空間過剩、私地主生活品質顧慮及實施者未提出擔保履約內容等疑義。惟實施者迄至本次會議前，並未就上述任一內容提出任何具體改進方案或公開任何改善進度，是本所當事人無從得知實施者是否已受理上開陳情內容，更無從加以監督，難認實施者日後規劃將保障本所當事人之權益。	本公司持續與所有權人溝通說明，並將相關會議內容記錄在案，以資憑證。	
	實施者雖於本次會議中就本案共同負擔比例之計算方式提出新方案，並表明未用盡本案660%之允建容積率，規劃將在果菜市場建築量體上方增設住宅與公共服務設施。然實施者於會前並未以任何方式使本所當事人知悉上述改進措施，亦未提出任何具體內容供本所當事人審酌，致本所當事人未能於會前研析相關資料，以利於本次會議中與實施者充分溝通，而僅得倉促回應實施者之提案，如此顯已對本所當事人造成突襲，並造成會議效率低落，與前開法規揭櫫之資訊公開之意旨有違。	本公司網站已更新至新的網址：https://www.libaidai.com.tw/。	-
	依據上開規定，實施者應建置本案專屬網頁，並以適當方式於網頁上充分揭露本案更新之相關資訊。惟經本所網路檢索，僅得於本案開發單位「宜新開發股份有限公司」之官方網站上查詢本案辦理進度(附件一)；況，上開網站雖載有「綠色藝文之丘(三重果菜市場都更案)」專屬網頁」之網址，然點選該網址後竟出現「rbd.com.tw 的協作平台服務已停用。如需詳細資訊，請與您的管理員聯絡。」等文字，由此可稽，實施者並未妥善養護本案專屬網頁，致本所當事人無從知悉本案最新進度，顯違反法定義務。	敬悉，本公司將與市府相關單位妥予協調設置前述各項公益設施之必要性及可行性。	A冊3-1

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所（受賴健中、賴瑞騰委託）	綜上所述，實+代本所當事人賴健中、賴瑞騰，陳情貴府督促實施者主動揭露107 年1月11日「新北市三重果菜市場都更案座談會」會議記錄、本案共同負擔比例新方案之具體內容及相關權利人陳情意見辦理情形及相關文件，並就相關權利人之陳情意見命實施者限期改善回應，且應確實負起日後相關資訊之主動揭露義務，以符法制，並避免刻意拖延。另，如貴府就本案有任何審理進度或相關會議，亦請函知本所當事人，以維護本所當事人權益，實感德便。	遵照辦理，本公司已持續與所有權人保持聯繫，溝通說明本案的辦理情形。	-
郭俊良	本人參加貴委員會於107年4月11日舉行該事業計畫案第1次聯審專案小組會議過程，發現與會之審議委員手邊之會議資料竟未包括本人於106年12月20日之陳情書內容，且不論是新北市都更業務承辦人員或都更案實施者所委託之規劃設計單位之簡報均未就上開本人106年12月20日之陳情書內容有所回應，對照新北市政府一方面通知本人與會，另方面卻未將本人106年12月20日之陳情書內容納入會議討論範圍，其顯示新北市政府相關人員有故意隱匿本人106年12月20日之陳情書內容之違法與不法之事實，雖然會議當時本人有將106年12月20日之陳情書影印副本約9 份請現場新北市政府於會場上之工作人員轉交出席之審議委員，然仍對本人之陳情權造成重大影響，按程序之合法為公平之基礎，事關重大，新北市政府此等隱匿人民陳情資料之違法與不法之情事不可姑息，建請貴委員會嚴予追究新北市政府相關行政責任，並要求新北市政府確實完成隱匿本人106年12月20日之陳情書內容之行政補正作業。	1. 敬悉。 2. 有關106 年12 月20 日所陳事項已納入回應綜理表說明。	-
	按現代都市計畫或都市發展的目標，應在建立安全的、宜居的、環境永續的現代都市，當然三重這個都市也不能例外或被排除在外。然而，該事業計畫案擬於目前三重果菜市場所在位置旁邊，先行興建新的市場後再行遷入新市場續為營運，觀諸該事業計畫案所擬將三重果菜市場續留三重之說詞或理由，多出自於相對少數之利害關係人，如原果菜市場內運作之承租攤位水果商行之意見或部分為選票利益設想之民意代表，實則未曾有從上開現代都市發展目標或為全體三重40萬公民整體之利益為終極之考量者，各位委員都是都市發展產官學研之專業領域之專家，當心知肚明，果菜市場不論如何設計或改建，必仍無法避免衍生大量的髒、亂、噪音汙染、空氣汙染等負面效應，且必然阻滯甚至會拖垮都市的正面發展，為謀求都市發展長遠之正向發展，類似此等阻礙都市發展之果菜市場設施本應逐漸移至都市邊緣有天然隔屏之區位，甚或遷出都會區，才是正當與正解，況，三重果菜市場擬新設之區位乃位於三重之心臟，其規劃無異與上開都市發展目標、方向恰為背道而馳，其最終對三重這個都市將造成的惡性結果並不難預見及想像。倘未來新設之果菜市場仍位於三重這個都市的中心區位，勢將為三重都市發展帶來災難，應可預見三重的都市發展及相關的公民生活品質將再一次陷入長達數十年期間的黑暗期，為三重40 萬公民之多數人及其都市發展著想，懇請各位委員認真考量評估將現有三重果菜市場設施遷出三重，原三重果菜市場即新北市政府掌握之都更樓板權利，改以其他兼具公益及商業機能之地標建物以為替代之規劃設計。相信唯有如此才能讓三重脫胎換骨，才可能擺脫在未來的三重世代續為遭受次等都市次等公民之標籤。	敬悉，後續將依照新北市都市更新處及委員會審查意見修正本案計畫內容。	

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	因107 年4 月11 日舉行該事業計畫案第1 次聯審專案小組會議中，新北市政府未將本人106 年12 月20 日之陳情書資料於會前提供予各審議委員，故補陳本人106 年12 月20 日之陳情意見如下： 查該事業計畫案內容多所侵害該都更區內43%保留部分之私地主權力甚巨。又，其侵權原因係因其未以民國80 年發布實施之「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)計畫書」編號第38 號(原編號人74)之計畫內容[下稱人74 變更事項]為其辦理該事業計畫之基礎所致。《按人74 變更事項如下：位置：菓菜批發市場、市(十六)；原計畫：市場用地(3.66 公頃)；新計畫：商業區(2.84 公頃)、批發市場兼零售市場用地(0.82 公頃)；變更說明：1.配合北區菓菜批發市場作業實際需要、2.解決地主與菓菜市場紛爭；備註：批發市場兼零售市場用地(2,528 坪)樓下按多目標使用作為停車場、本案應請三重公所儘速協調地主完成土地移轉分配》事涉相關新北市政府人員人之故意違法及43%保留部分之私地主權利受嚴重之侵害，尚請新北市都市更新審議委員會予以嚴正要求相關機關補正合法	1. 為推動三重果菜市場更新，早日解決公、私有土地交叉持分的問題，新北市政府業已辦理「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案」，並經106 年1 月24 日內政部都市計畫委員會第893 次會議審議通過。 2. 本案係以上述內政部都市計畫委員會審議通過之都市計畫為依據，據以辦理更新事業。	-
	依上開人74 變更事項之法定規定，本件都更區域內目前受三重果菜市場(新北市政府)占用、受全國漁會占用、及三重果菜市場東邊批發市場兼零售市場用地等區域內之43%保留部分私地主持分土地，其於變更三重都市計畫[變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)，下稱該配合本件都更案之變更都市計畫]前屬應與新北市政府及全國漁會交換使用區位之「商業用地」及等同商業用地相當價值之「私人零售市場用地」。新北市政府於民國100 年間以違法強行認定方式，將前開範圍內之43%保留部分私地主持分認定為「公共設施保留地」，該違法之強行認定造成本件都更區域西側依上開人74 變更事項之法定規定原劃設全部應屬43%保留部分私地主之商業用地範圍內，其中暫由新北市政府及全國漁會持分之變更三重都市計畫(即上開該配合本件都更案之變更都市計畫)前商業用地之價值，悉有遭受新北市政府及全國漁會奪取並占為己有之效果。新北市政府辦理該配合本件都更案之變更都市計畫即涉有上開侵權行為之重大違法，敬請新北市都市更新審議委員會要求新北市政府將上開該配合本件都更案之變更都市計畫，再行補正合法之程序。	1. 查內政部106 年1 月24 日內政部都市計畫委員會審議通過之「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案」，將本更新單元全區均變更為商業區。 2. 參照前述都市計畫內容，考量原都市計畫範圍內劃設之商業區係供私地主分配，故本次市場用地變更為商業區部分已明定私地主之土地縱使位於變更前之市場用地範圍內，亦無需回饋，以保障私地主權益，爰無私地主持分被認定為公共設施保留地之疑義。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
郭俊良	該事業計畫案因未將上開人74 變更事項之法定規定納入，其當有規劃基礎之錯誤，其計畫內容中有關都更區域內之土地「同意比例」必有所錯誤，應為補正合法：該事業計畫案將都更區域內目前受三重果菜市場(新北市政府)占用、受全國漁會占用、及三重果菜市場東邊之批發市場兼零售市場用地等區域內之43%保留部分私地主持分土地依新北市政府違背上開人74 變更事項之法令規定認定為「公共設施保留地」，故應有誤為估算該等區域土地之所有權人人數之錯誤，且因該等區域土地總面積甚大，依上開人74 變更事項之法令規定，其都更同意權應歸屬該等區域內眾多43%保留部分之私地主，非為新北市政府1 人之權利。該事業計畫案有關本件都更區域內之「同意人數」比例及「同意面積」比例之數值，應有嚴重高估之情形，尚請新北市都市更新審議委員會要求都更實施者利百代建設公司依上開人74 變更事項之法令規定補正合法之土地「同意人數」比例及「同意面積」比例之統計。	1. 依都市更新條例第22 條規定，實施者擬訂都市更新事業計畫報核時，屬第10 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應取得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3/5，並其所有土地及合法建築物總面積均超過2/3 同意。 2. 另依同條例第12 條規定，經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，不列入同意比例計算。 3. 爰此，本案依上述規定，扣除公有土地及合法建物面積、人數及假扣押登記者，同意比例已符合都市更新條例第22 條規定。	-
	該事業計畫案因有未將上開人74 變更事項之法令規定納入之基礎錯誤，其內容所為計算歸屬個別都更權利人之樓板容積價值，當有所錯誤，應為補正合法：43%保留部分私地主都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅提高，新北市政府都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅降低，全國漁會都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅降低。	本案目前為事業計畫階段，尚未估算各權利人之權利價值，後續於權利變換階段將委託三家不動產估價師依實際情形估算之。	-
	該事業計畫案之都更實施者利百代建設公司倘於本計畫前曾與相關權利人另行訂有土地開發之樓板分配契約者(下稱舊契約)，應從其契約，應不受該事業計畫案未來所訂之共同負擔及地主權利價值比例之約束。私地主依舊契約倘有相較該事業計畫案較多之樓板容積權利之部分，應由該事業計畫案實施者及舊契約之承攬義務人利百代建設公司之應得分配權利價值中取而負擔之。	本案採權利變換方式辦理，後續將依都市更新條例及相關法令規定計算各所有權人之應分配價值，並以都市更新委員會審議通過內容為準。	-
	更新前「力行市場」區域現有之各攤商經營人其等未具本件都更區域內土地所有權人身分，屬非法占用土地之侵權人，非為本件都更權利人，其等應不得分配更新後「力行市場」之樓板容積權利或價值。	依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定，土地所有權人及權利變換關係人始得參與都市更新權利變換分配。	-
	更新後「力行市場」區域之樓板容積權利之分配，依都更權利人平等原則，其分配權利不應專屬於特定都更權利人。惟查該事業計畫內容規劃之選屋分配原則將該更新後「力行市場」區域之權利專屬分配予特定人，其顯然為違法圖利之行為，尚請新北市都市更新審議委員會就此部分嚴為要求補正合法之分配方式。	1. 為解決公、私有土地交叉持分，致使土地無法有效利用之問題，本案擬先辦理地籍整理，將公、私有土地釐清後，再據以辦理權利變換分配作業。 2. 透過地籍整理，本案將私有土地集中於基地南側，俾利私地主選配更新後之住宅，而力行市場所座落土地係以全國漁會持有土地規劃興建，故私地主無法選配。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
郭俊良	該事業計畫分配原則中既然已約定權利人其中之新北市政府分配專有之更新後之果菜市場、全國漁會分配專有之更新後之漁會辦公大樓及其附屬設施，其他私地主都更權利人不得選配之原則，則為公平起見，更新後之「力行市場」區域之樓板容積權利之分配及更新後之「住宅大樓」區域之樓板容積權利之分配方案決定過程，新北市政府及全國漁會等2 位都更權利人均應不得參與。	1. 為解決公、私有土地交叉持分，致使土地無法有效利用之問題，本案擬先辦理地籍整理，將公、私有土地釐清後，再據以辦理權利變換分配作業。 2. 透過地籍整理，本案將私有土地集中於基地南側，而新北市及全國漁會持有土地分配於基地北側，故新北市及全國漁會僅能選配基地北側之建物，不得選配基地南側之住宅。	-
	新北市政府辦理本區都更作業及相關之變更都市計畫過程，執意違背上開人74變更事項之法令規定並違法將目前受三重果菜市場占用、全國漁會占用及三重果菜市場東邊原為批發市場兼零售市場用地等區域內之43%保留部分之私地主持分土地違法強行認定為「公共設施保留地」，損害該部分之43%保留部分之私地主之重大權利，新北市政府相關作為已涉觸犯刑法第131條及貪汙治罪條例第6條第1項第4款之圖利罪(圖利新北市政府自身及圖利全國漁會)及觸犯貪汙治罪條例第4條第1項第2款之藉勢強占強募財物罪【強占原應歸屬43%保留部分之私地主之變更三重都市計畫(即上開該配合本件都更案之變更都市計畫)前之商業用地持分、以上開違法認定「公共設施保留地」方式強徵強募43%保留部分之私地主土地】，建請新北市都市更新審議委員會決議將新北市政府所涉相關不法事由及事證移送司法、監察機關偵辦或調查。	本更新單元已透過都市計畫變更程序將全區變更為商業區，且私有土地所有權人原坐落於市場用地之土地亦無須回饋，並無損及私有土地所有權人權益，亦無被認定為公共設施保留地等情事。	-
新北市都市更新處	有關陳情人所陳涉及資訊揭露等部分，請貴公司與陳情人持續溝通協調及應主動告知本案規劃變動相關內容，並於下次專案小組審議時據以回應，並作成回應綜理表納入本案事業計畫書。另有關陳情人個人資料處理及利用，依據個人資料保護法第4 條規定，其利用個資時「於本法適用範圍內，視同委託機關」，亦即與本處負擔同一責任義務。故請依據個人資料保護法第5條規定謹慎妥善保管與應用個人資料。若違反者，恐涉及個人資料保護法第29條、第31條、第41條、第42條、第47條、第48條及第50條之民事、刑事與行政處罰。	遵照辦理，已製作回應綜理表回應說明。	B冊1-1~1-5
	有關本案專案網頁部分，經查本案專案網頁損毀，請貴公司依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第5點規定建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，並更新網頁內容。	遵照辦理，網址已更新為https://www.libaidai.com.tw/。	A冊3-1

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」第一次專案小組回應綜理表

開會時間：中華民國107年4月11日上午9時30分

開會地點：新北市政府11樓1122會議室

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所（代賴添梧、賴健中、賴瑞騰，含書面意見）	(一)直到今日才知道實施者針對我們的意見有所回應，請實施者還是應該要與我們溝通，並詳細說明。	遵照辦理，已與所有權人溝通並定期討論說明。	-
	(二)實施者規劃本案僅為一個重建區段而未依各個私地主或公有土地管理機關之需求規劃數個重建區段，對私地主不公平： 1.本案因應果菜市場、力行市場、魚市場、漁會辦公室等特殊需求而支出之費用(例如特殊給排水、廢水、通風、空調等工程費用，及冷藏、配線等特殊工程費用)，與私地主無涉，而實施者卻仍列為全部共同負擔費用項目，要私地主一起負擔這部分之支出，實在不公平。 2.另外，仔細看費用明細，本案共同負擔費用預估約為600多億元，而更新後的權利總價值約為1,021億多元，共同負擔比例已高達59.15%。其中，果菜市場更新後價值僅有90多億元，其工程費用就已高達60多億元，單工程費用粗估其共負比已達69.22%，由此可知，在本案中，果菜市場對於私地主造成非常沉重的負擔。 3.如果依照實施者的想法，本案是基於同一張建照進行規劃。但是，因本案規劃之各區域機能有異，管理維護方式亦不相同。如果日後各區域各自成立管理委員會，則各管委會間對更新單元內公共設施之管理維護，將無法藉由建照記載內容釐清權責。	1.本案將透過第一階段權利變換，先將土地產權交換分合後，再分別估算各權利變換範圍的共同負擔比例，故私有土地所有權人無須負擔市場或漁會辦公室等特殊工程費用，且共同負擔比例各自獨立，可減輕對私有土地所有權人的負擔。 2.公共空間之管理俟更新後土地分配區位確定後再妥予詳細說明。	-
	(三)私地主之土地於本案施工前期即遭他人占用而無從收益，卻未獲補償:依照實施者的規劃，本案預計於107年開始拆除作業(拆除範圍包括臨重陽路之中古車商、臨中正北路之汽車公司及北海宴會館)，並興建臨時市場以安置力行市場、魚市場及漁會辦公室範圍內之原營運攤商。但是，新建之力行市場大樓、漁會辦公大樓須待116年竣工並完成攤商搬遷作業，也就是說，私地主土地將於107年至116 間遭他人占用而無法使用收益。而實施者僅給予私地主拆遷補償費之補償，並不能完全填補這段期間之損失。	1.依都市更新條例及相關子法規定，都市更新提列予所有權人之補償費用包括建築物的拆遷補償費與更新前間的安置費用，惟安置費用以合法建築物為限。 2.果菜市場等建物興建期間是否另行發放補償費用，俟更新後各土地分配區位確定後再予以討論。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所（代賴添栢、賴健中、賴瑞騰含書面意見）	(四)本案貸款期間過長恐致私地主負擔過重之貸款利息：按實施者規劃之實施進度，本案各區域的建築物是分3期興建，而力行市場大樓、果菜市場、漁會辦公大樓及派出所竣工後即辦理搬遷、點交作業，此時預計將減少資金需求;況且，更新單元內未施作工程之區域也不須要動用到大額的資金。但是，實施者規劃本案之貸款期間，是直接以實際施工期間88個月再加計法定最長之延長期間12 個月，卻未提出任何理由，關於這一部分，毫無疑問將增加私地主應負擔之貸款利息，請實施者說明理由。	俟更新後土地分配區位及建築設計內容確認後，再妥予回應說明。	-
	(五)本案實施總經費成本部分項目有溢計之虞： 1. 人事行政管理費、風險管理費:本案公有土地面積比例高達36.11%，皆由政府管理維護。惟實施者對於人事行政管理費、風險管理費之費率卻均以上限提列(亦即人事行政管理費率5.5%、風險管理費費率12%)，並不合常理。 2. 鄰房保護施工費:本案更新單元內街廓完整，且對於周邊住宅隔有馬路，施工造成鄰房之損害範圍縮小。實施者就各棟建築之鄰房保護施工費編列金額仍偏高，亦欠缺計算基礎，請實施者說明及降低編列費用。	1. 本案扣除公有土地，所有權人人數達275人，且尚須協調力行市場攤商、青果商公會、聖賢宮、中古車商等安置問題;此外，本案自都市更新條例發布起即處理至今，已將近20年，更新後建物又須採分期分區開發方式辦理，增加本案執行的風險，故人事行政管理費及風險管理費費率以上限提列係屬合理。 2. 鄰房鑑定費會因建築設計內容而有所調整，爰俟本案更新後土地分配區位及建築設計內容確定後，再妥予回應說明。	_
	(六)實施者之規劃未充分利用容積率：本案建物之允建容積率達660%，實際設計容積率僅有511.67%，實施者卻未在容積率限制內為有效規劃致部分容積無法利用，此將影響日後私地主受分配土地之地價。對此，實施者卻未具體說明理由。	本案實際設計容積率已達660%，惟實際設計內容仍應俟更新後土地分配區位確認後，再妥予確認。	_
	(七)停車空間之規劃：本案全區共計設置大約6,400輛汽車停車格，百貨公司設計高達635輛汽車停車位，且開挖至地下6樓，鑑於更新單元周邊道路計劃設有355席路邊停車格，且更新單元內其他建物已留設將近5,800個汽車停車格，加上大眾運輸系統，實施者無必要規劃百貨公司開挖至地下6層，無端增加私地主共同負擔費用。	建築設計內容俟更新後土地分配區位確認後再妥予回應說明。	_
	(八)實施者未提出任何風險管控之內容，難以確保實施者得遵期履約：依照現行工程實務，常有承攬人因特殊情事於履約過程中逐漸失去履約能力，而無法依原計畫施作工程，例如:工期延長、預算成本提高等;而一般承攬人與定作人會在合約中約定特殊處理方式，如履約保證條款、違約金條款、監督付款制度及爭議解決機制，以確保工程順利進行。本案實施者規劃之建物種類繁雜，包括果菜市場、漁會市場大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所，建物間屬性相異甚大，與一般建案有別，但實施者迄今卻從未提及任何風險管控之具體內容，難以確保私地主能如期取得更新後房地。	本案後續將簽訂信託契約，將更新單元之土地及辦理本案所需資金辦理信託，並於信託契約中載明續建機制及委託建經公司辦理工程控管，以保障所有權人的權益。	_

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
泰鼎法律事務所（ 代賴添栝、賴健中、賴瑞騰，含書面意見）	(九)實施者之規劃恐怕將導致日後私地主生活品質低落：依實施者規劃，果菜市場交通動線設計不良，無法負荷交通運輸量，將導致周邊區域交通阻塞;又，果菜市場因鄰近住商混合大樓，果菜業者產生之噪音及空氣汙染將影響周邊居民居住品質，甚至影響房產價值。是實施者之規劃恐致私地主日後生活品質低落，建議全盤檢討。	遵照辦理，俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	_
	(十)本案屬性複雜，會造成市值降低，我們希望區分為數個區塊，每個區塊有明確的價格，再作選配，各棟成本負擔切割計算。在估價時考量臨路條件不同造成之價值差異。另本案已有40 多年的歷史，造成地主持有土地實質上被限建管制，蒙受損失，而現今以先拆後蓋的方式辦理，故果菜公司、全國漁會及力行市場是否應支付租金給地主？如果有租金的給付，又該如何分配予地主？	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	_
陳昶源(代陳水永)	(一)本案設計容積未用完，直接對全權地主權益造成莫大損害。請實施者改善。已有議員、多位地主反應本項，故不在此贅述。	本案實際設計容積率已達660%，惟實際設計內容仍應俟更新後土地分配區位確認後，再妥予確認。	_
	(二)共同負擔有嚴重灌水虛報情況。雖然實施者是依新北市共同負擔標準提列，下列列舉灌水虛報項目： 1. 全部以標準最高上限提例。 2. 本案設計容積未用完，仍申請綠建築容獎，除了徒增共同負擔外(綠建築成本造價、綠建築保證金、綠建築維護管理費用)，未帶給地主任何效益。 3. 本案設計容積未用完，仍申請開放空間容獎，除了徒增共同負擔外(開放空間維護管理費用)，未帶給地主任何效益。 4. 重覆計算成本支出。實施者以:本案土地複雜、所有權人眾多，提列最高上限的風險管理費用。但土地複雜、所有權人眾多所造成的成本支出，已在提列在其他的共同負擔項目。因此實施者已重覆計算成本支出。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	_
	(三)請新北市長官責成實施者限期改善，否則應令本事業計畫失效。	敬悉。	-
	(四)實施者至104年開始提出計畫，罔顧地主其他建議，未盡溝通之責。此乃因實施者有恃無恐，認定已綁定本案。本案可享有大規模開發之容獎，各種可爭取之容獎已超過法定上限50%，故失去時程獎勵並不會造成地主損失。	本案公展版本所爭取的獎勵值為法定容積之53.26%，僅高於上限值3.26%，故本案若失去時程獎勵(法定容積之10%)，則可爭取的獎勵值僅剩法定容積之43.26%。	-
	(五)本案最大所有權人為新北市政府，請新北市主管評估是否由新北市主導本案，以公辦都更方式進行。透過市民監督，議員把關的方式，保障地主權益。	敬悉。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
全國漁會示範魚市場	我們是特殊行業，作業方式不同，魚貨不能落地，只能在平面作業。魚貨為民生必需品，不可或缺，請針對漁業特殊性進行規劃，並請實施者持續與我們溝通協調。另在這裡提醒實施者規劃上注意空氣汙染及環境品質。	遵照辦理，已配合漁會意見修正計畫內容，惟實際設計圖面俟確認更新後土地分配區位，再詳細說明。	-
中華民國全國漁會	前一個發言的是漁會的附屬單位。我們每天交易量超過1萬噸，交易人員400人以上，與果菜市場合併面積及位置不符需求。我們因產權關係不得不參與本案，我們其實不願意的，我們希望維持產權完整，漁會及漁市場要能正常營運，希望重視我們的功能。目前依實施者資料所示，我們更新後只剩31%左右的土地，而果菜市場有58%以上，這不合理，不知其分配的標準為何？	本案擬透過權利變換第一階段(地籍整理)，將夾雜不清的產權交換分合，爰全國漁會於第一階段分回之土地面積將與更新前持有之土地面積一致，並未減損全國漁會的權益。	-
	(二)選屋原則規定私地主優先選配六棟住宅大樓(全國漁會除外)，但本會雖是社團法人，仍屬於私地主，故私地主所享有的權益，本會不應被排除在外。	依據權利變換第一階段(地籍整理)之分配結果，全國漁會分回之土地將興建漁會辦公大樓及力行市場大樓，故全國漁會僅能選配漁會辦公大樓及力行市場大樓，且依漁會之需求，以優先選配重陽路側之漁會辦公大樓為原則。	-
	(三)另外力行市場不應是漁會分回，目前漁會辦公大樓規劃28層樓之旅館，現在旅館根本是蚊子館，不知道實施者規劃這個要做什麼，這規劃非本會所需。	遵照辦理，已配合漁會需求檢討修正，惟實際設計內容俟更新後土地分配區位確認後，再詳細說明。	-
郭俊良(範圍外，含書面意見)	(一)本基地原西側劃有商業用地要分配予私地主，但數十年來卻被新北市政府予全國漁會所占有，甚至被認定為公共設施保留地，影響地主權益甚鉅，請相關單位妥予處理。	本案業經內政部都市計畫委員會審議通過，全區均變更為商業區，已無公共設施用地。	-
	(二)在三重市中心設置果菜市場及漁市場對三重未來的都市發展不利，建請考量是否另覓其他地方安置市場。	有關市場是否另覓其他地方安置，均以市政府政策為準。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
郭俊良(範圍外，含書面意見)	(三)新北市政府辦理由利百代建設公司所提送之「擬訂新北市三重區新海段1394 地號等78 筆土地都市更新事業計畫」案(下稱該事業計畫案)之審查作業，查該事業計畫案內容多所侵害該都更區內43%保留部分之私地主權力甚鉅。又，其侵權原因係因其未以民國80 年發布實施之「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)計畫書」編號第38 號(原編號人74)之計畫內容[下稱人74 變更事項]為其辦理該事業計畫之基礎所致。《按人74 變更事項如下：位置：果菜批發市場、市(十六)；原計畫：市場用地(3.66 公頃)；新計畫：商業區(2.84 公頃)、批發市場兼零售市場用地(0.82 公頃)；變更說明：1.配合北區果菜批發市場作業實際需要2.解決地主與菓菜市場紛爭；備註批發市場兼零售市場用地(2,528 坪)樓下按多目標使用作為停車場、本案應請三重公所儘速協調地主完成土地移轉分配》事涉相關新北市政府人員人之故意違法及43%保留部分之私地主權利受嚴重之侵害，尚請新北市都市更新審議委員會予以嚴正要求相關機關補正合法，本人相關意見如下： 1. 依上開人74 變更事項之法定規定，本件都更區域內目前受三重果菜市場(新北市政府)占用、受全國漁會占用、及三重果菜市場東邊批發市場兼零售市場用地等區域內之43%保留部分私地主持分土地，其於變更三重都市計畫[變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)，下稱該配合本件都更案之變更都市計畫]前屬應與新北市政府及全國漁會交換使用區位之「商業用地」及等同商業用地相當價值之「私人零售市場用地」。新北市政府於民國100 年間以違法強行認定方式，將前開範圍內之43%保留部分私地主持分認定為「公共設施保留地」，該違法之強行認定造成本件都更區域西側依上開人74 變更事項之法定規定原劃設全部應屬43%保留部分私地主之商業用地範圍內，其中暫由新北市政府及全國漁會持分之變更三重都市計畫(即上開該配合本件都更案之變更都市計畫)前商業用地之價值，悉有遭受新北市政府及全國漁會奪取並占為己有之效果。新北市政府辦理該配合本件都更案之變更都市計畫即涉有上開侵權行為之重大違法，敬請新北市都市更新審議委員會要求新北市政府將上開該配合本件都更案之變更都市計畫，再行補正合法之程序。	1. 為推動三重果菜市場更新，早日解決公、私有土地交叉持分的問題，新北市政府業已辦理「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案」，並經106 年1 月24 日內政部都市計畫委員會第893 次會議審議通過，將本更新單元全區均變更為商業區。 2. 本案係以上述內政部都市計畫委員會審議通過之都市計畫為依據，據以辦理更新事業。 3. 參照前述都市計畫內容，考量原都市計畫範圍內劃設之商業區係供私地主分配，故本次市場用地變更為商業區部分已明定私地主之土地縱使位於變更前之市場用地範圍內，亦無需回饋，以保障私地主權益，爰無私地主持分被認定為公共設施保留地之疑義。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
郭俊良（範圍外，含書面意見）	2. 該事業計畫案因未將上開人74 變更事項之法定規定納入，其當有規劃基礎之錯誤，其計畫內容中有關都更區域內之土地「同意比例」必有所錯誤，應為補正合法：該事業計畫案將都更區域內目前受三重果菜市場(新北市政府)占用、受全國漁會占用、及三重果菜市場東邊之批發市場兼零售市場用地等區域內之43%保留部分私地主持分土地依新北市政府違背上開人74變更事項之法令規定認定為「公共設施保留地」，故應有誤為估算該等區域土地之所有權人人數之錯誤，且因該等區域土地總面積甚大，依上開人74變更事項之法令規定，其都更同意權應歸屬該等區域內眾多43%保留部分之私地主，非為新北市政府1人之權利。該事業計畫案有關本件都更區域內之「同意人數」比例及「同意面積」比例之數值，應有嚴重高估之情形，尚請新北市都市更新審議委員會要求都更實施者利百代建設公司依上開人74變更事項之法令規定補正合法之土地「同意人數」比例及「同意面積」比例之統計。	1. 依都市更新條例第22 條規定，實施者擬訂都市更新事業計畫報核時，屬第10 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應取得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3/5，並其所有土地及合法建築物總面積均超過2/3 同意。 2. 另依同條例第12 條規定，經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，不列入同意比例計算。 3. 爰此，本案依上述規定，扣除公有土地及合法建物面積、人數及假扣押登記者，同意比例已符合都市更新條例第22 條規定。	-
	3. 該事業計畫案因有未將上開人74變更事項之法令規定納入之基礎錯誤，其內容所為計算歸屬個別都更權利人之樓板容積價值，當有所錯誤，應為補正合法：43%保留部分私地主都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅提高，新北市政府都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅降低，全國漁會都更權利人之樓板容積價值於補正後應為大幅降低。	本案目前為事業計畫階段，尚未估算各權利人之權利價值，後續於權利變換階段將委託三家不動產估價師依實際情形估算之。	-
	4. 該事業計畫案之都更實施者利百代建設公司倘於本計畫前曾與相關權利人另行訂有土地開發之樓板分配契約者(下稱舊契約)，應從其契約，應不受該事業計畫案未來所訂之共同負擔及地主權利價值比例之約束。私地主依舊契約倘有相較該事業計畫案較多之樓板容積權利之部分，應由該事業計畫案實施者及舊契約之承攬義務人利百代建設公司之應得分配權利價值中取而負擔之。	本案採權利變換方式辦理，後續將依都市更新條例及相關法令規定計算各所有權人之應分配價值，並以都市更新委員會審議通過內容為準。	-
	5. 更新前「力行市場」區域現有之各攤商經營人其等未具本件都更區域內土地所有權人身分，屬非法占用土地之侵權人，非為本件都更權利人，其等應不得分配更新後「力行市場」之樓板容積權利或價值。	依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定，土地所有權人及權利變換關係人始得參與都市更新權利變換分配。	-
	6. 更新後「力行市場」區域之樓板容積權利之分配，依都更權利人平等原則，其分配權利不應專屬於特定都更權利人。惟查該事業計畫內容規劃之選屋分配原則將該更新後「力行市場」區域之權利專屬分配予特定人，其顯然為違法圖利之行為，尚請新北市都市更新審議委員會就此部分嚴為要求補正合法之分配方式。	1. 為解決公、私有土地交叉持分，致使土地無法有效利用之問題，本案擬先辦理地籍整理，將公、私有土地釐清後，再據以辦理權利變換分配作業。 2. 透過地籍整理，本案將私有土地集中於基地南側，故私地主原則上優先選配南側之住宅大樓。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
郭俊良(範圍外，含書面意見)	7. 該事業計畫分配原則中既然已約定權利人其中之新北市政府分配專有之更新後之果菜市場、全國漁會分配專有之更新後之漁會辦公大樓及其附屬設施，其他私地主都更權利人不得選配之原則，則為公平起見，更新後之「力行市場」區域之樓板容積權利之分配及更新後之「住宅大樓」區域之樓板容積權利之分配方案決定過程，新北市政府及全國漁會等2位都更權利人均應不得參與。	1. 為解決公、私有土地交叉持分，致使土地無法有效利用之問題，本案擬先辦理地籍整理，將公、私有土地釐清後，再據以辦理權利變換分配作業。 2. 透過地籍整理，本案將私有土地集中於基地南側，而新北市及全國漁會持有土地分配於基地北側，故新北市及全國漁會僅能選配基地北側之建物，不得選配基地南側之住宅。	
	8. 新北市政府辦理本區都更作業及相關之變更都市計畫過程，執意違背上開人74變更事項之法令規定並違法將目前受三重果菜市場占用、全國漁會占用及三重果菜市場東邊原為批發市場兼零售市場用地等區域內之43%保留部分之私地主持分土地違法強行認定為「公共設施保留地」，損害該部分之43%保留部分之私地主之重大權利，新北市政府相關作為已涉觸犯刑法第131條及貪汙治罪條例第6 條第1項第4 款之圖利罪(圖利新北市政府自身及圖利全國漁會)及觸犯貪汙治罪條例第4 條第1項第2款之藉勢強占強募財物罪【強占原應歸屬43%保留部分之私地主之變更三重都市計畫(即上開該配合本件都更案之變更都市計畫)前之商業用地持分、以上開違法認定「公共設施保留地」方式強徵強募43%保留部分之私地主土地】，建請新北市都市更新審議委員會決議將新北市政府所涉相關不法事由及事證移送司法、監察機關偵辦或調查。	本更新單元已透過都市計畫變更程序將全區變更為商業區，且私有土地所有權人原坐落於市場用地之土地亦無須回饋，並無損及私有土地所有權人權益，亦無被認定為公共設施保留地等情事。	
三重果菜市場重建委員會	1. 都市更新後豪宅林立，將果菜批發市場包覆在豪宅之中，其髒亂、噪音吵雜，會影響鄰近住戶的居住品質，屆時將抗爭不斷。果菜市場通常是三更半夜營運，車輛非常多，容易產生龐大的噪音，對豪宅的價格也會造成影響。	本案建築設計已考量市場所產生的負面外部性，故會透過相關設計手法降低對住宅的影響，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	
	2. 果菜市場目前的動線規劃設計不佳，將導致貨車難以在短時間內完成卸貨離場的作業。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	
	3. 我們今天有一個方案，請實施者參考。詳附圖	該方案經本公司評估後難以執行，相關分析內容詳參計畫書B 冊4-15~4-21。	4-15~4-21
新北市汽車商業同業公會	本會在基地內也有會員，並已經營40年之久，希望實施者能有安置處理。	本案業於107 年5 月4 日及7 月18 日召開二次協調會，並已針對安置方式達成初步共識。	
新北市魚類商業同業公會	魚市場配置盡量不要與果菜市場重疊，不要放在同一棟或同一層，要配置在不同地方，目前規劃放在2 樓之空間不足，另因交通會與果菜市場衝突，所以也不要由同一出入口進出。	遵照辦理，業已配合修正，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
李議員余典	站在民意代表的立場，希望讓這個地方趕快繁榮，期許在不耽誤本案進程的前提下，妥予考量各權利人的意見，讓本案的執行可以更圓滿、更順利，相關問題也應該妥適處理解決。在本席於總質詢的推動下，本案終於在去年完成公開展覽與公辦公聽會，並彙整眾多民眾的意見。也希望市政府能夠有魄力、實施者也有良心，來幫助本案早日完成更新改建。	敬悉。	-
李議員坤城	本案去年12月召開公辦公聽會，當時實施者所提的方案與今日的方案基本上沒有變化。今日果菜市場重建委員會有自行提出一個方案，可讓其順利營運，亦同時兼顧商場與住宅。建議區位配置能進行調整，這會影響市場營運，此事更應該優先被重視，同時希望實施者要聽取在地市場的意見，朝向更好的方向發展，這案件才能順利推動。	敬悉。	-
邱議員婷蔚(書面意見)	1. 三重果菜市場都更影響的不單單是蔬果公會，而是全臺農民，所以一定要考量都更後，營運順利與否，目前蔬果公會與地主提出的疑慮，農業局尚未能提出妥善之改善方案。	敬悉。	-
	2. 站在議員的立場，必須捍衛市有財產，果菜市場都更案其中權利分配與新北市政府土地所有權比例顯不相當，完全不符合都更的意義，農業局不如自己蓋自己的土地，蓋棟綜合市場大樓，既發展農業照顧農民及蔬果盤商，也照顧到零售市場商家，亦便利市民，一舉數得。	敬悉。	-
新北市果菜運銷股份有限公司	1. 公展版內容並無深入了解果菜市場性質，僅以傳統市場方式進行規劃，缺少批發市場功能，未能展現批發市場所具備的社會責任，請實施者於規劃時妥予考量果菜市場的特殊性。另依實施者規劃市場未來分回5,000多坪不符使用需求，現況需求為6,000多坪。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	2. 果菜市場交通動線宜優先以中正北路及重陽路作進出，因貨車需往返台北市第一市場或第二市場及中南部，交通動線不能只考量週邊狀況，尚需妥予構思對鄰近交通的衝擊並兼顧交通安全。另內部動線部分，各類貨車及大量人群將在短時間內進出果菜市場，現有7個出入口仍不敷使用，更新後卻只規劃3 個出入口，請實施者檢討設計。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	3. 果菜市場與生鮮拍賣為不同屬性，設置在同一棟或同一樓層會產生衝突。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	4. 果菜市場重建委員會今日提出之方案請實施者納入考量。另有關更新後配置部分，力行市場座落位置將影響本案其餘單位之配置區位，建議實施者調整更新後配置可由力行市場切入。	本案已針對各種配置方案詳予分析可行性，仍以方案A 之可行性較高。	B 冊CH4

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	1. 本案涉及市有財產權益，請實施者應以充分有效利用容積之方向規劃。另查本案事業計畫內所載之公益設施空間及派出所非屬市府最終核定需求，考量市有土地參加都市更新後之權值以優先滿足三重果菜市場之公用需求為原則，如有剩餘權利價值，經市府同意後，得另外指定需求提供實施者納入整體規劃，仍請實施者依現行整體量體預估本市約可分回多少樓地板面積，並提供本案涉及都市計畫變更回饋公益性樓地板面積、規劃留設位置及興建期程等資料，俾利整合需求。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	2. 本案現況為三重果菜市場、力行市場等，更新重建規劃仍應以滿足果菜市場之公用需求為優先考量，本局多次提醒實施者應確實配合市府農業局審查意見及需求修正規劃內容，惟目前規劃方式似仍未盡合宜，建請轉知實施者務必善盡溝通協調責任，妥適規劃回應本府各機關提列之需求。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	3. 第7-1 頁「區段劃分」敘明將全區劃為重建區段，並規劃聖賢宮以原地保留方式處理，請詳細說明其土地產權處理方式。	依據102 年4 月24 日新北市三重果菜市場更新案後續推動事宜研商會會議紀錄，聖賢宮正積極籌措購地資金，本公司將依權利變換方式辦理。	-
	4. 第11-3 頁「更新單元全區建築面積檢討表」關於法定停車位檢討部分，查計畫書所載本案依法應設置汽車停車位3,822輛、機車停車位3,656輛，惟本案規劃汽車停車位數6,414輛、機車停車位數5,920輛，請說明合理性。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	5. 第11-6 頁「(一)果菜市場建築興建計畫」載明法定停車位數為376輛，惟本案規劃設置2,888輛車位，又對照第15-15頁「更新整體開發收益表」所列停車位單價為200萬元/個，上開規劃停車位總價值達57億7,600萬元，請洽需求單位確認使用需要。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	6. 請實施者說明本案財務計畫合理性(計畫書第15-1~15-18頁)，查本案規劃果菜市場、漁會辦公大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所等使用，共同負擔達59.15%，請合理評估更新後總價值及確實計算各項成本支出，以維地主權益。又查上開建築物構造分採RC、鋼骨、SRC 等，後續估價時應依其不同材質合理反映權利價值。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	7. 第15-3~15-7 頁本案於果菜市場、漁會辦公大樓、力行市場大樓、百貨商場及住商混合大樓之營建費用提列特殊工程費用（合計新臺幣22億9,704萬5,874元），請實施者說明提列之緣由及必要性。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	8. 另有關本局於公開展覽版所提意見，經實施者回應遵照辦理者，請實施者後續務必配合修正。	遵照辦理。	-
新北市政府農業局	1. 都市更新應以三重果菜市場需求作為優先考量，本局尊重新北市果菜運銷股份有限公司專業意見，該公司亦尊重各使用單位意見及需求。	敬悉。	-
	2. 本案本局前彙整三重果菜批發市場各使用單位意見及需求，以105年8月10日新北農牧字第1051512876號函送新北市政府財政局，並經歷多次協商會議，由各使用單位充分表達其意見及需求在案，惟後續實施者所送事業計畫皆未依前揭需求及意見修正內容，請加強輔導該實施者確實妥處。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
	3. 另市有土地參與旨揭都市更新部分，扣除建蔽率以外之空地，建請優先回歸配置於三重果菜市場周邊，以利未來動線安排。	本案開放空間需依照「擬定三重都市計畫(新海段1358 地號等78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點辦理。	-
	4. 又後續三重果菜批發市場區位及功能配置等細節，請輔導實施者務必與市場各使用單位協商研議，以建置符合現代需求且有國際水準之批發市場，滿足大台北地區蔬果之需求。	已配合業務單位需求修正設計內容，而實際設計內容俟更新後土地分配區位確定後再詳細說明。	-
新北市政府交通局	1. p5-1-13(果菜市場)、p5-2-12(漁會大樓)、p5-3-11(力行市場)、p5-4-10(百貨商場)、p5-5-10(住商混合大樓) 行車動線資訊不足，請明確標示全區開發(含基地周圍之街景、路名、各式停車場之進出動線)，並應考量基地周圍服務水準不佳，另停車場破口及動線因標示不清，故無法提供具體意見，請先朝簡化車輛進出動線，儘量減少破口；各開發用途可朝進出車種類別整合。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	2. 派出所之停車場出入口規劃、車位配置圖說請一併於報告書中標示說明。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	3. 請依相關規劃與實際需求設置裝卸車位，力行、果菜及漁市場車位應一併檢討板車停放空間，避免未來於路邊臨停裝卸貨物。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	4. P1-4 果菜市場、p1-5 漁會大樓、p1-6 派出所、p1-7 力行市場大樓、p1-8 百貨大樓、p1-9 住商混合大樓等各類開發請詳細說明戶數，並依都審、土管、建技、實際供需等評估各類開發停車位供需規劃之合理性。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	5. 承上，本次審查提送資料與交評報告不一致，另本案各類開發自設車位過多，全區開發法車(汽車3334、機車3299)自設(汽車3066、機車2621)總設置車位(汽車6400、機車5920)，為避免過多車位設置引進過多車流造成該區交通衝擊，停車供需請依實際使用需求規劃設置，於報告書中詳附檢討說明，並酌量刪減自設車位。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府交通局	6. 既有市場交通問題應先探討並確實與當地住戶、鄰里溝通做為本案交通改善參據。	遵照辦理，本案後續會參酌周邊交通現狀，以作為改善的依據。	-
新北市政府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)	7. 本案開發倘涉及廢改道之議題，請釐清是否已與土地所有權人及鄰里達成共識並經相關主管機關同意。	本案屬完整計畫街廓，現有巷道均位於更新單元內，更新後均已無通行之必要性，爰依新北市都市更新審議原則規定，併都市更新事業計畫送都市更新委員會審議通過後，予以廢止。	-
	8. 本案交評審查已於107 年3 月29 日新北交規字第1070563627號函提供第一次審查意見，後續請依審查意見併都更都設聯審小組委員意見修正後送府續審。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	9. 供公眾使用車位建議評估分時需求，採集中分時分享管理，以減少車位數之設置。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	10. 車位數過多應考量設置內部通道分流場外轉向車潮。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	11. 內外公共運輸、臨停接送、一般物流車輛及人行動線應補充。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	12. 有關基地開發人車動線請以人車立體分道方式規劃，以減少人車動線交織。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	13. 本案開發建議整併破口，果菜市場、漁會、百貨商場建議整併破口且採一進一出概念規劃(由重陽路三段進，力行路一段出)，住宅大樓設立獨立出入口，以減少周圍交通干擾。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
財團法人台灣建築中心	1. 本案屬住商複合建築，應依各建築物使用類別檢討外殼節能EEV，再依各別樓地板面積加權計算。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	2. 請檢討派出所棟建築物。俟	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	3. 請檢附申請指標設計說明及佐證圖說。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	4. 檢附後續取得綠建築標章管理維護辦法及維護基金計算。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	5. 其餘意見如後附表格，請配合修正。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
新北市政府養護工程處	都市更新範圍內之巷道廢止及改道仍請都更處依都市更新等規定逕為辦理。	本案屬完整計畫街廓，現有巷道均位於更新單元內，更新後均已無通行之必要性，爰依新北市都市更新審議原則規定，併都市更新事業計畫送都市更新委員會審議通過後，予以廢止。	-
新北市政府城鄉發展局都計測量	經審本案基地係依計畫道路指定建築線，倘後續基地內現有通路廢止，尚不影響其建築線指定位置。	敬悉。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)	1. 經查三重區新海段1394地號等78筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第61-1條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	遵照辦理，本案並未申請容積移轉。	-
	2. 有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	-
新北市政府都市更新處	1. 有關申請設計建蔽率獎勵綠覆率檢討部分，計畫書P10-10檢討內容模糊不清，請修正。另其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	2. 有關申請開挖率獎勵檢討部分，開挖範圍檢討應以牆外皮界，請補充相關檢討圖面並清楚標示。另其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	3. 有關申請基地內通路獎勵部分，請套繪一層平面圖及周邊現況，並敘明配合周邊道路系統規劃之相關內容及人車動線。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	4. 有關申請人行步道獎勵部分： (1).檢討圖請套繪全區1、2樓平面圖，並於圖面標示留設鋪面材質之相關圖說及車道出入口應留設之停等空間尺寸，以利審議。 (2).本案人行步道退縮淨寬應均達4公尺以上，且二樓以上有陽台者，其投影不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣，且車道出入口應留設之停等空間及高層緩衝空間不得位於退縮範圍內，請修正。另查本案派出所一樓部分建築主體位於退縮範圍內，且不得設置欄杆等類似構造物，請修正。 (3).設置植栽者，應以不突出地面為原則，請修正。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	5. 有關申請綠建築獎勵部分，請於計畫書第10章載明本案適用版本	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	6. 有關廢巷改道部分，請於計畫書內檢附廢巷改道之適用樣態及套繪建築線指示圖，並標明巷道廢止起迄點，請修正。	遵照辦理，俟更新後土地分配區位確定後，併建築設計內容說明。	-
	7. 有關續建機制部分，本案採信託方式處理，請於計畫書內補充資金及土地控管方式、續建機制啟動時點等內容。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處	8. 有關現金流量表部分，請依實際狀況提列，請修正	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	9. 有關公寓大廈管理規約部分： (1).法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更；且沿街步道式開放空間屬道路系統範疇，應於規約草約中載明適用道路交通管理處罰條例之規定。 (2).留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範並載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。另請補充設置告示牌之位置，並應於告示牌標示開放面積、位置等且供不特定公眾通行使用等相關內容；未來應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，併列入產權移轉交代，據以執行。 (3).請以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章有效期限為5年，期滿3個月內必須申請繼續使用及後續15年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記。另查附錄四-12頁綠建築級別誤植，請通盤檢視並修正。 (4).有關公益設施部分，請於計畫書內敘明使用規劃，且公益設施之動線規劃應獨立且應供周邊居民使用，請標示動線及後續管理維護計畫。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
都市設計委員意見	1. 本案量體配置及人車動線請考量外部環境及內部連結規劃設計，以創造此區經濟價值及城市貢獻。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	2. 請檢附公共開放空間管理維護基金計算。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	3. 請檢附都更報核日文件。	遵照辦理，本案事業計畫報核日為104年12月28日。	-
	4. 請於圖面上標示法定退縮、沿街綠化、供人行通道淨寬等相關尺寸。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	5. 申請文件請確實用印。	遵照辦理。	-
	6. 為減少刺眼及炫光，於人行空間及開放空間請取消投射燈設置並以高燈照明代替。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
都市更新委員意見	1. 有關人民陳情意見部分，請實施者納入規劃考量，並善盡實施者之責，持續與陳情人溝通協調及主動說明相關規劃變動，並檢附相關溝通紀錄，作為下次審議時據以回應參考資料。	遵照辦理。	-
	2. 更新單元部分: 本案單元為完整街廓，更新單元範圍部分原則同意。	敬悉。	-

相關單位/委員	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
都市更新委員意見	3. 建築配置部分： (1).建議本案規劃可從都市設計角度切入，空間應整體勾勒及規劃，綜合考量內、外部環境、都市景觀、交通服務內部化、整體公共設施配置、更新後各種活動之相容性等，並妥適處理各種活動間之干擾及檢討本案交通系統、外部成本內部化及配置大量住宅之必要性等。 (2).本案需同時兼顧各單位原有功能及融合新功能，請實施者再檢視規劃設計及相關機能。另本案量體龐大，有關地面層之利用，請實施者再行檢討。 (3).有關建築規劃部分，請實施者納入各單位需求，並應與其溝通協調。	俟更新後土地分配區位確定後，再妥予回應說明。	-
	4. 有關更新後各單位座落位置部分，建議綜合考量周邊環境使用、交通動線、區位價值、都市設計及都市計畫等，以檢視更新後各單位配置適宜性，考量8.5公頃一次開發規模龐大，整合意見難度亦高，建議實施者評估藉由本次更新使其土地權屬單純並配合劃分重建或整建維護區段，再辦理開發事宜。	遵照辦理，經本公司檢視各種方案的可行性，以方案A的安置計畫教具可行性，詳參計畫書B冊第肆章。	B冊CH4
	5. 有關選配原則部分：請於計畫書內補充不能及不願者之選配原則。	俟更新後土地分配區位確定後，再併同修正選屋分配原則。	-
會議結論	1. 有關計畫內容涉及新北市政府市場處及新北市政府城鄉發展局住宅發展科所轄業務部分，請協助提供意見，以利本案後續進程。	敬悉。	-
	2. 本次會議實施者雖已就部分意見提出調整方案，惟有關各單位所提需求及方案部分，請實施者綜整後研議可行之方案，並將方案與各單位溝通討論，期能達成共識。	遵照辦理，各方案的可行性比較請詳參B冊第肆章。	B冊CH4
	3. 有關人民陳情意見部分，請實施者持續與陳情人溝通協調，並於下次小組審議時詳細說明陳情處理情形，並納入事業計畫書回應綜理表。	遵照辦理。	-
	4. 請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會及公展意見回應綜理表

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
賴添梧、賴健中、賴瑞騰(由律師代表發言，並依律師所提供書面意見紀錄)	(一).選配原則私地主優先選配住商大樓群，未說明私地主可否選配百貨公司。本所並不建議選配商場。	考慮百貨公司的整體經營成效及特殊性，本公司會妥予考量後，將選配原則納入事業計畫中載明，作為權利變換選配之依據。	-
	(二).私地主之損失未獲完全填補： 1. 力行市場及全國漁會辦公室先建後拆，並安置在私地主之土地，依據本案工程進度表，在第1年就必須提前使用私地主之土地，然私地主之住宅大樓於第7年才開始興建，地主白白浪費7年的使用權利，本案竟未給予任何補償或補貼，對私地主相當不公平。 2. 按實施者規劃，本案擬於107年開始拆除作業(範圍包括臨重陽路之中古車商、臨中正北路之汽車公司及北海宴會館)並興建臨時市場以安置力行市場、漁市場及漁會辦公室範圍內之原營運攤商。惟新建之力行市場大樓、漁會辦公大樓須待116年竣工並完成攤商搬遷作業，申言之，前揭私地主土地將於 107年至116年間遭他人占用而無從使用收益。對此，實施者竟未編列	1. 依都市更新條例及相關子法規定，原有房屋之拆遷補償費與更新期間之安置費用均納入共同負擔，由所有權人及權利變換關係人共同負擔之，爰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表，更新期間之安置費用僅針對更新前之合法建築物給予，俾利保障所有權人權益。 2. 查本案更新前僅有果菜市場屬合法建築物，且本案採分期分區方式開發，不影響其更新期間之營運，故本案未提列安置費用。 3. 惟本案更新期間地主無法使用土地之損失能否提列補償費用，後續將提請都市更新委員會討論，並以委員會審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
賴添梧、賴健中、賴瑞騰(由律師代表發言，並依律師所提供書面意見紀錄)	(三).實施者規劃本案僅為一個重建區段而未依各個私地主或公有土地管理機關之需求規劃數個重建區段，對私地主有失公允： 1. 本案因土地屬性複雜，如依據現行規劃係以同一宗土地申請建照，其建造之費用未予區分，對私地主是否合理，請實施者應將合併一宗土地申請建照與區分數個更新區段分別申請之費用差距向地主說明，以及日後如採單一建照，是否會造成管理維護之紛爭，亦請說明(即本案是否有考量過先平面權利變換再由各區垂直權利變換交換之方式進行，各區段自行負擔各區費用，以避免各區所需費用不一及解決日後之管理維護問題)。 2. 共同負擔費用中部分私地主或公有土地管理機關特殊需求項目不應由無此特殊需求之私地主負擔：按實施者現行之規劃，本案係以一個重建區段方式執行事業計畫，並據此計算所有建物(包括果菜市場、漁會市場大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所等)工程費用，及加總其餘各項費用後提列為「共同負擔費用」，再由全部私地主及公有土地管理機關以更新後應分配之土地及建物折價抵付。惟上揭 建物間機能差異甚大，使用者需求不盡相同，如係為因應果菜市場、力行市場、漁市場及漁會辦公室等特殊需求而支出之費用(例 如特殊給排水、廢水、通風、空調等工程費用 ，及冷藏、配線等特殊工程費用)實與私地主無涉，而實施者卻仍列為全部共同負擔費用項目，要求無比特殊需求之私地主一同負擔，顯不合理。 3. 果菜市場都市更新後價值低落，影響共同負擔比例：按「共同負擔比例」為私地主辦理權利變換所需成本費用占更新後權利價值之比例，查本案目前共同負擔費用預估約60,447,128,121元，更新後權利總價值約為102,196,573,900元，共同負擔比例已高達59.15%。其中，果菜市場更新後價值僅有9,933,752,800元(包含果菜市場地面層6,351,730,400元、果菜市場二樓以上3,582,022,400元)，其工程費用竟已高達6,876,316,732元，單工程費用粗估其共負比已達69.22%，更遑論計算其他得提列共同負擔金額後之共負比，此之規劃方式顯然將該特殊建築之共同負擔由其他私地主分攤。易言之，實施者未按各區需求分別規劃重建區段，除使無特殊需求之私地主共同負擔費用增加外，亦因各特殊建築物之更新後價值低落，連帶使私地主必須分攤各特殊建築物之共同負擔比例，對私地主有失公允。 4. 單一重建區段日後恐生管理維護紛爭：本案基於同一張建照進行規劃，而因本案各區域機能有異，管理維護方式亦不相同。倘日後各區域各自成立管理委員會(以下簡稱「管委會」)，則各管委會間對更新單元內公共設施之管理維護，將無法藉由建照記載內容釐清權責。	有關本案是否依各建築主體拆分不同建照範圍及依建照範圍分別估算共同負擔金額，本公司將提請都市更新委員會討論，並以委員會審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
賴添梧、賴健中、賴瑞騰(由律師代表發言，並依律師所提供書面意見紀錄)	(四).果菜市場及漁會辦公大樓有部分項目非屬一般商辦大樓之項目(例如為因應果菜市場及漁會販售之特殊給排水、廢水、通風及空調設備，非屬一般商辦規格者)應由果菜市場自行負擔，特殊工程費用冷藏及配線部分，亦屬於果菜市場特殊運用，應由果菜市場自行負擔，不應由其他地主分擔。	有關共同負擔金額得否依建築物主體分別拆分乙事，本公司將提請都市更新委員會討論，並以後續審議結果為準。	-
	(五).本案已設有足夠停車空間，無須開挖百貨公司至地下6層：本案全區共計設置6,414輛汽車停車格，百貨公司設計高達635輛汽車停車位，且開挖至地下6樓，鑑於更新單元周邊道路已計劃設有355席路邊停車格，且更新單元內其他建物已留設將近5,800個汽車停車格，加以大眾運輸系統之便捷，實施者實無必要規劃百貨公司開挖至地下6層，無端增加私地主共同負擔費用。	本案雖為同一更新單元範圍，惟各棟建築物之停車位數量仍均應符合「建築技術規則」規定。百貨商場依法令檢討，須至少留設631 輛汽車停車位，而本案實際留設635 輛汽車停車位，並未刻意增加地下室之開挖樓層。	-
	(六).本案貸款期間過長恐致私地主負擔過重之貸款利息： 1. 按實施者規劃之實施進度，本案各區域建物係分3期興建，其中力行市場大樓、果菜市場、漁會辦公大樓及派出所竣工後即辦理搬遷、點交作業，即減少資金需求；又，更新單元內未施作工程之區域無須動用大額資金。惟實施者規劃本案貸款期間，未提出任何理由，卻以實際施工期間88個月再加計法定最長之延長期間12個月，無疑虛增私地主應負擔之貸款利息。 2. 本案係分3期興建，各期建好後，及點交地主使用，前期未施作區段無須動用大額資金，各期點交後及減少資金需求，故全部貸款期間以100個月計算顯然不合理。	本案貸款利息係先參照「新北市共同負擔提列基準」規定計算，惟考量本案確有其特殊性，爰有關貸款利息之計算方式後續將提都市更新委員會討論後，再依審議結果修正。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
賴添梧、賴健中、賴瑞騰(由律師代表發言，並依律師所提供書面意見紀錄)	(七).本案實施總經費成本部分項目有溢計之虞： 1. 本案公有土地高達36.11%，但人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，顯有溢計，請實施者說明其合理性與必要性。 2. 人事行政管理費、風險管理費：本案公有土地面積為 30,986.28平方公尺，比例高達36.11%，前揭區域皆由政府管理維護。惟實施者對於上開費用之費率卻均以上限提列(人事行政管理費率5.5%、風險管理費費率12%)，顯不合理，無端增加私地主之共同負擔費用，應予降低。 3. 鄰房保護施工費：本案更新單元內街塚完整，建物一同開發，且對於更新單元周邊住宅隔有馬路，是施工造成鄰房之損害範圍縮小。實施者就各棟建築之鄰房保護施工費編列金額仍偏高，亦欠缺計算基礎，應請實施者說明及降低編列費用。	1. 本案雖市有土地所佔比例達36.11%，惟所有權人人數卻多達276人，更需與果菜市場的攤商、力行市場的攤商及其他違章建築物之所有人溝通協調，均增加本案作業上的困難度，且人事行政管理費費率係依土地面積及土地筆數決定費率為5.5%。 2. 風險管理費視同實施者投入資金實施本更新案的報酬，且實施者必須將更新折價抵付分回的房屋銷售後，始能償付辦理更新的各項成本，若房地產景氣不佳，分回房屋之售價亦可能不足已抵付已支出的成本，且本案權利關係人複雜，施工期程長，均增加本案推動的風險，故風險管理費費率以12%提列應屬合理。 3. 依新北市共同負擔提列基準規定，鄰房鑑定範圍係依據新北市建築物施工毀損鄰房事件處理程序第十點規定，以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度4 倍內為原則，而本案因各棟建築物之開挖深度不同，暫以54公尺範圍估算鄰房鑑定範圍，惟後續仍以實際核准之建築開挖深度檢討，且本案建築物係採分期分區方式開發，即北側建築物施工完畢後，始會興建南側建築物，故本案尚未加計南側建築物施工時，北側已完工建築物之鄰房鑑定費。	
	(八).建築量體設計是否符合諸位地主想像，尚請表示意見	敬悉。	-
	(九).實施者之規劃未充分利用容積率： 本案建物之法定容積加計容積獎勵後，可建築總容積面積為566,293.20平方公尺，允建容積率達660%，惟實際設計容積樓地板面積為439,023.47平方公尺，容積率僅有511.67%。參諸貴府所轄地政局暨各地政事務所99年10月研究報告(「容積增加對投資報酬率之影響一以三重市重陽橋附近重劃地區為例」)之結論，容積率增加與該區地價為正向關餘，惟本案實施者卻未在容積率限制內為有效規劃致部分容積無法利用，此將影響日後私地主受分配土地之地償。對此，實施者卻未具體說明理由，對本案中所有地主之權益影響甚鉅，自有不當。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
賴添梧、賴健中、賴瑞騰(由律師代表發言，並依律師所提供書面意見紀錄)	(十).實施者之規劃恐致日後私地主生活品質低落： 依實施者規劃，新建之果菜市場擬於115年竣工並完成搬遷作業，屆時果菜業者將離開現有場址(中正北路)至力行路以繼續營業。惟參諸實施者規劃內容，果菜市場交通動線設計不良且停車場域不足，無法負荷交通運輸量，將致周邊區域交通阻塞；又，果菜市場因鄰近住商混合大樓，果菜業者產生之噪音及空氣汙染將影響周邊居民居住品質，甚至影響房產價值。是實施者之規劃恐致私地主日後生活品質低落，宜全盤檢討。	1. 各棟建築間除會留設足夠之隔離空間外，果菜市場與住商大樓間更隔有20M 以上之綠帶作為緩衝空間，另更新後各棟建築物亦會考量隔音上的需求，均可降低市場對住宅之影響。 2. 有關交通動線與流量等議題，本公司已委託交通技師通盤考量，後續亦會提送都市更新委員會審議，並以審議結果為準。	-
	(十一). 實施者未提出任何擔保履約之內容，難保其得遵期履約： 參諸現行工程實務，時有承攬人因特殊情事於履約過程中逐漸失去履約能力，而無法依原計畫施作工程，例如：工期延長、預算成本提高等。對此，參諸行政院公共工程委員會發行之工程採購契約範本，承攬人一般多於服務建議書中敘明特殊處理方式，如履約保證條款、違約金條款、監督付款制度及爭議解決機制等，以維定作人權益。查 本案實施者規劃施作之建物種類繁雜，包括果菜市場、漁會市場大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所，建物間屬性相異甚大，顯與一般建素有別，然實施者迄今從未提及任何擔保履約之內容，難以確保私地主能如期取得更新後房地。	為確保本案如期完工及保障施工品質，全案將交付銀行信託，並於信託契約中載明續建承諾。	-
陳水永(含書面意見)	(一).本人對此區的感情很深，大約在民國65年開始就持有本區的土地，但當時受到政府的欺騙，所以遭受龐大的損失至今。因此，感謝政府今天願意積極解決問題，惟我們不希望再被剝一層皮，理由如下：我們這塊商業區土地基準容積為440%，都更獎勵可爭 取到1.5倍，故容積可達660%，若再加計其他公共設施，則初估1坪的土地可創造10.56坪的面積，但為何實施者規劃的樓地板面積卻未使土地達到最大之使用效益？其他詳細的內容，我再請我的兒子向大家說明。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	-
	(二).營造安全及品質之控管：所有地主除了在意權益外，更在意的是本案更新後建築安全和品質。然而，歷史已告訴我們：施工品質的控管和實施者的規模、歷史、商譽無關。例如：日勝生自1980成立至今已逾37 年，其下已完成知名案件如：君品酒店、台北轉運站、京站百貨...等。但日勝生在2015年浮洲合宜住宅交屋時，被求訴品質問題，而在2016年被法院裁罰。施工品質問題的後果，造成地主與實施者的損失，及人民對政府信賴的打擊。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳水永(含書面意見)	(三).本案規模龐大，且為新北市政府都市更新重點項目，若有任何品質問題將造成更嚴重的不良影響。因此本人在此懇請新北市長官，督促開發商具體擬定營造品質控管計畫，或由民間專業人士督導施工品質，避免造成三方皆輸的後果。	敬悉。	-
	(四).本案爭取到的容積獎勵為50%，爭取到的法定容積為660%，但實際設計容積率為503.91%(報告書11-1)。已有容積浪費情況，實施者在容積浪費情況下仍申請黃金級綠建築標章爭取3%容積獎勵的做法令人不解。建議實施者放棄爭取用不到的3%容獎，改為符合綠建築黃金級之都審專章，其優點如下： 1. 減少實施者現金流負擔：綠建築保證金為976,119,244(報告書15-10)。實施者必須在掛照前繳納，並於竣工完成後申請黃金級標章認證方能取回保證金，期間估算約106個月(申請至竣工100月+標章認證6月)，實施者若放棄申請爭取用不到的3%容獎，則可減輕9億7千萬，歷時106個月的現金量負擔。 2. 減少共同負擔： (1). 免去綠建築管理維護費用：按實施者規劃，綠建築管理維護費用為48,805,962。此列為共同負擔中 工程費用→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項目中。綠建築後續維護經費，可由大樓管委會支出。 (2). 降低貸款利息負擔： 依報告書計算方式， 利息計算方式為：2.365%×100/12×成本。實施者若放棄申請用不到的3%容積獎勵，則可省下2.365%×100/12×(976,119,244+48,805,962)=201,995,676。 (3). 降低人事行政管理費用負擔：人事行政管理費用計算方式涵蓋工程費用，因此可省下48,805,962×6%=2,928,357 (4). 降低銷售管理費用負擔：銷售管理費用計算方式涵蓋工程費用，因此可省下48,805,962×6%=2,928,357 (5). 降低風險管理費用負擔：風險管理費用計算方式涵蓋工程費用，因此可省下48,805,962×12%=5,856,715 (6). 小結：實施者在容積用不完的情況下，仍申請綠建築黃金級標章，其效果僅徒增實施者現金流負擔及共同負擔。依上述初步估算，可降低：48,805,962+201,995,676+2,928,357+2,928,357+5,856,715=262,515,067。即可減少總金額2億6千萬的共同負擔。	1. 都市更新建築容積獎勵可爭取之額度並非事業計畫報核當時即可定案，尚需提經新北市都市更新委員會審議，審議後獎勵值亦有可能低於法定容積之50%，例如本案有申請建蔽率獎勵5%及開挖率獎勵6%，但本案若依照委員會審查意見調整建築圖面致開挖面積增加或建築面積增加時，則可能會減少8%~11%的獎勵值，爰為協助所有權人爭取最大之開發效益，本案於申請報核時仍須申請綠建築獎勵，惟後續審議時，若確定不含綠建築獎勵亦可達獎勵上限時，本案會參採本項意見，不予申請綠建築獎勵，以減省相關成本。 2. 另綠建築為目前建築設計上的趨勢，其對本案之效益非僅為爭取容積獎勵，尚有助於未來實質環境的改善，故有關綠建築之設計內容後續仍會以都市更新委員會審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳水永(含書面意見)	(五).實施者在評估風險管理費用的方式已重複加成計算，其正確的風險費費率有待商榷：本案實施者評估風險管理費費率以法定最大值12%估算，其評估因素為：『本案更新前產權狀況複雜(1)、興建建築量體規模大(2)、且施工期程長(3)，故本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、人事行政管理費用等費用總額，風險管理費費率以12%估算』(報告書15-14頁)	1. 依據權利變換機制,實施都市更新所需之各項成本係由實施者先行出資或貸款墊付後，再以分回之房地折價抵付，故風險管理費可視為實施者投入資本實施更新後所應獲得之報酬，且風險管理費均係依照新北市共同負擔提列基準之規定據實提列，並無重複計算之疑義。 2. 因實施者必須將分回之房地售出後，才能抵付實施更新所支出的成本(即實施更新期間只有支出，沒有收入)，若房地售出當時房地產景氣不佳，售出之房地價格可能不足以抵付實施更新所支出的成本，故更新成本越高、辦理更新時程越長，均會增加實施者的風險。 3. 所有權人及相關權利人越多(本案除所有權人多外，地上物之使用人更多，且屬性多元)，增加的不僅是溝通協調的人事成本，亦會增加全案能否順利完工之風險，若更新案無法順利完工售屋，則實施者所代墊之成本會有無法回收之風險。 4. 爰上，考量本案除所有權人複雜外，尚需與市場攤商等其他諸多權利人溝通協調，而更新後建物興建期程又遠高於一般都市更新案，難以評估更新後之市場風險，故風險管理費費率以12%提列係屬合理。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳水永(含書面意見)	(六).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中已明載風險管理費用之計算方式：「實施成本」×「風險費率」。成本各項目也於法規中明確列出，而其風險費率應以市場風險之機率值為基準，不應再把成本混入費用比率概念，而提高風險費率，而進一步造成重複加乘，造成共同負擔虛增之結果。實施者採用最高風險費費率之評估因素如下： 1. 更新前產權狀況複雜：更新前產權狀況複雜，將造成實施者人事行政成本上升，對市場風險並無影響。且該成本，已列入在『人事行政管理費用(E3)』中。在風險管理費用中，已造成「成本」之增加，實施者不宜再依此理由提高「風險費率」。 2. 興建建築量體規模大：興建建築量體規模大，將造成營造成本上升，對市場風險並無影響。且該成本，已列入在『工程費用(A)』中。在風險管理費用項目中，已造成「成本」之增加，實施者不宜再依此理由提高「風險費率」。 3. 施工期程長：施工期程長，將造成實施者利息成本上升，對市場風險並無影響。且該成本，已列入在『貸款利息(E)』中。在風險管理費用中，已造成「成本」之增加，實施者不宜再依此理由提高「風險費率」。 4. 市場風險，來自房市之漲跌幅度。實施者在報告書中為載明客觀評估市場風險之方式，反而以「增加成本」之3項理由而採用法定最大費率12%。 5. 本更新地區位於三重都市計畫之核心區域，(俗稱蛋黃區)，因此本案相較其他地區更具有抗跌性。因此依本人蒐集之研究調查資料及國際之不動產指數資料，合理市場風險應為4%-6%。本人建議應該6%計算，則較客觀的風險管理費可減少51,763,409,632×(12%-6%)=3,105,804,878。即可減少總金額31億580萬之共同負擔。	1. 依據權利變換機制，實施都市更新所需之各項成本係由實施者先行出資或貸款墊付後，再以分回之房地折價抵付，故風險管理費可視為實施者投入資本實施更新後所應獲得之報酬，且風險管理費均係依照新北市共同負擔提列基準之規定據實提列，並無重複計算之疑義。 2. 因實施者必須將分回之房地售出後，才能抵付實施更新所支出的成本(即實施更新期間只有支出，沒有收入)，若房地售出當時房地產景氣不佳，售出之房地價格可能不足以抵付實施更新所支出的成本，故更新成本越高、辦理更新時程越長，均會增加實施者的風險。 3. 所有權人及相關權利人越多(本案除所有權人多外，地上物之使用人更多，且屬性多元)，增加的不僅是溝通協調的人事成本，亦會增加全案能否順利完工之風險，若更新案無法順利完工售屋，則實施者所代墊之成本會有無法回收之風險。 4. 爰上，考量本案除所有權人複雜外，尚需與市場攤商等其他諸多權利人溝通協調，而更新後建物興建期程又遠高於一般都市更新案，難以評估更新後之市場風險，故風險管理費費率以12%提列係屬合理。	B冊1-1~1-5

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳水永(含書面意見)	(七).本案規劃未達最佳效益： 1. 本案已爭取都更獎勵上限50%，原有法定容積440%，獎勵後法定容積為660%，可建築總容積面積為566,293.2㎡。本案實際設計容積為503.91，實際設計容積樓地板面積為432,366.72㎡。566,293.2-432,366.72=133,926.5(報告書11-1)。若以1.6坪效係數計算(採雨遮不登記)，則本案少蓋的建坪為：133,926.5×0.3025×1.6=64,820.42建坪。 2. 依實施者目前初估的偏高共同負擔比例計算：59.15%(報告書15-1)，地主少取得的建坪為64,820.42×(1-0.5915)=26,479.14建坪。 3. 依二樓以上單價55萬/坪(報告書15-15)計算，則所有地主在本開發案的損失為26479.14×55萬/坪=145億6352萬元。 4. 在報告書15-12頁，實施者懂得將3成自有資金乘以1.25利率後，以機會成本的概念放入共同負擔中。為何能對地主至少145億6352萬機會成本視而不見？請實施者提出具體，且可令地主滿意的解決辦法。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	-
新北市青果商同業公會、新北市三重果菜市場重建委員會丁理事長(含書面意見)	本會提出反對果菜市場更新後配置位置計劃書，反對理由如下： (一). 利百代建設公司完全未採納重建委員會屢次所提市場重建藍圖與建議，完全漠視批發市場之營運管理功能。	有關貴會所提意見，本公司會納入會議紀錄，並提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，作為委員審議之參考，而實際設計內容均依審議結果為準。	
	(二). 堅決反對果菜批發市場設置在力行路上，理由如下： 1. 果菜批發市場、漁市場、力行零售市場；將三個市場同時設置在力行路上，載貨的大卡車，小販的大小貨車，每天進出的車流量非常龐大，容易造成交通阻塞，並鄰近修德國小，人車安全堪慮。 2. 都市更新後豪宅林立，將果菜批發市場包覆在豪宅之中，其髒亂、噪音吵雜，會影響鄰近住戶的居住品質，屆時將抗爭不斷。果菜市場通常是三更半夜營運，車輛非常多，容易產生龐大的噪音，對豪宅的價格也會造成影響，各位地主會想住在果菜市場的旁邊嗎？	1. 依都市計畫規定，本案臨路側均退縮留設10M以上之人行步道(力行路一段及中正北路側均須退縮達15M以上)，確保行人通行之安全；另依前述計畫規定，市場與基地南側住宅間尚需由南北兩側基地共同退縮達20M寬之綠帶隔離，以降低市場對住宅環境之衝擊，且留設之人行步道與綠帶均須保留供公眾通行使用。 2. 為確保更新後果菜市場之環境品質，除採用嚴格之設計標準，符合攤商使用需求外，更符合綠建築標章規範，並由新北市政府與使用單位共同討論管理維護方式，以確保市場可保持環境乾淨，打造出國際級之模範市場。	

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市青果商同業公會、新北市三重果菜市場重建委員會丁理事長(含書面意見)	(三). 利百代建設公司所規劃果菜批發市場面積已經嚴重不足使用，又將本身擁有土地的漁市場及漁市場冰庫設置在果菜批發市場內，不但造成營運的困難，更影響環境衛生及蔬果品質，故建議果菜市場應與漁市場分開營運。	1. 查果菜市場更新前合法登記之產權面積為2,908.7 坪，而本案更新後供果菜市場使用之樓地板面積約為17,879.93 坪，其中一樓之面積更已達6,490.14 坪，遠高於果菜市場更新前之使用面積；另就新北市所管有土地檢討，若後續依照其他所有權人意見將各棟建築物依建照範圍分別檢討，則果菜市場之建蔽率更已達73%，超過都市計畫規範之70%。 2. 更新後果菜市場部分樓層係由新北市財政局視各單位需求，統籌規劃使用，並非全部均供新北市果菜運銷公司使用，故更新後是否提供部分樓層作漁市場使用，仍以新北市財政及農業主管機關協議結果為準，並提請都市更新委員會審議，後續以審議結果為準。	-
	(四). 放眼全世界沒有任何一個果菜批發市場以多層樓營業，都是以單一平面設計營運為主體。(臺北濱江市場就是一個多層樓營運失敗的例子) 果菜市場的交易量相當龐大，故貨車入場、卸貨、交易、離場的速度必須非常迅速，但更新後變成多層樓的營運方式，會增加裝、卸貨的困難度。因此，強烈要求果菜市場必須是單一平面營運。	本案更新後一樓供果菜市場使用之面積約為6,490.14 坪，並已妥予配置充足之攤位區、卸貨區、管理中心與販賣部等使用空間，足以在一樓滿足現有之使用需求；惟更新後其他樓層是否供果菜市場營運使用，後續將提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果及新北市各單位協議結果為準。	-
	(五). 新北市三重果菜公司是全國最大的果菜批發市場，其營運涵蓋整個大臺北地區，並且這塊土地市值百億以上，怎能倉促建蓋一個不適用之批發市場呢?如草率改建，將嚴重影響大臺北地區消費者的蔬果供應及全國農民的生計，更浪費公帑，請有關單位審慎規劃設計。	1. 有關果菜市場之規劃，本案係先依照「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)書」之規定，在營運不中斷的前提下，採現地安置方式辦理。 2. 本案後續將遵循新北市政府對於果菜市場更新後之規劃方向及提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(六). 都市更新計畫應以果菜批發市場為優先考量，以面向中正北路為基地單一平面建築面積來規劃一個完善的果菜批發市場，並將建築物的空地比例毗鄰果菜批發市場，並讓果菜批發市場優先使用。	新北市佔本案產權之比例為36.11%，尚有63.89%屬於其他所有權人，故都市更新計畫應通盤考量，保障基地範圍內所有地主之最大權益，不宜僅考量單一所有權人。	-
	(七). 果菜市場是新北市政府少數位於三重市中心的土地，價值連城，若以目前的設計去更新，恐怕會浪費政府的資產。	有關本案設計內容後續會提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(八). 利百代建設公司，針對果菜批發市場設計不夠周全，只顧及實施者的自身利益考量，無法妥善規劃一個完善的果菜批發市場，我們強烈主張「利百代建設公司不適任此次都更案果菜市場建案的實施者」。敦請新北市政府有關單位與新北市果菜運銷公司、三重果菜市場重建委員會再召開協商會議，以便都更計畫早日順利完成。	本案目前尚在公開展覽階段，設計內容僅為初步設計構想，俾利收集所有權人及相關權利人之意見，後續仍將提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
李金輝(代李宗益)	(一).本基地40年前就開始興建果菜市場，造成地主在40年間沒有任何的收入補償，故在此感謝政府官員願意來處理這長久以來存在的問題。惟本案因涉及果菜市場與漁市場的規劃設計，其設計與限制與一般建築物不同，若初步估算，本基地加計容積獎勵與其他免計容積部分，一坪土地大約可蓋到10坪多的面積，但市場因為一些限制無法全部興建，而影響地主權益，故建議將市場與私地主的土地分開設計，讓私地主分回的土地可以達到最高效益。	有關本案公、私有土地之設計與分配結果如何劃分，本公司將續提都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	-
	(二).全區土地大約26,000坪，但地主分回的面積會被扣除0.58%的土地，大約是150坪，若以每坪200萬估算，地主總計約損失3億元，參照計畫書載明約270位地主去算，平均每位地主損失200萬元，若地主的面積越大，損失越多。故更新後土地的分回應以實際登記為準，不是以現況，若讓這0.58%無償佔有40年土地者變為合法所有，是非常不合理的地方。	本案係採權利變換方式辦理，爰有關各所有權人更新後可分配權利價值將俟事業計畫核定及依規定評估後再予說明，並以都市更新委員會審議結果為準。	-
新北市果菜運銷股份有限公司江總經理(含會後書面意見)	(一).本案目前在事業計畫階段就出現了偏差，以果菜市場的需求而言，我們發現目前的建築規劃是以一般市場作規劃，而非以果菜市場作設計。一般市場大約500個攤位，只需要考慮設置卸貨區，但果菜市場是具有全國性政策任務的，是產地與銷售人之間公開的交易平臺。以現有的規劃，不論是大菜車還是小卡車，從高速公路交流道下來，進到力行路的動線是很不方便的，且現在市場有7個出口，但更新後只有2個出口，全靠力行路進出，且果菜市場營運時間與一般市場不同，它是會集中在某一時段，現在卡車占用道路就有住戶覺得困擾，未來搬到力行路只會更慘。以目前的規劃對現況需求是不足的。這就是青果商同業公會希望實施者能考量菜車噸數並調整卸貨區及動線規劃。	有關果菜市場更新後之設計內容，本公司將參酌丁理事長與江總經理所提意見，提請都市更新及都市設計委員會討論，並以後續審議結果為準。	-
	(二).以目前規劃設計內容，我們希望實施者能重新思考全區規劃配置，必須考量實際攤位需求性調整空間規劃，另行政區域以立體化方式調整至樓上層是無妨的。另外如果將拍賣場放到2樓，將會遇到排碳量上升的問題，這就有違政府宣導低碳政策，那這個案子就過不了關了。	有關果菜市場更新後之設計內容，本公司將參酌丁理事長與江總經理所提意見，提請都市更新及都市設計委員會討論，並以後續審議結果為準。	-
	(三).就現在規劃果菜市場建築棟來說，包含漁會拍賣場設計，就必須考量廢水處理設備等設施需放置何處，這是非果菜市場本身的需求。每天幾千人會花7到8小時在此出入進行買賣交易，勢必延伸許多吵雜聲及狀況，如果實施者沒考量各空間實際需求規劃及如何安置攤商後續安置方式，那以果菜市場建築棟來說，最重要的農產品交易空間又設置在哪?	有關果菜市場更新後之設計內容，本公司將參酌丁理事長與江總經理所提意見，提請都市更新及都市設計委員會討論，並以後續審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市果菜運銷股份有限公司江總經理(含會後書面意見)	(四).果菜市場更新前提供全區36%的土地，但更新後分回的權值卻未達36%以上，是否合理？	1. 本案係以權利變換方式辦理，若暫以新北市佔全區土地面積之比例36.11%概估，新北市更新後可分配之權值約為15,075,724,871元，若市府分回果菜市場及派出所，則可分回產權面積果菜市場(17,292.52坪)及派出所(362.77坪)及2,888個車位，實際分配價值約為15,879,113,900元，尚須繳納差額價金803,389,029元。 2. 本案係採權利變換方式辦理，爰有關各所有權人更新後可分配權利價值將俟事業計畫核定及依規定評估後再予說明，並以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(五).本公司會將果菜市場的需求彙整成書面意見後，再提供予實施者，請設計建築師再妥予規劃與考量。	敬悉，本公司會參酌貴公司意見，並將設計圖面提送都市更新及都市設計委員會審議。	-
	(六).交通問題: 1. 公開展覽版書第5-43頁第(四)項所述不符合實際營運現況，且營運時間無法避免道路尖峰時段，大貨車運載尖峰時間為下午21時起隔日早上3時，各零售人買賣時間從凌晨12時起至早上10時止，為車輛出入更高峰期間。 2. 現有規劃將使所有車輛聚集於重陽路與力行路口等待進卸貨，又鄰近3所國中小學，倘若遇到通學時段，恐影響學童安全及鄰近主要幹道交通流量。 3. 現有規劃車輛進出口位置，爾後大車之行駛因力行路有中央實體分隔，將會常發生大車轉向困難及安全死角問題，且忠孝橋及中興橋大貨車路線，無法由中正南路行駛，貨車於重陽路上尋找路口迴轉，使危險性將增加。 4. 公開展覽版規劃重陽路進出口8.5米過於狹窄，車道進出口的寬度距離至少需有30 米寬，才能因應場內24噸以上或聯結車進場實況。	有關交通之議題，本公司已委託交通技師辦理交通影響評估，後續將根據交通影響評估結果研擬交通改善策略，提都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果配合修正建築圖面。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市果菜運銷股份有限公司江總經理(含會後書面意見)	(七).營運及空間設置問題： 1. 營運方式應區別於傳統市場，獨立作業方式及流程有獨特定位，應完全設立於同一平面，使用面積需達9,000坪以上，且依公司現有營運方式須有明顯門面，營運空間需有足夠面積設置卸貨場、拍賣場 零批場、議價區及冷藏庫等。 2. 現有規劃將不同經營模式及隸屬不同管理權責單位放置一起，易產生異味、污染及管理、權責等問題多，強烈建議應與魚市場區分及力行零售市場，且漁會本身已有規劃大樓，應將其冷藏庫及拍賣場設計於漁會大樓。 3. 本公司係新北市政府委託經營單位，行政辦公室空間需獨立樓層。另一樓層規劃相關3個工會及板車工休息室，卸貨工休息室、貨運車人員休息室，請納入規劃。 4. 行商業者現有563單位，每單位有5坪數，請納入一樓規劃，	本公司將納入果菜市場之設計考量，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(八).地點: 1. 如果可循日前規劃原地重建，於力行路38 巷設置臨時場所安置，待重建完成後再行搬回，業者仍可營業，唯果菜拍賣空間要在精算後增加為宜。 2. 倘依公開展版規劃，基地應坐落於重陽路及力行路轉角，且面積需完整達9,000坪以上，大車進出及大門坐落應於重陽路口上，寬應30米以上。	有關更新後安置地點將提請都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(九).現有規劃包覆緊臨於住宅區，漁市場和力行零售市場，營業時間相連，凌晨時恐影響周邊住戶生活品質，勢必引起住戶抗爭。	本案更新後將強化各棟建築物之隔音防噪設計，且市場與住宅間將規劃適當之隔離綠軸，以降低市場對住宅之衝擊。	-
	(十).本公司堅決反對現有規劃，包含地點座落、面積大小、車道位置、大門設置及2市場包覆等相關問題。	有關果菜市場之規劃設計與安置地點將提請都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(十一). 權利的變換，依公聽會簡報比例分配對市政府較為不利，合先敘明，俟進行該階段討論時，再予詳述，並建議財政局轉知貴單位。	本案目前僅為事業計畫階段，爰有關權利變換計畫之內容，俟權利變換階段再詳細說明。	-
	(十二). 其餘公益空間，配合市政府政策規劃，建議須有活動大禮堂及大型會議室，供參。	敬悉，已納入會議紀錄，提供都市更新委員會審議參考。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳議員啟能	(一).市場用地變更為商業區，無形中提升土地價值。市有地面積約9300坪，開發完成後商業區的土地每坪卻只有100萬元，顯然不是很合理。另建築師提到本案容積沒用完一事，本區航高限制為120米，以目前的規劃設計來看，沒有一棟是達到高度上限的，果菜市場目前只有7層樓高，朱市長不斷在推行社會住宅政策，市場8樓以上不能設置合宜住宅嗎?不要浪費資源，市府相關單位應該要好好把關，堅持自己的立場，不要讓市有土地權益受損。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以市府實際需求及審議結果為準。	
	(二).除了回饋私地主外，它最終的目的是以興建果菜市場為主旨，本人也參經與高志鵬立委及青果公會幹部等向內政部營建署要求果菜市場在地興建，才使果菜市場發展趨於明朗化，實施者應該要痛定思痛，重新思考及檢討，並考量果菜市場所提意見及需求，而非置之不理。這樣的計畫內容在議會是不會通過的。如同剛果菜公司江總所提，建議實施者規劃增加容積並調整建築物高度，留設較多空地，也較能設計出符合果菜市場單一平面規劃使用的方案。	本公司會本於職責，協調與整合果菜公司及重建委員會之意見，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以後續審議結果為準。	
	(三).市有地9,300多坪，商業區建蔽率70%，法定空地有3,000坪左右，市政府的法定空地應該要規劃給果菜市場使用。市地重劃地區都會原地原配，市場原面向中正北路，現實施者規劃移置面向力行路，原面向中正北路土地卻規劃興建私地主未來的豪宅，此規劃方案不知其用意為何?另外，我再次請問實施者利百代公司，本案基地面積8.35公頃，貴公司是否有持有土地?面積又為多少?或是僅向其他私地主取的同意書而已。何以實施者對於容積未用完一事感到事不關己？最後本人再次強調，實施者應就本案市有土地持有面積比例，規劃留設相對規模的空地供果菜市場使用，綜合以上大家意見，謝謝。	1. 本公司亦持有更新單元內之部分土地產權，惟本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。 2. 另查本案係由市場用地變更為商業區，雖不用捐贈土地作公共設施使用，惟仍需依都市計畫書載明之規範，留設必要性開放空間，並得計入法定空地計算，故果菜市場所留設之法定空地仍有一定比例需開放供公眾使用，無法專供果菜市場使用。	
鄭議員金隆	(一).果菜公司為三重最後一個集物地，將近9甲土地，在此強調幾個大原則，所有議員一再強調，在地營運、在地生活，整個動線的規劃，未來所有的攤商，包括國漁會、果菜公司要能在此順利做生意。另外，建蔽及容積應發揮到極大，這是私地主很重要的權益。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
鄭議員金隆	(二).有關剛剛簡報規劃內容，當然有其缺陷不周之處，本案後續也會涉及市府工務局、經發局、市場處等相關單位權責，昔日是由許副市長全權主導理果菜市場，因此站在議會監督的立場，我在此要求市府應由高階長官，例如某副市長或某局長來全權處理此都更案，我想未來議會三重區9位議員針對所有市民的權益，會盡監督之責，請大家放心，簡單報告到此結束，謝謝。	敬悉。	-
李議員坤成	(一).今天都更是大家都贊成的，但都更後應該要越來越好而不是越來越差，市政府不是旁觀者，市政府的土地占1/3，要有發言權。	敬悉。	-
	(二).從平面圖可以看到楚河漢界，靠中正北路是百貨商場和高級住宅，靠力行路是漁市場、果菜市場及力行市場。但果菜市場本來是在中正北路，這是大馬路，貨運要出入非常方便，但更新後交通動線改到力行路和力行路138巷。這些攤商的老闆今天是忍無可忍，才會在這裡舉布條抗議。都更後市場應該要越來越好，而不是都更後中正北路蓋豪宅，而另外一邊市場因動線、規劃問題而越來越沒落。	有關更新後之建築設計，本公司會參採各所有權人與相關權利人意見，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以審議結果為準。	-
	(三).剛剛江總經理有提到，果菜市場市負有全國果菜批發的重大使命，有多家庭靠這個維生。市政府要注意各市場的規劃，都更後市場應該要生意越來越好，這個是重點。如果還是這樣，剛剛議員也有講過，就算市政府讓你通過，議會也不會讓你通過。都更我支持，但這樣的規劃我反對。	敬悉。	-
邱議員婷蔚	(一).我住在這長大，其實力行路路寬比中正北路寬，但實際上大家都已經習慣市場位於中正北路，而且果菜市場營運時間在凌晨，附近居民也習慣了，但如果市場未來規劃於力行路，將會造成力行路附近居民的抗議，因為他們不習慣。	有關更新後之建築設計，本公司會參採各所有權人與相關權利人意見，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以審議結果為準。	-
	(二).今天有一個重點，我認為果菜市場存在的必要性並非為了都更，都更非首要選擇，果菜市場的重要性亦非僅於公會，而是全國的農民，三重果菜市場銷售量為全國之冠，假設公會的老闆表示不經營運作，全國農民將欲哭無淚，因此還是要以果菜市場為優先考量，另外我要向市府都更處提出質疑，就是本案為何是由實施者主導辦理自辦都更，而非由市政府主導辦理公辦都更。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
邱議員婷蔚	(三).姑且不論都更的好壞，就私地主及公會等相關單位都反對的意見，實施者所報告的成本過於不合理，若地主賣地的錢必定會比現在所預訂分回的價值更高，因此我希望實施者在詳細思考，另外也跟大家呼籲，本案規劃較適合興建商場，不適合蓋住宅大樓，讓大家共同經營一個商場，請實施者針對本案規劃內容的妥予考量調整，若實施者堅持自己立場，不考量相關意見，導致未來果菜市場可能無法營運，本席將強烈堅決反對此都更案。	1. 本案目前為事業計畫階段，共同負擔金額均係參依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表估算，惟實際金額仍以權利變換計畫核定內容為準。 2. 有關更新後之建築設計，本公司會參採各所有權人與相關權利人意見，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以審議結果為準。	-
李議員余典	所有議員所表達的意見即是為了市民，包括果菜公司。今天公聽會召開係因本席在議會總質詢強制要求市長辦理公開展覽及公聽會，部分地主向我反映已經歷經三代，第四代不知道能否看見果菜市場改建，站在地方民意代表立場，要凸顯問題，今日地主、果菜公司、公會以及各議員的意見，請市府參酌，三重地區僅剩果菜市場尚未處理解決，如果能順利完成都更，將可以位三重帶來更好的發展，因此希望地主及議員多多支持，但是支持本案前提下，相關問題也應該妥適處理解決，包括果菜公司、公會等意見，儘快完成本案都更。	敬悉。	-
陳義芳(書面意見)	(一).新北市三重區重陽路三段8號，經營中古汽車買賣的車商共16家聯名提出意見，建設公司說先蓋後拆，我們要求最後才拆遷。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(二).力行市場的攤商，拆遷安置可以分到一個攤位，一樣在新海段1394地號等78筆土地上同樣做生意的中古汽車買賣的車商也有權利分攤位，而中古汽車買賣的車商在這裡做生意時，力行市場還沒蓋，而政府和建設公司有安置力行市場的攤商，但我們中古汽車買賣的車商卻沒有安置，這是二套標準，不公平，對此提出異議。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果準。	-
	(三).我們中古汽車買賣的車商，生意也不能中斷，一旦不能做生意，生活會出問題，而都市更新的用意是要改善、美化這塊區域，但是利百代建設的都市更新，卻是排除我們中古汽車買賣的車商，中古汽車買賣車商要求，都市更新後蓋完房子會有一個畸零地、空地比，可以把畸零地、空地比讓出來安置我們這些中古汽車買賣車商，繼續經營中古汽車買賣及汽車美容，這樣做會讓環境更好。	依建築技術規則及相關法令規定，法定空地不得設置任何建築物，另本案依都市計畫書規定留設之綠地、廣場等開放空間亦需提供公眾使用，不得設置任何建築物。	-
	(四).我們中古汽車買賣的車商也可以轉行賣菜，我們的要求是中古汽車買賣的車商，每間也都可以分得到一個攤位。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳義芳(書面意見)	(五).我們委託同行進輪汽車商行地主陳義芳，在民國104年12月30日發函陳情書，向新北市政府陳情，市府也回函案號新北更事字第1043443096號，正本給陳義芳，副本給利百代建設公司，文中也要求利百代建設公司，要和我們溝通，但利百代建設公司都沒和我們溝通。	本公司會持續與所有權人及相關權利人都通協調。	-
陳吳金秀、陳義芳(書面意見)	(一)本人的土地新海段1418、1419地號，在三重區重陽路路邊，是店面，比較值錢，參與一般的合建，店面都可以多分好幾成，公告地價也比別人多十幾萬，公告地價大家都不一樣，等到要分房子時，建商是要用價值去換算，還是用坪數去換算。	本案係採權利變換方式辦理，俟權利變換階段會再說明各所有權人可分配之價值。	-
	(二)我是店面，都市更新後要分店面，如果人很多，大家來抽籤，我本人的部分，可以分到幾坪的房子?	本案係採權利變換方式辦理，現階段尚無法確認可分配之坪數。	-
	(三)都市更新計畫有規定針對小坪數的地主，要蓋幾坪小坪數的房子，建商不能只蓋大坪數的房子，如50坪、100坪，建商對小坪數的地主，是要蓋小坪數的房子給小坪數的地主，(不能只要求合併分配申請，會造成糾紛)，而小坪數的地主也可以以建設公司第 一次公開銷售的底價打9折，向建商買房子，建商蓋房子也是要賣。	本公司會參酌所有權人意見，設計適當坪數之房屋供所有權人選配，惟實際設計內容仍應以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(四)舉例來看台北橋站公共住宅，也有蓋14坪的套房，這是在替買不起房子的人，解決問題。	本公司會參酌所有權人意見，設計適當坪數之房屋供所有權人選配，惟實際設計內容仍應以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(五)都市更新計畫有規定幾成以上，可以強制，但要強制之前要不要再和不同意地主協調?	本公司會持續與尚未同意之所有權人溝通協調，俾利全案順利推動。	-
	(六)於106年1月24日，有參加內政部開會，有一位賴姓地主，他說力行市場是地主的福利，為什麼地主不能參加分配，內政部回答是要拆遷安置力行市場的攤販，其它的人要不要安置呢?像中古汽車行，再來安置完之後，還有剩的攤位，是地主的福利，地主可以用抽籤的方式來抽攤位。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(七)本人的土地自己在經營進輪汽車商行，我的生意也不能中斷，一切都為生活，建商的都市計畫書，卻蓋臨時力行市場，讓力行市場繼續營業，拿本人在自己土地上經營進輪汽車商行的土地，去給沒有土地的力行市場繼續營業，不合道理，建商沒有安置進輪汽車商行，這是安置瑕疵(市府要公平監督)，都市更新後如造成本人損失，本人要提出營業損失損害賠償。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(八)建議建商蓋完後會有一個：畸零地、空地比，可以用來安置晶研汽車美容中心的一個場地，繼續經營汽車美容，對社區也有很大的美化效果，晶研汽車美容也會回饋社區，只要社區的車子來都打八折。	依建築技術規則及相關法令規定，法定空地不得設置任何建築物，另本案依都市計畫書規定留設之綠地、廣場等開放空間亦需提供公眾使用，不得設置任何建築物。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳吳金秀、陳義芳(書面意見)	(九)果菜市場、漁會以前有向地主買了57%的土地，而私人力行市場沒有土地，二者是不能相比的。	敬悉。	-
	(十)要拆掉本人土地，而本人自己在自己的土地上經營進輪汽車商行，拿給私人力行市場去使用，要有土地的人讓給沒有土地的私人力行市場，這不合道理，從拆遷安置到交屋的這段期間，我要提出損害賠償營業損失。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(十一)本人在此經營進輪中古汽車商行時，還沒有力行市場，本人的條件比力行市場還好，本人比力行市場的攤商還有權利分到攤位，為什麼力行市場可以分到攤位，我不能，這明顯有瑕疵。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(十二)我們重陽路的中古車行，比照例行市場的同樣安置條件，我們也可以轉行經營力行市場的攤位，我們要求中古車行最後拆遷，在同一塊土地的都市更新，要用相同的條件，不能有二套標準。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(十三)本人在民國104年12月30日有向貴府陳情，要求利百代建設來和我溝通，而貴府在民國105年1月7日回函，案號新北更事字第1043443096號，而文中有要求利百代建設跟我溝通，並作成回應綜理表納入事業計畫書，但利百代建設並沒有跟我溝通，我也打幾次電話向承辦人反應，利百代建設都沒和我溝通。	本公司會持續與所有權人及相關權利人都通協調。	-
	(十四)不同意先蓋後拆，先蓋後拆時間拖很久，地主要分配到房子也要很久，一次拆掉再蓋時間會快很多。	因本案更新期間市場之營運不得中斷，而市場又必須採現地安置方式辦理，爰仍需採分期分區興建方式辦理，惟實際內容仍以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(十五)拆遷安置有瑕疵，不公平。	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	(十六)我的員工有6個人住在這裡，戶籍在新北市三重區重陽路三段臨二十號，請問要如何安置這些人?	有關拆遷安置計畫將提送都市更新委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
莊明霖(代莊文堂、許富娟，書面意見)	(一)鑒請 新北市都市更新委員會逕行將本案訂定為「策略性都市更新計畫案」，並將此載明於本案都市更新計畫實行細則內。	敬悉。	-
	(二)依據營建署第893次會議紀錄，此次是以策略方式將都市更新作為手段解決公地與私有地主之間相互糾葛不清的產權問題，故將此案定為策略性都市更新計畫案。此次會議中已同意將本案訂定為「策略性都市更新計畫案」，並將此載明於本案都市更新計畫實行細則內，是符合內政部逕予核定，免再提會討論。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
莊明霖(代莊文堂、許富娟，書面意見)	(三)將此案定為「策略性都市更新計畫案」，將符合民國104年7月1日，施行都市更新建築容積獎勵辦法第13條修正條例但書策略性開發地區寬限期規定，容積獎勵得於該建築基地二倍之法定容積率，這將為參與本案任何一方均可獲得最大利益(其中亦包含新北市政府)。	依103年1月10日修正之都市更新建築容積獎勵辦法規定，需於104年7月1日前已指定為策略性再開發地區者，始得適用前述辦法第13條條文但書規定。	-
新北市政府財政局	本案涉及市有財產權益及滿足三重果菜市場之公用需求，請實施者仍應以充分有效利用容積之方向規劃，並納入市府農業局審查意見及需求。經查實施者針對本局105年8月16日新北財開字第1051529813號函提供之審查意見，涉及容積及建築規劃部分，多以俟各權利主體協議內容及市府規劃方向確認後，再配合修正等語回應(綜-4頁~綜-6頁)，又查本案事業計畫內所載之公益設施空間及派出所非屬市府最終核定需求，考量市有土地參加都市更新後之權值以優先滿足三重果菜市場之公用需求為原則，如有剩餘權利價值，經市府同意後，得另外指定需求提供實施者納入整體規劃，仍請實施者依現行整體量體預估本市約可分回多少樓地板面積，並提供本案涉及都市計畫變更回饋公益性樓地板面積、規劃留設位置及興建期程等資料，俾利整合需求。	1.遵照辦理，本公司會納入市府農業局之審查意見及需求，並修正相關建築圖面後，提送新北市都市更新及都市設計委員會審議。 2.本公司將彙整公辦公聽會時各方意見，並修正建築圖面後，提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，爰有關市府可分回面積及權值部分均俟建築圖面修訂後，再予以估算。 3.另本案都市計畫回饋面積會視全國漁會及市府分回面積之使用類別而定，故有關市府可分回面積仍應視修正後之建築圖面而定。	-
	依據綜-4頁意見回應綜理表內容，實施者概估市有土地參加都市更新後分配權值約為150億7,572萬4,871元，若市府分回果菜市場1萬7,292.52坪、派出所362.77坪及2,888個車位，實際分配價值約158億7,911萬3,900元，尚需繳納差額價金8億338萬9,029元。經查第11-6頁「果菜市場建築興建計畫」設置2,888席停車位及1,195席位，預計興建18萬2,774.34平方公尺(5萬5,289.24 坪)，次查第19-1頁「更新後房地選配原則」說明更新後果菜市場由新北市選配，其他所有權人不得選配。爰依前開實施者預估之市府權值無法分回整棟果菜市場建築物，又本市市有土地面積占更新單元土地總面積36.11%，此分配結果是否有誤，請實施者說明合理性及是否將市府農業局所提意見及需求納入規劃。	本公司將彙整公辦公聽會時各方意見，並修正建築圖面後，提送新北市都市更新及都市設計委員會審議，爰有關市府可分回面積及權值部分均俟建築圖面修訂後，再予以估算。	-
	第7-1頁「區段劃分」以全區為重建區段，並規劃聖賢宮以原地保留方式處理，請說明其土地產權處理方式。又對照第11-2頁「更新單元全區建築面積檢討表」，請說明聖賢宮已使用容積是否未檢討。	1.有關聖賢宮之安置方式仍在持續溝通協調中。 2.另因本案尚未完成建物現況分戶測量作業，俟測量成果完竣，且確定聖賢宮採現地安置方式辦理後，會將聖賢宮已使用容積納入檢討。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	第11-1頁「三、申請容積獎勵後土地使用強度」之本案允建容積為660%，惟實設容積率僅503.91%，請說明容積未用盡之原因。	本案因位屬松山機場航高限制範圍內，除果菜市場外，其餘各棟均已達高度上限；另本案初步考量批發市場經營對平面之特殊性要求，故無法在果菜市場上方建築大量之面積，導致容積無法有效使用。惟後續是否於果菜市場上方興建大樓，將提請都市更新委員會討論，並以實際審議結果為準。	-
	第11-3頁「更新單元全區建築面積檢討表」關於法定停車位檢討部分，查計畫書所載本案依法應設置汽車停車位3,822輛、機車停車位3,656輛，惟本案規劃汽車停車位數6,414輛、機車停車位數5,920輛，請說明合理性。	本案考量基地內業種之特殊性（批發市場及零售市場），須額外提供足夠之臨時停車車位，避免造成對周邊交通之衝擊，惟實際所需停車數量，仍以都市更新委員會審議結果為準。	-
	第11-6頁「(一)果菜市場建築興建計畫」載明法定停車位數為376 輛，惟本案規劃設置2,888輛車位，又對照第15-15頁「更新整體開發效益表」所列停車位單價為200萬元/個，上開規劃停車位總價值達57億7,600萬元，請洽需求單位確認使用需要。	本案考量基地內業種之特殊性（批發市場及零售市場），須額外提供足夠之臨時停車車位，避免造成對周邊交通之衝擊，惟實際所需停車數量，仍以都市更新委員會審議結果為準。	-
	第11-6頁~第11-7頁「(一)果菜市場建築興建計畫」6-7樓設定為財政部所屬空間設施部分，應屬誤值，請修正。又該等樓層規劃包括健身房等公益空間，其性質是否為免計容積，抑或屬市府以權值分回之空間，請釐清。	1.因尚未確認市府分回面積之使用用途，爰暫規劃為健身房等空間，俟後續確認使用用途後，再據以配合修正。 2.果菜市場非供市場及相關設施使用部份須回饋35%樓地板面積，故該部份應計入容積計算，惟實際仍以後續設計內容為準。	-
	第11-12頁「圖11-9果菜市場二層平面圖」規劃部分空間作為漁會儲藏室、拍賣場及辦公室，查非屬果菜市場使用需求，且經實施者回應係屬全國漁會單方曾提出租用果菜市場部分樓層作漁市場使用之建議，並未達成共識，於未協商確認前，該空間仍請依原規劃提供果菜市場使用。	遵照辦理，仍視後續協商結果再配合修正建築圖面。	-
	第11-62頁「(二)漁會辦公大樓及派出所建築興建計畫」規劃派出所留設14席汽車位及40 席機車停車位，預計興建總樓地板面積2,164.45平方公尺(654.75坪)，經對照綜-4頁意見回應綜理表內容，述及以市府權值分回派出所362.77坪，且分回2,888個車位似為供果菜市場使用，請說明合理性及是否洽需求機關研議規劃內容，並建請市府警察局秉撙節原則依實際使用人數及使用需求評估合理興建量體。	有關更新後是否於基地內配置派出所乙事，將以後續審議及協商結果為準。	-
	第15-10頁~第15-11頁都市更新規劃費係依據實際契約金額3,318萬元提列，與附五-1頁都市更新規劃合約金額總價3,160萬元不一致，請說明。又本項費用雖經檢討低於提列基準金額之上限4,255萬4,520元，惟仍請依「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」之更新單元面積、權利人人數認列標準分別計算金額後再累加，俾利檢核。	1.規劃合約中所載3,160萬元為未稅金額，加計營業稅後，規劃金額為3,318萬元無誤。 2. 遵照辦理，後續配合都市更新專案小組審查意見併同修正。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	第15-11頁地籍整理費包含信託登記與塗銷費用，因市有土地不辦理信託，請扣除該部分費用。	遵照辦理，後續配合都市更新專案小組審查意見併同修正。	-
	請實施者說明本案財務計畫合理性(計畫書第15-1~15-18頁)，查本案規劃果菜市場、漁會辦公大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所等使用，共同負擔達59.15%，請合理評估更新後總價值及確實計算各項成本支出，以維地主權益。又查上開建築物構造分採RC、鋼骨、SRC等，後續估價時應依其不同材質合理反映權利價值。	遵照辦理，本案目前為事業計畫階段，相關數值均為初步估算，實際數值仍應以權利變換計畫所載內容為準。	-
	第19-1頁「管理維護計畫」涉及果菜市場、漁會辦公大樓、力行市場大樓、百貨商場、住商混合大樓及派出所，請補充說明相關管理維護計畫及釐清捐贈公益設施內容，載明公益設施相關資料及管理費負擔等文字，並配合修正相關管理規約草約內容。另有關公寓大廈共同基金、綠建築管理設備維護費用及開放空間管理維護基金等費用如何劃分撥入各管理委員會及綠建築暨開放空間管理維護之責任，請實施者釐清後一併載明。	1.考量果菜市場、力行市場及漁會辦公大樓等使用與一般住宅或商場不同，故有關後續之管理維護計畫將請更新後各大樓之使用單位提供意見，再納入計畫書中載明，俾利作為後續管理維護之依據。 2.另有關公寓大廈公共基金、綠建築管理維護費及開放空間管理維護基金等分配方式，俟後續釐清後將載明於計畫書中。	-
	第19-1頁「更新後房地選配原則」以更新後力行市場營運部分供現有力行市場攤商未來營運使用，限制私有所有權人不得選配，請說明合理性及是否由實施者選配。	1.因力行市場後續將提供現行力行市場之攤商使用，宜統籌經營管理，若由私有所有權人選配，恐影響後續市場之營運使用。 2.至於力行市場後續由實施者或交由新北市政府營運管理，仍以後續協商結果為準。	-
	第附四-1頁「住戶管理規約」因考量產權及使用特殊性僅針對住宅棟草擬規約，惟更新後各建築物仍有共用部分(如人行步道、開放空間等)，請說明管理界面處理方式及各種費用負擔方式，並應載於規約內容。	遵照辦理，後續俟確認各開放空間之管理維護方式後，將納入管理規約中載明。	-
新北市政府農業局(書面意見)	三重果菜市場供應大台北蔬果需求，是全臺非常重要的一個交易平台，影響眾多農友權益，本局尊重新北市果菜運銷公司的專業意見，請實施者確實妥處。	遵照辦理，本案會持續與新北市果菜運銷公司溝通協調，並參酌其意見規劃更新後之果菜市場。	-
周秀黛（會後書面意見）	(一)何謂商業住宅請說明清楚，是否可做辦公室用途登記使用?	本案位屬商業區，辦公室之用途只要符合都市計畫法新北市施行細則規定，均可使用。	-
	(二)百貨商業大樓採用公開發行股票方式，讓全部私有土地所有權人可選配入股的權利。	本公司會納入考量。	-
	(三)更新的果菜市場、全國漁會大樓及力行市場的興建期，也沒有明訂何時完工啟用，對私有土地所有權人的權益損失很大。	本案業於事業計畫第17章載明預定施工期程，惟仍以後續實際審議及推動期程為準。	-
賴瑞騰(會後書面意見)	(一)由泰鼎法律事務所函(共五頁)的內容說明	詳參回應綜理表P1~P5。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
賴瑞騰(會後書面意見)	(二)在拆遷安置計畫實施中，私有土地是採先拆後建方式，家父的土地共約1,400多坪，請問分配在何處?	本案目前將私有土地所有權人分回之住宅統一規劃於基地之西南側之六棟住商混合大樓，惟實際設計內容仍以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(三)百貨商業大樓採用公開發行股票方式，讓全部私有土地所有權人可選配入股參加權利。	本公司會納入考量。	-
中華民國全國漁會(會後書面意見)	(一)本案自民國65年由農業區變更為市場用地，旋因私地主分回部分興建分貨場與法令規定不符發生糾葛，拖延至今已逾四十多年，由於土地權屬未能釐清，導致地主無法有效利用，造成權益嚴重受損。這次由利百代建設公司擔任實施者申請辦理土地都更(104年12月28日報核)，希望能在最短期限內順利完成，釐清產權，復甦都市機能，改善居住環境，帶動地區繁榮發展。	敬悉。	-
	(二)本會原座落更新範圍內東北角，位於重陽路及力行路旁，為一長167.78m、寬108m、面積18418.82㎡之完整區塊，土地所佔權屬達21.47%，為釐清產權，配合政府都市發展政策參與都更，依本項都市更新事業計畫案，都更後本會土地分配位於重陽路側之小區塊，興建新漁會辦公大樓及附屬設施由本會營運使用，雖能釐清產權集中方便統籌管理，但尚未確認魚市場位址，且冷凍庫及包裝處理場分別規劃於地下一、二樓，由於市場營運性質特殊，如：大貨車輸運出入之交通動線、停車迴車空間配置、冷凍儲藏包裝、民眾購物進出、攤商交易噪音、拍賣交易及汙水處理…等，對周遭環境會造成一定影響，考量魚市場與果菜市場之功能性與整體性，建議一併規劃納入力行路側新興建之批發交易市場內，讓市場集中避免分散，以充分發揮農漁市場之多元完整機能，資源互利共生，滿足消費者購物需求，創造優質居住環境品質，提升市容景觀。	本公司會納入考量，惟實際設計內容仍以都市更新委員會審議結果為準。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
中華民國全國漁會(會後書面意見)	(三)都更後分配漁會辦公大樓及附屬設施侷限於重陽路一隅，為地上28層地下4層之高樓，樓地板面積約96,462.86㎡(約28,633坪)，建築量體龐大，應事先做好未來營運規劃，否則將影響本區段發展，且鉅額之地價稅、房屋稅及維修管理費等，恐會造成本會財務重大負擔，請實施者參酌本會實際需求審慎評估考量及協助，另本會三重魚市場為國內第3大消費地魚市場，每天供應大台北地區消費大眾生鮮優質魚貨，承銷商上百位，如區位配置或規畫處理不當，將嚴重影響漁民水產品運銷及承銷人生計，亦會對周遭環境及市容造成負面之影響。本會為人民團體，任何有關財產變更、權利變換，都需經過本會理事會及代表大會審議通過才生效力。都更期間有關影響本會權益部分應事先告知本會。	遵照辦理，本公司會適時告知貴會本案相關計畫內容修正狀況。	-
	(四)本案規劃採先建後拆方式，維持都更期間市場營運不中斷，力行市場攤販先遷至臨時市場，雖保護攤商販售生計不受影響，但本會魚市場營運作業、冷凍庫倉儲租賃、停車場…等拆除搬遷均遭受到嚴重影響，建議實施者應予合理回饋，以補償本會蒙受之營運損失。	本案預計興建之臨時市場會納入漁市場之需求規劃考量，惟實際之拆遷安置計畫仍應以都市更新委員會審議結果為準。	-
	(五)推動都更最關鍵的是「權利變換」階段，地主對自身都更前後的權益計算欠缺專業與信任，容易造成爭議。此外，依都更條例第25、30條及市府核定之都更權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基礎規定提列負擔經費，雖由都更委員會審議通過後按所核定之負擔比例以權利變換方式辦理，為求透明、公平、公正、合理，建請市府嚴格監督實施者委託3家以上之不動產估價師及公正之金融信託單位實施鑑價估算及財務信託管理，以展現公信力。	敬悉。	-
	(六)本項都市更新事業計畫案P19-1有關選屋分配原則第14.私有土地所有人(不含中華民國全國漁會)，本會認為不合理；因本會當初委託三重市公所購地，該所僅移轉自然人土地登記本會持分57%，共25筆土地產權面積計17,506.98平方公尺予本會，有三筆(地號1388、1386及1403)面積共663平方公尺(約200.56坪)係本會自行向國有財產局購買，另民國86年3月間本會向法院購買本會與郭俊良先生共同持分土地地號1379(43/300、111平方公尺)及1380(43/300、1493平方公尺)兩筆遭法院強制執行拍賣之土地，本會也是私地主，因此應有權利選配更新後之六棟住宅大樓，辦理都更土地權利分配時，請主管機關正視本會之合法權益。	遵照辦理，為保障全國漁會權益，本公司將配合修正選屋分配原則，並提經都市更新委員會審議同意，後續並依都市更新權利變換實施辦法與相關法令規定辦理選配作業。	-
委員綜合意見	一、今日召開之公辦公聽會為法定程序，其目的為蒐集地主意見，並於彙整後提供都市更新審議委員會參考。	敬悉。	-

所有權人或相關權利人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
委員綜合意見	二、本案為都市更新，但剛剛討論重點都放在建物改建及未來分配。都市更新其實是希望解決第3代、第4代50、60年來的問題，讓附近的社區、市場能共同發展，建議設計上要考量地主、果菜市場、漁市場等需求，亦請實施者善盡責任與住戶及相關單位多溝通及說明，也可藉由非正式場合進行協調，不一定都要透過政府公開的場合進行，以利本案進行。	遵照辦理，本公司會持續與所有權人及相關權利人溝通協調。	-
	三、本案規劃漁市場、果菜市場、百貨公司、住宅等內容，其配置設計很重要，首先要解決的是土地配置的合理性，尤其是交通動線問題，果菜市場的交通流量及需求與一般案件不同，在配置上要如何解決交通問題，建議實施者應先行研議。另外建議本案產品定位應明確，以降低產品間的干擾性，這也是本案規劃配置的重點之一。	有關更新後之建築設計與配置，本公司會妥予考量，並參酌相關權利人之意見，提送都市更新及都市設計委員會審議，並以實際審議結果為準。	-
	四、本案採分期分區開發，地主權益的確保及最大化，在後續權利變換階段時要如何操作及執行，建議實施者應有清楚的規劃。	遵照辦理，本公司會妥予考量分期分區開發計畫之執行，並納入事業計畫中載明，俾利後續計畫之執行。	-
	五、剛剛地主所提營建品質、財務規劃、選配、信託續健機制等方面，建議實施者在事業計畫階段就要敘明清楚原則、操作方式等內容，以利地主了解及支持本案。	遵照辦理，本案會於事業計畫中妥予載明。	-
主席結論	(一)今日不論是地主、鄉親、果菜公司及議員的發言內容均會納入會議紀錄，提供審議委員會參考，並請實施者於審議時予以回應及提出相關處理方式。另外希望實施者能積極整合，與地主、果菜公司及相關權利關係人持續溝通。	遵照辦理，本公司會持續與所有權人及相關權利人溝通協調。	-
	(二)本案公開展覽完畢後即進入審議階段，今天有發言的地主，後續審議時，市府會通知您與會，另各位地主如果想參加審議會亦可填寫相關聯絡資料，屆時市府也會通知您列席，後續如有任何意見亦可以書面寄至都更處，我們皆會將您的意見提供審議委員會審議參考。最後非常感謝今天各位發言都很理性，讓會議能夠順利進行。今日會議到此結束，謝謝大家。	敬悉。	-

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」第二次補正意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處106年5月26日新北更事字第1063534222號

項次	補正意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
(一)	有關同意比例統計表部分，請補充同意比例變動後之統計表。	遵照辦理，已補充說明。	5-13
(二)	有關審議資料表部分，請補充法令適用日及更新後建物構造。另查審議資料表所載實設汽車位數量有誤，請修正。	遵照辦理，業已補充法令適用日及更新後建物構造，另已修正汽車位數量。	VII
(三)	經查計畫書第綜-3頁回應綜理表之財政局審查意見「…免與共同負擔，非供前述使用者…」，文字誤植部分請修正。其他書圖文字、圖說誤植(繕)部分，請通盤檢視修正。	遵照辦理，已修正，並通盤檢視計畫書圖內容。	綜-4
(四)	有關公有土地處理方式部分，請於計畫書第19章敘明。	遵照辦理，已移至第19章敘明。	5-13、19-2
(五)	有關計畫書第11-1頁，請補充更新後總戶數。另請一併補充基地內現有通路之處理方式。	1.遵照辦理，本案更新後總戶數為2,302戶，已於第11-1頁補充說明。 2.本案範圍內現有通路更新後已無通行之必要性，爰擬予以廢止，併同本案整體規劃開發。	11-1
(六)	本案採信託方式辦理，請於計畫書內敘明信託及續建機制。	遵照辦理，已敘明信託內容及續建機制。	15-16
三	為後續公開展覽期滿後召開都市更新暨都市設計聯審，請預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。	遵照辦理。	-
四	依「都市更新條例施行細則」第9條之1規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第1項第3款規定，涉及計畫書圖修正部分，第2次補正期限為30日，請貴公司於文到翌日起算30日內補正後送府續辦，若屆期仍未補正或補正後仍不符規定者，及依前開規定駁回該申請案。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第一次補正意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 105 年 7 月 12 日新北更事字第 1043442874 號

項次	補正意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
(一)	考量土地使用機能調整，市都委會於102年10月31日審議通過「擬定三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」，另為配合三重果菜市場重建，部都委會於104年5月19日審議通過「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)」，請依上述都市更新計畫草案及變更都市計畫草案內容與本案規劃內容先行預為檢核，並以對照表格方式呈現。	遵照辦理，已製作檢核表檢視，均符合規定。	6-10~6-12
(二)	請於計畫書內補充更新地區劃定之相關證明文件。	遵照辦理，已檢附公告函文。	6-15
(三)	有關計畫書P5-18表5-6缺漏所有權人及門牌，請修正。	遵照辦理，已補充門牌及所有人資訊。	5-31~5-32
(四)	有關計畫書P5-20更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖，請補充門牌號碼。	遵照辦理，已於表5-6中補充門牌資訊，並得與其他土地改良物分布圖相互對照。	5-31~5-32
(五)	請於計畫書補充本案都市計畫變更回饋內容。	遵照辦理，已於計畫書中載明都市計畫變更回饋計畫，惟實際之回饋內容因涉及權利變換之估算，爰實際回饋之面積將於權利變換計畫中再予以敘明。	6-4
(六)	有關計畫書圖面部分，比例尺應達1/500以上，請通盤檢視修正，必要時得局部放大。	遵照辦理，業已修正相關圖面之比例。	2-2~2-37、5-1~5-12、CH10~CH12
(七)	有關計畫書P10-1整體規劃設計獎勵A1部分，誤植為開挖率，請修正。	遵照辦理，已修正。	10-1
(八)	有關申請人行步道獎勵部分，P10-12檢討圖模糊不清，請修正，並請套繪1、2樓平面圖。	遵照辦理，已修正，並套繪一、二層平面圖。	10-26~10-38
(九)	有關計畫書P10-13表D-1請確實填寫，另百貨商場及住商混合大樓綠建築分級評分基準選填部分，請釐清評分種類。	遵照辦理，已修正。	10-39~10-106
(十)	有關計畫書P10-24 漁會辦公大樓綠建築檢討部分，缺漏CO2 減量、廢棄物減量及室內環境指標檢討內容，請補充。	遵照辦理，已修正。	10-56~10-57
(十一)	有關計畫書第10、11、12章檢討項目及排版請統一，部分圖面未標示尺寸且模糊不清，請通盤檢視，並套繪周邊現況。另車位應連續編碼，請修正。	遵照辦理，已修正。	CH10~CH12
(十二)	有關計畫書第11 章建築面積檢討表內容與文字敘述不一致，請釐清並通盤檢視。	遵照辦理，面積已釐清並修正。	CH11、CH15
(十三)	有關計畫書P11-55缺漏派出所剖面圖，請補充。	遵照辦理，已補充派出所剖面圖。	11-94

項次	補正意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
(十四)	有關計畫書第11章住商混合大樓檢討圖部分，請標示棟別。	遵照辦理，已標示棟別。	11-145~11-151
(十五)	有關計畫書第12章部分，缺漏綠化面積檢討圖、植栽計畫說明圖、植栽計畫表及景觀剖面圖，並補充相關檢討內容及圖說。另力行市場、百貨商場及住商混合大樓透視圖是否誤植，請釐清。	遵照辦理，已檢附綠化面積檢討圖、植栽計畫說明圖說及景觀剖面圖等。另透視圖已予以釐清，並更換圖面。	CH12
(十六)	有關計畫書P14-3表14-2缺漏受補償人，請修正。	遵照辦理，已補充。	14-3~14-5
(十七)	有關計畫書P15-9外接水、電、瓦斯費用部分，百貨商場戶數與P11-75不一致，請釐清。另都市更新規劃費部分，請補充檢討過程。	1.遵照辦理，百貨商場之戶數共計17戶。 2.規劃費用已檢附檢討過程。	15-10~15-11
(十八)	有關計畫書第16章效益評估之內容，請儘量以量化方式呈現說明。	遵照辦理，已補充量化檢討說明。	16-1
(十九)	請檢附信託契約(草案)。	本案目前仍在協商中，爰尚無信託契約，俟後續協議確認後再予以檢附。	-
(二十)	有關公寓大廈規約草約部分，請補充專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分圖說。	遵照辦理，已檢附共專有分布示意圖。	附四-15~附四-40
(二十一)	經查本案專案網頁內容未符「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服與資訊揭露處理要點」第5點規定(略以)：「...(二)對公眾公開之部分，應含下列內容：1.申請人或實施者2.更新單元區位、範圍及面積...(四)網頁所載相關內容應清晰可辨，並可供相關權利人下載。」，請修正。	遵照辦理，已將相關內容上傳至網站。	-
(二十二)	經查新北市都市更新管理資訊系統(網址：http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)，本案個案資料未填寫完整，請修正。	遵照辦理，已修正。	-
三	有關本案更新單元範圍內公有土地為配合公共住宅政策，經市府城鄉發展局評估結果為:「依都市計畫精神，其土地及建築物之使用仍建議優先以促進商業發展為首要考量，並由市府財政局統籌分配。若優先考量商業使用後，仍有住宅單元可分配，建議爭取作為本市青年社會住宅，以照顧新北市境內市民安居樂業，為符合出租需求，青年社會住宅單元規劃1-2房行為原則，以符需求。」故請貴公司依上述內容修正計畫書圖，並請將意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	敬悉，本案後續俟確認市府可分回面積及規劃方向後，再配合修正計畫內容。	-
四	為利本案後續推動，本案將依市府城鄉發展局105年4月22日新北城更字第1053413418號函檢送之會議紀錄結論辦理。	遵照辦理。	-
五	為後續公開展覽期滿後召開都市更新暨都市設計聯審，請預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」財政局意見回應綜理表 1

依據 105 年 8 月 23 日新北更事字第 1053418236 號函及 105 年 8 月 16 日新北財開字第 1051529813 號函

財政局審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一、查本案更新單元範圍內市府農業局管理之三重區新海段1359的地號等40筆持分及同段1401地號等3筆全筆市有土地，合計43筆，面積30,986.28平方公尺(占更新單元36.11%)，暨地上同段5747建號1棟市有建物，現為三重果菜市場使用，目前尚無自行開發利用計畫，在無其他政策變更情況下，以配合參加更新為原則。	敬悉。	-
二、為保障上開市有財產權益及滿足三重果菜市場之公用需求，請本案實施者應以充分有效利用容積之方向進行規劃，並將市府農業局彙整果菜市場相關使用者之意見及需求，如原地重建、不同意漁會及力行零售市場設置於果菜市場內、單一平面作業及各樓層最低需求面積(約9,000坪)等建議，確實納入全案規劃設計內容。 又本案涉及都市計畫變更回饋公益性樓地板面積及市有土地更新後分回樓地板面積之處理，請實施者先行試算並提供果菜市場及其他公益設施等樓地板面積數量(含公設比)予市府相關局處，俾利該等單位研提更為精確之需求。	1.有關青果商公會所提意見，部分內容窒礙難行(如原地重建將導致果菜市場於更新期間中斷營運、單一平面面積9,000坪會影響其他地主更新後建築物之配置設計並損害其他地主之分配權益等)，爰本公司仍在與相關單位持續協議中，俟後續確認協議內容後，再配合修正計畫內容。 2.因本案都市計畫變更回饋之計算涉及權利變換計畫，爰本案暫以新北市佔全區土地面積之比例36.11%概估新北市更新後可分配之權值約為15,075,724,871元，若市府分回果菜市場及派出所，則可分回產權面積果菜市場(17,292.52坪)及派出所(362.77坪)及2,888個車位，實際分配價值約為15,879,113,900元，尚須繳納差額價金803,389,029元。惟實際可分配面積仍應以權利變換計畫內容為準。 ➢ 新北市更新後可分配權值概估= (更新後房地總價值-共同負擔)*36.11% =(102,196,573,900-60,447,128,121)*36.11%=15,075,724,871元	-
三、經檢視本案計畫書，下列內容請實施者予以釐清修正： 1.本案更新單元範圍包含市府農業局經管之新北市有土地，請於適當章節載明該等市有土地處理方式及「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」之相關規定。	遵照辦理，已載明市有土地之處理方式。	5-13
2.本案涉及都市計畫變更回饋事宜，依據第6-4 頁「(5)回饋計畫」內容，新北市政府及全國漁會原坐落於市場用地土地參與都市更新分回之權利價值進行回饋，供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔；非供前述使用者，應提供非供前述使用樓地板面積之35%作為公益性樓地板面積使用。爰請實施者分算新北市政府及全國漁會應回饋之公益性樓地板面積及說明計算過程等，並載於報告書適當章節。	1.因本案都市計畫變更回饋之計算涉及權利變換計畫，爰本案暫以新北市佔全區土地面積之比例36.11%概估新北市更新後可分配之權值約為15,075,724,871元，若市府分回果菜市場及派出所，則可分回產權面積果菜市場(17,292.52坪)及派出所(362.77坪)及2,888個車位，實際分配價值約為15,879,113,900元，尚須繳納差額價金803,389,029元。惟實際可分配面積仍應以權利變換計畫內容為準。 2.另全國漁會應回饋之面積涉及其更新後選配之建築物是否供辦公使用而定，爰暫時無法估算其應回饋之面積。	-

財政局審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
3.第11-1 頁「三、申請容積獎勵後土地使用強度」，本案法定容積加計容積獎勵，可建築總容積面積為566,293.20平方公尺，允建容積率為660%，惟實際設計容積樓地板面積為439,023.47平方公尺，容積率為511.67%，已影響市產權益，相關規劃請予以修正。	俟後續各權利主體協議內容確認後，再配合修正。	-
4.第11-5頁「(一)果菜市場建築興建計畫」，一樓作果菜市場攤位區，2-4 樓規劃作為果菜市場商品批發區及辦公場所，5-7樓設定為新北市政府所屬空間，屋頂層規劃為屋頂農場及空中步道。惟第11-7頁「圖11-4果菜市場二層平面圖」又規劃部分空間作為漁會儲藏室及拍賣場，查非屬果菜市場使用需求，且不符第19-1頁(十)新後果菜市場係供本市果菜運銷公司營運使用，故「由新北市選配，其他所有權人不得選配之原則」，請予以修正釐清。	查全國漁會曾提議租用果菜市場部分樓層作漁市場使用，惟後續是否供漁市場使用，仍以後續協議結果為準，並俟協議內容確認後，再配合修正。	-
5.本案基地北側興建一棟地上7層、地下4層之果菜市場(第11-5頁)，設置2,919席停車位及1,195席機車停車位，其中5-7層設定為新北市政府所屬空間設施，提供健身、文教設施供市民使用(實際用途仍以新北市政府後續規劃為準)。惟表11-2果菜市場建築面積檢討表及圖11-7、圖11-8、圖11-9果菜市場五、六、七層平面圖資料第5層為停車場，第6-7層用途為公益設施(樓地板面積合計為14,980.73平方公尺)，請再予釐清。另法定相對應停車空間是否一併捐贈本府？又上述公益設施是否獨立出入口？是否與果菜公司使用空間有所區隔？考量該公益設施捐贈量體龐大，將來出入民眾較多，為提高市政服務辨識度及保持公益設施運用彈性，建議出入口位置妥予考量，並應有足夠之電梯及合宜動線寬度。	本案果菜市場之規劃為初步構想，未來仍俟各權利主體協議內容及市府規劃方向確認後，再配合修正。	-
6.第11-11頁「圖11-8果菜市場六層平面圖」規劃之文教設施(圖書室、社區中心)、健康休閒(健身房、體適能中心、桌球室、撞球室、韻律教室、籃球場、羽球場、游泳池、綜合室內球場)、店鋪、財政局自備配電室、發電機房等；第11-12頁「圖11-9七層平面圖」室內規劃圖，因本府尚未確定未來使用用途及進駐機關，為避免誤解，請修正圖說及相關文字敘述，建議改以公益設施等文字替代。	遵照辦理，已於圖面加註使用空間為初步規劃構想，實際使用項目仍以後續設計內容為 準。	11-27、11-31

財政局審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
7.本案興建地上4層、地下2層之派出所(第11-24頁)，設有14席汽車位及35席機車停車位，樓地板面積為2,164.93平方公尺(約655坪)，請予以釐清說明是否屬捐贈市府之公益設施。	派出所非屬捐贈市府之公益設施，而是屬新北市以更新後權值分配之房地，惟實際是否作派出所使用，仍以後續協議內容為準。	-
8.第14-2頁「二、合法建築物之補償」及第15-10頁「(7)土地改良物拆遷補償費用」，請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。	本案暫依《新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準》估算，俟權利變換階段再委託不動產估價師估算補償價值。	-
9.第15-9頁「(1)都市更新規劃費」係以實際合約金額提列31,600,000元，請檢具契約影本佐證，並依「分項說明四、規劃費提列基準」計算本案都市更新規劃費，先行檢核不得高於規劃費提列基準。	遵照辦理，已檢附合約影本，並檢討本案合約金額未超過規劃費提列基準規定。	15-10、15-11、附錄五
10.第15-10頁「(6)更新前土地及建物測量費用」，請檢附契約影本。	遵照辦理，已檢附。	附錄五
11.第15-10頁「(9)地籍整理費」包含信託登記與信託塗銷作業，因市有土地不辦理信託，請予以釐清是否已扣除該部分費用，並於計畫書適當章節加註說明市有土地不辦理信託。	遵照辦理，本案信託費用之計算基準已扣除公有土地之公告現值，並於計畫書加註市有土地不辦理信託。	15-13
12.第15-15頁「四、成本收入分析」，本案共同負擔比例為56.24%，請核實計算各項成本支出，檢討調降。	本案共同負擔均參依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，實際金額仍以後續委員會審議結果為準。	-
13.第19-1頁「一、管理維護計畫」，本案更新後住商混合大樓及力行市場大樓各自成立公寓大廈管理委員會，果菜市場、漁會辦公大樓及百貨商場更新後由所有權人自行管理維護。經對照第15-8頁「A.公寓大廈共同基金」、第15-9頁「A.綠建築管理設備維護費用」及「B.開放空間管理維護基金」等費用，未來撥入公寓大廈公共基金，其中綠建築管理設備維護費用，係以果菜市場達到鑽石級綠建築標準(第10-2頁)，爭取法定容積3%之獎勵建築容積11,325.86平方公尺提列計算。爰請實施者說明如何劃分本案撥入公寓大廈公共基金之費用及綠建築設備暨開放空間管理維護之權責。	本案目前係以同一張建造執照範圍規劃設計，爰有關各項管理維護費後續如何拆分乙事，將再與主管單位討論。	-
14.附四-1頁「附錄四：住戶管理規約草約」僅有住商混合大樓部分，查本案預計興建住商混合大樓、力行市場大樓、果菜市場、漁會辦公大樓及百貨商場，請補充說明相關管理維護計畫及釐清捐贈公益設施內容，載明公益設施相關資料及管理費負擔等文字，並配合修正相關草約內容。另實施者應將專有部分、共同使用部分、約定專用部分、約定共用部分，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定，分別以附圖著色載明位置。	1.本案已補充各棟建築物共專有分布示意圖。 2.因果菜市場、漁會辦公大樓、派出所、百貨商場及力行市場等有其特殊性，其管理規約將與各更新後管理單位討論研擬後，再納入事業計畫載明本案僅先針對住宅大樓部分研擬管理規約草約。	附錄四

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見回應綜理表 1

依據新北市政府都市更新處 105 年 1 月 7 日新北更事字第 1043443096 號函、105 年 2 月 22 日新北更事字第 1053411348 號函

陳情人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市三重果菜市場重建委員會	一、利百代動線設計不良： 1.果菜市場規劃面向力行路緊臨包覆凹陷在力行大樓..漁會大樓..商住辦大樓之間出入動線不便，再加上果菜市場一天好幾千輛大小卡車出入交通流量太大，易造成人車安全交通等問題，力行路負荷不了龐大的交通吞吐量。 2.市場周遭豪宅商住辦大樓林立、噪音、空氣髒亂大卡車出入頻繁，在在影響居住品質，交通與市容景觀，也將招致居民的抗爭。 3.車輛出入太頻繁緊湊混雜交通不流暢，將影響水果車輛進場時效，影響商機。 4.朱市長立倫指示，要將果菜市場規劃成亞洲第一水果物流中心，而現今營運面積已嚴重不足，導致交通阻塞，嚴重影響水果進場時效與流程，更何況都更後基地面積更不足以應付龐大的水果交易量，期盼市府權責單位能與利百代建設公司重新檢討容積率、建蔽率等相關土地面積之展放。 二、本會會員堅決主張： 1.果菜市場維持原地重建之決議不變。 2.市場坐落面向中正北路之決議不變。 3.市場規劃如面向中正北路，擇友四通八達之交通網前有三民街、中華路、中山橋、中正南北路，緊鄰忠孝路、重陽路，車輛出入流暢。 4.市場規劃面向中正北路緊鄰重陽國小操場，及重陽路附近住家較少對附近居民衝擊較小。 5.面向中正北路可避開一開發案中的力行市場和魚市場在同一時間內眾多進出貨車車輛擁擠之問題。	1.有關新北市三重果菜市場重建委員會所提意見，本公司仍將持續溝通協商，並以後續協商結果修正計畫內容。 2.本案若維持面向中正北路原地重建，恐無適當之土地可臨時安置果菜市場，爰更新期間果菜市場僅能中斷營運或採異地安置。	-

陳情人	陳情意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳吳秀金、陳義芳	1.收到新北府城更字第1043442449號公文。 2.利百代建設公司在民國104年11月28日召開都更公聽會，也沒有說，在此做生意的汽車商行的人要如何安頓，地上物如何補償。 3.本人的土地自己在經營進輪汽車中古車商行，自己的土地在使用，而利百代建設公司要我的土地配合利百代建設公司都更，但我員工十幾個，都更後不就都沒有工作，利百代建設公司要如何安頓這些員工，而我的營業損失利百代建設要如何補償，利百代建設公司是否要安頓我，找場所讓我可以繼續經營中古車買賣，請市政府回答。 4.利百代建設公司對力行市場有拆遷安頓計劃，在力行市場拆遷後，要蓋個力行市場商業大樓安頓他們，但對這邊五六十幾的中古車行都沒有提到任何安頓計劃，不公平。 5.請問市政府，法律上是否有規定，利百代建設公司在都更時是否要安頓這裡中古車行及補償中古車行，而利百代建設公司是否要補助拆費。 6.請問市政府，是利百代建設公司要找地主協調，還是地主要找利百代建設公司協調？ 7.退一步說，利百代建設公司不和我協調，代表我的土地新海小段1418、1419地號，是沒有參與利百代建設公司的都更，所以日後貴府如果同意利百代建設公司動工都更時，要將本人的土地留下來，如果沒將我的部分留下來，我的損失就要向市政府求償。	1.有關中古車商部分，本案會依相關規定提列拆遷補償費予以補償所有人。 2.本公司會持續與尚未同意之所有權人溝通說明，俾利本案後續之推動。	-

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 11 月 28 日上午 9 時 30 分
開會地點：新北市三重綜合體育館

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
賴添梧(洪詠智、陳柏翰代理)	實施者所提供之簡報資料，有關大樓分配方式，並未標明清楚，例如漁會在哪一棟、市府是哪一棟、其他私人分配哪六棟，均未標註，請實施者說明。	本公司業於會議當天發放之簡報及併同會議記錄寄發之簡報中詳細標明各棟建築物之位置，若仍有不清楚的地方，可再洽本公司承辦人員詢問。	-
	有關先建後拆部分，因涉及攤販營業問題，若令攤販遷移至私人土地繼續營業，如本案實施期間因故暫停，恐影響私人土地之利用，建議應將攤販暫時營業區設置於私人土地範圍以外。	1.有關市場攤商移往其他地區安置乙事，業經市府多次召開會議討論，更曾研議搬遷至五股地區，惟均遭市場攤商反對，故最後仍協議以更新地區內先建後拆方式辦理更新重建。 2.另本案安置臨時市場之區位，其產權多為本公司與漁會或市府共同持有之土地，在不影響其他私有土地所有權人權利之前提下推推動本案。 3.都市更新事業計畫經市府審議通過後，即須依照計畫核定內容及開發期程施工，且本案擬將興建經費辦理信託，並訂有續建機制，以確保更新後之建築物能如期施工完成，保障各位所有權人之權益。	-
	目前實施者提出之共同負擔比例56.29%實屬偏高，且財務計畫僅有概估數字，並無詳細計算式，無法得知是否合理，請實施者說明或另外召開會議說明。	1.本案共同負擔均係依「都市更新條例」第30條及「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，後續並將提經新北市都市更新委員會審議，爰實際之共同負擔比例以委員會審議通過為準。 2.共同負擔之詳細計算過程業載明於事業計畫書中，俟公開展覽時，會將計畫書內容燒錄成光碟寄予各位所有權人知悉。	-
	日後辦理權利變換時，估價公司應由私地主共同指定一位。	俟權利變換階段再與各所有權人協商討論。	-
莊文堂	請實施者說明依所有權人更新前持有之土地坪數(例如40坪)，則更新後到底可以分回多少的房屋?	本案係依《都市更新條例》第25條規定，以權利變換方式實施之，爰有關各所有權人更新後可分回之面積，將俟權利變換階段委託三家不動產估價師估算後，再向各位所有權人說明。	-
	若本案明年才送件，則地主可分回之房屋面積是否會減少?	《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》預計104年12月30日修正實施，若本案未於104年12月29日前提送事業計畫，則本案可爭取之都市更新容積獎勵上限將減少20%，預估本案將減少約75，505.76平方公尺之建築容積。	-

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市政府農業局代表	本局為本案公有土地之管理機關，配合城鄉發展局及都市更新處辦理都市更新，惟本案公有土地之使用者為青果商公會及果菜公司，故請實施者尊重青果商公會及果菜公司之意見。	敬悉。	-
	本局、果菜公司代表及青果商公會代表之意見請實施者均納入會議記錄載明。	遵照辦理。	-
新北市青果商公會丁理事長	查本次公聽會針對果菜市場設計之說明，均與之前說明會內容相同，未採納本公會之意見修改。 本三重市場本位於中正北路，交通、位置較佳營運較方便，重建後市場夾於漁會、力行小賣市場中間，且面臨力行路，道路狹窄，營運路線不順暢，恐營運將大受影響，且三重市場是大台北地區吞吐量最大的市場，故本會全體會員要求重新協商規劃，不接受現況計畫設計藍圖。 世界各國批發市場營運都是單一平面作業，所以三重果菜市場重建後一定要單一平面作業，不可多樓層作業。 104年5月12日本會曾函文各上級單位(包括利百代建設公司)，要求利百代建設公司與本會重新協商規劃市場更新後位置與內部各項設計，但利百代建設公司至今皆無與本會協商研討，更自行設計訂定三重果菜市場更新後位置，本會實無法接受。 果菜市場一旦採多層樓營運，勢將變成蚊子館，而無法繼續營運使用。 查更新後之建築配置，所有的地主、漁會、市場攤商等佔據最好的區位，都是得利者，只有果菜市場位於力行路最差的位置。 青果商公會前任理事長雖然同意目前的規劃方案，但本人反對，爰請利百代建設與本人重新溝通協調。 本人再次重申，堅決反對將果菜市場安置於力行路中間的區位及採多層樓營運方式，若未獲得滿意的答覆，本公會將於近期召開會員大會，商討因應策略。	1.有關更新後果菜市場之座落區位業經新北市政府召開4次協商會討論定案。 2.另有關更新後果菜市場更新後之使用配置，因尚需提經新北市都市更新委員會審議，爰本公司將持續與貴公會及新北市政府溝通討論，並配合委員意見修正。	-
	本公會未收到公聽會開會通知，係收到農業局轉發之公文始知此事，質疑實施者黑箱作業。	1.本公司業依《都市更新條例施行細則》第6條規定，於公聽會召開10日前將開會通知以雙掛號方式寄予土地、合法建築物所有權人(果菜市場之所有權人為新北市，管理單位為新北市政府農業局)，並業以傳單方式通知更新單元內門牌戶(新北市果菜運銷股份有限公司)。 2.另為保障貴公會之權益，本公司業以掛號方式將公聽會資訊傳單寄予貴公會。	-

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
新北市三重果菜運銷股份有限公司郭副總經理	利百代建設近幾年的努力大家有目共睹，但缺點就是溝通不足。	本案自民國96年營建署進行專案輔導起至今已開過多次正式會議，貴公司亦多次派員出席，有會議紀錄可查。由於本案原屬都市計畫變更，主辦權責屬新北市政府，俟本案完成都市更新事業計畫送件後，本公司在不損及所有地主權益前提下自當全力協調。	-
	本公司是基地內使用面積最大的公司，也是全台北地區運量最大的果菜市場，但更新後安置的區位恐對周邊之居民造成不良的影響，如噪音、環境髒亂等。	本案規劃係依照103.01.17日於新北市政府召開之「新北市三重果菜市場都市更新案後續推動事宜」第三次研商會，會中討論辦理。	附錄八
	建議更新後果菜市場應配置於重陽路與力行路路口處，以避免貨車進出對周邊居民及購物民眾造成安全上的疑慮。	本案規劃係依照103.01.17日於新北市政府召開之「新北市三重果菜市場都市更新案後續推動事宜」第三次研商會，會中討論辦理。	附錄八
	若更新後將果菜市場置於力行路側中間，且鄰接力行零售市場，恐影響果菜市場之攤商生計。	本案規劃係依照103.01.17日於新北市政府召開之「新北市三重果菜市場都市更新案後續推動事宜」第三次研商會，會中討論辦理。	附錄八
	更新後之動線設計不良，攤商擔心會影響他們的生計。	本公司將持續與貴公司就內部空間討論修正。	-
	請問漁會的冷凍庫為何會設置於果菜市場內?	依全國漁會與新北市政府農業局最終協商結果修正。	-
	更新後果菜市場將行商行口的位置與卸貨區設在同一個位置，請問卸貨的面積有多大?是否會造成卸貨區面積不足的問題?	本案基地受限公、私地主地籍釐清之基本需求，都市計畫圖管要求沿街退縮10m和建蔽率為70%之法規規定，本案以就最大單層使用面積進行規劃，有關內部使用機能，自當配合調整。	-
	本人重申我們公司與農業局的立場一致，建議將果菜市場安置於力行路與重陽路的路口處。	本案規劃係依照103.01.17日於新北市政府召開之「新北市三重果菜市場都市更新案後續推動事宜」第三次研商會，會中討論辦理。	-
都市更新處代表致詞(新北市都市更新學會辜副理事長)	今天的公聽會只是都市更新事業的起步階段，在後續的程序中，仍有許多的機會與時間讓各位地主或使用者充分瞭解計畫的內容與表達意見，而更新處亦會站在公益的角度，來協助本案的推動。	敬悉。	-
	新北市的都市更新建築容積獎勵預計今年12月30日會有大幅度的修正，尤其係針對容積獎勵上限的部分。		
	俟本案正式掛件後，都市更新處還會辦理公辦公聽會及公開展覽30天，各位若有任何意見，仍可以於會議中或程序中表達，並在公展結束後，再由都市更新處及更新審議會的委員進行實質的審議。		
	本案目前係屬事業計畫階段，審議的重點在於規劃設計內容，俟進入權利變換階段後，才會涉及部分地主最關心的房屋如何選配及可以分配多少的問題。		
	都市更新是一個公開透明的程序，故農業局與各相關權利人的意見，我們都會督促實施者要納入計畫書中載明，並充分回應各位權利人的意見。		

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
何委員德富	今天公聽會最主要的目的就是要聽取各位地主的意見，若有任何法令或實質程序的問題，均可提出來討論。	敬悉。	-
	都市更新是一個公正、公開的程序，不會是黑箱作業，誠如更新處長官所言，更新審議過程中，尚會辦理公辦公聽會、小組審議及更新審議會審議等，各位地主與相關權利人均可出席與會，或可以書面方式表達意見，而相關之意見均會納入會議紀錄及計畫書中載明。	敬悉。	-
	新北市都市更新經過多年的努力，其成果已可以與台北市平起平坐，而早期為了增加都市更新的成果，獎勵值較寬鬆，但近年來，因成果已經展現，且被監察院糾正，故法令將會越修越嚴格。	敬悉。	-
	共同負擔56.29%是否過高，請實施者再詳予評估說明。	本案共同負擔均係依「都市更新條例」第30條及「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，後續並將提經新北市都市更新委員會審議，爰實際之共同負擔比例以委員會審議通過為準。	-
	請實施者與00規劃團隊再與地主及相關權利人妥予溝通協調。	遵照辦理。	-
	本案三家事務所已妥予考量周邊環境的協調性，但對於使用者的需求應再詳加考量。	遵照辦理。	-
	因地下六層之開挖成本高、興建時間長，故本市更新委員會很少允許更新後之建築物興建至地下六層，惟本案百貨公司目前開挖至地下六層，是否有其需求，請實施者與規劃團隊再妥予考量與說明。	遵照辦理。	-
	期許本案可以達到地主、實施者、周邊居民與政府四贏的成果。	敬悉。	-
陳科長富義(內政部營建署都市計畫組科長)	本案從市場用地變更為商業區時，都市計畫委員本來堅持一定要留設公共設施用地回饋，惟考量本案要安置各位地主及市場攤商，故同意以開放空間留設或捐贈公益設施樓地板面積取代公共設施用地之回饋，並在今年5月審議通過。	敬悉。	-
	本案目前的建築設計未來尚須提送至都市更新審議會審議，且需要經過交通衝擊評估、環境影響評估及都市設計等審議程序。	敬悉。	-
	有關都市更新建築容積獎勵上限的規定，目前刻正修法中，若本案遲未送件，確實將造成可爭取的獎勵值上限減少。	敬悉。	-

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
陳明義立法委員候選人	本案今日開會的目的之一，就是希望可以將本案趕在今年年底前送至新北市政府核備，若今年年底前未送件，初估各位地主、建商、新北市政府及漁會等，合計將會損失約104億元。	敬悉。	-
	請實施者不要以百貨或住宅做為主要之考量，而是妥予考量基地內市場攤商未來的生計權利。	敬悉。	-
	期許本案可以達到地主、建商與新北市政府三贏的局面，也請實施者與市場的攤商再妥予溝通協調。	敬悉。	-

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本基地前於民國65年經三重區公所(原三重市公所)收購私有土地之57%權利範圍作批發市場使用(部分售予臺灣省漁會作辦公室及漁市場使用)，餘43%原規劃由私有土地所有權人自行興建分貨場，惟經查該開發行為與《農產品批發市場管理辦法》不符，造成私有土地未能按計畫利用，故私有土地所有權人控告三重市公所違約，且不同意辦理保存登記，自此成為私有所有權人與三重區公所間產權紛爭之源起。

後於民國80年辦理三重都市計畫第一次通盤檢討時，新北市政府(原臺北縣政府)乃規劃將剩餘43%私有土地變更為商業區並採市地重劃方式開發，惟因三重區公所無法編列預算以公辦市地重劃方式辦理，且私有所有權人不願再額外負擔辦理市地重劃所需之公共設施，故於民國89年決議改採都市更新方式開發，以解決公、私有土地產權交叉持分，致土地無法有效利用之問題。

為透過都市更新方式解決公、私有土地產權交叉持分，致土地無法有效利用之問題，本案自民國89年起，即由本案實施者-利百代建設股份有限公司積極協調所有權人，辦理更新事業，並經內政部營建署輔導本案之辦理，且於會中建議將全區變更為商業區，爰全案於民國96年由臺北縣政府(現新北市政府)對外招標，辦理全案之都市計畫變更及劃定全區為更新地區，並於104年5月19日經內政部審議通過。

此外，因土地產權長期無法釐清，造成土地現況多為臨時搭蓋之鐵皮屋，且缺乏專責之管理單位，致使環境髒亂、入夜後更容易成為治安之死角，且果菜市場及全國漁會辦公室之屋齡等亦已超過30年，確實有辦理重建之必要性，故新北市政府亦於民國104年11月25日公告劃定本基地為更新地區。

綜上，本案實施者-利百代建設股份有限公司依據99年5月12日修正之《都市更新條例》第19條，經舉辦更新事業計畫公聽會，並取得同條例第22條規定之同意比例，據以申請更新事業計畫報核。

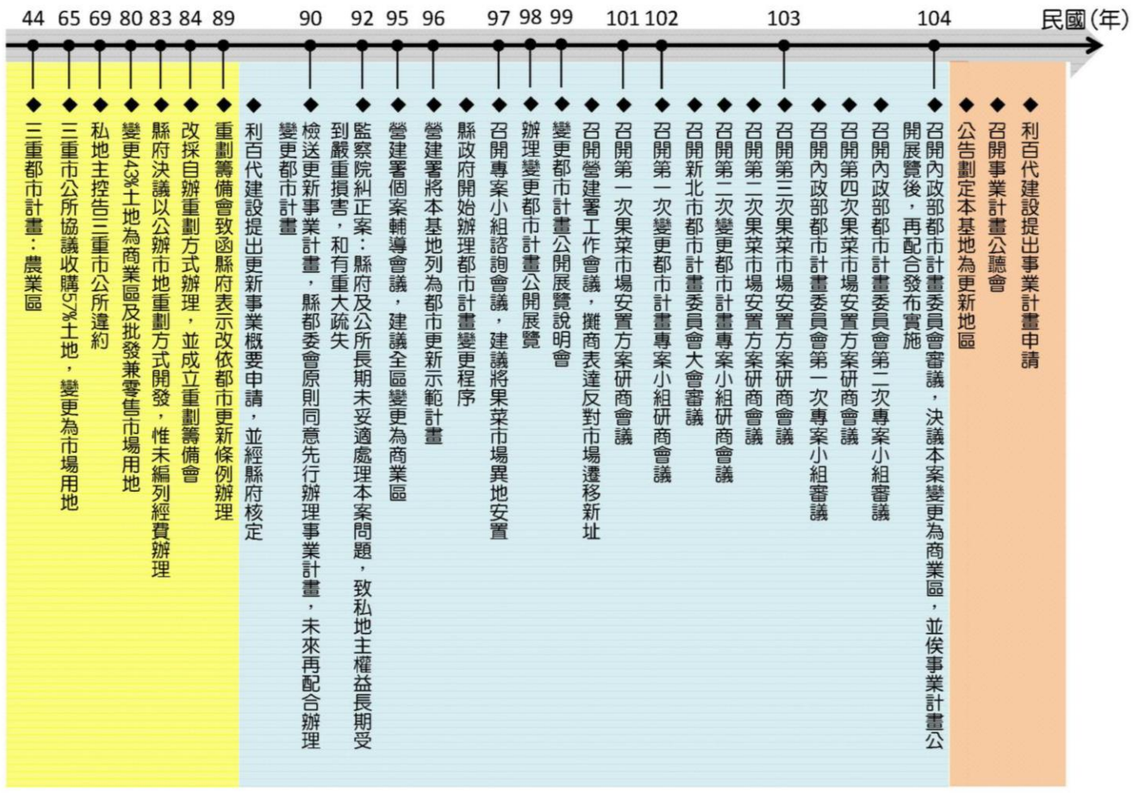


圖1-1 本案發展歷程示意圖

二、法令依據

（一）99年5月12日修正之「都市更新條例」第6條

本案業於104年11月25日經新北市政府新北府城更字第10434411331號函，依據《都市更新條例》第6條第3款（略以）:「建築物未符合都市應有之機能，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區」，公告劃定為更新地區。

（二）99年5月12日修正之「都市更新條例」第10條、第19條及第22條

《都市更新條例》第10條第2項規定（略以）:「…其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第15條及第19條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理」。本案已達第22條之同意比例，故依《都市更新條例》第10條、第19條及第22條規定，逕行申請都市更新事業計畫報核。

（三）99年5月12日修正之「都市更新條例」第20條

《都市更新條例》第20條規定（略以）:「都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第19條規定辦理…」。本案依「變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」，土地使用分區原屬商業區、市場用地及批發市場用地，刻正依《都市計畫法》第27條第1項第4款，變更市場用地及批發市場用地為商業區，並業於104年5月19日經內政部都市計畫委員會第851次會議審議通過，另依會議決議，俟本案事業計畫公開展覽後，都市計畫再配合發布實施。

（四）「新北市都市更新單元劃定基準」規定

本案屬政府公告更新地區，無需檢討更新單元劃定指標，另更新單元基地規模符合《新北市都市更新單元劃定基準》第5點第1項規定，屬完整計畫街廓，且臨接8m 以上計畫道路之臨路總長度達20m。

貳、計畫地區範圍

本更新地區位於新北市三重區中心地帶，地理區位良好，可透過周邊道路系統連接至台北市、新莊、蘆洲、五股等地區，更可接中山高速公路，快速通達其他縣市，其地理區位及基地範圍說明如下。

一、基地位置

本更新地區位於力行路一段以南、重陽路三段以西、力行路一段38巷以東及中正北路北側，為一完整之計畫街廓，周邊鄰近重陽國小、修德國小及明志國中等公共設施(詳圖2-1)。

二、更新地區及更新單元範圍

本更新單元與民國104年11月25日(新北府城更字第10434411331號函)公告之「劃定新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區」範圍一致(更新地區範圍詳圖6-9)，包括新海段1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1368-1、1369、1369-1、1370、1370-1、1371、1372、1373、1373-1、1374、1374-1、1375、1376、1377、1377-1、1378、1379、1380、1380-1、1381、1382、1384、1384-1、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1395-1、1397、1397-1、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1414-1、1415、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1422、1422-1、1423、1424、1425及1426等78筆土地，面積總計為85,802.00㎡(以都市計畫發布後實際釘樁結果為準)。另範圍內合法建築物計有新海段5747建號1筆建物，總樓地板面積共計9,615.63㎡，目前係供果菜市場使用(詳圖2-2~圖2-37)。

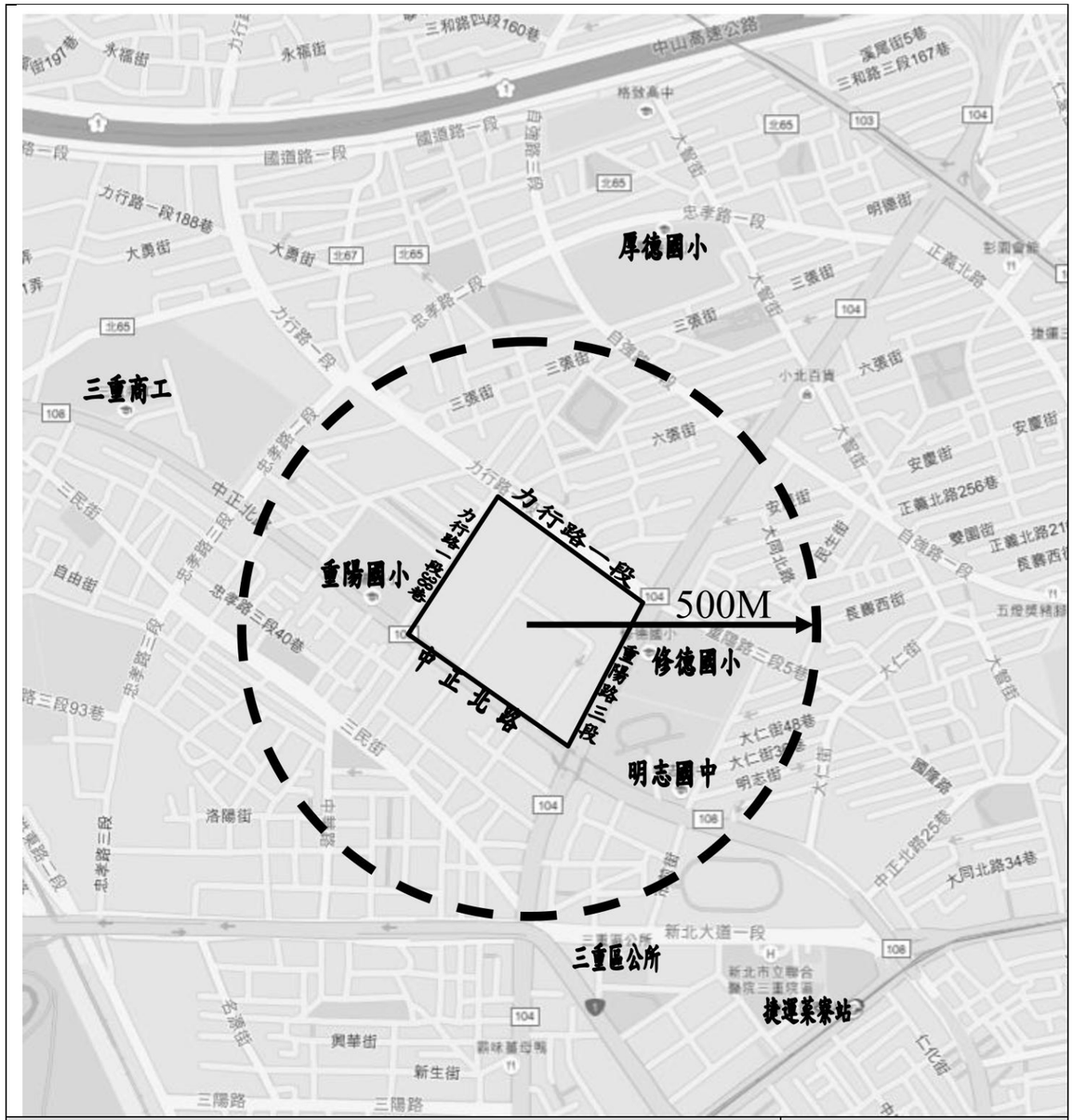
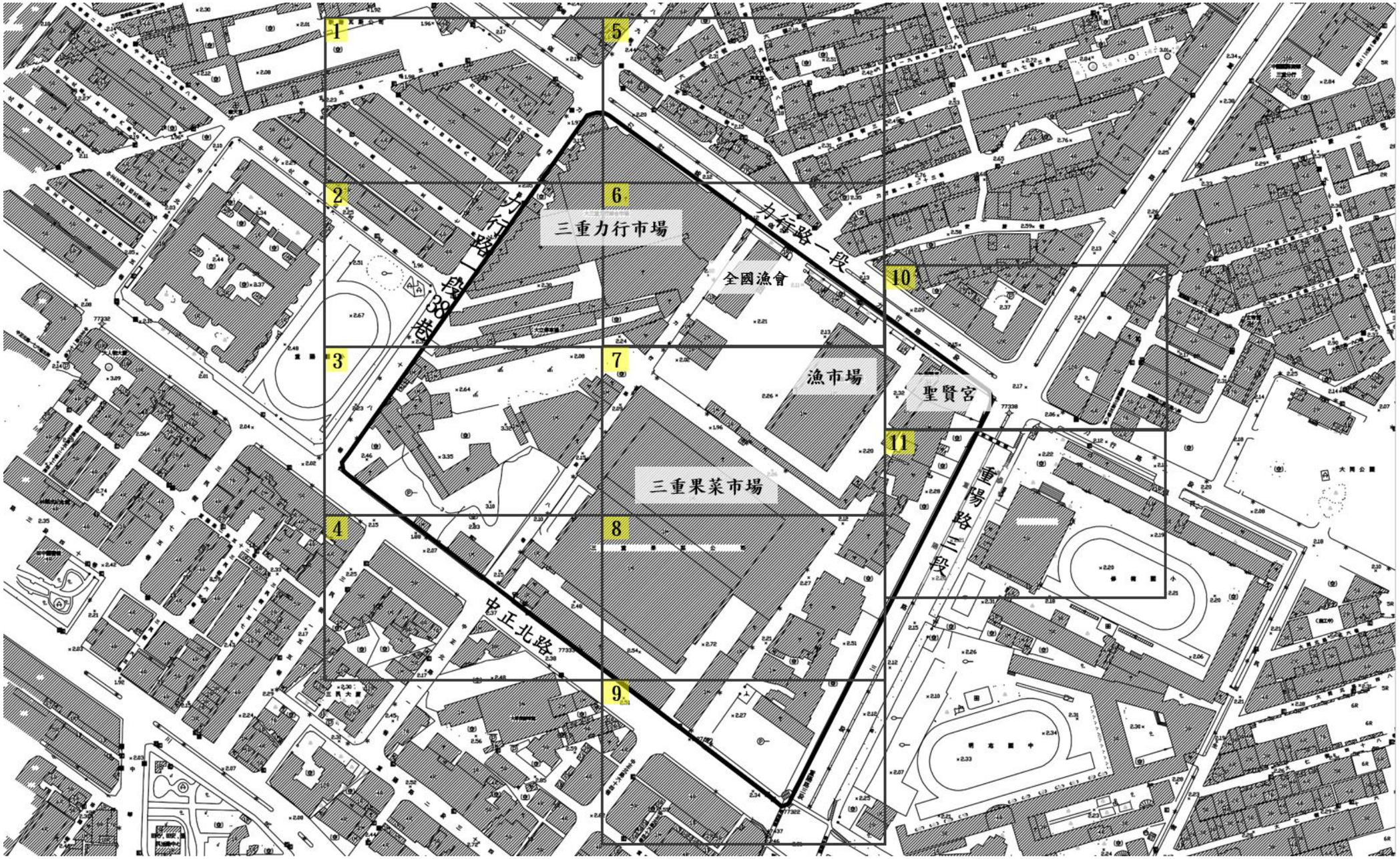
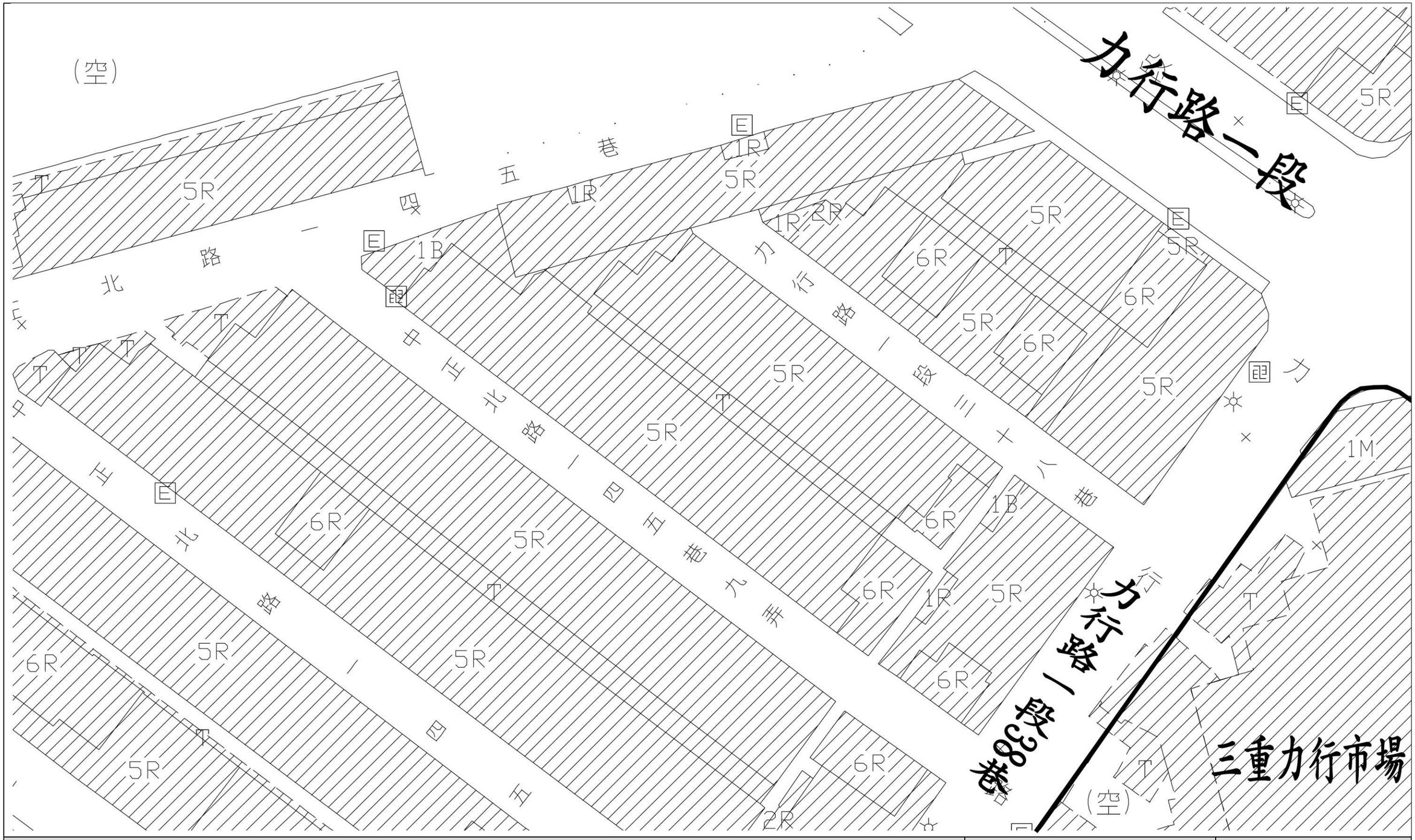


圖2-1 更新單元位置示意圖(S：1/10000)



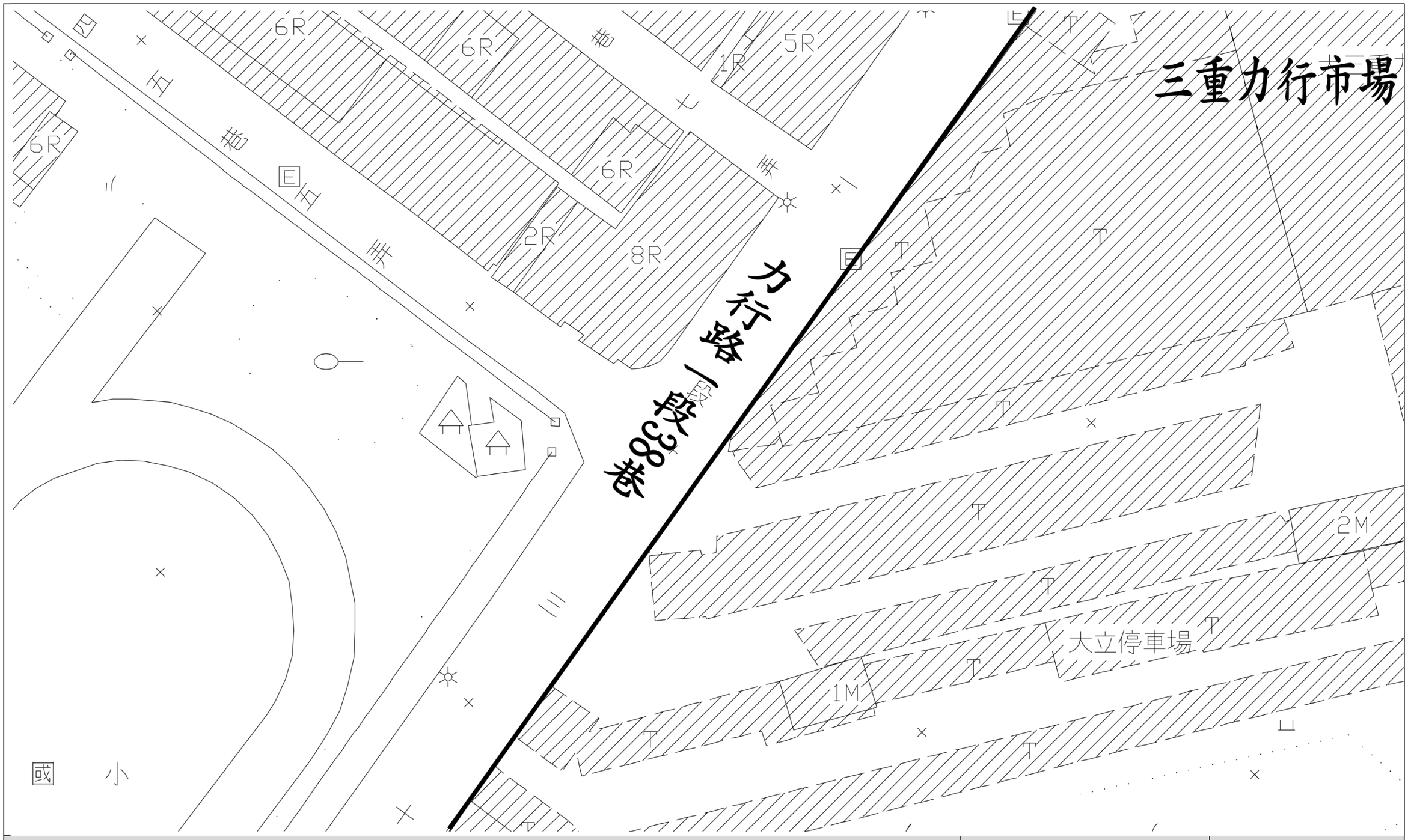
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/2500	

圖2-2 更新單元地形套繪圖(接合圖)(S：1/2500)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-3 更新單元地形套繪圖1(S：1/500)

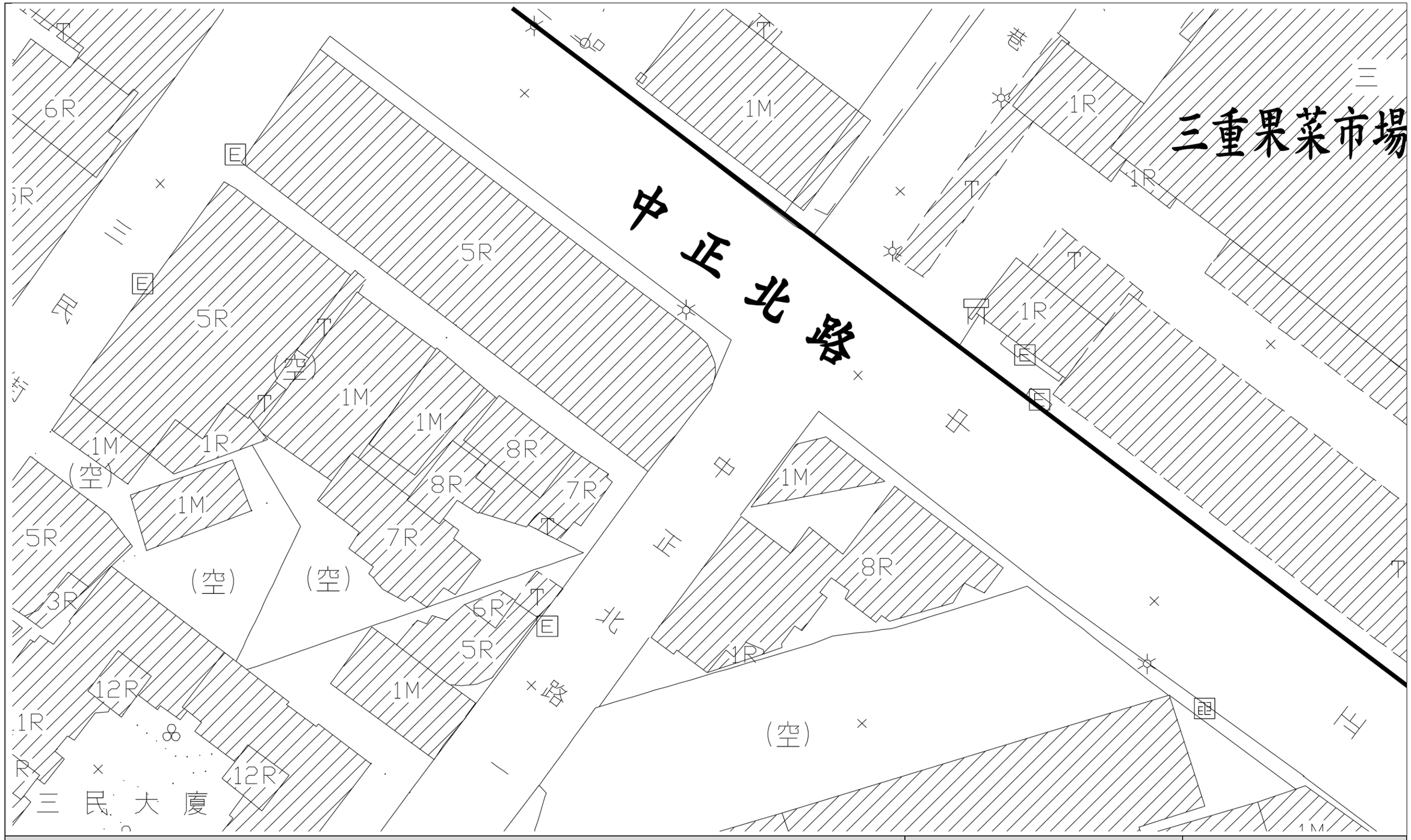


圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-4 更新單元地形套繪圖2(S：1/500)

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-5 更新單元地形套繪圖3(S：1/500)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

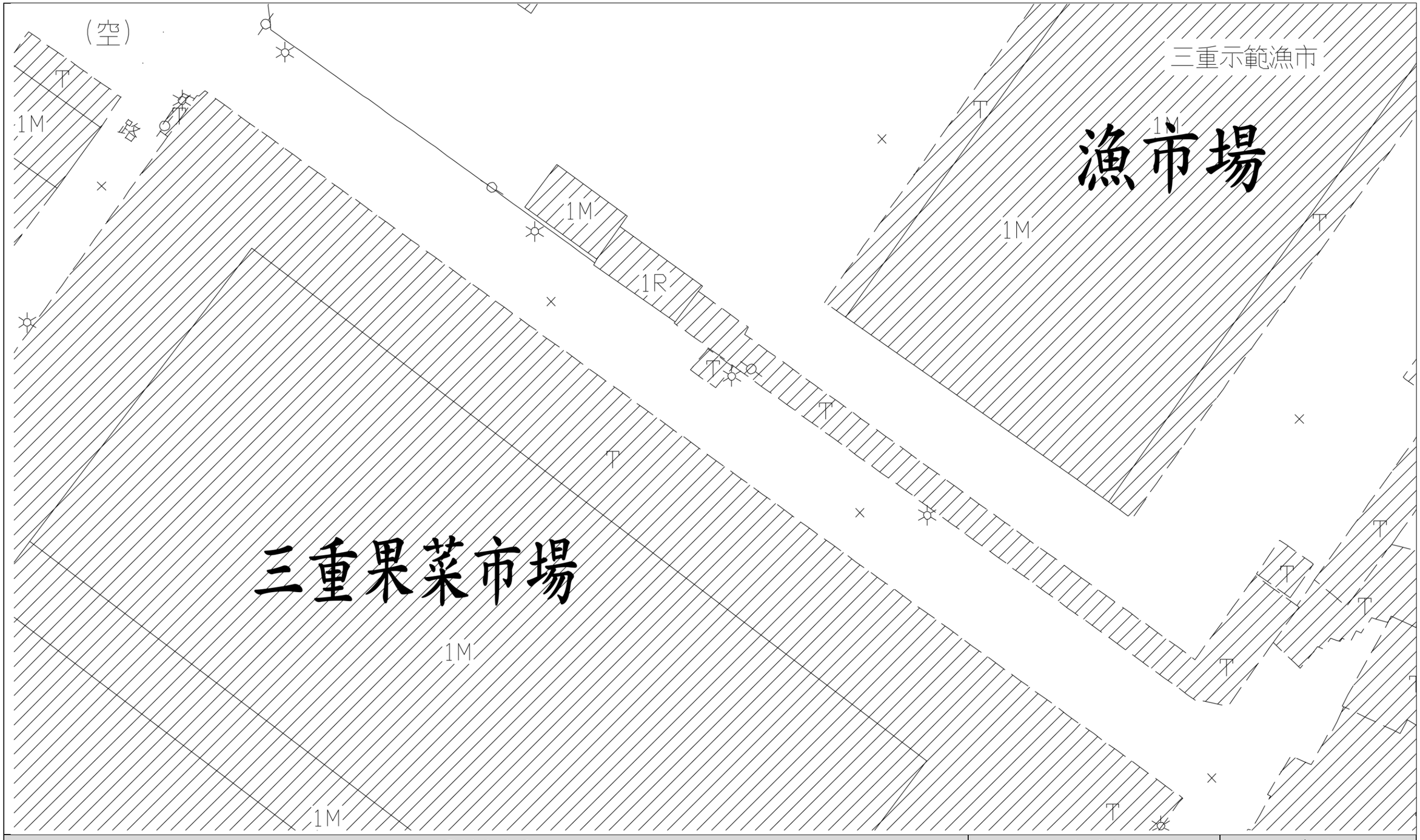
圖2-6 更新單元地形套繪圖4(S：1/500)

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-7 更新單元地形套繪圖5(S：1/500)

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-8 更新單元地形套繪圖6(S：1/500)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

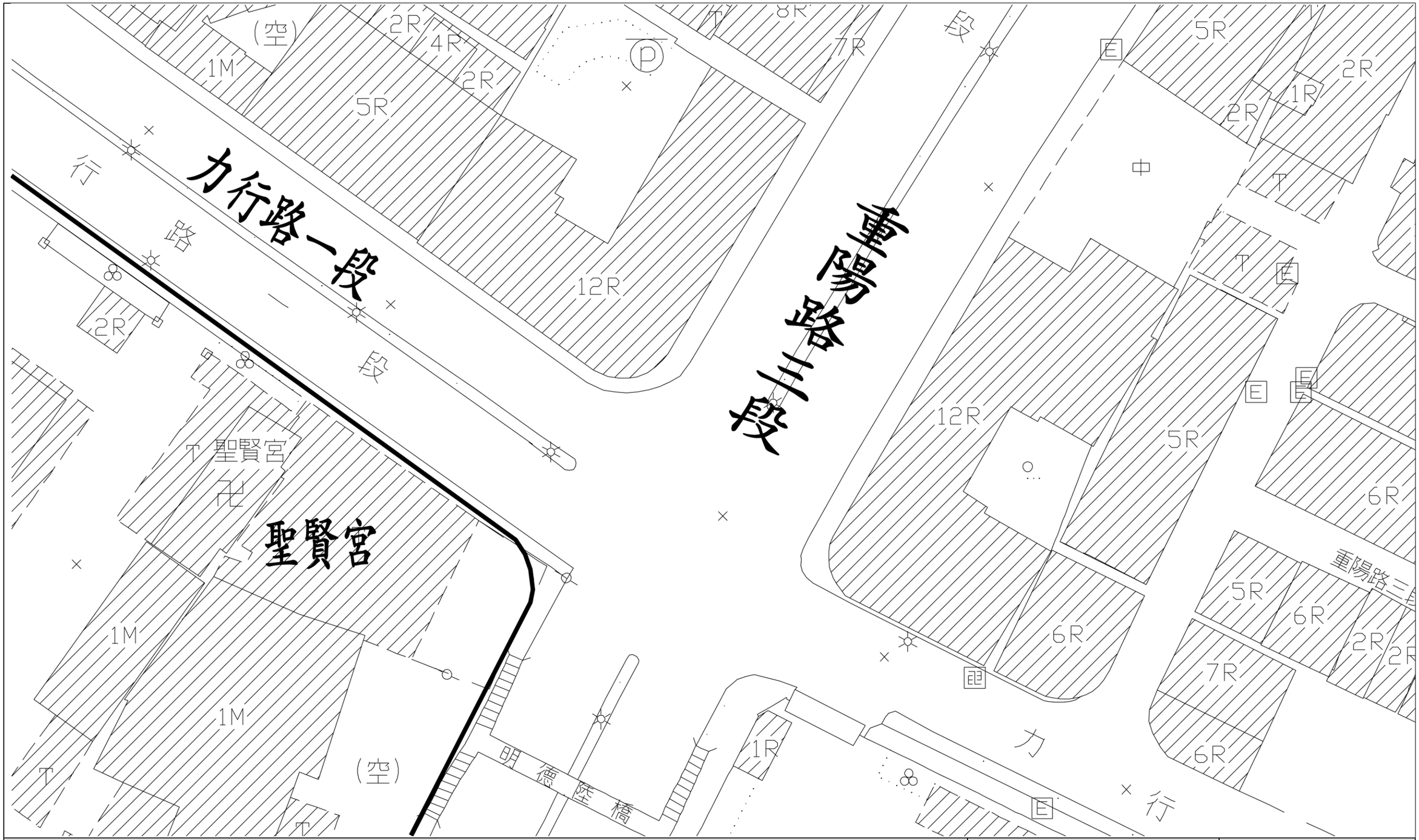
圖2-9 更新單元地形套繪圖7(S：1/500)

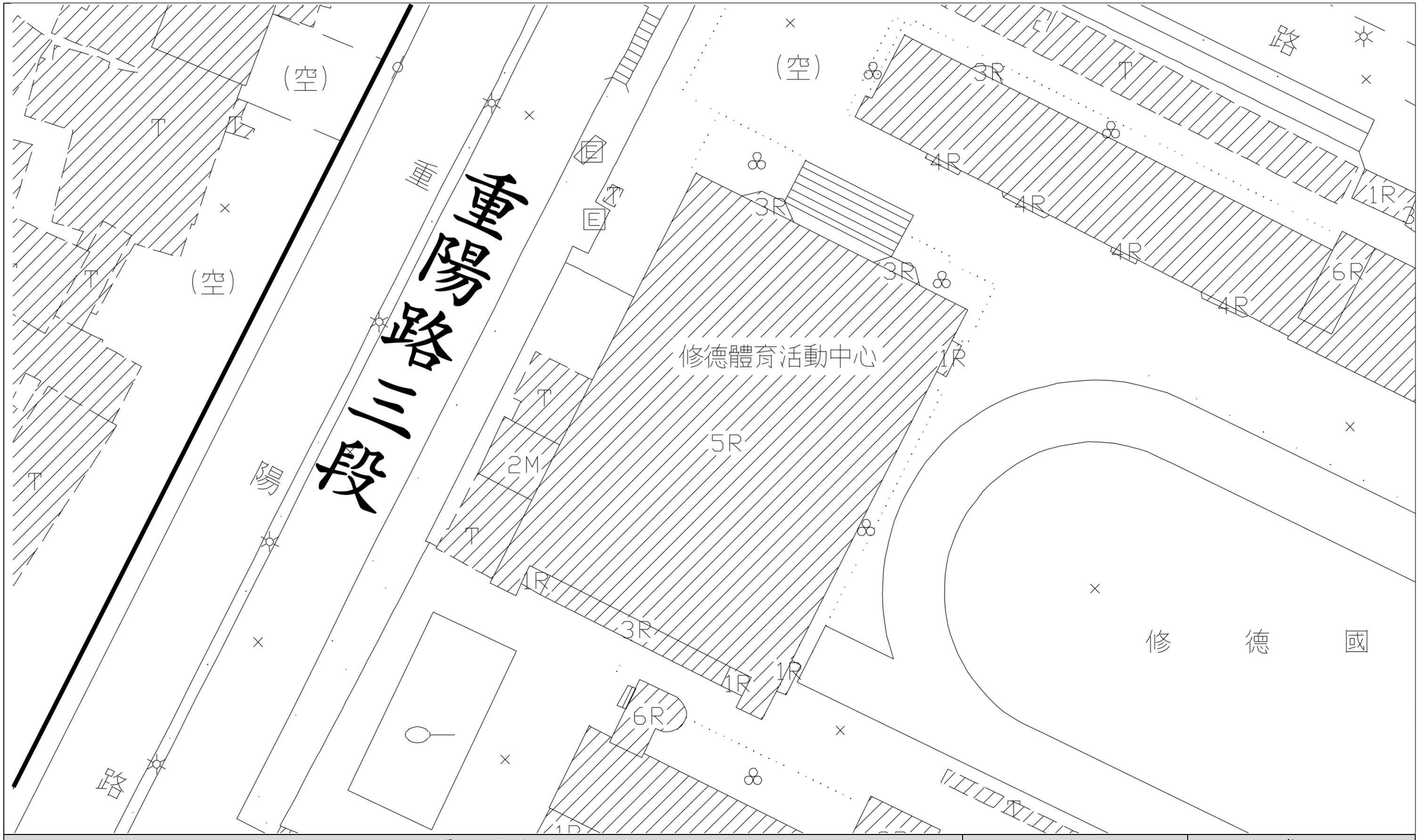
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-10 更新單元地形套繪圖8(S：1/500)

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

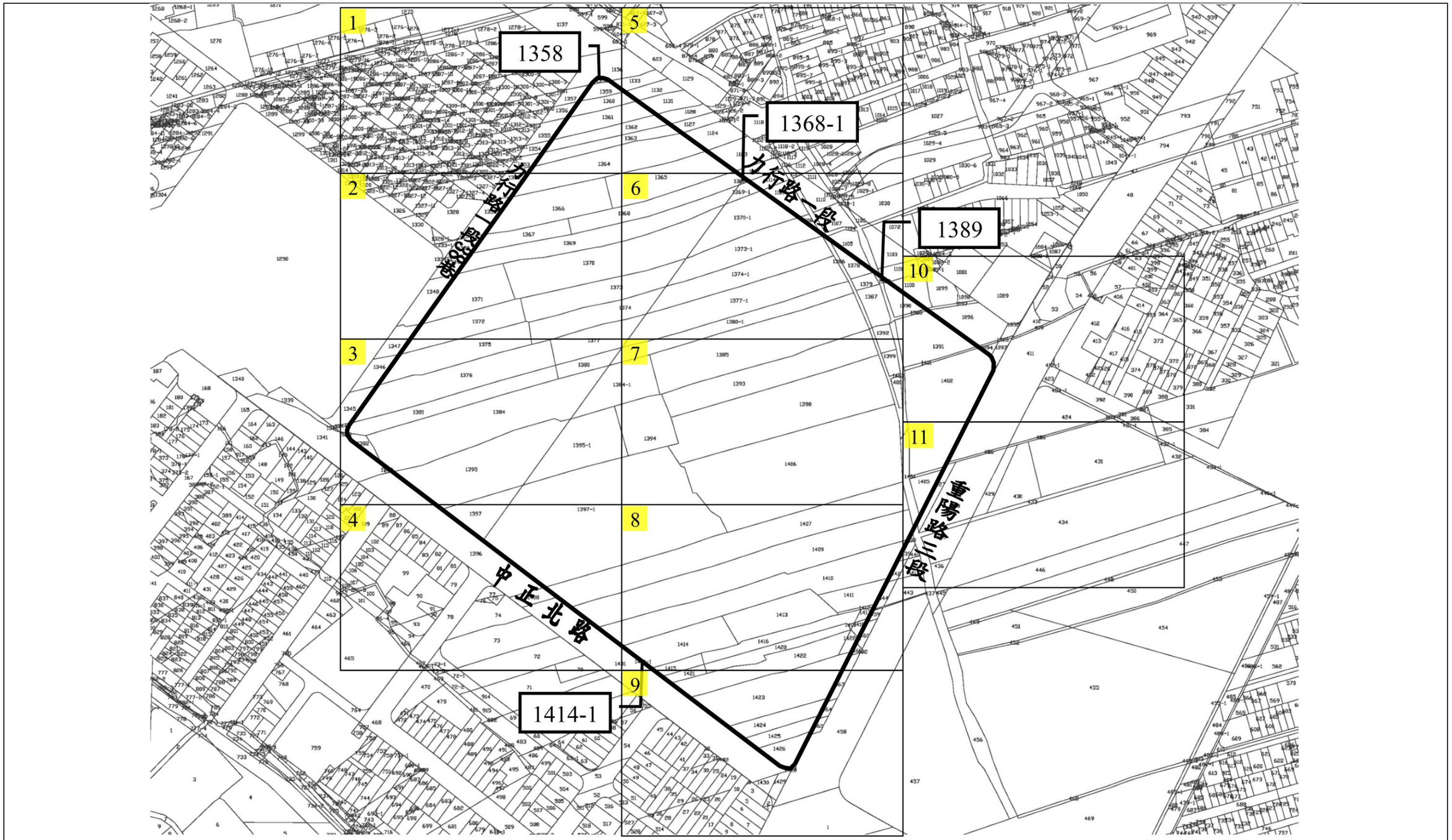
圖2-11 更新單元地形套繪圖9(S：1/500)


力行路一段
重陽路三段
聖賢宮
明德陞橋
(空)
1M
2R
4R
5R
8R
7R
12R
6R
1R
中
T
圓
圓
圓



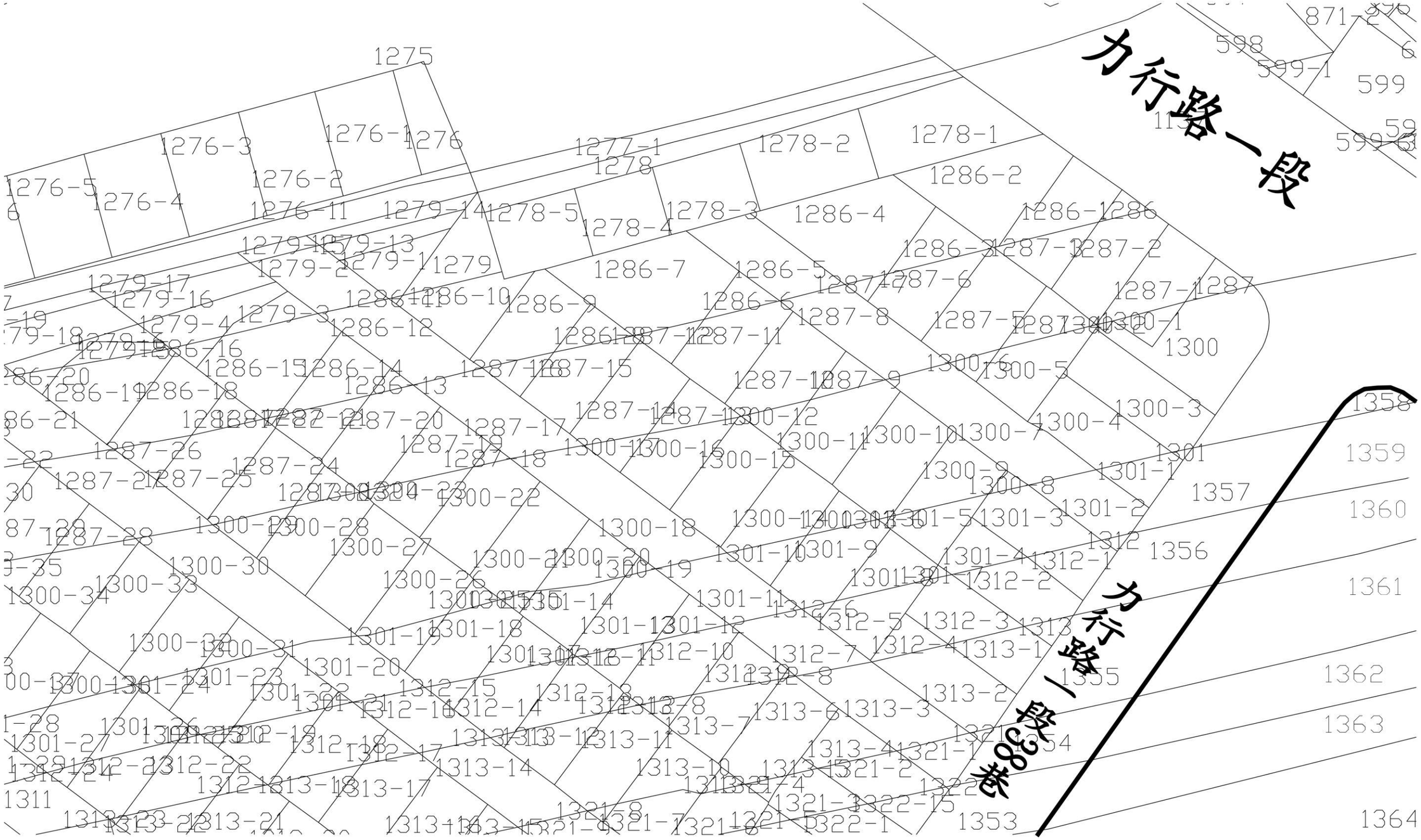
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-13 更新單元地形套繪圖11(S：1/500)



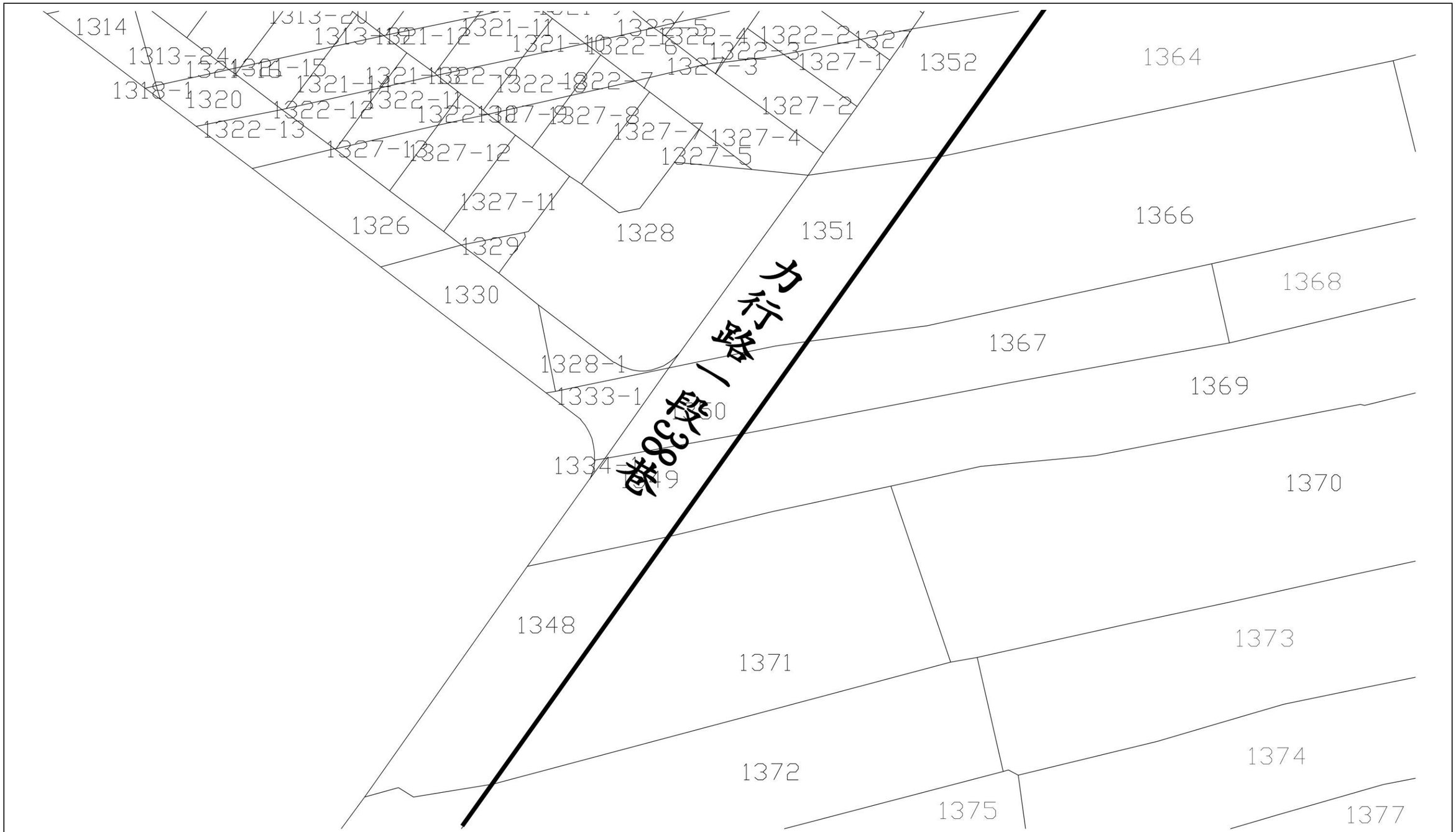
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/2500	

圖2-14 更新單元地籍套繪圖(接合圖)(S：1/2500)



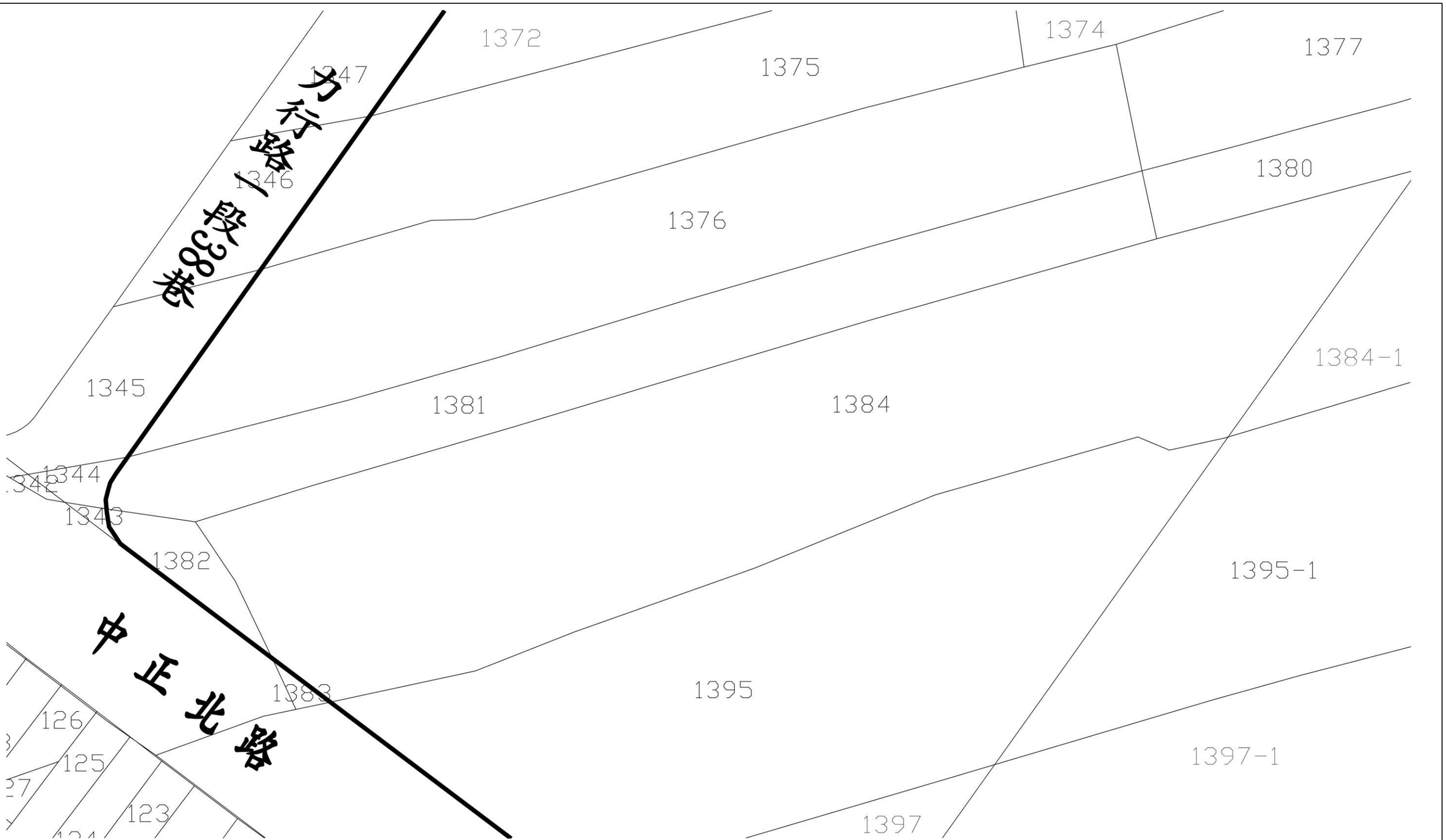
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-15 更新單元地籍套繪圖1(S：1/500)



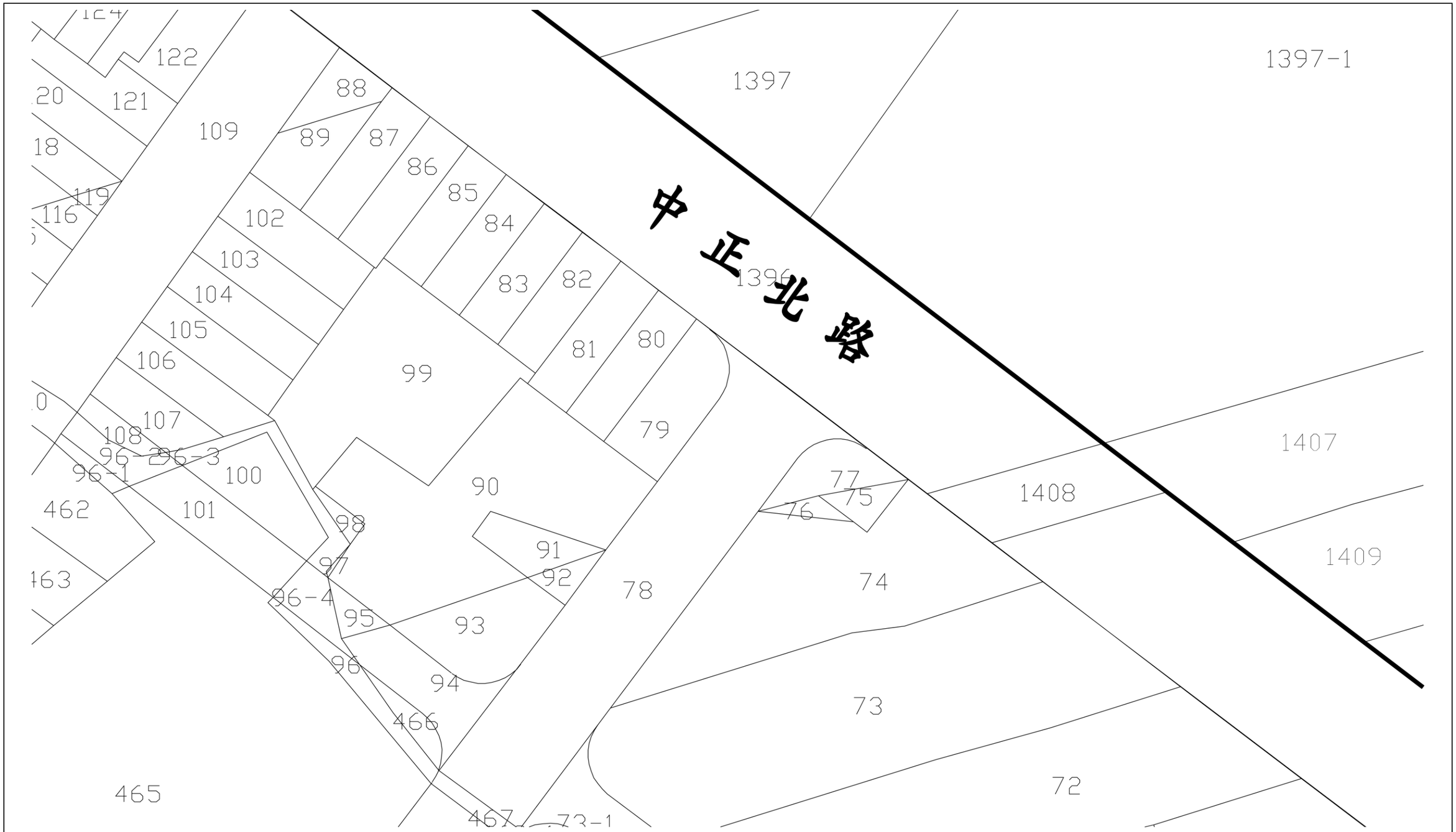
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-16 更新單元地籍套繪圖2(S：1/500)



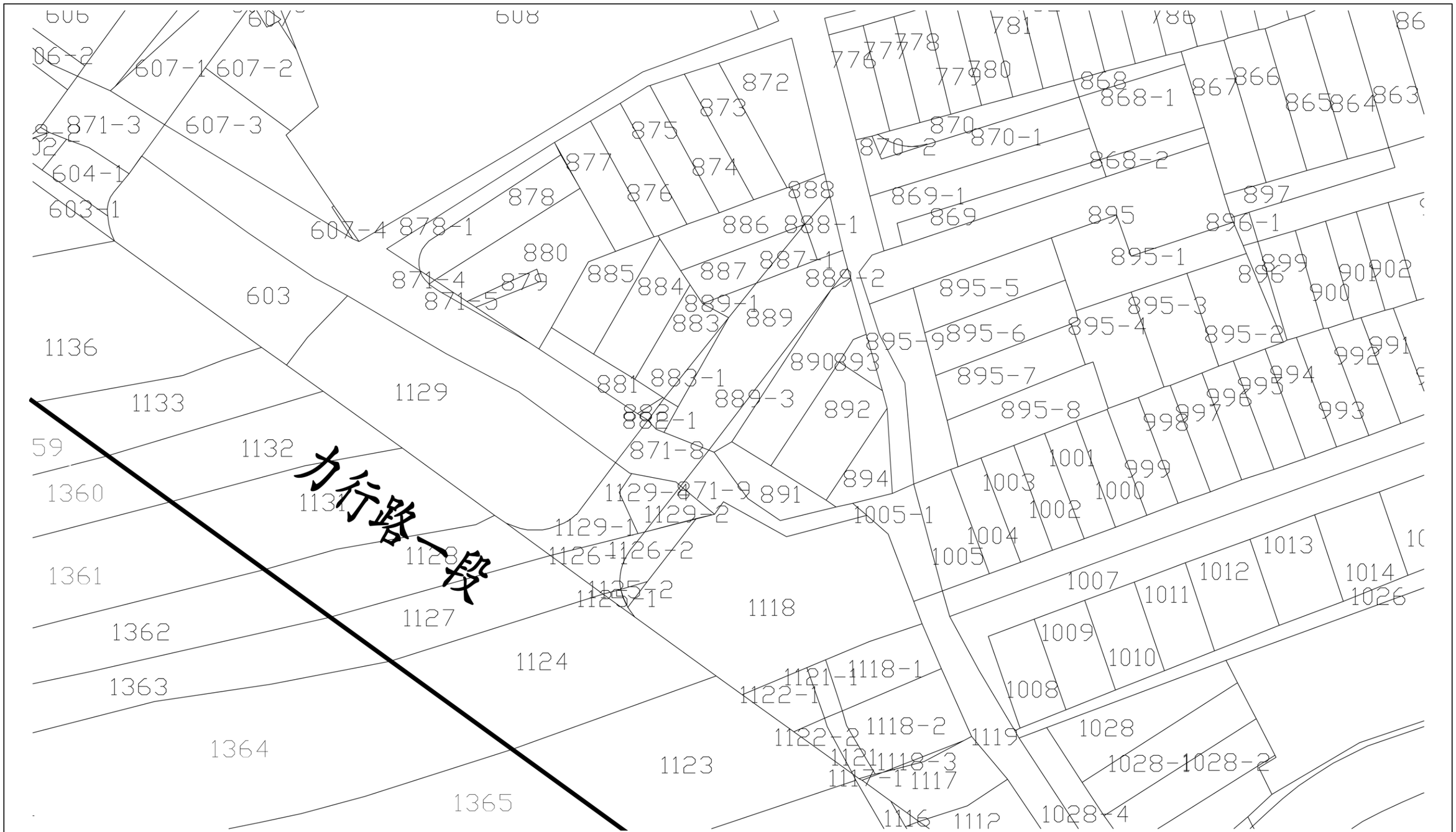
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-17 更新單元地籍套繪圖3(S：1/500)



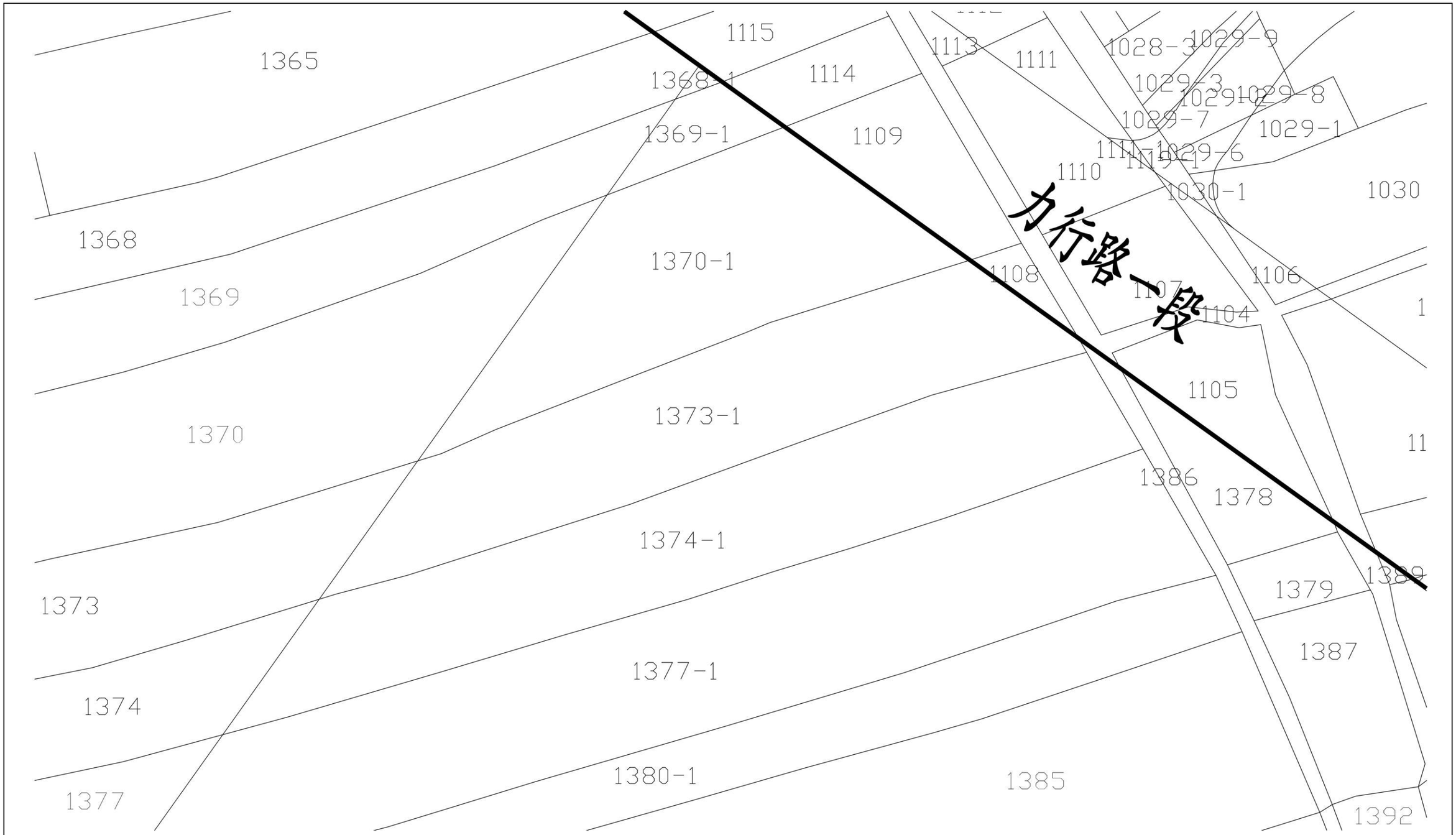
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-18 更新單元地籍套繪圖4(S：1/500)



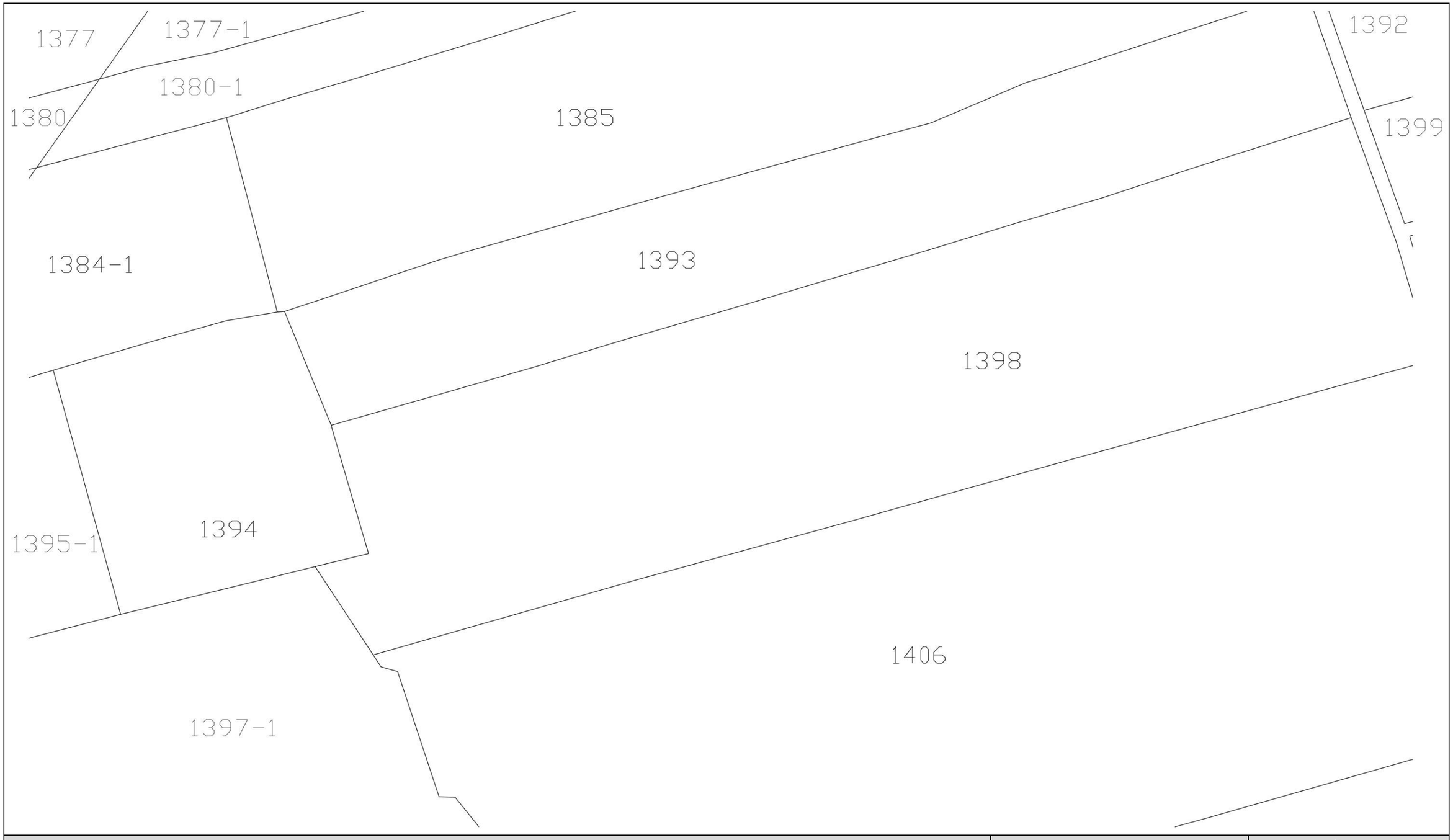
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-19 更新單元地籍套繪圖5(S：1/500)



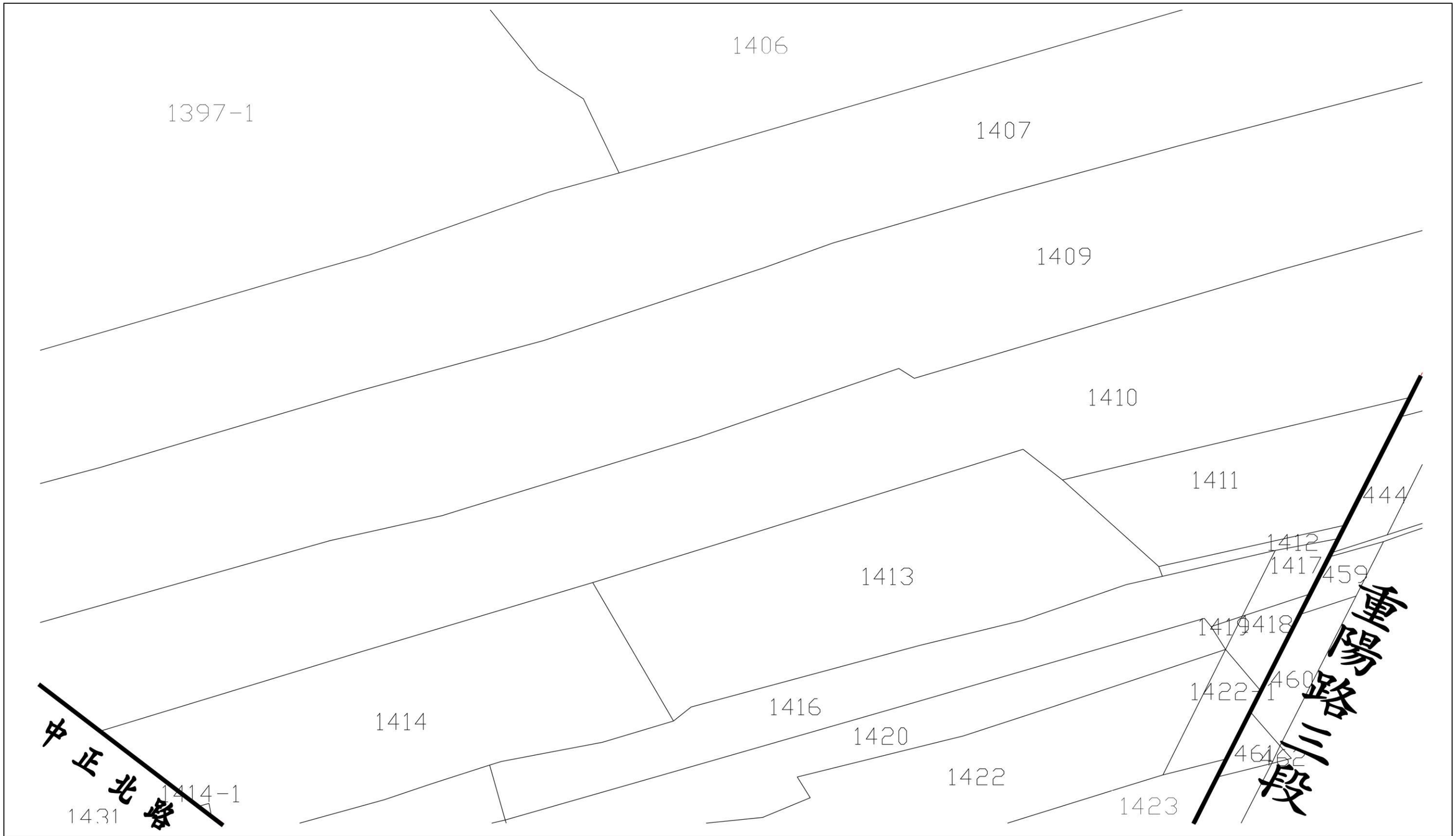
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-20 更新單元地籍套繪圖6(S：1/500)



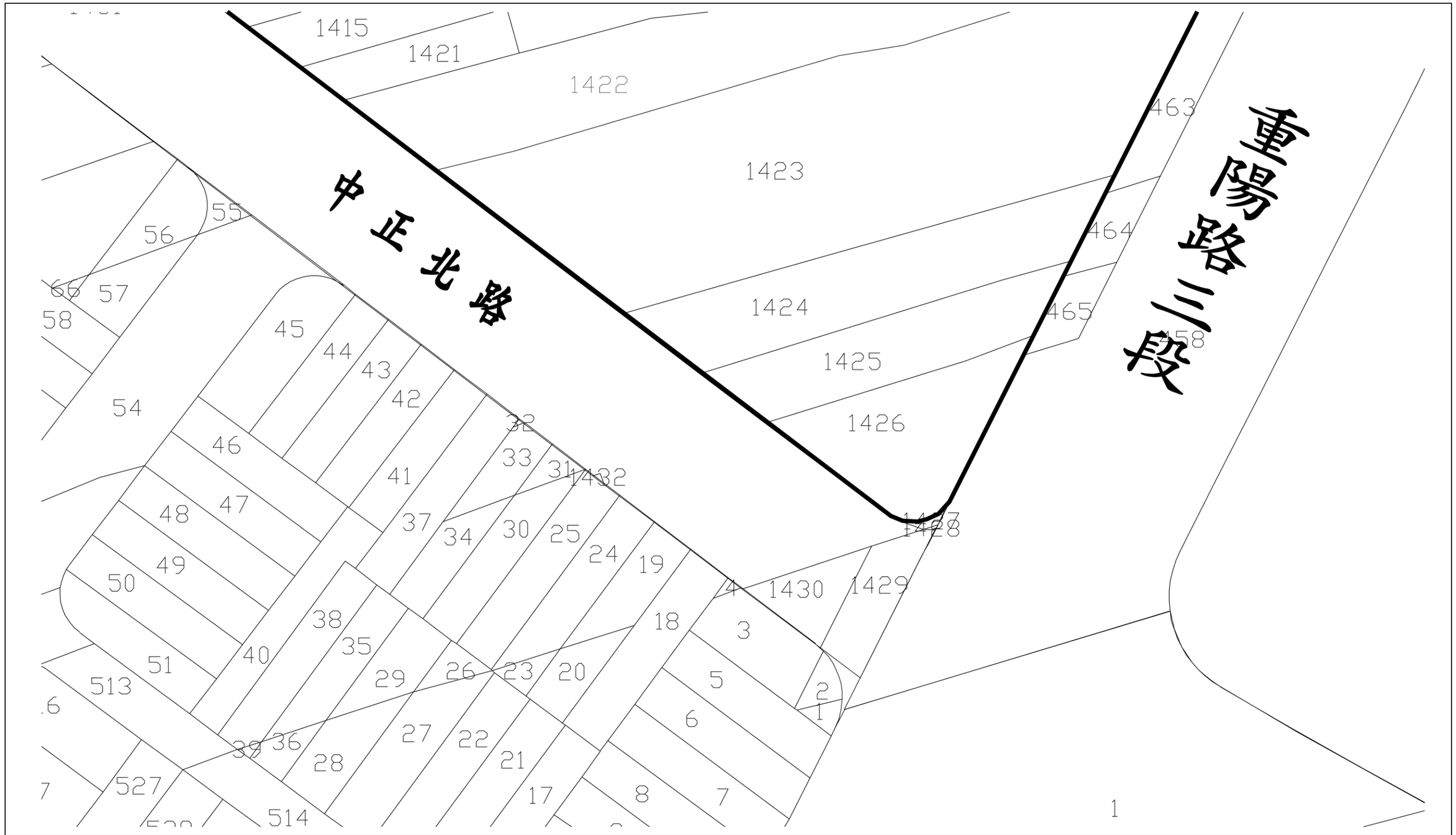
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-21 更新單元地籍套繪圖7(S：1/500)



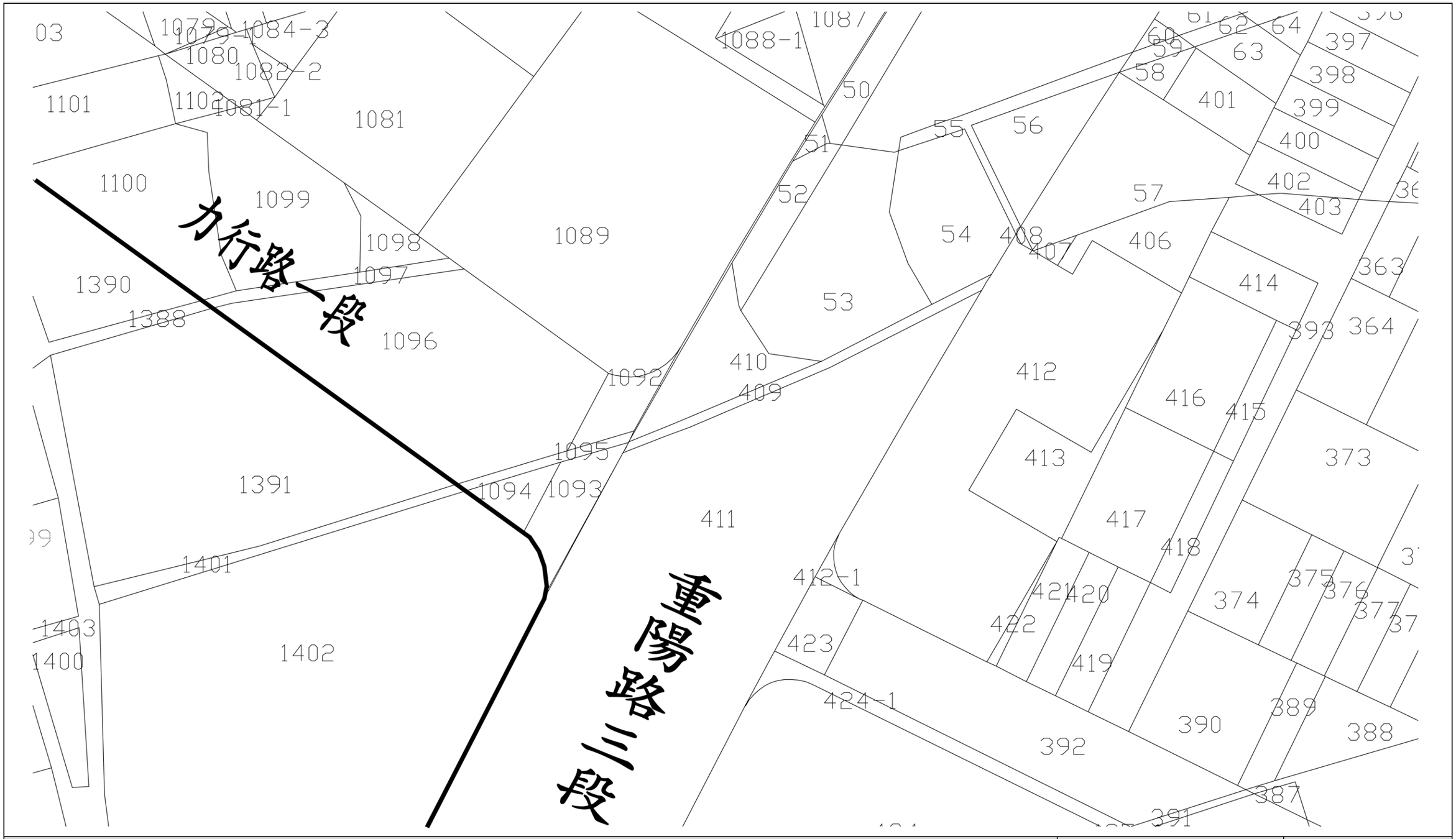
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-22 更新單元地籍套繪圖8(S：1/500)



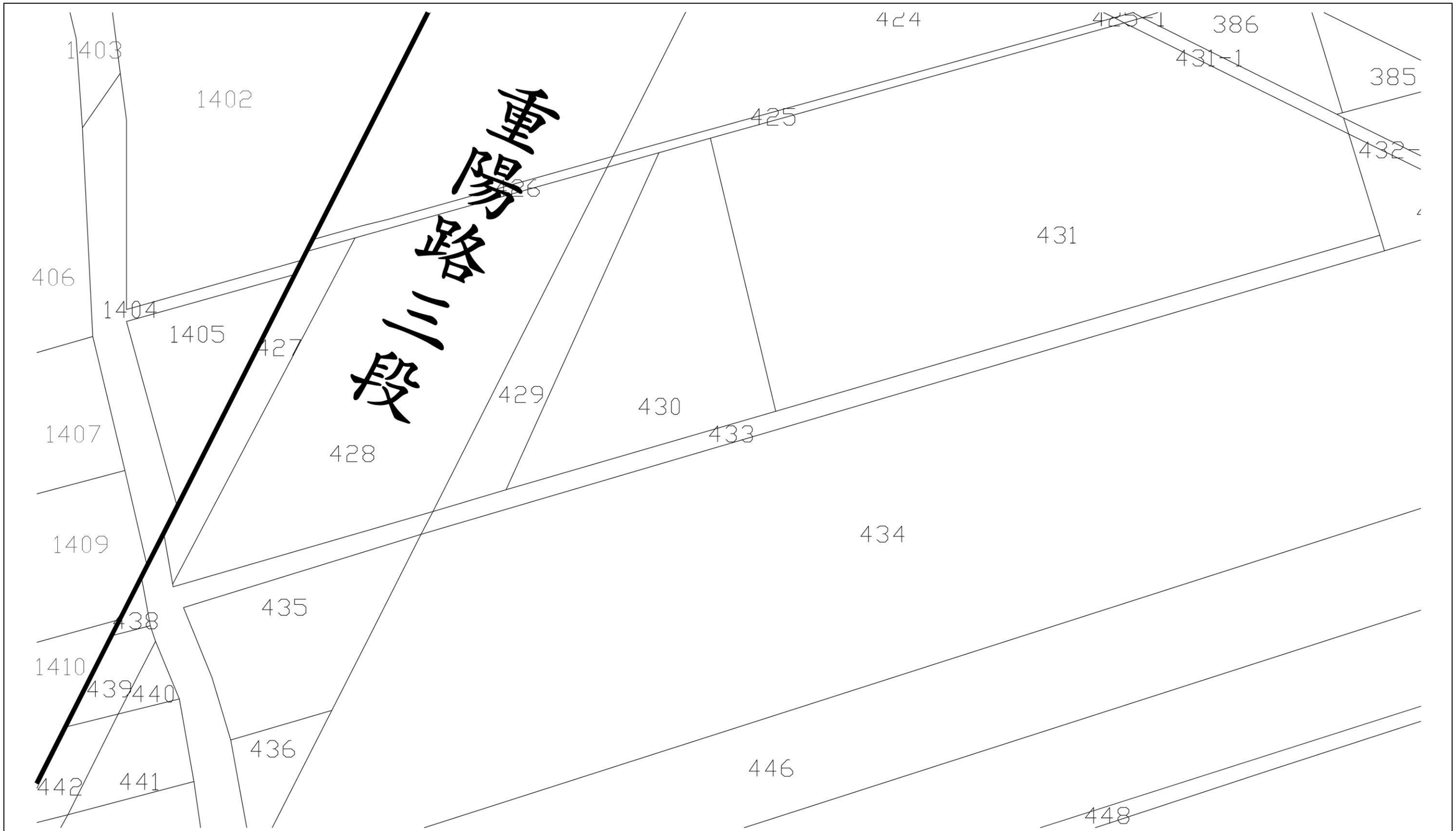
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-23 更新單元地籍套繪圖9(S：1/500)



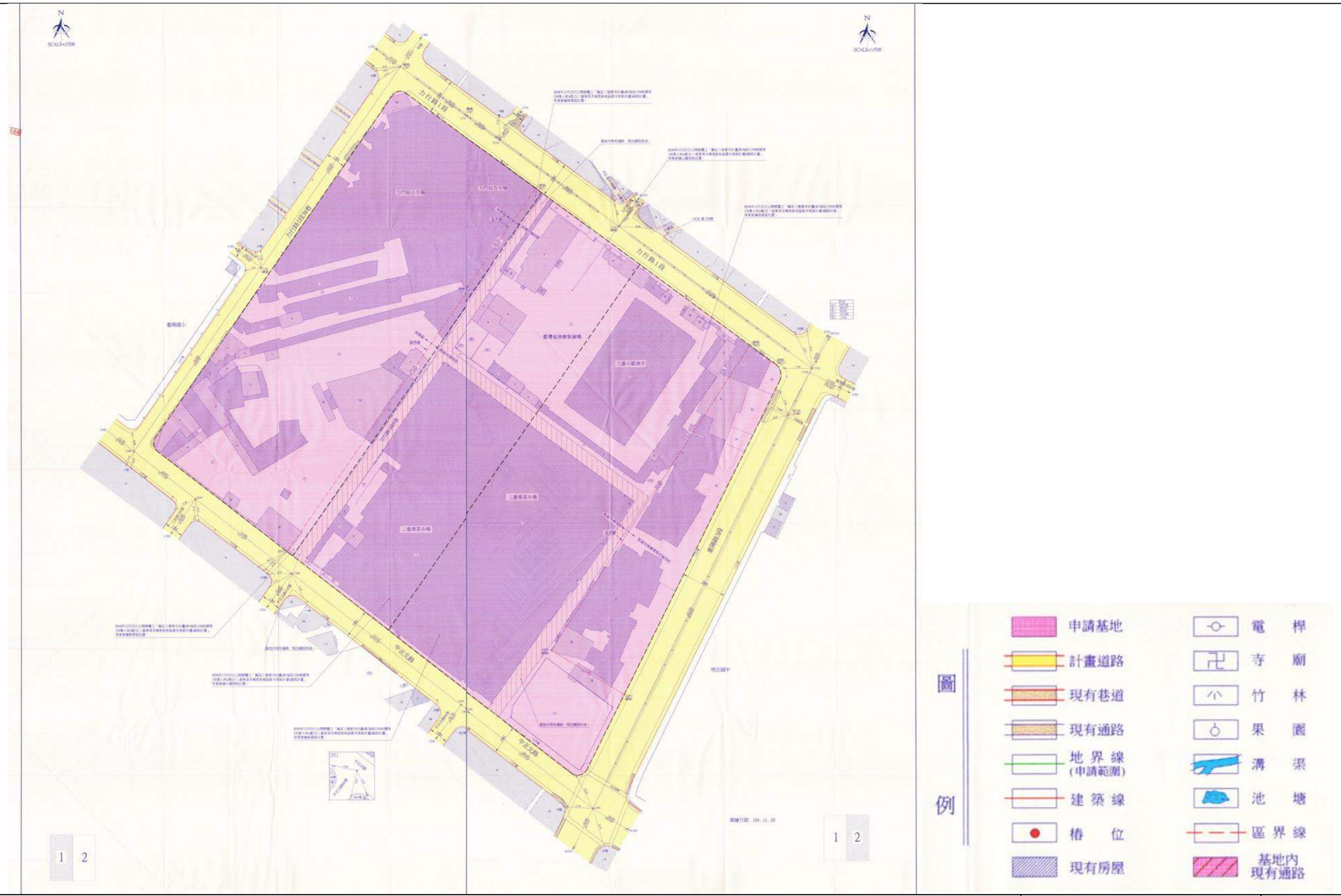
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-24 更新單元地籍套繪圖10(S：1/500)



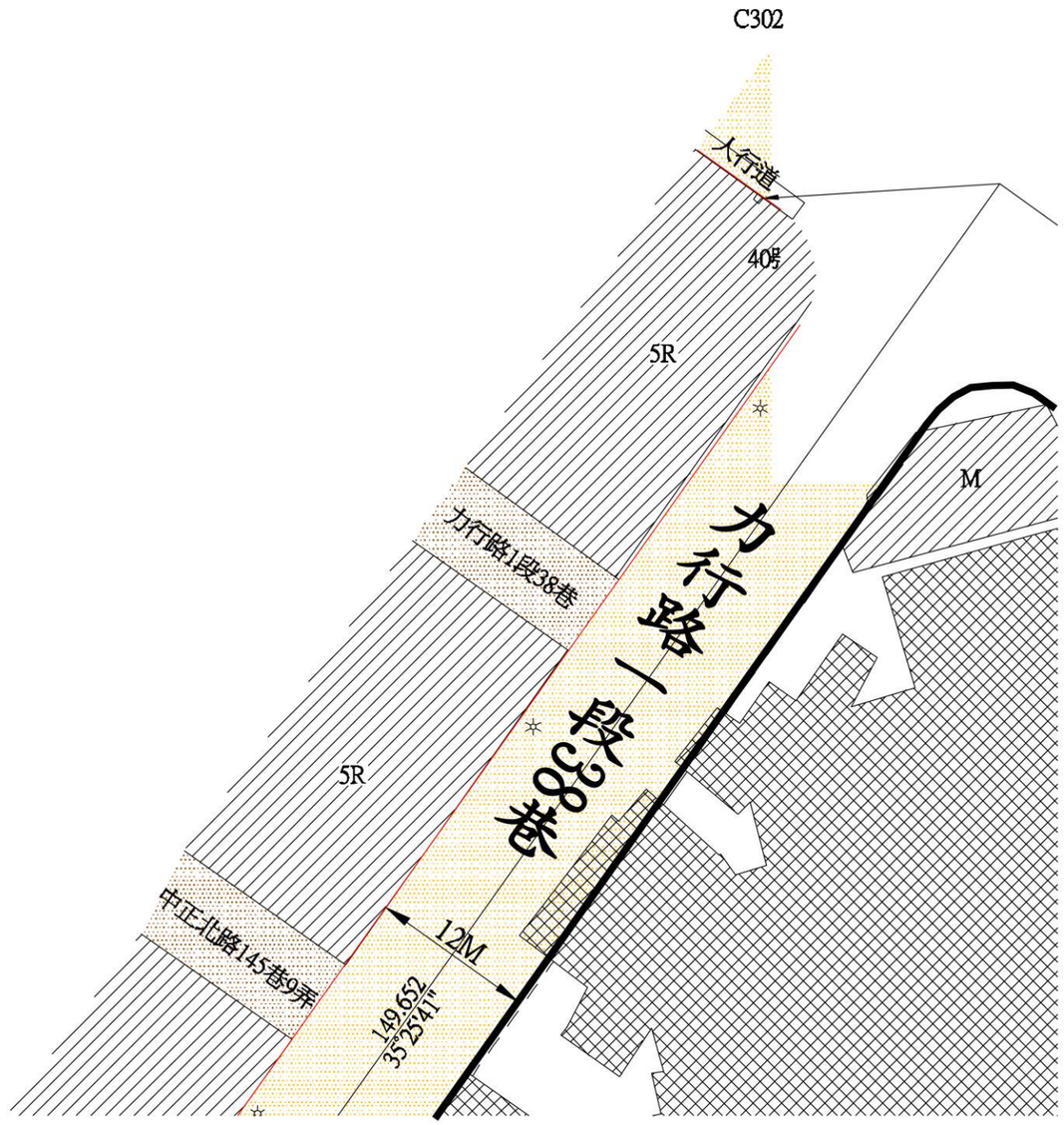
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖2-25 更新單元地形套繪圖11(S：1/500)



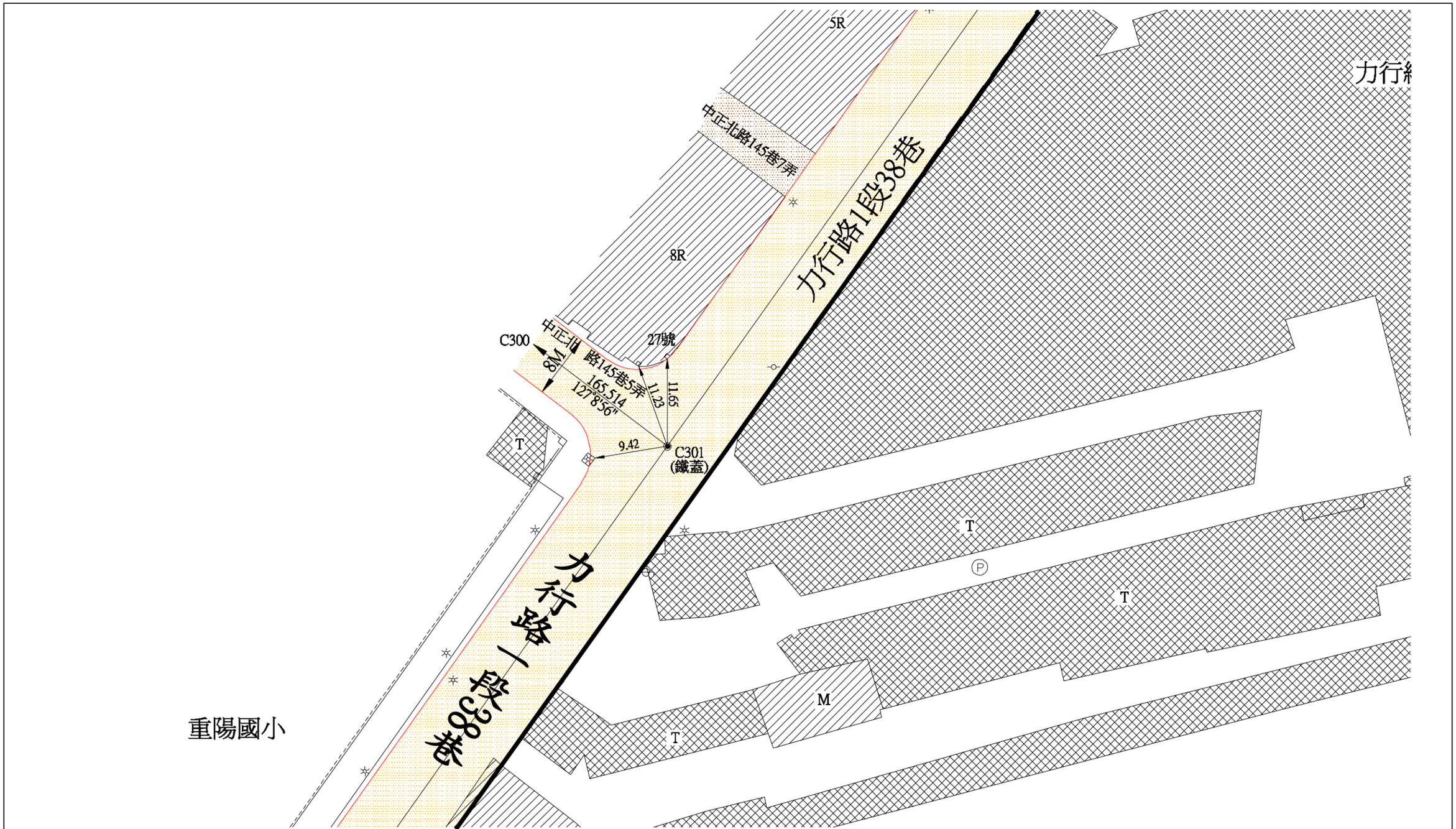
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/2500	

圖2-26 更新單元建築線指示圖(接合圖)(S：1/2500)



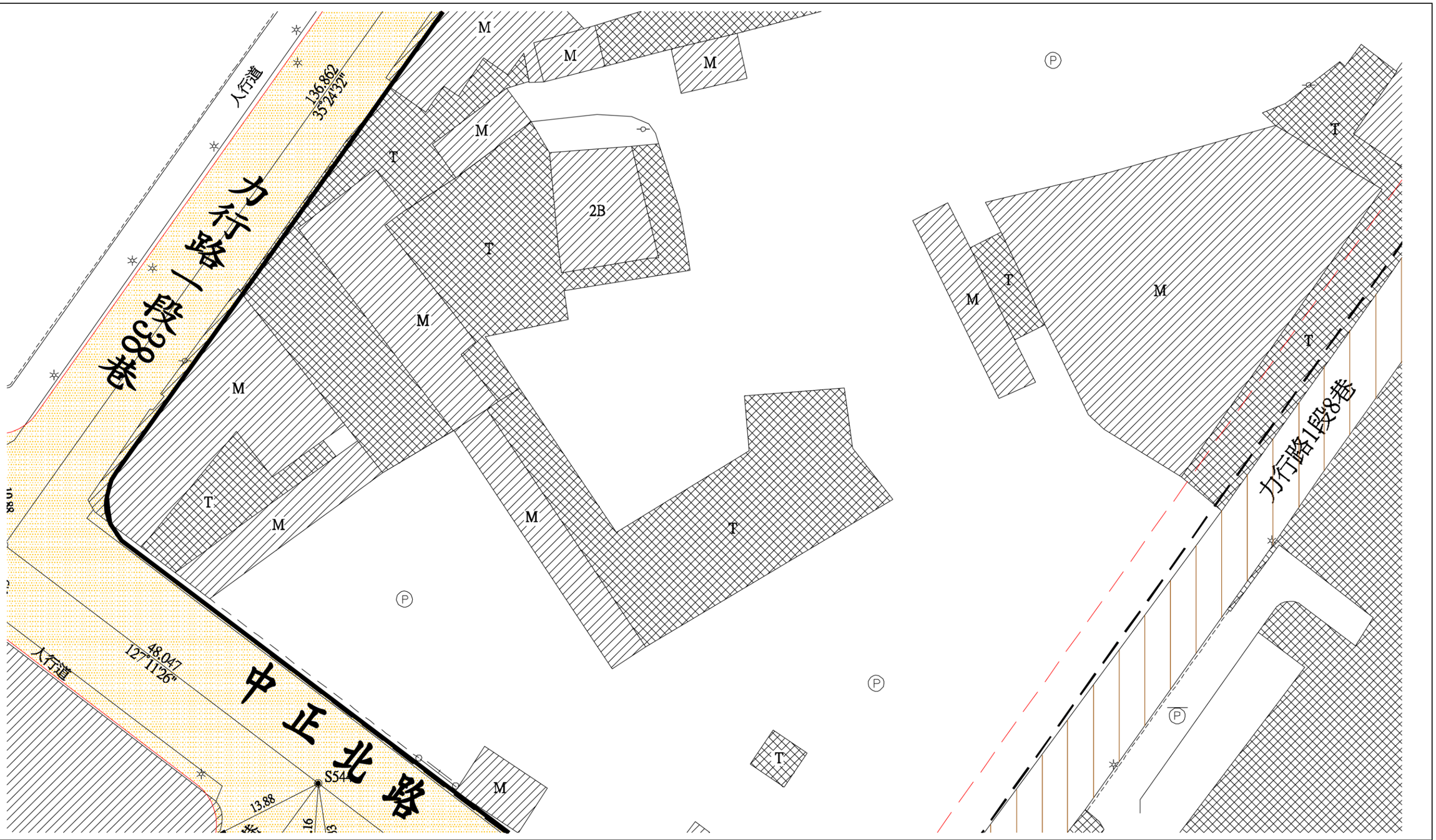
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 申請基地 計畫道路 現有巷道 現有通路 地界線(申請範圍) 建築線 椿位 現有房屋 電桿 寺廟 竹林 果園 溝渠 池塘 區界線 基地內現有通路	1/500	

圖2-27 更新單元建築線指示圖1(S：1/500)



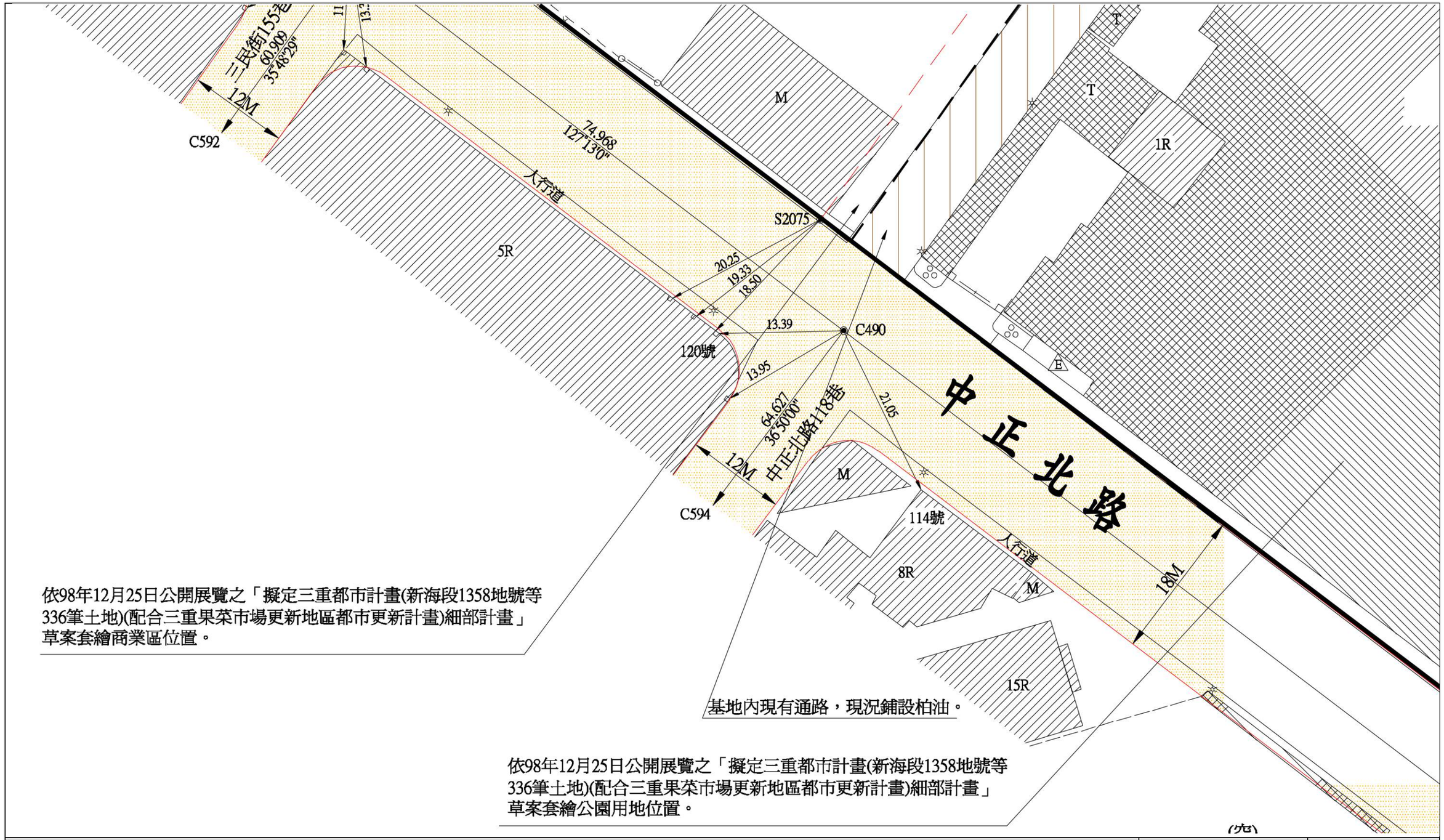
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 / 申請基地 / 計畫道路 / 現有巷道 / 現有通路 / 地界線(申請範圍) / 建築線 / 椿位 / 現有房屋 / 電桿 / 寺廟 / 竹林 / 果園 / 溝渠 / 池塘 / 區界線 / 基地內現有通路	1/500	

圖2-28 更新單元建築線指示圖2(S：1/500)



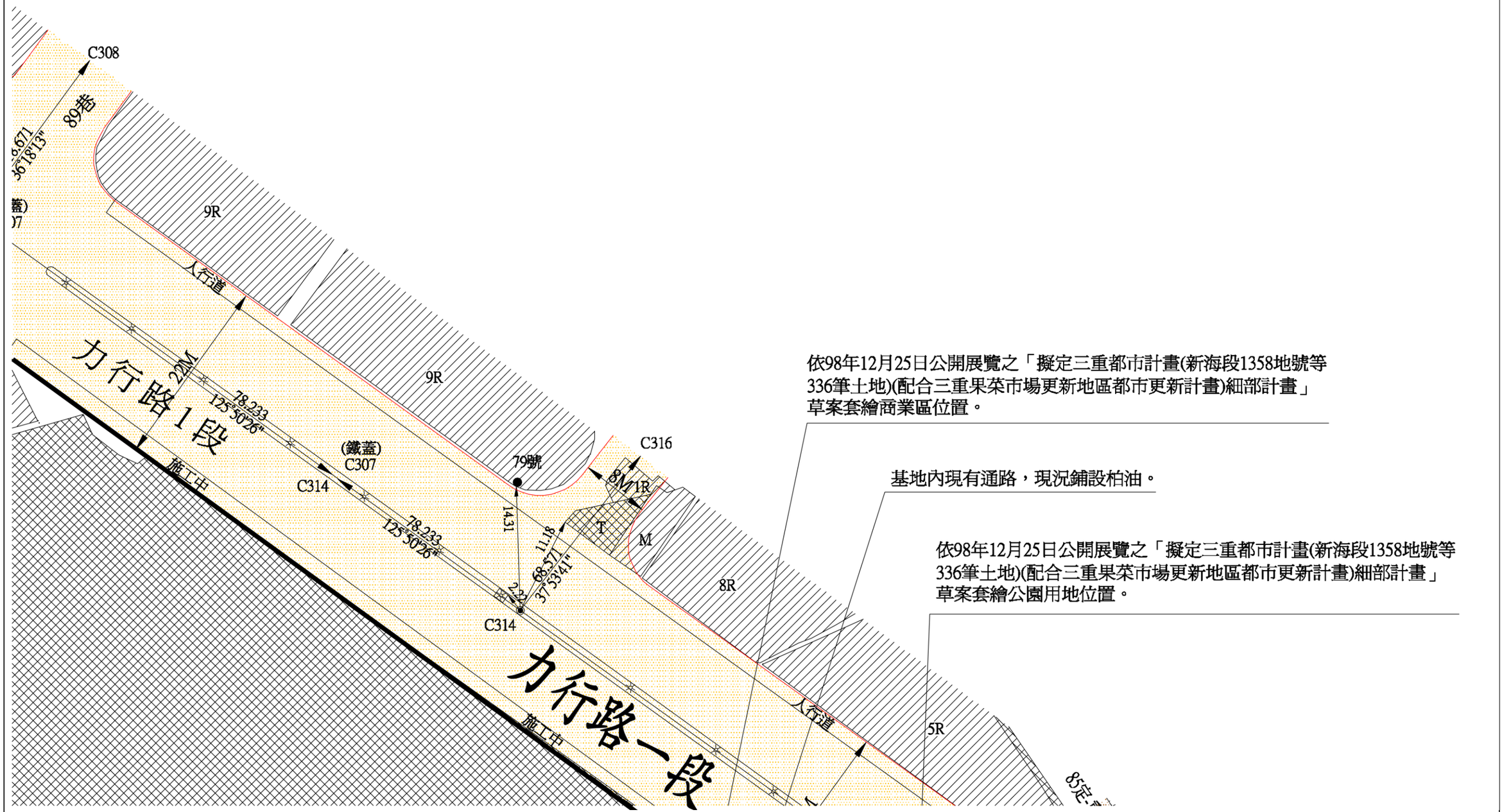
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 申請基地　計畫道路　現有巷道　現有通路　地界線(申請範圍)　建築線　樁位　現有房屋 電桿　寺廟　竹林　果園　溝渠　池塘　區界線　基地內現有通路	1/500	

圖2-29 更新單元建築線指示圖3(S：1/500)



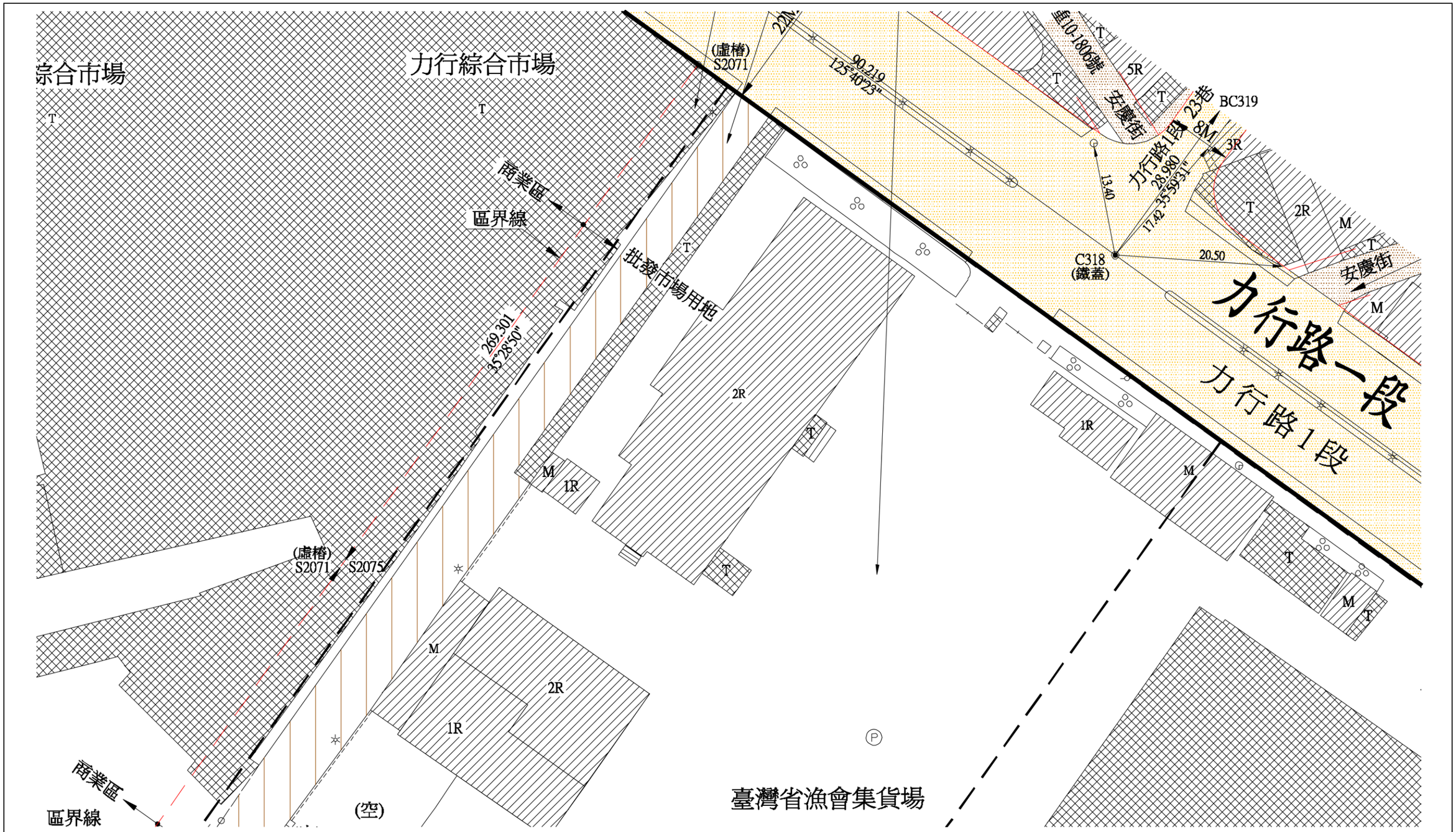
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 ▭ 申請基地 計畫道路 現有巷道 現有通路 地界線(申請範圍) 建築線 椿位 現有房屋 電桿 寺廟 竹林 果園 溝渠 池塘 區界線 基地內現有通路	1/500	

圖2-30 更新單元建築線指示圖4(S：1/500)



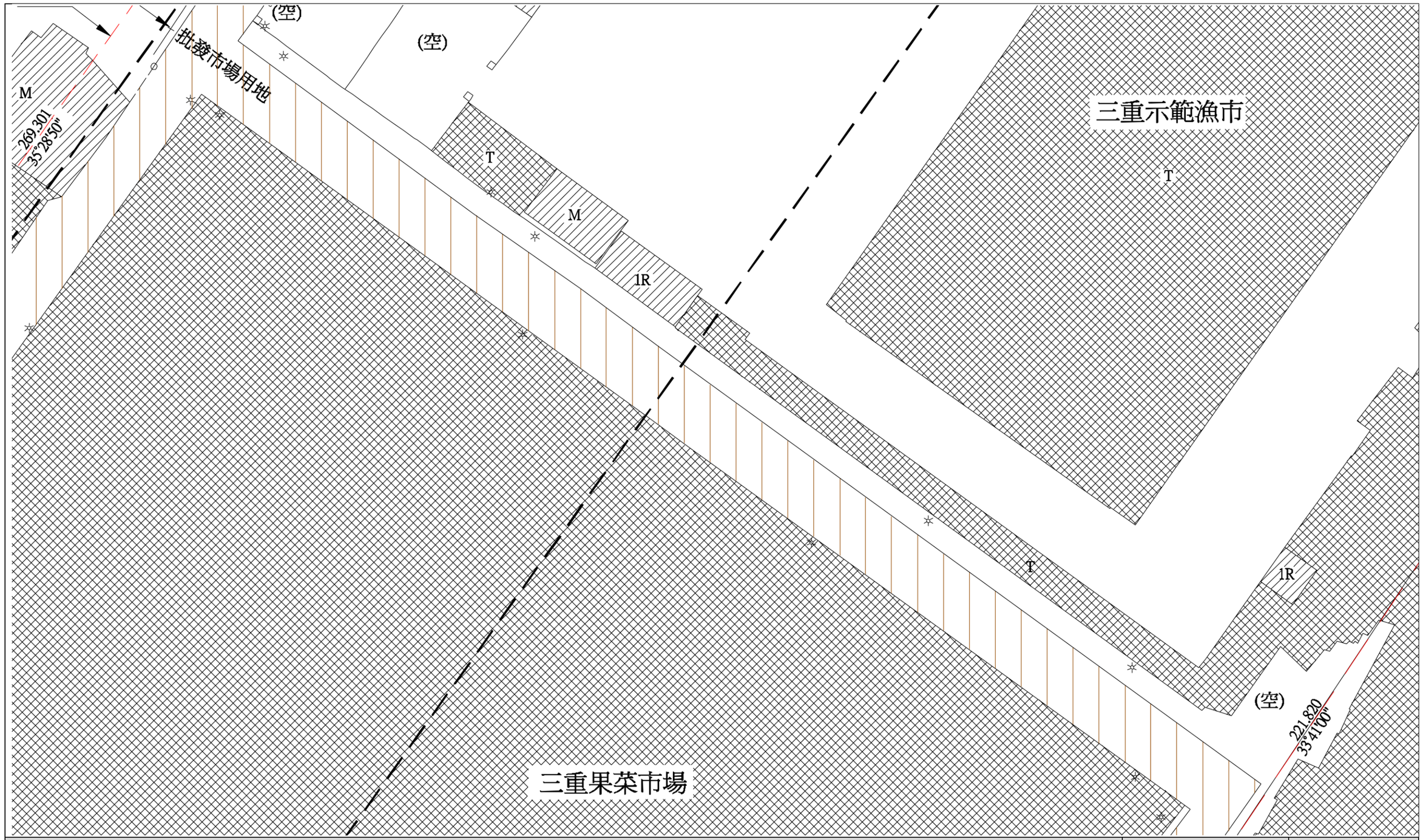
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 ▭ 申請基地 計畫道路 現有巷道 現有通路 地界線(申請範圍) 建築線 椿位 現有房屋 電桿 寺廟 竹林 果園 溝渠 池塘 區界線 基地內現有通路	1/500	

圖2-31 更新單元建築線指示圖5(S：1/500)



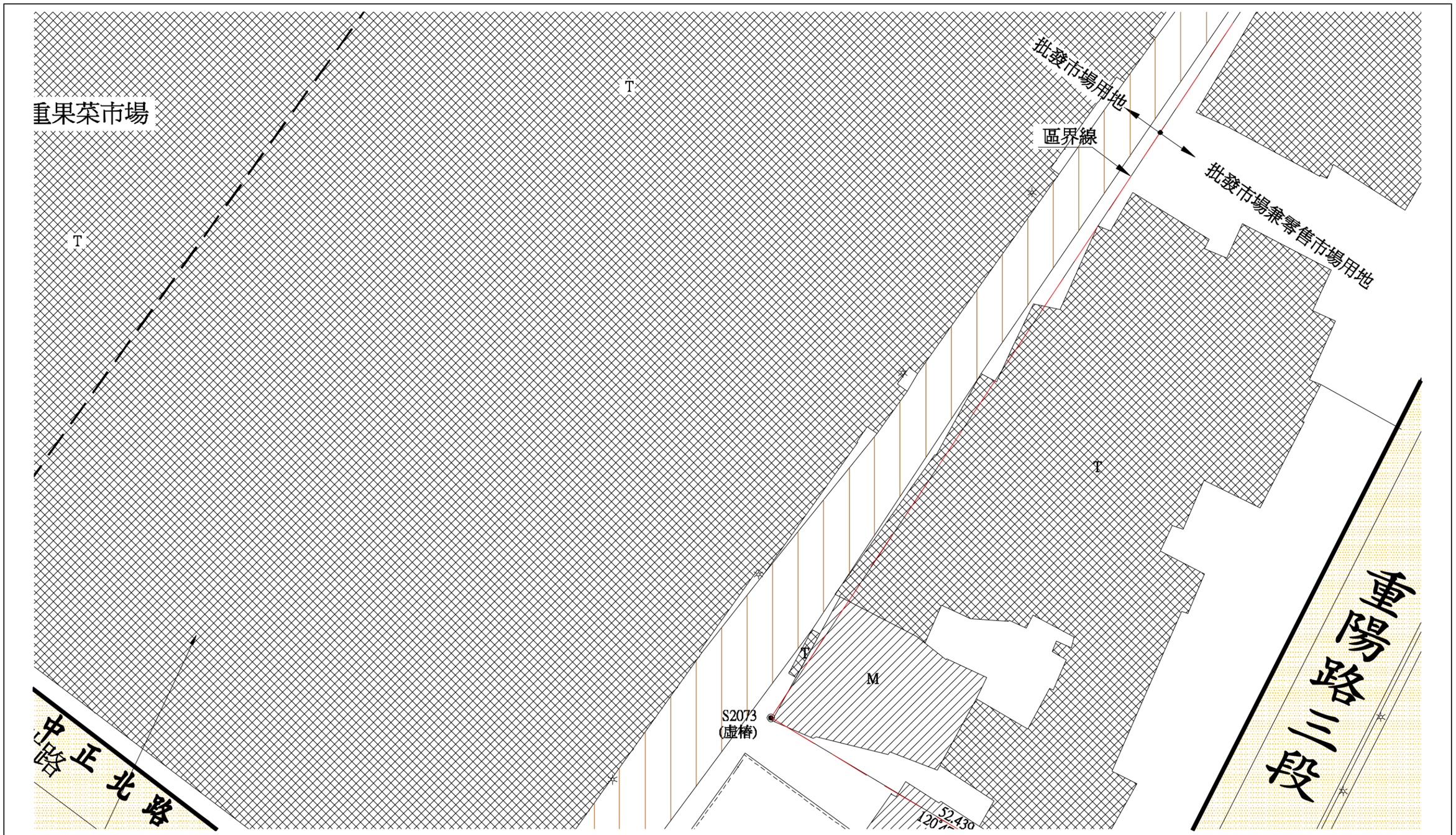
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元；申請基地；計畫道路；現有巷道；現有通路；地界線(申請範圍)；建築線；椿位；現有房屋；電桿；寺廟；竹林；果園；溝渠；池塘；區界線；基地內現有通路	1/500	

圖2-32 更新單元建築線指示圖6(S：1/500)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 申請基地　計畫道路　現有巷道　現有通路　地界線(申請範圍)　建築線　樁位　現有房屋 電桿　寺廟　竹林　果園　溝渠　池塘　區界線　基地內現有通路	1/500	

圖2-33 更新單元建築線指示圖7(S：1/500)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元；申請基地；計畫道路；現有巷道；現有通路；地界線(申請範圍)；建築線；椿位；現有房屋；電桿；寺廟；竹林；果園；溝渠；池塘；區界線；基地內現有通路	1/500	

圖2-34 更新單元建築線指示圖8(S：1/500)

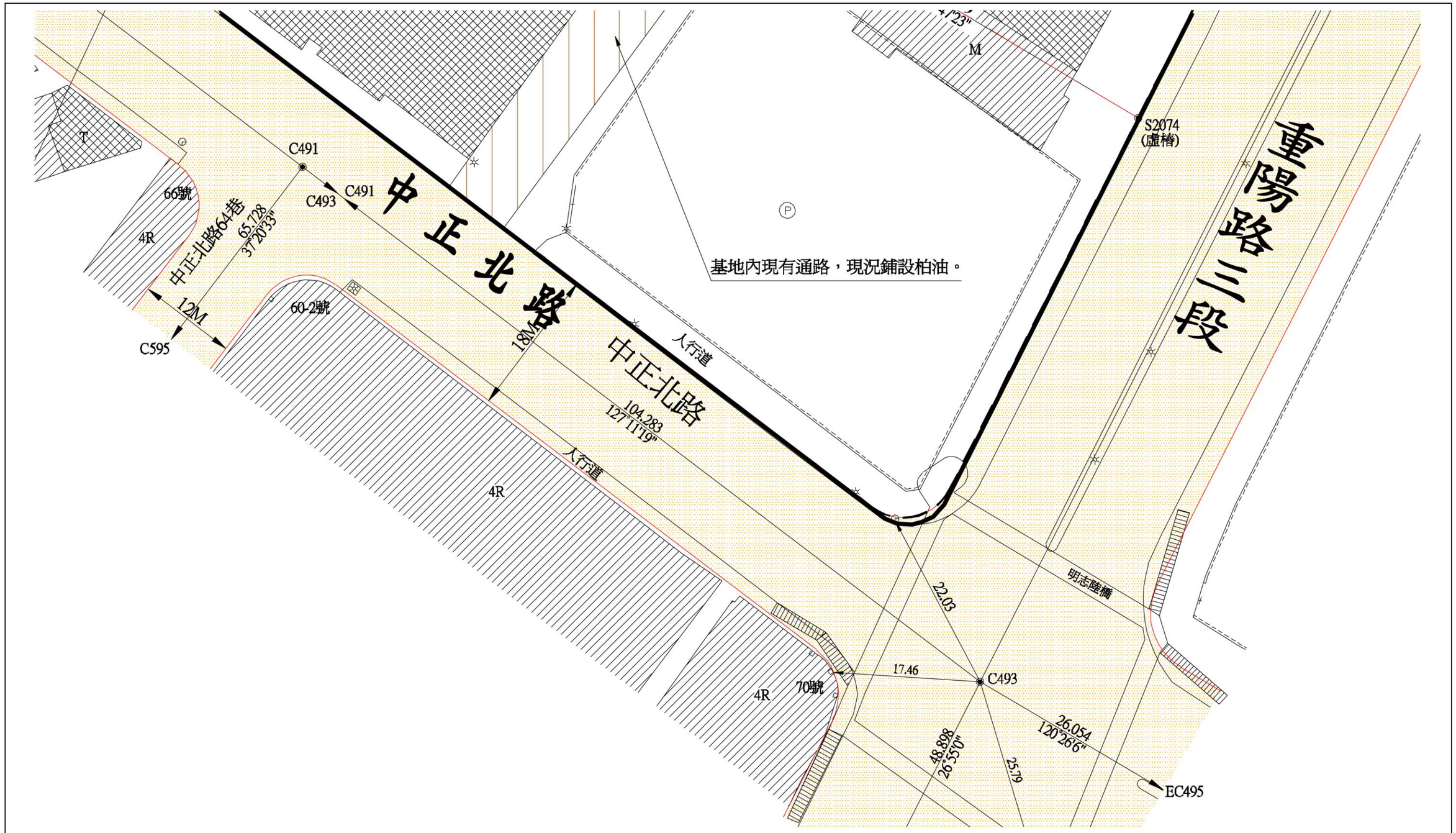
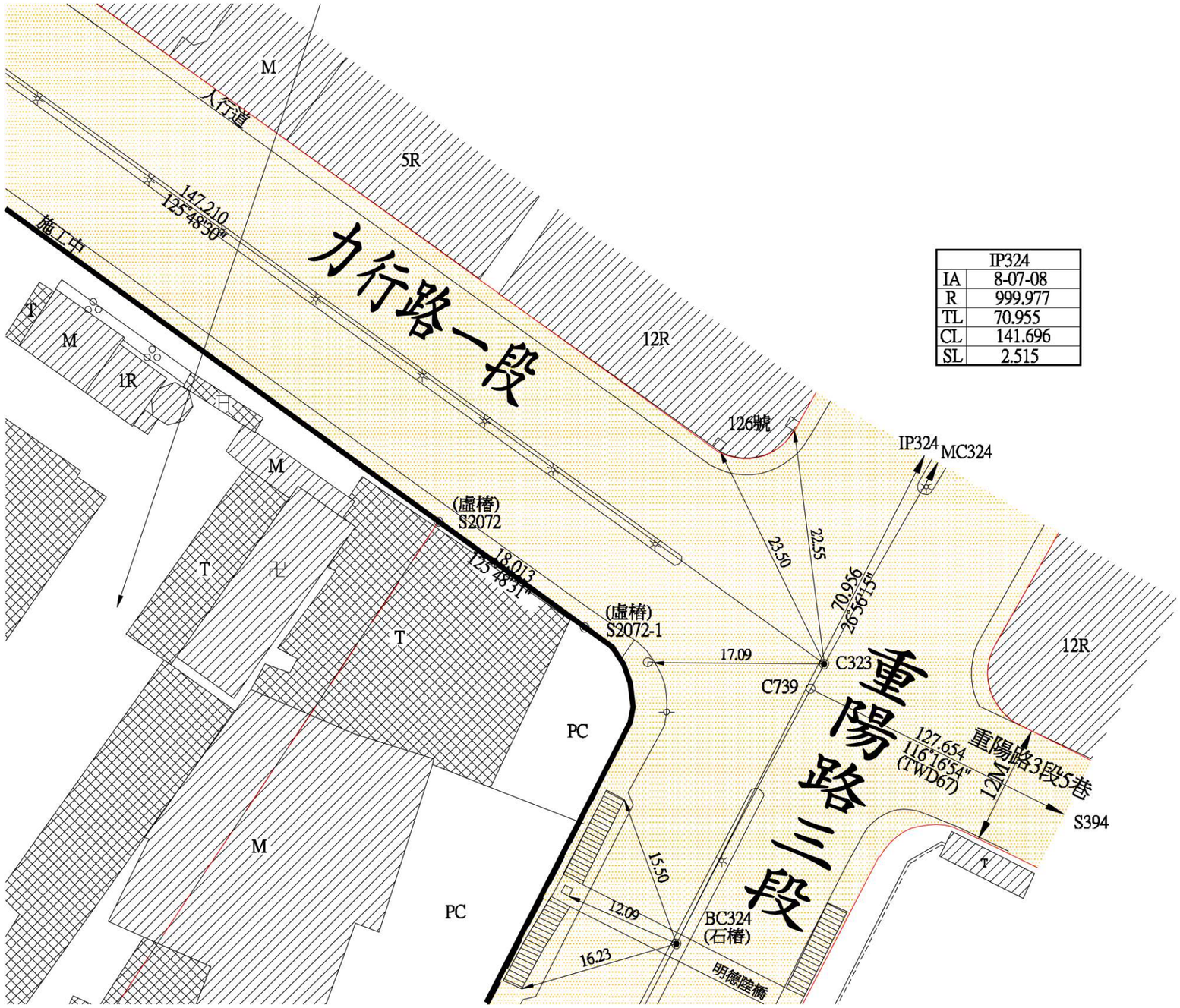


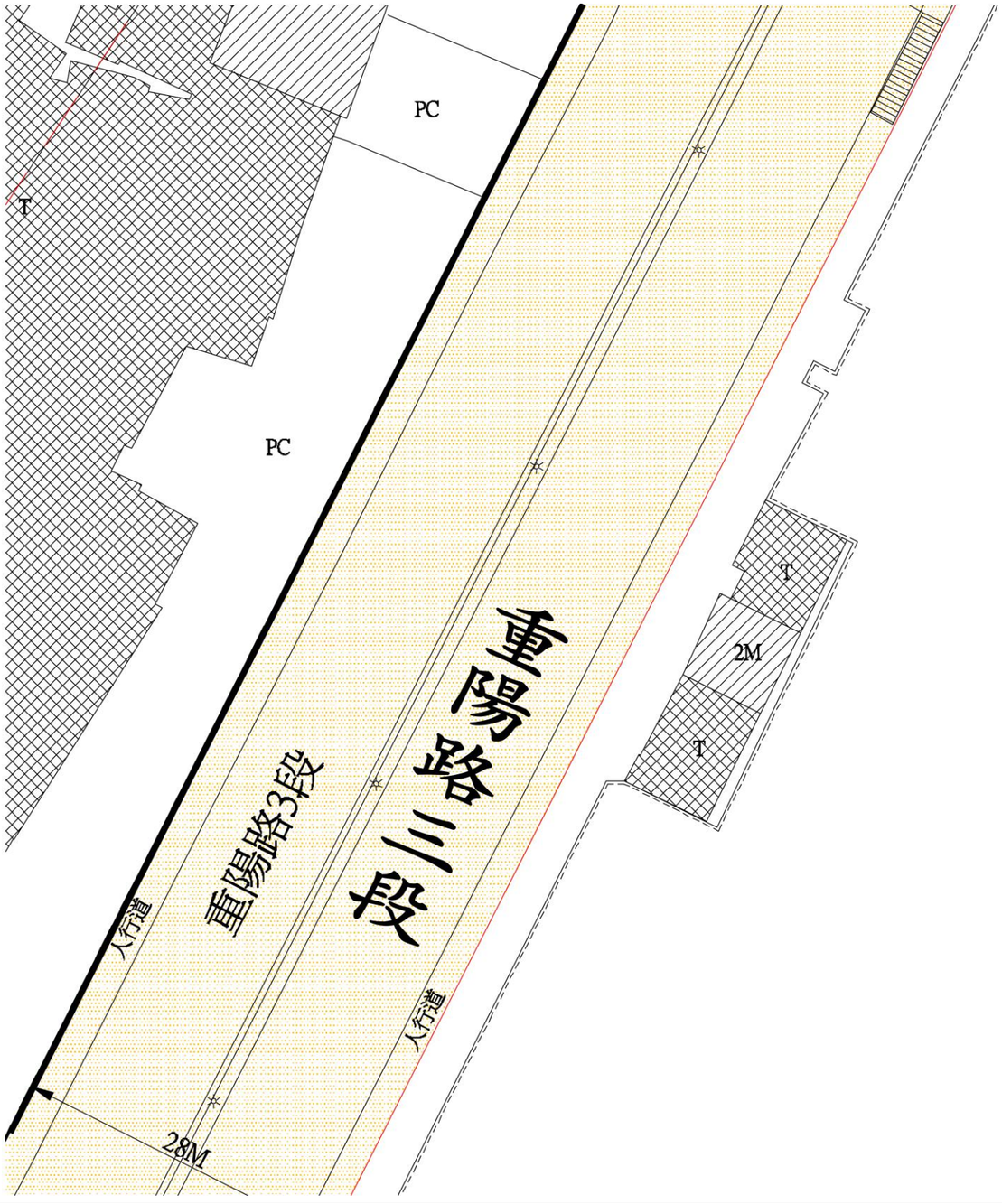
圖2-35 更新單元建築線指示圖9(S：1/500)



IP324	
IA	8-07-08
R	999.977
TL	70.955
CL	141.696
SL	2.515

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 / 申請基地 / 計畫道路 / 現有巷道 / 現有通路 / 地界線(申請範圍) / 建築線 / 椿位 / 現有房屋 / 電桿 / 寺廟 / 竹林 / 果園 / 溝渠 / 池塘 / 區界線 / 基地內現有通路	1/500	

圖2-36 更新單元建築線指示圖10(S：1/500)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 申請基地　計畫道路　現有巷道　現有通路　地界線(申請範圍)　建築線　椿位　現有房屋 電桿　寺廟　竹林　果園　溝渠　池塘　區界線　基地內現有通路	1/500	

圖2-37 更新單元建築線指示圖11(S：1/500)

參、實施者

實 施 者：利百代建設股份有限公司

代 表 人：陸文玲

聯絡地址：臺北市大安區敦化南路二段2號4樓之2

聯絡電話：02-2516-8882

統一編號：22822873

(其相關證明文件詳見附錄一)

個案諮詢服務地點：臺北市大安區敦化南路二段2號4樓之2

個案諮詢服務電話：02-2516-8882

本案專屬網站：https://www.libaidai.com.tw/

肆、計畫目標

一、處理土地權屬長期公私有交叉持分問題

本更新單元自民國65年起，因私有土地與公有土地交叉持分、產權複雜，造成土地長期無法有效規劃使用，影響地主權益甚鉅。爰本案透過權利變換之地籍整理計畫，將土地予以合併及釐清持分範圍，俾利整體規劃開發使用，保障地主權益。

二、改善生活環境及景觀品質

更新單元內現況多為臨時性建物，環境髒亂、防災耐震結構堪慮，且缺乏公園、綠地等開放空間，期透過都市更新整體規劃開發，集中留設開放空間，改善整體環境品質，並透過植栽計畫及建築物外牆設計，塑造嶄新之都市景觀。

三、提供安全舒適之都市環境

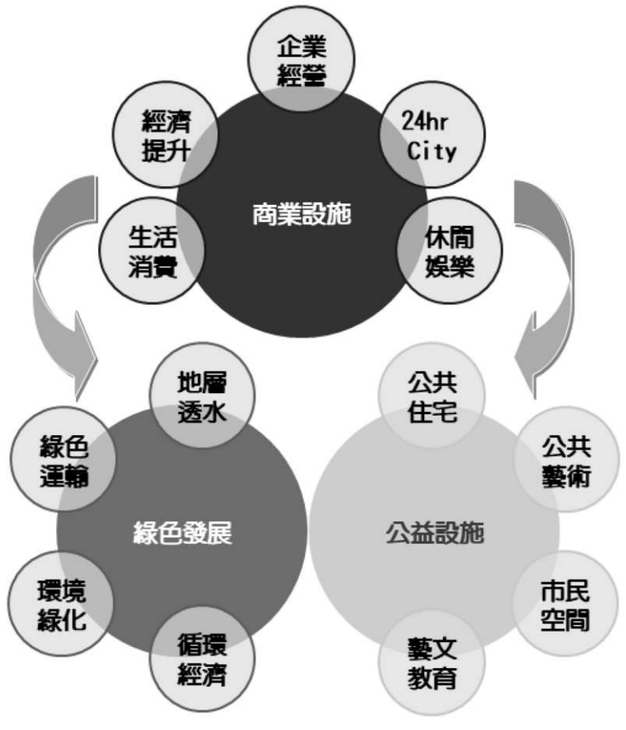
更新單元內入夜後缺乏照明，且使用者不多，易成為治安上的死角；而臨時搭蓋之鐵皮造建築亦因防火、耐震功能不佳，若發生火災或地震等，恐造成重大災害。爰藉由都市更新重建提升建築物防火、耐震係數，並以開放空間或地下室作為緊急避難場所，以降低都市災害發生機率，同時減少治安死角，提供周邊居民安全舒適生活環境。

四、提升整體建築物價值

本更新單元更新重建後，不僅提供優質居住空間與購物環境、建構完善開放空間系統，更打造為具國際性地標意象之新穎建築物，冀有效提升更新後房地產價值。

五、增進產業經濟價值

本更新單元雖變更為商業區，但現況卻未具有商業區之使用效益，爰透過都市更新重新塑造更新單元內使用空間，俾使更新後環境符合都市計畫所賦予之商業機能，一方面確保既有市場攤商維持其營運空間，另一方面建構新商場增加三重地區就業機會及帶動觀光人潮引入，提升整體產業與經濟價值。



伍、現況分析

本案土地因公、私有產權長期交叉持分，致土地無法達到最有效之利用，造成現況多為臨時搭蓋之鐵皮建築，不僅不符土地使用分區之規範，更易造成火災或震災等重大傷害，以及成為治安上之死角。為利本案透過都市更新解決上述問題，爰將現況調查結果說明如下。

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬：

本更新單元範圍包含三重區新海段1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1368-1、1369、1369-1、1370、1370-1、1371、1372、1373、1373-1、1374、1374-1、1375、1376、1377、1377-1、1378、1379、1380、1380-1、1381、1382、1384、1384-1、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1395-1、1397、1397-1、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1414-1、1415、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1422、1422-1、1423、1424、1425及1426地號等78筆土地，面積總計85,802.00㎡，所有權人數共計276人。(詳見表5-3)

(二)合法建築物權屬：

本案範圍內現有三重區新海段5747建號1筆建物，面積總計9,615.63㎡，所有權人為新北市，管理機關：新北市政府農業局（詳表5-4）。

(三)公、私有土地分布狀況：

本更新單元內土地產權可分為新北市政府、中華民國全國漁會以及其他私人等交叉持有，其中新北市政府持有面積約為30,986.28㎡(佔全區比例約36.11%)，全國漁會持有面積約為18,418.82㎡(佔全區比例約21.47%)，其他私有土地面積約為36,396.90㎡(佔全區比例約42.42%)。(詳見表5-1、圖5-1~圖5-12)

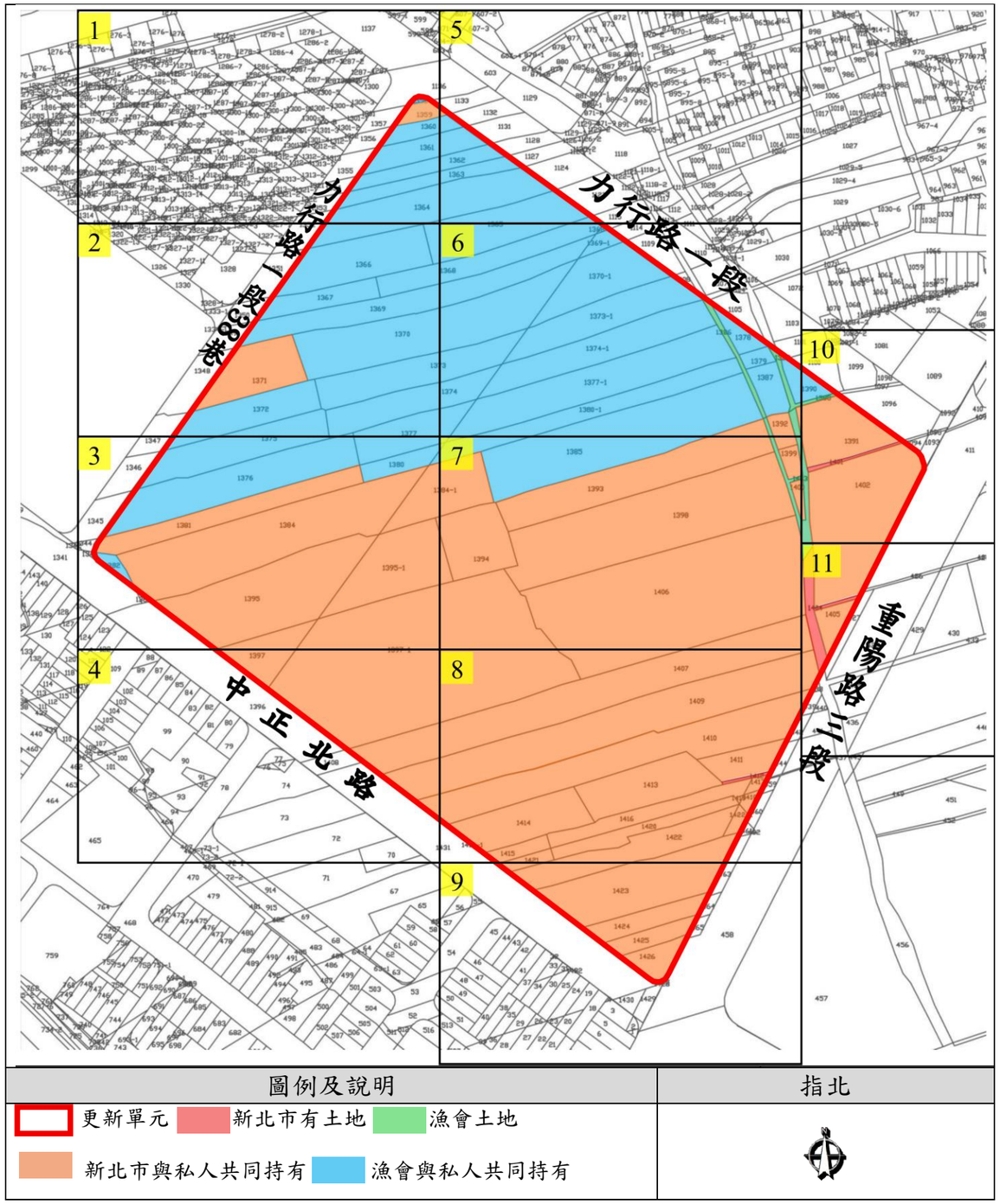
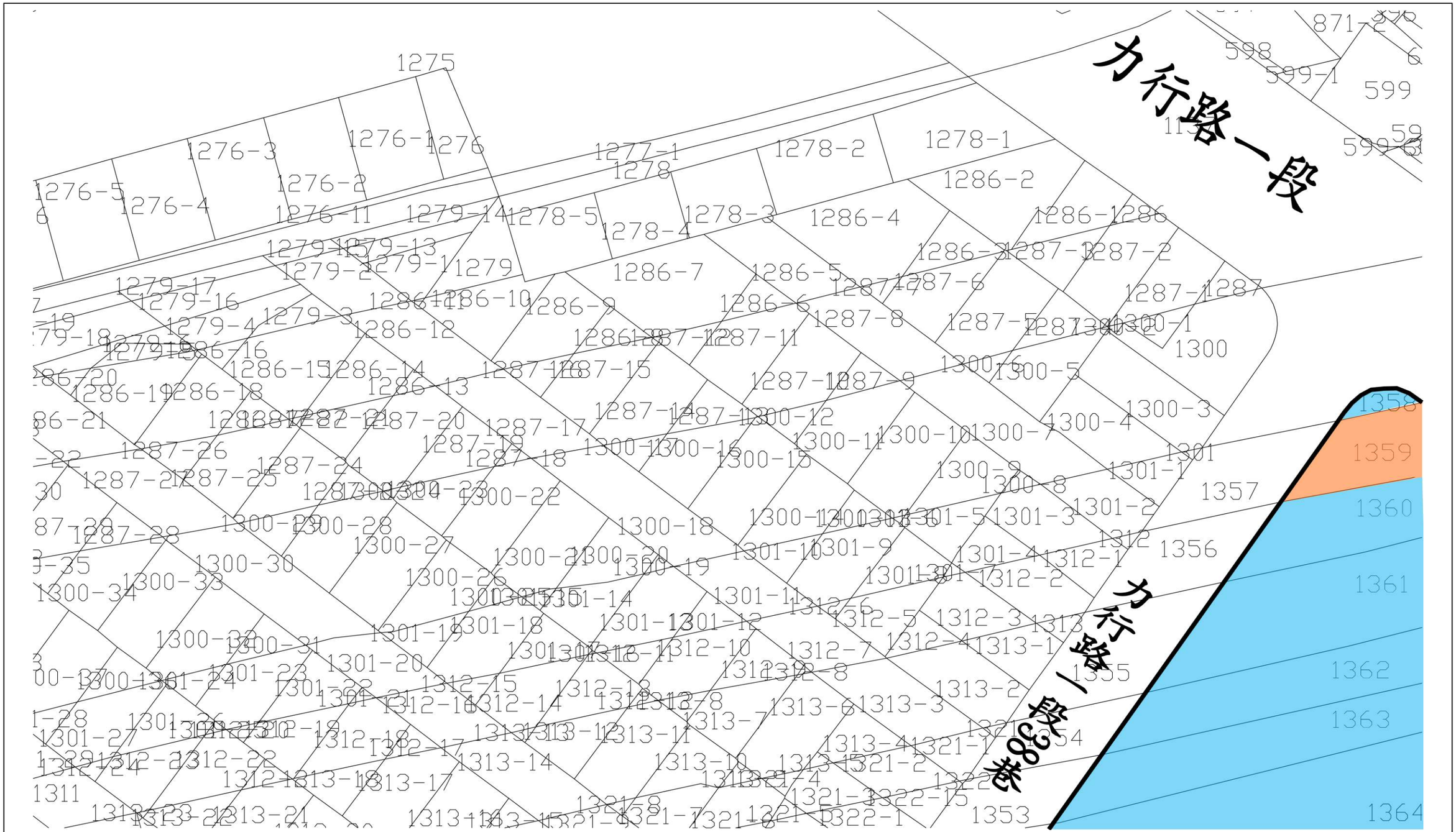
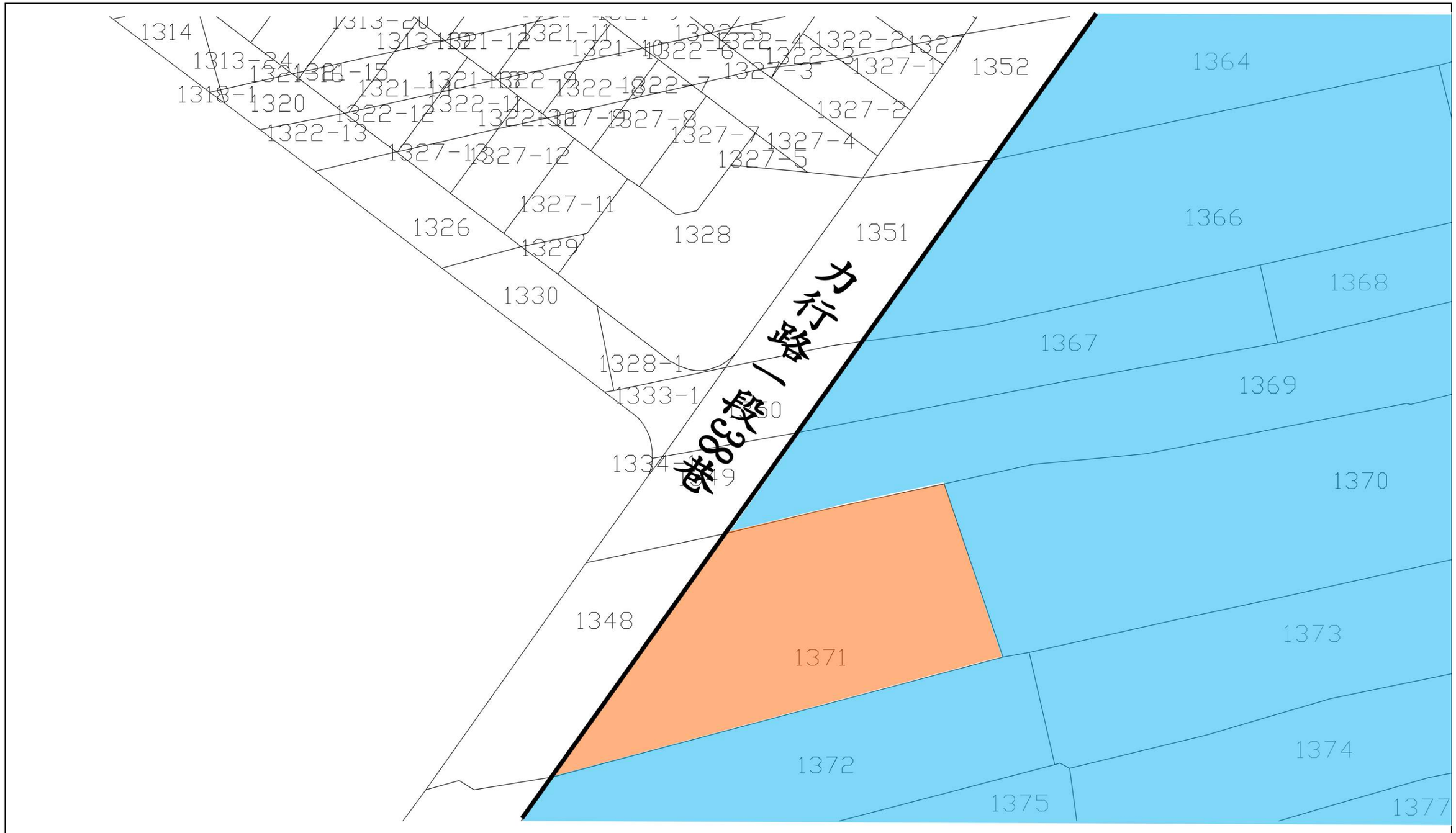


圖5-1 更新單元公私有土地分布圖(接合圖)(S：1/2500)



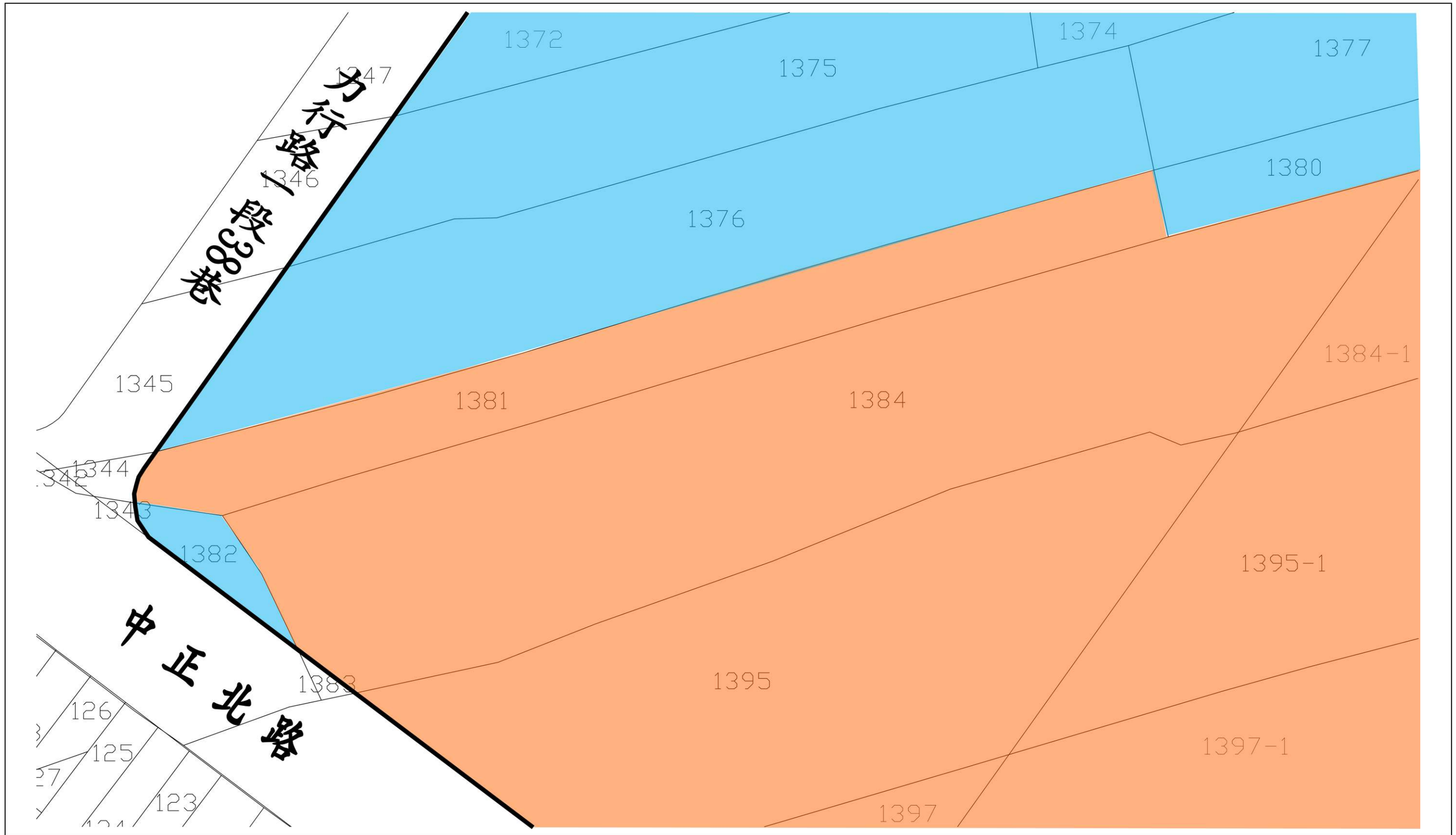
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　新北市與私人共同持有　漁會與私人共同持有	1/500	

圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖1(S：1/500)



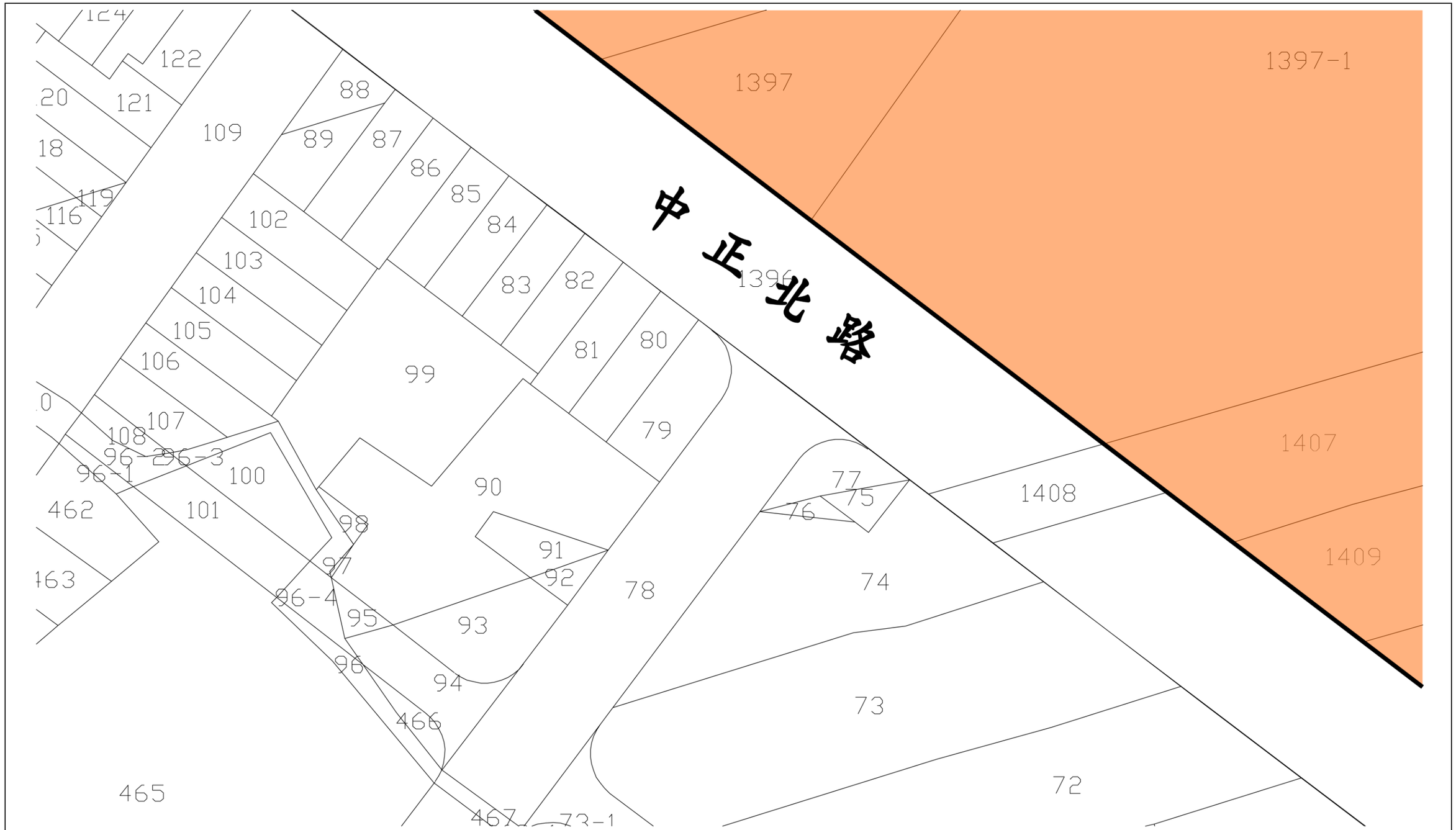
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　新北市與私人共同持有　漁會與私人共同持有	1/500	

圖5-3 更新單元公私有土地分布圖2(S：1/500)



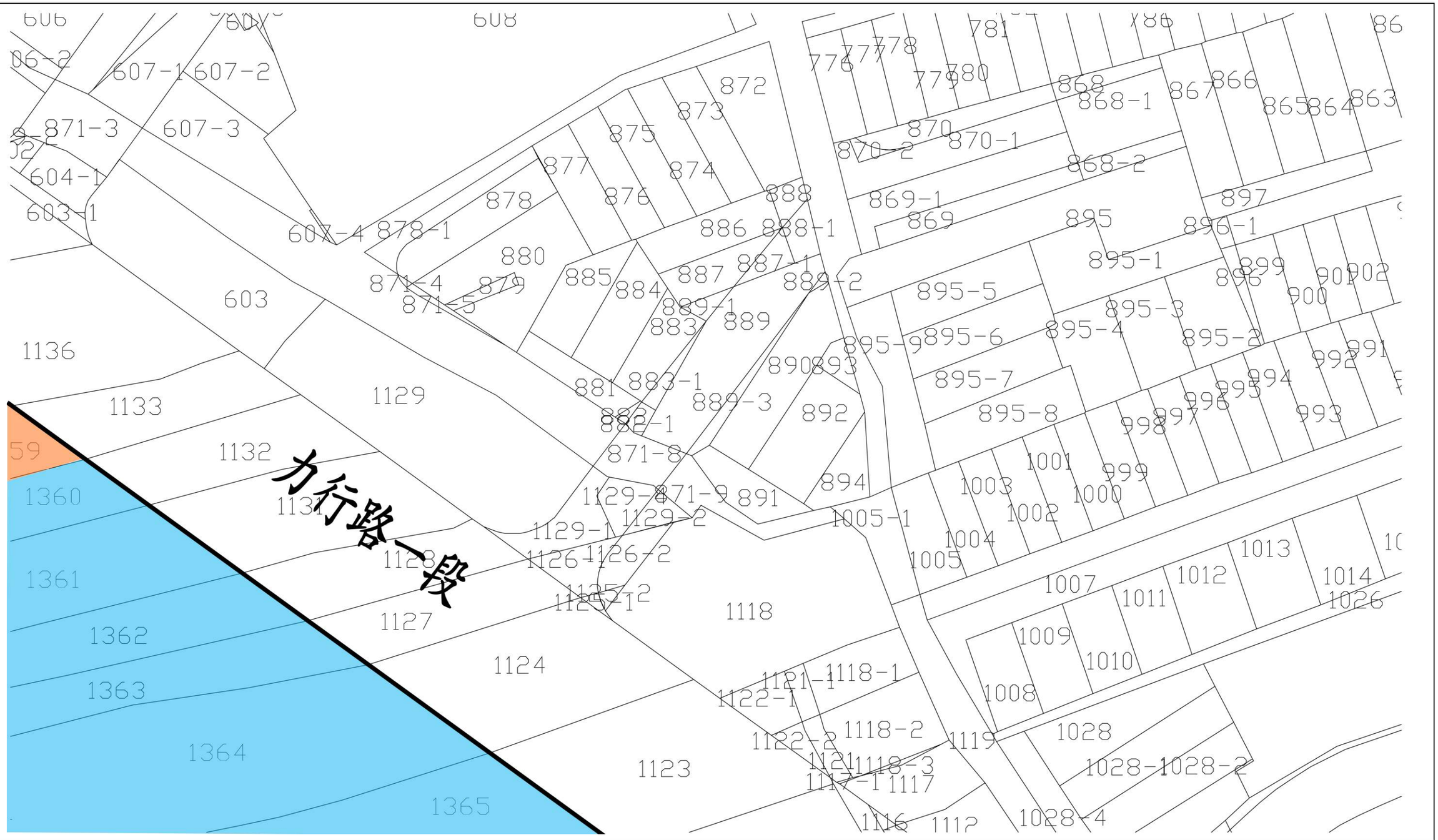
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　新北市與私人共同持有　漁會與私人共同持有	1/500	

圖5-4 更新單元公私有土地分布圖3(S：1/500)



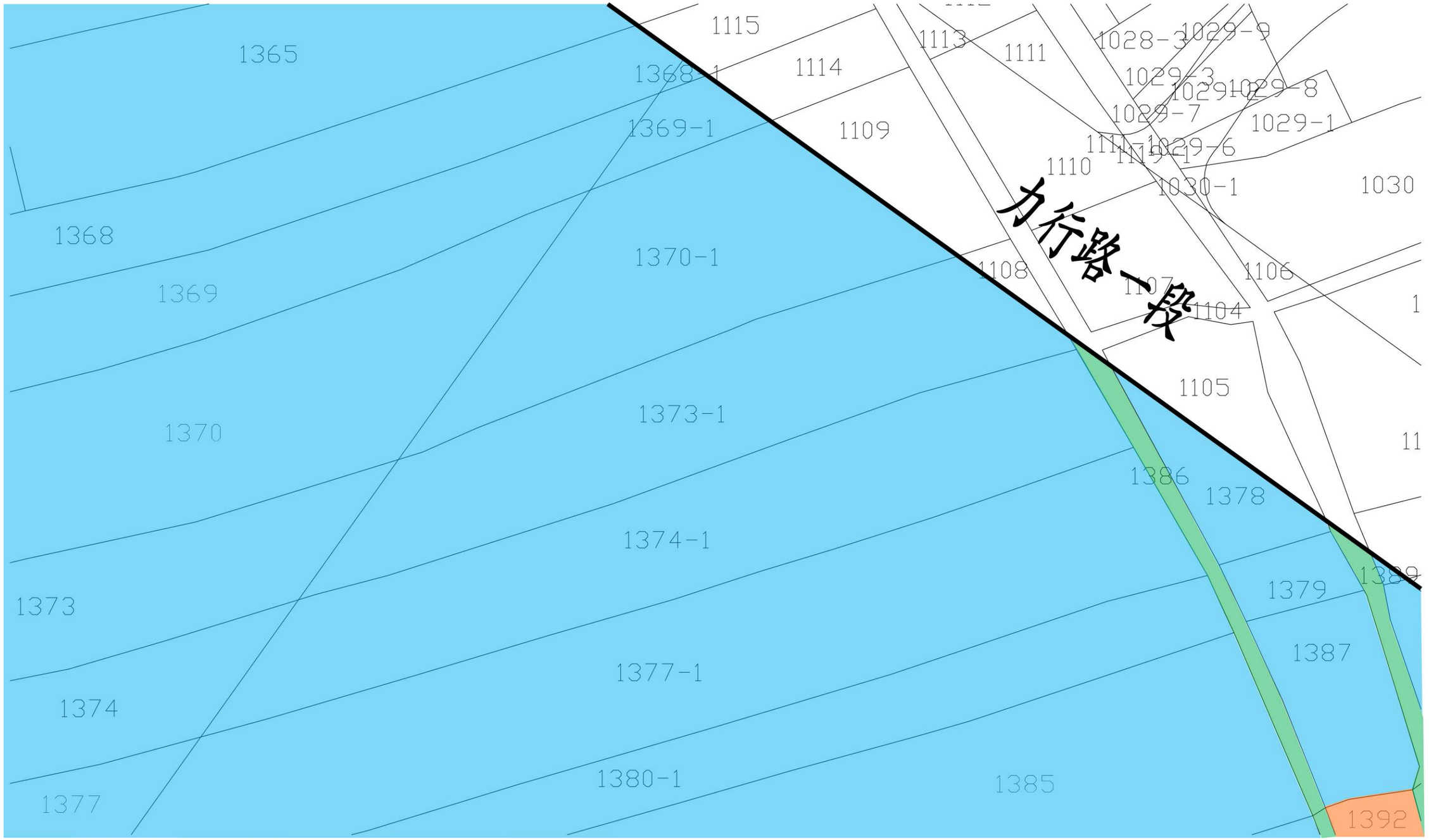
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 新北市與私人共同持有	1/500	

圖5-5 更新單元公私有土地分布圖4(S：1/500)



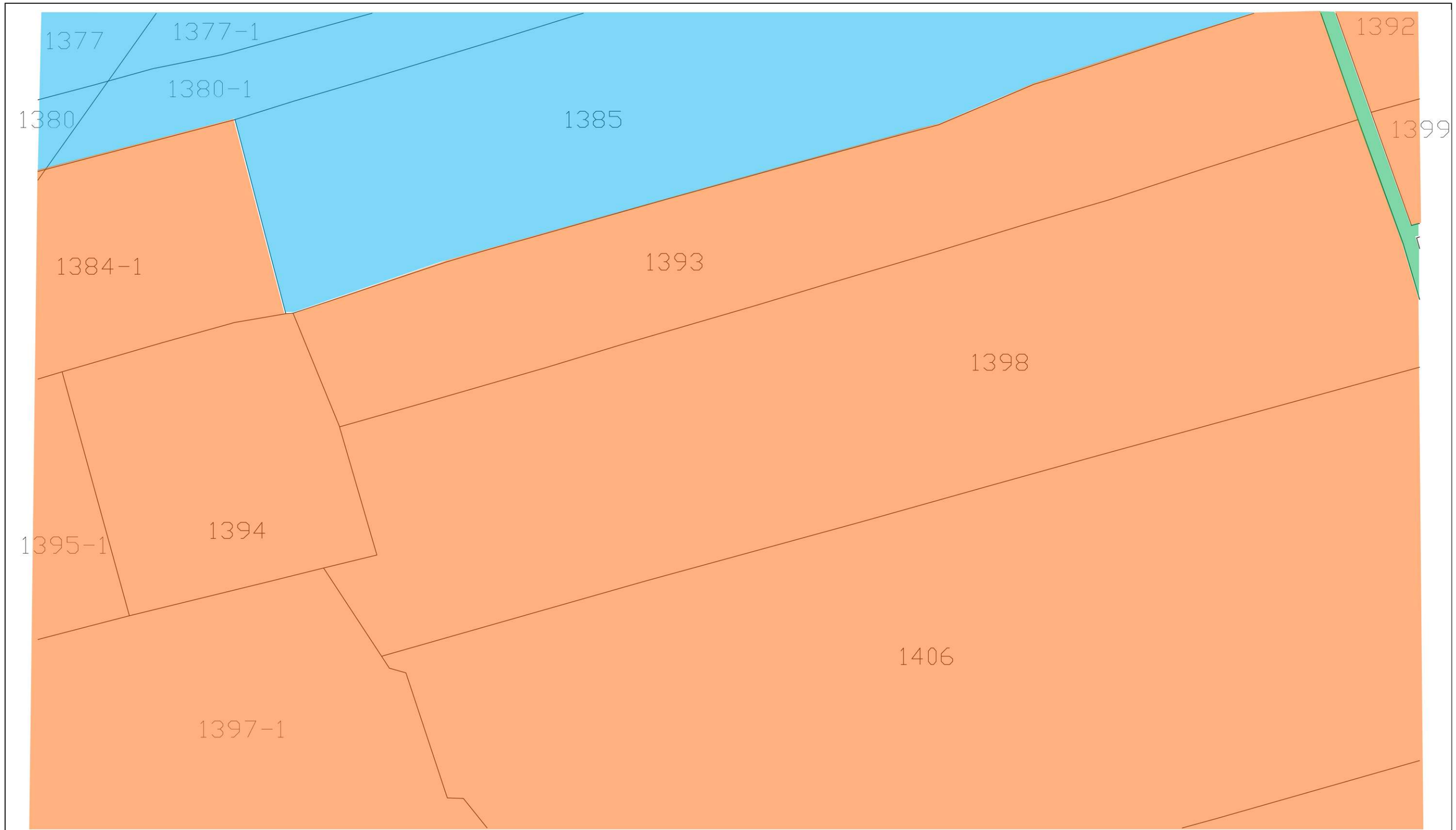
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　新北市與私人共同持有　漁會與私人共同持有	1/500	

圖5-6 更新單元公私有土地分布圖5(S：1/500)



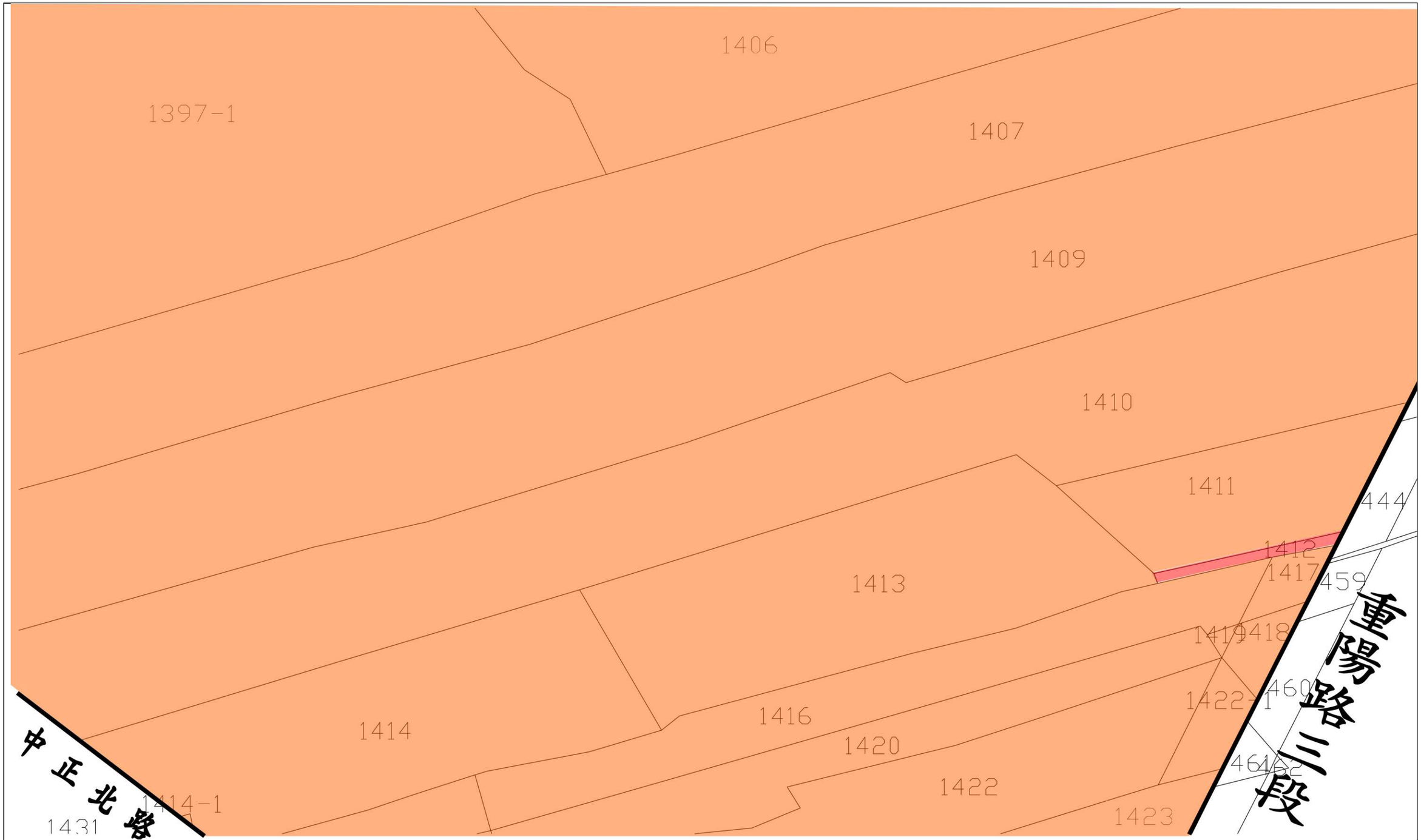
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 漁會土地 新北市與私人共同持有 漁會與私人共同持有	1/500	

圖5-7 更新單元公私有土地分布圖6(S：1/500)



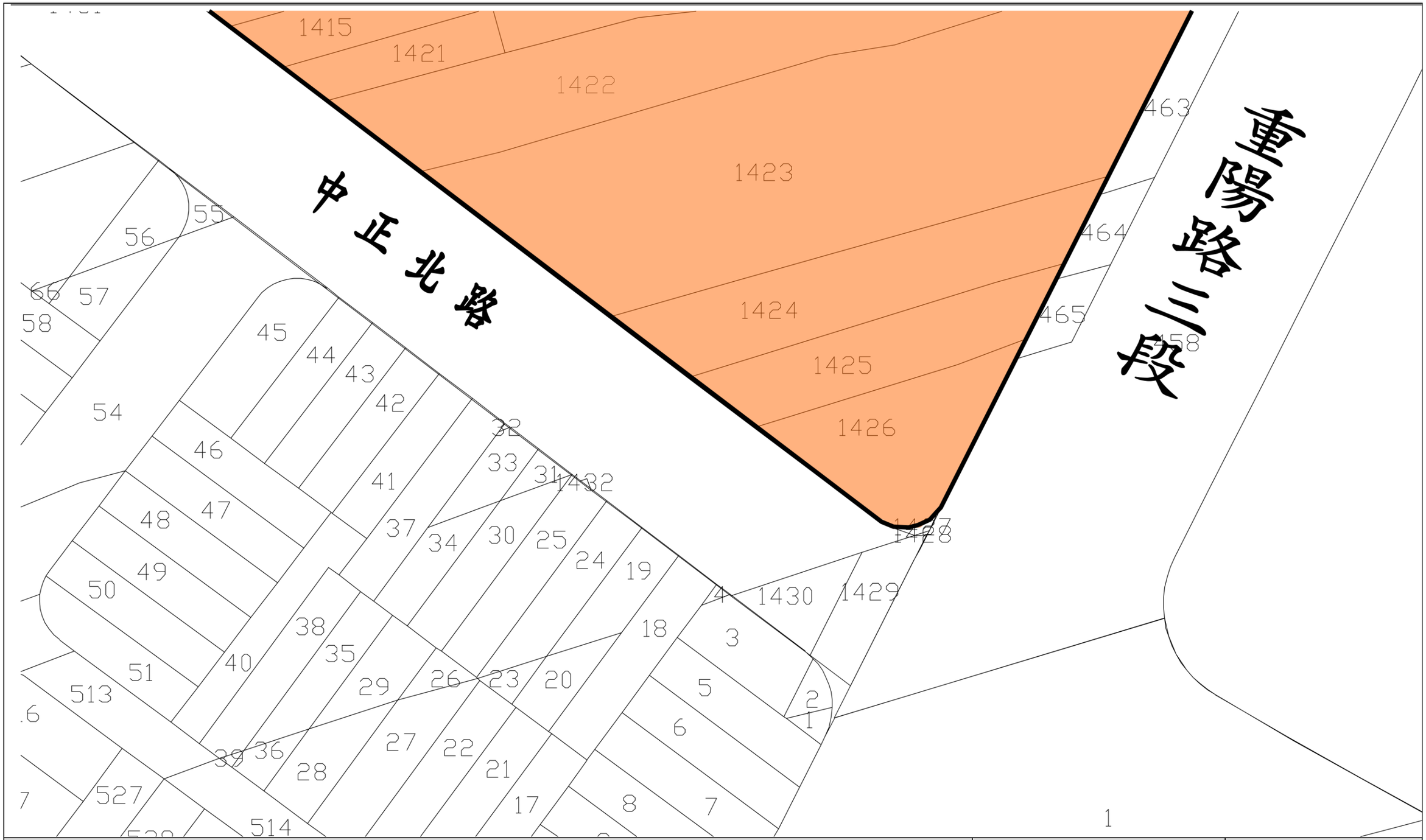
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　漁會土地　新北市與私人共同持有　漁會與私人共同持有	1/500	

圖5-8 新單元公私有土地分布圖7(S:1/500)



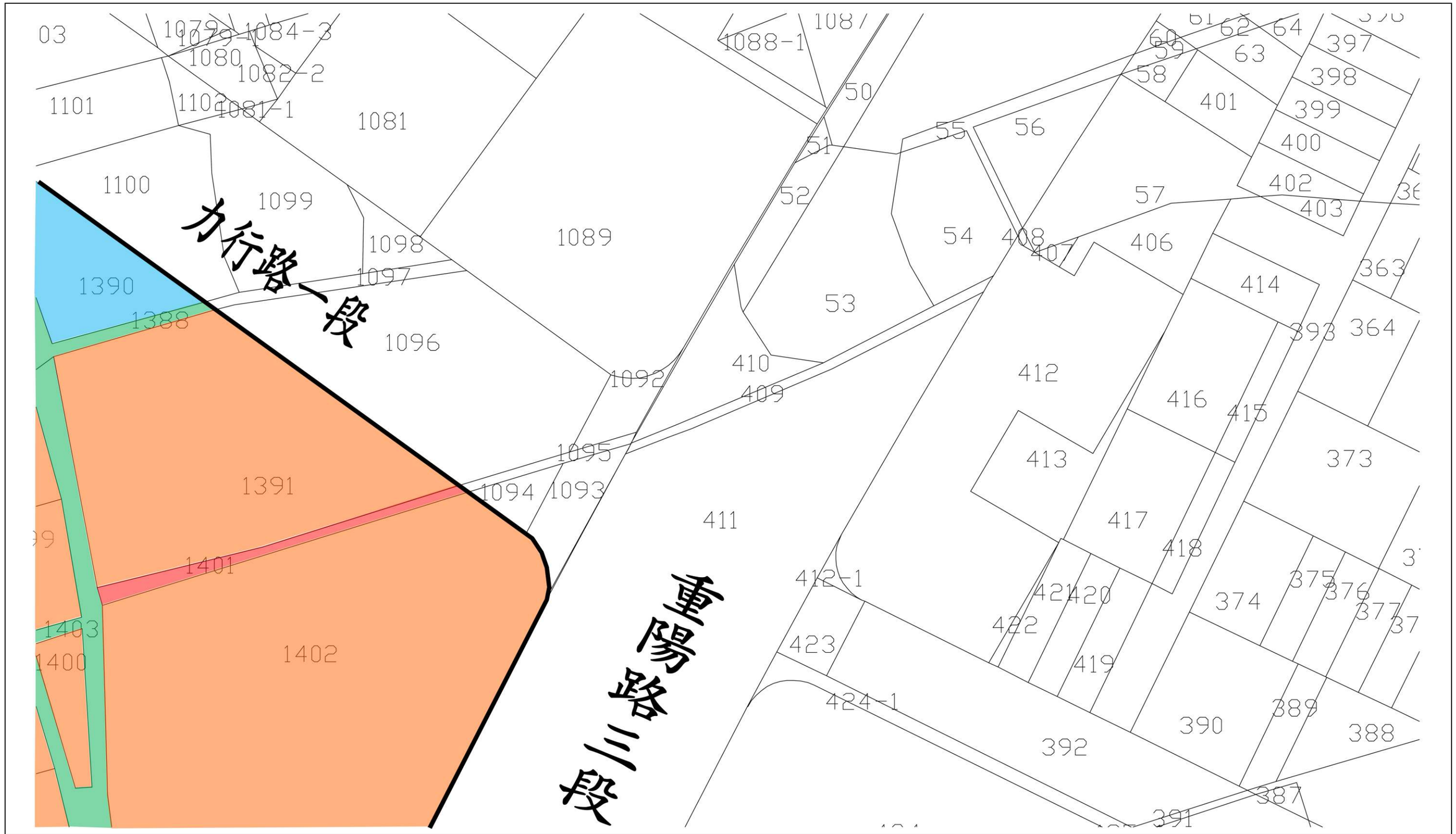
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　新北市有土地　新北市與私人共同持有	1/500	

圖5-9 更新單元公私有土地分布圖8(S：1/500)



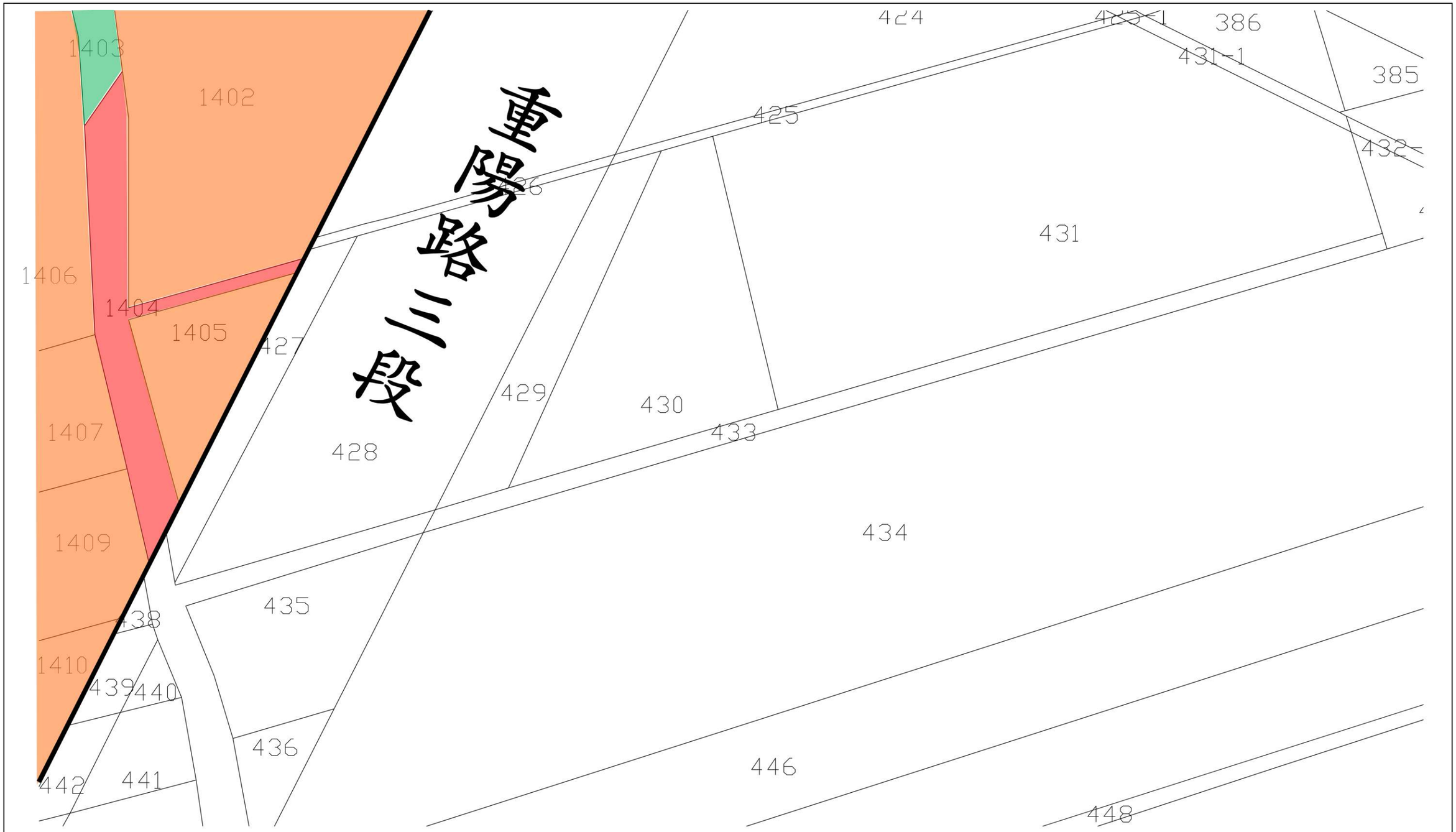
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　新北市與私人共同持有	1/500	

圖5-10 更新單元公私有土地分布圖9(S：1/500)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　新北市有土地　漁會土地　新北市與私人共同持有　漁會與私人共同持有	1/500	

圖5-11 新單元公私有土地分布圖10(S:1/500)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　新北市有土地　漁會土地　新北市與私人共同持有	1/500	

圖5-12 新單元公私有土地分布圖11(S:1/500)

表5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

權屬（管理機關）		土地面積（㎡）	比例（%）	人數(人)	比例（%）
公有土地	新北市(新北市政府農業局)	30,986.28	36.11	1	0.3623
私有土地	中華民國全國漁會	18,418.82	21.47	1	0.3623
	其他私人	36,396.90	42.42	274	99.2754
	小計	54,815.72	63.89	275	99.6377
總計		**85,802.00**	**100.00**	**276**	**100.00**

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算：

99年5月12日修正之都市更新條例第22條規定(略以)：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。但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。」，又依第十二條規定(略以)「……所有權比例之計算，不包括下列各款：……三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。」

本更新單元內土地面積總計85,802.00㎡，所有權人共計276人，依規定扣除公有土地後，私有土地面積合計達54,815.72㎡，私有土地所有權人共計275人，另扣除都更條例第12條之情事後，土地面積計為49,467.73㎡，所有權人計271人，本案已取得私有土地所有權人66.79%及其持有土地面積75.85%之同意，符合前開規定。(詳見表5-2)

表5-2 同意參與都市更新事業計畫統計表(報核版)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）
全區總和（A=a+b）	276	85,802.00	1	9,615.63
公有（a）	1	30,986.28	1	9,615.63
私有（b=A-a）	275	54,815.72	-	-
排除總和（c）	4	5,347.98	-	-
計算總和（B＝b-c）	271	49,467.74	-	-
私有同意數（C）	181	37,522.50	-	-
同意比例（%）（C/B）	66.79%	75.85%	-	-
法定門檻	60.00%	66.67%	60.00%	66.67%

備註：因本案無私有合法建築物，爰合法建築物部分無須計算同意比例。

表5-3 同意參與都市更新事業計畫統計表(第二次補正版)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）
全區總和（A=a+b）	276	85,802.00	1	9,615.63
公有（a）	1	30,986.28	1	9,615.63
私有（b=A-a）	275	54,815.72	-	-
排除總和（c）	4	5,347.98	-	-
計算總和（B＝b-c）	271	49,467.74	-	-
私有同意數（C）	181	37,522.50	-	-
同意比例（%）（C/B）	66.79%	75.85%	-	-
法定門檻	60.00%	66.67%	60.00%	66.67%

備註：1.因本案無私有合法建築物，爰合法建築物部分無須計算同意比例。
2.因全國漁會於105年12月2日申請撤回同意書，經實施者溝通協調後，業於106年3月2日重新檢送全國漁會之同意書，仍符合都市更新條例規定。

表5-4 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	三重區新海段	1358	17.00	0002		57 / 100	9.69	-	-	-	-	-
				0003		43 / 200	3.66	-	-	-	-	-
				0004		43 / 200	3.655	-	-	-	-	-
2		1359	160.00	0002		2 / 17	18.82	-	-	-	-	-
				0003		2 / 17	18.82					-
				0007		86 / 1700	8.09	-	-	-	-	-
				0008		86 / 1700	8.09	-	-	-	-	-
				0009		43 / 6800	1.01	-	-	-	-	-
				0010		43 / 6800	1.01	-	-	-	-	-
				0011		43 / 6800	1.01	-	-	-	-	-
				0012		43 / 6800	1.01	-	-	-	-	-
				0014		1 / 34	4.71	-	-	-	-	-
				0016		1 / 34	4.71	-	-	-	-	-
				0017		1 / 34	4.71	-	-	-	-	-
				0018		1 / 34	4.71	-	-	-	-	-
				0019		86 / 1700	8.09	-	-	-	-	-
				0020		513 / 1700	48.28	-	-	-	-	-
				0021		2 / 17	18.82	-	-	-	-	-
				0022		86 / 1700	8.09	-	-	-	-	-
3		1360	265.00	0002		57 / 100	151.05	-	-	-	-	-
				0004		43 / 100	113.95	-	-	-	-	-
4		1361	575.00	0002		57 / 100	327.75	-	-	-	-	-
				0004		43 / 100	247.25	-	-	-	-	-
5		1362	477.00	0002		57 / 100	271.89	-	-	-	-	-
				0004		43 / 100	205.11	-	-	-	-	-
6		1363	513.00	0001		57 / 100	292.41	-	-	-	-	-
				0002		43 / 200	110.295	-	-	-	-	-
				0004		43 / 400	55.1475	-	-	-	-	-
				0005		43 / 400	55.1475	-	-	-	-	-
7		1364	1,724.00	0002		57 / 100	982.68	-	-	-	-	-
				0005		43 / 100	741.32	-	-	-	-	-
8		1365	1,284.00	0002		57 / 100	731.88	-	-	-	-	-
				0004		3579 / 25000	183.82	-	-	-	-	-
				0005		7166 / 100000	92.01	-	-	-	-	-
				0006		449 / 12500	46.12	-	-	-	-	-
				0007		449 / 12500	46.12	-	-	-	-	-
				0008		449 / 12500	46.12	-	-	-	-	-
				0009		449 / 12500	46.12	-	-	-	-	-
				0010		715 / 10000	91.81	-	-	-	-	-
9		1366	1,310.00	0002		57 / 100	746.70	-	-	-	-	-
				0005		1074 / 10000	140.69	-	-	-	-	-
				0006		1613 / 10000	211.30	-	-	-	-	-
				0007		1613 / 10000	211.30	-	-	-	-	-

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
10		1367	517.00	0001		57 / 100	294.69	-	-	-	-		-
				0002		129 / 1200	55.58	-	-	-	-		-
				0005		86 / 1200	37.05	-	-	-	-		-
				0006		43 / 300	74.10	-	-	-	-		-
				0007		129 / 4800	13.89	-	-	-	-		-
				0008		129 / 4800	13.89	-	-	-	-		-
				0009		129 / 4800	13.89	-	-	-	-		-
				0010		129 / 4800	13.89	-	-	-	-		-
11		1368	1,021.00	0003		57 / 100	581.97	-	-	-	-		-
				0008		129 / 2500	52.68	-	-	-	-		-
				0013		43 / 800	54.88	-	-	-	-		-
				0014		43 / 800	54.88	-	-	-	-		-
				0017		2322 / 10000	237.08	-	-	-	-		-
				0019		387 / 10000	39.51	-	-	-	-		-
12		1368-1	8.00	0003		57 / 100	4.56	-	-	-	-		-
				0008		129 / 2500	0.41	-	-	-	-		-
				0013		43 / 800	0.43	-	-	-	-		-
				0014		43 / 800	0.43	-	-	-	-		-
				0017		2322 / 10000	1.86	-	-	-	-		-
				0019		387 / 10000	0.31	-	-	-	-		-
13		1369	1,642.00	0001		57 / 100	935.94	-	-	-	-		-
				0002		43 / 300	235.35	-	-	-	-		-
				0003		43 / 300	235.35	-	-	-	-		-
				0004		43 / 300	235.35	-	-	-	-		-
14		1369-1	114.00	0001		57 / 100	64.98	-	-	-	-		-
				0002		43 / 300	16.34	-	-	-	-		-
				0003		43 / 300	16.34	-	-	-	-		-
				0004		43 / 300	16.34	-	-	-	-		-
15		1370	2,597.00	0002		57 / 100	1,480.29	-	-	-	-		-
				0005		172 / 2025	220.58	-	-	-	-		-
				0006		172 / 2025	220.58	-	-	-	-		-
				0007		172 / 2025	220.58	-	-	-	-		-
				0008		344 / 48600	18.38	-	-	-	-		-
				0009		5848 / 48600	312.49	-	-	-	-		-
				0012		43 / 900	124.08	-	-	-	-		-
16		1370-1	1,035.00	0002		57 / 100	589.95	-	-	-	-		-
				0005		172 / 2025	87.91	-	-	-	-		-
				0006		172 / 2025	87.91	-	-	-	-		-
				0007		172 / 2025	87.91	-	-	-	-		-
				0008		344 / 48600	7.33	-	-	-	-		-
				0009		5848 / 48600	124.54	-	-	-	-		-
				0011		43 / 900	49.45	-	-	-	-		-
17		1371	998.00	0004		57 / 100	568.86	-	-	-	-		-
				0006		172 / 2025	84.77	-	-	-	-		-
				0007		172 / 2025	84.77	-	-	-	-		-
				0008		172 / 2025	84.77	-	-	-	-		-
				0009		344 / 48600	7.06	-	-	-	-		-
				0010		5848 / 48600	120.09	-	-	-	-		-
				0012		43 / 900	47.68	-	-	-	-		-

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
18		1372	1,005.00	0004		57 / 100	572.85	-	-	-	-	-
				0008		294378 / 6700400	44.15	-	-	-	-	-
				0009		343329 / 6700400	51.50	-	-	-	-	-
				0011		147189 / 6700400	22.08	-	-	-	-	-
				0012		14022 / 957200	14.72	-	-	-	-	-
				0013		14022 / 957200	14.72	-	-	-	-	-
				0014		14022 / 957200	14.72	-	-	-	-	-
				0015		14022 / 957200	14.72	-	-	-	-	-
				0022		328563 / 2393000	137.99	-	-	-	-	-
				0024		60845 / 2393000	25.55	-	-	-	-	-
				0025		121690 / 2393000	51.11					-
				0026		97352 / 2393000	40.89	-	-	-	-	-
19		1373	1,319.00	0003		57 / 100	751.83	-	-	-	-	-
				0007		32405 / 560000	76.33	-	-	-	-	-
				0009		3658 / 560000	8.62	-	-	-	-	-
				0011		23591 / 140000	222.26	-	-	-	-	-
				0013		301 / 5600	70.90	-	-	-	-	-
				0014		80273 / 2240000	47.27	-	-	-	-	-
				0015		80273 / 2240000	47.27	-	-	-	-	-
				0016		80273 / 2240000	47.27	-	-	-	-	-
				0017		80273 / 2240000	47.27	-	-	-	-	-
20		1373-1	1,211.00	0003		57 / 100	690.27	-	-	-	-	-
				0007		27817 / 560000	60.15	-	-	-	-	-
				0009		3658 / 560000	7.91	-	-	-	-	-
				0011		23591 / 140000	204.06	-	-	-	-	-
				0013		240 / 5600	51.90	-	-	-	-	-
				0014		61 / 5600	13.19	-	-	-	-	-
				0015		80273 / 2240000	43.40	-	-	-	-	-
				0016		80273 / 2240000	43.40	-	-	-	-	-
				0017		80273 / 2240000	43.40	-	-	-	-	-
				0018		80273 / 2240000	43.40	-	-	-	-	-
				0019		4588 / 560000	9.92	-	-	-	-	-
21		1374	1,005.00	0002		57 / 100	572.85	-	-	-	-	-
				0003		4023 / 10800	374.36					
				0004		43 / 5400	8.00	-	-	-	-	
				0005		43 / 10800	4.00	-	-	-	-	-
				0006		167 / 10800	15.54	-	-	-	-	-
				0007		167 / 10800	15.54	-	-	-	-	-
				0008		158 / 10800	14.70	-	-	-	-	

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
22		1374-1	1,453.00	0002		57 / 100	828.21	-	-	-	-		-
				0003		4023 / 10800	541.24						
				0004		43 / 5400	11.57	-	-	-	-		
				0005		43 / 10800	5.79	-	-	-	-		-
				0006		167 / 10800	22.47	-	-	-	-		-
				0007		167 / 10800	22.47	-	-	-	-		-
				0008		158 / 10800	21.26	-	-	-	-		
23		1375	1,274.00	0002		57 / 100	726.18	-	-	-	-		-
				0003		4023 / 10800	474.57						
				0004		43 / 5400	10.14	-	-	-	-		
				0005		43 / 10800	5.07	-	-	-	-		-
				0006		167 / 10800	19.70	-	-	-	-		-
				0007		167 / 10800	19.70	-	-	-	-		-
				0008		158 / 10800	18.64	-	-	-	-		
24		1376	1,967.00	0002		57 / 100	1,121.19	-	-	-	-		-
				0003		4023 / 10800	732.71						
				0004		43 / 5400	15.66	-	-	-	-		
				0005		43 / 10800	7.83	-	-	-	-		-
				0006		167 / 10800	30.42	-	-	-	-		-

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				0007		167 / 10800	30.42	-	-	-	-	-
				0008		158 / 10800	28.78	-	-	-	-	
25		1377	841.00	0002		57 / 100	479.37	-	-	-	-	-
				0003		4023 / 10800	313.27					
				0004		43 / 5400	6.70	-	-	-	-	
				0005		43 / 10800	3.35	-	-	-	-	-
				0006		167 / 10800	13.00	-	-	-	-	-
				0007		167 / 10800	13.00	-	-	-	-	-
				0008		158 / 10800	12.30	-	-	-	-	
26		1377-1	2,109.00	0002		57 / 100	1,202.13	-	-	-	-	-
				0003		4023 / 10800	785.60					
				0004		43 / 5400	16.79	-	-	-	-	
				0005		43 / 10800	8.40	-	-	-	-	-
				0006		167 / 10800	32.61	-	-	-	-	-
				0007		167 / 10800	32.61	-	-	-	-	-
				0008		158 / 10800	30.85	-	-	-	-	
27		1378	200.00	0002		57 / 100	114.00	-	-	-	-	-
				0003		4023 / 10800	74.50					

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
				0004		43 / 5400	1.59	-	-	-	-		
				0005		43 / 10800	0.80	-	-	-	-		-
				0006		167 / 10800	3.09	-	-	-	-		-
				0007		167 / 10800	3.09	-	-	-	-		-
				0008		158 / 10800	2.93	-	-	-	-		
28		1379	111.00	0002		107 / 150	79.18	-	-	-	-		-
				0007		86 / 300	31.82	-	-	-	-		-
29		1380	321.00	0002		107 / 150	228.98	-	-	-	-		-
				0007		86 / 300	92.02	-	-	-	-		-
30		1380-1	1,172.00	0002		107 / 150	836.03	-	-	-	-		-
				0007		86 / 300	335.97	-	-	-	-		-
31		1381	1,122.00	0006		221 / 3000	82.65	-	-	-	-		-
				0009		1069 / 3000	399.81	-	-	-	-		-
				0014		57 / 100	639.54	-	-	-	-		-
32		1382	119.00	0002		57 / 100	67.83	-	-	-	-		-
				0004		43 / 100	51.17	-	-	-	-		-
33		1384	3,333.00	0003		301 / 1000	1,003.23	-	-	-	-		-
				0004		129 / 5000	85.99	-	-	-	-		-
				0005		129 / 5000	85.99	-	-	-	-		-
				0006		129 / 5000	85.99	-	-	-	-		-
				0007		129 / 5000	85.99	-	-	-	-		-
				0008		129 / 5000	85.99	-	-	-	-		-
				0009		57 / 100	1,899.81	-	-	-	-		-
34		1384-1	951.00	0003		301 / 1000	286.25	-	-	-	-		-
				0004		129 / 5000	24.54	-	-	-	-		-
				0005		129 / 5000	24.54	-	-	-	-		-
				0006		129 / 5000	24.54	-	-	-	-		-
				0007		129 / 5000	24.54	-	-	-	-		-
				0008		129 / 5000	24.54	-	-	-	-		-
				0009		57 / 100	542.07	-	-	-	-		-
35		1385	3,187.00	0002		57 / 100	1,816.59	-	-	-	-		-
				0003		301 / 1000	959.29	-	-	-	-		-
				0004		129 / 5000	82.22	-	-	-	-		-
				0005		129 / 5000	82.22	-	-	-	-		-
				0006		129 / 5000	82.22	-	-	-	-		-
				0007		129 / 5000	82.22	-	-	-	-		-
				0008		129 / 5000	82.22	-	-	-	-		-
36		1386	127.00	0001		1 / 1	127.00						-

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
37		1387	324.00	0002		57 / 100	184.68	-	-	-	-		-
				0003		301 / 1000	97.52	-	-	-	-		-
				0004		129 / 5000	8.36	-	-	-	-		-
				0005		129 / 5000	8.36	-	-	-	-		-
				0006		129 / 5000	8.36	-	-	-	-		-
				0007		129 / 5000	8.36	-	-	-	-		-
				0008		129 / 5000	8.36	-	-	-	-		-
38		1388	99.00	0001		1 / 1	99.00	-	-	-	-		-
39		1389	5.00	0001		43 / 300	0.72	-	-	-	-		-
				0002		43 / 300	0.72	-	-	-	-		-
				0006		57 / 100	2.85	-	-	-	-		-
				0007		43 / 30000	0.01	-	-	-	-		-
				0008		4257 / 30000	0.71	-	-	-	-		-
40		1390	246.00	0002		57 / 100	140.22	-	-	-	-		-
				0003		301 / 1000	74.05	-	-	-	-		-
				0004		129 / 5000	6.35	-	-	-	-		-
				0005		129 / 5000	6.35	-	-	-	-		-
				0006		129 / 5000	6.35	-	-	-	-		-
				0007		129 / 5000	6.35	-	-	-	-		-
				0008		129 / 5000	6.35	-	-	-	-		-
41		1391	979.00	0002		301 / 700	420.97	-	-	-	-		-
				0003		57 / 100	558.03	-	-	-	-		-
42		1392	163.00	0003		43 / 100	70.09	-	-	-	-		-
				0004		57 / 100	92.91	-	-	-	-		-
43		1393	2,057.00	0003		43 / 100	884.51	-	-	-	-		-
				0004		57 / 100	1,172.49	-	-	-	-		-
44		1394	962.00	0003		43 / 100	413.66	-	-	-	-		-
				0004		57 / 100	548.34	-	-	-	-		-
45		1395	2,631.00	0001		129 / 400	848.50	-	-	-	-		-
				0004		43 / 1200	94.28	-	-	-	-		-
				0005		43 / 1200	94.28	-	-	-	-		-
				0006		43 / 1200	94.28	-	-	-	-		-
				0007		57 / 100	1,499.67	-	-	-	-		-
46		1395-1	1,359.00	0001		129 / 400	438.28	-	-	-	-		-
				0004		43 / 1200	48.70	-	-	-	-		-
				0005		43 / 1200	48.70	-	-	-	-		-
				0006		43 / 1200	48.70	-	-	-	-		-
				0007		57 / 100	774.63	-	-	-	-		-
47		1397	703.00	0001		41777 / 100000	293.69	-	-	-	-		-
				0003		1223 / 100000	8.60	-	-	-	-		-
				0004		57 / 100	400.71	-	-	-	-		-
48		1397-1	7,246.00	0001		41777 / 100000	3,027.16	-	-	-	-		-
				0003		1223 / 100000	88.62	-	-	-	-		-
				0004		57 / 100	4,130.22	-	-	-	-		-
49		1398	3,937.00	0003		57 / 100	2,244.09	-	-	-	-		-
				0004		228420 / 10000000	89.93	-	-	-	-		-
				0005		228420 / 10000000	89.93	-	-	-	-		-
				0006		228420 / 10000000	89.93	-	-	-	-		-
				0007		228420 / 10000000	89.93	-	-	-	-		-
				0008		228420 / 10000000	89.93	-	-	-	-		-
				0009		119920 / 10000000	47.21	-	-	-	-		-
				0010		119920 / 10000000	47.21	-	-	-	-		-
				0011		119920 / 10000000	47.21	-	-	-	-		-

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
				0012		319786 / 10000000	125.90	-	-	-	-		-
				0013		239840 / 10000000	94.43	-	-	-	-		-
				0014		239840 / 10000000	94.43	-	-	-	-		-
				0015		199868 / 10000000	78.69	-	-	-	-		-
				0016		199868 / 10000000	78.69	-	-	-	-		-
				0017		199868 / 10000000	78.69	-	-	-	-		-
				0019		519655 / 10000000	204.59	-	-	-	-		-
				0020		519655 / 10000000	204.59	-	-	-	-		-
				0021		119920 / 10000000	47.21	-	-	-	-		-
				0022		119920 / 10000000	47.21	-	-	-	-		-
				0023		119920 / 10000000	47.21	-	-	-	-		-
50		1399	120.00	0003		57 / 100	68.40	-	-	-	-		-
				0004		228420 / 10000000	2.74	-	-	-	-		-
				0005		228420 / 10000000	2.74	-	-	-	-		-
				0006		228420 / 10000000	2.74	-	-	-	-		-
				0007		228420 / 10000000	2.74	-	-	-	-		-
				0008		228420 / 10000000	2.74	-	-	-	-		-
				0009		119920 / 10000000	1.44	-	-	-	-		-
				0010		119920 / 10000000	1.44	-	-	-	-		-
				0011		119920 / 10000000	1.44	-	-	-	-		-
				0012		319786 / 10000000	3.84	-	-	-	-		-
				0013		239840 / 10000000	2.88	-	-	-	-		-
				0014		239840 / 10000000	2.88	-	-	-	-		-
				0015		199868 / 10000000	2.40	-	-	-	-		-
				0016		199868 / 10000000	2.40	-	-	-	-		-
				0017		199868 / 10000000	2.40	-	-	-	-		-
				0019		519655 / 10000000	6.24	-	-	-	-		-
				0020		519655 / 10000000	6.24	-	-	-	-		-
				0021		119920 / 10000000	1.44	-	-	-	-		-
				0022		119920 / 10000000	1.44	-	-	-	-		-
				0023		119920 / 10000000	1.44	-	-	-	-		-
51		1400	78.00	0003		57 / 100	44.46	-	-	-	-		-
				0004		228420 / 10000000	1.78	-	-	-	-		-
				0005		228420 / 10000000	1.78	-	-	-	-		-
				0006		228420 / 10000000	1.78	-	-	-	-		-
				0007		228420 / 10000000	1.78	-	-	-	-		-
				0008		228420 / 10000000	1.78	-	-	-	-		-
				0009		119920 / 10000000	0.94	-	-	-	-		-
				0010		119920 / 10000000	0.94	-	-	-	-		-
				0011		119920 / 10000000	0.94	-	-	-	-		-
				0012		319786 / 10000000	2.49	-	-	-	-		-
				0013		239840 / 10000000	1.87	-	-	-	-		-
				0014		239840 / 10000000	1.87	-	-	-	-		-
				0015		199868 / 10000000	1.56	-	-	-	-		-
				0016		199868 / 10000000	1.56	-	-	-	-		-
				0017		199868 / 10000000	1.56	-	-	-	-		-
				0019		519655 / 10000000	4.05	-	-	-	-		-
				0020		519655 / 10000000	4.05	-	-	-	-		-
				0021		119920 / 10000000	0.94	-	-	-	-		-
				0022		119920 / 10000000	0.94	-	-	-	-		-
				0023		119920 / 10000000	0.94	-	-	-	-		-
52		1401	55.00	0002		1 / 1	55.00	-	-	-	-		-

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
53		1402	2,661.00	0003		258 / 2000	343.27	-	-	-	-	-
				0004		6592 / 100000	175.41	-	-	-	-	-
				0005		258 / 2000	343.27	-	-	-	-	-
				0008		43 / 2000	57.21	-	-	-	-	-
				0009		43 / 4000	28.61	-	-	-	-	-
				0010		43 / 4000	28.61	-	-	-	-	-
				0011		57 / 100	1,516.77	-	-	-	-	-
				0012		1308 / 100000	34.81	-	-	-	-	-
				0013		5000 / 100000	133.05	-	-	-	-	-
54		1403	314.00	0001		1 / 1	314.00					-
55		1404	302.00	0002		1 / 1	302.00	-	-	-	-	-
56		1405	253.00	0001		43 / 800	13.60	-	-	-	-	-
				0002		43 / 800	13.60	-	-	-	-	-
				0006		516 / 22400	5.83	-	-	-	-	-
				0008		43 / 400	27.20	-	-	-	-	-
				0009		43 / 400	27.20	-	-	-	-	-
				0010		43 / 800	13.60	-	-	-	-	
				0011		344 / 22400	3.89	-	-	-	-	-
				0012		344 / 22400	3.89	-	-	-	-	-
				0013		228 / 400	144.21	-	-	-	-	-
57		1406	5,802.00	0001		1749 / 10000	1,014.77	-	-	-	-	-
				0003		2139 / 10000	1,241.05	-	-	-	-	
				0004		57 / 20000	16.54	-	-	-	-	-
				0005		171 / 20000	49.61	-	-	-	-	-
				0006		57 / 5000	66.14	-	-	-	-	-
				0007		1840 / 100000	106.76	-	-	-	-	-
				0008		57 / 100	3,307.14	-	-	-	-	-
58		1407	3,513.00	0003		57 / 100	2,002.41	-	-	-	-	-
				0004		43 / 800	188.82	-	-	-	-	-
				0005		43 / 800	188.82	-	-	-	-	-
				0006		43 / 1200	125.88	-	-	-	-	-
				0007		43 / 1200	125.88	-	-	-	-	-
				0008		43 / 1200	125.88	-	-	-	-	-
				0009		43 / 400	377.65	-	-	-	-	-
				0010		43 / 800	188.82	-	-	-	-	-
				0011		43 / 800	188.82	-	-	-	-	-
59		1409	3,572.00	0001		43 / 800	192.00	-	-	-	-	-
				0002		43 / 800	192.00	-	-	-	-	-
				0006		516 / 22400	82.28	-	-	-	-	-
				0008		43 / 400	383.99	-	-	-	-	-
				0009		43 / 400	383.99	-	-	-	-	-

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				0010		43 / 800	192.00	-	-	-	-	
				0011		344 / 22400	54.86	-	-	-	-	-
				0012		344 / 22400	54.86	-	-	-	-	-
				0013		228 / 400	2,036.04	-	-	-	-	-
60		1410	2,719.00	0004		1694 / 10000	460.60	-	-	-	-	-
				0005		1694 / 10000	460.60					-
				0006		57 / 100	1,549.83	-	-	-	-	-
				0007		304 / 10000	82.66	-	-	-	-	-
				0008		304 / 10000	82.66	-	-	-	-	-
				0009		304 / 10000	82.66	-	-	-	-	-
61		1411	449.00	0005		847 / 8000	47.54	-	-	-	-	-
				0006		847 / 8000	47.54					-
				0007		57 / 100	255.93	-	-	-	-	-
				0008		152 / 8000	8.53	-	-	-	-	-
				0009		152 / 8000	8.53	-	-	-	-	-
				0010		152 / 8000	8.53	-	-	-	-	-
				0011		129 / 800	72.40	-	-	-	-	-
62		1412	27.00	0002		1 / 1	27.00	-	-	-	-	-
63		1413	1,142.00	0005		1694 / 20000	96.73	-	-	-	-	-
				0006		1694 / 20000	96.73					-
				0007		57 / 100	650.94	-	-	-	-	-
				0008		304 / 20000	17.36	-	-	-	-	-
				0009		304 / 20000	17.36	-	-	-	-	-
				0010		304 / 20000	17.36	-	-	-	-	-
				0011		43 / 200	245.53	-	-	-	-	-
64		1414	1,081.00	0007		57 / 100	616.17	-	-	-	-	-
				0008		43 / 100	464.83	-	-	-	-	-
65		1414-1	1.00	0005		1694 / 20000	0.08	-	-	-	-	-
				0006		1694 / 20000	0.08	-	-	-	-	-
				0007		57 / 100	0.57	-	-	-	-	-
				0008		304 / 20000	0.02	-	-	-	-	-
				0009		304 / 20000	0.02	-	-	-	-	-
				0010		304 / 20000	0.02	-	-	-	-	-
				0011		43 / 200	0.22	-	-	-	-	-
66		1415	187.00	0005		215 / 3000	13.40	-	-	-	-	-
				0006		215 / 3000	13.40	-	-	-	-	-
				0009		215 / 1000	40.21	-	-	-	-	-
				0010		57 / 100	106.59	-	-	-	-	-
				0011		215 / 3000	13.40	-	-	-	-	-

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				0005		1677 / 10000	106.49					-
				0007		519 / 10000	32.96					-
				0008		1048 / 10000	66.55					-
				0009		12 / 10000	0.76					-
				0010		12 / 10000	0.76					-
				0011		12 / 10000	0.76					-
				0012		12 / 10000	0.76					-
				0013		12 / 10000	0.76					-
				0014		12 / 10000	0.76					-
				0015		12 / 10000	0.76					-
				0016		12 / 10000	0.76					-
				0017		12 / 10000	0.76					-
				0018		12 / 10000	0.76					-
67		1416	635.00	0019		12 / 10000	0.76					-
				0020		12 / 10000	0.76					-
				0021		12 / 10000	0.76					-
				0022		12 / 10000	0.76					-
				0023		12 / 10000	0.76					-
				0024		12 / 10000	0.76					-
				0026		12 / 10000	0.76					-
				0027		12 / 10000	0.76					-
				0028		12 / 10000	0.76					-
				0029		12 / 10000	0.76					-
				0030		12 / 10000	0.76					-
				0031		12 / 10000	0.76					-
				0032		12 / 10000	0.76					-
				0036		12 / 10000	0.76					-

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				0037		12 / 10000	0.76					-
				0038		12 / 10000	0.76					-
				0039		12 / 10000	0.76					-
				0040		12 / 10000	0.76					-
				0041		12 / 10000	0.76					-
				0042		12 / 10000	0.76					-
				0043		12 / 10000	0.76					-
				0044		12 / 10000	0.76					-
				0045		12 / 10000	0.76					-
				0046		12 / 10000	0.76					-
				0047		12 / 10000	0.76					-
				0048		12 / 10000	0.76					-
				0049		12 / 10000	0.76					-
				0050		12 / 10000	0.76					-
				0051		12 / 10000	0.76					-
				0052		12 / 10000	0.76					-
				0053		12 / 10000	0.76					-
				0054		12 / 10000	0.76					-
				0055		12 / 10000	0.76					-
				0056		12 / 10000	0.76					-
				0057		12 / 10000	0.76					-
				0058		12 / 10000	0.76					-
				0059		12 / 10000	0.76					-
				0060		12 / 10000	0.76					-
				0061		12 / 10000	0.76					-
				0062		12 / 10000	0.76					-
				0063		12 / 10000	0.76					-

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				0064		12 / 10000	0.76					-
				0065		12 / 10000	0.76					-
				0066		12 / 10000	0.76					-
				0067		12 / 10000	0.76					-
				0068		12 / 10000	0.76					-
				0069		12 / 10000	0.76					-
				0070		12 / 10000	0.76					-
				0071		12 / 10000	0.76					-
				0072		12 / 10000	0.76					-
				0073		12 / 10000	0.76					-
				0074		12 / 10000	0.76					-
				0075		12 / 10000	0.76					
				0076		12 / 10000	0.76					-
				0077		12 / 10000	0.76					-
				0078		12 / 10000	0.76					-
				0079		12 / 10000	0.76					-
				0080		12 / 10000	0.76					-
				0081		12 / 10000	0.76					-
				0087		12 / 10000	0.76					-
				0088		12 / 10000	0.76					-
				0089		12 / 10000	0.76					-
				0090		12 / 10000	0.76					-
				0091		12 / 10000	0.76					-
				0092		12 / 10000	0.76					-
				0093		12 / 10000	0.76					-

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				0094		12 / 10000	0.76					-
				0095		12 / 10000	0.76					-
				0096		12 / 10000	0.76					-
				0097		12 / 10000	0.76					-
				0098		12 / 10000	0.76					-
				0099		12 / 10000	0.76					-
				0100		12 / 10000	0.76					-
				0101		57 / 100	361.95					-
				0102		60 / 10000	3.81					-
				0013		344 / 21000	0.84					-
				0014		344 / 21000	0.84					-
				0015		344 / 21000	0.84					-
				0016		344 / 21000	0.84					-
				0017		344 / 21000	0.84					-
				0018		344 / 21000	0.84					-
				0021		1677 / 100000	0.86					-
				0027		74 / 3000	1.26					-
				0029		172 / 9000	0.97					-
				0030		172 / 9000	0.97					-
				0032		37969 / 300000	6.45					-
68		1417	51.00	0034		45 / 3000	0.77					-
				0035		45 / 3000	0.77					-
				0036		45 / 3000	0.77					-
				0037		45 / 3000	0.77					-
				0038		45 / 3000	0.77					-
				0040		57 / 100	29.07					-
				0041		45 / 3000	0.77					-
				0042		344 / 21000	0.84					-
				0043		344 / 21000	0.84					-
				0044		344 / 21000	0.84					-
				0045		344 / 21000	0.84					-
				0046		344 / 21000	0.84					-
				0047		344 / 21000	0.84					-
				0048		172 / 9000	0.97					-
69		1418	56.00	0003		42 / 100	23.52					-
				0004		57 / 100	31.92					-
				0005		1 / 100	0.56					-
70		1419	7.00	0003		43 / 200	1.51					-
				0004		57 / 100	3.99					-
				0005		43 / 200	1.51					-
71		1420	526.00	0008		43 / 100	226.18					-
				0009		57 / 100	299.82					-

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
72		1421	135.00	0002		43 / 100	58.05	-	-	-	-	-
				0003		57 / 100	76.95	-	-	-	-	-
73		1422	1,180.00	0004		129 / 1200	126.85	-	-	-	-	-
				0006		129 / 1200	126.85	-	-	-	-	-
				0008		43 / 400	126.85	-	-	-	-	-
				0009		57 / 100	672.60	-	-	-	-	-
				0010		129 / 1200	126.85	-	-	-	-	-
74		1422-1	80.00	0003		43 / 100	34.40					-
				0004		57 / 100	45.60	-	-	-	-	-
75		1423	1,881.00	0002		215 / 1000	404.42	-	-	-	-	-
				0006		215 / 1000	404.42	-	-	-	-	
				0007		57 / 100	1,072.17	-	-	-	-	-
76		1424	505.00	0004		2 / 40	25.25	-	-	-	-	-
				0005		43 / 4000	5.43	-	-	-	-	-
				0006		43 / 4000	5.43	-	-	-	-	-
				0008		43 / 1600	13.57	-	-	-	-	-
				0013		301 / 4000	38.00	-	-	-	-	-
				0014		43 / 1600	13.57	-	-	-	-	-
				0023		379 / 1000	191.40	-	-	-	-	-
				0025		399 / 1000	201.50	-	-	-	-	-
				0026		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0027		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0028		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0029		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0030		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0031		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0032		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0033		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0034		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0035		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0036		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0037		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0038		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0039		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0040		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0041		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0042		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0043		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0044		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0045		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
				0046		43 / 2000	10.86	-	-	-	-	-
77		1425	335.00	0010		43 / 100	144.05	-	-	-	-	-
				0011		57 / 100	190.95	-	-	-	-	-
78		1426	340.00	0009		43 / 100	146.20	-	-	-	-	-
				0011		57 / 100	193.80	-	-	-	-	-
合計			85,802.00	-	276 人		85,802.00	-	-	-	-	-

資料來源：申請都市更新事業計畫報核當日申請之土地登記簿謄本

表5-5 更新單元建物權屬清冊

編號	標示部							所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	地段	座落地號	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	
					主建物	附屬建物	合計									
1	5747	中正北路 111 號	三重區新海段	1384-1、1385、1393、1394、1395-1、1397-1、1398、1406、1407、1409、1410	9,615.63	-	9,615.63	0001	新北市/新北市政府農業局	1/1	9,615.63	-	-	-	-	-
合計					-	-	9,615.63	-	1 人	-	9,615.63	-	-	-	-	-

資料來源：申請都市更新事業計畫報核當日申請之建物登記簿謄本

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本更新單元位於重陽路三段(28m 計畫道路)、中正北路(18m 計畫道路)、力行路一段38巷(12m 計畫道路)及力行路一段(22m 計畫道路)所圍之完整街廓，更新單元內多為1樓鐵皮造建物，土地現況主要提供三重果菜批發市場、全國漁會集貨場及漁會辦公室、大三重力行綜合市場等市場使用，其中三重果菜批發市場內有水果零批及專業區攤位約570攤、全國漁會集貨場內攤位約90攤、大三重力行綜合市場為非合法登記市場，其攤位約為350攤。

另有部分土地作為聖賢宮、宴會館、中古車商及停車場等其他用途使用，聖賢宮屬尚未辦理寺廟登記之寺廟；宴會館、中古車商及停車場等設施，則為私人承租土地供營業使用。

綜上，目前更新單元土地使用效率低落，與周邊住宅在都市景觀上產生不協調視覺，且未符合商業區使用發展強度；另因現況主要供作傳統市場使用，易產生髒亂，故亟需更新重建，改善整體環境。(詳圖5-8、圖5-9)

(二)合法建築物現況

本更新單元範圍內合法建築物計有1棟1層樓之鋼筋混凝土造建築物，為民國72年興建完成，屬三重果菜批發市場及其附屬設施使用，屋齡已逾30年，建物窳陋老舊，外觀及結構均不佳。(詳表5-6、圖5-2、圖5-8~圖5-9)

(三)其他土地改良物

本更新單元內除1 棟合法建築物外，其餘建築物多為土地所有權人自行興建之其他土地改良物，現況主要為全國漁會集貨場及漁會辦公室、大三重力行綜合市場等市場使用，部分建築物則為宴會館、中古車商及停車場等營業場所，另有一處未辦理寺廟登記之寺廟(聖賢宮)。其他土地改良物之構造除漁會辦公室為2層樓鋼筋混凝土造外，其餘多為1層樓鐵皮造，總樓地板面積初估合計約58,042.54m^2，且現況非屬防火構造、耐震係數不足，具有地震災害及火災發生的潛在危險，恐有危害公共安全之疑慮。(詳表5-7、圖5-3~圖5-7)

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內初步調查，無占有他人土地之舊違章建築戶。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於重陽路三段以西、中正北路以北、力行路一段38 巷以東及力行路一段以南所圍之完整街廓，周邊土地主要為住宅區、部分為學校用地，且大多已建築完成，相關使用現況分述如下：

1.重陽路三段以東：主要作為修德國小、明志國中等學校使用。

2.中正北路以南：除部分建築物於民國87、88年間改建完成外，其餘建物大多為民國68~70 年間興建完成之4~5層樓老舊建築物。主要商業行為位於中正北路側1樓店面。

3.力行路一段38巷以西：南側為重陽國小使用，北側除1棟民國84年間改建完成之7層樓建築物外，其餘皆為民國70年興建完成之5層樓建築物。主要商業行為位於力行路一段38 巷側1樓店面。

4.力行路一段以北：東側計有1 棟民國87年興建完成之12層樓建築物，西側計有3棟民國80~90年間興建完成之7~12層樓建築物，其餘建物大多為民國71~78年間興建完成之4~5層樓老舊建築物。主要商業行為位於力行路一段側1樓店面。

表5-6 合法建築物現況情形彙整表

棟別	戶數	建物謄本登記門牌	建號	坐落地號	構造	面積(m²)
1	1	中正北路111號	5747	1348-1、1385、1393、1394、1395-1、1397-1、1398、1406、1407、1409、1410	鋼筋混凝土造	9,615.63

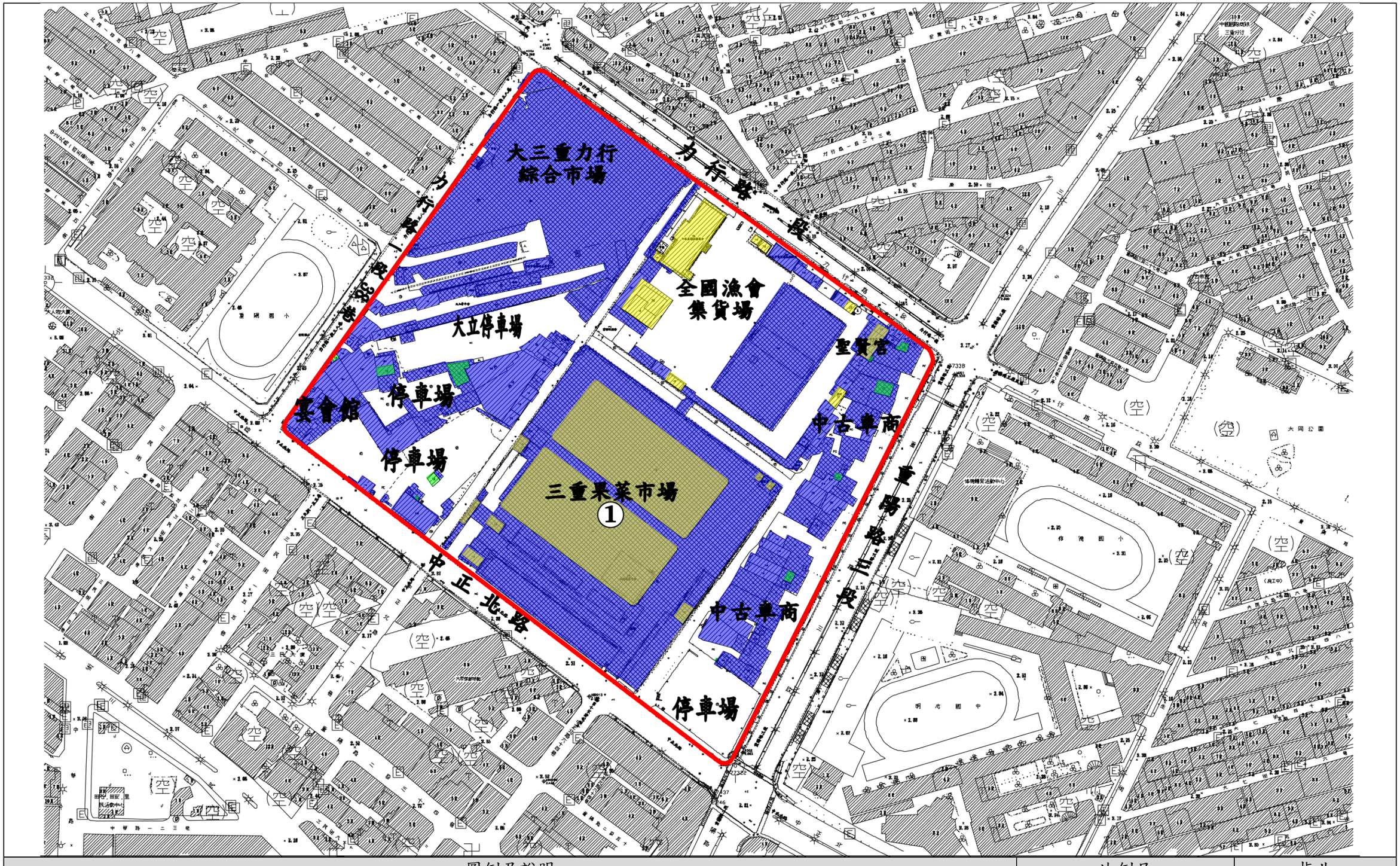
表5-7 其他土地改良物現況情形彙整表

編號	地址	坐落地號	樓層	構造(㎡)				總樓地板面積(㎡)	所有人/使用人
				鋼筋混凝土	加強磚造	鐵製屋	雨棚		
1	新北市三重區重陽路三段86號	1094、1391、1401、1402	1	-	32.50	26.61	423.17	482.28	
2	新北市三重區重陽路三段臨86號	1402	1	-	1.67	-	193.97	195.64	
3	新北市三重區重陽路三段臨84號	1402	1	-	77.84	223.27	-	793.12	
			2	-	-	223.27	268.74		
4	新北市三重區重陽路三段84號	1402	1	-	-	21.13	256.99	278.12	
5	新北市三重區重陽路三段82號	1402	1	-	-	53.50	58.32	111.82	
6	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1402、1403、1404	1	-	-	-	264.23	264.23	
7	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1402、1404、1405、1406	1	-	-	15.75	152.62	168.37	
8	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1404、1406	1	-	-	-	74.68	74.68	
9	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1404、1405、1406、1407	1	-	17.40	36.39	170.60	264.48	
			2	-	-	40.09	-		
10	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	新海段1404、1405、1407	1	-	-	-	79.51	83.99	
		明治段427	1	-	-	-	4.48		
11	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1406、1407	1	-	-	73.51	-	147.02	
			2	-	-	73.51	-		
12	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1404、1407、1409	1	-	-	116.67	-	116.67	
13	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1406、1407、1409	1	-	-	145.06	25.46	170.52	
14	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1409	1	-	-	-	93.56	93.56	
15	新北市三重區重陽路三段8號	1409、1410	1	-	-	24.74	53.84	78.58	
16	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1409、1410	1	-	-	23.29	52.53	75.82	
17	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1407、1409	1	-	-	246.04	-	246.04	
18	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1409、1410	1	-	-	-	122.90	122.90	
19	新北市三重區重陽路三段8號	1410	1	-	-	-	82.82	82.82	
20	新北市三重區重陽路三段臨20號	1410、1411	1	-	-	74.95	24.78	99.73	
21	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1410、1411	1	-	29.77	19.11	165.33	214.21	
22	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1411、1412、1413、1416	1	-	-	-	82.23	82.23	
23	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1412、1416、1419、1420	1	-	-	38.58	50.51	89.09	
24	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1416、1420、1422	1	-	-	34.80	109.62	144.42	
25	新北市三重區重陽路三段6號	1420、1422、1423	1	1.71	-	37.43	121.78	160.92	

編號	地址	坐落地號	樓層	構造(㎡)				總樓地板面積(㎡)	所有人/使用人
				鋼筋混凝土	加強磚造	鐵製屋	雨棚		
26	新北市三重區重陽路三段2號	1422、1423	1	-	-	33.27	327.15	360.42	
27	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1423	1	-	-	21.48	46.97	68.45	
28	新北市三重區重陽路三段2號	1423	1	-	-	21.69	50.38	72.07	
29	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1422、1423	1	-	2.07	31.36	98.40	163.19	
			2	-	-	31.36	-		
30	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1413、1416、1420、1422	1	-	-	276.05	6.47	282.52	
31	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1413、1416、1420、1422	1	-	-	212.95	4.75	217.70	
32	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1413、1416、1420	1	-	-	360.18	-	360.18	
33	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1410、1411、1413	1	-	-	269.29	-	269.29	
34	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1410、1411	1	-	-	94.95	10.37	105.32	
35	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1409、1410	1	-	-	114.64	4.69	119.33	
36	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1409、1410	1	-	-	-	104.23	104.23	
37	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1409、1410	1	-	-	91.72	11.65	103.37	
38	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	1409、1410	1	-	-	46.80	7.54	54.34	

編號	地址	坐落地號	樓層	構造(㎡)				總樓地板面積(㎡)	所有人/使用人
				鋼筋混凝土	加強磚造	鐵製屋	雨棚		
39	新北市三重區力行路一段(無門牌)	1391、1401、1402	1	180.98	42.42	223.31	-	446.71	
40	新北市三重區力行路一段(無門牌)	1391、1401、1402	1	-	121.40	-	-	144.26	
			2	-	22.86	-	-		
41	無門牌	1400、1401、1402	1	-	-	114.49	192.11	306.60	
42	無門牌	1400、1402、1403、1406	1	68.09	-	-	16.83	84.92	
43	無門牌	1403、1406	1	25.20	173.32	161.69	-	360.21	
44	無門牌	1398、1406	1	-	-	-	399.06	399.06	
45	無門牌	1393、1398	1	67.46	-	-	-	67.46	
46	無門牌	1410、1411、1413	1	-	-	68.75	102.84	171.59	
47	新北市三重區力行路一段6號	1393、1398	1	-	-	-	3,546.29	3,546.29	
48	無門牌	1400、1401、1402	1	34.01	56.60	10.26	-	134.88	
			2	34.01	-	-	-		
49	無門牌	1378、1379、1387、1388、1390	1	-	-	97.25	20.65	117.90	
50	新北市三重區力行路一段6-2號	1377-1、1378、1379、1386	1	-	-	170.25	-	340.50	
			2	-	-	170.25	-		
51	無門牌	1377-1、1378、1379、1386	1	71.19	-	-	-	71.19	
52	新北市三重區力行路一段6號	1370-1、1373-1、1377-1、1374-1	1	812.83	-	41.78	23.90	1,682.64	
			2	804.13	-	-	-		
53	新北市三重區力行路一段6號	1373-1、1374-1、1377-1、1380-1、1385	1	490.68	-	118.17	109.64	879.87	
			2	161.38	-	-	-		
54	新北市三重區力行路一段6號	1377-1、1380-1、1385	1	-	-	-	152.21	152.21	

編號	地址	坐落地號	樓層	構造(㎡)				總樓地板面積(㎡)	所有人/使用人
				鋼筋混凝土	加強磚造	鐵製屋	雨棚		
55	新北市三重區中正北路111號	1384-1、1385、1393、1394、1395-1、1397-1、1398、1406、1407、1409、1410、1413、1414、1415、1416、1420、1421、1422、1423	1	18.56	-	-	-	21,372.61	
			2	-	-	-	21,354.05		
56	無門牌	1370-1、1373-1	1	-	-	61.82	172.49	234.31	
57	無門牌	1114、1115、1123、1124、1127、1128、1131、1132、1133、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1368-1、1369、1369-1、1370、1370-1、1371、1372、1373、1373-1、1374、1374-1、1375、1377、1377-1	1	-	-	-	13,742.10	13,742.10	
58	無門牌	1370、1373	1	-	-	110.64	-	221.28	
			2	-	-	110.64	-		
59	新北市三重區力行路一段38巷(無門牌)	1372、1375	1	-	-	269.68	30.90	319.61	
59-1	新北市三重區力行路一段38巷10-1號	1372、1375	1	-	-	27.36	9.20	36.56	
60	無門牌	1375、1376、1381	1	-	61.41	68.38	155.64	353.81	
			2	-	-	68.38	-		
61	新北市三重區力行路一段38巷(無門牌)	1375、1376、1381	1	-	13.10	429.77	-	442.87	
62	新北市三重區力行路一段38巷(無門牌)	1375、1376、1381、1384	1	-	-	274.61	63.46	597.39	
			2	-	-	259.32	-		
63	新北市三重區力行路一段38巷(無門牌)	1375、1376、1381、1384	1	-	-	476.72	-	552.59	
			2	-	-	75.87	-		
64	新北市三重區力行路一段38巷(無門牌)	1376、1381、1382、1384	1	-	-	106.20	25.69	131.89	
65	新北市三重區力行路一段38巷(無門牌)	1381、1382、1384	1	-	-	52.08	243.94	306.92	
			2	-	-	10.90	-		
66	無門牌	1376、1377、1380、1381、1384、1384-1、1395、1395-1	1	-	137.69	2,439.50	711.59	3,288.78	
67	中正北路(無門牌)	1395	1	-	-	68.76	-	68.76	
68	無門牌	1395、1397	1	-	33.29	-	14.60	47.89	
69	中正北路(無門牌)	1395、1397、1397-1	1	-	5.34	360.30	131.57	497.21	
合計(㎡)				2,770.23	412.08	9,640.94	45,219.29	58,042.54	-



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　鋼筋混凝土造　加強磚造　鐵皮造　① 合法建築物棟別	1/2500	

圖 5-13 更新單元內建築物構造別及建物分布位置示意圖(S:1/2500)

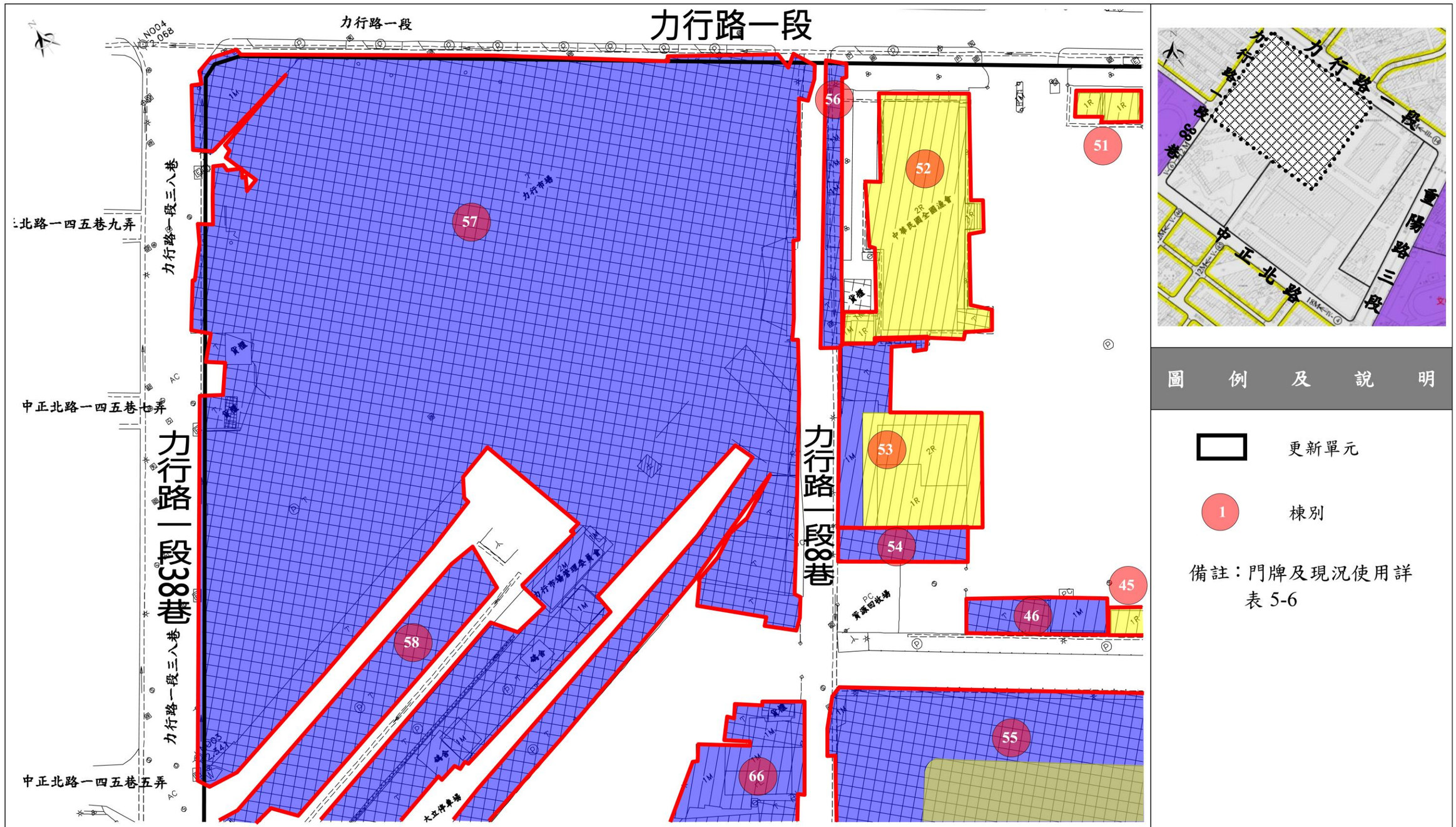


圖5-14 更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖(更新單元西北側)

圖　例　及　說　明

更新單元

1　棟別

備註：門牌及現況使用詳表 5-6

圖5-15 更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖(更新單元東北側)

圖　例　及　說　明

更新單元

1　棟別

備註：門牌及現況使用詳表 5-6

圖5-16 更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖(更新單元西南側)

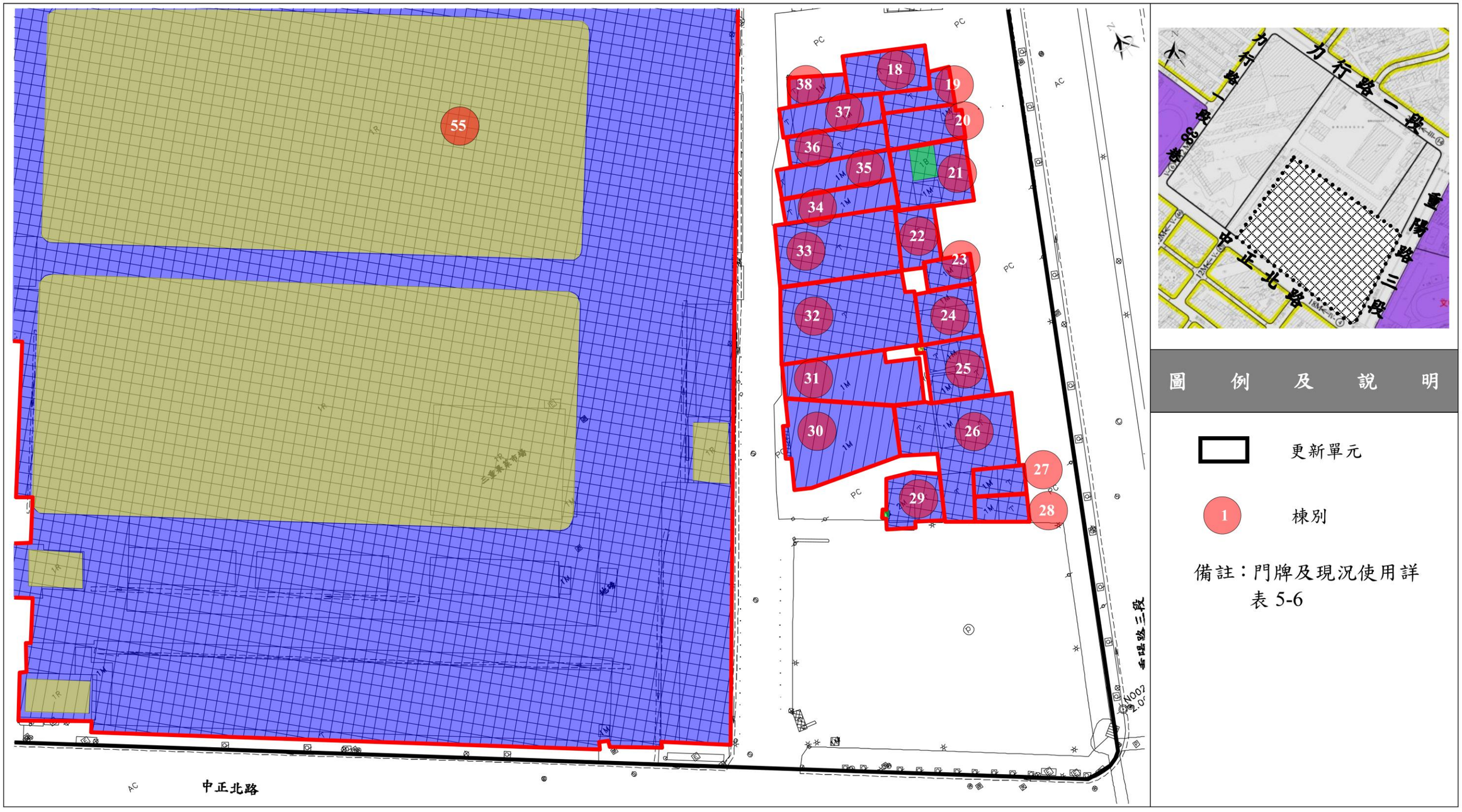


圖5-17 更新單元內其他土地改良物分布位置示意圖(更新單元東南側)

圖5-18 更新單元及周圍土地使用示意圖1

圖5-19 更新單元及周圍土地使用示意圖2

四、公共設施現況

本更新單元周邊500m 範圍內的公共設施主要可分為下列各項設施(詳圖5-25)：

1.學校用地：重陽國小、修德國小、明志國中。

2.公園用地：大同公園、六和公園、三張公園、二二八和平紀念公園、三民公園、聯邦公園。

3.體育場用地：三重綜合體育場。

4.其他公設用地：綠地。

另位於基地500m 範圍外的重要公共設施包括三重區公所、三重戶政事務所、三重地政事務所、新北市立聯合醫院三重院區、中山路郵局、重陽消防分隊、等機關，三重商工、二重國中、厚德國小等學校，三張公園、六張公園、福田公園、中山藝術公園、大智公園(位於自來水事業用地)等公園，以及介壽百貨廣場、中山立體停車場等其他公共設施，更新單元周邊生活機能十分充足。

五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

本計畫基地位於三重區東南隅，基地內規劃設有果菜、漁會市場之零售、批發等集散地，故此汽、機車與裝卸貨車進出動線和聯外道路之連接、區位影響甚鉅，其中東側重陽路可往北銜接國道1號中山高速公路，往南則銜接重新路可達台64 線東西向快速道路與新莊地區；南側中正北路可往東連接忠孝橋、中興橋與台北大橋至台北市區內。由上述基地聯外道路系統分析，基地設置區位為位於交通便捷，車輛動線方便往返各旅次起迄需求點之地區(詳圖5-27)。

(二)更新單元鄰近道路幾何特性及服務水準

本基地為一梯形獨立街廓，四面皆臨路，北側臨力行路一段，南側為中正北路，西臨力行路一段38 巷，東側則為重陽路三段，各路段特性如表5-8。

1.道路幾何特性

(1)重陽路三段：南北走向之主要道路，北起三合路，可連接至國道1 號中山高速公路；南至重新橋，可通往新莊區，為三重區重要聯外幹道，路寬約為28m，採中央實體分隔，雙向各配有兩車道，並於兩側規劃2.5m 寬之人行道，兩側路邊皆設有汽車停車格位。

(2)中正北路：為東西向之主要道路，西接中興路，東與環河南路相交。於基地南側段路道路寬度為20m，採中央標線分隔，雙向各配置一車道，並於兩側規劃1.5~3m 寬人行道，停車管制為設有停車格位供車輛停放使用。

(3)力行路一段：為三重都市計畫區內東西向之次要道路，西起三和路，東至重陽路。該路段路寬為20m，採中央實體分隔，雙向各配置二車道，兩側規劃為2m 寬之人行道，並於道路兩側採禁止停車之管制方式。

(4)力行路一段38巷：為南北向之次要道路，南與中正北路相交，北與力行路一段相交。道路寬度為12m，採標線分隔，雙向各配置一車道，禁止15頓以上大貨車行駛，西側部分路段規劃1.5m 寬人行道，道路兩側則劃設機車停車格位。

表5-8 基地周邊道路幾何特性彙整表

路段名稱	道路寬度(m)	分隔型態	車道配置	人行道寬(m)	停車管制
重陽路三段	28	實體分隔	雙向2車道	2.5	格位停車
中正北路	20	標線分隔	雙向1車道	1.5~3	格位停車
力行路	20	實體分隔	雙向2車道	2	禁止停車
力行路一段38巷	12	標線分隔	雙向1車道	1.5~3.5	格位停車

資料來源：本計畫調查整理。

本計畫，針對平日晨峰、平日昏峰及市場營業尖峰(5：00~7:00)等三個時段進行道路旅行速率與路口轉向交通量資料蒐集與調查，而該選定路口以編號註之，並整理各路口時制計畫與管制方式，如表5-9所示。

另整理基地附近之重要路口轉向管制方式說明如下。

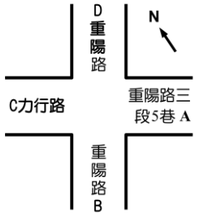
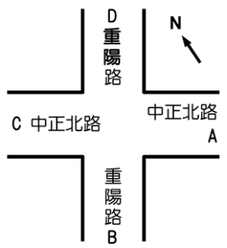
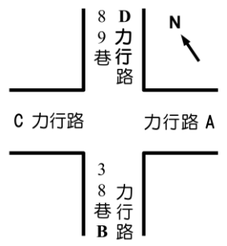
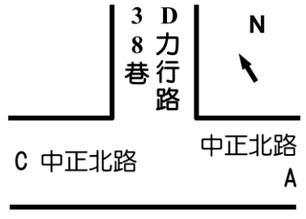
(1)力行路-重陽路：四叉路口，南北向(重陽路)上午7-9禁止左轉，15噸以上大貨車禁止轉入重陽路三段5巷；東西向(力行路、重陽路三段5巷)均無轉向管制。

(2)中正北路-重陽路：四叉路口，各方向均無轉向管制。

(3)力行路-力行路一段38巷：四叉路口，各方向無轉向管制。

(4)中正北路-力行路一段38巷：T 字路口，禁止15噸以上大貨車轉入力行路一段38巷。

表5-9 基地鄰近路口號誌時制計畫及路口管制方式

編號	路口名稱	時段	週期(秒)	時制計畫				管制方式	
				時相1	時相2	時相3	時相4		
1		時相排列				-	-	A	無管制
		平日晨峰	90	55	35	-	-	B	7-9禁止左轉，15噸以上大貨車禁止右轉
		平日昏峰	180	130	50	-	-	C	無管制
		營業尖峰	90	55	35			D	7-9禁止左轉，15噸以上大貨車禁止右轉
2		時相排列					-	A	無管制
		平日晨峰	210	80	85	45	-	B	無管制
		平日昏峰	210	75	90	45	-	C	無管制
		營業尖峰	210	80	90	40		D	無管制
3		時相排列				-	-	A	無管制
		平日晨峰	150	105	45	-	-	B	無管制
		平日昏峰	150	105	45	-	-	C	無管制
		營業尖峰	150	105	45			D	無管制
4		時相排列					-	A	15噸以上大貨車禁止右轉
		平日晨峰	150	20	85	45	-	-	-
		平日昏峰	150	20	85	45	-	C	15噸以上大貨車禁止左轉
		營業尖峰	150	20	85	45	-	D	無管制

資料來源：本計畫調查整理。

2.道路服務水準分析

配合本案調查之交通量與旅行速率資料進相關分析，至於評估標準方面，路段及路口兩部分係依據交通部運研所於民國100年出版之台灣地區2011公路容量手冊的市區道路旅行速率及市區交叉路口服務水準評估標準，如表5-10所示。

表5-10 道路服務水準評估標準表

服務水準	市區道路旅行速率(KPH)			市區交岔路口平均延滯(秒/每車)
	速限50KPH幹線	速限60KPH幹道	速限70KPH幹道	
A	V≧35	≧40	≧45	<15.0
B	30～35	30～40	40~45	15.0≦延滯＜30.0
C	25~30	30~35	35~40	30.0≦延滯＜45.0
D	20~25	25~30	30~35	45.0≦延滯＜60.0
E	15~20	20~25	25~30	60.0≦延滯＜80.0
F	<15	<20	<25	80.0≦延滯
適用道路	重陽路、力行路一段、中正北路、力行路一段38巷	-	-	-

資料來源：台灣地區2011公路容量手冊。

(1)路段服務水準分析

彙整晨、昏峰及營運尖峰路段服務水準評估結果如表5-11及圖5-21~圖5-23所示。

基地周邊道路因市場商業活動熱絡，臨停、行人違規穿越及機車鑽行等干擾較多，影響路段容量，使之整體路段旅行速率較差，且因臨近國道1號交流道，周邊主要道路為新北市與台北市間通勤之主要道路，於平日晨、昏峰時段多為E~F級服務水準，而於營業尖峰時段，僅臨近基地之主要道路服務水準為較差之E~F級，其餘路段仍可達D級以上。

表 5-11 現況路段服務水準分析表

路名	路段別	方向(往)	平日晨峰			平日昏峰			營業尖峰		
			流量(pcu/hr)	速率(kph)	服務水準	流量(pcu/hr)	速率(kph)	服務水準	流量(pcu/hr)	速率(kph)	服務水準
力行路一段	後竹圍街-忠孝路	東	775	42.0	A	549	25.2	C	333	35.2	A
		西	425	37.8	A	697	26.1	C	306	27.5	C
	忠孝路-力行路一段38巷	東	775	17.7	E	549	18.9	E	333	22.1	D
		西	425	17.4	E	697	17.7	E	306	23.3	D
	力行路一段38巷-重陽路三段	東	797	12.6	F	563	14.4	F	457	15.2	E
		西	578	14.4	F	824	28.4	C	394	21.8	D
中正北路	忠孝路-力行路一段38巷	東	1,137	26.8	C	956	30.9	B	340	36.0	A
		西	900	17.9	E	1,076	19.1	E	449	27.1	C
	力行路一段38巷-重陽路三段	東	1,209	18.3	E	880	12.3	F	508	10.8	F
		西	790	23.6	D	1,075	20.3	D	432	12.2	F
	重陽路三段-大仁街	東	1,160	28.3	C	915	21.3	D	533	84.0	A
		西	795	23.6	D	1,167	13.4	F	404	26.1	C
重陽路	正義北路-自強路一段	南	1,337	14.4	F	1,170	33.6	B	539	51.3	A
		北	983	6.2	F	1,259	14.1	F	648	21.0	D
	自強路一段-力行路一段	南	1,337	44.6	A	1,170	5.9	F	539	29.8	C
		北	983	13.0	F	1,259	5.4	F	648	35.4	A
	力行路一段-中正北路	南	1,390	12.2	F	1,166	8.7	F	573	21.0	D
		北	1,031	27.0	C	1,447	18.3	E	605	18.8	E
	中正北路-三民路	南	1,114	30.6	B	898	16.5	E	409	20.7	D
		北	825	27.7	C	1,151	24.4	D	414	28.1	C
力行路一段38巷	自強路二段-力行路一段	南	305	8.0	F	245	11.2	F	132	13.1	F
		北	292	20.3	D	315	21.9	D	131	24.8	D
	力行路一段-中正北路	南	482	6.6	F	279	10.4	F	212	7.0	F
		北	300	13.7	F	317	9.6	F	194	8.2	F

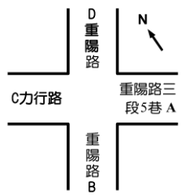
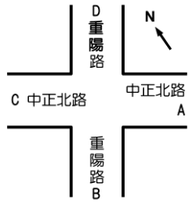
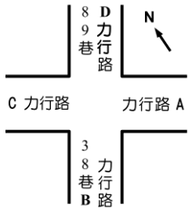
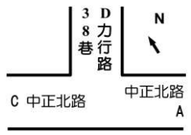
資料來源：本案分析整理。

(2)路口服務水準分析

彙整晨、昏峰及營業尖峰路口服務水準評估結果如表5-12及圖5-20~圖5-22所示。

路口方面，僅力行路/重陽路口昏峰服務水準為E級，中正北路-重陽路口晨、昏峰時段服務水準為E級，其他路口則達D級以上服務水準。

表5-12 現況路口服務水準分析表

編號	路口圖示	流向	平日晨峰			平日昏峰			營業尖峰		
			交通量(PCU)	延滯(秒)	平均延滯服務水準	交通量(PCU)	延滯(秒)	平均延滯服務水準	交通量(PCU)	延滯(秒)	平均延滯服務水準
1		A	509	101.1	39.9 C	628	118.4	66.6 E	267	25.2	16.2 B
		B	1,004	13.0		1,390	75.9		605	10.3	
		C	797	72.4		563	91.6		457	26.1	
		D	1,337	17.3		1,170	15.8		539	9.8	
2		A	795	61.7	73.6 E	1,167	70.0	70.1 E	404	47.5	49.7 D
		B	825	53.7		1,151	64.2		414	44.4	
		C	1,021	105.5		727	88.2		508	53.0	
		D	1,320	68.6		1,127	64.4		555	52.2	
3		A	510	11.7	54.3 D	700	13.1	32.1 C	394	9.8	19.8 B
		B	298	119.3		315	77.3		174	40.6	
		C	775	12.9		549	12.2		333	8.9	
		D	305	167.3		245	72.7		132	49.6	
4		A	709	23.5	45.2 D	1,075	29.8	30.7 C	432	18.8	19.4 B
		B	0	0.0		0	0.0		0	0.0	
		C	1,137	27.2		956	27.4		340	9.0	
		D	482	123.0		242	48.1		185	39.8	

資料來源：本案分析整理。

圖5-20 平日晨峰道路服務水準圖

圖5-21 平日昏峰道路服務水準圖

圖5-22 營業尖峰道路服務水準圖

(三)大貨車行駛路線

依據新北市政府交通局公布「新北市大貨車行駛路線及禁行區域圖」，本計畫區周圍目前重陽路及中正北路可供大貨車行駛，詳圖5-23 所示。

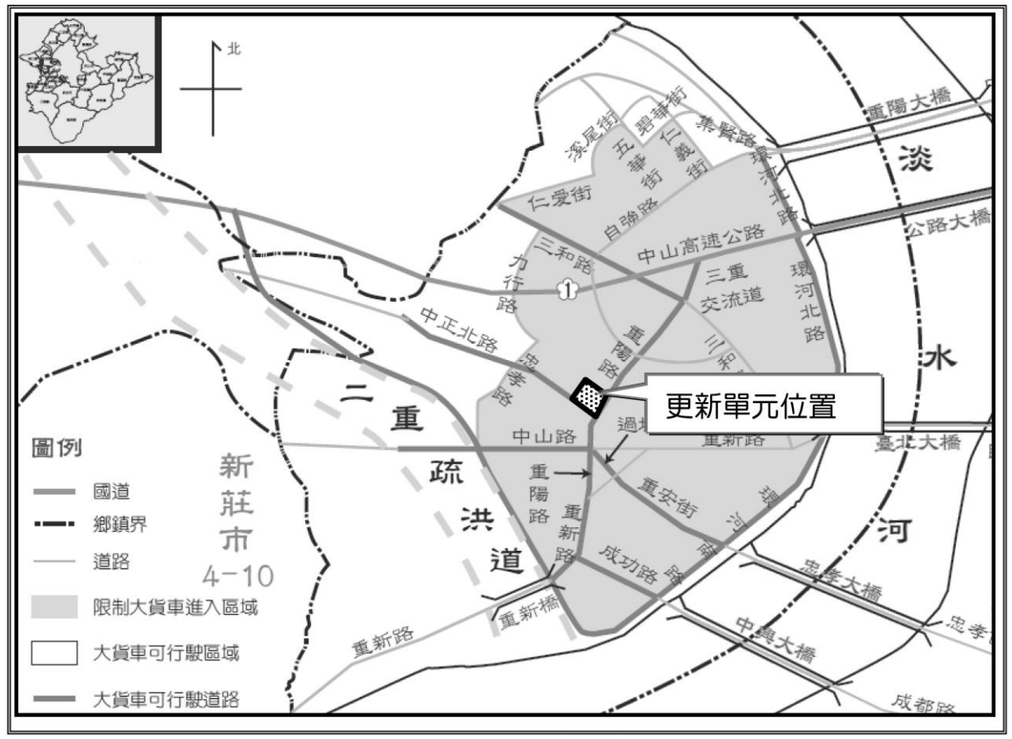


圖5-23 三重區大貨車行駛路線及禁行區域圖

資料來源：新北市政府交通局

(四)市場車輛出入情形

經調查果菜市場車輛進場尖峰時間為凌晨3~4 時，離場尖峰時間為凌晨5~6時，與一般通勤、通學時段(上午7~9時、下午5~7時)已錯開，其餘市場出入車輛相較數量較少，故整體而言，市場車輛進出對道路尖峰時段影響程度不大。

圖5-24 市場車輛進出時段示意圖

(五)大眾運輸系統

1.大眾捷運系統：基地周邊包括捷運新莊線菜寮站及三重站，可通往台北車站及南勢角地區，或西行通往新莊迴龍地區；另興建中之捷運臺灣桃園國際機場線於三重站設置轉運站，未來可連結大桃園地區，故本基地前往其他市中心均相當便捷。

2.公車系統：行經基地周邊公車路線多元，共計11條路線，可通往大臺北地區。(詳表5-13、表5-14、圖5-26)

表5-13 更新單元周邊公車路線表

公車路線	搭乘站牌	起迄站
211	明志國中、修德國小	二重-捷運麟光站
232	三重果菜市場、明志國中	蘆洲-松山車站
261	修德國小	蘆洲-臺北市政府
806	三重果菜市場、明志國中	蘆洲-板橋
933	三重果菜市場、明志國中	三重-動物園
986	修德國小	桃園機場-捷運徐匯中學站
1070	修德國小	基隆-板橋
1212	修德國小	三重-龜山
F301	三重果菜市場、明志國中	三重區公所-新北市立聯合醫院
F303	力行路一段57號、明志國中	力行路一段57號-明志國中
橘25	三重果菜市場、明志國中	蘆洲-捷運三重國小站

資料來源：本計畫整理自新北市政府公車動態資訊系統及臺北市公車資訊系統。

表5-14 更新單元周邊公車路線彙整表

站牌名稱	停靠路線
明志國中	211、232、806、933、F301、F303、橘25
修德國小	211、261、986、1070、1212
三重果菜市場	232、806、933、F301、橘25
力行路一段57號	F303

資料來源：本計畫整理自新北市政府公車動態資訊系統及臺北市公車資訊系統。

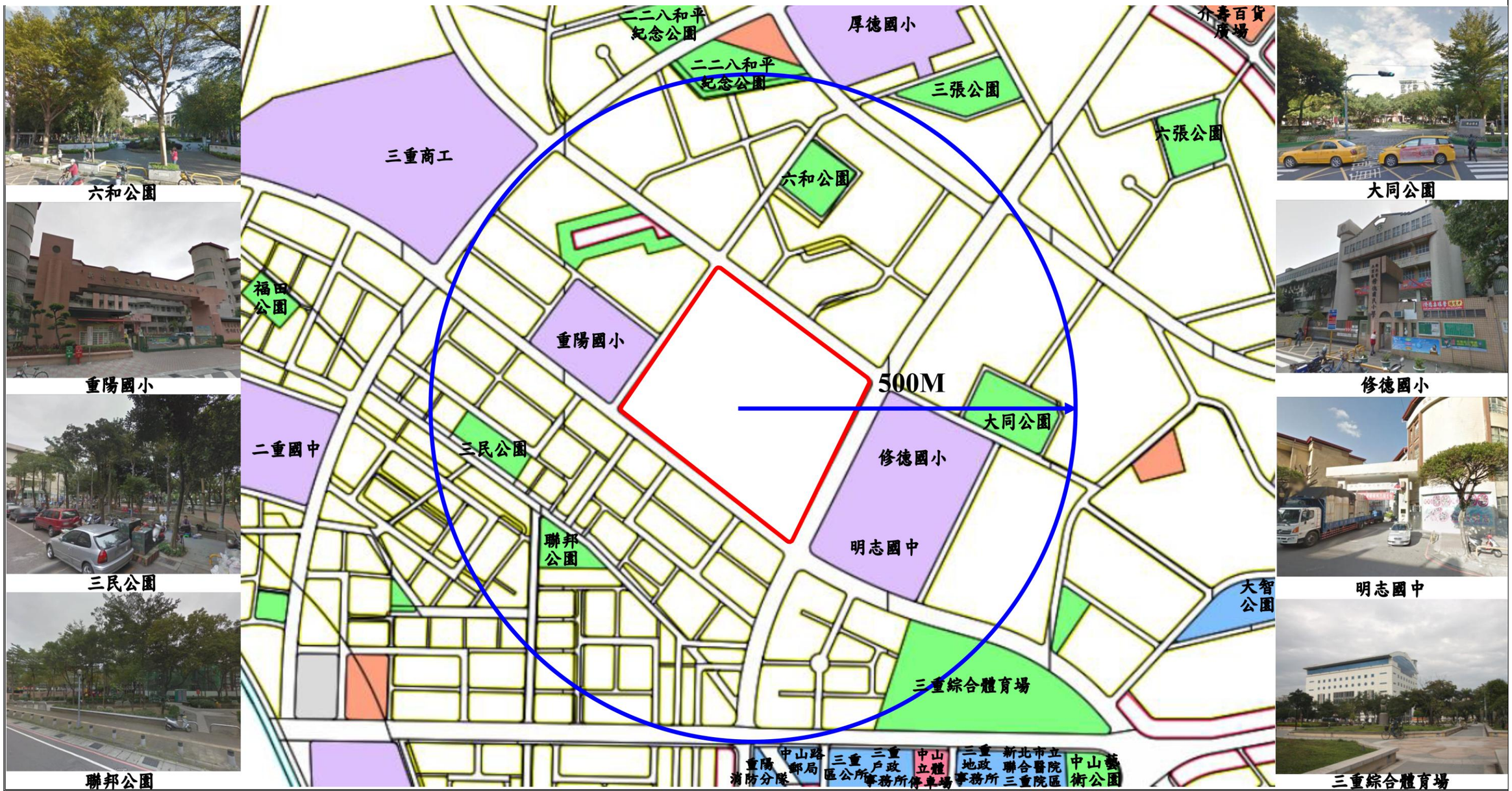
(六)停車空間現況

1.路邊停車格：更新單元周邊道路共計劃設355席路邊停車格，其位置及停車格數量詳圖5-27。

2.路外停車場：本更新單元內包括了新北市果菜運銷股份有限公司停車場、中華民國全國漁會三重示範魚市場停車場等2處路外停車場。另周邊停車場計有16處路外停車場，其位置及停車格數量詳表5-13及圖5-27。

表5-15 更新單元周邊路外停車空間綜整表

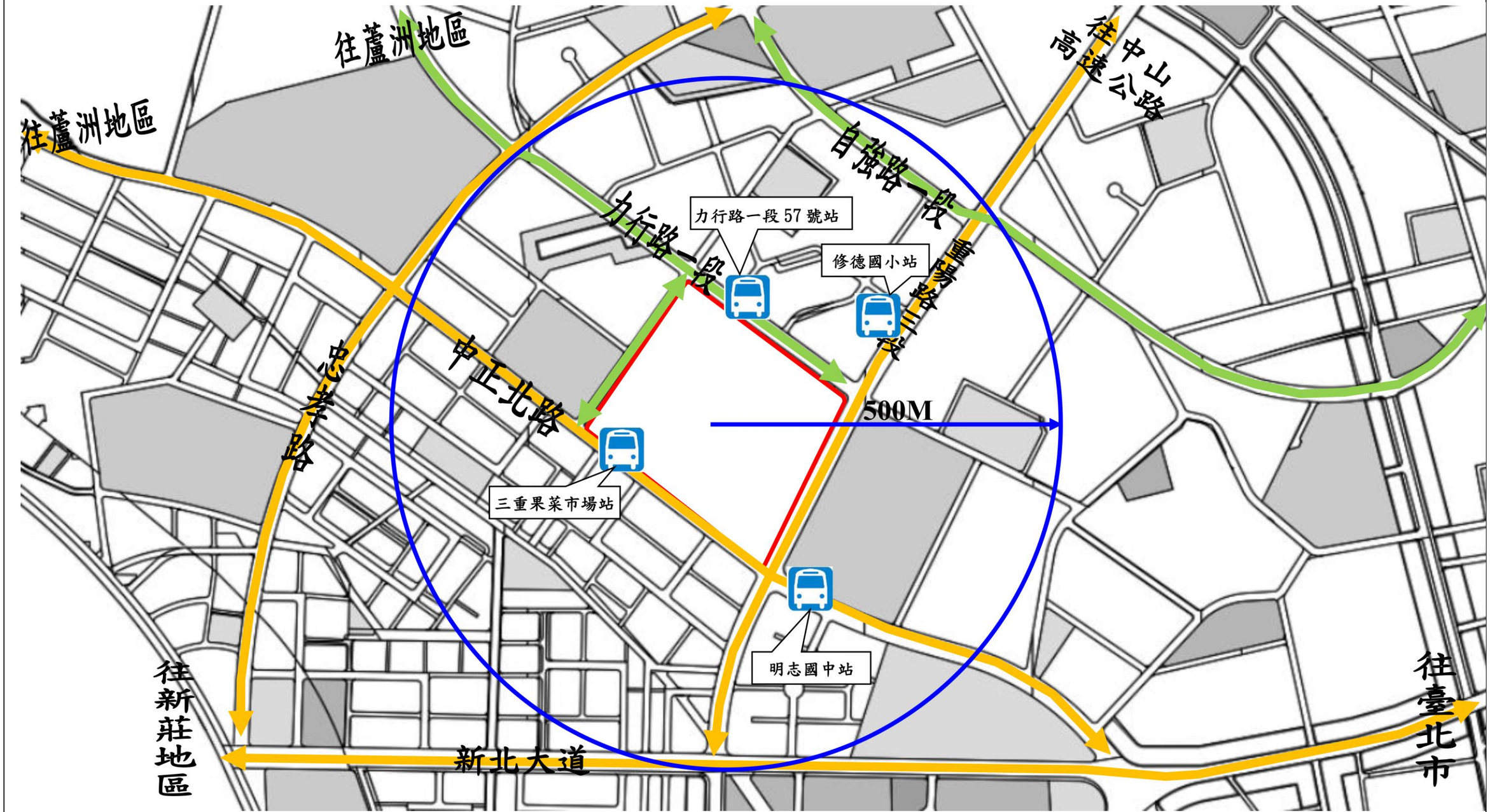
編號	名稱	位置	小型車車位數(格)
A	新北市果菜運銷股份有限公司停車場	新北市三重區中正北路 111 號	73
B	中華民國全國漁會三重示範魚市場停車場	新北市三重區力行路一段 6 號	110
C	三重區重陽國民小學善德樓地下 1 樓停車場	新北市三重區中正北路 113 號 B1	42
D	帝國力行停車場	新北市三重區力行路一段 52 號旁	82
E	聯邦地下停車場	新北市三重區中華路 125 號 B2、B3	193
F	綜合體育館地下停車場	新北市三重區新北大道一段 2 號 B1、B2	294
G	聯水三重忠孝一站停車場(三重忠孝路)	新北市三重區忠孝路三段 84 巷 63 號旁空地	50
H	宏達經營管理顧問有限公司洛陽停車場	新北市三重區洛陽街 53 號旁空地	21
I	新北市三重區行政大樓附設停車場	新北市三重區新北大道一段 11 號	79
J	中山立體停車場	新北市三重區新北大道一段 6 號	415
K	新北市立聯合醫院三重院區停車場	新北市三重區新北大道一段 3 號	150
L	三張地下停車場	新北市三重區大智街 188	282
M	厚德國小地下停車場	新北市三重區忠孝路一段 70 號 B1	95
N	新北市三重區中山高架橋下(中山段)停車場	新北市三重區重陽路及中華路交叉口至中山路 201 巷及疏洪東路交叉口橋墩編號 P35 至 P51	145
O	文中小平面停車場	新北市三重區新北大道一段 159 號對面停車場	919
P	二重國中地下停車場	新北市三重區忠孝路 3 段 89 號 B1、B2	207
Q	二重國小地下停車場	新北市三重區大有街 10 號	92
R	正義國小地下停車場	新北市三重區信義西街 31 號 B1、B2 及 B3	298



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 學校用地 公園用地 綠地 體育場用地 市場用地 機關用地 廣場兼停車場用地	1/6000	

圖5-25 更新單元周邊公共設施分布示意圖(S:1/6000)

資料來源：全國土地使用分區查詢系統、google map



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　主要道路　次要道路　公車站牌	1/6000	

圖5-26 更新單元周邊交通系統示意圖(S：1/6000)

資料來源：本計畫整理自新北市政府公車動態資訊系統及臺北市公車資訊系統。

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　主要道路　次要道路　服務道路　Ⓐ 路外停車場	1/6000	

圖5-27 更新單元周邊停車空間示意圖(S:1/6000)

資料來源：新北市公共停車場資訊查詢系統

六、房地產市場調查

更新單元周邊地區住宅銷售建案之坪數規劃約為20~68坪，規劃樓層數約11~24層間，104年10至11月間平均銷售單價每坪約46~65萬，平面停車位單價每席約180~350萬，機械停車位每席約150~180萬；另依內政部不動產交易實價查詢服務網所載資訊，本基地周邊店面屋齡約19~42年，其交易行情每坪約41~118萬，12層樓以上辦公大樓屋鄰約14~23年，其交易行情每坪約32~56萬（詳表5-16~表5-18、圖5-29）。

表5-16 更新單元周邊住宅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	坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
鑫寶豐悅/中正北路 110 號	住宅區	行情價	住宅大廈、店面	52-61	14/3	48	平面式	220-230	2015.10
天富/中正北路 300 號	住宅區	行情價	住宅大廈、店面	60-67	20/4	46	平面式	200-240	2015.10
日健悅/信義西街 35 號	住宅區	行情價	電梯住宅大廈	25-65	22/5	56	平面式	220-305	2015.10
台北羅浮/正義北路 30 號	商業區	行情價	電梯住宅店面	58-61	12/2	60	機械式	180	2015.10
欣原香樹/正義北路、自強路一段	商業區	行情價	住宅大廈、店面	20-59	14/3	58	平面式機械式	230-280 180	2015.10
冠德天驕/重新路三段 17 號	商業區	行情價	高樓住宅大廈、店面	58-68	24/4	65	平面式	290-350	2015.10
東村鼎富/重陽路一段 43 巷 36 號	商業區	行情價	電梯住宅店面	24-46	13/3	53	平面式	180-200	2015.10
茂金金典/捷運路 37 巷 16 號	住宅區	行情價	住宅大廈、店面	36-61	15/3	60	機械式	150-180	2015.10
捷贊/捷運路 29 號	住宅區	行情價	電梯住宅店面	32-47	11/1	60	停車塔	180	2015.10

資料來源：租售報導406期（2015年11月），以及住展資訊網 www.myhousing.com.tw

表5-17 更新單元周邊店面交易實價行情一覽表

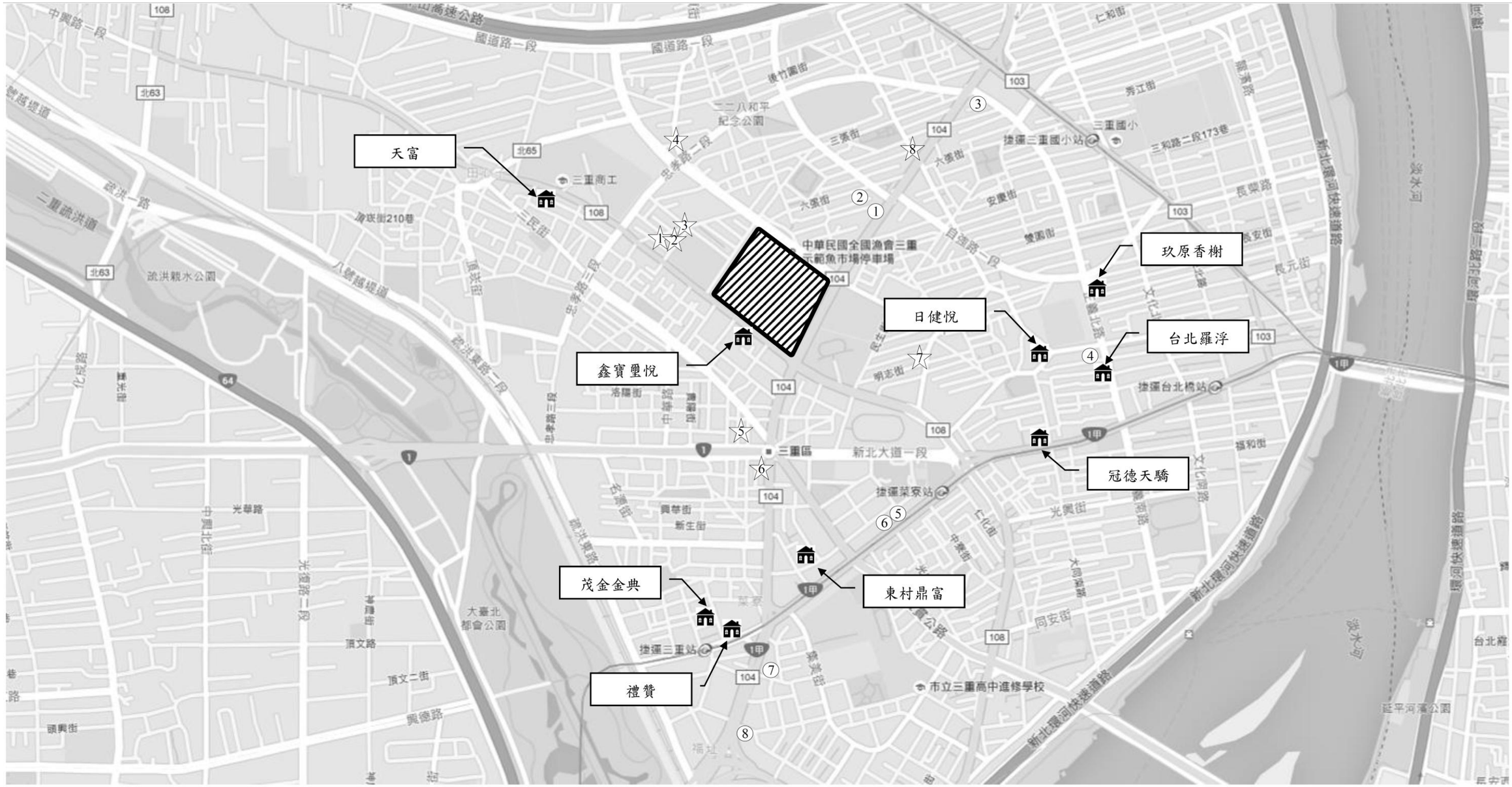
編號	區段位置或區段門牌	使用分區	屋齡	坪數(坪)	總樓層/交易建物樓層	單價(萬元/坪)	建築完成年月	交易日期年月
1	中正北路 145 巷 6 弄 1~30 號	住宅區	35	27.53	5/1	41.7	69/6	104/5
2	中正北路 145 巷 6 弄 1~30 號	住宅區	35	28.74	5/1	41.7	69/6	104/5
3	中正北路 145 巷 8 弄 1~30 號	住宅區	35	29.04	5/1	41.8	69/6	104/5
4	車路頭街 1~30 號	住宅區	19	20.42	12/1	61.2	84/11	103/10
5	新北大道一段 86 巷 1~30 號	住宅區	18	22.75	7/1	47.4	86/2	104/1
6	重陽路一段 151~180 號	商業區	38	21.48	4/1	69.8	66/5	103/11
7	大仁街 31~60 號	住宅區	42	20.87	4/1	118.3	62/4	104/3
8	大智街 91~120 號	住宅區	31	19.23	7/1	69.1	72/5	103/10

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網 http://lvr.land.moi.gov.tw/N11/homePage.action

表 5-18 更新單元周邊辦公大樓交易實價行情一覽表

編號	區段位置或區段門牌	使用分區	屋齡	坪數(坪)	總樓層/交易建物樓層	單價(萬元/坪)	建築完成年月	交易日期年月
1	重陽路三段 181~210 號	住宅區	23	19.76	14/3	32.9	80/12	104/4
2	重陽路三段 181~210 號	住宅區	22	46.65	14/14	35.6	80/12	103/6
3	正義北路 361~390 號	商業區	23	30.13	12/10	33.2	80/1	103/5
4	正義北路 61~90 號	商業區	22	79.00	12/8	34.2	81/9	103/9
5	重新路三段 91~120 號	商業區	22	65.12	12/12	34.5	81/12	104/1
6	重新路三段 91~120 號	商業區	22	70.94	12/12	38.9	81/12	104/3
7	重新路四段 151~180 號	商業區	14	43.56	14/11	44.8	89/11	103/6
8	重新路四段 241~270 號	住宅區	18	19.37	14/1	55.8	85/6	103/10

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網 http://lvr.land.moi.gov.tw/N11/homePage.action



圖例及說明					指北
更新單元	住宅新成屋案例	店面實價登錄案例	辦公大樓實價登錄案例		

圖5-28 更新單元周邊房地產案例分布示意圖

資料來源：本計畫整理自 GoogleMap、租售報導406 期（2015 年11 月）、住展資訊網，以及內政部不動產交易實價查詢服務網

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元位於三重都市計畫範圍內，現行主要計畫為「變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」案、細部計畫為「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」案。另配合都市更新計畫，已依規定變更主要計畫、擬定細部計畫及擬定更新計畫暨劃定更新地區，並經各級都市計畫委員會審議通過，俟本更新事業計畫公開展覽程序完成後，再行核定發布實施。相關計畫內容摘錄如下：

表6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	發布日期/審決日期	與本案有關之重點
變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案	103.09.28北府城都字第10317718351號	本更新單元土地使用分區仍維持原計畫之商業區、批發市場兼零售市場用地、市場用地。
擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案	103.09.30北府城都字第10317718353號	1.將主計、細計內容拆離。 2.依現行法規並配合主要計畫相關規定訂定土地使用分區管制要點。
變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案	106.01.24內政部都市計畫委員會第893次會議審議通過	1.全區劃定為都市更新地區。 2.變更範圍內市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區。 3.訂定實質發展計畫等規範本基地規劃方向。
擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫案	103.02.27新北市都市計畫委員會第42次會議審議通過	
擬定三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案	103.02.27新北市都市計畫委員會第42次會議審議通過	
劃定新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區	104.11.23新北府城更字第1043441133號	公告本基地範圍自104.11.25起為更新地區。

(一) 主要計畫

1.變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案

(1)計畫範圍

本計畫區範圍東及南面皆臨淡水河，西與新莊相接，北鄰蘆洲區界，計畫區總面積為1,631.0170公頃。

(2)計畫年期與計畫人口

配合全國區域計畫發展內容，三重地區以民國115年為計畫目標年，計畫人口維持400,000人，居住密度以住宅區及商業區計算為每公頃約628人。

(3)土地使用及公共設施計畫

土地使用分區包括住宅區、商業區、工業區、乙種工業區、文教區、保存區、古蹟保存區、農業區、河川區、瓦斯專用區、宗教專用區、天然氣事業專用區及機關用地、學校用地、私立學校用地、社教用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠帶用地、綠地用地、體育場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、市場用地、批發市場用地、加油站用地、電信用地、道路用地、捷運系統用地、高速公路用地、排水溝用地、溝渠用地、自來水事業用地、堤防用地等公共設施用地。

2.變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案

(1)計畫範圍

本計畫分為實施都市更新範圍及變更範圍。其中實施都市更新範圍北臨力行路一段、東臨重陽路三段、西臨力行路一段38巷、南臨中正北路，全街廓面積約為85,802㎡；變更範圍則以實施都市更新範圍內之市場用地及批發市場用地為準，面積約為57,129㎡(詳圖6-1)。

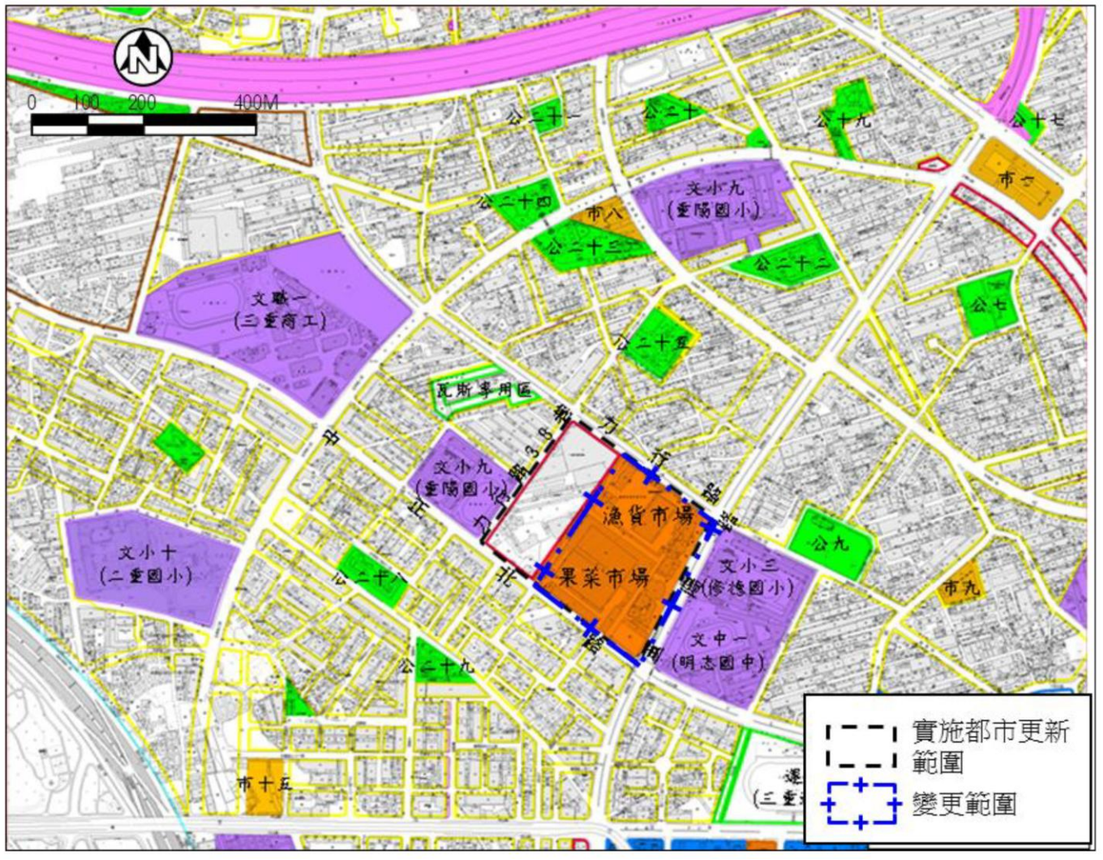


圖6-1「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案計畫範圍示意圖

資料來源：變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)書

(2)變更內容

本計畫原土地使用分區為商業區、市場用地、批發市場用地，本次主要計畫變更內容為變更市場用地及批發市場用地為商業區，面積合計57,129㎡(詳圖6-2、表6-2)。

表6-2 變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案變更內容明細表

編號	位置	變更理由				變更理由
		原計畫(註1)	面積(㎡)	新計畫	面積(註2)(㎡)	
一	新北市三重區新海段1358地號等78筆	市場用地(市16)	8,690	商業區	57,129	一、配合政府重大政策。 二、改善地區發展環境，符合地方紋理。 三、解決果菜市場土地權屬爭議，共創三重商業發展契機。 四、結合周邊土地生活機能，提升商業服務的層級。
		批發市場用地(市17)	48,439			
		總計	57,129	-	57,129	
二	原80年變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)部分市場用地變更為商業區及批發市場兼零售市場用地	備註： 一、批發市場兼零售市場用地(2528坪)樓下按多目標使用作為停車場。 二、本案應請三重公所盡速協調地主完成土地移轉分配。		-		一、原批發市場兼零售市場用地已於本案變更為商業區，加上鄰近文中、文小已有多目標作為停車場之計畫，且後續本案應以都市更新方式完成土地移轉分配，故刪除該項備註。 二、另考量一通係於民國80年發布實施，其後都市更新條例於87年公告，為配合新北市政府都市更新推動政策，故後續係都市更新為本案開發方式。

註1：原計畫係指103年9月發布實施「變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」。

註2：表內面積應依據計畫核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」書

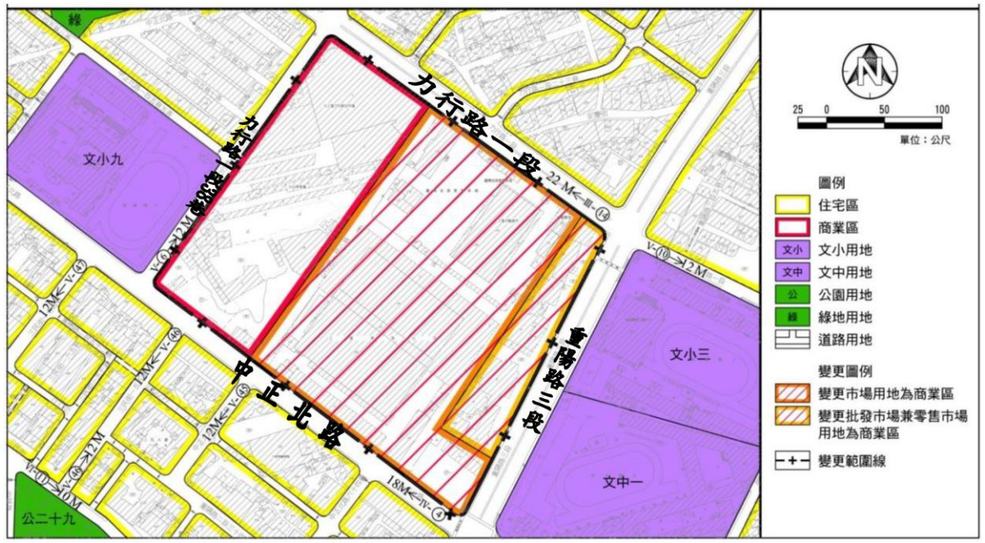


圖6-2「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案變更內容示意圖

資料來源：變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)書

(二) 細部計畫

1.擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案

(1)計畫範圍

本計畫範圍為整個三重行政區及部分五股區土地，東面自淡水河起，北面與蘆洲都市計畫範圍線為界，西面與新莊都市計畫範圍線為界，南面則至淡水河止，計畫面積共計1,631.0170公頃。

(2)計畫年期與計畫人口

配合主要計畫以民國115年為計畫目標年，訂定本細部計畫之計畫目標年為民國115年。計畫人口為40萬人，居住密度以住宅區及商業區計算每公頃約740人。

2.擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫案

(1)計畫範圍

本細部計畫範圍與主要計畫範圍相同，面積共計85,802㎡。

(2)計畫年期與計畫人口

計畫年期預定為民國110年。計畫人口約3,021人；計畫戶數約756戶。

(3)土地使用計畫

本細部計畫劃設商業區一處，面積為85,802㎡(詳圖6-3、表6-3)。因本計畫受限於

市場建築設計特性，考量後續需現地安置果菜市場、漁市場、力行市場之現有攤販，故有關依都市計畫法第45 條規定劃設10%公共設施部分，本計畫區係透過土地使用分區管制要點規定指定建築退縮，以留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂綠化作為地區所需公共休憩及活動空間因應方案，不再劃設細部計畫公共設施用地。

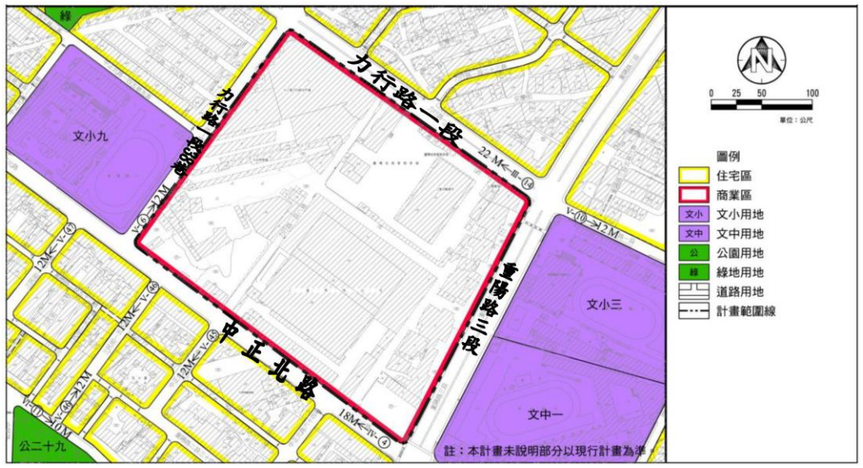


圖6-3「擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案計畫內容示意圖

資料來源：擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫書

表6-3「擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案土地使用內容明細表

項目		主要計畫	面積增減	細部計畫	
		面積(㎡)	面積(㎡)	面積(㎡)	比例(%)
土地使用分區	商業區	85,802	--	85,802	100.00
合計		85,802	--	85,802	100.00

資料來源：擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫書

(4)公共設施計畫

本計畫變更回饋依主要計畫指導，以提供留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂綠化為因應方案，故未再劃設公共設施用地。

(5)回饋計畫

A.負擔主體：為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。

B.負擔比例：供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔；非供前述使用者，應提供非供前述使用樓地板面積之35%作為公益性樓地板面積使用。惟倘後續需變更為非前述免予負擔之設施使用時，應按變更樓地板面積當時市價之35%繳納代金(應由三家以上專業估價者查估市價，取最高價計算之)。

C.負擔方式：考量現有攤販數量龐大，預期單層建築面積大、建蔽率需求高，故回饋負擔方式以提供樓地板面積辦理，避免影響批發市場建物機能規劃。前開回饋之公益性樓地板面積，與都市更新事業計畫中所申請公益設施之容積獎勵所提供之樓地板面積不得重複計算。

(6)開發方式

本計畫由實施者以都市更新權利變換方式開發。考量本計畫區周圍多為國中小學與其他低密度使用地區，後續將依循「都市計畫法新北市施行細則」第47條第1項第1款：「依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。」，為本案容積上限。

(三)更新計畫(擬定三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案)

1.計畫位置與範圍

本計畫依都市更新條例第5條及第6條第3款規定，指定重陽路三段、中正北路、力行路一段以及力行路一段38 巷所圍完整街廓為都市更新地區，並名為「三重果菜市場更新地區」，面積共85,802㎡(詳圖6-4)。

2.劃定更新地區、更新單元及實施方式

(1) 指定本區為「三重果菜市場更新地區」(詳圖6-4)。

(2) 為解決全區權屬交叉持分問題，全區劃設為一個更新單元。

(3) 以民間自辦都市更新事業計畫為原則。

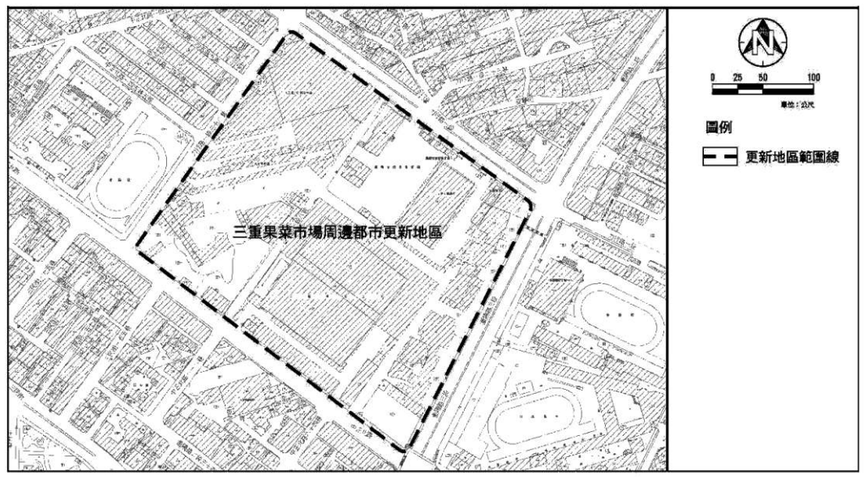


圖6-4 都市更新地區範圍示意圖

資料來源：擬定三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書

3.實質發展計畫

(1)開放空間系統計畫(詳圖6-5)

本計畫開放空間系統遵循都市更新計畫之指導，以捷運站方向為源頭，由東南側往西北延伸，留設入口街角廣場、中庭廣場、緩衝綠軸及中正北路側人行通廊。

(2)停車空間及人行與車行動線規劃(詳圖6-6)

A.停車空間：本計畫區後續將以衍生停車需求全數內化為前提進行建築物內停車空間規劃，以避免增加三重都市計畫區現有停車空間負擔。

B.人行及自行車動線系統：考量捷運站人潮動線、周邊市場車輛進出動線，以東南側街角廣場作為迎接捷運人潮之源頭，將主要人行及自行車行空間集中於計畫區南側。

C.車行動線系統：市場貨車出入口應集中設置於重陽路，其餘車種則由重陽路進、力行路一段38巷出，前述出入動線行經路段均需配合規劃基地內退縮車道。至於南側中正北路側之車行出入口應集中設置，使人行動線影響最小化。

(3)都市設計及景觀計畫(詳圖6-7)

A.本計畫透過法定空地留設中央緩衝綠軸作為市場機能與商業機能之緩衝空間，及南側人行通廊與東南側街角廣場作為迎接捷運人潮之活動空間。

B.本計畫區四周分別配合該路段機能及車行出入需求留設適當退縮空間。

4.基地空間配置構想

有關果菜市場、全國漁會及漁市場、力行市場等市場相關機能以配置於計畫區北側為主，至於商業活動使用機能則以配置於計畫區南側為主。另考量聖賢宮已是當地信仰中心，亦為三重地區信奉道教重要宮廟之一，有關聖賢宮之廟體及廟埕，得以原地保留方式留存於本計畫區內。此外，雖然計畫區北側以市場使用為主，然考量市場屬低樓層之使用型態，為提高土地利用效率，於市場上方可再另行配置供公益、公務使用空間或其他商業區容許之多元立體使用內容，其餘未進行立體使用之部分，亦可利用市場建物單層面積規模較大之特性，透過妥為綠美化，於頂樓層打造大型公共開放空間供民眾使用。

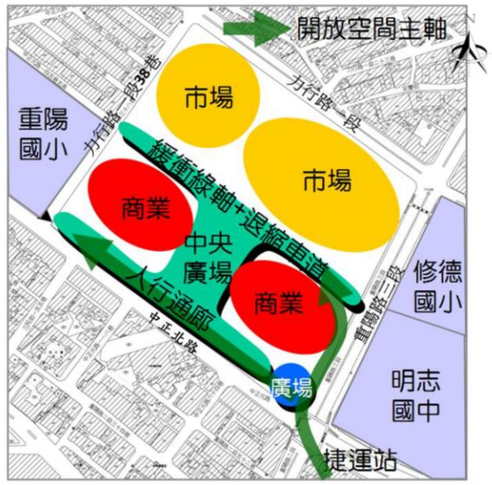


圖6-5 開放空間系統示意圖

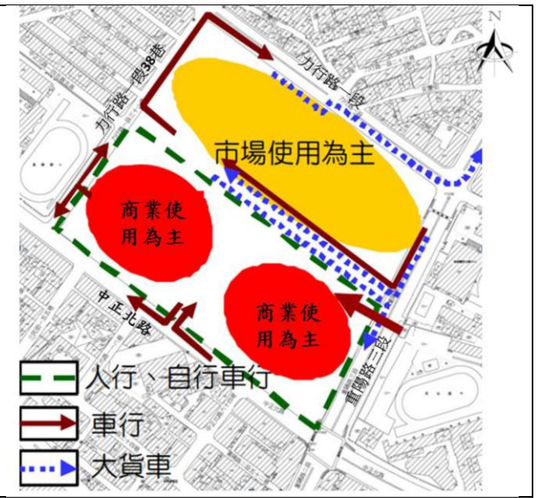


圖6-6 人車動線系統計畫示意圖

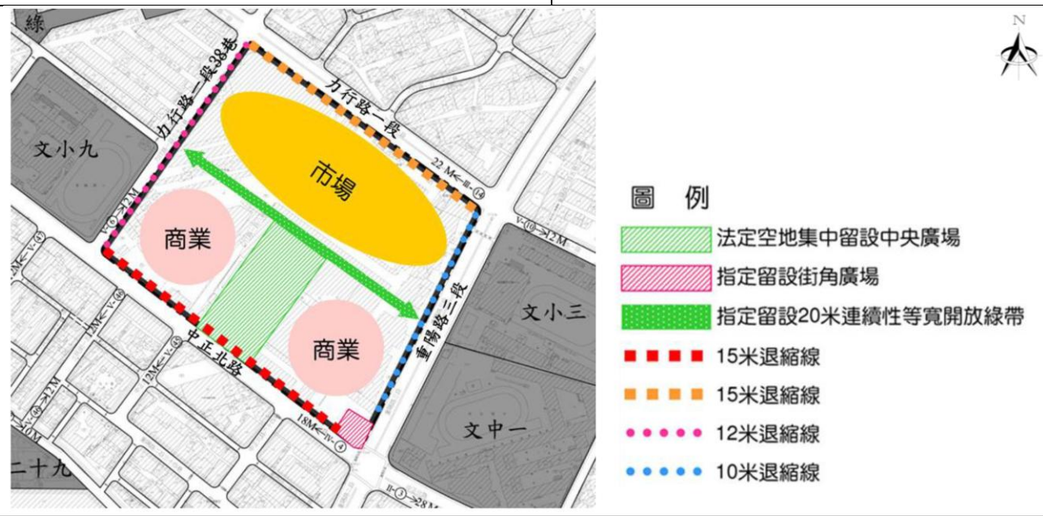


圖6-7 都市設計構想示意圖

資料來源：擬定三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書

(四)劃定新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區說明書

1.更新地區位置及範圍

本更新地區位於新北市三重區重陽路三段、中正北路、力行路一段以及力行路一段38巷所圍完整街廓，面積為8.5802公頃。(詳圖6-1、圖6-4)

2.劃定緣由

為促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善環境品質，透過三重果菜市場周邊地區更新重建，提供三重區具規模且複合多元使用之市場，更藉都市更新解決長年土地權屬複雜、公私有土地交叉持分之情形，爰依都市更新條例第6條第3款規定劃定都市更新地區，以創造都市再生之新契機。

3.再發展原則

(1)改善地區生活環境，提升公共空間環境品質

本更新地區未來透過都市更新改善公共安全品質，並規劃舒適之人行步道與休憩空間，建構優質之地區生活環境。

(2)解決公私有土地權屬紛爭

本更新地區土地權屬均為公私有交叉持分，長年來土地紛爭不斷，造成本區都市發展停滯，土地無法發揮應有效益。期藉由都市更新方式，解決長年土地權屬之爭議，塑造本區成為三重商業發展重心。

(3)活化公有土地，提昇市有財產使用效率

本更新地區範圍內公、私有土地均交叉持分，現況土地低度利用且未能符合都市應有之機能。未來透過都市更新方式，使土地能得到有效利用，並於整體規劃構想中，提供大量開放空間、公益設施供民眾使用，以有效提昇公有土地運用效能。

4.土地使用說明

(1)土地使用分區

依據104年5月19日內政部都市計畫委員會審議通過之「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案」，本更新單元土地使用分區屬商業區(詳圖6-8)，土地面積總計85,802.00㎡，可建築面積及法定容積詳見表6-4。

表6-4土地使用分區面積表

使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	法定容積(㎡)
商業區	85,802.00	70%	60,061.40	440%	377,528.80
總計	85,802.00	-	60,061.40	-	377,528.80

(2)土地使用分區管制規定

本更新單元應依「擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案土地使用分區管制要點之規定辦理(詳見表6-5)。該要點未規定者，優先適用「都市計畫法新北市施行細則」、「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」案及其他相關法令規定(與本案有關內容摘錄如表6-5)。

表6-5 土地使用分區管制要點一覽表

「擬定三重都市計畫(新海段1358 地號等78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法新北市施行細則第三十八條及四十條之規定訂定之。

二、本計畫區內劃定之土地使用分區為商業區。

三、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

(一)建蔽率不得大於70%。

(二)容積率不得大於440%。

本點前項規定得以全更新單元檢討計算。

四、商業區內建築物地上一至三樓除供區內既有宗教設施安置使用外，限供商業活動或公益性設施使用，供住宅使用之樓地板面積不得超過全區總樓地板面積之40%。

前述供住宅使用之樓地板配置位置、範圍及面積，應於都市設計審議報告書載明並詳實檢討。

五、本計畫區容積獎勵規定如下：

(一)本計畫區都市更新獎勵依「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」規定辦理；另依本要點第七點留設公共開放空間、人行空間或步道系統者，仍得依前款規定申請容積獎勵。

(二)本計畫區符合「都市計畫法新北市施行細則」第四十八條容積獎勵條件者，得適用之；但獎勵重複者，應予扣除。

六、本計畫區建築物應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後，方得申請建造執照。

七、本計畫區相關都市設計準則如下：

(一)公共開放空間系統配置事項

1.為達到塑造計畫區整體之意象，本計畫區內指定留設二處廣場式開放空間，其位置及規模應按圖一規定辦理，廣場之設計以營造公共藝術佈設及具藝文氣息之環境為主，除應予綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或為其他使用。

2.計畫區四周指定退縮寬度及內容如下：

(1)臨力行路退縮15公尺，除得留設不大於8 公尺寬必要車道、以及聖賢宮之廟體及廟埕得原地保留外，其餘應作人行空間使用。

(2)臨力行路一段38 巷退縮12 公尺，除得留設不大於4 公尺寬必要車道外，其餘應作人行空間使用。

(3)臨重陽路退縮10 公尺，臨中正北路退縮15 公尺，均以供人行空間使用。

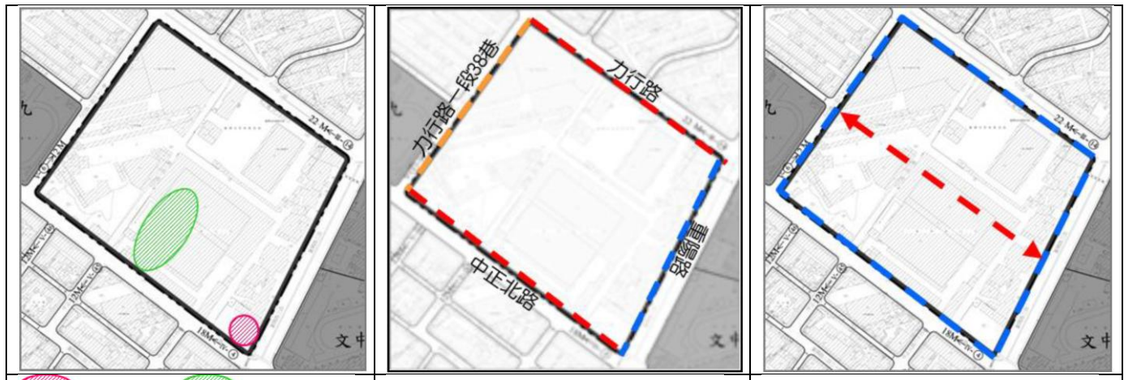
(二)人行空間或步道系統動線配置事項

1.計畫區臨中正北路側指定留設之至少15 公尺帶狀式開放空間應以植栽帶、自行車道及人行空間之方式處理，15 公尺帶狀開放空間以雙排植栽方式設計為原則。

2.為創造計畫區內東西向之可及性，於計畫區內指定20 公尺寬之人行通廊，且應24小時供公眾通行，該人行通廊得不計入容積。留設之人行通廊位置按圖三規定辦理。

3.沿街退縮及帶狀開放空間之鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面為原則，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間及透水之設計。倘人行與車道或計畫道路相鄰，應於道路間設置路緣石及高差為原則。

4.沿街退縮及帶狀開放空間應儘量予以綠化，植栽行道樹樹間距不得大於10公尺。



圖一計畫區指定留設廣場式公共開放空間示意圖	圖二計畫區指定留設帶狀式公共開放空間示意圖	圖三計畫區指定留設人行通廊示意圖

(三)交通運輸系統配置事項

1.為避免汽機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，商業區之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則；出入口設置於中正北路者，應集中設置且不影響中央廣場為原則，以降低對人行動線之影響。

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，經新北市都市設計委員會同意，得比照「建築技術規則」或「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

(1)商業區附屬小汽車停車空間應依下表規定設置：

總樓地板面積	停車設置標準
250(含)平方公尺以下	設置一部
250以上~400(含)平方公尺以下	設置二部
400以上~550(含)平方公尺以下	設置三部
以下類推	

(2)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

(A)規劃作為住宅使用需以一戶一機車位為原則；規劃作為商業使用以100平方公尺設置一機車位為原則。

(B)規劃作為批發市場使用應依實際需求劃設，並經交通影響評估審查通過。

(C)其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(四)景觀計畫

建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於1.5公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依其決議辦理。

應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。

八、商業區建築基地地下開挖率不得超過基地面積80%。

九、建築基地應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。

十、建築基地屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。

前項綠能設施或設備如下：

(一)屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。

(二)太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。

十一、考量都市永續發展，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，以100 年以上暴雨瀕率作為防洪規劃設計標準於都市計畫書訂之。

前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。

十二、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

十三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

「都市計畫法新北市施行細則(103.4.29 發布版)」─摘錄

第1~40條(略)

第41條 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：

一、前院及側院留設深度不得小於下表之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
(以下略)		

二、基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。

三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。

第42~46條(略)

第47條各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，

不得超過下列規定：

一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整理開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之建築容積依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第五十五條規定辦理。

第48條都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則訂定或指定適用之容積獎勵：

一、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理：

(一)獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。

(二)依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。

(三)獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。

(四)具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。

(五)依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。

二、有關容積獎勵項目，應視都市發展特性及限制，律定獎勵之優先順序。

三、為促進公共開放空間的永續利用，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。

都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

一、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。

二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。

三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。

四、建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限：

(一)私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途

及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口：

1.作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。

2.作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。

(二)留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。

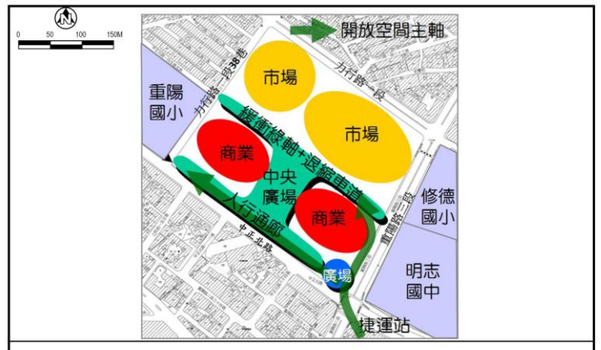
(三)設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及
相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。

(四)設置第一至三目設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。

第49~58條(略)

資料來源：擬定三重都市計畫(新海段1358 地號等78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫書及都市計畫法新北市施行細則

表6-6「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案主要計畫要點檢核表

條項	條文內容	檢討	條件符合
一	拾、變更後計畫 一、土地使用及公共設施計畫 本計畫全區均變更為商業區。因本計畫受限於市場建築設計特性，考量後續需現地安置果菜市場、漁市場、力行市場之現有攤販，故有關依都市計畫法第45條規定劃設10%公共設施部分，本計畫區係透過土地使用分區管制要點規定指定建築退縮，以留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂綠化作為地區所需公共休憩及活動空間因應方案，不再劃設細部計畫公共設施用地。其公益性說明如下： (一)戶外：於土地使用分區管制要點指定留設建築退縮及法定空地集中留設開放空間供公眾使用，以取代開放性公設可提供之機能。	本案已依循都市計畫指導，透過建築退縮留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂綠化等方式，取代劃設公共設施用地。 (一)本案依規定於重陽路三段退縮10公尺、力行路一段38巷退縮12公尺、力行路一段及中正北路15公尺無遮簷人行道及留設7000 ㎡及1000㎡兩處廣場式公共開放空間，且未設置(綠化以外)妨礙通行之設施。詳開放空間面積檢討圖說及景觀配置圖。	■符合 □提請放寬 □免檢討
二	(二)室內：透過回饋機制指定提供公益性樓地板，依都市計畫法新北市施行細則第48條所訂公益性設施項目包括圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、機關辦公設施、社會住宅、產業育成設施等11項，預期可創造之公共效益高於一般劃設公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場之特定公共設施。為確保本計畫開發品質回饋之公益性樓地板面積應不低於0.572公頃以上。	(二)本案依規定及市府需求回饋公益設施，規劃內容及樓地板面積檢討詳公益設施專章。	■符合 □提請放寬 □免檢討
三	(三)屋頂：於土地使用分區管制要點指定設置屋頂綠化及綠能設施空間，可利用市場建物高建蔽特性，於建築物屋頂留設大面積之綠化空間供居民活動利用。	(三)本案屋頂綠化面積(含綠能設施)，皆大於屋頂面積1/2。詳屋頂面積1/2綠化檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討
四	二、開放空間系統計畫 本計畫開放空間系統遵循都市更新計畫之指導，以捷運站方向為源頭，由東南側往西、北延伸，留設入口街角廣場、中庭廣場、緩衝綠軸及中正北路側人行通廊。  圖二十　開放空間系統計畫示意圖	本案開放空間系統設計業已依照相關規定辦理，以捷運站方向為源頭，由東南側往西、北延伸，留設入口街角廣場、中庭廣場、緩衝綠軸及中正北路側人行通廊。	■符合 □提請放寬 □免檢討
五	三、停車空間及人行與車行動線規劃 (一)停車空間 計畫區周邊路外停車場共計6處，共可提供汽車位382位，路邊停車場則有忠孝路、自強路、力行路38巷、中正北路可提供汽機車停車使用，此外，修德國小刻正進行老舊校舍改建共構地下停車場，可再提供汽車位300位，顯示周邊停車據點多元且提供車位眾多。 至於本計畫區後續亦將以衍生停車需求全數內化為前提進行建築物內停車空間規劃，以避免增加三重都市計畫區現有停車空間負擔。	本案停車空間業已依停車需求全數內化為前提規劃。	■符合 □提請放寬 □免檢討
六	(二)人車動線系統 1.人行及自行車動線系統	本案主要人行及自行車行空間集中於計畫區南側，符合規定。	■符合 □提請放寬

條項	條文內容	檢討	條件符合
	考量捷運站人潮動線、周邊市場車輛進出動線，以東南側街角廣場作為迎接捷運人潮之源頭，將主要人行及自行車行空間集中於計畫區南側。		□免檢討
七	2.車行動線系統 市場貨車出入口應集中設置於重陽路，其餘車種則由重陽路進、力行路一段38巷出，前述出入動線行經路段均需配合規劃基地內退縮車道。至於南側中正北路側之車行出入口應集中設置，使人行動線影響最小化。	本案依據112年5月26日研商會議決議((112)新北議典字第1393號)，配合交通局意見，市場部分出入口爭取設置於力行路，AⅡ區則由重陽路進出，後續配合相關程序放寬。另南側之車行出入口集中設置於中正北路，符合規定。	□符合 ■提請放寬 □免檢討
八	四、都市防災計畫 (一)鄰近消防救災據點 三重區屬新北市政府消防局第三大隊管轄，位於三重區之消防據點包含三重分隊、重陽分隊、慈福分隊及二重消防分隊，距離計畫區最近之分隊為重陽消防分隊。	敬悉。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
九	(二)鄰近醫療救災據點 包含新北市立聯合醫院三重院區、三重區衛生所、全民醫院、宏仁醫院、祐民醫院等，其中市立聯合醫院三重院區屬區域醫院，其餘皆屬地區醫院。	敬悉。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十	(三)緊急避難空間 計畫區內有指定集中留設之開放空間可進行緊急避難，此外周邊學校、公園林立，緊急收容所得以重陽國小、修德國小及明志國中為優先。	敬悉。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十一	(四)計畫區內防災系統 1.本計畫以中央緩衝綠軸、南側人行通廊及廣場式開放空間中庭廣場作為緊急防災避難場所，長期則可利用計畫區西側之重陽國小為防災避難所，達到區域防災之效。	敬悉。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十二	2.指定區內中央緩衝綠軸及區外之中正路為本計畫區之緊急道路與救援輸送道路，長期區域防災藉由計畫區西側開放空間連結重陽國小。	本案開放空間規劃依循本條辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討
十三	五、開發效益及衝擊評估 (一)土地使用相容性 考量本計畫區北側以市場使用為主，南側以商業使用為主並搭配部分住宅機能，故未來計畫區北側朝向市場使用，與力行路側之批發、攤商活動使用相容性高，並可相輔相成，南側朝向商業使用搭配部分居住機能，與中正北路側居住活動相容性高，更可增強地區購物消費等生活機能。	本案基地配置北側以市場為主，南側以商業使用為主，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討
十四	(二)公共設施容受力 1.學校用地檢討 以本計畫區變更為商業區後，最大獎勵後之允建居住樓地板面積除以每人50㎡之居住面積後，推估計畫區引入最大居住人口約為85,802x440%x40%x1.5÷50≒4530人，並參照三重區國中、小學齡人口比例，預估計畫區最大將衍生國小生268人、國中生159人。 另依「國民中小學設備基準」以國中每生14.3㎡、國小每生12㎡進行檢討，三重都市計畫區現行學校用地面積(詳表十)分別可服務國小學生26975人、國中學生16042人，三重區現況國小學生及國中學生人數分別約為23117人及13717人，顯示即使本計畫區開發完成後，現行學校用地可服務人數仍有餘裕。	敬悉。	□符合 □提請放寬 ■免檢討

條項	條文內容	檢討	條件符合
十五	2.開放空間檢討 本案併同擬定細部計畫土地使用分區管制要點，將依循都市更新計畫指導之開放空間系統，加上街廓四周退縮供公眾通行空間，初步預估至少可提供2.5168公頃之空間供公眾使用，約佔計畫區面積29%，高於通檢辦法所規定開放性公設應留設不低於10%之比例(本次變更面積之10%為0.57公頃、全街廓面積之10%為0.858公頃)。 此外，本案併同於細部計畫土地使用分區管制要點中明訂建築基地屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。故倘屋頂面積以最大建蔽概估，計畫區可再增加不小於3公頃之屋頂綠化面積。	屋頂綠化面積(含綠能設施)，皆大於屋頂面積1/2。詳屋頂面積1/2綠化檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討
十六	(三)周邊道路交通量變化情形及交通改善狀況 依本案最大開發樓地板面積及開發內容進行交通衍生量分析結果，開發前晨峰周邊路口服務水準介於 B~D 級，開發後晨峰周邊路口服務水準介於 C~D 級，開發前、後晨峰周邊路段服務水準介於 C~D 級，顯示本計畫開發後周邊路口及路段服務水準仍維持 D 級以上，尚稱順暢。 未來開發階段亦將依據新北市交通影響評估準則相關規定，按照本開發量體與開發內容，進行量化分析，提送交通影響評估報告，同時為降低交通衝擊，基地衍生停車需求將秉持需求內部化之原則進行相關設施規劃，並擬具減輕交通衝擊改善計畫，降低基地開發交通衝擊。	本案刻正進行交通影響評估審查。 另由於主要計畫調查期間已為10年前，後續將依現況及開發後影響，並經交通局審查確定交通規劃內容。	■符合 □提請放寬 □免檢討
十七	(四)住商供需分析 依新北市區域計畫草案推計，溪北都心至2040年尚有439.86公頃之居住用地及126.55公頃之商業用地需求量，仍待滿足。本計畫區變更後將提供完整商業區計8.58公頃，供住宅使用之樓地板面積至多為40%40%，本計畫區之整體住商供需將逐步達成新北市區域計畫草案推計至2040年之目標。	敬悉。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十八	六、基地空間配置概要 有關果菜市場、全國漁會及漁市場、力行市場等市場相關機能以配置於計畫區北側為主，至於商業活動使用機能則以配置於計畫區南側為主。另考量聖賢宮已是當地信仰中心，亦為三重地區信奉道教重要宮廟之一，有關聖賢宮之廟體及廟埕，得以原地保留方式留存於本計畫區內。 此外，雖然計畫區北側以市場使用為主，然考量市場屬低樓層之使用型態，為提高土地利用效率，於市場上方可再另行配置供公益、公務使用空間或其他商業區容許之多元立體使用內容，其餘未進行立體使用之部分，亦可利用市場建物單層面積規模較大之特性，透過妥為綠美化，於頂樓層打造大型公共開放空間供民眾使用。	本案基地配置北側以市場、公益及公共使用為主，南側以商業使用為主，並原址保留聖賢宮，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討
十九	七、營運方式 計畫區未來重建後，果菜市場將由新北果菜運銷公司繼續營運，漁市場及漁會辦公室由全國漁會繼續營運，力行市場則依實施者與攤商協商結果辦理；計畫區南側商業設施部分，由土地所有權人及實施者自行規劃營運或處分；宗教設施聖賢宮部分，由聖賢宮管委會繼續營運。	重建後營運管理權責，遵照主要計畫辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討

條項	條文內容	檢討	條件符合
二十	拾壹、開發方式及回饋 一、開發方式 本計畫由實施者以都市更新權利變換方式開發。考量本計畫區周圍多為國中小學與其他低密度使用地區，後續將依循「都市計畫法新北市施行細則」第四十七條第一項第一款：「依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。」為本案容積上限。	本案依建築基地一點五倍之法定容積申請容積獎勵，符合規定，相關申請容積獎勵項目詳第十章。	■符合 □提請放寬 □免檢討
二一	二、回饋計畫 (一)負擔主體 考量民國65年三重市公所 改制前 向私地主協議收購57.58%土地興建果菜批發市場，其餘42.42%土地由地主投資興建南北側分貨場，民國66年公所邀私地主召開南北分貨場抽籤分配建築基地，分配結果並獲私地主認同。惟果菜市場興建完成後，始發現私人興建分貨場於法不符，公所為解決土地紛爭，與私地主 達成將原興建南北側分貨場的土地變更為商業區之共識，並於「變更三重都市計畫第一次通盤檢討」公開展覽時提出將私地主42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，經都市計畫委員會審竣後，於果菜市場西側現臨力行路1段38巷劃設2.84公頃商業區予以分配私地主，以符民國66年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。故當時民國80年發布實施「變更三重都市計畫第一次通盤檢討」都市計畫意旨公有土地及漁會所持有土地係分配為市場用地，其餘私地主係分配為商業區，僅因未完成產權重整，故區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國92年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由，爰本次配合更新計畫辦理都市計畫變更係為市場用地0.8690公頃及批發市場用地4.8439公頃變更為商業區，私地主原即應配屬商業區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。 綜上，為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應 進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。	1. 本次回饋計算不包含商業區部分。 2. 依照本條規定，回饋負擔主體為新北市政府及全國漁會。 3. 由於更新前後估價將待權利變換階段方能確定，故暫以土地面積比及預估銷坪暫估，相關計算已納入事業計畫書專章說明。	■符合 □提請放寬 □免檢討
二十二	(二)負擔比例 針對前述應回饋部分，參酌新北市相關市場用地變更為商業區變更案例，將回饋比例訂為35%但後續作市場或公共、公務使用者，考量其未改變原公共設施使用性質，故免予負擔。	(二)本案回饋部分計算，將依規定扣除果菜市場及漁會辦公室等公務空間。	■符合 □提請放寬 □免檢討
二十三	(三)負擔方式 考量現有攤販數量龐大，預期單層建築面積大、建蔽率需求高，故回饋負擔方式以提供樓地板面積辦理，避免影響批發市場建物機能規劃。 供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔；非供前述使用者，應提供非供前述使用樓地板之35%作為公益性樓地板使用，其產權非屬新北市政府者，應捐贈予新北市政府。前開回饋之公益性樓地板，與都市更新階段實施者提送都市更新事業計畫中所申請公益設施之容積獎勵所提供之樓地板不得重複計算。 供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用等無涉及回饋設施之樓地板面積，倘後續需變更為非前述免予負擔之設施使用時，應按變更樓地板當時市價之35%繳納代金應由三家以上專業估價者查估市價，取最高價計算之。	(三)本案將以樓地板面積回饋，回饋比例為35%，且回饋部分若非屬新北市政府者，將捐贈予新北市政府，相關計算亦符合本條規定，詳細回饋樓地板面積詳公益設施專章。	■符合 □提請放寬 □免檢討

條項	條文內容	檢討	條件符合
	整合前述說明，回饋負擔主體 應回饋公益性樓地板面積之計算方式如下 應回饋公益性樓地板面積＝負擔主體參與都市更新分回之樓地板面積供市場不含多目標使用項目與其辦公用途以及其他登記為新北市政府所有之機關作公共或公務使用樓地板面積)×35%		
二十四	三、拆遷及安置原則 (一)採現地重建者，後續由實施者以先建後拆方式重建，無拆遷安置問題。	本案依循主要計畫指導以先建後拆方式重建，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討
二十五	(二)採異地安置或拆遷補償者，屬都市計畫法新北市施行細則容許於商業區內使用者，仍得與實施者協調是否續於商業區營運，至於拆遷補償標準則依後續權利變換計畫內容為準。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討

表6-7「擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案土地使用分區管制要點檢核表

項次	規定	本案設計說明	頁次
一	本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法新北市施行細則第三十八條及四十條之規定訂定之。	敬悉。	-
二	本計畫區內劃定之土地使用分區為商業區。	本案以商業區之規定檢討相關設計內容，且均符合規定。	-
三	商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)建蔽率不得大於70%。 (二)容積率不得大於440%。	本案設計容積率為660%≦660%，符合規定 設計建蔽率為54.26%<70%，符合規定。	事業 P.11-3
四	商業區內建築物地上一至三樓除供區內既有宗教設施安置使用外，限供商業活動或公益性設施使用，供住宅使用之樓地板面積不得超過全區總樓地板面積之40%。 前述供住宅使用之樓地板配置位置、範圍及面積，應於都市設計審議報告書載明並詳實檢討。	1.本案全區規劃三樓以下皆為商業使用(含市場)及公益性使用，詳全區1~3F平面圖。 2.全區住宅容積(226,516.15㎡)約占總容積(566,293.20㎡)之40%≦40%，符合規定。	事業 P.11-3~8、16~18
五	本計畫區容積獎勵規定如下： (一)本計畫區都市更新獎勵依「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」規定辦理；另依本要點第七點留設公共開放空間、人行空間或步道系統者，仍得依前款規定申請容積獎勵。 (二)本計畫區符合「都市計畫法新北市施行細則」第四十八條容積獎勵條件者，得適用之；但獎勵重複者，應予扣除。	遵照辦理，本案都市更新獎勵係依104年6月24日修正之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定檢討。	事業 Ch.10
六	本計畫區建築物應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後，方得申請建造執照。	遵照辦理。	-
七	本計畫區相關都市設計準則如下： (一)公共開放空間系統配置事項 1.為達到塑造計畫區整體之意象，本計畫區內指定留設二處廣場式開放空間，其位置及規模應按圖一規定辦理，廣場之設計以營造公共藝術佈設及具藝文氣息之環境為主，除應予綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或為其他使用。 2.計畫區四周指定退縮寬度及內容如下： (1)臨力行路退縮15公尺，除得留設不大於8公尺寬必要車道、以及聖賢宮之廟體及廟埕得原地保留外，其餘應作人行空間使用。 (2)臨力行路一段38巷退縮12公尺，除得留設不大於4公尺寬必要車道外，其餘應作人行空間使用。 (3)臨重陽路退縮10公尺，臨中正北路退縮15公尺，均以供人行空間使用。	本案依規定於重陽路三段退縮10公尺、力行路一段38巷退縮12公尺、力行路一段及中正北路15公尺無遮簷人行道及留設7000 ㎡及1000㎡兩處廣場式公共開放空間，且未設置(綠化以外)妨礙通行之設施。詳開放空間面積檢討圖說及景觀配置圖。	事業 P.12-2

<table>
<tr><th>項次</th><th>規定</th><th>本案設計說明</th><th>頁次</th></tr>
<tr><td>七</td><td>(二)人行空間或步道系統動線配置事項
1.計畫區臨中正北路側指定留設之至少15公尺帶狀式開放空間應以植栽帶、自行車道及人行空間之方式處理，15公尺帶狀開放空間以雙排植栽方式設計為原則。
2.為創造計畫區內東西向之可及性，於計畫區內指定20公尺寬之人行通廊，且應24小時供公眾通行，該人行通廊得不計入容積。留設之人行通廊位置按圖三規定辦理。
3.沿街退縮及帶狀開放空間之鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面為原則，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間及透水之設計。倘人行與車道或計畫道路相鄰，應於道路間設置路緣石及高差為原則。
4.沿街退縮及帶狀開放空間應儘量予以綠化，植栽行道樹樹間距不得大於10公尺。</td><td>依規定設置，詳景觀配置圖、景觀剖面圖、鋪面材質級家具配置圖。
1.本案20公尺人行通廊24小時供公眾通行，擬申請不計入容積。</td><td>事業 Ch.12</td></tr>
<tr><td></td><td>(三)交通運輸系統配置事項
1.為避免汽機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，商業區之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則；出入口設置於中正北路者，應集中設置且不影響中央廣場為原則，以降低對人行動線之影響。
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，經新北市都市設計委員會同意，得比照「建築技術規則」或「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。
(1)商業區附屬小汽車停車空間應依下表規定設置：
<table>
<tr><td>總樓地板面積</td><td>停車設置標準</td></tr>
<tr><td>250(含)平方公尺以下</td><td>設置一部</td></tr>
<tr><td>250以上~400(含)平方公尺以下</td><td>設置二部</td></tr>
<tr><td>400以上~550(含)平方公尺以下</td><td>設置三部</td></tr>
<tr><td>以下類推</td><td></td></tr>
</table>
(2)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
(A)規劃作為住宅使用需以一戶一機車位為原則；規劃作為商業使用以100平方公尺設置一機車位為原則。
(B)規劃作為批發市場使用應依實際需求劃設，並經交通影響評估審查通過。
(C)其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</td><td>1.主要停車空間設置於地下一~六樓。
2.(1)依全區檢討，汽車車位設置數量皆達到法定數量檢討。詳全區面積計算表。
(2)(A)依全區檢討，機車車位設置數量皆達到法定數量檢討。
(B)已提送交評審查。
(C)依全區檢討，車位數皆到達法定車位。</td><td>事業 Ch.11</td></tr>
<tr><td></td><td>(四)景觀計畫
建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。
前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於1.5公尺，且其面積未滿36 平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依其決議辦理。
應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。</td><td>依規定設置，詳綠化及綠覆率檢討。</td><td>事業 Ch.12</td></tr>
</table>

項次	規定	本案設計說明	頁次
八	商業區建築基地地下開挖率不得超過基地面積80%。	全區開挖率=69.09%<80%，符合規定。詳全區開挖面積計算表	事業 P.11-3
九	建築基地應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。	本案各棟建物均達綠建築黃金級，符合規定。	事業 P.附錄七
十	建築基地屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： (一)屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 (二)太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	屋頂綠化面積(含綠能設施)，皆大於屋頂面積1/2。詳屋頂面積1/2綠化檢討	事業 Ch.12
十一	考量都市永續發展，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，以100 年以上暴雨瀕率作為防洪規劃設計標準於都市計畫書訂之。 前項設施所需樓地板面積，得不計入容積	本案之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，依相關開發行為規劃於各地下筏基層內，以100年以上暴雨瀕率作為防洪規劃設計標準。	事業 P.12-129
十二	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	敬悉。	
十三	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	敬悉。	

表6-8 都市計畫法新北市施行細則檢討彙整表（法規版本：103年4月29日）

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

條款	條文內容	檢討	條件符合
六	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
七	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
八	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
九	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十一	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十二	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十三	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：一、住宅區。二、商業區。三、工業區：(一）特種工業區。(二）甲種工業區。(三）乙種工業區。(四）零星工業區。四、行政區。五、文教區。六、體育運動區。七、風景區。八、保存區。九、保護區。十、農業區。十一、其他使用區。除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案為商業區。	■符合 □提請放寬 □免檢討

條款	條文內容	檢討	條件符合
十四	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：一、第十六條規定限制之建築及使用。二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。三、經營下列事業：(一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。(二)噴漆作業者。(三)使用動力以從事金屬之乾磨者。(四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。(五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。(六)彈棉作業者。(七)醬、醬油或其他調味品之製造者。(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。(九)鍛冶或翻砂者。(十)汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。(十一）機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 (十二)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。(十三)塑膠類之製造者。(十四)成人用品零售業。四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。六、探礦、採礦。七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣(市)政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦(魚)場其設置地點面臨十二公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。十二、飲酒店、夜店。十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十七、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。二十、肥料製造者。二十一、紡織染整工業。二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。二十三、金屬表面處理業。二十四、自助儲物空間業。二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。二、作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至 第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。	本案為商業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十五	商場（店）及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室），且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。	本案為商業區。	□符合 □提請放寬 ■免檢討

條款	條文內容	檢討	條件符合
十六	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：一、第十八條規定限制之建築及使用。二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備)超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。三、經營下列事業：(一)製造爆竹或煙火類物品者。(二)使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。(三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。(四)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。(五)使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。(六)使用氣體亞硫酸漂白物者。(七)骨炭或其他動物質炭之製造者。(八)毛羽類之洗滌洗染或漂白者。(九)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。(十)使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。(十一)削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。(十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。(十三)使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩者。(十四)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩者。(十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。(十六)使用熔爐鎔鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。(十七)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩者。(十八)玻璃或機製毛玻璃製造者。(十九)使用機器錘之鍛冶者。四、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。八、乳品工廠、堆肥舍。九、土石方資源堆置處理場。十、賽車場。十一、環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。十二、其他經縣(市)政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。	遵照辦理，本案更新後未供左列用途使用。	■符合 □提請放寬 □免檢討
十七	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。	本案供住宅使用之比例依「擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫」案土地使用分區管制要點檢討，不得超過40%。	■符合 □提請放寬 □免檢討
十八	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業：(一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。(二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 (三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。(四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。(五) 煤氣或炭製造者。(六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。(七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。(八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙 、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨 (胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。(九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。(十) 屠宰場。(十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。(十二) 製紙漿及造紙者。(十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。(十四) 瀝青之精煉者。(十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。(十六) 電氣用炭素之製造者。(十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。(十八) 石棉工業 (僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。(十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。(二十) 銅、鐵類之煉製者。(二十一) 放射性工業 (放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。(二十二) 以原油為原料之煉製工業。 (二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 (二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。 (二十六) 經由聚	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討

條款	條文內容	檢討	條件符合
	合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：一、工廠必要附屬設施：(一）研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所)。(二）倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。(三）員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。(四）其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。二、工業發展有關設施：（一）有線、無線及衛星廣播電視事業。(二）環境檢驗測定業。(三）消毒服務業。(四）樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。(五）廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。(六）營造業之施工機具及材料儲放設施。(七）倉儲業相關設施（賣場除外)。(八）冷凍空調工程業。(九）機械設備租賃業。(十）工業產品展示服務業。(十一）剪接錄音工作室。(十二）電影、電視設置及發行業。(十三）公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。(十四）汽車運輸業停車場及其附屬設施。(十五）機車、汽車及機械修理業。(十六）經核定之企業營運總部及其相關設施。(十七）經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。三、公共服務設施及公用事業設施：(一）警察及消防機構。(二）變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。(三）自來水或下水道抽水站。(四）自來水處理場（廠）或配水設施。(五）煤氣、天然氣加（整）壓站。(六）加油站、液化石油氣汽車加氣站。(七）電信設施。(八）廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。(九）土石方資源堆置處理。(十）醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）及醫事機構，且其使用土地總面積不超過該工業區總面積百分之五者。(十一）社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。(十二）幼兒園或兒童課後照顧服務中心。(十三）郵局。(十四）汽車駕駛訓練場。(十五）客貨運站及其附屬設施。(十六）宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。(十七）電業相關之維修及其服務處所。(十八）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電)。(十九）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施：(一）一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。(二）一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。(三）運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。(四）銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。(五）大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。(六）倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。(七）旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。		
十九	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。四、液化石油氣製造分裝業。甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項之規定。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
二十	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經縣(市)政府審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：一、甲種工業區限制設置並經縣(市)政府審查核准設置之工業。二、其他經縣(市)政府指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。三、公共服務設施及公用事業設施：(一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。(二)電業相關之維修及其服務處所。(三)電信設施。(四)自來水設施。(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。(六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。(七)其他經縣(市)政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。前項與特種工業有關之各項設施，應經縣(市)政府審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討

條款	條文內容	檢討	條件符合
二十一	零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經縣(市)政府審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：一、煤氣及易燃性液體製造業。二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。五、重化學品製造、調和、包裝業。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
二十二	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
二十三	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
二十四	文教區以供下列使用為主：一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。二、學校。三、體育場所、集會所。四、其他與文教有關，並經縣(市)政府審查核准之設施。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
二十五	體育運動區以供下列使用為主：一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。二、運動訓練設施。三、運動設施。四、國民運動中心。五、其他與體育運動相關，經縣(市)政府審查核准者。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
二十六	二十六風景區為保育及開發自然風景而劃定，以供下列之使用為限：一、住宅。二、宗祠及宗教建築。三、招待所。四、旅館。五、俱樂部。六、遊樂設施。七、農業及農業建築。八、紀念性建築物。九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。十、飲食店。十一、溫泉井及溫泉儲槽。但土地使用面積合計不得超過三十平方公尺。十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置應無礙於景觀；縣(市)政府核准其使用前，應會同有關單位審查。第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經縣(市)政府認定有必要於風景區設置者為限。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
二十七	保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景、自然紀念物及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，以供其使用為限。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
二十八	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經縣(市)政府審查核准，得為下列之使用：一、國防所需之各種設施。二、警衛、保安、保防、消防設施。三、臨時性遊憩及露營所需之設施。四、公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。六、土石方資源堆置處理。七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。八、水質淨化處理設施及其附屬設施。九、造林及水土保持設施。十、為保護區內地形、地物所為之工程。十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。十三、休閒農業設施。十四、農村再生相關公共設施。十五、自然保育設施。十六、綠能設施。十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。十八、都市計畫發布實施後，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施：(一) 農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。(二) 農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討

條款	條文內容	檢討	條件符合
	際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。		
二十九	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：一、砍伐竹木。但間伐經中央目的事業主管機關審查核准者，不在此限。二、破壞地形或改變地貌。三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。四、採取土石。五、焚毀竹、木、花、草。六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。七、其他經內政部認為應行禁止之事項。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
三十	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。申請興建農舍須符合下列規定：一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十之農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
三十一	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
三十二	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
三十三	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
三十四	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。二、電信必要附屬設施：(一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。(二)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。(三)員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。(四)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。三、與電信運用發展有關設施：(一)網路加值服務業。(二)有線、無線及電腦資訊業。(三)資料處理服務業。四、與電信業務經營有關設施：(一)電子資訊供應服務業。(二)電信器材零售業。(三)電信工程業。(四)金融業派駐機構。五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討

<table>
<tr><th>條款</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>條件符合</th></tr>
<tr><td>三十五</td><td>都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</td><td>免檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td></tr>
<tr><td>三十六</td><td>各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。</td><td>本案實設建蔽率：
54.26%＜70%</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td></tr>
<tr><td>三十七</td><td>各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：一、因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。</td><td>本案實設開挖率：
69.09%<80%</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td></tr>
<tr><td>三十八</td><td>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</td><td>免檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td></tr>
<tr><td>三十九</td><td>各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。
<table>
<tr><th>居住密度(人/公頃)</th><th>分區別</th><th>鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五</th><th>鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五</th></tr>
<tr><td rowspan="2">未達二百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百二十</td><td>百分之一百五十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td rowspan="2">二百以上未達三百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百五十</td><td>百分之一百八十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百一十</td><td>百分之二百四十</td></tr>
<tr><td rowspan="2">三百以上未達四百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百四十</td><td>百分之二百八十</td></tr>
<tr><td rowspan="2">四百以上</td><td>住宅區</td><td>百分之二百</td><td>百分之二百四十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百八十</td><td>百分之三百二十</td></tr>
</table></td><td>依細部計畫檢討：商業區建蔽率70%、容積率：440%。
本案實設容積率：
660%≦660%</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條款</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>條件符合</th></tr>
<tr><td></td><td>附表一、土地使用分區建蔽率及容積率規定表
<table>
<tr><td colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</td></tr>
<tr><td>土地使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>百分之五十</td><td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之七十</td><td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
<tr><td>工業區</td><td>百分之六十</td><td>百分之二百一十</td></tr>
<tr><td>行政區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>文教區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>體育運動區</td><td>百分之六十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>風景區</td><td>百分之二十</td><td>百分之六十</td></tr>
<tr><td>保護區</td><td>百分之十</td><td>依本施行細則相關規定辦理</td></tr>
<tr><td>農業區</td><td>百分之十</td><td>依本施行細則相關規定辦理</td></tr>
<tr><td>保存區、古蹟保存區</td><td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td><td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td></tr>
<tr><td>車站專用區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>港埠、漁港（專用）區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百一十</td></tr>
<tr><td>醫療（醫院）專用區</td><td>百分之六十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>百分之六十</td><td>山坡地：百分之一百二十
平地：百分之一百六十</td></tr>
<tr><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>再生能源相關設施專用區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>其他使用分區</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
</table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>三十九之一</td><td>公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施</td><td>免檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td></tr>
</table>

條款	條文內容	檢討	條件符合
	者，準用前二項規定辦理。		
三十九之二	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。三、四十公尺以上：百分之二十。依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
四十	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
四十一	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	遵照辦理，本案依細部計畫土管要求留設無遮簷人行道者及開放空間，並留設自行車道及自行車停車空間。	■符合 □提請放寬 □免檢討
四十二	汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	1.主要停車空間設置於地下一~六樓 2.依全區檢討，汽車車位及機車車位設置數量皆達到法定數量以上，並依規定提送交評。	■符合 □提請放寬 □免檢討
四十三	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	遵照辦理，本案綠化面積12,780.15㎡ > 25,503.75*1/2= 12,751.88㎡，本案綠覆率達64.70%>60%。	■符合 □提請放寬 □免檢討
四十四	建築基地屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊，並經都設會審議通過者，不在此限。前項綠能設施或設備如下：一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	遵照辦理，屋頂綠化面積(含綠能設施)，皆大於屋頂面積1/2。	■符合 □提請放寬 □免檢討
四十五	下列建築事項或地區應經都設會審議通過：一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。五、都市計畫書指定地區。	本案已併同提送都市設計審議。	■符合 □提請放寬 □免檢討

條款	條文內容	檢討	條件符合
四十六	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。	遵照辦理，本案基地面積85,802㎡，需取得銀級以上綠建築，本案擬申請黃金級綠建築。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
四十七	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。第二項第二款獎勵項目如下：一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：(一) 新增投資：基準容積之百分之十五。(二) 能源管理：基準容積之百分之五。(三) 設置營運總部：基準容積之百分之五。二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。	本案申請更新獎勵為基準容積之50%。	■符合 □提請放寬 □免檢討
四十八	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵：(一) 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。(二) 作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規	本案無申請。	□符合 □提請放寬 ■免檢討

<table>
<tr><th>條款</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>條件符合</th></tr>
<tr><td></td><td>定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四十九</td><td>公共設施用地應依規定用途使用。公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。
<table>
<tr><td colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr>
<tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>百分之十五</td><td>百分之三十</td></tr>
<tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>平面使用：百分之十
立體使用：百分之八十</td><td>平面使用：其附屬設施百分之二十
立體使用：百分之九百六十</td></tr>
<tr><td>車站用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>港埠用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百一十</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>百分之五十</td><td>高中（職）以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
大專以上：百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>百分之五十</td><td>零售市場：百分之二百四十
批發市場：百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>鐵路用地</td><td>百分之七十</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
<tr><td>屠宰場用地</td><td>百分之六十</td><td>百分之三百</td></tr>
<tr><td>墳墓用地</td><td>百分之十（作為納骨塔使用）</td><td>百分之四十</td></tr>
<tr><td>其他公共設施用地</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
</table></td><td>免檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td></tr>
<tr><td>五十</td><td>公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</td><td>免檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td></tr>
<tr><td>五十一</td><td>公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。</td><td>免檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td></tr>
<tr><td>五十二</td><td>合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。</td><td>免檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td></tr>
<tr><td>五</td><td>都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規</td><td>免檢討。</td><td>□符合</td></tr>
</table>

條款	條文內容	檢討	條件符合
十三	定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。		□提請放寬 ■免檢討
五十四	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
五十五	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
五十六	考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，於都市計畫書訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。 前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。	遵照辦理，本案透水面積26,522.96㎡>25,740.6*80%=20592.48㎡，並依法設置雨水貯留滯洪設施。	■符合 □提請放寬 □免檢討
五十七	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
五十八	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。本細則修正條文自發布日施行。	-	-

表6-9 新北市都市更新審議原則檢討彙整表（法規版本：102年3月14日）

項目	審議原則	檢討	條件符合
一、申請容積獎勵經費核算	（一）有關本基準容積獎勵公式中涉及之C1、C2及C3計算方式如下： 1.C1之估定，應以至少一家專業估價者簽證評定結果為據（採用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報公布之敘述式不動產估價報告書範本所定內容）；其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。 2.C2係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中所稱之營建費用核算方式為準。 3.C3以單位興建成本x（五%+六%）核算。 4.涉及容積獎勵計算所需估價部分，以評價基準日之新成屋價格為原則。 （二）申請獎勵項目提列之相關費用，需檢附相關技師、估價師、建築師簽認之估價證明文件。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
二、申請公益設施之容積獎勵者	申請本項獎勵，其樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點與本府工務局相關規定，並應符合本基準第二點規定及下列規定： （一）更新後提供社區使用之公益設施：申請本款獎勵者，其動線規劃應獨立，且應供周邊居民使用，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約（以下簡稱規約草約）中，且非經主管機關同意者不得修改，其開放供公眾使用辦法由主管機關另訂之。 （二）經政府指定額外提供之公益設施： 1. 捐贈公益設施土地成本（B1） ={實際捐贈建物樓地板面積x一・二五/更新後建物總樓地板面積x建築基地面積}x土地單價。 其中土地單價以更新後土地素地價格（係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格）為準； 其評價基準日，以都市更新事業計畫報核前三個月內為準。 2. 興建成本及設備設施裝修費用（B2）=（實際捐贈建物樓地板面積x一・二五）xC2。 3. 管理維護基金（B3）提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
三、申請協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者	申請本項獎勵，應符合本基準第三點規定及下列規定： （一）協助開闢更新單元內或其周邊公共設施：其開闢施作方式及施作費用應符合目的事業主管機關相關規定並經審查通過為準，並由各目的事業主管機關接管。 （二）提供更新單元內或其周邊公共設施管理維護費用：相關認養計畫需經目的事業主管機關同意，且提出具體管理維護計畫納入事業計畫書。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
四、申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物者	申請本項獎勵，應符合本基準第三點規定及下列規定： （一）計畫書應載明相關維護保固工法、細部施工圖說及相關經費。 （二）具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物以經本府文化局或中央主管機關認定者為限。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
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、都市生態具正面貢	申請本項獎勵應符合本基準第五點規定及下列規定： （一）A1指設計建蔽率，其綠化面積應參考建築基地綠化設計技術規範立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 （二）A2指立體綠化： 1. 以實際被覆面積計算。 2. 綠牆、綠籬應以牆面種植密集綠色植物或牆面設置支架或其他方式使植物攀爬，其綠化面積以實際被覆面積計算。 3. 獎勵項目涉及立體綠化所需經費，應以實際綠化費用核計，應依公共工程常用植栽手冊之價格提列，與補充相關設計剖面及示意圖（如附圖一），且其後續管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約中。	本案申請A1設計建蔽率、A6開挖綠獎勵及A7提供基地內通道獎勵，均依審議原則規定檢討各項	■符合 □提請放寬 □免檢討

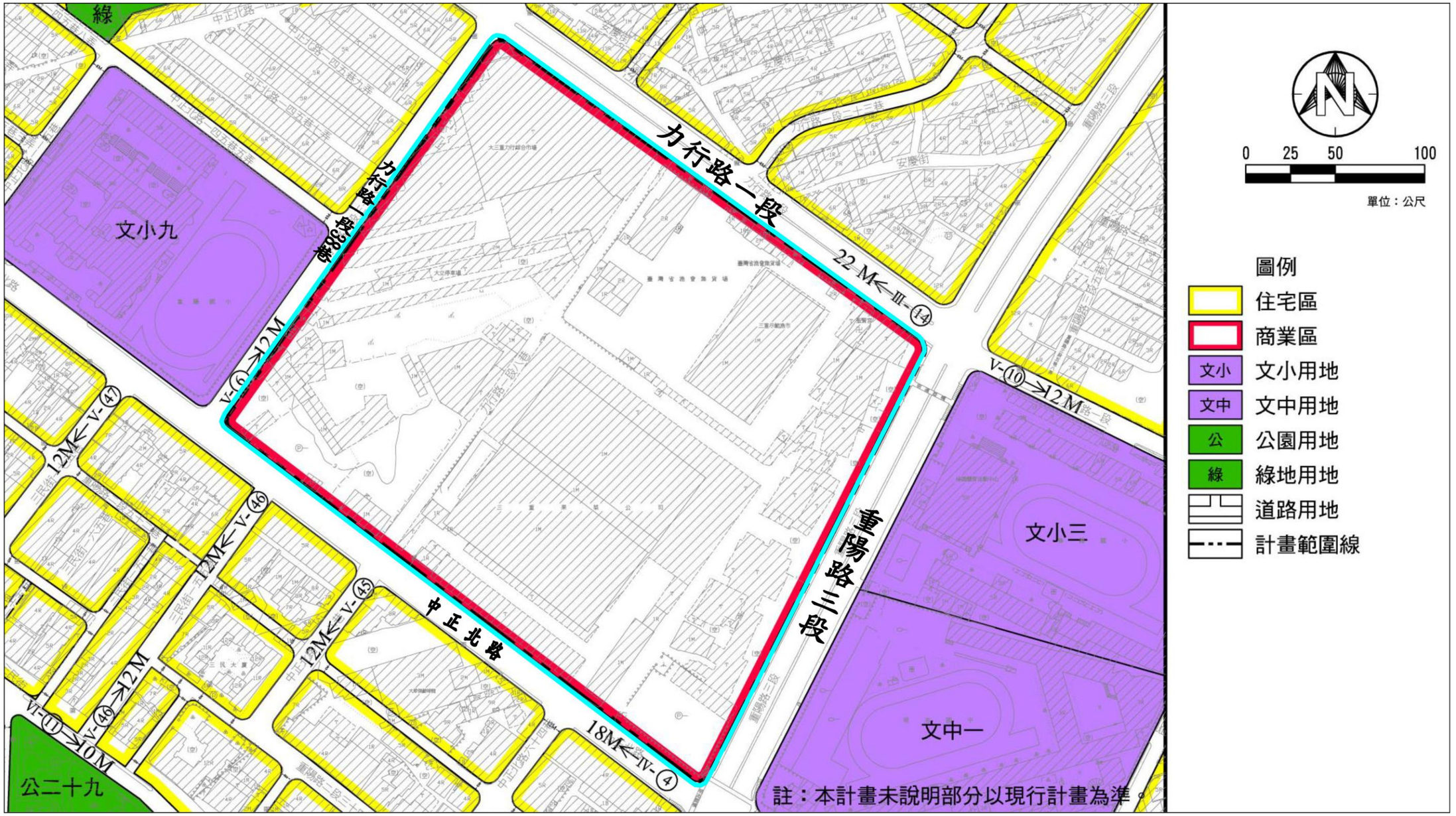
獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	4. 應配合提列管理維護必要費用，且由未來社區管理委員會負責管理維護，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護機制。 5. 申請立體綠化容積獎勵書圖內容時，應檢附預算書、管理維護計畫、設計說明、材料內容說明（尺寸、材質）、平面設計圖、剖立面圖、細部大樣圖及單價分析表等項目。 6. 於都市更新事業審議時，請實施者應將立體綠化相關書圖載明於事業計畫書，並於事業計畫發布函中加註於建築執照規定，以利建築管理機關於後續竣工查驗時查核。 7. 有關實施者於申請都市更新事業計畫時，於都市更新建築容積獎勵中同時申請立體綠化及綠建築容積獎勵者不得有重複獎勵，並應於事業計畫書中載明立體綠化容積獎勵與綠建築容積獎勵相關內容無重複計算。 （三）A3 指增設機車或自行車停車位： 1. 應研提符合為改善公共停車、因應轉運需求之獎勵要件分析。 2. 依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請增設停車空間容積獎勵應附帶增設之機車停車位，不得計入獎勵。 3. 增設獎勵機車停車位以集中設置於接近地面之地下層為原則，其管理營運計畫應於公寓大廈規約草約載明，並約定供公眾使用。 4. 以不得設置機械停車位為原則，其剩餘停車空間使得申請機車停車位之獎勵。 （四）A4 指夜間照明：應於計畫書內以專章載明夜間照明設備之品名、規格、設置位置及夜間照明時間，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護計畫，且實施者所提供本項必要之管理維護基金應專款專用。 （五）A5 指都市防災： 1. 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。其所稱之二幢（棟）間之 距離係各該幢（棟）建築物之最小淨寬，但不含造型板、雨遮。 2. 本項獎勵所稱依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，係指經本府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明 文件及圖說，且各戶配置均在消防救災半徑範圍內。 3. 建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討不得將已申請相關開放空間獎勵計入，且其淨寬（不含造型板、雨遮）應檢討至柱牆外緣。 4. 本項獎勵其標準應高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定。 （六）A6 指開挖率：以實際開挖率之計算＝開挖面積/（基地面積-現有巷道面積（巷道廢止者除外）），且其附屬停車位以設置平面停車位為限。 （七）A7 指提供基地內通道：應於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，及永久供不特定公眾通行使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，並設置明確告示牌。	獎勵內容，詳參第十章各項獎勵檢討內容。	
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積	申請本項獎勵，應符合本基準第六點規定及下列規定： （一）申請本項獎勵並同時申請 A5 都市防災獎勵者，A5 獎勵上限由百分之五調降為百分之三。 （二）基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	1. 本退縮空間，應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，且與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，並於公寓大廈規約草約載明。 2. 實際退縮面積之計算得不予扣除出入口面積，若二樓以上有設置陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。 3. 依建管法令規定應設置之緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，且不得設置於淨寬四公尺以內之範圍。 4. 都市計畫、消防、建築及其他相關法令已規定相關退縮寬度者，本項實際退縮寬度應大於該等退縮寬度達淨寬一公尺以上，始予認列本項獎勵。但依都市計畫土地使用分區管制規要點規定，住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上應留設三・五二公尺之無遮簷人行道者不在此限。 5. 於本項退縮範圍內設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽並應以不凸出地面阻礙通行為原則。 6. 臨路認定係以基地與道路之臨街面，每面不得小於十公尺為原則。		

七、申請綠建築設計容積獎勵	申請本項獎勵，應符合本基準第七點規定及下列規定。 （一）實施者應依綠建築解說與評估手冊訂定之分級評估方法所評定之綠建築標章等級（如鑽石級、黃金級、銀級等）進行規劃設計，並依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說（含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖）、各項指標評估表（依需要檢附圖面及說明），檢附於都市更新事業計畫內。 （二）採附帶條件核定通過之程序辦理（實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，並於建造執照加註列管）。 （三）綠建築獎勵之分級評估計分表計算應扣除申請立體綠化獎勵面積詳實核算並載明於計畫書。 （四）未依限取得該等級候選綠建築證書者，應循法定程序辦理事業計畫變更。 （五）申請本案之綠建築獎勵，應配合提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，未來並應納入銷售契約。	本案申請黃金級綠建築獎勵，各項指標檢討已載明於事業計畫及於管理規約中載明。	■符合 □提請放寬 □免檢討
八、申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者	申請本項獎勵，應符合本基準第十點規定，其中違建戶戶數以門牌為準，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計，且應檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶實測面積及比例尺一/二〇〇詳細實測圖，建築師及相關技師簽證等內容。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
九、停車位	（一）機車停車位： 1. 機車停車位每戶應附設一機車位，商業區機車停車位得另行考量。 2. 經實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或研提接駁運輸計畫，情況特殊並經都市更新審議委員會（以下簡稱本會）同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 3. 機車停車位以設置於地下一層為原則，但因地下層已開挖三層且已配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，且再增加開挖深度或採機械式停車，經實施者提出具體評估，說明確實有安全性疑慮或顯不合經濟效益並經本會同意者，始得設置於地面層。 4. 機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： （1）為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 （2）公寓大廈規約草約應載明機車停車空間不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。 （二）汽車停車位： 1. 距離捷運車站站體及出入口三百公尺範圍內之基地，不得依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請獎勵增設停車位為原則。前開規定倘因基地情況特殊經本會同意者不在此限。 2. 有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。 （三）其他： 1. 配合政府指定公益設施需設置之汽、機車停車位部分，應檢討其設置數量及位置，以足敷各受贈機關未來之使用，並配置於地下一層及說明其屬性及產權歸屬。 2. 汽機車出入口，應加設警示及管制號誌；其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 3. 機汽車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝空間（平台）留設應符合本府相關規定。 4. 地下各層部分，應檢討留設消防機電、污水等設備空間未來維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。 5. 垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，並應考量裝卸車位之設置且該車位不計入法定停車位數量。	本案位屬商業區，基地規模達8.5公頃，業已將交通影響評估報告書提送交通局審議，爰有關機車停車位與汽車停車位之數量將依交通影響評估審議結果為之。	■符合 □提請放寬 □免檢討
十、機電設備空間、陽台及雨遮	（一）機電設備空間面積部分，應依建築管理相關規定配合檢討，且非有必要不得配置於居室空間。 （二）陽台部分，一樓不得標示陽台，其有標示陽台者，應計入建築面積檢討。 （三）公益設施、公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台，但經本會審議通過者不在此限。	遵照辦理，機電設備未配置於居室空間、一樓均供店鋪或市場或商場未設置陽台。	■符合 □提請放寬 □免檢討
十一、綠化植栽	更新事業計畫書內基地綠化植栽應依本府相關審議規定辦理。	綠化植栽均依市府相關規定設計，詳 CH12景觀設計圖說	■符合 □提請放寬 □免檢討

十二、容積移轉	（一）辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。 （二）若實施者所提列費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供本會審議時參考。 （三）核算容積移轉及其他容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十三、巷道廢止或改道及廢水改道	（一）巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道。 （二）巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道（附圖二）： 1.巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。 2.同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 3.大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 4.改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。 5.其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。 （三）廢水改道事宜，涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意。	本案為完整計畫街廓，擬廢止巷道全部位於更新地區內。	■符合 □提請放寬 □免檢討
十四、公共設施保留地配合辦理事宜	（一）更新單元內公有公共設施保留地，配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以容積移轉方式取得。 （二）公有土地部分應洽詢各公有土地主管機關同意，且應依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦理，其屬得讓售實施者，實施者於依規定辦理承購前，仍應依都市更新條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
十五、管理維護	公寓大廈規約草約內容除一般性之規定外，有關下列事項，亦應一併載明之： （一）依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，為公寓大廈之法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存及處理空間或管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更；其中沿街步道式開放空間、基地內通道及現有巷道等屬道路系統範疇，應於規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。 （二）實施者捐贈之公益設施，如依主管機關核定之都市更新事業計畫載明協助受贈單位對公益設施之管理維護，且提供必要之管理維護費用者，應將該設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於銷售契約及規約草約。 （三）本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應依法令規定外，非經規約草約規定或區分所有權人會議之決議， 不得懸掛或設置廣告物。前開規約草約或區分所有權人會議之決議，應就得就懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。 （四）鐵窗原則禁止設置，並應明定於規約草約中明定。但低樓層部分基於安全考量須設置時，應於公寓大廈規約草約範本內予以規範，且應依規約草約所訂之統一規格、型式，始得設置。 （五）實施者應將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，應依公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。 （六）留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，並載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。 （七）綠建築後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。 （八）供社區使用之公益設施後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。 （九）立體綠化後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。 （十）其他依本會決議應載明者。 （十一）實施者應將規約草約約定事項向地主及買受人充分說明，並依公寓大廈管理條例第五十六條第二項規定，由地主及買受人簽署同意，以茲遵守，且應加註有移轉行為時，應納入產權移轉之交代事項。	1.已於管理規約中載明人行步道與開放空間等需無償供公眾通行使用。 2.應捐贈之公益設施尚須經管理單位確認，俟確認後再配合修正管理規約。 3.綠建築管理維護內容已於管理規約中載明。	■符合 □提請放寬 □免檢討

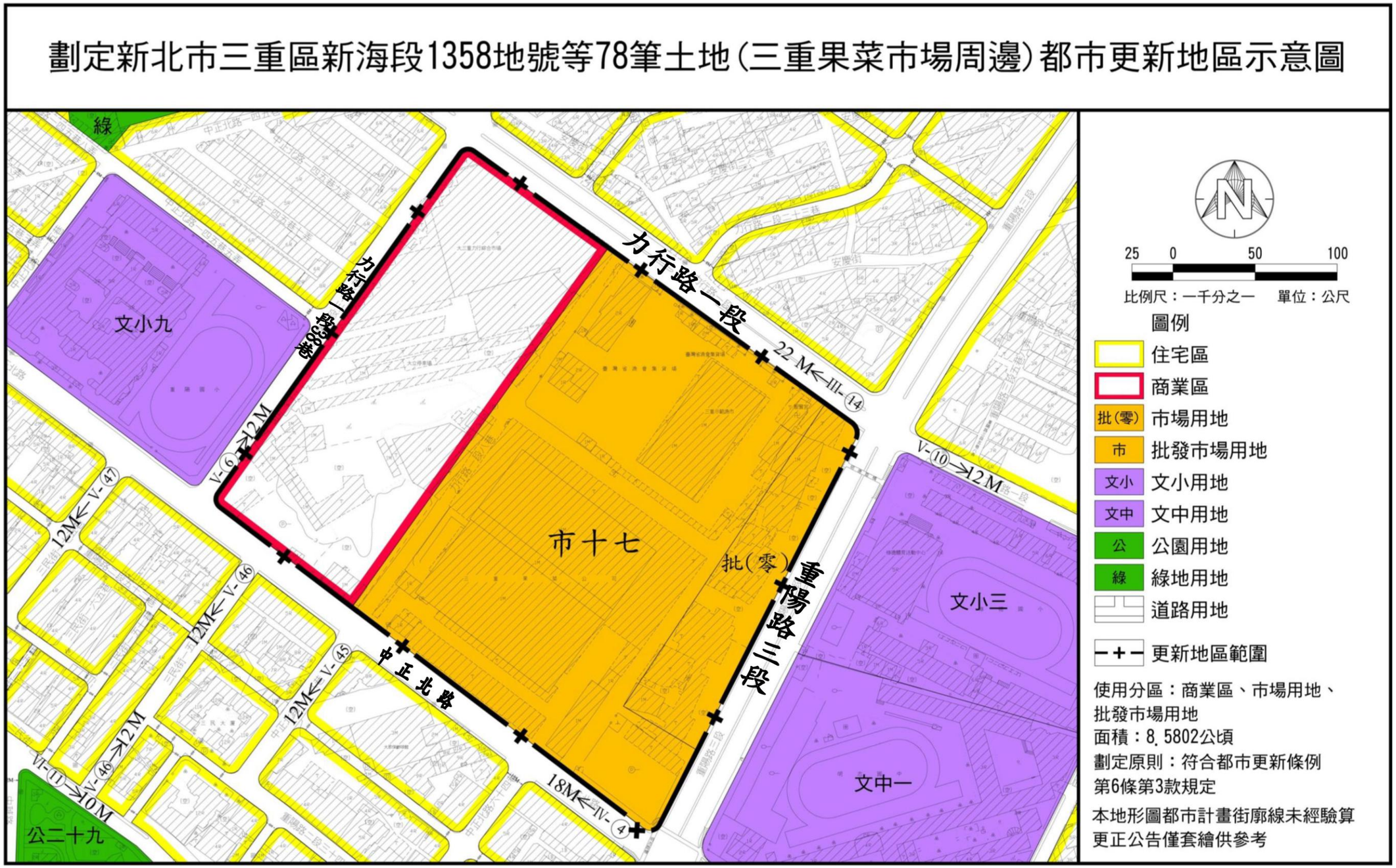
附表二

項目	審議原則	檢討	條件符合
一、最小分配面積單元及不願或不能分配	（一）都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積四十六平方公尺（另加計附屬建物及共有部分）乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。 （二）若有合併申請分配情事，應檢附當事人書面意見並提出合併申請書。 （三）不能參與分配且未表明分配意願者，得以現金補償之，且應敘明原因並詳載於計畫書中。 （四）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，仍應依本條例第三十一條規定分配之。	本案採事、權分送辦理，俟權利變換計畫階段再檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
二、估價內容及條件	（一）比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 （二）屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 （三）依本條例第二十條及其施行細則第十二條辦理者，土地估價以更新前（即都市計畫變更前）之土地使用分區為準。 （四）有關估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準，倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。	本案採事、權分送辦理，俟權利變換計畫階段再檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討
三、選配事項	（一）有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式處理。 （二）辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分， 係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	選屋分配原則已於事業計畫載明。	■符合 □提請放寬 □免檢討
四、計畫實施之確保	（一）應說明補償金與更新資金之來源說明。 （二）擬定完善財務控管機制（如配合信託機制或建築經理公司之控管及續建等）。	已透過專章方式說明風險控管機制。	■符合 □提請放寬 □免檢討
五、信託契約	信託契約（草案）納入計畫書附錄。	已取得信託草約並納入附錄。	■符合 □提請放寬 □免檢討
六、共同負擔	（一）各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 （二）外接水、電、瓦斯管線工程費用、鑽探費用及地籍整理費用等費用提列部分，外接水、電、瓦斯管線工程費用合計以每戶七萬五千元提列；鑽探費用以每孔七萬五千元提列；地籍整理費用以每戶二萬元提列（不含信託登記及信託塗銷費用）；鄰房鑑定費用依新北市建築師公會、新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會之鑑定收費標準提列。 （三）工程管理費用提列以都市更新會為實施者申請者為限。 （四）以權利變換方式實施應辦理資金信託，並得提列共同負擔。 （五）共同負擔營建單價提列第三級費用，應檢討建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 （六）貸款利息應依資金來源分為自有資金及貸款資金且分別計息，並扣除公寓大廈公共基金。 （七）若實施方式係採協議合建方式者，財務計畫免提列共同負擔項目。 （八）實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供都市更新審議委員會審議時參考。	本案共同負擔項目業依提列基準及左列規定檢討計算。	■符合 □提請放寬 □免檢討
七、停車位分配	實施者因折價抵付獲配之停車位，得由實施者彈性分配於各分配單元。但有下列情形之一者，應由本會予以調整： （一）實施者將獲配之停車位集中分配於更新後權利價值最低分配單元或最小面積分配單元。 （二）其他經本會認定有不合理之情形。	本案採事、權分送辦理，俟權利變換計畫階段再檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討



圖例及說明	指北
更新單元	

圖 6-8 更新單元都市計畫套繪暨土地使用分區示意圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元	1/500	

圖6-9 劃定新北市三重區新海段1358 地號等78 筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區示意圖

資料來源：劃定新北市三重區新海段1358 地號等78 筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區說明書

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國104年11月23日
發文字號：新北府城更字第10434411331號
附件：劃定都市更新地區說明書

裝

主旨：公告「劃定新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區說明書、圖」自104年11月25日起實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

訂

一、劃定都市更新地區：詳劃定都市更新地區說明書。

二、公告期間：自104年11月25日起30日。

三、公告地點：本府及新北市三重區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

線

市長 朱立倫 請假

副市長 侯友宜 代行

第1頁　共1頁

圖6-10 航高限制檢討示意圖

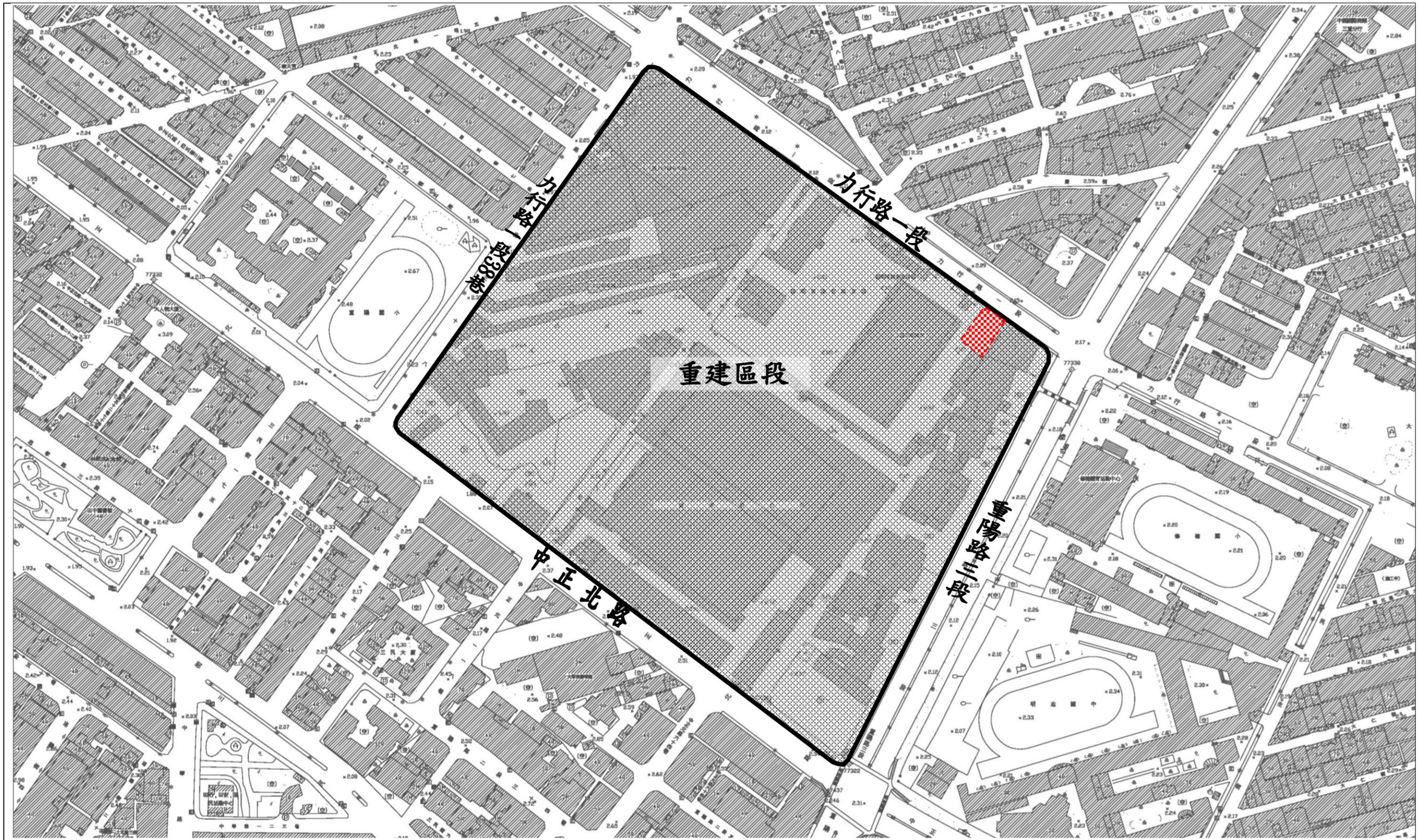
柒、處理方式及區段劃分

一、處理方式

本更新單元現況建築物均為屋齡超過30年之老舊建築物及鐵皮造臨時性建物，長久以來造成環境髒亂，易形成治安死角，影響周邊學童上下學之安全性。此外，土地因產權公、私有混雜，造成長期無法有效利用，影響大三重地區發展。爰此，本案除聖賢宮因尊重地方重要信仰，係採原地保留外，其餘建築將採「重建」方式辦理，一方面拆除老舊窳陋建築物，興建符合具現代化機能與地方特色之市場與商業空間，另一方面透過留設開放空間，塑造安全舒適之都市之肺。

二、區段劃分

考量更新單元內建物均已窳陋老舊，且多為鐵皮造臨時建築物，造成環境髒亂及土地使用效益低落，爰將全區劃為「重建區段」，除聖賢宮原地保留外，均以拆除重建方式興建更新後之市場、辦公大樓、百貨商場及住宅空間。



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元 重建區段 聖賢宮原地保留範圍	1/2500	

圖7-1 更新單元區段劃分示意圖(S：1/2500)

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案都市計畫業經106年1月24日內政部都市計畫委員會審決通過，全區均已變更為商業區，未來將興建果菜批發市場、漁會辦公大樓、漁市場及力行市場等，據以安置範圍內原營運攤商。

爰此，本更新單元範圍內無公共設施用地，且周邊公共設施用地均已開闢完成，故本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本案為尊重地方重要信仰，故聖賢宮係採原地保留，其餘土地及建物均採重建方式辦理，故無整建或維護計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案於104年12月25日申請事業計畫報核，依99年5月12日修正之《都市更新條例》第61-1條規定：「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準」，爰本案依100年8月18日修正施行之《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》規定，爭取法定容積50%之容積獎勵，惟實際獎勵額度仍以都市更新審議委員會審議通過為準。

一、 更新單元基準容積

(一)更新單元面積

本更新單元座落於新北市三重區新海段1394地號等78筆土地，面積依土地謄本檢算，總計為85,802.00㎡。

(二)土地使用分區

依據104年5月19日內政部都市計畫委員會審議通過之「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案」，本更新單元土地使用分區屬商業區，爰本案係以商業區之規定檢討相關容積獎勵。

(三)法定基準容積

依據三重都市計畫規定，商業區建蔽率為70%，容積率為440%，故本案可建築面積為60,061.40㎡，基準容積為377,528.80㎡，詳參表10-1所示。

表10-1 更新單元基準容積估算表

土地使用分區	土地面積(m²)	建蔽率	建築面積(m²)	容積率	基準容積(m²)
商業區	85,802.00	70%	60,061.40	440%	377,528.80
總計	85,802.00	-	60,061.40	-	377,528.80

本案相關申請容積獎勵合計為法定容積之53.02%，惟依《都市計畫法新北市施行細則》第47 條規定，更新地區建築容積獎勵上限不得超過法定容積之50%，故更新後建築容積獎勵面積總計為188,764.40 ㎡（詳見表10-2）

表10-2 容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目		獎勵面積(m²)	基準容積比率(%)
		F0法定基準容積	377,528.80	100%
四	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)A_1：設計建蔽率	18,876.44	5.00%
		(六)A_6：開挖率	22,651.72	6.00%
		(七)A_7：基地內自行留設通路	5,908.89	1.56%
		小計(≦法定容積20%)	47,437.05	12.56%
五	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)基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者	39,026.23	10.33%
		(二)空地集中留設	8,045.00	2.13%
		小計	47,071.23	12.46%
六	綠建築，申請黃金級		11,325.86	3.00%
七	更新地區時程獎勵		37,752.88	10.00%
八	規模獎勵	(一)A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積5%。	56,629.32	15.00%
		(二)A2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者。		
		小計(≦法定容積15%)	56,629.32	15.00%
申請都市更新獎勵合計			200,216.34	53.02%
申請都市更新獎勵合計修正(≦法定容積50%)			188,764.40	50.00%

備註：本表為初步估算，實際面積以都市更新審議委員會審議通過為準。

二、都市更新建築容積獎勵核算

本案依據100年8月18日施行之《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》及相關法令規定，各區申請都市更新獎勵為法定容積之50%，說明如下：

(一)整體規劃設計獎勵-建蔽率(A1)

依《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》第5點，設計建蔽率小於法定建蔽率達15%以上，且綠覆率達60%以上者，得爭取法定容積之5%，說明如下(詳參圖10-1、圖10-2)。

➢建築面積 =21,280.45㎡ +4,515.33㎡ +5,897.61㎡ +14,538.29+322.89㎡
=46,554.57㎡

➢設計建蔽率=46,554.57/85,802=54.26%

➢法定建蔽率－設計建蔽率=70%－54.26%=15.74%≧15%

➢綠覆率=64.70%≧60%

➢申請獎勵面積：377,528.80 ㎡×5%＝18,876.44 ㎡（法定容積之5%）

(二)整體規劃設計獎勵-開挖率(A6)

依《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》第5點，實際開挖率小於法定開挖率達10%以上者，得爭取法定容積之6%，各區可爭取獎勵值說明如下(詳參圖10-3)。

➢開挖面積=33,908.49 ㎡+7,609.13 ㎡+17,761.42㎡
=59,279.04㎡

➢實際開挖率=59,279.04/85,802=69.09%

➢ 法定開挖率－實際開挖率=80%－69.09%=10.91%≧10%

➢申請獎勵面積：377,528.80㎡x6%＝22,651.72 ㎡（法定容積之6%）

(三)整體規劃設計獎勵-提供基地內4公尺以上供不特定公眾通行之通道(A7)

依《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》第5點，本案於第一期範圍配合周邊道路系統，於基地內留設寬達20M之通道供不特定之公眾通行使用，留設面積約為5,908.89㎡(詳參圖10-4)。

➢實際留設通道面積=5,908.89㎡

➢獎勵面積占法定容積之比例=5,908.89/377,528.80=1.56%

(四)留設人行步道獎勵及大面積開放空間

依《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》第6點，本案規劃配合周邊道路系統，於力行路一段及中正北路側退縮留設15M人行步道、重陽路三段側退縮留設12M人行步道及力行路一段38巷側留設10M人行步道，留設面積總計約為15,010.09㎡，各區可申請獎勵面積說明如下（詳圖10-4）。

➢人行步道實設面積：15,010.09㎡

➢獎勵係數：a=2.6

➢申請獎勵面積：15,010.09×2.6=39,026.23㎡（法定容積之10.33%）

➢中正北路與重陽路三段交界處集中留設1,000 ㎡之廣場，配合沿街退縮之人行步道，形塑出本基地開闊之入口意象，以及於中正北路側留設面積達7,045㎡之公共開放空間，故可爭取法定容積之2.13%。

(五)綠建築獎勵

本案為促進地球環保，透過永續建築設計理念及申請綠建築標章，創造生態、節能、減廢、健康之建築，依《綠建築標章申請審核認可及使用作業要點》規定，申請綠建築設計，取得黃金級綠建築標章（綠建築指標評估詳見 P.10-27~94）。各區可爭取獎勵面積、應繳納保證金及管理維護費說明如下：

➢申請獎勵面積：377,528.8㎡x3%＝11,325.86 ㎡（法定容積之3%）

➢綠建築保證金：因綠建築所獎勵增加樓地板面積x法定工程造價x5＝11,325.86x22,749x5＝1,288,259,946 元

➢綠建築管理維護費用：綠建築保證金x5%＝64,412,997元(六)更新地區時程獎勵

依《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》第8點，本案經新北市政府於104年11月23日新北府城更字第1043441133號函，公告本基地自104年11月25日起劃定為更新地區，並於公告日起一年內申請事業計畫報核，故得爭取法定容積之10%，各區獎勵面積說明如下：

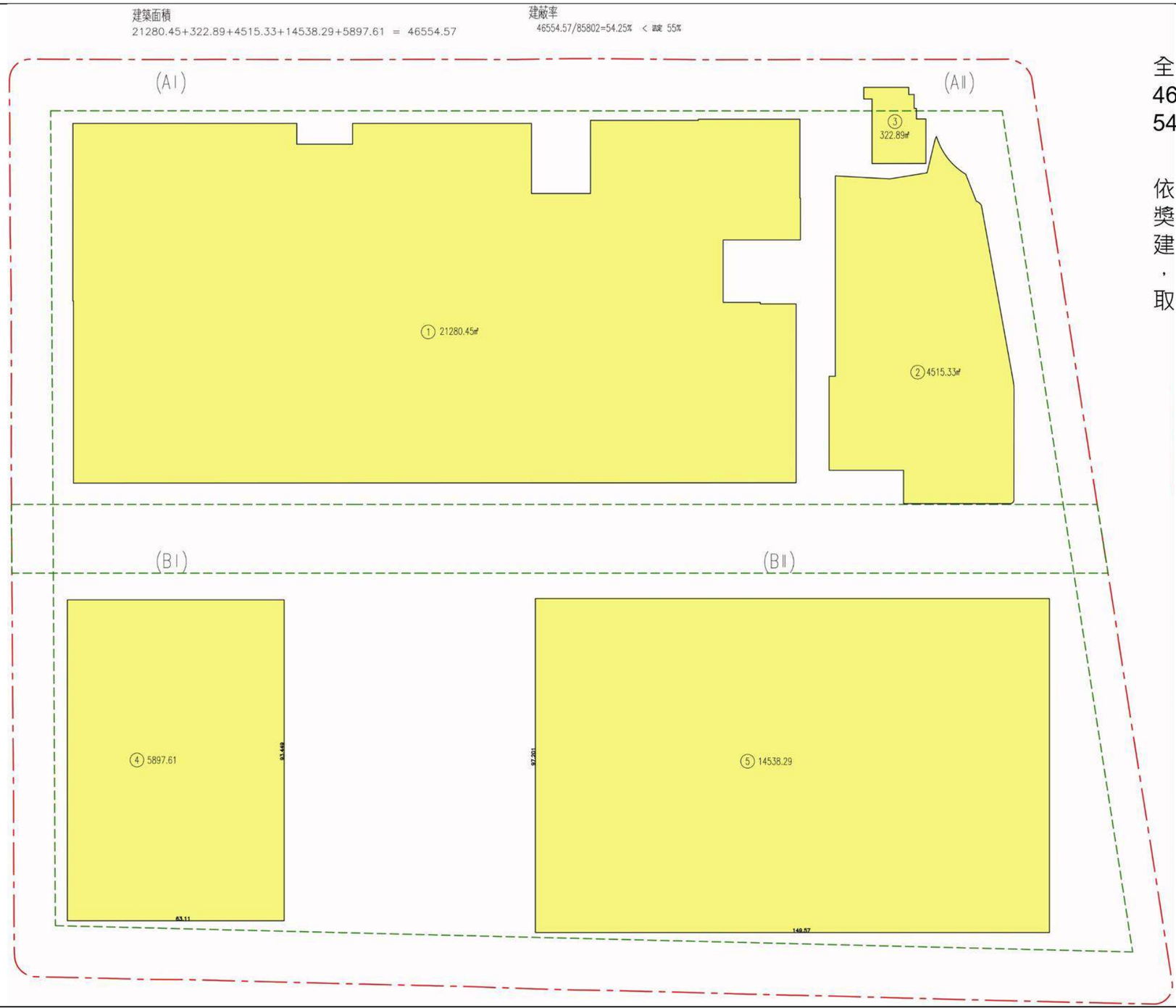
➢獎勵面積：377,528.80㎡×10%＝37,752.88㎡

(七)基地規模獎勵

依《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》第9點，本更新單元為完整街廓，且面積達85,802㎡，爰以15%上限爭取本項獎勵：

➢基地規模獎勵=5%+[2%×(85,802-3000)/500]=336%，超過15%，故以15%計算。

➢基地規模獎勵容積=377,528.80㎡×15%＝56,629.32㎡



全區建築面積:
46554.57/85802=
54.26% < 55%<70%(法定)

依據《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》第5點(A1)，設計建蔽率小於法定建蔽率15%以上，且綠覆率達60%以上者，得爭取法定容積之5%。

圖例及說明	指北
更新單元	

圖10-1 建築面積檢討圖

依據<土地使用管制要點>檢討

建築基地內實設空扣除依相關法令規定無綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於1.5公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵

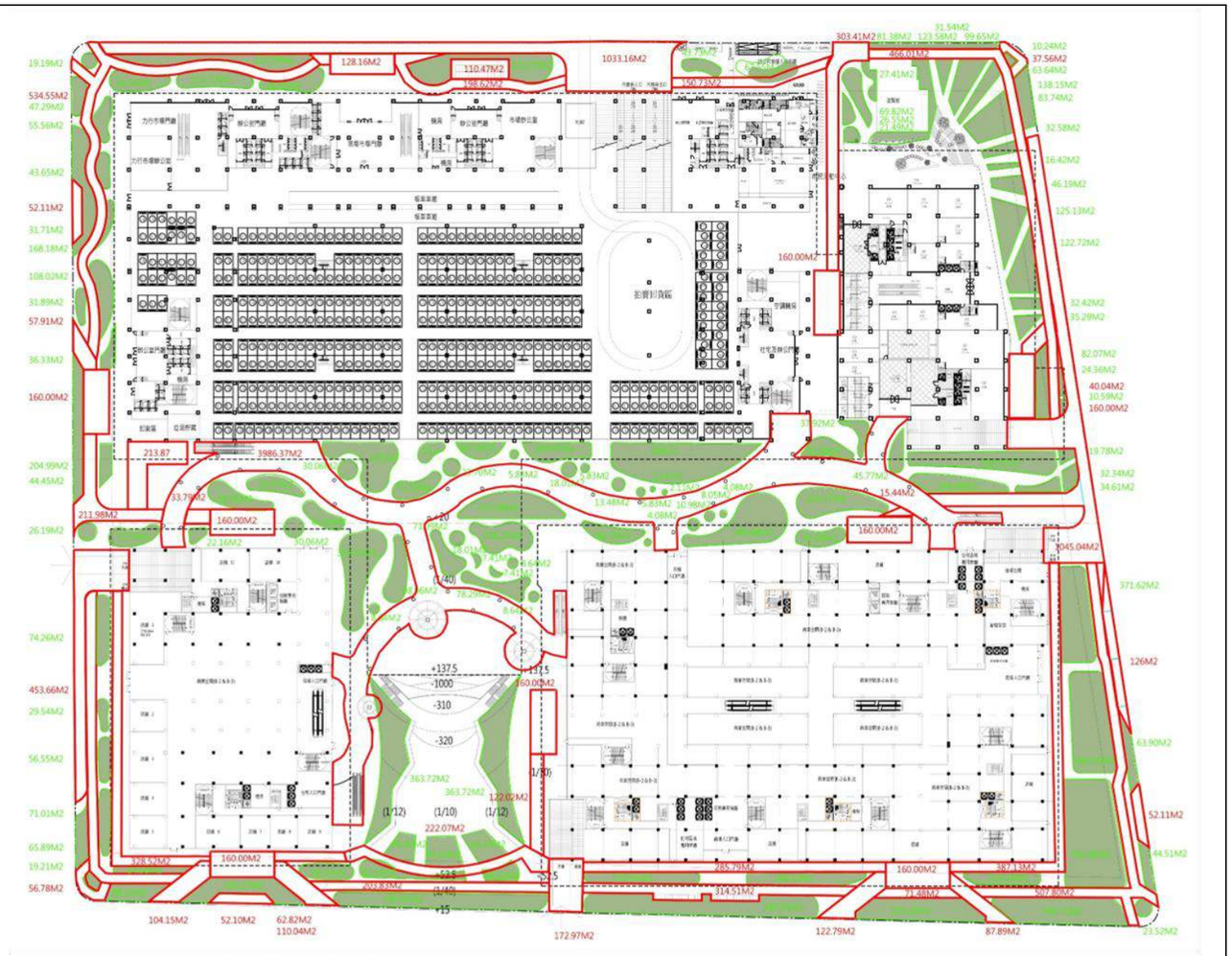
基地面積:85,802m2 建築面積：46554.57m2
無法綠化面積(車道/消防停車格/人行道) ： 13,743.68m2
實設法定空地面積：85,802- 46554.57 - 13,743.68 =25,503.75m2
基地綠化面積檢討:設計值： 12,780.15m2
- 25,503.75*1/2=12,751.88--ok

喬木數量檢討:設計值590>法定值12,751.88/36=355--ok
樹冠底淨高離地>2.5M，樹穴直徑、樹穴深>1.5M

依<新北市都市設計審議原則>檢討

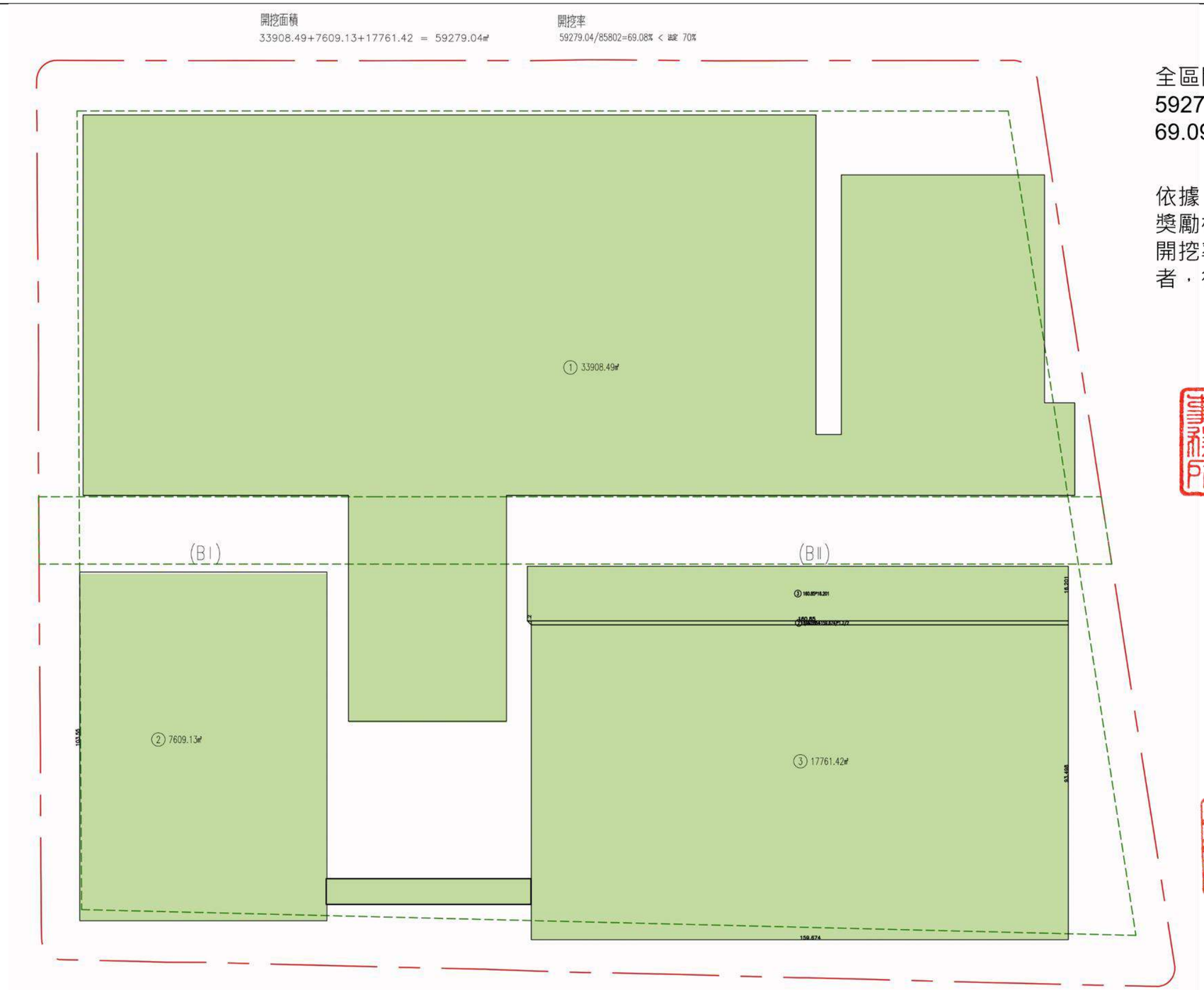
「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」 指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之 計算面積如下：
1.採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。
2.灌木以實際面積加50%計算。
3.地被植物以被覆面計算。
4.以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。但植草磚內之草皮應生長良好。
5.景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。

法定空地面積： 85,802m2*(1-55%)=38,610.9 m2
喬木綠覆面積： 590*15=8,850 m2
灌木綠覆面積： 9,803m2*1.5=14,704.5 m2
花草綠覆面積： 1,425m2
綠覆面積合計： 8,850+14,704.51,425=24,979.5m2
綠覆面積檢討： 實設綠覆24,979.5 / 38,610.9 *100%=64.70%
>60%--ok



圖例及說明	指北
更新單元	

圖10-2 綠覆面積檢討圖



全區開挖面積:
59279.04/85802=
69.09% < 70%<法定80%

依據《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》第5點(A6)，設計開挖率小於法定開挖率10%以上者，得爭取法定容積之6%。

圖例及說明	指北
更新單元	

圖10-3 開挖面積檢討圖

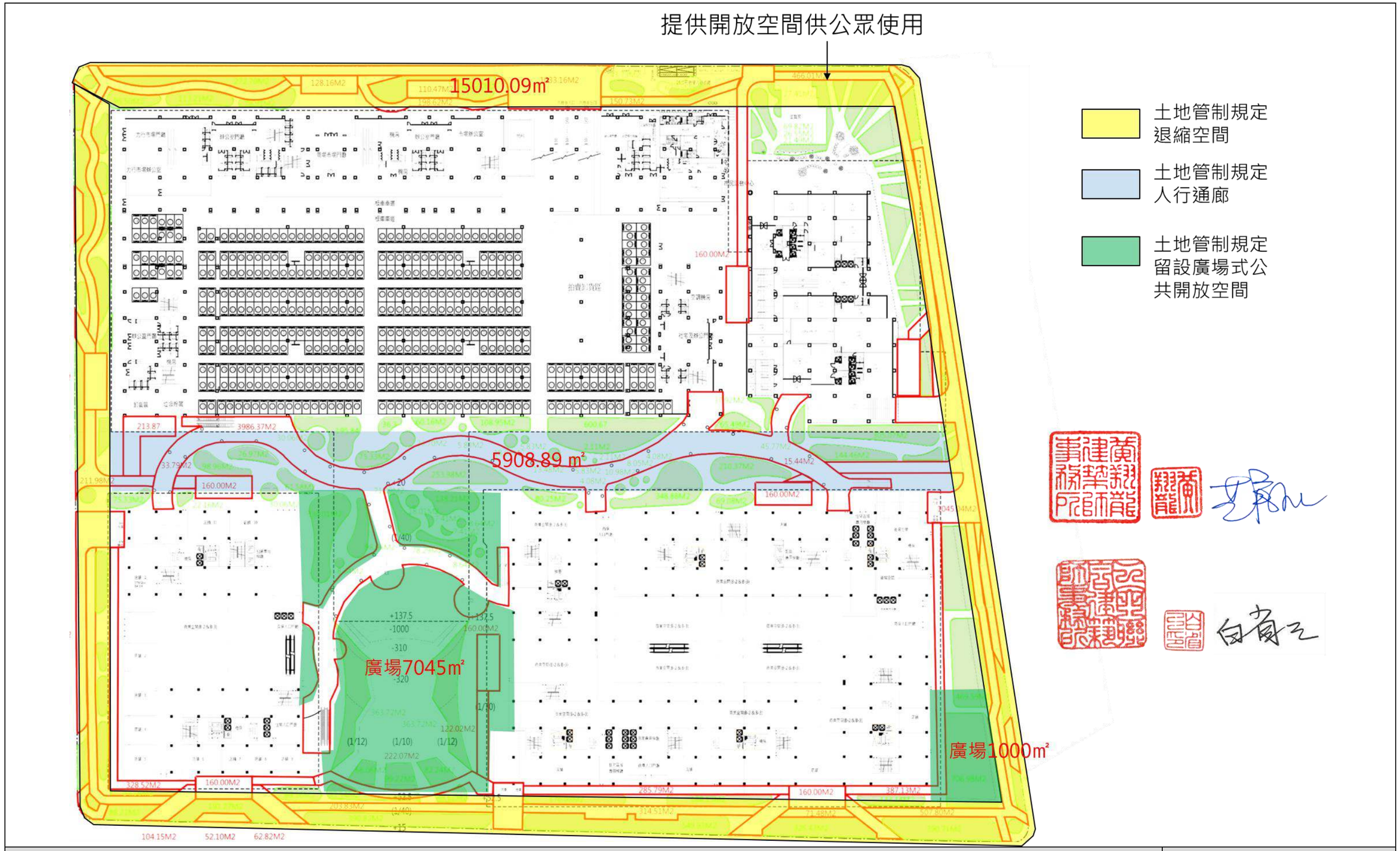


圖10-4 全區開放空間面積檢討示意圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫

本基地面積達85,802.00㎡，更新後建築興建計畫主要分成南側與北側兩大區塊，北側除聖賢宮原址保留外，將開發 AI 商辦大樓、AII 住辦大樓兩幢大樓；南側則規劃 BI 及 BII 兩幢住商大樓，以期提升大三重地區之商業效益。

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案更新單元範圍內含機關管理維護之現有通路，巷道經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，尚符114年11月25日新北市都市更新審議原則第20條第一項第(一)款規定之廢改道情形「巷道全部位於同一更新單元範圍內者」，辦理巷道廢止。

鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止位置圖詳圖11-1

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元坐落於三重區新海段1394地號等78筆土地，面積總計為85,802.00㎡，其土地使用分區原屬商業區、市場用地及批發市場用地，惟本案業已提出都市計畫變更，將市場用地及批發市場用地變更為商業區，並於104年5月19日經內政部都市計畫委員會審議通過，俟本案事業計畫公開展覽後，都市計畫即可配合發布實施，爰本案土地使用強度以商業區據以檢討。

三重區主要計畫商業區法定建蔽率70%；法定容積率440%，本案可建築面積為60,061.40㎡；基準容積為377,528.80㎡，後續將分期分區開發計畫，第一期開發範圍為【AI 大樓+AII 大樓+聖賢宮】；第二期開發範圍為【BI 大樓+BII 大樓】。

其可建築面積及基準容積分別說明如下：

範圍	土地面積(㎡)	建蔽率	可建築面積(㎡)	容積率	基準容積(㎡)
三重區新海段1394地號等78筆土地	85,802.00	70%	60,061.40	440%	377,528.80

三、申請容積獎勵後土地使用強度

本案依《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》規定，可爭取建築容積獎勵均為基準容積之50%，實際設計容積樓地板面積未逾可建築樓容積上限(詳表11-1)。

本案更新後除聖賢宮原地保留外，共規劃 4幢建築物，分別為 AI 商辦大樓(地上29~30層，地下5層)、AII 住辦大樓(地上26~31層，地下6層)、BI 住商大樓(地上31層，地下5層)及 BII 住商大樓(地上31層，地下5層)，更新後戶數總計為4,528戶，其中3,444戶為住宅，爰依新北市政府民政局113年2月三重區人口統計資料，平均戶量2.37人，預計本基地可容納人口數約8,162人。

四、建築興建計畫

本案更新前部分土地係供果菜市場、漁會辦公大樓、漁市場及力行市場等具公益性設施使用，為確保更新前各主要公益用途仍可於更新後現地保留，故本案更新後分別興建 AI 商辦大樓1幢、AII 住辦大樓1幢、BI、BII 等2幢住商大樓，並原地保留聖賢宮，以塑造本案為國際性都市更新指標個案，爰將各幢建築物建築興建計畫分述如下：

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元　現有巷道廢止位置	S:1/1000	

圖11-1 鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止位置圖

表11-1 更新單元全區建築面積檢討表

申請地點	新北市三重區新海段1358地號等 78筆											
基地面積(謄本面積)	85802.00(㎡)											
使用分區	商業區	建蔽率=70%	容積率=440%	開挖率=80%								
允建基準樓地板面積	85802.00(㎡)	*	440%	=	377528.80(㎡)							
都更獎勵樓地板面積	377528.80(㎡)	*	50%	=	188764.40(㎡)							
允建總容積	377528.80(㎡)	+	188764.40(㎡)	=	566293.20(㎡)							
設計建築面積	46554.57(㎡)											
法定空地面積	85802.00(㎡)	*	45%	=	38610.90(㎡)							
實設空地面積	39247.43(㎡)	>	38610.90(㎡)	...OK								
設計建蔽率	46554.57(㎡)	/	85802.00(㎡)	=	54.26%	<55%(保水獎勵)	< 70%...OK					
設計容積率	566291.69(㎡)	/	85802.00(㎡)	=	660.00%	<	566293.20(㎡)	/	85802.00(㎡)	=660%...OK		
設計開挖率	59279.04(㎡)	/	85802.00(㎡)	=	69.09%	<	<70%(開挖獎勵)	< 80%...OK				

	AⅠ商辦大樓		AⅡ住辦大樓		BⅠ住商大樓		BⅡ 住商大樓		聖賢宮		迴廊	
	37910.89(㎡)		8204.07(㎡)		12656.35(㎡)		27030.69(㎡)					
樓層	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)
地下一層	33908.49	0.00	4135.63	0.00	7609.13	0.00	17761.42	0.00				
地下二層	33908.49	7562.70	5946.54	3748.51	7609.13	0.00	17761.42	0.00				
地下三層	33908.49	0.00	5946.54	0.00	7609.13	0.00	17761.42	0.00				
地下四層	33908.49	0.00	5946.54	0.00	7609.13	0.00	17761.42	0.00				
地下五層	33908.49	0.00	5946.54	0.00	7609.13	0.00	17761.42	0.00				
地下六層	0.00	0.00	5946.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
小計	169542.45	7562.70	33868.33	3748.51	38045.65	0.00	88807.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	AⅠ商辦大樓		AⅡ住辦大樓		BⅠ住商大樓		BⅡ 住商大樓		聖賢宮		迴廊	
樓層	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)
1層	21280.45	18306.88	4806.59	3472.34	5797.28	3766.58	14348.47	11165.81	322.89	322.89	3975.95	0
2層	20411.58	17428.97	4340.06	3656.99	5797.28	3766.58	14348.47	11165.81				
3層	21280.45	11770.60	3429.56	2971.59	5797.28	3766.58	14348.47	11165.81				
4層	20957.56	15932.05	2567.97	83.98	5797.28	3766.58	14348.47	11165.81				
5層	13949.24	549.62	1972.66	1623.22	3238.87	492.09	9355.73	1560.02				
6層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
7層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
8層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
9層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
10層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
11層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
12層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
13層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
14層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
15層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
16層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
17層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
18層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
19層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
20層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
21層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
22層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
23層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
24層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
25層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
26層	8466.05	7249.50	1972.66	1623.22	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
27層	8466.05	7249.50	1075.16	900.44	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
28層	8466.05	7249.50	1075.16	900.44	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
29層	8466.05	7249.50	1075.16	900.44	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
30層	5079.63	4349.70	1075.16	900.44	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
31層			1075.16	900.44	2258.34	1924.54	6775.02	5773.62				
小計	306144.11	242325.82	63918.50	50397.94	85144.83	65596.45	242900.13	196337.38	322.89	322.89	3975.95	0.00

表 11-1 更新單元全區建築面積檢討表(續)

合計	482070.70	249888.52	98988.47	54146.45	124700.48	65596.45	336237.87	196337.38	322.89	322.89	3975.95	0.00
總樓地板面積	1046296.36(㎡)											
總容積樓地板面積檢討	566291.69(㎡)	+	機電設備容積	0.00(㎡)	=	566291.69(㎡)	<	允建總樓地板面積=	566293.20(㎡)			
總工程造價	$10,027,070,560	+	$2,271,785,387	+	$2,861,876,016	+	$7,716,659,117	+	$6,716,112	+	$82,699,760	=$22,966,806,951

	AI 商辦大樓		AII 住辦大樓		BI 住商大樓		BII 住商大樓		聖賢宮		迴廊及通廊	
	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)
	戶數	1031(戶)	戶數	368(戶)	戶數	784(戶)	戶數	2,344戶	戶數	1(戶)	戶數	0(戶)
設計建築面積	21280.45(㎡)		4515.33(㎡)		5,897.61㎡		14538.29(㎡)		322.89(㎡)		0.00(㎡)	
設計開挖面積	27961.95(㎡)		5946.54(㎡)		7609.13(㎡)		17761.42(㎡)		0.00(㎡)		0.00(㎡)	
地下室小計	169542.45(㎡)	7562.70(㎡)	33868.33(㎡)	3748.51(㎡)	38045.65(㎡)	0.00(㎡)	88807.10(㎡)	0.00(㎡)	0.00(㎡)	0.00(㎡)	0.00(㎡)	0.00(㎡)
住宅使用		0.00(㎡)		0.00(㎡)		0.00(㎡)		0.00(㎡)		0.00(㎡)		0.00(㎡)
非住宅使用		7562.70(㎡)		3748.51(㎡)		0.00(㎡)		0.00(㎡)		0.00(㎡)		0.00(㎡)
地上層小計	306144.11(㎡)	242325.82(㎡)	63918.50(㎡)	50397.94(㎡)	85144.83(㎡)	65596.45(㎡)	242900.13(㎡)	196337.38(㎡)	322.89(㎡)	322.89(㎡)	3975.95(㎡)	0.00(㎡)
住宅使用		0.00(㎡)		24311.88(㎡)		50530.13(㎡)		151674.14(㎡)		0.00(㎡)		0.00(㎡)
非住宅使用		242325.82(㎡)		26086.06(㎡)		15066.32(㎡)		44663.24(㎡)		322.89(㎡)		0.00(㎡)
屋突層小計	6384.14(㎡)		1201.64(㎡)		1510.00(㎡)		4530.64(㎡)		0.00(㎡)		0.00(㎡)	
其他(機電回計)						0.00(㎡)		0.00(㎡)				
合計	482070.70(㎡)	249888.52(㎡)	98988.47(㎡)	54146.45(㎡)	124700.48(㎡)	65596.45(㎡)	336237.87(㎡)	196337.38(㎡)	322.89(㎡)	322.89(㎡)	3975.95(㎡)	0.00(㎡)
樓層/構造別	30樓	SC	31樓	SC	31樓	SC	31樓	SC	1樓	RC	1~3樓	SC
造價/總工程造價(各)	$20,800	$10,027,070,560	$22,950	$2,271,785,387	$22,950	$2,861,876,016	$22,950	$7,716,659,117	$20,800	$6,716,112	$20,800	$82,699,760
雜項工作物												
小計	$10,027,070,560		$2,271,785,387		$2,861,876,016		$7,716,659,117		$6,716,112		$82,699,760	

	AI 商辦大樓		AII 住辦大樓		BI 住商大樓		BII 住商大樓		聖賢宮		迴廊	
	實設機車數	1031(輛)	實設機車數	602(輛)	實設機車數	1406(輛)	實設機車數	3425(輛)	實設機車數		實設機車數	
地下各層車位	大車	小車	大車	小車	大車	小車	大車	小車	大車	小車	大車	小車
地下一層												
地下二層												
地下三層												
地下四層												
地下五層												
地下六層												
小計	0(輛)	0(輛)	0(輛)	0(輛)	0(輛)	0(輛)	0(輛)	0(輛)				
合計	2444(輛)		560(輛)		770(輛)		1868(輛)					

法定停車檢討:

本案依『建築技術規則建築設計施工編第五十九條』及『新北市都市設計審議原則：三、交通運輸系統配置事項 』檢討法定停車數量檢討。

總戶數: 4528(戶)
總汽車停車數: 5642(輛)
總機車停車數: 6464(輛)

住宅使用比例檢討：

住宅使用 226516.15(㎡) 住宅使用比例檢討： 226516.15 / 566293.20 = 40.00% <40%....O.K.
非住宅使用 339775.54(㎡)
合計 566291.69(㎡)

表11-2 AI商辦大樓面積計算表

項目			說明										
基本資料	地號		新北市三重區新海段										
	使用分區		商業區										
	基地面積	商業區	使用面積	37910.89 ㎡									
			合計	37910.89 ㎡									
		合計		37910.89 ㎡									
法定建蔽率			12329.76	÷	22417.75	=	55.00 %						
法定容積率			98638.10	÷	22417.75	=	440.00 %						
建築面積	商業區		37910.89	×	55%	=	20850.99 ㎡						
	合計						20850.99 ㎡						
允建容積	基準容積	商業區	37910.89	×	440.00%	=	166807.92 ㎡						
		合計 FA				=	166807.92 ㎡						
	都市更新獎勵容積 Δ FA2		166,807.92	×	50.00%		83403.96 ㎡	（獎勵容積面積合計	49639.05	㎡）			
	公益設施 Δ FA3						㎡						
	合計 Σ FA=FA+ Δ FA1+ Δ FA2				50.00%		250211.87 ㎡	允建容積率	147957.15	÷	22417.75	=	660.00%
法定空地							20850.99 ㎡						
實設空地							20789.43 ㎡						
實設建築面積							21280.45 ㎡						
設計建蔽率			21280.45	÷	37910.89	=	56.00 %						
實設容積樓地板面積			0.00			=	249888.52 ㎡	<	法定 250211.87	㎡	，OK.		
設計容積率			249888.52	÷	37910.89	=	660.00 %	<	允建 660.00	%	，OK.		

面積計算	項目		樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	梯廳面積（㎡）	15%免計容積面積（建築設計施工編第162條第2款）（㎡）	陽台面積（㎡）	陽台>2m	各層高度（m）	戶數	用途	備註
		0							3.00		停車空間	
	地下層	地下室伍層	33908.49						0.00		停車空間	
		地下室肆層	33908.49						3.00		停車空間	
		地下室參層	33908.49			檢討：（建築設計施工編第16			3.00		停車空間	
		地下室貳層	33908.49	7562.70		法定允設值 22193.57㎡			3.00		停車空間、拍賣場 、運動中心	
		地下室壹層	33908.49			OK!			3.50		防空避難室兼停車空間	
		合計	**169542.45**	7562.70								
	A+B+C+D+E棟	壹層	21280.45	18306.88	2128.05	845.53	0.00	0.00	7.00	1戶	公共門廳、公益設施、果菜市場	
		貳層	20411.58	17428.97	2041.16	941.45	600.00	0.00	7.00	1戶	公益設施、果菜市場、力行市場	
		參層	21280.45	11770.60	2041.16	7468.69	600.00	0.00	4.00	1戶	商場、力行市場、公益設施	
		肆層	20957.56	15932.05	2041.16	2984.35	600.00	0.00	4.00	2戶	運動中心、商場、公益設施	
		伍層	13949.07	549.07	400.00	13000.00	600.00	0.00	3.40	1戶	辦公室、社會住宅	
		六至三十層	各 8330.60	7133.53	各 724.31	各 472.76	各 525.26	各 0.00	各 3.40	41戶	辦公室、社會住宅	
		小計	306144.11	242325.82	26759.28	37059.02	15531.50	0.00	49.95	1031戶		
		屋突物壹層	3192.07						3.20		梯間	
		屋突物貳層	3192.07						2.90		機房、水箱	
		屋突物參層										
		小計	6384.14									
總樓地板面積合計			**482070.70 ㎡**	**249888.52**	**26759.28**	**37059.02**	**15531.50**			**1031戶**		

停車空間檢討		
	法定停車	2444 位
	獎勵停車	0 位
	自設停車	0 位
	實設汽車位	**2444 位**
	法定機車	1031 位
	自設機車	0 位
	實設機車位	**1031 位**

工程造價						
	主建物	20,800元／㎡	×	482070.70 ㎡	=	10,027,070,560元
	圍牆	2,130元／㎡	×	0.00 ㎡	=	0元
	排水溝	1,880元／㎡	×	0.00 ㎡	=	0元
	合計					10,027,070,560元

表11-3 AII住辦大樓面積計算表

項目			說明										
基本資料	地號		新北市三重區新海段										
	使用分區		商業區										
	基地面積	商業區	使用面積	8204.07 ㎡									
			合計	8204.07 ㎡									
		合計		8204.07 ㎡									
法定建蔽率			4806.59	÷	8204.07	=	58.59 %						
法定容積率			54146.45	÷	8204.07	=	440.00 %						
建築面積	商業區		8204.07	×	70%	=	5742.85 ㎡						
	合計						5742.85 ㎡						
允建容積	基準容積	商業區	8204.07	×	440.00%	=	36097.91 ㎡						
		合計 FA				=	36097.91 ㎡						
	都市更新獎勵容積 Δ FA2		36,097.91	×	50.00%		18048.95 ㎡	（獎勵容積面積合計	18048.95	㎡）			
							㎡						
	合計 Σ FA=FA+ Δ FA1+ Δ FA2						54146.86 ㎡	允建容積率	54146.86	÷	8204.07	=	660.00%
實設空地							3397.48 ㎡	< 法定	3691.83	㎡			
實設建築面積							4806.59 ㎡	< 法定	5742.85	㎡	，OK.		
設計建蔽率			4515.33	÷	8204.07	=	55.04 %	> 法定	70.00%	%			
實設容積樓地板面積						=	54146.45 ㎡	< 法定	54146.86	㎡	，OK.		
設計容積率			54146.45	÷	8204.07	=	659.99 %	< 允建	660.00	%	，OK.		

面積計算	項目		樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	梯廳面積（㎡）	15%免計容積面積（建築設計施工編第162條第2款）(㎡)	陽台面積（㎡）	陽台>2m	各層高度（m）	戶數	用途	備註
	地下層	地下室陸層	5946.54	0.00					3.00		停車空間	
		地下室伍層	5946.54	0.00					3.00		停車空間	
		地下室肆層	5946.54	0.00					3.00		停車空間	
		地下室參層	5946.54	0.00					3.00	1	停車空間	
		地下室貳層	5946.54	3748.51					3.00	1	停車空間	
		地下室壹層	4135.63	0.00					4.20		防空避難室兼停車空間	
		合計	33868.33	3748.51								
	A+B+C棟	壹層	4806.59	3472.34	480.66	249.50	0.00	0.00	4.00	17戶	店鋪	
		貳層	4340.06	3656.99	370.20	312.87	280.81	0.00	3.90	1戶	商場	
		三層	3429.56	2971.59	145.10	312.87	369.33	0.00	各 3.20	2戶	辦公室	
		四層	2567.97	83.98	148.96	2335.03	44.18	0.00		0戶	管委會使用空間	
		五至二十六層	1972.66	各 1623.22	各 148.96	各 200.48	各 88.36	各 0.00	各 3.20	各 286戶		
		二十七至三十一層	1075.16	各 900.44	各 74.48	各 100.24	各 44.18	各 0.00	各 3.20	各 60戶		
		小計	63918.50	50397.94	4794.44	8122.03	2859.14	0.00	112.70	368戶		
		屋突物壹層	600.82						3.00		梯間	
		屋突物貳層	600.82						3.00		機房、消防水箱	
		屋突物參層										
		小計	1201.64									
總樓地板面積合計			98988.47 ㎡	54146.45	4794.44	8122.03	2859.14			368戶		

停車空間檢討		
	法定停車	558 位
	獎勵停車	0 位
	自設停車	2 位
	實設汽車位	560 位
	法定機車	602 位
	自設機車	0 位
	實設機車位	602 位

工程造價						
	主建物	22,950元／㎡	×	98988.47 ㎡	=	2,271,785,387元
	圍牆	2,130元／㎡	×	0.00 ㎡	=	0元
	排水溝 (M)	1,880元／㎡	×	0.00 ㎡	=	0元
	合計					2,271,785,387元

表11-4 BI區住商大樓面積計算表

項目				說明																				
基本資料	地號			新北市三重區新海段1358等78筆地號																				
	使用分區			商業區																				
	基地面積	商業區		使用面積	12656.35	㎡	(BI)																	
				合計	12656.35	㎡																		
		合計			12656.35	㎡																		
法定建蔽率					8859.45	÷	12656.35	=	**70.00**	**%**														
法定容積率					55687.94	÷	12656.35	=	**440.00**	**%**														
允建容積	建築面積	商業區			12656.35	×	70%	=	**8859.45**	㎡														
		合計							**8859.45**	㎡														
	基準容積	商業區			12656.35	×	440.00%	=	**55687.94**	㎡														
		合計	FA					=	**55687.94**	㎡														
	容移獎勵容積	Δ	FA1			×																		
	都市更新獎勵容積	Δ	FA2		55,687.94	×	50.00%	=	**27843.97**	㎡	**(獎勵容積面積合計**		**27843.97**			㎡)								
	公益設施	Δ	FA3																					
	合計 Σ FA=FA+ Δ FA1+ Δ FA2						50.00%		**27843.97**	㎡		**允建容積率**	**83531.91**			÷	**12656.35**	=	**660.00%**					
法定空地									**3796.91**	㎡														
實設空地									**6758.74**	㎡	>	**法定**	**27843.97**			㎡	**，OK.**							
實設建築面積									**5897.61**	㎡	<	**法定**	**8859.45**			㎡	**，OK.**							
設計建蔽率					5897.61	÷	12656.35	=	**46.60**	**%**	<	**法定**	**70.00**			**%**	**，OK.**							
開挖率					7609.13	÷	12656.35	=	**60.12**	**%**	(法定開挖率70%)													

	項目			樓地板面積 (㎡)		容積樓地板面積 (㎡)		梯廳面積 (㎡)		15%免計容積面積 (建築設計施工編第162條第2款)(㎡)		陽台面積 (㎡)		陽台>2m		各層高度 (m)		戶數		用途	備註
面積計算	地下層	地下室伍層		7609.13												3.20				停車空間	
		地下室肆層		7609.13												3.20				停車空間	
		地下室參層		7609.13						檢討：(建築設計施工編第162條第2款)						3.20				停車空間	
		地下室貳層		7609.13						法定允設值 12529.79㎡						3.20				停車空間	
		地下室壹層		7609.13						OK!						4.50				防空避難室兼停車空間	
		合計		**38045.65**		**0.00**										20.30					
	B7+B8棟	一層		5797.28		3766.58		579.73			1450.97		0.00			5.00		1戶		入口門廳、商場	
		二層		5797.28		3766.58		579.73			1450.97		0.00			5.00		1戶		商場	
		三層		5797.28		3766.58		579.73			1450.97		0.00		0.00	5.00		1戶		商場、餐廳	
		四層		5797.28		3766.58		579.73			1450.97		0.00		0.00	5.00		1戶		商場、餐廳	
		五層（住宅）		3238.87		492.09		323.89			2422.89		0.00		0.00	3.90		0戶		管委會空間、多功能廳	
		六至三十一層(住宅*2)(26層)	各	2258.34		1924.54	各	168.30	各		165.50	各	93.60	各	0.00	各(m)	3.40	各	30戶		集合住宅	
		小計		**85144.83**		**65596.45**		**7018.61**			**12529.77**		**2433.60**		**0.00**		**112.60**		**784.00**			
		屋突物壹層		755.00													3.00				機房、消防水箱	
		屋突物貳層		755.00													3.00				機房、水箱	
		小計		**1510.00**																	
總樓地板面積合計				**124700.48 ㎡**		**65596.45**		**7018.61**			**12529.77**		**2433.60**		**0.00**		**118.60**		**784戶**			
停車空間檢討	法定停車			550 位																	
	獎勵停車			0 位																	
	自設停車			220 位																	
	實設汽車位			**770 位**																	
	法定機車			1406 位																	
	自設機車																				
	實設機車位			**1406 位**																	

工程造價									
主建物	22,950元／㎡	×	124700.48 ㎡	=	2,861,876,016元	註：工程造價依新北市政府100年03月12日新北工建字第100154404[illegible]函			
圍牆	2,100元／㎡	×	0.00 ㎡	=	0元				
排水溝(M)	690元／㎡	×	0.00 ㎡	=	0元				
合計					**2,861,876,016元**				

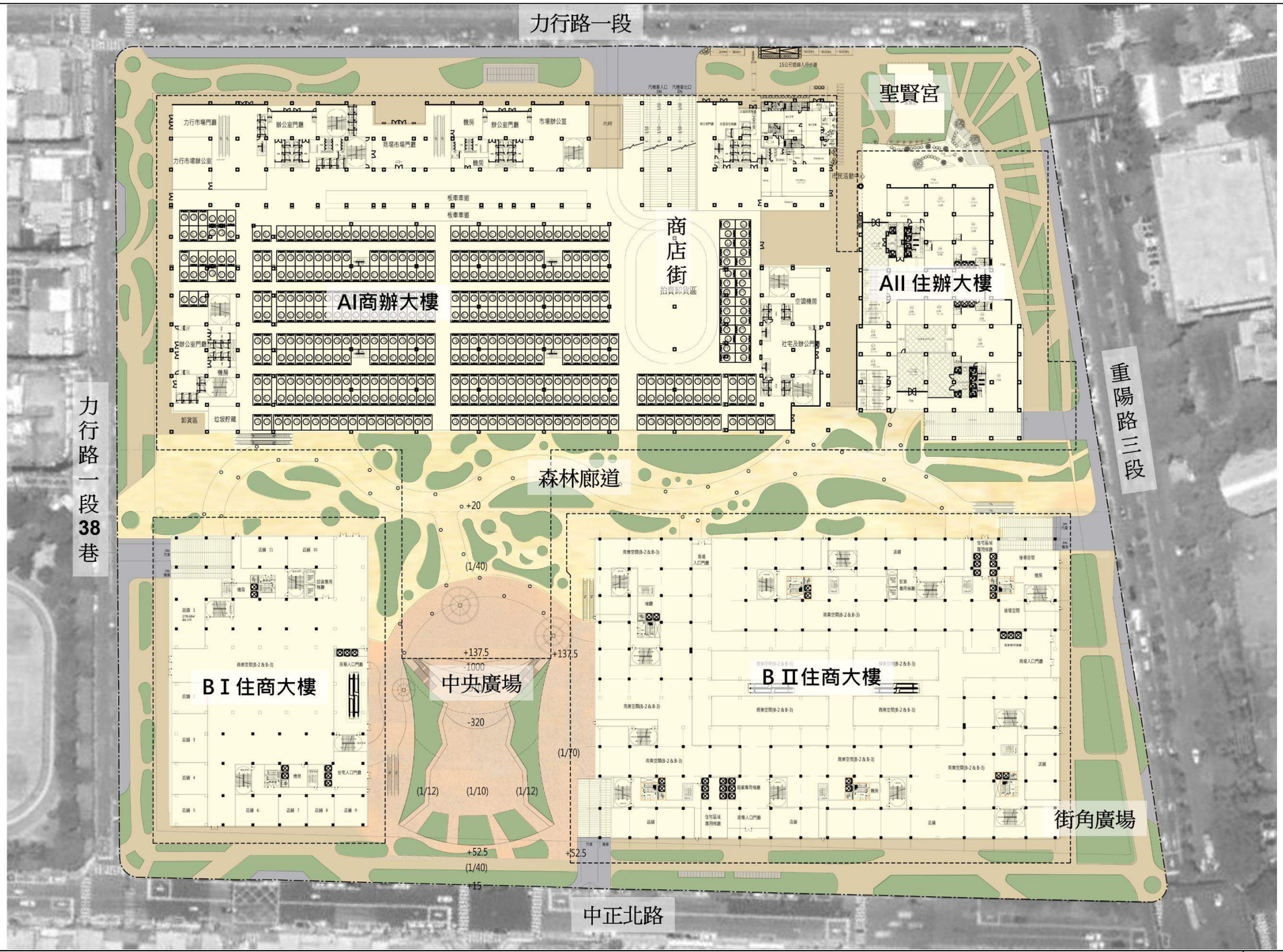
表11-5 BII區商業大樓面積計算表

項目				說明																				
基本資料	地號			新北市三重區新海段1358等78筆地號																				
	使用分區			商業區																				
	基地面積	商業區		使用面積	27030.69	㎡	(BII)																	
				合計	27030.69	㎡																		
		合計			27030.69	㎡																		
法定建蔽率					18921.48	÷	27030.69	=	**70.00**	**%**														
法定容積率					118935.04	÷	27030.69	=	**440.00**	**%**														
允建容積	建築面積	商業區			27030.69	×	70%	=	**18921.48**	㎡														
		合計							**18921.48**	㎡														
	基準容積	商業區			27030.69	×	440.00%	=	**118935.04**	㎡														
		合計	FA					=	**118935.04**	㎡														
	容移獎勵容積	Δ	FA1			×																		
	都市更新獎勵容積	Δ	FA2		118.935.04	×	50.00%	=	**59467.52**	㎡	**(獎勵容積面積合計**		**59467.52**			㎡)								
	公益設施	Δ	FA3																					
	合計	Σ FA=FA+	Δ FA1+	Δ FA2			50.00%		**59467.52**	㎡	**允建容積率**		**178402.55**			÷	**27030.69**	=	**660.00%**					
法定空地									**8109.21**	㎡														
實設空地									**12492.40**	㎡	>	**法定**	**59467.52**			㎡	，**OK.**							
實設建築面積									**14538.29**	㎡	<	**法定**	**18921.48**			㎡	，**OK.**							
設計建蔽率					14538.29	÷	27030.69	=	**53.78**	**%**	<	**法定**	**70.00**			**%**	，**OK.**							
開挖率					17761.42	÷	27030.69	=	**65.71**	**%**	(法定開挖率70%)													

面積計算	項目			樓地板面積 (㎡)		容積樓地板面積 (㎡)		梯廳面積 (㎡)	15%免計容積面積 (建築設計施工編第162條第2款)(㎡)		陽台面積 (㎡)		陽台>2m		各層高度 (m)		戶數		用途	備註
	地下層	地下室伍層		17761.42												3.20			停車空間	
		地下室肆層		17761.42												3.20			停車空間	
		地下室參層		17761.42					檢討：(建築設計施工編第162條第2款)							3.20			停車空間	
		地下室貳層		17761.42					法定允設值 26760.38㎡							3.20			停車空間	
		地下室壹層		17761.42					OK!							4.50			防空避難室兼停車空間	
		合計		**88807.10**		**0.00**										20.30				
	B1~B6棟	一層		14348.47		11165.81		1434.85		1747.81		0.00				5.00		1戶	入口門廳、店鋪、商場	
		二層		14348.47		11165.81		1434.85		1747.81		0.00				4.70		1戶	商場	
		三層		14348.47		11165.81		1434.85		1747.81		0.00		0.00		4.70		1戶	商場	
		四層		14348.47		11165.81		1434.85		1747.81		0.00		0.00		4.70		1戶	商場	
		五層（住宅）		9355.73		1560.02		935.57		6860.14		0.00		0.00		3.60		0戶	管委會空間、多功能廳	
		六至三十一層(住宅*6)(26層)	各	6775.02		5773.62	各	504.90	各	496.50	各	280.80	各	0.00	各(m)	3.30	各	90戶	集合住宅	
		小計		**242900.13**		**196337.38**		**19802.37**		**26760.38**		**7300.80**		**0.00**		**108.80**		**2344戶**		
		屋突物壹層		2265.32												3.20			機房、消防水箱	
		屋突物貳層		2265.32												2.80			機房、水箱	
		小計		**4530.64**																
總樓地板面積合計				**336237.87 ㎡**		**196337.38**		**19802.37**		**26760.38**		**7300.80**		**0.00**		**114.80**		**2344戶**		

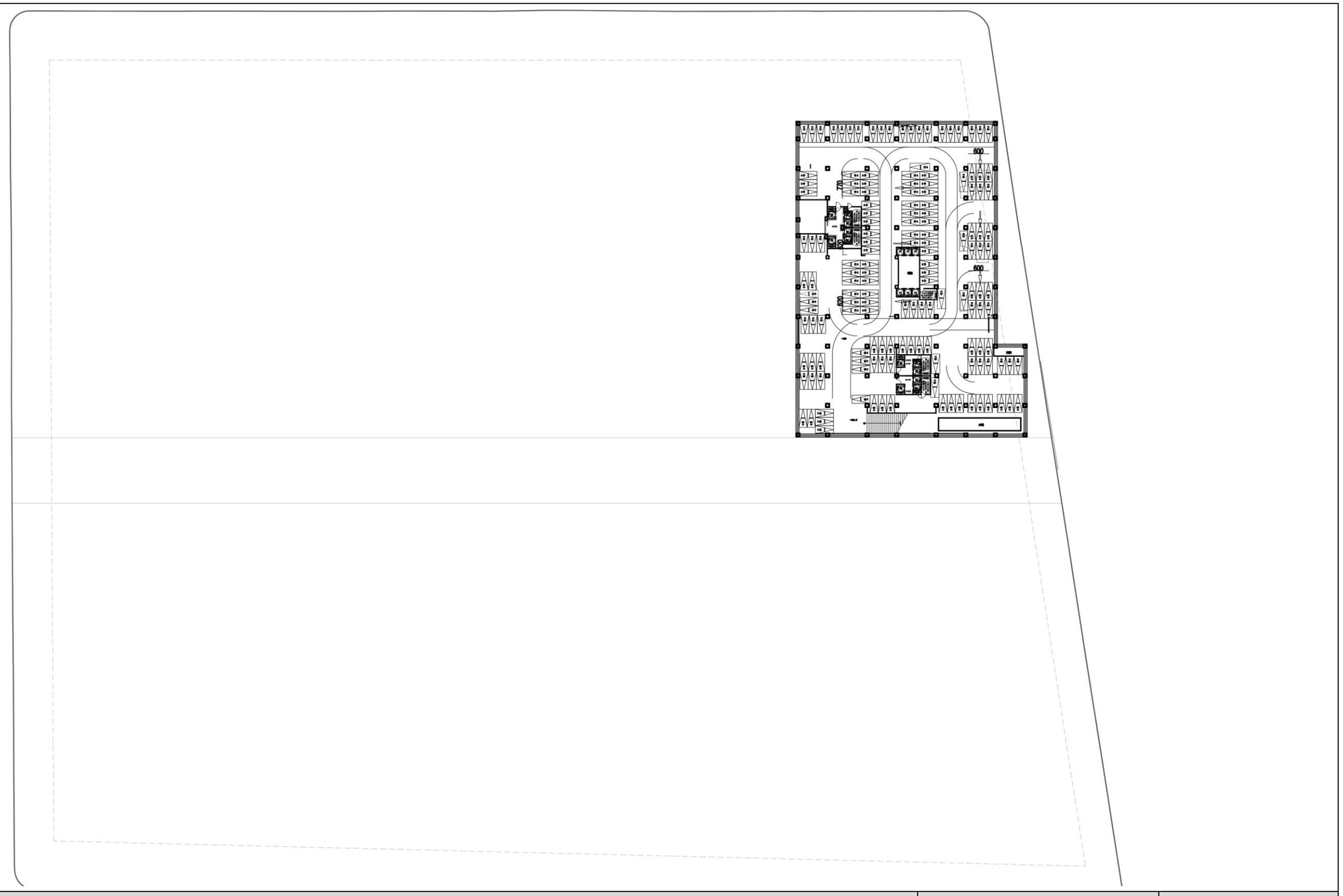
停車空間檢討		
	法定停車	1661 位
	獎勵停車	0 位
	自設停車	207 位
	實設汽車位	**1868 位**
	法定機車	3425 位
	自設機車	0 位
	實設機車位	**3425 位**

工程造價							
	主建物	22,950元／㎡	×	336237.87 ㎡	=	7,716,659.117元	註：工程造價依新北市政府109年08月12日新北工建字第1091544042號函
	圍牆	2,100元／㎡	×	0.00 ㎡	=	0元	
	排水溝 (M)	690元／㎡	×	0.00 ㎡	=	0元	
	合計					**7,716,659.117元**	



圖例及說明	指北

圖11-2 更新單元全區平面配置示意圖



圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-3 全區地下六層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

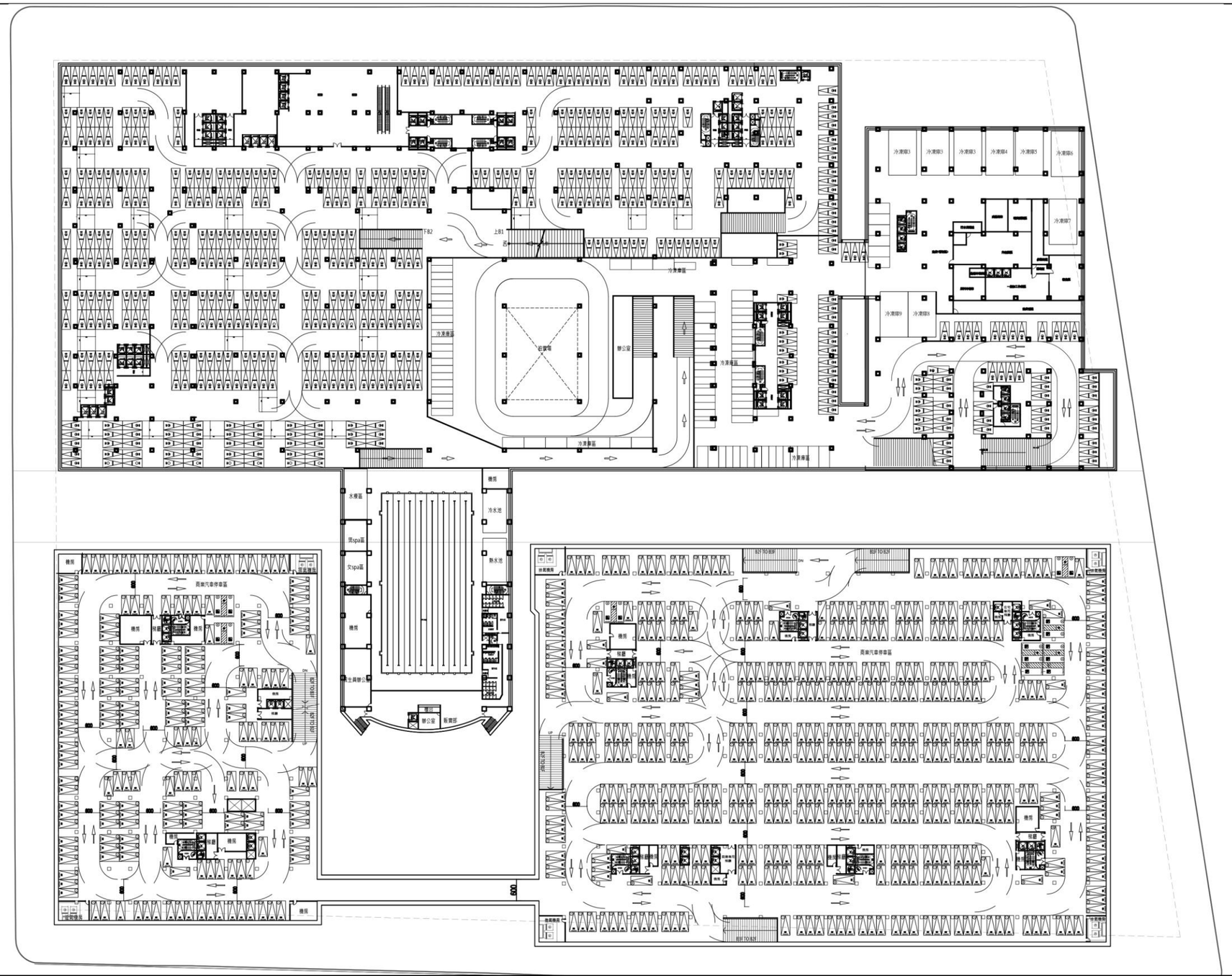
圖11-4 全區地下五層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-5 全區地下四層平面圖

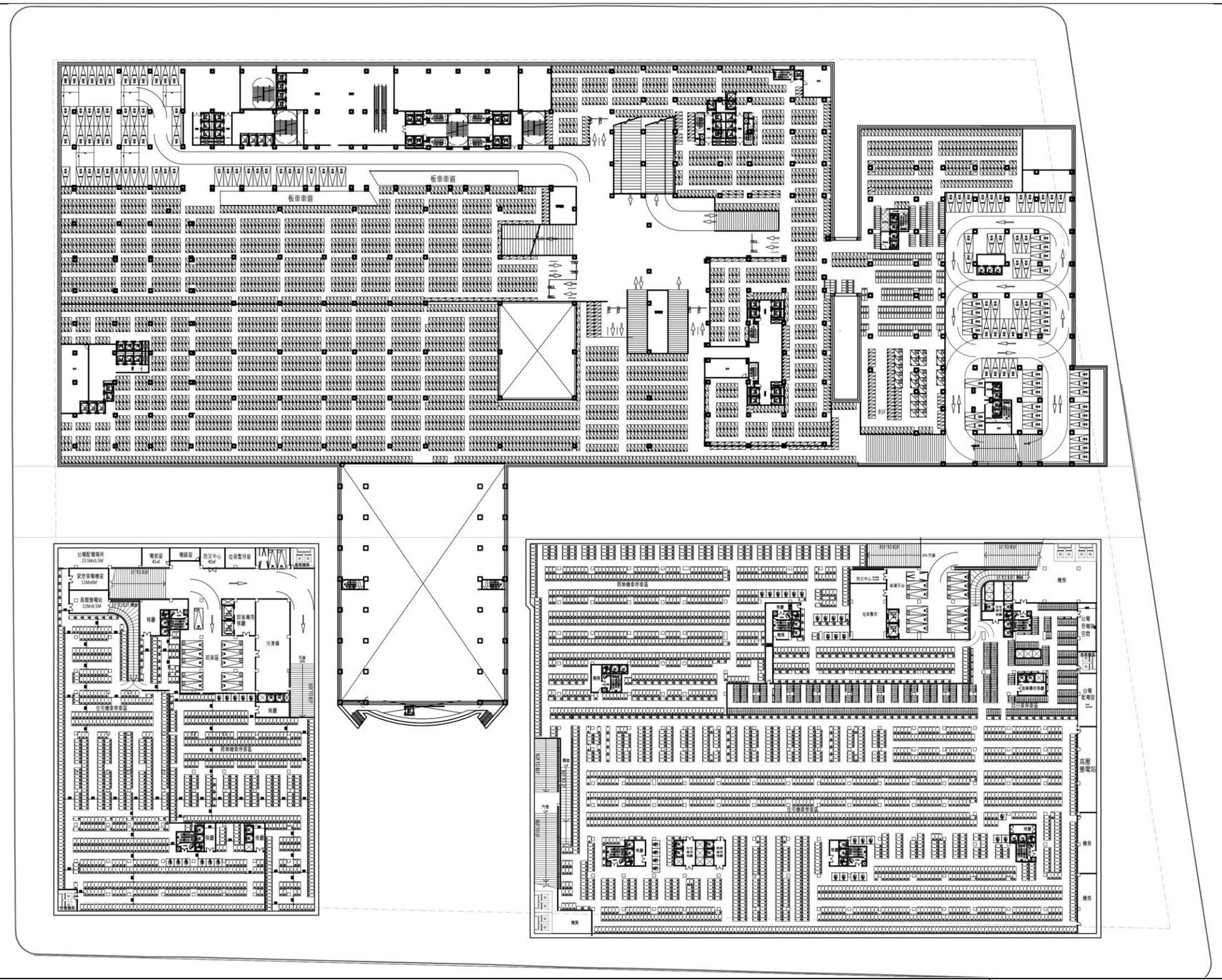
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-6 全區地下三層平面圖



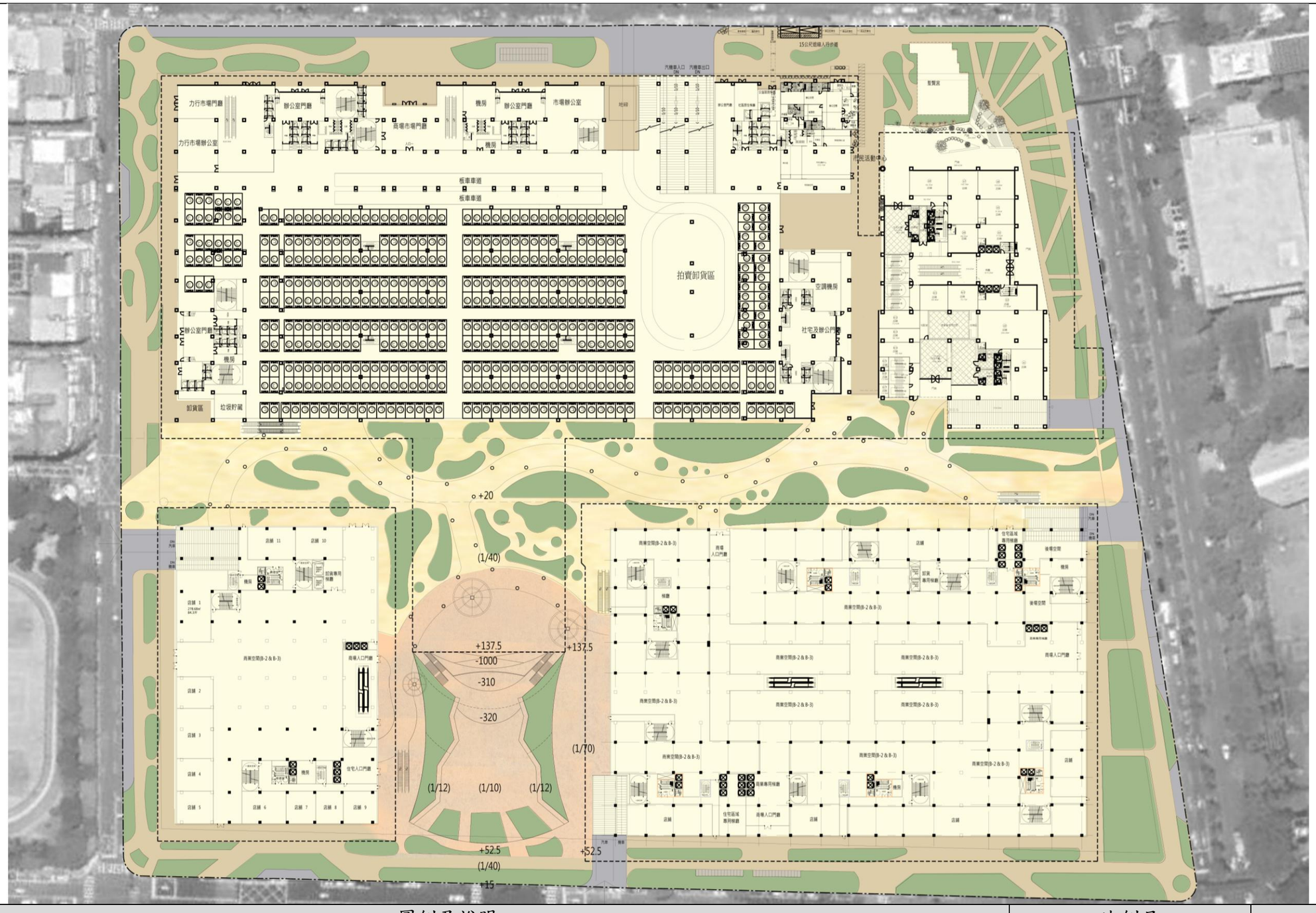
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-7 全區地下二層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-8 全區地下一層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

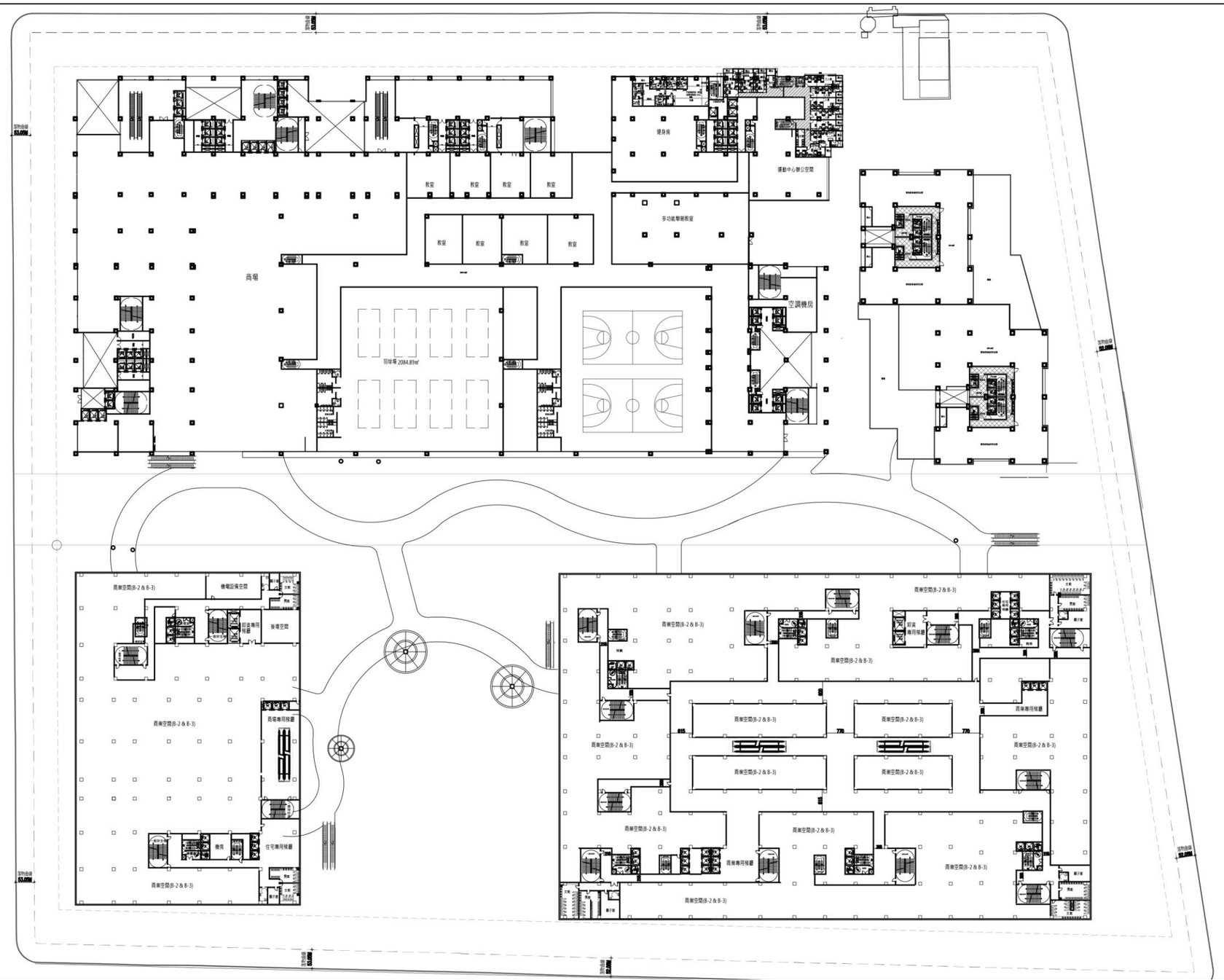
圖11-9 全區一層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-10 全區二層平面圖

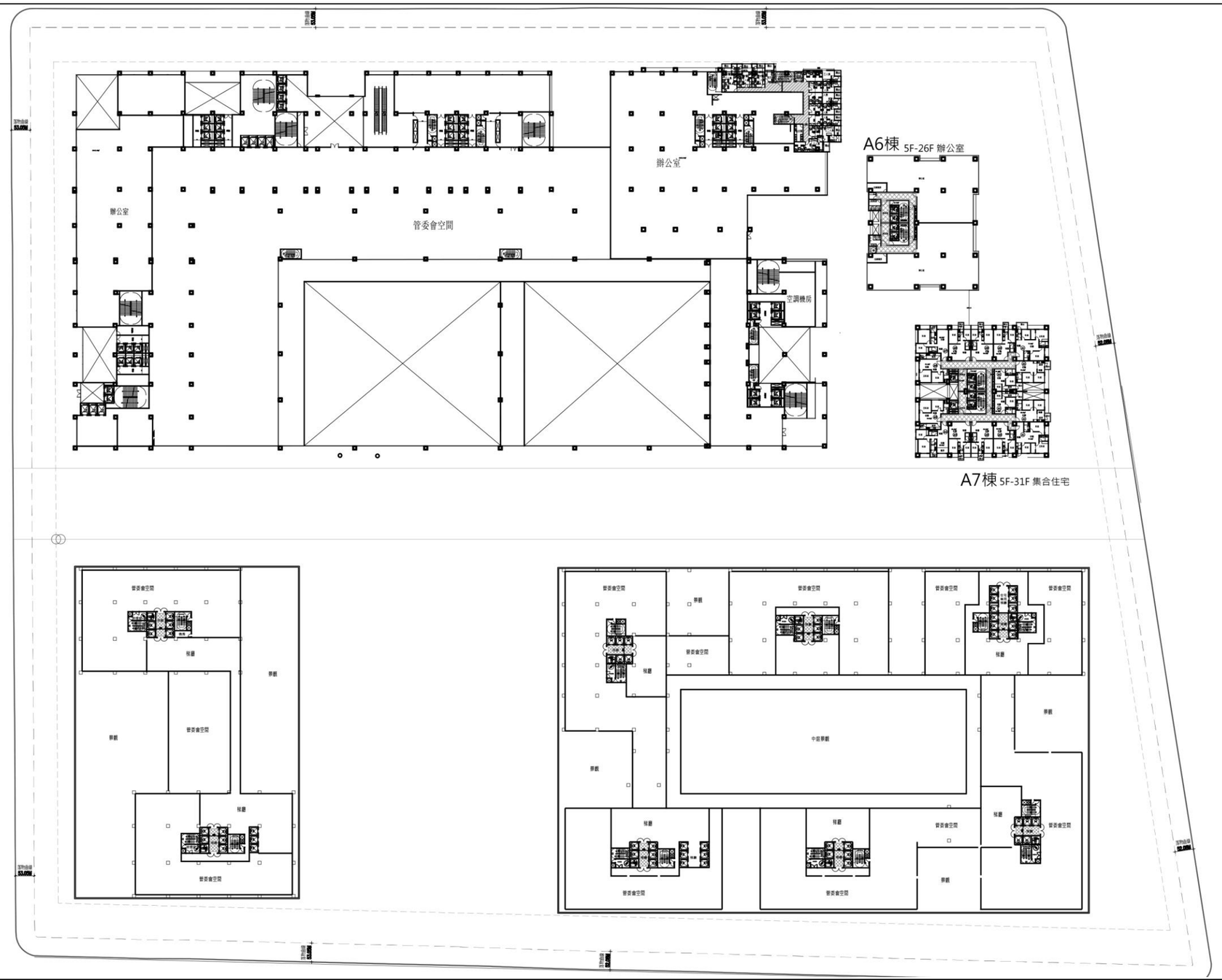
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-11 全區三層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-12 全區四層平面圖

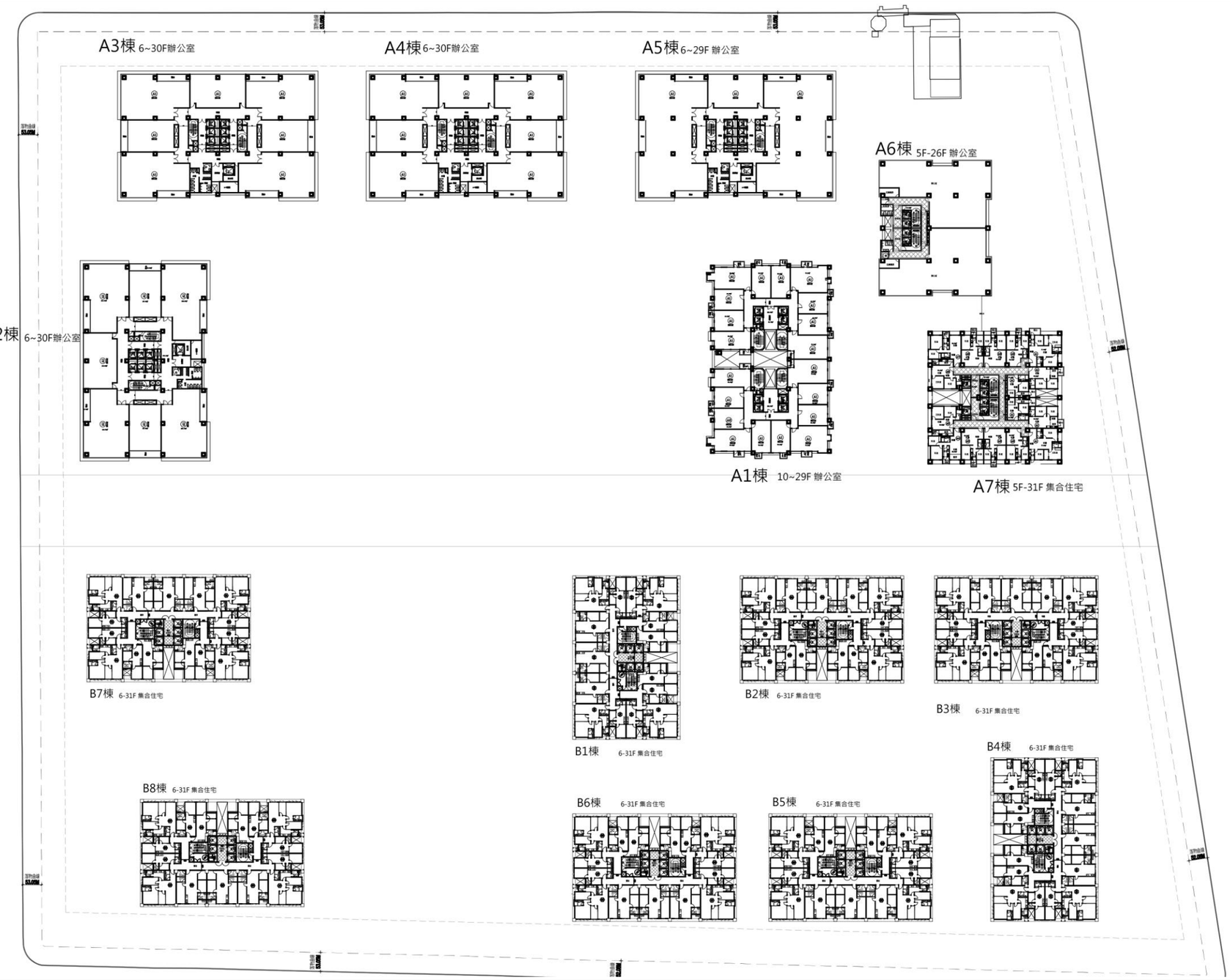


圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-13 全區五層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-14 全區六層平面圖

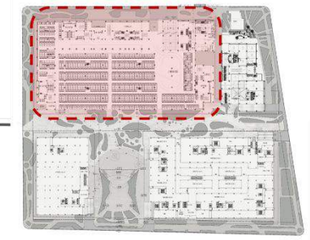


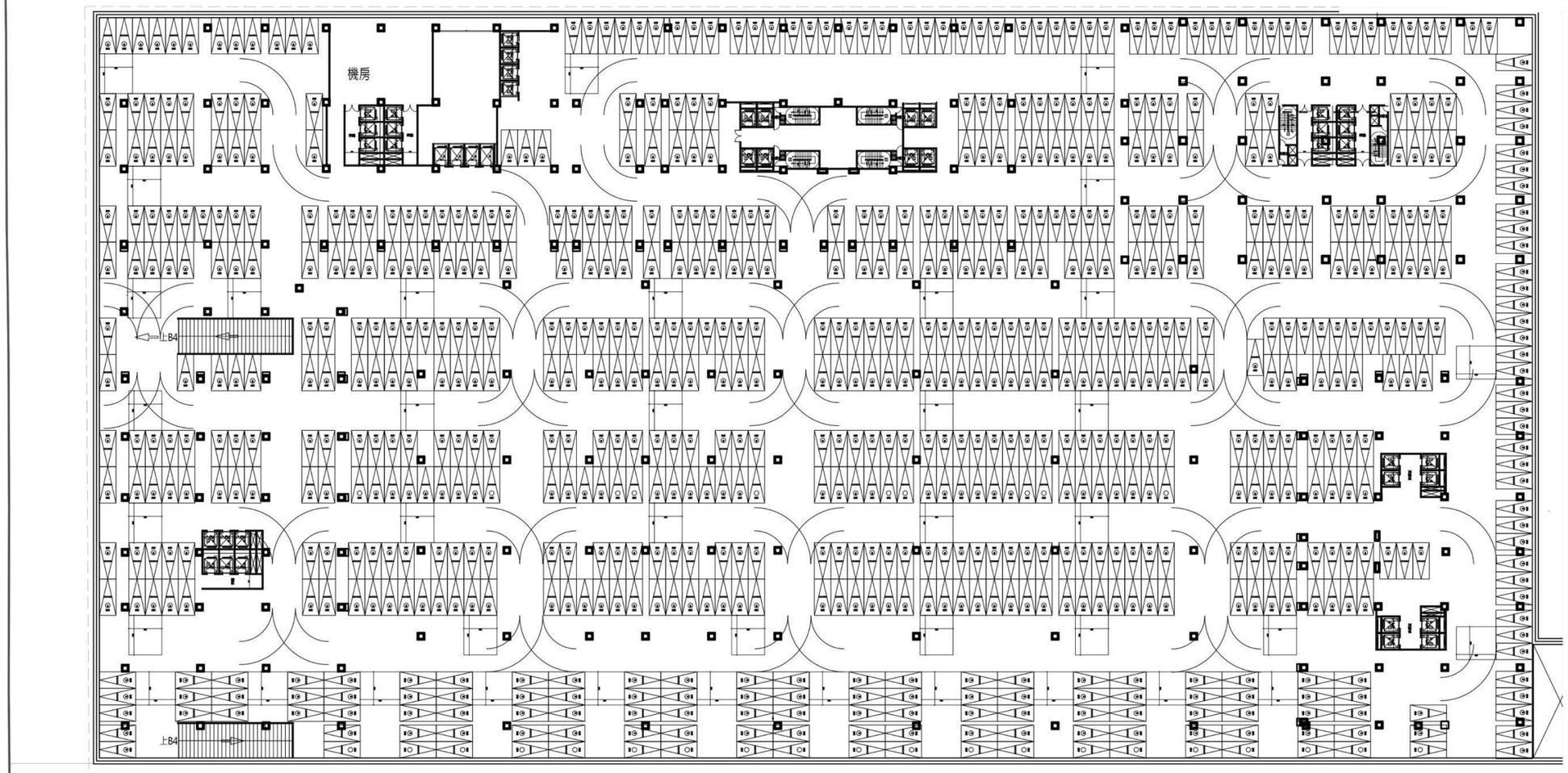
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-15 全區七至三十一層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1/1000	

圖11-16 全區屋頂層平面圖

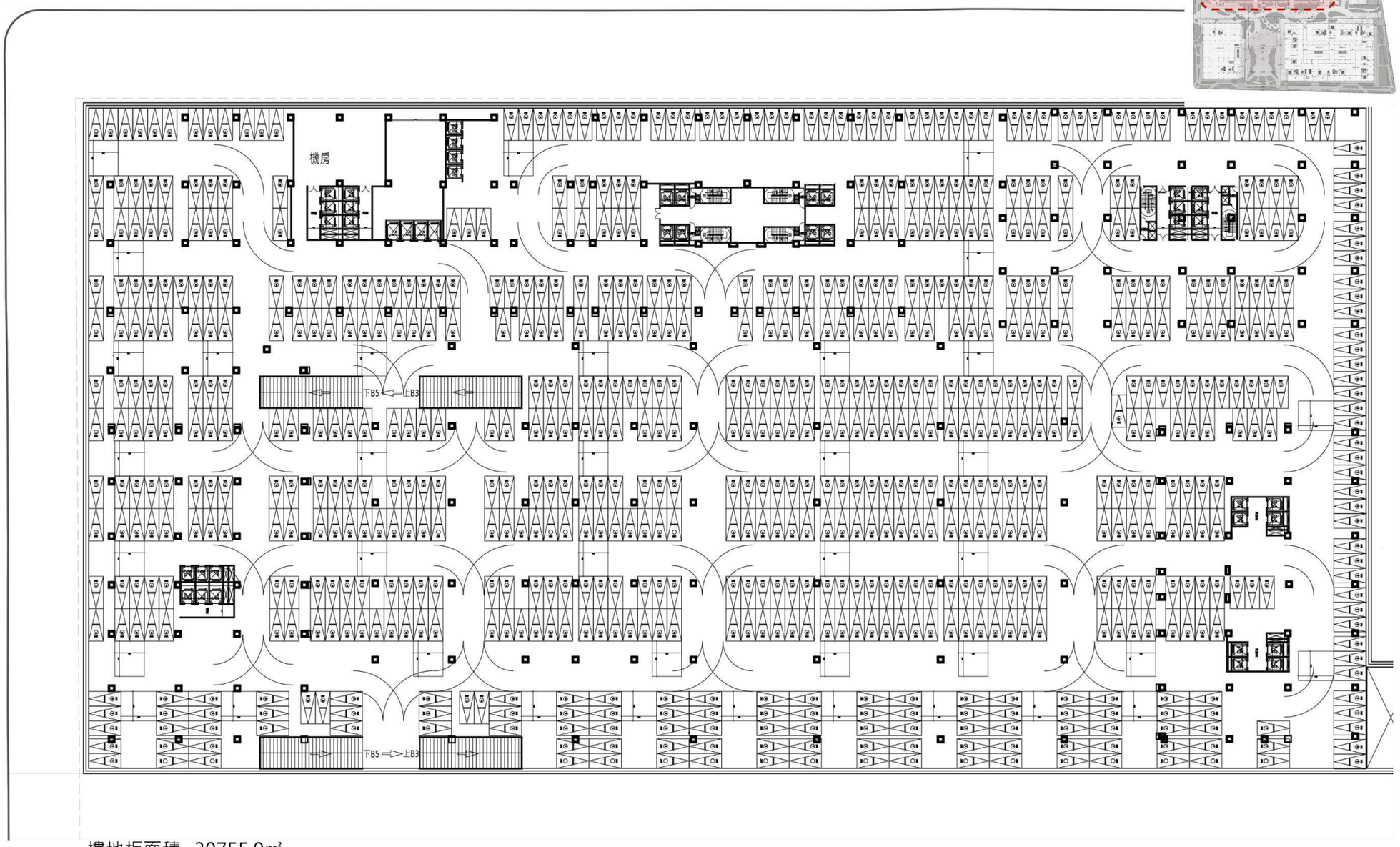




樓地板面積=30755.9㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

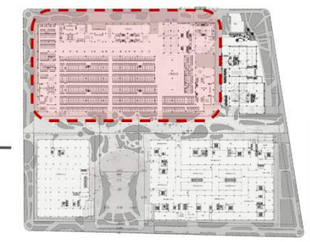
圖11-17 AI區 地下五層平面圖

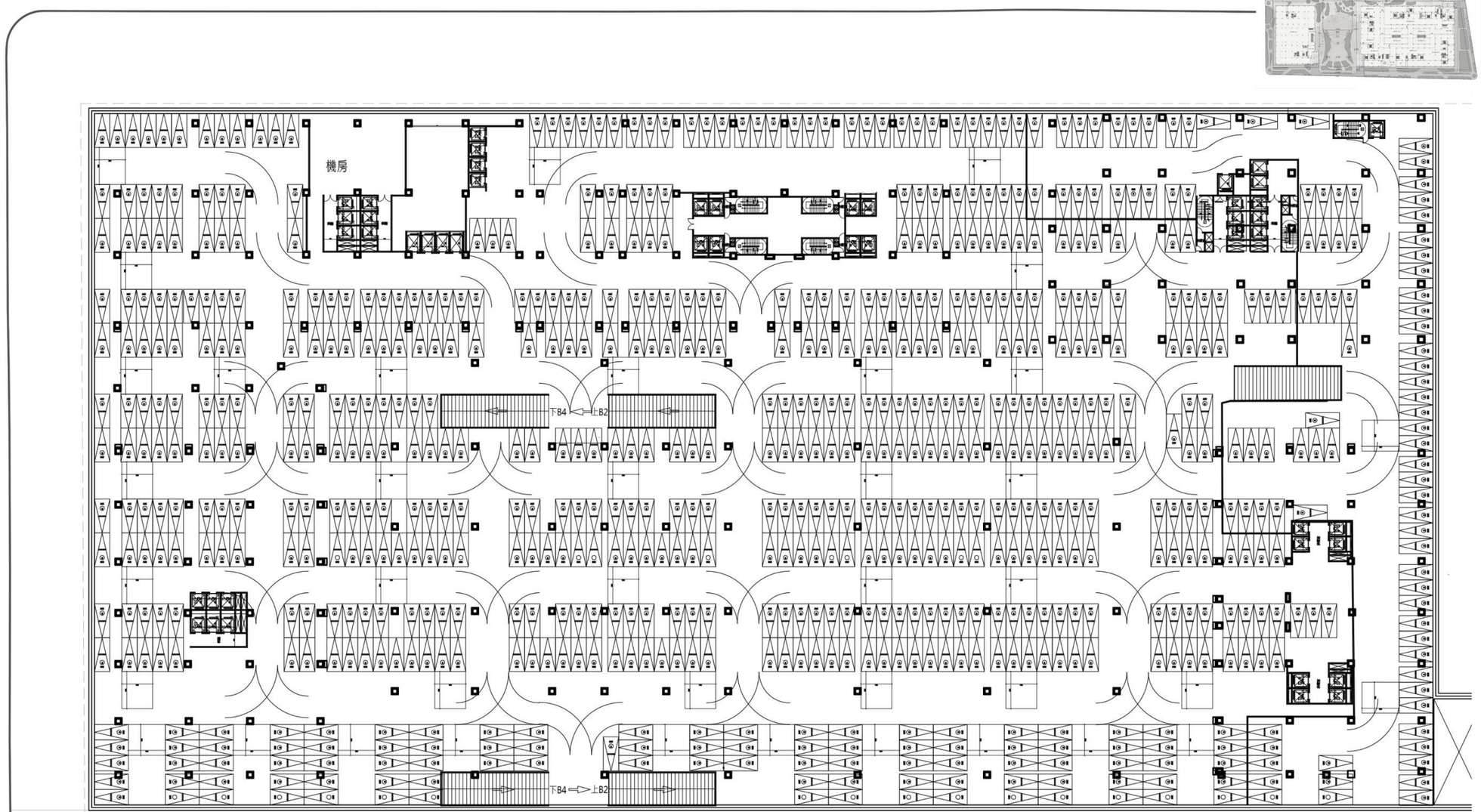


樓地板面積=30755.9㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

圖11-18 AI區 地下四層平面圖

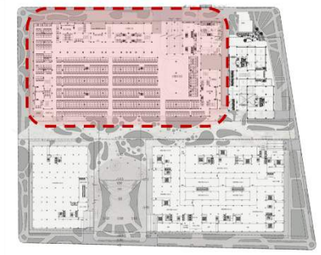


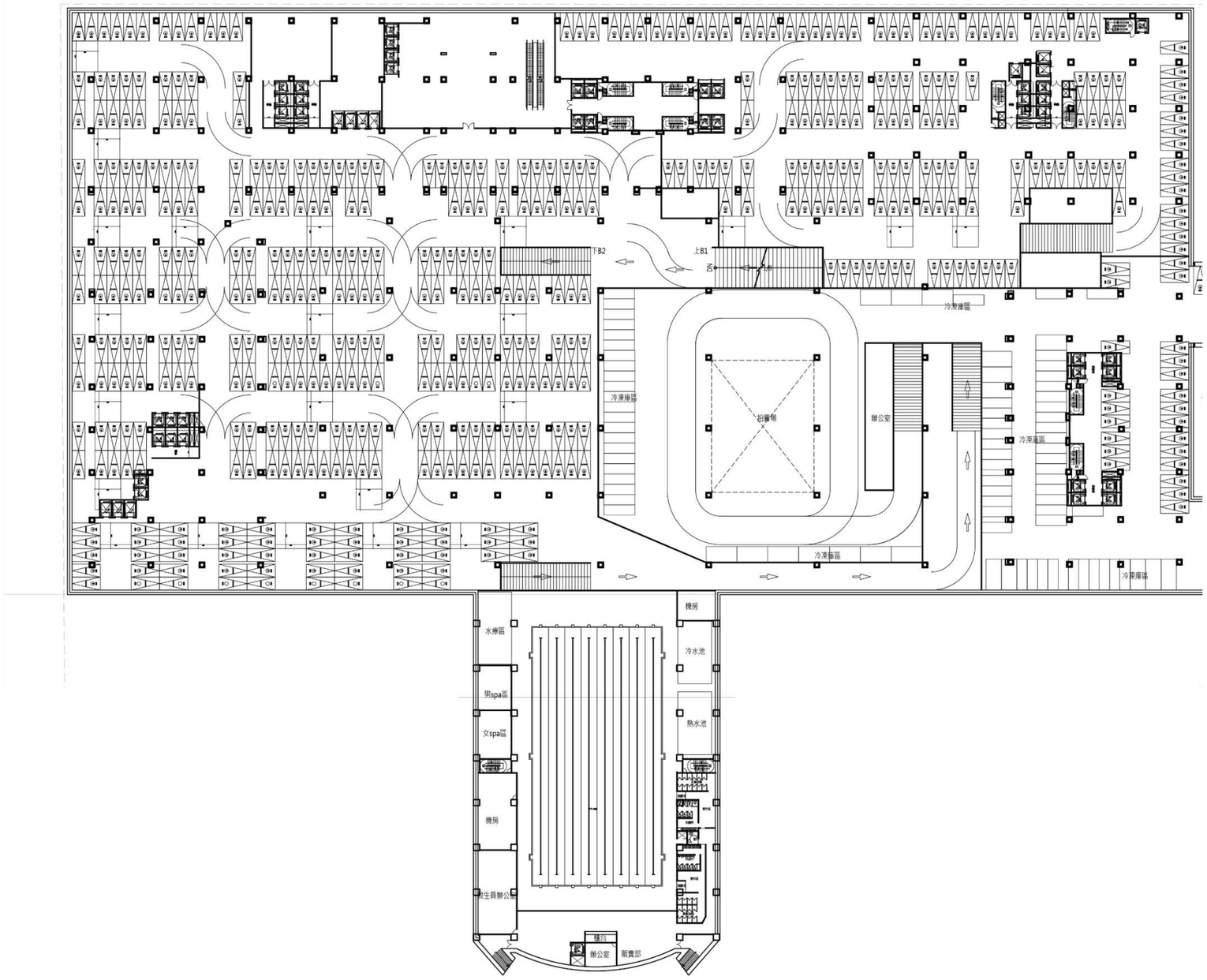


樓地板面積=30755.9㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

圖11-19 AI 區 地下三層平面圖

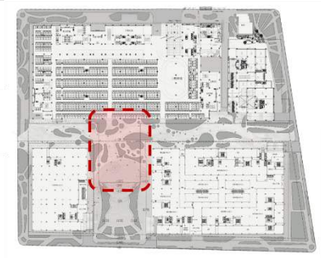


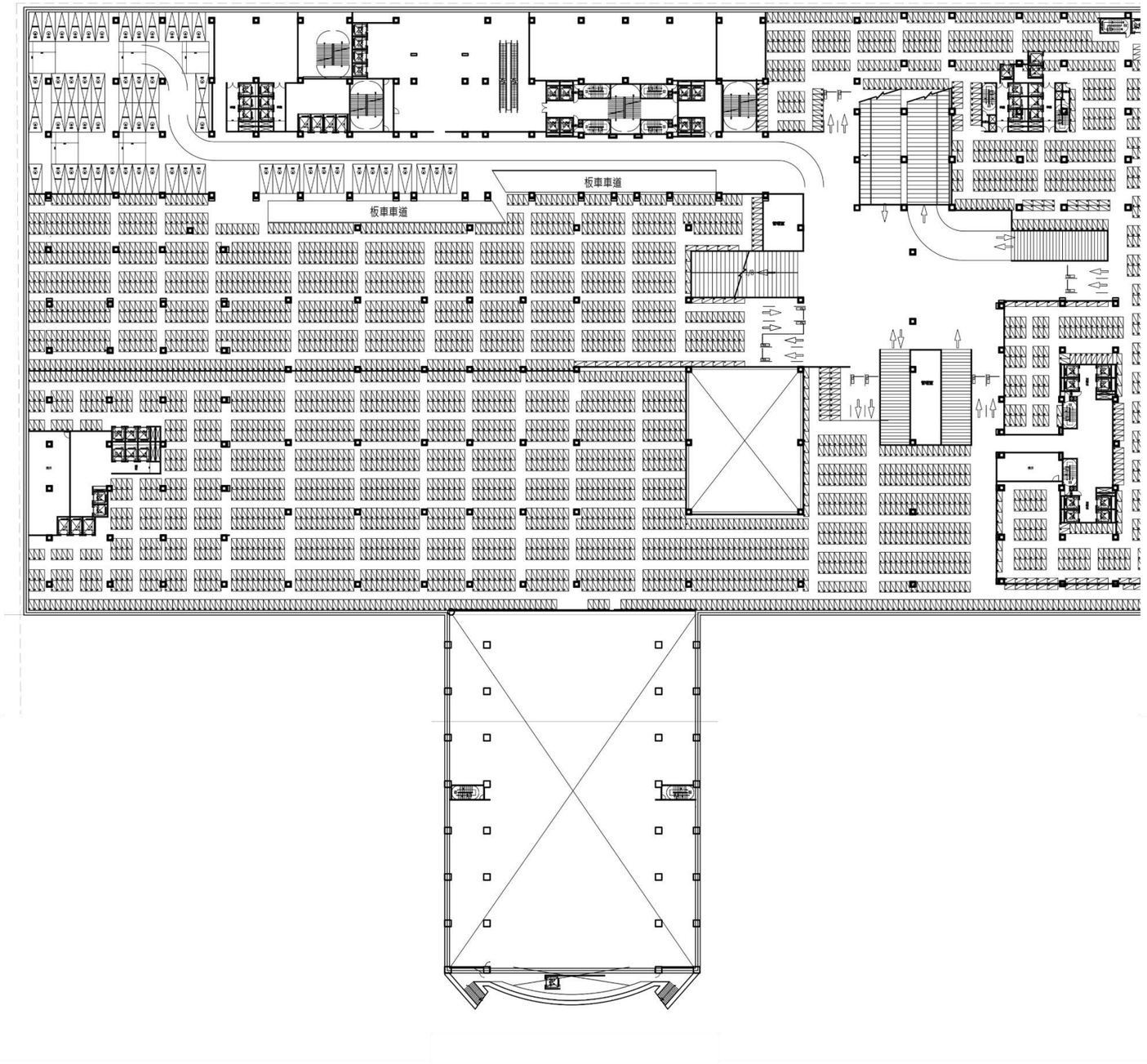


樓地板面積=33908.49㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

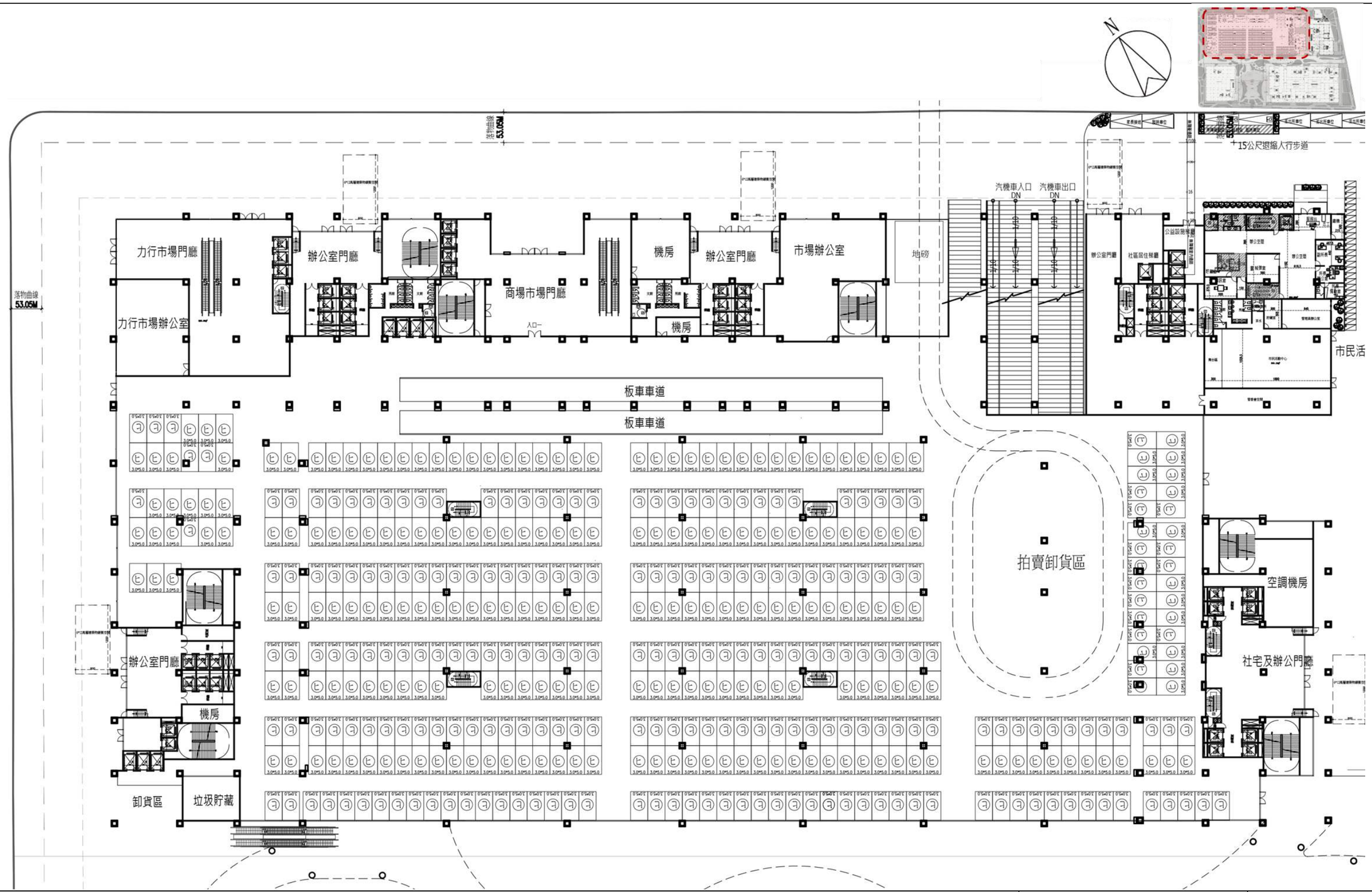
圖11-20 AI 區 地下二層平面圖





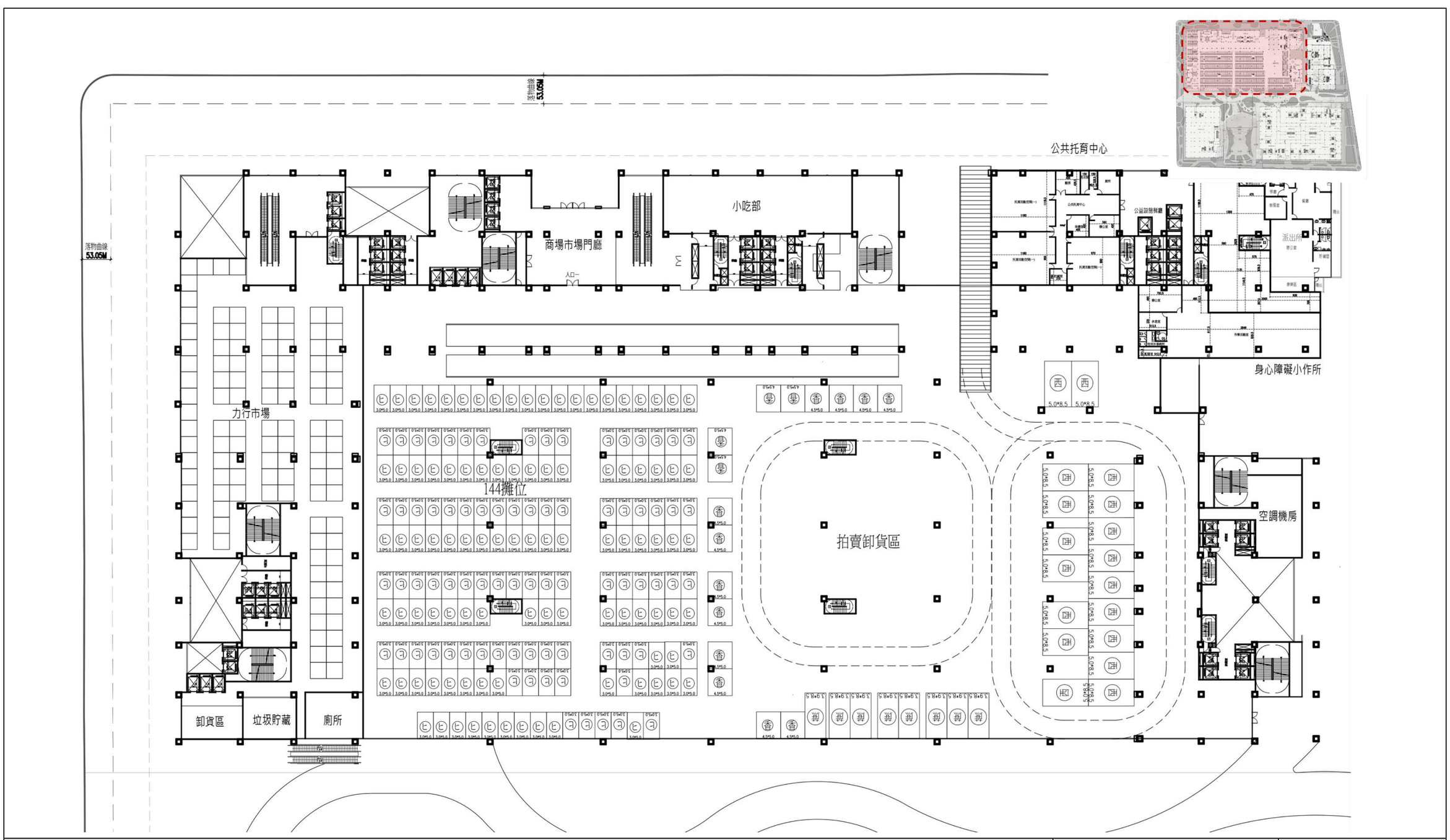
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

圖11-21 AI區 地下一層平面圖



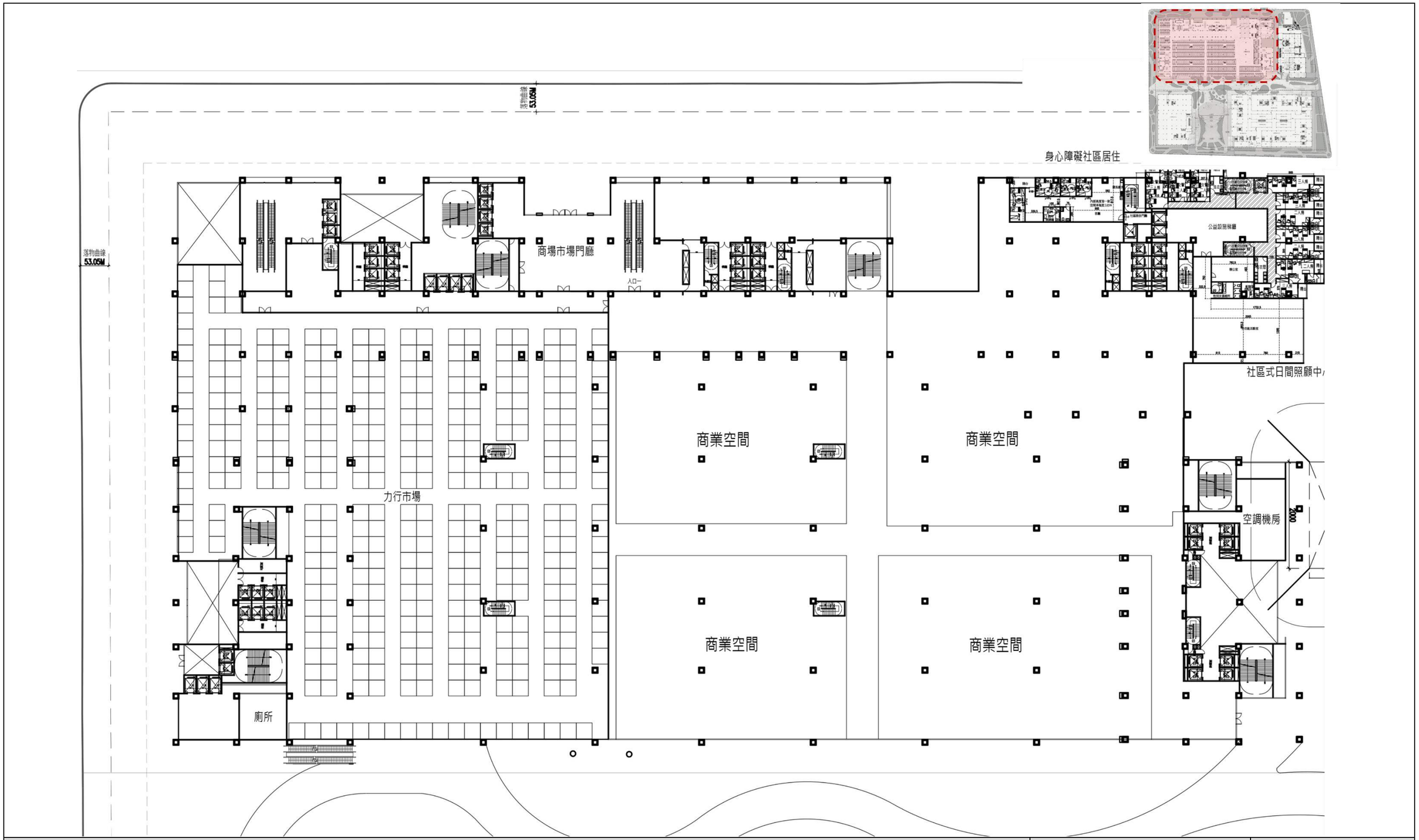
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

圖11-22 AI區 地上一層平面圖



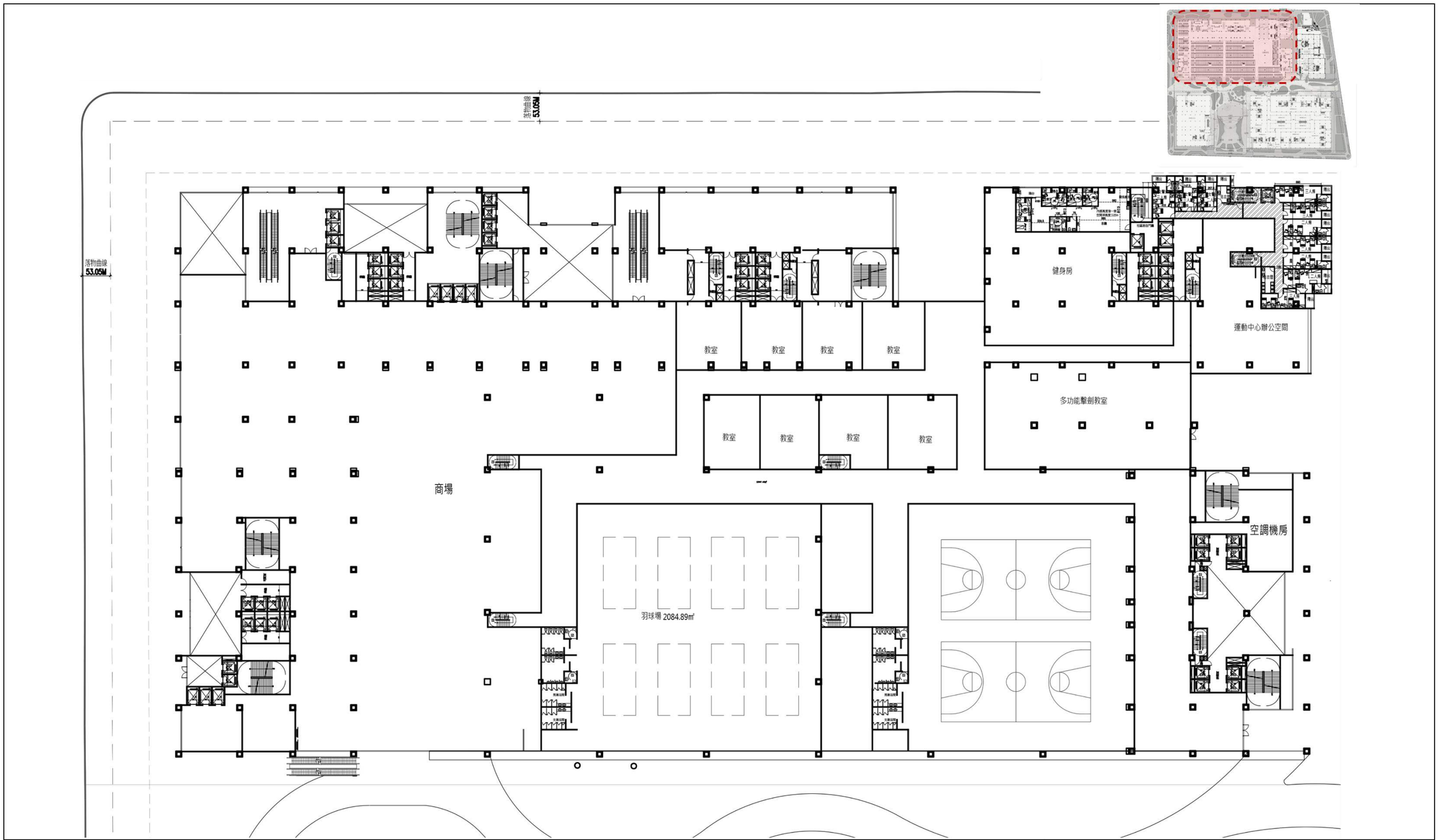
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

圖11-23 AI 區 地上二層平面圖



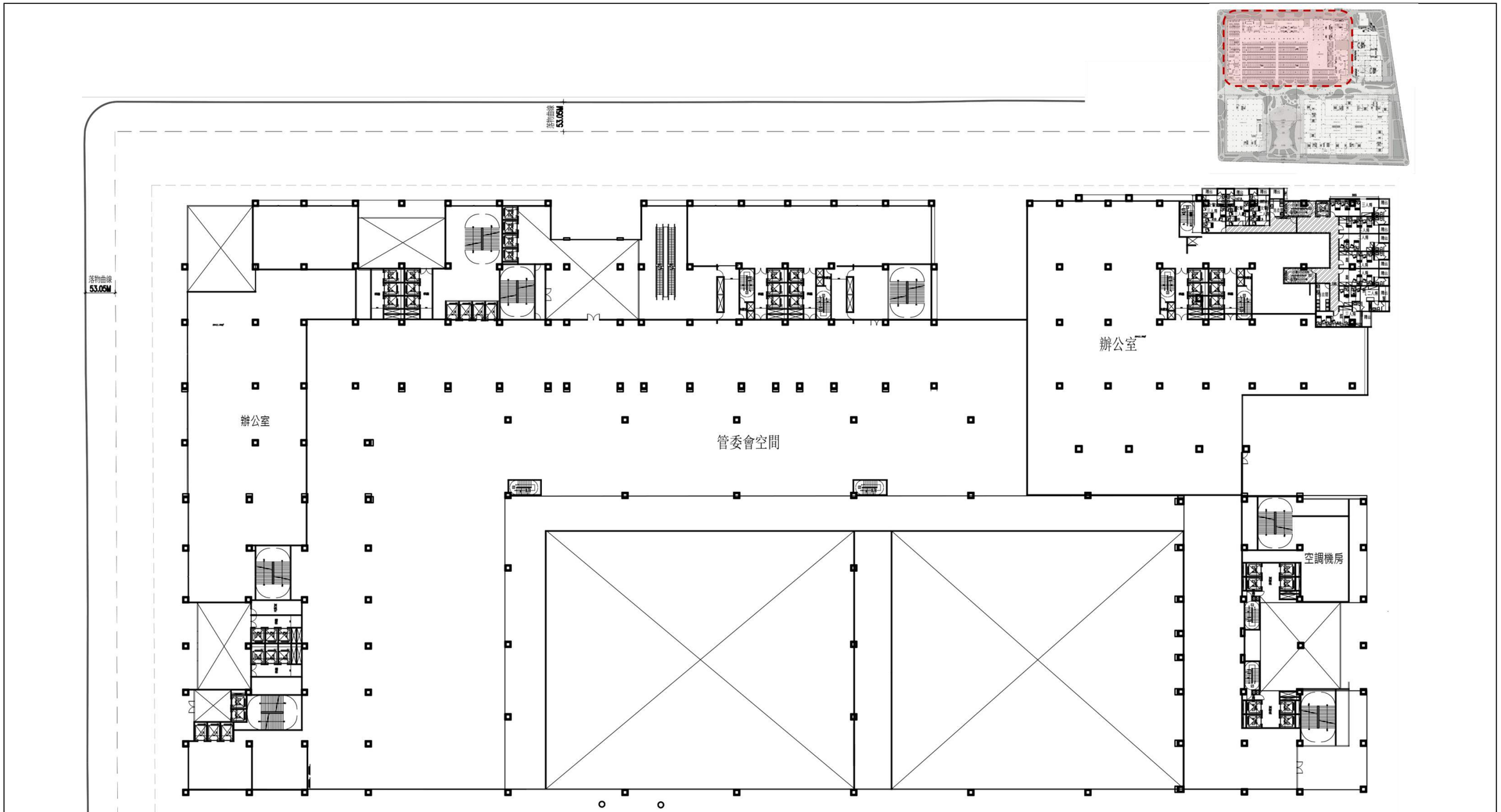
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

圖11-24 AI 區 地上三層平面圖



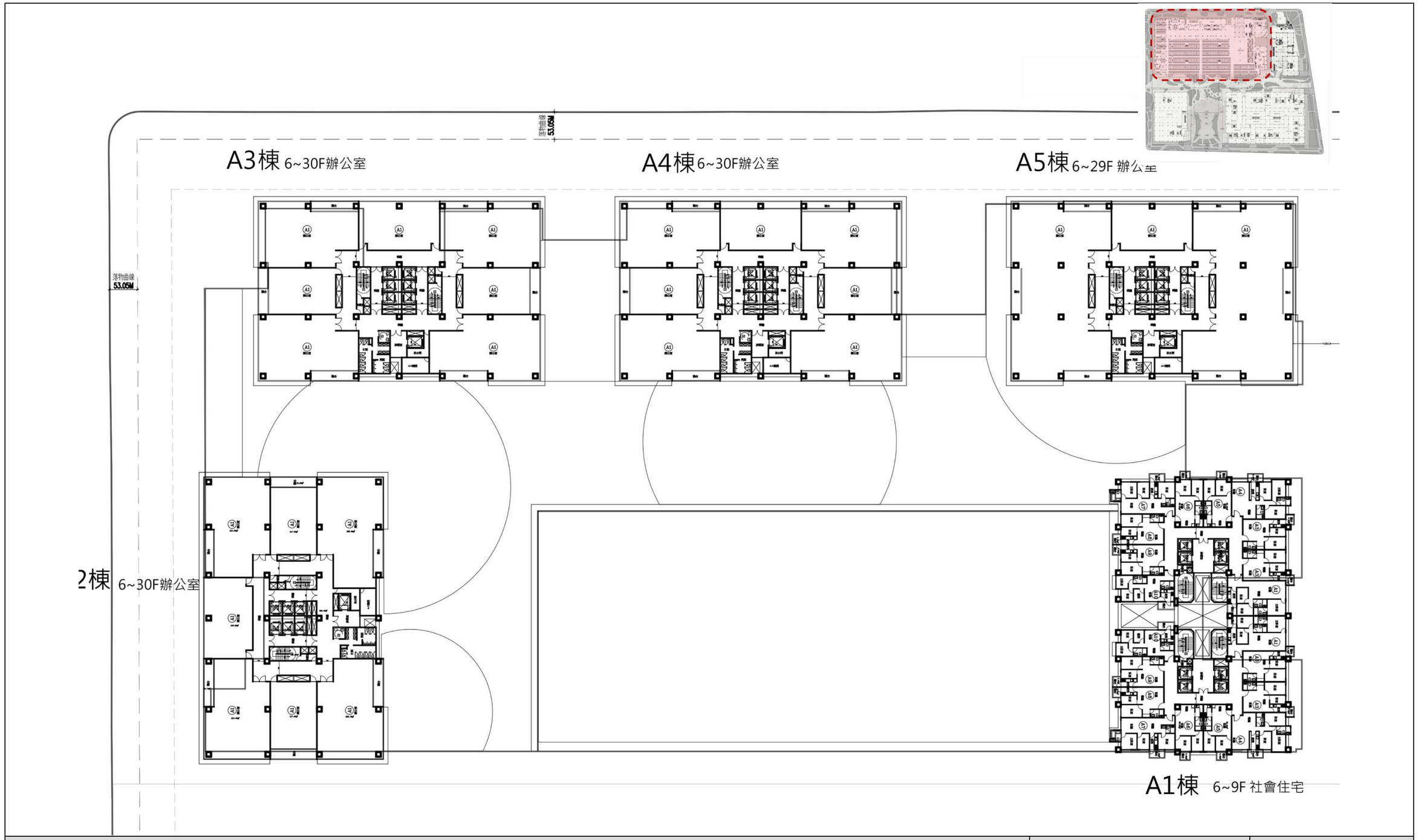
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

圖11-25 AI 區 地上四層平面圖



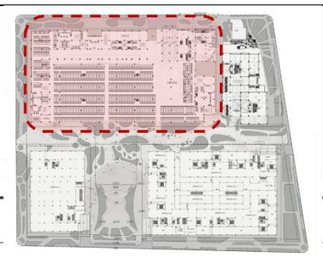
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

圖11-26 AI 區 地上五層平面圖



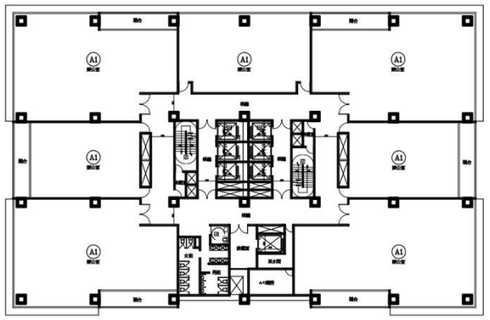
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

圖11-27 AI 區 地上六層平面圖

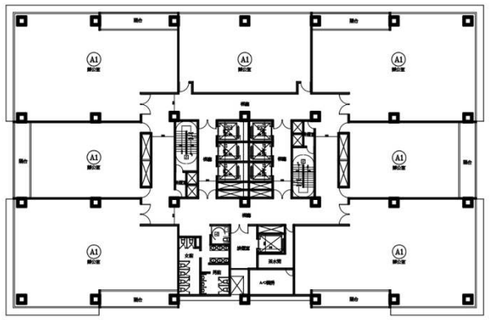


落物曲線 53.05M

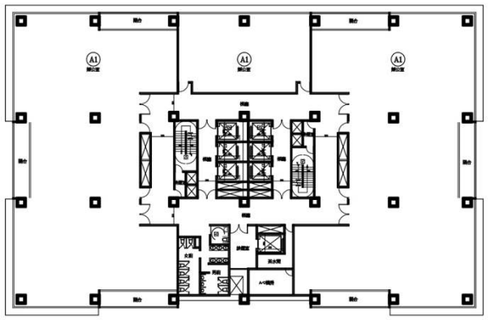
A3棟 6~30F辦公室



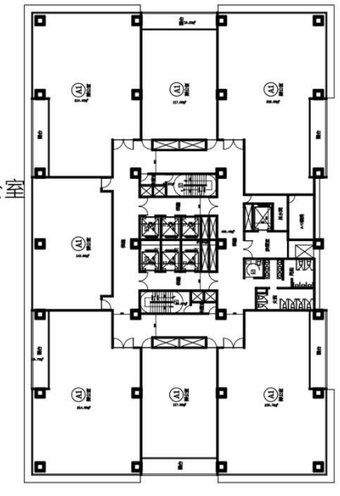
A4棟 6~30F辦公室

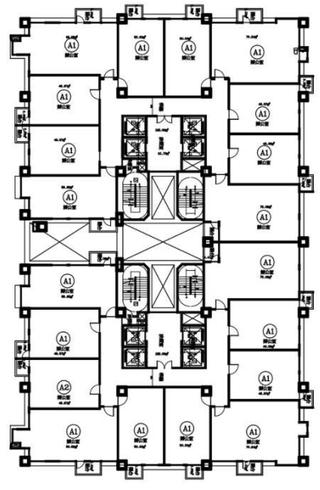


A5棟 6~29F 辦公室



A2棟 6~30F辦公室

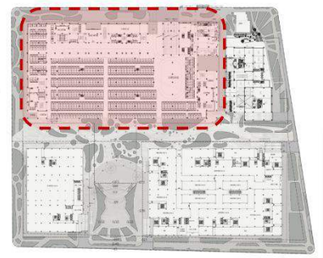


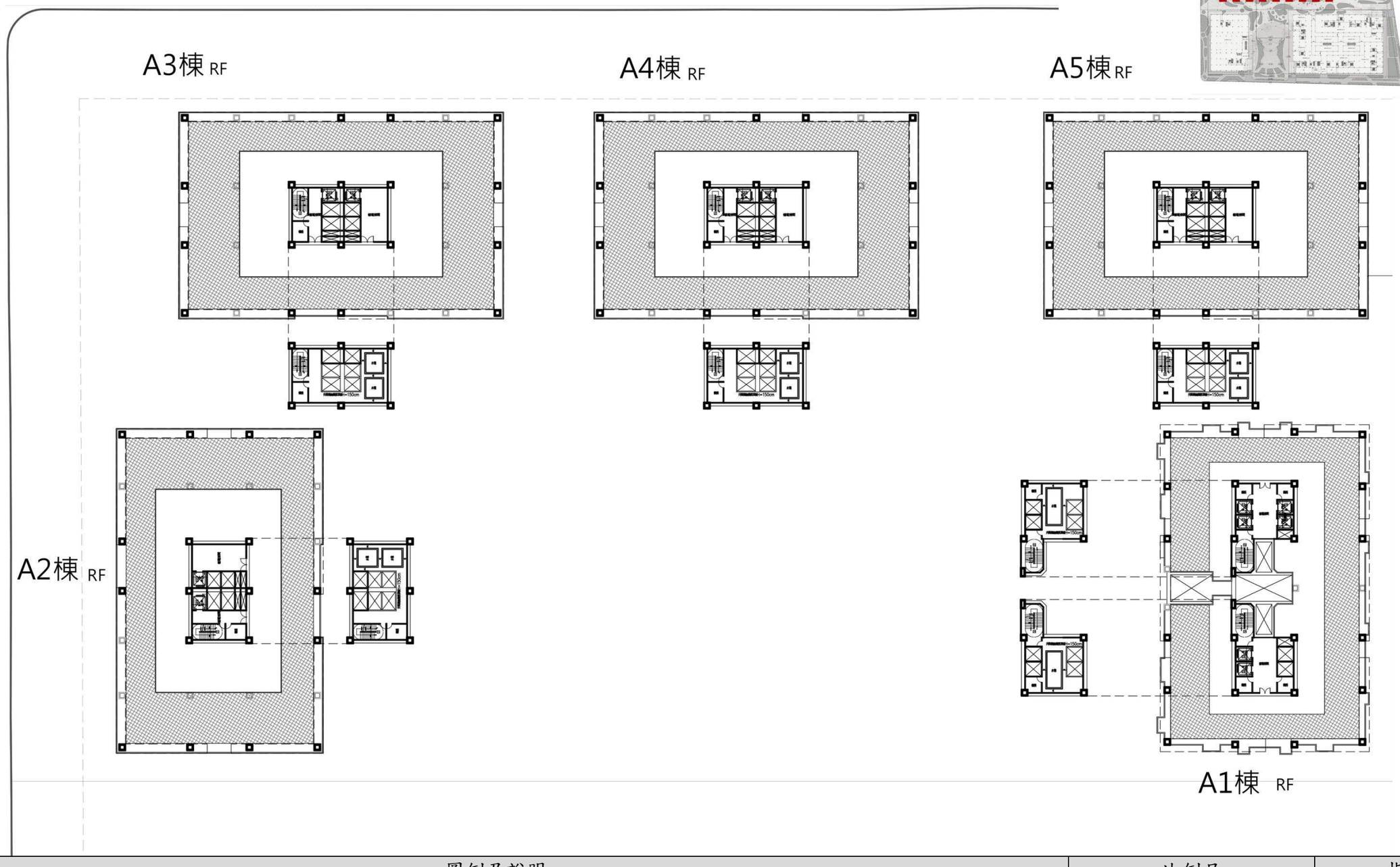


A1棟 10~29F 辦公室

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

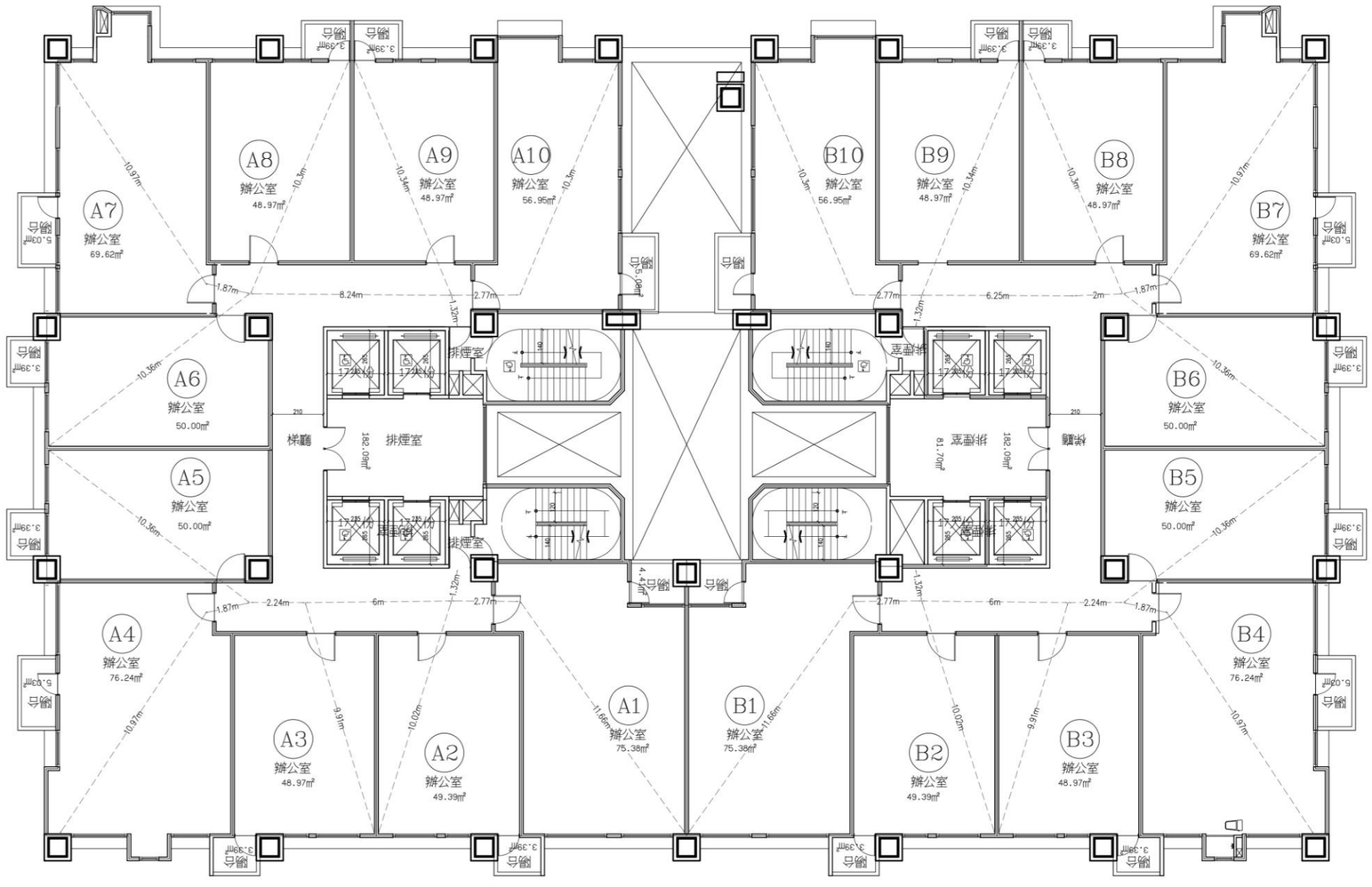
圖11-28 AI區 地上七至三十一層層平面圖





圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:600	

圖11-29 AI 區屋頂層平面圖

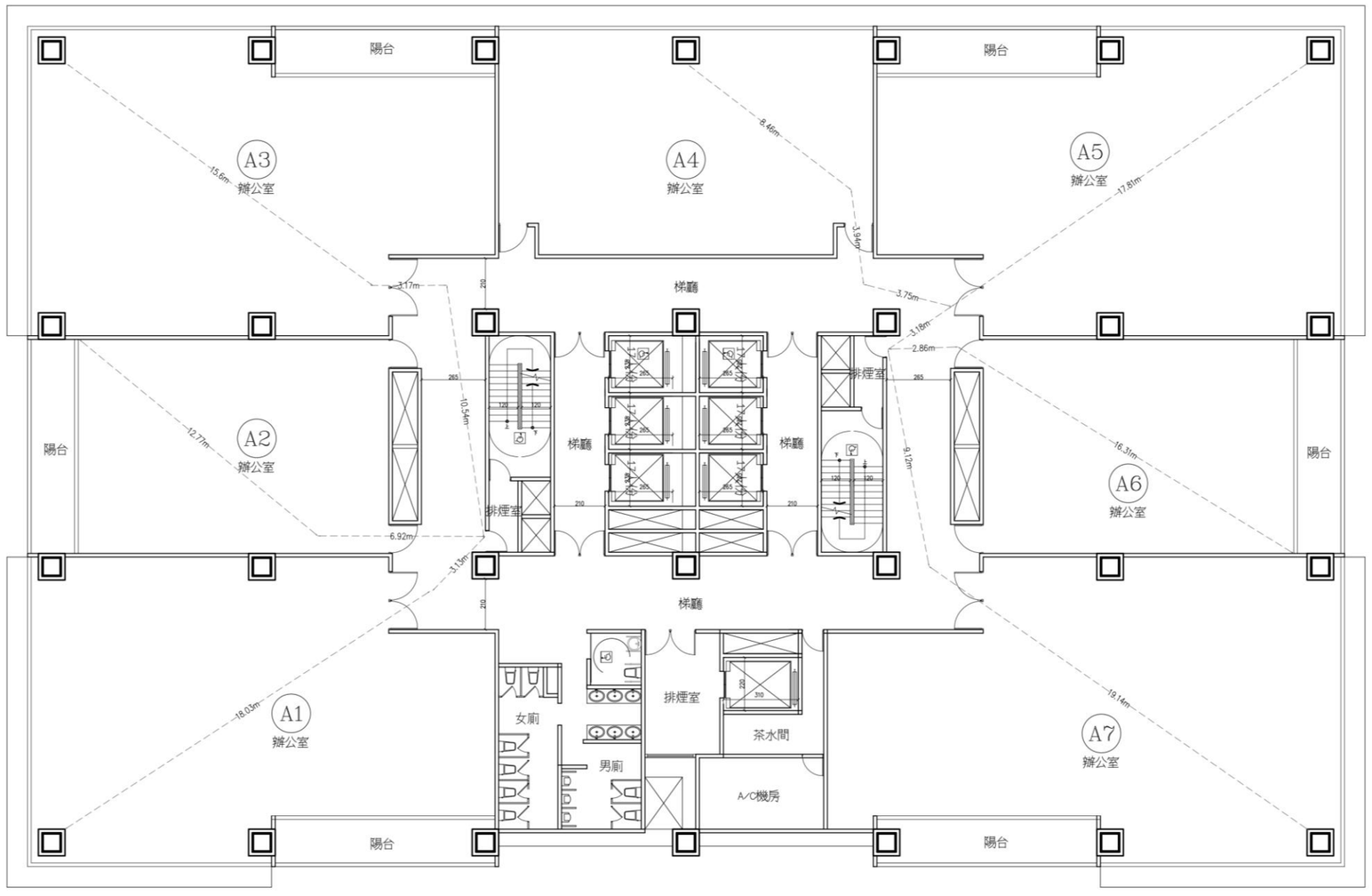


11. 步行距離檢討：(建築技術規則建築設計施工編第93條)
A1 B1 11.66+2.77+1.32=15.75m < 40m , OK.
A2 B2 10.02+ 1.32 =11.34m < 40m , OK.
A3 B3 9.91+6+1.32=17.23m < 40m , OK.
A4 B4 10.97+1.87+2.24+6+1.32=22.4m < 40m , OK.
A5 B5 10.36+2.24+6+1.32 =19.92m < 40m , OK.
A6 B6 10.36+8.24+1.32=19.92m < 40m , OK.
A7 B7 10.97+1.87+8.24+1.32 ==22.4m < 40m , OK.
A8 B8 10.32+8.24+1.32=19.88m < 40m , OK.
A9 B9 10.34+1.32 =11.66m < 40m , OK.
A10 B10 10.3+2.77+1.32=14.39m < 40m , OK.

12. 重複步行距離檢討：(建築技術規則建築設計施工編第95條)
A1 B1 11.66+2.77=14.43m < 20m , OK.
A2 B2 10.02m < 20m , OK.
A3 B3 9.91m < 20m , OK.
A4 B4 10.97+1.87+2.24=15.08m < 20m , OK.
A5 B5 10.36m < 20m , OK.
A6 B6 10.36m < 20m , OK.
A7 B7 10.97+1.87=12.84m < 20m , OK.
A8 B8 10.32m < 20m , OK.
A9 B9 10.34< 20m , OK.
A10 B10 10.3+2.77=13.07m < 20m , OK.

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:200	

圖11-30 AI 區 A1棟步行距離檢討圖



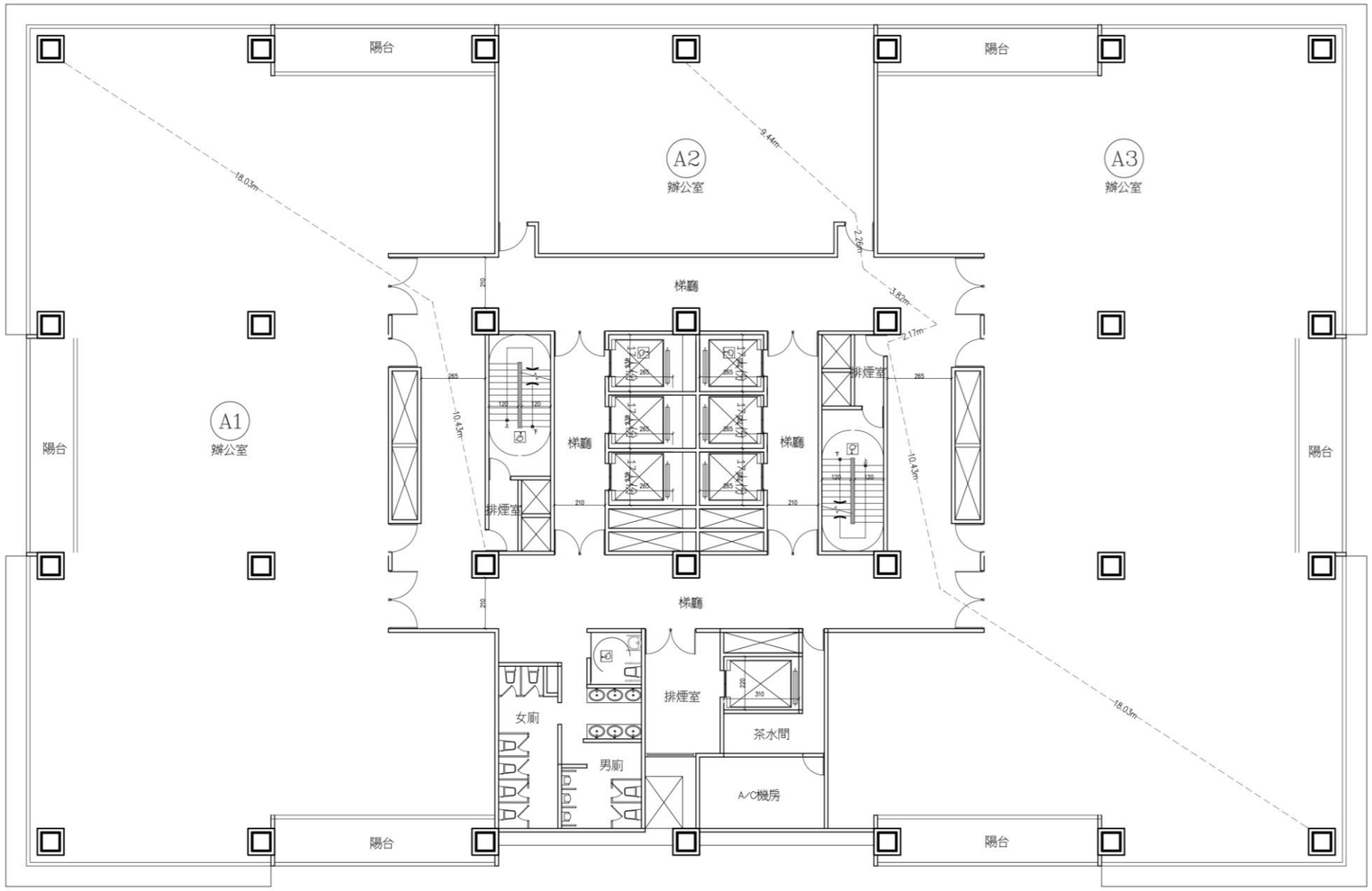
11. 步行距離檢討：(建築技術規則建築設計施工編第93條)
(A1) 18.3+3.13=21.43m < 40m , OK.
(A2) 12.77+6.92=19.69m < 40m , OK.
(A3) 15.6+3.17+10.54=29.27m < 40m , OK.
(A4) 8.46+3.94+3.75+3.18=19.33m < 40m , OK.
(A5) 17.81+3.18=20.99m < 40m , OK.
(A6) 16.31+2.86=19.17m < 40m , OK.
(A7) 19.14+9.12=28.26m < 40m , OK.
12. 重複步行距離檢討：(建築技術規則建築設計施工編第95條)
(A1) 18.03m < 20m , OK.
(A2) 12.77+6.92=19.69m < 20m , OK.
(A3) 15.6+3.17=18.77m < 20m , OK.
(A4) 8.46+3.94=12.4m < 20m , OK.
(A5) 17.81 < 20m , OK.
(A6) 16.31m < 20m , OK.
(A7) 19.14m < 20m , OK.

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:200	

圖11-31 AI 區 A2-A4棟步行距離檢討圖

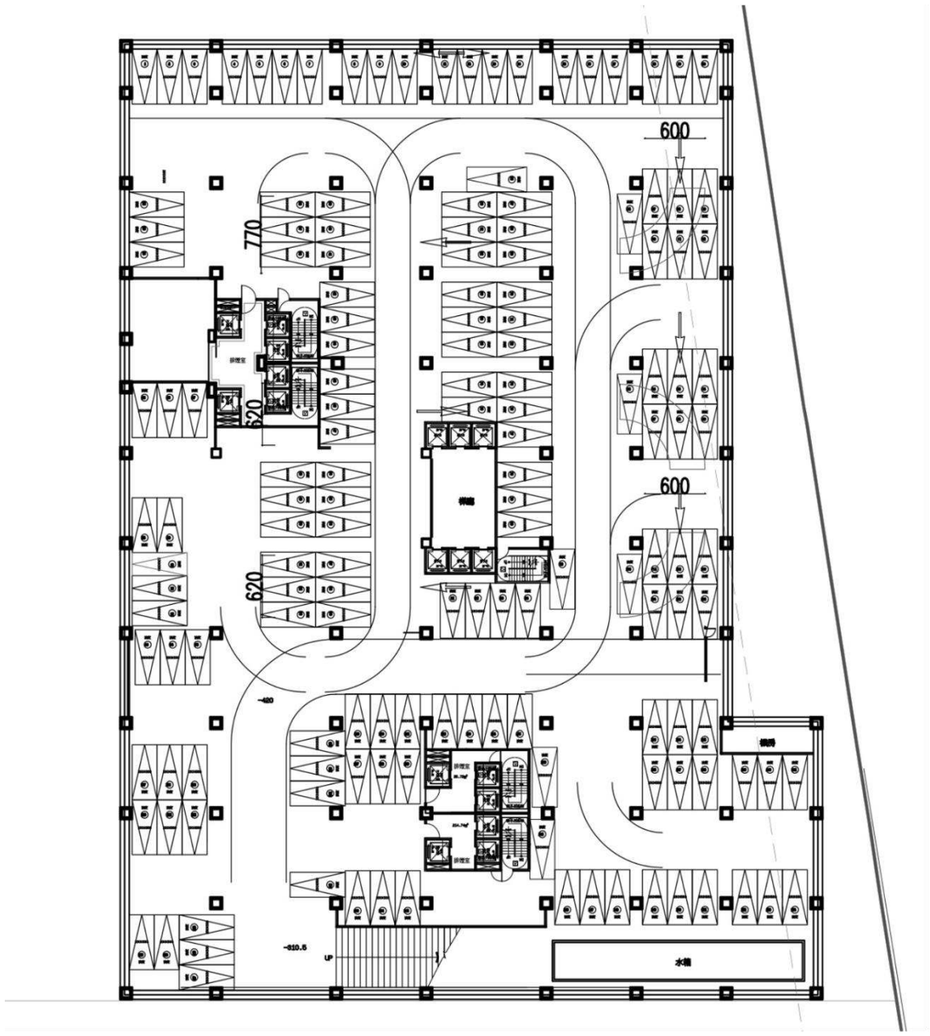
11. 步行距離檢討：(建築技術規則建築設計施工編第93條)
(A1) 18.03+10.43=28.46m < 40m , OK.
(A2) 9.44+2.26+3.82+2.17=17.69m < 40m , OK.
(A3) 18.03+10.43=28.46m < 40m , OK.

12. 重複步行距離檢討：(建築技術規則建築設計施工編第95條)
(A1) 18.03m < 20m , OK.
(A2) 9.44+2.26=11.7m < 20m , OK.
(A3) 18.03m < 20m , OK.

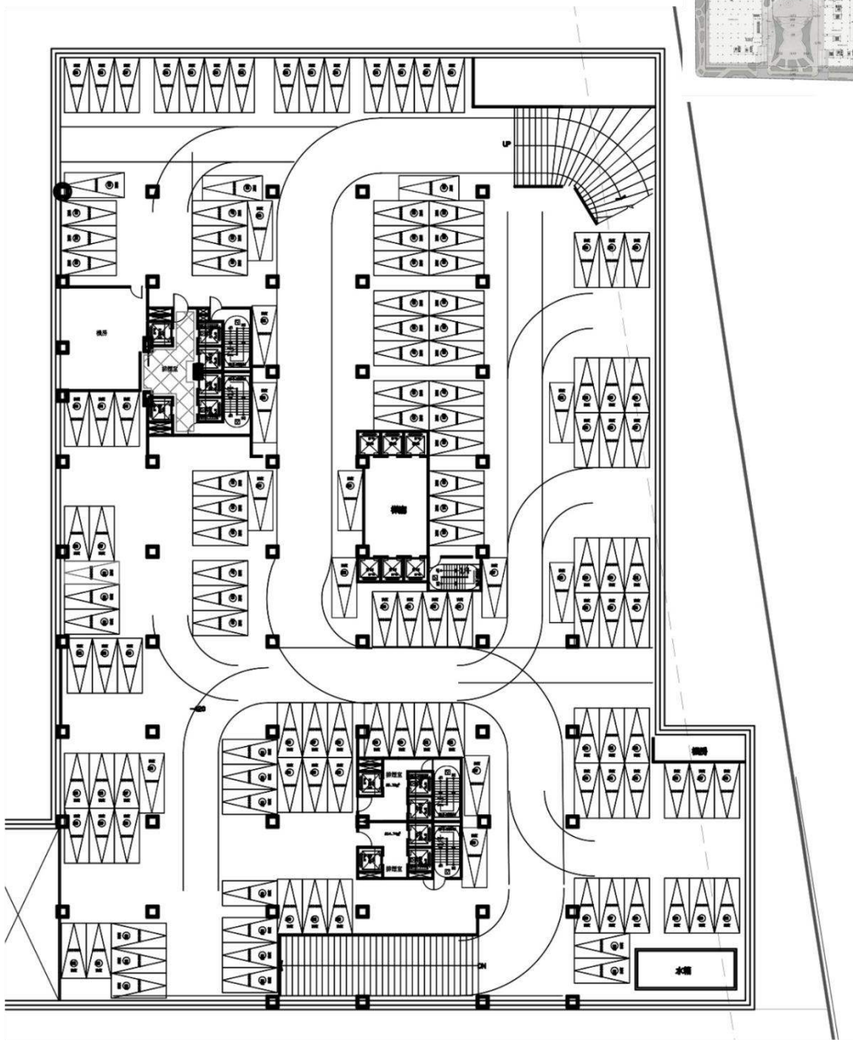


圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:200	

圖11-32 AI 區 A5棟步行距離檢討圖



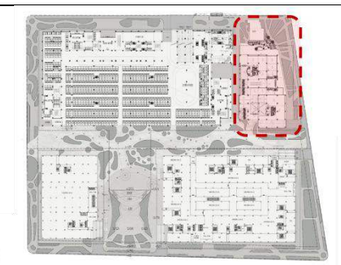
地下六層平面圖

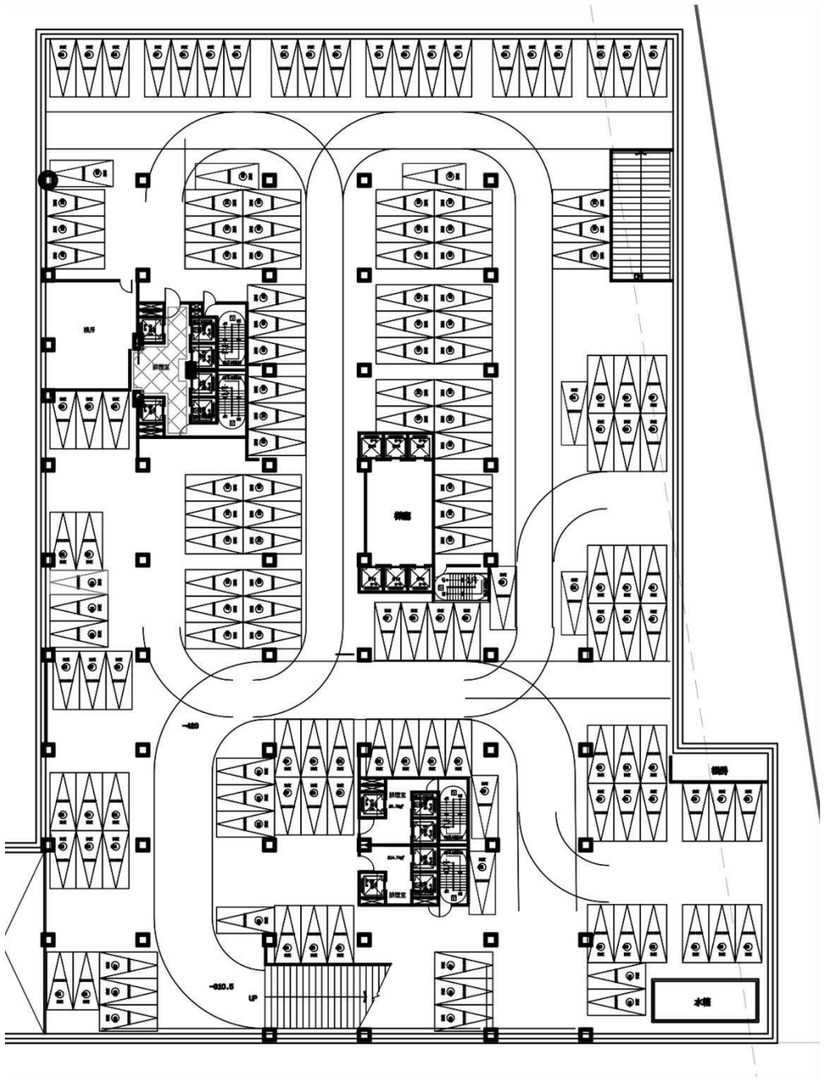


地下五層平面圖

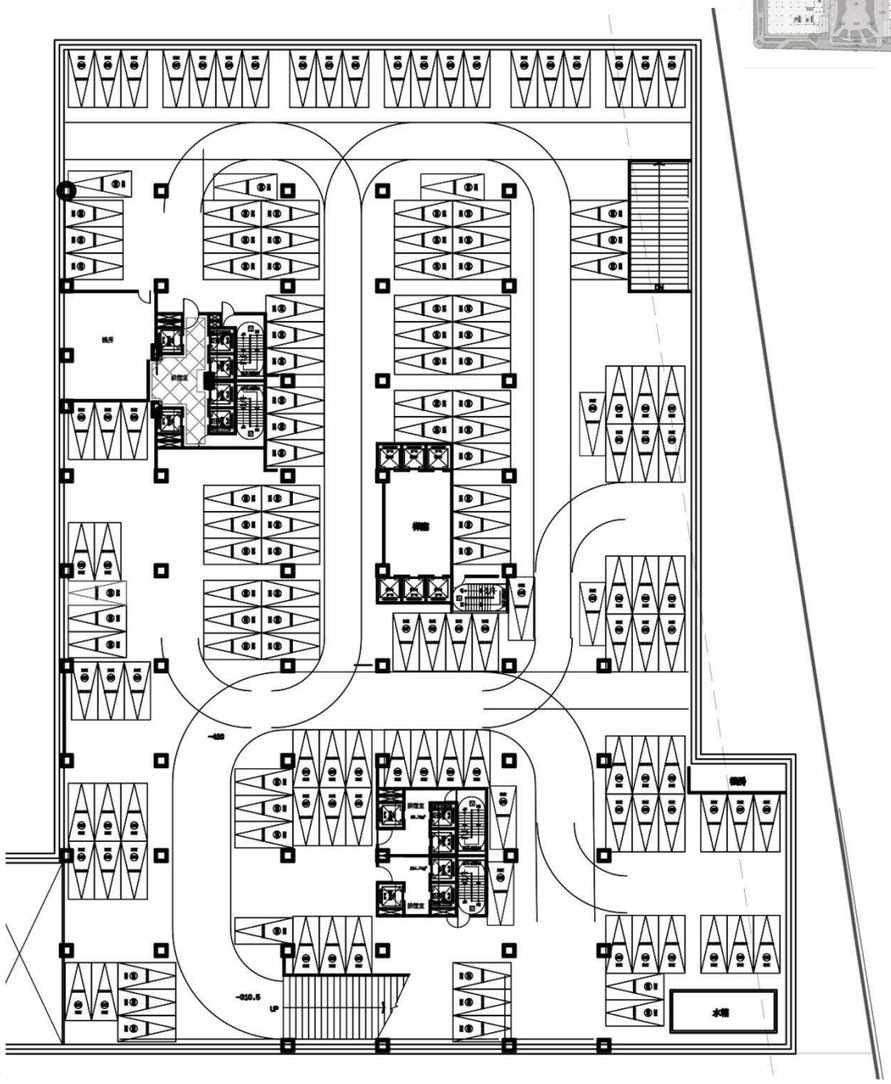
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-33 AII 區 地下六至地下五層平面圖





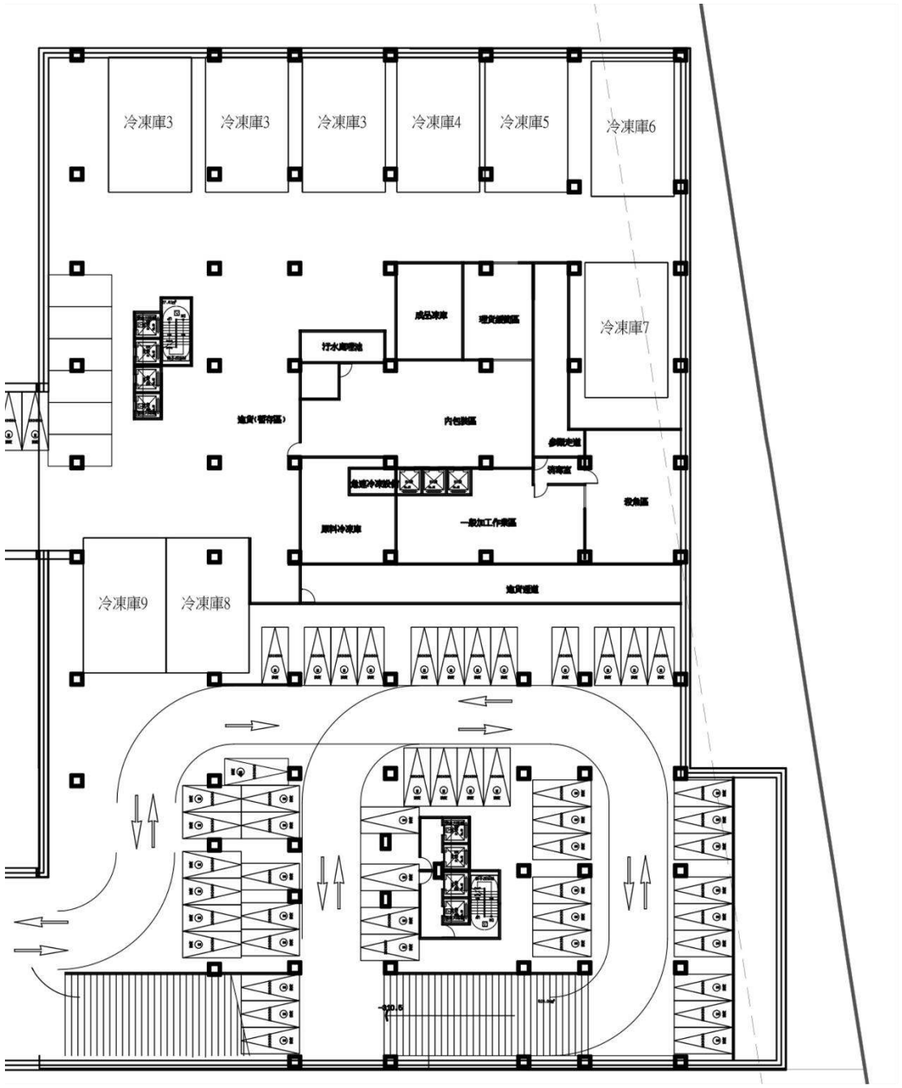
地下四層平面圖



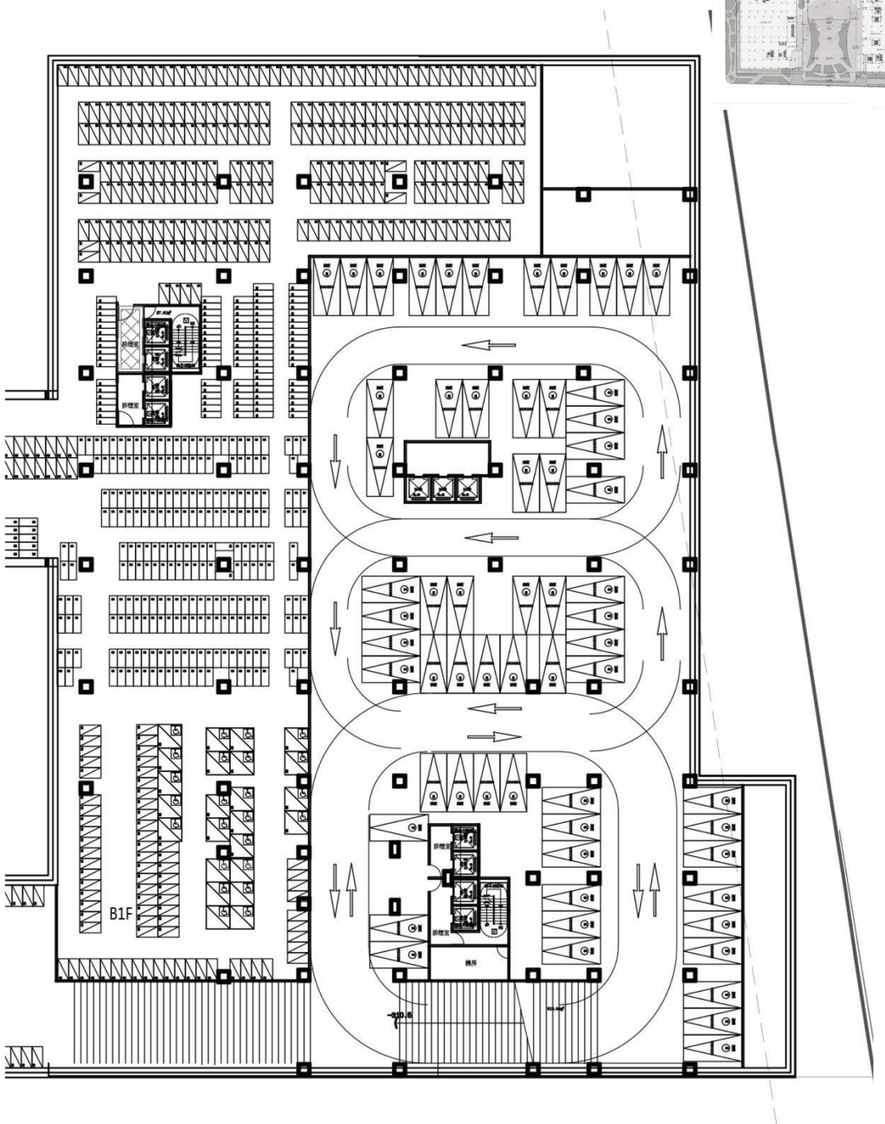
地下三層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-34 AII 區 地下四至地下三層平面圖



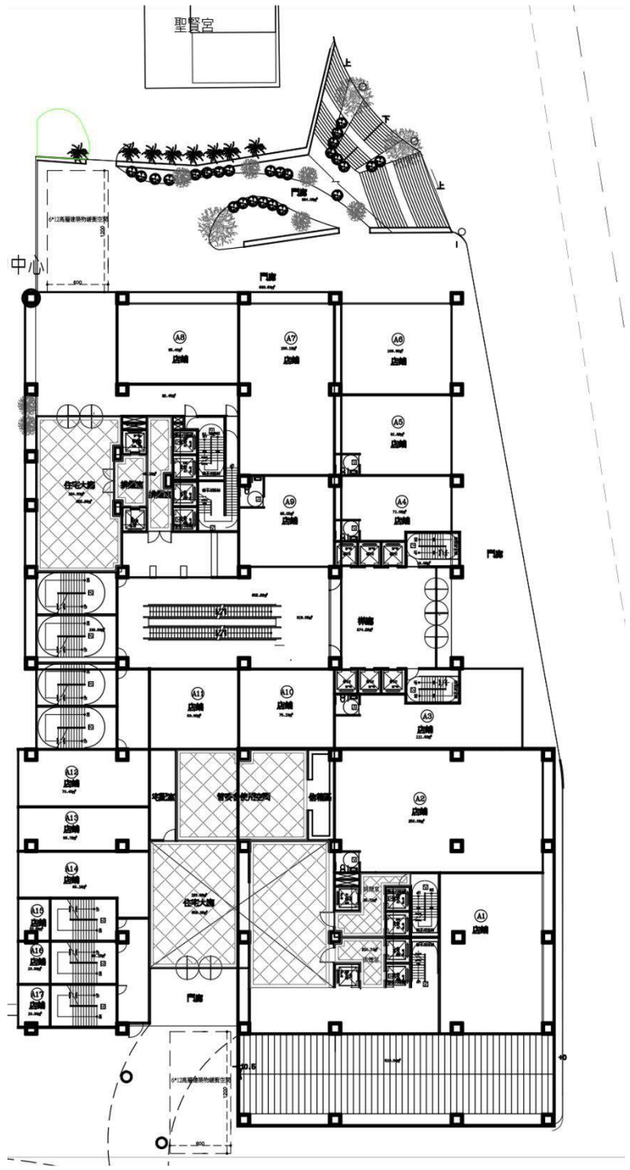
地下二層平面圖



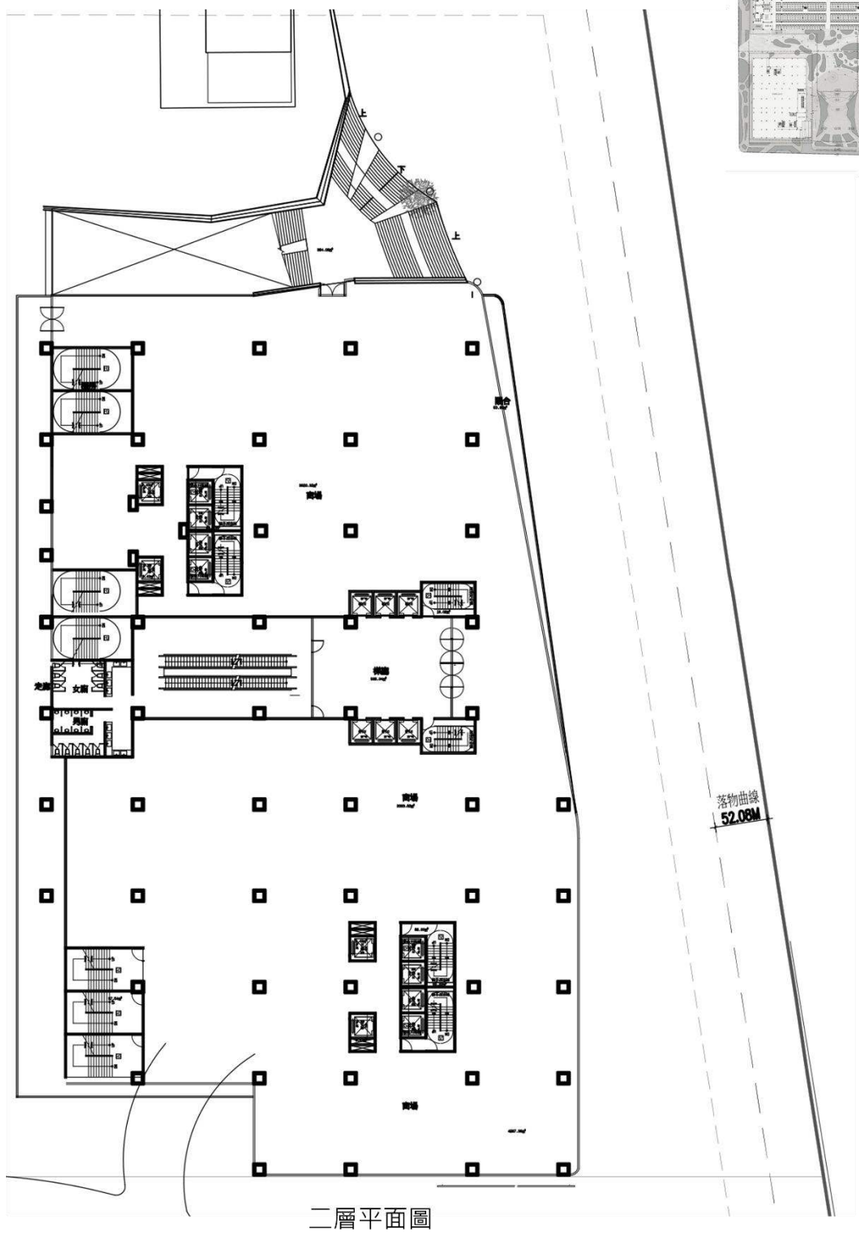
地下一層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-35 AII 區地下二至地下一層平面圖



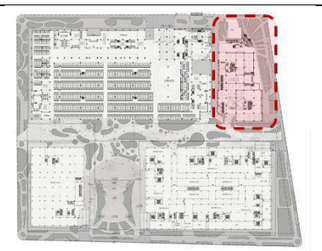
地上一層平面圖

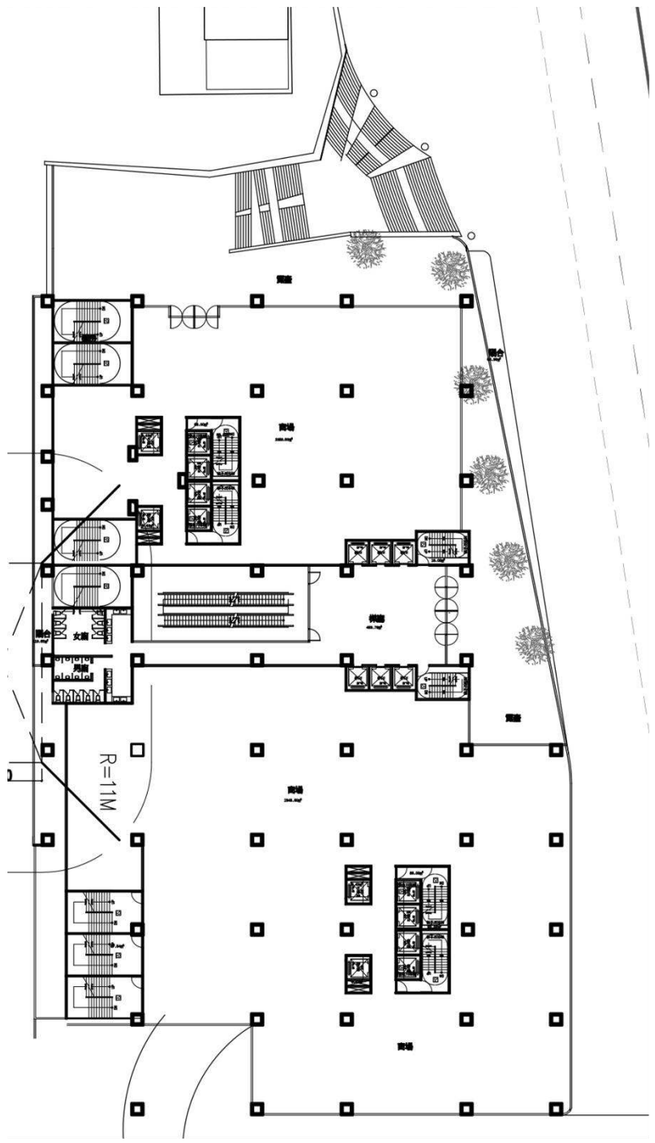


二層平面圖

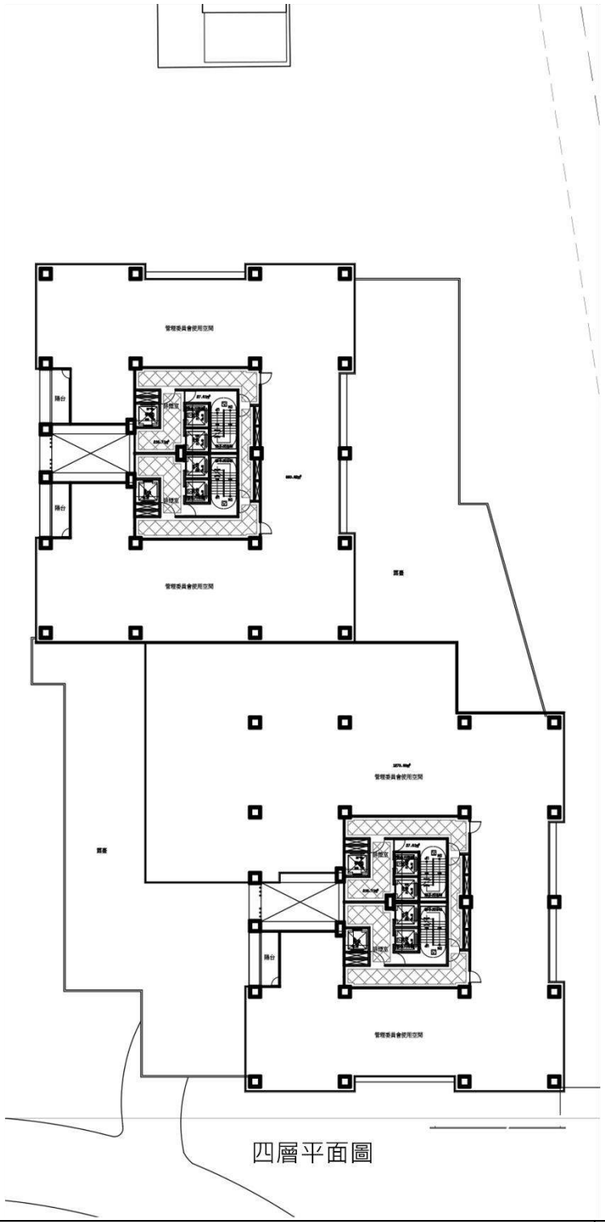
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-36 AII 區地上一至二層平面圖





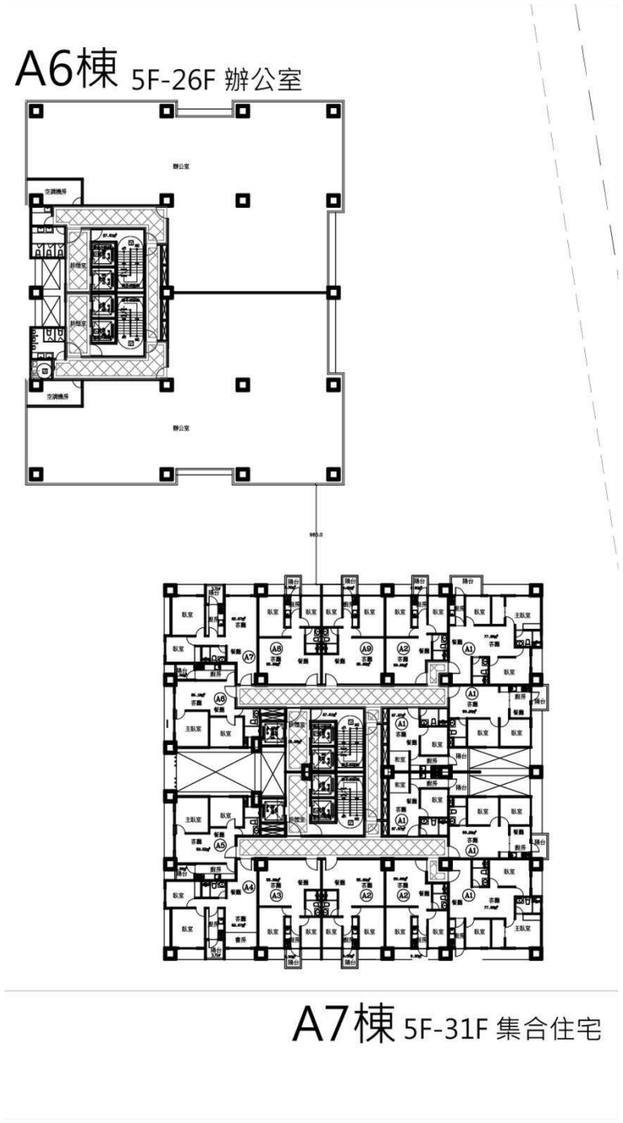
三層平面圖



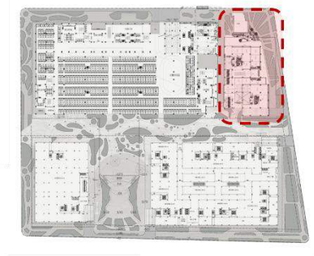
四層平面圖

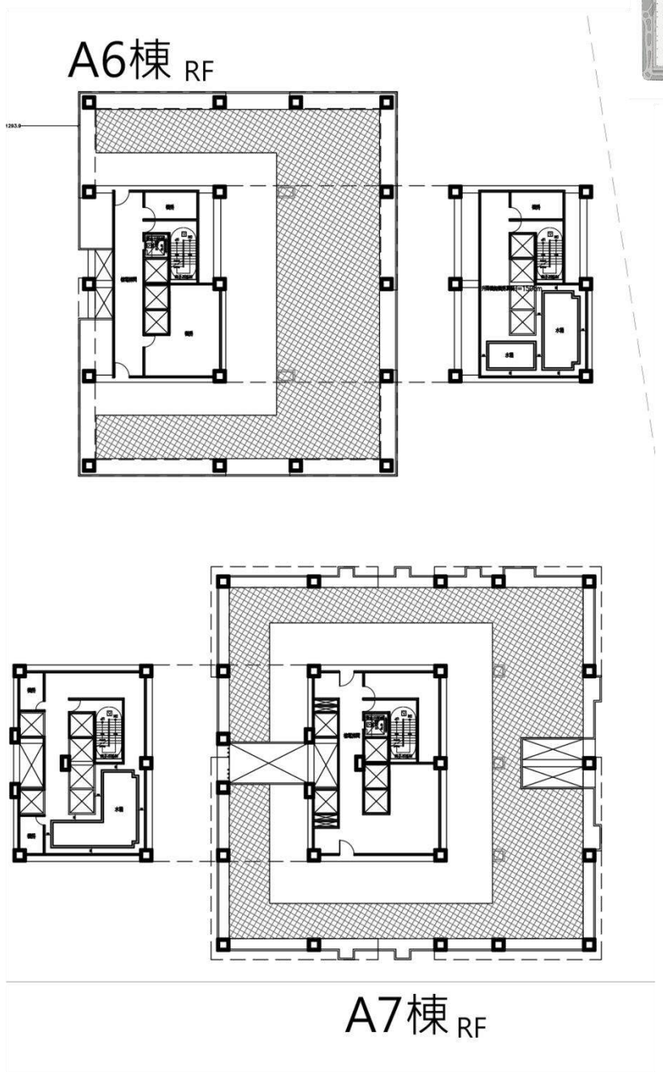
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-37 AII 區 地上三至四層平面圖



五至三十一層平面圖

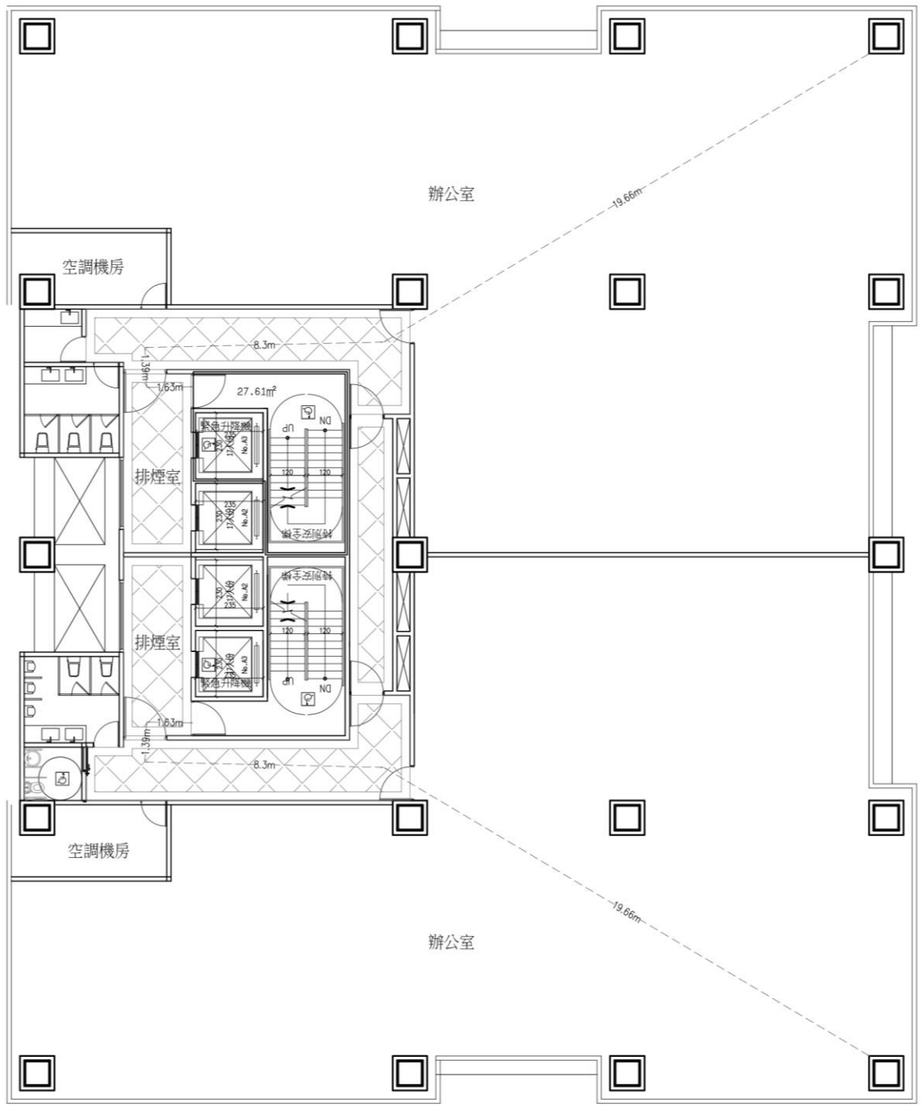




屋頂層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-38 AII 區 地上五至屋頂層平面圖

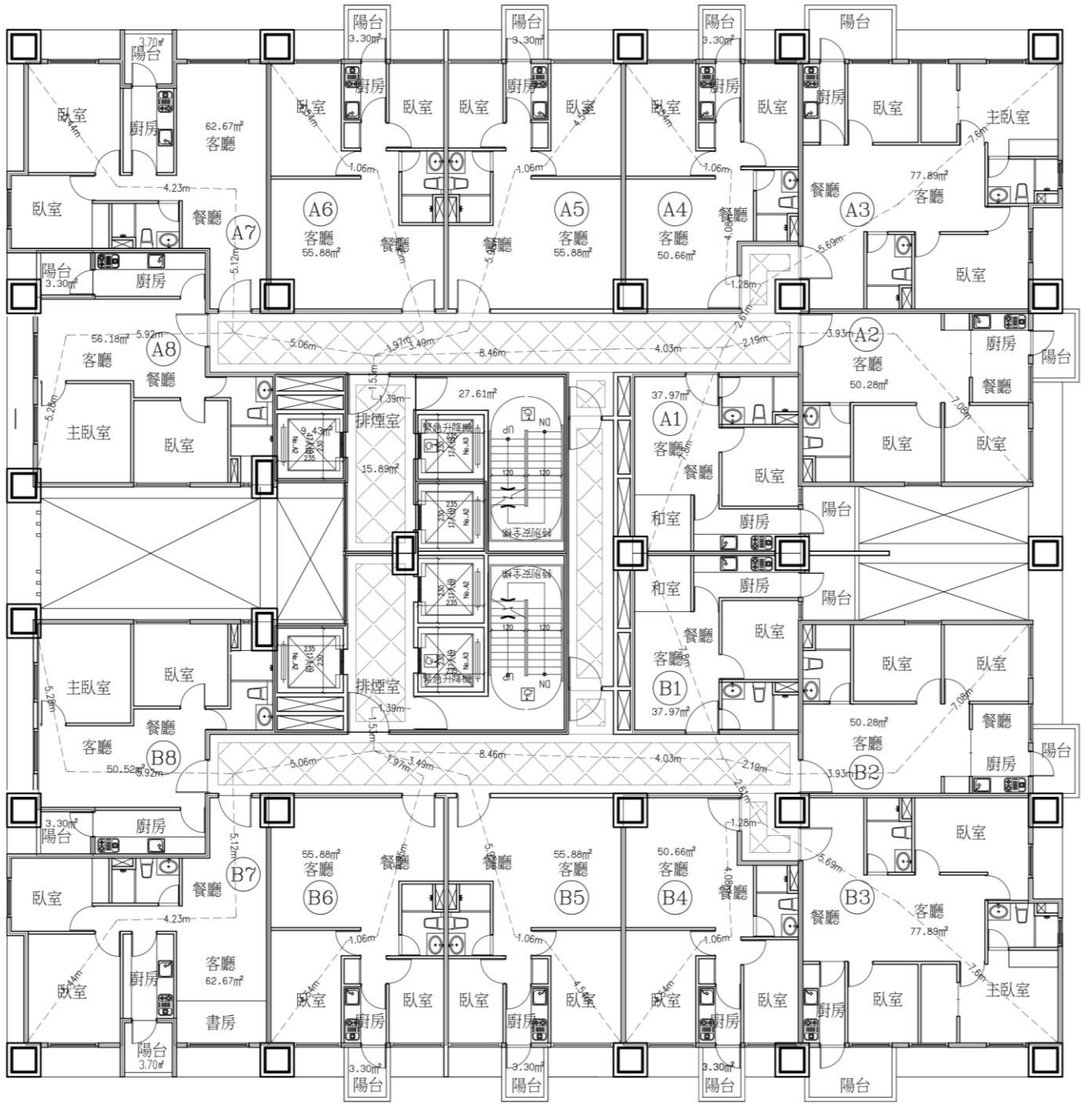


11. 步行距離檢討：(建築技術規則建築設計施工編第93條)
(A1) 19.66+8.3+1.39+1.63=30.98m < 40m , OK.
(A2) 19.66+8.3+1.39+1.63=30.98m < 40m , OK.

12. 重複步行距離檢討：(建築技術規則建築設計施工編第95條)
(A1) 19.66m < 20m , OK.
(A2) 19.66m < 20m , OK.

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:200	

圖11-39 AII 區 A6棟步行距離檢討圖



11. 步行距離檢討：(建築技術規則建築設計施工編第93條)

(A1)(B1) 7.8+4.03+8.46+1.53+1.39=23.21m < 40m , OK.
(A2)(B2) 7.6+5.69+2.61+4.03+8.46+1.5+1.39=31.28m < 40m , OK.
(A3)(B3) 7.6+5.69+2.61+4.03+8.46+1.53+1.39=31.31m < 40m , OK.
(A4)(B4) 4.54+1.06+4.08+1.28+2.61+4.03+8.46+1.53+1.39 =28.98m < 40m , OK.
(A5)(B5) 4.54+1.06+5.95+3.49+1.53+1.39=17.96m < 40m , OK.
(A6)(B6) 4.54+1.06+5.95+1.97+1.53+1.39 =16.44m < 40m , OK.
(A7)(B7) 5.44+4.23+5.12+5.06+1.53+1.39=22.77m < 40m , OK.
(A8)(B8) 5.28+5.92+5.06+1.53+1.39=19.18m < 40m , OK.

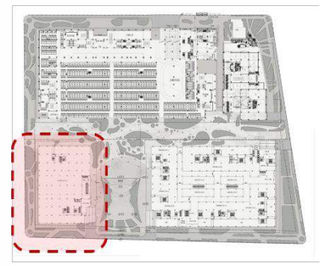
12. 重複步行距離檢討：(建築技術規則建築設計施工編第95條)

(A1)(B1) 7.8+4.03=11.11m < 20m , OK.
(A2)(B2) 7.6+5.69+2.61+4.03=17.23m < 20m , OK.
(A3)(B3) 7.6+5.69+2.61+4.03=19.93m < 20m , OK.
(A4)(B4) 4.54+1.06+4.08+1.28+2.61+4.03=17.6m < 20m , OK.
(A5)(B5) 4.54+1.06+5.95=11.55m < 20m , OK.
(A6)(B6) 4.54+1.06+5.95 =11.55m < 20m , OK.
(A7)(B7) 5.44+4.23+5.12+5.06=19.85m < 20m , OK.
(A8)(B8) 5.28+5.92+5.06=16.26m < 20m , OK.

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:200	

圖11-40 AII 區 A7棟步行距離檢討圖

BI區	實設汽車位	無障礙汽車	實設機車位	無障礙機車
B1F	0	0	1406	0
B2F	194	0	0	0
B3F	190	0	0	0
B4F	192	0	0	0
B5F	194	0	0	0
小計	770	0	1406	0

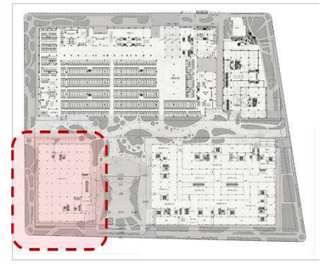


樓地板面積=7609.13㎡
容積樓地板面積=0㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-41 BI區 地下五層平面圖

BI區	實設汽車位	無障礙汽車	實設機車位	無障礙機車
B1F	0	0	1406	0
B2F	194	0	0	0
B3F	190	0	0	0
B4F	192	0	0	0
B5F	194	0	0	0
小計	770	0	1406	0

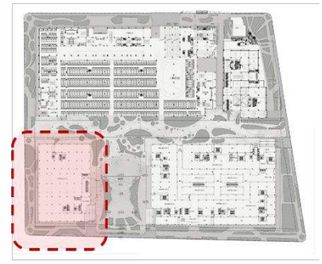


樓地板面積=7609.13㎡
容積樓地板面積=0㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-42 BI區 地下四層平面圖

BI區	實設汽車位	無障礙汽車	實設機車位	無障礙機車
B1F	0	0	1406	0
B2F	194	0	0	0
B3F	190	0	0	0
B4F	192	0	0	0
B5F	194	0	0	0
小計	770	0	1406	0

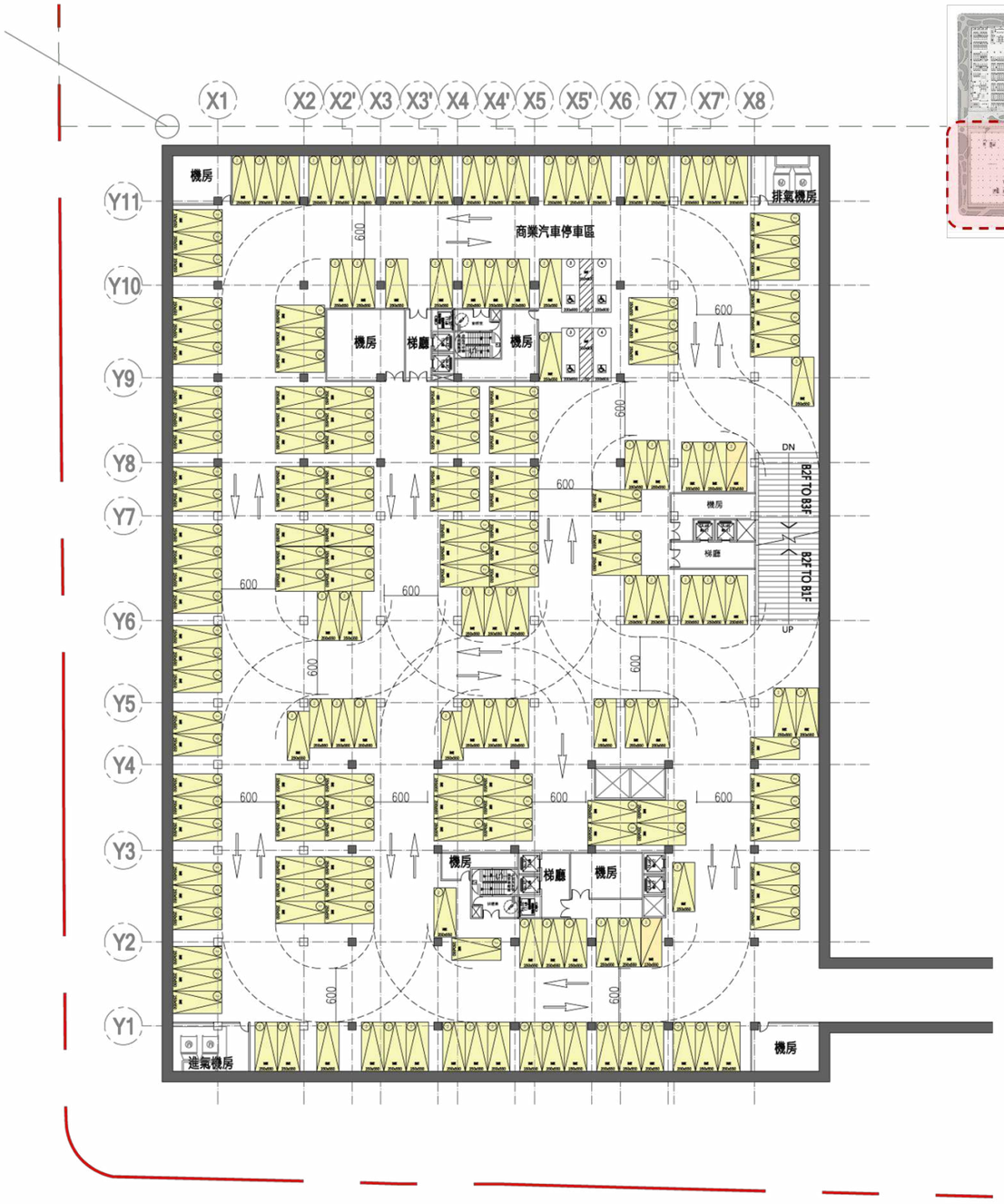


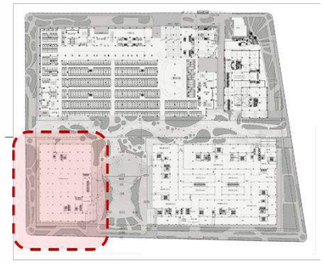
樓地板面積=7609.13㎡
容積樓地板面積=0㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-43 BI 區地下三層平面圖

BI區	實設汽車位	無障礙汽車	實設機車位	無障礙機車
B1F	0	0	1406	0
B2F	194	0	0	0
B3F	190	0	0	0
B4F	192	0	0	0
B5F	194	0	0	0
小計	770	0	1406	0



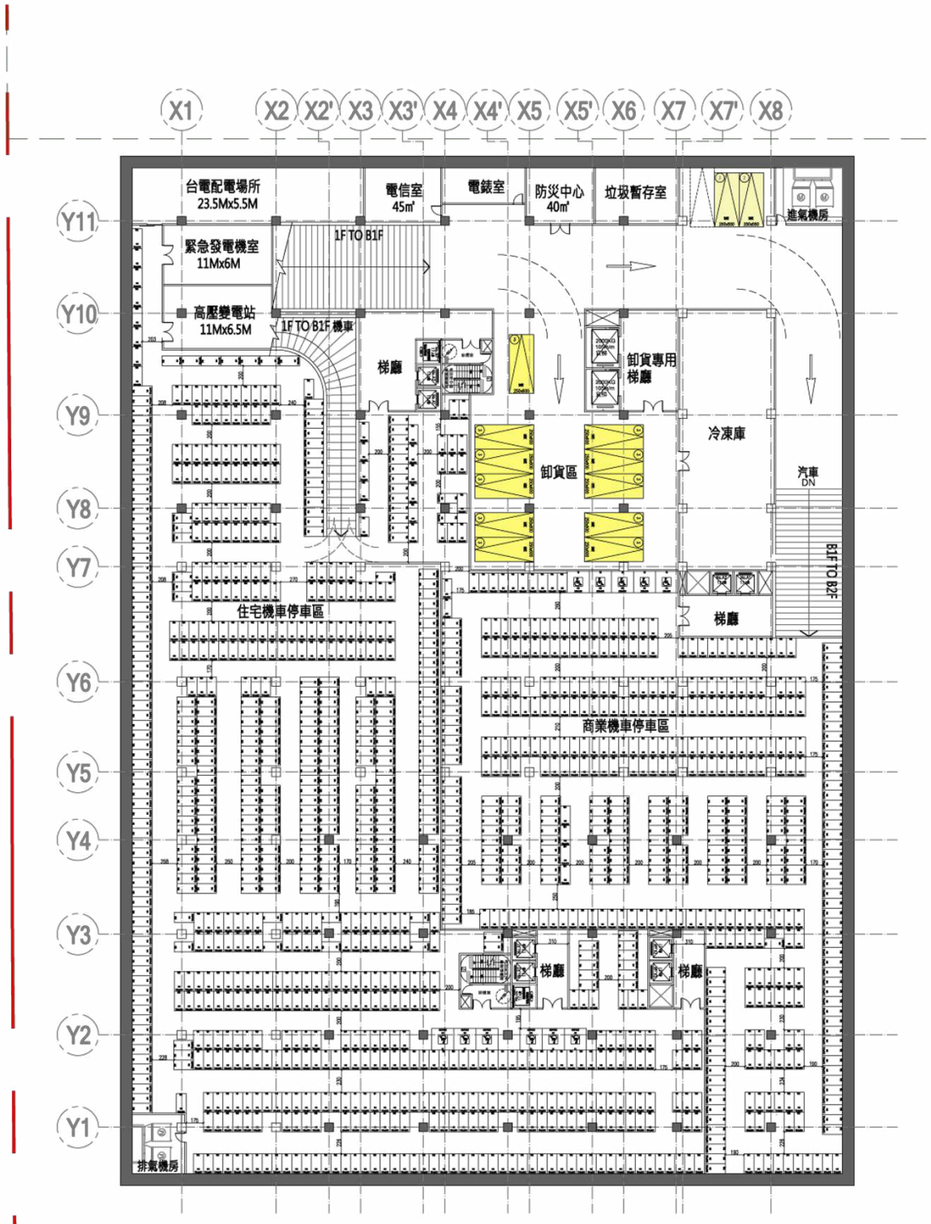


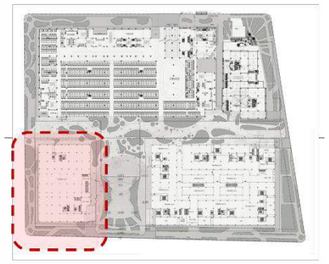
樓地板面積=7609.13㎡
容積樓地板面積=0㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-44 BI區 地下二層平面圖

BI區	實設汽車位	無障礙汽車	實設機車位	無障礙機車
B1F	0	0	1406	0
B2F	194	0	0	0
B3F	190	0	0	0
B4F	192	0	0	0
B5F	194	0	0	0
小計	770	0	1406	0



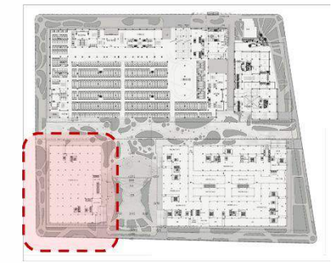


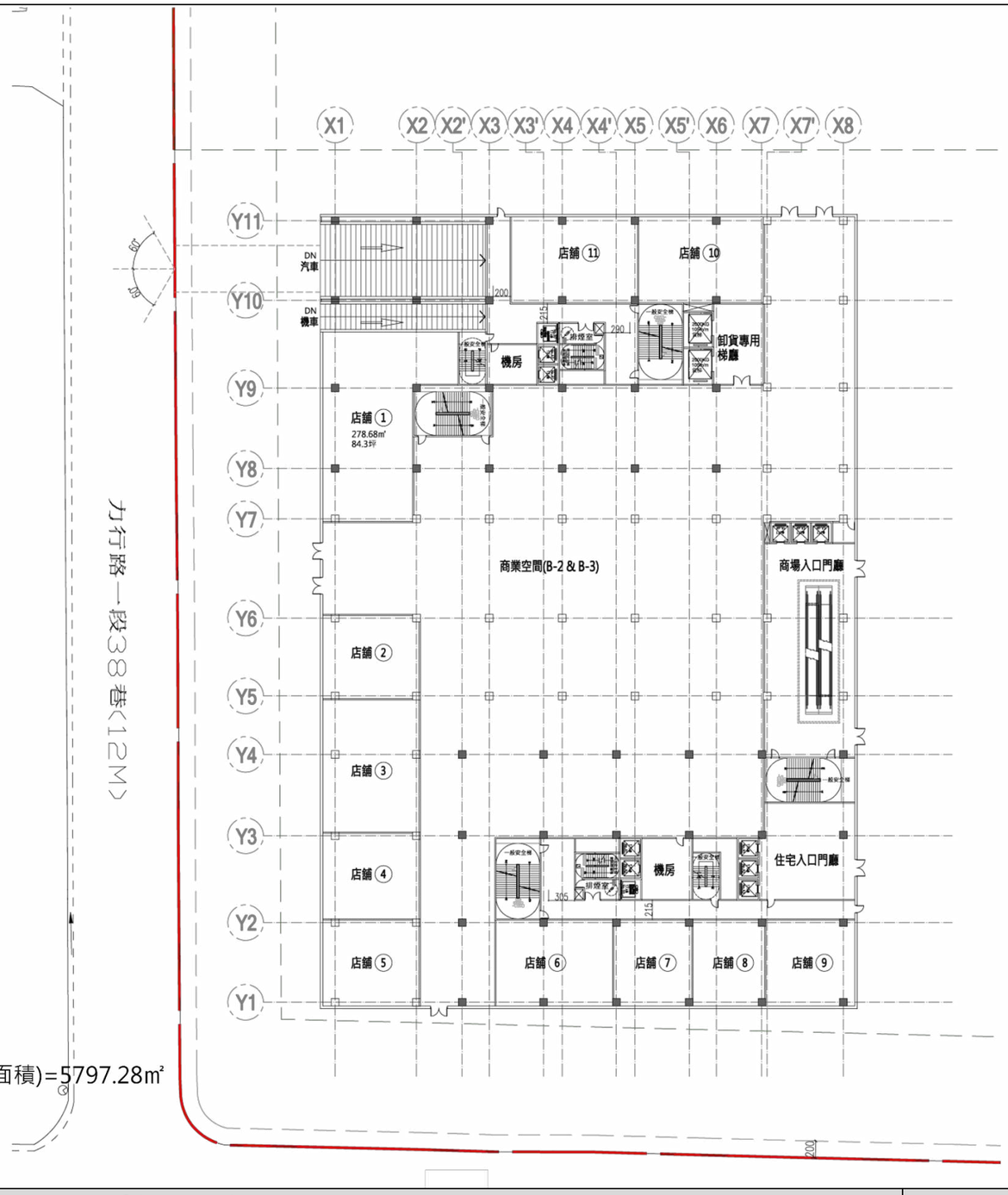
樓地板面積=7609.13㎡
容積樓地板面積=0㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-45 BI區 地下一層平面圖

	攤位 (300*300)
B1F	222
B2F	255
小計	477



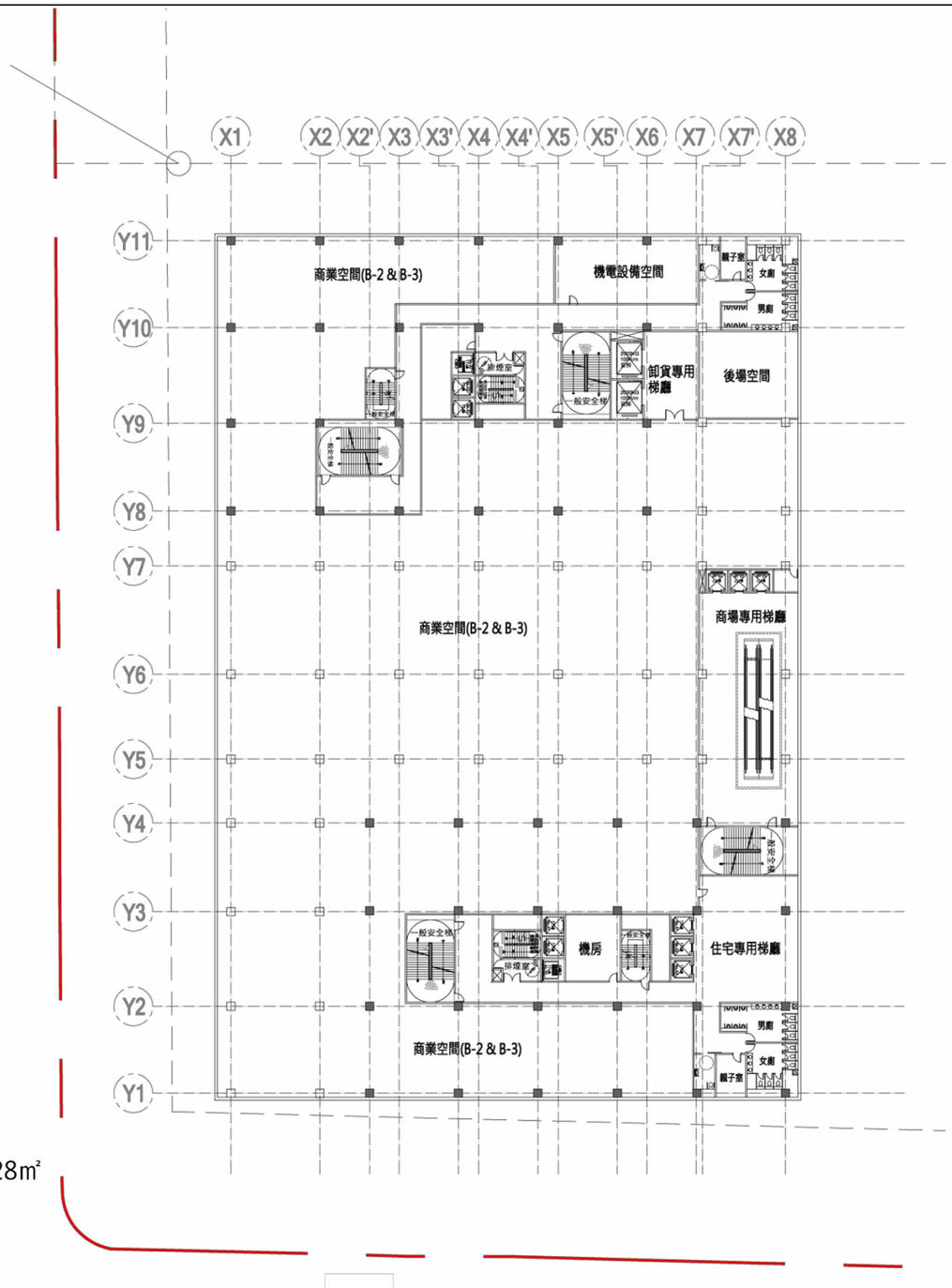


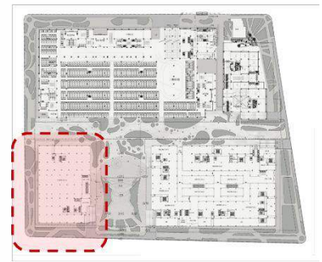
樓地板面積(室內面積+梯廳面積+機電面積)=5797.28㎡
梯廳面積=579.73㎡
陽台面積=0㎡
容積樓地板面積=3766.58㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-46 BI 區 地上一層平面圖

	攤位 (300*300)
B1F	222
B2F	255
小計	477

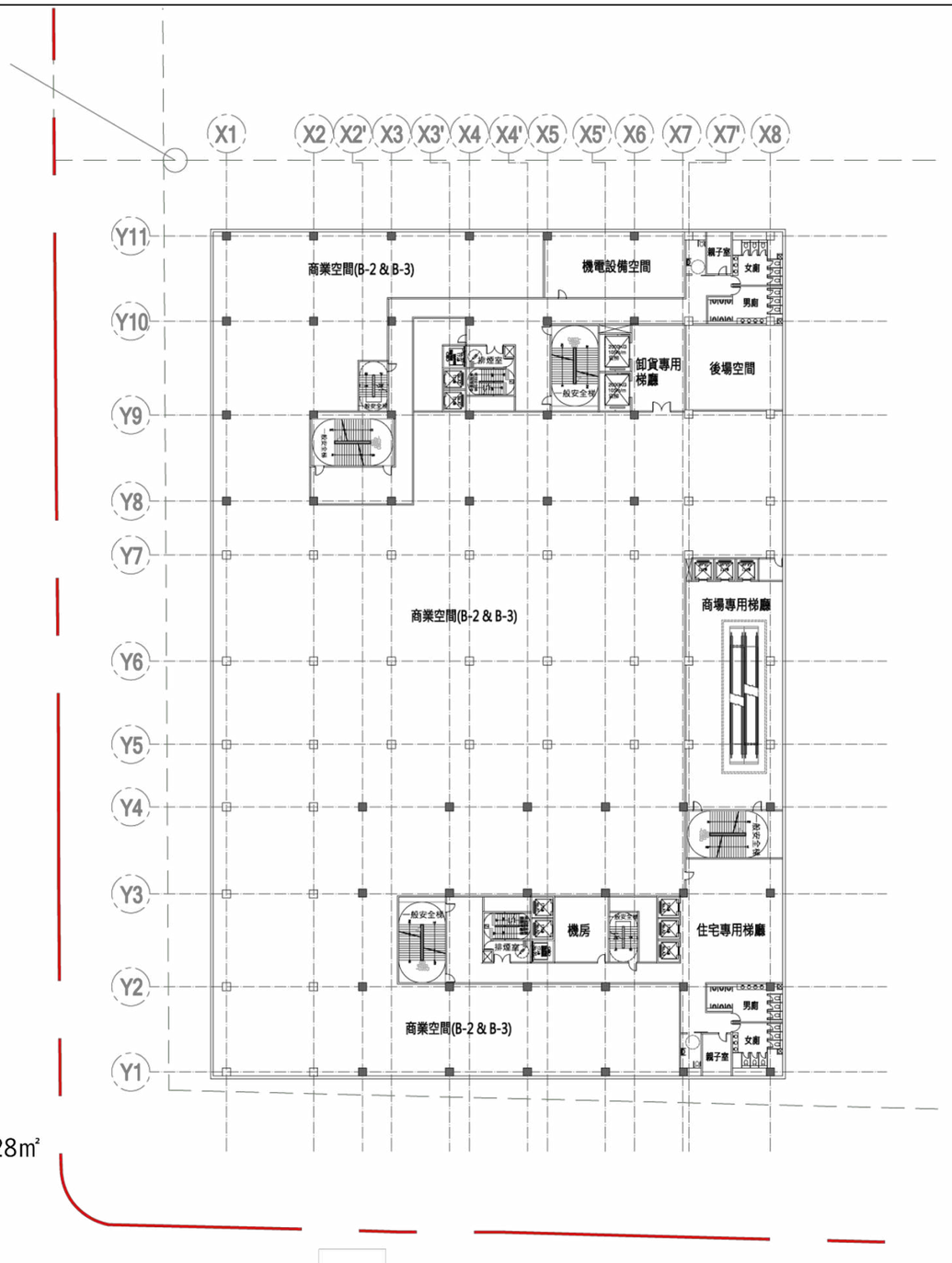


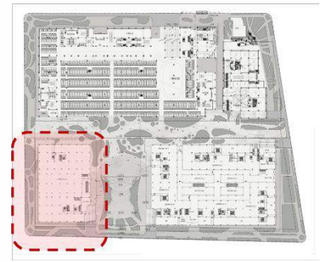


樓地板面積(室內面積+梯廳面積+機電面積)=5797.28㎡
梯廳面積=579.73㎡
陽台面積=0㎡
容積樓地板面積=3766.58㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-47 BI區 地上二層平面圖

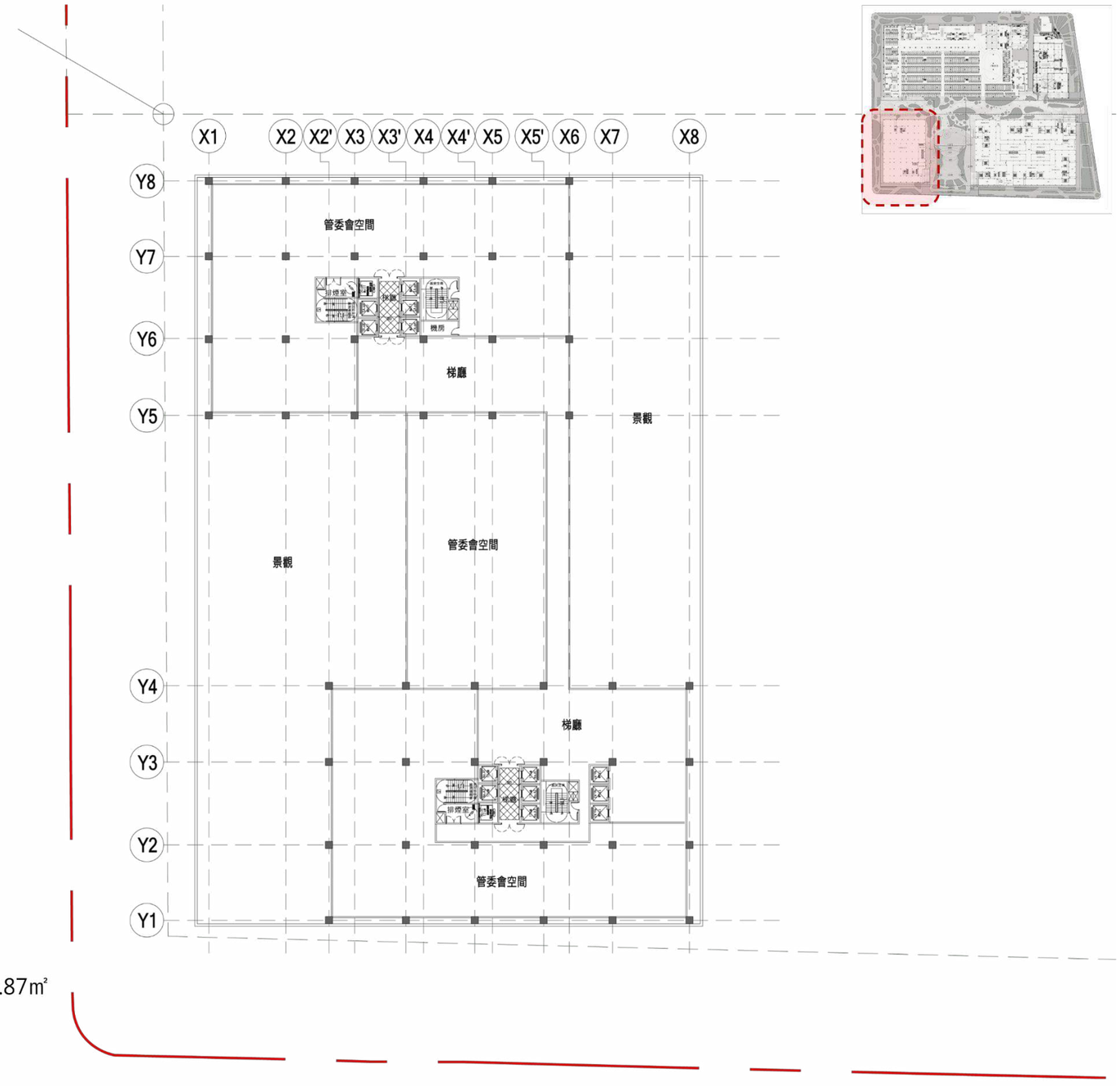




樓地板面積(室內面積+梯廳面積+機電面積)=5797.28㎡
梯廳面積=579.73㎡
陽台面積=0㎡
容積樓地板面積=3766.58㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

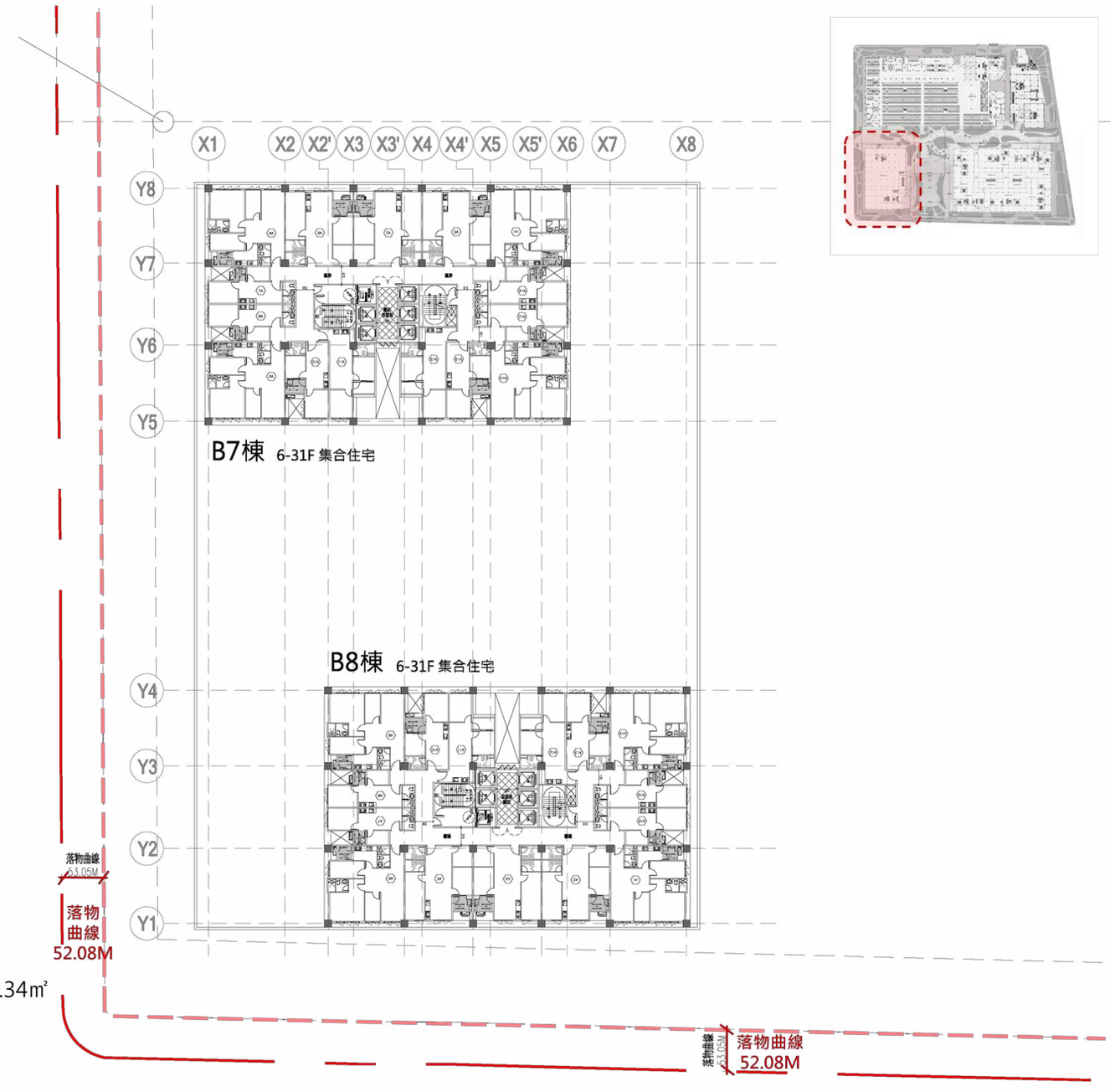
圖11-48 BI 區 地上三至四層平面圖



樓地板面積(室內面積+梯廳面積+機電面積)=3238.87㎡
梯廳面積=323.89㎡
陽台面積=0㎡
容積樓地板面積=492.09㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

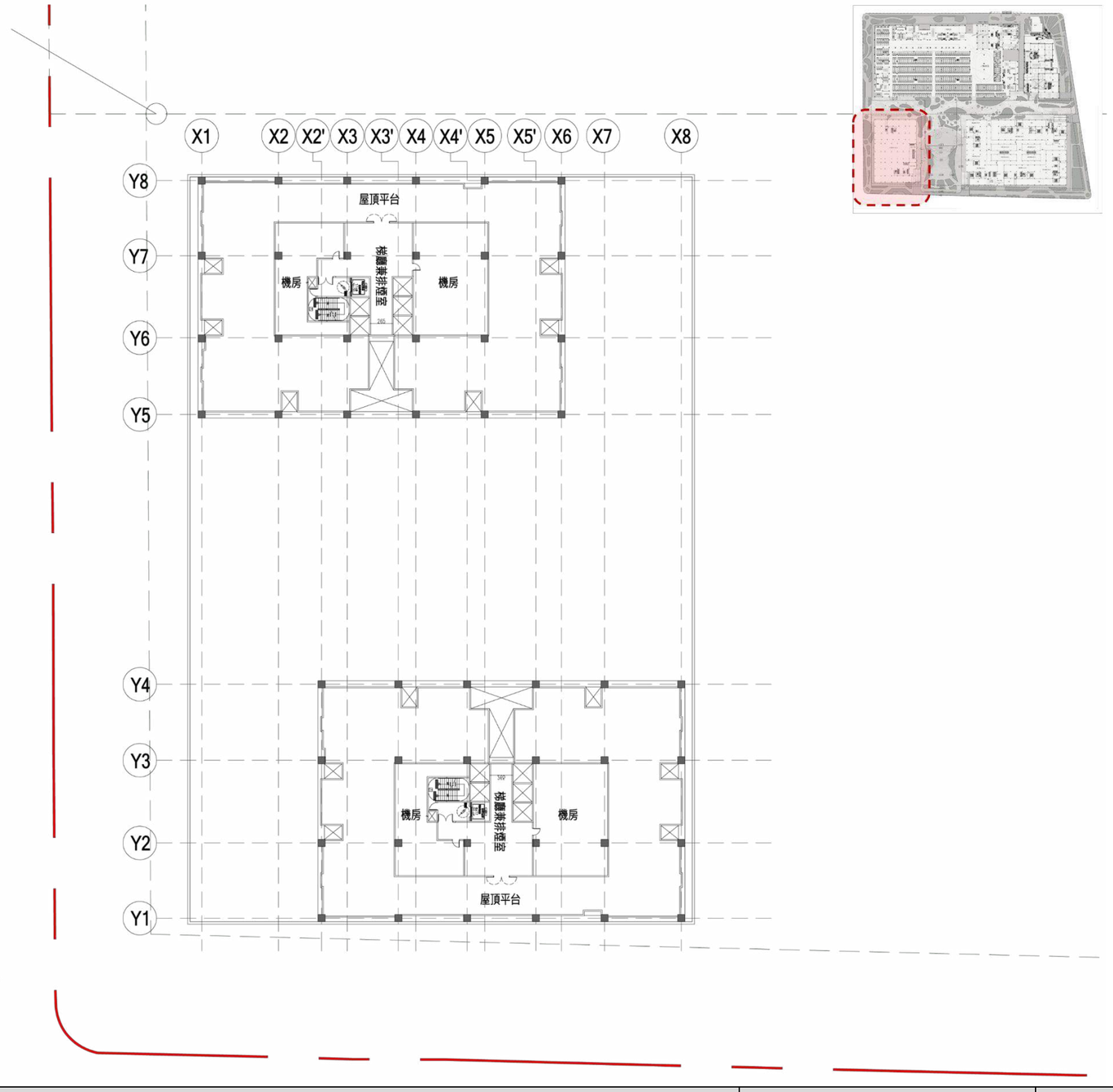
圖11-49 BI區 地上五層平面圖



樓地板面積(室內面積+梯廳面積+機電面積)=2258.34㎡
梯廳面積=168.3㎡
陽台面積=0㎡
容積樓地板面積=1924.54㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-50 BI 地上六至三十一層平面圖



樓地板面積(室內面積+梯廳面積+機電面積)=755㎡
建築面積=5897.61㎡
755 ㎡ <5897.61*15%=884.64 ㎡ ...OK
容積樓地板面積=0㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-51 BI區 屋突層平面圖

BII區	實設汽車位	無障礙汽車	實設機車位	無障礙機車
B1F	0	0	3425	0
B2F	469	0	0	0
B3F	452	0	0	0
B4F	465	0	0	0
B5F	482	0	0	0
小計	1868	0	3425	0

樓地板面積=17761.42㎡
容積樓地板面積=0㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-52 BII 區 地下五層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-53 BII 區 地下四層平面圖

BI區	實設汽車位	無障礙汽車	實設機車位	無障礙機車
B1F	0	0	3425	0
B2F	469	0	0	0
B3F	452	0	0	0
B4F	465	0	0	0
B5F	482	0	0	0
小計	1868	0	3425	0

樓地板面積=17761.42㎡
容積樓地板面積=0㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-54 BII 區 地下三層平面圖

BI區	實設汽車位	無障礙汽車	實設機車位	無障礙機車
B1F	0	0	3425	0
B2F	469	0	0	0
B3F	452	0	0	0
B4F	465	0	0	0
B5F	482	0	0	0
小計	1868	0	3425	0

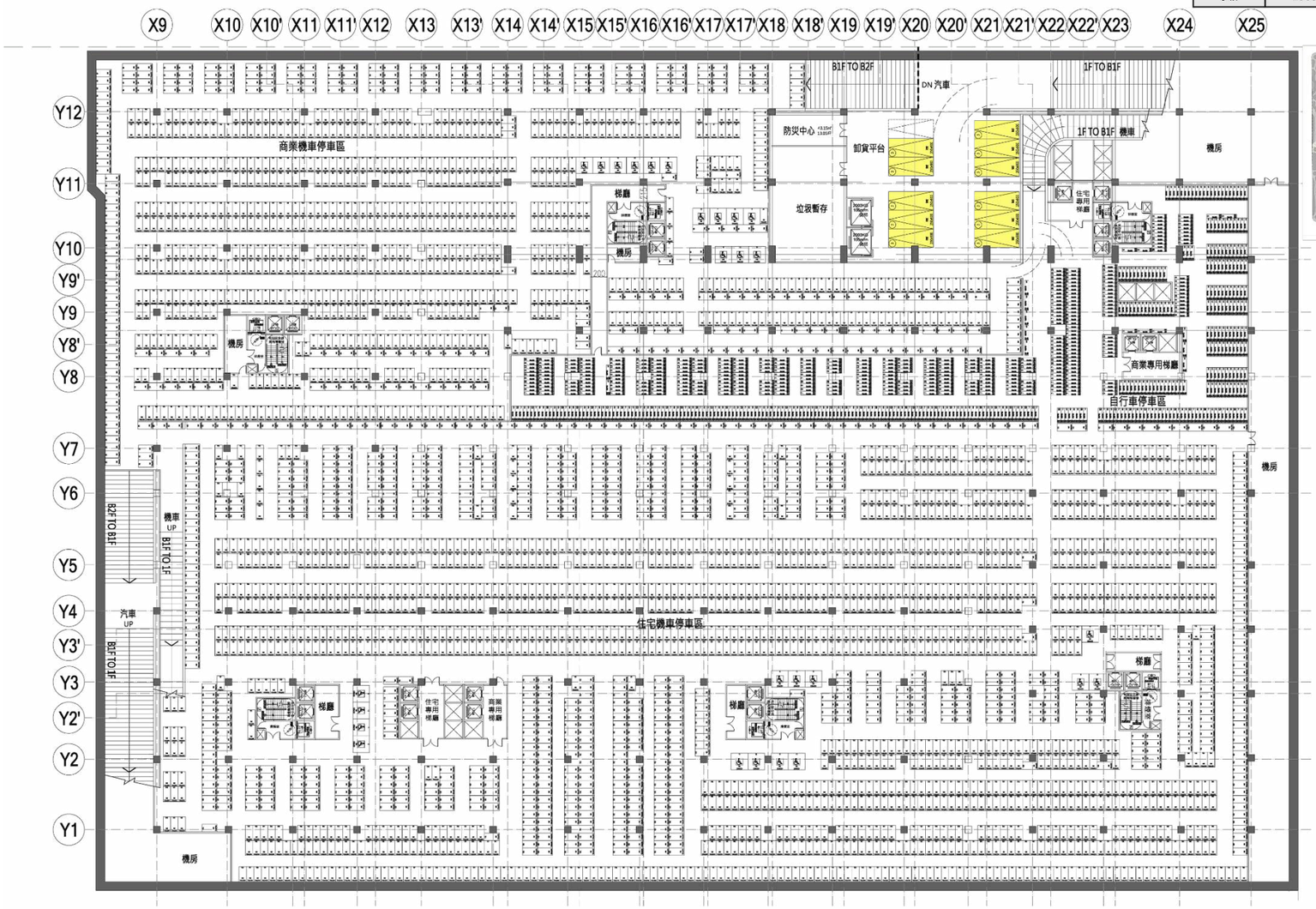
樓地板面積=17761.42㎡
容積樓地板面積=0㎡

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-55 BII 區 地下二層平面圖

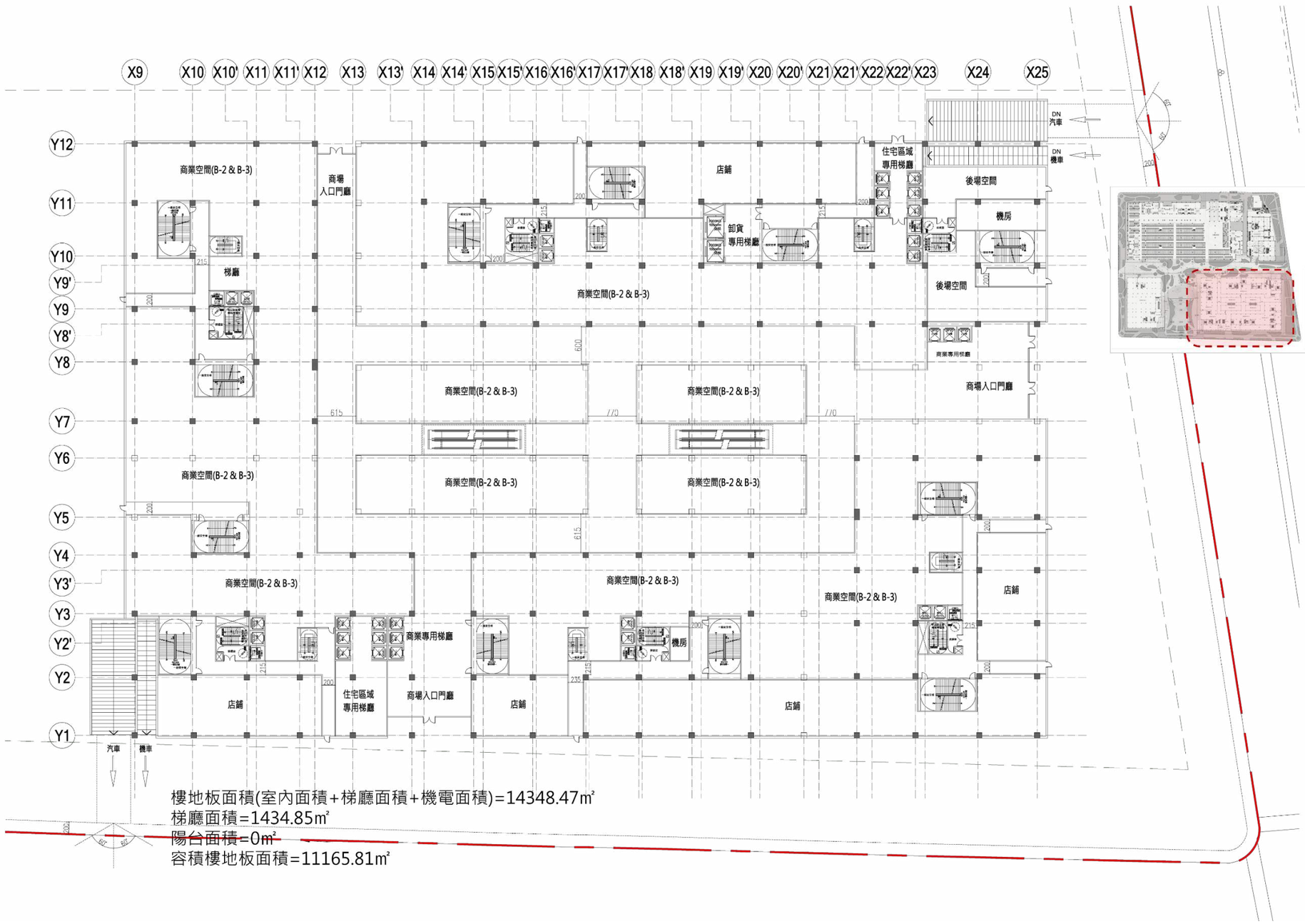
BI區	實設汽車位	無障礙汽車	實設機車位	無障礙機車
B1F	0	0	3425	0
B2F	469	0	0	0
B3F	452	0	0	0
B4F	465	0	0	0
B5F	482	0	0	0
小計	1868	0	3425	0

樓地板面積=17761.42㎡
容積樓地板面積=0㎡



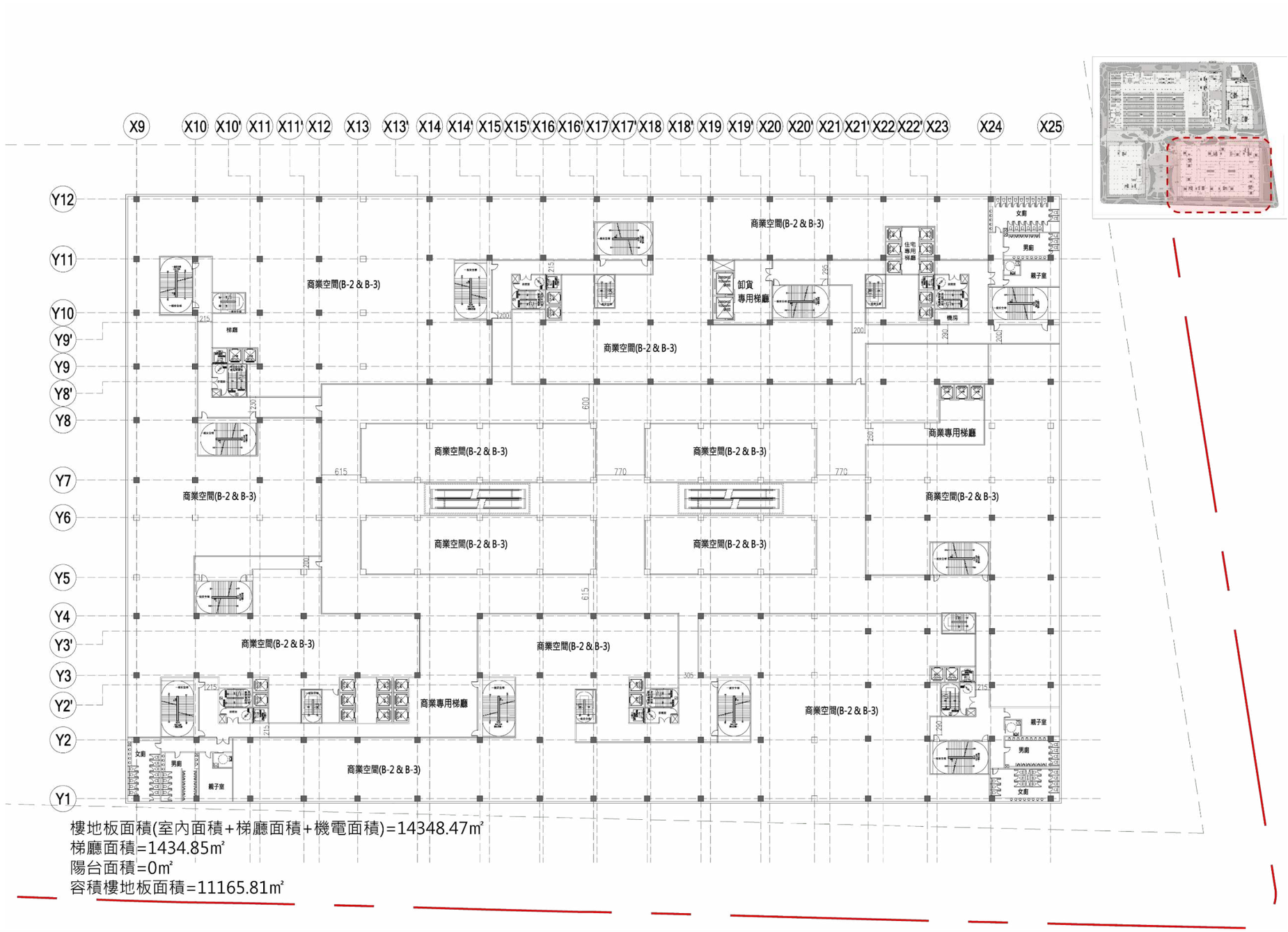
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-56 BII 區 地下一層平面圖



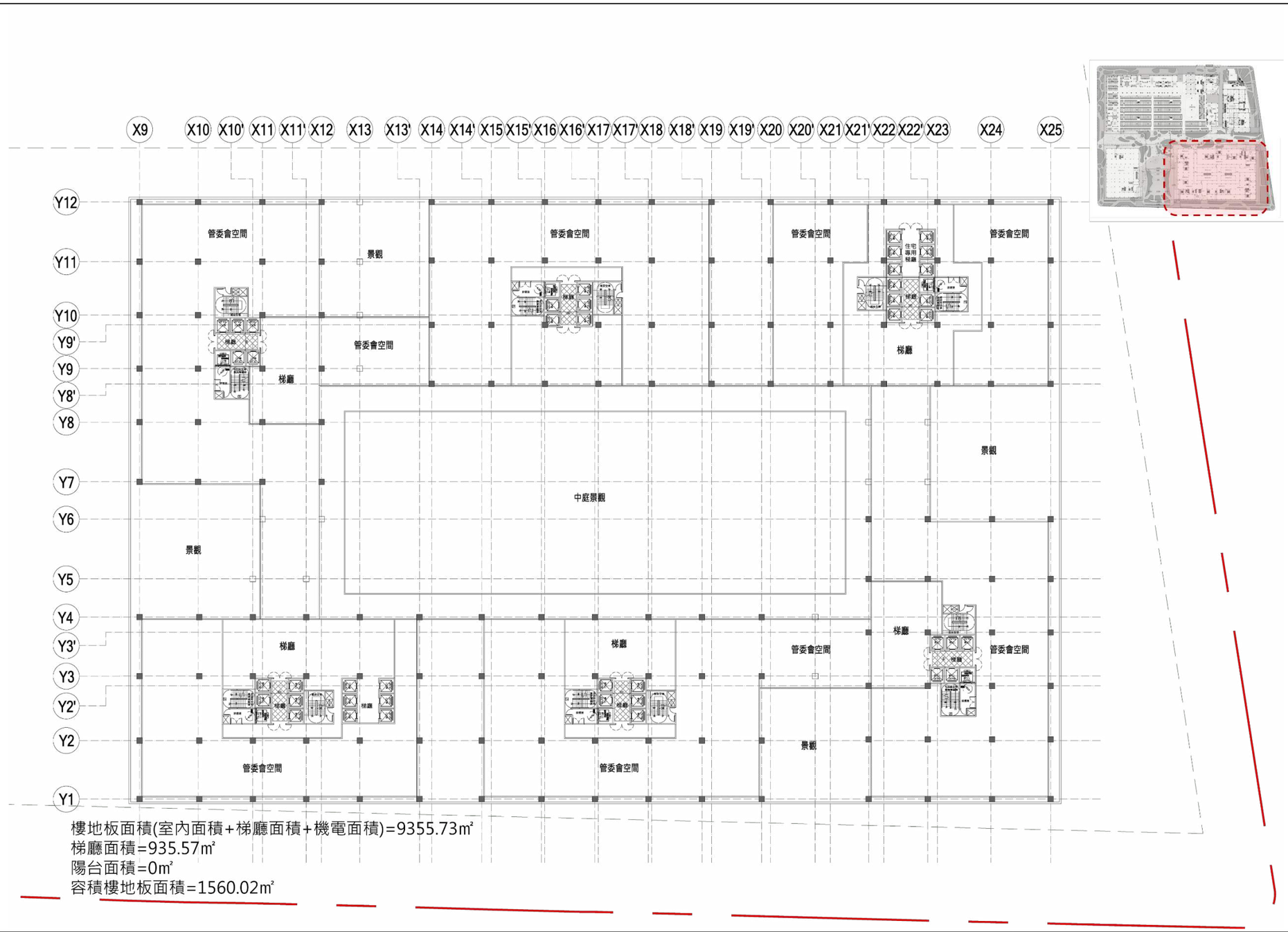
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-57 BII 區 地上一層平面圖



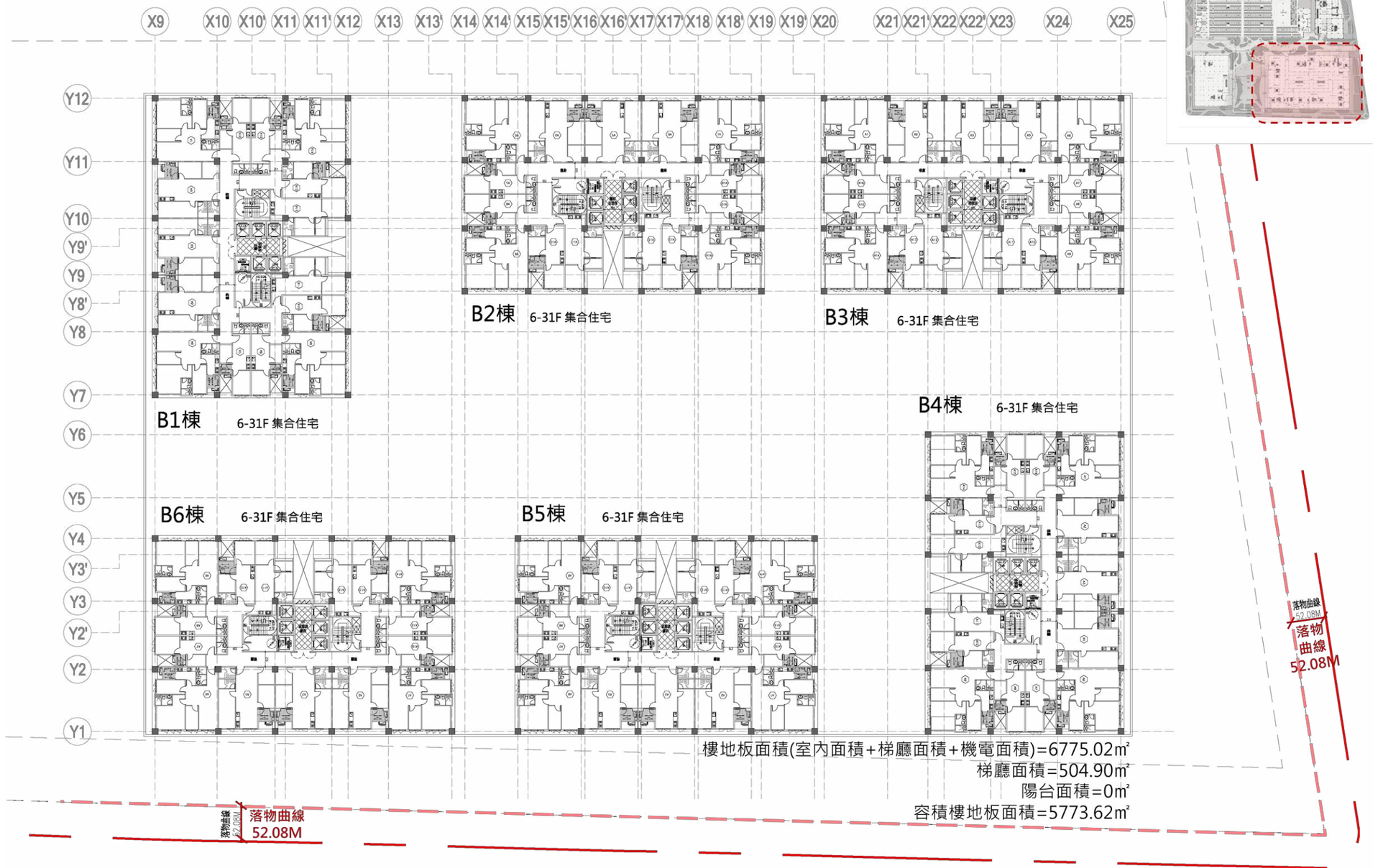
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-58 BII 區 地上二至四層層平面圖



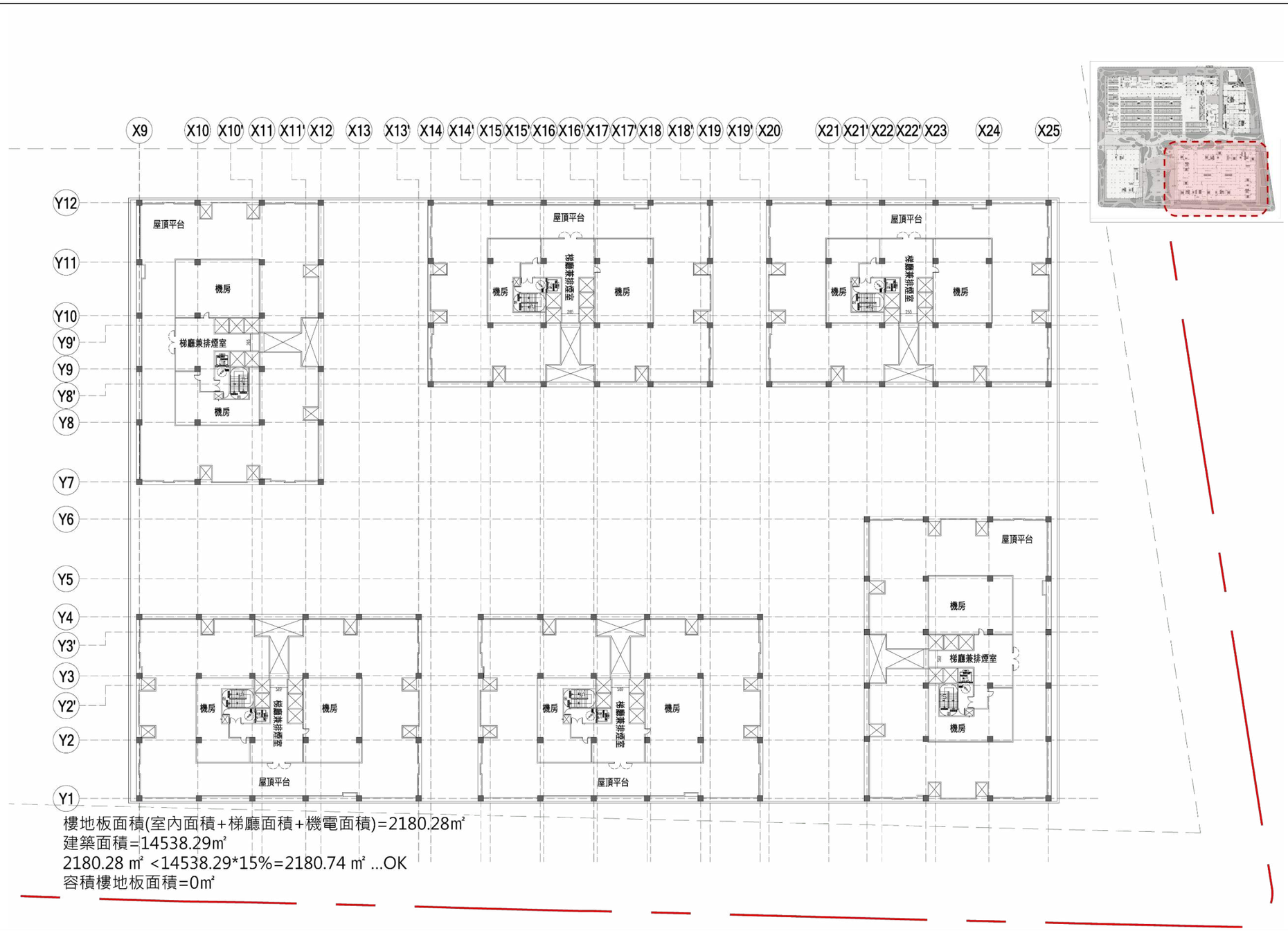
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-59 BII 區 地上五層平面圖



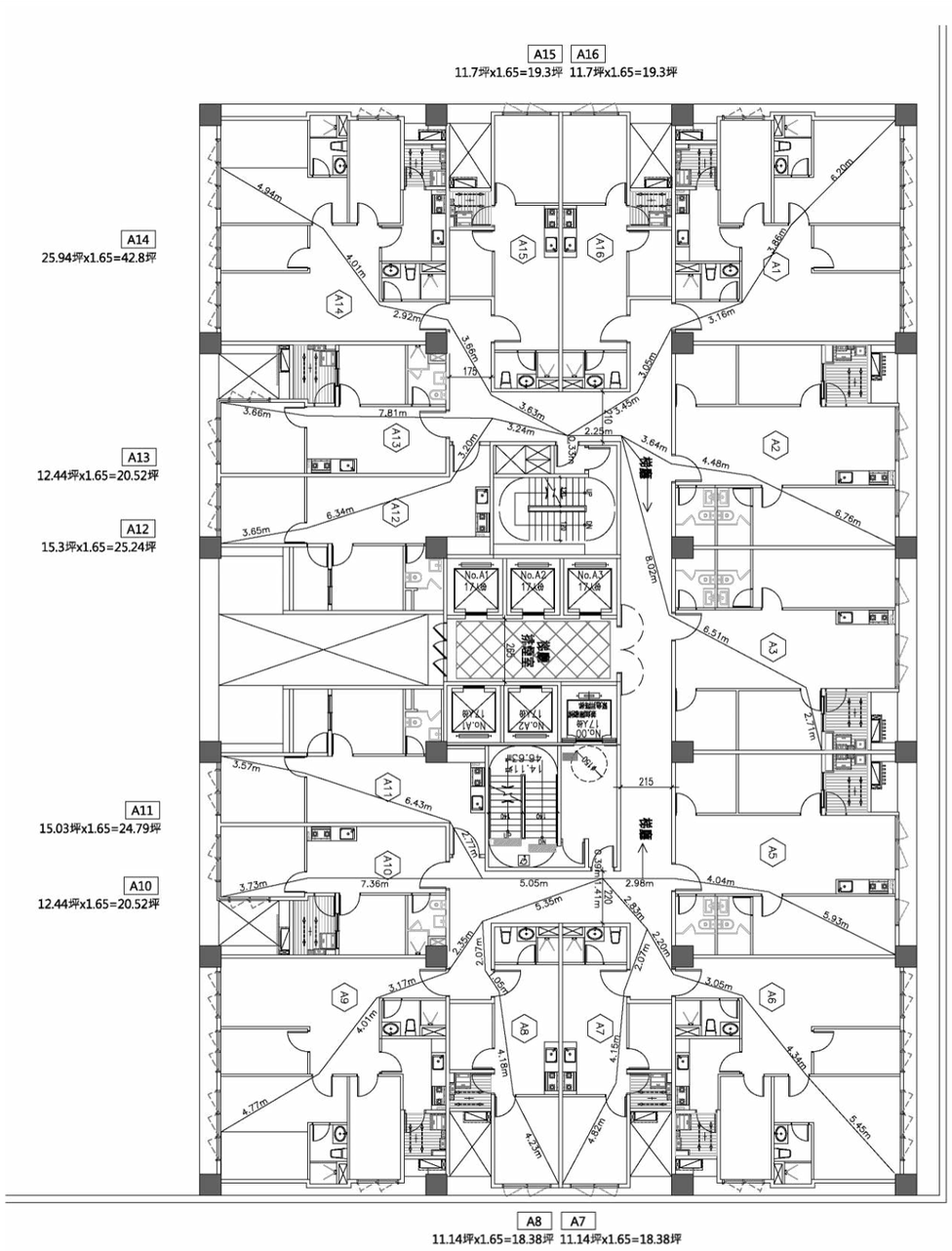
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

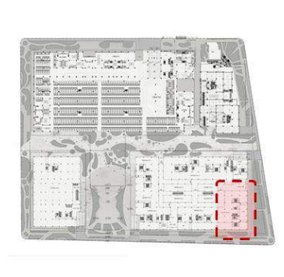
圖11-60 BII 區 地上六至三十一層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖11-61 BII 區 屋突層平面圖





A1
25.87坪x1.65=42.68坪

A2
22.02坪x1.65=36.33坪

A3
22.02坪x1.65=36.33坪

A5
22.02坪x1.65=36.33坪

A6
25.87坪x1.65=42.68坪

A1戶：
步行距離檢討 6.20+3.86+3.16+3.05+3.45+0.33=20.05m <40m...OK!
重複步距檢討 6.20+3.86+3.16+3.05+3.45=19.72m <20m...OK!

A2戶：
步行距離檢討 6.76+4.48+3.64+2.25+0.33=17.13m <40m...OK!
重複步距檢討 6.76+4.48+3.64+2.25=17.13m <20m...OK!

A3戶：
步行距離檢討 2.71+6.51+8.02+2.25+0.33=19.82m <40m...OK!
重複步距檢討 2.71+6.51+8.02+2.25=19.49m <20m...OK!

A5戶：
步行距離檢討 5.93+4.04+2.98+0.39=13.34m <40m...OK!
重複步距檢討 5.93+4.04+2.98=12.95m <20m...OK!

A6戶：
步行距離檢討 5.45+4.34+3.05+2.20+2.83+0.39=18.26m <40m...OK!
重複步距檢討 5.45+4.34+3.05+2.20+2.83=17.87m <20m...OK!

A7戶：
步行距離檢討 4.82+4.15+2.07+2.83+0.39=14.26m <40m...OK!
重複步距檢討 4.82+4.15+2.07+2.83=13.87m <20m...OK!

A8戶：
步行距離檢討 4.23+4.18+1.05+2.07+5.35+0.39=17.27m <40m...OK!
重複步距檢討 4.23+4.18+1.05+2.07+5.35=16.88m <20m...OK!

A9戶：
步行距離檢討 4.77+4.01+3.17+2.35+5.35+0.35=20m <40m...OK!
重複步距檢討 4.77+4.01+3.17+2.35+5.35=19.65m <20m...OK!

A10戶：
步行距離檢討 3.73+7.36+5.05+0.39=16.53m <40m...OK!
重複步距檢討 3.73+7.36+5.05=16.14m <20m...OK!

A11戶：
步行距離檢討 3.57+6.43+2.77+5.05+0.39=18.21m <40m...OK!
重複步距檢討 3.57+6.43+2.77+5.05=17.82m <20m...OK!

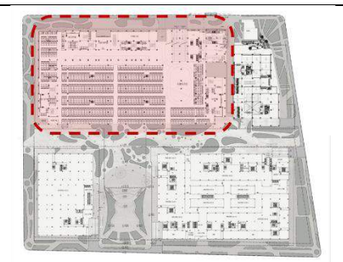
A12戶：
步行距離檢討 3.65+6.34+3.20+3.24+0.33=16.76m <40m...OK!
重複步距檢討 3.65+6.34+3.20+3.24=16.43m <20m...OK!

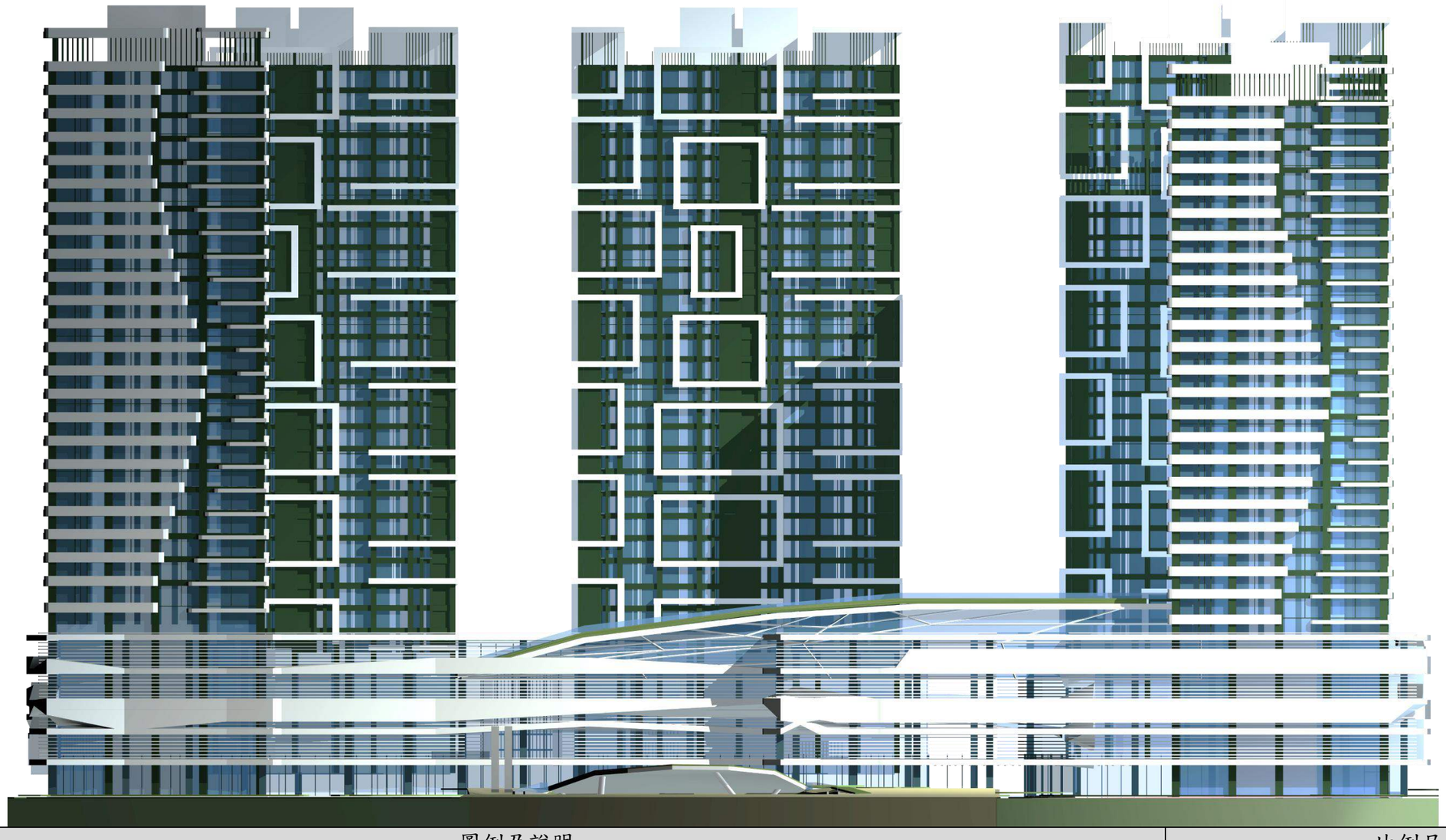
A13戶：
步行距離檢討 3.66+7.81+3.24+0.33=15.04m <40m...OK!
重複步距檢討 3.66+7.81+3.24=14.71m <20m...OK!

A14戶：
步行距離檢討 4.94+4.01+2.92+3.66+3.63+0.33=19.49m <40m...OK!
重複步距檢討 4.94+4.01+2.92+3.66+3.63=19.16m <20m...OK!

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:200	

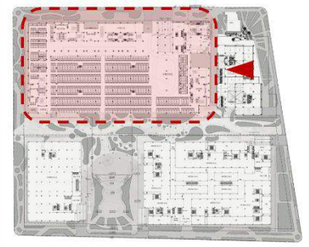
圖11-62 BII 區 步行距離與重複步距檢討圖

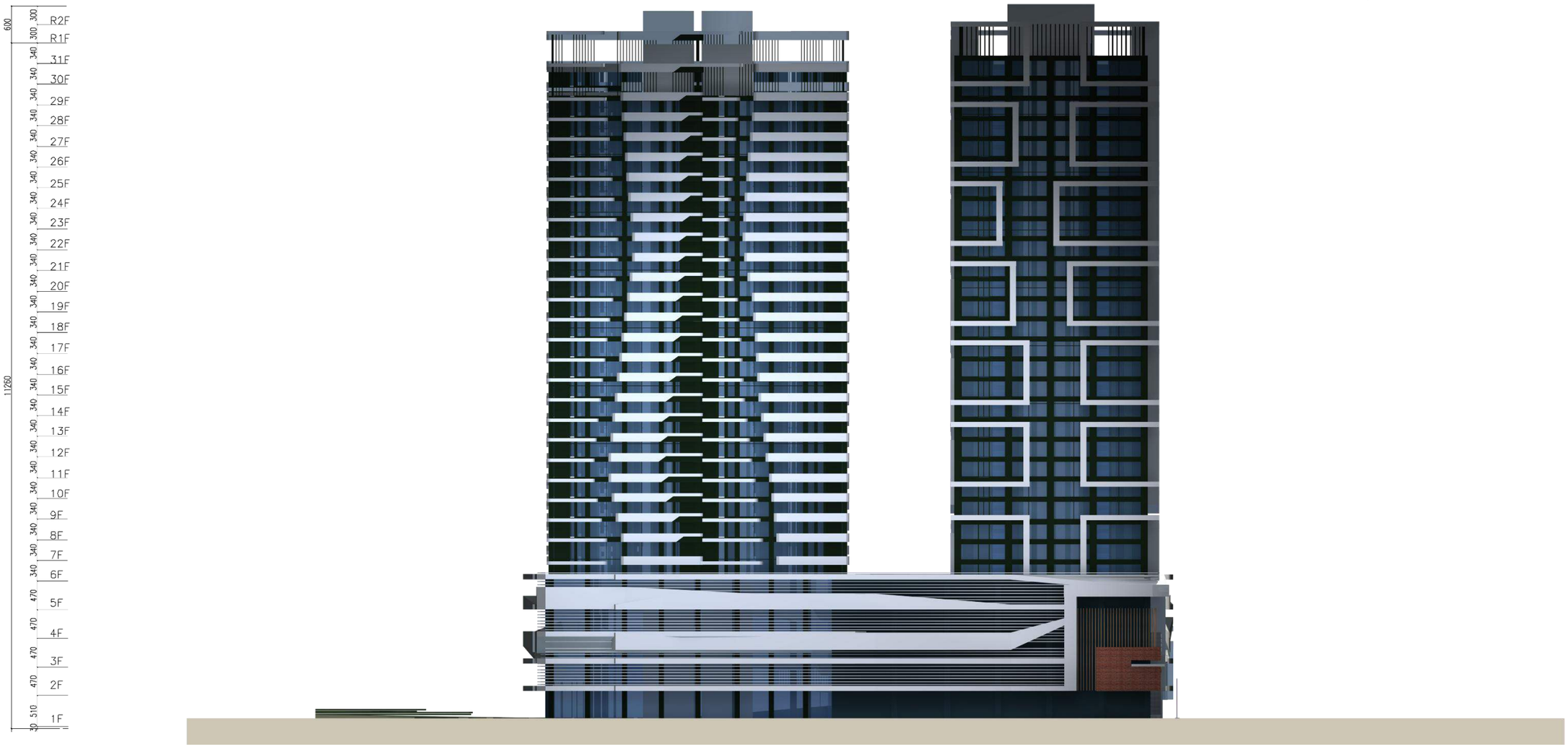




圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-63 AI區 南向立面圖



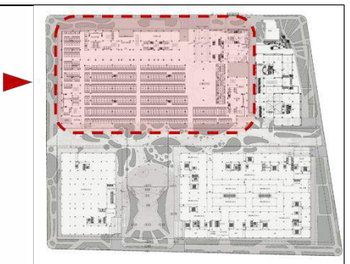


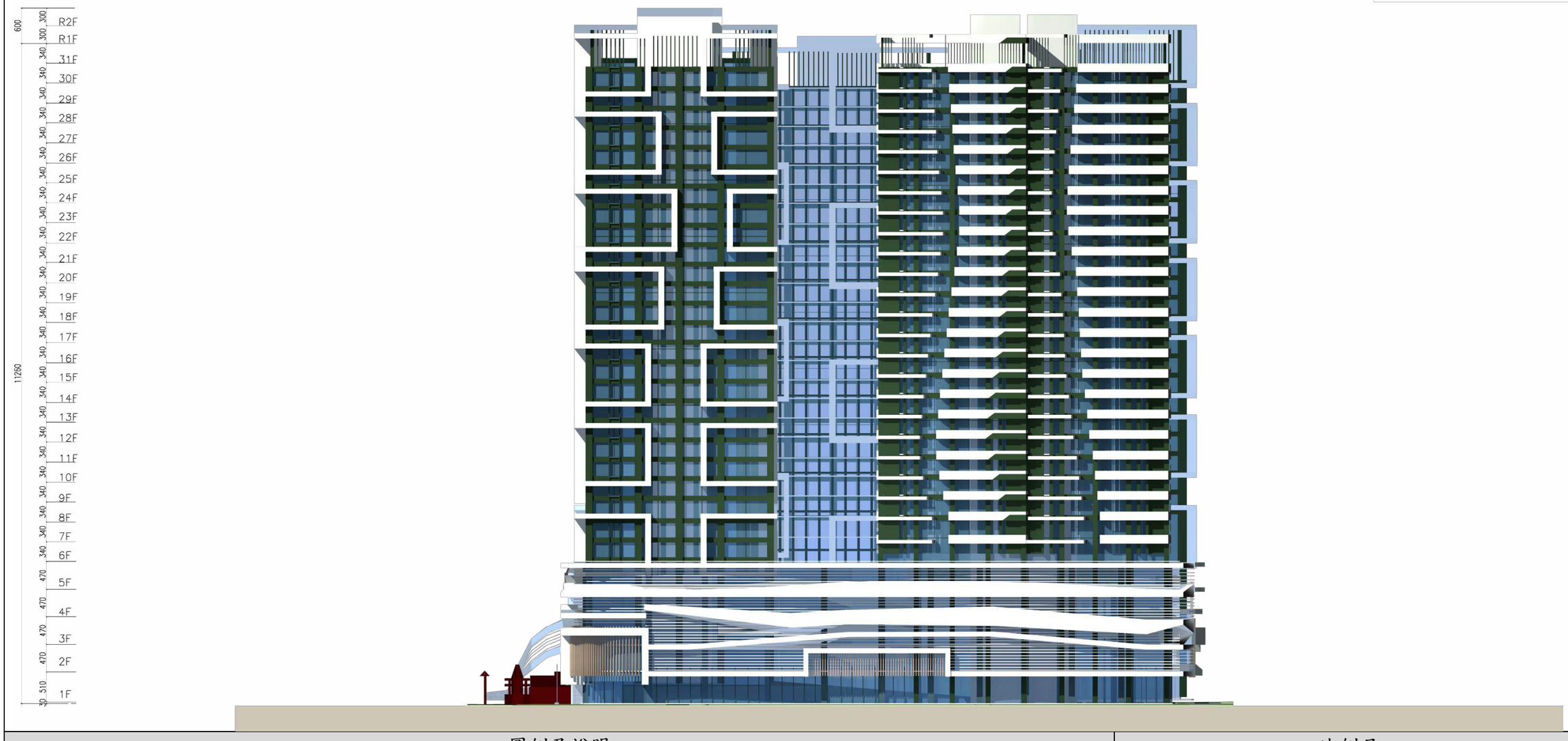
圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-64 AI區 東向立面圖

圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-65 AI區 北向立面圖





圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-66 AI區 西向立面圖

東向立面圖　S:1:600　　北向立面圖　S:1:600

圖例及說明	比例尺
	S:1:600

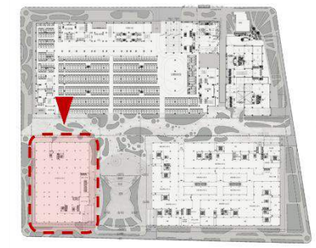
圖11-67 AII 區 東向立面圖、北向立面圖

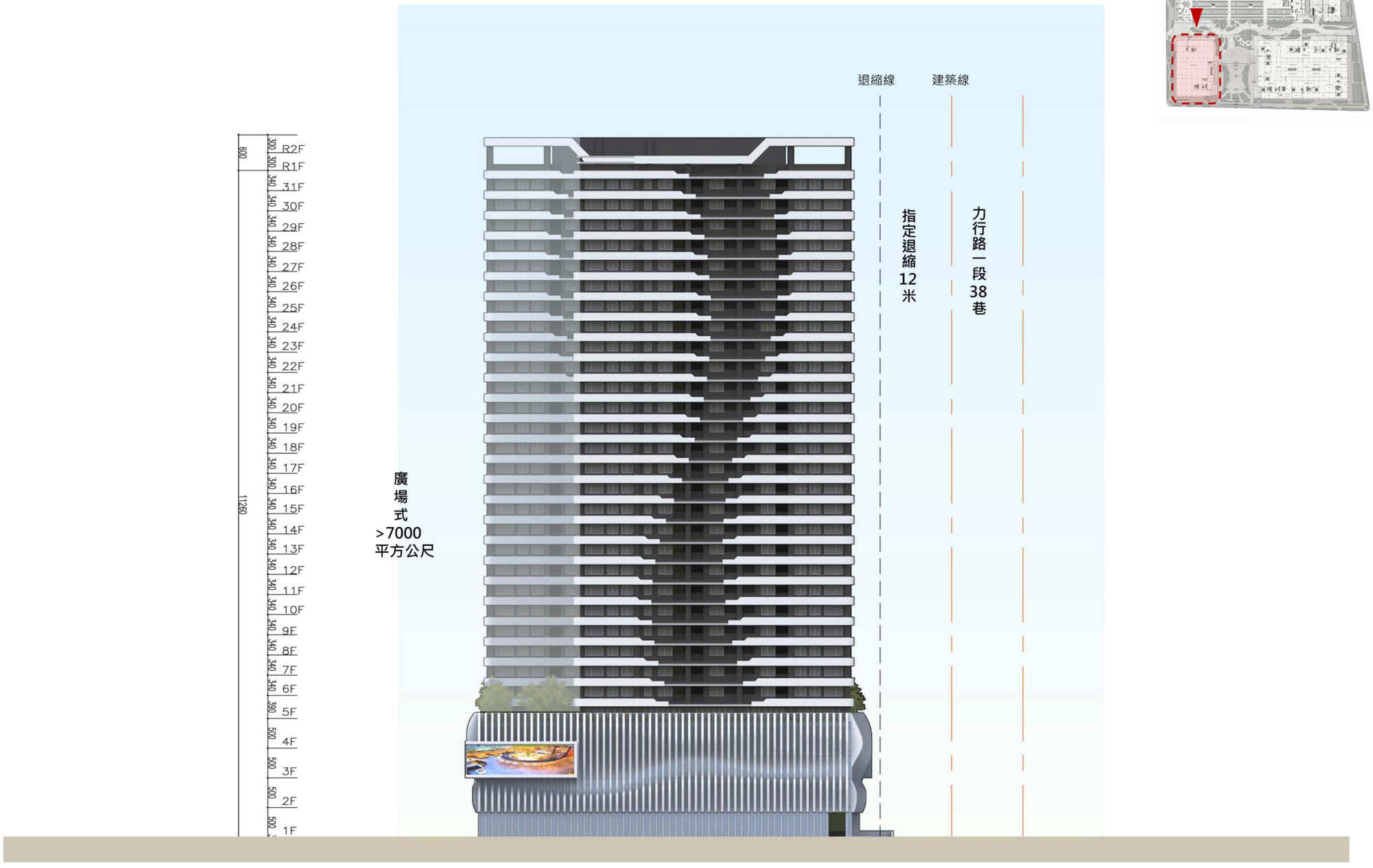
西向立面圖　S:1:600

南向立面圖　S:1:600

圖例及說明	比例尺
	S:1:600

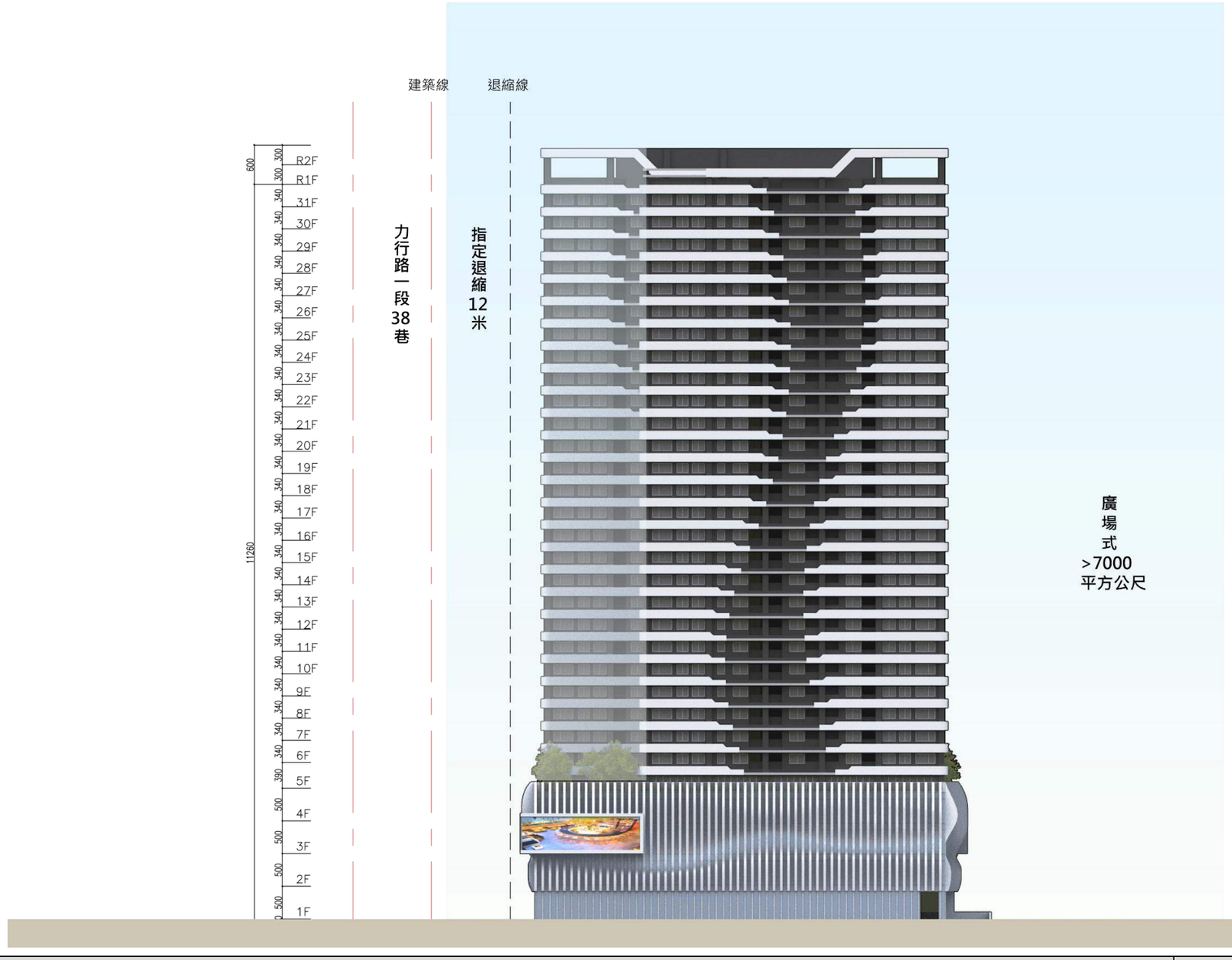
圖11-68 AII 區 西向立面圖、南向立面圖





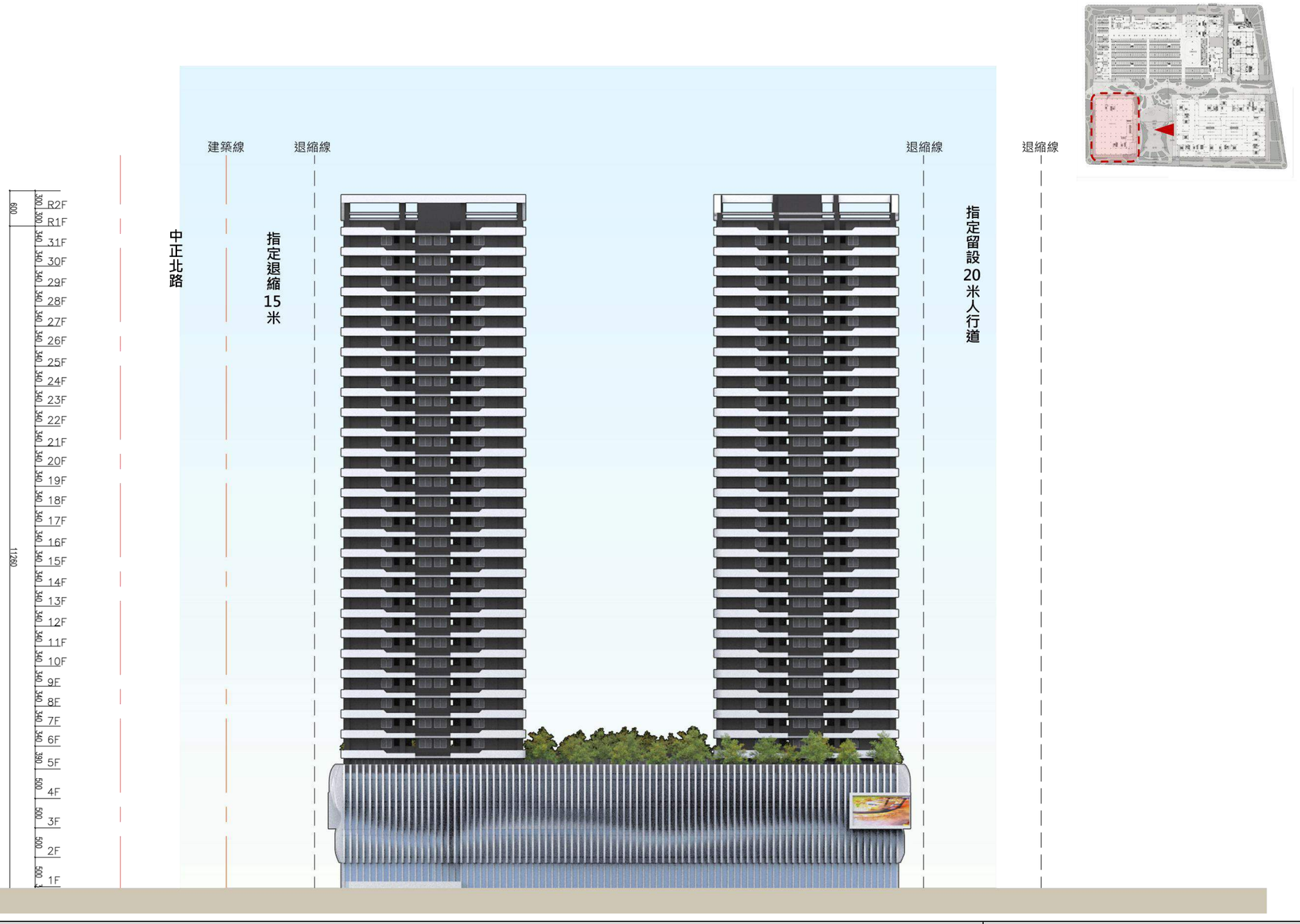
圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-69 BI區 北向立面圖



圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-70 BI區 南向立面圖

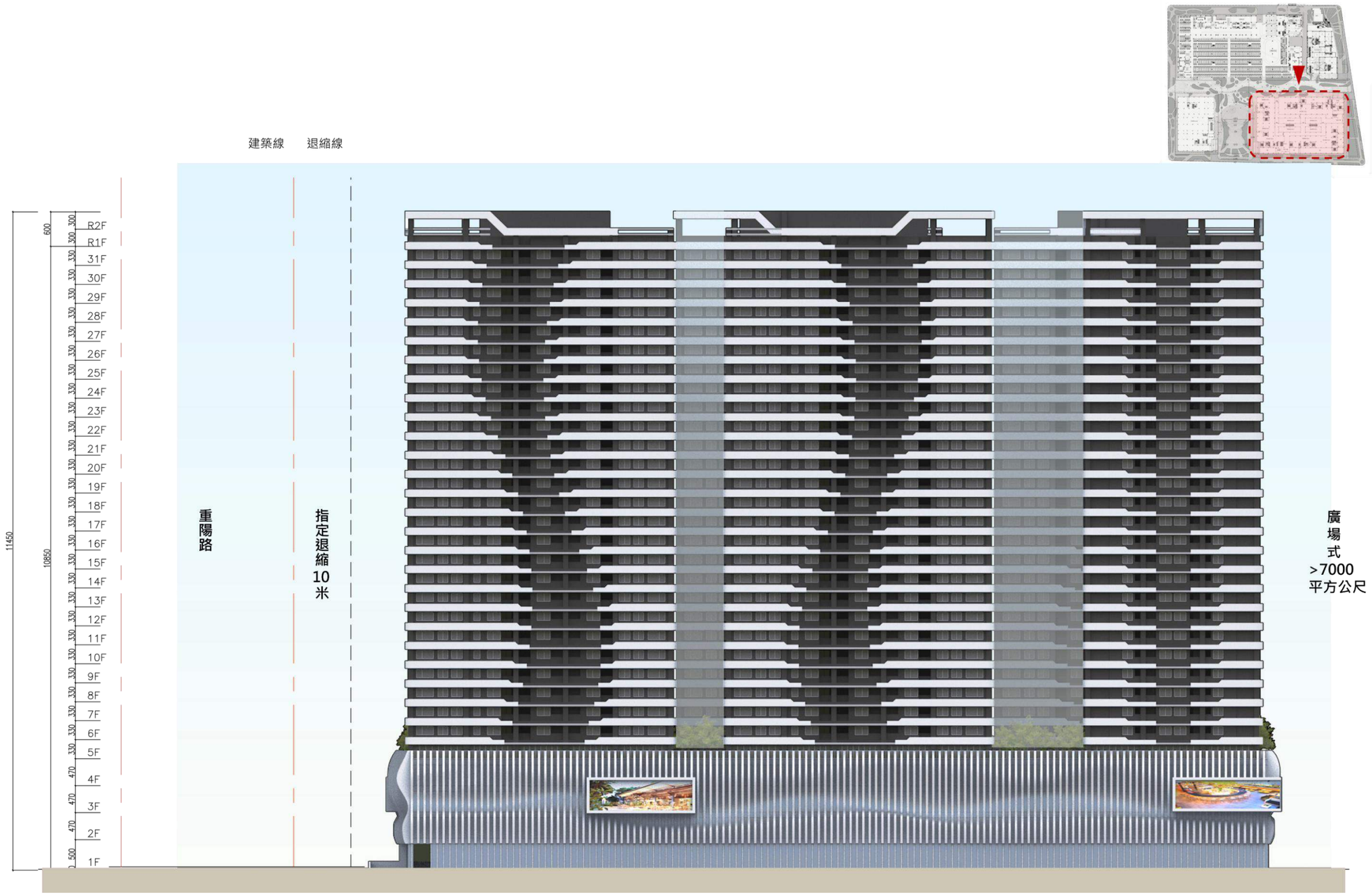


圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-71 BI區 東向立面圖

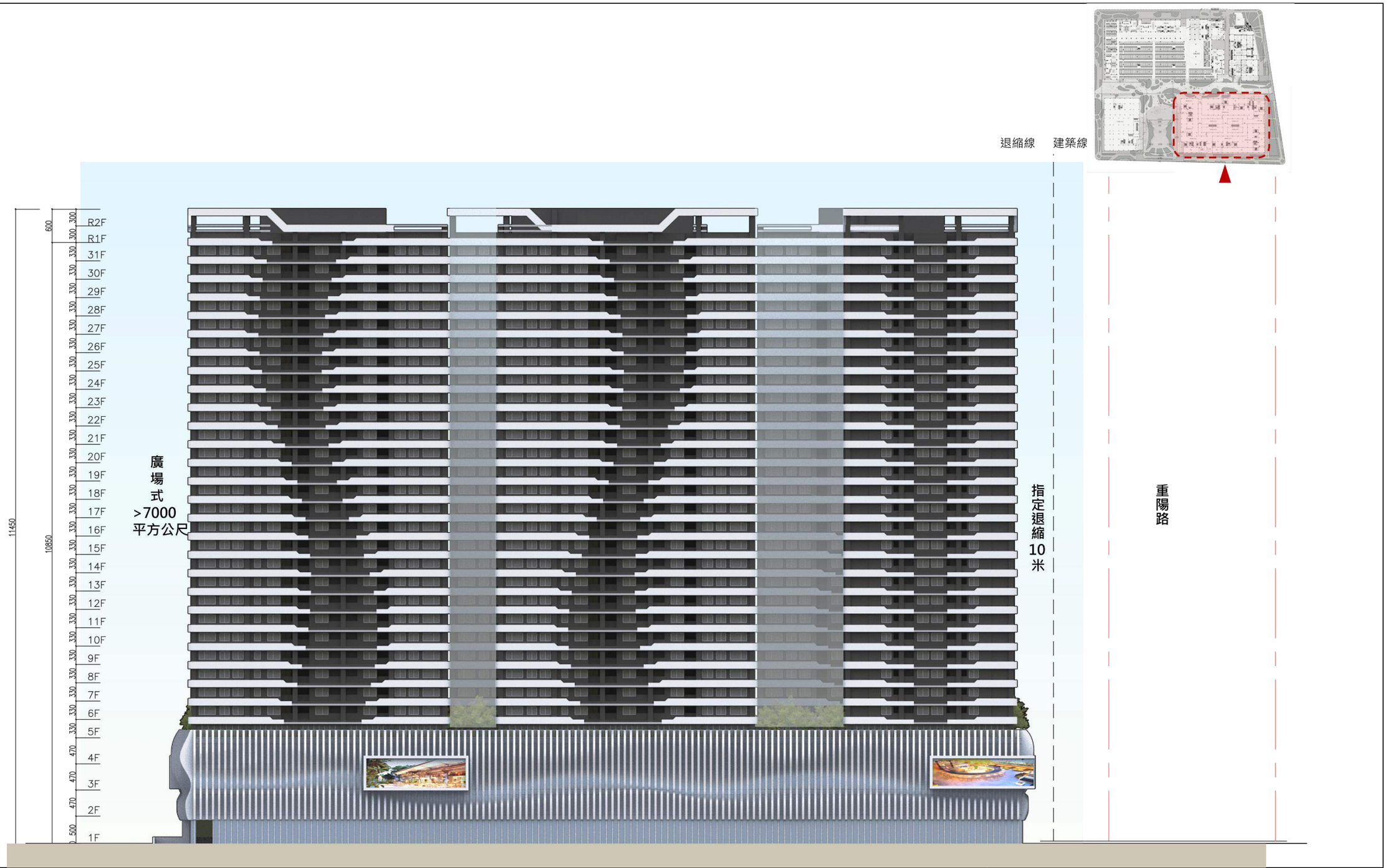
圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-72 BI區 西向立面圖



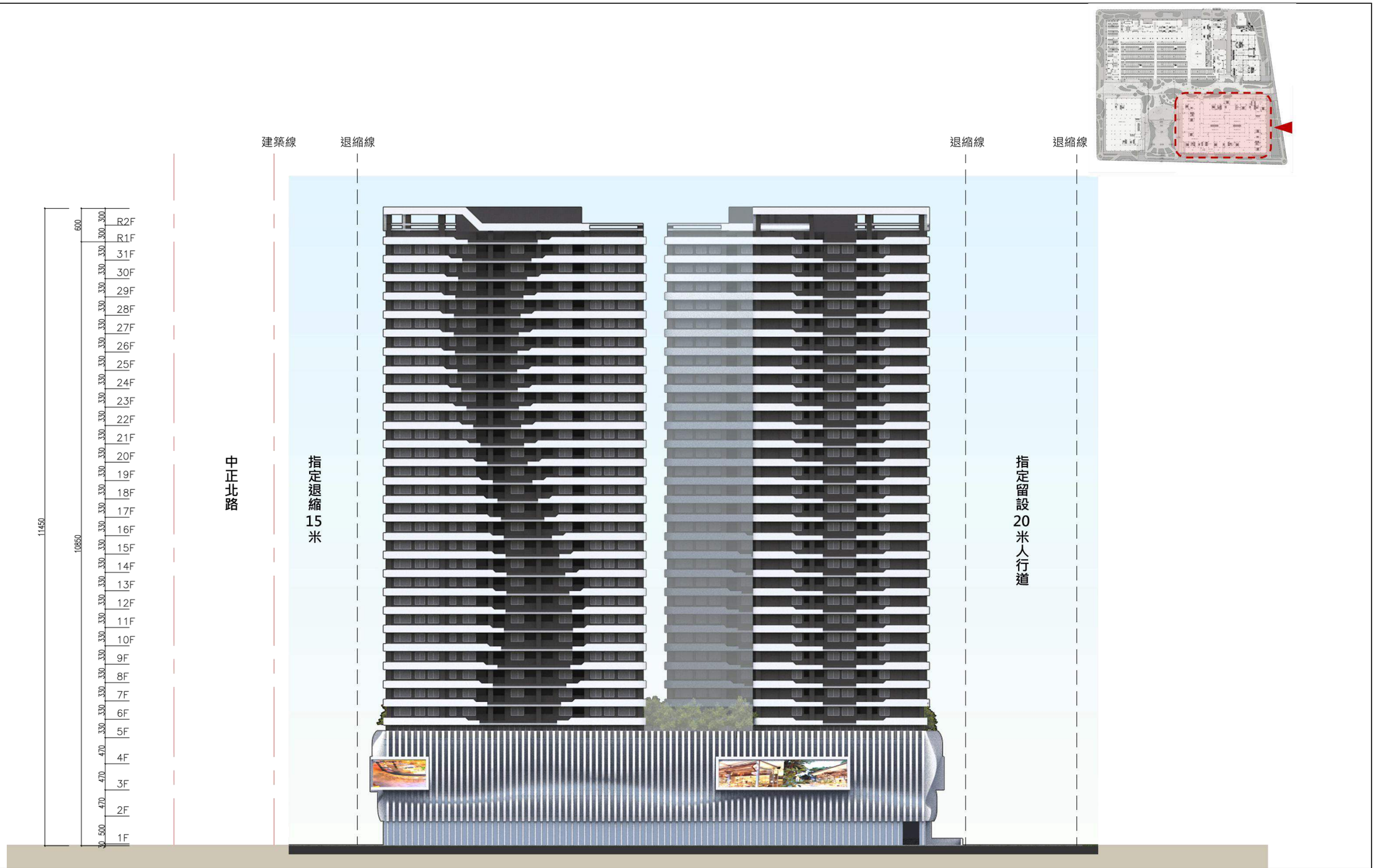
圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-73 BII 區 北向立面圖



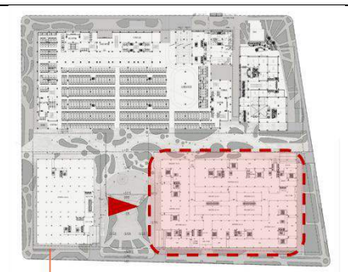
圖例及說明	比例尺
	S:1:600

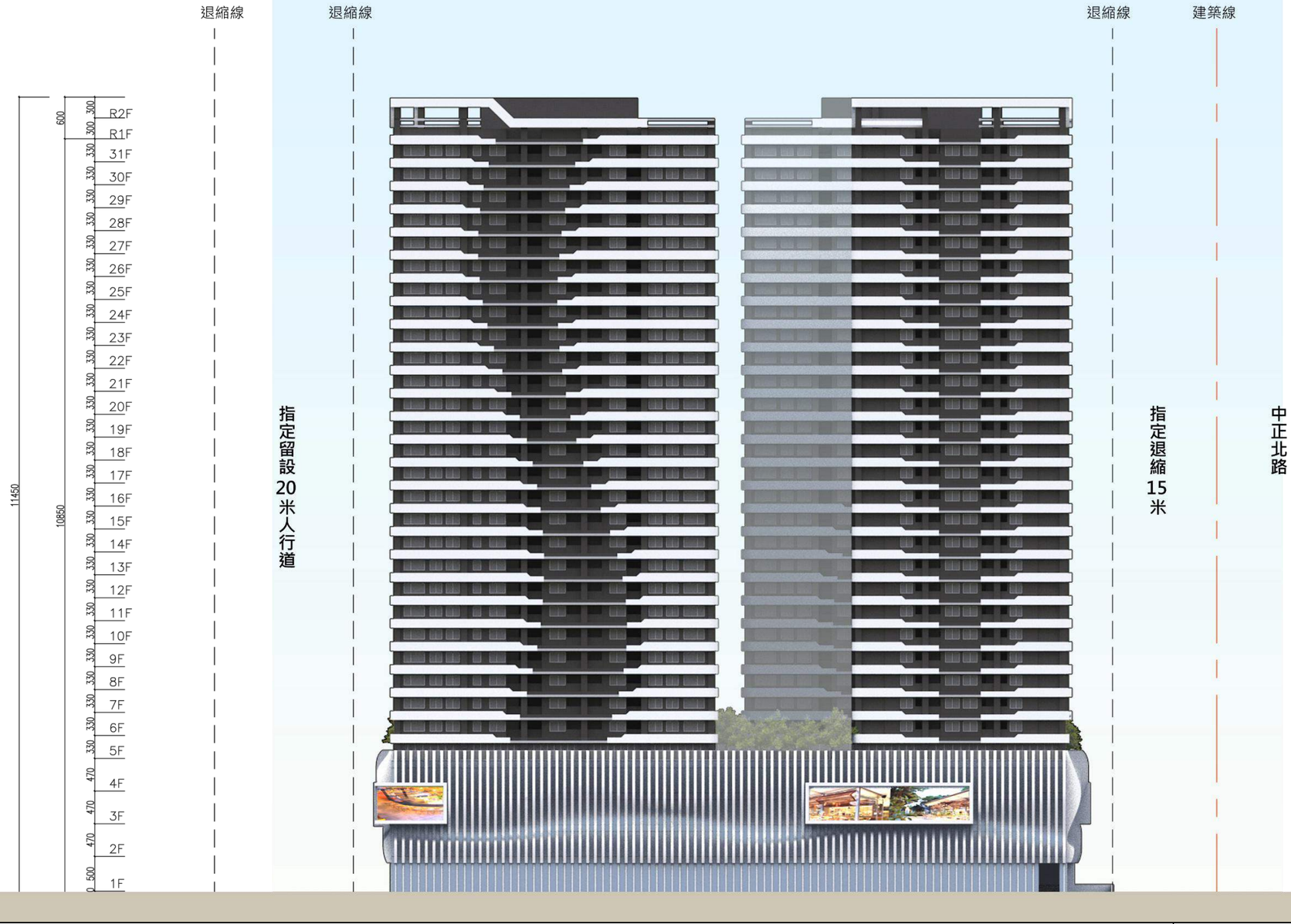
圖11-74 BII 區 東向立面圖



圖例及說明	比例尺
	S:1:600

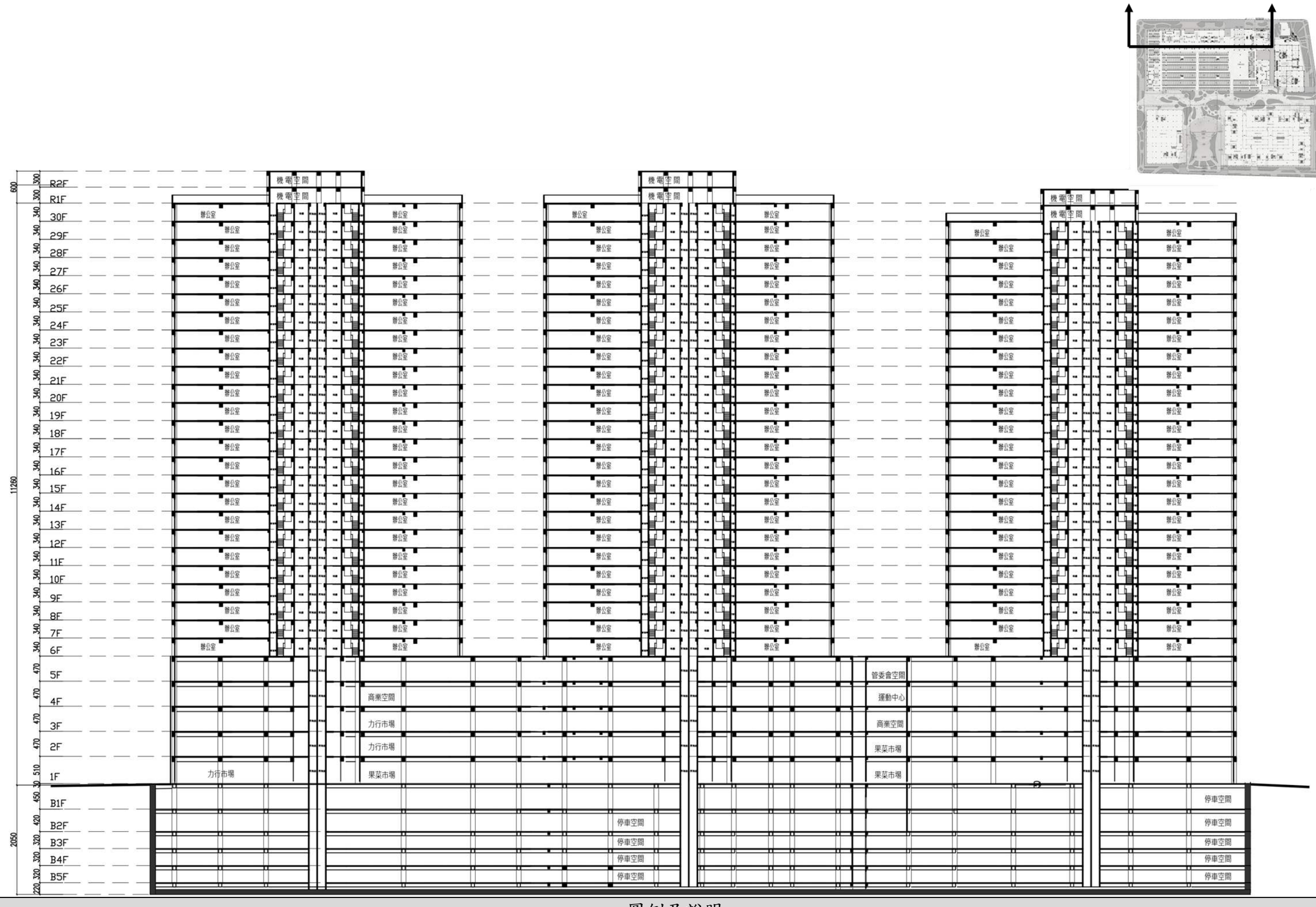
圖11-75 BII 區 南向立面圖





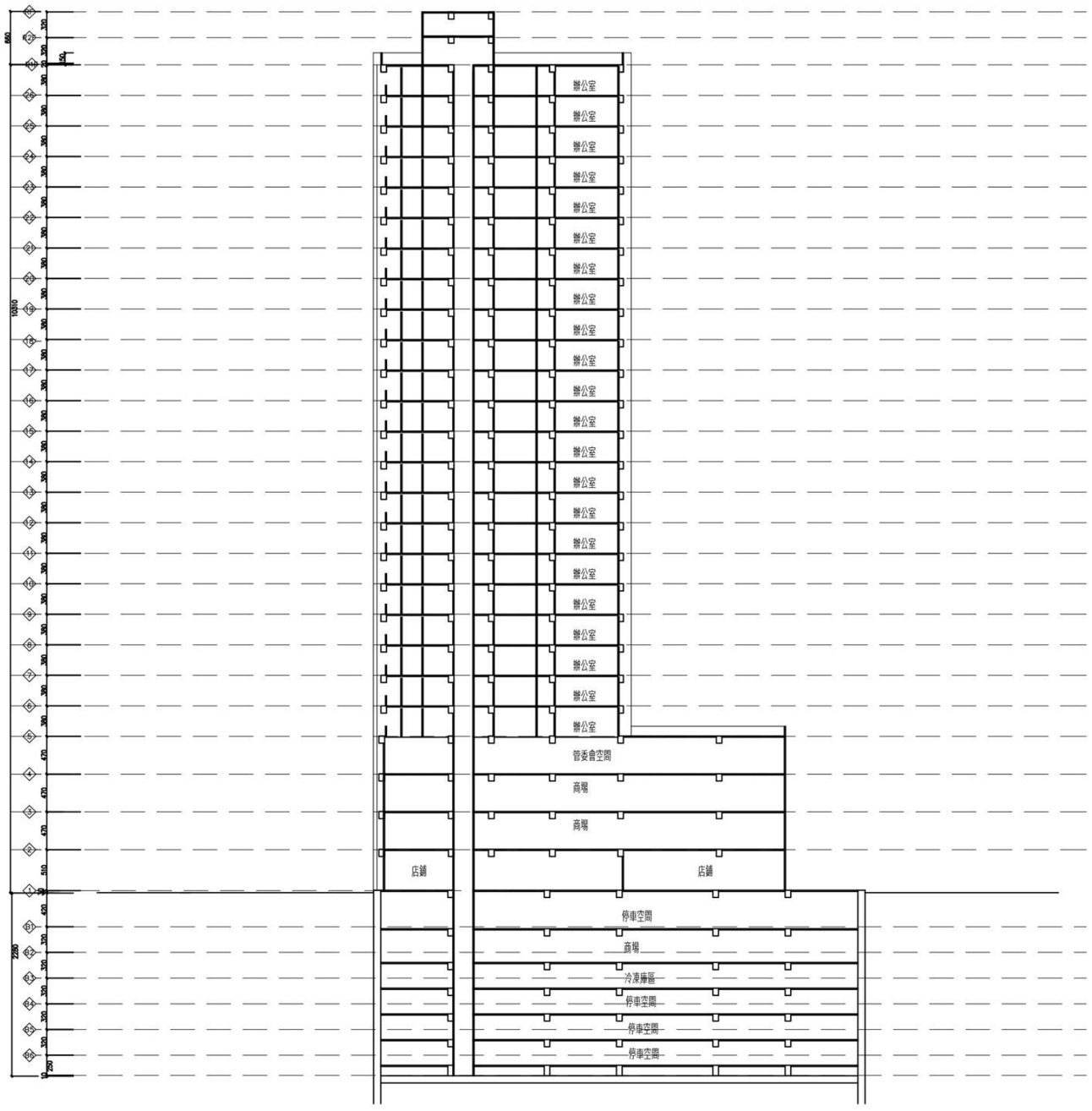
圖例及說明	比例尺
	S:1:600

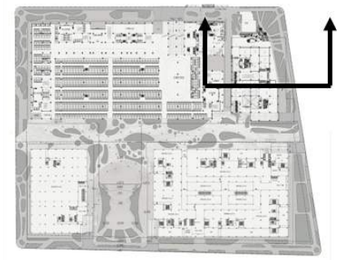
圖11-76 BII 西向立面圖



圖例及說明

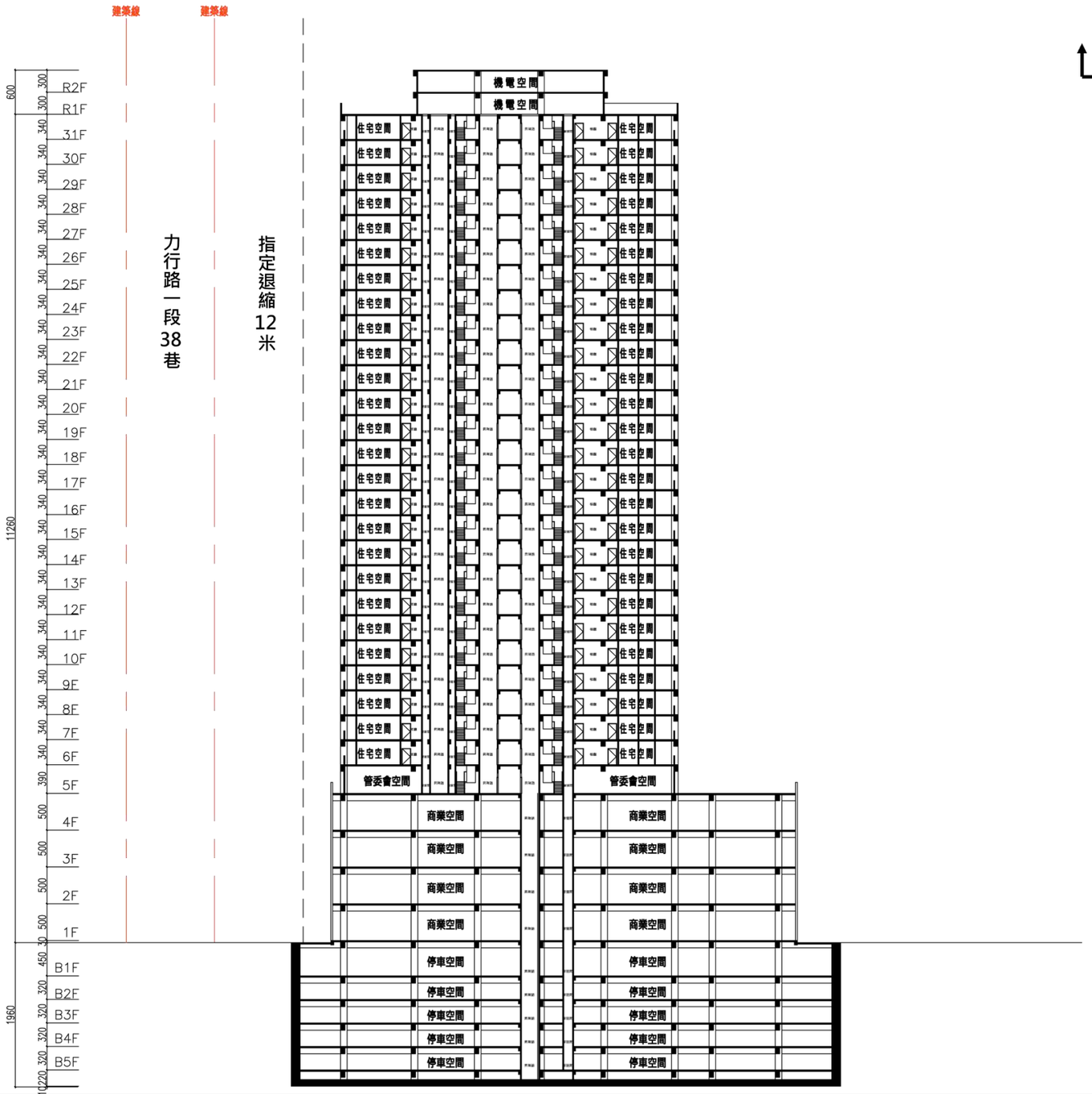
圖11-77 AI 區 橫向剖面圖

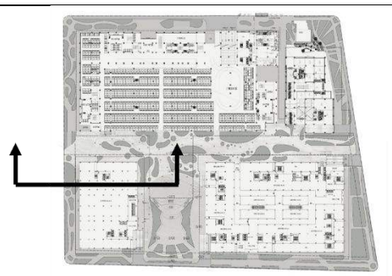




圖例及說明

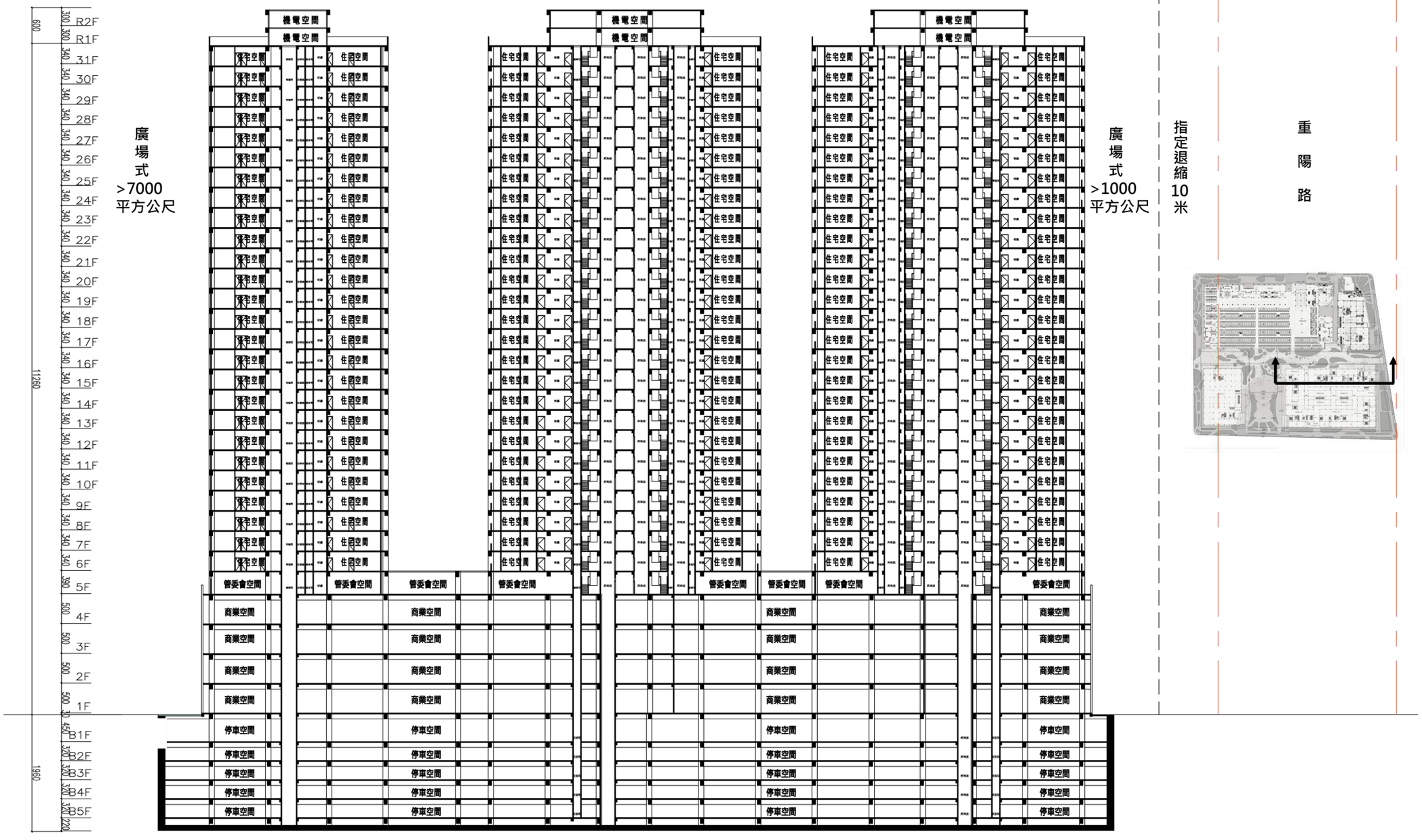
圖11-78 AII 區 橫向剖面圖





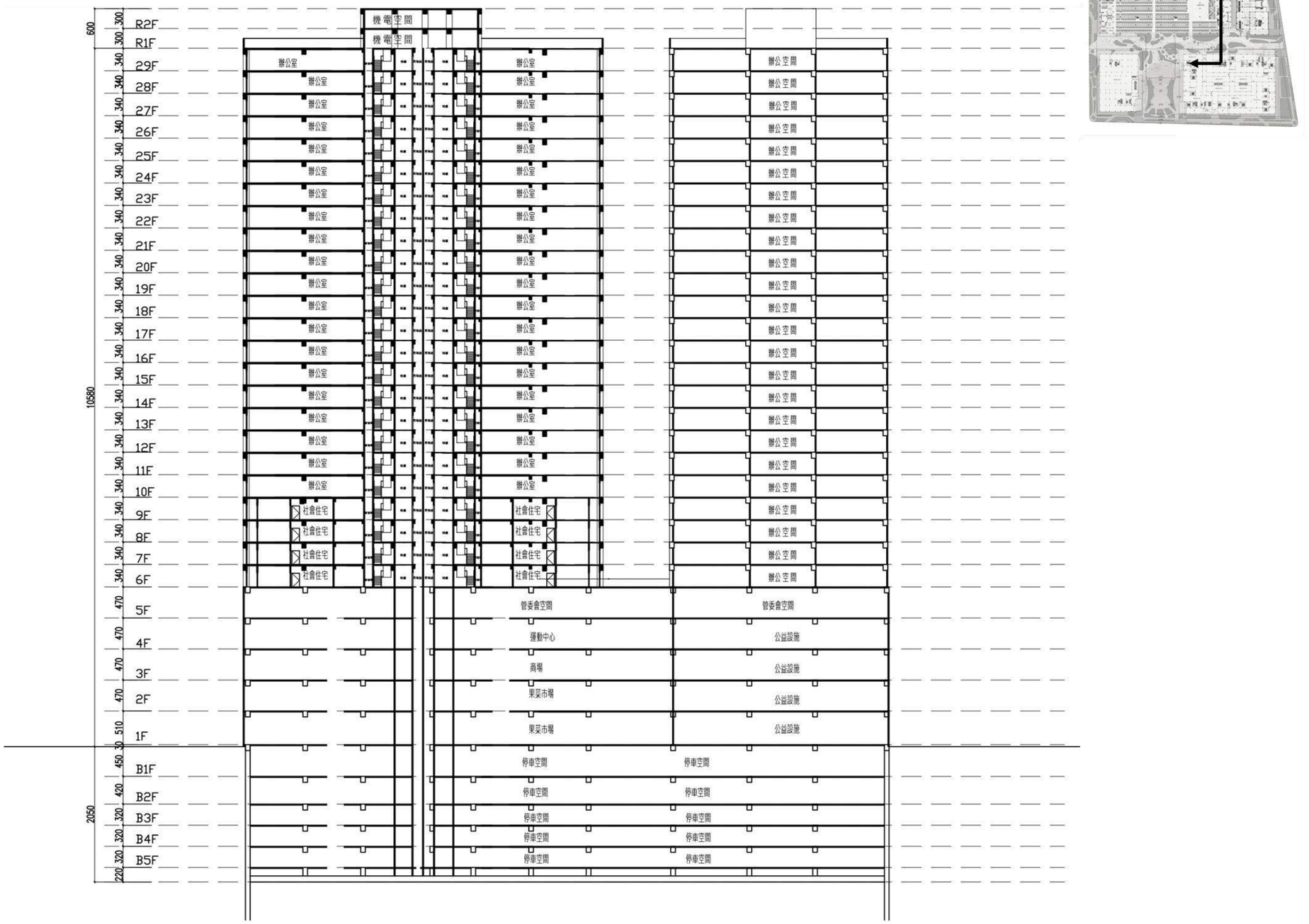
圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-79 BI區 橫向剖面圖



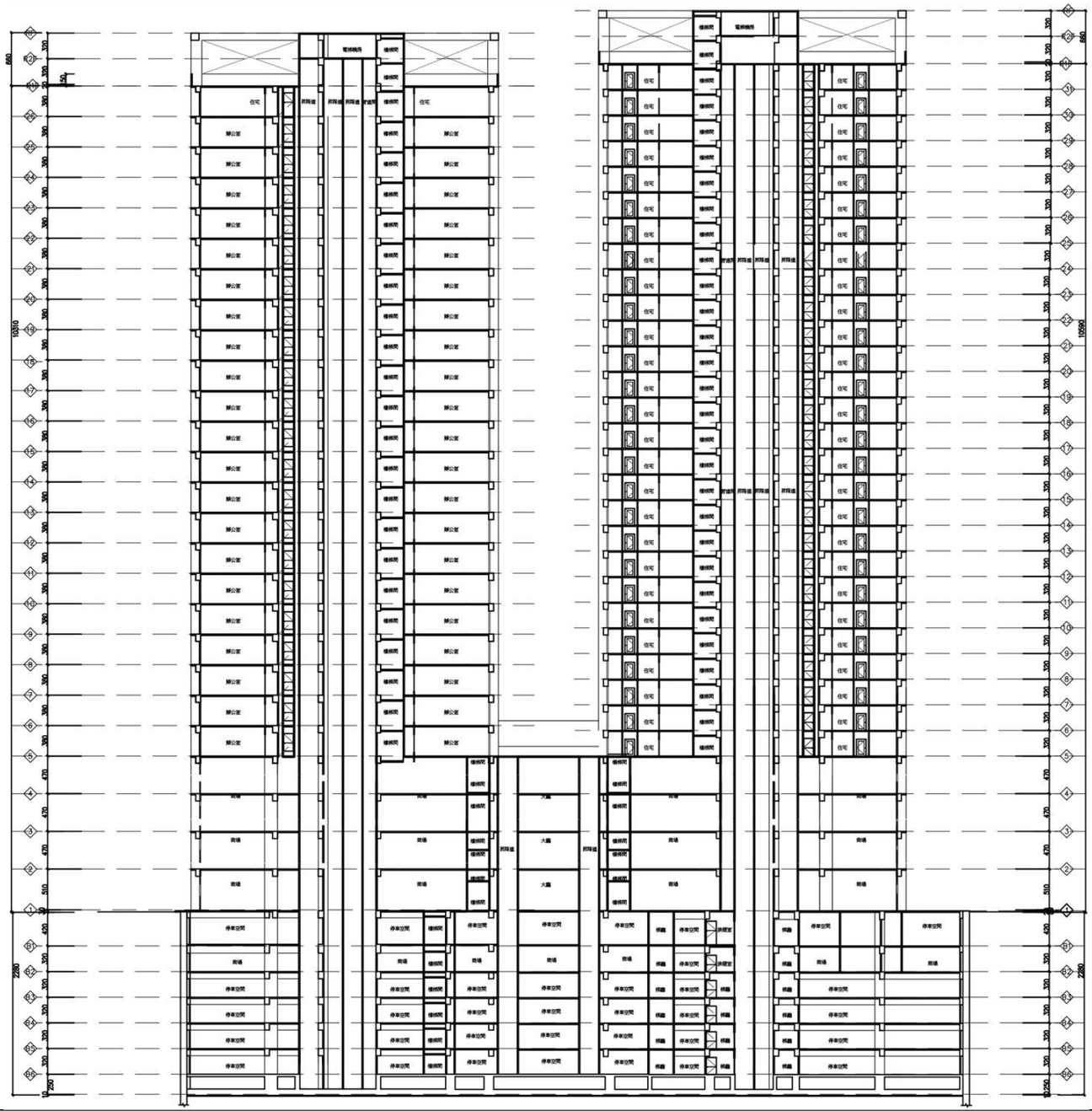
圖例及說明	比例尺
	S:1:600

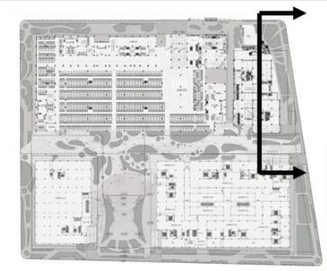
圖11-80 BII 區 橫向剖面圖



圖例及說明

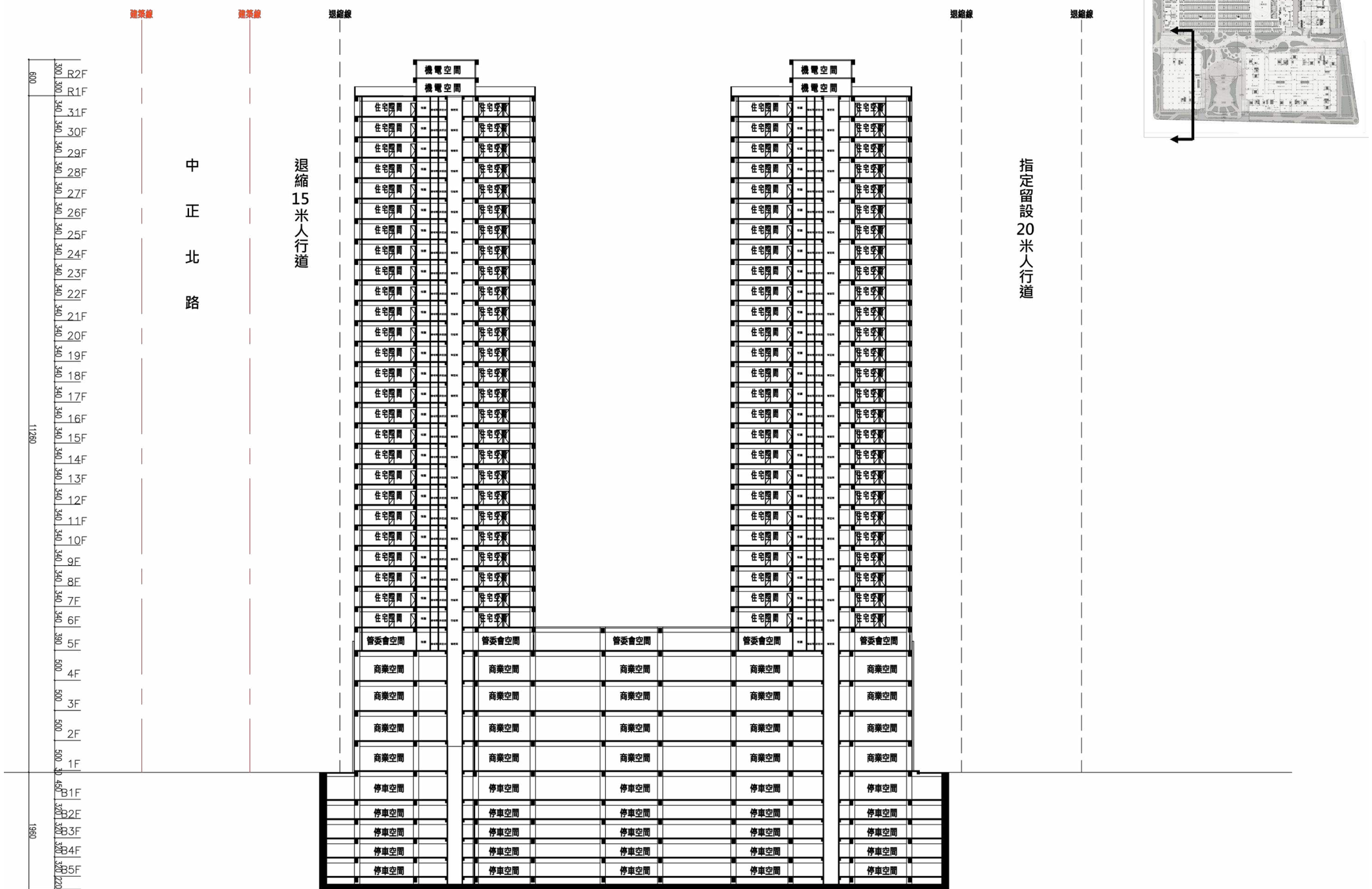
圖11-81 AI區 縱向剖面圖





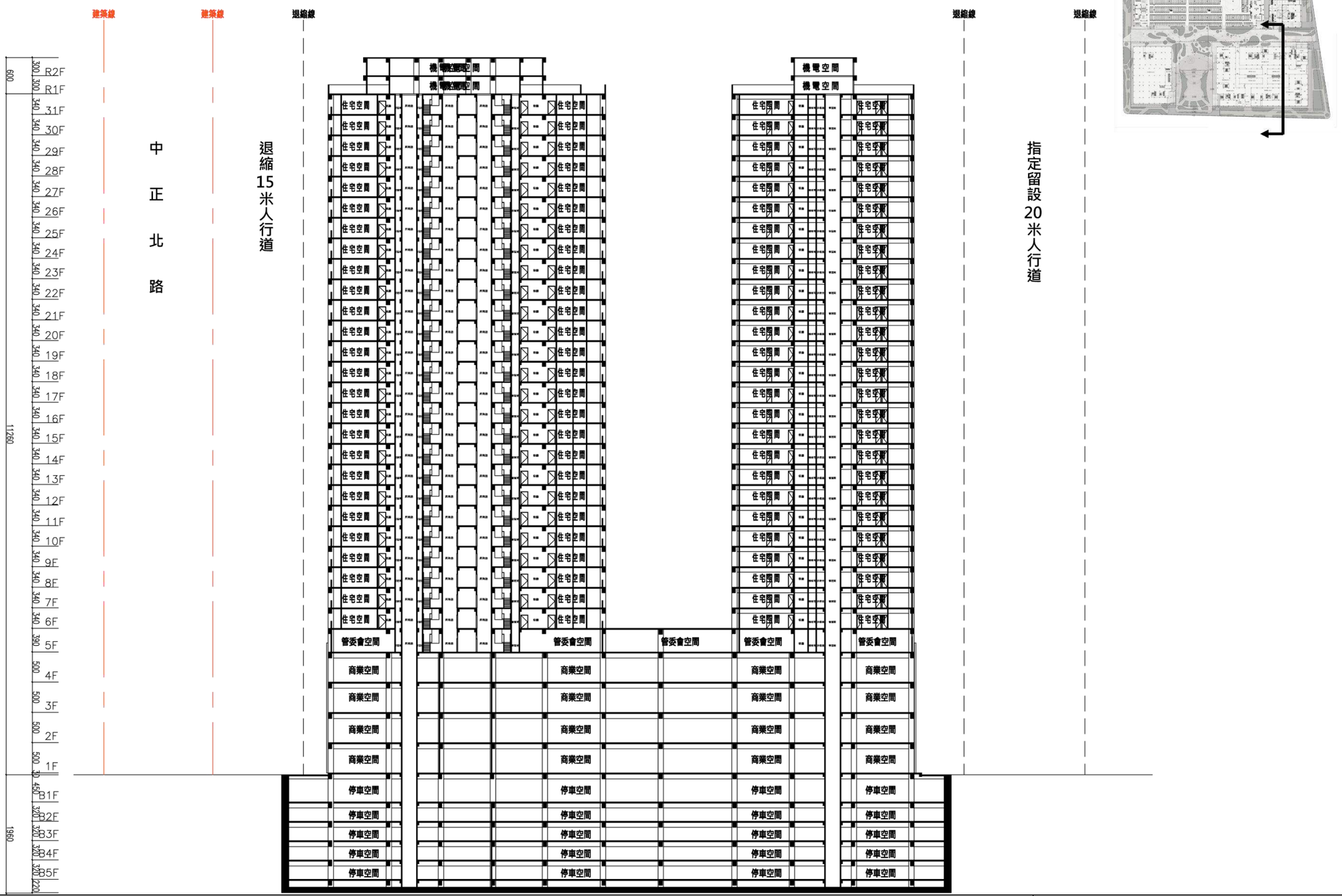
圖例及說明

圖11-82 AII 區 縱向剖面圖



圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-83 BI區 縱剖面圖



圖例及說明	比例尺
	S:1:600

圖11-84 BII 區 縱剖面圖

五、相關建築法規檢討(摘錄自都審報告書)

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第170條	G-2 1.郵政、電信、自來水及電力等公用事業機構之辦公室。 2.政府機關(公務機關)。 3.身心障礙者就業服務機構。 G-3 1.衛生所。 2.設置病床未達十床之下列場所：醫院、療養院。 公共廁所。 便利商店。 H類 住宿類 H-1 1.樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。 2.老人福利機構之場所：養護機構、安養機構、文康機構、服務機構。 H-2 1.六層以上之集合住宅。 2.五層以下且五十戶以上之集合住宅。 I類 危險物品類 I 加油（氣）站。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第170條	B-4 國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館。 D類 休閒、文教類 D-1 室內游泳池。 D-2 1.會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文臺、藝術館。 2.觀眾席面積未達二百平方公尺之下列場所：音樂廳、文康中心、社教館、集會堂（場）、社區（村里）活動中心。 3.觀眾席面積未達二百平方公尺之下列場所：體育館（場）及設施。 D-3 小學教室、教學大樓、相關教學場所。 D-4 國中、高中（職）、專科學校、學院、大學等之教室、教學大樓、相關教學場所。 D-5 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：補習（訓練）班、課後托育中心。 E類 宗教、殯葬類 E 1.樓地板面積在五百平方公尺以上之寺（寺院）、廟（廟宇）、教堂。 2.樓地板面積在五百平方公尺以上之殯儀館。 F類 衛生、福利、更生類 F-1 1.設有十床病床以上之下列場所：醫院、療養院。 2.樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。 F-2 1.身心障礙者福利機構、身心障礙者教養機構（院）、身心障礙者職業訓練機構。 2.特殊教育學校。 F-3 1.樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：幼兒園、兒童及少年福利機構。 2.發展遲緩兒早期療育中心。 G類 辦公、服務類 G-1 含營業廳之下列場所：金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、郵政、電信、自來水及電力等公用事業機構之營業場所。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第167-7條	建築物使用類組為 B-4組者，其無障礙客房數量不得少於下表規定： **客房總數量（間）　　無障礙客房數量（間）** 十六至一百　　一 一百零一至二百　　二 二百零一至三百　　三 三百零一至四百　　四 四百零一至五百　　五 五百零一至六百　　六 超過六百間客房者，超過部分每增加一百間，應增加一間無障礙客房；不足一百間，以一百間計。	免檢討	
第168條	刪除	免檢討	
第169條	刪除	免檢討	
第170條	公共建築物之適用範圍如下表： **建築物使用類組　　建築物之適用範圍** A類　　公共集會類 A-1　　1.戲（劇）院、電影院、演藝場、歌廳、觀覽場。 2.觀眾席面積在二百平方公尺以上之下列場所：音樂廳、文康中心、社教館、集會堂（場）、社區（村里）活動中心。 3.觀眾席面積在二百平方公尺以上之下列場所：體育館（場）及設施。 A-2　　1.車站（公路、鐵路、大眾捷運）。 2.候船室、水運客站。 3.航空站、飛機場大廈。 B類　　商業類 B-2　　百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）、展覽場（館）、量販店。 B-3　　1.小吃街等類似場所。 2.樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）、飲酒店（無陪侍，供應酒精飲料之餐飲服務場所，包括啤酒屋）等類似場所。	本案適用B-2類	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第167-4條	建築物設有共用浴室者，每幢建築物至少應設置一處無障礙浴室。	免檢討	
第167-5條	建築物設有固定座椅席位者，其輪椅觀眾席位數量不得少於下表規定： **固定座椅席位數量(個)　輪椅觀眾席位數量(個)** 五十以下　一 五十一至一百五十　二 一百五十一至二百五十　三 二百五十一至三百五十　四 三百五十一至四百五十　五 四百五十一至五百五十　六 五百五十一至七百　七 七百零一至八百五十　八 八百五十一至一千　九 一千零一至五千 超過一千個固定座椅席位者，超過部分每增加一百五十個，應增加一個輪椅觀眾席位；不足一百五十個，以一百五十個計。 超過五千個固定座椅席位者，超過部分每增加二百個，應增加一個輪椅觀眾席位；不足二百個，以二百個計。	免檢討	
第167-6條	建築物依法設有停車空間者，除使用類組為H-2組住宅或集合住宅外，其無障礙停車位數量不得少於下表規定： **停車空間總數量（輛）　無障礙停車位數量（輛）　停車空間總數量（輛）　無障礙停車位數量（輛）** 五十以下　一 五十一至一百　二　一百零一至一百五十　三 一百五十一至二百　四　二百零一至二百五十　五 二百五十一至三百　六　三百零一至三百五十　七 三百五十一至四百　八　四百零一至四百五十　九 四百五十一至五百　十　五百零一至五百五十　十一 超過五百五十輛停車位者，超過部分每增加五十輛，應增加一輛無障礙停車位；不足五十輛，以五十輛計。 建築物使用類組為H-2 組住宅或集合住宅，其無障礙停車位數量不得少於下表規定： **停車空間總數量（輛）　無障礙停車位數量（輛）** 五十以下　一 五十一至一百五十　二 一百五十一至二百五十　三 二百五十一至三百五十　四 三百五十一至四百五十　五 四百五十一至五百五十　六 超過五百五十輛停車位者，超過部分每增加一百輛，應增加一輛無障礙停車位；不足一百輛，以一百輛計。	本案符合規定，詳地下層平面圖。	7-1-56~ 7-1-60

2–4–3 無障礙建築物檢討

2–4–3–4 BII區住商大樓

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第167條	為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限： 一、獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用。 二、供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分。 三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每棟每層樓地板面積均未達一百平方公尺。 前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。 前二項建築物因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管建築機關核准者，得不適用本章一部或全部之規定。 建築物無障礙設施設計規範，由中央主管建築機關定之。	本案設計商場符合本章適用範圍。	
第167-1條	居室出入口及具無障礙設施之廁所盥洗室、浴室、客房、昇降設備、停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-56~ 7-1-66
第167-2條	建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-56~ 7-1-66
第167-3條	建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除使用類組為H-2 組住宅或集合住宅外，每幢建築物無障礙廁所盥洗室數量不得少於下表規定，且服務範圍不得大於三樓層： **建築物規模** / **無障礙廁所盥洗室數量（處）** / **設置處所** 建築物總樓層數在三層以下者 / 一 / 任一樓層 建築物總樓層數超過三層，超過部分每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者 / 加設一處 / 每增加三層之範圍內設置一處 本規則建築設備編第三十七條建築物種類第七類及第八類，其無障礙廁所盥洗室數量不得少於下表規定： **大便器數量（個）** / **無障礙廁所盥洗室數量（處）** 十九以下 / 一 二十至二十九 / 二 三十至三十九 / 三 四十至四十九 / 四 五十至五十九 / 五 六十至六十九 / 六 七十至七十九 / 七 八十至八十九 / 八 九十至九十九 / 九 一百至一百零九 / 十 超過一百零九個大便器者，超過部分每增加十個，應增加一處無障礙廁所盥洗室；不足十個，以十個計。	本案地上二至四層共設置162個大便器， (162-109)/10=5.3=6個， 本案設置9個無障礙廁所盥洗室， 詳二至四層平面圖。	7-1-62

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第171條	刪除	免檢討	
第172條	刪除	免檢討	
第173條	刪除	免檢討	
第174條	刪除	免檢討	
第175條	刪除	免檢討	
第176條	刪除	免檢討	
第177條	刪除	免檢討	

設計單位自行檢核結果：■符合規定
□不符規定　　設計建築師用印：

城鄉局複核結果：　□符合規定
□不符規定（須補正圖件：　　）
複核人用印：

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第170條	G-2 1.郵政、電信、自來水及電力等公用事業機構之辦公室。 2.政府機關(公務機關)。 3.身心障礙者就業服務機構。 G-3 1.衛生所。 2.設置病床未達十床之下列場所：醫院、療養院。 公共廁所。 便利商店。 H類 住宿類 H-1 1.樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。 2.老人福利機構之場所：養護機構、安養機構、文康機構、服務機構。 H-2 1.六層以上之集合住宅。 2.五層以下且五十戶以上之集合住宅。 I類 危險物品類 I 加油（氣）站。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第170條	B-4 國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館。 D類 休閒、文教類 D-1 室內游泳池。 D-2 1.會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文臺、藝術館。 2.觀眾席面積未達二百平方公尺之下列場所：音樂廳、文康中心、社教館、集會堂（場）、社區（村里）活動中心。 3.觀眾席面積未達二百平方公尺之下列場所：體育館（場）及設施。 D-3 小學教室、教學大樓、相關教學場所。 D-4 國中、高中（職）、專科學校、學院、大學等之教室、教學大樓、相關教學場所。 D-5 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：補習（訓練）班、課後托育中心。 E類 宗教、殯葬類 E 1.樓地板面積在五百平方公尺以上之寺（寺院）、廟（廟宇）、教堂。 2.樓地板面積在五百平方公尺以上之殯儀館。 F類 衛生、福利、更生類 F-1 1.設有十床病床以上之下列場所：醫院、療養院。 2.樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。 F-2 1.身心障礙者福利機構、身心障礙者教養機構（院）、身心障礙者職業訓練機構。 2.特殊教育學校。 F-3 1.樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：幼兒園、兒童及少年福利機構。 2.發展遲緩兒早期療育中心。 G類 辦公、服務類 G-1 含營業廳之下列場所：金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、郵政、電信、自來水及電力等公用事業機構之營業場所。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第167-7條	建築物使用類組為 B-4組者，其無障礙客房數量不得少於下表規定： **客房總數量（間）　　無障礙客房數量（間）** 十六至一百　　一 一百零一至二百　　二 二百零一至三百　　三 三百零一至四百　　四 四百零一至五百　　五 五百零一至六百　　六 超過六百間客房者，超過部分每增加一百間，應增加一間無障礙客房；不足一百間，以一百間計。	免檢討	
第168條	刪除	免檢討	
第169條	刪除	免檢討	
第170條	公共建築物之適用範圍如下表： **建築物使用類組　　建築物之適用範圍** A類　　公共集會類 A-1　　1.戲（劇）院、電影院、演藝場、歌廳、觀覽場。 2.觀眾席面積在二百平方公尺以上之下列場所：音樂廳、文康中心、社教館、集會堂（場）、社區（村里）活動中心。 3.觀眾席面積在二百平方公尺以上之下列場所：體育館（場）及設施。 A-2　　1.車站（公路、鐵路、大眾捷運）。 2.候船室、水運客站。 3.航空站、飛機場大廈。 B類　　商業類 B-2　　百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）、展覽場（館）、量販店。 B-3　　1.小吃街等類似場所。 2.樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）、飲酒店（無陪侍，供應酒精飲料之餐飲服務場所，包括啤酒屋）等類似場所。	本案適用B-2類	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第167-4條	建築物設有共用浴室者，每幢建築物至少應設置一處無障礙浴室。	免檢討	
第167-5條	建築物設有固定座椅席位者，其輪椅觀眾席位數量不得少於下表規定： **固定座椅席位數量(個)　輪椅觀眾席位數量(個)** 五十以下　一 五十一至一百五十　二 一百五十一至二百五十　三 二百五十一至三百五十　四 三百五十一至四百五十　五 四百五十一至五百五十　六 五百五十一至七百　七 七百零一至八百五十　八 八百五十一至一千　九 一千零一至五千 超過一千個固定座椅席位者，超過部分每增加一百五十個，應增加一個輪椅觀眾席位；不足一百五十個，以一百五十個計。 超過五千個固定座椅席位者，超過部分每增加二百個，應增加一個輪椅觀眾席位；不足二百個，以二百個計。	免檢討	
第167-6條	建築物依法設有停車空間者，除使用類組為H-2組住宅或集合住宅外，其無障礙停車位數量不得少於下表規定： **停車空間總數量（輛）　無障礙停車位數量（輛）　停車空間總數量（輛）　無障礙停車位數量（輛）** 五十以下　一 五十一至一百　二　一百零一至一百五十　三 一百五十一至二百　四　二百零一至二百五十　五 二百五十一至三百　六　三百零一至三百五十　七 三百五十一至四百　八　四百零一至四百五十　九 四百五十一至五百　十　五百零一至五百五十　十一 超過五百五十輛停車位者，超過部分每增加五十輛，應增加一輛無障礙停車位；不足五十輛，以五十輛計。 建築物使用類組為H-2 組住宅或集合住宅，其無障礙停車位數量不得少於下表規定： **停車空間總數量（輛）　無障礙停車位數量（輛）** 五十以下　一 五十一至一百五十　二 一百五十一至二百五十　三 二百五十一至三百五十　四 三百五十一至四百五十　五 四百五十一至五百五十　六 超過五百五十輛停車位者，超過部分每增加一百輛，應增加一輛無障礙停車位；不足一百輛，以一百輛計。	本案符合規定，詳地下層平面圖。	7-1-44~ 7-1-48

2–4–3 無障礙建築物檢討

2–4–3–3 BⅠ區住商大樓

<table>
<tr><th>項 次</th><th>法 規 條 文</th><th>本 案 設 計 說 明</th><th>參考頁數</th></tr>
<tr><td>第167條</td><td>為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限：
一、獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用。
二、供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分。
三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每棟每層樓地板面積均未達一百平方公尺。
前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。
前二項建築物因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管建築機關核准者，得不適用本章一部或全部之規定。
建築物無障礙設施設計規範，由中央主管建築機關定之。</td><td>本案設計商場符合本章適用範圍。</td><td></td></tr>
<tr><td>第167-1條</td><td>居室出入口及具無障礙設施之廁所盥洗室、浴室、客房、昇降設備、停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達。</td><td>本案符合規定，詳各層平面圖。</td><td>P7-1-7~
P7-1-12</td></tr>
<tr><td>第167-2條</td><td>建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯。</td><td>本案符合規定，詳各層平面圖。</td><td>P7-1-2~
P7-1-12</td></tr>
<tr><td>第167-3條</td><td>建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除使用類組為H-2 組住宅或集合住宅外，每幢建築物無障礙廁所盥洗室數量不得少於下表規定，且服務範圍不得大於三樓層：

建築物規模 / 無障礙廁所盥洗室數量（處） / 設置處所
建築物總樓層數在三層以下者 / 一 / 任一樓層
建築物總樓層數超過三層，超過部分每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者 / 加設一處 / 每增加三層之範圍內設置一處

本規則建築設備編第三十七條建築物種類第七類及第八類，其無障礙廁所盥洗室數量不得少於下表規定：

大便器數量（個） / 無障礙廁所盥洗室數量（處）
十九以下 / 一
二十至二十九 / 二
三十至三十九 / 三
四十至四十九 / 四
五十至五十九 / 五
六十至六十九 / 六
七十至七十九 / 七
八十至八十九 / 八
九十至九十九 / 九
一百至一百零九 / 十

超過一百零九個大便器者，超過部分每增加十個，應增加一處無障礙廁所盥洗室；不足十個，以十個計。</td><td>本案地上二至四層共設置162個大便器，
(162-109)/10=5.3=6個，
本案設置9個無障礙廁所盥洗室，
詳二至四層平面圖。</td><td>P7-1-8~
P7-1-9</td></tr>
</table>

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第171條	刪除	免檢討	
第172條	刪除	免檢討	
第173條	刪除	免檢討	
第174條	刪除	免檢討	
第175條	刪除	免檢討	
第176條	刪除	免檢討	
第177條	刪除	免檢討	

設計單位自行檢核結果：■符合規定
□不符規定　　設計建築師用印：

城鄉局複核結果：　□符合規定
□不符規定（須補正圖件：　　）
複核人用印：

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第170條	G-2 1.郵政、電信、自來水及電力等公用事業機構之辦公室。 2.政府機關(公務機關)。 3.身心障礙者就業服務機構。 G-3 1.衛生所。 2.設置病床未達十床之下列場所：醫院、療養院。 公共廁所。 便利商店。 H類 住宿類 H-1 1.樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。 2.老人福利機構之場所：養護機構、安養機構、文康機構、服務機構。 H-2 1.六層以上之集合住宅。 2.五層以下且五十戶以上之集合住宅。 I類 危險物品類 I 加油（氣）站。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-1~ 7-1-103

項次	法規條文	本案設計說明	參考頁數
第170條	B-4 國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館。 D類 休閒、文教類 D-1 室內游泳池。 D-2 1.會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文臺、藝術館。 2.觀眾席面積未達二百平方公尺之下列場所：音樂廳、文康中心、社教館、集會堂（場）、社區（村里）活動中心。 3.觀眾席面積未達二百平方公尺之下列場所：體育館（場）及設施。 D-3 小學教室、教學大樓、相關教學場所。 D-4 國中、高中（職）、專科學校、學院、大學等之教室、教學大樓、相關教學場所。 D-5 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：補習（訓練）班、課後托育中心。 E類 宗教、殯葬類 E 1.樓地板面積在五百平方公尺以上之寺（寺院）、廟（廟宇）、教堂。 2.樓地板面積在五百平方公尺以上之殯儀館。 F類 衛生、福利、更生類 F-1 1.設有十床病床以上之下列場所：醫院、療養院。 2.樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。 F-2 1.身心障礙者福利機構、身心障礙者教養機構（院）、身心障礙者職業訓練機構。 2.特殊教育學校。 F-3 1.樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：幼兒園、兒童及少年福利機構。 2.發展遲緩兒早期療育中心。 G類 辦公、服務類 G-1 含營業廳之下列場所：金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、郵政、電信、自來水及電力等公用事業機構之營業場所。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第167-7條	建築物使用類組為 B-4組者，其無障礙客房數量不得少於下表規定： 客房總數量（間） 無障礙客房數量（間） 十六至一百 一 一百零一至二百 二 二百零一至三百 三 三百零一至四百 四 四百零一至五百 五 五百零一至六百 六 超過六百間客房者，超過部分每增加一百間，應增加一間無障礙客房；不足一百間，以一百間計。	免檢討	
第168條	刪除	免檢討	
第169條	刪除	免檢討	
第170條	公共建築物之適用範圍如下表： 建築物使用類組 建築物之適用範圍 A類 公共集會類 A-1 1.戲（劇）院、電影院、演藝場、歌廳、觀覽場。 2.觀眾席面積在二百平方公尺以上之下列場所：音樂廳、文康中心、社教館、集會堂（場）、社區（村里）活動中心。 3.觀眾席面積在二百平方公尺以上之下列場所：體育館（場）及設施。 A-2 1.車站（公路、鐵路、大眾捷運）。 2.候船室、水運客站。 3.航空站、飛機場大廈。 B類 商業類 B-2 百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）、展覽場（館）、量販店。 B-3 1.小吃街等類似場所。 2.樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）、飲酒店（無陪侍，供應酒精飲料之餐飲服務場所，包括啤酒屋）等類似場所。	本案適用B-2類	

新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第167-4條	建築物設有共用浴室者，每幢建築物至少應設置一處無障礙浴室。	本案符合規定，詳各層平面圖。	
第167-5條	建築物設有固定座椅席位者，其輪椅觀眾席位數量不得少於下表規定： 固定座椅席位數量(個) 輪椅觀眾席位數量(個) 五十以下　一 五十一至一百五十　二 一百五十一至二百五十 三 二百五十一至三百五十 四 三百五十一至四百五十 五 四百五十一至五百五十 六 五百五十一至七百　七 七百零一至八百五十　八 八百五十一至一千　九 一千零一至五千　超過一千個固定座椅席位者，超過部分每增加一百五十個，應增加一個輪椅觀眾席位；不足一百五十個，以一百五十個計。 超過五千個固定座椅席位者，超過部分每增加二百個，應增加一個輪椅觀眾席位；不足二百個，以二百個計。	免檢討	
第167-6條	建築物依法設有停車空間者，除使用類組為H-2組住宅或集合住宅外，其無障礙停車位數量不得少於下表規定： 停車空間總數量（輛） 無障礙停車位數量（輛） 五十以下　一 五十一至一百　二一百零一至一百五十 三 一百五十一至二百　四二百零一至二百五十 五 二百五十一至三百　六三百零一至三百五十 七 三百五十一至四百　八四百零一至四百五十 九 四百五十一至五百　十五百零一至五百五十 十一 超過五百五十輛停車位者，超過部分每增加五十輛，應增加一輛無障礙停車位；不足五十輛，以五十輛計。 建築物使用類組為H-2 組住宅或集合住宅，其無障礙停車位數量不得少於下表規定： 停車空間總數量（輛） 無障礙停車位數量（輛） 五十以下　一 五十一至一百五十　二一百五十一至二百五十　三二百五十一至三百五十 四三百五十一至四百五十　五四百五十一至五百五十　六 超過五百五十輛停車位者，超過部分每增加一百輛，應增加一輛無障礙停車位；不足一百輛，以一百輛計。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-1~ 7-1-66

2-4-3 無障礙建築物檢討

2-4-3–02 AII住商大樓

依建築技術規則建築設計施工篇第十章「**無障礙建築物**」檢討如下：

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第167條	為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限： 一、獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用。 二、供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分。 三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每棟每層樓地板面積均未達一百平方公尺。 前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。 前二項建築物因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管建築機關核准者，得不適用本章一部或全部之規定。 建築物無障礙設施設計規範，由中央主管建築機關定之。	本案設計商場符合本章適用範圍。	
第167-1條	居室出入口及具無障礙設施之廁所盥洗室、浴室、客房、昇降設備、停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-1~ 7-1-66
第167-2條	建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-1~ 7-1-66
第167-3條	建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除使用類組為H-2 組住宅或集合住宅外，每幢建築物無障礙廁所盥洗室數量不得少於下表規定，且服務範圍不得大於三樓層： 建築物規模 無障礙廁所盥洗室數量（處） 設置處所 建築物總樓層數在三層以下者　　一　　任一樓層 建築物總樓層數超過三層，超過部分每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者　加設一處　每增加三層之範圍內設置一處 本規則建築設備編第三十七條建築物種類第七類及第八類，其無障礙廁所盥洗室數量不得少於下表規定： 大便器數量（個） 無障礙廁所盥洗室數量（處） 十九以下　一 二十至二十九　二 三十至三十九　三 四十至四十九　四 五十至五十九　五 六十至六十九　六 七十至七十九　七 八十至八十九　八 九十至九十九　九 一百至一百零九　十 超過一百零九個大便器者，超過部分每增加十個，應增加一處無障礙廁所盥洗室；不足十個，以十個計。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-1~ 7-1-66

803.2.2車位懸掛、張貼標誌：應於室內無障礙停車位上方、鄰近牆或柱面旁設置具夜光效果，且無遮蔽、易於辨識之懸掛或張貼標誌，標誌尺寸應不得小於30公分×30公分以上，下緣距地板面高度不得小於190公分。	本案均符合相關法規。	
803.3車位地面標誌：停車位地面上應設置無障礙停車位標誌，標誌圖尺寸不得小於90公分×90公分，停車格線之顏色應為淺藍色或白色與地面具有辨識之反差效果，下車區應為白色斜線及直線，予以區別（圖803.3）。	本案均符合相關法規。	
803.4停車位地面：地面應堅硬、平整、防滑，表面不可使用鬆散性質的砂或石礫，高低差不得大於0.5公分，坡度不得大於1/50。	本案均符合相關法規。	
804汽車停車位	本案均符合相關法規。	
804.1單一停車位：汽車停車位長度不得小於600公分、寬度不得小於350公分，包括寬150公分的下車區，下車區斜線間淨距離為40公分以下，標線寬度為10公分（圖804.1）。	本案均符合相關法規。	
804.2相鄰停車位：相鄰停車位得共用下車區，長度不得小於600公分、寬度不得小於550公分，包括寬150公分的下車區（圖804.2）。	本案均符合相關法規。	
805機車停車位及出入口 805.1停車位：機車位長度不得小於220公分，寬度不得小於225公分，停車位地面上應設置無障礙停車位標誌，標誌圖尺寸不得小於90公分×90公分（圖805.1）。	本案均符合相關法規。	
805.2出入口：機車停車位之出入口寬度及通達無障礙機車停車位之車道寬度均不得小於180公分。	本案均符合相關法規。	
第九章 無障礙標誌	本案均符合相關法規。	
901適用範圍 無障礙標誌應依本章規定設置。	本案均符合相關法規。	
902通則	本案均符合相關法規。	
902.1標誌：無障礙標誌應符合圖902.1規定之比例。	本案均符合相關法規。	
902.2顏色：無障礙標誌之顏色與底色應有明顯不同，且該標誌若設置於壁面上，該標誌之底色亦應與壁面顏色有明顯不同；得採用藍色底、白色圖案。 格子作為定位參考點，正式標誌應無格	本案均符合相關法規。	
第十章 無障礙客房	本案均符合相關法規。	
1001適用範圍 建築物依規定應設置無障礙客房者，其設計應符合本章規定。	本案均符合相關法規。	
1002通則 1002.1位置：無障礙客房應設於無障礙通路可到達之處，且應出入方便。	本案均符合相關法規。	
1002.2地面：無障礙客房之地面應平順、防滑。 1002.3出入口：由無障礙通路進入無障礙客房之出入口應符合本規範205.2.3及205.2.4之規定。 1003衛浴設備空間	本案均符合相關法規。	
1003.1衛浴設備空間：無障礙客房內應設置衛浴設備，衛浴設備至少應包括馬桶、洗面盆及浴缸或淋浴間等。	本案均符合相關法規。	
1003.2：衛浴設備空間應設置迴轉空間，其直徑不得小於135公分。	本案均符合相關法規。	
1003.3馬桶及扶手之設置應符合本規範505之規定。	本案均符合相關法規。	
1003.4洗面盆之設置應符合本規範507之規定。	本案均符合相關法規。	
1003.5：衛浴設備空間之浴缸或淋浴間之設置應符合本規範603、604之規定。	本案均符合相關法規。	
1003.6：衛浴設備空間馬桶、浴缸或淋浴間求助鈴之設置應分別符合本規範504.4及602.4之規定。	本案均符合相關法規。	
1004設置尺寸	本案均符合相關法規。	
1004.1房間內通路：房間內通路寬度不得小於120公分，床間淨寬度不得小於90公分。	本案均符合相關法規。	
1004.2門：其設置應符合本規範205.4之規定。	本案均符合相關法規。	
1004.3供房客使用之電器插座及開關：其設置高度應距地板面高70-100公分處，設置位置應距柱、牆角30公分以上，並符合A102.3及A102.4輪椅 47正向與側向接近可及範圍之規定。	本案均符合相關法規。	
1005房間內求助鈴	本案均符合相關法規。	
1005.1位置：應至少設置兩處，一處距地板面高90-120公分處；另一處距地板面35-45公分，且按鈕應明確標示，易於觸控。	本案均符合相關法規。	
1005.2連接裝置：求助鈴按鈕訊號應連接至服務台或類似空間，若無服務台，應連接至該客房外部設置警示燈或聲響。	本案均符合相關法規。	

•設計單位自行檢核結果： ■符合規定

• □不符規定 設計建築師用印：

•.....

•城鄉局複核結果： □符合規定

• □不符規定（須補正圖件： ）

• 複核人用印：

604.3移位式淋浴間	本案均符合相關法規。	
604.3.1定義：設有固定座椅，輪椅無法直接進入，使用者必須移位至座椅之淋浴間。	本案均符合相關法規。	
604.3.2尺寸：淋浴間長度及寬度皆不得小於90公分，前方之無障礙淨空間不得小於寬90公分，長120公分（圖604.3.2）。	本案均符合相關法規。	
604.3.3扶手：兩側牆壁應設置水平扶手，其入口對向牆壁之水平扶手長度不得小於45公分，扶手上緣距地板面75公分；入口之牆壁近外緣處2側及座椅靠牆側，皆應設置垂直扶手，其長度不得小於60公分（圖604.3.3）。	本案均符合相關法規。	
604.3.4水龍頭位置：設於入口側面牆壁，牆面之中心線左右各38公分且距地板面80-120公分之區域（圖604.3.4）。	本案均符合相關法規。	
604.4輪椅進入式淋浴間	本案均符合相關法規。	
604.4.1定義：設有活動座椅，可選擇乘坐洗澡用輪椅者直接進入，或移位至座檯之淋浴間。	本案均符合相關法規。	
604.4.2尺寸：淋浴間長度不得小於150公分、寬度不得小於80公分，前方之無障礙淨空間不得小於寬80公分，長150公分（圖604.4.2）。	本案均符合相關法規。	
604.4.3扶手：除入口側及設置座椅側外，另兩面牆皆需設置扶手，距地板面高度75公分，距牆角15公分內得不設置扶手且入口側邊座椅處應設置高度75公分之可動式扶手（圖604.4.3）。	本案均符合相關法規。	
604.4.4水龍頭位置：設於入口對側牆壁，無座位者，可為距地板面80-120公分之區域；有座位者，其設置區域以距設座位之牆壁68公分之範圍為限（圖604.4.4）。	本案均符合相關法規。	
第七章 輪椅觀眾席位	本案均符合相關法規。	
701適用範圍 設有固定座椅場所之輪椅觀眾席位應符合本章規定。	本案均符合相關法規。	
702通則	本案均符合相關法規。	
702.1地面：輪椅觀眾席位的地面應堅硬平整、防滑，且坡度不得大於1/50。	本案均符合相關法規。	
702.2數量：建築物設有固定座椅席位者，其輪椅觀眾席位數量不得少於下表規定： 固定座椅席位數量（個）輪椅觀眾席位數量（個 50以下，超過2000個固定座椅席位者，超過部分每增加500個固定座椅席位，應再增加1個輪椅觀眾席位。	本案均符合相關法規。	
702.3多廳式場所：多廳式之場所，其輪椅觀眾席位數量，應依各廳觀眾席位之固定坐椅席位數分別計算。 39	本案均符合相關法規。	
702.4席位安排：輪椅觀眾席位得設於觀眾席不同位置、區域及樓層，以增加多方位的較佳視野角度。	本案均符合相關法規。	
702.4.1固定銀幕水平能見度容許範圍：中間區塊之席位與銀幕兩側之夾角≦90°，兩側區塊之席位與銀幕兩側之夾角≦60°（圖 702.4.1）。	本案均符合相關法規。	
702.4.2固定銀幕仰視能見度容許範圍：席位之水平視線與觀看銀幕中心視線之夾角≦30°（圖702.4.2）。	本案均符合相關法規。	
702.5座椅彈性運用：輪椅觀眾席位可考量安裝可拆卸之座椅，如未有輪椅使用者使用時，得安裝座椅。	本案均符合相關法規。	
703空間尺寸	本案均符合相關法規。	
703.1寬度：單一輪椅觀眾席位寬度不得小於90公分；有多個輪椅觀眾席位時，每個空間寬度不得小於85公分 (圖703.1)。	本案均符合相關法規。	
703.2深度：可由前方或後方進入之輪椅觀眾席位時，空間深度不得小於120公分(圖703.2.1)，而輪椅觀眾席位僅可由側面進入者，則空間深度不得小於150公分（圖703.2.2）。	本案均符合相關法規。	
704.1引導標誌：觀眾席主要入口處及沿路轉彎處應設置輪椅席位之方向標示。	本案均符合相關法規。	
704.2位置：應設於鄰近避難逃生通道、易到達且有無障礙通路可到達之處，若有3個以上之輪椅觀眾席位並排時，應可由前後或左右兩側進入該席位(圖704.2)。	本案均符合相關法規。	
704.3視線：輪椅觀眾席位的視線不得受阻礙應和其他區域相同。	本案均符合相關法規。	
704.4陪伴者之座椅：在輪椅觀眾席位鄰近至少應留有一個陪伴者座椅。	本案均符合相關法規。	
704.5欄杆：座位前地面有高差者應設置欄杆，欄杆高度75公分	本案均符合相關法規。	
第八章 停車空間	本案均符合相關法規。	
801適用範圍 建築物依規定應設置無障礙停車位者，應符合本章規定。	本案均符合相關法規。	
802通則 無障礙停車位應設於最靠近建築物無障礙出入口或無障礙昇降機之便捷處。	本案均符合相關法規。	
803引導標誌	本案均符合相關法規。	
803.1入口引導：車道入口處及車道沿路轉彎處應設置明顯之指引標誌，引導無障礙停車位之方向及位置。入口引導標誌應與行進方向垂直，以利辨識。	本案均符合相關法規。	
803.2車位標誌	本案均符合相關法規。	
803.2.1車位豎立標誌：應於室外停車位旁設置具夜光效果之無障礙停車位標示，標誌尺寸應為40公分×40公分以上，下緣高度190-200公分。	本案均符合相關法規。	

505.5側邊L型扶手：馬桶側面牆壁裝置扶手時，應設置L型扶手，扶手外緣與馬桶中心線之距離為35公分，扶手水平與垂直長度皆不得小於70公分，垂直向之扶手外緣與馬桶前緣之距離為27公分，水平向扶手上緣與馬桶座面距離為27公分（圖505.5）。	本案均符合相關法規。	
505.6可動扶手：馬桶至少有一側為可固定之掀起式扶手。使用狀態時，扶手外緣與馬桶中心線之距離為35公分，扶手高度與對側之扶手高度相等，扶手長度不得小於馬桶前端且突出部分不得大於15公分（圖505.6）。	本案均符合相關法規。	
506小便器	本案均符合相關法規。	
506.1位置：一般廁所設有小便器者，應設置無障礙小便器，無障礙小便器應設置於廁所入口便捷之處。	本案均符合相關法規。	
506.2無障礙空間：小便器前方不得有高差。	本案均符合相關法規。	
506.3高度：小便器之突出端距地板面應為35-38公分。小便器頂部距樓地板面為100-120公分（圖506.3）。	本案均符合相關法規。	
506.4沖水控制：沖水控制可為手動或自動，手動沖水控制應符合A102.3及A102.4節手可觸及範圍之規定。	本案均符合相關法規。	
506.5空間：設置小便器之淨空間，不得小於便器中心線左右各50公分(圖506.5)。	本案均符合相關法規。	
506.6扶手：小便器二側及前方應設置扶手，垂直牆面之上側扶手上緣距地板面85公分、垂直牆面之下側扶手下緣與地板面距離為65-70公分；平行牆面之扶手上緣距地板面120公分；兩垂直牆面扶手之中心線距離為60公分，長度為55公分；兩側垂直地面之扶手距離牆壁之距離為25公分(圖506.6)。	本案均符合相關法規。	
507洗面盆	本案均符合相關法規。	
507.1適用範圍：無障礙洗面盆或洗手槽，應符合本節規定。	本案均符合相關法規。	
507.2無障礙空間：洗面盆前方不得有高差。	本案均符合相關法規。	
507.3高度：洗面盆上緣距地板面不得大於80公分，且洗面盆下面距面盆邊緣20公分之範圍，由地板面量起高65公分及水平30公分內應淨空，以符合膝蓋淨容納空間規定（圖507.3）。	本案均符合相關法規。	
507.4水龍頭：水龍頭應有撥桿，或設置自動感應控制設備。	本案均符合相關法規。	
507.5洗面盆深度：洗面盆邊緣距離水龍頭操作桿或自動感應水龍頭之出水口不得大於45公分，且洗面盆下方空間，外露管線及器具表面不得有尖銳或易磨蝕之設備。	本案均符合相關法規。	
507.6扶手：洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣1-3公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離2-4公分（圖507.6）。	本案均符合相關法規。	
第六章 浴室	本案均符合相關法規。	
601適用範圍 建築物依規定應設置無障礙浴室者，其浴缸或淋浴間之設計應符合本章規定。	本案均符合相關法規。	
602通則	本案均符合相關法規。	
602.1位置：浴室應設於無障礙通路可到達之處。	本案均符合相關法規。	
602.2地面：浴室之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。	本案均符合相關法規。	
602.3高差：由無障礙通路進入浴室不得有高差，止水宜採用截水溝。	本案均符合相關法規。	
602.4求助鈴：一處距地板面高90-120公分處；另距地板面高35公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且應明確標示，易於操控。	本案均符合相關法規。	
603浴缸	本案均符合相關法規。	
603.1適用範圍：無障礙浴缸應符合本節規定。	本案均符合相關法規。	
603.2位置：浴缸前方之無障礙空間應涵蓋整個浴缸的長度，前方淨空間寬度不得小於浴缸寬度，深度為80公分以上（圖603.2）。	本案均符合相關法規。	
603.3浴缸：浴缸長度不得大於140公分；浴缸外側距地面高度45公分、底部應設置止滑片，且浴缸內兩側接近上緣處，應設置扶手(圖603.2、圖603.3)。	本案均符合相關法規。	
603.4扶手：側面牆壁應裝設一水平及垂直扶手；水平扶手上緣距浴缸底面75公分，與出水側牆壁的距離不得大於38公分；垂直部份之長度不得小於60公分，與浴缸靠背側之外緣距離約70公分；出水側及對向牆壁皆應設置L型扶手，該扶手水平上緣距浴缸底面75公分，垂直及水平部分之長度不得小於60公分，且垂直部分距浴缸外緣不得超過10公分（圖603.4）。	本案均符合相關法規。	
604淋浴間	本案均符合相關法規。	
604.1適用範圍：設置移位式淋浴間或輪椅進入式淋浴間須符合本節規定。	本案均符合相關法規。	
604.2座椅：應設寬45公分以上、深40公分、距地板面高度45公分之座椅（固定或活動式皆可），座椅應防滑，若為平滑者，座椅前緣應略高於後緣（斜率約1/12）。	本案均符合相關法規。	

406昇降機廂	本案均符合相關法規。	
406.1機廂尺寸：昇降機門的淨寬度不得小於90公分，機廂之深度不得小於135公分（不需扣除扶手佔用之空間）(圖406.1)；但集合住宅昇降機門的淨寬度不得小於80公分。	本案均符合相關法規。	
406.2扶手：機廂內至少兩側牆面應設置扶手，扶手之設置應符合207節之規定。但固定方式得不受本規範圖207.2.2之限制。	本案均符合相關法規。	
406.3後視鏡：面對機廂之後側壁應設置安全玻璃之後視鏡（若後側壁為鏡面不銹鋼或類似材質得免之）或懸掛式之廣角鏡(寬30-35公分，高20公分以上)，後視鏡之下緣距機廂地面85公分，寬度不得小於出入口淨寬，高度大於90公分。	本案均符合相關法規。	
406.4輪椅乘坐者操作盤：操作盤按鍵應包括緊急事故通報器、各通達樓層及開、關等按鍵。若為多排按鈕，最上層標有樓層指示的按鈕中心線距機廂地面不得大於120公分，（如設置位置不足，得放寬至130公分），且最下層按鈕之中心線距機廂地板面85公分；若為單排按鈕，其樓層按鈕之中心線距機廂地板面不得高於85公分；操作盤距機廂入口壁面之距離不得小於30公分、入口對側壁面之距離不得小於20公分（圖406.4）。	本案均符合相關法規。	
406.5按鈕：按鈕之最小尺寸至少應為2公分，按鈕間之距離不得小於1公分，其標示之數字需與底板的顏色有明顯不同，且不得使用觸控式按鈕（圖406.5）。	本案均符合相關法規。	
406.6點字標示：點字標示應設於一般操作盤（直式操作盤）按鈕左側，（30層以上之建築物，若設置位置不足，可設在適當位置）。點字標示詳如表406.6（其中★表示避難層）。表406.6規定以外之點字標示，以注音符號版本點字標示。	本案均符合相關法規。	
406.7語音系統：機廂內應設置語音系統以報知樓層數、行進方向及開關情形。	本案均符合相關法規。	
406.8集合住宅昇降機：集合住宅之昇降機門的淨寬度不得小於80公分，機廂之深度不得小於125公分（不需扣除扶手佔用之空間），且語音系統得增設開關。	本案均符合相關法規。	
第五章 廁所盥洗室	本案均符合相關法規。	
501適用範圍 建築物依規定應設置無障礙廁所盥洗室者，其設計應符合本章規定。	本案均符合相關法規。	
502通則	本案均符合相關法規。	
502.1位置：廁所盥洗室應設於無障礙通路可到達之處。	本案均符合相關法規。	
502.2地面：廁所盥洗室之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。	本案均符合相關法規。	
502.3高差：由無障礙通路進入廁所盥洗室不得有高差，止水宜採用截水溝。	本案均符合相關法規。	
503引導標誌	本案均符合相關法規。	
503.1入口引導：無障礙廁所與一般廁所相同，應於適當處設置廁所位置指示，如無障礙廁所未設置於一般廁所附近，應於一般廁所處及沿路轉彎處設置方向指示。	本案均符合相關法規。	
503.2標誌：無障礙廁所前牆壁或門上應設置如圖902.1之無障礙標誌（圖503.2.1），如主要走道與廁所開門方向平行，則應另設置垂直於牆面之無障礙標誌（圖503.2.2）。	本案均符合相關法規。	
504廁所	本案均符合相關法規。	
504.1淨空間：廁所盥洗室空間內應設置迴轉空間，其直徑不得小於150公分（圖504.1）。	本案均符合相關法規。	
504.2門：廁所盥洗室空間應採用橫向拉門，出入口之淨寬不得小於80公分（圖504.1），且門把距門邊應保持6公分，靠牆之一側並應於距門把3-5公分處設置門擋，以防止夾手（圖504.2）；門扇得設於牆之內外側。	本案均符合相關法規。	
504.3鏡子：鏡子之鏡面底端與地板面距離不得大於90公分，鏡面的高度應在90公分以上（圖504.3）。	本案均符合相關法規。	
504.4求助鈴	本案均符合相關法規。	
504.4.1位置：廁所盥洗室內應設置兩處緊急求助鈴，一處在距離馬桶前緣往後15公分、馬桶座位上60公分，另在距地板面高35公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且應明確標示，易於操控(圖504.4)。	本案均符合相關法規。	
504.4.2連接裝置：按鈕應連至服務台或類似空間，若無服務台，應連接至廁所盥洗室外部設置警示燈或聲響。	本案均符合相關法規。	
505馬桶及扶手	本案均符合相關法規。	
505.1適用範圍：無障礙廁所設置馬桶及扶手，應符合本節規定。	本案均符合相關法規。	
505.2淨空間：馬桶至少有一側邊之淨空間不得小於70公分，扶手如設於側牆時，馬桶中心線距側牆之距離不得大於60公分，馬桶前緣淨空間不得小於70公分（圖505.2）。	本案均符合相關法規。	
505.3高度：無障礙廁所盥洗室應使用一般形式之馬桶，座位之高度為40-45公分，馬桶不可有蓋，且應設置靠背，靠背距離馬桶前緣42-48公分，靠背與馬桶座位之淨距離為20公分(水箱作為靠背需考慮其平整及耐壓性，應距離馬桶前緣42-48公分)（圖505.3）。	本案均符合相關法規。	
505.4沖水控制：沖水控制可為手動或自動，手動沖水控制應設置於L型扶手之側牆上，距馬桶前緣往前10公分及馬桶座面上約40公分處（圖505.4）。	本案均符合相關法規。	

303.2梯級鼻端：梯級突沿的彎曲半徑不得大於1.3公分（圖303.2.1），且超出踏板的突沿應將突沿下方作成斜面，該突出之斜面不得大於2公分（圖303.2.2）。圖303.1 R最大16公分 T最小26公分 圖302.2 圖303.2.1 圓角處理彎曲半徑不得大於1.3公分	本案均符合相關法規。	
303.3防滑條：梯級邊緣之水平踏面部份應作防滑處理，且應與踏步平面順平（圖303.3）。	本案均符合相關法規。	
303.4防護緣：梯級末鄰接牆壁部份，應設置高出梯級5公分以上之防護緣（圖303.4）。　　圖303.3 圖303.4 防滑條與踏面順平 圖303.2.2 此部分不可突出	本案均符合相關法規。	
303.5特別規定	本案均符合相關法規。	
303.5.1適用對象：第2層以上供住宅使用之公寓大廈，各樓層之樓地板面積240平方公尺以下者。	本案均符合相關法規。	
303.5.2級高及級深：樓梯上所有梯級之級高及級深應統一，級高（R）需為18公分以下，級深（T）不得小於24公分（圖303.5.2），且55公分≦2 R + T≦65公分。	本案均符合相關法規。	
304扶手與欄杆	本案均符合相關法規。	
304.1扶手：樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度75-85公分之扶手(圖304.1)或雙道扶手（高65公分及85公分），除下列情形外該扶手應連續不得中斷。二平台（或樓板）間之高差在20公分以下者，得不設扶手；另樓梯之平台外側扶手得不連續。	本案均符合相關法規。	
304.2水平延伸：樓梯兩端扶手應水平延伸30公分以上（圖304.1、圖304.2.1），並作端部防勾撞處理（圖207.3.4），扶手水平延伸，不得突出於走道上(圖304.2.2)；另中間連續扶手，於平台處得不需水平延伸。	本案均符合相關法規。	
305警示設施	本案均符合相關法規。	
305.1終端警示：距梯級終端30公分處，應設置深度30-60公分，顏色且質地不同之警示設施（圖305.1）。樓梯中間之平台不需設置警示設施。	本案均符合相關法規。	
306戶外平台階梯 戶外平台階梯之寬度在6公尺以上者，應於中間加裝扶手，梯級級高之設置應符合303.1之規定，扶手之設置應符合304節之規定。	本案均符合相關法規。	
第四章 昇降設備	本案均符合相關法規。	
401適用範圍 無障礙垂直通路中使用之昇降機，其出入平台及供行動不便者使用之相關設施應依本章規定設置。	本案均符合相關法規。	
402一般規定 無障礙昇降機與群管理控制下之一般昇降機之呼叫按鈕必須分別設置，並得以相鄰兩座無障礙昇降機為群管理控制。	本案均符合相關法規。	
403引導標誌	本案均符合相關法規。	
403.1入口引導：建築物主要入口處及沿路轉彎處應設置無障礙昇降機方向指引。	本案均符合相關法規。	
403.2昇降機引導：昇降機設有點字之呼叫鈕前方30公分處之地板，應作30公分×60公分之不同材質處理(圖403.2)。	本案均符合相關法規。	
403.3主要入口樓層標誌：主要入口樓層之昇降機應設置以下無障礙標誌	本案均符合相關法規。	
403.3.1突出牆壁：垂直牆面、突出式之無障礙標誌，其下緣應距地板面200-220公分，尺寸不得小於15公分(圖403.3.1)。	本案均符合相關法規。	
403.3.2平行牆面：平行固定於牆面之無障礙標誌，其下緣應距地板面180-200公分處，尺寸不得小於10公分(圖403.3.2)。	本案均符合相關法規。	
404昇降機出入平台（停靠處）	本案均符合相關法規。	
404.1輪椅迴轉空間：昇降機出入口之樓地板應無高差，且坡度不得大於1/50，並留設不得小於直徑1.5公尺之淨空間。	本案均符合相關法規。	
404.2昇降機呼叫鈕：梯廳及門廳內應設置2組呼叫鈕，呼叫鈕最小的尺寸應為長寬各2公分以上，或直徑2公分以上。上組呼叫鈕左邊應設置點字，下組呼叫鈕之中心線距樓地板面85-90公分，下組呼叫鈕上方適當位置應設置長寬各5公分之無障礙標誌(圖404.2)。	本案均符合相關法規。	
404.3昇降機入口的觸覺裝置：在昇降機各樓乘場入口兩側之門框或牆柱上應裝設觸覺裝置及顯示樓層的數字、點字符號，單一浮凸字時，長寬各8公分以上。二個或二個以上浮凸字時，每一個浮凸字尺寸，應寬6公分、長8公分以上，標誌之中心點應位於樓地板面上方135公分，且標示之數字需與底板的顏色有明顯不同（圖404.3）。	本案均符合相關法規。	
405昇降機門	本案均符合相關法規。	
405.1昇降機門：昇降機門應水平方向開啟，並為自動開關方式。如果門受到物體或人的阻礙時，昇降機門應設有可自動停止並重新開啟的裝置，此裝置應透過感應到地板面15~25公分及50~75公分處之障礙物來啟動。	本案均符合相關法規。	
405.2關門時間：梯廳昇降機到達時，門開啟至關閉之時間不應少於5秒鐘；若由昇降機廂內按鈕開門，昇降機門應維持完全開啟狀態至少5秒鐘。	本案均符合相關法規。	
405.3昇降機出入口：昇降機出入口處之樓地板面，應與機廂地板面保持平整，其與機廂地板面之水平間隙不得大於3.2公分。	本案均符合相關法規。	

206.2坡道設計	本案均符合相關法規。	
206.2.1引導標誌：坡道儘量設置於建築物主要入口處，若未設置於主要入口處者，應於入口處及沿路轉彎處設置引導標誌。	本案均符合相關法規。	
206.2.2寬度：坡道淨寬不得小於90公分；若坡道為取代樓梯者（即未另設樓梯），則淨寬不得小於150公分。	本案均符合相關法規。	
206.2.3坡度：坡道之坡度（高度與水平長度之比）不得大於1/12；高低差小於20公分者，其坡度得酌予放寬，惟不得超過下表規定。 高低差 20公分以下 5公分以下 3公分以下 坡度 1/10 1/5 1/2	本案均符合相關法規。	
206.2.4地面：坡道地面應平整（不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。	本案均符合相關法規。	
206.3平台	本案均符合相關法規。	
206.3.1端點平台：坡道起點及終點，應設置長、寬各150公分以上之平台，且該平台之坡度不得大於1/50（圖206.3.1）。	本案均符合相關法規。	
206.3.2中間平台：坡道每高差75公分，應設置長度至少150公分之平台（圖206.3.1），平台之坡度不得大於1/50。	本案均符合相關法規。	
206.3.3轉彎平台：坡道方向變換處應設置長寬各150公分以上之平台，該平台之坡度不得大於1/50，坡道因轉彎角度不同其平台設置方式亦不同。	本案均符合相關法規。	
206.4防護設施	本案均符合相關法規。	
206.4.1坡道邊緣防護：高低差大於20公分者，未鄰牆壁之一側或兩側應設置不得小於高度5公分之防護緣，該防護緣在坡道側不得突出於扶手之垂直投影線外（圖206.4.1.1）；或設置與地面淨距離不得大於5公分之防護桿（板）	本案均符合相關法規。	
206.4.2護欄：坡道高於鄰近地面75公分時，未臨牆之一側或兩側應設置高度不得小於110公分之防護欄；十層以上者，不得小於120公分	本案均符合相關法規。	
206.5扶手	本案均符合相關法規。	
206.5.1設置規定：高低差大於20公分之坡道，兩側皆應設置符合本規範規定之連續性扶手。扶手無需設置30公分以上之水平延伸。	本案均符合相關法規。	
206.5.2扶手高度：設單道扶手者，地面至扶手上緣高度為75公分；設雙道扶手者，高度分別為85公分、65公分。	本案均符合相關法規。	
207扶手	本案均符合相關法規。	
207.1適用範圍 無障礙設施需設置扶手者，其扶手設計應符合本節規定。	本案均符合相關法規。	
207.2通則 207.2.2扶手形狀：可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為2.8-4公分，其他形狀者，外緣周邊長9-13公分。	本案均符合相關法規。	
207.2.3表面：扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物。	本案均符合相關法規。	
207.3扶手設置	本案均符合相關法規。	
207.3.1堅固：扶手應設置堅固，除廁所特別設計之活動扶手外，皆需穩固不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物。	本案均符合相關法規。	
207.3.2與壁面距離：扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留3-5公分之間隔(圖207.3.2)。	本案均符合相關法規。	
207.3.3高度：單層扶手之上緣與地板面之距離應為75公分。雙層扶手上緣高度分別為65公分及85公分，若用於小學，高度則各降低10公分(圖207.3.3)。 圖207.2.2 圖207.3.3 圖207.3.2　15 207.3.4端部處理：扶手端部應作防勾撞處理（圖207.3.4），並視需要設置可供視障者辨識之資訊或點字。	本案均符合相關法規。	
第三章 樓梯	本案均符合相關法規。	
301通則	本案均符合相關法規。	
301.1樓梯形式：不得設置旋轉式及梯級間無垂直板之露空式樓梯（圖301.1）。	本案均符合相關法規。	
301.2地板表面：樓梯平台及梯級表面應採用防滑材料。	本案均符合相關法規。	
301.3戶外樓梯：無頂蓋之戶外樓梯及樓梯入口應注意排水，避免行走表面積水，且落水口不得設置於樓梯動線上。若樓梯動線上有落水口，則開口不得大於1.3公分。	本案均符合相關法規。	
302樓梯設計	本案均符合相關法規。	
302.1樓梯底版高度：樓梯底版至其直下方地板面淨高未達190公分部份應設防護設施(可使用格柵、花台或任何可提醒視障者之設施)(圖302.1)。	本案均符合相關法規。	
302.2樓梯轉折設計：樓梯往上之梯級部份，起始之梯級應退至少一階。但扶手符合平順轉折，且平台寬度符合規定者，不在此限（圖302.2）。樓梯梯級鼻端至樓梯間過梁之垂直淨距離應不得小於190公分。	本案均符合相關法規。	
302.3樓梯平台：不得有梯級或高低差。	本案均符合相關法規。	
303梯級	本案均符合相關法規。	
303.1級高及級深：樓梯上所有梯級之級高及級深應統一，級高（R）需為16公分以下，級深（T）不得小於26公分（圖303.1），且55公分≦2 R + T≦65公分。	本案均符合相關法規。	

202.4.5部分設置：建築基地具10個以上、未達50個住宅單位者，應至少有1/10個住宅單位設置室外通路。其計算如有零數者，應再增加1個住宅單位設置室外通路。	本案均符合相關法規。	
203室外通路	本案均符合相關法規。	
203.1適用範圍 建築線（道路或人行道）至建築物主要出入口，或基地內各幢建築物間設有引導設施之通路，作為無障礙通路之室外通路應符合本點規定。	本案均符合相關法規。	
203.2室外通路設計	本案均符合相關法規。	
203.2.1引導標誌：室外無障礙通路與建築物室外主要通路不同時，必須於室外主要通路入口處標示無障礙通路之方向。	本案均符合相關法規。	
203.2.2坡度：地面坡度不得大於1/15；但202.4獨棟或連棟之建築物其地面坡度不得大於1/10，超過者須依206節規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平台，該平臺之坡度不得大於1/50。	本案均符合相關法規。	
203.2.3淨寬：通路淨寬不得小於130公分；但202.4獨棟或連棟之建築物其通路淨寬不得小於90公分。	本案均符合相關法規。	
203.2.4排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度1/100 - 2/100。	本案均符合相關法規。	
203.2.5開口：通路130公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於1.3公分（圖203.2.5）。 圖203.2.4 圖203.2.5 5圖204.2.2	本案均符合相關法規。	
203.2.6突出物限制：通路淨高不得小於200公分，地面起60-200公分之範圍，不得有10公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物應設置警示或其他防撞設施（圖203.2.6）。	本案均符合相關法規。	
203.2.7室外通路警示設施特別規定：室外通路設有坡道，並於側邊設有階梯時，為利視障者使用，應依305.1設置終端警示設施，其寬度不得小於130公分或該階梯寬度。	本案均符合相關法規。	
204室內通路走廊	本案均符合相關法規。	
204.1適用範圍 無障礙通路之室內通路走廊，應符合本節規定。	本案均符合相關法規。	
204.2室內通路走廊設計	本案均符合相關法規。	
204.2.1坡度：地面坡度不得大於1/50，如大於1/50應依206節規定設置坡道。	本案均符合相關法規。	
204.2.2寬度：通路走廊寬度不得小於120公分，走廊中如有開門，則去除門扇開啟之空間後，其寬度不得小於120公分。	本案均符合相關法規。	
204.2.3迴轉空間：寬度小於150公分之走廊，每隔10公尺、通路走廊盡頭或距盡頭3.5公尺以內，應有一150公分×150公分以上之迴轉空間。	本案均符合相關法規。	
204.2.4突出物限制：室內通路走廊淨高不得小於190公分；兩邊之牆壁，由地面起60公分至190公分以內，不得有10公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。	本案均符合相關法規。	
205出入口	本案均符合相關法規。	
205.1適用範圍 無障礙通路上之出入口、驗（收）票口及門之設計應符合本節規定。	本案均符合相關法規。	
205.2出入口	本案均符合相關法規。	
205.2.1通則：出入口兩邊之地面120公分之範圍內應平整、堅硬、防滑，不得有高差，且坡度不得大於1/50。	本案均符合相關法規。	
205.2.2避難層出入口：出入口前應設置平台，平台淨寬與出入口同寬，且不得小於150公分，淨深亦不得小於150公分，且坡度不得大於1/50。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於1.3公分，圖203.2.5），若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。	本案均符合相關法規。	
205.2.3室內出入口：門扇打開時，地面應平順不得設置門檻，且門框間之距離不得小於90公分；另折疊門應以推開後，扣除折疊之門扇後之距離不得小於80公分。	本案均符合相關法規。	
205.2.4操作空間：單扇門側邊應留設適當之操作空間，其操作空間因門扇開啟之方式及到達門之方向不同而異，分別標示其所需之操作空間。	本案均符合相關法規。	
205.3驗(收)票口 淨寬不得小於80公分，前後地板面應順平，且地板面坡度不得大於1/50。	本案均符合相關法規。	
205.4門 205.4.1開門方式：不得使用旋轉門，若使用自動門，必須使用水平推拉式，且應設有當門受到物體或人的阻礙時，可自動停止並重新開啟的裝置，此裝置應透過感應到地板面15~25公分及50~75公分處之障礙物來啟動。	本案均符合相關法規。	
205.4.2門扇：若門扇或牆版為整片透明玻璃，應於地面120公分至150公分處設置告知標示。	本案均符合相關法規。	
205.4.3門把：應設置於地板上75-85公分處（圖205.4.3.1），且門把應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。	本案均符合相關法規。	
206.1適用範圍 在無障礙通路上，上下平台高低差超過3公分，或連續5公尺坡度超過1/15之斜坡，應設置符合本節規定之坡道。	本案均符合相關法規。	

2-4-3 無障礙建築物檢討
2-4-3–01 ＡＩ 住商大樓

•內政部103年12月1日台內營字第1030813014號令修正，自104年1月1日施行

法規條文	本案設計說明	參考頁數
總則	本案均符合相關法規。	
101依據建築技術規則建築設計施工編第167條第2項規定訂定之。	本案均符合相關法規。	
102適用範圍 建築物無障礙設施設計依本規範規定。但經檢附申請書及評估報告或其他證明文件，向中央主管建築機關申請認可者，其設計得不適用本規範一部或全部之規定。	本案均符合相關法規。	
103一般事項說明	本案均符合相關法規。	
103.1尺寸：本規範中未註明「最大」、「最小」或「限定範圍」（如3-5公分）者，所有該項尺寸的誤差不得大於3%。	本案均符合相關法規。	
103.2圖表：本規範所有圖表，除非特別註明者，皆為規定之一部份。	本案均符合相關法規。	
104用語定義	本案均符合相關法規。	
104.1行動不便者：個人身體因先天或後天受損、退化，如肢體障礙、視障、聽障等，導致在使用建築環境時受到限制者。另因暫時性原因導致行動受限者，如孕婦及骨折病患等，為「暫時性行動不便者」。	本案均符合相關法規。	
104.2無障礙設施：又稱為行動不便者使用設施，係指定著於建築物之建築構件，使建築物、空間為行動不便者可獨立到達、進出及使用，無障礙設施包括室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、室內出入口、室內通路走廊、樓梯、昇降設備、廁所盥洗室、浴室、輪椅觀眾席位、停車空間等。	本案均符合相關法規。	
104.3無障礙設備：設置於建築物或設施中，使行動不便者可獨立到達、進出及使用建築空間、建築物或環境。如昇降機之語音設備、廁所之扶手、有拉桿之水龍頭等。	本案均符合相關法規。	
104.4無障礙通路：符合本規範規定的室內或室外之連續通路可使行動不便者 2獨立進出及通行。	本案均符合相關法規。	
104.5動力輔助門：使用動力機制來操作及控制的門。	本案均符合相關法規。	
104.6點字系統：可憑觸覺感知提供視覺障礙者辨識資訊之文字符號。	本案均符合相關法規。	
104.7路緣坡道：穿過路緣石或是建在其上的短坡道。	本案均符合相關法規。	
104.8標誌：由陳列的文字、符號、觸覺裝置或是圖畫所組成的建築構件，用以傳達資訊。	本案均符合相關法規。	
104.9觸覺資訊：可經由觸覺感知傳達資訊之方式。	本案均符合相關法規。	
104.10引導設施：指為引導行動不便者進出建築物設置之延續性設施，以引導其行進方向或協助其界定通路位置或注意前行路況。例：藉由觸覺、語音、邊界線或其他相關設施組成，達到引導視覺障礙者之功能。	本案均符合相關法規。	
104.11引導標誌：為引導行動不便者進出建築物與使用相關設施之延續與不中斷的方向引導標誌，應可清楚辨識，並與行進方向垂直。	本案均符合相關法規。	
105參考附錄 參考附錄提供設計者參考，具指導性質，非屬強制性規定。	本案均符合相關法規。	
第二章 無障礙通路	本案均符合相關法規。	
201適用範圍 建築物依規定應設置無障礙通路者，其通路設計應符合本章規定。	本案均符合相關法規。	
202通則	本案均符合相關法規。	
202.1組成：無障礙通路應由以下符合本規範規定之一個或多個設施組成：室外通路、室內通路走廊、出入口、坡道、扶手、昇降設備、輪椅昇降台等。	本案均符合相關法規。	
202.2高低差：高低差在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高低差在0.5公分以下者得不受限制（圖202.2）；高低差大於3公分者，應設置符合本規範之「坡道」、「昇降設備」或「輪椅昇降台」。	本案均符合相關法規。	
202.3地面：通路地面應平整、堅固、防滑。	本案均符合相關法規。	
202.4獨棟或連棟建築物之特別規定	本案均符合相關法規。	
202.4.1適用對象：建築基地內該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者。	本案均符合相關法規。	
202.4.2組成：其地面層無障礙通路，僅須設置室外通路。	本案均符合相關法規。	
202.4.3設有騎樓者：其室外通路得於騎樓與道路邊界至少設置一處坡道，經由騎樓通達各棟出入口。	本案均符合相關法規。	
202.4.4免設置：位於山坡地，或其臨接道路之淹水潛勢高度達50公分以上，且地面層須自基地地面提高50公分以上者，或地面層設有室內停車位者，或建築基地未達10個住宅單位者，得免設置室外通路。	本案均符合相關法規。	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第134條	國民小學，特殊教育學校或身心障礙者教養院之教室，不得設置在四層以上。但國民小學而有下列各款情形並無礙於安全者不在此限： 一、四層以上之教室僅供高年級學童使用。 二、各層以不燃材料裝修。 三、自教室任一點至直通樓梯之步行距離在三十公尺以下。	免檢討	
第134條之一	刪除		
第135條	建築物之汽車出入口不得臨接下列道路及場所： 一、自道路交叉點或截角線，轉彎處起點，穿越斑馬線、橫越天橋或地下道上下口起五公尺以內。 二、坡度超過八比一之道路。 三、自公共汽車招呼站、鐵路平交道起十公尺以內。 四、自幼兒園、國民小學、特殊教育學校、身心障礙者教養院或公園等出入口起二十公尺以內。 五、其他經主管建築機關或交通主管機關認為有礙交通所指定之道路或場所。	本案符合規定，詳一層平面圖。	7-1-61
第136條	汽車出入應設置緩衝空間，其寬度及深度應依下列規定： 一、自建築線後退二公尺之汽車出入路中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各六十度以上範圍無礙視線之空間。 二、利用昇降設備之車庫，除前款規定之空間外，應再增設寬度及深度各六公尺以上之等候空間。	一、本案符合規定，，詳一層平面圖。 二、本案無昇降設備之車庫。	7-1-61
第137條	（建築構造）車庫等之建築物構造除應依本編第六十九條附表第六類規定辦理外，凡有左列情形之一者，應為防火建築物： 一、車庫等設在避難層，其直上層樓地板面積超過一〇〇平方公尺者。但設在避難層之車庫其直上層樓地板面積在一〇〇平方公尺以下或其主要構造為防火構造，且與其他使用部份之間以防火樓板、防火牆以及甲種防火門區劃者不在此限。 二、設在避難層以外之樓層者。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-56~ 7-1-66
第138條	（一般構造及設備）供車庫等使用部份之構造及設備除依本編第六十一條第六十二條規定外，應依左列規定： 一、樓地板應為耐水材料，並應有污水排除設備。 二、地板如在地面以下時，應有二面以上直通戶外之通風口，或有代替之機械通風設備。 三、利用汽車昇降機設備者，應按車庫樓地板面積每一、二〇〇平方公尺以內為一單位裝置昇降機一台。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-56~ 7-1-66
第139條	車庫部分之樓地板面積超過五百平方公尺者，其構造設備除依本編第六十一條、第六十二條規定外，應依下列規定。但使用特殊裝置經主管建築機關認為具有同等效能者，不在此限： 一、應設置能供給樓地板面積每一平方公尺每小時二十五立方公尺以上換氣量之機械通風設備。但設有各層樓地板面積十分之一以上有效通風之開口面積者，不在此限。 二、汽車出入口處應裝置警告及減速設備。 三、應設置之直通樓梯應改為安全梯。	本案設置足夠通風設備.符合規定	7-1-56~ 7-1-66

設計單位自行檢核結果：■符合規定
□不符規定　　設計建築師用印：

城鄉局複核結果：□符合規定
□不符規定（須補正圖件：　　）
複核人用印：　2-4–33

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第129條	（建築基地與道路之關係）供商場、餐廳、市場使用之建築物，其基地與道路之關係應依左列規定： 一、供商場、餐廳、市場使用之樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，不得面向寬度十公尺以下之道路開設，臨接道路部份之基地長度並不得小於基地周長六分之一。 二、前款樓地板合計面積超過三、〇〇〇平方公尺者，應面向二條以上之道路開設，其中一條之路寬不得小於十二公尺，但臨接道路之基地長度超過其周長三分之一以上者，得免面向二條以上道路。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-56~ 7-1-66
第130條	前條規定之建築物應於其地面層主要出入口前面依下列規定留設空地或門廳： 一、樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，空地或門廳之寬度不得小於依本編第九十條之一規定出入口寬度之二倍，深度應在三公尺以上。 二、樓地板合計面積超過二、〇〇〇平方公尺者，寬度同前款之規定，深度應為五公尺以上。 三、第一款、第二款規定之門廳淨高應為三公尺以上。 前項空地不得作為停車空間。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-56~ 7-1-66
第131條	（商場之室內通路）連續式店鋪商場之室內通路寬度應依左表規定： **各層之樓地板面積** / **兩側均有店鋪之通路寬度** / **其他通路寬度** 二百平方公尺以上，一千平方公尺以下 / 三公尺以上 / 二公尺以上 三千平方公尺以下 / 四公尺以上 / 三公尺以上 超過三千平方公尺 / 六公尺以上 / 四公尺以上	本案超過3000平方公尺，設置6m兩側均有店鋪之通路， 其他通路4m以上。 詳二至四層平面圖。	7-1-62
第132條	（市場之出入口及通路）市場之出入口不得少於二處，其地面層樓地板面積超過一、〇〇〇平方公尺者應增設一處。 前項出入口及市場內通路寬度均不得小於三公尺。	免檢討	
第133條	（配置、方位與設備）校舍配置，方位與設備應依左列規定： 一、臨接應留設法定騎樓之道路時，應自建築線退縮騎樓地再加一·五公尺以上建築。 二、臨接建築線或鄰地境界線者，應自建築線或鄰地界線退後三公尺以上建築。 三、教室之方位應適當，並應有適當之人工照明及遮陽設備。 四、校舍配置，應避免聲音發生互相干擾之現象。 五、建築物高度，不得大於二幢建築物外牆中心線水平距離一·五倍，但相對之外牆均無開口，或有開口但不供教學使用者，不在此限。 六、樓梯間、廁所、圍牆及單身宿舍不受第一款、第二款規定之限制。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第125條	（刪除）	免檢討	
第126條	（舞台之構造）戲院及演藝場之舞台面積在三〇〇平方公尺以上者，其構造依左列規定： 一、舞台開口之四周應設置防火牆，舞台開口之頂部與觀眾席之分界處應設置防火構造壁梁通達屋頂或樓板。 二、舞台下及舞台各側之其他各室均應為防火構造或以不燃材料所建造。 三、舞台上方應設置自動撒水或噴霧泡沫等滅火設備及有效之排煙設備。 四、自舞台及舞台各側之其他各室應設有可通達戶外空地之出入口、樓梯或寬一公尺以上之避難用通道。	免檢討	
第127條	觀眾席主層在避難層以外之樓層，應依左列規定： 一、位避難層以上之樓層，得設置符合左列規定之陽臺或露臺或外廊以取代本編第九十二條第二款規定之走廊。 (一)寬度在一·五公尺以上。 (二)與自觀眾席向外開啟之防火門出入口相接。 (三)地板面高度應與前目出入口部分之觀眾席地板面同高。 (四)應與通達避難層或地面之樓梯或坡道連接。 二、位於避難層以下之樓層，觀眾席樓地板面應在基地地面或道路路面以下七公尺以內，面積合計不得超過二百平方公尺，並以一層為限。但觀眾席主層能通達室外空地，室外空地面積為觀眾席樓地板面積五分之一以上，且任一邊之最小淨寬度應在六公尺以上，且該空地在基地地面下七公尺以內，能通達基地地面避難者，不在此限。 三、位於五層樓以上之樓層，且觀眾席樓地板面積合計超過二百平方公尺者，應於該層設置可供避難之室外平臺，其面積應為觀眾席樓地板面積五分之一以上，且任一邊之最小淨寬度應在四公尺以上。該平臺面積得計入屋頂避難平臺面積，並應自該平臺設置一座以上之特別安全梯或戶外安全梯直通避難層。	免檢討	
第128條	放映室之構造，依下列規定： 一、應為防火構造（天花板採用不燃材料）。 二、天花板高度，不得小於二點一公尺，容納一台放映機之房間其淨深不得小於三公尺，淨寬不得小於二公尺，但放映機每增加一台，應增加淨寬一公尺。 三、出入口應裝設向外開之具有一小時以上防火時效之防火門。放映孔及瞭望孔等應以玻璃或其他材料隔開，或裝設自動或手動開關。 四、應有適當之機械通風設備。 放映機採數位或網路設備，且非使用膠捲者，得免設置放映室。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第122條	（出入口空地或門廳）本節所列建築物依左列規定留設空地或門廳： 一、觀眾席主層在避難層，建築物應依左列規定留設前面及側面空地： (一)觀眾席樓地板面積合計在二〇〇平方公尺以下者，自建築線退縮一·五公尺以上。 (二)觀眾席樓地板面積合計超過二〇〇平方公尺以上者，除應自建築線起退縮一·五公尺外，並按超過部份每十平方公尺或其零數，增加二·五公分。 (三)臨接法定騎樓或牆面線者，退縮深度不得小於騎樓或牆面線之深度。 (四)側面空地深度依前面空地規定之深度（側面道路之寬度併計為空地深度），並應連接前條第一款規定之道路。基地前、後臨接道路，且道路寬度大於規定之側面空地深度者，免設側面空地。 (五)建築物為防火建築物，留設之前面或側面空地內得設置淨高在三公尺以上之騎樓（含私設騎樓）、門廊或其他頂蓋物。 二、觀眾席主層在避難層以外之樓層，依下列規定： (一)建築物臨接前條第一款規定道路部份，依本條前款規定留設前面空地者，免設側面空地。 (二)觀眾席主層之主要出入口前面應留設門廳；門廳之長度不得小於本編第九十條第二款規定出入口之總寬度，且深度及淨高應分別為五公尺及三公尺以上。 (三)同一樓層有二種以上或一種而有兩家以上之使用者，其門廳可分別留設或集中留設。 三、同一建築物內有二種以上或一種而有二家以上之使用，其觀眾席主層分別在避難層及避難層以外之不同樓層者，留設前面空地之深度應合計其各層觀眾席樓地板面積計算之；側面空地之深度免計避難層以外樓層之樓地板面積。依前項規定留設之空地，不得作為停車空間。	免檢討	
第123條	（觀眾席之構造）觀眾席之構造，依下列規定： 一、固定席位：椅背間距離不得小於八十五公分，單人座位寬度不得小於四十五公分。 二、踏級式樓地板每級之寬度應為八十五公分以上，每級高度應為五十公分以下。 三、觀眾席之天花板高度應在三·五公尺以上，且淨高不得小於二·五公尺。	免檢討	
第124條	觀眾席位間之通道）觀眾席位間之通道，應依下列規定： 一、每排相連之席位應在每八位（椅背與椅背間距離在九十五公分以上時，得為十二席）座位之兩側設置縱通道，但每排僅四席位相連者（椅背與椅背間距離在九十五公分以上時得為六席）縱通道得僅設於一側。 二、第一款通道之寬度，不得小於八十公分，但主要樓層之觀眾席面積超過九〇〇平方公尺者，應為九十五公分以上，緊靠牆壁之通道，應為六十公分以上。 三、橫排席位至少每十五排（椅背與椅背間在九十五分以上者得為二十排）及觀眾席之最前面均應設置寬一公尺以上之橫通道。 四、第一款至第三款之通道均應直通規定之出入口。 五、除踏級式樓地板外，通道地板如有高低時，其坡度應為十分之一以下，並不得設置踏步；通道長度在三公尺以下者，其坡度得為八分之一以下。 六、踏級式樓地板之通道應依左列規定： (一)級高應一致，並不得大於二十五公分，級寬應為二十五公分以上。 (二)高度超過三公尺時，應每三公尺以內為橫通道，走廊或連接樓梯之通道相接通。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第119條	前項面前道路寬度，經直轄市、縣(市)政府審查同意者，得不受前項、本編第一百二十一條及第一百二十九條之限制。 第一百十九條 建築基地臨接前條規定寬度道路之長度，除本編第一百二十一條及第一百二十九條另有規定者外，不得小於下表規定： **特定建築物總樓地板面積** — **臨接長度** 五百平方公尺以下者 — 四公尺 超過五百平方公尺，一千平方公尺以下者 — 六公尺 超過一千平方公尺，二千平方公尺以下者 — 八公尺 超過二千平方公尺者 — 十公尺 前項面前道路之臨接長度，經直轄市、縣(市)政府審查同意者，得不受前項、本編第一百二十一條及第一百二十九條之限制。	本案超過二千平方公尺者，面前道路中正北路為18m，符合臨接長度十公尺，詳一層平面圖。	7-1-61
第120條	（樓梯下禁設燃燒設備）本節規定建築物之廚房，浴室等經常使用燃燒設備之房間不得設在樓梯直下方位置	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-56~ 7-1-66
第121條	基地與道路之關係）本節所列建築物基地之面前道路寬度與臨接長度依左列規定： 一、觀眾席地板合計面積未達一、〇〇〇平方公尺者，道路寬度應為十二公尺以上。觀眾席樓地板合計面積在一、〇〇〇平方公尺以上者，道路寬度應為十五公尺以上。 二、基地臨接前款規定道路之長度不得小於左列規定： (一)應為該基地周長六分之一以上。 (二)觀眾席樓地板合計面積未達二〇〇平方公尺者，應為十五公尺以上，超過二〇〇平方公尺未達六〇〇平方公尺每十平方公尺或其零數應增加三十四公分，超過六〇〇平方公尺部份每十平方公尺或其零數應增加十七公分。 三、基地除臨接第一款規定之道路外，其他兩側以上臨接寬四公尺以上之道路或廣場、公園、綠地或於基地內兩側以上留設寬四公尺且淨高三公尺以上之通路，前款規定之長度按十分之八計算。 四、建築物內有二種以上或一種而有二家以上之使用者，其在地面層之主要出入口應依本章第一二二條規定留設空地或門廳。	免檢討	

2–4-2 特定建築物檢討

2–4–2-4 BII區住商大樓

依建築技術規則建築設計施工篇第五章「**特定建築物及其限制**」檢討如下：

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第一節 一般設計通則			
第117條	本章之適用範圍依下列規定： 一、戲院、電影院、歌廳、演藝場、電視播送室、電影攝影場、及樓地板面積超過二百平方公尺之集會堂。 二、夜總會、舞廳、室內兒童樂園、遊藝場及酒家、酒吧等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 三、商場（包括超級市場、店鋪）、市場、餐廳（包括飲食店、咖啡館）等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。但在避難層之店鋪，飲食店以防火牆區劃分開，且可直接通達道路或私設通路者，其樓地板面積免合併計算。 四、旅館、設有病房之醫院、兒童福利設施、公共浴室等、供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 五、學校。 六、博物館、圖書館、美術館、展覽場、陳列館、體育館（附屬於學校者除外）、保齡球館、溜冰場、室內游泳池等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 七、工廠類，其作業廠房之樓地板面積之和超過五十平方公尺或總樓地板面積超過七十平方公尺者。 八、車庫、車輛修理場所、洗車場、汽車站房、汽車商場（限於在同一建築物內有停車場者）等。 九、倉庫、批發市場、貨物輸配所等，供其使用樓地板面積之和超過一百五十平方公尺者。 十、汽車加油站、危險物貯藏庫及其處理場。 十一、總樓地板面積超過一千平方公尺之政府機關及公私團體辦公廳。 十二、屠宰場、污物處理場、殯儀館等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。	本案設計商場符合本章適用範圍。	
第118條	前條建築物之面前道路寬度，除本編第一百二十一條及第一百二十九條另有規定者外，應依下列規定。基地臨接二條以上道路，供特定建築物使用之主要出入口應臨接合於本章規定寬度之道路： 一、集會堂、戲院、電影院、酒家、夜總會、歌廳、舞廳、酒吧、加油站、汽車站房、汽車商場、批發市場等建築物，應臨接寬十二公尺以上之道路。 二、其他建築物應臨接寬八公尺以上之道路。但前款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。 三、建築基地未臨接道路，且供第一款用途以外之建築物使用者，得以私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均合於本條之規定者，該私設通路視為該建築基地之面前道路，且私設通路所占面積不得計入法定空地面積。	本案符合規定，詳一層平面圖。	7-1-61

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第134條	國民小學，特殊教育學校或身心障礙者教養院之教室，不得設置在四層以上。但國民小學而有下列各款情形並無礙於安全者不在此限： 一、四層以上之教室僅供高年級學童使用。 二、各層以不燃材料裝修。 三、自教室任一點至直通樓梯之步行距離在三十公尺以下。	免檢討	
第134條之一	刪除		
第135條	建築物之汽車出入口不得臨接下列道路及場所： 一、自道路交叉點或截角線，轉彎處起點，穿越斑馬線、橫越天橋或地下道上下口起五公尺以內。 二、坡度超過八比一之道路。 三、自公共汽車招呼站、鐵路平交道起十公尺以內。 四、自幼兒園、國民小學、特殊教育學校、身心障礙者教養院或公園等出入口起二十公尺以內。 五、其他經主管建築機關或交通主管機關認為有礙交通所指定之道路或場所。	本案符合規定，詳一層平面圖。	7-1-49
第136條	汽車出入應設置緩衝空間，其寬度及深度應依下列規定： 一、自建築線後退二公尺之汽車出入路中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各六十度以上範圍無礙視線之空間。 二、利用昇降設備之車庫，除前款規定之空間外，應再增設寬度及深度各六公尺以上之等候空間。	一、本案符合規定，，詳一層平面圖。 二、本案無昇降設備之車庫。	7-1-49
第137條	（建築構造）車庫等之建築物構造除應依本編第六十九條附表第六類規定辦理外，凡有左列情形之一者，應為防火建築物： 一、車庫等設在避難層，其直上層樓地板面積超過一〇〇平方公尺者。但設在避難層之車庫其直上層樓地板面積在一〇〇平方公尺以下或其主要構造為防火構造，且與其他使用部份之間以防火樓板、防火牆以及甲種防火門區劃者不在此限。 二、設在避難層以外之樓層者。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-44~ 7-1-54
第138條	（一般構造及設備）供車庫等使用部份之構造及設備除依本編第六十一條第六十二條規定外，應依左列規定： 一、樓地板應為耐水材料，並應有污水排除設備。 二、地板如在地面以下時，應有二面以上直通戶外之通風口，或有代替之機械通風設備。 三、利用汽車昇降機設備者，應按車庫樓地板面積每一、二〇〇平方公尺以內為一單位裝置昇降機一台。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-44~ 7-1-54
第139條	車庫部分之樓地板面積超過五百平方公尺者，其構造設備除依本編第六十一條、第六十二條規定外，應依下列規定。但使用特殊裝置經主管建築機關認為具有同等效能者，不在此限： 一、應設置能供給樓地板面積每一平方公尺每小時二十五立方公尺以上換氣量之機械通風設備。但設有各層樓地板面積十分之一以上有效通風之開口面積者，不在此限。 二、汽車出入口處應裝置警告及減速設備。 三、應設置之直通樓梯應改為安全梯。	本案設置足夠通風設備.符合規定	7-1-44~ 7-1-54

設計單位自行檢核結果：■符合規定
□不符規定　　設計建築師用印：

城鄉局複核結果：□符合規定
□不符規定（須補正圖件：　　）
複核人用印：　2-4–27

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第129條	（建築基地與道路之關係）供商場、餐廳、市場使用之建築物，其基地與道路之關係應依左列規定： 一、供商場、餐廳、市場使用之樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，不得面向寬度十公尺以下之道路開設，臨接道路部份之基地長度並不得小於基地周長六分之一。 二、前款樓地板合計面積超過三、〇〇〇平方公尺者，應面向二條以上之道路開設，其中一條之路寬不得小於十二公尺，但臨接道路之基地長度超過其周長三分之一以上者，得免面向二條以上道路。	本案符合樓地板合計面積超過3000平方公尺者，面向力行路一段38巷(12M)與中正北路(18M)。 符合規定，詳一層平面圖。	7-1-49
第130條	前條規定之建築物應於其地面層主要出入口前面依下列規定留設空地或門廳： 一、樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，空地或門廳之寬度不得小於依本編第九十條之一規定出入口寬度之二倍，深度應在三公尺以上。 二、樓地板合計面積超過二、〇〇〇平方公尺者，寬度同前款之規定，深度應為五公尺以上。 三、第一款、第二款規定之門廳淨高應為三公尺以上。 前項空地不得作為停車空間。	本案符合樓地板合計面積超過二、〇〇〇平方公尺者，深度為五公尺以上，詳一層平面圖。	7-1-49
第131條	（商場之室內通路）連續式店鋪商場之室內通路寬度應依左表規定： **各層之樓地板面積** / **兩側均有店鋪之通路寬度** / **其他通路寬度** 二百平方公尺以上，一千平方公尺以下 / 三公尺以上 / 二公尺以上 三千平方公尺以下 / 四公尺以上 / 三公尺以上 超過三千平方公尺 / 六公尺以上 / 四公尺以上	本案超過3000平方公尺，設置6m兩側均有店鋪之通路，其他通路4m以上。 詳二至四層平面圖。	7-1-50~ 7-1-51
第132條	（市場之出入口及通路）市場之出入口不得少於二處，其地面層樓地板面積超過一、〇〇〇平方公尺者應增設一處。 前項出入口及市場內通路寬度均不得小於三公尺。	本案樓底板面積超過1000平方公尺，設置4處出入口，通路寬度均大於3m，詳一層平面圖。	7-1-49
第133條	（配置、方位與設備）校舍配置，方位與設備應依左列規定： 一、臨接應留設法定騎樓之道路時，應自建築線退縮騎樓地再加一·五公尺以上建築。 二、臨接建築線或鄰地境界線者，應自建築線或鄰地界線退後三公尺以上建築。 三、教室之方位應適當，並應有適當之人工照明及遮陽設備。 四、校舍配置，應避免聲音發生互相干擾之現象。 五、建築物高度，不得大於二幢建築物外牆中心線水平距離一·五倍，但相對之外牆均無開口，或有開口但不供教學使用者，不在此限。 六、樓梯間、廁所、圍牆及單身宿舍不受第一款、第二款規定之限制。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第126條	（舞台之構造）戲院及演藝場之舞台面積在三〇〇平方公尺以上者，其構造依左列規定： 一、舞台開口之四周應設置防火牆，舞台開口之頂部與觀眾席之分界處應設置防火構造壁梁通達屋頂或樓板。 二、舞台下及舞台各側之其他各室均應為防火構造或以不燃材料所建造。 三、舞台上方應設置自動撒水或噴霧泡沫等滅火設備及有效之排煙設備。 四、自舞台及舞台各側之其他各室應設有可通達戶外空地之出入口、樓梯或寬一公尺以上之避難用通道。	免檢討	
第127條	觀眾席主層在避難層以外之樓層，應依左列規定： 一、位避難層以上之樓層，得設置符合左列規定之陽臺或露臺或外廊以取代本編第九十二條第二款規定之走廊。 (一)寬度在一·五公尺以上。 (二)與自觀眾席向外開啟之防火門出入口相接。 (三)地板面高度應與前目出入口部分之觀眾席地板面同高。 (四)應與通達避難層或地面之樓梯或坡道連接。 二、位於避難層以下之樓層，觀眾席樓地板面應在基地地面或道路路面以下七公尺以內，面積合計不得超過二百平方公尺，並以一層為限。但觀眾席主層能通達室外空地，室外空地面積為觀眾席樓地板面積五分之一以上，且任一邊之最小淨寬度應在六公尺以上，且該空地在基地地面下七公尺以內，能通達基地地面避難者，不在此限。 三、位於五層樓以上之樓層，且觀眾席樓地板面積合計超過二百平方公尺者，應於該層設置可供避難之室外平臺，其面積應為觀眾席樓地板面積五分之一以上，且任一邊之最小淨寬度應在四公尺以上。該平臺面積得計入屋頂避難平臺面積，並應自該平臺設置一座以上之特別安全梯或戶外安全梯直通避難層。	免檢討	
第128條	放映室之構造，依下列規定： 一、應為防火構造（天花板採用不燃材料）。 二、天花板高度，不得小於二點一公尺，容納一台放映機之房間其淨深不得小於三公尺，淨寬不得小於二公尺，但放映機每增加一台，應增加淨寬一公尺。 三、出入口應裝設向外開之具有一小時以上防火時效之防火門。放映孔及瞭望孔等應以玻璃或其他材料隔開，或裝設自動或手動開關。 四、應有適當之機械通風設備。 放映機採數位或網路設備，且非使用膠捲者，得免設置放映室。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第122條	（出入口空地或門廳）本節所列建築物依下列規定留設空地或門廳： 一、觀眾席主層在避難層，建築物應依左列規定留設前面及側面空地： (一)觀眾席樓地板面積合計在二〇〇平方公尺以下者，自建築線退縮一·五公尺以上。 (二)觀眾席樓地板面積合計超過二〇〇平方公尺以上者，除應自建築線起退縮一·五公尺外，並按超過部份每十平方公尺或其零數，增加二·五公分。 (三)臨接法定騎樓或牆面線者，退縮深度不得小於騎樓或牆面線之深度。 (四)側面空地深度依前面空地規定之深度（側面道路之寬度併計為空地深度），並應連接前條第一款規定之道路。基地前、後臨接道路，且道路寬度大於規定之側面空地深度者，免設側面空地。 (五)建築物為防火建築物，留設之前面或側面空地內得設置淨高在三公尺以上之騎樓（含私設騎樓）、門廊或其他頂蓋物。 二、觀眾席主層在避難層以外之樓層，依左列規定： (一)建築物臨接前條第一款規定道路部份，依本條前款規定留設前面空地者，免設側面空地。 (二)觀眾席主層之主要出入口前面應留設門廳；門廳之長度不得小於本編第九十條第二款規定出入口之總寬度，且深度及淨高應分別為五公尺及三公尺以上。 (三)同一樓層有二種以上或一種而有兩家以上之使用者，其門廳可分別留設或集中留設。 三、同一建築物內有二種以上或一種而有二家以上之使用，其觀眾席主層分別在避難層及避難層以外之不同樓層者，留設前面空地之深度應合計其各層觀眾席樓地板面積計算之；側面空地之深度免計避難層以外樓層之樓地板面積。依前項規定留設之空地，不得作為停車空間。	免檢討	
第123條	（觀眾席之構造）觀眾席之構造，依下列規定： 一、固定席位：椅背間距離不得小於八十五公分，單人座位寬度不得小於四十五公分。 二、踏級式樓地板每級之寬度應為八十五公分以上，每級高度應為五十公分以下。 三、觀眾席之天花板高度應在三·五公尺以上，且淨高不得小於二·五公尺。	免檢討	
第124條	觀眾席位間之通道）觀眾席位間之通道，應依下列規定： 一、每排相連之席位應在每八位（椅背與椅背間距離在九十五公分以上時，得為十二席）座位之兩側設置縱通道，但每排僅四席位相連者（椅背與椅背間距離在九十五公分以上時得為六席）縱通道得僅設於一側。 二、第一款通道之寬度，不得小於八十公分，但主要樓層之觀眾席面積超過九〇〇平方公尺者，應為九十五公分以上，緊靠牆壁之通道，應為六十公分以上。 三、橫排席位至少每十五排（椅背與椅背間在九十五分以上者得為二十排）及觀眾席之最前面均應設置寬一公尺以上之橫通道。 四、第一款至第三款之通道均應直通規定之出入口。 五、除踏級式樓地板外，通道地板如有高低時，其坡度應為十分之一以下，並不得設置踏步；通道長度在三公尺以下者，其坡度得為八分之一以下。 六、踏級式樓地板之通道應依左列規定： (一)級高應一致，並不得大於二十五公分，級寬應為二十五公分以上。 (二)高度超過三公尺時，應每三公尺以內為橫通道，走廊或連接樓梯之通道相接通。	免檢討	
第125條	（刪除）	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第119條	前項面前道路寬度，經直轄市、縣(市)政府審查同意者，得不受前項、本編第一百二十一條及第一百二十九條之限制。 第一百十九條 建築基地臨接前條規定寬度道路之長度，除本編第一百二十一條及第一百二十九條另有規定者外，不得小於下表規定： **特定建築物總樓地板面積** / **臨接長度** 五百平方公尺以下者 / 四公尺 超過五百平方公尺，一千平方公尺以下者 / 六公尺 超過一千平方公尺，二千平方公尺以下者 / 八公尺 超過二千平方公尺者 / 十公尺 前項面前道路之臨接長度，經直轄市、縣(市)政府審查同意者，得不受前項、本編第一百二十一條及第一百二十九條之限制。	本案超過二千平方公尺者，面前道路中正北路為18m，符合臨接長度十公尺，詳一層平面圖。	7-1-49
第120條	（樓梯下禁設燃燒設備） 本節規定建築物之廚房，浴室等經常使用燃燒設備之房間不得設在樓梯直下方位置	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-44~ 7-1-54
第121條	基地與道路之關係）本節所列建築物基地之面前道路寬度與臨接長度依下列規定： 一、觀眾席地板合計面積未達一、〇〇〇平方公尺者，道路寬度應為十二公尺以上。觀眾席樓地板合計面積在一、〇〇〇平方公尺以上者，道路寬度應為十五公尺以上。 二、基地臨接前款規定道路之長度不得小於左列規定： (一)應為該基地周長六分之一以上。 (二)觀眾席樓地板合計面積未達二〇〇平方公尺者，應為十五公尺以上，超過二〇〇平方公尺未達六〇〇平方公尺每十平方公尺或其零數應增加三十四公分，超過六〇〇平方公尺部份每十平方公尺或其零數應增加十七公分。 三、基地除臨接第一款規定之道路外，其他兩側以上臨接寬四公尺以上之道路或廣場、公園、綠地或於基地內兩側以上留設寬四公尺且淨高三公尺以上之通路，前款規定之長度按十分之八計算。 四、建築物內有二種以上或一種而有二家以上之使用者，其在地面層之主要出入口應依本章第一二二條規定留設空地或門廳。	免檢討	

2–4-2 特定建築物檢討

2–4–2-3 BⅠ區住商大樓

依建築技術規則建築設計施工篇第五章「**特定建築物及其限制**」檢討如下：

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第一節 一般設計通則			
第117條	本章之適用範圍依下列規定： 一、戲院、電影院、歌廳、演藝場、電視播送室、電影攝影場、及樓地板面積超過二百平方公尺之集會堂。 二、夜總會、舞廳、室內兒童樂園、遊藝場及酒家、酒吧等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 三、商場（包括超級市場、店鋪）、市場、餐廳（包括飲食店、咖啡館）等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。但在避難層之店鋪，飲食店以防火牆區劃分開，且可直接通達道路或私設通路者，其樓地板面積免合併計算。 四、旅館、設有病房之醫院、兒童福利設施、公共浴室等、供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 五、學校。 六、博物館、圖書館、美術館、展覽場、陳列館、體育館（附屬於學校者除外）、保齡球館、溜冰場、室內游泳池等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 七、工廠類，其作業廠房之樓地板面積之和超過五十平方公尺或總樓地板面積超過七十平方公尺者。 八、車庫、車輛修理場所、洗車場、汽車站房、汽車商場（限於在同一建築物內有停車場者）等。 九、倉庫、批發市場、貨物輸配所等，供其使用樓地板面積之和超過一百五十平方公尺者。 十、汽車加油站、危險物貯藏庫及其處理場。 十一、總樓地板面積超過一千平方公尺之政府機關及公私團體辦公廳。 十二、屠宰場、污物處理場、殯儀館等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。	本案設計商場符合本章適用範圍。	
第118條	前條建築物之面前道路寬度，除本編第一百二十一條及第一百二十九條另有規定者外，應依下列規定。基地臨接二條以上道路，供特定建築物使用之主要出入口應臨接合於本章規定寬度之道路： 一、集會堂、戲院、電影院、酒家、夜總會、歌廳、舞廳、酒吧、加油站、汽車站房、汽車商場、批發市場等建築物，應臨接寬十二公尺以上之道路。 二、其他建築物應臨接寬八公尺以上之道路。但前款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。 三、建築基地未臨接道路，且供第一款用途以外之建築物使用者，得以私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均合於本條之規定者，該私設通路視為該建築基地之面前道路，且私設通路所占面積不得計入法定空地面積。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-44~ 7-1-54

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第134條	國民小學，特殊教育學校或身心障礙者教養院之教室，不得設置在四層以上。但國民小學而有下列各款情形並無礙於安全者不在此限： 一、四層以上之教室僅供高年級學童使用。 二、各層以不燃材料裝修。 三、自教室任一點至直通樓梯之步行距離在三十公尺以下。	免檢討	
第134條之一	刪除		
第135條	建築物之汽車出入口不得臨接下列道路及場所： 一、自道路交叉點或截角線，轉彎處起點，穿越斑馬線、橫越天橋或地下道上下口起五公尺以內。 二、坡度超過八比一之道路。 三、自公共汽車招呼站、鐵路平交道起十公尺以內。 四、自幼兒園、國民小學、特殊教育學校、身心障礙者教養院或公園等出入口起二十公尺以內。 五、其他經主管建築機關或交通主管機關認為有礙交通所指定之道路或場所。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-1~ 7-1-66
第136條	汽車出入應設置緩衝空間，其寬度及深度應依下列規定： 一、自建築線後退二公尺之汽車出入路中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各六十度以上範圍無礙視線之空間。 二、利用昇降設備之車庫，除前款規定之空間外，應再增設寬度及深度各六公尺以上之等候空間。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-1~ 7-1-66
第137條	（建築構造）車庫等之建築物構造除應依本編第六十九條附表第六類規定辦理外，凡有左列情形之一者，應為防火建築物： 一、車庫等設在避難層，其直上層樓地板面積超過一〇〇平方公尺者。但設在避難層之車庫其直上層樓地板面積在一〇〇平方公尺以下或其主要構造為防火構造，且與其他使用部份之間以防火樓板、防火牆以及甲種防火門區劃者不在此限。 二、設在避難層以外之樓層者。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-1~ 7-1-66
第138條	（一般構造及設備）供車庫等使用部份之構造及設備除依本編第六十一條第六十二條規定外，應依左列規定： 一、樓地板應為耐水材料，並應有污水排除設備。 二、地板如在地面以下時，應有二面以上直通戶外之通風口，或有代替之機械通風設備。 三、利用汽車昇降機設備者，應按車庫樓地板面積每一、二〇〇平方公尺以內為一單位裝置昇降機一台。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-1~ 7-1-66
第139條	車庫部分之樓地板面積超過五百平方公尺者，其構造設備除依本編第六十一條、第六十二條規定外，應依下列規定。但使用特殊裝置經主管建築機關認為具有同等效能者，不在此限： 一、應設置能供給樓地板面積每一平方公尺每小時二十五立方公尺以上換氣量之機械通風設備。但設有各層樓地板面積十分之一以上有效通風之開口面積者，不在此限。 二、汽車出入口處應裝置警告及減速設備。 三、應設置之直通樓梯應改為安全梯。	本案設置足夠通風設備.符合規定	7-1-1~ 7-1-66

設計單位自行檢核結果：■符合規定
□不符規定　　設計建築師用印：

城鄉局複核結果：□符合規定
□不符規定（須補正圖件：　　）
複核人用印：　　2-4-21

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第131條	（商場之室內通路）連續式店鋪商場之室內通路寬度應依左表規定： 各層之樓地板面積 兩側均有店鋪之通路寬度 其他通路寬度 二百平方公尺以上，一千平方公尺以下　　三公尺以上二公尺以上 三千平方公尺以下　　四公尺以上三公尺以上 超過三千平方公尺　　六公尺以上四公尺以上	本案符合規定，詳各層平面圖。	
第132條	（市場之出入口及通路）市場之出入口不得少於二處，其地面層樓地板面積超過一、〇〇〇平方公尺者應增設一處。 前項出入口及市場內通路寬度均不得小於三公尺。	免檢討	
第133條	（配置、方位與設備）校舍配置，方位與設備應依左列規定： 一、臨接應留設法定騎樓之道路時，應自建築線退縮騎樓地再加一·五公尺以上建築。 二、臨接建築線或鄰地境界線者，應自建築線或鄰地界線退後三公尺以上建築。 三、教室之方位應適當，並應有適當之人工照明及遮陽設備。 四、校舍配置，應避免聲音發生互相干擾之現象。 五、建築物高度，不得大於二幢建築物外牆中心線水平距離一·五倍，但相對之外牆均無開口，或有開口但不供教學使用者，不在此限。 六、樓梯間、廁所、圍牆及單身宿舍不受第一款、第二款規定之限制。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第128條	放映室之構造，依下列規定： 一、應為防火構造（天花板採用不燃材料）。 二、天花板高度，不得小於二點一公尺，容納一台放映機之房間其淨深不得小於三公尺，淨寬不得小於二公尺，但放映機每增加一台，應增加淨寬一公尺。 三、出入口應裝設向外開之具有一小時以上防火時效之防火門。放映孔及瞭望孔等應以玻璃或其他材料隔開，或裝設自動或手動開關。 四、應有適當之機械通風設備。 放映機採數位或網路設備，且非使用膠捲者，得免設置放映室。	免檢討	
第129條	（建築基地與道路之關係）供商場、餐廳、市場使用之建築物，其基地與道路之關係應依左列規定： 一、供商場、餐廳、市場使用之樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，不得面向寬度十公尺以下之道路開設，臨接道路部份之基地長度並不得小於基地周長六分之一。 二、前款樓地板合計面積超過三、〇〇〇平方公尺者，應面向二條以上之道路開設，其中一條之路寬不得小於十二公尺，但臨接道路之基地長度超過其周長三分之一以上者，得免面向二條以上道路。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1
第130條	前條規定之建築物應於其地面層主要出入口前面依下列規定留設空地或門廳： 一、樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，空地或門廳之寬度不得小於依本編第九十條之一規定出入口寬度之二倍，深度應在三公尺以上。 二、樓地板合計面積超過二、〇〇〇平方公尺者，寬度同前款之規定，深度應為五公尺以上。 三、第一款、第二款規定之門廳淨高應為三公尺以上。 前項空地不得作為停車空間。	本案符合規定，詳各層平面圖。	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第125條	（刪除）	免檢討	
第126條	（舞台之構造）戲院及演藝場之舞台面積在三〇〇平方公尺以上者，其構造依左列規定： 一、舞台開口之四周應設置防火牆，舞台開口之頂部與觀眾席之分界處應設置防火構造壁梁通達屋頂或樓板。 二、舞台下及舞台各側之其他各室均應為防火構造或以不燃材料所建造。 三、舞台上方應設置自動撒水或噴霧泡沫等滅火設備及有效之排煙設備。 四、自舞台及舞台各側之其他各室應設有可通達戶外空地之出入口、樓梯或寬一公尺以上之避難用通道。	免檢討	
第127條	觀眾席主層在避難層以外之樓層，應依左列規定： 一、位避難層以上之樓層，得設置符合左列規定之陽臺或露臺或外廊以取代本編第九十二條第二款規定之走廊。 (一)寬度在一·五公尺以上。 (二)與自觀眾席向外開啟之防火門出入口相接。 (三)地板面高度應與前目出入口部分之觀眾席地板面同高。 (四)應與通達避難層或地面之樓梯或坡道連接。 二、位於避難層以下之樓層，觀眾席樓地板面應在基地地面或道路路面以下七公尺以內，面積合計不得超過二百平方公尺，並以一層為限。但觀眾席主層能通達室外空地，室外空地面積為觀眾席樓地板面積五分之一以上，且任一邊之最小淨寬度應在六公尺以上，且該空地在基地地面下七公尺以內，能通達基地地面避難者，不在此限。 三、位於五層樓以上之樓層，且觀眾席樓地板面積合計超過二百平方公尺者，應於該層設置可供避難之室外平臺，其面積應為觀眾席樓地板面積五分之一以上，且任一邊之最小淨寬度應在四公尺以上。該平臺面積得計入屋頂避難平臺面積，並應自該平臺設置一座以上之特別安全梯或戶外安全梯直通避難層。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第122條	（出入口空地或門廳）本節所列建築物依左列規定留設空地或門廳： 一、觀眾席主層在避難層，建築物應依左列規定留設前面及側面空地： (一)觀眾席樓地板面積合計在二〇〇平方公尺以下者，自建築線退縮一·五公尺以上。 (二)觀眾席樓地板面積合計超過二〇〇平方公尺以上者，除應自建築線起退縮一·五公尺外，並按超過部份每十平方公尺或其零數，增加二·五公分。 (三)臨接法定騎樓或牆面線者，退縮深度不得小於騎樓或牆面線之深度。 (四)側面空地深度依前面空地規定之深度（側面道路之寬度併計為空地深度），並應連接前條第一款規定之道路。基地前、後臨接道路，且道路寬度大於規定之側面空地深度者，免設側面空地。 (五)建築物為防火建築物，留設之前面或側面空地內得設置淨高在三公尺以上之騎樓（含私設騎樓）、門廊或其他頂蓋物。 二、觀眾席主層在避難層以外之樓層，依左列規定： (一)建築物臨接前條第一款規定道路部份，依本條前款規定留設前面空地者，免設側面空地。 (二)觀眾席主層之主要出入口前面應留設門廳；門廳之長度不得小於本編第九十條第二款規定出入口之總寬度，且深度及淨高應分別為五公尺及三公尺以上。 (三)同一樓層有二種以上或一種而有兩家以上之使用者，其門廳可分別留設或集中留設。 三、同一建築物內有二種以上或一種而有二家以上之使用，其觀眾席主層分別在避難層及避難層以外之不同樓層者，留設前面空地之深度應合計其各層觀眾席樓地板面積計算之；側面空地之深度免計避難層以外樓層之樓地板面積。依前項規定留設之空地，不得作為停車空間。	免檢討	
第123條	（觀眾席之構造）觀眾席之構造，依左列規定： 一、固定席位：椅背間距離不得小於八十五公分，單人座位寬度不得小於四十五公分。 二、踏級式樓地板每級之寬度應為八十五公分以上，每級高度應為五十公分以下。 三、觀眾席之天花板高度應在三·五公尺以上，且淨高不得小於二·五公尺。	免檢討	
第124條	觀眾席位間之通道）觀眾席位間之通道，應依左列規定： 一、每排相連之席位應在每八位（椅背與椅背間距離在九十五公分以上時，得為十二席）座位之兩側設置縱通道，但每排僅四席位相連者（椅背與椅背間距離在九十五公分以上時得為六席）縱通道得僅設於一側。 二、第一款通道之寬度，不得小於八十公分，但主要樓層之觀眾席面積超過九〇〇平方公尺者，應為九十五公分以上，緊靠牆壁之通道，應為六十公分以上。 三、橫排席位至少每十五排（椅背與椅背間在九十五分以上者得為二十排）及觀眾席之最前面均應設置寬一公尺以上之橫通道。 四、第一款至第三款之通道均應直通規定之出入口。 五、除踏級式樓地板外，通道地板如有高低時，其坡度應為十分之一以下，並不得設置踏步；通道長度在三公尺以下者，其坡度得為八分之一以下。 六、踏級式樓地板之通道應依左列規定： (一)級高應一致，並不得大於二十五公分，級寬應為二十五公分以上。 (二)高度超過三公尺時，應每三公尺以內為橫通道，走廊或連接樓梯之通道相接通。	免檢討	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第119條	前項面前道路寬度，經直轄市、縣(市)政府審查同意者，得不受前項、本編第一百二十一條及第一百二十九條之限制。 第一百十九條　　建築基地臨接前條規定寬度道路之長度，除本編第一百二十一條及第一百二十九條另有規定者外，不得小於下表規定： 特定建築物總樓地板面積 臨接長度 五百平方公尺以下者 四公尺 超過五百平方公尺，一千平方公尺以下者 六公尺 超過一千平方公尺，二千平方公尺以下者 八公尺 超過二千平方公尺者 十公尺 前項面前道路之臨接長度，經直轄市、縣(市)政府審查同意者，得不受前項、本編第一百二十一條及第一百二十九條之限制。	本案符合規定，詳各層平面圖。	
第120條	（樓梯下禁設燃燒設備）本節規定建築物之廚房，浴室等經常使用燃燒設備之房間不得設在樓梯直下方位置	免檢討	
第121條	基地與道路之關係）本節所列建築物基地之面前道路寬度與臨接長度依左列規定： 一、觀眾席地板合計面積未達一、〇〇〇平方公尺者，道路寬度應為十二公尺以上。觀眾席樓地板合計面積在一、〇〇〇平方公尺以上者，道路寬度應為十五公尺以上。 二、基地臨接前款規定道路之長度不得小於左列規定： (一)應為該基地周長六分之一以上。 (二)觀眾席樓地板合計面積未達二〇〇平方公尺者，應為十五公尺以上，超過二〇〇平方公尺未達六〇〇平方公尺每十平方公尺或其零數應增加三十四公分，超過六〇〇平方公尺部份每十平方公尺或其零數應增加十七公分。 三、基地除臨接第一款規定之道路外，其他兩側以上臨接寬四公尺以上之道路或廣場、公園、綠地或於基地內兩側以上留設寬四公尺且淨高三公尺以上之通路，前款規定之長度按十分之八計算。 四、建築物內有二種以上或一種而有二家以上之使用者，其在地面層之主要出入口應依本章第一二二條規定留設空地或門廳。	免檢討	

2–4-2 特定建築物檢討

2–4-2–2 AII住商大樓

依建築技術規則建築設計施工篇第五章「**特定建築物及其限制**」檢討如下：

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第一節 一般設計通則			
第117條	本章之適用範圍依左列規定： 一、戲院、電影院、歌廳、演藝場、電視播送室、電影攝影場、及樓地板面積超過二百平方公尺之集會堂。 二、夜總會、舞廳、室內兒童樂園、遊藝場及酒家、酒吧等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 三、商場（包括超級市場、店鋪）、市場、餐廳（包括飲食店、咖啡館）等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。但在避難層之店鋪，飲食店以防火牆區劃分開，且可直接通達道路或私設通路者，其樓地板面積免合併計算。 四、旅館、設有病房之醫院、兒童福利設施、公共浴室等、供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 五、學校。 六、博物館、圖書館、美術館、展覽場、陳列館、體育館（附屬於學校者除外）、保齡球館、溜冰場、室內游泳池等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 七、工廠類，其作業廠房之樓地板面積之和超過五十平方公尺或總樓地板面積超過七十平方公尺者。 八、車庫、車輛修理場所、洗車場、汽車站房、汽車商場（限於在同一建築物內有停車場者）等。 九、倉庫、批發市場、貨物輸配所等，供其使用樓地板面積之和超過一百五十平方公尺者。 十、汽車加油站、危險物貯藏庫及其處理場。 十一、總樓地板面積超過一千平方公尺之政府機關及公私團體辦公廳。 十二、屠宰場、污物處理場、殯儀館等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。	本案設計商場符合本章適用範圍。	
第118條	前條建築物之面前道路寬度，除本編第一百二十一條及第一百二十九條另有規定者外，應依下列規定。基地臨接二條以上道路，供特定建築物使用之主要出入口應臨接合於本章規定寬度之道路： 一、集會堂、戲院、電影院、酒家、夜總會、歌廳、舞廳、酒吧、加油站、汽車站房、汽車商場、批發市場等建築物，應臨接寬十二公尺以上之道路。 二、其他建築物應臨接寬八公尺以上之道路。但前款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。 三、建築基地未臨接道路，且供第一款用途以外之建築物使用者，得以私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均合於本條之規定者，該私設通路視為該建築基地之面前道路，且私設通路所占面積不得計入法定空地面積。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-38~ 7-1-40

138	（一般構造及設備）供車庫等使用部份之構造及設備除依本編第六十一條第六十二條規定外，應依左列規定： 一、樓地板應為耐水材料，並應有污水排除設備。 二、地板如在地面以下時，應有二面以上直通戶外之通風口，或有代替之機械通風設備。 三、利用汽車昇降機設備者，應按車庫樓地板面積每一、二〇〇平方公尺以內為一單位裝置昇降機一台。	本案均符合相關法規。	
139	車庫部分之樓地板面積超過五百平方公尺者，其構造設備除依本編第六十一條、第六十二條規定外，應依下列規定。但使用特殊裝置經主管建築機關認為具有同等效能者，不在此限： 一、應設置能供給樓地板面積每一平方公尺每小時二十五立方公尺以上換氣量之機械通風設備。但設有各層樓地板面積十分之一以上有效通風之開口面積者，不在此限。 二、汽車出入口處應裝置警告及減速設備。 三、應設置之直通樓梯應改為安全梯。	本案均符合相關法規。	

•設計單位自行檢核結果：　■符合規定

•　□不符規定　設計建築師用印：

•.....

•城鄉局複核結果：　□符合規定

•　□不符規定（須補正圖件：　）

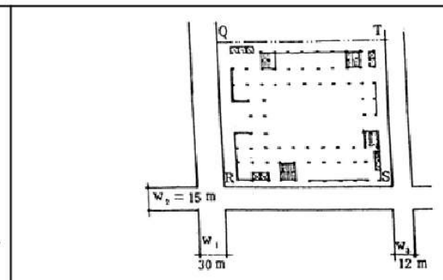
•　複核人用印：

129	（建築基地與道路之關係）供商場、餐廳、市場使用之建築物，其基地與道路之關係應依左列規定： 一、供商場、餐廳、市場使用之樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，不得面向寬度十公尺以下之道路開設，臨接道路部份之基地長度並不得小於基地周長六分之一。 二、前款樓地板合計面積超過三、〇〇〇平方公尺者，應面向二條以上之道路開設，其中一條之路寬不得小於十二公尺，但臨接道路之基地長度超過其周長三分之一以上者，得免面向二條以上道路。	本案均符合相關法規。	
130	前條規定之建築物應於其地面層主要出入口前面依下列規定留設空地或門廳： 一、樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，空地或門廳之寬度不得小於依本編第九十條之一規定出入口寬度之二倍，深度應在三公尺以上。 二、樓地板合計面積超過二、〇〇〇平方公尺者，寬度同前款之規定，深度應為五公尺以上。 三、第一款、第二款規定之門廳淨高應為三公尺以上。 前項空地不得作為停車空間。	本案均符合相關法規。	
131	商場之室內通路）連續式店鋪商場之室內通路寬度應依左表規定： 各層之樓地板面積 / 兩側均有店鋪之通路寬度 / 其他通路寬度 二百平方公尺以上，一千平方公尺以下 / 三公尺以上 / 二公尺以上 三千平方公尺以下 / 四公尺以上 / 三公尺以上 超過三千平方公尺 / 六公尺以上 / 四公尺以上	本案均符合相關法規。	
132	（市場之出入口及通路）市場之出入口不得少於二處，其地面層樓地板面積超過一、〇〇〇平方公尺者應增設一處。 前項出入口及市場內通路寬度均不得小於三公尺。	本案均符合相關法規。	
133	（配置、方位與設備）校舍配置，方位與設備應依左列規定： 一、臨接應留設法定騎樓之道路時，應自建築線退縮騎樓地再加一·五公尺以上建築。 二、臨接建築線或鄰地境界線者，應自建築線或鄰地界線退後三公尺以上建築。 三、教室之方位應適當，並應有適當之人工照明及遮陽設備。 四、校舍配置，應避免聲音發生互相干擾之現象。 五、建築物高度，不得大於二幢建築物外牆中心線水平距離一·五倍，但相對之外牆均無開口，或有開口但不供教學使用者，不在此限。 六、樓梯間、廁所、圍牆及單身宿舍不受第一款、第二款規定之限制。	未涉及此要點。	
134	國民小學，特殊教育學校或身心障礙者教養院之教室，不得設置在四層以上。但國民小學而有下列各款情形並無礙於安全者不在此限： 一、四層以上之教室僅供高年級學童使用。 二、各層以不燃材料裝修。 三、自教室任一點至直通樓梯之步行距離在三十公尺以下。	未涉及此要點。	
135	建築物之汽車出入口不得臨接下列道路及場所： 一、自道路交叉點或截角線，轉彎處起點，穿越斑馬線、橫越天橋或地下道上下口起五公尺以內。 二、坡度超過八比一之道路。 三、自公共汽車招呼站、鐵路平交道起十公尺以內。 四、自幼兒園、國民小學、特殊教育學校、身心障礙者教養院或公園等出入口起二十公尺以內。 五、其他經主管建築機關或交通主管機關認為有礙交通所指定之道路或場所。	本案均符合相關法規。	
136	汽車出入應設置緩衝空間，其寬度及深度應依下列規定： 一、自建築線後退二公尺之汽車出入路中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各六十度以上範圍無礙視線之空間。 二、利用昇降設備之車庫，除前款規定之空間外，應再增設寬度及深度各六公尺以上之等候空間。	本案均符合相關法規。	
137	（建築構造）車庫等之建築物構造除應依本編第六十九條附表第六類規定辦理外，凡有左列情形之一者，應為防火建築物： 一、車庫等設在避難層，其直上層樓地板面積超過一〇〇平方公尺者。但設在避難層之車庫其直上層樓地板面積在一〇〇平方公尺以下或其主要構造為防火構造，且與其他使用部份之間以防火樓板、防火牆以及甲種防火門區劃者不在此限。 二、設在避難層以外之樓層者。	本案均符合相關法規。	

123	（觀眾席之構造）觀眾席之構造，依左列規定： 一、固定席位：椅背間距離不得小於八十五公分，單人座位寬度不得小於四十五公分。 二、踏級式樓地板每級之寬度應為八十五公分以上，每級高度應為五十公分以下。 三、觀眾席之天花板高度應在三·五公尺以上，且淨高不得小於二·五公尺。	未涉及此要點。	
124	（觀眾席位間之通道）觀眾席位間之通道，應依左列規定： 一、每排相連之席位應在每八位（椅背與椅背間距離在九十五公分以上時，得為十二席）座位之兩側設置縱通道，但每排僅四席位相連者（椅背與椅背間距離在九十五公分以上時得為六席）縱通道得僅設於一側。 二、第一款通道之寬度，不得小於八十公分，但主要樓層之觀眾席面積超過九〇〇平方公尺者，應為九十五公分以上，緊靠牆壁之通道，應為六十公分以上。 三、橫排席位至少每十五排（椅背與椅背間在九十五分以上者得為二十排）及觀眾席之最前面均應設置寬一公尺以上之橫通道。 四、第一款至第三款之通道均應直通規定之出入口。 五、除踏級式樓地板外，通道地板如有高低時，其坡度應為十分之一以下，並不得設置踏步；通道長度在三公尺以下者，其坡度得為八分之一以下。 六、踏級式樓地板之通道應依左列規定： (一)級高應一致，並不得大於二十五公分，級寬應為二十五公分以上。 (二)高度超過三公尺時，應每三公尺以內為橫通道，走廊或連接樓梯之通道相接通。	未涉及此要點。	
124-1	（連續式席位）觀眾席位，依連續式席位規定設置者，免依前條規定設置縱、橫通道；連續式席位之設置，依左列規定： 一、每一席位之寬度應在四十五公分以上。 二、橫排席位間扣除座椅後之淨寬度依左表標準。 三、席位之兩側應設置一·一公尺寬之通道，並接通規定之出入口。 四、前款席位兩側之通道應按每五排橫席位各留設一處安全門，其寬度不得小於一·四公尺。	每排席位數 / 淨寬度 未滿十九位 / 四十五公分 十九位以上未滿三十六位 / 四十七・五公分 三十六位以上未滿四十六位 / 五十公分 四十六位以上 / 五十二・五公分	未涉及此要點。
126	（舞台之構造）戲院及演藝場之舞台面積在三〇〇平方公尺以上者，其構造依左列規定： 一、舞台開口之四周應設置防火牆，舞台開口之頂部與觀眾席之分界處應設置防火構造壁梁通達屋頂或樓板。 二、舞台下及舞台各側之其他各室均應為防火構造或以不燃材料所建造。 三、舞台上方應設置自動撒水或噴霧泡沫等滅火設備及有效之排煙設備。 四、自舞台及舞台各側之其他各室應設有可通達戶外空地之出入口、樓梯或寬一公尺以上之避難用通道。	未涉及此要點。	
127	觀眾席主層在避難層以外之樓層，應依左列規定： 一、位避難層以上之樓層，得設置符合左列規定之陽臺或露臺或外廊以取代本編第九十二條第二款規定之走廊。 (一)寬度在一·五公尺以上。 (二)與自觀眾席向外開啟之防火門出入口相接。 (三)地板面高度應與前目出入口部分之觀眾席地板面同高。 (四)應與通達避難層或地面之樓梯或坡道連接。 二、位於避難層以下之樓層，觀眾席樓地板面應在基地地面或道路路面以下七公尺以內，面積合計不得超過二百平方公尺，並以一層為限。但觀眾席主層能通達室外空地，室外空地面積為觀眾席樓地板面積五分之一以上，且任一邊之最小淨寬度應在六公尺以上，且該空地在基地地面下七公尺以內，能通達基地地面避難者，不在此限。 三、位於五層樓以上之樓層，且觀眾席樓地板面積合計超過二百平方公尺者，應於該層設置可供避難之室外平臺，其面積應為觀眾席樓地板面積五分之一以上，且任一邊之最小淨寬度應在四公尺以上。該平臺面積得計入屋頂避難平臺面積，並應自該平臺設置一座以上之特別安全梯或戶外安全梯直通避難層。	未涉及此要點。	
128	放映室之構造，依下列規定： 一、應為防火構造（天花板採用不燃材料）。 二、天花板高度，不得小於二點一公尺，容納一台放映機之房間其淨深不得小於三公尺，淨寬不得小於二公尺，但放映機每增加一台，應增加淨寬一公尺。 三、出入口應裝設向外開之具有一小時以上防火時效之防火門。放映孔及瞭望孔等應以玻璃或其他材料隔開，或裝設自動或手動開關。 四、應有適當之機械通風設備。 放映機採數位或網路設備，且非使用膠捲者，得免設置放映室。	未涉及此要點。	

119	建築基地臨接前條規定寬度道路之長度，除本編第一百二十一條及第一百二十九條另有規定者外，不得小於下表規定： 前項面前道路之臨接長度，經直轄市、縣(市)政府審查同意者，得不受前項、本編第一百二十一條及第一百二十九條之限制。	本案均符合相關法規。	

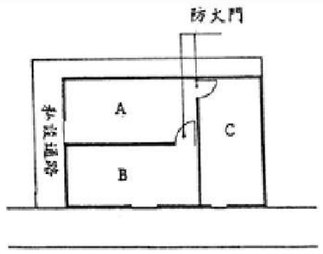
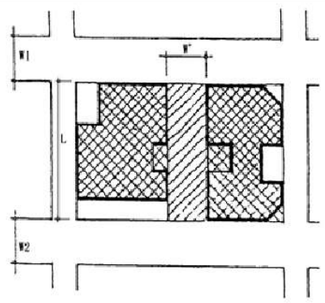
特定建築物總樓地板面積	臨接長度
五百平方公尺以下者	四公尺
超過五百平方公尺，一千平方公尺以下者	六公尺
超過一千平方公尺，二千平方公尺以下者	八公尺
超過二千平方公尺者	十公尺

120	（樓梯下禁設燃燒設備）本節規定建築物之廚房，浴室等經常使用燃燒設備之房間不得設在樓梯直下方位置。		本案均符合相關法規。	
121	（基地與道路之關係）本節所列建築物基地之面前道路寬度與臨接長度依左列規定： 一、觀眾席地板合計面積未達一、〇〇〇平方公尺者，道路寬度應為十二公尺以上。觀眾席樓地板合計面積在一、〇〇〇平方公尺以上者，道路寬度應為十五公尺以上。 二、基地臨接前款規定道路之長度不得小於左列規定： (一)應為該基地周長六分之一以上。 (二)觀眾席樓地板合計面積未達二〇〇平方公尺者，應為十五公尺以上，超過二〇〇平方公尺未達六〇〇平方公尺每十平方公尺或其零數應增加三十四公分，超過六〇〇平方公尺部份每十平方公尺或其零數應增加十七公分。 三、基地除臨接第一款規定之道路外，其他兩側以上臨接寬四公尺以上之道路或廣場、公園、綠地或於基地內兩側以上留設寬四公尺且淨高三公尺以上之通路，前款規定之長度按十分之八計算。 四、建築物內有二種以上或一種而有二家以上之使用者，其在地面層之主要出入口應依本章第一二二條規定留設空地或門廳。	 F.A. 爲商場、餐廳樓地板面積 F.B. 爲觀衆席面積 設 1.層均爲百貨商場 每層 F.A. $= 2000 m^2$ 2. 3.層爲電影院 每層觀衆席面積 F.B. $= 1200 m^2$ 4.層爲歌劇院 F.B. $= 1200 m^2$ 5. 6. 7.層爲餐廳 F.A. $= 2000 m^2$	未涉及此要點。	
122	（出入口空地或門廳）本節所列建築物依左列規定留設空地或門廳： 一、觀眾席主層在避難層，建築物應依左列規定留設前面及側面空地： (一)觀眾席樓地板面積合計在二〇〇平方公尺以下者，自建築線退縮一·五公尺以上。 (二)觀眾席樓地板面積合計超過二〇〇平方公尺以上者，除應自建築線起退縮一·五公尺外，並按超過部份每十平方公尺或其零數，增加二·五公分。 (三)臨接法定騎樓或牆面線者，退縮深度不得小於騎樓或牆面線之深度。 (四)側面空地深度依前面空地規定之深度（側面道路之寬度併計為空地深度），並應連接前條第一款規定之道路。基地前、後臨接道路，且道路寬度大於規定之側面空地深度者，免設側面空地。 (五)建築物為防火建築物，留設之前面或側面空地內得設置淨高在三公尺以上之騎樓（含私設騎樓）、門廊或其他頂蓋物。 二、觀眾席主層在避難層以外之樓層，依左列規定： (一)建築物臨接前條第一款規定道路部份，依本條前款規定留設前面空地者，免設側面空地。 (二)觀眾席主層之主要出入口前面應留設門廳；門廳之長度不得小於本編第九十條第二款規定出入口之總寬度，且深度及淨高應分別為五公尺及三公尺以上。 (三)同一樓層有二種以上或一種而有兩家以上之使用者，其門廳可分別留設或集中留設。 三、同一建築物內有二種以上或一種而有二家以上之使用，其觀眾席主層分別在避難層及避難層以外之不同樓層者，留設前面空地之深度應合計其各層觀眾席樓地板面積計算之；側面空地之深度免計避難層以外樓層之樓地板面積。依前項規定留設之空地，不得作為停車空間。		未涉及此要點。	

2–4-2 特定建築物檢討

2–4-2–1 ＡＩ住商大樓

•(本編 93.03.10 修正之第 301 條條文，施行日期另定。)建築技術規則建築設計施工編 檢討如下

項次	法規條文		本案設計說明	參考頁數
117	本章之適用範圍依左列規定： 一、戲院、電影院、歌廳、演藝場、電視播送室、電影攝影場、及樓地板面積超過二百平方公尺之集會堂。 二、夜總會、舞廳、室內兒童樂園、遊藝場及酒家、酒吧等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 三、商場（包括超級市場、店鋪）、市場、餐廳（包括飲食店、咖啡館）等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。但在避難層之店鋪，飲食店以防火牆區劃分開，且可直接通達道路或私設通路者，其樓地板面積免合併計算。 四、旅館、設有病房之醫院、兒童福利設施、公共浴室等、供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 五、學校。 六、博物館、圖書館、美術館、展覽場、陳列館、體育館（附屬於學校者除外）、保齡球館、溜冰場、室內游泳池等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。 七、工廠類，其作業廠房之樓地板面積之和超過五十平方公尺或總樓地板面積超過七十平方公尺者。 八、車庫、車輛修理場所、洗車場、汽車站房、汽車商場（限於在同一建築物內有停車場者）等。 九、倉庫、批發市場、貨物輸配所等，供其使用樓地板面積之和超過一百五十平方公尺者。 十、汽車加油站、危險物貯藏庫及其處理場。 十一、總樓地板面積超過一千平方公尺之政府機關及公私團體辦公廳。 十二、屠宰場、污物處理場、殯儀館等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。	 避難層作店鋪，飲食店使用，並以防火牆區劃分開爲A、B、C三部分，任何一部份樓地板面積均未超過200平方公尺時，則非爲特定建築物，不必受本章規定之限制，但此項規定以A、B、C均可直接向道路或私設通路疏散者爲限。 第117條 圖117	本案均符合相關法規。	
118	前條建築物之面前道路寬度，除本編第一百二十一條及第一百二十九條另有規定者外，應依下列規定。基地臨接二條以上道路，供特定建築物使用之主要出入口應臨接合於本章規定寬度之道路： 一、集會堂、戲院、電影院、酒家、夜總會、歌廳、舞廳、酒吧、加油站、汽車站房、汽車商場、批發市場等建築物，應臨接寬十二公尺以上之道路。 二、其他建築物應臨接寬八公尺以上之道路。但前款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。 三、建築基地未臨接道路，且供第一款用途以外之建築物使用者，得以私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均合於本條之規定者，該私設通路視為該建築基地之面前道路，且私設通路所占面積不得計入法定空地面積。 前項面前道路寬度，經直轄市、縣(市)政府審查同意者，得不受前項、本編第一百二十一條及第一百二十九條之限制。	 W1,W2=特定建築物面前道路寬度 W'=私設通路寬度 若L≦特定建築物面前道路寬度 (W1,W2)二倍且未逾30公尺且 W'>6M時或W'>特定建築物規定之寬度 (W1,W2)時則主要出入口可 向私設通路開設 L=私設通路開設 第118條 圖118	本案均符合相關法規。	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第259條	高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。 四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： （一）電氣、電力設備。 （二）消防安全設備。 （三）排煙設備及通風設備。 （四）昇降及緊急昇降設備。 （五）連絡通信及廣播設備。 （六）燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。 （七）其他之必要設備。	本案高度31層（H=114.80m），依其規定設計 一、本案防災中心設於地下一層 二、本案防災中心樓地板面積43.15㎡>40㎡ 三、本案以具有二小時以上防火時效之牆壁（15cmRC）、防火門等防火設備及該層防火構造之樓地板（15cmRC）予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料配置。 四、本案依規定設置各種防災設備，且顯示裝置及控制設於防災中心。	7–1-60

第三節 防火避難設施			
第241條	1. 高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 2. 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 3. 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-56~ 7-1-66
第242條	高層建築物除應依本規則規定設防火區劃外，其昇降機道及梯廳應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	本案用途為住宅使用，十六層以上燃氣設備皆位於廚房，且廚房皆以一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔 。	7-1-56~ 7-1-66
第243條	1.高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。 2.高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-56~ 7-1-66
第244條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案設置一座17人份（1150KG以上）緊急昇降機，速度為每分鐘105公尺，符合規定。	7-1-56~ 7-1-66

設計單位自行檢核結果：　■符合規定

□不符規定　　**設計建築師用印：**

.....

城鄉局複核結果：　□符合規定

□不符規定（須補正圖件：　　）

複核人用印：

2–4 高層建築物檢討　　2–4–1-4 BII區住商大樓

依建築技術規則建築設計施工篇第十二章「**高層建築物**」檢討如下：

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第一節 一般設計通則			
第227條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案建築物高度114.80m，樓層數為31層，屬高層建築物。	
第228條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	本案設計 容積樓地板面積：178,402.55㎡ 留設空地面積= 12,492.40㎡ 總樓地板面積：336,237.87㎡ 336,237.87/12,492.40=26.91<30（商業區）	5-1-6
第229條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	本案屋頂層平台建築物高度114.80m √114.80 /2=5.35m 本案最小退縮距離 10m≧5.35m...O.K.	7-1-64
第230條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： Ao≦（1＋Q）A / 2 Ao：地下各層最大樓地板面積。 A ：建築基地面積。 Q ：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	A=27,030.69㎡；Q=70% Ao =（1＋Q）A/2 =17,761.42㎡≦（1+70%）*27,030.69/2= 22,976.08㎡	
第231條	（刪除）		
第232條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。	本案於地面一層依規定設置專用出入口緩衝空間 本案設置寬度6m，長度12m，無頂蓋之緩衝空間；符合規定。	7-1-61
第233條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案符合規定	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第259條	高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。 四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： （一）電氣、電力設備。 （二）消防安全設備。 （三）排煙設備及通風設備。 （四）昇降及緊急昇降設備。 （五）連絡通信及廣播設備。 （六）燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。 （七）其他之必要設備。	本案高度31層（H=118.60m），依其規定設計 一、本案防災中心設於地下一層 二、本案防災中心樓地板面積59.02㎡>40㎡ 三、本案以具有二小時以上防火時效之牆壁（15cmRC）、防火門等防火設備及該層防火構造之樓地板（15cmRC）予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料配置。 四、本案依規定設置各種防災設備，且顯示裝置及控制設於防災中心。	7–1-48
第三節 防火避難設施			
第241條	1. 高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 2. 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 3. 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-44~ 7-1-54
第242條	高層建築物除應依本規則規定設防火區劃外，其昇降機道及梯廳應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	本案用途為住宅使用，十六層以上燃氣設備皆位於廚房，且廚房皆以一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔 。	7-1-44~ 7-1-54
第243條	1.高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。 2.高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-44~ 7-1-54
第244條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案設置一座17人份（1150KG以上）緊急昇降機，速度為每分鐘105公尺，符合規定。	7-1-44~ 7-1-54

設計單位自行檢核結果：　■符合規定

□不符規定　　**設計建築師用印：**

城鄉局複核結果：　□符合規定

□不符規定（須補正圖件：　　）

複核人用印：

2–4 高層建築物檢討

2–4–1-3 BⅠ區住商大樓

依建築技術規則建築設計施工篇第十二章「**高層建築物**」檢討如下：

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第一節 一般設計通則			
第227條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案建築物高度118.60m，樓層數為31層，屬高層建築物。	
第228條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	本案設計 容積樓地板面積：83,531.91㎡ 留設空地面積= 6,758.74㎡ 總樓地板面積：124,700.48㎡ 124,700.48/ 6,758.74=18.45<30（商業區）	5-1-5
第229條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	本案屋頂層平台建築物高度118.60m √118.60/2=5.44m 本案最小退縮距離12m ≧ 5.44m…O.K.	7-1-53
第230條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： Ao≦（1＋Q）A / 2 Ao：地下各層最大樓地板面積。 A ：建築基地面積。 Q ：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	A=12,656.35㎡ ; Q=70% Ao ≦（1＋Q）A/2 =7,609.13≦（1+70%）*12,656.35/2= 10,757.89 ㎡	
第231條	（刪除）		
第232條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。	本案於地面一層依規定設置專用出入口緩衝空間 本案設置寬度6m，長度12m，無頂蓋之緩衝空間；符合規定。	7-1-49
第233條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	遵照辦理	

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第259條	高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。 四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： (一)電氣、電力設備。 (二)消防安全設備。 (三)排煙設備及通風設備。 (四)昇降及緊急昇降設備。 (五)連絡通信及廣播設備。 (六)燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。 (七)其他之必要設備。	本案高度31層(H=120.00m)，依其規定設計 一、本案防災中心設於地上一層 二、本案防災中心樓地板面積40㎡>40㎡ 三、本案以具有二小時以上防火時效之牆壁(15cmRC)、防火門等防火設備及該層防火構造之樓地板(15cmRC)予以區劃分隔，室內牆面及天花板(包括底材)，以耐燃一級材料配置。 四、本案依規定設置各種防災設備，且顯示裝置及控制設於 防災中心。	7-1-38~ 7-1-40
第三節 防火避難設施			
第241條	高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-38~ 7-1-40
第242條	高層建築物除應依本規則規定設防火區劃外，其昇降機道及梯廳應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	本案符合規定，詳各層平面圖。	7-1-38~ 7-1-40
第243條	高層建築物除應依本規則規定設防火區劃外，其昇降機道及梯廳應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	本案用途為住宅使用，十六層以上燃氣設備皆位於廚房，且廚房皆以一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔 。	7-1-38~ 7-1-40
第244條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案設置四座十七人份（1350KG以上）緊急昇降機，速度為每分鐘105公尺，符合規定。	7-1-38~ 7-1-40

設計單位自行檢核結果：■符合規定
□不符規定　　設計建築師用印：

城鄉局複核結果：　□符合規定
□不符規定（須補正圖件：　　）
複核人用印：

ARCHITECTS & ASSOCIATES
三門建築師

2–4 高層建築物檢討

2-4-02 AII住商大樓

依建築技術規則建築設計施工篇第十二章「**高層建築物**」檢討如下：

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第一節 一般設計通則			
第227條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案建築物高度120m，樓層數為32層，屬高層建築物。	
第228條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	本案設計 容積樓地板面積：54146.45平方公尺 留設空地面積= 3397.48㎡ 總樓地板面積：63918.5㎡ 63918.5 / 3397.48=18.81<30 (商業區)	5-1-5
第229條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	本案屋頂層平台建築物高度120m √120 /2=6m 本案最小退縮距離20 m ≧ 6m...O.K.	
第230條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： OAo≦ (1 + Q) A / 2 OAo：地下各層最大樓地板面積。 OA ：建築基地面積。 OQ ：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	本案開挖率為 59279.04㎡/85802.00*100% =69.09%<70%(開挖獎勵)<80%...OK	
第231條	(刪除)		
第232條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。	本案於地面一層依規定設置專用出入口緩衝空間 本案設置寬度6m，長度12m，無頂蓋之緩衝空間；符合規定。	5-13-16
第233條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案東南向面臨重陽路一段，，各層之外牆每10m範圍內設窗戶或陽台。	

條文	內　　容	檢討	條文	內　　容	檢討
第二百五十二條	六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈。	本案均符合相關法規。	第二百五十六條	高層建築物之升降設備應依居住人口、集中率、動線等三者計算交通量，以決定適當之電梯數量及載容量。	本案均符合相關法規。
第二百五十三條	高層建築物之避雷設備應考慮雷電側擊對應措施。	本案均符合相關法規。	第二百五十七條	1.高層建築物每一樓層均應設置火警自動警報設備，其十一層以上之樓層以設置偵煙型探測器為原則。 2.高層建築物之各層均應設置自動撒水設備。但已設有其他自動滅火設備者，於其有效防護範圍內，得免設置。	本案均符合相關法規。
第二百五十四條	1.高層建築物設計時應考慮不得影響無線通信設施及鄰近地區電視收訊。若有影響，應於屋頂突出物提供適當空間供電信機構裝設通信設施，或協助鄰近地區改善電視收訊。 2.前項電視收訊改善處理原則，由直轄市、縣（市）政府定之。	本案均符合相關法規。	第二百五十八條	高層建築物火警警鈴之設置，其鳴動應依下列規定： 一、起火層為地上二層以上時，限該樓層與其上兩層及其下一層鳴動。 二、起火層為地面層時，限該樓層與其上一層及地下層各層鳴動。 三、起火層為地下層時，限地面層及地下層各層鳴動。	本案均符合相關法規。
第二百五十五條	高層建築物之防災設備所使用強弱電之電線電纜應採用強電三十分鐘、弱電十五分鐘以上防火時效之配線方式。	本案均符合相關法規。	第二百五十九條	高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。 四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： （一）電氣、電力設備。 （二）消防安全設備。 （三）排煙設備及通風設備。 （四）昇降及緊急昇降設備。 （五）連絡通信及廣播設備。 （六）燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。 （七）其他之必要設備。 高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備；其應具功能如左： 一、各種設備之記錄、監視及控制功能。 二、相關設備運動功能。 三、提供動態資料功能。 四、火災處理流程指導功能。 五、逃生引導廣播功能。 六、配合系統型式提供模擬之功能。	本案均符合相關法規。

•設計單位自行檢核結果：　■符合規定

•　□不符規定　設計建築師用印：

•.....

•城鄉局複核結果：　□符合規定

•　□不符規定（須補正圖件：　）

•　複核人用印：

2–4 高層建築物檢討

2–4–01 A I 住商大樓　　建築技術規則 第十二章 高層建築物

條文	內　　容	檢討	條文	內　　容	檢討
第二百二十七條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案建築物高度113.6米>50米；且樓層數在32層>16層，屬本章規定之高層建築物。	第二百四十二條	高層建築物昇降機道併同昇降機間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。昇降機間出入口裝設之防火設備應具有遮煙性能。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	本案昇降機道、昇降機間以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。且昇降機間出入口鄰接排煙室(與特別安全梯共用)，故出入口門無須具遮煙性。
第二百二十八條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	本案總容積樓地板面積457,995.4m²與留設空地面積17,500.92 m²之比值為26.17<30 符合規定。	第二百四十三條	高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。 高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	本案於部分住宅單元(二、房型)廚房使用燃氣設備，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分以具一小時以上防火時效之構造、防火門窗區劃分隔。其餘住宅單元(單房型)使用電熱設備，不受此條規範。
第二百二十九條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	本案建築物高度108.2米 √108.2 /2=3.68m 本案建物退縮12m以上，符合規定。	第二百四十四條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案個棟建築皆設置緊急升降機，載重能力達17人（1150kg），速度為每分鐘105公尺，符合規定。
			第二百四十五條	高層建築物之配管立管應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為二百分之一，消防、瓦斯等配管為百分之一。	本案均符合相關法規。
第二百三十條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： Ao≦（1＋Q）A／2 Ao：地下各層最大樓地板面積。 A：建築基地面積。 Q：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	本案開挖率為 59279.04㎡/85802.00*100% =69.09%<70%(開挖獎勵)<80%...OK	第二百四十六條	高層建築物配管管道間應考慮維修及更換空間。瓦斯管之管道間應單獨設置。但與給水管或排水管共構設置者，不在此限。	本案均符合相關法規。
			第二百四十七條	高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成或包覆，其貫穿防火區劃之施作應符合本編第八十五條、第八十五條之一規定。	本案均符合相關法規。
第二百三十二條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。	依規定於力行路一段設置出入口緩衝空間，寬26公尺，長度36公尺，符合規定。		高層建築物內之給排水系統，屬防火區劃管道間內之幹管管材或貫穿區劃部分已施作防火填塞之水平支管，得不受前項不燃材料規定之限制。	本案均符合相關法規。
第二百三十三條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案建物面臨道路側各層依規定設置替代進口，符合規定。	第二百四十八條	設置於高層建築物屋頂上或中間設備層之機械設備應符合下列規定： 一、應固定於建築物主要結構上，其支承系統除須有避震設施外，並須符合本規則建築構造編之相關規定。 二、主要部分構材應為不燃材料製成。	本案均符合相關法規。
第二百三十四條～第二百三十九條	第二節　建築構造 內文略。	本案均符合相關規定。	第二百四十九條	設置於高層建築物內、屋頂層或中間樓層或地下層之給水水箱，其設計應考慮結構體之水平變位，箱體不得與建築物其他部分兼用，並應可從外部對箱體各面進行維修檢查。	本案均符合相關法規。
第二百四十一條	高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	本案各棟皆設置二座以上之特別安全梯並符合二方向避難原則，排煙室不共用，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間無直通。 連接特別安全梯間之走廊以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	第二百五十條	高層建築物給水設備之裝置系統內應保持適當之水壓。	本案均符合相關法規。
			第二百五十一條	高層建築物應另設置室內供消防隊專用之連結送水管，其管徑應為一百公厘以上，出水口應為雙口形。 高層建築物高度每超過六十公尺者，應設置中繼幫浦，連結送水管三支以下時，其幫浦出水口之水量不得小於二千四百公升／分，每增加一支出水量加八百公升／分，至五支為止，出水口之出水壓力不得小於三·五公斤／平方公分。	本案均符合相關法規。

項 次	法 規 條 文	本 案 設 計 說 明	參考頁數
第171條	刪除	免檢討	
第172條	刪除	免檢討	
第173條	刪除	免檢討	
第174條	刪除	免檢討	
第175條	刪除	免檢討	
第176條	刪除	免檢討	
第177條	刪除	免檢討	

設計單位自行檢核結果：■符合規定
□不符規定　　設計建築師用印：

城鄉局複核結果：　□符合規定
□不符規定（須補正圖件：　　）
複核人用印：

拾壹之壹、回饋計畫與公益設施專章

本案公益設施回饋係依據「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)書」回饋計畫檢討及辦理。

本案主要計畫規定，依都市計畫法45條規定須劃10%之公共設施部分，改為回饋公益性樓地板面積，且應不低於0.572公頃以上，並僅由漁會及新北市按非商土地比例分配需回饋面積。又依據上開回饋計畫內容：「……為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。」、「供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔；非供前述使用者，應提供非供前述使用樓地板之35%作為公益性樓地板使用，其產權非屬新北市政府者，應捐贈予新北市政府。」辦理。

一、應回饋面積計算

本案應回饋面積計算如下：

表11-1-1 應回饋面積計算表

項目 ＼ 所有權人	新北市	全國漁會
非商業區土地面積	25,929.41㎡	7,090.80㎡
非商業區土地比例 (不含私地主)	78.5259%	21.4741%
【參照都市計畫法45條】 10%公益性樓地板面積(共5,720 ㎡)	5,720 ㎡ * 78.5259% **=4,491.68㎡**	5,720 ㎡ * 21.4741% **=1,228.32㎡**
地主應分配容積樓地板面積	25,929.41㎡*660%*35.8373% = 61,329.85 ㎡	7,090.80㎡ *660%*35.8373% = 16,771.60 ㎡
尚需回饋容積範圍 (應分配樓地板面積扣除10%公益性樓地板面積)	61,329.85 ㎡-**4,491.68㎡** = 57,031.89 ㎡	16,771.60 ㎡-**1,228.32㎡** = 15,596.26 ㎡
免除回饋容積樓地板面積 (供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用等無涉及回饋設施之樓地板面積)	**果菜賣場(AI-1~2F)** =29,812.23 ㎡ **=29,812.23 ㎡** 果菜賣場 29,812.23 ㎡ < 57,031.89 ㎡ **(免除回饋容積樓地板面積未大於尚需回饋容積範圍)**	**漁拍賣場(AI-B2)+漁貨處理冷凍區(AII-B2)+ 漁會辦公室(AII-5~26F)** = 4,037.12+3,748.51+722.78*22 **= 23,686.79 ㎡** 漁會相關使用空間 23,686.79 ㎡> 15,596.26㎡ **(免除回饋容積樓地板面積已大於尚需回饋容積範圍，免再回饋)**
合計回饋容積樓地板面積	仍須回饋範圍 57,031.89㎡ - 29,812.23㎡ = 27,219.66 ㎡ (27,219.66㎡ * 35%) + 4,491.68㎡ **=14,018.56 ㎡**	**1,228.32㎡**

二、公益設施使用需求(新北市政府112年12月27日新北府財產字第1122568788號函)

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：黃惠貞
電話：(02)29603456 分機8353
傳真：(02)29631215
電子信箱：ao5902@ntpc.gov.tw

104496
臺北市中山區建國北路一段96號8樓

受文者：利百代建設股份有限公司

利百代建設股份有限公司 收文章 112.12.29

發文日期：中華民國112年12月27日
發文字號：新北府財產字第1122568788號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

裝

主旨：有關「擬定新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)公益設施空間使用需求一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據本府112年12月13日新北府財用字第1122424843號函附本府財務收支及公有建物聯合審查(以下簡稱本府聯審會議)第36次會議紀錄辦理(諒達)。

二、查本案係利百代建設股份有限公司辦理擬定新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案，依都市計畫土地使用分區管制規定，回饋之公益性樓地板面積應不低於5,720平方公尺以上。

三、案經本府聯審會議第36次決議同意設置公共托育中心等9項設施(詳附件)，並考量本案都更時程尚久，剩餘面積保留供未來新設大型服務場地或中繼空間需求彈性運用。爰此，本案公益設施空間後續規劃，請貴機關於文到10日內逕洽利百代建設股份有限公司提供設施設置需求條件，以利該公司納入規劃。

四、副本抄送本府都市更新處：後續請貴處通知需求機關參與各項審議會議，並協助協調實施者於相關計畫書圖配置具獨立

訂

線

出入口之空間，儘量以使用彈性較大之使用類別（組別）辦理各項規劃，以保持公益設施長期使用之彈性。

正本：新北市政府社會局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府警察局、新北市政府民政局、新北市政府體育處、新北市三重區公所
副本：新北市政府都市更新處、利百代建設股份有限公司(均含附件)

市長 侯友宜 請假
副市長 劉和然 代行

本案依分層負責規定授權財政局局長決行

三重果菜市場都更案設置項目

項次	需求機關	淨需求面積（平方公尺）
1	社會局公共托育中心	500
2	社會局社區日間作業設施(小作所)	330
3	社會局社區式日間照顧中心	330
4	社會局社區居住	330
5	社會局日間身心障礙機構	330
6	城鄉局社會住宅	5,000
7	體育處三重區第二運動中心	9,500
8	民政局市民活動中心	330
9	警察局厚德派出所	1,123

備註：淨需求面積未含茶水間、哺乳室、廁所、(電)梯廳等設施面積及地下室空間。

1122568788 附件

(一)新北市政府財政局

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府財政局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：高珮琪
電話：(02)29603456 分機8339
傳真：(02)29601979
電子信箱：aj4281@ms.ntpc.gov.tw

104496
臺北市中山區建國北路一段96號8樓

受文者：利百代建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年1月9日
發文字號：新北財開字第1120049792號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於貴公司檢送「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」所需留設5,720平方公尺公益性樓地板規劃設計圖一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年12月27日利字第111023號函。

二、本案都市計畫變更回饋所應留設至少5,720平方公尺之公益性樓地板面積設置項目，刻由本局調查市府各機關需求中，俟本局確定本案公益設施項目後將另函通知貴公司，屆時再由貴公司逕洽各公益設施項目之主管或需用機關確認其空間規劃需求，並請貴公司配合機關需求辦理規劃設計。

正本：利百代建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處

局長陳榮貴

第1頁　共1頁

(二)新北市政府社會局

■ 函覆公益設施空間需求

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府社會局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號25樓
承辦人：蔡翊弘
電話：(02)29603456 分機3716
傳真：(02)29693894
電子信箱：AR7271@ntpc.gov.tw

台北市中山區建國北路一段96號8樓

受文者：利百代建設股份有限公司

利百代建設股份有限公司 收文章 113. 1. 16 08

發文日期：中華民國113年1月11日
發文字號：新北社秘字第1130041915號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本局「三重果菜市場都市更新案公益設施空間設置場地基本需求表」1份，請查照。

說明：依本府財政局112年12月27日新北府財產字第1122568788號函辦理。

正本：利百代建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處、新北市政府財政局

局長 李美珍

第1頁　共1頁

公共托育中心　設置場地基本需求表

需求項目	
建築執照	■需要　□無需評估
使用執照	■需要　□無需評估
建築結構安全	■符合（需提供詳評資料參考）　□無需評估
需求樓層（地上樓層）	3　樓以下(2 樓以下為優)
空間面積	淨面積 150 坪以上 學校場地：5 ～ 7 間教室及 1 間廁所
電梯需求	■需要（□一般　■無障礙）　□無需評估
無障礙設備需求	■需要（如無障礙坡道）□無需評估
採光需求	■需要　□無需評估
通風需求	■需要　□無需評估
停車需求	■需要（■一般　□無障礙：2 個車位）　□無需評估
臨停需求	■需要　□無需評估
空間其它需求及限制	1. **空間完整獨立專用**，可與其他單位空間區隔。 2. 離加油站距離至少**一百公尺以上**。 3. 離公墓距離**不得少於五百公尺**。 4. 交通便利及低度使用之空間為優先考量。 5. ※建物土地使用分區以**免辦理**都市計畫用地多目標使用申請為優先考量（如住宅區類），如需辦理申請，則需評估道路淨寬至少 12 公尺以上等限制。
備註	電梯需求部分，如涉及上下樓層使用，則有設備需求。

公共托育中心空間需求說明

1. 收托規模：收托人數視可提供空間面積而定（以 45 名嬰幼兒計算，每 1 間托育活動空間以收托 15 名嬰幼兒為適）。
2. 依循法規：依「兒童及少年福利機構設置標準」辦理。
3. 淨面積 150 坪

公共托育中心空間	
空間名稱	說明
托育活動空間（3 間）	1. 每增加 1 名嬰幼兒可使用空間(淨面積)至少 3.5 平方公尺。 2. 生活、學習、遊戲、教具及玩具操作之室內或室外空間。 3. 睡眠、休息之空間。 4. 洗手、洗臉、如廁、沐浴之空間(含嬰幼兒及工作人員使用)。 5. 清潔及護理之空間。 6. 調奶及調理食品之空間。 7. 使用餐點之空間。 8. 每間 110 ㎡以上(15 名嬰幼兒)。
接待台	接待空間，20 ㎡。
辦公室	行政管理辦公空間，25 ㎡。
保健室	1. 保健、照護嬰幼兒空間，10 ㎡。 2. 具盥洗空間尤佳。
廚房	製作餐點之空間，20 ㎡。
洗衣間	供清洗嬰幼兒或工作人員衣物之空間，5 ㎡。
儲藏室	儲藏教玩具空間，20 ㎡。
親子廁所	
哺乳室	
備註	1. 空間完整獨立專用，與其他樓層近出動線空間區隔。 2. 每一托育活動空間至少設置 2 處出入口。 3. 托育活動空間門扇應內開。 4. 淨高 3M 以上尤佳。 5. 採光、通風良好。 6. 隔音需良好，避免室外聲音干擾。 7. 窗戶附紗窗。 8. 配合預留電話、網路、電源及燈具等設備出線位置至電線套管。 9. 配合預留空調、三台（護理台、沐浴槽、調奶台(含盥洗槽)）及廁所(超過 20 人，每(含未滿)15 人增加一套設備)，(每(含未滿)10 名嬰幼兒需一個水龍頭)管線。 10. 如使用執照須先行完成廁所，僅施作親子暨無障礙廁所 1 間即可（成人、兒童設備各 1 組，迴轉直徑不得小於 150 公分）。 11. 毛坯屋須將天地牆整體粉光完成，全室空間請避免高低差，且地坪須完成至含鋪設磁磚之高度，僅預留高度約 1 公分作為後續公共托育中心委託廠商施作 PVC 地墊。 12. 使用執照，用途：F3 托嬰中心。 13. 消防甲類，使用自動排煙窗、排煙開門，請避免於內部供空間使用防火門及室內避免使用遮煙捲簾。

有關「三重果菜市場（三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新計畫）」案，新北市政府社會局身心障礙福利科提報設置需求：1家身心障礙者小作所100坪、1家身心障礙者日間照顧中心100坪、2家身心障礙者社區居住100坪及1家身心障礙日間照顧機構100坪，合計400坪，提供「身心障礙者照顧服務設施」基本設置條件如下：

需求機關	新北市政府社會局
聯絡窗口	身心障礙福利科 李小姐 (02)29603456 分機 3648
需求設施項目	身心障礙者小作所（1 家）
空間面積	室內淨面積 331 平方公尺（100 坪） （依規定每位身心障礙者平均使用樓地板面積不得少於 6.6 平方公尺）
需求樓層	以 1-3 樓為佳
收納人數	24 人（服務對象 20 人+工作人員 4 人）
電梯需求	■需要（□一般 ■無障礙） □無需評估
無障礙設備	■需要（如無障礙坡道）□無需評估
採光需求	■需要 □無需評估
通風需求	■需要 □無需評估
停車需求	■需要（■一般：1 個汽車位或 2 個機車位為佳 □無障礙） □無需評估
臨停需求	■需要 □無需評估
空間其他需求及限制	1. 空間獨立專用：具有獨立出入口，1 樓應設置無障礙設施，並符合現行建築物無障礙設施設計規範；**2 樓以上應具備電梯。** 2. 建築物使用類組：應屬 H1（社區式身心障礙者日間服務）或 H2（小型社區式身心障礙者日間服務）其中之一。 3. 採光通風良好：為確保身心障礙者之公共衛生及逃生安全，以通風採光良好，出入口多尤佳。 4. 交通便利：以人口密集、交通便利為原則，且需方便臨停接送。

內部空間配置	1. 作業活動室 2. 休息室 3. 配膳室(簡易廚房) 4. 無障礙廁所 1 間(含淋浴設備) 5. 性別友善廁所 1 間(含洗滌槽，至少附 2 個小便斗、2 個馬桶) 6. 辦公室(含個案紀錄存放空間) 7. 其他（接待空間、晤談室、儲藏室、情緒緩和空間等，依實際空間格局由受託單位調整設置）

需求機關	新北市政府社會局
聯絡窗口	身心障礙福利科 李小姐 (02)29603456 分機 3648
需求設施項目	身心障礙者社區式日間照顧中心
空間面積	淨面積 331 平方公尺（100 坪） （依規定每位身心障礙者平均使用樓地板面積不得少於 6.6 平方公尺）
需求樓層	以 1-3 樓為佳
收納人數	20 人（服務對象 15 人+工作人員 5 人）
電梯需求	■需要（□一般 ■無障礙） □無需評估
無障礙設備	■需要（如無障礙坡道）□無需評估
採光需求	■需要 □無需評估
通風需求	■需要 □無需評估
停車需求	■需要（■一般：1 個汽車位或 2 個機車位為佳 □無障礙） □無需評估
臨停需求	■需要 □無需評估
空間其他需求及限制	1. 空間獨立專用：具有獨立出入口，1 樓應設置無障礙設施，並符合現行建築物無障礙設施設計規範；**2 樓以上應具備電梯。** 2. 建築物使用類組：應屬 H1（社區式身心障礙者日間服務）或 H2（小型社區式身心障礙者日間服務）其中之一。 3. 採光通風良好：為確保身心障礙者之公共衛生及逃生安全，以通風採光良好，出入口多尤佳。 4. 交通便利：以人口密集、交通便利為原則，且需方便臨停接送。

內部空間配置	1. 多功能活動室 2. 配膳室（簡易廚房） 3. 無障礙廁所 1 間（含淋浴設備） 4. 一般廁所 1 間（含洗滌槽，附 2 座小便斗、2 座馬桶） 5. 辦公室（含個案紀錄存放空間） 6. 其他（接待空間、晤談室、儲藏室、情緒緩和空間等，依實際空間格局由受託民間單位調整設置）

需求機關	新北市政府社會局
聯絡窗口	身心障礙福利科 李小姐 (02)29603456 分機 3648
需求設施項目	身心障礙者社區居住（2 家）
空間面積	室內淨面積 331 平方公尺（100 坪）（2 家，每家 50 坪，建議 3-4 房類型） （依規定每位身心障礙者平均使用樓地板面積不得少於 16.5 平方公尺）
需求樓層	以 3 樓以下為佳
收納人數	2 家，共 18 人（服務對象 12 人+工作人員 6 人） 每家，共 8-9 人（服務對象 6 人+工作人員 2-3 人）
電梯需求	■需要（□一般 ■無障礙） □無需評估
無障礙設備	■需要（如無障礙坡道）□無需評估
採光需求	■需要 □無需評估
通風需求	■需要 □無需評估
停車需求	■需要（■一般：1 個汽車位或 2 個機車位為佳 □無障礙） □無需評估
臨停需求	■需要 □無需評估
空間其他需求及限制	1. 空間獨立專用：具有獨立出入口，1 樓應設置無障礙設施，並符合現行建築物無障礙設施設計規範；**2 樓以上應具備電梯。** 2. 建築物使用類組：應屬 H2（身心障礙者社區居住服務場所）。 3. 採光通風良好：為確保身心障礙者之公共衛生及逃生安全，以通風採光良好為優先考量。 4. 交通便利：以人口密集、交通便利為原則，且需方便臨停接送。

內部空間配置	請以每家 50 坪規劃設計 1. 寢室 3-4 房（寢室均不含浴廁，可規劃為單人房或雙人房）共 106 ㎡（約 32 坪） 2. 配膳室（簡易廚房，不使用明火）10 ㎡（約 3 坪） 3. 無障礙廁所 1 間（含淋浴設備）7 ㎡（約 2 坪） 4. 一般廁所 1 間（含淋浴設備）5 ㎡（約 1.5 坪） 5. 陽台（含升降式曬衣設備）7 ㎡（約 2 坪） 6. 其他（客廳、餐廳等，依實際空間格局將由受託單位調整設置）31 ㎡（約 9.5 坪）

需求機關	新北市政府社會局
聯絡窗口	身心障礙福利科 黎小姐 (02)29603456 分機 3767
需求設施項目	身心障礙日間照顧機構
空間面積	淨面積 330 平方公尺（100 坪）
需求樓層	3 樓以下為佳
收納人數	35 人（服務對象 25 人+工作人員 10 人）
電梯需求	■需要（□一般 ■無障礙） □無需評估
無障礙設備	■需要（如無障礙坡道）□無需評估
採光需求	■需要 □無需評估
通風需求	■需要 □無需評估
停車需求	■需要（□一般；■無障礙：1 個汽車位） □無需評估
臨停需求	■需要 □無需評估
空間其他需求及限制	1. 具獨立出入口，並空間完整獨立專用，與其他空間區隔，1 樓出入口應有無障礙設施(如身心障礙坡道)，2 樓以上應具電梯，具雙向逃生路線。 2. 廁所須為無障礙廁所。 3. 面積：總面積至少 200 坪(約 661 平方公尺)為原則。 4. 交通便利：設置地點以該地區交通便利為原則。 5. 使用類組應為 F2（身心障礙福利機構）。

內部空間配置	1. 日常生活訓練室。 2. 多功能活動室。 3. 辦公室。 4. 配膳室（簡易廚房）。 5. 無障礙廁所 1 間（含淋浴設備）。 6. 一般廁所 5 間(廁所與服務人數比為 1:6)。 7. 其他（接待空間、晤談室、儲藏室、情緒緩和空間等，依實際空間格局由受託的民間單位調整設置）。

■ 檢送公益設施配置圖說

正本

利百代建設股份有限公司　函

地　址：104 臺北市中山區建國北路一段 96 號 8 樓
連絡人：張雅鳳
電　話：（02）2516-8882 #332
傳　真：（02）2516-8802

受文者：新北市政府社會局
發文日期：中華民國 113 年 4 月 19 日
發文字號：利字第 113005 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢送「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)公益設施空間初步配置圖說 1 份，請查照。

說明：

一、依據新北市政府財政局 112 年 12 月 27 日新北府財產字第 1122568788 號函及　貴局 113 年 1 月 11 日新北社秘字第 1130041915 號函辦理。

二、檢送公共托育中心、身心障礙者小作所、身心障礙者社區式日間照護中心、身心障礙者社區居住、身心障礙者日間照顧機構空間配置圖說詳附件。俟樓層位置經　貴局初步確認且審議後，將依據　貴局所提之使用需求進行平面規劃設計。

正本：新北市政府社會局
副本：新北市政府都市更新處(無附件)

董事長 陸文玲

第 1 頁 共 1 頁

■ 函覆公益設施配置圖意見

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府社會局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號25樓
承辦人：蔡翊弘
電話：(02)29603456 分機3716
傳真：(02)29693894
電子信箱：AR7271@ntpc.gov.tw

104496
台北市中山區建國北路1段96號8樓

受文者：利百代建設股份有限公司

利百代建設股份有限公司 收文章 113. 5. 02 29

發文日期：中華民國113年4月30日
發文字號：新北社秘字第1130766482號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)公益設施空間初步配置一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司113年4月19日利字第113005號函。

二、檢附「公共托育中心空間需求說明」及「身心障礙設施設置建議與設置需求表」各1份，請貴公司依前述公益設施設置空間需求提供相關空間配置圖予本局，以利進行後續平面規劃討論。

正本：利百代建設股份有限公司
副本：新北市政府社會局兒童托育科、新北市政府社會局身心障礙福利科、新北市政府都市更新處(均含附件)

局長 李美珍

第1頁　共1頁

公共托育中心空間需求說明

1. 收托規模：收托人數視可提供空間面積而定（以 45 名嬰幼兒計算，每 1 間托育活動空間以收托 15 名嬰幼兒為適）。
2. 依循法規：依「兒童及少年福利機構設置標準」辦理。
3. 淨面積 150 坪

公共托育中心空間	
空間名稱	說明
托育活動空間（3 間）	1. 每增加 1 名嬰幼兒可使用空間(淨面積)至少 3.5 平方公尺。 2. 生活、學習、遊戲、教具及玩具操作之室內或室外空間。 3. 睡眠、休息之空間。 4. 洗手、洗臉、如廁、沐浴之空間(含嬰幼兒及工作人員使用)。 5. 清潔及護理之空間。 6. 調奶及調理食品之空間。 7. 使用餐點之空間。 8. 每間 110 ㎡以上(15 名嬰幼兒)。
接待台	接待空間，20 ㎡。
辦公室	行政管理辦公空間，25 ㎡。
保健室	1. 保健、照護嬰幼兒空間，10 ㎡。 2. 具盥洗空間尤佳。
廚房	製作餐點之空間，20 ㎡。
洗衣間	供清洗嬰幼兒或工作人員衣物之空間，5 ㎡。
儲藏室	儲藏教玩具空間，20 ㎡。
親子廁所	
哺乳室	
備註	1. 空間完整獨立專用，與其他樓層近出動線空間區隔。 2. 每一托育活動空間至少設置 2 處出入口。 3. 托育活動空間門扇應內開。 4. 淨高 3M 以上尤佳。 5. 採光、通風良好。 6. 隔音需良好，避免室外聲音干擾。 7. 窗戶附紗窗。 8. 配合預留電話、網路、電源及燈具等設備出線位置至電線套管。 9. 配合預留空調、三台（護理台、沐浴槽、調奶台(含盥洗槽)）及廁所(超過 20 人，每(含未滿)15 人增加一套

	設備)，(每(含未滿)10名嬰幼兒需一個水龍頭)管線。 10. 如使用執照須先行完成廁所，僅施作親子暨無障礙廁所1間即可（成人、兒童設備各1組，迴轉直徑不得小於150公分)。 11. 毛坯屋須將天地牆整體粉光完成，全室空間請避免高低差，且地坪須完成至含鋪設磁磚之高度，僅預留高度約1公分作為後續公共托育中心委託廠商施作PVC地墊。 12. 使用執照，用途：F3托嬰中心。 13. 消防甲類，使用自動排煙窗、排煙開門，請避免於內部供空間使用防火門及室內避免使用遮煙捲簾。

身心障礙設施設置建議與設置需求表

一、依據利百代建設股份有限公司113年4月19日利字第113005號函文所送公益設施初步配置圖說。

二、新北市政府社會局經檢視上開圖說，提供「社區日間作業設施（小作所）、社區式日間照顧中心、社區居住、日間身心障礙福利機構」相關建議及設置條件：

（一）有關上述四項公益設施空間之整體建議：

1. 經檢視全區地面層配置圖，住商及商業大樓內部隔牆設計以四方平整為規劃，惟公益設施所在AII住商大樓，其內部空間之隔牆呈現部分突出設計，未與建物主結構柱體相連，故圖說上可見其隔牆與邊柱之間尚留有些許空間，就實際照顧層面而言，容易產生照顧上視野死角，原則建議比照本案其他大樓牆面設計，以平整相連為規劃。倘係為符合現行法規，仍請補充說明規劃原由。
2. 四項公益設施之空間需求均為330平方公尺，惟圖說未標示各空間之室內淨面積，無法確認是否符合設置條件。另有關地面1、2層圖說，位於2層社區式日間照顧中心（需求330平方公尺）與1樓公共托育中心（需求500平方公尺）相比較，目測2處規劃之黃底區塊大小幾近相同，惟各自需求面積不同，請併同釐清。
3. 整體室內外空間設計須符合「建築物無障礙設施設計規範」，惟圖說未呈現對外之無障礙通路設計。
4. 考量身心障礙者行動不便及日後接送需求，惟圖說未呈現臨停區域之規劃。
5. 服務空間須獨立專用，並應具備可直接通往1樓地面之逃生條件與動線，惟圖說未呈現出入口之規劃。
6. 圖說未呈現四項公益設施之內部空間配置示意，請依基本設置條件補充規劃設計。
7. 服務空間需具良好採光及通風，惟圖說未呈現窗戶規劃位置。
8. 為利身心障礙者使用，公益設施梯廳規劃裝設之升降設備（電梯）應具備無障礙功能。
9. 圖說無法得知公益設施規劃之電梯，是否可通往地下1層？亦未見地下1層之停車空間設計，是否有規劃提供公益設施之汽機車停車位。

（二）有關「社區日間作業設施（小作所）」空間之建議：

1. 經檢視圖說，服務空間劃分為地面1、2樓，基於日後身心障礙者照顧及安全考量，請調整規劃於同一樓層，不以分層為設計。
2. 請修正圖說標示名稱為「社區日間作業設施（小作所）」。

（三）有關「社區居住」空間之建議：

1. 本項公益設施係提供身心障礙者家庭式的居家住宿空間，內部空間配置與社宅相似，亦可與社宅共用電梯，故請調整設置樓層與本案社宅空間併同規劃。
2. 服務空間設置需求330平方公尺（100坪），請分為2間（家）規劃，以每間（家）各50坪設計內部空間配置。

（四）提供「身心障礙者社區式照顧服務設施」基本設置條件如下：

需求機關	新北市政府社會局
聯絡窗口	身心障礙福利科 李小姐 (02)29603456 分機 3648
需求設施項目	身心障礙者小作所（1 家）
空間面積	室內淨面積 331 平方公尺（100 坪） （依規定每位身心障礙者平均使用樓地板面積不得少於 6.6 平方公尺）
需求樓層	以 1-3 樓為佳
收納人數	24 人（服務對象 20 人+工作人員 4 人）
電梯需求	■需要（□一般 ■無障礙） □無需評估
無障礙設備	■需要（如無障礙坡道）□無需評估
採光需求	■需要 □無需評估
通風需求	■需要 □無需評估
停車需求	■需要（■一般：1 個汽車位或 2 個機車位為佳 □無障礙） □無需評估
臨停需求	■需要 □無需評估
空間其他需求及限制	1. 空間獨立專用：具有獨立出入口，1 樓應設置無障礙設施，並符合現行建築物無障礙設施設計規範；**2 樓以上應具備電梯，可直接到達地面 1 樓。** 2. 建築物使用類組：應屬 H1（社區式身心障礙者日間服務）或 H2（小型社區式身心障礙者日間服務）其中之一。 3. 消防申報場所用途：依據各類場所消防安全設備設置標準第 12 條第 1 項第 2 款第六目規定，認屬為乙類場所。 4. 室內條件及逃生設計：為維護身心障礙者健康並確保急難時安全逃生，室內空間須具通風透氣、採光良好，原則以雙向逃生設計尤佳。 5. 交通便利：須為大眾交通運輸工具（公車、捷運）方便到達之處。 **6. 考量身心障礙者上下車不便，請於地面 1 樓規劃臨停區域，供家屬接送。** 7. 生活機能：為利身心障礙者學習社會適應，以周遭生活機能發展完善尤佳。
內部空間配置	**整體室內空間設計須符合現行建築物無障礙設施設計規範。** 1. 作業活動室 2. 休息室 3. 配膳室（簡易廚房，不使用明火） 4. 無障礙廁所 1 間(含淋浴設備) 5. 性別友善廁所 1 間(含洗滌槽，至少附 2 個小便斗、2 個馬桶) 6. 辦公室(含個案紀錄存放空間) 7. 其他（接待空間、晤談室、儲藏室、情緒緩和空間等，依實際空間格局由受託單位調整設置）

需求機關	新北市政府社會局
聯絡窗口	身心障礙福利科 李小姐 (02)29603456 分機 3648
需求設施項目	身心障礙者社區式日間照顧中心
空間面積	淨面積 331 平方公尺（100 坪） （依規定每位身心障礙者平均使用樓地板面積不得少於 6.6 平方公尺）
需求樓層	以 1-3 樓為佳
收納人數	20 人（服務對象 15 人+工作人員 5 人）
電梯需求	■需要（□一般 ■無障礙） □無需評估
無障礙設備	■需要（如無障礙坡道）□無需評估
採光需求	■需要 □無需評估
通風需求	■需要 □無需評估
停車需求	■需要（■一般：1 個汽車位或 2 個機車位為佳 □無障礙） □無需評估
臨停需求	■需要 □無需評估
空間其他需求及限制	1. 空間獨立專用：具有獨立出入口，1 樓應設置無障礙設施，並符合現行建築物無障礙設施設計規範；**2 樓以上應具備電梯，可直接到達地面 1 樓。** 2. 建築物使用類組：應屬 H1（社區式身心障礙者日間服務）或 H2（小型社區式身心障礙者日間服務）其中之一。 3. 消防申報場所用途：依據各類場所消防安全設備設置標準第 12 條第 1 項第 2 款第六目規定，認屬為乙類場所）。 4. 室內條件及逃生設計：為維護身心障礙者健康並確保急難時安全逃生，室內空間須具通風透氣、採光良好，原則以雙向逃生設計尤佳。 5. 交通便利：須為大眾交通運輸工具（公車、捷運）方便到達之處。 **6. 考量身心障礙者上下車不便，請於地面 1 樓規劃臨停區域，供家屬接送。** 7. 生活機能：為利身心障礙者學習社會適應，以周遭生活機能發展完善尤佳。
內部空間配置	**整體室內空間設計須符合現行建築物無障礙設施設計規範。** 1. 多功能活動室 2. 配膳室（簡易廚房，不使用明火） 3. 無障礙廁所 1 間（含淋浴設備） 4. 性別友善廁所 1 間(含洗滌槽，至少附 2 個小便斗、2 個馬桶) 5. 辦公室（含個案紀錄存放空間） 6. 其他（接待空間、晤談室、儲藏室、情緒緩和空間等，依實際空間格局由受託民間單位調整設置）

需求機關	新北市政府社會局
聯絡窗口	身心障礙福利科 李小姐 (02)29603456 分機 3648
需求設施項目	身心障礙者社區居住（2 家）
空間面積	室內淨面積 331 平方公尺（100 坪）（2 家，每家 50 坪，建議 3-4 房類型） （依規定每位身心障礙者平均使用樓地板面積不得少於 16.5 平方公尺）
需求樓層	以 3 樓以下為佳
收納人數	2 家，共 18 人（服務對象 12 人+工作人員 6 人） 每家，共 8-9 人（服務對象 6 人+工作人員 2-3 人）
電梯需求	■需要（□一般 ■無障礙） □無需評估
無障礙設備	■需要（如無障礙坡道）□無需評估
採光需求	■需要 □無需評估
通風需求	■需要 □無需評估
停車需求	■需要（■一般：1 個汽車位或 2 個機車位為佳 □無障礙） □無需評估
臨停需求	■需要 □無需評估
空間其他需求及限制	1. 空間獨立專用：具有獨立出入口，1 樓應設置無障礙設施，並符合現行建築物無障礙設施設計規範；**2 樓以上應具備電梯，可直接到達地面 1 樓。** 2. 建築物使用類組：應屬 H2（身心障礙者社區居住服務場所）。 3. 消防申報場所用途：依據各類場所消防安全設備設置標準第 12 條第 1 項第 2 款第六目規定，認屬為乙類場所。 4. 室內條件：為維護身心障礙者健康，室內空間須具通風透氣、採光良好。 5. 交通便利：須為大眾交通運輸工具（公車、捷運）方便到達之處。 6. 生活機能：為利身心障礙者學習社會適應，以周遭生活機能發展完善尤佳。
內部空間配置	請以每家 50 坪規劃設計 **整體室內空間設計須符合現行建築物無障礙設施設計規範。** 1. 寢室 3-4 房（寢室均不含浴廁，可規劃為單人房或雙人房） 共 106 ㎡（約 32 坪） 2. 配膳室（簡易廚房，不使用明火）10 ㎡（約 3 坪） 3. 無障礙廁所 1 間（含淋浴設備）7 ㎡（約 2 坪） 4. 一般廁所 1 間（含淋浴設備）5 ㎡（約 1.5 坪） 5. 陽台（含升降式曬衣設備）7 ㎡（約 2 坪） 6. 其他（客廳、餐廳等，依實際空間格局將由受託單位調整設置） 31 ㎡（約 9.5 坪）

4

需求機關	新北市政府社會局
聯絡窗口	身心障礙福利科 黎小姐 (02)29603456 分機 3767
需求設施項目	日間身心障礙福利機構
空間面積	淨面積 330 平方公尺（100 坪）
需求樓層	3 樓以下為佳
收納人數	35 人（服務對象 25 人+工作人員 10 人）
電梯需求	■需要（□一般 ■無障礙） □無需評估
無障礙設備	■需要（如無障礙坡道）□無需評估
採光需求	■需要 □無需評估
通風需求	■需要 □無需評估
停車需求	■需要（□一般；■無障礙：1 個汽車位） □無需評估
臨停需求	■需要 □無需評估
空間其他需求及限制	1. 具獨立出入口，並空間完整獨立專用，與其他空間區隔，1 樓出入口應有無障礙設施(如身心障礙坡道)，**2 樓以上應具電梯，可直接到達地面 1 樓。具雙向逃生路線。** 2. 廁所須為無障礙廁所。 3. 面積：總面積至少 100 坪(約 330 平方公尺)為原則。 4. 交通便利：設置地點以該地區交通便利為原則。 5. 使用類組應為 F2（身心障礙福利機構）。 6. 消防申報場所用途：依據各類場所消防安全設備設置標準第 12 條第 1 項第 1 款第六目規定，認屬為甲類場所。請確認窗戶設計是否符合自動排煙或大樓本身有設計排煙，倘無後續須裝設機械排煙。
內部空間配置	1. 日常生活訓練室。 2. 多功能活動室。 3. 辦公室。 4. 配膳室（簡易廚房）。 5. 無障礙廁所 1 間（含淋浴設備）。 6. 一般廁所 5 間(廁所與服務人數比為 1:6)。 7. 其他（接待空間、晤談室、儲藏室、情緒緩和空間等，依實際空間格局由受託的民間單位調整設置）。

5

(三)新北市政府城鄉發展局

■ 函覆公益設施空間需求

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：邱彥菱
電話：(02)29603456 分機7199
傳真：(02)89516336
電子信箱：A06944@ms.ntpc.gov.tw

104
台北市中山區建國北路一段96號8樓

受文者：利百代建設股份有限公司

發文日期：中華民國113年1月2日
發文字號：新北城住字第1122587599號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：有關「擬定新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)公益空間作社會住宅空間規劃一案，請貴公司依「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規劃設計，請查照。

說明：依據市府財政局112年12月27日新北府財產字第1122568788號函辦理。

正本：利百代建設股份有限公司
副本：

局長 黃國峰

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

新北市社會住宅規劃設計基準需求表　112.03.10 更新

需求機關	城鄉發展局
需求區位	*溪北都心策略區 - 新莊區、三重區、蘆洲區、五股區、泰山區、樹林北區、板橋西區 *溪南都心策略區 - 板橋東區、中和區、永和區、土城區、新店北區 *三鶯策略區 - 三峽區、鶯歌區、樹林南區 *汐止策略區 - 汐止區 **(以上需求區位之土地使用分區不得為工業區)**
最小面積	至少捐贈 600 平方公尺容積樓地板面積
基本設計原則	一、居住單元房型、坪數(主建物實坪面積)、格局： (一) 1 房型：約 1~2 人使用，坪數約 8~10 坪，格局：1 客餐廳+1 廚房可不隔間+1 臥房+1 衛浴。 (二) 2 房型：約 3~4 人使用，坪數約 16~18 坪，格局：1 客餐廳+1 廚房+2 臥房+1~1.5 衛浴。 (三) 3 房型：約 4~5 人使用，坪數約 22~24 坪，格局：1 客餐廳+1 廚房+3 臥房+1.5 衛浴。 二、居住單元配比：1 房型佔總戶數 40%、2 房型以上佔總戶數 60%為原則。 三、停車空間：機車位以 1 戶 1 機車設置為原則，自行車數量以 1/4 機車位數量為原則，汽車位以建築技術規則計算。 四、住宅設計及設備需求： (一) 住宅單元集中配置於二樓以上為原則。 (二) 5%房型採無障礙設計。 (三) 浴室：備有淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架、扶手、抽風機及緊急求助系統。 (四) 廚房：備有廚具、流理臺、抽油煙機(應採非內循環型抽油煙機)、瓦斯爐及緊急求助系統等，且 2 房型以上應設置隔間。 (五) 天花：備有燈具照明，管線不可外露。 (六) 陽台：應留設冷氣室外機、洗衣機、曬衣空間等配置位置。 (七)各戶與各屋室備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關。 (八) 出入口備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統。
備註	實際規劃設計得視個案條件調整。 連絡單位：城鄉發展局住宅發展科。

■ 檢送公益設施配置圖說

正本

利百代建設股份有限公司　函

地　址：104 臺北市中山區建國北路一段 96 號 8 樓
連絡人：張雅鳳
電　話：（02）2516-8882 #332
傳　真：（02）2516-8802

受文者：新北市政府城鄉局
發文日期：中華民國 113 年 4 月 19 日
發文字號：利字第 113006 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢送「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)公益設施空間作社會住宅初步設計圖說 1 份，請查照。

說明：

一、 依據新北市政府城鄉局 113 年 1 月 2 日新北城住字第 1122587599 號函辦理。

二、 檢送社會住宅一層配置圖及標準層平面圖說詳附件。

正本：新北市政府城鄉局
副本：新北市政府都市更新處

董事長 陸文玲

第 1 頁 共 1 頁

■ 函覆公益設施規劃設計意見

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：邱彥菱
電話：(02)29603456 分機7199
傳真：(02)89516336
電子信箱：A06944@ms.ntpc.gov.tw

104
台北市中山區建國北路一段96號8樓

受文者：利百代建設股份有限公司

利百代建設股份有限公司 收文章 113. 5. 06 30

發文日期：中華民國113年5月3日
發文字號：新北城住字第1130761385號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」（三重果菜市場都市更新案）涉及捐贈社會住宅之規劃圖面及車位選配，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司113年4月19日利字第113006號函。

二、有關旨案規劃設計，本局意見如下：

(一)請規劃5%無障礙房型，衛浴請以拉門設計，其浴門門檻應設置截水線槽，並加註其出入口是否達80公分以上，另請確認無障礙房型之陽台設計是否符合使用需求，並評估門檻高度是否方便輪椅通行。

(二)請標示陽台相關設備空間規劃，例如冷氣室外機、熱水器、洗衣機及曬衣空間等，以確認陽台空間足夠。

(三)建議廚房排煙設計為向外排放，不建議使用濾網式設計。

(四)考量社會住宅特性，請將汽機車位規劃至鄰近社宅棟電梯。

正本：利百代建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處、新北市住宅及都市更新中心

局長 黃國峰

第1頁　共2頁

(四)新北市政府體育局

■ 函覆公益設施空間需求

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府體育局 函

地址：220071新北市板橋區漢生東路278號
承辦人：許馨文
電話：(02)29620462 分機105
傳真：(02)29559965
電子信箱：AM2602@ntpc.gov.tw

104
台北市中山區建國北路一段96號8樓

受文者：利百代建設股份有限公司

利百代建設股份有限公司 收文章 113. 1. 10 05

發文日期：中華民國113年1月9日
發文字號：新北體產字第1130010831號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「擬定新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)三重第二運動中心設置需求資料1份，請查照。

說明：依據本府112年12月27日新北府財產字第1122568788號函辦理。

正本：利百代建設股份有限公司
副本：新北市政府財政局(含附件)

代理局長 洪玉玲

第1頁　共1頁

附件　三重第二運動中心各項運動設施項目及面積

核心運動設施	面積	備註
游泳池	3,000m²	50M×8 水道泳池 1 座(含入口處服務臺、更衣室、淋浴室、廁所(含無障礙廁所)、兒童池、SPA 池、熱水池、冷水池、烤箱室、蒸氣室、救生員休息區及醫護室等。)
健身房	1,500 m²	
課程教室	900m²	可進行有氧、舞蹈、瑜珈、飛輪等課程之多功能教室(100 m²*4 間、120 m²*2 間、130 m²*2 間)。
綜合球場	2,000m²	2 座全場籃球場
羽球場	1,300m²	8 面羽球場
桌撞球區	200 m²	
特色運動項目(擊劍)	600m²	多功能擊劍練習教室
合計	**9,500m²**	
其他	**面積**	**備註**
附屬設施	依實際需求配置	茶水間、淋浴間、廁所、會議室、行政辦公室、販賣部等。
停車場	依地方需求配置	

■ 檢送公益設施配置圖說

正本

利百代建設股份有限公司　函

地　址：104 臺北市中山區建國北路一段 96 號 8 樓
連絡人：張雅鳳
電　話：(02) 2516-8882 #332
傳　真：(02) 2516-8802

受文者：新北市政府體育局
發文日期：中華民國 113 年 2 月 22 日
發文字號：利字第 113001 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢送「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)三重第二運動中心初步設計圖說 1 份，請查照。

說明：依據 113 年 1 月 9 日新北府體產字第 1130010831 號函檢附之三重第二運動中心設置需求資料辦理，初步規劃設計圖說詳附件。

正本：新北市政府體育局
副本：新北市政府都市更新處(無附件)

董事長 陸文玲

第 1 頁 共 1 頁

■ 函覆公益設施規劃設計意見

抄本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府體育局 函

地址：220071新北市板橋區漢生東路278號
承辦人：許馨文
電話：(02)29620462 分機105
傳真：(02)29559965
電子信箱：AM2602@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國113年3月14日
發文字號：新北體產字第1130497517號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

裝

主旨：有關「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)之三重第二運動中心規劃設計，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司113年2月22日利字第113001號函。

二、本案相關建議說明如下：

訂

(一)游泳池建議設置於地上1層，該空間以開窗最大化為原則，以利通風對流。

(二)各項運動設施請參照體育署頒布之「運動設施規範及分級分類參考手冊」規範辦理。

(三)避免使用格柵天花板，以利後續維護管理。

線

(四)其餘請參考現行16座運動中心及興建中之板橋第二運動中心辦理。

三、隨文檢附板橋第二運動中心平面圖說1份供參。

正本：利百代建設股份有限公司
副本：

第1頁　共2頁

(五)新北市三重區公所

■ 函覆公益設施空間需求

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市三重區公所 函

地址：241208新北市三重區新北大道一段11號
承辦人：石嘉芸
電話：(02)29862345 分機198
傳真：(02)29710320
電子信箱：AV6390@ntpc.gov.tw

104
台北市中山區建國北路一段96號8樓
受文者：利百代建設股份有限公司

利百代建設股份有限公司 收文章 113. 1. 08 02

發文日期：中華民國113年1月4日
發文字號：新北重民字第1132090330號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市三重區果菜市場都更案之市民活動中心設施需求條件、市民活動中心設施需求示意圖

主旨：有關「擬定新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)公益設施空間使用需求一案，市民活動中心之設施設置需求條件，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據新北市政府民政局112年12月29日新北民自字第1122586959號函辦理。

二、旨揭市民活動中心設施設置需求（預留管線）如下：視聽設備、空調設備、監視系統、飲水機、投影機等，詳細設置需求詳如附件。

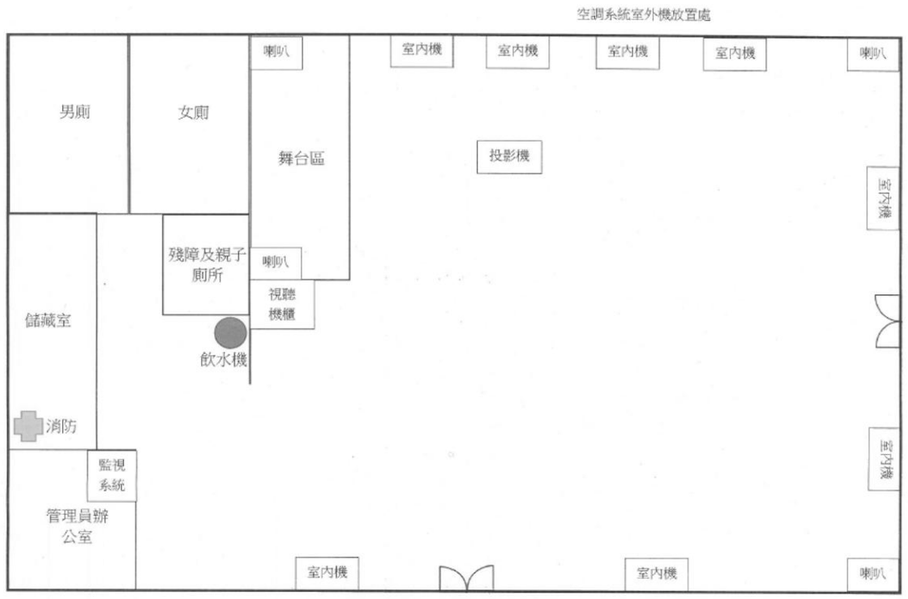
正本：利百代建設股份有限公司
副本：新北市政府民政局(含附件)

區長王坤南

第1頁　共1頁

新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案之市民活動中心設施需求條件

果菜市場市民活動中心	
所需面積	330平方公尺（約100坪）
隔間需求	1間儲藏室、1間管理員辦公室
傢俱設備（預留管線）	空調設備、飲水機、視聽設備、投影機、監視系統、消防設備



市民活動中心設施需求示意圖

■ 檢送公益設施配置圖說

正本

利百代建設股份有限公司　函

地　址：104 臺北市中山區建國北路一段 96 號 8 樓
連絡人：張雅鳳
電　話：（02）2516-8882 #332
傳　真：（02）2516-8802

受文者：新北市三重區公所
發文日期：中華民國 113 年 4 月 19 日
發文字號：利字第 113008 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢送「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)公益設施空間市民活動中心初步配置圖說 1 份，請查照。

說明：

一、依據新北市政府財政局 112 年 12 月 27 日新北府財產字第 1122568788 號函及 貴單位 113 年 1 月 4 日新北重民字第 1132090330 號函辦理。

二、提送市民活動中心空間配置圖說詳附件。俟空間配置位置確認後，將依據規　貴單位所提之設施設置需求條件進行平面規劃設計。

正本：新北市三重區公所
副本：新北市政府都市更新處(無附件)

董事長 陸文玲

第 1 頁 共 1 頁

(六)新北市政府警察局 三重分局

■ 公益設施空間需求

附件　新北市政府警察局三重分局厚德派出所興建辦公廳舍面積計算表

編制員額：45　規劃使用人數：45　現有人數：40　填表日期：113年1月2日

基地面積：○㎡　建築地面層：㎡　建築地下層：㎡

項次	級別		使用人數	每人面積(平方公	坪/人	需求面積(㎡)	(坪)	說明
1	人員辦公室(A)	第一級		60	18.15			警監一階首長，如署長、台北市、高雄市政府警察局局長、警大及警專校長。
2		第二級		25	7.56			警監首長、副首長、幕僚長及主管，如副署長、各警察局局長、警政署組長、各總隊正、副總隊長等。
3		第三級	1	18	5.45	18.00	5.45	警正幕僚長、主管及警正三階以上副主管，如副局長、主任秘書、督察長、分局長、課長、所長、副分局長等。
4		第四級	44	8	2.42	352.00	106.48	一般業務承辦人員
		小　計				370.00	111.93	
1	辦公室附屬空間(B)	會議室一(50人)		5	1.51			
		會議室二(30人)	30	5	1.51	150.00	45.38	
		會議室三(20人)		5	1.51			
2		簡報室(25人)		8	2.42			
3		接待室		8	2.42			
4		服務台	1	5	1.51	5.00	1.51	
5		檔案室	45	0.33	0.10	14.85	4.49	以實際承辦業務人員列計
6		圖書室	45	0.33	0.10	14.85	4.49	
7		儲藏室	45	0.15	0.05	6.75	2.04	
8		茶水間	45	0.15	0.05	6.75	2.04	
9		總機室(含機房)	2	8	2.42	16.00	4.84	依實際需求設置
10		司機室		4	1.21			有司機編制單位
11		收發室		7	2.12			
12		值班室		15	4.54			
13		電腦機房						依實際需求設置
		小　計				214.20	64.80	
1		禮堂		1	0.30			
2		勤務指揮中心		6.61	2.00			含作業及會議空間
3		偵訊室(大)	1	33.05	10.00	33.05	10.00	
		偵訊室(小)		16.52	5.00			
4		拘留所(留置室)		33.05	10.00			1留置室、1保護室
5		體技館(含柔道場)		4	1.21			以現有人數1/4列計，基本數144㎡(43.56坪)。
6		外勤隊辦公室		4	1.21			保安、交通、少年隊、警備隊、女警隊等
7		廚房	45	1.3	0.39	8.27	2.50	基本數8.27㎡(2.5坪)
8		餐廳	45	1.33	0.40	59.85	18.10	以每座席次1.33㎡計算，基本數13.23㎡(4坪)
9	特殊需求空間(C)	康樂室	45	0.62	0.19	27.90	8.44	以現有人數2/3列計，基本數13.23㎡(4坪)
10		械彈室	45	1	0.30	45.00	13.61	基本數10㎡(3坪)，以實際領用槍械人員列計
11		備勤室(警監人員)		16	4.84			依實際備勤人數列計
		備勤室(警正幹部)	3	10	3.03	30.00	9.08	依實際備勤人數列計
		備勤室(其他人員)	43	6	1.82	258.00	78.04	依實際備勤人數列計
12		應勤裝備室	46	1.98	0.60	91.08	27.55	基本數16.53㎡(5坪)，依實際領用裝備人員列計
13		採尿室		33.05	10.00			間數依實際使用需求設置
14		會客室		16.52	5.00			間數依實際使用需求設置
15		輔導室		33.05	10.00			設置於警察局，間數依實際使用需求設置
16		靶場		600	181.50			視任務需要設置，以八個靶位計算，每個靶位寬1.5至2公尺長40公尺(含阻彈區5m、靶道25m、第一射擊線0.5m、第二射擊線及射擊指揮線1.5m、預備線及驗分區1.5m、預備射擊待命區域6.5m)，每增加一個靶位再加75㎡(22.69坪)。
17		記者接待室		33.05	10.00			間數依實際使用需求設置
18		專案人員休息室		23.14	7.00			每間使用人數12人。
19		刑事器材室		33.05	10.00			配置於分局以上單位；警察局66.1㎡（20坪），分局33.05㎡(10坪)。
20		贓證物保管室		49.6	15.00			設置於分局以上或較繁雜地區分駐、派出所，間數依實際使用需求設置。
21		刑事實驗室		165.3	50.00			設置於警察局。
22		其他						
		小　計				553.15	167.32	
	以上合計面積	D=A+B+C　小　計				1137.35	344.05	
	辦公室服務空間	E=D×0.3　小　計				341.21	103.22	
	上兩項合計	F=D+E				1478.56	447.26	
	地下室(G)	停車位						汽車位5個、機車位46個
		防空避難室						兼停車空間等部分需扣除，防空避難室計需　㎡(坪)
		小　計						
	總面積 H =	F+G　總　計				1,478.56	447.26	

■ 檢送公益設施配置圖說

正本

利百代建設股份有限公司　函

地　址：104 臺北市中山區建國北路一段 96 號 8 樓
連絡人：張雅鳳
電　話：（02）2516-8882 #332
傳　真：（02）2516-8802

受文者：新北市政府警察局 三重分局
發文日期：中華民國 113 年 4 月 19 日
發文字號：利字第 113007 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢送「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」(三重果菜市場都市更新案)厚德派出所平面規劃設計圖說 1 份，請查照。

說明：相關規劃經與　貴分局三次討論(時間：113 年 1 月 19 日、1 月 30 日、3 月 25 日，地點：三重分局會議室)後完成相關設計圖說，請參考。

正本：新北市政府警察局 三重分局
副本：新北市政府都市更新處(無附件)

董事長 陸文玲

第 1 頁 共 1 頁

二、公益設施設計內容

表11-1-2 公益設施面積對照表

項目	公益設施單位		設計樓地板面積			法定汽車位		汽車位加倍設置	法定機車位	機車位加倍設置	備註
			室內樓地板	附屬空間	小計						
1	三重分局	厚德派出所	1123.63	330.83	1,454.46		8	16	15	30	
2	社會局	公共托育中心	508	112.89	2335.82		1	2	24	48	
		身心障礙小作所	351.46	307.86		附屬空間無法分劃計算	7	14			
		社區式日間照顧中心	343.81								
		身心障礙日間照顧	333.18								
		身心障礙社區居住	336.72	41.9			1	2			
3	區公所	市民活動中心	333.19	併入社會局共同使用	330.06		1	2	4	8	
4	體育局	三重第二運動中心	12098.33	無法分劃計算	12098.33	以方案A計算	58	116	121	242	
5	城鄉局	社會住宅	4993.9		4993.9		30	60	50	100	
						公益設施總計:	106	212	214	428	
新北市分回樓地板面積											
6	新北市政府	辦公室			98583.19	法定汽車位:	656		986		

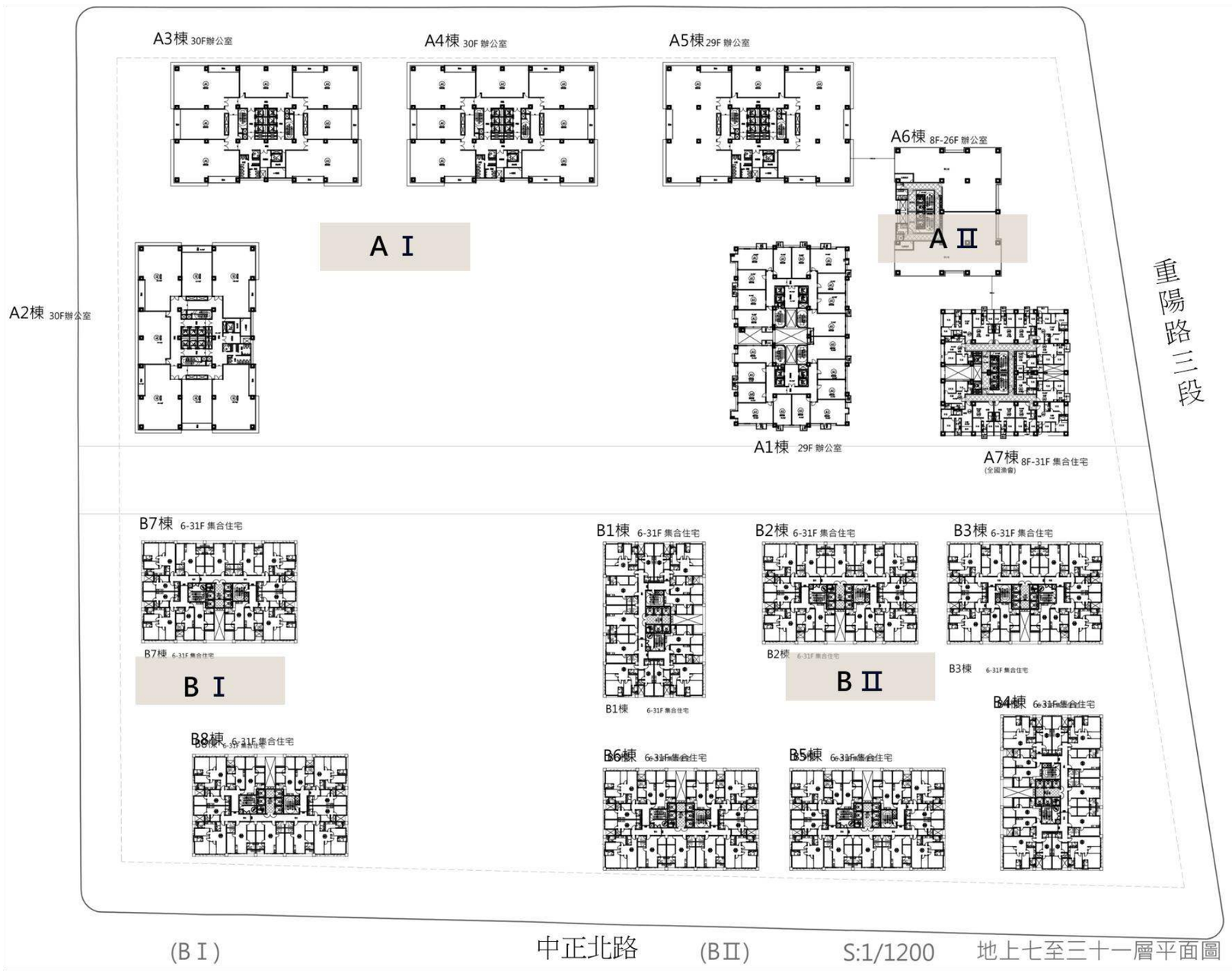
總計

公益汽車位約:212台

公益機車位約:428台

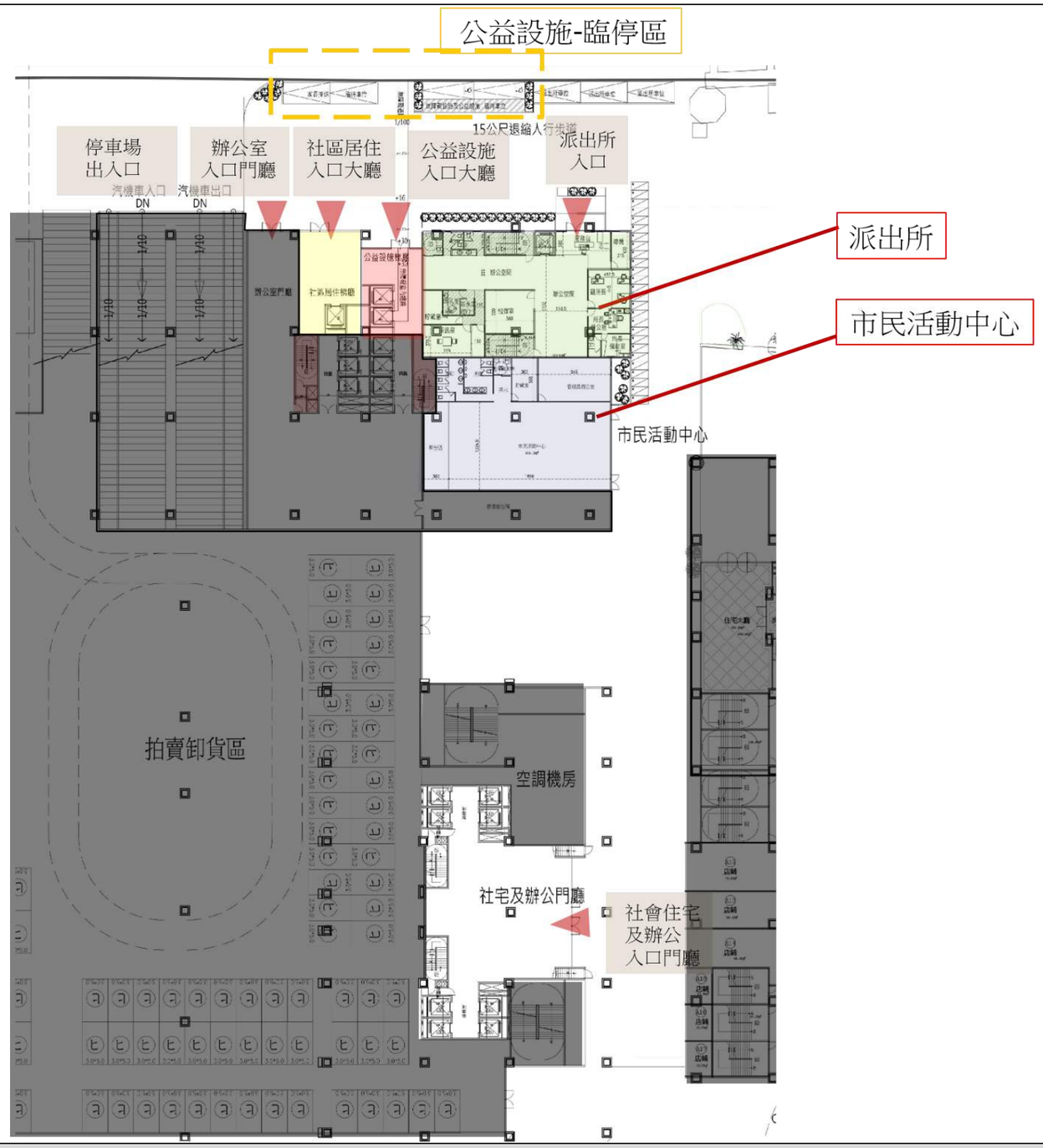
圖例及說明	比例尺	指北
	1/1200	

圖11-1-1 公益設施全區一層平面圖(S：1/1200)



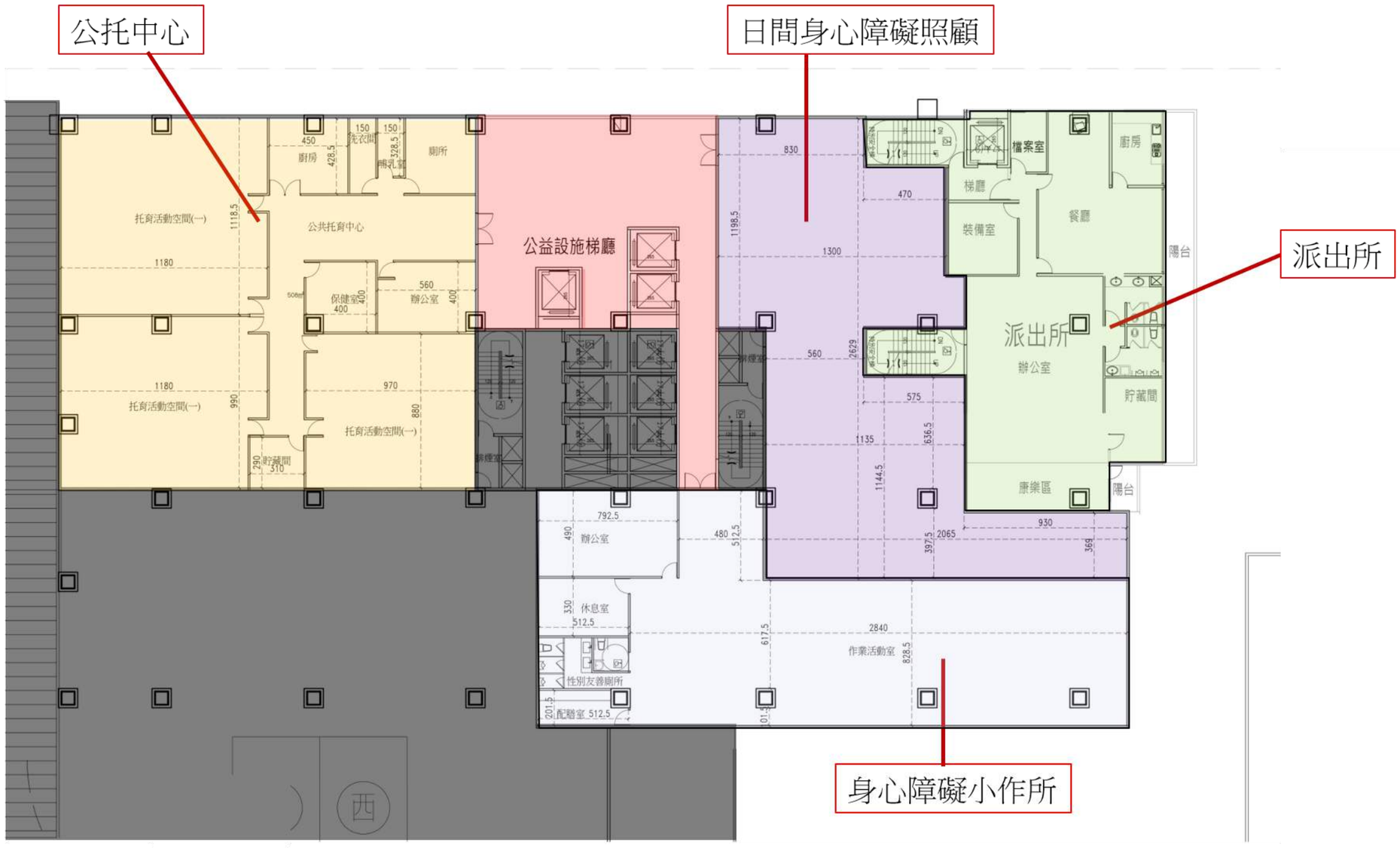
圖例及說明	比例尺	指北
	1/1200	

圖11-1-2 公益設施全區標準層平面圖(S：1/1200)



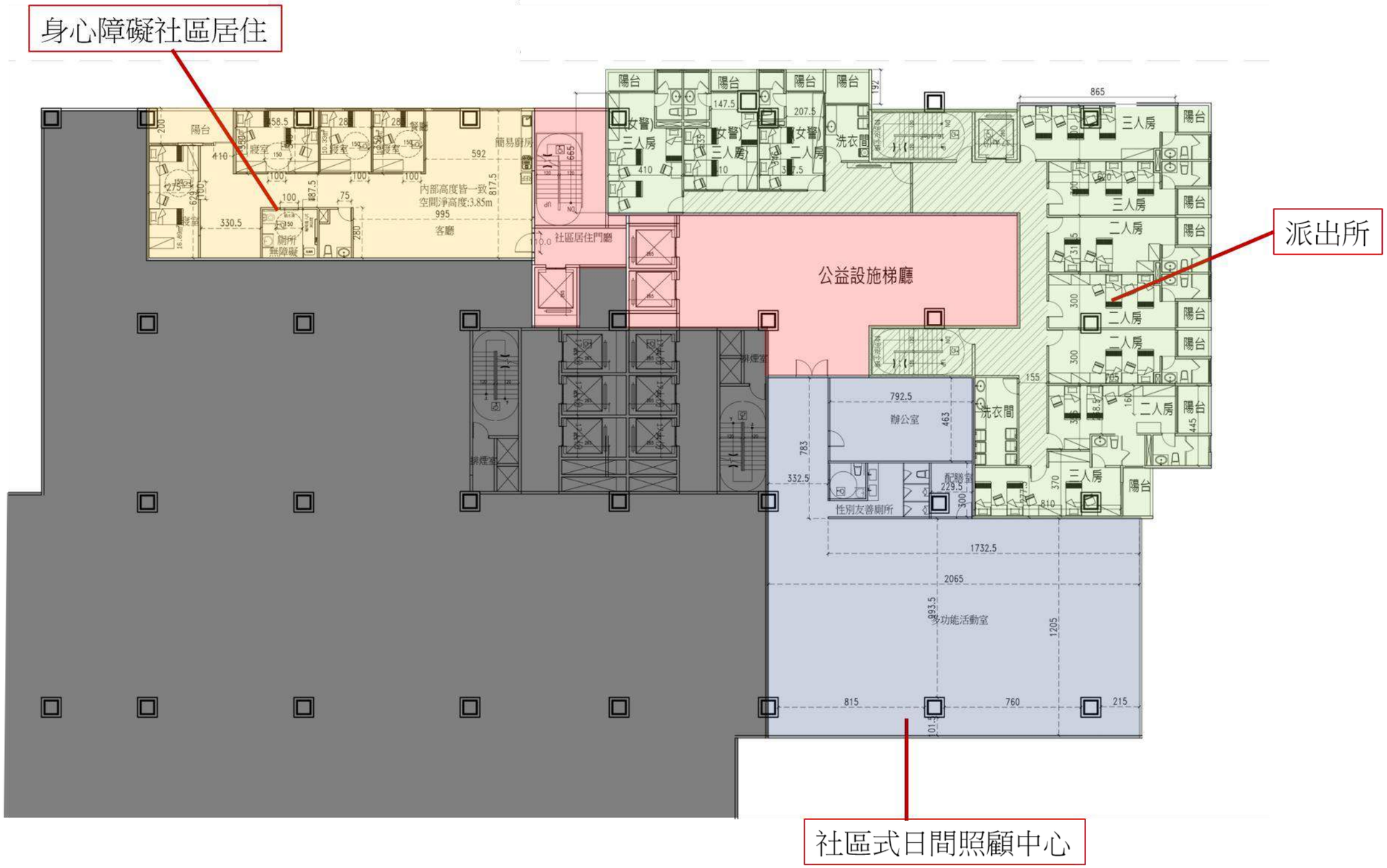
圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-3 公益設施一層平面圖



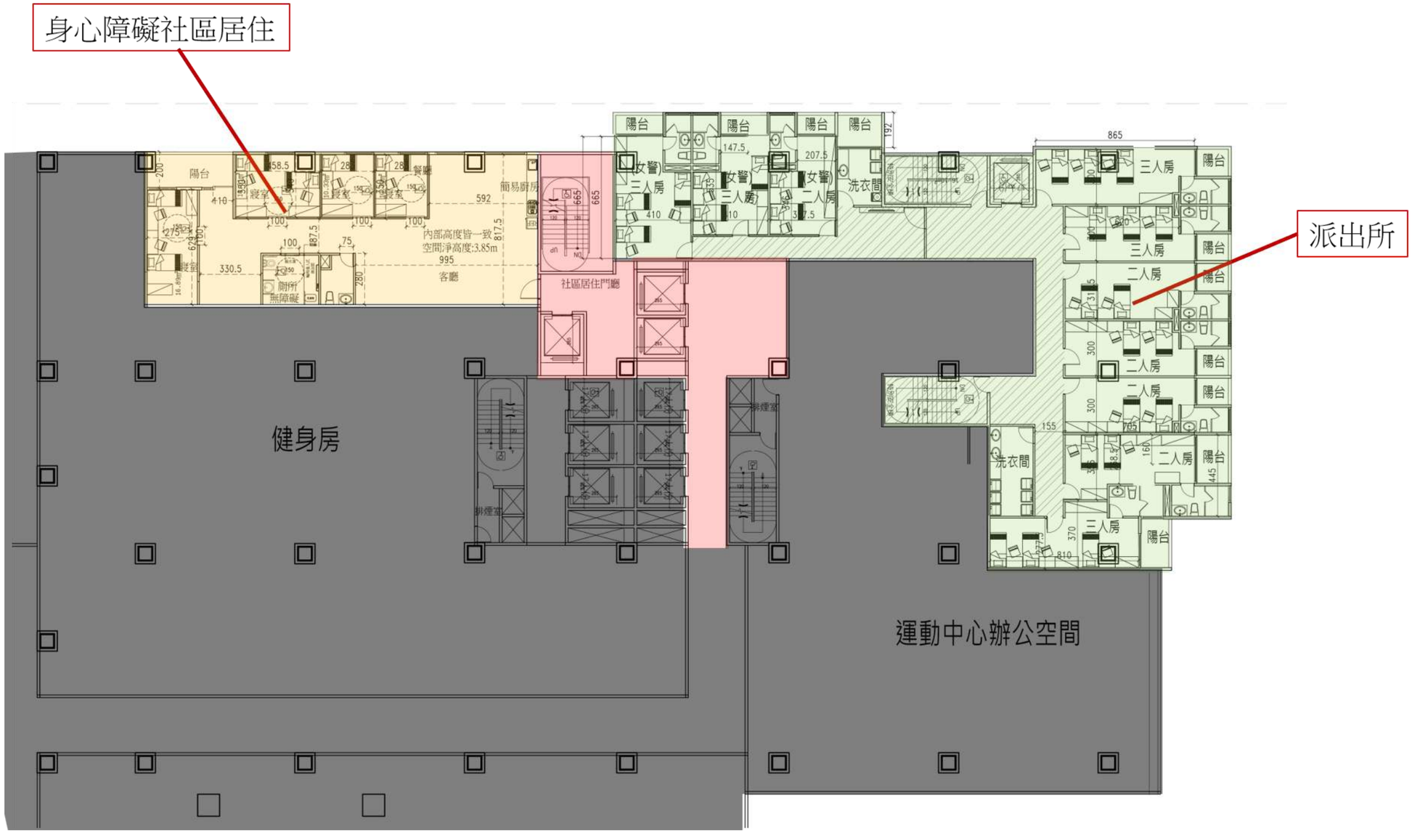
圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-4 公益設施二層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-5 公益設施三層平面圖



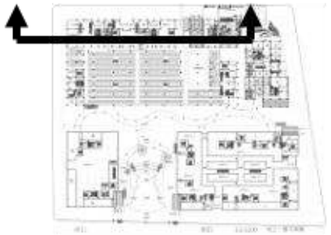
圖例及說明	比例尺	指北

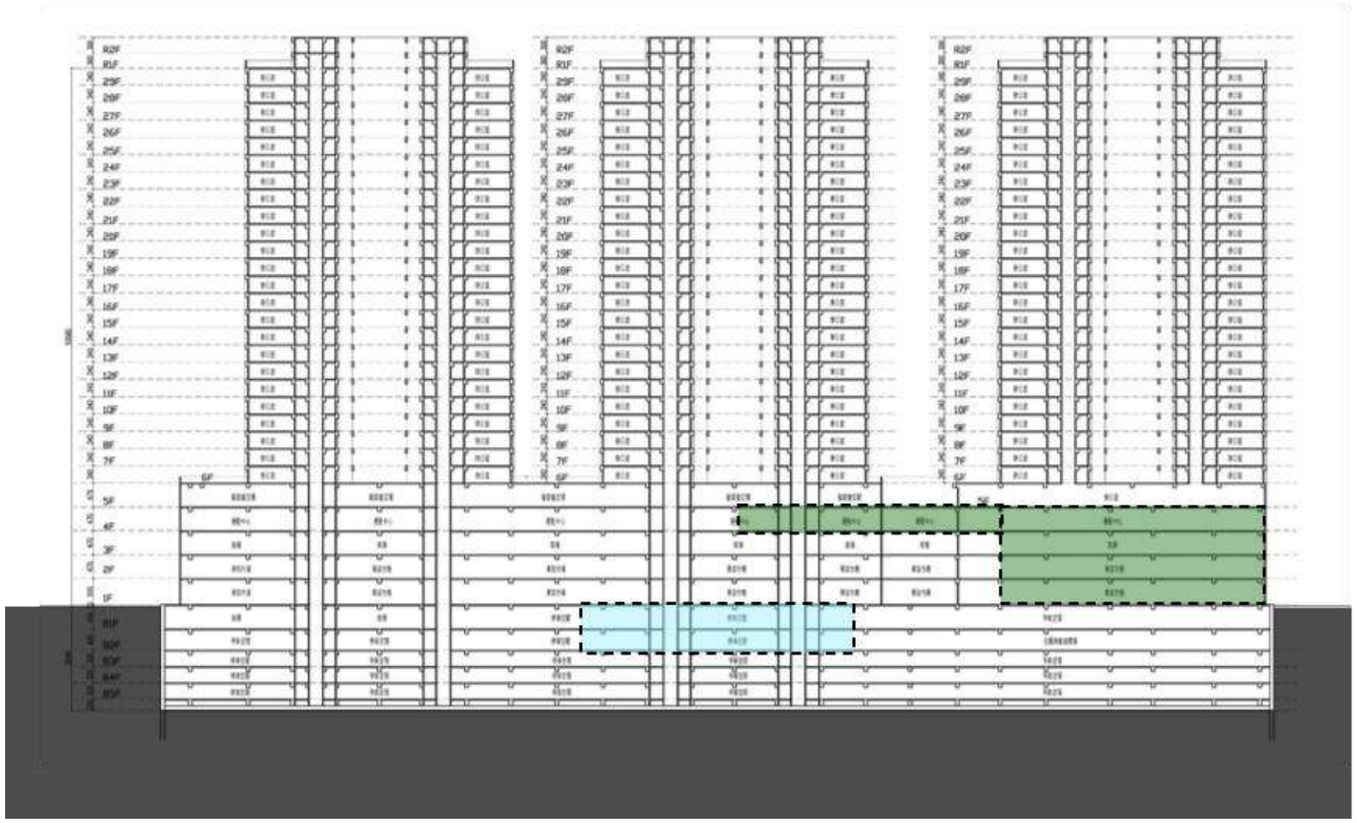
圖11-1-6 公益設施四層平面圖

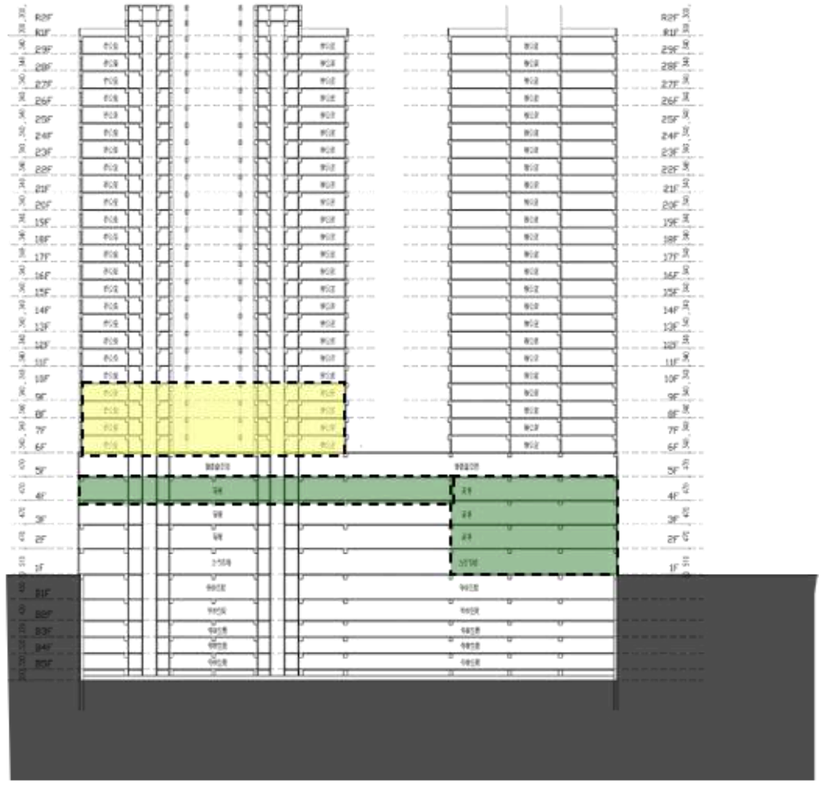
公益設施 (A Ⅰ_A棟_1-4F)

社會住宅 (A Ⅰ_A棟6-12F)

游泳池(A Ⅰ_B2F)





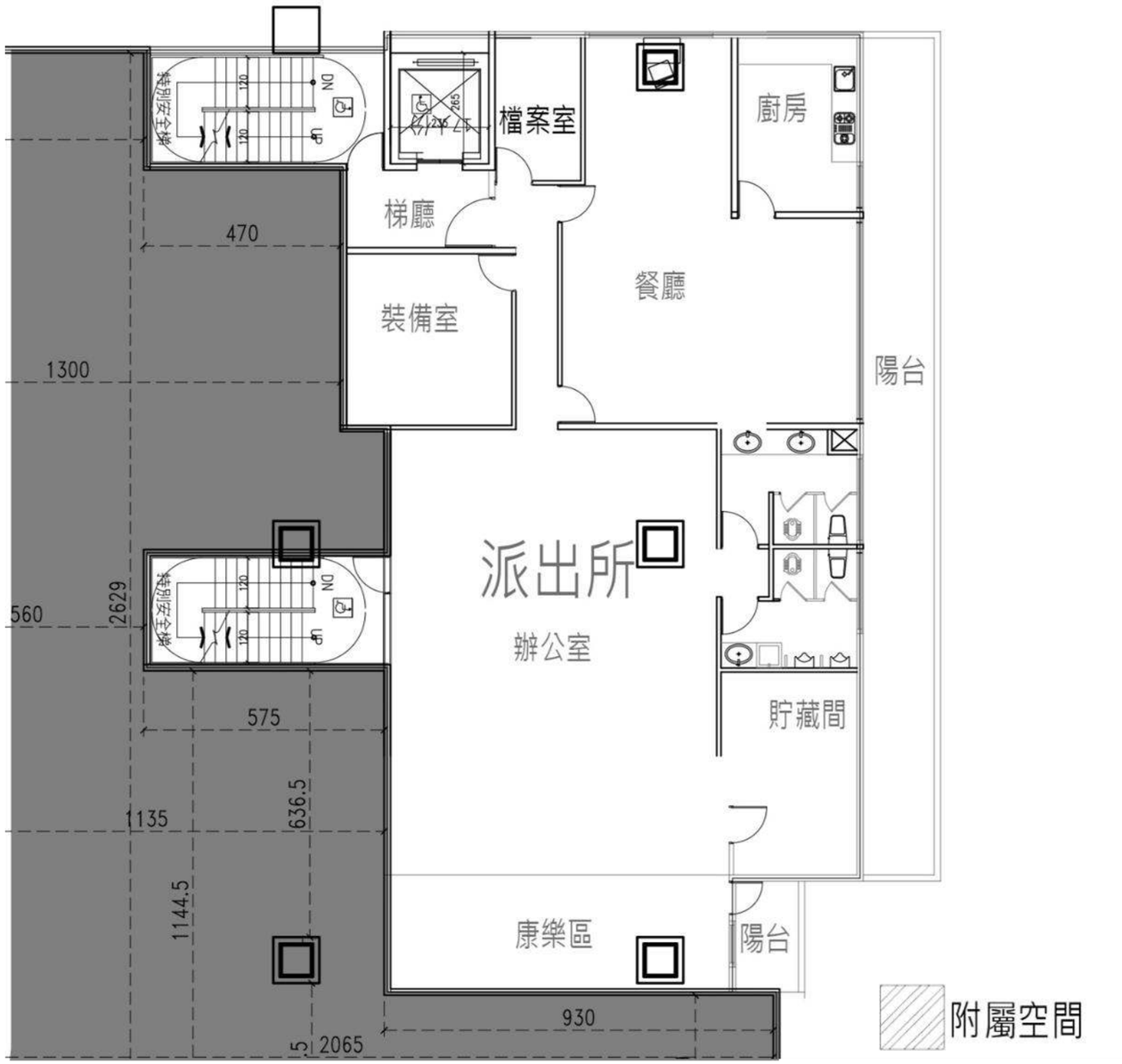


圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-7公益設施建築物量體規劃

圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-8 派出所平面圖-1F

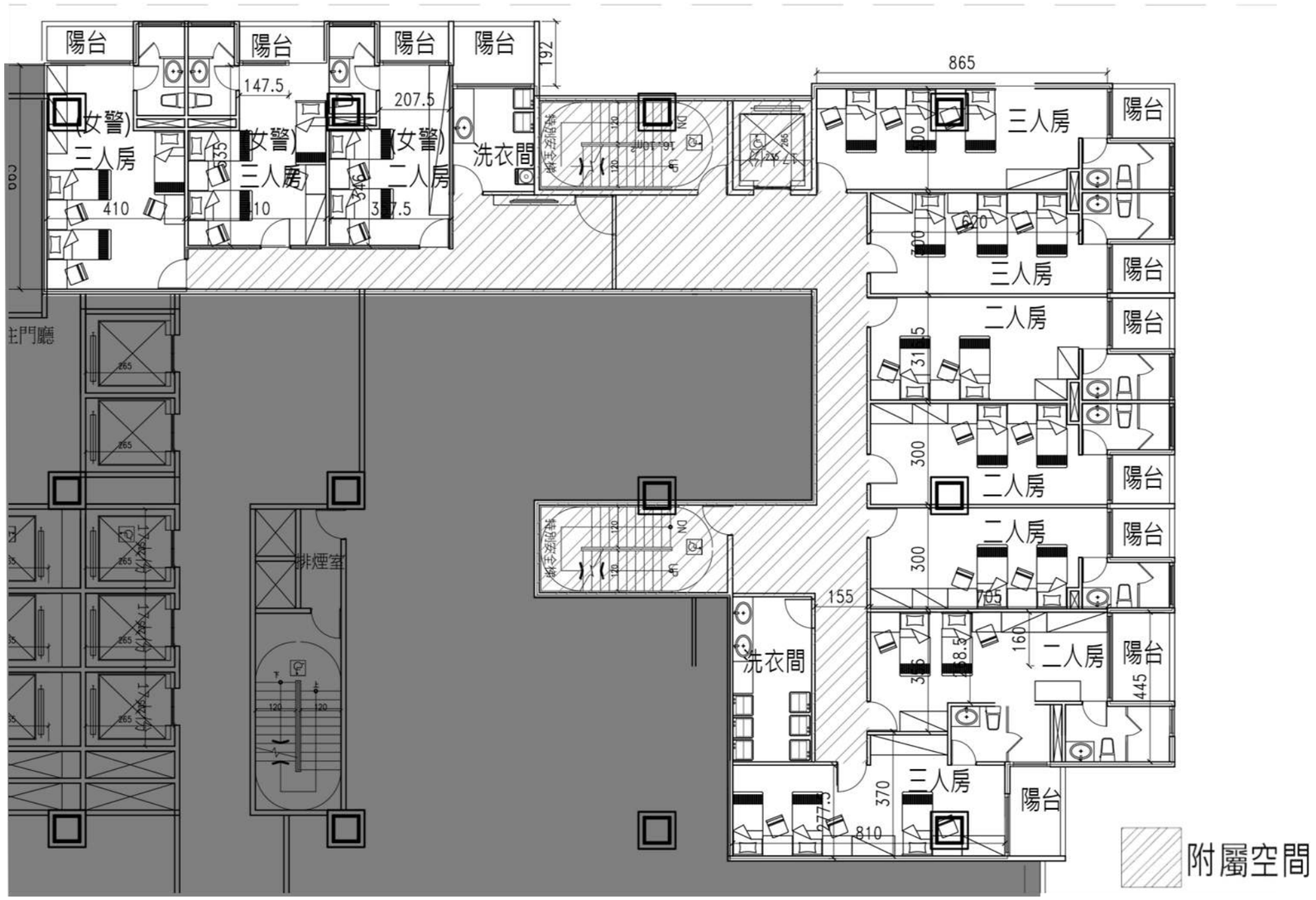


圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-9 派出所平面圖-2F

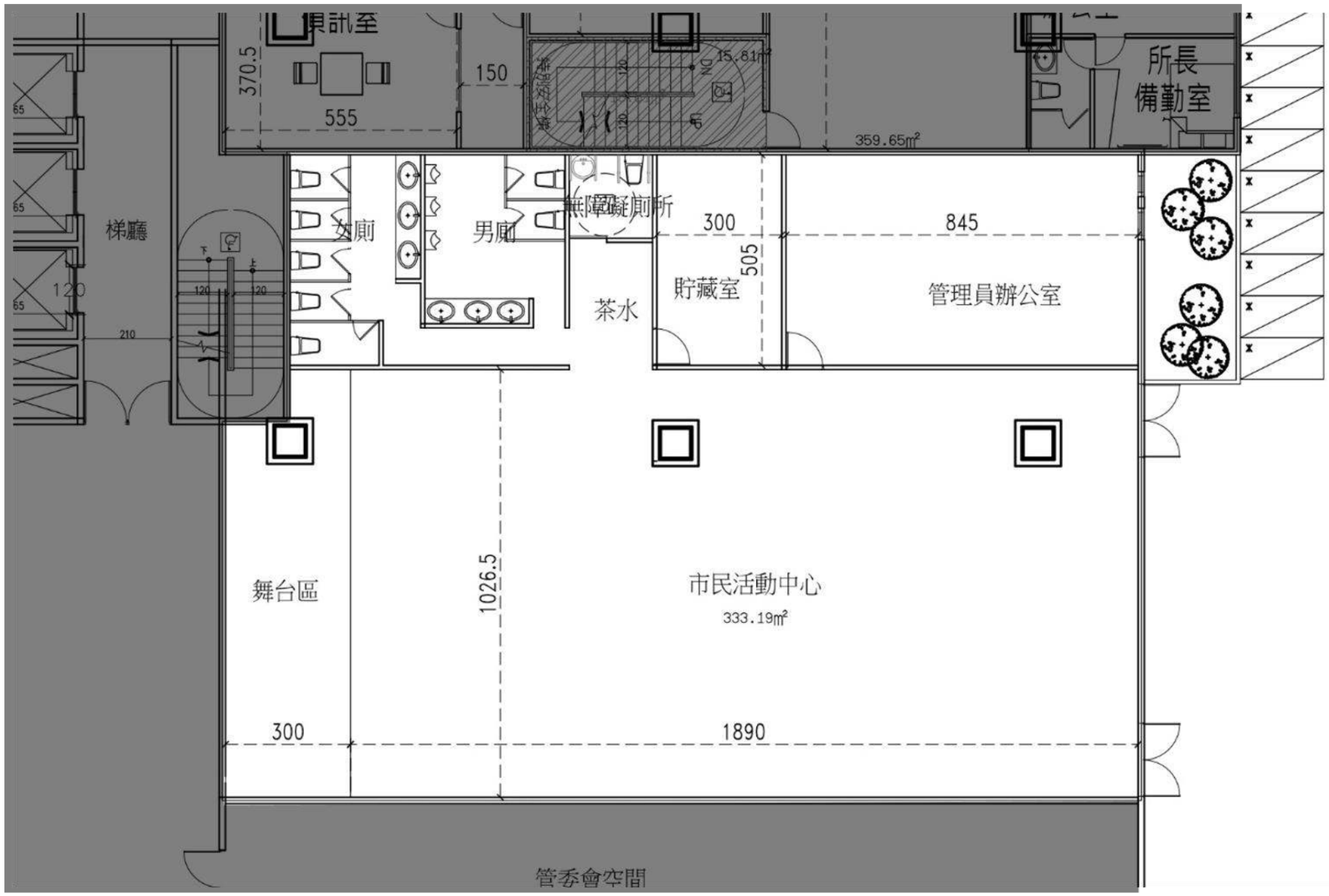
圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-10 派出所平面圖-3F



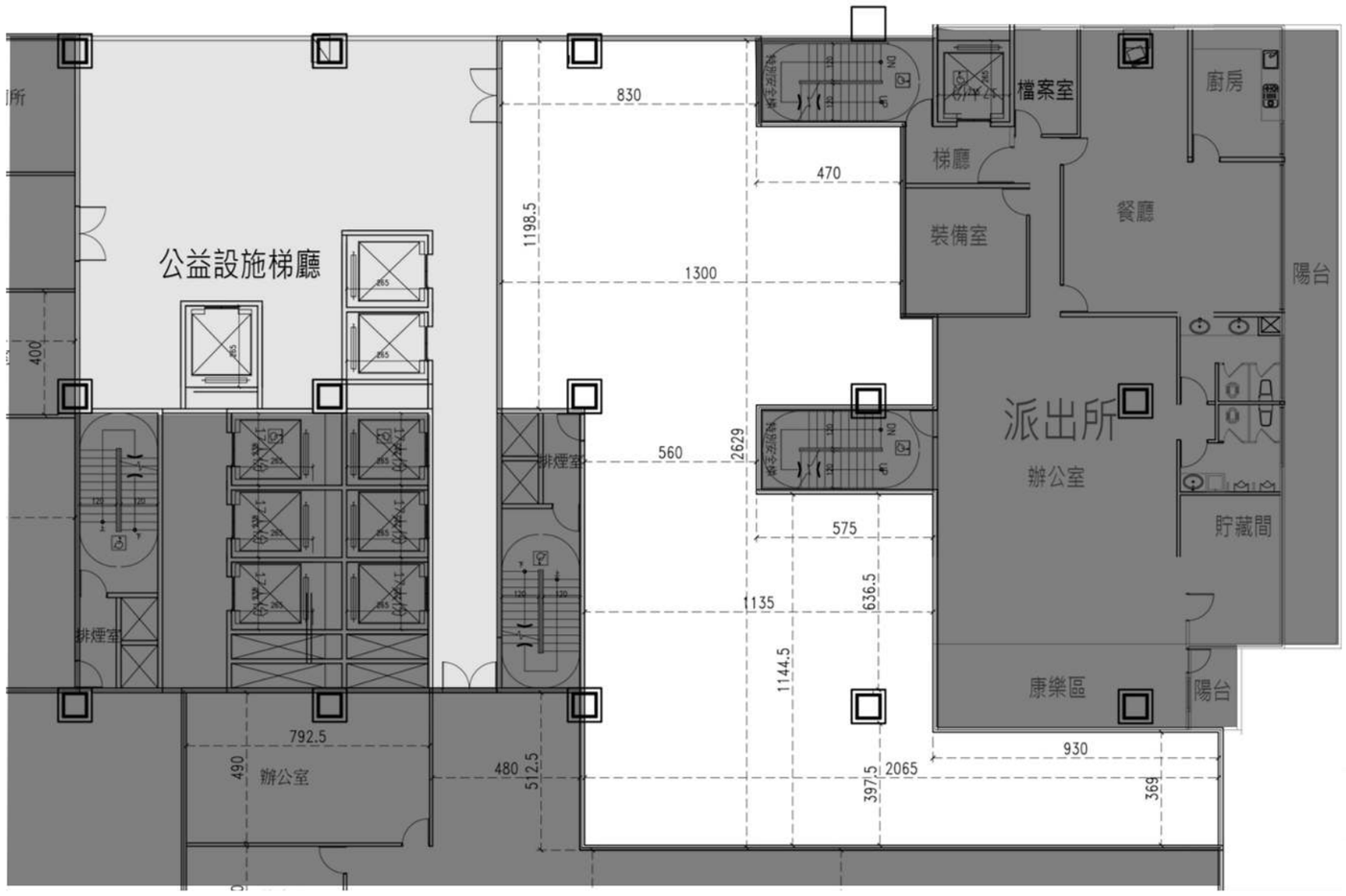
圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-11 派出所平面圖-4F



圖例及說明	比例尺	指北

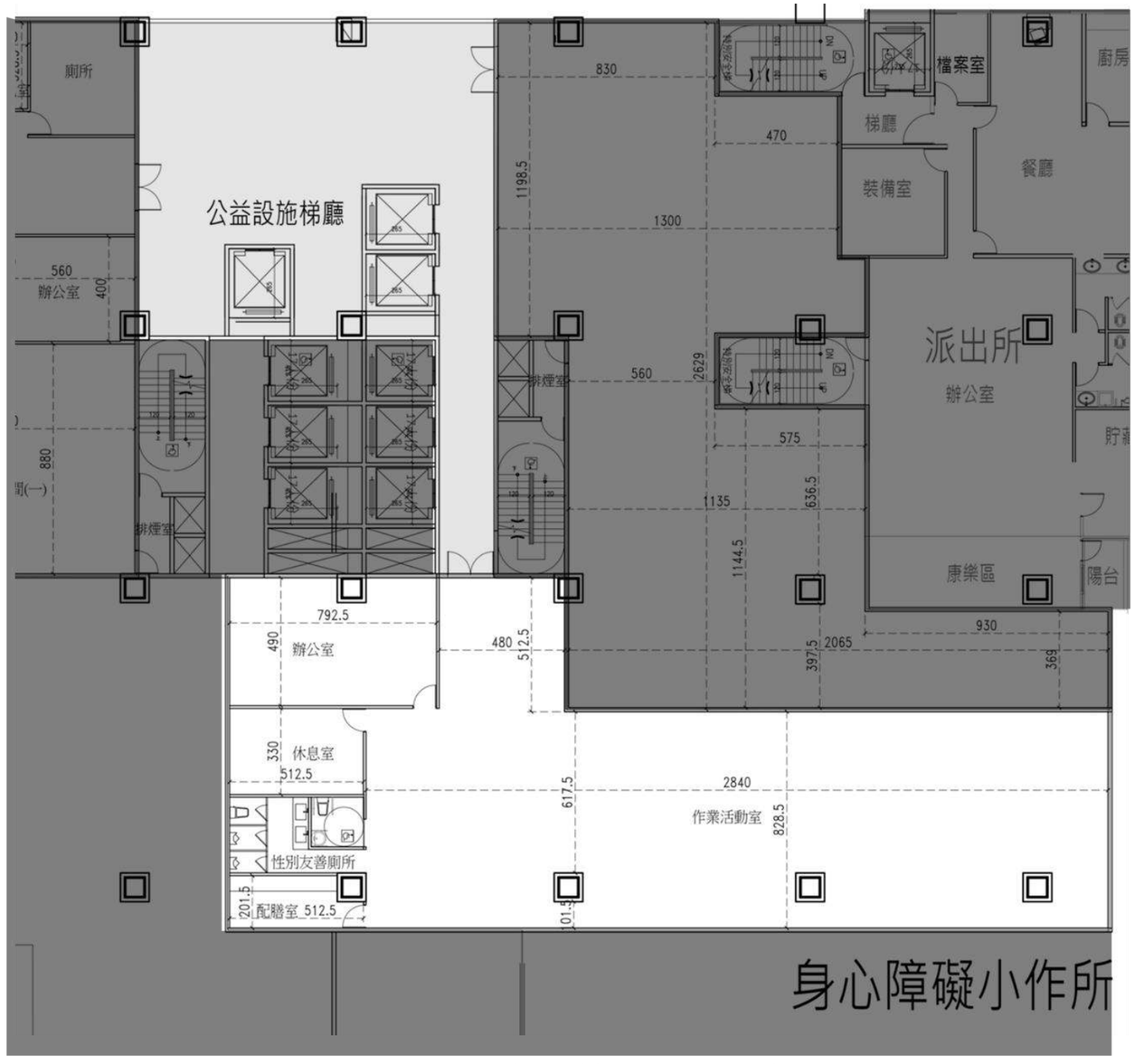
圖11-1-12 市民活動中心平面圖-1F



※設施連接室內外通道及出入口淨寬皆符合建築物無障礙設施設計規範

圖例及說明	比例尺	指北

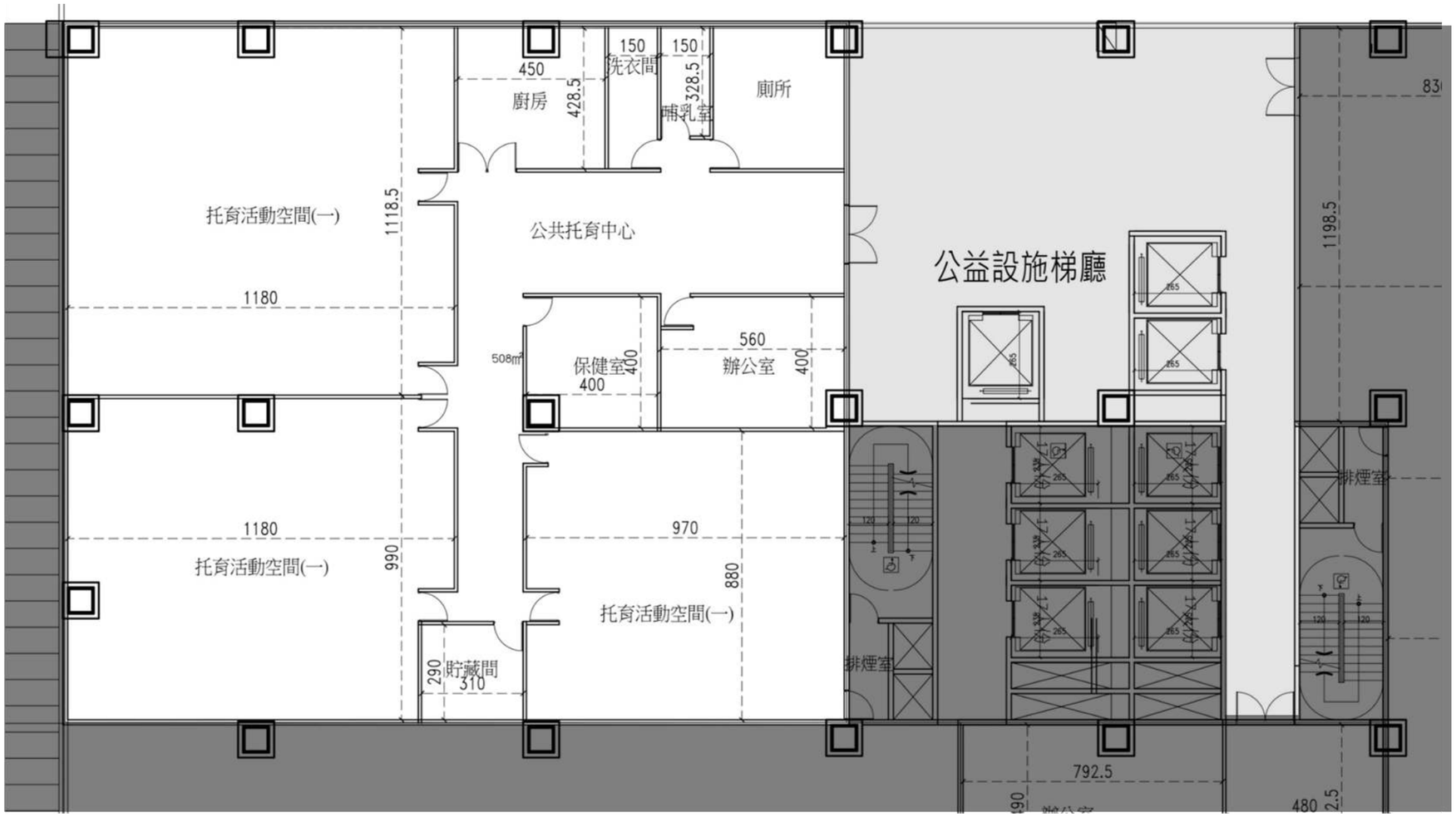
圖11-1-13日間身心障礙照顧機構平面圖-2F



※設施連接室內外通道及出入口淨寬皆符合建築物無障礙設施設計規範

圖例及說明	比例尺	指北

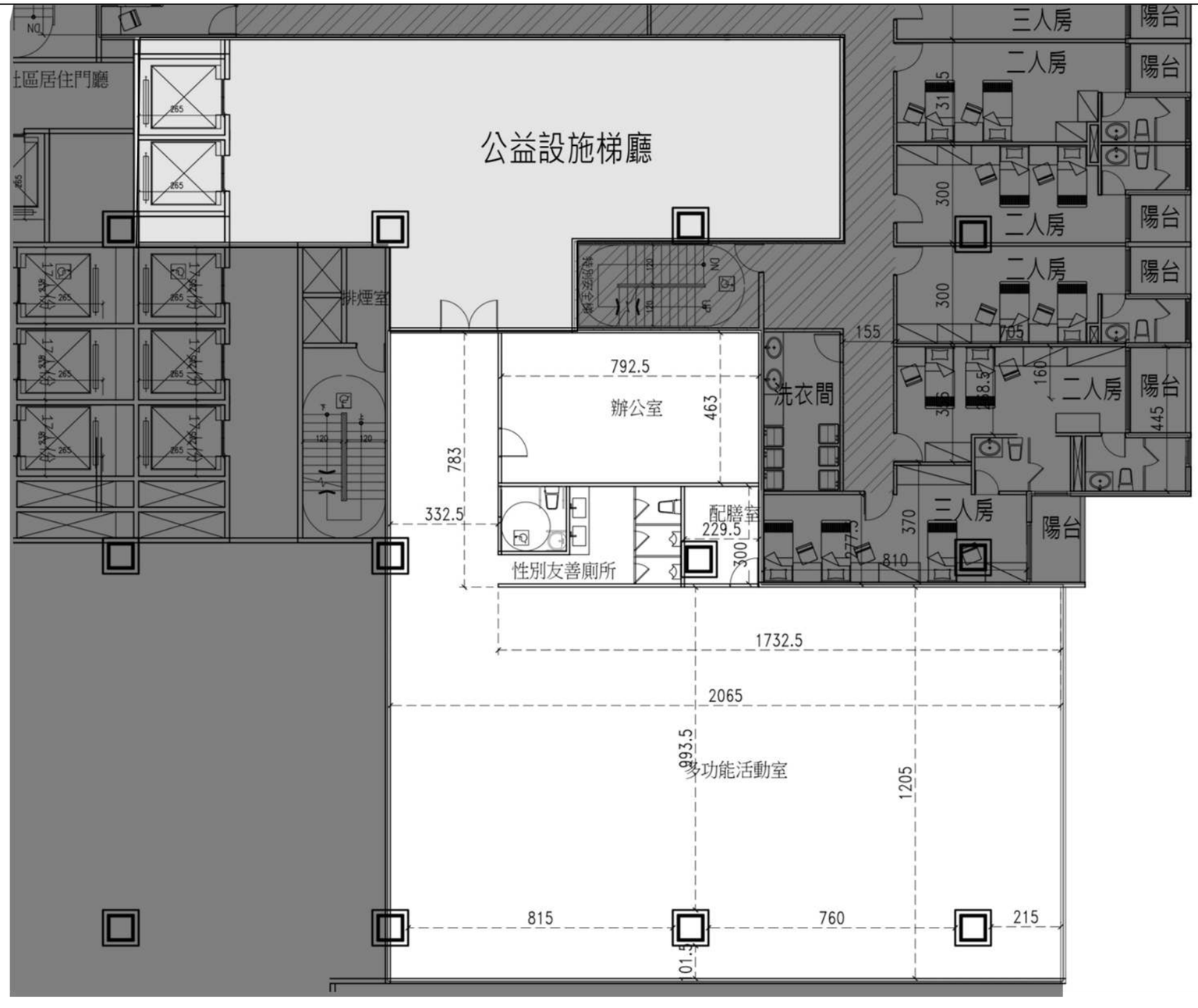
圖11-1-14身心障礙者小作所平面圖-2F



※設施連接室內外通道及出入口淨寬皆符合建築物無障礙設施設計規範

圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-15 公共托育中心平面圖-2F



※設施連接室內外通道及出入口淨寬皆符合建築物無障礙設施設計規範

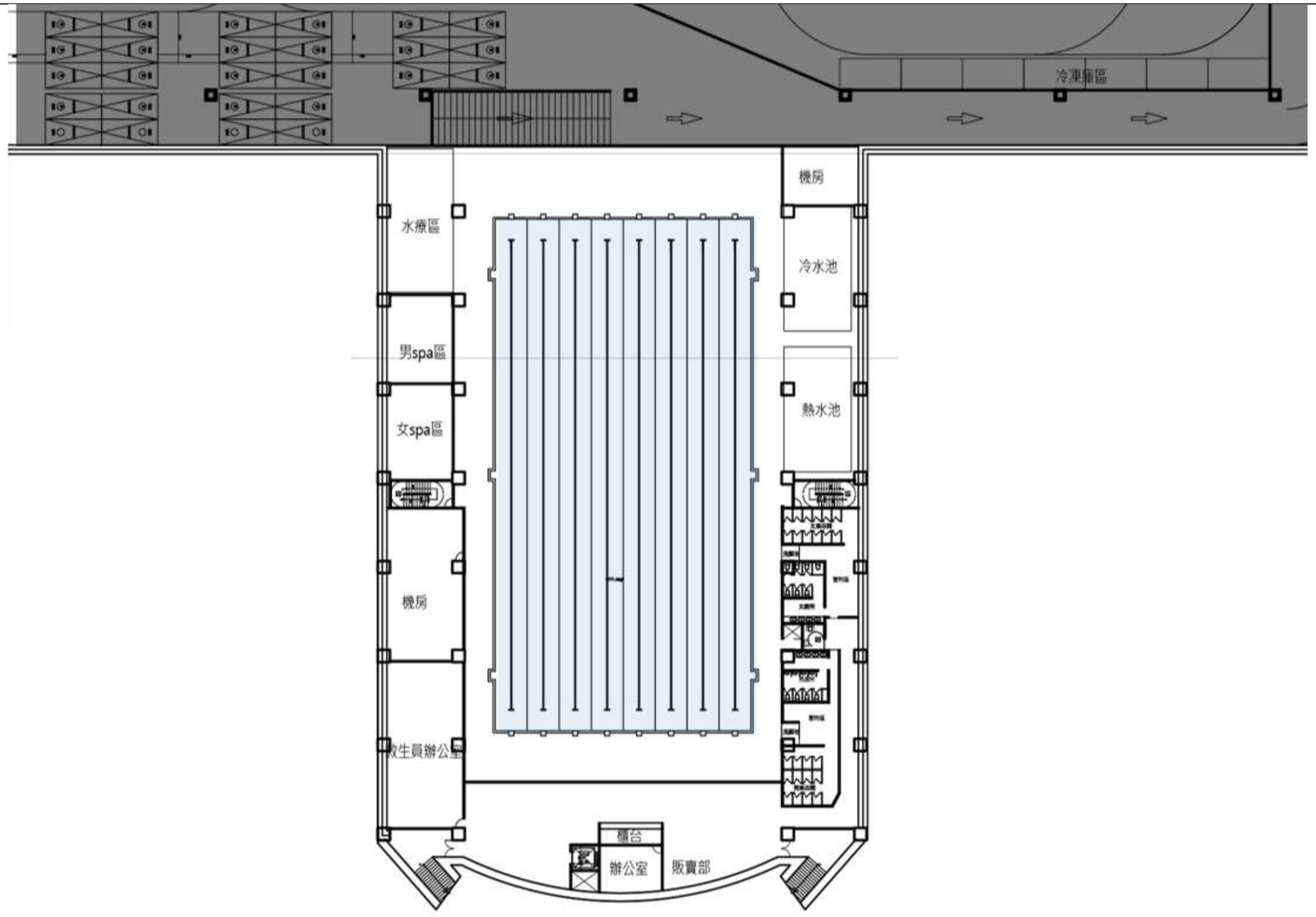
圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-16 身心障礙者社區式日間照顧中心平面圖-3F

※設施連接室內外通道及出入口淨寬皆符合建築物無障礙設施設計規範

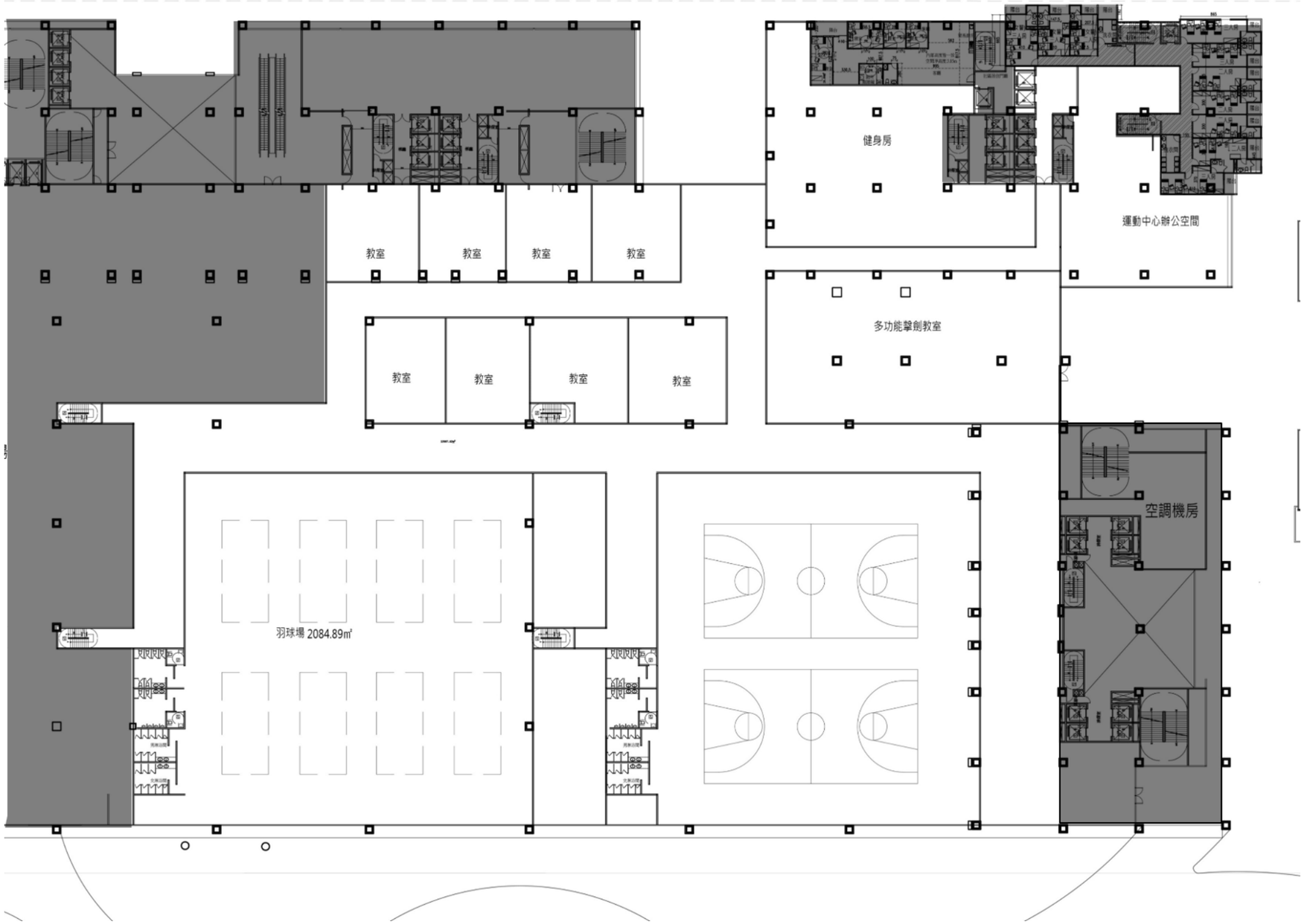
圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-17 身心障礙者社區居住平面圖-3F~4F



圖例及說明	比例尺	指北

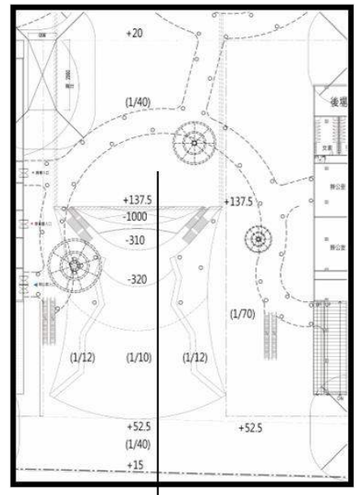
圖11-1-18 運動中心平面示意圖-B2F



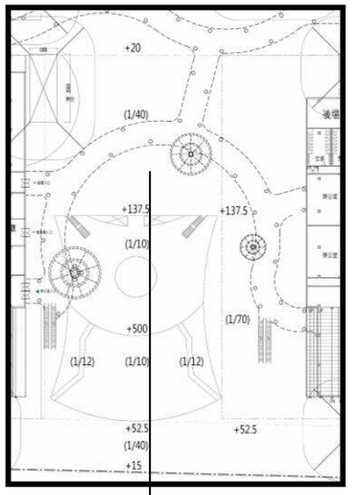
圖例及說明	比例尺	指北

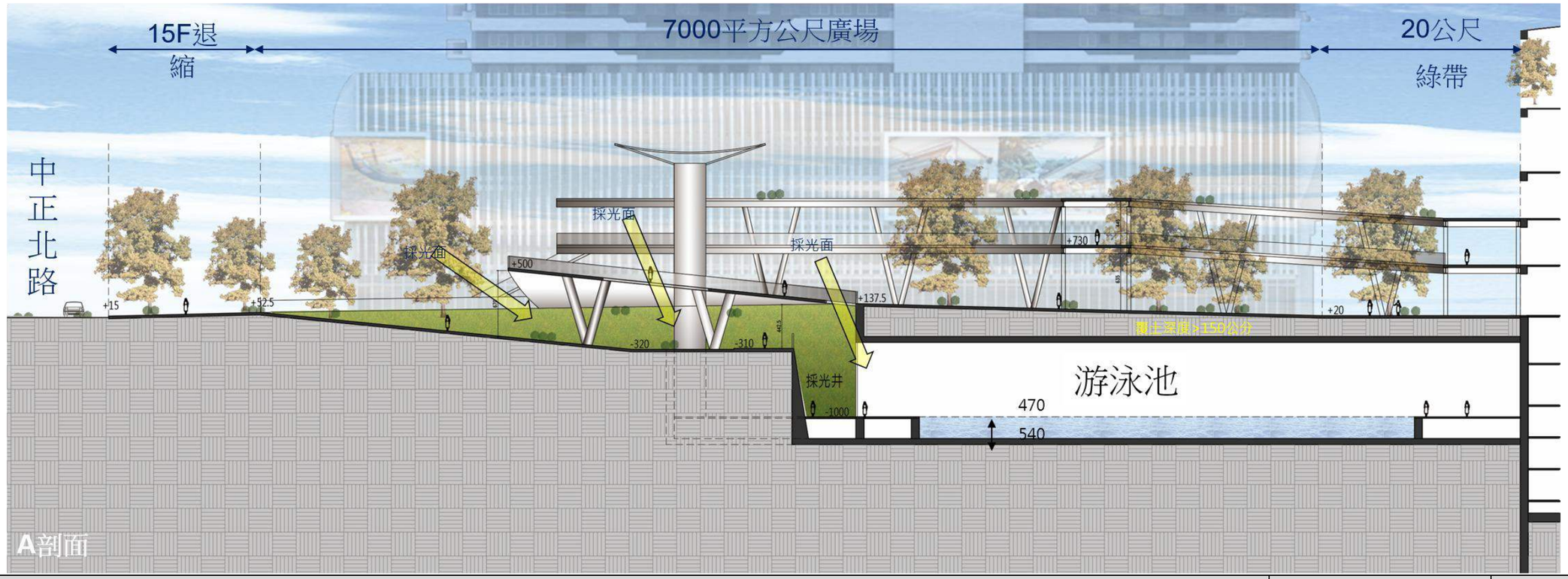
圖11-1-19 運動中心平面示意圖-4F

廣場高程平面圖(下層)



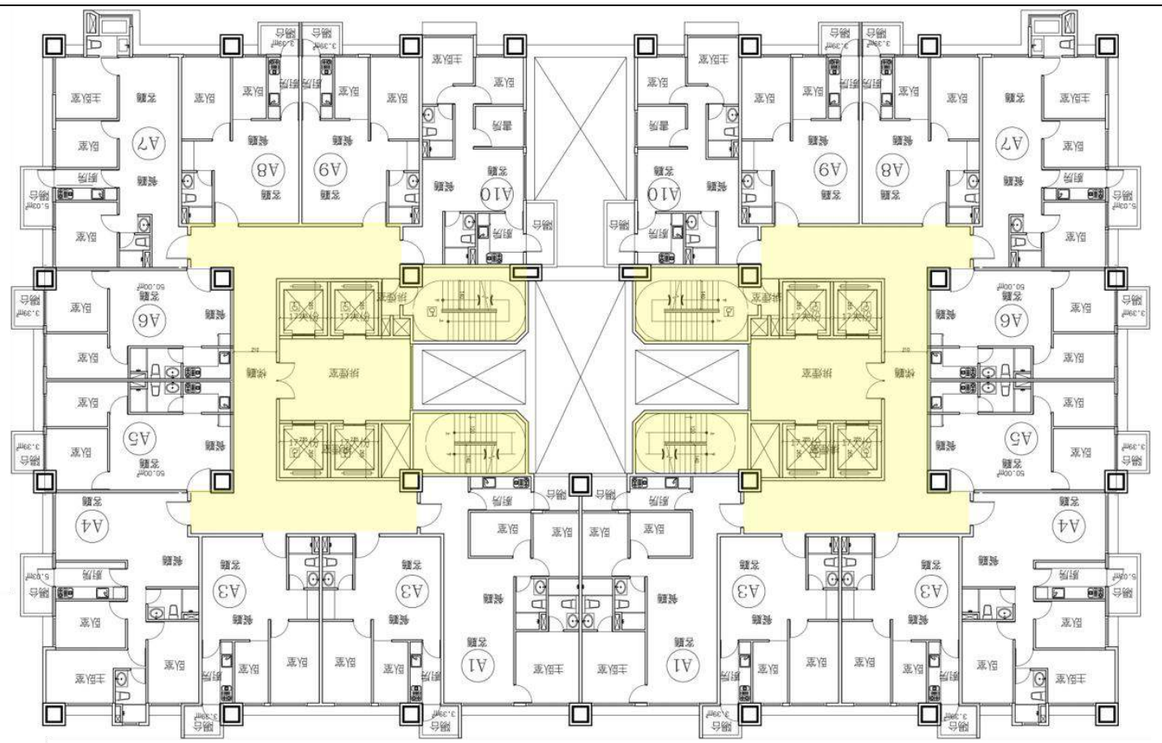
廣場高程平面圖(上層)



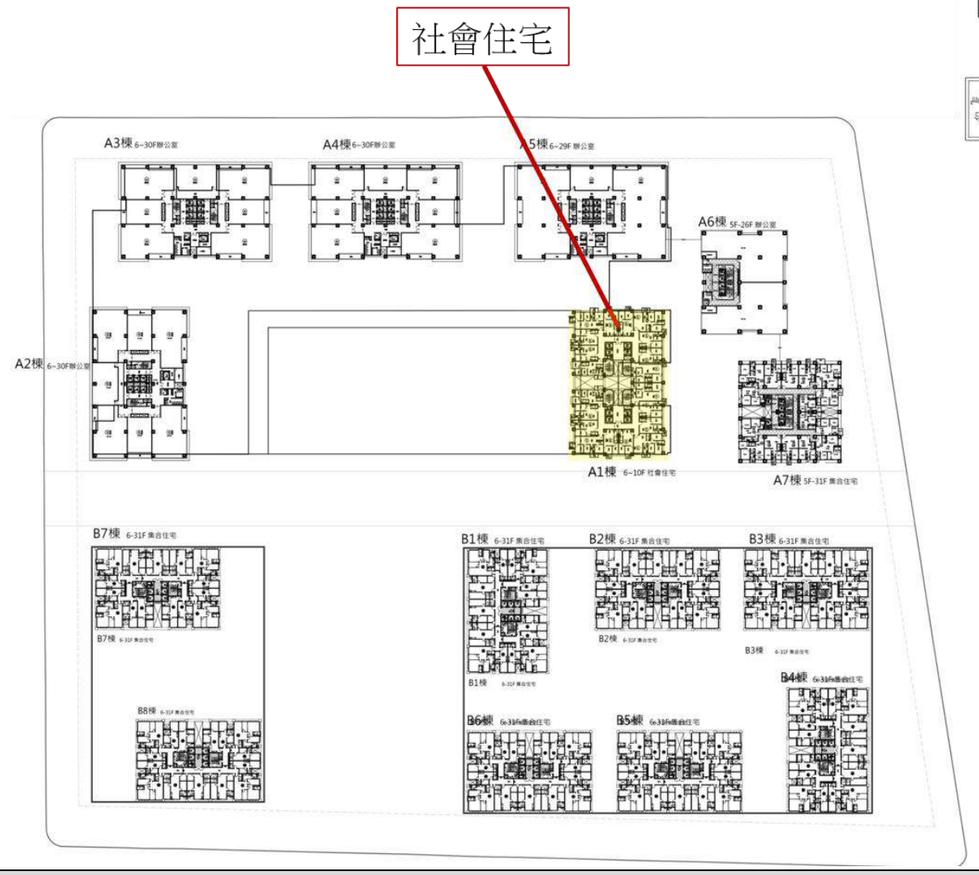


圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-20 三重第二運動中心



社會住宅平面圖



圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-21 社會住宅平面圖-6F~9F

本層公益機車位數:

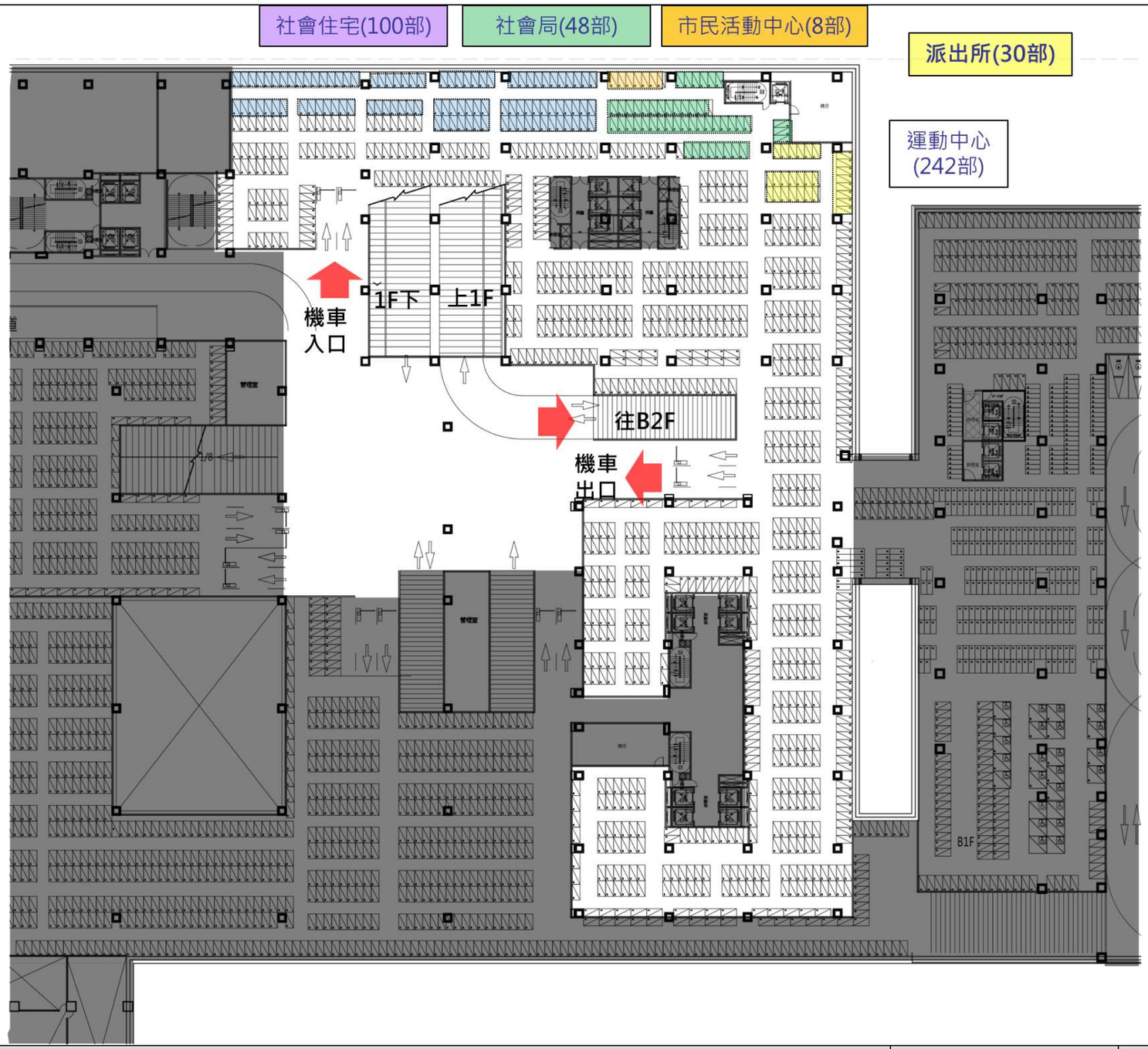
派出所:30部

社會局:48部

社會住宅:100部

運動中心:242部

市民活動中心:8部

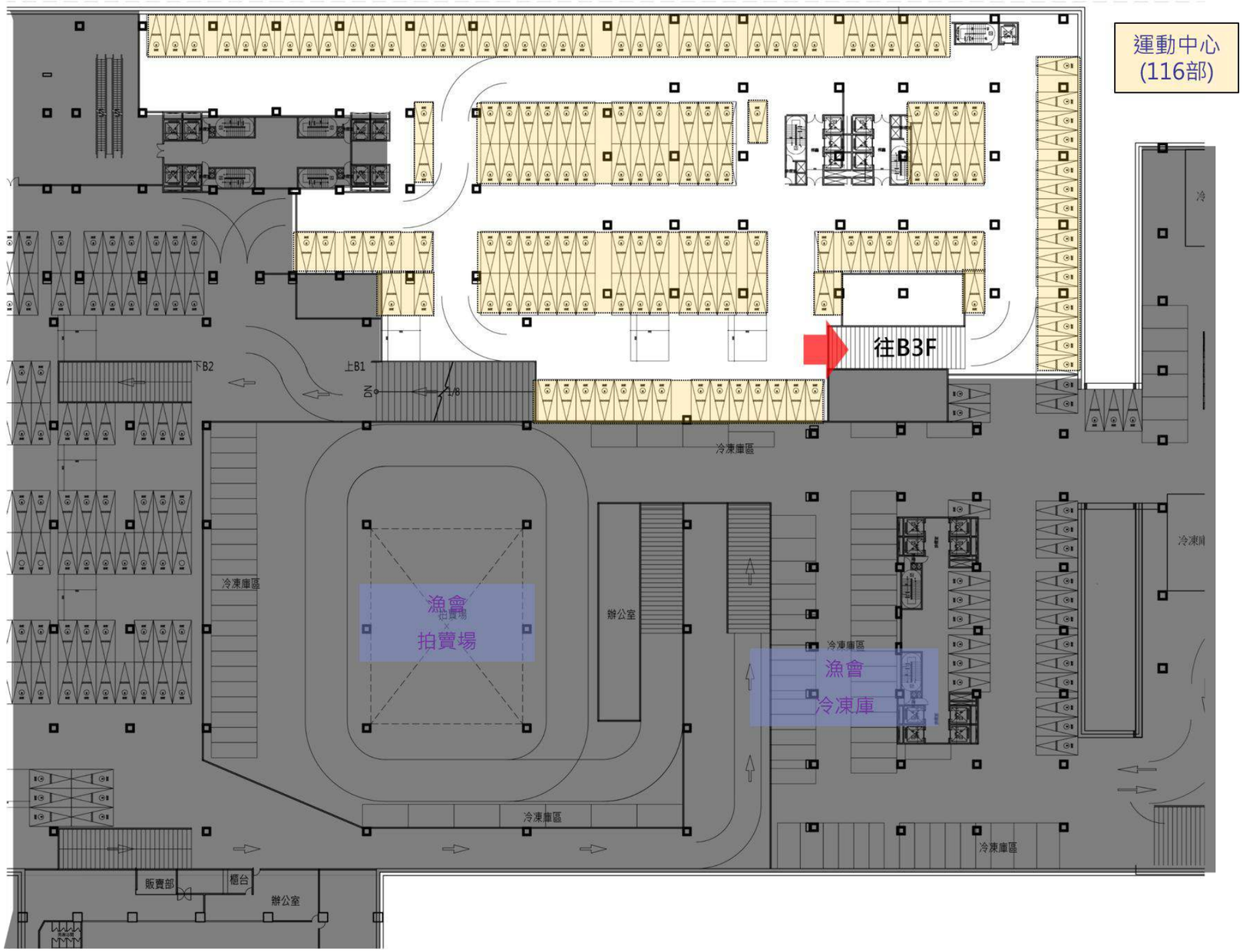


圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-22 公益設施地下一層平面示意圖

本層公益汽車位數:

運動中心:116部



圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-23 公益設施地下二層平面示意圖

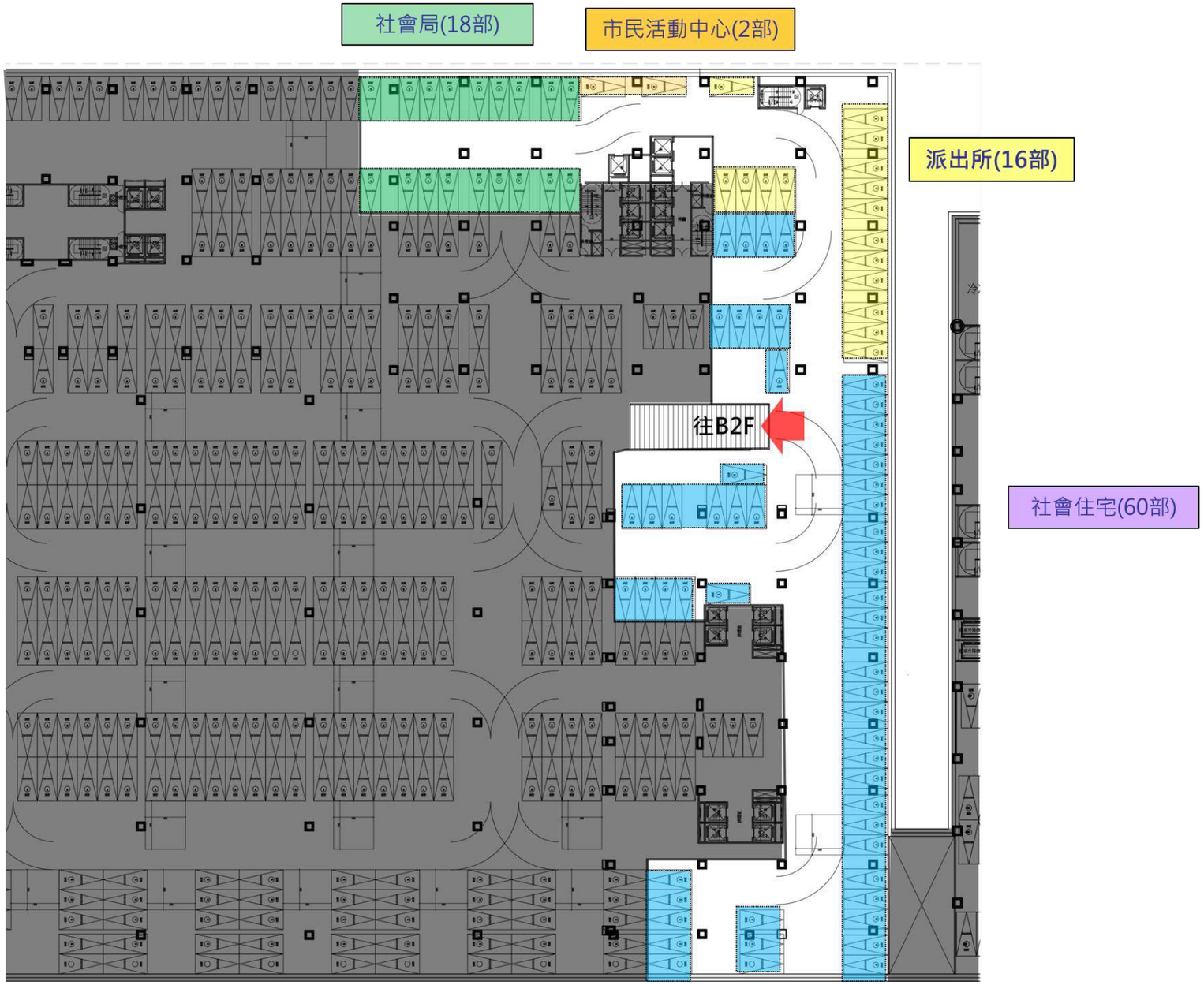
本層公益汽車位數:

派出所:16部

社會局:18部

社會住宅:60部

市民活動中心:2部



圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-24 公益設施地下三層平面示意圖

圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-25 公益設施全區外觀示意圖(一)

社宅外觀示意圖

社會住宅

辦公室

公益設施

圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-26 公益設施全區外觀示意圖(二)

圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-27 公益設施力行路側外觀示意圖

圖例及說明	比例尺	指北

圖11-1-28 公益設施外觀示意圖

拾壹之貳、聖賢宮專章

聖賢宮歷史及位置圖、現況照片

位於新北市三重區力行路的聖賢宮已經有五十年的歷史，初期因爲沒有建立宮廟安奉，所以暫時供奉於臺北市民權西路讓信眾參拜。後來由興辦人等地方仕紳運用人脈及金錢，才將聖賢宮轉移至現今三重地址。聖賢宮依照節慶舉辦各種活動，是地方的宗教盛事。也積極參加公益活動，關懷弱勢，與信眾關係良好，讓許多信眾感到安適、踏實，也在無形之中凝聚了三重區信眾們的向心力。

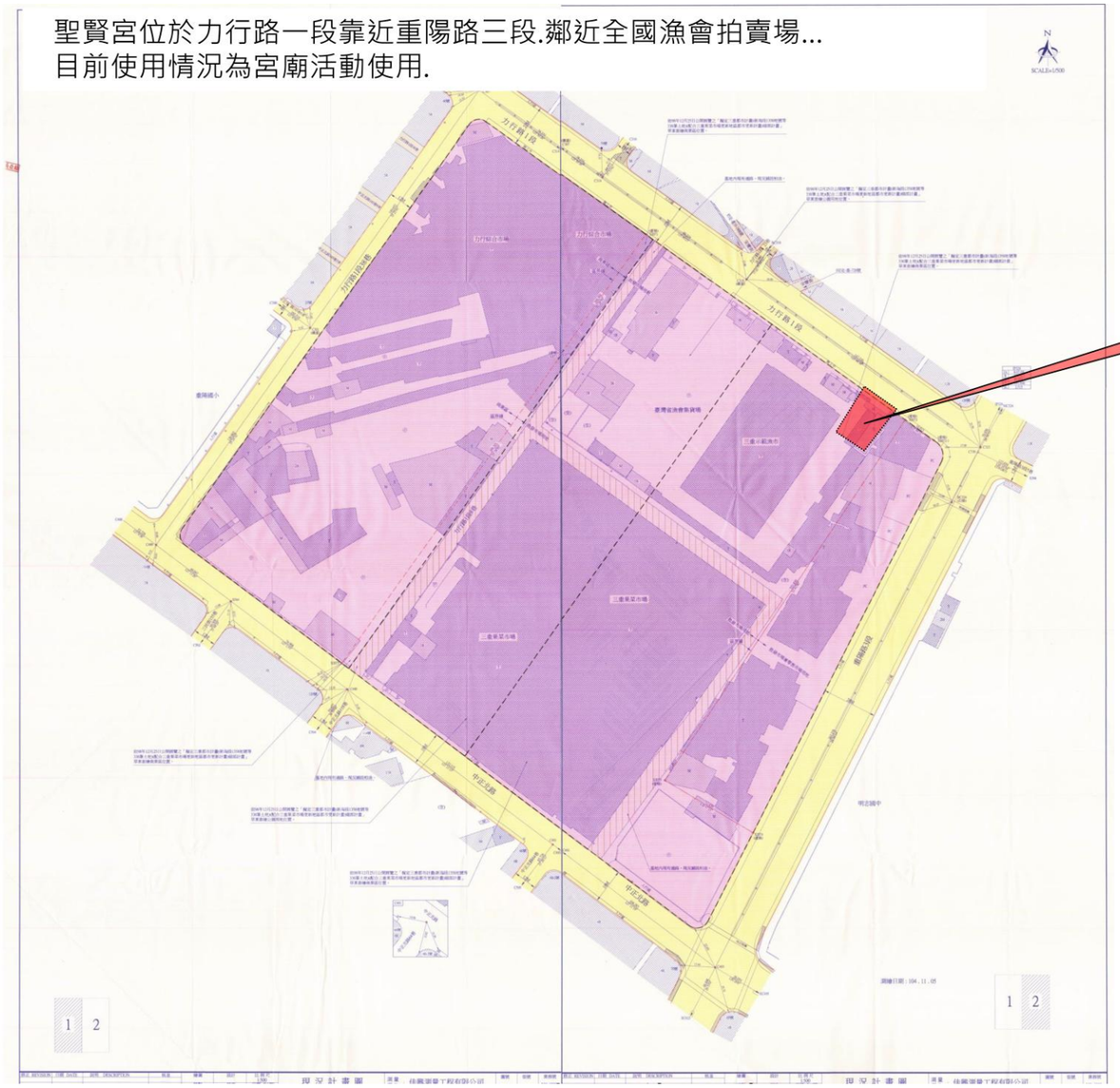


圖11-2-1聖賢宮現況位置示意圖

聖賢宮合法登記作業說明

聖賢宮從新建時起至今未取得建物之合法登記，以致未能依相關規定辦理登記。經與聖賢宮管理單位數次協商，將配合本次都市更新將主體建物納入重建區段在考慮全區之都市景觀與風格全面規劃處理。同時由實施者配合廟方全面檢測結構安全，視檢測結果進行必要之補強作業。

由於要完成寺廟登記，故針對宮廟主體及必要設施物協助完成建築執照申請作業，並按照申請之樓地板佔總樓地板比例持分全區土地。

聖賢宮分配原則

權利變換作業依估價作業準則進行估價，初步由實施者選配分回後再與宮方協調產權之歸屬細節。為配合宮方之節慶活動需要，廟埕部分擬採約定專用方式處理。

聖賢宮建築形式及容積計算

其構造為鋼筋混凝土及鐵製屋。配合雨棚，提供宮廟活動使用。現況建物面積約為322.89㎡ 。

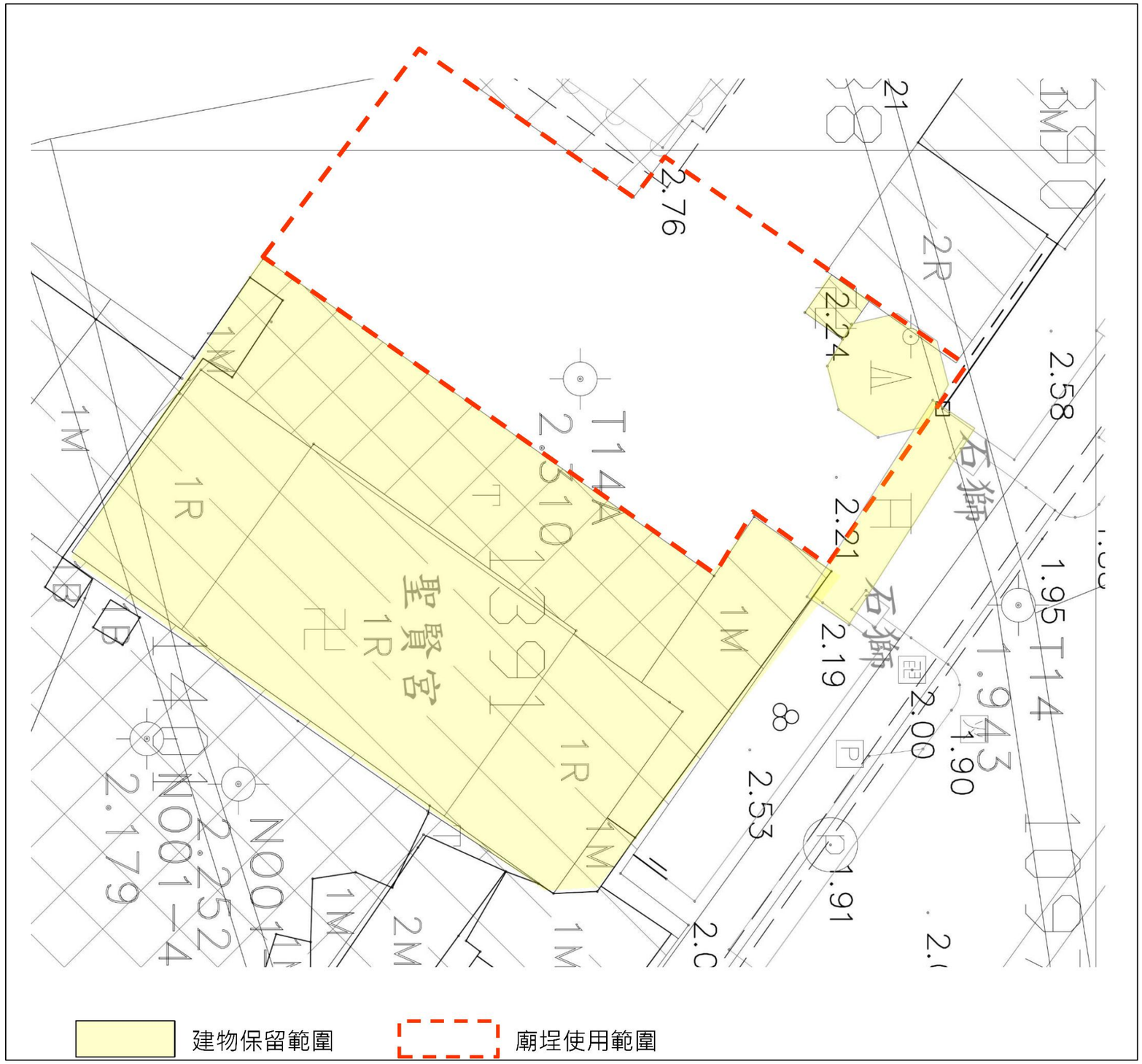
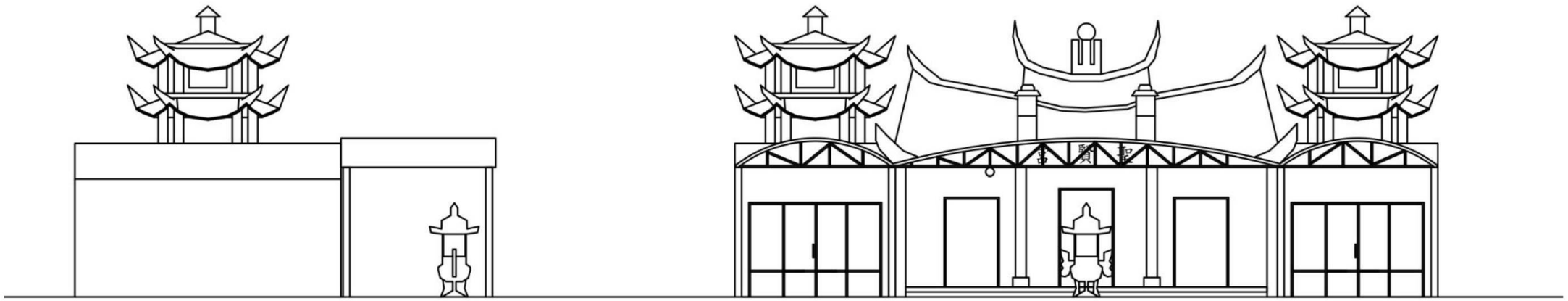
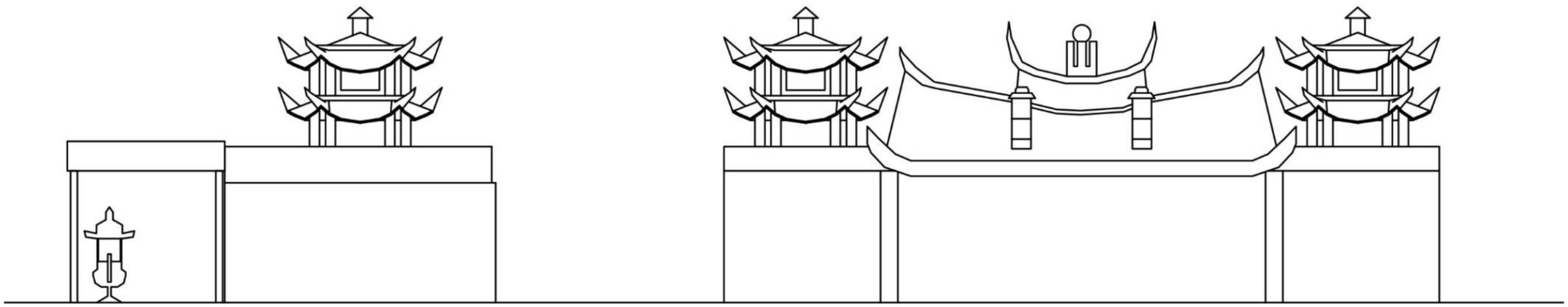


圖11-2-2 聖賢宮現有建物範圍示意圖



右向立面圖

正向立面圖



左向立面圖

背向立面圖

聖賢宮立面圖

圖11-2-3 聖賢宮各向立面圖

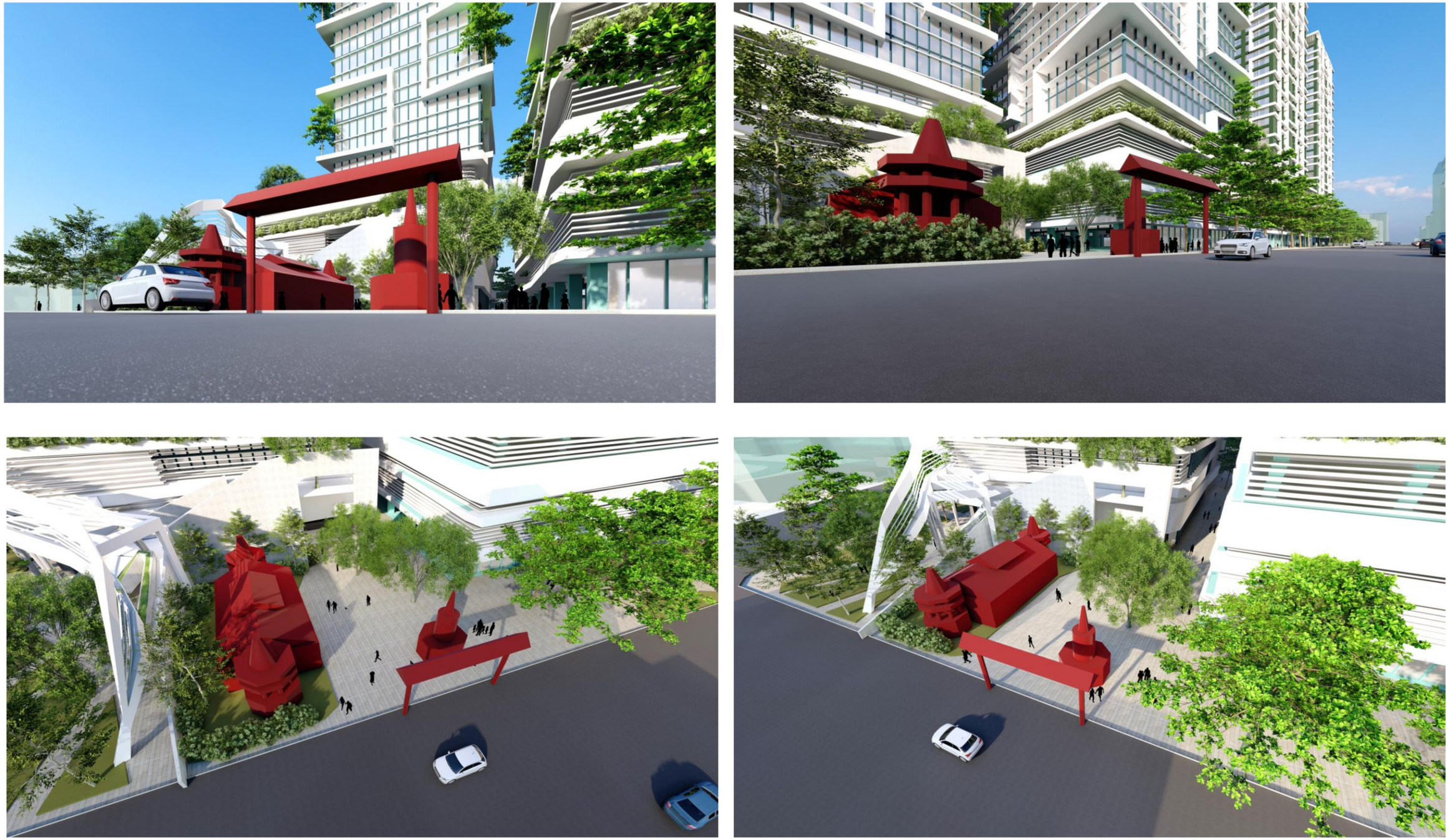
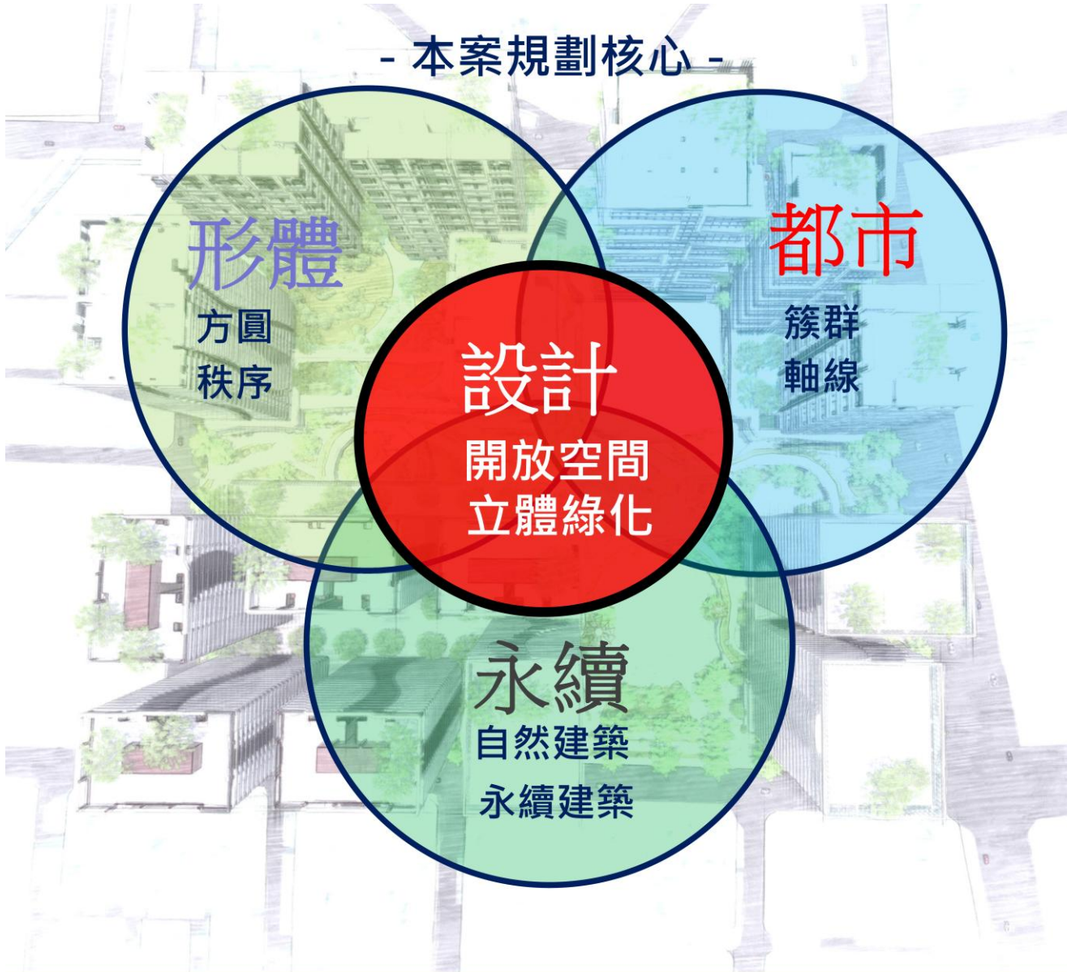


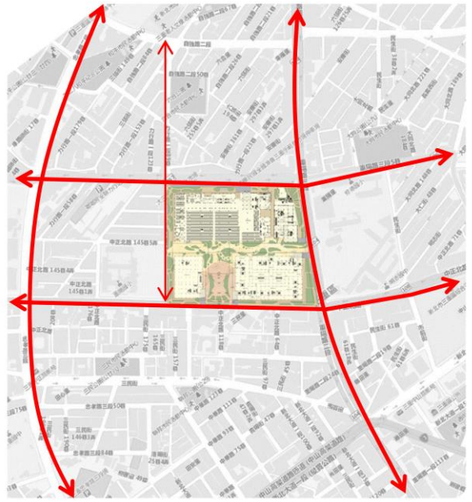
圖11-2-4 聖賢宮與開發完成後建築環境關係示意圖

拾貳、都市設計與景觀計畫



整合設計大綱：

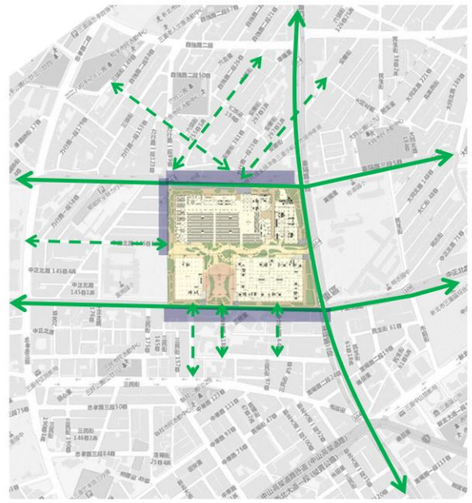
- 全區規劃:
  動線說明、風場模擬、全區建築容積獎勵、設計差異說明
- 7000㎡開放廣場設計
- 20m人行通廊說明
- 15m人行通廊說明
- 街道空間: 力行路、中正北路
- 停車計畫
- 容積獎勵-留設開放空間



全區規劃設計說明

交通動線

周邊主要道路及大眾運輸：基地有三條超過20M之主要道路，分別是力行路一段、重慶路三段與中正北路。此三條道路有大量的人流及車流。



商業動線

周邊沿街商業及人行動線串接了南北兩側密集的住宅社區，並沿線設置商業空間和街道家具。這些動線串連四個方向的街區，並沿線設置街道家具。

周邊綠地

從500M的範圍來看，基地周遭有六合公園、大同公園、三民公園和聯邦公園、重陽國小、修德國小明志國中有大面積之綠化面積。重陽路三段沿線有植樹之綠化分隔島。

全區規劃

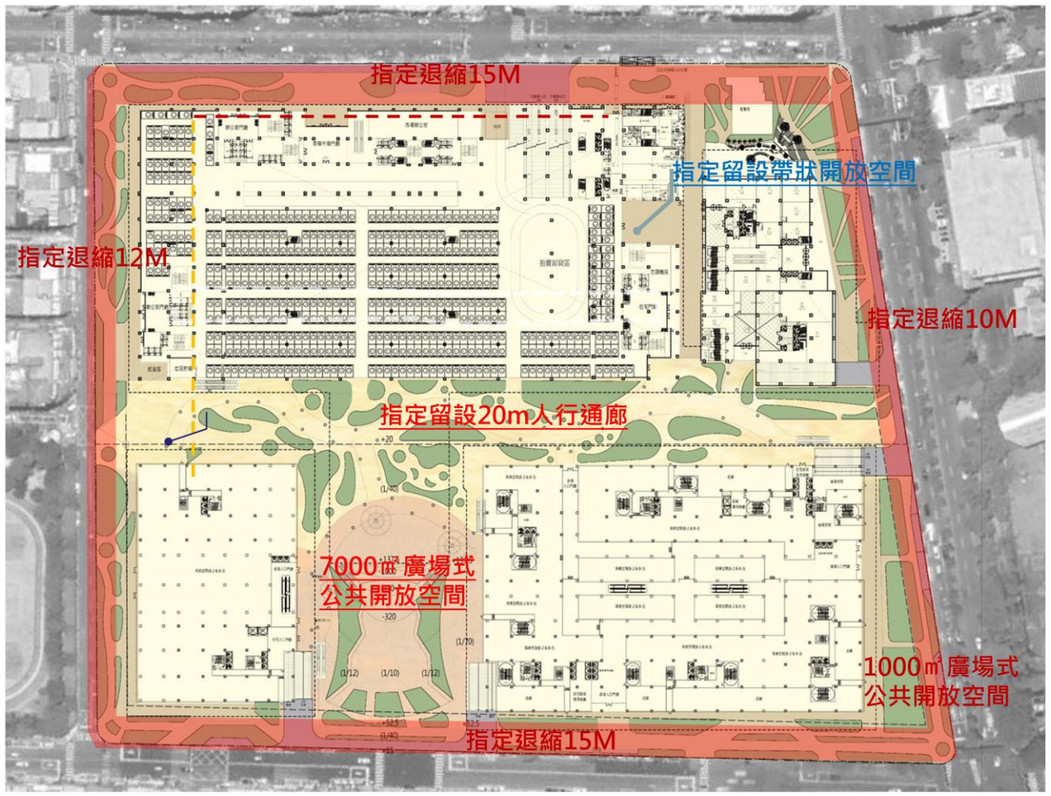
開放空間設計概念

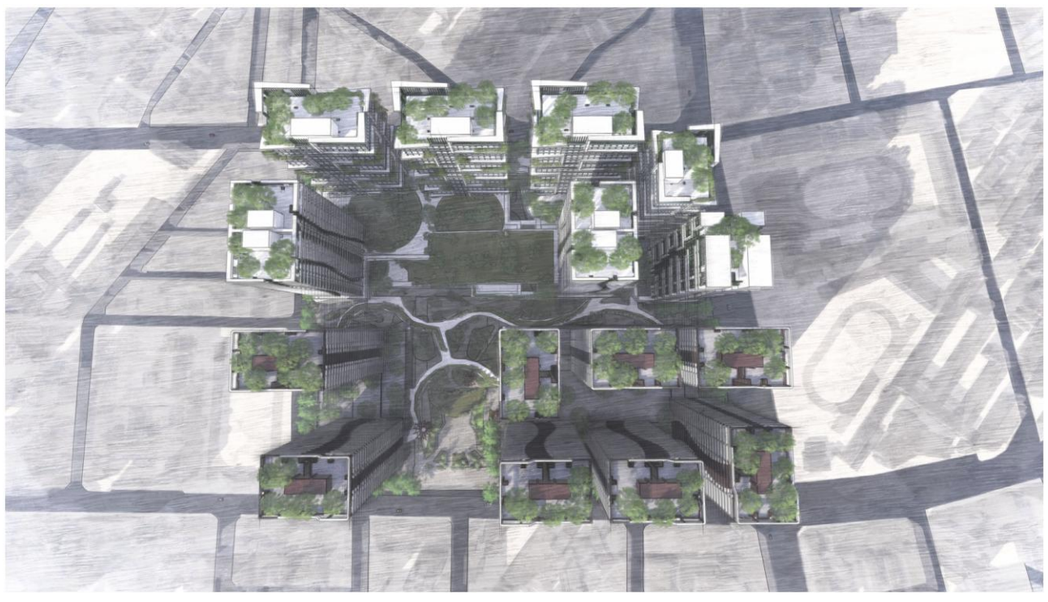
廣場的設計注重人性化和互動性。可以在廣場中設置休憩區、娛樂設施和活動場地等，讓居民可以在此舒適自在地活動和互動。同時設置智能化設備，方便居民的生活需求。

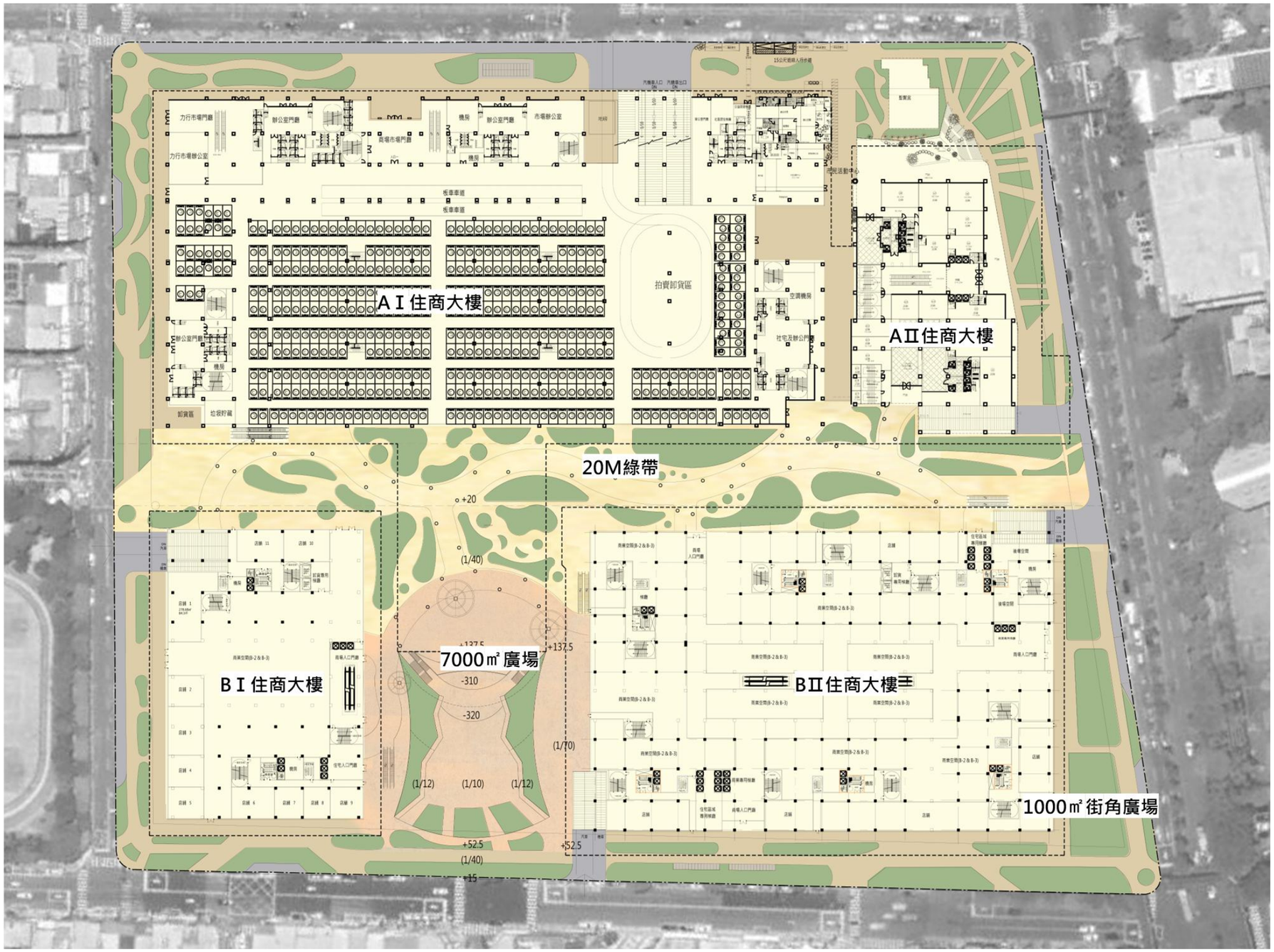
在微氣候方面，用現代科技手段來改善廣場的環境品質。在廣場中安裝遮陽系統和綠化帶，以減少陽光的照射和提供充足的植物覆蓋，進一步改善微氣候環境。

綜上所述，建築社區開放空間廣場的設計概念應注重現代感、科技化和人性化，同時設置遮陽系統和綠化帶，打造出舒適宜人的微氣候環境。在此基礎上，還可以增加互動性和便利性，提供更好的生活品質和社區氛圍。

全區規劃- 容積獎勵

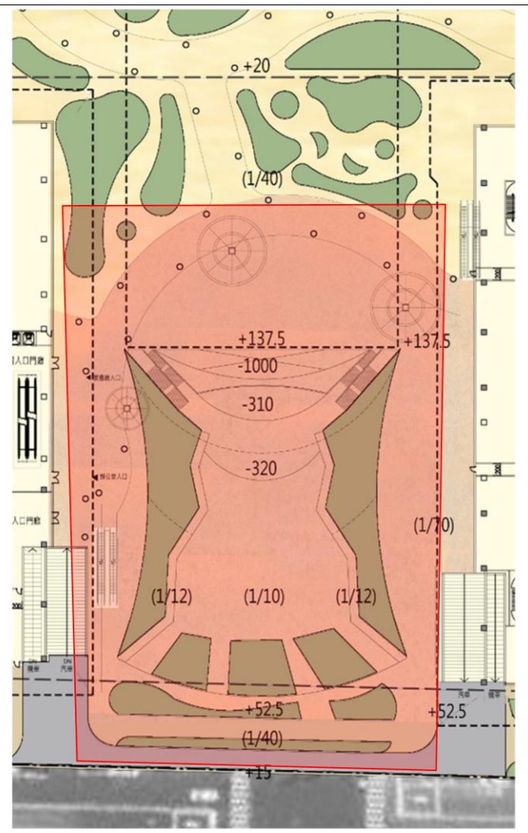






圖例及說明	指北

圖12-1 全區串聯計畫_一層平面



7000㎡開放廣場設計通廊配置小廣場串聯

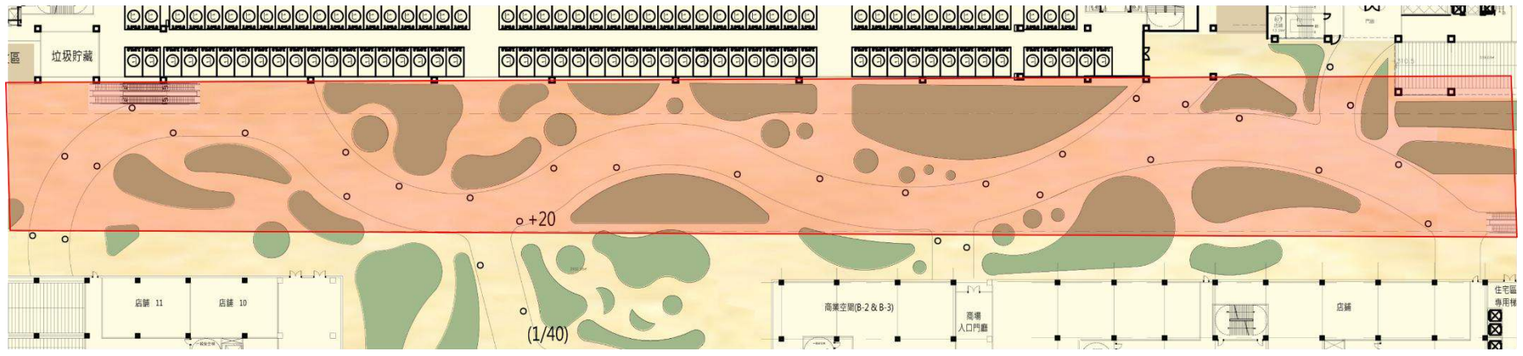
- 廣場核心區為硬鋪面乘載都市活動
- 廣場核心區外圈為都市綠心區, 集中種植大喬木富層綠化
- 都市綠心區外圈主要為都市人流穿越性動線區
- 多座垂直動線塔連接地面層與空中廊道
- 南側開放式廣場與空中廊道,界定開放廣場入口區域

- 空橋設計概念

關於空橋的設計，它的外觀和結構設計都注重美感和實用性。空橋由高品質的材料製成，並且經過嚴格的結構計算和強度測試。其造型上，空橋採用流線型的外觀設計，呈現出優美曲線，與社區的建築風格相得益彰。同時，空橋兩側設有遮蓋，不僅可以保護行人不受風雨侵襲，還能夠提供陰涼的休息場所。

圖例及說明	指北

圖12-2 中央開放空間區-7000㎡開放廣場設計



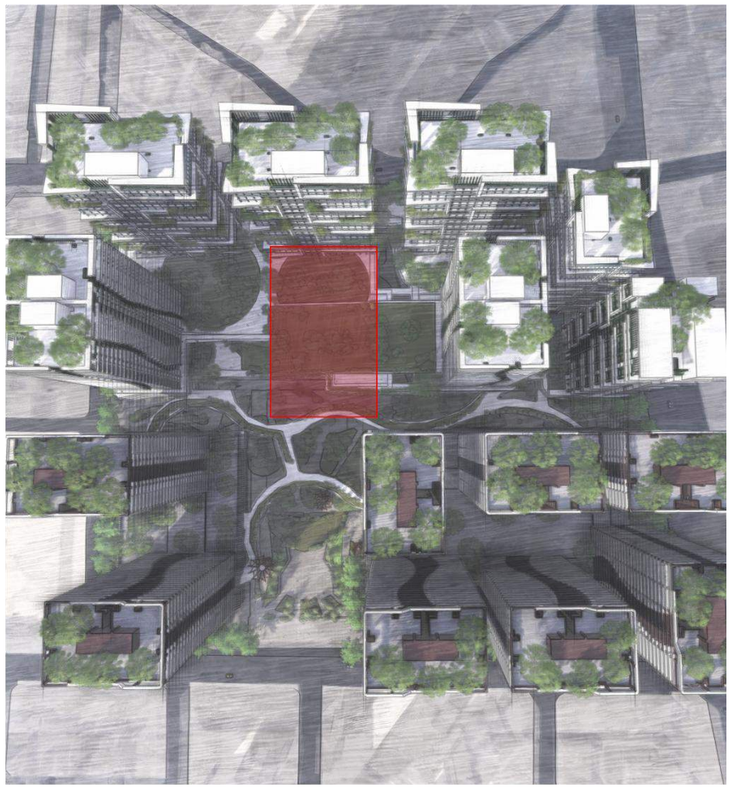
20M人行通廊設計

20M人行通廊設計

- 空中廊道統一扶手欄杆設計
- 空中通廊可局部放大形成空中小廣場
- 沿街綠帶層次交錯
- 垂直動線不阻擋動線、也不阻礙店面
- 車道上方採光通風
- 統一扶手欄杆設計

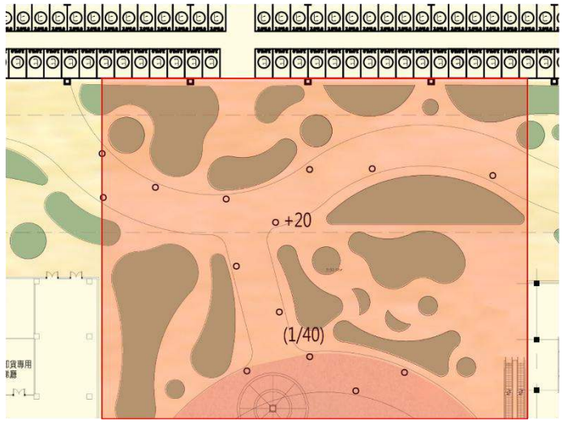
圖例及說明

圖12-3 20M 人行通廊設計



人行通廊設計

- 通廊配置小廣場串聯
- 沿街綠帶層次交錯
- 垂直動線不阻擋動線、也不阻礙店面
- 車道上方採光通風
- 統一扶手欄杆設計

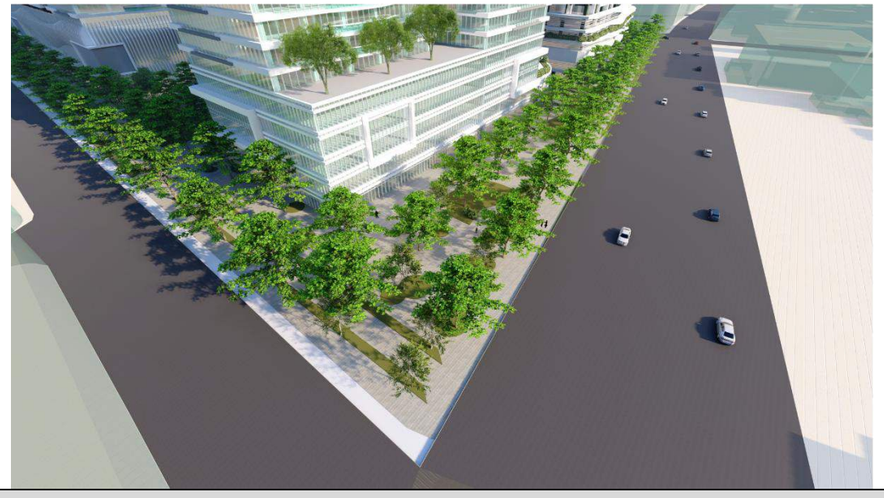


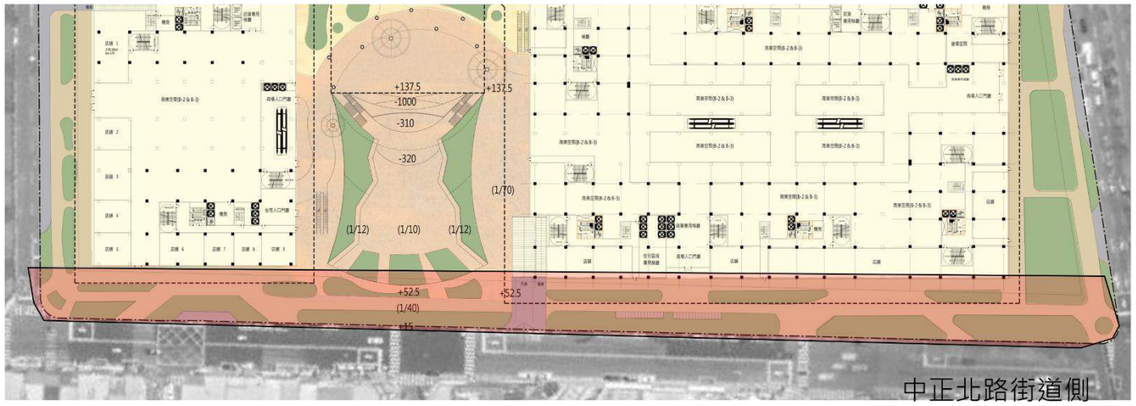
圖例及說明

圖12-4 南北向立體綠色平台

中正北路街道空間

- 雙排行道樹
- 若設置自行車道, 臨車道側以綠化帶隔離
- 沿街綠帶多層次綠化
- 垂直動線不阻擋動線、也不阻礙店面
- 商業招牌高度與大小管制
- 群房高度24.2m





圖例及說明

圖12-5 中正北路街道空間

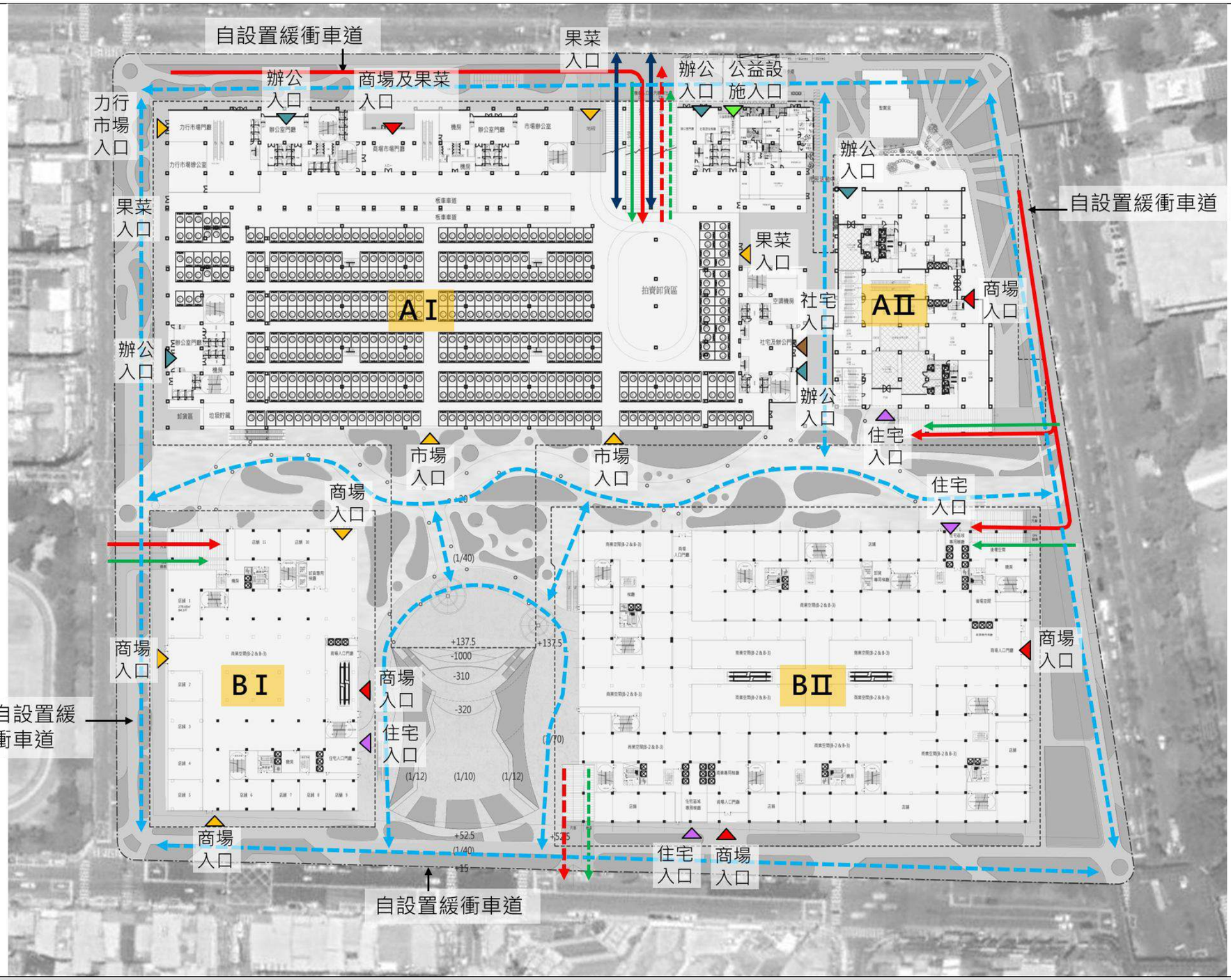
力行路街道空間

- 雙排行道樹
- 若設置自行車道, 臨車道側以綠化帶隔離
- 沿街綠帶多層次綠化
- 垂直動線不阻擋動線、也不阻礙店面
- 商業招牌高度與大小管制
- 群房高度24.2m

力行路街道側

圖例及說明

圖12-6 力行路街道空間



動線系統分流

因應基地周遭道路條件限制，本案車行動線規劃如下：

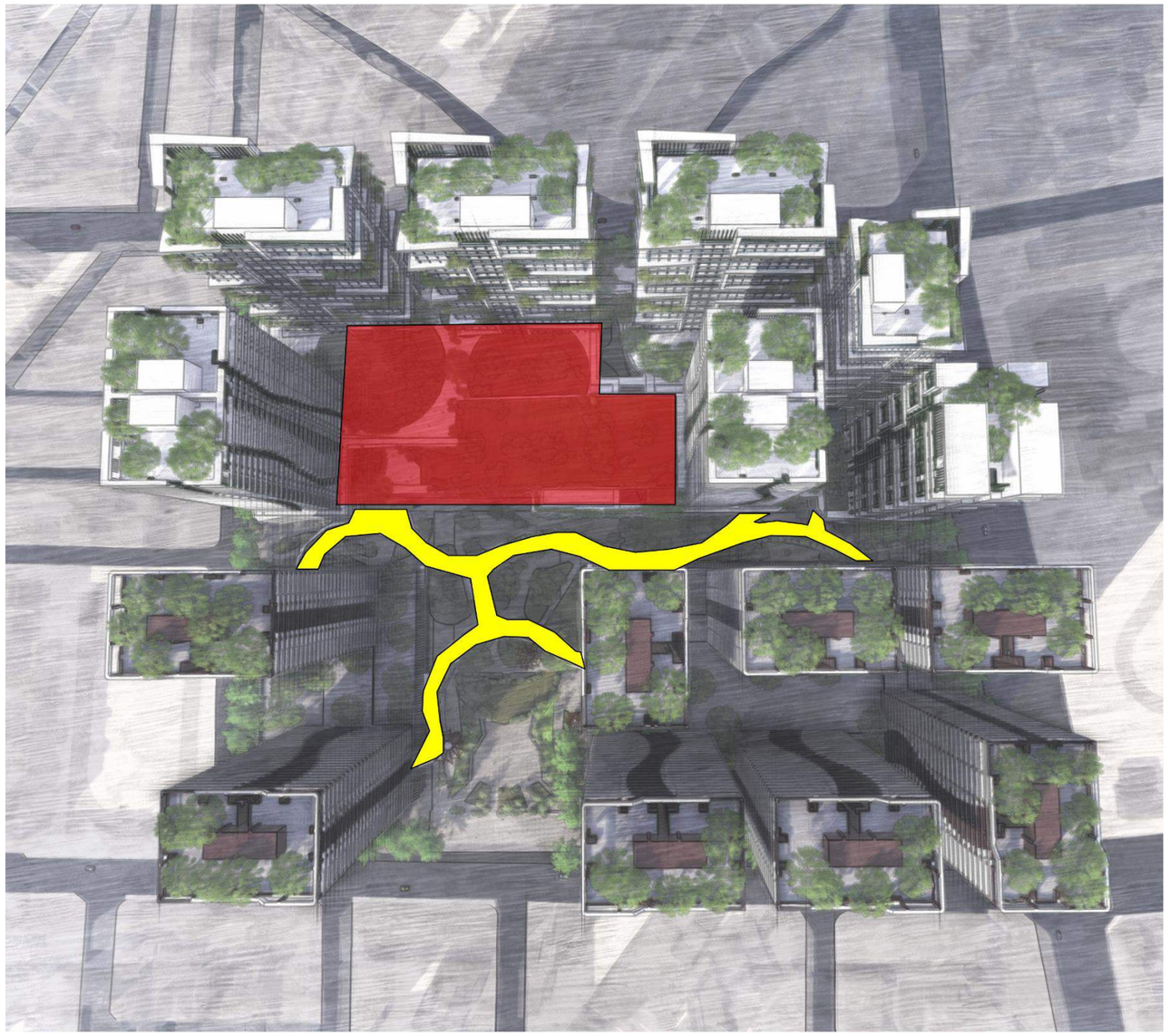
1.北區車輛主要由力行路一段進出、南區車輛主要由中正北路進出。

2. 於重陽路三段加設兩處車道入口只進不出，可減少車流在基地四周繞行。

3. 於每一車道入口處設置緩衝車道，避免車輛入場時回堵至主要道路上。

圖例及說明	指北

圖12-7 停車計畫-動線系統



多處綠化露臺設計.利用曲線蜿蜒之空橋將各開放空間連結..同時圍塑多處地面層之廣場空間..增加都市行走之多樣性

圖例及說明	指北

圖12-8 全區空橋說明

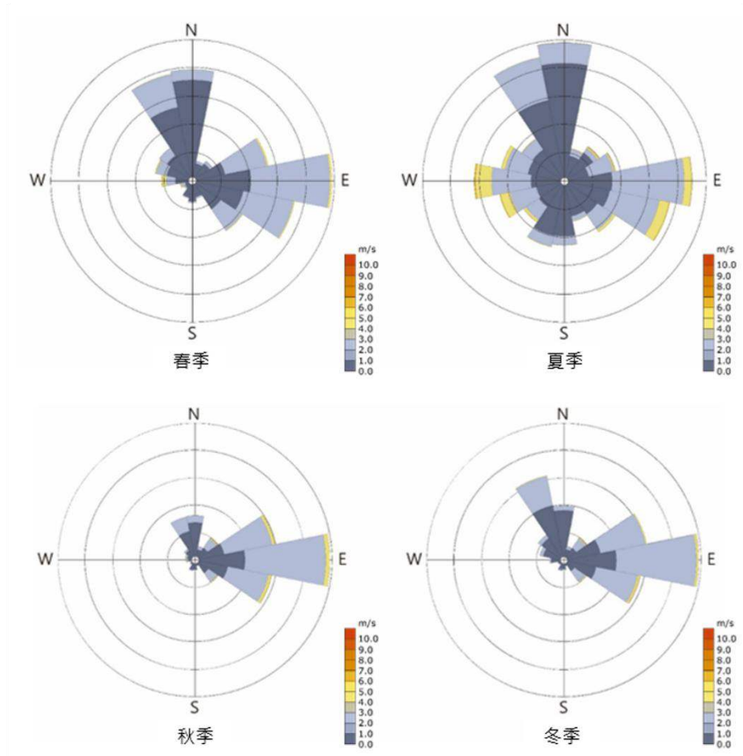
設計目標及構想

都市重生機會

期望透過都市更新，使更新後之ＡＩ能達到如日本築地漁市般地國際級觀光市場，以利國外旅客觀察臺灣日常生活文化與農業發展發達的物流平台。此外，因三重區人口密度稠密，基礎設施及基礎建設不足，故本案規劃20M之都市綠軸、屋頂都市農場等，以提升該地區居民生活舒適度。

從大地氣候而生的友善建築群

2020年初的全球議題讓如何有效率的導入自然環境風場變成重要的課題。分析鄰近的氣象站大數據。三重區新海段1394地號等78筆土地長年為東風與東南東風。季節之間的差異不大。偶發性高風速5.0~6.0m/s及常態風速約為2.0~3.0m/s。



現在三重果菜市場樣貌

未來三重全區樣貌

圖例及說明	指北

圖12-9 AI商辦大樓、AII住辦大樓設計說明

1.符合『變更三重都市計畫（部分市場用地及批發市場用地為商業區)（配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區）書』相關規定。

2.配合周圍環境，塑造優質的都市景觀。

3.建築物造型以簡潔、方正為原則，可與附近建築群造型相搭配、協調。

4.嘗試以樸實的外牆材料及中低彩度的外牆色彩，在活潑的氣氛中營造簡潔、沉穩的簡潔氣質。

5.戶外空間之留設，配合都市設計所要求留設之人行步道銜接都市邊緣，以成就都市空間之整體性及延續性。

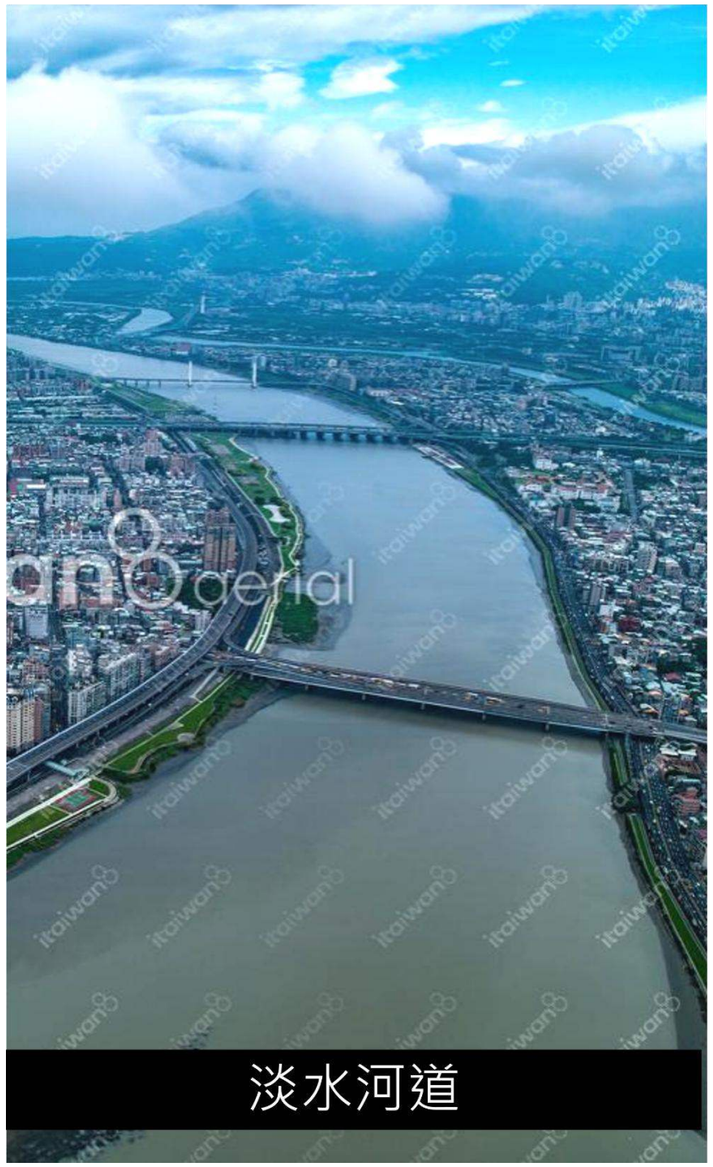
6.人車分道的系統整合，區分汽機車道、人行步道的分區管理。

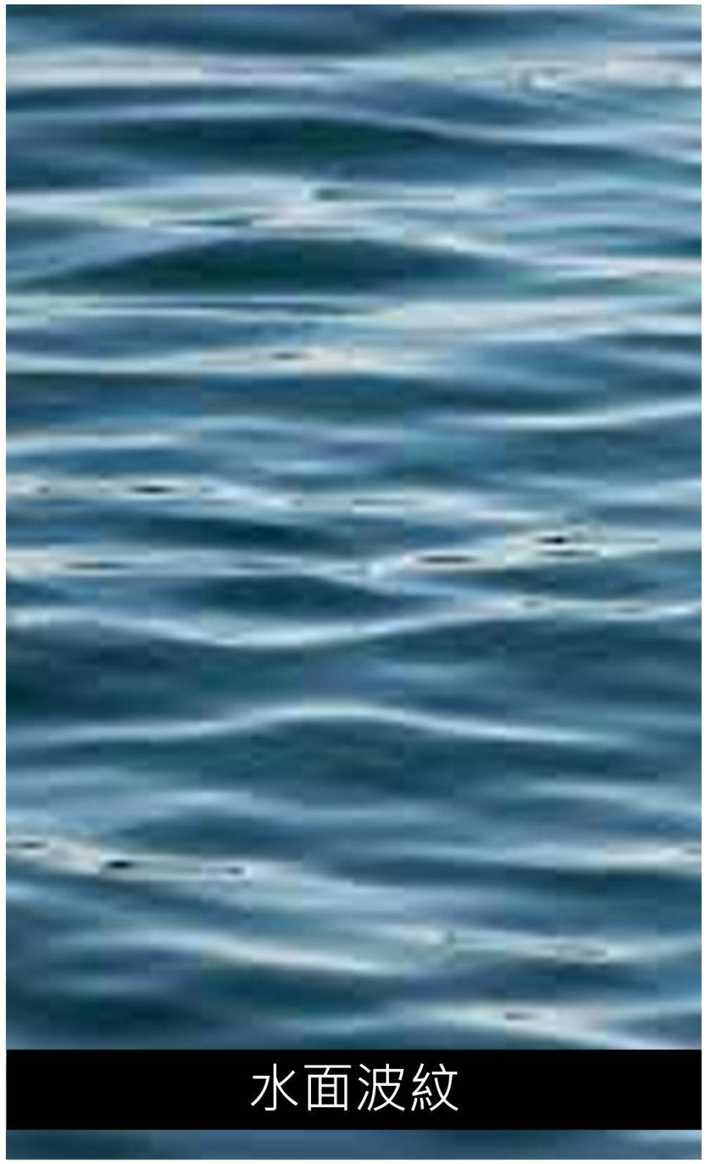
7.從都市景觀的角度而言，建築物的屋突具有天際線的任務，同時為配合細部計劃規定，本棟建物設計部份屋頂造型創造天際線的變化。

圖例及說明	指北

圖12-10 AI商辦大樓、AII住辦大樓設計說明

本案全區立面以以淡水河為發想、蜿蜒的意象、河水的起伏、高低明暗的變化、波紋的曲線舞動展現於立面外觀





圖例及說明	指北

圖12-11 BI 、B II 建築物造型設計發想

1.發揮本社區應有之都市機能及效益

本更新單元土地使用分區屬商業區。透過預先規劃層次及功能分明之交通動線，為不同目的使用者留設適當人行與車行空間，以避免非必要之干擾行為，藉以整合社區內部生活動線與外部都市交通動線，為基地與周邊環境創造一個安全、舒適且流暢的都市空間。

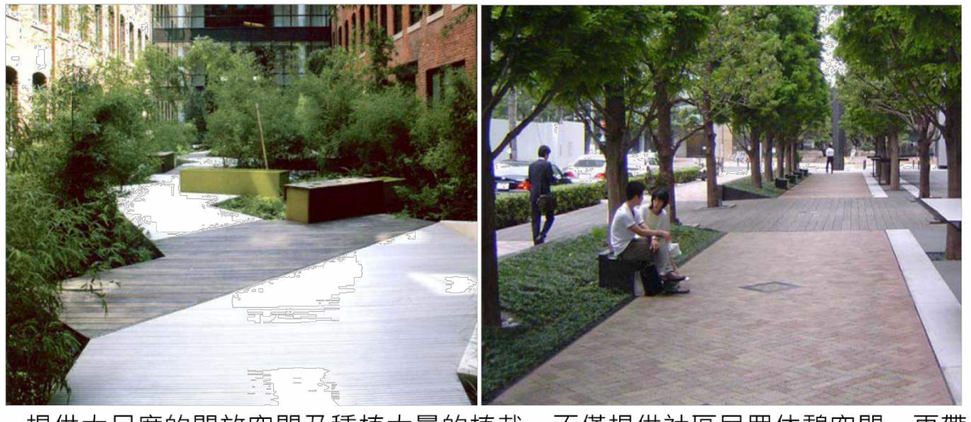
退縮12米人行步道，提供當地居民休閒、流連及創造商業活動的舒適空間。

本基地南側規畫綠色廣場，創造出更大的綠色生態休閒空間。

2.配合基地規劃，提升周邊人行空間之環境品質

基地東北側規劃果菜市場，北側規劃20M綠帶開放空間。基地周圍退縮留設開放空間，以配合基地綠建築及防災需求。人行系統及開放空間皆搭配植栽、照明設備、座椅等景觀設施，使其兼具緩衝效果與短暫停留的空間特性，塑造人性化尺度的優質環境。

街角廣場的設置，提供社區居民及附近居民休憩活動的空間，更活絡綠色都市願景。



提供大尺度的開放空間及種植大量的植栽，不僅提供社區民眾休憩空間，更帶動周邊整體都市綠色環境的提升。

圖例及說明	指北

圖12-12 BI、BII 住商大樓設計說明

全區量體色彩以淺灰白色系為基調融合一氣並減低量體之沉重感。各區基座統合以白色系的線條延續繞行，
重塑三重埔早期為水渠匯集地之意念。

圖例及說明	指北

圖12-13 全區外觀透視模擬圖

圖例及說明	指北

圖12-14 AI商辦大樓、AII住辦大樓外觀透視

圖例及說明	指北

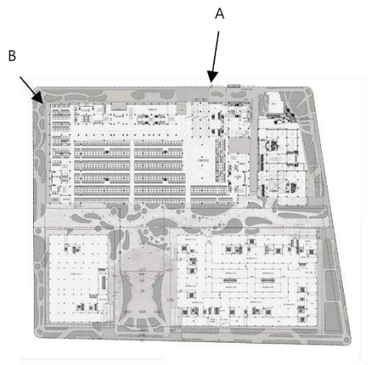
圖12-15 BI、BII 住商大樓外觀透視

建築物造型設計

1.AⅡ面20M力行路，為了讓市場有完 整的空間，裙樓量體長約110M寬約68M。有別於舊街區碎化的立面，AⅡ立面延續而完整，並將遮陽水平裝飾物設置於2層以上，讓整體量體輕盈化。

2.因應力行市場營運模式，於清晨大量貨車載貨往返，在車道側大量栽種樹木、格柵立面及包覆性車道設計，以降低深夜力行市場運作聲音，同時創造都市自然環境，調節該地區微氣候，提高生活品質。

3.階梯式屋頂設計，增加綠覆面積，由中心向四周發散漸高之屋頂設計，形成聚寶盆意象，象徵民眾聚集來此參與，一同打造都市農園，呼應地面層力行市場零售活動，由居民加入，為三重力行市場注入一股新氣息。



圖例及說明	指北

圖12-16 AI 、AII 建築物量體及造型計畫

建築物量體規劃

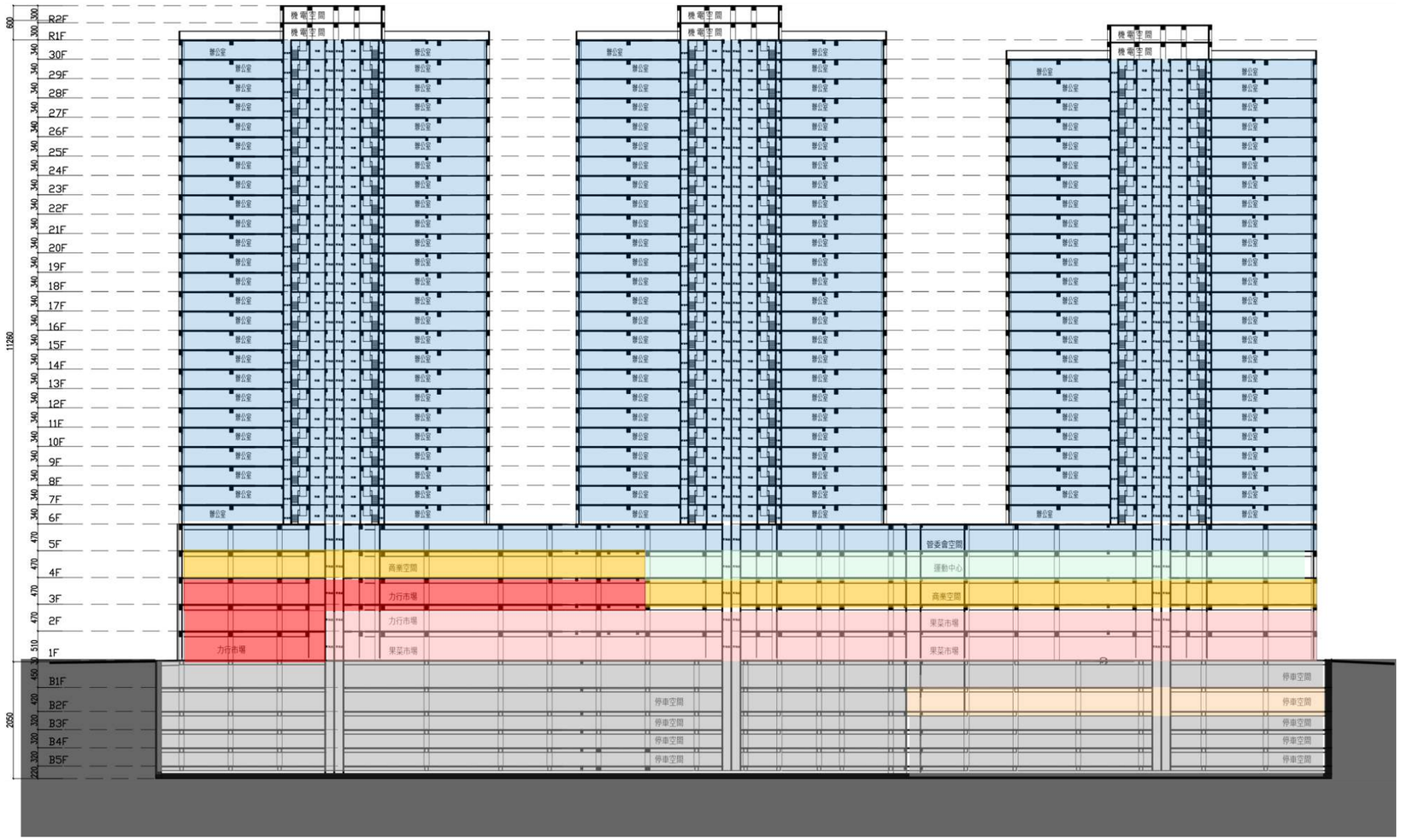
本案設計地上29~30層地下5層，建築物高度105.80公尺，

AＩ1~2樓為果菜市場及力行市場，3樓為力行市場及商業空間，4樓為運動中心及商業空間。5樓至30樓為辦公室， A1棟6至9樓為社會住宅， B1~B5F停車空間、防空避難室；B2F局部為全國漁會拍賣場

樓層空間用途

- 住宅單元
- 運動中心
- 辦公室
- 果菜市場
- 力行市場
- 商場、店鋪
- 全國漁會拍賣場
- 停車空間、防空避難室

AＩ



圖例及說明	指北

圖12-17 AI 建築物量體及造型計畫

建築物量體規劃

本案設計地上26~31層、地下6層，建築物高度108.20公尺，

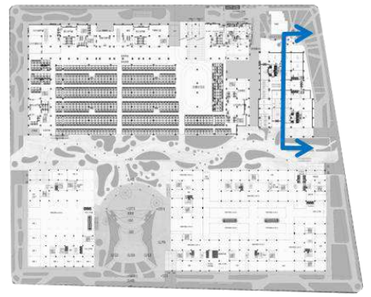
AⅡ1樓至3樓為商業空間，4至26樓為辦公室4至31樓為住宅，地下層為漁會、停車空間及防空避難室。

本案基座頂層皆設置空中公園。

樓層空間用途

- 住宅單元
- 辦公室
- 商場、店鋪
- 全國漁會冷凍庫區
- 停車空間、防空避難室

AⅡ



圖例及說明	指北

圖12-18 AII 建築物量體及造型計畫

B區商業大樓量體設計為一幢兩棟，四向立面為符合鄰里建築尺度的細長量體，減少更新後建築對於周遭都市空間產生的壓迫感。地面層同樣自基地境界線退縮，分別留設12M、15M人行步道和鄰里廣場，以提升都市生活空間，達到社區都市景觀改善。藉由都市層次空間發展架構整合至基地層次的實質設計，依外部空間系統、視覺景觀塑造、量體塑造構想作為本案指導原則。

1. 建築物量體規劃
   建築物量體樑柱、板牆線條變化之設計手法，適度引入自然光線，並使用水平與垂直分割達到現代感的俐落風景，使量體與裙樓間的關係多出一股和諧的氣息。

2. 建築物造型設計

(1)採用抽象式新現代的立面形式，注重室內空間與立面造型的呼應，賦予現代感風格，中軸左右對稱，塑造安全穩固、靜謐的意象。
(2)因應亞熱帶氣候，採深窗式設計，創造建築物豐富陰影與立面表情，並達到遮陽節能設計。
(3)柱樑設計合理安排，以求內部空間格局方正，避免不必要的外露柱樑，使空間的運用安排更具彈性。
(4)高低層次建築量體，形成有豐富變化之天際線，屋突提升建築整體設計感。
(5)立面採二層樓高之石材基座，創造建築基座厚實穩重感及延續街道景觀整理性，外觀高雅。

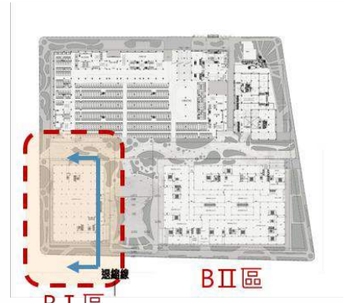
B區商業大樓立面模擬示意圖

圖例及說明	指北

圖12-19 BI 建築物量體及造型計畫

本案西北側原力行市場位置將興建一幢2棟建築，分別為住宅31層2棟、 住宅31層2棟，地下開挖5層之鋼骨造建築物，並設置席停車位770 (含裝卸車位及無障礙車位)及1,413席機車位，地下停車車道入口設置在中正北路側。

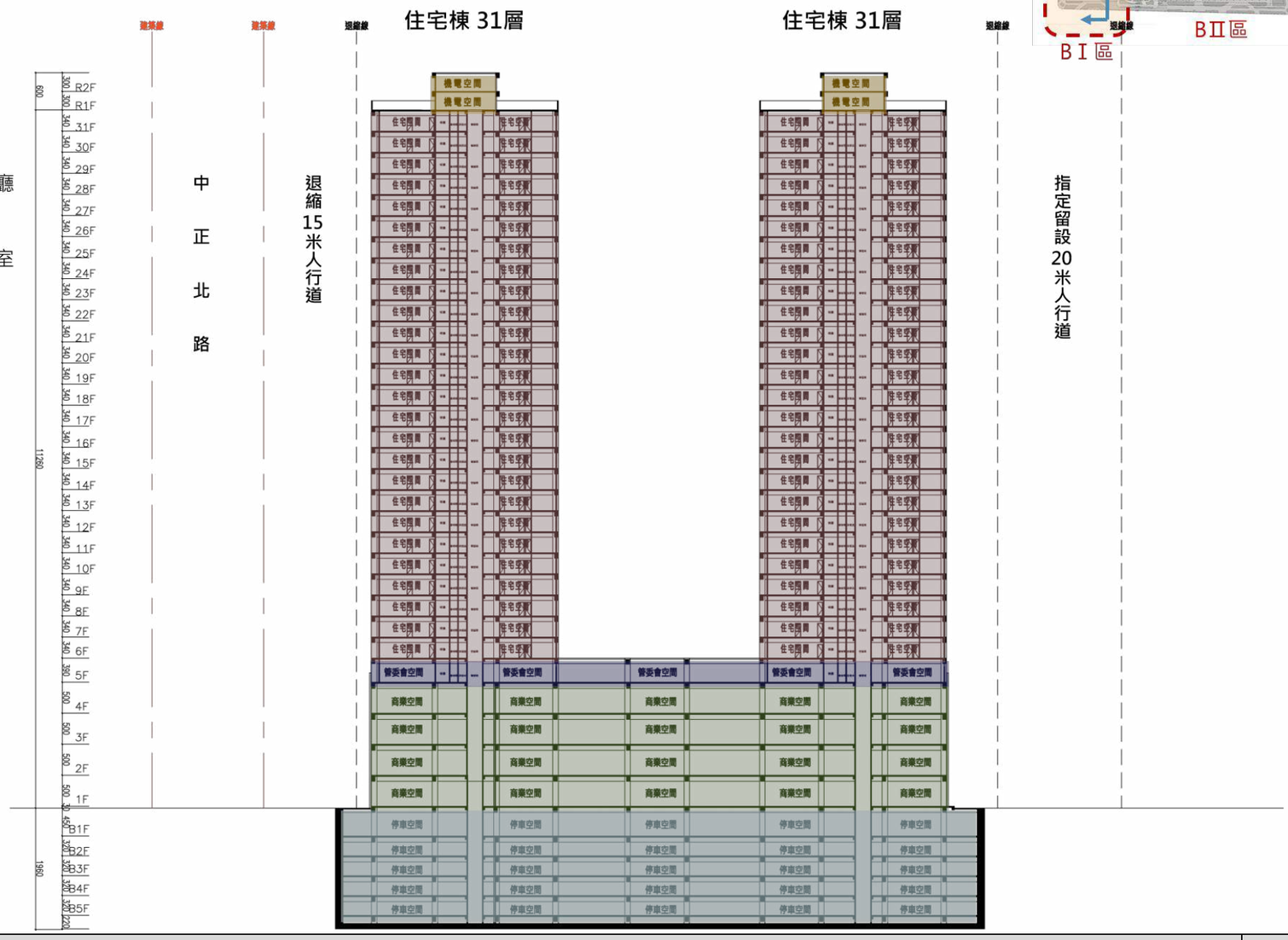
ＢＩ區住商大樓為1幢2棟之住商大樓。預計興建之總樓地板面積為124,700.48 ㎡ 。



ＢＩ區

一層　　：入口門廳、商場
二層　　：商場、餐廳
三層~四層　：商場、餐廳
五層　　：管委會空間、多功能廳
六～三十一層：集合住宅

地下一層　　：停車空間、防空避難室
地下二~五層 ：停車空間



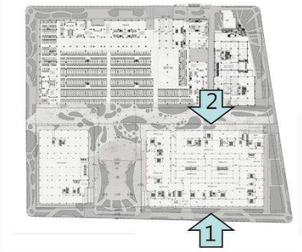
圖例及說明	指北

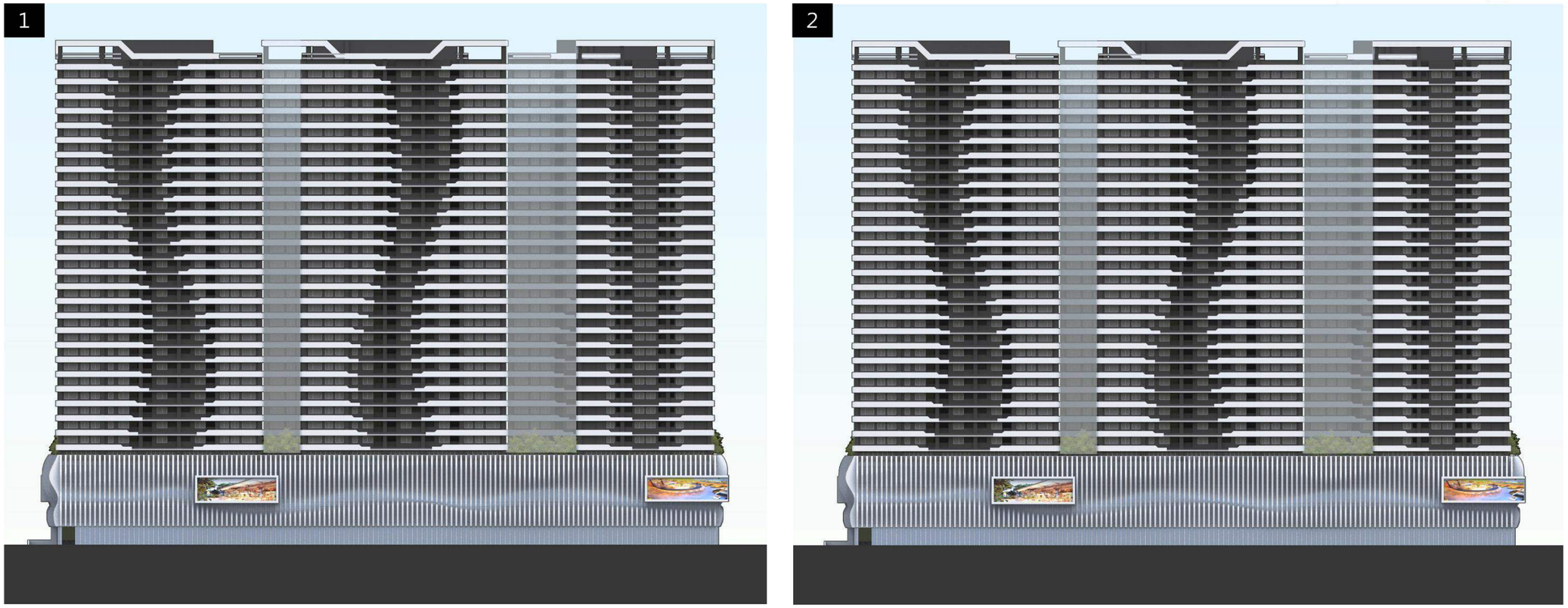
圖12-20 BI 建築空間規劃

B區住商大樓量體設計為一幢六棟，四向立面為符合鄰里建築尺度的細長量體，減少更新後建築對於周遭都市空間產生的壓迫感。地面層同樣自基地境界線退縮，分別留設12M、15M人行步道和鄰里廣場，以提升都市生活空間，達到社區都市景觀改善。藉由都市層次空間發展架構整合至基地層次的實質設計，依外部空間系統、視覺景觀塑造、量體塑造構想作為本案指導原則。

1. 建築物量體規劃
   建築物量體樑柱、板牆線條變化之設計手法，適度引入自然光線，並使用水平與垂直分割達到現代感的俐落風景，使量體與裙樓間的關係多出一股和諧的氣息。

2. 建築物造型設計
   (1)採用抽象式新現代的立面形式，注重室內空間與立面造型的呼應，賦予現代感風格，曲線的外飾板造型形塑柔美的意象。
   (2)因應亞熱帶氣候，採深窗式設計，創造建築物豐富陰影與立面表情，並達到遮陽節能設計。
   (3)柱樑設計合理安排，以求內部空間格局方正，避免不必要的外露柱樑，使空間的運用安排更具彈性。
   (4)高低層次錯落的建築量體，形成有豐富變化之天際線，屋突提升建築整體設計感。
   (5)立面基座厚實穩重感及延續上部量體曲線之概念，利用陰影產生變化。





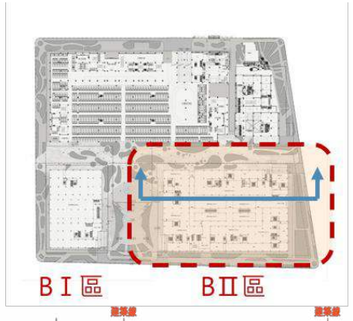
BII B區住商大樓立面模擬示意圖

圖例及說明	指北

圖12-21 BII 建築物量體及造型計畫

本案位置面對中正北路鄰重陽路，將興建1幢6棟地上31層、地下5層之鋼骨構造建築物，
並設置1,866席停車位(含裝卸車位及無障礙車位)及3,453席機車位，地下停車車道入口設置在中正北路側。

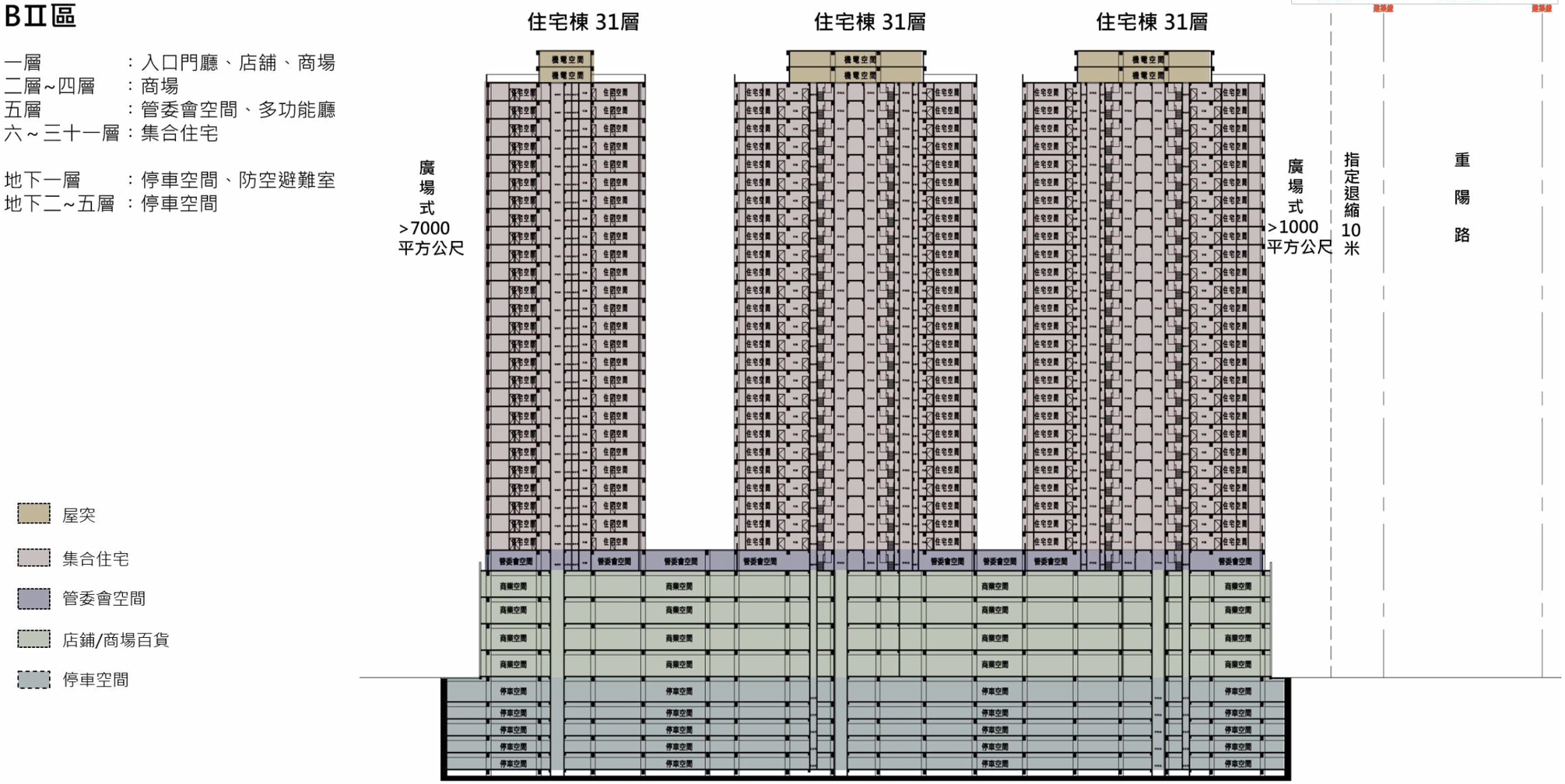
BII區商業大樓為1幢6棟之住商大樓，1–4樓供商場、B1-B5樓供停車使用，6樓以上供集合住宅使用。預計興建之總樓地板面積為336,237.87 ㎡ 。



BII區

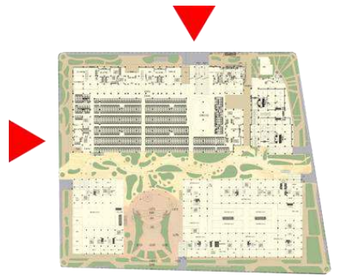
一層　　：入口門廳、店舖、商場
二層~四層　：商場
五層　　：管委會空間、多功能廳
六~三十一層：集合住宅

地下一層　　：停車空間、防空避難室
地下二~五層 ：停車空間



圖例及說明	指北

圖12-22 BII 建築空間規劃

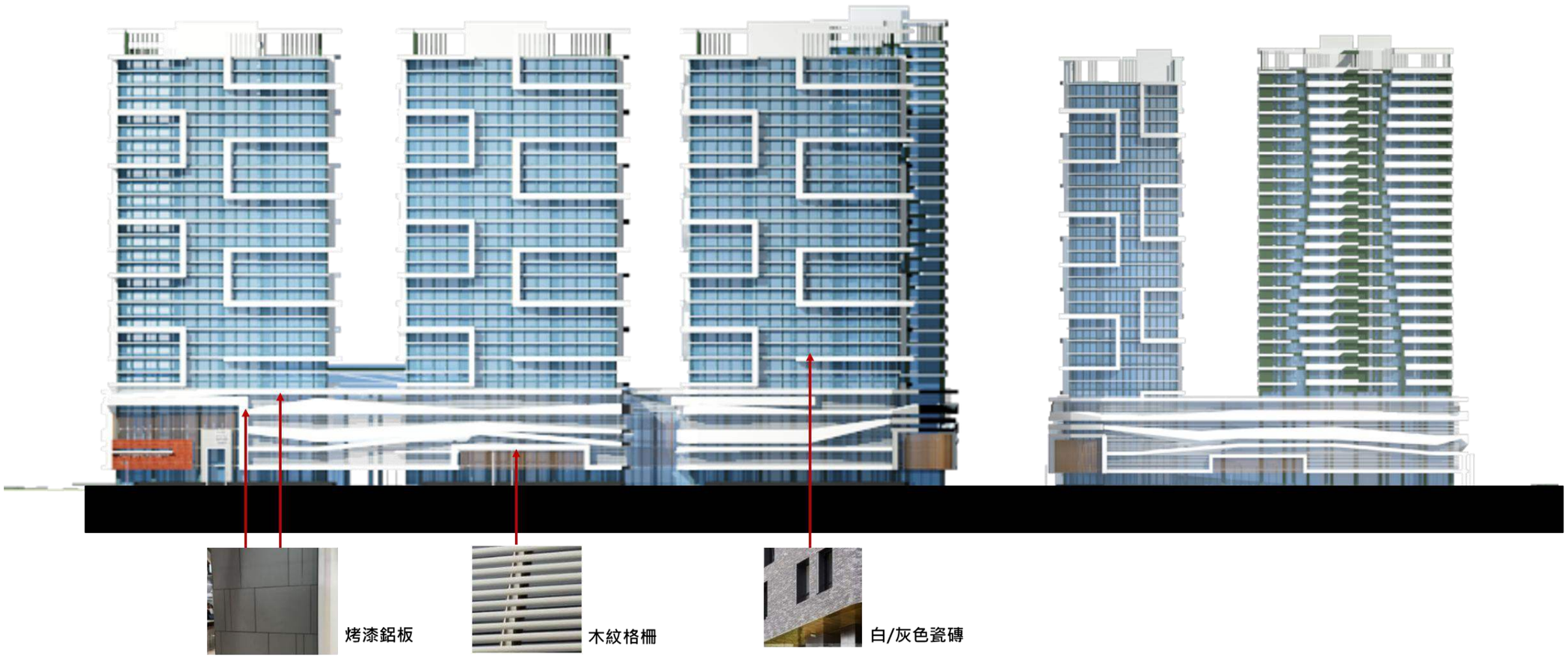


建築物色彩搭與環境調和

基座樓層均以簡單素雅的淺色水平遮陽板及框架設計，搭配白/灰色烤漆鋁板。

AI商辦大樓採用深色半反玻璃帷幕、力行大樓高樓層部分使用白/灰色瓷磚。

AI



圖例及說明	指北

圖12-23 AI 建築物外牆材質及色彩計劃

1.本更新單元於商業區設計一幢兩棟建築物

2.現代建築樣式 – 律動的建築立面及輕盈的量體

(1) 量體外牆藉由水平及框架元素削弱建築物厚重量體感，發展構成具流動韻律與雕塑立體感的意象

(2) 運用玻璃牆面規劃之輕巧形象，搭配流線律動，展現律動變化之虛實以及活化新市鎮年輕意象

3.量體虛實及疊砌 – 層次感之空間及陰影變化

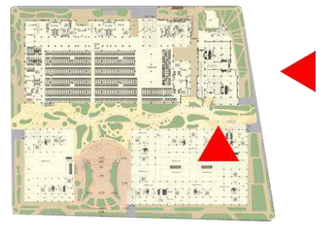
(1)住宅主要入口處設計框架搭配垂直格柵，增加入口意象，連接建築物與建築物出入口，並將人行路線與車道入口分道

(2)框架實牆搭配格柵與大片開窗面，形成虛實變化，量體進深退縮之組合搭配，創造豐富陰影及立面表情

4.低彩度高質感材質色彩計畫 – 降低環境衝擊

(1)低彩度之色系規劃，圍塑素雅氛圍，降低都市環境之衝擊

(2)輕盈質感的建材規劃，鋁板元素之親和，軟化大量體之壓迫感



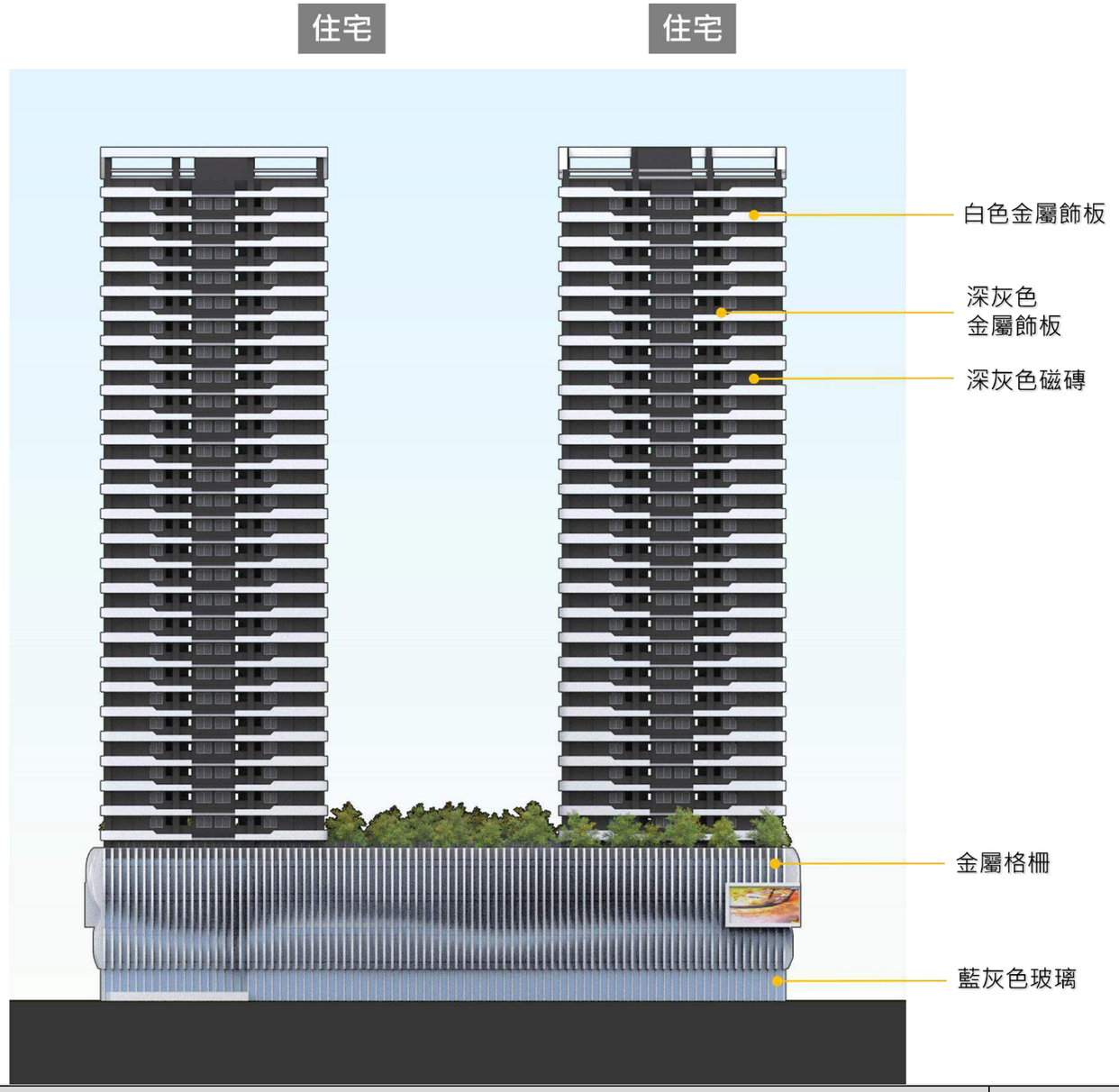
編號	材料名稱	圖例	使用位置	材質說明
1	淺色 鋁板		建築本體	以淺色鋁板作為整體，期許能協調與該地區地理環境及配合鄰近建築物。
2	藍色玻璃		建築開窗	窗戶玻璃色系配合建築物內牆色彩選用藍色玻璃，使視覺上有整體性。
3	深色系 鋁格柵		後陽台及屋頂突出物裝飾處	以深色銹漆鋁格柵，取代RC構造女兒牆的沉重感，增加建築暖性色調的明亮度，並以格柵裝飾豐富建築物語彙。
4	深色 烤漆鋁板		陽臺梁帶及柱裝飾	深色烤漆鋁板於陽台梁帶及柱頭處加強裝飾性，可達到豐富細節處理的效果。

圖例及說明	指北

圖12-24 AII 建築物外牆材質及色彩計畫

本案全區立面以以淡水河為發想、蜿蜒的意象、河水的起伏、高低明暗的變化、波紋的曲線舞動展現於立面外觀
色彩以高明度及中、低彩度原則設計，淺色系橫向金屬飾板，辦公棟則搭配藍灰色帷幕玻璃。
基座延續水平線條的設計，樑帶以淺色金屬飾板搭配藍灰色玻璃，型塑辦公棟整體的簡潔俐落感

建築物主色彩計畫表			
色系編號	HUE	V/C	位置
	HUE = N	V = 9/	基座金屬飾板
	HUE = 10 B	V = 7/4	基座玻璃、量體玻璃
	HUE = N	V = 9/	量體金屬飾板（粗）
	HUE = N	V = 9/	量體金屬飾板（細）
備註	1. 本表係以國際標轉色系（Musscl Hue ircle 4 0 Hue）。		
	2. H：色相（HUE）		
	V：（VALUE）		
	C：彩度值（CHRANA）		

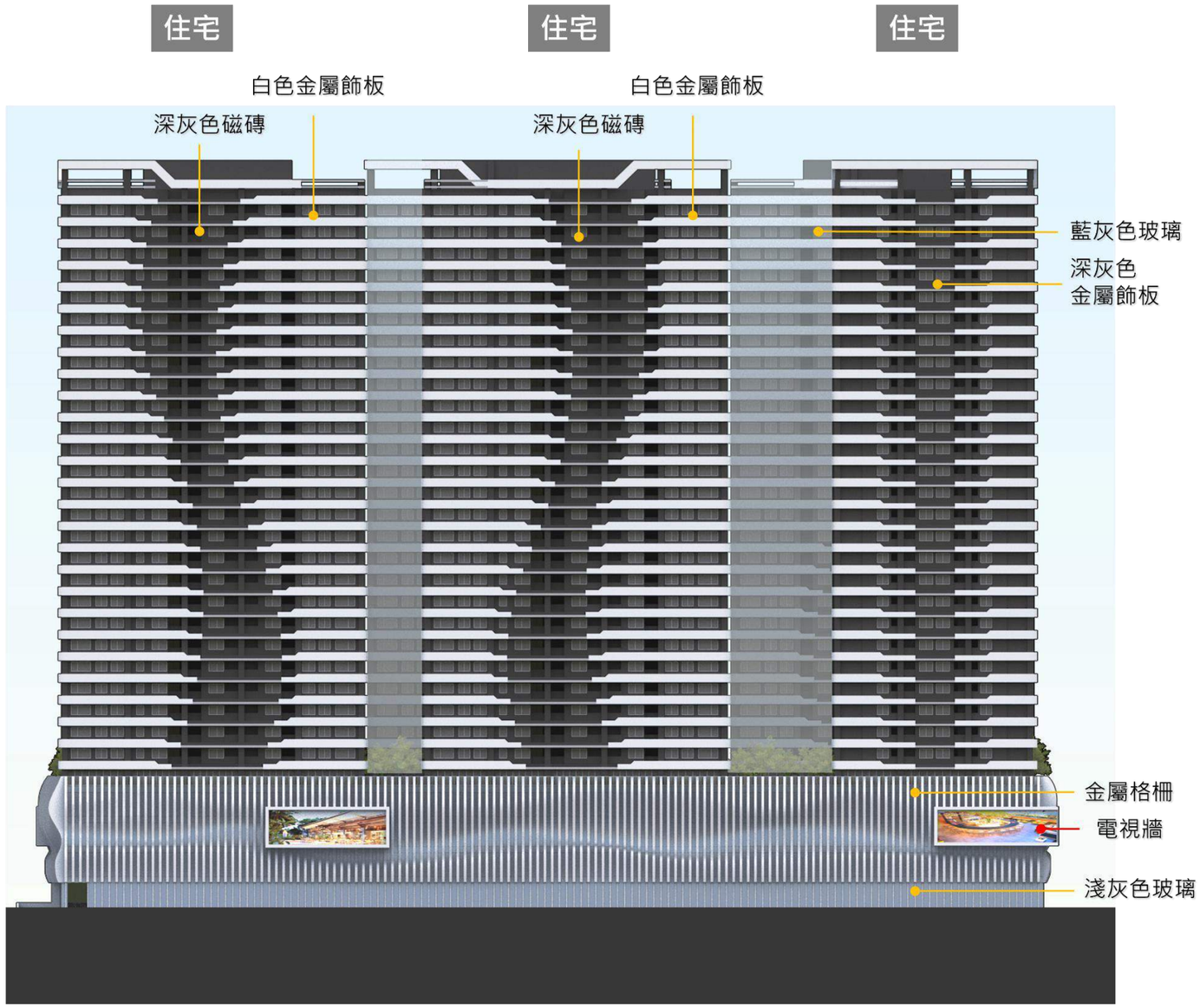


圖例及說明	指北

圖12-25 BI 建築物外牆材質及色彩計畫

本案全區立面以以淡水河為發想、蜿蜒的意象、河水的起伏、高低明暗的變化、波紋的曲線舞動展現於立面外觀
色彩以高明度及中、低彩度原則設計，淺色系橫向金屬飾板，住宅棟搭配深色瓷磚；辦公棟則搭配藍灰色帷幕玻璃。
基座延續立面的曲線形塑高低起伏的變化，格柵材質以淺色金屬飾板設計，搭配淺灰色玻璃

建築物主色彩計畫表			
色系編號	HUE	V/C	位置
	HUE = N	V = 9/	基座金屬飾板
	HUE = N	V = 9/	辦公棟玻璃
	HUE = N	V = 7/	基座玻璃
	HUE = N	V = 9/	基座垂直金屬飾板（粗）
	HUE = N	V = 9/	基座垂直金屬飾板（細）
	HUE = 10YR	V = 3/2	窗框
	HUE = 10B	V = 9/2	玻璃
備註	1. 本表係以國際標轉色系（Musscl Hue ircle 4 0 Hue）。		
	2. H：色相（HUE）		
	V：（VALUE）		
	C：彩度值（CHRANA）		



圖例及說明	指北

圖12-26 BII 建築物外牆材質及色彩計畫

本案戶外景觀之照明計畫分為地面層區域及高樓層區域：

(一)地面層

活動強度高的人行道、廣場與主要動線配置景觀高燈以滿足活動及安全需求；次要動線及休憩設施周邊配置景觀步道燈，提供適度的照明需求並營造良好的夜間景觀。

(二)高樓層

高樓層的燈光設計會搭配立面的水平意向為主要的設計語彙， 以簡約的燈光線條勾勒出量體的全貌， 搭配矩形燈光來形成整體的交錯感。

圖例及說明	指北

圖12-27 AI商辦 、AII住辦大樓建築物照明計畫

本案在照明設計手法上將著重於都市景觀、街道人性尺度。節由屋頂造型燈飾，為夜間的天空增加美感，也提供了浪漫而悠閒的人性尺度步行環境，主體量體街道尺度配合燈飾點綴其中，即可呈現建築立面的細緻，使其精神及特色豐富建築本色特質與夜間燈光的多層次演繹，完美的呈現在夜晚中。

18:00-22:00

22:00-24:00

24:00-

BI區住商大樓夜間照明模擬示意圖

開啟時段:
19:00~22:00 全部開啟
22:00~24:00 開啟屋突
24:00 全部關閉

圖例及說明	指北

圖12-28 BI 建築物照明計畫

本案在照明設計手法上將著重於都市景觀、街道人性尺度。節由屋頂造型燈飾，為夜間的天空增加美感，也提供了浪漫而悠閒的人性尺度步行環境，主體量體街道尺度配合燈飾點綴其中，即可呈現建築立面的細緻，使其精神及特色豐富建築本色特質與夜間燈光的多層次演繹，完美的呈現在夜晚中。

18:00-22:00

22:00-24:00

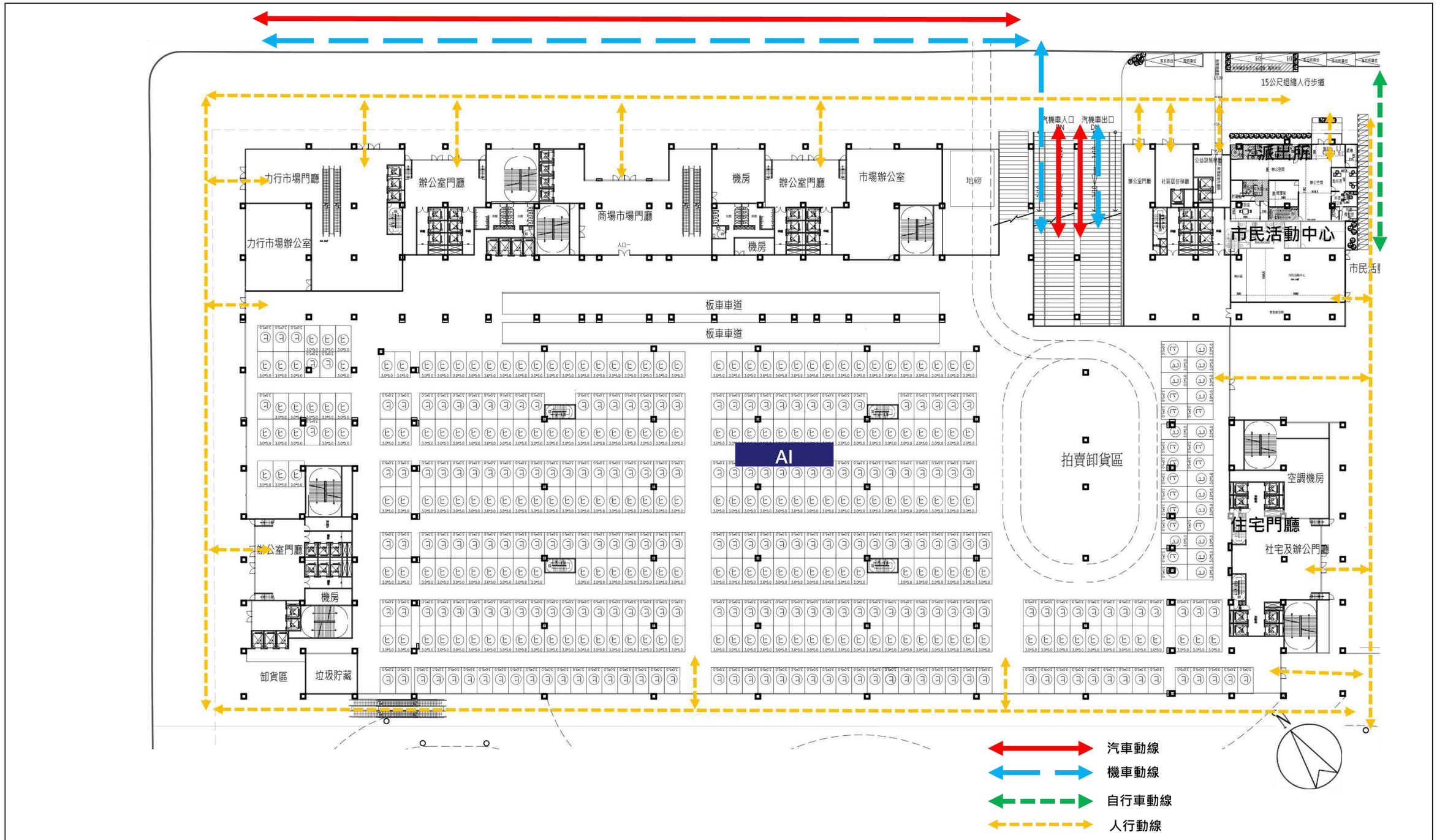
24:00-

BⅡ區商業大樓夜間照明模擬示意圖

開啟時段:
19:00~22:00 全部開啟
22:00~24:00 開啟屋突
24:00 全部關閉

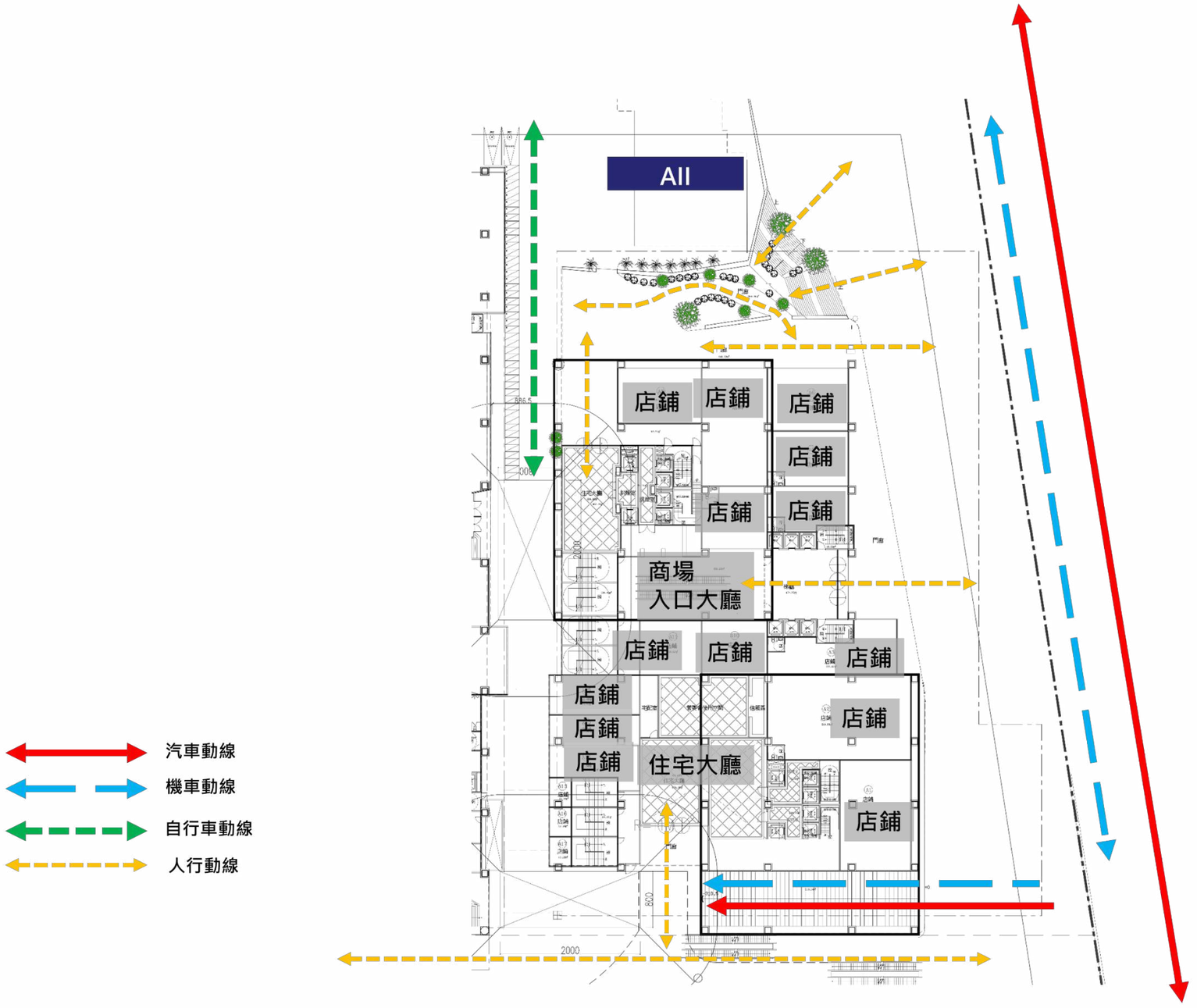
圖例及說明	指北

圖12-29 BII 建築物照明計畫



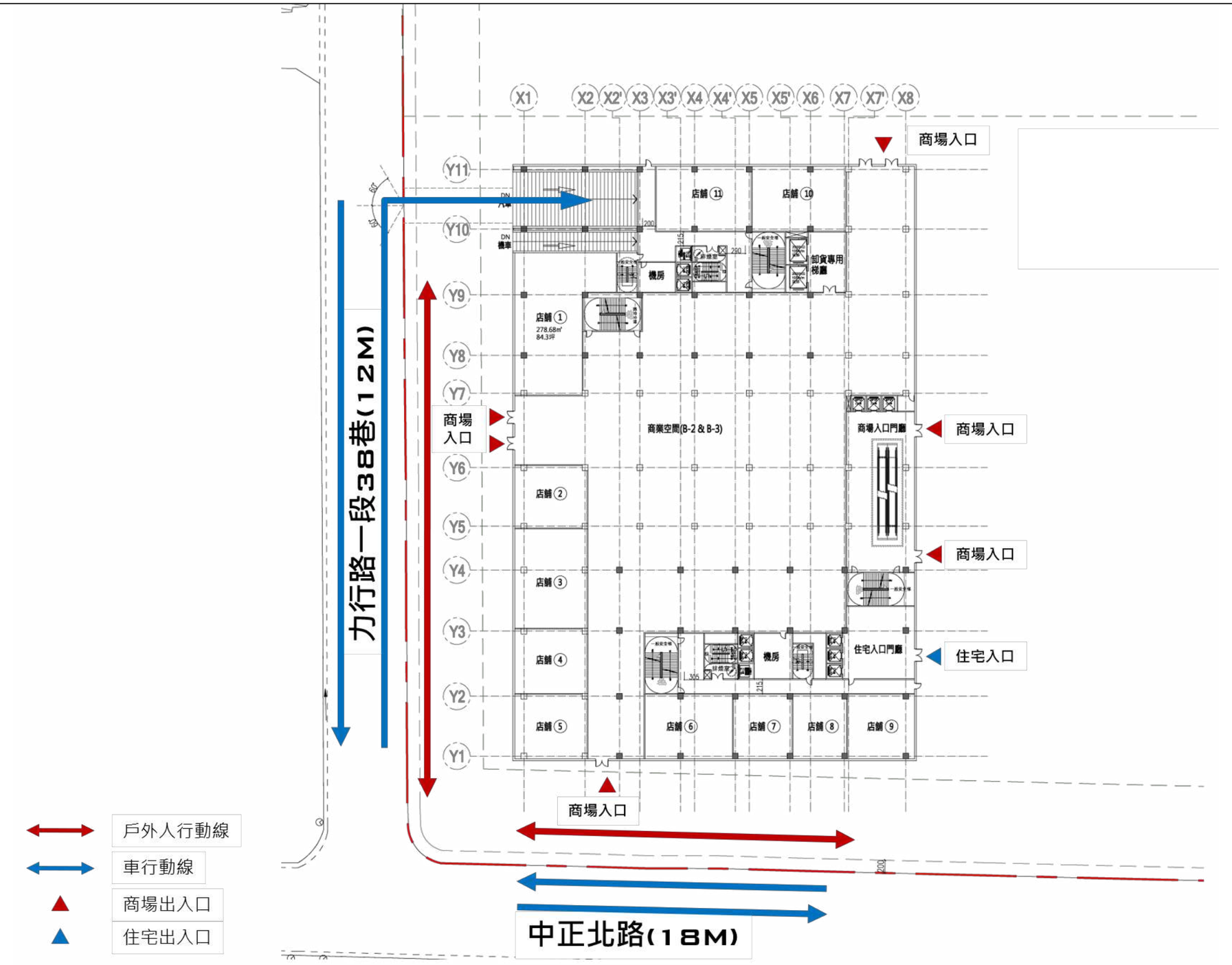
圖例及說明	指北

圖12-30 AI 車行及人行動線計畫（外部）



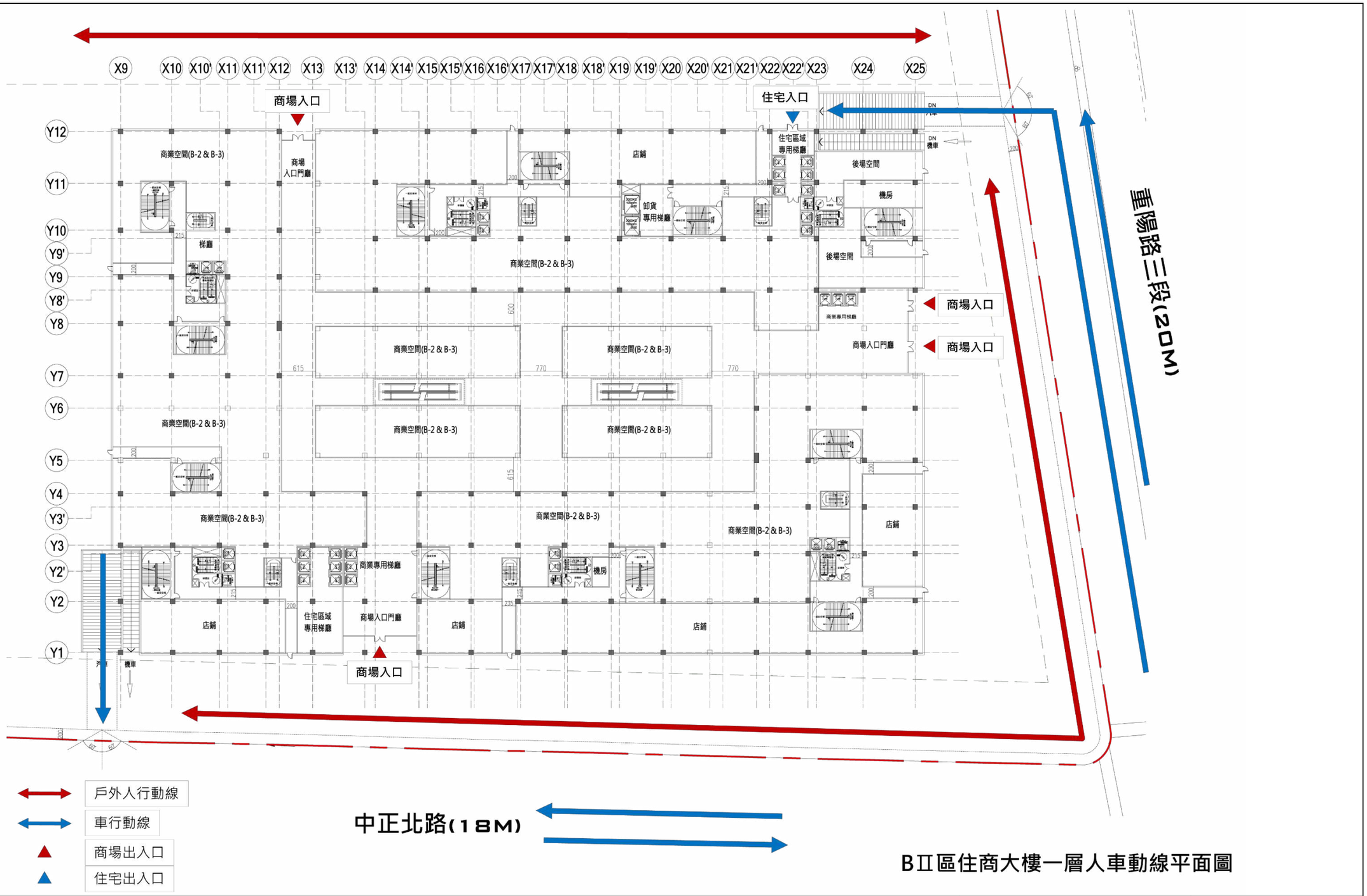
圖例及說明	指北

圖12-31 AII 車行及人行動線計畫（外部）



圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/600	

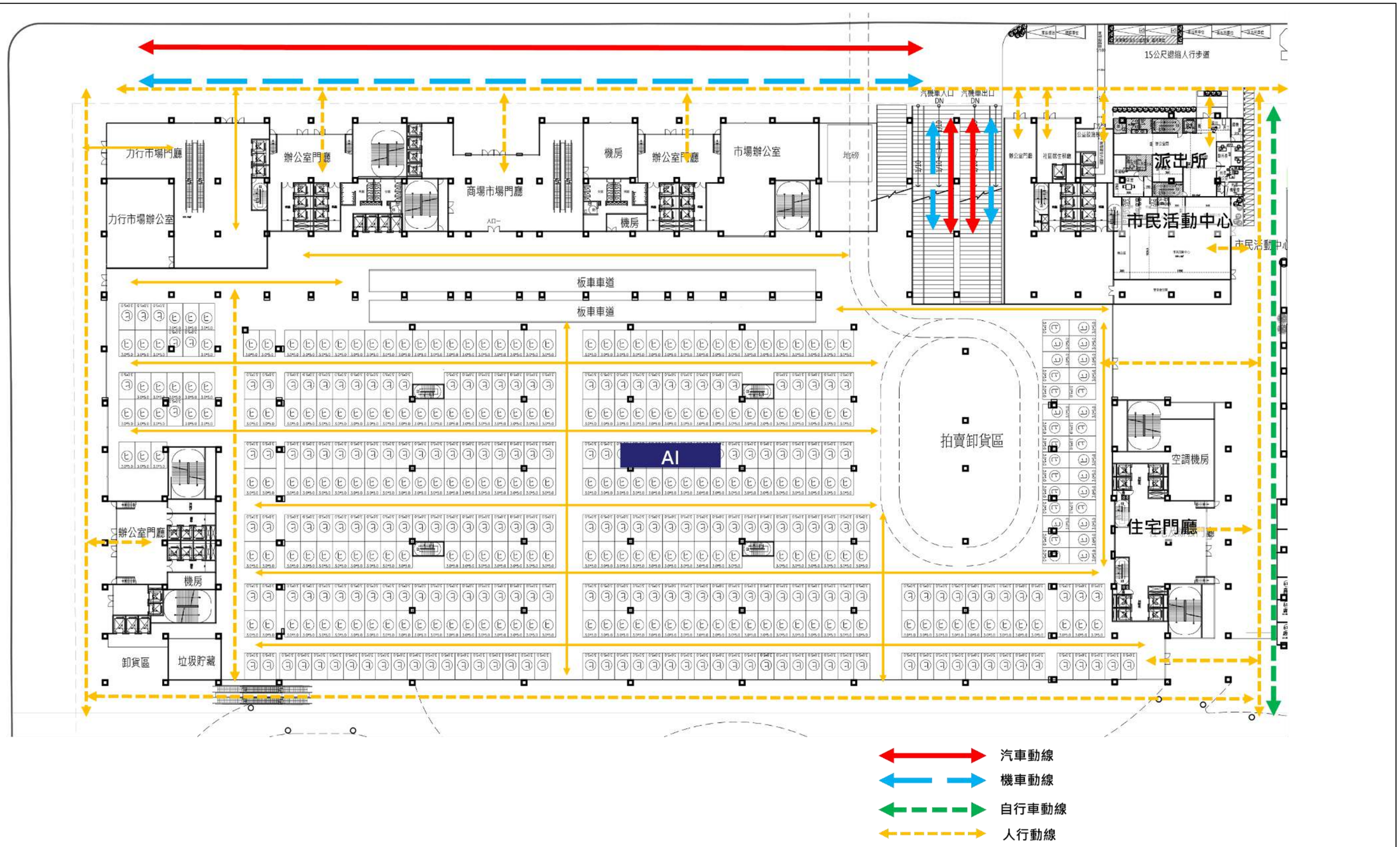
圖12-32 BI住商大樓車行及人行動線計畫（外部）



B II區住商大樓一層人車動線平面圖

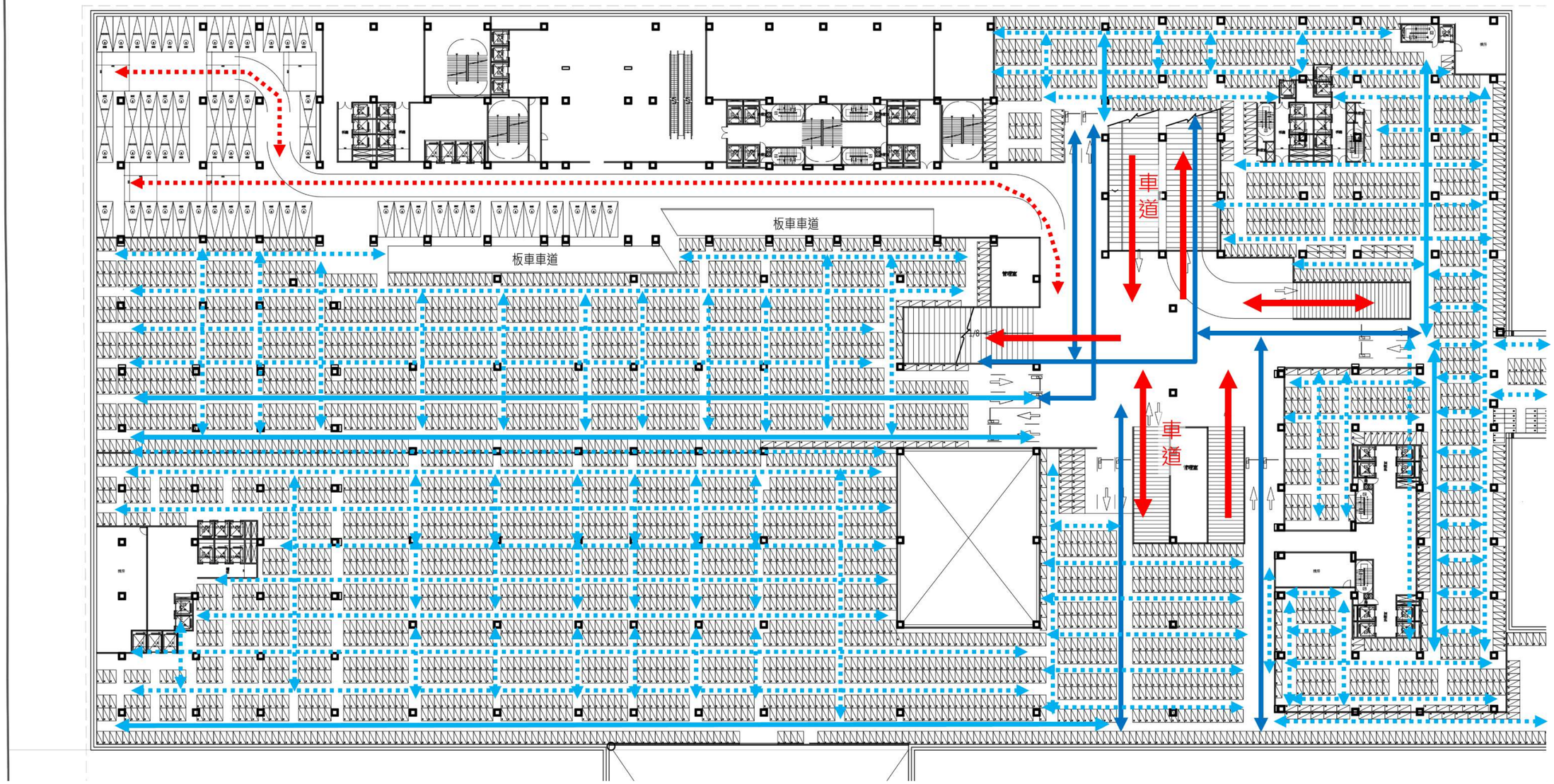
圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/600	

圖12-33 BII 車行及人行動線計畫（外部）



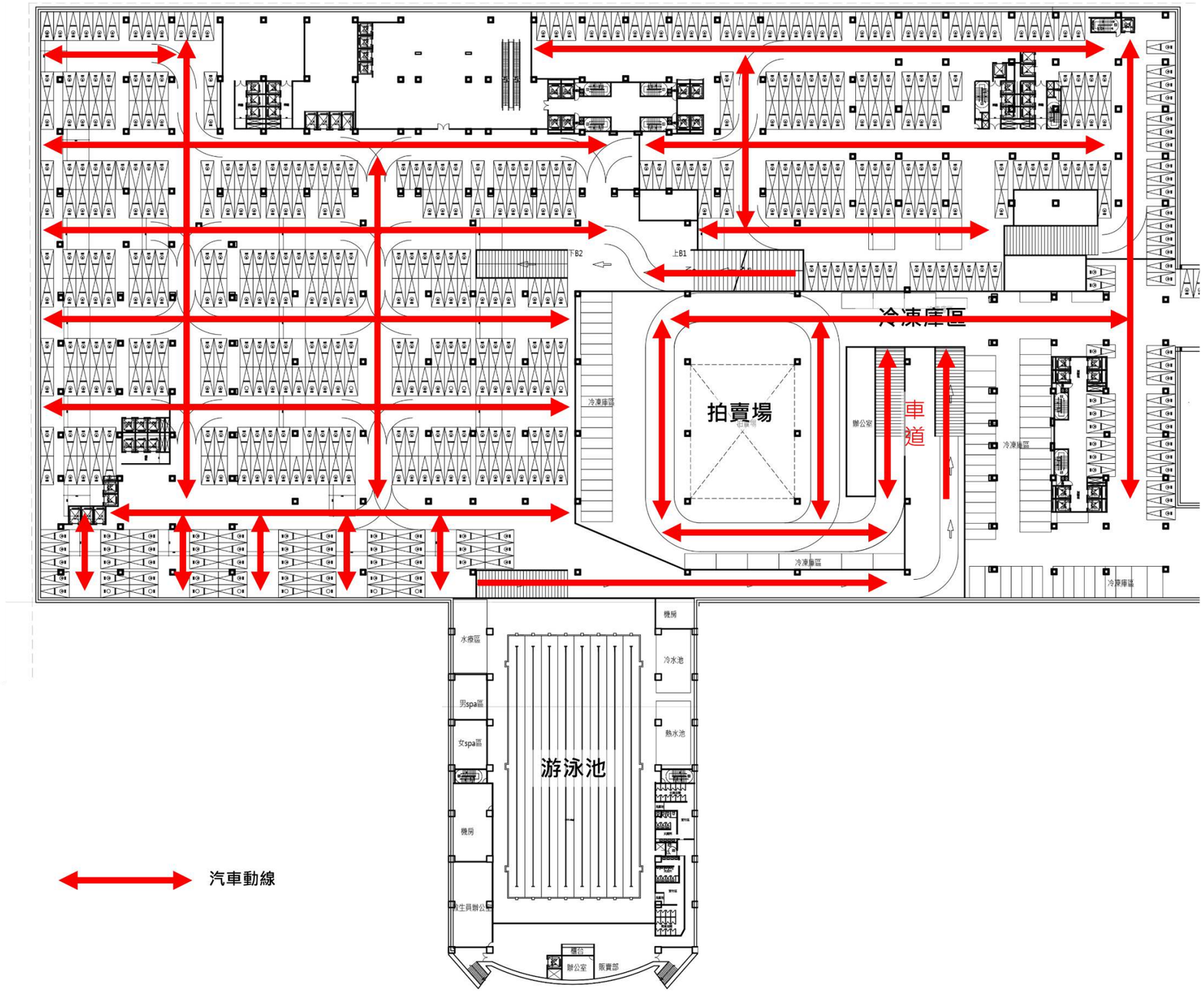
圖例及說明	指北

圖12-34 AI 一層汽機車停車及動線計畫（內部）



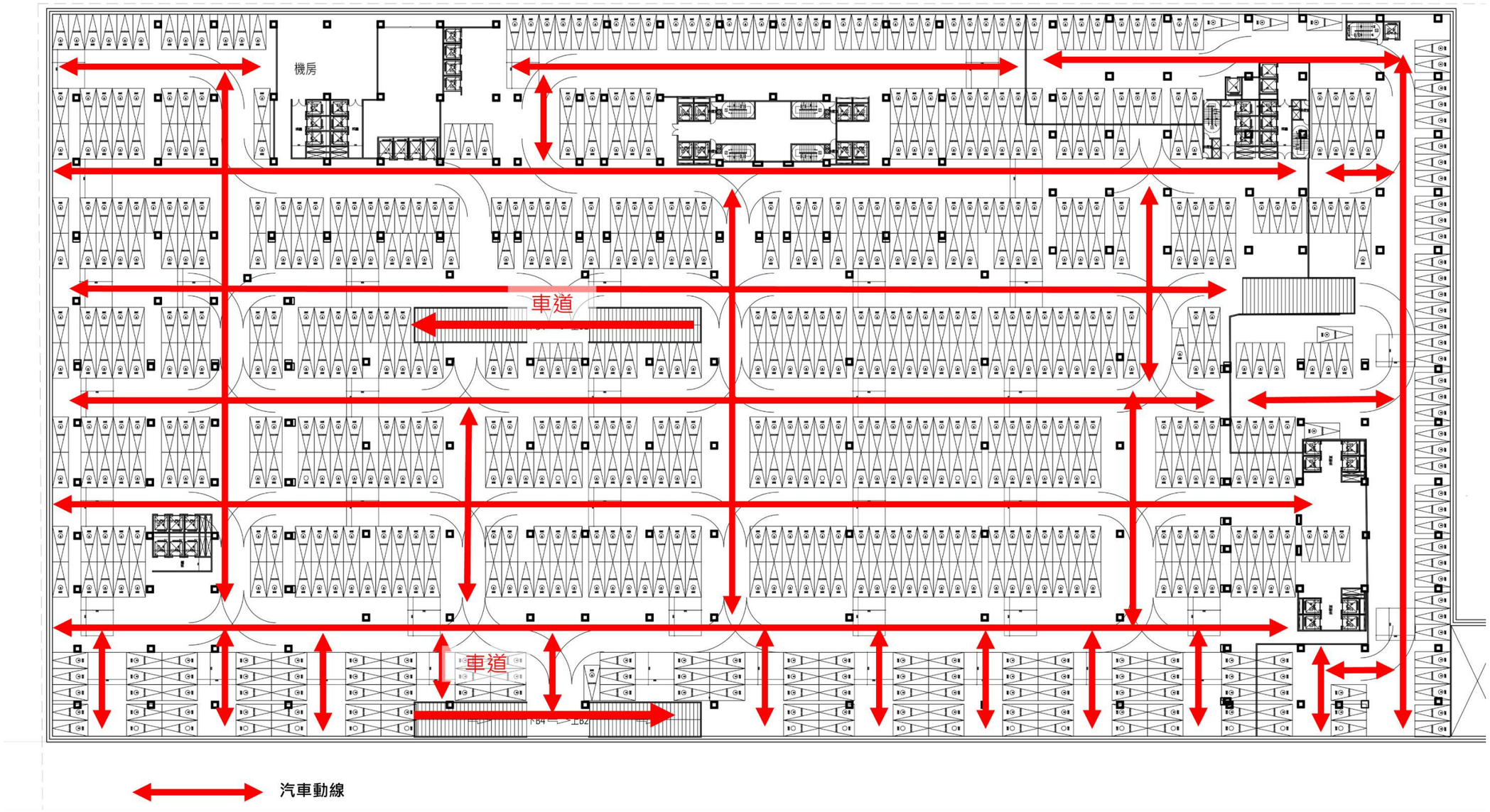
圖例及說明	指北

圖12-35 AI、AII 地下一層汽機車停車及動線計畫（內部）



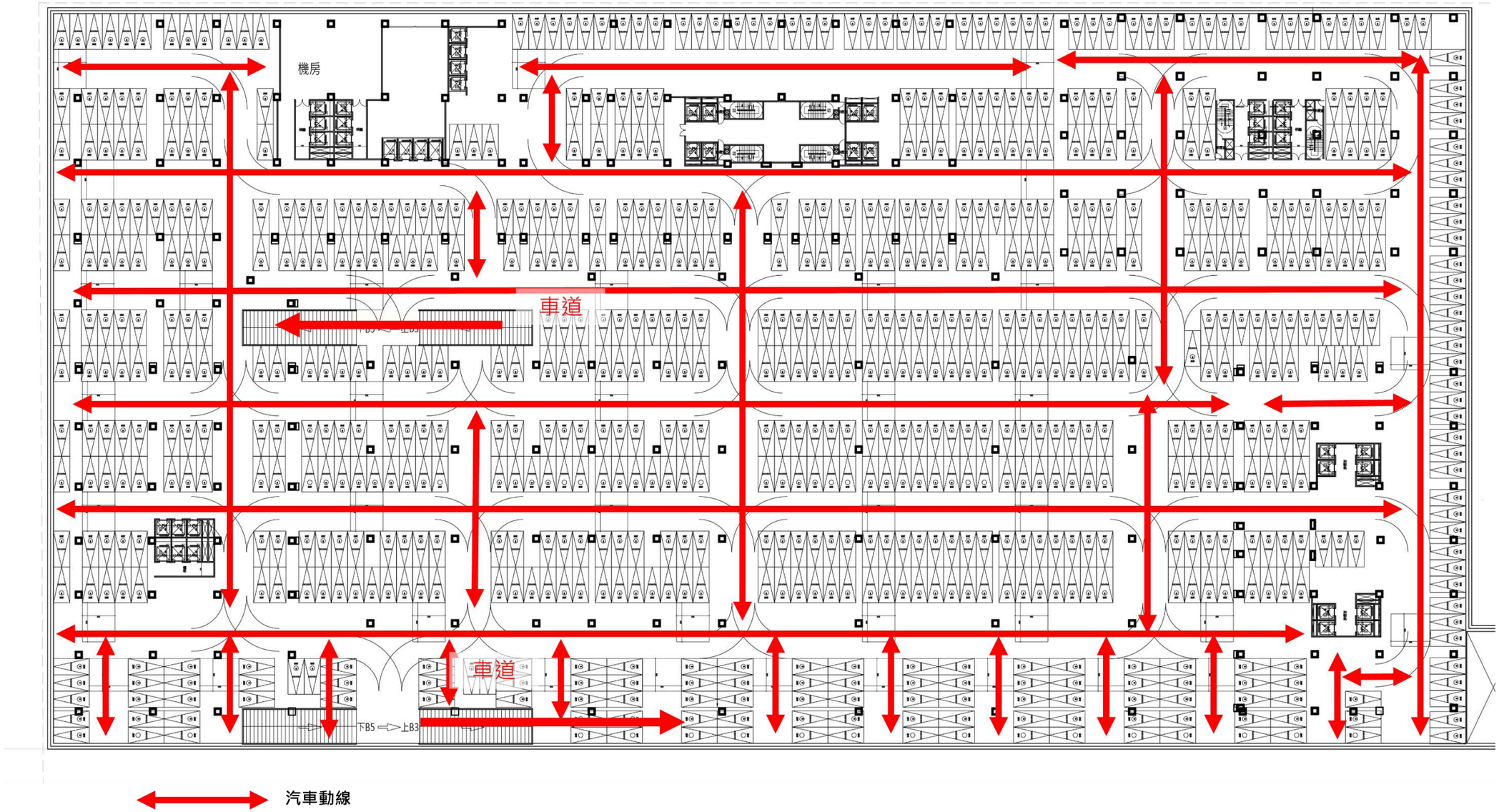
圖例及說明	指北

圖12-36 AI 地下二層人車動線示意圖 （內部）



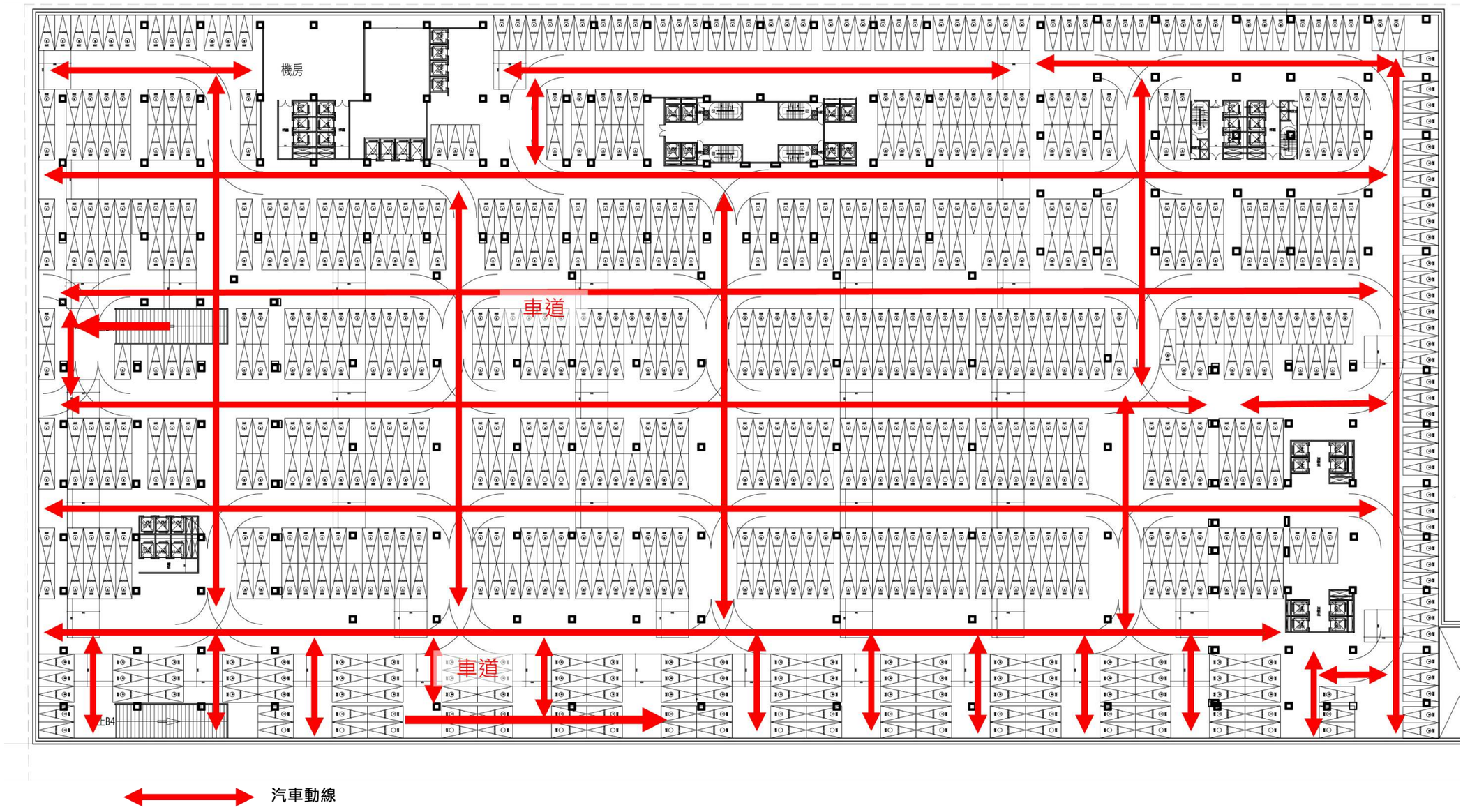
圖例及說明	指北

圖12-37 AI地下三層人車動線示意圖 （內部）



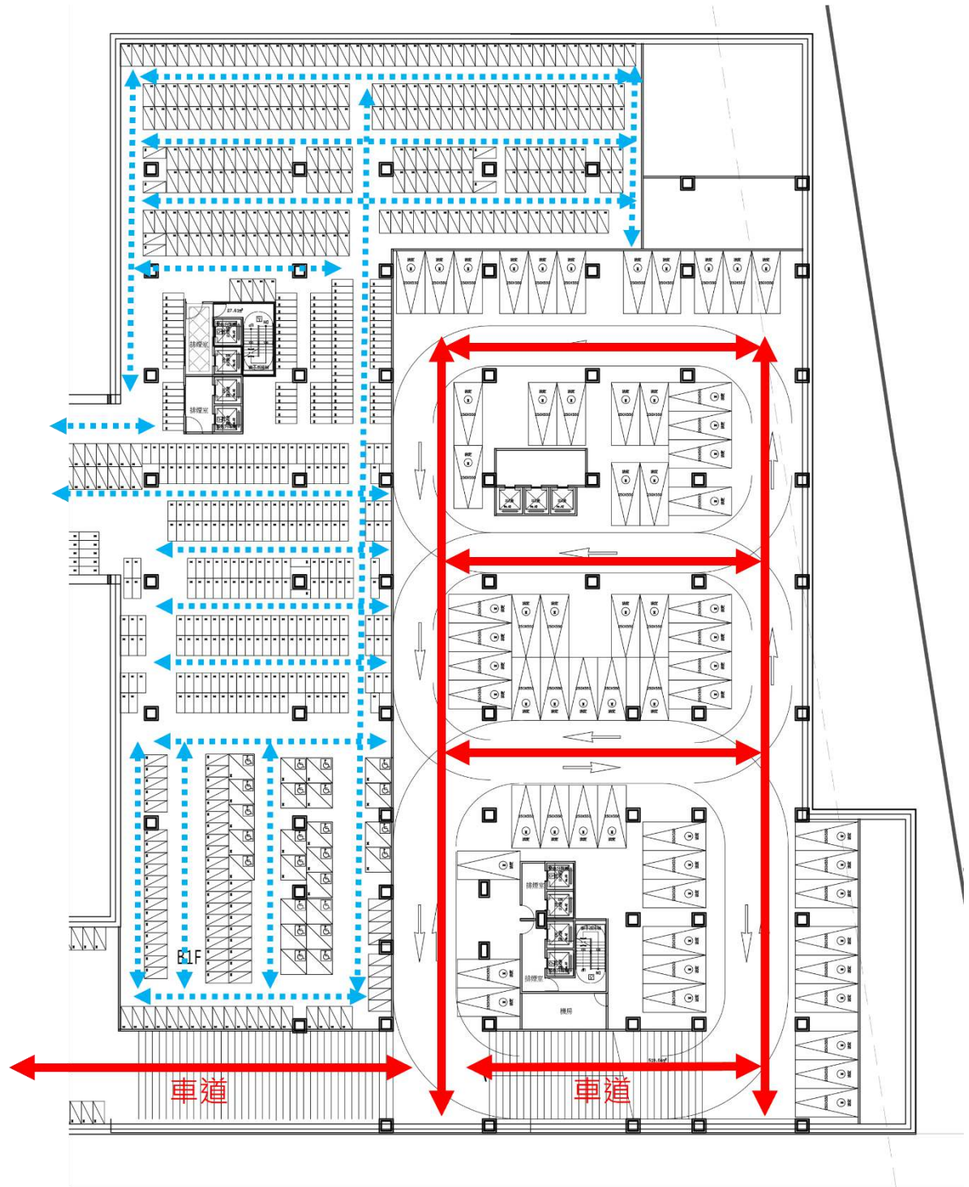
圖例及說明	指北

圖12-38 AI地下四層人車動線示意圖 （內部）



圖例及說明	指北

圖12-39 AI地下五層人車動線示意圖 （內部）

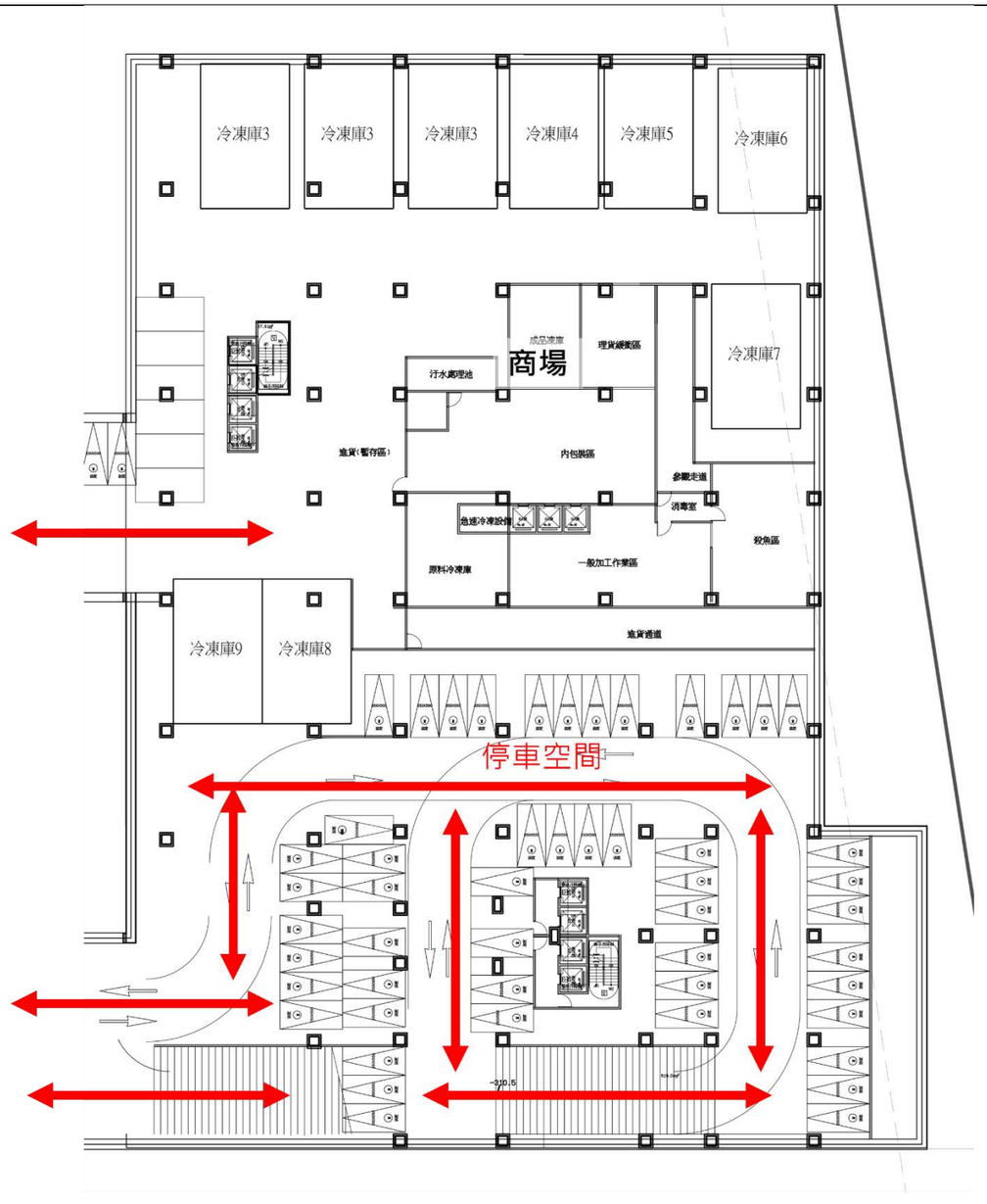


汽車動線

機車動線

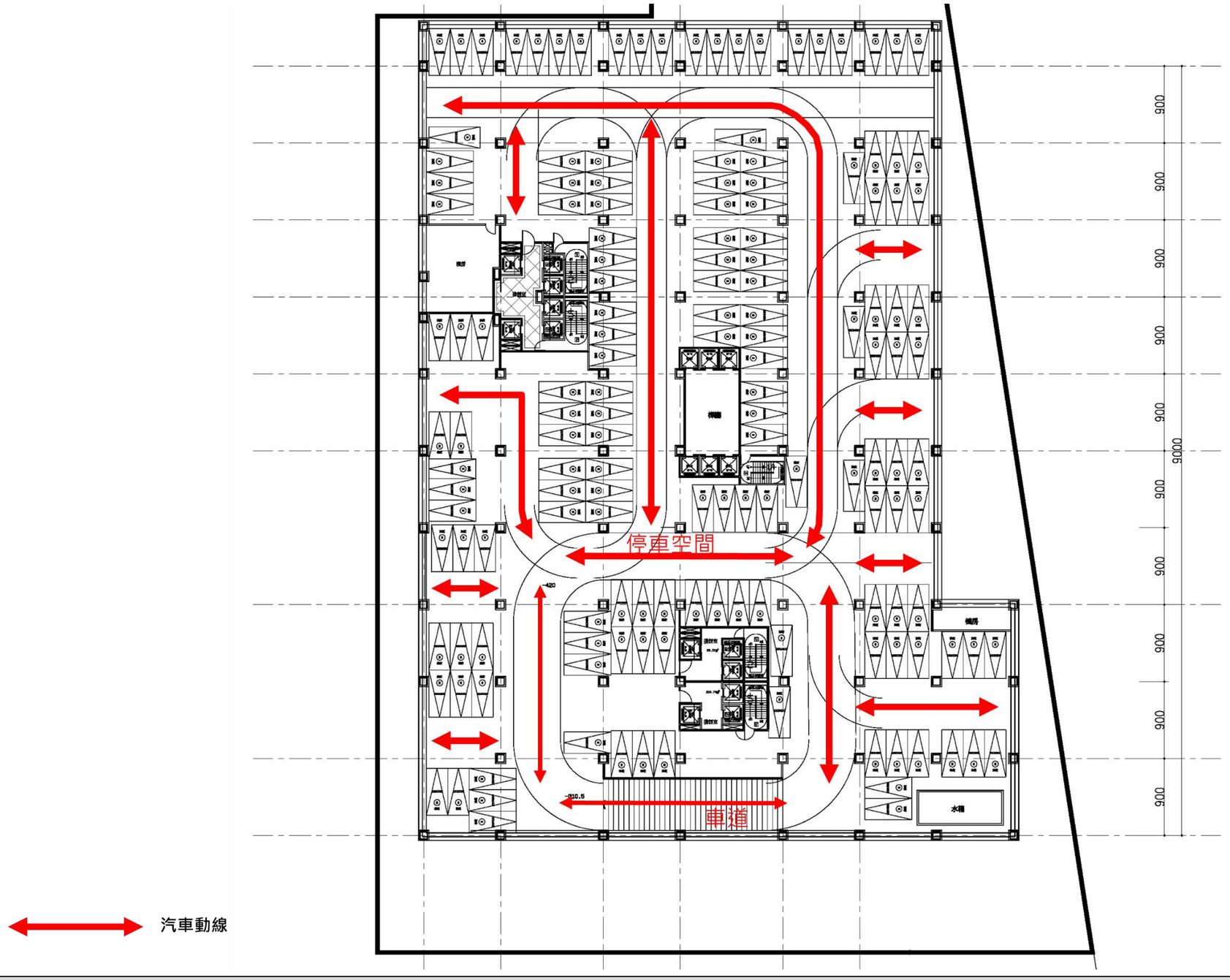
圖例及說明	指北

圖12-40 AII 地下一層汽機車停車及動線計畫（內部）



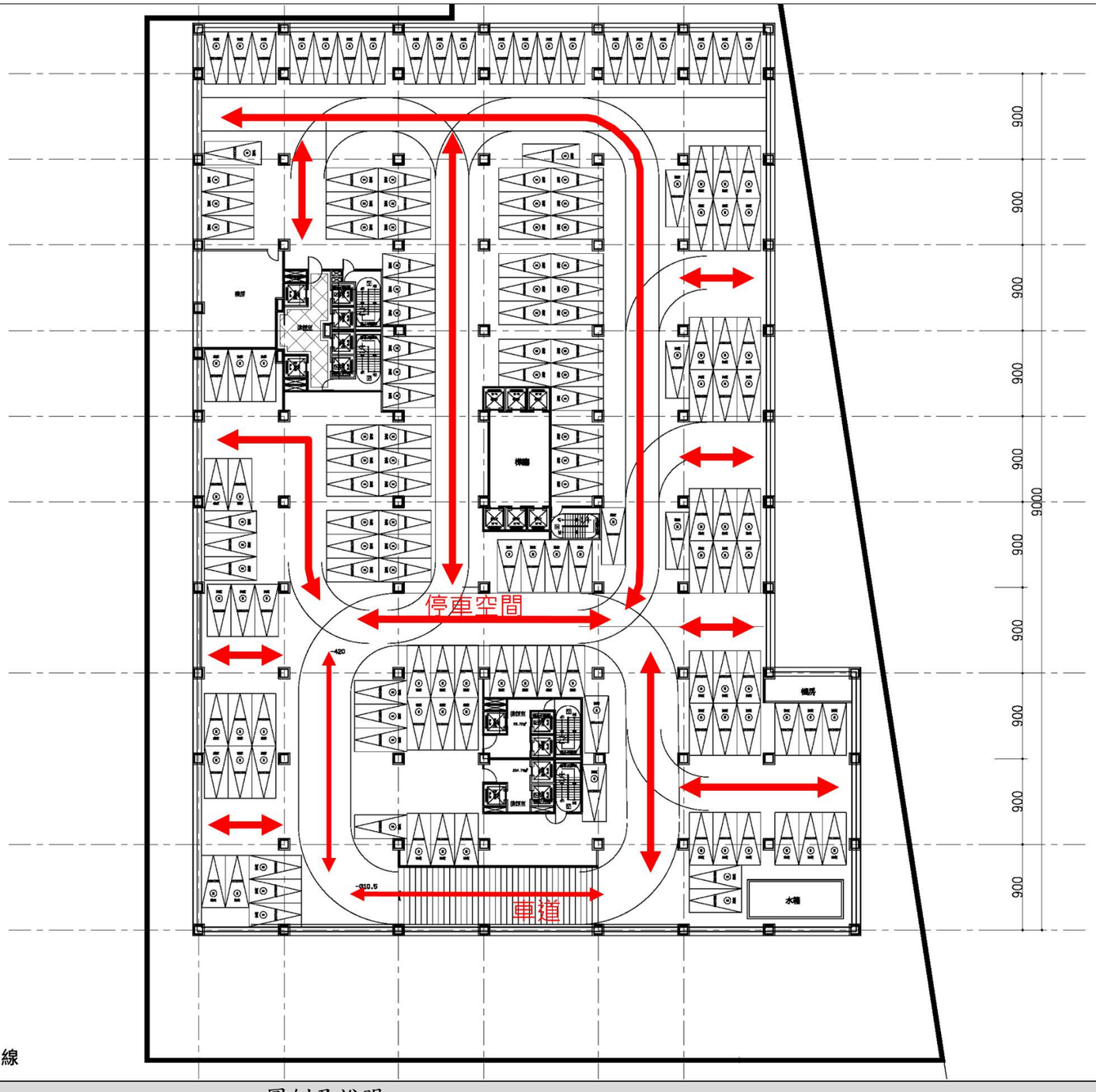
圖例及說明	指北

圖12-41 AII 地下二層汽機車停車及動線計畫（內部）



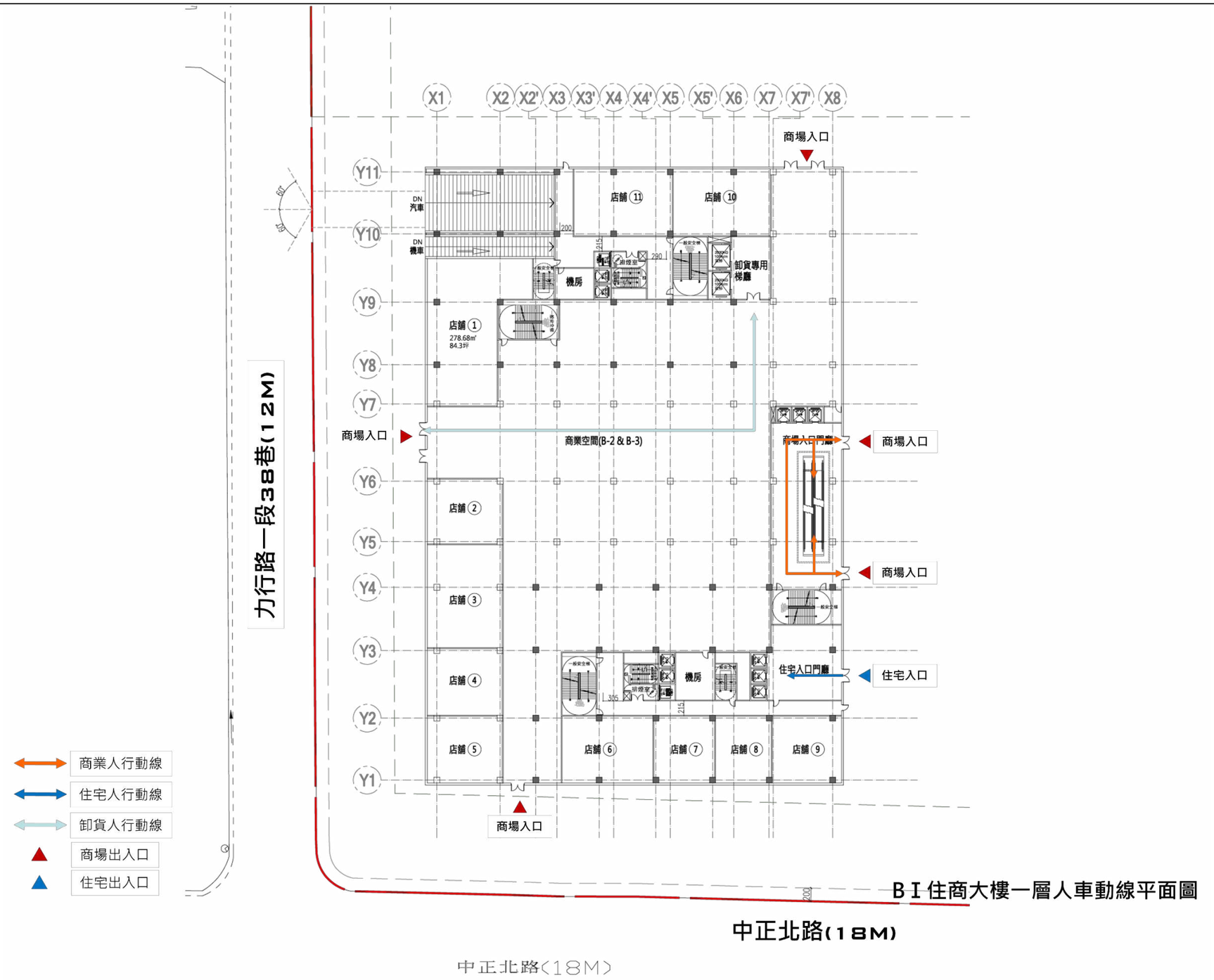
圖例及說明	指北

圖12-42 AII 地下三層汽機車停車及動線計畫（內部）



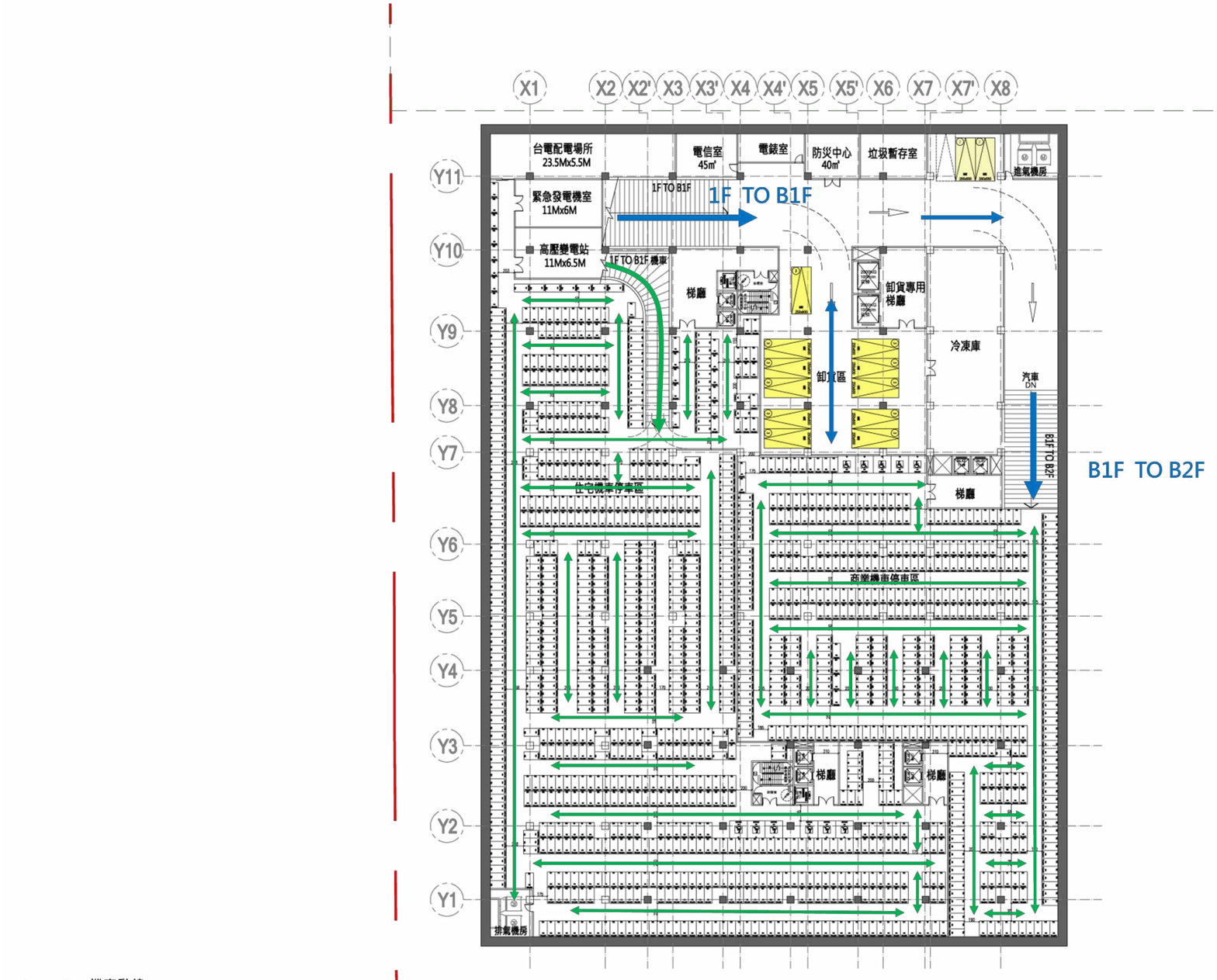
圖例及說明	指北

圖12-43 AII 地下四至六層汽機車停車及動線計畫（內部）



圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

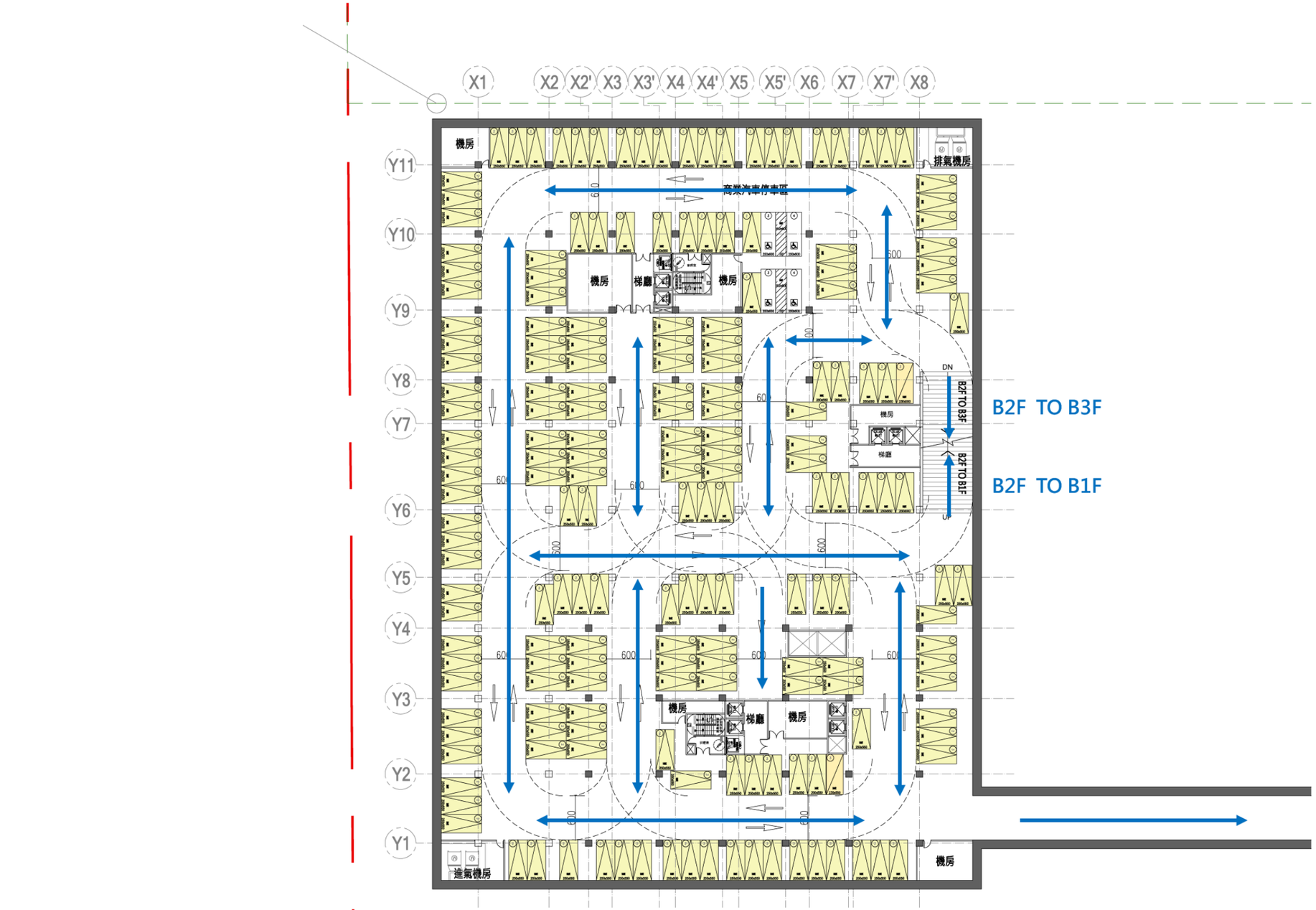
圖12-44 BI 地面層汽機車停車及動線計畫（內部）



BI 住商大樓地下一層人車動線平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

圖12-45 BI 地下一層汽機車停車及動線計畫（內部）



圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

圖12-46 BI 地下二層汽機車停車及動線計畫（內部）

汽車動線

BI住商大樓地下三層車行動線平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

圖12-47 BI 地下三層汽機車停車及動線計畫（內部）

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

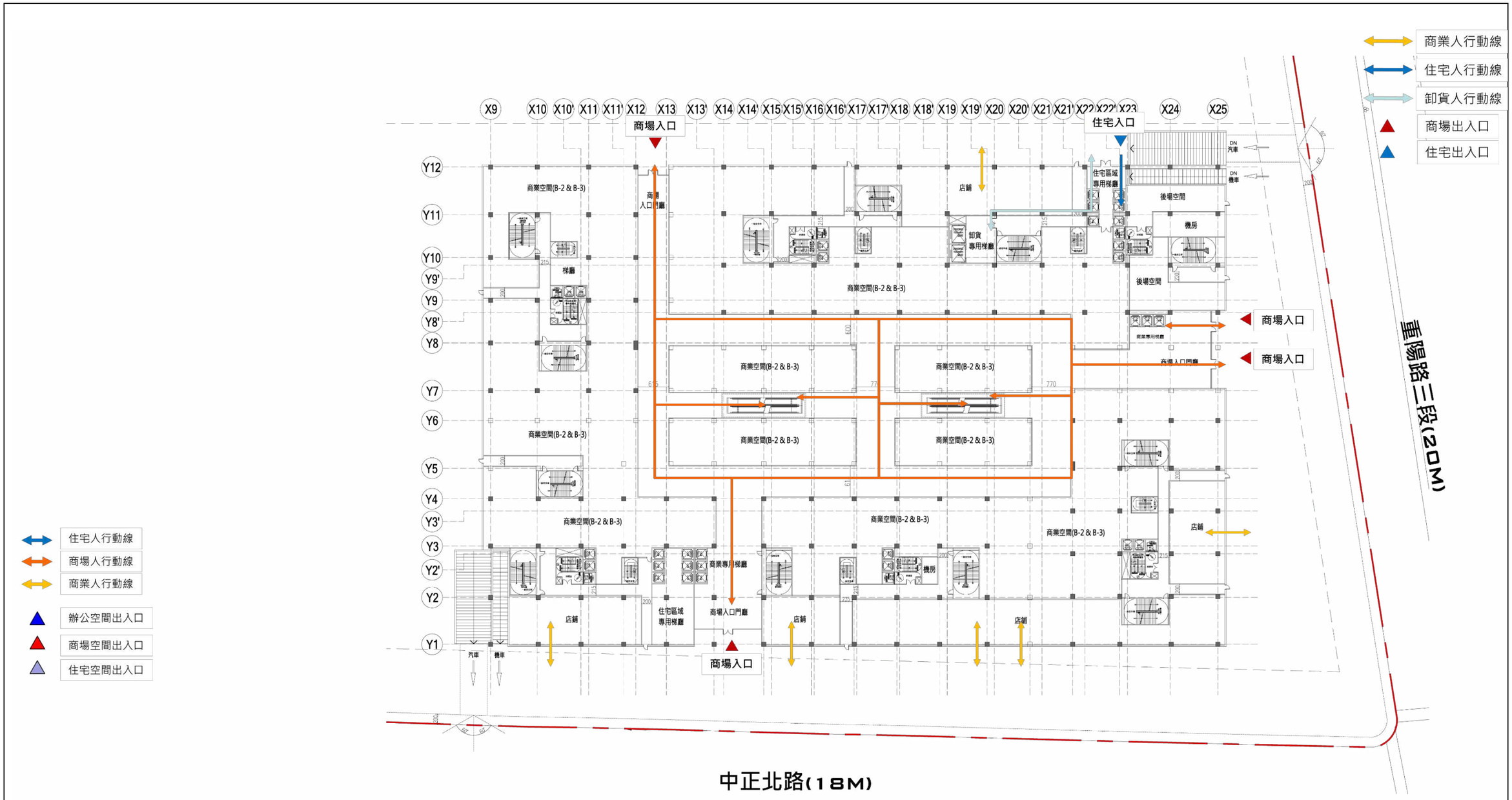
圖12-48 BI 地下四層汽機車停車及動線計畫（內部）

B5F TO B4F

BI住商大樓地下五層車行動線平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

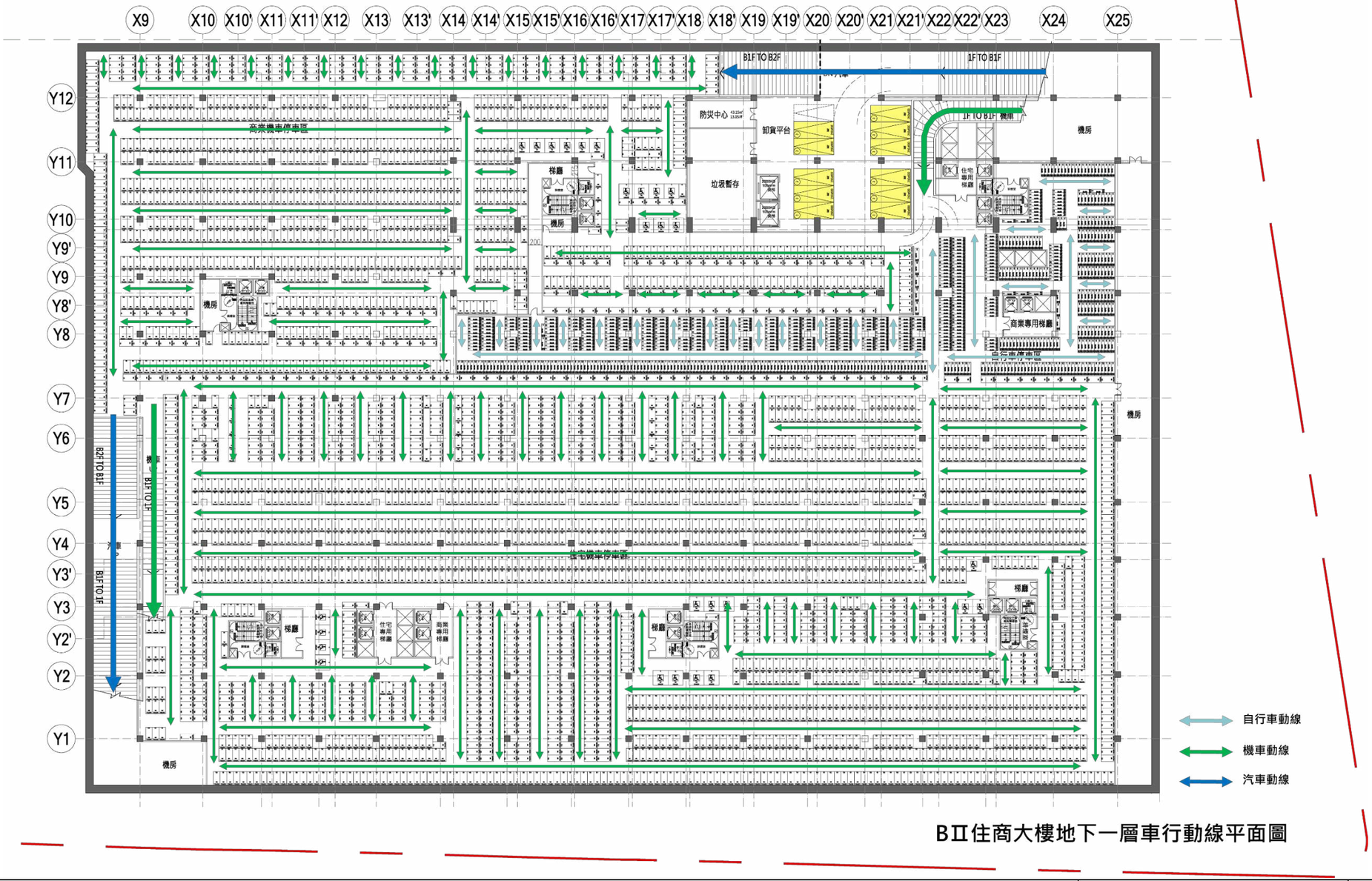
圖12-49 BI 地下五層汽機車停車及動線計畫（內部）



BII住商大樓一層人車動線平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/600	

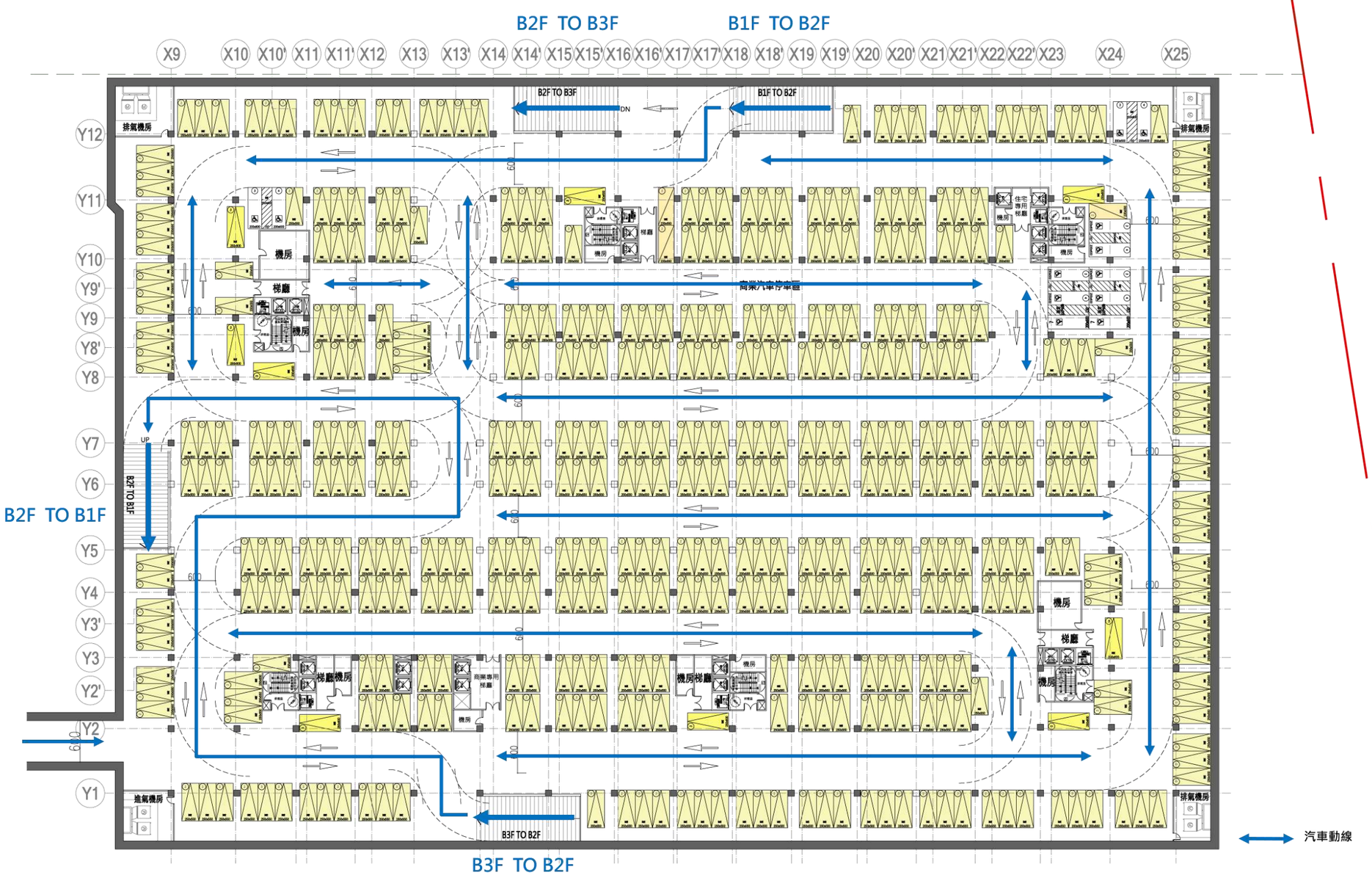
圖12-50 BII 地面層車行及人行動線計畫（內部）



BII住商大樓地下一層車行動線平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

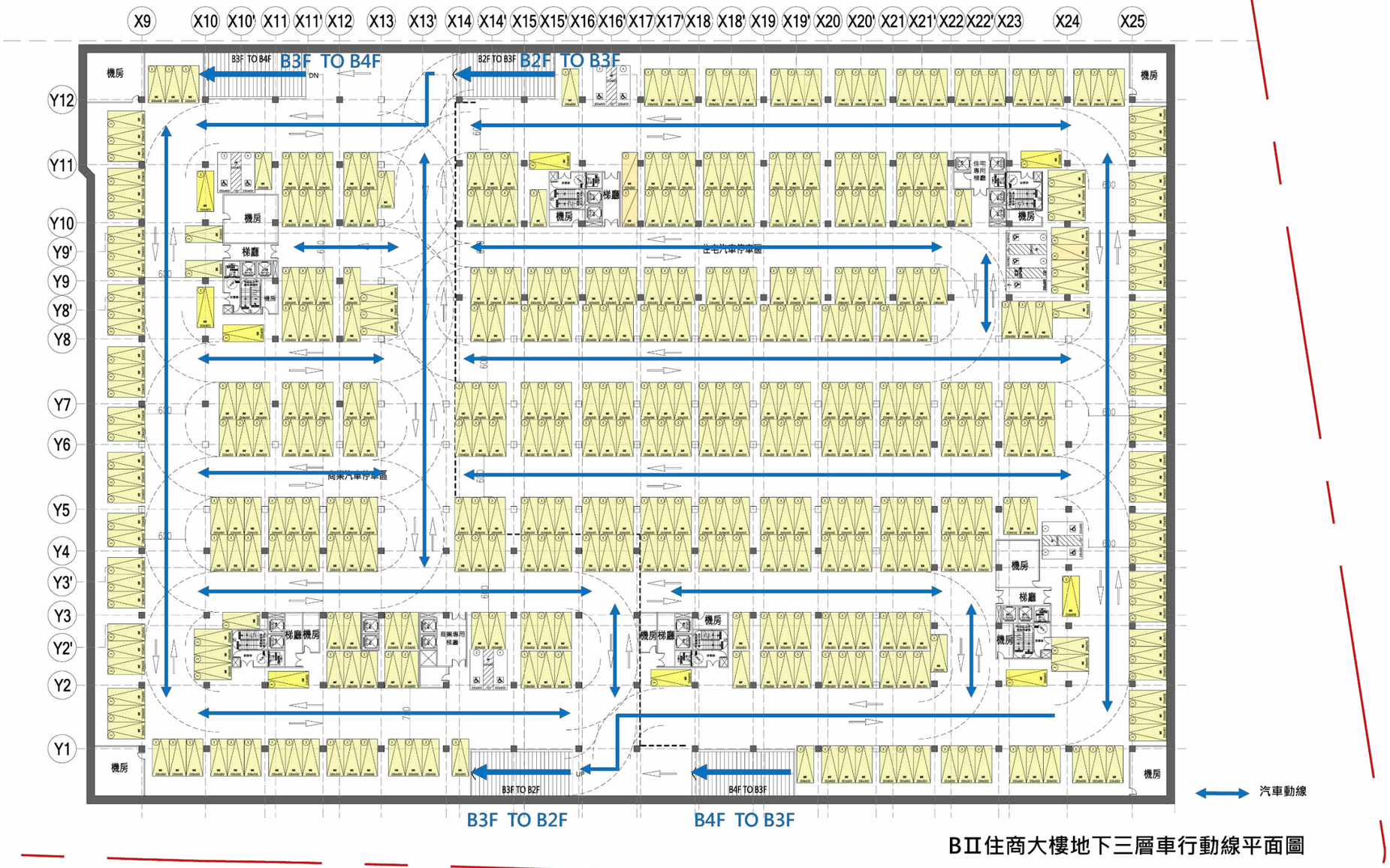
圖12-51 BII 地下一層車行及人行動線計畫（內部）



BII住商大樓地下二層車行動線平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

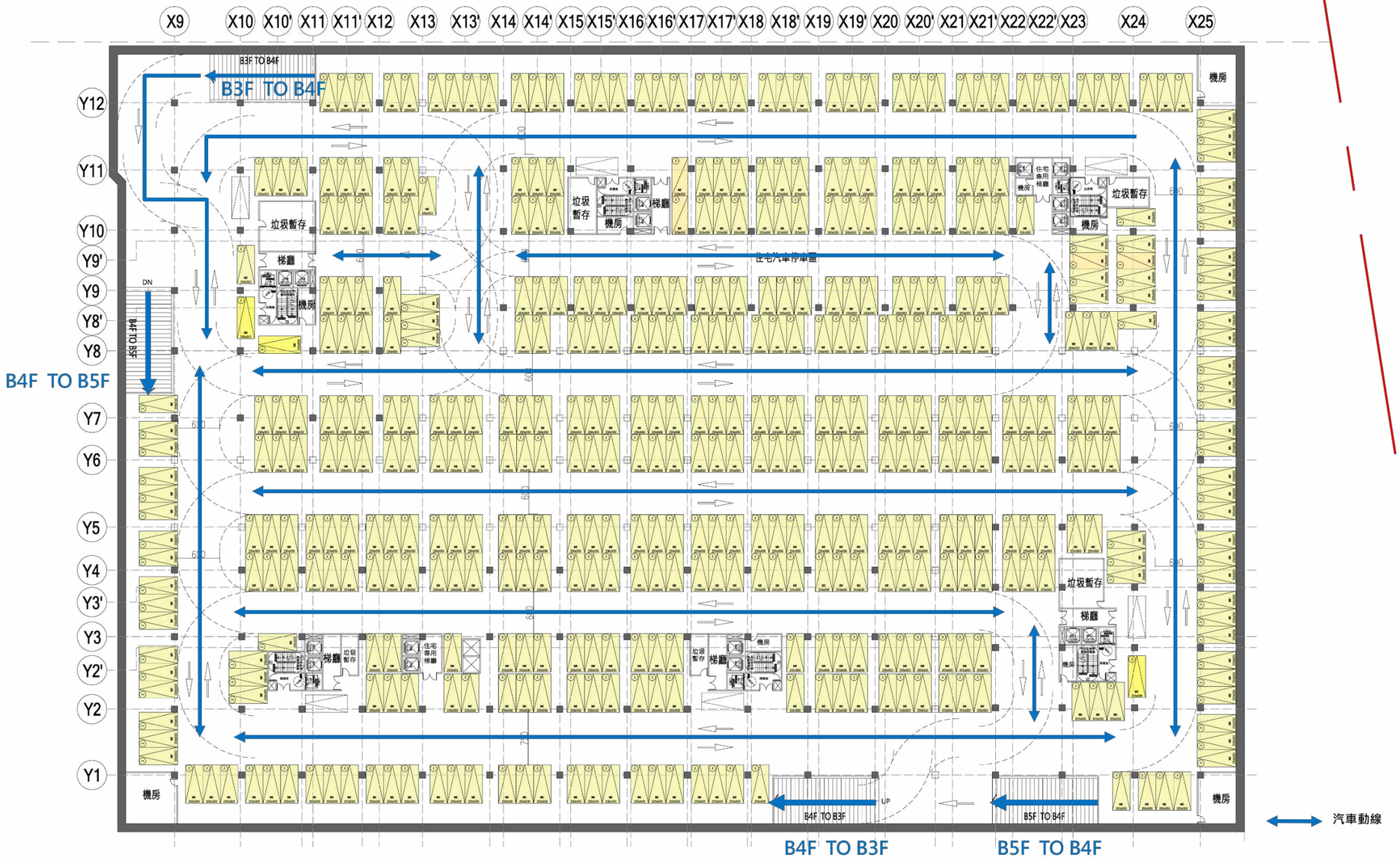
圖12-52 BII 地下二層車行及人行動線計畫（內部）



BII住商大樓地下三層車行動線平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

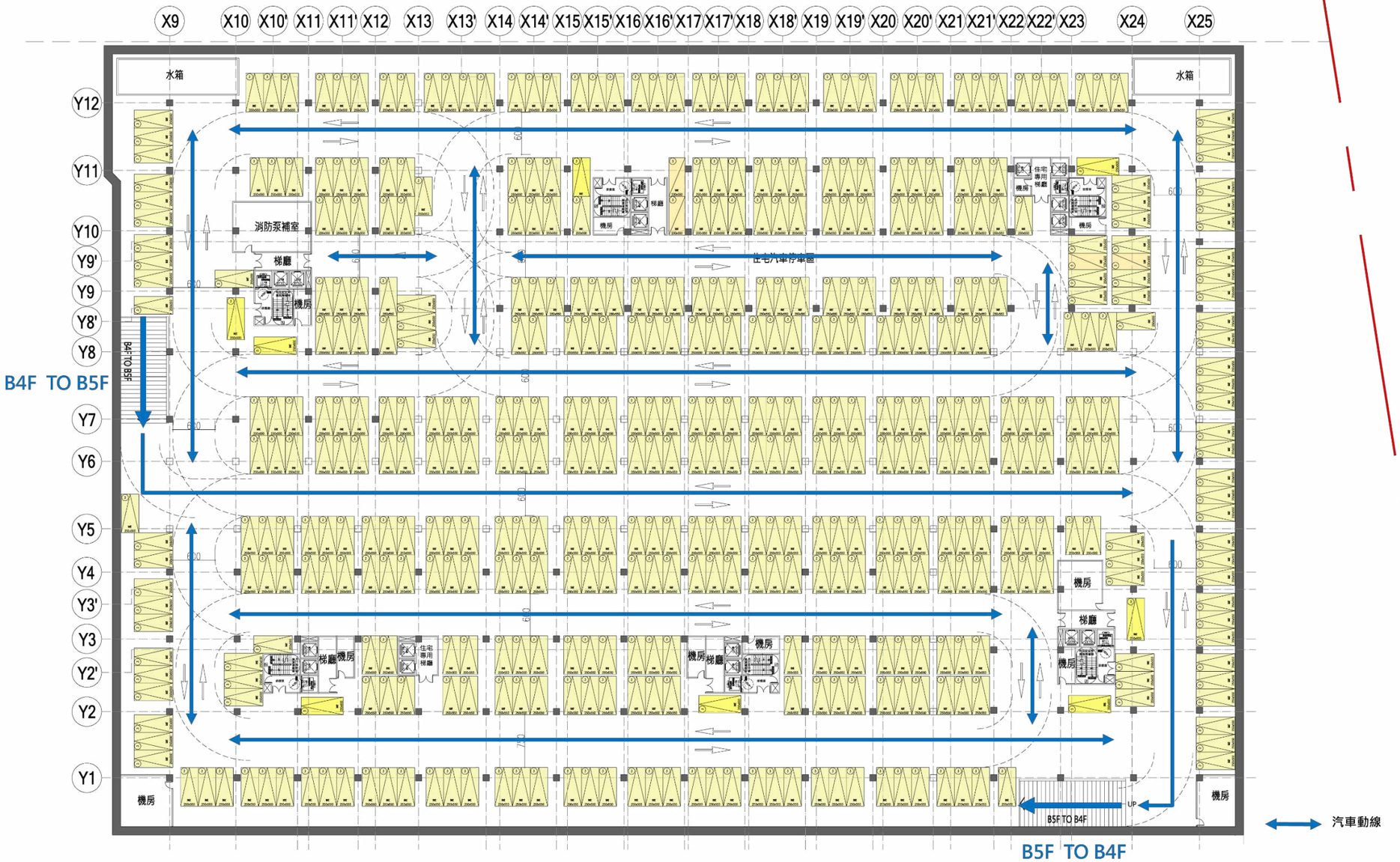
圖12-53 BII 地下三層車行及人行動線計畫（內部）



BII住商大樓地下四層車行動線平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

圖12-54 BII 地下四層車行及人行動線計畫（內部）



B II 住商大樓地下五層車行動線平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

圖12-55 BII 地下五層車行及人行動線計畫（內部）

AI、AII無障礙空間引導設施系統圖

(一)無障礙通用設計

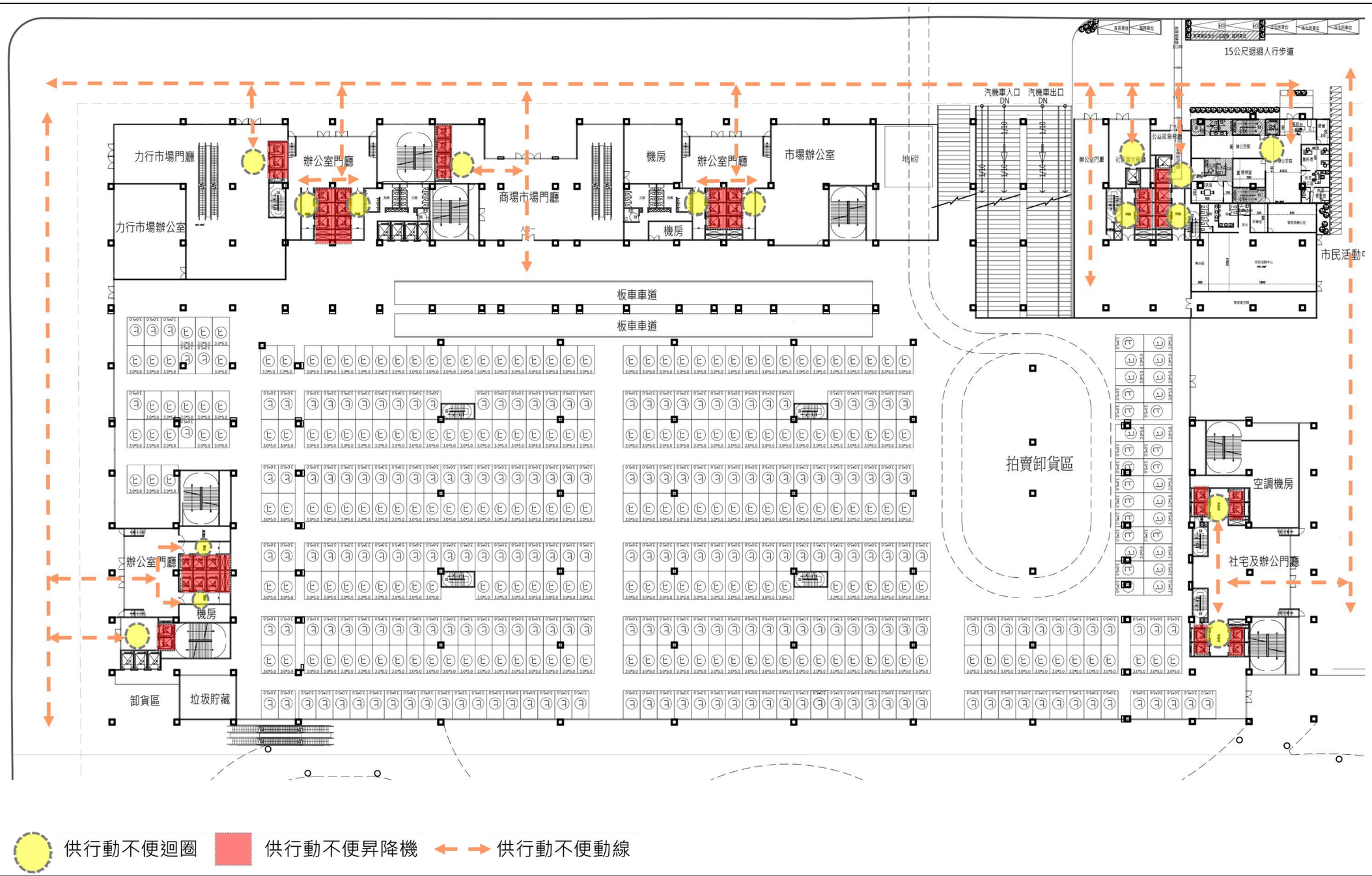
本案規劃設計採用無障礙通用設計概念，依據內政部頒定之”建築物無障礙設施設計規範”相關法令檢討，並配合通用設計回歸「為全人設計(Design For All)」原則，分別針對各類不同之空間（公共空間、商業展售空間及辦公空間）規劃設計，以期達到安全舒適之無障礙環境。

(二)室外環境說明

室外通路：通路鋪面平整防滑，無障礙物，淨寬≧ 130cm，地面坡度<1/15。
避難層出入口：地面平順，出入口前設平台>150cm，坡度<1/50。
坡道：坡道淨寬≧ 90cm /150cm(未設樓梯)，坡度<1/12。每75cm 設置平台
室外停車空間：建物主入口處設置臨時上下車之停車空間。

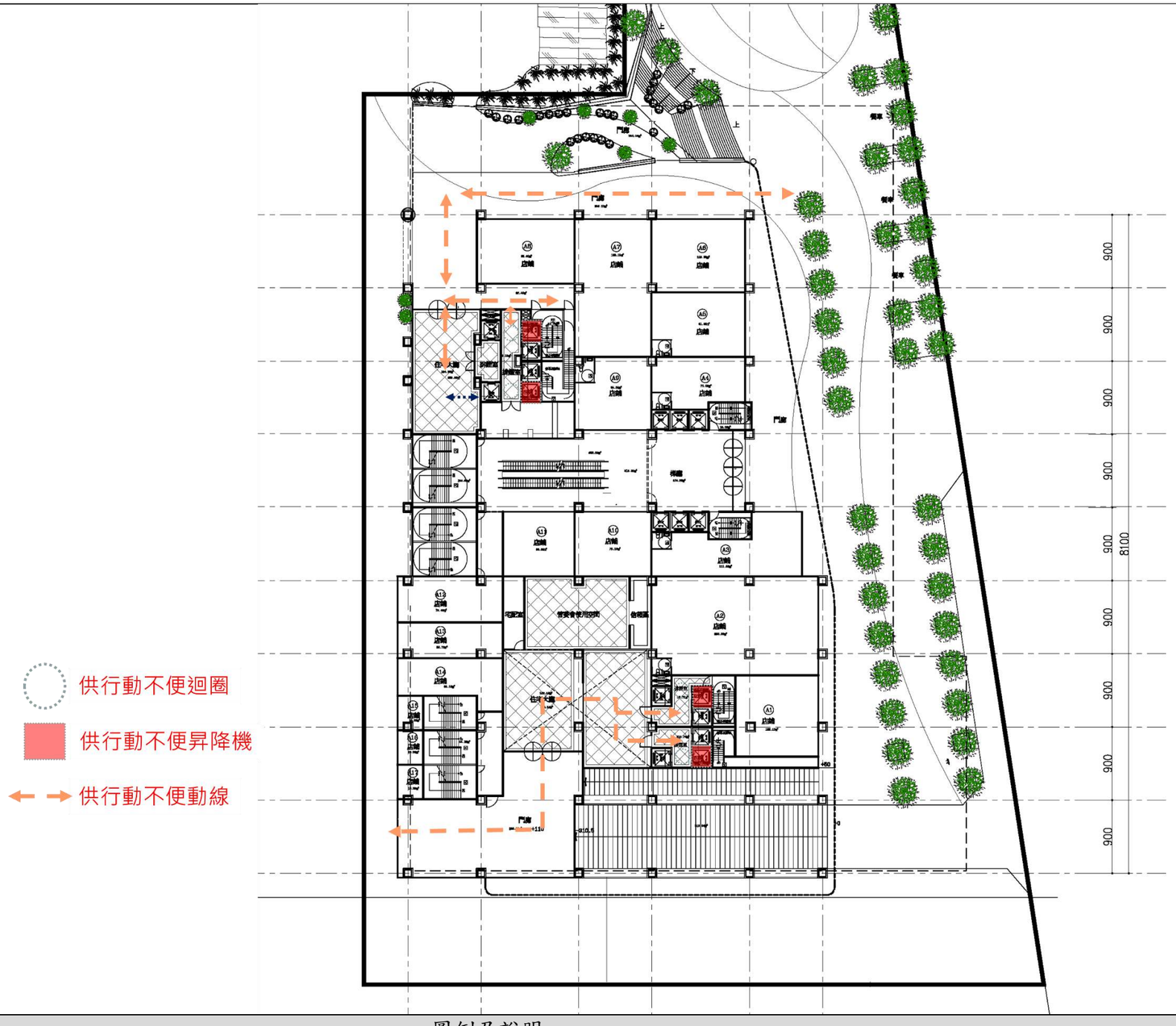
(三)室內環境說明

室內通路走廊：淨寬≧ 120cm，地面坡度小於1/50，並留設迴轉空間
出入口：地面平順不設置門檻，門框間距離≧90cm，門側留設適當操作空間。
樓梯：樓梯淨寬90cm，級高16cm，級深26cm，防護緣高出梯級5cm，終端設30cm 警示。
昇降設備：規格及數量均依”無障礙設施設計規範”留設廁所：依”無障礙設施設計規範”留設
室內停車空間：依建築技術規則檢討，每超過50 個停車增設1 處無障礙汽車及機車停車位，並設置於 B1層且靠近樓電梯處。



圖例及說明	指北

圖12-56 AI 無障礙空間引導設施系統圖



圖例及說明	指北

圖12-57 AII 無障礙空間引導設施系統圖

(一)無障礙通用設計

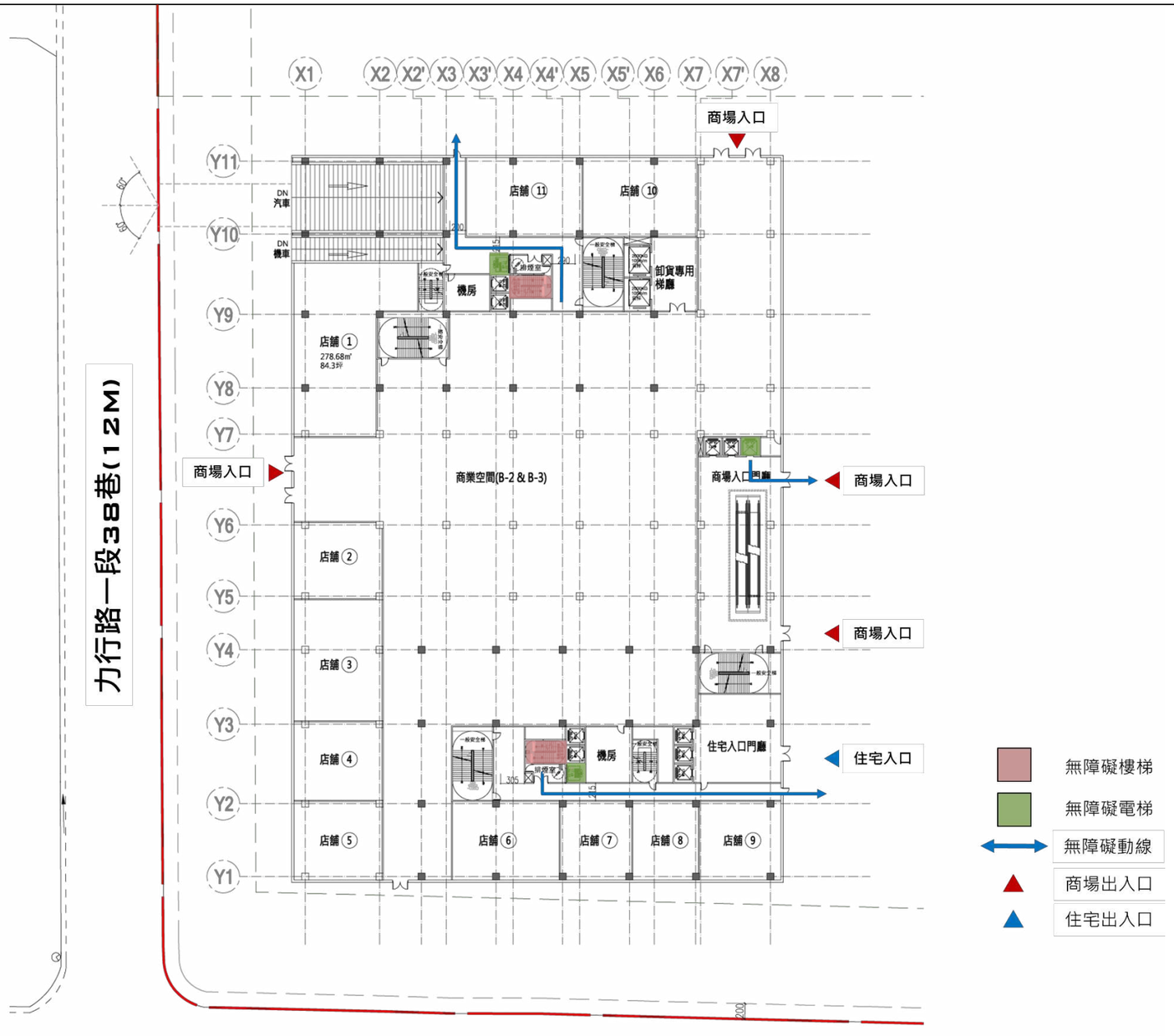
本案規劃設計採用無障礙通用設計概念，依據內政部頒定之"建築物無障礙設施設計規範"相關法令檢討，並配合通用設計回歸「為全人設計 (Design For All)」原則，分別針對各類不同之空間（公共空間、商業展售空間及辦公空間）規劃設計，以期達到安全舒適之無障礙環境。

(二)室外環境說明

室外通路：通路鋪面平整防滑，無障礙物，淨寬≧130cm，地面坡度<1/15。避難層出入口：地面平順，出入口前設平台>150cm，坡度<1/50。坡道：坡道淨寬≧ 90cm /150cm(未設樓梯)，坡度<1/12。每75cm設置平台室外停車空間：建物主入口處設置臨時上下車之停車空間。

(三)室內環境說明

室內通路走廊：淨寬≧120cm，地面坡度小於1/50，並留設迴轉空間出入口：地面平順不設置門檻，門框間距離≧90cm，門側留設適當操作空間。樓梯：樓梯淨寬90cm，級高16cm，級深26cm，防護緣高出梯級5cm，終端設30cm 警示。昇降設備：規格及數量均依" 無障礙設施設計規範" 留設廁所：依" 無障礙設施設計規範" 留設室內停車空間：依建築技術規則檢討，每超過50 個停車增設1 處無障礙汽車及機車停車位，並設置於B1 層且靠近樓電梯處。



BI住商大樓一層無障礙規劃構想示意圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

圖12-58 BI 無障礙空間引導設施系統圖

(一)無障礙通用設計

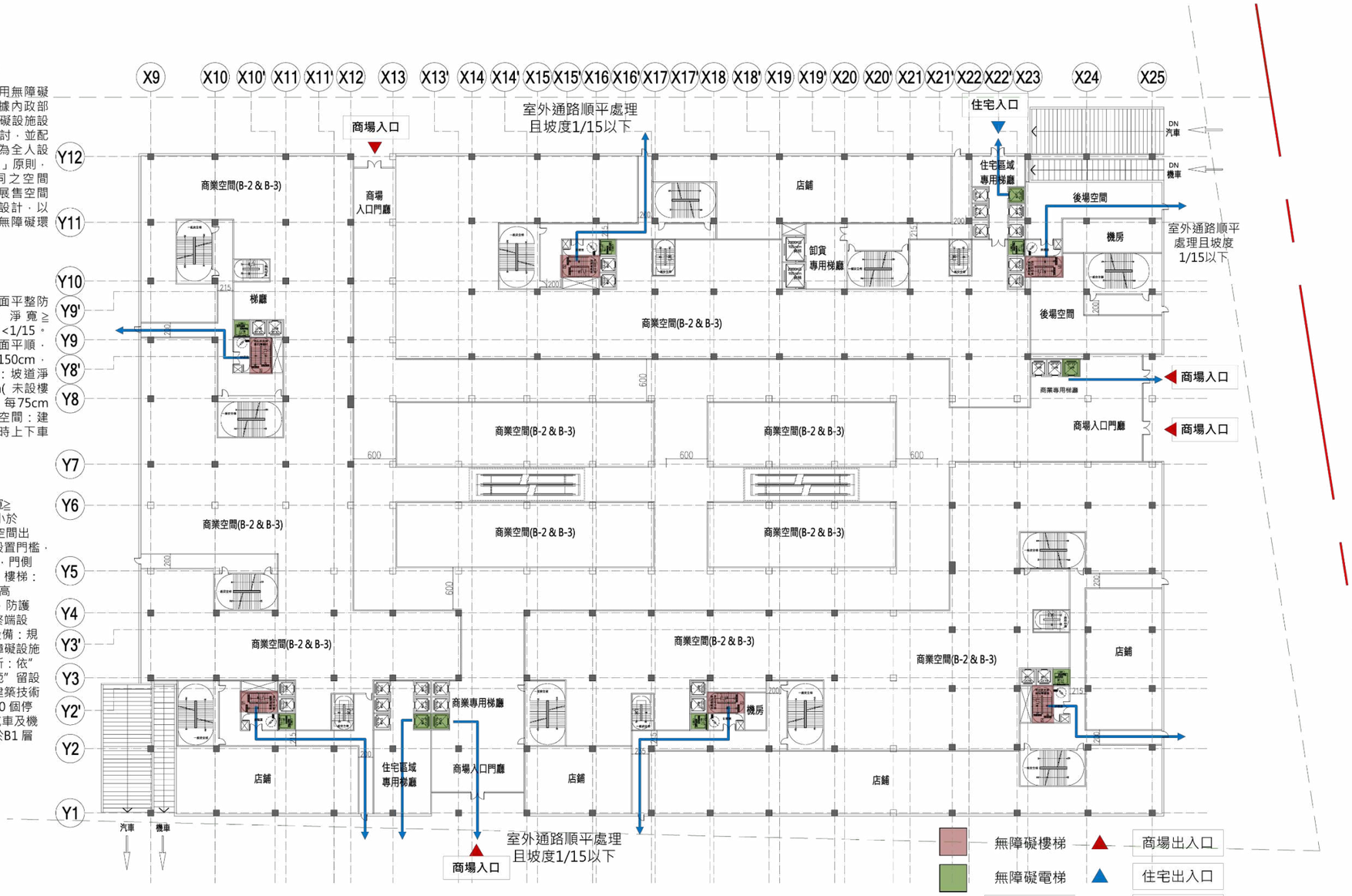
本案規劃設計採用無障礙通用設計概念，依據內政部頒定之"建築物無障礙設施設計規範"相關法令檢討，並配合通用設計回歸「為全人設計 (Design For All)」原則，分別針對各類不同之空間（公共空間、商業展售空間及辦公空間）規劃設計，以期達到安全舒適之無障礙環境。

(二)室外環境說明

室外通路：通路鋪面平整防滑，無障礙物，淨寬≧130cm，地面坡度<1/15。避難層出入口：地面平順，出入口前設平台>150cm，坡度<1/50。坡道：坡道淨寬≧ 90cm /150cm(未設樓梯)，坡度<1/12。每75cm設置平台室外停車空間；建物主入口處設置臨時上下車之停車空間。

(三)室內環境說明

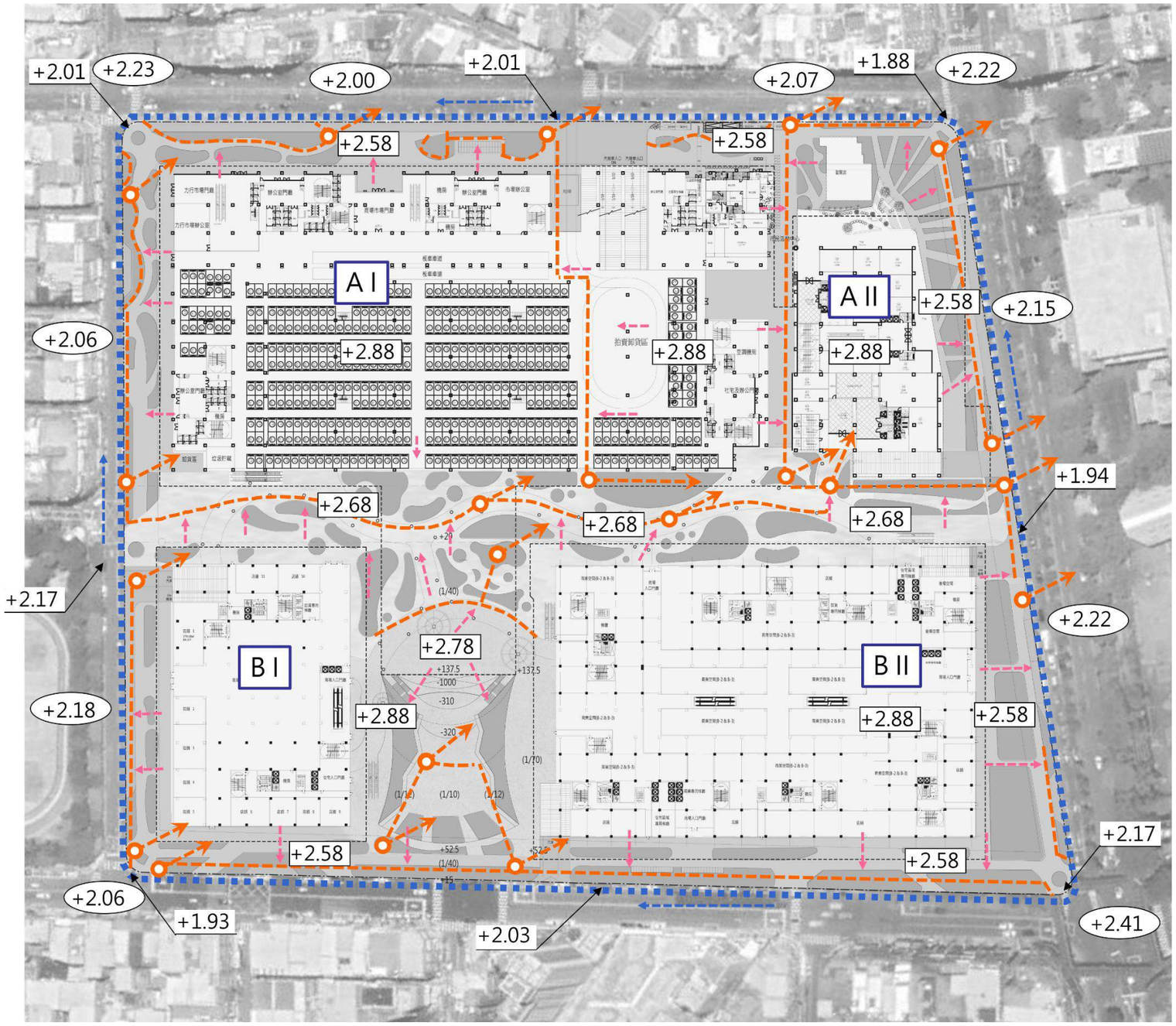
室內通路走廊：淨寬≧120cm，地面坡度小於1/50，並留設迴轉空間出入口：地面平順不設置門檻，門框間距離≧90cm，門側留設適當操作空間。樓梯：樓梯淨寬90cm，級高16cm，級深26cm，防護緣高出梯級5cm，終端設30cm 警示。昇降設備：規格及數量均依" 無障礙設施設計規範" 留設廁所：依" 無障礙設施設計規範" 留設室內停車空間：依建築技術規則檢討，每超過50 個停車增設1 處無障礙汽車及機車停車位，並設置於B1 層且靠近樓電梯處。



BII住商大樓一層無障礙規劃構想示意圖

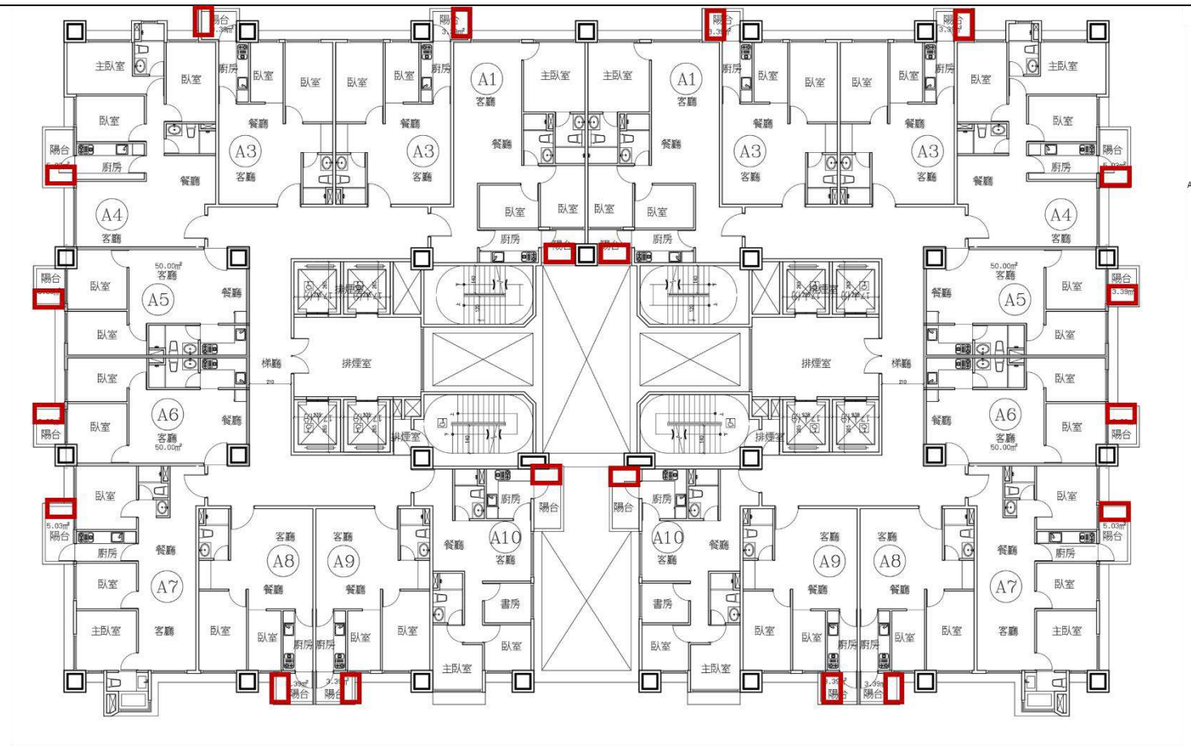
圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

圖12-59 BII 無障礙空間引導設施系統圖



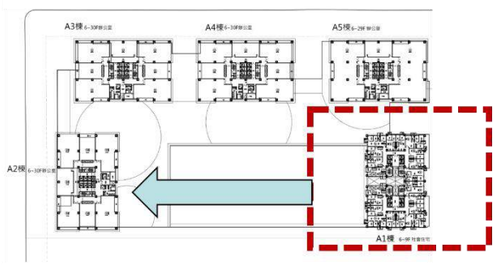
圖例及說明	指北

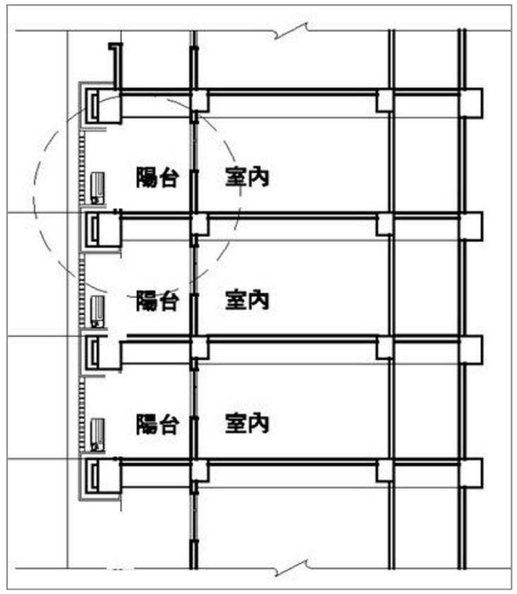
圖12-60 基地排水及高程系統圖



空調主機設置位置

室外機位置示意平面圖

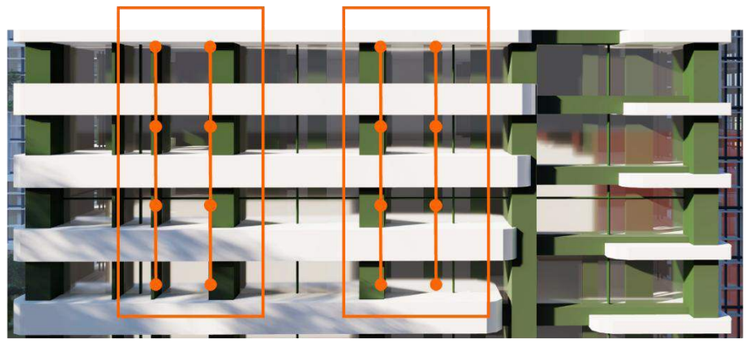




空調主機規劃示意圖（S：1/200）

空調主機設置於各戶陽台外牆，並以格柵加以美化。

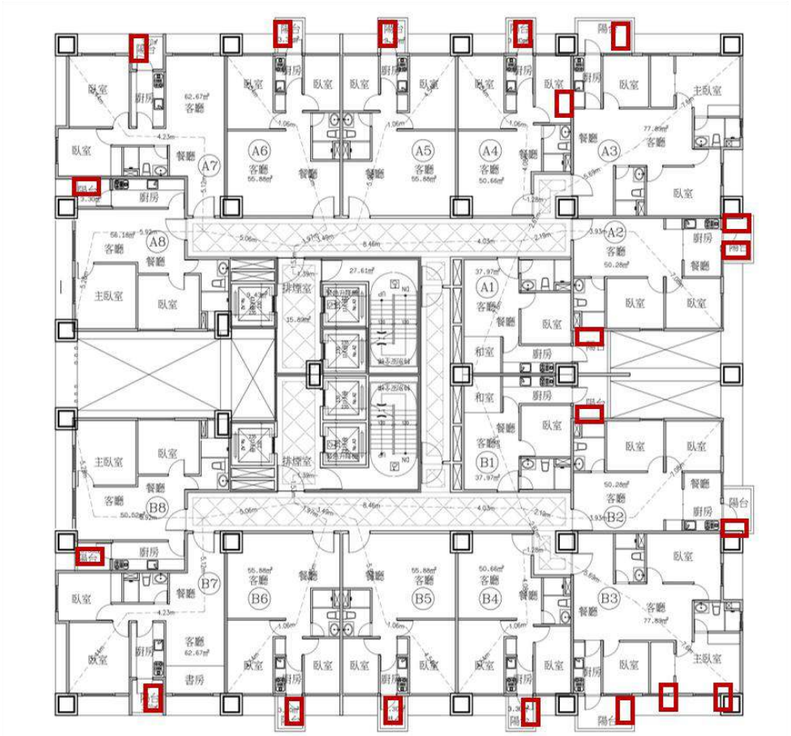
南向室外機位置示意圖



東向室外機位置示意圖

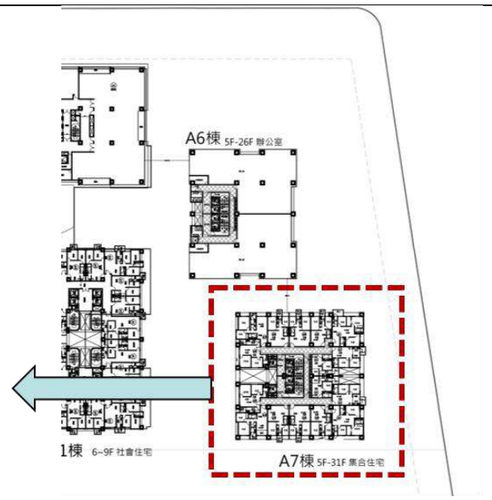
圖例及說明	指北

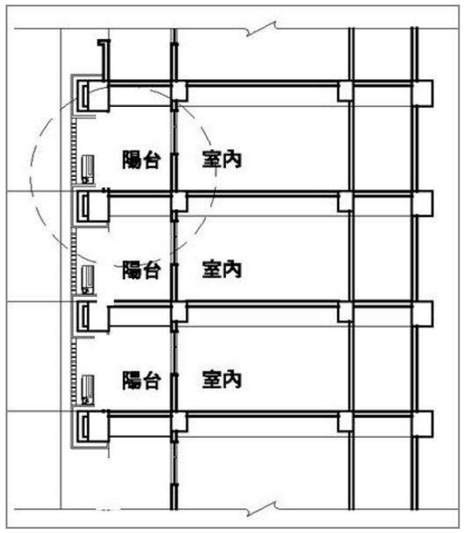
圖12-61 AI社會住宅空調空調配置平、立、剖



空調主機設置位置

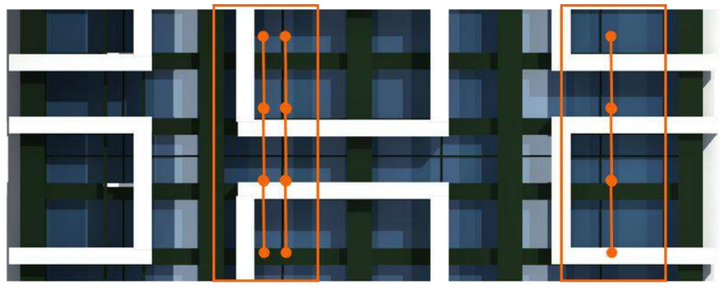
室外機位置示意平面圖



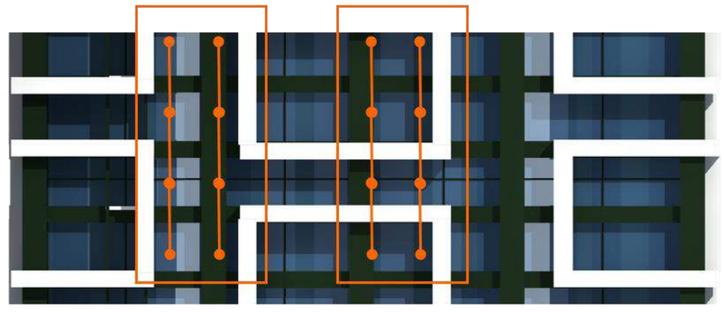


空調主機規劃示意圖（S：1/200）

空調主機設置於各戶陽台外牆，並以格柵加以美化。



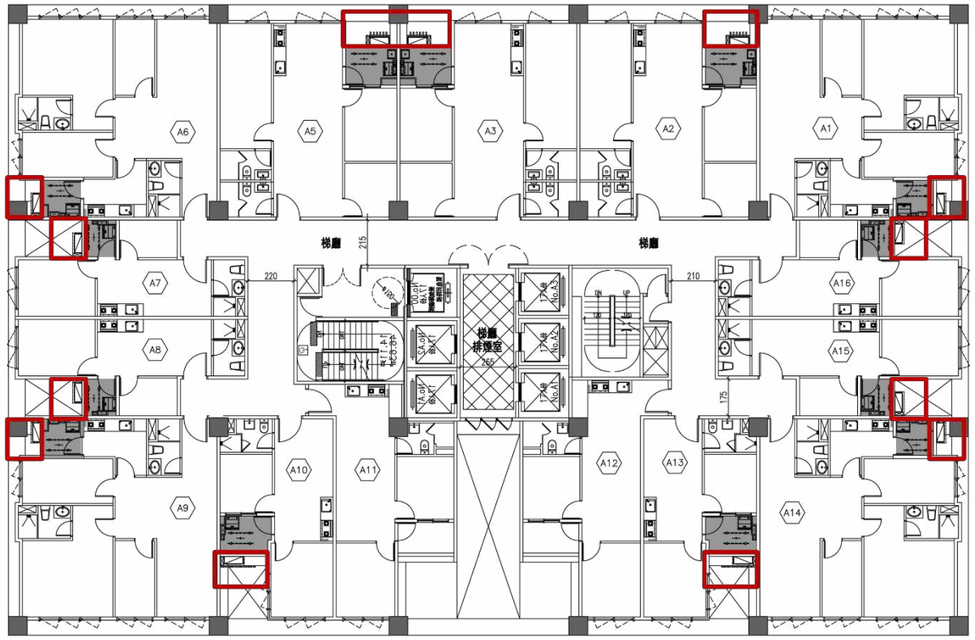
南向室外機位置示意圖



東向室外機位置示意圖

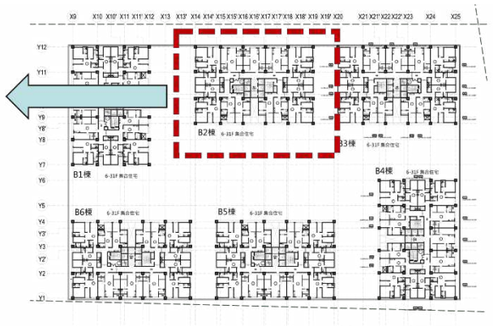
圖例及說明	指北

圖12-62 AII住宅空調空調配置平、立、剖

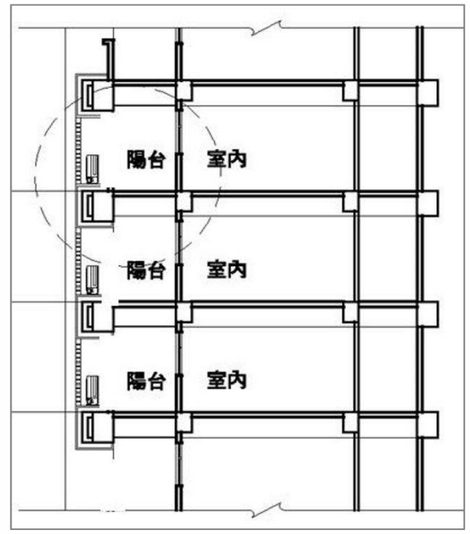


空調主機設置位置

室外機位置示意平面圖

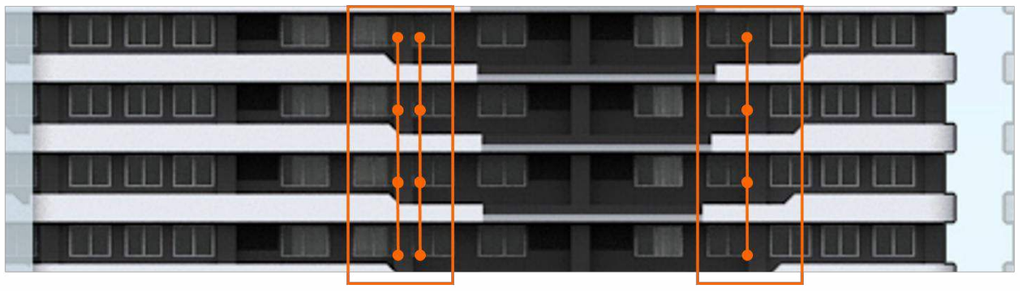


住宅單元

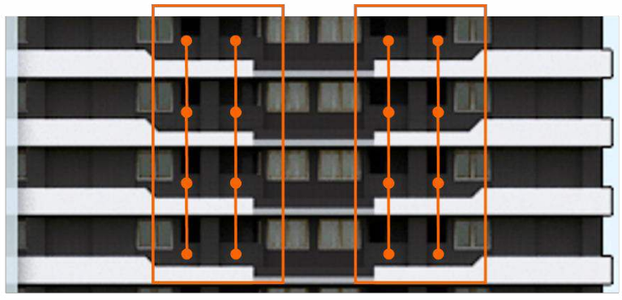


空調主機規劃示意圖（S：1/200）

空調主機設置於各戶陽台外牆，並以格柵加以美化。



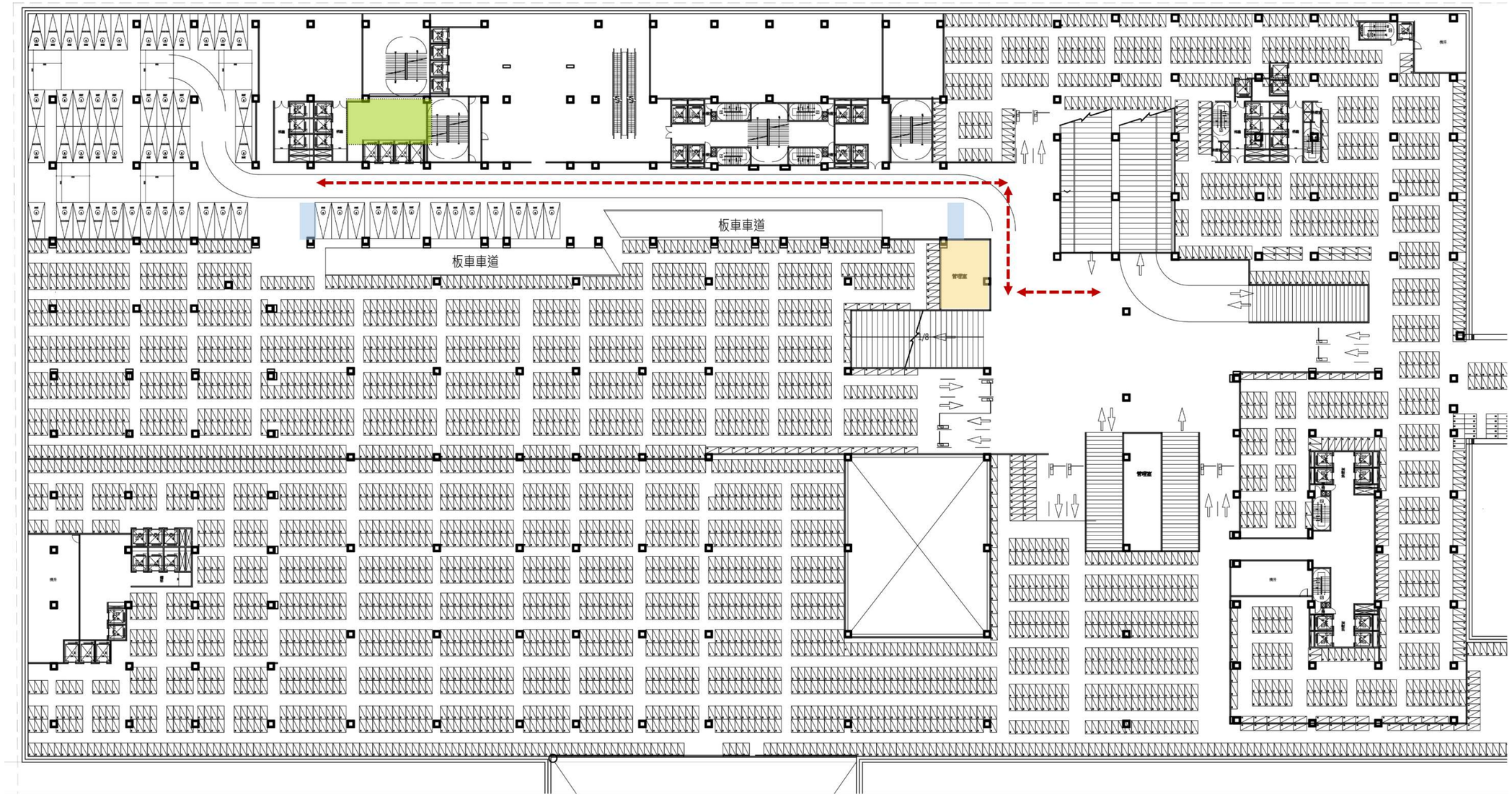
南向室外機位置示意圖



東向室外機位置示意圖

圖例及說明	指北

圖12-63 BI 、 BII住宅空調室外機配置平、立、剖面圖



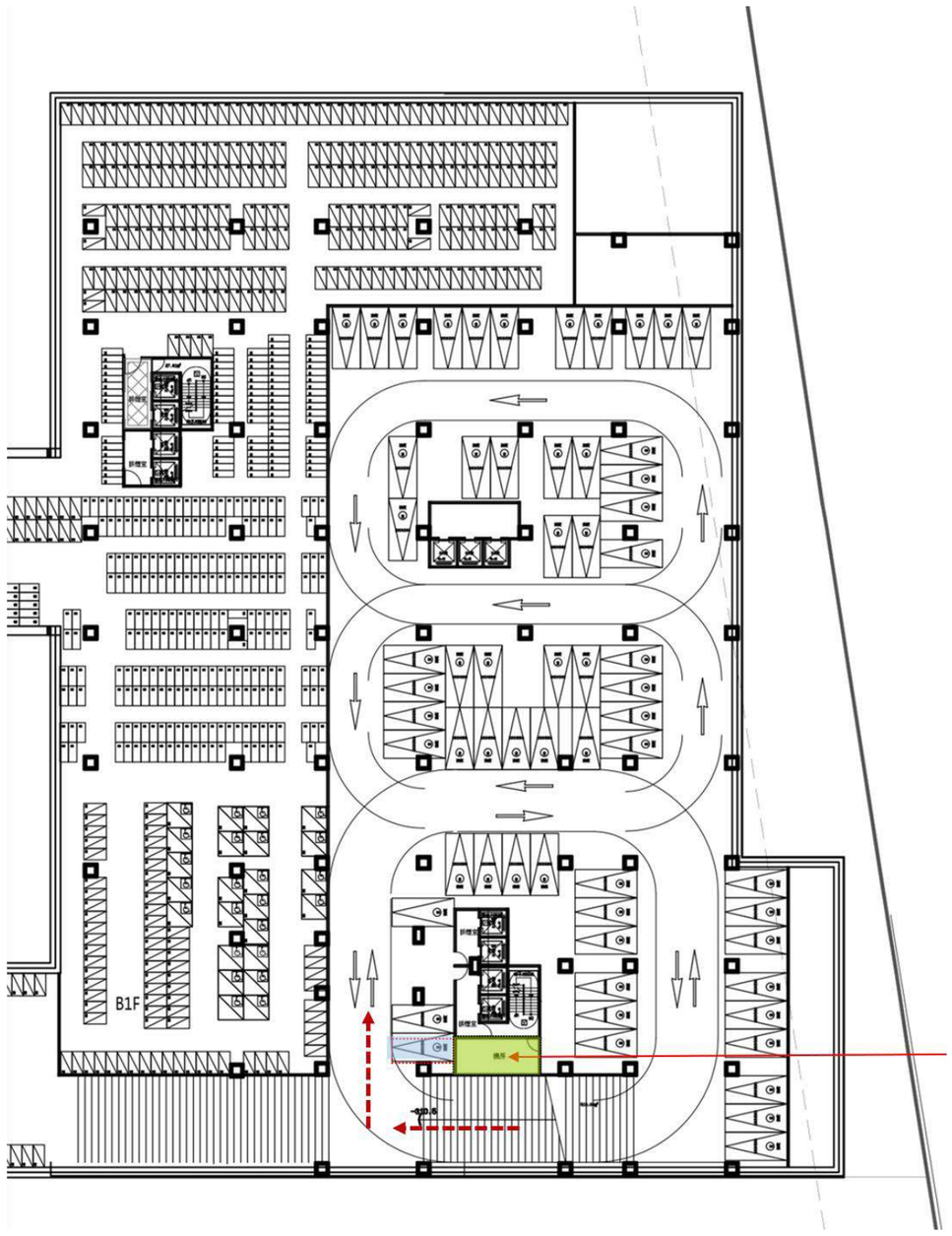
圖例及說明	指北

圖12-64 AI 垃圾，廚餘處理及運送系統

AII垃圾廚餘處理及運送系統

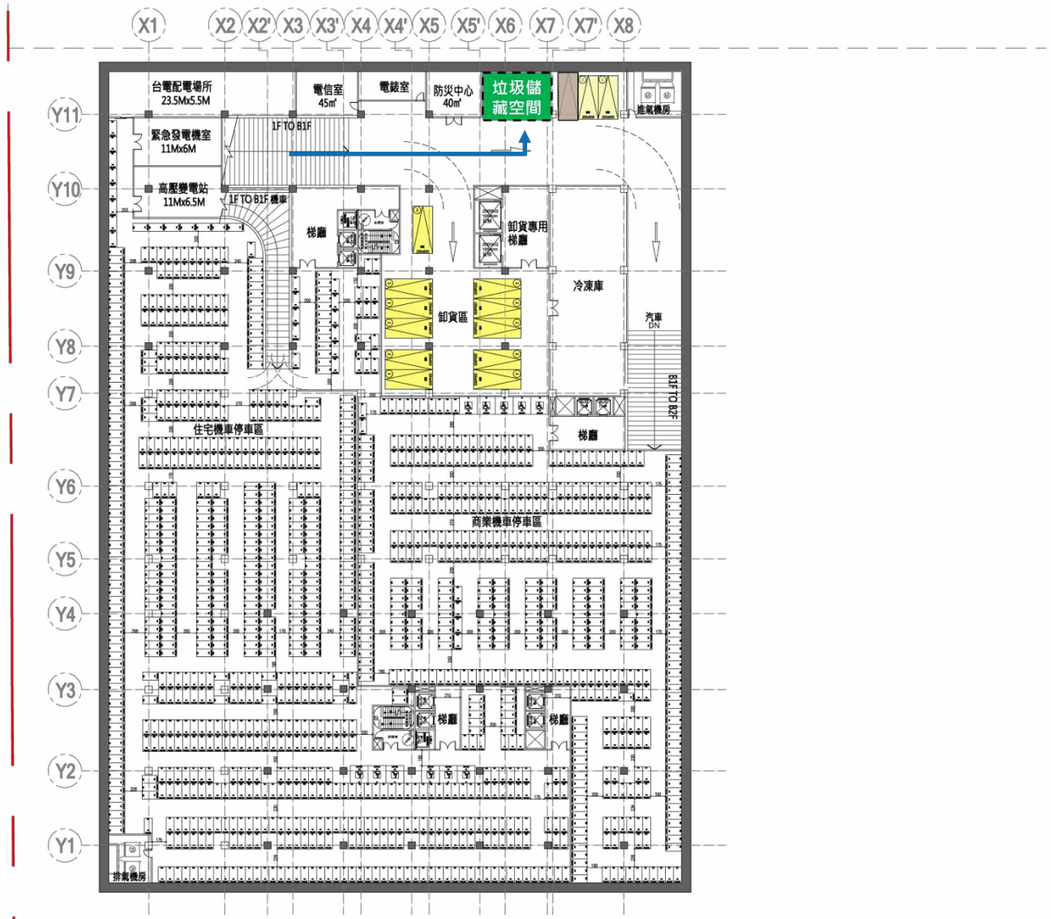
<table>
<tr><td>建築名稱</td><td colspan="2">利百代建設股份有限公司
新北市三重區新海段全國漁會大樓新建工程</td><td>提報日期</td><td>字第　　號　　申請次數　　次</td></tr>
<tr><td rowspan="3">起造人</td><td colspan="2" rowspan="3">利百代建設股份有限公司 負責人：陸文玲</td><td rowspan="2">建築地點</td><td>新北市三重區</td></tr>
<tr><td>新北市三重區新海段</td></tr>
<tr><td>建築用途</td><td>集合住宅</td></tr>
<tr><td>使用分區</td><td colspan="4">商業區</td></tr>
<tr><td>申請提報事項</td><td colspan="4">提報事項內容</td></tr>
<tr><td>1.設計方法</td><td colspan="4">本案依據「變更三重都市計畫（部分市場用地及批發市場用地為商業區)（配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區）書 」辦理</td></tr>
<tr><td>2.法規依據</td><td colspan="4">由於本縣尚未有新建集合住宅之設置法規，故本案之垃圾處理中心乃參考
（a）中華民國82年11月19日北市工建字第67966號之規定事項配合辦理
（b）依每人2kg之垃圾量來作為設計依據</td></tr>
<tr><td>3.設置面積檢討</td><td colspan="4">本案基地面積：9160.19㎡ ＞ 1000 ㎡
本案設計總容積： 53971.71㎡ ＞2000 ㎡故本案須設置垃圾儲存空間</td></tr>
<tr><td>4.垃儲存空間之面積檢討</td><td colspan="4">檢討（a）
依據北市工建字第67966文第一條第二項之規定來規劃設計
供非住宅使用之樓地板面積= (11834.76)㎡×8/10000=5.29㎡
供住宅使用之樓地板面積= (11834.76)㎡×4/10000=4.73㎡
5.29+4.73=10.05㎡ ＜ 本案實設面積=16.38㎡，OK!

檢討（b）
本案總戶數 合計144戶
每戶以5人來計算 144戶×5=720人
每人每天取2kg之垃圾量來計算 720×2=1440kg
依據環保署廢管處之規定一立方公尺之垃圾量約為300kg之重量
1440kg/300kg=4.8㎡＜本案實設面積=16.38㎡，OK!</td></tr>
<tr><td>5.環境美化</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>6.附註</td><td colspan="4">本案垃圾處理空間集中設於地面壹層</td></tr>
</table>



圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

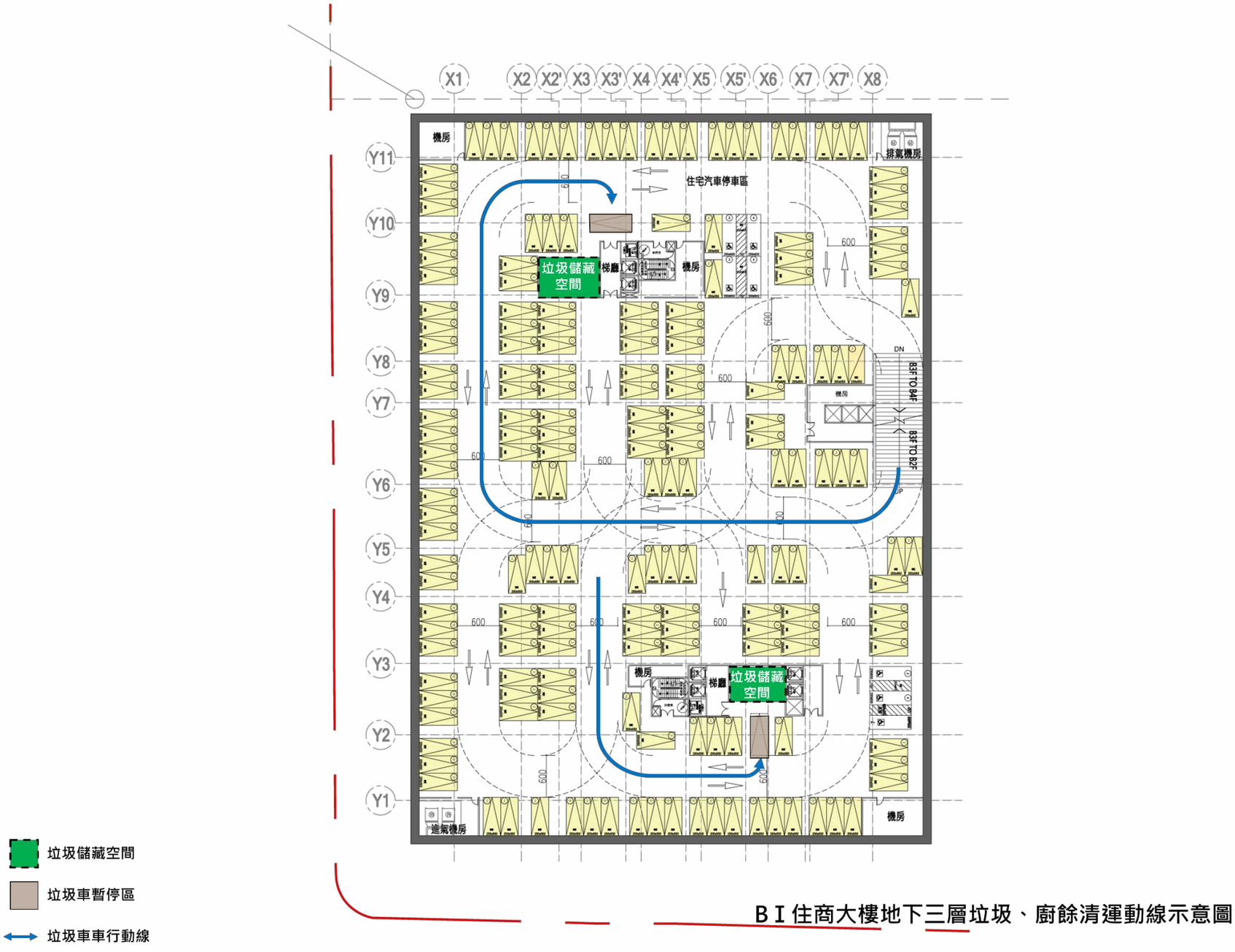
圖12-65 AII垃圾廚餘處理及運送系統



BI住商大樓地下一層垃圾、廚餘清運動線示意圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

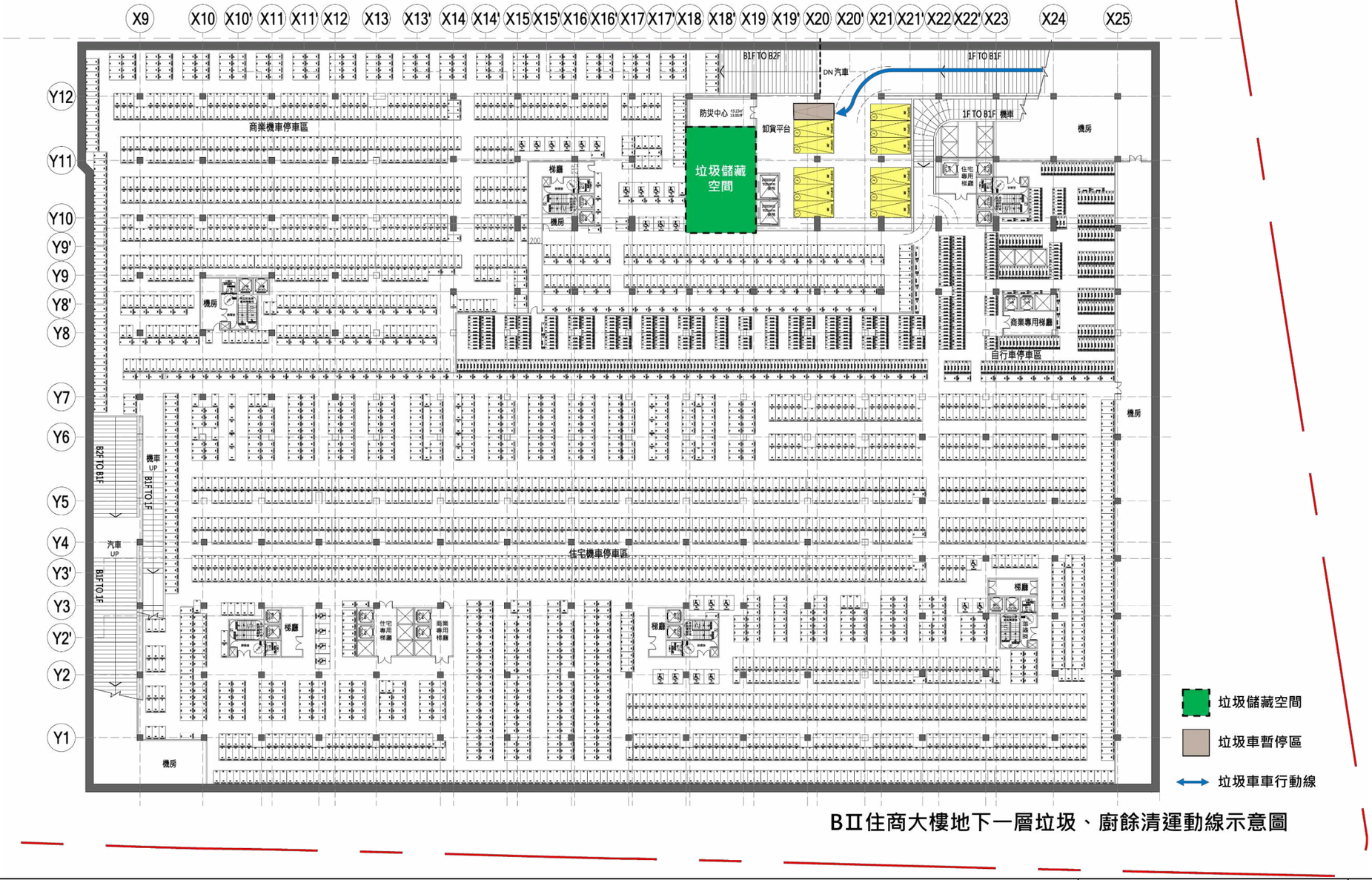
圖12-66 BI 垃圾、廚餘處理及運送系統



BI住商大樓地下三層垃圾、廚餘清運動線示意圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

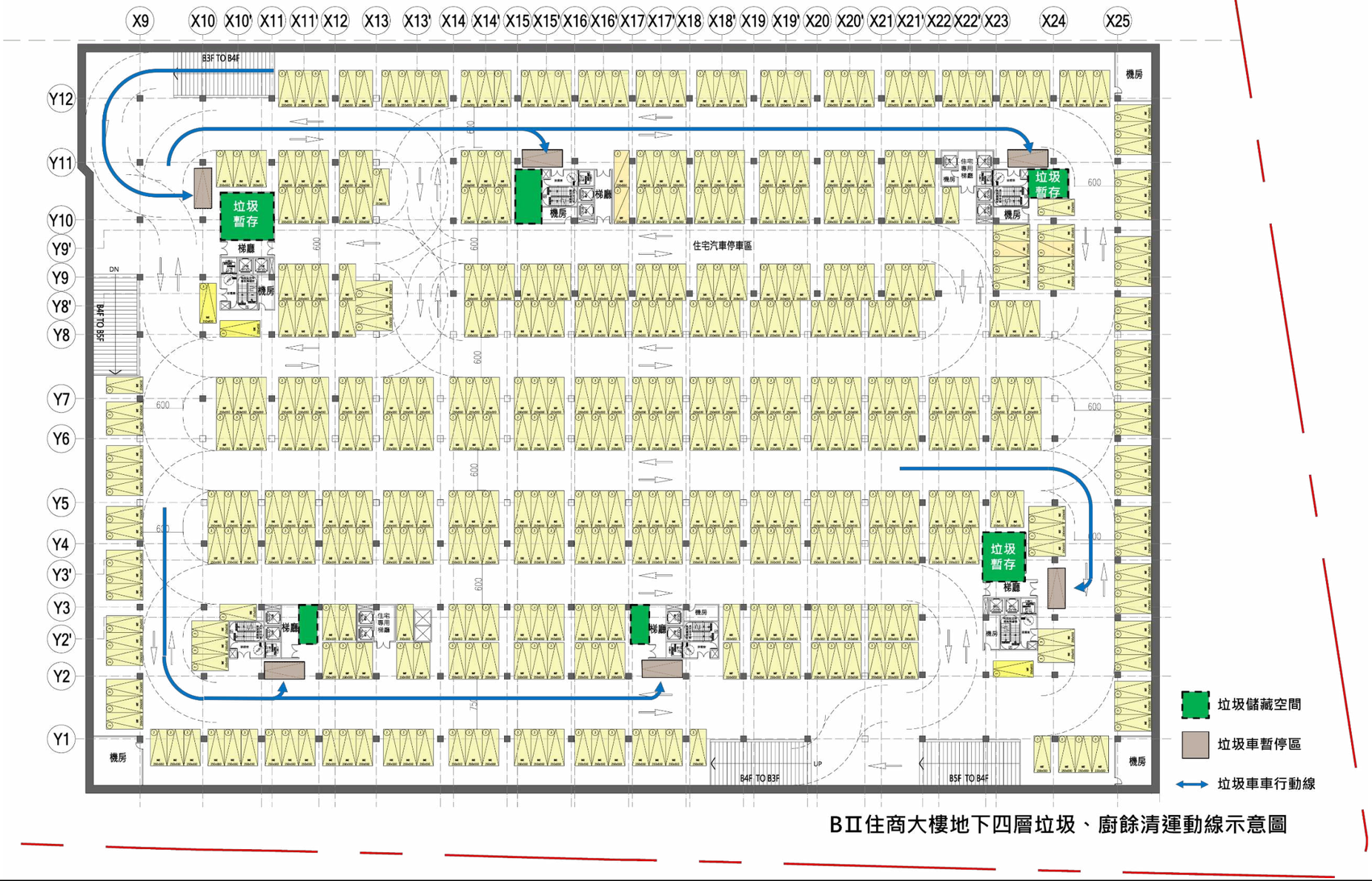
圖12-67 BI 垃圾、廚餘處理及運送系統



BII住商大樓地下一層垃圾、廚餘清運動線示意圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

圖12-68 BII 垃圾、廚餘處理及運送系統

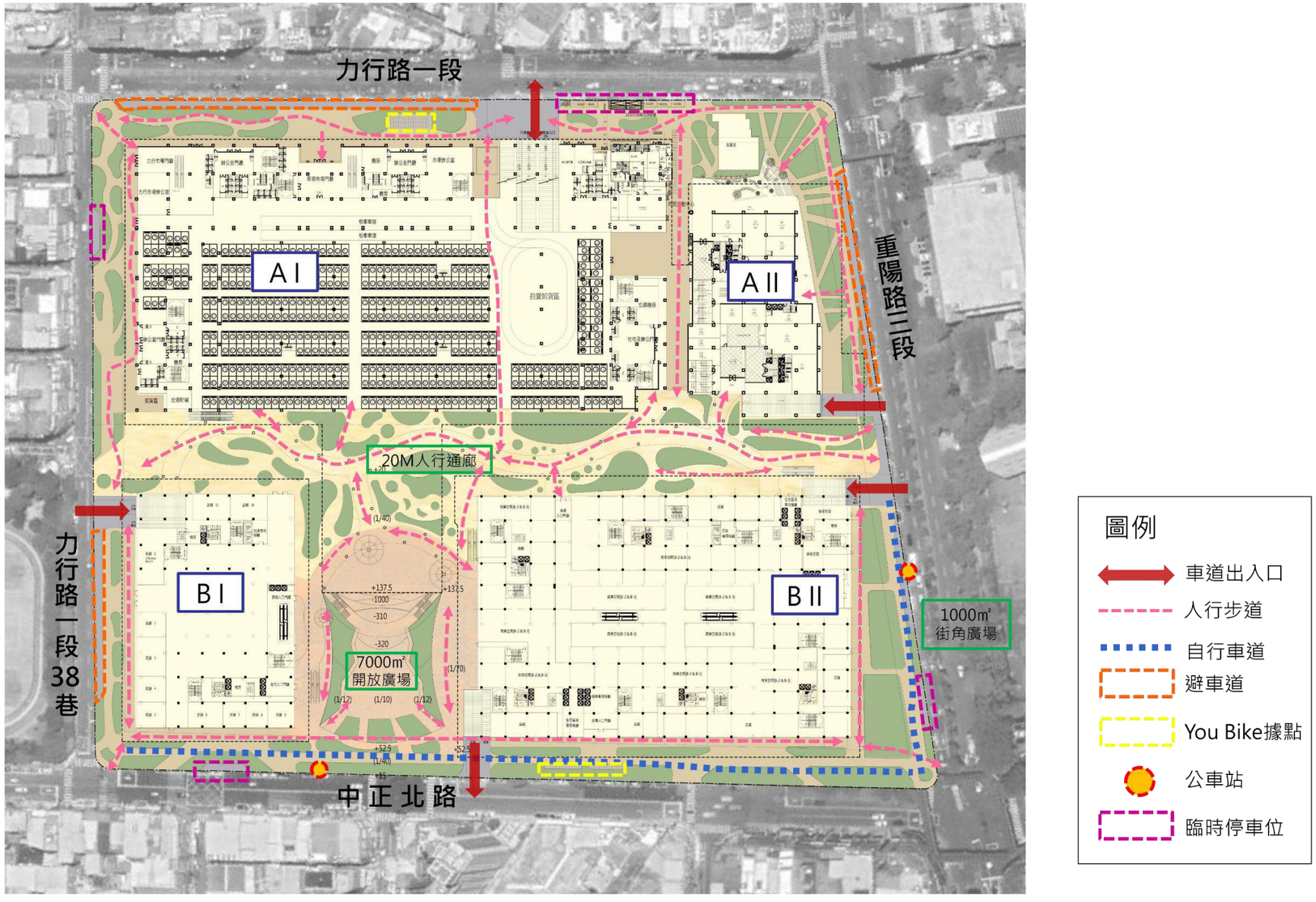


BII住商大樓地下四層垃圾、廚餘清運動線示意圖

圖例及說明	比例尺	指北
	Scale:1/500	

圖12-69 BII 垃圾、廚餘處理及運送系統

全區景觀以創造都市中一處森林綠洲為主軸，以力行路、重陽路、中正北路及力行路38巷之四條道路綠帶軸線提供舒適人本空間及引導至住商生活區域。中央廣場創造層次式的都市森林空間，空中回廊連結至各棟，除了動線多樣化以外，享受都會空間的有趣。基地中間東西方向20m綠帶部份凝聚都市森林的象徵，提供住民及上班族的療愈空間，各種活動的舉辦與使用都彷彿置身在森林中，與自然共生融合。

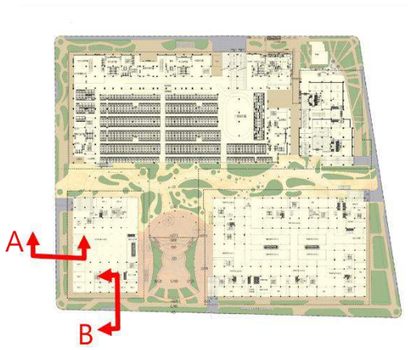


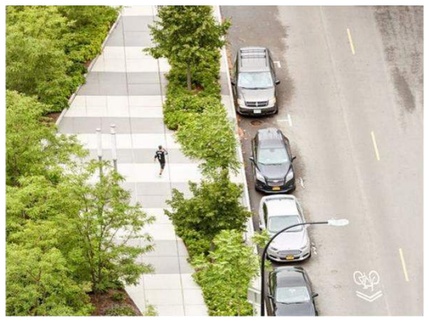
圖例及說明	指北

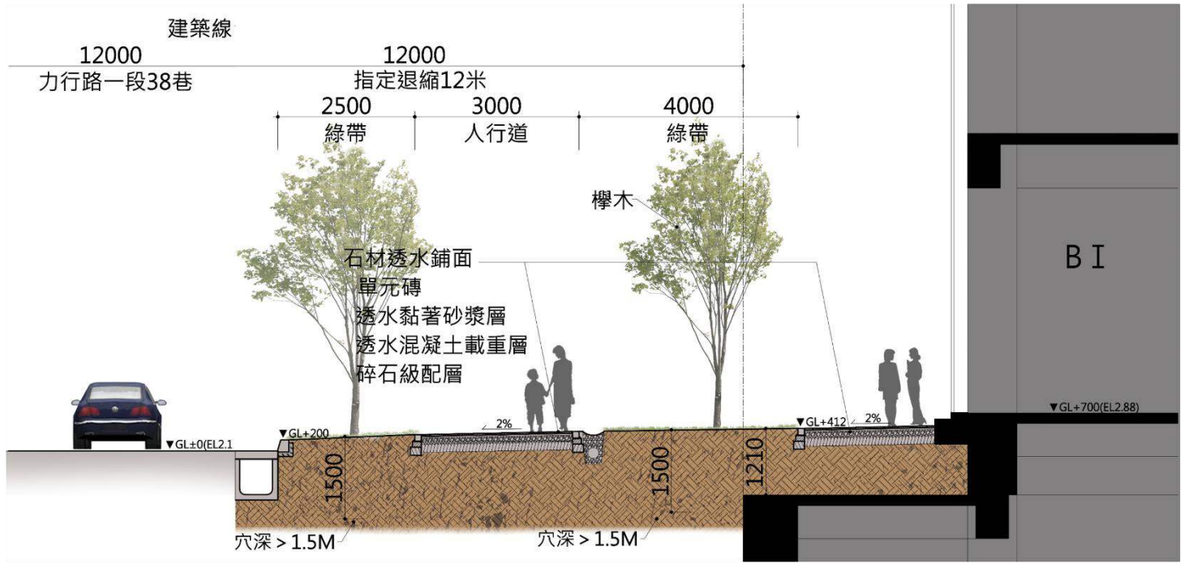
圖12-70 景觀平面配置

6-3-1　人行步道　S=1:100

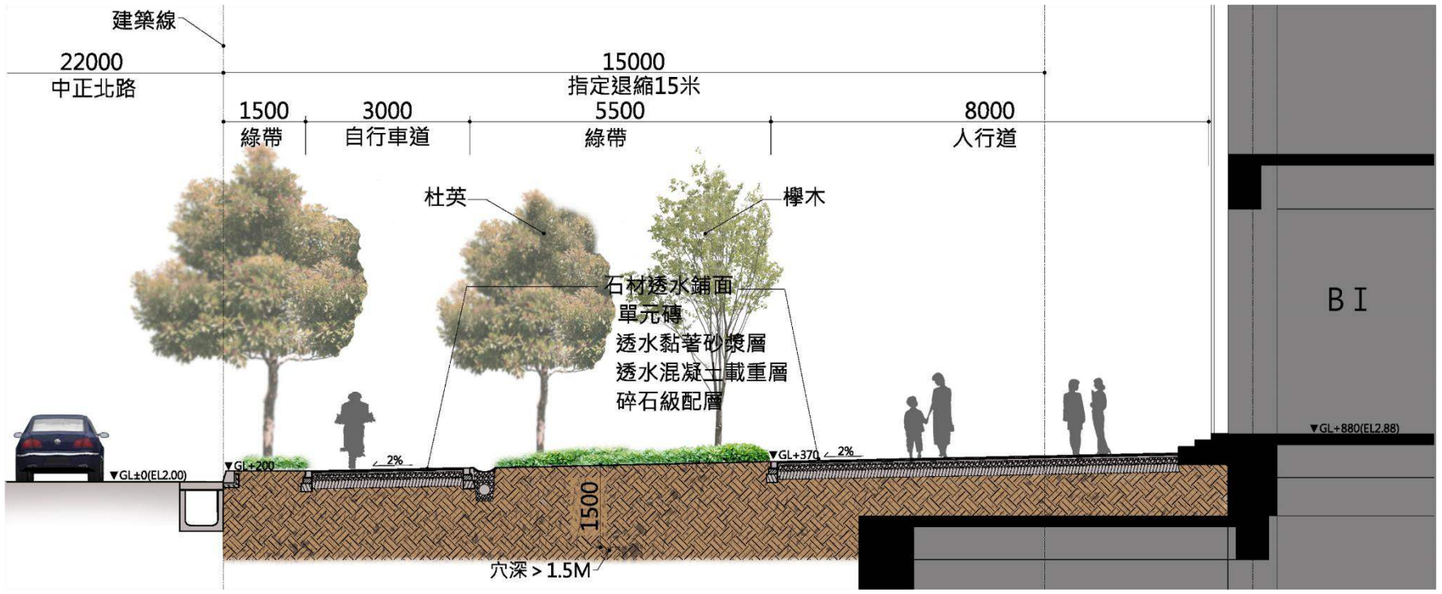
周邊人行步道規劃友善且舒適的步行空間，步道以雙排行道樹為主並連接至周邊的街區，其步行空間之綠帶設置街道家具供人停留與休憩，鄰近中正北路除了步行空間外亦設置3米寬的自行車道與YouBike站。外圍退縮空間避車灣為AC透水鋪面且沿線設置排水滲透側溝，增加基地保水功能。







A剖面 力行路一段30巷段退縮12M

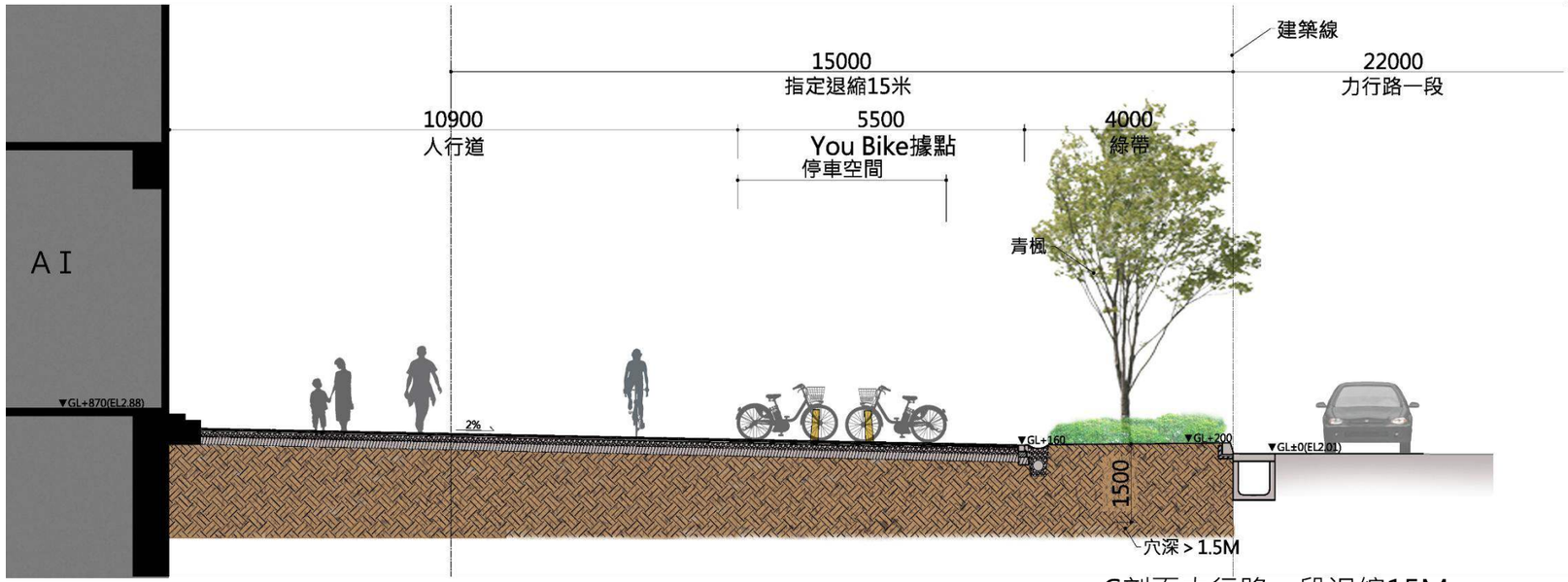


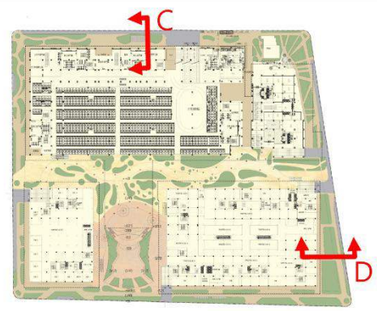
B剖面 中正北路退縮15M

圖例及說明	比例尺
	S=1:100

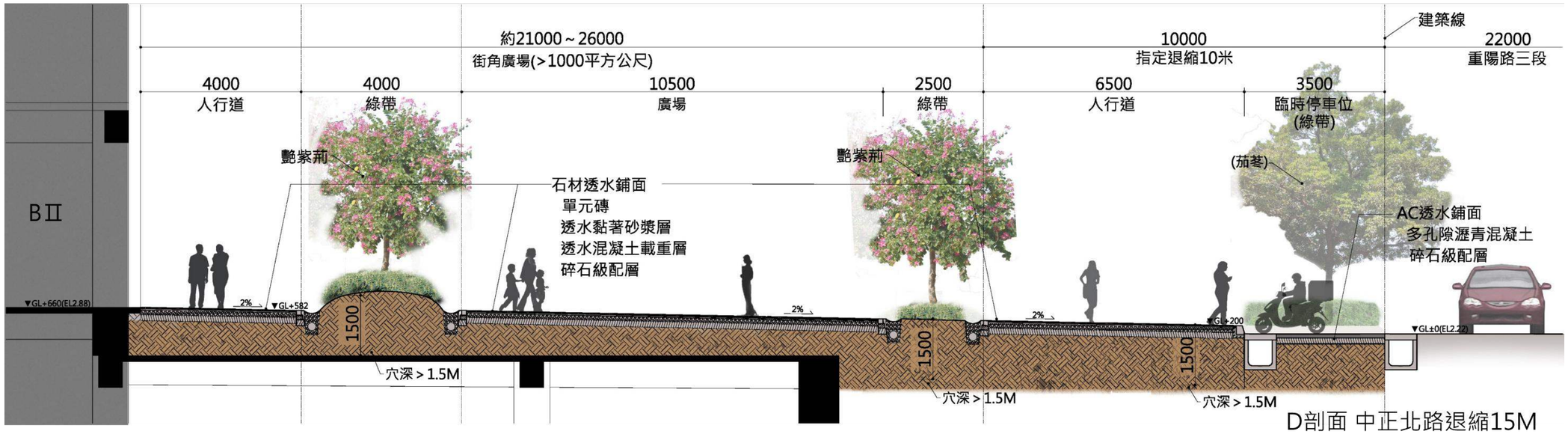
圖12-71 景觀剖面圖(一)

6-3-1　人行步道　S=1:100





C剖面力行路一段退縮15M



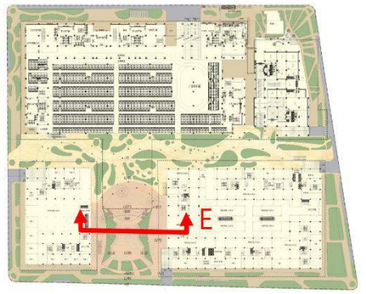
D剖面 中正北路退縮15M

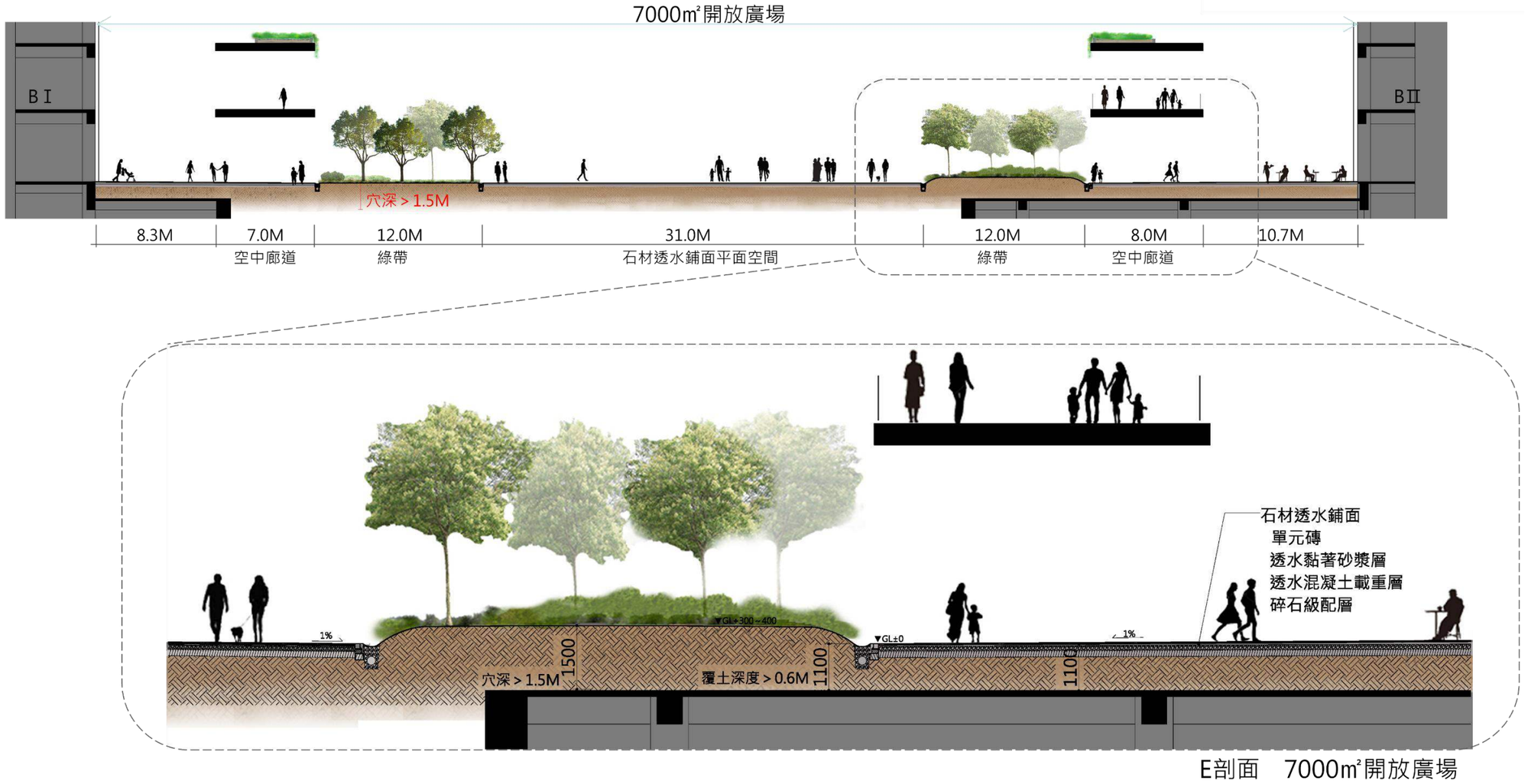
圖例及說明	比例尺
	S=1:100

圖12-72 景觀剖面圖(二)

6-3-2　開放空間　　S=1:300

於7000㎡開放廣場及20M人行通廊上方流線型設計的空中廊道縱橫交錯，形成多層次式都會開放空間。開放廣場中央部分配置大型平面空間，可舉辦活動、市集等提供大型活動。





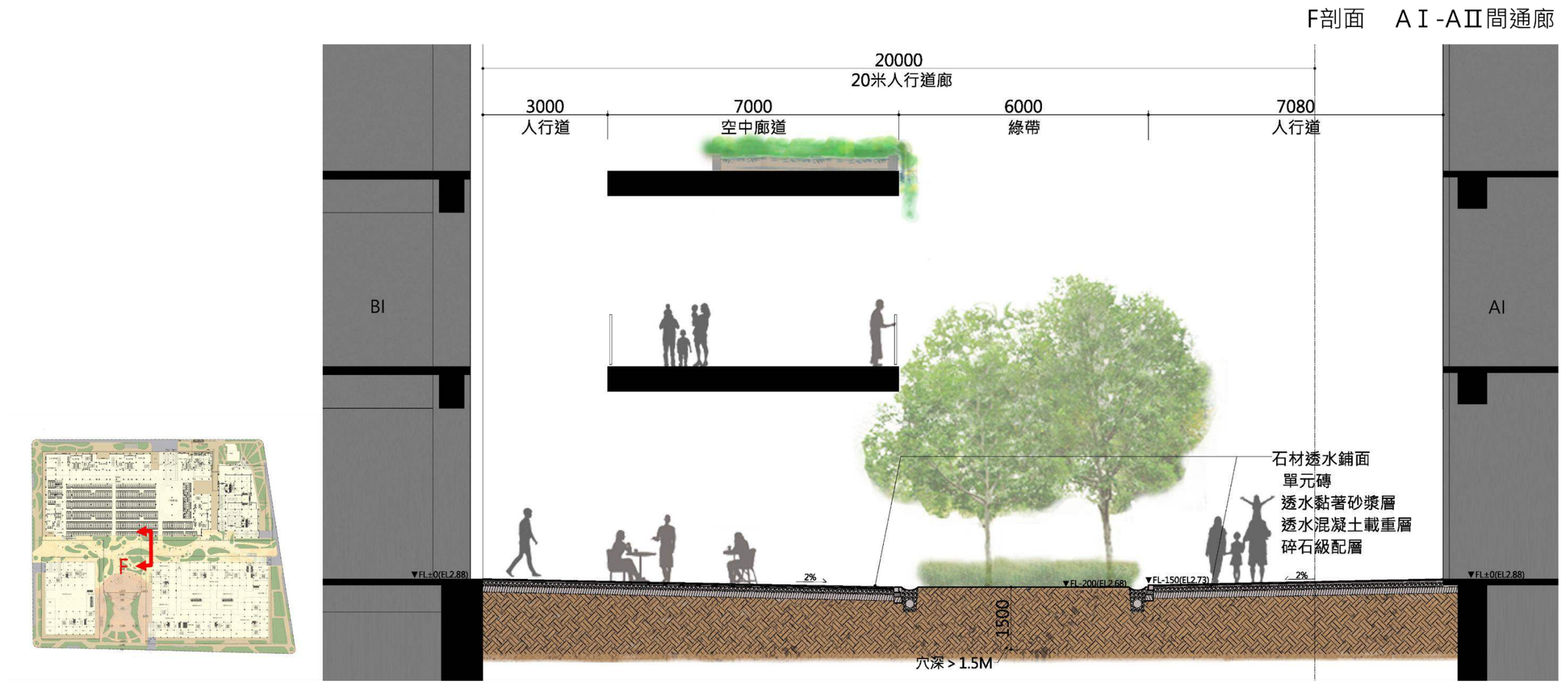
E剖面　7000㎡開放廣場

圖例及說明	比例尺
	S=1:300

圖12-73 景觀剖面圖(三)

6-3-2　開放空間　　S=1:100

於7000㎡開放廣場及20M人行通廊上方流線型設計的空中廊道縱橫交錯，形成多層次式都會開放空間。開放廣場中央部分配置大型平面空間，可舉辦活動、市集等提供大型活動。



圖例及說明	比例尺
	S=1:100

圖12-74 景觀剖面圖(四)

全區防災計畫

本基地更新後除沿街均退縮留設至少10M 無遮簷人行步道外，更於基地內留設7,000㎡及1,000㎡廣場各一處，及留設寬達13M~20M基地內通道，可作為災害發生時之緊急避難場所，並可提供安全避難動線，以前往基地周邊公園及學校等臨時避難或中長期收容場所。另位於基地東南側三重區公所可搭配新北市消防局第三大隊重陽分隊組成救災指揮中心，並以新北市聯合醫院三重院區作為救災醫護中心，以構成一完善之防救災系統。本基地各幢建築物之防災與逃生避難計畫分述如下：

（一）開放空間規劃

為提供舒適都市環境、完善人行動線及必要時緊急救災空間，本案規劃留設10~15M 寬無遮簷人行步道、7,000㎡及1,000㎡開放空間廣場二處，並以適當建築配置，留設足夠防火間隔，以利災難發生時有充足之避難時間與空間。

（二）消防車救災活動空間規劃

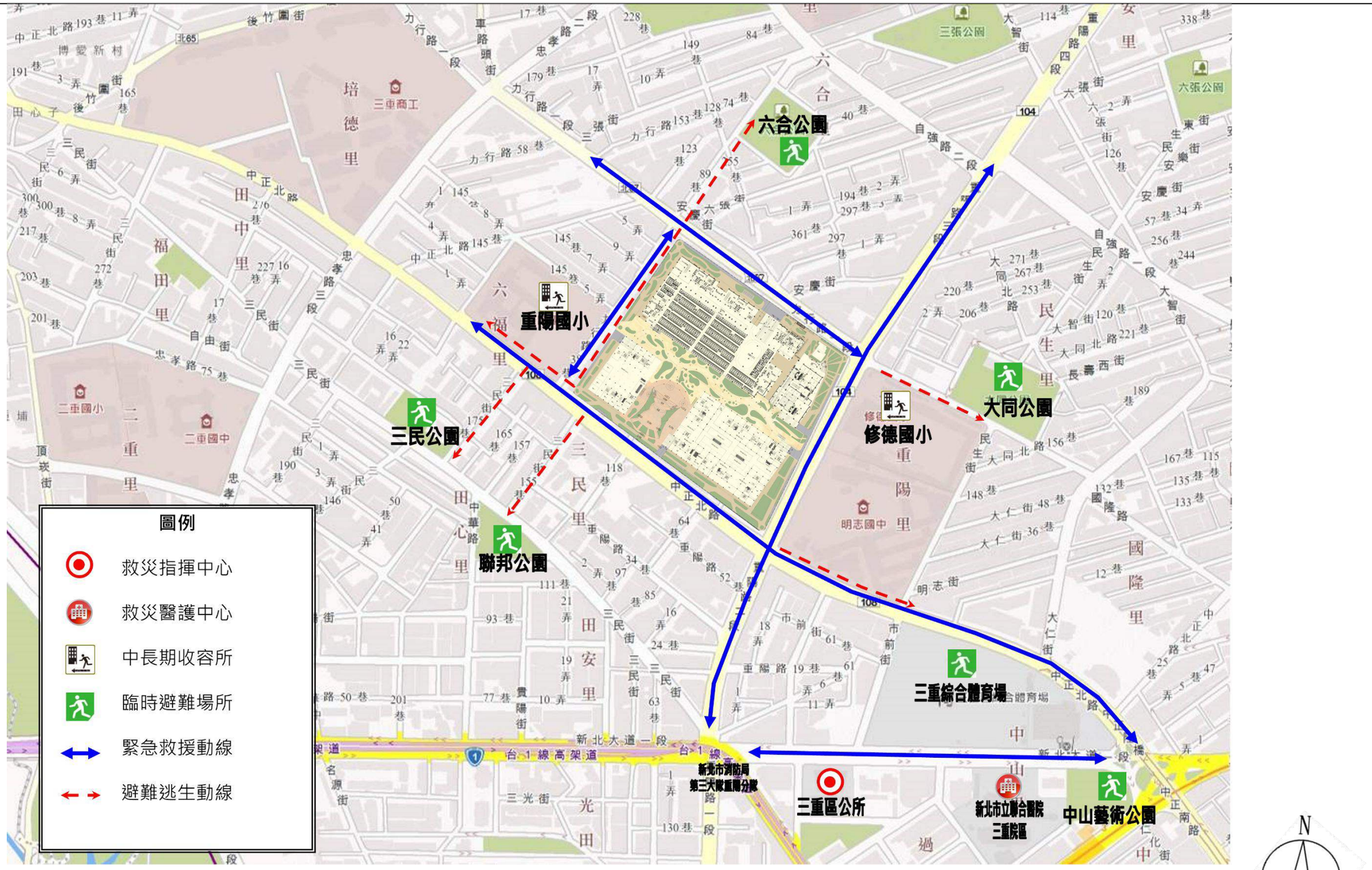
本案各幢建築物均依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，規劃適宜消防救災活動空間，使各樓層住戶、商場或辦公空間在意外發生時皆有適當消防救災活動空間可供救災車輛使用，確保使用者安全

（三）更新單元逃生避難計畫

當緊急災難發生時，以梯廳作為主要垂直逃生動線，分別往屋頂層、地面層與地下層避難空間移動；逃往地面層民眾除可暫時集中留設之開放空間廣場作為暫時性避難場所外，亦可順著人行步道空間移往鄰近中長期避難場所，如國小、國中及三重綜合體育館等地區。

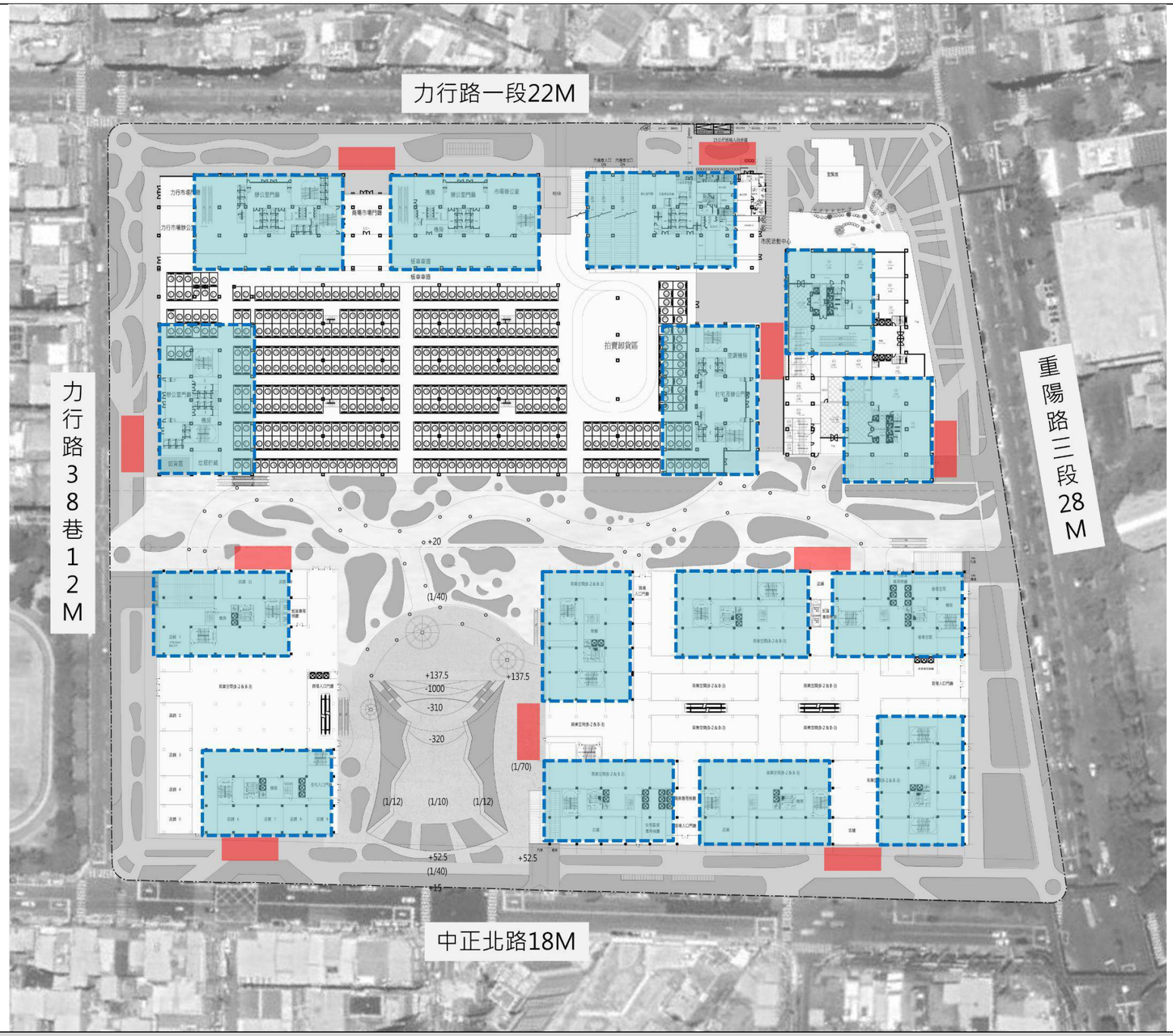
系統區分	設施	設施據點名稱	機能
救災指揮中心	行政中心、警察指揮中心	三重區公所	指揮協調整個救災援助工作。
救災醫護中心	相關醫療、養護院所	新北市立聯合醫院三重院區	提供受傷救災之醫療救助。
臨時避難場所	將本更新單元鄰近之大型開放空間、道路沿線之帶狀開放空間，及自行留設之避難空間等，規劃為臨時避難場所	三民公園、六合公園、聯邦公園、大同公園、三重綜合體育場、中山藝術公園、本基地留設之開放空間及廣場等	提供臨時避難之用。
中長期收容所	各級學校	重陽國小、修德國小、明志國中	平時存放救災設施及物資，災害發生時可供災民之安置。
避難道路	緊急聯外道路(15M 以上)	中正北路、力行路一段、重陽路三段、新北大道	平時存放救災設施及物資，災害發生時可供災民之安置。
	救援運輸道路(10M 以上)	力行路一段38巷	1.進出事發現場之路線，考量輸送救援物資、消防設備及傷患運送為主。 2.避難動線為災害發生時逃生之用，以達迅速避難目的。
	消防避難道路(8M 以上)	三民街155巷、三民街175巷、重陽路三段5巷	

圖12-75防災計畫



圖例及說明	比例尺
	S=1:100

圖12-76 防災計畫(一)



圖例及說明

圖12-77 防災計畫(二)

AI 防災動線計畫

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：利百代建設股份有限公司 （負責人：陸文玲 電話：02-25168882 ）

設計人：黃翔龍建築師事務所 （聯絡人： 電話： ）

建築物地點（地號或地址）： 新北市三重區新海段1394地號等78筆土地

建築物概要（樓高及用途）： 零售市場、商場、住宅、停車空間（地上30層、地下5層）

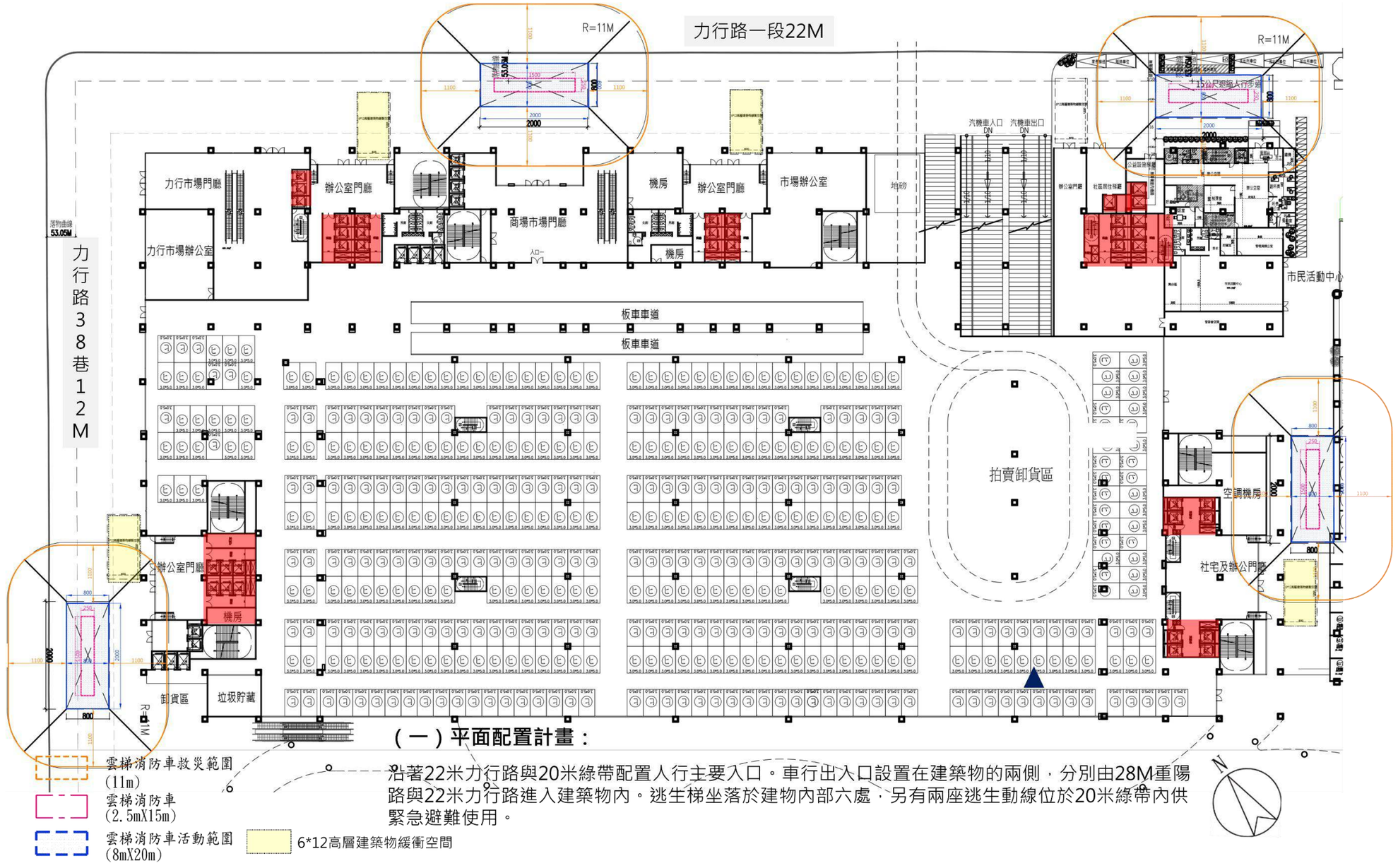
行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）**		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於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

承辦人：　　單位主管：

(二)消防車輛救災：

活動空間指導原則：依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討如下:

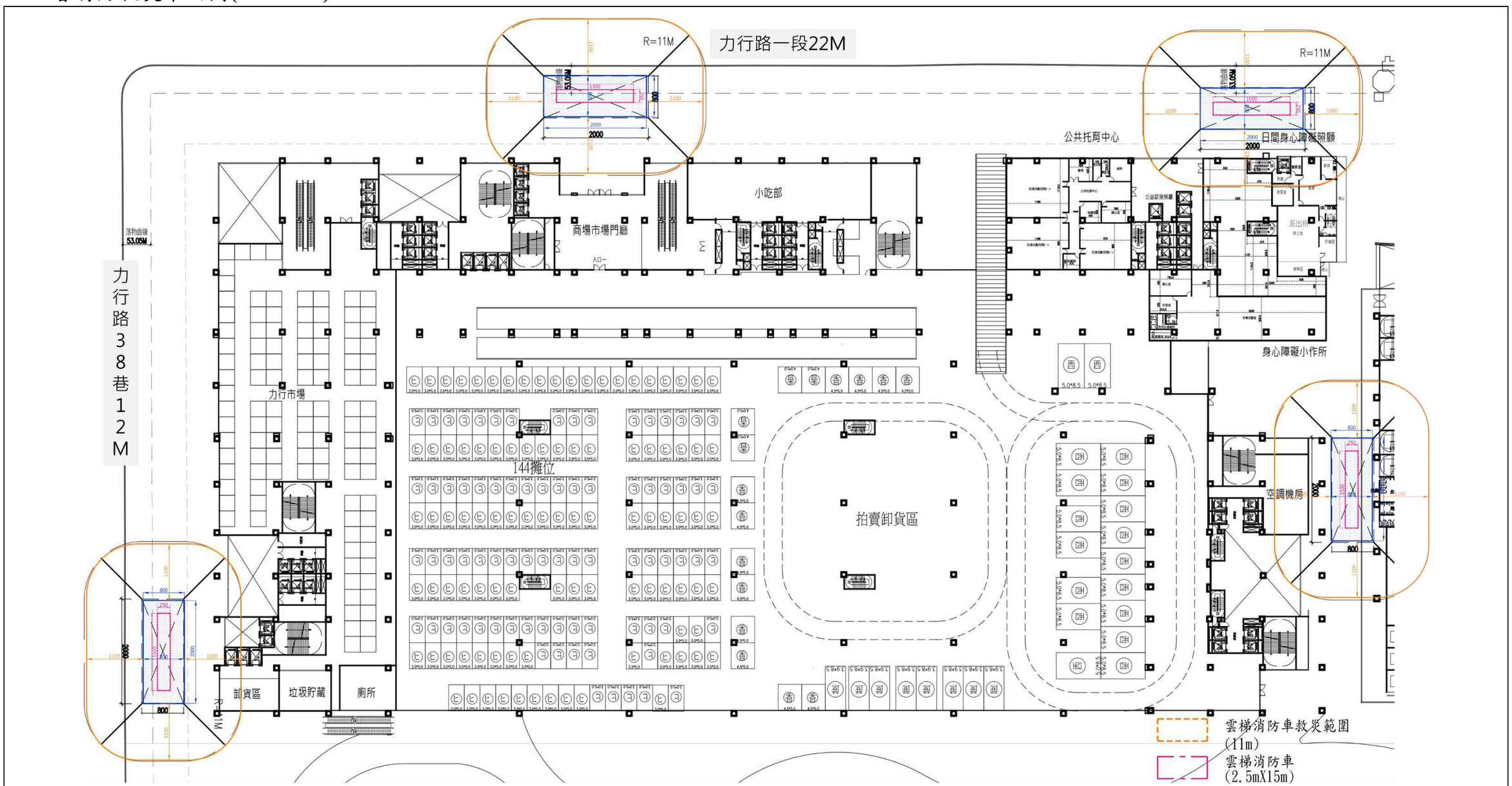
檢討內容	說明內容
一、消防車輛救災動線指導原則:	
(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	免檢討
(二)供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	消防車輛通行之道路為7M 基地內道路，且淨高大於4.5M，符合規定。
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	免檢討
二、消防車輛救災活動空間指導原則:	
(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	免檢討
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案外牆開口(窗口)距離道路均大於11M，故臨力行路22M 道路側之人行步道空間，規劃6M*15M 之雲梯消防車救災活動之空間，符合規定。
(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	已依規定設置雲梯消防車救災活動之空間，如圖示位置。
2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	已依規定設置。
3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一．五倍總重量。	本案雲梯車操作空間活動空間之地面規劃為承重，符合規定。
4.坡度應在百分之五以下。	本案坡度約2/100。
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	雲梯車活動空間，如圖示位置，與外牆開口水平距離皆在十一公尺以下，符合規定。



圖例及說明

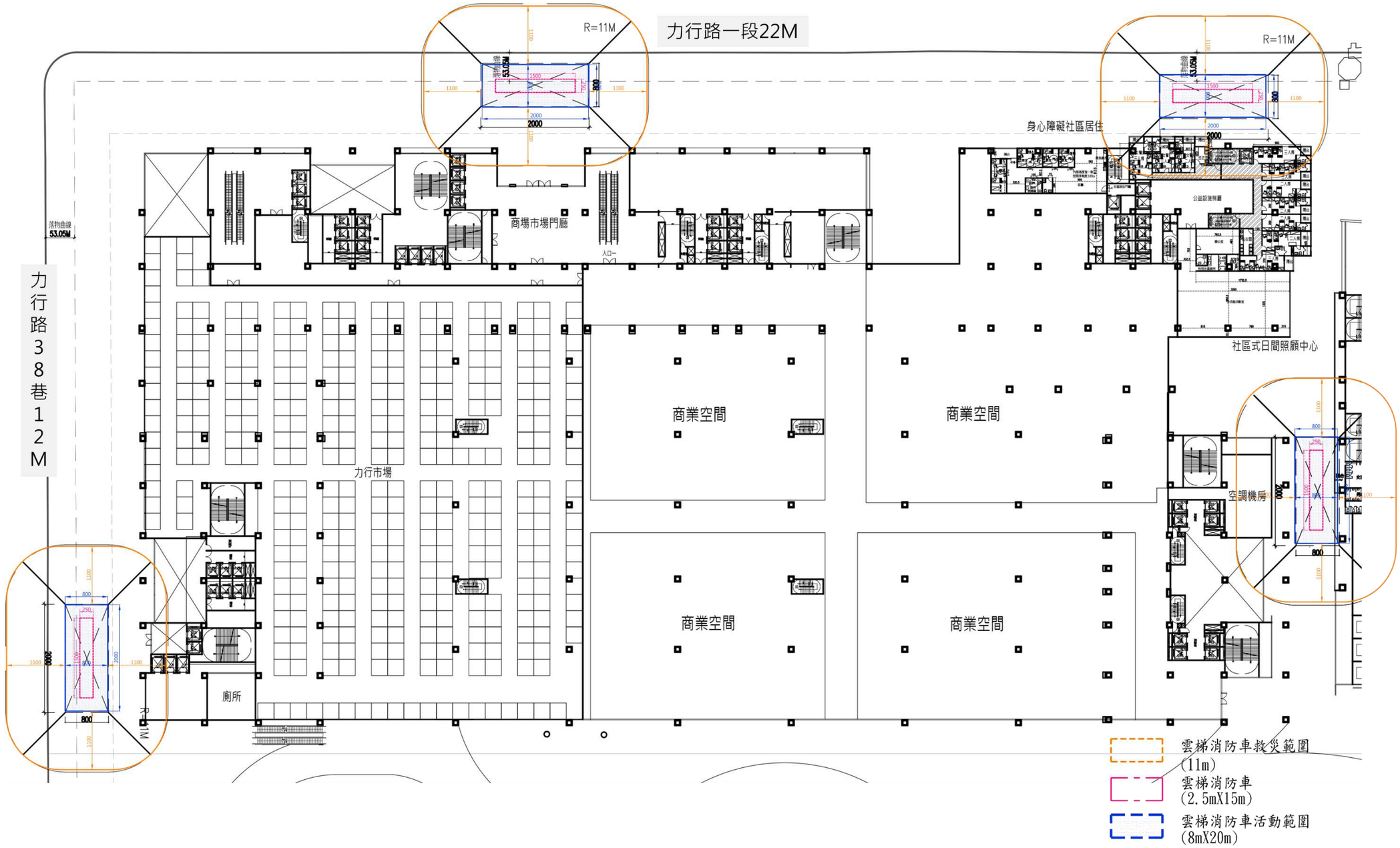
圖12-78 AI區 防災動線計畫 平面配置計畫

AI二層消防救災平面圖(S：1/500)



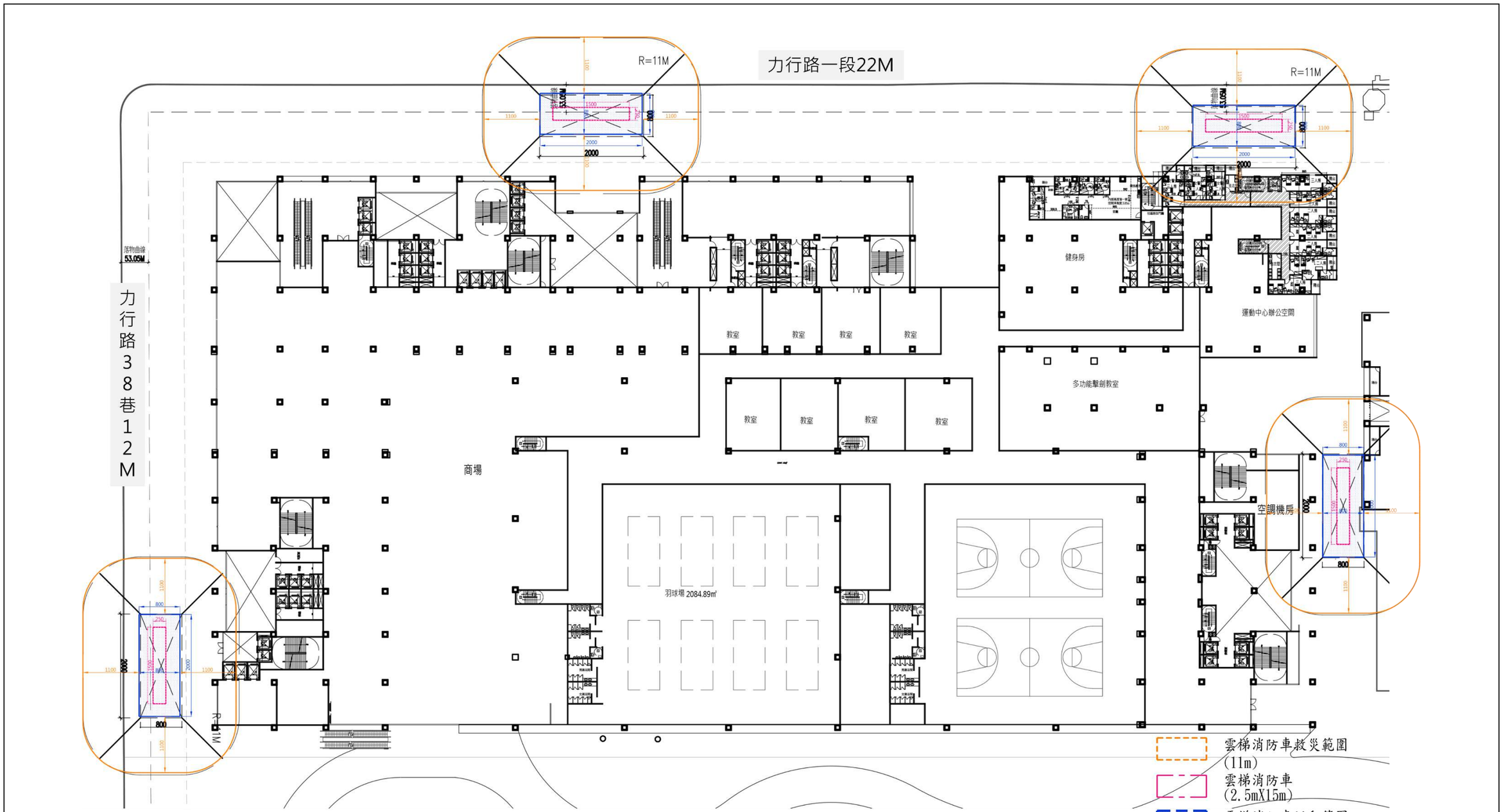
圖例及說明

圖12-79 AI區 地上二層消防救災平面圖



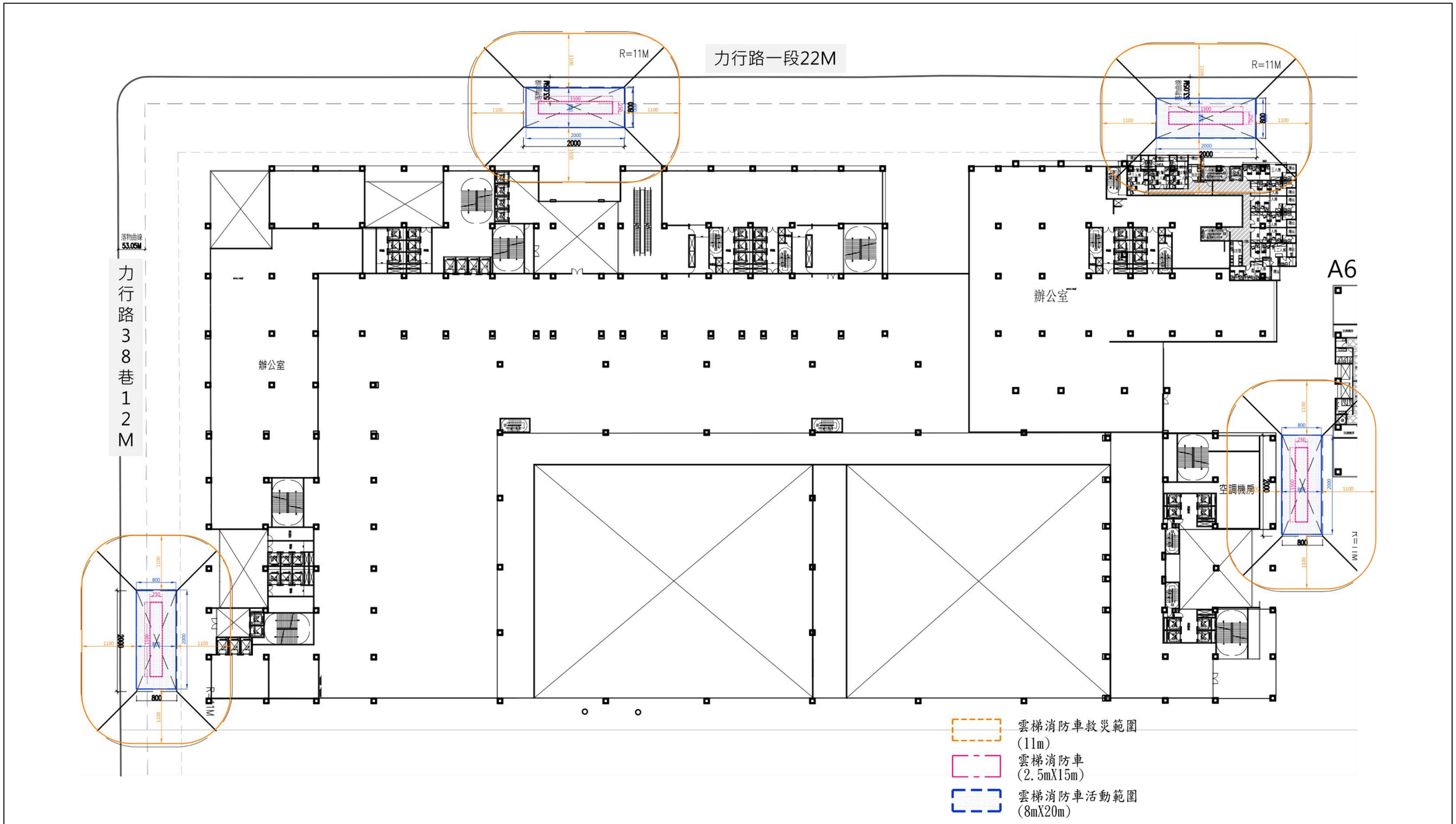
圖例及說明

圖12-80 AI區 地上三層消防救災平面圖



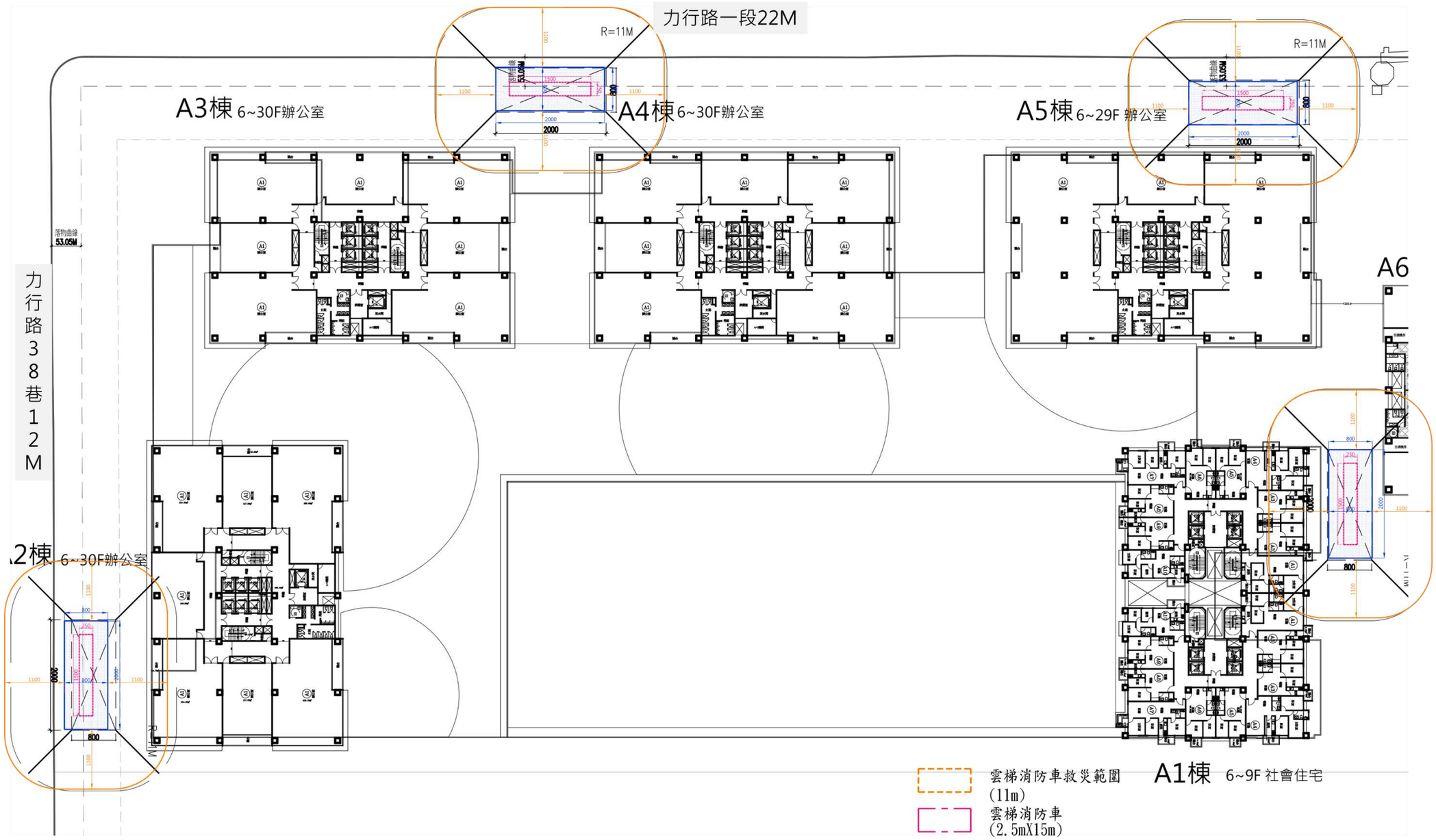
圖例及說明

圖12-81 AI區 地上四層消防救災平面圖



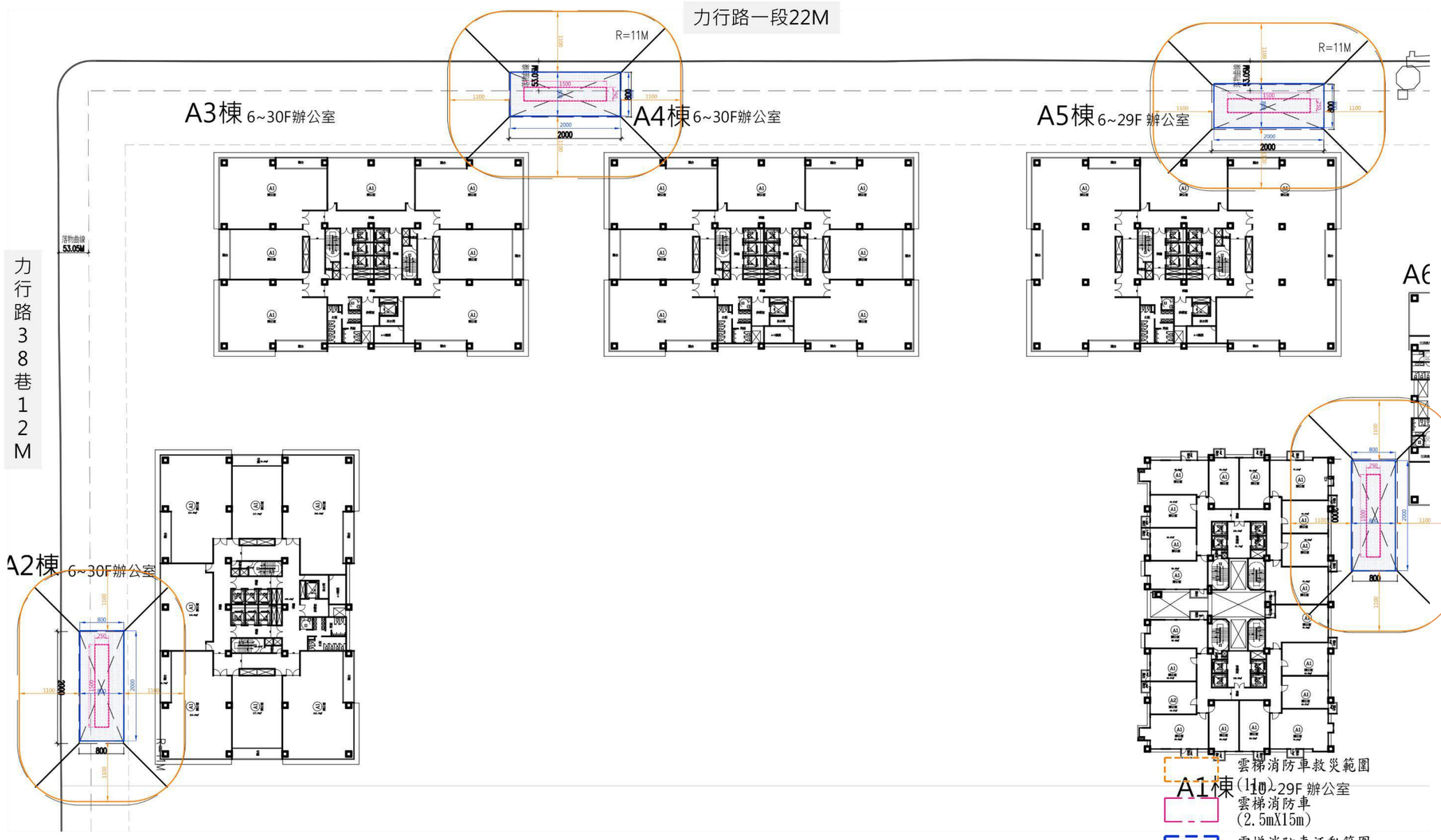
圖例及說明

圖12-82 AI區 地上五層消防救災平面圖



圖例及說明

圖12-83 AI區 地上六層消防救災平面圖

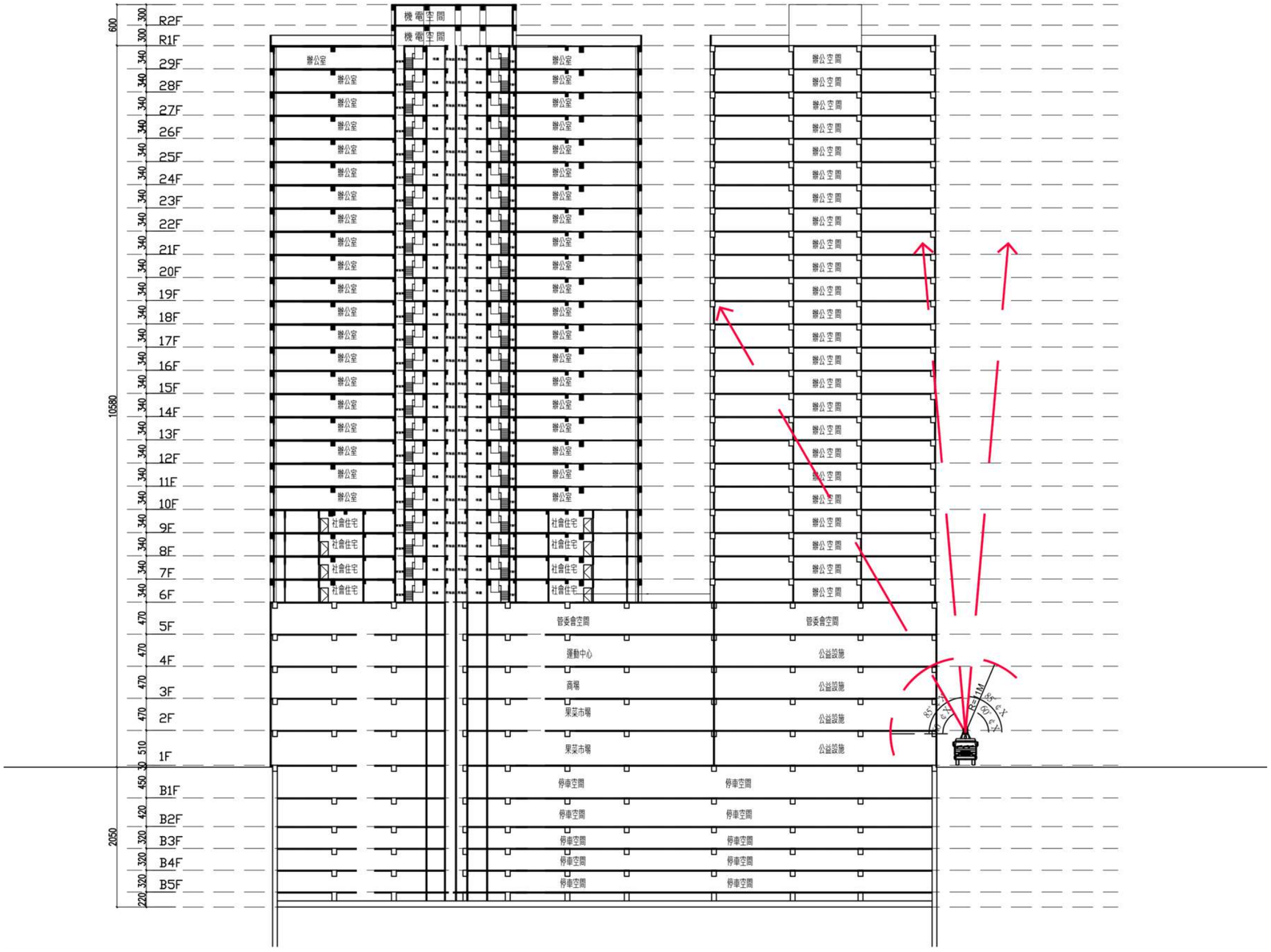


圖例及說明

圖12-84 AI區 地上七至三十一層消防救災平面圖

圖例及說明

圖12-85 AI區緊急進口檢討



力行大樓縱向消防救災剖面 ▶

圖例及說明

圖12-86 AI區防災動線計劃

AII 防災動線計畫

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人： 利百代建設股份有限公司 （負責人：陸文玲 電話：02-25168882 ）

設計人： 黃翔龍建築師事務所 （聯絡人：蔡純賜 電話：02-22317766#29）

建築物地點（地號或地址）： 新北市三重區新海段 1358 等 78 筆土地

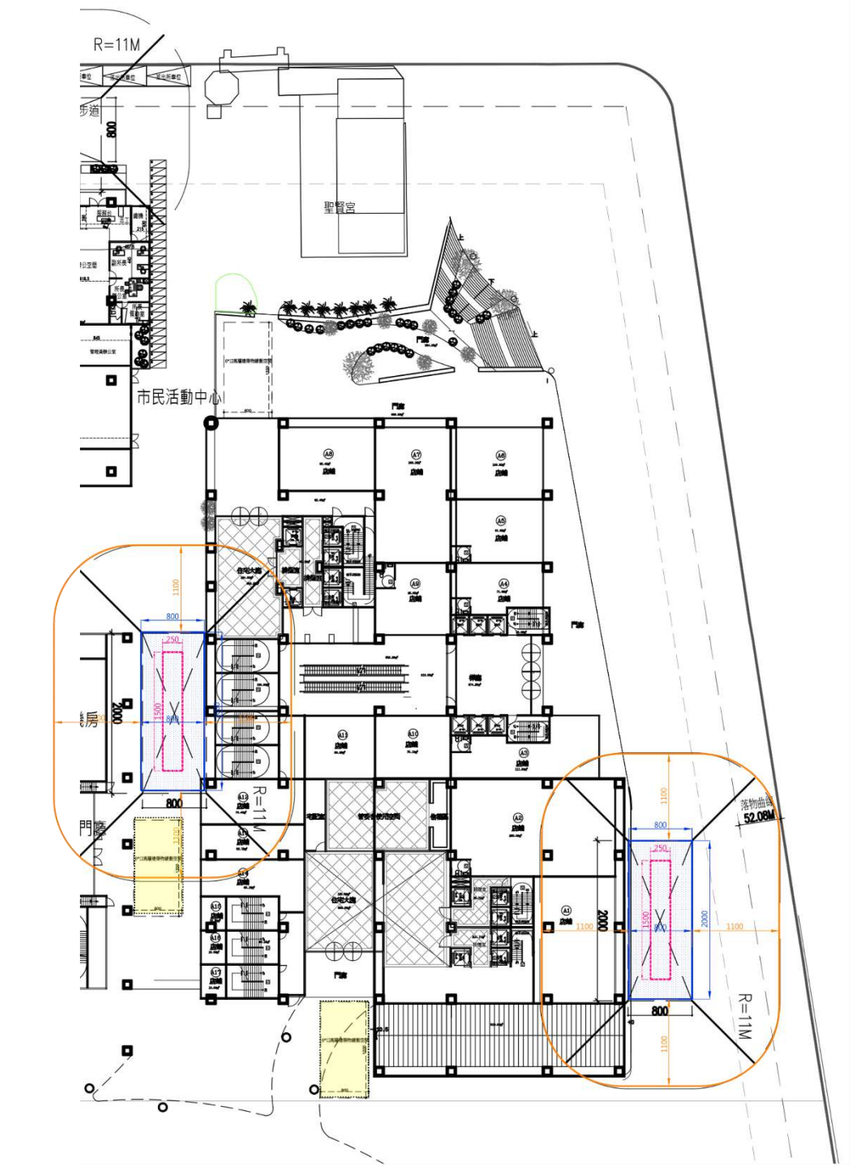
建築物概要（樓高及用途）： 商場.辦公室及集合住宅(地上31層.地下6層)

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

承辦人： 單位主管：

依劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定，本案配合高、低樓層規劃適宜之消防救災活動空間，使各棟建築物在意外發生時皆有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，確保住戶安全。

為使消防雲梯車輛之動線暢行，在基地開放空間與景觀設計上以平坦無阻礙之方式規劃；此外，消防雲梯車操作活動空間地面有足夠之承重能力，消防救災空間與建築物外牆開口水平距離皆控制在11公尺以下，以上皆符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則。

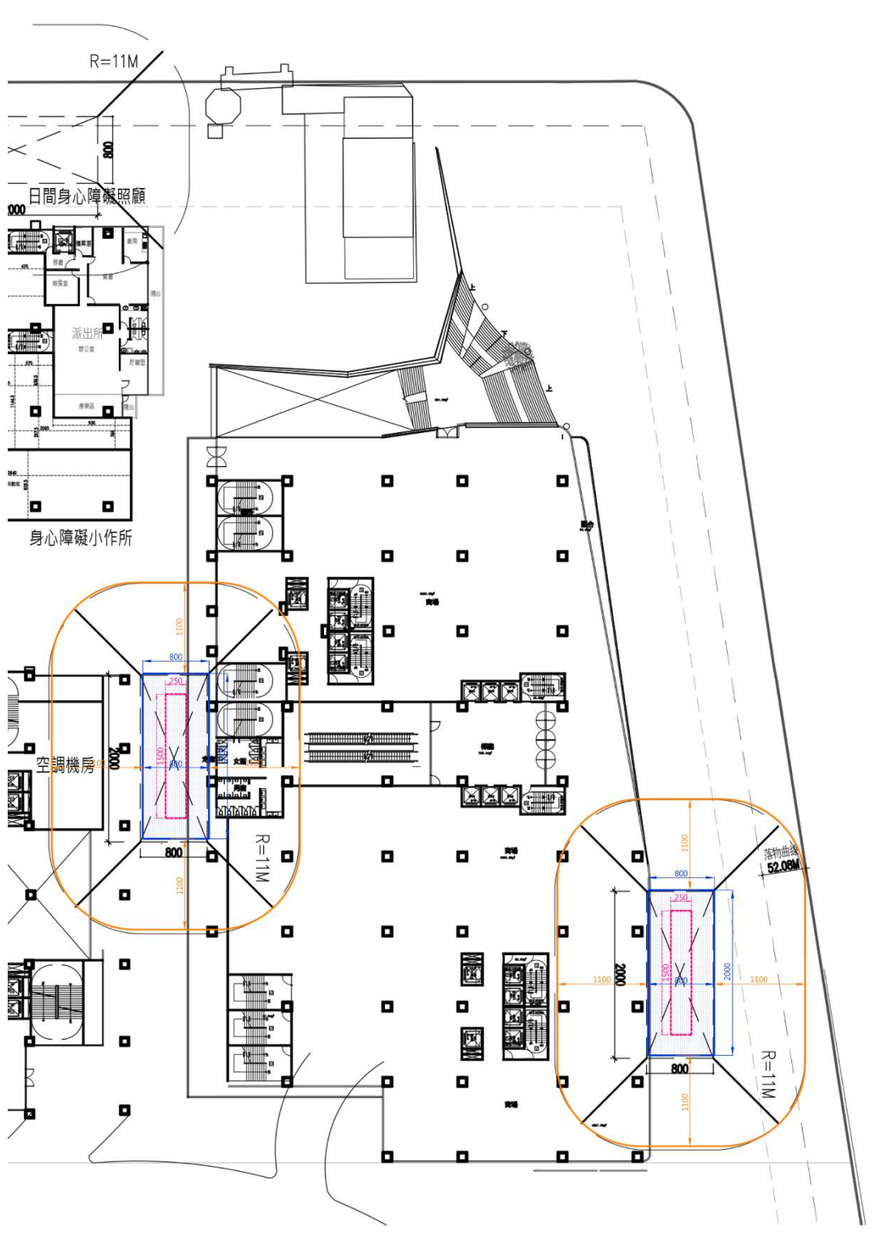


備註1:
雲梯車8*20M作業空間，倘涉及道路、人行道及基地內地面，須於領得使照前，完成規劃硬鋪面順平處理。(4.5m以上淨高)
備註2:
有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口數量及位置檢討,依建築法第34條行政技術分立之精神,由建築師依建築法規定簽證負責.

N

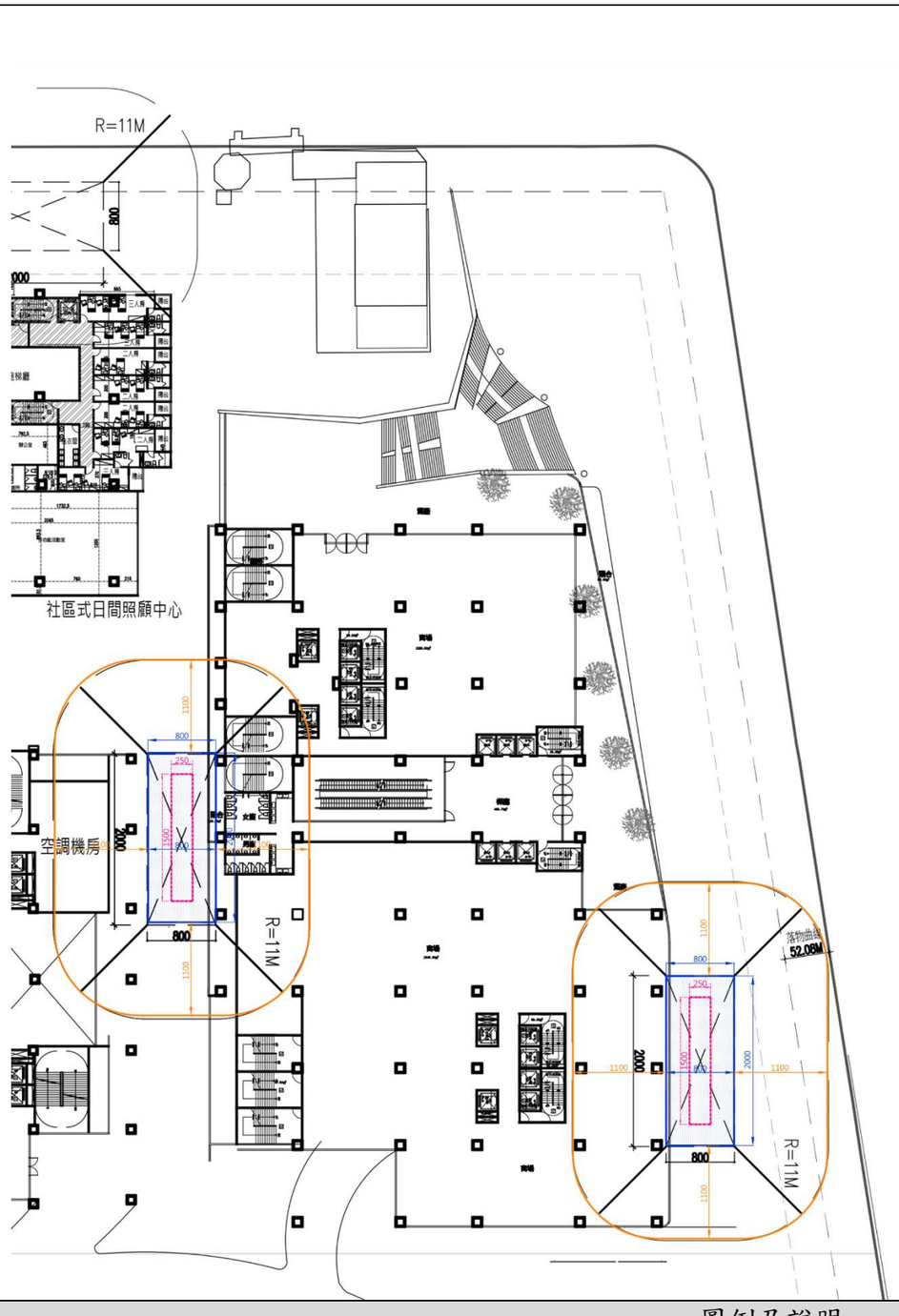
圖例及說明

圖12-87 AII區 防災動線計畫– 壹層



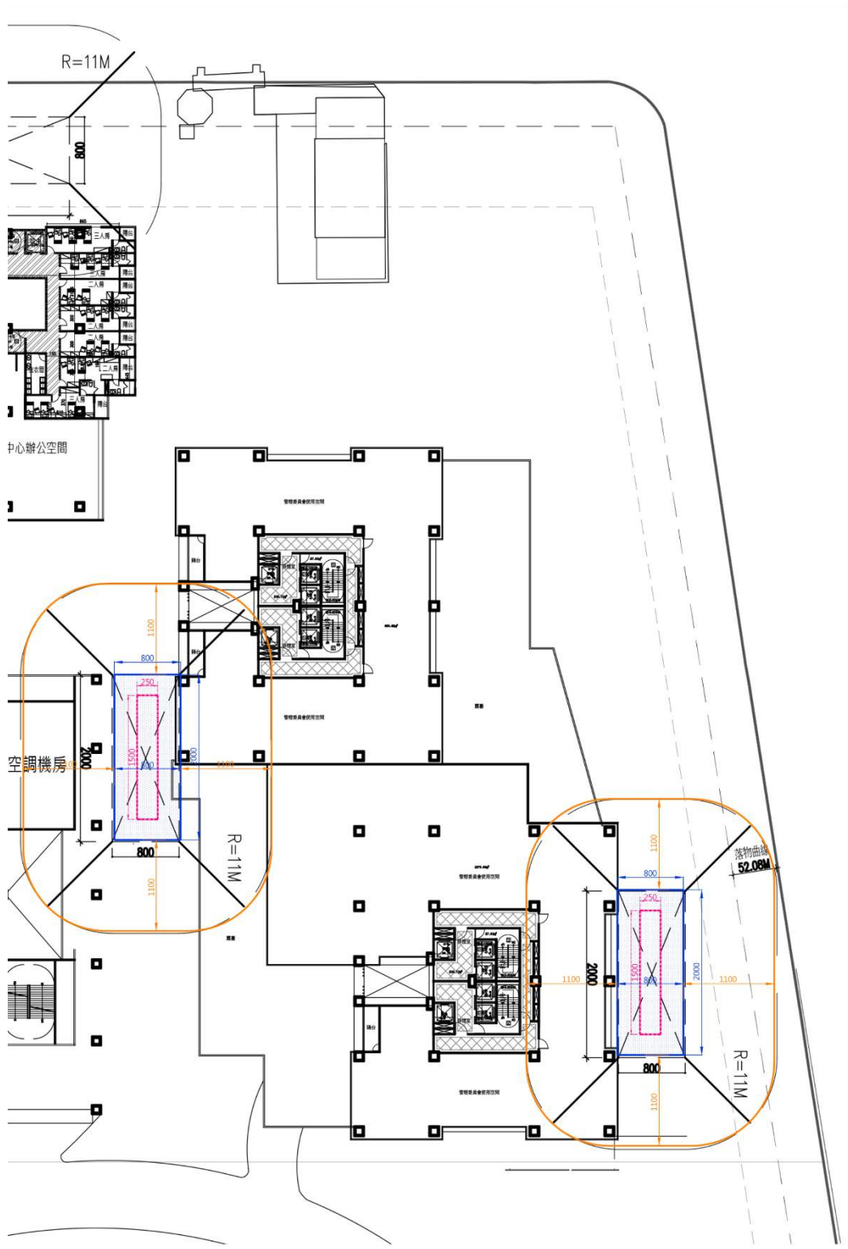
圖例及說明

圖12-88 AII區 防災動線計畫– 貳層



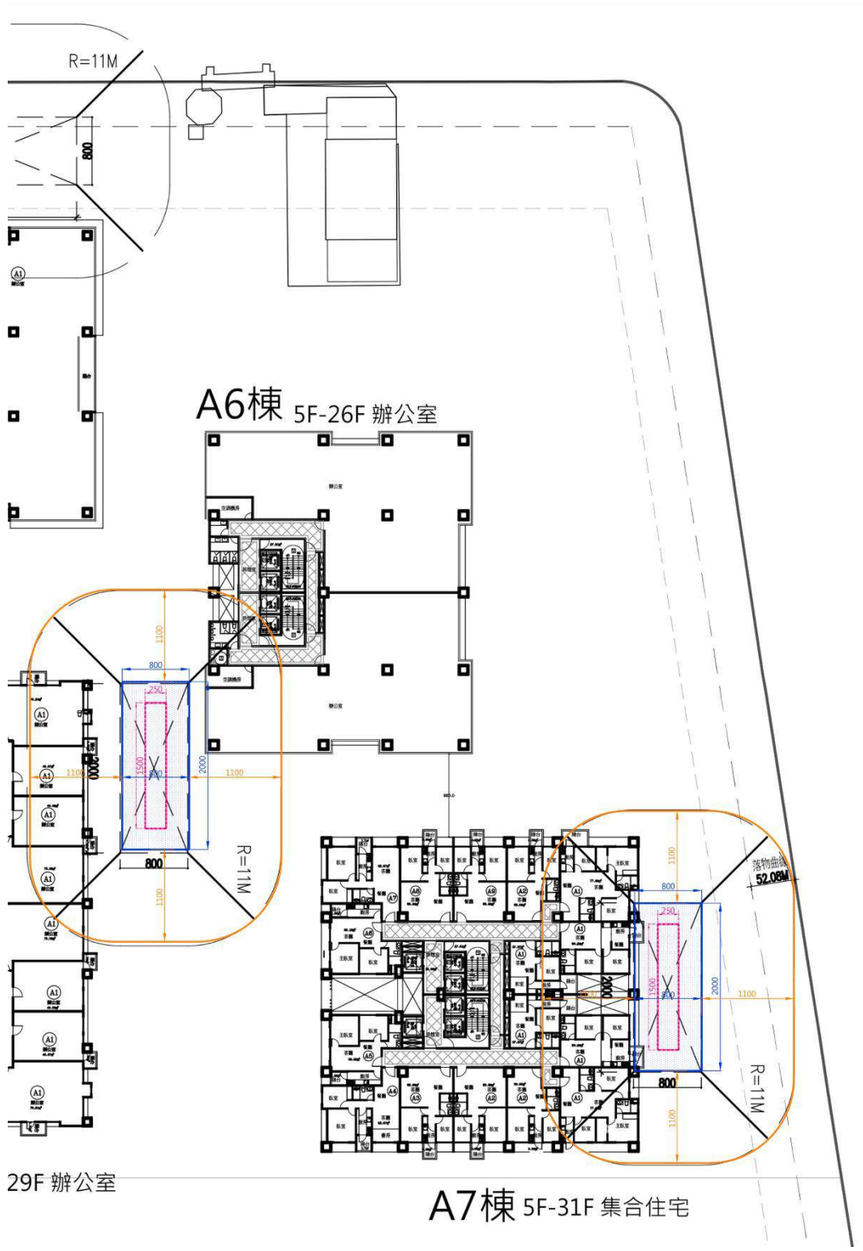
圖例及說明

圖12-89 AII區 防災動線計畫– 參層



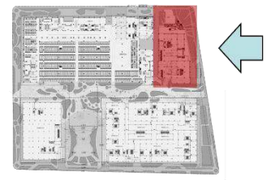
圖例及說明

圖12-90 AII區 防災動線計畫– 肆層



圖例及說明

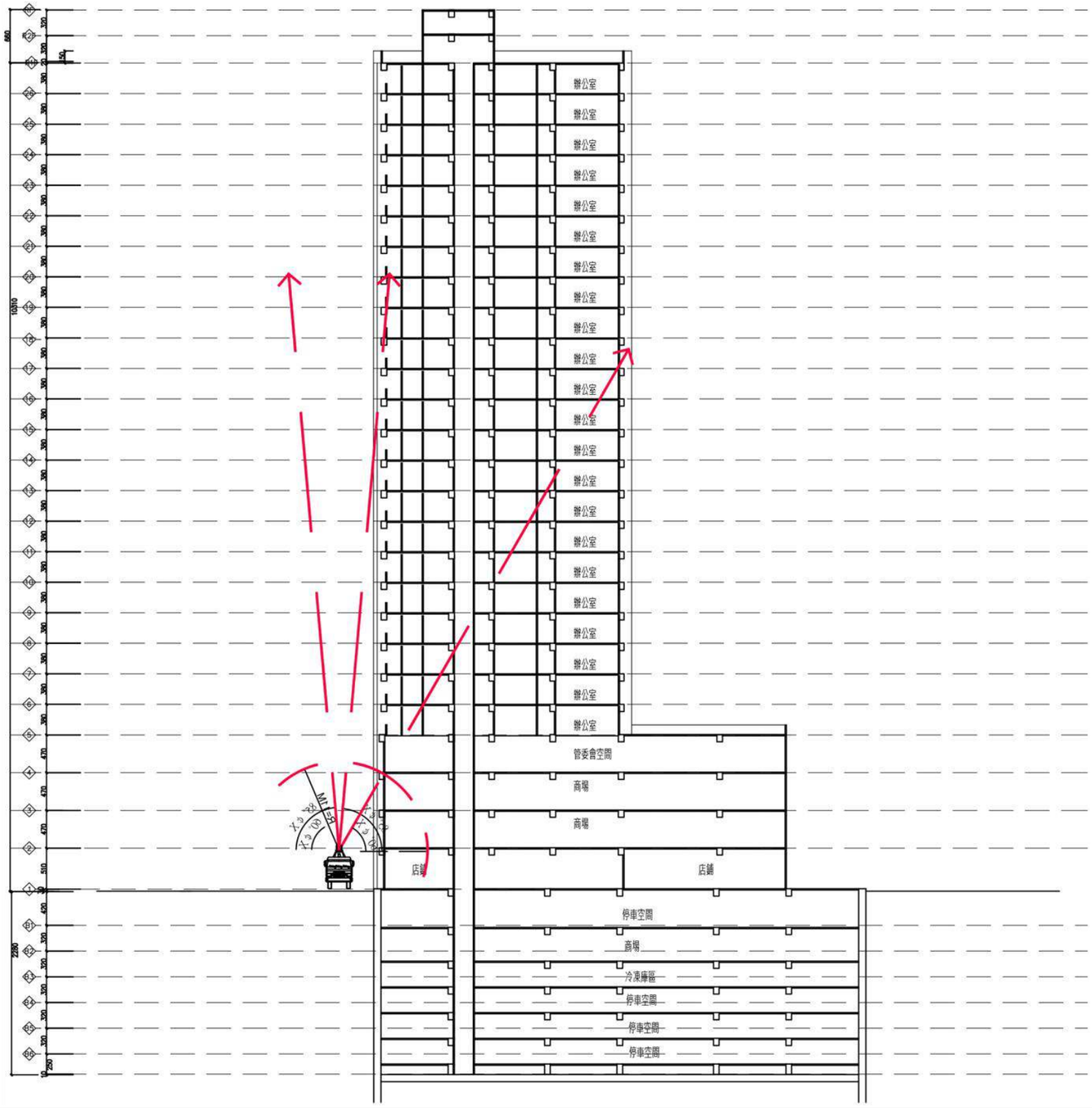
圖12-91 AII區 防災動線計畫– 伍至三十一層

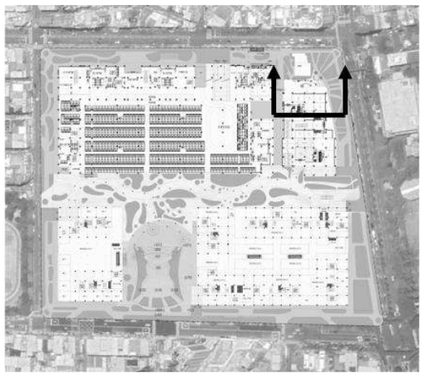


正向立面圖 S:1/500　　右向立面圖 S:1/500

圖例及說明	比例尺
	S:1:500

圖12-92 AII區 防災動線計畫–正向立面圖/右向立面圖





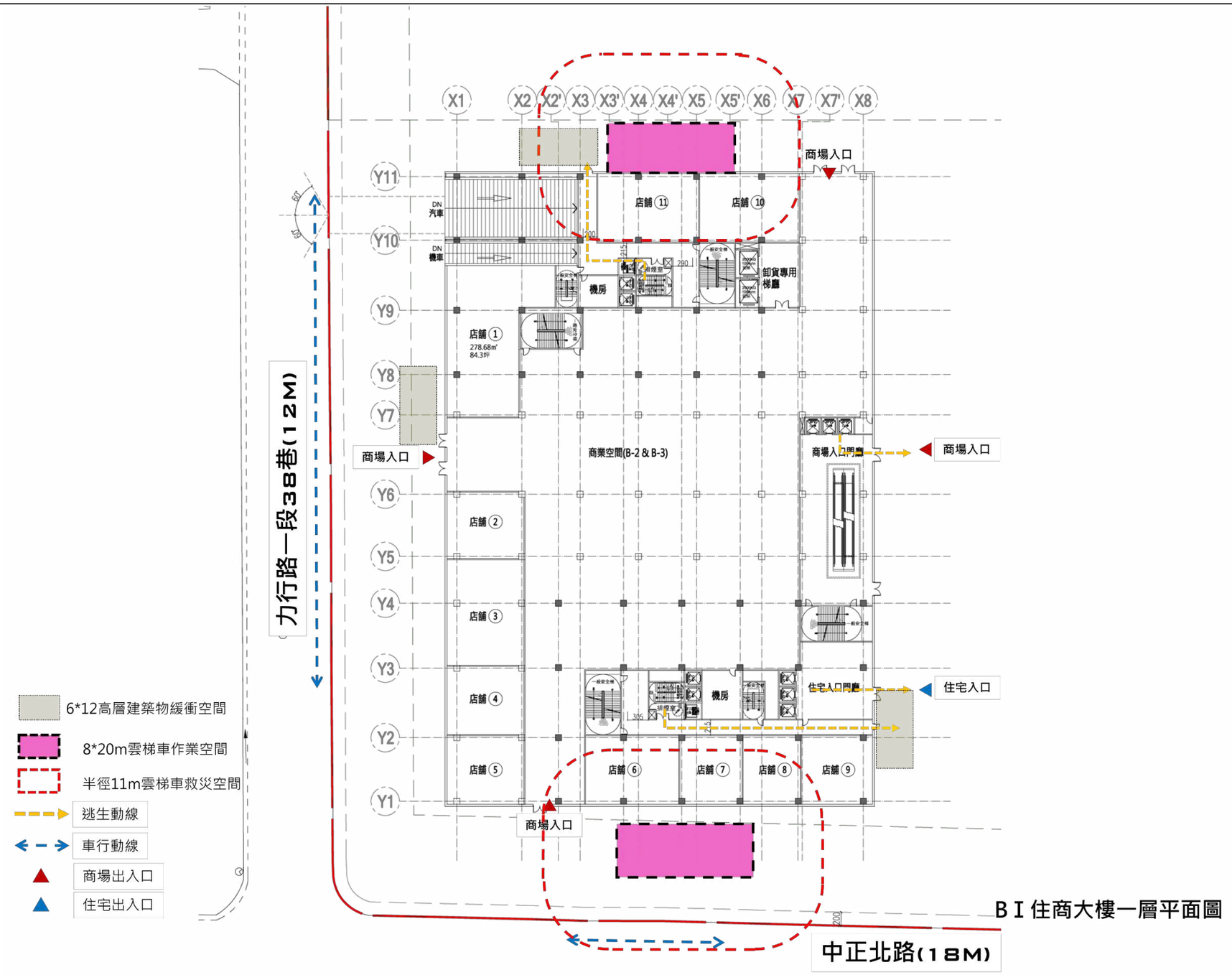
圖例及說明

圖12-93 AII區 防災動線計畫

BI 防災動線計畫

「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」設計規劃檢核表

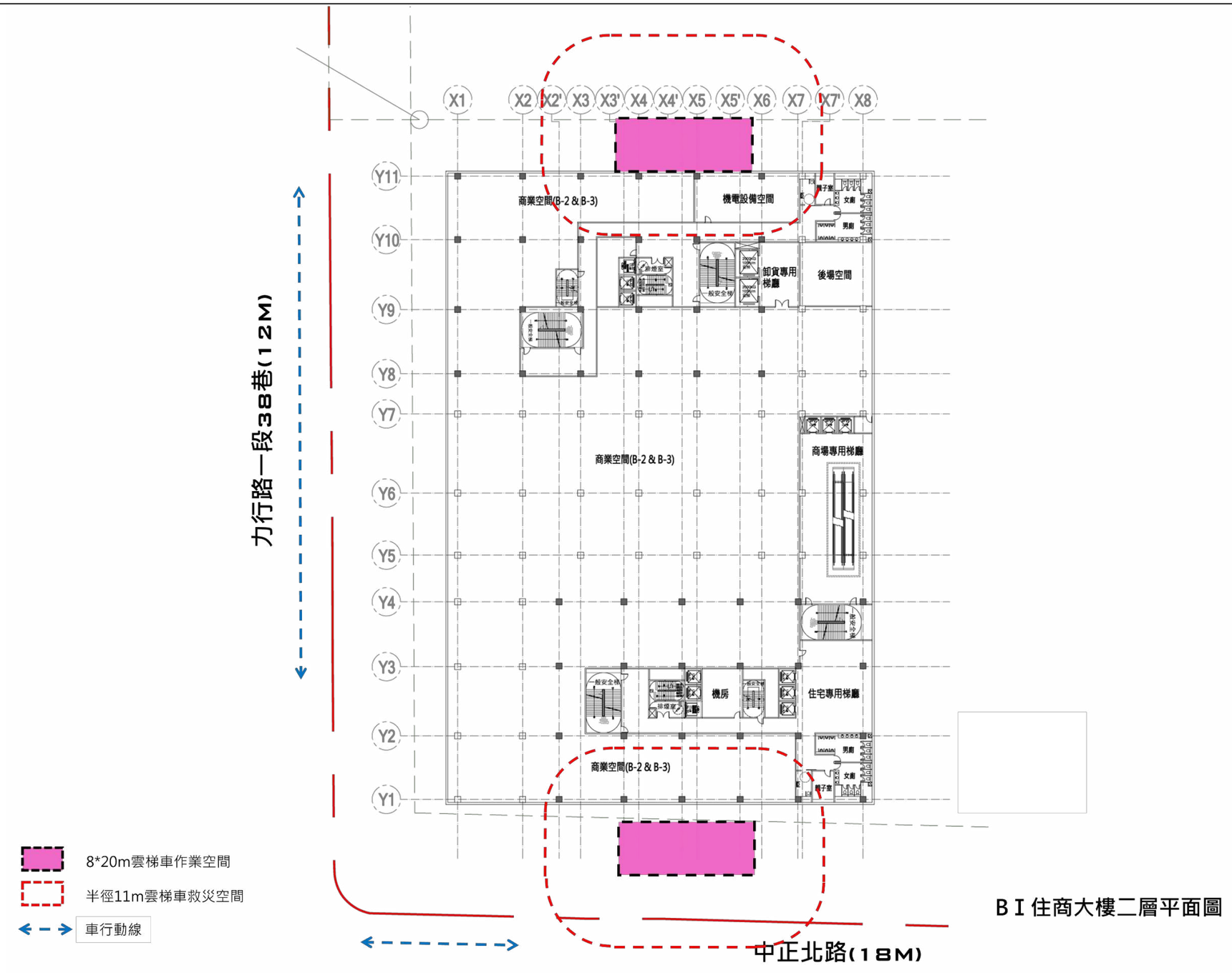
條文	本案設計規劃情形	是否符合規定
一、消防車輛救災動線指導原則 (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三．五公尺以上之淨寬，及四．五公尺以上之淨高。		□符合規定 □不符合規定
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四．五公尺以上之淨高。	◎本案於各棟規劃2處救災活動空間。符合4.5公尺以上淨高、實際寬度達4公尺以上淨寬。	■符合規定 □不符合規定
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	◎本案符合規定。	■符合規定 □不符合規定
二、消防車輛救災活動空間之指導原則 (一)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四．一公尺以上。		□符合規定 □不符合規定
(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	◎本案基地內規劃2處消防救災空間，由10M計劃道路進入。 ◎圖面已標示，詳消防救災空間及動線規劃。	■符合規定 □不符合規定
(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	◎本案為一幢2棟31層集合住宅，建築物高度118.6公尺，設置8M*20M雲梯車救災活動空間。	■符合規定 □不符合規定
◎本案符合規定。	◎本案符合規定。	■符合規定 □不符合規定
3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一．五倍總重量。	◎本案基地地面及水溝、排水溝地面能承重75噸以上重量。	■符合規定 □不符合規定
4.坡度應在百分之五以下。	◎本案基地非位於山坡地上，坡度<5%。	■符合規定 □不符合規定
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	◎本案救災活動空間與建物外牆開口(窗口及陽台等)水平距離<11M以下。 ◎本案救災空間外牆均設有緊急開口及窗口，可供消防人員進入。	■符合規定 □不符合規定
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下： (一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚，水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面近距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。		□符合規定 □不符合規定
(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。		□符合規定 □不符合規定
(三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷		□符合規定 □不符合規定
四、標誌(線)設置： 本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。		□符合規定 □不符合規定



BI住商大樓一層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

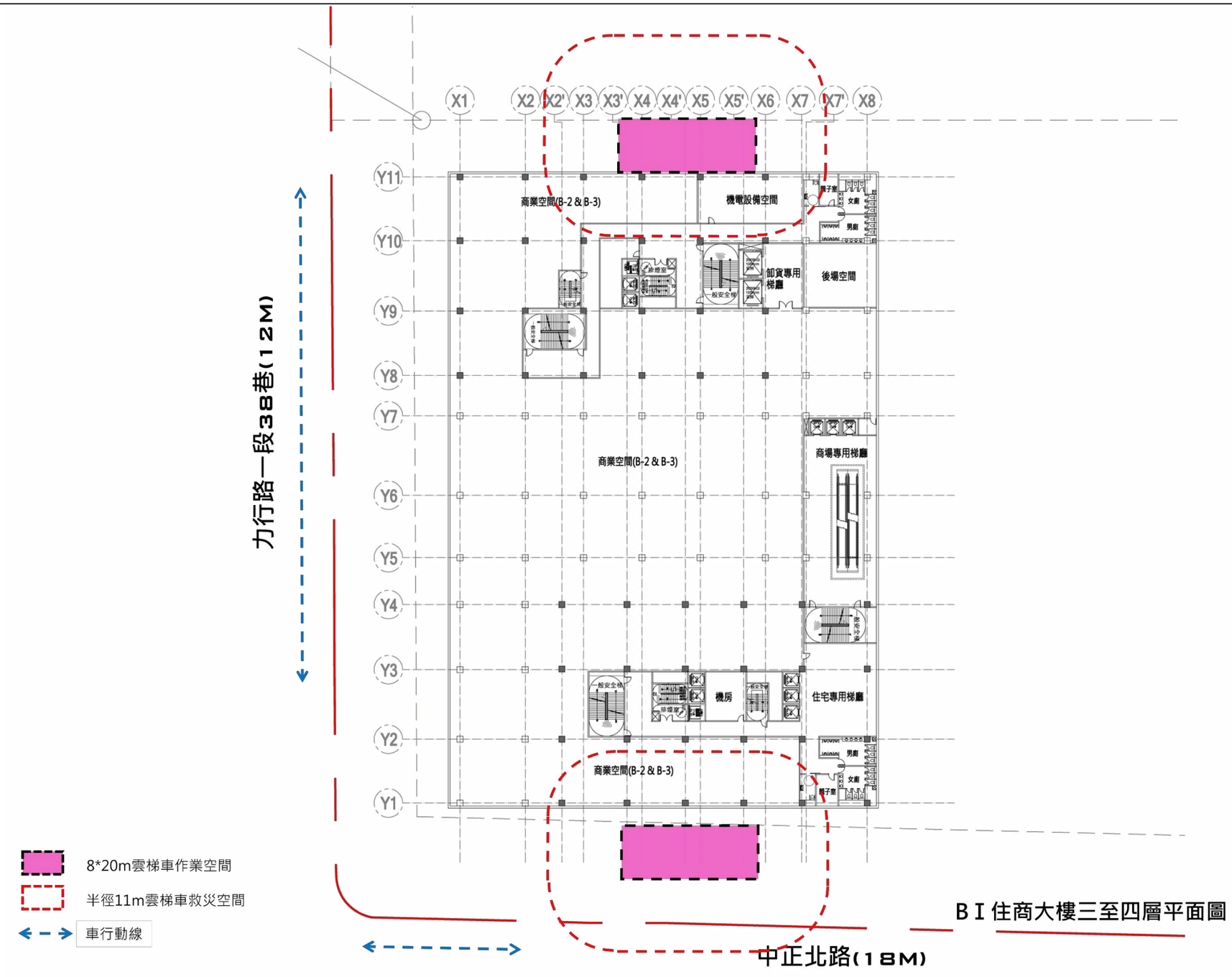
圖12-94 BI區 住商大樓一層平面圖



BI住商大樓二層平面圖

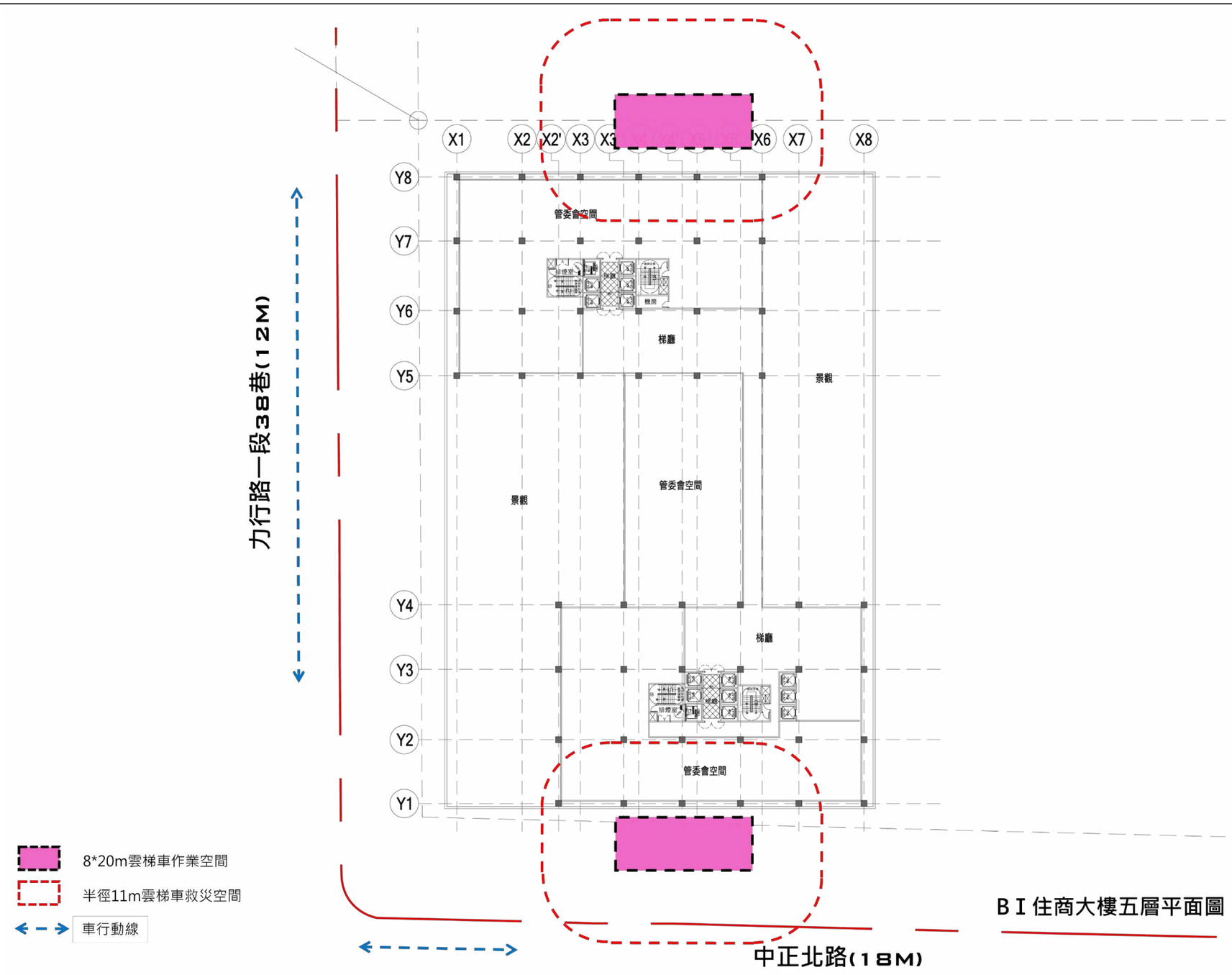
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖12-95 BI區 住商大樓二層平面圖



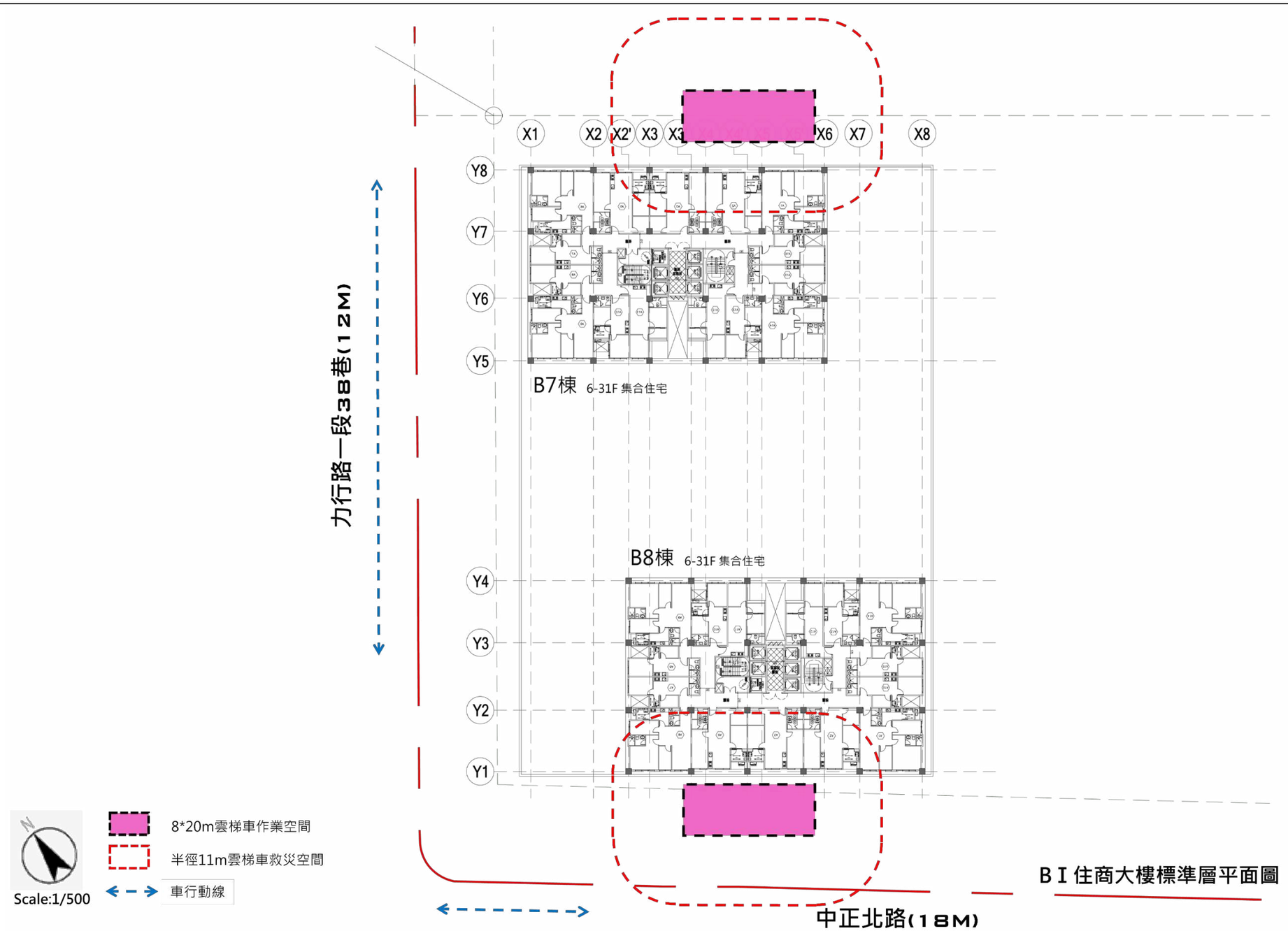
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖12-96 BI區 住商大樓三至四層平面圖



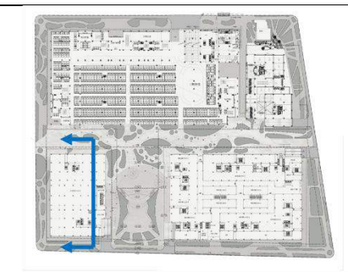
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

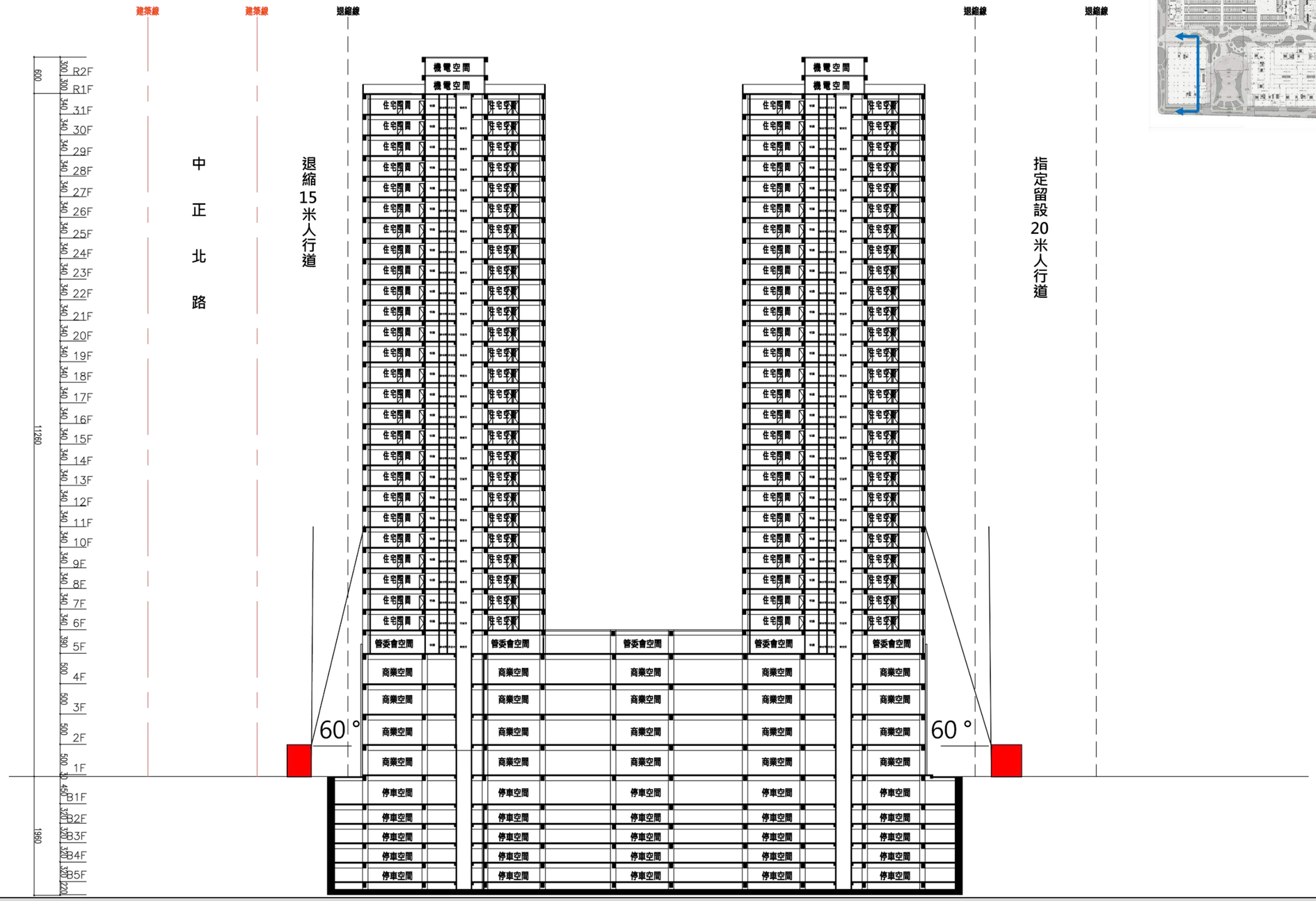
圖12-97 BI區 住商大樓五層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖12-98 BI區 住商大樓標準層平面圖

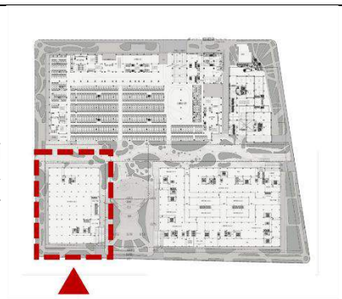


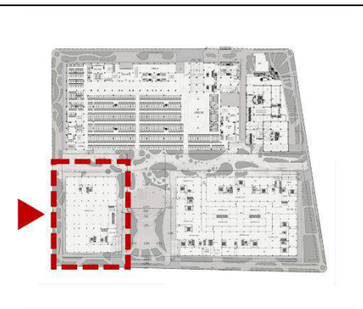


圖例及說明

圖12-99 BI區 防災動線計畫

第108條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一．二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。
第233條
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度50M以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度4M以上之通路,且各層之外牆每10M設有窗戶或其他開口者,不在此限。





本案以▼來檢討替代開口每隔10M，
均為120*75cm。

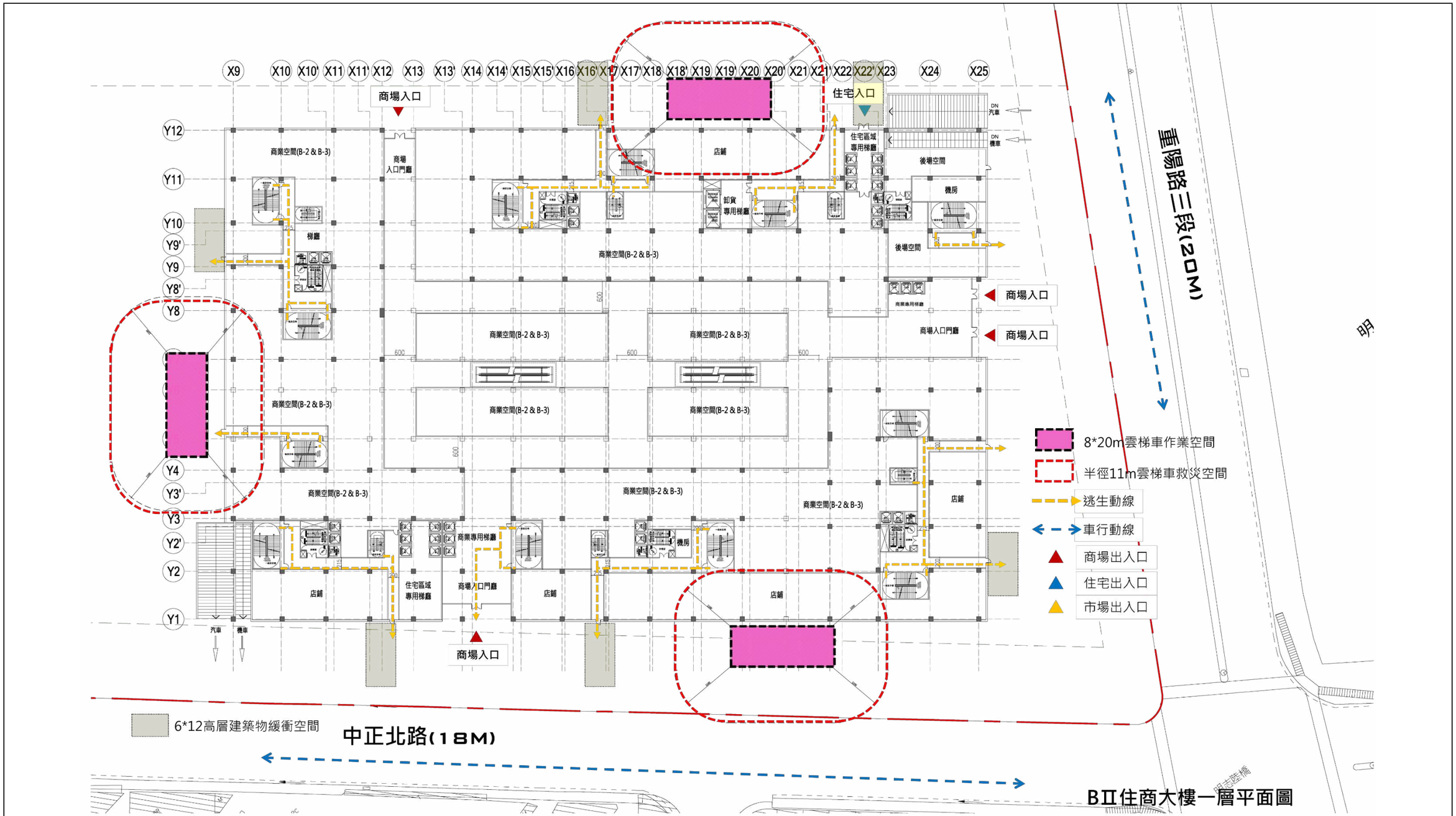
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖12-100 BI區 防災動線計畫

BII 防災動線計畫

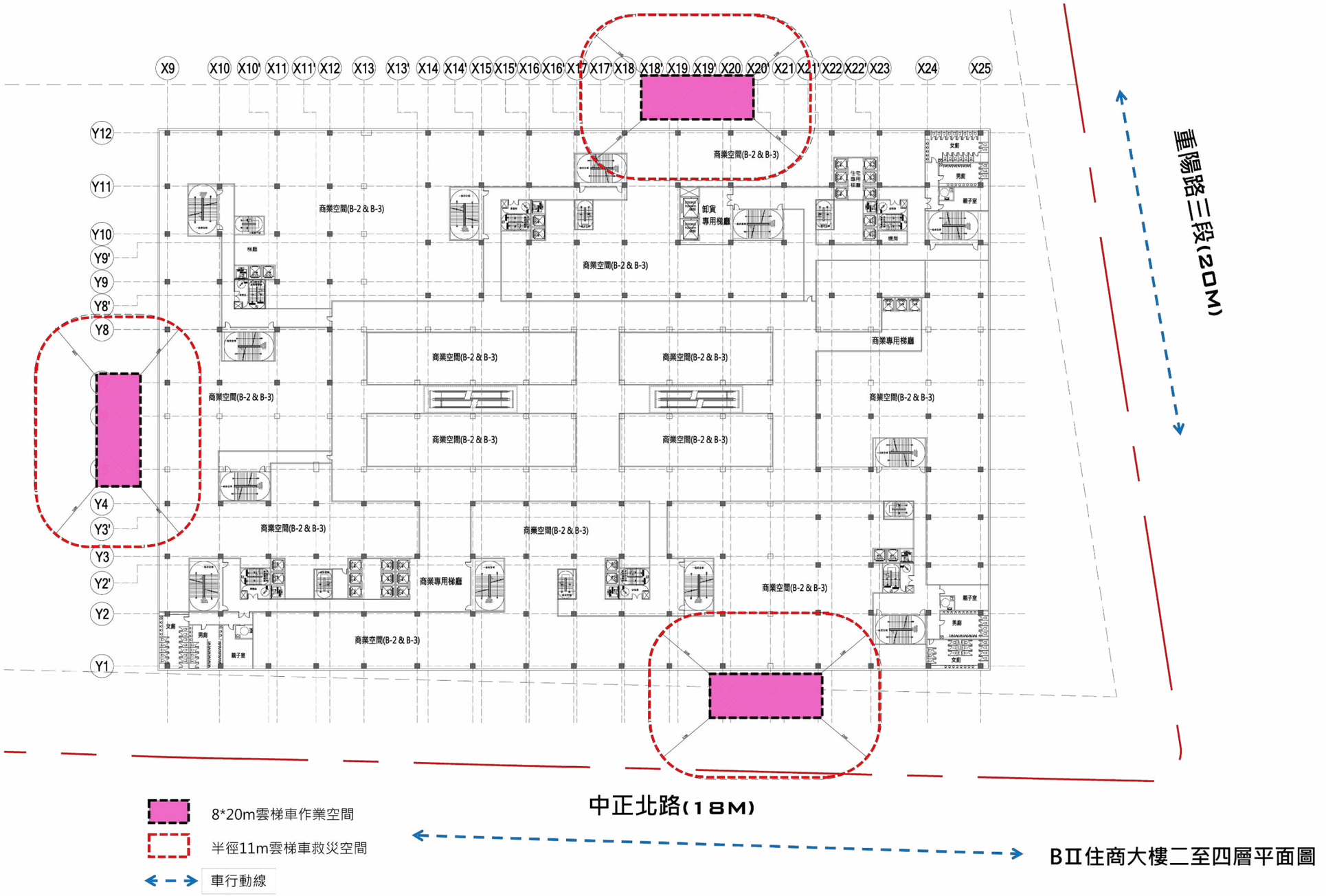
「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」設計規劃檢核表

條文	本案設計規劃情形	是否符合規定
一、消防車輛救災動線指導原則 (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三．五公尺以上之淨寬，及四．五公尺以上之淨高。		□符合規定 □不符合規定
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四．五公尺以上之淨高。	◎本案於各棟規劃3處救災活動空間。符合4.5公尺以上淨高、實際寬度達4公尺以上淨寬。	■符合規定 □不符合規定
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	◎本案符合規定。	■符合規定 □不符合規定
二、消防車輛救災活動空間之指導原則 (一)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四．一公尺以上。		□符合規定 □不符合規定
(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	◎本案基地內規劃3處消防救災空間，由10M 計劃道路進入。 ◎圖面已標示，詳消防救災空間及動線規劃。	■符合規定 □不符合規定
(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	◎本案符合規定。	■符合規定 □不符合規定
2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	◎本案基地地面及水溝、排水溝地面能承重75噸以上重量。	■符合規定 □不符合規定
3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一．五倍總重量。	◎本案基地非位於山坡地上，坡度<5%。	■符合規定 □不符合規定
4.坡度應在百分之五以下。	◎本案救災活動空間與建物外牆開口(窗口及陽台等)水平距離<11M 以下。 ◎本案救災空間外牆均設有緊急開口及窗口，可供消防人員進入。	■符合規定 □不符合規定
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。		■符合規定 □不符合規定
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下： (一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚，水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面近距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。		□符合規定 □不符合規定
(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。		□符合規定 □不符合規定
(三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。		□符合規定 □不符合規定
四、標誌(線)設置： 本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。		□符合規定 □不符合規定



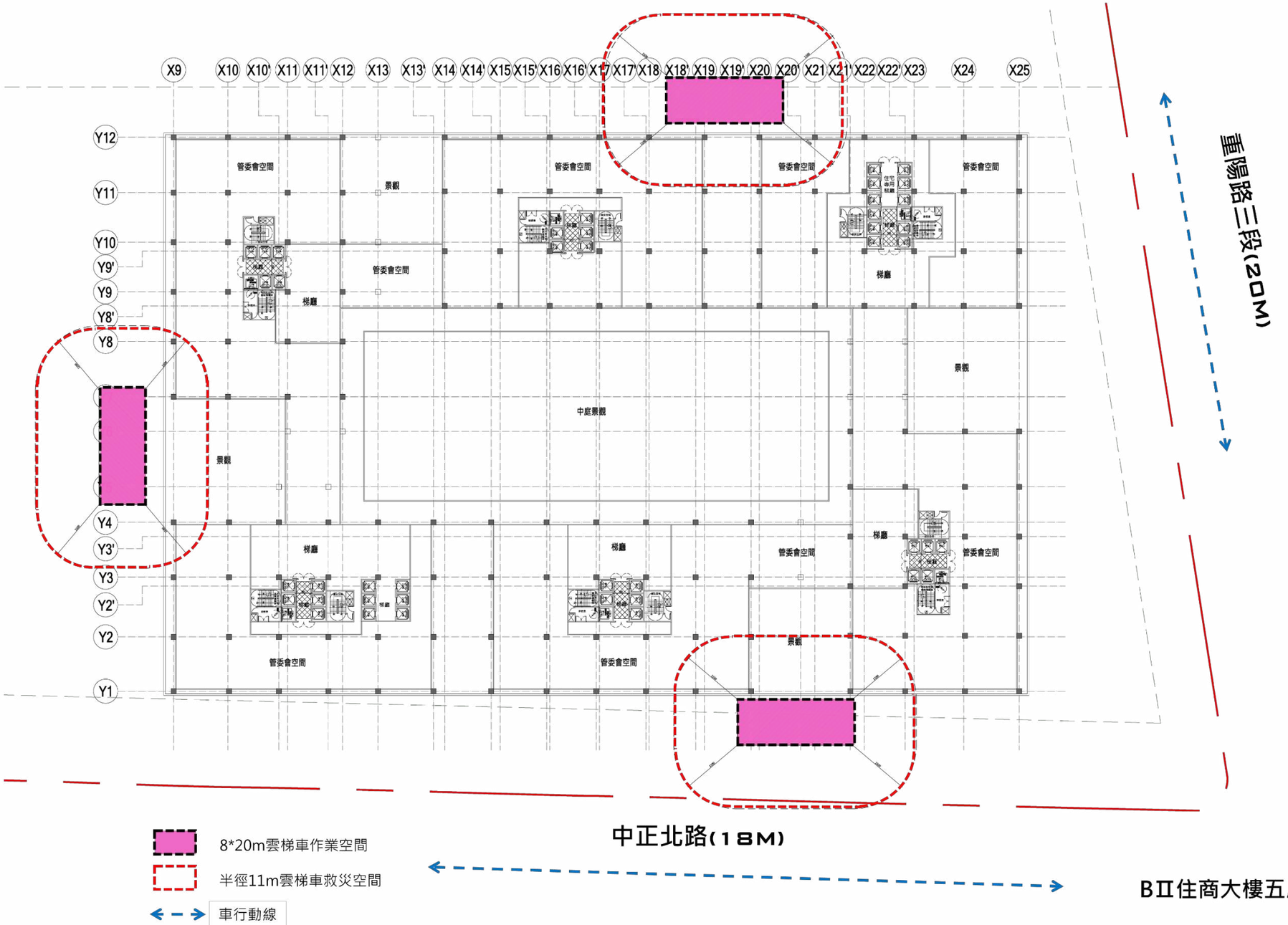
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖12-101 BII區 住商大樓一層平面圖



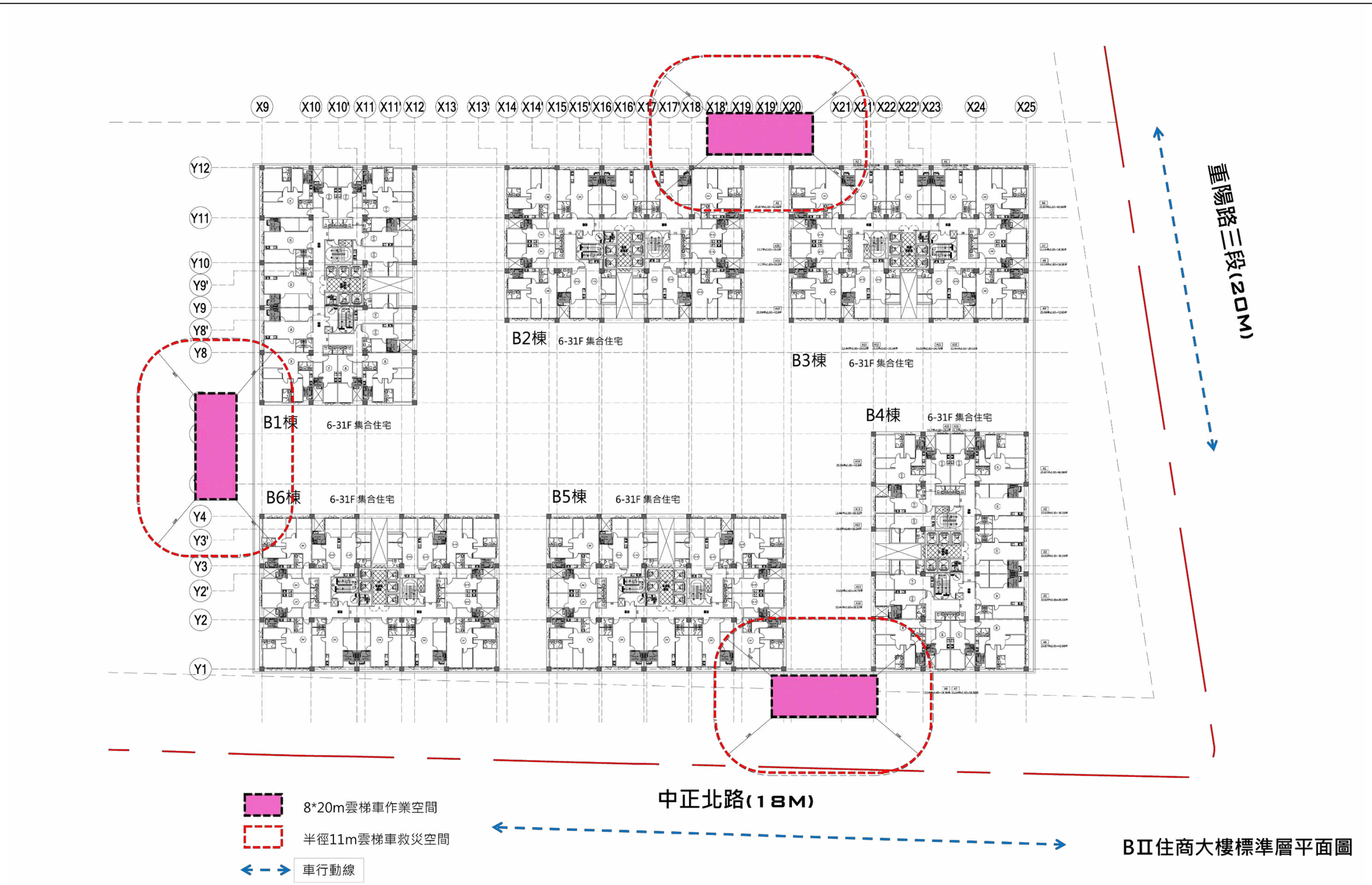
圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖12-102 BII區 住商大樓二至四層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

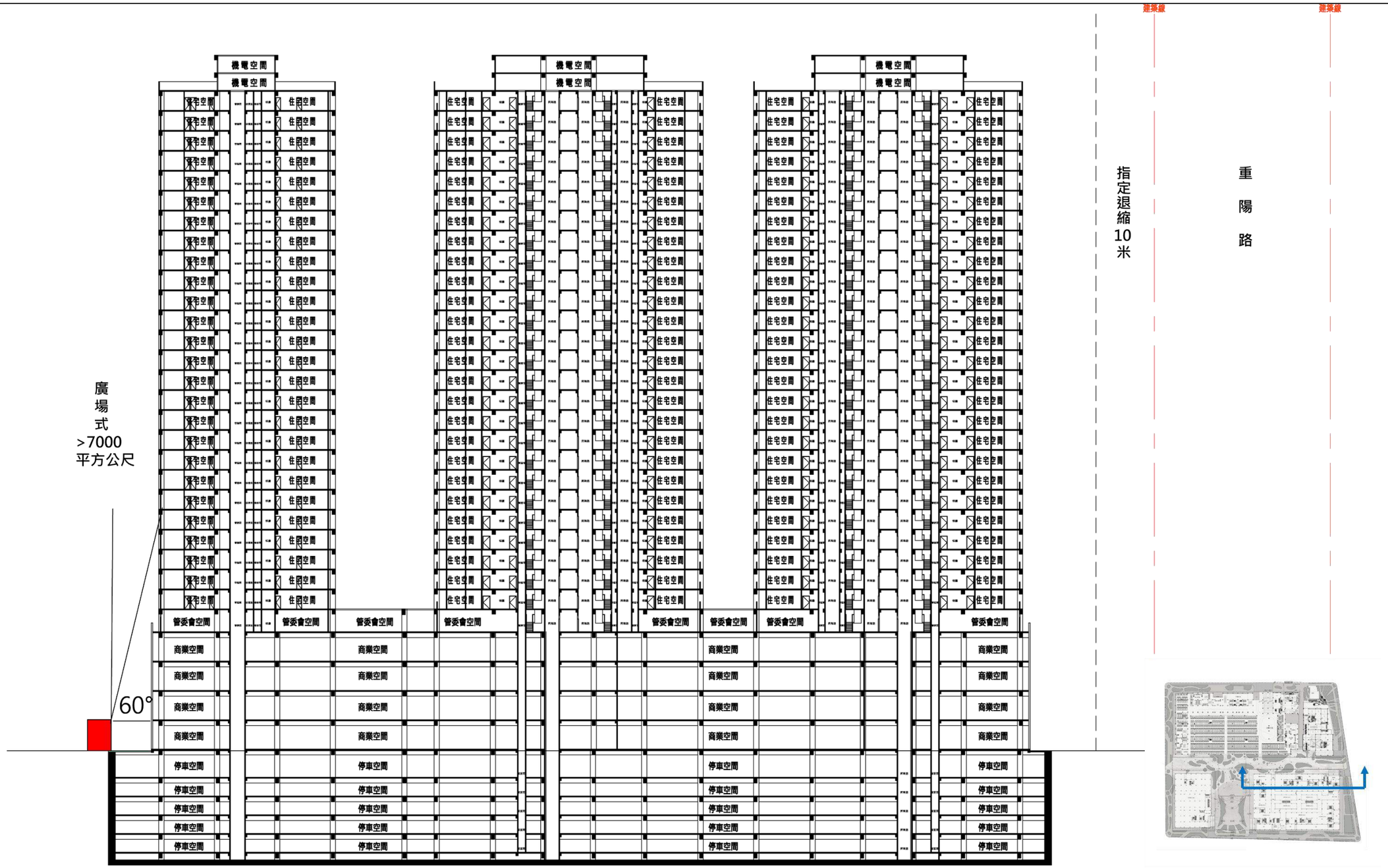
圖12-103 BII區 住商大樓五層平面圖



BII住商大樓標準層平面圖

圖例及說明	比例尺	指北
	S:1:500	

圖12-104 BII區 住商大樓標準層平面圖

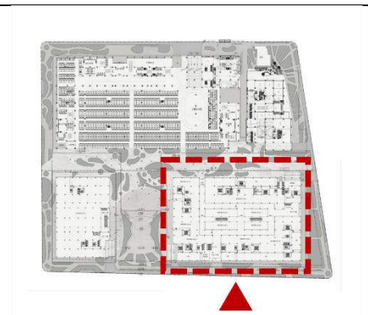


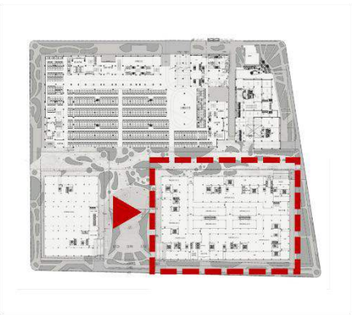
圖例及說明

圖12-105 BII區 防災動線計畫

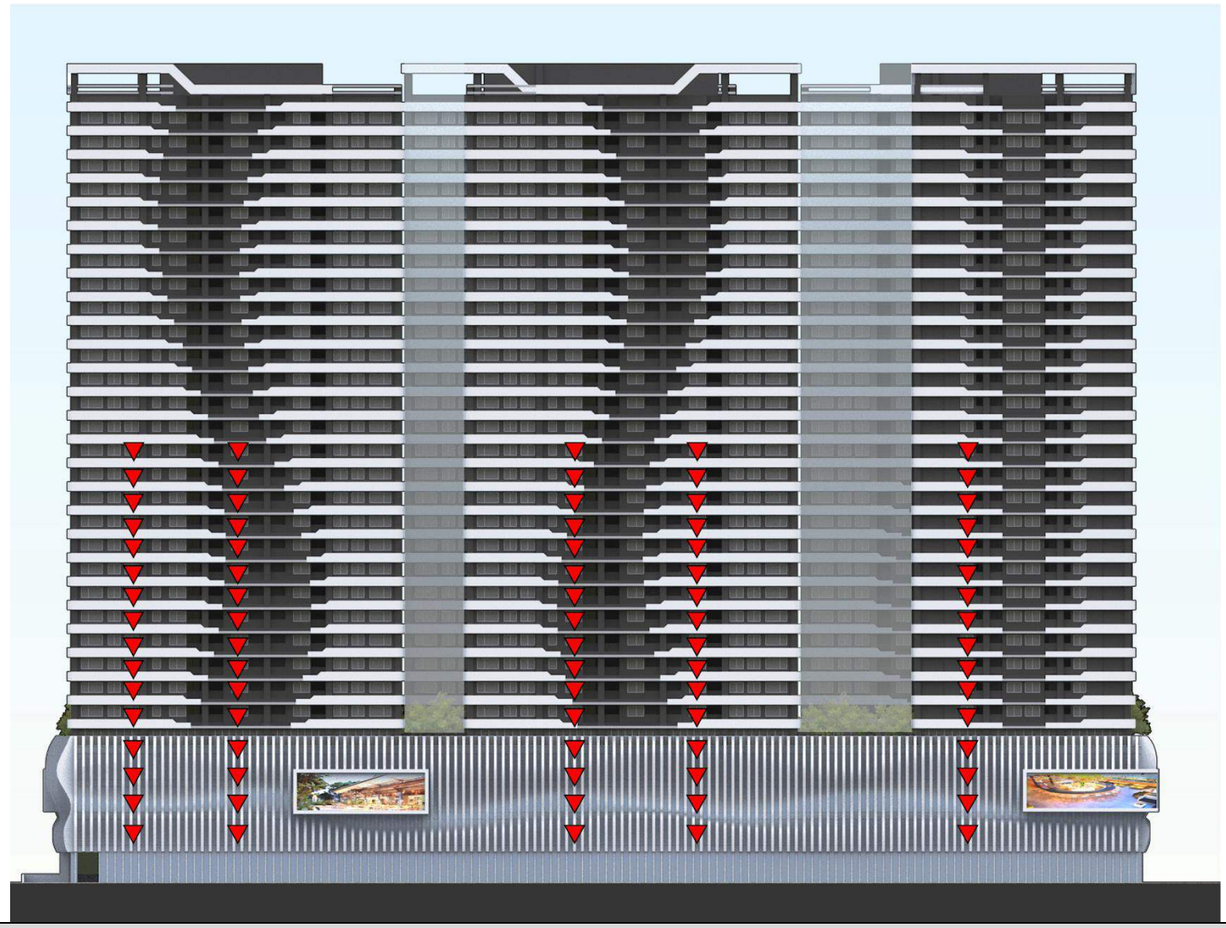
第108條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一．二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

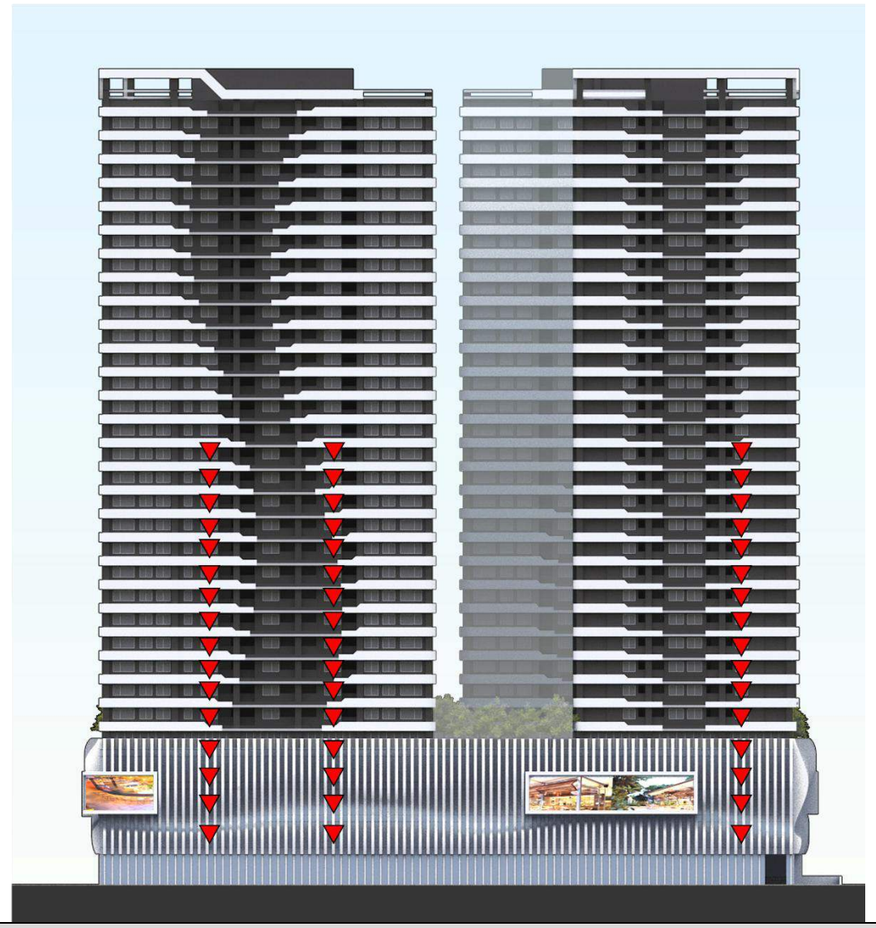
第233條
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度50M以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度4M以上之通路,且各層之外牆每10M設有窗戶或其他開口者,不在此限。





本案以▼來檢討替代開口每隔10M，
均為120*75cm。





圖例及說明

圖12-106 BII區 防災動線計畫

綠化及綠覆率檢討

全區植栽配置以四季變化為原則，外圍步行空間以種植中大型喬木為主，創造良好且舒服的行走空間；道路與廣場開口處種植富有花色的喬木為主，創造各開口的視野吸引力。灌木多種植於外圍的綠帶，主要為增加與周邊車道的阻隔與緩衝；內部商業空間與廣場空間，多種植耐陰的地被及花草為主，部分保留草地空間，除可休憩外亦可用於特殊節慶小型活動的舉辦場地。

• 喬木

編號	圖例	樹種	規格			覆土深度(CM)	數量(株)	單項綠覆綠面積(M2)	總綠覆綠面積(M2)
			高(M)	冠(M)	胸徑(CM)				
T1		杜英	8~9	1.5~2	8~10	H≥150	99	99*15=1,485	
T2		櫸木	8~9	1.5~2	8~10	H≥150	56	56*15=840	
T3		大花紫薇	7~8	1.5~2	8~10	H≥150	53	53*15=795	
T4		烏臼	3~4	1.5~2	8~10	H≥150	42	42*15=630	
T5		青楓	7~8	1.5~2	8~10	H≥150	88	88*15=1,320	
T6		流蘇	3~4	1.5~2	8~10	H≥150	27	27*15=405	8,850
T7		九芎	4~5	1.5~2	8~10	H≥150	19	19*15=285	
T8		艷紫荊	7~8	1.5~2	8~10	H≥150	25	25*15=375	
T9		烏心石、紅楠、茄苳、青剛櫟	6~7	1.5~2	8~10	H≥150	112	112*15=1,680	
T10		光臘樹	4~5	1.5~2	8~10	H≥150	35	35*15=525	
T11		黃花風鈴木	4~5	1.5~2	8~10	H≥150	34	34*15=510	

烏心石

杜英

櫸木

大花紫薇

樟樹

青楓

流蘇

九芎

艷紫荊

光臘樹

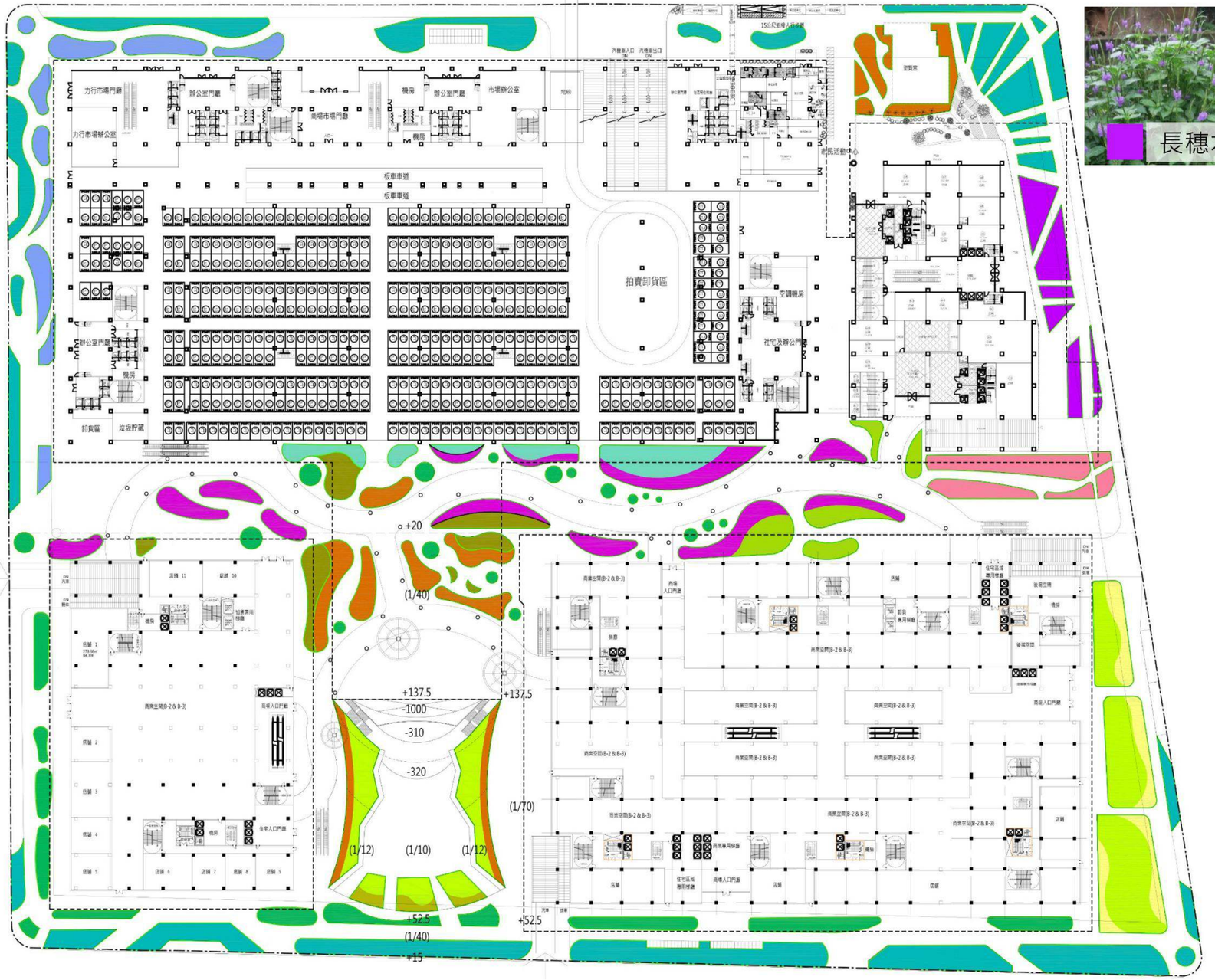
黃花風鈴木

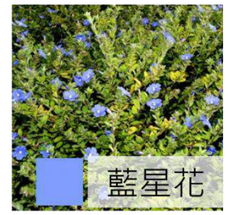
圖例及說明	指北
更新單元	

圖12-107 喬木配置圖

• 喬木

編號	圖例	樹種	規格		覆土深度(CM)	單項綠覆綠面積(M2)	總綠覆綠面積(M2)
			高(M)	冠(M)			
灌木		長穗木	0.5~0.8	0.2~0.8	H≥60	432*1.5=648	14,704.5
		八角金盤	0.4~0.5	0.2~0.8	H≥60	450*1.5=675	
		射干	0.2~0.3	0.2~0.5	H≥60	1,014*1.5=1,521	
		杜鵑	0.4~0.5	0.2~0.5	H≥60	463*1.5=694.5	
		藍星花	0.4~0.5	0.2~0.5	H≥60	627*1.5=940.5	
		胡椒木	0.4~0.5	0.2~0.5	H≥60	3,310*1.5=4,965	
		黃苞小蝦花	0.5~0.8	0.2~0.8	H≥60	370*1.5=555	
		腎蕨	0.2~0.4	0.2~0.5	H≥60	1,133*1.5=1,699.5	
		合果芋	0.2~0.4	0.2~0.5	H≥60	469*1.5=703.5	
		香茅草	0.4~0.5	0.2~0.3	H≥60	383*1.5=574.5	
		迷迭香	0.2~0.4	0.2~0.5	H≥60	91*1.5=136.5	
		立鶴花	0.5~0.8	0.2~0.8	H≥60	1,061*1.5=1,591.5	
地被		台北草	0.15	0.15	H≥30	1,425	1,425





圖例及說明	指北
更新單元	

圖12-108 灌木配置圖

綠化及綠覆率檢討

依據<土地使用管制要點>檢討

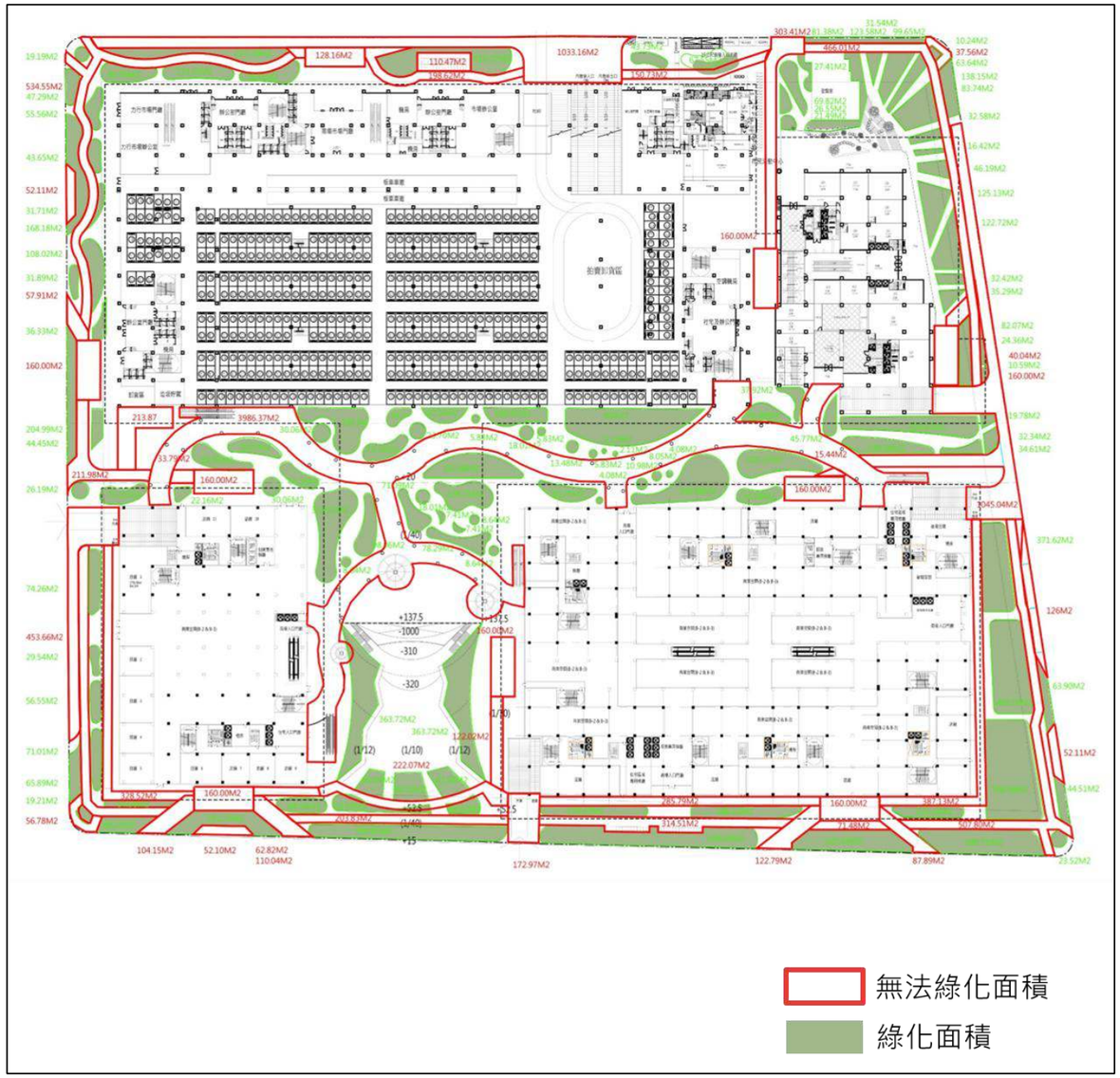
建築基地內實設空扣除依相關法令規定無綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於1.5公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵

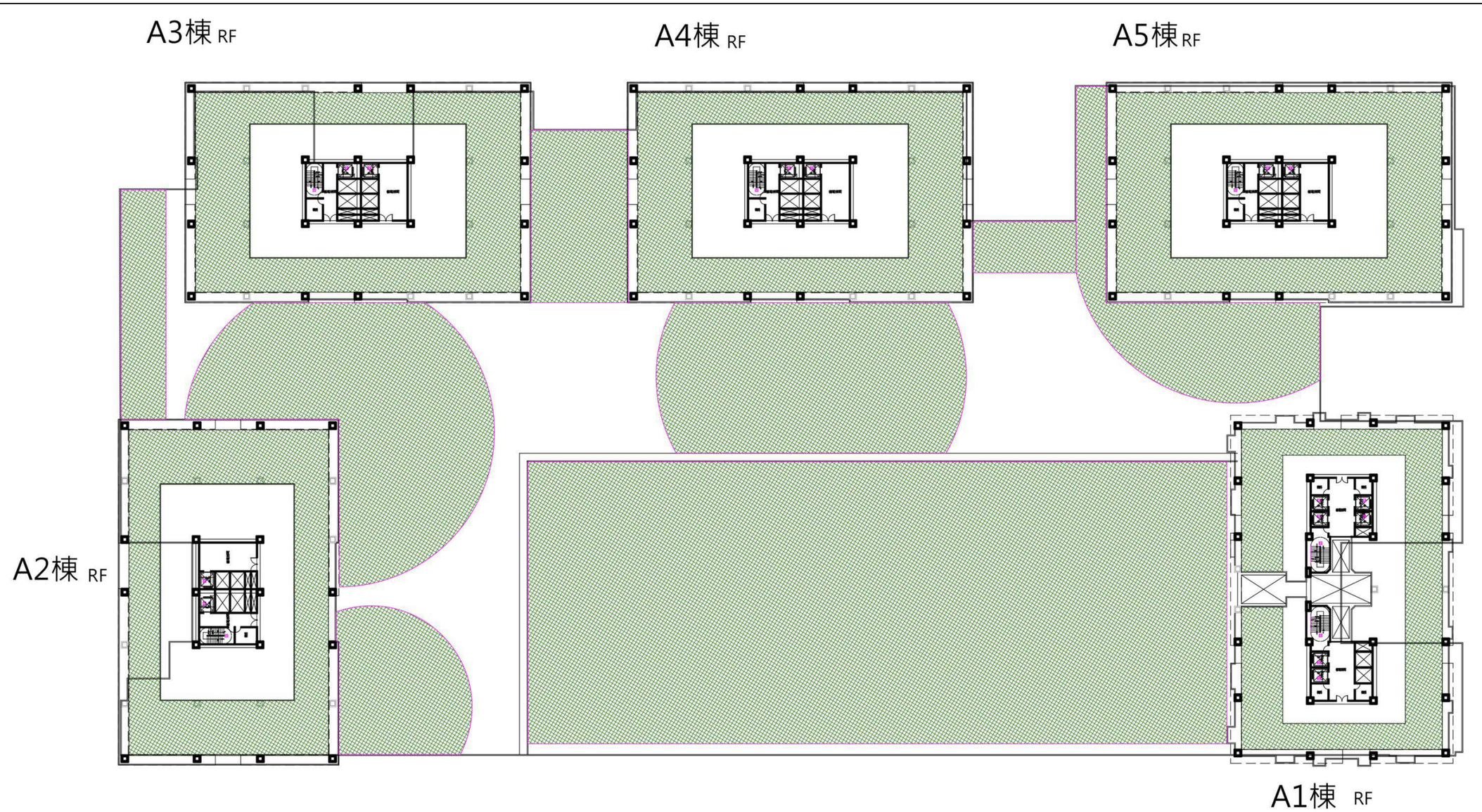
基地面積:85,802m2建築面積：46554.57m2
無法綠化面積(車道/消防停車格/人行道)：13,743.68m2
實設法定空地面積：85,802-46554.57-13,743.68=25,503.75m2
基地綠化面積檢討:設計值：12,780.15m2
25,503.75*1/2=12,751.88--ok
喬木數量檢討:設計值590>法定值12,751.88/36=355--ok
樹冠底淨高離地>2.5M，樹穴直徑、樹穴深>1.5M

依<新北市都市設計審議原則>檢討

「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下：
1.採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。
2.灌木以實際面積加50%計算。
3.地被植物以被覆面計算。
4.以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。但植草磚內之草皮應生長良好。
5.景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。

法定空地面積：85,802m2*(1-55%)=38,610.9m2
喬木綠覆面積：590*15=8,850m2
灌木綠覆面積：9,803m2*1.5=14,704.5m2
花草綠覆面積：1,425m2
綠覆面積合計：8,850+14,704.51,425=24,979.5m2
綠覆面積檢討：實設綠覆24,979.5/38,610.9*100%=64.70% >60%--ok

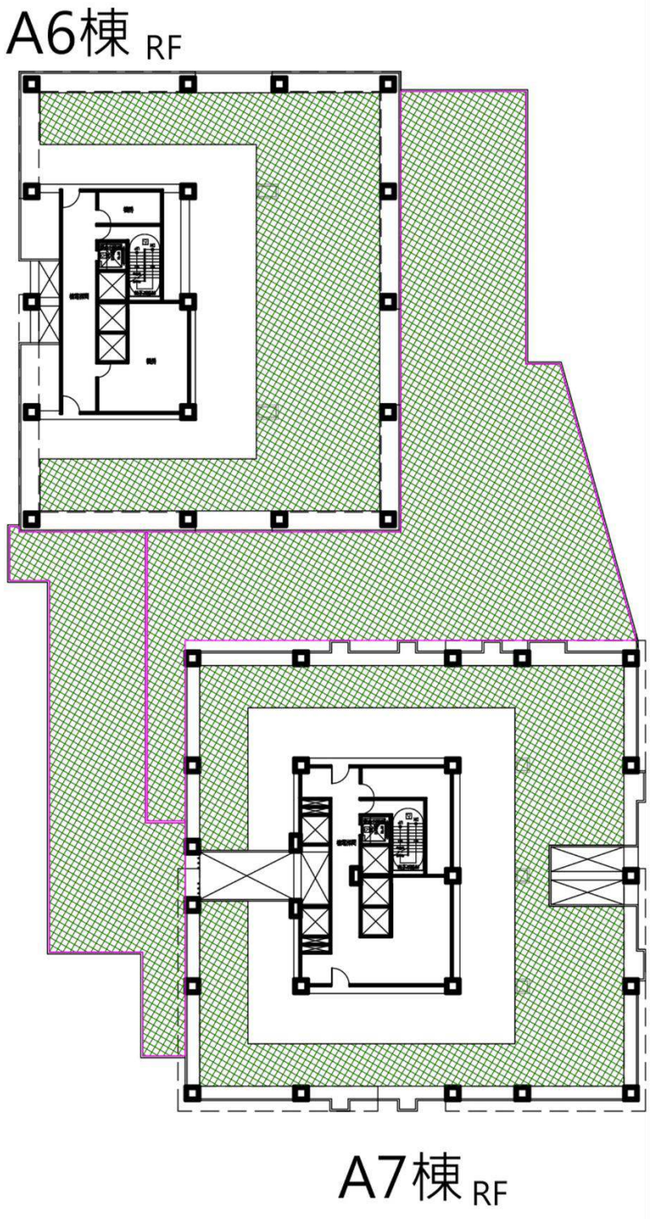




建築面積=21280.45㎡
綠化面積=885.2*4+743.42+433.35+1285.95+256.75+416.75+131.51+614.61+4894.68+1113.53=13431.35㎡
綠化檢討設計=13431.35/21280.45*100=63.11%...>1/2=50%

圖例及說明	指北

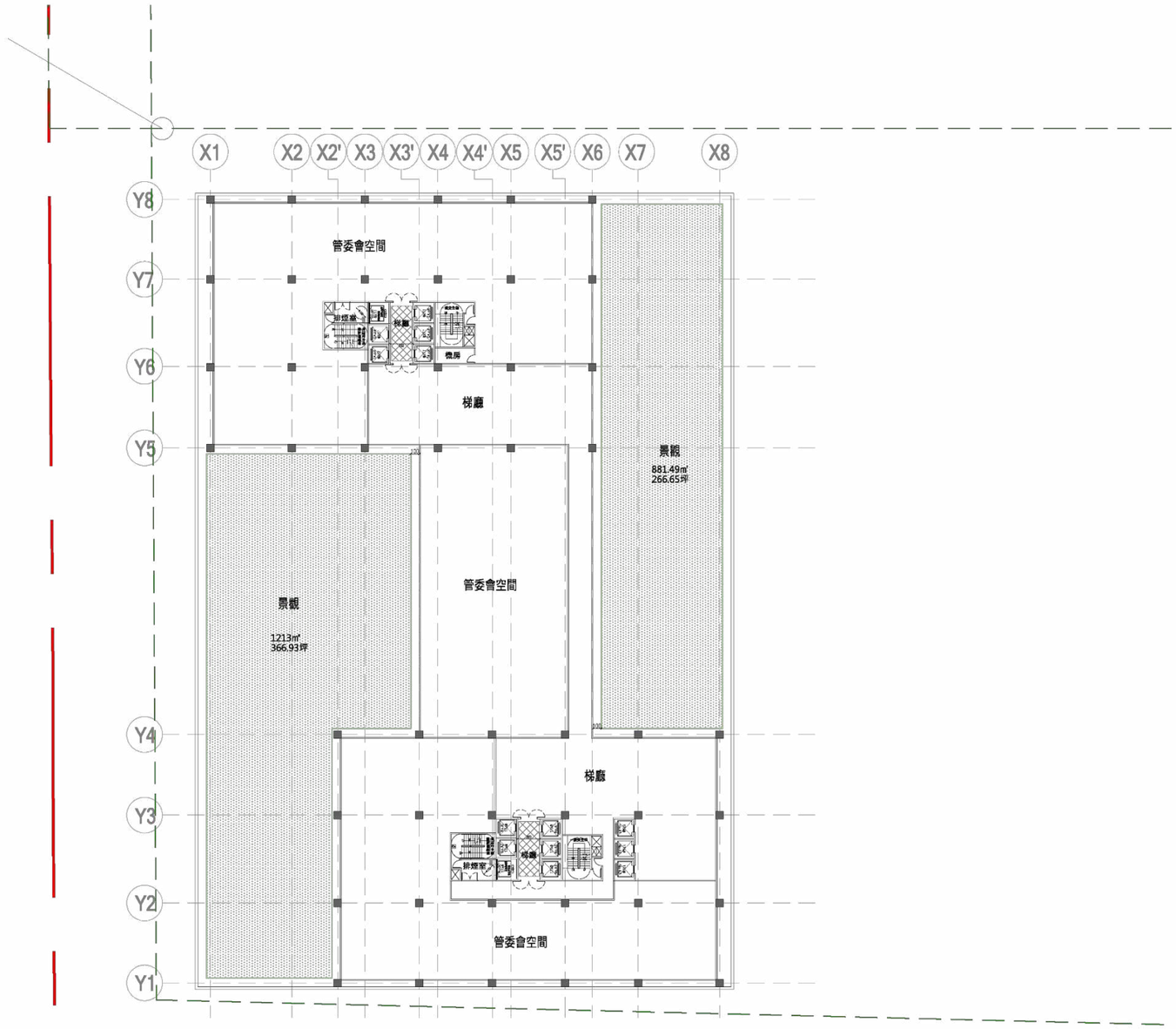
圖12-109 AI 商辦大樓-屋頂綠化量檢討



建築面積=4515.33㎡
綠化面積=506.86+559+355.86+892.05=2313.77㎡
綠化檢討設計=2313.77/4515.33*100=51.24%...>1/2=50%

圖例及說明	指北

圖12-110 AII 住辦大樓-屋頂綠化量檢討



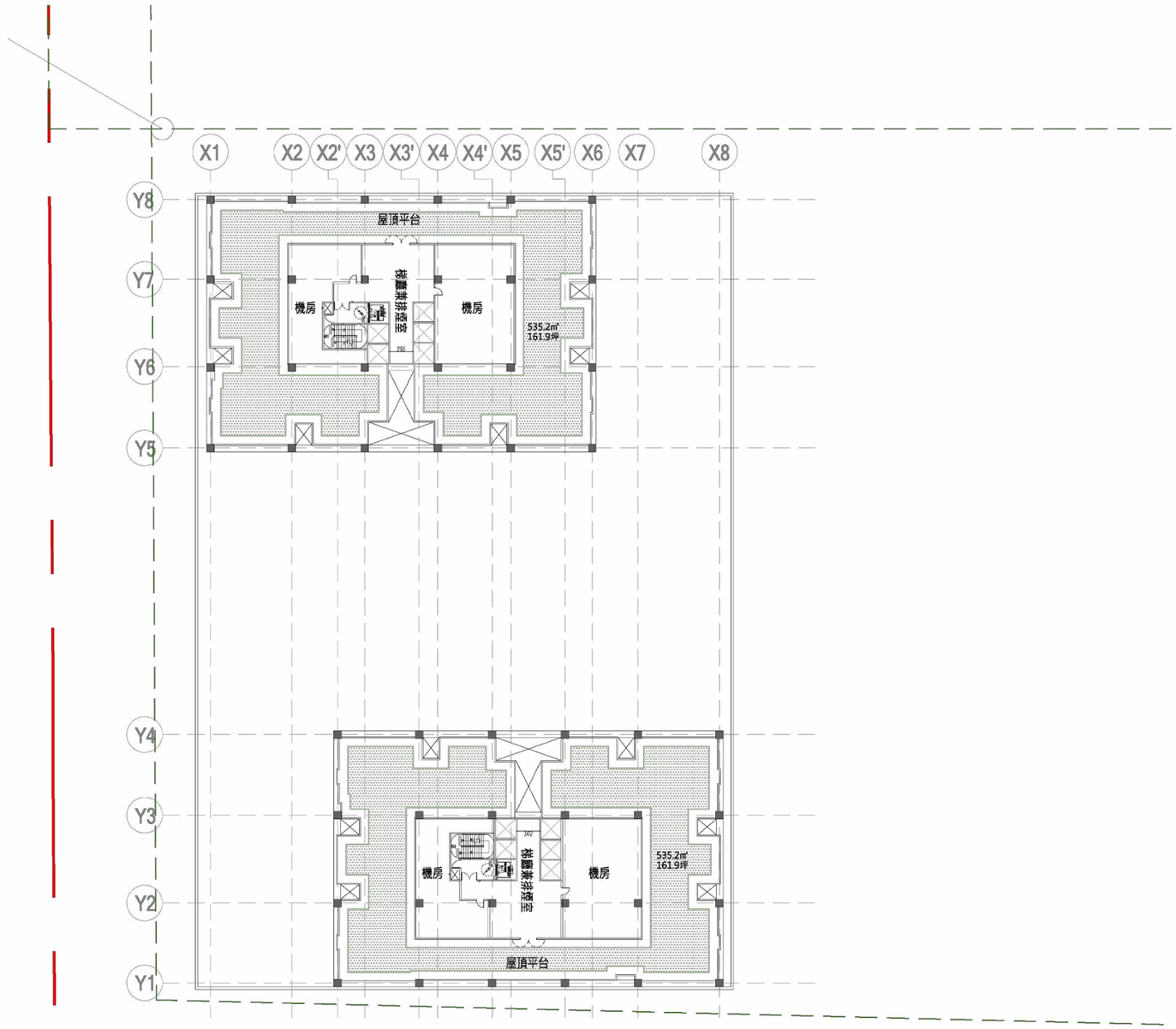
地上五層綠化面積
=881.49+1213=2094.49㎡
屋頂層綠化面積
=535.2*2=1070.4㎡
綠化面積總計
=2094.49+1070.4=3164.89㎡

綠化檢討設計
=3164.89㎡>5897.61/2=2948.81㎡.....OK

BI住商大樓五層綠化平面圖

圖例及說明	指北

圖12-111 BI住商大樓-屋頂綠化量檢討



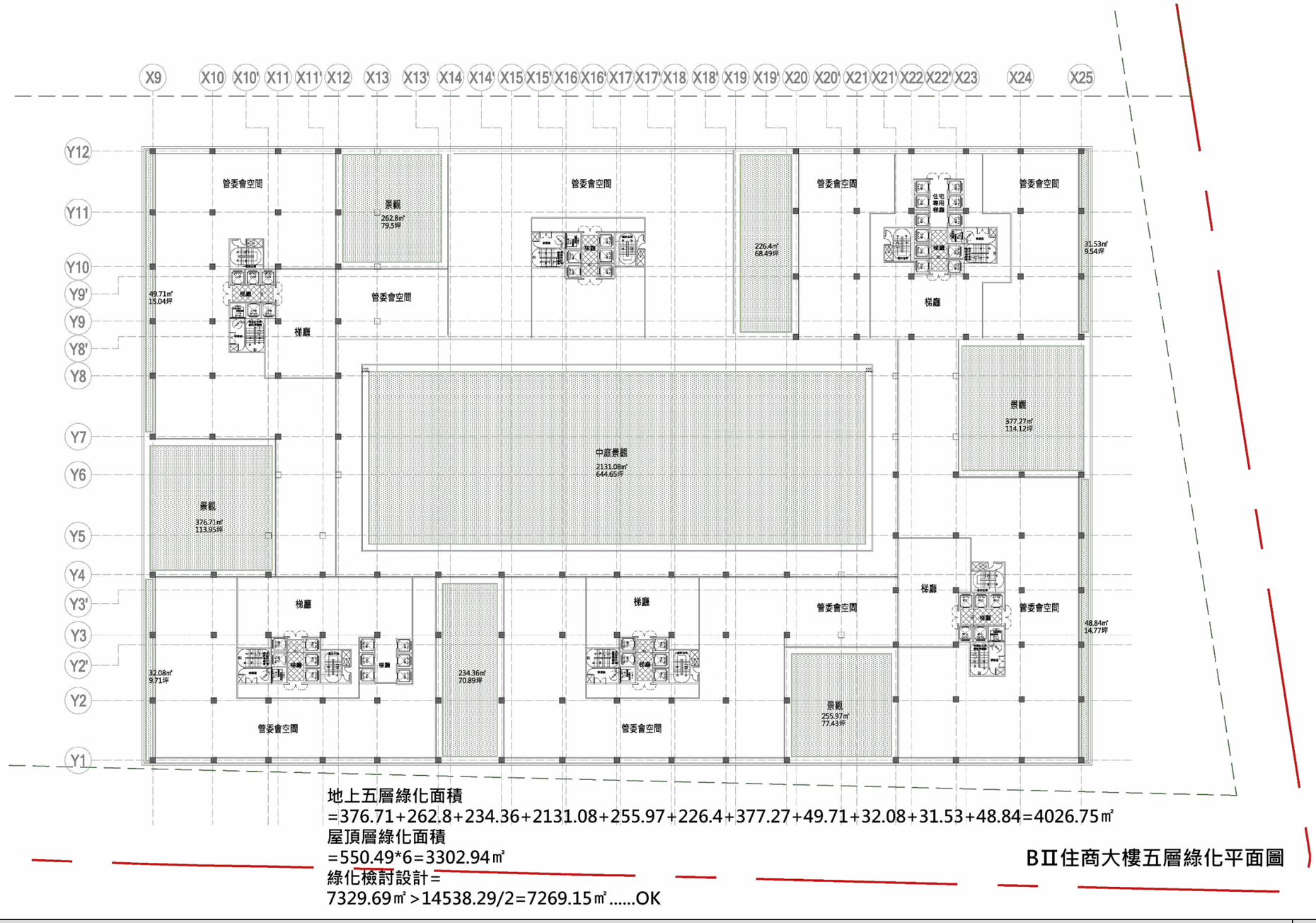
地上五層綠化面積
=881.49+1213=2094.49㎡
屋頂層綠化面積
=535.2*2=1070.4㎡
綠化面積總計
=2094.49+1070.4=3164.89㎡

綠化檢討設計
=3164.89㎡>5897.61/2=2948.81㎡.....OK

BI住商大樓屋頂層綠化平面圖

圖例及說明	指北

圖12-112 BI住商大樓-屋頂綠化量檢討

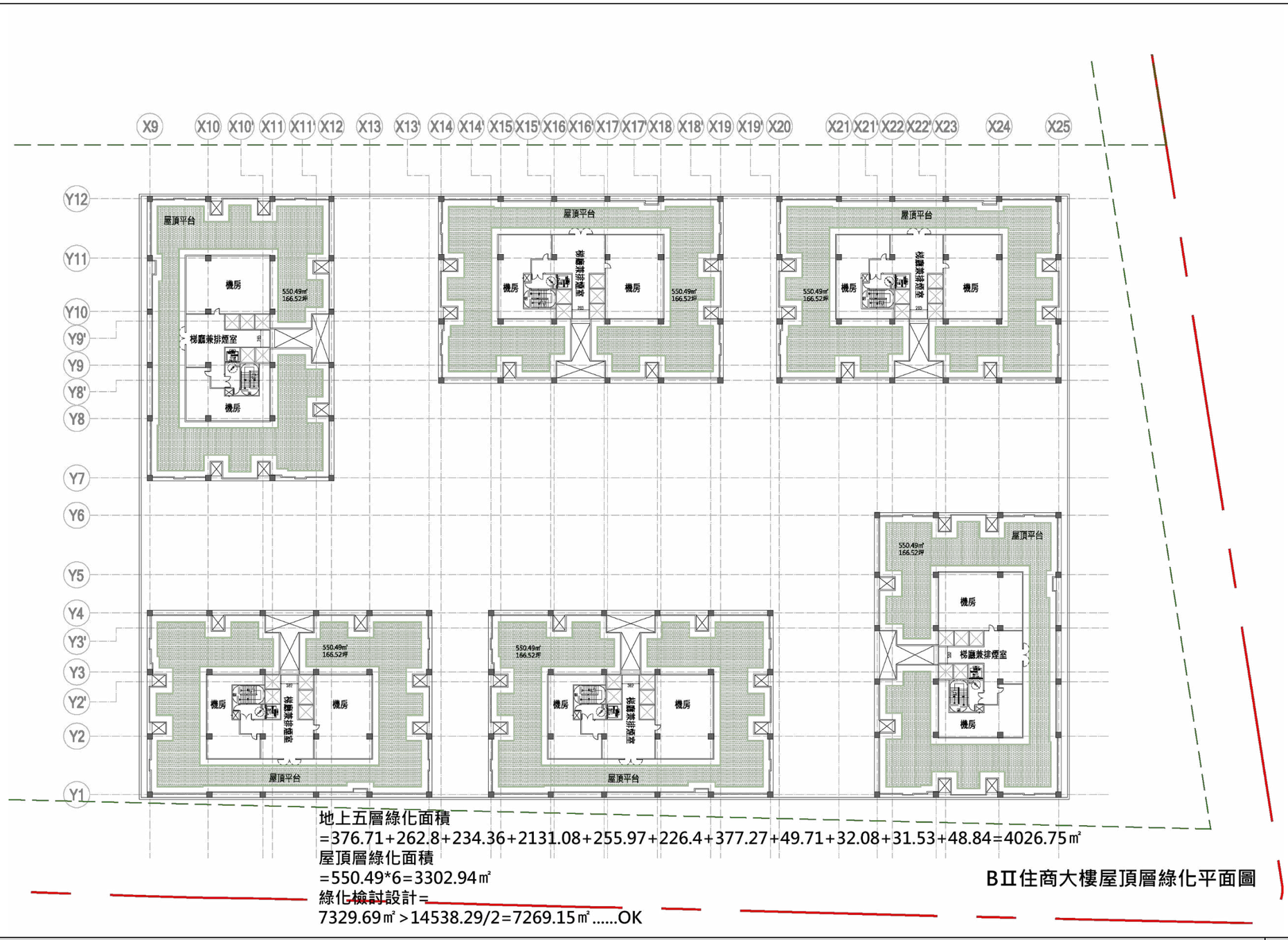


地上五層綠化面積
=376.71+262.8+234.36+2131.08+255.97+226.4+377.27+49.71+32.08+31.53+48.84=4026.75㎡
屋頂層綠化面積
=550.49*6=3302.94㎡
綠化檢討設計=
7329.69㎡>14538.29/2=7269.15㎡.....OK

B II住商大樓五層綠化平面圖

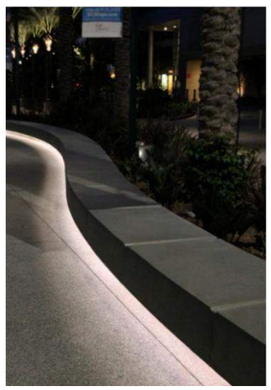
圖例及說明	指北

圖12-113 BII住商大樓-屋頂綠化量檢討



圖例及說明	指北

圖12-114 BII住商大樓-屋頂綠化量檢討



全區景觀照明主要以節能燈具、避免造成炫光及以分時分段控制迴路，營造不同時段的夜間照明氣氛。

周邊人行道配置景觀高燈，其餘配置景觀燈，提供夜間安全且舒適的步行環境。內部20米綠帶廊道及中央廣場區設置景觀高燈以外搭配彩色變化的燈光，創造夜間燈光景點，增加夜間活動空間的氣氛。街道家具配置線燈，營造夜間溫暖的氣氛

圖例	名稱	數量	規格
	景觀高燈A	56盞	LED500W*2
	景觀高燈B	32盞	LED62W
	景觀矮燈	87盞	LED11W
	庭園燈	25盞	依現場
	照樹燈	30盞	LED12W
	LED條燈	386M	LED8W
	路燈專屬配電場		

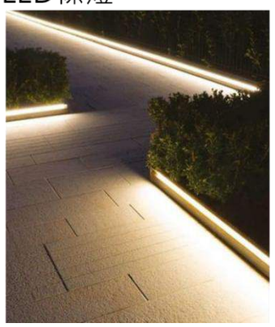
景觀高燈A

景觀高燈B

景觀矮燈

照樹燈

LED條燈



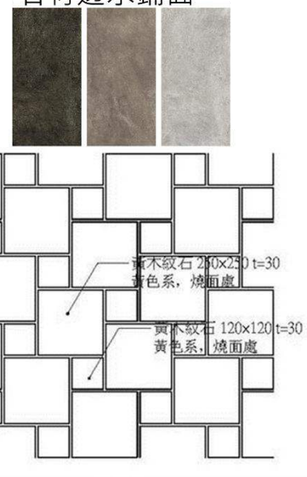
庭園燈

圖例及說明	指北

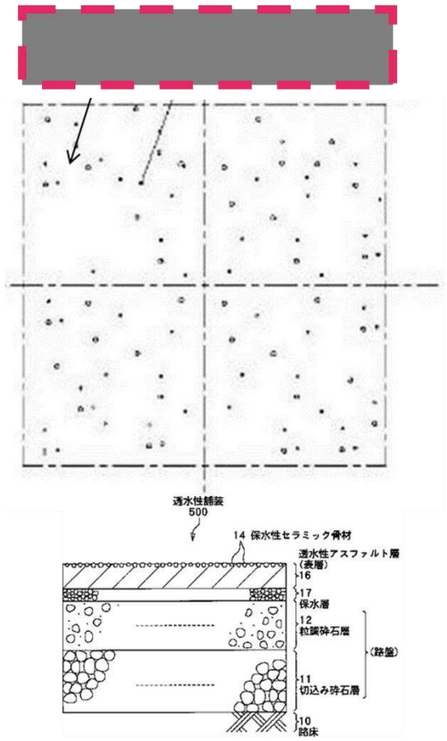
圖12-115 景觀照明計畫及燈具配置圖

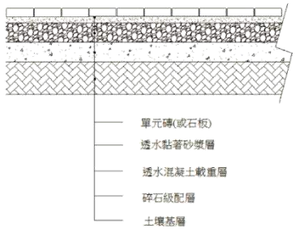
透過鋪面深淺變化強調場域的轉變，從商辦、住宅用的通道接往最亮色的中央廣場。退縮避車彎及連結建築物停車場的鋪面為AC透水鋪面；其餘廣場與步行空間為石材鋪面，創出整體性氛圍。

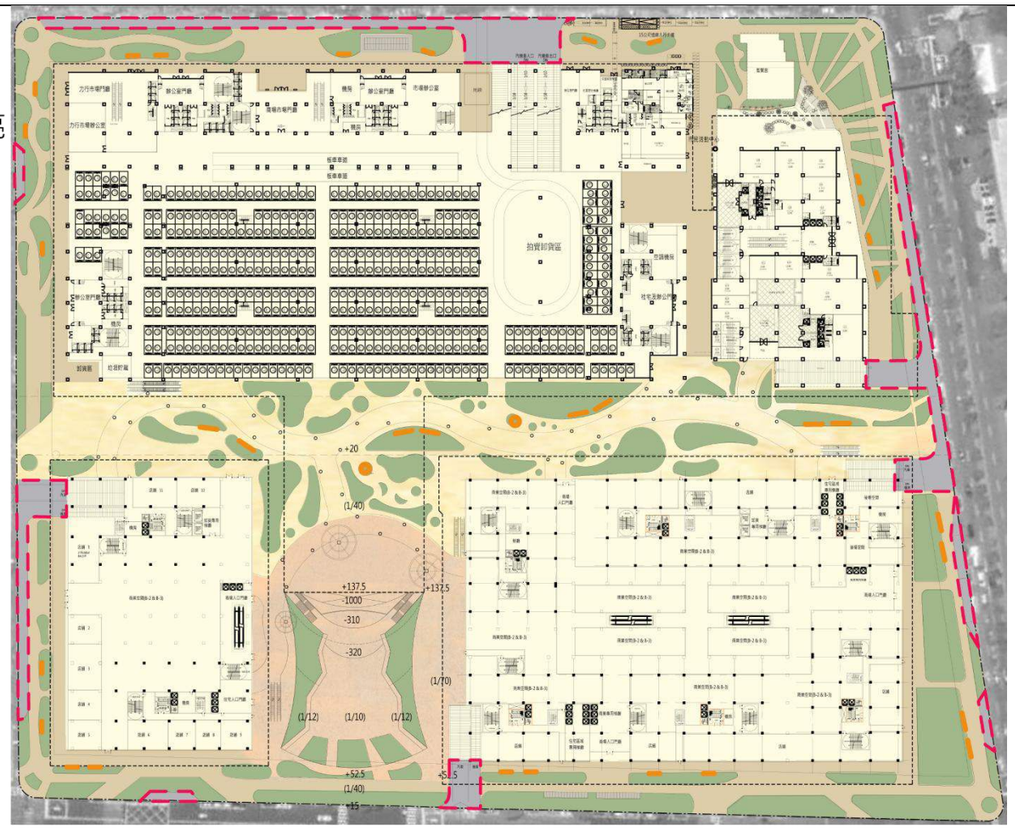
石材透水鋪面



AC透水鋪面

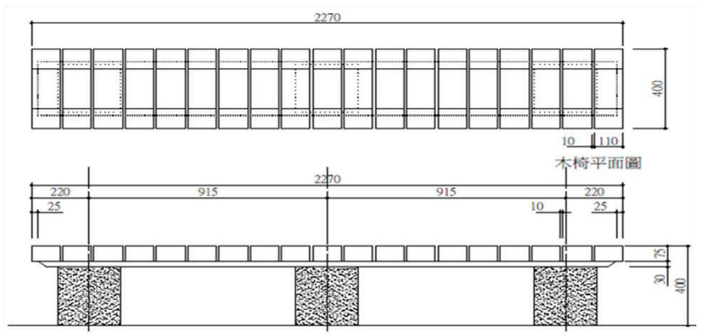






休憩座椅

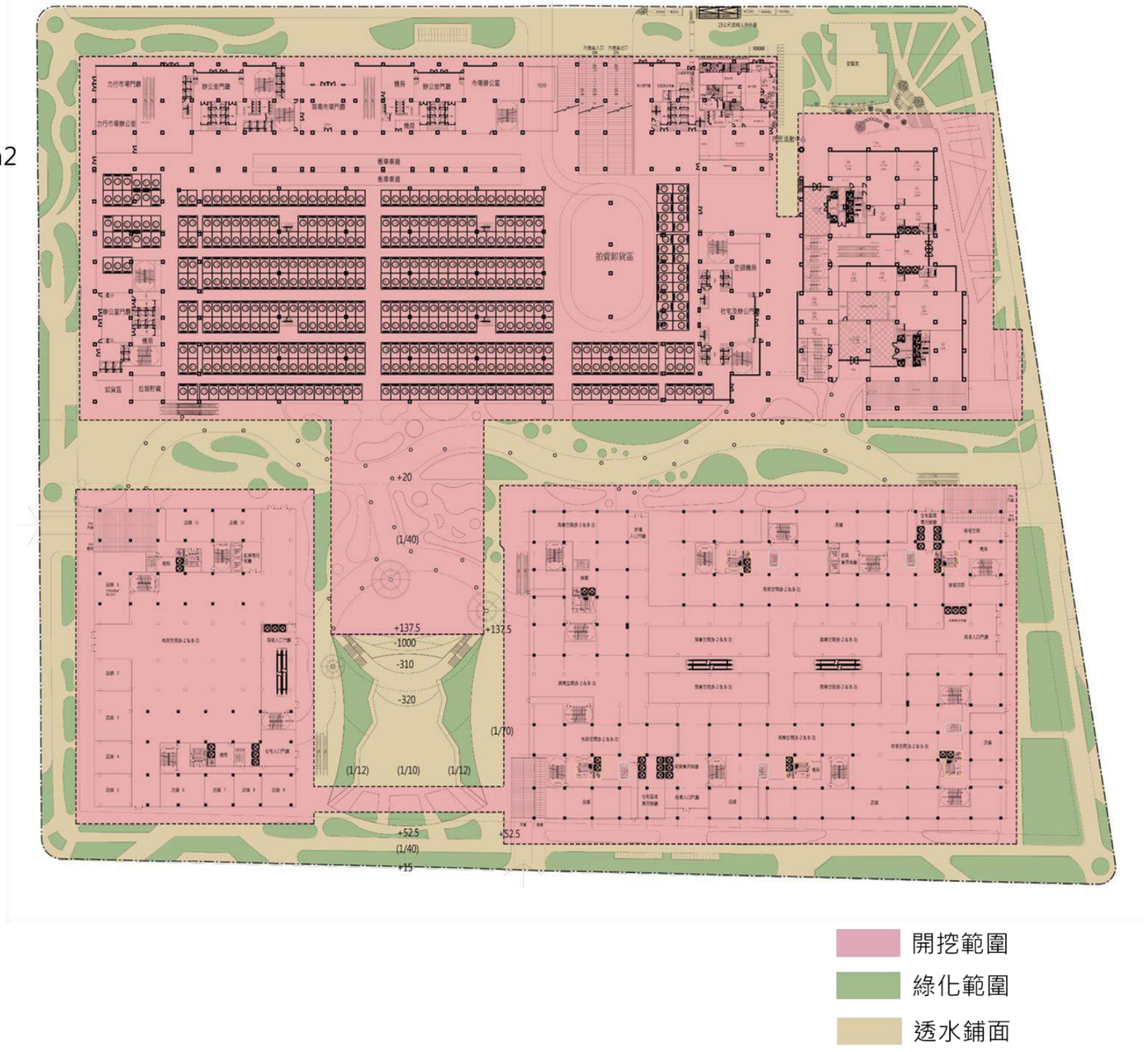
於步行空間之適當距離設置休憩座椅，皆以複層植栽配置並於座椅周邊配置驅蚊植栽，提供民眾舒適的休憩空間。



圖例及說明	指北

圖12-116 鋪面材質及傢俱配置圖

建築物基本條件
法定空地:85,802m2*(1-70%)=25,740.6 m2
本案基地最小透水面積:25,740.6*80%=20,592.48 m2
開挖範圍外透水鋪面面積:14,992.07 m2
開挖範圍外綠地面積:11,530.89 m2
開挖範圍外透水保水面積:
14,992.07+ 11,530.89=26,522.96 m2
- 26,522.96 m2 >20592.48 m2 --ok



圖例及說明	指北

圖12-117 透水保水計畫

拾參、實施方式及有關費用分擔

本案更新前因土地產權公、私混雜，私人持有土地難以開發利用，造成現況多為鐵皮造臨時性建築物，土地利用效益低。爰本案將採權利變換方式，委託三家不動產估價師事務所估算各所有權人更新前權利價值比例，並據以估算各所有權人更新後應分配價值，以辦理更新後房地選配事宜，期藉由完成本更新事業，促進大三重地區繁榮發展。

一、實施方式

本都市更新事業計畫範圍內重建區段土地，依99年5月12日修正之《都市更新條例》第25條規定，採「權利變換」方式實施。

二、有關費用分擔

（一）提列費用項目

本案實施都市更新事業所需相關費用及項目係依99年5月12日修正之《都市更新條例》第30條及《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》規定予以提列，分述如下：

1.工程費用

工程費用主要為重建費用與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，包括建築設計費用、營建費用、空氣污染防制費、其他必要費用、綠建築設備管理維護費用及開放空間管理維護基金等項目。

2.權利變換費用

本項費用包含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用等調查費用、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用及其他必要業務費等費用。

3.貸款利息

本案實施都市更新事業期間（計畫核定至產權登記），實施者為支付工程及權利變換等費用所需辦理融資或自有資金之成本。

4.稅捐

本項費用主要為實施都市更新事業需繳交之印花稅及營業稅。

5.管理費用

本案為執行都市更新事業所需之管理費用，包括信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用等項目。

（二）經費來源

本案實施都市更新事業所需費用之經費來源主要為實施者自有資金、銀行貸款或房地預售等方式先行籌資墊付，且為能順利執行完成本案都市更新事業相關事宜及保障融資銀行債權，未來實施者籌資墊付之資金及範圍內私有土地與合法建築物將交付信託，相關資金撥入信託專戶專款專用，依工程進度撥款支付相關廠商，並由受託人辦理信託財產管理、處分、移轉等信託管理事務。

（三）費用分擔方式

依據99年5月12日修正之《都市更新條例》第30條，本案辦理都市更新事業所需各項費用，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及權利變換關係人按其權利價值比例共同負擔，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。

拾肆、拆遷安置計畫

本案除聖賢宮原地保留外，採全區重建方式辦理，依99年5月12日修正之《都市更新條例》第36條及《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，委託宏大不動產估價師聯合事務所估算拆遷補償金額。另本案為尊重現有商業紋理、降低民生衝擊，故採『先建後拆』、『現地安置』方式實施更新事業，更新期間仍可持續使用，故不提列安置費用。

一、地上物拆遷計畫

本更新單元內因產權交錯複雜，現有建築物多屬未辦理建物登記之其他土地改良物，未來將由實施者統一代為拆除，並發給拆遷補償費。另考量果菜市場、漁市場及力行市場於更新期間無法停止運作，故依『先建後拆』原則，採分期分區方式開發，辦理建築物之拆除作業，茲說明如下：

分期分區	第一期	第二期	第三期	第四期	完成
計畫內容	1.都市更新事業計畫發布實施。 2.拆除臨中正北路及力行路一段38巷之既有建築物。 3.興建中繼市場安置力行市場、漁市場及漁會辦公室。 4.力行市場、漁市場及漁會辦公室遷入中繼市場及臨時辦公室繼續營業。	1.拆除北側現況建物及臨重陽路之中古車商 2.興建 AI、AII大樓。 3.聖賢宮原址原貌保留。 4.果菜市場原址營業不中斷。	1. AI、AII大樓取得部分使照。 2. 辦理果菜市場、力行市場、漁市場及漁會辦公室搬遷作業。	1. AI、 AII大樓持續興建未完工樓層。 2. 拆除果菜市場及中繼市場。 3. 興建BⅠ、BII大樓。	4. 全案更新完成，辦理成果備查。
示意圖					

圖14-1 拆遷計畫分期分區示意圖

二、合法建築物之補償

本計畫範圍內座落1棟合法建築物，總樓地板面積計9,615.63㎡，所有權人為新北市，管理機關為新北市政府農業局。本案委託宏大不動產估價師聯合事務所估算，拆遷補償費合計約64,850,135元（詳表14-2）。

拆遷補償費將於權利變換計畫核定後，依都市更新權利變換實施辦法第25條規定通知領取，若應受補償人拒絕受領或不能受領，或其所在地不明者，實施者得將補償金額依法提存之。

三、其他土地改良物之補償

本更新單元範圍內其他土地改良物總樓地板面積計約 58,042.54㎡，本案委託宏大不動產估價師聯合事務所估算，拆遷補償費合計約 37,542,711元（詳表14-3）。

四、拆遷安置處理方式與處理情形

(一)全國漁會：以先建後拆為原則，並採權利變換方式分配更新後之房地。

(二)新北市果菜運銷公司：以先建後拆為原則，以保障現有攤商生計及當地民生經濟，並採權利變換方式由新北市政府分回。

(三)聖賢宮：以原址原貌保留為原則，並透過建造執照申請將其合法登記。

(四)力行市場：以先建後拆為原則，以保障現有攤商生計及當地民生經濟，並採權利變換方式由實施者分回。

(五)其他土地改良物處理原則：

1.所有權人自行出租者：協助土地所有權人發放搬遷費，並由土地所有權人於建築物拆除前自行中止租約。

2.所有權人自行使用者：由實施者發放拆遷補償費，並與所有權人協商配合分期分區計畫完成拆除作業。

3.占用他人土地者：協助所有權人與占用者協商拆除，並由實施者發給拆遷補償費。

五、中繼市場興建說明

為保障範圍內漁市場、漁會辦公室及力行市場營運不中斷，將進行中繼市場興建：

擬利用基地西南側土地(詳表14-1)興建中繼市場，預計興建地上2層之鋼骨造建築物，總樓地板面積約為3,512坪，興建成本約526,800,000元。

因興建範圍涉有新北市有土地，爰於事業計畫審議期間先行拆除地上物，並俟事業計畫核定後再依「新北市各項活動搭建臨時建築物管理作業程序」規定申請建築，從申請、施工到取可使用許可，預估約10個月(詳表 14-1-3)，設計細節詳中繼市場專章。

表14-1中繼市場 興建範圍公私有權屬彙整表

序號	地號	面積(㎡)	公有地比例
1	1372	1,005.00	0%
2	1373	1,319.00	0%
3	1374	1,005.00	0%
4	1375	1,274.00	0%
5	1376	1,967.00	0%
6	1377	841.00	0%
7	1380	321.00	0%
8	1381	1,122.00	57%
9	1382	119.00	0%
10	1384	3,333.00	57%
11	1395	2,631.00	57%
12	1397	703.00	57%
	總計	15,640.00	-

表14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	門牌	構造別	拆除面積(㎡)	補償面積(㎡)	補償單價(元/坪)	總補償價(元)	受補償人	權利範圍	應補償總價(元)	備註
1	新北市三重區中正北路111號1樓	鋼筋混凝土	9,615.63	9,615.63	22,295	64,850,135	新北市	1	64,850,135	

表14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號	門牌	構造別	拆除面積(㎡)	補償面積(㎡)	補償單價(元/坪)	補償總價(元)	受補償人	權利範圍	應補償總價(元)	備註
1	新北市三重區重陽路三段86號	加強磚造	32.50	32.50	-	-		1	285,726	
		鐵製屋	26.61	26.61	2,100	16,905				
		雨棚	423.17	423.17	2,100	268,821				
2	新北市三重區重陽路三段臨86號	加強磚造	1.67	1.67	-	-		1	123,228	
		雨棚	193.97	193.97	2,100	123,228				
3	新北市三重區重陽路三段臨84號1樓	加強磚造	77.84	77.84	-	-		1	454,377	
		鐵製屋	223.27	223.27	2,100	141,834				
	新北市三重區重陽路三段臨84號2樓	鐵製屋	223.27	223.27	2,100	141,834				
		雨棚	268.74	268.74	2,100	170,709				
4	新北市三重區重陽路三段84號	鐵製屋	21.13	21.13	2,100	13,419		1	176,673	
		雨棚	256.99	256.99	2,100	163,254				
5	新北市三重區重陽路三段82號	鐵製屋	53.50	53.50	2,100	33,978		1	71,022	
		雨棚	58.32	58.32	2,100	37,044				
6	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	雨棚	264.23	264.23	2,100	167,853		1	167,853	
7	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	15.75	15.75	2,100	9,996		1	106,953	
		雨棚	152.62	152.62	2,100	96,957				
8	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	雨棚	74.68	74.68	2,100	47,439		1	47,439	
9	新北市三重區重陽路三段(無門牌)1樓	加強磚造	17.40	17.40	-	-		1	156,975	
		鐵製屋	36.39	36.39	2,100	23,121				
		雨棚	170.60	170.60	2,100	108,381				
	新北市三重區重陽路三段(無門牌)2樓	鐵製屋	40.09	40.09	2,100	25,473				
10	新北市三重區重陽路三段(無門牌)1樓	雨棚	79.51	79.51	2,100	50,505		1	53,361	
	新北市三重區重陽路三段(無門牌)1樓	雨棚	4.48	4.48	2,100	2,856				
11	新北市三重區重陽路三段(無門牌)1樓	鐵製屋	73.51	73.51	2,100	46,704		1	93,408	
	新北市三重區重陽路三段(無門牌)2樓	鐵製屋	73.51	73.51	2,100	46,704				
12	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	116.67	116.67	2,100	74,109		1	74,109	
13	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	145.06	145.06	2,100	92,148		1	108,318	
		雨棚	25.46	25.46	2,100	16,170				
14	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	雨棚	93.56	93.56	2,100	59,430		1	59,430	

編號	門牌	構造別	拆除面積(㎡)	補償面積(㎡)	補償單價(元/坪)	補償總價(元)	受補償人	權利範圍	應補償總價(元)	備註
15	新北市三重區重陽路三段 8 號	鐵製屋	24.74	24.74	2,100	15,708		1	49,917	
		雨棚	53.84	53.84	2,100	34,209				
16	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	23.29	23.29	2,100	14,805		1	48,174	
		雨棚	52.53	52.53	2,100	33,369				
17	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	246.04	246.04	2,100	156,303		1	156,303	
18	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	雨棚	122.90	122.90	2,100	78,078		1	78,078	
19	新北市三重區重陽路三段 8 號	雨棚	82.82	82.82	2,100	52,605		1	52,605	
20	新北市三重區重陽路三段臨 20 號	鐵製屋	74.95	74.95	2,100	47,607		1	63,357	
		雨棚	24.78	24.78	2,100	15,750				
21	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	加強磚造	29.77	29.77	-	-		1	117,159	
		鐵製屋	19.11	19.11	2,100	12,138				
		雨棚	165.33	165.33	2,100	105,021				
22	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	雨棚	82.23	82.23	2,100	52,227		1	52,227	
23	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	38.58	38.58	2,100	24,507		1	56,595	
		雨棚	50.51	50.51	2,100	32,088				
24	新北市三重區重陽路三段(無門牌)1 樓	鐵製屋	34.80	34.80	2,100	22,113		1	91,749	
		雨棚	109.62	109.62	2,100	69,636				
25	新北市三重區重陽路三段 6 號	鋼筋混凝土	1.71	1.71	3,250	1,690		1	102,826	
		鐵製屋	37.43	37.43	2,100	23,772				
		雨棚	121.78	121.78	2,100	77,364				
26	新北市三重區重陽路三段 2 號	鐵製屋	33.27	33.27	2,100	21,126		1	228,942	
		雨棚	327.15	327.15	2,100	207,816				
27	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	21.48	21.48	2,100	13,650		1	43,491	
		雨棚	46.97	46.97	2,100	29,841				
28	新北市三重區重陽路三段 2 號	鐵製屋	21.69	21.69	2,100	13,776		1	45,780	
		雨棚	50.38	50.38	2,100	32,004				
29	新北市三重區重陽路三段(無門牌)1 樓	加強磚造	2.07	2.07	-	-		1	102,375	
		鐵製屋	31.36	31.36	2,100	19,929				
		雨棚	98.40	98.40	2,100	62,517				
	新北市三重區重陽路三段(無門牌)2 樓	鐵製屋	31.36	31.36	2,100	19,929				
30	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	276.05	276.05	2,100	175,371		1	179,487	
		雨棚	6.47	6.47	2,100	4,116				
31	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	212.95	212.95	2,100	135,282		1	138,306	
		雨棚	4.75	4.75	2,100	3,024				
32	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	360.18	360.18	2,100	228,795		1	228,795	
33	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	269.29	269.29	2,100	171,066		1	171,066	
34	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	94.95	94.95	2,100	60,312		1	66,906	
		雨棚	10.37	10.37	2,100	6,594				

編號	門牌	構造別	拆除面積(㎡)	補償面積(㎡)	補償單價(元/坪)	補償總價(元)	受補償人	權利範圍	應補償總價(元)	備註
35	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	114.64	114.64	2,100	72,828		1	75,810	
		雨棚	4.69	4.69	2,100	2,982				
36	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	雨棚	104.23	104.23	2,100	66,213		1	66,213	
37	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	91.72	91.72	2,100	58,275		1	65,667	
		雨棚	11.65	11.65	2,100	7,392				
38	新北市三重區重陽路三段(無門牌)	鐵製屋	46.80	46.80	2,100	29,736		1	34,524	
		雨棚	7.54	7.54	2,100	4,788				
39	新北市三重區力行路一段(無門牌)	鋼筋混凝土	180.98	180.98	3,250	-		1	-	採現地保留方式辦理，故不予提列拆補費。
		鐵製屋	42.42	42.42	2,100	-				
		雨棚	223.31	223.31	2,100	-				
40	新北市三重區力行路一段(無門牌)1 樓	鐵製屋	121.40	121.40	2,100	77,112		1	91,644	
	新北市三重區力行路一段(無門牌)2 樓	鐵製屋	22.86	22.86	2,100	14,532				
41	無門牌	鐵製屋	114.49	114.49	2,100	72,723		1	194,754	
		雨棚	192.11	192.11	2,100	122,031				
42	無門牌	鋼筋混凝土	68.09	68.09	3,250	66,950		1	77,639	
		雨棚	16.83	16.83	2,100	10,689				
43	無門牌	鋼筋混凝土	25.20	25.20	3,250	24,765		1	237,579	
		鐵製屋	173.32	173.32	2,100	110,103				
		雨棚	161.69	161.69	2,100	102,711				
44	無門牌	雨棚	399.06	399.06	2,100	253,512		1	253,512	
45	無門牌	鋼筋混凝土	67.46	67.46	3,250	66,333		1	66,333	
46	無門牌	鐵製屋	68.75	68.75	2,100	43,680		1	109,011	
		雨棚	102.84	102.84	2,100	65,331				
47	新北市三重區力行路一段 6 號	雨棚	3,546.29	3,546.29	2,100	2,252,775		1	2,252,775	
48	(無門牌)1 樓	鋼筋混凝土	34.01	34.01	3,250	33,443		1	109,348	
		鐵製屋	56.60	56.60	2,100	35,952				
		雨棚	10.26	10.26	2,100	6,510				
	(無門牌)2 樓	鋼筋混凝土	34.01	34.01	3,250	33,443				
49	無門牌	鐵製屋	97.25	97.25	2,100	61,782		1	74,907	
		雨棚	20.65	20.65	2,100	13,125				
50	新北市三重區力行路一段 6-2 號 1 樓	鐵製屋	170.25	170.25	2,100	108,150		1	216,300	
	新北市三重區力行路一段 6-2 號 2 樓	鐵製屋	170.25	170.25	2,100	108,150				
51	無門牌	鋼筋混凝土	71.19	71.19	3,250	69,973			69,973	
52	新北市三重區力行路一段 6 號	鋼筋混凝土	812.83	812.83	3,250	799,110		1	1,631,400	
		鐵製屋	41.78	41.78	2,100	26,544				
		雨棚	23.90	23.90	2,100	15,183				
		鋼筋混凝土	804.13	804.13	3,250	790,563				

編號	門牌	構造別	拆除面積(㎡)	補償面積(㎡)	補償單價(元/坪)	補償總價(元)	受補償人	權利範圍	應補償總價(元)	備註
53	新北市三重區力行路一段 6 號	鋼筋混凝土	490.68	490.68	3,250	482,398		1	785,795	
		鐵製屋	118.17	118.17	2,100	75,075				
		雨棚	109.64	109.64	2,100	69,657				
		鋼筋混凝土	161.38	161.38	3,250	158,665				
54	新北市三重區力行路一段 6 號	雨棚	152.21	152.21	2,100	96,684		1	96,684	
55	新北市三重區中正北路 111 號 1 樓	鋼筋混凝土	18.56	18.56	22,295	125,075		1	13,690,235	
		雨棚	21,354.05	21,354.05	2,100	13,565,160				
56	無門牌	鐵製屋	61.82	61.82	2,100	39,270		1	148,848	
		雨棚	172.49	172.49	2,100	109,578				
57	無門牌	雨棚	13,742.10	13,742.10	2,100	8,729,679		1	8,729,679	
58	(無門牌)1 樓	鐵製屋	110.64	110.64	2,100	70,287		1	140,574	
	(無門牌)2 樓	鐵製屋	110.64	110.64	2,100	70,287				
59	新北市三重區力行路一段 38 巷(無門牌)1 樓	鐵製屋	269.68	269.68	2,100	171,318		1	203,049	
		雨棚	30.90	30.90	2,100	19,635				
	新北市三重區力行路一段 38 巷(無門牌)2 樓	鐵製屋	19.03	19.03	2,100	12,096				
59-1	新北市三重區力行路一段 38 巷 10-1 號	鐵製屋	27.36	27.36	2,100	173,880		1	232,260	
		雨棚	9.20	9.20	2,100	58,380				
60	(無門牌)1 樓	加強磚造	61.41	61.41	2,100	43,428		1	185,724	
		鐵製屋	68.38	68.38	2,100	98,868				
		雨棚	155.64	155.64	-	-				
	(無門牌)2 樓	鐵製屋	68.38	68.38	2,100	43,428				
61	新北市三重區力行路一段 38 巷(無門牌)	加強磚造	13.10	13.10	-	-		1	273,021	宏田有限公司
		鐵製屋	429.77	429.77	2,100	273,021				
62	新北市三重區力行路一段 38 巷(無門牌)1 樓	鐵製屋	274.61	274.61	2,100	174,447		1	379,491	
		雨棚	63.46	63.46	2,100	40,320				
	新北市三重區力行路一段 38 巷(無門牌)2 樓	鐵製屋	259.32	259.32	2,100	164,724				
63	新北市三重區力行路一段 38 巷(無門牌)1 樓	鐵製屋	476.72	476.72	2,100	302,841		1	351,036	
	新北市三重區力行路一段 38 巷(無門牌)2 樓	鐵製屋	75.87	75.87	2,100	48,195				
64	新北市三重區力行路一段 38 巷(無門牌)	鐵製屋	106.20	106.20	2,100	67,473		1	83,790	羶村羊肉爐
		雨棚	25.69	25.69	2,100	16,317				
65	新北市三重區力行路一段 38 巷(無門牌)1 樓	鐵製屋	52.08	52.08	2,100	33,075		1	194,964	羶村羊肉爐
		雨棚	243.94	243.94	2,100	154,959				
	新北市三重區力行路一段 38 巷(無門牌)2 樓	鐵製屋	10.90	10.90	2,100	6,930				
66	無門牌	加強磚造	137.69	137.69	-	-		1	2,001,741	
		鐵製屋	2,439.50	2,439.50	2,100	1,549,695				
		雨棚	711.59	711.59	2,100	452,046				

編號	門牌	構造別	拆除面積 (㎡)	補償面積 (㎡)	補償單價 (元/坪)	補償總價 (元)	受補償人	權利範圍	應補償總價 (元)	備註
67	中正北路(無門牌)	鐵製屋	68.76	68.76	2,100	43,680			43,680	
68	無門牌	加強磚造	33.29	33.29	-	-		1	9,282	
		雨棚	14.60	14.60	2,100	9,282				
69	中正北路(無門牌)	加強磚造	5.34	5.34	-	-		1	312,459	
		鐵製屋	360.30	360.30	2,100	228,879				
		雨棚	131.57	131.57	2,100	83,580				
合計			58,042.54	58,042.54		37,542,711			37,542,711	

備註：1.本表拆除及補償面積係委託測量技師分戶測量計算。

2.補償費用係委託不動產估價師估算。

3.各棟其他土地改良物位置詳參圖5-14~圖5-17。

拾肆之壹、中繼市場專章

中繼市場設置緣由

本案依循「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)書」指導，以「現地重建、先建後拆」為原則，並保證都市更新作業期間不影響市場之營運，故規劃中繼市場安置全國漁會示範市場及力行市場，力求盡量符合力行市場及全國漁會之需求設置，以確保區內各市場營運不中斷之目標。

中繼市場位置圖

中繼市場設置於中正北路及力行路一段38巷轉角處，該範圍土地所有權集中於新北市政府、全國漁會及本公司，高達75%以上，相對抗性及爭議最小。目前地上物正逐一清除當中。

中繼市場申請作業

依據「新北市各項活動搭建臨時建築物管理作業程序」申請建築許可並辦理使用執照。預計於事業計畫核定後進行申請作業。

中繼市場經營收益

由於中繼市場之設置，力行市場及全國漁會示範市場將持續有租金或其他收入，因此該部分地主之安置費用將不發放，且不提列進共同負擔。

圖14-1-1中繼市場(一)位置圖

中繼市場基地地號：新北市三重區新海段1372~1377、1380~1382、1384、1395、1397等12筆土地

中繼市場基地面積：15,640平方公尺(4,731.10坪)

土地權屬：	中華民國全國漁會	1367.63坪(28.91%)	新北市/新北市政府農業局	1,343.02坪 (28.39%)
	利百代建設股份有限公司	869.08坪(18.37%)	其他私地主	1,151.37坪(24.33%)

桃園永和中繼市場(109年) -施政成果報告

首頁 › 業務資訊 › 施政成果 › 建築

建築

桃園市永和中繼市場新建工程

營建面積：3,333坪(1F S.S)
發包總價：39,000萬元
平均單價：11.7萬元/坪

計畫緣起：

由於桃園市捷運綠線工程已全線動工，既有桃園市永和中繼市場做為綠線捷運G08站場站用地，必須進行拆除及後續重建作業，為加速市場攤販遷移及營業，選址於桃園市桃園區三民段290地號，位於小檜溪重劃區內文中用地，基地面積約19,220平方公尺，辦理「桃園市永和中繼市場新建工程」，盡快提供居民優良舒適的採購環境。

「桃園市永和中繼市場新建工程」規劃為1棟地上2層之鋼骨構造建築，總樓地板面積約11,017平方公尺，將地上1樓規劃為市場空間，提供攤位數量約296個，並設置共食區，2樓提供會議室、辦公室、男女廁所等，屆時新的永和中繼市場興建完成，原攤販即可進駐營業，總工程經費約新臺幣3.9億元。本案2樓頂提供約190輛汽車停放空間，1樓戶外規劃為約360個機車停車位，並設置公共自行車(YouBike)停放區，有助於紓解附近居民及商家停車問題。

工程範圍：

本工程位於桃園區三民路2段及三元街交叉處(小檜溪重劃區內文中用地)，基地面積約19,220平方公尺。

桃園市永和中繼市場新建工程基地位置圖

目前進度及成果：

本案已於109年7月20日舉行開工典禮。

本案已於110年4月30日完工。

將參考工程單價依營造工程物價指數修正：
由94.14(109年)→調升至119.14(115年7月)=1.27倍
本案初步評估單價：11.7*1.27=14.86萬元/坪
……以15萬元/坪提列

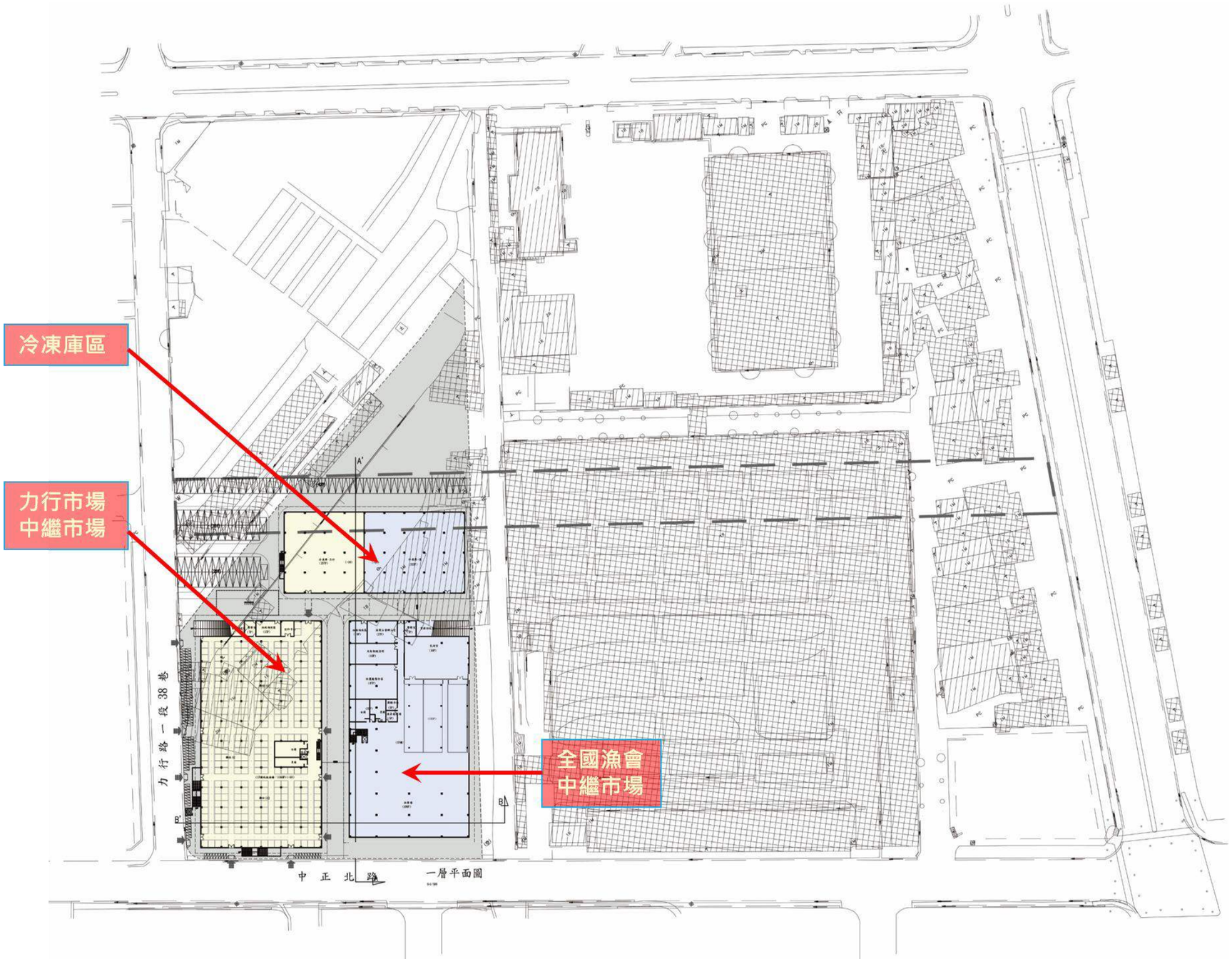
營造工程物價指數

109 年 至 115 年 7 月

表頭表側凍結 ☑表頭 ☑表側

指數基期：民國110年=100
查詢時間:115年08月10日(11:14)

統計期	營造工程總指數	一.營造工程_材料類	(一)水泥及其製品類	(二)砂石及級配類	(三)磚瓦瓷類	(四)金屬製品類	(五)木材及其製品類	(六)塑膠製品類	(七)油漆塗裝類	(八)機電設備類	(九)瀝青及其製品類	(十)雜項類
109年	90.14	87.92	95.97	101.19	98.53	77.63	89.86	87.23	98.19	89.10	97.74	97.01
115年7月	119.14	117.70	123.35	107.06	113.24	101.17	105.86	119.12	110.89	140.28	139.69	126.25



圖例及說明	指北

圖14-1-2 中繼市場(一)配置示意圖

中繼市場規劃內容及面積

主要規劃分為一樓市場作業區樓高為4.2~6M及冷凍倉儲區，二樓及屋頂層為辦公區及停車場。整體結構採鋼結構，初步參考桃園永和中繼市場發包金額乘上營造工程物價指數修正比例編列，俟審核定案後將提供廠商估價單作為共同負擔之依據。

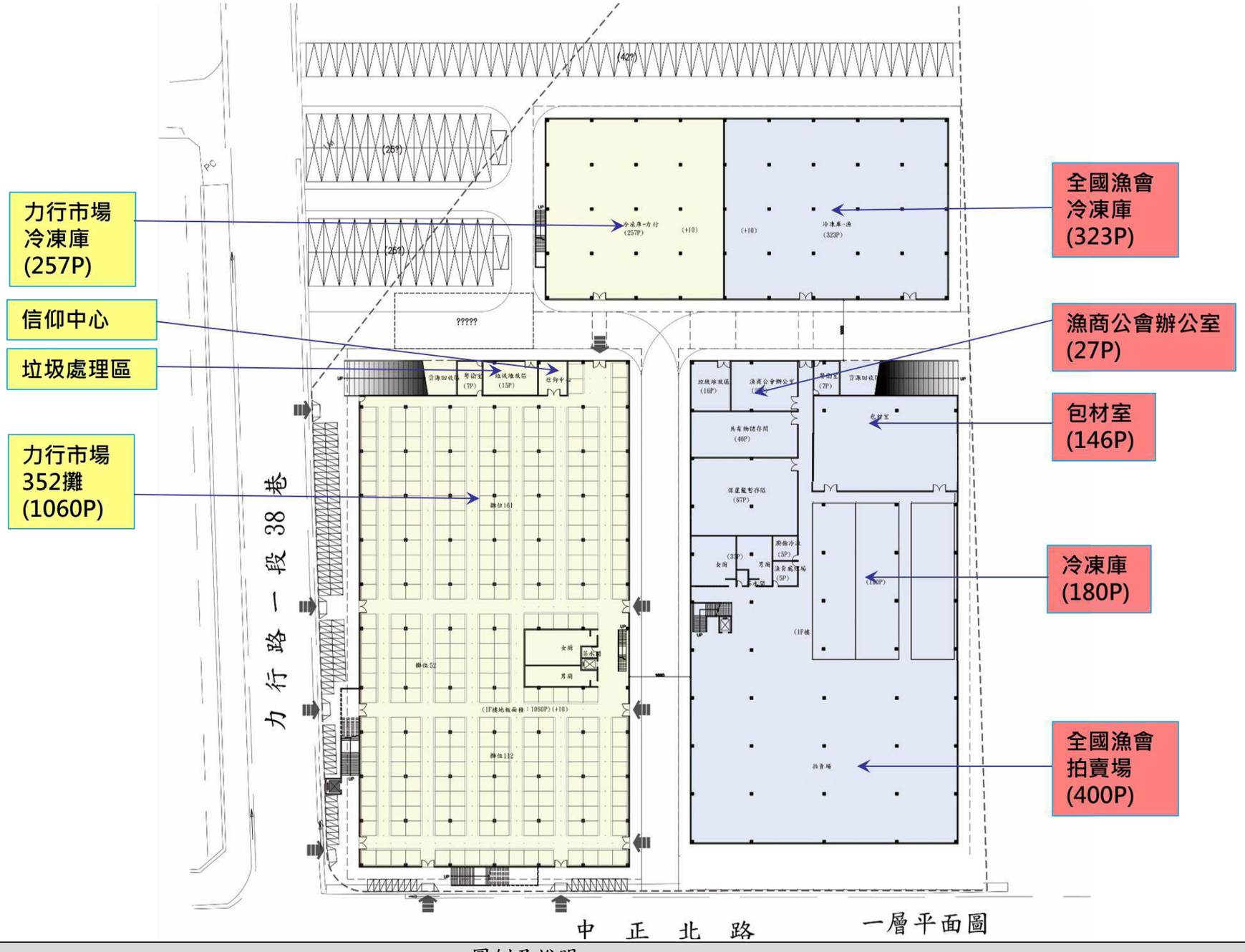
表14-1-1中繼市場(力行及漁市)及漁會辦公室面積表

棟別	樓層	面積	建築用途
力行市場	1F	1060P	市場(352攤)，信仰中心，廁所，垃圾堆放區，警衛室
		30P	2座戶外梯
	2F	252P	集會場，推廣協會辦公室，中央廚房，辦公室，儲藏室，廁所，戶外停車(73部)
	小計	1342P	屋頂戶外停車(28部)
漁會	1F	995P	拍賣場，冷凍庫區，保麗龍暫存區，漁商公會辦公室，共有物儲存間，漁貨處理場，廚餘冷凍庫，包材室，廁所，垃圾堆放區，警衛室
	2F	495P	漁會辦公室，漁市場辦公室，廁所，戶外停車(46部)
	小計	1490P	屋頂戶外停車(39部)
設備	1F	580P	漁會冷凍庫區(323P)，力行冷凍庫區(257P)
	2F	100P	機房，戶外停車(55部)
	小計	680P	
	合計	3512P	
說明	力行市場使用面積：1060+30+257+50+252=1649P (包括共用機電空間：100/2=50P) (攤位數：325攤) 漁會使用面積：995+495+50+323=1863P (包括共用機電空間：100/2=50P) 停車數量 地面停車：92部 2F停車：174部 } 合計停車：333部 RF停車：67部		

表14-1-2中繼漁市場面積需求與設計比較表

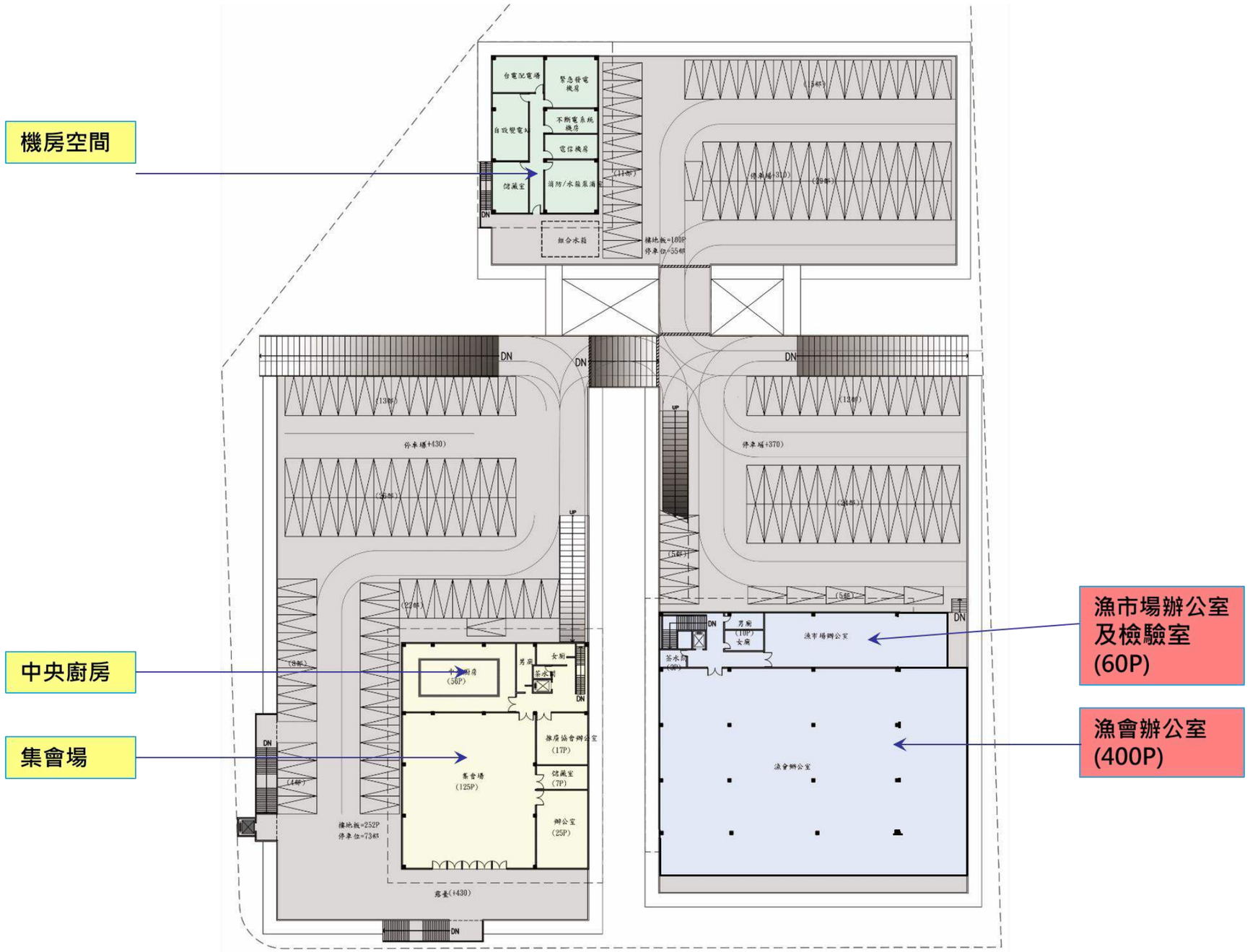
空間名稱	需求面積(坪)	設計面積(坪)	備註
冷凍庫	500	503	1F
漁市場辦公室及檢驗室	60	60	2F
保麗龍暫存區	65	67	1F
漁商公會辦公室	25	27	1F
共有物儲存間	30	40	1F
漁貨處理場	5	5	1F
垃圾堆放區	15	16	1F
廚餘冷凍	5	5	1F
魚市場拍賣場	400	400	1F
包材室	150	146	1F
漁會辦公室	400	400	2F
警衛室及廁所	60	53	1F、2F

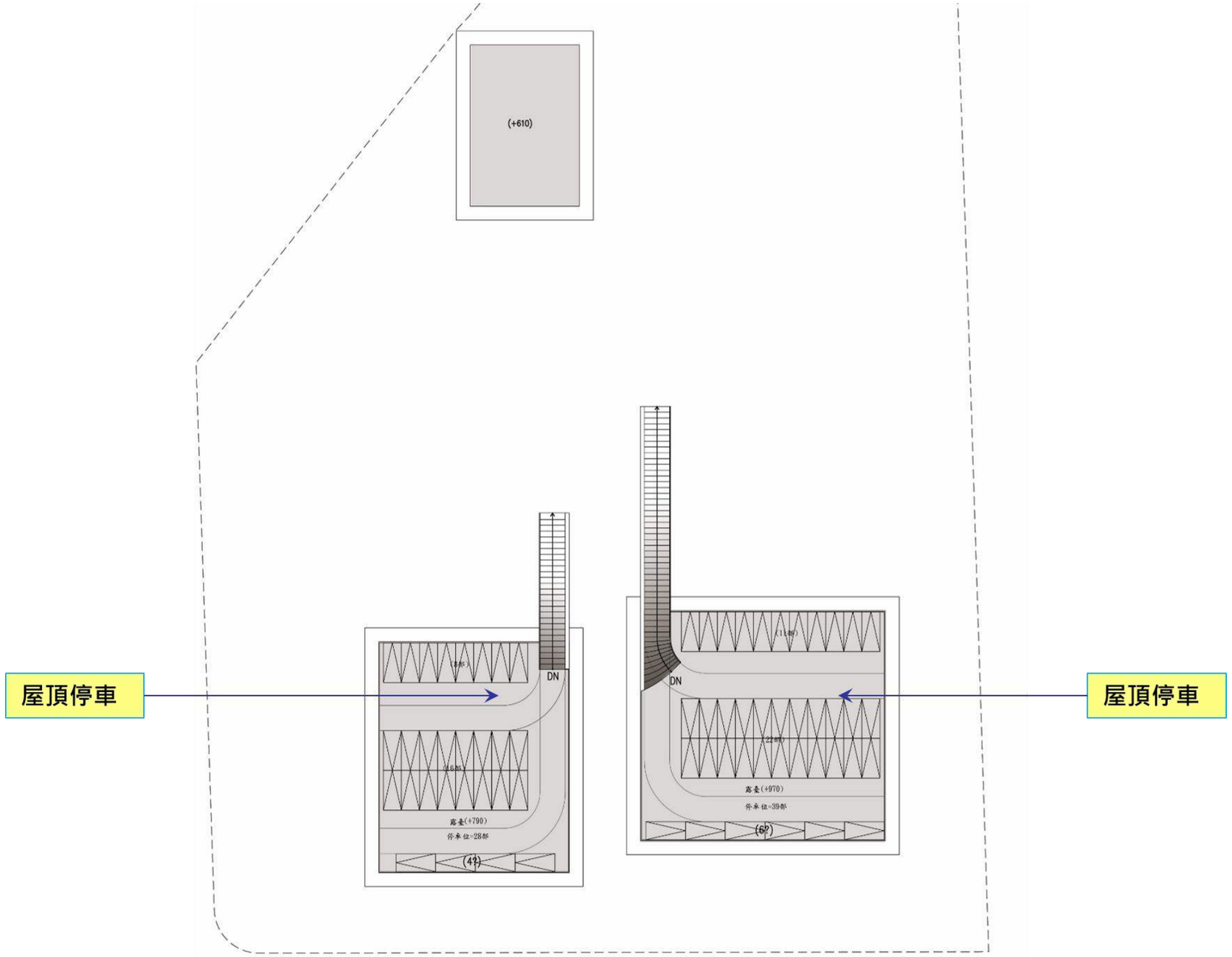
本案初步評估工程造價：3,512*15萬元/坪=52,680萬元



圖例及說明	指北

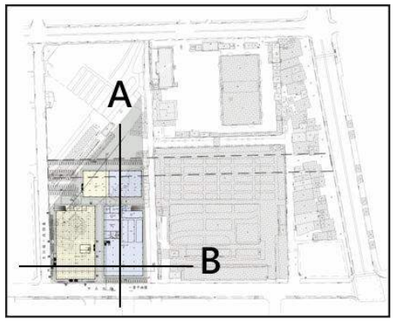
圖14-1-3 中繼市場一層平面示意圖

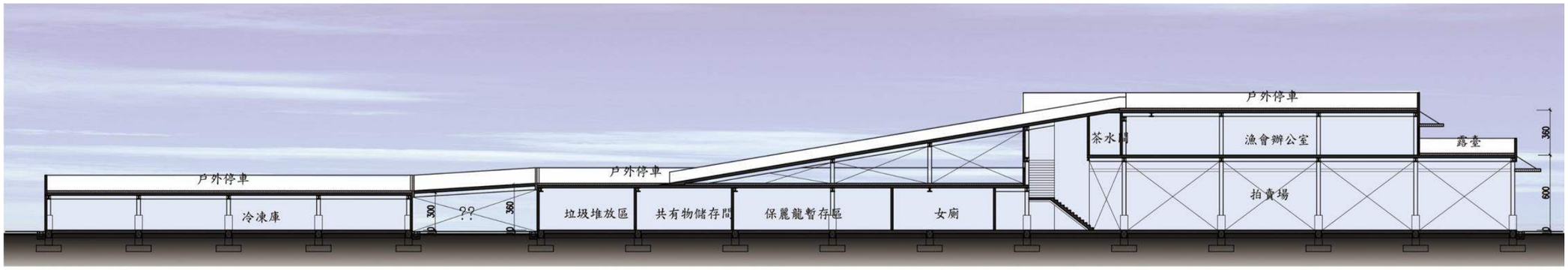

機房空間
中央廚房
集會場
漁市場辦公室及檢驗室(60P)
漁會辦公室(400P)
台電記電場
緊急發電機房
不斷電系統機房
電信機房
儲藏室
消防/水箱泵浦室
自設變電站
組合水箱
樓地板=100P
停車位=55輛
DN
UP
(13輛)
(12輛)
(29輛)
(11輛)
(5輛)
(5輛)
(9輛)
(1輛)
(1輛)
(1



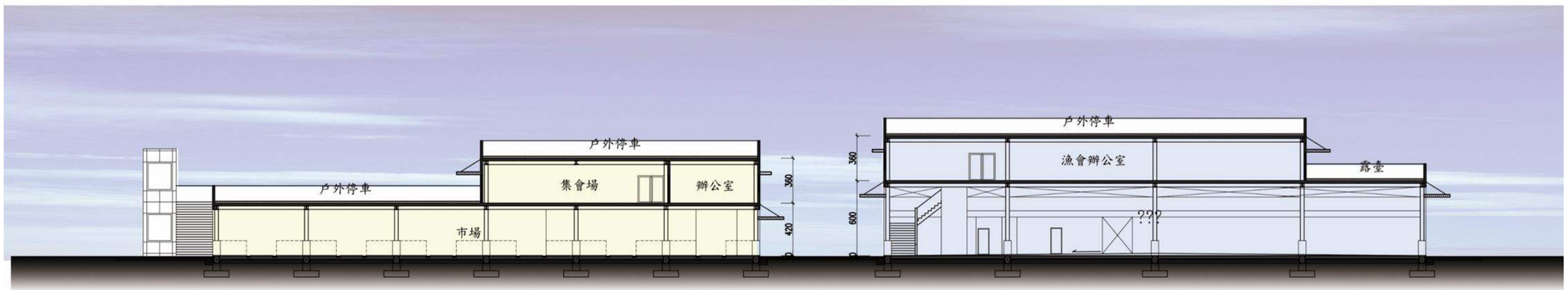
圖例及說明	指北

圖14-1-5 中繼市場屋頂層平面圖





A-A’剖面圖 S=1/300



B-B’剖面圖 S=1/300

圖例及說明	指北

圖14-1-6 中繼市場剖面示意圖

表14-1-3 中繼市場預計興建時程表

項目 \ 時間	事業計畫核定	第一年											第二年	
		1	2	3	4~6	7	8	9	10	11	12	1	2
1.事業計畫核定													
2.中繼市場 工程發包													
3.中繼市場 興建許可申請													
4.中繼市場施工													
5.中繼市場 使用許可申請													
6.力行、漁市場及漁會 搬遷中繼市場													
7.力行、漁市場及漁會 拆除													

備註：依新北市財政局111年6月23日新北財開字第1111153761號函，本案俟事業計畫核定後，申請臨時建築中繼市場即不受土地法第25條及地方公產管理法令限制。

表14-1-4 市場搬遷預計時程表

項目 \ 時間	事業計畫核定	第一年						第二年				第三~四年	第五年												第六年					第七~九年	第十年		
		1~9	4~6	7~9	10	11	12	1	2	3	4~12	1~12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1~6	7	8	9	10~12	1~12	1~3	4	5
1.事業計畫核定																																	
2.權利變換計畫核定																																	
3.中繼市場申請、施工、許可完成																																	
4.力行、漁市場及漁會搬遷至中繼市場																																	
5.力行、漁市場及漁會拆除										北側基地開始施工																							
6.北側局部使照																																	
7.果菜、力行、漁市場及漁會遷入新場所																																	
8.果菜市場拆除																																	
9.中繼市場拆除																								南側基地開始施工									

拾伍、財務計畫

本更新單元面積總計85,802㎡，共計規劃 AI 商辦大樓、AII 住辦大樓、BI 住商大樓及 BII 住商大樓等4幢建築物，因本案事業計畫於104年12月28日報核，無法適用108年6月17日修正之「都市更新權利變換實施辦法」第16條規定，爰將案內各幢建物所需更新成本依「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」合併計算，說明如下：

一、辦理緣起

依據99年5月12日修正之「都市更新條例」第30條及104年修訂「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，相關都市更新實施所需費用及項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用， 本區提列金額總計為106,074,820,816元（實際金額以權利變換計畫提列及審查核定之金額為準，詳表15-1），分述如下：

（一）土地成本

本案之土地成本係依據實施者查估其更新前價值，其數額為52,688,863,150元整。

（二）更新事業實施經費

本案施工工期預估92個月。

表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
壹、工程費用（A）	一、重建費用		(一)拆除費用	-	式	-	—	-	元
			(二)建築設計費用	1	式	1,607,744,829	元/式	1,607,744,829	元
			(三)營建費用（含加計特殊費用）	1,046,296.36	㎡	69,472	元/㎡	72,688,721,653	元
			(四)工程管理費	-	式	-	—	-	元
			(五)空氣污染防制費 1.拆除工程	67,658.17	㎡	0.49	元/㎡	33,153	元
			(五)空氣污染防制費 2.建築工程	46,554.57	㎡	112	元/㎡/月	5,230,229	元
			(六)其他必要費用 1.公寓大廈公共基金	1	式	71,944,671	元	71,944,671	元
			(六)其他必要費用 2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	4,528	戶	75,000	元/戶	339,600,000	元
			(六)其他必要費用 3.建築執照相關規費	22,964,890,412	元	0.10	%	22,964,890	元
			(六)其他必要費用 4.其他-結構外審費用	1	式	2,446,489	元/式	2,446,489	元
			(六)其他必要費用 5.其他-中繼市場修建費用	3,512	坪	150,000	元/坪	526,800,000	元
			重建費用小計					75,265,485,914	元
	二、公共及公益設施		(一)公共設施 1.地上物拆遷補償費	-	㎡	-	元/㎡	-	元
			(一)公共設施 2.工程開闢費用	-	㎡	-	元/㎡	-	元
			(一)公共設施 3.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	元	-	%	-	元
			(二)公益設施認養捐贈費用 1.室內裝修費用	-	式	-	—	-	元
			(二)公益設施認養捐贈費用 2.公益設施認養經費	-	式	-	—	-	元
			(三)捐贈新北市城鄉發展基金	-	式	-	—	-	元
			公共設施費用小計					-	元
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護	管理維護費用	(一)開放空間	1	式	161,787,593	—	161,787,593	元
			(二)公益設施	-	式	-	—	-	元
			(三)綠建築標章	71,944,671	元	50.00	%	35,972,336	元
			(四)智慧建築標章	-	式	-	—	-	元
			(五)耐震標章	-	式	-	—	-	元
			(六)無障礙環境	-	式	-	—	-	元

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
	計畫相關經費及相關委辦費	委辦費	(一)綠建築標章	-	式	-	—	-	元
			(二)智慧建築標章	-	式	-	—	-	元
			(三)耐震標章	-	式	-	—	-	元
			(四)低碳標章	-	式	-	—	-	元
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費小計							197,759,929	元
	工程費用（A）合計							75,463,245,843	元
貳、權利變換費用（B）	一、調查費		(一)都市更新規劃費用	1	式	41,600,000	元/式	41,600,000	元
			(二)不動產估價費用（含技師簽證費）	1	式	70,290,000	元/式	70,290,000	元
			(三)土地鑑界費	78	筆	4,000	元/筆	312,000	元
			(四)鑽探費用	144	孔	75,000	元/孔	10,800,000	元
			(五)鄰房鑑定費	1,394	戶	3,704	元/戶	5,163,200	元
	二、更新前土地及建物測量費用			1	式	300,000	元/式	300,000	元
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	2,908.73	坪	22,295	元/坪	64,850,135	元
			2.非合法建築物	-	㎡	-	—	-	元
		(二)其他土地改良物		17,557.87	坪	2,138	元/坪	37,542,711	元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			-	式	-	—	-	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		-	式	-	—	-	元
	六、地籍整理費用	地籍整理費用		4,528	戶	29,000	元/戶	131,312,000	元
	七、審查費用			1	式	280,000	元/式	280,000	元
	八、其他必要業務費	(一)交通影響評估費用		1	式	2,580,000	元/式	2,580,000	元
	權利變換費用（B）合計							365,030,046	元
參、貸款利息（C）				1	式	-	—	7,753,987,807	元
肆、稅捐（D）	一、印花稅	(一)承攬契據之印花稅		71,094,265,737	元	0.10	%	71,094,266	元
		(二)讓售不動產契據之印花稅		20,467,843,020	元	0.10	%	20,467,844	元
	二、營業稅			37,081,368,144	元	5.00	%	1,854,068,407	元
	稅捐（D）合計							1,945,630,517	元
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用（E1）			-	—	-	—	-	元
	二、信託費用（E2）			80,399,641,469	元	0.50	%	401,998,207	元
	三、人事行政管理費用（E3）			83,582,263,696	元	6.00	%	5,014,935,822	元
	四、銷售管理費用（E4）			83,582,263,696	元	5.04	%	4,216,613,185	元
	五、風險管理費用（E5）			90,944,828,242	元	12.00	%	10,913,379,389	元
	管理費用（E）合計							20,546,926,603	元
陸、都市計畫變更負擔費用（F）	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費			-	式	-	—	-	元
柒、容積移轉費用（G）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費			-	式	-	—	-	元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計								106,074,820,816	元
本案共同負擔費用總計								106,074,820,816	元

（三）法定工程造價

依103年6月18日修正發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算22,964,890,412元。

1.工程費用

工程費用以重建費用與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為主，詳述如下：

(1)建築設計費用

建築設計費包含建築設計、結構設計、景觀設計、機電設計、廢污水設計及簽證勘驗等費用，依新北市建築師公會建築師酬金標準表，係以法定工程造價計算。而第一期範圍建築物之法定工程造價詳表15-2所示，總計金額為22,964,890,412元，故建築設計費合計約為1,607,744,829元。

表15-2規劃設計監造費用估算表

法定工程造價	AI 商辦大樓	10,027,070,560
	AII 住辦大樓	2,271,785,387
	BI 住商大樓	2,861,876,016
	BII 住商大樓	7,716,659,117
	迴廊	87,499,333
	合計	22,964,890,412

費率級距	費率	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	8.00%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬部分	7.50%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬部分	7.25%	3,262,500
總工程費超過六千萬部分	7.00%	1,603,342,329
	總計	1,607,744,829

(2)營建費用

依104年2月1日實施之「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定，其物價基準日為103年4月，物價指數為85.82，本案以104年10月之物價指數97.21計算(實際之物價指數仍以權利變換階段之估價基準日為準)，其指數增減率之絕對值已超過2.5%，爰就超過2.5%的部分，進行物價指數調整：

➢物價指數調整率=｜[(97.21/85.82)-1]*100%｜=13.27%

➢實際物價指數調整率=13.27%-2.5%=10.77%

本案共規劃4幢鋼骨造建築物，總樓地板面積為1,046,296.36㎡，依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定，營建費用總計約為72,688,721,653元(實際金額仍以權變計畫核定為準)。

表15-3 營建工程標準造價計算表

樓層		樓層高度	當層營建面積(㎡)A	標準單價(元/㎡)B	地下室/高度加成(%)C	加成後單價(元/㎡)D=B×(1+C)	物價調整金額(元/㎡)E=D×物調率	調整後單價(元/㎡)G=D+E+F	複價(元)A×G
AI棟	屋突一層	320	3,192.07	175,800	-	175,800	175,800	194,700	188,002,549
	屋突二層	290	3,192.07	175,800	-	175,800	175,800	194,700	188,002,549
	1F	700	21,280.45	175,800	34.00%	235,600	25,400	261,000	1,680,144,729
	2F	700	20,411.58	175,800	38.00%	242,600	26,100	268,700	1,659,088,943
	3F	400	21,280.45	175,800	8.00%	189,900	20,500	210,400	1,354,415,521
	4F	400	20,957.56	175,800	8.00%	189,900	20,500	210,400	1,333,864,864
	5F	340	13,949.24	175,800	2.00%	179,300	19,300	198,600	838,021,517
	6F~29F	340	8,466.05	175,800	2.00%	179,300	19,300	198,600	508,610,653
	30F	340	5,079.63	175,800	2.00%	179,300	19,300	198,600	305,166,392
	小計		312,528.25	-	-	-	-	-	19,753,362,736
	B1F	350	33,908.49	175,800	-	175,800	18,900	194,700	1,997,099,858
	B2F	300	33,908.49	175,800	-	175,800	18,900	194,700	1,997,099,858
	B3F	300	33,908.49	175,800	-	175,800	18,900	194,700	1,997,099,858
	B4F	300	33,908.49	175,800	-	175,800	18,900	194,700	1,997,099,858
	B5F	300	33,908.49	175,800	30.00%	228,500	24,600	253,100	2,596,127,243
	小計		8,741.92	-	-	-	-	-	10,584,526,675
	合計		31,994.07	-	-	-	-	-	30,337,889,411
AII棟	屋突一層	300	600.82	184,400	-	184,400	19,900	204,300	122,747,526
	屋突二層	300	600.82	184,400	-	184,400	19,900	204,300	122,747,526
	1F	400	4,806.59	184,400	4.00%	184,400	20,700	212,500	308,973,613
	2F	390	4,340.06	184,400	7.00%	184,400	21,200	218,500	286,861,691
	3F	320	3,429.56	184,400	-	184,400	19,900	204,300	211,949,380
	4F	320	2,567.97	184,400		184,400	19,900	204,300	158,702,472
	5F~26F	320	1,972.66	184,400		184,400	19,900	204,300	121,911,867
	27F~31F	320	1,075.16	184,400		184,400	19,900	204,300	66,445,694
	小計		65,120.14	-	-	-	-	-	4,226,271,752
	B1F	420	4,135.63	184,400	-	184,400	19,900	204,300	844,909,209
	B2F	300	5,946.54	184,400	-	184,400	19,900	204,300	1,214,878,122
	B3F	300	5,946.54	184,400	-	184,400	19,900	204,300	1,214,878,122
	B4F	300	5,946.54	184,400	-	184,400	19,900	204,300	1,214,878,122
	B5F	300	5,946.54	184,400	30.00%	239,700	25,800	265,500	1,578,806,370
	B6F	300	5,946.54	184,400	40.00%	258,200	27,800	286,000	1,700,710,440
	小計		33,868.33	-	-	-	-	-	7,769,060,385
	合計		98,988.47	-	-	-	-	-	11,995,332,137
BI棟	屋突一層	300	755.00	184,400		184,400	19,900	204,300	46,659,566
	屋突二層	300	755.00	184,400		184,400	19,900	204,300	46,659,566
	1F	500	5,797.28	184,400	14.00%	210,200	22,600	232,800	408,256,052
	2F~4F	500	5,797.28	184,400	18.00%	217,600	23,400	241,000	422,636,205
	5F	390	3,238.87	184,400	7.00%	197,300	21,200	218,500	214,077,161
	6F~31F	340	2,258.34	184,400	2.00%	188,100	20,300	208,400	142,368,012
	小計		86,654.83						5,685,129,272
	B1F	450	7,609.13	184,400		184,400	19,900	204,300	470,249,941
	B2F	320	7,609.13	184,400		184,400	19,900	204,300	470,249,941
	B3F	320	7,609.13	184,400		184,400	19,900	204,300	470,249,941
	B4F	320	7,609.13	184,400		184,400	19,900	204,300	470,249,941
	B5F	320	7,609.13	184,400	30.00%	239,700	25,800	265,500	611,117,765
	小計		38,045.65						2,492,117,529
	合計		124,700.48						8,177,246,801

樓層		樓層高度	當層營建面積(㎡)A	標準單價(元/㎡)B	地下室/高度加成(%)C	加成後單價(元/㎡)D=B×(1+C)	物價調整金額(元/㎡)E=D×物調率	調整後單價(元/㎡)G=D+E+F	複價(元)A×G
BII棟	屋突一層	320	2,265.32	184,400	-	184,400	19,900	204,300	139,998,475
	屋突二層	280	2,265.32	184,400	-	184,400	19,900	204,300	139,998,475
	1F	500	14,348.47	184,400	14.00%	210,200	22,600	232,800	1,010,447,954
	2F	470	14,348.47	184,400	15.00%	212,100	22,800	234,900	1,019,562,820
	3F	570	14,348.47	184,400	25.00%	230,500	24,800	255,300	1,108,107,228
	4F	570	14,348.47	184,400	25.00%	230,500	24,800	255,300	1,108,107,228
	5F	360	9,355.73	184,400	4.00%	191,800	20,700	212,500	601,398,019
	6F~31F	330	6,775.02	184,400	1.00%	186,200	20,100	206,300	422,800,204
	小計		247,430.77	-	-	-	-	-	16,120,425,503
	B1F	450	17,761.42	184,400	-	184,400	19,900	204,300	1,097,669,077
	B2F	320	17,761.42	184,400	-	184,400	19,900	204,300	1,097,669,077
	B3F	320	17,761.42	184,400	-	184,400	19,900	204,300	1,097,669,077
	B4F	320	17,761.42	184,400	-	184,400	19,900	204,300	1,097,669,077
	B5F	320	17,761.42	184,400	30.00%	239,700	25,800	265,500	1,426,486,246
	小計		88,807.10	-	-	-	-	-	5,817,162,554
	合計		336,237.87	-	-	-	-	-	21,937,588,057
迴廊	1F	-	3,975.95	180,600	-	180,600	19,500	200,100	240,665,247
總計			1,046,296.36						72,688,721,653

註:迴廊標準單價計算係依SC標準造價26~30層及SC標準造價31~35層，按地面層以上之單價就其構造比例加權計算四捨五入至百位數。

(3)空氣污染防制費

依空氣污染防制法第16條第1項規定，從事營建工程者各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防制費，須繳納包括拆除工程及建築工程之空氣污染防制費共7,078,843元。

➢AI商辦大樓：建築面積x費率x工期＝21,280.45×2.54×44＝2,378,303元
➢AII住辦大樓：建築面積x費率x工期＝4,515.33×2.54×45＝516,102元
➢BI住商大樓：建築面積x費率x工期＝5,897.61×2.54×45＝674,097元
➢BII住商大樓：建築面積x費率x工期＝14,538.29×2.54×45＝1,661,727元
➢拆除工程：拆除總樓地板面積x費率＝67,658.17×0.49＝33,153元
➢空氣污染防制費合計：2,378,303+516,102+674,097+1,661,727+33,153
＝5,263,382元

(4)其他必要費用

A.公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第5條提列公寓大廈公共基金，金額為71,944,671元（詳表15-3）。

表15-4公寓大廈公共基金估算表

法定工程造價：22,964,890,412元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
1000萬元以下部分	2.00%	200,000
超過1000萬元至1億元部分	1.50%	1,350,000
超過1億元至10億元部分	0.50%	4,500,000
超過10億元部分	0.30%	65,894,671
	總計	71,944,671

B.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估外接水、電、瓦斯管線工程費用每戶約75,000元，共計339,600,000元。

➢外接水、電、瓦斯管線工程費用=4,528戶x75,000＝339,600,000元

C.建築執照相關規費

依建築法相關規定，建築執照核發時繳交之規費以法定工程造價之1/1000計算，故本案相關之建築規費為22,964,890元。

D.結構外審費用

結構外審費用以15萬加計工程造價之萬分之一計算，故本區結構外審費為2,446,489元。

E.中繼市場修建費用

中繼市場係依循主要計畫指導，以現地安置並不中斷營運為原則興建，興建中繼市場成本暫以每坪150,000元算，總計金額約526,800,000元(相關費用提列依據詳P.14-1-2)，實際金額仍以合約報價單金額為準。

(5)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

A.綠建築設備管理維護費用

本案爭取黃金級綠建築設計，維護費用金額依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金50%計算之，應繳納維護費用為35,972,336元。

➢綠建築管理維護費用=公寓大廈公共基金x50%
＝71,944,671元x50%
= 35,972,336元

B.開放空間管理維護基金

依據104年3月19日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，為落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全及公益性，供公眾使用之開放空間應設置管理維護基金，總計約161,787,593元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

➢依相關法規所必須留設之騎樓、無遮簷人行道、防災通道及法定退縮等範圍：

留設面積×單價＝10,283.45x1,625＝16,967,693元

➢依相關法規取得容積獎勵之公共開放空間：

留設面積×單價＝28,963.98x5,000＝144,819,900元

➢開放空間管理維護基金合計：

16,967,693＋144,819,900＝161,787,593元

2.權利變換費用

本案權利變換費用包括都市更新規劃費、不動產估價費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、測量費、拆遷補償及安置費、地籍整理費及審查費用等，詳述如下：

(1) 都市更新規劃費

本案都市更新規劃作業包括事業計畫及權利變換計畫之擬訂、計畫執行與成果備查等，以實際合約金額提列41,600,000元，分別為8,600,000元及33,000,000元 (詳附錄五)，未超過提列基準規定之上限43,180,520元。

➢都市更新規劃費上限

=[200+(2,000×0.1+2,000×0.08+2,000×0.06+4,000×0.04+75,702×0.02)+(20×6+80×4+100×2.5+76×1.5)]×1.3+150+60=43,180,520元

(2)不動產估價費

本案採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，爰事業計畫階段暫無不動產估價合約，故以「新北市權利變換不動產估價提列基準」估算，費用約為70,290,000元(實際金額以後續合約內容為準)。

➢不動產估價費

=[(400,000+78x5,000)+4,528x5,000)]x3＝70,290,000元。

(3)土地鑑界費

包括更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政費用，以每筆4,000元估算，而本案更新前土地共計78 筆，故鑑界費約為312,000元。

➢土地鑑界費=78×4,000=312,000 元

(4)鑽探費用

依「建築技術規則」規定，每600m²鑽乙孔，且至少50M 深，同一基地之調查點數不得少於2孔。本建築基地面積為85,802m²，至少需要144孔，每孔以75,000 元提列，故所需費用約為10,800,000元。

(5)鄰房鑑定費

由於建築物工程施工可能對周圍建築物結構造成影響，故將委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，初估本案影響建物約為1,394戶(詳附錄六)，依「新北市土地技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」估算，鄰房鑑定費約需5,163,200元。

➢鄰房鑑定費=(2,800×1,394+1,260,000) =5,163,200 元

(6)更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量費用依合約提列共300,000元(詳附錄五)。

(7)土地改良物拆遷補償費用

依本案拆遷安置計畫（詳 CH.14），本更新單元範圍內之地上物包括合法建築物及其他土地改良物，而本案委託宏大不動產估價師聯合事務所依估算，合法建築物拆遷補償費約為64,850,135 元；其他土地改良物拆遷補償費計約37,542,711元，總計102,392,846元。

(8)合法建築物拆遷安置費

依據本案拆遷安置計畫，本案係採先建後拆方式辦理，爰合法建築物所有權人無需於更新期間另行租借房屋安置，故無拆遷安置費。

(9)地籍整理費

地籍整理費包括更新完成後，土地之分割、合併登記、信託登記與地政士作業費用等，並加計信託登記與信託塗銷作業，每戶以29,000元計算，本案更新完成後共計約有4,528戶，故費用合計為131,312,000元。

(10)都市更新審查費

依「新北市都市更新案件審查收費標準規定」，本案採事業計畫及權利變換分送方式辦理，另本案施工完成後，尚須辦理釐正作業，故提列審查費用合計280,000元(實際金額仍以權利變換計畫為準)。

➢報核都市更新事業計畫=110,000元

➢報核都市更新權利變換計畫=110,000元

➢本案業於民國113年3月14日檢送事業計畫報告書，提請召開第五次小組審議，故加計40,000元(實際金額仍以後續審議結果為準)

➢後續須依108年1月30日修正前都市更新條例第29-1條辦理權利變換計畫簡易變更=20,000元

➢審查費用=110,000+110,000+40,000+20,000=280,000元

(11)交通影響評估費用

由於本案開發完成後之量體與引入之人口數皆高於現況，可能對周邊交通動線、流量及道路服務水準產生影響，故本案委請交通技師進行交通影響評估調查，費用依合約提列2,580,000元。

3.貸款利息

本區貸款利息依《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》規定，以3成自有資金及7成融資貸款之資金比例，並暫依104年11月郵政儲金一年期定存利率(1.28%)與五大銀行平均基準利率(2.83%)估算，總計約為7,753,987,807元，實際金額仍應以估價基準日當期之利率為準。

➢平均利率=30%×1.28%+70%×2.839%=2.365%

施工期間：北側預計施工期約45個月，南側約45個月，中繼市場約2個月，故施工期總計約92個月。

➢北側 AI 商辦大樓=44個月、AII 住辦大樓=45個月；南側 BI 住商大樓=45個月、BII 住商大樓=45個月

➢貸款期間：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》規定，貸款期間最長不得超過施工期間加12個月，故本區貸款期間約為104個月(92個月+12個月)。

➢利息(1)=〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用〕×貸款利率×貸款期間

=(102,392,846元+0元+0元)x2.365%x104÷12

= 20,987,120元

➢利息(2)=(工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)x貸款利率x貸款期間x0.5

= 75,456,178,443x2.365%x(104÷12)年x0.5= 7,733,000,687元

➢貸款利息=20,987,120+ 7,733,000,687 = 7,753,987,807元

4.稅捐

本案貸款利息依《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》規定，包括承攬契據之印花稅、讓售不動產契據之印花稅及營業稅等稅賦，惟實際金額仍以權利變換計畫核定內容為準：

(1)承攬契據之印花稅

委託相關機構辦理作業之契據應依印花稅法第5條規定繳納印花稅，本案契據金額包括建築設計費用、營建費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用、鑽探費用、鄰房鑑定費、更新前測量費用、地籍整理費用、交通影響評估費等總額扣除營業稅後，以總金額1‰提列，合計71,094,266元。

表15-5印花稅提列項目稅前稅後金額彙整表

項目	提列金額	扣除營業稅後之金額
建築設計費	1,607,744,829	1,607,744,829
營建費用	72,688,721,653	69,227,353,955
都市更新規劃費	41,600,000	39,619,048
不動產估價費	70,290,000	70,290,000
鑽探費用	10,800,000	10,285,714
鄰房鑑定費	5,163,200	4,917,333
測量費用	300,000	285,714
地籍整理費	131,312,000	131,312,000
交通影響評估費	2,580,000	2,457,143
合計	74,558,511,682	71,094,265,737

備註：建築設計費、不動產估價費及地籍整理費屬執業所得，故以不扣除營業稅之金額計算印花稅

➢各項承攬契據扣除營業稅後之總額= 71,094,265,737元

➢承攬契據之印花稅=71,094,265,737x1‰=71,094,266元

(2)讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據應繳納印花稅，故以實施者實際獲配之土地公告現值及房屋現值之1‰估計；惟因本案係採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，尚未確定實施者實際分配之土地及建物面積，爰暫以本案初估之共同負擔比例估算實施者分回土地之公告現值及房屋之評定現值，並據以計算讓售不動產契據之印花稅金額約為20,467,844元，惟實際金額仍以權利變換計畫核定內容為準。

➢更新後實施者實際獲配土地公告現值

=85,802㎡x64.16%x139,116元/㎡= 7,658,414,150元

➢更新後實施者獲配房屋現值

= 877,574.53㎡x64.16%x22,750

= 12,809,428,870元

➢讓售不動產契據之印花稅

=(7,658,414,150＋12,809,428,870)x1‰

＝20,467,844元

(3)土地所有權人分配房屋之營業稅

因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應繳納營業稅，並以其分回房屋現值計列；惟因本案係採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，尚未確定土地所有權人實際分配之建物面積，爰暫以本案初估之共同負擔比例估算實施者分回房屋之評定現值，並據以計算營業稅金額約為1,854,068,407元，惟實際金額仍以權利變換計畫核定內容為準。

➢土地所有權人分配房屋之營業稅

=更新後總價值x(1-共同負擔比例)x房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)x營業稅稅率

=165,321,643,682元x(1-64.16%)x12,809,428,870÷(7,658,414,150＋12,809,428,870)x5%

= 1,854,068,407元

5.管理費用

管理費用包括信託費用、人事行政管理費、銷售管理費與風險管理費用等，詳述如下：

(1)信託費用

本案未來擬將土地及資金交付辦理信託，因市有土地不辦理信託，爰暫以私有土地之公告現值總值及營建費用金額總計乘以信託管利費率0.5%估算，金額約為354,076,958元，惟實際金額仍以後續簽訂之信託契約為準。

➢信託費用=(私有土地公告現值總計+營建費用)×0.5%

=7,710,919,816+ 72,688,721,653s= 80,399,641,469元

➢信託費用= 80,399,641,469×0.5%= 401,998,207元

(2)人事行政管理費用

人事行政管理費用包括人事支出、行政管理、總務及整合等費用，依《新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準》規定，以工程費用、權利變換費用、利息及稅捐金額總計乘以管理費率6%(本案土地所有權人計276人，門牌戶數計70戶，產權級別為173筆，面積為85,802㎡，爰費率為6%)，約為5,014,935,822元，惟實際金額仍以權利變換計畫核定為準。

➢人事行政管理費用=（工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐）

= 83,582,263,696x6%＝5,014,935,822元

(3)銷售管理費用

本案建築物興建完成後，抵價抵付共同負擔之土地及建築物需委託代銷公司辦理銷售，故本案銷售管理費用以工程費用、權利變換費用、貸款利息與稅捐等費用總計乘以銷售費率累加計算，合計4,216,613,185元（詳表15-6）。

表15-6銷售管理費用估算表

工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐= 83,582,263,696元		
	費率	銷售管理費
25億以下部分	6.00%	150,000,000
超過25億~50億部分	5.50%	137,500,000
超過50億部分	5.00%	3,929,113,185
合計		4,216,613,185

(4)風險管理費用

都市更新權利變換折價抵付共同負擔之樓地板面積，應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付情況，此即開發風險。本案更新前產權狀況複雜、興建建築量體規模大、且施工期程長，故本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、人事行政管理費用等費用總額，風險管理費費率以12%估算，共計10,913,379,389元。

➢風險管理費用：(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋信託費用＋人事行政管理費用）x12%

＝90,944,828,242x12%

＝10,913,379,389元

二、收入說明

本區更新後共規劃4幢建築物，主要供批發市場、零售市場、百貨商場、住宅及辦公及新北市指定公益設施等用途使用，另有一幢建物為現況保留之聖賢宮，依周邊市場行情初步估算，更新後之總價如表15-7~表15-11所示，另本案停車位共5,642席，每席以200萬元估算，故本案更新後總價值初估約為165,321,643,682元，惟實際價值仍應以權利變換計畫核定內容為準。

表15-7 整體更新事業開發收入表

項目	數量	單價	複價（元）
全案總銷坪	265,466.30 坪	580,253 元/坪	154,037,643,682
全案總銷車位	5,642 部	2,000,000 元/部	11,284,000,000
銷售總收入 小計			165,321,643,682
其他 收入 小計			-
整體更新事業開發收入 合計			165,321,643,682

備註：本表價值為初步估算，實際價值仍應以估價師估算，並經都市更新審議會審議通過內容為準。

表15-8 AI 商辦大樓開發收益表

樓層	使用	容積(坪)	銷坪	單價	總價
B2	商場(拍賣魚市)	1,221.23	1,892.90	315,000	596,264,962
1F	商場(B2&B3)(果菜市場)	1,066.49	1,653.06	300,000	495,916,897
	公益設施	5,077.48	7,870.10	1,050,000	8,263,599,758
2F	商場(B2&B3)(果菜市場)	250.77	388.69	1,050,000	408,122,397
	公益設施	209.58	324.86	600,000	194,913,213
3F	商場(B2&B3)	3,940.72	6,108.11	787,500	4,810,140,038
	公益設施	883.72	1,369.77	787,500	1,078,691,305
	辦公室	447.82	694.13	500,000	347,063,619
4F	商場(B2&B3)	2,166.01	3,357.31	735,000	2,467,622,193
	公益設施	1,068.20	1,655.71	735,000	1,216,943,518
	辦公室	326.40	505.93	500,000	252,962,751
	運動中心	1,444.34	2,238.73	682,500	1,527,931,918
5F	管委會				
小計		21,477.86	33,290.69		24,251,569,848
6F~30F	一般事務所	52,602.76	81,534.28	500,000	40,767,138,651
回饋	社宅	1,510.65	2,341.51	530,000	1,241,002,877
合計		75,591.28	117,166.48		66,284,020,026

備註：本表價值為初步估算，實際價值仍應以估價師估算，並經都市更新審議會審議通過內容為準。

表15-9 AII 住辦大樓開發收益表

樓層	使用	容積(坪)	銷坪	單價	總價
B2	商場(B2&B3)	1,133.92	1,757.58	300,000	527,274,788
1F	沿街店鋪	571.32	885.55	1,000,000	885,545,458
	商場(B2&B3)	479.06	742.55	800,000	594,038,368
2F	商場(B2&B3)	1,106.24	1,714.67	750,000	1,286,003,390
3F	商場(B2&B3)	898.91	1,393.30	700,000	975,312,983
4F	管委會		-		
小計		4,189.45	6,493.65		4,268,174,986
5F~31F	住宅	7,379.75	11,438.61	550,000	6,291,234,872
5F~26F	一般事務所	4,810.10	7,455.66	520,000	3,876,941,325
合計		16,379.30	25,387.92		14,436,351,183

備註：本表價值為初步估算，實際價值仍應以估價師估算，並經都市更新審議會審議通過內容為準。

表15-10 BI 住商大樓開發收益表

樓層	使用	容積(坪)	銷坪	單價	總價
1F	商場(B2&B3)(力行市場)	507.03	785.90	800,000	628,720,114
2F	商場(B2&B3)(力行市場)	632.36	980.16	720,000	705,711,640
3F	商場(B2&B3)	1,139.39	1,766.06	624,000	1,102,018,443
4F	商場(B2&B3)	1,139.39	1,766.06	600,000	1,059,633,119
5F	管委會	1,139.39	1,766.06	576,000	1,017,247,794
小計		4,557.56	7,064.22		4,513,331,109
6F~31F	住宅	15,285.36	23,692.31	550,000	13,030,773,087
合計		19,842.93	30,756.54		17,544,104,196

備註：本表價值為初步估算，實際價值仍應以估價師估算，並經都市更新審議會審議通過內容為準。

表15-11 BII 住商大樓開發收益表

樓層	使用	容積(坪)	銷坪	單價	總價
1F	沿街店鋪	1,405.60	2,178.67	1,050,000	2,287,608,304
	商場(B2&B3)	1,972.06	3,056.69	893,000	2,729,628,268
2F	商場(B2&B3)	3,377.66	5,235.37	788,000	4,125,470,901
3F	商場(B2&B3)	3,377.66	5,235.37	735,000	3,847,996,335
4F	商場(B2&B3)	3,377.66	5,235.37	683,000	3,575,757,139
5F	管委會				
小計		13,510.63	20,941.48		16,566,460,947
6F~31F	住宅	45,881.43	71,116.21	550,000	39,113,916,816
合計		59,392.06	92,057.69		55,680,377,763

備註：本表價值為初步估算，實際價值仍應以估價師估算，並經都市更新審議會審議通過內容為準。

表15-12 聖賢宮開發收益表

樓層	使用	容積(坪)	銷坪	單價	總價
聖賢宮	辦公室	97.67	97.67	950,000	92,790,514

備註：本表價值為初步估算，實際價值仍應以估價師估算，並經都市更新審議會審議通過內容為準。

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫依宏大不動產估價師事務所估算更新後總價值為165,321,643,682元。實際更新後之總價值仍應以權利變換計畫發布實施內容為準。

（二）實施者部分

依99年5月12日修正之《都市更新條例》第30條，實施者辦理都市更新代墊之工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用為本案共同負擔費用，依更新後土地區位及建築量體的不同，共同負擔金額分別為106,074,820,816元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

（三）土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值 =（更新後總價值－現地安置應負擔之費用）－（共同負擔費用－現地安置安置面積之價值）

=(165,321,643,682-0)-(106,074,820,816-0)

=165,321,643,682-106,074,820,816

=59,246,822,866

四、經費來源

本案共同負擔費用總計約106,074,820,816元，扣除風險管理費用（10,913,379,389元）後，本案開發實際投入資金約95,161,441,427元。其中總金額30%（約28,548,432,428元）之資金來源為實施者自有資金或房地預售，另70%（約66,613,008,999元）由實施者洽融資銀行申請建築貸款（如圖15-1），並將相關資金交付信託，撥入信託專戶專款專用。

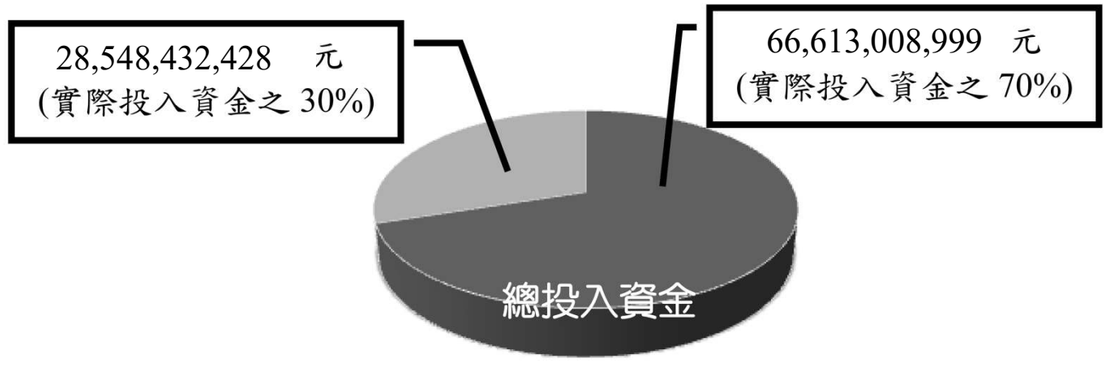


圖15-1 資金籌措計畫示意圖

五、信託及續建機制

（一）信託內容

範圍內所有權人、實施者為達成信託目的，擬委託受託人辦理下列事項，惟實際內容仍以信託合約所載內容為準：

1.於信託存續期間對進行工程進度查核及融資撥款簽證、專戶資金控管、稽核等工作。

2.更新期間之產權信託管理、處分。

3.辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。

4.與本信託案有關之各項稅費繳納。

5.辦理實施者與所有權人收支之分別帳務管理。

（二）續建機制

本案後續擬將相關資金交付信託，由信託銀行依工程進度控管，以確保續建資金支付無虞。惟本案實施者若發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、無故連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達兩個月、無正當理由停工連續達兩個月致工程進度嚴重落後，經信託受託人書面催告未獲改善等情事時，信託受託人得邀集實施者、本案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，並評估協助續建事宜。

表15-13 現金流量表

月份		第1~6月	第7~12月	第13~18月	第19~24月	第15~31月	第31~36月	第37~42月	第43~48月	第49~54月	第55~60月	第61~66月	第67~72月	第73~78月	第79~84月	第85~90月	第91~98月	第99~100月	第101~102月	第103~104月	
專案投資部份		準備期	施工期															交屋期			**總計**
現金流入	專案融資	2,397,437,636	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	6,320,758,405	0	71,944,671	670,171,929	**75,828,275,889**
	自有資金	719,231,291	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,422,170,641	1,896,227,521				**22,525,847,787**
	折價抵付共同負擔房地價值收入																	35,358,273,605	35,358,273,605	35,358,273,605	**106,074,820,816**
	合計	**3,116,668,927**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**6,162,739,444**	**8,216,985,926**	**35,358,273,605**	**35,430,218,276**	**36,028,445,534**	**204,428,944,491**
現金流出	建築設計費	1,607,744,829																			**1,607,744,829**
	拆除費用	-																			**-**
	營建費用		4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	4,740,568,803	6,320,758,405				**72,688,721,653**
	特殊因素費用																				**0**
	空氣汙染防制費	5,263,382																			**5,263,382**
	公寓大廈管理基金																		71,944,671		**71,944,671**
	外接水、電、瓦斯管線工程費																			339,600,000	**339,600,000**
	建築相關規費	22,964,890																			**22,964,890**
	相關委外審查之相關費用	2,446,489.00																			**2,446,489**
	其他-中繼市場修建費用	526,800,000.00																			**526,800,000**
	公共設施工程開闢費用	-																			**0**
	開放空間管理維護費																			161,787,593	**161,787,593**
	綠建築管理維護費																			35,972,336	**35,972,336**
	都市更新規劃費用	40,100,000																		1,500,000	**41,600,000**
	估價費用（含估價師簽證費用）	70,290,000																			**70,290,000**
	鑑界費用	312,000																			**312,000**
	鑽探費用	10,800,000																			**10,800,000**
	鄰房鑑定費用	5,163,200																			**5,163,200**
	更新前測量費用（含技師簽證費用）	300,000.00																			**300,000**
	合法建築物拆遷補償費	64,850,135																			**64,850,135**
	其他土地改良物拆遷補償費用	37,542,711.00																			**37,542,711**
	合法建物拆遷安置費																				**0**
	地籍整理費																			131,312,000	**131,312,000**
	審查費用	280,000																			**280,000**
	交通影響評估費用	2,580,000																			**2,580,000**
	都市計畫變更負擔費用	0																			**0**
	申請容積移轉所支付之費用	0																			**0**
	人事行政管理費	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	294,996,225	393,328,300	98,332,075	98,332,075		**5,014,935,822**
	廣告銷售管理費																		1,204,746,624	3,011,866,561	**4,216,613,185**
	信託管理費	401,998,207.00																			**401,998,207**
	合計	**1,486,687,239**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**5,035,565,028**	**6,714,086,704**	**98,332,075**	**1,375,023,370**	**3,682,038,489**	**83,854,078,274**
稅前息前淨現金流量		1,629,981,688	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,127,174,416	1,502,899,222	35,259,941,530	34,055,194,906	32,346,407,044	**120,574,866,218**
稅前息前淨現金累計		1,629,981,688	2,757,156,104	3,884,330,520	5,011,504,937	6,138,679,353	7,265,853,769	8,393,028,185	9,520,202,601	10,647,377,018	11,774,551,434	12,901,725,850	14,028,900,266	15,156,074,683	16,283,249,099	16,283,249,099	17,786,148,320	53,046,089,851	87,101,284,757	119,447,691,801	
專案融資部份		準備期	施工期															交屋期			
現金流出	融資利息費用	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	447,345,450	596,460,601	149,115,150	149,115,150	149,115,150	**7,753,987,807**
	融資本金返還																			75,828,275,889	**75,828,275,889**
	稅捐																			1,945,630,517	**1,945,630,517**
	合計	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**447,345,450**	**596,460,601**	**149,115,150**	**149,115,150**	**77,923,021,556**	**85,527,894,213**
稅後息後淨現金流量		1,182,636,238	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	679,828,966	906,438,621	35,110,826,380	33,906,079,756	-45,576,614,512	**35,046,972,005**
稅後息後淨現金累計		1,182,636,238	1,862,465,203	2,542,294,169	3,222,123,135	3,901,952,101	4,581,781,067	5,261,610,032	5,941,438,998	6,621,267,964	7,301,096,930	7,980,925,896	8,660,754,861	9,340,583,827	10,020,412,793	10,020,412,793	10,926,851,414	46,037,677,794	79,943,757,550	34,367,143,039	

拾伍之壹、風險控管機制

因本案各幢建築物為同一建照範圍，採分期分區方式開發，包含北側施工、中繼市場拆除及南側施工等重要階段，預計需歷時逾10年方能請得使照，造成本案難以控制更新後建築物辦理產權登記時間，致使本案無法透過預售方式取得資金(因易有違約風險)，故主要的資金來源為自有資金與銀行融資，又因所需資金龐大，本公司已依更新後之產品定位，洽詢特定投資者或潛在經營者作為募集資金之手段。

而本案所需成本參照共同負擔提列基準規定，初步估算約需106,074,820,816元，所需資金龐大，遠高於一般都市更新案，故本案風險控管機制與融資銀行初步討論，包括以下內容：

一、土地信託

本案因所有權人人數眾多，且有新北市及全國漁會之土地，難以100%信託，僅能就同意辦理信託之地主辦理土地信託，盡可能降低本案之投資風險（不動產開發信託契約書草案詳附錄五）。

二、資金信託

本公司或募集之自有資金及融資貸款將全部辦理資金信託，透過受託單位之管控，確保資金依實際實施進度，專款專用，據以降低融資銀行之投資風險。

三、續建機制

於信託合約中載明續建機制，規範工程進度及執行續建機制之條件，據以提升潛在投資者之信心，及消彌融資銀行之顧慮。

四、營造廠商之資格篩選

本案均為高層建築，且施工範圍大，故在施工品質方面，本公司所遴選之營造廠以有大型公共工程經驗，且財務結構健全為主。

五、逃生避難之模擬分析

本案規模龐大，且有約36%之比例屬新北市所有，等同大型公共工程，爰有鑑於大巨蛋使照申請延宕之經驗，本案將主動模擬逃生避難之需求，確保災害發生能有效進行逃生疏散，以加速使用執照之取得時間及確保更新後之消防安全。

拾陸、效益評估

本案期透過都市更新事業實施，以達促進都市土地有計畫再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益之效益。

一、更新前後效益評估比較

本案分別針對土地利用、建築使用、開放空間與視覺景觀方面，就更新前後效益作相關比較，詳見表16-1。

表16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地使用效益	公、私有土地交叉持分，產權複雜，致土地長期低度利用。	將土地予以合併及釐清持分範圍，重新整理產權狀況，使土地達到最有效之利用。
都市防災與結構安全	現況多為鐵皮造臨時建築物，其防火及耐震能力低，若發生重大災害，恐造成嚴重傷亡。	重建後建築物均符合防火及耐震規定，提升更新單元內建築物整體結構安全，降低都市災害發生之機率。
建築使用	果菜市場及漁會辦公室屋齡均已超過30年，屋況窳陋老舊；其他建築物多為鐵皮造臨時性建築物。	更新後除聖賢宮予以保留外，其餘土地將興建 SC 結構之新建建築物，並配合開放空間，重塑為大三重地區之國際性地標。
交通系統	現況主要車流係以市場之貨車為主，於批貨時間易造成對周邊交通之衝擊。	更新後除將停車需求內部化外，更於基地內留設貨車停等空間，以降低對周邊交通之影響。
公共設施	現況人行道多被市場攤商、中古車商等佔據使用，且缺乏綠地、公園等開放空間。	更新後除沿街退縮留設10~15M無遮簷人行步道外，同時留設7,045㎡中央廣場、1,000㎡街角廣場及寬20M 中央綠軸，供民眾通行、休憩使用。
視覺環境	現況建物雜亂、老舊，宛如都市中沙漠地帶。	更新後除留設大面積開放空間外，更於建物屋頂予以綠美化，塑造為生機盎然之都市綠洲。

二、實施後實質效益評估

（一）整體環境之效益

1.本案現況建物老舊，生活環境髒亂，宛如都市中杳無人跡之沙漠地帶，期藉由都市更新拆除重建，整合周邊土地使用及道路系統，以整體開發方式將沙漠改造為綠意盎然之都市綠洲，促使都市土地有效利用及發揮應有機能。

2.藉由留設大面積無遮簷人行步道、廣場及綠軸，為基地內及周邊居民提供良好通行環境及休憩空間，並透過商場之規劃開發，引導本區成為大三重地區購物商城重心。

3.以新建築工法打造兼具節能減碳及防災耐震之建築，以降低都市災害發生機率，並創造會呼吸之永續建築。

4.以先建後拆方式，維繫市場營運空間，確保攤商生計權益；另一方面，透過提供百貨商場，為三重地區創造就業機會及購物觀光人潮。

5.本案更新後沿街側均退縮10~15M之無遮簷人行步道，面積總計約15,010.09㎡，以及於基地內留設20M之綠軸(面積約5,908.89㎡)，俾利提供行人安全舒適之通行與購物環境。

6.本案更新後依更新計畫規定，分別留設1,000㎡及7,000㎡以上之開放空間廣場，俾利創造開闊之開放與綠化空間，以成為本區之都市之肺。

7.更新後將提供充足之汽車及機車停位，以滿足基地內之停車需求及未來購物民眾之需求。

（二）土地所有權人之實質效益

1.有效解決長期公私有土地混雜，致無法開發利用之問題，並透過更新後建築大樓、百貨商場興建與開放空間留設，提升整體不動產價值。

2.更新重建為鋼骨造之現代化電梯大樓，兼具防災、抗震建築設計，結合無障礙空間設計，搭配完善逃生避難動線，提供安全、優質居住空間。

3.更新後建物採銀級綠建築設計，除落實節能減碳外，亦有利後續住戶管理維護，建構健康、環保、永續生活環境。

4.充分發揮都市計畫所賦予之機能及區位特性，並促進都市土地有效率地再開發利用，以增加房地產價值。

5.依108年1月30日修正之《都市更新條例》第67條，辦理都市更新享有相關稅賦減免，說明如下：

(1)地價稅：更新期間土地無法使用者，免徵；更新期間土地仍可使用者減半徵收；更新後減半徵收兩年。

(2)房屋稅：更新後減半徵收兩年。重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。

(3)土地增值稅：實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，以及未達最小分配面積單元領取現金者，免徵；更新後第一次移轉及不願參與權利變換而領取現金補償者，減徵40%。

(4)契稅：實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵；更新後第一次移轉減徵40%。

（三）公部門之實質效益

1.解決因土地長期與私有土地混雜，造成私人土地權益受損，且經監察院糾正之議題。

2.改善當地居住生活環境、市容景觀及提供公共設施，不僅增加基地整體建築物價值，同時帶動周邊地區房地產市場，間接提高地方政府稅捐收入。

3.創造供公眾使用之公益性活動空間，為大三重地區居民提供更舒適良好的生活環境。

4.更新期間建築工程可創造短期性就業機會，長期而言，新建大樓不僅引入居住人口，創造基礎性服務機能之需求，同時活絡商業活動機能，繁榮地方經濟。

5.透過都市更新執行，除帶動經濟發展，更可改善窳陋老舊及治安死角地區，美化市容觀瞻並加速都市建設之效益，提升都市發展競爭力。

拾柒、實施進度

表17-1 實施進度預定表(權利變換計畫核定前)

項目 \ 時間	事業計畫核定	第一年												第二年	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
1.事業計畫核定	■														
2.權利變換選屋及自辦公聽會	■	■	■	■											
3.權利變換計畫審議期間				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4.權利變換計畫核定														■	■
5.中繼市場工程發包	■														
6.中繼市場興建許可申請		■	■												
7.中繼市場施工			■	■	■	■	■	■	■	■					
8.中繼市場使用許可申請										■	■				
9.力行、漁市場及漁會搬遷至中繼市場											■	■	■		
10.力行、漁市場及漁會拆除													■	■	■
11.北側施工範圍工程發包						■	■	■	■	■	■				
12.雜項執照(連續壁)申請及申辦開工												■	■	■	■

備註：實際進度仍以後續執行進度為準。

表17-2 實施進度預定表(北側施工範圍)

項目 \ 時間	第一年			第二年										第三年							第四年	第五年									第六年					第七年	
	5~10	11	12	1	2	3	4	5	6	7~9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7~12	1~12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10~12	1~6	7	8	9	10~12	1	2
1.北側施工範圍工程發包																																						
2.雜項執照(連續壁)申請及申辦開工																																						
3.假設工程、連續壁施工																																						
4.雜項工程使照申請																																						
5.全區建造執照申請																																						
6.五大管線送審																																						
7.結構外審																																						
8.防火避難性能審查																																						
9.候選綠建築申請																																						
10.開工前置作業																																						
11.申辦開工																																						
12.北側施工																																						
13.申請部分使照																																						
14.果菜、力行、漁市場及漁會遷入新場所																																						
15.驗收+使用執照申請																																						

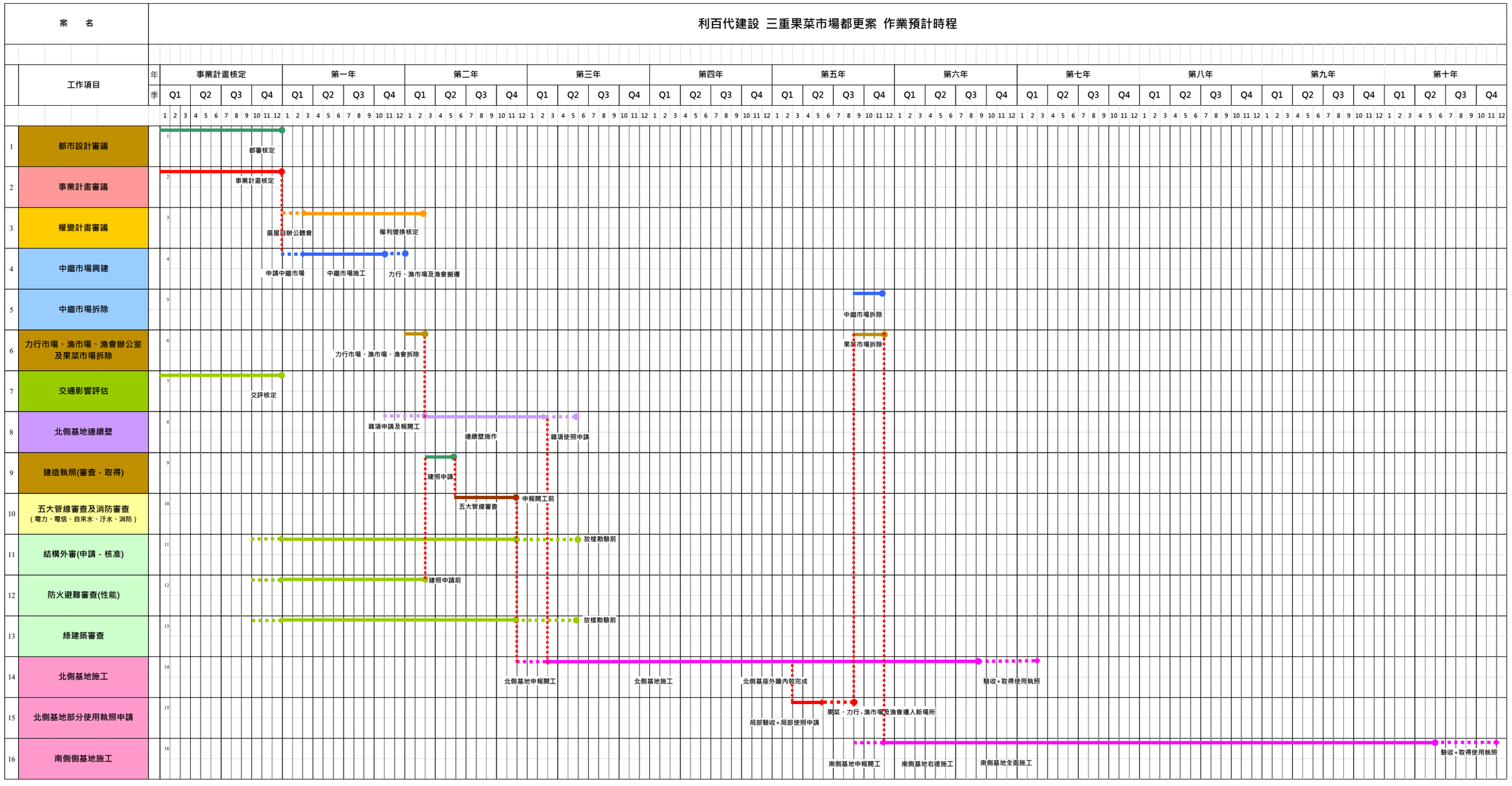
備註：實際進度仍以後續執行進度為準。

表17-3 實施進度預定表(南側施工範圍)

項目 \ 時間	第四年	第五年										第六年	第七年	第八年	第九年	第十年										
	9~12	1	2	3	4~6	7	8	9	10	11	12	1~12	1~12	1~12	1~12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.南側施工範圍 工程發包																										
2.開工前置作業																										
3.申辦開工																										
4.南側施工														南側施工												
5.驗收+使用執照 申請																										

備註：實際進度仍以後續執行進度為準。

表17-4 實施進度預定表(全區施工範圍)



備註：1.依都市更新權利變換實施辦法第 28 條規定，全案須俟南側基地施工完成後，始得向地政事務所申請辦理囑託登記，故新北市財政局亦須待產權登記完成後，始得出售分回之更新後建物。

2.本基地將以一宗土地一張建照申請，併案辦理拆除執照。配合果菜批發市場1次搬遷以及所有市場營運不中斷原則，基地分北側及南側兩期施工並各自申報開工，北側基地施工期間將申請局部使照以利果菜市場、力行市場及漁市場遷入、中繼市場拆除及南側基地申報開工；待南側基地施工完成，最終全區完工共同申請使照。

3.實際進度仍以後續執行進度為準。

拾捌、相關單位配合辦理事項

一、新北市政府

（一）都市更新審議階段

因本案更新後果菜市場係採更新單元內重建，故果菜市場管理單位新北市政府農業局應配合與「新北市青果商業同業公會」協調與確認更新後果菜市場之配置與需求。另請新北市政府財政局配合提出其他使用需求。

（二）更新事業執行階段

1.本案採先建後拆方式辦理，爰新北市政府應配合辦理果菜市場之搬遷作業，俾利下一階段拆除作業之執行。

2.新北市應配合公益設施與更新後分回單元之點交作業。

（三）更新事業完成階段

因本案各幢建物為同一使照範圍，故後續應依管理規約，協助辦理共有空間之維護管理。

拾玖、其他應加表明事項

一、管理維護計畫

(一)依《公寓大廈管理條例》及相關法令規定，本案更新後各幢大樓將各自成立公寓大廈管理委員會，並依區分所有權人會議決議通過之住戶管理規約（草約內容詳附錄四）辦理管理維護等相關事宜。

(二)為管理維護本更新單元共同使用之公共空間，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間或設施等享有容積獎勵部分，如人行步道、開放空間等應提供社區公共使用，不得為約定專用，且應由更新後各幢大樓之管理單位共同決議維護，管理維護費用按土地面積持分比例分擔之；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更使用。前述經主管機關同意變更者，不受此限。

(三) 考量ＡⅡ大樓更新後係由全國漁會單獨管理，除各幢大樓共管之公共空間或連通空間由共管協議管理外，該幢大樓之管理由全國漁會自行依其內部規定管理維護。

(四)新北市分回之空間，除有單獨之出入口且集中選配部分得由新北市自行擬定管理規約外，其餘選配單元應依各幢大樓之管理規約管理維護。

(五)聖賢宮係採原地保留方式辦理，除各幢大樓共管之公共空間或連通空間由共管協議管理外，由其管理單位自行維護管理。

(六)果菜市場、力行市場、商場空間及住宅空間，由未來各自管理單位負責維護管理，涉及各幢大樓共管部分，仍應依共同決議之規約辦理。

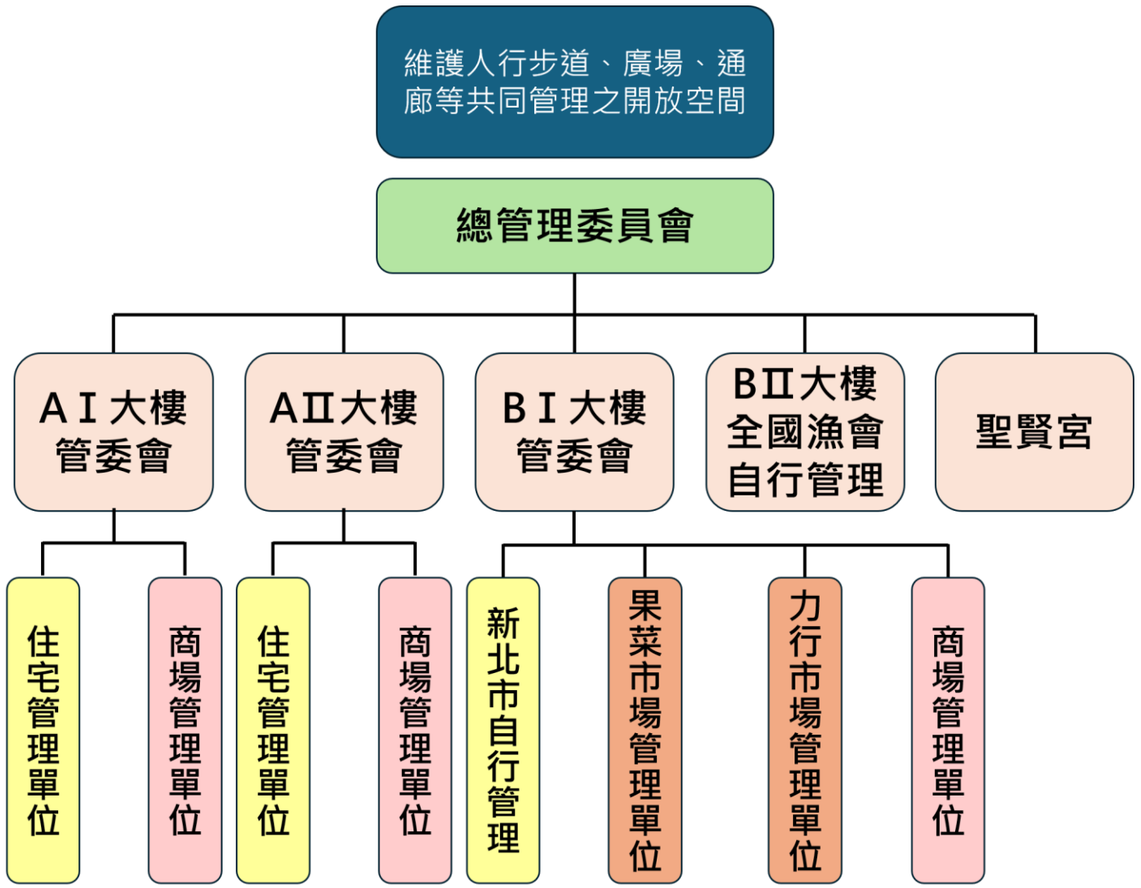


圖19-1 管理組織架構示意圖

二、更新後房地選配原則

為辦理本案權利變換計畫作業，特訂定更新後房地選配原則供土地所有權人及權利變換關係人參考，以利選屋分配作業之執行，另為保障更新後各市場營運或現況保留之聖賢宮不受影響，茲將選配原則分為一般通案原則及特殊原則辦理，詳述如下：

(一)一般通案原則

1.參與選配之所有權人，應依『應分配價值』參酌『更新後各單元價值估算表』選擇房屋單元與停車位，並將選配結果填寫於『更新後分配位置申請書』；但同一房屋單元或停車位有二人以上申請分配，應優先協調，協調不成時，以『公開抽籤方式』決定之。

2.經公開抽籤後，未抽到房屋或停車位之所有權人，應選擇剩餘未被選配之房屋或停車位；惟若再有二人以上選擇相同房屋或停車位時，仍優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之，以此類推。

3.為避免所有權人因超額選配而損及其他所有權人選配權益，以應分配價值與實際分配價值差額最小之情況下進行選配(以不超過應分配價值之10%為原則，惟新北市與中華民國全國漁會考量其更新後之特殊使用用途，或其他經實施者同意者，不在此限)。

4.所有權人選配兩個以上(含兩個)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。

5.應繳納差額價金而未繳納者，依《都市更新權利變換實施辦法》第31條規定辦理。

6.所有權人應分配價值未達最小分配單元面積者，建議選擇領取現金補償或與其他所有權人合併分配申請。

7.更新後房屋單元或停車位得由數人或數戶合併分配申請，並填寫『更新後合併分配協議書』，未來產權登記為共同持有；惟原有土地或建築物經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得與其他權利人合併分配。

8.依《都市更新權利變換實施辦法》第17條規定，未於選屋期限內提出申請者，其應分配價值達到最小分配單元面積時，以『公開抽籤方式』決定之；若未達最小分配單元面積時，依99年5月12日修正之《都市更新條例》第31條規定得以『現金補償』之。

9.不願參與都市更新權利變換計畫者，於權利變換計畫核定後，通知受補償者領取現金補償，逾期未領取者，依99年5月12日修正之《都市更新條例》第31條規定辦理提存。

(二)本案特殊原則

1.考量本案更新後有數幢建築物，為利於停車位管理，各所有權人所選配停車位必須與所選配房屋位於同一幢建物範圍內。

2. 更新後 AI 大樓果菜市場部分係由新北市營運管理，故由新北市選配，其他所有權人不得選配。更新後 AII 大樓及其附屬設施係供「中華民國全國漁會」營運使用，故由中華民國全國漁會選配，其他所有權人不得選配。

3.更新後設計供新北市使用之單元由新北市優先指定選配，並以獨棟大樓為原則，惟更新後應分配價值不足以選配一棟建築物時，不在此限。

4.為避免產權複雜影響力行市場更新後之營運，力行市場營運範圍非經實施者同意者，各所有權人不得選配之。

5.聖賢宮更新後仍需供更新前現況用途使用，非經實施者同意者，各所有權人不得選配之。

6.更新後應捐贈之公益設施空間應由回饋主體(新北市或中華民國全國漁會)選配後，再依都市計畫所載規定捐贈予新北市。

7.依擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫書土地使用分區管制要點第四點規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積(總量管制)，爰各所有權人更新後選配之價值應至少有60%之價值為商業用途，惟各所有權人因更新後應分配價值不足以選配住宅最小分配單元價值或僅能選配一戶住宅單元者，不在此限。

三、本案相關諮詢服務資料

個案諮詢服務地點：臺北市大安區建敦化南路二段2號4樓之1及4樓之2

個案諮詢服務電話：02-2516-8882

本案專屬網站：https://www.libaidai.com.tw/

四、公有土地處理方式：

本案範圍內之公有土地為新北市農業局經管之市有土地，考量本案更新前係供新北市果菜運銷公司使用，爰更新後仍供果菜運銷公司使用；另扣除果菜公司以及公益設施使用之面積後，市府若仍有其他可供選配之面積時，將依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」之相關規定辦理。

附錄一、實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打✓ V

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號 22822873
公司聯絡電話 (02)2516 8882
僑外投資事業 □是 V否 公開發行 □是 V否
陸資 □是 V否
閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
複數表決權特別股 □有■無
對於特定事項具否決權特別股 □有■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利 □有■無
原名稱 利百代建設 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱（變更後）	中文	利百代建設 股份有限公司		
		（章程所訂）外文			
V	二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）	（106） 臺北市大安區敦化南路二段2號四樓之1及四樓之2			
	三、代表公司負責人	陸文玲	四、每股金額（阿拉伯數字）	1,000 元	
	五、資本總額（阿拉伯數字）	3,600,000,000元			
	六、實收資本總額（阿拉伯數字）	1,666,000,000元			
	七、股份總數	3,600,000 股	八、已發行股份總數	1.普通股 1,666,000 股	
				2.特別股 0 股	
	九、董事人數任期	7~11 人 自 112 年 6 月 29 日 至 115 年 6 月 28 日（含獨立董事 人）			
	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1~3 人 自 112 年 6 月 29 日 至 115 年 6 月 28 日			
		本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人			
	十一、公司章程修正（訂定）日期	97 年 01 月 29 日			

※變更登記日期文號 一一四年 二月 廿五日 經授商字第11430014170 ※檔號

經濟部商業發展署 114. 2. 25 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

（一）申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
（二）為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
（五）為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
（六）第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額（勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司）。

利百代建設 股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓	十二、本次股本增加明細（股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄）	資產增加	1.現金	0 股、 0 元
			2.財產	0 股、 0 元
			3.技術	0 股、 0 元
			4.股份交換	0 股、 0 元
			5.認股權憑證轉換股份	0 股、 0 元
		權益科目調整	6.資本公積	0 股、 0 元
			7.法定盈餘公積	0 股、 0 元
			8.股息及紅利	0 股、 0 元
		併購	9.合併	0 股、 0 元
			10.分割受讓	0 股、 0 元
			11.股份轉換	0 股、 0 元
			12.收購	0 股、 0 元
		其他	13.債權抵繳股款	0 股、 0 元
			14.公司債轉換股份	0 股、 0 元
			15.勞務	0 股、 0 元
				股、 元
				股、 元

十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損	0 股、 0 元	2.退還股款	0 股、 0 元		
	3.註銷庫藏股	0 股、 0 元	4.合併銷除股份	0 股、 0 元		
	5.分割減資	0 股、 0 元	6.收回特別股	0 股、 0 元		
		股、 元		股、 元		

十四、被併購公司資料明細

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

經濟部商業發展署 114. 2. 25 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

利百代建設　　股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓	所營事業		
	編號	代　碼	營業項目說明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業
	2	H701020	工業廠房開發租售業
	3	H701040	特定專用區開發業
	4	H701050	投資興建公共建設業
	5	H701060	新市鎮、新社區開發業
	6	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	7	H701080	都市更新重建業
	8	H703100	不動產租賃業
	9	I503010	景觀、室內設計業
	10	E801010	室內裝潢業
	11	F111090	建材批發業
	12	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

經濟部商業司收訖 114. 2. 25 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

利百代建設　　股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓	董事、監察人 或 其他負責人 名單			
	編號	職　稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住　所　或　居　所(或　法　人　所　在　地)		
	1	董事長	陸文玲	B220004124	125,678
		(104) 臺北市中山區明水路 591 號 13 樓			
	2	董事	友聯國際股份有限公司	16086806	323,058
		(407) 臺中市西屯區福和里臺灣大道 4 段 927 號 2 樓			
	3	董事	中屋國際股份有限公司	23399059	40,197
		(407) 台中市西屯區台灣大道四段 927 號 3 樓			
	4	董事	宏宇實業股份有限公司	04682288	40,108
		(104) 臺北市中山區中山北路三段 58 號 5 樓之 2			
	5	董事	新里族投資股份有限公司	27551786	193,070
		(105) 臺北市松山區富錦街 87 號 1 樓			
	6	董事	曹文建	A124500946	125,678
		(235) 新北市中和區立業路 28 號十五樓			
	7	董事	陳岳宏	A120243502	100,000
		(104) 臺北市中山區明水路 591 號 13 樓			
	8	監察人	戴中杰	D120925824	0
		(106) 臺北市大安區信義路三段 7 號十樓			

經濟部商業司收訖 114. 2. 25 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

共 5 頁第 5 頁

利百代建設　　股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓	所代表法人 編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
		(郵遞區號)	法人所在地	
	1	7	宏宇金屬建材股份有限公司	07166618
		(104) 臺北市中山區中山北路三段 58 號 5 樓之 2		
	2	1、6	竑冠有限公司	83496169
		(110) 臺北市信義區吳興街 600 巷 76 弄 1 號 7 樓		

經濟部商業發展署 114. 2. 25 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

商 1302 - 5綱

■ 財務能力、資金來源之相關證明文件

融資意願書

緣　貴公司辦理新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新計畫案（以下稱「本計劃」），本行願意依當時法令及規定，於評估當時政治、經濟與金融環境、各項風險及授信條件後，提供本計劃所需之相關授信。有關實際授信內容及條件，須經　貴公司提出申請，由本行視本計劃之授信（資金）用途、還款來源、本行資金狀況及授信必要考量之其他因素，依本行授信規定及程序報奉核定後辦理。

本意願書僅限　貴公司辦理新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新計畫案之用。

此致

利百代建設股份有限公司

臺灣銀行敦化分行
經理 房秀岱
地址：台北市松山區敦化北路 205 號 1 樓

中 華 民 國 107 年 1 月 25 日

融資機構融資意願書

本行為應　貴公司辦理「新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫」都市更新案融資需求，同意 貴公司於依本行作業規定辦理申請，並於符合本行徵、授信規定之前提，配合提供本都市更新案所需融資。惟本意願書並非融資之承諾，實際授信金額、利率及相關授信條件，仍應俟本行依授信程序報核並經核定後辦理。

此致
利百代建設股份有限公司

立融資意願書機構：台北富邦商業銀行股份有限公司
商業金融處　營建產業中心
副總經理　洪文興
地址：台北市中山北路 2 段 50 號 3 樓

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 七 日

土地銀行都市更新授信案融資意願書

融資意願書

本行為應貴公司辦理「新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案」都市更新案融資需求，同意貴公司於依本行作業規定辦理申請，並於符合本行徵、授信規定之前提，配合提供本都市更新案所需融資。惟本意願書並非融資之承諾，實際授信金額、利率及相關授信條件，仍應俟本行依授信程序報核並經核定後辦理。

此致

利百代建設股份有限公司

立意願書人:臺灣土地銀行忠孝分行

經理:吳銘棍

地址:台北市復興南路1段129號

中華民國　年　106.12.28　月　日

附錄二、新北市自行劃定都市更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	104 年 12 月 28 日	申請人	利百代建設股份有限公司（請簽章）
更新單元面積	85,802（㎡）		
行政區及地號	三重區新海段 1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1368-1、1369、1369-1、1370、1370-1、1371、1372、1373、1373-1、1374、1374-1、1375、1376、1377、1377-1、1378、1379、1380、1380-1、1381、1382、1384、1384-1、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1395-1、1397、1397-1、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1414-1、1415、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1422、1422-1、1423、1424、1425 及 1426 地號等 78 筆土地		

貳、**劃定基準**：（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核）	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：（下列情形二擇一，請自行檢討勾選） ■ 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 ㎡者。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 ㎡者。 （四）相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 ㎡且一次完成更新者，或其面積達 500 ㎡且更新單元內之土地有下列情形之一者： 1.經政府代管。 2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3.祭祀公業土地。 4.以日據時期會社或組合名義登記。 5.以神明會名義登記。 6.土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 （五）面積達 500 ㎡，有下列情形之一，並經新北市（以下簡稱本市）都市更新審議委員會同意者： 1.更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2.合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採 100%協議合建者。 3.更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4.更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。 □ 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： （一）其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。 （二）應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。 經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	■符合 第(一)款	□符合 第___款	劃定基準第五點
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。（應檢附建築師簽證文件）但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第六點
四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。 前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： (一)一般平地之空地比：A0/A1≧1/3。 (二)法定山坡地之空地比：A0/A1≧1/2。	■符合 本案屬更新地區，無須檢討。 ■符合，本案屬更新	□符合 面積檢討詳第參項 □符合 第___款	劃定基準第八點

(三)更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者：A0/A1≧1/4。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積。	地區，無須檢討。		
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： （一）為避免重大災害之發生。 （二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 （三）高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	□符合 第___款	□符合 第___款	劃定基準第十一點
前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。	□符合 (面積檢討詳表參)	□符合 (面積檢討詳表參)	

參、更新單元內建築物屋齡調查表(本案屬更新地區，無須檢討)：

(一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：

棟別	建物門牌	使用年份	屋齡逾 30 年以上之建築投影面積(㎡)	
			是(A)	否(B)
		合計		
算結果	**A/(A+B)≧ 1/2** A：更新單元內屋齡達30 年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達30 年之建築投影面積			

(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：

棟別	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積	基地面積(㎡)	得計入檢討之建物投影面積(㎡)
				建築物總投影面積(A0)	
				更新單元面積(A1)（應詳列計算式）	
算結果	更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： 1.一般平地之空地比：**A0/A1≧ 1/3** 2.法定山坡地之空地比：**A0/A1≧ 1/2** 3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者：**A0/A1≧ 1/4** A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。				

肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標：

（申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標）

評估指標	自行檢核	審查結果
（一） 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	□符合	□符合
（二） 擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	□符合	□符合
（三） 擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。	□符合	□符合
（四） 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	□符合	□符合
（五） 擬申請之更新單元符合下列規定之一者： 1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4m。 2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 8m。	□符合 第___款	□符合
（六） 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： 1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 ㎡，且開闢後整體通行淨寬達 4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6m。 2、計畫道路以外者：面積達 200 ㎡或該公共設施用地之 50%。	□符合 第___款	□符合
（七） 擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 3、位於面積達 1000 ㎡以上之廣場 100m 範圍內。	□符合 第___款	□符合
（八） 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 ㎡以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。	□符合	□符合
（九） 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： 1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者： (1) 於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。 (2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。 2、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比例達 2/3 以上。	□符合 第____款	□符合

評　估　結　果	自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積 1/2，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表 1-2)。	□符合 第____款	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構（第____、____款檢附簽證無誤）

（請加蓋公司大小章）

審查結果：

□符合

□不符合（說明：　　）

附錄三、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司利百代建設股份有限公司申請新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	V	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	V	
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		V
4	本案是否需辦理環境影響評估		V
5	本案是否需辦理容積移轉審查		V
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		V
7	本案是否涉及都市更新條例第20條之規定	V	
8	本案是否需辦理廢水或改道		V
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		V
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		V
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	V	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達30公分以上之樹木		V
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		V

實施者：利百代建設股份有限公司 簽章

中華民國104年12月28日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

附註	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。

附錄四、住戶管理規約草約

(本草約內容僅針對住宅空間予以規範，而力行市場、漁會辦公大樓及商場等與住宅性質不同之空間，其管理規約以後續使用人訂定內容為準)

本○○○○公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

2.如「規約標的物件登錄表、圖說」中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分(詳共有、專用部分示意圖)

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下。

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2.詳如標的物件之圖說。

三、本公寓大廈沿街人行步道、開放空間及現有巷道部分，依都市更新事業計畫規劃為公共空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾使用；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更；其中現有巷道屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。

四、本公寓大廈規劃為垃圾儲存及處理空間或管委會空間，屬於依法令規定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。

五、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1)位於___之___(如法定空地、樓頂平臺)，為___(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(2)位於___之___(如法定空地、樓頂平臺)，為___(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(3)位於___之___(如法定空地、樓頂平臺)，為___(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(4)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

六、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利(請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如「停車空間使用契約書」。

3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4.停車空間之其他權利形式：___。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3.停車空間之其他使用管理方式：___。

七、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：___。

八、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2.其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：___。

九、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2.應依下列規定辦理：___。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.無其他共用設施設置。

2.包括：___等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.依建築法相關規定辦理。

2.管理負責人或管理委員會應於 月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2.其他負擔或分擔方式：___。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.由管理費或公共基金支應。

2.其他負擔或分擔方式：___。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反

區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.依建築法相關規定辦理。

2.該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開__次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如「會議出席委託書」。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2.會議主席產生之其他方式：___。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：___。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員__名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）__名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員__名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.採不分配方式為之。

2.採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

3.採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

4.採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

5.管理委員名額之其他分配方式：___。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4.管理委員由住戶任之。

5.管理委員選任之其他資格及其限制：___。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

5.管理委員之其他選任方式：___。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2.由副主任委員遞補。

3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由___委員行使主任委員職務。

4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：___。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.由主任委員於管理委員中選任之。

2.由管理委員互推之。

3.其他之選任方式：___。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.於區分所有權人會議中辦理選任。

2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

3.管理委員選任之其他辦理方式：___。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

2.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

3.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式： 。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2)管理委員之其他罷免方式：___。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及

其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用 (以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.為無給職。

2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3.管理委員其他報酬給付方式：___。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.應每二個月乙次。

2.應每__個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2.應有__以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員__以上之決議通過。

3.討論事項應經全體管理委員__以上之決議通過。

4.管理委員會之其他開議決議額數：__。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3.其配偶或直系親屬出席。

4._____出席，但以代理一名委員為限。

5.管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如「會議出席委託書」。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。
(二)出席人員及列席人員名單。
(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務

報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣__元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3.各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4.管理費之其他分擔方式：___。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式：___。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣___萬

元以上(含)，經__天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.新臺幣十萬元以上。

2.逾公共基金之百分之五。

3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4.其他標準：___。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2.應經經辦人、 委員、 委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2.住戶不得飼養動物。

3.飼養動物之其他規定：　。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

2.本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如「區分所有權人資格申報書」。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃 (或使用) 契約書中載明承租人(或使用人) 不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如「租賃（或使用）契約書及切結書」。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣 (市) 主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記

手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：___。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.詳如「公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定」。

2.授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2.其他送達方式：___。

第八章 管理維護計畫

第三十條 停車位之管理

一、本建物總共規劃000部汽車停車位（含00部行動不便車位及0部裝卸車位)、000部機車停車位。

(一)地下一層：設置汽車停車位000部(含0部裝卸車位)、機車停車位000部。

(二)地下二層：設置汽車停車位000部。

(三)地下三層：設置汽車停車位000部(含00部行動不便車位)。

(四)地下四層：設置汽車停車位00部。

二、停車位非經主管機關核准不得變更用途。

第三十一條 綠建築之管理維護計畫

一、有關本公寓大廈新建時所申請之綠建築標章（八項指標）其各項指標項目及範圍如下：

(一)綠化量指標。

(二)基地保水指標。

(三)日常節能指標。

(四)CO2減量指標。

(五)室內環境指標。

(六)水資源指標。

(七)污水及垃圾指標。

上述各項指標所包含之範圍及項目，請另詳『綠建築標章評定基準報告書』。

二、有關本公寓大廈所領有之綠建築標章（銀級)，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用15 年以上且不得隨意更改及異動。且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

三、綠建築標章每次申請，有效期限為三年，期滿前三個月內得申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

四、綠建築標章其各項指標項目，未來進行使用維護管理時應注意事項如下：

(一)綠化量指標-除應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持節能減碳之效能。

(二)基地保水指標-原基地內之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面花園土壤或其他特殊保水設計（如：儲集滲透空地、儲集滲透水池、滲透排水管、滲透排水溝、滲透排水陰井等等），應保持原狀不得隨意更改鋪面材料或變更使用。

(三)日常節能指標－

A.建築外殼：

1.實牆部：外牆及其內外兩側之鋪面材料，除經法定申請審查通過才得以進行變更，否則不得任意更動。

2.開口部：門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率 Gri 應小於0.25。

B.空調設備系統：住宅類建築應採購窗型或分離式冷氣為原則。若採用變冷媒量熱源系統或立式箱型機系統(中央空調方式)時，需另行檢討其空調節能效率。

1.公共空間(大廳、穿堂、管理室、管委會空間、辦公室、店鋪、公共設施等):採個別空調機(窗型或分離式)，須以節能一、二級標章產品為主。且受上述管制規定。

2.私人住宿單元:(本案採免檢討方式辦理)不受管制。

C.照明系統：燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈泡或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能之目的。燈具開關迴路亦不得任意更改之。

1.公共空間(管委會空間、管理室、辦公室、公共設施、梯廳等):受上述管制。

2.私人住宿單元及店鋪空間:不受管制。

D.固定耗能設備：本案住戶採用瓦斯熱水器，不得採用電熱型熱水器。整體淋浴和淋浴浴缸比例須≧50%。

(四)CO2減量指標－

A.外觀形狀：建築物外觀平面規則性、長寬比、樓板挑空率、立面退縮、立面出挑、樓層高度均等性、高寬比，若有與建築執照申請內容相違背者，需另行檢討。

B.輕量化：

1.室內隔間牆，以輕隔間牆為主，除衛浴、廚房及公共梯間、梯廳間等，如進行更改時，需符合原核准之規定標準。

C.耐久化：

1.屋頂防水隔熱及管線於屋頂施作時不得破壞防水層，須施作墊塊或不破壞原防水隔熱方式進行施作，需符合原核准之規定標準。

2.空調管路，如進行更改時，以不傷及結構軀體為原則，需符合原核准之規定標準。

3.給排水衛生管路，如進行更改時，以不傷及結構軀體為原則，需符合原核准之規定標準。

4.所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間。

D.非金屬再生建材：

本案結構體混凝土採高爐水泥替代率=20%。

(五)室內環境指標－

A.外牆：同建築外殼-實牆部之規定。

B.窗：外牆門窗如欲更動時，其氣密等級、玻璃厚度與透光性或隔音性，應符合原核准之規定標準。

C.樓板：樓板厚度應符合原核准之規定標準。

D.自然採光：住戶室內隔間如進行更改時，應檢討該住戶所有居室之自然採光深度，需符合原核准之規定標準。

E.通風換氣：住戶室內如進行更改時，應檢討該住戶所有居室空間之自然通風空間，需符合原核准之規定標準。

F.室內裝修：住戶室內如進行裝修時，應檢討該住戶之天花或牆面之裝修量、綠建材使用率（Rg），均需符合原核准之規定標準。

(六)水資源指標－公共區域或住戶室內如進行更改時：

A.有關大便器(大號6公升以下，小號3公升以下)、小便器、供公眾使用水栓種類，須具省水標章或兩段省水型馬桶之規定。註:私人住宅單元水栓可免檢討。

B.浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。

C.具大耗水項目所設置之彌補措施設備(如噴灌、滴灌系統、雨水回收系統、雨水儲水槽等)，應定期檢查其功能性並維持正常。

D.設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

(七)污水及垃圾指標－

A.建築物如已接入都市污水下水道系統者，應繼續維持其功能。

B.若尚未接管設置污水處理設施者，應注意其操作維護管理，不得有不符放流標準之情形。

C.若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、公共燒金紙亭、垃圾冷藏或冷凍前處理設備等等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

D.專用垃圾集中場之位置、經綠美化之外觀、或清運路徑，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

五、若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

六、本基地由實施提列綠建築管理維護費37,437,332元(以公寓大廈基金之50%計算)，納入公寓大廈公共基金。

第三十二條 特別約定事項

一、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

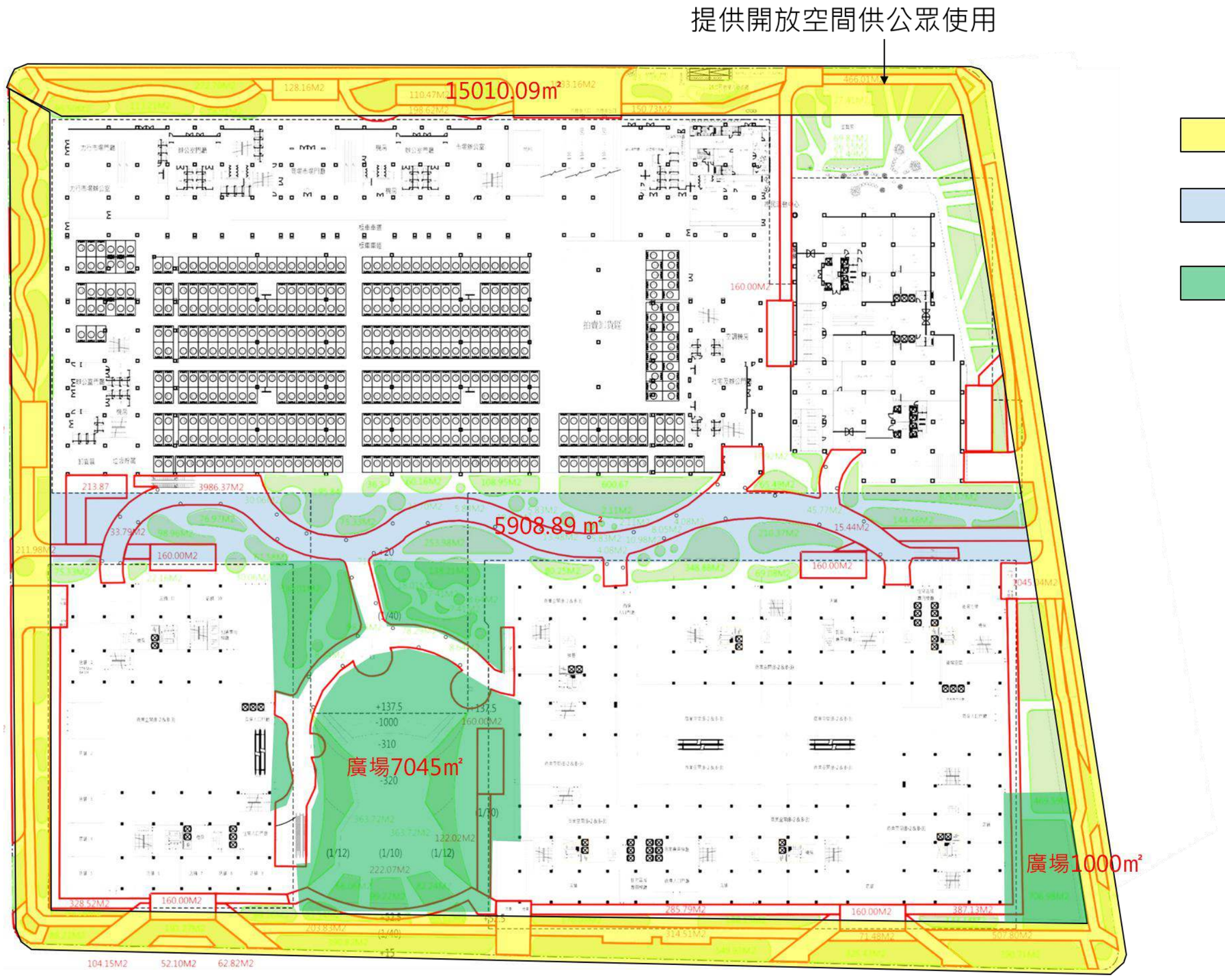
二、本建築基地留設無遮簷人行道面積總計約為15,010.09㎡，由本會公共管理基金維護(實施者已提撥75,050,450元)，須無償提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告知牌，明確標示留設面積、位置。

三、本建築基地留設寬20公尺之通道，無償供不特定公眾使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物等相關內容。

四、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

五、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合（1）各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門（窗）等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

第三十三條 本規約訂立於民國__年__月__日。


提供開放空間供公眾使用
15010.09㎡
5908.89 ㎡
廣場7045㎡
廣場1000㎡
土地管制規定
退縮空間
土地管制規定
人行通廊
土地管制規定
留設廣場式公
共開放空間

附圖-1 開放空間示意圖

附錄五、相關合約或報價單影本

一、都市更新規劃合約

『新北市三重區新海段（原三重果菜市場）商業區都市更新重建計畫案』更新規劃技術委託合約書

宜新開發股份有限公司（以下簡稱甲方）委託　振皓工程顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理都市更新整合規劃技術服務作業，經雙方同意訂立合約條款如后：

第一條　委辦案名稱：『新北市三重區新海段（原三重果菜市場）商業區都市更新重建計畫案』更新規劃技術委託案

第二條　委託範圍

新北市三重區新海段 1358~1426 等 78 筆土地委託辦理都市更新整合規劃之計畫範圍。

第三條　工作項目及內容

一、辦理本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之研擬及審查

1、土地及建物清冊整理。
2、協助甲方召開事業計畫及權利變換計畫公聽會。
3、協助甲方辦理權利變換申請分配位置及公開抽籤事宜。
4、協助綜整三家鑑估機構（宏大、景瀚及麗業等三家鑑估事務所由甲方委託）之更新前、後鑑價成果納入計畫書內容。
5、綜整編製都市更新事業計畫書圖及擬訂權利變換計畫書圖（建築規劃設計圖、交通評估及環評等資料依第五條由甲方提供）。
6、協助都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請審查作業。
7、審議時之溝通說明及核定後異議之處理。
8、擬定公告禁止事項。
9、出席所有審查會議並依都市更新委員會審議意見修改書圖。

二、協助甲方辦理事項

1、權利變換計畫發布實施後，協助甲方委任之地政士辦理申請更新期間稅捐減免作業。
2、函請新北市政府辦理釐正圖冊工作。
3、依釐正之圖冊計算權利變換差額價金。
4、協助甲方委託之地政士辦理權利變換後產權登記事宜。
5、更新事業實施完成後，檢附相關文件辦理成果備查。

三、以上各項乙方應依法令規定完成相關計畫書圖文件，惟若涉及下列事項時，所增加之費用由雙方議定之：

1、因甲方或主管機關審議要求增加都市更新單元範圍，且非乙方過失，導致公聽會、聽證會、公開展覽應予重辦與重新辦理計畫書圖審議程序者。
2、相關計畫書圖內容，非因乙方因素，導致計畫書圖需重新製作者。
3、因更新範圍變更、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅更動、更新事業及權變計畫申請變更者。
4、因主管機關或甲方要求，需另行（重新）辦理權利變換計畫者。

第四條　合約總價及付款辦法

一、本案甲方應撥付乙方合約總價計新台幣三千一百六十萬元整（未稅），若案內事業計畫與權利變換計畫採分階段辦理時，則各期程款項可申領一半之規劃費。

(一) 第一期款：合約簽訂後，甲方應撥付乙方新台幣一百八十萬元整。
(二) 第二期款：乙方完成本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫自辦公聽會做成會議記錄後，甲方應撥付乙方新台幣三百六十萬元整。
(三) 第三期款：乙方完成本案都市更新事業計畫書暨權利變換計畫書，並送達新北市政府都市更新處辦理報核掛件作業後，甲方應撥付乙方計新台幣五百萬元整。
(四) 第四期款：本案都市更新事業計畫、權利變換計畫經新北市政府完成舉辦公開展覽及公辦公聽會後，甲方應撥付乙方計新台幣五百萬元整。
(五) 第五期款：本案都市更新事業計畫、權利變換計畫經新北市政府完成舉辦聽證會後，甲方應撥付乙方計新台幣三百萬元整。
(六) 第六期款：本案都市更新事業計畫、權利變換計畫經新北市政府都市更新審議委員會大會審定後，甲方應撥付乙方計新台幣七百二十萬元整。
(七) 第七期款：本案事業計畫、權利變換計畫經新北市政府核定發布實施後，甲方應撥付乙方計新台幣四百五十萬元整。
(八) 第八期款：本案權利變換計畫辦理完成釐正作業並經新北市政府核定通過後，甲方應撥付乙方計新台幣六十萬元整。

P1152/

新北市三重區新海段1394地號等78筆土地
都市更新事業規劃服務委任契約書

甲方委任人：利百代建設股份有限公司
乙方受任人：財團法人都市更新研究發展基金會

中　華　民　國　1　1　5　年　5　月

二、測量合約

新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業規劃服務委任契約書

立委任契約書人 **利百代建設股份有限公司** （以下簡稱甲方）
財團法人都市更新研究發展基金會 （以下簡稱乙方）

茲因甲方擬辦理新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業(後簡稱本案)，謹委任乙方辦理都市更新相關規劃事宜，經雙方基於意思表示合致，同意訂立本案委任契約書（後簡稱本約）條款如後，以資遵守：

第一條　委任規劃範圍

本案工作範圍包括新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地，面積 85,802 平方公尺（詳附件一規劃範圍圖、附件二規劃範圍土地清冊）。

第二條　乙方工作項目

乙方受甲方委任工作項目如下

一、都市更新專業諮詢服務。

二、都市更新事業計畫擬訂規劃階段

（一）代辦更新單元劃定階段相關行政審查程序。

（二）提供事業計畫申請所需相關文件。

（三）協助建築設計、景觀設計與容積獎勵之相關協調。

（四）代辦都市更新事業計畫公聽會。

（五）擬訂製作都市更新事業計畫法定書圖。

（六）代辦都市更新事業之申請行政作業程序。

（七）行政審查、專案小組會議、審議會議時之溝通與說明。

（八）協助辦理都市更新事業計畫核定公告程序。

三、都市更新權利變換計畫擬訂規劃階段

（一）提供權利變換計畫申請所需相關文件。

（二）協助辦理專業估價者之抽籤作業。

（三）協助協調更新前後權利價值評定。

（四）協助估價之相關協調。

（五）權利變換模擬試算。

範圍內土地及建築物所有權人暨權利關係人協調之事項，以及其他甲方負責辦理事項。

第三條　委任酬金

一、委任酬金項目及總額(含稅)依甲、乙雙方協議如下

（一）都市更新事業計畫擬訂規劃階段：新臺幣貳仟萬元整。（不包含委託專業估價者費用）

（二）都市更新權利變換計畫擬訂規劃階段：新臺幣壹仟貳佰萬元整。（不包含委託專業估價者費用）。

（三）都市更新執行作業階段：新臺幣壹佰萬元整。

（四）以上總計新臺幣參仟參佰萬元整。

二、前項費用包括乙方進行本案所衍生之營業稅、薪資、保險、交通、房租、設備、庶務費用，以及送件時土地及建物謄本申請費，但不包括邀請學者專家等出席費、公聽會場地費用、容積移轉費用、委託專業估價者、地政士、會計師、提存費用、申請代為拆除費用及建築規劃設計、都市設計、景觀設計、綠建築設計、測量、交通影響評估、環境影響評估、相關標章、性能評估等建築師及相關專業技師之委任費用，以及甲方應繳交政府規費等其他必要之費用。

第四條　酬金給付辦法

雙方同意服務酬金依下列辦法達到請款條件時，甲方於七日內以匯款或即期支票給付乙方。

一、都市更新事業計畫擬訂規劃階段

（一）第一期款：雙方簽約後，給付新臺幣貳佰萬元整。

（二）第二期款：本案第五次都市更新暨都市設計聯審專案小組召開，給付新臺幣壹佰萬元整。

（三）第三期款：都市更新事業計畫公開展覽或說明會辦理結束(取其先發生者)，給付新臺幣壹佰萬元整。倘若得免辦理此程序者，甲、乙雙方同意該期款項併入下期款支付。

（四）第四期款：都市更新事業計畫聽證會辦理完竣，給付新臺幣貳佰萬元整。

（五）第五期款：都市更新事業計畫經都市更新爭審會審議通過，給付新臺幣貳佰萬元整。

新實測量工程有限公司估價單

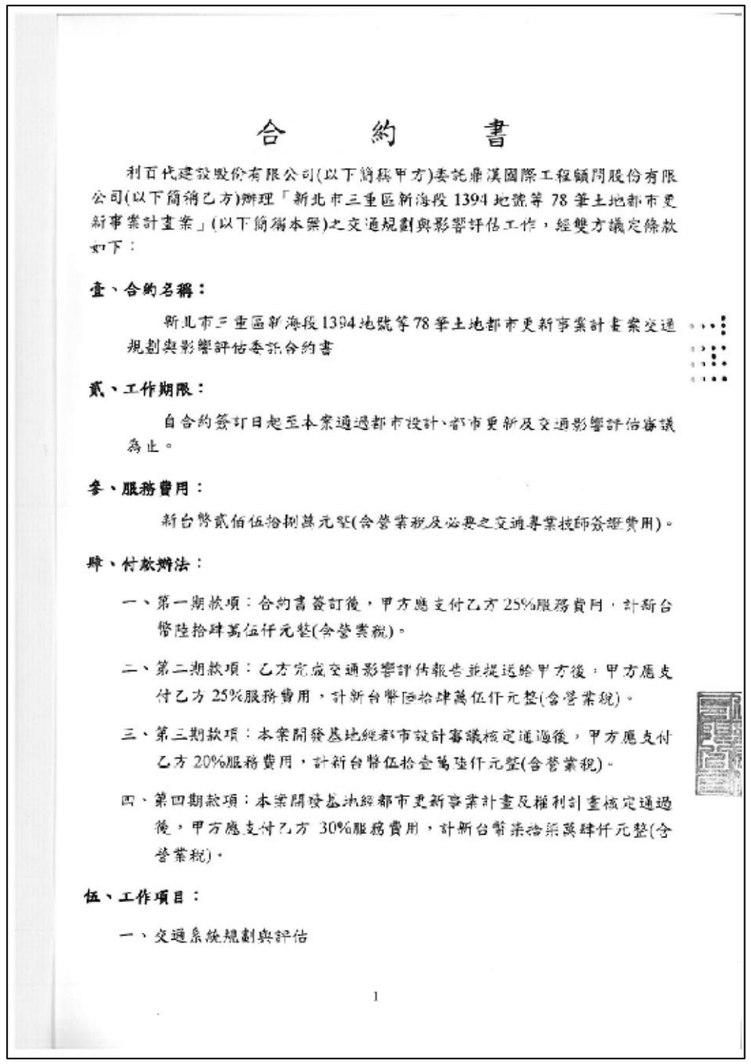
工程名稱：三重果菜市場現況測量

項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註
1	控制點引測	式	1	30,000	30,000	
2	平面圖測繪	式	1	200,000	200,000	
3	成果圖製作	式	1	70,000	70,000	
	以下空白					
					300,000	
新臺幣	參拾萬	圓整				以上報價含稅

地址 ： 台中市南屯區文心南五路一段720號2樓
電話 ： (04)23821824
傳真 ： (04)23821825
Email ： cssurvey@ms7.hinet.net
負責人 ： 李漢良

新實測量有限公司

三、交評合約



合　　約　　書

利百代建設股份有限公司(以下簡稱甲方)委託鼎漢國際工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)辦理「新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱本案)之交通規劃與影響評估工作，經雙方議定條款如下：

壹、合約名稱：

新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫案交通規劃與影響評估委託合約書

貳、工作期限：

自合約簽訂日起至本案通過都市設計、都市更新及交通影響評估審議為止。

參、服務費用：

新台幣貳佰伍拾捌萬元整(含營業稅及必要之交通專業技師簽證費用)。

肆、付款辦法：

一、第一期款項：合約書簽訂後，甲方應支付乙方 25%服務費用，計新台幣陸拾肆萬伍仟元整(含營業稅)。

二、第二期款項：乙方完成交通影響評估報告並提送給甲方後，甲方應支付乙方 25%服務費用，計新台幣陸拾肆萬伍仟元整(含營業稅)。

三、第三期款項：本案開發基地經都市設計審議核定通過後，甲方應支付乙方 20%服務費用，計新台幣伍拾壹萬陸仟元整(含營業稅)。

四、第四期款項：本案開發基地經都市更新事業計畫及權利[illegible]畫核定通過後，甲方應支付乙方 30%服務費用，計新台幣柒拾捌萬肆仟元整(含營業稅)。

伍、工作項目：

一、交通系統規劃與評估

1

四、不動產開發信託契約書草案(節錄)

不動產開發信託契約書草案（ 都更權變類型）

	○○○	（以下合稱「甲方」）
立約人	○○建設股份有限公司	（以下簡稱「乙方」）
	○○銀行股份有限公司（信託部）	（以下簡稱「丙方」）
	○○銀行股份有限公司（○○分行）	（以下簡稱「丁方」）
	○○建築經理股份有限公司	（以下簡稱「○○建經」）

甲、乙方提供建築用地，乙方提供與建資金並擔任實施者，雙方依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法、臺北市都市更新自治條例等及其相關施行細則，採行「權利變換方式」實施都市更新事業。

緣甲、乙雙方為「○○市○○區○○段○○小段 ○○地號等 ○○筆土地」都市更新案（以下簡稱本更新案）能順利興建完工交屋，亦確保乙方與丁方之融資約定履行，並以預售屋買賣定型化契約方式，與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約，進行預售屋銷售。今乙方與甲方分別委託丙方為本更新案土地及都市更新興建資金受託人，辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新興建資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託○○建經（即協助本更新案信託契約進行之關係人）擔任工程進度、買賣契約查核等事宜，另簽訂建築經理業務委任契約書，以利本更新案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。立約人特訂立本信託契約（以下簡稱本契約），約定條款如下：

第一條：信託當事人及關係人

一、信託當事人：

「委託人」：甲方、乙方

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人（其受益權比例及分配方式悉依本更新案合作開發契約書或權利變換計畫之土地及建築物分配清冊分配之），另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十一條第一項第二款之約定歸屬於買方。

前述「特定事由」係指乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

「受託人」：丙方

二、信託關係人：

「融資銀行」：丁方

「建經公司」：○○建經，係指為配合本契約所定信託事務執行所需，另由乙方與其簽訂「建築經理業務委任契約書」。

第二條：信託目的及信託事務內容

甲、乙方為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記及土地、建物相互移轉登記完成，委託丙方辦理下列事項：

一、信託存續期間對第四條信託財產專戶之資金控管。

二、本更新案更新前地上現有建物(下稱「更新前建物」)信託管理及滅失登記等相關事宜。

三、不動產產權(含興建中建物)管理、處分。

四、信託存續期間對興建資金進行專款專用及信託財產專戶收支之帳務管理。

五、依本契約所載有關本更新案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本更新案相關之其他登記事宜。

六、與本更新案有關之各項稅費繳納。

第三條：契約之生效及信託存續期間

一、本契約於本更新案任一信託財產所有權移轉予丙方之日起，即生效力。

二、本契約之存續期間自本契約生效日起，至本更新案建物完工、辦妥建物所有權第一次登記並依本契約第二十一條第一項第一款之約定辦理信託財產之分配及交付時止。

三、如有本契約第二十條約定信託契約終止之情事時，本信託存續期間於依本契約第二十一條第一項之約定辦理時止。

第四條：信託財產

一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及興建資金專款專用控管，甲、乙方同意丙方於丁方營業處所開立下列活期存款（下稱「信託財產專戶」）。該下列信託財產專戶係屬丁方所投保之中央存款保險公司理賠之項目（理賠對象、範圍及其金額上限，依中央存款保險公司相關規定）：

（一）「○○銀行受託信託財產專戶-○○建設○○段都更案-融資款」（下稱「融資款信託財產專戶」），融資款信託財產專戶資金來源包括：

1. 銀行融資款：乙方原向丁方申請核准之建築融資款，乙方應於本契約生效後，通知丁方依融資契約，逕將融資款存入融資款信託財產專戶。

2. 存款利息所得：融資款信託財產專戶存款利息所得。

（二）「○○銀行受託信託財產專戶-○○建設○○段都更案-預售款」（下稱「預售款價金信託專戶」），以存放預售屋買方所繳價金、預售款價金信託專戶存款利息所得。預售款價金信託專戶之餘額應至少維持買方所繳價金之百分之○。

（三）「○○銀行受託信託財產專戶-○○建設○○段都更案-自籌款」（下稱「自籌款信託財產專戶」），自籌款信託財產專戶資金來源包括：

1. 乙方自備款：本更新案乙方自籌之興建資金，應存入自籌款信託財產帳戶，融資款信託財產專戶及自籌款信託財產帳戶餘額有不足支應第十八條各項應負擔之費用，或經丙方估算將不足支應時，乙方應依資金需求期限、金額，將款項存入自籌款信託財產專戶。

2. 存款利息所得：自籌款信託財產專戶存款利息所得。

二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲、乙方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

（一）本更新案坐落之土地，即○○市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地，面積共○○坪，及更新前建物之面積範圍，詳附件一。（地政機關登記為準）

（二）本更新案興建中之建物。

（三）本更新案工程完工及辦妥建物所有權第一次登記後，甲、乙方得分配之土地及建物。

（四）信託財產專戶，其中「興建資金」係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付乙方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本更新案銀行融資款項及乙方自有資金。

（五）丙方因前四款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

三、除法令另有規定或依本契約第十二條之約定外，於信託存續期間，甲、乙方不得要求丙方交付或返還一部或全部信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

四、買方如係直接將價金交付予乙方者，乙方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日將該筆價金存入預售款價金信託專戶。乙方未存入預售款價金信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由乙方自負其責。

五、除乙方已預先提存同等之金額存入信託財產專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。

六、信託財產應以「○○銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之契約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

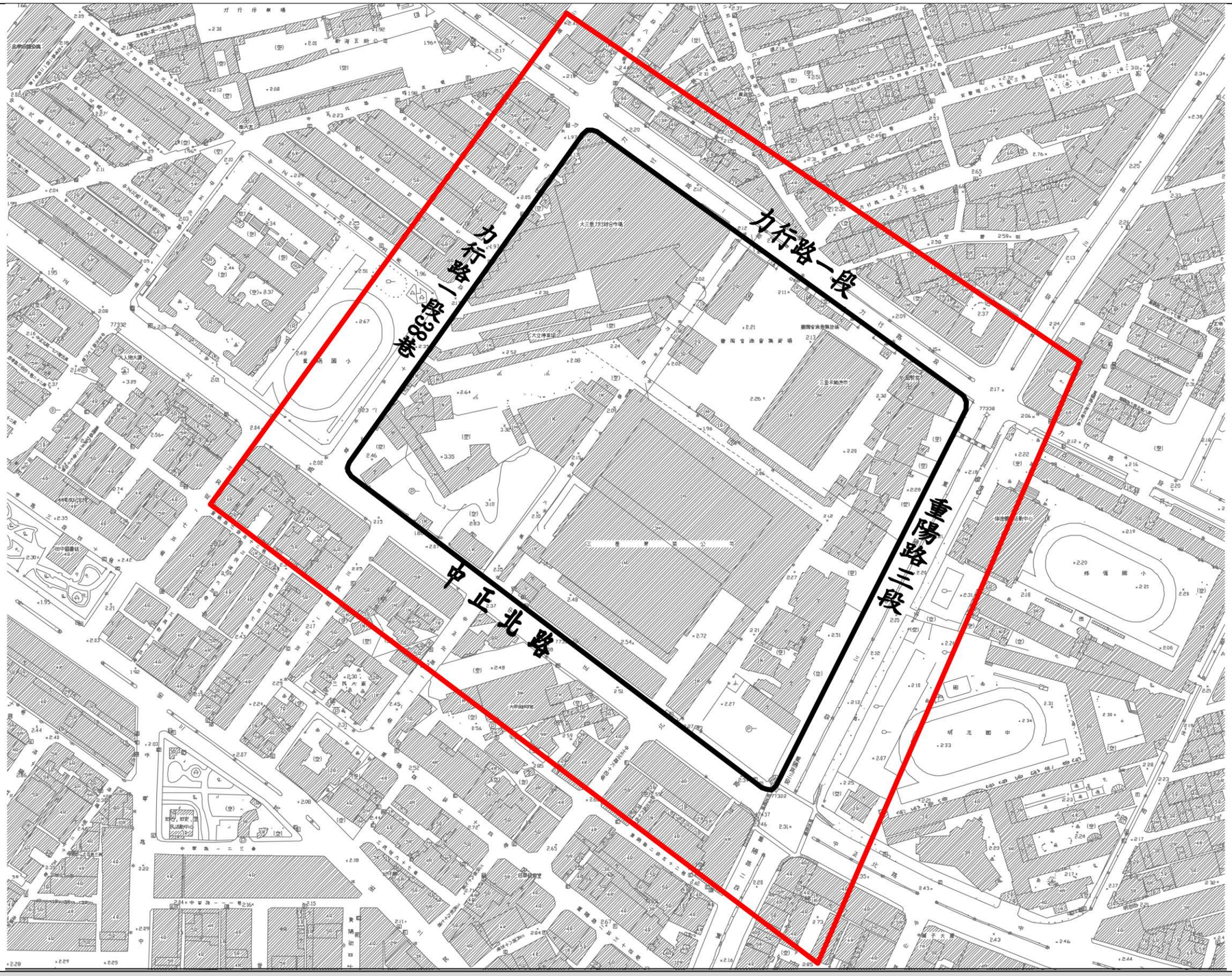
第五條：資料提供及信託登記

一、甲、乙方應於本契約簽訂同時備妥土地及建物所有權狀正本、印鑑證明及地價稅單等相關文件交付予丙方，並由丙方轉交予經乙方指定之地政士，以辦理本更新案之土地及更新前建物信託移轉登記予丙方。

附錄六、鄰房鑑定範圍圖及戶數說明

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」中規定，鄰房鑑定範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內，本案鄰房鑑定戶數共計1,394戶，詳下表：

道路名稱	門牌	戶數	道路名稱	門牌	戶數
力行路一段	1~91(單)、40~48(雙)	215	重陽路二段 52 巷 83 弄	1~6	24
力行路一段 38 巷	1~29(單)	70	重陽路三段	7~13(單)、126~134-3(雙)	152
力行路一段 38 巷 5 弄	1~8	40			
力行路一段 89 巷	1、2、3	15			
力行路一段 123 巷	1、3	8			
三民街 155 巷	23~27(單)、40~50(雙)	45			
三民街 175 巷	21~29(單)	26			
中正北路	22~166(雙)	296			
中正北路 64 巷	1~12	48			
中正北路 118 巷	1~3-1(單)、2、6	44			
中正北路 145 巷 5 弄	13~16	20			
中正北路 145 巷 7 弄	19~29(單)、16~26(雙)	60			
中正北路 145 巷 9 弄	11~21(單)、8~18(雙)	60			
六張街	259~265(單)	20			
民生街 61 巷 31 弄	1~8	32			
安慶街	331~387(單)、326~332(雙)	69			
安慶街 361 巷	1、1-1、2	13			
重陽路二段	55~67(單)、56~72(雙)	66			
重陽路二段 52 巷	1~21(單)、75~81(單)	71			
合計	1,394 戶				



圖例及說明	指北
更新單元　鄰房鑑定範圍	

鄰房鑑定範圍示意圖

附錄七、容積獎勵證明文件

■ 黃金級綠建築

3-3 綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一地下 6 樓，地上 31 樓之大樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一)黃金級綠建築

因本案將申請綠建築黃金級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO2 減量、廢棄物減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等 8 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2015 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 Σrsi=56.62 分(實際得分依標章審查結果)，因本案九大指標全評估總得分，所以分數位於黃金級 53≦RS＜64。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「黃金級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章
GREEN BUILDING

圖 1 綠建築標章標誌

表 1 EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：新北市三重區新海段都市更新事業計畫案

二、建物概要：

三、評估結果：

申請指標項目		基準值	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BDc=_	BD=_	RS1=_
■	綠化量指標	TCO2c=5791635.00	TCO2=12690600.00	RS2=9.00
■	基地保水指標	λc=0.15	λ=0.48	RS3=9.00
■	日常節能指標	HWs=--＜HWsc=--？	■免檢討 □合格 □不合格	
		EEV=--＜EEVc=0.80？	■合格 □不合格	
		HSC=--≦HSCc=--？	■合格 □不合格	
		0.80	EEV=0.72	$RS4_1$=4.93
		0.80	EAC=0.74	$RS4_2$=2.90
		0.80	EL=0.40	$RS4_3$=6.00
■	CO_2 減量指標	0.82	CCO2=0.58	RS5=7.19
■	廢棄物減量指標	3.3	PI=2.77	RS6=3.61
■	室內環境指標	60.0	IE=63.00	RS7=2.43
■	水資源指標	2.00	WI=8.0	RS8=8.00
		Rc=○%≧自來水替代率 5%？	■免檢討 □合格 □不合格	
		Vs=7300.00m³≧Vc=7296.16m³？	□免檢討 ■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)？	■合格 □不合格	
		10.0	Gi=14.0	RS9=3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=56.62				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
■	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
□	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	□	■	□

五、填表人簽章：

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 2 EEWH-RS 各指標計分法

九大指標			有無	設計值	基準值	變距 Rn(註)	分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD= _	BDc= _	R1= _	RS1=18.75xR1+1.5 _		0.0≦RS1≦9.0
二．綠化量指標			■	TCO_2= 12690600.00	TCO2c= 5791635.00	R2= 3.67	RS2=6.81×R2+1.5= 9.00		0.0≦RS2≦9.0
三．基地保水指標			■	λ= 0.48	λc= 0.15	R3= 2.18	RS3=4.0×R3+1.5= 9.00		0.0≦RS3≦9.0
四．日常節能指標	外殼節能	辦公類	■	EEV= 0.72	EEVc= 0.80	R41= 0.10	RS41=29.3×R41+2.0= _	4.93	0.0≦RS41≦14.0
		百貨商場類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=19.3×R41+2.0= _		
		醫院類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=32.0×R41+2.0= _		
		旅館餐飲類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=29.3×R41+2.0= _		
		住宿類	■	EEV= 0.66	EEVc= 0.80	R41= 0.18	RS41=15×R41+2.0= _		
		學校類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=14.7×R41+2.0= _		
		大型空間類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=29.3×R41+2.0= _		
		其他類	□	EEV= _	EEVc= 0.80	R41= _	RS41=14.7×R41+2.0= _		
	空調節能		■	EAC= 0.74	EACc= 0.80	R42= 0.08	RS42=18.6xR42+1.5 2.90		0.0≦RS42≦12.0
	照明節能		■	EL= 0.40	ELc= 0.80	R43= 0.50	RS43=9.00xR43+1.5 6.00		0.0≦RS43≦6.0
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2= 0.58	CCO_2c= 0.82	R5= 0.29	RS5=19.40×R5+1.5= 7.19		0.0≦RS5≦8.0
六．廢棄物減量指標			■	PI= 2.77	PIc= 3.30	R6= 0.16	RS6=13.13×R6+1.5= 3.61		0.0≦RS6≦8.0
七．室內環境指標			■	IE= 63.0	IEc= 60.0	R7= 0.05	RS7=18.67×R7+1.5= 2.43		0.0≦RS7≦12.0
八．水資源指標			■	WI= 8.0	WIc= 2.00	R8= 3.00	RS8=2.50×R8+1.5= 8.00		0.0≦RS8≦8.0
九．污水垃圾改善指標			■	GI= 14	GIc= 10.0	R9= 0.4	RS9=5.15×R9+1.5= 3.56		0.0≦RS9≦5.0
合計總分 RS=ΣRSi=56.62									
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值-基準值｜÷基準值」之公式計算。									

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 3 EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
■	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
□	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		□	□	□	■	□

(二)綠化量指標

1. 建築基本資料

(1)基地面積：85802.00 ㎡

(2)法定建蔽率：70%

(3)土地使用分區：商業區

2. 綠化量設計概要

景觀規劃以人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案景觀規劃為喬木、灌木、花草密植混種。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。

圖 2 參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主

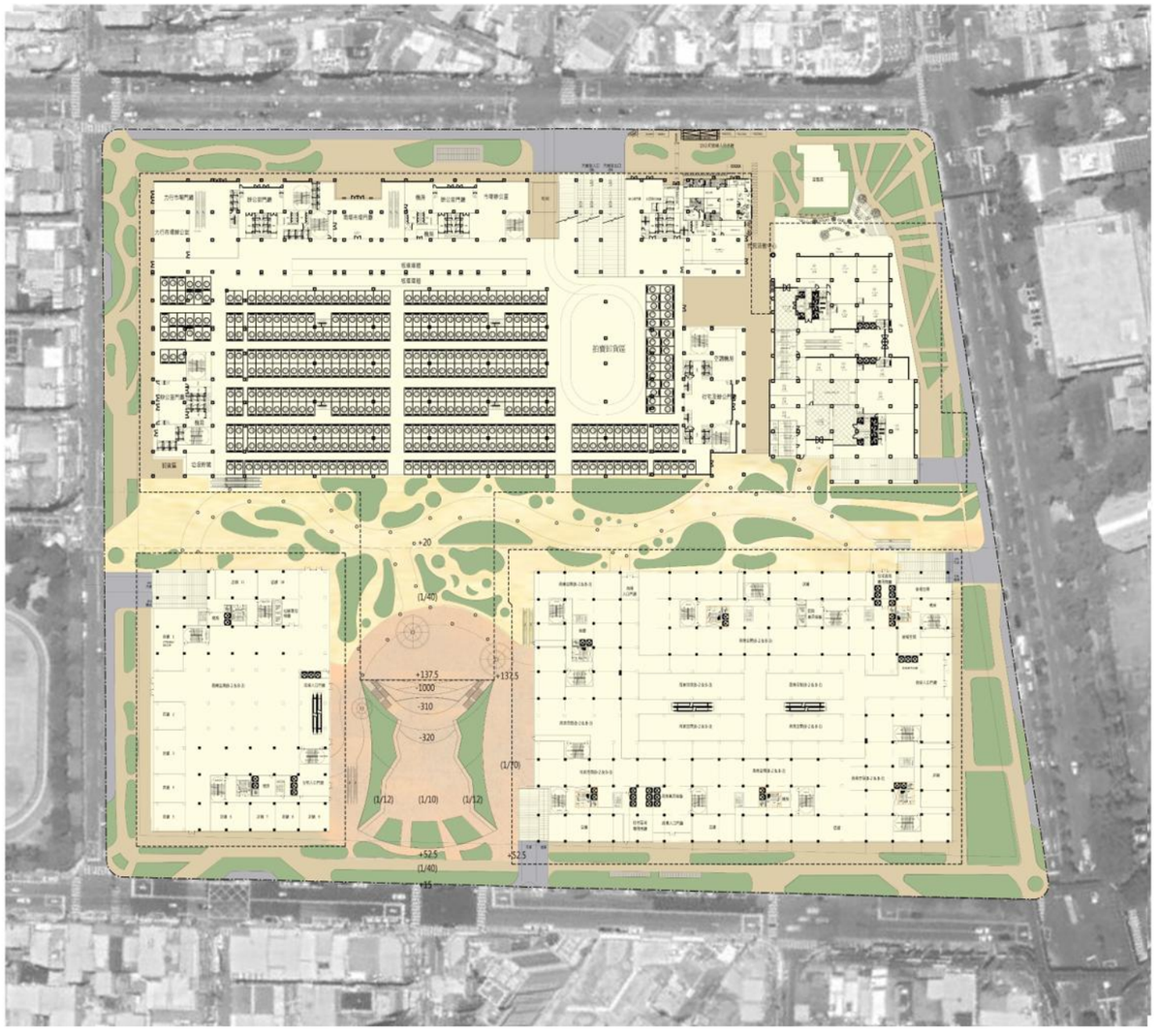


圖 3　地面層景觀設計配置圖

表 4 綠化量指標評估表

EEWH-RS 綠化量指標評估表

一、建築名稱： 新北市三重區新海段都市更新事業計畫案

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai		計算值 Gi×Ai	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混 區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0	㎡	0	kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	8320	㎡	7488000	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	3520	㎡	2112000	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0	㎡	0	kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 4 株以上)	300	500	㎡	150000	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0	㎡	0	kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	600	㎡	12000	kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0	㎡	0	kg
			600	0	㎡	0	kg

ΣGi×Ai=9762000.00 kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。	ra=1.00
其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 12690600.00 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= 5791635.00 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(三)基地保水指標

鑽探報告地下 2m 內統一土壤分類為黏土質，以黏土質 CL 做估算，土壤滲透係數 $k=10^{-9}$m/s，基地最終入滲率 $f=10^{-7}$m/s。

1. 保水量設計概要

由於本案為黏土質 CL，故本案以 Q5 地下貯集框架保水設計為主要設計手法，Q2 透水鋪面、Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q3 花園土壤雨水截留設計保水量為輔。

2. 基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的能力。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。

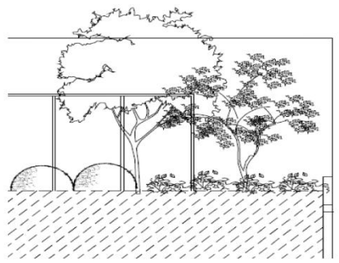


圖 4 Q3 花園土壤保水設計概念圖

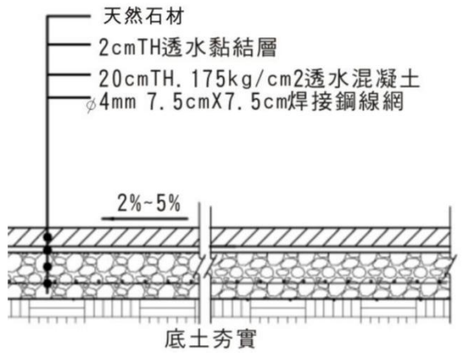


圖 5 Q2 透水鋪面剖面概念圖

表 5 基地保水指標評估表

EEWH-RS 基地保水指標評估表

一、建築物名稱：新北市三重區新海段都市更新事業計畫案

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類= CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/ s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	9599.80	82.94
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	800	13.46
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積(m^3)	0	0
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	160	257.38
		礫石貯集設施體積(m^3)	320	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi= 353.78

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =353.78； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=741.33；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =0.48
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.15
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(四)日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1.日常節能評估

(1)建築外殼節能設計

本案位於北部氣候分區，為地上 31 層樓建築，主要用途係供辦公及住宅使用。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑亞熱帶建築風格。

(2)計算「外殼節能效率」

a.本棟建築物外殼耗能量指標依據 2015 年「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率 Uar、外牆平均熱傳透率 Uaw、天窗平均日射透過率 HWs 及外殼玻璃可見光反射率 Gri、建築物外殼耗能量 ENVLOAD、等價開窗 REQ。

表 6 屋頂平均熱傳透率 Uar 評估表(參考)

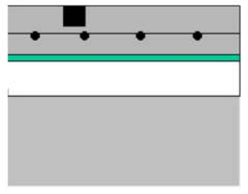
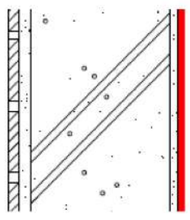
構造大樣		厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [㎡・K/W]	熱阻R [㎡・K/W]	熱傳透率 Ui =1/R [W/(㎡・K)]
	外氣膜	----	1/23.0	0.043	0.78
	壓層	0.08	1/1.400	0.057	
	PS 隔熱板	0.035	1/0.040	0.875	
	防水層	0.003	1/0.050	0.060	
	鋼筋混凝土	0.150	1/1.400	0.107	
	內氣膜	----	1/7.000	0.143	

表 7 外牆平均熱傳透率 Uaw 評估表(參考)

構造大樣		厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m.K/W]	熱傳透率Ui =1/R [W/(㎡.K)]
	外氣膜	----	1/23.000	3.495
	面材	0.0100	1/ 1.300	
	水泥砂漿	0.0150	1/ 1.500	
	鋼筋混凝土	0.1500	1/ 1.400	
	水泥砂漿	0.0200	1/ 1.500	
	內氣膜	----	1/ 9.000	

本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率 HWs 檢討。
外殼玻璃可見光反射率 Gri＜0.25。

b.依據建築技術規則規定，進行 EEV 住宿類評估 =0.72、0.66＜0.80　(OK)

c.EEV 值小於 0.80，外殼設計十分優良，因此本項評估通過。

(3)計算「空調系統節能效率」

無中央空調設計。直接令 EAC=0.80　(OK)

(4)計算「照明系統節能效率」

本案照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間及住宅等私人氣氛空間暫不列入評估。針對供公眾使用之空間設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。燈具效率係數 IER= (Σni ×wi×Bi ×Ci×Di)/(Σni ×wi)=1.20。

針對本案建築物的主要空間，計算其面積與 Ai 用電總功率 swj ，IDR= (Σni ×wi ×Aj)/(ΣLPDcj×Aj)=0.34。進行 EL 評估。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此 β=0。EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4) =0.40 ≦ 0.80 (OK)。

型號規格(參考型號)示意圖	功率 (W)wi	安定器係數Bi	照明控制係數Ci	反射效率係數Di
 光源：T5-14W×1 色溫：6500K 固定方式：T-BAR式 高功率電子式安定器	14	0.8	1.0	0.9

(5)綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明」三種節能的評估後，空調、外殼及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

2. 日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數 Ki 值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率 Ui 值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物座向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。無中央空調設置，免檢討。採用高效率節能燈具以及電子式安定器。所以：

(1)EEV 值均小於 0.80，外殼設計十分優良。
(2)EAC 空調設計小於 0.80，空調設計十分優良。
(3)EL 值小於 0.80，照明設計十分優良。

表 8 日常節能指標評估表

EEWH-BC 日常節能指標評估表			
一、建築名稱：新北市三重區新海段都市更新事業計畫案			
二、日常節能評估項目 A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=□＜HWsc=□		■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=□＜0.25，i=1~n		■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar＜0.80(w/m² • k)		■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.72、0.66＜EEVc=0.8		■合格	□不合格
系統得分	$RS4_1$=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=4.93，(2.0≦$RS4_1$≦14.0)		
B、空調系統節能 EAC B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc'=--m²，主機總容量=--RT)			
1. 當主機總容量≦50RT 時， EAC'=0.8-(COP-COPc)/COPc)= _≦EACc=0.8		■合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_		■合格	□不合格
a1=PRs=	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=		
	c1=Rs=		
a2=PRf=	c2=Rf=	c5=Rm=	
a3=PRp=	c3=Rp=		
a4=PRt=	c4=Rt=		
EAC'={a1×b1×c1+a2×c2+a3×c3+a4×c4}×c5=0.74≦EACc=0.80		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$'=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=2.90，(1.5≦$RS4_2$'≦12.0)		
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc"=--m²)			
1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=_；二級節能標章空調面積比 Ar"=_； EAC"=0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")=≦EACc=0.8		□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC"=_≦EACc=0.80		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$"=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=_，(1.5≦$RS4_2$"≦12.0)		
系統得分	$RS4_2$=($RS4_2$'×Afc'+$RS4_2$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=2.90，(1.5≦$RS4_2$≦12.0)		
C、照明系統 EL			
IER=1.20	IDR=0.34	β1=_	β2=_	β4=_
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.40≦ELc=0.80			■合格	□不合格
系統得分	$RS4_3$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=6.00，(1.5≦$RS4_2$≦6.0)			

EEWH-BC 日常節能指標評估表		
一、建築名稱：新北市三重區新海段都市更新事業計畫案		
三、日常節能指標得分率		
總系統得分	$RS4_1$=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=4.93，(2.0≦$RS4_1$≦14.0)	
	RS42'=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=2.90，(1.5≦RS42≦12.0)	
	$RS4_3$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=6.00，(1.5≦$RS4_2$≦6.0)	

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(五)二氧化碳減量指標

建築物二氧化碳減量最大影響因素在於「結構合理化」、「建築輕量化」、「耐久化」與「再生建材使用」等四大範疇。本案為地上 31 層建築物，屬高層建築。

1.本案在結構合理化之形狀係數評估如下：
形狀係數 F=1.2
平、立面造型略帶變化但不至於過分裝飾。

2.本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：
輕量化因子 W=0.75
(1)採 SC 構造，w1＝0.85。
(2)隔間牆採用輕隔間牆，w2＝-0.1。
(3)外牆為 RC 外牆，w3＝0。
(4)無使用整體衛浴，w4＝0。

3.本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：
耐久化因子 D=0.08
(1)耐震力合於建築物耐震設計規範。
(2)柱樑鋼筋保護層厚度合於規範。
(3)樓板鋼筋保護層厚度合於規範。
(4)大部分給排水管路採明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體。
(5)所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間。

4.本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：
非金屬再生建材使用係數 R=0.30
(1)本案採用高性能混凝土。

表 9 二氧化碳減量指標評估表

EEWH-RS 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱：新北市三重區新海段都市更新事業計畫案
建築物構造：地下 6 樓，地上 31 樓 SC 構造；屬高層建築

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，進入最後之系統得分計算
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 ■平面大略規則 □平面不規則	_
	2.長寬比 b	b=○	_
	3.樓板挑空率 e	e=○	_
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	_
	5.立面出挑 h	h=○	_
	6.層高均等性 i	i=○	_
	7.高寬比 j	j=○	_
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.2

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0.03
	電氣通信線路 d7	0.05
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.08

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造 ■鋼構造、輕金屬構造 □RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	0.85	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	1
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.75		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0.432	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.58

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=7.19，(0.0≦RS5≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(六)廢棄物減量指標

1.工程不平衡土方比例：
PIe=0.5≦PIe≦1.5，PIe=1.5。

2.施工廢棄物比例：
PIb≧0.0，PIb=0.80。

3.拆除廢棄物比例：
PId≧0.0，PId=0.1。

4.施工空氣污染比例：
PIa≧0.2，PIa=0.37。

廢棄物減量	說明
工程不平衡土方 PIe	PIe=1.5
施工廢棄物比例 PIb 拆除廢棄物比例 PId	SC
	高性能混凝土
	高爐水泥
施工空氣污染比例 PIa	工地設有專用洗滌車輛與土石機具之清洗措施
	工地設有污泥沉澱過濾處理設施(針對車輛污泥、土石機具之清洗污水、地下工程廢水)
	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土
	工地車行路面、堆料棄土區/傾卸作業、裸露地面灑水噴霧
	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準
	土石運輸車離開工地前覆蓋不透氣防塵罩
	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬

表 10 廢棄物減量指標評估表

EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表

一、建築名稱：新北市三重區新海段都市更新事業計畫案

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(m^2)	_
工程不平衡土方量 M(m^3)	0	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦9.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

PIe =(M-Mr)/(AF×M_c)= 1.50 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0
預鑄外牆	0	0.04	0
預鑄樑柱	0	0.04	0
預鑄樓版	0	0.03	0
預鑄浴廁	0	0.02	0
乾式隔間	0	0.03	0
其它工法	0	-	0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 0.80 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0.03	0.04	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.07				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.10 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=2.77

五、系統得分	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=3.61，(0.0≦RS6≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(七)室內環境指標

1. 音環境評估
   (1) 外牆、分界牆厚度：dw≧15cm 取 A2=20
   (2) 窗：使用氣密性二等級窗，玻璃厚度≧10mm 取 B1=35
   (3) 樓版：df<15cm 取 C4=10
   (4) 音環境加權得分 X1×Y1=65*0.2=13

2. 光環境評估
   (1) 玻璃透光性：採用透光性良好玻璃，可見光透光率 0.15~0.3，取 D3=10
   (2) 自然採光：0.6≦NL<0.70，取 E4=20
   (3) 人工照明：面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施，取 F3=10
   (4) 光環境加權得分 X2×Y2=40*0.2=8

3. 通風換氣環境評估
   (1) 60%居室空間設有新鮮外氣供應系統者，取 G23=60
   (2) 通風換氣環境加權得分 X3×Y3=60*0.3=18

4. 室內裝修建材評估
   (1) 中等裝修量，五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修，取 H4=20
   (2) 綠建材採用率≧60%，I1=60
   (3) 室內裝修建材加權得分 X4×Y4=80*0.3=24

5. 以上室內環境指標 ΣXi×Yi=13+8+18+24=63

指標及格標準檢討

1. 設計值：IE＝ΣXi×Yi＝63
2. 標準值：60

判斷式：63≧60，本指標合格

表 11 室內環境指標評估表

室內環境評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：新北市三重區新海段都市更新事業計畫案

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界(*1)	下列三項，擇一計分： ·單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧5cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB(*2)	A1=30	A=20	X1=A+B+C=65	Y1=0.2	X1×Y1=13
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧15cm、磚牆含粉刷厚度≧24cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧50dB(*2)	A2=20				
			·牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10				
		窗	下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m³/hm2, *3)且玻璃厚度≧10mm ・符合氣密性 2 等級(2m³/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m³/hm², *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級((8m³/hm², *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級(8m³/hm², *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級(2m³/hm², *3)之雙層窗，窗間距≧ 10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			・窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=10				
		樓版	下列三項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧17dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB (*4)	C1=35	C=10			
			下列三項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧15dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧12dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧15dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦60dB(*4)	C2=25				
			下列三項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm ，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧10dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧7dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df) ≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧10dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦65dB(*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 或木構造樓版	C4=10				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	所有建築類型之玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=10	X2=D+E+F=40	Y2=0.2	X2×Y2=8
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=5				
		辦公、研究、實驗、臥房、病房、客房等 居室空間，以自然採光性能 NL 指標評估	・0.90≦NL	E1=60	E=20			
			・0.80≦NL＜0.90	E2=40				
			・0.70≦NL＜0.80	E3=30				
			・0.60≦NL＜0.70	E4=20				
			・NL＜0.60	E5=10				
		上述以外空間	·不予評估	E6=36				
	人工照明	辦公、閱覽室、圖書室、教室等空間之 照明	·所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=10			
			·所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15				
			·面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			·照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
		上述以外空間	·不予評估	F5=12				
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分以自然通風潛力 VP(*7) 指標評估（面積為 Af1）	・0.80≦VP	G1=100	G1=	X3=(G1×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)=60	Y3=0.3	X3×Y3=18
			・0.70≦VP＜0.80	G2=80				
			・0.60≦VP＜0.70	G3=60				
			・0.50≦VP＜0.60	G4=40				
			・VP＜0.50	G5=10				
	全年空調型	全年以分離式、VRV 或中央空調為主的密閉空調型空間部分（面積為 Af2）	·所有居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G1=100	G2=60			
			·80%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G2=80				
			·60%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G3=60				
			·40%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G4=40				
			·低於 40% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G5=20				

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=20	X4=H+I=80	Y4=0.3	X4×Y4=24
			・少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			・大量裝修量(七成以上天花及牆面被板材裝潢者)	H4=0				
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	・不予評估	H5=24				
	綠建材	綠建材使用率(*8 附計算或說明)	・Rg(*9)≧Rgc+15%	I1=60	I=60			
			・Rgc+15%＞Rg≧Rgc+10%	I2=45				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc+5%	I3=30				
			・Rgc+5%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=10				
	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	·50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J+K L+M+N+O=0	Y5= 0.2	X5×Y5=_
			·不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	·50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0			
			·不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	·50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0			
			·不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	·50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0			
			·不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	·50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0			
			·不符以上條件者	N =0				
		其他	·使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0			

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=63	
四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=2.43，(0.0≦RS7≦12.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(八)水資源指標

1.節水設計概要說明

(1)本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶(大號 6 公升以下，小號 3 公升以下)。公共空間設置自動感應充便或有節水設計之小便器，供公眾使用之水栓採用具省水標章認證之自動感應水栓或自閉式水栓，且同時符合臺北市治自條例要求。

圖 7 採用具有省水標章認證之器具

(2)本案設置雨水回收系統一座，作為澆灌使用，以減少自來水使用量。

(3)所有綠地設置微滴灌、或噴霧器噴灌、或自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。

2.彌補措施規劃概要說明

(1)本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。

(2)本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元。

(3)本案基地面積 85802.00 ㎡，總樓地板面積大於 20000 ㎡，須設置大耗水彌補設施。

(4)本案設置雨水利用系統一座。

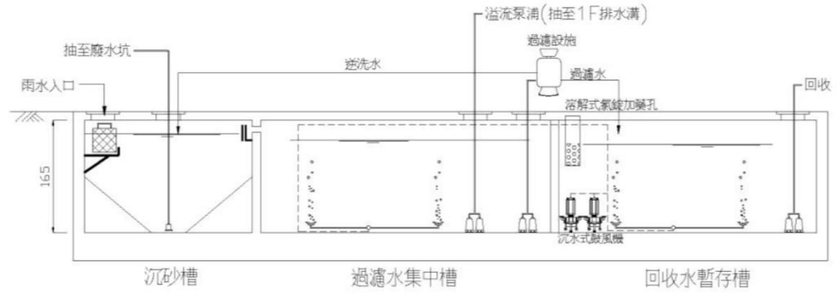


圖 8 雨水再利用設施剖面示意圖

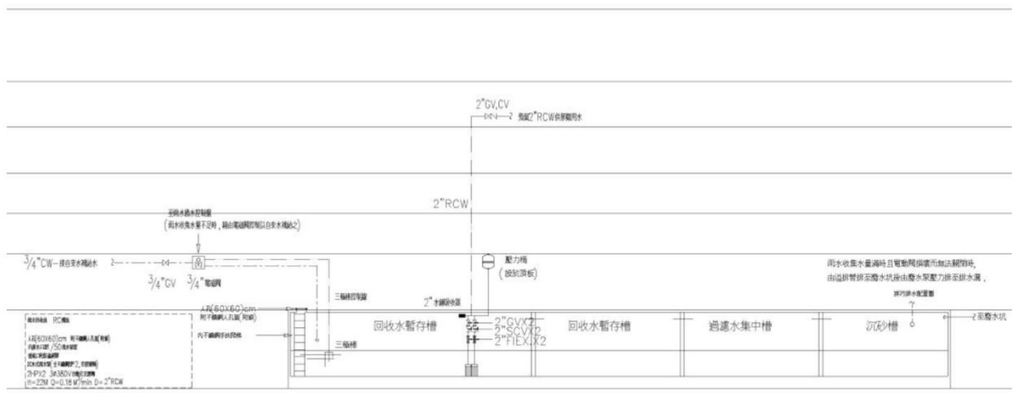


圖 9 雨水再利用系統昇位示意圖

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	所有建築類型之玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=10	X2=D+E+F=40	Y2=0.2	X2×Y2=8
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=5				
		辦公、研究、實驗、臥房、病房、客房等 居室空間，以自然採光性能 NL 指標評估	・0.90≦NL	E1=60	E=20			
			・0.80≦NL＜0.90	E2=40				
			・0.70≦NL＜0.80	E3=30				
			・0.60≦NL＜0.70	E4=20				
			・NL＜0.60	E5=10				
		上述以外空間	·不予評估	E6=36				
	人工照明	辦公、閱覽室、圖書室、教室等空間之 照明	·所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=10			
			·所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15				
			·面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			·照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
		上述以外空間	·不予評估	F5=12				
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分以自然通風潛力 VP(*7) 指標評估（面積為 Af1）	・0.80≦VP	G1=100	G1=	X3=(G1×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)=60	Y3=0.3	X3×Y3=18
			・0.70≦VP＜0.80	G2=80				
			・0.60≦VP＜0.70	G3=60				
			・0.50≦VP＜0.60	G4=40				
			・VP＜0.50	G5=10				
	全年空調型	全年以分離式、VRV 或中央空調為主的密閉空調型空間部分（面積為 Af2）	·所有居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G1=100	G2=60			
			·80%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G2=80				
			·60%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G3=60				
			·40%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G4=40				
			·低於 40% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G5=20				

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=20	X4=H+I=80	Y4=0.3	X4×Y4=24
			・少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			・大量裝修量(七成以上天花及牆面被板材裝潢者)	H4=0				
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	・不予評估	H5=24				
	綠建材	綠建材使用率(*8 附計算或說明)	・Rg(*9)≧Rgc+15%	I1=60	I=60			
			・Rgc+15%＞Rg≧Rgc+10%	I2=45				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc+5%	I3=30				
			・Rgc+5%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=10				
	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	·50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J+K L+M+N+O=0	Y5= 0.2	X5×Y5=_
			·不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	·50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0			
			·不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	·50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0			
			·不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	·50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0			
			·不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	·50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0			
			·不符以上條件者	N =0				
		其他	·使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0			

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=63	
四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=2.43，(0.0≦RS7≦12.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 13 污水及垃圾改善指標評估表

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

一、建築名稱：新北市三重區新海段都市更新事業計畫案

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合 格 條 件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃 圾 處 理 措 施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主

(十)綠建築效益分析

本案為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊。

1.基地綠化除人行道部分疏植闊葉喬木外，並以生態複層植栽綠化方式進行綠化，藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。

2.本案以黏土質 CL，故以 Q5 地下貯集框架保水設計為主要設計手法，Q2 透水鋪面、Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q3 花園土壤雨水截留設計保水量為輔。藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。

3.日常節能指標部分，進行優良外殼節能設計，降低日射熱透過率。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。

4.二氧化碳減量部分，內部採用輕隔間牆，分戶牆採用 RC 隔間牆。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧化碳減量之效益。

5.廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣污染防治，以減少營建污染之產生。

6.室內環境部分，減少室內裝修量，採用綠建材標章之建材，以減低有害空氣污染物之逸散。

7.水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、供公眾使用之小便器、水栓。並且，設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。

8.污水垃圾改善指標部分，所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施。

(十一)綠建築管理維護計畫

1.綠建築設施內容

本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；二段式省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；以 Q5 地下貯集框架保水設計為主要設計手法，Q2 透水鋪面、Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q3 花園土壤雨水截留設計保水量為輔；以多層次之栽植結合景石以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應。

2.綠建築標章續辦原則

本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

3.綠建築設施之管理公約草案

綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完峻，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
   (1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
   (2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
   (3)管理維護方式。
   (4)管理維護金額及支用管理辦理。
   (5)專戶儲存等有關事項。
   (6)其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
   (1)綠建築設施維修或更新費用。
   (2)綠建築設施更新或保養所需費用。
   (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
   (4)僱用管理、清潔及維修人員之費用。
   (5)其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
   (1)所有權人會議決議事項之執行。
   (2)定期會議及臨時會之召集。
   (3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
   (4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
   (5)管理人員之僱用、監督。
   (6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
   (7)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
   (8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
   (9)其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

附錄八、建材設備表

一、AI大樓

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	牆基座部分採簡單素雅的白/灰色立體磚，搭配金屬帷幕牆為基調，主要垂直動線用彩色蔬果馬賽克磚，上層立面以烤漆鋁板及磁磚搭配處理。	
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或1/2B 磚牆	
三、牆面	門廳、梯廳	拋光石英磚、天然石材、馬賽克拼貼	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌或同等品
	室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌或同等品
	浴廁	市場、商場部分：拋光石英磚、天然石材、馬賽克拼貼住宅部分：拋光石英磚、磁磚	
	地下室	防水水泥漆	ICI、長城、虹牌或同等品
四、地坪	門廳、梯廳	拋光石英磚、天然石材	
	公共樓梯間	樓梯專用止滑石英磚	
	室內空間	市場部分：耐磨地坪、環氧樹脂地坪 商場部分：耐磨地坪、亞麻仁地坪、拋光石英磚 住宅：拋光石英磚	
	浴廁、陽台	市場部分：防滑馬賽克拼貼 商場部分：拋光石英磚、天然石材 住宅：防滑石英磚	
	地下室	環氧樹脂、耐磨地坪一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚， 其餘採EPOXY 加金鋼砂鋪設處理	
	屋頂	1.整體防水粉光，加舖 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]，上鋪貼防滑石英隔熱磚或植草 2.兩層隔熱及兩層防水	-
五、門窗設備	-	金屬門窗隔音設備，室內門防火時效1 小時。	中華、力霸、大同、錦鋐等或同級品
六、電梯設備	-	1.電梯採微電腦變頻變壓十二人、十七人份豪華電梯，速度：90M~105M/MIN 2.門廳電梯採大型門框及鏡面不鏽鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不鏽鋼大型門框，門板採用不鏽鋼或採整體設計 3.地坪鋪設人造石材或拋光石英磚	中國菱電、崇友、永大等或同級品
		4 附緊急呼叫功能、行動不便裝置及停靠樓層指示裝置、閉路電視監控系統、防夾感應設備、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇、無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位設計、入口處採雙側安全門檻、防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能(緊急昇降機除外)。	市場專用貨用電梯依市場相關規範及需求辦理
七、浴室設備		1.人造石檯面、崁入式臉盆或掛牆式面盆。 2.浴室採用防污抗菌馬桶，住宅主臥室並採用電腦馬桶蓋及浴室暖風機。 3.配置豪華除霧明鏡、置物架及毛巾等高級精緻配件。 4.冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用SUS304 不鏽鋼外加保溫被覆。	TOTO、和成、電光等或同級品
八、廚具設備	住宅	採整體造型設計之鋼琴漆面板搭配進口人造石料理檯面，主要設備包含：料理台、吊櫥、不銹鋼洗滌單槽、單槍冷熱水混合伸縮龍頭、二口瓦斯爐、高級隱藏式抽油煙機，並融入電冰箱整體設計。	家電採林內、豪山、櫻花等或同級品

九、電氣設備	總開關	各重電機具及迴路皆為獨立，標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關 配電室及電錶室設於地下室，各戶採用單相三線式110V/220V 供電，設獨立電錶，公共區域採三相四線式220V/380V 供電並設公用電錶。 住宅各戶增設單獨迴路，供應客廳、廚房、公共衛浴及主臥室各乙處110V電壓緊急供電電源插座	
	抽風設備	市場部分：獨立抽風系統 商場、住宅、辦公部分：各廁所、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	市場及商場部分：以中央空調為主，設置冰水主機，各層設置空調箱 住宅、辦公部分：以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管及排水乙處（以專區規劃主機位置），指定規劃留設室外主機電源位置。	此部分主要為空調設備之設計，非以空調設備主題為主。空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整東芝，日立或大金等或同級品
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。 停車場附設誘導式進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	-
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	-
	公共門禁、監視與報警	整棟式24小時錄影系統.反脅迫門禁管理及保全監視系統、自動報警系統連結個人、保全或警察局、地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器其他：感應式讀卡機、停車場自動化管理設備、中央監控設備、聯絡通信及廣播對講設備住宅部分：電視對講機、進門指紋辨視、密碼輸入及刷卡管理、大門強開警報系統、各門窗磁簧開關、瓦斯偵測、緊急求救按鈕，並設24小時人員管理	

二、AII 大樓

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	基座以淺色鋁板作為整體，搭配深、淺色銬漆鋁格柵；上層立面以烤漆鋁板及磁磚搭配處理。	-
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或1/2B 磚牆	-
三、牆面	門廳、梯廳	拋光石英磚、天然石材	-
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌或同等品
	室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌或同等品
	浴廁	商場、辦公部分：拋光石英磚、天然石材 住宅部分：拋光石英磚、磁磚	-
	地下室	防水水泥漆	ICI、長城、虹牌或同等品
四、地坪	門廳、梯廳	拋光石英磚、天然石材	
	公共樓梯間	樓梯專用止滑石英磚	-
	室內空間	市場部分：耐磨地坪、環氧樹脂地坪 商場部分：耐磨地坪、拋光石英磚、天然石材 辦公及住宅：拋光石英磚	-
	浴廁、陽台	商場、辦公部分：拋光石英磚、天然石材 住宅部分：防滑石英磚	-
	地下室	環氧樹脂、耐磨地坪一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採EPOXY 加金鋼砂鋪設處理	-
	屋頂	1.整體防水粉光，加舖 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]，上鋪貼防滑石英隔熱磚或植草 2.兩層隔熱及兩層防水	-
五、門窗設備	-	金屬門窗隔音設備，室內門防火時效1小時。	中華、力霸、大同、錦鋐等或同級品
六、電梯設備	-	1.電梯採微電腦變頻變壓十二人、十七人份豪華電梯，速度：90M~105M/MIN 2.門廳電梯採大型門框及鏡面不鏽鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不鏽鋼大型門框，門板採用不鏽鋼或採整體設計 3.地坪鋪設人造石材或拋光石英磚 4附緊急呼叫功能、行動不便裝置及停靠樓層指示裝置、閉路電視監控系統、防夾感應設備、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇、無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位設計、入口處採雙側安全門檔、防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能(緊急昇降機除外)	中國菱電、崇友、永大等或同級品
七、浴室設備		1.人造石檯面、崁入式臉盆或掛牆式面盆。 2.浴室採用防污抗菌馬桶，住宅主臥室並採用電腦馬桶蓋及浴室暖風機。 3.配置豪華除霧明鏡、置物架及毛巾等高級精緻配件。 4.冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用SUS304不鏽鋼外加保溫被覆。	TOTO、和成、電光等或同級品
八、廚具設備	住宅	採整體造型設計之鋼琴漆面板搭配進口人造石料理檯面，主要設備包含：料理台、吊櫥、不銹鋼洗滌單槽、單槍冷熱水混合伸縮龍頭、二口瓦斯爐、高級隱藏式抽油煙機，並融入電冰箱整體設計。	家電採林內、豪山、櫻花等或同級品

九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式110/220V 多迴路供電（標準規格五迴路以上），各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標式及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。 住宅各戶增設單獨迴路，供應客廳、廚房、公共衛浴及主臥室各乙處110V 電壓緊急供電電源插座住宅各戶增設單獨迴路，供應客廳、廚房、公共衛浴及主臥室各乙處110V電壓緊急供電電源插座	
	抽風設備	市場部分：獨立抽風系統 商場、住宅、辦公部分：各廁所、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	-
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	-
十、通風工程及空調設備	各戶配備	市場及商場部分：以中央空調為主，設置冰水主機，各層設置空調箱 住宅、辦公部分：以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管及排水乙處（以專區規劃主機位置），指定規劃留設室外主機電源位置。	此部分主要為空調設備之設計，非以空調設備主題為主。空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整東芝，日立或大金等或同等品
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。 停車場附設誘導式進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	-
	公共門禁、監視與報警	整棟式24小時錄影系統.反脅迫門禁管理及保全監視系統、自動報警系統連結個人、保全或警察局、地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器 住宅部分：電視對講機進門指紋辨視、密碼輸入刷卡管理、大門強開警報系統、各門窗磁簧開關、瓦斯偵測、緊急求救按鈕，並設24小時人員管理	-

三、BI大樓

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	基座採淺色系花崗石、深色玻璃落地窗。主要立面搭配兩種色調素雅的深、淺色丁掛磚綴飾。	-
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或1/2B 磚牆	-
三、牆面	門廳、梯廳	拋光石英磚、天然石材	-
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌或同等品
	室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌或同等品
	浴廁	商場、辦公部分：拋光石英磚、天然石材 住宅部分：拋光石英磚、磁磚	-
	地下室	防水水泥漆	ICI、長城、虹牌或同等品
四、地坪	門廳、梯廳	拋光石英磚、天然石材	
	公共樓梯間	樓梯專用止滑石英磚	-
	室內空間	商場部分：耐磨地坪、拋光石英磚、天然石材 住宅：拋光石英磚	-
	浴廁、陽台	市場及商場部分：拋光石英磚、天然石材 住宅部分：防滑石英磚	-
	地下室	環氧樹脂、耐磨地坪一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採EPOXY 加金鋼砂鋪設處理	-
	屋頂	1.整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]，上鋪貼防滑石英隔熱磚或植草 2.兩層隔熱及兩層防水	-
五、門窗設備	-	金屬門窗隔音設備，室內門防火時效1小時。	中華、力霸、大同、錦鋐等或同級品
六、電梯設備	-	1.電梯採微電腦變頻變壓十二人、十七人份豪華電梯，速度：90M~105M/MIN 2.門廳電梯採大型門框及鏡面不鏽鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不鏽鋼大型門框，門板採用不鏽鋼或採整體設計 3.地坪鋪設人造石材或拋光石英磚 4.附緊急呼叫功能、行動不便裝置及停靠樓層指示裝置、閉路電視監控系統、防夾感應設備、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇、無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位設計、入口處採雙側安全門檔、防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能(緊急昇降機除外)	中國菱電、崇友、永大等或同級品
七、浴室設備	-	1.人造石檯面、崁入式臉盆或掛牆式面盆。 2.浴室採用防污抗菌馬桶，住宅主臥室並採用電腦馬桶蓋及浴室暖風機。 3.配置豪華除霧明鏡、置物架及毛巾等高級精緻配件。 4.冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用SUS304不鏽鋼外加保溫被覆。	TOTO、 和成、電光等或同級品
八、廚具設備	住宅	採整體造型設計之鋼琴漆面板搭配進口人造石料理檯面，主要設備包含：料理台、吊櫥、不銹鋼洗滌單槽、單槍冷熱水混合伸縮龍頭、二口瓦斯爐、高級隱藏式抽油煙機，並融入電冰箱整體設計。	家電採林內、豪山、櫻花等或同級品

九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式110/220V 多迴路供電（標準規格五迴路以上），各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標式及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。 住宅各戶增設單獨迴路，供應客廳、廚房、公共衛浴及主臥室各乙處110V電壓緊急供電電源插座住宅各戶增設單獨迴路，供應客廳、廚房、公共衛浴及主臥室各乙處110V電壓緊急供電電源插座	
	抽風設備	市場部分：獨立抽風系統 商場、住宅部分：各廁所、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	-
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	-
十、通風工程及空調設備	各戶配備	市場及商場部分：以中央空調為主，設置冰水主機，各層設置空調箱 住宅部分：以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管及排水乙處（以專區規劃主機位置），指定規劃留設室外主機電源位置。	此部分主要為空調設備之設計，非以空調設備主題為主。空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整東芝，日立或大金等或同等品
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。 停車場附設誘導式進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	-
	公共門禁、監視與報警	整棟式24小時錄影系統.反脅迫門禁管理及保全監視系統、自動報警系統連結個人、保全或警察局、地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器 住宅部分：電視對講機進門指紋辨視、密碼輸入刷卡管理、大門強開警報系統、各門窗磁簧開關、瓦斯偵測、緊急求救按鈕，並設24小時人員管理	-

四、B II大樓

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	基座採淺色系花崗石、深色玻璃落地窗，搭配垂直金屬板格柵。主要立面搭配兩種色調素雅的深、淺色丁掛磚綴飾。	-
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或1/2B 磚牆	-
三、牆面	門廳、梯廳	拋光石英磚、天然石材	-
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌或同等品
	室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌或同等品
	浴廁	商場部分：拋光石英磚、天然石材 店鋪及住宅部分：拋光石英磚、磁磚	-
	地下室	防水水泥漆	ICI、長城、虹牌或同等品
四、地坪	門廳、梯廳	拋光石英磚、天然石材	
	公共樓梯間	樓梯專用止滑石英磚	-
	室內空間	店鋪及商場部分：耐磨地坪、拋光石英磚、天然石材 住宅：拋光石英磚	-
	浴廁、陽台	商場部分：拋光石英磚、天然石材 店鋪及住宅部分：防滑石英磚	-
	地下室	環氧樹脂、耐磨地坪一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採EPOXY 加金鋼砂鋪設處理	-
	屋頂	1.整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]，上鋪貼防滑石英隔熱磚或植草 2.兩層隔熱及兩層防水	-
五、門窗設備	-	金屬門窗隔音設備，室內門防火時效1小時。	中華、力霸、大同、錦鋐等或同級品
六、電梯設備	-	1.電梯採微電腦變頻變壓十二人、十七人份豪華電梯，速度：90M~105M/MIN 2.門廳電梯採大型門框及鏡面不鏽鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不鏽鋼大型門框，門板採用不鏽鋼或採整體設計 3.地坪鋪設人造石材或拋光石英磚 4.附緊急呼叫功能、行動不便裝置及停靠樓層指示裝置、閉路電視監控系統、防夾感應設備、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇、無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位設計、入口處採雙側安全門檔、防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能(緊急昇降機除外)	中國菱電、崇友、永大等或同級品
七、浴室設備	-	1.人造石檯面、崁入式臉盆或掛牆式面盆。 2.浴室採用防污抗菌馬桶，住宅主臥室並採用電腦馬桶蓋及浴室暖風機。 3.配置豪華除霧明鏡、置物架及毛巾等高級精緻配件。 4.冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用SUS304不鏽鋼外加保溫被覆。	TOTO、和成、電光等或同級品
八、廚具設備	住宅	採整體造型設計之鋼琴漆面板搭配進口人造石料理檯 面，主要設備包含：料理台、吊櫥、不銹鋼洗滌單槽、單槍冷熱水混合伸縮龍頭、二口瓦斯爐、高級隱藏式抽油煙機，並融入電冰箱整體設計。	家電採林內、豪山、櫻花等或同級品
九、電氣設備	總開關	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關(標準規格五迴路以上) 配電室及電錶室設於地下室，各戶採用單相三線式110V/220V 供電，設獨立電錶，公共區域採三相四線式220V/380V 供電並設公用電錶。	-

		住宅各戶增設單獨迴路，供應客廳、廚房、公共衛浴及主臥室各乙處110V電壓緊急供電電源插座	
	抽風設備	各廁所、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	-
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	-
十、通風工程及空調設備	各戶配備	商場部分：以中央空調為主，設置冰水主機，各層設置空調箱 住宅部分：以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管及排水乙處（以專區規劃主機位置），指定規劃留設室外主機電源位置。	此部分主要為空調設備之設計，非以空調設備主題為主。空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整東芝，日立或大金等或同等品
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。 停車場附設誘導式進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	-
	公共門禁、監視與報警	整棟式24小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統、自動報警系統連結個人、保全或警察局、地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器 住宅部分：電視對講機進門指紋辨視、密碼輸入刷卡管理、大門強開警報系統、各門窗磁簧開關、瓦斯偵測、緊急求救按鈕，並設24小時人員管理	-

附錄九、第三次研商會會議記錄

「新北市三重果菜市場都市更新案後續推動事宜」第 3 次研商會

會議紀錄

一、 開會時間：民國103年1月17日（星期五）下午2時整

二、 開會地點：本府18樓第1會議室

三、 主持人：許副市長志堅　　記錄：張永炘

四、 出席單位及人員：（詳見簽到簿）

五、 主席致詞與作業單位說明：（略）

六、 與會單位討論：

（一） 陳啓能議員：請明確說明本基地更新後總容積量、全區配置及未來展望。

（二） 胡淑蓉議員：

1. 建議外部動線維持由重陽路進出。
2. 請提供尖峰時段各類車流量，以利本案基地內外動線設計。

（三） 黃桂蘭議員：請利百代公司規劃一個富有設計感及現代感之建築物，內部空間亦應以乾淨、清爽、無異味為原則。

（四） 李余典議員：請利百代公司於本基地內不同使用之建築物，設計相同元素或造型，以利全區具有地方特色及自明性。

（五） 李坤城議員：

1. 請交通局協助檢視利百代公司所提動線之合理性，以減少本案開發所造成之交通衝擊。

2. 請利百代公司配置足夠攤位安置各市場，保障所有攤商經營的權力，並維持本區活力。

（六） 新北市果菜運銷股份有限公司：本次B方案基地配置、內外動線、空間量、承銷商及零售批發商動線已符合本公司需求，但因力行路不得行駛大客車，故請交通局協助評估開放力行路得以行駛大客車之可行性。

（七） 新北市青果商業同業公會：

1. 為避免大型車輛停等所帶來的噪音，建議將20公尺綠帶做立體規劃，讓大型車輛進入本基地即進入地下室，減少夜間噪音量。
2. 建議將本基地規劃為地標性建築，並將果菜公司配至於重陽路側。

（八） 中華民國全國漁會：

1. 請利百代公司評估年節交通尖峰期交通流量，並納入基地內、外部動線配置。
2. 本會所持有土地面積約5,600坪，更新後建築物佔地面積約1,700坪，其中有顯著差距，請利百代公司說明更新後權利價值分配情形。

（九） 大三重力行市場：本市場原則同意參考南門市場，以乾濕分離或分層方式配置攤位，請利百代公司儘速與本市場討論更新後之空間配置及需求。

（十） 三重力行聖賢宮：請於更新後原地保存本宮廟，倘須遷移廟體，請於本宮廟請示過神明後再行辦理。

（十一） 三重區公所：三重區機車及腳踏車眾多，請利百代公司及交通局協助檢視本案動線及停車空間是否足夠。

（十二）三重分局：考量區位及出勤需求，派出所建議配至於利百代公司目前建議位置，惟請設置平面停車空間以利機動性勤務。

（十三）市場處：有關力行市場安置部分，目前共配置2層樓，就面積而言原則已滿足力行市場營運需求，但仍需搭配良好停車、購物空間及動線規劃。

七、 會議結論

（一） 本基地於更新後須配置三個市場、宮廟、警察局及公益設施，動線較為複雜，故請利百代公司設計全天候24小時人潮、交通量數據及停車需求之調查表格，隨本次會議紀錄附請果菜運銷公司、力行市場、全國漁會、聖賢宮及三重分局，整合所屬承銷商及攤位使用情形及需求，提供市府及利百代公司做為本案動線配置之參考。

（二） 請利百代公司：

1. 請依各單位需求通盤考量本案整體規劃內容，整合全區平面、立面及各單位介面，以8.58公頃整體發展為原則，塑造全區整體性。

2. 請依各單位所提交通量之調查表格做為基礎，考量三重區整體車行動線，進行基地內外動線規劃，並交由交通局評估後方可定案。

3. 請於規劃過程考量本區四個沿街面於更新後的活動內容。

（三） 請財政局及三重區公所協助利百代公司，就更新後經營及管理單位做明確分界及權責分工。

散會（下午 16 時 20 分）

附錄十、地主說明會會議記錄

■ 108年06月27日地主說明會

會議記錄

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫」

地主說明會(全國漁會)—會議記錄

壹、 開會時間：108 年 6 月 27 日 AM11:00

貳、 開會地點：全國漁會 2 樓會議室

參、 主持人：全國漁會 總幹事

利百代建設(股)公司 董事長 蔡盛鈞　　紀錄：張雅鳳

肆、 出席單位及人員：

全國漁會(地主)：理事長 許德祥、常務監事 張平順、總幹事 林啟滄、吳淑鈴、吳宥嬋、林奇恩

利百代建設(股)公司(實施者)：董事長 蔡盛鈞、王懋光、趙爾鍵，張雅鳳

戴德梁行(作業單位)：董事協理 薛惠珍、李易璇、余品蓁

黃翔龍建築師事務所(作業單位)：工務部經理 詹大法、蔡純賜

新北市政府都更處：缺席

伍、 實施者及作業單位簡報及相關回應：略(請詳附件一)

陸、 全國漁會相關表述意見：

1．建築設計：

(1)建蔽率與容積率各方面是否有用完？

(2)行車動線中，是否有考量聯結車迴旋空間及高度？

(3)冷凍庫目前設置量為 98 庫，尚不敷使用。

(4)住宅設計於後棟又臨市場、車道，是否會因噪音影響安寧?

(5)不同使用的出入動線、停車空間有區隔嗎？不同營運時間的解決方式?

(6)辦公室出入口在廟旁邊又不臨力行路，影響辦公樓門面。

(7)目前 1~2F 設定的商場，與同街廓鄰地所要興建的百貨公司，是否有使用上的衝突？要思考在地消費及客源在哪裡。

(8)辦公樓層的面積是多少?幾個樓層?會議室以中小型為主，如有需要大型會議室，可以去租用宴會廳使用即可。

(9)魚市場停車要同時考量攤商、貨車臨停、承銷人停車等，目前須提供 40~50 部小貨車停車位。承銷人停車可否可直接停入果菜市場地下停車場？

(10)以現行法規之市場排放汙水標準，也請納入考量，未來周邊是否有汙水

會議記錄

下水道可直接排入？

2．權利價值與選分配：

(1)將來產權的登記情形如何？因為部分樓層要怎麼利用使用還不知道，所以應該要把它獨立出來，若以以前思維，整棟所有權人及使用應該是我們漁會，以現在規劃與權利分配，漁會還是可以全部持有嗎?

(2)若位於果菜市場的漁市場是共同持分，透過權利變換那我們是否還可以分配到漁市場?我們僅要求維持基本功能使用政府本來就有這個社會責任卻都不關心，現在我們有部分土地所有權在果菜市場那一區塊，那我們就可主張以私地主的角色做權利選配漁市場。

(3)私地主們對於要負擔中繼市場費用有意見，認為開發的過程中需要中繼市場的是必然的，其建造費用及搬運後所產生的設備上的損失之相關費用，如由我們負擔則我們不能接受。

(4)請實施者遵守與本會的合約內容，並確實執行合約承諾事項。

柒、 實施者回應與結論：

一、本公司將秉承誠信原則，履行承諾克盡應盡之責，完成興建期間之全國漁會辦公室、臨時市場建築及維持正常營運之相關設施，其費用不納入共同負擔，並依約給付本年度之地價稅款。

二、本次會議兩大前提及原則：

1．將批發漁市場設置於果菜市場 2F

為達果菜市場單層使用面積最大化，將原力行市場及漁會大樓所持分之部分土地併入果菜市場基地土地面積達 10,942 坪，因此全國漁會、新北市政府及實施者將共同持分土地，基於地主之權益將批發漁市場設置於果菜市場 2F，為避免相互干擾以牆體實質區隔，空間上完全獨立，藉以達到雙贏的效果。

2．爭取住宅樓地板面積，詳附件二說明。

三、有關影城部分，最終是否納入本案規劃，應視實際招商情況決定，以保持規劃彈性。

四、有關建築設計，將配合本次會議意見檢討內容修改，並以修改後之內容提送第 3 次小組聯審報告書。

■ 108年07月05日地主公開說明會

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫」

地主公開說明會—會議記錄

壹、 開會時間：108 年 7 月 5 日 PM 19:00

貳、 開會地點：新北市三重區正義北路 140 號(星巴克三重正義門市)

參、 主持人：利百代建設(股)公司 經理 趙爾鍵　　紀錄：鍾嘉珊

肆、 出席單位及人員：

地主：顏穩堅、顏宏榮、顏坤炎、顏文、顏彬芳、顏幼如、顏金得、顏歆宜、顏國雄、顏上雲、顏愛珠、顏淑真、劉珊蕙、呂昀儒

三門聯合建築師事務所(設計單位)：戴允斌

新北市政府都更處：未出席

伍、 實施者及作業單位簡報：略

陸、 意見交流：

1．顏上雲(顏勝源代)：其實今天簡報這些不是重點，應該是說我們要怎麼做，才能讓這個案子儘快的順利往下進行，已拖了 50 年，每一次都是那些既得利益者意見最多，也都不繳稅金，都是我們在繳，有些土地都還不是他們的(占用)，卻可以出租收租金，永遠都僅聽他們的意見而不會通過。

實施者:每位地主都有 3 分鐘可以在審議會上表達意見，我們也儘可能在網站上周知開會時間，大家皆可以參與會議，也透過這樣的地主說明會彙整大家的意見，包含另一側的地主意見，我們皆須聆聽並儘可能表現在設計上面，呈現給市府委員看及說服委員讓他們同意，並會努力使得儘快的本案繼續往下走。我們現在努力向漁會等單位說明，將他們使用行為集中規劃在北側，而我們南側這邊也向大家說明各種坪型、公設、動線設計等，也反映給市府了解私地主大家意見一致，讓市府可以來平衡一下雙方的意見。

2．呂昀儒(顏舒琦代)：請問現在是無政府狀態嗎?每一次反映他們都叫我找市場處理，誰敢找市場啊?都是在比拳頭大的人，沒有任何權屬的攤商占用，且實施者卻還要補償?

實施者:我們都是按照市府規定辦法辦理，該安置的、該補償的皆須處理。

3．顏愛珠：在第一次專案小組有兩個很大的問題，首先，實施者規劃未充分利

用容積率且停車位設置過剩，請在第三次小組前跟大家用書面說明清楚，是否已改善?第二，可以明確告訴大家共同負擔比是多少嗎?

實施者: 這些問題都在第二次小組版皆已修正了，另有關修正說明部分，其實在每一次送件，報告書於目錄之後都針對各意見來做逐條回應；共同負擔比例需要經過兩個階段，首先，在事業計畫階段時，要看委員對於我們規劃出來的設計同意不同意，再加上經過地主意見修正後，委員會檢討法規是否符合才會定案，再來，權利變換計畫階段，由三家估價師作價值的評估，及我們實施者針對本案所需要投入成本照市府的提列標準計算，一樣經過審查後，才會明確的共同負擔比例。

4．顏文、顏國雄：目前使用分區已經變更為商業區了嗎?

實施者:都市計畫已審查通過，須等事業計畫審議通過後，一起發布實施。現在所有建築設計的容積率已經用商業區 440%來計算。

5．顏宏榮：我們要怎樣幫助本案加速進行呢?本場會後還有其他場地主說明會，建議將大家的意見與疑問彙整後，讓大家知道且讓資訊透明化。

實施者:我們彙整後將會公布在網站上讓大家知悉。

5．顏歆宜：市場在清晨的時候，馬路完全阻塞，車子都橫著停放，上貨卸貨都在馬路上，爛掉果菜也亂丟味道難聞，上班時間難行駛等問題，希望儘快利用本都更案改善。

實施者:我們也針對這些問題在設計方面改善停車卸貨、車行動線等都在市場的基地範圍內，至於味道那些問題，以現在的設備都可以改善，並利用 20 米的綠帶去做區隔。當然我們換位思考，過去長年的生活方式與利益，一下子要讓他們改變有困難，攤商一輩子都在那打拼奮鬥，也是為了生計去努力，但是改變是正確的，實施者會努力溝通加緊時間達成各地主的使用需求。

6．顏愛珠：果菜市場以後所有權是誰的?

實施者:新北市政府。

7．顏歆宜+顏上雲(顏勝源代)：所以現在設計，漁會他們都同意了嗎?針對目前土地這樣劃分，同意嗎?

實施者:還沒，土地劃分及建築設計等已向他們報告，漁會他們仍有意見，但我們還是依循都市計畫等規定，像規定他們將來進出貨車要從重陽路 30 米

■ 108年07月12日地主公開說明會會議記錄

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫」

地主公開說明會—會議記錄

壹、 開會時間：108 年 7 月 12 日 PM 19:00

貳、 開會地點：新北市三重區新北大道一段 9 號 9 樓(三重區勞工活動中心 902 教室)

參、 主持人：利百代建設(股)公司

肆、 出席單位及人員：
地主：詳簽到簿
三門聯合建築師事務所(設計單位)：戴允斌
新北市政府都更處：未出席

伍、 實施者及作業單位簡報：略

陸、 意見交流：

1．陳水永：開會分組有很多弊病，因為我們今天所提的問題，別場可能也不知道，導致不知道每一個人的想法，也許這是實施者想要各個擊破的方法，建議還是要有一場全體的說明會，我們這個案件很可憐，從一開始 40 幾位地主到現在第二~三代變 200 多位地主，拖好多代了，所以希望要有公平公開公正的原則。希望每一次政府在研討或開會時，可以告知我們，讓我們皆有機會參與也可以了解更深。另外有提到本案容積獎勵最高到 50%，看能否再申請黃金級綠建築獎勵，因此我自己換算土地坪一坪應該可以換到 11 坪建坪，同時也符合現在的環保趨勢。此外分配希望可以照行情，以現在三重住宅區是 54:46 比例，商業區應該還有 60:40 比例，台北市都已經到 65:35 比例，這涉及每一坪建坪單價的問題，而且建築成本因為本案規模夠大相對比較低，且風險管理費提列又高，希望實施者可以再著墨一下，以上是我個人的淺見提供參考。

實施者:本案可以爭取的容積獎勵及創造多少的銷售坪數，同樣身為地主的我們，一定會盡力去爭取，有關開會的通知，我們會盡可能的通知，但最好最快的方法，就是在我們的網站公布。在審議場合中，每一位地主皆有 3 分鐘可以表達自己意見的權益，如果可以先用書面寫下意見，會更有效率；至於分場次開地主說明會，各有優缺點，本案地主人數眾多，在一樣的時間下，

地主表達時間有限，所以我們分好幾場次就是為了多跟地主作互動。再來是分配比例，每一個地區的行情不一樣時，所產生的分配比例一定有所不同，都市更新權利變換相對是透明的，我們會依照程序做下去，將所有意見收集由下往上送進去市府做審查，每一次的會議，委員所提出很好的建議也給予我們很多想法，看能不能解決本案長久來的問題，如有做不好的地方也請讓我們知道。

2．莊鎮豪(莊浩然代)：

(1)聖賢宮非地主身分，為何可以保留它呢?保留後權屬屬於誰的宮廟？是我們每一位地主分一點權利給他嗎？這樣又是被撥一層皮，建議用新北市政府與全國漁會之變更商業區的抵費地來爭取。

(2)104 年的都市更新條例中，針對我們這種舊案又是特殊案件可以獎勵到 200%，且可以延長 9 年時間，希望實施者可以主張這個條例，原因有二，第一，經過監察院的糾正及法院的判決，幾乎都是私地主贏，一堆違法違章的建築，造成我們 40~50 年的損失，所以補償我們獎勵容積 200%應該是無問題的，第二，20 年前我們就已經變更為商業區，當初若依法院判決，我們直接了當的強制分割，可以蓋到獎勵容積 280%，為什麼要等到現在呢?

(3)剛剛簡報所提的地下的停車場，是給商場用還是住戶用?一般住戶用的停車場很少拉到那麼低的樓層使用。

(4)建議建築方式可以改懸吊式，減少柱跟牆壁的使用率，增加使用面積。

(5)商場位於地下室應該不包含在容積率裡面，這樣對我們住戶有甚麼影響嗎?

(6)新北市政府規定一戶一車位一汽機車位，以本案設計 24 坪為一個單位，停車位根本不夠。

(7)如果我們有機會爭取到 200%容積，本案建蔽率似乎不足，請問建築高度是否拉高呢?

(8)希望每一次的開會都可以給我們一份紀錄做備份，因為每一次開會我們所提意見都沒有被採納，甚至發表完就請我們離席，完全也不知道開會時討論內容過程為何，往往會議結論就是提案未通過也不做任何解釋，希望你們利百代建設整合所有地主意見幫忙與委員協商討論。

(9)聖賢宮在房地產中屬於嫌惡設施，更新後還是擺在我們更新範圍內，是不是

屬於不良的存在。

(10)即使有綠帶做區隔效果也不大，我就住在市場旁邊，靠近垃圾處理場也一段距離，但天氣一熱太陽一照射，惡臭的氣味強烈到窗戶都不敢開，你們勾勒出那麼美好的建築，卻還是鄰近市場旁，能住嗎?

(11)力行市場所有權是誰的?誰來管理他們?因為他們是非合法的，上次我們問新北市政府，新北市政府卻說不是他們納管。

實施者：

(1)都市計畫中針對聖賢宮是以原地保留方式留存於本案中。至於權屬問題，我們後續也會向市政府釐清，因同位於力行路與果菜市場一起，是否爭取都由新北市政府一併檢討，但到目前為止，市政府都未明確回應。

(2)有關容積獎勵認列到 200%，應該是說能不能認定為策略再開發地區，個人初淺認為應該是不行，但對案件與地主有利的，我們都會盡量去爭取。

(3~4)(建築師)謝謝莊先生的意見，那至於停車場的部分，B2~B4F 屬於住戶使用，B5F 屬於賣場使用。

(5)(建築師)目前已實施容積管制，所以地下室商場有算容積。

(6)(建築師)新北市政府在小坪數的車位設置有優待 8 折計算，因此 66 平方公尺(實際容積)以下屬於小坪數有優待。

(7)(建築師)本案建築高度問題涉及民航局高度控制線的部分，如真的爭取到200%容積獎勵，那我們要回委員會表示爭取所有地主的應有權利，請求放寬高度，並要向中央的單位申請航道改變，涉及面更大，可能未來要另外再做討論協調。

(8)每一個審議會場都有會場秩序規範，例如新北市審議會，每個人皆有 3 分鐘發表意見的權利，一樣的發表完後會請您離席，但是新北市審議會會議室旁另設置有旁聽室，大片透明玻璃可以清楚了解審議過程，我們也只能尊重會議秩序規則，當然，我們會收集所有地主的意見反映在規劃設計上，並帶到審議會場來去爭取。

(9~10)透過綠帶區隔住宅靜態與商業動態，聖賢宮屬於動態那一側(力行路上)，我們盡可能利用建築設計、動線區隔等來改變目前現在使用情形，並提供硬體規劃設施，將廢棄物內化處理，有效改善氣味、垃圾等問題。

(11)市場管理的權責照理應該是新北市政府市場管理處，更新後的力行市場的使用空間這問題涉及到後面權利變換流程，其實我們預期這應該不會有地主要分配，所以當所有權利人選配後剩餘部分，這部分應是會由實施者折價抵付回來，因此未來力行市場的處理方式，也勢必要跟力行市場的人溝通，包含營運不中斷的安置方式。

3．陳昶源(陳水永的兒子)及陳水永：謝謝建築師細心的解說，但就像剛剛莊先生說的，市場對我們的這邊高品質住宅的影響，雖有加水流的設計，至少可以消除一些市場的噪音，但是 20 米綠帶是否仍不太夠達到區隔效用，能否再加寬?剛剛提供漂亮的願景，相信現在的建築規劃私地主都很滿意，但上次小組會議果菜市場、漁市場是強烈反對的，不知現在的溝通情形?我都俗稱他們是既得利益者，所有商業營收行為都是他們，而我們每一年卻傻傻的繳地價稅，都無法有任何價值的創造。此外，私地主分配回土地的比例是否占全案的 43%?有部分水利地若是公家的，那我們私有地主也可以申請申購。剛簡報說私有地主占全案 42.42%比例，這樣就不對了，我們損失 0.58%，所以不管水利地到底是誰的或是全案土地面積增加，我們私有地主就是要占全案土地 43%才是正確的。

實施者: 我們在這個月月中有跟漁會做簡報說明與溝通，針對目前漁會那一棟的設計討論熱烈；力行市場部分，他們表達還是希望在原地並留設空間供使用，以及討論如何取得權屬變成真正的地主，持續溝通中；果菜市場尚在邀約會議中；他們的需求在使用空間不要太立體化，且之前也表達更新後地面層少了 2,000 多坪空間不足很難使用，所以我們集思廣益的結果，將果菜市場與力行市場利用錯層的概念，分別從重陽路與力行路一段 38 巷進出，一個從重陽路 1^0 往上，一個從力行路一段 38 巷 1^0 往下，讓當層使用面積可以符合他們的需求，包含板車貨車等進出動線、充電位置、垃圾回收等使用配置皆有考量，當然私有地主的需求，我們也是盡可能的滿足，希望可以整區活化，讓大家可以回到原本土地來使用。至於綠帶 20 米，留設已符合規定，若要加寬加大，可能影響所有建築配置，而地主們所煩惱的氣味、噪音等問題，將會透過建築設計、相關硬體設施來改善。有關土地權屬比例，我們都是按照事業計畫報核日所請謄本來統計，大部分土地持有比例同陳先生

所言，私有地主占 43%，惟剛簡報圖示顯示，這細長細小呈現 Y 字形的土地，看起來像水溝，應該就是陳先生所言的水利地，其 Y 字形的權屬目前部分為新北市政府單獨所有、部分為全國漁會單獨所有，才會產生全案私有地主土地比例與 43%有些微落差，當然，如該是我們私有地主的權益，我們一定會向新北市政府爭取。

4．李孟琮：可以提供一個確切的時刻表嗎?現在連開始都還沒開始，應該說一直都還沒有開始，建築設計圖面也一直變動，價值、分配等都是較後面的事，何時才會動才是我們最關心的事。果菜市場尚未達成協議前，其他東西還是有很大的變數，站在我們地主的立場，趕快把這些事情敲定下來。

實施者:都更程序應該這樣說，我們將所有的意見與需求提到小組會議上，參酌委員的專業意見來修改，幾次會議將意見一個個收斂到最後大家覺得意見一致了，也符合相關法規檢討，才會同意核准。我們現在也在針對大家的需求來協商溝通，果菜市場多年在這邊經營商業行為，當然希望繼續在原本的面向，但我們會透過建築設計規劃、公益性及使用效益等來去盡可能讓他們可以接受。我們同步都在跟各單位溝通中，可以快的話我們也不想慢，收集大家意見後會盡快提送審議，當召開第三次小組時，我們也會通知大家，有空的地主來聽聽看，看這一次會議會不會有個很好的成果讓我們繼續往下走，若沒有，那就是我們實施者努力的還不夠，得要繼續加油。

5．莊鎮豪(莊浩然代)：果菜市場所有權人是誰?那有問題是要找所有權人講還是管理者講呢?我覺得很奇怪，你們怎麼會一直卡在果菜市場這些經營者或是現有利益者的身上呢，而不是跟所有權人談呢?若他們還是有意見，那乾脆大家土地切開，反正法院判決過了，那我們私地主跟你們合作興建，因為這更新案已經做不下去了。我們這個案子，那些經營者或是現有利益者已是佔地為王，跟其他分割案有區別。請你們要搞清楚，跟我們有財產糾紛的是所有權人，不用去管管理者，不要再讓他們互相踢皮球。

實施者:產權是新北市政府，管理者是農業局。若大家有去開會應該有聽到農業局說他們尊重果菜市場跟運銷公司的意見，請實施者妥善配合三重果菜市場的需求去規劃，這是他們的一貫立場。還是謝謝莊先生的建議，分割土地也有一定的流程，但大家的意見無非是想解決多年來私有地主土地無法利用

卻還要繳地價稅。

6．陳水永：剛有提到開會分組的事宜，雖然你們有回應是要讓大家有更多時間可以表達，但我怕是有分化的效用，建議將我們這一場的意見告訴下一場的地主，讓他們知道前幾場地主的意見，那你們改善的進度是怎樣，這樣會比較完善，或是分組開完了，再召開一場全體地主說明會。

實施者：敬悉，這幾場會議的資料與會議紀錄可以在我們公司網站上查詢。

柒、 結論：

一、會議室門口會發放的紙條是我們公司的網址，今日開會的會議資料與本案的最新進度皆可以在網站上查詢。

二、本次會議所提的提高容積獎勵、釐清土地權屬比例、各場地主所提意見彙整及案件進度掌控等議題，我們會儘可能的向市政府爭取相關權益與釐清，並將此過程充分揭露。

三、我們下一場地主說明會是 7/20(六)下午 2 點，地點同樣本棟 801 教室，如果有空的地主歡迎來參加。

■ 108年07月20日地主公開說明會會議記錄

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫」

地主公開說明會—會議記錄

壹、 開會時間：108年7月20日 PM 14:00

貳、 開會地點：新北市三重區新北大道一段9號8樓(三重區勞工活動中心801教室)

參、 主持人：利百代建設(股)公司 蔡董事長盛鈞

肆、 出席單位及人員：

地主：詳簽到簿

新北市政府都更處：未出席

伍、 實施者及作業單位簡報：略

陸、 意見交流：

1.郭信宏：最近新北市政府才通過新北市都市計畫施行細則(都更三箭的第二箭)，緊鄰20米以上的計畫道路的基準容積可以提高10%，而本案有緊鄰重陽路(28米)，應可以適用，依剛簡報表述本案容積獎勵上限50%，但這個計畫是加在基準容積 10%，應可爭取。因為果菜市場之前一直提說他的使用面積(6,000多坪)不夠，以致於本案卡住，若這透過這計畫基準容積增加10%或是建蔽率的改善，果菜市場的問題才會解決。此外，剛也有陳述其他場次地主表示容積獎勵 100%部分，應該也是依據目前新北市政府正在實行的這個計劃，臨捷運沿線的150米到300米，可以獎勵到100%(都更三箭的第一箭)，所以你們應該要據此去爭取。

實施者:本案事業計畫報核於104年，應適用於當時之法規規定，所以我們是適用舊法來檢討，且以目前50%的容積獎勵，全區一起檢討，一坪土地可以蓋約10坪建坪，未來本案26,000坪的土地來看，其實量體是相當大的。當然，換個角度想，大家受到影響這麼久，有沒有機會適度的放寬或是透過委員會來爭取，只要是對地主有利的，我們都會努力。果菜市場分配回去的面積遠遠超過6,000坪，甚至超過原本的面積很多，但果菜市場的點是"當層"面積不夠用，一台板車就一個老闆，常與時間賽跑，若請他們往2F~3F跑，不符合實際需求使用，所以他們會希望在一個平面空間能處理所有果菜市場

的工作，因此，我們花較多時間處理這一塊空間的使用需求，盡可能滿足他們，除了原本位置在中正北路調過去力行路外，其餘的功能都符合使用，其餘額外多出來的面積都屬於新北市政府的，將依據權利變換計畫內容來作分配。

2.郭信成：7月3號公告實施都市計畫法新北市施行細則第三條內容，主要是獎勵在基準容積，非容積獎勵內容，不在50%獎勵上限內，這是都更三箭的第二箭。此外，都更三箭裡面也有危老建築的部分，也是增加基準容積部分，然果菜市場已達30年以上的屋齡，有可能併鄰近主幹道獎勵部分再往上加。

實施者：我們會後會再跟建築師詳細討論，謝謝您們的意見，但法規的適用一定是整體來看，有沒有機會放寬及權益的爭取，我們一定會努力溝通。有關危老獎勵部分，獎勵上限是30%，若於明年5月之前申請，又再加上10%的時程獎勵，共40%獎勵，當然，同意比例若達100%走危老程序，時間會比較快，但我們本案非 100%同意，故採都市更新程序及申請都更獎勵，因此，不能同時享用危老獎勵，只能2擇1。

3.戴東源：剛有說從現在預估是最短時間到開工約10年嗎?預估從現在到完成最快的時間約多久?

實施者:剛簡報的時間是指開始動工到完工約10年，我們希望努力在1年~1.5年可以完成事業計畫，再來權利變換計畫階段，將審竣的建物設計進行分配，完成所有都更審查的行政程序，才會進行剛所提的10年工程時間，當然，工程時間有機會縮短2.5年，這2.5年若拿來走行政程序，那我們努力拚看看從現在到完工10年完成。

4.姚雅芳：權利變換時，能否可以不要選房子，選擇換現金呢?領取現金的時間點不用等到開工吧?!

實施者:在事業計畫審竣的建物設計後，擬訂權利變換計畫時，會委請估價師進行更新前後價值，各位就會知道自己有多少權利價值來進行選配，假設評估後，你有3千萬的權利價值，就可以在這麼多的坪數及樓層選擇喜歡的，再加上車位，總選配的內容加起來約當3千萬，當然，每一個人喜好不同，如果選擇大坪數而總價超過3千萬元，到時再補錢即可；如果選擇總價小於3千萬元，到時再找錢；如不想選配房地，想領取現金，則依估價師評估出

來的「更新前」權利價值給付，在權利變換計畫發布實施後 2 個月，我們會通知 30 日內來領取，不用等到開工。此外，提醒領取現金者又分不願及不能分配等兩種，如果屬於不願分配者，其權利價值大於本案最小更新單元價值，例如剛舉例的，你的權利價值 3 千萬，而本案最小更新單元價值假設 8 百萬，明明可以選配房子，但卻想領取現金，此時會有土地增值稅等相關稅賦產生；反之，本案有持有零點幾坪的土地所有權人，其權利價值小於本案最小更新單元價值 8 百萬，屬於不能分配者，則無稅賦問題。

5．**郭信成**：所以本案設計最小的坪數是 24 坪?

實施者：目前的規劃是這樣子，其實大家看到這些設計及公設等內容，我們送進去審議後，各委員或是市政府相關單位會給予他們的看法與見解，然後做檢討修正，所以現在看到的都不是最終版，要到大會通過後發布實施了才是最終版本，未來我們會依據那個版本，按圖施工照表操課。當然，24 坪到大坪數都有規劃，也可以選配相鄰兩間採合併戶，未來再以容變處理，或更新前持有小坪數的地主，可以採合併選配方式進行選配，以上想法及方式無非是想盡可能的讓所有地主都可以選配回到本土地。

6．**戴東源**：假設有 10 坪土地，依剛剛的簡報內容，可以換 50 坪的房子，但實際使用是幾坪?是否有加進公設?請問現在公設幾%?

實施者：所有地主都很關心分配這個議題，所以我們先用合建坪數的一個概念跟大家說明，未來會透過權利變換的機制估算成價值，因此，選擇低樓層跟頂樓的價值會不一樣，假設你的權值約莫可以分配 50 坪，但選擇低樓層的話，會找你一些錢；選擇頂樓，就要補一些錢給實施者，這些價值的估算未來都會由市府來審查把關，依審議結果為準。未來房屋產權坪是包含公設的，目前規劃大約 33%~35%的公設比。

7．**李秀琴&郭信成&戴東源&姚雅芳**：每三層設置一個空中花園，其實可以不用設置。有計容積嗎?希望公設越低越好，請問可以改掉嗎?擔心有人在那空中花園抽菸，結果菸味就到處飄了。假設我在空中花園這一層，會不會其他樓層的人跑來使用?這樣不是反而會被打擾。

實施者：這部分由外牆進深兩米範圍內併入陽台計算，其餘部分計容積樓地板，整塊都會計樓地板面積、有產權及計入公設。其實這是個取捨，每三層

設置這樣一個綠意空間可以對住宅品質提升，只是要犧牲一點容積成為公設，但每一層的住宅面積大、戶數多，且梯廳的設計是非常精簡，因此總公設還是可以掌控在大約 33%~35%的公設比。目前建築設計還在送審階段，如大多數的地主不希望設置這個部分，我們就會再做調整。此外，大家可以在去新蓋的大樓參觀人家的公設設計，其實 33%上下的公設比是目前新住宅大樓常見的比例，舉例消防救災法規規定 8 樓以上就要設置 2 支逃生梯，若去看屋齡 10 年以上的就只設置一支梯，因為逃生避難等需求以致法規修正，所以一切符合法規檢討後，再來思考未來自己要使用的、居住的環境要如何塑造，而我們目前設計是在容積使用完畢及建築願景的一個形塑，未來綜合大家的意見可以再調整修改。有關抽菸、樓層使用空間控管等其實都是未來成立管委會後管理層面問題，照講每三層(舉例 5~7F、8F~10F)設置這樣一個綠意空間(5F、8F)，應該是只有那三層的住戶可以使用(5~7F 可以使用 5F 綠意空間、8F~10F 可以使用 8F 綠意空間)，當然，未來於住戶規約中可以載明清楚。

8.**李啟民**：我應該是上週那一場地主說明會的地主，但因為我有事而無法參加，所以今天來參加這一場，上周地主們發表非常踴躍，今天場次反而比較客氣，所以我想表達我的心聲給大家參考。我覺得我們是苦主，長年繳地價稅卻無法有任何收益，所以期待能在我們這一代借由利百代建設趕快脫胎換骨，每一次會議(國小、體育館、3/8 小組等)我都有參與，然而我發現要新北市政府的都更小組認同才有效，幾次會議下來，我的態度已漸冷卻，即使利百代建設很用心，但果菜市場的位置就是搞不定，強調他一定要在中正北路，又在小組會議上第一個發難，我也知道所有私地主土地持有 43%，其餘 57%由漁會跟新北市政府持有，沒有一起合作的話，本案大工程就無法繼續做下去，所以希望利百代建設可以將私地主、果菜市場及漁會意見整合到至少 70%，才送進去新北市政府進行第三次小組審議，否則又是無疾而終，這是我的心聲，就麻煩利百代建設要多用一點心思來促成，謝謝。

實施者：非常謝謝李先生，這表示我們努力的還不夠，今天這是第三場地主說明會，日前也跟漁會進行簡報說明與溝通了，果菜市場還在邀約，確實沒錯，果菜市場一直要求在中正北路，其實說穿了他們應該是害怕改變，但這是可以理解的，他們已經在那生活、經營好幾代了，但都市計畫已將市場規

劃到力行路上，因此，如何透過設計滿足當層使用面積及設備需求等來說服他們，剛有報告說，將兩個市場透過錯層的概念來滿足他們各自的使用需求與面積，應該有機會可以跟他們溝通，所以在建築設計完備後，我們趕快向各位地主來報告說明，不是只針對漁會及果菜市場等，是全案全體地主都要說明，並收集大家意見後，提送第三次小組審議。將所有地主的意見想法收集後收斂，逐步的完成建築設計到選配作業等都更程序，一定無法十全十美的達成，但我們盡量與盡力，如有做不好的地方，請一定要告訴我們，我們來改進。

柒、 結論：

一、預計儘快的提送事業計畫第三次小組版，當市府安排小組會議時，我們會在網站上周知開會時間，如果各位地主有時間的話，歡迎來參加且旁聽了解整個審議的過程，如果想要陳情或發言的，每位地主都有 3 分鐘可以表達。

二、有關基準容積放寬之新北市政府都更三箭政策，我們會後會再研究適用性及適法性，以及公設設置內容，將收集所有意見後一併檢討。

三、會議室門口會發放的紙條是我們公司的網址，今日開會的會議資料與本案的最新進度皆可以在網站上查詢。

■ 108年08月01日地主公開說明會會議記錄

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫」

地主公開說明會—會議紀錄

壹、 開會時間：108年8月1日 PM 19:00

貳、 開會地點：新北市三重區新北大道一段9號9樓(三重區勞工活動中心902教室)

參、 主持人：利百代建設(股)公司 蔡董事長盛鈞

肆、 出席單位及人員：

地主：詳簽到簿

新北市政府都更處：未出席

三門聯合建築師事務所(設計單位)：戴允斌

伍、 實施者及作業單位簡報：略

陸、 意見交流：

1. 陳海順：請問地主的分配比例?第二我們是自辦都更，如都由我們地主們自己在開是不會有任何成效，剛簡報那些設計願景我很認同但也只是看高興的，何時會由政府單位出面來主持，去新北市政府開會，才會走入正軌，本案才會成立。我們也擔心利百代是整合公司，走到最後將本案易主，也是有可能的，因此，希望你們利百代從開始到現在全權的、努力的趕快完成本案。

實施者:本案採權利變換方式來作分配，目前事業計畫階段來爭取容積獎勵去認建築量體，假設這一套圖面經市政府確認了，我們一坪土地約當可以蓋10坪建坪時，同剛簡報一個簡易的說明，扣除共同負擔比例50%，若你有100坪的土地就可以分得500坪的房子，未來我們會請估價師評估更新前後價值，價值出來後與所有興建的成本來做折算，所產生出來的比率，這些內容皆會經由市政府審議把關，所以比率目前我無法告訴各位，但依目前三重的行情大約會落在實施者45%:地主55%左右，這沒有一定標準，都要審查後才會確定，因此，我們才沒有跟地主談一個合建比率。第二問題是市政府什麼時候出現，其實我們在106年12月初在體育館公辦公聽會、107年4月11日第一次專案小組以及108年3月8日第二次專案小組皆由市政府召開主持，當我們與各單位溝通完後檢送第三次小組版，並請市政府盡速安排會議審議，如時間確定後，我們也會在我們公司網站上公布這些資訊，歡迎各位地主來

參加，如陳大哥有興趣的話，我們會特別通知您。有關利百代我們這個角色，其實我們本身也是地主，這麼多年投入這些心力與資金，不走到最後蠻可惜的，前幾場有地主詢問為什麼要分那麼多場說明會來召開，其實全體地主聚集一起開會一場約當2~3小時，對我們相對的輕鬆一點，但我們希望多開幾場，然後將會議記錄放在網站、放進報告書，無非就是希望本案能夠公開透明、多跟地主互動、多點信任感，所以如何讓本案進度有效率的往前走才是重點。

2. 莊子華(邵康益代)：目前整合比例是多少?估價師選任是依照都更條例新法(實施者找一家，其餘兩家抽籤選任)還是舊法(三家由實施者選任)?目前公司整合地主時有遇到什麼難以突破的問題?因為等很久了，最大的阻礙到底是什麼?事業計畫核定的時間大概會是什麼時候?後續會公開共同負擔明細及計算方式嗎?

實施者：有關共同負擔明細及計算方式後續都會公開，依照市府頒布的提列標準來計算並經過市政府審查。有關估價師選任，因這部分為權利變換計畫階段，屬於較後面的事情，我們到時會請教市政府此問題，但不論是適用新法還是舊法，只要是能有效率的往下走，其實對我們而言都沒有意見，因為到最後都還是由市政府來審議把關。至於事業計畫核定的日期這問題與時間拖很久之最大阻礙，其實就是市場的需求如何被妥善的規劃與安置，我們依都市計畫將果菜市場設置在力行路上，但現在他們長年在中正北路上經營，習慣問題、空間使用改變、使用面積要滿足等會擔憂更新後變不好使用或影響生計，所以能夠滿足、說明這些問題讓他們接受了，其他問題就不大了，因為站在我們私地主這邊，每一年都在繳地價稅，但請問有哪一位可以這一塊土地真正使用或出入，其實真的很少，所以透過剛簡報說明的，未來土地區塊劃分後，興建行為與分配等都與市場真正區隔，不會去互相干擾。當同意比例符合送件門檻並報核後，我們就沒有特別的再去徵求，雖然果菜市場沒有同意的問題，但有需要去處理的安置課題，所以先就這一塊問題去克服。

3. 陳海順：剩餘尚未同意的地主，你們實施者要儘快徵求同意，你們公司有無檢討原因並是否想過尚未同意的地主會想待價而沽，然後已經簽屬同意書的地主也會擔心先簽是否會吃虧，所以也才會建議你們合建條件開出來，看是

■ 108年08月02日地主公開說明會會議紀錄

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫」

地主公開說明會—會議紀錄

壹、 開會時間：108年8月2日 PM 14:00~PM 15:00

貳、 開會地點：臺北市松山區敦化北路56號3樓(會議室)

參、 主持人：利百代建設(股)公司 蔡董事長盛鈞

肆、 出席單位及人員：

地主：詳簽到簿

新北市政府都更處：未出席

伍、 實施者及作業單位簡報：略

陸、 意見交流：

1．新宸建設(股)公司(邱淑美代)：與104年12月版本最大落差為何？這麼大的區塊商業為何不能在一棟?目前的設計整體看來雖好，但以我們經營百貨的經驗來說，商場物流迴轉區完全沒留，因為商場中庭共用將來一定引起反彈。

實施者：物流分為兩種，一種是地面層的，我們目前希望把它導入B1在B1解決，因為好不容易形塑了的很漂亮的外部空間，不適合貨車在其中穿越。

新宸建設(股)公司(邱淑美代)：物流區有多大？

實施者：目前約600坪，不夠可以調整。希望能形塑外部空間來創造整體價值，如果中庭有大量中型貨車穿越這樣好嗎？所以一定要把車引入地下室。

新宸建設(股)公司(邱淑美代)：台中的遠東百貨切開成A、B棟，但生意不好。

實施者：切開兩棟一是為創造空間的流動感，又台中的遠百或新光三越單層面積2仟多坪坪效並不好，一個百貨公司最經濟規模為單層1200~1400，而且本區的百貨一定是區域型百貨，吸引的是在地客人的生活百貨，不需要太多精品空間，不需要太大的經營空間，坪效不高。所以單層2000坪雖然沒有問題，但如果太大要怎麼辦？挖洞嗎？挖完洞後還是剩下1千多，不如一開始就設計1仟多就好。

新宸建設(股)公司(邱淑美代)：現階段設計時就唱衰商場生意不好，沒辦法帶動商機，商人怎麼會進駐呢?

實施者：我們有委請戴德梁行做過一些分析研究，目前適合這個區域的坪數大概是這樣，當然如果有適當的業者需要更大面積，我們也可以調整，這並不是一個定案的設計，只是說這樣的產品目前在市場上的接受性較高，所以我們暫時以市場導向來做規劃。況且我們的兩棟是可串接的，就像台中中友百貨也是三棟串接的一樣，不會造成任何問題。

2．友聯國際(股)公司(賴孟君代)：地下二層本來是停車場嗎？現在是商場嗎？

實施者：因為第一次跟地主簡報就是此套圖，所以不能每次對不同地主都更新圖面，因為對第一次簡報的地主已無法修改。

友聯國際(股)公司(賴孟君代)：所以地下室二層到地上五層都是商場，樓地板面積是多少？

實施者：約20000坪，所以分成兩邊，一邊約14000坪，一邊約7000坪。

3．白省三：台北第一棟sogo是我們設計的，面積約12000坪，但當時其他百貨都只有2~3仟坪而已，曾評估過是否做一些旅館、5~6仟坪百貨，但sogo最終還是決定整棟百貨使用，到目前為止sogo仍是單位坪數營業量最高的；後來設計的微風是2萬多坪，本來覺得太大，後來考慮到shopping mall的特性與百貨結合，覺得還是可行。微風的基地後面是住宅區，臨復興南路的才是商業區，所以我們把容積移到臨路那棟。住宅區商業使用只能做在1F，但沒限制地下室，所以我們把商業面積壓到地下室或做到前面棟，住宅區的上方有部分是做他們的博物館之類的，所以整個合法化了。我們這個商場也是一樣，百貨面積不能太大，經營會有困難，但餐廳及food court可以加大，在我的看法，面積可占整個比例大約40%，靠此項經營就不得了了。

4．友聯國際(股)公司(賴孟君代)：104/11/28版本跟現在最大的差異，除了在果菜市場上面增加很多樓地板，另外一個很大的差異是，購物中心原本是一整棟的在中正北跟重陽路口，現在設計跟之前的落差蠻大的，是為什麼嗎？

白省三：通常去逛shopping mall或百貨，一般頂多到4層樓生意會好，其他就沒有了，不會跑到很上面去，所以盡量壓在底下層最好。目前的設計也是這個概念，反而生意會很好，而且單位面積也會比較好。Sogo是整棟是另一種格局的方式，一般要以shopping mall來看百貨，不要拉太高，拉太高上面幾層生意都不會好。

友聯國際(股)公司(賴孟君代)：住商混和的形式通常都是失敗的，因為住宅及商業的行為基本上是相剋的，住宅跟商業賣場同一棟，住宅品質就沒那麼好，相對的價格就沒辦法提高。剛剛算出來的商場面積，以現在比較新的遠東百貨來看大概都是 3 萬多坪、4 萬多坪，台中目前生意最好的百貨也都是 3 萬多坪左右，所以現在面積太小反而不容易經營，而且住商是會互相干擾的，住商混合的產品沒有成功的案例。我參加了 7/20 的說明會，就有地主提出，20M 綠帶隔絕的效果也不大，住宅在市場旁邊，太陽一大就會有市場的異味飄來，他們連窗戶都不敢開，更何況住商同一大樓，有住宅又有商業行為，設身處地想一下如果是你居住的地方，你會希望住宅有餐廳的味道、空汙、衛生的問題嗎？而且賣場附近的交通會比較亂比較複雜，會影響居住的品質，相對對產品的價值會有影響，所以請實施者要考量不要最後把這棟建築物變成都市之瘤，有違都更的原意。請問商場汽車停車位剩幾個位置？

實施者：住宅一戶一車位，商場部分每 250 ㎡一車位，目前的法車數為 2300 部法定汽機車，未來需求量視經營者需求可再進一步討論，就住宅而言它是個固定值，剩下為商場部分的需求，多設置的部分還是要經過都設委員會同意，因為針對本基地的總交通量而言，交通環境基本上是很差的，再多的車位交評審查可能不被允許，但我們還是會盡量去爭取。目前設計內容：B3~B6 為停車空間，私地主要求住宅停車要在 B3、B4，所以商業使用放在 B5、B6，車道管理採一進一出的方式，商業使用直接下到使用樓層停放，出來時有獨立出口，車道使用已經將住商分開，進出各 3 個車道，一樓進出口共有 6~8 個車道供調撥使用。

友聯國際(股)公司(賴孟君代)：賣場最嚴重的是尖峰時的汽機車堵塞問題。

實施者：商場跟住宅的使用時間是錯開的，唯一在下班時間有交疊，但下班車輛回來的時間有拉長，不會影響商場尖峰時交通。

友聯國際(股)公司(賴孟君代)：站在住戶的立場，會不能忍受交通堵塞及噪音的問題。

實施者：設計之初本想把商場及住宅的車道區分為完全獨立兩處，但交通局要求本基地要減少破口，儘量減少對周遭的交通環境衝突，並要求將住商出入口整併在一起，透過內部交通量的容納來調控，所以逼不得已才做在一起。

友聯國際(股)公司(賴孟君代)：目前進出都在中正北路上，交通的問題一定會卡在下班時間。

實施者：我們的問題是汽機車數量實在是太多了，交通一定卡，百貨公司經營時間錯開後，我們這邊真正會重疊的時間只在晚上 8 點~10 點，之前跟交通顧問一直在擔心，目前周邊道路的交通狀況已經是 F 級的，但再爛也只是 F 級了，同時間幾千輛汽機車出來要怎麼辦？這就要想替代方案了。這已經不只是住宅跟商場之間的關係了，這是這整個區域環境的問題了。

5．新宸建設(股)公司(邱淑美代)：想像當中那裏應該機車比汽車多。

實施者：現在汽車太方便了，而且這裡就是需要這麼多車位，不能預期車位是空的。

6．許麗玉(吳子宜代)：有做會議紀錄嗎？請問本次是第五次說明會嗎？前四次是誰？大家的狀況如何？漁會跟果菜公司的會議舉行了嗎？漁會的意見為何？

實施者：有做會議紀錄。不同的地主按照不同的聯絡方式及不同的地區分別舉辦，大家都希望本案加速進行。目前對漁會的簡報會議已結束，果菜市場的還沒舉行。因為我們大多是照著漁會的需求做修正的，所以漁會表示支持目前的新方案。而果菜市場部分的簡報會議則預計在 8/8 日舉行。

許麗玉(吳子宜代)：果菜公司要 C 方案，目前還是 A 方案，他們就是不要在力行路，要在中正北路，都市計畫還沒確定，目前只是實施者提出的版本，這樣不是又要跟他們起衝突？

實施者：目前規劃已可滿足果菜市場當層最大面積的需求，如果照他們要的方案，基本上這個計畫就不可行了。

許麗玉(吳子宜代)：為何不可行？區位調整而已。我的提案你們也不採納。

實施者：這麼大的案子要完完全全每個人滿意沒那麼容易，我們也會虛心的傾聽所有人的意見。除非果菜市場在原位置不動，為了營運不中斷，要把臨時市場移到哪個位置才能營運不中斷是個問題。

許麗玉(吳子宜代)：不配合果菜公司的意見強行闖關有可能嗎？

實施者：這只是個方案，就是要提出大家來討論，再來修改。

結論：

一、新的住商混和大樓是否符合可經營的商業面積需求，以及是否會嚴重破壞住宅的品質，是住商混和大樓最重要的課題。

二、目前設計所進行的配置版本，是依據土管所規定的配置，雖非青果公會所想要的方案，但已確實滿足青果公會所提出之需求，故提出本次設計修正，期許與青果公會能進一步溝通，達成共識。

三、今日開會的會議資料與本案的最新進度皆可以在網站上查詢。

■ 108年08月08日關係權利人公開說明會會議記錄

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫」

關係權利人公開說明會—會議紀錄

壹、 開會時間：108年8月8日 PM 14:00~PM 15:30

貳、 開會地點：新北市三重區六合市民活動中心1樓

參、 主持人：利百代建設(股)公司 蔡董事長盛鈞

肆、 出席單位及人員：

新北市三重區力行市場管理委員會：詳簽到簿

新北市三重區農產品產銷技術推展協會：詳簽到簿

新北市政府都更處：未出席

伍、 實施者及作業單位簡報：略

陸、 意見交流：

1. 管委會黃副總：原先計畫1、2樓是力行市場，現在改成全部平面的，總面積是2063坪、共400個攤位，我有以下質疑：第一點：出入口在38巷非常不方便，力行路38巷太窄了；第二點：主要道路8.5米、次要道路6.6米、人行道是3.5米、攤販裡面是2.3米，主要道路8.5米不夠兩部貨車交錯，主要道路至少要10米以上；第三點：中央廚房在5樓，2~4樓是果菜市場，地下室停車場是力行市場的停車場嗎？機車停車位呢？

實施者：汽機車停車位都是共有的，是大家要分配的。

管委會黃副總：第四個問題請教：攤位可放貨物的檯面寬度2.3米、深度1.8米，每個檯面才1.25坪，另外一種寬度、深度都1.8米，每個檯面才0.98坪不到1坪，都太小了。

實施者：目前攤位範圍有兩種尺寸：2.13*4.25=2.73坪及2.74*3.1=2.57坪，至於攤位的檯面大小以及要不要後方的置物架，都是可以配合你們真正的需求調整的。

管委會黃副總：第五個問題請教：冷凍庫與垃圾區多大？

實施者：25M*30M，位置及大小都是可以調整的。

管委會黃副總：我們的停車位在哪裡？

實施者：2000多個機車位為共用的，如果怕互相干擾，還是可以做實質劃分。

2. 推展協會吳理事長東旗：本次重建說明會所規劃的坪數跟我們目前使用的差不多，後方的架子不要了，檯面就可以大一點，是一樣的意思。今天我們是實際上使用的人，你認為怎樣才適合，有意見一定要說出來。現在新的市場不能像現在的一樣隨便你做，總是要有個總體性，未來也不可能讓你選多突出1米，大家都一視同仁，都必須在格子線內，你不能再超出了，不能再像以前一樣前面也突出去、旁邊也突出去，新的市場不可能再這樣了，所以現在大家有什麼需要，要跟他們說，讓他們去改進，今天議員也在這裡，也會為我們爭取的。
3. 管委會江董事長德全：利百代規劃的力行市場真的很用心，剛剛副總及理事長講了很多市場的擺設和攤位的規劃，力行市場從以前的規劃到現在，一直都保持在10呎*10呎，還可以再突出1米，這是不成文的規定但不鼓勵，但是以後就沒有這種福利了。我們是希望我們的攤位可以四通八達，這是最重要的，經營力行市場快25年了，力行市場還是有很多死角，建議利百代再用心的規畫一下整個攤位的通道，希望最多是6個攤位，中間就要有通路，不需要很大約80~90cm就可以了，整個中間區域都是死角，建議中間再分一條路出來。當然你們很用心，只是比較不知道我們的需求。整個動線方面，機車可以從力行路出入更好。我們也希望早日政府能認定你們的方案，能夠真正開始。還有一點，市場裡有土地公廟，希望能夠規劃進去。

實施者：董事長提供了很多經營上的概念，我們會回去做調整，包含每6個攤位留人行通道。宗教信仰方面要請教宮主有關方位要如何擺放。我們希望市場會愈來愈好，所以開會是想要知道各位的需求，使用者是最重要的，我們還是要滿足各位的需求，謝謝江董及吳理事長的提攜指示。

4. 攤商(男)：日後我們有什麼資格可以使用這些攤位？還是有甚麼費用？這是大家最關心的吧！

實施者：基本上本公司沒有經營市場的能力及想法，公司願意以售出的方式處理，價錢合不合理，今天有議員在場，議員一定會秉持著監督本公司的立場，一定不會讓各位吃虧的。平面基本上沒問題之後，下一步將會做分區，屆時才有辦法討論後續買賣的事情。

5. 管委會江董事長德全：天下沒有白吃的午餐，這是一定要花錢的，但是希望

一定要以我們市場裡的攤販為第一優先考量，至於價錢如何，我相信議員能給我們一個公平合理的交代。

6．管委會黃副總：果菜市場在我們樓上嗎？從重陽路進出？我們2、3樓都是果菜市場嗎？

實施者：果菜市場從重陽路慢慢斜上去，力行市場從38巷用很緩的坡度慢慢斜下去。

管委會黃副總：以後的經營是市政府經營還是利百代經營還是我們自己經營？另外一點，請教現在變成室內市場有沒有裝冷氣？由38巷進出兩台貨車無法會車，地下室汽車停車位有幾位？大家有什麼問題要快提出。

實施者：市場將來是大家共同經營的，有沒有冷氣就看大家要不要花電費了，大貨車可以在38巷人行道旁(避出灣)卸貨。

7．李議員余典：早期市政府要把大家放棄，慢慢這幾年有人陳情後，開會才開始通知轄區議員，當初我一直要求要把力行規劃進去，不然我要帶你們大家去跟市政府抗議，市政府態度才軟化，才把力行市場納進來。第二點，這陣子風風雨雨實在太多了，本來要很早很早以前就要規劃好，重點是你們是無辜的，最主要是青果公會的問題，上午才跟青果公會說的很難聽，說你們老是要這樣事情很難辦，有問題就提出來大家商量。好不容易規畫好了，有意見說出來，相信他們會參照你們的意見，因為你們是操作的專家，而設計是一個理想，是依他們的角度收集各種資訊彙整後對我們最有利的圖，所以今天辦這個會主要是讓大家知道設計的雛形，徵詢各位還有什麼實務上的意見。剛才理事長說的很好，將來不能再偷斤取兩了，不能再要前面多排一些，不能再這樣了，格線畫了超線就開罰單了，這樣市場才能安全衛生，達成現代市場的概念，管理很重要，而且攤位設施是可以量身訂做。攤位價格部分大家放心，我會特別要求利百代按照攤位的成本，賺少一點給大家方便。未來的管理如何，你們再去開會，當然是整個物體的管理，市政府不會干涉，這是利百代的財產，但還是會經市場處監督，市場處可以管理全新北市的所有市場，不管市立或私立的，他們都可以去管理及督導，大家要有這個概念。整個規劃好壞要看你們了，有什麼意見利百代會修改，如果好了利百代就要送去市政府了，所以大家要珍惜這次溝通的機會，大家的權益不會被丟掉，

一定保有大家的權利沒有問題。其他像通路問題，我相信規劃單位會再修正，各位還有什麼問題快提出，對各位實際操作有幫忙的問題，現在沒想到也沒關係，突然想到一些小建議時你說沒關係，我還有江董、吳理事長會代為轉達。冷氣是可以安裝，但要有使用者付費的概念，你要什麼沒關係，但是要的愈多承擔負擔就會比較高。中央餐廚為何在5樓，因為這是安全的問題，市場內加溫可以，但是用瓦斯烹煮很危險。還有區塊的分配，不要賣衣服的跟煮東西的放在隔壁，那衣服都是油煙味了，所以要有基本的區塊分配。大家有什麼意見可以跟江董、吳理事長說，轉給利百代，我想他們會很樂意接受大家的意見，大方向不要變，其他好解決。

8．管委會黃副總：蓋好後1個攤位到底多少錢？不能在市場拆掉後再告訴我們少錢。

實施者：目前無法回答，但一定會在市場拆除前告訴大家。

管委會黃副總：是先安置才拆除嗎？在安置的這段時間怎麼規畫？使用多久？

實施者：目前安置地點暫定北海那一邊，受限北海地不大，還有全國漁會也要使用，所以臨時力行市場會是兩層樓的設計，使用時間大概是2年多。

管委會黃副總：利百代要賺錢去賺果菜市場商業區和住宅大樓的，請不要剝削我們市井小民，蓋完搬回來請問一坪要多少錢？要給我們心理有個底。

實施者：將來不是以坪計價的，是以一個攤位來計算的，價格今天沒辦法跟您報告。

9．管委會江董事長德全：在案子確定以前，我們要知道怎麼搬遷、怎麼轉換市場場地，將來攤位價位如何，我們也希望能夠給我們一個價錢，當一個負責人面對這麼多的市場業者，我們要怎麼跟他們溝通跟協調，以後怎麼轉換也是個很大的問題，希望利百代要考慮到我們這些問題。如果你們真的不讓我們知道而且一意孤行的話，我們一定抗爭到底。

實施者：我們花了很多時間想要去解決力行市場、果菜市場及漁市場的問題，至於各位最關心的未來怎麼銷售、未來產權要怎樣登記、未來拿到的是什麼？如何管理使用？你們關心我們更關心，因為這個部分是屬於折價抵付實施者分回的部分，也就是我們付出的成本，至於未來要賣多少各位不用擔心，因為都市更新的案子，在權利變換的過程當中，政府會找3家估價公司來做更

新後建物價值的評估，是經過公開審查的，所以未來銷售價格不可能漫天叫價，我們跟各位有深厚的感情，會符合各位的需求，目前真的沒有價格，因為我們也不知道最後核定的價格是甚麼？我們未來要蓋的成本是多少？這些都必須透過都市更新事業計畫及權利變換的核定，我們才能知道我們最後的成本是多少。所以請各位相信，我們絕對不會針對力行市場獲得暴利，這部分我可以在這裡跟各位承諾，價格絕對不會把各位痛痛的宰一刀，可當著李議員面前承諾，希望能滿足各位對於價格的質疑。

10．管委會黃副總：除了價格以外，以後管理上的問題呢？

實施者：基本上我們不會來管理市場，未來是把它當產權來銷售，銷售完後各位要成立管理公司、協進會等，都尊重攤商自主的意願來規劃管理。其實一棟大樓也有它的管理規則、管理辦法，就是比照這個觀念來看這個市場、看這個產權就可以了。

管委會黃副總：也就是說你們賣給我們以後你們就不管了嗎？

實施者：我們就移交給你們了，基本上我們除了保固責任以外，不會再去管理這個市場了。

管委會黃副總：市政府呢？

實施者：力行市場是一個獨立的產權，如果市政府要介入管理這個市場，是市政府與你們未來管委會的事情。

管委會黃副總：市場的租金是要跟誰聯絡？

推展協會吳理事長東旗：大家要把力行市場當作一個社區經營，產權是你的，但還是要繳管理費，社區一定要成立管理委員會，不然要叫誰管理，管理委員會會有它的規則。市場處會管理市場的衛生、環境、安全，這個它一定會介入的，但是以後一定要有一個管理委員會，跟社區一模一樣，這樣想就對了。但是你們要有個觀念，我們絕對不能跟果菜市場及漁會比較，因為我們沒有土地，不能因為我在這裡賣很久了，你以後要一個免錢的位置給我，你們很多人都有這種觀念，但這是不可能的，沒有先佔先贏的，大家要有這個觀念，只是以後銷售要登記時，要以現有經營的人優先。以後的價格，可以拜託議員在市政府那端幫忙爭取，請市政府放一些福利給利百代，利百代再回饋給我們。

11．李議員余典：青果公會是跟市政府租的，權利是市政府的，漁市也是一樣是用租的，市場的攤販都沒有權利，沒有土地只有租約關係，力行市場以後是利百代的財產，他們要賣給我們，要先知道所有的成本造價，應該獲得的利潤我要他們少賺一點，這他們應該做的到。營造費用是一定要的，營造費用跟售價一定不一樣，現在是要他們比營造費用多一點點來賣我們，不是要以市價賣我們。

攤商(女)：我們買了有產權嗎？

李議員余典：當然有產權，當作買屋一樣、買大樓一樣，要繳管理費成立管理委員會，誰要管理都可以，這個他們不會去介入我也不會介入。

管委會黃副總：將來的管理要跟市場處打契約嗎？

李議員余典：市場處不是幫忙管理、只是督導，市場處還會幫忙行銷。

管委會黃副總：以後如有需要可以再跟利百代請教。

12．實施者：這段時間我們也有很多苦水，趁這個機會來吐一下苦水，我們利百代建設在這個基地裡面擁有 2574 坪土地，我們的土地有是被所有的人使用，我們沒有任何收益、任何處分，一年繳 800 多萬地價稅，也沒有任何獲利，站在利百代的立場，我們一直在付出，基本上我們都是站在同一條船上的，大家都希望趕快把這個案子完成，我們絕對不可能會拖，當然希望愈快愈好，所以在規劃上我們希望能一次滿足大家，另外在施工的方法、未來產權的分配上等等，我們都一直在研究，想辦法讓速度加快，完成各位在此安居樂業的目的，大家也都能拿到有土地、有建物的產權，這是我們共同的希望。

13．管委會黃副總：今天召集我們來參加座談會，為何都沒有提供資料？當然要像以前一樣要提供紙本資料給我們。

實施者：我們會將資料上傳到公司網頁上，各位隨時都可下載，如有需求者可以提供紙本。

管委會黃副總：北海那一塊蓋 1~2 樓給我們安置，要怎麼安置、怎麼管理？力行上面還要蓋 20 幾層樓，還要蓋多久？何時使用執照要下來都不知道。

實施者：建照沒核准前不會拆原有力行市場，興建速度上我們一定會加快，我們會透過取得部分使照的方式，能讓各位能提早回來營運，這是我們努力的方向。

管委會黃副總：買攤位有土地權狀嗎？

實施者：會有兩張權狀：土地權狀、建物權狀，不會只是使用權。

結論：

一、攤位的區塊規劃及整體的動線系統，將會配合使用單位需求調整。

二、目前無法提供準確的攤位售價，待都市更新事業計畫及權利變換核定後，才能有確切的數值。

三、今日開會的會議資料與本案的最新進度皆可以在網站上查詢。

■ 108年08月08日地主公開說明會會議記錄

「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫」

地主公開說明會—會議紀錄

壹、 開會時間：108年8月8日 AM 09:30

貳、 開會地點：新北市三重區新北大道一段9號8樓(三重區勞工活動中心801教室)

參、 主持人：利百代建設(股)公司 蔡董事長盛鈞

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 實施者及作業單位簡報：略

陸、 意見交流：

1.新北市政府財政局：以市府的立場，還是會尊重青果商公會跟重建會這邊對於果菜市場的需求，以滿足果菜市場的需求為優先，剩餘市府可以選配部分，我們會在帶回去跟長官討論，看到底要挑多少的公益設施、多少的服務性設施或是住宅等，後續我們會再討論，謝謝。

實施者:敬悉，謝謝。

2.新北市果菜運銷股份有限公司 江總經理惠貞：剛看了這個設計基本上是OK的，方向上來講，因為你層層退縮有很大量的綠化，然後樓地板又那麼的厚30cm，這部份我們很謝謝郭建築師可以想到這部分，可是現在比較大的問題是，我們在前一陣子農業局跟我們果菜公司還有重建委員會這邊有開會，不知道公文是不是沒有到你們實施者那邊還是怎麼樣，那很簡單的說明當時大概有幾個共識:

(1)市府的相關單位，包括當時來開會的財政局、城鄉局，大家都有提一個初步的共識，我想等一下若有不足的部分，重建委員會也會補充，基本上市府相關單位跟我們果菜公司跟三重市場的重建委員會等，我們的立場是慢慢地趨於一致的，也就是說，未來大家在跟我們溝通時，不用單獨來找青果公司、重建委員會、農業局或財政局，基本上，我們自己就會把規劃單位所提供的內容自己作意見整合，所以為什麼這一段時間，利百代建設很善意的一直要跟我們排時間要談啊等....，這部分未來我們就是一體的，先說明一下。

(2)今天這樣的設計，我個人可以接受，但依之前會議結論還是跟郭建築師講一

下，意見是這樣，第一個，市場營運不中斷，這是必然的，出入口我們還是希望在中正北路上這一端。第二個，平面式或是立體的建築呢，一樓樓面部分，我們看的到你把整個跟力行市場、漁會作區位的整合後，事實上，我們第二個意見已不是意見了，因為幾乎你可以在一個樓面去容納了，所以這個我就不再多說了。第三個，我們對於市場新基地呢，不管它多大，還是以果菜公司的營運以及重建委員會各攤商為優先，其餘部分我們不會表示意見，該是權變部分未來就是在財政局這邊處理；第四個意見，就是我們是施行者原來在民國97年所提的方案當中，不管過去的總經理怎麼講，因為畢竟這個案子又拖了10年，所以過去的意見到底可不可行或是成不成熟，不是我們想推翻過去總經理或是重建委員會成員的意見，而是簡單地說，當時講完於2~3年內完成，沒話講，現在已經經過10年了，整個時移勢轉的情況下，還是有許多實際上的考慮，因此，回到一點就是說，除了A案外，重建委員會的C案或是 貴公司所提的B案，C案比較近於我們的需求跟嚮往，以上是我把上一次會議內容講一下，共4點。但今天我看到郭建築師跟建築師們所提的這一個設計當中，基本上，我們對這樣的一個設計感到很安慰，跟我們所想像的市場上面又疊了很多很高，但用露臺來做一個區隔，我想這樣的設計真的是高手啊，但我們還是希望這整個還是能轉向過來，我們還是在中正北路這一端，同樣是這樣的設計，我想這樣就會更接近在上一次我們內部自己共識會議當中的意見，以上。

(3)比較嚴重的是，包含重建委員會，我們怎麼想都不希望在這個量體把漁會販賣中心放進來，當然，大家都要展現善意，但是他們汙水處理標準跟我們不一樣，當然，你們會很有自信說像剛剛的風向流這些部分，我們知道郭建築師這方面是高手，舉例板橋市場，那也是建築師設計的，如果郭建築師有機會到我們板橋市場去看，它也是開放的啊、空氣非常的流通啊，但我們的零批區是最糟糕的，連我們三重市場都不如，三重市場是個密閉式的空間，其空氣的流通都還比板橋市場開放式好，我們加了幾百萬、還放了10幾台電風扇及抽風機還是不夠，你就可以知道我們不是不願意相信建築師的手法。我比較聽不懂什麼緩坡上去、什麼緩坡下來，那力行市場營業也是這個大空間裡面嗎?不再是鐵皮胡亂貼?這樣比較乾淨，當然，整個營運是大家合作關

係，畢竟我們這邊只提供水果跟蔬菜，力行市場是魚肉各種都有進來，環境不知道能不能像我們現在這樣乾淨清爽，但我們可以感受到漁會這樣的一個拍賣場進來，除非他們改變營運方式採冷凍漁產等，那我們沒有意見，若是生鮮進來現剖現殺，老實講，這邊的你空調說要在怎麼作，我們也是不安心的。

實施者：為了創造最大的營運空間，因此，這一塊土地擴大了，漁會土地進來了，要求所有的市場行業併在一起，我們也不能拒絕，畢竟它貢獻 1 千多坪土地，至於空間部分，完全以實牆隔開來，不會跟你們在一個 open space 裡面，它基本上是負壓的，像 SARS 負壓病房一樣，甚至動線是從他們漁會大樓走外部自己的空橋進入它的賣場，同時漁會也要求汙水處理等也要符合 CNS 規定，也跟你們是完全不同標準的，力行市場亦同，基本上，這三個市場都是完全獨立的。此外，車行動線這部分，我們也花了很多時間研究，從高速公路下來的右轉進入，走完之後右轉出去第一果菜批發市場，都是順向的，回頭車部分，從第一果菜批發市場回來的車子左轉由力行路進，再上高速公路全部都是順向，而且力行路寬於中正北路且力行路禁行大型貨車通行，幾乎可以成為你們青果公司的專用道，加上目前規劃留設 4 個出口，比你們兩個出口還要順，當然，你會想到分隔島，我們可以努力向道安會報請求移除，就整體交通而言，這樣影響最小。

3．重建委員會 丁理事長文輝：看這個圖，我個人見解是很美很漂亮，對都市設計很完美啦，但內部設計與使用對我們很重要，所以把我們規劃在力行路不符合使用，我們的堅持自有道理，不是堅持反對，我們也希望加緊重建不想再拖延，因此，我有個建議，這些作業已經浪費多年的時間，若你先跟漁會溝通，變成漁會需求那樣，然後再帶跟我們果菜公司溝通，可能不符使用，尤其是動線使用問題，規劃者跟我們使用者認知有落差，今日簡報提供給我們研究，不然今天才看到設計，過於倉促，派人來跟我們說明一下，我們才會知道及回覆符不符合，大家再來討論，可行絕對贊成，不可行絕對不贊成。我一再強調，包含向三重議員強調，我們這一塊地是三重市中心最有價值的土地，重建後不論是市場或是住宅都一定要能使用，若不能使用就浪費所有人的價值與生計，才會一定堅持，7 月 3 號與新北市政府農業局等各單位開

會探討，有一個目標，就是設置位於中正北路，而你們不知道此會議及結論，結果，這邊說這邊的無共識，因此，要怎樣才能快一點完成，若依照現在溝通模式再久也無法完成，建議相關單位，有代表性、可以做決策的人，一次性邀請，一起探討研究才兜的攏，大家先討論好再規劃圖，不然每一次規劃也耗費你們很多時間心血，我們也很不好意思。李議員也很關心本案，看要怎樣協助解這個結，才能達解決事情，不然只是關心沒有效。回覆副總的話，跟力行市場沒有關係，力行市場就遷到原來我們要蓋果菜市場這一塊，建議先將中古車商遷移。若中古車商也不配合沒辦法，那這個案子就不用做了嘛。現在跟全國漁會也沒有關係啦，本來全國漁會要蓋在重陽路旁邊，那中間那一塊不是要給我們蓋果菜公司嗎?力行市場就擺中古車商這一塊，趕快把地徵收回來整平蓋臨時市場給力行市場用啊。不是幾億啦，哪有那麼嚴重，只有要用多少時間補貼它多少錢，就是租金的概念而已。力行市場我們不管這一塊，不是我們的權責，現在是中古車商能不能拆，你要建設你就要去拆啊，去跟它談說幾年要補貼人家多少錢，也可以去跟全國漁會說，他們租人家停車的地方改租力行市場，38 巷的牆全部拆掉就可以蓋果菜公司了，等果菜公司完工遷調後，原本的果菜公司腹地那麼大、硬體設施方便，力行市場跟全國漁會就可以搬進來營業了，可直接往第三步蓋力行市場跟全國漁會就解決了啊。

實施者:想請教理事長跟江總，你們所提的 C 案是不是當初公會所提出來方案?那我想請問一下力行市場怎麼辦?你們要先蓋喔，那力行市場要往哪邊搬?依理事長的說法，那萬一全國漁會不答應呢?全國漁會也要營運啊，依你們 C 方案力行市場怎麼營運? 中古車商 2 千多坪，他們表達不願意馬上就遷，我們也沒有辦法強迫他們，因為這個案子是七巧板的概念，目前只有力行路一段 38 巷與中正北路交叉口那裡可以遷移可以先蓋，本來是力行市場及全國漁會先搬過來，臨力行路那邊全可以拆，那現在力行市場要先搬到全國漁會那邊去，萬一全國漁會不答應呢?中間那一塊也是要整個拆掉的，這樣還是無法使力行市場營運啊，難道你要叫力行市場搬出去嗎?中古車商是私地主，請問一下，你要花錢買回來，這一筆費用新北市政府要不要負擔?那請財政局帶回去考慮，這一筆錢要幾億，市府要出的話我們再說。你要中古車商搬走，

你要給人家搬遷費，要安置等，這些都是錢，我們現在講的是現實問題，首先，C 方案最不可行的是力行市場我們無法安置，若你硬要擺在原地的話，依現行都市計畫(7000 米平方中央廣場、20 米綠帶、1000 米平方街角廣場等)你會被切到地更小，依你們的需求面積也不可能，所以我們要找有決定權的人來，應該要先把這些困難點解決掉，力行市場一定要讓他們同意，今天下午就是力行市場說明會，我們也會把這個意見帶給力行市場，看看他們的反應。但是今天站在實施者立場上面，就像全國漁會經營魚市場是個社會責任，新北市政府經營批發市場(民生市場)這也是個社會責任，今天對我們而言，在新北市政府會議之中告訴我們市場一個都不能走，除非這一點也要推翻掉，可以，那請新北市政府正式函文來，事過境遷了，這一點是不是又不算數？如果還是的話，那我們對力行市場也有個社會責任，那請問一下該怎麼辦?理事長你的設想非常好，但站在私地主的立場，我要哪一天才能分回房子?再等 15 年以後嗎?還是要私地主陳情發言丟雞蛋?要發動 20 輛遊覽車也很簡單喔!我想我們不用走到這一步，每一個人的訴求都不一樣，我們希望找到一個平衡點，替果菜公司創造最大的經營面積，內部要怎麼安排我們絕對配合，替新北市政府創造最大的權益價值，替私地主節省最多的時間，因為私地主已經從原先的 36 位地主變成現在 300 多位了，請問一下私地主情以何堪?這都是我們面對的問題，今日的會議紀錄會採逐字稿，我們會上呈給市長，希望市長出來主持拍案。我們會盡我們最大的努力表達最大的善意。

4．**新北市果菜運銷股份有限公司 江總經理惠貞：**先表明一下，剛剛有提到 7 月 3 號我們幾個單位有開會，我真的比較訝異是說會議記錄沒有給你們，也許漏了不曉得喔，但是是農業局出來主持，我們果菜公司也不好自己就將會議紀錄提供給你們，那這個先擱下來。那我先就今天所提供的設計來討論，剛有看到簡報攤位規劃 494 攤，綠色是農產精品區，藍色是分貨場，紅色是水果拍賣及議價卸貨區，看起來你是全部容納在一起，但我就只就數字來說，我現有的就有 593 攤耶，而且你現在一個攤位是多少面積?因為台北市北農現在也要重蓋嘛，他們一個攤位大約是 5 坪，這不是只是告訴我幾個位置就好喔，現在不能比照之前的大小，營業者都很清楚那面積都不夠大，尤其不知道是我們先蓋好還是北農先蓋好，他們的定案就是一格是 5 坪，這一點建

築師請你一定要先想到喔!先不論位於中正北路還是力行路，先談內裝的部分會不夠，建築師應該有拿到需求面積對照表吧?再來，三重果菜市場過去就是以水果為主，菜的量比較少，但這兩年多來我們發現這個趨勢，不管是板橋的也好三重是最直接的，一進去的左手邊就是我們的菜窟，根本不夠用，本來就不夠用，更何況那是只有拍賣區，不包含行口喔!現在賣蔬菜的也強烈的要求我們是不是蔬菜也可以有行口，所以至少需要再多 100 個位置喔，因此，原本的 563 攤再加 100 攤，共需要 663 攤，且最好一個攤位是 5 坪，用你簡報的乙、丙..這些專業區加總會不夠喔，且你看簡報，西瓜攤平均下來，一個攤位才 2 坪，所以我要把這個疑問先請教你，我現在有的需求其實你還沒全部納進去。回覆建築師的話:簡單說，水果、蔬菜現在是分層設計就是了，1 樓所有有的，同一套放置二樓就是了，只是說格位，一個是 500 多個，一個是 100 個左右，但是光看 1F 的部分，我剛有說過攤位數不足的問題，以整數 500 攤來說，尚少了 70 攤，當然我也一直跟同事說，你們蓋一蓋也只是提供可以擺設的一個空間(骨架、量體)給我們，大概是隔間毛胚等給我們而以，當然最後還是由我們公司去填充，但我還是要講說，過去議會、議員常在講說當然你們沒有義務用新的需求作安排，但是，依現在議會在監督來說，尤其是 100%由市政府投資來講，我就單純問你一句，北農改建後格位坪數 5 坪，當然他們不是用我們這種方式(都更)來處理的，他們是直接改建的，市政府說了算，但就對民眾、議會等來說，北農改建後格位坪數 5 坪，而我們改建後卻是跟原先未改建前一樣坪數，我相信議會不會饒過我們，我真的提醒你們啦，這部分是現實的問題啦，以後兩個市場應該是差不多時間完成，一定會是會相互比較。

建築師:跟總經理報告一下，如果能將所有東西都擺在同一個平面的話，我也想這樣做，原則上，我們已經把水果這方面的拍賣及議價都擺在一起了，這是第一個進展，但要是還要在包含蔬菜以及現在還沒有行口要變有行口，這不可能，真的沒有這麼厲害，不是神仙啦，所以我們將蔬菜放置二樓，有 8,000 多米平方(約 2500 坪)，足以放置行口、拍賣區等綽綽有餘。494 格尚未包含簡報綠色部分，且尚有一些空間，我們會盡量滿足現有的攤位數。過去所提出具體的需求，我們一定都會滿足。

5.重建委員會 丁理事長文輝：我想補充一下，剛副總說我們的方案會拖很久，但時間已拖 30 幾年，且設計這一塊從本案開始到現在又拖 5~6 年了，因為設計不良做的不好，才會一直拖，若設計能夠快點有共識有結果，頂多時間差距也才差 3 年，事情才會圓滿，才能符合大家的需求，當然按照你們原本的計畫會比較快。像 1 市要重建也是有很多問題，營運也是不能中斷，所以魚市先遷移，等果菜市場蓋好，魚市也才遷回來，也是這樣移來移去，那你們所說整個交通、計畫等內容，我們算過真的不適合我們，因為中正北路的交通四通八達，力行路的縣道也比較少且大車也不能隨便走，在重陽路這個紅綠燈等交通問題就卡死了，我們也去那裡算過秒數實際計算過，所以不是說明明可行而我們反對，這一塊土地及地點以後也找不到了，因此，設計溝通好且可以用才是真正可行，不要一直轉浪費時間。市府也很希望快點重蓋，但它們不瞭解市場真正的需求、動線等，希望加以說明 A~C 案優缺點，讓大家了解，才會說今日的圖給我們帶回去也來跟我們說明一下，可以修改的就修改，還有一個誤解，我要求的單一平面，大家不了解的說全部容納至少也要 2 萬坪，但我實際要求的是議價區、拍賣及行口一定要在一樓，這一定要單一平面，這會影響生意，日後客人若要樓上樓下跑，日後客人一定不願意來，且我也說過我們這是粗重工作，搬貨要等個電梯會來不及給人家賣，至於現在的冰庫、辦公室及停車位可以在樓上，這些都是比較務實的問題，日後若電梯要維修，這些費用反映在蔬果售價的話，到時這行口就無競爭力了。以及若你設計不良，到時影響到住宅區的豪宅，噪音、雜亂、夜間營業、廣播車輛等會造成環境很亂，未來要來買房子的人會來看環境，一看這麼髒亂會有影響，這些你們自己評估。最後，我跟江總來打電話拜託農業局再召開一次會議一起來檢討，不然各說各的沒有共識。

實施者:敬悉。

6.新北市果菜運銷股份有限公司 江總經理惠貞：董事長跟建築師今天不管怎麼說，我們必須要謝謝建築師這個努力我們看到了，但是這個圖畢竟是今天才看到，我比較具體的建議，是不是這個電子檔可以提供給我們，包括農業局這邊，大家先帶回去做功課，把具體的建議更細部寫出來，希望各單位在這行政作業時間縮短，在 8 月底以前，新北市政府相關單位、重建委員會及

我們果菜市場能召開會議針對不了解的地方再來說明討論，希望盡快的在幾個月內，起碼把區位的部分做個確定，這樣你們才有辦法繼續往下走，不但要求你們，我們自己時間也要掌握，以上希望可以列入於會議記錄。

實施者:今天會議記錄及相關資料會在提供給各單位。

7.李議員余典：今天市政府有幾的單位沒來嘛，農業局也沒來，這麼多年農業局與果菜公司都在推諉，我很實在話的說，要麻煩規劃單位及實施者針對它們的需求可做到還是不可做到及 C 案的優缺點，要坦白跟人家講，不要模稜兩可，像剛剛江總說 5 坪有無辦法，馬上裁酌給他一個信心的回答，不然到 8 月底還是在打混水戰；那像江理事長以經營者的立場所說的實務經驗，那你們怎麼說服他，也明確告訴他，這樣還要回內政部要花多少時間，包括這一塊是蚤黃區，市政府也相當關心，以及力行市場要在漁會停車場那一塊安置營業可不可行，他說了而你們沒尊重，也難怪他心情不好，重建委員會壓力很大，希望把所有問題都列出來一次性處理，也確保以後不要再有問題，不然一直空轉。站在我的角度，好不容易這個案子公展了，我是在地人也有受到地主的壓力，吃到第四代了都不知道能否成案，這種辛酸你們可以體諒嗎?丁理事長說再 30 年也可以，那看來跟大家沒關係，那時我也應該打鼓(台語)了，一直開會再開會，像 7 月 3 日農業局召開會議之會議紀錄沒收到，實施者要打電話去催討啊，不然就會變得跟副總說的一樣，要去給侯市長裁酌嘛。如何對地主、攤商、青果公司等有個交代，不然你們實施者混那麼久在幹嘛?重建委員會做好是應該的，做不好是被大家吐痰吐口水的，包含我一樣，感覺我好像得到什麼好處一樣，可以去查啊，我所求不多，站在民意代表為地方還有地主的陳情來關心，吃力不討好啊，但我欣然接受不愧對良心，秉著公平、公正、公開的讓大家相安無事的互利原則之下，雖無法 100% 符合大家的需求，但最起碼這個差異大家可以去溝通，才能成事。剛江總所說正確，以後雙北是在競爭的耶，不管政黨政治，單以北農 5 坪，而我們卻是 2~3 坪，大家一定會比較，所以江總要爭取以避免未來落於口舌，可不可評估、可不可調整一定要說清楚，以上，若我說話有多抱歉地方，請見諒。

實施者: 謝謝，各方的意見我們都聽到了，我們會在帶回去檢討作為修正的參考，相信今天的規劃比起上一次已經跨出一大步了，大家應該是有所肯定。

至於都市計畫這一塊，之前都市計畫已經將本案中間劃設 7000 米平方中央廣場，以及重陽路跟中正北路留設 1000 米平方街角廣場，還有 20 米綠帶，其實剛我們副總已經講得很清楚，所以我們的設計一直依循這個方向在規劃，若要以 C 案執行其實茲事體大，如今日城鄉局有來的話就可以說明了，我們現在在做的所有事情之準則就是依循都市計畫，我們必須在這個架構下完成所有事情，所以一旦採取 C 案，必須回頭走其實也是曠日廢時，當然，我們也會想法辦去說服說明，目前我們的區位及規劃好處在哪邊，依剛剛所提出的意見來說，對於進出動線、等待時間、流量消化等問題，總幹事有提醒這是極其重要的，我們也認同，會再跟交通局及城鄉局這邊好好溝通說明，還有一個考量就是，其他場說明會中地主也有提到，我們周邊都是學校，從清晨一直到上課時間，上下課、上下班及周邊居民活動確實都在中正北路的上，那個時間確實是非常的困擾，因此，我們實施者也會思考這樣的車流量如何內部化，這一點我們在跟建築師一起努力。這一次也將 3 個市場完全獨立使用，包含污水排放管理等，才會有今天這個圖面，也希望於 8 月底前可以給我們一個明確的指教，但程序上，我們更希望趕緊提請市政府進行審議，透過專家委員等給予不一樣的見解，一併檢討修正，一定會讓進度更有效率。

柒、 結論：

一、今日開會的會議資料及會議紀錄可以在我們公司網站上查詢，如有需要，我們會在寄給各單位。

二、新北市果菜運銷股份有限公司江總經理的內部需求，建築師會盡快研擬對應方案，期能滿足果菜公司的作業需求。

三、今日開會會議意見(包含:交通、內部需求等)我們會帶回去檢討，並於 8 月底前的會議再一次討論。

附錄十一、估價原則

■ 更新前估價條件：

1.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，且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。

2.本次係依據「擬定三重都市計畫(新海段1358地號等78筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計劃書」所載內容進行評估，更新前評估過程應以更新單元全區為商業區之基礎進行評估。

3.更新前土地素地價值評估時，本次選定1397、1397-1 地號合併為一宗(2,407.57坪)之土地作為比準地。

4.更新前各宗土地劃定以價格日期當時產權狀態相鄰土地為「同一所有權人」視為同一宗土地為劃分原則。

5.本案基地內5747建號（72使字第2086號）及73使字第1419號，若分為同一宗有顯失公平的現象，因此本次評估不將此建築執照視為同一宗土地

附錄十二、涉及都市計畫變更歷次研商會議紀錄

一、 三重區新海段1358地號等78筆土地(配合三重果菜市場周邊都市更新地區)都市計畫案研商會議紀錄

三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(配合三重果菜市場周邊都市更新地區)都市計畫案研商會議紀錄

壹、 時間：中華民國 110 年 12 月 16 日(星期四)下午 2 時整

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室

參、 主持人：謝副處長登武

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿　　紀錄：鄭佩珊

伍、 作業單位說明：略

陸、 綜合討論：

一、 議題一：有關商業區作住宅比例上限配合全市土管一致性原則回歸施行細則規定辦理。

（一）新北市政府都市更新處：

原計畫係考量三重果菜市場以現地安置方式辦理，並參依當時「新北市都市計畫土地使用分區管制要點審議原則(草案)」(未發布)之核心商業區住宅使用比例限制規定，故於細部計畫土地使用管制要點訂定商業區供住宅使用之樓地板面積不得超過全區總樓地板面積 40%；惟後續考量「都市計畫法新北市施行細則」(簡稱本細則)已訂有商業區作住宅比例，並考量市府分回產品需求故配合本細則規定調整住宅比例。

（二）利百代建設股份有限公司(簡稱實施者)

考量三重地區都市發展實無大型商業需求，且為維護後續私地主參與選配住宅權益，原則支持本次修正商業區作住宅比例上限參依本細則調整。

二、 議題二：考量現行回饋計畫實務上窒礙難行，為增加回饋計畫可行性參酌本市行政園區公辦案回饋機制調整相關內容，並落實留設不低於 5,720 ㎡公益性樓地板面積

（一）利百代建設股份有限公司

考量原回饋計畫「供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔」之機制，建議現況魚市場使用之部分仍維持免予回饋。

（二）中華民國全國漁會

1. 本會屬人民團體而非公部門單位，且多年以來稅賦繳納皆以商業區稅率計算，理應同其他私地主免予回饋。
2. 更新後本會仍作魚市場及其辦公空間之使用，考量市場交易量龐大及各攤販需求，若非中央政策另有指導，魚市場具營運必要性及產業影響力，未來本會亦規劃有辦公、會議及住宿空間，皆為滿足本會需求之規劃，現行使用性質不變且非進行土地開發或商業使用行為，故建議供市場與其辦公用途者免予負擔。
3. 本會考量魚市場與果菜市場功能性質一致性建議一併搬遷至銀河灣計畫內，並已函詢市府農業局一同搬遷至銀河灣計畫範圍內之可行性，惟尚未收到函復。若無法異地搬遷，則仍以現址繼續依原有方式營運。
4. 倘為異地安置因已無供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用，則同意回饋以變更範圍土地面積之都更事業計畫報核當期 1.4 倍公告現值之 35%計算等值樓地板面積或回饋金捐贈予市府。

（三）新北市政府都市更新處

本案漁會所有之批發市場用地考量都市計畫變更提升使用

強度(容積)及容許使用項目增加，故仍應回饋；漁會所有之商業區範圍參依部大會審竣內容免予回饋。另經試算回饋後剩餘分回面積仍大於現況使用面積，回饋後仍具足夠空間作後續規劃。

（四）新北市政府城鄉發展局

1. 查本案都市計畫緣起，依「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案」劃設計畫區內西側商業區之原意，漁會原受配土地應皆屬批發市場用地範圍，惟後續受產權爭議影響，重劃作業無法順利推動，致土地所有權交叉持分問題延續至今；倘依當時規劃原意，漁會現況應無商業區土地持分，與免回饋之私地主性質實有不一，故漁會仍需視為負擔主體。

2. 依現行都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則及市府「新北市公共設施用地專案通盤檢討」案，其回饋比例以變更範圍內45%至50%之土地面積為通案性原則，本案依原內政部都市計畫委員會審竣內容及考量回饋機制需可執行，經本案相關單位討論僅計算方式予以調整，其回饋比例仍維持35%，且土地使用分區變更後涉及使用項目放寬及使用強度增加，故調整為不論分回作何使用採一次回饋公益性樓地板或回饋金，建議漁會通盤性考量上開負擔方式合理性及可行性，以利後續都委會審議討論。

3. 有關漁會前開建議內容請作業單位評估是否逕提市都委會討論，以加速後續都市計畫變更推展進程。

三、 議題三：有關本案因應三重果菜市場遷移配合調整市場安置計畫相關內容、後續執行之可行性，以及果菜市場搬遷至銀河灣計畫之進程與規劃

（一）新北市政府農業局(書面意見)：

本案本局刻正辦理三重果菜市場遷建綜合規劃案，將配合提供相關工作期程，因蔬果批發係屬公共事業，為維持市場營運不中斷為原則辦理，目前規劃採一次性搬遷。

（二）利百代建設股份有限公司

本月初計畫範圍東側力行路一段38巷發生火警，經本公司與現存地上物所有權人協調，望於明年中旬拆除剩餘地上物，並向市府工務局研商、申請臨時使照，先行於中正北路、力行路側興建臨時市場建築，將區內力行市場及魚市場搬遷安置，提早進行事業計畫之拆遷動工作業，以掌控整體計畫進程。

柒、 會議結論：

一、 本次修正調整之商業區作住宅比例上限及未來市場安置方式等，原則依作業單位建議續行辦理。

二、 有關漁會建議魚市場併入果菜市場一同搬遷至銀河灣計畫之可行性部分，請作業單位會後發函詢問市府農業局確認銀河灣計畫之進程、規劃及漁會上開建議意見可行性。

三、 請漁會將本次會中表達如確實無法遷至銀河灣用地，仍希以原有方式於現地營運說法，以正式書面意見函復。

四、 請實施者後續配合現行方案模擬量體與開放空間配置及搬遷時間、土地使用分區管制規定等，大致確認原報核事業計畫應修正內容綱要性原則，俾利後續都市計畫變更及擬定暨都市更新推動進程。另，若漁會函復倘無法異地搬遷原地繼續營運確為其選擇，則本案變更及擬定都市計畫暨再調整更新事業計畫等，將排除漁會產權土地為回饋主體，惟需加註「漁會更新後僅供市場與其辦公用途則免予負擔。」之但書以進行後續作業，並敘明不低於5,720 ㎡公益性樓地板面積之留設負擔方式。

五、 有關本案回饋計畫方案、後續執行方式等將參酌前開各與會單位建議意見及函復內容後，再行綜合考量後作出最適當處理。

捌、 散會：下午 3 時 45 分

「變更三重都市計畫（部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區）(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」案及「擬定三重都市計畫（新海段1358 地號等 78 筆土地）(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區）細部計畫」案新北市都市計畫委員會第 3 次專案小組研商會議紀錄

壹、 時間： 111 年 3 月 7 日(星期一)上午 9 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室(1122)

參、 主持人：孫委員振義　　紀錄：鄭雅勻

肆、 出列席單位：詳後附簽到冊

伍、 作業單位報告：(略)

陸、 規劃單位報告：(略)

柒、 出席單位意見：

一、 新北市政府財政局
本案都市計畫相關調整內容業已取得共識，原則無意見。

二、 新北市政府農業局
原則無意見。

三、 新北市政府漁業及漁港事業管理處
原則無意見。

四、 新北市政府都市更新處
原則無意見。

五、 新北市政府城鄉發展局都市計畫科
原則無意見。

捌、 市都委會專案小組初步建議意見：

一、 原經新北市及內政部都委會 104 年審竣之商業區作住宅比例

上限係考量原三重果菜市場、力行市場、全國漁會及漁市場等安置需求，且將其使用納入比例檢討，故規劃住宅比例，本次因應後續部分市場異地搬遷且都市計畫法新北市施行細則已於103年發布實施，並訂有第17條商業區作住宅比例之通案性規定，故為維持一致性，原則同意商業區作住宅使用之比例回歸都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟請於計畫書內補充未來開發衍生之環境容受力分析。

二、 考量原計畫範圍內果菜市場有安置需求，本次配合銀河灣計畫搬遷後地區之都市結構改變，應針對本案商業區未來預期定位有相關課題對策分析及更明確指導，並考量就本市國土計畫及區域計畫之上位指導內容論述本次調整之必要性及合理性，納入計畫書中敘明。

三、 有關細部計畫說明回饋之操作準則與程序、針對5,720平方公尺公益性設施負擔方式、配合果菜市場遷移調整本次市場安置計畫相關內容，未來依都市更新事業計畫及權利變換計畫核定內容為準等部分原則同意。

四、 本次專案小組已獲具體共識，除依前開意見妥為回應並補充相關說明資料外，其餘主要計畫及細部計畫書圖配合相關法令更迭、基礎資料數據更新並授權作業單位檢核無疑義後，續提市都委會大會審議，若仍有疑義，則再提下次專案小組審議。

五、 本案變更內容綜理表詳表1至表4、細部計畫變更內容綜理表詳表5至表7，土地使用分區管制要點變更綜理表詳表8。

玖、 散會：上午11時50分

表1 「變更三重都市計畫（部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區）（配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區）」案計畫案名變更綜理表

新北市政府105年3月再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案	變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新地區)案 變更理由： 依104年11月5日公告實施之「新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區」案修正本計畫案名。	依本次提會建議修正內容通過。

表2 「變更三重都市計畫（部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區）（配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區）」案法令依據變更綜理表

新北市政府105年3月再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
貳、法令依據 二、計畫性質 本計畫性質為配合都市更新計畫，進行變更都市計畫主要計畫併同擬定細部計畫。 三、與更新計畫內容之關聯性 都市更新計畫對本計畫之指導主要分為空間機能、實質發展構想及開發方式，分別說明如下： (一)空間機能：遵循空間機能構想將全街廓變更為商業區。 (二)實質發展構想：人車動線、都市防災及開放空間系統之指導納入細部計畫規定。 (三)開發方式：指定以都市更新權利變換方式進行整體開發。	貳、法令依據 二、計畫性質 本計畫性質為配合104年11月25日公告實施「新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區」案(下稱本案更新地區)，進行變更都市計畫主要計畫併同擬定細部計畫。 三、與本案更新地區內容之關聯性 對本計畫之指導主要分為空間機能、實質發展構想及開發方式，分別說明如下： (一)空間機能：遵循空間機能構想將全街廓變更為商業區。	併市都委會專案小組初步建議意見第4點辦理。

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
	(二)實質發展構想：人車動線、都市防災及開放空間系統之指導納入細部計畫規定。 (三)開發方式:指定以都市更新權利變換方式進行整體開發。 變更理由： 敘明本次變更配合之都市更新計畫案名，以免疑義。	

表3 「變更三重都市計畫（部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區）（配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區）」案變更後計畫變更綜理表

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
一、土地使用及公共設施計畫 本計畫全區均變更為商業區。因本計畫受限於市場建築設計特性，考量後續需現地安置果菜市場、漁市場、力行市場之現有攤販，故有關依都市計畫法第45條規定劃設10%公共設施部分，本計畫區係透過土地使用分區管制要點規定指定建築退縮，以留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂綠化作為地區所需公共休憩及活動空間因應方案，不再劃設細部計畫公共設施用地。其公益性說明如下： (一)戶外：於土地使用分區管制要點指定留設建築退縮及法定空地集中留設開放空間供公眾使用，以取代開放性公設可提供之機能。 (二)室內：透過回饋機制指定	一、土地使用及公共設施計畫 本計畫全區均變更為商業區。因本計畫受限於市場建築設計特性，考量後續需安置現有攤販，故有關依都市計畫法第45條規定劃設10%公共設施部分，本計畫區係透過土地使用分區管制要點規定指定建築退縮，以留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂綠化作為地區所需公共休憩及活動空間因應方案，不再劃設細部計畫公共設施用地。其公益性說明如下： (一)戶外：於土地使用分區管制要點指定留設建築退縮及法定空地集中留設開放空間供公眾使用，以取代開放性公設可提供之機能。 (二)室內：透過回饋機制指定	併市都委會專案小組初步建議意見第4點辦理。

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
提供公益性樓地板，依都市計畫法新北市施行細則第48條所訂公益性設施項目包括圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、機關辦公設施、社會住宅、產業育成設施等11項，預期可創造之公共效益高於一般劃設公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場之特定公共設施。為確保本計畫開發品質，回饋之公益性樓地板面積應不低於0.572公頃以上。 (三)屋頂：於土地使用分區管制要點指定設置屋頂綠化及綠能設施空間，可利用市場建物高建蔽特性，於建築物屋頂留設大面積之綠化空間供居民活動利用。	提供公益性樓地板，依都市計畫法新北市施行細則第48條所訂公益性設施項目包括圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、機關辦公設施、社會住宅、產業育成設施等11項，預期可創造之公共效益高於一般劃設公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場之特定公共設施。為確保本計畫開發品質，回饋之公益性樓地板面積應不低於5,720平方公尺。 (三)屋頂：於土地使用分區管制要點指定設置屋頂綠化及綠能設施空間，可利用市場建物高建蔽特性，於建築物屋頂留設大面積之綠化空間供居民活動利用。 變更理由： 配合果菜市場異地搬遷政策方向調整相關文字。另公益性樓地板面積之留設以5,720平方公尺為基準下限，未免後續疑義修正文意。	
五、開發效益及衝擊評估 (四)住商供需分析 依新北市區域計畫(草案)推計，溪北都心至2040年尚有439.86公頃之居住用地及126.55公頃之商業用地需求量，仍待滿足。本計畫區變更後將提供完整商業區計8.58公頃，供住宅使用之樓地板面積至多為40%，本計畫區之整	五、開發效益及衝擊評估 (四)住商供需分析 依新北市區域計畫推計，溪北都心至115年尚有105公頃之住宅用地(約47.1~49.6萬宅)需求量仍待滿足。本計畫區變更後將提供完整商業區計8.58公頃，供住宅使用之比例回歸都市計畫法新北市施行細則相關規定，本計畫區	併市都委會專案小組初步建議意見第1點辦理。

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
體住商供需將逐步達成新北市區域計畫（草案）推計至2040年之目標。	之整體住商供需將逐步達成新北市區域計畫推計至115年之目標。 變更理由： 依核定發布之區域計畫修正相關內容，並配合全市土地使用管制一致性原則，有關商業區作住宅比例上限回歸都市計畫法新北市施行細則規定辦理。	

表4 「變更三重都市計畫（部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區）（配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區）」案開發方式及回饋變更綜理表

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
二、回饋計畫 （一）負擔主體 考量民國65年三重市公所（改制前）向私地主協議收購57.58%土地興建果菜批發市場，其餘42.42%土地由地主投資興建南北側分貨場，民國66年公所邀私地主召開南北分貨場抽籤分配建築基地，分配結果並獲私地主認同。惟果菜市場興建完成後，始發現私人興建分貨場於法不符，公所為解決土地紛爭，與私地主達成將原興建南北側分貨場的土地變更為商業區之共識，並於「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」公開展覽時提出將私地主42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，	二、回饋計畫 （一）負擔主體 考量民國65年三重市公所（改制前）向私地主協議收購57.58%土地興建果菜批發市場，其餘42.42%土地由地主投資興建南北側分貨場，民國66年公所邀私地主召開南北分貨場抽籤分配建築基地，分配結果並獲私地主認同。惟果菜市場興建完成後，始發現私人興建分貨場於法不符，公所為解決土地紛爭，與私地主達成將原興建南北側分貨場的土地變更為商業區之共識，並於「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」公開展覽時提出將私地主42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，	併市都委會專案小組初步建議意見第4點辦理。

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
經都市計畫委員會審竣後，於果菜市場西側（現臨力行路1段38巷）劃設2.84公頃商業區予以分配私地主，以符民國66年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。故當時民國80年發布實施「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」都市計畫意旨公有土地及漁會所持有土地係分配為市場用地，其餘私地主係分配為商業區，僅因未完成產權重整，故區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國92年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由，爰本次配合更新計畫辦理都市計畫變更係為市場用地（0.8690公頃）及批發市場用地（4.8439公頃）變更為商業區，私地主原即應配屬商業區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。 綜上，為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。	經都市計畫委員會審竣後，於果菜市場西側（現臨力行路1段38巷）劃設2.84公頃商業區予以分配私地主，以符民國66年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。故當時民國80年發布實施「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）」都市計畫意旨公有土地及漁會所持有土地係分配為市場用地，其餘私地主係分配為商業區，僅因未完成產權重整，故區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國92年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由，爰本次配合劃定更新地區辦理都市計畫變更係為市場用地（0.8690公頃）及批發市場兼零售市場用地（4.8439公頃）變更為商業區，私地主原即應配屬商業區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。 綜上，為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。 變更理由： 統一本計畫用語。	

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
三、拆遷及安置原則 (一)採現地重建者，後續由實施者以先建後拆方式重建，無拆遷安置問題。 (二)採異地安置或拆遷補償者，屬都市計畫法新北市施行細則容許於商業區內使用者，仍得與實施者協調是否續於商業區營運，至於拆遷補償標準則依後續權利變換計畫內容為準。	三、拆遷及安置原則 考量地區公私有土地交叉持分且屬大規模基地涉及地籍整理、拆遷安置等議題，故後續市場安置方式應依都市更新事業計畫及權利變換計畫核定內容為準。 變更理由： 配合果菜市場異地搬遷政策方向調整相關文字，未來安置計畫依本案事業計畫及權利變換計畫核定內容為準。	依本次提會建議修正內容通過。

表5「擬定三重都市計畫（新海段1358地號等78筆土地）(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區） 細部計畫」案計畫案名變更綜理表

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
擬定三重都市計畫(新海段1358地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)細部計畫案	擬定三重都市計畫(新海段1358地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新地區)細部計畫案 變更理由： 依104年11月5日公告實施之「新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區」案修正本計畫案名。	依本次提會建議修正內容通過。

表6「擬定三重都市計畫（新海段1358地號等78筆土地）(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區） 細部計畫」案實質發展計畫變更綜理表

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
四、土地使用計畫 本細部計畫劃設商業區一處，面積為8.5802公頃。因本計畫受限於市場建築設計特性，考量後續需現地安置果菜市場、漁市場、力行市場之現有攤販，故有關依都市計畫法第45條規定劃設10%公共設施部分，本計畫區係透過土地使用分區管制要點規定指定建築退縮，以留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂線化作為地區所需公共休憩及活動空間因應方案，不再劃設細部計畫公共設施用地。	四、土地使用計畫 本細部計畫劃設商業區一處，面積為8.5802公頃。因本計畫受限於市場建築設計特性，考量後續需安置現有攤販，故有關依都市計畫法第45條規定劃設10%公共設施部分，本計畫區係透過土地使用分區管制要點規定指定建築退縮，以留設開放空間、提供公益性樓地板、指定屋頂線化作為地區所需公共休憩及活動空間因應方案，不再劃設細部計畫公共設施用地，後續市場安置方式應依都市更新事業計畫及權利變換計畫核定內容為準。	併市都委會專案小組初步建議意見第4點辦理。

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
	變更理由： 配合果菜市場異地搬遷之政策方向調整相關文字，未來安置計畫依本案事業計畫及權利變換計畫核定內容為準。	

表7「擬定三重都市計畫（新海段1358地號等78筆土地）（配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區）細部計畫」案回饋計畫變更綜理表

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
本案回饋計畫依據「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)」之指導辦理，詳以下說明： 一、負擔主體 考量民國65年三重市公所(改制前)向私地主協議收購57.58%土地興建果菜批發市場，其餘42.42%土地由地主投資興建南北側分貨場，民國66年公所邀私地主召開南北分貨場抽籤分配建築基地，分配結果並獲私地主認同。惟果菜市場興建完成後，始發現私人興建分貨場於法不符，公所為解決土地紛爭，與私地主達成將原興建南北側分貨場的土地變更為商業區之共識，並於「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」公開展覽時提出將私地主 42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，經都市計畫委員會審竣後，於果菜市場西側(現臨力行路1段38巷)劃設2.84公	本案回饋計畫依據「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新地區)」之指導辦理，詳以下說明： 一、負擔主體 考量民國65年三重市公所(改制前)向私地主協議收購57.58%土地興建果菜批發市場，其餘42.42%土地由地主投資興建南北側分貨場，民國66年公所邀私地主召開南北分貨場抽籤分配建築基地，分配結果並獲私地主認同。惟果菜市場興建完成後，始發現私人興建分貨場於法不符，公所為解決土地紛爭，與私地主達成將原興建南北側分貨場的土地變更為商業區之共識，並於「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」公開展覽時提出將私地主 42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，經都市計畫委員會審竣後，於果菜市場西側(現臨力行路1段38巷)劃設2.84公	依本次提會建議修正內容通過。

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
頃商業區予以分配私地主，以符民國66年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。故當時民國80年發布實施「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」都市計畫意旨公有土地及漁會所持有土地係分配為市場用地，其餘私地主係分配為商業區，僅因未完成產權重整，故區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國92年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由，爰本次配合更新計畫辦理都市計畫變更係為市場用地(0.8690公頃)及批發市場用地(4.8439公頃)變更為商業區，私地主原即應配屬商業區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。 綜上，為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。 二、負擔比例 針對前述應回饋部分，參酌新北市相關市場用地變更為商業區變更案例，將回饋比例訂為35%；但後續作市場或公共、公務使用者，考量其未改變原公共設施使用性質，故免予負擔。 三、負擔方式 考量現有攤販數量龐大，預期單層建築面積大、建蔽率需求高，故	頃商業區予以分配私地主，以符民國66年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。故當時民國80年發布實施「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」都市計畫意旨公有土地及漁會所持有土地係分配為市場用地，其餘私地主係分配為商業區，僅因未完成產權重整，故區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國92年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由，爰本次配合劃定更新地區辦理都市計畫變更係為市場用地(0.8690公頃)及批發市場兼零售市場用地(4.8439公頃)變更為商業區，私地主原即應配屬商業區，未變更使用，故將不再要求私地主回饋。 綜上，為保障私地主之權益，除新北市政府及全國漁會原座落於市場用地內土地參與都市更新分回之權利價值應進行回饋外，其餘更新後權利價值均不再要求回饋。 二、負擔比例 針對前述應回饋部分，參酌新北市相關市場用地變更為商業區變更案例，將回饋比例訂為35%；但後續作市場或公共、公務使用者，考量其未改變原公共設施使用性質，故免予負擔。 三、負擔方式 考量現有攤販數量龐大，預期單層建築面積大、建蔽率需求高，故	

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
回饋負擔方式以提供棟地板面積辦理，避免影響批發市場建物機能規劃。 供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔；非供前述使用者，應提供非供前述使用樓地板之35%作為公益性樓地板使用，其產權非屬新北市政府者，應捐贈予新北市政府。 前開回饋之公益性樓地板，與都市更新階段實施者提送都市更新事業計畫中所申請公益設施之容積獎勵所提供之樓地板不得重複計算。 供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用等無涉及回饋設施之樓地板面積，倘後續需變更為非前述免予負擔之設施使用時，應按變更樓地板當時市價之35%繳納代金(應由三家以上專業估價者查估市價，取最高價計算之)。 整合前述說明，回饋負擔主體應回饋公益性樓地板面積之計算方式如下： 應回饋公益性樓地板面積＝(負擔主體參與都市更新分回之樓地板面積-供市場(不含多目標使用項目)與其辦公用途以及其他登記為新北市政府所有之機關作公共或公務使用樓地板面積) x35%。	回饋負擔方式以提供棟地板面積辦理，避免影響批發市場建物機能規劃。 供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用者，免予負擔；非供前述使用者，應提供非供前述使用樓地板之35%作為公益性樓地板使用，其產權非屬新北市政府者，應捐贈予新北市政府。 前開回饋之公益性樓地板，與都市更新階段實施者提送都市更新事業計畫中所申請公益設施之容積獎勵所提供之樓地板不得重複計算。 供市場與其辦公用途以及其他機關作公共或公務使用等無涉及回饋設施之樓地板面積，倘後續需變更為非前述免予負擔之設施使用時，應按變更棟地板當時市價之35%繳納代金(應由三家以上專業估價者查估市價，取最高價計算之)。 整合前述說明，回饋負擔主體應回饋公益性樓地板面積之計算方式如下： 應回饋公益性樓地板面積＝(負擔主體參與都市更新分回之樓地板面積-供市場(不含多目標使用項目)與其辦公用途以及其他登記為新北市政府所有之機關作公共或公務使用樓地板面積) x35%。 前開回饋應提供不低於5,720㎡容積樓地板面積作為公益性樓地板(設施)使用，並由新北市政府及全	

新北市政府105年3月 再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
	國漁會依其變更基地範圍內之土地持分面積比例提供，計算方式如下： 負擔主體至少應回饋之公益性樓地板面積＝5,720 ㎡x(該負擔主體於變更範圍內之土地持分面積/本案變更範圍土地總面積) 負擔主體參與都市更新分回之樓地板面積涉及權利變換選配，其實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，其多於部分免再檢討回饋樓地板面積；其實際分配之土地及建築物面積少於應分配之面積者，滿足其所需回饋樓地板面積外，應另繳納發給差額價金之35%代金予新北市政府。 **四、回饋時機** (一)採回饋金方式繳納時，應於核准建造執照前繳納。 (二)採更新後樓地板面積捐贈時，應於權利變換計畫敘明，~~並以各土地所有權人更新後權利價值抵付應回饋樓地板面積~~。 變更理由： 1. 統一本計畫用語。 2. 本次修正為免後續實務辦理疑義，負擔採更新後容積樓地板回饋辦理，納入免劃設10%公共設施所應留設之公益性樓地板面積計算，並敘明回饋時機，以確保本案回饋計畫公益性與可行性。	

表 8 「擬定三重都市計畫（新海段 1358 地號等 78 筆土地）(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區) 細部計畫」案土地使用分區管制要點變更綜理表

新北市政府 105 年 3 月再公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見
四、商業區內建築物地上一至三樓除供區內既有宗教設施安置使用外，限供商業活動或公益性設施使用，供住宅使用之樓地板面積不得超過全區總樓地板面積之百分之四十。 前述供住宅使用之樓地板配置位置、範圍及面積，應於都市設計審議報告書載明並詳實檢討。	四、商業區內建築物地上一至三樓除供區內既有宗教設施安置使用外，限供商業活動或公益性設施使用，供住宅使用之樓地板配置位置、範圍及面積，應於都市設計審議報告書載明並詳實檢討。 變更理由： 原經新北市及內政部都委會 104 年審竣之商業區作住宅比例上限係考量原三重果菜市場、力行市場、全國漁會及漁市場等安置需求，且將其使用納入比例檢討，故規劃住宅比例，本次因應後續部分市場異地搬遷且都市計畫法新北市施行細則已於 103 年發布實施，並訂有第 17 條商業區作住宅比例之通案性規定，故為維持一致性，有關商業區作住宅使用之比例回歸都市計畫法新北市施行細則規定辦理。	併市都委會專案小組初步建議意見第 1 點辦理。

14

附錄十三、協調紀錄

一、 私有土地所有權人協調紀錄

附錄、所有權人及關係人協調紀錄

時 間	地 點	所有權人	內 容
111/04/26 09：30	三重中正北路 109 號停車場	地主林游桃代表人林國源 李合發祭祀公業 後代家族成員	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.釐清109 號停車場占用情形。
111/05/12 14：00	三重力行路一段 6 號大立停車場	地主李國榮、李國顯	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.與大立停車場經營地主代表李國榮及李國顯溝通地上物拆遷事宜。
111/07/06 16：00	三重力行路一段 6 號大立停車場	地主李國榮、李國顯	1.與大立停車場經營地主代表李國榮及李國顯溝通地上物拆遷及土地租賃事宜。
111/07/27 14：00	三重力行路一段 6 號大立停車場	地主李國榮、李國顯	1.與大立停車場經營地主代表李國榮及李國顯再度溝通地上物拆遷及土地租賃事宜。
111/08/05 9：00	三重新北大道 三重區公所附近	地主李啟民、李聰明	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.收取停車場經營之土地使用權同意書。
111/08/09 9：00	三重新北大道 三重區公所附近	地主李宗烈 地主李孟軒	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.收取臨時停車場經營之土地使用權同意書。
111/08/10 9：00	三重新北大道 三重區公所附近	地主李欣容、李亞倫代表	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.收取臨時停車場經營之土地使用權同意書。
111/09/06 10：00	三重福和街 45 號	地主阮燕飛及先生曹毓坤	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.說明大立停車場地上物訴訟事宜及收取委任狀。
111/09/22 16：00	三重自強路一段 155 號	地主郭信宏	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.說明有關申請地價稅減免事宜。
111/11/7 10：30	台北市 長安西路	地主呂理傭	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.說明有關申請地價稅減免事宜。
111/11/8 15：00	三重大同北路 129 號及193號	地主陳李碧雲 地主陳海順	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.說明有關申請地價稅減免事宜。
111/12/12 10：20	三重重新路	地主阮燕飛先生曹毓坤	1.說明三重果菜市場都更案設計概要。 2.說明大立停車場地上物訴訟事宜進度。

時 間	地 點	所有權人	內 容
111/12/23 9：30	三重長榮路5號	地主陳水永代表陳昶源	1.說明三重果菜市場都更案設計概要。 2.討論有關地主未來權利變換分配負擔成本事宜。
112/1/4 9：00	三重新北大道 三重區公所附近星巴克	地主李啟民 李聰明、李宗烈	1.說明三重果菜市場都更案設計概要。 2.說明有關臨時停車場收益情形。
112/1/11 10：30	三重重新路5 段 湯城園區	地主李孟軒	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.說明有關臨時停車場收益情形。
112/1/30 14：30	三重重陽路	地主陳義芳	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.有關重陽路廣告帆布施工事宜。
112/2/10 16：00	三重重陽路	地主陳義芳	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.溝通有關重陽路中古車商使用土地租賃事宜。
112/5/5 9：00	三重新北大道 三重區公所附近星巴克	地主李啟民、李聰明	1.說明三重果菜市場都更案交通出入口事宜。 2.收取停車場經營之土地使用權同意書。
112/5/9 9：00	三重新北大道 三重區公所附近星巴克	地主李宗烈 地主李欣容、李亞倫代表	1.說明三重果菜市場都更案交通出入口事宜。 2.收取停車場經營之土地使用權同意書。
112/5/18 9：00	三重新北大道 三重區公所附近星巴克	地主賴健中 地主賴瑞騰及家族成員	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度及設計概要。
112/6/14 10：00	本公司會議室	地主呂素珠及先生陳財德 呂瓊玉、呂榮欽 呂理傭、呂淑寶	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.收取停車場經營之土地使用權同意書。
112/6/30 16：00	三重六福里里辦公室	六福里洪順亮里長	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度及設計概要。
112/10/3 10：00	三重力行路一段 6 號全國漁會會議室	全國漁會林啟滄總幹事 田俊銘秘書、林奇恩	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度及設計概要。 2.其他開發合作事項溝通說明。
112/10/25 14：00	三重力行路一段 38 巷9 號	地主莊文堂、莊書文 以及地主莊林峰、莊鎮豪 之代表莊浩然	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度及設計概要。
112/11/15 14：00	台北市民權東路咖啡廳	地主林游桃代表林國源	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度及設計概要。 2.有關地主土地買賣事宜洽談。
112/11/22 14：30	台北市民權東路咖啡廳	地主林游桃代表林國源 及占用戶代表李猛龍	1.有關地主土地買賣事宜洽談。 2.土地占用事宜協商。
113/2/27 9：00	三重新北大道 三重區公所附近星巴克	地主李啟民 李聰明、李宗烈	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.說明有關臨時停車場收益情形。
113/3/28 9：00	三重重新路5段 湯城園區	地主李孟軒	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。 2.說明有關臨時停車場收益情形。
113/4/10 9：30	三重六福里里辦公室	六福里洪順亮里長	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度及設計概要。 2.說明三重果菜市場第二運動中心、公共托育、社區活動中心規劃概要。

時 間	地 點	所有權人	內 容
113/4/11 10：00	本公司會議室	地主賴健中及太太楊素珠 地主賴瑞騰 地主賴美蓮	1.說明三重果菜市場設計概要。 2.說明三重果菜市場搬遷蘆洲進度。 3.說明北側住宅區規劃數量及面積。
113/4/19 9：30	中正北路 賴家停車場	地主賴健中及太太楊素珠 地主賴瑞騰 地主賴美蓮	1.三重果菜市場住宅單元設計概要及地主模擬分配簡報。 2.有關三重果菜市場都更案辦理進度及審查會議預定進度說明。 3.有關三重果菜市場搬遷蘆洲及本案分期分區施工規劃。
113/4/23 14：30	大同北路221巷50號 民生里辦公室	地主陳海順	1.有關三重果菜市場都更案辦理進度及審查會議預定進度說明。 2.三重果菜市場全區規劃概要及住宅單元設計簡報。 3.有關三重果菜市場搬遷蘆洲及本案分期分區施工規劃。
113/4/23 16：00	自強路一段155號	地主郭信宏 地主郭信成 電話說明	1.有關三重果菜市場都更案辦理進度說明。 2.三重果菜市場全區規劃概要及住宅單元設計簡報。
113/4/25 9：30	延平北路二段 202 號17 樓	地主莊子華 代表邵康益協理	1.有關三重果菜市場都更案辦理進度及審查會議預定進度說明。 2.三重果菜市場全區規劃概要及住宅單元設計簡報。 3.有關三重果菜市場搬遷蘆洲進度說明。

二、全國漁會協調紀錄

時 間	地 點	所有權人	內 容
111/5/20 10：00	三重力行路一段6號 全國漁會會議室	全國漁會林啟滄總幹事 田俊銘秘書、幹事林奇恩	1.全國漁會大樓規劃設計案建築師簡報 2.全國漁會大樓規劃設計討論。
111/6/15 10：00	三重力行路一段6號 全國漁會會議室	全國漁會林啟滄總幹事 田俊銘秘書、吳宥嫻主任 幹事林奇恩	1.全國漁會大樓規劃設計說明 2.臨時中繼市場相關搬遷事宜商議。 3.本次會議並做成研商紀錄漁112/6/22 發函全國漁會存查(如附件)。
112/10/2 10：00	三重力行路一段6號 全國漁會會議室	全國漁會林啟滄總幹事 田俊銘秘書、幹事林奇恩	1.全國漁會拍賣場設計簡報。 2.其他開發合作事項溝通說明。
113/3/19 10：00	三重力行路一段6號 全國漁會會議室	全國漁會林啟滄總幹事 幹事林奇恩	1.說明三重果菜市場都更案辦理進度。
113/4/15 10：00	三重力行路一段6號 全國漁會會議室	全國漁會林啟滄總幹事 幹事林奇恩	1.提供事業計畫第五次小組審查有關全國漁會住商大樓規劃設計簡報資料。

正 本

發文方式：　　檔　　號：
　　保存年限：

利百代建設股份有限公司　函

地　址：104496 臺北市中山區建國北路一段 96 號 8 樓
連絡人：趙爾鍵
電　話：(02) 2516-8882，0953635997
傳　真：(02) 2516-8802

受文者：中華民國全國漁會

發文日期：中華民國111 年 6 月 22 日
發文字號：利字第111012號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢送「新北市三重區新海段 1378 地號等 78 筆土地都市更新案」研商紀錄及簡報資料乙份供　貴會參酌，如說明，請　查照。

說明：依據新北市政府 111 年 5 月 23 日「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」第五次工作小組會議紀錄綜合結論事項辦理。

正本：中華民國全國漁會
副本：

董事長 蔡盛鈞

新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地
都市更新案

研商紀錄

壹、開會時間：中華民國 111 年 6 月 15 日下午 2 時

貳、開會地點：中華民國全國漁會會議室　　紀錄：趙爾鍵

參、參與單位及人員：

1、中華民國全國漁會
林啟滄總幹事、田秘書士金、吳宥嬋主任、林幹事奇恩

2、利百代建設股份有限公司
王懋光副總經理

3、奧宇國際聯合建築師事務所
詹經理大法、蔡建築師純賜

肆、報告事項：

中華民國全國漁會大樓規劃簡報：蔡建築師純賜（略）
※地下一層拍賣場有 A、B 兩個設計方案。
全國漁會未來中繼市場規劃簡報：蔡建築師純賜（略）

伍、討論事項：

一、三重果菜市場搬遷事宜：

1、依 110 年 2 月 17 日新北市政府第 525 次市政會議紀錄，有關蘆洲南北側農業區整體開發案，都市計畫若按照預定進度，蘆北預計 110 年 12 月公告徵收，蘆南 113 年 6 月公告徵收，銀河灣所需要土地預計 112 年 6 月先行提供使用。

2、依據新北市政府農業局 111 年施政計畫，銀河灣四年計畫（智能市場規劃委託技術服務案），預計 112 年完成綜合規劃，後續將由工務局辦理建築工程基礎、細部設計。

二、中繼市場土地使用問題：
土地法第 25 條有關市有土地不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃問題，正與財政局溝通中。

三、全國漁會拍賣場部分檢討：

1、冷凍庫：共 92 庫 410.6 坪+111 年度預計新增 4 間冷凍庫約 60 坪合計 470.6 坪，以 500 坪為設計基準。

2、地下層汽車停車位提供 150 部。

3、建議引進自然光線。

4、如採密閉式需處理有關熱氣、氣味、通風等問題請提供解決方式。

5、拍賣場清洗後地坪排水及風乾部分請提供解決方式。

6、基地防洪設施請釐清。

7、污水處理部分請釐清（含魚鱗、內臟處理方式）。

8、保麗龍臨時堆置場味道及清洗問題處理方式。

9、垃圾、廚餘等廢棄物處理方式。

10、後續由全國漁會提供拍賣場同層所需停車位數量供設計參考。

※綜合結論：拍賣場檢討結果由 A 方案再行細化下去，待相關技術問題克服後，由全國漁會召集魚市場公會聽取簡報。

四、全國漁會中繼市場部分規劃檢討：

1、中繼市場面積 800 坪不符需求，請依漁會實際使用需求設計。

2、如依實際合理使用可接受立體化設置，地上二層可規劃停車。

3、全國漁會 90 人辦公室以及會議室約 240 坪的空間需考量。

4、未來有關中繼市場設計基本裝修及門面等基本需求須符合。

5、中繼市場未來試營運之補償請納入考量。

※綜合結論：未來設計上條件要符合全國漁會現況的運作。

三、力行市場協調紀錄

時 間	地 點	相關權利人	內 容
111/3/21 9：30	台北市敦化南路 二段120號 成功中繼市場	協會理事長吳東旗 胡秋榮常務理事 及理事等8人	1.參訪台北市成功中繼市場。 2.與中繼市場管理單位就中繼市場攤位設計交流意見。 3.相關會議過程照片(如附件)。
111/5/18 10：00	三重力行路一段 38巷2號 力行市場 三重區農產品 產銷技術推廣協會 辦公室	協會理事長吳東旗 胡秋榮常務理事 及理事等人	1.力行市場攤商攤位設計溝通。
112/8/31 10：30	三重力行路一段 38巷2號 力行市場 三重區農產品 產銷技術推廣協會 辦公室	協會理事長吳東旗 胡秋榮常務理事 及理事等人	1.依據交通影響評估審查會議審查意見進行訪談並作成紀錄(如附件)。 2.說明力行市場攤商規劃及交通動線情形。
113/4/16 10：00	三重力行路一段 38巷2號 力行市場 三重區農產品 產銷技術推廣協會 辦公室	協會理事長吳東旗 胡秋榮常務理事 及理事等人	1.建築師簡報力行市場設計。 2.建築師簡報臨時市場規劃。 3.相關溝通意見提供規劃設計參考並作成紀錄供雙方存查(如附件)。

會議記錄

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫」

力行市場訪談紀錄

壹、 開會時間：112 年 08 月 31 日　上午 10 時 30 分

貳、 開會地點：三重區農產品產銷技術推廣協會辦公室　紀錄：趙爾鍵

參、 出席單位及人員：
產銷協會吳東旗理事長及協會秘書
利百代建設(股)公司：王懋光副總經理、鼎漢工程顏智淵經理

肆、 溝通記要：

一、利百代建設(股)公司：

(一)依據交通評估審查會議委員綜合意見，須以專章說明力行市場營運狀況、人流及車流衍生情形，故而由利百代公司安排此次訪談。

(二)說明力行市場攤商規劃以及交通動線情形。

(三)公車站牌設置位於力行路一段新北大樓外側道路。

二、力行市場代表意見：

(一)攤商位置處要設置冰箱電源。

(二)機車一律進地下室。

(三)生活百貨攤商約 40 個，面積大小約 4 坪。

(四)力行市場大型假日人流約 2 萬人。

(五)假日熟食廚房分 2 處集中設置，需求約 10 個左右。

(六)攤商大型車輛為大型貨車加聯結車廂配送蔬菜。

(七)下午時段 2~5 點為新鮮雞蛋配送大貨車。

(八)凌晨時段 2~3 點有豬隻運送大貨車。

會議記錄

「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫」

新北市大三重力行市場攤商代表溝通紀錄

壹、 開會時間：113 年 04 月 16 日　上午 10 時 30 分

貳、 開會地點：三重區農產品產銷技術推廣協會辦公室　紀錄：趙爾鍵

參、 出席單位及人員：

市場攤商代表：產銷技術協會吳東旗理事長、胡秋榮常務理事、總幹事王廷芳及胡秘書
利百代建設(股)公司：王懋光副總經理
建築設計單位：詹大法經理、蔡純賜建築師、
李余典議員服務處代表：李旻蔚

肆、 建築設計單位簡報：詳設計圖說

一、力行市場設計說明：

(一)目前於力行市場一樓初步設計共計 350 個攤位。

(二)個別攤位設計為 3 米x3 米。

二、臨時中繼市場規劃說明：

(一)臨時中繼市場 1 樓規劃 352 個臨時攤位。

(二)臨時中繼市場 2 樓劃設停車位 352 部。

三、設置消防車停車位，可併做卸貨之用。

伍、 攤商代表意見：

一、個別攤位 3 米×3 稍嫌不足，建議略為加大，攤位走道 3.6 米目前足夠。

二、力行市場 2 樓目前應不需設置大型中央廚房，僅需小型簡易廚

房即可，且使用者須付費。

三、個別攤位預留獨立冰箱插座供使用，插座高度離地面 60 公分以上，以利清潔維護。

四、在力行市場二樓集中設置一般冷凍庫及冷藏庫約 40 至 50 坪。

五、臨時市場一樓樓高建議改為 5 米。

六、攤商代表希望未來臨時市場搬遷配套措施須完整，以維護現有攤商權益，李余典議員服務處代表也表示未來在搬遷配套方面也會積極尋求政府主管機關協助處理。

簽到簿

壹、時間：民國 113 年 4 月 16 日（星期二）上午 10 時 30 分	
貳、地點：三重區農產品產銷技術推廣協會　　紀錄：趙爾鍵	
參、出席單位及人員：	
三重區農產品產銷技術推廣協會理事長	吳東霞
三重區農產品產銷技術推廣協會常務理事	郭秋芳
三重區農產品產銷技術推廣協會總幹事	王玉芳
利百代建設股份有限公司	王健彰
建築設計單位	陳純貽 詹大法
建築設計單位	蔣政達
建築設計單位	
李余典議員服務處代表	李多郁

新北市大三重力行市場攤商代表溝通紀錄照片