

「變更新北市永和區竹林段21地號等35筆土地都市更新事業計畫案」暨  
「擬訂新北市永和區竹林段21地號等35筆土地都市更新權利變換計畫案」



## 公聽會暨選配說明會 簡報

實施者：晏京國際開發股份有限公司

規劃團隊：陳廷杰建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

德天不動產估價師聯合事務所

中華民國 108 年 09 月 16 日

壹 簽到	09 : 15 ~ 09 : 30
貳 會議開始	09 : 30
參 主席致詞	09 : 30 ~ 09 : 40
肆 規劃單位簡報	09 : 40 ~ 10 : 10
伍 意見回應與說明	10 : 10 ~ 10 : 30
陸 散會	10 : 30



# 議 程

- 一 辦理緣起
- 二 變更事業計畫內容
- 三 權利變換計畫內容



簡報內容



# 一、辦理緣起



- 實施者變更為晏京國際開發股份有限公司。
- 擬以「協議合建」實施都市更新事業。
- 依據修正前都市更新條例第25條之1規定，就達成合建協議部分，以「協議合建」方式實施之，其餘私有土地則以「權利變換」方式辦理。
- 為配合部分地主調整為中小房型之需求，調整建築設計內容。

- 依據108年1月30日公布施行之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案事業計畫已於106年3月28日核定，故得適用本條例修正前之規定。
- 本案依修正前『都市更新條例』第19、29條及『都市更新條例施行細則』第6條規定，於108年9月16日依法舉辦公聽會，連同公聽會紀錄向新北市政府申請核准實施更新。
- 本更新單元內之私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積，均已超過五分之四同意與實施者以「協議合建」實施都市更新事業。故本案擬依據都市更新條例第25條之1規定，就達成合建協議部分，以「協議合建」方式實施之，其餘私有土地及公有土地則以「權利變換」方式辦理。

## ■ 刊登報紙

依修正前「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(108年9月4日~108年9月6日)。

## ■ 張貼公告

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

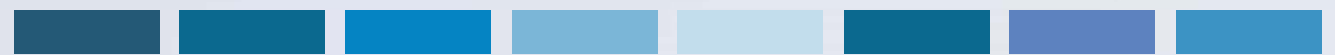
## ■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於108年9月4日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

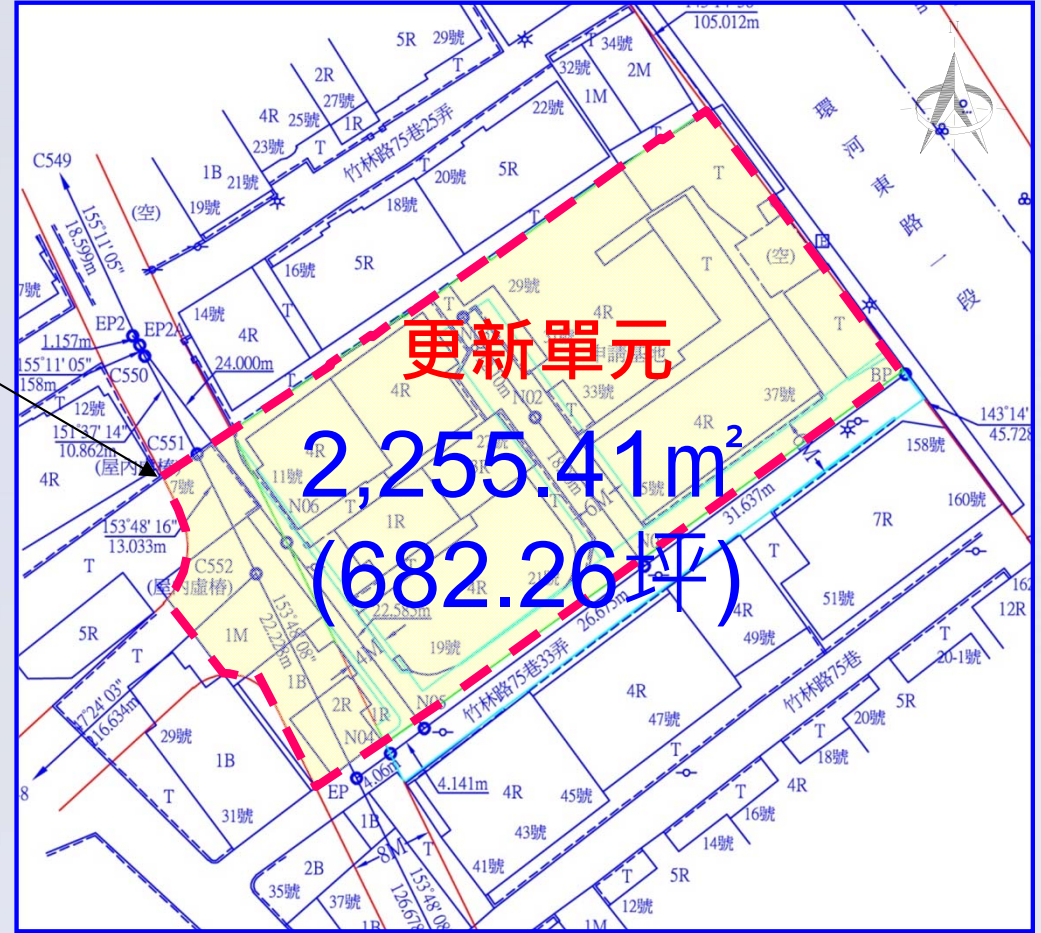
## ■ 專屬網頁

<http://www.yen-jing.com/>






## 二、變更事業計畫內容

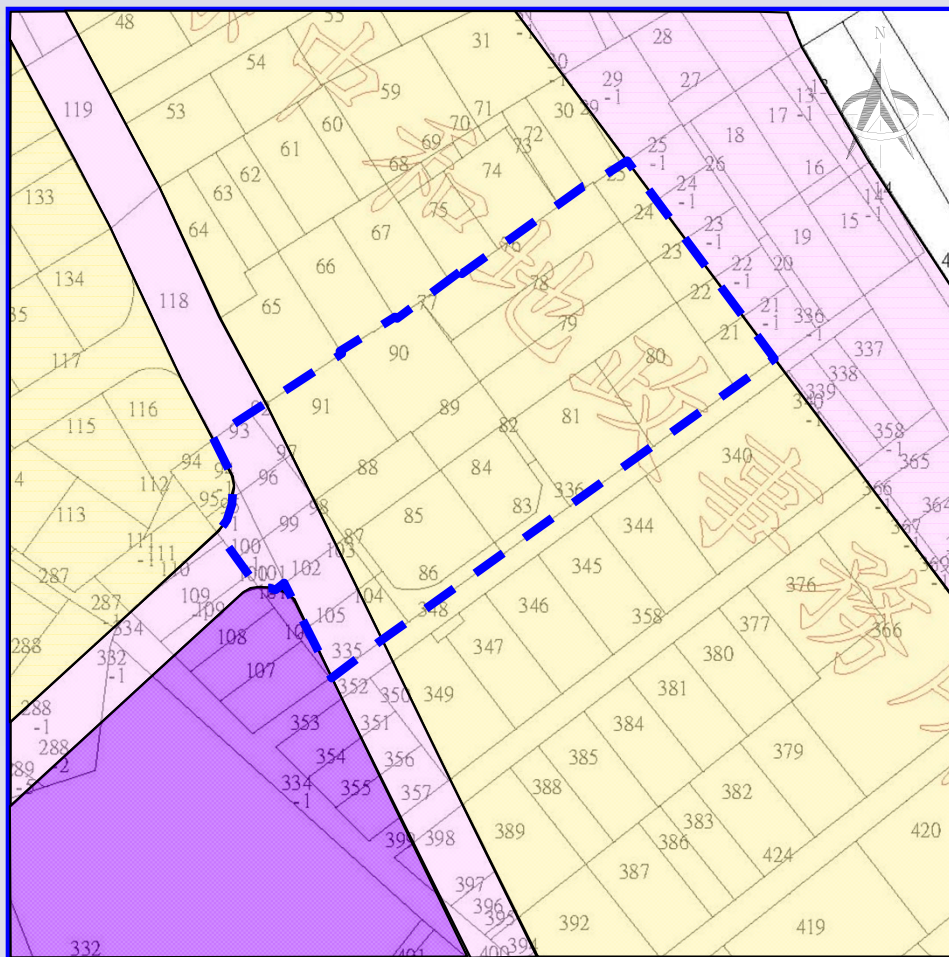


- 1.位置：環河東路一段、竹林路75巷33弄以及尚未開闢之計畫道路所圍之街廓
- 2.公共設施：頂溪捷運站、網溪國小、竹林國小、耕莘醫院
- 3.特點：永和生機機能優越之住宅區段

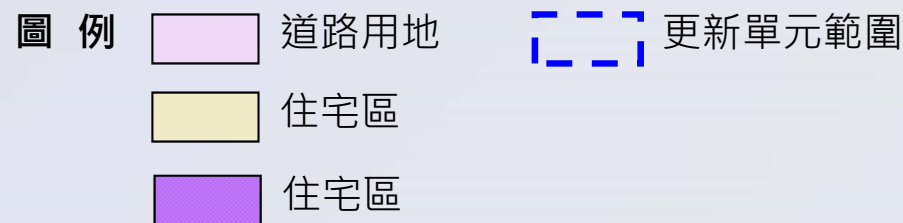


更新單元範圍包括  
永和區竹林段地號  
21、22、23、24、  
25、76、77、78、  
79、80、81、82、  
83、84、85、86、  
87、88、89、90、  
91、92、93、94-1、  
95-1、96、96-1、  
97、98、99、100-  
1、102、103、104、  
105等35筆土地，  
土地謄本面積總計  
為**2,255.41**平方公  
尺。

 更新單元範圍

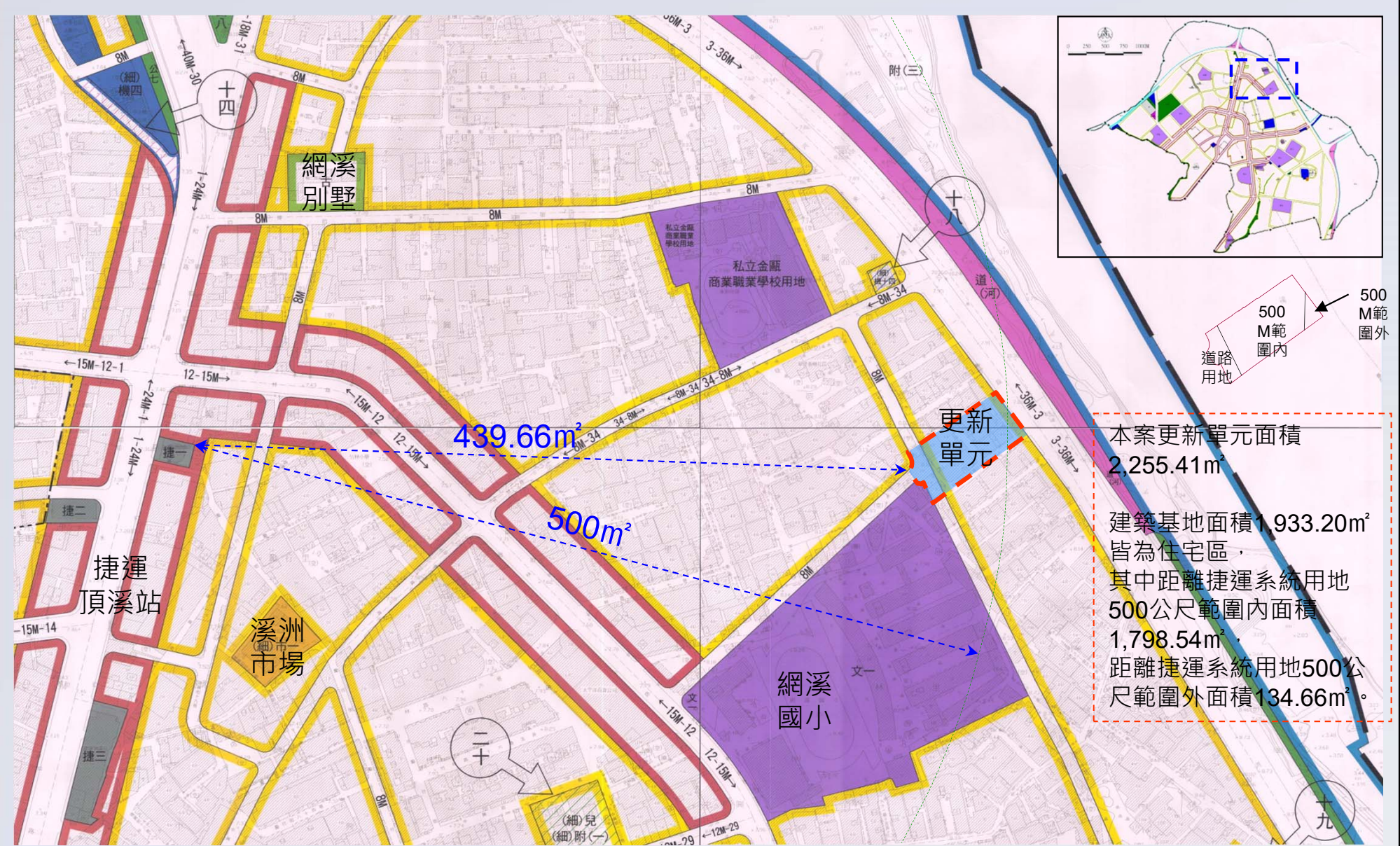


本案更新單元土地使用分區包括住宅區及道路用地，其中住宅區1,933.20 m<sup>2</sup>；道路用地面積322.21m<sup>2</sup>。



土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	國有地	0	0	0	0
	縣(市)有地	0	0	0	0
	鄉(鎮市區)有地	0	0	0	0
私有土地		2,255.41	100.00	58	100.00
合計		2,255.41	100.00	58	100.00

本案範圍住宅區面積1933.20m<sup>2</sup>、道路用地面積322.21m<sup>2</sup>，合計2,255.41m<sup>2</sup>



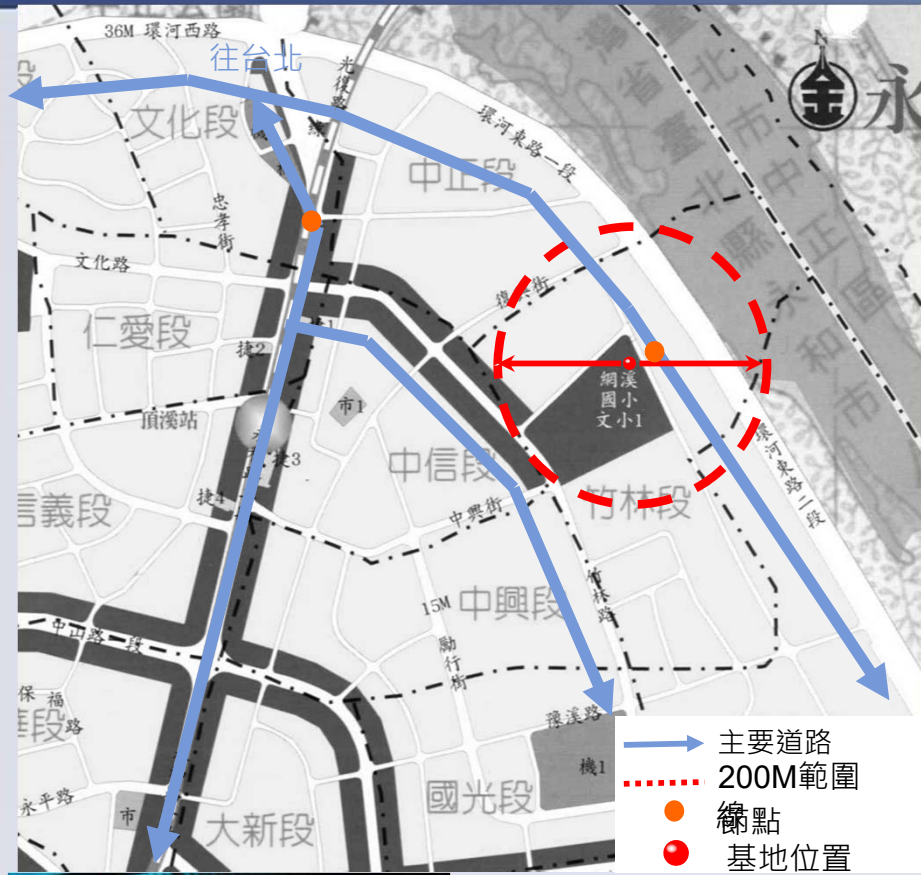
本案更新單元面積  
2,255.41m<sup>2</sup>

建築基地面積1,933.20m<sup>2</sup>  
皆為住宅區，  
其中距離捷運系統用地  
500公尺範圍內面積  
1,798.54m<sup>2</sup>，  
距離捷運系統用地500公  
尺範圍外面積134.66m<sup>2</sup>。



註：都市計畫圖內容以核定之計畫圖為準

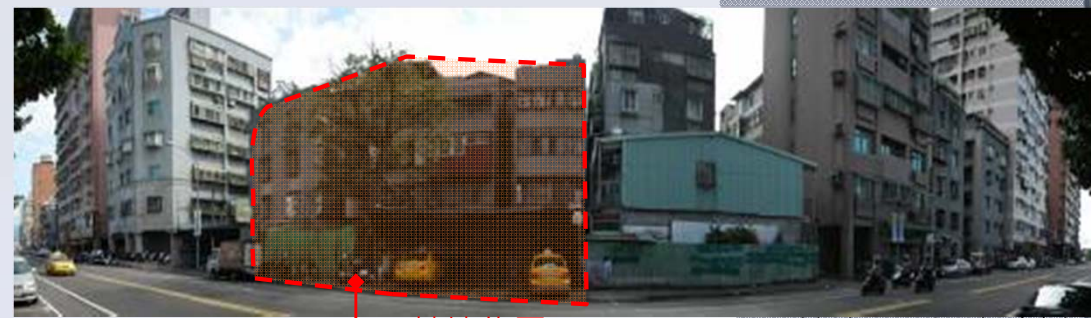
圖例		住宅區		學校用地		道路用地		捷運系統用地
		商業區		私立學校用地		計畫範圍線		變電所用地
		公園用地		機關用地		更新單元範圍		



基地面環河東路河景



竹林路75巷33弄



基地位置

基地面環河東路側



公有溪洲市場



環河路



網溪國小側門



頂溪站



中正橋往台北方向

## ■ 實施者

晏京國際開發股份有限公司 ( 負責人：林晏弘 )

登記地址：宜蘭縣羅東鎮光榮路402號

聯絡地址：臺北市南京東路三段208號7樓

電 話：( 02 ) 8771-9010

統一編號：28372564



變更

## ■ 原案實施者

煌都開發股份有限公司 ( 負責人：王文宏 )

地 址：新北市中和區中和路366號14樓

電 話：( 02 ) 8921-9929

統一編號：84255245

項目	土地部分	合法建物部分
	面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	2,255.41	3,443.15
公有(a)	0.00	0.00
私有(b=A-a)	2,255.41	3,443.15
排除總和(c)	0.00	0.00
計算總和(B=b-c)	2,255.41	3,443.15
同意數(C)	1,804.33	2,754.52
同意比例 (C/B)	80.00%	80.00%

本案協議合建需達都市更新條例第25條之1規定同意比例門檻以上。



## ■ 處理方式

本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋且構造亦有受損，未來更新事業處理方式將全部採用「**重建**」方式執行。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為**一個重建區段**。

## ■ 實施方式

依據「都市更新條例」第25條之1規定，以部分「協議合建」暨部分「權利變換」方式實施更新事業。

## ■ 費用負擔

本案所有費用均由實施者及出資者依據比例，以自有資金及銀行融資方式籌措之。

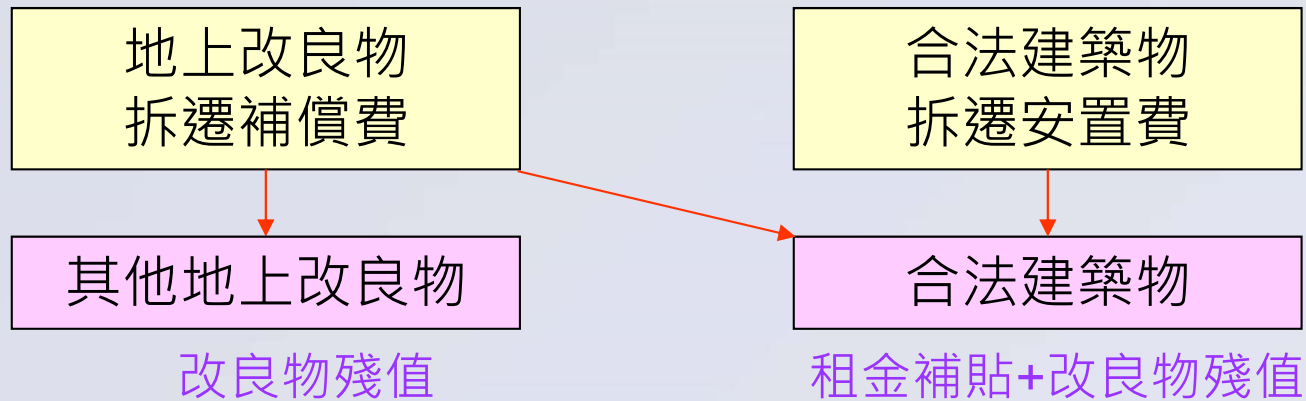
採「權利變換」方式者，由參與權利變換之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

採「協議合建」方式者，則依雙方協議內容分配應有之相關權利。

## ■ 拆遷安置計畫

- 依都市更新條例第36條規定，因**權利變換**而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。
- 採**協議合建**方式之房地，則由實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議，並由土地及合法建築物所有人自行覓地安置，更新完成後再依雙方協議內容分配應有之相關權利。

- 拆遷安置實際費用配合估價基準日，選定巨秉不動產估價師聯合事務所依法估算。



- 拆遷安置計畫主要分為建築物拆遷補償及拆遷安置兩部分。
- 建築物拆遷補償部分，選定巨秉不動產估價師聯合事務所依法估算。合法建築物拆遷補償費12,699,257元、其他土地改良物拆遷補償費3,325,574元、計畫道路用地地上物拆遷補償費485,931元(配合修正捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫)。
- 拆遷安置費用部分，僅針對合法建物所有權人發放房屋現金津貼，再由合法建物所有權人自行覓地安置。選定巨秉不動產估價師聯合事務所依法估算，租金補貼金額總計26,075,844元。

註：有關費用實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。

◆ 依據**104年版**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修正

◆ 估價基準日：**108年7月31日**

晏京國際開發(股)為實施者，煌都開發(股)為部分出資者。

總項目	說明	金額
工程費用	建築設計費、營建費用、空氣污染防治費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建照執照相關規費、計畫道路地上物拆遷補償費、計畫道路工程開闢費、捐贈高灘地工程管理處公益設施基金	1,094,804,579
權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含技師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償及安置費用、地籍整理費用、審查費用	58,158,675
貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	58,630,601
稅捐	印花稅、營業稅等	35,804,688
管理費用	信託管理費、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費	339,133,644
容積移轉費用	辦理費用、容積取得成本	165,235,614
合計 = 工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+管理費用+容積移轉費用		1,751,767,801
共同負擔比例		<b>58.71%</b>

註：實際金額及數據應以新北市政府核定內容為準。

◆ 核定後約49個月(其中包含工程施工約37個月)完成產權登記。

	進度	109年			110年		113年										
		10月	11月	12月	1月	2月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	■															
2	申請拆除及建造執照		■	■	■												
3	改良物殘餘價值補償		■														
4	申請更新期間稅捐減免			■	■												
5	土地補償發放作業				■												
6	地上物騰空拆除			■	■												
7	工程施工					■	■	■									
8	申請使用執照							■	■								
9	送水送電									■							
10	申請測量										■						
11	接管											■	■	■			
12	計算及找補差額價金													■			
13	產權登記														■		
14	產權登記															■	
15	申請更新後稅捐減免																■

註：本表預定實施進度僅為預估，未來需視實際行政及審查進度而調整。

- (一)選分屋及選分車以整戶整車為原則，相互找補以不超過乙戶或乙車為原則。
- (二)實際選配之房屋面積，如與其應分配面積有所差距時，則互為找補。
- (三)同一位置有兩人以上挑選分配時，實施者應進行協調，協調不成時，則依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- (四)為避免造成差額價金過大，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之110%內為原則。超過應分配權利價值之110%部分，視為超額選配。超額選配之申請，除需與實施者協議外，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
- (五)不願意參與權利變換分配者，可於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者通知於通知之日起三十日內領取土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- (六)若因折價抵付致更新後應分配權利價值未達最小分配價值，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，需於選屋作業期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。



## 二、變更事業計畫內容 ( 建築設計部分 )



4-1 面積計算表

面積計算表

基地位置	新北市永和區竹林段 21, 22, 23, 24, 25, 26, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 96-1, 98, 103, 104 等 25 筆土地 集合住宅區；地號 92, 94-1, 99, 100-1, 105, 93, 97, 102, 95-1, 96 等 10 筆土地為都市更新範圍內附屬道路用地，共計 35 筆地號								
基地面積	住宅區 1933.2 <sup>㎡</sup> 建築用地 322.21 <sup>㎡</sup> (都市更新範圍內附屬道路用地)								
使用分區	住宅區 ( 建築率 50% , 容積率 300% )								
允建總容積	基準FA面積	FA=1933.2x300%=5799.6 <sup>㎡</sup>							
	容積移轉面積	3896.17 <sup>㎡</sup> , ( 3896.17/5799.6 )=67.18%							
	都市更新獎勵	1663.29 <sup>㎡</sup> , 1663.29/5799.6=28.68%							
	獎勵增建	(1663.29+3896.17)/5799.6=95.86% < 100% ...OK.							
合計	Σ FA=5799.6+3896.17+1663.29=11359.06 <sup>㎡</sup> /1933.2=587.58%								
允建建築面積	1933.2x50%=966.6 <sup>㎡</sup>								
樓層	名稱	樓地板面積	容積樓地板面積	綜合允許容積 10%	獎勵面積	容積空閒允許容積 15%	戶數	用途	樓高
	地下五層	1256.57 <sup>㎡</sup>						停車空間	3.2m
	地下四層	1256.57 <sup>㎡</sup>						停車空間	3.2m
	地下三層	1256.57 <sup>㎡</sup>						停車空間	3.2m
	地下二層	1256.57 <sup>㎡</sup>						停車空間	3.2m
	地下一層	1386.37 <sup>㎡</sup>	63.7 <sup>㎡</sup>					防空避難室兼停車空間	5.9m
	一層	775.67 <sup>㎡</sup>	359.85 <sup>㎡</sup>	24.99 <sup>㎡</sup>		160.39 <sup>㎡</sup>	0	都市公益設施, 管理會空間	4.2m
	二層	433.66 <sup>㎡</sup>	73.64 <sup>㎡</sup>	8.6 <sup>㎡</sup>		147.72 <sup>㎡</sup>	0	都市公益設施, 管理會空間	3.6m
	隔層								4.55m
	三層	735.21 <sup>㎡</sup>	577.93 <sup>㎡</sup>	42.71 <sup>㎡</sup>		90.55 <sup>㎡</sup>	6	集合住宅	3.2m
	四至十四層	707.23x11 =7779.53 <sup>㎡</sup>	565.73x11 =6223.03 <sup>㎡</sup>	42.85x11 =471.35 <sup>㎡</sup>		33.09x11 =363.99 <sup>㎡</sup>	6x11 =66	集合住宅	3.2x11=35.2m
	十五至十七層	724.93x3 =2174.79 <sup>㎡</sup>	574.93x3 =1724.79 <sup>㎡</sup>	39.17x3 =117.51 <sup>㎡</sup>		32.73x3 =98.19 <sup>㎡</sup>	4x3 =12	集合住宅	3.2x3=9.6m
	十八層	689.17 <sup>㎡</sup>	562.72 <sup>㎡</sup>	27.64 <sup>㎡</sup>		34.03 <sup>㎡</sup>	4	集合住宅	3.2m
	十九層	667.67 <sup>㎡</sup>	543.37 <sup>㎡</sup>	29.94 <sup>㎡</sup>		34.37 <sup>㎡</sup>	4	集合住宅	3.2m
	二十層	665.31 <sup>㎡</sup>	541.85 <sup>㎡</sup>	27.84 <sup>㎡</sup>		36.01 <sup>㎡</sup>	4	集合住宅	3.2m
	二十一層	408.85 <sup>㎡</sup>	310.75 <sup>㎡</sup>	26.11 <sup>㎡</sup>		63.35 <sup>㎡</sup>	2	集合住宅	3.2m
	二十二層	376.35 <sup>㎡</sup>	280.47 <sup>㎡</sup>	23.43 <sup>㎡</sup>		63.35 <sup>㎡</sup>		集合住宅	3.2m
	屋頂一層	138.32 <sup>㎡</sup>						樓頂休閒	3.0m
	屋頂二層	138.32 <sup>㎡</sup>						樓頂休閒, 水塔	3.0m
	屋頂三層	138.32 <sup>㎡</sup>						樓頂, 水塔	3.0m
合計	21533.82 <sup>㎡</sup>	11330.8 +2811 (樓頂三層) =11358.91 <sup>㎡</sup>	801.22 <sup>㎡</sup>	605.68 <sup>㎡</sup>	1731.97 <sup>㎡</sup>	98		77.45m	
技規第 62 條第二款擬電 梯空閒允許容積 5% 檢討	1F~22F 擬電梯空閒容積: 1731.97 <sup>㎡</sup> > (1933.2*300%+3896.17+1663.29)/(允建容積率)x15% =1703.86 <sup>㎡</sup> , 1731.97-1703.86=28.11 <sup>㎡</sup> (計入容積樓地板面積)								
容積樓地板面積	11358.91 <sup>㎡</sup> < 11359.06 <sup>㎡</sup> (允建容積) OK.								
設計容積率	11358.91 <sup>㎡</sup> /1933.2 <sup>㎡</sup> x100%=587.57% < 587.58% OK.								
設計建築面積	956.95 <sup>㎡</sup> < 1933.2 <sup>㎡</sup> x50%=966.6 <sup>㎡</sup> OK.								
建築率檢討	956.95 <sup>㎡</sup> /1933.2 <sup>㎡</sup> x100%=49.5% < 50% OK.								
法定空地檢討	1933.2 <sup>㎡</sup> -956.95 <sup>㎡</sup> =976.25 <sup>㎡</sup> > 1933.2 <sup>㎡</sup> x50%=966.60 OK.								
防空避難室檢討	956.95 <sup>㎡</sup> (依建築法增建) ≥ 956.95 <sup>㎡</sup> OK.								
綠地率檢討	1256.57 <sup>㎡</sup> /1933.2 <sup>㎡</sup> = 65% < 70% OK.								
停車位檢討	二樓至五樓及屋頂三層共 5 層合計: 容積樓地板面積: 775.67+433.66+735.21+707.23x11+724.93x3=689.17 +667.67+665.31+408.85+376.35=14708.21 <sup>㎡</sup> 法定停車數量: 14708.21÷500/50=94.71 輛, 取 95 輛 實際停車數量: 125 輛 > 95 輛 ... OK 防空避難室停車位: 98 輛 > 95 輛 ... OK 容積空閒容積: 28.11 <sup>㎡</sup> (計入容積樓地板面積) 容積空閒容積: 28.11 <sup>㎡</sup> (計入容積樓地板面積) 容積空閒容積: 28.11 <sup>㎡</sup> (計入容積樓地板面積) 容積空閒容積: 28.11 <sup>㎡</sup> (計入容積樓地板面積)								
工程總價	建築	21533.82*12400=267,019,368							
	聯合	801.22*6700=5,368,174							
	臺灣	50.21*1800=90,378 <sup>㎡</sup>							
	開挖	605.68*6700=4,058,056 <sup>㎡</sup>							
	排水溝	118.28*600=70,956 <sup>㎡</sup>							
挖方	27671.76x130=3,597,329 <sup>㎡</sup>								
合計	280,204,261 元								



變更後

建築規劃設計-面積計算表

面積計算表  
變更後

基地位置	新北市永和區竹林段 21, 22, 23, 24, 25, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 96-1, 98, 103, 104 等 25 筆土地 為住宅區；地號 92, 94-1, 99, 100-1, 105, 93, 97, 102, 95-1, 96 等 10 筆土地為商業區協助開闢道路用地，共計 35 筆地號																								
樓地面積	住宅區 1933.2㎡ 道路用地 322.21㎡(都更範圍協助開闢道路用地)																								
使用分區	住宅區 (建築率 50%, 容積率 300%)																								
允建總容積	基準FA面積	FA=1933.2x300%=5799.6㎡																							
	容積轉移面積	3896.17㎡, (3896.17/5799.6)=67.18%																							
	都市更新獎勵	1663.28㎡, 1663.28/5799.6=28.68%																							
	獎勵檢討	(1663.28+3896.17)/5799.6=95.86% < 100% ....OK.																							
合計	Σ FA=5799.6+3896.17+1663.28=11359.05㎡/1933.2=587.58%																								
允建建築面積	1933.2x50%=966.6㎡																								
樓地板面積	原核		第一次變更設計		增減值		原核		第一次變更設計		增減值		原核		第一次變更設計		增減值		原核		第一次變更設計		增減值		
	原核	第一次變更設計	增減值	原核	第一次變更設計	增減值	原核	第一次變更設計	增減值	原核	第一次變更設計	增減值	原核	第一次變更設計	增減值	原核	第一次變更設計	增減值	原核	第一次變更設計	增減值	原核	第一次變更設計	增減值	
地下室	地下室五層	1256.57	1278.23	+21.66																					
	地下室四層	1256.57	1278.23	+21.66																					
	地下室三層	1256.57	1278.23	+21.66																					
	地下室二層	1256.57	1278.23	+21.66																					
	地下室一層	1386.37	1498.75	+112.38	63.7	0																			
	小計	6412.65	6611.67	+199.02	63.7	0																			
地上	一層	775.67	604.18	-171.49	359.85	190.08	+169.77	24.99	0	-24.99															
	二層	433.66	181.18	-252.48	73.64	0	-73.64	8.6	0	-8.6															
	路架層																								
	三層、五層	735.21	598.92 =136.29	+136.29	577.93	492.17 =85.76	+85.76	42.71	52.74 =105.45	+10.03	162.77	33.09	0	-33.09	90.55	69.64 =20.91	+20.91	48.73							
	四層	707.23	598.89	-108.34	565.73	492.16	-73.57	42.95	52.74	+9.79															
	六層	707.23	598.89	-108.34	565.73	491.94	-73.79	42.95	52.51	+9.56															
	七層	707.23	598.91	-108.32	565.73	492.17	-73.56	42.95	52.74	+9.79															
	八層	707.23	599.66	-107.57	565.73	491.78	-73.95	42.95	51.7	+8.75	33.09	0	-33.09	78.37	69.64	-8.73	6	6	±0						
	九層	707.23	598.89	-108.34	565.73	491.94	-73.79	42.95	52.51	+9.56	33.09	0	-33.09	78.37	69.64	-8.73	6	6	±0						
	十至十四層	107.73	598.89 =491.16	+107.73	565.73	491.94	-73.79	42.95	52.51	+9.56	33.09	0	-33.09	78.37	69.64	-8.73	6	6	±0						
	十五至十七層	724.92	578.63 =146.29	+146.29	541.35	471.88	-69.47	27.84	49.22	+21.38	36.01	0	-36.01	56.89	68.64	+11.75	4	6	+2						
	十八層	689.17	578.61	-110.56	562.72	471.88	-90.84	27.64	49.22	+21.58	34.03	0	-34.03	57.53	68.64	+11.11	4	6	+2						
	十九層	667.67	578.61	-89.06	543.37	471.88	-71.49	29.94	49.22	+19.28	34.37	0	-34.37	57.53	68.64	+11.11	4	6	+2						
	二十層	665.31	578.61	-86.7	541.85	471.88	-69.97	27.84	49.22	+21.38	36.01	0	-36.01	56.89	68.64	+11.75	4	6	+2						
	二十一層	408.88	578.61	+169.76	310.75	471.88	-161.13	26.11	49.22	+23.11															
二十二層	376.35	578.61	+202.26	280.47	471.88	-191.41	23.43	49.22	+25.79																
二十三層至二十五層	578.61 =173.83	1735.83	+1157.22	471.88 =145.05	471.88	+326.83	49.22 =147.21	49.22 =147.21	+97.99																
小計	14706.21	14337.91	-368.3	11330.8	11284.59	-46.21	801.22	1171.21	+369.99	605.68	0	-605.68	1731.97	1777.49	+45.52	98	137	+39							
屋突一層	138.32	133.32	-5																						
屋突二層	138.32	133.32	-5																						
屋突三層	138.32	133.32	-5																						
合計	21533.82	21349.54	-184.28	11330.8	11284.59	-46.21	801.22	1171.21	+369.99	605.68	0	-605.68	1731.97	1777.49	+45.52	98	137	+39							

- 調整內容：
- 1.樓層數調整。
  - 2.樓層面積調整。
  - 3.各戶面積調整。

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

## 原核准

### 5-7 建築物外觀透視模擬圖與實景模擬

#### 更新單元說明：

- 1.更新範圍：新北市永和區竹林段21地號等35筆土地。
- 2.實施者：煌都開發股份有限公司
- 3.規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司
- 4.設計單位：陳廷杰建築師事務所

#### 建築物概述：

- 1.建築基地基地面積：1,933.2m<sup>2</sup>
- 2.建築物幢(棟)數：1幢1棟
- 3.建築物樓層使用用途：
  - (1)地下層：停車空間及設備機房。
  - (2)地上一層：大廳、管委會、公益服務空間。
  - (3)二層：公益服務空間。
  - (4)隔震層。
  - (5)三~二十二層：集合住宅。
- 4.建築物總樓層數：地上22層地下5層
- 5.建築物總戶數：98戶
- 6.建築物總汽車停車位數：125輛
- 7.建築物總機車停車位數：98輛



■ 建築物外觀透視模擬

變更後



## 建築規劃設計-平面配置設計說明

### 更新單元說明：

- 1.更新範圍：新北市永和區竹林段21地號等35筆土地。
- 2.預定實施者：晏京國際開發股份有限公司
- 3.規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司
- 4.設計單位：陳廷杰建築師事務所
- 5.工程進度：事業計畫變更及都市設計第一次變更設計審議送審。

### 建築物概述：

- 1.建築基地基地面積：1,933.2m<sup>2</sup>
- 2.建築物幢(棟)數：1幢1棟
- 3.建築物樓層使用用途：
  - (1)地下層：停車空間及設備機房。
  - (2)地上一層：大廳、管委會、公益服務空間。
  - (3)二層：公益服務空間。
  - (4)三~二十五層：集合住宅。
- 4.建築物總樓層數：地上25層地下5層
- 5.建築物總戶數：137戶
- 6.建築物總汽車停車位數：138輛
- 7.建築物總機車停車位數：138輛

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

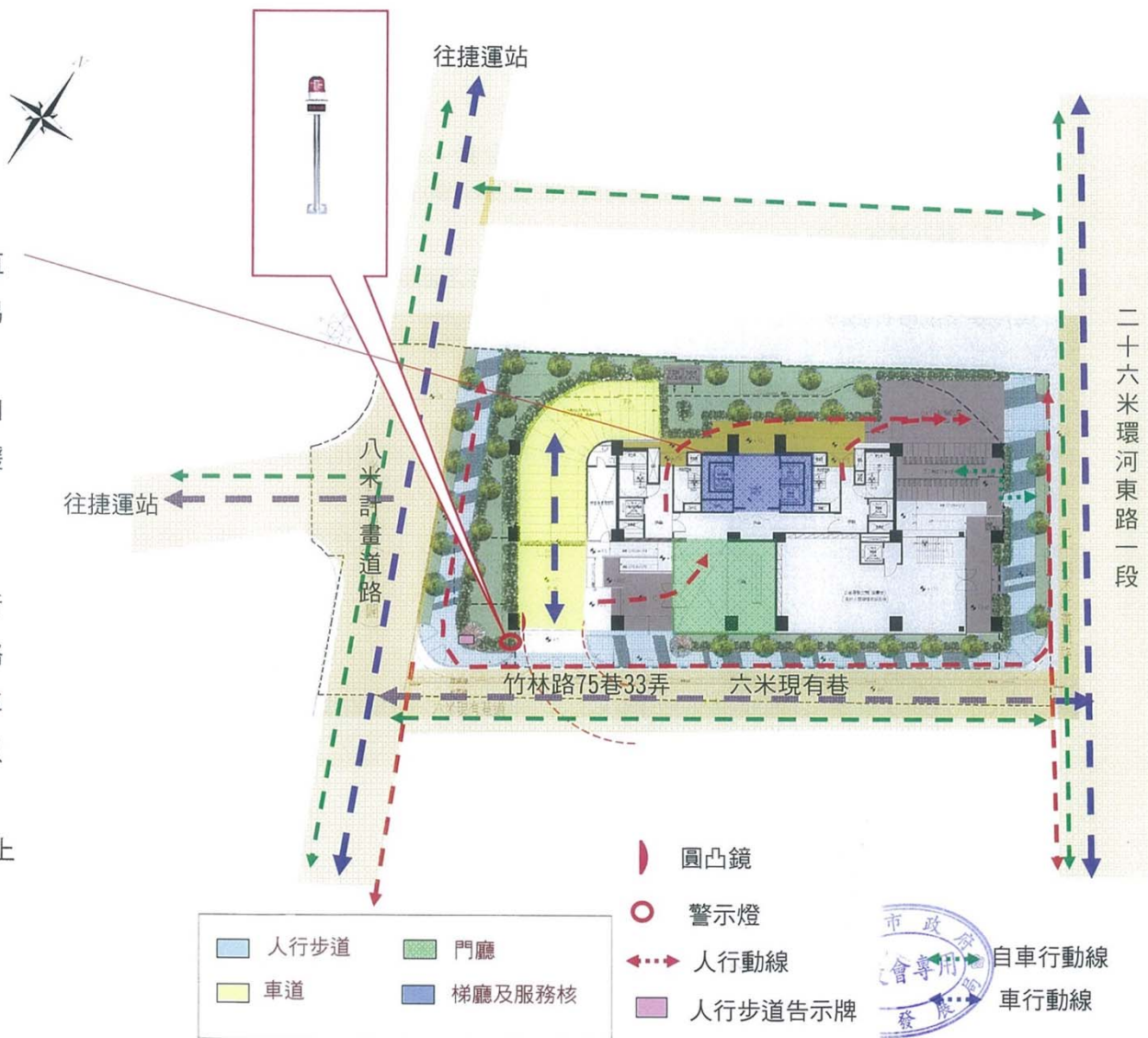
## 原核准

新北市永和區竹林段集合住宅新建工程都市設計審議案

## 5-9 車行及人行動線計畫

## 人行、車行系統設計原則

1. 本案車道出入口設置於次要計畫道路上，避免本棟建築物車輛進出妨礙26米環河直車道通行及尖峰時間交通量的衝擊，另外也避免未來阻斷社區生活廊道的延續。
2. 地下停車場入口採雙車道系統，車道入口由6米現有巷道進出，並退縮6公尺以上緩衝空間，可降低對人行空間之衝擊。
3. 地下停車場入口設置車輛進出警示設備，並保持合理安全空間，於車輛出入口與行人道以不同顏色、材質提醒用路人注意路況空間轉換，並考慮無障礙環境建構，車輛出入口與人行道高差以扇形開口，或以整體步道以緩坡鋪設止滑材料方式施做。
4. 環河東路、臨8米及6米部分皆留設4米以上的沿街式開放空間，可供民眾休憩行走，社區大廳出入口由中間的六米道路進出。



變更後

調整內容：

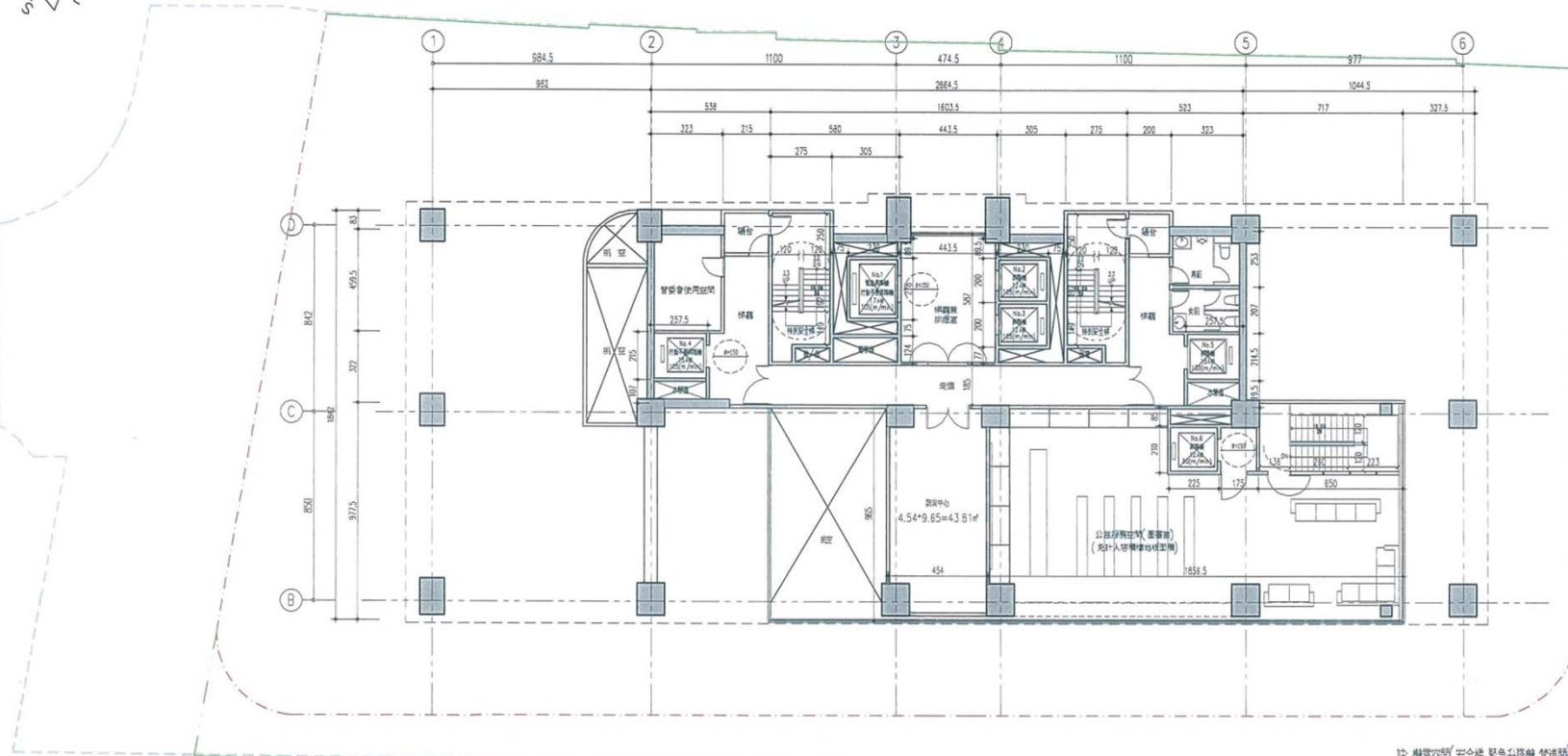
- 1.調整主要出入口位置。
- 2.調整樓、電梯配置。
- 3.汽、機車分道。

建築規劃設計-平面配置設計說明

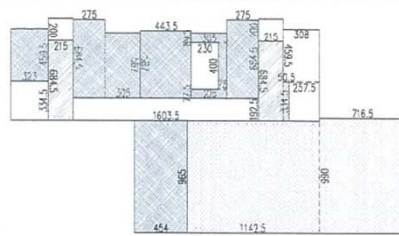


↔ 人行動線   
 ■ 住戶垂直動線   
 ↔ 對外動線

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。



註：機電空間(安全梯、緊急升降機、管線房)



允許入容積樓地板面積圖例  
機電空間  
樓梯面積(淨高>2M)

二層平面圖面預計算 S:1/400

樓地板面積：181.18+31.12+30.87+147.72+9.2+33.57=433.66㎡  
 公共空間：11.425\*9.65+7.165\*9.9=181.18㎡  
 樓梯面積(淨高>2M)：(2.15\*6.845)\*2+3.345\*0.505=31.12㎡  
 樓梯面積(淨高<2M)：16.035\*1.925=30.87㎡  
 機電空間：3.23\*4.595+2.75\*6.845+5.67\*3.05+5.87\*4.435  
 +2.75\*6.845+3.05\*0.895+4\*0.75+3.05\*0.775  
 +4.54\*9.65=147.72㎡  
 一般升降機道：4\*2.3=9.2㎡  
 其他：3.23\*3.345+3.08\*4.595+2.575\*3.345=33.57㎡  
 容積樓地板面積：73.64㎡  
 容積樓地板面積 - 樓梯面積 - 機電空間面積 - 公共空間  
 433.66-31.12-147.72-181.18=73.64㎡

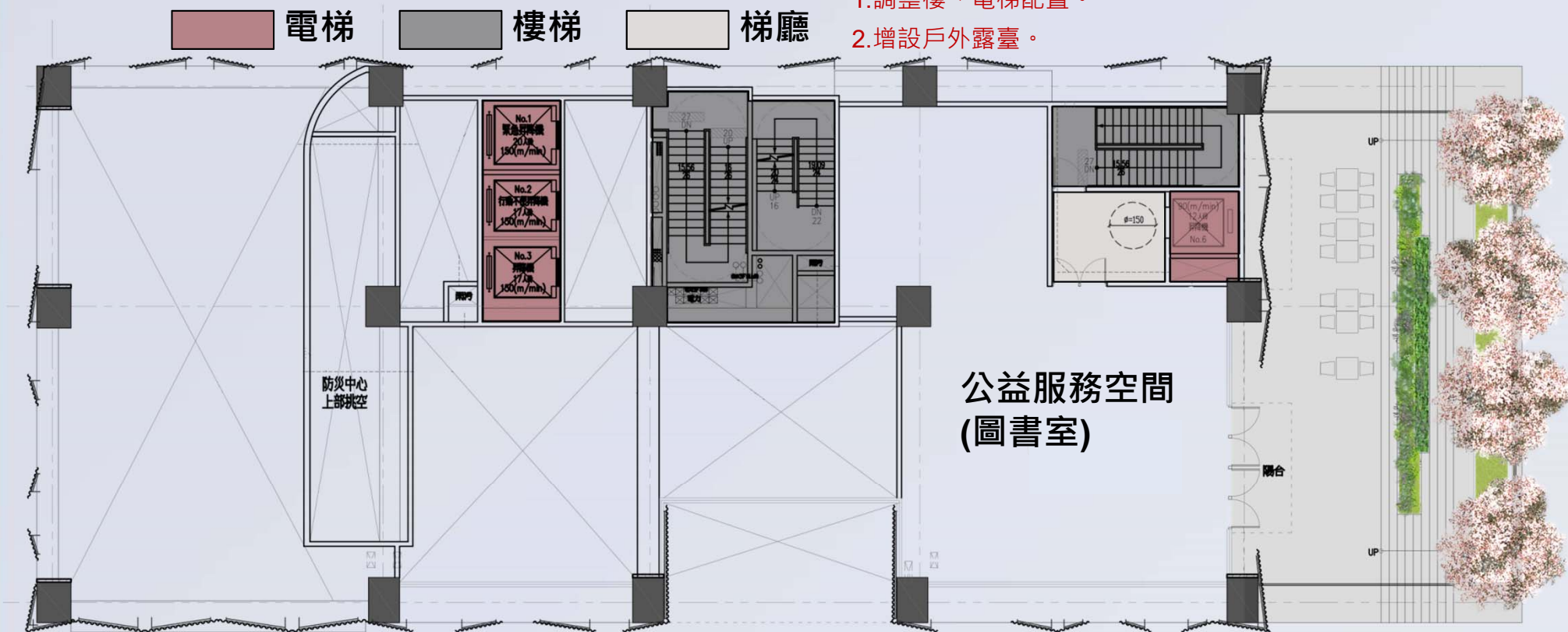
總合面積：(2\*2.15)\*2=8.6㎡ < 433.66\*10%=43.37㎡  
 樓梯面積：樓梯面積(淨高>2M)：31.12㎡ < 433.66\*10%=43.37㎡  
 樓梯面積(淨高<2M)：2.15\*6.845+2.15\*6.845+3.345\*0.505=31.12㎡  
 總合+樓梯面積檢討：8.6+31.12=39.72㎡ < 433.66\*15%=65.05㎡

二層平面圖 S=1/200

變更後

建築規劃設計-平面配置設計說明

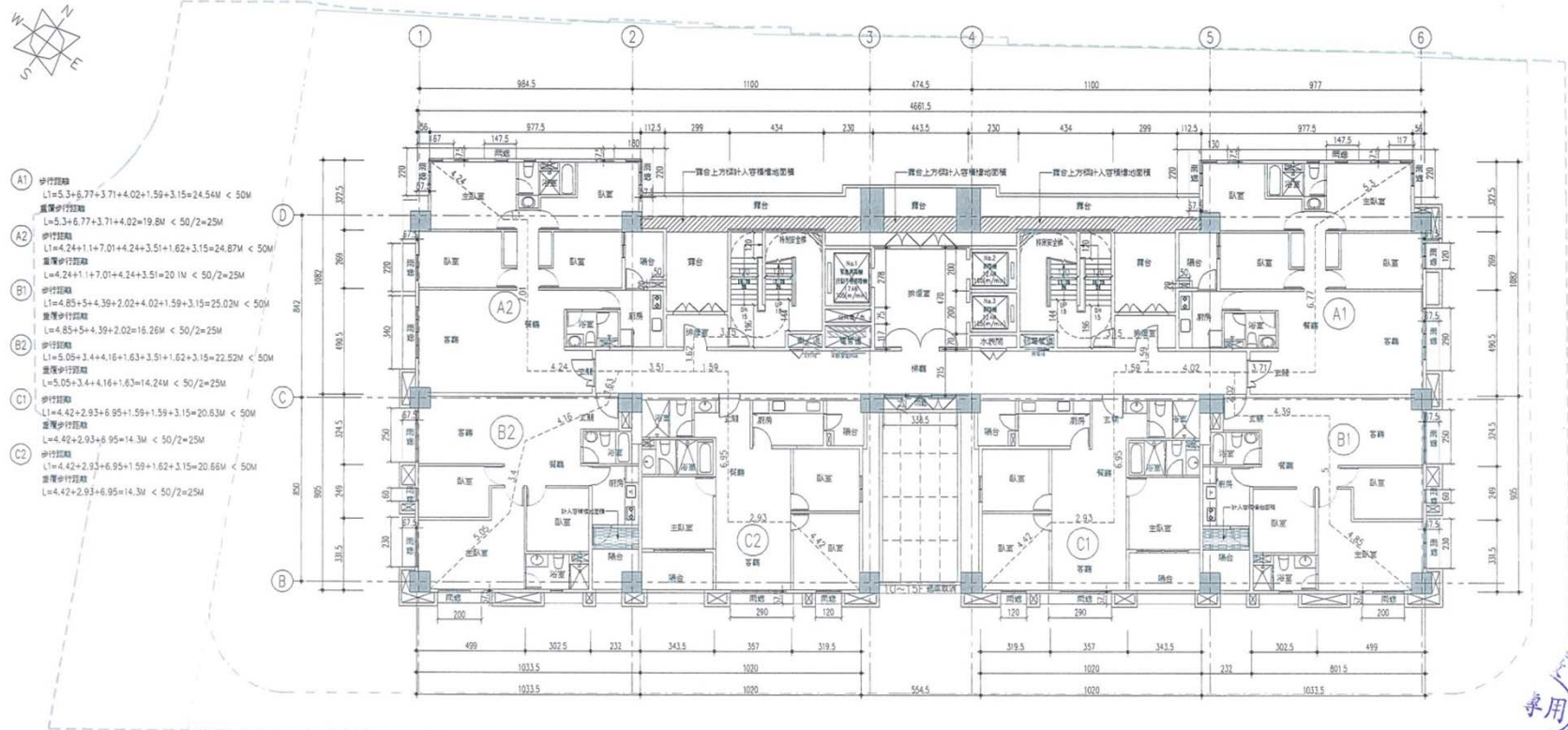
- 調整內容：
- 1.調整樓、電梯配置。
  - 2.增設戶外露臺。



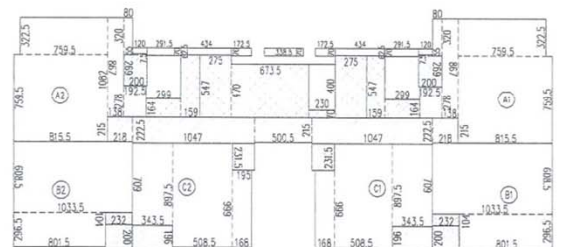
空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。





- (A1) 步行距離  
L1=5.3+6.77+3.71+4.02+1.59+3.15=24.54M < 50M  
直達步行距離  
L=5.3+6.77+3.71+4.02=19.8M < 50/2=25M
- (A2) 步行距離  
L1=4.2+1.1+7.01+4.24+3.51+1.62+3.15=24.87M < 50M  
直達步行距離  
L=4.2+1.1+7.01+4.24+3.51=20.1M < 50/2=25M
- (B1) 步行距離  
L1=4.85+5+4.39+2.02+4.02+1.59+3.15=25.02M < 50M  
直達步行距離  
L=4.85+5+4.39+2.02=16.25M < 50/2=25M
- (B2) 步行距離  
L1=5.05+3.4+4.16+1.63+3.51+1.62+3.15=22.52M < 50M  
直達步行距離  
L=5.05+3.4+4.16+1.63=14.24M < 50/2=25M
- (C1) 步行距離  
L1=4.42+2.93+6.95+1.59+1.59+3.15=20.63M < 50M  
直達步行距離  
L=4.42+2.93+6.95=14.3M < 50/2=25M
- (C2) 步行距離  
L1=4.42+2.93+6.95+1.59+1.62+3.15=20.66M < 50M  
直達步行距離  
L=4.42+2.93+6.95=14.3M < 50/2=25M



三層平面圖面積計算 S: 1/400  
機電空間  
樓梯面積 (淨高>2M)

樓地板面積:  $(106.31+86.65+81.18) \times 2 + 90.55 + 66.74 + 9.2 + 4.83 + 15.61 = 735.21 \text{ m}^2$   
 A1, A2 戶:  $7.595 \times 8.155 + 7.595 \times 3.225 + 1.38 \times 8.67 + 2.78 \times 1.925 + 0.8 \times 3.2 = 106.31 \text{ m}^2$   
 B1, B2 戶:  $6.085 \times 10.335 + 8.015 \times 2.965 = 86.65 \text{ m}^2$   
 C1, C2 戶:  $3.435 \times 7.09 + 8.975 \times 5.085 + 1.68 \times 6.66 = 81.18 \text{ m}^2$   
 機電空間:  $2.99 \times 1.64 \times 2 + (1.59 + 2.75) \times 5.47 \times 2 + 6.735 \times 4.7 + 2.3 \times 0.7 = 90.55 \text{ m}^2$   
 一般升降機道:  $2.3 \times 4 = 9.2 \text{ m}^2$   
 容積樓地板面積:  $577.92 \text{ m}^2$   
 扣除樓地板面積 - 樓梯面積 - 機電設備面積  
 $735.21 - 66.73 - 90.55 = 577.93 \text{ m}^2$   
 陽台面積:  $10.94 + 9.28 + 22.49 = 42.71 \text{ m}^2 < 735.21 \text{ m}^2 \times 10\% = 73.52 \text{ m}^2$   
 A1, A2 戶:  $(2.69 \times 2 + 1.2 \times 0.075) \times 2 = 10.94 \text{ m}^2$   
 B1, B2 戶:  $2.32 \times 2 \times 2 = 9.28 \text{ m}^2$  陽台總數2米計入容積  $2.32 \times 1.04 \times 2 = 4.83 \text{ m}^2$   
 C1, C2 戶:  $(3.435 \times 1.96 + 2.315 \times 1.95) \times 2 = 22.49 \text{ m}^2$   
 陽台超過2米計入容積  $4.83 \text{ m}^2$

露台面積:  $(0.55 \times 1.2 + 0.7 \times 2.915 + 4.34 \times 0.625 + 0.7 \times 1.725) \times 2 + 0.7 \times 3.385 = 15.61 \text{ m}^2$   
 樓梯面積: 樓梯面積 (淨高>2M):  $66.74 \text{ m}^2 < 735.21 \text{ m}^2 \times 10\% = 73.52 \text{ m}^2$   
 樓梯面積 (淨高>2M):  $2.18 \times 2.15 \times 2 + 10.52 \times 2.225 \times 2 + 4.905 \times 2.15 = 66.73 \text{ m}^2$   
 陽台 + 樓梯面積檢討:  $66.73 + 42.53 = 109.26 \text{ m}^2 < 735.21 \text{ m}^2 \times 15\% = 110.28 \text{ m}^2$  ok.  
 乘座面積:  $7.57 + 8.58 + 4.8 \times 2 + 2.36 \times 2 + 2.62 = 33.09 \text{ m}^2$   
 A1 戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 1.475 + 1.17) + 0.675 \times (1.2 + 2.9) = 7.57 \text{ m}^2$   
 A2 戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 1.475 + 1.17) + 0.675 \times (2.2 + 3.4) = 8.58 \text{ m}^2$   
 B1 戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6 + 2.3) + 0.575 \times 2 = 4.8 \text{ m}^2$   
 B2 戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6 + 2.3) + 0.575 \times 2 = 4.8 \text{ m}^2$   
 C1 戶:  $0.575 \times (2.9 + 1.2) = 2.36 \text{ m}^2$   
 C2 戶:  $0.575 \times (2.9 + 1.2) = 2.36 \text{ m}^2$   
 公共:  $3.385 \times 0.775 = 2.62 \text{ m}^2$

三層平面圖 S: 1/200

變更後

電梯  
 樓梯  
 梯廳

調整內容：

建築規劃設計-平面配置設計說明

1. 調整樓、電梯配置。
2. 調整隔戶及隔間配置。

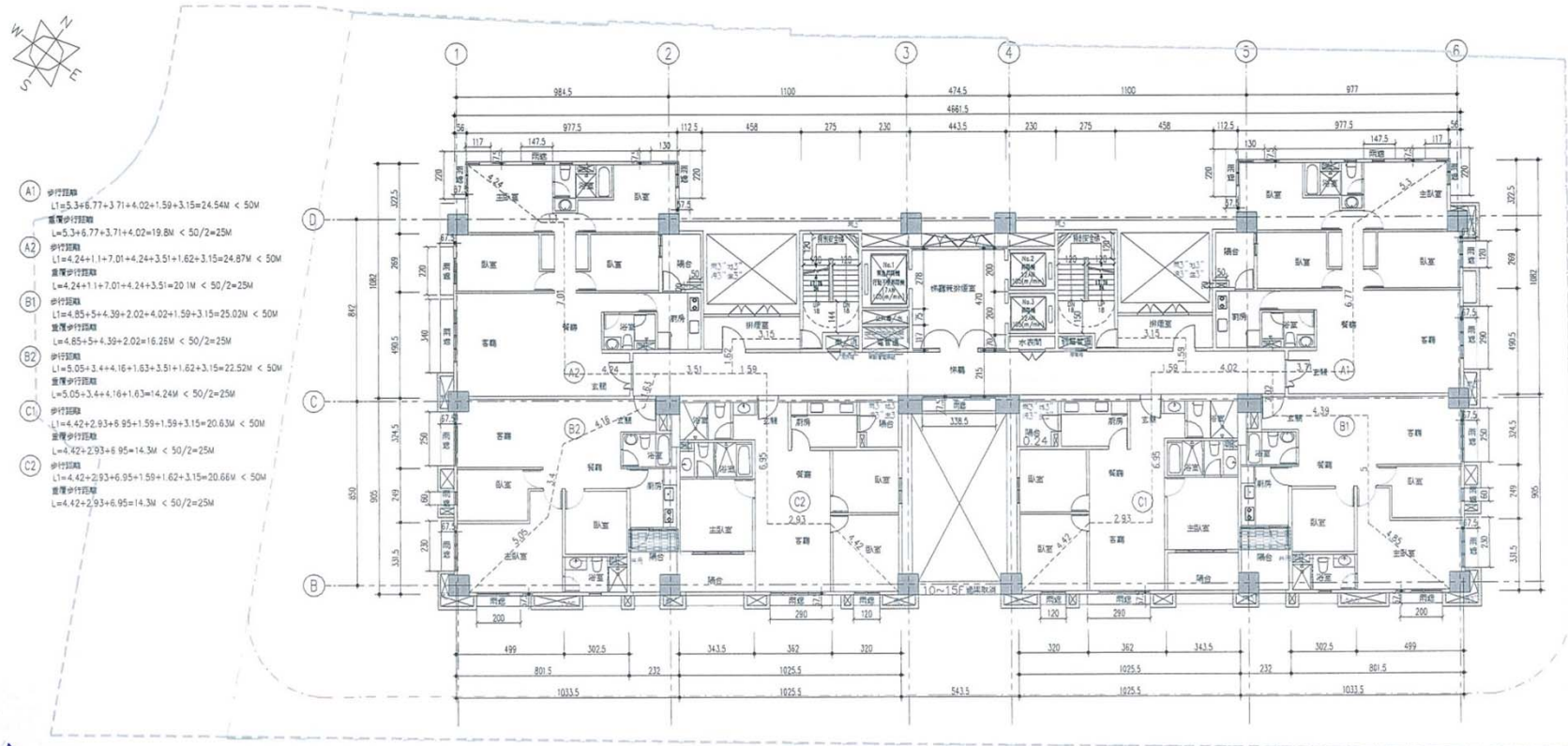


1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

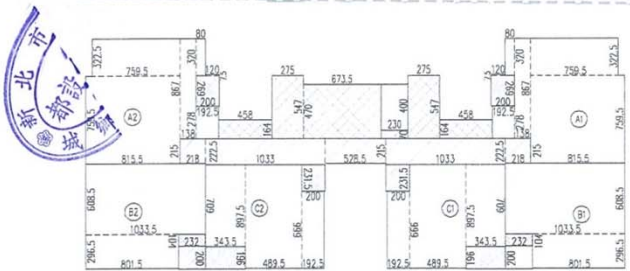


空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。



- A1) 步行距離  
 $L=5.3+6.77+3.71+4.02+1.59+3.15=24.54M < 50M$   
直達步行距離  
 $L=5.3+6.77+3.71+4.02=19.8M < 50/2=25M$
- A2) 步行距離  
 $L=4.24+1.1+7.01+4.24+3.51+1.62+3.15=24.87M < 50M$   
直達步行距離  
 $L=4.24+1.1+7.01+4.24+3.51=20.1M < 50/2=25M$
- B1) 步行距離  
 $L=4.85+5+4.39+2.02+4.02+1.59+3.15=25.02M < 50M$   
直達步行距離  
 $L=4.85+5+4.39+2.02=16.26M < 50/2=25M$
- B2) 步行距離  
 $L=5.05+3.44+1.63+3.51+1.62+3.15=22.52M < 50M$   
直達步行距離  
 $L=5.05+3.44+1.63=10.12M < 50/2=25M$
- C1) 步行距離  
 $L=4.42+2.93+6.95+1.59+3.15=20.63M < 50M$   
直達步行距離  
 $L=4.42+2.93+6.95=14.3M < 50/2=25M$
- C2) 步行距離  
 $L=4.42+2.93+6.95+1.59+3.15=20.66M < 50M$   
直達步行距離  
 $L=4.42+2.93+6.95=14.3M < 50/2=25M$



四至十四層平面圖面積計算 S: 1/400  
 凡計入容積率之面積者  
 機電空間  
 梯廳面積(淨高>2M)

樓地板面積:  $(106.31+86.65+81.1) \times 2 + 78.37 + 66.71 + 9.2 + 4.83 = 707.23\text{m}^2$   
 A1, A2戶:  $7.595 \times 8.155 + 7.595 \times 3.225 + 1.38 \times 8.67 + 2.78 \times 1.925 + 0.8 \times 3.2 = 106.31\text{m}^2$   
 B1, B2戶:  $6.085 \times 10.335 + 8.015 \times 2.965 = 86.65\text{m}^2$   
 C1, C2戶:  $3.435 \times 7.09 + 8.975 \times 4.895 + 1.925 \times 6.66 = 81.1\text{m}^2$   
 機電空間:  $4.58 \times 1.64 \times 2 + 2.75 \times 5.47 \times 2 + 6.735 \times 4.7 + 2.3 \times 0.7 = 78.37\text{m}^2$   
 一般升降機道:  $2.3 \times 4 = 9.2\text{m}^2$   
 容積樓地板面積:  $565.73\text{m}^2$   
 容積率計算: 容積率 = 容積樓地板面積 / 容積樓地板面積  
 $707.23 - 66.71 - 78.37 + 3.58 = 565.73\text{m}^2$   
 陽台面積:  $10.94 + 9.28 + 22.73 = 42.95\text{m}^2 < 707.23 \times 10\% = 70.72\text{m}^2$   
 A1, A2戶:  $(2.69 \times 2 + 1.2 \times 0.075) \times 2 = 10.94\text{m}^2$   
 B1, B2戶:  $2.32 \times 2 \times 2 = 9.28\text{m}^2$  陽台總數計入容積 2.32x1.04x2=4.83m<sup>2</sup>  
 C1, C2戶:  $(3.435 \times 1.96 + 2.315 \times 2) \times 2 = 22.73\text{m}^2$   
 陽台超過2米計入容積 4.83m<sup>2</sup>  
 梯廳面積: 梯廳面積(淨高>2M):  $66.71\text{m}^2 < 707.23 \times 10\% = 70.72\text{m}^2$   
 梯廳面積(淨高>2M):  $2.18 \times 2.15 \times 2 + 10.33 \times 2.225 \times 2 + 5.285 \times 2.15 = 66.71\text{m}^2$   
 陽台+梯廳面積檢討:  $66.71 + 42.95 = 109.66\text{m}^2 > 707.23 \times 15\% = 106.08\text{m}^2$   
 $109.66 - 106.08 = 3.58\text{m}^2$  (計入容積檢討)  
 兩層面積:  $7.57 + 8.58 + 4.8 \times 2 + 2.36 \times 2 + 2.62 = 33.09\text{m}^2$   
 A1戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 1.475 + 1.17) + 0.675 \times (1.2 + 2.9) = 7.57\text{m}^2$   
 A2戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 1.475 + 1.17) + 0.675 \times (2.2 + 3.4) = 8.58\text{m}^2$   
 B1戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6 + 2.3) + 0.575 \times 2 = 4.8\text{m}^2$   
 B2戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6 + 2.3) + 0.575 \times 2 = 4.8\text{m}^2$   
 C1戶:  $0.575 \times (2.9 + 1.2) = 2.36\text{m}^2$   
 C2戶:  $0.575 \times (2.9 + 1.2) = 2.36\text{m}^2$  公共:  $3.385 \times 0.775 = 2.62\text{m}^2$

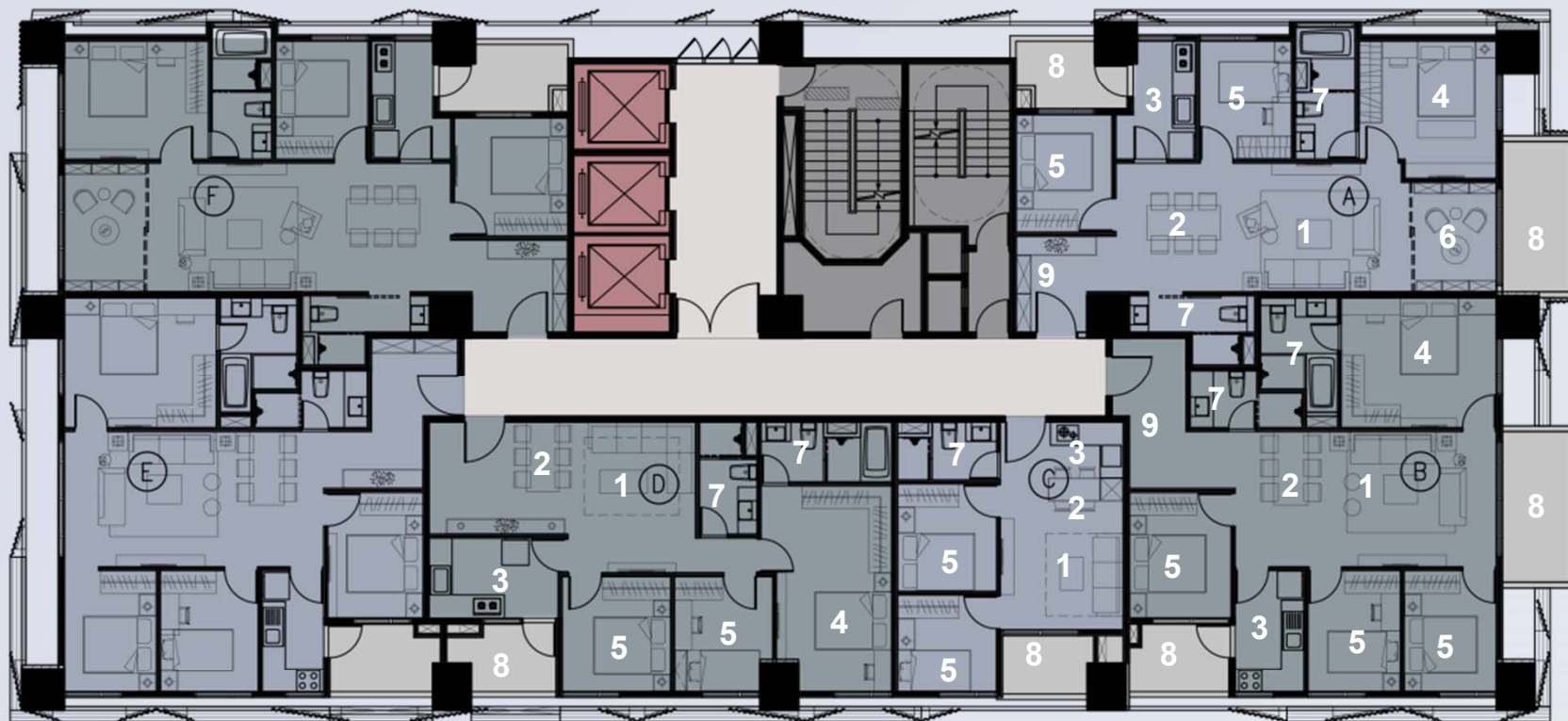
四至十四層平面圖 S=1/200

變更後

電梯
  樓梯
  梯廳

調整內容：  
 1. 調整樓、電梯配置。  
 2. 調整隔戶及隔間配置。

建築規劃設計-平面配置設計說明



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

四層平面圖  
變更後



空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

變更後

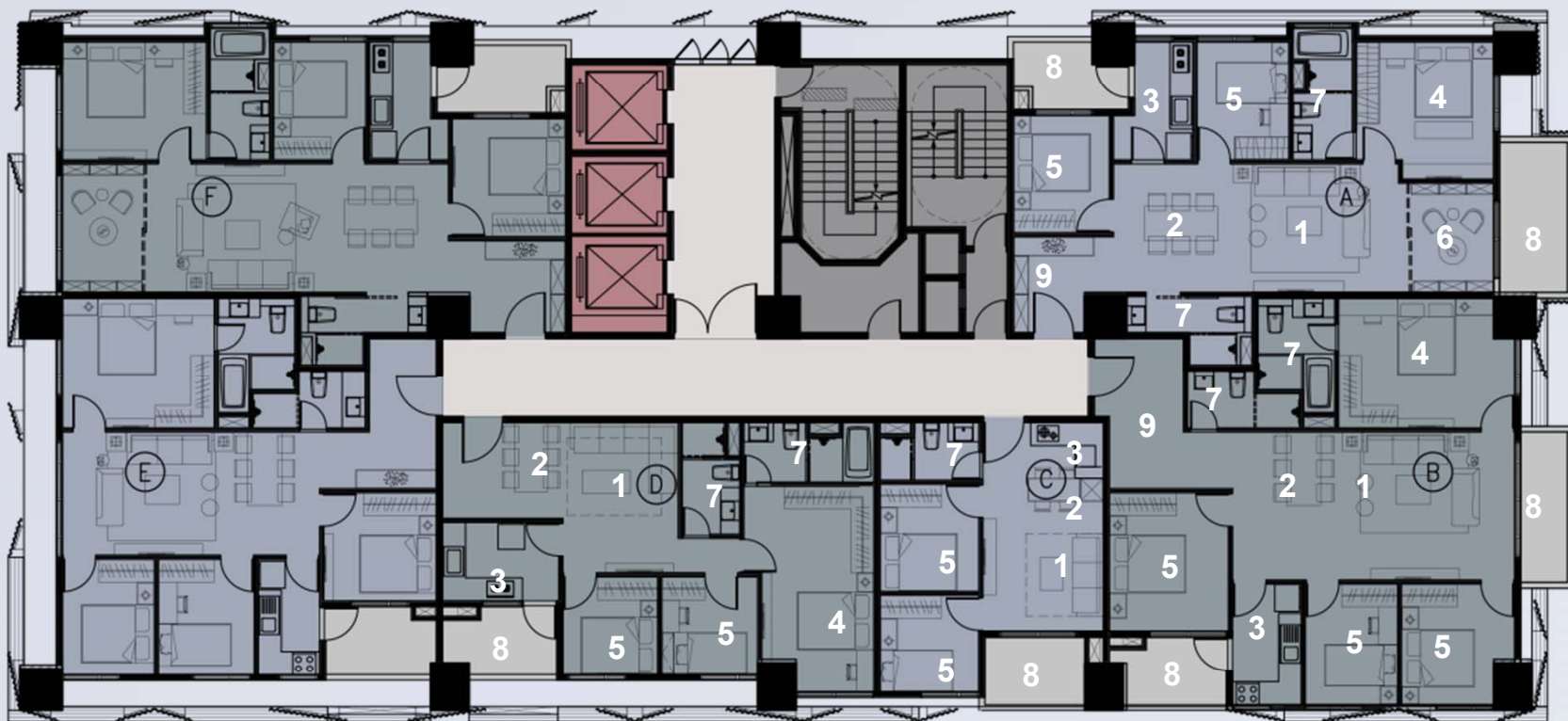
電梯
  樓梯
  梯廳

調整內容：

1. 調整樓、電梯配置。
2. 調整隔戶及隔間配置。

建築規劃設計-平面配置設計說明

1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



六層平面圖  
變更後



空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

變更後

電梯  
 樓梯  
 梯廳

調整內容：

建築規劃設計-平面配置設計說明

1. 調整樓、電梯配置。
2. 調整隔戶及隔間配置。



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

七層平面圖  
變更後



空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

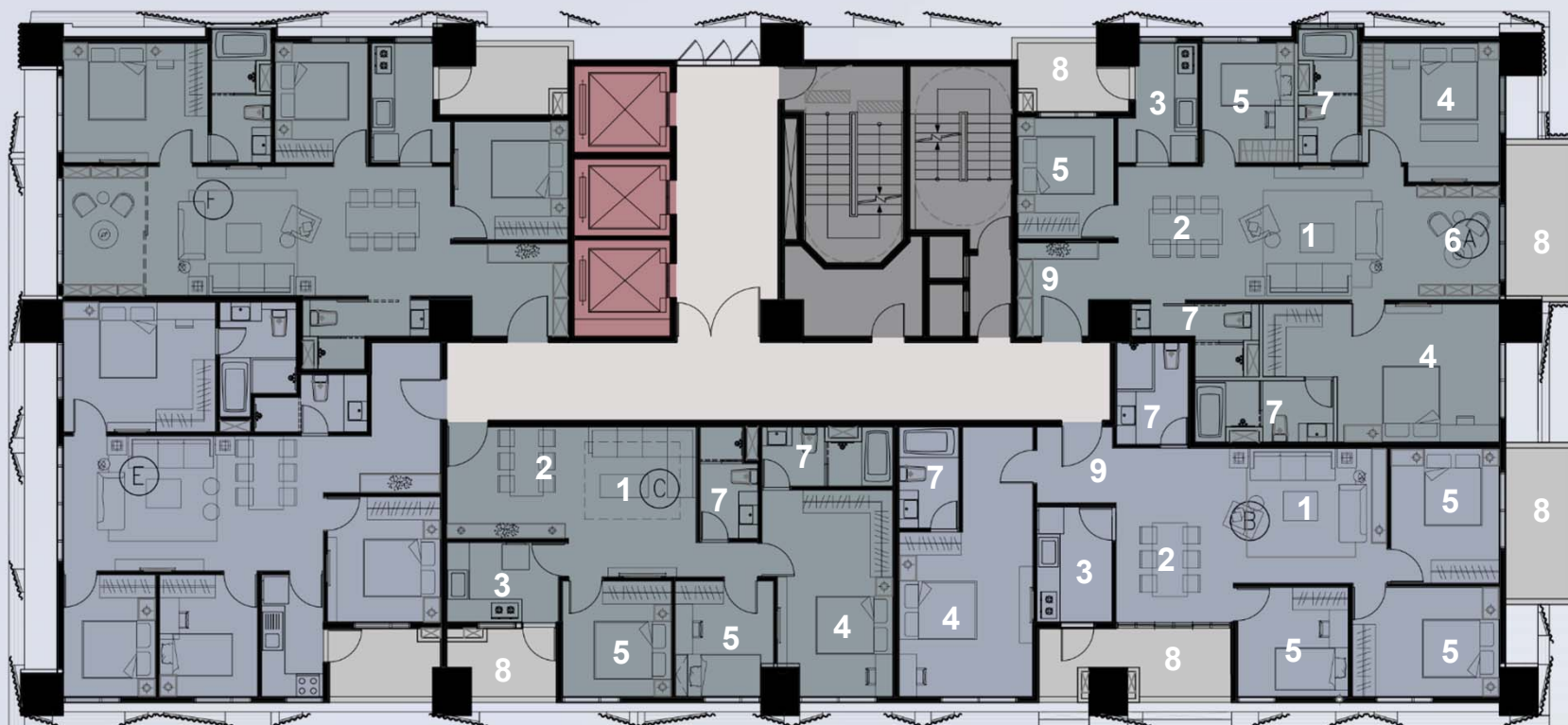
變更後

電梯
  樓梯
  梯廳

調整內容：

1. 調整樓、電梯配置。
2. 調整隔戶及隔間配置。

建築規劃設計-平面配置設計說明



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

空間示意圖

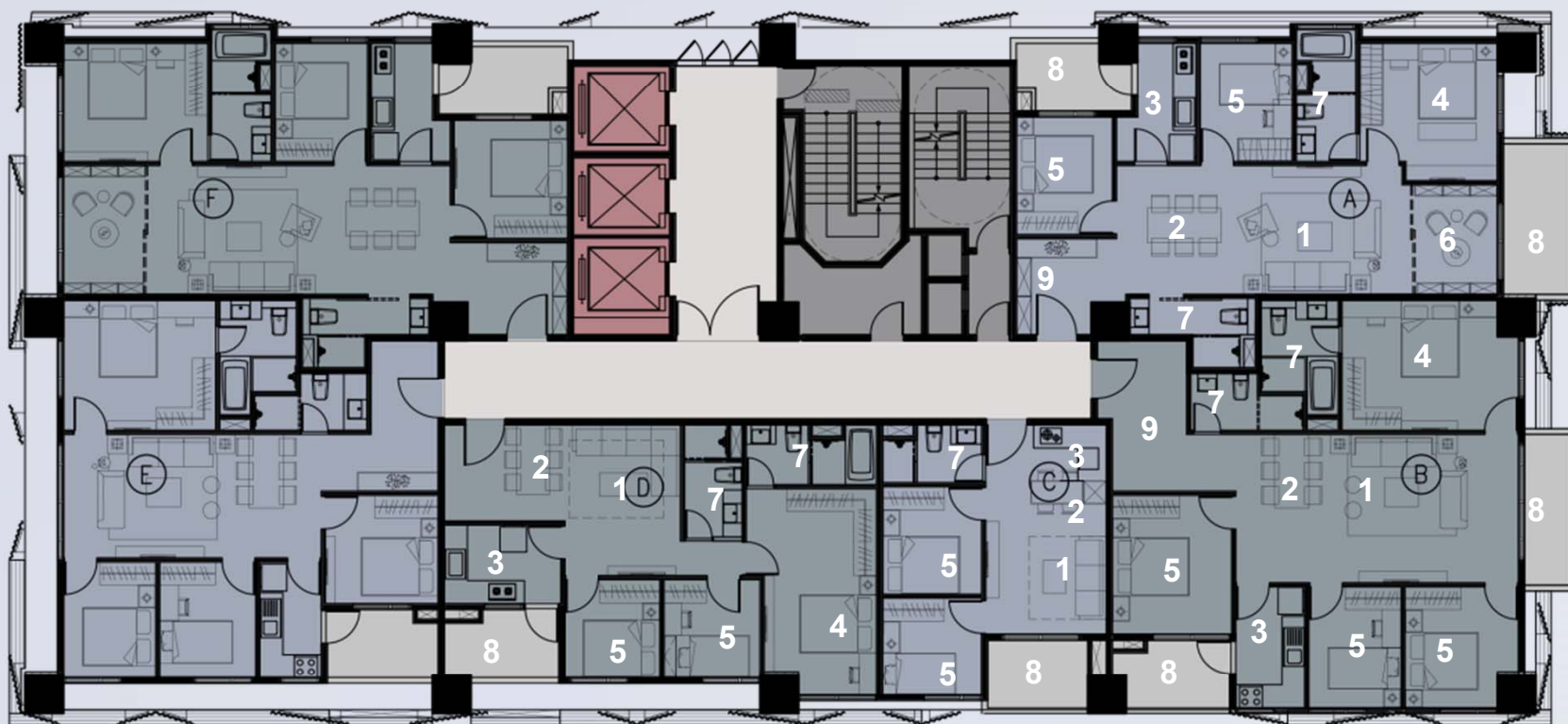


註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

變更後

建築規劃設計-平面配置設計說明

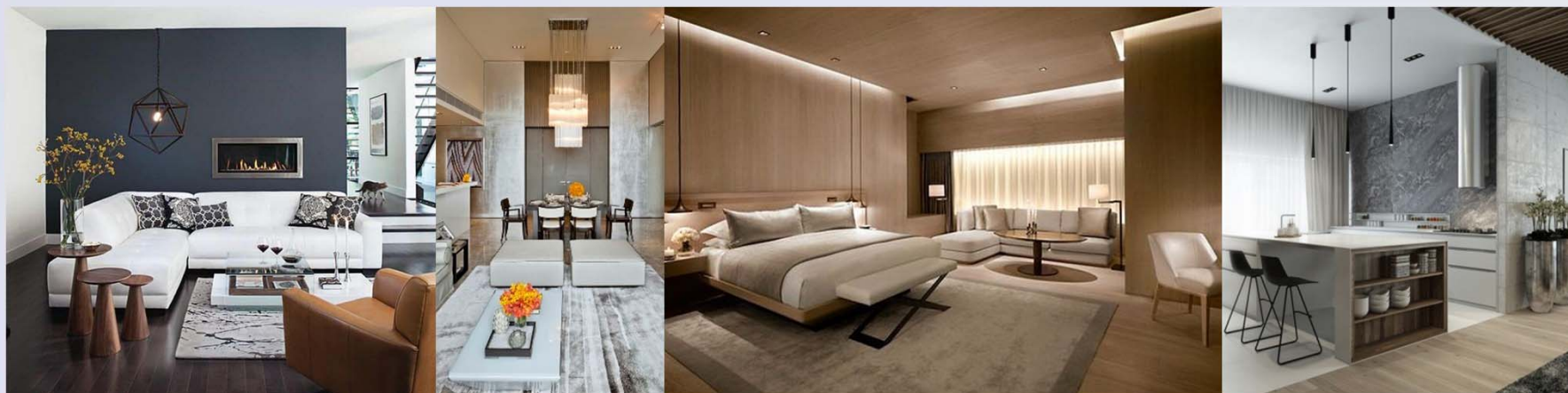
電梯  
 樓梯  
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

九層平面圖

變更後



空間示意圖



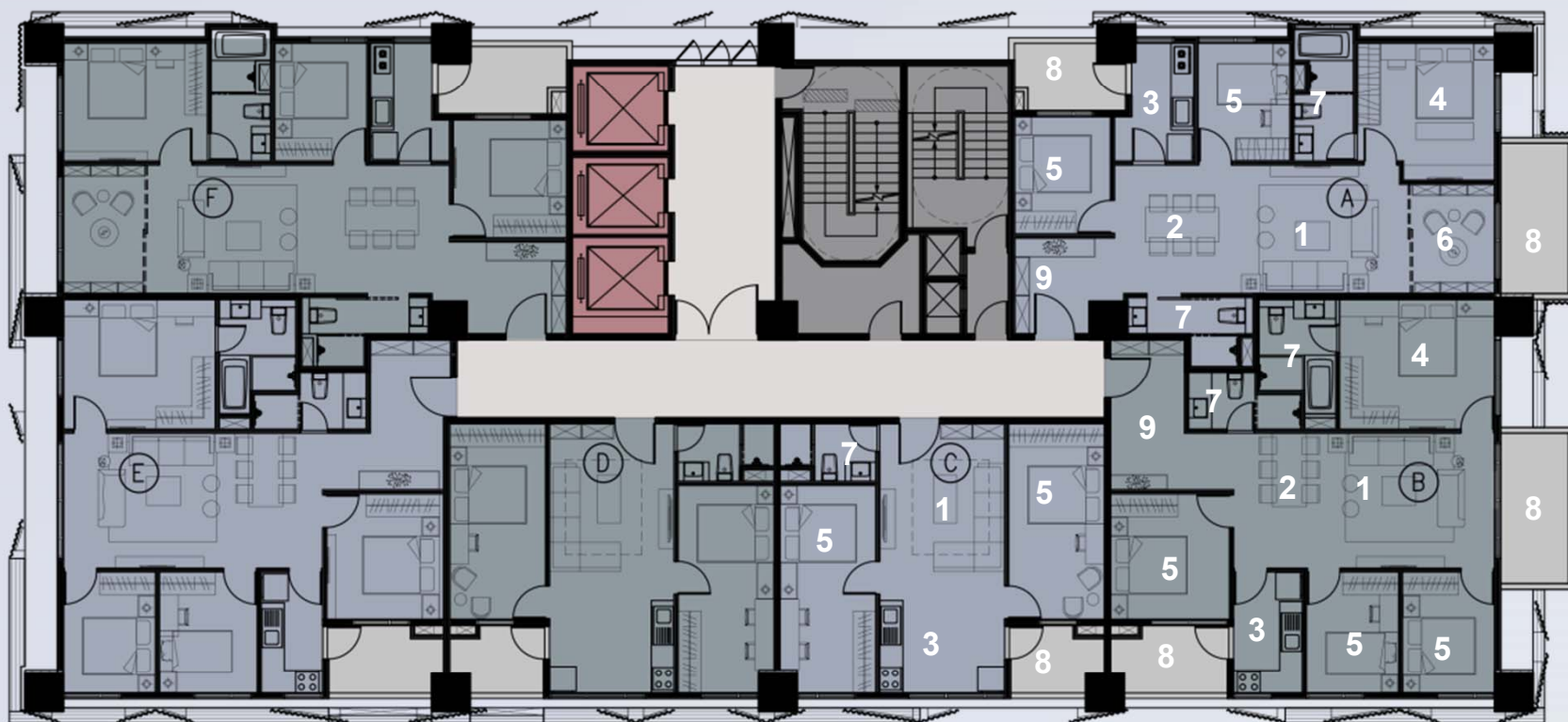
變更後

電梯  
 樓梯  
 梯廳

調整內容：

1. 調整樓、電梯配置。
2. 調整隔戶及隔間配置。

建築規劃設計-平面配置設計說明

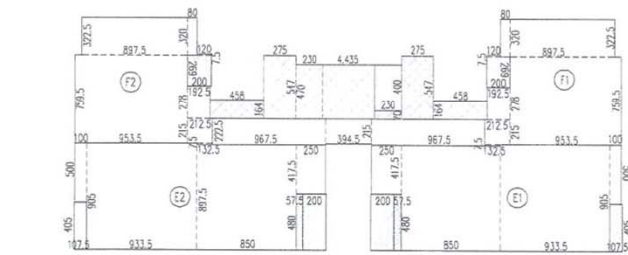
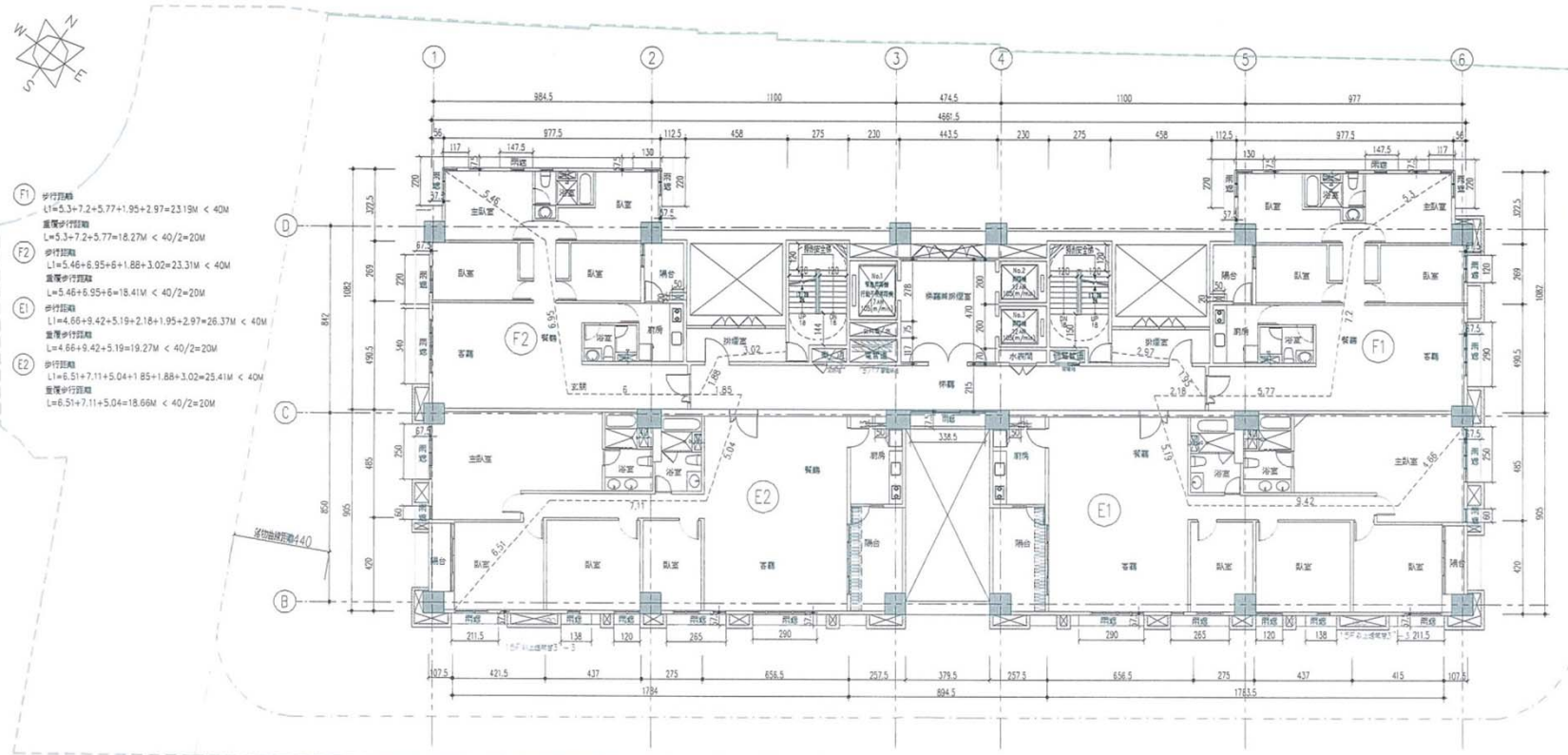


1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。



另計入容積率地底空頂圖例

- 機電空間
- 樓梯面積(淨高>2M)

十五至十七層平面圖面積計算 S:1/400

樓地板面積:  $176.21 \times 2 + 113.94 \times 2 + 57.53 + 72.38 + 9.2 + 5.52 = 724.93 \text{ m}^2$

E1, E2 戶:  $1.5 + 9.05 + 9.335 + 8.975 \times 8.5 + 4.175 \times 2.5 = 176.21 \text{ m}^2$   
 F1, F2 戶:  $9.535 \times 7.595 + 8.975 \times 3.225 + 2.125 \times 2.15 + 1.925 \times 2.78 + 1.325 \times 0.075 + 0.8 \times 3.2 = 113.94 \text{ m}^2$

機電空間:  $4.58 \times 1.64 \times 2 + 2.75 \times 5.47 \times 2 + 2.3 \times 0.7 + 2.3 \times 4.7 = 57.53 \text{ m}^2$   
 一般升降機道:  $2.3 \times 4 = 9.2 \text{ m}^2$

容積樓地板面積:  $597.83 \text{ m}^2$   
 同樓地板面積 - 樓梯面積 - 機電設備面積  
 $724.93 - 72.38 - 57.53 + 2.81 = 597.83 \text{ m}^2$

陽台面積:  $28.23 + 10.94 = 39.17 \text{ m}^2 < 724.93 \text{ m}^2 \times 10\% = 72.49 \text{ m}^2 \text{ ok}$   
 E1, E2 戶:  $(4.8 \times 2 + 4.2 \times 1.075) \times 2 = 28.23 \text{ m}^2$  陽台超過2米計入容積  $4.8 \times 0.575 \times 2 = 5.52 \text{ m}^2$   
 F1, F2 戶:  $(2.69 \times 2 + 1.2 \times 0.075) \times 2 = 10.94 \text{ m}^2$   
 陽台超過2米計入容積  $5.52 \text{ m}^2$

樓梯面積:  $\square$  樓梯面積(淨高>2M):  $72.38 \text{ m}^2 < 724.93 \text{ m}^2 \times 10\% = 72.49 \text{ m}^2 \text{ ok}$

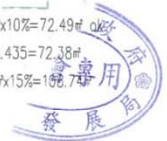
樓梯面積(淨高>2M):  $(9.675 \times 2.225) \times 2 + 3.945 \times 2.15 + 4.7 \times 4.435 = 72.38 \text{ m}^2$

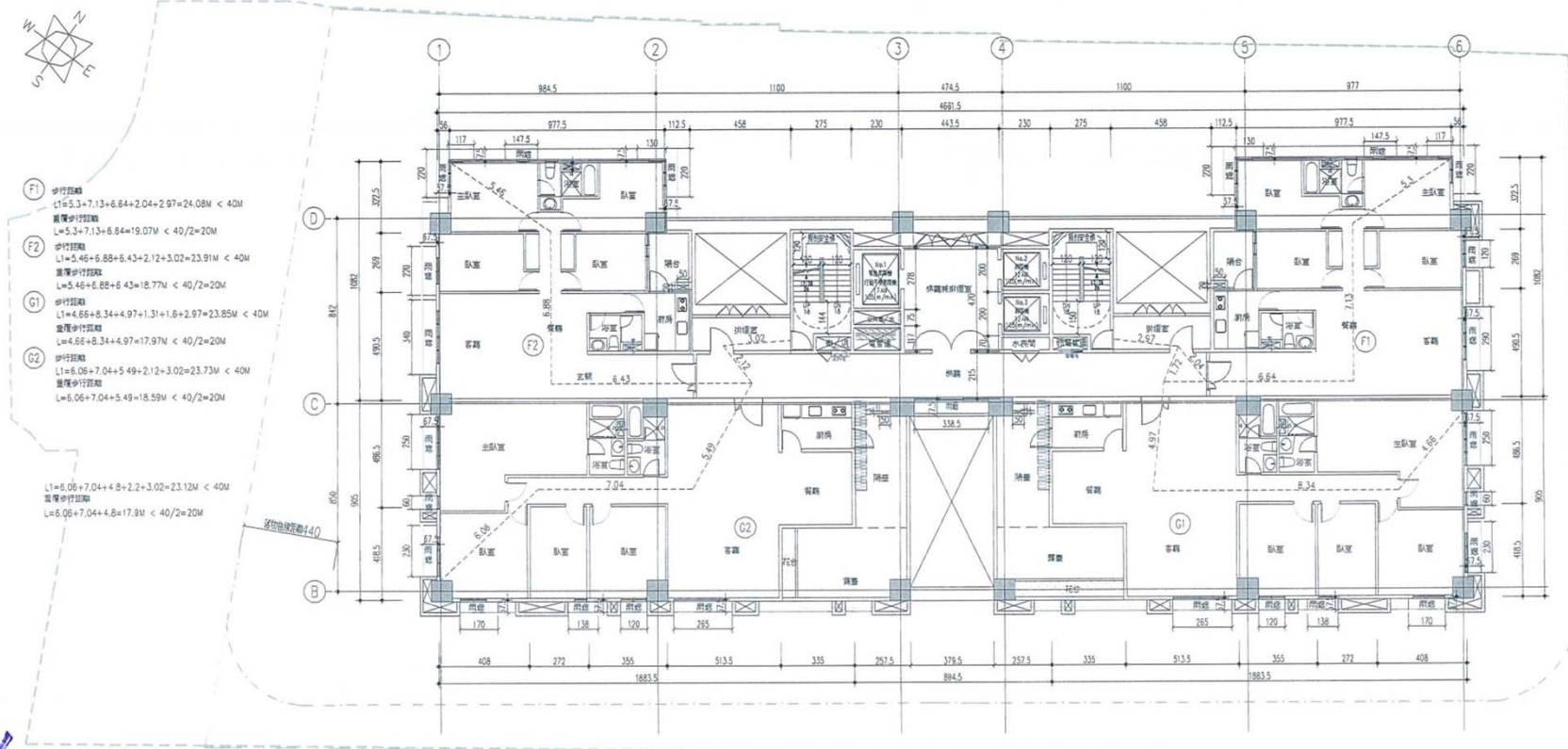
陽台+樓梯面積檢討:  $72.38 + 39.17 = 111.55 \text{ m}^2 < 724.93 \text{ m}^2 \times 15\% = 108.74 \text{ m}^2$   
 $111.55 - 108.74 = 2.81 \text{ m}^2$  (計入容積檢討)

兩造面積:  $7.57 + 8.58 + 7.98 \times 2 + 2.62 = 34.73 \text{ m}^2$

F1 戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 1.475 + 1.17) + 0.675 \times (1.2 + 2.9) = 7.57 \text{ m}^2$   
 F2 戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 1.475 + 1.17) + 0.675 \times (2.2 + 3.4) = 8.58 \text{ m}^2$   
 E1 戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6) + 0.575 \times (2.115 + 1.38 + 1.2 + 2.65 + 2.9) = 7.98 \text{ m}^2$   
 E2 戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6) + 0.575 \times (2.115 + 1.38 + 1.2 + 2.65 + 2.9) = 7.98 \text{ m}^2$   
 公共:  $3.385 \times 0.775 = 2.62 \text{ m}^2$

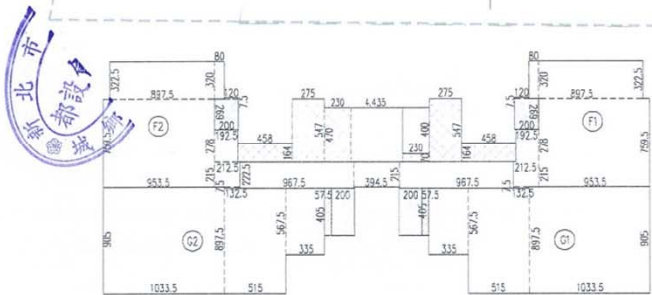
十五至十七層平面圖 S:1/200





- F1 步行距離  
L1=5.3+7.13+6.64+2.04+2.97=24.08M < 40M  
直達步行距離  
L=5.3+7.13+6.64=19.07M < 40/2=20M
- F2 步行距離  
L1=5.46+6.88+6.43+2.12+3.02=23.91M < 40M  
直達步行距離  
L=5.46+6.88+6.43=18.77M < 40/2=20M
- G1 步行距離  
L1=4.66+8.34+4.97+1.31+1.6+2.97=23.85M < 40M  
直達步行距離  
L=4.66+8.34+4.97=17.97M < 40/2=20M
- G2 步行距離  
L1=6.06+7.04+5.49+2.12+3.02=23.73M < 40M  
直達步行距離  
L=6.06+7.04+5.49=18.59M < 40/2=20M

L1=6.06+7.04+4.8+2.2+3.02=23.12M < 40M  
直達步行距離  
L=6.06+7.04+4.8=17.9M < 40/2=20M



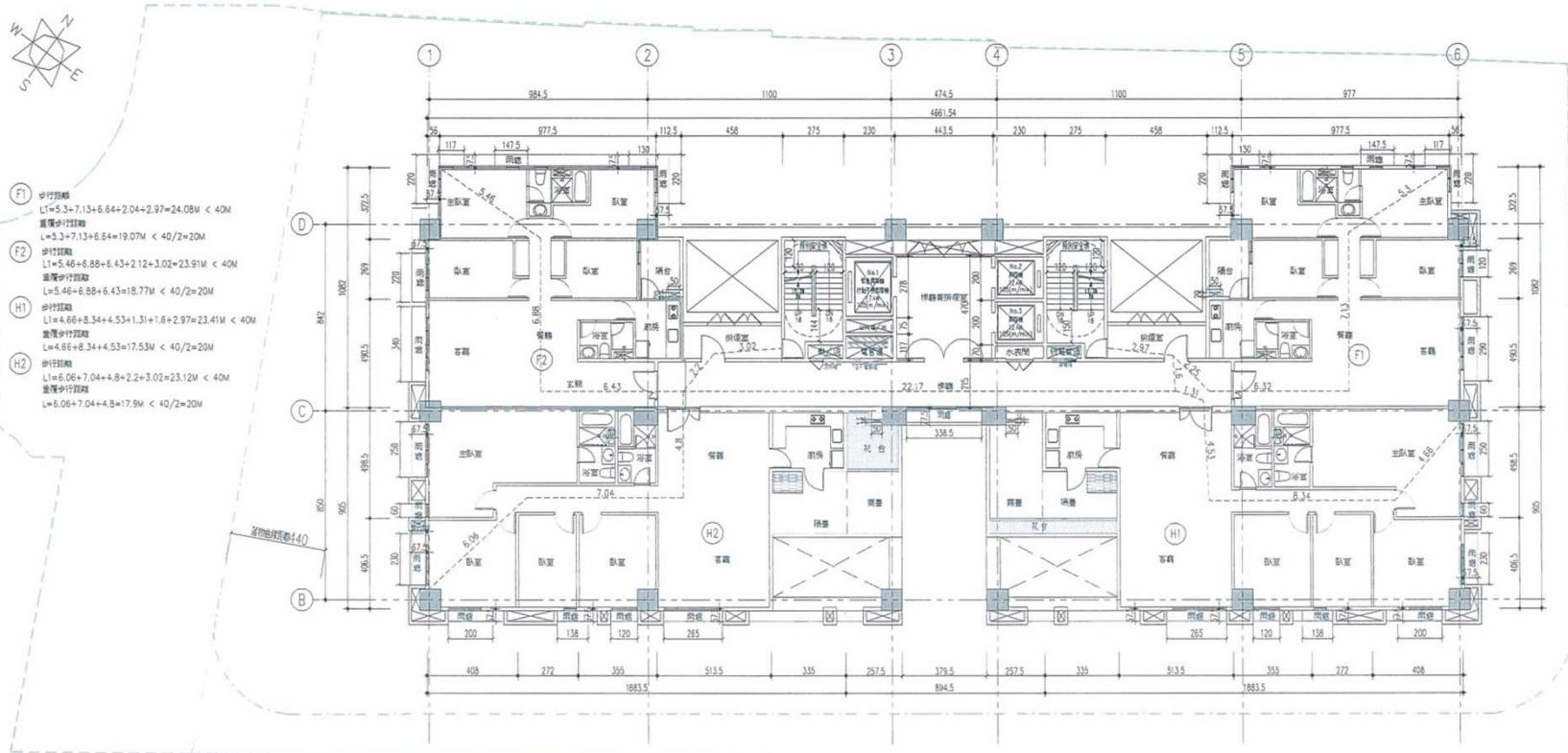
十八層平面圖面積計算 S:1/400  
 另計入容積樓地板面積圖例  
 機電空間  
 梯廳面積(淨高>2M)

樓地板面積:  $158.76 \times 2 + 113.94 \times 2 + 72.38 + 57.53 + 9.2 + 4.66 = 689.17 \text{ m}^2$   
 F1, F2 戶:  $8.975 \times 3.225 + 9.535 \times 7.595 + 2.125 \times 2.15 + 1.925 \times 2.78 + 1.325 \times 0.075 + 0.8 \times 3.2 = 113.94 \text{ m}^2$   
 G1, G2 戶:  $9.05 \times 10.335 + 8.975 \times 5.15 + 5.675 \times 3.35 = 158.76 \text{ m}^2$   
 機電空間:  $4.58 \times 1.64 \times 2 + 2.75 \times 5.47 \times 2 + 2.3 \times 0.7 + 2.3 \times 4.7 = 57.53 \text{ m}^2$   
 一落升降機道:  $2.3 \times 4 = 9.20 \text{ m}^2$   
 容積樓地板面積:  $562.72 \text{ m}^2$   
 容積地版面積 - 梯廳面積 - 機電空間面積  
 $689.17 - 57.53 - 72.38 + 3.46 = 562.72 \text{ m}^2$   
 陽台面積:  $10.94 + 16.7 = 27.64 \text{ m}^2 < 689.17 \text{ m}^2 \times 10\% = 68.92 \text{ m}^2 \text{ ok.}$   
 F1, F2 戶:  $(2.69 \times 2 + 1.2 \times 0.075) \times 2 = 10.94 \text{ m}^2$   
 G1, G2 戶:  $2 \times 4.05 \times 2 = 16.7 \text{ m}^2$  陽台總計容積  $4.05 \times 0.575 \times 2 = 4.66 \text{ m}^2$   
 陽台超過2米計入容積  $4.66 \text{ m}^2$

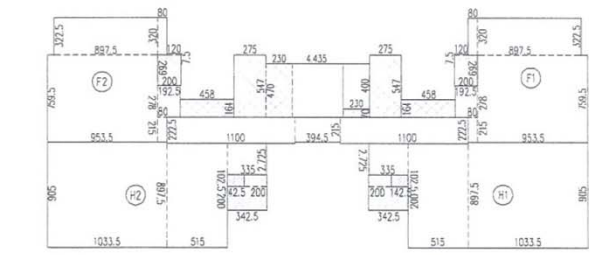
梯廳面積:  $\square$  梯廳面積(淨高>2M):  $72.38 \text{ m}^2 > 689.17 \text{ m}^2 \times 10\% = 68.92 \text{ m}^2$   
 梯廳面積(淨高>2M):  $(9.675 \times 2.225) \times 2 + 3.945 \times 2.15 + 4.7 \times 4.435 = 72.38 \text{ m}^2$   
 梯廳總計0%計容積:  $72.38 - 68.92 = 3.46 \text{ m}^2$   
 陽台+梯廳面積檢討:  $27.64 + 72.38 = 100.02 \text{ m}^2 < 689.17 \text{ m}^2 \times 15\% = 103.38 \text{ m}^2$

兩造面積:  $7.57 + 8.58 + 7.63 \times 2 + 2.62 = 34.03 \text{ m}^2$   
 F1 戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 1.475 + 1.17) + 0.675 \times (1.2 + 2.9) = 7.57 \text{ m}^2$   
 F2 戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 1.475 + 1.17) + 0.675 \times (2.2 + 3.4) = 8.58 \text{ m}^2$   
 G1 戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6 + 2.3) + 0.575 \times (1.7 + 1.38 + 1.2 + 2.65) = 7.63 \text{ m}^2$   
 G2 戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6 + 2.3) + 0.575 \times (1.7 + 1.38 + 1.2 + 2.65) = 7.63 \text{ m}^2$   
 公共:  $3.385 \times 0.775 = 2.62 \text{ m}^2$

十八層平面圖 S=1/200



- (F1) 步行距離  
L1=5.3+7.13+6.64+2.04+2.97=24.08M < 40M  
重複步行距離  
L=5.3+7.13+6.64=19.07M < 40/2=20M
- (F2) 步行距離  
L1=5.46+6.88+6.43+2.12+3.02=23.91M < 40M  
重複步行距離  
L=5.46+6.88+6.43=18.77M < 40/2=20M
- (H1) 步行距離  
L1=4.66+8.34+4.53+1.31+1.6+2.97=23.41M < 40M  
重複步行距離  
L=4.66+8.34+4.53=17.53M < 40/2=20M
- (H2) 步行距離  
L1=6.06+7.04+4.8+2.2+3.02=23.12M < 40M  
重複步行距離  
L=6.06+7.04+4.8=17.9M < 40/2=20M

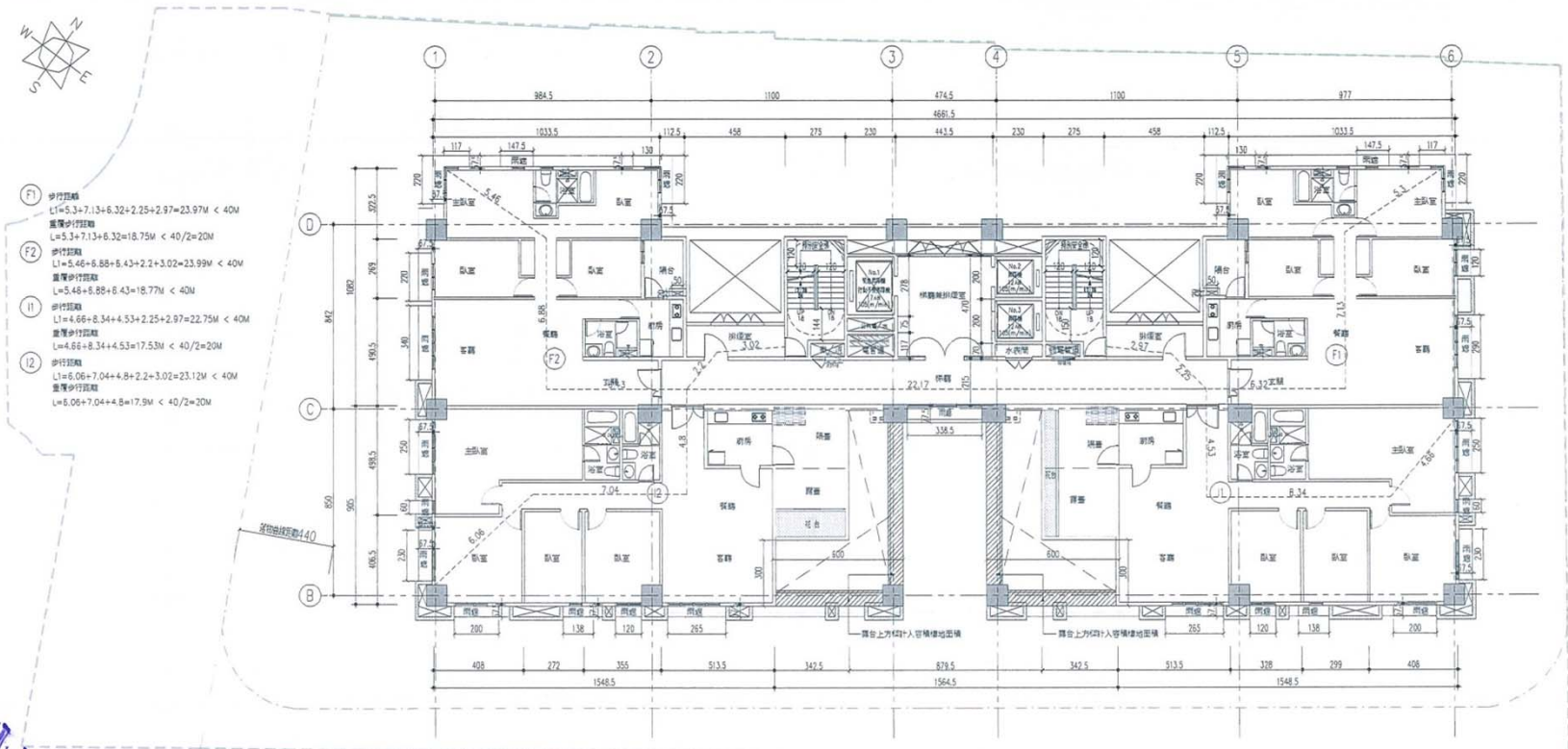


十九層平面圖面積計算 S:1/400

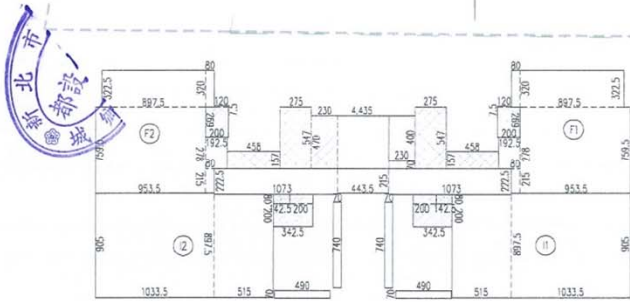
樓地板面積:  $148.88 \times 2 + 110.99 \times 2 + 78.28 + 57.53 + 9.2 + 2.92 = 667.67 \text{ m}^2$   
 F1, F2戶:  $8.975 \times 3.225 + 9.535 \times 7.595 + 1.925 \times 2.78 + 2.15 \times 0.8 + 0.8 \times 3.2 = 110.99 \text{ m}^2$   
 H1, H2戶:  $9.05 \times 10.335 + 8.975 \times 5.15 + 2.725 \times 3.35 = 148.88 \text{ m}^2$   
 規畫空間:  $4.58 \times 1.64 \times 2 + 2.75 \times 4.7 \times 2 + 2.3 \times 0.7 + 2.3 \times 4.7 = 57.53 \text{ m}^2$   
 一般升降機道:  $2.3 \times 4 = 9.20 \text{ m}^2$   
 容積樓地板面積:  $543.37 \text{ m}^2$   
 可樓地板面積 - 樓梯面積 - 一般電梯面積  
 $667.67 - 78.28 - 57.53 + 11.51 = 543.37 \text{ m}^2$   
 陽台面積:  $10.94 + 19 = 29.94 \text{ m}^2 < 667.67 \times 10\% = 66.77 \text{ m}^2$  ok.  
 F1, F2戶:  $(2.69 \times 2 + 1.2 \times 0.075) \times 2 = 10.94 \text{ m}^2$   
 H1, H2戶:  $(1.325 \times 2 + 3.425 \times 2) \times 2 = 19 \text{ m}^2$  陽台縮減米計入容積 1.42.5 \* 1.025 \* 2 = 2.92 m<sup>2</sup>  
 陽台超過2米計入容積 2.92 m<sup>2</sup>

樓梯面積:  $\square$  樓梯面積(淨高>2M):  $78.28 \text{ m}^2 > 667.67 \times 10\% = 66.77 \text{ m}^2$  專用  
 樓梯面積(淨高>2M):  $(11 \times 2.225) \times 2 + 3.945 \times 2.15 + 4.7 \times 4.435 = 78.28 \text{ m}^2$   
 樓梯縮減 0%計容積:  $78.28 - 66.77 = 11.51 \text{ m}^2$  (計入容積檢討)  
 陽台+樓梯面積檢討:  $68.75 + 29.94 = 98.69 \text{ m}^2 < 667.67 \times 15\% = 100.15 \text{ m}^2$  ok.  
 兩層面積:  $7.57 + 8.58 + 7.8 \times 2 + 2.62 = 34.37 \text{ m}^2$   
 F1戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 1.475 + 1.17) + 0.675 \times (1.2 + 2.9) = 7.57 \text{ m}^2$   
 F2戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 1.475 + 1.17) + 0.675 \times (2.2 + 3.4) = 8.58 \text{ m}^2$   
 H1戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6 + 2.3) + 0.575 \times (2 + 1.38 + 1.2 + 2.65) = 7.8 \text{ m}^2$   
 H2戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6 + 2.3) + 0.575 \times (2 + 1.38 + 1.2 + 2.65) = 7.8 \text{ m}^2$   
 公共:  $3.385 \times 0.775 = 2.62 \text{ m}^2$

十九層平面圖 S=1/200



- 步行距離  
L1=5.3+7.13+6.32+2.25+2.97=23.97M < 40M  
直達步行距離  
L=5.3+7.13+6.32=18.75M < 40/2=20M
- 步行距離  
L1=5.46+6.88+5.43+2.2+3.02+23.99M < 40M  
直達步行距離  
L=5.46+6.88+6.43=18.77M < 40M
- 步行距離  
L1=4.66+8.34+4.53+2.25+2.97=22.75M < 40M  
直達步行距離  
L=4.66+8.34+4.53=17.53M < 40/2=20M
- 步行距離  
L1=6.06+7.04+4.8+2.2+3.02=23.12M < 40M  
直達步行距離  
L=6.06+7.04+4.8=17.9M < 40/2=20M



另計入容積樓地板面積類別  
機電空間  
樓層面積(淨高>2M)

二十層平面圖面積計算 S:1/400

樓地板面積:  $139.75 \times 2 + 110.99 \times 2 + 78.24 + 56.89 + 9.2 + 2.28 + 17.22 = 665.31 \text{ m}^2$   
 F1, F2 戶:  $8.975 \times 3.225 + 9.535 \times 7.595 + 1.925 \times 2.78 + 2.15 \times 0.8 + 0.8 \times 3.2 = 110.99 \text{ m}^2$   
 I1, I2 戶:  $9.05 \times 10.335 + 8.975 \times 5.15 = 139.75 \text{ m}^2$   
 機電空間:  $4.58 \times 1.57 \times 2 + 2.75 \times 5.47 \times 2 + 2.3 \times 0.7 + 2.3 \times 4.7 = 56.89 \text{ m}^2$   
 一般升降機道:  $2.3 \times 4 = 9.2 \text{ m}^2$   
 容積樓地板面積:  $541.85 \text{ m}^2$   
 可樓地板面積 - 樓層面積 - 機電設備面積  
 $665.31 - 78.24 - 56.89 + 11.71 = 541.85 \text{ m}^2$   
 陽台面積:  $10.94 + 16.9 = 27.84 \text{ m}^2 < 665.31 \times 10\% = 66.53 \text{ m}^2 \text{ ok.}$   
 F1, F2 戶:  $(2.69 \times 2 + 1.2 \times 0.075) \times 2 = 10.94 \text{ m}^2$   
 I1, I2 戶:  $(0.8 \times 2 + 3.425 \times 2) \times 2 = 16.9 \text{ m}^2$  陽台超設米計入容積  $1.425 \times 0.8 \times 2 = 2.28 \text{ m}^2$   
 陽台超設2米計入容積  $2.28 \text{ m}^2$   
 露台面積:  $(0.7 \times 4.9) \times 2 + (0.7 \times 7.4) \times 2 = 17.22 \text{ m}^2$

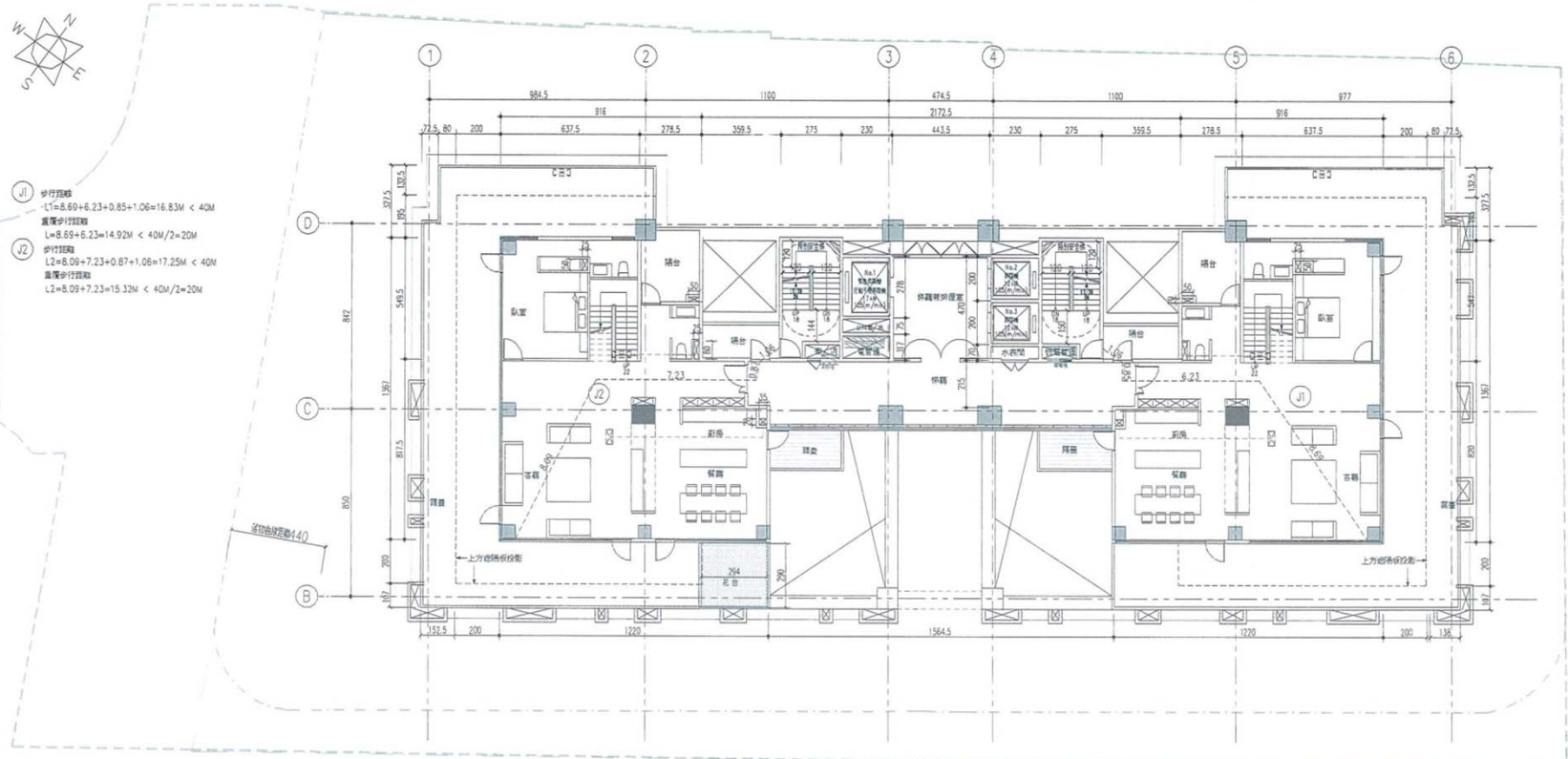
採光面積:  $78.24 \text{ m}^2 > 665.31 \times 10\% = 66.53 \text{ m}^2$   
 採光面積(淨高>2M):  $(10.755 \times 2.225) \times 2 + 4.435 \times 2.15 + 4.7 \times 4.435 = 78.24 \text{ m}^2$   
 採光地面0%計容積  $78.24 - 66.53 = 11.71 \text{ m}^2$  (計入容積樓層)  
 陽台+ 樓層面積檢討:  $66.53 + 27.84 = 94.37 \text{ m}^2 < 665.31 \times 15\% = 99.8 \text{ m}^2 \text{ ok.}$   
 露台面積:  $8.39 + 9.4 + 7.8 \times 2 = 36.01 \text{ m}^2$   
 F1 戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 2.9 + 1.17) + 0.675 \times (1.2 + 2.9) = 8.39 \text{ m}^2$   
 F2 戶:  $0.575 \times (2.2 \times 2 + 1.3 + 2.9 + 1.17) + 0.675 \times (2.2 + 3.4) = 9.4 \text{ m}^2$   
 I1 戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6 + 2.3) + 0.575 \times (2 + 1.38 + 1.2 + 2.65) = 7.8 \text{ m}^2$   
 I2 戶:  $0.675 \times (2.5 + 0.6 + 2.3) + 0.575 \times (2 + 1.38 + 1.2 + 2.65) = 7.8 \text{ m}^2$   
 公共:  $3.385 \times 0.775 = 2.62 \text{ m}^2$

二十層平面圖 S=1/200

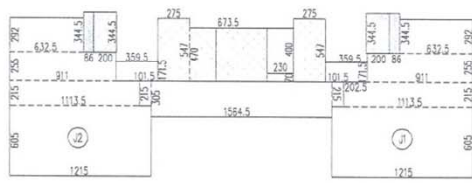
原核准

煌都開發永和區竹林段集合住宅新建工程都市設計審議案

二十一層平面圖



J1 步行距離  
 $L1=5.60+6.23+0.85+1.06=16.83M < 40M$   
 直達步行距離  
 $L=8.69+6.23=14.92M < 40M/2=20M$   
 J2 步行距離  
 $L2=8.09+7.23+0.87+1.06=17.25M < 40M$   
 直達步行距離  
 $L2=8.09+7.23=15.32M < 40M/2=20M$



凡計入容積樓地板面積者  
 機電空間  
 梯廳面積(淨高>2M)

二十一層平面圖面積計算 S:1/400

樓地板面積:  $139.15*2+63.35+52.08+9.2+5.92=408.85\text{m}^2$   
 J1戶:  $2.92*6.325+9.11*2.55+11.135*2.15+12.15*6.05=139.15\text{m}^2$   
 J2戶:  $2.92*6.325+9.11*2.55+11.135*2.15+12.15*6.05=139.15\text{m}^2$   
 機電空間:  $2.75*5.47*2+6.735*4.7+2.3*0.7=63.35\text{m}^2$   
 一般升降機道:  $2.3*4=9.2\text{m}^2$   
 容積樓地板面積:  $310.75\text{m}^2$   
 容積樓地板面積 = 樓層面積 - 機電設備面積 + 梯廳 + 梯廳\*15%  
 $408.85 - 52.08 - 63.35 + 11.19 + 6.14 = 310.75\text{m}^2$   
 陽台面積:  $6.89*2+12.33=26.11\text{m}^2 < 408.85\text{m}^2*10\%=40.89\text{m}^2$  ok.  
 J1戶:  $3.445*2=6.89\text{m}^2$  陽台超過2米計入容積  $3.445*0.86=2.96\text{m}^2$   
 J2戶:  $3.445*2=6.89\text{m}^2$  陽台超過2米計入容積  $3.445*0.86=2.96\text{m}^2$   
 公共陽台:  $3.595*1.715*2=12.33\text{m}^2$   
 陽台超過2米計入容積  $2.96*2=5.92\text{m}^2$

梯廳面積:  $40.89\text{m}^2 > 408.85\text{m}^2*10\%=40.89\text{m}^2$   
 梯廳面積(淨高>2M):  $1.015*2.15*2+15.645*3.05=52.08\text{m}^2$   
 梯廳超過10%計容積:  $52.08 - 40.89 = 11.19\text{m}^2$  (計入容積檢討)  
 梯廳+梯廳面積檢討:  
 $40.89 + 26.11 = 67\text{m}^2 > 408.85\text{m}^2*15\%=61.33\text{m}^2$   
 $67 - 61.33 = 5.67\text{m}^2$  (計入容積檢討)

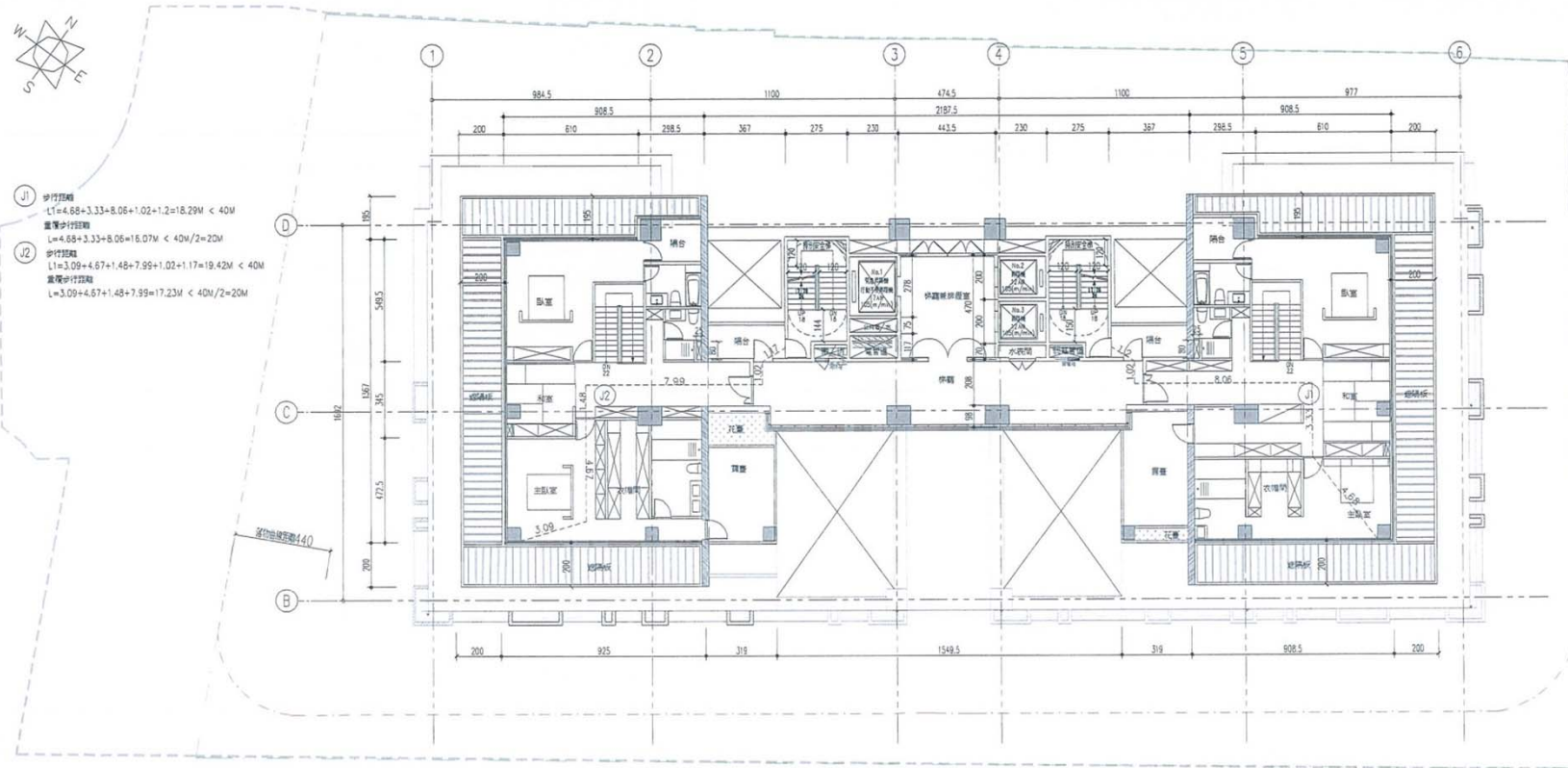


二十一層平面圖 S=1/200

原核准

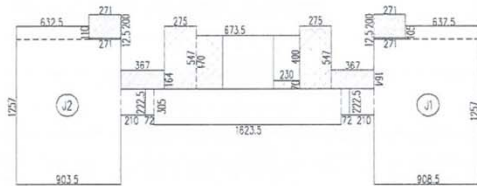
煌都開發永和區竹林段集合住宅新建工程都市設計審議案

二十二層平面圖



J1 步行距離  
L1=4.58+3.33+8.06+1.02=18.29M < 40M  
直達步行距離  
L=4.65+3.33+8.06=16.07M < 40M/2=20M

J2 步行距離  
L1=3.09+4.67+1.48+7.99+1.02+1.17=19.42M < 40M  
直達步行距離  
L=3.09+4.67+1.48+7.99=17.23M < 40M/2=20M



凡計入容積權地底面積圖例  
機電空間  
梯廳面積(淨高>2M)

二十二層平面圖面積計算 S:1/400

樓地板面積:  $125.2 \times 2 + 52.72 + 63.35 + 9.2 + 0.68 = 376.35 \text{ m}^2$   
 J1戶:  $6.325 \times 1.1 + 12.57 \times 9.035 + 2.1 \times 2.225 = 125.2 \text{ m}^2$   
 J2戶:  $6.325 \times 1.1 + 12.57 \times 9.035 + 2.1 \times 2.225 = 125.2 \text{ m}^2$   
 機電空間:  $2.75 \times 5.47 \times 2 + 6.735 \times 4.7 + 2.3 \times 0.7 = 63.35 \text{ m}^2$   
 一般升降機道:  $2.3 \times 4 = 9.2 \text{ m}^2$   
 容積樓地板面積:  $280.47 \text{ m}^2$   
 容積地底面積 = 梯廳面積 + 機電設備面積 + 梯廳 > 10%  
 $376.35 - 52.72 - 63.35 + 15.08 + 5.11 = 280.47 \text{ m}^2$   
 陽台面積:  $5.42 \times 2 + 12.59 = 23.43 \text{ m}^2 < 376.35 \text{ m}^2 \times 10\% = 37.64 \text{ m}^2$  ok.  
 J1戶:  $2.71 \times 2 = 5.42 \text{ m}^2$   
 J2戶:  $2.71 \times 2 = 5.42 \text{ m}^2$   
 公共陽台:  $3.67 \times 1.715 \times 2 = 12.59 \text{ m}^2$   
 陽台超過2米計入容積 2.71 \* 0.125 \* 2 = 0.68 m<sup>2</sup>

梯廳面積:  $0.72 \times 2.225 \times 2 + 16.235 \times 3.05 = 52.72 \text{ m}^2 > 376.35 \text{ m}^2 \times 10\% = 37.64 \text{ m}^2$   
 梯廳超過0%計容積:  $52.72 - 37.64 = 15.08 \text{ m}^2$  (計入容積權)  
 陽台+梯廳面積檢討:  
 $38.13 + 23.43 = 61.56 \text{ m}^2 > 376.35 \text{ m}^2 \times 15\% = 56.45 \text{ m}^2$   
 $61.56 - 56.45 = 5.11 \text{ m}^2$  (計入容積權)

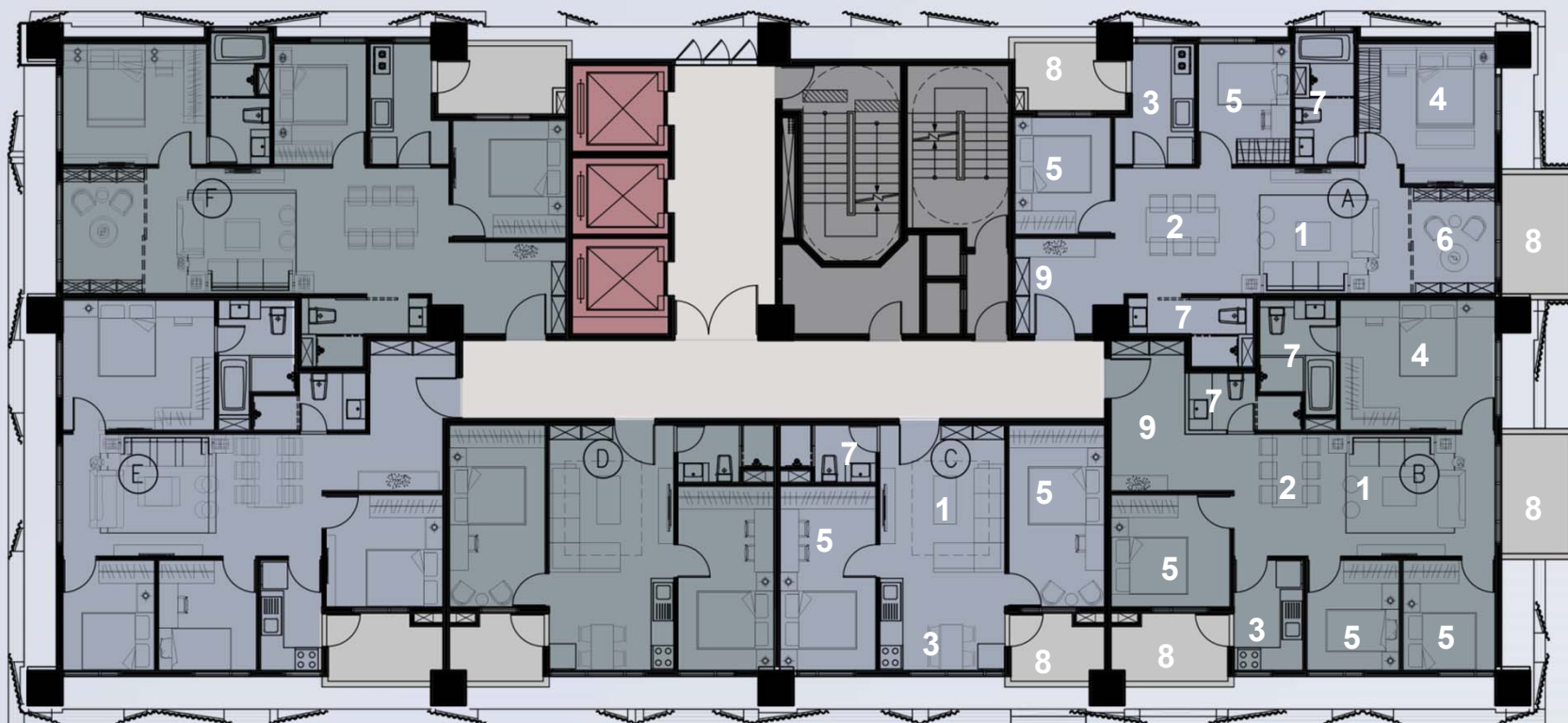
二十二層平面圖 S=1/200

變更後

電梯
  樓梯
  梯廳

調整內容：  
 1.調整樓、電梯配置。  
 2.調整隔戶及隔間配置。

建築規劃設計-平面配置設計說明



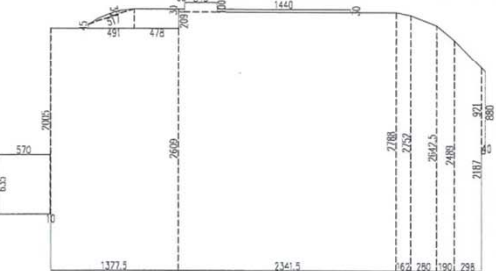
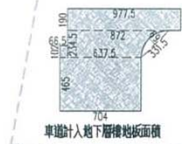
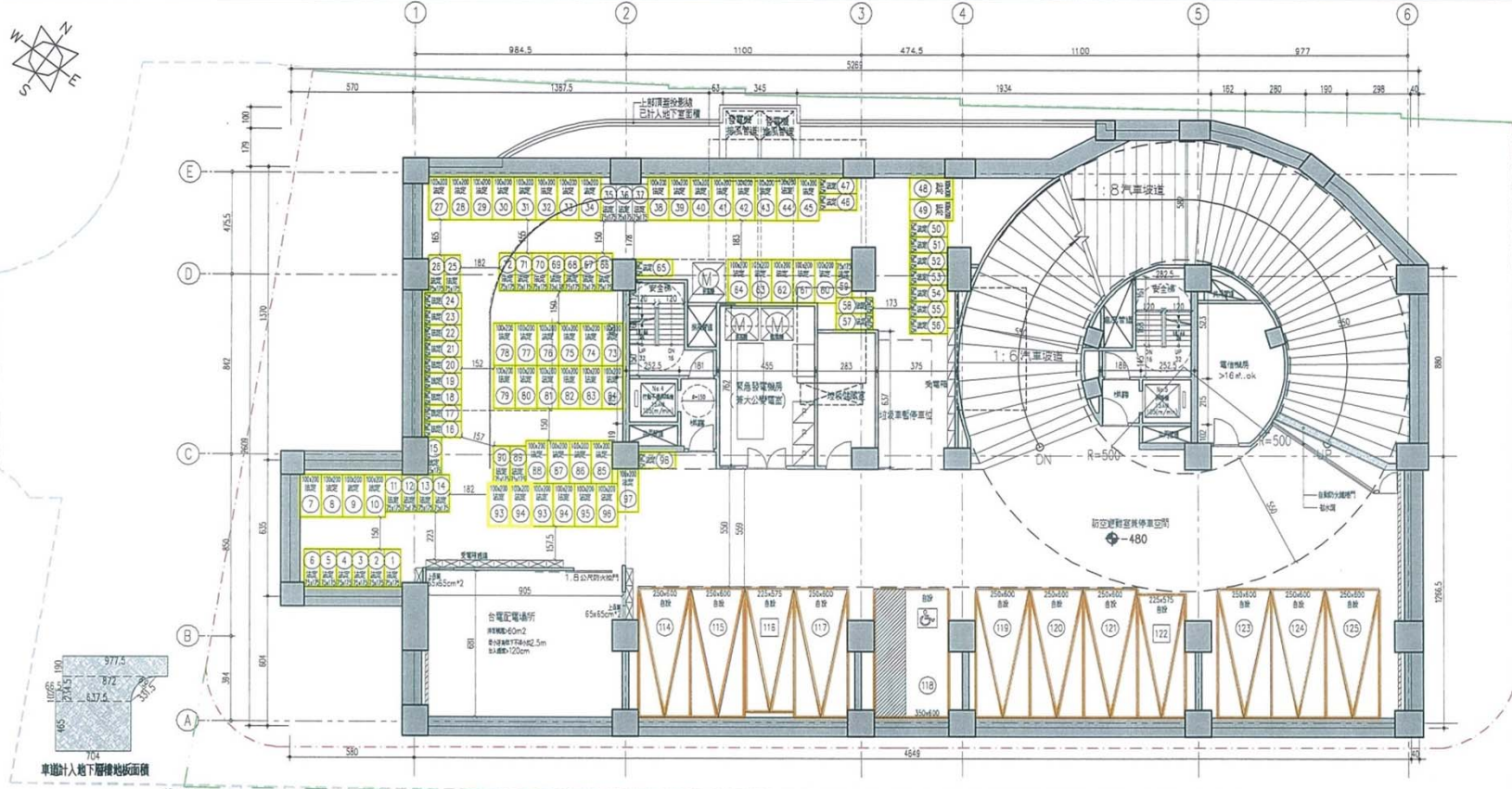
1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

空間示意圖



註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。





地下一層平面圖面積計算 S: 1/400

樓地板面積:  $6.35 \times 5.7 + 0.1 \times 20.05 + 13.775 \times 26.09 + 23.415 \times 27.88 + (27.88 + 27.52) \times 1.62 / 2 + (27.52 + 26.425) \times 2.8 / 2 + (26.425 + 24.89) \times 1.9 / 2 + (24.89 + 21.87) \times 2.98 / 2 + (9.21 + 8.8) \times 0.4 / 2 + 3.45 \times 1 + 14.4 \times 0.3 + 0.63 \times 0.3 + (0.45 + 2.09) \times 4.91 / 2 + 4.78 \times 2.09 + 0.35 \times 5.17 \times 2 / 3 = 1318.21 \text{ m}^2$

車道:  $9.775 \times 1.9 + (8.72 - 6.375) \times 2.345 / 2 + 0.66 \times 1.02 + 7.04 \times 4.65 - 0.69 \times 3.315 \times 2 / 3 = 68.16 \text{ m}^2$   
 合計:  $1318.21 + 68.16 = 1386.37 \text{ m}^2$

地下樓地板面積合計:  
 $1318.21(\text{B1F}) + 68.16(\text{車道}) + 1256.57 \times 4 = 6412.65 \text{ m}^2$

地下室設計管理值:  
 $98 \times 4 + 125 \times 40 + 956.95 = 6348.95 < 6412.65 \text{ m}^2$   
 $6412.65 - 6348.95 = 63.7 \text{ m}^2 \sim \text{設計管理}$

- B1 機車停車位: 95 輛 小機車停車位: 48 輛 大機車停車位: 50 輛
- B1 汽車停車位: 125 輛 1. 汽車停車位: 12 輛 B1 汽車停車位性能: 12 輛
- 汽車總數量: 125 輛 汽車大車停車位: 115 輛 汽車小車停車位: 10 輛

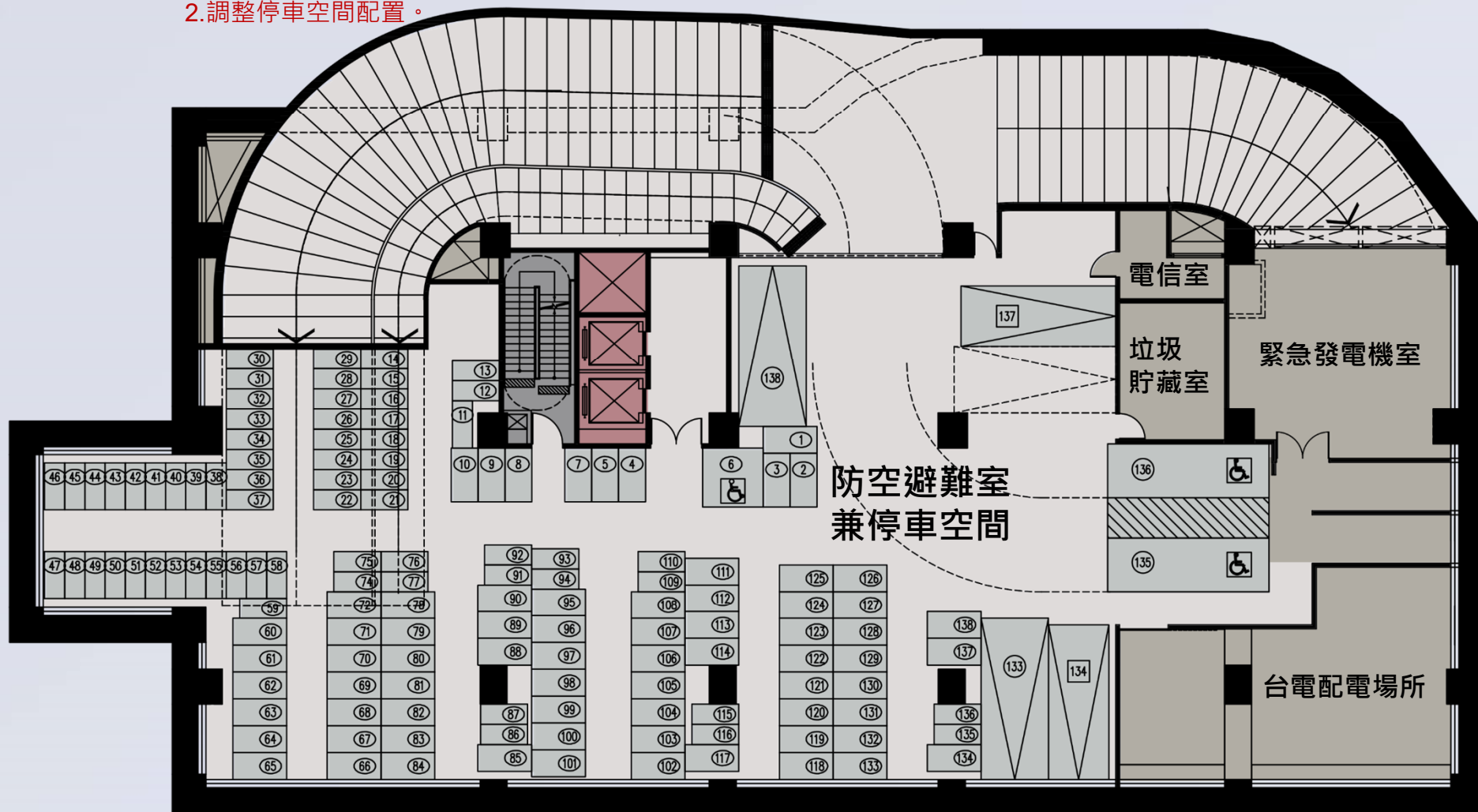


地下一層平面圖 S=1/200

變更後

調整內容：

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整停車空間配置。



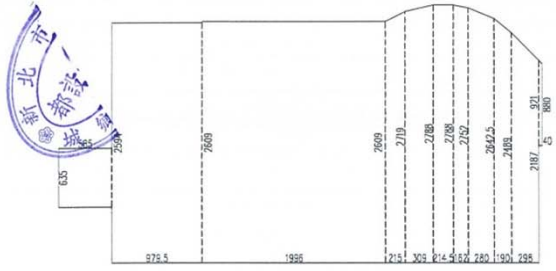
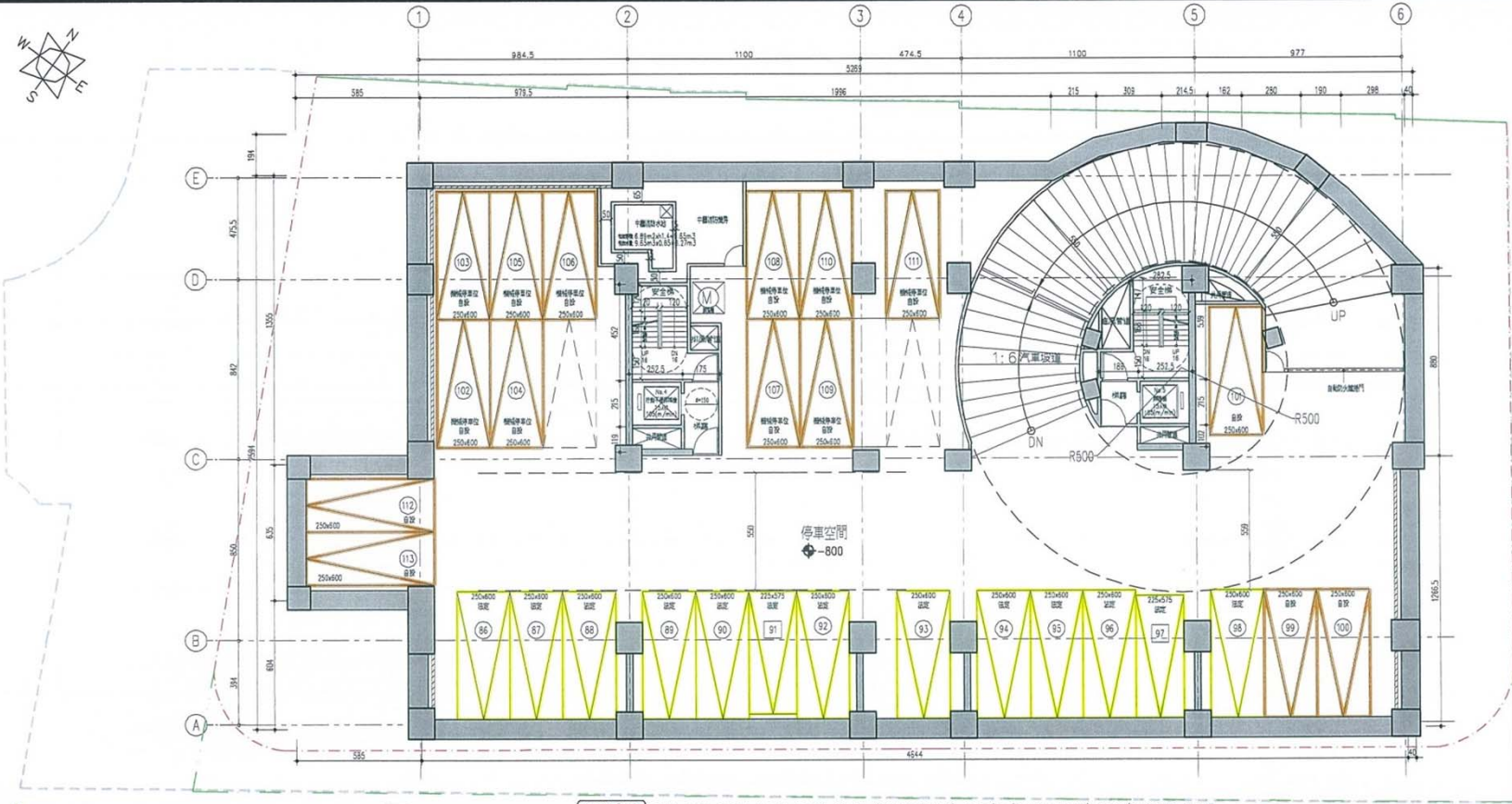
車位
  電梯
  樓梯
  機電空間

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

原核准

煌都開發永和區竹林段集合住宅新建工程都市設計審議案

地下二層平面圖



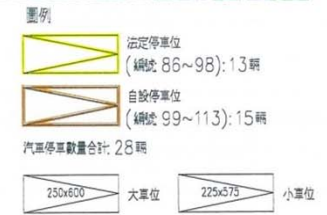
地下二層平面面積計算 S:1/400

**樓地板面積**：6.35x5.85+25.94x9.795+19.96x26.09+(26.09+27.19)x2.15/2+(27.19+27.88)x3.09/2+27.88x2.145+(27.88+27.52)x1.62/2+(27.52+26.425)x2.8/2+(26.425+24.89)x1.9/2+(24.89+21.87)x2.98/2+(9.21+8.8)x0.4/2=1256.57㎡

**停車數量檢討**：依都市設計審議，住宅需滿足一戶一汽車位及一機車位，本案設置98戶，應設置98輛汽車，機車位。  
依建築技術規則第9條增設汽車單位數額：  
地區單幢樓地板面積：14706.21㎡  
(14706.21-500)/150=94.71 .....應設95輛汽車位  
都督審議25輛汽車單位，建築技術規則應設95輛，按數量核對，以98輛作為法定停車位  
實設機車位28輛 ≥ 98輛法定機車位 .....OK  
實設汽車位125輛 ≥ 98輛法定汽車位 .....OK

1. 汽車停車位：18輛  
2. 機車(含)汽車停車位：10輛

總汽車停車位：28輛  
汽車停車位總數：28輛

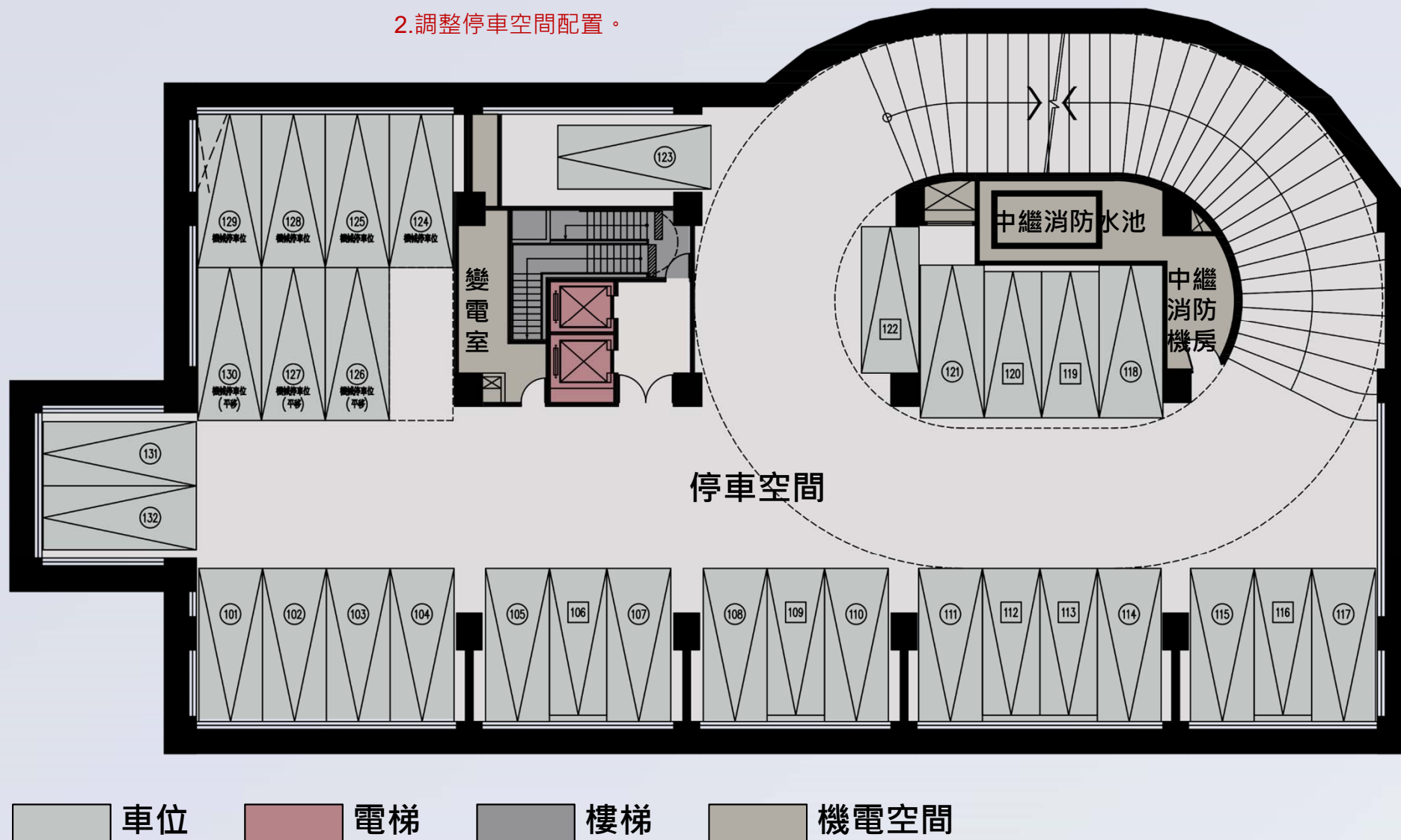


地下二層平面圖 S=1/200

變更後

調整內容：

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整停車空間配置。

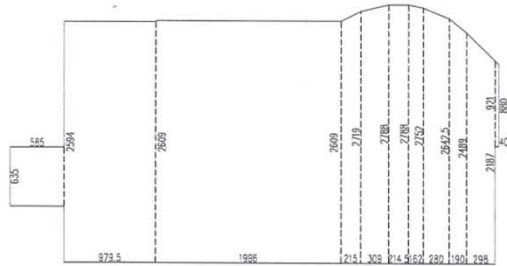
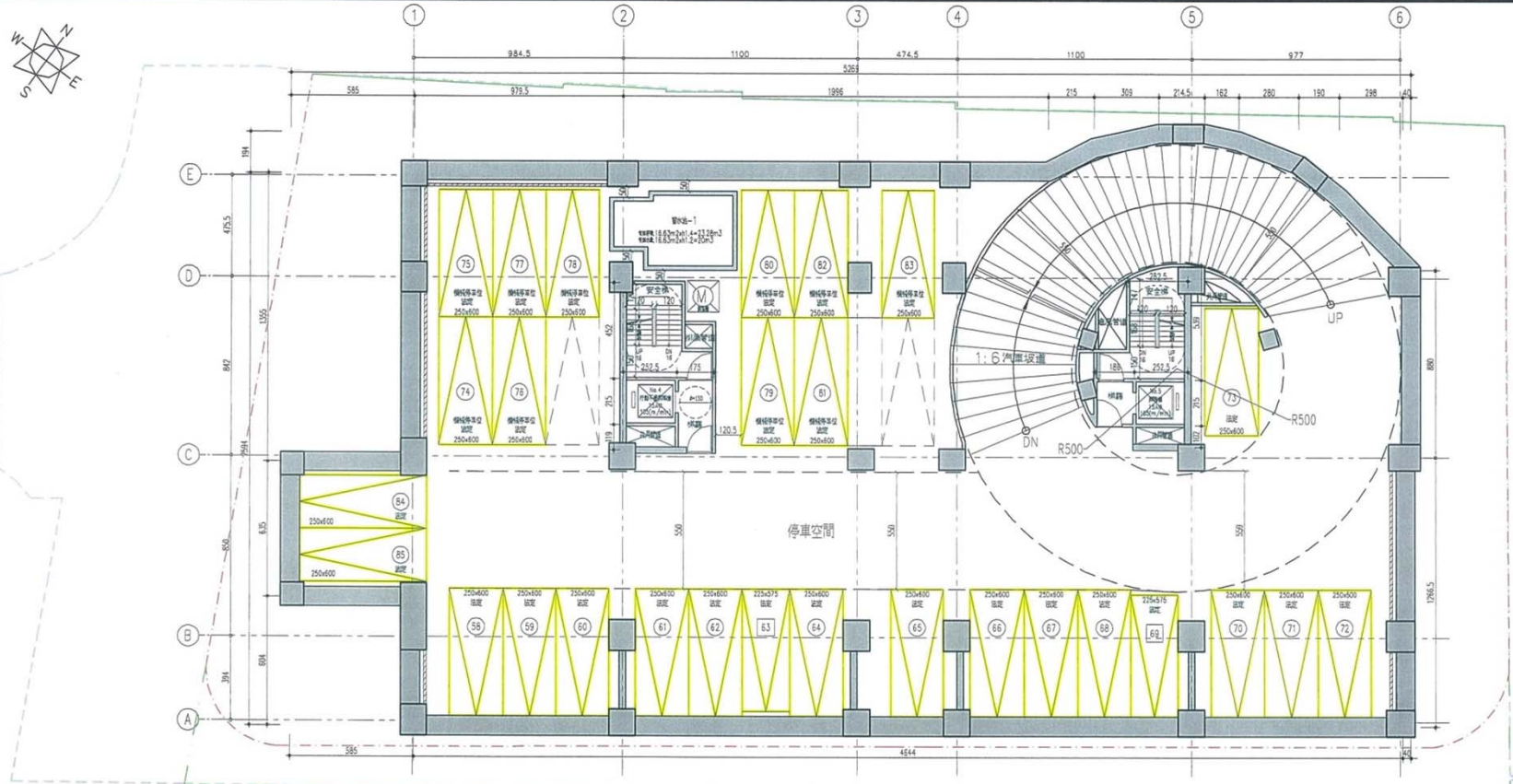


註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

原核准

煌都開發永和區竹林段集合住宅新建工程都市設計審議案

地下三層平面圖

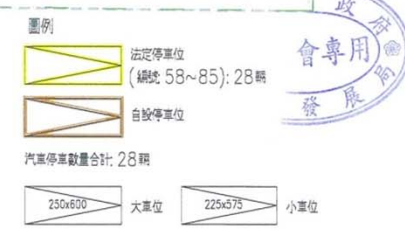


地下三層平面圖面積計算 S:1/400

**樓地板面積**:  $6.35 \times 5.85 + 25.94 \times 9.795 + 19.96 \times 26.09 + (26.09 + 27.19) \times 2.15 / 2 + (27.19 + 27.88) \times 3.09 / 2 + 27.88 \times 2.145 + (27.88 + 27.52) \times 1.62 / 2 + (27.52 + 26.425) \times 2.8 / 2 + (26.425 + 24.89) \times 1.9 / 2 + (24.89 + 21.87) \times 2.98 / 2 + (9.21 + 8.8) \times 0.4 / 2 = 1256.57 \text{ ㎡}$

**停車數量檢核**: 依都市設計管理, 住宅需滿足一戶一汽車位及一機車位, 本案設置8戶, 應設置8輛汽車, 機車位。  
依建築技術規則9條檢核汽車位數:  
地下室樓地板面積:  $14839.87 \text{ ㎡}$   
 $(14830.42 - 500) / 150 = 95.54$  ..... 應設96輛汽車  
都審需設96輛汽車, 建築技術規則應設6輛, 採數額標準, 以96輛作為法定停車位  
實設汽車位96輛  $\geq$  96輛法定機車位 .....OK  
實設汽車位125輛  $\geq$  98輛法定汽車位 .....OK

1. 平面停車位: 18輛  
2. 機房(後)汽車停車位: 10輛  
總汽車停車位: 28輛  
汽車停車位檢核: 28輛

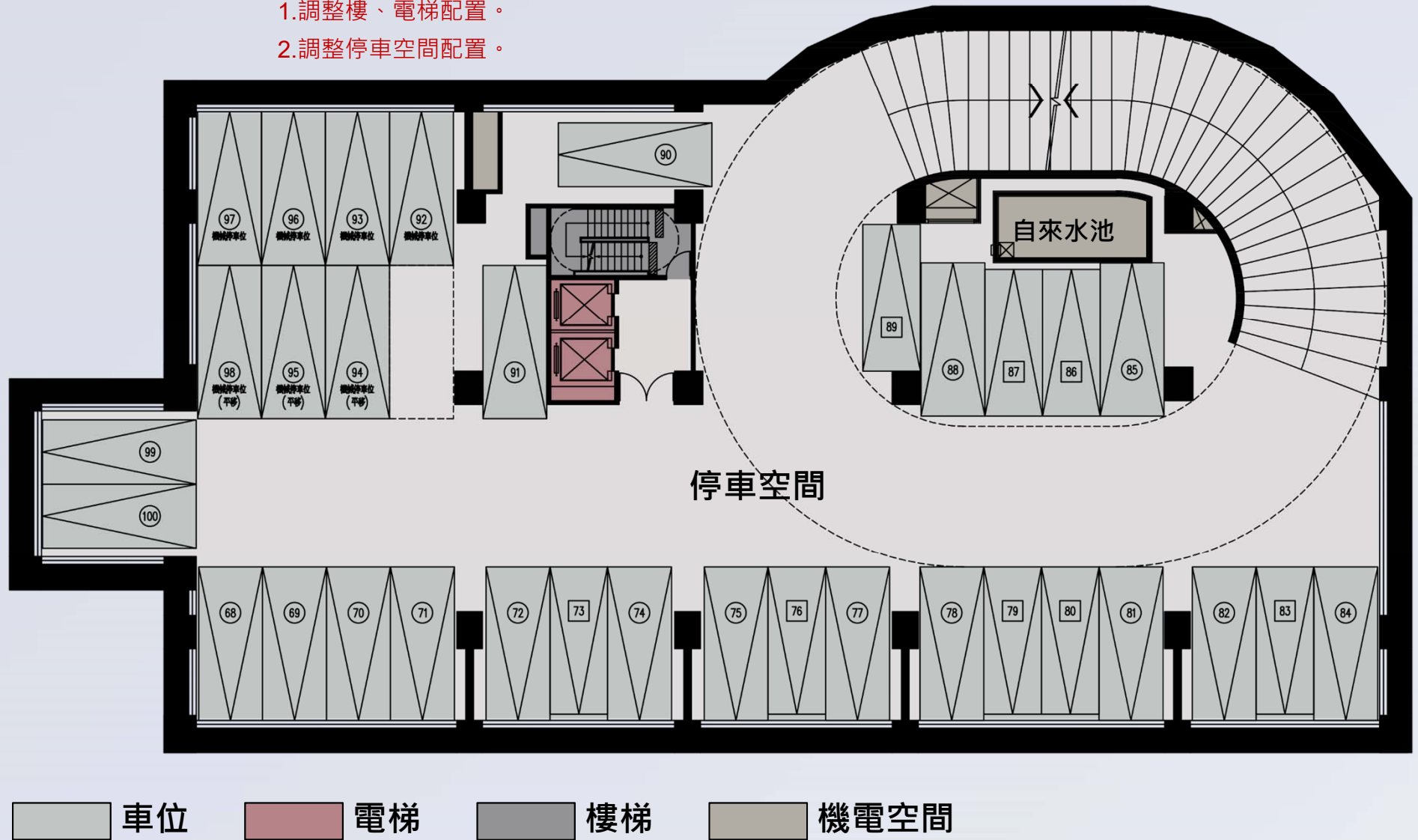


地下三層平面圖 S=1/200

變更後

調整內容：

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整停車空間配置。

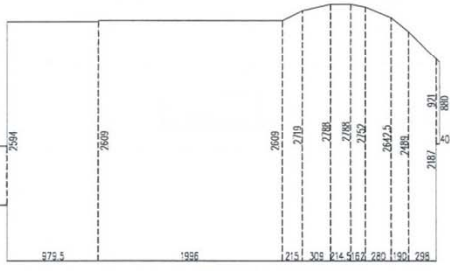
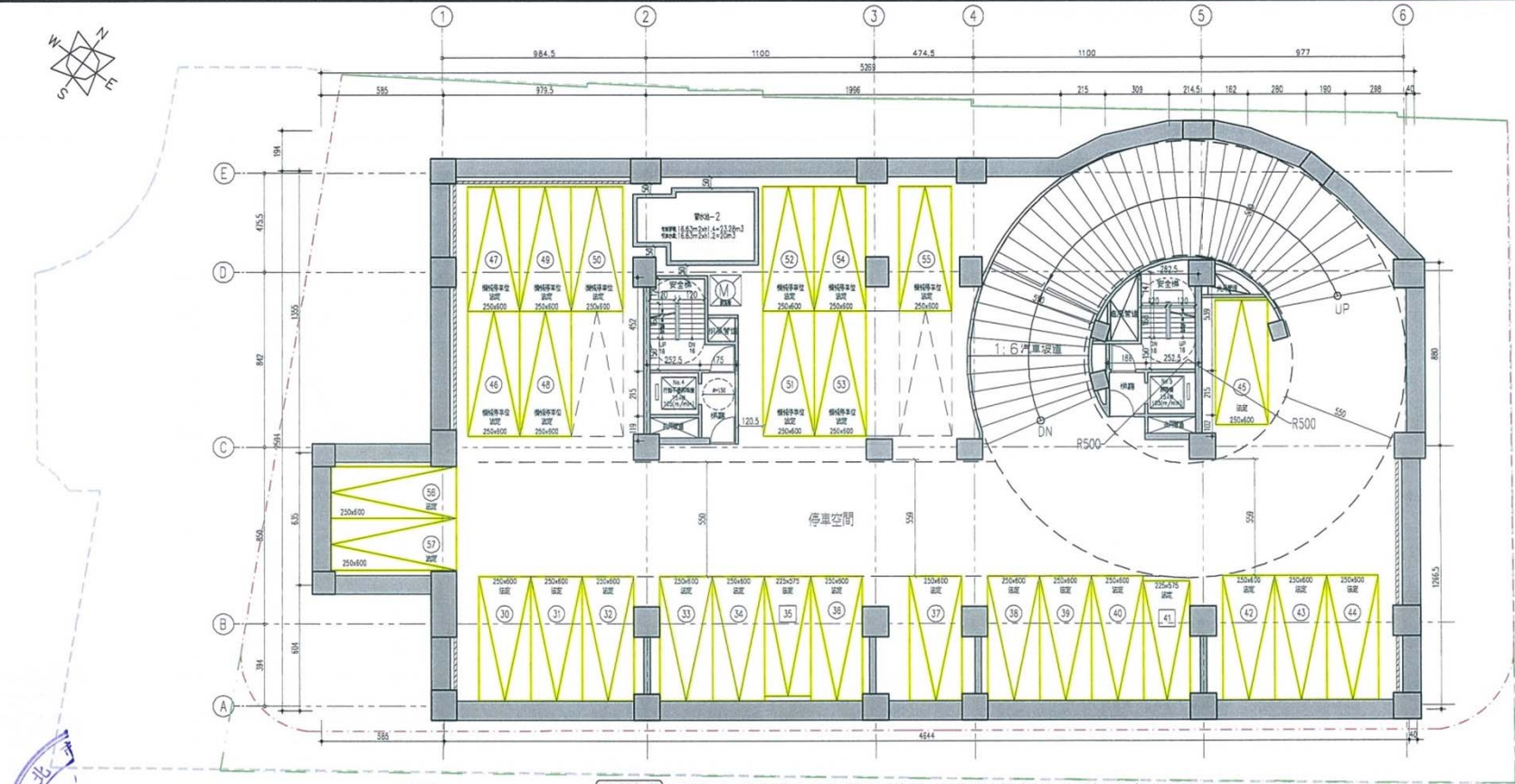


註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

原核准

煌都開發永和區竹林段集合住宅新建工程都市設計審議案

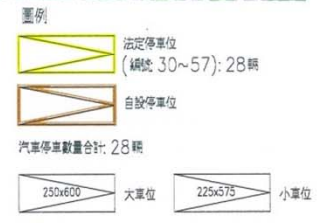
地下四層平面圖



地下四層平面面積計算 S:1/400

**樓地板面積**：6.35x5.85+25.94x9.795+19.96x26.09+(26.09+27.19)x2.15/2+(27.19+27.88)x3.09/2+27.88x2.145+(27.88+27.52)x1.62/2+(27.52+26.425)x2.8/2+(26.425+24.89)x1.9/2+(24.89+21.87)x2.98/2+(9.21+8.8)x0.4/2=1256.57#

**停車數量檢核**：依都市設計管理，住宅需滿足一戶一汽車位及一機車位，本案設置9戶，應設置9輛汽車，機車位。  
依建築技術規則59條規定汽車位數額：  
地面層樓地板面積：14839.87#  
(14839.42-500)/150=95.54 .....應設6輛汽車單位  
若有附設汽車位，建築技術規則應設6輛，按數額核對，以9戶總作為法定停車單位  
實設汽車位25輛 ≥ 9輛法定停車單位 .....OK  
實設機車位25輛 ≥ 9輛法定機車位 .....OK  
1. 汽車停車位：16輛  
2. 機車(含)汽車停車位：10輛  
總汽車停車位：28輛  
汽車停車位總數：28輛

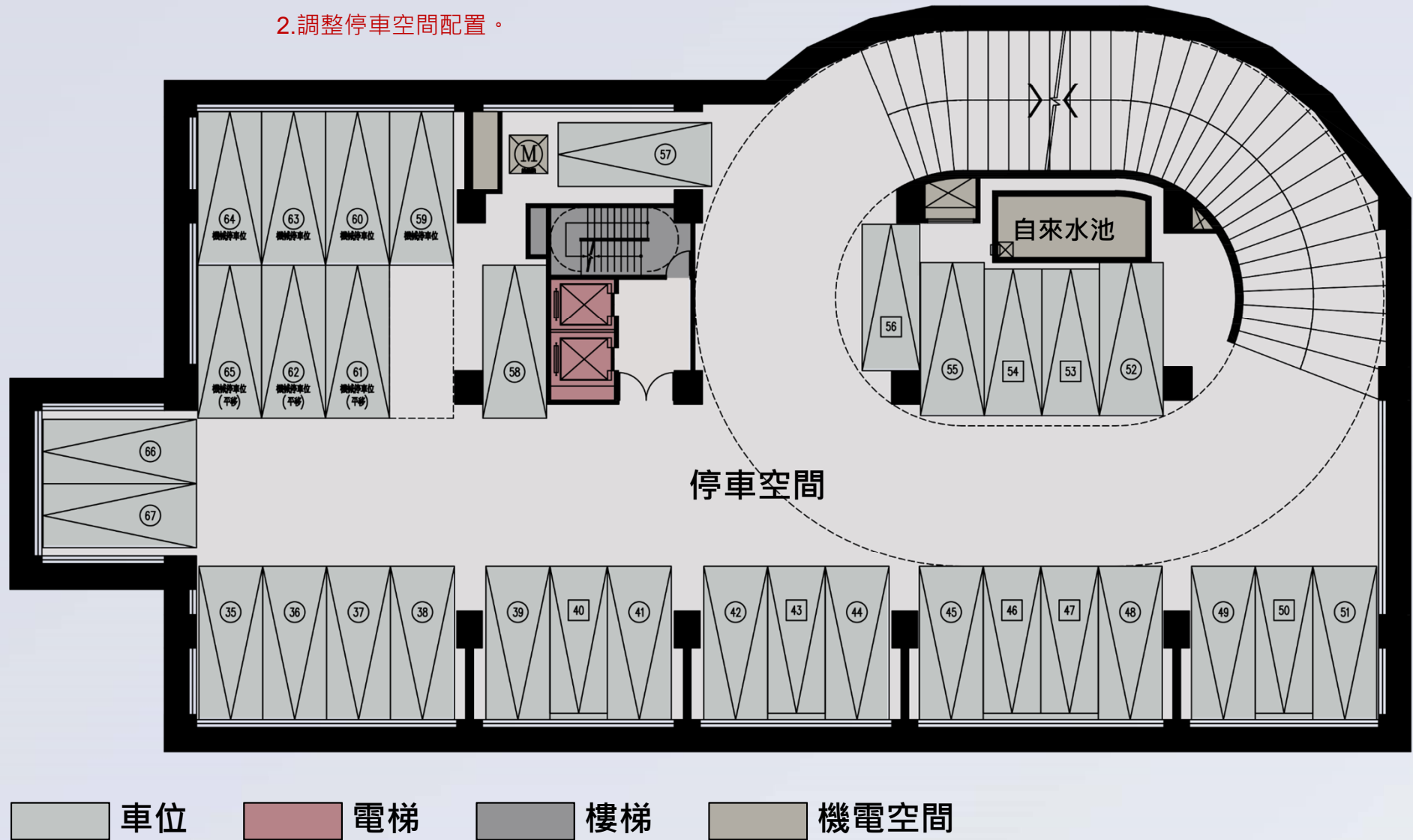


地下四層平面圖 S=1/200

變更後

調整內容：

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整停車空間配置。



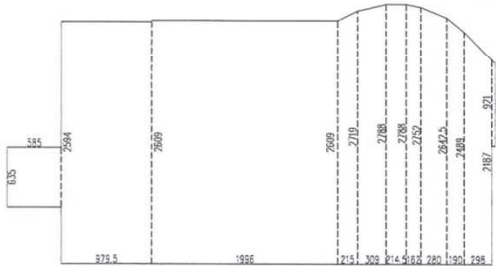
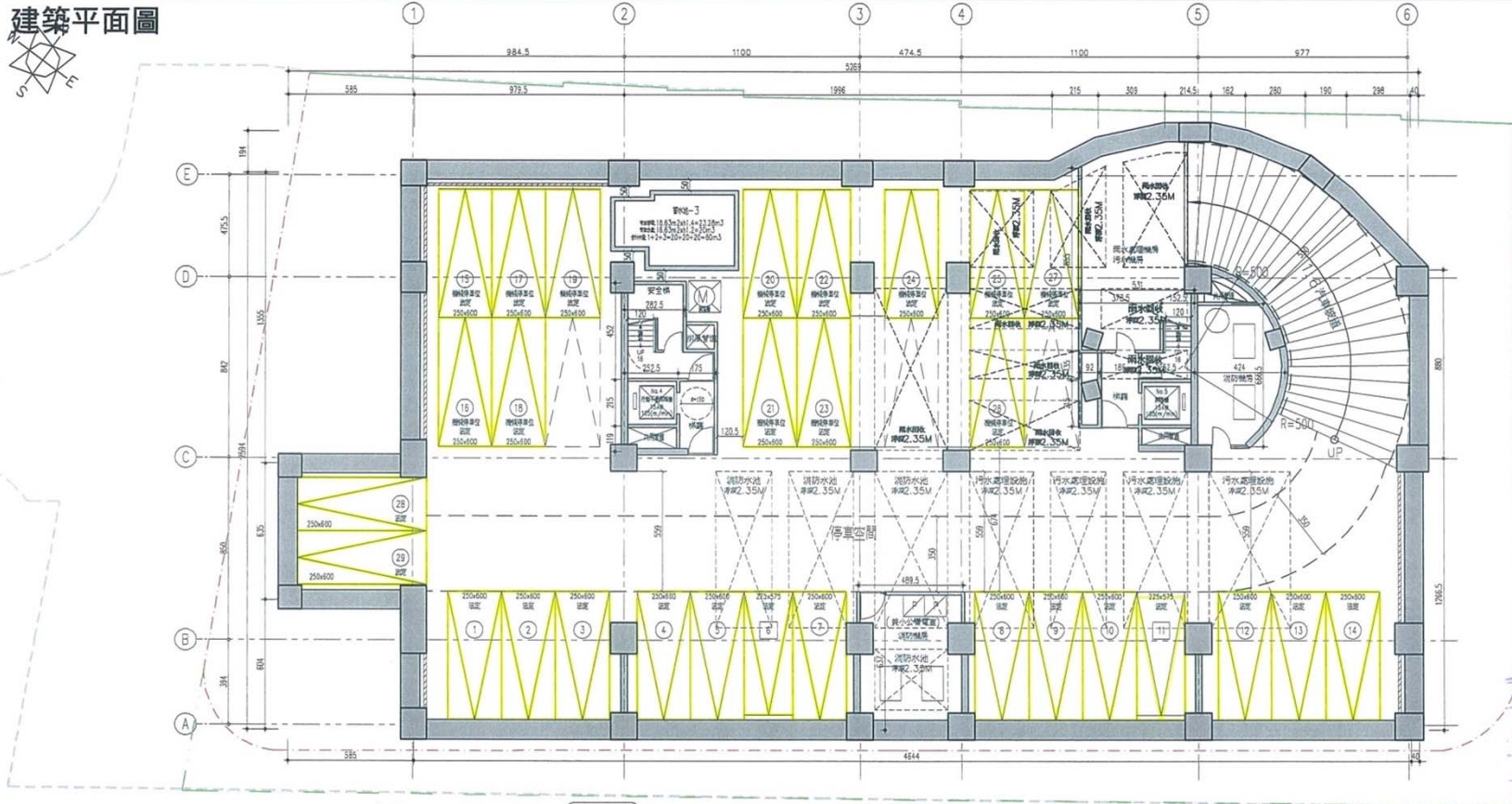
註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。



原核准

煌都開發永和區竹林段集合住宅新建工程都市設計審議案

9-1 建築平面圖



地下五層平面圖面積計算 S:1/400

樓地板面積:  $6.35 \times 5.85 + 25.94 \times 9.795 + 19.96 \times 26.09 + (26.09 + 27.19) \times 2.15 / 2 + (27.19 + 27.88) \times 3.09 / 2 + 27.88 \times 2.145 + (27.88 + 27.52) \times 1.62 / 2 + (27.52 + 26.425) \times 2.8 / 2 + (26.425 + 24.89) \times 1.9 / 2 + (24.89 + 21.87) \times 2.98 / 2 + (9.21 + 8.8) \times 0.4 / 2 = 1256.57 \text{ m}^2$

**停車數量檢討:**  
依都市設計管理辦法,住宅應滿足一戶一汽車位及一機車位,本案設置98戶,應設置98輛汽車、機車位。  
依據技術規則4.9條關於汽車位數:  
地下室樓地板面積:  $14839.87 \text{ m}^2$   
 $(14830.42 - 500) / 150 = 95.54$  .....應設96輛汽車位  
依技術規則4.9條關於機車位:  
每層樓地板面積,其樓地板面積應設96輛,拆數對半保留,以98輛作為法定停車位  
實設機車位98輛  $\geq$  98輛法定機車位 .....OK  
實設汽車位25輛  $\geq$  96輛法定汽車位 .....OK

- 1. 平面停車位: 16 輛
- 2. 樓上(後)汽車停車位: 13 輛
- B4樓汽車停車位: 29 輛
- B4汽車停車位停車: 29 輛

**圖例**

- 法定停車位 (編號 1~29): 29 輛
- 自設停車位

汽車停車數量合計: 29 輛

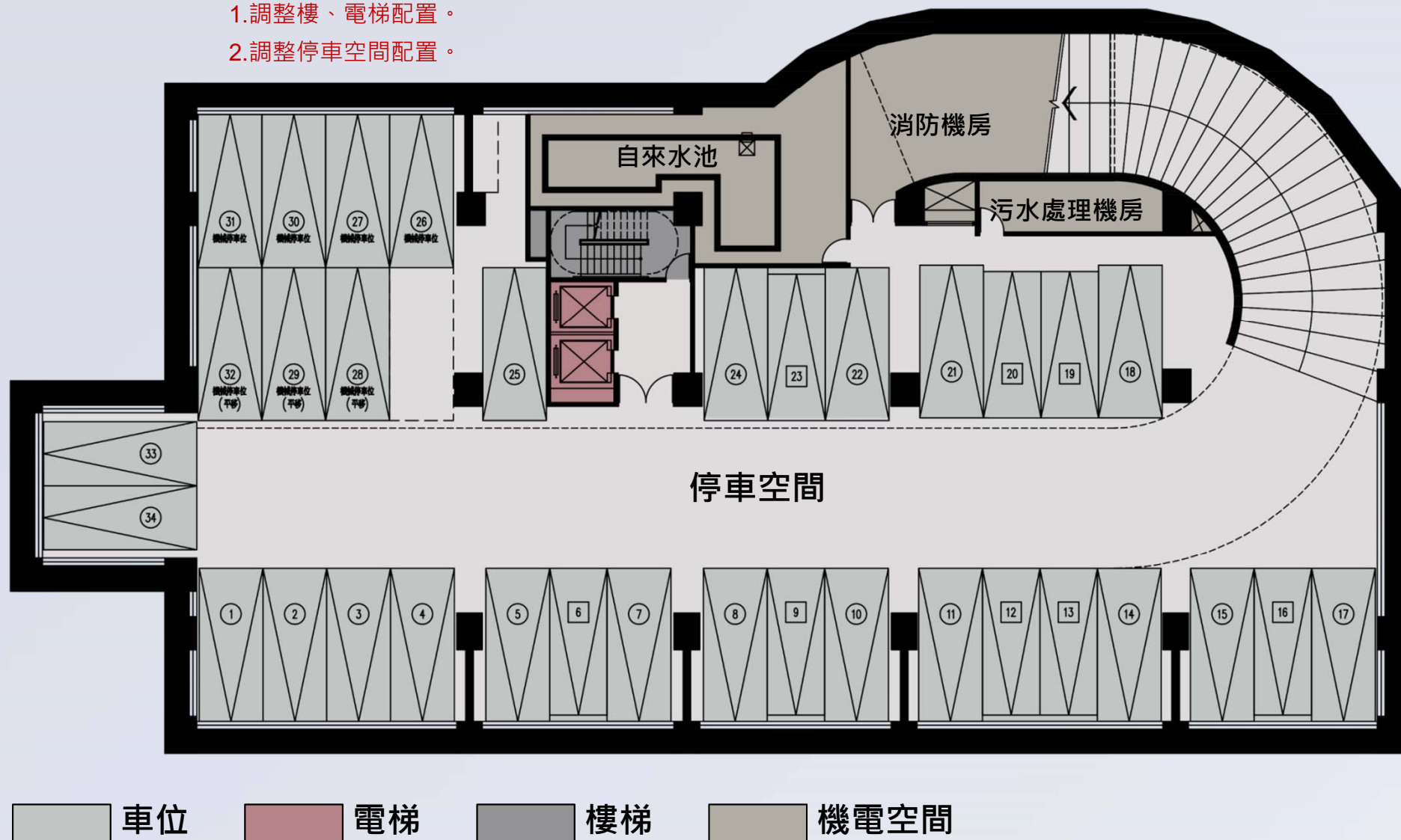
- 大車位
- 小車位

地下五層平面圖 S=1/200

變更後

調整內容：

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整停車空間配置。



地下五層平面圖

變更後





註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

# 原核准

## 5-5 建築物外牆材質及色彩計畫

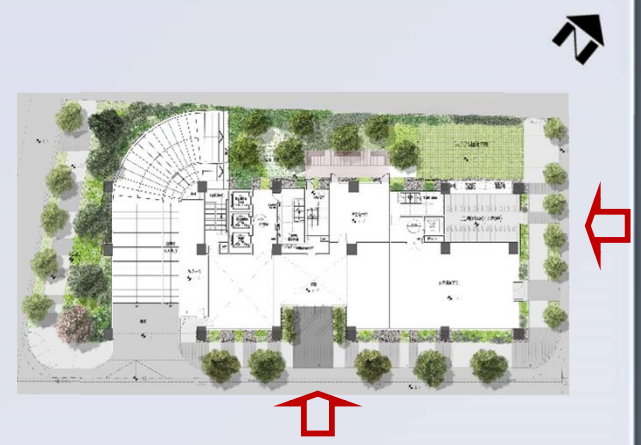


圖例

-  外牆飾帶：金屬板
-  牆面：條(狀)磚
-  石材
-  灰玻璃

變更後

建築規劃設計-立面設計說明



東南向立面圖

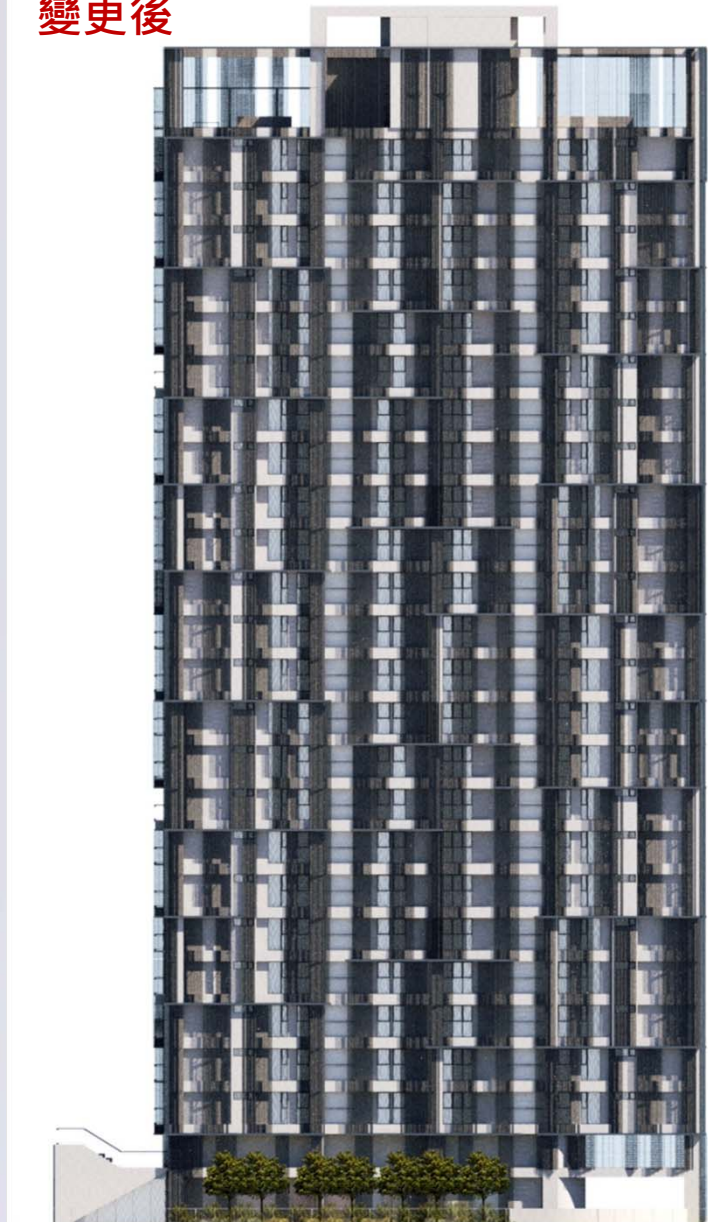
東北向立面圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

5-5 建築物外牆材質及色彩計畫



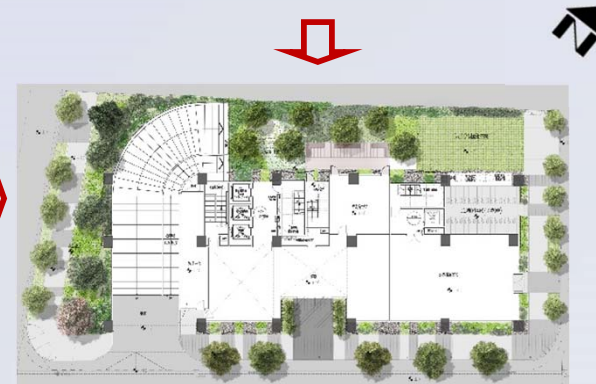
變更後



西北向立面圖



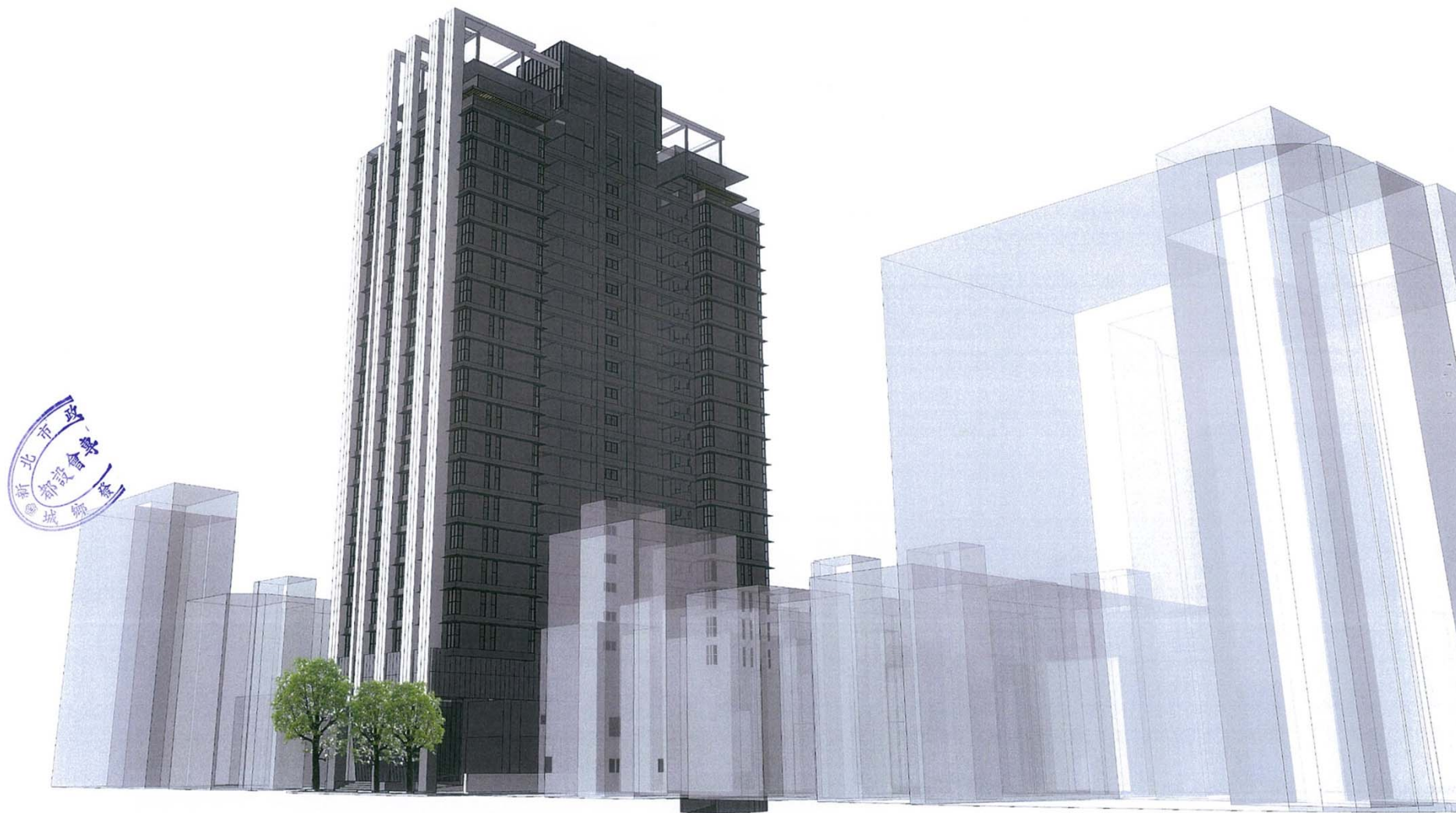
西南向立面圖



原核准

新北市永和區竹林段集合住宅新建工程都市設計審議案

5-7 建築物外觀透視模擬圖與實景模擬



■ 建築物外觀透視模擬



晏京機構  
YENJIM INTERNATIONAL

變更後

建築規劃設計 - 立面設計說明

建築外觀設計

變更後





5-7 建築物外觀透視模擬圖與實景模擬



■ 建築物外觀透視模擬



晏京機構  
YENJIM INTERNATIONAL

變更後

建築規劃設計 - 立面設計說明

建築外觀設計

變更後



原核准

新北市永和區竹林段集合住宅新建工程都市設計審議案

5-7 建築物外觀透視模擬圖與實景模擬



陳廷杰建築師事務所

T.C Chen ARCHITECTS & PLANNERS

P5-11



晏京機構  
YENJIM INTERNATIONAL

變更後

建築規劃設計 - 立面設計說明

建築外觀設計

變更後





晏京機構  
YENJIM INTERNATIONAL

變更後

建築規劃設計 - 立面設計說明

建築外觀設計

變更後





晏京機構  
YENJIM INTERNATIONAL

建築外觀設計

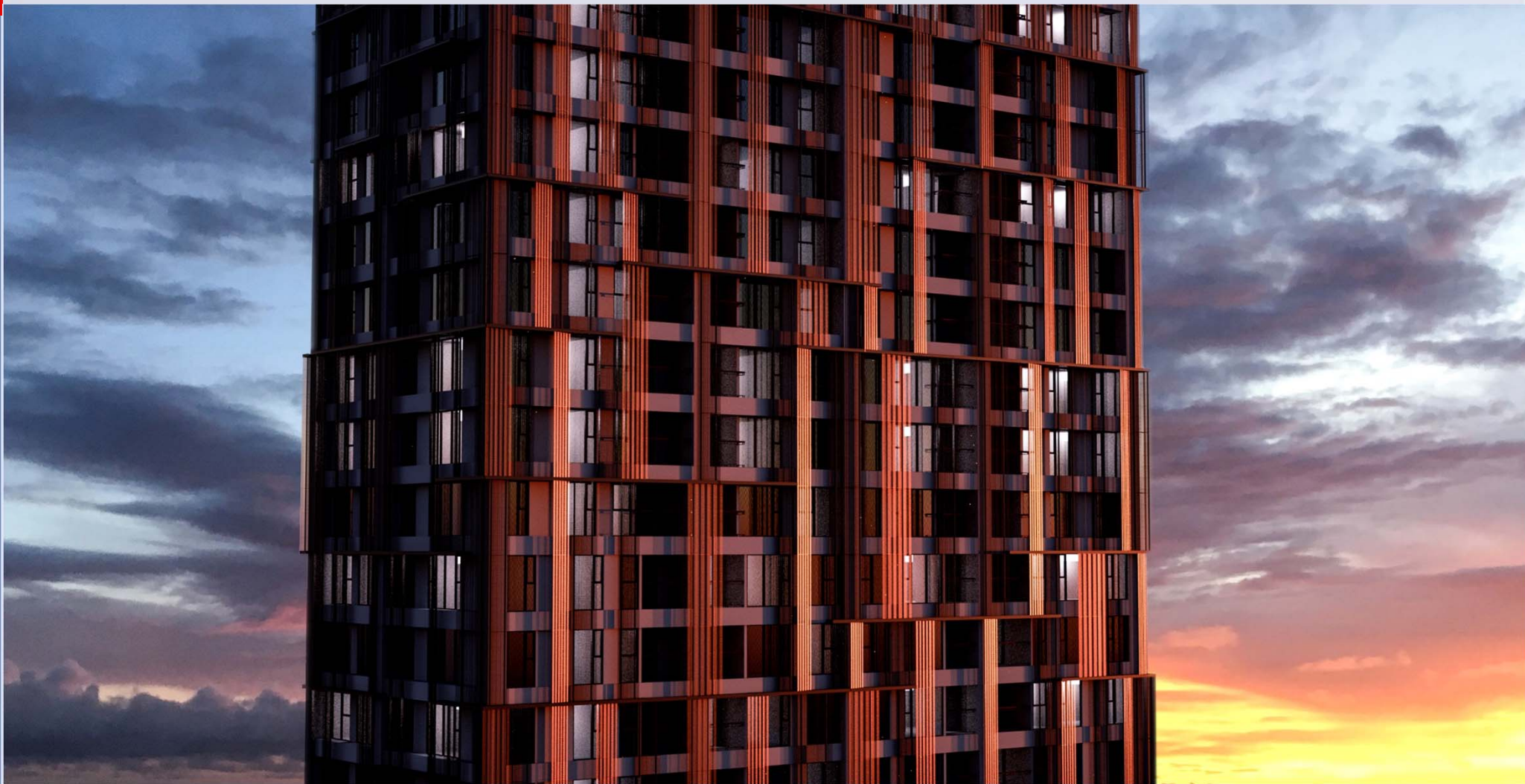
變更後

變更後

建築規劃設計 - 立面設計說明



變更後





晏京機構  
YENJIM INTERNATIONAL

變更後

建築規劃設計 - 立面設計說明

建築外觀設計

變更後





# 原核准

## 6-1 全區景觀配置構想

全區景觀配置主以舒適性與機能性為設計考量，並能兼顧與基地周邊環境結合，為本案全區空間設計基礎。其空間可區化為下列部分：

### 無障礙人行步道區

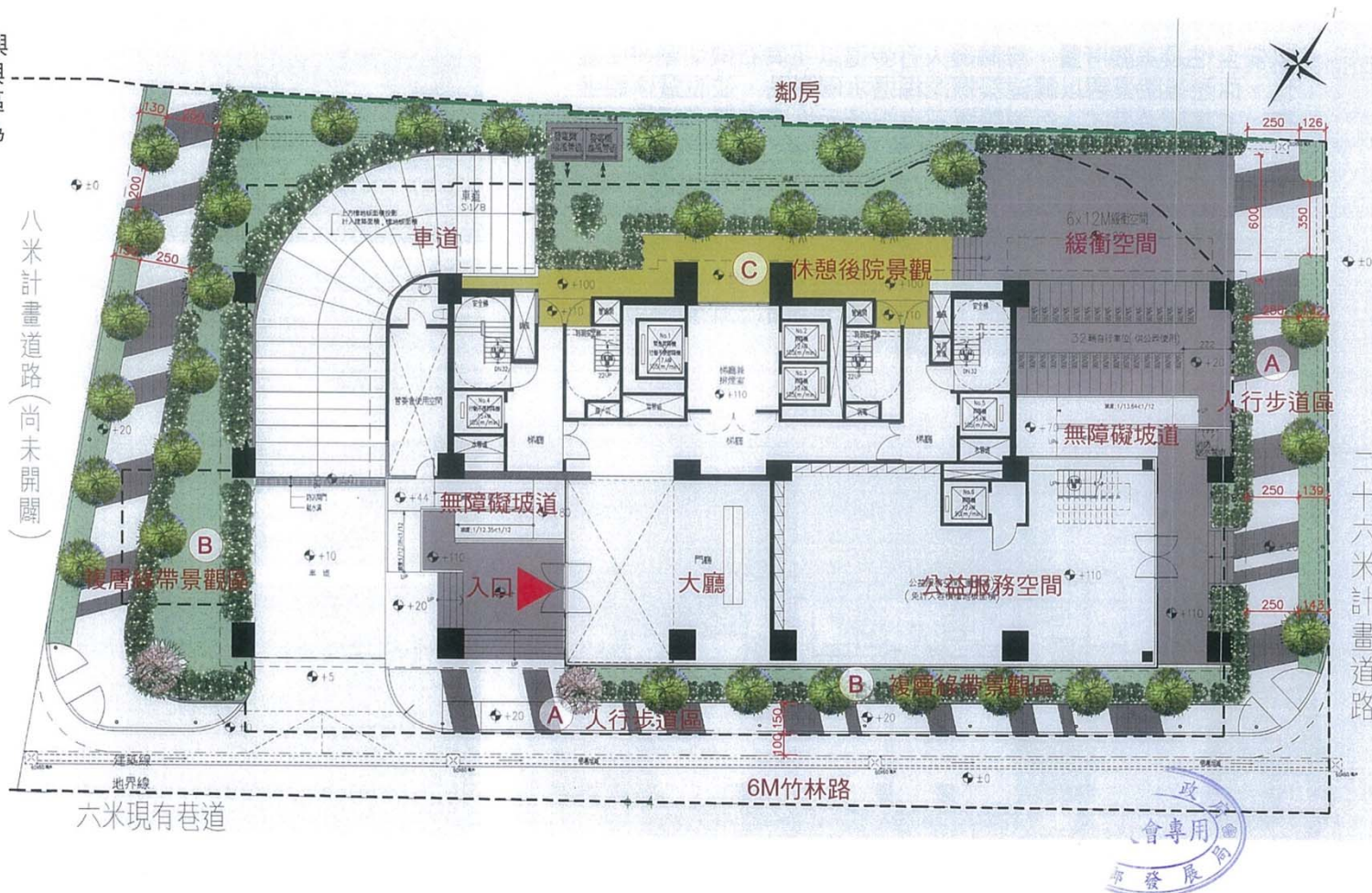
在入口處規劃綠化無障礙人行步道，並在轉角處營造轉角廣場的意象並考量無障礙環境將廣場設計為扇形及休憩座椅，達到平順無阻的目的。現代感幾何鋪面不但有美化效果也明確了基地內外的關係。

### B 複層綠帶景觀區

提供複層綠化植栽，增加都市綠意及視覺景觀並作為都市微氣候調節之效用。

### C 休憩後院景觀

提供兒童遊憩、休憩座椅、夜間照明等，讓各年齡層都能享受使用此多元化空間景觀。



全區景觀配置圖 S:1/200

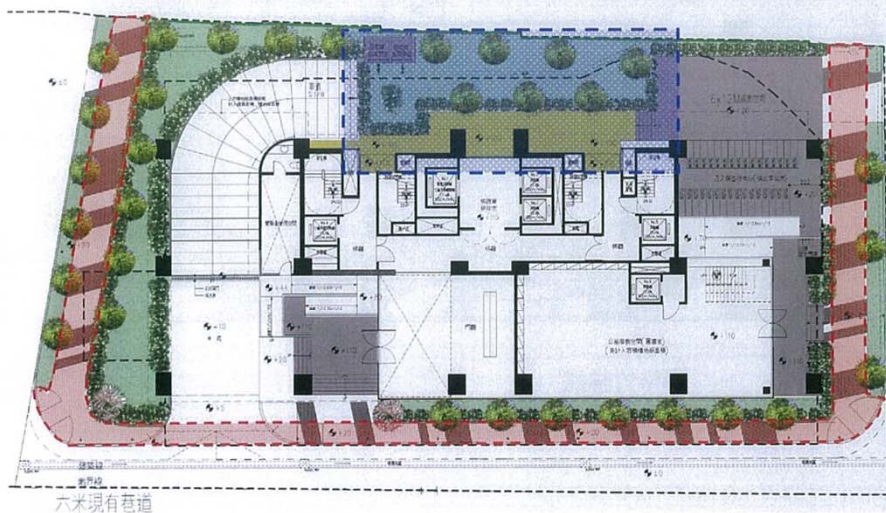


# 原核准

## 6-1 全區景觀配置構想

### 沿街人行步道區與休憩後院景觀

以安全性及美觀考量，無障礙人行步道以花崗石做切割拼貼變化，休憩後院景觀以綠建築概念採透水磚拼貼，並設置休憩座椅。本案於沿街式人行道設置花台採多元性灌木混搭種植，而花台下方抬高，內設置燈光，成為人行步道之夜間照明，並設置座椅供行人休憩，座椅面採木質搭配，增添人行道親切感，座椅下方仍裝置燈具照明。藉由植栽的層次加上座椅休憩設置及燈具搭配，使人行步道塑造其豐富性。東側後院植栽景觀設計，除鋪面及草被規劃外，種植櫻花與植栽綠籬，形成複層植栽景觀，並增設休憩木座椅，並於喬木下方皆設置投樹燈，加強庭園照明，圍塑庭園造景之氣氛。



休憩後院景觀

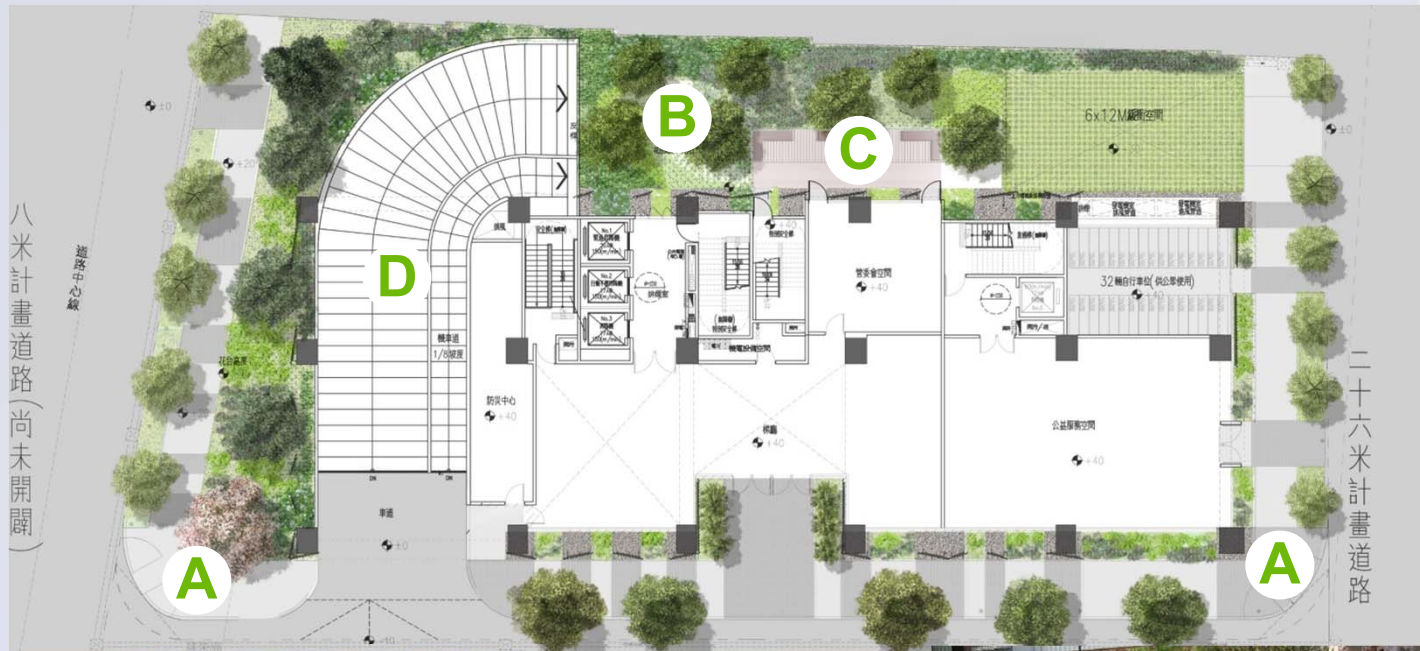


# 變更後 沿街人行步道區與休憩後院景觀

## 建築規劃設計-景觀設計說明

調整內容：  
1. 調整景觀配置。

景觀配置計畫  
變更後



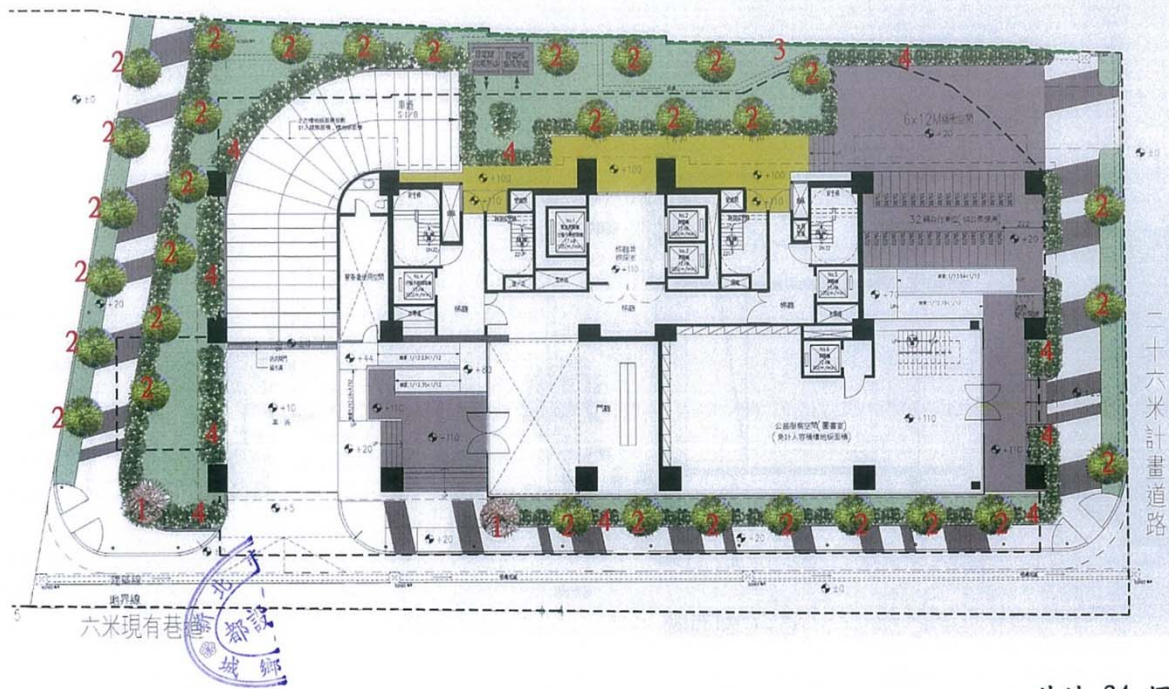
註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

# 原核准

## 6-3 喬木、灌木配置圖

### 植栽配置計畫

本案於沿街式人行道設置花台採多元性灌木混搭種植，而花台下方抬高，內設置燈光，成為人行步道的夜間照明，並設置座椅供行人休憩，座椅面採木質搭配，增添人行道親切感，座椅下方仍裝置燈具照明。藉由植栽的層次加上座椅休憩設置及燈具搭配，使人行步道塑造其豐富性。東側後院植栽景觀設計，除鋪面及草被規劃外，擋土牆上方種植櫻花與植栽綠籬，形成複層植栽景觀，並增設休憩木座椅，並於喬木下方皆設置投樹燈，加強庭園照明，圍塑庭園造景之氣氛。



1. 櫻花



2. 樟樹



3. 植栽牆



4. 月橘



狗牙根草

共計 34 棵



# 原核准

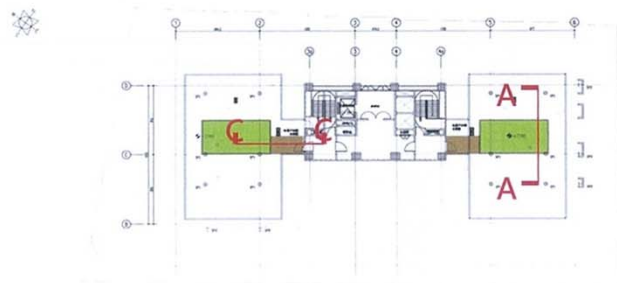
## 6-10 屋頂薄層綠化說明

薄層綠化區

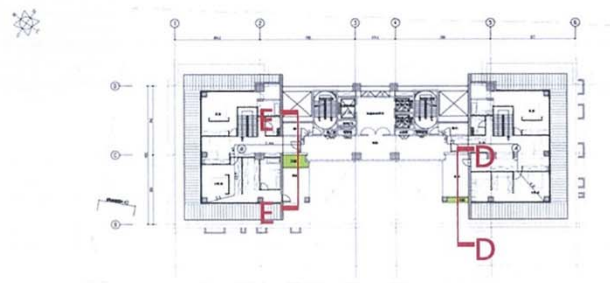
木平台

### 植栽表

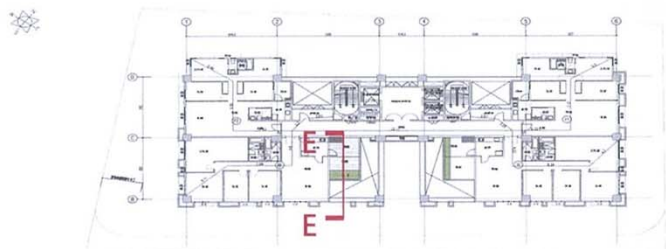
項目 種類	名稱	規格(cm)
灌木	月橘	H : 40cm, W : 20cm
地披	狗牙根草	59.23m <sup>2</sup>



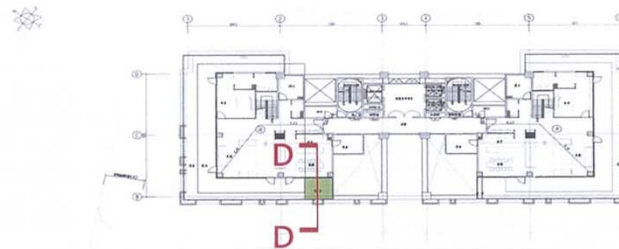
屋頂層綠化示意圖



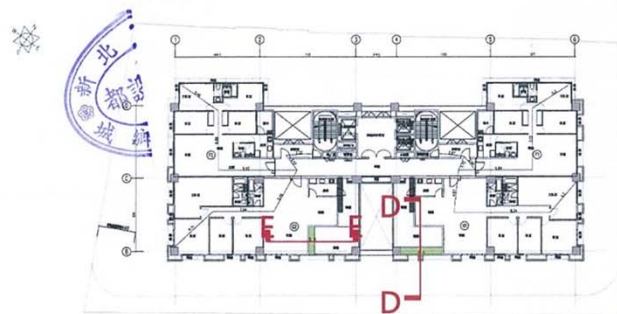
二十二層綠化示意圖



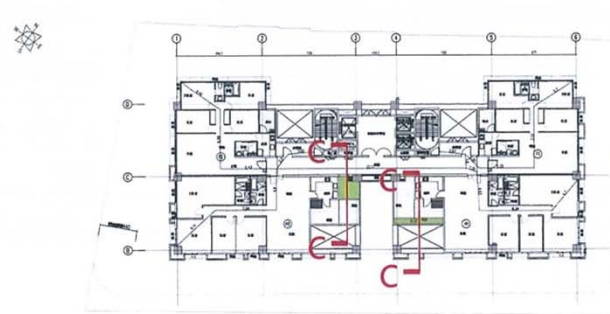
二十層綠化示意圖



二十一層綠化示意圖



十八層綠化示意圖



十九層綠化示意圖

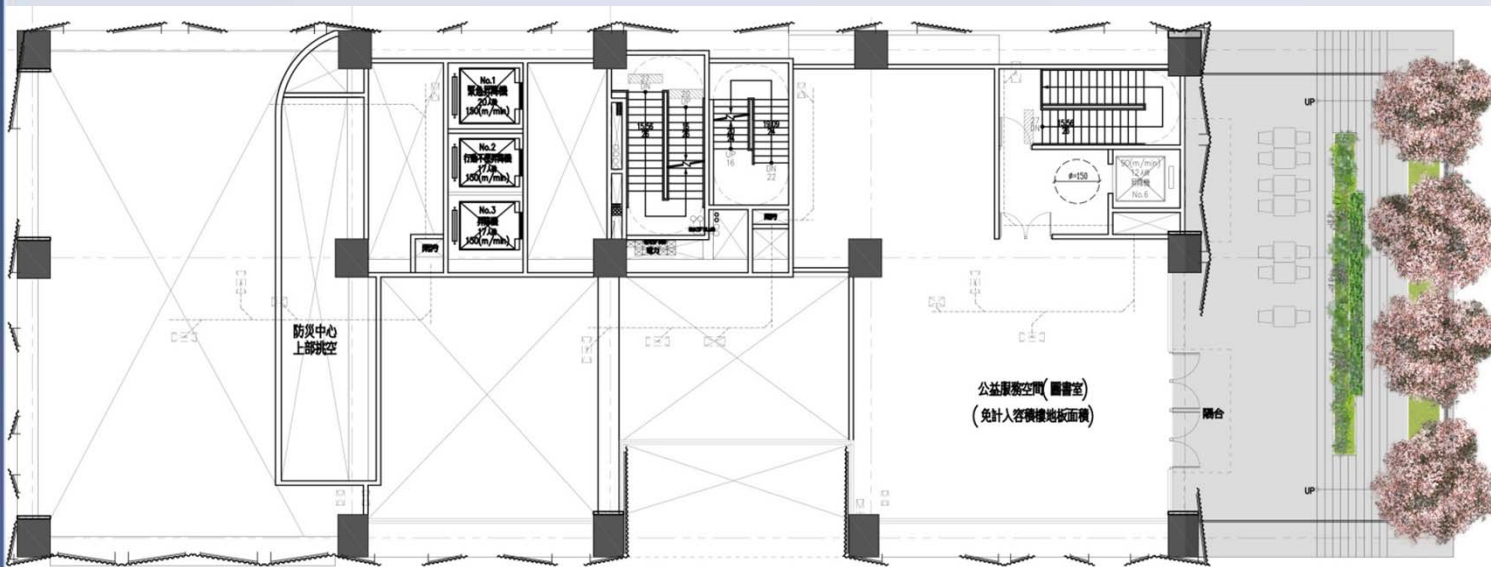
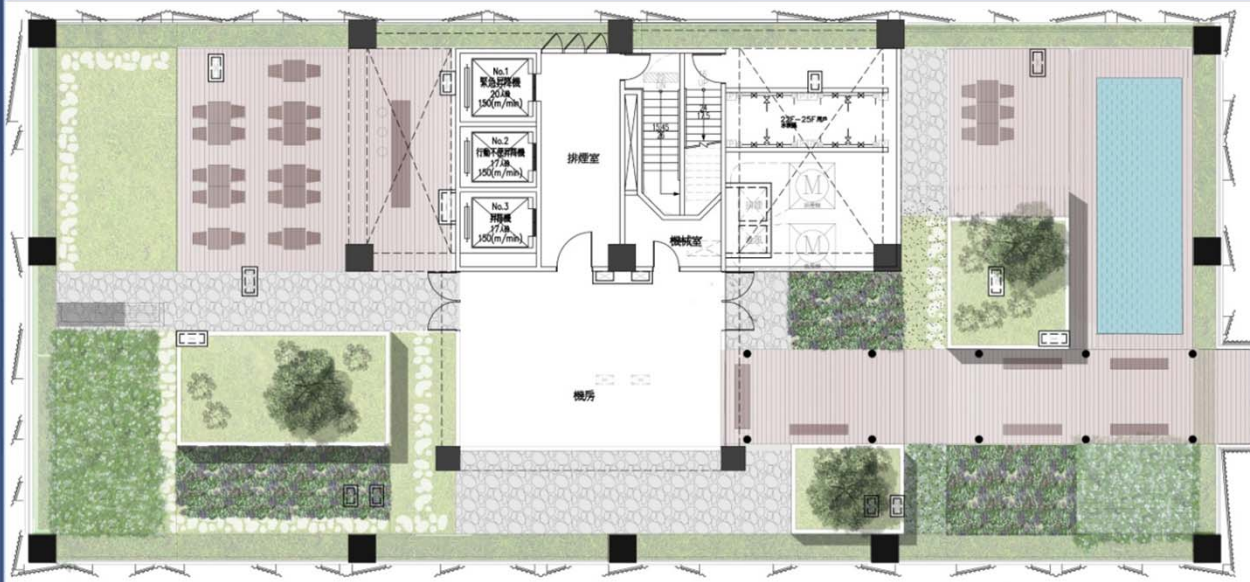
變更後

屋頂/露臺綠化

調整內容：

1. 依新屋頂配置調整綠化。
2. 增加說明二樓露臺綠化。

建築規劃設計-景觀設計說明



光臘樹



細葉雪茄花



山黃梔



狗牙根草



鵝掌藤



櫻花



山黃梔



鵝掌藤



細葉雪茄花

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。





### 三、權利變換計畫內容

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

本權利變換範圍內有公共設施用地**10筆**，並無未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

## ■ 更新前權利關係人

本權利變換範圍內，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計**68位**；另權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，另有**1筆區分地上權**，其他查無三七五租約...等他項權利關係及占有他人土地之舊違章建戶。

## ■ 舊違章建築戶處理方案

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

# 權利變換計畫研擬

土地相關權利協調處理

權利變換意願調查

更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 3 個月

公聽會

(108.09.16)

申請分配選屋 (108.09.04~10.17)

選屋時程：最少30日

公開抽籤 (108.10.22)

權利變換書圖製作

權利變換計畫申請

申辦時程：約12個月

(併變更事業計畫同時辦理)

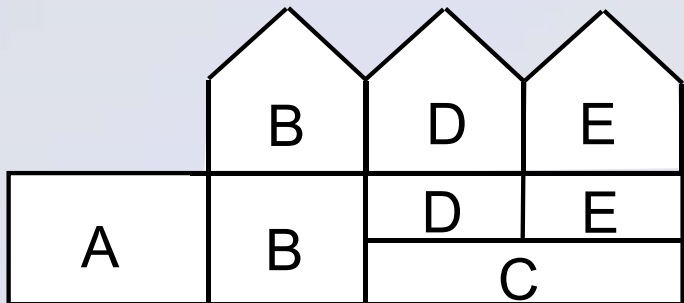
公辦公聽會

都市更新審議委員會審議

權利變換計畫核定發布實施

### 更新前

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



### 權利變換方式

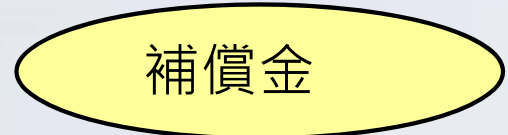
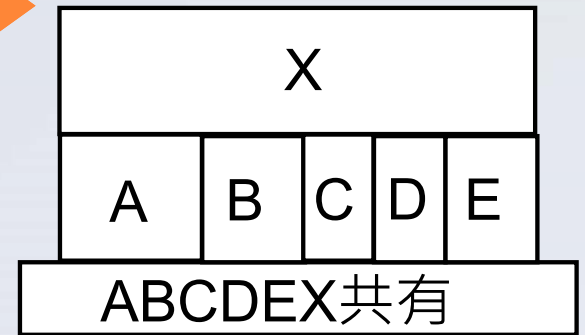
希望留下  
權利變換

希望離開

### 更新開發後

X：實施者或提供資金參與都市更新事業者

建物土地區分所有



# 權利變換法令依據

## 都更條例第3條

**權利變換**：係指更新單元內重建區段之土地及合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利金或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

## 都更條例第30條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，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；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達**最小分配面積單元**時，得改以現金繳納。

## 都更條例第31條

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

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

- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案者委託「巨秉不動產估價師聯合事務所」、「麗業不動產估價師聯合事務所」及「德天不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案之評價基準日訂為民國108年7月31日。

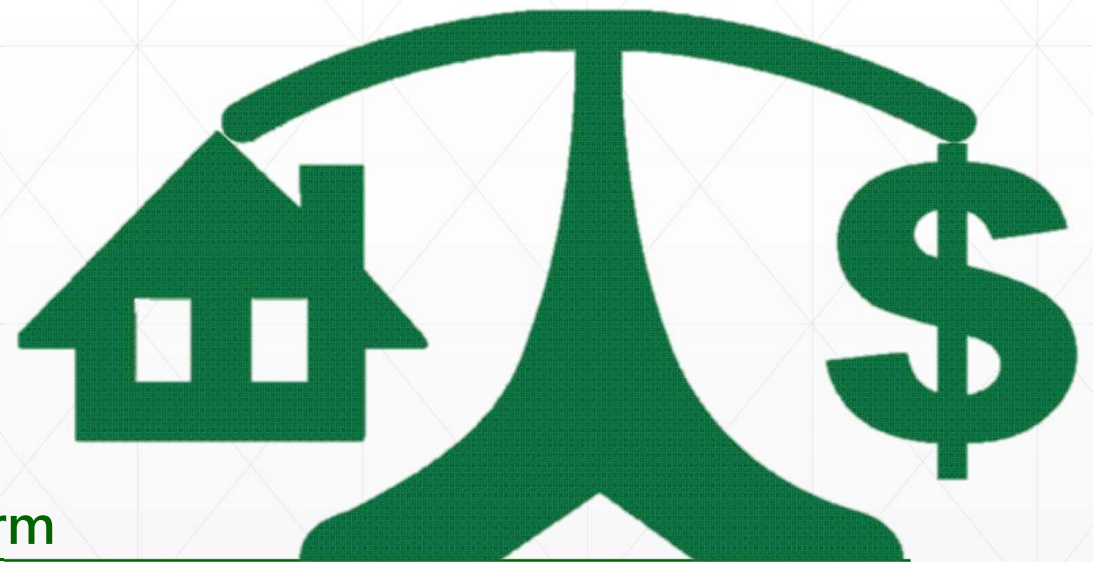
## ■ 三家鑑價結果

		三家估價師事務所權利變換估價結果比較		
		巨秉	麗業	德天
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,386,754	1,202,855	1,368,569
	土地總價(元)	946,128,989	820,661,386	933,721,608
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	-	-	-
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	501,825	499,642	501,554
	車位平均單價(元/個)	1,684,420	1,651,449	1,663,768
	更新後總權利價值(元)	2,983,828,690	2,967,306,680	2,979,488,180

## ■ 鑑價結果之選定

- 本案權利變換鑑價結果，以「巨秉不動產估價師聯合事務所」對更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

新北市永和區竹林段21地號  
等 35 筆土地  
都市更新權利變換  
更新前後權利價值評估說明



巨秉不動產估價師聯合事務所  
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

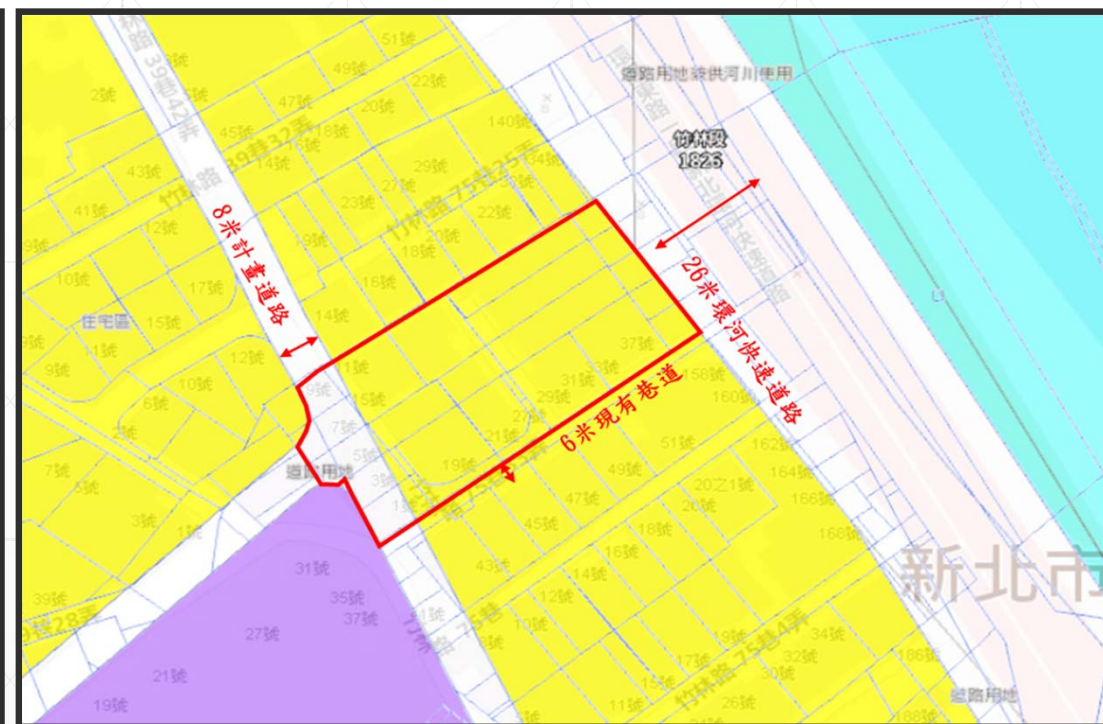


# 簡報內容

- (一) 勘估標的基本條件說明
- (二) 權利變換價值評估法源及內容
- (三) 評價基準日與更新前評估流程說明
- (四) 估價條件說明
- (五) 更新前權利價值評估
- (六) 更新後供分配建物價值評估說明
- (七) 價格結論

# 勘估標的基本條件說明

地號	土地面積 (平方公尺)	土地面積 (坪)	土地使用分區	建蔽率	法定容積率
竹林段21地號	1,933.20	584.7930	住宅區	50%	300%
等35筆土地	322.21	97.4685	道路用地	-	-
合計	2,255.41	682.2615			



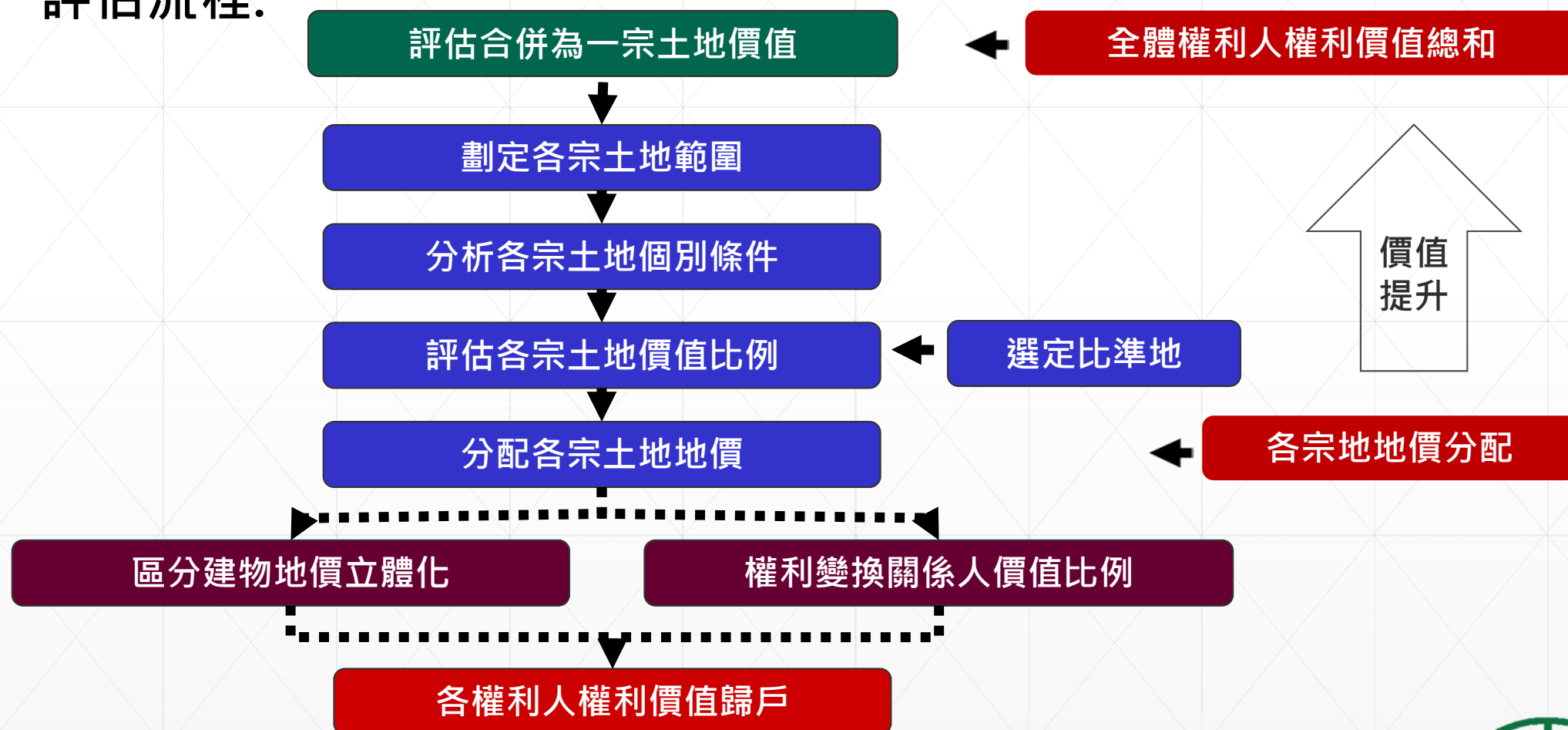
# 權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
  - 不動產估價技術規則
  - 都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項(103年7月修訂版；不動產估價師公會全國聯合會第六號公報)
- 評估內容
  - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
  - 更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

# 評價基準日與更新前評估流程說明

- 價格日期：
  - 即評價基準日(權利變換計畫報核日期前6個月內)(108年07月31日)
  - 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準

- 評估流程：



# 估價條件說明-(1/5)

- 價格日期：民國108年07月31日
- 更新前估價條件
  1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且加計合法四層樓老舊建物獎勵下(平均容積約為311.81%)，予以評估更新前合併後土地權利價值。
  2. 更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張建築執照」視為同一宗土地。並同時考慮合法四層樓老舊公寓容積獎勵計算，但須予以計算折減，劃分結果如下表所示：

# 估價條件說明-(2/5)

坵塊編號	地號	視為同一宗土地之原因	折減後合法四層樓容積 ( m <sup>2</sup> )	含折減後容積率	備註
1	21		-	300.00%	
2	22		-	300.00%	
3	23		-	300.00%	
4	24		-	300.00%	
5	25		-	300.00%	
6	77		-	300.00%	
7	76、78、79	同一張建築執照	75.6	314.97%	建照號碼：66使字第2582號
8	80		22.46	312.98%	
9	81		20.43	311.41%	
10	82		-	300.00%	
11	83		-	300.00%	
12	84、85	同一張建築執照	53.88	320.56%	建照號碼：68使字第3946號
13	86		-	300.00%	
14	87		-	300.00%	
15	88		-	300.00%	
16	89		-	300.00%	
17	90、91	同一張建築執照	55.97	316.66%	建照號碼：65使字第2347號
18	98		-	300.00%	
19	103		-	300.00%	
20	104		-	300.00%	
21	96-1		-	300.00%	
平均				311.81%	

# 估價條件說明-(3/5)

3. 另考慮更新前合併前各坵塊之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗為視為比準地(容積為311.81%)，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地各別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。
4. 更新單元範圍內之道路用地依都市更新條例第45條及都市計畫容移轉實施辦法第6條第一項第三款之規定，得做為容積移轉移出基地，故本次考量該土地具備容積移轉之資格，評估該道路用地之土地權利價值，但依規定仍須予以折減。

# 估價條件說明-(4/5)

5. 更新範圍內之區分所有建物，選定竹林路75巷33弄19號4樓為比準單元，另因竹林路75巷33弄35號該棟有主建物面積不一致及陽台登記面積不一，因此參酌使用執照及建物測量成果圖後，判斷該門牌整棟面積應屬一致，故該棟各層面積皆以主建物 $70.45M^2$ +陽台面積 $15.55M^2$ 計算。
6. 單元內有土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之狀況其合法建築物所有權之權利價值，係依「『第六號公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項』」規定及委託者提供之下列條件評估：
  - ① 考量建物現況維護管理情形，由於屋齡皆已超過經濟耐用年數，故在此情況下評估合法建物尚可使用期間為3年。
  - ② 年地租不予列計。



# 估價條件說明-(5/5)

## • 更新後估價條件

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，樓上層住宅部分選定「7F-E」為比準戶，停車位部分選定以「B2-115號坡道平面大車位」為比準車位，再依各車位位置、大小、樓層等因素，給予各車位價格。

# 更新前權利價值評估-土地單價與總價

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

• 評估方法

- 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後土地單價及總值。
  - 住宅區土地單價為每坪1,500,000元，總價為877,189,500元。
  - 道路用地92、93、94-1、95-1、96、97、99、100-1、102、105地號土地考量其可移出容積評估其權利價值，評估總值為68,939,489元(單價約為70.73萬元/坪)。
  - 土地總值為946,128,989元。



# 更新前權利價值評估-劃分宗地

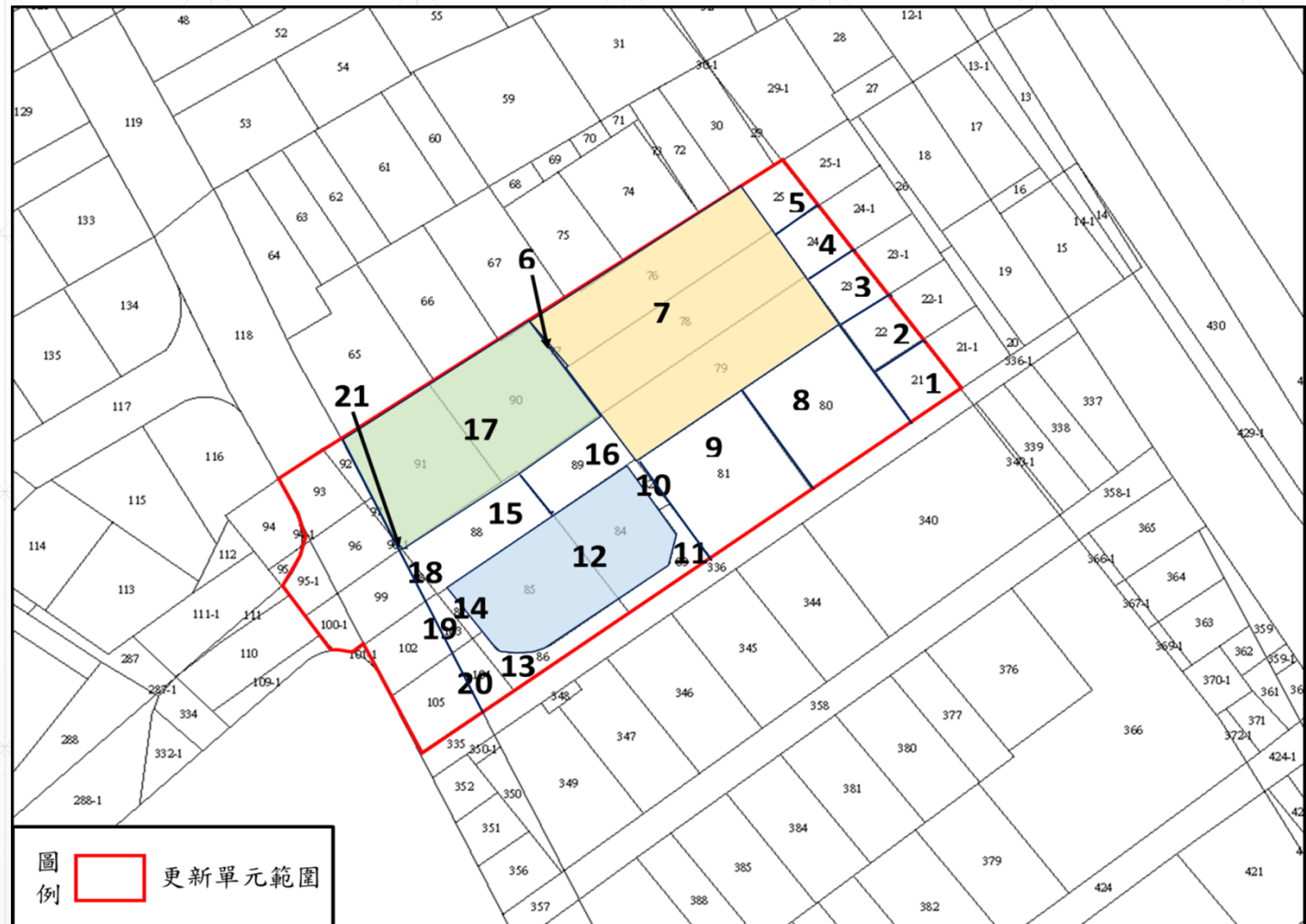
評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價



# 更新前權利價值評估-個別條件分析

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知:

『各宗土地價值推估，建議考量因素計有面前道路寬度、臨路面、形狀、面積、其他等。

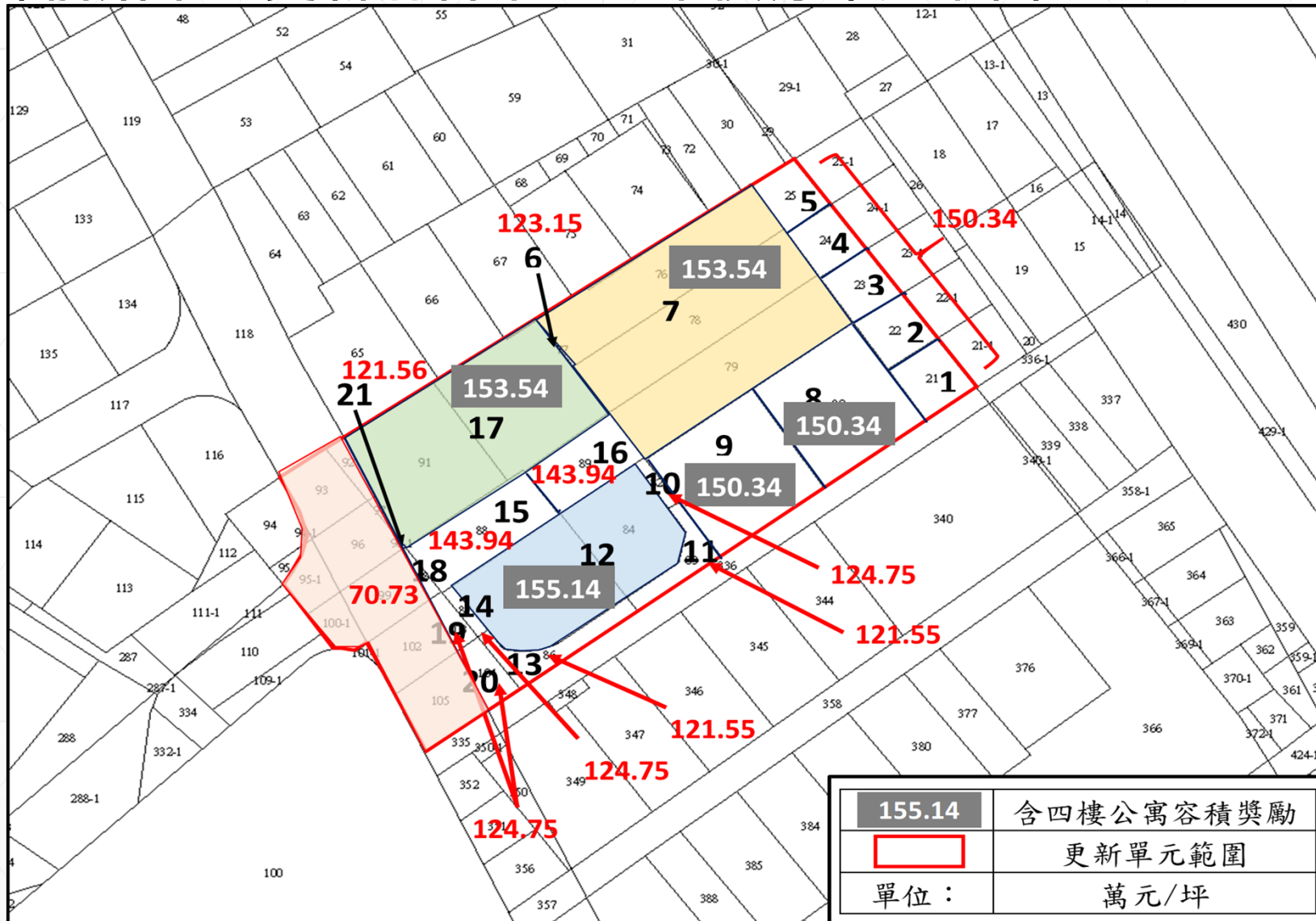
面前道路寬度	調整率	臨路面	調整率	形狀	調整率	面積	調整率	其他	調整率
30M	0%	雙面(前後)	0%	長方形	0%	100坪以上	-1%	無	0%
6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	20坪至100坪	-2%	現況為既成巷道	-8%
8M(未開闢)	-5%	裡地	0%	梯形	-3%	20坪以下	-3%		
裡地	-15%			長條形	-3%				
				三角形	-5%				
				不規則形	-5%				

# 更新前權利價值評估-各宗土地價值結果

宗地	地號	面積m <sup>2</sup>	加計4F保障	容積調整率	面前道路寬度	調整率	臨路面	調整率	形狀	調整率	面積	調整率	其他	調整率	合計
1	21	44.00	0	0%	30M	0%	單面	-3%	正方形	0%	20坪以下	-3%	無	0%	94%
2	22	38.00	0	0%	30M	0%	單面	-3%	正方形	0%	20坪以下	-3%	無	0%	94%
3	23	36.00	0	0%	30M	0%	單面	-3%	正方形	0%	20坪以下	-3%	無	0%	94%
4	24	35.00	0	0%	30M	0%	單面	-3%	正方形	0%	20坪以下	-3%	無	0%	94%
5	25	34.00	0	0%	30M	0%	單面	-3%	正方形	0%	20坪以下	-3%	無	0%	94%
6	77	1.00	0	0%	裡地	-15%	裡地	0%	三角形	-5%	20坪以下	-3%	無	0%	77%
7	76	165.00	315%	5.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	100坪以上	-1%	無	0%	96%
	78	168.00	315%	5.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	100坪以上	-1%	無	0%	96%
	79	172.00	315%	5.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	100坪以上	-1%	無	0%	96%
8	80	173.00	313%	4.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	94%
9	81	179.00	311%	4.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	94%
10	82	8.00	0	0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長條形	-3%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	78%
11	83	31.00	0	0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	不規則形	-5%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	76%
12	84	106.00	321%	7.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	97%
	85	156.00	321%	7.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	97%
13	86	39.00	0	0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	不規則形	-5%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	76%
14	87	8.00	0	0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長條形	-3%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	78%
15	88	94.00	0	0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	90%
16	89	67.00	0	0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	90%
17	90	171.00	317%	6.0%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	96%
	91	165.00	317%	6.0%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	96%
18	98	6.00	0	0%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	三角形	-5%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	76%
19	103	13.00	0	0%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	梯形	-3%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	78%
20	104	24.00	0	0%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	梯形	-3%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	78%
21	96-1	0.20	0	0%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	三角形	-5%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	76%

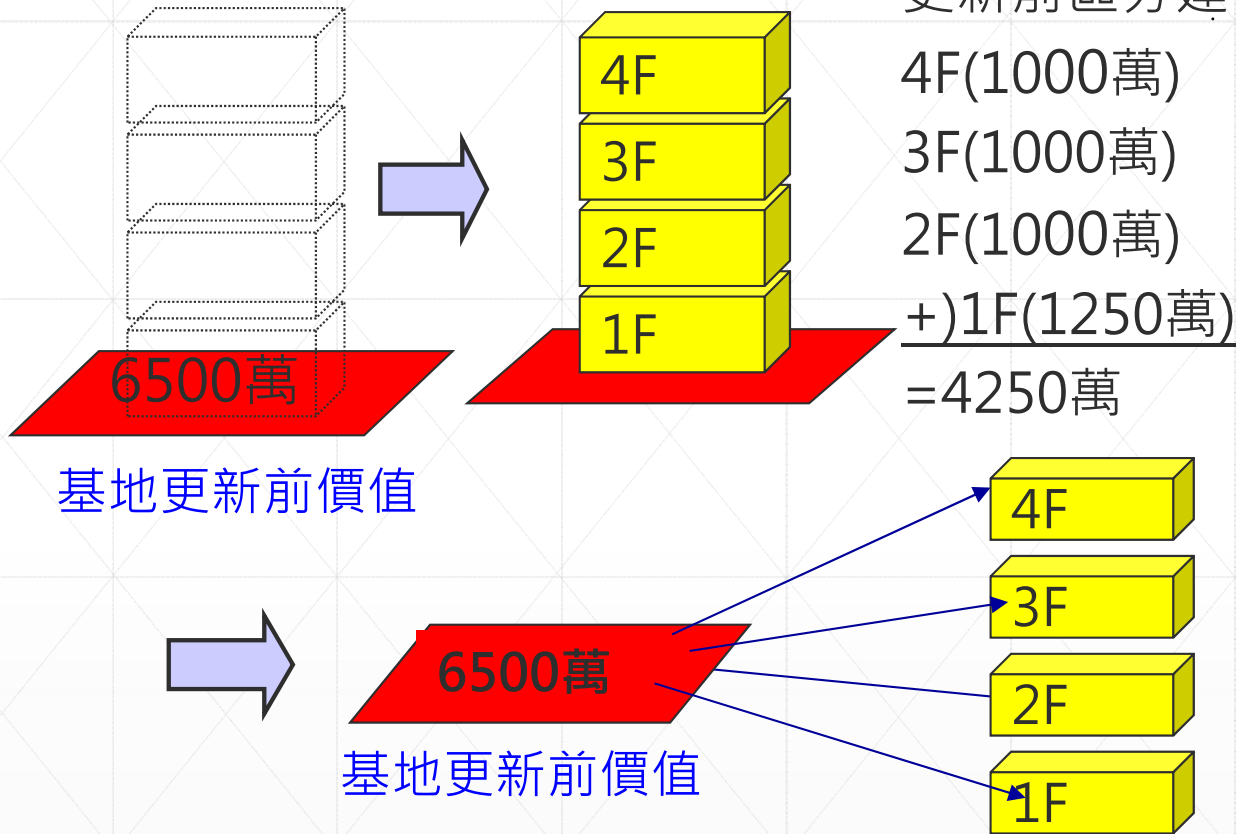
# 更新前權利價值評估-各宗土地價值結果

依評估結果，更新前各宗土地單價分布如下圖



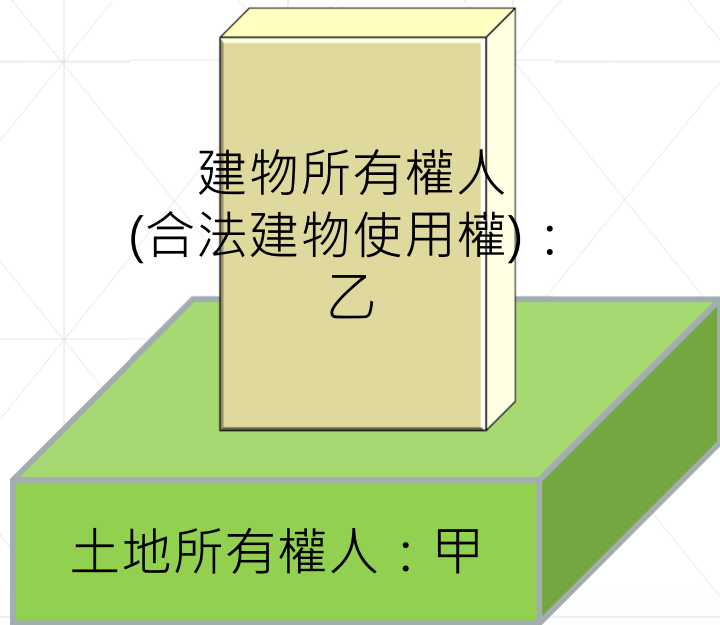
# 區分建物地價立體分配說明

假設計算範例說明(不動產估價技術規則§125條原理)：



更新前各戶市價以評價基準日當時估計，並訪查當地買賣案例，考量『樓層位置』、『屋齡』、『採光』、『面積』等因素，決定各戶合理市場價值

# 更新前權利價值評估-合法建物價值



- 須請**雙方先行協議分配**；若無法達成協議，才由估價師評估，以該戶更新前土地總價值，合理分配給甲、乙二人。
- 評估方式：評估合法建物**一定期間**使用土地之收益價格（技術規則§47，但不含期末處分價值），再以該收益價格**扣除建物殘餘價值**所得之結果除以該土地更新前合併前素地價值所得之比例。
- 另依估價條件
  - 建物尚可使用3年
  - 地租不予列計
- 評估結果：
  - 土地89地號：99.53%**
  - + 建物1748建號：0.47%**

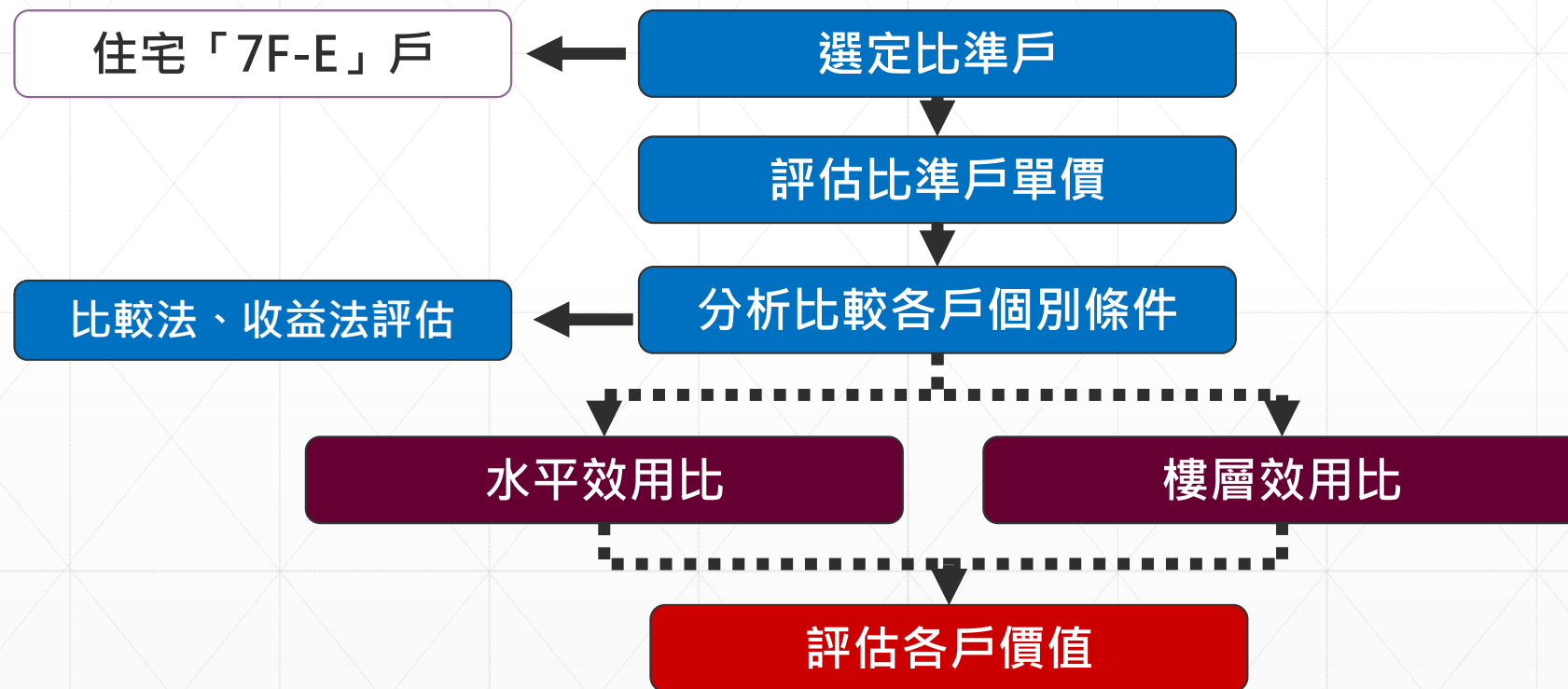
---

  - = 土地+建物比例合計100%**



# 更新後不動產價值-評估流程及條件

- 考量都市更新權利變換計劃之建築計劃、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。



# 更新後供分配建物估價說明



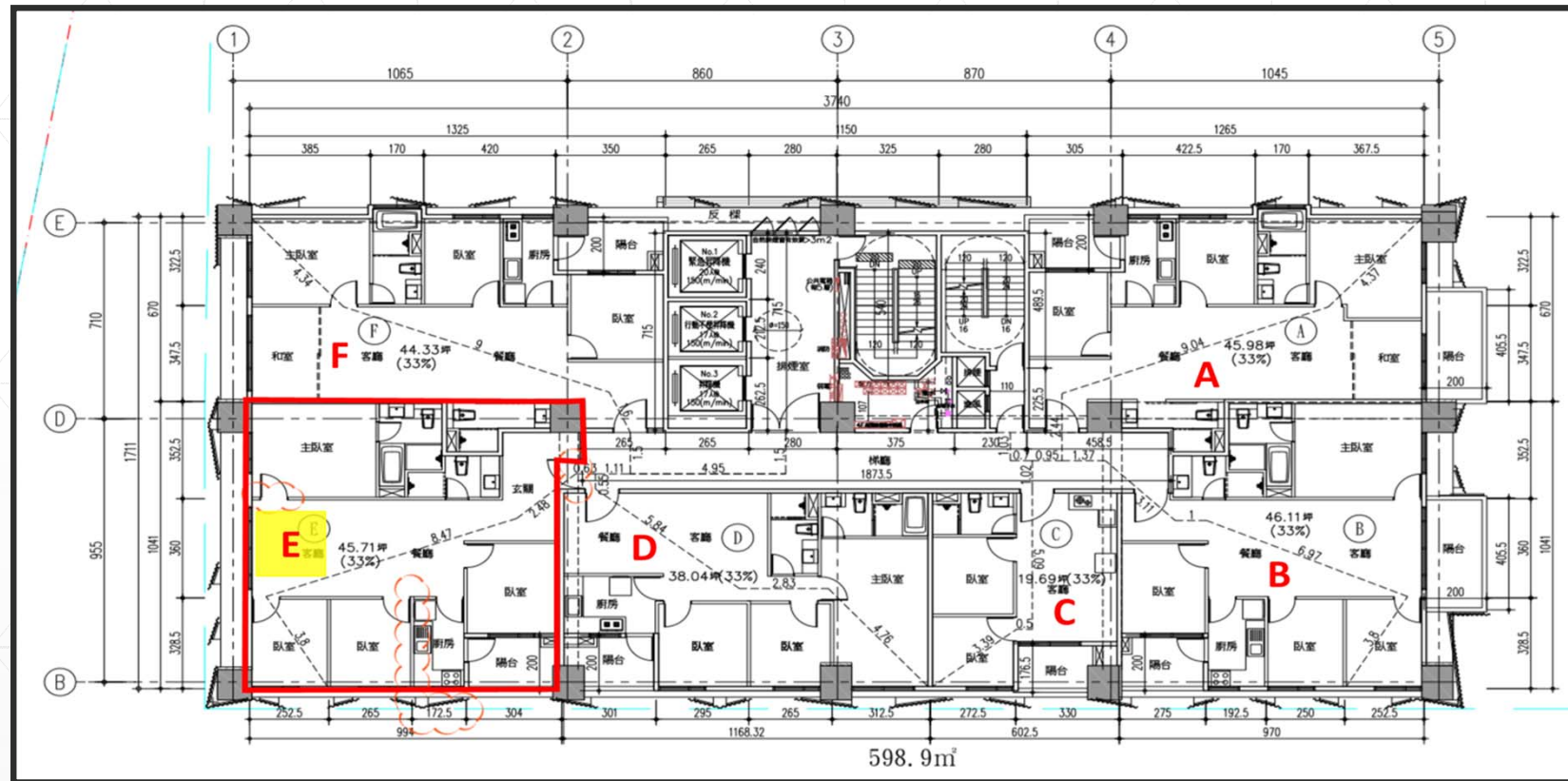
- 更新後規劃設計
- 建築樓層：25F/B5
- 建築構造：SRC
- 公設比：約33.12%~33.23%
- 登記種類：住宅(137戶)  
車位(110部坡道平面車位、28部坡道機械車位)



# 更新後供分配建物估價說明-住宅比準戶

區域內屋齡同類型之住宅產品，經調查後  
平均成交水準約45~50萬元/坪。  
本次評估7F-E戶比準戶單價為47萬元/坪。

店面比準戶  
戶別：7F-E戶  
面積：45.71坪  
·評估方法：  
-比較法  
-收益法



# 更新後供分配建物估價說明-水平及垂直效用

## · 水平效用比(住宅)

採光	調整率	格局	調整率	視野景觀	調整率
一面	-2%	優	1%	稍佳	0%
雙面	0%	佳	0%	普通	-1%
				佳	5%

## · 垂直效用比(住宅)

樓層	調整率
3F	96.00%
4F	97.75%
5F	98.50%
6F	99.25%
7F	100.00%
8F	100.75%
9F	101.50%
10F	102.25%
11F	103.00%
12F	103.75%
13F	104.50%
14F	105.25%
15F	106.00%
16F	106.75%
17F	107.50%
18F	108.25%
19F	109.00%
20F	109.75%
21F	110.50%
22F	111.25%
23F	112.00%
24F	112.75%
25F	113.50%

# 更新後供分配建物估價說明-總銷金額

經前述評估過程及各戶條件後，更新後評估結果如下

- 住宅價格在43.8 ~ 56.5萬元/坪。
- 坡道平面停車位價格在140萬元~235萬元。
- 坡道機械停車位價格在125萬元~190萬元。
- 各項產品平均單價及總價計算如下表

項目	樓層	面積(坪)、車位數	總價(元)	均價(元/坪)
住宅	3-25F	5,482.74	2,751,378,690	501,825
車位	B1-B5	138	232,350,000	1,683,696
合計	B5-25F		2,983,728,690	

## ■ 權利變換意願調查及申請分配法令依據

### ■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

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

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

### ■ 都市更新權利變換實施辦法 第11條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物配置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。

## ■ 申請分配方式(未表明參與協議合建之土地所有權人及權利變換關係人)

- 本案選配通知已於108年09月04日以掛號附回執(雙掛號)或親送方式送達。
- 申請分配期間自108年09月04日起至108年10月17日止。於108年10月17日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，於申請分配期間每周一至五上午9時至下午5時，本公司(臺北市南京東路三段208號7樓)均受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。公開抽籤日之時間訂為108年10月22日下午二時整，地點為溪洲市民活動中心三樓禮堂(新北市永和區勵行街42-1號3樓)。

- 申請分配方式(已表明參與協議合建並預選之土地所有權人及權利關係人)
- 若於選配期限結束後，同一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。公開抽籤日之時間訂為108年10月22日下午二時整，地點為溪洲市民活動中心三樓禮堂(新北市永和區勵行街42-1號3樓)。



## ■ 權利變換計畫最小分配單元

### ■ 都市更新條例 第31條

- ◆ 依據都市更新條例第31條規定，土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

### ◆ 新北市都市更新審議原則

- ◆ 依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新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。
- ◆ 依前述規定計算其價值為 **9,077,763元**，然本案目前規劃最小分配面積單元(3樓C戶)之價值為**8,694,300元**，低於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到**8,694,300元**，則可參與選配。
- ◆ 本案因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元而領取現金補償之土地所有權人計有**19名**。

# 權利變換意願調查及申請分配通知函

## 晏京國際開發股份有限公司 函

地址：臺北市南京東路三段 208 號 7 樓  
 聯絡人：周杰儒(晏京國際開發股份有限公司)  
 聯絡電話：0922-000893  
 聯絡人：陳孟玟(安邦工程顧問股份有限公司)  
 聯絡電話：(02)8923-6788#224

受文者：

發文日期：中華民國 108 年 9 月 4 日  
 發文字號：(108)晏京永和竹林更字第 108090402 號  
 類別：普通  
 密等及解密條件：普通  
 附件 1：權利變換意願調查表  
 附件 2：更新後分配位置申請書  
 附件 3：更新後合併分配協議書  
 附件 4：更新後應分配價值表  
 附件 5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料  
 附件 6：建物及停車位位置編號平面圖

主旨：為辦理「擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依據 108 年 1 月 30 日公布施行之都市更新條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案事業計畫已於 106 年 3 月 28 日核定，故得適用本條例修正前之規定。
- 二、依修正前都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等相關規定辦理。
- 三、台端係為未表明參與協議合建之土地所有權人及權利變換關係人，故擬依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理遷屋作業(參與權利變換之產權詳附件 1)。並於民國 108 年 9 月 16 日(星期一)上午九時三十分整假溪洲市民活動中心三樓禮堂(新北市永和區勵行街 42-1 號 3 樓)辦理本案公聽會(開會通知諒達)，屆時併同於會中說明選配作業內容。
- 四、本次都市更新權利變換申請分配期間自 108 年 9 月 4 日起至 108 年 10 月 17 日止。請 台端於 108 年 10 月 17 日下午 5 時前將「權利變

換意願調查表(附件 1)」及「更新後分配位置申請書(附件 2)」擲還。為配合遷屋作業，於申請分配期間每周一至周五上午 9 時至下午 5 時，本公司(臺北市南京東路三段 208 號 7 樓)均可受理遷屋作業。

- 五、若 台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件 4)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件 5、附件 6)，自由選擇分配單元及車位(另提供協議合建戶預選位置參考)；實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 六、若 台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書(附件 3)，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 七、若 台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第三項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 八、若 台端未於第三項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為 108 年 10 月 22 日下午二時整，地點為溪洲市民活動中心三樓禮堂(新北市永和區勵行街 42-1 號 3 樓)。

正本：擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計畫案內未表明參與協議合建之土地所有權人及權利變換關係人

副本：新北市政府都市更新處、安邦工程顧問股份有限公司、本公司開發部(不含附件)

代表人：林晏弘

- 本通知函及相關選配附件於9月4日寄發
- 截止選配日期為10月17日
- 公開抽籤日為10月22日

# 權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於9月4日寄發
- 截止選配日期為10月17日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。

※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 舉例

附件 1

### 擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計畫案 權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_為新北市永和區竹林段21地號等35筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

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

二、建物

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

對於新北市永和區竹林段21地號等35筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：\_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 更新後分配位置申請書

- 本權利變換意願調查表於9月4日寄發
- 截止選配日期為10月17日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。  
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。  
房屋單元(填寫範例)：5F-A。  
車位單元(填寫範例)：B4-50。  
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。  
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

### 舉例

附件 2

擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地  
都市更新權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

填寫人：\_\_\_\_\_

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

一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」

為\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_等

共\_\_\_\_\_個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」

為\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_等

共\_\_\_\_\_部。

此致 晏京國際開發股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：\_\_\_\_\_

(簽名及蓋章)

統一編號：\_\_\_\_\_

戶籍地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 更新後合併分配協議書

- 本權利變換意願調查表於9月4日寄發
- 截止選配日期為10月17日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。  
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。  
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。  
 房屋單元(填寫範例)：5F-A。  
 車位單元(填寫範例)：B4-50。  
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。  
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。  
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

### 舉例

附件 3

擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地  
 都市更新權利變換計畫案  
 更新後合併分配協議書

立協議書人\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等土地所有權人，共\_\_\_\_\_位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為\_\_\_\_\_

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	車位編號
1			
2			
3			

此致 晏京國際開發股份有限公司

立協議書人基本資料

立協議書人(簽名)	統一編號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

## 擬訂臺北市新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計畫案 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A	B	C	D	E	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
			更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	更新後可分配權利價值(元)	共同負擔額度(元)	更新後應分配權利價值(元)	
1	○○○	請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權	21,433,075	2.2653%	67,591,715	39,683,564	27,908,151	是

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依修正前「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 7-1 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者通知於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 依據「新北市都市更新審議原則」規定，修正前都市更新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。依前述規定計算其價值為 9,077,763 元，然本案目前規劃最小分配面積單元(3 樓 C 戶)之價值為 8,694,300 元，低於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E 項)若達到 8,694,300 元，則可參與選配。
- 承上開註 2，填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配依「更新後分配位置申請書」及「建物及停車位位置編號面積及價值資料」之建築單元及停車位，為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 110% 內為原則。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配權利價值未達 3 樓 C 戶之價值(8,694,300 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 108 年 9 月 4 日起至 108 年 10 月 17 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 本案權利變換計畫相關權利價值數據以新北市政府審議核定發布實施為準。

# 更新後分配單元位置編號、面積及價值資料

## 舉例

擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物位置編號、面積及價值資料

25F	單元編號   產權面積(坪)	25F-A   45.80	25F-B   46.56	25F-C   26.11	25F-D   26.11	25F-E   43.51	25F-F   44.84
	每坪單價(元)	560,000	565,000	523,000	517,000	533,000	533,000
該戶總價(元)		25,648,000	26,306,400	13,655,530	13,498,870	23,190,830	23,899,720
24F	單元編號   產權面積(坪)	24F-A   45.80	24F-B   46.56	24F-C   26.11	24F-D   26.11	24F-E   43.51	24F-F   44.84
	每坪單價(元)	556,000	562,000	519,000	514,000	530,000	530,000
該戶總價(元)		25,464,800	26,166,720	13,551,090	13,420,540	23,060,300	23,765,200
23F	單元編號   產權面積(坪)	23F-A   45.80	23F-B   46.56	23F-C   26.11	23F-D   26.11	23F-E   43.51	23F-F   44.84
	每坪單價(元)	553,000	558,000	516,000	511,000	526,000	526,000
該戶總價(元)		25,327,400	25,980,480	13,472,760	13,342,210	22,886,280	23,585,840
22F	單元編號   產權面積(坪)	22F-A   45.80	22F-B   46.56	22F-C   26.11	22F-D   26.11	22F-E   43.51	22F-F   44.84
	每坪單價(元)	549,000	554,000	512,000	507,000	523,000	523,000
該戶總價(元)		25,144,200	25,794,240	13,368,320	13,237,770	22,755,730	23,451,320
21F	單元編號   產權面積(坪)	21F-A   45.80	21F-B   46.56	21F-C   26.11	21F-D   26.11	21F-E   43.51	21F-F   44.84
	每坪單價(元)	545,000	551,000	509,000	504,000	519,000	519,000
該戶總價(元)		24,961,000	25,654,560	13,289,990	13,159,440	22,581,690	23,271,960
20F	單元編號   產權面積(坪)	20F-A   45.80	20F-B   46.56	20F-C   26.11	20F-D   26.11	20F-E   43.51	20F-F   44.84
	每坪單價(元)	542,000	547,000	506,000	500,000	516,000	516,000
該戶總價(元)		24,823,600	25,468,320	13,211,660	13,055,000	22,451,160	23,137,440
19F	單元編號   產權面積(坪)	19F-A   45.80	19F-B   46.56	19F-C   26.11	19F-D   26.11	19F-E   43.51	19F-F   44.84
	每坪單價(元)	538,000	543,000	502,000	497,000	512,000	512,000
該戶總價(元)		24,640,400	25,282,080	13,107,220	12,976,670	22,277,120	22,958,080
18F	單元編號   產權面積(坪)	18F-A   45.80	18F-B   46.56	18F-C   26.11	18F-D   26.11	18F-E   43.51	18F-F   44.84
	每坪單價(元)	534,000	539,000	499,000	494,000	509,000	509,000
該戶總價(元)		24,457,200	25,095,840	13,028,890	12,898,340	22,146,590	22,823,560
17F	單元編號   產權面積(坪)	17F-A   45.80	17F-B   46.56	17F-C   26.11	17F-D   26.11	17F-E   43.51	17F-F   44.84
	每坪單價(元)	531,000	536,000	495,000	490,000	505,000	505,000
該戶總價(元)		24,319,800	24,956,160	12,924,450	12,793,900	21,972,550	22,644,200
16F	單元編號   產權面積(坪)	16F-A   45.80	16F-B   46.56	16F-C   26.11	16F-D   26.11	16F-E   43.51	16F-F   44.84
	每坪單價(元)	527,000	532,000	492,000	487,000	502,000	502,000
該戶總價(元)		24,136,800	24,769,920	12,846,120	12,715,570	21,842,020	22,509,680
15F	單元編號   產權面積(坪)	15F-A   45.80	15F-B   46.56	15F-C   26.11	15F-D   26.11	15F-E   43.51	15F-F   44.84
	每坪單價(元)	523,000	528,000	488,000	483,000	498,000	498,000
該戶總價(元)		23,953,400	24,583,680	12,741,680	12,611,130	21,667,980	22,330,320
14F	單元編號   產權面積(坪)	14F-A   46.71	14F-B   49.66	14F-C   28.17	14F-D   28.17	14F-E   45.71	14F-F   45.05
	每坪單價(元)	519,000	524,000	485,000	480,000	495,000	495,000
該戶總價(元)		24,242,490	26,021,840	13,662,450	13,521,600	22,626,450	22,299,750
13F	單元編號   產權面積(坪)	13F-A   46.71	13F-B   49.66	13F-C   28.17	13F-D   28.17	13F-E   45.71	13F-F   45.05
	每坪單價(元)	516,000	521,000	481,000	476,000	491,000	491,000
該戶總價(元)		24,102,360	25,872,860	13,549,770	13,408,920	22,443,610	22,119,550
12F	單元編號   產權面積(坪)	12F-A   46.71	12F-B   49.66	12F-C   28.17	12F-D   28.17	12F-E   45.71	12F-F   45.05
	每坪單價(元)	512,000	517,000	478,000	473,000	488,000	488,000
該戶總價(元)		23,915,520	25,674,220	13,465,260	13,324,410	22,306,480	21,984,400
11F	單元編號   產權面積(坪)	11F-A   46.71	11F-B   49.66	11F-C   28.17	11F-D   28.17	11F-E   45.71	11F-F   45.05
	每坪單價(元)	508,000	513,000	474,000	470,000	484,000	484,000
該戶總價(元)		23,728,680	25,475,580	13,352,580	13,239,900	22,123,640	21,804,200
10F	單元編號   產權面積(坪)	10F-A   46.71	10F-B   49.66	10F-C   28.17	10F-D   28.17	10F-E   45.71	10F-F   45.05
	每坪單價(元)	505,000	509,000	471,000	466,000	481,000	481,000
該戶總價(元)		23,588,550	25,276,940	13,268,070	13,127,220	21,986,510	21,669,050
9F	單元編號   產權面積(坪)	9F-A   46.67	9F-B   53.29	9F-C   20.06	9F-D   35.58	9F-E   42.79	9F-F   45.05
	每坪單價(元)	501,000	508,000	468,000	463,000	477,000	477,000
該戶總價(元)		23,381,670	26,964,740	9,388,080	16,473,540	20,410,830	21,488,850
8F	單元編號   產權面積(坪)	8F-A   59.22	8F-B   55.35	8F-C   38.44		8F-E   45.07	8F-F   45.05
	每坪單價(元)	497,000	502,000	464,000		474,000	474,000
該戶總價(元)		29,432,340	27,785,700	17,836,160		21,353,180	21,353,700
7F	單元編號   產權面積(坪)	7F-A   46.71	7F-B   46.10	7F-C   19.85	7F-D   38.44	7F-E   45.71	7F-F   45.05
	每坪單價(元)	494,000	498,000	481,000	468,000	470,000	470,000
該戶總價(元)		23,074,740	22,957,800	9,150,850	17,528,840	21,483,700	21,173,500
6F	單元編號   產權面積(坪)	6F-A   46.67	6F-B   53.29	6F-C   20.06	6F-D   35.58	6F-E   42.79	6F-F   45.05
	每坪單價(元)	490,000	494,000	457,000	452,000	466,000	466,000
該戶總價(元)		22,868,300	26,325,280	9,167,420	16,082,160	19,940,140	20,993,300
5F	單元編號   產權面積(坪)	5F-A   46.71	5F-B   48.22	5F-C   19.85	5F-D   38.44	5F-E   45.50	5F-F   45.05
	每坪單價(元)	486,000	491,000	454,000	449,000	463,000	463,000
該戶總價(元)		22,701,060	23,676,020	9,011,900	17,259,560	21,066,500	20,858,150
4F	單元編號   產權面積(坪)	4F-A   46.71	4F-B   48.22	4F-C   19.85	4F-D   39.49	4F-E   44.43	4F-F   45.05
	每坪單價(元)	482,000	487,000	446,000	446,000	455,000	455,000
該戶總價(元)		22,514,220	23,483,140	8,853,100	17,612,540	20,215,650	20,497,750
3F	單元編號   產權面積(坪)	3F-A   46.71	3F-B   48.22	3F-C   19.85	3F-D   38.44	3F-E   45.50	3F-F   45.05
	每坪單價(元)	469,000	474,000	438,000	438,000	447,000	447,000
該戶總價(元)		21,906,990	22,856,280	8,694,300	16,836,720	20,338,500	20,137,350

擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計畫案  
停車位位置編號、面積及價值資料

B5	單位編號	B5-1	B5-2	B5-3	B5-4	B5-5	B5-6
	單位大小	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600
B5	該車位總價(元)	1,250,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,450,000
	單位編號	B5-7	B5-8	B5-9	B5-10	B5-11	B5-12
B5	單位大小	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位225x575
	該車位總價(元)	1,550,000	1,550,000	1,450,000	1,550,000	1,550,000	1,450,000
B5	單位編號	B5-13	B5-14	B5-15	B5-16	B5-17	B5-18
	單位大小	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600
B5	該車位總價(元)	1,450,000	1,550,000	1,550,000	1,350,000	1,450,000	1,450,000
	單位編號	B5-19	B5-20	B5-21	B5-22	B5-23	B5-24
B5	單位大小	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位250x600
	該車位總價(元)	1,450,000	1,450,000	1,550,000	1,550,000	1,450,000	1,550,000
B5	單位編號	B5-25	B5-26	B5-27	B5-28	B5-29	B5-30
	單位大小	坡道式平面大車位250x600	機械式大車位(平移)250x600	機械式大車位(平移)250x600	機械式大車位(平移)250x600	機械式大車位(平移)250x600	機械式大車位(平移)250x600
B5	該車位總價(元)	1,550,000	1,250,000	1,250,000	1,450,000	1,450,000	1,250,000
	單位編號	B5-31	B5-32	B5-33	B5-34		
B5	單位大小	機械式大車位(平移)250x600	機械式大車位(平移)250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600		
	該車位總價(元)	1,250,000	1,450,000	1,250,000	1,250,000		
B4	單位編號				B4-35	B4-36	
	單位大小				坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	
B4	該車位總價(元)				1,400,000	1,700,000	
	單位編號	B4-37	B4-38	B4-39	B4-40	B4-41	B4-42
B4	單位大小	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600
	該車位總價(元)	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,600,000	1,700,000	1,700,000
B4	單位編號	B4-43	B4-44	B4-45	B4-46	B4-47	B4-48
	單位大小	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位250x600
B4	該車位總價(元)	1,700,000	1,500,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
	單位編號	B4-49	B4-50	B4-51	B4-52	B4-53	B4-54
B4	單位大小	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位225x575
	該車位總價(元)	1,700,000	1,500,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
B4	單位編號	B4-55	B4-56	B4-57	B4-58	B4-59	B4-60
	單位大小	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位225x575	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	機械式大車位(平移)250x600	機械式大車位(平移)250x600
B4	該車位總價(元)	1,700,000	1,600,000	1,700,000	1,700,000	1,400,000	1,400,000
	單位編號	B4-61	B4-62	B4-63	B4-64	B4-65	B4-66
B4	單位大小	機械式大車位(平移)250x600	機械式大車位(平移)250x600	機械式大車位(平移)250x600	機械式大車位(平移)250x600	機械式大車位(平移)250x600	坡道式平面大車位250x600
	該車位總價(元)	1,600,000	1,600,000	1,400,000	1,400,000	1,600,000	1,400,000
B3	單位編號		B3-68	B3-69	B3-70	B3-71	B3-72
	單位大小		坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600		

- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案計畫內容與最新動態網站<http://www.yen-jing.com/>。
- 三、本案都市更新相關諮詢
  - 晏京國際開發股份有限公司
  - 聯絡電話：(02) 8771-9010
  - 聯絡地址：臺北市南京東路三段208號7樓
  - 安邦工程顧問股份有限公司
  - 聯絡電話：(02)8923-6788
  - 聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1
  - 新北市政府都市更新處
  - 聯絡電話：(02)2950-6206
  - 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱新北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)





私有地地主



當地居民代表  
專家、學者

他項權利  
關係人

安邦工程顧問  
股份有限公司

陳廷杰  
建築師事務所

期望本案顧問團隊能  
提供專業之服務並達成開發目標