

**變更新莊區文德段508地號等  
52筆(原53筆)土地都市更新事  
業計畫案暨變更新莊區文德段  
508地號等52筆(原53筆)土地  
都市更新權利變換計畫案  
自辦公聽會**

**簡報大綱**

- 壹、法令依據
- 貳、變更事業計畫內容
- 參、變更權利變換計畫內容

實施者：皇翔建設股份有限公司  
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司  
建築設計：三門聯合建築師事務所

更新估價：陳銘光不動產估價師事務所(領銜)  
：麗業不動產估價師聯合事務所  
：宏大不動產估價師聯合事務所

中華民國115年04月24日



# 壹、法令依據

- 有關都市更新條例法令適用版本部分，依110年5月28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條文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。」本案於102年12月30日報核事業計畫及權利變換計畫，故得適用都市更新條例修正前之規定。
- 本次公聽會依據「都市更新條例」第32條及第37條辦理，另依據「都市更新條例施行細則」第8條等暨其相關規定辦理。

## ■ 辦理概況

核定更新事業期間

102.12.30

事業計畫及權利變換報核

110.06.04

事業計畫及權利變換發布實施  
新北府城更字第1104656039號函

變更事業計畫暨權利變換計畫期間

115.04.24

自辦公聽會

變更事業計畫及  
變更權利變換計畫

公辦公聽會

公開展覽(15日)

更新委員會小組審議

聽證會

(經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意免辦)

更新委員會大會審議

核定發布實施

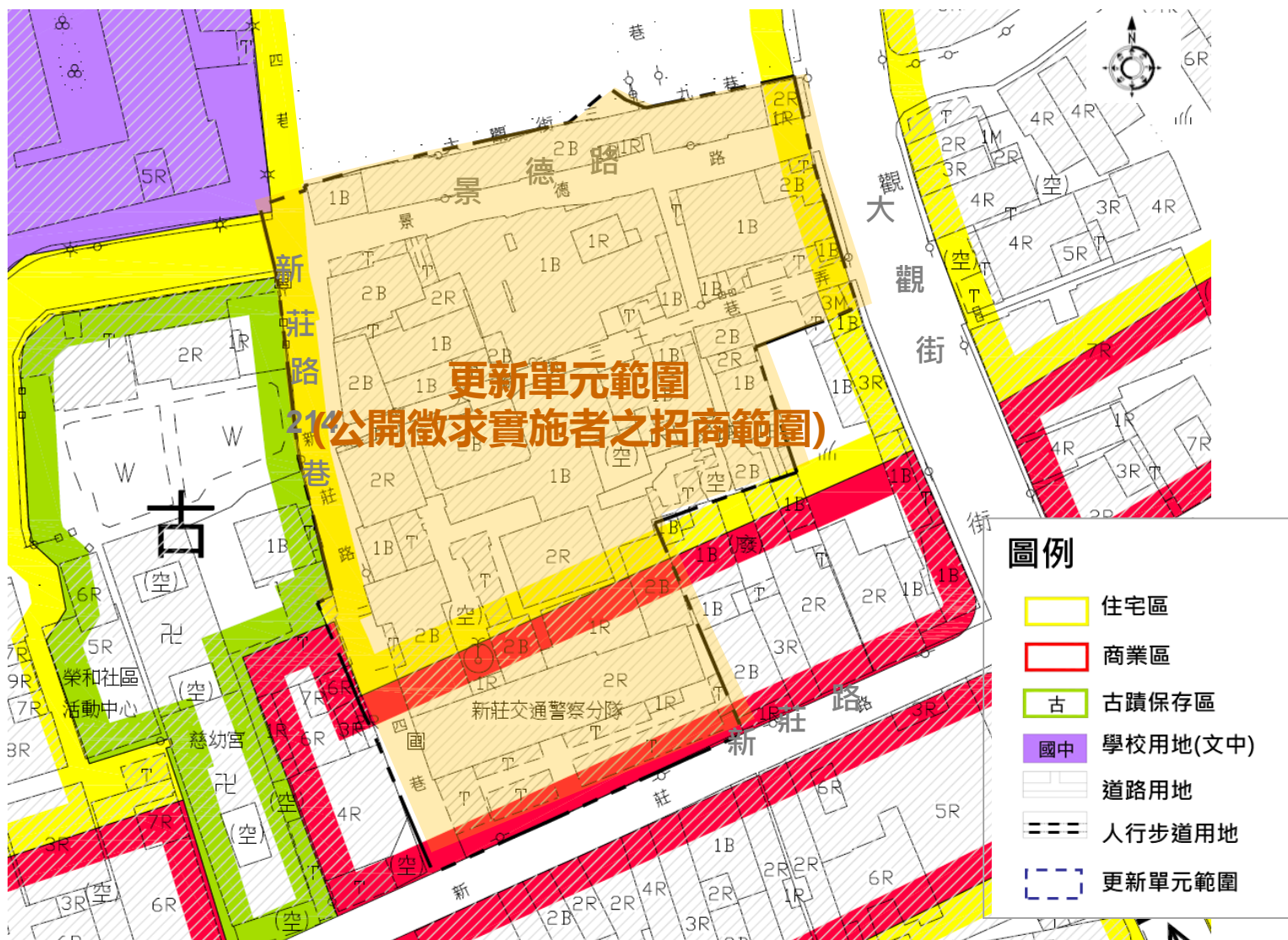
# 貳、

## 變更事業計畫內容

- 一、計畫背景概況
- 二、計畫變更緣由
- 三、變更內容說明
- 四、實施方式
- 五、實施進度預估

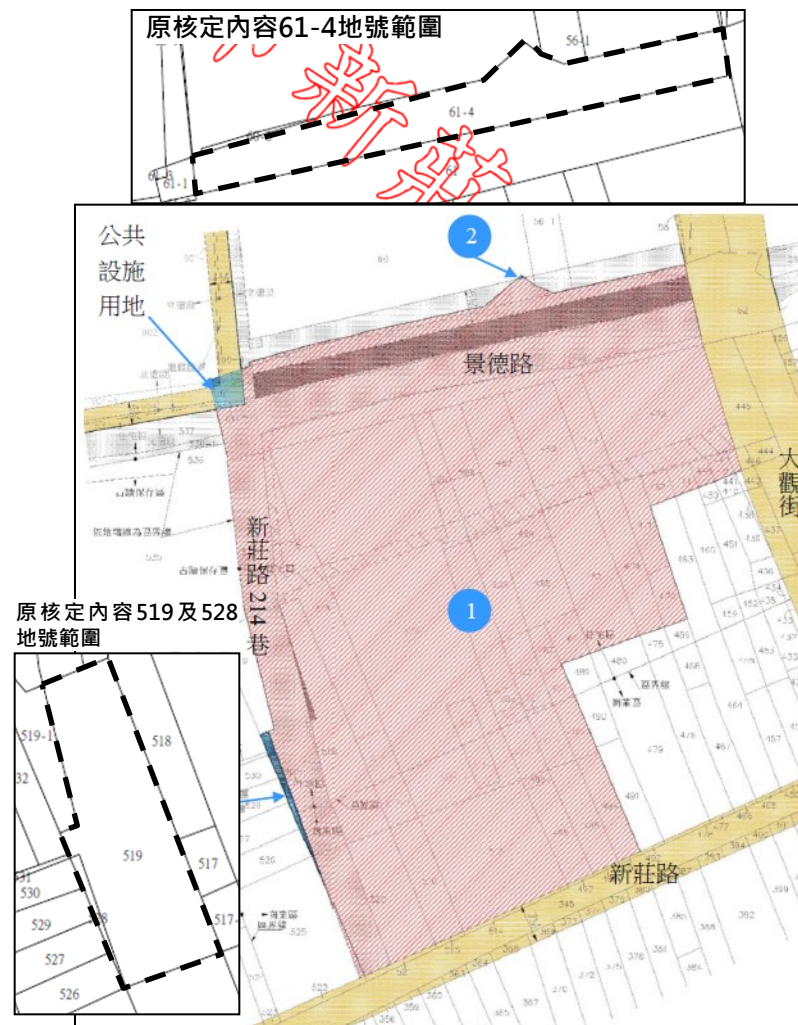
# ■ 原核定更新單元範圍

更新單元位於新北市政府於民國101年9月13日公告之更新地區。亦屬101年10月1日公開徵求實施者之招商範圍，面積共計7,530.80m<sup>2</sup>。



## ■ 更新單元範圍變更說明

本案於審議過程中發現原更新單元範圍內北側因北側61-4地號部分土地(現已分割為61-5地號)位於別宗建築基地內；西側519(現已分割為519-2、519-3地號)、528以及520地號(現已分割為520-1地號)土地部分位於建築線以外，屬道路用地分隔之土地，依建築技術規則第一條第一款之規定，不視為同一宗土地；亦已於原都市更新事業計畫中予以敘明不計入該面積與容積至本案實際建築設計內。



### (二)更新單元內各宗建築基地面積檢討說明

依據本案更新單元內建築線指示結果，以及依據本案更新後之廢巷改道原則，本案建築基地因既有巷道通過，故同一更新單元須以3宗建築基地進行建築內容檢討。本案更新單元內各宗建築基地說明如下：

#### 1. 建築基地 1

該建築基地為新莊路214巷以東、更新單元北側與鄰近興建中之建築基地南界與人行步道用地分區境界線以西南，該建築基地法定容積檢討說明如下：

表 10-2 建築基地 1 各使用分區法定容積計算表

| 使用分區 | 基地面積 (m <sup>2</sup> ) | 容積率 (%) | 法定容積 (m <sup>3</sup> ) |
|------|------------------------|---------|------------------------|
| 住宅區  | 5,867.13               | 300%    | 17,601.39              |
| 商業區  | 1,607.62               | 440%    | 7,073.53               |
| 總計   | 7,474.75               | -       | 24,674.92              |

#### 2. 建築基地 2

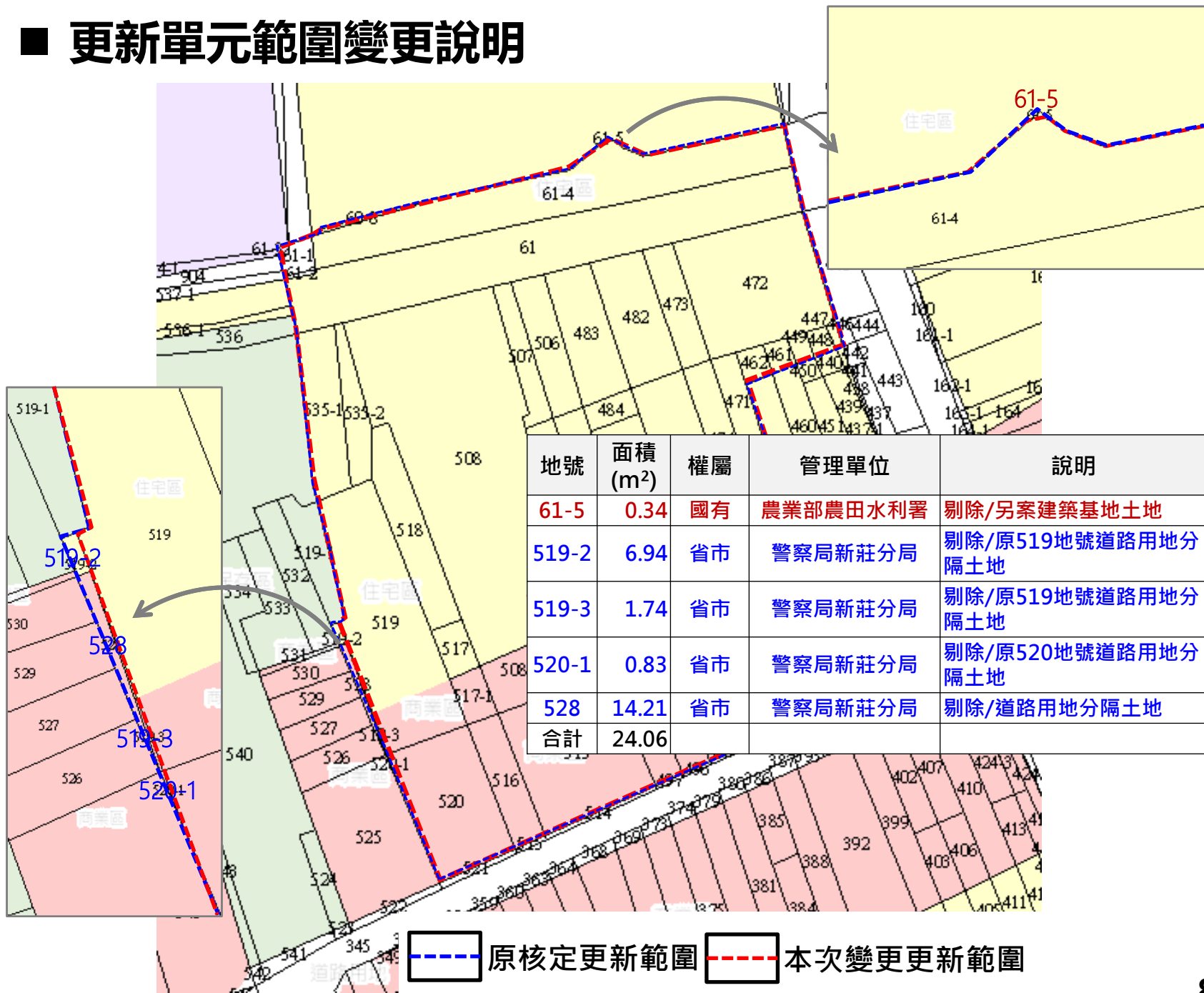
本案更新單元內之 61-4 地號，部分面積已包含於與北端與鄰近之新建築開發案所指定之建築線以南區塊，且該新建築案業已動工，故該地號依據北側鄰近建築之建築線位置，切分零星範圍，面積計約 0.34 平方公尺，配合現況已有新建築案施工，故該建築基地不予計入該面積與容積至本案實際建築設計內。

#### 3. 建築基地 3

本案更新單元內之 519 地號之部分面積與 528 地號，位於新莊路 214 巷西側，屬道路用地分隔之土地，依建築技術規則第一條第一款之規定，不視為同一宗土地，故該兩筆地面積計約 23.72 平方公尺，不予計入該面積與容積至本案實際建築設計內。

前開所述之地號於110年12月3日辦理分割作業完竣。

## 更新單元範圍變更說明

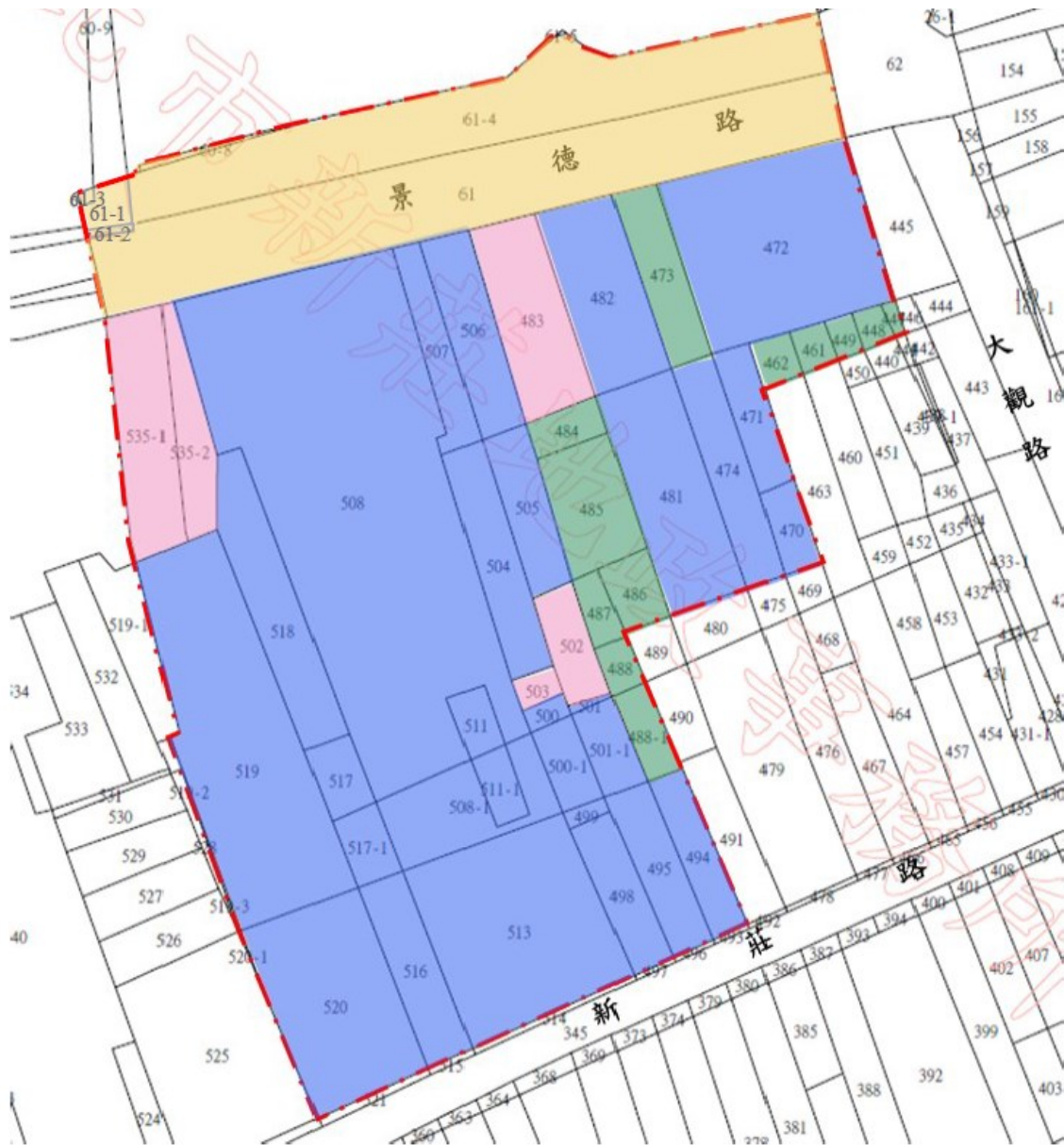







| 地號    | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 權屬 | 管理單位     | 說明                |
|-------|----------------------|----|----------|-------------------|
| 61-5  | 0.34                 | 國有 | 農業部農田水利署 | 剔除/另案建築基地土地       |
| 519-2 | 6.94                 | 省市 | 警察局新莊分局  | 剔除/原519地號道路用地分隔土地 |
| 519-3 | 1.74                 | 省市 | 警察局新莊分局  | 剔除/原519地號道路用地分隔土地 |
| 520-1 | 0.83                 | 省市 | 警察局新莊分局  | 剔除/原520地號道路用地分隔土地 |
| 528   | 14.21                | 省市 | 警察局新莊分局  | 剔除/道路用地分隔土地       |
| 合計    | 24.06                |    |          |                   |

   原核定更新範圍
    本次變更更新範圍

# ■ 更新單元範圍變更說明

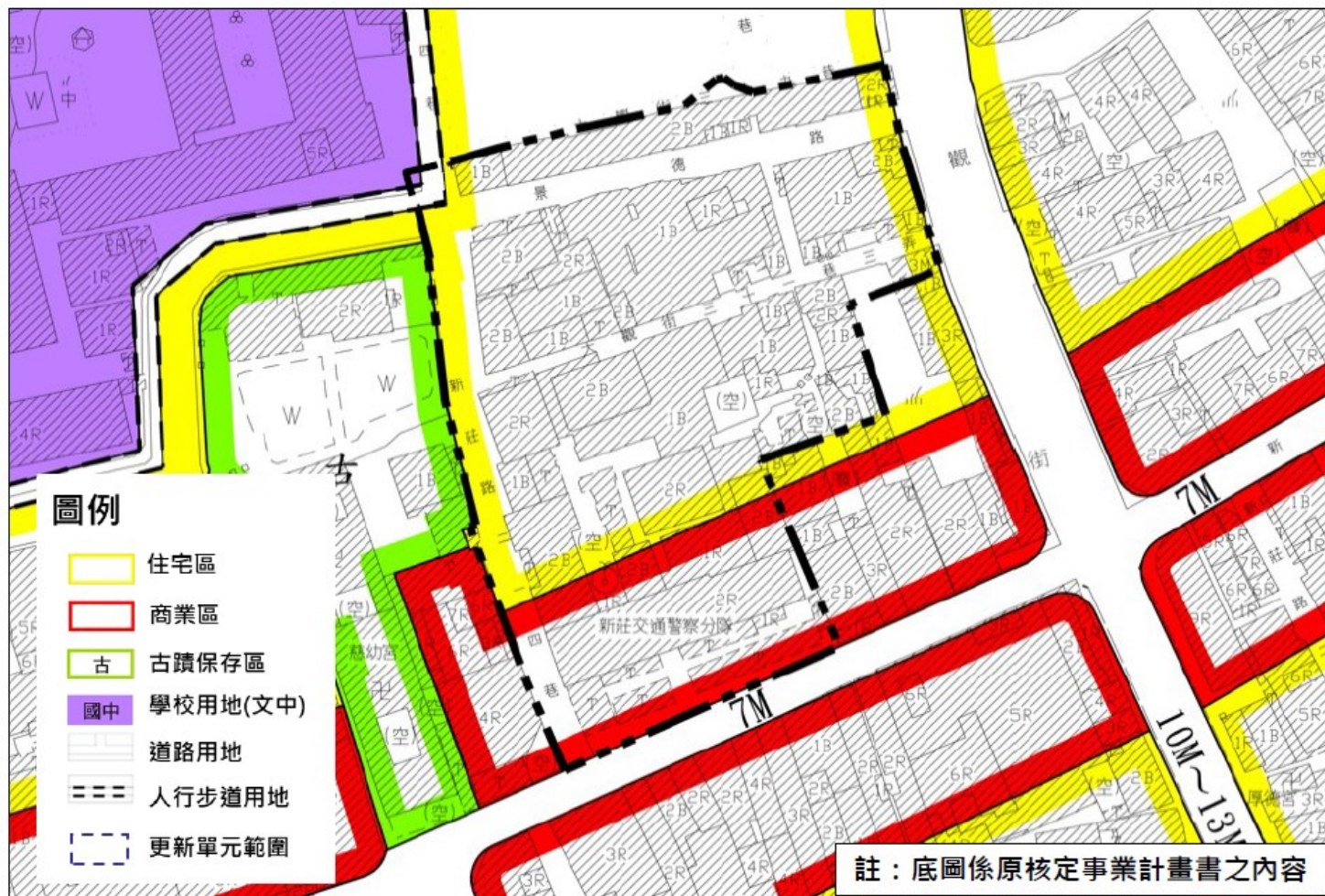
變更後之更新單元內包含新莊區文德段508地號等52筆土地，面積共7,506.74m<sup>2</sup>



-  更新單元範圍
-  新北市 / 管理者：新北市警察局新莊分局
-  行政院農業部農田水利署
-  新北市 / 管理者：新北市政府財政局
-  私人

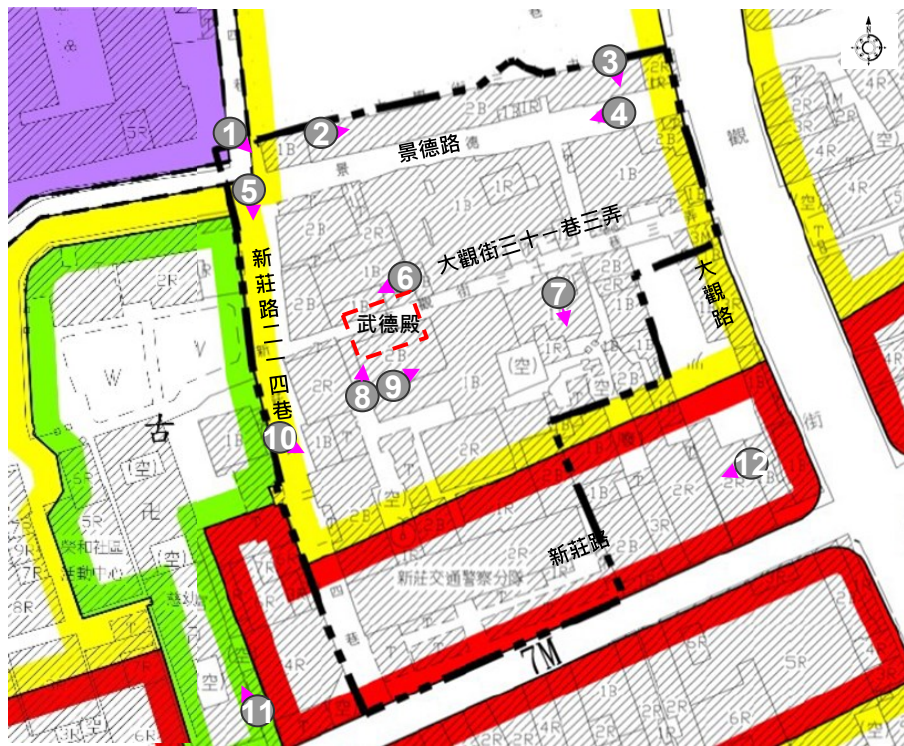
## ■ 變更後更新單元區位概況

- 基地位於新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」計畫範圍內。
- 土地使用分區為「住宅區」及「商業區」，住宅區建蔽率50%，容積率300%；商業區建蔽率70%，容積率440%。
- 本案住宅區面積為5,867.13m<sup>2</sup>，商業區面積為1,607.62m<sup>2</sup>，法定容積共計24,674.92m<sup>2</sup>。



## ■ 原土地使用現況

- 臨新莊路與新莊路214巷側，原為警察局新莊派出所辦公處所和宿舍使用。
- 大觀街31巷3弄與景德路兩側，多屬住宅使用，部分建物屬占有他人舊違章建築戶。
- 更新單元內現僅武德殿，為依文資法認定並由新北市公告之歷史建築物。



11. 現況為慈祐宮(左)與農會(右)



12. 新莊路入口現況



8. 武德殿現況

10

## ■ 基地現況工程進度

A棟27層、B棟33層、D棟5層

- 1. 目前A棟及B棟外牆施工架於4/16開始陸續拆架
- 2. D棟結構體完成,外牆及室內裝修施作中

A B棟



B棟



A D棟



A棟



## ■ 辦理更新同意比例

### ■ 同意書簽署依據

- 依據「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」委託實施契約書：**單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過60%，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過67%之同意參與本案都市更新事業之同意書**，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過80%同意者，其所有權人數不予計算。
- 本案更新單元全部範圍皆屬於自101年9月13日公告實施之「新北市新莊區文德段60-8地號等83筆土地」之都市更新地區，故依都更條例#22規定辦理。

### ■ 同意書簽署情形

| 項目           | 土地部分                  |          | 合法建物部分                |          |
|--------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|              | 面積 ( m <sup>2</sup> ) | 所有權人數(人) | 面積 ( m <sup>2</sup> ) | 所有權人數(人) |
| 全區總核(A=a+b)  | 7,506.74              | 5        | 2,669.89              | 1        |
| 公有(a)        | 6,968.24              | 2        | 2,669.89              | 1        |
| 私有(b)        | 538.50                | 3        | 0                     | 0        |
| 排除總和(c)      | 0                     | 0        | 0                     | 0        |
| 應計算合計(B=b-c) | 538.50                | 3        | 0                     | 0        |
| 私有同意數(D)     | 538.50                | 3        | -                     | -        |
| 同意比例(D/B)    | 100.00%               | 100.00%  | -                     | -        |

本案私有土地所有權人數與面積同意比，已高於法規及契約規定。

## ■ 申請獎勵項目說明(維持原核定)

| 條項                 | 獎勵細項                           | 獎勵上限 | 評估獎勵值         | 獎勵面積(m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------------------------------|------|---------------|-----------------------|
| 第2點                | 經政府指定額外提供之公益設施<br>(樓地板面積不計入容積) | ≤15% | 2.00%         | 494.19                |
| 第3點                | 協助開闢周邊公共設施用地                   | ≤15% | 0.12%         | 29.13                 |
| 都市更新申請獎勵總計(一)      |                                |      | <b>2.12%</b>  | <b>523.32</b>         |
| 第4點                | 歷史性建築物武德殿修護                    | ≤15% | 3.56%         | 877.31                |
| 第5點(整體規劃設計)        | A3：提供105輛公眾使用機車位               | ≤5%  | 1.62%         | 400.00                |
|                    | A7：提供景德路額外道路路幅供公眾通行            | ≤3%  | 1.28%         | 316.17                |
| 第6點                | 建築線退縮4M、留設開放空間、沿街面空地集中         | ≤30% | 11.07%        | 2,731.26              |
| 第8點                | 更新時程獎勵(2年內申請事業計畫報核)            | ≤10% | 9.00%         | 2,220.74              |
| 第9點                | 更新規模獎勵                         | ≤15% | 15.00%        | 3,701.24              |
| 第10點               | 處理占有他人土地舊違章建築戶                 | ≤20% | 6.55%         | 1,615.67              |
| 都市更新申請獎勵總計(二)      |                                |      | <b>48.08%</b> | <b>11,862.39</b>      |
| 土管第12條             | 綠建築獎勵(黃金級)                     | ≤10% | 8.00%         | 1,973.99              |
| 土管第15條             | 開挖率獎勵(第一級低開挖)                  | ≤15% | 6.00%         | 1,480.50              |
| 細部計畫擬申請獎勵合計(三)     |                                |      | <b>14.00%</b> | <b>3,454.49</b>       |
| [總獎勵值：(一)+(二)+(三)] |                                |      | <b>64.20%</b> | <b>15,840.20</b>      |
| 申請獎勵總計             |                                |      | <b>62.08%</b> | <b>15,316.88</b>      |

## ■ 本次變更項目說明

- 配合建照基地面積計算，分割建築線外地號面積
- 配合武德殿審定版調整面積
- B棟文化服務設施調整面積
- 配合估價師查估提列費用



涉及樓地板面積、財務計畫檢討

- 配合機電設備空間、綠化設施等建築設計需求調整圖面內容(隔間位置、門窗形式、外觀與外飾等)

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(涉及樓地板面積調整)

| 臺南建設新市區文進段、面積計算表 |                          |                            |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       |                        |         | 第一次      |                   | 第二次      |          | 差異值      |        |      |
|------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|---------|----------|-------------------|----------|----------|----------|--------|------|
|                  |                          |                            |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       |                        |         | 變更設計     | 變更設計              | 變更設計     | 變更設計     | 變更設計     | 變更設計   |      |
| 1 申請地點           | 新北市新莊區文德路508地號等五十二筆土地    |                            |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       |                        |         | 建築面積     | 5867.13           | 5867.13  | 5867.13  | 0.00     | 0.00   |      |
| 2 土地使用分區         | 住宅區                      | 5867.13(m <sup>2</sup> )   | ( 建築率= 50.00% )       | 容積率= 300.00%              | 開發率= 70%                  |                          |                          |                           |                            |                          |                       |                        |         | 5867.13  | 5867.13           | 5867.13  | 0.00     | 0.00     |        |      |
|                  | 商業區                      | 1607.62(m <sup>2</sup> )   | ( 建築率= 70.00% )       | 容積率= 440.00%              | 開發率= 90%                  |                          |                          |                           |                            |                          |                       |                        |         | 1607.62  | 1607.62           | 1607.62  | 0.00     | 0.00     |        |      |
|                  | 公共設施用地                   | 31.99(m <sup>2</sup> )     |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       |                        | 31.99   | 31.99    | 31.99             | 0.00     | 0.00     |          |        |      |
| 3 使用基地面積         | 7474.75(m <sup>2</sup> ) |                            |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       |                        |         | 7474.75  | 7474.75           | 7474.75  | 0.00     | 0.00     |        |      |
| 4 更新單元面積         | 住宅區                      | 5867.13(m <sup>2</sup> )   | +                     | 商業區                       | 1607.62(m <sup>2</sup> )  | +                        | 公共設施用地                   | 31.99(m <sup>2</sup> )    | =                          | 7506.74(m <sup>2</sup> ) |                       |                        |         |          |                   | 7530.8   | 7506.74  | 7506.74  | 0.00   | 0.00 |
| 5 建築更新單元面積       | 7506.74(m <sup>2</sup> ) |                            |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       |                        |         | 7506.74  | 7506.74           | 7506.74  | 0.00     | 0.00     |        |      |
| 6 允建建築面積         | 基地面積                     | 5867.13(m <sup>2</sup> )   | * 建築率= 50.00%         | =                         | 2933.57(m <sup>2</sup> )  | +                        | 容積率= 70.00%              | =                         | 4058.90(m <sup>2</sup> )   |                          |                       |                        |         |          | 4058.9            | 4058.9   | 4058.9   | 0.00     | 0.00   |      |
| 7 允建基準樓地板面積(AD)  | 基地面積                     | 5867.13(m <sup>2</sup> )   | * 容積率= 300.00%        | =                         | 1760.14(m <sup>2</sup> )  | +                        | 容積率= 440.00%             | =                         | 24674.92(m <sup>2</sup> )  |                          |                       |                        |         |          | 24674.92          | 24674.92 | 24674.92 | 0.00     | 0.00   |      |
| 8 允建地下層樓地板面積     | 基地面積                     | 7474.75(m <sup>2</sup> )   | * 開發率= 74.30%         | =                         | 5553.84(m <sup>2</sup> )  |                          |                          |                           |                            |                          | 5553.84               | 5553.84                | 5553.84 | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
| 9 允建額外增加之樓地板面積   | (A) 都市更新獎勵               | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 50.20%              | =                         | 12385.71(m <sup>2</sup> ) | 3-9%都市更新獎勵合計:            | 48.08%                   | 小於都市更新獎勵50%上限,符合規定        |                            |                          |                       |                        |         | 12385.71 | 12385.71          | 12385.71 | 0.00     | 0.00     |        |      |
|                  | (B) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 2.00%               | =                         | 4934.98(m <sup>2</sup> )  | 1-3%獎勵合計:                | 2.12%                    |                           |                            |                          |                       |                        | 4934.98 | 4934.98  | 4934.98           | 0.00     | 0.00     |          |        |      |
|                  | (C) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 0.17%               | =                         | 4214.74(m <sup>2</sup> )  | 1-0%都市更新獎勵合計:            | 50.20%                   |                           |                            |                          |                       |                        | 4214.74 | 4214.74  | 4214.74           | 0.00     | 0.00     |          |        |      |
|                  | (D) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 3.56%               | =                         | 877.31(m <sup>2</sup> )   |                          |                          |                           |                            |                          | 877.31                | 877.31                 | 877.31  | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
|                  | (E) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 1.62%               | =                         | 400.00(m <sup>2</sup> )   |                          |                          |                           |                            |                          | 400                   | 400                    | 400     | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
|                  | (F) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 1.28%               | =                         | 316.17(m <sup>2</sup> )   |                          |                          |                           |                            |                          | 316.17                | 316.17                 | 316.17  | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
|                  | (G) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 11.07%              | =                         | 2731.26(m <sup>2</sup> )  |                          |                          |                           |                            |                          | 2731.26               | 2731.26                | 2731.26 | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
|                  | (H) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 9.00%               | =                         | 2220.74(m <sup>2</sup> )  |                          |                          |                           |                            |                          | 2220.74               | 2220.74                | 2220.74 | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
|                  | (I) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 15.00%              | =                         | 3701.24(m <sup>2</sup> )  |                          |                          |                           |                            |                          | 3701.24               | 3701.24                | 3701.24 | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
|                  | (J) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 6.55%               | =                         | 1615.67(m <sup>2</sup> )  |                          |                          |                           |                            |                          | 1615.67               | 1615.67                | 1615.67 | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
|                  | (K) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 14.00%              | =                         | 3454.49(m <sup>2</sup> )  |                          |                          |                           |                            |                          | 3454.49               | 3454.49                | 3454.49 | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
|                  | (L) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 8.00%               | =                         | 1973.99(m <sup>2</sup> )  |                          |                          |                           |                            |                          | 1973.99               | 1973.99                | 1973.99 | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
|                  | (M) 容積獎勵                 | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | * 6.00%               | =                         | 1480.50(m <sup>2</sup> )  |                          |                          |                           |                            |                          | 1480.5                | 1480.5                 | 1480.5  | 0.00     | 0.00              |          |          |          |        |      |
| 10 允建總容積         | (2FA) =                  | 24674.92(m <sup>2</sup> )  | +                     | 12385.71(m <sup>2</sup> ) | +                         | 3454.49(m <sup>2</sup> ) | =                        | 40515.12(m <sup>2</sup> ) |                            |                          |                       |                        |         | 40515.12 | 40515.12          | 40515.12 | 0.00     | 0.00     |        |      |
| 11 設計建築面積(含騎樓面積) | 基地面積                     | 7474.75(m <sup>2</sup> )   | +                     | 鄰地侵占面積                    | 0.00(m <sup>2</sup> )     | =                        | 2897.09(m <sup>2</sup> ) | <                         | 4058.90(m <sup>2</sup> )   | OK!                      |                       |                        |         |          |                   | 2897.09  | 2897.09  | 2897.09  | -3.70  | 0.00 |
| 12 法定空地面積        | 基地面積                     | 7474.75(m <sup>2</sup> )   | * (1-建築率)             | =                         | 45.70%                    | =                        | 3415.65(m <sup>2</sup> ) | <                         | 4577.66(m <sup>2</sup> )   | OK!                      |                       |                        |         |          |                   | 3415.65  | 3415.65  | 3415.65  | 0.00   | 0.00 |
| 13 實設法定空地面積      | 基地面積                     | 7474.75(m <sup>2</sup> )   | * 設計建築面積              | =                         | 4577.66(m <sup>2</sup> )  | >                        | 法定空地面積                   | =                         | 3415.65(m <sup>2</sup> )   | OK!                      |                       |                        |         |          |                   | 4577.66  | 4577.66  | 4577.66  | 3.20   | 0.00 |
| 14 設計建築率         | 設計建築面積                   | 2897.09(m <sup>2</sup> )   | /                     | 基地面積                      | 7474.75(m <sup>2</sup> )  | =                        | 38.76%                   | <                         | 45.70%                     | OK!                      |                       |                        |         |          |                   | 38.76%   | 38.76%   | 38.76%   | -0.04% | 0.00 |
| 15 設計容積率         | 設計容積樓地板面積                | 40458.71(m <sup>2</sup> )  | /                     | 基地面積                      | 7474.75(m <sup>2</sup> )  | =                        | 541.27%                  | <                         | 542.03%                    | OK!                      |                       |                        |         |          |                   | 541.27%  | 541.27%  | 541.27%  | -0.76% | 0.00 |
| 各樓地板面積           | 樓地板面積(m <sup>2</sup> )   | 安全梯間+樓梯面積(m <sup>2</sup> ) | 梯廳面積(m <sup>2</sup> ) | 隔間(m <sup>2</sup> )       | 管委會使用空間(m <sup>2</sup> )  | 計入容積(m <sup>2</sup> )    | 車道面積(m <sup>2</sup> )    | 騎樓面積(m <sup>2</sup> )     | 文化性服務設施面積(m <sup>2</sup> ) | 公共機車停車場地下層               | 店舖面積(m <sup>2</sup> ) | 容積樓地板(m <sup>2</sup> ) | 樓高(m)   | 戶數       | 用途                |          |          |          |        |      |
|                  | 地下五層                     | 3727.76                    |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       | 4.35                   | 0       |          | 停車空間              | 3727.76  | 3727.76  | 3727.76  | 0.00   | 0.00 |
|                  | 地下四層                     | 3727.76                    |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       | 4.35                   | 0       |          | 停車空間              | 3727.76  | 3727.76  | 3727.76  | 0.00   | 0.00 |
|                  | 地下三層                     | 3727.76                    |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       | 3.2                    | 0       |          | 停車空間              | 3727.76  | 3727.76  | 3727.76  | 0.00   | 0.00 |
|                  | 地下二層                     | 3688.42                    |                       |                           |                           |                          |                          |                           | 7.81                       |                          |                       | 3.2                    | 0       |          | 防空避難室等停車空間        | 3688.42  | 3688.42  | 3688.42  | 0.00   | 0.00 |
|                  | 地下一層                     | 2526.87                    |                       |                           |                           |                          |                          |                           | 415.01                     |                          |                       | 4                      | 0       |          | 停車空間              | 2526.87  | 2526.87  | 2526.87  | 0.00   | 0.00 |
|                  | 小計                       | 17388.57                   |                       |                           |                           |                          |                          |                           | 422.82                     |                          |                       | 0                      | 19.1    | 0        |                   | 17388.57 | 17388.57 | 17388.57 | 0.00   | 0.00 |
|                  | 一樓                       | 1185.78                    | 124.53                | 131.1                     | 18.54                     | 12.52                    | 125.64                   |                           |                            | 47.59                    | 608.74                |                        | 6.35    | 11       | G3-店舖、G2-辦公室、社區大廳 | 1185.78  | 1185.78  | 1185.78  | 0.00   | 0.00 |
|                  | 二樓                       | 155.9                      |                       |                           |                           | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 155.9                 |                        | 3       | 0        | G3-店舖、G2-辦公室、社區大廳 | 155.9    | 155.9    | 155.9    | 0.00   | 0.00 |
|                  | 三樓                       | 988.11                     | 56.99                 | 91.33                     |                           | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 839.79                |                        | 3.4     | 0        | G3-店舖、G2-辦公室、社區大廳 | 988.11   | 988.11   | 988.11   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 四樓                       | 684.78                     | 67.29                 | 55.71                     | 53.2                      | 607.67                   |                          |                           |                            |                          | 15.37                 |                        | 3.4     | 0        | G3-店舖、G2-辦公室、社區大廳 | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 五樓                       | 684.78                     | 142.7                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 573.17                |                        | 3.4     | 7        | H2-集合住宅           | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 六樓                       | 684.78                     | 142.7                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 497.76                |                        | 3.4     | 6        | H2-集合住宅、機房        | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 七樓                       | 684.78                     | 67.29                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 573.17                |                        | 3.4     | 7        | H2-集合住宅           | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 八樓                       | 684.78                     | 67.29                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 573.17                |                        | 3.4     | 7        | H2-集合住宅           | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 九樓                       | 684.78                     | 67.29                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 573.17                |                        | 3.4     | 7        | H2-集合住宅           | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 十樓                       | 684.78                     | 67.29                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 573.17                |                        | 3.4     | 7        | H2-集合住宅           | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 十一樓                      | 684.78                     | 67.29                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 573.17                |                        | 3.4     | 7        | H2-集合住宅           | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 十二樓                      | 684.78                     | 67.29                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 573.17                |                        | 3.4     | 7        | H2-集合住宅           | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 十三樓                      | 684.78                     | 67.29                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 573.17                |                        | 3.4     | 7        | H2-集合住宅           | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 十四樓                      | 684.78                     | 67.29                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 573.17                |                        | 3.4     | 7        | H2-集合住宅           | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
|                  | 十五樓                      | 684.78                     | 67.29                 | 44.32                     | 58.4                      | 0.00                     |                          |                           |                            |                          | 573.17                |                        | 3.4     | 7        | H2-集合住宅           | 684.78   | 684.78   | 684.78   | 0.00   | 0.00 |
| 十六樓              | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 十七樓              | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 十八樓              | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 十九樓              | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 二十樓              | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 二十一樓             | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 二十二樓             | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 二十三樓             | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 二十四樓             | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 二十五樓             | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 二十六樓             | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 二十七樓             | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 二十八樓             | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 二十九樓             | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 三十樓              | 684.78                   | 67.29                      | 44.32                 | 58.4                      | 0.00                      |                          |                          |                           |                            | 573.17                   |                       | 3.4                    | 7       | H2-集合住宅  | 684.78            | 684.78   | 684.78   | 0.00     | 0.00   |      |
| 樓突一層             | 189.17                   |                            |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       | 2.8                    |         |          | 樓梯間、電梯機房、機房       | 189.17   | 189.17   | 189.17   | 0.00   | 0.00 |
| 樓突二層             | 189.17                   |                            |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       | 2.8                    |         |          | 樓梯間、機房            | 189.17   | 189.17   | 189.17   | 0.00   | 0.00 |
| 樓突三層             | 189.17                   |                            |                       |                           |                           |                          |                          |                           |                            |                          |                       |                        |         |          |                   |          |          |          |        |      |

# 變更內容說明

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(涉及樓地板面積調整)

|                 | 樓地板面積 (m <sup>2</sup> )      | 安全梯間+樓梯面積 (m <sup>2</sup> )  | 綠屋頂面積 (m <sup>2</sup> )  | 陽台 (m <sup>2</sup> )     | 管委會使用空間 (m <sup>2</sup> )  | 計入容積 (m <sup>2</sup> )   | 車道面積 (m <sup>2</sup> )       | 騎樓面積 (m <sup>2</sup> ) | 文化性服務設施面積 (m <sup>2</sup> ) | 公共機車停車場地下一層               | 店舖面積 (m <sup>2</sup> )    | 容積樓地板 (m <sup>2</sup> )  | 樓高                    | 戶數                    | 用途                        |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|----------|--------|------|--|--|
| C 樓             | 武德殿                          | 137.76                       |                          |                          |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           | 137.76                   | 7.76                  | 1                     | 02-公共空間                   | 130.79                | 137.76                    | 137.76                | 0.00     |        |      |  |  |
| 各層樓地板面積         | 小計                           | 137.76                       |                          |                          |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           | 137.76                   | 7.76                  | 1                     |                           | 130.79                | 137.76                    | 137.76                | 0.00     |        |      |  |  |
|                 | 地下二層                         | 39.34                        |                          |                          |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           | 3.2                      | 0                     | 0                     | 停車空間                      | 39.34                 | 39.34                     | 39.34                 | 0.00     |        |      |  |  |
|                 | 地下二層                         | 1205.65                      |                          |                          |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           | 4                        | 0                     | 0                     | 停車空間                      | 1205.65               | 1205.65                   | 1205.65               | 0.00     |        |      |  |  |
|                 | 一層                           | 338.96                       | 38.5                     |                          |                            | 0.00                     |                              |                        |                             |                           | 300.46                    | 4.5                      | 2                     | 0                     | 02-辦公場所                   | 338.96                | 338.96                    | 338.96                | 0.00     |        |      |  |  |
|                 | 二層                           | 355.01                       | 37.7                     | 22.12                    |                            | 0.00                     |                              |                        |                             |                           | 317.31                    | 4                        | 0                     | 0                     | 02-辦公場所                   | 355.01                | 355.01                    | 355.01                | 0.00     |        |      |  |  |
|                 | 三層                           | 355.01                       | 37.67                    | 22.12                    |                            | 0.00                     |                              |                        |                             |                           | 317.34                    | 4                        | 0                     | 0                     | 02-辦公場所                   | 355.01                | 355.01                    | 355.01                | 0.00     |        |      |  |  |
|                 | 四層                           | 355.29                       | 37.83                    | 22.12                    |                            | 0.00                     |                              |                        |                             |                           | 317.46                    | 4                        | 0                     | 0                     | 02-辦公場所                   | 355.29                | 355.29                    | 355.29                | 0.00     |        |      |  |  |
|                 | 五層                           | 355.29                       | 37.55                    | 22.12                    |                            | 0.00                     |                              |                        |                             |                           | 317.74                    | 4                        | 0                     | 0                     | 02-辦公場所                   | 355.29                | 355.29                    | 355.29                | 0.00     |        |      |  |  |
|                 | 屋突一層                         | 68.95                        |                          |                          |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           | 3                        | 0                     | 0                     | 樓梯間、樓梯                    | 68.95                 | 68.95                     | 68.95                 | 0.00     |        |      |  |  |
|                 | 屋突二層                         | 73.97                        |                          |                          |                            |                          | 0                            |                        |                             |                           |                           | 3                        | 0                     | 0                     | 樓梯間、電梯樓梯、水錶               | 73.97                 | 73.97                     | 73.97                 | 0.00     |        |      |  |  |
| 小計              | 3147.47                      | 189.25                       |                          | 88.48                    |                            | 0                        |                              |                        |                             |                           | 1570.31                   | 20.5                     | 2                     |                       | 3147.47                   | 3147.47               | 3147.47                   | 0.00                  |          |        |      |  |  |
| 合計              | 71506.73                     | 5383.91                      | 4346.97                  | 3087.90                  | 1352.63                    | 83.86                    | 338.68                       | 125.64                 | 1695.70                     | 470.41                    | 0.00                      | 1562.09                  | 0.00                  | 38307.94              | 451.00                    |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| 16 總樓地板面積       | 71506.73(m <sup>2</sup> )    |                              |                          |                          |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           | 40458.71              | 40458.71                  | 40458.71              | 0.00     |        |      |  |  |
| 17 總容積樓地板面積合計   | 38307.94(m <sup>2</sup> )    | + 文化性服務設施計入容積                | 1288.30(m <sup>2</sup> ) | + 機車計入容積                 | 859.27(m <sup>2</sup> )    | + 地下室計入容積                | 0.00(m <sup>2</sup> )        | + 鄰地樓占面積               | 3.20(m <sup>2</sup> )       | =                         | 40458.71(m <sup>2</sup> ) | <                        | 允建總樓地板面積              | =                     | 40515.12(m <sup>2</sup> ) | OK!                   | 40458.71                  | 40458.71              | 40458.71 | 0.00   |      |  |  |
| 18 總工程造價        | 71506.73(m <sup>2</sup> )    | *                            | \$14,460                 | +                        | \$9000.45(m <sup>2</sup> ) | *                        | \$150                        | =                      | \$22,066(a)                 | *                         | \$3,160                   | =                        | \$1,048,674,893       |                       |                           | \$1,048,674,893       | \$1,048,674,893           | \$1,048,674,893       | 0.00     |        |      |  |  |
| 19 汽車停車數量檢討     | 總樓地板面積                       | ( 鋼骨鋼筋混凝土31-35層建築物 )         | 地下室挖方                    | 基地內排水溝 明溝 (W=50cmH=50cm) |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|                 | A樓住宅：戶數                      | 143(戶)                       | 取                        | 1(0)                     | +                          | ( 24(戶) )                | +                            | ( 0.8 )                | =                           | 162.20                    | 取                         | 163(輛)                   |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|                 | A樓停車及店舖：戶數                   | 11(戶)                        | 取                        | 11(輛)                    |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|                 | B樓住宅：戶數                      | ( 250(戶) )                   | *                        | 1.0 )                    | +                          | ( 19(戶) )                | *                            | ( 0.8 )                | =                           | 265.2                     | 取                         | 266(輛)                   |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|                 | B樓文庫設施：捐贈樓地板面積               | ( 407.40(m <sup>2</sup> ) )  | /                        | 200                      | =                          | 2.04                     | 取                            | 3(輛)                   |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|                 | B樓文庫設施：分配樓地板面積               | ( 1695.70(m <sup>2</sup> ) ) | /                        | 407.40(m <sup>2</sup> )  | =                          | 4.14                     | 取                            | 7(輛)                   |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|                 | 派出所：樓地板面積                    | ( 1759.56(m <sup>2</sup> ) ) | /                        | 150                      | =                          | 11.73                    | 取                            | 12(輛)                  |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|                 | 武德殿：樓地板面積                    | ( 137.76(m <sup>2</sup> ) )  | /                        | 200                      | =                          | 0.69                     | 取                            | 1(輛)                   |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|                 | 合計：                          | 183                          | +                        | 11                       | +                          | 265                      | +                            | 10                     | +                           | 12                        | +                         | 1                        | =                     | 463(輛)                | ≦                         | 實設                    | 463(輛)                    | 463                   | 463      | 463(輛) | 0.00 |  |  |
|                 | 20 機車停車數量檢討                  | A樓住宅/店舖：戶數                   | 178(戶)                   | 取                        | 178(輛)                     |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| B樓住宅：戶數         | 259(戶)                       | 取                            | 259(輛)                   |                          |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| B樓文庫設施：戶數       | 1(戶)                         | 依土管規定不得低於法定汽車停車位輛數           | 取                        | 10(輛)                    |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| 派出所：樓地板面積       | ( 1759.56(m <sup>2</sup> ) ) | /                            | 100                      | =                        | 17.60                      | 取                        | 18(輛)                        |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| 武德殿：樓地板面積       | ( 137.76(m <sup>2</sup> ) )  | 依土管規定不得低於法定汽車停車位輛數           | 取                        | 1(輛)                     |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| 合計：             | 178                          | +                            | 269                      | +                        | 10                         | +                        | 18                           | +                      | 1                           | =                         | 476(輛)                    | ≦                        | 實設                    | 656(輛)                | 656                       | 656                   | 656(輛)                    | 0.00                  |          |        |      |  |  |
| 21 自行車停車數量檢討    | 法定機車位數量                      | 476(輛)                       | +                        | 依原派出所規定設置100輛增設          | 83(輛)                      | +                        | 公共機車停車場依原都更獎勵申請設置90輛(非屬法定車位) | 90(輛)                  | =                           | 656(輛)                    | ≦                         | 實設                       | 656(輛)                | 656                   | 656                       | 656(輛)                | 0.00                      |                       |          |        |      |  |  |
| 汽車折減數量          | 436                          | =                            | 429                      | =                        | 7(輛)                       |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| 合計：             | 126(輛)                       | ≦                            | 實設                       | 126(輛)                   |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| 22 地下室容積率檢討     | 基地面積                         | 現有容積率                        | 法定容積率                    | 獎勵折減                     | 開挖面積                       |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|                 | 住宅區：587.13(m <sup>2</sup> )  | =                            | 0.00(m <sup>2</sup> )    | =                        | 587.13(m <sup>2</sup> )    | *                        | 10%                          | =                      | 520                         | =                         | 3520.28(m <sup>2</sup> )  |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
|                 | 總量：1607.62(m <sup>2</sup> )  | =                            | 0.00(m <sup>2</sup> )    | =                        | 1607.62(m <sup>2</sup> )   | *                        | 10%                          | =                      | 1508                        | =                         | 1286.10(m <sup>2</sup> )  |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| 獎勵開挖面積：         | 3520.28(m <sup>2</sup> )     | + 1286.10(m <sup>2</sup> )   | =                        | 4806.38(m <sup>2</sup> ) | /                          | 獎勵開挖率：                   | 4806.38(m <sup>2</sup> )     | =                      | 49.94%                      | <                         | 基地面積                      | 7474.75(m <sup>2</sup> ) | <                     | 64.30%                | OK!                       | 49.94%                | 49.94%                    | 49.94%                | 0.00     |        |      |  |  |
| 23 地下室容積樓地板面積檢討 | ( 463 - 93 = )               | 汽車數量                         | 40                       | =                        | 14800.00(m <sup>2</sup> )  | +                        | 法定機車數量                       | 476(輛)                 | *                           | 4                         | =                         | 1904.00(m <sup>2</sup> ) | +                     | 防空避難室面積               | 2897.09(m <sup>2</sup> )  | =                     | 19601.09(m <sup>2</sup> ) |                       |          |        |      |  |  |
| 容積檢討：           | 地下室樓地板面積                     | 17399.37                     | +                        | 1244.99                  | +                          | 338.68                   | =                            | 18982.04               | <                           | 19601.09(m <sup>2</sup> ) | 反計                        | =                        | 0.00(m <sup>2</sup> ) | 0.00(m <sup>2</sup> ) | 0.00(m <sup>2</sup> )     | 0.00(m <sup>2</sup> ) | 0.00(m <sup>2</sup> )     | 0.00(m <sup>2</sup> ) | 0.00     |        |      |  |  |
| 24 樓設機電設備面積檢討   | 安全梯間+樓梯面積                    | 17399.37                     | +                        | 1244.99                  | +                          | 338.68                   | =                            | 18982.04               | <                           | 19601.09(m <sup>2</sup> ) | 反計                        | =                        | 0.00(m <sup>2</sup> ) | 0.00(m <sup>2</sup> ) | 0.00(m <sup>2</sup> )     | 0.00(m <sup>2</sup> ) | 0.00(m <sup>2</sup> )     | 0.00(m <sup>2</sup> ) | 0.00     |        |      |  |  |
| 容積檢討：           | 6936.54(m <sup>2</sup> )     | =                            | 6077.27(m <sup>2</sup> ) | =                        | 899.27(m <sup>2</sup> )    | 計入容積                     |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| 25 文化性服務設施面積檢討  | 捐贈面積                         | 407.40(m <sup>2</sup> )      | =                        | 407.40(m <sup>2</sup> )  | =                          | 1288.30(m <sup>2</sup> ) | 計入容積                         |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| 26 建築物高度        | 116.00(m)                    | + 一層地高                       | =                        | 116.30(m)                |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |
| 27 法規適用日期       | 116.30                       |                              |                          |                          |                            |                          |                              |                        |                             |                           |                           |                          |                       |                       |                           |                       |                           |                       |          |        |      |  |  |

● 武德殿樓地板由原130.79m<sup>2</sup>增加為137.76 m<sup>2</sup>。

一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿及建築設計需求調整)

■ 平面配置圖



變更說明：△1 配合武德殿修正景觀配置底圖

平面配置圖(1/500)(變更後)

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-地下五層

地下五層面積計算檢討

■ 地下五層車庫地板面積：

①+②+③+④+⑤=3727.76㎡

■ 汽機車單位檢討：

總汽庫位 150 輛

汽庫位 19 輛 (編號: 232~236, 238, 242~243, 245~249, 251~252)

255, 257, 259, 261 號

汽庫位 1 輛 (編號: 253)

汽庫位 9 輛 (編號: 237, 239, 244, 250, 254, 256, 258, 260, 262)

汽庫位 119 輛 (編號: 1~119 號)

汽庫位 2 輛 (編號: 240~241 號)

(行檢不獲檢車庫)

■ 停車面積：

大型汽庫位: 2.5\*6\*41=15㎡ (1 輛)

中型汽庫位: 2.5\*5.5\*19=261.25㎡ (19 輛)

腳踏汽庫位: 2.5\*5.5\*96=660㎡ (96 輛)

腳踏汽庫位(雙): 2.5\*5.5\*23=316.25㎡ (23 輛)

小型汽庫位: 2.3\*5.5\*9=113.85㎡ (9 輛)

行檢不獲檢車庫: 5.5\*6=33㎡ (2 輛)

小計: 15+261.25+976.25+113.85+33=1399.35 (150 輛)

■ 防火區劃設計 79：

(A) 樓下一層樓地板面積：

916.28㎡<3000㎡(自然滅火區劃)

(B) 樓下一層樓地板面積：

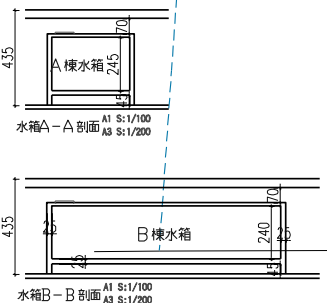
2489.59<3000㎡(自然滅火區劃)

■ 防火區劃設計 79-2(垂直區劃)：

本樓層樓地板面積總和，面積 34,711㎡

除樓層出入口門外，4 樓層大特設具具樓梯間，

本區完全封閉(編號 0 區)出入口前，小特設具具樓梯間之出入口。



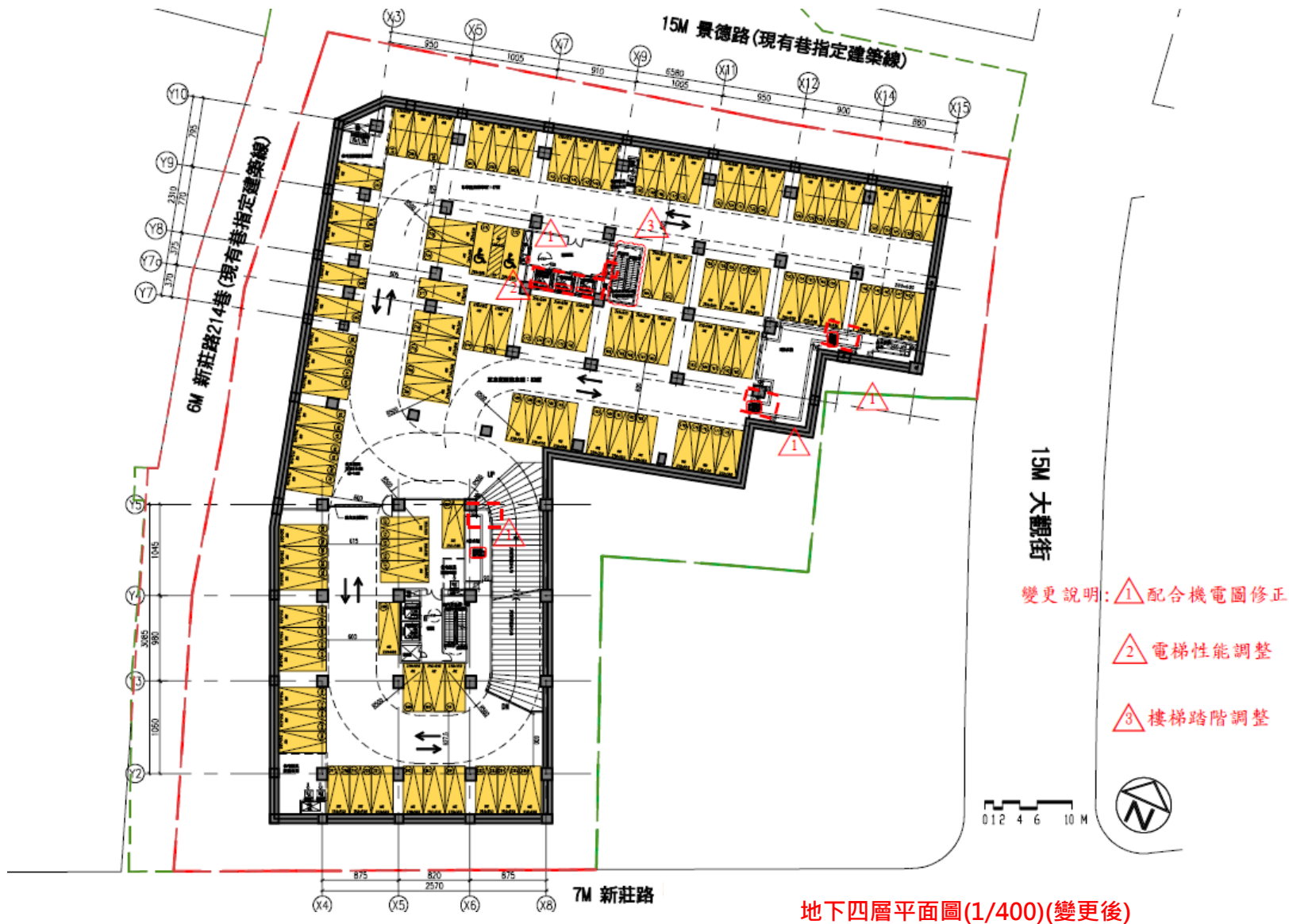
- 變更說明：
- ① 配合機電新增筏基人孔蓋、水箱人孔蓋。
  - ② 電梯性能調整
  - ③ 樓梯踏階調整

地下五層平面圖(1/400)(變更後)

地下五層平面圖 A1 S:1/200 A3 S:1/400

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地下四層



地下四層平面圖(1/400)(變更後)

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地下三層



## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-地下二層

#### 地下二層面積計算檢討

##### ■ 地下二層樓地板面積：

①+②+③+...+⑩=3688.42㎡

##### ■ 地下室(2樓)地下二層樓地板面積：

⑩=39.34㎡

合計：

3688.42+39.34=3727.76㎡

##### ■ 地下室容積檢討：

地下室容積總額：7398.57㎡

地下室容積剩餘額：244.99㎡

汽車位總數：370x40=14800㎡

機車位總數：478x4=1912㎡

防空避難室面積：2893.32㎡

17398.57+1244.99+338.68=18982.24㎡

> 14800+1904+2893.32=19597.32㎡...OK 符合剩餘=0㎡

##### ■ 汽機單位檢討：

總面積：63 ㎡

汽機房：56 ㎡ (編號：390~407, 409, 411~423, 425~428, 431~432, 434~443, 445~452 ㎡)

汽機房：2 ㎡ (編號：429~430 ㎡)

汽機房：5 ㎡ (編號：408, 410, 424, 433, 444 ㎡)

##### ■ 停車位：

總數：212 個

汽機房：117 個 (編號：2~11, 15~25, 43~46, 50~54, 84~96, 98, 100~103, 105~108, 110, 119~131, 133~134, 144~146, 148~174, 191~198, 200~201, 203~209, 211~212 個)

汽機房：95 個 (編號：1, 12~14, 26~42, 47~49, 55~83, 97, 99, 104, 109, 111~118, 132, 135~143, 147, 175~190, 199, 202, 210 個)

汽機房：2 個 (編號：10, 11 個)

汽機房：5 個 (編號：408, 410, 424, 433, 444 個)

##### ■ 汽機房：

總數：2 個

##### ■ 停車位：

總數：212 個

汽機房：117 個

汽機房：95 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

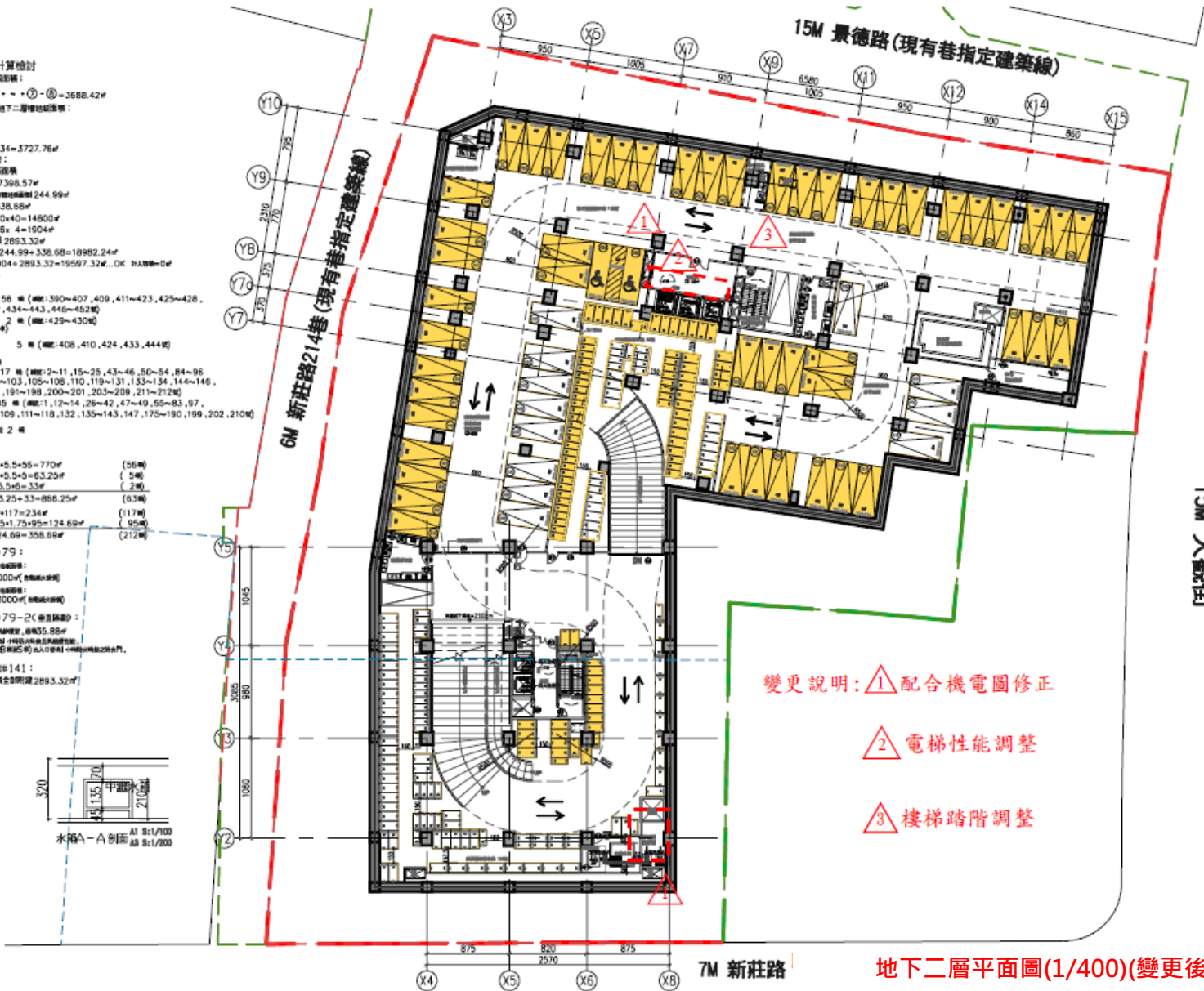
汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個

汽機房：5 個

汽機房：2 個



變更說明：△1 配合機電圖修正

△2 電梯性能調整

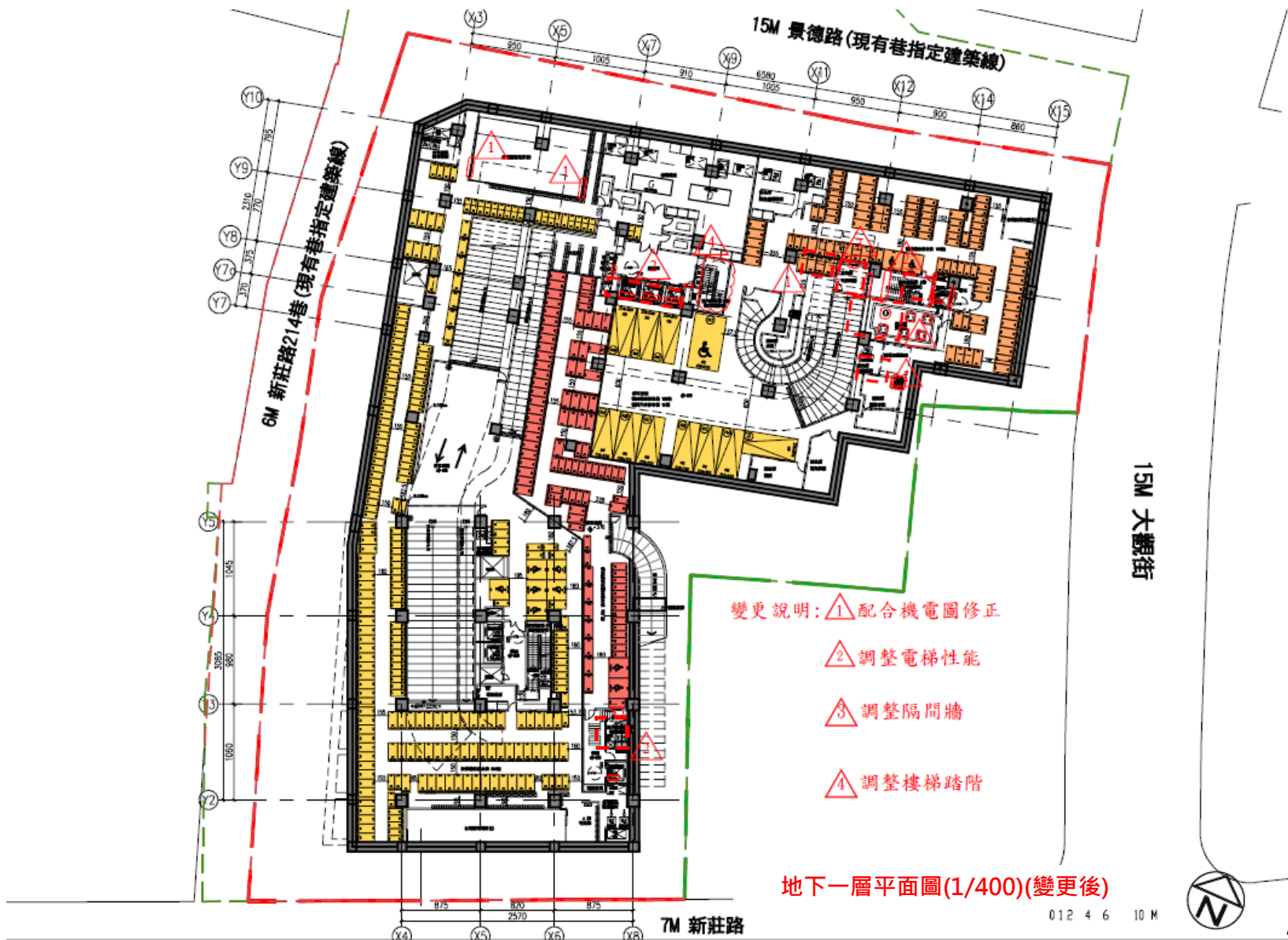
△3 樓梯踏階調整



地下二層平面圖(1/400)(變更後)

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地下一層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿及建築設計需求調整)

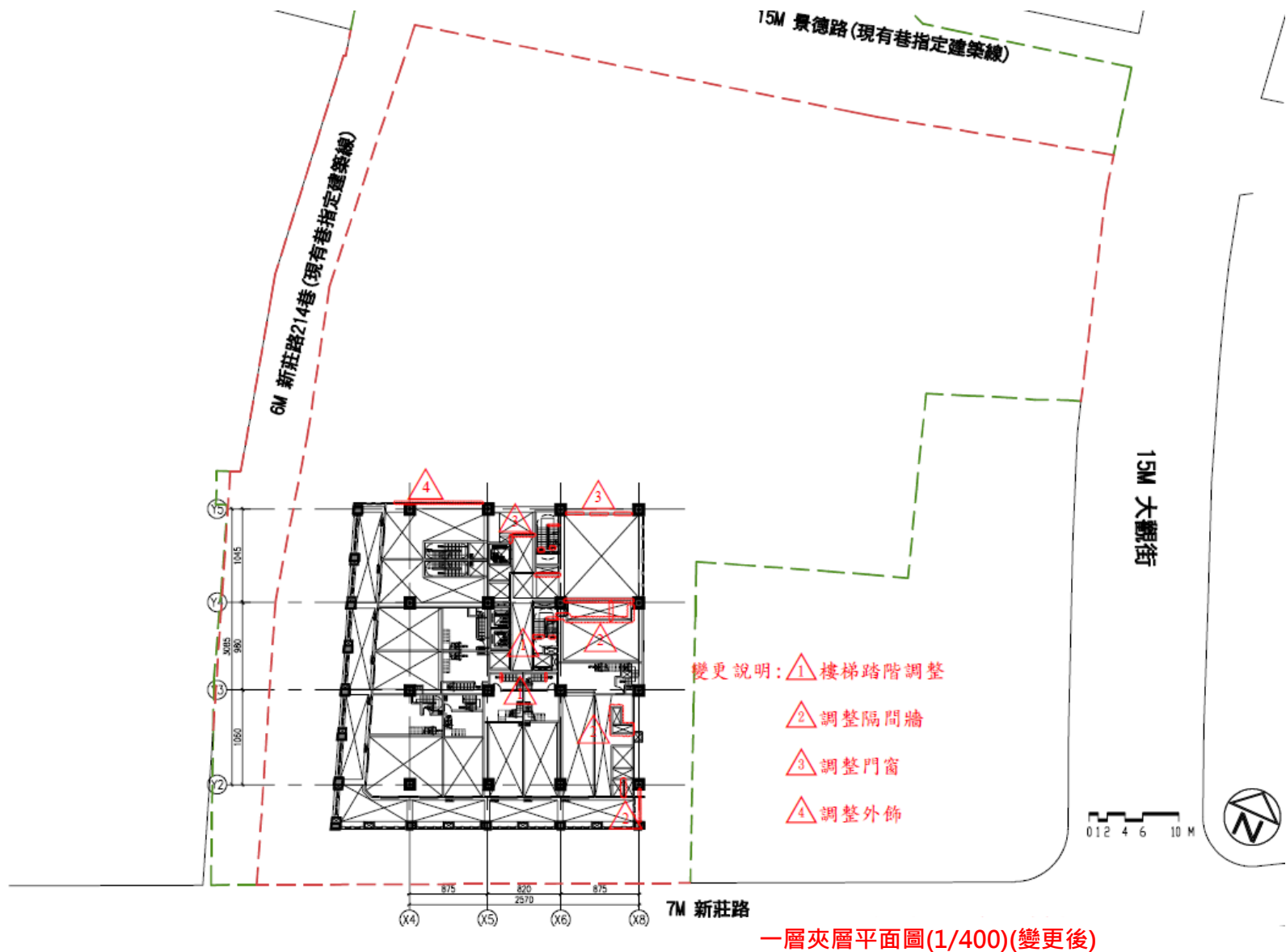
## ■ 建築計畫-地上一層



一層平面圖(1/400)(變更後)

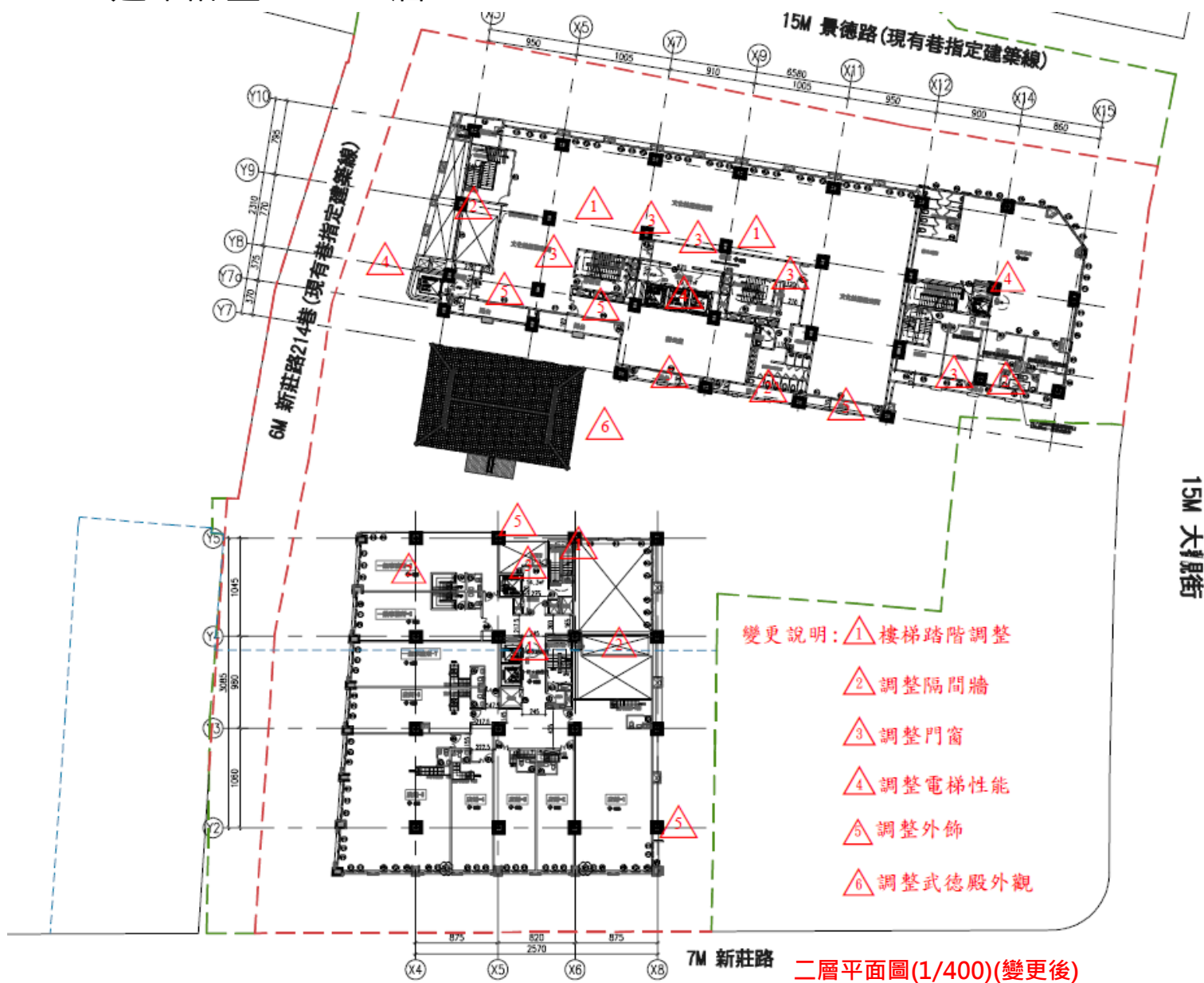
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿及建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上一層夾層



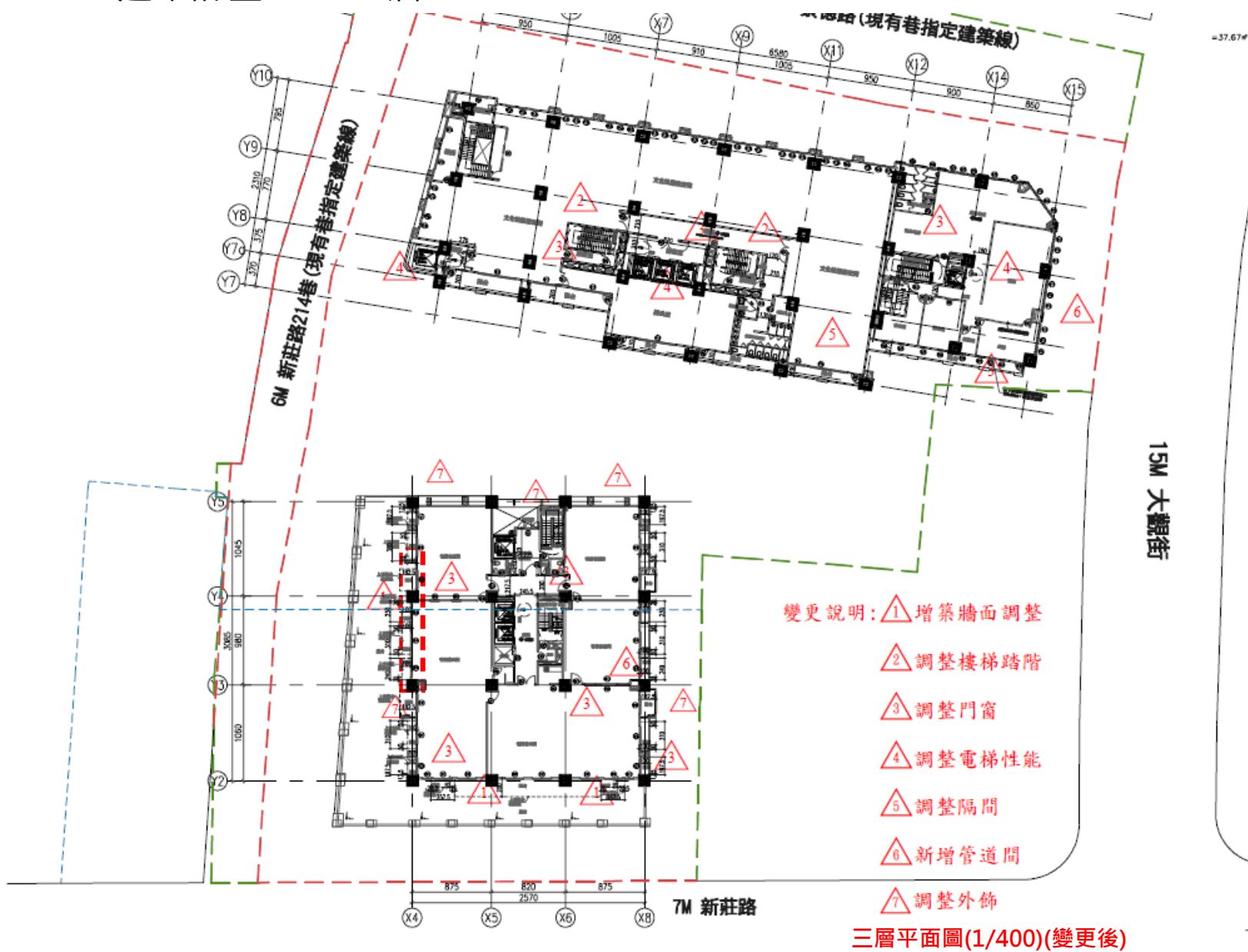
一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿及建築設計需求調整)

■ 建築計畫-地上二層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

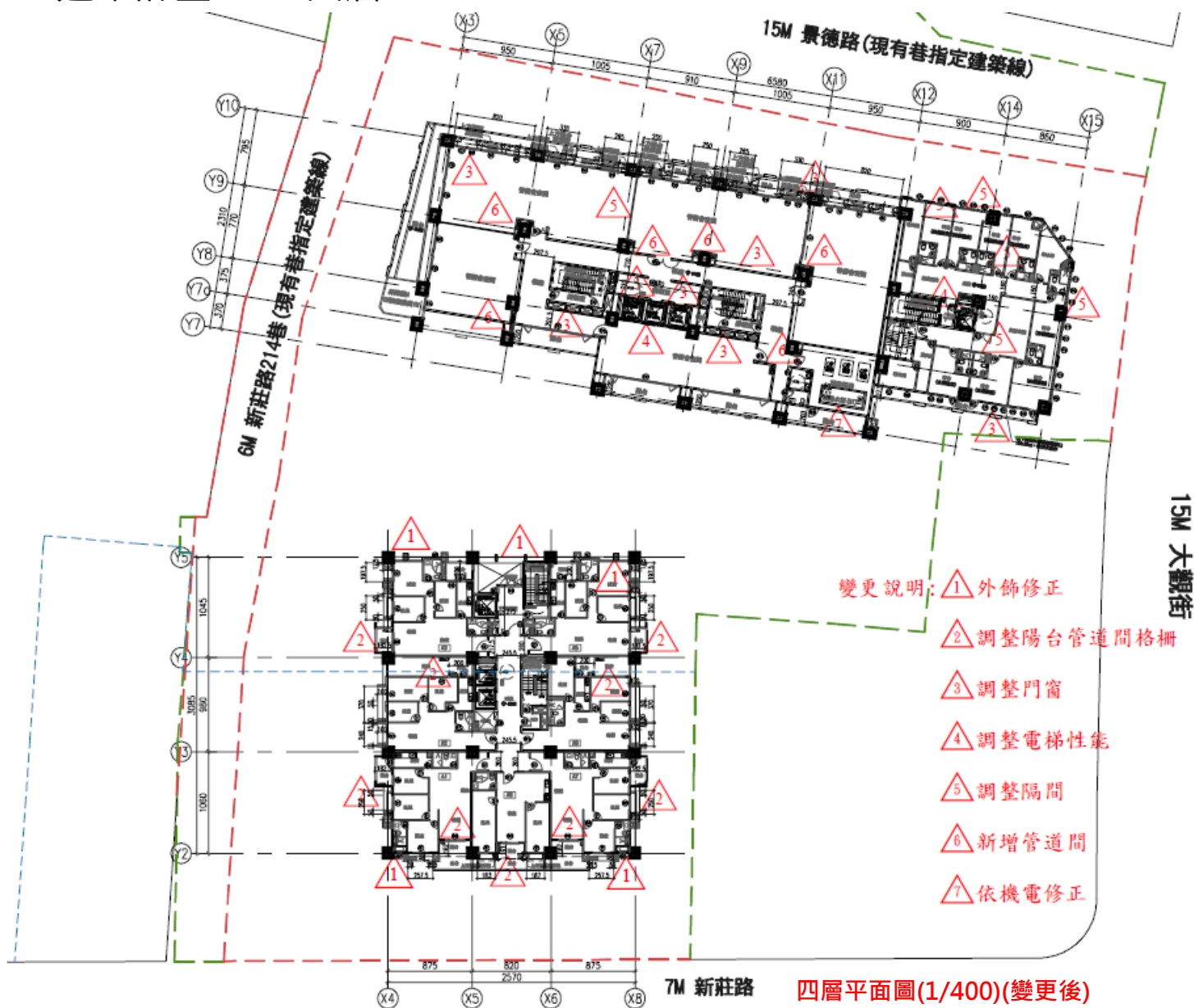
## ■ 建築計畫-地上三層



-37.67#

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-地上四層



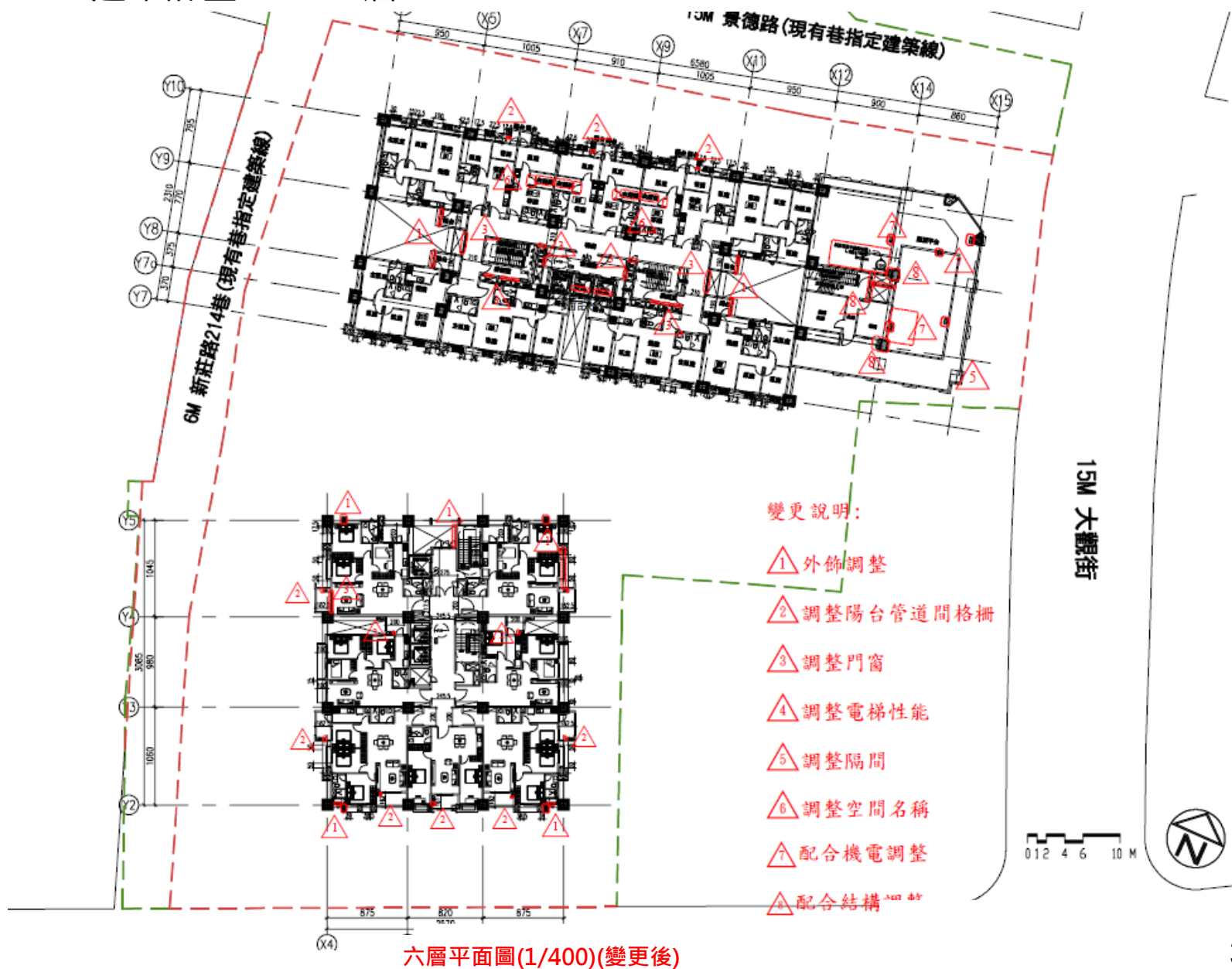
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上五層



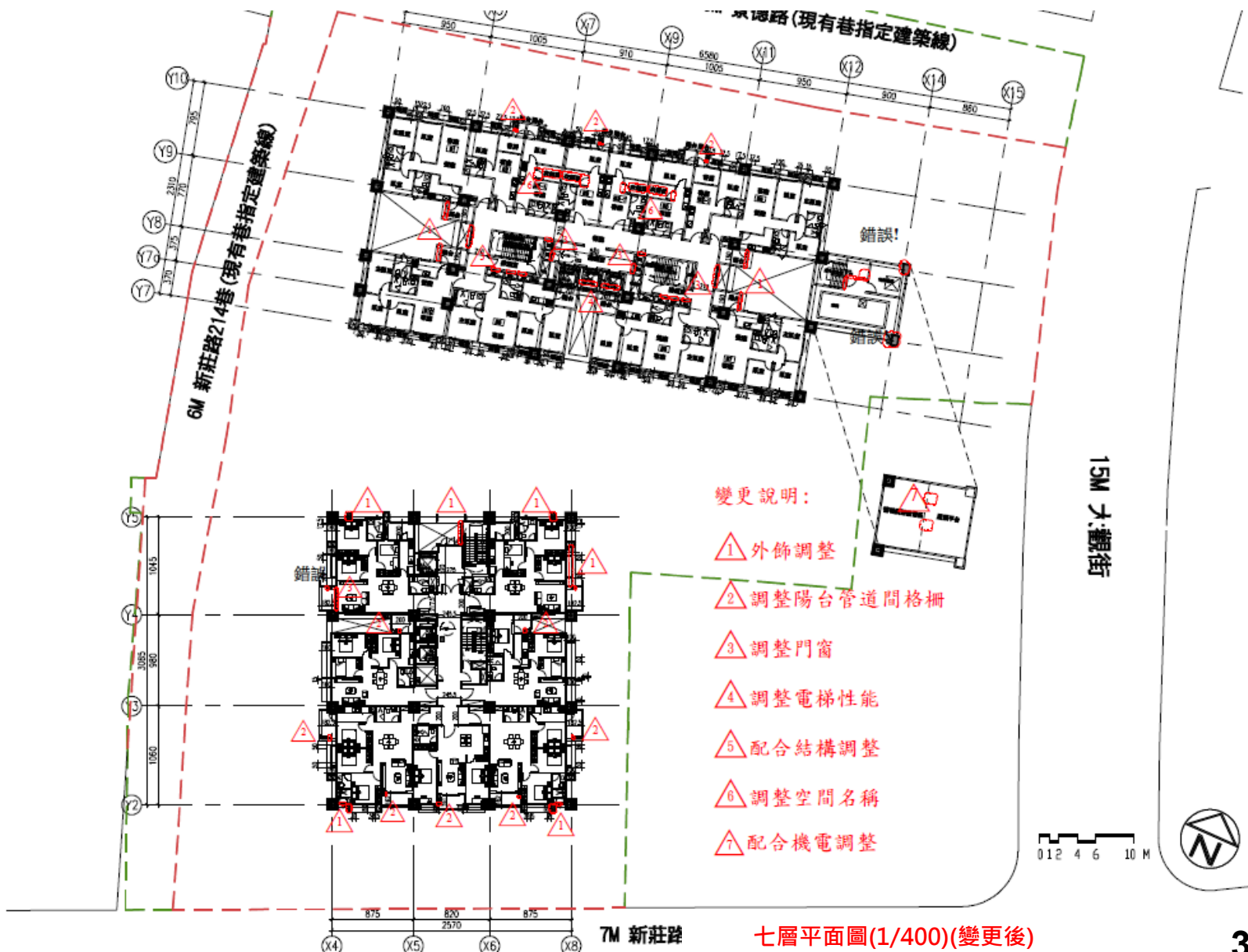
## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-地上六層



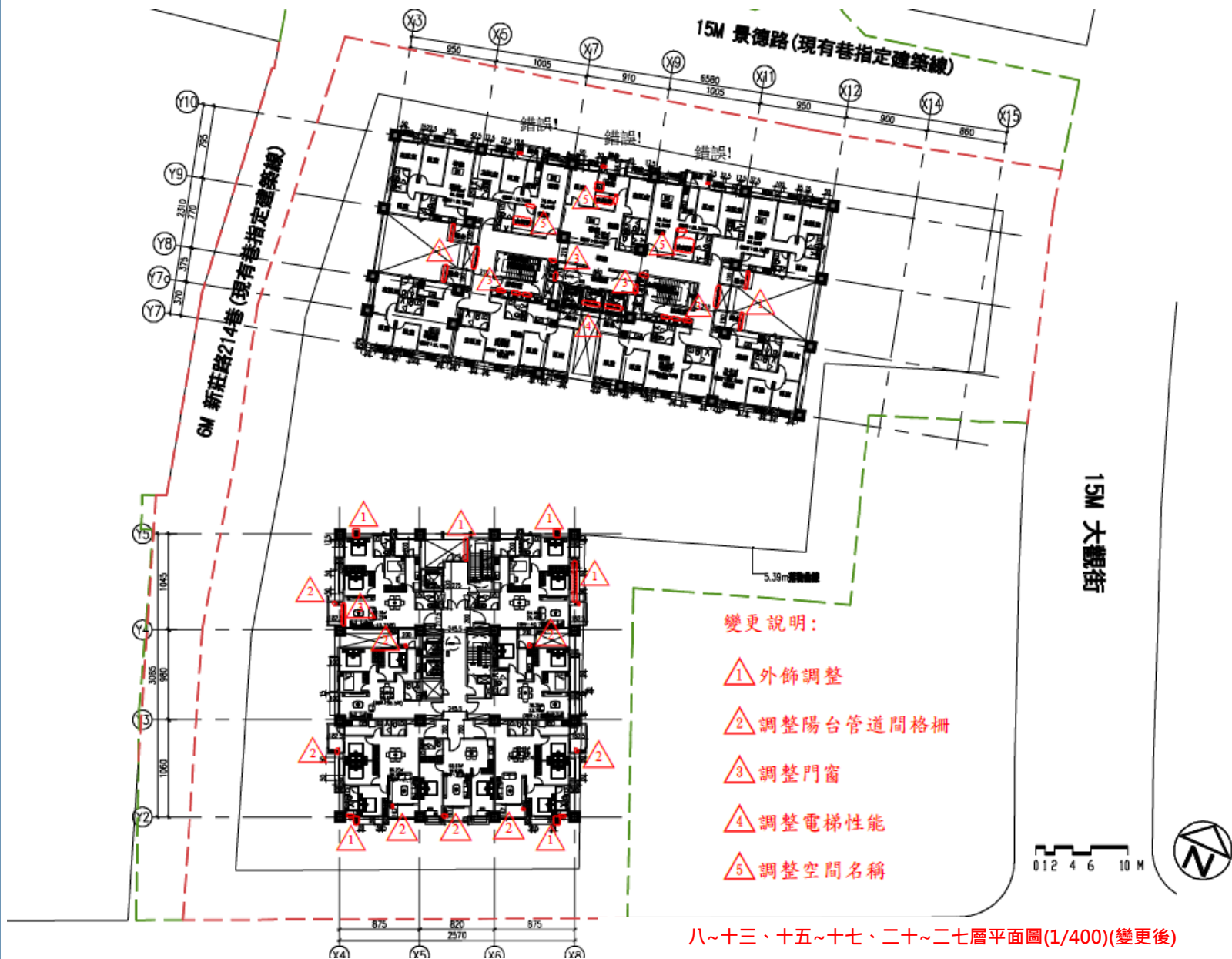
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上七層



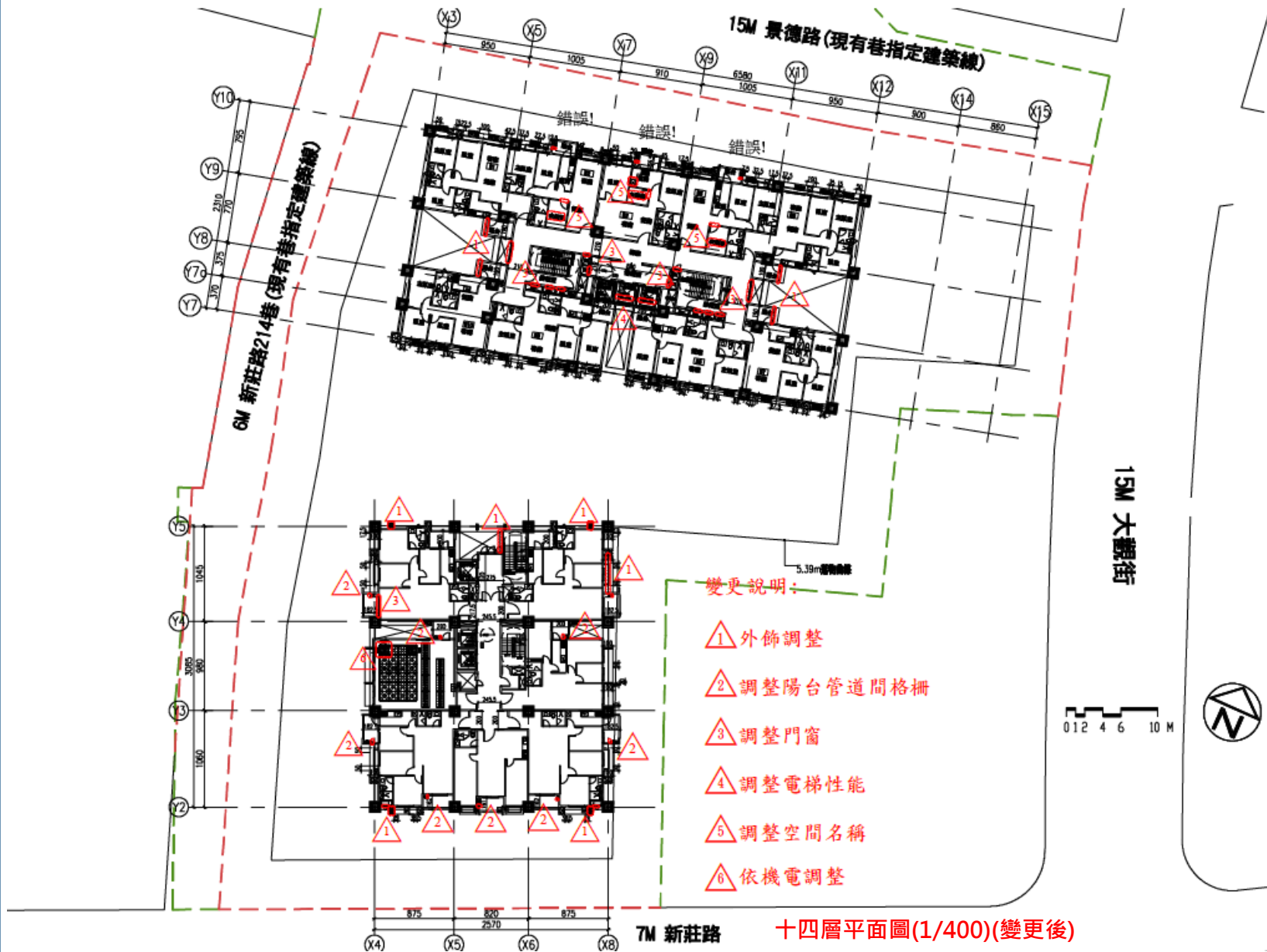
## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-地上八~十三、十五~十七、二十~二十七層



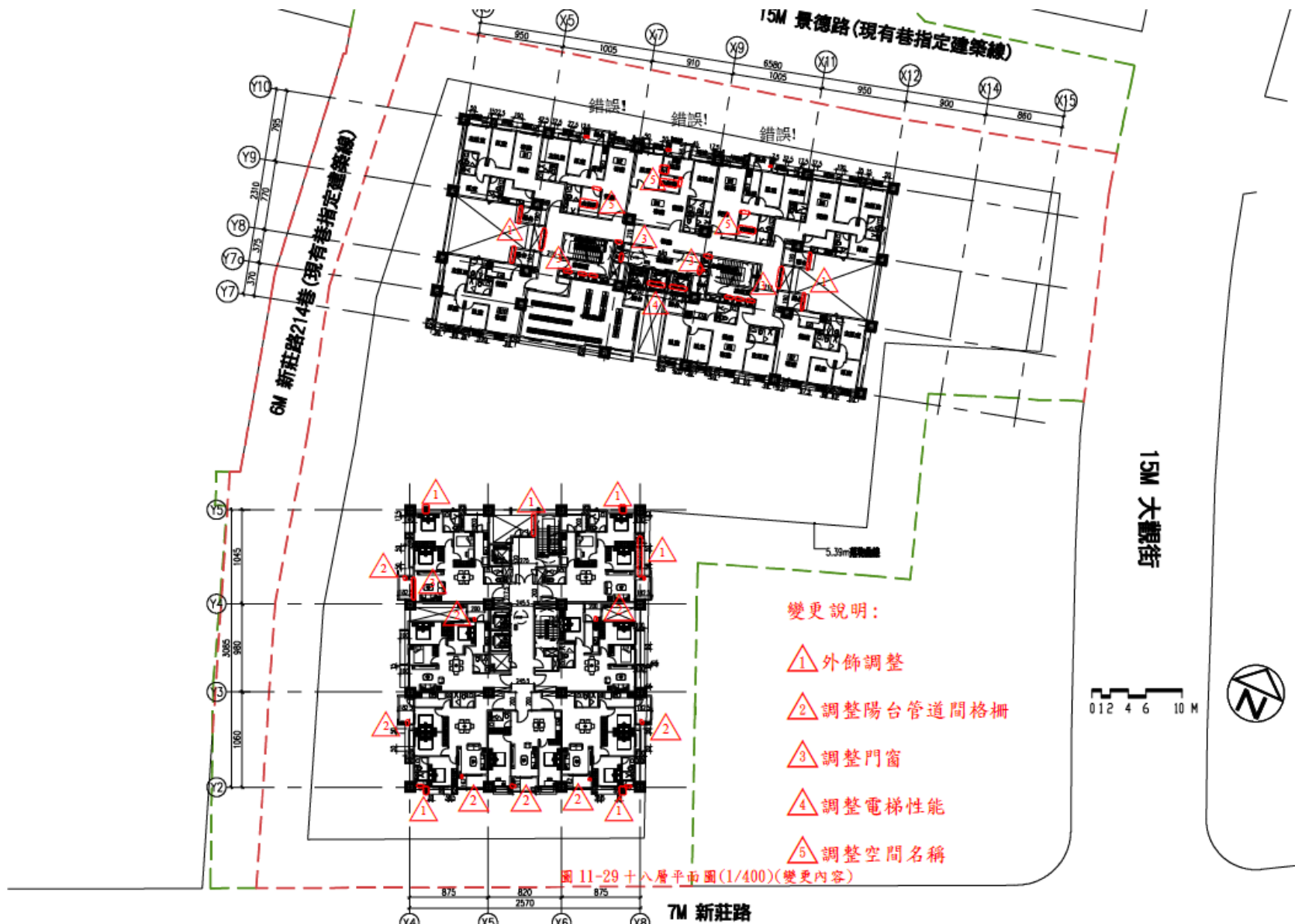
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上十四層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

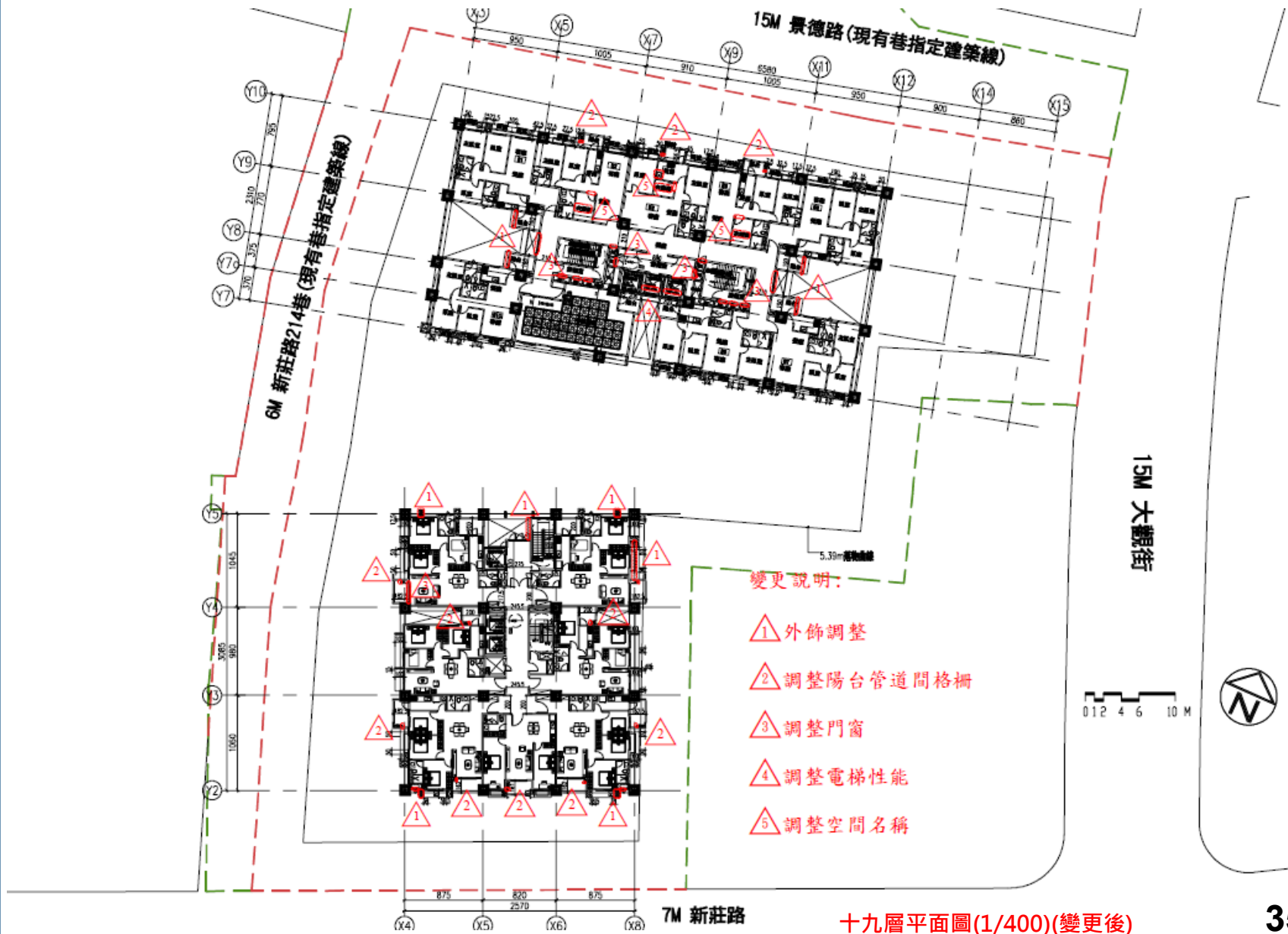
## ■ 建築計畫-地上十八層



十八層平面圖(1/400)(變更後)

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上十九層



十九層平面圖(1/400)(變更後)

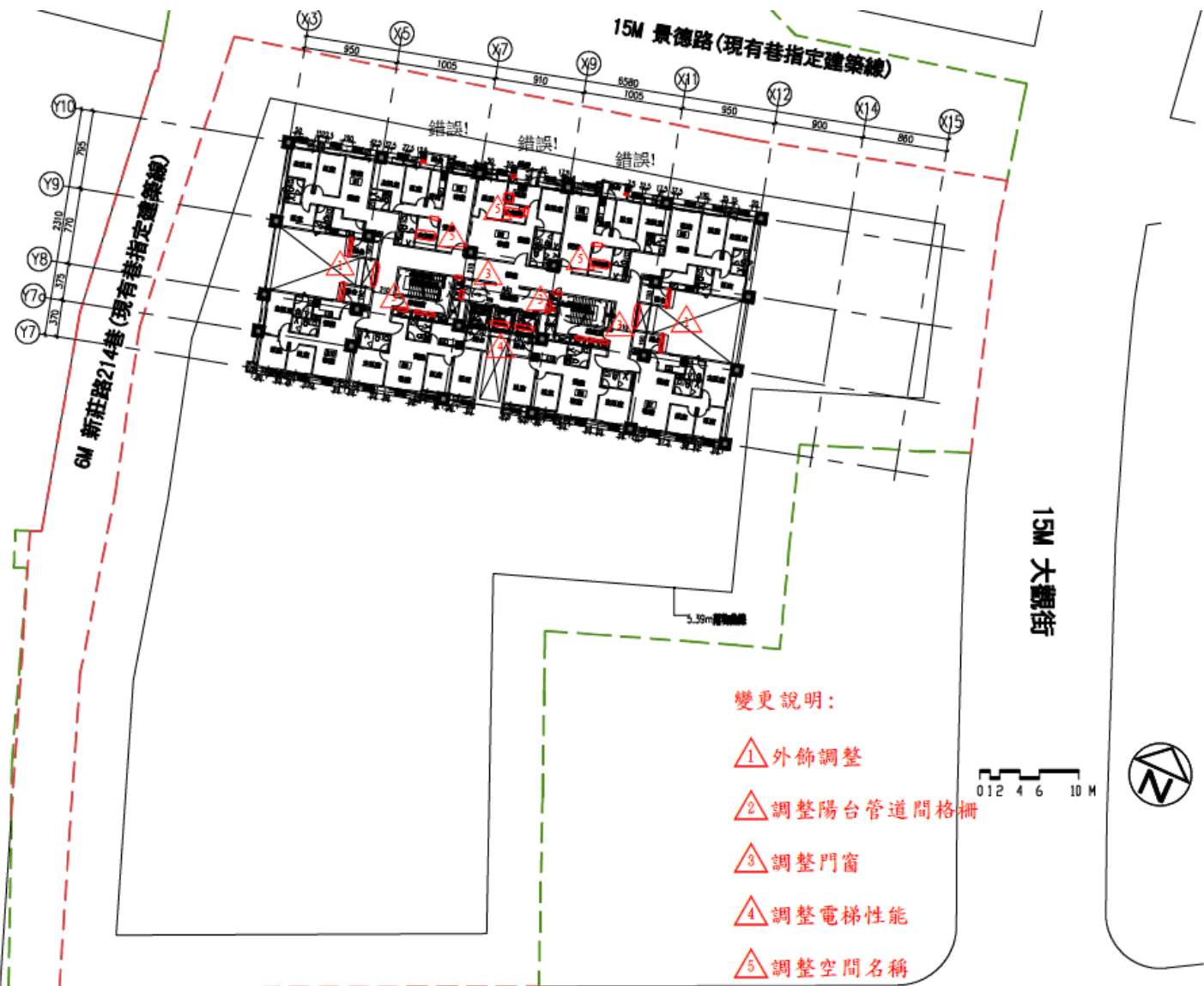
## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-地上A棟屋突層、地上B棟二十八層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

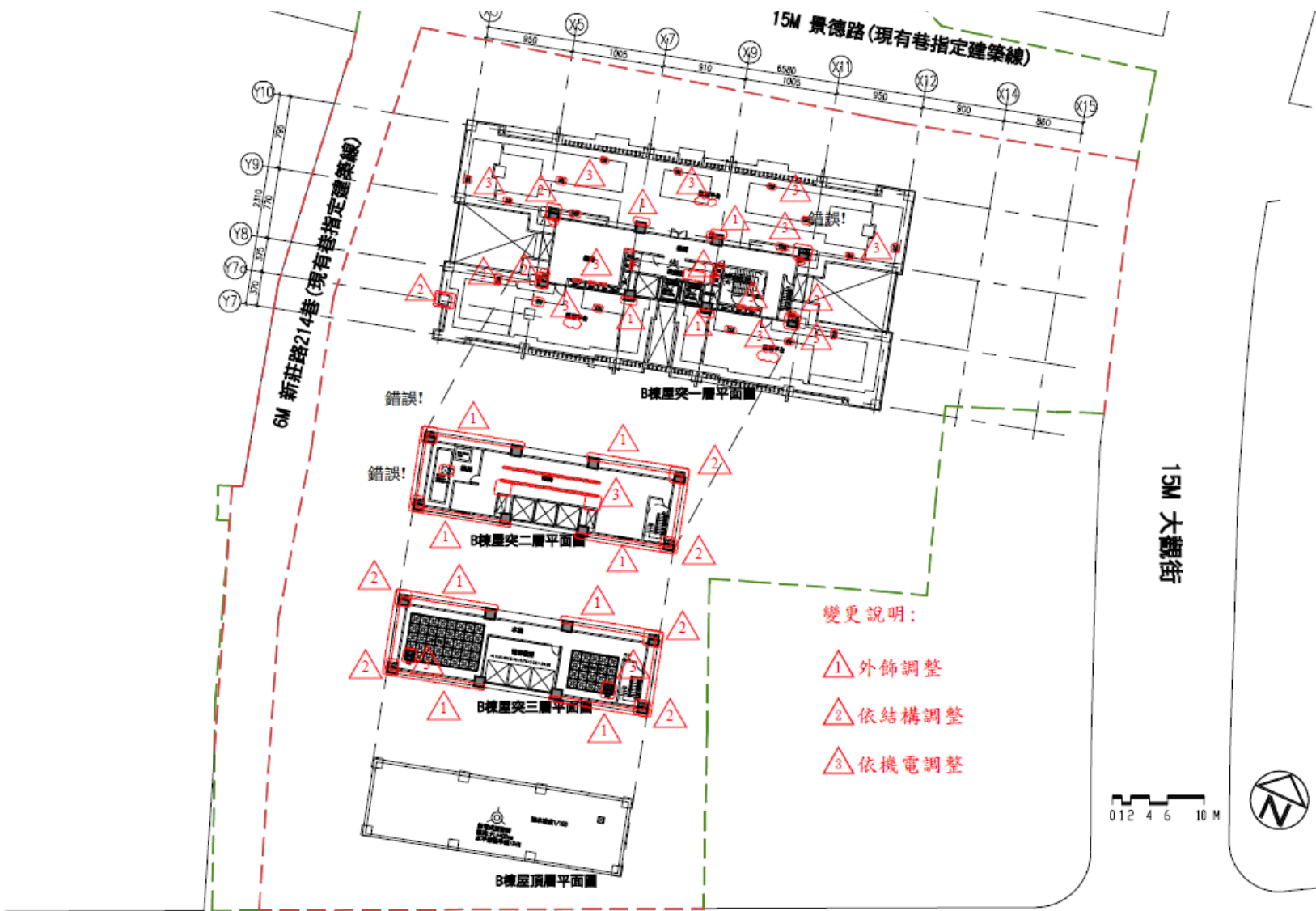
## ■ 建築計畫-B棟地上二十九至三十三層平面圖



7M 新莊路 B棟二十九至三十三層平面圖(1/400)(變更後)

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-B棟屋突層平面圖



B棟屋突層平面圖(1/400)(變更後)

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-建築面積檢討圖

一、建築面積檢討：

■ 棟棟：

- = 1 + 2 + ... + 10 = 1065.07m<sup>2</sup>
- ① (33.72+32.901)X11.46/2=381.74
- ② (33.901+32.69)X16.95/2=564.36
- ③ 14.75X0.9=13.28
- ④ (16.565+16.324)X3.375/2=55.5
- ⑤ 12X2.4=28.8
- ⑥ (15.149+15.072)X1.075/2=16.24
- ⑦ 11X0.05=0.55
- ⑧ 5.13X0.12=0.62
- ⑨ 2.65X0.25=0.66
- ⑩ 1.95X0.255=0.5
- ⑪ 4.7X0.6=2.82
- ①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪ = 1065.07

■ 法定騎樓面積：

- = 1 = 125.64m<sup>2</sup>
- ① (35.077+34.82)X3.595/2=125.64
- ① = 125.64

■ 11+49 = 137.76m<sup>2</sup>

- ① 14.590X9.130=133.2
- ② 5.170X0.880=4.55
- ③+④ = 137.76

■ 12 + ... + 48 = 1588.62m<sup>2</sup>

- ⑫ (4.544+4.037)X0.556/2=2.356
- ⑬ (4.544+4.159)X4.134/2=17.989
- ⑭ (3.607+3.094)X5.51/2=18.461
- ⑮ (3.646+3.549)X1.05/2=3.777
- ⑯ (2.996+2.415)X6.25/2=16.909
- ⑰ (2.987+2.706)X2.8/2=7.942
- ⑱ 16.85X4.79=80.712
- ⑲ 5.4X4.49=24.246
- ⑳ 2.95X4.44=13.098
- ㉑ 5.4X4.49=24.246
- ㉒ 7.1X4.79=34.009
- ㉓ 1.25X4.965=6.206
- ㉔ 8.5X4.79=40.715
- ㉕ 12.25X19.66=240.835
- ㉖ 1.275X19.11=24.365
- ㉗ (1.275X0)/2=0
- ㉘ 1.05X19.66=20.643
- ㉙ 1.675X19.11=32.009
- ㉚ 2.3X19.46=44.758
- ㉛ 1.25X19.51=24.388
- ㉜ 3.4X19.46=66.164
- ⑳ 1.05X19.66=20.643
- ㉑ 2.375X19.46=46.218
- ㉒ 1.4X19.11=26.754
- ㉓ 1.25X19.51=24.388
- ㉔ 0.825X19.46=16.055
- ㉕ 7.475X19.11=142.847
- ㉖ 14.9X19.66=292.934
- ㉗ 3.7X19.96=59.052
- ㉘ (3.7X3.7)/2=6.845
- ㉙ 1.05X0.15=0.158
- ㉚ 1.05X0.15=0.158
- ㉛ 1.05X0.15=0.158
- ㉜ ⑳+㉑+㉒+㉓+...+㉜ = 1568.62

■ 鄰地侵占面積

- ① 0.0016X16.00=3.2m<sup>2</sup>

■ 合計：

1065.07+125.64+137.76+1588.62+0 = 2897.09

■ 建築面積：

- 1. 基地面積：7474.75m<sup>2</sup>
- 2. 法定建築率：54.3%
- 3. 設計建築面積 < 2897.09m<sup>2</sup>
- 4. 設計建築率：設計建築面積 / 基地面積X100%
- 2897.09 / (7474.75)X100%=38.76% < 法定建築率54.3%...OK

變更說明：①文字誤植調整

②武德殿面積調整

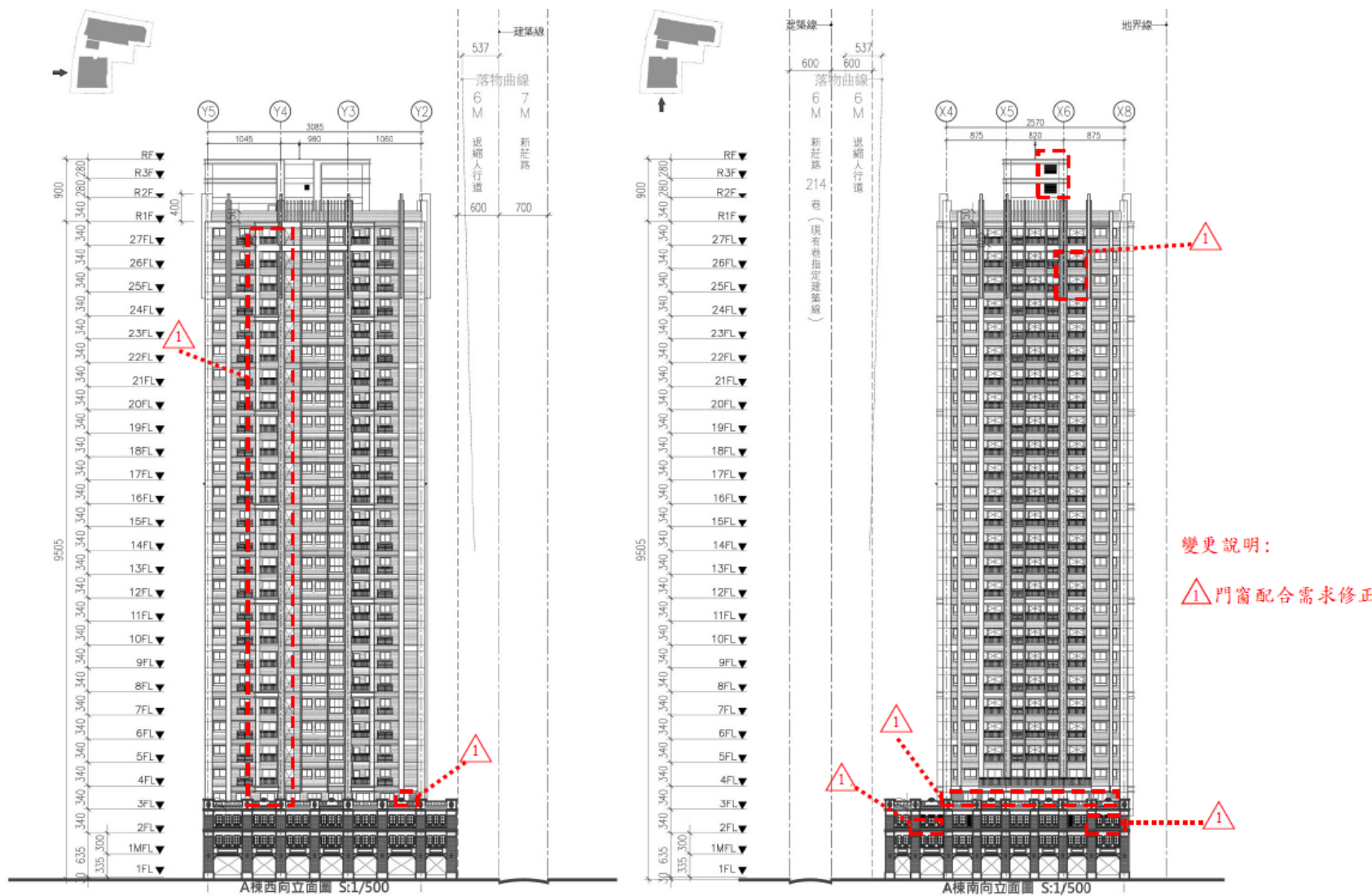
③鄰地侵占面積排除



建築面積檢討圖(1/500)(變更後)

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-A棟東向、北向立面圖



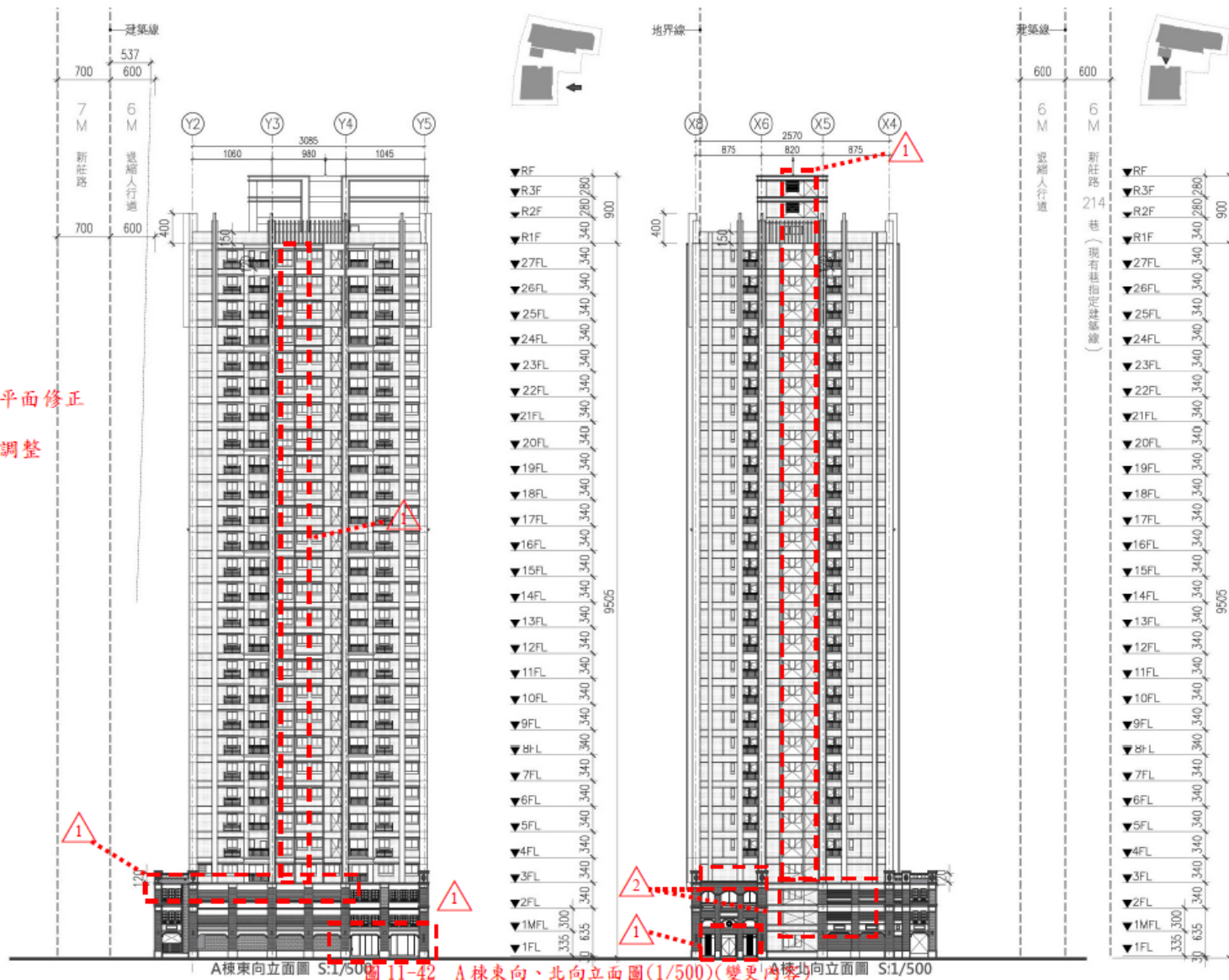
A棟東向、北向立面圖(1/500)(變更後)

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-A棟西向、南向立面圖

變更說明：

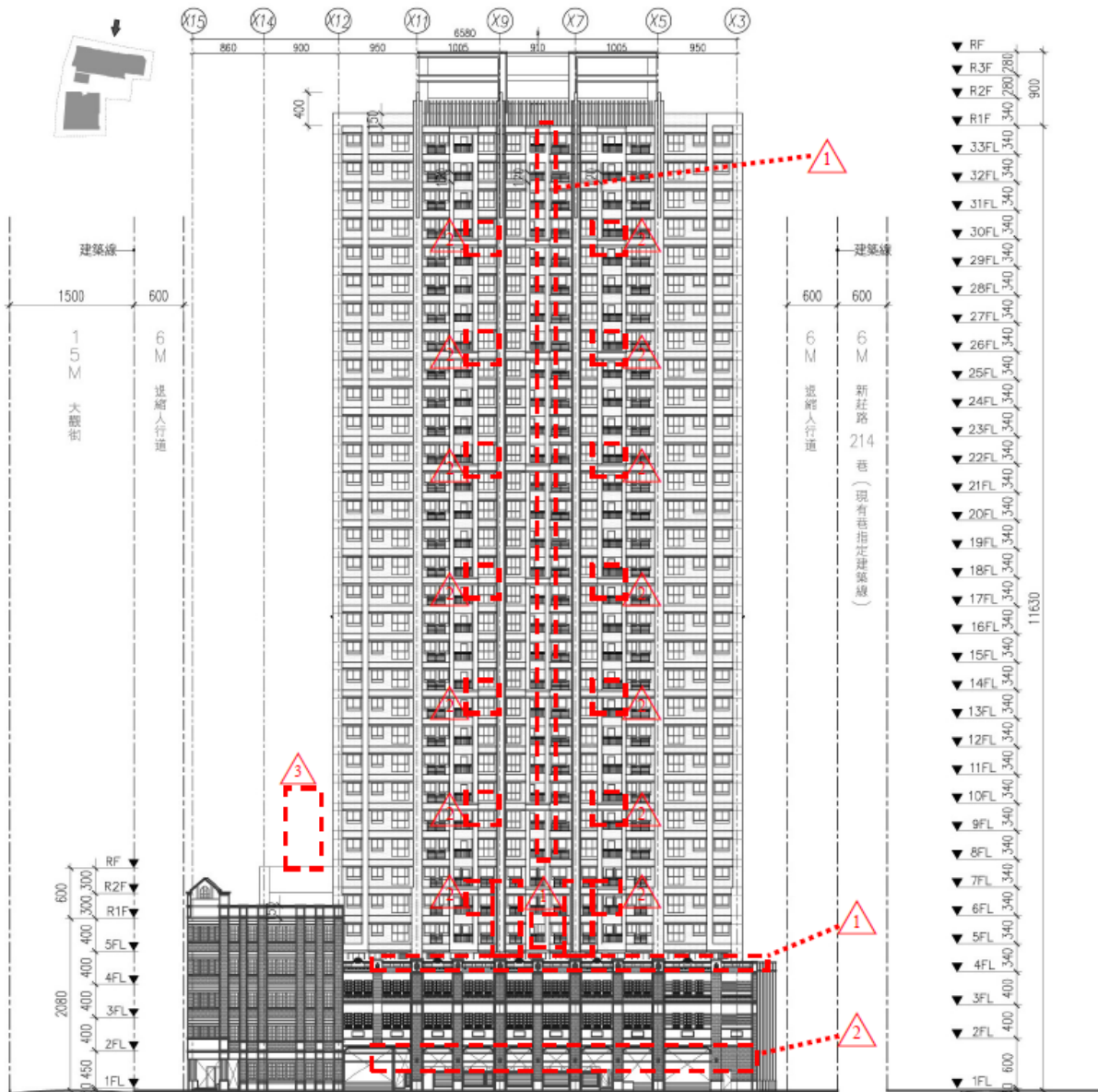
- ① 門窗配合平面修正
- ② 立面飾帶調整



A棟西向、南向立面圖(1/500)(變更後)

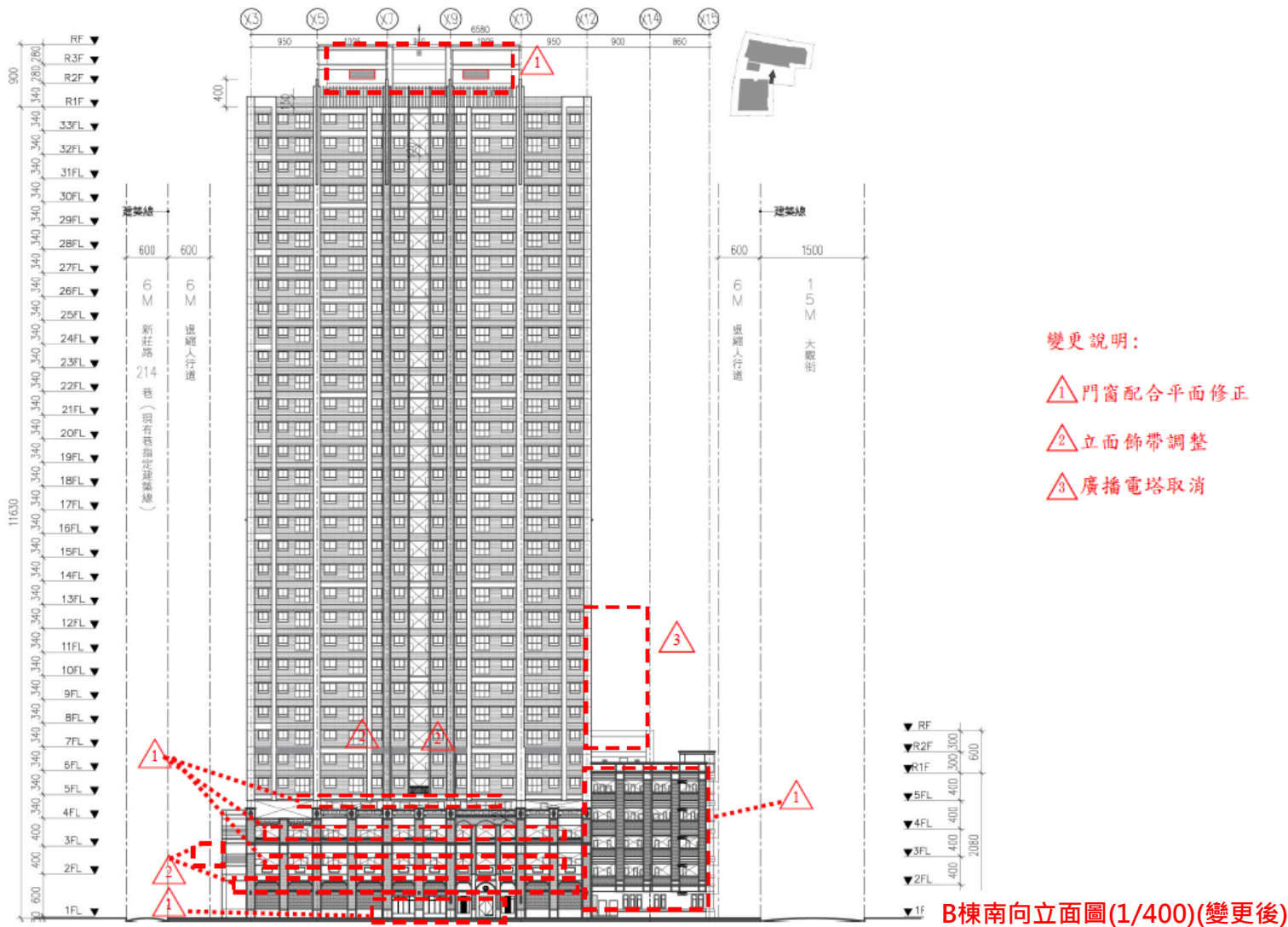
## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-B棟北向立面圖



## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-B棟南向立面圖



B棟南向立面圖(1/400)(變更後)

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-B棟西向、東向立面圖

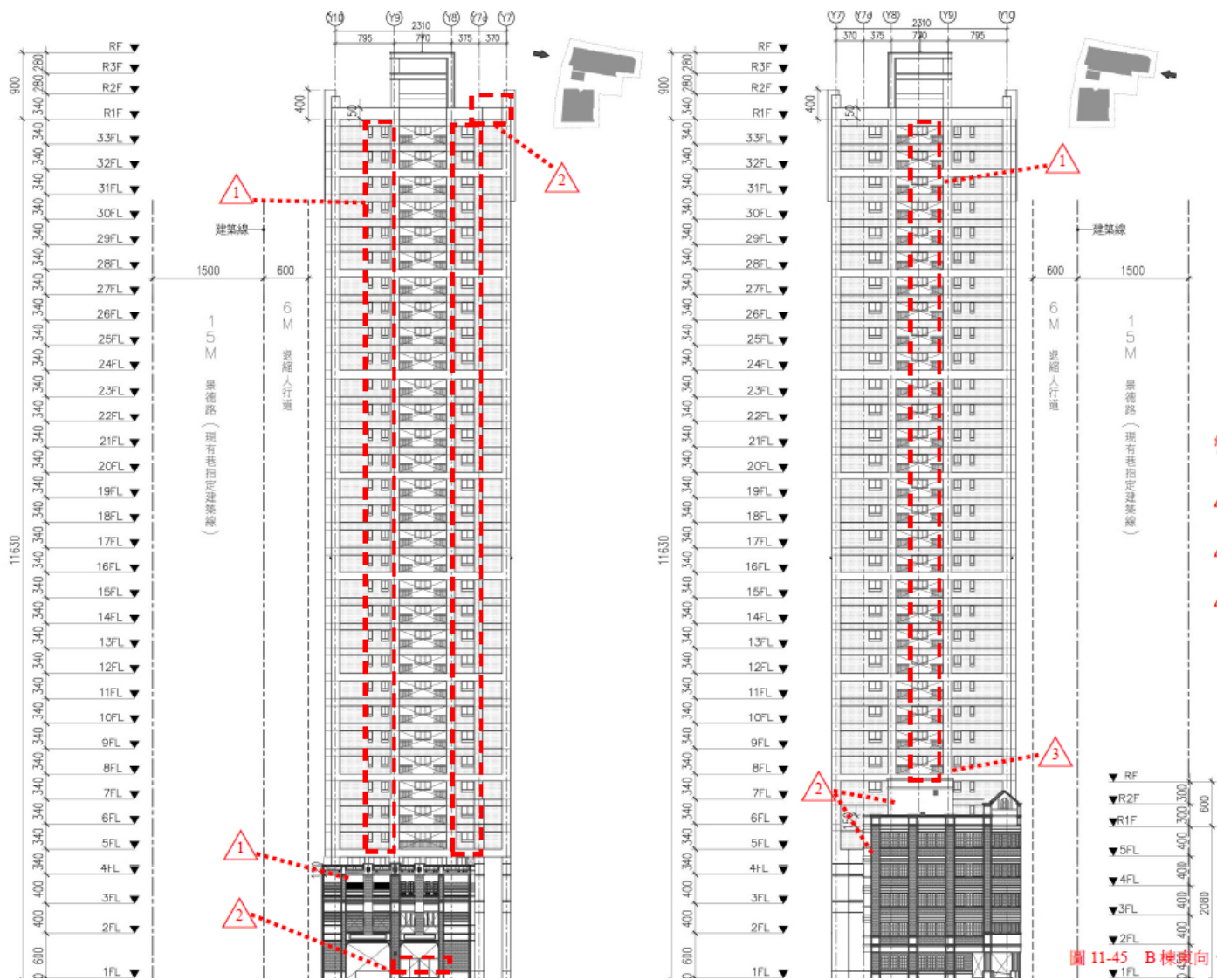
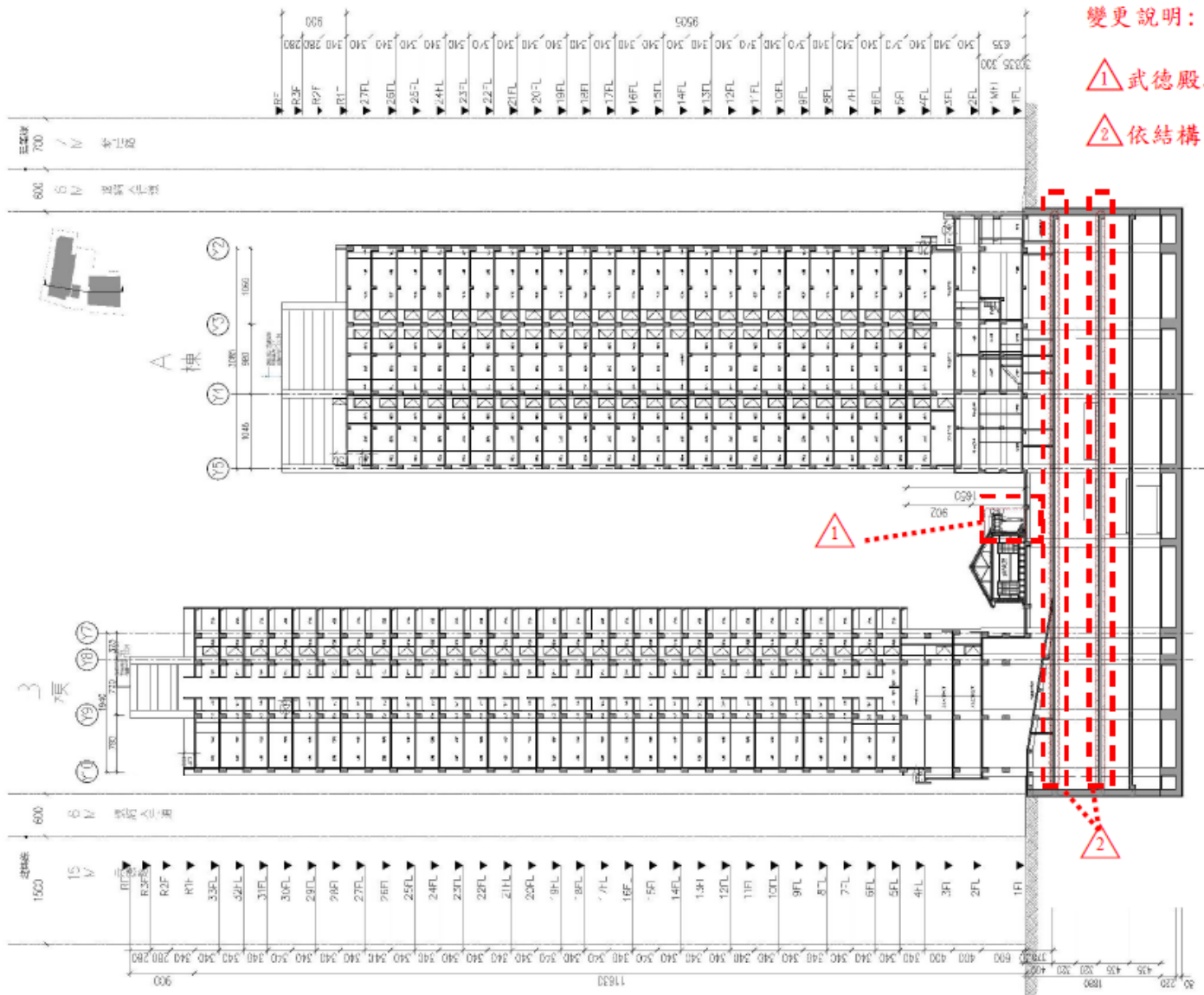


圖 11-45 B棟東向、西向立面圖(1/400)(變更內容)

B棟東向、西向立面圖(1/400)(變更後)

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-長向剖面圖

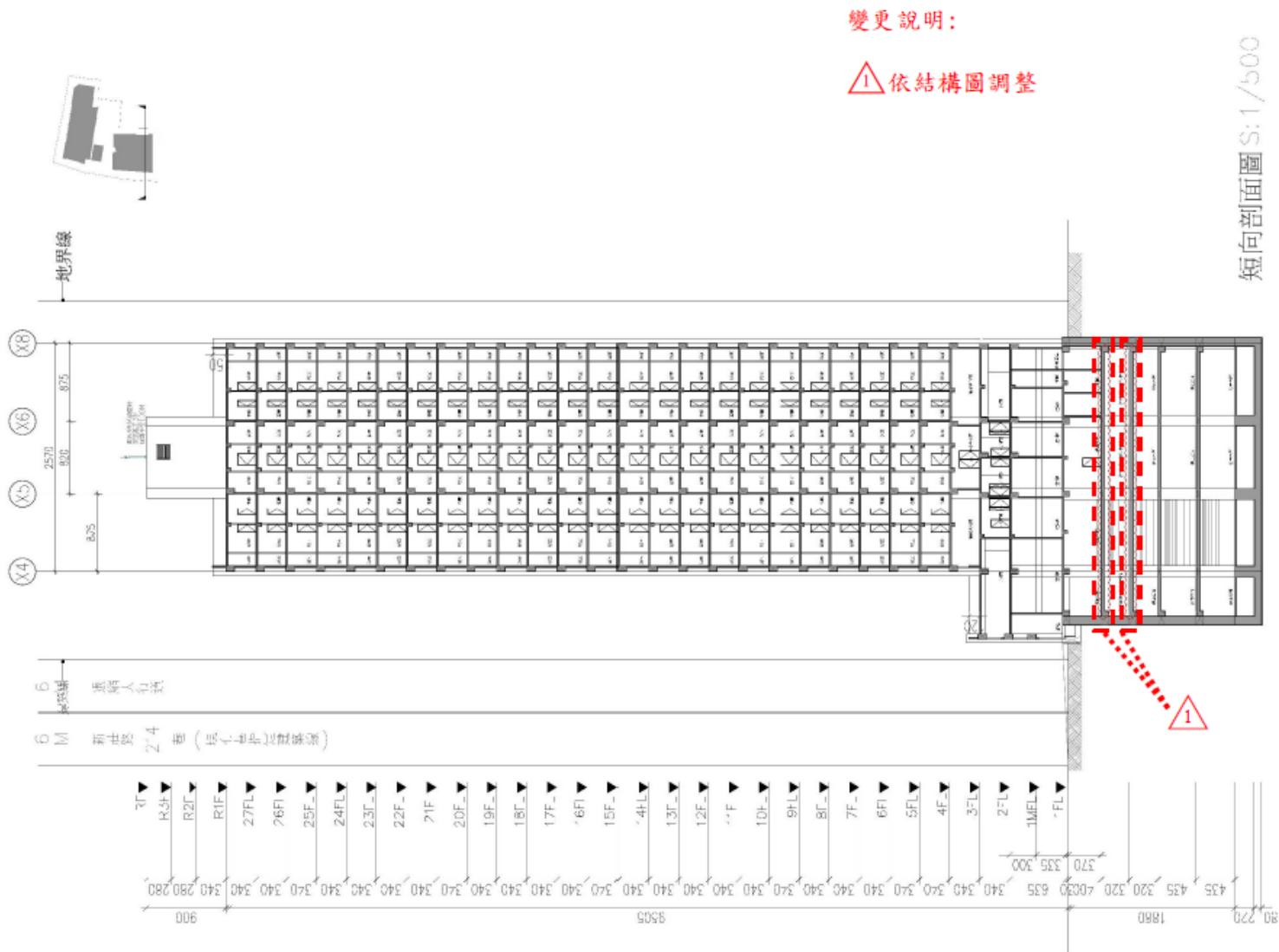


- 變更說明:
- 1 武德殿結構調整
  - 2 依結構圖調整

長向剖面圖(1/500)(變更後)

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-短向剖面圖



短向剖面圖(1/500)(變更後)

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿調整)

### ■ 景觀配置圖

#### 設計說明：

景觀配置主軸以保存歷史場所-武德殿為中心的幾何方畿，植入“都市之埕”概念，將武德殿的緣由、故事及未來開發階段之照片及敘事以“歷史留言版”型態，配合以殿體為正面主軸發展而成的一處開放空間，作為市民鄰里互動及省思回味的儀典聚會廣場。住宅大樓空間部分以在繁華喧囂的都市裡設置一處綠洲，塑造一處低調、大氣、靜謐、流暢的住居品質。

珍貴老樹位置依樹保審查結論確認  
依110.04.12新北景觀規字第1103564177號審查結果

依文化局文資審查預留派出所牆體  
(依110.04.22新北設字第1100740910號審查結果)

#### 變更內容

配合武德殿修正景觀  
抽換配置底圖

- A 都市之埕
- B 住宅中庭空間
- C 植草磚步道
- D 商店街
- E 警察局前廣場



一層景觀平面圖(1/500) (變更內容)

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿調整)

### ■ 景觀植栽配置圖

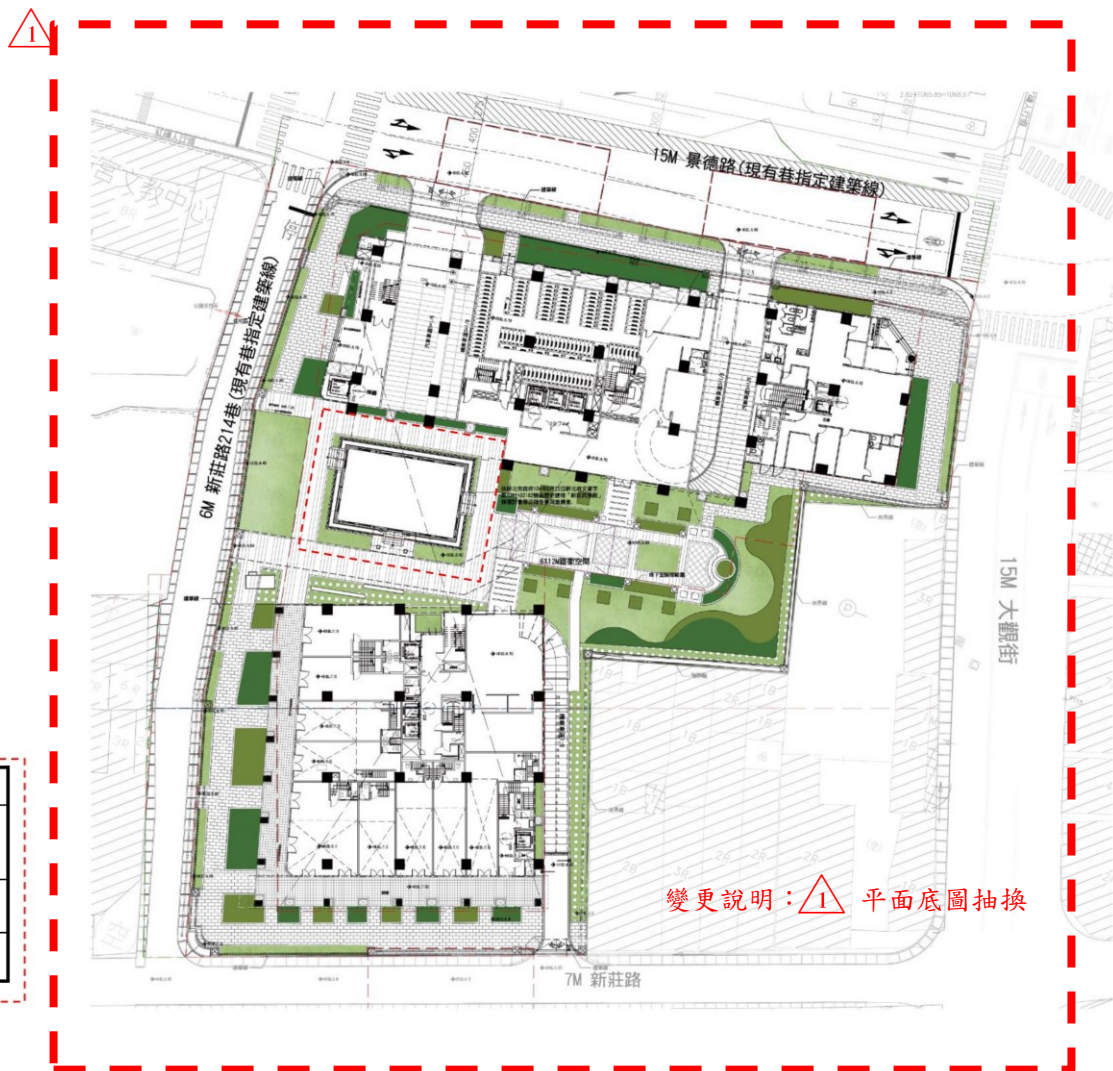
變更內容

配合武德殿修正景觀  
抽換配置底圖

灌木及地被數量微調

灌木,地被圖例說明:

| 圖例  | 名稱                     | 數量                  | 規格                 | 覆土   |
|---|------------------------|---------------------|--------------------|------|
|   | 羅漢松、厚葉石斑木、交趾衛矛、含笑花、七里香 | 300.3m <sup>2</sup> | H*W=30-200*30-60cm | 60cm |
|  | 金露花、朱槿、桂花、樹蘭           | 206m <sup>2</sup>   | H*W=30-50*30-50cm  | 60cm |
|  | 台北草                    | 695.5m <sup>2</sup> | 密鋪                 | 30cm |



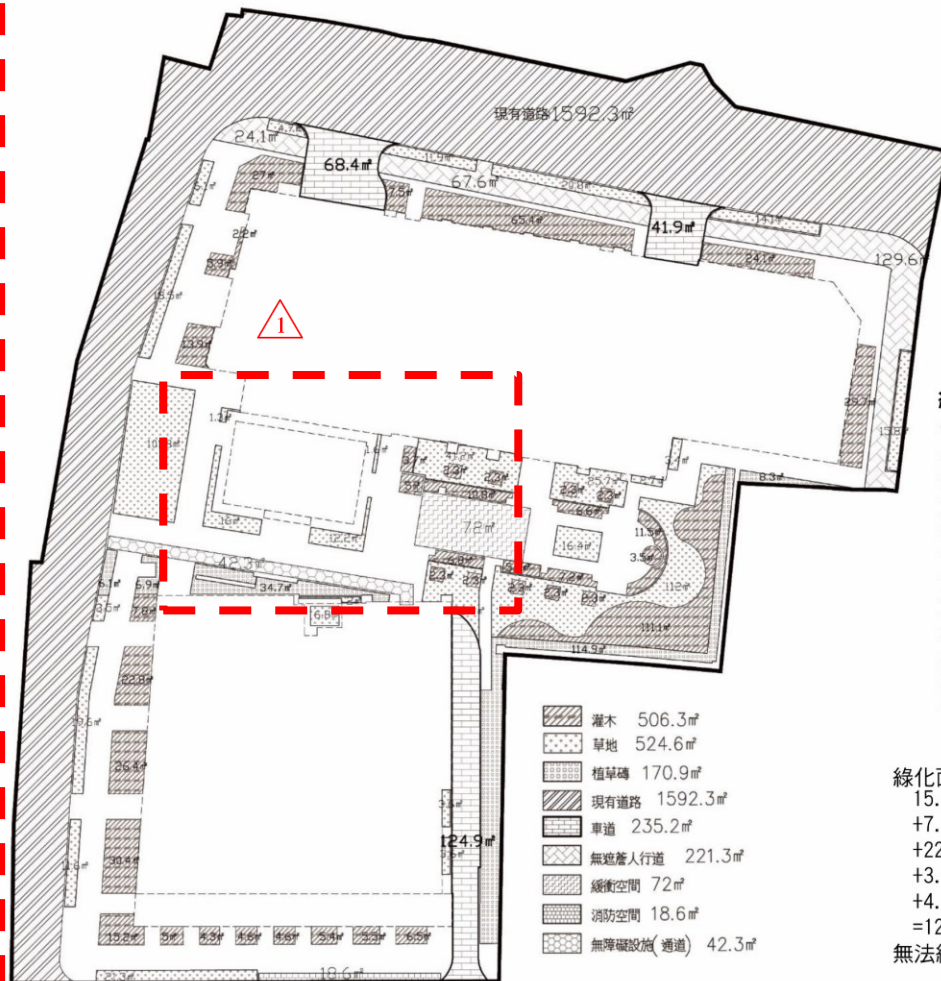
植栽說明圖(灌木、地被)(1/500) (變更內容)

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿調整)

## ■ 綠覆率檢討圖

2

6-4 綠化及綠覆率檢討



- 灌木 506.3㎡
- 草地 524.6㎡
- 植草磚 170.9㎡
- 現有道路 1592.3㎡
- 車道 235.2㎡
- 無遮蔭人行道 221.3㎡
- 緩衝空間 72㎡
- 消防空間 18.6㎡
- 無障礙設施(通道) 42.3㎡

變更說明：① 配合武德殿調整

② 綠覆面積微調

### 綠化面積檢討

依據<土地使用管制要點>檢討：  
 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。  
 基地面積：7474.75㎡  
 實設空地面積：7474.75-2771.45(建築面積)-125.64(騎樓)-3.2(鄰房侵佔)=4574.46㎡  
 無法綠化面積：1592.3(現有道路)+235.2(車道)+221.3(無遮蔭人行道)+72(緩衝空間)+18.6(消防空間)+42.3(無障礙設施)=2181.7㎡  
 可綠化空地面積：4574.46-2181.7=2392.76㎡  
 實設綠化面積：506.3+524.6+170.9=1201.8㎡  
 基地綠化面積檢討：  
 設計值1201.8㎡> 法定值2392.76\*1/2=1196.38---OK

### 綠覆面積檢討

依<新北市都市設計審議原則>檢討：  
 基地面積：7474.75㎡  
 建築面積：2764.48㎡  
 法空地面積：4710.27㎡  
 綠覆面積計算：  
 喬木：66\*20=1320㎡  
 灌木：506.3\*1.5=759.5㎡  
 草皮：524.6㎡  
 植草磚：170.9\*1/2=85.5  
 綠覆面積合計：1320+759.5+524.6+85.5=2689.6㎡  
 綠覆面積檢討：  
 實設綠覆：2689.6/4703.3\*100%  
 =57.18% > 50%----OK

### 變更內容

- 配合武德殿修正景觀抽換配置底圖
- 數據微調

綠化面積：灌木+草地+植草磚=綠化面積  
 15.2+2.3+2.3+2.3+2.3+2.3+2.3+2.3+2.3+11.5+3.5+2.2+2.3+6.8+5.2+7.2+6.6+10.8+5+3.7+11.1+6.5+5.5+5.4+4.6+4.6+4.3+5+30.4+26.4+22.8+7.8+29.7+24.1+65.4+7.5+13.9+5.9+27+1.6+3.6+3.6+6.8+21.3+3.5+11+25.7+41.2+26.4+2+2.7+3.4+16.4+11.6+19.6+101.8+18.5+6.1+4.7+11.9+20.8+14.1+15.8+12.2+16+1.3+8.3+114.9+6.1+6.9+34.7=1201.8㎡  
 無法綠化面積：現有道路：1592.3㎡ 車道：235.2㎡ 無遮蔭人行道：221.3㎡  
 緩衝空間：72㎡ 消防空間：18.6㎡ 無障礙設施：42.3㎡  
 總計：1592.3+235.2+221.3+72+18.6+42.3=2181.7㎡

## ■ 實施方式(維持原核定)

- 本案後續維持採**權利變換**方式實施。
- 更新單元內市有土地，依據「都市更新條例」第27條第1項與『「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約』第2條第2項，一律參與都市更新事業；另依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第4點第2項規定：「市有土地面積合計五百平方公尺以上者，或市有土地面積合計未達五百平方公尺，但占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上者，除依前款規定報本府核定，由本府主導辦理更新外，並依應有之權利價值分配更新後之建築物及土地為原則」故**本更新單元**依都市更新條例第9條第1項規定公開評選皇翔建設股份有限公司為本更新單元之委託實施者，市有土地應以**權利變換**方式參與都市更新事業。

## ■ 分配方式(維持原核定)

- 除指定分回項目為新北市分回外，餘可選配所需單元為原則。
- 為避免影響其他權利人選屋之權益與保障他項權利人之債權，選配單元以一戶一車位為原則，實際選屋(含車位)之總價值與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值上下10%為原則。
- 若選屋權利價值低於最小分配單元之價值，且未符上述選屋原則無法參與分配者，依都市更新條例第31條規定，以領取更新前權利價值之現金補償或填具合併選配協議書與其他權利人合併方式參與分配。
- 未於期限內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，由實施者先行協調或由申請人自行調整，仍有重複或未提出申請者，均以公開抽籤方式分配，並於選配會後寄發抽籤分配結果。(已選屋者不另行通知)

# 五 實施進度預估

## ■ 實施進度預估

- 本案事業計畫及權利變換計畫於110年6月公告實施，本次辦理變更預計約需10個月，預計於116年完成本都市更新案都市更新事業之整體建築開發。

| 進度                | 110年 |      |        | 111年 |      |      |        | 112年 |      |      |        | 113年 |      |      |        | 114年 |      |      |        | 115年 |      |      |        | 116年 |      |      |        |  |
|-------------------|------|------|--------|------|------|------|--------|------|------|------|--------|------|------|------|--------|------|------|------|--------|------|------|------|--------|------|------|------|--------|--|
|                   | 4~6月 | 7~9月 | 10~12月 | 1~3月 | 4~6月 | 7~9月 | 10~12月 | 1~3月 | 4~6月 | 7~9月 | 10~12月 | 1~3月 | 4~6月 | 7~9月 | 10~12月 | 1~3月 | 4~6月 | 7~9月 | 10~12月 | 1~3月 | 4~6月 | 7~9月 | 10~12月 | 1~3月 | 4~6月 | 7~9月 | 10~12月 |  |
| 事業暨權利變換計畫核定公告     |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 與銀行簽訂信託契約         |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 拆除執照與建照執照申請       |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 建照執照核准            |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 改良物殘餘價值補償         |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 土地補償金發放作業         |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 地上物騰空拆除           |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 事業暨權利變換計畫變更程序     |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 事業暨權利變換計畫變更程序核定公告 |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 開工申報至工程施工完成       |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 申請使用執照至實際取得       |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 送水送電              |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 申請測量              |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 釐正圖冊              |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 接管                |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 計算及找補差額價金         |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 產權登記              |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 申請更新後稅捐減免         |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |
| 更新成果備查            |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |      |      |      |        |  |

第一次公辦公聽會  
預計第二次公辦公聽會

本案目前仍在施工階段

# 參、

## 變更權利變換計畫重點說明

- 一、更新後權利價值差異處理原則
- 二、估價內容說明
- 三、變更內容說明

## ■ 更新後權利價值差異處理原則

因應本次事業計畫變更，所造成更新後應分配權利價值變動。為維護所有權人權益，本案各所有權人更新後應分配價值採下列原則處理：

因本次變更調整，土地所有權人差額價金依主管機關審議核定後之變更權利變換計畫報告書，由各單位自行負擔為準。

## ■ 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

- (1)不動產估價技術規則
- (2)中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報
- (3)中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報估價作業通則

評估內容

- (1)更新前各權利人之權利價值及價值比例
- (2)更新後每個分配單元之權利價值

## ■ 更新單元基本條件

範圍：新北市新莊區文德段508地號等52筆土地

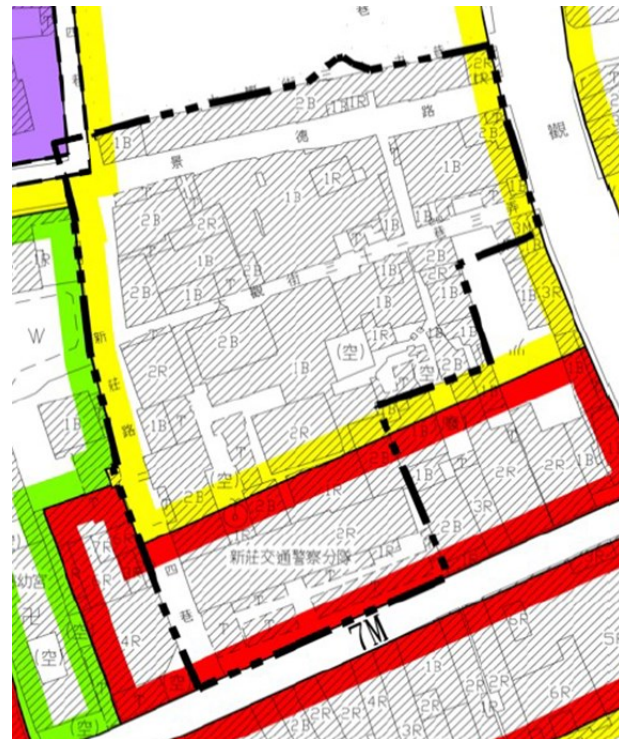
面積：7,506.74m<sup>2</sup>

分區：商業區及住宅區

- 法定建蔽率：50%(住宅區)、70%(商業區)
- 法定容積率：300%(住宅)、440%(商業區)
- 臨路條件：四面臨路

新莊路(7M)、大觀街(13M)、景德路(10M)、新莊路214巷(6M)

地形：不規則形，尚稱方整，平坦



## ■ 更新前價格條件

### 價格日期：民國102年10月01日

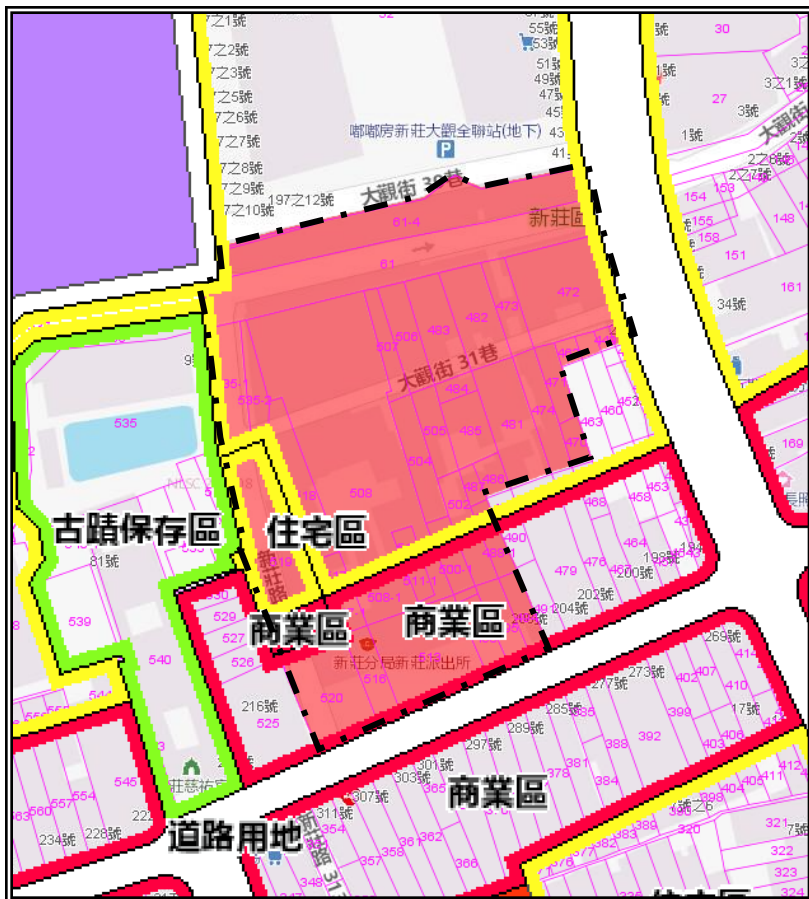
- 1.更新前土地權利價值係以**法定容積率**為依據之土地素地價格基礎，在**合併利用狀況下**，評估各宗土地更新前權利價值。
- 2.更新單元內各筆土地依價格日期**(民國102年10月01日)**當時產權狀態，且不考慮其他獎勵容積條件下，評估各宗土地更新前權利價值。
- 3.更新單元內各筆土地依「**同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地**」為原則，重新劃分各宗土地，共劃分為**五宗土地**。
- 4.本次評估選定**447地號等42筆為比準地**，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件之優劣，調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 5.**913、914建號所有權人為新北市(管理者：新北市政府警察局新莊分局)**，其部分座落於**483地號、503地號**上，上述土地與建物之所有權人非屬同一人，根據都市更新條例第39條相關規定，土地所有權人及合法建築物所有權人應自行協議處理，如協議不成，再計算合法建築物所有權之權利價值，本次評估**依據臺灣高等法院(103年度上易字第128號)民事判決內容**，該建物屬「**無權占有**」行為，故不估算**913、914建號之合法建築物所有權權利價值**。

## ■ 更新前土地分宗結果

| 編號 | 分宗                     | 地號                 | 面積小計(m <sup>2</sup> ) | 面積小計(坪)  |
|----|------------------------|--------------------|-----------------------|----------|
| A  | 新北市政府<br>(警察局新莊分局、財政局) | 470等共41筆地號         | 5,606.01              | 1,695.82 |
| B  | 農業部<br>農田水利署           | 61和61-4地號          | 1,330.24              | 402.40   |
| C  | 慈祐宮<br>(媽祖宮)           | 535-1和535-2地號      | 262.91                | 79.53    |
| D  | 皇銘實業股份有限公司             | 483、503和<br>60-8地號 | 209.94                | 63.51    |
| E  | 皇翔建設股份有限公司             | 502地號              | 65.65                 | 19.86    |
| 合計 |                        |                    | 7,474.75              | 2,261.11 |

# 更新前土地分宗圖

49宗土地

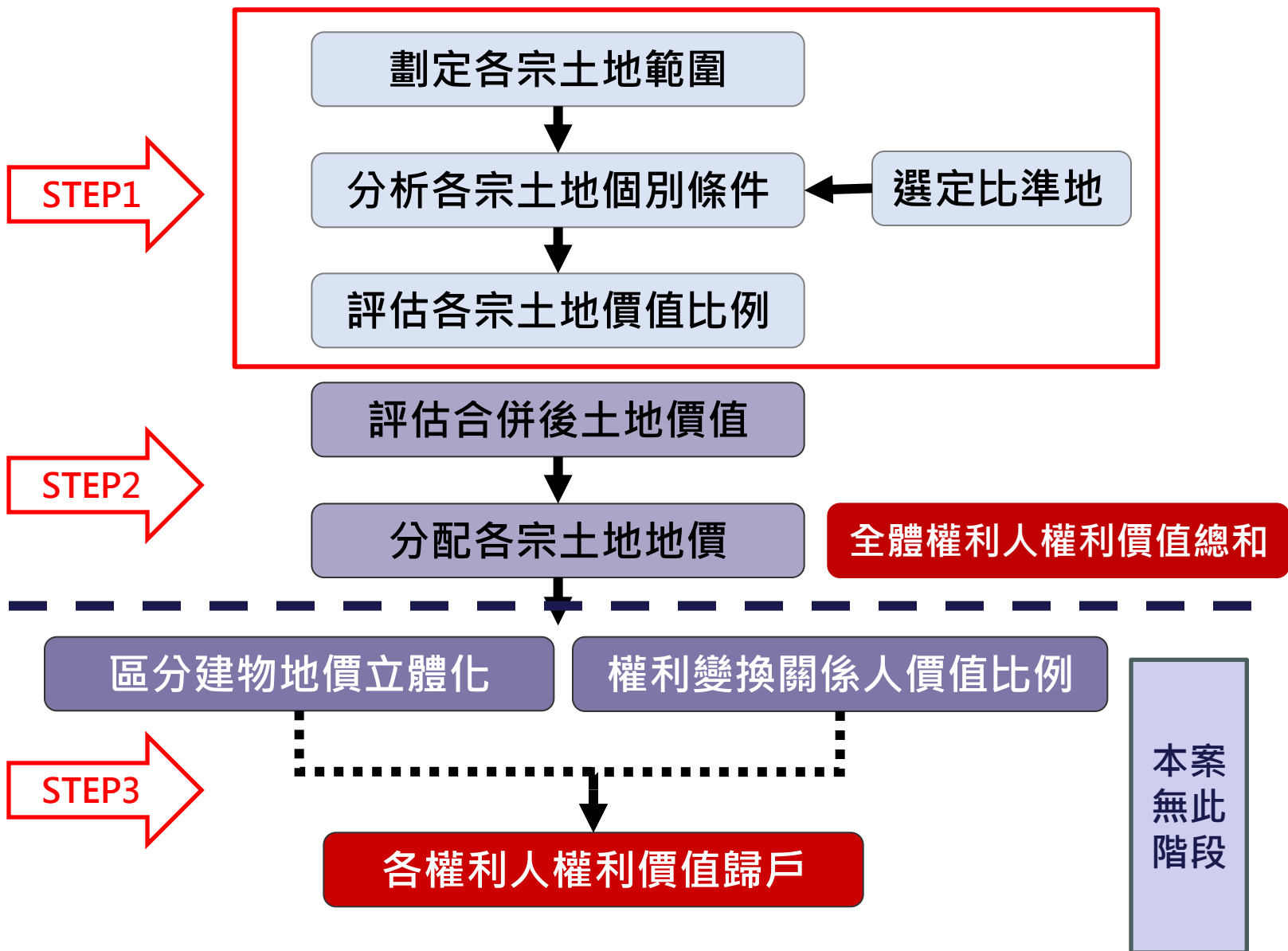


5宗土地

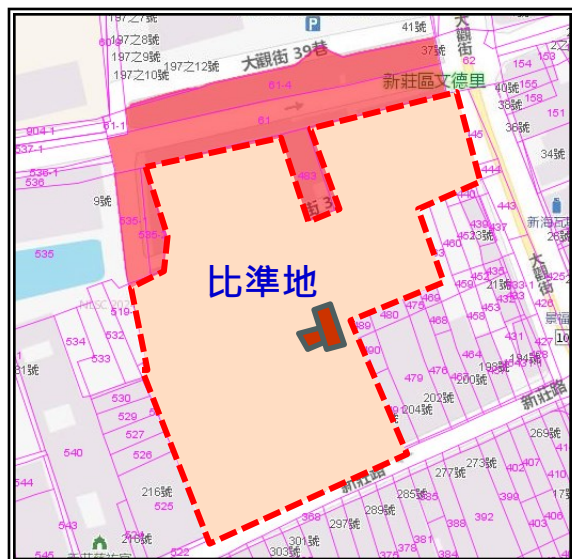


- A-新北市政府(新莊分局和財政局)
- B-農田水利署 C-慈祐宮
- D-皇銘實業 E-皇翔建設

## ■ 更新前價值評估



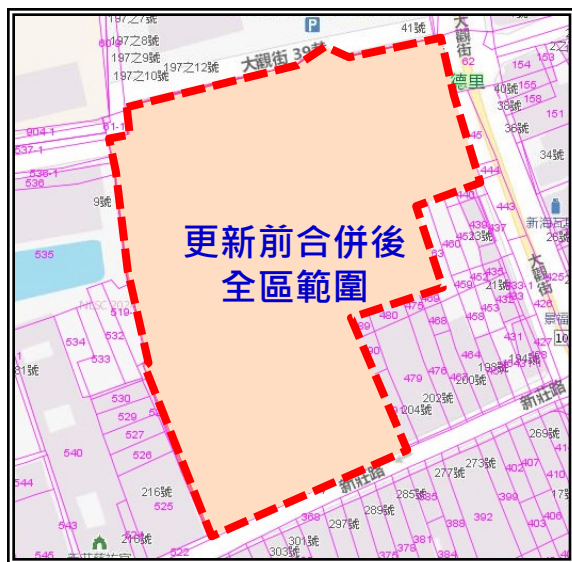
## ■ 更新前合併前後權利價值評估



| 更新前合併前比準地 |                |
|-----------|----------------|
| 估價方法      | 比較法<br>土地開發分析法 |
| 使用分區      | 商業區及住宅區        |
| 法定容積率     | 340.13%        |
| 土地面積(坪)   | 1695.8185      |
| 土地單價(元/坪) | 1,590,000      |

本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

以比準地(全區範圍)為基準，依各宗土地之容積強度、面積規模、臨路路寬、臨路面、寬深度、土地形狀、區位商效等項目條件差異進行調整



| 更新前合併後    |                |
|-----------|----------------|
| 估價方法      | 比較法<br>土地開發分析法 |
| 使用分區      | 商業區及住宅區        |
| 法定容積率     | 330.11%        |
| 土地面積(坪)   | 2,261.1125     |
| 土地單價(元/坪) | 1,790,000      |
| 土地總價      | 4,047,391,375  |

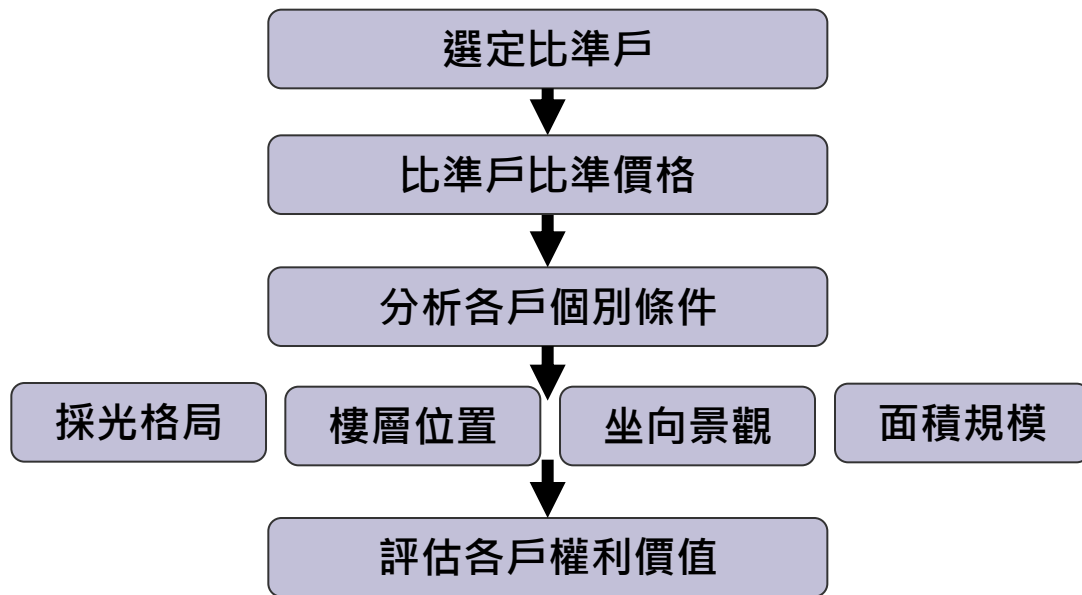
本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

## ■ 更新後價格條件

- 1.權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，係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之。
- 2.更新後區分所有建物房地價值評估：店面單元之比準戶為店舖(7)，住宅單元之比準戶為4樓A3，辦公單元之比準戶為派出所4樓，作為評估更新後各單元之權利價值之基礎。
- 3.更新後區分所有建物部分單元規劃有露台(約定專用部分)，以委託者提供約定專用面積為基礎，考量該住宅單元因約定專用而增加之使用效益為前提進行價格評估。

## ■ 更新後價格條件

產品類型：店面住宅大樓  
 建築量體：地上27、33層  
 地下5層  
 建材構造：SRC造  
 公設比：29.9%



## ■ 更新後價值評估

以原新北市都市更新審議委員會審議核定結果及評估原則邏輯為基準，依本次修訂內容進行本案更新後價值之微幅調整，各比準戶評估結果：

| 店面比準戶         | 1F-店舖(7)  |
|---------------|-----------|
| 估價方法          | 比較法、收益法   |
| 面積(坪)         | 43.47     |
| 建坪單價<br>(元/坪) | 1,217,800 |

| 辦公比準戶         | 派出所4F   |
|---------------|---------|
| 估價方法          | 比較法、收益法 |
| 面積(坪)         | 184.1   |
| 建坪單價<br>(元/坪) | 502,000 |

| 住宅比準戶         | 4F-A3戶  |
|---------------|---------|
| 估價方法          | 比較法、收益法 |
| 面積(坪)         | 44.81   |
| 建坪單價<br>(元/坪) | 537,000 |

| 車位比準          | B2F-平面大車位 |
|---------------|-----------|
| 估價方法          | 比較法       |
| 車位大小          | 250*550   |
| 車位單價<br>(元/位) | 2,450,000 |

本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

■ 更新後價值評估結果(原核定內容)

| 地面層<br>平均建坪單價<br>(元/坪) | 二樓以上<br>平均建坪單價<br>(元/坪)               | 新莊派出所<br>平均建坪單價<br>(元/坪) | 停車位<br>平均單價<br>(元/位) | 更新後總權利總價<br>(未扣除捐贈)<br>(元) |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| 1,371,033              | 592,518                               | 644,009                  | 1,905,642            | 13,125,584,578             |
| 武德殿<br>平均建坪單價<br>(元/坪) | 文化性服務設施<br>(新北市領回)<br>平均建坪單價<br>(元/坪) | 更新後總權利總價<br>(扣除捐贈)(元)    |                      |                            |
| 1,130,000              | 554,783                               | 12,979,873,450           |                      |                            |

■ 更新後價值評估結果(本次變更)

| 地面層<br>平均建坪單價<br>(元/坪) | 二樓以上<br>平均建坪單價<br>(元/坪)               | 新莊派出所<br>平均建坪單價<br>(元/坪) | 停車位<br>平均單價<br>(元/位) | 更新後總權利總價<br>(未扣除捐贈)<br>(元) |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| 1,369,034              | 592,540                               | 643,987                  | 1,905,642            | 13,131,480,459             |
| 武德殿<br>平均建坪單價<br>(元/坪) | 文化性服務設施<br>(新北市領回)<br>平均建坪單價<br>(元/坪) | 更新後總權利總價<br>(扣除捐贈)(元)    |                      |                            |
| 1,130,000              | 554,815                               | 12,986,636,849           |                      |                            |

本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

## ■ 更新前後權利價值

| 編號 | 土地所有權人及<br>權利變換關係人                    | 更新前土地權利價值合計(元) |               | 權利價值比率(%) |          |
|----|---------------------------------------|----------------|---------------|-----------|----------|
|    |                                       | 原核定            | 變更後           | 原核定       | 變更後      |
| 1  | 新北市政府                                 | 3,199,728,909  | 3,176,908,775 | 78.4682%  | 78.3996% |
| 2  | 皇翔投資股份有限公司<br>(本次變更已併入<br>皇銘實業股份有限公司) | 70,752,735     | 0             | 1.7351%   | 0        |
| 3  | 中華民國/<br>行政院農業部農田水利署                  | 640,060,142    | 638,036,513   | 15.6964%  | 15.7454% |
| 4  | 慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光                          | 118,048,325    | 117,702,338   | 2.8949%   | 2.9047%  |
| 5  | 皇銘實業股份有限公司<br>(增加皇翔投資股份有限公司)          | 22,285,563     | 92,765,612    | 0.5465%   | 2.2893%  |
| 6  | 黃金福(本次變更已轉移給<br>皇翔建設股份有限公司)           | 26,865,330     | 26,786,591    | 0.6588%   | 0.6610%  |
| 合計 |                                       | 4,077,741,004  | 4,052,199,828 | 100.00%   | 100.00%  |

## ■ 更新前後可分配價值

| 編號 | 土地所有權人及權利變換關係人                        | 共同負擔比例28.88%<br>計算之應負擔費用(元) |               | 可分配價值(元)      |               |
|----|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
|    |                                       | 原核定                         | 變更後           | 原核定           | 變更後           |
| 1  | 新北市政府                                 | 2,896,261,577               | 2,895,231,770 | 7,132,344,993 | 7,129,808,985 |
| 2  | 皇翔投資股份有限公司<br>(本次變更已併入<br>皇銘實業股份有限公司) | 64,042,548                  | 0             | 157,711,427   | 0             |
| 3  | 中華民國/<br>行政院農業部農田水利署                  | 579,354,187                 | 581,465,731   | 1,426,719,868 | 1,431,919,763 |
| 4  | 慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光                          | 106,850,771                 | 107,266,394   | 263,131,122   | 264,154,637   |
| 5  | 皇銘實業股份有限公司<br>(增加皇翔投資股份<br>有限公司)      | 20,171,317                  | 84,540,655    | 49,673,964    | 208,190,144   |
| 6  | 黃金福(本次變更已轉移<br>給皇翔建設股份有限公司)           | 24,316,311                  | 24,411,588    | 59,881,441    | 60,116,071    |
| 合計 |                                       | 3,691,000,402               | 3,692,916,137 | 9,089,471,904 | 9,094,189,600 |

## ■ 依更新後權利價值差異處理原則分配結果(原核定內容)

| 受配人                  | 應分配權利價值<br>(元) | 實分配權利價值<br>(元) | 預計繳納差額價金(元) |            |
|----------------------|----------------|----------------|-------------|------------|
|                      |                |                | 繳           | 領          |
| 新北市政府                | 7,132,344,993  | 7,132,241,702  | --          | 103,291    |
| 皇翔投資股份有限公司           | 157,711,427    | 159,734,199    | 2,022,772   | --         |
| 中華民國/<br>行政院農業部農田水利署 | 1,426,719,868  | 1,416,550,466  | --          | 10,169,402 |
| 慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光         | 263,131,122    | 259,509,314    | --          | 3,621,808  |
| 皇銘實業股份有限公司           | 49,673,964     | 56,982,105     | 7,308,141   | --         |
| 黃金福                  | 59,881,441     | 51,989,158     | --          | 7,892,283  |
| 合計                   | 9,089,462,815  | 9,077,006,944  | -           |            |

本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

## ■ 依更新後權利價值差異處理原則分配結果(本次變更)

| 受配人                                   | 應分配權利價值<br>(元) | 實分配權利價值<br>(元) | 預計繳納差額價金(元) |            |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-------------|------------|
|                                       |                |                | 繳           | 領          |
| 新北市政府                                 | 7,129,812,281  | 7,138,348,430  | 8,539,445   | --         |
| 皇翔投資股份有限公司<br>(本次變更已併入<br>皇銘實業股份有限公司) | 0              | 0              | --          | --         |
| 中華民國/<br>行政院農業部農田水利署                  | 1,431,920,425  | 1,416,509,501  | --          | 15,410,262 |
| 慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光                          | 264,154,759    | 259,470,697    | --          | 4,683,940  |
| 皇銘實業股份有限公司<br>(增加皇翔投資股份<br>有限公司)      | 208,190,240    | 216,670,365    | 8,480,221   | --         |
| 黃金福(本次變更已轉移給皇<br>翔建設股份有限公司)           | 60,116,099     | 52,051,013     | --          | 8,065,058  |
| 合計                                    | 9,094,193,804  | 9,091,115,092  | -           |            |

本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

- 如對都市更新有疑問，可洽

主管機關：新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)2950-6206

實施者：皇翔建設股份有限公司

地址：台北市中正區博愛路38號8樓

電話：(02)2388-2898#253

- 都市更新相關資訊查詢

新北市都市更新處網站/法令園地

<http://www.uro.ntpc.gov.tw>

- 本案專屬網址

<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/4?page=1>



皇翔建設股份有限公司  
HUANG HSIANG CONSTRUCTION CORPORATION

簡報結束·敬請指教

# ■ 備片-建造執照

| 新北市政府工務局 建造執照 |                     |                         | 110莊建字第00548號           |                       |                       |                        |
|---------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 起造人           | 姓名                  | 皇翔建設股份有限公司(負責人：廖年吉)     |                         |                       |                       |                        |
|               | 住址                  | 臺北市中正區博愛路38號8樓          |                         |                       |                       |                        |
| 設計人           | 姓名                  | 王德普                     | 事務所                     | 三門聯合建築師事務所            |                       |                        |
|               | 地號                  | 新北市新莊區文德段508地號等49筆(如附表) |                         |                       |                       |                        |
| 基地概要          | 地址                  | 新北市新莊區                  |                         |                       |                       |                        |
|               | 使用分區                | 住宅區、商業區                 |                         |                       |                       |                        |
|               | 基地面積                | 騎樓地                     | ***                     | 其他                    | 7484.6 m <sup>2</sup> |                        |
|               |                     | 退縮地                     | ***                     | 合計                    | 7484.6 m <sup>2</sup> |                        |
| 建築物概要         | 主要用途                | G3:店舖、G2-一般事務所、H2-集合住宅  |                         |                       |                       |                        |
|               | 建造類別                | 新建                      | 層棟戶數                    | 地上33層 地下5層 3幢 4棟 451戶 |                       |                        |
|               | 構造種類                | 鋼骨鋼筋混凝土構造               | 建物高度                    | 116.3 m               | 簷高                    | 116.15 m               |
|               | 建築面積                | 總樓地板面積                  | 71506.73 m <sup>2</sup> | 防空避難面積                | 地上                    | ***                    |
|               |                     | 法定空地面積                  | 4581.43 m <sup>2</sup>  | 面積                    | 地下                    | 2893.32 m <sup>2</sup> |
|               | 法定停車輛數              | 自設停車輛數                  | 獎勵停車輛數                  | 合計停車輛數                | 機車輛數                  |                        |
|               |                     | 463輛                    | ***                     | ***                   | 463輛                  | 656輛                   |
|               | 雜項工程                | (如附表)                   |                         |                       |                       |                        |
|               | 工程造價                | 1,048,674,894元          |                         |                       |                       |                        |
|               | 規定開工期限              | 領照後六個月內開工               | 規定竣工期限                  | 開工之日起                 | 120個月內完工              |                        |
|               | 核准日期                | 110年11月01日              | 領照日期                    |                       |                       |                        |
| 供公眾使用建築物      | 無保留地                |                         |                         |                       |                       |                        |
| 上列工程准予給照      |                     |                         |                         |                       |                       |                        |
| 上給            | 皇翔建設股份有限公司(負責人：廖年吉) |                         |                         | 收執                    |                       |                        |





中華民國 110 年 11 月 12 日

收野鄭乃羊

| 地號表：   |  | 新莊區文德段508地號         |  | 新莊區文德段60-8地號                                 |  | 新莊區文德段G1地號          |  |
|--|--|---------------------|--|--|--|---------------------|--|
|  |  | 新莊區文德段61-4地號(部份使用)  |  | 新莊區文德段447地號                                  |  | 新莊區文德段448地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段449地號         |  | 新莊區文德段461地號                                  |  | 新莊區文德段462地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段470地號         |  | 新莊區文德段471地號                                  |  | 新莊區文德段472地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段473地號         |  | 新莊區文德段474地號                                  |  | 新莊區文德段481地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段482地號         |  | 新莊區文德段483地號                                  |  | 新莊區文德段484地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段485地號         |  | 新莊區文德段486地號                                  |  | 新莊區文德段487地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段488地號         |  | 新莊區文德段488-1地號                                |  | 新莊區文德段494地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段495地號         |  | 新莊區文德段498地號                                  |  | 新莊區文德段499地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段500地號         |  | 新莊區文德段500-1地號                                |  | 新莊區文德段501地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段501-1地號       |  | 新莊區文德段502地號                                  |  | 新莊區文德段503地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段504地號         |  | 新莊區文德段505地號                                  |  | 新莊區文德段506地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段507地號         |  | 新莊區文德段508-1地號                                |  | 新莊區文德段511地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段511-1地號       |  | 新莊區文德段513地號                                  |  | 新莊區文德段516地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段517地號         |  | 新莊區文德段517-1地號                                |  | 新莊區文德段518地號         |  |
|  |  | 新莊區文德段519地號(部份使用)   |  | 新莊區文德段520地號(部份使用)                            |  | 新莊區文德段535-1地號       |  |
|  |  | 新莊區文德段535-2地號       |  |  |  |                     |  |
| <b>建築物概要：</b>                                |  |                     |  |  |  |                     |  |
| AB棟地下005層、面積：3727.76m <sup>2</sup> 、高度：4.35M |  | 用途：停車空間             |  | AB棟地下004層、面積：3727.76m <sup>2</sup> 、高度：4.35M |  | 用途：停車空間             |  |
| AB棟地下003層、面積：3727.76m <sup>2</sup> 、高度：3.2M  |  | 用途：停車空間             |  | AB棟地下002層、面積：3688.42m <sup>2</sup> 、高度：3.2M  |  | 用途：防空避難室兼停車空間       |  |
| AB棟地下001層、面積：2526.87m <sup>2</sup> 、高度：4M    |  | 用途：停車空間             |  | A棟地上001層、面積：1185.78m <sup>2</sup> 、高度：6.35M  |  | 用途：停車空間             |  |
| A棟夾層001層、面積：155.9m <sup>2</sup> 、高度：3M       |  | 用途：G3店舖、G2辦公空間、社區大廳 |  | A棟地上002層、面積：988.11m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：G3店舖、G2一般事務所     |  |
| A棟地上003層、面積：732.14m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：管委會空間            |  | A棟地上004層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上005層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上006層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上007層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上008層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上009層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上010層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上011層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上012層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上013層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上014層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅、機房        |  |
| A棟地上015層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上016層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上017層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上018層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上019層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上020層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上021層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上022層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上023層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上024層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上025層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟地上026層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| A棟地上027層、面積：684.78m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | A棟突出物001層、面積：161.71m <sup>2</sup> 、高度：3.4M   |  | 用途：機電梯間、機房          |  |
| A棟突出物002層、面積：161.71m <sup>2</sup> 、高度：2.85M  |  | 用途：樓梯間、電梯機房、機房      |  | A棟突出物003層、面積：161.71m <sup>2</sup> 、高度：2.85M  |  | 用途：樓梯間、電梯機房、水箱、消防水箱 |  |
| B棟地上001層、面積：1123.25m <sup>2</sup> 、高度：6M     |  | 用途：D2文化性服務設施、社區大廳   |  | B棟地上002層、面積：1029.69m <sup>2</sup> 、高度：4M     |  | 用途：D2文化性服務設施        |  |
| B棟地上003層、面積：1084.05m <sup>2</sup> 、高度：4M     |  | 用途：D2文化性服務設施        |  | B棟地上004層、面積：930.57m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：管委會空間、中繼機房       |  |
| B棟地上005層、面積：900.45m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | B棟地上006層、面積：900.45m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| B棟地上007層、面積：900.45m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | B棟地上008層、面積：900.45m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |
| B棟地上009層、面積：900.45m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  | B棟地上010層、面積：900.45m <sup>2</sup> 、高度：3.4M    |  | 用途：H2集合住宅           |  |

印