

(三) 法定工程造價

依 112 年 7 月 17 日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算 348,149,739 元。

【總樓地板面積(平方公尺)×工程單價】+【挖方(立方公尺)×工程單價】=348,149,739 元

(四) 加計項目與費用(本案無)

(五) 管理費用說明

1、行政作業費用(F1)(本案無)

2、信託費用(F2)(本案無)

3、人事行政管理費用(F3)

人事行政管理費用=【工程費用(A)+權利變換費用(C)+都市計畫變更負擔費用(G)】×5.00%

4、銷售管理費用(F4)

銷售管理費用=實施者實際獲配之單元及車位總價值×6.00%

5、風險管理費用(F5)

風險管理費用=【工程費用(A)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+行政作業費用(F1)+信託費用(F2)+人事行政管理費用(F3)+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(G)】×12.00%

因實施者需承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，承擔較高之融資與財務風險，本案依據基準採風險管理費率為13%，惟經第一次小組審查後，依審查意見調降風險管理費率，本案風險管理費率以12%提列。

(六) 容積移轉費用說明(本案無)

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

詳本案權利變換計畫書。

(二) 實施者部份

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計 1,493,384,336 元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

(三) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

= (更新後總價值－現地安置應負擔之費用)－(共同負擔費用－現地安置安置面積之價值)

= (2,836,891,387 元－0 元)－(1,493,384,336 元－0 元)

= 2,836,891,387 元－1,493,384,336 元

= 1,343,507,051 元

更新後應分配權利價值比例

實施者：1,493,384,336 元÷2,836,891,387 元=52.64%

所有權人：1,343,507,051 元÷2,836,891,387 元=47.36%

四、經費來源

本案由實施者提供 30% 自有資金、70% 銀行融資方式辦理。

二、收入說明

表 18-2 新整體開發收益表

項目		數量		更新後價值(元)
1	廠房	6,632.76 坪	397,857 元/坪	2,638,891,387
2	停車位		101 部	198,000,000
預計銷售總收入				2,836,891,387
其他收入小計				-
整體更新事業開發收入 合計				2,836,891,387

壹拾玖、實施風險控管方案

一、資金信託

本案未來將辦理資金信託，其風險控管方式說明如下：

- (一) 來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障
- (二) 控管：
 - 1、本案之資金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
 - 2、實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。
 - 3、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫

(一) 停車空間

本案車位數總計 116 部，其中不對外銷售車位如下：公共停車位：5 部、裝卸車位：8 部、無障礙車位：2 部。

(二) 人行步道管理維護計畫：

- 1、本大樓退縮留設之人行步道面積共 529.02 m²(有申請獎勵)及 115.74 m²(無申請獎勵)，係為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。
- 2、實施者(建商)另提撥管理維護費用 3,670,110 元(529.02 m²×6,500 元+115.74 m²×2,000 元)(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

(三) 綠建築管理維護事項

- 1、本建築針對『綠化量』、『基地保水』、『日常節能』、『二氧化碳減量』、『廢棄物減量』、『室內環境』、『水資源』、『汙水垃圾改善』等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- 2、綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。
- 3、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 4、綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。
- 5、為維護綠建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,395,375 元(2,790,749 元×50%=1,395,375 元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。
- 6、綠建築標章期限：本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

(四) 耐震設計管理維護事項

實施者提撥 1,395,375 元(2,790,749 元×50%=1,395,375 元)作為本公寓大廈耐震設計標章之管理維護基金。管理維護基金由實施者於使用執照申請時，繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會(管理負責人)專款專用。並由管理委員會負責耐震設計標章之管理維護。

二、管理維護基金

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用(元)
開放空間	每平方公尺 6,500 元/2,000 元	留設面積 529.02 m ² (有申請獎勵)×6,500 元+115.74 m ² (無申請獎勵)×2,000 元	3,670,110
綠建築標章	公寓大廈管理基金×50%	公寓大廈管理基金 2,790,749 元×50%	1,395,375
耐震標章	公寓大廈管理基金×50%	公寓大廈管理基金 2,790,749 元×50%	1,395,375
智慧建築標章	公寓大廈管理基金×50%	-	-
公益設施	每年/每平方公尺 250 元/計算 30 年	-	-
合計			6,460,860

三、保固事項

- (一) 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- (二) 防水部分(如浴廁、地下室連續壁體等)保固 2 年。
- (三) 固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固 1 年。
- (四) 公共設施之機械設備(如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分)移交予管委會後保固 1 年。
- (五) 以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀(如門窗玻璃等)則不在此限。

四、其他應表明事項(本案無)

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無	無
留設人行步道及騎樓	無	更新後留設人行步道 529.02 m ² (有申請獎勵)及 115.74 m ² (無申請獎勵)
開放空間	無	無
開闢計畫道路	無	無
保護樹木規劃(有/無)	無	無
歷史古蹟保存規劃(有/無)	無	無
無障礙設施規劃(有/無)	無	無
就業人口	-	提高工業區土地使用效益，帶動地區發展，增加就業機會。
產值	-	提高工業土地使用強度，促進企業發展，提升整體工業產值。
其他	-	-

二、實施後實質效益評估

本案對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

(一) 就住戶而言

- 1、藉由都市更新的完成，改善現況窳陋環境，將有效地提升地區整體實質環境品質及不動產價值。
- 2、配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌，塑造社區意象。

(二) 就政府而言

- 1、配合政府都市更新政策，改善地區實質環境，為地區性更新指標案。
- 2、提高土地效益，落實都市更新事業及老舊工業區再造，增加政府地方稅收。
- 3、以都市更新方式對土地做最有效益處分，做為老舊工業區再發展代表案例。
- 4、興建現代化廠辦大樓，提高工業土地使用強度，促進企業發展，提升整體工業產值。

(三) 就整體環境而言

- 1、提升工業區之工業使用強度，創造更高的土地使用效益。
- 2、配合整體規劃開發，帶動附近街廓更新，提升地區發展潛能。

(四) 就鄰近地區而言

- 1、本案未來於臨路側皆退縮留設人行步道供公眾通行，提升鄰里步行環境。
- 2、本案開放空間可供鄰里救災防災空間，提升鄰里防災機能，減少災害發生。

貳拾貳、實施進度

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	114	115	115	115	115	115	116	116	116	116	116	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	118	118	
		月	12	1	2	3	4	5	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		月數	1	2	3	4	5	6	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告		◎																								
2	申請建造執照			◎	◎	◎																					
3	申請更新期間稅捐減免			◎																							
4	土地補償金發放作業				◎																						
5	地上物騰空拆除					◎	◎																				
6	工程施工							◎																			
7	申請使用執照								◎	◎																	
8	送水送電										◎																
9	申請測量											◎															
10	釐正圖冊												◎	◎													
11	接管														◎	◎											
12	計算及找補差額價金																◎	◎									
13	產權登記																		◎	◎	◎	◎					
14	申請更新後稅捐減免																							◎	◎		
15	更新成果備查																								◎	◎	

註：未來仍以實際進度為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無)

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：聚鼎興業股份有限公司

連絡電話：(02) 2880-1122

聯絡地址：新北市土城區中山路 71 號 2 樓

專屬網站：

<https://reurl.cc/L14WRL>

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.nlma.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、環境友善方案

依新北市都市更新審議原則第十六點第一項第一款規定，工業區申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。

本案申請都市更新容積獎勵 50%，以容積獎勵超過 30% 部分，捐贈其超過部分之法定工程造價單價 25% 核算金額為 6,476,772 元。

= 基地面積 × 基準容積率 × (都更容積獎勵額度 - 30%) × 法定工程造價單價 × 25%

= 4,620.49 m² × 210% × (50% - 30%) × 13,350 元/m² × 25%

= 6,476,772 元

附錄一、實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更時請打✓

變更時請打✓

變更預查編號 _____
 公司統一編號 1 6 6 2 3 2 6 3
 公司聯絡電話 () _____
 僑外投資事業 是 否 公開發行 是 否
 陸資 是 否
 閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
 複數表決權特別股 有 無
 對於特定事項具否決權特別股 有 無
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 有 無
 或當選一定名額之權利
 原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱	中文 聚鼎興業 股份有限公司
(變更後)	(章程所訂) 英文 CHU-TING ENTERPRISE CO., LTD.
二、(郵遞區號)公司所在地	(含鄉鎮市區村里) (236) 新北市土城區中山路71號(2樓)
三、代表公司負責人	林瑞洋 四、每股金額(阿拉伯數字) 10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	200,000,000 元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	200,000,000 元
七、股份總數	20,000,000 股 八、已發行股份總數 1. 普通股 20,000,000 股 2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	1 人自 114 年 6 月 1 日至 117 年 5 月 31 日 (含獨立董事 0 人)
十、 <input type="checkbox"/> 監察人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	人自 年 月 日至 年 月 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
十一、公司章程修正(訂定)日期	111 年 11 月 18 日

※變更登記日期文號 1148047136 ※ 編號

公務記載蓋章欄

(一)申請表一式二份，於核閱後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖洞、塗改。
 (三)※各欄如變更登記日期文號、編號等，申請人請勿填寫。
 (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
 (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人數任期」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之任期免填。
 (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，以技術或勞務出資者應填列章程載明之該股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302-1 綱 1071108 公告

共 3 頁第 2 頁

聚鼎興業 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打✓ 十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	股、	元
		2. 財產	股、	元
		3. 技術	股、	元
		4. 股份交換	股、	元
		5. 認股權憑證轉換股份	股、	元
	權益科目調整	6. 資本公積	股、	元
		7. 法定盈餘公積	股、	元
		8. 股息及紅利	股、	元
	併購	9. 合併	股、	元
		10. 分割受讓	股、	元
		11. 股份轉換	股、	元
	其他	12. 收購	股、	元
		13. 債權抵繳股款	股、	元
		14. 公司債轉換股份	股、	元
		15. 勞務	股、	元

十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	股、	元	2. 退還股款	股、	元
	3. 註銷庫藏股	股、	元	4. 合併銷除股份	股、	元
	5. 分割減資	股、	元	6. 收回特別股	股、	元
		股、	元		股、	元
		股、	元		股、	元
		股、	元		股、	元

十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

公務記載蓋章欄

1148047136

商 1302-2 綱

聚鼎興業 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

所 營 事 業			
變更 時間 打	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1	F102030	菸酒批發業。
	2	F203020	菸酒零售業。
	3	F401171	酒類輸入業。
	4	F501060	餐館業
	5	CF01011	醫療器材製造業
	6	F108031	醫療器材批發業
	7	F208031	醫療器材零售業
	8	ZZ99999	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單					
變更 時間 打	編號	職 稱	姓名(或法人名稱) (郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
✓	1	董事長	林瑞萍		20,000,000

所 代 表 法 人				
變更 時間 打	編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱 (郵遞區號) 法 人 所 在 地	法 人 統 一 編 號
	1	1 ~ 1	麗正國際科技股份有限公司 (236)新北市土城區中山路71號	04982433

公務記載蓋章欄

1148047136



附錄二、 新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

新北市都市更新單元劃定檢討表																															
<p>壹、基本資料</p> <table border="1"> <tr> <td>申請日期</td> <td>113年4月26日</td> <td>申請人</td> <td>東亞建設有限公司(請簽章)</td> </tr> <tr> <td>更新單元面積(㎡)</td> <td>4,620.49</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>行政區及地號</td> <td colspan="3">土城區沛陂段145地號1筆土地</td> </tr> </table> <p> <input checked="" type="checkbox"/>重建 <input type="checkbox"/>全部以整建或維護方式處理(請填「表一、八」、「檢」) <input type="checkbox"/>災損危殆建築(請填「表一、九」、「檢」) </p>				申請日期	113年4月26日	申請人	東亞建設有限公司(請簽章)	更新單元面積(㎡)	4,620.49			行政區及地號	土城區沛陂段145地號1筆土地																		
申請日期	113年4月26日	申請人	東亞建設有限公司(請簽章)																												
更新單元面積(㎡)	4,620.49																														
行政區及地號	土城區沛陂段145地號1筆土地																														
<p>貳、劃定基準 (應符合下列各項規定,申請人請先自行檢核)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>自行檢核</th> <th>審查結果</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、更新單元不得位於非都市發展用地。</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>符合</td> <td><input type="checkbox"/>符合</td> <td>劃定基準第4點</td> </tr> <tr> <td>更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者,不在此限: (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。</td> <td> <input type="checkbox"/>未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/>涉及都市計畫變更且符合第__款 </td> <td><input type="checkbox"/>符合</td> <td></td> </tr> <tr> <td>二、劃定更新單元時,不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新,且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者,不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合,需提委員會同意 </td> <td><input type="checkbox"/>符合</td> <td>劃定基準第5點</td> </tr> <tr> <td>三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地,不得計入前項更新單元面積。</td> <td> <input type="checkbox"/>符合 <small>(詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】)</small> <input checked="" type="checkbox"/>無此情形 </td> <td><input type="checkbox"/>符合</td> <td>劃定基準第6點</td> </tr> <tr> <td>四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道,其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上,或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上,且臨路總長度應達20公尺以上,並符合下列規定之一者: ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>符合 <small>(詳【肆、臨路條件檢討】)</small></td> <td><input type="checkbox"/>符合</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(一)為完整之計畫街廓。</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>符合 第二款</td> <td><input type="checkbox"/>符合 第一款</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				項目	自行檢核	審查結果	備註	一、更新單元不得位於非都市發展用地。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第4點	更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者,不在此限: (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	<input type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第__款	<input type="checkbox"/> 符合		二、劃定更新單元時,不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新,且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者,不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合,需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第5點	三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地,不得計入前項更新單元面積。	<input type="checkbox"/> 符合 <small>(詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】)</small> <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第6點	四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道,其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上,或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上,且臨路總長度應達20公尺以上,並符合下列規定之一者: ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <small>(詳【肆、臨路條件檢討】)</small>	<input type="checkbox"/> 符合		(一)為完整之計畫街廓。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第二款	<input type="checkbox"/> 符合 第一款	
項目	自行檢核	審查結果	備註																												
一、更新單元不得位於非都市發展用地。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第4點																												
更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者,不在此限: (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	<input type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第__款	<input type="checkbox"/> 符合																													
二、劃定更新單元時,不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新,且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者,不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合,需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第5點																												
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地,不得計入前項更新單元面積。	<input type="checkbox"/> 符合 <small>(詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】)</small> <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第6點																												
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道,其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上,或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上,且臨路總長度應達20公尺以上,並符合下列規定之一者: ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <small>(詳【肆、臨路條件檢討】)</small>	<input type="checkbox"/> 符合																													
(一)為完整之計畫街廓。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第二款	<input type="checkbox"/> 符合 第一款																													
<p>(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道,且面積達1500平方公尺以上。</p> <p>(三)臨接2條以上計畫道路,且面積達1000平方公尺以上。</p> <p>(四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新,且有下列情形之一者: 1、面積1000平方公尺以上,且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺,且有下列情形之一者: (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關開闢管理。 (3)祭祀公業土地。 (4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時,登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地,且其面積不超過更新單元總面積之1/2。</p> <p>(五)面積500平方公尺以上,且有下列情形之一,並經本市都市更新審議委員會同意者: 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。</p> <p>五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定: (一)更新單元為完整街廓,其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地,其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元,其建築物投影比率不低於1/3。</p> <p>第__目() 第__目() <small>(第5款詳【伍、規模適用檢討】)</small></p>																															
<p>(第__目) 第__目()</p> <p>六、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者,得不受第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者,其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。</p> <p>第__目() 第__目()</p>																															
<p>六、坐落相鄰2個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰2個以上街廓基地之更新單元,應一次完成更新,且不影响各街廓內相鄰土地之開發。</p> <p>前項更新單元應符合下列規定: (一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。</p> <p>七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者,其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區,建築物之屋齡得放寬至20年以上。</p> <p>前項更新單元應符合第4點至第8點規定,且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形: (一)符合附表一所列指標2項以上。 (二)位於下列區域之一者,符合附表一所列指標1項: (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路,且其臨路長度達20公尺以上。</p> <p>八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者,得不受第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者,其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。</p> <p>第__目() 第__目()</p>																															

九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高輻離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。	<input type="checkbox"/> 符合 第一款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 第二款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	劃定基準 第11點
	前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	

參、開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討				
經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入本基準第6點第1項更新單元面積。				
項次	公共設施用地名稱	地號	開闢情形	
			已開闢面積(m ²)	未開闢面積(m ²)
1				
2				
3				
經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地面積(m ²) (A)			○(m ²)	
全部更新範圍面積(m ²) (B)			○(m ²)	
應核算之更新單元面積(B-A) <small>詳【陸、危險建築物情形檢討】</small>				
※扣除第6點第2項後之更新單元面積				

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討				
更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。				
項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1	成功街	74.78	V	
2	中山路	59.80	V	
臨路長度合計(m) ≥ 20m		134.58(m)		
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

伍、本基準第6點第1項第5款之更新單元規模適用檢討		
面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意。		
規模檢討項目	檢討方式	自行檢核
1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。	依下表(1-1)檢討	<input type="checkbox"/> 符合
2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	依下表(1-2)檢討	<input type="checkbox"/> 符合
注意事項	1、「合法建築物」係以使用執照、建物登記簿本或合法房屋證明為準。 2、「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記簿本所載之坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。 3、「原建築容積」係按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積之和，並附建築師簽證檢討圖說文件。	
表(1-1)更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積檢討表		

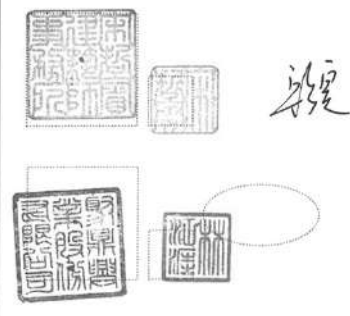
棟別	建物門牌	4樓以上合法建築物	
		是(A) 坐落基地面積(m ²)	否 坐落基地面積(m ²)
1			
2			
3			
合計(m ²)		ΣA=○(m ²)	
應核算之更新單元面積(m ²) (B)		○(m ²)	
※扣除第6點第2項後之更新單元面積			
計算結果(ΣA/B ≥ 1/2) <small>詳【陸、危險建築物情形檢討】</small>			
※更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2			
表(1-2)更新單元內合法建築物原建築容積檢討表			
棟別	建物門牌或使用執照號碼	原建築容積面積(m ²)	
1			
2			
3			
合法建築物原建築容積合計(m ²) (A)		○(m ²)	
更新單元內建築基地之基準容積(m ²) (B)		○(m ²)	
※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積			
計算結果(A>B) <small>詳【陸、危險建築物情形檢討】</small>			
※合法建築物之原建築容積合計高於更新單元內建築基地之基準容積			

陸、符合本基準第11點危險建築物情形檢討			
更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高輻射性混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。			
符合本基準第11點第1項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新，但其土地之面積合計不得超過前述各款建築基地之面積。			
棟別	建物門牌	符合本基準第11點第1項各款情形	
		是	否
		坐落基地面積(m ²) (A)	工務局認定函號
1			
2			
3			
合計(m ²)		∑A=○(m ²)	
應核算之更新單元面積(m ²) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(m ²)	
計算結果(∑A/B ≥ 1/2) ※詳見詳表			
※併同更新土地面積合計不得超過前項各款建築基地之面積(本基準第11點第2項)			
注意事項 符合本基準第11點第1項各款情形者，應檢附本府工務局認定函或依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第2條提出評估報告書。			

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討						
(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)						
本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：						
棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前 既有之違章建築 物投影面積(m ²)	得計入檢討之建築 物投影面積(m ²)
			投影面積 (m ²)	坐落之基地 面積(m ²)		
1	中山路71號	47		4,620.49		4,620.49
建築物總投影面積(m ²) (A)						4,620.49(m ²)
重建區段面積(m ²) (C)						4,620.49(m ²)
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m ²) (D)						0.00(m ²)
應核算之重建區段面積(m ²) (B=C-D)						4,620.49(m ²)
計算結果(A/B ≥ X) ※詳見詳表			4,620.49/4,620.49=1			
1、更新單元為完整街廓，X=1/4。			I ≥ 1/3...ok			
2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。						
3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。						
注意事項 1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。						
★檢附文件及認定方式：						
認定方式			相關證明文件			
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。			■建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本			
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。			■現況測量成果圖 □其他相關證明文件			
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。						

捌、更新單元內建築物屋齡檢討						
(坐落於經劃定更新地區、符合本基準第10點及第11點免檢核本項內容)						
本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：						
棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落 之基地面積(m ²)		98年6月25日前既有之違 章建築物投影面積(m ²)	
			符合屋齡規定 (A ₁)	未符合屋齡規 定(B ₁)	符合屋齡規 定(A ₂)	未符合屋齡 規定(B ₂)
1	中山路71號	47	4,620.49			
小計(m ²)			∑A ₁ =4,620.49(m ²)	∑B ₁ =○(m ²)	∑A ₂ =○(m ²)	∑B ₂ =○(m ²)
建築物總投影面積(m ²) (C=∑A ₁ +∑A ₂ +∑B ₁ +∑B ₂)			4,620.49(m ²)			
※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致						
計算結果((∑A ₁ +∑A ₂)/C ≥ 1/2) ※詳見詳表			4,620.49/4,620.49=1			
屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20年以上)建築物投 影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。			I ≥ 1/2			
注意事項 1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。						
★檢附文件及認定方式：						
認定方式			相關證明文件			
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。			■建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本			
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。			■現況測量成果圖 □其他相關證明文件			
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。						

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核 (坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)		
類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	<input checked="" type="checkbox"/>
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	<input type="checkbox"/> 第_款
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 整體更新單元應符合本項規定 。	
附表一(下列情形請自行檢核勾選)		
建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元範圍現有建築率超過法定建築率且現有容積未達基準容積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	<input type="checkbox"/> 符合 第_款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	<input type="checkbox"/> 符合 第_款

六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之棟數比率達2/3以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
申請人及建築師、專業技師或機構 (第二、六款檢附簽證無誤)	審查結果(本欄由承辦人員填列): <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明:)  (請加蓋公司大小章)	

拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核 (坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)		
更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受本基準第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。【詳表(3)】		
附表二(下列情形請自行檢核勾選)		
建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
申請人及建築師、專業技師或機構 (第_、_款檢附簽證無誤)	審查結果(本欄由承辦人員填列): <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明:) (請加蓋公司大小章)	

表(2) 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形

二、現有停車位數量之建築物棟數檢核表：

指標二：更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。

(一) 依使用執照所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位

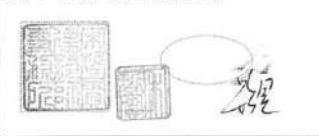
類別	使用執照號碼	總樓地板面積(㎡)	應檢討之樓地板面積(㎡)	法定停車位數量檢討(軸)	現有停車位數量(軸)	法定停車位≤現有停車位之棟數	法定停車位>現有停車位之棟數
1	85號字2486號(新建)	4,300.02	4,300.02	(4,300.02-66.24-142.41-500.00)/250-14.37 取15輛	11	0	1
	89號字4100號(增建)						
	73號字029號(增建)						
建築物總棟數 (C=ΣA+ΣB) (棟)				1(棟)			
計算結果(ΣB/C ≥ 1/2) $\frac{1}{1+1} \geq 1/2$							

注意1、「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。

事項2、同一使用執照範圍內之建築物得一併檢討，倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。

3、現有停車位數量係以使用執照(含竣工圖說)記載為準。

★檢附文件及認定方式：


認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件，以證明現有法定停車位設置情形： (一)使用執照、建物登記簿謄本或合法房屋證明文件。 (二)輔以實測地形圖或航測圖檢核。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 <input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
建築師、相關專業技師或專業機構	

六、建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表

指標六：更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：(一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。(二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。(三)建築物屬土造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。

類別	建物門牌	建築物樓地板面積(㎡) (B)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形之樓地板面積(㎡)		
			第1款(如評為乙級或未達乙級) (A)	第2款(詳評為應辦理拆除、結構修復) (A ₂)	第3款(非防火構造且未符耐震設計標準) (A ₃)
1	中山路71號(260建號)	2,830.41	2,830.41		
	中山路71號(261建號)	834.24	834.24		
	中山路71號(262建號)	422.73	422.73		
	中山路71號(263建號)	128.00	128.00		
	中山路71號(264建號)	84.64	84.64		
合計		ΣB=4,300.02(㎡)	ΣA=4,300.02(㎡)	ΣA ₂ =0(㎡)	ΣA ₃ =0(㎡)
計算結果(ΣA+ΣA ₂ +ΣA ₃ /ΣB ≥ 1/2) $\frac{4,300.02+4,300.02-1}{4,300.02} \geq 1/2$					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件之一，以證明建築物耐震能力情形及其面積： (一)使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二)相關技師公會或鑑定團體出具之鑑定證明。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 (四)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 (五)檢附相關圖說並標示各棟建築物位置。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 建築師指示(定)圖 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
建築師、相關專業技師或專業機構	

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：宋哲實建築師事務所

地址：台北市大安區忠孝東路三段305號9樓

聯絡電話：(02)2312-2686

建築師、專業技師本人簽署：宋哲實

執業圖記：



製卡日期：

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證

(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市土城區沛陂段145地號1筆土地劃定更新單元之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：宋哲實

身分證字號：A120513563

地址：台北市大安區忠孝東路三段305號9樓

連絡電話：(02)2312-2686


連絡日期：113/2/29



附錄三、本案相關檢討及函文

一、本案是否涉及山坡地證明文件

新北市政府農業局山坡地資訊查詢結果

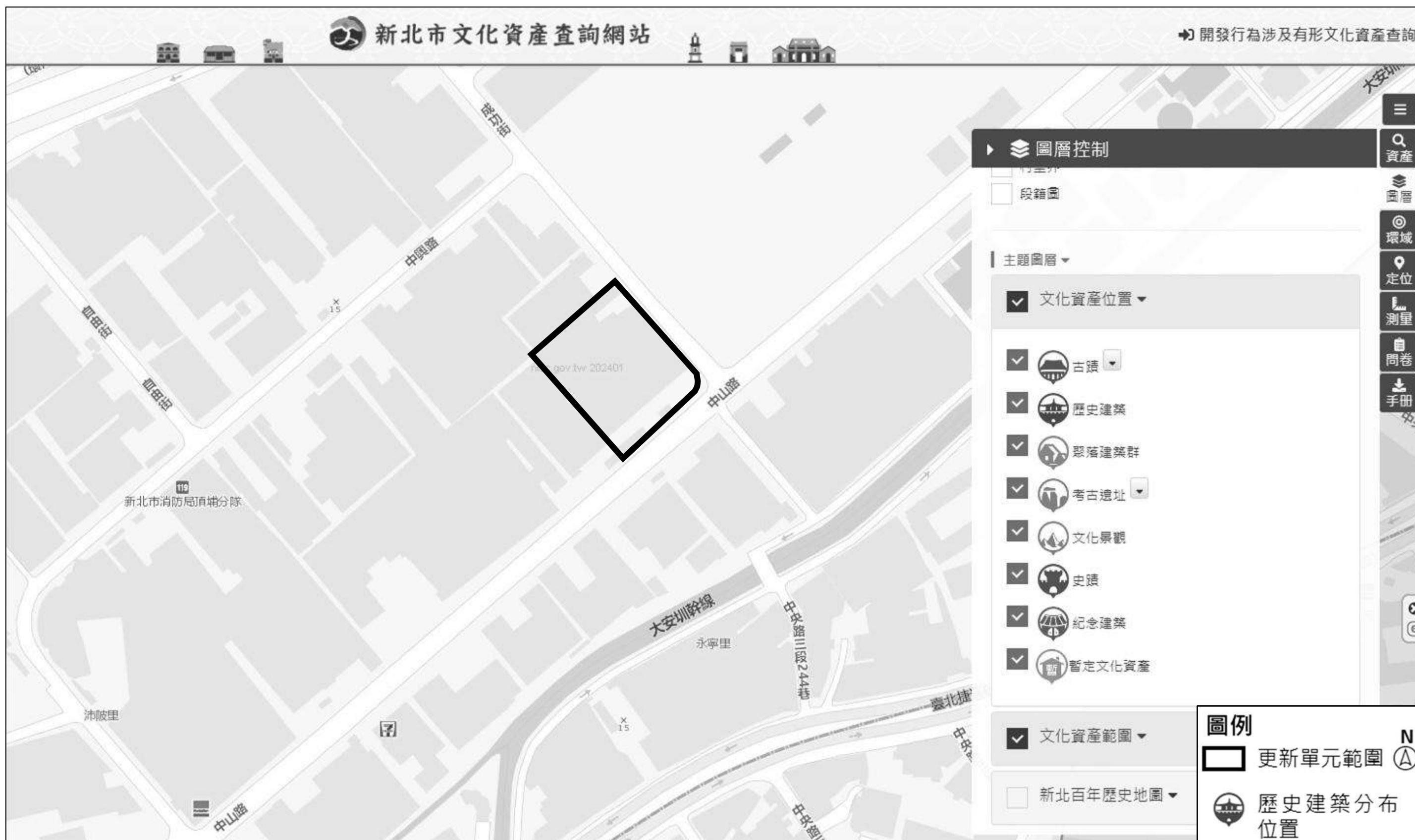
查詢時間：	2024/02/27 19:07				查驗網址：		
查詢地號	是否座落法定山坡地	是否座落特定水保區	是否座落國家公園	是否座落水庫集水區	是否座落保安林	是否座落地質敏感區	是否座落土石流潛勢溪流影響範圍
土城區沛陂段 0145-0000	否	否	否	否	否	是(地下水補注)	否

注意事項：

1. 山坡地、特水區皆可作為本局正式證明文件之依據。
2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。
3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，請逕洽本局查詢。
4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。
5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，請逕洽本局查詢。
6. 國家公園、水庫集水區、保安林、地質敏感區及土石流潛勢溪流影響範圍由相關主管機關提供，不具證明效力。

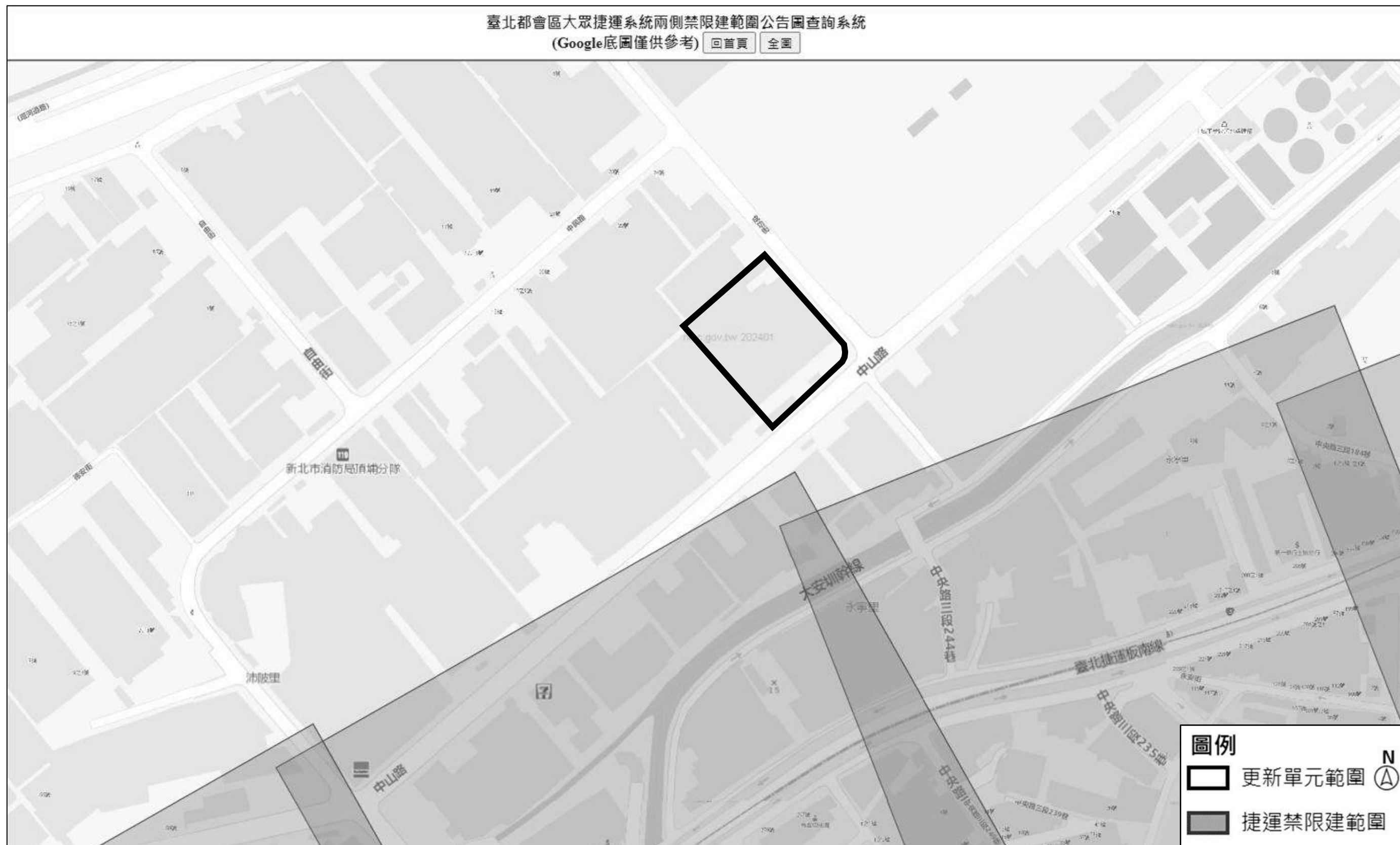
資料來源：新北市農業局山坡地範圍線上公開查詢系統 <https://www.ntpcswc.ntpc.gov.tw/ntpagr/public.html>

二、本案是否涉及文化資產證明文件



資料來源：新北市文化局文化資產查詢網站 <https://www.ntchgis.ntpc.gov.tw>

三、本案是否涉及捷運穿越範圍證明文件



資料來源：台北市捷運工程局臺北都會區大眾捷運系統兩側禁限建範圍公告圖查詢系統 <https://mobile.dorts.gov.tapei/BR4NET/prog/brfirststart>

四、新北市政府綠美化環境景觀處

檔 號：
保存年限：

新 北 市 政 府 綠 美 化 環 境 景 觀 處 函

104
臺北市中山區建國北路二段33號13樓
之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國113年2月26日
發文字號：新北景規字第1133501934號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：


主旨：有關貴公司函詢土城區沛陂段145地號土地內是否有新北市樹木保護自治條例所稱之樹木一案，詳如說明，請查照。


說明：

- 一、依貴公司113年2月22日弘業(更)11302222201號函辦理。
- 二、案址內目前尚未有本市列管珍貴樹木，倘有珍貴樹木認定疑慮，請將樹徑大小、樹木年齡及具地方特性、歷史性或學術研究價值等相關資料列冊函送新北市政府農業局認定。
- 三、本案私有用地內如有喬木樹幹直徑達60公分以上(離地高度1.3公尺處，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之)，請以原地保留為原則(後續發現者亦同)，倘有遷植需求，請以基地內遷植為優先，並參考本處網站/下載專區/樹木遷植流程依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫審查，經核准後始得為之。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：

地址：220249新北市板橋區中山路1段143號5樓
承辦人：吳泓毅
電話：(02)29550808 分機504
傳真：(02)29641920
電子信箱：AJ4027@ntpc.gov.tw






第1頁，共2頁

處長林俊德

本案依分層負責規定授權業務主管決行



第2頁，共2頁

附錄四、土地權屬清冊

【報核版】

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
1	沛陂段	145	4,620.49	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	4,620.49	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司， 債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年 板登字第 045658 號
								最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司， 債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 104 年 板登字第 006500 號
合計	1 筆		4,620.49		1 人		4,620.49					

備註：本表為依據民國 113 年 4 月 26 日土地登記謄本之產權狀態登載。

【核定版】

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
1	沛陂段	145	4,620.49	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	4,620.49	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司， 債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年 板登字第 045658 號
合計	1 筆		4,620.49		1 人		4,620.49					

備註：本表為依據民國 115 年 5 月 12 日土地登記謄本之產權狀態登載。

附錄五、合法建築物權屬清冊

【報核版】

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	合計面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	260	中山路 71 號	145	2,830.41	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	2,830.41	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號
									最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 104 年板登字第 006500 號
2	261	中山路 71 號	145	128.00	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	128.00	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號
									最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 104 年板登字第 006500 號
3	262	中山路 71 號	145	834.24	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	834.24	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號
									最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 104 年板登字第 006500 號
4	263	中山路 71 號	145	422.73	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	422.73	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號
									最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 104 年板登字第 006500 號
5	264	中山路 71 號	145	84.64	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	84.64	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號
									最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 104 年板登字第 006500 號
合計	5 筆			4,300.02		1 人		4,300.02					

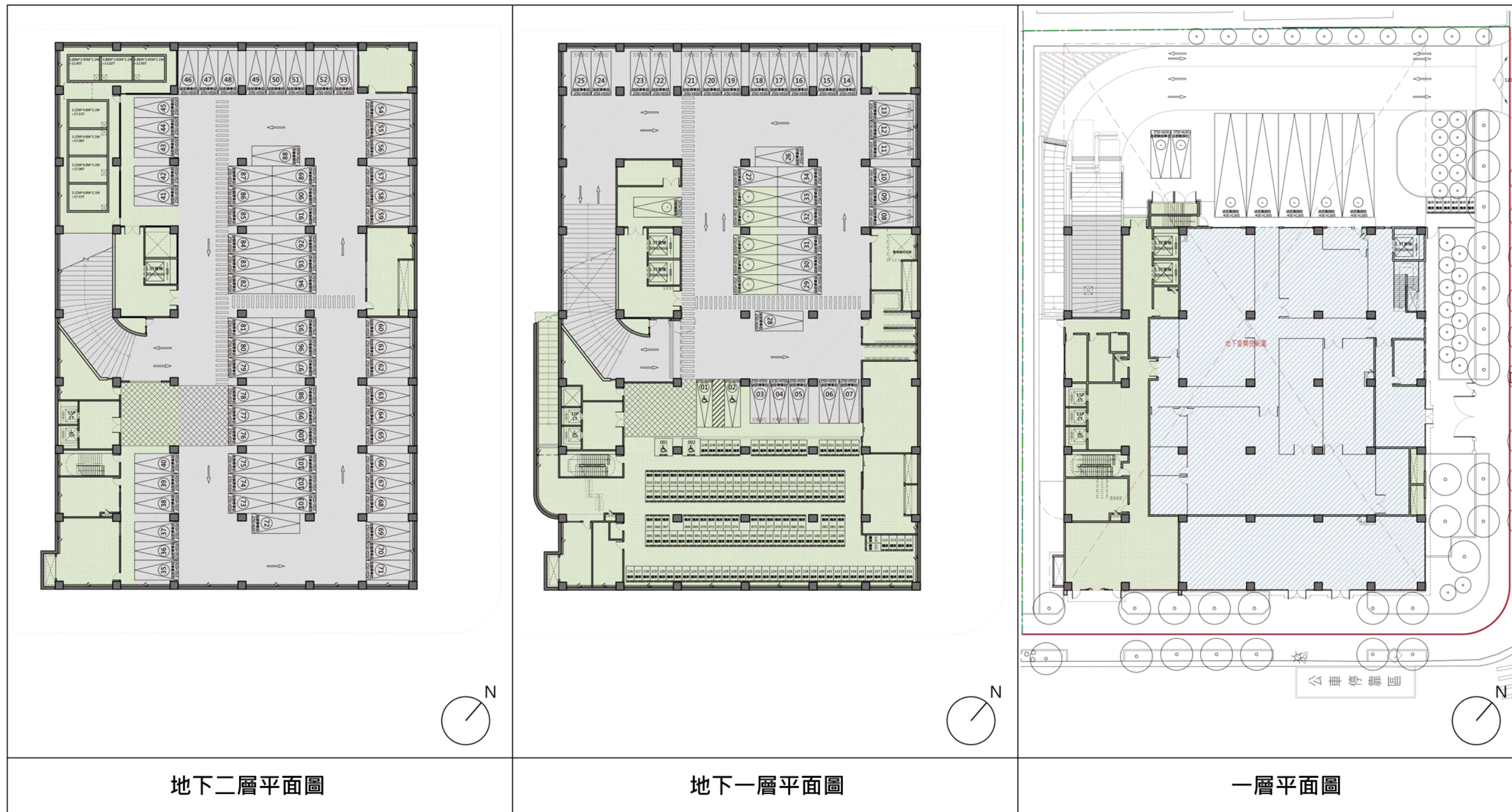
備註：本表為依據民國 113 年 4 月 26 日建物登記謄本之產權狀態登載。

【核定版】

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	合計面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	260	中山路 71 號	145	2,830.41	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	2,830.41	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號
2	261	中山路 71 號	145	128.00	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	128.00	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號
3	262	中山路 71 號	145	834.24	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	834.24	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號
4	263	中山路 71 號	145	422.73	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	422.73	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號
5	264	中山路 71 號	145	84.64	0003	麗正國際科技股份有限公司	1/1	84.64	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	麗正國際科技股份有限公司，債務額比例全部	麗正國際科技股份有限公司	民國 80 年板登字第 045658 號
合計	5 筆			4,300.02		1 人		4,300.02					

備註：本表為依據民國 115 年 5 月 12 日建物登記謄本之產權狀態登載。

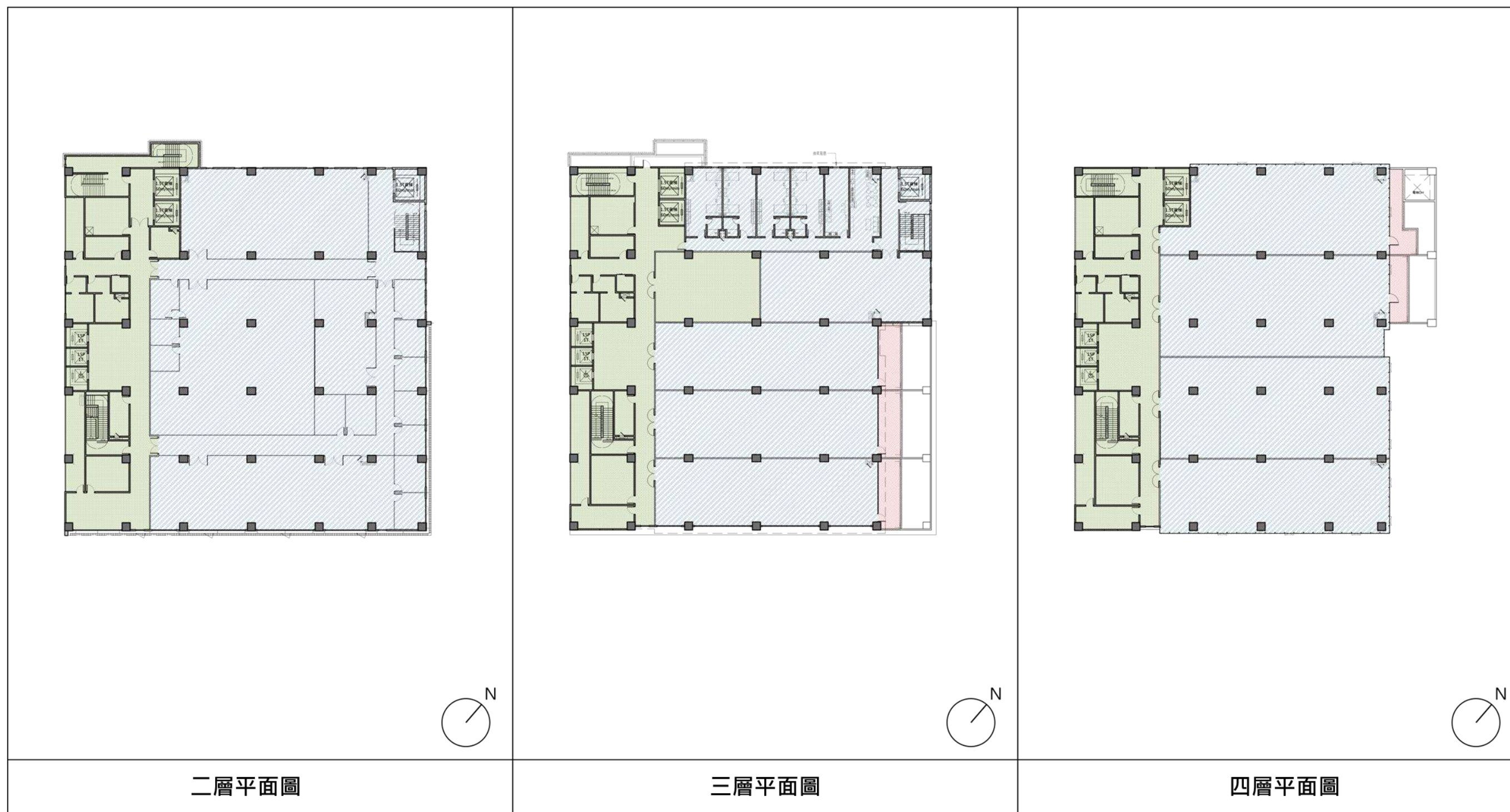
附錄六、 共用專有圖



(SCALE : A3=1/500)

- 一部共用
 - 全部共用
- 專有部分
 - 約定專用部分

附圖 1 共用專有圖(一)



二層平面圖

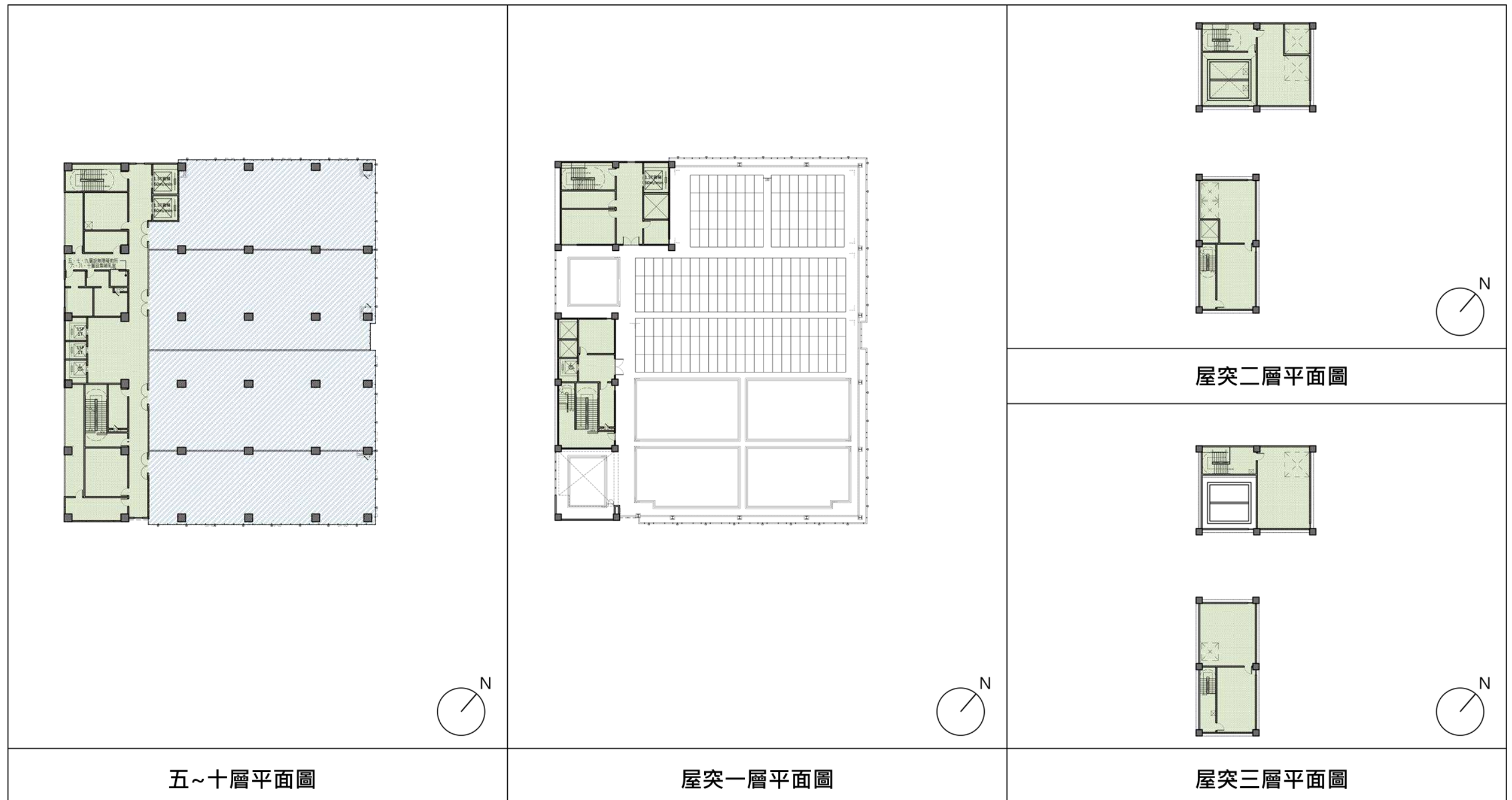
三層平面圖

四層平面圖

(SCALE : A3=1/500)

- | | |
|--|--|
|  一部共用 |  專有部分 |
|  全部共用 |  約定專用部分 |

附圖 2 共用專有圖(二)



附圖 3 共用專有圖(三)

二、結構安全初步評估結果公文

檔 號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
承 辦 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國112年4月20日
發文字號：新北土技字第1120001360號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送 貴公司委託本會辦理「新北市土城區中山路71號(A棟)」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估初步評估報告書壹式參份，請查照。

說明：
一、依據 貴公司中華民國112年2月9日申請書辦理。
二、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
1. 評估建物地址：新北市土城區中山路71號(A棟)。
2. 初評結果(R值分數)：64.45。
3. 評估分數：35.55。
4. 初評評估等級：未達最低等級。
5. 設置昇降設備：否。
6. 屋齡：約47年。
7. 評估結果：符合危老條例第三條第一項第二款規定
8. 建築物規模：地下0層；地上2層；計1棟

正本：麗正國際科技股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、林景棋技師

理事長 **賴建宏**

檔 號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
承 辦 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國112年4月20日
發文字號：新北土技字第1120001361號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送 貴公司委託本會辦理「新北市土城區中山路71號(B棟)」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估初步評估報告書壹式參份，請查照。

說明：
一、依據 貴公司中華民國112年2月9日申請書辦理。
二、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
1. 評估建物地址：新北市土城區中山路71號(B棟)。
2. 初評結果(R值分數)：53.35。
3. 評估分數：46.65。
4. 初評評估等級：未達最低等級。
5. 設置昇降設備：否。
6. 屋齡：約47年。
7. 評估結果：符合危老條例第三條第一項第二款規定
8. 建築物規模：地下0層；地上1層；計1棟

正本：麗正國際科技股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、林景棋技師

理事長 **賴建宏**

社團法人新北市土木技師公會 函

檔 號：
保存年限：
地 址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
承 辦 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國112年4月20日
發文字號：新北土技字第1120001362號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送 貴公司委託本會辦理「新北市土城區中山路71號(C棟)」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估初步評估報告書壹式叁份，請查照。

說明：

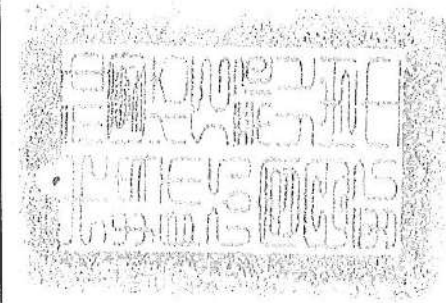
- 一、依據 貴公司中華民國112年2月9日申請書辦理。
- 二、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 1. 評估建物地址：新北市土城區中山路71號(C棟)。
 2. 初評結果(R值分數)：65.09。
 3. 評估分數：34.91。
 4. 初評評估等級：未達最低等級。
 5. 設置昇降設備：否。
 6. 屋齡：約47年。
 7. 評估結果：符合危老條例第三條第一項第二款規定
 8. 建築物規模：地下0層；地上1層；計1棟

正本：麗正國際科技股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、林景棋技師

理事長 賴建宏

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊

項次	案件編號	轄區	評估地址	危險度評估總計(R值)	評估分數(100-R值)	初步評估等級	所有權證明文件	屋齡	棟數	評估結果 是否劣異 或是否 升降設備	評估結果 符合危老條例 第1項第2或第3款規定	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
1	FB0650FC04845	土城區	新北市土城區中山路71號(A棟)	鋼筋混泥土法 (64.45)	35.55	未達最低等級	55使字第2485號	47	1棟	否	符合危老條例第3條第1項第2款規定	麗正國際科技股份有限公司	02-2880-1122	社團法人新北市土木技師公會	林景棋
2	FB0650FC04886	土城區	新北市土城區中山路71號(B棟)	鋼筋混泥土法 (59.35)	40.65	未達最低等級	55使字第2486號	47	1棟	否	符合危老條例第3條第1項第2款規定	麗正國際科技股份有限公司	02-2880-1122	社團法人新北市土木技師公會	林景棋
3	FB0650FC04887	土城區	新北市土城區中山路71號(C棟)	鋼筋混泥土法 (65.09)	34.91	未達最低等級	55使字第2486號	47	1棟	否	符合危老條例第3條第1項第2款規定	麗正國際科技股份有限公司	02-2880-1122	社團法人新北市土木技師公會	林景棋



三、工務局錄案公文

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：謝鈞輝
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：A04812@ntpc.gov.tw

236
新北市土城區中山路71號2樓

受文者：聯絡人：麗正國際科技股份有限公司

發文日期：中華民國113年4月30日
發文字號：新北工使字第1130790000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

工廠編號	007
收文編號	058
收文日期	113.5.6日
送達日期	年 月 日

主旨：函轉申請人麗正國際科技股份有限公司委託社團法人新北市土木技師公會辦理本市新北市土城區中山路71號(A、B、C棟)結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據麗正國際科技股份有限公司113年4月24日申請書(本局收文日期：113年4月24日)辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。
- 三、另本局僅協助函轉有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估—初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：麗正國際科技股份有限公司

局長祝惠美

第1頁 共2頁

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第2頁 共2頁