正　本

檔　　號：
保存年限：

金門縣政府　公告

發文日期：中華民國113年11月21日
發文字號：府建都字第1130096703號
附件：

裝

主旨：公告核定金日新營造股份有限公司擔任實施者之「金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新暨權利變換計畫案」計畫書圖，並自民國113年11月25日零時起生效。

依據：都市更新條例第32條、第48條。

公告事項：

訂

一、公告起迄日期：自民國113年11月25日起，至民國113年12月24日止，計30日。

二、網路公開閱覽及查詢方式：

(一)閱覽日期：自民國113年11月25日起，至113年12月24日止，計30日。

(二)閱覽網址：https://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index。

(三)查詢方式：進入金門縣都市計畫整合資訊系統－選單－公告查詢，並輸入本案資料搜尋即可。

線

(四)注意事項：閱覽期間涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

三、本都市更新事業計畫及權利變換計畫範圍:金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地。

四、權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定拆遷日，請

實施者依都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理。

五、公告地點及張貼處：

(一)金門縣政府公告欄。

(二)金城鎮公所公告欄。

(三)金門縣政府建設處公告欄。

(四)金門縣都市計畫整合資訊系統(網址：https://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index，路徑：選單－公告查詢，計畫書圖置於金門縣政府建設處提供閱覽)。

(五)刊登金門日報（不含附件）。

六、本案公開閱覽計畫書歡迎至本縣都市計畫整合資訊系統(網址：https://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index)，於「公告查詢」區輸入本案資料後，可直接下載計畫書內容，另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

縣長陳福海

擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

【都市更新事業計畫核定版】



實 施 者：金日新營造股份有限公司

都更規劃：冠霖不動產顧問股份有限公司

建築設計：吳非士建築師事務所

中　華　民　國　113　年　11　月

目　錄

申請書 ..... Ⅰ
切結書 ..... Ⅱ
委託書 規劃單位..... Ⅲ
委託書 設計單位 ..... Ⅳ
委託書 地政士..... Ⅴ
都市更新審議資料表..... Ⅵ
核定版 退補正回應.....綜理表核定版(退補正)-1
審議會(三)與核定版修正對照表.....
.....【審議會版(三)】及【核定版】修正對照表-1
審議會回應綜理表(三).....審議會(三)綜理表-1
審議會(二)與審議會(三)修正對照表.....
.....【審議會版(二)】及【審議會版(三)】修正對照表-1
審議會回應綜理表(二).....審議會(二)綜理表-1

審議會(一)與審議會(二)修正對照表.....
.....【審議會版(一)】及【審議會版(二)】修正對照表-1
審議會回應綜理表.....審議會(一)綜理表-1
幹事(相關單位)版與審議會版修正對照表.....
.....【幹事(相關單位)版】及【審議會版】修正對照表-1
幹事(相關單位)意見回應綜理表.....相關單位綜理表-1
所有權人陳情意見回應綜理表人..... 陳綜理表-1
公辦公聽會回應綜理表.....公辦公聽會綜理表-1
自辦公聽會回應綜理表.....自辦公聽會綜理表-1
壹、計畫緣起與目標.....1-1
一、法令依據 1-1
二、辦理緣起 1-1
三、計畫目標 1-1
四、實施者 1-1
貳、計畫地區範圍.....2-1
一、基地位置 2-1
二、更新單元範圍 2-1
三、鄰地協調過程 2-1
參、現況分析..... 3-1
一、土地及合法建築物權屬..... 3-1
二、同意參與都市更新事業比率計算..... 3-1
三、土地及建築物使用現況..... 3-1
四、公共設施現況..... 3-1
五、鄰近都市更新辦理情形..... 3-1
六、附近地區交通現況..... 3-1
肆、與都市計畫之關係..... 4-1
一、相關都市計畫..... ..4-1
二、計畫內容涉及細部計畫變更..... ..4-1
三、臺北市土地使用分區管制..... ..4-1
四、都市更新單元檢討書指導內容..... 4-2
五、捷運禁限建說明..... 4-2
六、航高限制說明 4-2
伍、處理方式及區段劃分..... 5-1
一、處理方式..... 5-1
二、區段劃分..... 5-1
陸、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說 6-1
一、興修或改善計畫..... 6-1
二、規劃設計..... 6-1
柒、整建或維護計畫..... 7-1
一、整建或維護計畫..... 7-1
捌、保存或維護計畫..... 8-1
玖、重建區段之土地使用計畫..... 9-1
一、現有巷道廢止或改道計畫..... 9-1
二、申請容積獎勵項目及額度..... 9-1
三、建築興建計畫..... 9-13
四、都市設計或景觀計畫..... 9-16
拾、拆遷安置計畫..... 10-1
一、地上物拆遷計畫..... 10-1

二、合法建築物之補償與安置 10-1
三、補償金預計發放時程 10-1
四、其他土地改良物之補償 10-1
五、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....10-1
拾壹、實施方式及有關費用分擔 11-1
一、重建區段實施方式 11-1
二、有關費用分擔 11-1
三、分配與選配原則 11-2
拾貳、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 12-1
一、處理方式 12-1
二、更新後之分配使用原則 12-1
拾參、財務計畫.....13-1
一、成本說明 13-1
二、收入說明 13-7
三、成本收入分析 13-7
拾肆、維護管理及保固事項 14-1
一、綠建築、無障礙空間、耐震設計 14-1
二、保固事項 14-1
三、設置社會福利設施或公益設施 14-1
四、其他 14-1
拾伍、效益評估.....15-1
拾陸、實施進度.....16-1
拾柒、相關單位配合辦理事項 17-1
拾捌、其他應加表明之事項 18-1
一、本案網站資訊及更新服務處聯絡方式.....18-1

附　錄

附錄一、實施者證明文件..... 附錄 1-1
附錄二、更新單元土地權屬清冊..... 附錄 2-1
附錄三、更新單元建物權屬清冊..... 附錄 3-1
附錄四、住戶管理規約..... 附錄 4-1
附錄五、建材設備等級表..... 附錄 5-1
附錄六、相關合約與費用證明文件..... 附錄 6-1
附錄七、都市更新獎勵相關文件..... 附錄 7-1
附錄八、公部門相關函文計畫..... 附錄 8-1
附錄九、公聽會發言要點..... 附錄 9-1
附錄十、公聽會後陳情住戶溝通協調紀錄..... 附錄 10-1
附錄十一、聽證紀錄..... 附錄 11-1
附錄十二、拆遷安置費計算表..... 附錄 12-1

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖 2-1
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 2-2
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 2-3
圖 3-1 更新單元內公私有土地分布圖 3-4
圖 3-2 合法建築物門牌座落位置圖 3-5
圖 3-3 更新單元土地使用現況圖 1 3-6
圖 3-3 更新單元土地使用現況圖 2 3-7
圖 3-4 更新單元周邊公共設施分布圖 3-8
圖 3-5 基地周邊交通動線系統 3-9
圖 3-6 停車空間現況圖 3-10
圖 3-7 房地產市場案例分布圖 3-12
圖 4-1 土地使用分區圖 4-3
圖 4-2 航高檢討圖 4-4
圖 6-1 協助開闢及捐贈公共設施用地範圍圖 6-1
圖 9-1 公益設施空間平面圖 9-4
圖 9-2 人行動線規劃說明圖 9-5
圖 9-3 車行動線規劃說明圖 9-6
圖 9-4 量體計畫圖 9-7
圖 9-5 3.6:1 道路陰影檢討圖 9-12
圖 9-6 日照陰影檢討圖 9-13
圖 9-7 商業使用面積計算檢討圖 9-14
圖 9-8 無障礙空間規劃說明圖-1 9-15
圖 9-9 無障礙空間規劃說明圖-2 9-16
圖 9-10 地下二層平面圖 9-17
圖 9-11 地下一層平面圖 9-18
圖 9-12 一層平面圖 9-19
圖 9-13 建築面積檢討圖 9-20
圖 9-14 二層平面圖 9-21
圖 9-15 三層平面圖 9-22
圖 9-16 四層平面圖 9-23
圖 9-17 五層平面圖 9-24
圖 9-18 六~十一層平面圖 9-25
圖 9-19 十二~十四層平面圖 9-26
圖 9-20 屋突層平面圖 9-27
圖 9-21 東南向、東北向立面圖 9-28
圖 9-22 西南向、西北向立面圖 9-29
圖 9-23 縱向剖面圖 9-30
圖 9-24 橫向剖面圖 9-31
圖 9-25 透視模擬圖 9-32
圖 9-26 建築物外牆材質及色彩計畫 9-33
圖 9-27 建築物外牆材質及色彩計畫 9-34
圖 9-28 夜間建築照明計畫 9-35
圖 9-29 照明供應時段說明 9-36
圖 9-30 空調主機設置位置 9-37
圖 9-31 空調主機設置位置 9-38
圖 9-32 空調主機設置位置 9-39
圖 9-33 1 樓景觀計劃說明圖 9-40
圖 9-34 4 樓景觀計劃說明圖 9-41
圖 9-35 屋頂景觀計劃說明圖 9-42
圖 9-36 1 樓照明計劃說明圖 9-43
圖 9-37 4 樓照明計劃說明圖 9-44
圖 9-38 屋頂照明計劃說明圖 9-45
圖 9-39 1 樓鋪面及街道家具計劃說明圖 9-46
圖 9-40 4 樓鋪面計劃說明圖 9-47
圖 9-41 屋頂鋪面計劃說明圖 9-48
圖 9-42 1 樓植栽配置圖 9-49
圖 9-43 4 樓植栽配置圖 9-50
圖 9-44 屋頂植栽配置圖 9-51
圖 9-45 綠化量檢討表 9-52
圖 9-46 1 樓剖面圖 9-53
圖 9-47 1 樓剖面圖 9-54
圖 9-48 4 樓剖面圖 9-55
圖 9-49 屋頂剖面圖 9-56
圖 9-50 消防救災檢討圖 9-58

圖 9-51　消防救災檢討平面圖-1 9-59
圖 9-52　消防救災檢討平面圖-2 9-60
圖 9-52　消防救災檢討平面圖-3 9-61

表目錄

表 3-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 3-1
表 3-2 公車站位及路線分布彙整表 3-3
表 6-1 協助開闢及捐贈公共設施用地表 6-1
表 9-1 容積獎勵試算表 9-1
表 9-2 建築面積計算表 9-9
表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表 10-2
表 10-2 其它土地改良物拆遷補償費用明細表 10-3
表 11-1 更新事業實施所需費用項目表 11-1
表 13-1 都市更新事業實施總經費成本明細說明表 13-1
表 13-2 建築師設計監造費用計算表 13-2
表 13-3 營建工程標準造價計算表 13-3
表 13-4 空氣汙染防制費計算表 13-4
表 13-5 公寓大廈公共基金計算表 13-4
表 13-6 開闢道路用地表 13-4
表 13-7 管理維護經費及委辦費明細表 13-4
表 13-8 都市更新規劃審議認列標準計算表 13-5
表 13-9 不動產估價師費認列標準計算表 13-5
表 13-10 印花稅提列計算表 13-6
表 13-11 人事行政管理費用費率 13-7
表 13-12 更新後建物面積及車位價值估算表 13-7
表 13-13 地主與實施者分配比率 13-8
表 13-14 現金流量表 13-10

都市更新事業計畫暨權利變換申請書

■ 案名：「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

更新單元所有地號：金門縣金城鎮祥和段 249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282，共 27 筆，1,294.25 ㎡。

更新單元所有建號：金門縣金城鎮祥和段建號 44、47、48、49、50、51 等 6 筆，1,625.71 ㎡。

■ 申請法令及依據：

報核程序：符合都市更新條例第 32 條規定。

報核要件：符合都市更新條例第 12 條、37 條、48 條規定。

■ 申請事項：申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

申請人：金日新營造股份有限公司

統一編號：27250732

負 責 人：莊添發

聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

聯絡電話： 082-33-2137

中 華 民 國 111 年 12 月 22 日

切　結　書

一、立切結書人金日新營造股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人金日新營造股份有限公司自行承擔，與　貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷或廢止原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

金門縣政府

立切結書人：金日新營造股份有限公司

統一編號：27250732

負 責 人：莊添發

聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

聯絡電話： 082-33-2137

中　華　民　國　111　年　12　月　22　日

委　託　書

茲委託　冠霖不動產顧問股份有限公司　全權代表本公司辦理「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

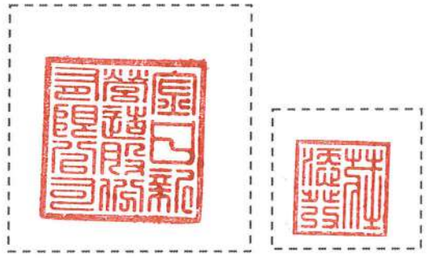
委託人：　金日新營造股份有限公司

負　責　人：莊添發

聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

聯絡電話：　08-233-2137

統一編號：　27250732



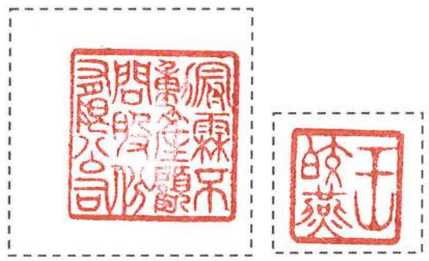
受託單位：　冠霖不動產顧問股份有限公司

負　責　人：　王皎燕

聯絡地址：　臺北市中山區南京東路一段 46 號 6 樓

聯絡電話：　02-7752-7908

統一編號：　28721042



中　　華　　民　　國　　1　　1　　1　　年　　1　　2　　月　　2　　2　　日

委　託　書

茲委託 吳非士建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之建築規劃及申請手續。特立委託書如上。

委託人：金日新營造股份有限公司
負 責 人：莊添發
聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段2號
聯絡電話：082-33-2137
統一編號：27250732

受託單位：吳非士建築師事務所
負 責 人：吳非士
聯絡地址：臺北市松山區民權東路三段181號7樓
聯絡電話：02-2545-2318
統一編號：04176515

中　華　民　國　111　年　12　月　22　日

委　託　書

茲委託 伯明翰地政士事務所 全權代表本公司辦理「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之地政業務有關事項。特立委託書如上。

委託人：金日新營造股份有限公司
負 責 人：莊添發
聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號
聯絡電話：082-33-2137
統一編號：27250732

受託單位：伯明翰地政士事務所
負 責 人：黃雅盈
聯絡地址：新北市林口區文化二路 1 段 120 巷 9 號 10 樓之 1
聯絡電話：02-2358-7298
統一編號：10651001

中　華　民　國　111　年　12　月　22　日

金門縣都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦科填寫）	送審類別（請勾選）	□A-1：送件版 □A-2：公開展覽版 □B-1：幹事會版 □C：審議會版(第三次) ■D:核定版
案名	擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	基地地號	擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆
實施方式（請勾選）	■權利變換 □協議合建 □部分協議合建，部分權利變換		

更新前基本資料

更新單元概況	面積		1,294.25 ㎡	公有土地	國有土地面積	7.52 ㎡
	戶數		55 戶		國有土地比例	0.58%
	法定建蔽率	住二	50%		國有土地管理機關	
		商二	80%			
	法定容積率	住二	180%		縣有土地面積	739.99 ㎡
		商二	360%			
更新單元使用分區	住宅區(第二種住宅區)面積		408.75 ㎡		縣有土地比例	57.17%
	商業區(第二種商業區)面積		776.77 ㎡		縣有土地管理機關	
	計畫道路面積		108.73 ㎡		其他公有土地面積	㎡
	其他：___		0 ㎡		其他公有土地比例	%
同意比率	土地所有權人比率		--		其他公有土地管理機關	
	土地面積比率		--			
	合法建物所有權人比率		--			
	合法建物面積比率		--			

更新後土地使用及環境設計資料

實設建蔽率		64.22%	住宅單元			47 戶
實設容積率		425.67%	商業單元			8 戶
總樓地板面積		9,138.43 ㎡	其他單元			0 戶
工業使用容積		--	各樓層使用概況	地下層		設備空間、停車空間、防空避難室
住宅使用容積		3846.34 ㎡		地面層與低層部		一般零售業、商場
商業使用容積		1205.53 ㎡		二~四層		商場、理公所、辦公室
其他使用容積(一般事務所)		0 ㎡		五~十四層		集合住宅
停車位	法定汽車停車位（無障礙1輛）	43 輛	戶數	更新後戶數		55 戶
				安置合法戶數		6 戶
	實設汽車停車位 法車	44 輛		安置違章戶數		--戶
	實設汽車停車位 自設	1 輛	提供公益設施	種類		
	法定機車停車位	0 輛		受贈單位		
	實設機車停車位	0 輛		面積		
	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路面積			108.73 ㎡
	實設裝卸停車位	0 輛	留設人行步道及騎樓面積			264.62 ㎡
	自行車位	0 輛	其他面積：			㎡
地下層樓板面積		2,154.38 ㎡	最大樓層數			14 層
地下開挖規模		90.86%	建築物高度			49.85M
			屋頂突出物高度（M）			9.0M

都市更新容積獎勵項目

中央容獎=1,519.74 ㎡

基準容積+中央容獎=5,051.87 ㎡

基準容積		㎡	%
中央容獎項目	#5 高於基準容積核計	68.68	1.94%
	#6 建築物結構安全條件	254.96	7.21%
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施	150.34	4.25%
	#8 協助取得及開闢公共設施用地	298.82	8.46%
	#9 文資保存或再利用維護	--	--
	#10 取得候選綠建築證書建築設計	211.93	6.00%
	#11 取得候選智慧建築證書建築設計		
	#12 無障礙環境設計	105.96	3.00%
	#13 耐震設計	70.64	2.00%
	#14 時程獎勵	353.21	10.00%
	#15 規模獎勵	--	--
	#16 全體同意採協議合建實施	--	--
	#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積	--	--

其他容積獎勵項目				
	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積		
		獎勵樓地板面積	1,514.54	42.86%
	容積移轉	獎勵樓地板面積		
	其他：___	獎勵樓地板面積		
合計獎勵樓地板面積			1,514.54	42.86%
評價基準日(價格日期)			111 年 10 月 1 日	
總產權面積			8074.79 ㎡	
5樓以上均價			360,803 元/坪	

辦理過程

	過程	日期	發文文號	備註		過程	日期	發文文號	備註
1	更新地區公告	110/2/5	府建都字第 11000099951 號		6	召開幹事會(書審)	112/6/12	府建都字第 1120049642 號	
2	都市更新事業計畫自辦公聽會	111/11/21	新營都字第 111111001 號		7	召開聽證	112/8/18	府建都字第 11200590182 號	
3	申請都市更新事業計畫報核	111/12/22	新營都字第 111122201 號		8	召開審議會(一)	112/10/24	府建都字第 1120079983 號	
4	都市更新事業計畫公開展覽期間	112/2/17~3/18	府建都字第 11200095632 號		9	召開審議會(二)	113/2/6	府建都字第 1130004378 號	
5	召開都市更新事業計畫公辦公聽會	112/3/14	府建都字第 11200095632 號		11	召開審議會(三)	113/5/23	府建都字第 1130004378 號	

【本表所列數值僅為概估，應以金門縣政府核定公告計畫內容為準】

實施者：金日新營造股份有限公司　蓋章處：

填表日期：中華民國 113 年 8 月 14 日

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」核定版 退補正回應綜理表

時間：中華民國 113 年 09 月 5 日

發文字號：府建都字第 1130080811 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	金門縣政府	一、事業計畫第 10-1 頁，權利變換計畫第 5-1 頁，有關附錄引用請更正為「附錄 6-14」。 二、事業計畫第六章請補充捐贈公共設施地號及土地面積。 三、附錄四住戶管理規約請加註「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷等人於使用,且不得約定專用。」 四、無障礙樓梯請再行檢討是否符合建築技術之規定。 五、對於立面凹凸折線退縮問題，未做修正,對於未來鳥類駐足糞便等維護管理問題,請補充說明。	一、已修正。 二、已補充，增加開闢及捐贈公共設施表及位置圖。 三、遵照辦理，已補充相關文字。 四、無障礙樓梯依「建築物無障礙設施設計規範」檢討修正。 五、因本案為申請綠建築標章銀級案件，對於立面所產生凹凸折線實為考量室內最佳的使用空間及建築物節能及遮陽性所形成的外露樑柱現象，另考量建築物外觀變化，以減少非必要裝飾建材的浪費條件下設置部份水平遮陽；若為減少立面凹凸折線而將室內空間外移不僅增加建築物節能成本，也增加所有權人室內虛坪數量，影響所有權人權益，且建築物內長期有人類活動，鳥類駐足機率有限，且本案於屋頂設置洗窗機設備，提供建物維修及清潔時使用，將來由管委會制定建築物外觀維護規章，定期由專業清潔人員清洗，以維護建築物外觀潔淨。	一、詳事計 P10-1、權變 P5-1 二、詳事計 P6-1 三、詳事計附錄 P4-15 四、詳事計 P9-15~16、P9-18~20、P9-22 五、詳事計 P9-33、附錄 P4-16

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

【審議會版(三)】及【核定版】修正對照表

本案於民國 113 年 6 月 11 日於金門縣政府第一會議室公辦公聽會召開金門縣第 3 次都市更新及爭議處理審議會，依審議會委員審查意見修正相關計畫書內容，詳審議會回應綜理表。

本次「審議會版」修正內容說明如下：

一、綜上相關因素審議會審查意見修正，財務計畫進行順修。

項目	審議會版(三)		核定版		
	金額(元)	比例（%）	金額(元)	比例（%）	增減(%)
銷售總金額	1,005,791,428	100.00%	1,005,791,428	100.00%	
法定提列之共同負擔費用	622,073,946	61.85%	619,099,265	61.55%	-0.30%
承諾共同負擔	563,142,621	55.99%	563,142,621	55.99%	-
地主	442,648,807	44.01%	442,648,807	44.01%	

三、修正前後內容對照表如下所示：

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th rowspan="2">修正原因</th><th rowspan="2">參考頁數</th></tr>
<tr><th>修正前【審議會版三】</th><th>修正後【核定版】</th></tr>
<tr><td colspan="6">【事業計畫】</td></tr>
<tr><td>玖、重建區段之土地使用計畫</td><td>四、都市設計或景觀計畫</td><td></td><td>1.新增 B1FL 及 B2FL 汽車充電管線路徑圖。
2.補標示 1F 往 B1F 車道上方淨高 2.4m。
3.B2F 無障礙停車位方向調整。
4.2~4F 男廁小便斗增設扶手。
5.筏基雨水貯集滯洪池下層連通管依委員建議調整。</td><td>依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會洪于婷委員、卓建光委員意見調整。</td><td>1. P9-17
2. P9-20
3. P9-18
4. P9-22~24
5.P9-18</td></tr>
<tr><td>拾、拆遷安置計畫</td><td>四、其他土地改良物之補償</td><td>合法建築物拆遷安置費（租金補貼）6,815,095 元。</td><td>合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,361,661 元(-2,453,434 元)。</td><td>依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會簡裕榮委員意見，拆遷安置費超過提列部分實施者，以風險管理費支付，故調整。</td><td>P10-1~2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">拾參、財務計畫</td><td>一、成本及有關費用計算</td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額(元)</th></tr><tr><td>1.拆遷安置費</td><td>6,815,095</td></tr><tr><td>2.權利變換費用(C)合計</td><td>27,223,168</td></tr><tr><td>3.貸款利息(D)</td><td>18,443,376</td></tr><tr><td>4.人事管理費用</td><td>19,215,938</td></tr><tr><td>5.風險管理費</td><td>64,923,471</td></tr><tr><td>6.管理費用</td><td>119,382,571</td></tr><tr><td>7.實際共同負擔費用</td><td>622,073,946</td></tr></table></td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額(元)</th><th>差額</th></tr><tr><td>1.拆遷安置費</td><td>4,361,661</td><td>-2,453,434</td></tr><tr><td>2.權利變換費用(C)合計</td><td>24,769,734</td><td>-2,453,434</td></tr><tr><td>3.貸款利息(D)</td><td>18,350,787</td><td>-92,589</td></tr><tr><td>4.人事管理費用</td><td>19,117,801</td><td>-98,137</td></tr><tr><td>5.風險管理費</td><td>64,592,950</td><td>-330,520</td></tr><tr><td>6.管理費用</td><td>118,953,913</td><td>-428,657</td></tr><tr><td>7.實際共同負擔費用</td><td>619,099,265</td><td>-2,974,680</td></tr></table></td><td rowspan="2">依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會簡裕榮委員意見調整拆遷安置費，故相關費用順修。</td><td>P13-1~7</td></tr>
<tr><td>三、成本收入分析</td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>1,005,791,428</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>622,073,946</td><td>61.85%</td></tr><tr><td>承諾共同負擔</td><td>563,142,621</td><td>55.99%</td></tr></table></td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>1,005,791,428</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>619,099,265</td><td>61.55%(-0.30%)</td></tr><tr><td>承諾共同負擔</td><td>563,142,621</td><td>55.99%</td></tr></table></td><td>P13-8</td></tr>
<tr><td>附錄四、住戶管理規約</td><td></td><td></td><td>垃圾暫停車位為區分所有權人共有，供裝卸、臨停使用，並於大廈規約中加註。</td><td>依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會劉華嶽委員意見補充。</td><td>附錄 P4-3</td></tr>
<tr><td>附錄七、都市</td><td>一、綠建築計</td><td>銀級綠建</td><td>1.本案全面採用膠合玻璃。
2.綠建築指標分數 TC02c 改為 73.05。</td><td>依 113 年 6 月 11 日第 3 次審議會劉華嶽委員</td><td>1.附錄 P7-5
2.附錄 P7-1~3</td></tr>
</table>

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【審議會版三】	修正後【核定版】		
更新獎勵相關文件	畫		3.日常節能評估中窗戶平均遮陽係數檢討標示A棟及B棟，但本案無棟別之分，依委員意見修正。	意見修正或補充。	3.附錄P7-4

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【審議會版三】	修正後【核定版】		
【權利變換】					
參、權利變換範圍土地使用及建築計畫	三、建築興建計畫	1. 地下層停車空間：B1FL補繪製台電預審圖、無障礙電梯增設至B2FL。 2. 1FL平面圖:北側植栽取消，改設機車停車位、商場及辦公室出入口加大。 3. 建築物高度降低10cm、1FL樓高4.7M(-0.1M)，修改各向立面及剖面。 4. 1FL景觀平面圖:北側植栽取消改設機車停車位、修改民權路側喬木尺寸。	1.補標示1F往B1F車道上方淨高2.4m。 2.B2F無障礙停車位方向調整。 3.2~4F男廁小便斗增設扶手。 4.筏基雨水貯集滯洪池下層連通管依委員建議調整。	依113年6月11日第3次審議會洪于婷委員、卓建光委員意見調整。	1.P3-7 2.P3-5 3.P3-9~11 4.P3-5
伍、土地改良物拆遷補償費		合法建築物拆遷安置費（租金補貼）6,815,095元。	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,361,661元(-2,453,434元)。	依113年6月11日第3次審議會簡裕榮委員意見，拆遷安置費超過提列部分實施者，以風險管理費支付，故調整。	P5-1~2
捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔	一、成本及有關費用計算	項目 / 金額(元) 1.拆遷安置費 6,815,095 2.權利變換費用(C)合計 27,223,168 3.貸款利息(D) 18,443,376 4.人事管理費用 19,215,938 5.風險管理費 64,923,471 6.管理費用 119,382,571 7.實際共同負擔費用 622,073,946	項目 / 金額(元) / 差額 1.拆遷安置費 4,361,661 -2,453,434 2.權利變換費用(C)合計 24,769,734 -2,453,434 3.貸款利息(D) 18,350,787 -92,589 4.人事管理費用 19,117,801 -98,137 5.風險管理費 64,592,950 -330,520 6.管理費用 118,953,913 -428,657 7.實際共同負擔費用 619,099,265 -2,974,680	依113年6月11日第3次審議會簡裕榮委員意見調整拆遷安置費，故相關費用順修。	P8-1~7

<table>
<tr><th>章節</th><th>項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th>修正原因</th><th>參考頁數</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>修正前【審議會版三】</th><th>修正後【核定版】</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td></td><td>三、成本收入分析</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr>
<tr><td>銷售總金額</td><td>1,005,791,428</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>622,073,946</td><td>61.85%</td></tr>
<tr><td>承諾共同負擔</td><td>563,142,621</td><td>55.99%</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr>
<tr><td>銷售總金額</td><td>1,005,791,428</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>619,099,265</td><td>61.55%(-0.30%)</td></tr>
<tr><td>承諾共同負擔</td><td>563,142,621</td><td>55.99%</td></tr>
</table>
</td><td></td><td>P8-8</td></tr>
</table>

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議第 3 次會議回應綜理表

時間：中華民國 113 年 06 月 11 日下午 3 時

地點：金門縣政府(第一會議室)

發文字號：府建都字第 1130053721 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	簡裕榮委員（出席並提供書面意見）	1.拆遷安置費超過參考之提列標準部分，建議參照雙北都更審議由實施者在風險管理項下支付。 2.實施進度建議授權作業單位審查，依核定時間調整。	1.遵照辦理，因本案為公辦都市更新案有承諾共同負擔 55.99%，共同負擔不影響所有權人權益。 (1)第 2 次審議會：拆遷安置費以提列公式為 32 個月(12 個月+20 個月興建期間)提列，計算金額為 4,361,661 元。 (2)第 3 次審議會：依委員意見興建期間以 38 個月認列，加上 12 個月，故拆遷安置費以 50 個月計算，提列金額為 6,815,095 元。 (3)依委員意見：拆遷安置金額依 4,361,661 元提列，倘有實際支出有超出，超出部分由風險管理費支付。 2.遵照辦理，核定時間預估 113 年 8 月。	1.詳事計 P10-2、權變 P5-2 2.詳事計 P16-1、權變 P8-1
2	林佑璘委員（出席並提供書面意見）	1.陳情人洪先生所提補貼裝潢費及設備費的訴求，非都更條例得提列共同負擔的項目，仍請依法辦理。 2.金門縣金城鎮公所管有民權路 90-4 號建物，並無提列合法建築物拆遷安置費之理由及相關證明文件，請納入計畫書附件內容補充。	1.敬悉，實施者本案執行皆依相關法令辦理。 2.敬悉，公有建築物無提列拆遷安置費，已於第 2 次審議會討論並確認，因本案公有建物原為公務使用非居住型態且亦已閒置多時，依其它六都權利變換提列共同負擔項目之原則，所提補償費係以更新期間原住戶居住租金之補貼，故本案公有建物無提列拆遷安置費用(租金)，惟仍有提列拆遷補償費。且本案於 111 年 9 月簽署之契約書，已有載錄僅針對(私有建物)予以謄本登計面積之租金補償。金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業」公開評選實施者案-實施契約載明內容。	1.-- 2.詳事計 P10-1、權變 P5-1
3	劉華嶽委員（出席並提供書面意見）	1.民權路旁行道樹請延續，一方面避免車輛爬上違停，另方面可增加綠化指標分數。 2.地下室卸貨臨停及垃圾車暫停車位請加強說明標示。 3.建議東南向立面玻璃使用膠合玻璃，較經濟同時能達成節能目標。	1.(1)考慮店鋪前開闊性，及出入動線且基地臨民權路側為公有人行道，交通衝擊對本案基地已有緩衝；綠化檢討已符合綠建築需求。 (2)地一下層民權路側除目前規劃植栽外，均為台電設備空間，上方不可綠化。 2.地下室的垃圾暫停就是臨停車位，裝卸、臨停也可以使用，並於大廈管理公約中敘明。 3.依委員意見修正。	1.(1)詳事計 P9-6、附錄 P7-1 (2)詳事計 P9-19 2.詳事計附錄 P4-3 3.詳事計附錄 P7-5

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		4.P.9-39 立面折角太多，建議減少折線，避免鳥類停留及落塵影響清潔。	4.為居住空間使用更有效益且考量住宅節能及遮陽性，已減少非必要裝飾建材的使用，惟本案於屋頂設置洗窗機設備，提供建物維修維護及清潔時使用。	4.詳事計 P9-40
		5.建議屋頂設置太陽能發電系統供大樓公共用電甚至多餘電力可賣台電。	5.有關太陽能發電系統及儲能設備因維護不易且成本高，恐將來建物移交管委會後無法形成有效運用，反造成資源浪費。	5.--
		6.綠建築部分指標數字及文字內容請再確認，如 2019 年版之 TCO2c 為 59.7 公斤非 178.05 公斤。	6.依委員意見修正。	6.詳事計附錄 P7-1~7-3
		7.日常節能評估中窗戶平均遮陽係數檢討標示 A 棟及 B 棟，但本案無棟別之分請釐正。	7.依委員意見修正。	7.詳事計附錄 7-4
4	洪于婷委員（出席並提供書面意見）	1.本案為本縣公辦都更之首案，日前關於財務計畫、權利變換及估價、建築容積獎勵等部分業已確認，且第二次都市更新及爭議處理審議聽證紀錄亦已確認其內容。	1.敬悉。	1.--
		2.目前陳情者陳情內容關於裝潢、設備等議題，宜回歸都市更新相關權利變換規定來檢討，並建立公平之典範。	2.敬悉，謝委員提醒，本案實施者皆依相關法令及審查意見辦理及檢討。	2.--
		3.考量淨零家園之推動，宜針對未來電動車使用增加的需求規劃，建議增加充電樁及相關管線與設施之配置，並標示於圖面。	3.有關電動車的規劃留設，已於平面圖上標示充電樁位置及台電所需設備空間，並於施工時留設線架供住戶牽設配管使用。	3.詳事計 P9-17
		4.B1 垃圾車暫停車位配置位置是否合宜，此高度是否適合一般垃圾車進出，考量未來可能由公部門清運垃圾，建議可於 1F 平面北側配置垃圾車暫停車位，且此空間挪出後，可考慮無障礙空間。	4.垃圾空間由管委會委託私人物業公司處理，動線淨高 2.4m，可供一般垃圾車進出；1F 平面北側因設置機車位已無多餘空間。	4.詳事計 P9-20
5	卓建光委員（出席並提供書面意見）	1. 建議調整地下二層東側蓄水池，評估是否有再增加一部停車位之機會。	1. 此處為安全梯出入動線，寬度無增設車位的可能。	1.詳事計 P9-18
		2. 地面層機車停車位不利一般民眾使用，建議評估是否可於路側設停車彎供機車停放及方便就近使用。	2. 停車彎設置機車停放不僅影響市容也會與人行動線及無障礙通路衝突，更因此失去設置退縮人行道的本意。	2.詳事計 P9-20
		3. 機車停車位建議 90 公分×180 公分，車道 2 米。	3. 機車停車空間不足，若加大車位尺寸及車道，將減少車位。	3.詳事計 P9-20
		4. 地下層無障礙停車位建議下車位置於左側，車頭朝外。	4. 遵照辦理，依委員意見修正。	4.詳事計 P9-18
		5. 管委會之無障礙廁所建議評估是否可移至梯間之西北側有利於空間整體運用。	5. 梯間之西北側為室外，且為戶外安全梯開口位置，無法更動。	5.詳事計 P9-24
		6. 男廁小便斗建議增設扶手供身障人士使用。	6. 遵照辦理，依委員意見修正。	6.詳事計 P9-22~P9-24
		7. 筏基雨水貯集滯洪池，下層聯通管建議貼筏基底設置避免滯水，圓管可考量切對半成兩個半圓形，避免表面張力滯水，並注意空腹理論。	7. 遵照辦理，依委員意見修正。	7.詳事計 P9-18

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		8. 人工地盤之 8 株喬木，如何保持良好之生長狀態，建請納入設計考量。	8. 為考量喬木生長已增加樹穴深度達 1.5m。	8.詳事計 P9-54~P.9-55
6	衛生局	1. 公益設施用途規劃為失智社區服務據點，因服務對象為失智長輩，有些長輩會需要輪椅輔助，實施者已依衛生局意見加寬前往廁所的門寬，以方便輪椅長輩進出。 2. 有關公益設施面積與圖說中里公所空間右側柱子切齊之意見，因涉及所有權人分配面積及權值計算，同意依實施者所提方案辦理。	1. 敬悉。 2. 敬悉。	1.— 2.--
7	實施者說明及回應(規劃單位)	(一) 人民陳情部分： 陳情人主要訴求來自於分坪及補償金。首先針對分坪部分，實施者經過多次溝通，盡可能協助選配，分回滿足更新前登記產權面積及找補，其它像是租金及拆遷補償費，前兩次審議會委員有提起一些建議意見，實施者盡可能達到，除符合相關法令規範，並配合估價師的估價作業，達到合理提列金額。其中訴求裝潢及設備費用，因沒有相關規定及適合提列項目可以提列，還請諒察，實施者也經過多次的溝通說明，讓陳情人了解。 (二) 建築規劃設計部分(建築單位)： 1. 綠建築申請銀級送專門單位審查，所以數據上我們會再檢查是否有筆誤情形，如有筆誤將修正。 2. 地下室服務動線，地下室的垃圾臨停就是臨停車位，動線高度有 2 米 4 的淨高，裝卸車位臨停車位也可以取代。 3. 針對民權路植栽延續性的部分，因考量店鋪前不種植栽，考慮未來出入動線，且我們綠化的檢討，雖然機車位改了以後，綠化檢討仍是有滿足條件。 4. 充電樁圖面上已有標註在圖例裡面。 5. 地下一樓已經有設置垃圾處理空間，之後垃圾空間由管委會委託私人物業公司處理，維持原設置。 (三) 財務計畫部分： 針對公有建築物無提列拆遷安置費，已於前次第二次審議會已有討論，並確認，因本案公有建物原為公務使用非居住型態且亦已閒置多時，依其它六都權利變換提列共同負擔項目之原則，所提補償費係以	--	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		更新期間原住戶居住租金之補貼，故本案公有建物無提列拆遷安置費用(租金)，惟仍有提列拆遷補償費。且本案於 111 年 9 月簽署之契約書，已有載錄僅針對(私有建物)予以謄本登計面積之租金補償。金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業」公開評選實施者案-實施契約載明內容，會將相關說明及佐證補充於計畫書內。		
8	決議	同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，有關人民陳情部分請實施者持續與陳情人溝通協調；建築規劃設計部份請依委員意見修正檢討；其餘同前次第 2 次審議會決議，請實施者於收受會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送本府建設處辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。	敬悉。	

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

【審議會版(二)】及【審議會版(三)】修正對照表

本案於民國 113 年 2 月 20 日於金門縣政府第一會議室公辦公聽會召開金門縣第 2 次都市更新及爭議處理審議會，依審議會委員審查意見修正相關計畫書內容，詳審議會回應綜理表。

本次「審議會版」修正內容說明如下：

一、綜上相關因素審議會審查意見修正，財務計畫進行順修。

項目	審議會版(二)		審議會版(三)		
	金額(元)	比例（%）	金額(元)	比例（%）	增減(%)
銷售總金額	1,005,791,428	100.00%	1,005,791,428	100.00%	
法定提列之共同負擔費用	611,673,138	60.82%	622,073,946	61.85%	+1.03%
承諾共同負擔	563,142,621	55.99%	563,142,621	55.99%	-
地主	442,648,807	44.01%	442,648,807	44.01%	

三、修正前後內容對照表如下所示：

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th rowspan="2">修正原因</th><th rowspan="2">參考頁數</th></tr>
<tr><th>修正前【審議會版二】</th><th>修正後【審議會版三】</th></tr>
<tr><td colspan="6">【事業計畫】</td></tr>
<tr><td>玖、重建區段之土地使用計畫</td><td>二、申請容積獎勵項目及額度</td><td>1.#6 建築物結構安全條件獎勵 254.97，獎勵值 7.22%。

2.總獎勵值 1514.55 ㎡，總獎勵值 42.87%</td><td>1. 建築物結構安全條件獎勵 254.96(-0.01 ㎡)，獎勵值 7.21%(-0.01%)。
2. 1514.54 ㎡(-0.01 ㎡)，總獎勵值 42.86%(-0.01%)。</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會，依承辦科核實數字計算該項獎勵值採無條件刪去法，非四捨五入。</td><td>P9-1、P9-2</td></tr>
<tr><td></td><td>四、都市設計或景觀計畫</td><td></td><td>1. 地下層停車空間:B1FL 補繪製台電預審圖、無障礙電梯增設至 B2FL。
2. 1FL 平面圖:北側植栽取消，改設機車停車位、商場及辦公室出入口加大。
3. 建築物高度降低 10cm、1FL 樓高 4.7M(-0.1M)，修改各向立面及剖面。
4. 1FL 景觀平面圖:北側植栽取消改設機車停車位、修改民權路側喬木尺寸。</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會劉美秀、劉華嶽、洪于婷委員意見修正或調整。</td><td>1. P9-17、P9-18

2. P9-19

3. P9-28~P9-31

4. P9-40、P9-49</td></tr>
<tr><td>拾、拆遷安置計畫</td><td>四、其他土地改良物之補償</td><td>合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,361,661 元。</td><td>合法建築物拆遷安置費（租金補貼）6,815,095 元(+2,453,434 元)。</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及李銘培委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月，故拆遷安置費調整。</td><td>P10-2</td></tr>
<tr><td>拾參、財務計畫</td><td>一、成本及有關費用計算</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額(元)</th></tr>
<tr><td>1.拆遷安置費</td><td>4,361,661</td></tr>
<tr><td>2.權利變換費用(C)合計</td><td>24,769,734</td></tr>
<tr><td>3.貸款利息(D)</td><td>11,749,785</td></tr>
<tr><td>4.人事管理費用</td><td>19,117,801</td></tr>
<tr><td>5.風險管理費</td><td>63,767,825</td></tr>
<tr><td>6.管理費用</td><td>118,128,788</td></tr>
<tr><td>7.實際共同負擔費用</td><td>611,673,138</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額(元)</th><th>差額</th></tr>
<tr><td>1.拆遷安置費</td><td>6,815,095</td><td>2,453,434</td></tr>
<tr><td>2.權利變換費用(C)合計</td><td>27,223,168</td><td>2,453,434</td></tr>
<tr><td>3.貸款利息(D)</td><td>18,443,376</td><td>6,693,591</td></tr>
<tr><td>4.人事管理費用</td><td>19,215,938</td><td>98,137</td></tr>
<tr><td>5.風險管理費</td><td>64,923,471</td><td>1,155,645</td></tr>
<tr><td>6.管理費用</td><td>119,382,571</td><td>1,253,783</td></tr>
<tr><td>7.實際共同負擔費用</td><td>622,073,946</td><td>10,400,808</td></tr>
</table>
</td><td>1.依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月，故拆遷安置費調整。
2.財務計畫順修貸款利息。
3.財務計畫相關數值</td><td>P13-1~7</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th rowspan="2">修正原因</th><th rowspan="2">參考頁數</th></tr>
<tr><th>修正前【審議會版二】</th><th>修正後【審議會版三】</th></tr>
<tr><td></td><td>三、成本收入分析</td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>1,005,791,428</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>611,673,138</td><td>60.82%</td></tr><tr><td>承諾共同負擔</td><td>563,142,621</td><td>55.99%</td></tr></table></td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>1,005,791,428</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>622,073,946</td><td>61.85%(+1.03%)</td></tr><tr><td>承諾共同負擔</td><td>563,142,621</td><td>55.99%</td></tr></table></td><td>順修。</td><td>P13-8</td></tr>
<tr><td>拾陸、實施進度</td><td></td><td></td><td>調整工期時間為 38 個月及依審查進度修正。</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及李銘培委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月</td><td>P16-1</td></tr>
<tr><td>附錄四、住戶管理規約</td><td></td><td></td><td>1. 無障礙車位及四樓管委會使用空間外露台供公眾使用於大廈規約中加註。</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮委員意見修正。</td><td>附錄 P4-15、4-17</td></tr>
<tr><td>附錄七、都市更新獎勵相關文件</td><td>一、綠建築計畫</td><td></td><td>銀級綠建築:
依委員建議將外牆 U 值調降。汙水及垃圾改善指標於本次修正時一併計算。</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會劉華嶽委員意見修正</td><td>附錄 P7-6、7-13</td></tr>
<tr><td>附錄八、公部門相關函文計畫</td><td></td><td></td><td>增加金門縣衛生局函文。</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮委員意見補充。</td><td>附錄 P8-8</td></tr>
<tr><td>附錄十、公聽會陳情住戶溝通協調紀錄</td><td></td><td></td><td>增加陳情人洪慶泉溝通協調紀錄(續)</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會會議結論辦理。</td><td>附錄 P10-4~5</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>章節</th><th>項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th>修正原因</th><th>參考頁數</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>修正前【審議會版二】</th><th>修正後【審議會版三】</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td colspan="6">【權利變換】</td></tr>
<tr><td>參、權利變換範圍土地使用及建築計畫</td><td>一、土地使用計畫</td><td>1.#6 建築物結構安全條件獎勵 254.97，獎勵值 7.22%。

2.總獎勵值 1514.55 ㎡，總獎勵值 42.87%</td><td>1. 建築物結構安全條件獎勵 254.96(-0.01 ㎡)，獎勵值 7.21%(-0.01%)。
2. 1514.54 ㎡(-0.01 ㎡)，總獎勵值 42.86%(-0.01%)。</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會，依承辦科核實數字計算該項獎勵值採無條件刪去，非四捨五入。</td><td>P9-1、P9-2</td></tr>
<tr><td></td><td>三、建築興建計畫</td><td></td><td>1. 地下層停車空間：B1FL 補繪製台電預審圖、無障礙電梯增設至 B2FL。
2. 1FL 平面圖:北側植栽取消，改設機車停車位、商場及辦公室出入口加大。
3. 建築物高度降低 10cm、1FL 樓高 4.7M(-0.1M)，修改各向立面及剖面。
4. 1FL 景觀平面圖:北側植栽取消改設機車停車位、修改民權路側喬木尺寸。</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會劉美秀、劉華嶽、洪于婷委員意見修正或調整。</td><td>1. P9-17、P9-18

2. P9-19

3. P9-28~P9-31

4.P9-40、P9-49</td></tr>
<tr><td>伍、土地改良物拆遷補償費</td><td></td><td>合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,361,661 元。</td><td>合法建築物拆遷安置費（租金補貼）6,815,095 元(+2,453,434 元)。</td><td>依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及李銘培委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月，故拆遷安置費調整。</td><td>P5-2</td></tr>
<tr><td>捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔</td><td>一、成本及有關費用計算</td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額(元)</th></tr><tr><td>1.拆遷安置費</td><td>4,361,661</td></tr><tr><td>2.權利變換費用(C)合計</td><td>24,769,734</td></tr><tr><td>3.貸款利息(D)</td><td>11,749,785</td></tr><tr><td>4.人事管理費用</td><td>19,117,801</td></tr><tr><td>5.風險管理費</td><td>63,767,825</td></tr><tr><td>6.管理費用</td><td>118,128,788</td></tr><tr><td>7.實際共同負擔費用</td><td>611,673,138</td></tr></table></td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額(元)</th><th>差額</th></tr><tr><td>1.拆遷安置費</td><td>6,815,095</td><td>2,453,434</td></tr><tr><td>2.權利變換費用(C)合計</td><td>27,223,168</td><td>2,453,434</td></tr><tr><td>3.貸款利息(D)</td><td>18,443,376</td><td>6,693,591</td></tr><tr><td>4.人事管理費用</td><td>19,215,938</td><td>98,137</td></tr><tr><td>5.風險管理費</td><td>64,923,471</td><td>1,155,645</td></tr><tr><td>6.管理費用</td><td>119,382,571</td><td>1,253,783</td></tr><tr><td>7.實際共同負擔費用</td><td>622,073,946</td><td>10,400,808</td></tr></table></td><td rowspan="2">1. 依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月，故拆遷安置費調整。
2. 財務計畫順修貸款利息。
3. 財務計畫相關數值順修。</td><td>P13-1~7</td></tr>
<tr><td></td><td>三、成本收入分析</td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>1,005,791,428</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>611,673,138</td><td>60.82%</td></tr><tr><td>承諾共同負擔</td><td>563,142,621</td><td>55.99%</td></tr></table></td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>1,005,791,428</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>622,073,946</td><td>61.85%(+1.03%)</td></tr><tr><td>承諾共同負擔</td><td>563,142,621</td><td>55.99%</td></tr></table></td><td>P13-8</td></tr>
</table>

實施者：金日新營造股份有限公司

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【審議會版二】	修正後【審議會版三】		
拾貳、實施進度		調整工期時間為 38 個月及依審查進度修正。	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及李銘培委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月	依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會簡裕榮及李銘培委員意見原施工期程 20 個月修正至 38 個月	P12-1

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議第 2 次會議回應綜理表

時間：中華民國 113 年 02 月 20 日下午 3 時

地點：金門縣政府(第一會議室)

發文字號：府建都字第 1130018723 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	簡裕榮委員（出席並提供書面意見）	1. 公益設施及金城鎮西南門里公所建築設計圖建議在核定前，經公益設施受贈單位及使用單位同意。	1. 公益設施部分已與金門縣衛生局確認，並取得衛生局回覆函(衛顧字第 1130005416 號)。	1.附錄 P8-8
		2. 拆遷補償費應依都市更新條例規定詳實與陳情人說明、協調。	2. 實施者已善盡真誠溝通之責，並依都市更新條例 57 條第 5 款規定，權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，並於實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取。	2.—
		3. 本案實施期程，建議考量興建工期依都市更新條例 74、75、76 條及實施細則相關規定檢討。	3. 遵照辦理，經李委員銘培意見，採用金門縣建築管理自治條例工期標準試算應需 38 個月，實施者遵照辦理，並順修財務計畫拆遷安置費。	3.詳事計 P10-2
		4. 住戶管理規約宜將無障礙車位編號列入公設提供大眾使用，由管委會維管；另宜將大公小公建築圖標示納入管理規約。	4. (1)無障礙車位編號 24 號已納入大公供公眾使用。 (2)共用專有部分已載錄於住戶管理規約，並於請領使照時依建物產權登記計算繪製大廈公約平面圖並納入管理規約。	4.詳附錄 P4-15、17~18
		5. 4F 露臺如部分歸公眾使用，宜在估價條件標示說明，另送審之估價報告將 4F 露臺權值全部歸屬 4F 辦公室，建議釐清。	5. 感謝委員提醒，更新後估價條件第三條已敘明「更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露臺，並設有約定專用，故本次評估考量露臺使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。」經檢視本案 4F 約定專用露台面積確實有部分歸公眾使用，部分歸分配單元「4F-辦公室」約定專用，本次送審估價報告書所納入面積範圍乃僅屬於分配單元「4F-辦公室」約定專用部分面積，未納入歸公眾使用部分之面積，在此補充說明。	5.—
		6. 消防救災部份建議實施者洽消防局確認。	6. 消防救災已於 112 年 10 月 24 日第一次審議會，消防局表示有關消防及救災活動空間部分及坡度符合相關規定，提醒植栽避免影響雲梯車架梯，及本次審議會意見針對防火時效及排煙等意見，實施者皆配合辦理。	6.詳審議會(一)綜理表 P7
		7. 財務計畫部分：本案為公辦都更，實際共負比高於約定共負比，共負比如何調整，宜在事業計畫或權變計畫內補充說明。	7. 遵照辦理，實際共同負擔調降風險管理費金額，以符合約定共負比。	7.詳事計 13-7、權變 P8-7

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
2	劉美秀委員（出席並提供書面意見）	1. 本案為金門縣位於金城鎮都市更新指標案，除建築量體已成為該地區地標外，街角開放空間亦為重建後的視覺焦點，外部開放空間意見如下： (1) 民權路及光前路側喬木栽植於地下室上方，經檢視路側皆有公有人行道，考量街角空間能延續民權路金門高中旁良好綠帶，建議 3.5 無遮簷人行道與公有人行道一併規劃，塑造本區街角空間，另喬木植栽應考量配置位置。 (2) 四樓露臺開放空間僅能由管委會進出，後續維護管理如何讓住戶進出使用應於規約中載明並確保公共性。 (3) 地下室出風口均設置於 88 巷 4 弄旁，又本次將機車停車位設置於該側，相關出風位置應避開人行使用，建議在地面層 1.8 公尺以上設置，其百頁方向亦需考量。 2. 建築設計： (1) 商場及三、四樓辦公室、公益設施地面層出入口寬度應足夠，並有適量外部緩衝開放空間，以確保公共使用。 (2) 二樓商場目前裝卸動線四僅能由電扶梯、88 巷 4 弄樓梯及東北角梯廳進出，應規劃合理裝卸動線以確保未來裝卸使用。 (3) 考量未來充電樁停車位電力使用應預留足夠配電空間。	1. (1) 沿街步道往外跟公有人行步道延伸，因公有人行步道屬於公共設施，所以規劃上並沒有考慮結合，如果延伸就會認養，認養會有界面的問題，本案無公有人行步道認養計畫。 (2) 四樓露臺開放空間將於大廈規約中敘明管理及使用規範。 (3) 地下室出風口百頁方向符合技術規則檢討並設置離地面大於 2.1M 處。 2.建築設計： (1) 商場及三、四樓辦公室、公益設施地面層出入均各設置一樘電動門及寬度 1.2m 外開門；另距離留設 3.5m 人行步道有 2.2m 緩衝開放空間。 (2) 一樓公共設施進出口，有二樓裝卸位使用的電梯，使用電梯利用右下角專用電梯，進貨時段跟一般上班時段可以區分開來，管控上讓它有專門的進出。 (3) 地下一層台電配電場設置已考量未來充電樁停車位電力所需容量，並已通過台電預審審查。	1. (1)詳 P9-40 (2) 詳附錄 P4-15、4-17 (3) 詳 P9-19、P9-20 2. (1)詳 P9-19 (2)詳 P9-19~P9-21 (3)詳 P9-18
3	劉華嶽委員（出席並提供書面意見）	1. 二、三、四層多為公共空間，建議其中水系統可導入雨水系統，增加水資源之利用，另外候選證書送審時也請補充一樓與澆灌系統之水路標示，並建議於一樓再利用即可，不要連結至頂樓（附錄 7-11 標示至頂樓屋頂）。 2. 上次會議提及機車位設置問題，實施者說明依細部計畫不須設置，但本案未來為指標性建築，車輛動線擁擠，機車停車位仍屬必須，此次實施者建議於一樓法定空地民權路 88 巷 4 弄旁設置停放與本人看法一致，但此處位於北方，不利於植物生長，建議取消綠化，增加機車停車，應不影響銀級標章之申請。 3. P.9-52 光前路旁之大型喬木坑應是利用降板及增加樹坑高度才符合規定，請將樹坑與建築物相鄰狹窄空間取消，避免造成維護困擾。 4. 有關綠建築評估中日常節能指標，外牆 U 值接近臨界值，請再行確認數值。另外二、三、四層樓有用到大面積開窗，是否用雙層膠合玻璃，汙水及垃圾改善指標，未做計算，如垃圾處理空間是否有前置處理設施等，應作說明。	1. 本案中水系統確為雨水系統，且僅供 1FL 澆灌使用，另依委員建議候選證書申請時檢討水路標示圖。 2. 依委員建議，取消北側綠化，並增加機車停車位。 3. 敬悉。遵照委員指示辦理。 4. 依委員建議將外牆 U 值調降。汙水及垃圾改善指標於本次修正時一併計算，另本案並無取得垃圾處理空間的前置處理設施相關分數。有關本案綠建築評估設置內容，將依綠建築銀級標章審查核准內容	1. 附錄 7-10~7-12 2. P9-19、P9-40 3. P9-40、P9-52 4. 附錄 7-6、7-13

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
			興建設置。	
4	洪于婷委員（出席並提供書面意見）	1. 建築規劃設計：本案設置無障礙停車位 1 部，請實施者考量使用者之友善便利性，是否可設置 B1 且靠近電梯處。(詳 P.9-16~9-17) 2. 財務計畫：公辦都更建議宜於開放空間設置公共藝術，並在工程造價中或共同負擔的其他費用提列。 3. 建築容積獎勵： (1) 實施者已依循「都市更新建築容積獎勵辦法」於 P.9-1~P.9-3 進行申請獎勵額度的試算，其獎勵皆合乎規定。惟 P.9-2 之#6 建築物結構安全條件獎勵之獎勵容積面積與比率請再確認。 (2) P.9-2 之#8 協助取得及開闢公共設施用地，擬捐贈 108.73 平方公尺公共設施用地(道路用地)，並請加註登記為公有單位。請確認圖 P.9-4 協助取得及開闢公共設施用地之獎勵面積是否與 P.9-1 一致。並建議道路捐贈之相關事宜納入事業計畫中敘明。 4. 人民陳情部分： 都市更新案案地主眾多，多數案例皆有意見分歧情形，但仍應以法令規定為審議核心原則。本案公私地主共有 10 名，權利及負擔基礎與原則應為一致，且本案為本縣首例公辦都更，更應建立公平之典範。 目前該地主所陳情內容主要為權利價值認定、營業損失等財物估價議題，宜回歸都市更新相關權利變換規定來檢討。 因此，若為報告書所載之估價、共同負擔提列等不符規定，請實施者說明後修正；若符合相關規定，則建議宜允通過本案計畫內容，並請實施者同步進行溝通及協調，必要時建議主管機關可協助協調說明，以利加速推動公共利益之落實。	1. B1 停車空間寬度不足，無法設置無障礙停車位，故無障礙電梯增設置通達 B2，且靠近無障礙停車位。 2. 本案基地僅 358.62 坪，屬小規模興建案，且依規定退縮人行步道後，加以前次委員意見配置街道家具，所剩餘法定空地已無餘裕空間設置公共藝術， 3. (1)本項獎勵值已於本次審議會確認 254.96m^2(7.21%)獎勵值，惟再補充 P9-2 文字說明。 (2)已修正， 圖 9-1 公益設施空間平面圖之獎勵面積筆誤修正與表 9-1 容積獎勵面積一致。 4. 敬悉，遵照委員指示辦理。	1. 詳 P9-17 2. 詳 P9-40 3. – (1)詳 P9-2 (2)詳 P9-1、P9-4 4. --
5	李銘培委員（出席並提供書面意見）	1. 人民陳情部分合法建築物認定標準應無爭議，本縣並非於民國 60 年全面實施建築法，與內政部營建署 104.8.7 營署建管字第 1040049354 號函有些許差異，合法建築物認定標準應無爭議，若有爭議則需再行確認。 2. 49.95 公尺建築高度，若有施工誤差則會高於 50 公尺，建議調整建築高度。 3. 計畫書中載明本案工期為 20 個月，計畫書審定後具有法律效力，20 個月的工期於執行上會有困難，依金門縣建築管理自治條例工期標準試算應需 38 個月，與報告書接近 2 倍差距，應再行調整計畫書有關工期部分。	1. 敬悉，合法建築物係依委員意見辦理。 2.敬悉，酌降建築物高度至 49.85 公尺。 3.遵照辦理，工期以委員意見 38 個月認列，調整實施進度表及相關財務計畫順修。	1.— 2.詳 P9-28~31 3.詳 P10-2、P16-1

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
6	關嘉榮委員（出席並提供書面意見）	報告書中有關財務計畫公告現值，應該再更新，現已 113 年，報告書中計算計算基礎為 111 年。	公告現值係依都市更新事業計畫報核日法已明訂，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定，協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值／都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率。	
7	衛生局（出席並提供書面意見）	1. 公益設施用途規劃為失智社區服務據點，因服務對象為失智長輩，有些長輩會需要輪椅輔助，因圖說未標註門寬寬度，建議前往廁所的門寬能夠加寬，以方便輪椅長輩進出。 2. 建議公益設施面積能與圖說里公所空間右側的柱子切齊。	1. 公益設施前往廁所的門寬加寬至 110cm 及無障礙廁所門寬加寬至 100cm，並標示尺寸，且符合建築物無障礙設施設計規範及建築技術規則第十章「無障礙建築物」相關規定 2. 依衛顧字第 1130005416 號，金門縣衛生局同意依原公益設施設計。	1.詳 P6-1~2 2.詳附錄 8-8
8	金城鎮公所李鎮長誠智（出席並提供書面意見）	西南門里公所建築物已鋼筋裸露，於年前外牆磁磚也部分脫落，為配合都更期程並無計畫進行修繕，想了解本案推動期程，本案推動後里公所需要三節配酒空間及臨時辦公室，實施者可否協助選址，另西南門里所分配的比例需請實施者解答。	1.本案都市更新推動期程，可參考計畫書第 16 章，原則上依據公告核定後 50 個月(已依委員意見調整工期為 38 個月)完成產權登記。 2.依會議結論(二)關於臨時辦公場選址由財政處協助處理。 3.西門南里沒有分配比例，本案金門縣(管理單位金門縣金城鎮公所)，權利價值為 63.0439%，應分配價值為 279,086,764 萬，選配房屋單元 1+2F 商場 E 及 3F-里公所，以及 B1-35~B1-40 共 6 個車位，其中里公所面積為 182.17 坪。	1.詳 P16-1 2.-- 3.詳 P10-2
9	消防局	有關建築規劃設計，車位排水及發生火災所產生之濃煙，若隨管道向上將導致上面樓層危險性，因此排煙設計應有適當規劃，設計上請納入考量。	本案垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，依建築技術規則 79 條之 2 均設置具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處樓地板形成區劃分隔，且管道間之維修門同時具有遮煙性能。	--
	實施者說明及回應(規劃單位)	(一) 人民陳情部分： 1. 本案都市更新為公辦都市更新，土地所有權人有公部門及私地主，本案實施方式採權利變換，係就按照權利變換制度辦理更新前估價，以及更後應分配金額，有關於洪先生權值，報核時應分配為 3,076.2 萬，後來隨著計畫內容微調，洪先生應分配現為 3,113.5 萬，原報核時，洪先生選配一戶店面，尚未選配樓上住宅，所以可以領取差額價金約 1,255 萬，經過實施者金日新團隊多次協調溝通，洪先生希望選配 1 間店面及 2 間住宅，如無車位需求，需補差額價金 412 萬元，這不包含實施者拆遷補償費及安置費用，洪先生倘有停車位需求，當然實施者也樂於就所剩餘車位讓洪先生於其更新後權利價值中選配，實施者會持續溝通協助洪先生完成理想選配作業。 2. 針對合法建築物認定，前次洪先生說明地下室於早期戰地政務時期可視為合法建築物；惟依內政部營建署 104.8.7 營署建管字第 1040049354 號函說明，除非領有使用	--	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		執照或早期建物領有建築執照或由主管機關許可，才可視為合法建築物，本案合法建築物係依建物謄本做認定。洪先生可能有點誤解，認為地下室倘做合法登載可多一些分配，地下室合法登載最直接影響為租金補償及拆遷補償費，惟實施者針對地下室及頂加，有進行現地實際測量，並已給予其它土地改良物拆遷補償。 3. 本都市更新案從 111 年送進來之後，委員也做了相關計畫內容建議，實施者皆配合檢討及修正，今天審議是否可讓承辦單位做覆核確認，針對洪老闆已有 18 次的溝通協調(載錄於附錄十)，雖尚未取得其意願，但審議應回應其他住戶之期盼，加以現今市場原物不斷的上漲，且本案對金門地方是重大指標案，今日審議建築設計實施者會配合做相關修正，希望主席及委員能予以本案修正後通過，陳情部分絕對是繼續溝通，也懇請縣府可併同協助溝通。 (二) 估價部分(估價單位)： 1. 露臺那些戶別為約定專用，實施者有提供資料，三家估價師事務所皆知悉，四樓露台分兩塊，一塊露台歸公眾使用，另外一塊約 11 坪歸四樓約定專用，已確認過公眾使用部分，三家估價師沒有把它納入到權值，所以針對四樓露臺估值不用做更動調整。 (三) 建築規劃設計部分(建築單位)： 1. 衛生局倘有建築設計需求，建築規劃會盡可能配合，發布實施公告之前，應取得衛生局確認文件。 2. 各位委員及主席給本案報告內容事實上都給予肯定，在建築設計上，委員有建議及提醒事項，綠建築、出風口位、綠化面積減少來增加停車位等等，實施者皆會檢討是否調整，請審議會授權承辦科審查，是否今天審議會能夠給我們修正後通過的一個決議。 3. 針對 20 個月工期，這工期跟核發建築執照工期不一樣，因這要計算財務計畫可提列之利息，做為工程施作上的一個基準，因此是參照新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及計算基準，規定貸款利息上有針對地下層及地上層之可認工期，有計算公式，實施者謹聽從委員之建議，針對實際施作之合理工期，再依金門特殊性來做調整。 4. 高度 49.95 公尺，酌降微調下修 10 公分，就是 49.85 公尺。 5. 沿街步道往外跟公有人行步道延伸，因公有人行步道屬於公共設施，所以規劃上並沒有考慮結合，如果延伸就會認養，認養會有界面的問題，本案無公有人行步道認		

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		養計畫。 6. 四樓露台有兩個區塊，跟管委會連接的比較大的那塊是公共的部分，但是跟右邊辦公室連接的是約定專用部分，我們把區分圖再表示清楚。公共區域管委會室外露台為管委會空間，是整棟大樓共同來使用的空間。 7. 民權路 88 巷 4 弄方向地下室出口的問題，它實際只有一個排風口，另外兩個是緊急發電機的排風口，平常不會使用，有緊急狀況，如失火才會用到，所以並不會影響到機車停車區，會遵照委員建議做一些改善。 8. 民權路 88 巷 4 弄側綠化空間也同意再檢討，增設機車位。 9. 一樓公共設施進出口，有二樓裝卸位使用的電梯，使用電梯利用右下角專用電梯，進貨時段跟一般上班時段可以區分開來，管控上讓它有專門的進出。 10.委員其它建議事項，實施者盡量處理，其它沒標注內容，再加強說明。 (四) 財務計畫 1. 待本案核定後，會通知住戶領取拆遷補償費，並有一個推估的拆遷期程，但實際係依拆照及建照核發後，再提前通知住戶搬遷。 2. 針對分配比例，因本案實施方式採權利變換實施，係依更新前權利價值做計算基礎，其中金門縣鎮公所更新前權值為 63.0493%，所以應分配權利價值為 2 億 7900 多萬，選配位置為一樓及二樓商場，以及三樓里公所，里長關心里公所坪數，其登記產權面積為 182.17 坪，至於如何運用，空間如何劃分，可由里長日後再作空間規劃。 (五) 建築容積獎勵 1. 針對開闢公共設施用地獎勵，公告現值估算之價格日，係依報核日為準(111 年 12 月 22 日)。 2. 針對獎勵項目，於審議會前已與建設處(業務科)做確認，除針對建築物結構安全條件獎勵項目計算，因建設處計算容積獎勵採用無條件刪去法，因此 3187.08x8%獎勵額度由 254.97 ㎡下修 0.01 ㎡為 254.96 ㎡，該項獎勵實施者配合辦理，因此獎勵項目確認無誤。		
	決議	本案請實施者依委員意見覈實檢討修正，並請實施者於收受會議記錄起 2 個月內檢具修正後計畫書圖送本府建設處，併同未通過部分再提會討論，各討論事項決議如下： (一) 人民陳情部分：請實施者與陳情人積極協調並補充說明法令相關規定及相關溝通	遵照辦理。	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		內容及對於陳情意見之回應，後續提會討論。 (二) 建築規劃設計部分：請依委員意見修正檢討，並請本府財政處協助辦理西南門公所臨時辦公場地選址，後續提會討論。	(一)有關人民陳情部分，實施者於審議會(二)當日至4月共有四次之聯繫與拜訪。 (二)(1)遵照辦理。 建築規劃設計部分： A.公益設施部分已與金門縣衛生局溝通，並取得衛生局回覆函(衛顧字第1130005416號)。 B.綠建築、出風口位置檢討修改、增加機車停車位。 C.建築物高度修改為49.85m，修改相關圖說。 D.四樓公約圖標示公共區域露台位置，並於公約中註明供公眾使用。 E.民權路88巷4弄地下室出風口百頁方向檢討設置離地面大於2.1M處。 F.民權路88巷4弄側取消綠化，增設機車位。 (2)敬悉(財政處協助辦理西南門公所臨時辦公場地選址)。敬悉。	(一)詳附錄P10-4 (二)(1)-- A.詳附錄8-8 B.詳 P9-19、20、40 C.詳P9-28~31 D.詳附錄 P4-15、4-17 E.詳P9-19、9-20 F.詳P9-19、9-40 (2)—
		(三) 財務計畫部分：依前次涉及財務計畫審議意見，請實施者說明合法建築物及其他土地改良物補償面積及計算基礎、公有建物可否領取租金補貼、私有建物租金層次價格，業經審議會討論後，**予以確認**。	(三)敬悉。	(三)—
		(四) 權利變換及估價部分：依前次涉及權利變換及估價審議意見，請實施者說明宗地編號1、4、6之臨路條件，是否納入估價條件及比較案例適合性調整及另占用鄰地調整率修正，業經審議會討論後，**予以確認**。	(四)敬悉。	(四)—
		(五) 建築容積獎勵部分： 1. (#5)高於法定容積部分核計之獎勵，依本府建設處核發之府建管字第112046217號函認定原建築容積，**同意准予68.68平方公尺(1.94%)之獎勵容積**。 2. (#6)建築物結構安全條件獎勵，**同意准予254.96平方公尺(7.21%)之獎勵容積。** 3. (#7)捐贈會福利設施或公益設施獎勵，**同意准予150.34平方公尺(4.25%)之獎勵**容積，依本府113年1月26日府建都字第1130009600號函，受贈單位為金門縣衛生局，使用空間用途為失智社區服務據點。 **4.** (#8)協助取得及開闢公共設施用地獎勵，**同意准予298.82平方公尺(8.46%)之獎**	(五)建築容積獎勵部分： 1.敬悉。 2.敬悉。 3.敬悉。 4.敬悉。	(五)— 1. -- 2.-- 3.– 4.–

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		<u>勵容積。</u> 5. （#10）綠建築標章之建築設計獎勵，**<u>同意准予 211.93 平方公尺(6.00%)之獎勵容積</u>**，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理及繳交保證金。 6. （#12）無障礙環境設計獎勵，**<u>同意准予 105.96 平方公尺(3.00%)之獎勵容積</u>**，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理及繳交保證金。 7. （#13）採建築物耐震設計獎勵，**<u>同意准予 70.64 平方公尺(2.00%)之獎勵容積</u>**，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 18 條規定，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理及繳交保證金。 8. （#14）時程獎勵，本案實施者於 111 年 12 月 22 日擬具都市更新事業計畫提出申請，符合「都市更新建築容積獎勵辦法」108 年 5 月 15 日施行日起 5 年內之規定，**<u>同意准予 353.21 平方公尺(10%)之獎勵容積。</u>** (六)　聽證紀錄處理情形：	5.敬悉。 6.敬悉。 7.敬悉。 8.敬悉。 (六) 聽證紀錄處理情形： 敬悉。	5.– 6.– 7.– 8.– (六)--

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	陳子芸(所有權人洪慶泉委託) (1) 要求都更後坪數符合更新前坪數，要1比1比例分回，目前產權登記約220平方公尺，以及可停車，希望都更後可以跟之前一樣以及至少一個停車位。 (2) 所有權人合法增建部分，希望可以再多些補貼，因為目前四樓頂加與地下室都有實際使用。	1-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理 (回應1.2.4) (1) 本案為都市更新案以權利變換方式實施，分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配，與一般合建案不同。經估算後洪先生應可選配約210平方公尺之更後建物面積，非150平方公尺。 (2) 增建部分係依實測面積，並依據相關規定請估價師進行估算。	有關租金補貼部分依估價師估價結果辦理，其餘不予採納。

項次	單位/委員/陳情人		審查意見內容			意見回應及處理情形	修正頁次
			(3)現況有營業使用，租金補貼金額僅每月3萬多，希望可以增加。 (4)營業的生財器具及裝潢部分，希望實施者可以微斟酌補貼。	(3) 依據相關法規規定，僅就增建部分(其他土地改良物)由估價師進行估算殘值補償，無生財器具與裝潢部分的補貼規定。 1-2實施者受任人：：連邦不動產估價師聯合事務所 賴昇鋒估價師。 (回應3) (1)本案價格日期是民國111年10月1日,所以本案相關價格及租金的評估都須以該時間點為準。 (2)租金水準考量，該地主合法建物登記部分為3層樓透天，本所就其地面層有商效、樓上層使用情形，分別依據周邊區域地面層、樓上層租金行情及整體透天厝租金價格表現進行評估，目前估算結果約每月3萬元，未來仍須經相關法定程序的估價委員意見或審議會審議後的結果為準。			
		2	陳子芸(所有權人洪慶泉委託) (1) 針對實施者回覆部分，更新後權值換算應可分配約210平方公尺，但扣除公設後僅約150多平方公尺，或是可以調整公設比例，讓我可以分配到約210平方公尺，否則未來無法經營。 (2)目前市面租金行情不只每月3萬元，請實施者斟酌補貼。	2-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理 (1) 本案分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配。 (2) 租金部分實施者與估價師會再確認，但最終確認數據，均以相關法定程序的估價委員意見或審議會審議後的結果為準。	有關租金補貼部分依估價師估價結果辦理，其餘不予採納。		

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容			意見回應及處理情形	修正頁次
			(3)車位要一個，若無法給予的話，放棄參與都更。	(3)關於車位分配，係以更新後分配價值進行選配，須依所有權人所選更新後建物價值後再看其是否有足餘額選配車位而定。		

「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

【審議會版(一)】及【審議會版(二)】修正對照表

本案於民國112年10月24日於金門縣政府第一會議室公辦公聽會召開金門縣第1次都市更新及爭議處理審議會，依審議會委員審查意見修正相關計畫書內容，詳審議會回應綜理表。
本次「審議會版」修正內容說明如下：

一、 依112年6月8日府建管字第1120046217號函，原容積修正為68.68 ㎡。

二、綜上相關因素審議會審查意見修正，財務計畫進行順修。

項目	審議會版(一)		審議會版(二)		
	金額(元)	比例（%）	金額(元)	比例（%）	增減(%)
銷售總金額	1,004,459,828	100.00%	1,005,791,428	100.00%	
法定提列之共同負擔費用	614,699,024	61.20%	611,673,138	60.82%	-0.38%
承諾共同負擔	562,397,058	55.99%	563,142,621	55.99%	-
地主	1,004,459,828	100.00%	1,005,791,428	100.00%	

三、修正前後內容對照表如下所示：

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th rowspan="2">修正原因</th><th rowspan="2">參考頁數</th></tr>
<tr><th>修正前【幹事及權利變換小組版】</th><th>修正後【審議會版】</th></tr>
<tr><td colspan="6">【事業計畫】</td></tr>
<tr><td rowspan="3">玖、重建區段之土地使用計畫</td><td>二、申請容積獎勵項目及額度</td><td>1. 高於基準容積部份核計之獎勵 46.27 ㎡，獎勵值 1.31%。
2. 建築物結構安全條件獎勵 282.57 ㎡，獎勵值 8%。
3. 1519.74 ㎡，總獎勵值 43.03%。
4. 總樓地板面積 9,142.50 ㎡。</td><td>1. 高於基準容積部份核計之獎勵 68.68 ㎡(+22.41 ㎡)，獎勵值 1.94%(+0.63%)。
2. 建築物結構安全條件獎勵 254.97 ㎡(-27.6 ㎡)，獎勵值 7.22%(-0..78%)。
3. 1514.55 ㎡(-5.19 ㎡)，總獎勵值 42.87%(-0.16%)。
4. 總樓地板面積 9,142.50 ㎡(-3.11 ㎡)。</td><td>1. 依 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函
2. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。</td><td>P9-1 、P9-9、附錄 P7-17~25</td></tr>
<tr><td>四、都市設計或景觀計畫</td><td>1. 地下層停車空間。
2. 各層平面圖。
3. 四層平面圖辦公室面積 238.84 ㎡
4. 縱橫剖面圖地下一層樓高 3.5M
5. 西南向立面二~四層。
6. 1FL 景觀平面圖。
7. 景觀剖面喬木覆土深度不足 1.5M。</td><td>1. 地下層停車空間：補標示汽車充電樁位置、B1FL 垃圾臨停車位加編號、B2FL 補標示雨水回收池(中水) 。
2. 檢討各層步行距離。
3. 四層平面圖辦公室面積 234.56 ㎡(-4.28 ㎡)
4. 縱橫剖面圖地下一層樓高 3.9M(+0.4M)
5. 西南向立面二~四層減少開窗面積。
6. 1FL 景觀平面圖:北側植減少綠覆面積。
7. 景觀剖面：喬木覆土深度修改≧1.5M。</td><td>依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。</td><td>1. P9-17、P9-18
2. P9-21~P9-26
3. P9-23
4. P9-30、P9-31
5. P9-29、P9-34
6. P9-40
7. P9-52、P9-53</td></tr>
<tr><td>五、防災與逃生避難構想</td><td>1. 消防救災檢討平面圖</td><td>一 消防救災檢討平面圖：補檢討二~四層逃生動線圖。</td><td>依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。</td><td>P9-58~P9-60</td></tr>
<tr><td>拾、拆遷安置計畫</td><td>四、其他土地改良物之補償</td><td>合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,061,997 元。</td><td>合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,361,661 元 (+299,664 元)。</td><td>依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。</td><td>P10-2</td></tr>
<tr><td>拾參、財務計畫</td><td>一、成本及有關費用計算</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額(元)</th></tr>
<tr><td>1.建築設計費用</td><td>4,490,333</td></tr>
<tr><td>2.營建費用(含公益設施樓地板面積)</td><td>445,348,263</td></tr>
<tr><td>3.空氣汙染防制費</td><td>39,578</td></tr>
<tr><td>4.公寓大廈公共基金</td><td>968,821</td></tr>
<tr><td>5.建照執照相關費用</td><td>61,255</td></tr>
<tr><td>6.其他</td><td>2,317,200</td></tr>
<tr><td>7.工程費用(A)合計</td><td>455,529,735</td></tr>
<tr><td>8.依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經</td><td>3,968,657</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額(元)</th><th>差額</th></tr>
<tr><td>1.建築設計費用</td><td>4,621,685</td><td>131,352</td></tr>
<tr><td>2.營建費用(含公益設施樓地板面積)</td><td>445,149,570</td><td>(198,693)</td></tr>
<tr><td>3.空氣汙染防制費</td><td>39,643</td><td>65</td></tr>
<tr><td>4.公寓大廈公共基金</td><td>996,968</td><td>28,147</td></tr>
<tr><td>5.建照執照相關費用</td><td>63,131</td><td>1,876</td></tr>
<tr><td>6.其他</td><td></td><td>(2,317,200)</td></tr>
<tr><td>7.工程費用(A)合計</td><td>453,175,282</td><td>(2,354,453)</td></tr>
<tr><td>8.依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫</td><td>3,388,602</td><td>(580,055)</td></tr>
</table>
</td><td>1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。
2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。</td><td>P13-1~7</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>章節</th><th>項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th>修正原因</th><th>參考頁數</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>修正前【幹事及權利變換小組版】</th><th>修正後【審議會版】</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>費及相關委辦費</td><td></td></tr>
<tr><td>9.合法建築物拆遷安置費（租金補貼）</td><td>4,061,997</td></tr>
<tr><td>10.權利變換費用</td><td>24,470,070</td></tr>
<tr><td>11.貸款利息</td><td>11,800,116</td></tr>
<tr><td>12.印花稅</td><td>461,014</td></tr>
<tr><td>13.稅捐</td><td>461,014</td></tr>
<tr><td>14.人事管理費用</td><td>19,199,992</td></tr>
<tr><td>15.銷售管理費用</td><td>33,939,451</td></tr>
<tr><td>16.風險管理費</td><td>63,999,989</td></tr>
<tr><td>17.管理費用</td><td>118,469,432</td></tr>
<tr><td>18.共同負擔費用</td><td>614,699,024</td></tr>
<tr><td>19.承諾共同負擔(55.99%)</td><td>562,397,058</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>相關經費及相關委辦費</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>9.合法建築物拆遷安置費(租金補貼)</td><td>4,361,661</td><td>299,664</td></tr>
<tr><td>10.權利變換費用</td><td>24,769,734</td><td>299,664</td></tr>
<tr><td>11.貸款利息</td><td>11,749,785</td><td>(50,331)</td></tr>
<tr><td>12.印花稅</td><td>460,947</td><td>(67)</td></tr>
<tr><td>13.稅捐</td><td>460,947</td><td>(67)</td></tr>
<tr><td>14.人事管理費用</td><td>19,117,801</td><td>(82,192)</td></tr>
<tr><td>15.銷售管理費用</td><td>33,913,162</td><td>(26,289)</td></tr>
<tr><td>16.風險管理費</td><td>63,767,825</td><td>(232,164)</td></tr>
<tr><td>17.管理費用</td><td>118,128,788</td><td>(340,644)</td></tr>
<tr><td>18.共同負擔費用</td><td>611,673,138</td><td>(3,025,886)</td></tr>
<tr><td>19.承諾共同負擔(55.99%)</td><td>563,142,621</td><td>745,563</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>二、收入說明</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">房屋樓層</th><th>面積(坪)</th><th>更新後總價</th><th>平均單價(元/坪)</th></tr>
<tr><td>1F</td><td>店鋪、商場</td><td>203.12</td><td>137,538,561</td><td>677,131</td></tr>
<tr><td>2F</td><td>商場</td><td>261.46</td><td>136,482,016</td><td>522,000</td></tr>
<tr><td>3F</td><td>里辦公室</td><td>181.42</td><td>60,043,598</td><td>330,962</td></tr>
<tr><td>4F</td><td>辦公室</td><td>118.53</td><td>40,159,322</td><td>338,807</td></tr>
<tr><td>5F~14F</td><td>住宅</td><td>1595.82</td><td>575,786,331</td><td>360,809</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物小計</td><td>2,360.35</td><td>950,009,828</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">車位樓層</td><td>車位(個)</td><td>更新後總價</td><td>平均單價(元/坪)</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>11</td><td>14,850,000</td><td>1,350,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>6</td><td>7,800,000</td><td>1,300,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,200,000</td><td>1,200,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,150,000</td><td>1,150,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>無障礙車位</td><td>1</td><td>1,450,000</td><td>1,450,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>13</td><td>16,250,000</td><td>1,250,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>8</td><td>9,600,000</td><td>1,200,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,100,000</td><td>1,100,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,050,000</td><td>1,050,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">車位小計</td><td>43</td><td>54,450,000</td><td>1,266,279</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td></td><td>1,004,459,828</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">房屋樓層</th><th>面積(坪)</th><th>更新後總價</th><th>平均單價(元/坪)</th></tr>
<tr><td>1F</td><td>店鋪、商場</td><td>203.93</td><td>138,085,556</td><td>677,131</td></tr>
<tr><td>2F</td><td>商場</td><td>262.56</td><td>137,055,224</td><td>522,000</td></tr>
<tr><td>3F</td><td>里辦公室</td><td>182.17</td><td>60,288,407</td><td>330,954</td></tr>
<tr><td>4F</td><td>辦公室</td><td>114.98</td><td>39,127,612</td><td>340,290</td></tr>
<tr><td>5F~14F</td><td>住宅</td><td>1602.63</td><td>578,234,629</td><td>360,803</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物小計</td><td>2,366.27</td><td>952,791,428</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">車位樓層</td><td>車位(個)</td><td>更新後總價</td><td>平均單價(元/坪)</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>11</td><td>14,850,000</td><td>1,350,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>6</td><td>7,800,000</td><td>1,300,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,200,000</td><td>1,200,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,150,000</td><td>1,150,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>13</td><td>16,250,000</td><td>1,250,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>8</td><td>9,600,000</td><td>1,200,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,100,000</td><td>1,100,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,050,000</td><td>1,050,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">車位小計</td><td>42</td><td>53,000,000</td><td>1,261,905</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td></td><td>1,005,791,428</td><td>(+1,331,600)</td></tr>
</table>
</td><td>1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正，其中無障礙車位列入大公。
2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。</td><td>P13-7</td></tr>
<tr><td></td><td>三、成本收入分析</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr>
<tr><td>銷售總金額</td><td>1,004,459,828</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>614,699,024</td><td>61.20%</td></tr>
<tr><td>承諾共同負擔</td><td>562,397,058</td><td>55.99%</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr>
<tr><td>銷售總金額</td><td>1,005,791,428</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>611,673,138</td><td>60.82%(-0.38%)</td></tr>
<tr><td>承諾共同負擔</td><td>563,142,621</td><td>55.99%</td></tr>
</table>
</td><td>1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。
2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。</td><td>P13-9</td></tr>
</table>

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】		
拾陸、實施進度			依據審查及實施進度修正		P16-1
附錄四、住戶管理規約			1. 新增無障礙車位(含編號)及垃圾車暫停車位(含編號) 2. 共專圖順修	1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。 2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。	附錄 P4-3、18、19
附錄七、都市更新獎勵相關文件	一、綠建築計畫	(一)銀級綠建築 (二)綠化量指標 喬木覆土深度 1.0m (三)日常節能指標 （4）計算「照明系統節能效率」: T-BAR 日光燈，附電子式安定器 T-5 燈管同級品。 (八)水資源指標 2. 彌補措施規劃概要說明	(一)銀級綠建築 1. 增設污水垃圾改善指標 2. 增設污水垃圾改善指標 (二)綠化量指標 喬木覆土深度 1.5m(+0.5m) (三)日常節能指標 （4）計算「照明系統節能效率」: T-BAR 日光燈，附 LED 燈管同級品。 (八)水資源指標 2. 彌補措施規劃概要說明：增設雨水回收池	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	(一)銀級綠建築 1. 附錄 P7-1 2. 附錄 P7-2 (二)綠化量指標 附錄 7-3 (三)日常節能指標 附錄 P7-4 (八)水資源指標 2. 附錄 P7-11
	二、無障礙環境設計	新建住宅無障礙環境性能評估表住宅專用部分檢討	新建住宅無障礙環境性能評估表依都市更新獎勵第二級檢討室內共用通路 B 級；取消住宅專用部分檢討	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	附錄 P7-13~15
附錄十、公聽會陳情住戶溝通協調紀錄		新增公聽會後陳情住戶溝通協調紀錄	增加陳情人洪慶泉溝通協調紀錄	依都市更新及爭議處理審議會委員意見補充。	附錄 P10-2~3
附錄十二、拆遷安置費計算表			新增連邦不動產估價師聯合事務所，合法拆遷補償費及其他土地改良物補償費計算表	依都市更新及爭議處理審議會委員意見補充。	附錄 P12-1

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】		
【權利變換】					
參、權利變換範圍土地使用及建築計畫	一、土地使用計畫	1. 高於基準容積部份核計之獎勵 46.27 ㎡，獎勵值 1.31%。 2. 建築物結構安全條件獎勵 282.57 ㎡，獎勵值 8%。 3. 1519.74 ㎡，總獎勵值 43.03%。 4. 總樓地板面積 9,142.50 ㎡。	1. 高於基準容積部份核計之獎勵 68.68 ㎡(+22.41 ㎡)，獎勵值 1.94%(+0.63%)。 2. 建築物結構安全條件獎勵 254.97 ㎡(-27.6 ㎡)，獎勵值 7.22%(-0..78%)。 3. 1514.55 ㎡(-5.19 ㎡)，總獎勵值 42.87%(-0.16%)。 4. 總樓地板面積 9,142.50 ㎡(-3.11 ㎡)。	1.依 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函 2.依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	P3-1、P3-4、事計附錄 P7-17~25
	三、建築興建計畫	1. 地下層停車空間。 2. 各層平面圖。 3. 四層平面圖辦公室面積 238.84 ㎡ 4. 縱橫剖面圖地下一層樓高 3.5M 5. 西南向立面二~四層。	1. 地下層停車空間：補標示汽車充電樁位置、B1FL 垃圾臨停車位加編號、B2FL 補標示雨水回收池(中水）。 2.檢討各層步行距離。 3.四層平面圖辦公室面積 234.56 ㎡(-4.28 ㎡) 4.縱橫剖面圖地下一層樓高 3.9M(+0.4M) 5.西南向二~四層減少開窗面積。	依審議會意見修正	1. P3-6、P3-7 2. P3-9、P3-14 3. P3-11 4. P3-18、P3-19 5. P3-17、P3-22
伍、土地改良物拆遷補償費		合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,061,997 元。	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）4,361,661 元(+299,664 元)。	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	P5-2

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th rowspan="2">修正原因</th><th rowspan="2">參考頁數</th></tr>
<tr><th>修正前【幹事及權利變換小組版】</th><th>修正後【審議會版】</th></tr>
<tr><td>柒、更新前後權利價值估價</td><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>連邦不動產估價師聯合事務所</th><th>德美不動產估價師聯合事務所</th><th>理德不動產估價師事務所</th></tr>
<tr><td rowspan="2">更新前土地價值</td><td>土地平均單價(萬元/坪)</td><td>833,623</td><td>794,518</td><td>822,484</td></tr>
<tr><td>更新前土地總價(元)</td><td>326,372,425</td><td>311,062,263</td><td>322,011,392</td></tr>
<tr><td rowspan="4">更新後房地價值</td><td>地面層平均建坪單價(元/坪)</td><td>677,131</td><td>662,105</td><td>669,246</td></tr>
<tr><td>五樓以上平均建坪單價(元/坪)</td><td>360,809</td><td>352,168</td><td>347,280</td></tr>
<tr><td>車位平均價格(元/個)</td><td>1,266,279</td><td>1,237,209</td><td>1,179,070</td></tr>
<tr><td>更新後總權利價值(元)</td><td>1,004,459,828</td><td>979,139,402</td><td>979,139,482</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地所有權人應分配權利價值(元)</td><td>442,062,770</td><td>416,642,344</td><td>416,742,424</td></tr>
</table>
</td><td>修正項目如下
1.土地平均單價(三家)
2.更新前土地總價(三家)
3.地面層平均單價(德美,理德)
4.住宅層平均單價(三家)
5.車位平均價格(三家)
6.更新後總權利價值(三家)
7.土地所有權人應分配價值(三家)
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>連邦不動產估價師聯合事務所</th><th>德美不動產估價師聯合事務所</th><th>理德不動產估價師事務所</th></tr>
<tr><td rowspan="2">更新前土地價值</td><td>土地平均單價(萬元/坪)</td><td>879,002</td><td>819,291</td><td>852,011</td></tr>
<tr><td>更新前土地總價(元)</td><td>344,138,797</td><td>320,761,034</td><td>333,571,364</td></tr>
<tr><td rowspan="4">更新後房地價值</td><td>地面層平均建坪單價(元/坪)</td><td>677,131</td><td>662,106</td><td>666,257</td></tr>
<tr><td>五樓以上平均建坪單價(元/坪)</td><td>360,803</td><td>352,162</td><td>347,275</td></tr>
<tr><td>車位平均價格(元/個)</td><td>1,261,905</td><td>1,235,714</td><td>1,179,190</td></tr>
<tr><td>更新後總權利價值(元)</td><td>1,005,791,428</td><td>980,529,668</td><td>977,492,443</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地所有權人應分配權利價值(元)</td><td>442,648,807</td><td>417,387,047</td><td>414,349,822</td></tr>
</table>
</td><td>依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。</td><td>P7-2</td></tr>
<tr><td>捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔</td><td>一、成本及有關費用計算</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額(元)</th></tr>
<tr><td>1.建築設計費用</td><td>4,490,333</td></tr>
<tr><td>2.營建費用(含公益設施樓地板面積)</td><td>445,348,263</td></tr>
<tr><td>3.空氣汙染防制費</td><td>39,578</td></tr>
<tr><td>4.公寓大廈公共基金</td><td>968,821</td></tr>
<tr><td>5.建照執照相關費用</td><td>61,255</td></tr>
<tr><td>6.其他</td><td>2,317,200</td></tr>
<tr><td>7.工程費用(A)合計</td><td>455,529,735</td></tr>
<tr><td>8.依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費</td><td>3,968,657</td></tr>
<tr><td>9.合法建築物拆遷安置費（租金補貼）</td><td>4,061,997</td></tr>
<tr><td>10.權利變換費用</td><td>24,470,070</td></tr>
<tr><td>11.貸款利息</td><td>11,800,116</td></tr>
<tr><td>12.印花稅</td><td>461,014</td></tr>
<tr><td>13.稅捐</td><td>461,014</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額(元)</th><th>差額</th></tr>
<tr><td>1.建築設計費用</td><td>4,621,685</td><td>131,352</td></tr>
<tr><td>2.營建費用(含公益設施樓地板面積)</td><td>445,149,570</td><td>(198,693)</td></tr>
<tr><td>3.空氣汙染防制費</td><td>39,643</td><td>65</td></tr>
<tr><td>4.公寓大廈公共基金</td><td>996,968</td><td>28,147</td></tr>
<tr><td>5.建照執照相關費用</td><td>63,131</td><td>1,876</td></tr>
<tr><td>6.其他</td><td></td><td>(2,317,200)</td></tr>
<tr><td>7.工程費用(A)合計</td><td>453,175,282</td><td>(2,354,453)</td></tr>
<tr><td>8.依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費</td><td>3,388,602</td><td>(580,055)</td></tr>
<tr><td>9.合法建築物拆遷安置費（租金補貼）</td><td>4,361,661</td><td>299,664</td></tr>
<tr><td>10.權利變換費用</td><td>24,769,734</td><td>299,664</td></tr>
<tr><td>11.貸款利息</td><td>11,749,785</td><td>(50,331)</td></tr>
<tr><td>12.印花稅</td><td>460,947</td><td>(67)</td></tr>
<tr><td>13.稅捐</td><td>460,947</td><td>(67)</td></tr>
</table>
</td><td>1.依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。
2.因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。</td><td>P8-1~7</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>章節</th><th>項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th>修正原因</th><th>參考頁數</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>修正前【幹事及權利變換小組版】</th><th>修正後【審議會版】</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>14.人事管理費用</td><td>19,199,992</td></tr>
<tr><td>15.銷售管理費用</td><td>33,939,451</td></tr>
<tr><td>16.風險管理費</td><td>63,999,989</td></tr>
<tr><td>17.管理費用</td><td>118,469,432</td></tr>
<tr><td>18.共同負擔費用</td><td>614,699,024</td></tr>
<tr><td>19.承諾共同負擔(55.99%)</td><td>562,397,058</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>14.人事管理費用</td><td>19,117,801</td><td>(82,192)</td></tr>
<tr><td>15.銷售管理費用</td><td>33,913,162</td><td>(26,289)</td></tr>
<tr><td>16.風險管理費</td><td>63,767,825</td><td>(232,164)</td></tr>
<tr><td>17.管理費用</td><td>118,128,788</td><td>(340,644)</td></tr>
<tr><td>18.共同負擔費用</td><td>611,673,138</td><td>(3,025,886)</td></tr>
<tr><td>19.承諾共同負擔(55.99%)</td><td>563,142,621</td><td>745,563</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>二、收入說明</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">房屋樓層</th><th>面積(坪)</th><th>更新後總價</th><th>平均單價(元/坪)</th></tr>
<tr><td>1F</td><td>店鋪、商場</td><td>203.12</td><td>137,538,561</td><td>677,131</td></tr>
<tr><td>2F</td><td>商場</td><td>261.46</td><td>136,482,016</td><td>522,000</td></tr>
<tr><td>3F</td><td>里辦公室</td><td>181.42</td><td>60,043,598</td><td>330,962</td></tr>
<tr><td>4F</td><td>辦公室</td><td>118.53</td><td>40,159,322</td><td>338,807</td></tr>
<tr><td>5F~14F</td><td>住宅</td><td>1595.82</td><td>575,786,331</td><td>360,809</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物小計</td><td>2,360.35</td><td>950,009,828</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">車位樓層</td><td>車位(個)</td><td>更新後總價</td><td>平均單價(元/坪)</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>11</td><td>14,850,000</td><td>1,350,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>6</td><td>7,800,000</td><td>1,300,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,200,000</td><td>1,200,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,150,000</td><td>1,150,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>無障礙車位</td><td>1</td><td>1,450,000</td><td>1,450,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>13</td><td>16,250,000</td><td>1,250,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>8</td><td>9,600,000</td><td>1,200,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,100,000</td><td>1,100,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,050,000</td><td>1,050,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">車位小計</td><td>43</td><td>54,450,000</td><td>1,266,279</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td></td><td>1,004,459,828</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">房屋樓層</th><th>面積(坪)</th><th>更新後總價</th><th>平均單價(元/坪)</th></tr>
<tr><td>1F</td><td>店鋪、商場</td><td>203.93</td><td>138,085,556</td><td>677,131</td></tr>
<tr><td>2F</td><td>商場</td><td>262.56</td><td>137,055,224</td><td>522,000</td></tr>
<tr><td>3F</td><td>里辦公室</td><td>182.17</td><td>60,288,407</td><td>330,954</td></tr>
<tr><td>4F</td><td>辦公室</td><td>114.98</td><td>39,127,612</td><td>340,290</td></tr>
<tr><td>5F~14F</td><td>住宅</td><td>1602.63</td><td>578,234,629</td><td>360,803</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物小計</td><td>2,366.27</td><td>952,791,428</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">車位樓層</td><td>車位(個)</td><td>更新後總價</td><td>平均單價(元/坪)</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>11</td><td>14,850,000</td><td>1,350,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>6</td><td>7,800,000</td><td>1,300,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,200,000</td><td>1,200,000</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,150,000</td><td>1,150,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>13</td><td>16,250,000</td><td>1,250,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>8</td><td>9,600,000</td><td>1,200,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,100,000</td><td>1,100,000</td></tr>
<tr><td>B2</td><td>車位</td><td>1</td><td>1,050,000</td><td>1,050,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">車位小計</td><td>42</td><td>53,000,000</td><td>1,261,905</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td></td><td>1,005,791,428</td><td>(+1,331,600)</td></tr>
</table>
</td><td>1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正，其中無障礙車位列入大公。
2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。</td><td>P8-7</td></tr>
<tr><td></td><td>三、成本收入分析</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr>
<tr><td>銷售總金額</td><td>1,004,459,828</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>614,699,024</td><td>61.20%</td></tr>
<tr><td>承諾共同負擔</td><td>562,397,058</td><td>55.99%</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr>
<tr><td>銷售總金額</td><td>1,005,791,428</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>611,673,138</td><td>60.82%(-0.38%)</td></tr>
<tr><td>承諾共同負擔</td><td>563,142,621</td><td>55.99%</td></tr>
</table>
</td><td>1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。
2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。</td><td>P8-9</td></tr>
<tr><td>玖、更新後分配及公開抽籤過程</td><td>一、更新後供分配之土地及建物</td><td>總銷面積由 7,802.82㎡(+0.6 ㎡)</td><td>總銷面積由 7,822.37 ㎡(+19.55㎡)</td><td>1. 依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。
2. 因獎勵額度調整，財務計畫內容順修。
3. 無障礙車位列入大公。</td><td>P9-1</td></tr>
</table>

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】		
拾、更新後分配結果			相關數值表格順修	依都市更新及爭議處理審議會委員意見修正。	P10-1~4
拾壹、地籍整理計畫			相關數值表格順修		P11-1~13
拾貳、實施進度			依據實施進度修正		P12-1
附錄二、三家估價報告書摘要			順修估價摘要		附錄二

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議第 1 次會議回應綜理表

時間：中華民國 112 年 10 月 24 日下午 3 時

地點：金門縣政府(第一會議室)

發文字號：府建都字第 1120049642 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	簡裕榮委員 （出席並提供書面意見）	1. 陳情人陳述產權登記外之增建面積，依條例規定係以實測面積，建議實施者再檢視。 2. P.9-18， B1F 垃圾車暫停車位宜補編號。 3. P.9-47，投射燈照植栽影響植栽生長，建議檢討更換。 4. 財務計畫部分 (1) P13-1 重建費用：增列其他必要費用 2,317,200 元應檢討釐清，應含在建築設計費用內。 (2) P13-4 綠建築及無障礙委辦費用宜檢討釐清是否為審查費用，如為審查費用宜改列在審查費用。 (3) P13-7 更新後建築物面積及車位價值估算表，無障礙車位宜列供公眾使用。 5. 附錄四住戶管理規約建議將無障礙車位及垃圾車位納入供公眾使用，不列入產權分配，並由管委會維管。 6. 公益設施捐贈雙方需簽訂捐贈契約，需於核定發布以前補齊相關同意文件，另公益設施管理機關也需確認。	1. 關於增建面積部分已有補充測量，並予以補償。 2. 已補編號，垃圾車暫停車位補標示編號 44 號。 3. 已修正，改設置花叢燈。 4. 財務計畫部分 (1) 刪除其他費用(燈光照明設計、公設空間、景觀設計)等費用。 (2) 刪除綠建築及無障礙委辦費用。 (3) 遵照辦理。 5. 遵照辦理，加註文字入管理規約。無障礙車位編號 24，垃圾暫停車位編號 44 供公眾使用。 6. 遵照辦理。	1.詳事計 P10-3、附錄 P12-1 2.詳事計 P9-18 3.詳事計 P9-49 4. (1)詳事計 P13-1 (2)詳事計 P13-4 (3)詳事計 P13-7 5. 詳事計附錄 P4-3 6.--
2	林佑璘委員 （出席並提供書面意見）	1. 本案既屬都更權利變換案，有關合法建築物、其他土地改良物於都更條例有不同拆遷費補償規定，如經縣府權責單位釐清，建議依法規定辦理，並再次檢視面積是否有漏列部分。 2. 公辦都更的法源依據誤植，請修正為都市更新條例第 12 條。	1. (1)合法建築物、其他土地改良物：係依據提列共同負擔項目及金額機制準，補償單價皆由實施者委由專業估價者查估後評定之。 (2)面積認定：A.合法建築物依據建物謄本登載；B 其它土地改良物：經實施者實測而得。 2.已修正。	1. (1)詳事計 P10-2~3、事計附錄 P12-1 (2)附件冊-測量報告 2.詳事計 P2-1、P11-1、權變 P2-1

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		3. 本案依都市更新建築容積獎勵辦法捐贈公益設施，其項目依該辦法應由主管機關公告，是否符合，請規劃單位釐清；另申請結構堪慮獎勵應以原建築基地範圍為限，是否符合，請重新檢視並補充相關證明文件。 4. 本案低樓層作為商場、店舖使用，應有裝卸車位需求，請補充。 5. 附錄 4-15 綠建築效期請修正。	3.實施者。(1)捐贈公益設施：因主管機關未有公告，已函詢主管機關，尚待主管機關回覆。 (2)結構堪慮獎勵：已補充，修正#6 建築物結構安全條件獎勵值為 7.22%。 4. 本案於 B1FL 設置一部臨時停車位，該車位可提供裝卸貨物及垃圾車停車。 5. 有效期限修正為 5 年。	3.(1)詳事計附錄 P8-7 (2) 詳事計 P9-1、附錄 P7-19、 4.詳事計 P9-18、附錄 P4-3 5.詳事計附錄 P4-15
3	蕭麗敏委員 （出席並提供書面意見）	(一)拆遷安置計畫 1. P10-2 (1) 建議補充說明公有建物不領取租金之考量。 (2) 私有建築物之租金單價，再請估價師考量二樓以上價格層次。 2. P10-3 (1) 建議綜合考量建物之合理耐用年數，予以適當延長之，並建議全案以統一邏輯考量耐用年數。 (2) 請檢視各樓層單價層次之合理性。 (3) 請檢視序號 6 頂樓，建材及拆除單價是否有誤植(RC 樓板+空心牆壁，單價 350，與其他同項目單價不同)。 (二)共同負擔 1. 重建費用項目中，其他費用提列其他項目包含燈光照明設計、公設空間、景觀設計，建議通案不予認列。 2. 本案為公辦都更，實施者承諾之共同負擔比例最高不得高於 55.99%，對地主權益實已有充分之保障(已優於部分六都之平均	(一)拆遷安置計畫 1. P10-2 (1) 本案為公辦都更案，公有建物不領取租金已於評選階段確認，並簽署實施契約確認。 (2) 本案合法建物拆遷補償費用之提列原則係考量部分建號已屆經濟耐用年數，決定統一延長五年進行拆遷補償費用評估，另增建物部分則是針對已逾經濟耐用年數者統一延長使用年數五年進行拆遷補償費評估，特此說明。 2. P10-3 (1) 本案合法建物拆遷補償費用之提列原則係考量部分建號已屆經濟耐用年數，決定統一延長五年進行拆遷補償費用評估，另增建物部分則是針對已逾經濟耐用年數者統一延長使用年數五年進行拆遷補償費評估，特此說明。 (2) 部分層次誤植已修正，已檢附單價層次依據。 (3) 已修正，為單價誤植。 (二)共同負擔 1. 遵照辦理，已刪除。 2. 敬悉，感謝委員本案實施者已做最大誠意之地主保障。	(一) 1. (1)-- (2)-- 2. (1)-- (2)詳事計 P10-3、附錄 P12-1 (3)詳事計 P10-3、附錄 P12-1 (二) 1.事計 P13-1 2.--

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		水準)。 (三)估價條件 1. 請實施者提供定案之各項容積獎勵數值，供估價師修正折減後屬容積獎勵及全案基地平均容積率。 2. 請檢視宗地編號1、4、6之臨路條件，若有涉及現況臨路與地籍線、使用分區線不一致之情況，再請納入估價條件說明。 (四)估價報告書 1. 比準地 (1) 比較法 A. 案例多為小坪數透天基地，再請檢視是否尚有合適案例可採用，若無更適合案例，再請補充說明；部分土地包含道路用地，拆算原則再請釐清。 B. 容積率差異之土開法測試，再請檢視模擬總樓層數(含地下室)之合理差異。 (2) 土開法 A. 店面比較案例三屋齡逾20年為3層樓建築、另依建物測量成果圖顯示有佔用鄰地問題，再請檢視是否有更合適案例可採用(更新後比準單元請一併檢視)。 B. 住宅比較案例二為辦公室用途，再請檢視是否有更合適案例(更新後比準單元請一併檢視)。 C. 請補充營造施工費之計算。	(三)估價條件 1. 感謝委員意見，已依照實施者最新提供之各項容積獎勵數值進行計算，本次更新前全案基地平均容積率以318.35%評估，並於估價條件中敘明各宗土地折減專屬容積獎勵後之評估容積率。 2. 感謝委員意見，本案已重新檢視宗地編號1、4、6 之臨路條件，並納入估價條件說明。 (四)估價報告書 (1) 比較法 A. 由於區域內與勘估標的個別條件相似之成交案例稀缺，故決定選用透天基地案例進行相關修正及評估，敬請委員諒察。另參酌委員意見，重新檢視本次土地買賣比較標的二道路用地拆算原則，進行計算。 B. 本次重新檢視土地開發分析法測試，各比較標的模擬總樓層數在符合法定停車位數量之地下室樓層後進行測試，調整結果已檢附於報告書內。 (2) 土開法 A. 因價格日期當時區域內與勘估標的個別條件相似之成交案例稀缺，故經重新調查區域新成屋店面案例後，仍維持選用店面比較標的三作為比較標的進行評比，惟本次重新考量比較標的占用鄰地之情形，於個別因素調整項目中增列「占用鄰地情形」調整率項目進行相關調整，特此說明。 B. 因價格日期當時區域內與勘估標的個別條件相似之成交案例稀缺，經調查區域新成屋住宅案例後，為避免使用同社區之案例，仍維持選用住宅比較標的二作為比較標的進行評比，並針對各項調整率項目進行相關考量調整，與內部調整率一致，特此說明。 C. 營造施工費之計算過程整理如下表： 營造或施工費單位面積造價(元/坪) 109,000 ~ 124,000 營造工程物價指數調整率(%) 104.60% 調整後營造或施工費單位面積造價(元/坪) 114,009 ~ 129,699 實際興建總面積(坪) 2,186.83 增建地下一層面積(坪) 286.90 總營造或施工費(元) 259,130,914 ~ 294,792,695	(三) 1.連邦 P.3~5、P.16~18 2.連邦 P.3~5、P.16~18 (四) (1) A. 連邦報告書 P.39 B. 連邦報告書 P.44 (2) A. 連邦報告書 P.51、P.80 B.-- C.--

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		D. 總銷金額計算之一樓商效前後排修正達 20%，但更新後比準單元推估各單元之價差最高為 8%，再請檢視修正或說明。 2. 更新後 採用金湖鎮之市港五路、市港路之案例，係屬市港區段徵收區，建議在區域因素及個別因素再妥適考量區徵區之環境優勢及發展潛力。 (五)人民陳情部分 1. 陳情地主選配店面後以領取現金代替選取樓上住宅原因不明，是出於地主自身選擇抑或是地主不了解選配方式，建議實施者與地主釐清選配的邏輯後補充說明。	<table><tr><td>平均營造或施工費單位面積造價(元/坪)</td><td>118,496 ~ 134,804</td></tr><tr><td>決定營造或施工費單位面積造價(元/坪)</td><td>126,000</td></tr></table> D. 經重新檢視，本次更新後地面層調整項目-店鋪商效差距亦為 20%，與土地開發分析法中總銷金額推估過程一致，特此說明。 2. 更新後 重新考量市港區段徵收區案例，已於區域因素-「發展潛力-發展趨勢」進行相關調整以反映區徵區之環境優勢及發展潛力。 (五)人民陳情部分 權利人洪先生，清楚知悉有權利選配 1 樓店面及樓上住宅戶別，惟因先確保一樓店面權利，避免被他人選配，實施者仍保有洪先生可補選配住宅戶別之權利，惟因需符合應分配權利價值，且就實施者獲配戶別，避免影響他人權益。	D.-- 2.連邦報告書 P.50、79、85、100 (五)--
4	董娟鳴委員 （出席並提供書面意見）	1. 請針對金門縣土地使用分區管制對第二種商業區及第二種住宅區的建蔽率與容積率計算，其中商業空間使用比例(例如幾層需要做商業空間)，是否符合金門規範及法令相關規定。 2. 公益設施種類及使用應有更詳細之界定。 3. 因本案建築提供多項不同用途（公益設施、里公所、商場、住宅等）應針對各樓層垂直動線進行說明，並檢核三層至四層通往五層以上的垂直逃生動線。 4. 本建築無設置裝卸車位供商業使用，以及機車位之設置與商業活動所需之臨時停車位。 5. 喬木覆土深度不足，應有 1.5 米深之覆土才足以讓喬木生長。 6. 臨金門高中側植栽槽及人行道應設置街道家具以利後續連結。 7. 本建築地點具地標性，建議應在立面外觀上增加地標性。 8. 北側綠地可合併與巷道考量使用，並可提供緊急逃生動線使用。	1. 金門縣無涉及設置一定商業比例之規定，採以雙北審議通案原則為基地面積 x 建蔽率 x70%x2 =776.77x80%x70%x2 =869.98 <實設商用容積 1201.25 ㎡符合規定。 2.公益設施捐空間使用，已於會議結論由金門縣政府裁示。 3.補檢討各層步行距離及消防逃生動線。 4.本案於 B1FL 設置一部臨時停車位，該車位可提供裝卸貨物及垃圾車停車。 5.喬木覆土深度修改為 1.5m。 6.人行道增設街道家具。 7.本案於東南側臨光前路立面留設大面實牆供本案完工後設置本區地標圖樣或都市更新建物告示看板。 8.北側 D 梯既為無障礙安全梯供逃生動線使用。	1.詳事計 P9-9、P9-14 2.-- 3.詳事計 P9-21~P9-26、P9-29~P9-31 4.詳事計 P.9-18 5.詳事計 P9-57~58 6.詳事計 P9-49 7.詳事計 P9-34 8.詳事計 P9-15
5	劉華嶽委員 （出席並提供書面意見）	1. 有關水資源再利用，因金門地區降雨量小於蒸發量，建議 P.9-17 雨水貯集可考慮加中水，另如有人孔蓋設置也請增加防臭處理，另確認是否有汙水接管，需更加明確說明。 2. P.9-22，里公所集會空間大門請向梯廳開設以利逃生。	1.於筏基增設雨水回收池，並於人孔蓋增加防臭處理，本案屬汙水接管區。 2.修正里公所集會空間大門逃生方向。	1.詳事計 P9-17 2.詳事計 P9-22

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		3. P.9-28，建議增加二、三、四樓層逃生、消防等動線檢討圖，該層多為供大眾使用空間。	3.補檢討各層步行距離。及消防動線檢討圖。	3. 詳事計 P9-21~P9-26、P9-29~P9-31
		4. 有關綠建築候選證書，設定為銀級，有以下建議： (1) 西南向立面二、三、四採大量開窗，可能造就大量耗能，建議修正這些樓層立面設計抑或採複合式玻璃以降低建築耗能。 (2) 可於屋頂層樓層框架上架設太陽能發電系統及儲能設備，提供整棟樓公共用電（明年開始實施新建大樓達一定規模需設置）。 (3) 因基地全面開挖，地面層種植喬木根系皆屬淺層，不易管理維護，加上灌木草花種植皆屬北向或巷弄內，不易存活，因此建議降低級數或綠化量改為他項。	4. (1) 西南向立面修改減少開窗面積。 (2) 本案綠建築標章申請項目分數已達銀級獎勵係數，且有關太陽能發電系統及儲能設備因維護不易且成本高，恐將來建物移交管委會後無法形成有效運用，反造成資源浪費。 (3) 增加喬木覆土深度 1.5m，調整北向綠化面積，修改後並不影響綠建築申請級數。	4. (1)詳事計 P9-34、P9-39 (2)-- (3)詳 P9-45、P9-57、P9-58
		5. 附錄 4-15，銀級標章申請基地保水非申請項目，而為二氧化碳減量，請修正。	5. 取消基地保水申請項目改增列汙水及垃圾改善指標。	5.詳事計附錄 P7-1、7-2、7-12
		6. 配合 2050 淨零碳路徑，公私有建築之建築能效評估，鼓勵本幢建築納入考量。	6.本案檢討日常節能評估指標，並取得良好耗能減量效益既可取得綠建築標章效能評估要求。	6.詳附錄 7-1~7-12
		7. 有關機車停車位設置建議再行評估設置可行性。	7.本案因需滿足法定停車位，經檢討無再行設機車位之空間，且經建設處(都市設計科)說明，本案於 111 年 12 月 22 日報核，採以建築技術規則中有關商業用途停車位設置進行檢討(300 平方公尺以下免設置停車位，300 平方公尺以上每 150 平方公尺設置一部停車位)，針對機車為免設置，有關停車空間設置符合相關土管規定。	7.詳事計 P9-9、P9-17、P9-18
6	洪于婷委員（出席並提供書面意見）	1. 由於都更案件時程長久，相關法規有所調整，請說明本案更新後停車位，依據何種標準，進行停車空間的計算。若依金城地區細部計畫二通內的標準，或建築技術規則，法定停車空間(充電樁/設備/空間)之計算應進行說明。 2. 請說明公益設施空間目前規劃為圖書館使用的理由。 3. P.6-1、P9-7、P12-1，樓層規劃配置有所出入，請統一內容。	1. 金城地區細部計畫於 112 年 1 月 1 日起執行較為嚴格之停車空間設置規範包含機車停車位，本案於 111 年 12 月 22 日報核，因此適用當時規範，有關停車空間設置符合相關土管規定依建築技術規則中有關商業用途停車位設置進行檢討。本案停車位均留設充電設備裝設空間，並於平面圖補標示。 2. 本案投標須知內有規範實施者須提供不得小於 150 平方公尺之公益設施空間，因本案所在位置 200 公尺範圍內便有中正國小、金城國中以及金門高中，考量周邊環境需求規劃為圖書館使用。 3. 已修正文字敘述。	1. 詳事計 P9-9、P9-17、P9-18 2. – 3. 詳事計 P6-1、P12-1

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		4. 請說明建築容積獎勵中#12 無障礙環境設計獎勵(無障礙環境設計第三級)的內容及配置方案。	4.補充無障礙環境設計獎勵圖說。	4.詳事計附錄 7-14、7-15
7	林榮泉委員（出席並提供書面意見）	1. 有關其他改良物之補償費用，建議再補充方案說明。 2. 請補充說明地下室開挖方式。 3. 請補充說明本案工期。	1.其它改良物之補償費用，依據連邦不動產聯合估價師事務所查估數值。 2.地下室開挖方式採排樁施作。 3.本案預計實施者進度請參考事業計畫第十六章，項目 8 工程施工預計由從 113 年 4 月~114 年 11 月。	1.詳事計 P10-3、附錄 P12-1 2. -- 3.詳事計 P16-1
8	卓建光委員（出席並提供書面意見）	1. 原 3、4、5 棟民權路店舖於都更後僅留 C、D 二戶臨民權路，影響原屋主權益， B 戶與門廳對調，以確保原屋主權益及原商業行為。 2. 評估機車停車位之規劃可行性。 3. 因應低碳時代，考量增設充電車位或充電樁。 4. 補充說明住戶及非住戶車位管控方式。 5. 燈具 T5 螢光燈改為 LED 燈。 6. 綠建築評估增列汙水及垃圾改善指標。 7. C 軸柱位參差不齊建議拉直。 8. 人工地盤上之植栽槽建議細設時應有防竄根及滲漏水防制措施。 9. 應考量首件都更案之示範性，應持續與民眾溝通，以求此案順利推動。 10. 空調室外機建議架高，以利冰水管能以最短徑跑線減少耗損及增加陽台使用空間。	1.原 3.4.5 棟，因 3 原建築物量體坐落於計畫道路上，因此才有更新後設計規劃上設計，這部分已有原 1 樓權利人做充分之溝通說明，權利人皆能接受，故皆有選配其應分配之一樓店面位置。 2.有關機車停車空間部分，本案於 111 年 12 月 22 日報核，遵照該日以前法令設置。另因機車停車位坡度要求 1/8，在此條件下設置機車停車位將影響其餘停車位及設備之設置，故無法再增設機車停車位，倘因增設機車停車位再行開挖，本案共同負擔已高達 61%以上(承諾共同負擔為 55.99%)，倘再行開挖本案財務無法負荷。 3.本案停車位均留設充電設備裝設空間，並於平面圖補標示。 4.本案非住戶車位已有集中設置提供給公部門選配：編號 35-40。 5.依委員意見修改為 LED 燈。 6. 依委員意見增列汙水及垃圾改善指標 7. C 軸柱位依空間使用規劃安排，並不影響結構安全及施工。 8.依委員意見設置防竄根及滲漏水防制措施。 9.遵照辦理。 10.空調室外機除商用及里公所設置於陽台內以外，集合住宅單元設置於外牆並整合立面設計並考慮維修空間及空調管線路徑設置。	1. -- 2.-- 3.詳事計 P9-17~18 4.詳權變 P9-6 5.詳事計附錄 P7-4 6.詳事計附錄 7-1、7-2、7-12 7.詳事計 P9-17~P9-27 8. 詳事計 P9-52 9.-- 10.詳事計 P9-37~P9-39

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		11. 雨水回收池於細設時建議注重空腹理論。	11.遵照辦理。	11.詳事計附錄 7-10、7-11
9	建設處 (建築管理科)	1. 早期建照認定部分以建築令登載面積及地政機關建物登記進行合法建築物面積認定，但早期記載確有可能於建築令或建物登記上以敘述性方式記載建物形式卻未登載實際確切面積之情事，建議可以檢視。 2. 49.95 公尺高的建築物高度臨界 50 公尺建議再調整，避免影響使用執照核發。 3. 建議於立面外觀上增加地標性。	1.敬悉，相關規定依據現行地政及都市更新法令辦理。 2.本案為符合原所有權人使用需求，需採複合式建物設計，故所需設備管線及消防需求繁多；並考量日後住宅通風設備裝設所需；又因本基地現況高低差較大，因此每層高度均已配置極限無法調整降低，故仍維持 49.95M <50M 設計。 3.本案於東南側臨光前路立面留設大面實牆供本案完工後設置本區地標圖樣或都市更新建物告示看板。	1.-- 2.詳事計 P.9-42~P.9-44 3.詳事計 P.9-34、P.9-37、P9-38
10	財政處	1. 本案於 106 年進行初期評估，並未委外由專業機構辦理，此案歷經擱置後再重新起案並委外辦理，實施者於規劃過程中也依相關都市更新法規進行更新前後權值估算並向私有地主說明，現行所劃定之更新地區為 110 年地主說明會後同意參與都更之私有地主部分進行範圍劃定。 2. 此案歷經兩次公告，初次招標所設定共負比為 47%。但適逢疫情期間，工資及原物料皆上漲因此流標，第二次調整共負比為 56%，有關共負比由 47%調整至 56%的差距，縣府亦有於第二次公告前向地主進行說明。	1.敬悉。 2.敬悉。	1.-- 2.--
11	消防局	有關消防及救災活動空間部分，本案坡度符合相關規定，另提醒設計救災活動空間應避免植栽影響雲梯車架梯，以及電線、電纜應多加避免。	遵照辦理。	--
12	工務處	目前市區道路及附屬工程設計標準正在研擬，修法方向為路口 25 公尺範圍內植栽高度限制 50 公分高，此案位於路口，須注意未來限制及影響部分。	敬悉。	--
13	建設處 (都市計畫科)	1. 土地管制要點部分，本案為第二種住宅區及第二種商業區之混合，第二種住宅區可做一般零售業及日用品零售業但限制二樓以下，此案二樓以下做商業用途符合土地管制要點。 2. 停車空間設置部分，是以建築技術規則中有關商業用途停車位設置進行檢討(300 平方公尺以下免設置停車位，300 平方公尺以上	1.敬悉。 2.敬悉。	1.-- 2. --

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		每 150 平方公尺設置一部停車位)，金城地區細部計畫於 112 年 1 月 1 日起執行較為嚴格之停車空間設置規範包含機車停車位，惟此案於去年 12 月報核，因此適用當時規範，有關停車空間設置符合相關土管規定。		
14	實施者說明及回應 (規劃單位)	(一) 人民陳情部分： 1. 實施者確有持續與私有地主協調溝通，惟此案陳情人所期以現行實際使用空間面積做為後續更新權值之計算標準，仍只能以估價原則計算土地價值及建物拆遷補償費用，並向私有地主解釋相關法規及估價原則，未來也將持續進行溝通。 2. 本案依據共同負擔費用提列標準所計算出之共負比為 61.02%，為配合政府推動公辦都更將共負比調整至 55.99%，實有努力保障私有地主權益，惟有關合法建築物面積大小認定部分並不影響更新後的權值，懇請能夠限縮議題為拆遷費用部分。 (二) 估價部分(估價單位)： 1. 有關延長耐用年數部分，估價師皆以公報規定年限計算，超過年限部分皆已有延長 5 年，將依委員意見檢視是否再延長耐用年數。 2. 有關總價部分，頂樓和地下室價格落差是由於在相同造價情況下地下室面積遠少於頂樓面積所導致。 3. 權變估價評定地價基礎部分，本案原容獎勵有進行調整，會再確認相關容積獎勵實際數額與估價條件並配合調整估價內容。 4. 租金層次性部分，考量巷內建物面積較小因此單價較高，後續會依委員意見重新再行檢視。 5. 有關土地開發分析法中總銷金額計算之一樓商效前後排修正部分，經重新檢視，與更新後地面層商效調整率同為修正 20%。 (三) 公益設施部分： 1. 於本案投標須知內有規範實施者須提供不得小於 150 平方公尺之公益設施空間，因本案所在位置 200 公尺範圍內便有中正國小、金城國中以及金門高中，考量周邊環境需求規劃為圖書館使用。 (四) 建築規劃設計部分(建築單位)： 1. 本案有設置臨時停車位，該車位可提供裝卸貨物及垃圾車停車，該車位會補上編號。	--	--

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		2. 有關充電設備，遵照建築技術規則於停車位留設足夠空間供電動車輛充電相關設備及裝置裝設空間。 3. 有關機車停車空間部分，本案於 111 年 12 月 22 日報核，遵照該日以前法令設置。另因機車停車位坡度要求 1/8，在此條件下設置機車停車位將影響其餘停車位及設備之設置，如同意本案機車位坡度以 1/6 設置，可配合留設部分機車停車格。 4. 有關水資源部分，考量金門地區特殊性會適量增加雨水儲存量。 5. 人孔蓋依委員意見增加除臭裝置。 6. 樓梯間逃生全面依建築技術規則檢討，本案一幢兩棟建築物，每層樓皆設置向兩方向逃生梯，且逃生方向皆通往計畫道路。 7. 附錄 4-5 將二氧化碳減量誤繕為基地保水，以及喬木覆土深度為誤繕，實際深度達 1.5 米，配合委員意見修正。 8. 相關設施內容以及審核未描述部分會再補充。		
15	決議	(一) 人民陳情部分：請實施者與陳情人積極協調並補充說明法令相關規定及相關溝通內容及對於陳情意見之回應；另有關合法建築物之認定及其他改良物之測量結果與相關價值估算一併納入計畫書中修正補充回應，再提會討論。 (二) 建築規劃設計部分：請依委員意見修正檢討，再提會討論。 (三) 消防救災部分：依消防局意見修正後通過。 (四) 財務計畫部分：請實施者依會議中委員意見重新檢視價格層次的合理性並修正估價內容，再提會討論。 (五) 權利變換及估價部分：請實施者依會議中委員意見修正，再提會討論。 (六) 建築容積獎勵部分：容積獎勵請承辦單位與實施者依照法規規定釐清獎勵值後修正，後續提會討論；另有關公益設施捐贈，於下次會議前，先行確認受贈機關、用途，並於事業計畫核定前簽訂捐贈契約。 (七) 聽證紀錄處理情形：再提會討論。 (八) 本案請實施者依委員意見覈實檢討修正，並請實施者收受會議紀錄起 45 天內檢具修正後計畫書圖送本府建設處，併同未通過部分再提會討論。	(一) (1)實施者已積極與陳情人溝通協調，並於 12 月 7 日進行拜訪。 (2)合法建築物及其它土地改良物相關價值估算已補充。 (二) 遵照辦理。 (三) 遵照辦理。 (四) 遵照辦理。 (五) 權利變換及估價部分：遵照辦理。 (六) (1)獎勵值部分已依委員意見修正。 (2)公益設施捐贈，尚待受贈機關等內容確認。 (七) 敬悉。 (八) 敬悉。	(一)(1)詳事計附錄 P10-2 (2)詳事計附錄 P12-1 (二)-- (三)-- (四)詳事計附錄 P12-1 (五)-- (六)(1)事計 P9-1 (2)-- (七)-- (八)--

「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

【幹事(相關單位)】及【審議會版】修正對照表

本案依民國112年3月14日於金門縣金城鎮鎮公所(民生路2段3號)公辦公聽會及民國112年06月12日府建都字第1120049642號函，由幹事(相關單位)提供書面審查意見，並依審查意見修正相關計畫書內容，詳幹事(相關單位)回應綜理表。
本次「審議會版」修正內容說明如下：

一、綜上相關因素及幹事及權利變換小組會議審查意見，財務計畫進行順修。

項目	幹事會(相關單位)		審議會版		
	金額(元)	比例（%）	金額(元)	比例（%）	增減(%)
銷售總金額	1,004,337,830	100.00%	1,004,459,828	100.00%	--
法定提列之共同負擔費用	613,056,520	61.04%	614,699,024	61.20%	+0.16%
承諾共同負擔	562,328,751	55.99%	562,397,058	55.99%	--
地主	442,009,079	44.01%	442,062,770	44.01%	--

三、修正前後內容對照表如下所示：

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】		
【事業計畫】					
壹、計畫緣起與目標	四、信託單位		新增信託單位。	配合公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。	P1-1~2
拾、拆遷安置計畫	四、其他土地改良物之補償		增加其它土地改良物拆遷補償費 1,239,366 元。	配合公辦公聽會結論及財政處意見補充。	P10-1、10-3
拾參、財務計畫	一、成本及有關費用計算	1.建築設計費用：4,494,980（元） 2.營建費用：445,506,231（元） 3.空氣汙染防制費：38,861（元） 4.公寓大廈公共基金：969,134（元） 5.建築執照相關費用：61,276（元） 6.工程費用(A)：455,691,967（元） 7.維護管理費用及相關委辦費(B)：4,027,401（元） 8.其它土地改良費：0(元) 9.權利變換費用(C)：23,230,704（元） 10.貸款利息(D)：11,744,133（元） 11.印花稅：439,892（元） 12.稅捐(E)：439,892（元） 12.信託費用：1,000,000（元） 13.人事管理費用：19,156,907（元） 14.銷售管理費用：33,912,553（元） 15.風險管理費用：63,852,964（元） 16.管理費用(F)：117,922,424 （元） 17.共同負擔費用：613,056,520 （元） 18.承諾共同負擔：562,328,751（元）	1.建築設計費用：4,490,333（元）(-4,647) 2.營建費用：445,348,263（元）(-157,968) 3.空氣汙染防制費：39,578（元）(+717) 4.公寓大廈公共基金：968,821（元)(-313) 5.建築執照相關費用：61,255（元）(-21) 6.工程費用(A)：455,529,735（元）(-162,232) 7.維護管理費用及相關委辦費(B)：3,968,657（元）(-58,745) 8.其它土地改良費：1,239,366（元）(+1,239,366) 9.權利變換費用(C)：24,470,070（元）(+1,239,366) 10.貸款利息(D)：11,800,116（元）(+55,983) 11.印花稅： 461,014（元）(+21,122) 12.稅捐(E)：461,014（元）(+21,122) 12.信託費用：1,330,000（元）(+330,000) 13.人事管理費用：19,199,992（元）(+43,085) 14.銷售管理費用：33,939,451 （元）(+26,898) 15.風險管理費用：63,999,989 （元）(+147,025) 16.管理費用(F)：118,469,432 （元）(+547,009) 17.共同負擔費用：614,699,024（元）(+1,642,503) 18.承諾共同負擔：562,397,058（元）(+68,306)	1.依公辦公聽會(簡裕榮)意見增加實施者風險控管方案。 2.依民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見增加其他土地改良物費用，修正建築設計內容，財務計畫內容順修。	P13-1~9

<table>
<tr><th>章節</th><th>項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th>修正原因</th><th>參考頁數</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>修正前【幹事及權利變換小組版】</th><th>修正後【審議會版】</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td></td><td>三、成本收入分析</td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>1,004,337,830</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>613,056,520</td><td>61.04%</td></tr><tr><td>承諾共同負擔</td><td>562,328,751</td><td>55.99%</td></tr></table></td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>1,004,459,828</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>614,699,024</td><td>61.20%(+0.16%)</td></tr><tr><td>承諾共同負擔</td><td>562,397,058</td><td>55.99%</td></tr></table></td><td>民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見增加其他土地改良物費用，修正建築設計內容，財務計畫內容順修。。</td><td>P13-8</td></tr>
<tr><td>拾陸、實施進度</td><td></td><td></td><td>依據實施進度修正</td><td></td><td>P16-1</td></tr>
<tr><td>附錄四、住戶管理規約</td><td></td><td></td><td>1. 新增垃圾暫停車位，管理維護說明。
2. 新增無障礙空間規劃及耐震設計管理維護基金說明。
3. 共專圖修正。</td><td>1. 依公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。
2. 依民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見修正建築設計順修。</td><td>1. 附錄 P4-15
2. 附錄 P4-15
3. 附錄 P4-17~18</td></tr>
<tr><td>附錄六、相關合約與費用證明文件</td><td></td><td></td><td>新增信託金額及草約。</td><td>依公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。</td><td>附錄 P6-10~13</td></tr>
<tr><td>附錄七、都市更新獎勵相關文件</td><td></td><td></td><td>1. 新增建築物結構安全性能評估證明(皆未達最低等級)</td><td>依民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見修正</td><td>附錄 P7-17~24</td></tr>
<tr><td>附錄八、公部門相關函文計畫</td><td></td><td></td><td>新增財政部國有財產署北區分署土地處理原則</td><td>依公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。</td><td>附錄 P8-5~6</td></tr>
<tr><td>附錄十、公聽會陳情住戶溝通協調紀錄</td><td></td><td></td><td>新增公聽會後陳情住戶溝通協調紀錄</td><td>依公辦公聽會會議結論辦理</td><td>附錄 P10-1</td></tr>
</table>

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【幹事及權利變換小組版】	修正後【審議會版】		
【權利變換】					
壹、計畫緣起與目標	四、信託單位		新增信託單位。	配合公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。	P1-1~2
伍、土地改良物拆遷補償費			增加其它土地改良物拆遷補償費 1,239,366 元。	配合公辦公聽會結論及財政處意見補充。	P5-1、5-3
柒、更新前後權利價值估價		更新後總權利價值 1,004,337,830（元）	更新後總權利價值 1,004,459,828（元）(+121,998)	依相關單位意見 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函相關單位意見修正，財務計畫順修。	P7-1
捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔	一、成本及有關費用計算	1.建築設計費用：4,494,980（元） 2.營建費用：445,506,231（元） 3.空氣汙染防制費：38,861（元） 4.公寓大廈公共基金：969,134（元） 5.建築執照相關費用：61,276（元） 6.工程費用(A)：455,691,967（元） 7.維護管理費用及相關委辦費(B)：4,027,401（元） 8.其它土地改良費：0(元) 9.權利變換費用(C)：23,230,704（元） 10.貸款利息(D)：11,744,133（元） 11.印花稅：439,892（元） 12.稅捐(E)：439,892（元） 12.信託費用：1,000,000（元） 13.人事管理費用：19,156,907（元） 14.銷售管理費用：33,912,553（元） 15.風險管理費用：63,852,964（元） 16.管理費用(F)：117,922,424 （元） 17.共同負擔費用：613,056,520 （元） 18.承諾共同負擔：562,328,751（元）	1.建築設計費用：4,490,333（元）(-4,647) 2.營建費用：445,348,263（元）(-157,968) 3.空氣汙染防制費：39,578（元）(+717) 4.公寓大廈公共基金：968,821（元)(-313) 5.建築執照相關費用：61,255（元）(-21) 6.工程費用(A)：455,529,735（元）(-162,232) 7.維護管理費用及相關委辦費(B)：3,968,657（元）(-58,745) 8.其它土地改良費：1,239,366（元）(+1,239,366) 9.權利變換費用(C)：24,470,070（元）(+1,239,366) 10.貸款利息(D)：11,800,116（元）(+55,983) 11.印花稅： 461,014（元）(+21,122) 12.稅捐(E)：461,014（元）(+21,122) 12.信託費用：1,330,000（元）(+330,000) 13.人事管理費用：19,199,992（元）(+43,085) 14.銷售管理費用：33,939,451 （元）(+26,898) 15.風險管理費用：63,999,989 （元）(+147,025) 16.管理費用(F)：118,469,432 （元）(+547,009) 17.共同負擔費用：614,699,024（元）(+1,642,503) 18.承諾共同負擔：562,397,058（元）(+68,306)	1.依公辦公聽會(簡裕榮)意見增加實施者風險控管方案。 2.依民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見增加其他土地改良物費用，修正建築設計內容，財務計畫內容順修。	P8-1~9

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th rowspan="2">修正原因</th><th rowspan="2">參考頁數</th></tr>
<tr><th>修正前【幹事及權利變換小組版】</th><th>修正後【審議會版】</th></tr>
<tr><td></td><td>三、成本收入分析</td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>1,004,337,830</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>613,056,520</td><td>61.04%</td></tr><tr><td>承諾共同負擔</td><td>562,328,751</td><td>55.99%</td></tr></table></td><td><table><tr><th>項目</th><th>金額</th><th>比率</th></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>1,004,459,828</td><td>100.00%</td></tr><tr><td>法定提列之共同負擔費用</td><td>614,699,024</td><td>61.20%(+0.16%)</td></tr><tr><td>承諾共同負擔</td><td>562,397,058</td><td>55.99%</td></tr></table></td><td>民國 112 年 06 月 12 日府建都字第 1120049642 號函相關單位意見增加其他土地改良物費用，修正建築設計內容，財務計畫內容順修。</td><td>P8-8</td></tr>
<tr><td>玖、更新後分配及公開抽籤過程</td><td>一、更新後供分配之土地及建物</td><td>建物總面積 7,802.22㎡</td><td>總銷面積由 7,802.82㎡(+0.6 ㎡)</td><td>依相關單位意見 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函相關單位意見修正建築設計內容，順修相關數值。</td><td>P9-1~2</td></tr>
<tr><td>拾、更新後分配結果</td><td></td><td></td><td>相關數值表格順修</td><td></td><td>P10-1~4</td></tr>
<tr><td>拾壹、地籍整理計畫</td><td></td><td></td><td>相關數值表格順修</td><td></td><td>P11-4~12</td></tr>
<tr><td>拾貳、實施進度</td><td></td><td></td><td>依據實施進度修正</td><td></td><td>P12-1</td></tr>
<tr><td>附錄二、三家估價報告書摘要</td><td></td><td></td><td>順修估價摘要</td><td>依相關單位意見 112 年 6 月 8 日府建管字第 1120046217 號函相關單位意見修正建築設計內容，順修相關數值。</td><td>附錄二</td></tr>
<tr><td>附錄三、相關合約與費用證明文件</td><td></td><td></td><td>新增信託金額及草約。</td><td>依公辦公聽會專家學者(簡裕榮)意見補充。</td><td>附錄 P3-10~13</td></tr>
</table>

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新案幹事(相關單位)意見回應綜理表

時間：中華民國 112 年 6 月 12 日

發文字號：府建都字第 1120049642 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	工務處	有關興建基地與公共設施用地(道路用地)界面請妥善處理，以上建議。	遵照辦理，於計畫書已有載錄。	1.詳事計 P9-49
2	行政處（法制科）	無意見	敬悉。	
3	金城鎮公所	無意見	敬悉。	
4	財政處	1.依本府 112 年 4 月 28 日府建都字第 1120029464 號函辦理。 2.本案建築物內尚有未登記地下室，惟依本府建築令設有防空洞，建請貴公司依現況實際測量後，納入修正本案都市更新事業暨權利變換計畫報告書。	1.— 2.遵照辦理，實施者依據實際測量結果載錄計畫書，並補充其他土地改良物拆遷補償費。	1.— 2.詳事計P10-3、權變 P5-3
5	稅務局	1.地價稅：無意見(請依相關規定辦理) 2.房屋稅：無意見 3.土增稅： (1)實施者申報土增稅時點： A.依照都更條例地 52 條第 1 項但書，不願或不能參與都更分配者於實施權利變換計畫核定並公告時。 B.其餘俟都市更新事業計畫實施完成後。 4.契稅： (1)本案依契稅條例第 16 條及財政部函釋規定，契稅申報日以主管建築機關核發使用執照之日起滿 30 日為申報起算日，故需於使用執照核發後 60 日內申報，逾期將按戶加徵怠報金。 (2)本案得由實施者以權利變換分配結果清冊及相關資料代替契稅申報書，該清冊請併予載明找補對象、取得原因及款項對應之門牌或車位。 5 印花稅：本案承攬合約如未含營業稅，請勿自契約總價扣除 5%，應按正確金額計算印花稅。	1.— 2.— 3.— A.遵照辦理。 B.本案採權利變換，後續產權登記採囑託登記，故參與分配權利人，俟更新後第一次產權移轉始課徵土地增值稅。 4. (1)遵照辦理。 (2)遵照辦理。 5.遵照辦理，依正常額計算印花稅(實際問金日新)。	1.— 2.— 3.— 4. (1)— (2)— 5.詳事計P13-6、權變 8-6
6	文化局	有關「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」計畫書內容涉及本局業務相關部分意見，已分別於 111 年 10 月 7 日及 112 年 2 月 20 日函文告知，目前並無其他意見補充，謝謝	敬悉。	--
7	地政局	關於「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」計畫書,地政局無意見。	敬悉。	--
8	觀光處	旨案都市更新工程案鄰近金城市區主要道路旁，請工程單位研擬施工中交通維持及管制計畫，避免與民爭道。	敬悉。	--

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
9	消防局	本案請依程序申請該案建築物之建造執照及使用執照，本局將依規定協助辦理消防安全設備圖說審查及竣工查驗作業。	敬悉。	--
10	財政部國有財產署北區分署金門辦事處	1.依貴府 112 年 4 月 28 日府建都字第 1120029464 號函辦理。 2.旨述國有土地面積 7.52 平方公尺,依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定,範圍內國有土地未達 500 平方公尺,且未達該更新單元總面積四分之一者,本分署(辦事處)得於事業計畫核定發布實施後,依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 規定讓售實施者。行擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案,前洽獲金日新營造股份有限公司(下稱金日新公司)112 年 3 月 10 日新營都字第 112031001 號函復無承購該地意願。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點第 1 項規定略以,於實施者繳價承購前,本分署(辦事處)仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定,並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。 3.旨述國有土地面積 7.52 平方公尺，占更新單元總面積 1,294.25 平方公尺之比例為 0.58%,實際應分配權利價值新台幣 223 萬 4,275 元，因未達最小分配單元價值，且受政府歲出預算限制，本分署(辦事處)尚難以補繳差額價金方式參與選配，爰本分署(辦事處)將依都市更新條例第 52 條規定辦理。又倘都市更新權利變換計畫經貴府審議或核定結果,國有土地應分配之權利價值達可選配最小分配面積單元(含一車位)，請金日新公司配合本分署(辦事處)調整分配標的，並以不補繳差額價金為原則。	1.— 2.-- 3.遵照辦理。	1.— 2.— 3.--
11	建設處（建管科）	1.未檢附土地及建物權利證明文件。 2.未檢附各階段相關之所有權人同意書，並製表依法檢視各統計情形。 3.未檢附完整之公聽會函文、書圖照片、簽到簿…等各相關紀錄。 4.未檢附實施者之完整證明文件。 5.應依都市更新條例#12(公辦)、#22(劃定單元)、#26(股份有限公司)、#27(更新會)、#32(公聽會)、#37(同意比率)相關之規定，述明本案都市單元之更新計畫內容、步驟程序與期程。 6.應確實調查本案所有權人，釐清本案都市更新單元內所有權人之新舊違章建築，並取得測繪確認。 7.未詳實以書圖及計畫說明容積獎勵項目之實質設計與量化書表內容。 8.請釐清本案更新單元內之道路用地是否可計入容積移轉基地，以利各相關所有權人之權利計算。 9.未敘明分配之選配原則、實施方式、實施過程及所有權人之同意書。	1.報核時已檢附**附件冊**載錄。 2.本案依據都市更新條例第 12 條及第 37 條規定，本案公有土地逾 50%，免檢具都市更新事業計畫同意書。 3.報核時已檢附**附件冊**載錄。 4.報核時已檢附**附件冊**載錄。 5.遵照辦理，本案業已計畫書載明實施進度，實質進度亦於本文前載錄。 6.遵照辦理，本案無屬於占有他人土地舊違章建築物狀況，針對合法建築物增建部分檢附測量報告書。 7.請詳計畫書表 9-1 獎勵容積項目，實質設計及內容詳第 9 章內容，另有關高於基準容積部份核計之獎勵經金門縣建管核實認列為 46.27 ㎡(報核為 52.98 ㎡)，相關建築設計及財務計畫順修。 8.本案道路用地無採道路容積移轉，採為捐贈公益設施獎勵，關於到道路用地權利已列入權利價值。 9.選配原則、實施方式於計畫書第 11 章，本案依據都市更新條例第 12 條及第 37 條規定，本案公有土地逾 50%，免檢具都市更新事業計畫同意書。	1.-- 2.— 3.— 4.— 5.詳事計第 16 章、權變第 12 章 6.— 7.詳事計 P9-1、權變 P3-1 8.— 9.詳 P11-2

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」所有權人陳情回應綜理表

中華民國 112 年 4 月 10 日

陳情人	陳述意見要旨	意見回應及處理情形	修正頁次
洪慶泉	小民洪慶泉關於都更案，覺得不公平的地方，建議請求縣政府協調執行建商審議處理： 1. 都更權利變換後，應保障本人原持有的房屋面積，這也是之前許處長對我的承諾，希望政府有誠信。	1. 權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金，因此非口頭承諾事項，一切係由不動產估價師評估權利人參與都市更新之價值，計算各權利人的比例（性質類似公司股份），並以該比例分擔更新相關的成本（權利變換中稱作共同負擔）、分配更新後房屋價值，主要原則在於公平合理的價值分配。	1.—
	2. 本人目前經營的餐廳，開店時裝潢及購買的生財器具投資花費近新台幣伍百萬元，折舊後請求補貼新台幣壹百萬元。	2. 針對裝潢或生財器具於相關規定，並無補償機制，僅針對**<u>合法建築物及土地改良物部分予以補償</u>**。	2. 詳事計 P10-1~3、權變 P5-1~3
	3. 本人房屋目前有地下二層及頂樓神明廳，雖無權狀，可是目前都是在使用中，況且建造時也需要材料工資成本，請補貼新台幣壹百萬元整。	3. 針對地下二層及頂樓無產權係屬土地改良物，針對土地改良物部分已依據實測面積，再經估價師估價土地改良物之殘餘價值，提列補償金額列共同負擔補償之。	3. 詳事計 P10-3、權變 P5-3
	4. 目前都更案周遭店面住宅租金都比執行建商評估租金補助全額高出加倍，敬請衡情論理，重新估算，折衷處理，盼能雙贏圓滿順利，成功都更。 謹呈金門縣政府財政處 中華民國 112 年 4 月 10 日	4. 針對租金(拆遷安置費用)係由估價師參考類似區位及性質(如店面及住家)做評估補償，其補償金額，係依後續審議確認補償之。	4. 詳事計 P10-2、權變 P5-2

擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

公辦公聽會回應綜理表

開會時間：民國 112 年 03 月 14 日(星期二)下午 14 時 30 分

開會地點：金門縣金城鎮公所三樓會議室(金門縣金城鎮民生路 2 號 3 樓)

依據 112 年 02 月 15 日府建都字第 11200095632 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	**民權路 90 之 2 號(所有權人洪慶泉)鎮民代表陳子芸代為發言**	1.大家好，我是金城鎮民代表陳子芸，受洪慶泉先生委託，本案有 8 位土地所有權人，我也想代表其它地主發言，地主最在意的是參與更新後可以分回多少建坪，有什麼貼補補償，就以洪慶泉先生舉例，他的建物登記有 220 平方公尺，大約 66.8 坪左右，就簡報內容無法清楚了解洪先生於都市更新權利變換過程中產生了多少價值，建物 66 坪到底換得了多少權利，租金多少，增建部分有麼補償，公設比換得多少? 2.洪慶泉先生現況長久以來皆做生意使用，一個租金出租有 6 萬元，但本案租金補償只有 2 萬多，還少了 4 萬元，這部分是否有機會再調高。 3.洪先生除了現有 3 層樓是合法登記，加蓋的部分卻沒有得到補償，譬如說他們有加建，加建的部分是不是有補償?雖這沒有計算在權狀範圍之內，但確實是他們所擁有的。 4.本案地主們認為分配比率好像偏低，因為現在一樓、二樓跟地下室，還有大部分停車位，都沒有分配給這些地主，那車位賣掉後錢是歸誰?	**規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理** 1. 簡報僅摘錄本案重要內容，如有載錄不詳盡處還請見諒，關於個人權利價值及細項內容，於縣府召開公辦公聽會及公開展覽信函內有檢附光碟片，光碟片內載有詳細本案計畫書內容，如欲知詳情地主可參閱光碟。 2.租金為估價單位依據周邊市場行情評估之租金價值訂定之，後有幹事會、審議會等，後續可經由專業審查再行確認。 3.針對其它土地改良物，實施者會再針對本案加蓋或增建部分建請測量單位測量面積，再委由估價單位估算其它土地改良物殘餘價值補償之。 4. (1)本案分配係依據(全案總銷金額扣除共同負擔) x 個人更新前權利價值比率%=應分配價值，簡易說即為權利人負擔個人應負擔成本後，剩餘價值皆讓權利人選配房屋，因此非傳統合建分回一定比率。(本案有承諾共同負擔 55.99%，亦即倘權利人需負擔總成本高於全案 55.99%，僅能以 55.99%，保障權利人一定分配之價值)。 (2)承上，車位亦是包含在總價值內，每位權利人皆可用自己應分配價值權益選擇房屋或車位，本案共同負擔(公	1. — 2. — 3. — 4. —

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
			開展覽版)為 61.04%，亦即 61.04%為實施者代為墊付的成本，老房子拆除蓋出新房子，除了新房子外，蓋出新房子是需要花費成本的，因此權利人選配完成後，剩餘房地及車位即是實施者獲配未來銷售。非蓋出 100 坪為 100 坪皆為權利人所分回，實施者分回部分即為都市更新法令規定墊付成本折價抵付，返回房車銷售。 成本說明：本案樓地板面積為 2,892.2 坪(含地下室)，共同負擔為 613,056,520 元，亦即每坪共同負擔成本為 21.2 萬元，惟本案有承諾共同負擔(562,328,751 元)，每坪共同負擔成本亦需認列 19.44 萬(公開展覽版)。	
		5.租金補貼補償時間多長?	5.租金補償時間為搬遷日至使用執照申請完成，本案共同負擔提列 32 個月，請詳權變計畫書 P5-2。	5. --
		6.西門里長曾反應，更新後里辦公室規劃於本案內，地下室如果沒有配車位，里民要來領配酒，車要停哪?電梯要怎樣上樓?電梯要等多久?還有逃生規劃等，都是需要考量。	6.西南門里辦公室之規劃，係屬於公地主分回之權利，所以使用用途、停車位分配等，需由公地主自行協商協調，再煩請縣府再與西門里及南門里里長再行確認。	6. --
		7.西門里、南門里水電負擔誰負擔?本案有採用容積移轉嗎?容積有沒有用完?	7. (1)未來水電負擔亦由登記權利人依據台電及自來水公司繳費單自行負擔。 (2)本案無容積移轉。 (3)基準容積及都市更新獎勵容積皆有使用完。	7. --
2	**洪慶泉 (門牌：民權路 90 之 2 號)**	我是支持都市更新的，但參與後並沒有獲得合理的賠償補貼，更新後蓋 14 層建築物，分配卻選配不到 3 層樓，希望更新過程是合情合理，不對地主造成損失。	(1)感謝洪先生支持都市更新。實施者確實是依據政府規定相關可提列費用提列成本，並依估價師估算更新後總價值，選出對於所有權人最有利(價值最高)的方案為領銜。但可能與洪先生期待仍有落差，這部分實施者會再與權利人做說明。 (2)建築物興建非以樓層作為分配依據，應考量成本，總量建築量體，建蔽率等因素。	--
3	**冠霖不動產顧問(股)有限公司 黃健峯(專案經理)**	1.簡報僅摘錄本案重要內容，如有載錄不詳盡處還請見諒，關於個人權利價值及細項內容，於縣府召開公辦公聽會及公開展覽信函	--	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		內有檢附光碟片，光碟片內載有詳細本案計畫書內容，如欲知詳情地主可參閱光碟。 2.本案都市更新實施方式採權利變換方式實施，因此分配上與傳統合建分配坪數及分配比率有異，權利變換為每一位地主會經由估價師估算以及財務試算各地主需負擔費用後，產生出每個人應分配之價值，再依據應分配之價值來選配房屋或停車位，至於相關補償金如舊房屋殘餘價及租金，會由估價師查估市場行情再訂定補償金額，因此無論是分配或是補償皆是有所依循，後續仍有相關審議來確認相關數值及補償，是否合理及公平，還請地主能放心。 3.鎮民代表意見，皆是代地主表達權益上不清楚的地方，不論是房屋分配、租金補償、增建補償等等，本案於召開自辦公聽會前，即有檢具相關建築物圖面，停車位圖面及對應之權利價值，並且有 30 日期間提供權利人選配，實施者團隊並於選配期間協助地主進行選配並說明相關內容，因都市更新涉及內容甚廣，地主應難幾次說明就能清楚了解，倘地主仍有不清楚的內容，再煩請向實施者告知，以利實施者再行約訪說明。關於補貼時間，係由搬遷日至使用執照申請完成期間做補償，亦有載明於計畫書內容。 4.關於使用上，因西南門里辦公室之規劃，係屬於公地主分回之權利，所以使用用途、停車位分配等，需由公地主自行協商協調，再煩請縣府再與西門里及南門里里長再行確認。		
4	**實施者金日新營造股份有限公司 莊添發董事長**	過年期間曾邀請洪董(洪慶泉先生)，但洪董有一些事情耽擱，所以沒能順利約訪成功，更早之前亦有多次拜訪，這段期間實施者團隊皆有密集與各位接觸，因此倘有任何問題及不甚理解之處，都可與我們聯繫，我們將再派員與其說明。	--	-
5	**專家學者 簡裕榮委員**	1.本案係金門首件都市更新案，且為公辦都更，惟部分所有權人仍有意見表達，建議實施者加強溝通，俾使此都更案順利推動。 2.建築計畫: (1)P9-12 日照陰影圖建議依建築技術規則規定檢討。	1.敬悉，實施者會加強與權利人溝通內容。 2. (1)敬悉，幹事會後一併檢討修正。	1.— 2. (1)—

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		(2)面積計算表部分檢討數字跟內容沒有載明清楚。(修改點)	(2)敬悉，幹事會後一併檢討修正。	(2)—
		(3)1F、2F 規劃商場、店鋪考量裝卸需求，建議增設「裝卸車位」。	(3)敬悉，本案已有設置地下一樓垃圾暫停車位即為提供不特定車輛作為停放使用。	(3)—
		(4)P9-43、P9-44、P9-45 景觀配置，植栽宜考慮金門特性為主，如「白茅」。	(4)敬悉，幹事會後一併檢討修正。	(4)—
		(5)雖法令未規定機車及自行車，建議考量地主使用便利性增設及因應後續電動車之發展，停車空間宜規劃留設獨立充電樁。	(5)敬悉，因電動車充電裝目前規格並未統一，因此本案於每個車位皆有預留設充電管線(不含充電樁)。	(5)詳事計附錄 P5-5
		3.P12-1 財政部國有財產署之管有財產處分方式，建議補充該署回覆函。	3.敬悉，財政部國有財產署已於 112 年 3 月 29 日回函，配合都市更新條例第 52 條規定辦理。	3.詳事計附錄 P8-6
		4.財務計畫:	4.財務計畫：	4.
		(1)重建費用內文依「新北市建築物造價標準表」、「新北市建築師公會建築師酬金標準表」及「110 年 6 月 25 日經新北市都市更新及爭議審議會第 23 次會議研議通過之建築物工程造價標準單價表」等非屬金門縣政府採用審議範疇，建議刪除。	(1)敬悉，調整相關法令規定撰寫內容，幹事會後一併修正。	(1)詳事計第 13 章
		(2)P13-7 無障礙車位宜納入大公，建議檢討修正。	(2)依據 內政 110.07.04 內授營建管字第 1100811552 號函釋原則，另因本案規劃 55 戶，車位規劃 43 部，戶車比 0.78，故請予以保留無障礙車位，不列入大公，本案地下一樓之垃圾停車位於非運載期間即供為不特定車輛作為臨時停放使用。	(2)—
		(3)P13-8 缺都市更新條例第 36 條第一項第二十款「實施者風險管控方案」。	(3) 敬悉，於幹事會後補充。	(3)詳事計 P13-8~9、權變 P8-8~9
		(4)附錄四地主管理規約，宜增 1.露臺使用者、2.垃圾車位及無障礙車位供公眾維護管理方式。	(4) 敬悉，於幹事會後補充相關內容於住戶管理規約，無障礙車位，不列入大公。	(4)詳附錄 P4-3、附錄 P4-14
		(5)權變計畫書 P7-5 更新後可銷售停車位數量，宜檢視修正。	(5) 敬悉，可銷售車位數量會再行檢視可銷售數量。	(5)—
		(6)估價報告書宜檢討道路用地所有權人權值，並於計畫書 CH9 更新後分配檢討納入。	(6) 敬悉，道路用地所有權人已有納入權利價值評估。	(6)--
6	**金門縣政府建設處 李代處長銘培**	1.鎮民代表陳述地主意見，簡單意思即地主不了解都市更新計畫內容，個人分配權利及補償內容為何?實施者團隊會後是否可向地主說明內容?	1.敬悉，實施者團隊會再加以說明。	1.—

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		2.請地主不要誤解，不是縣政府決定可以分配多少權益，後續仍需要經過都市更新後續審議程序，依據審議會核定內容為準，公聽會目的主要說明都市更新程序及廣納民眾意見。	2. 敬悉。	2. —
		3.建築物高度 49.95 公尺，距離 50 公尺高層檢討只差一點，超過 50 公尺需經過結構外審，請建築師要再詳細檢討確認。	3.本案建築物高度 49.95 公尺，依規定無須辦理結構外審。	3. —
		4.除簡委員提醒應於住戶管理規約加註事項，請實施者再行檢視地主管理規約內容。	4.敬悉，再行檢視住戶管理規約內容，並加註相關事項，於幹事會後一併修正。	4. --
7	**會議結論**	本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入計畫書內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本縣建設處表達，建設處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至金門縣建設處網站查詢(網址：https://ead.kinmen.gov.tw/Default.aspx)。	敬悉。	--

擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

自辦公聽會回應綜理表

開會時間：民國 111 年 11 月 21 日(星期一)上午 10 時 00 分

開會地點：茶想民宿(金門縣金寧鄉盤山村下堡 248 號 3 樓會議室)

依據 111 年 11 月 21 日新營都字第 111111001 號

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	**民權路 90 之 2 號（所有權人洪慶泉）**	原本開會前我是不想參加的，是前財政處長和科長一直給我鼓勵，他們說以後分配到的面積對於我們土地持有人最重要的，其他不客氣話都不重要，可是以前縣政府和我所講的條件跟莊董說明的條件有一大段落差。雖說是依照相關更新條例執行，但已經嚴重侵犯到住戶權益，以前有詢問過縣政府處長以及科長，他們所說更新後所分配的面積和我目前持有的面積大概相符，可是莊董跟我說的卻是短少 1/3 以上。	**規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理** 跟您說明一下，過去提供數值畢竟是在幾年前提供的，剛剛估價師說明都有一個評定基準日，所以更新後估價的部分都是以建築師設計出來的量體再由估價師做價格的查估，相關財務是使用政府目前公布最新版本 110 年的財務來做提列，所以其實現在估價的數值和以前的所估價的一定會有落差，我們都是用現行的法令以及時間點來做試算，但是我們也會把您的意見載入計畫書內，會再由政府做把關，後續會有專業審查，如後續您仍有相關意見都可以充分表達，本案都是以公正公開的程序來給所有權人一個交代。	
2	**民權路 88 巷 2 弄 1 號（所有權人：許維樹 許玥涵代）**	1.因為這塊土地原是我爸爸的名字，但在去年已經辦給三個兄弟以及母親，所以這塊土地有很多所有權人，像這樣情形是不是需要填寫更新後合併分配協議書? 該如何填寫? 2.關於租金補貼，是要核銷來領取補助還是? 3.關於車位部分，因為以前有來開會過，當初評估的時候 1 個車位約 75 萬，現在 120 萬跟新北市差不多，莊董之前有跟我們解釋，之前在公劃的時候估計約 4000 多萬現在約 3000 多萬，可以說明原因	**規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理** 1.附件一附件二都需要填寫，全部所有權人也需要填寫，這邊是看您有幾個人要做合併選配，如果是全部那就是全部都需要填寫，但權利範圍持分需特別注意，我們會依你們填寫產權持分去做核實計算，只是後面差額找補，會依比例分配，可能分配不均，但總數會是一樣的。 2.租金的部分，是由估價師做查估，提列金額是固定的，就是每個月補貼的租金，不用拿實際租金的證明來做核銷，租金會固定給付。 **規劃單位-連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育所長** 3.車位的部分請估價師來說明：我們必須按照金門新成屋的價格，目前價格是落在 100-120 萬的區間，這也是目前金門新成屋的車位價格。我這邊也來做個補充，目前新	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		嗎?這個是我們比較在意的。	北市的價格落在 200-280 萬左右，因為這幾年的價格浮動蠻多的，所以在估價上會有這樣的調動。	
3	**金門縣政府財政處-呂副處長清福**	1.今天這個公聽會主要是要聽聽各單位及各權利人的建議及看法，是不是有任何疑問或者要提出大家討論，公聽會的用意就是如此，也因為縣政府也算是所有權人之一，持分面積也較大，所以跳出來推動公辦都更的執行及推動單位;西南門里公所的這個部份需從長計議，西南門里公所這個架構是否確認，更新後，西南門里公所及鎮公所會再充分溝通及協調,利用甚麼方式來滿足西南門里公所未來辦公的場所，不要更新後西南門里公所所分配的空間及位置，造成服務里民的空間不足，會再跟鎮公所、西南門里公所及實施者再做進一部溝通，未來民政處也希望可以參與這個部分，對於公益設施的部分會有很多單位，如社會局、衛生處等單位進來趕快把這個公益公共使用空間盡快敲定。 2.四樓的辦公場所未來是隸屬於誰?	**規劃單位**-冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案**經理** 1.本案實施者會再與縣府這邊做討論了解縣府各單位之需求。 2.目前四樓辦公室一樣是開放給選配，針對縣政府 1-2 樓的商場及 3 樓的里公所，本案商業區土地持分較大，為符合分區土地使用分區使用規範，故 4 樓才會規劃成辦公室；針對呂副處長的意見實施者會跟公部門做溝通討論。	
4	**專家學者-郭副教授幸福**	1.本案這塊地不管在金門或者金城鎮都是很重要的，每天出門都會經過這個地方，尤其金門大橋通車後，不管過去金門大橋或從烈嶼過來都會經過這個點,呈如簡報這塊地不僅僅滿足西南門里公所的需求也希望改善原有居住戶的居住品質,也有賦予一些商業或都市景觀的功能，都市更新這個案子在金門是第一個，所以很多人期待它可以很成功，成為示範性的計畫。 2.都更在台灣施行蠻久的，過程中一些規範及程序都有法令規定的，剛剛有長輩說都照法令規範，這好處是公權力保障我們的權利，雖然簡報時間很短，但過程是很複雜跟嚴謹的，其實為了要保障我們所有權人的權利。 3.今天的公聽會是自辦，計畫內容都還沒有經過審議，所以剛剛主持人有說且簡報有寫,一切設計及相關規範會等到審議通過後才會定案，所以裡面的住宅配置，只是大架構是這樣，但還沒有透過政府審查通過，所以住戶跟所有權人其實就像剛剛處長補充的，為甚麼里長會有異議，因為大地主是縣府但管理者是公所，使用者是里民及里長，所以當然會對這個部分，未來到底能不能提供給里民比較	1.-- 2.-- 3.--	-

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		好的服務他們其實會很重視，公聽會目的就是傾聽大家的想法，所以規劃跟設計內容未能符合我們需求也是可以提出，就很像買預售屋，但我覺得這個比預售屋還好，預售屋是告訴我們要怎麼建，現在我們也可以提我們的需求，如我們的公共設施有怎麼樣的處理，對公所也是如此，西南門里是兩個里，里公所空間會如何分配使用；剛剛處長也有提示到，譬如說公益設施要做甚麼公益設施使用，後需要再做討論。 4.有幾點建議供大家參考：現有配置有汽車位可是沒有機車位，大家都知道本案附近很熱鬧，通常買個飯都要違停，對面又是金門高中，所以很難停車，後來有 50 戶進來，當然汽車位有滿足，也有商場，譬如說里民來洽公過來接受一些服務，有些人是騎機車，那機車要停那?機車位的部分，建議是否可以納進來考量。 5.簡報 12 頁有說容積獎勵部分，當中會牽涉到一些需要住戶來配合，其它部分是否可以補充說明，加強說明讓我們更清楚了解，比如說綠建築銀級，在設計裡面那裡有做到，也可以讓所有權人更加信心，如無障礙的獎勵，到底設計特別強化那些地方，讓我們所有權人對他們未來實際居住地方可以更加的期待。	**規劃單位-吳非士建築師事務所 吳非士建築師** 4.金門縣現行法令還沒有要求機車的設置，目前開發的地下室，幾乎把車跟相關都停滿了，所以可能要增挖地下室的狀況才有辦法滿足機車，這樣會對本案權變有很大的差異性，所以目前沒有設計機車位，但這部分可以考慮的它有幾個衝突點，就是因為機車跟汽車的坡度差到 1:6 跟 1:8，另外機車它是不是可以零星設置在地下室，因為如果不考慮 1:8 的機車才有辦法零星設計在一些空間上。 **規劃單位-冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理** 5.相關獎勵設計內容，會於計畫書載明相關內容。	
5	**實施者 金日新營造股份有限公司 莊添發董事長**	各位西南門里的住戶、郭副教授、呂副處長、鄭里長、楊里長、主秘、建築師還有整個專案團隊，剛剛是冠霖都更公司的黃經理跟大家做報告，今天也有三家估價師有連估價師、王估價師以及曾估價師。整個案子從五月份看到後開始做評估，金日新在這邊總共開了 32 次會議，整個團隊開了無數次的會議，希望在政府都更的條例跟規範之下，然後設計一個能夠創造三贏的的一個方案，同時呢我們剛剛說開了 32 次會議還不包含跟每位地主，因為我們希望每位地主都可以充分的了解都更的整個架構，都更的整個架構非常複雜，跟我們一般的要蓋房子，你有土地我幫你蓋房子我們兩個說好就好，但是都更不是，都更現在不是實施者說了就算，是需要照程序有估價師未來還有縣政府組成的都市更新委員會來看我們目前規劃的草案，到底估價有沒有合理，設計有沒有舒適，未來還有幾個月的程序要走，	--	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		到時候就會由專家委員及縣政府的長官一起來為住戶做把關，把整個程序走完，大家在金門最喜歡看金門大橋，蓋了好幾十年，而這間房子也說很久了，我們是希望在三贏的局面之下盡速的完成這棟新大樓，這個立面大家也看過了，也設計的很漂亮，我們也希望早日的讓住戶能夠搬進這棟新大樓，今天非常謝謝各位抽空來參加這個會議。		
6	**會議結論**	今天所有權人及專家學者發言內容，都會作成會議紀錄及回應綜理表，今天會議後若各位還有問題，可以以書面方式表達意見，我們都會妥善回應，選配填單、法令上的問題也能洽詢規劃單位及實施者，期待我們將計畫送進金門縣政府審查，希望這個案子能盡速完成，會議結束，謝謝!	--	

壹、計畫緣起與目標

一、法令依據

本案依主要計畫、細部計畫及都市更新計畫規定，以都市更新方式辦理開發，另依「都市更新條例」相關規定，採權利變換方式實施更新事業。

本案循都市更新條例第 12 條、第 46 條及其施行細則等規定，由主辦機關委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業，並辦理實施者之公開評選程序。

二、辦理緣起

都市的發展有其生命週期，隨著都市發展，勢必面臨建成環境之衰退，衍生土地使用需再生活化使用之需求。本案更新單元位於金門縣金城鎮民權路 88 巷以東、民權路以北、光前路以西所圍之土地，為積極改善本案居住環境、帶動商業發展、提供公益設施以提升居民生活環境品質，金門縣政府於 110 年 2 月公告「劃定金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)更新地區及訂定都市更新計畫案」，並為「再生舊城區並活絡地方經濟」，於今年(111 年)5 月針對「金城鎮西南門里公所周邊」進行都市更新事業公開評選實施者，希冀透過都市更新途徑進行整體環境改造。

（一）公劃

金門縣政府於 110 年 2 月公告「劃定金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)更新地區及訂定都市更新計畫案」(詳附錄八)。

（二）辦理過程

本案係逕送事業計畫及權利變換計畫。

三、計畫目標

本都市更新單元計畫範圍內建物之現況老舊，欠缺現代化建物機能，對於現住戶之居住環境，及生活品質有甚鉅影響，因此本都市更新單元計畫範圍將採用全部拆除重建方式，以達到如下之計畫目標：

（一）促進土地利用

促進西南門里公所周遭地區土地利用、改善當地居民生活環境，促進產業活動合理分布。

（二）改善居住環境

改善地區都市景觀，強化金城地區都市再生意象。

（三）增進公共利益

活化公有土地資產，整合周邊土地開發，促進土地再利用。

四、實施者

（一）實施者證明文件

實 施 者：金日新營造股份有限公司

統一編號：27250732

負 責 人：莊添發

聯絡地址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

聯絡電話：08-233-2137

資本總額：211,880,000 元

營業項目：

B601010 土石採取業
E101011 綜合營造業
E401010 疏濬業
EZ11010 球場跑道樹脂材料鋪設工程業
EZ14010 運動場地用設備工程業
J101010 建築物清潔服務業
J101060 廢（污）水處理業
E402010 沙石、淤泥海拋業
H701010 住宅及大樓開發租售業
H701020 工業廠房開發租售業

H701040 特定專業區開發業
H701050 投資興建公共建設業
H701060 新市鎮、新社區開發業
H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
H701080 都市更新重建業
H701090 都市更新整建維護業
H702010 建築經理業
H703090 不動產買賣業
H703100 不動產租賃業
H703110 老人住宅業
F111090 建材批發業
F211010 建材零售業
ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

證明文件：變更登記事項卡(詳附錄一)

實績：公司 65 年 01 月 07 日成立，迄今已完成逾 30 個建案，皆如期如質的履約。

五、信託單位

受託人依信託本旨辦理本案信託，控管本案更新單元範圍內之不動產產權及營運資金，以協助本案重建之建物能順利興建完工，並依本案權利變換計畫完成囑託登記，由受託人取得委託人就本案所得分配之全部財產後，依信託契約約定方式分配予受益人。

受 託 者：台北富邦銀行股份有限公司

統一編號：03750168

負 責 人：陳秋蘭

聯絡地址：臺北市松山區民生東路三段 138 號

聯絡電話：(02)27186888 (信託業務部)

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於金門縣金城鎮民權路 88 巷以東、民權路以北、光前路以西、民權路 88 巷 6 弄以南所圍之土地，屬於（非）完整街廓，附近鄰近公車站（西南門里公所站）、周邊公共設施較稀少、商家數量多，生活條件尚佳(詳圖 2-1 更新單元位置示意圖)。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍土地坐落金門縣金城鎮祥和段 249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282 號等 27 筆土地，面積共計 1,294.25 ㎡以及金門縣金城鎮祥和段 44、47、48、49、50、51 建號，共 6 筆建物，面積共 1,625.71m^2。詳圖 2-2 及圖 2-3。

本案為政府主導都市更新案，且依據都市更新條例第 12 條及 37 條辦理。

三、鄰地協調過程

本更新事業無須辦理鄰地協調。

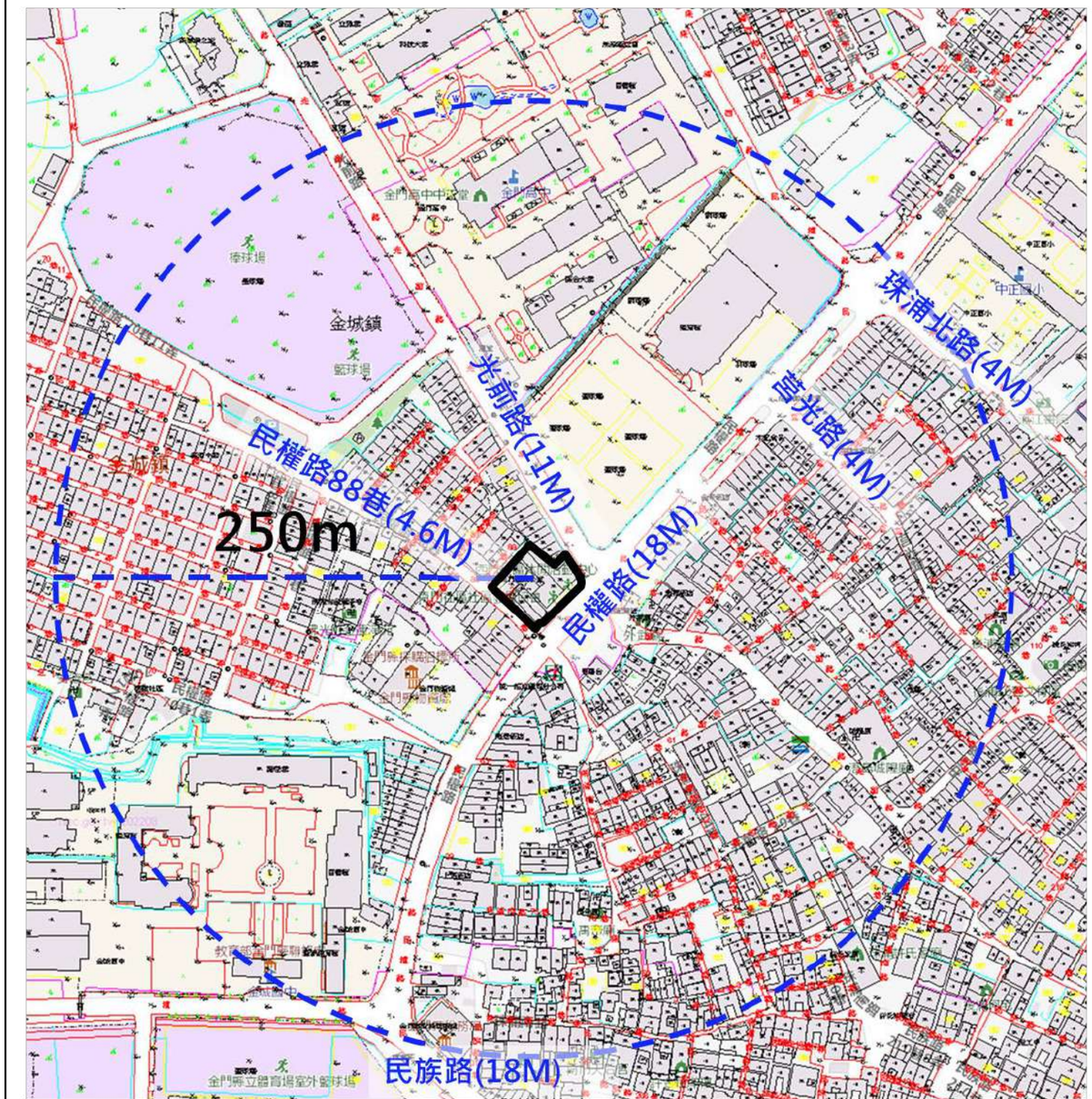
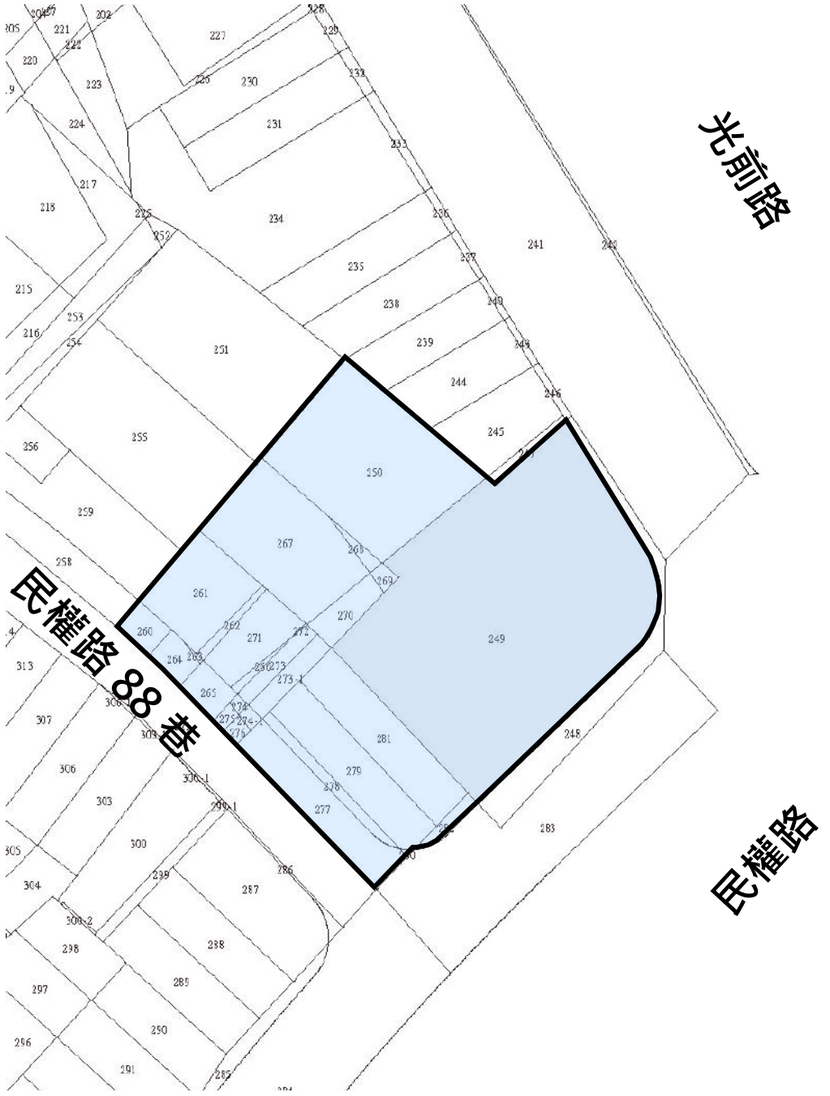
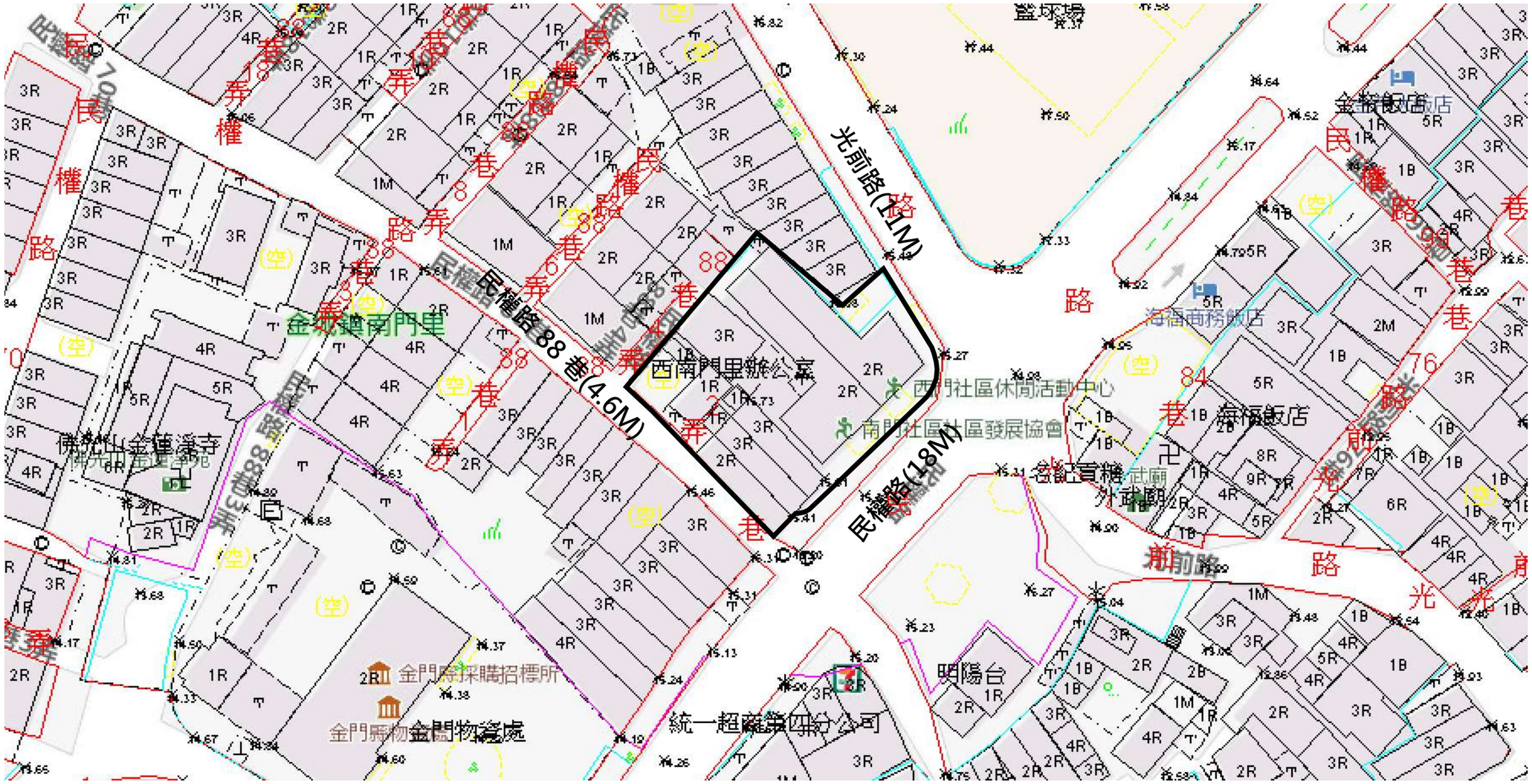


圖 2-1 更新單元位置圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元範圍土地坐落金門縣金城鎮祥和段 249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282 地號等 27 筆土地，面積共計 1,294.25 ㎡，土地所有權人為 10 人；詳附錄二更新單元土地權屬清冊。

（二）合法建築物權屬

本更新單元範圍內之合法建築物，有祥和段 44、47、48、49、50、51 等 6 筆建物，面積合計為 1,625.71 ㎡，建築物所有權人共計 8 人；詳附錄三更新單元建築物權屬清冊。

（三）公、私有土地及合法建築物權屬狀況

本更新單元計有土地 27 筆，面積合計 1,294.25 ㎡，使用分區為住宅區及商業區，權屬有國有、縣有及私有。詳表 3-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表。

表 3-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

權屬（管理機關）		面積（㎡）	比例（%）	人數	比例（%）
公有土地	國有地 (財政部國有財產署)	7.52	0.58	1	10.00%-
	縣(市)有地 （金門縣金城鎮公所）	739.99	57.18	1	10.00%
	其他	-	-	-	-
	小計	-	-	-	-
私有土地		546.74	42.24%	8	80.00%
合計		1,294.25	100%	10	100%

二、同意參與都市更新事業比率計算

本案不需計算同意比率，依據都市更新條例第 37 條規定，依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。

三、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元計畫範圍土地為商業區及住宅區，第二種商業區建蔽率為 70%，容積率為 360%；第二種住宅區建蔽率為 60%，容積率為 180%。土地使用現況為 249、250 地號作為金門縣金城鎮鎮公(1-2 樓)所使用，一樓大多做為商業使用，其餘均為住宅使用。詳表 3-2 更新單元周圍土地使用現況圖。

（二）合法建築物現況

本更新單元內有祥和段 44、47、48、49、50、51 等 6 筆建號，為 6 棟 2-3 層樓 RC 造之建築物，屋齡均已超過 36 年以上，面積合計為 1,294.25 ㎡，圖 3-3 合法建築物門牌座落位置圖，並未涉及同一宗建築基地範圍分割之情形。

（三）其他土地改良物

本案無。

（四）占有他人土地之舊違章建築戶

本案無

（五）基地內受保護樹木檢討

本更新單元範圍內有樹木，經相關測量檢討未涉及受保護樹木之情形。（詳圖 3-2 單元範圍土地使用現況圖、附錄八公部門相關函文）

（六）古蹟及歷史建物保存檢討

本更新單元無古蹟及歷史建物(詳附錄八公部門相關函文)。

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施詳圖 3-4 更新單元公共設施分布示意圖，並說明如下：

(一)學校設施：中正國小、金城國中、金門高中。

(二)交通：公車站牌 (西南門里公所站、中正國小、金城國中、金門高中、金城衛生所、體育館、北堤路)。

五、鄰近都市更新辦理情形

本案更新單元周邊半徑 250 公尺範圍無更新地區或更新單元。

六、附近地區交通現況

(一)週邊道路動線分析

1. 出入口與周邊道路動線

本更新單元位於金門縣金城鎮，三面臨接計畫道路，西側臨接民權路88巷(4.6m 計畫道路)，東側臨接光前路(11m 計畫道路)，南側臨接民權路(18m 計畫道路)。

2.區內計畫道路動線

依據本更新單元位於金門本島西側金城區，亦即最熱鬧之金門市區，基地周圍有國立金門高級中學、金城國民中學、雄獅堡、金門海濱休閒公園及金門縣立體育館，南側臨海多為遊憩景點，有莒光湖、莒光公園及莒光樓等。主要聯外道路有：民權路、伯玉路一段及桃園路；次要聯外道路有：民生路、浯江北堤路、環島西路一段及金山路等。

主要道路有：民權路(路寬 18 公尺)、伯玉路一段(路寬 30 公 尺)及桃園路(路寬 15 公尺)等，可連通至金門國家公園、金門航空站或往金沙、 金湖鎮方向。

次要道路有：民生路(路寬 18 公尺)、浯江北堤路(路寬 18 公 尺)、西海路三段(路寬 25 公尺)、環島西路一段(路寬 30 公尺)及金山路(路寬 15 公尺)等，可連通至建功嶼、得月樓、翟山坑道或往金城鎮方向。

3.本案基地周邊道路之道路幾何

(1)民權路：為金門市區之東西向主要道路，往東延伸可與環島北路銜接，通往金門國家公園及太武山風景區方向，路寬約 18 公尺，車道配置雙向各 1 混合車 道，以標線分隔，雙側設置 1.5 公尺人行道，部分路段劃設黃、紅線禁止(臨時) 停車。

(2)光前路：位於基地東側，北起至慈湖路一段，往南止於民權路，道路寬度11公尺，採標線分隔佈設，設置雙向各1混合車道。

(3)民權路88巷：位於基地西側，北起光前路，往南止於民權路，道路寬度4.6公尺，採標線分隔佈設，設置雙向各1混合車道。

4.人行動線

基地周邊主要道路為民權路及光前路均有設置人行道設施，寬度介於 1.0-3.0 公尺。詳圖 3- 5 更新單元周邊交通系統示意圖。

(二)大眾運輸系統服務狀況

1.公車系統(單位基地半徑500m)

基地周邊共有7個公車站、16條公車路線經過，基地周邊公車路線可連接至金寧鄉、金湖鎮等地區，相關公車路線及車站資訊詳表5-6及圖3-5所示。

(三)停車空間現況

本計畫於基地周圍250公尺半徑為範圍，針對基地周邊路邊停車及路外停車空間進行調查，以了解周邊停車供需現況，並作為預測未來停車狀況之基礎。

註：停車場皆位在更新單元半徑500公尺外。

1.路外停車

基地鄰近地區路外停車場供給對象，包含當地社區、通勤上班旅客。

2.路邊停車

基地周邊以巷弄道路為主，多數路段均劃設紅線管制停車，路邊停車格多分布於光前路。詳圖3-6停車空間現況圖。於光前路。詳圖3-6停車空間現況圖。

（四）基地開發交通影響分析(請擇一填寫)

本案更新後汽車43位(1位為無障礙停車位)，小於150位，依規定無須辦理交通影響評估。

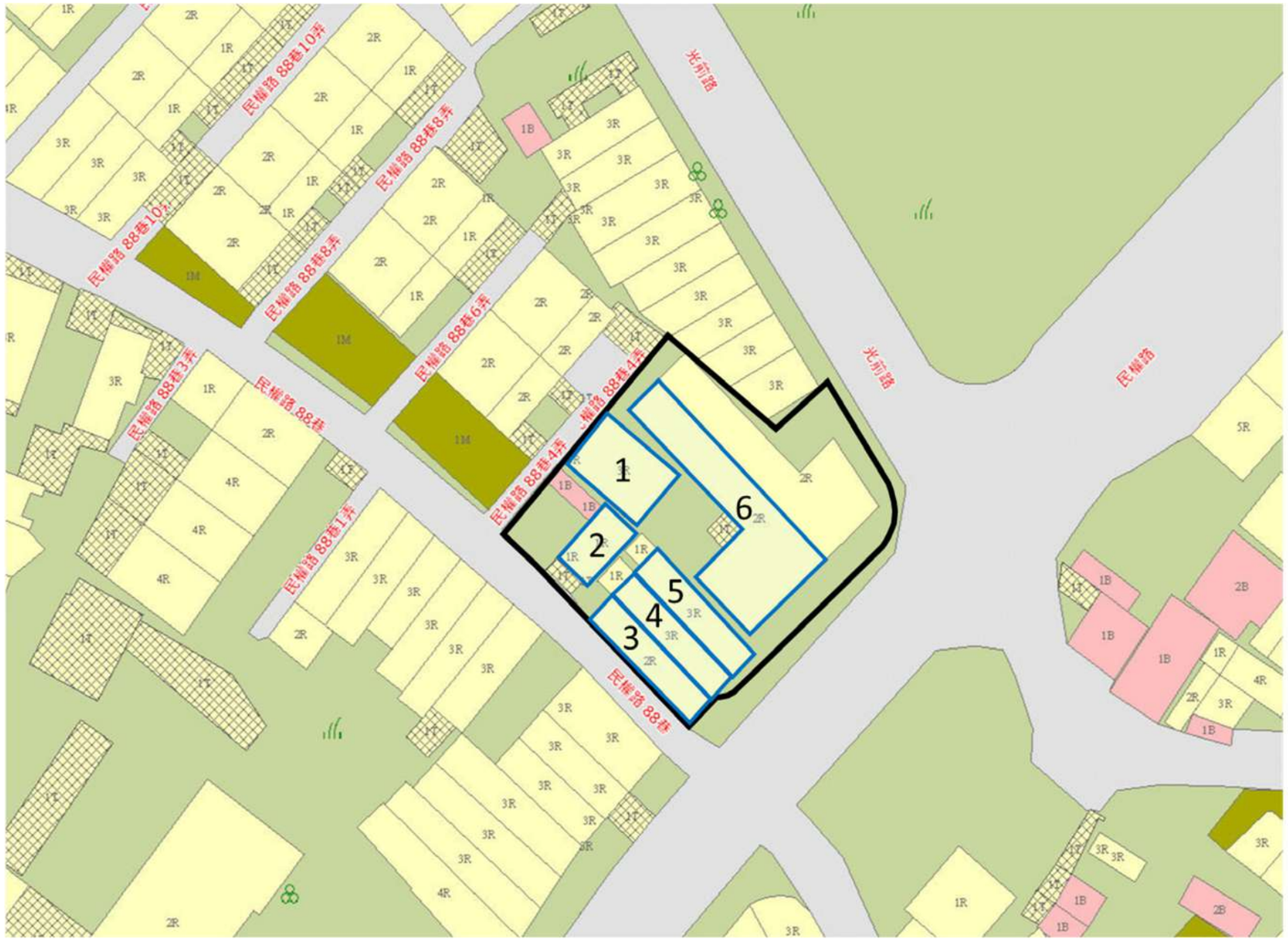
表 3-2 公車站位及路線分布彙整表

站位	位置	站名	停靠路線
1	民權路	西南門里公所	7、7A、7B、7(回程繞古崗)、8(繞金城市區)、台灣好行 A 水頭翟山線、藍 1、藍 1(繞駛環保局)。
2	民權路	金城國中	7、7A、7B、7(回程繞古崗)、8(繞金城市區)、藍 1、藍 1(繞駛環保局)
3	光前路	金門高中	9(右繞)、11、11(不繞南山)
4	民權路	中正國小	7A、7B、9(右繞)、11、11(不繞南山)、藍 1、藍 1(不繞環保局)
5	民權路	金城衛生所	7、7A、7B、7(回程繞古崗)、8(繞金城市區)、9(左繞)、10、台灣好行 A 線水頭翟山線、藍 1、藍 1(不繞環保局)
6	西海路三段	體育館	7A、7B、台灣好行 B 線古寧頭戰場線、藍 1、藍 1(繞駛環保局)
7	浯江北堤路	北堤路	6(去程繞北堤路、回程繞城區)、藍 1、藍 1(繞駛環保局)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　公有土地　私有土地	1/500	N

圖 3-1 更新單元內公私有土地分布圖

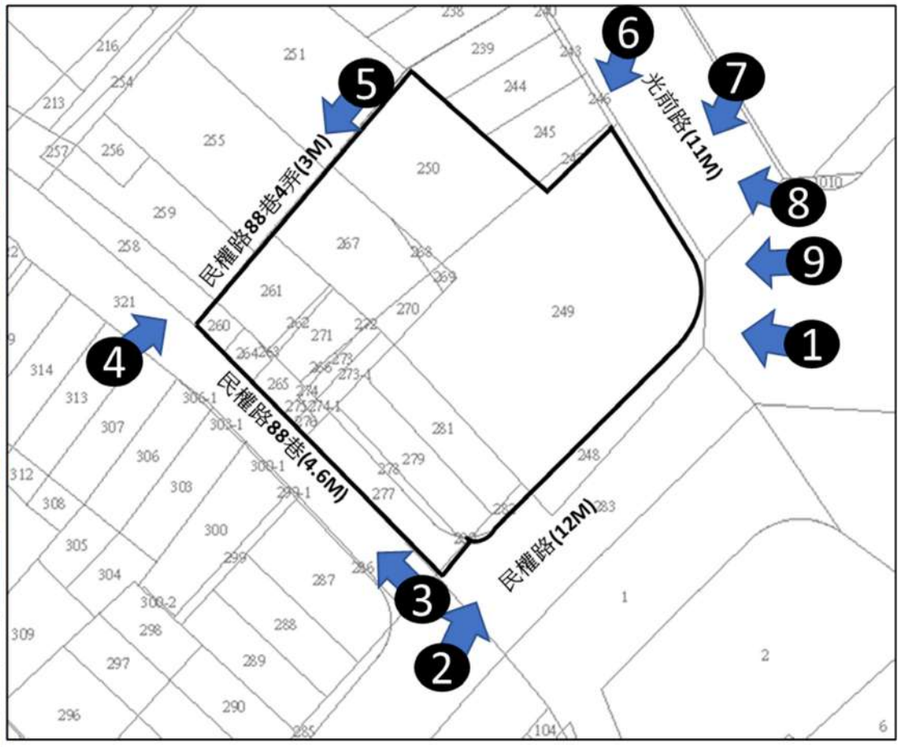


棟別	門牌
1	民權路88巷2弄4號
2	民權路88巷2弄1號
3	民權路90號
4	民權路90-1號
5	民權路92號
6	民權路90-4號

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　合法建築物	1/500	N

圖 3-2 合法建築物門牌座落位置圖

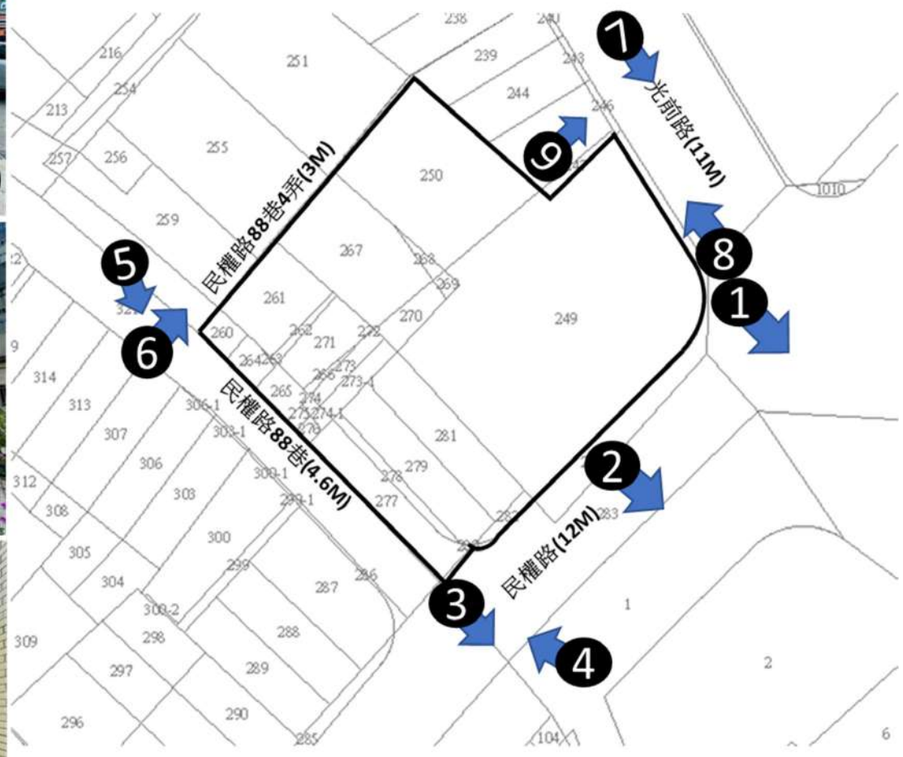




圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖 3-3 更新單元土地使用現況圖 1





圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖 3-3 更新單元土地使用現況圖 2



圖例及說明	指北
更新單元範圍	N

圖 3-4 更新單元周邊公共設施分布圖



圖例及說明	指北
更新單元範圍　主要道路　次要道路　聯外道路　人行道　編號 公車站牌	N

圖 3-5 基地周邊交通動線系統



編號	停車場名稱	車位數		費率	權屬
		汽	機		
1	金門高中停車場	136		無收費	公辦公營
2	金門縣政府浯江停車場	55	35	無收費	公辦公營
3	北堤停車場	328		無收費	公辦公營

圖例及說明	指北
更新單元範圍　數字 停車場	N

圖 3-6 停車空間現況圖

本更新單元周邊不動產主要產品型態為透天、公寓及華廈產品等，其不動產合理市場價格水準根據連邦不動產估價師聯合事務所如下表更新單元周圍房地產市場行情一覽表、圖 3-1 房地產市場案例分布圖。

案名	座落地段	使用分區	價格 型態	產品型態	主力坪數 (坪)	興建樓層/ 地下層	平均單價 (表價)(萬元/坪)	屋齡	一樓單價 (萬元/坪)(使用類別)	停車位 型態	停車位單價 (萬元)	價格日期(年/月/日)
祥瑞典藏	珠浦西路 6 巷 3 弄 6 號	第三種住宅區	■成屋 □預售	華廈	40-50 坪	10F/B1	30-32	7	■店鋪 □住家	□無 ■升降機械 □平面	70	110/12/30
熙鼎御苑	民權路 226 巷 2 弄 12 號	第三種住宅區	■成屋 □預售	住宅大樓	26-48 坪	11F/B2	32-35	5	■店鋪 □住家	□無 □機械 ■坡道平面	100	111/4/29
珠浦西路華廈	珠浦西路 6 巷 2 弄 1 號	第三種住宅區	■成屋 □預售	華廈	24 坪	7F/B1	28.8	10	□店鋪 ■住家	□無 □機械 □平面	--	110/12/17
瑞達高照	珠浦北路 29 巷 5 弄	第三種住宅區	□成屋 ■預售	住宅大樓	43 坪	12F/B1	26-34	0	■店鋪 □住家	□無 ■升降機械 □平面	80	111/4/23

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。



圖例及說明	指北
更新單元範圍	N

圖 3-7 房地產市場案例分布圖

肆、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫

相關都市計畫名稱	頒訂日期			文號	與本案相關之內容概要
	年	月	日		
金門特定區計畫(金城地區)細部計畫	88	7	3	(88)府建字第88030299 號	擬訂本地區土地使用分區管制要點
變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部分道路用地為住宅區、部分機關用地為道路用地)書圖不符更正案	94	11	9	府建都字第0940057737 號	擬訂本地區都市計畫細部計畫案
變更金門特定區(金城地區)細部計畫(事業及財務計畫調整)	96	7	2	府建都字第0960403642 號	擬訂本地區都市計畫細部計畫案
變更金門特定區(金城地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則)	96	8	22	府建都字第0960403656 號	擬訂本地區土地使用分區管制要點
變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	98	1	23	府建都字第0980006205 號	都市通盤檢討確認發展定位
變更金門特定區（金城地區）細部計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	99	7	1	府建都字第0990043946 號	都市通盤檢討確認發展定位
「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討配合變更主要計畫備註保留）案」	99	12	8	府建都字第0990085368 號	都市通盤檢討確認發展定位
「訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討(原第四種住宅區變更為第二種住宅區)』」案	100	5	25	府建都字第1000036468 號	都市通盤檢討確認發展定位
「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)」	101	5	3	府建都字第1010035468 號	都市通盤檢討確認發展定位
「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫（機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討案）第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)」	104	1	5	府建都字第10301065542 號	擬訂本地區都市計畫細部計畫案
變更金門特定區（金城地區）細部計畫(部份土地使用分區管制要點增修訂)	105	1	28	府建都字第10500036621 號	擬訂本地區土地使用分區管制要點
變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)案	106	1	9	府建都字第10501019643 號	都市通盤檢討確認發展定位
「變更金門特定區(金城地區)細部計畫 （部分土地使用分區管制要點增訂）」案	107	6	11	府建都字第10700040181 號	擬訂本地區土地使用分區管制要點
變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫(修正金城細計第一次通盤檢討變五八案變更附帶條件)	107	12	3	府建都字第1070097387 號	都市通盤檢討確認發展定位
變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案	110	3	30	府建都字第1100020450 號	都市通盤檢討確認發展定位
變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案	110	8	23	府建都字第1100067392 號	都市通盤檢討確認發展定位
變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫(配合變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討】案	111	7	7	府建都字第1110055058 號	都市通盤檢討確認發展定位
變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫(部分第二種住宅區為第三種住宅區（特）（城東段 36 地號等 5 筆土地）)案	111	9	20	府建都字第11100772371 號	擬訂本地區都市計畫細部計畫案

二、計畫內容涉及細部計畫變更

本更新事業無涉及細部計畫變更。

三、金門縣土地使用分區管制

項目 \ 使用分區	第二種商業區	第二種住宅區	道路用地	總計
更新單元面積（㎡）				
基地面積（㎡）（依謄本登記面積為準）	776.77	408.75	108.73	1294.25
法定建蔽率（%）	80%	50%	-	69.66%
基準容積率（%）	360%	180%	-	297.94%
高度比	-	-	-	-
最小前院深度（M）	-	-	-	-
最小後院深度（M）	-	-	-	-
最小後院深度比	-	-	-	-
最小側院寬度（M）	-	-	-	-
法定建築面積（㎡）	621.42	204.38	-	825.79
基準容積（㎡）	2,796.37	735.75	-	3,532.12
備註	-			-

四、都市更新單元檢討書（都市更新計畫書）指導內容

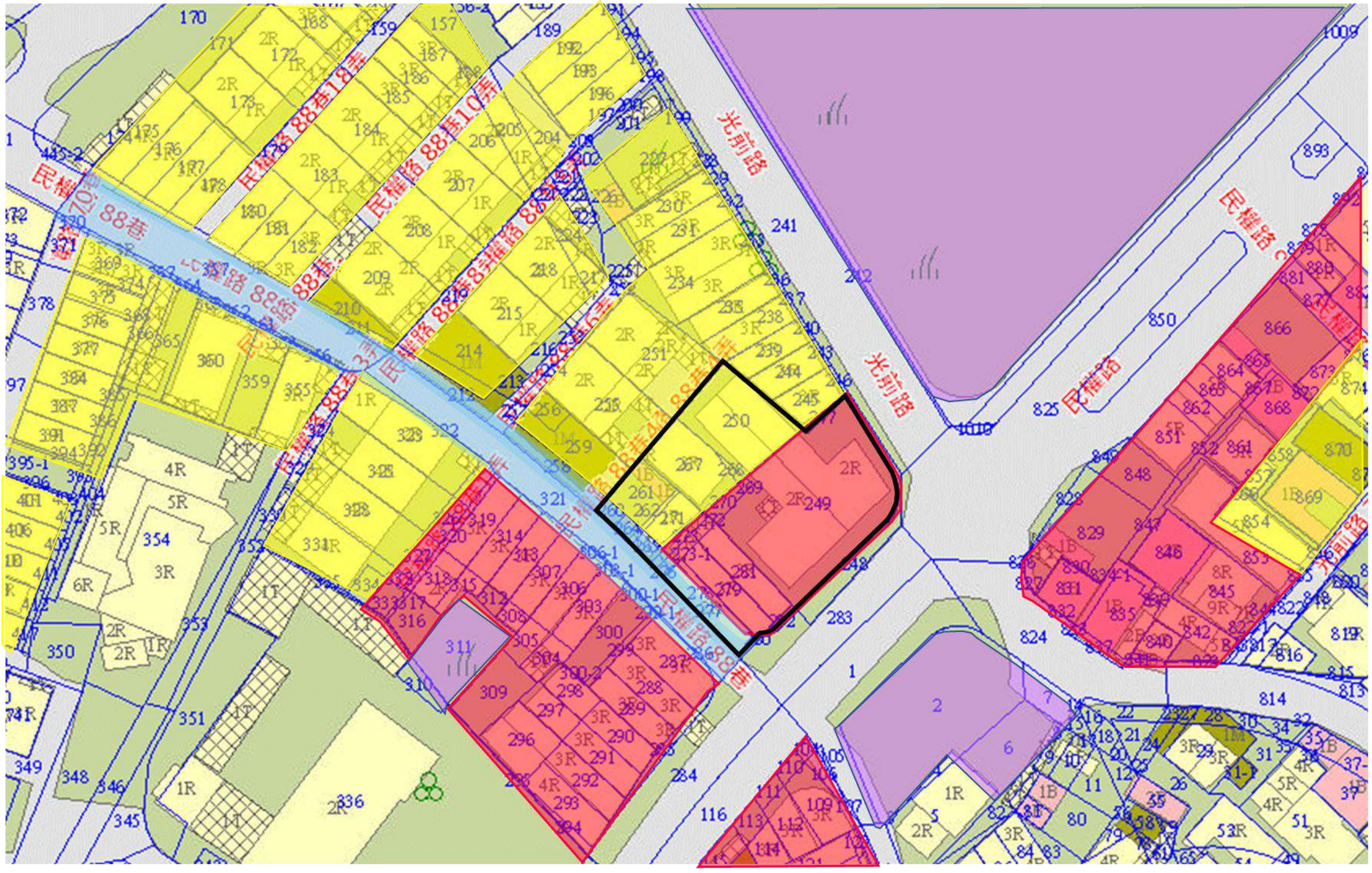
本案非屬自行劃定更新單元，故無都市更新單元檢討書（都市更新計畫書）。

五、捷運禁限建說明

本更新事業無涉捷運禁限建。

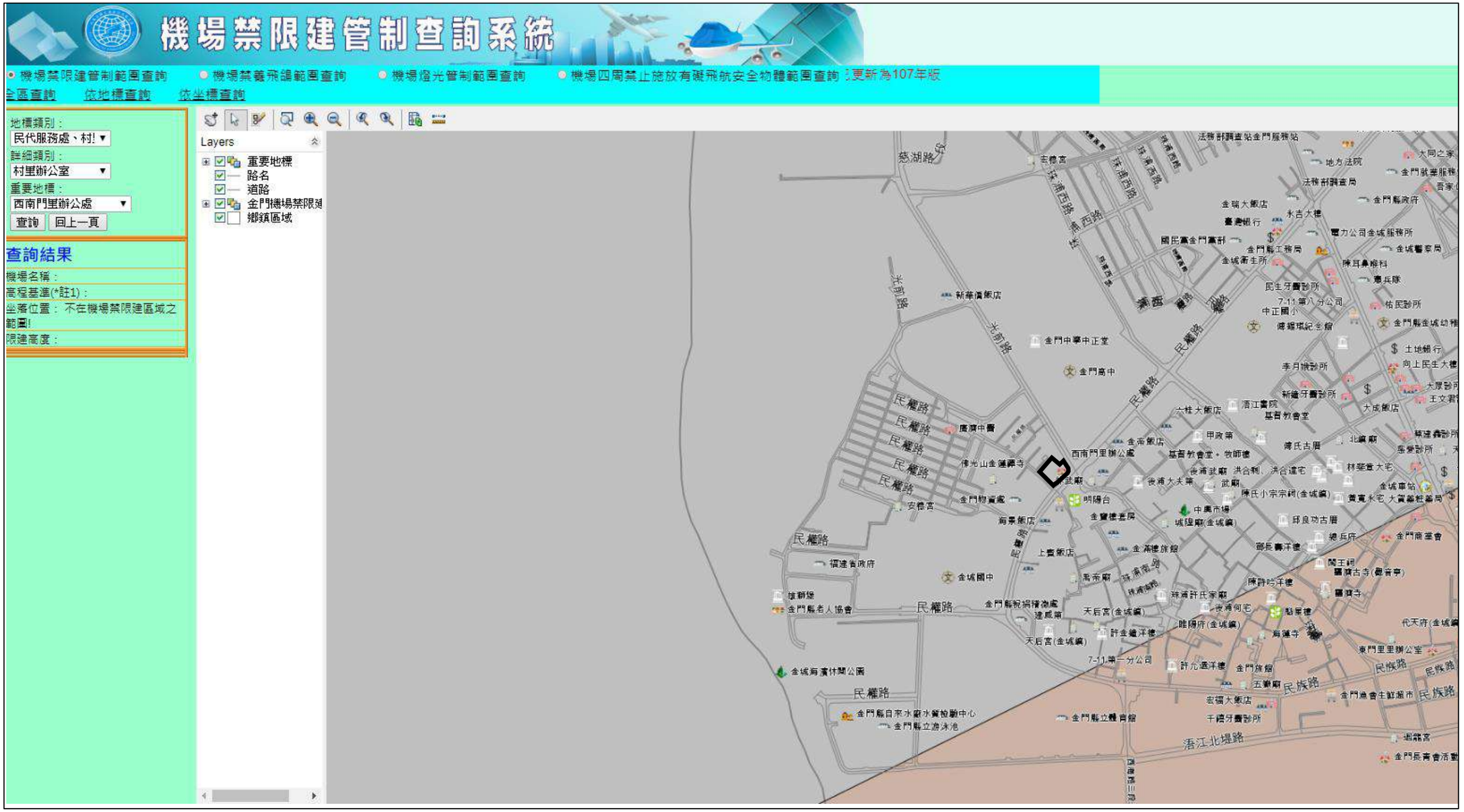
六、航高限制說明

本案基地位置，不在機場禁限區域之範圍詳圖 4-2。



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　商業區　住宅區　道路用地	1/500	N

圖 4-1 土地使用分區圖


機場禁限建管制查詢系統
機場禁限建管制範圍查詢
機場禁養飛鴿範圍查詢
機場燈光管制範圍查詢
機場四周禁止施放有礙飛航安全物體範圍查詢 :更新為107年版
全區查詢
依地標查詢
依坐標查詢
地標類別：
民代服務處、村!
詳細類別：
村里辦公室
重要地標：
西南門里辦公處
查詢
回上一頁
查詢結果
機場名稱：
高程基準(*註1)：
坐落位置： 不在機場禁限建區域之範圍!
限建高度：
Layers
重要地標
路名
道路
金門機場禁限建
鄉鎮區域
民權路
光前路
西路
民族路
金門中學中正堂
金門高中
西南門里辦公處
金城國中
金門縣政府
金門縣議會
金門縣立體育館
金門縣日來水廠水質檢驗中心
金門縣立游泳池
金門縣立圖書館
金門縣立文化局
金門縣立醫院
金門縣警察局
金門縣消防局
金門縣衛生局
金門縣環境保護局
金門縣農業試驗所
金門縣家畜疾病防治所
金門縣動物保護所
金門縣政府社會處
金門縣政府教育處
金門縣政府財政處
金門縣政府工務局
金門縣政府水利處
金門縣政府交通處
金門縣政府觀光處
金門縣政府農漁局
金門縣政府民政處
金門縣政府新聞處
金門縣政府主計處
金門縣政府人事處
金門縣政府法制室
金門縣政府研考會
金門縣政府秘書室
金門縣政府
金門縣議會
金門縣選舉委員會
金門縣地政局
金門縣稅務局
金門縣地方法院
金門縣法務部調查局
金門縣法務部調查站金門服務站
金門縣就業服務站
金門縣商業會
金門縣青年會活動中心
金門縣青年會

伍、處理方式及區段劃分

一、處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行並以權利變換方式實施都市更新。

（詳參閱計畫書「玖、重建區段之土地使用計畫」）

二、區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為重建區段，詳參閱圖 5-1 更新單元區段劃分圖。



圖 5-1 更新單元區段劃分圖

陸、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說

一、興修或改善計畫

(一)捐贈公益設施空間

辦理都市更新重建後為 1 棟住商大樓，1~3 樓規劃為店鋪、商場、里公所活動中心、公益設施空間，4 樓為辦公室及管委會使用空間、5-14 樓為集合住宅空間，地下 1-2 樓規劃停車空間。

規劃 3 樓公益設施做為失智社區服務據點，可與 3 樓里公所活動中心等公部門建物相鄰連動合併及部分停車位可供公眾使用，以達活化公有土地資產，穩定促進產業活動合理分布之計畫目標。

(二)協助開闢及捐贈公共設施

表 6-1 協助開闢及捐贈公共設施用地表

項目	地號	面積（㎡）A	權屬		持分比例 B	持分面積（㎡）A×B
			所有權人	管理人		
公共設施用地	260	12.00	楊吟治		1/1	12.00
	263	0.50	楊吟治		1/1	0.50
	264	12.09	楊吟治		1/1	12.09
	265	14.01	楊吟治		1/1	14.01
	274	1.60	楊吟治		1/1	1.60
	274-1	2.45	許丕湖		1/1	2.45
	275	2.68	楊吟治		1/1	2.68
	276	3.20	許丕湖		1/1	3.20
	277	59.80	黃智慎		1/1	59.80
	280	0.40	許丕湖		1/1	0.40
合計						108.73

註:更新後捐贈予金門縣政府/金門縣政府工務局

二、規劃設計(公益設施空間)

本案 3 樓設計 150.34m²(容積樓地板)公益設施空間，依 113 年 1 月 26 日府建都字第 1130009600 號函，捐贈單位為金門縣衛生局，使用空間用途為失智社區服務據點 (詳圖 6-1、附錄 P8-7)。



圖 6-1 協助開闢及捐贈公共設施用地範圍圖

一.都市更新建築容積獎勵辦法第7條:

都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣（市）主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記爲公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十爲上限

(一)公益設施獎勵面積:

8.35x1.8+6.35x5.05+9.4x4
+3.65x5.1+6.15x6.45-1.6x4.6=150.34㎡

(二)檢討小於基準容積百分三十:

150.34/3532.12=4.25% ＜ 30% ok

二.都市更新建築容積獎勵辦法第8條:

1.協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記爲公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五爲上限：

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值／都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率。

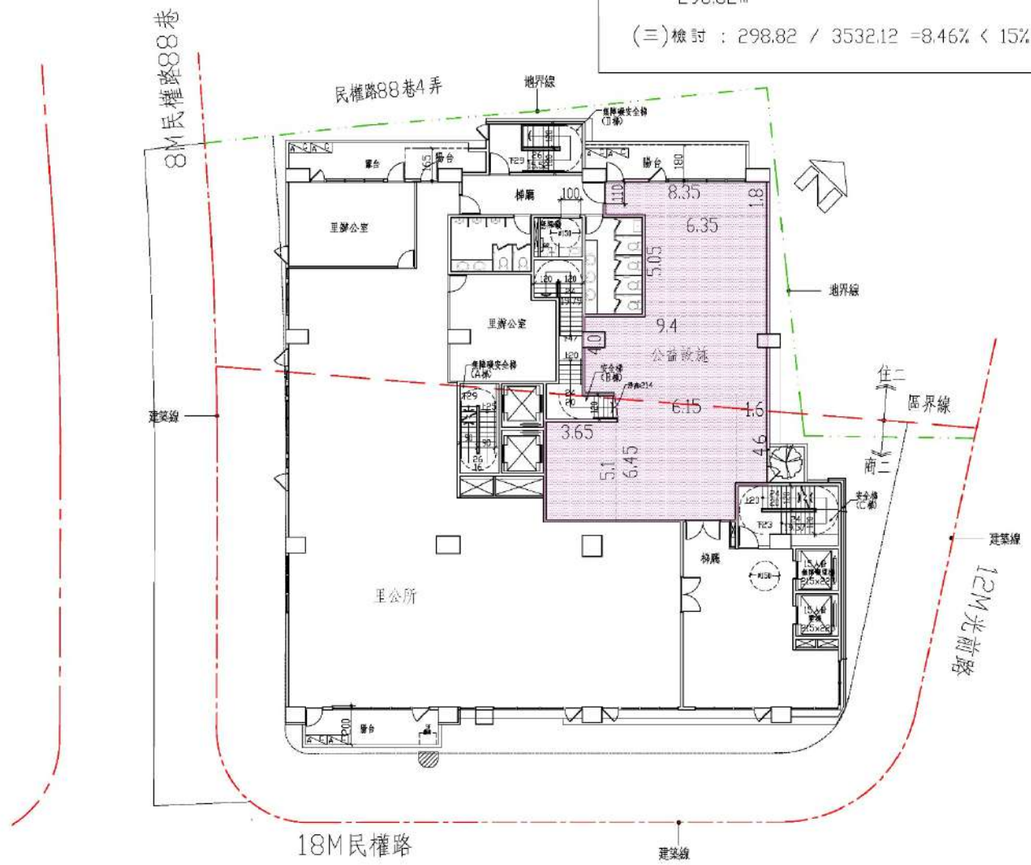
(一)公共設施用地面積(道路用地):108.73㎡

公共設施用地公告土地現值:56522.—
建築基地公告土地現值:61295.—
建築基地之容積率:297.94%

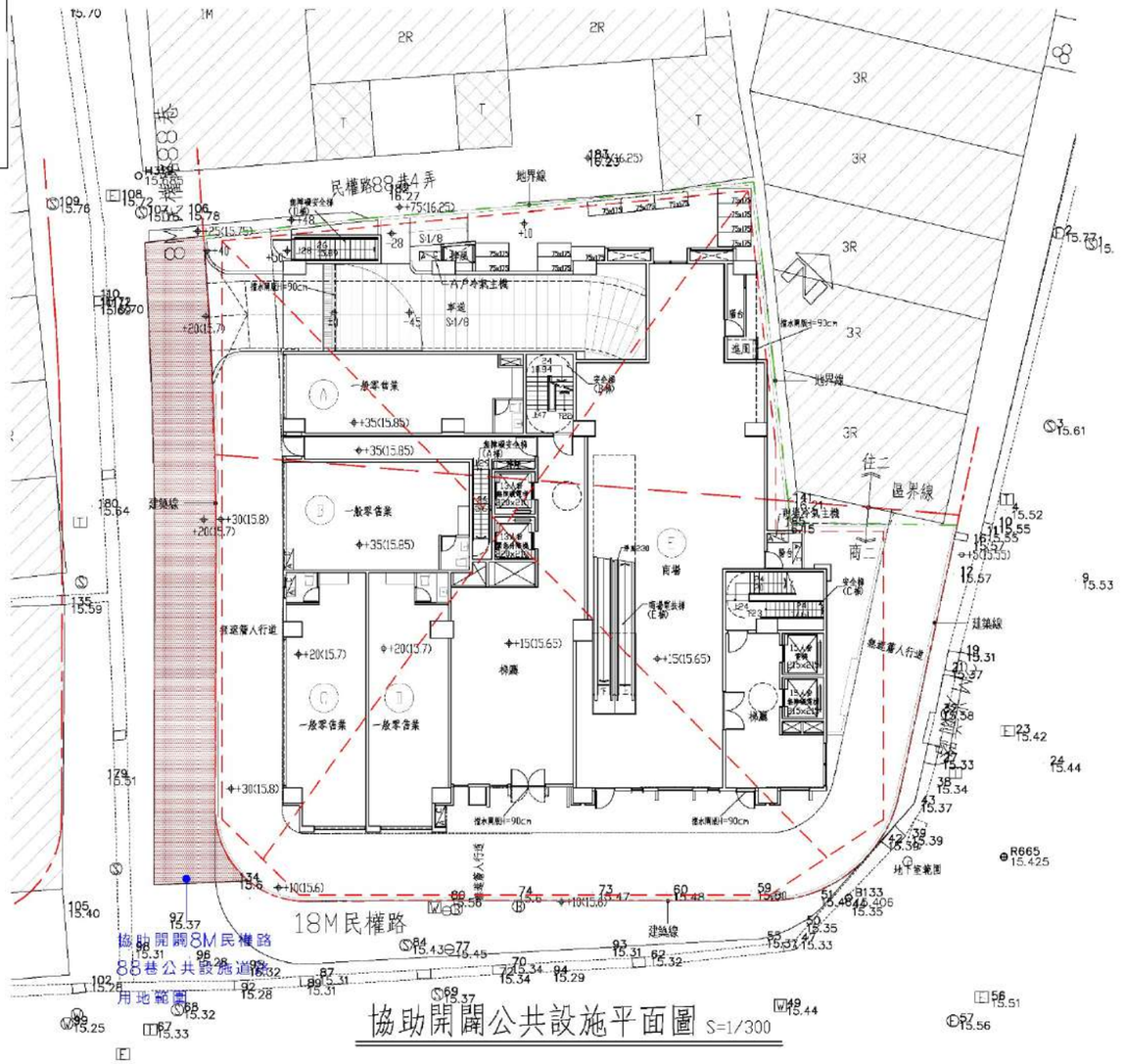
(二)協助取得及開闢公共設施用地獎勵面積 :

108.73x(56522/61295)x297.94%
=298.82㎡

(三)檢討 : 298.82 / 3532.12 =8.46% ＜ 15% ok



公益設施空間平面圖 S=1/300



協助開闢公共設施平面圖 S=1/300

柒、整建或維護計畫

一、整建或維護計畫

本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，相關函文詳附錄八。

捌、保存或維護計畫

本更新單元範圍內無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

玖、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無現有巷道，無涉及廢巷或改道計畫。

二、申請容積獎勵項目及額度

（一）申請都市更新容積獎勵

更新單元內建築基地面積：1,294.25 ㎡

1.第二種商業區：776.77 ㎡

2.第二種住宅區：408.75 ㎡

3.道路用地：108.73 ㎡

更新單元內之基準容積：3,532.12㎡

1. 第二種商業區：776.77x360%=2,796.31 ㎡

2. 第二種住宅區：408.75x180%=735.75 ㎡

3. 道路用地：108.73x0%=0 ㎡

表9-1容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）		申請獎勵額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵	68.68	1.94%
	#6 建築物結構安全條件獎勵	254.96	7.21%
	#7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	150.34	4.25%
	#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵	298.82	8.46%
	#9歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵		
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	211.93	6.00%
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵		
	#12 無障礙環境設計獎勵	105.96	3.00%
	#13 耐震設計獎勵	70.64	2.00%
	#14 時程獎勵	353.21	10.00%
	#15 基地規模獎勵		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵		
	中央都市更新容積獎勵小計		
都市更新容積獎勵合計(A)		1,514.54	42.86%
其他容積獎勵項目（開放空間、老舊市場重建等）（B）		-	-
容積移轉 （C）		-	-
容積額度核算（A+B+C）		1,514.54	42.86%

獎勵容積=66.68+254.96+150.34+298.82+211.93+105.96+70.64+353.21=1,514.54㎡

獎勵比率=1514.54㎡/3532.12㎡=42.86%<50%-符合規定

註：實際容積獎勵額度以金門縣都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

（二）中央都市更新容積獎勵項目

1.#5高於基準容積部份核計之獎勵

本案都市更新範圍內土地金門縣金城鎮祥和段267、268、271等3筆地號建築物(領有70敦建字第7705號建築令、75撫建字第8548號建築令使用執照) ，於112.06.08領有 金門縣政府核發原建築容積核算認定函(府建管字第1120046217號，詳附錄七-四)：

70敦建字第7705號建築令(267、268地號，基地面積119.14㎡)=249.54㎡

75撫建字第8548號建築令(271地號，基地面積36.52㎡)= 99.33㎡

47建號(70)敦建字7705號	土地面積(住2)
267地號	114.57
268地號	4.57
合計	**119.14**
48建號(75)撫建字8548號	土地面積(住2)
271地號	36.52
合計	**36.52**

法定容積： (119.14+36.52)x180%=280.19 ㎡

原建築容積：249.54+99.33=348.87 ㎡ ＞ 280.19 ㎡

申請原建築容積高於基準容積獎勵：

348.87㎡-280.19 ㎡=68.68㎡

68.68 ㎡/ 3,532.12 ㎡=1.94%

2. #6建築物結構安全條件獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，依據都市更新建築容積獎勵辦法第6條規定，申請基準容積8 %之獎勵容積。（建築物經結構安全性能初評資料於附錄七-五）

1.基準容積3,187.10㎡ x8%=254.96㎡

2.容積獎勵面積=254.96 ㎡ / 3,532.12 ㎡ =7.21 %

筆數	地號	面積	容積	容積面積	使照	地上建號	門牌
1	249	555.24	360%	1,998.86		44建號	民權路90之4號
2	250	184.75	180%	332.55			
3	261	62.39	180%				
4	262	5.80	180%				
5	266	3.18	360%				
6	267	114.57	180%	206.23	(70)敦建字7705號	47建號	民權路88巷2弄4號
7	268	4.57	180%	8.23			
8	269	3.48	360%				
9	270	18.69	360%				
10	271	36.52	180%	65.74	(75)撫建字8548號	48建號	民權路88巷2弄1號
11	272	0.15	180%				
12	273	12.71	360%				
13	273-1	16.09	360%				
14	278	15.20	360%	54.72		49建號	民權路90號
15	279	69.61	360%	250.60		50建號	民權路90之1號
16	281	75.05	360%	270.18		51建號	民權路90之2號
17	282	7.52	360%				
		1,185.52		3,187.10		6筆建號	

3.#7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵

本案於 3FL 設置公益設施空間150.34 ㎡， 建築物及其土地產權無償登記為公有。

獎勵面積= 150.34 ㎡ / 3532.12 ㎡ =4.25%

4.#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵

本案協助開闢基地東南側8M道路(民權路88巷) 計 298.82 ㎡，申請 8.46 %容積獎勵。

獎勵面積=公共設施用地面積x（公共設施用地之公告土地現值／建築基地之公告土地現值）x建築基地之容積率

= 108.73 ㎡ x (56,522/61,295) x 297.94%

= 298.82 ㎡

獎勵值百分比=298.72 / 3532.12 = 8.46 %

5.#9歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

6. #10 綠建築標章之建築設計獎勵

本案採 銀 級綠建築設計，申請 6 %容積獎勵，計 211.93 ㎡，實施者應繳交之綠建築保證金為9,033,686元，本案依2019年版綠建築計畫檢討詳附錄七，需於領得使用執照後二年內取得標章或通過評估。

容積獎勵面積=基準容積× 6 %

= 3,532.12 ㎡× 6 %

= 211.93 ㎡

綠建築保證金＝事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積

= 60,894 元/㎡×0.7× 211.93 ㎡

= 9,033,686 元

7. #11智慧建築標章之建築設計獎勵

本案無申請本項容積獎勵

8. #12無障礙環境設計獎勵

本案無障礙環境設計採住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達 第二 級，申請3 %容積獎勵，計 105.96 ㎡，實施者應繳交之無障礙環境設計保證金為4,516,630 元，本案依住宅性能評估實施辦法檢討詳附錄七，於領得使用執照後二年內取得標章或通過評估。

容積獎勵面積=基準容積× 3 %

=3,532.12㎡× 3 %= 105.96 ㎡

無障礙環境設計保證金＝事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積

= 60,894 元/㎡×0.7× 105.96 ㎡= 4,516,630 元

9.#13耐震設計獎勵

本案耐震設計採住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能達第三級，申請 2 %容積獎勵，計 70.64 ㎡，實施者應繳交之耐震設計保證金為3,011,087元，本案依住宅性能評估實施辦法檢討詳附錄七，於領得使用執照後二年內取得標章或通過評估。

容積獎勵面積=基準容積× 2 % = 3,532.12 ㎡× 2% = 70.64 ㎡

耐震設計保證金＝事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積

= 60,894 元/㎡×0.7× 70.64 ㎡ = 3,011,087 元

10.#14更新時程獎勵

本更新單元位於金門縣政府110年08月23日府建都字第1100067392號公告發布實施公告「變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案計畫書」範圍內，本案申請報核日111年4月15日，依據都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定，申請基準容積 10 %之獎勵容積。

容積獎勵面積=基準容積× 10 %

= 3,532.12 ㎡× 10 %= 353.21 ㎡

11. #15 基地規模獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

12. #16全體同意採協議合建實施

本案無申請本項容積獎勵。

13.#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

一.都市更新建築容積獎勵辦法第7條:

都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣（市）主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記爲公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十爲上限

(一)公益設施獎勵面積:

8.35x1.8+6.35x5.05+9.4x4
+3.65x5.1+6.15x6.45+1.6x4.6=150.34㎡

(二)檢討小於基準容積百分三十:

150.34/3532.12=4.25% ＜ 30% ok

二.都市更新建築容積獎勵辦法第8條:

1.協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記爲公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五爲上限：

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值／都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率。

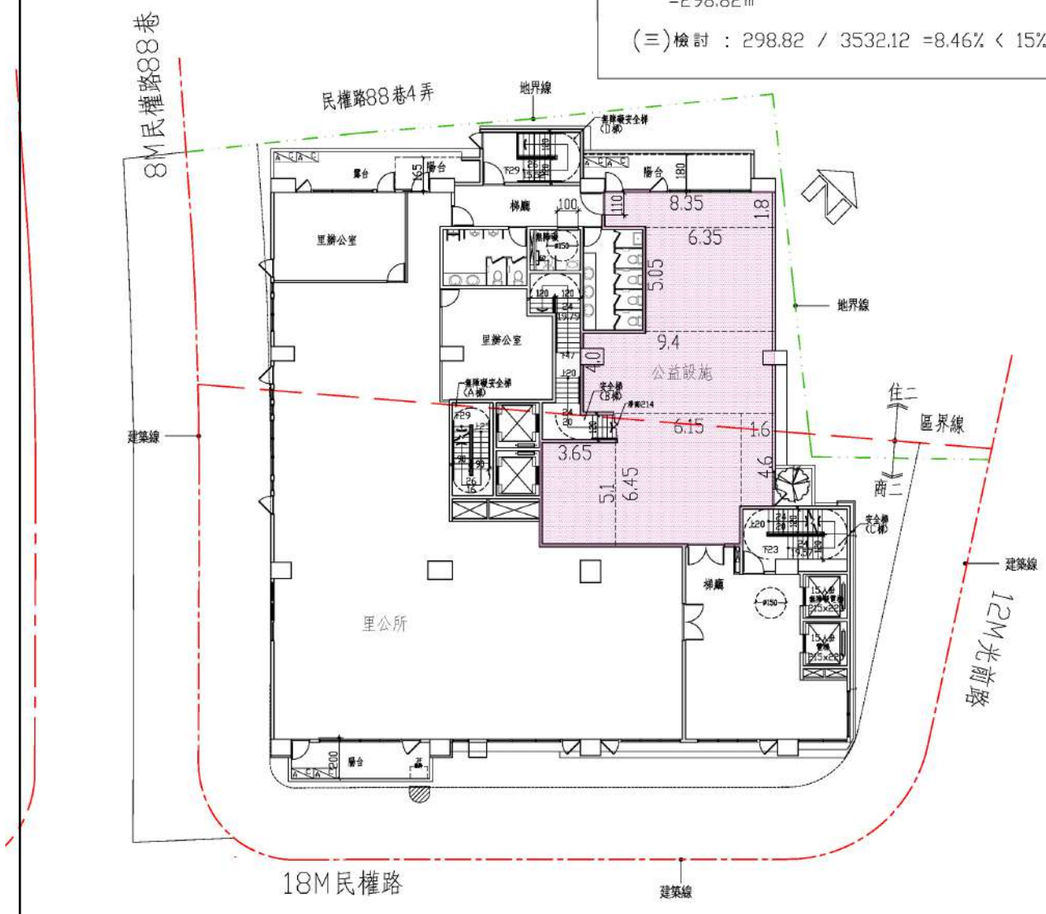
(一)公共設施用地面積(道路用地):108.73㎡

公共設施用地公告土地現值:56522.—
建築基地公告土地現值:61295.—
建築基地之容積率:297.94%

(二)協助取得及開闢公共設施用地獎勵面積 :

108.73x(56522/61295)x297.94%
=298.82㎡

(三)檢討 : 298.82 / 3532.12 =8.46% ＜ 15% ok

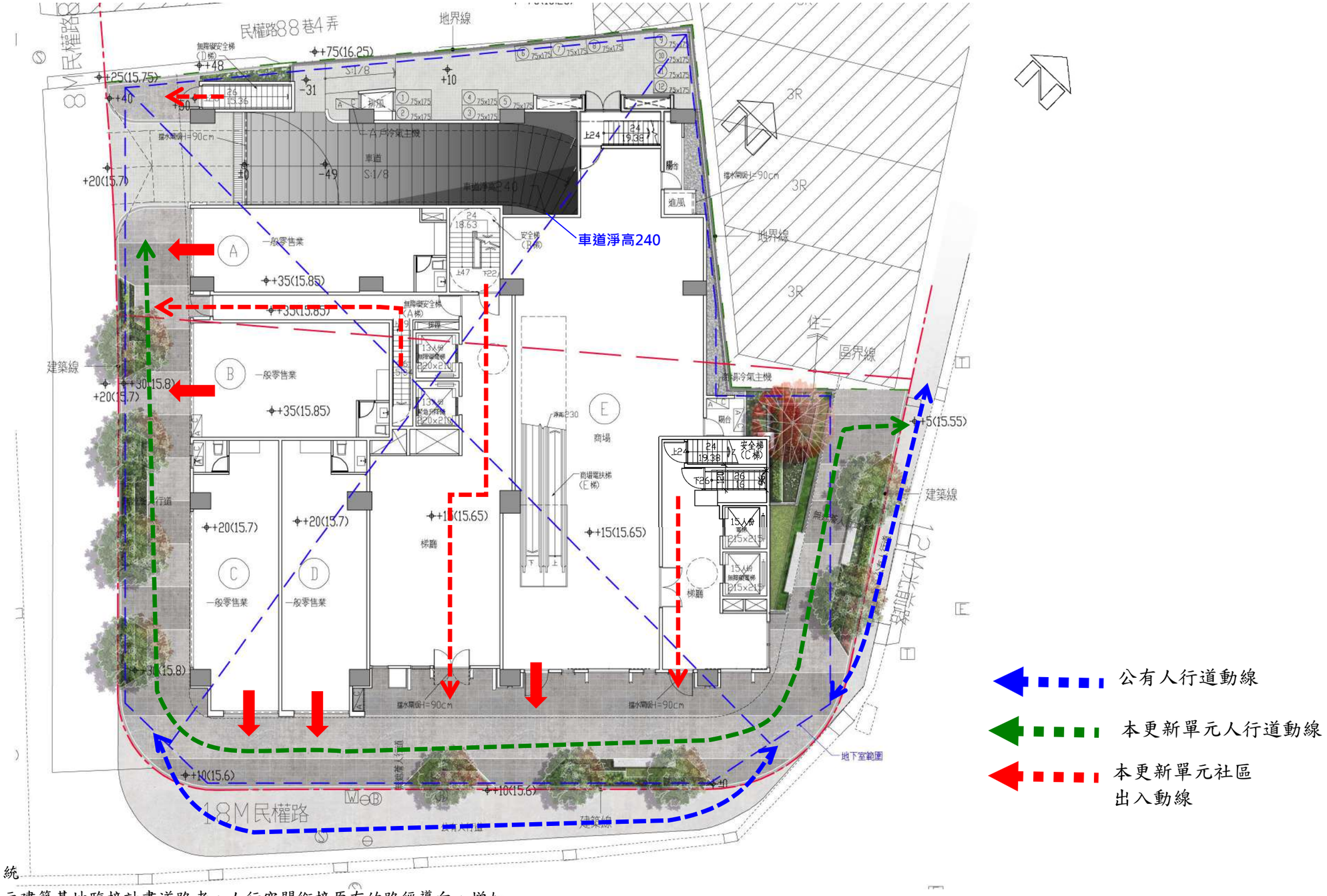


公益設施空間平面圖 S=1/300



協助開闢公共設施平面圖 S=1/300

圖例及說明	圖9-1 公益設施空間平面圖	比例	1/300



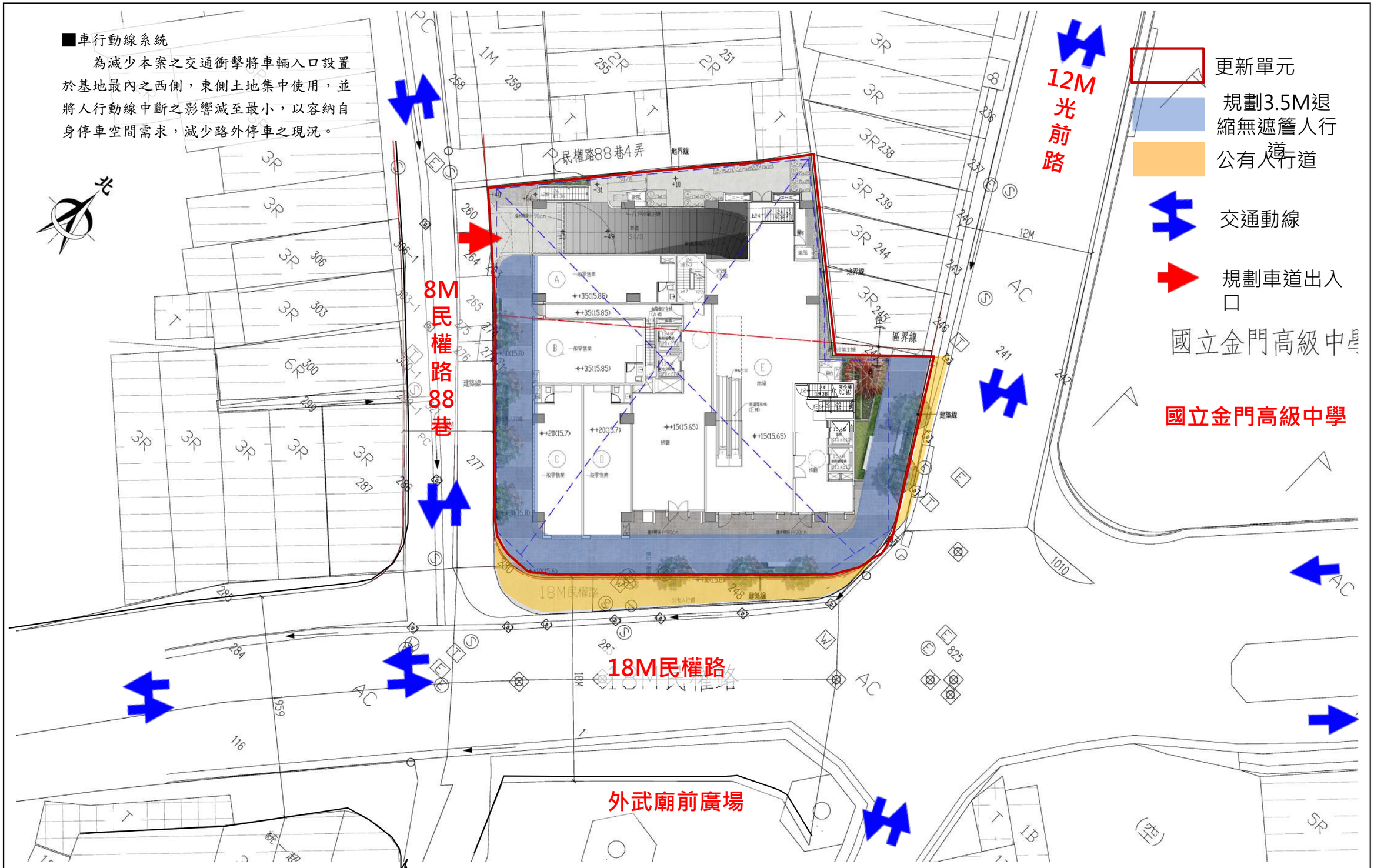
■人行步道系統

本更新單元建築基地臨接計畫道路者，人行空間銜接原有的路徑導向，增加尺度區分人行與車行空間，配合設置植栽、停留空間，創造多層次的步行體驗，也作為周邊社區互動交流平台。

圖例及說明	圖9-2　人行動線規劃說明圖	比例	1/200	

■車行動線系統

為減少本案之交通衝擊將車輛入口設置於基地最內之西側，東側土地集中使用，並將人行動線中斷之影響減至最小，以容納自身停車空間需求，減少路外停車之現況。



圖例及說明	圖9-3　車行動線規劃說明圖			

三、建築興建計畫

本建築興建計畫說明如下，各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖、植栽計畫說明圖等各項相關建築圖面由建築師簽證，各項面積檢討詳參閱表9- 2建築面積計算表所列。

（一）設計配置原則及結構說明

本案擬興建1 棟，地上14 層、地下2 層，採RC 結構設計建築物，共規劃55 個單元（ 8 個商業單元、47 個住宅單元），法定汽車停車位為43 部，自設停車位 0 部，垃圾暫停車位 1 部，實際設置停車位44 部，機車停車位12部。

（二）特殊因素

本更新事業無提列特殊因素。

（三）使用建材及設備

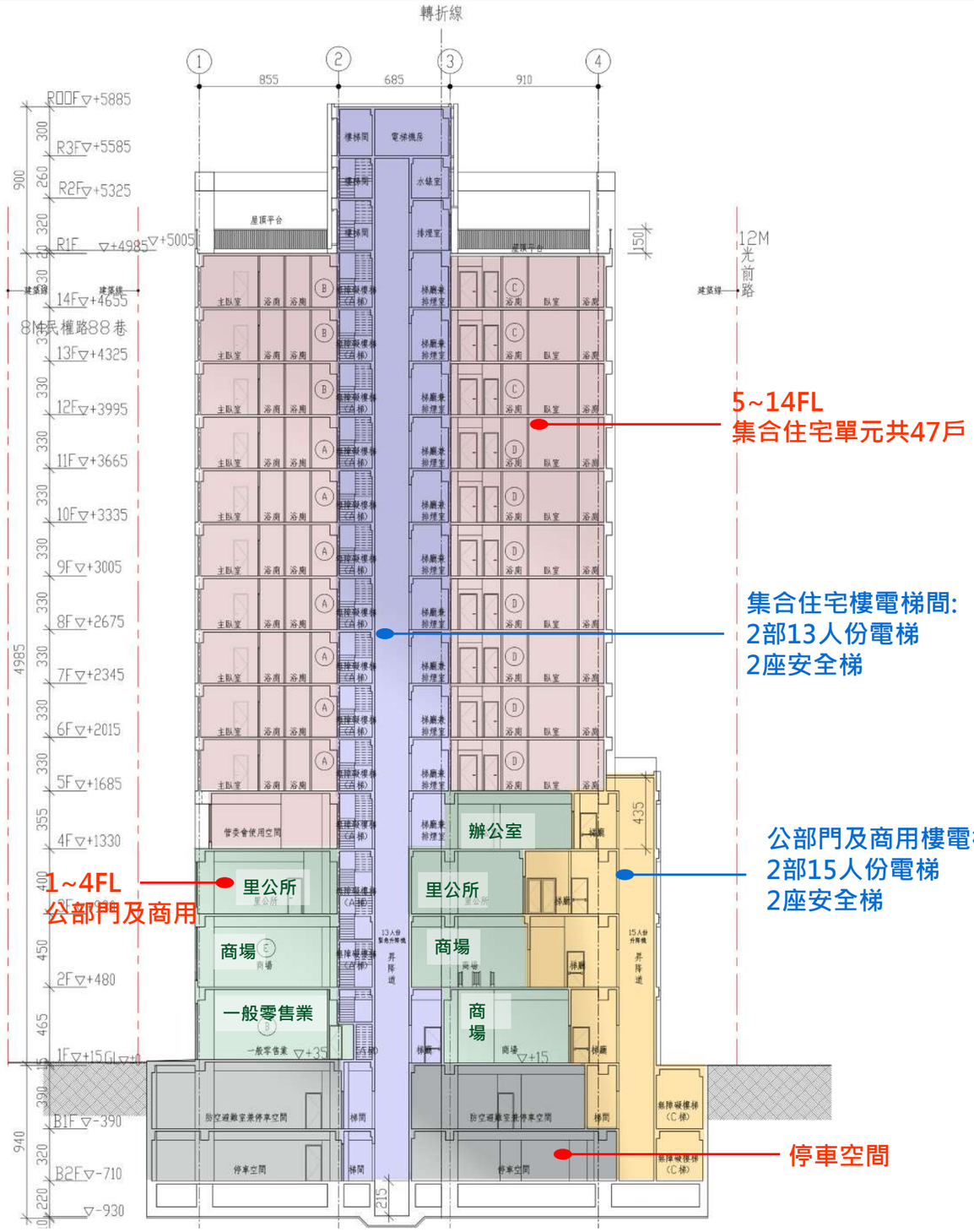
詳附錄六。

（四）更新後最小分配單元

更新後最小分配單元為C- 5F~11F，主建物面積49.17㎡(14.87坪)，住宅使用。

(五)商業空間

商業配置採總量管制混和配置，本案可設置商業空間容積樓地板面積為2,796.37㎡，實際設置商業容積樓地板面積為1,205.53㎡。2,796.37㎡> 1,205.53㎡。



圖例及說明

圖9-4　量體計畫圖

<table>
<tr><td colspan="6">建築設計相關圖面檢核</td></tr>
<tr><td>項次</td><td colspan="3">項目</td><td>建築師檢核</td><td>備註</td></tr>
<tr><td colspan="6">涉及建管審查項目檢核</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3">開放空間申請容積是否審議通過。</td><td>□審查通過 ■無需檢討</td><td>詳第__-__頁</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="3">是否併案辦理廢巷或改道。</td><td>□是 ■否</td><td>詳第__-__頁</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="3">是否申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查。</td><td>□是 ■否</td><td>詳第__-__頁</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="3">是否符合禁限建規定（含航高及軍事禁限建）。</td><td>■符合 □無需檢討</td><td>詳第 4-4 頁</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="3">是否符合畸零地使用規則之規定。</td><td>□符合 ■無需檢討</td><td>詳第__-__頁</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="3">是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討（3.6：1）。</td><td>■符合 □無需檢討</td><td>詳第 9-12 頁</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="3">是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。</td><td>□符合 ■無需檢討</td><td>詳第__-__頁</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="3">是否符合冬至日一小時北向日照之檢討。</td><td>■符合 □無需檢討</td><td>詳第 9-13 頁</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="3">是否符合建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章之檢討。</td><td>□符合 ■無需檢討</td><td>詳第__-__頁</td></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="3">是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討。</td><td>■符合 □無需檢討</td><td>詳第 9-18～19 頁</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="3">是否符合山坡地地形申請建築之整地原則之檢討。</td><td>□符合 ■無需檢討</td><td>詳第__-__頁</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="3">圖面業符合建築法相關規定</td><td>■符合</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築師簽章用印</td><td>建築師名稱</td><td>吳非士建築師事務所</td><td>開業證書字號</td><td>工師業字第 B000640號</td><td rowspan="2">備 註</td><td rowspan="2">1.有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則23條規定，以1/500 以上比例尺表示。
2.建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。</td></tr>
<tr><td>吳非士建築師事務所</td><td colspan="3">吳非士建築師事務所印

建築師印

（簽名及蓋章）
１１３ 年 7 月 5 日（簽章日期）</td></tr>
</table>

表9-2 建築面積計算表

基地	基地座落	金門縣金城鎮祥和段249、250、261、262、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、278、279、281、282等17等地號					
	權本面積	住二（250、261、262、267、268、271、273等7筆地號）：	408.75 ㎡	總計：	1185.52 ㎡		
		商二（249、265、269、270、273、273-1、278、279、281、282等10筆地號）：	776.77 ㎡				
	協助取得及開闢公共設施用地	道路用地（260、263、264、265、274、274-1、275、276、277、280等10筆地號）	108.73 ㎡				
	實測面積	1185.52 ㎡ ≧ 權本面積： 1185.52 ㎡ 故採權本面積： 1185.52 ㎡					
	使用分區	住二、商二					
允建容積	法定建蔽率	住二 50% 、 商二 80%		法定建蔽率計算：	69.66%		
	法定建築面積	住二 204.38㎡ 、 商二 621.42㎡		法定建築面積計算：	825.79㎡		
	法定容積率	住二 180% 、 商二 360%		法定容積率計算：	297.94%		
	法定基準容積	住二 735.75㎡ 、 商二 2796.37㎡		法定基準容積計算：	3532.12㎡		
	都更獎勵容積樓地板	內政部-5	原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積：（10%）		3532.12 × 1.94% = 68.68㎡	1514.55㎡	
		內政部-6-2	更新前危險程度-經結構安全性能評估結果未達最低等級：（8%）		3532.12 × 7.22% = 254.97㎡		
		內政部-7	提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者（< 30%）		3532.12 × 4.25% = 150.34㎡		
		內政部-8	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者（< 15%）		3532.12 × 8.46% = 298.82㎡		
		內政部-10-3	取得候選綠建築證書銀級（6%）		3532.12 × 6% = 211.93㎡		
		內政部-12-2-2	採無障礙環境設計第二級（3%）		3532.12 × 3% = 105.96㎡		
		內政部-13-2-3	採建築物耐震設計：依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級（2%）		3532.12 × 2% = 70.64㎡		
		內政部-14-1-1	更新時程獎勵：修正施行日起五年內（10%）		3532.12 × 10% = 353.21㎡		
		檢討	更新容積獎勵 1514.55㎡ / 3532.12㎡ x 100% = 42.87%				
	法定容積上限(A+B+C)	3532.12㎡ + 1514.55㎡ = 5046.68㎡					
	允建容積率	5046.68㎡ / 1185.52㎡ × 100% = 425.69%					
	依技術規則162條	5046.68㎡ x 15% = 757.00㎡					
設計面積	建築面積	761.33 ㎡		761.33㎡ < 825.79㎡		OK	
	建蔽率	761.33 / 1185.52 = 64.22%		64.22% < 69.66%		OK	
	容積樓地板面積	5046.44㎡		5046.44㎡ < 5046.68㎡		OK	
	容積率	5046.44 / 1185.52 = 425.67%		425.67% < 425.69%		OK	
	依技術規則162條	757.66㎡		757.66㎡ < 757.00㎡ **757.66㎡ - 757.00㎡ = 0.66㎡ 計入容積**			

樓層	用途	樓地板面積 小計	樓地板面積 合計	陽台	容積樓地板面積	依技術規則162條	戶數	樓高	備註
B1FL	防空避難室兼停車空間	1077.19 ㎡	1077.19 ㎡					3.9 m	
B2FL	停車空間	1077.19 ㎡	1077.19 ㎡					3.2 m	
小計		2154.38 ㎡							
1F	商用	432.61 ㎡	728.69 ㎡	8.17 ㎡	494.23 ㎡	70.93 ㎡	5 戶	4.65 m 挑高 0.15	
	樓梯間(技規162條)	70.93 ㎡							
	車道	90.66 ㎡							
	梯廳	118.62 ㎡							
	其他	15.87 ㎡							
2FL	商用	534.08 ㎡	733.39 ㎡	35.00 ㎡	585.16 ㎡	75.63 ㎡	0 戶	4.5 m	
	樓梯間(技規162條)	75.63 ㎡							
	梯廳	72.6 ㎡							
	其他	51.08 ㎡							
3FL	里公所	373.77 ㎡	715.07 ㎡	35.74 ㎡	424.85 ㎡	68.7 ㎡	2 戶	4 m	
	公益設施	150.34 ㎡							
	樓梯間(技規162條)	68.7 ㎡							
	梯廳	71.18 ㎡							
	其他	51.08 ㎡							
4FL	商用	334.56 ㎡	506.71 ㎡	24.75 ㎡	253.19 ㎡	203.3 ㎡	1 戶	3.55 m	
	樓梯間(技規162條)	203.3 ㎡							
	梯廳	50.23 ㎡							
	其他	18.63 ㎡							
5FL~11FL	集合住宅(H-2)	各323.86 ㎡	各402.53 ㎡	各20.74 ㎡	各329.15 ㎡	各33.91 ㎡	各5 戶	各3.30 m	
	樓梯間(技規162條)	各33.91 ㎡							
	梯廳	各39.47 ㎡							
	其他	各5.29 ㎡							
12~14FL	集合住宅(H-2)	各321.78 ㎡	各400.45 ㎡	各21.63 ㎡	各328.10 ㎡	各33.91 ㎡	各4 戶	各3.30 m	
	樓梯間(技規162條)	各33.91 ㎡							
	梯廳	各39.47 ㎡							
	其他	各5.29 ㎡							
小計			6702.92 ㎡	313.73 ㎡	5,045.78 ㎡	757.66 ㎡ < 5046.68 x 15% ㎡ 757.66 > 757.00 計入容積	55 戶	49.85 m	
R1FL	樓電梯間	93.64 ㎡	93.64 ㎡					3.4 m	
R2FL	消防水箱、梯間、機房	93.64 ㎡	93.64 ㎡					2.6 m	
R3FL	電梯機房、水箱、樓梯間	93.85 ㎡	93.85 ㎡					3 m	
小計			281.13 ㎡					9 m	
總樓地板面積		2154.38 + 6702.92 + 281.13 = 9138.43 ㎡							

停車位檢討	法定汽車停車位	(6702.92 - 300) / 150 = 42.69 = 43 部	法定汽車位合計： 43 部	實設汽車停車位： 44 部
		垃圾車暫停車位 1 部		
地下室開挖率檢討		1077.19 / 1185.52 = 90.86%		
法定空地		1185.52 x (1 - 69.66%) = 359.73 ㎡		
實設空地		1185.52 - 761.33 = 424.19 ㎡	424.19㎡ > 359.73㎡ OK	
挖方		1097.09 x 9.4 = 10312.65 立方		
工程造價		9138.43 x 6,700 + 43.18 (圍牆) x 900 + 10312.65 (挖方) x 90 + 145.05 (水溝) x 460 = 62,243,932 .-		

四、都市設計或景觀計畫

（一）都市設計（景觀計畫）目標

本基地南側臨民權路，東側臨光前路，西側臨民權路88巷，以民權路為主要道路，鄰公車站牌步行約5分鐘，交通相當便利。為建立優良都市景觀空間及意象、提供優良生活環境，其說明如下：（景觀計畫說明圖檢附於圖9-33~9-35）

（1）配合都市紋理及地區意象

基地位於金城區鄰近金城國中及金門縣立體育館，周邊發展熱絡，基地現況為建築物窳陋及屋齡達40年以上之建築物，環境窳陋、結構堪憂，影響都市觀瞻及公共安全。位處松山區重要商業、住宅區域，寄望利用都市更新手段改善生活品質、強化公共安全、美化都市環境，促進都市景觀空間再生及塑立地區意象。

（2）建立共生共榮的都市空間

本基地周圍多為商業區、住宅區，商業行為頻繁，交通便捷人車動線也相對複雜。透過人行步道及景觀設置的結合，打造具當地自然風情的綠廊，形塑優質人行環境便於購物逛街及保留原有街道商業行為，使基地與周邊環境創造一個安全、舒適、便利的空間型態，塑造人與環境共生共榮的都市空間。

（3）提供優質外部景觀植栽環境

本基地周邊社區現況人車爭道情形較為嚴重，為維持地區居民生活品質及環境永續性發展，在基地周遭結合景觀設計打造綠廊並規劃連結現有巷道，將社區與外部環境結合，以都市綠廊串連人行步道，打造社區居民的優質空間及悠閒的生活環境。

為打造優質環境空間，配合周邊行道樹於基地周遭種植水黃皮行道樹，並將其以垂直平行的方式排列，創造出簡單大器的線性空間。其餘空地再以喬木搭配小型植栽為邊界景觀，另為遮掩馬路車行速度及噪音對室內工作環境的影響，低樓層做適當退縮並加以植栽當作窗戶的框景，讓自然成為最美麗且充滿變化的景觀。基地周邊廣植層次豐富多樣的原生植物，配合現有巷道形成綠活步道。

（二）人車動線設計原則

配合基地周圍道路、人行空間與公共設施之配置，並以整體規劃為目標，以達到最為精簡且順暢的車行系統及最自由且安全的人行動線。
（人車動線規劃說明圖檢附於圖9-2~9-3)

（1）車行動線系統

基地位於民權路道路為雙向道，汽車停車場入口設置基地之西北側旁，採汽機車3.5米以上單車道設計，1樓至B1車道坡度為1/8 ，並利用路側街燈及鋪面材質與顏色的設計，將人行與行車動線分開。

（2）人行動線系統及無障礙生活環境

1.親切的人行空間

延伸基地街廓西側之巷道及東側12米光前路，並於更新單元周遭規畫3.5公尺無遮簷人行道，建立完整人行空間，創造社區出入口之意象。

基地周遭沿街留設3.5米無遮簷人行步道，延續人行空間創造安全的人行步道與學區步行空間，減少人車爭道，加強行人與學童的安全，並以植栽設計增加行人至無遮簷步道上之舒適度。

2.便利的無障礙生活

基地周遭留設3.5公尺步道並與現有人行步道做順平之設計，使輪椅不需要與車爭道也能順利通行，提供一條舒適便利的人行空間。

（三）建築物之量體、造型、色彩、座落方位、無障礙空間、都市防災構想

視覺景觀模擬圖、夜間照明模擬圖無障礙空間規劃說明圖及消防救災空間檢討平面圖詳圖9-8~9、9-25 、9-28~29、9-50~53。）

（1）建築造型量體

1.建築風格

本案立面造型風格以現代極簡風格為主，並且搭配有韻律性的水平線條、局部點綴式的水平線條做重點分割，以線版、格柵與周邊環境搭配出都市景觀中的典雅韻律，再加上陽台玻璃欄杆予以呈現出新都市的優美精神。面臨主要道路保持本建築的規則性，以穩定都市的視覺尺度。立面頂部樓層局部退縮，產生量體的層次以增加都市天際線的趣味。

（2）色彩

建築物立面材料以白色石材搭配深色山型磚為主軸，搭配暖灰色的燒面橄欖綠及灰色金屬飾條，營造穩重親和的商業區形象。另一方面本案整體設計以白色陽台帶出中間突出的端部設計，強化整體建築的中軸感。

（3）座落方位

本案為住商混合使用之大樓，其主要面向為南北向設計四面採光。

（四）基地內受保護樹木計畫

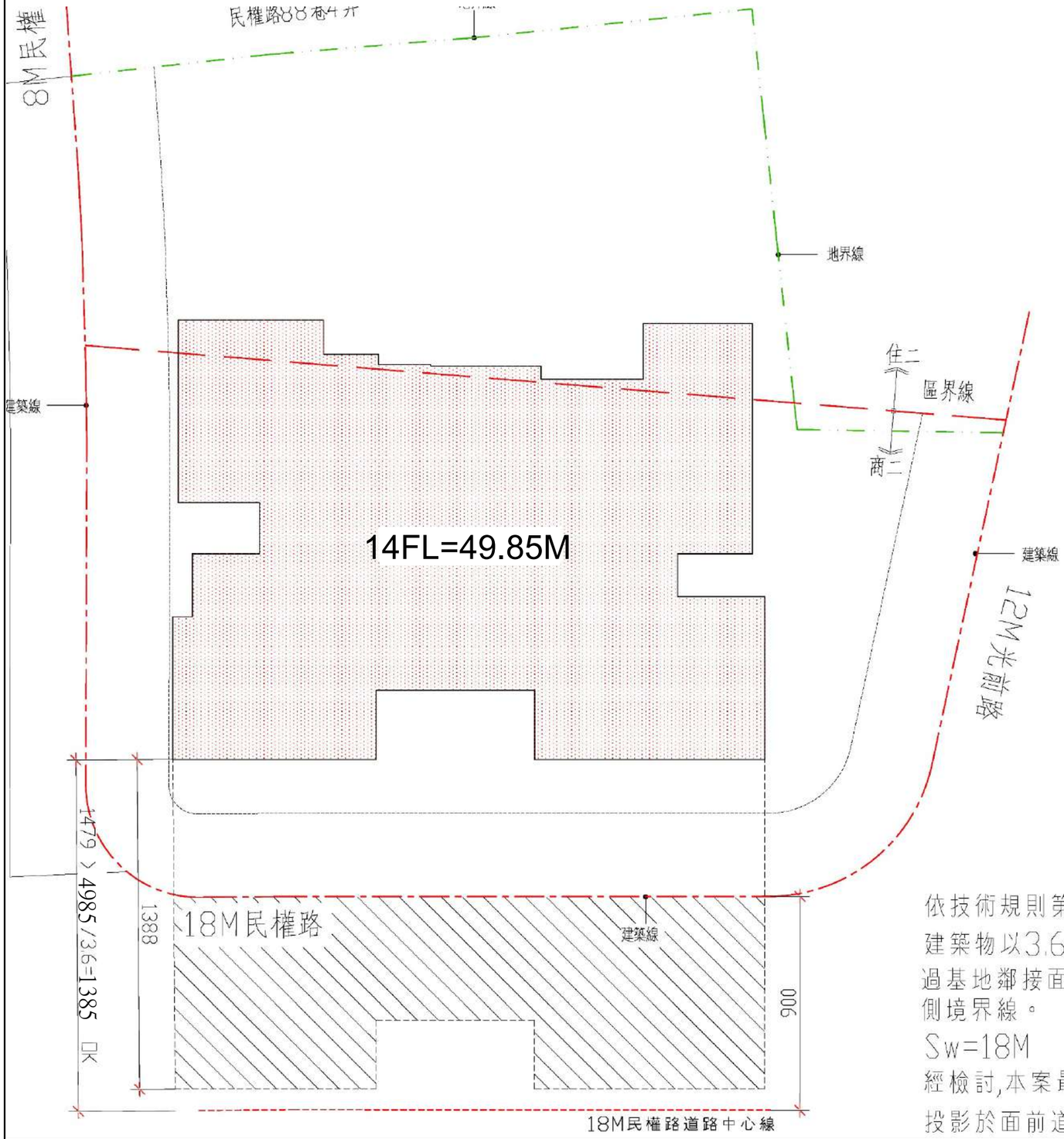
本案基地內無受保護樹木(詳附錄五)。

（五）防災與逃生避難計畫

檢討原則		檢討結果
一、消防車輛救災動線		
（一）	供救助5層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	本案設計為14層依第二點檢討。
（二）	供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高。	本案設置消防車輛通行道路於民權路上寬度20公尺及淨高4.5公尺以上。
（三）	道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求： 1.參照指導原則附圖一檢討。 2.參照指導原則附圖二檢討。 3.參照指導原則附圖三檢討。	本案救災活動空間設置於18M民權路上，無涉及道路交叉口之行駛需求。
二、雲梯消防車救災活動空間		
（一）	6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺長15公尺以上。	、
	10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	本案14層救災活動空間設置為寬8公尺、長20公尺以上。
（二）	雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	本案設計小於11公尺以下
	6層以上或高度超過20公尺之建築物，如外牆開口（窗口、陽台等）距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路，並於建築物外牆開口（窗口、陽台等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間。	本案設計小於11公尺以下 本案設置陽台開口供雲梯消防車操作救災活動
（三）	應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	雲梯消防車操作救災活動設置於民權路上
（四）	規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重。），並由建築師、結構或土木等專業技師計算均佈活載重後簽證。	雲梯消防車操作救災活動空間設置於民權路上，非屬權管簽證範圍。
（五）	坡度應在5%以下。	救災活動設置於民權路坡度小於5%

注意事項：消防救災空間檢討平面圖詳圖9-50~53

實施者:金日新營造股份有限公司



依技術規則第一百六十四條 :

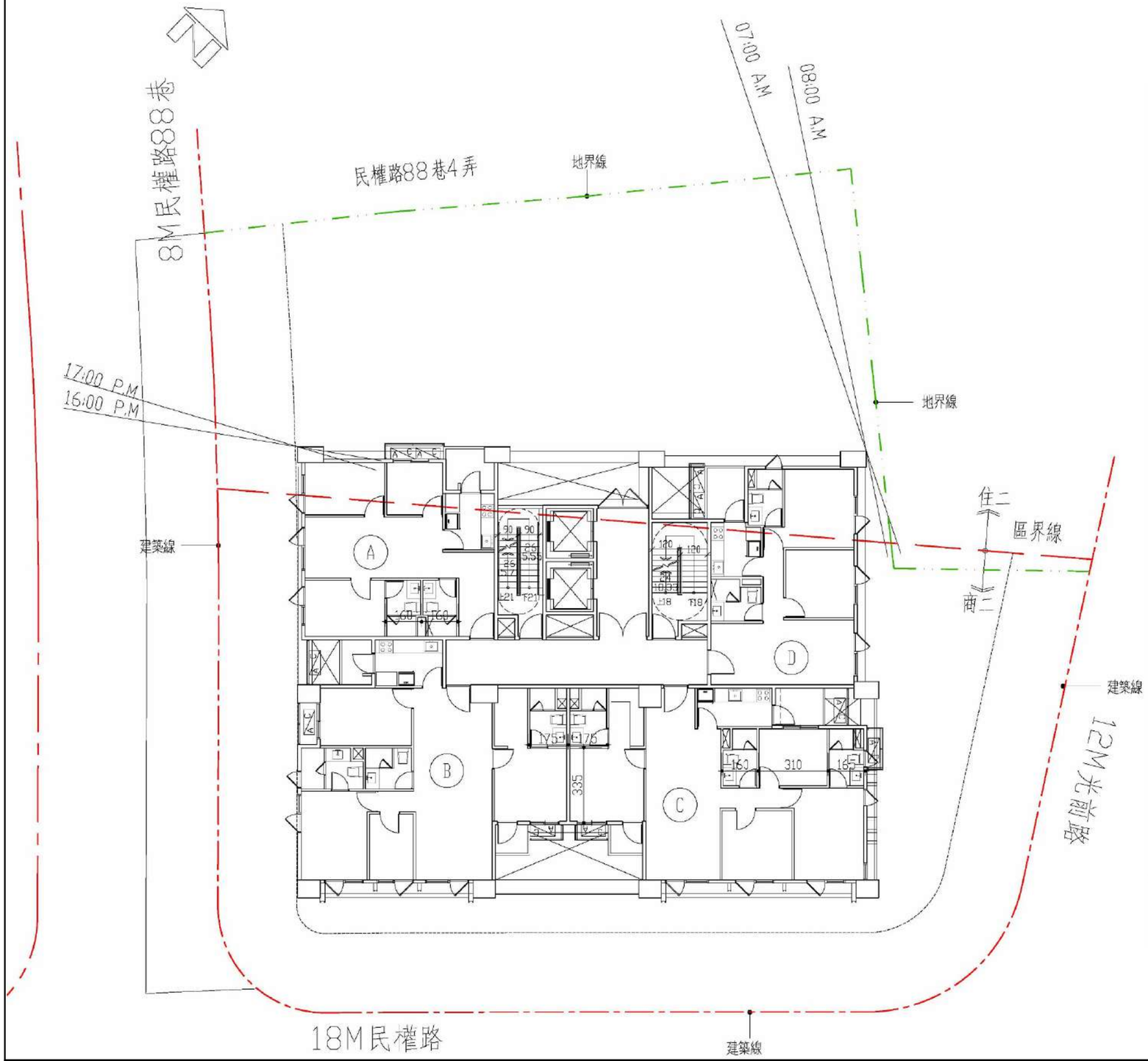
建築物以3.6:1之斜率,依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積,不得超過基地鄰接面前道路之長度與寬度乘積之半,且陰影最大不得超過面前道路對側境界線。

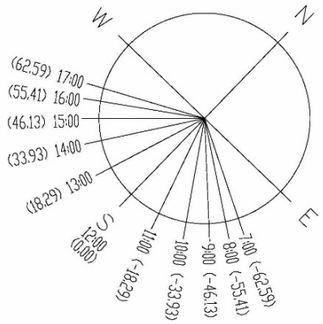
Sw=18M

經檢討,本案最大陰影投影線位於 14FL,H= 49.85M

投影於面前道路之陰影面積,小於18M道路中心線,故本案符合規定.

圖例及說明	圖9-5　3.6:1道路陰影檢討圖	建物範圍	比例	1/200





日照分析表

時間	時角	太陽高度仰角
07:00 A.M 17:00 P.M	SE SW =62°59′	4°3′ 1°1′
08:00 A.M 16:00 P.M	SE SW =55°41′	15°8′ 12°9′
09:00 A.M 15:00 P.M	SE SW =46°13′	26°1′ 23°5′
10:00 A.M 14:00 P.M	SE SW =33°93′	34°4′ 32°5′
11:00 A.M 13:00 P.M	SE SW =18°29′	39°9′ 38°8′
12:00 P.M	SE SW =0°	41°5′

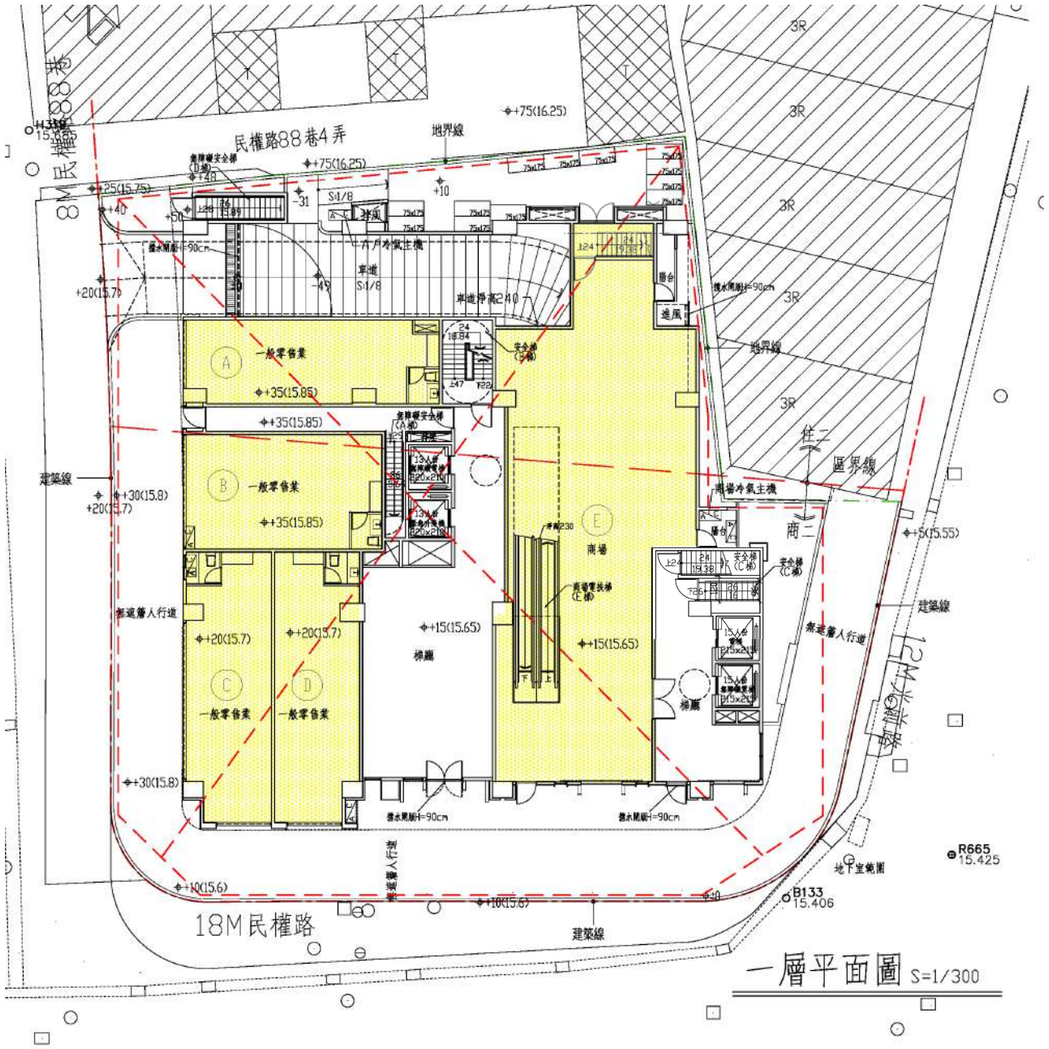
依技術規則第39-1條 :
日照陰影檢討

▨ 日照不足一小時
▩ 終日無日照地區

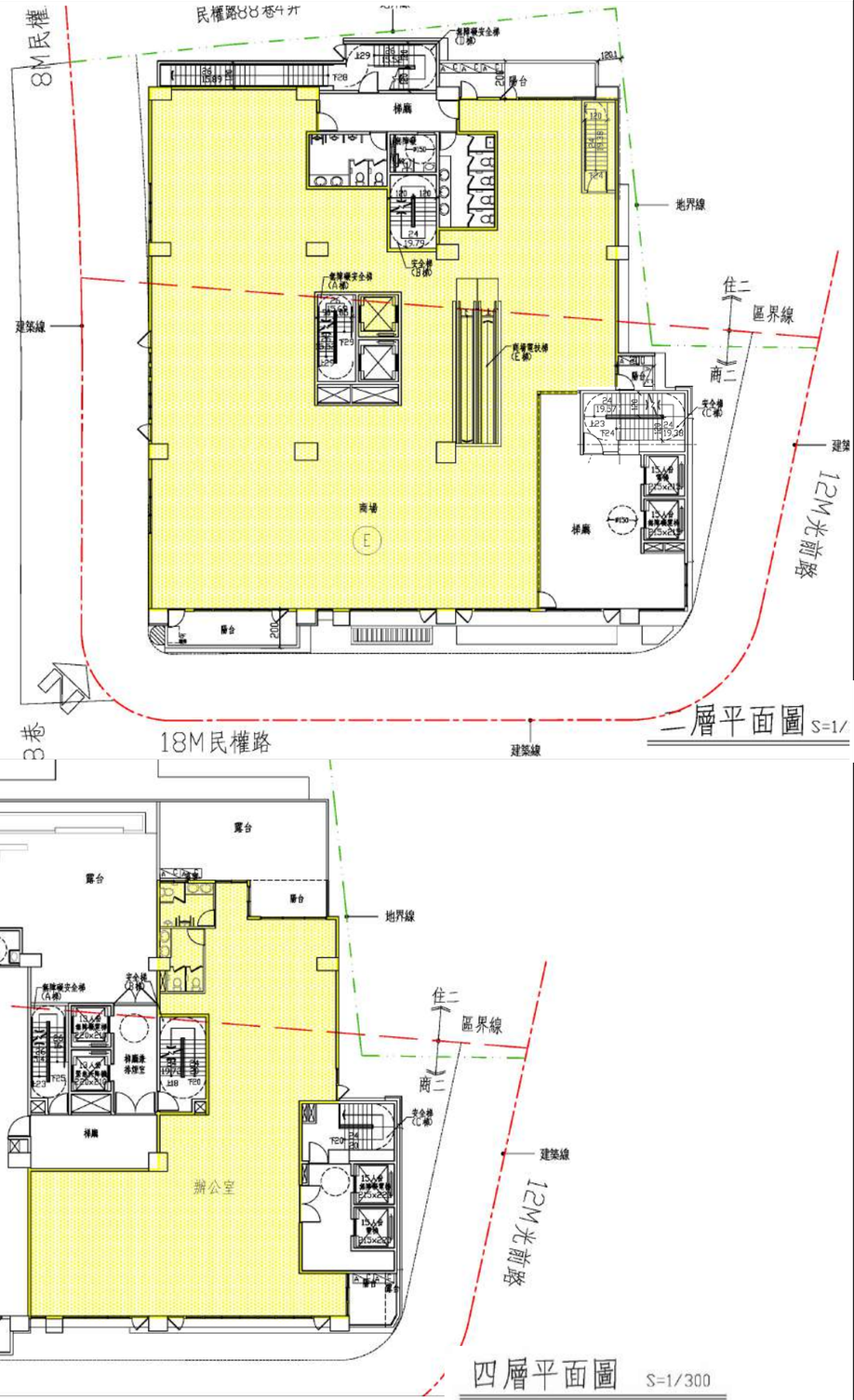
*本案建築物冬至日照未足一小時日照及終日陰影範圍經檢討無超出對側基地線.

圖例及說明	圖9-6 日照陰影檢討圖	比例	1/200

實施者:金日新營造股份有限公司



一層平面圖 S=1/300

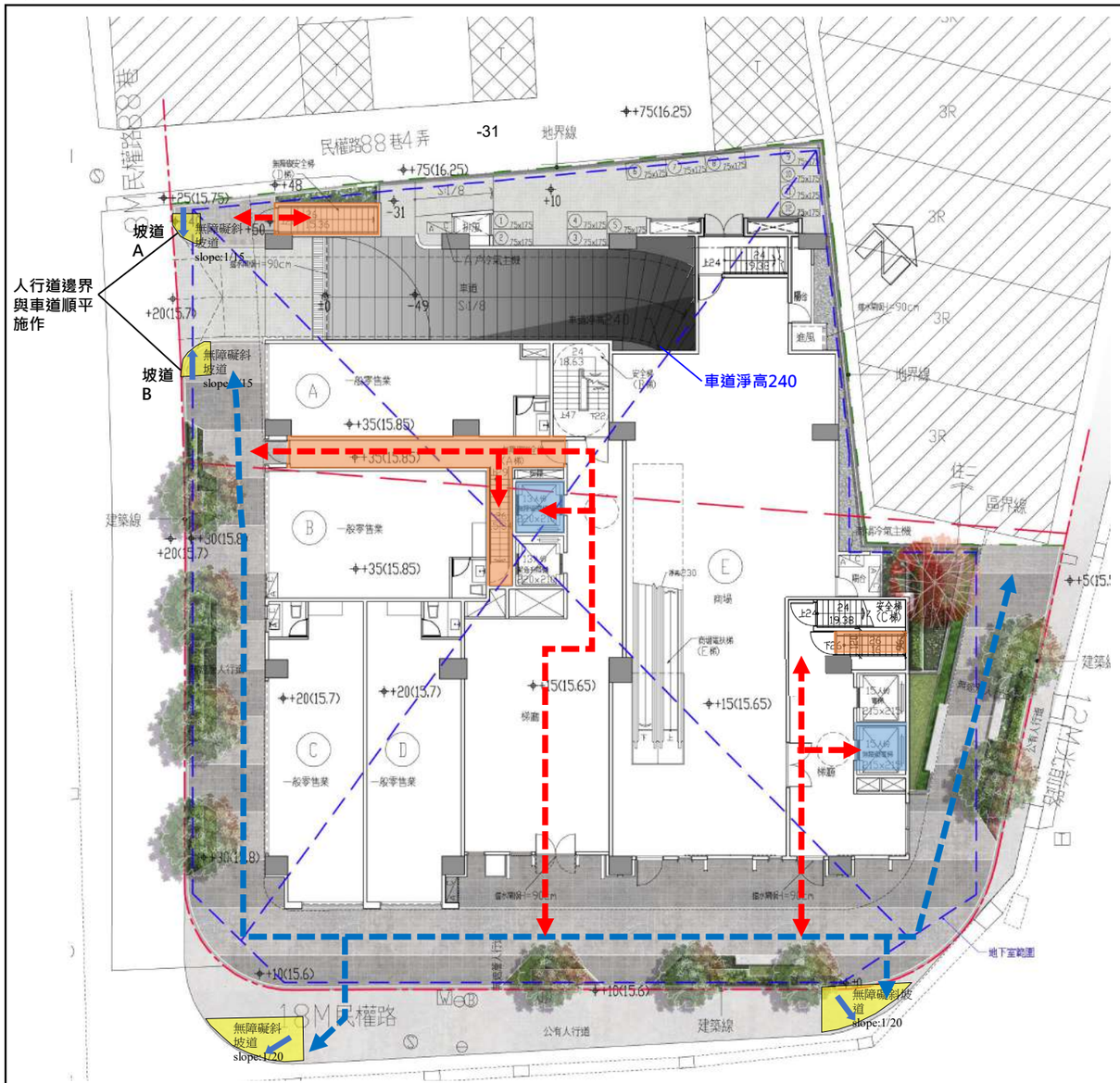


二層平面圖 S=1/

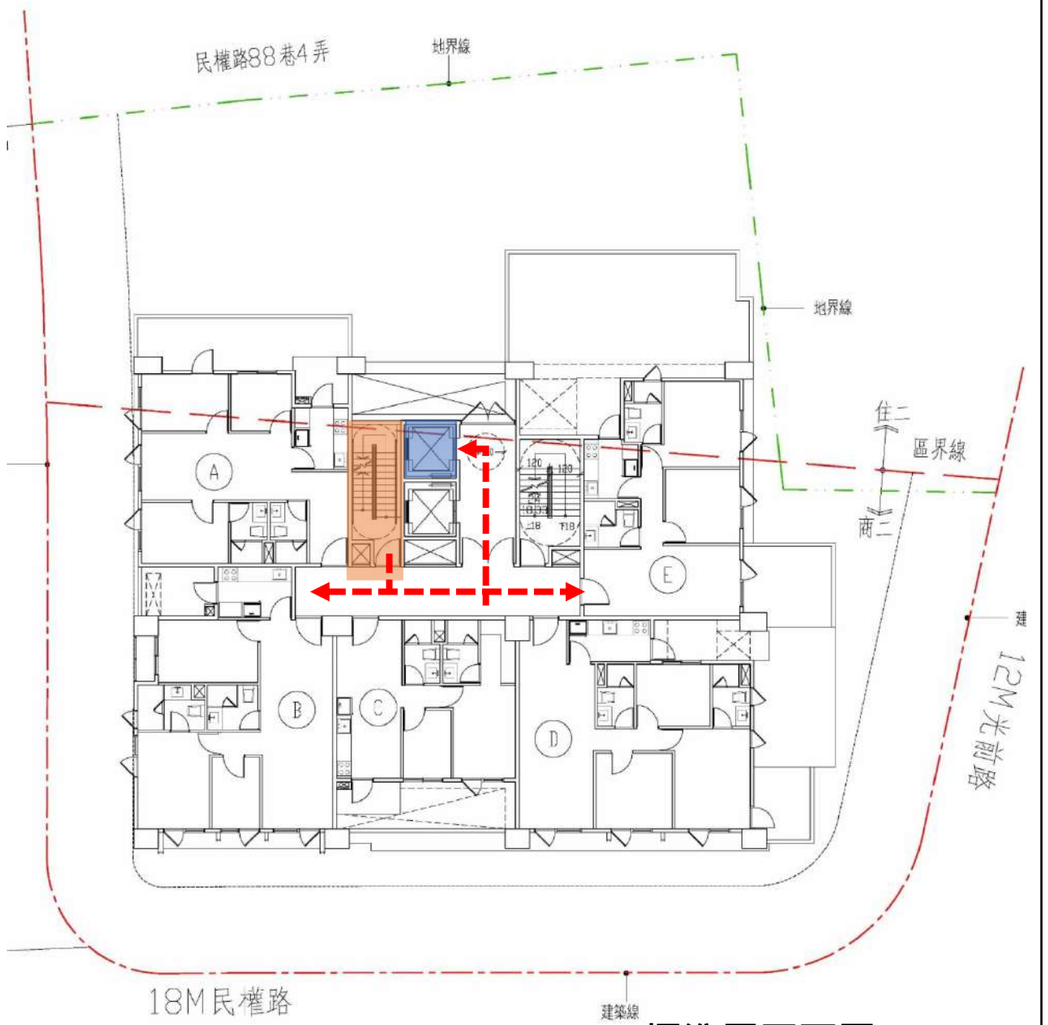
四層平面圖 S=1/300

商業使用面積計算: 1FL: 432.61㎡ ， 2FL: 534.08㎡ ， 4FL: 238.84㎡ 合計: 1205.53㎡	商業使用面積佔比: 2796.37/(2796.37+735.75)x100% =79.17%
商二: 基地面積: 776.77㎡ ， 容積率: 360% ,建蔽率: 80% 基準容積: 2796.37㎡	實設商業使用面積佔比: 允建總容積: 5051.87㎡ 商業面積佔比: (1205.53/5051.87)x100% =23.86% < 79.17%
住二: 基地面積: 408.75㎡ ， 容積率: 180% 基準容積: 735.75㎡	
本案採總量管制，混合配置原則檢討商業用途比例。	

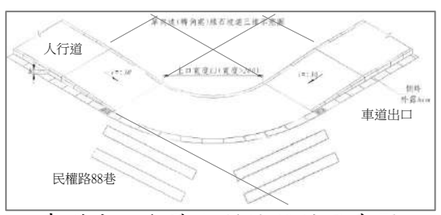
圖例及說明	圖9-7 商業使用面積計算檢討圖		商業使用範圍	比例	1/300



一層平面圖



標準層平面圖



車道出口無障礙斜坡設計示意圖

無障礙室內通路
無障礙室外通路
無障礙樓梯
無障礙電梯

圖例及說明	圖9-8　無障礙空間規劃說明圖-1	比例	1/250

車位地面標誌：

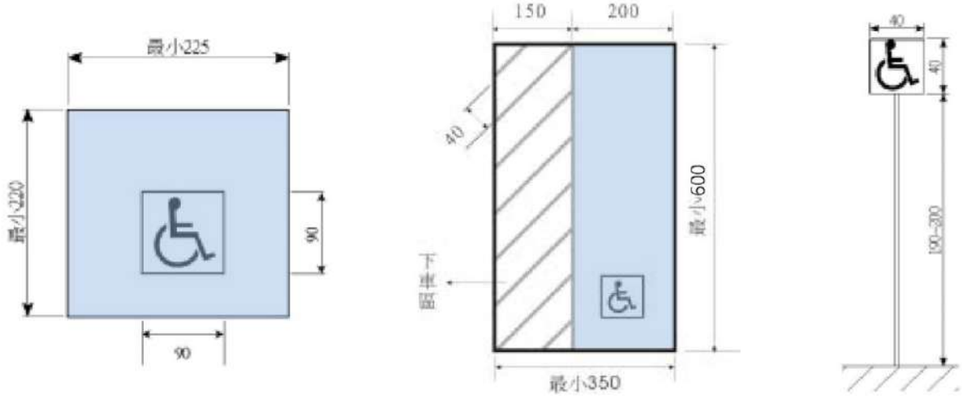
停車位地面上應設置無障礙停車位標誌，標誌圖尺寸不得小於90 公分×90公分，停車格線之顏色應為淺藍色或白色，與地面具有辨識之反差效果，下車區應為白色斜線及直線，予以區別。

單一停車位：

汽車停車位長度不得小於600 公分、寬度不得小於350 公分，包括寬150 公分的下車區，下車區斜線間淨距離為40 公分以下，標線寬度為10 公分。

停車位地面：

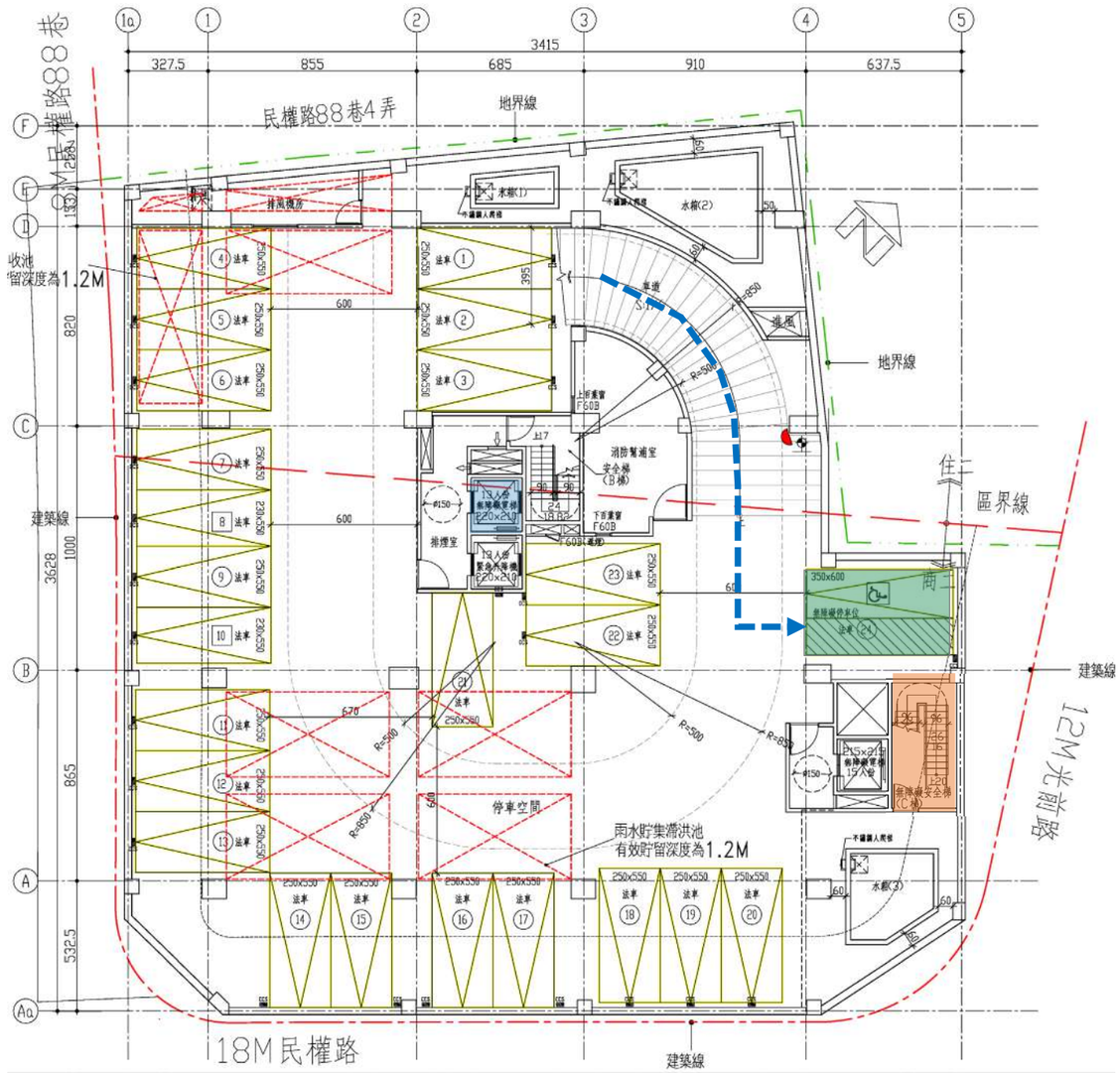
地面應堅硬、平整、防滑，表面不可使用鬆散性質的砂或石礫，高低差不得大於0.5公分，坡度不得大於1/50。





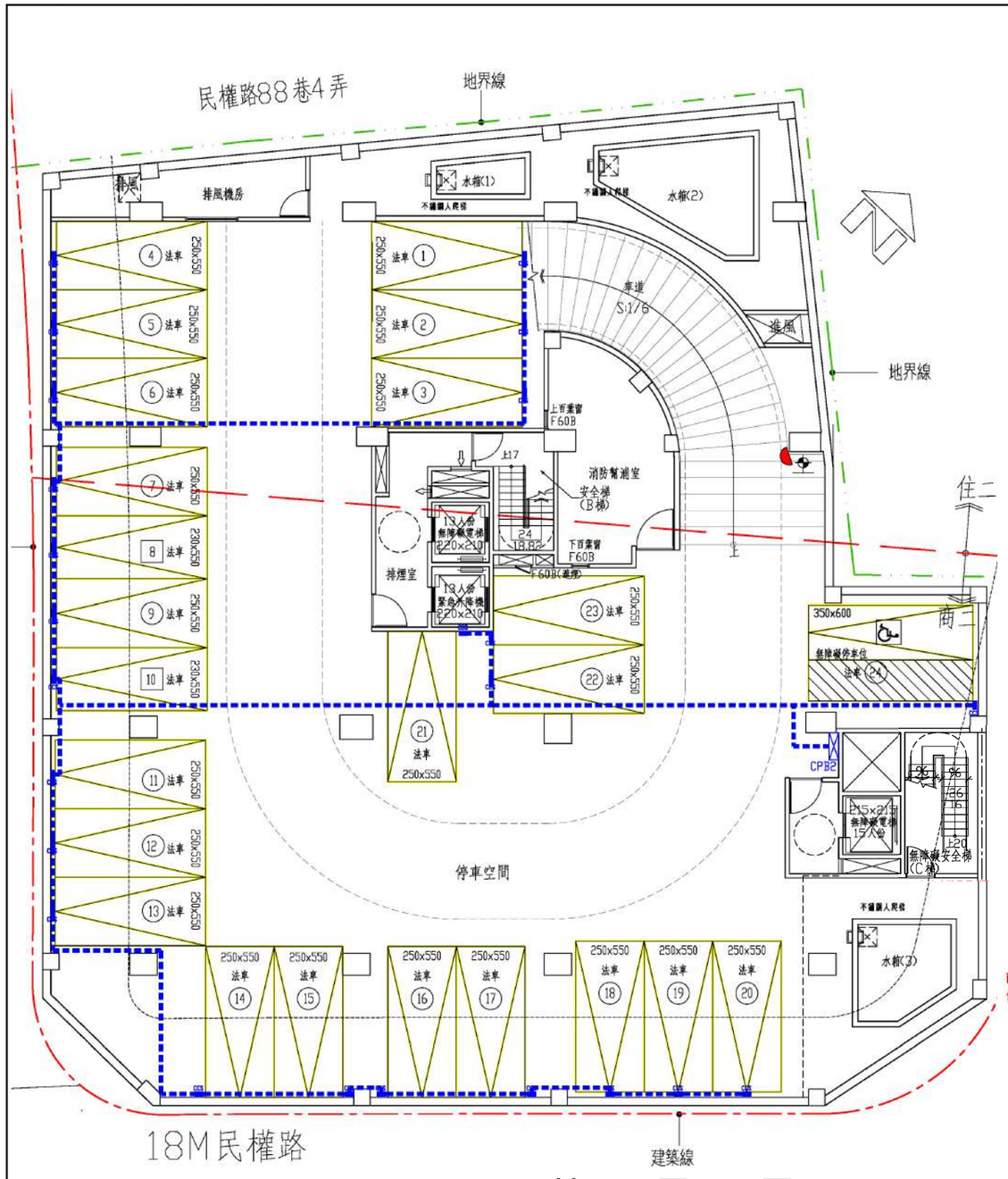


設置無障礙停車位

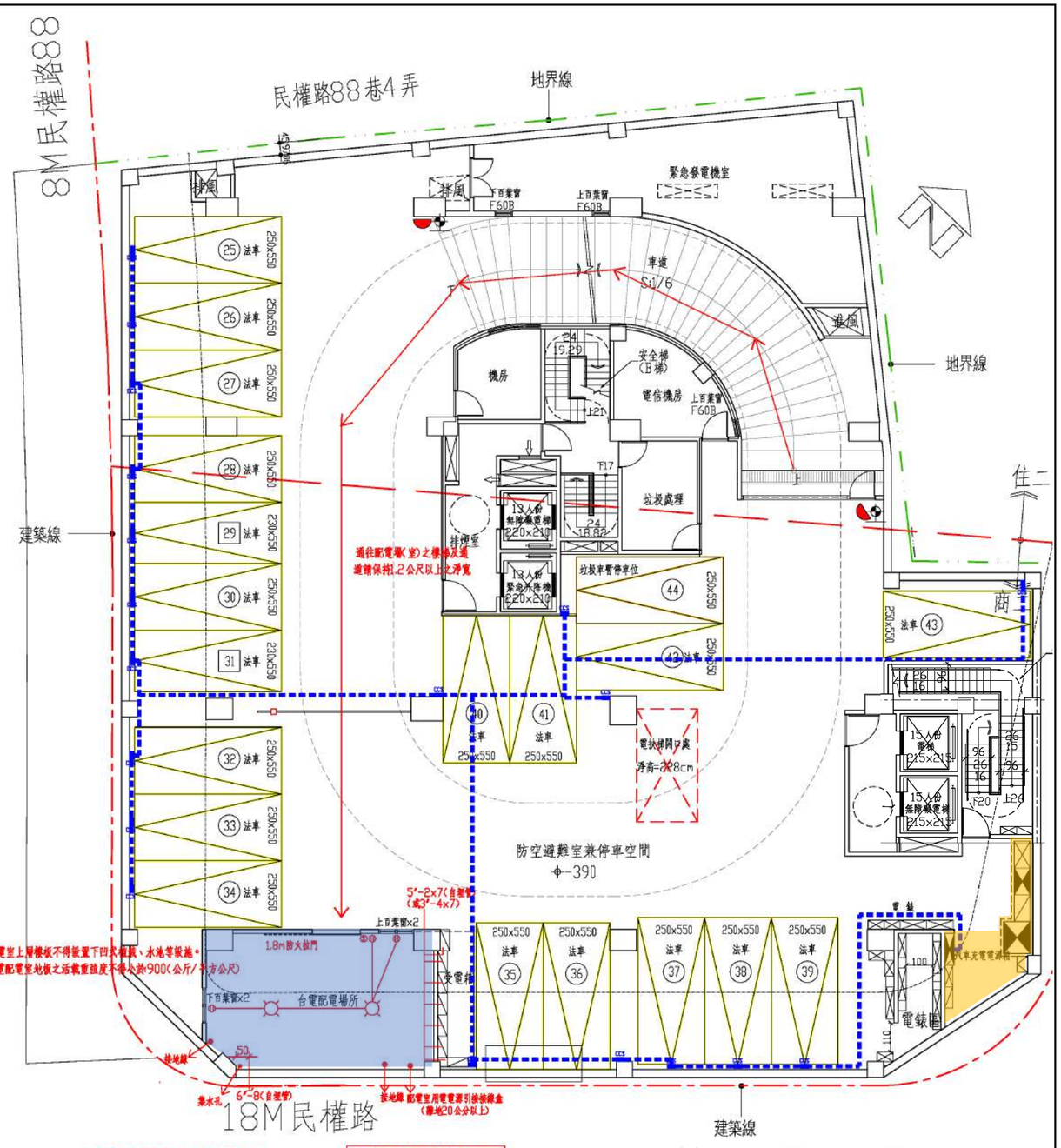


地下二層平面圖

圖例及說明	圖9-9 無障礙空間規劃說明圖-2	比例	1/250	

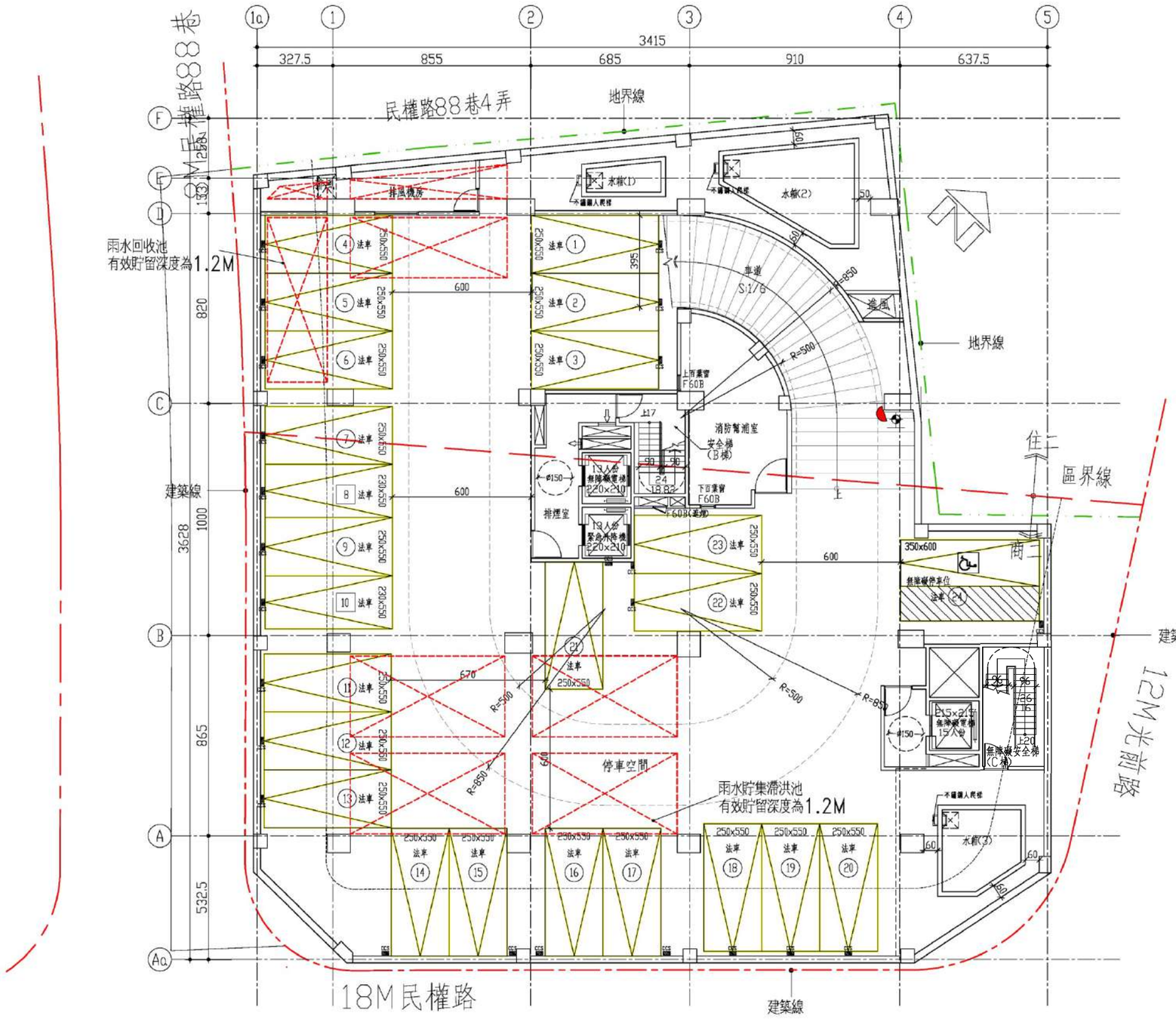


地下二層平面圖



地下一層平面圖

圖例及說明	圖9-9-1　地下室充電車位管線路徑圖	比例	1/200	



地下二層平面圖 S=1/200

一.樓地板面積: 同地下一層 1077.19㎡

二.地下二層停車位:

法定汽車停車位:23部 編號 : ① ~ ㉓

無障礙法定汽車停車位:1部 編號 : ㉔

行車安全凸面鏡

行車安全警示燈

CCS 汽車充電槽位置

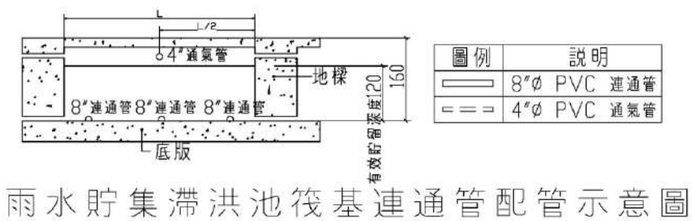
三.雨水貯集滯留池計算:

基地面積1185.52㎡

雨水貯集滯留池計算:(有效貯留深度爲1.2M)

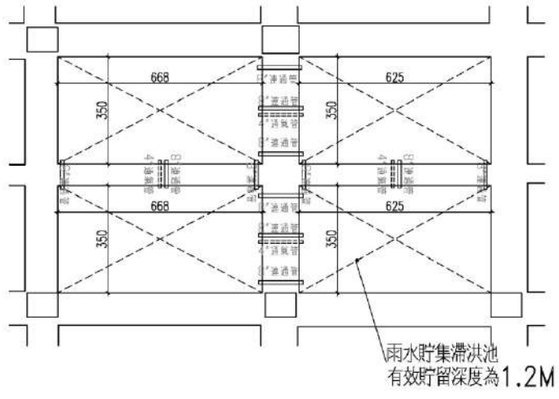
[6.68x3.5+6.25x3.5]x1.2x2=108.61m³

108.61m³ > 1185.52x0.078=92.47m³ □K



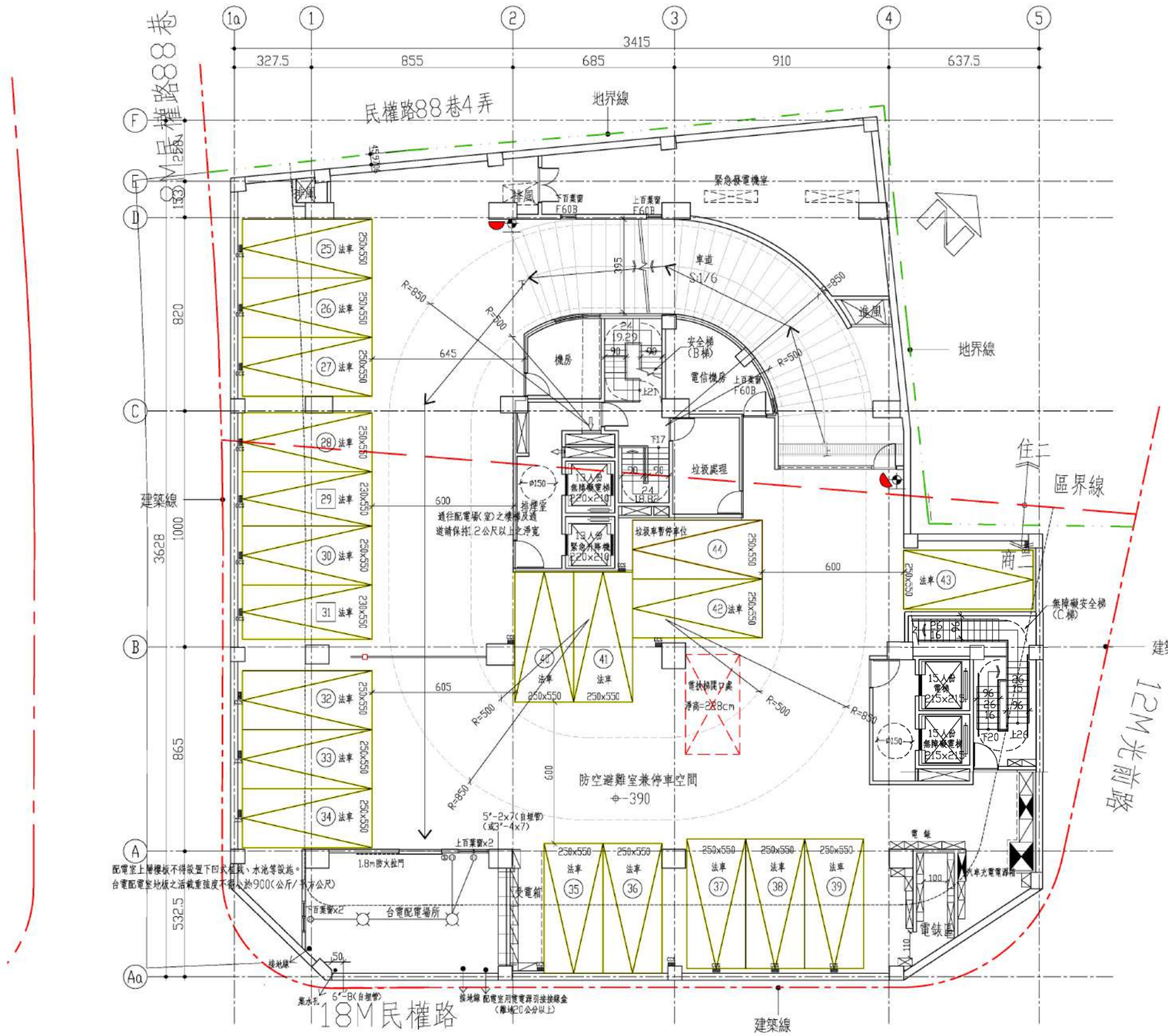
圖例	說明
	8"ø PVC 連通管
	4"ø PVC 通氣管

雨水貯集滯洪池筏基連通管配管示意圖



雨水貯集滯洪池

圖9-10 地下二層平面圖



地下一層平面圖 S=1/200

一.樓地板面積:

[(10.56+13.14)x27.13+1.42x13.14+(28.355+24.42)x3.81
+(18.62+14.81)x5.79]/2+28.55x4.52+28.36x14.81=1077.19㎡

二.地下層容積檢討:

地下室樓地板面積	1077.19x2+90.66(1FL車道)=2245.04㎡
A1:建築面積	761.33㎡
N1:汽車停車空間	44部
容積檢討	B1K (N1x40+N2x4+A1)
	2245.04㎡ < 44x40+761.33=2521.33㎡ □K 故 地下層樓地板面積免計入容積

三.地下一層停車位:

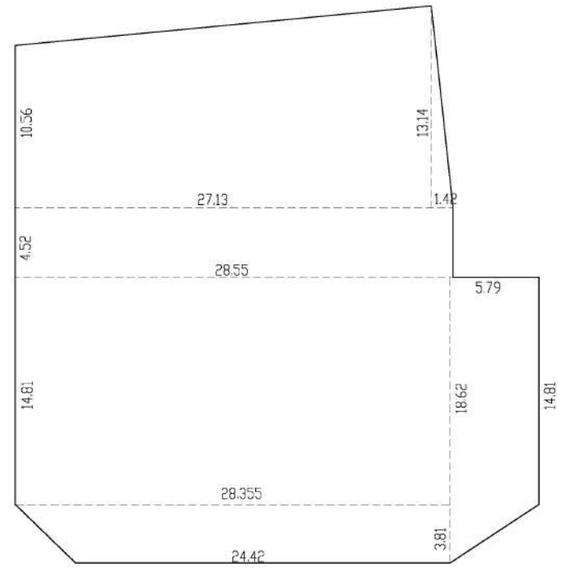
法定汽車停車位:19部 編號:㉕~㊸

垃圾車暫停車位 編號:㊹

行車安全凸面鏡
行車安全警示燈
CCS 汽車充電樁位置

樓層 \ 車位	大車位 250x550	小車位 230x550	無障礙車位 350x600	垃圾車暫停車位 250x550	小計
B1FL	17	2	-	1	20
B2FL	21	2	1		24
小計	38	4	1	1	合計: 44

小車位合計4部
檢討: 4部 < 44/5=9部 □K

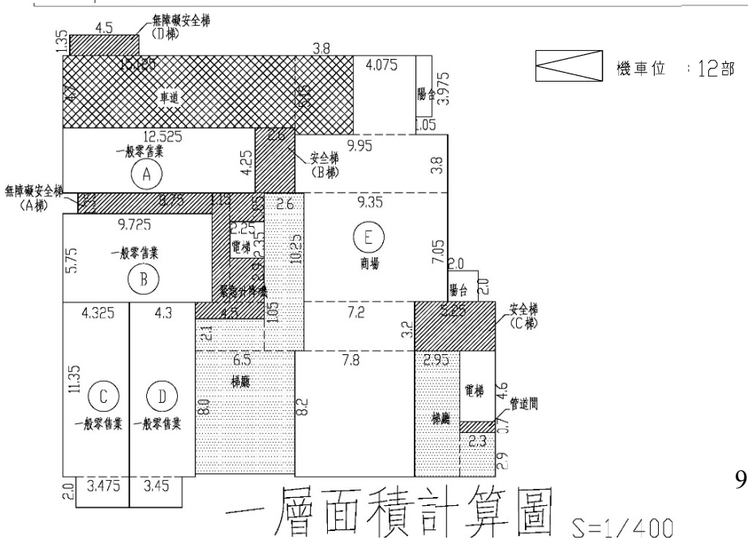


地下層面積計算圖 S=1/400

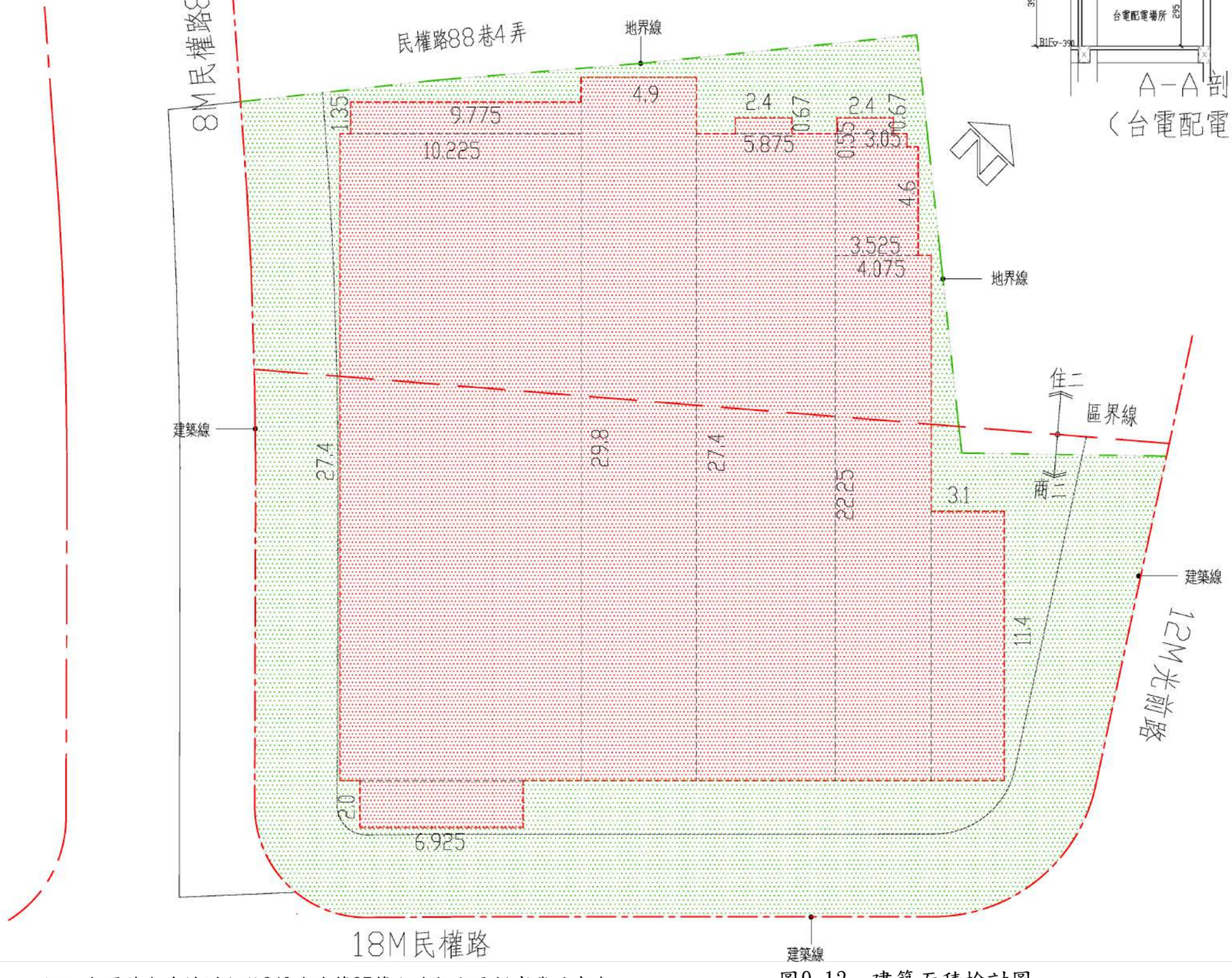
圖9-11 地下一層平面圖

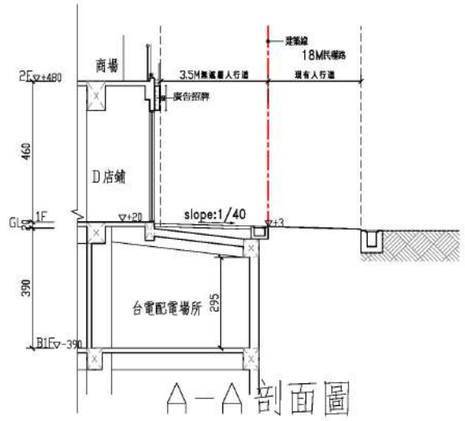


一.樓地板面積:		
	〈1〉各戶面積:	
A戶	12.525x4.25=53.23㎡	小計 : 432.61㎡
B戶	9.725x5.75=55.92㎡	
C戶	4.325x11.35+3.475x2=56.04㎡	
D戶	4.3x11.35+3.45x2=55.71㎡	
商場	4.075x5.15+9.95x3.8+9.35x7.05 +7.2x3.2+7.8x8.2=211.71㎡	
	〈2〉公共樓梯間面積 :	
梯廳:	2.6x10.25+4.5x2.1+(6.3+2.95)x8.2 +2.3x2.9=118.62㎡ =118.62㎡〉728.69x10%=72.87㎡ 118.62-72.87=45.75㎡ 計入容積	小計 : 205.42㎡
檢討技規162條15%不計容積:	4.5x1.35+2.6x4.25+3.75x1.35+1.15x7.1 +2.25x(1.85+2.9)+5.25x3.2+2.3x0.7 +4.5x1.05=70.93㎡	
其他:	2.25x2.35+2.3x4.6=15.87㎡	
車道:	15.125x4.7+3.8x5.15=90.66㎡	
〈3〉樓地板面積總計:	432.61+205.42+90.66=728.69㎡	
二.陽台面積:		
商場:	1.05x3.975+2x2=8.17㎡〈 728.69x10%=72.87㎡ OK	
三.容積計算及檢討:		
依據建築技術規則第一六二條第一項規定: 每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓 地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和.		
梯廳+陽台 :	72.87+8.17-81.04㎡ 81.04㎡ 〈 728.69x15%=109.3㎡ OK	
四.容積樓地板面積 : 432.61+15.87-45.75=494.23㎡		
五.戶數: 各層5戶		

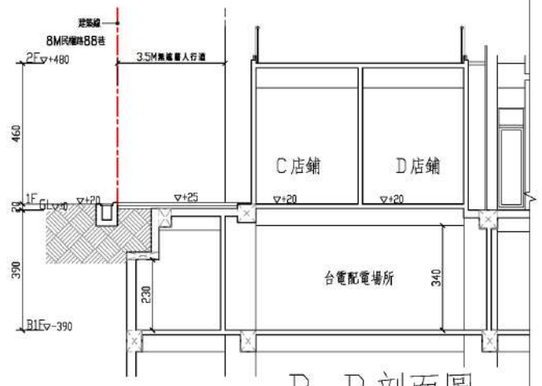


六.建築面積:
10.225x27.4+9.775x1.35+6.925x2+4.9x29.8 +5.875x27.4+2.4x2x0.67+3.05x0.55+3.525x4.6 +4.075x22.25+3.1x11.4=761.33㎡
七.建蔽率:
(761.33/1185.52)x100%=64.22% < 69.66%

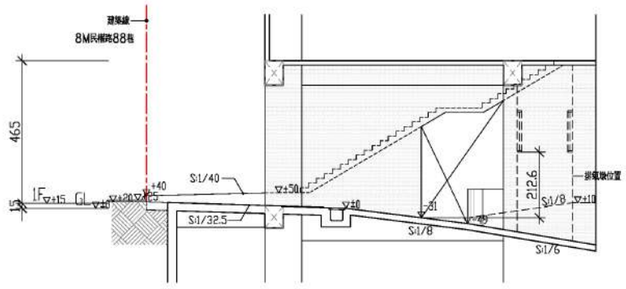




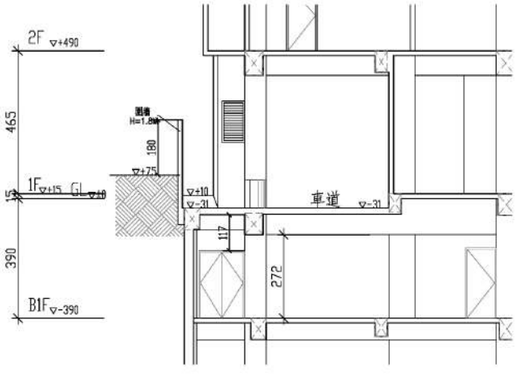
A-A'剖面圖
(台電配電場所)



B-B剖面圖
(台電配電場所)

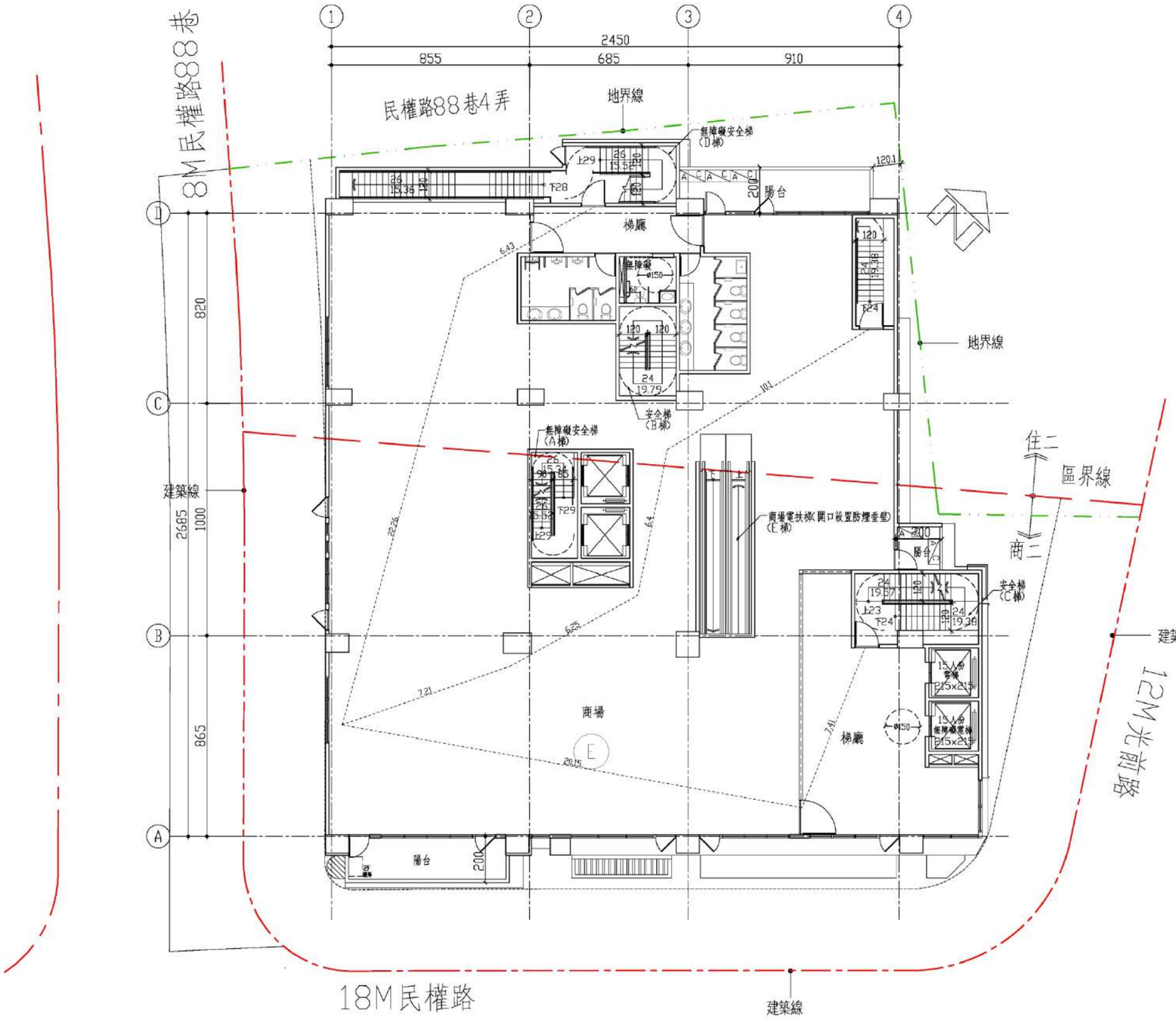


C-C剖面圖
(車道)



D-D剖面圖
(車道)

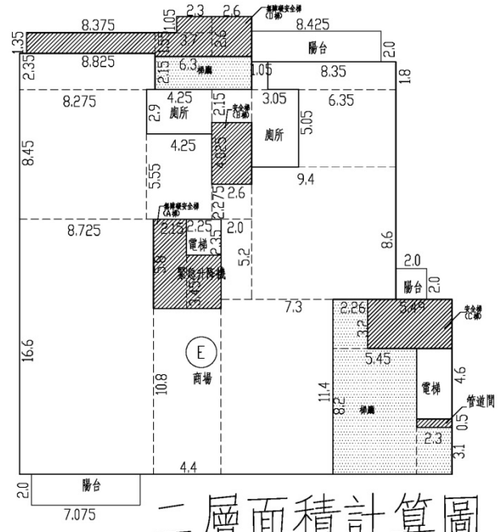
圖9-13　建築面積檢討圖



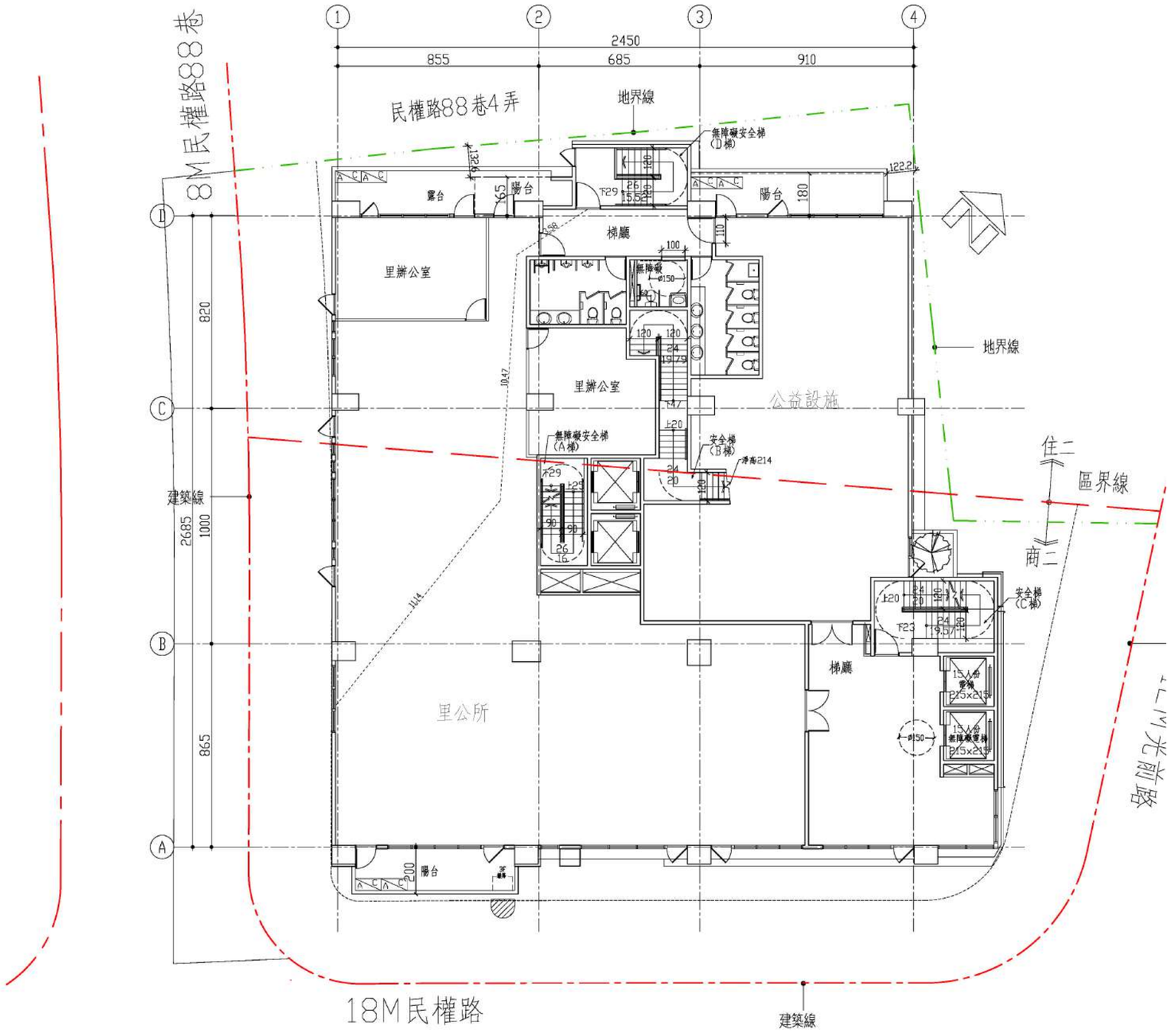
二層平面圖 S=1/200

圖9-14 二層平面圖

一.樓地板面積:		
〈1〉各戶面積:		
商場	8.825x2.35+8.275x8.45+4.25x5.55 +2.6x2.275+8.35x1.8+6.35x5.05 +9.4x8.6+2x5.2+8.725x16.6+4.4x10.8 +7.3x11.4=534.08㎡	小計 : 534.08㎡
〈2〉公共樓梯間面積 :		
梯廳:2.15x6.3+2.26x3.2+5.45x8.2+2.3x3.1=72.6㎡ =72.6㎡ 〈 733.39x10%=73.34㎡ OK		小計 : 199.31㎡
檢討技規162條15%不計容積: 8.375x1.35+2.3x1.05++3.7x1.55+(2.6+4.025)x2.6 +2.15x5.8+2.25x3.45+5.49x3.2+2.3x0.5=75.63㎡		
其他:4.25x2.9+2.6x2.15+1.05x1.8+3.05x5.05 2.25x2.35+2.3x4.6=51.08㎡		
〈3〉樓地板面積總計:534.08+199.31=733.39㎡		
二.陽台面積:		
商場:(8.425+2+7.075)x2=35㎡ 35㎡ 〈 733.39x10%=73.34㎡ OK		
三.容積計算及檢討:		
依據建築技術規則第一六二條第一項規定: 每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓 地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和.		
梯廳+陽台 :	72.6+35=107.6㎡ 〈 733.39x15%=110.01㎡ OK	
四容積樓地板面積 : 534.08+51.08=585.16㎡		
五.步行距離檢討: 依據建築技術規則第九十三條第二項第一款規定:步行距離不得超過30m 商場: L=6.43+22.26=28.69M 〈 30M OK L=7.21+6.25+6.4+10.1=29.96M 〈 30M OK L=20.15+7.41=27.56M 〈 30M OK		



二層面積計算圖 S=1/400

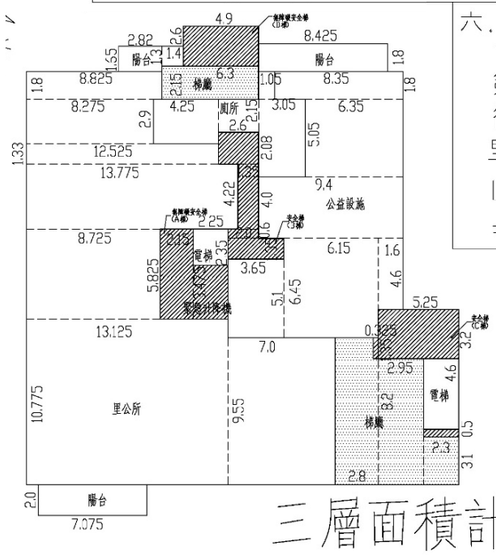


三層平面圖 S=1/200

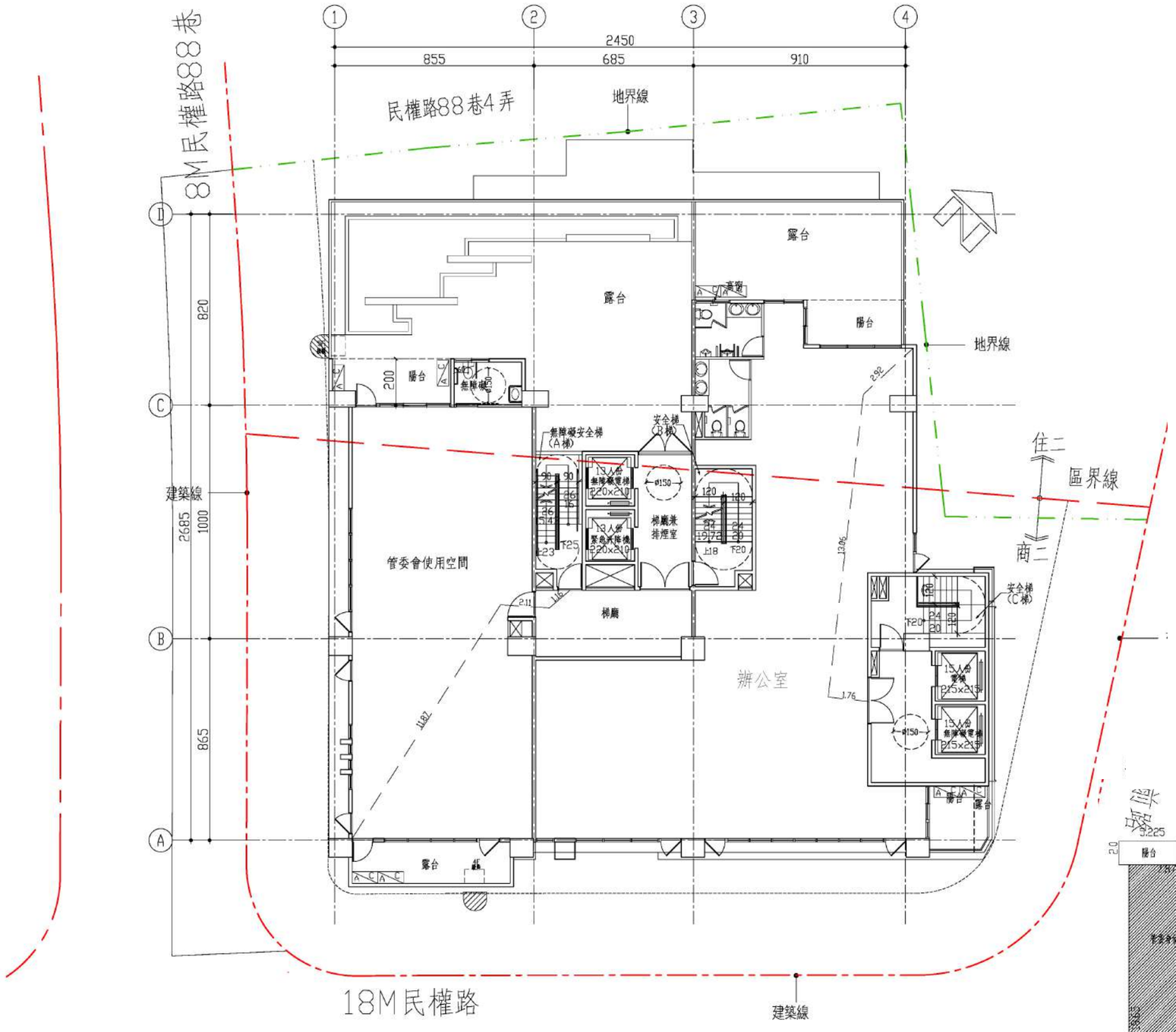
圖9-15 三層平面圖

一.樓地板面積:		
〈1〉各戶面積:		
里公所	8.825x1.8+8.275x2.9+12.525x1.33 +13.775x4.22+8.725x5.825 +13.125x10.775+7x9.55=373.77㎡	小計: 524.11㎡
公益設施	8.35x1.8+6.35x5.05+9.4x4 +3.65x5.1+6.15x6.45+1.6x4.6=150.34㎡	
〈2〉公共樓梯間面積:		
梯廳:	6.3x2.15+2.8x9.55+2.95x8.2+2.3x3.1 -0.325x1.35=71.18㎡ < 715.07x10%=71.51㎡ OK	小計: 190.96㎡
檢討技規162條15%不計容積:	4.9x2.6+2.6x2.08+1.35x4.22+2x0.6+3.65x1.35 +2.15x5.825+2.25x3.475+5.25x3.2+2.3x0.5 +0.325x1.35=68.7㎡	
其他:	4.25x2.9+2.6x2.15+1.05x1.8-3.05x5.05 +2.25x2.35+2.3x4.6=51.08㎡	
〈3〉樓地板面積總計: 524.11+190.96=715.07㎡		
二.陽台面積:		
里公所	2.82x1.65+1.36x1.3+7.075x2=20.57㎡	小計: 35.74㎡
公益設施	8.425x1.8=15.17㎡	
檢討: 35.74㎡ < 715.07x10%=71.51㎡ OK		
三.容積計算及檢討:		
依據建築技術規則第一六二條第一項規定: 每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和.		
梯廳+陽台:	71.18+35.74=106.92㎡ < 715.07x15%=107.26㎡ OK	
四.容積樓地板面積: 373.77-51.08=424.85㎡		
五.戶數: 各層2戶		

六.步行距離檢討:
依據建築技術規則第九十三條第二項第一款規定:步行距離不得超過30m
里公所:
L=3.58+10.47+11.14
=25.19M < 30M OK



三層面積計算圖 S=1/400



四層平面圖 S=1/200

圖9-16 四層平面圖

一.樓地板面積:

〈1〉各戶面積:

辦公室	6.85x7.8+7.55x10.8+4.8x7.15 +4.7x9.825+2.2x5.2+2.75x0.6+2.5x2.4 =234.56㎡ < 240㎡ (設一座梯) OK	小計 234.56㎡

〈2〉公共樓梯間面積:

梯廳: 2.45x5.8+6.85x3+2.75x5.8-0.425x1.15=50.22㎡ 50.22㎡< 506.71x10%=50.67㎡ OK	小計 272.15㎡
檢討技規162條15%不計容積: 3.05x1.925+7.875x18.65+2.15x5.875+2.25x3.45 +2.6x5.2+5.05x3.2+0.425x1.15=203.3㎡	
其他: 2.25x2.35+2.3x5.8=18.63㎡	

〈3〉樓地板面積總計:

234.56+272.15=506.71㎡

二.陽台面積:

辦公室: 4.225x2+2x2.925=14.3㎡ =	小計 24.75㎡
管委會使用空間: 5.225x2=10.45㎡	
24.75㎡ < 506.71x10%=50.67㎡ OK	

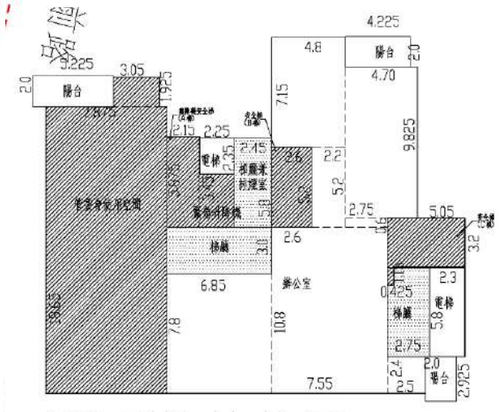
三.容積計算及檢討:

依據建築技術規則第一六二條第一項規定:
每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓 地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和.

梯廳+陽台 :	50.22+24.75=74.97㎡ 74.97㎡ < 506.71x15%=76.01㎡ OK

四.容積樓地板面積 :
234.56+18.63=253.19㎡

五.戶數: 各層1戶



四層面積計算圖 S=1/400

六.步行距離檢討:

依據建築技術規則第九十三條第二項第二款規定:步行距離不得超過50m及依據建築技術規則第九十五條第二項規定:重複步行距離不得超過50/2=25M

辦公室:
L=2.92+13.06+1.76
=17.74M < 50M OK

管委會使用空間:
L=11.87+2.11+1.16
=15.14M < 50M OK

重複步行距離=
11.87+2.11=13.981M < 25M OK

六.步行距離檢討:

依據建築技術規則第九十三條第二項第二款規定:步行距離不得超過50m及依據建築技術規則第九十五條第二項規定:重複步行距離不得超過50/2=25M

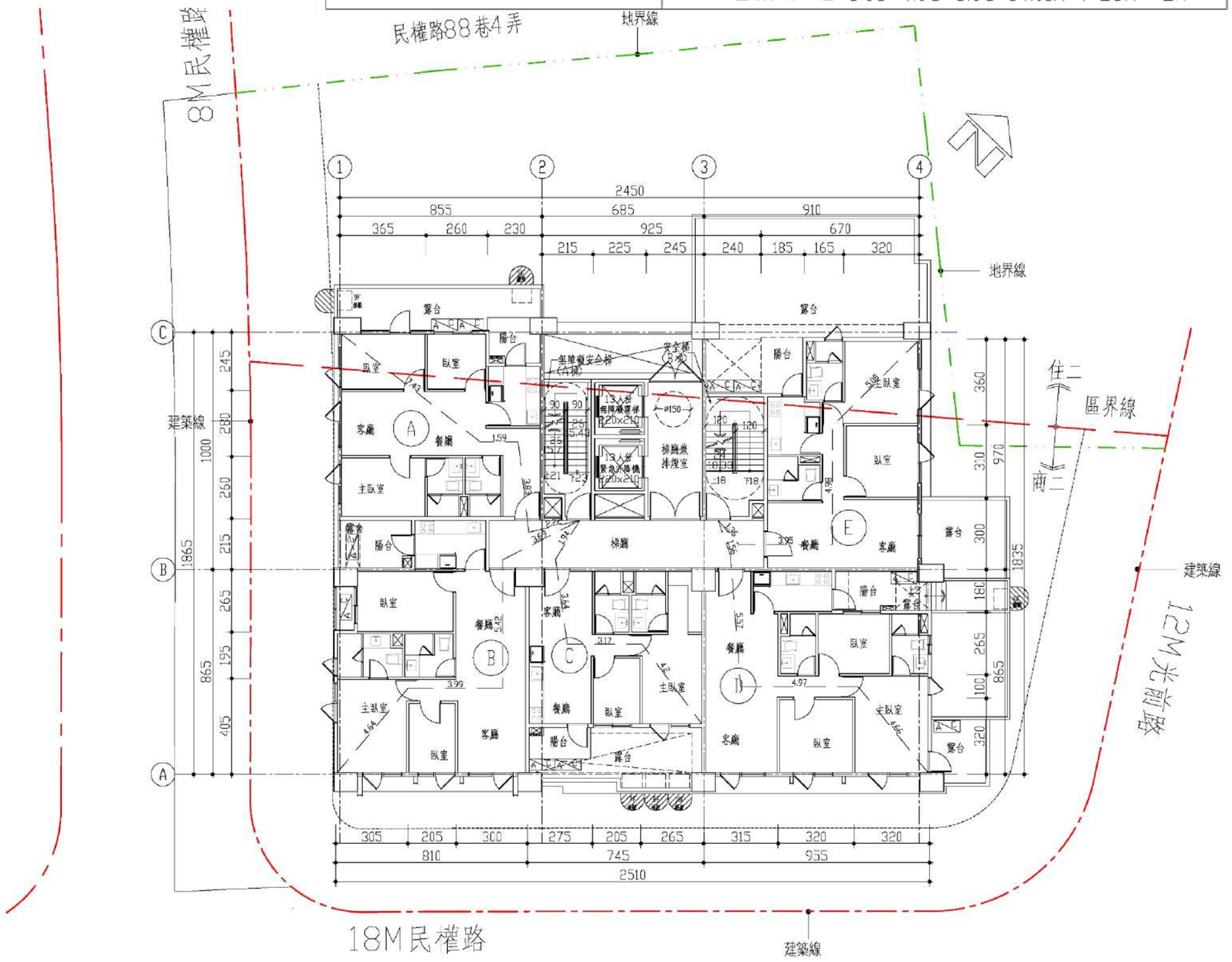
A戶 L=7.43+1.59+3.83+2.22=15.07M < 50M OK
重複步行距離=7.43+1.59+3.83=12.85M < 25M OK

B戶 L=4.64+3.99+5.42+3.69=17.74M < 50M OK
重複步行距離=4.64+3.99+5.42=14.05M < 25M OK

C戶 L=4.2+3.17+3.64+1.94=12.95M < 50M OK
重複步行距離=4.2+3.17+3.64=11.01M < 25M OK

D戶 L=4.66+4.97+5.57+1.56=16.76M < 50M OK
重複步行距離=4.66+4.97+5.57=15.2M < 25M OK

E戶 L=5.08+4.98+3.95+1.36=15.37M < 50M OK
重複步行距離=5.08+4.98+3.95=14.01M < 25M OK



五層平面圖 S=1/200

圖9-17 五層平面圖

一.樓地板面積:

<1>各戶面積:

A戶	6.25x7.85+2.3x6.475=63.96㎡	小計:323.86㎡
B戶	3.4x2.15+7.25x2.65+8.1x6=75.12㎡	
C戶	7.15x6.6-19.17㎡	
D戶	6.125x1.8+9.55x6.85=76.44㎡	
E戶	1.85x2.35+6.5x7.35-59.17㎡	

<2>公共樓梯間面積:

梯廳:	2.45x5.8+11.75x2.15=39.47㎡ 39.47㎡ < 402.53x10%=40.25㎡ OK	
檢討技規162條15%不計容積: 2.15x5.875+2.25x3.45+2.6x5.2=33.91㎡		小計:78.67㎡
其他: 2.25x2.35=5.29㎡		

<3>樓地板面積總計:

323.86+78.67=402.53㎡

二.陽台面積:

A戶	2.3x2.0=4.6㎡	小計:20.74㎡
B戶	2x2.15=4.3㎡	
C戶	2.675x1.4=3.75㎡	
D戶	2x1.8=3.6㎡	
E戶	1.85x2.425=4.49㎡	

20.74㎡ < 402.53x10%=40.25㎡ OK

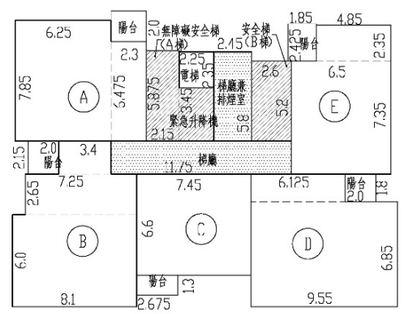
三.容積計算及檢討:

依據建築技術規則第一六二條第一項規定:
每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓 地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和.

梯廳+陽台:	39.47+20.74-60.21㎡ 60.21㎡ < 402.x15%=60.38㎡ OK

四容積樓地板面積:
323.86+5.29=329.15㎡

五.戶數:各層5戶



五層面積計算圖 S=1/400

實施者:金日新營造股份有限公司

六.步行距離檢討:

依據建築技術規則第九十三條第二項第二款規定:步行距離不得超過50m及依據建築技術規則第九十五條第二項規定:重複步行距離不得超過50/2=25M

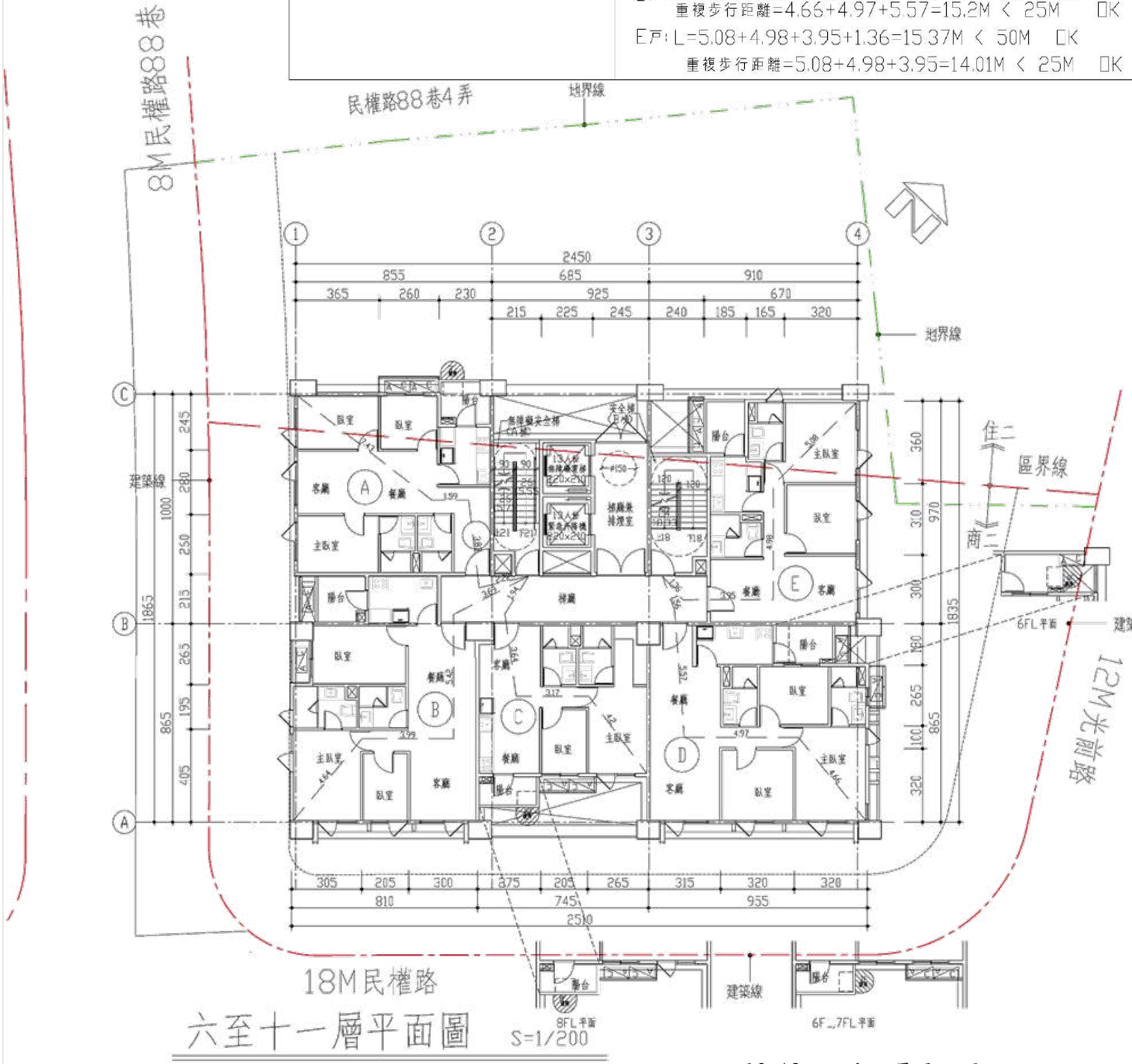
A戶: L=7.43+1.59+3.83+2.22=15.07M < 50M OK
重複步行距離=7.43+1.59+3.83=12.85M < 25M OK

B戶: L=4.64+3.99+5.42+3.69=17.74M < 50M OK
重複步行距離=4.64+3.99+5.42=14.05M < 25M OK

C戶: L=4.2+3.17+3.64+1.94=12.95M < 50M OK
重複步行距離=4.2+3.17+3.64=11.01M < 25M OK

D戶: L=4.66+4.97+5.57+1.56=16.76M < 50M OK
重複步行距離=4.66+4.97+5.57=15.2M < 25M OK

E戶: L=5.08+4.98+3.95+1.36=15.37M < 50M OK
重複步行距離=5.08+4.98+3.95=14.01M < 25M OK



一.樓地板面積:

〈1〉各戶面積:

A戶	6.25x7.85+2.3x6.475=63.96㎡	小計 : 323.86㎡
B戶	3.4x2.15+7.25x2.65+8.1x6=75.12㎡	
C戶	7.45x6.6=49.17㎡	
D戶	6.125x1.8+9.55x6.85=76.44㎡	
E戶	4.85x2.35+6.5x7.35=59.17㎡	

〈2〉公共樓梯間面積 :

梯廳: 2.45x5.8+11.75x2.15=39.47㎡ 39.47㎡ < 402.53x10%=40.25㎡ OK	小計 : 78.67㎡
檢討技規162條15%不計容積: 2.15x5.875+2.25x3.45+2.6x5.2=33.91㎡	
其他: 2.25x2.35=5.29㎡	

〈3〉樓地板面積總計:

323.86+78.67=402.53㎡

二.陽台面積:

A戶	2.3x2.0=4.6㎡	小計 : 20.74㎡
B戶	2x2.15-4.3㎡	
C戶	2.675x1.4=3.75㎡	
D戶	2x1.8=3.6㎡	
E戶	1.85x2.425=4.49㎡	

20.74㎡ < 402.53x10%=40.25㎡ OK

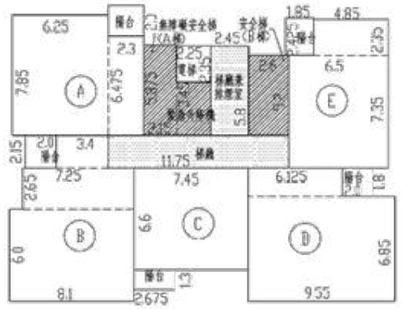
三.容積計算及檢討:

依據建築技術規則第一六二條第一項規定:
每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之堂廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓 地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和.

梯廳+陽台 :	39.47+20.74=60.21㎡ 60.21㎡ < 402.x15%=60.38㎡ OK

四.容積樓地板面積 : 323.86+5.29=329.15㎡

五.戶數: 各層5戶

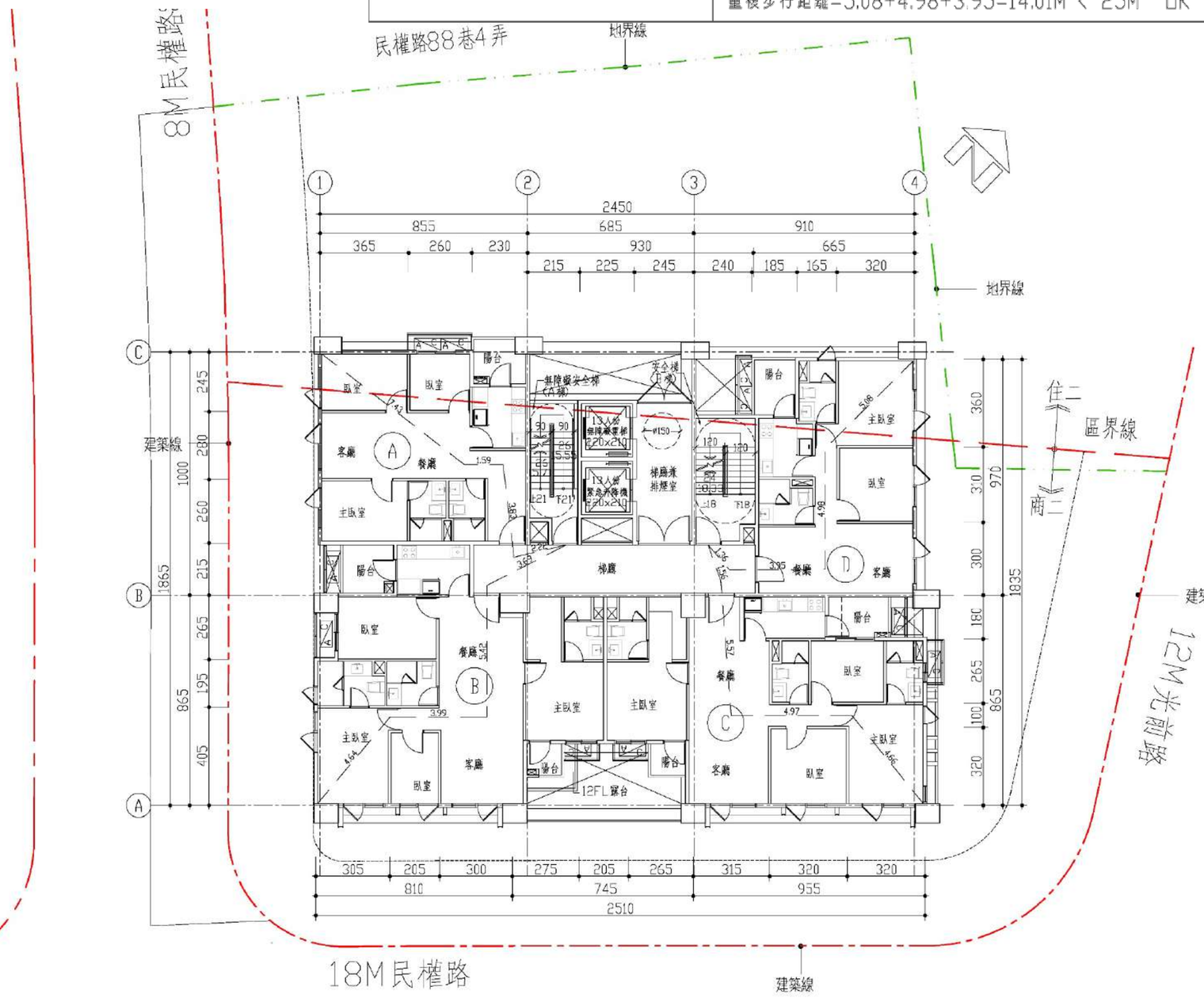


六至十一層面積計算圖 S=1/400

圖9-18 六~十一層平面圖

六.步行距離檢討:
依據建築技術規則第九十三條第二項第二款規定:步行距離不得超過50m及依據建築技術規則第九十五條第二項規定:重複步行距離不得超過50/2=25M

A戶:
L=7.43+1.59+3.83+2.22=15.07M < 50M OK
重複步行距離=7.43+1.59+3.83=12.85M < 25M OK
B戶:
L=4.64+3.99+5.42+3.69=17.74M < 50M OK
重複步行距離=4.64+3.99+5.42=14.05M < 25M OK
C戶:
L=4.66+4.97+5.57+1.56=16.76M < 50M OK
重複步行距離=4.66+4.97+5.57=15.2M < 25M OK
D戶:
L=5.08+4.98+3.95+1.36=15.37M < 50M OK
重複步行距離=5.08+4.98+3.95=14.01M < 25M OK



十二至十四層平面圖 S=1/200

圖9-19 十二~十四層平面圖

一.樓地板面積:

〈1〉各戶面積:

A戶	6.25x7.85+2.3x6.475=63.96㎡	小計 : 321.78㎡
B戶	3.4x2.15+7.775x2.65+8.625x6 +3.3x6.05=99.63㎡	
C戶	6.375x1.8+9.8x6.85+3.375x6.05=99.02㎡	
D戶	4.85x2.35+6.5x7.35=59.17㎡	

〈2〉公共樓梯間面積 :

梯廳:	2.45x5.8+11.75x2.15=39.47㎡ 39.47㎡ < 400.45x10%=40.04㎡ OK	
檢討技規162條15%不計容積: 2.15x5.875+2.25x3.45+2.6x5.2=33.91㎡		小計 : 78.67㎡
其他: 2.25x2.35=5.29㎡		

〈3〉樓地板面積總計:

321.78+78.67=400.45㎡

二.陽台面積:

A戶	2.3x2.0=4.6㎡	小計 : 21.63㎡
B戶	2x2.15+1.6x1.45=6.62㎡	
C戶	1.6x1.45+2x1.8=5.92㎡	
D戶	1.85x2.425=4.49㎡	

21.63㎡ < 400.45x10%=40.04㎡ OK

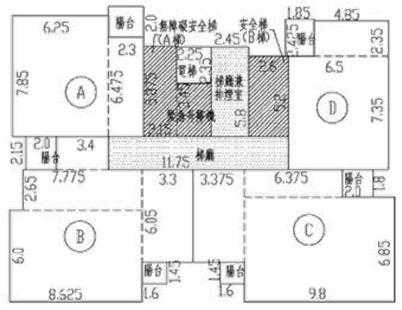
三.容積計算及檢討:

依據建築技術規則第一六二條第一項規定:
每層陽台面積未超過該層樓地板面積之10%之部份,得不計入該層樓地板面積,每層共同使用之樓梯間,昇降機間之梯廳,其淨深不得小於2m,其梯廳面積未超過該層樓地板面積之10%部份,得不計入該層樓 地板面積,但每層陽台與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之15%者,應計入該層樓地板面積之和.

梯廳+陽台 :	39.47+21.63=61.1㎡	> 400.45x15%=60.07㎡
	61.1-60.07=1.03㎡	計入容積

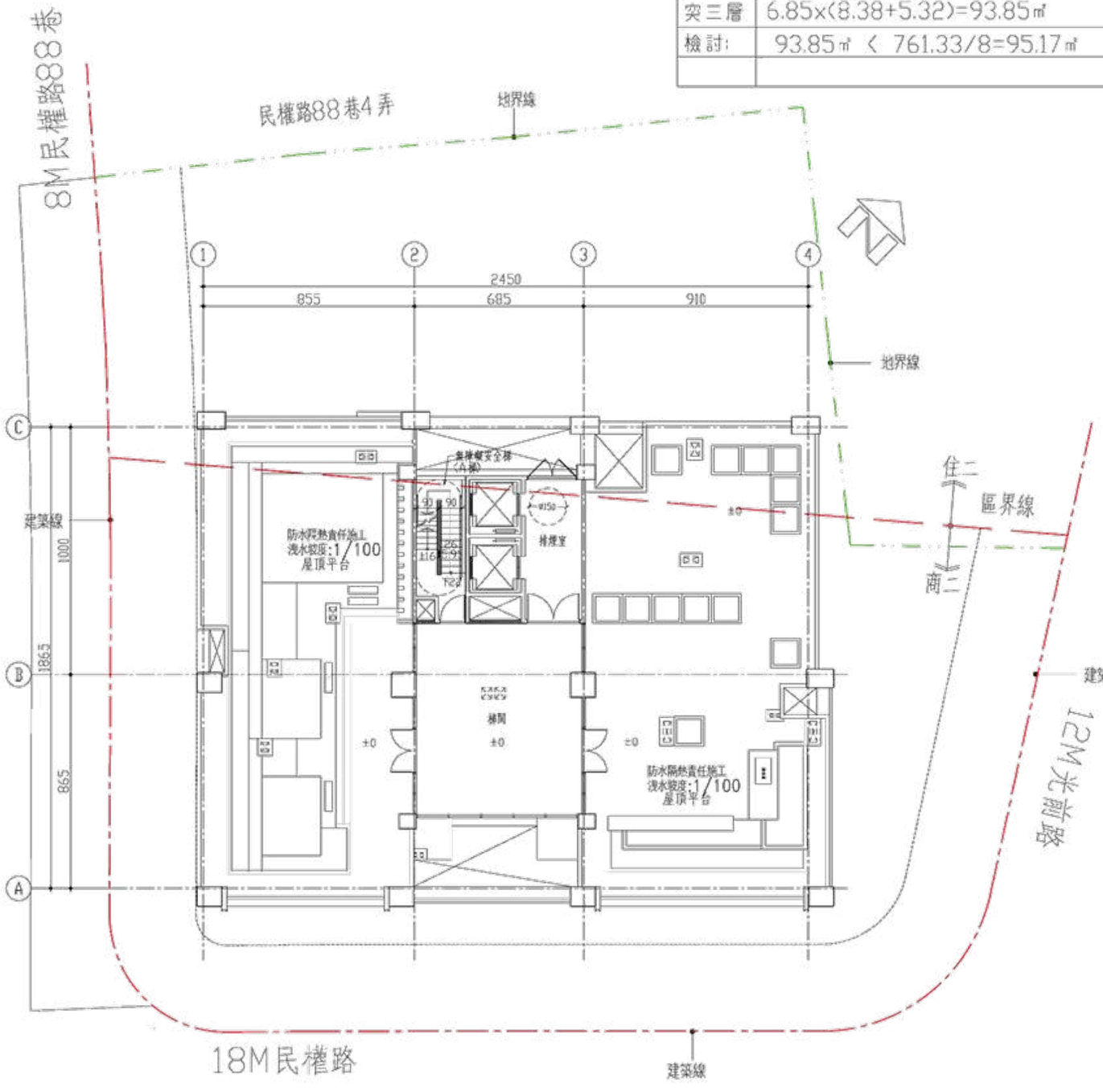
四.容積樓地板面積 :
321.78+5.29+1.03=328.1㎡

五.戶數: 各層4戶

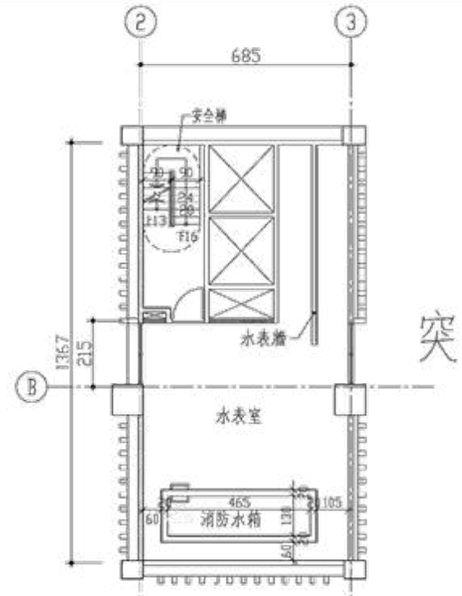


十二至十四層面積計算圖 S=1/400

一.樓地板面積:	
突一層	6.85x13.67=93.64㎡
突二層	6.85x13.67=93.64㎡
突三層	6.85x(8.38+5.32)=93.85㎡
檢討:	93.85㎡ < 761.33/8=95.17㎡



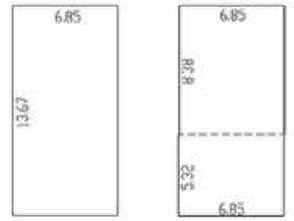
屋突一層平面圖 S=1/200



屋突二層平面圖

屋突三層平面圖

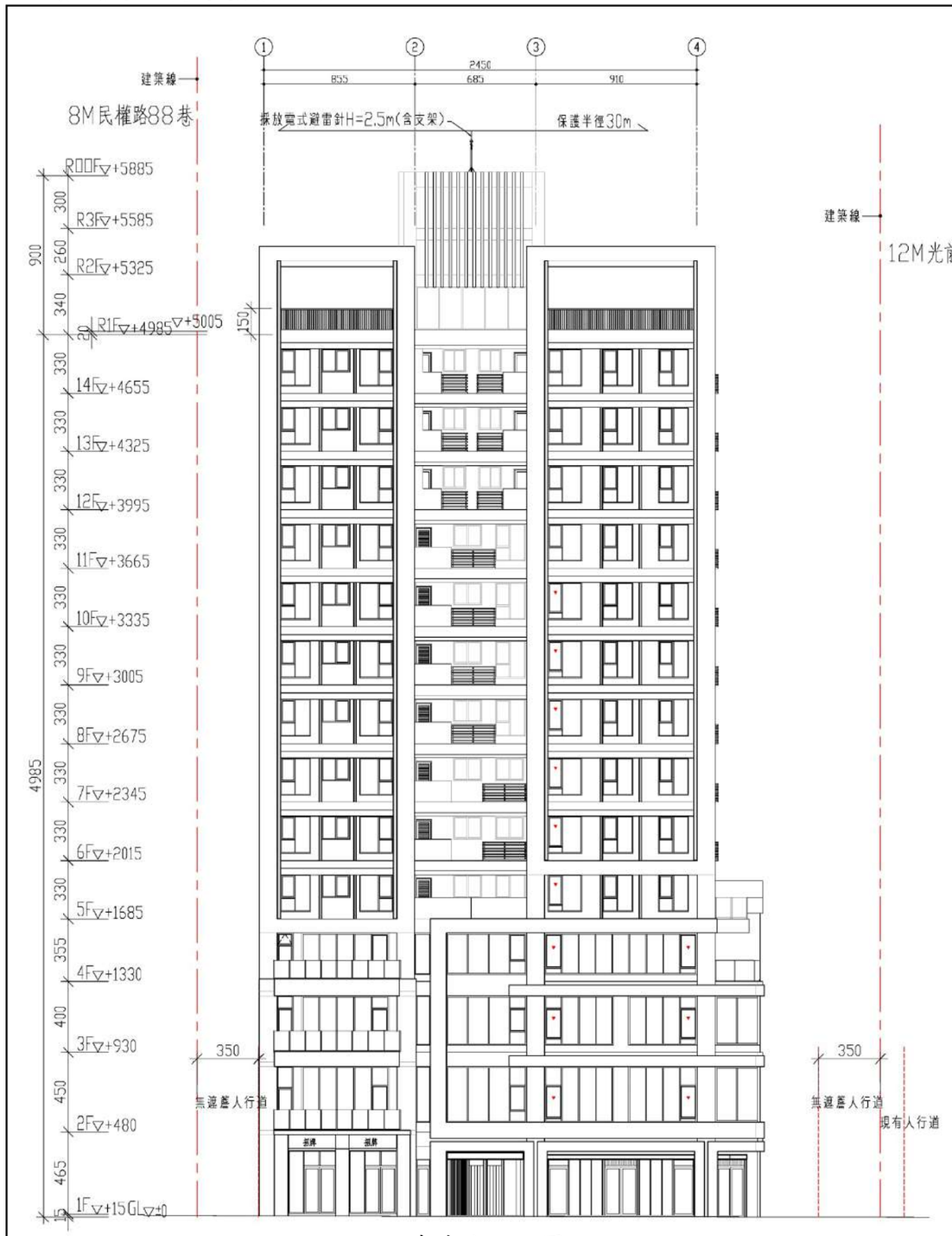
屋突頂板平面圖



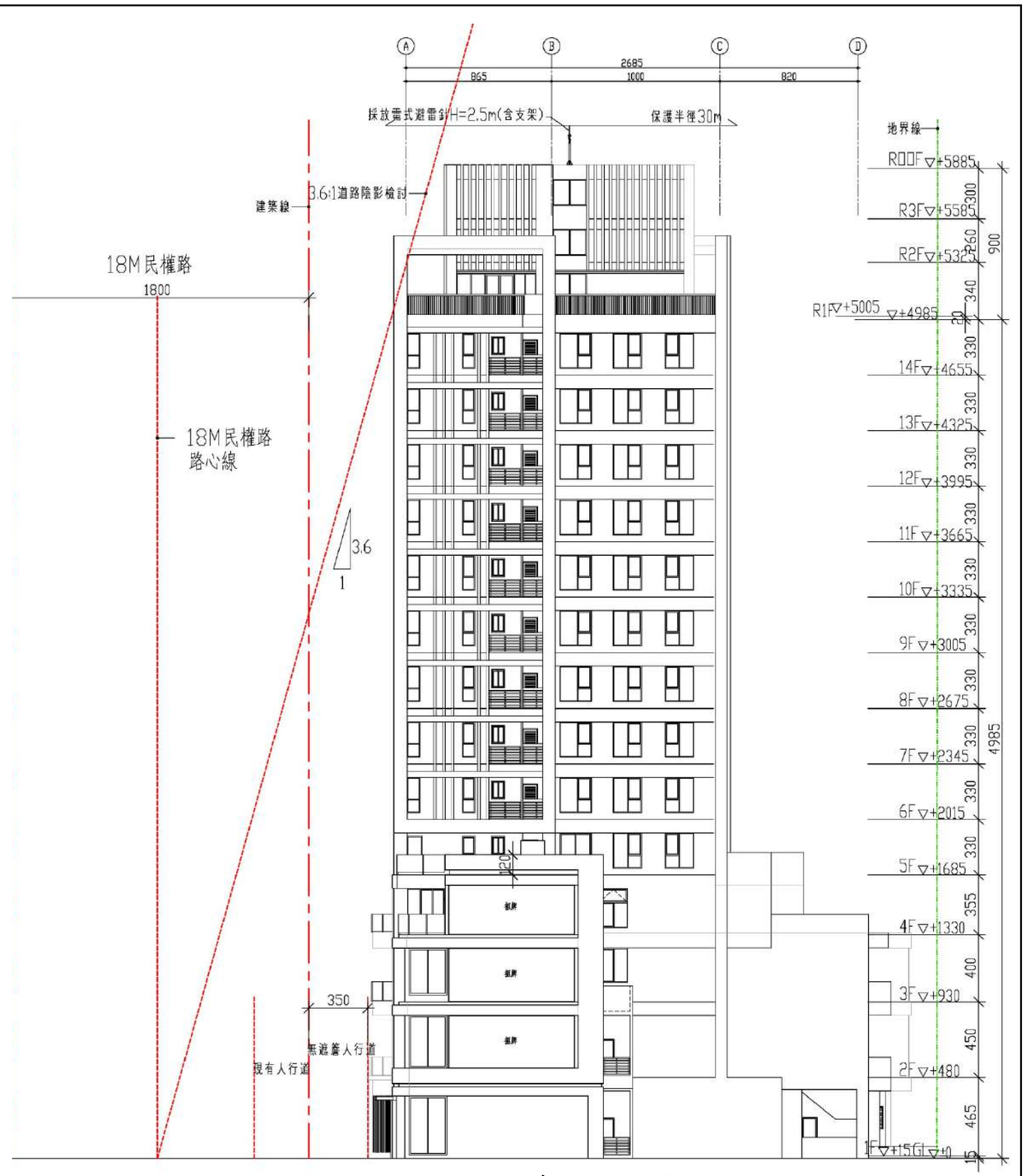
突一~突三層面積計算圖

S=1/400

圖9-20 屋突層平面圖

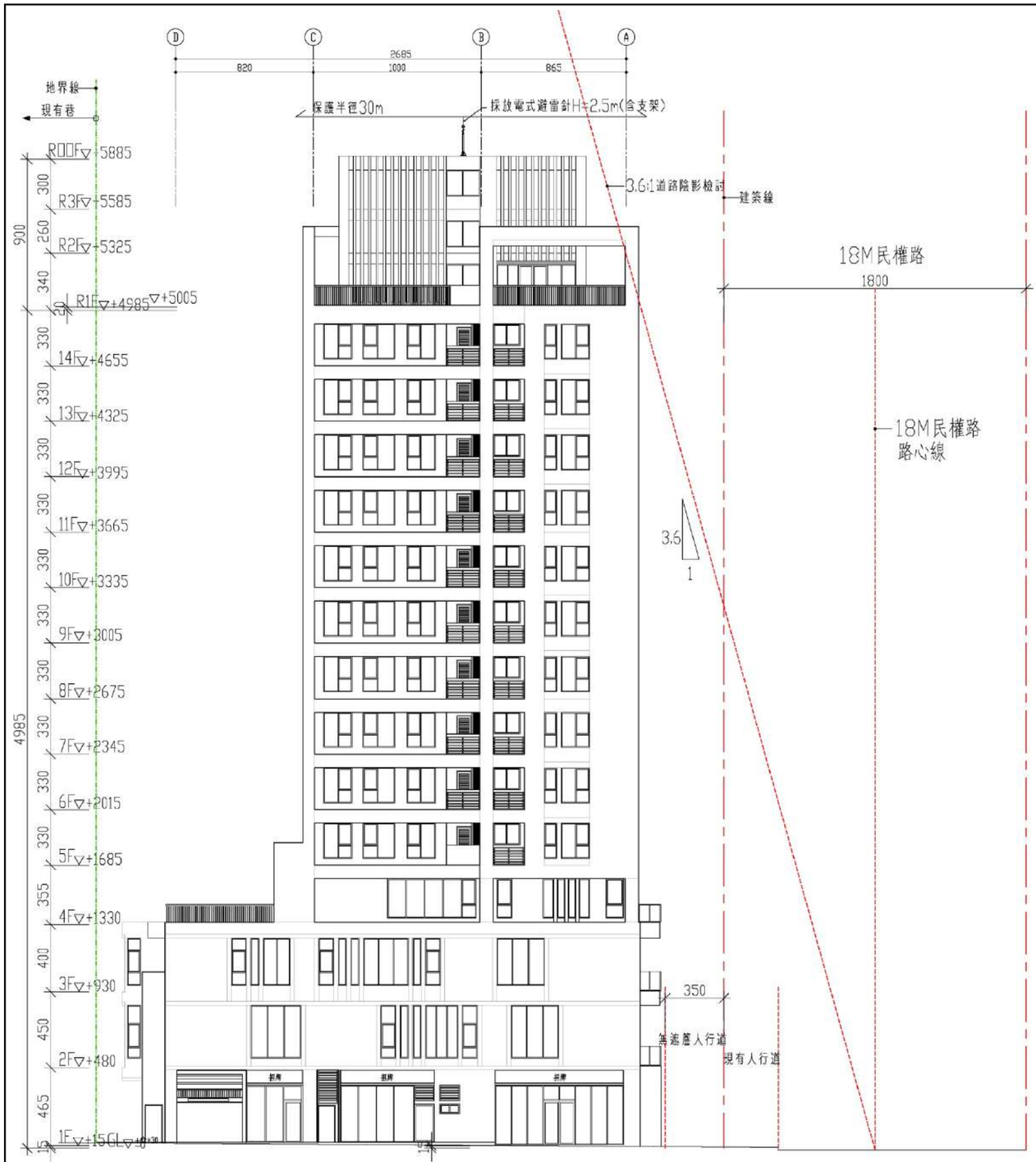


東南向立面圖

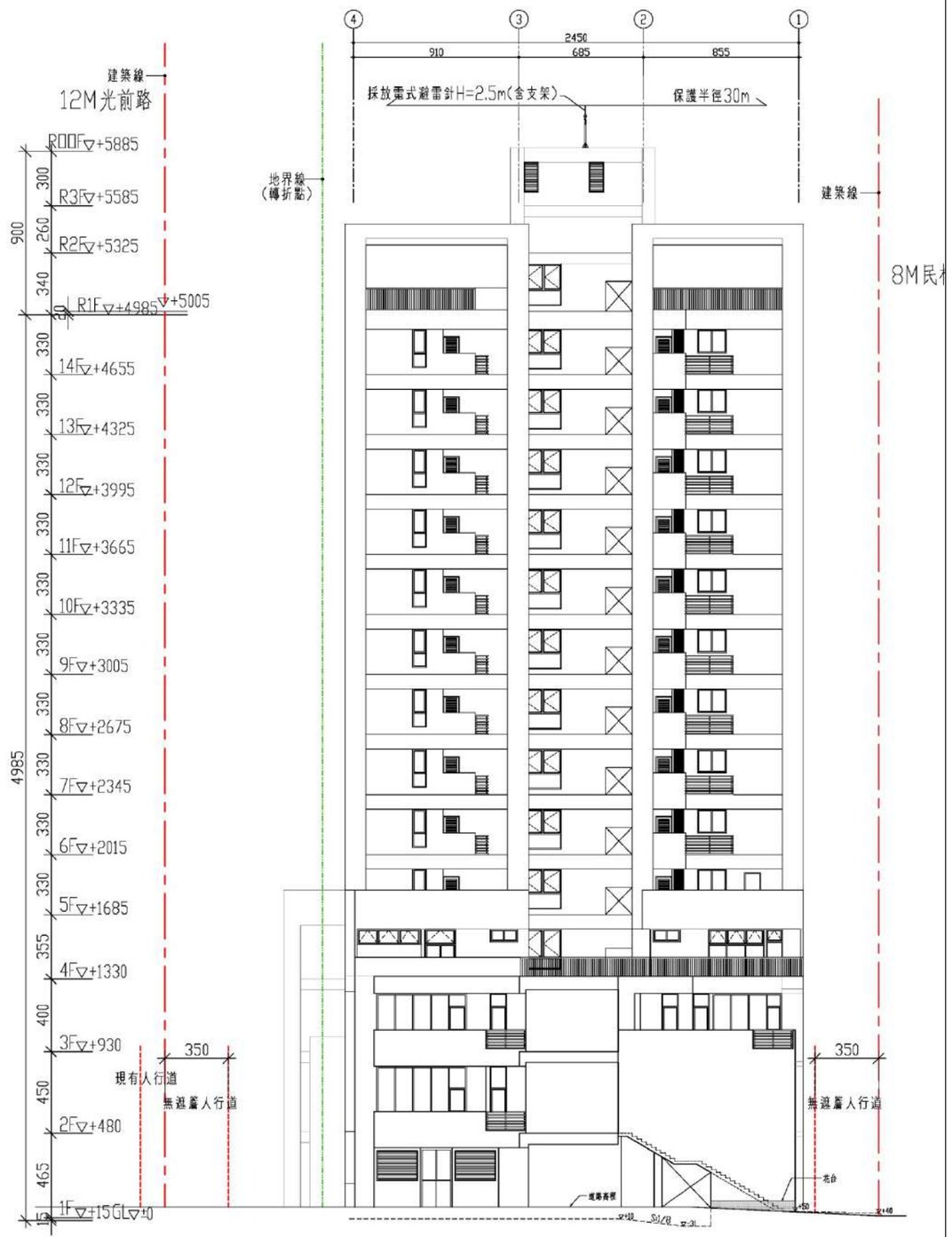


東北向立面圖

圖例及說明	圖9-21　東南向、東北向立面圖	比例	1/300

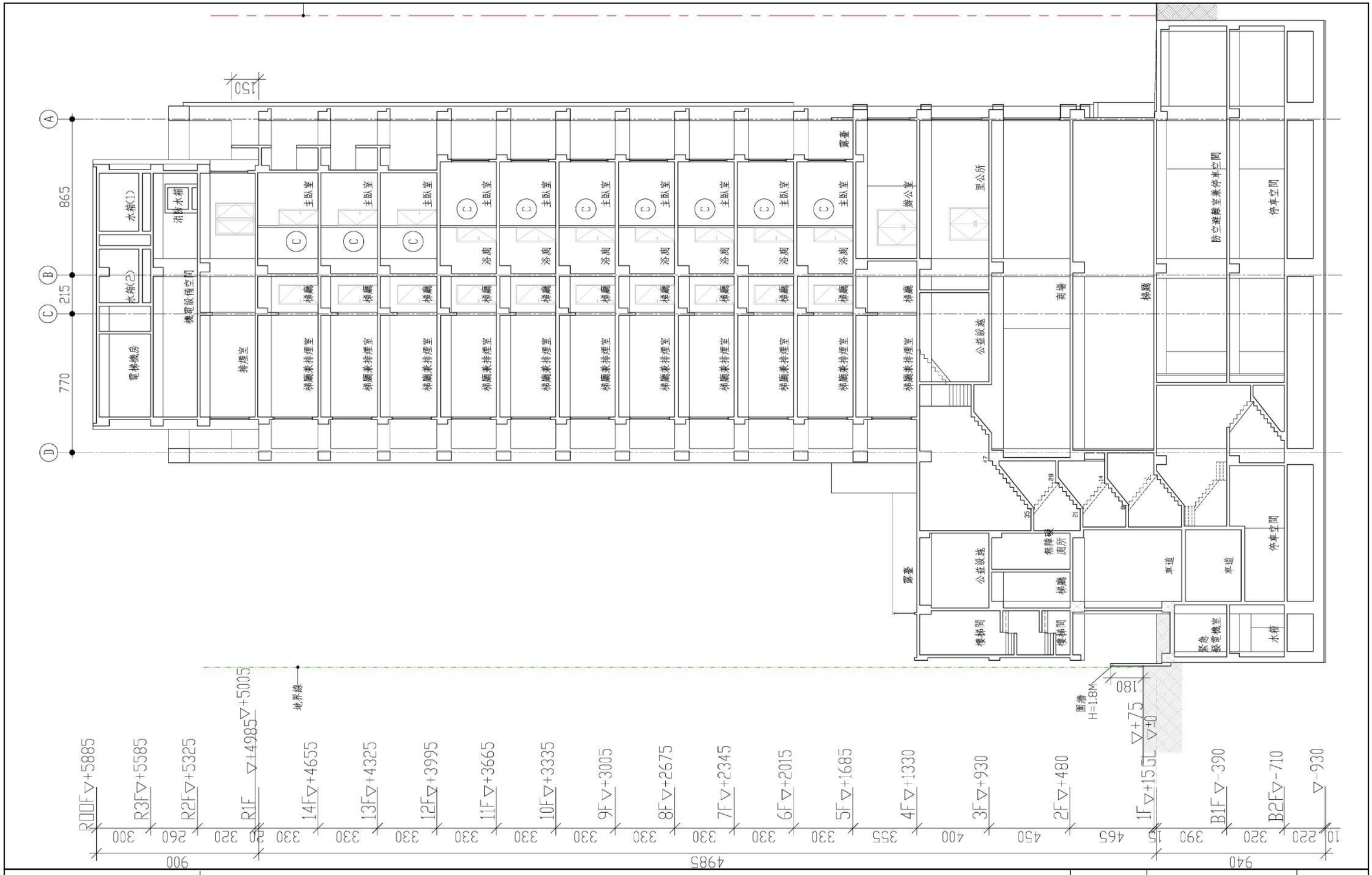


西南向立面圖

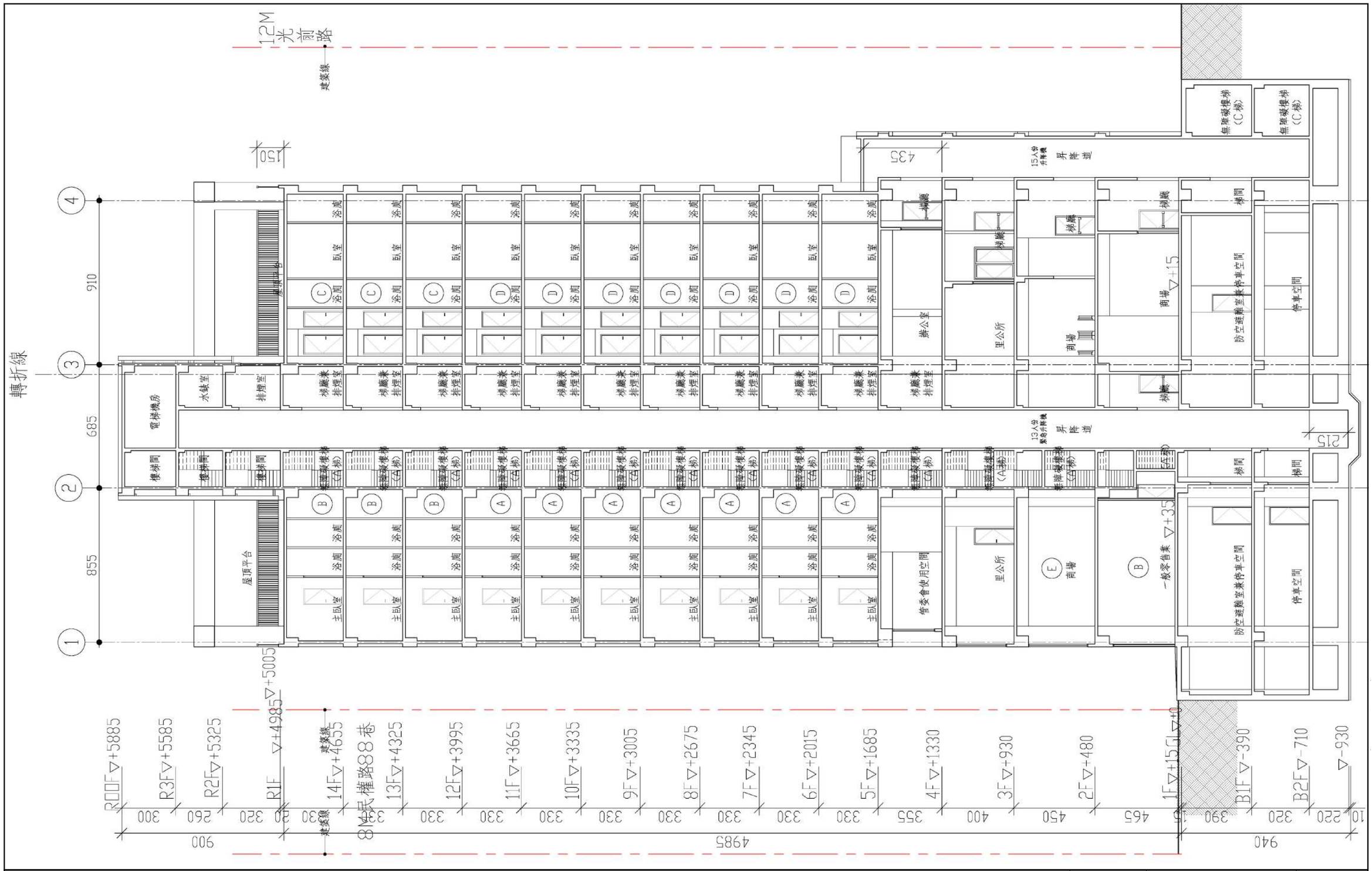


西北向立面圖

圖例及說明	圖9-22　西南向、西北向立面圖	比例	1/300



圖例及說明	圖9-23　縱向剖面圖	比例	1/200



圖例及說明	圖9-24 橫向剖面圖	比例	1/200	

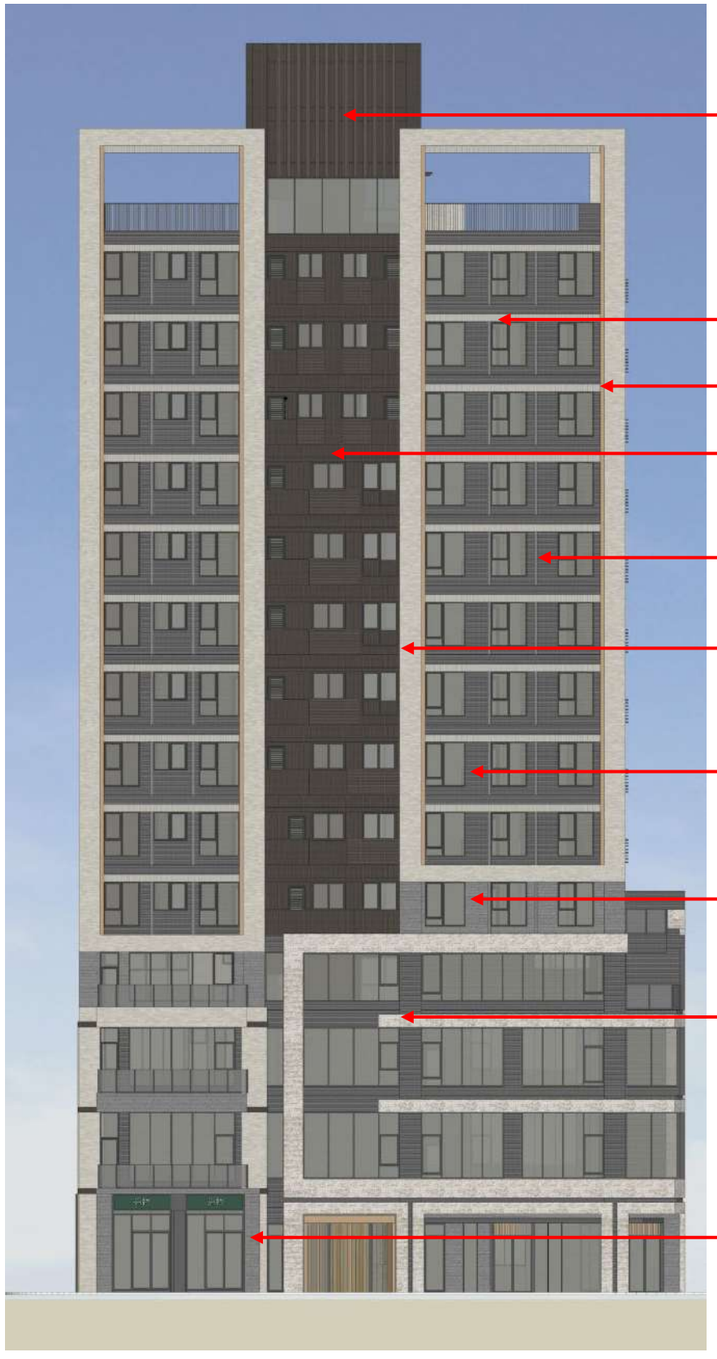




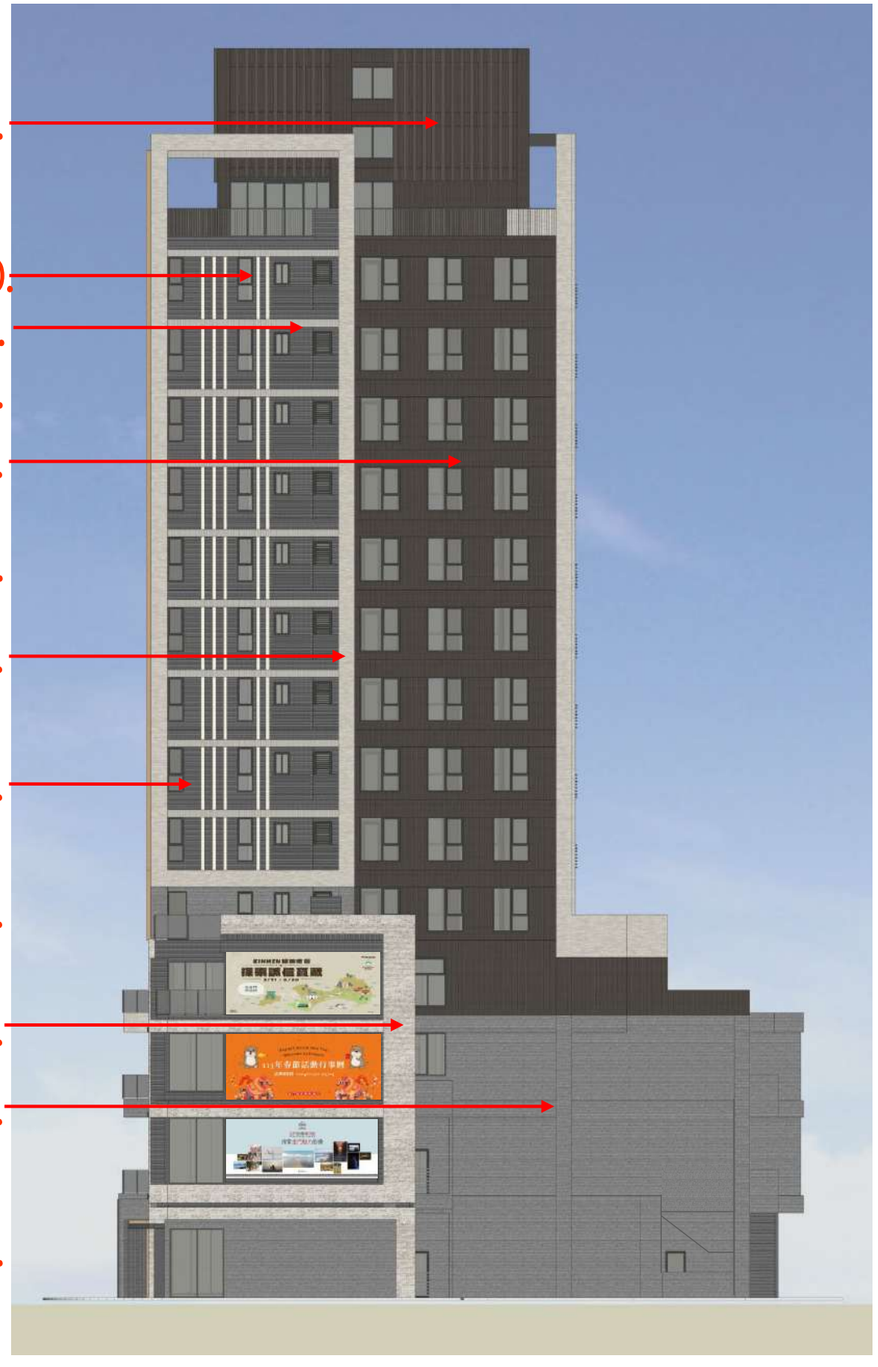
以不同色系金屬框架及隔柵，區別住宅及商用出入口範圍，搭配明亮石材輔以深色面磚，勾勒出建築物的線條及層次感。住宅入口以暖色系為主搭配金屬門扇，強調出入口的低調高質感；商用出入口則以明亮玻璃為主，增加通視感，帶給路人欣賞櫥窗的權力與樂趣。

建築物東北向臨光前路側，為本案外觀主要視角方向，立面利用低樓層商用部分以不影響住宅為原則，留設大面實牆，作為在地意象的宣導畫布，提供給商業或地方活動甚至本區地標圖樣的廣告牆固定位置。

東南向民權路路景觀模擬圖



東南向立面圖

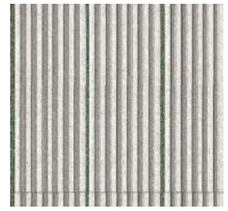


東北向立面圖

1.石材 (淺咖啡色)



6.磁磚(淺咖啡色直貼)



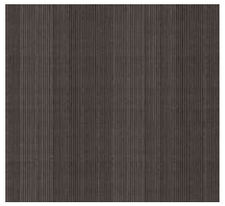
2.磁磚 (淺咖啡色)



7.金屬板(深咖啡色)



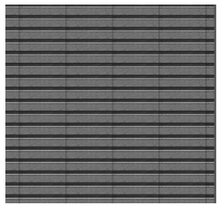
3.磁磚 (深咖啡色)



8.金屬板(米黃色)



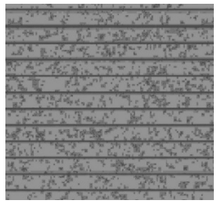
4.磁磚 (深灰色)



9.金屬板(灰色)

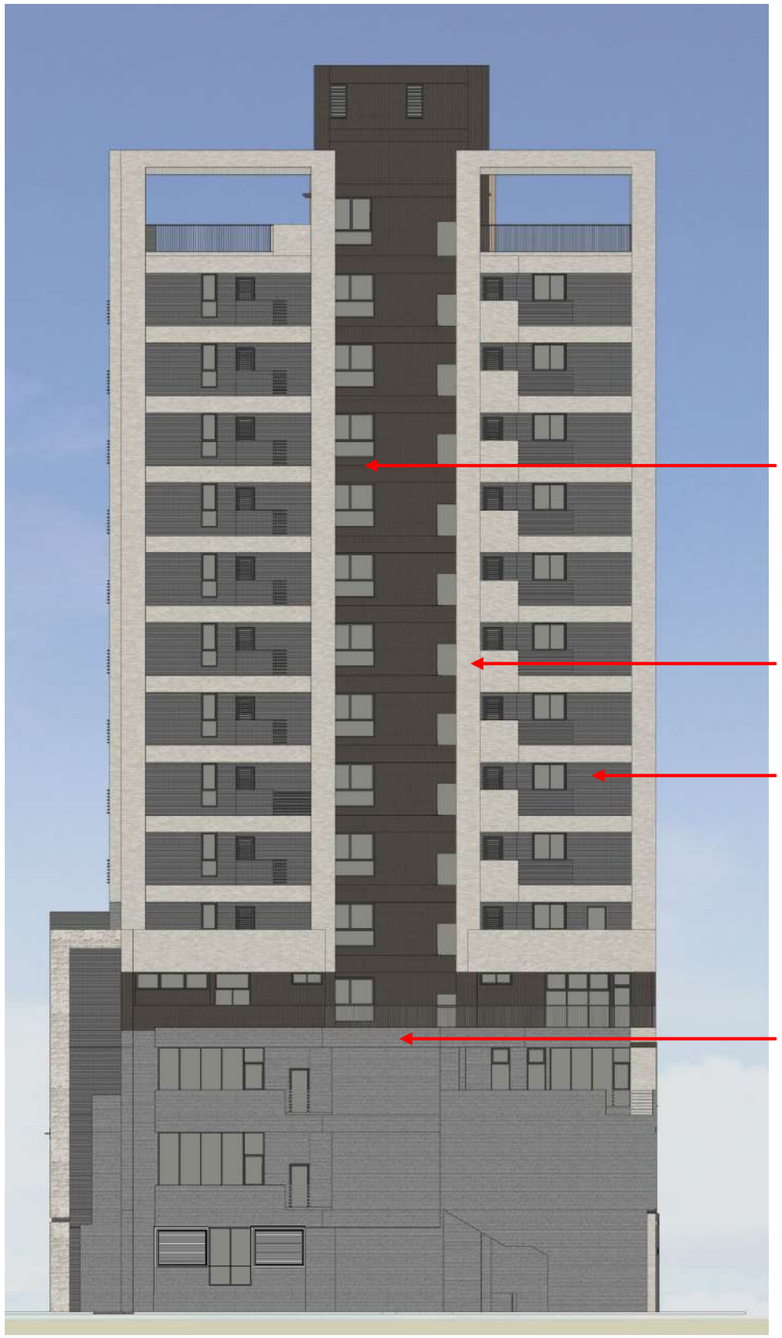


5.磁磚 (灰色)

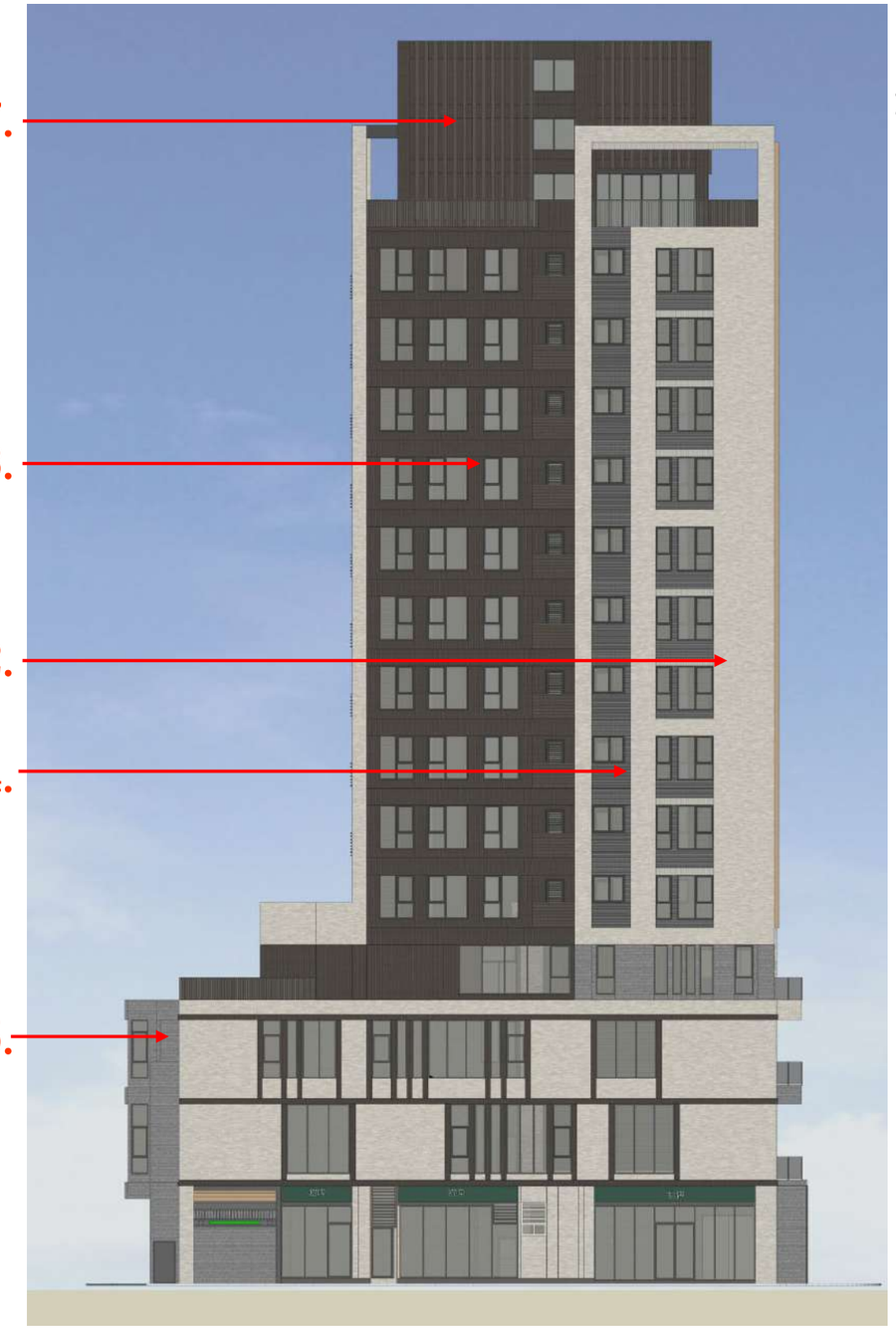


10.金屬板(淺咖啡色)

圖例及說明	圖9-26　建築物外牆材質及色彩計畫	比例	



西北向立面圖



西南向立面圖

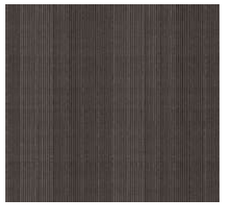
1.石材 (淺咖啡色)



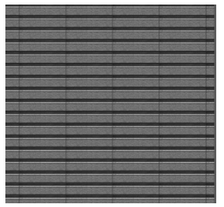
2.磁磚 (淺咖啡色)



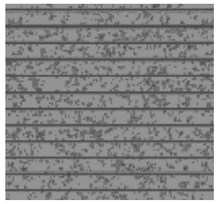
3.磁磚 (深咖啡色)



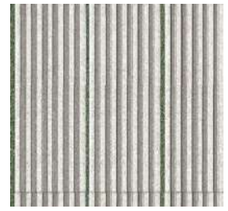
4.磁磚 (深灰色)



5.磁磚 (灰色)



6.磁磚(淺咖啡色直貼)



7.金屬板(深咖啡色)



8.金屬板(米黃色)



9.金屬板(灰色)



10.金屬板(淺咖啡色)

圖例及說明	圖9-27　建築物外牆材質及色彩計畫	比例	

前言

建築物在白天靜止矗立，到了夜幕低垂時，透過適度的照明設計手法，不僅讓建築物的立面跳脫出夜空中，也呈現獨特的品味。金門縣雖為外島，但近年來政府陸續推動整體夜間活動空間及夜景之照明規劃，實施整體照明環境改造工作，顯示出公部門帶動改善夜間景觀的決心，並改變有別以往給人戰時前線的刻板印象，此象徵國人對環境品質的重視及活動的需求已從日間延續到夜間。

設計說明

本建案位於三角街廓，兩面臨路，就以周圍的環境而言，本案將會是地標性的建案，再者周圍皆無夜間照明規劃的建築。

本案造型簡潔俐落，由框架構成外型，框架內的水平線條，撐起框架的層次，有虛有實，形成兩個高度不同的大框，是本案最明顯的特徵。

構想（一）：強調大框架在夜間時有中央錯落但視覺平衡的美感，利用窄角投射光速束相互垂直，再強調大框架的立體感，將光束的造型延續至另一面，形成大立體框架、

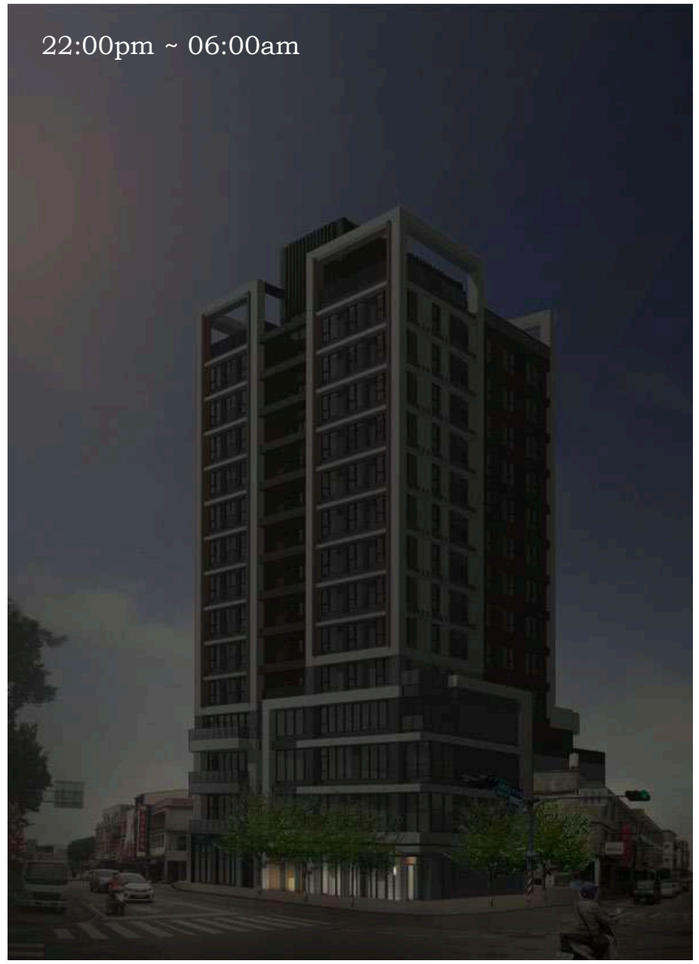
構想（二）：框架內的構成元素-水平線條，將水平帶狀面漸層洗亮，構成框架的量感，與框架合而為一。

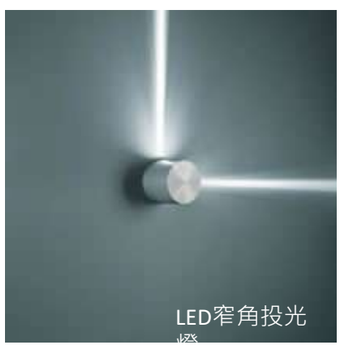


圖例及說明	圖9-28 夜間建築照明計畫	比例	








LED窄角投光燈

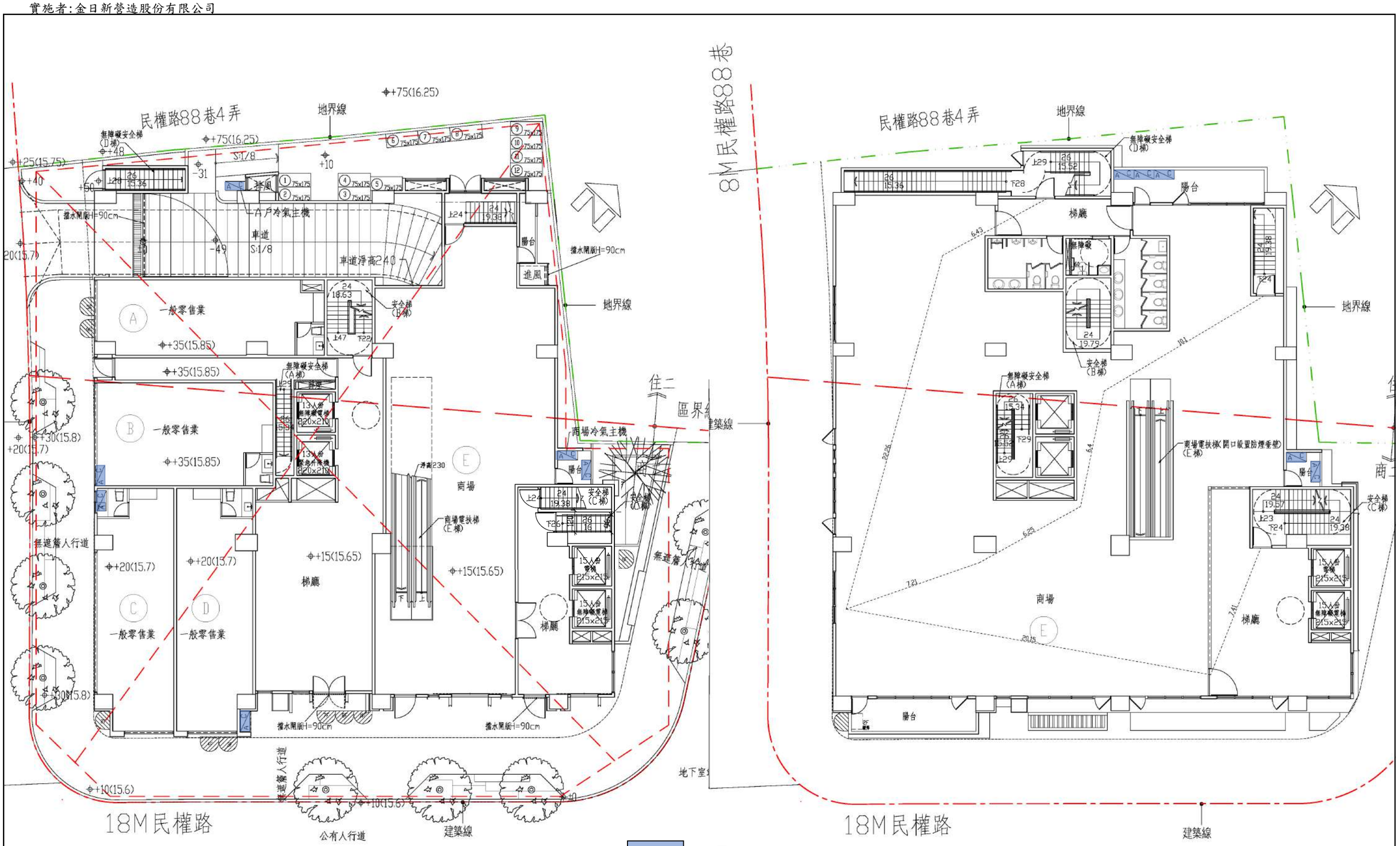

LED 窄角洗牆燈


嵌燈

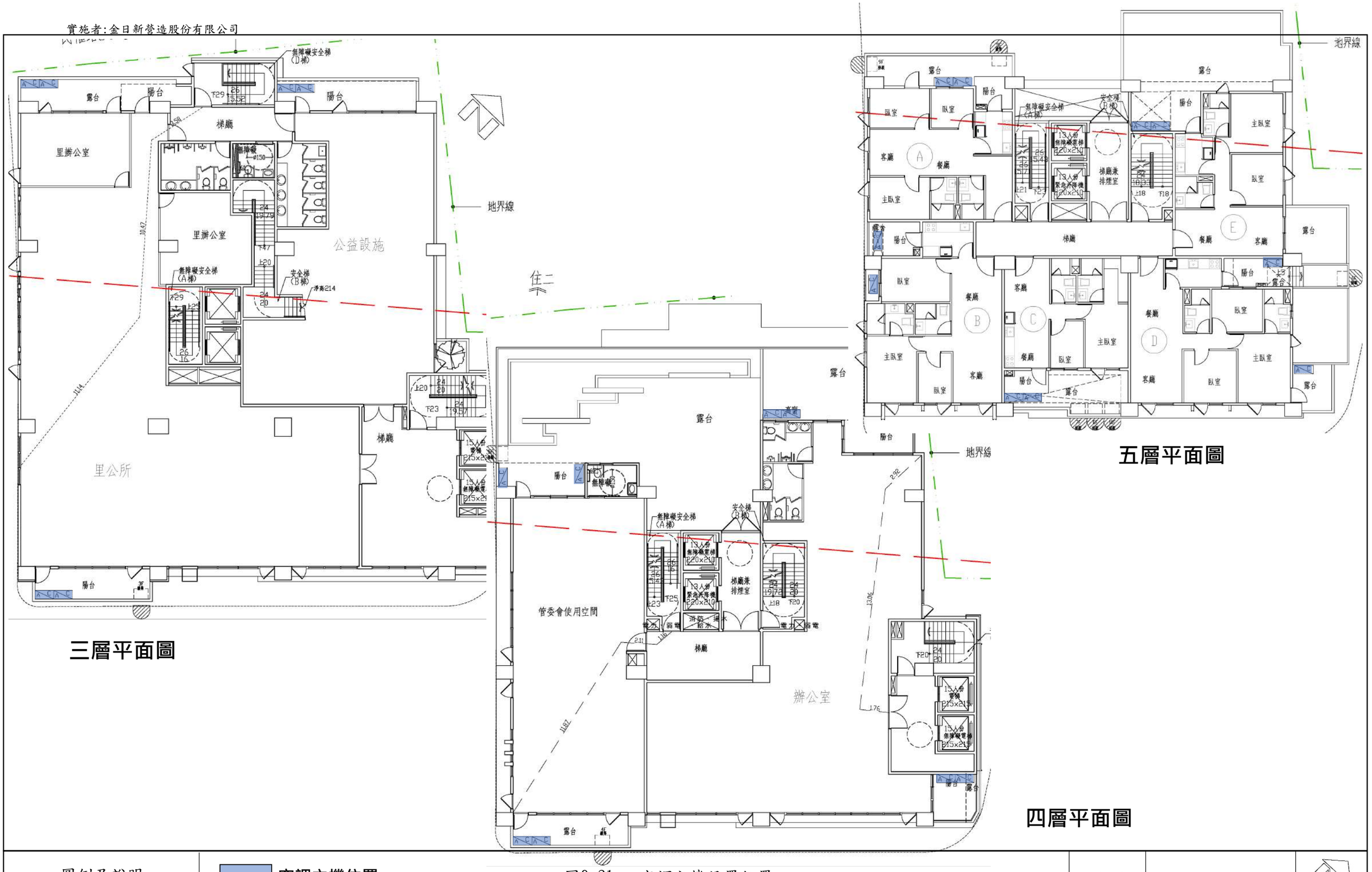

180º LED投光燈


LED洗牆燈

圖例及說明	圖9-29　照明供應時段說明	比例	



圖例及說明	圖9-30 空調主機設置位置	比例	S:1/200

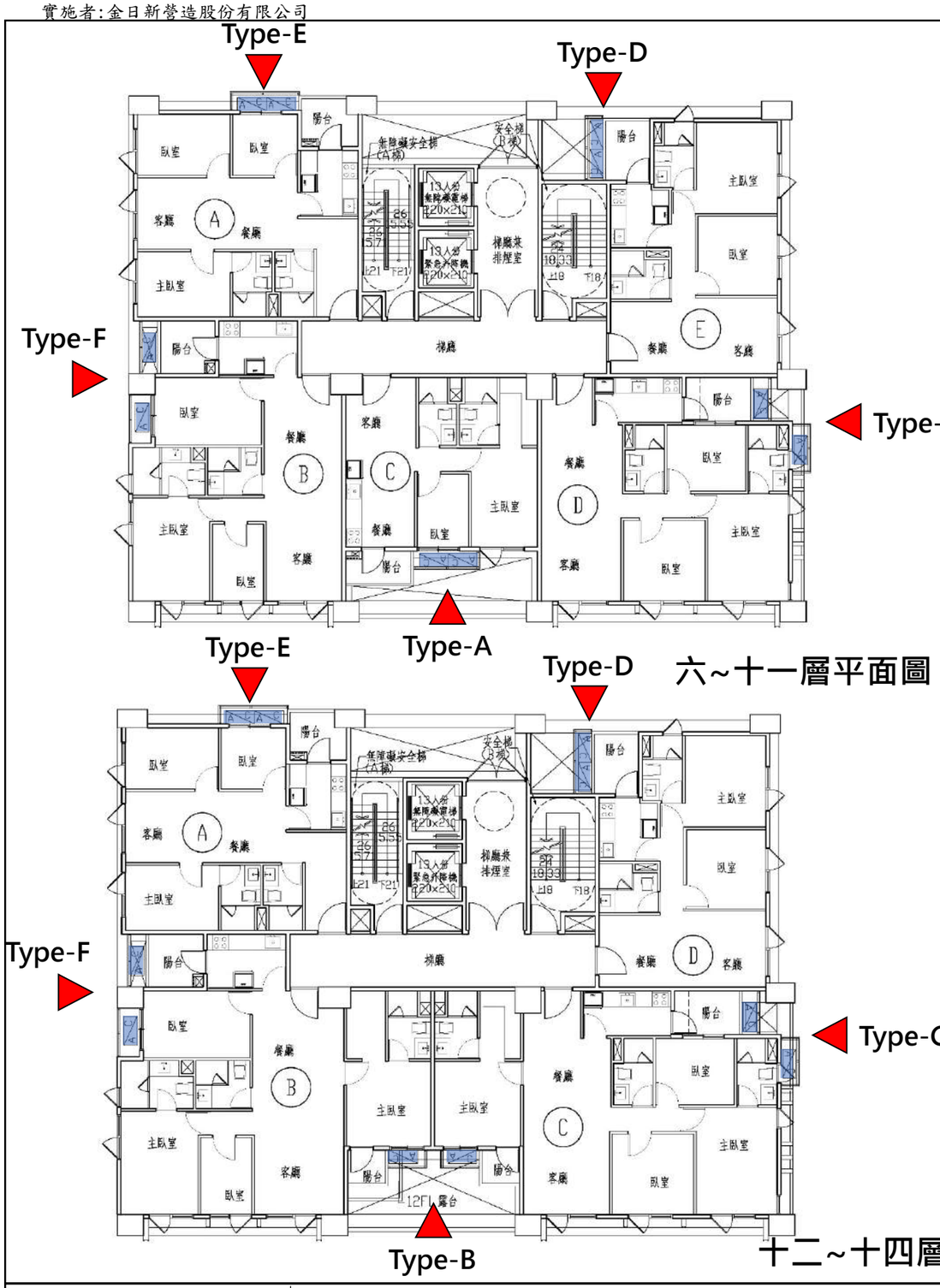


三層平面圖

四層平面圖

五層平面圖

圖例及說明	空調主機位置	圖9-31　空調主機設置位置	比例	S:1/200





Type-A透視圖



Type-B透視圖



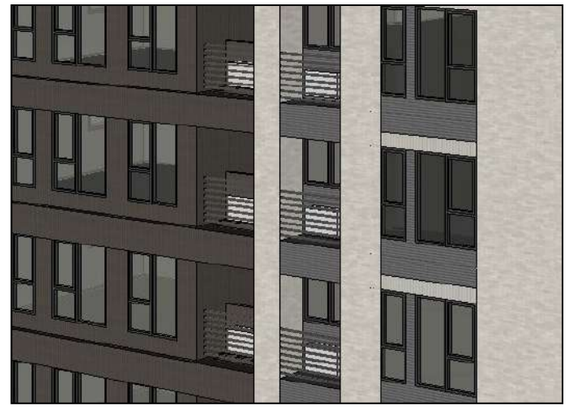
Type-C透視圖



Type-D透視圖



Type-E透視圖



Type-F透視圖

圖例及說明	空調主機位置	圖9-32　空調主機設置位置	比例	S:1/200

以地區景觀特色及永續自然為原則，選擇在地特色原生種為主，且塑造對環境友善的空間及具當地自然風情的綠廊，並利用植栽四季變化形成不同時節的視覺體驗，創造一個富趣味性及舒適的景觀休憩空間。



台灣欒木



杜英

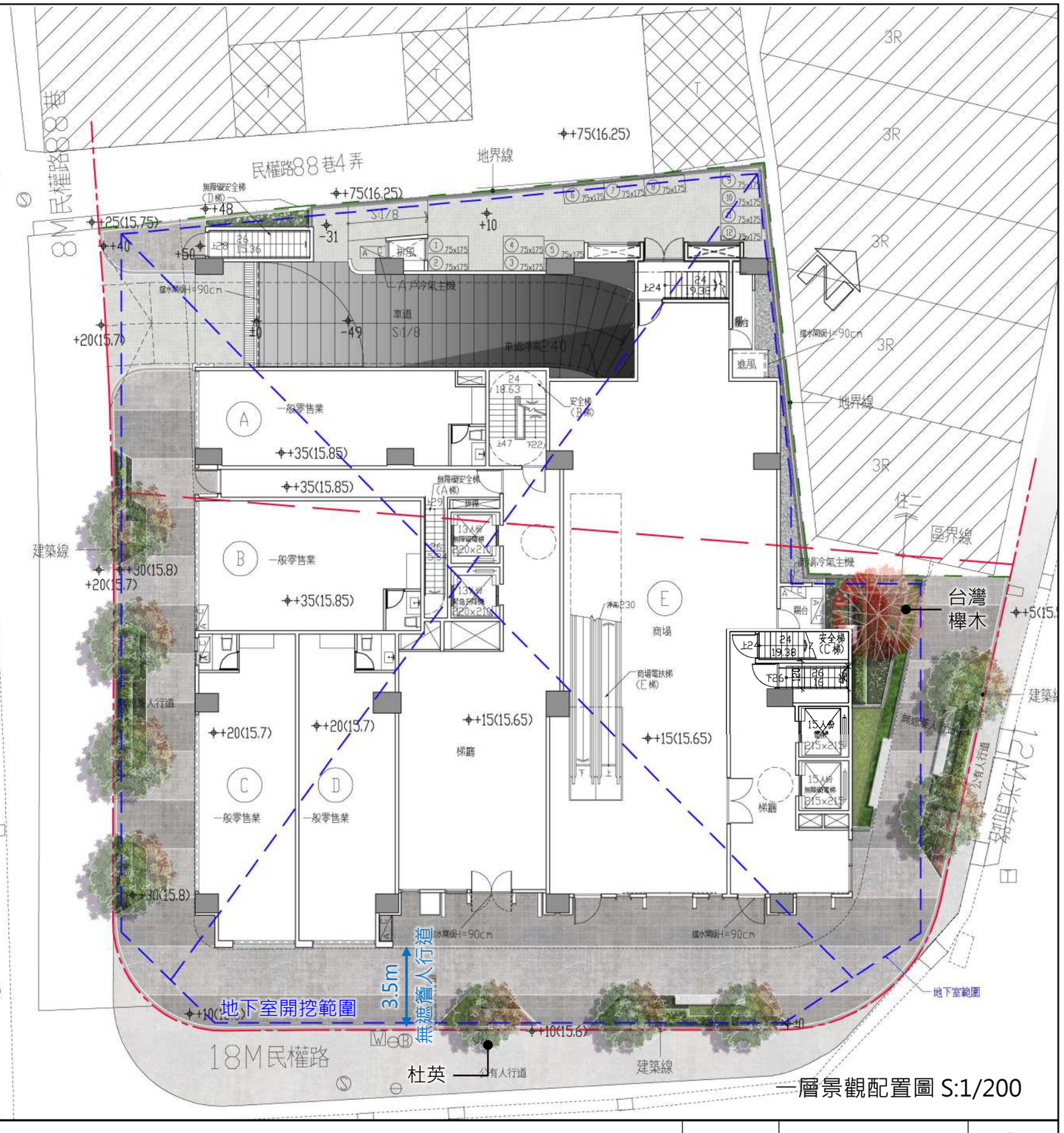
沿街步道行道樹以常綠的**杜英**為主，
東側與鄰地之間以四季變化的**台灣欒木**為主景樹。







水平線條鋪面上局部刻畫著讓人懷想記憶，讓當地居民在新的空間感受舊時的歲月足跡。



一層景觀配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-33　1樓景觀計劃說明圖	比例	1/200

植栽以耐鹽性強之原生濱海喬灌木，對鄰近生態環境之影響降至最低，並調節局部地區之微氣候。以野牡丹等色彩鮮明之原生灌木草花等，以複層式的方式種植以創造視覺層次的高低變化，使整體空間具多元變化性。


紅花石蒜


四季蘭


白茅


馬鞍藤


越橘葉蔓榕

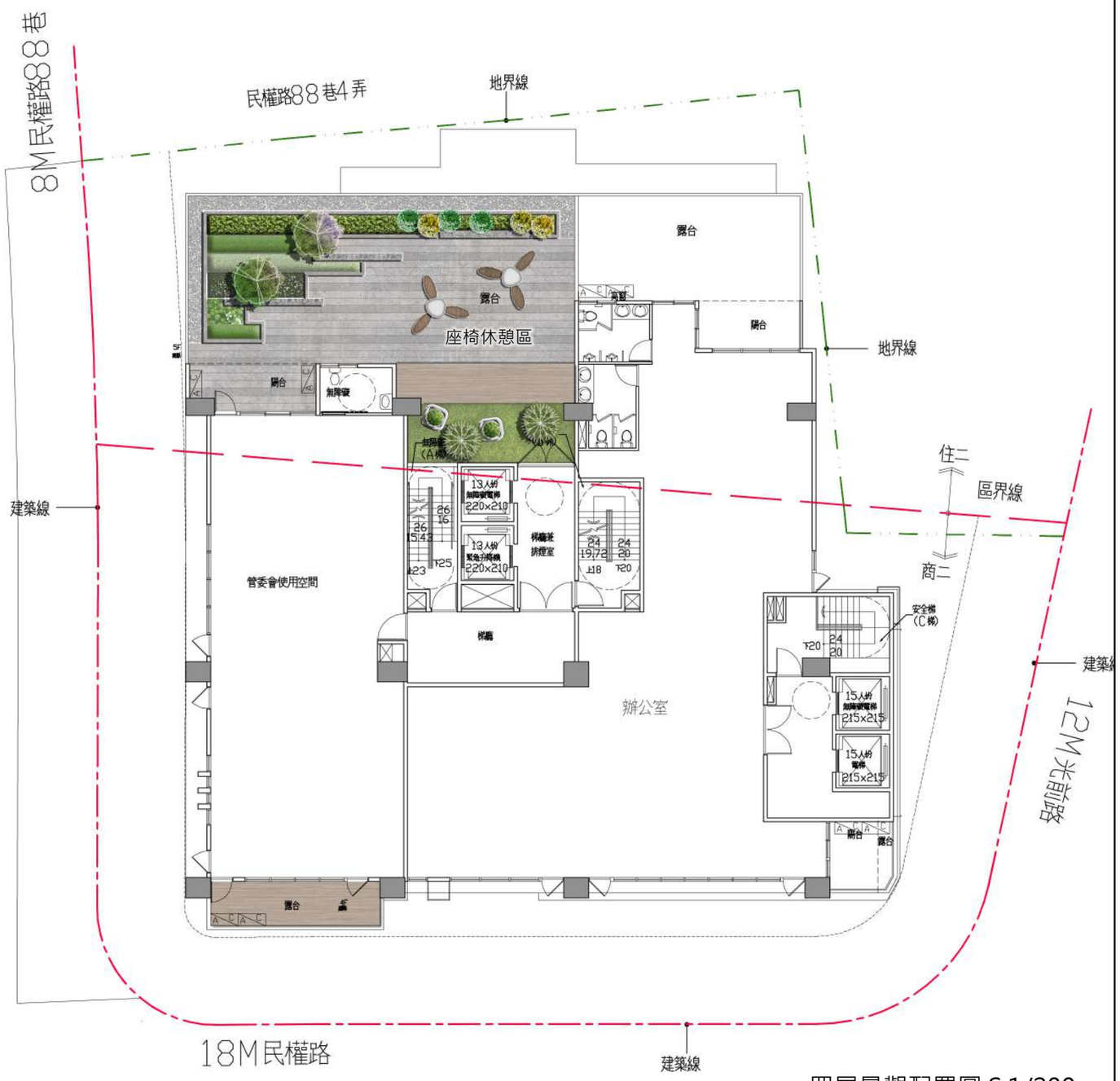

小葉赤楠



利用金門縣花四季蘭為意象的景觀造型座椅，圍朔出多功能休閒空間，創造生機盎然的綠色環境。







四層景觀配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-34　4樓景觀計劃說明圖	比例	1/200	

屋頂在植栽的選擇上皆使用金門原生種及耐旱、抗風之植物，以解決金門常有缺水之問題及節省維護成本。


田代氏石斑木


宜梧


白茅


小葉黃鱔藤


野牡丹


海桐

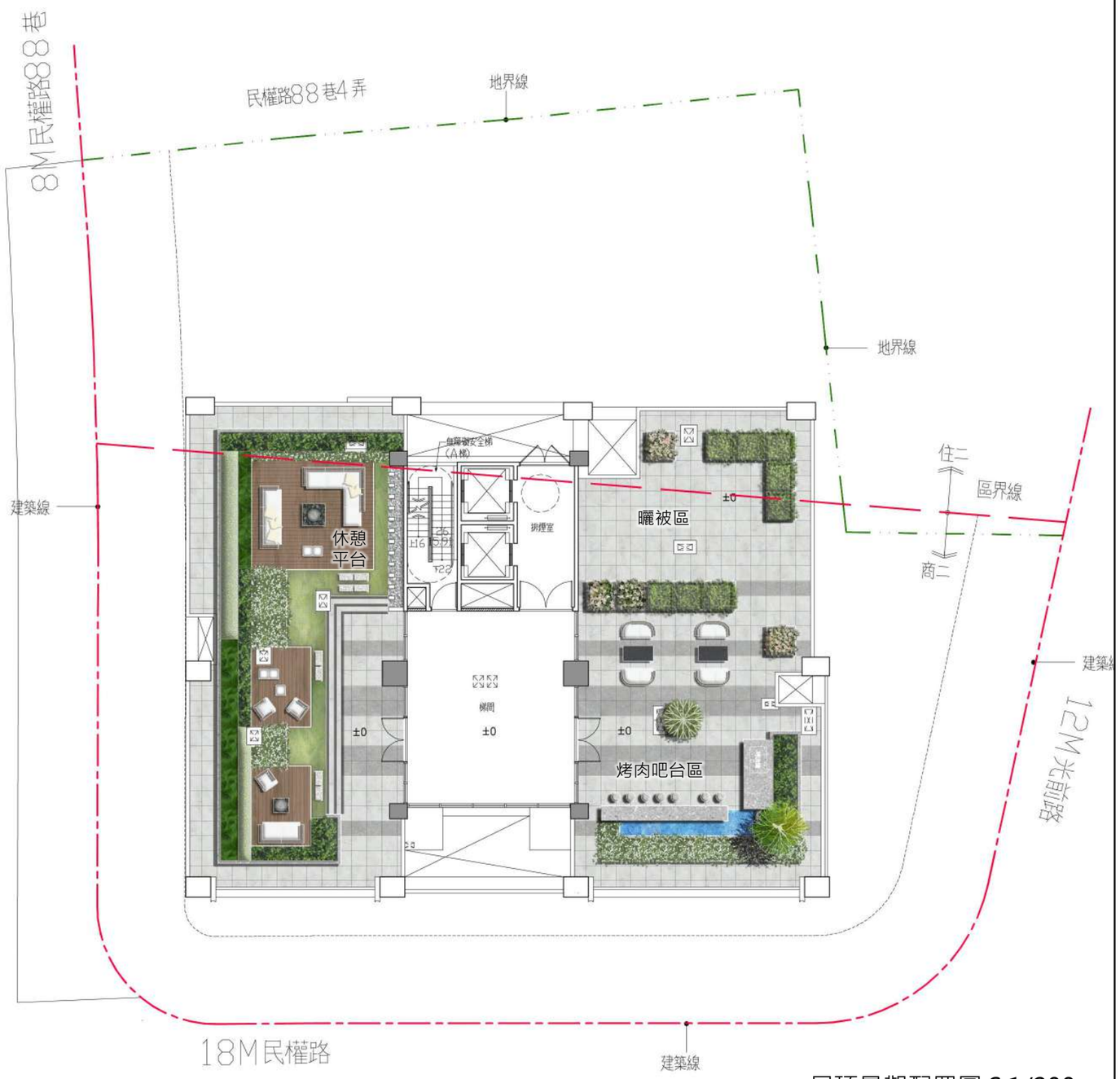




以機能性質導向，利用不同景觀元素在屋頂層兩側創造不同氛圍的空間體驗。

架高平台搭配綠籬圍塑出鬱鬱蔥蔥的休憩空間，將水景結合吧檯桌，建立清幽舒適的烤肉區，北側以植栽劃分完整的曬被空間。





屋頂景觀配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-35　屋頂景觀計劃說明圖	比例	1/200	

圖 例	名 稱	數 量
	高燈	6 盞
	庭園燈	9 盞
	花叢燈	4 盞
	嵌燈	9 盞



高燈



花叢燈



庭園燈



崁燈

■ 照片為示意照片僅供參考



圖例及說明	圖9-36　1樓照明計劃說明圖	比例	1/200	

圖 例	名 稱	數 量
	花叢燈	12 盞
	崁燈	5 盞

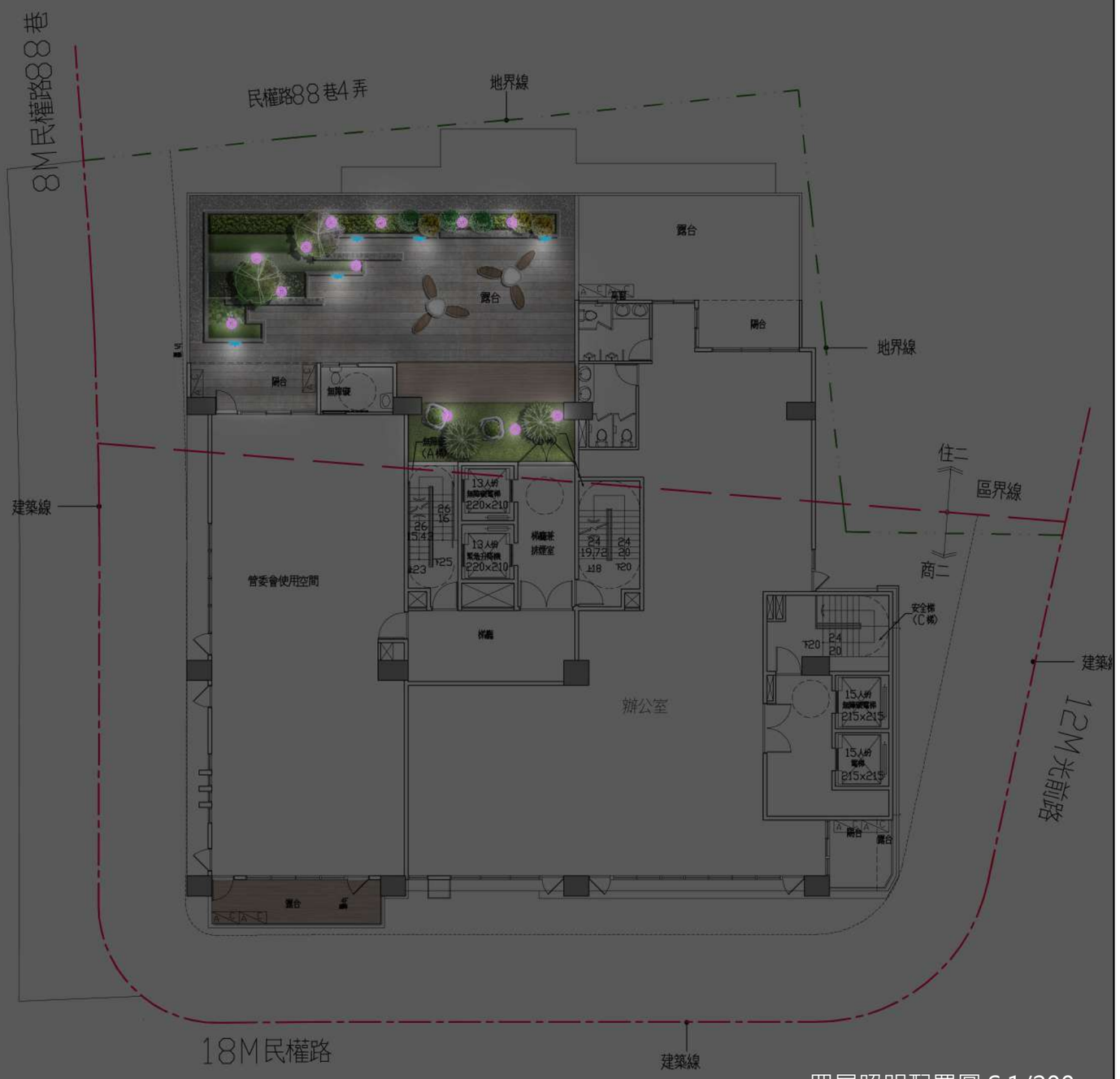


花叢燈



崁燈

■ 照片為示意照片僅供參考



四層照明配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-37　4樓照明計劃說明圖	比例	1/200	

圖 例	名 稱	數 量
	庭園燈	11 盞
	花叢燈	10 盞
	崁燈	5 盞
	LED線燈	11.4 M



庭園燈



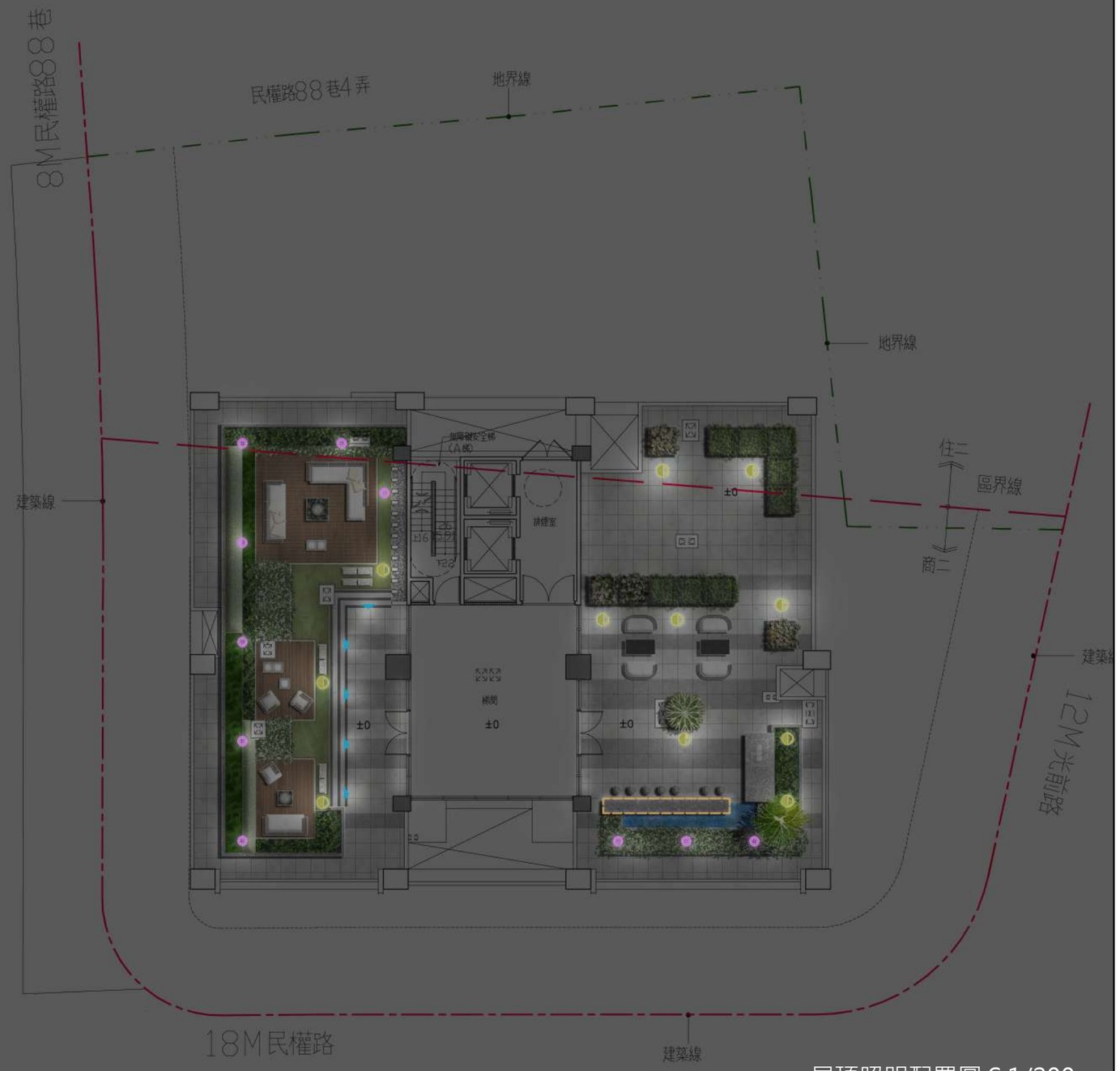
崁燈



花叢燈



LED線燈



■ 照片為示意照片僅供參考

屋頂照明配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-38 屋頂照明計劃說明圖	比例	1/200	

圖　例	材　質	色系
	人行步道: 石材或磚	灰色系
	人行步道: 石材或磚	深灰色系
	車道: 石材或磚(止滑處理)	灰／黑色系
	都市更新成果宣導: 石材	灰色系
圖　例	材　質	
	座椅: LxWxH=300x40x40cm ,3座	





座椅示意圖



鋪面示意圖

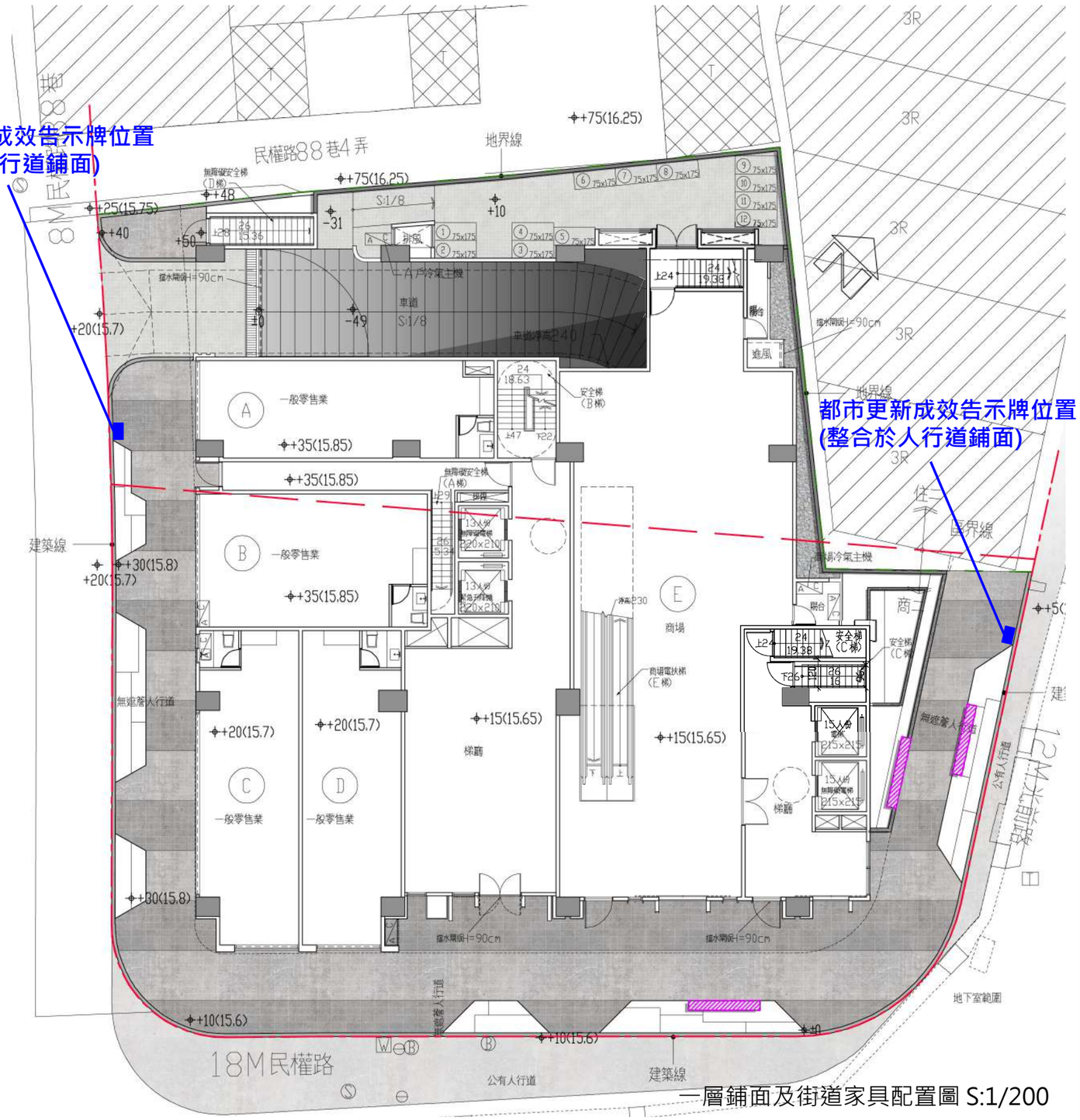
■ 照片為示意照片僅供參考





材質_石材
尺寸_60cmx30cm

2014	都市更新
字體：Arial	字體：華康中黑體
型式：Standard	型式：Standard
對正：正中	對正：正中
方向：水平	方向：水平
寬度：12	寬度：16.4662
高度：3.6	高度：3
旋轉：0	旋轉：0
背景遮罩：否	背景遮罩：否
行距係數：1	行距係數：1
行距：6	行距：5
行距型式：最小	行距型式：精確



一層鋪面及街道家具配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-39　1樓鋪面及街道家具計劃說明圖	比例	1/200

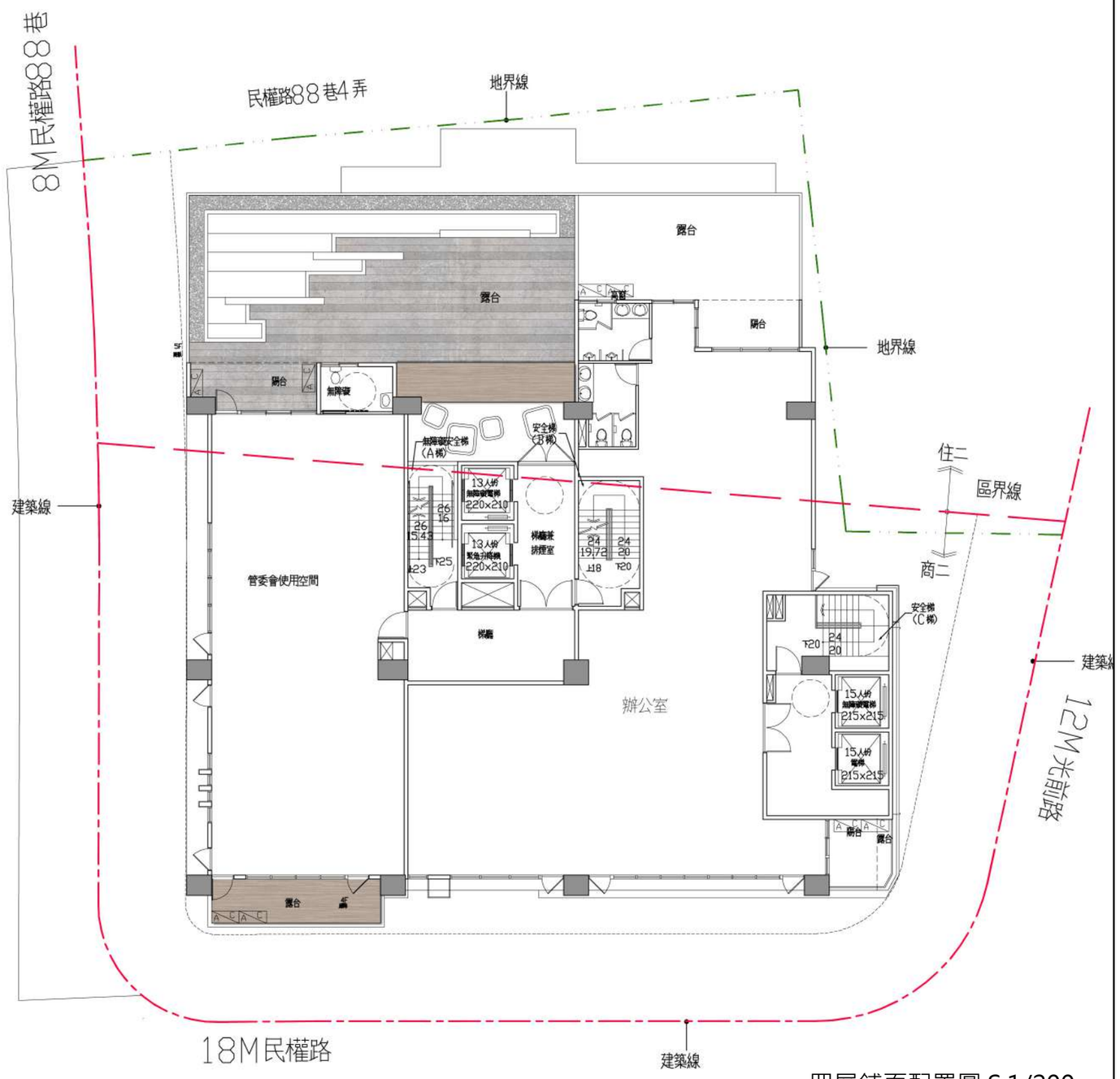
圖　例	材質	色系
	平台: 磚	灰色系
	平台: 磚	褐色系





鋪面示意圖

■ 照片為示意照片僅供參考



四層鋪面配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-40　4樓鋪面計劃說明圖	比例	1/200

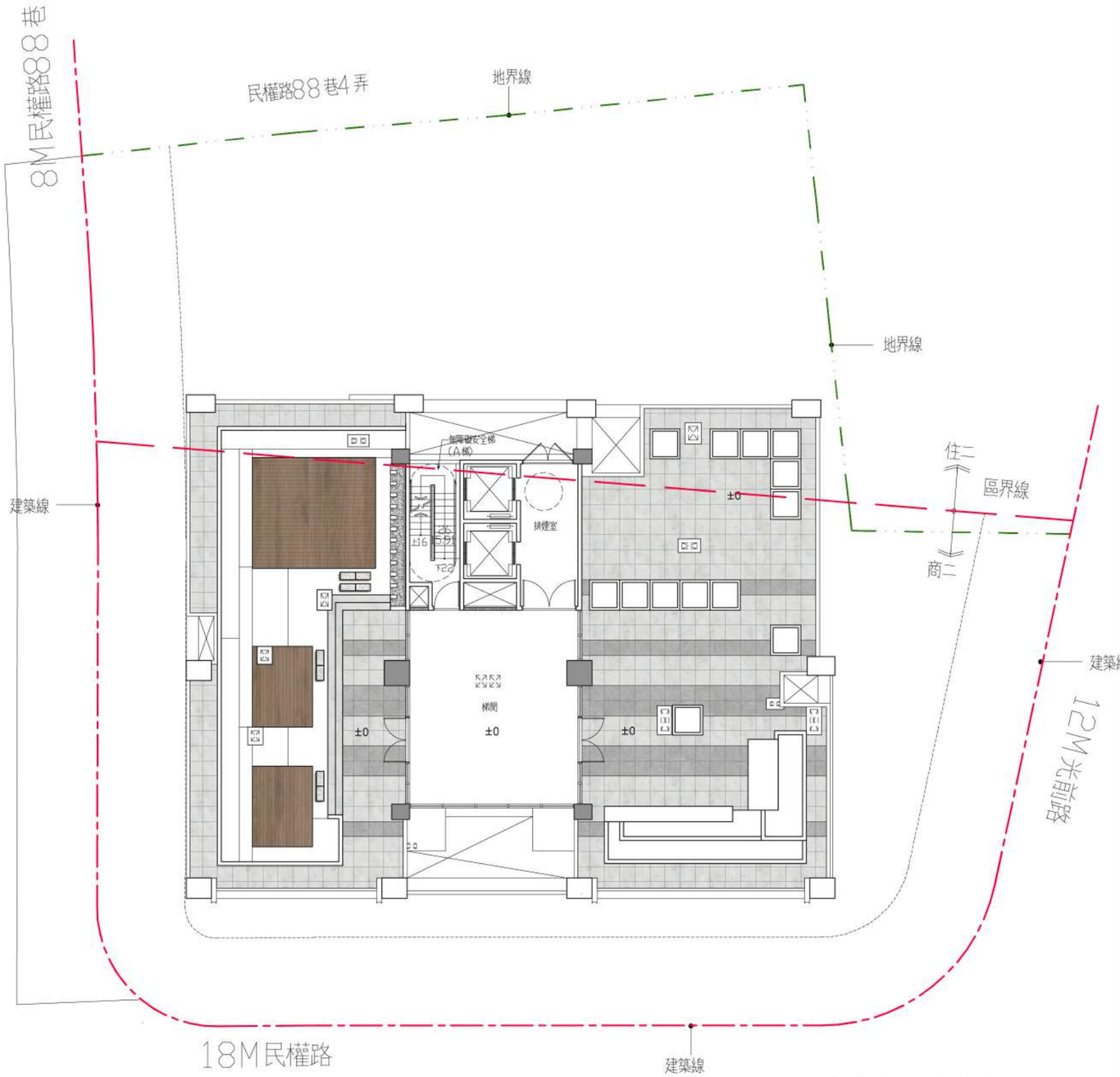
圖　例	材質	色系
	平台、維修通道: 磚	灰色系
	休憩平台: 磚	褐色系
	階梯: 磚	灰色系
	踏石: 石材	灰色系





鋪面示意圖

■ 照片為示意照片僅供參考



屋頂鋪面配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-41　屋頂鋪面計劃說明圖	比例	1/200	

喬木

圖例	名稱	規格	數量
	台灣欒木	M$≧20cm,H≧6m,W≧3m	1株
	杜英	M$≧20cm,H≧6m,W≧3m	6株
		M$≧8cm,H≧3m,W≧2.5m	3株

灌木地被

類別	圖例	名稱	規格	數量
灌木		厚葉石斑木 濱柃木、野牡丹 小葉赤楠 越橘葉蔓榕 日本女貞	H=30~50cm W=20~30cm	52.2㎡
地被草地		麥門冬、玉龍草 台北草、馬鞍藤	密鋪	11.2㎡

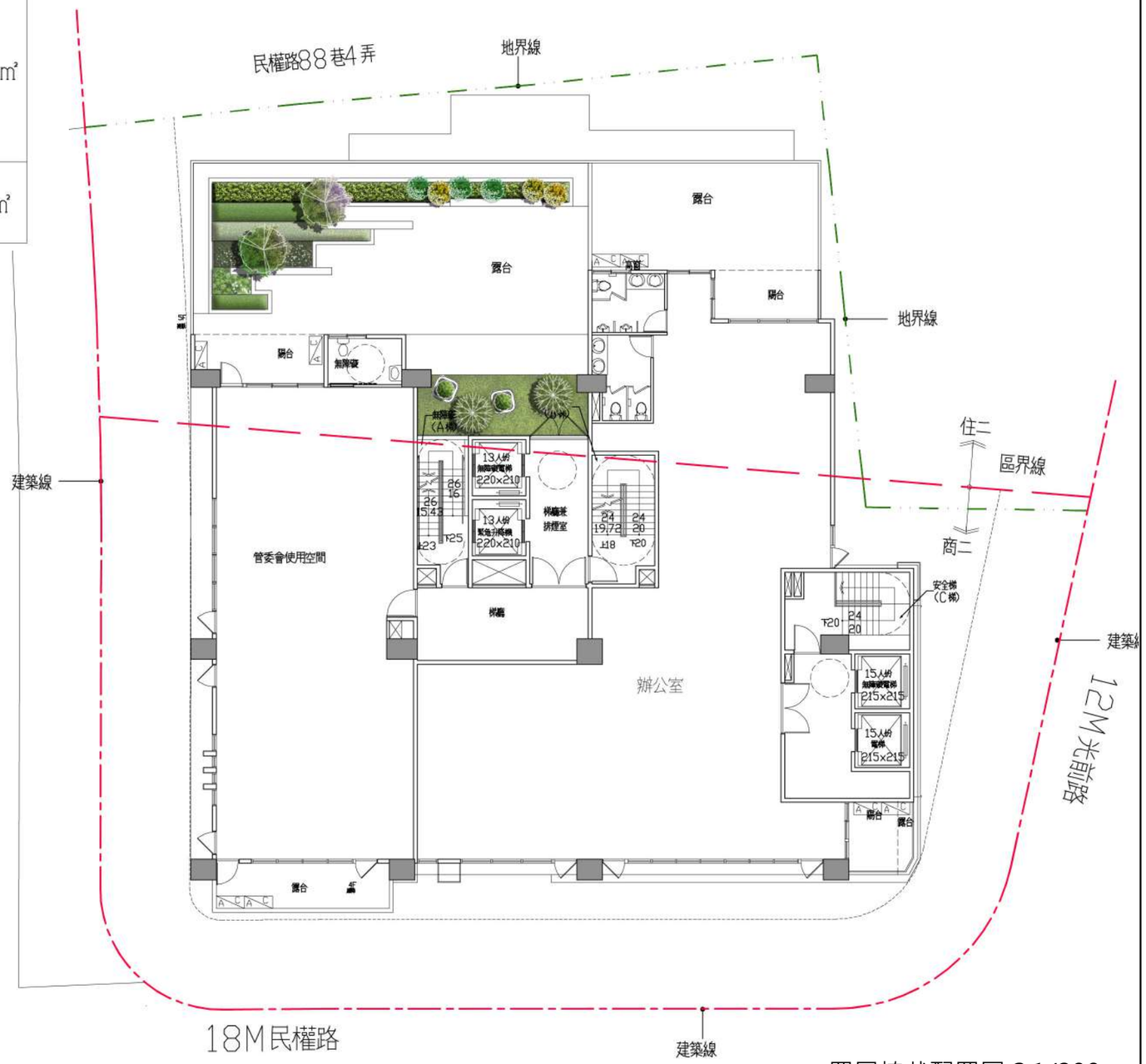


一層植栽配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-42　1樓植栽配置圖	比例	1/200	

灌木地被

類　別	圖　例	名　稱	規　格	數　量
灌　木		紅花石蒜、白茅 四季蘭、馬鞍藤 越橘葉蔓榕 小葉赤楠	H=30~50cm W=20~30cm	28.2 ㎡
地　被 草　地		沿階草、台北草	密鋪	11.1 ㎡

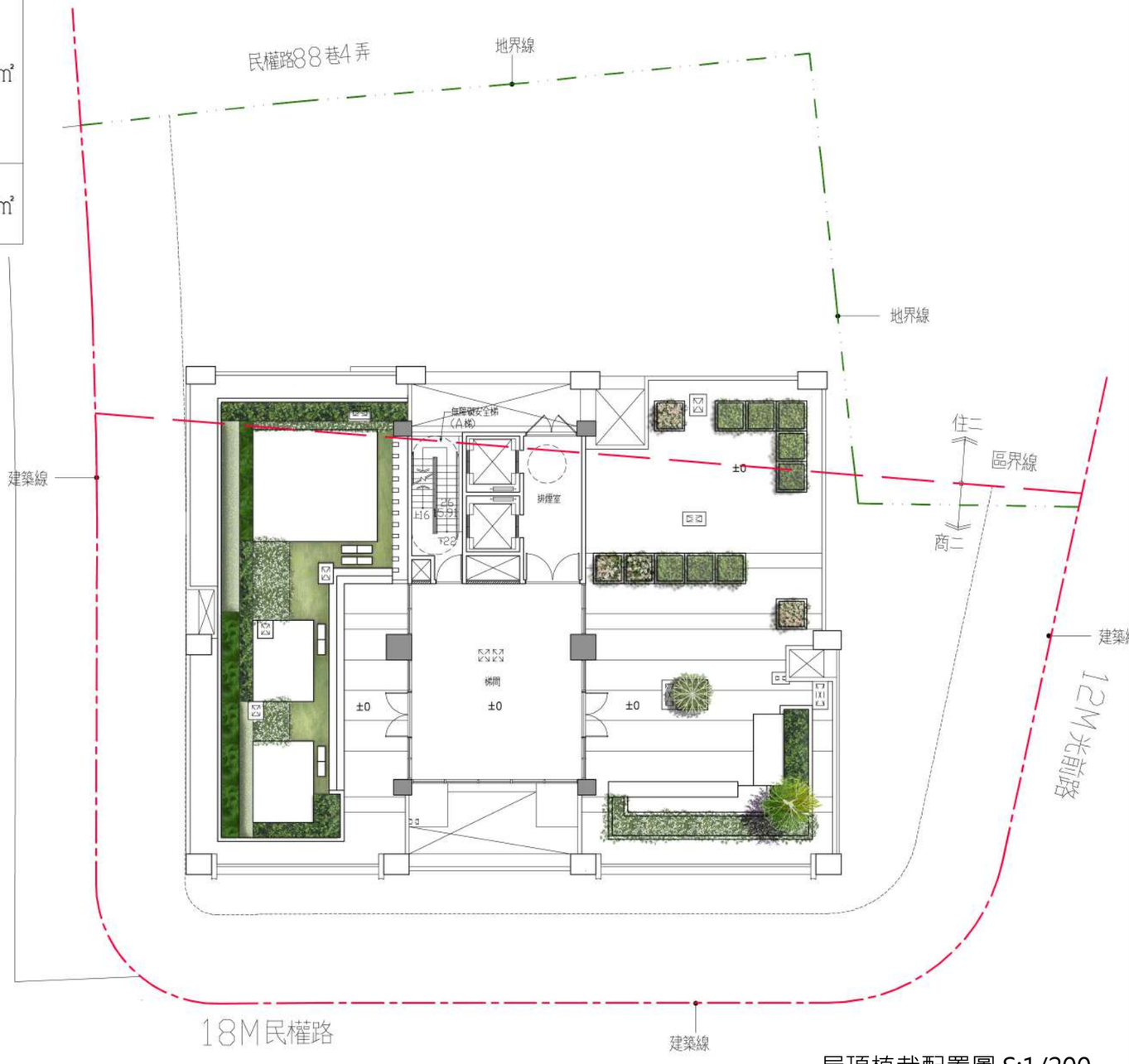


四層植栽配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-43　4樓植栽配置圖	比例	1/200	

灌木地被

類　別	圖　例	名　稱	規　格	數　量
灌　木		田代氏石斑木 宜梧、白芽 小葉黃鱔藤 野牡丹、海桐	H=30~50cm W=20~30cm	48.8 ㎡
地　被 草　地		沿階草、台北草	密鋪	25.5 ㎡



屋頂植栽配置圖 S:1/200

圖例及說明	圖9-44　屋頂植栽配置圖	比例	1/200

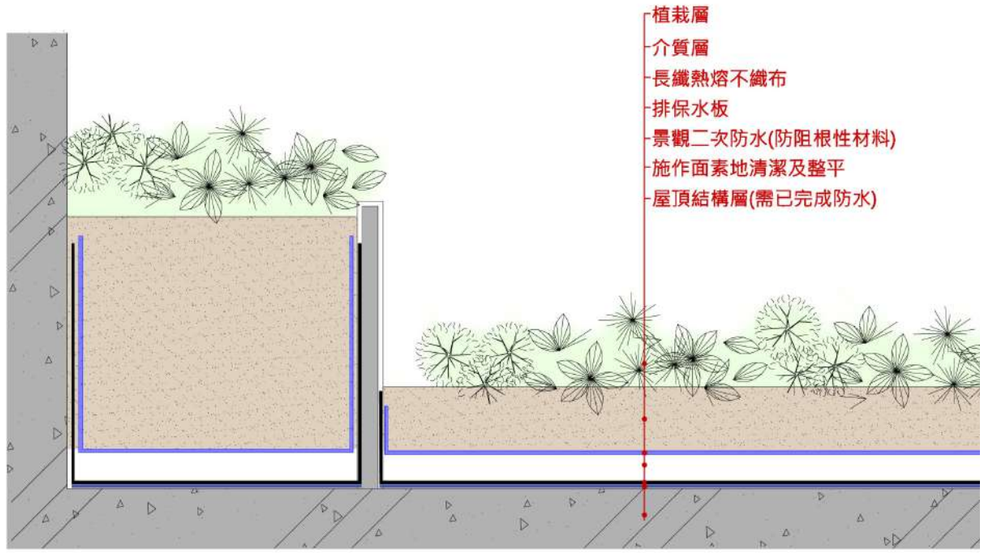
綠化量檢討總表：

類別	圖例	名稱	學名	規格	根球(cm/株)	基肥量(kg/株)	保護架(支)	覆土深度	數量	單位綠覆面積㎡/株	單項綠覆面積	合計	總綠覆面積	綠覆率
喬木		杜英	Elaeocarpus sylvestris	M∮≧18cm,H≧6m,W≧3m	100-120	3	4	>150cm	6 株	20㎡	20x9=180㎡	200㎡	289.5㎡	80.5%
				M∮≧8cm,H≧3m,W≧2.5m					3 株					
		台灣櫸木	Zelkova serrata(Thunb.)Makino	M∮≧18cm,H≧6m,W≧3m	100-120	3	4	>150cm	1 株	20㎡	20x1=20㎡			
灌木		厚葉石斑木	Rhaphiolepis indica var. umbellata	H=30~50cm W=20~30cm	20-30	0.05	--	>0.6m	52.2㎡	1.5	52.2x1.5 =78.3㎡	78.3㎡		
		滇杷木	Eurya emarginata											
		野牡丹	Melastoma malabathricum											
		小葉赤楠	Syzygium buxifolium											
		越橘葉蔓榕	Ficus vaccinioides Hemsl. & King											
		日本女貞	Ligustrum liukiuens											
地被		麥門冬	Liriope spicata (Thunb.) Lour.	密鋪	10-20	0.05	--	>0.3m	11.2㎡	1	11.2x1.0 =11.2㎡	11.2㎡		
		玉龍草	Ophiopogon japonicus 'Nanus'											
		台北草	Zoysia matrella											
		馬鞍藤	Ipomoea pes-caprae											

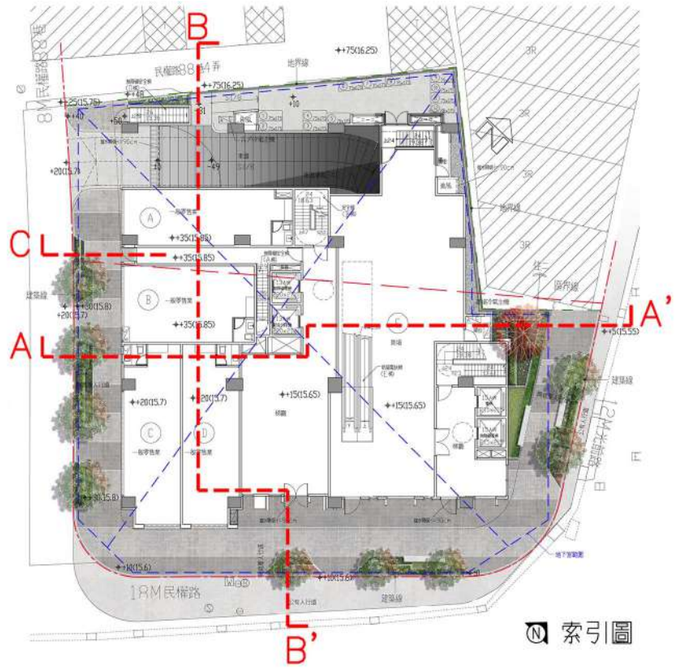
綠覆率面積檢討：

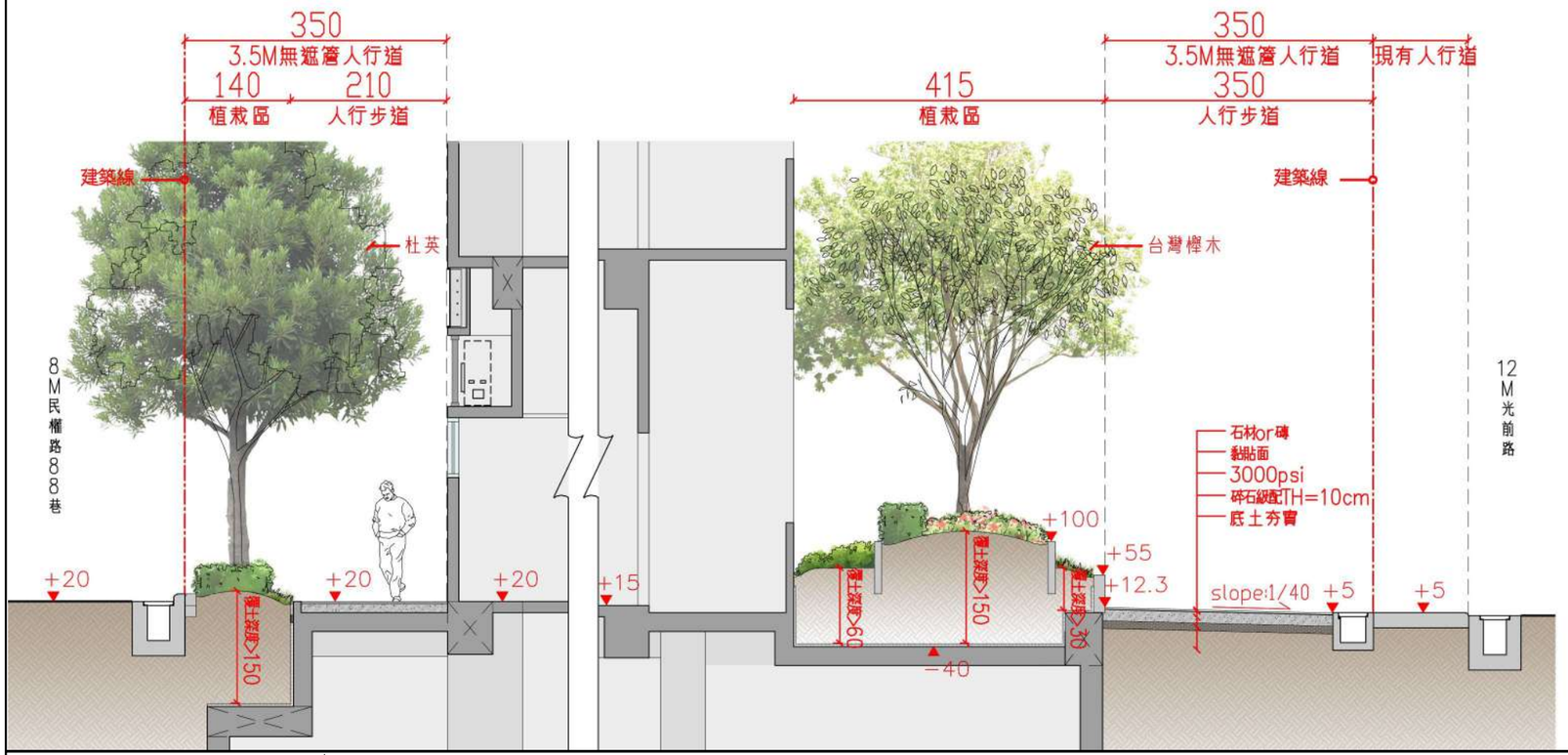
1.基地面積： 1185.52㎡
2.法定空地面積： 359.69㎡
3.實際綠覆面積：200(喬木)+78.3(灌木)+11.2(地被)=289.5㎡
4.綠覆率：289.5/359.69=80.5%

圖例及說明	圖9-45 綠化量檢討表	比例	-	



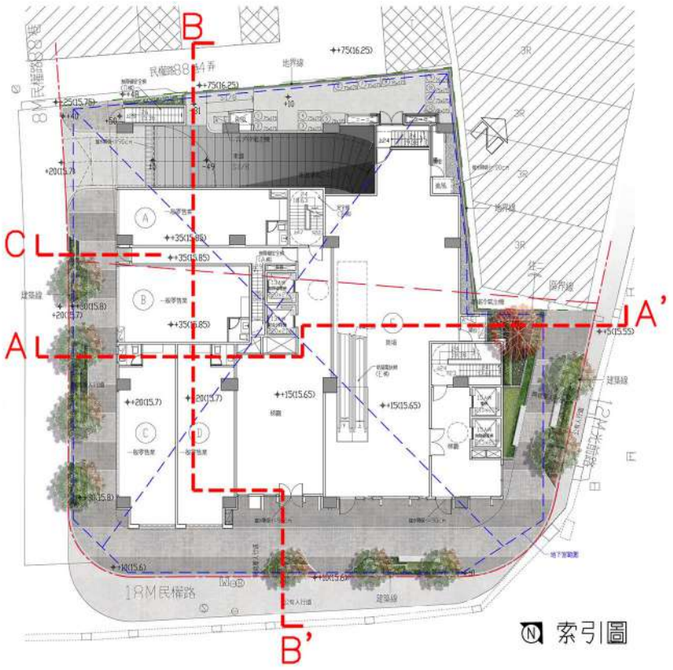
防阻根性材料剖面示意圖

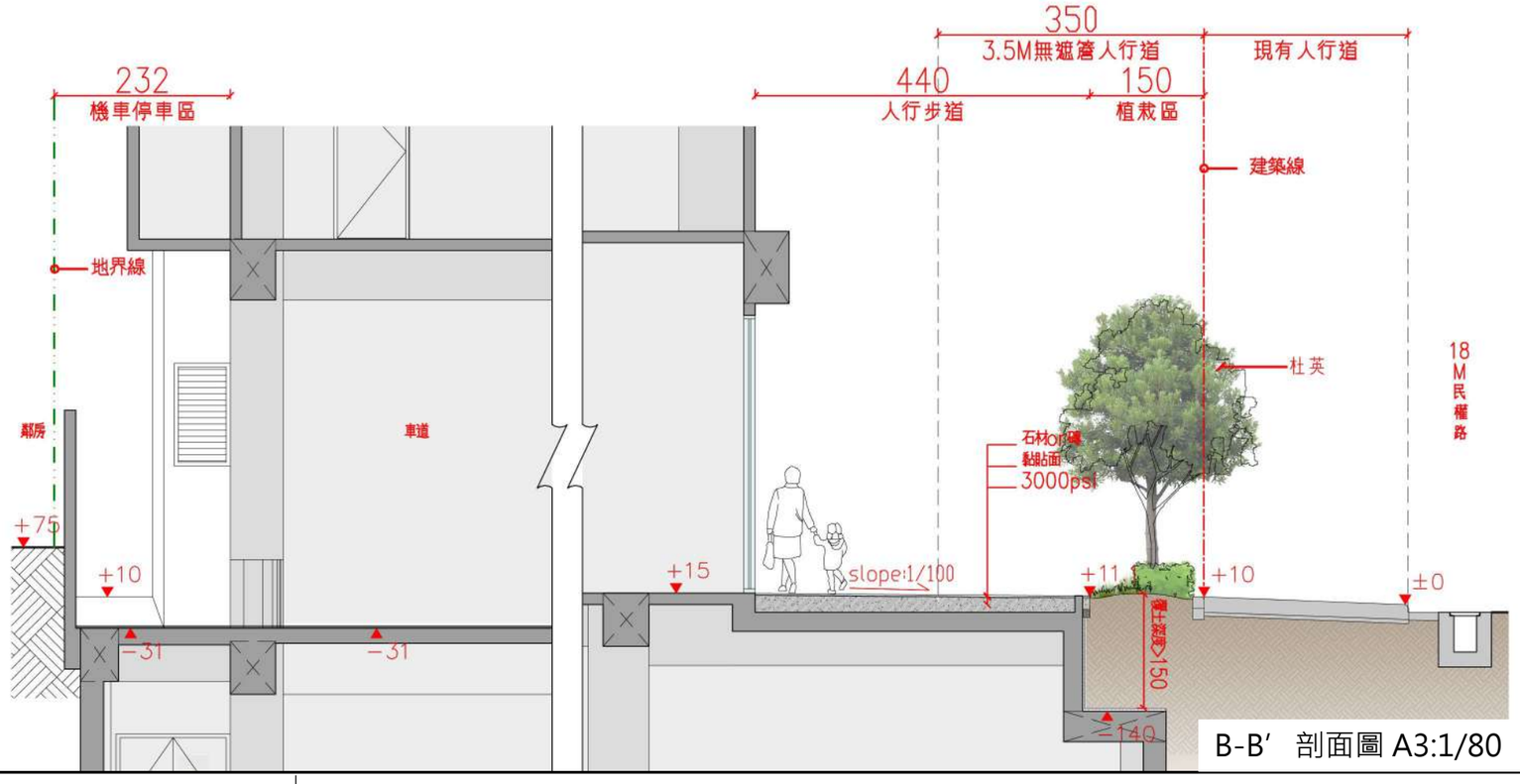




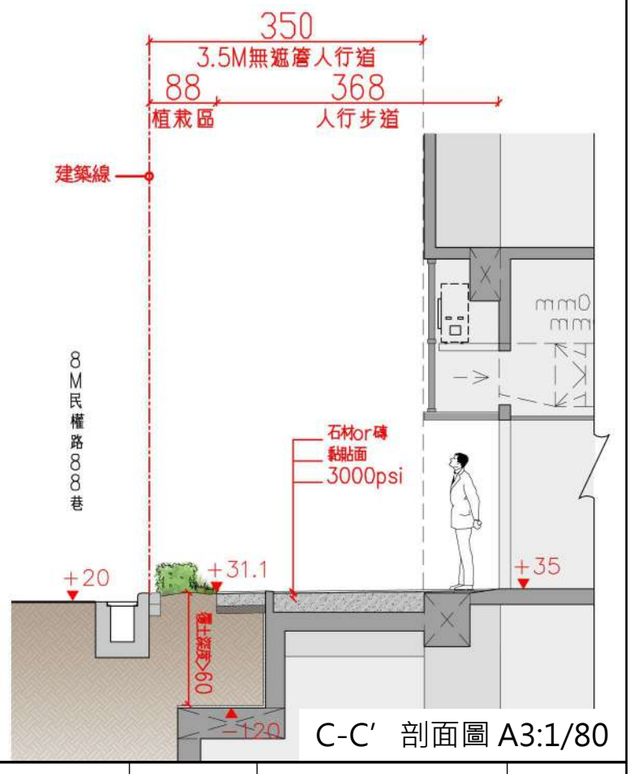
A-A' 剖面圖 A3:1/80

圖例及說明	圖9-46 1樓剖面圖	比例	1/80



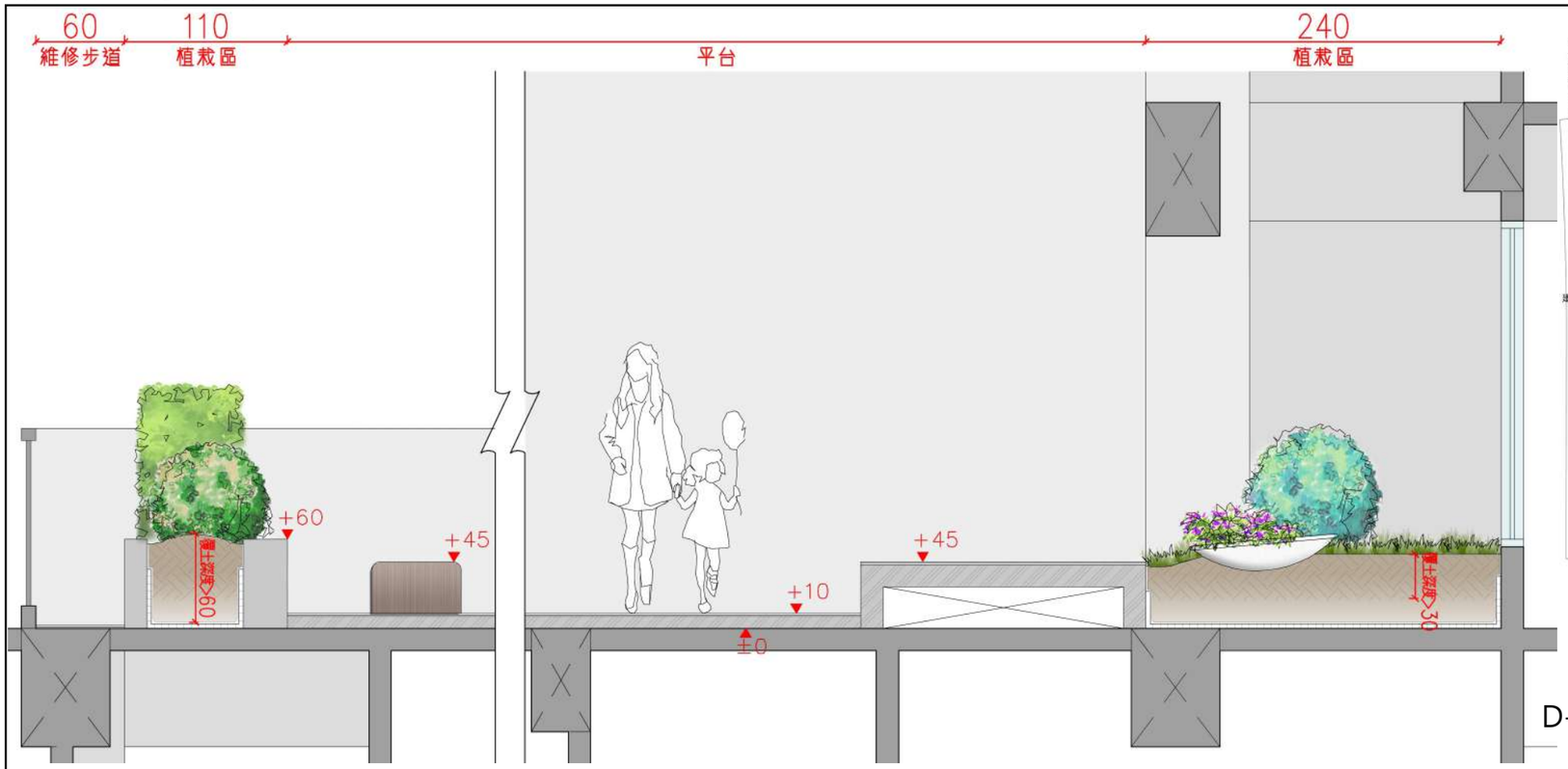


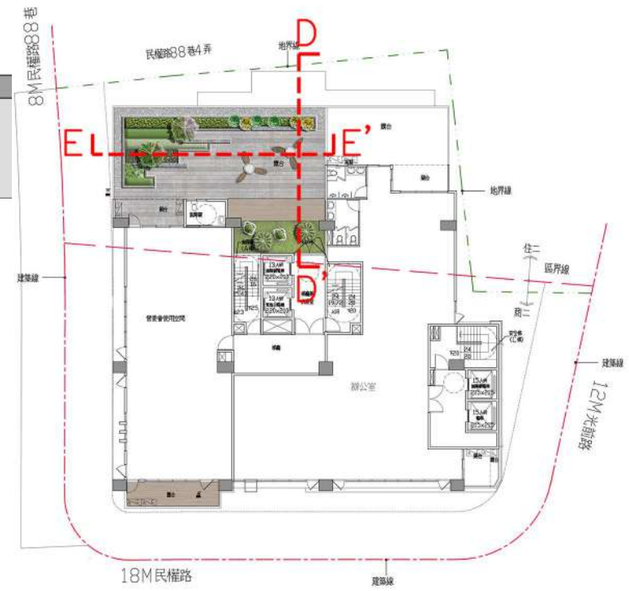
B-B’ 剖面圖 A3:1/80



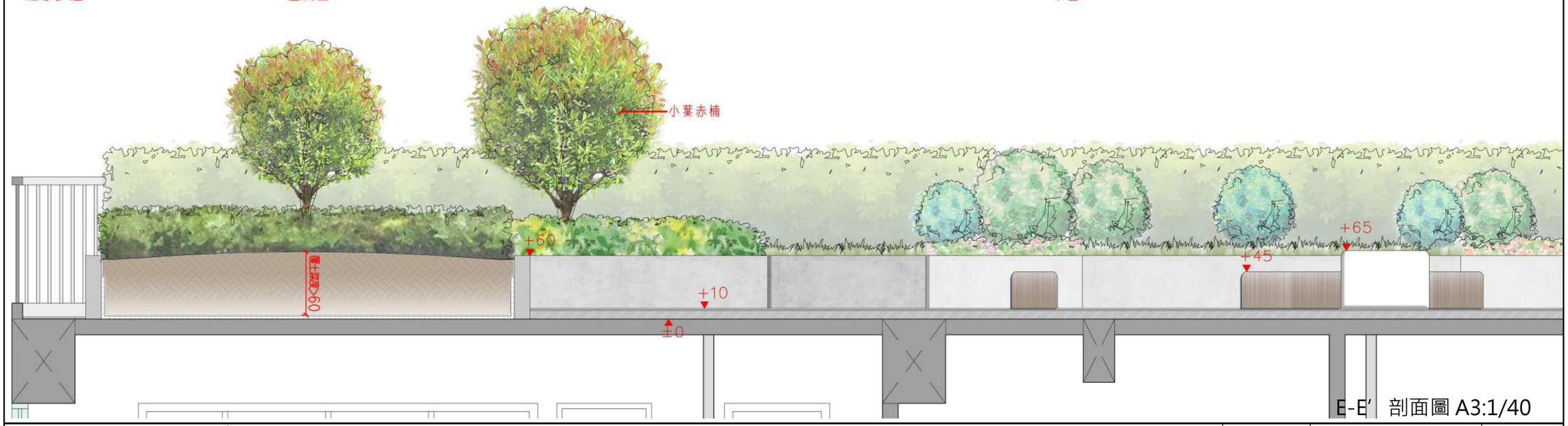
C-C’ 剖面圖 A3:1/80

圖例及說明	圖9-47　1樓剖面圖	比例	1/80



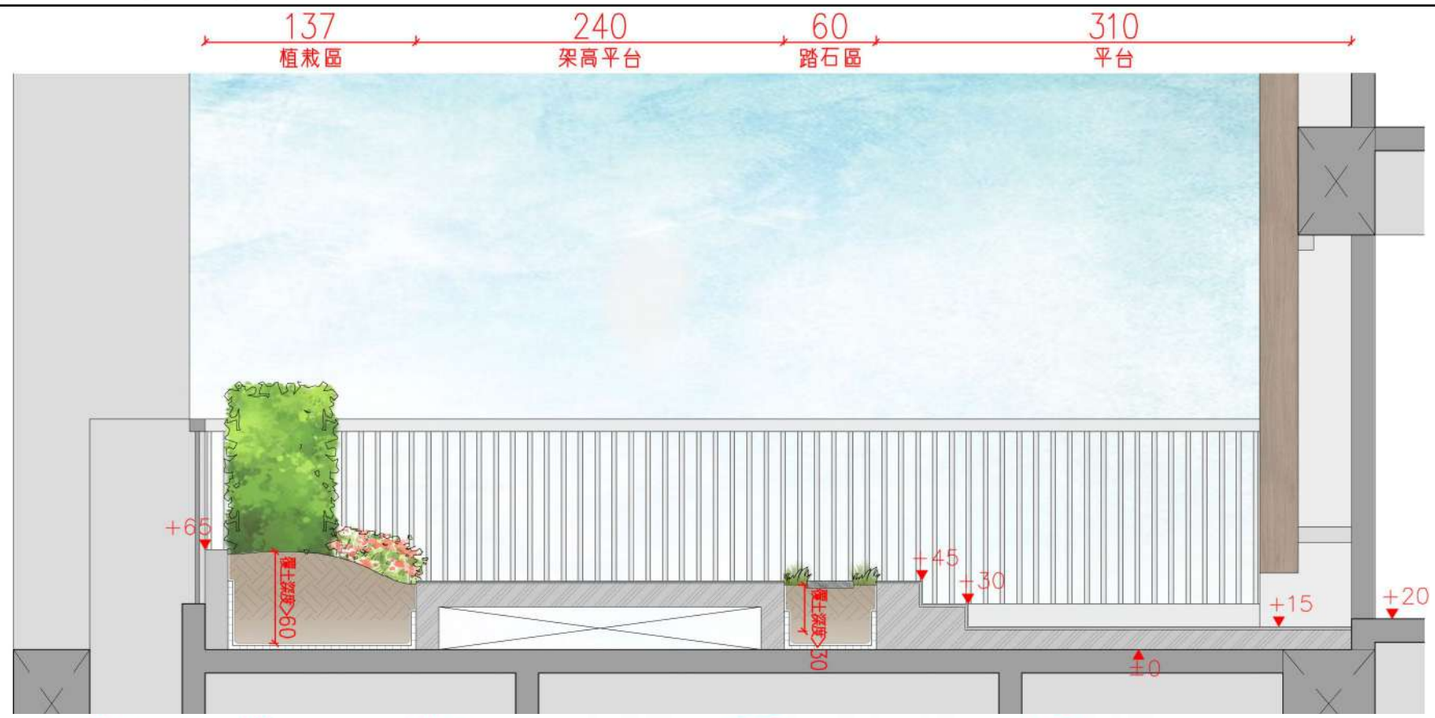


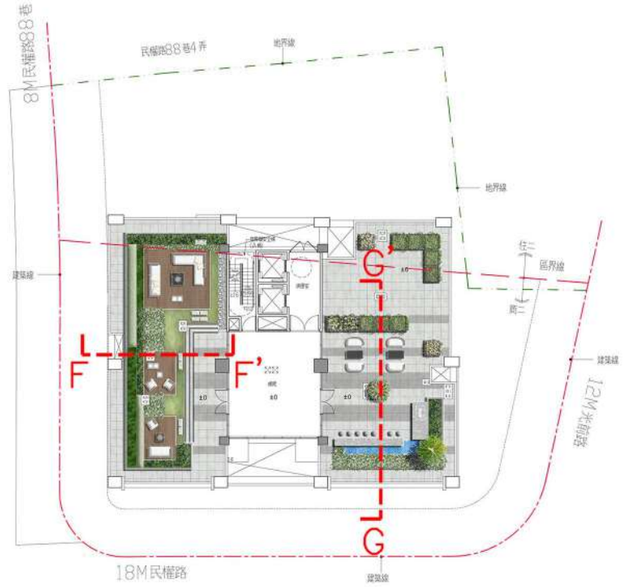
D-D’ 剖面圖 A3:1/40



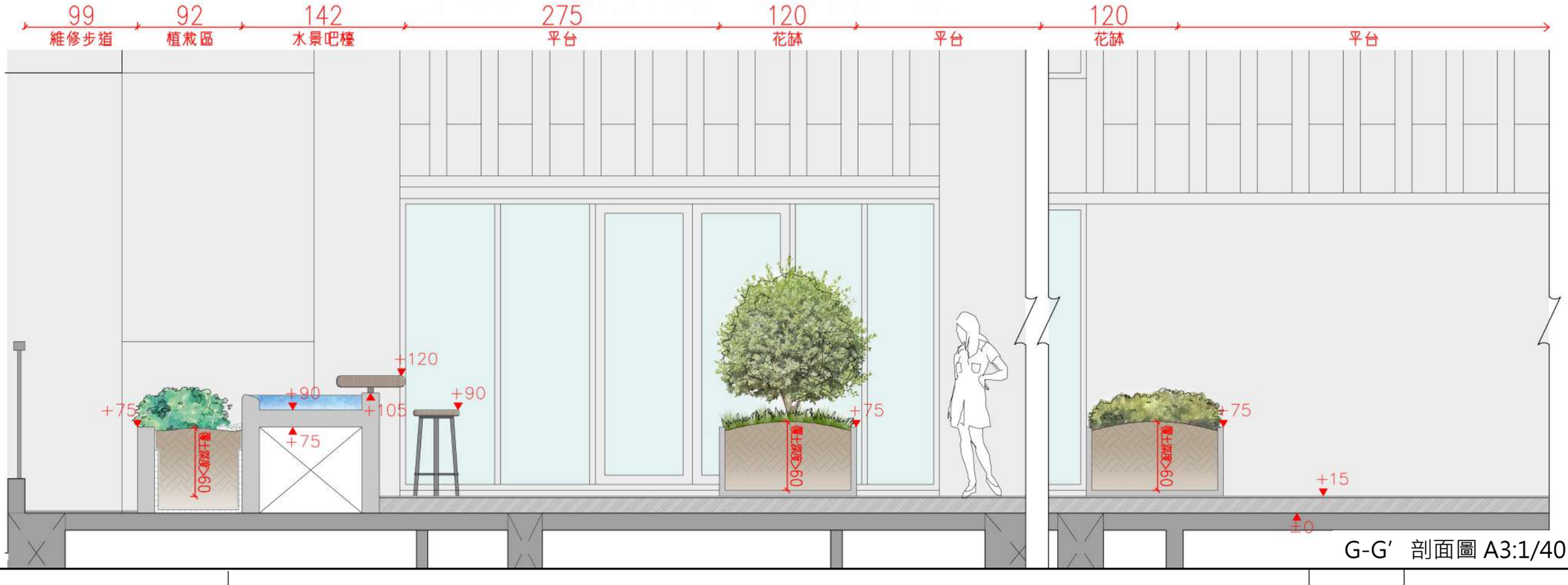
E-E’ 剖面圖 A3:1/40

圖例及說明	圖9-48　4樓剖面圖	比例	1/40





F-F' 剖面圖 A3:1/40



G-G' 剖面圖 A3:1/40

圖例及說明	圖9-49　屋頂剖面圖	比例	1/40

五、防災與逃生避難構想

一、開放空間規劃

本區屬三面臨路，基地南側道路為民權路18公尺寬計畫道路，東側為光前路12公尺寬計畫道路，西側為民權路88巷8公尺寬計畫道路，其餘均為鄰地，基地內設計之建築物與計畫道路保持適當距離，以符合消防雲梯車救災空間寬8m、長20m之空間使用需求。

二、雲梯消防車救災活動空間規劃

依內政部一0二年七月二十二日台內營字第1020807424號函修正發布劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定：

(一).消防車輛救災動線指導原則如下

（1）供救助五層以下建築物消防車輛進行之道路或通路，至少應保持3.5m以上之淨寬以及4.5m以上之淨高。

（2）**供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路至少應保持4m以上之淨寬及4.5m以上之淨高。**

（3）道路轉彎及交叉路口設計應盡量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

(二).消防車輛救災活動空間之指導原則

（1）五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為4.1m以上。

（2）**六層以上或高度超過20m之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽台等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間**，如外牆開口（窗口、陽台等）距離道路超過11m，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之道路。

（3）供雲梯消防車救災活動之空間需求如下:

a.**10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上活動空間**。

b.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

c.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量**(本案操作空間設置於民權路18M計畫道路上)**。

d.**坡度應在5%以下**。

e.**雲梯消防車操作救災空間與建築外牆開口水平距離應在11m以下**。(符合規定)

3.狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則

（1）狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等 固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故， 可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過1.5公尺， 且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在4.6公尺以上，違者依 建築法處理。

（2）狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其它固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管，應確保救災動線及消防救災活動之淨空範圍。

（3）攤販主管應輔導要求攤商自治會定期召開各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤販自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低，同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

(三)逃生避難疏散方式

本棟建築設計依照建築技術規則及相關法規進行逃生避難設計，將建築物使用狀況、使用規模配置適量的消防安全設備等，其避難逃生系統強調運用逃生路徑為主，使用避難器具為輔。人員之疏散方式，二樓以上以兩座直通樓梯逃生至安全避難層與屋頂平台。

目前法令規定之消防避難器具最高僅到達十層樓，對於超過十層樓之樓層，其危險性增加並未有適合之避難器具，雖然目前雲梯車救援最高高度可達60m左右，然而在安全的考量之下，本案亦特別加強建築物防火區劃、使用不易燃材料裝修、逃生動線明確順暢、設置適量的消防安全設備等之規劃設計，以防止災害的發生與減低損害程度。

消防救災檢討

本案內政部102.7.22台內營字第1020807424號函劃設消防車輛救災活動空間指導原則規劃設計說明如下：

一、雲梯消防車救災活動空間規劃：

1. 本案消防車輛通行道路設置於民權路之18公尺道路上，淨寬＞4公尺，淨高＞4.5公尺。...OK符合規定

2. 六層以上或高度超過20m之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽台等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽台等）距離道路超過11m，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之道路。

   本案面臨道路之外牆陽台或開口距離道路均小於11公尺...OK符合規定

二、供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 10層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上 符合規定

2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

   本案操作空間設置於民權路18M計畫道路上，符合規定

3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

   本案操作空間設置於民權路18M計畫道路上，屬公部門權管範圍

4. 坡度應在百分之五以下。符合規定

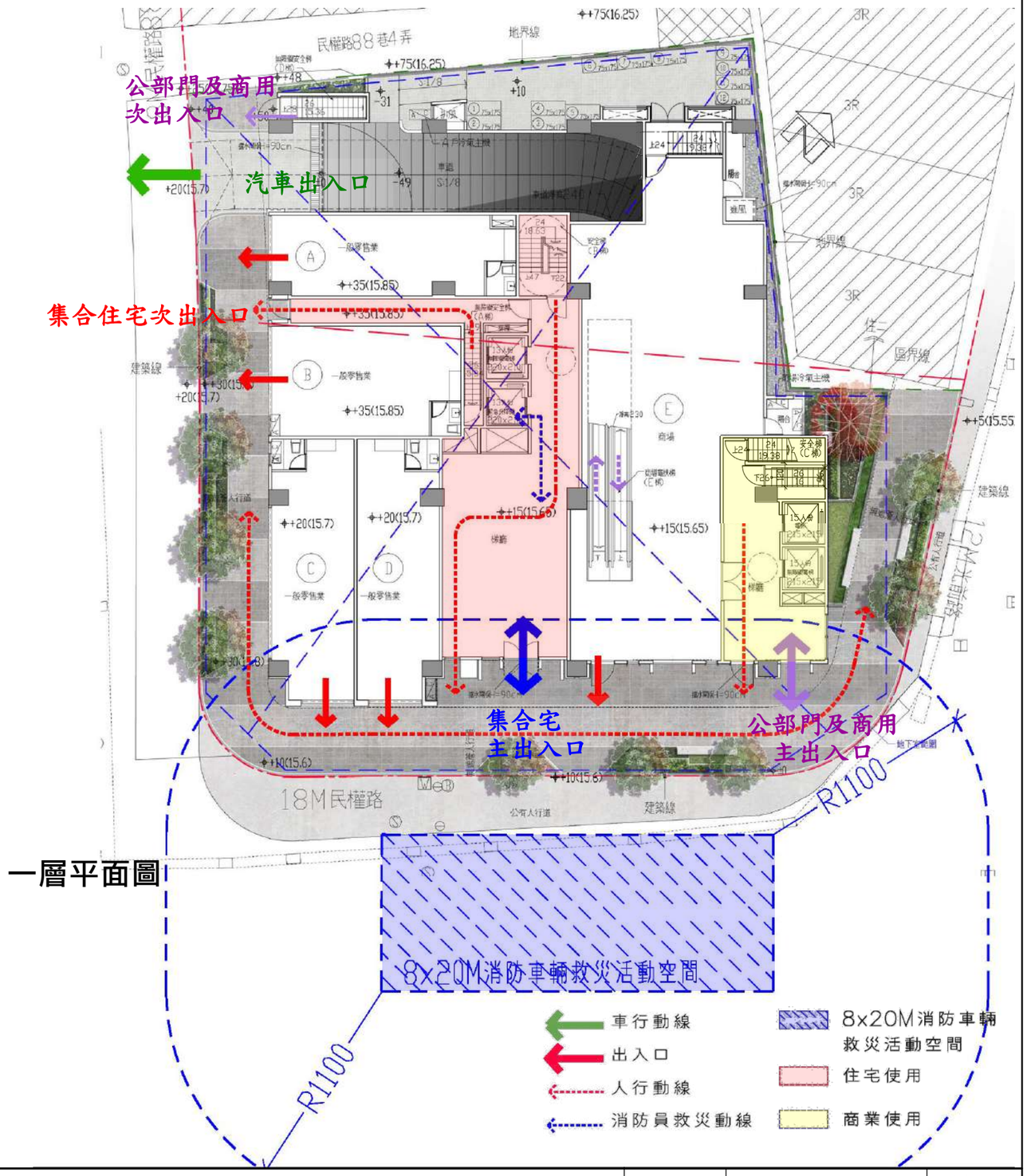
5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

   符合規定

6. 本案於道路轉彎及交叉路口設計考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

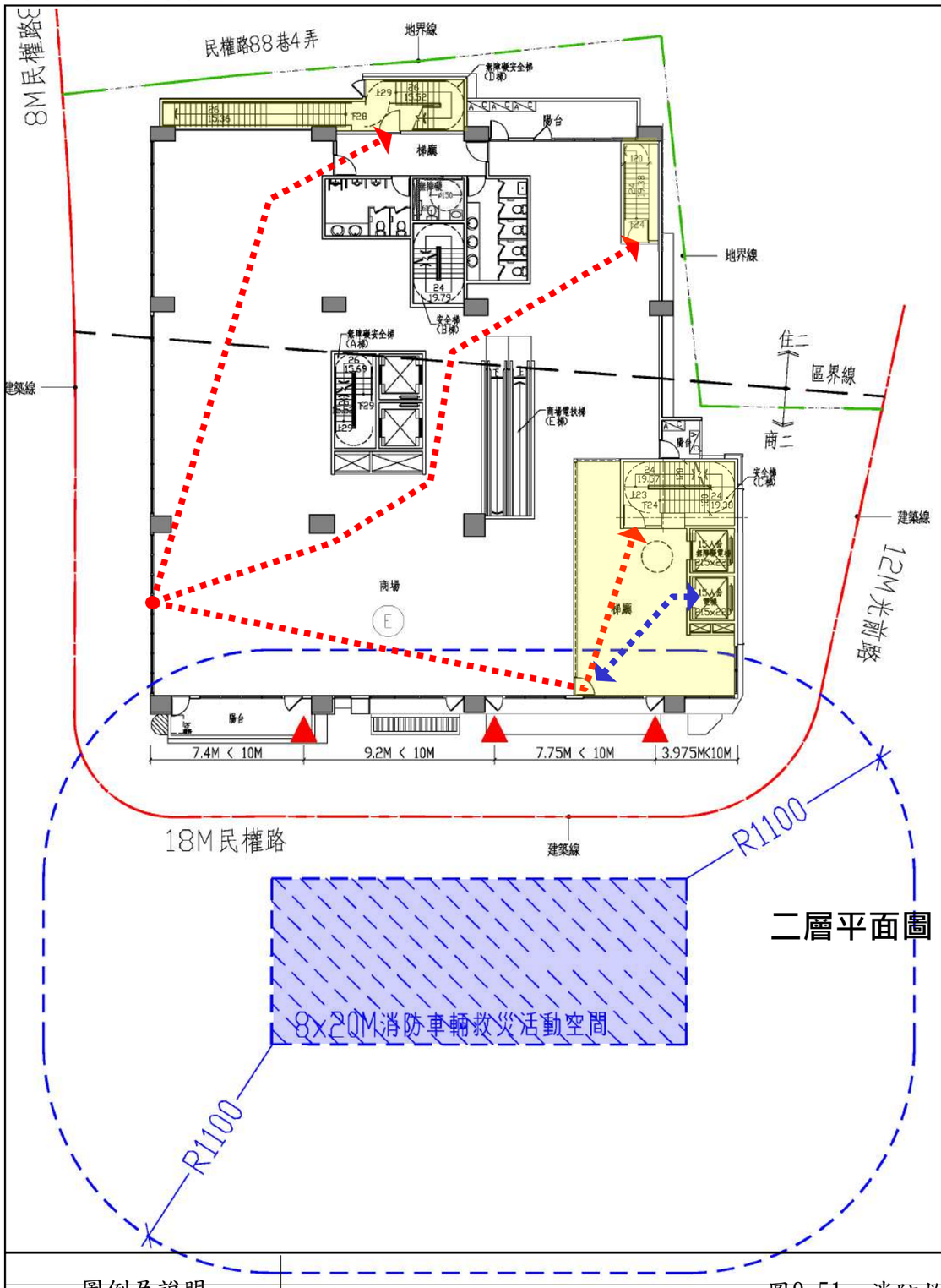
   符合規定

7.依建築技術規則第108條規定:本案面臨道路或寬度4公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，免設緊急進口。 符合規定

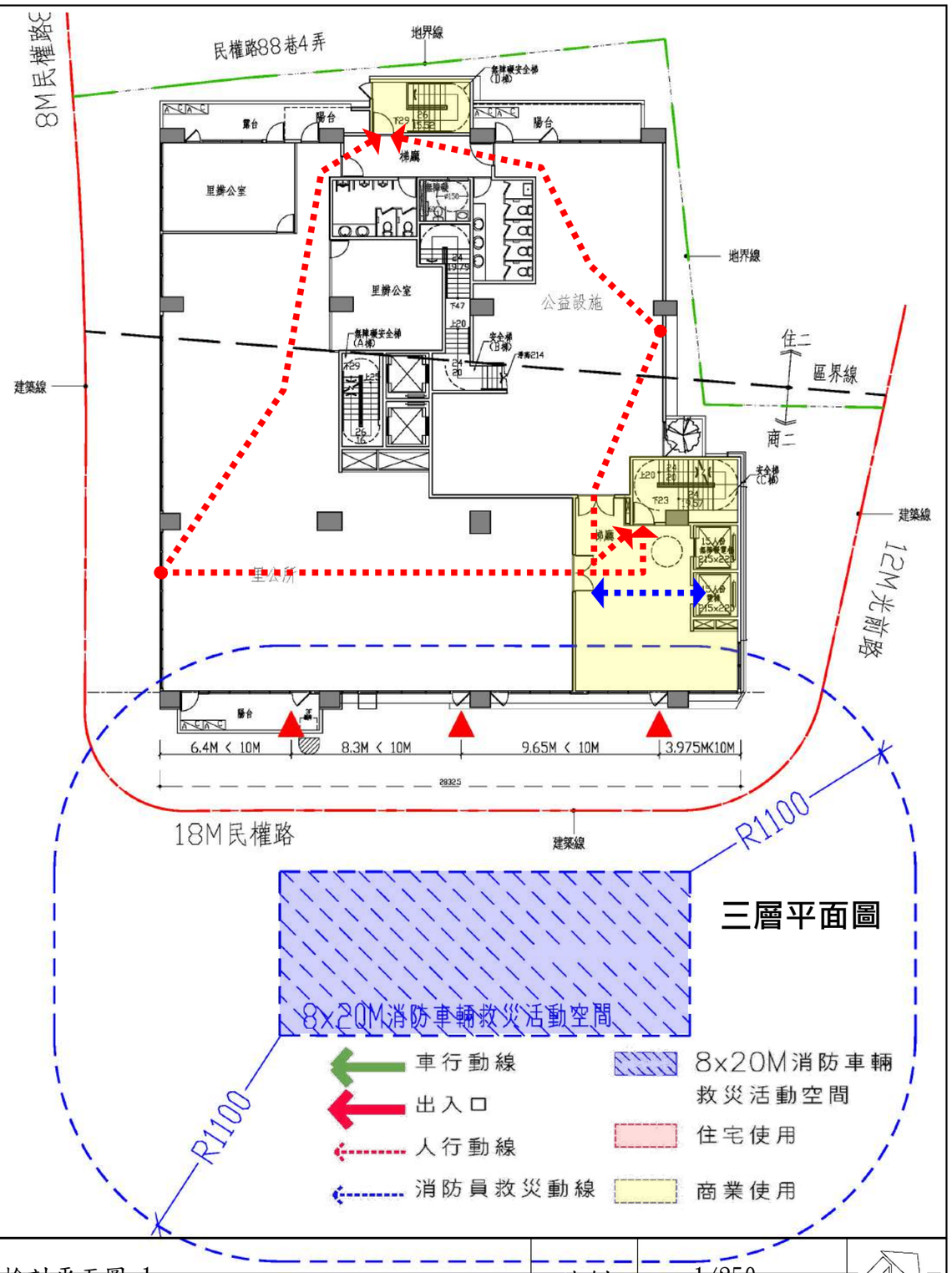


一層平面圖

圖例及說明	圖9-50　消防救災檢討圖	比例	1/250

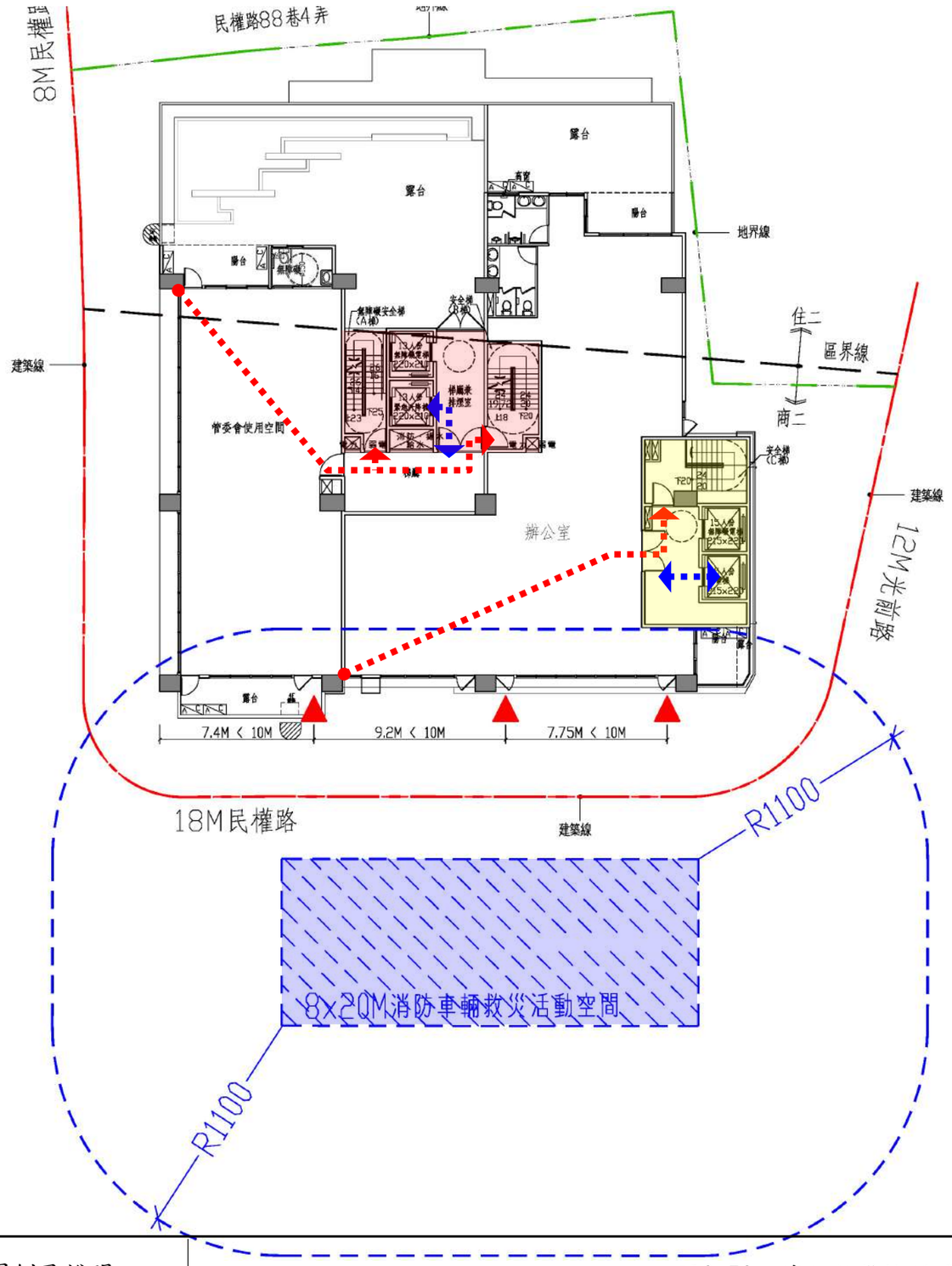


二層平面圖



三層平面圖

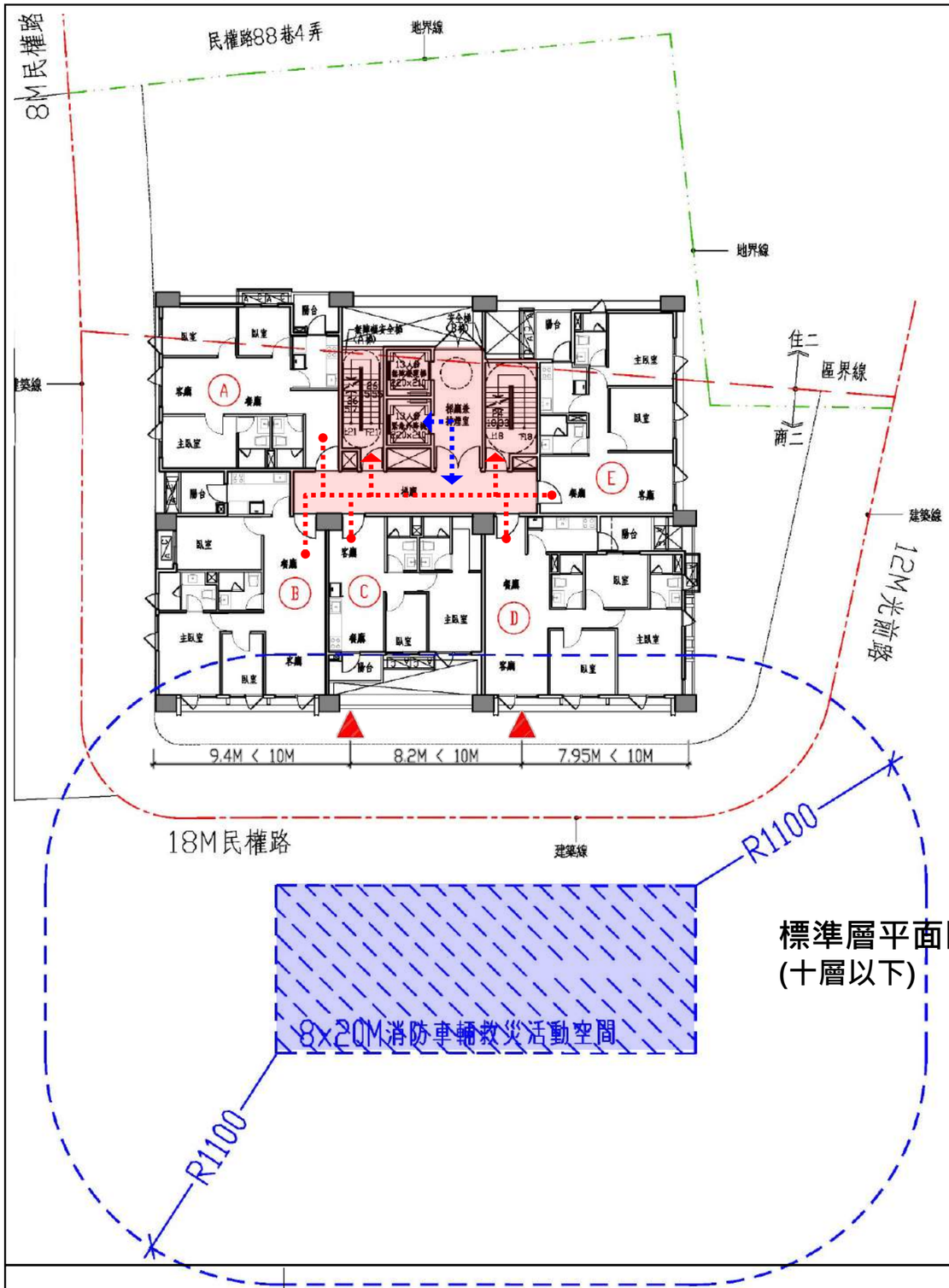
圖例及說明	圖9-51　消防救災檢討平面圖-1	比例	1/250



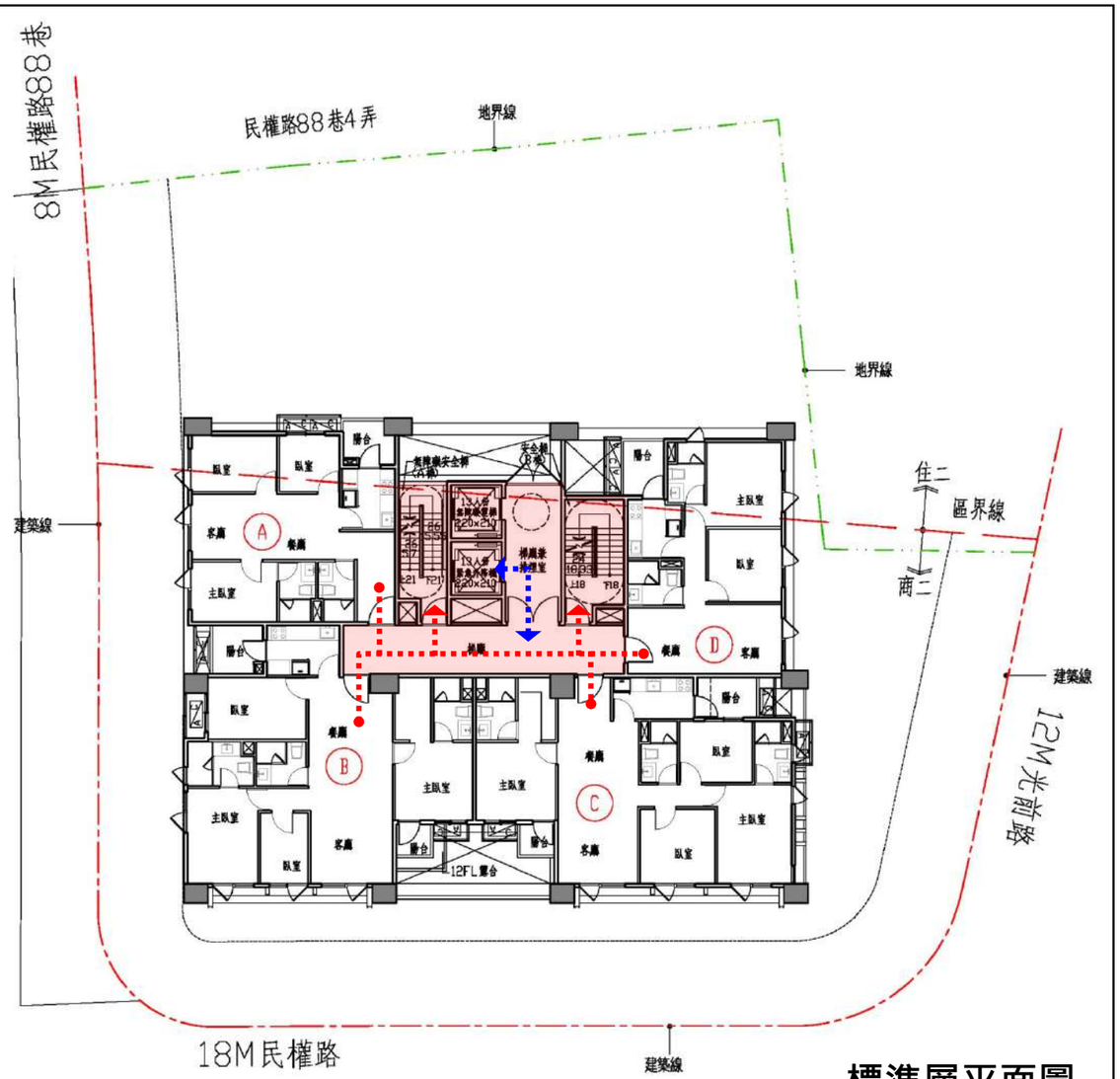
四層平面圖

車行動線
出入口
人行動線
消防員救災動線
8x20M消防車輛救災活動空間
住宅使用
商業使用

圖例及說明	圖9-52　消防救災檢討平面圖-2	比例	1/250



標準層平面圖
(十層以下)



標準層平面圖
(十層以上)

車行動線
出入口
人行動線
消防員救災動線
8x20M消防車輛救災活動空間
住宅使用
商業使用

圖例及說明	圖9-53　消防救災檢討平面圖-3	比例	1/250

拾、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）拆遷方式及面積

項目	拆除面積（㎡）	說明
合法建築物	1,625.71	依謄本面積計算
占有他人舊違章建築戶	無	無
其他土地改良物(合法建物增建及未辦保存登記)	346.21	依實測面積計算
合計	1971.92	

附註：地上合法建築物及其它土地改良物皆全數拆除。

（二）預計拆遷時程

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理,合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理。

其中公有建物原為公務使用非居住型態且亦已閒置多時，依其它六都權利變換提列共同負擔項目之原則，所提補償費係以更新期間原住戶居住租金之補貼，故本案公有建物無提列拆遷安置費用，惟仍有提列拆遷補償費。本案於 111 年 9 月簽署之金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業」公開評選實施者案-實施契約，無公有建物之租金補償(詳附錄 P6-14)。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者連邦不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列 12,435,940 元。(詳見表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表、附錄十二)。

三、補償金預計發放時程

(一)殘餘價值補償發放時程

依據權利變換辦法第 25 條規定,因權利變換而拆除或遷移之土地改良物補償金額扣除預估更新條例第 57 條第 5 項規定代為拆除或遷移費用之餘額,由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起 10 日內，準用權利變換辦法第 10 條第二項及第三項規定通知領取及提存。

(二)拆遷安置費發放時程

參與權利變換者：本案拆遷安置費預定於更新期間逐月發放，逾更新期間結束未領補償金者得依法提存。

四、其他土地改良物之補償

本案共有 5 戶土地改良物，其補償金額由實施者委託專業估價者連邦不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列 1,239,366 元。(表 8-2 其它土地改良物拆遷補償明細表、附錄十二)

五、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）（a）	所有權人/委託人（或管理單位）	權利範圍	拆除單價（元/㎡）	合法建物拆遷補償 C			合法建物拆遷安置費 D							應補償金額	實際補償總價 C+D（元）
										殘餘價值	拆除費用	拆遷補償費									
									（b）	A（元）	B=a×b（元）	C=A-B(元)	樓層	面積(m2)	面積(坪)	單價（元）	月	總價（元）D			
1	1	44	民權路 90-4 號	鋼筋混凝土	2	688.9	金門縣/金門縣金城鎮公所	1 / 1	1050	2,747,771	723,345	2,024,426	1-3F	688.9	208.39	無提列				2,747,771	2,024,426
2	2	47	民權路 88 巷 2 弄 4 號	鋼筋混凝土	3	270.17	許開國	1 / 1	1050	1,741,072	283,679	1,457,393	1F	99.60	30.13	360	32	347,098	941,530	2,682,602	2,398,923
													2F	99.60	30.13	360	32	347,098			
													3F	70.97	21.47	360	32	247,334			
3	3	48	民權路 88 巷 2 弄 1 號	鋼筋混凝土	3	103.84	許維民	1 / 3	1050	324,684	36,344	288,340	1F	33.11	10.02	460	32	147,494	154,167	478,851	442,507
4							許維樹	1 / 3	1050	324,684	36,344	288,340	2F	35.37	10.70	460	32	157,504	154,167	478,851	442,507
5							許丕典	1 / 3	1050	324,684	36,344	288,340	3F	35.37	10.70	460	32	157,504	154,167	478,851	442,507
6	4	49	民權路 90 號	鋼筋混凝土	2	136.8	黃智慎	1 / 1	1050	622,957	143,640	479,317	1F	76.00	22.99	850	32	625,328	896,029	1,518,986	1,375,346
													2F	60.80	18.39	460	32	270,701			
7	5	50	民權路 90 之 1 號	鋼筋混凝土	3	205.2	許丕湖	1 / 1	1050	957,797	215,460	742,337	1F	68.40	20.69	700	32	463,456	993,120	1,950,917	1,735,457
													2F	68.40	20.69	400	32	264,832			
													3F	68.40	20.69	400	32	264,832			
8	6	51	民權路 90 之 2 號	鋼筋混凝土	3	220.8	洪慶泉	1 / 1	1050	1,030,630	231,840	798,790	1F	73.60	22.26	700	32	498,624	1,068,480	2,099,110	1,867,270
													2F	73.60	22.26	400	32	284,928			
													3F	73.60	22.26	400	32	284,928			
共 6 戶				小計		1625.71				8,074,279	1,706,996	6,367,283		1625.71				4,361,661		12,435,940	10,728,944

註：原依第 2 次審議會意見，施工期間延長為 38 個月，故拆遷安置費提列 50 個月；再依第 3 次審議會意見，拆遷安置費承諾係依原第 2 次審議之 32 個月提列(計算式地下層開挖一層 4 個月計算，多挖一層增加 2 個月；地上層每增加一層 1 個月，本案興建地下 2 層，地上 14 層，合計(4+2)+(14)=20 個月，都市更新權利變換計畫發布實施至產權登記，施工期可再加 12 個月，共 32 個月)，倘實際安置費因施工有增額給付月份，由實施者風險管理費提列。

表 10-2 其它土地改良物拆遷補償費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌	層數	層次	其他土改建物測量面積（㎡）	殘餘價值	建材	拆除單價	拆除費用	殘餘價值合計 A	拆除費用合計 B	所有權人/委託人（或管理單位）	權利範圍 C	其它土地改良物拆遷補償		
															殘餘價值	拆除費用	拆遷補償費
															D=A*C（元）	E=B *C（元）	F=D-C（元）
1	2	47	民權路 88 巷 2 弄 4 號	3	B1	12.19	59,490	RC 樓板+空心磚壁	620	7,558	92,220	28,129	許開國	1 / 1	92,220	28,129	64,091
					1F	33.18	32,730	砌磚圍牆貼磚	620	20,572							
2	3	48	民權路 88 巷 2 弄 1 號	3	前院	14.76	23,412	砌磚圍牆貼磚+塑膠雨遮鐵骨架	350	5,165	802,642	74,399	許維民	1 / 3	267,547	24,800	242,748
3					B1	18.67	130,264	RC 樓板+空心磚壁	620	11,574			許維樹	1 / 3	267,547	24,800	242,748
4					1F	18.05	125,923	RC 樓板+空心磚壁	620	11,188			許丕典	1 / 3	267,547	24,800	242,748
					2F	18.05	125,923	RC 樓板+空心磚壁	620	11,188							
					3F	18.05	125,923	RC 樓板+空心磚壁	620	11,188							
					頂樓	38.86	271,197	RC 樓板+空心磚壁	620	24,096							
5	4	49	民權路 90 號	2	地下室	5.33	12,239	RC 樓板+空心磚壁	620	3,302	94,968	23,042	黃智慎	1 / 1	94,968	23,042	71,926
					頂樓	56.40	82,729	鐵皮屋	350	19,740							
6	5	50	民權路 90 之 1 號	3	B1	15.61	36,887	RC 樓板+空心磚壁	620	9,679	127,149	34,094	許丕湖	1 / 1	127,149	34,094	93,055
					1F 外	15.61	36,890	共同壁(使用鄰居牆壁)+樓板 RC	620	9,680							
					2F 外	13.54	15,281	共同壁(使用鄰居牆壁)+透明浪板	350	4,740							
					頂樓	16.12	38,091	RC 樓板+空心磚壁	620	9,995							
7	6	51	民權路 90 之 2 號	3	B1	24.91	58,867	RC 樓板+空心磚壁	620	15,447	122,387	32,114	洪慶泉	1 / 1	122,387	32,114	90,273
					B2	10.33	24,418	RC 樓板+空心磚壁	620	6,407							
					頂樓	16.55	39,102	RC 樓板+空心磚壁	620	10,260							
共 5 戶						346.21	1,239,366				1,239,366	191,778			1,239,366	230,346	1,009,020

拾壹、實施方式及有關費用分擔

一、重建區段實施方式

本案實施方式依都市更新條例第 43 條規定，以權利變換方式實施都市更新事業，並且為都市更新條例第 12 條政府主導都市更新方式實施重建計畫，且公有土地占比逾 1/2(%)，依據都市更新條 37 條規定，公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。

二、有關費用分擔

本更新事業實施經費來源由實施者自籌款及銀行融資方式辦理；本案採權利變換方式實施，依新北市政府 110 年 9 月 8 日新北府城更字第 1104659689 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列計算共同負擔費用(依據「金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業」公開評選實施者案-實施契約第六條規定適用)，並以參與更新前權利變換比例分擔之，於權利變換後將應分配土地及建築物折價抵付予實施者。

表 11-1 更新事業實施所需費用項目表

可提列項目				提列標準
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)拆除費用		拆除費用＝拆除面積 x拆除單價 （僅針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物）
		(二)建築設計費用		按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)		1.營建費用＝總樓地板面積x營建單價。 2.營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。
		(四)工程管理費		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證
		(五)空氣汙染防制費		依空氣污染防制費收費辦法核計。
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款。
			2.外接水、電管線工程費	提列可提每戶 75,000 元,因金門無瓦斯接管因此以 33,000 元認列。
			3.建照執照相關費用	法定工程造價x0.1%。
			4.其他	依實際狀況認列。
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路.溝渠.兒童遊樂場.鄰里公園.廣場.綠地.停車場)	1.地上物拆遷補償費	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者(含出資人)委任專業估價者查估後評定之。
			2.工程開闢費用	開闢單價： 1.計畫道路：不得超過 4,000 元/ 2.其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定之成本提列。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	依公益設施管理機關審定金額
			2.公益設施認養經費	
		(三)捐贈本市都市更新基金		依事業計畫所審定金額為準
	工程費用(A)合計：			
貳、依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）				依事業計畫所審定金額為準
參、權利變換費用(C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。
		(三)土地鑑界費		更新前土地每筆 4,000 元
		(四)鑽探費用		每孔 75,000 元
		(五)鄰房鑑定費用		1.依據建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2.依土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。
	二、更新前土地及建物測量費用			依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	(一)建築改良物	1.合法建築物	(1)補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 (2)補償單價由實施者(含出資人)委任專業估價者查估後評定之。
			2.非合法建築物	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者(含出資人)委任專業估價者查估後評定之。
		(二)其他土地改良物		補償單價由實施者(含出資人)委任專業估價者查估後評定之。
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			本案無。
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算。
	六、地籍整理費用			1.每戶以 2 萬元提列，得另加計地政機關行政規費。 2.若有信託登記及塗銷信託應出具契約佐證。
	七、審查費用			依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目
	八、其他必要業務費			依實際狀況認列。
	權利變換費用(C)合計：			

實施者：金日新營造股份有限公司

可提列項目		提列標準
肆、貸款利息(D)	貸款利息	1.貸款利息＝(1)+(2) (1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 +都市計畫變更負擔費用（G）+容積移轉費用（H)〕×貸款年利率×貸款期間 (2)〔(工程費用(A)-公寓大廈管理基金）+（權利變換費用(C)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半) 2.有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)
	貸款利息(D)合計：	
伍、稅捐(E)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。(應扣除營業稅計算)
	二、營業稅	金門無營業稅，因此未提列。
	稅捐(E)合計：	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用(F1)	1.更新單元內土地公告現值總值x2.5% 2.依需求主管機關(單位)所提金額。
	二、信託費用(F2)	1.依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。 2.一般建商信託費用之 50% 3.倘合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，則資金部分全額計列，土地部分拆半計列。
	三、人事管理費用(F3)	（A+C+G）×人事行政管理費率(4%)
	四、銷售管理費用(F4)	實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值x銷售管理費率 1.實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。 2.另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除。
	五、風險管理費(F5)	1.(A+C+D+F1+F2+F3+G+H)×風險管理費率(本案為 12.5%提列) 2.共同負擔比例低於 40%及自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，風險管理費率皆得以 14%提列。
	管理費用(F)合計：	
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		本案無
捌、容積移轉費用(H)		1.以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2.以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。

三、分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：

(一) 由公有土地管理機關優先選配新建物 1-2F 商場、3F 里公所、地下一層停車位編號 35~40。

(二) 更新前原一樓作為店面者，優先選配店面。

(三) 除 1-2F 商場、3F 里公所外，其餘房屋單元選配以 1 房屋單元配 1 車位為原則。

(四) 選配權利價值為應分配權利價值正負相差互不超過 10%為原則，若超過需經實施者同意後為之。

(五) 權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受(係指於更新後無法選配最小單元權值)或不願意參與分配者，則領取補償金。

(六) 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位：

1.於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。

2.依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

3.更新前原土地或建築物如有公同共有之情事者,不得與非公同共有者合併分配。

(七)若有二人以上選配同一位置或期限內提出選配申請，則以公開抽籤為準。

(八)本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號（略以）:「…土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 17 條(108.06.17 修正後為第 17 條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」

(九) 本案將依內政部 100.10.19 台內營字第 1000809224 號（略以）:「…二、…土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，...超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」

拾貳、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

一、處理方式

本案範圍內有公有土地 282 地號為國有土地(7.52m²)；249、250 地號為縣有土地(739.99m²)，更新後為 1 棟住商大樓，1~3 樓規劃為店鋪、商場、里公所活動中心、公益設施空間，4 樓為辦公室及管委會使用空間、5-14 樓為集合住宅空間，地下 1-2 樓規劃停車空間，本案處理方式採「權利變換」，公有財產依權利變換機制，就應分配權利價值參與選配。

二、更新後之分配使用原則

(一)金門縣/金門縣金城鎮公所

更新完成後金門縣將獲配 1~2 樓商場及 3 樓里公所活動中心，並可與 3 樓公益設施等公部門建物相鄰連動合併，延續西南門里公所原本服務民眾之功能，並分配 B1 特定區域停車位可供公眾使用。

(二)中華民國/財政部國有財產署

財政部國有財產署管有土地因更後分配權利價值不足以分配最小單元，領取更新前補償金。

拾參、財務計畫

一、成本說明

（一）土地成本

依連邦不動產估價師聯合事務所鑑定更新前土地成本約為 344,138,797 元。

（二）更新事業實施經費

本都市更新事業計畫有關費用係依參考「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算提列，共同負擔費用合計 619,099,265 元，惟因本案有共同負擔不得高於 55.99%保障，因此提列 563,142,621 元共同負擔費用，詳表 13-1 都市更新事業實施總經費成本明細說明表。

表 13-1 都市更新事業實施總經費成本明細說明表

總項目	項目	細項		金額	備註
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		4,621,685	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)		445,149,570	RC 建造/11-15 層 121,300 元/坪 (標準單價)
		(三)工程管理費		-	
		(四空氣汙染防制費		39,643	依空汙防制收費辦法
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	996,968	依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條
			2.外接水.電管線工程費	1,815,000	每戶 33,000 元，55 戶
			3.建照執照相關費用	63,131	依建照規費標準
			4.其他		
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(路.溝渠.兒童遊樂場.鄰里公園.廣場.綠地.停車場)	1.地上物拆遷補償費		
			2.工程開闢費用	489,285	計畫道路依 4500 元/㎡
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本		
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用		
			2.公益設施認養經費		依據
		(三)捐贈本市都市更新基金			依事業計畫所審定金額為準
		工程費用(A)合計：		**453,175,282**	
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)				**3,338,602**	綠建築、智慧建築、無障礙標章管理維護費
參、權利變換費用(C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費		6,300,000	依合約提列
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		2,450,000	依提列標準提列
		(三)土地鑑界費		108,000	更新前土地每筆 4,000 元
		(四)鑽探費用		150,000	每孔 75,000 元
		(五)鄰房鑑定費用		648,000	暫列 200 戶
	二、更新前土地及建物測量費用			200,000	建築線測量
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)建築改良物	合法建物	8,074,279	連邦不動產估價師聯合事務所提供
			非合法建築物	-	
		(二)其他土地改良物		1,239,366	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			-	
	五、合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)			4,361,661	依連邦估價師租金數值，安置期間為 32 個月
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用		1,238,428	更新後每戶 20,000 元及相關規費
	七、審查費用			-	本案無
	八、其他必要業務費			-	
	權利變換費用(C)計：			**24,769,734**	
肆、貸款利息(D)				18,350,787	
	貸款利息(D)合計：			**18,350,787**	
伍、稅捐(E)	一、印花稅			460,947	
	二、營業稅			-	本案無
	稅捐(E)合計：			**460,947**	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用(F1)			-	
	二、信託費用(F2)			1,330,000	依合約報價
	三、人事管理費用(F3)			19,117,801	4.00%
	四、銷售管理費用(F4)			33,913,162	6.00%
	五、風險管理費(F5)			64,592,950	12.50%，調整本項費用已符合承諾共負比。
	管理費用(F)合計：			119,953,913	
柒、都市計畫變更負擔費用(G)					
捌、容積移轉費用(H)				-	依報價單提列
共同負擔費用＝壹+貳+參+肆+伍+陸+柒+捌　總計：				**619,099,265**	
				563,142,621	依契約提列 55.99%

備註：1.部分規定依據「金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業」公開評選實施者案-實施契約辦理。

2.依據實施契約第六條，共同負擔提列依據 110 年 9 月 8 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。

3.依據實施契約第四條規定，本案共同負擔比例最高不得高於 55.99%。

4.本章財務計畫僅係初估階段，後續共同負擔總額以權利變換計畫核定內容為準。

（一）工程費用【A】

本案工程費用包括建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線費用及建築相關規費等重建費用，分述如後：

1.重建費用

(1)建築設計費用

法定工程造價依福建金門馬祖地區-建築物工程造價標準表。總樓地板面積 9,138.43 ㎡×6,700(㎡/元)+圍牆 192.12 ㎡ x2,200(㎡/元)+挖方 9,873.81 ㎡ x150(㎡/元)= 63,131,217 元。

本案建築設計費用提列基準依「福建金門馬祖地區建築師公會建築師酬金標準表」之公共及高層建築種別計算，共計 4,621,685 元，詳表 13-2。

表 13-2 建築師設計監造費用計算表

法定工程造價			63,131,217(元)
新台幣 0-300 萬	3,000,000	8%	240,000
新台幣 300 萬-1500 萬	12,000,000	7.50%	900,000
新台幣 1500 萬-6000 萬	45,000,000	7.25%	3,262,500
新台幣 6000 萬以上	3,131,217	7%	219,185
合計			4,621,685

(2)營建費用

本案預計興建 1 棟鋼筋混凝土造之建築物，地上 14 層地下 2 層，本案工程造價基準， 本案適用 11~15 層鋼筋混凝土造，「總樓地板面積 2,500~未滿 7,500 坪」之級別 121,300 元/坪。採單價為 121,300 元/坪，提列標準說明如下:

A.建築物樓層高度調整

(A)地下層加成

(a)地上層十四層以上建築物其地下樓層二層。

超建第一層部分，該層加計造價百分之三十。

本案無超建地下層。

(B)地上層加成

(a)樓層高度超過三點二公尺（不含三點二公尺），每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。

(b)其中一樓設計如供商業使用者以三點六公尺為基準高度。

本案一樓為一般零售業，樓高四點八公尺，加計造價百分之十二，二樓樓高四點五公尺，加計造價百分之十三，三樓樓高四公尺，加計造價百分之八，四樓樓高三點五五公尺，加計造價百分之三點五，五至十四層樓高皆為三點三公尺，加計造價百分之一。

B.建築物工程造價物價指數調整計算

建築物工程造價標準單價表物價基準日為 109/08，其總物價指數為 109.48；本案以 **111/10** 為調整日當月營造工程物價總指數為 **131.08**(查詢結果詳附錄六)。

指數增減率=〔（131.41/109.48）-1〕×100%＝19.73%，指數增減率之絕對值大於 2.5%，調整率為 17.23%。

C.加計提列項目

本案位於台灣外島地區，加計營建費用運輸加成 10%，每坪基準單價為 121,300 元 x10%(運輸加成)=12,100 元(取百位數)，詳表 13-3。

表 13-3 營建工程標準造價計算表

樓層	樓層高度（m）	當層營建面積（㎡）	當層營建面（坪）a	標準單價（元/坪）b	地上層高度加成 b1	高度調整金額（元/坪）c=b*b1	運輸加成 d=b*10%	樓層/樓高/運輸加成後單價(元/坪) e=b+c+d	**物調指數 f** =17.23% g=e*f	修正後單價（元/坪） h=e+g	複價(元) A=a*h
一層	4.80	728.69	220.43	121,300	12.0%	14,600	12,100	148,000	25,500	173,500	38,244,605
二層	4.50	733.39	221.85	121,300	13.0%	15,800	12,100	149,200	25,700	174,900	38,801,565
三層	4.00	715.07	216.31	121,300	8.0%	9,700	12,100	143,100	24,700	167,800	36,296,818
四層	3.55	506.71	153.28	121,300	3.5%	4,200	12,100	137,600	23,700	161,300	24,724,064
五層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
六層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
七層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
八層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
九層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
十層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
十一層	3.30	402.53	121.77	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,215,306
十二層	3.30	400.45	121.14	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,115,892
十三層	3.30	400.45	121.14	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,115,892
十四層	3.30	400.45	121.14	121,300	1.0%	1,200	12,100	134,600	23,200	157,800	19,115,892
屋頂一層	3.00	93.64	28.33	121,300		-	12,100	133,400	23,000	156,400	4,430,812
屋頂二層	3.00	93.64	28.33	121,300		-	12,100	133,400	23,000	156,400	4,430,812
屋頂三層	3.00	93.85	28.39	121,300		-	12,100	133,400	23,000	156,400	4,440,196
地下二層	3.20	1,077.19	325.85	121,300			12,100	133,400	23,000	156,400	50,962,940
地下一層	3.50	1,077.19	325.85	121,300			12,100	133,400	23,000	156,400	50,962,940
合計		9,138.43	**2,764.43**								**445,149,570**

(3)空氣汙染防制費

空氣汙染防制費依空氣汙染防制費收費辦法計算，應繳 39,643 元，其計算方式如下：

表 13-4 空氣汙染防制費計算表

區分	面積 (㎡)	級數	費率(元/㎡/月)	期數(月)	總額(元)
建築面積 (實際建築面積)	761.33	1	2.54	20	38,676
拆除(測量面積)	1,625.71	1	0.49	1	797
	346.21	1	0.49	1	170
				合計	39,643

(4)其他必要費用

本案所應提列其他必要費用，包括公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線費、建照執照相關費用，分述如下：

A.公寓大廈公共基金

本案公寓大廈公共基金包含依公寓大廈管理條例施行細則規定，總提列金額共計 996,968 元。

表 13-5 公寓大廈公共基金計算表

公寓大廈公共基金	法定工程造價：63,131,217 元		
按法定工程造價一定比例或金額提列共同基金	新台幣 10,000,000 以下	2.00%	200,000
	新台幣 10,000,000-100,000,000 超過部分	1.50%	796,968
	新台幣 100,000,000-1,000,000,000 超過部分	0.50%	-
	逾新台幣 1,000,000,000	0.30%	-
		小計	996,968

B.外接水、電管線

本案更新後共計規劃興建 55 戶以 33,000 元計價，故所需外接水、電管線工程費共需 1,815,000 元。(註：金門無使用瓦斯，因此折減提列費用)

C.建照執照相關費用

依建築法第 29 條規定，申請建照應繳交之規費，以法定工程造價千分之一提列（63,131,217×1/1000），合計 63,131 元。

2.公共及公益設施

(1) 開闢工程費用(開闢計畫道路)

其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準，本更新單元開發計畫道路面積為 108.73 平方公尺，開闢單價為 4,500 元/平方公尺，金額為 108.73*4,500=489,285 元。

表 13-6 開闢道路用地表

序號	區段小段	地號	面積(㎡)
1	祥和段	260	12.00
2		263	0.50
3		264	12.09
4		265	14.01
5		274	1.60
6		274-1	2.45
7		275	2.68
8		276	3.20
9		277	59.80
10		280	0.40
	合計		108.73

（二）申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費【B】

表 13-7 管理維護經費及委辦費明細表

項目		公寓大廈管理基金	計算式	金額	備註
管理維護費用	公益設施維護費	-	252.42 ㎡ x250 元	1,893,150	公益設施面積 252.42 ㎡，維護費每㎡ 250 元。
	耐震設計管理維護費	996,968	996,968x50%	498,484	公寓大廈管理基金 50%計算
	無障礙建築管理維護費	996,968	996,968x50%	498,484	
	綠建築管理維護費	996,968	996,968x50%	498,484	
合計				3,388,602	

（三）權利變換費用(都市更新費用)【C】

權利變換費用包括都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、更新前土地及建物測量費用、合法建築及其他土地改良物拆

遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用及審查費用等，分述如下：

1.調查費

(1)都市更新規劃費用

本案都市更新規劃委託冠霖不動產顧問(股)公司，依合約提列 6,300,000 元(詳附錄六)，合約金額低於規劃審議認列標準計算表，詳表 13-8。

表 13-8 都市更新規劃審議認列標準計算表

都市更新規劃費用	土地面積	1,294.25	所有權人數	20	
更新面積規模 X(累計方式計算)			權屬情形 Y(累計方式計算)		
更新單元面積(㎡)	基準(萬元/㎡)	金額(萬元)X	權利人人數(人)	基準(萬元/㎡)	金額(元)Y
2000 ㎡以下，小於 1000 ㎡以 1000 ㎡計算	0.10	129.43	20 人以下均以 20 人計算	6	20×6=120
			20~100 人	4	
更新面積規模 X 小計		129.43	權屬情形 Y 小計		120
項目		計算式			金額(萬元)
都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 P2=300 萬+X+Y		P2=(300+129.43+120) =			549.43
計畫執行與成果報核(以權變方式實施)P3=150 萬		P3=			150
涉及都市設計審議或容積移轉者					30
更新可行性評估					60
合計					7,894,250

(2)不動產估價師費(含技師簽證費)

本案不動產估價師費，依合約提列 2,450,000 元(詳附錄六)，合約金額低於不動產估價師費認列標準計算表，詳表 13-9。

表 13-9 不動產估價師費認列標準計算表

每單位單價(a1)0.45 萬元	提列標準表			合約金額提列費用
	更新前土及建筆數 A=33	更新後建物筆數 B=55	不動產估價費用小計(元)C	
(a2)40 萬	Axa1	Bxa1	C=a2+A+B	
估價公司 1(領銜)	14.85	24.75	1,046,000	1,100,000
估價公司 2	14.85	24.75	796,000	700,000
估價公司 3	14.85	24.75	796,000	650,000
合計	44.55	74.25	2,638,000	2,450,000

(一)1 家不動產估價計算方式＝四十萬元＋更新前主建物筆數或土地筆數×零點四五萬元＋更新後主建物筆數×零點四五萬元。
(二)簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用零點二十五萬元。

(3)土地鑑界費用

更新前每筆土地 4,000 元，土地鑑界費用為 27 筆×4,000 元=108,000 元。

(4)鑽探費用

每 600 ㎡鑽一孔，一孔 75,000 元，本案土地面積為 1,185.52 ㎡(道路用地 108.73 ㎡不計)，共鑽 2 孔，鑽探費用為 150,000 元。

(5)鄰房鑑定費用

本案鄰房鑑定費用收費標準，每戶提列 2,400 元房屋安全鑑定+840 元建物現況鑑定，每戶 3,240 元，本更新單元周邊估算共 200 戶建築門牌，提列 648,400 元。

=200 戶×(2,400(房屋安全)+840(建物現況))= 648,000 元

2.更新前土地測量費用

本案土地測量費暫提列 200,000 元(計畫核定前依報價單認列)。

3.合法建築物拆遷補償費

本案採權利變換，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託**連邦不動產估價師查估**後評定之，提列 8,074,279 元，詳拾章(詳表 10-1)。

4.其他土地改良物

本案其它土地改良物，經過實測面積為 346.21 ㎡，實施者委託**連邦不動產估價師查估**後評定之，提列 1,239,366 元，詳拾章(詳表 10-2)。

5.拆遷安置費

本更新單元合法建築物拆遷安置費提列 4,361,661 元，詳拾章(表 10-1)。

6.地籍整理費用

地籍整理費用，更新後規劃 55 戶，每戶以 20,000 元提列，本案後續將辦理信託登記，信託登記依更新前建物筆數 6 筆，每戶 4000 元提列，信託塗銷以更新後

規劃 55 戶，每戶 20,000 元提列，地政機關行政規費 138,428 元(詳附錄六)，共計為 1,238,428 元。

7.審查費用

金門無審查費用

（四）貸款利息【D】

本案擬以自有資金(40%)及融資(60%)計算貸款年利率，融資貸款利息之利率以「自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率」＋「融資比例×五大銀行平均基準利率」計算(利率查詢結果詳附錄六)。加權平均後本案貸款年利率以 1.69%計之，貸款期間為 4.17 年(50 個月)，貸款利息合計為 18,443,376 元。

貸款年利率：「40%×0.46%」＋「60%×2.718%」=1.81%。

貸款期間：38 個月(施工期間)+12 個月(產權登記)= 50 個月=4.17 年

依 113 年 2 月 20 日第 2 次審議會審查意見施工期間以 38 個月計算。

1.〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用〕×貸款年利率×貸款期間=(8,074,279＋1,239,366+ 0) ×1.81%×4.17(年)= 702,966 元。

2.〔(工程費用-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)

=〔(453,175,282 -996,968)+(24,769,734 -8,074,279-1,239,366) 〕

×1.81%×4.17(年)×0.5= 17,647,821 元。

3.(1+2)= 702,966 元+ 17,647,821 元=18,350,787 元。

（五）稅捐【E】

1.印花稅

印花稅以合約總額(未稅)0.1%計算，計算式詳表 13-10，共計為 460,947 元。

表 13-10 印花稅提列計算表

項目	合約/提列金額(元)	營業稅前金額(元)
營建費用 (金門發包無營業稅)	445,149,570	445,149,570
建築設計費用	4,621,685	4,621,685
鑽探費用 (金門發包無營業稅)	150,000	150,000
鄰房鑑定費 (金門發包無營業稅)	648,000	648,000
公共設施開闢成本 (金門發包無營業稅)	489,285	489,285
規劃費用 **(台北發包有營業稅)**	6,300,000	6,000,000
估價費用	2,450,000	2,450,000
更新前測量費 (金門發包無營業稅)	200,000	200,000
地籍整理	1,238,428	1,238,428
合計	461,246,968	460,946,968
0.1%		460,947

2.營業稅

金門縣無營業稅之課徵，故不提列。

（六）管理費用【F】

1.信託費

信託費用(1700,000+960,000)*50%=提列 1,330,000 元(詳附錄六-八)。

2.人事行政管理費用

本案人事行政管理費率以 4%提列，計算方式(工程費用+權利變換費用+都市計畫變更負擔費用)×4%，共計　19,215,938 元。=(453,175,282＋24,769,734+0)×4%=　19,117,801 元。

表 13-11 人事行政管理費用費率

門牌戶數	6 戶	所有權人數	10 人
產權級別-(門牌戶數+土地及建物所有權人聯集)/2			8.00

基地面積/產權級別	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆
未滿 1,500 ㎡	**4.00%**	4.50%	5.00%
1,500 以上未滿 2,500 ㎡	4.50%	5.00%	5.50%
2,500 以上㎡	5.00%	5.50%	6.00%

3.銷售管理費用:

本案費用(實施者實際獲配)規模小於 25 億，銷售管理費率以 6%提列，依據實施者實際獲配金額 566,669,360×6%，共計 33,913,162 元。

4.風險管理費用

本案風險管理費率以 12.5%提列，計算方式(工程費用+權利變換費用+貸款利息+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×12.5%，共計　64,003,123 元。

=(453,175,282+24,769,734+18,350,787+1,330,000+19,117,801+0+0)×12.5%=64,592,913 (元)。

為符合承諾共同負擔 55.99%，降低本項風險管費費用 55,956,645 元(含拆遷安置費差額補償提列金額)，風險管理費提列金額為 8,636,306 元。

（七）都市計畫變更負擔費用【G】：本案無

（八）容積移轉費用【H】：本案無

二、收入說明

1.房屋出售收入

本案建物銷售總面積 2,366.27 坪，一樓均價為 67.71 萬、二樓均價為 52.2 萬、三樓均價 33.09 萬、四樓均價 34.03 萬、五樓以上住宅均價為 36.08 萬元，建物銷售總金額為 952,009,828 元。

2.車位出售收入

本案停車位共有 42 個，每個平均售價以 1,261,905 元計算，車位銷售金額為 53,000,000 元。

表 13- 12 更新後建物面積及車位價值估算表

房屋樓層		面積(坪)	更新後總價	平均單價(元/坪)
1F	店鋪、商場	203.93	138,085,556	677,131
2F	商場	262.56	137,055,224	522,000
3F	里辦公室	182.17	60,288,407	330,954
4F	辦公室	114.98	39,127,612	340,290
5F~14F	住宅	1602.63	578,234,629	360,803
建築物小計		2,366.27	952,791,428	
車位樓層		車位(個)	更新後總價	平均單價(元/坪)
B1	車位	11	14,850,000	1,350,000
B1	車位	6	7,800,000	1,300,000
B1	車位	1	1,200,000	1,200,000
B1	車位	1	1,150,000	1,150,000
B2	車位	13	16,250,000	1,250,000
B2	車位	8	9,600,000	1,200,000
B2	車位	1	1,100,000	1,100,000
B2	車位	1	1,050,000	1,050,000
車位小計		42	53,000,000	1,261,905
合計			1,005,791,428	

註 1：更新後均價由連邦不動產估價師聯合事務所提供。

註 2：實際總銷金額以權利變換計畫核定內容為準。

三、成本收入分析

(一)整體更新事業財務分析

更新事業開發收入 1,005,791,428 元，本案實際更新事業實施總成本 619,099,265 元(依約定共同負擔上限為 55.99%故提列 563,142,621 元)，土地成本 344,138,797 元，投資時程 4.17 年，整體報酬率、年投資報酬率如下：

整體報酬率=〔開發收入-(實施總成本-風險管理費)-土地成本)〕/(實施總成本-風險管理費+土地成本)×100%=12.75%；年報酬率=11.59%/4.17 年=2.78%

(二)實施者部分

實施者報酬率如下：實施者報酬率=(風險管理費-(實際共同負擔-約定共同負擔)/(實施總成本-風險管理費)×100%

= 64,592,950 - (**55,956,645**) /(**55,956,645**)×100%=1.56%

(三)土地所有權人部分

1.土地所有權人更新後應分配權利價值

=開發收入-實施總成本

=1,005,791,428 元-563,142,621 元= 442,648,807 元

2.土地所有權人損益

=更新後土地所有權人應分配土地及建築物價值-更新前土地價值

=442,648,807 元-344,138,797 元=98,510,010 元

3.土地所有權人年投資報酬率

=土地所有權人損益/更新前土地價值/投資時程×100%

= 98,510,010 元/344,138,797 元/2.67 年×100%=10.72%

表 13- 13 地主與實施者分配比率

項目	金額	比率
銷售總金額	1,005,791,428	100.00%
法定提列之共同負擔費用	619,099,265	61.55%
承諾共同負擔	563,142,621	55.99% **(降低風險管理費)**
地主	442,648,807	44.01%

四、實施者風險控管方案

本更新案營建資金由信託銀行控管，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。

(一)信託事務內容

1.信託存續期間對信託專戶之資金控管。

2.本案產權管理、處分、原有建物滅失登記。

3.辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。

4.配合都市更新事業計畫及權利變換計畫應辦理之相關事項。

5.每年出具信託財產目錄/收支計算表予委託人。

6.信託關係終止製作結算書及報告書予委託人。

(二)信託財產

1.資金信託：自備款、融資貸款、預(出)售款、存款利息。

2.土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。

3.更新後之房地：實施者及土地所有權人更新後分配之房地。

(三)信託專戶收入來源

1.銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。

2.委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。

3.不動產預(出)售款：契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者應即存入信託專戶。

4.存款利息所得。

(四)委託人費用負擔及支付

1.本契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費……)、都市更新費用(調查費、合法建物殘餘價值、拆遷安置費……)、貸款利息、稅捐、管理費用(信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用……)及其他因信託機構處理信託事務所支付之必要費用等。

(五)信託之結算報表定期報告

1.信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。

2.信託關係終止時，信託機構應就信託事務之處理作成結算書及報告書。

採不動產開發信託、資金信託，信託機構為台北富邦銀行股份有限公司。

表 13- 14 現金流量表

工程進度	準備期		施工期							交屋期		單位 ： 元
	第1-3個月	第4-6個月	第7-9個月	第10-12個月	第13-15個月	第16-18個月	第19-21個月	第22-24個月	第25-26個月	第27-29個月	第30-32個月	合計
現金流入												-
自有資金	7,341,618	2,259,751	26,910,282	26,910,282	26,910,282	26,910,282	26,910,282	26,910,281	18,494,787	-		189,557,847
專案融資	11,012,427	3,389,626	40,365,423	40,365,423	40,365,423	40,365,423	40,365,423	40,365,422	27,742,183	-		284,336,773
自有資金(未計入融資利息計算之資金)	5,035,639	4,646,122	3,909,693	3,909,693	3,909,693	3,909,693	3,909,693	3,909,694	2,606,460	-		35,746,380
出售折價抵付共同負擔房地價值收入										309,549,633	309,549,633	619,099,265
現金流入合計	23,389,684	10,295,499	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,397	48,843,430	309,549,633	309,549,633	1,128,740,265
現金流出												
建築設計費用	3,235,180								1,386,506			4,621,685
營建費用(含公益設施樓地板面積)			66,772,436	66,772,436	66,772,436	66,772,436	66,772,436	66,772,436	44,514,954			445,149,570
工程管理費	-											-
空氣汙染防制費	39,643											39,643
公寓大廈公共基金											996,968	996,968
外接水.電.管線工程費											1,815,000	1,815,000
建照執照相關費用	63,131											63,131
其他	-								-			-
地上物拆遷補償費											-	-
工程開闢費用		489,285										489,285
公共設施用地捐贈本市土地成本												-
申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費											3,388,602	3,388,602
都市更新規劃費	6,300,000											6,300,000
不動產估價費用(含技師簽證費)	2,450,000											2,450,000
土地鑑界費	108,000											108,000
鑽探費用	150,000											150,000
鄰房鑑定費用	648,000											648,000
更新前土地及建物測量費用	200,000											200,000
土地改良物拆遷補償費-合法建物	4,037,140	4,037,140										8,074,279
土地改良物拆遷補償費-其他土地改良物	619,683	619,683										1,239,366
合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	503,269	503,269	503,269	503,269	503,269	503,269	503,269	503,267	335,511			4,361,661
地籍整理費用											1,238,428	1,238,428
審查費用												
行政作業費用費												
信託費用	665,000	665,000										1,330,000
人事管理費用	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,792,294	1,194,864	1,792,294	1,792,290	19,117,801
銷售管理費用										16,956,581	16,956,581	33,913,162
專案融資返還											284,336,773	284,336,773
自有資金返還											225,304,227	225,304,227
稅前息前淨現金流出合計	20,811,338	8,106,671	69,067,999	69,067,999	69,067,999	69,067,999	69,067,999	69,067,997	47,431,835	18,748,875	535,828,869	1,045,335,580
本期稅前息前現金及約當現金增加(減少)數	2,578,346	2,188,829	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,400	1,411,595	290,800,758	(226,279,236)	83,404,684
貸款利息	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	1,411,595			18,350,787
稅捐(印花稅)	460,947											460,947
稅捐(營業稅)												
利息及稅捐合計	2,578,346	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	2,117,399	1,411,595	-	-	18,811,734
稅後息後淨現金流出合計	23,389,684	10,224,070	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,398	71,185,396	48,843,430	18,748,875	535,828,869	1,064,147,314
本期稅後息後現金及約當現金增加(減少)數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290,800,758	(226,207,804)	64,592,950
期初約當現金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290,800,758	0
期末約當現金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290,800,758	64,592,958	64,592,958

拾肆、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、綠建築、無障礙空間、耐震設計

本案採銀級綠建築設計，依臺北市綠建築管理自治條例第九條及臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法第六、七條規定(通案皆有提列，參考臺北市規定)，實施者於領得使用執照前，向金門縣政府繳納綠建築維護管理費用484,567元(按公寓大廈管理基金之50%提列計算)，管委會成立後由管委會向金門縣政府申請撥入公寓大廈管理基金，作為後續管理維護使用。969,134元x50%＝484,567元。

無障礙空間及耐震設計各提列484,567元，同上作法，作為維護管理費用。

應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值x零點七x申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。

二、保固事項

依「金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業」公開評選實施者案-實施契約第十八條規定訂定其保固年限，自所有權人完成交屋日起(含視為點收完成)，或如有可歸責於所有權人之原因時自實施者通知書所載之交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，實施者就下列事項提供保固，但因所有權人使用不當、自然耗損或不可歸於實施者之事由所致者，不在此限：

1.結構部分之結構安全負責保固十五年(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆涉及結構部分等)。

2.防水部分負責保固五年(所有權人自行施工部分除外)。

3.其他固定建材及設備部分負責保固三年(如：門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具、電梯、公共空間空調室外機、給排水幫浦、消防幫浦等)。

三、設置社會福利設施或公益設施

本案於3樓空間捐贈公益空間，產權捐贈金門縣政府(管理單位由金門縣指示)，其捐贈內容應包括土地、建築物。

四、其他

(一)管理委員會

更新交屋後達公寓大廈管理條例規定比例後，通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動管理服務之工作。

(二)所有權人費用負擔及收支基準

所有權人費用分攤依所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用，汽車停車位所有權人依所有車位數按月繳交經常管理費用。

所收之費用為支付運作必須之相關費用，如公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用，及管理委員會聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等。

(三)管理事項

1.公共設施：公共機電設備之管理維護事項。

2.公共環境衛生：包括排水溝、基地內空地、停車場等之清潔維護事項。

3.管理服務費：公共設施使用費及公共負擔費用之收繳及決算事項。

4.公共安全之維護：包括防盜、防災、監視、警鈴設備等，及本大樓非常事故時之有關機關連絡事項。

5.對本大樓住戶違規設施之增建、改建及違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

6.其他有關本大樓之管理及服務事項。

拾伍、效益評估

金門縣政府為「再生舊城區並活絡地方經濟」，於 111 年 5 月進行本案公開評選實施者，由深根金門 30 餘年「金日新營造股份有限公司」獲選。

本更新事業計畫於更新完成後，對於政府部門、所有權人、公眾及實施者等，均有顯著之效益。預計建置地上 14 層地下 2 層之 RC 構造建築物，期透過都市更新途徑進行整體環境改造，並帶動地方商業發展、提供公益設施以提升居民生活環境品質。

（一）對於政府之效益

協助政府改善都市之窳陋地區，退縮人行空間及設置公益空間，友善附近居民，以達到改善環境美化市容，提升生活機能，增進公共利益。

（二）土地所有權人之效益

現況建築物為屋齡老舊之低矮樓房，土地使用強度低，為都市窳陋地區，透過都市更新重建的方式，給予地主一個舒適、安全的居住環境，再者，使得土地能有更為合理有效的利用，亦能增加地主之收益與價值，活絡資產。

（三）整體環境之效益

1.改善現有居住環境：

透過都市更新的方式，興建新式集合住宅大樓，並規劃創造更良好的生活環境空間，以解決土地使用效益不佳狀況，達成應有之都市機能。並利用興建大樓之退縮建築，增加周邊建築棟距及緩衝空間，可美化環境增進市容景觀。

2.留設舒適的人行步道系統：

本更新單沿街留設步道式開放空間，讓附近居民均能享有舒適安全的人行空間。

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	6	55
更新後原地安置所有權人數	10	170(每戶 3.09 人, 金門縣平均每戶人口)
安置違章戶數(現金補償)	無	-
汽車停車位	無	44(1 輛為大公臨停車位)
機車停車位	無	-
提供公益設施面積	無	-
留設人行步道及騎樓面積	無	-
開放空間面積(容移回饋空間)	無	150 ㎡
開闢計畫道路面積	無	-
透水鋪面（有/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
滲透井規劃（有/無）	無	無
其他	-	-

拾陸、實施進度

本案實施進度依計畫核定後於 50 個月內實施完成產權登記。

序號	項目	111 年	112 年			113 年						114 年		115-116 年	117 年								
		12 月	5 月	8 月	10-12 月	1-6 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2-12 月	1-12 月	1-3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
1	申請事業計畫及權利變換計畫報核																						
2	事業計畫及權利變換幹事會																						
3	事業計畫及權利變換聽證會																						
4	事業計畫及權利變換審議會																						
5	事業計畫及權利變換計畫核定公告																						
6	申請拆除及建造執照																						
7	改良物殘餘價值補償																						
8	申請更新期間稅捐減免																						
9	土地補償金發放作業																						
10	地上物騰空拆除																						
11	工程施工												11 個月	24 個月	3 個月								
12	申請使用執照																						
13	接水接電																						
14	申請測量																						
15	鷹正圖冊																						
16	接管																						
17	計算及找補差額價金																						
18	產權登記																						
19	申請更新後稅捐減免																						
20	更新成果備查																						

註：本表僅為預訂實施進度，仍依實際審查進度為準。

拾柒、相關單位配合辦理事項

本案 3F 有捐贈公益設施空間，依 113 年 1 月 26 日府建都字第 1130009600 號函，捐贈單位為金門縣衛生局，使用空間用途為失智社區服務據點。

檔　　號:
保存年限:

金門縣政府　函

地址：893013金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：李宜璇
電話：082-312877#62308
電子信箱：s110711539@mail.kinmen.gov.tw

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國113年1月26日
發文字號：府建都字第1130009600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新暨權利變換計畫案」公益設施空間捐贈事宜，請查照。

說明：

一、復貴公司112年11月2日冠顧字第1125000109號函。

二、旨案三樓150.34平方公尺公益設施空間用途定為本縣失智社區服務據點，並由本縣衛生局受贈及管理。

三、請納入旨揭計畫書修訂並於核定前依本縣縣有財產管理自治條例第23條規定，與本縣衛生局辦理捐贈契約簽訂事宜。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司
副本：金日新營造股份有限公司、金門縣衛生局、建設處 電子公文交換章 2024/01/29 13:56:33

拾捌、其他應加表明之事項

一、政府相關部門諮詢方式

金門縣政府

電話：(082)31-8823

傳真：(082)32-8655

地址：89345 金門縣金城鎮民生路 60 號

網址：https://www.kinmen.gov.tw/

二、實施者聯絡方式

金日新營造股份有限公司

電話：(082)33-2137

傳真：(082)33-2961

地址：89142 金門縣金湖鎮新市里復興路一段 2 號

三、規劃單位聯絡方式

冠霖都市更新事業股份有限公司

電話：(02)7752-7908

傳真：(02)2543-1660

地址：104008 臺北市中山區南京東路一段 46 號 6 樓

四、專屬網站

冠霖都市更新官網-執行專案-金日新營造股份有限公司-金門縣金城鎮

網址：http://www.clcoordinate.com.tw/projects

附錄一、實施者證明文件

(一)金日新營造股份有限公司變更登記卡

（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V	V	變更時請打V	V

變更預查編號　111024449
公司統一編號　27250732
公司聯絡電話　（082）332137
僑外投資事業　□是 V 否　公開發行　□是 V 否
陸　　資　□是 V 否
閉鎖性股份有限公司股東人數　0 人
複數表決權特別股　□有 V 無
對於特定事項具否決權特別股　□有 V 無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利　□有 V 無
原名稱 金日新營造　有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

V	一、公司名稱（變更後）	中文	金日新營造　股份有限公司		
		（章程所訂）外文			
	二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）		（ 891 ）金門縣金湖鎮新市里復興路一段2號		
V	三、代表公司負責人		莊添發	四、每股金額（阿拉伯數字）	10 元
V	五、資本總額（阿拉伯數字）		168,880,000 元		
V	六、實收資本總額（阿拉伯數字）		168,880,000 元		
V	七、股份總數		16,888,000股	V 八、已發行股份總數	1.普通股 16,888,000 股 2.特別股 0 股
V	九、董事人數任期		1 人 自 111 年 3 月 31 日至 114 年 3 月 30 日 （含獨立董事 0 人）		
V	十、	V監察人人數任期 或 □審計委員會	1 人 自 111 年 3 月 31 日至 114 年 3 月 30 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		
V	十一、公司章程修正（訂定）日期		111 年 3 月 31 日		

※變更核准日期文號　111.4.01 經授中字第 11332029００ 號　※檔號

公務記載蓋章欄

經濟部中部辦公室 111.4.01 公司登記表 專用章

（一）申請表一式二份，於機關收一份存檔備查，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，數字部份請採阿拉伯數字，並請勿折疊、塗補、活貼或塗改。
（三）※各欄由受理登記單位填寫。
（四）變更公司負責人代件者，如公司資本不實，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）第十欄僅適於公司章程內容，於「監察人人數任期」資訊記■，並填寫人數任期；反於「審計委員會」資訊記■，並將人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列現選舉人數，以後如有增減出資者應填列章程與其之規約程序辦理完畢後，再修正章程通用閉鎖性股份有限公司。

商1302-1網

金日新營造　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V	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）				
V		資產增加	1.現金	股、	128,880,000 元
			2.財產	股、	0 元
			3.技術	股、	0 元
			4.股份交換	股、	0 元
			5.認股權憑證轉換股份	股、	0 元
		權益科目調整	6.資本公積	股、	0 元
			7.法定盈餘公積	股、	0 元
			8.股息及紅利	股、	0 元
		併購	9.合併	股、	0 元
			10.分割受讓	股、	0 元
			11.股份轉換	股、	0 元
			12.收購	股、	0 元
		其他	13.債權抵繳股款	股、	0 元
			14.公司債轉換股份	股、	0 元
			15.勞務	股、	0 元
				股、	0 元
				股、	0 元

十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損	股、	0 元	2.退還股款	股、	0 元
	3.註銷庫藏股	股、	0 元	4.合併銷除股份	股、	0 元
	5.分割減資	股、	0 元	6.收回特別股	股、	0 元
		股、	0 元		股、	0 元

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

經濟部中部辦公室 111.4.01 公司登記表 專用章

公務記載蓋章欄

商1302-2網

與正本相符，如有不實，願負法律責任

共 3 頁第 3 頁

金日新營造　　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V	所營事業		
	編號	代　碼	營業項目說明
	1	B601010	土石採取業
	2	E101011	綜合營造業
	3	E401010	疏濬業
	4	E602010	冷凍、通風及空調工程業
	5	EZ11010	球場跑道樹脂材料鋪設工程業
	6	EZ14010	運動場地用設備工程業
	7	J101010	建築物清潔服務業
	8	J101060	廢（污）水處理業
	9	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單					
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)	
		(郵遞區號) 住所或居所(或法人所在地)				
V	1	董事長	莊[ ]	W[ ]		4,300,000
		[ ]				
V	2	監察人	莊[ ]	W[ ]		800,000
		[ ]				
		( )				
		( )				
		( )				

經濟部中部辦公室 111.4.01 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

商1302-3(1)





附錄二、更新單元土地權屬清冊

➢ 送件版清冊

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部					備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人	其他登記事項等
1	金門縣/金門縣金城鎮公所	祥和段	249	555.24	0001	1/1	555.24						
		祥和段	250	184.75	0001	1/1	184.75						
2	楊吟治	祥和段	260	12.00	0002	1/1	12.00						
		祥和段	263	0.50	0005	1/1	0.50						
		祥和段	264	12.09	0002	1/1	12.09						
		祥和段	265	14.01	0002	1/1	14.01	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	274	1.60	0006	1/1	1.60						
		祥和段	275	2.68	0002	1/1	2.68						
3	許維民	祥和段	261	62.39	0005	1/3	20.80						
		祥和段	262	5.80	0005	1/3	1.93						
		祥和段	266	3.18	0002	1/3	1.06	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	271	36.52	0002	1/3	12.17	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	272	0.15	0006	1/3	0.05						
		祥和段	273	12.71	0006	1/3	4.24						
4	許維樹	祥和段	261	62.39	0006	1/3	20.80						
		祥和段	266	3.18	0003	1/3	1.06	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	262	5.80	0006	1/3	1.93						
		祥和段	271	36.52	0003	1/3	12.17						
		祥和段	272	0.15	0007	1/3	0.05						
		祥和段	273	12.71	0007	1/3	4.24						

實施者:金日新營造股份有限公司

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部					備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人	其他登記事項等
5	許丕典	祥和段	261	62.39	0007	1/3	20.80						
		祥和段	262	5.80	0007	1/3	1.93						
		祥和段	266	3.18	0004	1/3	1.06	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	271	36.52	0004	1/3	12.17						
		祥和段	272	0.15	0008	1/3	0.05						
		祥和段	273	12.71	0008	1/3	4.24						
6	許開國	祥和段	267	114.57	0001	1/1	114.57	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許開國	許開國	
		祥和段	268	4.57	0001	1/1	4.57						
		祥和段	269	3.48	0001	1/1	3.48						
		祥和段	270	18.69	0001	1/1	18.69	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許開國	許開國	
7	許丕湖	祥和段	273-1	16.09	0005	1/1	16.09						
		祥和段	274-1	2.45	0005	1/1	2.45						
		祥和段	276	3.20	0002	1/1	3.20						
		祥和段	279	69.61	0005	1/1	69.61	最高限額抵押權	0003	永豐商業銀行股份有限公司	許丕湖，債務額比例1分之1	許丕湖	
		祥和段	280	0.40	0005	1/1	0.40	最高限額抵押權	0003	永豐商業銀行股份有限公司	許丕湖，債務額比例1分之1	許丕湖	
8	黃智慎	祥和段	277	59.80	0002	1/1	59.80						
		祥和段	278	15.20	0002	1/1	15.20						
9	洪慶泉	祥和段	281	75.05	0003	1/1	75.05	最高限額抵押權	0004	有限責任金門縣信用合作社	洪慶泉，債務額比例1分之1	洪慶泉	
10	中華民國/財政部國有財產署	祥和段	282	7.52	0001	1/1	7.52						
總計	共10人	共27筆土地					1,294.25						

備註：依據111年12月22日土地登記簿謄本登載資料。

➢ 核定版清冊

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部					備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人	其他登記事項等
1	金門縣/金門縣金城鎮公所	祥和段	249	555.24	0001	1/1	555.24						申請免繕發權利書狀:依土地登記規則第65條規定公有土地免繕狀。
		祥和段	250	184.75	0001	1/1	184.75						
2	楊吟治	祥和段	260	12.00	0002	1/1	12.00						
		祥和段	263	0.50	0005	1/1	0.50						
		祥和段	264	12.09	0002	1/1	12.09						
		祥和段	265	14.01	0002	1/1	14.01	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	274	1.60	0006	1/1	1.60						
		祥和段	275	2.68	0002	1/1	2.68						
3	許維民	祥和段	261	62.39	0005	1/3	20.80						
		祥和段	262	5.80	0005	1/3	1.93						
		祥和段	266	3.18	0002	1/3	1.06	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	271	36.52	0002	1/3	12.17	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	272	0.15	0006	1/3	0.05						
		祥和段	273	12.71	0006	1/3	4.24						
4	許維樹	祥和段	261	62.39	0006	1/3	20.80						
		祥和段	266	3.18	0003	1/3	1.06	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	262	5.80	0006	1/3	1.93						
		祥和段	271	36.52	0003	1/3	12.17						
		祥和段	272	0.15	0007	1/3	0.05						

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部					備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人	其他登記事項等
		祥和段	273	12.71	0007	1/3	4.24						
5	許丕典	祥和段	261	62.39	0007	1/3	20.80						
		祥和段	262	5.80	0007	1/3	1.93						
		祥和段	266	3.18	0004	1/3	1.06	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
		祥和段	271	36.52	0004	1/3	12.17						
		祥和段	272	0.15	0008	1/3	0.05						
		祥和段	273	12.71	0008	1/3	4.24						
6	許開國	祥和段	267	114.57	0001	1/1	114.57	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許開國	許開國	
		祥和段	268	4.57	0001	1/1	4.57						
		祥和段	269	3.48	0001	1/1	3.48						
		祥和段	270	18.69	0001	1/1	18.69	抵押權	0001	有限責任金門縣信用合作社	許開國	許開國	
7	許丕湖	祥和段	273-1	16.09	0005	1/1	16.09						
		祥和段	274-1	2.45	0005	1/1	2.45						
		祥和段	276	3.20	0002	1/1	3.20						
		祥和段	279	69.61	0005	1/1	69.61	最高限額抵押權	0003	永豐商業銀行股份有限公司	許丕湖，債務額比例1分之1	許丕湖	
		祥和段	280	0.40	0005	1/1	0.40	最高限額抵押權	0003	永豐商業銀行股份有限公司	許丕湖，債務額比例1分之1	許丕湖	
8	黃智慎	祥和段	277	59.80	0002	1/1	59.80						
		祥和段	278	15.20	0002	1/1	15.20						
9	洪慶泉	祥和段	281	75.05	0003	1/1	75.05	最高限額抵押權	0004	有限責任金門縣信用合作社	洪慶泉，債務額比例1分之1	洪慶泉	
10	中華民國/財政部國有財產署	祥和段	282	7.52	0001	1/1	7.52						
總計	共10人	共27筆土地					1,294.25						

備註：依據113年07月19日土地登記簿謄本登載資料。

附錄三、更新單元建物權屬清冊

➢ 送件版清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	門牌號碼	主建物面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	44	民權路 90 之 4 號	688.90		0001	金門縣/金門縣金城鎮公所	1/1	688.90					
2	47	民權路 88 巷 2 弄 4 號	249.54	20.63	0001	許開國	1/1	270.17					
3	48	民權路 88 巷 2 弄 1 號	99.33	4.51	0002	許維民	1/3	34.61	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
					0003	許維樹	1/3	34.61					
					0004	許丕典	1/3	34.61					
4	49	民權路 90 號	136.80		0002	黃智慎	1/1	136.80					
5	50	民權路 90 之 1 號	205.20		0006	許丕湖	1/1	205.20	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	許丕湖，債務額比例 1 分之 1	許丕湖	
6	51	民權路 90 之 2 號	210.37	10.43	0002	洪慶泉	1/1	220.80	最高限額抵押權	有限責任金門縣信用合作社	洪慶泉，債務額比例 1 分之 1	洪慶泉	
共 6 筆建號			1590.14	35.57				1625.71					

註：依據 111 年 12 月 22 日建築登記簿謄本登載資料。

➢ 核定版清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	門牌號碼	主建物面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	44	民權路 90 之 4 號	688.90		0001	金門縣/金門縣金城鎮公所	1/1	688.90					
2	47	民權路 88 巷 2 弄 4 號	249.54	20.63	0001	許開國	1/1	270.17					
3	48	民權路 88 巷 2 弄 1 號	99.33	4.51	0002	許維民	1/3	34.61	抵押權	有限責任金門縣信用合作社	許天順	許天順	
					0003	許維樹	1/3	34.61					
					0004	許丕典	1/3	34.61					
4	49	民權路 90 號	136.80		0002	黃智慎	1/1	136.80					
5	50	民權路 90 之 1 號	205.20		0006	許丕湖	1/1	205.20	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	許丕湖，債務額比例 1 分之 1	許丕湖	
6	51	民權路 90 之 2 號	210.37	10.43	0002	洪慶泉	1/1	220.80	最高限額抵押權	有限責任金門縣信用合作社	洪慶泉，債務額比例 1 分之 1	洪慶泉	
共 6 筆建號			1590.14	35.57				1625.71					

註：依據 113 年 07 月 19 日建築登記簿謄本登載資料。

附錄四 住戶管理規約

壹、注意事項

【公寓大廈管理條例】

〔公寓大廈管理條例施行細則〕

一、《公寓大廈管理條例》有關規約之形式

(一)規約

公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。【第三條第十二款】

(二)規約草約

1. 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。【第五十六條第一項】
2. 規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。【第五十六條第二項】
3. 規約草約，得依規約範本制作。【第六十條第二項】

(三)規約範本

1. 規約範本為參考性質，由中央主管機關定之。【第六十條第一項】
2. 公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約。【第五十五條第二項】

二、規約之報備

(一)規約之內容如訂定管理組織(管理委員會或管理負責人)之籌組規範事項者，必須將規約列為管理組織申請報備之檢附文件。

(二)規約之內容如訂定公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為規範者，必須向直轄市、縣(市)主管機關完成報備。【第八條第一項】

三、規約記載之事項

(一)非經載明於規約者不生效力之事項【第二十三條第二項】

1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
2. 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
4. 違反義務之處理方式。
5. 財務運作之監督規定。
6. 區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
7. 糾紛之協調程序。

(二)載明於規約亦不生效力之事項【第七條】

1. 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：
   (1)公寓大廈本身所占之地面。
   (2)連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
   (3)公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
   (4)約定專用有違法令使用限制之規定者。
   (5)其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。
2. 約定事項有違反法令之規定者。

(三)《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項

1. 區分所有權人會議之開議及決議額數

區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。【第三十一條】

2. 區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數

區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。【第三十二條第一項及第二項】

3. 召集人與管理負責人之互推方式

公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，

除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。區分所有權人推選管理負責人時，準用前項規定。〔第七條〕

（四）《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項

1. 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。【第八條第一項】

2. 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。【第十條第二項】

3. 開放空間及退縮空地供營業使用

開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。【第十六條第二項】

4. 住戶飼養動物

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。【第十六條第四項】

5. 區分所有權人會議召集人之任期

無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。【第二十五條第三項】

6. 管理委員、主任委員及管理負責人之任期管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。【第二十九條第三項】

7. 住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權

公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。【第二十九條第五項】

8. 管理委員會職務委辦之授權

公寓大廈管理條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。〔第十一條〕

（五）《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項

1. 分幢或分區成立管理委員會

非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定公寓大廈管理條例第二十六條第一項各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。【第二十六條第一項】

2. 管理委員會之籌組運作規範

主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。【第二十九條第二項】

（六）區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項

1. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之標準及授權

共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。【第十一條第一項】

2. 公共基金繳納標準及運用之授權

區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。【第十八條第一項及第三項】

四、規約範本條文參考選項之適用

（一）規約內容所牽涉事務非常繁雜，且因公寓大廈個案之差異，如建築物型態、用途、規模、設施等差異而常有不同之決策及管理方式；對於公寓大廈之共同事務，規約範本提供管理或處理方式之條文選項，作為規約訂定、修訂時選用之參考。

（二）規約範本條文中之選項，為列舉參考性質，如無適用之選項時，得依個別需求另行擬訂條文載明於規約中。

（三）規約範本條文中之選項，如未勾選時，以第 1 選項準用之。

（四）經區分所有權人會議決議修訂之規約，應將不適用條文或未勾選之選項刪除。

五、規約範本部分條文另訂管理規章

(一)規約範本依事務性質分類編章，公寓大廈可因應個案的需要，將部分規章內容與規約分離單獨訂定，以降低規約之複雜性，而不影響規約之完整性。

(二)第三章有關管理委員會籌組運作之規範，得另行單獨訂定[○○公寓大廈管理委員會組織章程]。

(三)第四章有關公共基金及管理費之財務管理規範，得另行單獨訂定[○○公寓大廈財務管理規定]。

(四)有關公寓大廈停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，得另行單獨訂定[○○公寓大廈停車空間使用管理規定]。

貳、本文

本＿＿＿＿公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

□2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件)。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分:指公寓大廈之一部分,具有使用上之獨立性,且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

□2.詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分,(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

□1.應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

■2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1)位於3樓之戶外露臺，為里公所(門牌編號)之區分所有權人約定專用；位於4樓之戶外露臺，為辦公室(門牌編號)之區分所有權人約定專用；位於5樓之戶外露臺，分別為A、B、C、D、E戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用；位於12樓之戶外露臺，為B戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

本案建物總共規劃44部汽車停車位(含垃圾車位1部)。

1.地下一層: 設置垃圾車位1部、平面汽車位19部。

2.地下二層:設置平面汽車位23部、無障礙汽車位1部。

(一)停車空間之權利(請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

■2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

■3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，經區分所有權人會議決議，擬定機車位停放計畫(擬定於民權路88巷4弄開發空間規劃12部臨時機車停車位)。

■4.垃圾車暫停車位為區分所有權人共有，供裝卸、臨停使用，不得銷售移轉，管理維護由管委會負責。

□5.停車空間之其他權利形式：

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

□2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

□3.停車空間之其他使用管理方式：

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣（市）政府。

□2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

□2.其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：　　。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

■1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2.應依下列規定辦理：　　。

八、夜間照明使用管理

1.主體照明燈及投射燈:春夏季由晚上六點三十至晚上十點開燈，秋冬季由晚上五點半至晚上十點開燈，必要時彈性延長時間。

2.庭園景觀燈:以滿足基本照度及省能為原則，春夏季由晚上六點三十至晚上十點開燈，秋冬季由晚上五點半至晚上十點開燈，必要時彈性延長時間。

3.沿街步道照明(壁燈、路燈):春夏季由晚上六點三十至次日早上五點開燈，秋冬季由晚上五點半至次日早上五點開燈，必要時彈性延長時間。

九、綠化植栽使用管理

本大樓綠化範圍因申請臺北市都市更新審議及相關法規須留設綠化範圍,住戶應保持原設計維護使用，不得擅自更改以符合相關規定之要求。

第三條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.無其他共用設施設置。

□2.包括：　設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.管理負責人或管理委員會應於　月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者,(請就下列二者勾選

其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

□2.其他負擔或分擔方式：　　。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.由管理費或公共基金支應。

□2.其他負擔或分擔方式：　　。

第四條　專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.該區分所有權人應於　月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第五條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開　　次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳

述其意見。

第七條　區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2. 會議主席產生之其他方式：

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

□2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

□3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：

第八條　區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條　議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條　會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員　名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）　名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）　名。

(五)委員　名。

前項委員名額，合計　名，並得置候補委員　　名。委員名額之分配方式：

（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.採不分配方式為之。

□2.採分層劃分:自第　層至第　層　名;自第　層至第　層　名;自第　層至第　層　名。

□3.採分棟劃分：　棟　名；　棟　名；　棟　名。

□4.採分區劃分：　區　名；　區　名；　區　名。

□5.管理委員名額之其他分配方式：

。

第十二條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4.管理委員由住戶任之。

□5.管理委員選任之其他資格及其限制：

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑

期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□5.管理委員之其他選任方式：

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

□2.由副主任委員遞補。

□3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由　　委員行使主任委員職務。

□4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.由主任委員於管理委員中選任之。

□2.由管理委員互推之。

□3.其他之選任方式：　　。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.於區分所有權人會議中辦理選任。

□2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3.管理委員選任之其他辦理方式：

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.自　年　月　日起至　年　月　日止，為期一年。

□2.自　年　月　日起至　年　月　日止，為期二年。

□3.自　年　月　日起至　年　月　日止，為期　年　月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

■(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□(2)管理委員職務之其他罷免方式：

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

■(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

□(2)管理委員之其他罷免方式：

第十三條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.為無給職。

□2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

□3.管理委員其他報酬給付方式：＿＿＿＿＿。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條　管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.應每二個月乙次。

■2.應每__個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

□2.應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

□3.討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4._____出席，但以代理一名委員為限。

□5.管理委員出席會議之其他代理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於＿＿＿＿＿＿。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條　管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣＿＿＿＿元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

□2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

□3.各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

□4.管理費之其他分擔方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2.公共基金之其他收繳方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣　　萬元以上(含)，經　天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息　%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條　管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條　重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.新臺幣十萬元以上。

□2.逾公共基金之百分之五。

□3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□4.其他標準：

第二十條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自　年　月　日起至　年　月　日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2.應經經辦人、　　委員、　　委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物。

九、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

十、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

□2.住戶不得飼養動物。

□3.飼養動物之其他規定：　　。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。

工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

□2.本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條　投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條　其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

六、起造人或區分所有權人不得於露台、陽台、挑空（夾層）、挑高、上下樓版間及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

七、本基地於各主要出入口及車道出入口裝設監視錄影系統，於社區公共設施點交時一併列入點交項目。

八、按建築法第25條「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。...」違章建築處理辦法第2條「所稱違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」

九、起造人（申請人）/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之
地方法院為第一審法院。

第二十六條　違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維

護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章　附則

第二十七條　利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：　　。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 詳如附件○。

■2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條　繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

□2. 其他送達方式：　　。

第三十條　　特別約定等事項

一、 地下一樓垃圾儲存空間用途為集中大樓內住戶垃圾，其場所位置及相關設備附於住戶公約中且垃圾暫停車位未來不得銷售移轉，管理維護由管委會負責。

二、 無障礙車位編號24，為區分所有權人共有，不得銷售移轉，管理維護由管委會負責，且無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷等人於使用，且不得約定專用。

三、 四樓管委會使用空間外露台，為區分所有權人共同使用，產權不得移轉或約定為專用，管理維護由管委會負責。

第三十一條　　銀級綠建築標章之管理規定

一、依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源、汙水垃圾改善等六項指標，有效期限為5年，期滿前1個月到3個月以內必須申請繼續使用。

二、本公寓大廈為取得綠建築標章之建築物，其建築物後續使用，有涉及指標項目或綠建築等級變更者，或於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，應由建築物所有權人或使用人檢附原標章申請人同意及依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第四點規定相關書圖文件，像評定專業機構申請評定通過，報內政部重新認可。

三、本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有任意變更外牆構造、法定空間及屋頂綠化量、法定空地舖面、室內綠建材使用率、兩段式節水便器、取消垃圾集中處理室、雨水回收機房、垃圾分類等其他類似行為。

四、各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材（詳綠建築規劃設計說明）及相關法令規定申請，不得任意變更。

五、綠建築管理維護計畫

（一）實施者提供管理維護基金新台幣**498,484**元，供管理委員會專款專用，作為綠建築設施之管理維護費用。本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汙水垃圾改善等七項指標，有效期限為3年，期滿前3個月以內必須申請繼續使用，並且連續申請5次，確保綠建築設備及標章使用達15年。註:實施者針對**無障礙空間規劃及耐震設計**管理同樣提供新台幣**498,484**元管理維護費。

（二）綠建築設施內容

請詳綠建築規劃設計說明。

（三）綠建築標章續辦原則

本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認

可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

（四）綠建築設施管理維護計畫書

於綠建築設施興建完竣後，申請使用執照時起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。

執行計畫書應載明下列事項：

1.管理人姓名、職業、住址、身分證號碼

2.綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項

3.管理維護方式

4.管理維護金額及支用管理辦理方式

5.專戶儲存等有關事項

6.其他管理維護執行有關事項

（五）綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，其管理維護費用運用項目如下：

1.綠建築設施維修或更新費用

2.綠建築設施更新或保養所需費用

3.綠建築設施所需水電及清潔費用

4.僱用管理、清潔及維修人員費用

5.其他有關管理維護所需費用

（六）綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。

（七）實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員接管。其管理委員會執掌如下：

1.所有權人會議決議事項之執行

2.定期會議及臨時會之召集

3.管理維護金額及其他收入之收取、保管及動支

4.預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告

5.管理人員之僱用、監督

6.共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項

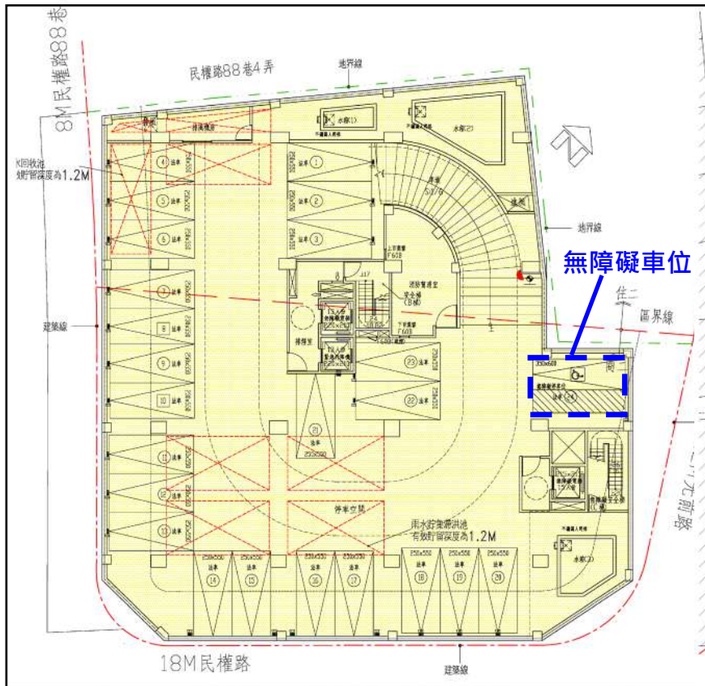
7.共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處

8.管理維護執行計畫書、管理公約、使用執照及竣工圖說之保管

9.其他規約所定事項

管理委員會應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」連續申請5期綠建築標章，並不得任意變更綠建築設施空間與設備。

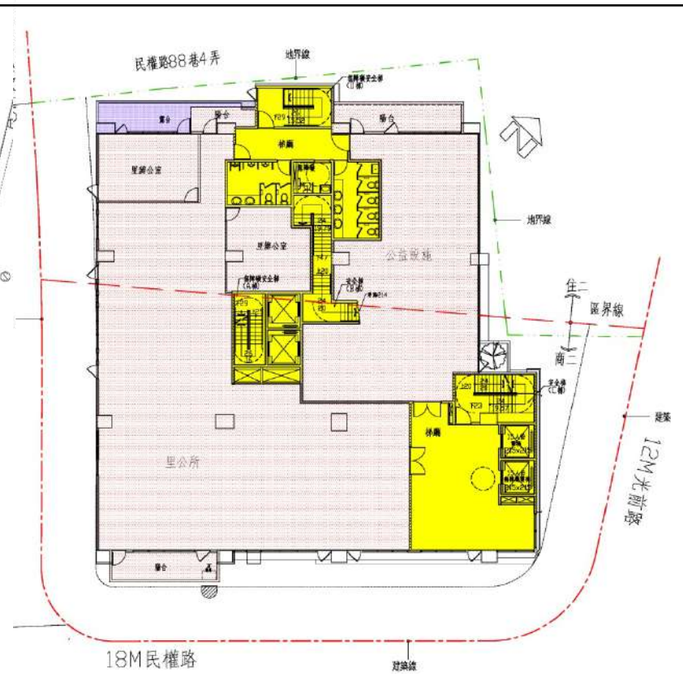
第三十二條　本規約訂立於民國　年　月　日。



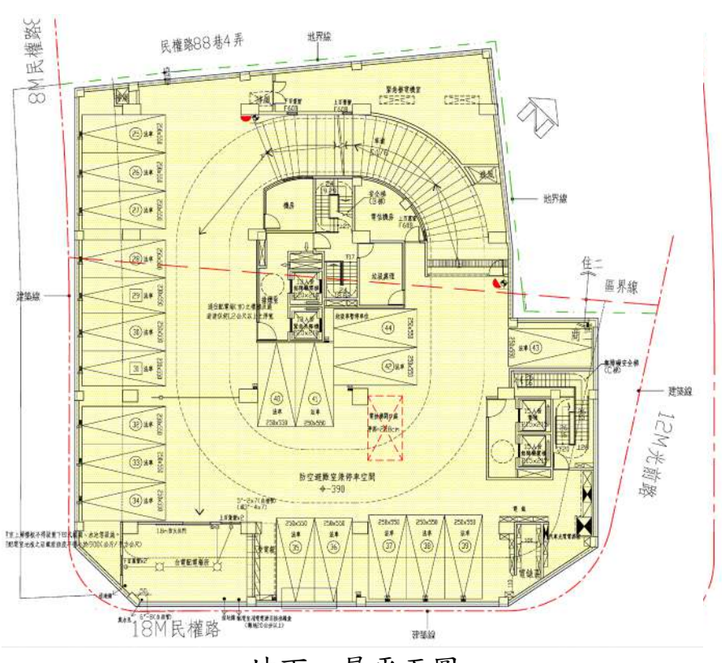
地下二層平面圖



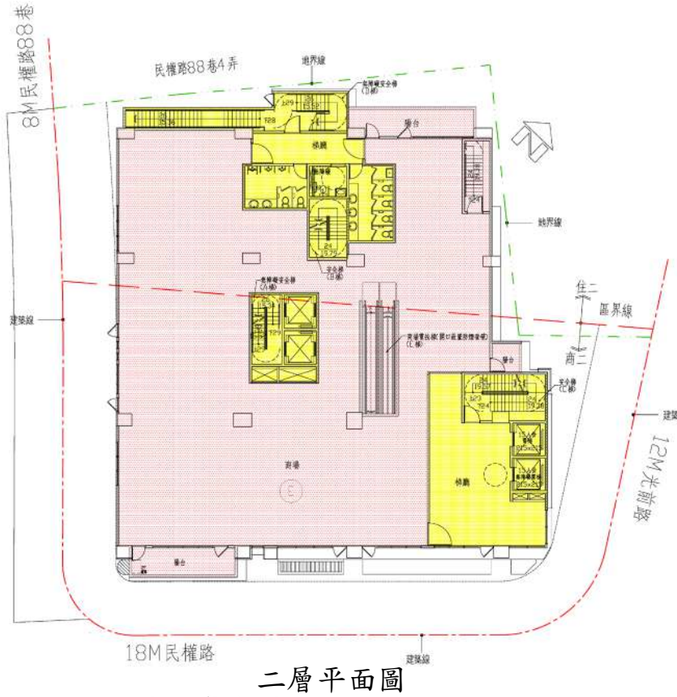
一層平面圖



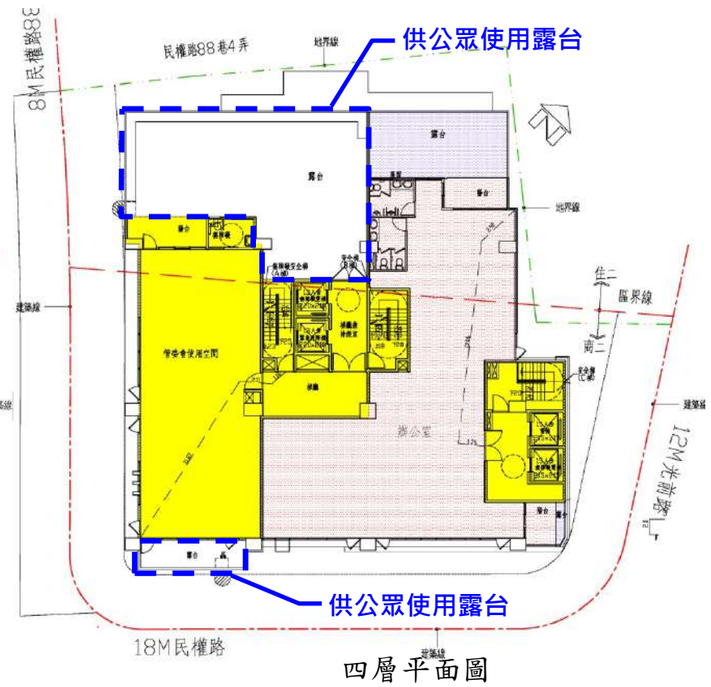
三層平面圖



地下一層平面圖



二層平面圖



四層平面圖

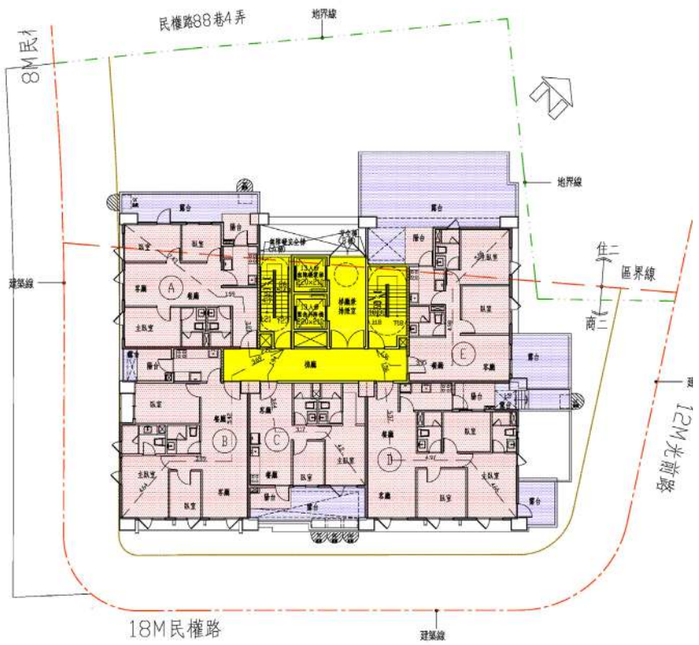
共用專有圖-1

圖例及說明

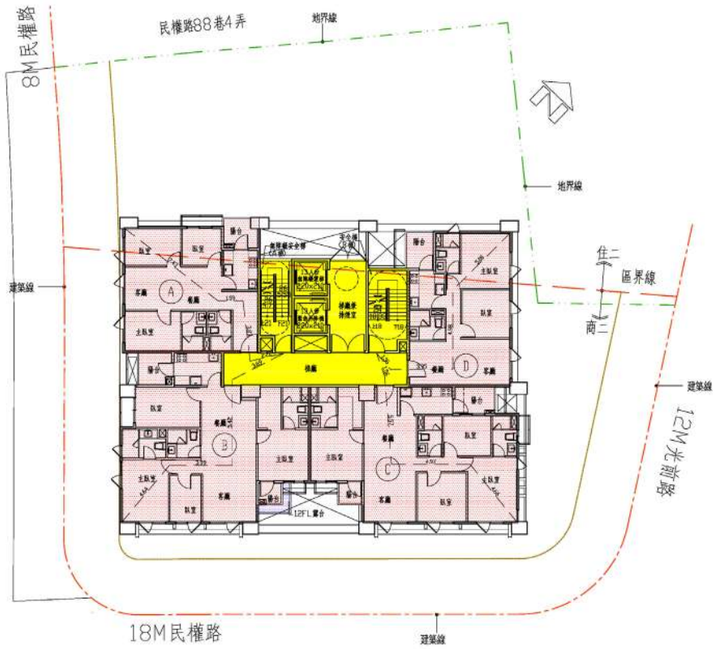
共用部分

專有部分

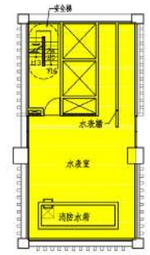
約定專用



五層平面圖



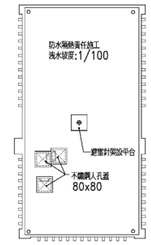
十二~十四層平面圖



屋突二層平面圖



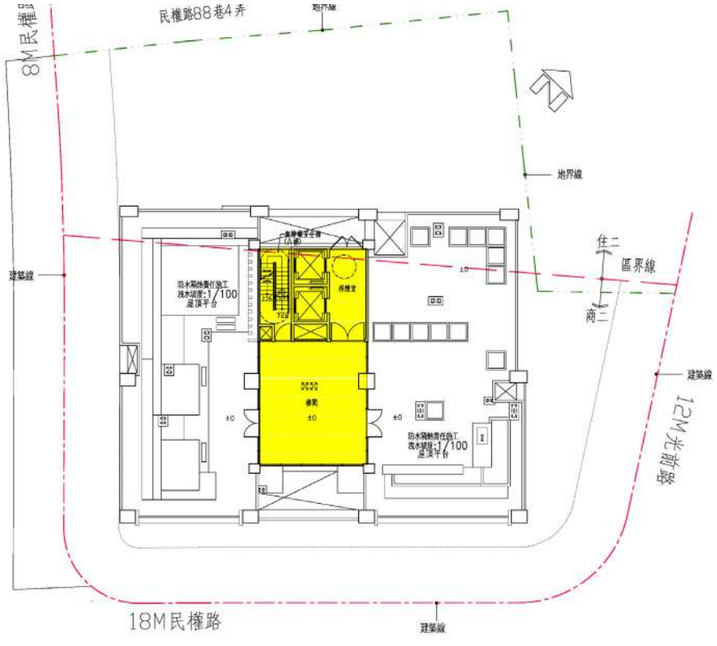
屋突三層平面圖



屋突頂板平面圖



六~十一層平面圖



屋突一層平面圖

共用部分

約定專用

專有部分

圖例及說明	共用部分　約定專用　專有部分	共用專有圖-2	

附錄五、建築工程建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 註明使用材料之種類	備註 註明廠牌、品牌、規格
一、外觀牆面	正面牆 背面牆 側面牆	建材部分使用天然石材、鋁格柵，磁磚部分二丁掛磚。	石材：佳材、祥聯、穎豐或同等品。 鋁格柵：東泰、明餘、北陸或同等品。 磁磚：新睦豐、華漢或同等品。 玻璃：台玻或同等品。
二、牆面	內部隔間牆	輕隔間-內部以輕質材灌漿填充或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆或乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料
	1 樓門廳	牆面貼拋光磁磚或天然石材、搭配木作裝潢。	石材：佳材、祥聯、穎豐或同等品。 磁磚：三洋、馬可貝裡、白馬、或同等級之磁磚。
	2 樓以上梯廳及走道	牆面貼拋光磁磚或天然石材、搭配木作裝潢。	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料
	公共樓梯間	水泥漆或乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料
	1 樓店鋪及商場室內空間	乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料
	2 樓以上室內空間	乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料
	浴廁	高級磁磚	冠軍、三洋、馬可貝裡、白馬、或同等級之磁磚
	陽台	使用材料配合外牆整體造型搭配。	天然石材或磁磚
	地下室	防水水泥漆或洋灰漆	ICI 得利、、長城虹牌、強生或同等級之塗料
三、地坪（含門檻）	1 樓門廳	天然石材或拋光石英磚	石材：佳材、祥聯、穎豐或同等品。 磁磚：三洋、馬可貝裡、白馬、或同等級之磁磚。
	2 樓以上梯廳及走道	天然石材	地坪、牆面、天花以整體規劃設計
	公共樓梯間	高級防滑地坪磚	冠軍、三洋、馬可貝裡、白馬、或同等級之磁磚
	1 樓店面室內空間	拋光石英磚	冠軍、三洋、馬可貝裡、白馬、或同等級之磁磚
	2 樓以上室	拋光石英磚或超耐磨木地板	冠軍、三洋、馬可貝裡、白馬、或同等

項目	位置	使用建材及設備 註明使用材料之種類	備註 註明廠牌、品牌、規格
	內空間		級之磁磚；海島型超耐磨木地板
	浴廁	防滑地磚	冠軍、三洋、馬可貝裡、白馬、或同等級之磁磚
	陽台	防滑石英磚	冠軍、三洋、馬可貝裡、白馬、或同等級之磁磚
	地下室	EPOXY 耐磨硬化地坪	
	屋頂	整體粉光加鋪防水膜（防水）+PS 隔熱板+2500PSI 混凝土（隔熱）面層再貼磁磚或景觀植栽	牛頭、偉鑫或同等品-自黏性防水毯
四、平頂	1 樓門廳	藝術造型木作(防火矽酸鈣板)天花配合多項建材、壁燈、照明燈俱等	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料
	2 樓以上梯廳及走道	藝術造型木作（含燈具）加水泥漆(防火矽酸鈣板)、	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料
	公共樓梯間	水泥漆	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料
	1 樓店鋪及商場室內空間	防火矽酸鈣板天花加水泥漆或明架礦纖天花板	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料
	2 樓以上室內空間	防火矽酸鈣板天花或漆水泥漆	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料
	浴廁	防潮天花板或防水水泥漆	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料
	陽台	金屬企口天花或晴雨漆	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料
	地下室	洋灰漆(透氣性佳)	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料
五、門窗設備	外部門窗	氣密鋁窗，採用具有隔熱採光效果玻璃	
	玄關門	金屬門隔音靜音設備，具有防火時效 1 小時	元帥、全進或同等品。
	室內門	室內實木木門	全鑫、南亞或同等品。
	廚房室內門	室內實木木門	全鑫、南亞或同等品。
	廚房室外門	三合一通風鋁門	

項目	位置	使用建材及設備 註明使用材料之種類	備註 註明廠牌、品牌、規格
六、電梯設備		1.電梯設備包含緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能、閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、無障礙電梯含殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檔。	台灣三菱、永大、崇友或同等級 臺數：4 台 速度：105 公尺/分以上 人數：載重 1000 公斤(12-17 人份)
		2.防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、按錯取消功能（緊急昇降機除外）。發生停電時，緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。	
		3.壹樓門廳電梯採整體造型門框及不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層門框及門扇採用不鏽鋼，或採整體造型設計。	
		4.車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。	
七、浴室設備		1.面盆(崁入式或檯面式)、單體或壁掛式馬桶、衛生設備(含表面防汙處理)。 2.天然石材或人造石。 3.高級浴缸或淋浴設施。 4.花灑式淋浴龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫被覆。 5.淋浴拉門乾溼分離設計。 6.浴室暖風機。 7.其他	HCG、TOTO、CAESAR 或同等品
八、廚具設備		整體式廚具設備，含： 1.人造石檯面及結晶鋼烤面板 2.不鏽鋼單洗槽。 3. 二或三口式瓦斯爐。 4.高級抽油煙機 5.混合冷熱水龍頭。 6.低拉櫃 7.電鍋與冰箱之專插	等級及設備內容之需，需依每層各戶房型委請設備廠商配置而定。
九、停車設備		停車設備為平面車位，設有中央安全保全系統、停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。 防水閘門、入口 e-tage 感應。	ＣＡＭＩＴ、ＳＡＭＳＵＮＧ或其他同等級設備或廠商

項目	位置	使用建材及設備 註明使用材料之種類	備註 註明廠牌、品牌、規格
十、電氣設備	總開關	各種電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關，各戶採單相三線式 110v/220v。	士林、東元或同等級。
	各戶配備	電管均採 PVC 管、室內電燈開關與插座，分離式冷氣主機設置 220v 專插	電管:南亞或正字標記 PVC 管 開關與插座:panasonic、中一電工或同級品。
	抽風設備	各浴室配置靜音抽風系統，主浴室配合暖房乾燥系統。	國際、三菱或同等級品。
	緊急供電設備	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器，另於各戶提供停電時之緊急供電插座。	東元、大同、中興或同等品。
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	1.預留分離式冷氣穿樑套管(不含設備)。 2.浴室乾濕換氣溫控調節機。 (配合空間設計空調各類系統之管線及預留)	
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。停車場附設照明設備與誘導式進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	峰緯、順光或同等品。
十二、景觀工程	植栽與綠化	地被為臺北草或地毯草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	依綠化圖說規格等
	庭園與造景	1.整體造景，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。 2.大樓外觀及庭園景觀照明，於管理中心統一控制。 3.以臺灣原生植物、誘鳥誘蝶植物、雨水回收設施及節水澆灌系統	依綠化圖說規格等
全管監理控及系保	外牆及庭園四周監視警示及報警系	1.圍牆與庭園四周設自動監視系統。 2.採用集合監視、錄影、播放等整合性數位元影像設備	ＣＡＭＩＴ、ＳＡＭＳＵＮＧ或其他同等級設備或廠商

實施者：金日新營造股份有限公司

項目	位置	使用建材及設備 註明使用材料之種類	備註 註明廠牌、品牌、規格
	統		
	入口門廳門禁管制	1.電視對講機，進門密碼輸入或刷卡雙軌管理電腦辨識系統。 2.感應式讀卡機 3.管理中心(或各戶)有報警自動連結撥號系統	ＣＡＭＩＴ、ＳＡＭＳＵＮＧ或其他同等級設備或廠商
	各戶大門	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	ＣＡＭＩＴ、ＳＡＭＳＵＮＧ或其他同等級設備或廠商
	各戶門窗瓦斯	瓦斯偵測連線本戶警報系統及大樓警報系統。	ＣＡＭＩＴ、ＳＡＭＳＵＮＧ或其他同等級設備或廠商
	各戶門窗及室內	各戶室內大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，玄關門及後陽台工作門裝設磁簧感應器。	ＣＡＭＩＴ、ＳＡＭＳＵＮＧ或其他同等級設備或廠商
十四、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等。	
十五、視訊及網路設備		大樓屋頂設置社區共同天線系統，整合有線電視訊號。客廳、主次臥室、餐廳、皆留電視、電話、網路出線口。	

附錄六、相關合約與費用證明文件

一、規劃單位合約(冠霖不動產顧問股份有限公司)

「金門縣金城鎮西南門里公所周邊
祥和段249地號等27筆土地都市更新事業案」

都市更新規劃服務委託合約書

立委託合約書人
委託人：金日新營造股份有限公司
受託人：冠霖不動產顧問股份有限公司

中　華　民　國　1　1　1　年　8　月　17　日

「金門縣金城鎮西南門里公所周邊祥和段249地號等27筆土地都市更新事業案」都市更新規劃服務委託合約書

立委託合約書人
委託人：金日新營造股份有限公司　（以下簡稱甲方）
受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司　（以下簡稱乙方）

金門縣政府主辦之公開評選「金門縣金城鎮西南門里公所周邊祥和段249地號等27筆土地都市更新事業」都市更新事業實施者案（以下簡稱本案），甲方委託乙方依據都市更新條例及相關法令辦理本案都市更新規劃服務事宜，經雙方同意訂立委託合約書條款如后（以下簡稱本約），以茲遵守：

第一條 計畫範圍

一、基地範圍：金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地，土地面積1,294.25㎡，土地使用分區為為第二種商業區、第二種住宅區及道路用地。

二、更新單元為110年2月公告「劃定金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段249地號等27筆土地)更新地區及訂定都市更新計畫案」之都市更新地區。

三、本案產權資料依更新程序各階段報核時，地政機關登記簿謄本登錄為準。

第二條 委託都市更新規劃服務工作項目

一、前期評估整備

(一)產權資料、更新法令及課題評估與分析。

二、擬訂事業計畫及權利變換計畫審議核定及實施階段

(一)協辦二家不動產估價師委任公開抽籤作業(100%共同指定免辦)。

(二)協辦不動產估價整合、房屋單位選配及抽籤相關作業。

(三)辦理公聽會及提供都市更新報核法定文件表單。

(四)配合都市更新審議期間，放置計劃書相關資料於冠霖公司網站。

(五)擬訂更新事業計畫報告書及審議核定作業。

(六)擬訂權利變換計畫報告書及審議核定作業。

(七)公部門行政程序溝通協調與列席相關審查會議及簡報工作，依行政審查、專業會議審查、聽證、審議會審議意見，整合協力單位修改相關書圖。

(八)協助擬定公告禁止事項書函。

(九)協助擬定核定後所有權人拆遷及補償金發放通知書函。

(十)協助地政士辦理不能、不願者補償金發放、提存及囑託登記事宜。

三、實施成果報核階段

(一)協助辦理計畫核定後實施進度定期備查事宜。

(二)更新事業完成後，協助檢附相關文件辦理成果備查(不含竣工書圖及會計師簽證之財務報告)。

第三條 服務費

一、**本約都市更新規劃服務費(下稱服務報酬)合計為新台幣630萬元整(含稅)。**
都市更新規劃服務費係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」為標準，並依據111年6月1日簽訂之本案備選階段規劃服務委託合約書第六條約定，規劃服務費為新台幣630萬元整。

二、服務報酬包含：各法定階段(含舉辦自辦公聽會時、報核版、核定版)須檢附之第三類或第一類謄本；提送公部門報告書製作費(含計畫報核版、公展版<公辦公聽會>、專案小組版、審議會版<聽證、大會>、核定版)；自辦公聽會之場地租借費、專家學者車馬費、登報與雙掛號通知郵寄費；各法定階段需送達權利人之「報告書版本光碟片」製作費用。

三、服務報酬不含下列作業項目

(一)建築師(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等及其複委託業務)、相關專業技師業務費用-如總建築顧問費用、景觀技師業務費、測量技師業務費(如現況地形、建物測量等)、交通技師業務費用(如交通影響評估)、其他專業技師服務費(如鄰房土木鑑定、地質鑽探、水保、坡審等)、地政士業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等)，及會計師費用。

(二)都市更新事業概要、容積移轉、都市計畫變更、銀行信託、建築經理、法律或稅務顧問費用等相關費用。

(三)各法定階段需送達所有權人之報告書(紙本)製作費用、政府審議規費。

(四)更新權利人應出具之各項法定書類取得及合建契約簽訂之整合服務費用。

(五)擬訂計畫期間因自提書圖修正重新公展費用。

(六)事業計畫及權利變換計畫核定後之變更作業。

四、於事業計畫及權利變換計畫報核後，倘因實施者自提修正所衍生之相關會議及作業事項，應另外加計服務費用，費用另行議定之。

第四條 服務費給付約定

雙方同意本契約服務報酬之請付款，依下列之期數及作業進度內容，由乙方於各期付款條件成就時，檢附請款單及發票向甲方辦理請款作業，甲方於次月三十日前匯入乙方指定之銀行帳戶：

上海銀行文山分行 6610-2-000010836 冠霖不動產顧問股份有限公司

付款期數	各期作業進度完成內容	金額(萬元)
第一期	前期規劃作業費(備投標階段)	50
第二期	甲方與金門縣政府簽約完成	60
第三期	事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會召開完成	60
第四期	事業計畫及權利變換計畫報核完成	120
第五期	事業計畫及權利變換計畫幹事會(或專案會議)審查會議紀錄函	120

付款期數	各期作業進度完成內容	金額(萬元)
第六期	事業計畫及權利變換計畫審議會審查通過會議紀錄函	100
第七期	事業計畫及權利變換計畫核定函	100
第八期	更新成果報告備查報核	20
合計		630

第五條 甲方應配合辦理事項

一、本約成立時，甲方應提供本案作業標的相關資訊及地主資料。

二、依都市更新法令執行本案，並確認乙方反應之各項問題。

三、委託建築師、估價師、地政士、會計師……等相關專技單位完成相關書圖、報告、資料，並配合乙方製作各項報告書所需格式之內容。

第六條 乙方應配合辦理事項

一、乙方配合甲方作業進度，辦理委託事項與問題反映及提案建議。

二、乙方依甲方開發計畫及都市更新法令規定辦理規劃作業。

第七條 委託事項範疇變更

一、本案更新單元範圍變動或其他因素辦理變更規劃作業，以致乙方衍生新增工作事項時，雙方同意依新增事項內容與成本費用，另行協議服務費金額。

二、計畫報核後，倘因整合因素辦理計畫內容自提修正所衍生之相關會議及作業事項，應另外加計服務費用，由雙方另行議定。

第八條 保密條款

乙方因委任關係而得知甲方營業秘密應負保密之義務，不得逕行洩漏予第三人或使第三人知悉。

第九條 不可抗力

因法令變更或其他不可歸責於任一方之事由致不能履行本合約或不能依照本合約履行者，雙方均應盡力採取各種必要之合理方法，以減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

第十條 合約期限

本約自簽約日起生效至金門縣政府核准都市更新成果備查(不含竣工圖說及會計師簽證之財務報告)終止

第十一條 合約終(中)止

甲方得依作業需求以書面通知乙方終止本約，惟合約終止時，甲方應依本約第四條服務報酬給付約定支付乙方服務費，倘若乙方已執行當期作業中，視同乙方已完成當期作業，甲方應結算至當期款項支付乙方。

第十二條 權利轉讓

甲方得與第三方聯合開發本案，惟不得損及乙方權益；乙方非經甲方書面同意，不得將本案轉讓予任何第三人。

第十三條 合意管轄

本約如有未盡事宜，悉遵有關法令及善良習俗解釋以至誠協商解決，如涉訴訟時雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條 個人資料保護

甲方所提供之地主或客戶之個人資料(包含但不限於姓名、出生日期、身份証字號、地址、電話等)僅同意乙方於本約委任範圍並符合個人資料保護法及施行細則之相關規定使用，乙方不得移做他用及違反。倘乙方擅自使用或違反相關規定而造成他人或甲方之損害時，乙方願負起一切賠償責任。

第十五條 合約份數

本約壹式貳份，甲方、乙方各存執一份為憑。

立合約書人

甲　方：金日新營造股份有限公司
負 責 人：莊添發
統一編號：27250732
電　話：(08) 233-2137
地　址：金門縣金湖鎮復興路一段二號

乙　方：冠霖不動產顧問股份有限公司
負 責 人：王皎燕
統一編號：28721042
電　話：(02) 7752-7908
地　址：臺北市中山區南京東路一段46號6樓

中　華　民　國　1　1　1　年　8　月　　日

二、鑑價機構合約影本-連邦不動產估價師聯合事務所

連邦 LinkU 聯合事務所

金門縣金城鎮西南門里公所周邊
(祥和段 249 地號等 27 筆土地)
都市更新前後不動產價值評估
委託契約書

甲方： 金日新營造建設股份有限公司

乙方： 連邦不動產估價師聯合事務所

連邦 LinkU 估價師聯合事務所

立契約書人　金日新營造股份有限公司(以下簡稱甲方)
連邦不動產估價師聯合事務所(以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理**金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段249地號等27筆土地)**都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一) 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二) 更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
(三) 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四) 配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明共五次。若超過五次則每次差旅費用為新台幣 20,000 元整。
(五) 配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格，呈不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第四條　服務費用
估價基本服務費用700,000元＋受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用400,000元；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用（以上費用已含10%執行業務所得稅）。

第五條　付款辦法
(一) 各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。	計 70,000 元整。
第二期款	出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 140,000 元整。
第三期款	出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%，**乙方同意 110 年 6 月 2 日簽訂之合約已支付費用可於本期服務費用中折抵，折抵金額為新台幣 140,000 元整。**	計 140,000 元整。
	乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 50%。	計 200,000 元整。
第四期款	出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 40%。	計 280,000 元整。
	乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 50%。	計 200,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 10%。	計 70,000 元整。

連邦 LinkU

(二) 費用支付方式：乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方;甲方應於收到收據後，依當月(期)之付款程序以現金或即期支票方式支付給付乙方。
(三) 以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%。

第六條　甲方配合事項
為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：
(一) 本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
(二) 評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三) 更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五) 除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
(六) 預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七) 其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項
(一) 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，審最大努力執行本專案之評鑑分析。
(二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
(三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。
(四) 乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第八條　工作期限
(一) 自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十五個工作天內交送評估更新前不動產價值試算表予甲方；自甲方提供更新後分戶面積表及更新後建築平面圖之次日起，二十五個工作天內交送評估更新後不動產價值試算表予甲方，經甲方同意並通知之次日起，三十個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
(二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度變動費用另議。

第九條　工作成果提報
(一) 乙方配合權利變換計畫審查出具之估價報告書**30本**以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。
(二) 乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動
(一) 若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書

者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。

(二) 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十一條 委託契約之終(中)止

(一) 委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

(二) 委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得經行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

第十二條 本約有效期限為自簽約日起一年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：金日新營造股份有限公司

統一編號：27250732

代 表 人：

地　　址：891金門縣金湖鎮復興路一段二號

電　　話：(08)233-2137

乙　　方：連邦不動產估價師聯合事務所

所　　長：連琳育

統一編號：72958467

地　　址：臺北市信義區忠孝東路[illegible]號10樓

電　　話：(02)2726-9889

中　華　民　國　一　一　一　年　九　月　28　日

三、鑑價機構合約影本-德美不動產估價師聯合事務所

金門縣金城鎮西南門里公所周邊
(祥和段 249 地號等 27 筆土地)
都市更新前後不動產價值評估
委託契約書

甲方：金日新營造股份有限公司

乙方：德美不動產估價師事務所

立契約書人　金日新營造股份有限公司 (以下簡稱甲方)
德美不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理**金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段249地號等27筆土地)**都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如后：

第一條 工作內容

(一) 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。

(二) 更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

(三) 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。

(四) 配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明共五次。若超過五次則每次差旅費用為新台幣 10,000 元整。

(五) 配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格，另不動產估價報告書所載委託人為未來本案所訂之契約書

第四條 服務費用

估價基本服務費用陸拾伍萬元＋受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用肆拾萬元；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用(以上費用已含10%執行業務所得稅)。

第五條 付款辦法

(一) 各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 130,000 元整。
第二期款	出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 130,000 元整。
第三期款	出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。。	計 130,000 元整。
	乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 70%。	計 280,000 元整。
第四期款	出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%。	計 130,000 元整。
	乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 30%。	計 120,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%。	計 130,000 元整。

(二) 費用支付方式：乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提

送請款單及收據予甲方;甲方應於收到收據後，依當月(期)之付款程序以現金或即期支票方式支付給付乙方。

(三) 以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%。

第六條　甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：

(一) 本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。

(二) 評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。

(三) 更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。

(四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(五) 除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

(六) 預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。

(七) 其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項

(一) 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

(三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。

(四) 乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第八條　工作期限

(一) 自簽約之次日起，14個日曆天內交送評估更新前後不動產價值試算表予甲方；經甲方同意並通知之次日起，20個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。

(二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度變動費用另議。

第九條　工作成果提報

(一) 乙方配合權利變換計畫審查出具之估價報告書**30本**以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。

(二) 乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動

(一) 若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，便乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。

(二) 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十一條　委託契約之終(中)止

(一) 委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依**本約第五條**所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

(二) 委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經縣府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依**本約第五條**所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

第十二條　本約有效期限為自簽約日起**一年內**有效，逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十四條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：金日新營造股份有限公司
統一編號：27250732
代 表 人：莊添發
地　　址：891金門縣金湖鎮復興路一段二號
電　　話：(082) 332137

乙　　方：德美不動產估價師事務所
所　　長：王冠棠
統一編號：10475151
地　　址：台南市安南區大安街 587 號
電　　話：06-256-8286

中　華　民　國　一　一　一　年　九　月　二　十　九　　日

四、鑑價機構合約影本-理德不動產估價師事務所

金門縣金城鎮西南門里公所周邊
(祥和段 249 地號等 27 筆土地)
都市更新前後不動產價值評估
委託契約書

甲方：金日新營造股份有限公司

乙方：理德不動產估價師聯合事務所

立契約書人　**金日新營造股份有限公司 (以下簡稱甲方)**
理德不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理**金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段249地號等27筆土地)**都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一) 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二) 更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
(三) 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四) 配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明共五次。若超過五次則交通差旅費採實報實銷。
(五) 配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格，另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第四條　服務費用
估價基本服務費用700,000元＋受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用400,000元；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用（以上費用已含10%執行業務所得稅）。

第五條　付款辦法
(一) 各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 140,000 元整。
第二期款	出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。	計 140,000 元整。
第三期款	出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。。	計 140,000 元整。
第四期款	出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 30%。	計 210,000 元整。
	乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 400,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 10%。	計 70,000 元整。

(二) 費用支付方式：乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方;甲方應於收到收據後，依當月(期)之付款程序以現金或即

期支票方式支付給付乙方。
(三) 以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%。

第六條　甲方配合事項
為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：
(一) 本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。
(二) 評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三) 更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五) 除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
(六) 預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七) 其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項
(一) 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
(二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
(三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。
(四) 乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第八條　工作期限
(一) 自簽約之次日起，14個日曆天內交送評估更新前後不動產價值試算表予甲方；經甲方同意並通知之次日起，20個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
(二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度變動費用另議。

第九條　工作成果提報
(一) 乙方配合權利變換計畫審查出具之估價報告書**30本**以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。
(二) 乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動
(一) 若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。
(二) 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙

方可要求應加計服務費用。

第十一條　委託契約之終(中)止
(一) 委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依**本約第五條**所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。
(二) 委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依**本約第五條**所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

第十二條　本約有效期限為自簽約日**起一年內**有效，逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十四條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　方：金日新營造股份有限公司
統一編號：27250732
代 表 人：莊添發
地　址：891金門縣金湖鎮復興路一段二號
電　話：(082)332137

乙　方：理德不動產估價師聯合事務所
負 責 人：陳岳嶺
統一編號：15571822
地　址：台中市南屯區文心路一段 378 號 10 樓之 1
電　話：(04)23231818

中　華　民　國　一　一　一　年　九　月　二　十　九　日

五、離島工程費用加成

公共建設工程經費
估算編列手冊

第十八篇

建　築　工　程

行政院公共工程委員會
中華民國 109 年 3 月 31 日
工程技字第 1090200309 號函修正

1

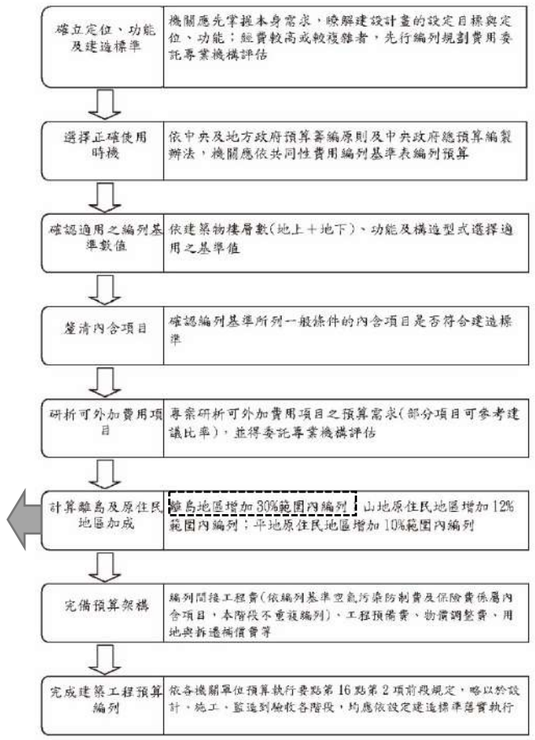


圖 18-2　一般房屋建築費及辦公室翻修費編列基準使用說明流程圖

非屬「共同性費用編列基準表」中一般房屋建築所列之辦公大樓、教室、住宅與宿舍、路外停車場等建築功能及構造型式者，各機關應依個案特性核實評估並合理編列預算；經費較

六、無障礙、綠建築、結構安全性能委辦費及其他費用

吳非士建築師事務所
建築設計費

工程名稱		日　期	111.11.07
工程地點	金門縣金城鎮祥和段249等17筆地號	請款編號	
受 文 者	金日新營造股份有限公司	業務編號	

建築師設計費依據提列標準

一、總工程造價：
(其總工程造價依建照核准調整之)

二、公定設計費：

三、另計項目：

1.無障礙環境二級性能評估	630,000
2.綠建築銀級候選和標章	630,000
3.結構安全性能評估	157,500
4.燈光照明設計	360,000
5.公設空間	907,200
6.景觀設計	1,050,000
	3,734,700

四、設計費合計：　公定設計費+另計項目　8,287,194

伍、酬金給付辦法：

(1)簽約完成時	8,287,194	x	10%	=	828,719
(2)都市更新事業及權變書計畫送審	8,287,194	x	10%	=	828,719
(3)都市更新事業及權變書計畫完成	8,287,194	x	20%	=	1,657,439
(4)申請建照掛號時	8,287,194	x	20%	=	1,657,439
(5)建照核對副本時	8,287,194	x	20%	=	1,657,439
(6)申報開工時	8,287,194	x	10%	=	828,719
(7)申請使用執照時	8,287,194	x	10%	=	828,719
					8,287,194

請依稅法規定執行業務酬金應扣繳百分之十，並於次月十日前繳庫

建築師(主管)簽章：

吳非士建築師事務所 臺北市105民權東路3段181號7樓之1　電話：25452318分機21 傳真：27153743

七、郵政儲金一年期定存利率、五大銀行平均基準利率證明、臺北市營造工程物指數銜接表

(一)郵政儲金一年期定存利率

(利率生效日期: 111/09/28)　　查詢時間: 111/10/12 - 17:39:31

※查詢儲金利率歷史資料，請點選相關現行利率欄位!

存簿儲金	(免扣一切稅捐)	0.455 %
綜種轉帳薪資存款	(免扣一切稅捐)	0.510 %
數位存款	(免扣一切稅捐)	1.200 %
公教存款		1.345 %
劃撥儲金(未領用支票)		0.330 %
劃撥儲金(已領用支票)		不計息

一、以上係半年結息一次。
二、劃撥儲金每日存款餘額達最低起息金額(1萬元)者，以存款餘額按日計息;未達最低起息金額者不給息。
三、數位存款優惠限額依數位帳戶優惠專案內容為主，逾限額之部分依存簿儲金或綜種轉帳薪資存款牌告利率計息。

定期儲金	存款額度	固定	機動
1月~未滿3月期	未達500萬元	0.840 %	0.840 %
	500萬元(含)以上	0.320 %	0.320 %
3月~未滿6月期	未達500萬元	0.910 %	0.910 %
	500萬元(含)以上	0.335 %	0.335 %
6月~未滿9月期	未達500萬元	1.075 %	1.030 %
	500萬元(含)以上	0.350 %	0.350 %
9月~未滿1年期	未達500萬元	1.105 %	1.035 %
	500萬元(含)以上	0.360 %	0.360 %
1年~未滿2年期	未達500萬元	1.350 %	1.310 %
	500萬元(含)以上	0.460 %	0.455 %
2年~未滿3年期	未達500萬元	1.385 %	1.345 %
	500萬元(含)以上	0.465 %	0.465 %
3年期	未達500萬元	1.395 %	1.345 %
	500萬元(含)以上	0.470 %	0.470 %

(二) 五大銀行平均基準利率證明

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 中 大　　發布日期：2022-09-27

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.850
	三個月期	0.911
	六個月期	1.077
	九個月期	1.190
	一年期	1.325
	二年期	1.345
	三年期	1.350
五大銀行平均基準利率	2.718	

(三)營造工程物指數銜接表(報核依111年10月-評定基準日為111年10月1日)

本檔包含本表及「年增率」2個工作表，目前本表為指數銜接工作表，如需參考歷年各月年增率，請切換至「年增率」工作表進行查詢。

營造工程物價指數(總指數)銜接表

基期：民國105年=100

時 間	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
民國95年	79.58	79.93	80.95	82.67	85.58	86.16	86.55	86.45	86.70	87.14	87.43	87.45	84.72
民國96年	87.78	88.55	89.86	91.23	91.87	92.71	92.82	93.04	93.65	94.83	95.08	96.66	92.34
民國97年	98.71	100.87	104.68	107.28	109.23	111.96	112.11	110.67	106.99	103.47	99.31	97.78	105.26
民國98年	97.10	97.02	95.58	95.30	95.18	95.18	95.49	96.07	96.56	95.88	95.71	96.13	95.93
民國99年	97.13	97.53	98.61	100.73	100.44	98.97	98.66	98.91	99.04	98.88	99.20	99.82	98.99
民國100年	101.05	101.46	102.40	102.22	102.33	102.43	102.38	102.63	102.82	102.93	102.26	102.53	102.29
民國101年	102.80	102.98	103.31	104.32	104.64	103.99	103.41	103.24	102.48	101.89	102.25	102.38	103.14
民國102年	102.89	103.16	103.32	102.83	102.42	102.15	102.20	102.37	102.84	102.83	103.09	103.32	102.79
民國103年	103.70	103.78	103.81	104.46	104.72	105.19	105.44	105.56	105.42	104.92	104.64	104.37	104.67
民國104年	103.99	103.38	103.09	102.86	102.37	102.26	101.54	100.94	100.71	99.99	99.84	99.56	101.71
民國105年	99.38	99.16	99.28	100.40	101.06	100.35	100.03	99.97	99.73	99.49	100.11	101.05	100.00
民國106年	101.67	101.75	102.22	101.89	101.28	101.37	101.64	102.71	103.43	103.33	103.65	103.87	102.40
民國107年	104.44	104.21	104.78	104.95	105.25	105.63	106.26	106.50	106.90	107.28	107.05	106.80	105.84
民國108年	106.92	107.81	108.38	108.47	108.25	108.41	108.40	108.58	108.34	107.92	108.12	108.62	108.19
民國109年	108.97	108.85	109.11	108.61	108.69	109.03	109.05	109.48	110.27	110.58	111.15	112.91	109.73
民國110年	115.52	115.57	116.82	118.49	121.24	123.24	124.00	124.34	124.63	125.35	125.81	125.68	121.72
民國111年	126.19	127.16	130.10	132.47	132.74	132.70	131.59	130.63	131.41	131.08	130.79		130.62

註：由於受查者延誤或更正報價，最近3個月資料均可能修正。

八、信託金額及草約

(一)信託費用報價

台北富邦銀行

民國　　年　　月　　日

信託報酬約定書

委託人：金日新營造股份有限公司（下稱甲方）

立書人

受託人：台北富邦商業銀行股份有限公司（下稱台北富邦銀行或乙方）

一、 緣甲方為金門縣金城鎮祥和段 249 、250 、260 、261 、262 、263 、264 、265 、266 、267 、268 、269 、270、271 、272 、273 、273-1、274、274-1 、275 、276、277、278 、279 、280 、281 、282 地號等 27 筆土地開發案（以下稱本開發案，以不動產私有產權實際開發基地範圍為準）之信託事務，由甲方與本開發案信託土地所有權人(含稱委託人)委任台北富邦銀行為受託人。甲方同意支付乙方信託報酬新台幣貳佰陸拾萬元(包括土地、預售屋價金信託管理費)及以下相關費用予台北富邦銀行，並約定如下：

項目	金額(新台幣)	付款時間
土地信託管理費	壹佰柒拾萬元整 170萬	首次信託契約簽署日起算月 10 號付款，第一、二年各支付 50%，期間 4 年。
預售屋價金信託管理費	玖拾萬元整	本開發案如辦理預售屋履約擔保機制之價金信託時，信託契約簽署完成之日為起算日，起算日一個月內支付
土地信託管理費	每月參萬元整 96萬(3*32個月)	超過 4 年，翌月 10 號付款當月份管理費 （未滿一個月以一個月計算，計算至本開發案全部之不動產及金錢信託財產塗銷及返還為止）
預售屋價金信託管理費	每月伍萬元整	超過 4 年，翌月 10 號付款當月份管理費 （未滿一個月以一個月計算，計算至本開發案全部之不動產及金錢信託財產塗銷及返還為止）
如本開發案基地如大於 27 筆： 每增加 1 筆信託土地，土開不動產管理費，於信託登記日之次月開始，每月增加壹萬元 契約修改費：每次伍萬元整 特別處理費：因為信託財產涉訟，除律師費、訴訟費用及處理訴訟費用由甲方支付外，甲方應另支付乙方每一審級壹拾萬元整之處理費		

二、 付款帳號：

帳號	銀行別－台北富邦商業銀行（代號 012）	分行別－敦北分行
	戶名－台北富邦商業銀行信託部	帳號－00703-102-703163

三、 **前開任一項目之信託報酬，如未按期支付者，甲方應於接獲通知後立即給付，並同意受託人得不辦理任何信託事務、逕以信託財產抵充並應配合乙方隨時終止信託關係。建經公司之服務報酬另行約定於建經服務契約書。**

四、 前開所有信託報酬經支付者，甲方與本開發案信託土地所有權人或其受讓人、繼受人、被授權人不得以任何理由（包括但不限於甲方、本開發案信託土地所有權人或其受讓人、繼受人、被授權人未向乙方申辦、動用本開發案之土地或建築融資，或富邦銀行未能核定或撥貸融資）要求乙方返還。

五、 本信託報酬約定書壹式貳份，甲、乙方以信託契約書之原留印鑑或立約印鑑簽署並各執一份為憑。

(二)信託草約

台北富邦銀行

信託契約書

台北富邦銀行 全方位信託服務

信賴託付 傳承所愛

- 樂活退休信託
- 子女保障信託
- 隨代醫病信託
- 保險金信託
- 規劃信託
- 公益信託

洽詢專線：(02)2718-6888 轉 605、616、767、602、933

本契約洽詢專線：(02)2718-6888 轉 792、793、679、794

台北富邦銀行

信託契約書

立契約書人	土地且/或建物所有權人，詳本信託契約書簽約欄位	以下合稱甲方
	金日新營造股份有限公司	以下簡稱乙方，或金日新營造
	台北富邦商業銀行股份有限公司	以下簡稱丙方

緣上地所有權人：甲、乙方（興建開發者）為辦理座落於金門縣金城鎮祥和段249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282地號等27筆土地之合作興建案（下稱「本專案」），以實際開發範圍依乙方整體規劃暨金門縣政府核定之內容為準），並由甲、乙方向融資銀行（即台北富邦商業銀行股份有限公司）申請融資貸款及提供擔保品（依實際申請之融資內容為準，如無申請融資之甲方，不得以其信託登記之土地設定抵押權），並委託丙方為本專案土地與融資款項之受託人，由丙方於信託存續期間按信託契約之約定管理及運用本專案信託財產。乙方依實際申請之融資條件並另案與融資銀行所選任之○○**建築經理股份有限公司**（下稱『丁方』，即協助本專案信託契約進行之關係人）就本專案簽訂建築經理相關契約書（副本乙份應提供予丙方及融資銀行留存），由丁方擔任本專案工程進度查核及銷售查核、續建評估等事宜，為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：信託目的及信託事務內容

一、本契約之信託目的係為甲、乙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以利本專案之工程順利完工、完成本專案房地相關登記及履行甲、乙方與融資銀行間相關授信約定（依實際申請之融資內容為準）及配合甲、乙方辦理其合作興建契約書與都更建案參與協議書（下合稱「合建契約書」）有關信託管理暨產權移轉之約定；本契約之性質非『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之『不動產開發信託』或『價金信託』。

二、為使本契約信託財產於信託存續期間依本契約之約定管理及運用，甲、乙方將本契約信託財產信託予丙方依本契約擔任受託人並執行信託管理。甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：
（一）本專案興建基地產權及信託專戶之管理、處分及運用（包括但不限於辦理本契約約定之相關用印事宜）。
（二）依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

三、建築經理契約書之報酬或服務費用由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十一條所收取之信託報酬無涉。丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理契約書對甲、乙方應行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受乙方之委託，為協助本專案順利興建及

合建、分屋等合作契約，依約處理

台北富邦銀行

依地政登記實務作業總登記完成，與乙方簽訂建築經理契約書，提供專業知識，為建築經理行為，而方對丁方不負監督或管理之責。

第二條：信託當事人

一、委託人：甲、乙方。

二、受託人：丙方。

三、受益人：本契約為自益信託，本契約之受益人即委託人甲、乙方。

第三條：信託財產

一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙方同意丙方於其銀行業務部門開立存款性質之信託專戶（即乙方之工程款信託專戶，解款行：台北富邦商業銀行敦北分行，戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，帳號：○○○○○，以下稱『信託專戶』），用以存放乙方如向融資銀行申請融資貸款之融資款項，並以存放新臺幣活期存款為限。存款之利率則以丙方銀行業務部門之活期存款牌告利率為準，且存款受存款保險保障。信託專戶之孳息歸屬於乙方，信託專戶所有之明細應由乙方負責計算，與丙方無涉。屬工程營建及興建開發費用之動用，乙方另應檢附工程相關契約及請款資料並由丁方查核及出具查核報告書後，指示丙方自信託專戶撥付。

二、本契約之信託財產係指甲、乙方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

（一）甲、乙方所提供之土地為金門縣金城鎮祥和段249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282地號等27筆以土地及坐落之建物(如附表)，實際面積及權利範圍以地政機關複丈/登記為準。甲方及乙方聲明前開所示之不動產(土地及坐落之建物)標的未涉及訴訟或任何爭議(包括但不限於受強制執行、無權占有、鄰地通行權等)；倘該不動產涉有訴訟或任何爭議時，甲乙雙方同意應俟訴訟或爭議解決後，始將不動產標的送交丙方辦理信託登記，若甲、乙任一方聲明不實或隱匿相關情事，丙方得依本契約第十四條第二項之約定辦理。

（二）信託專戶資金：係指本專案乙方如向融資銀行申貸之融資款項。

（三）丙方因前款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由或甲、乙方追加交付予丙方而取得之財產權（包括但不限於甲、乙方交付本專案之容積移轉土地暨權利）。

（四）信託專戶應以『**台北富邦商業銀行受託信託財產專戶**』或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

三、除法令另有規定或經甲、乙、丙方全體同意者外，於信託存續期間，各甲方同意不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

四、信託財產之權益應依丙方帳載為準，由丙方依相關法令規定辦理。

第四條：信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十四條信託終止或第十五條信託消滅時止。信託存續期間經甲、乙、丙方之共同書面同意得予延長。

台北富邦銀行

第五條：信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權。有關本契約信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使（包括但不限於乙方於信託登記完成後，指示丙方辦理土地合併、鑑界、複丈、分割、房地互易，權利內容變更等登記事項，及申請使用執照後，指示丙方辦理房地或土地交換等移轉登記或所有權第一次登記完成後之信託塗銷），甲方同意全權授權由乙方單方全權以書面指示丙方辦理。甲方同意丙方就乙方之書面指示是否違反合建契約書或與融資銀行之融資契約等授信文件等約定，毋庸為實質上之審核，且乙方指示丙方辦理本專案土地產權合併、複丈、分割、房屋興建、容積移轉、取得使用執照、辦理建物第一次所有權登記及將不動產移轉登記予甲、乙方之相關指示事項，甲方絕無異議；就前開事項外之乙方書面指示，若經甲方或融資銀行提出書面異議，丙方得依情形暫緩辦理，並分別通知甲、乙方或融資銀行協商。

二、甲、乙雙方同意，於有下列任一情形時，丙方得拒絕執行乙方之書面指示，並通知甲乙雙方；丙方於甲方以書面確認所生爭議事項已獲解決及乙方重新出具書面指示後依本契約約定辦理：

(一)甲方或乙方中之任一人向丙方提出已解除或終止本契約不動產相關之合建契約書之文件。

(二)甲方或乙方中之任一人對他方或丙方，或第三人對甲乙任一方或丙方提出與信託財產相關之民、刑事訴訟、仲裁等爭議程序且繫屬中。

(三)甲方或乙方中之任一人或第三人向法院聲請對信託財產進行保全處分或強制執行經核准且尚未撤銷。

(四)乙方之指示有違反法令或侵害丙方權益之虞(包括但不限於指示丙方參與訴訟、設定負擔或擔任義務人或申報人等情事)，或有不符合本契約之約定或信託目的之虞。

(五)乙方未於書面指示丙方辦理房地互易時，提出所應檢附甲乙方合建契約書之遲屆相關確認文件、得於完成建物所有權第一次登記前返還信託財產之證明文件(如本專案無預售或違反注意事項之證明)或甲方有異議者；或乙方未於書面指示丙方辦理所有權第一次登記完成後之信託登記塗銷時，提出所應檢附之甲乙方信託結算確認文件。

(六)經融資銀行以書面或電子郵件通知方式提出異議。

三、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本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，乙方應於丙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依丙方指示存入信託專戶。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，概由乙方自行負責。

四、除法令及本契約另有約定外，丙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產且不得提予辦理抵押設定，如有違反者，甲、乙方得要求丙方於十日內改正，如丙方未改正者，甲、乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條：信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

台北富邦銀行

第七條：受託人之義務與責任

一、丙方聲明並擔保如下：

（一）丙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

（二）丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

（三）丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、因甲、乙方之故意、過失，或因天災、戰事、市場因素、法令變更及其他不可抗力事由等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲、乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

六、因本契約所生紛爭事件，丙方之申訴受理電話為(02)2718-6888。

第八條：委託人之義務與責任

一、甲、乙方聲明並擔保如下：

（一）如委託人為法人，係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司，且甲、乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序。

（二）甲、乙方及代表或代理甲、乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

（三）甲、乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲、乙方之公司章程（如甲方為法人）或甲、乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲、乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。

三、甲、乙方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲、乙方自行負擔。

第九條：信託財產之結算報表

一、丙方應每年定期一次依委託人之信託財產編製信託財產目錄清冊及收支計算表，並按委託人於本契約留存之地址，送交信託相關報表予委託人。

台北富邦銀行

二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得委託人之承認；委託人如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方各於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十一條：受託人之報酬計算標準及支付時期

一、 兩方辦理本契約信託事務之信託報酬，皆由乙方全額負擔，並由乙方及丙方另簽訂信託報酬約定書約定之。

二、 信託報酬得逕自乙方之信託專戶抵扣，信託報酬一經給付或自信託專戶扣抵，除可歸責於丙方之事由外，不論本契約因任何原因終止或解除，丙方均無返還義務。乙方之信託專戶餘額不足支付信託報酬時，丙方可依第十二條約定辦理。

三、 丁方之報酬或服務費用（如有）另依乙方與丁方所訂之建築經理契約書之約定辦理。

四、 乙方或其指定之人應自行將前開信託報酬匯入下列帳戶：戶名為「台北富邦商業銀行信託部」（開立於台北富邦商業銀行敦北分行），帳號為「00703-102-703163」。

五、 信託報酬一經給付，除可歸責於丙方之事由外，不論本契約因任何原因終止或解除，丙方均無返還義務。

第十二條：各項費用之負擔及其支付方法

一、下列支出與費用由甲、乙方依合建契約書之約定自行負擔，且無論丙方是否為信託財產名義上之納稅義務人及信託關係是否存續，丙方均無代墊之義務，各甲方未負擔或遲延負擔者，概由乙方先行負擔，並再與各甲方請求：

（一）就信託財產或處理信託事務（包括但不限於信託關係消滅後，因信託財產本身瑕疵所致，以下同）所生之成本、費用、稅捐及各乙方對融資銀行之融資債務。

（二）丙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他處理費用)。

（三)丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

二、前開費用、稅捐及債務之支付，各甲、乙方應依丙方通知之期限及金額自行繳納或存入信託專戶。倘各甲、乙方未於繳納期限內繳納，各甲、乙方同意丙方得對其信託財產行使留置之權利或將信託財產之一部或全部予以處分後，由丙方用以抵充相關費用、稅捐之支付或債務之清償，其因而所生之責任及損害由各甲、乙方自行負擔。丙方並得依信託法第四十條規定向各甲、乙方及其他歸屬權利人請求補償或提供相當之擔保。

三、前項信託財產之處分方式，應依下列約定辦理：

丙方得於取得兩家不動產估價師事務所之估價報告後(不動產估價師事務所之選選，其中一家應為金門縣不動產估價師公會，另一家由丙方指定)，以不低於兩家不動產估價師事務所估價報告最高價之價格逕行處分（包括但不限於逕為出售或拍賣）信託財產。

台北富邦銀行

第十三條：本契約之變更

一、本契約之內容或契約關係人之變更在不違反相關法令之情形下，得經甲、乙、丙方同意後，以書面變更之，且相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，甲、乙方同意無條件配合丙方增修本契約相關內容，以符主管機關之要求或規定。

二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由申請變更之一方負擔。

第十四條：信託契約之解除及終止

一、 本契約因信託目的已完成（本專案已完工並達交屋狀態）或信託目的無法完成（包括但不限於本專案無法完工或交屋、丙方依信託法三十六條規定辭任或經法院解任、本條第二項之情形）或經甲、乙、丙方三方共同同意而消滅時，甲、乙方同意，丙方洽詢融資銀行同意後，甲、乙方應無條件配合終止信託契約及塗銷信託登記，並應依第十五條第一項之約定及第十九條第四項之約定辦理。

二、 如甲方或乙方中之任一人或第三人有下列情形之一者，丙方得終止本契約之全部或一部，甲、乙方應配合辦理：

(一)本契約第五條第二項第一款至第三款之任一情形。

(二)甲乙任一方違反本契約之約定（包含違反聲明或擔保），且未於丙方以書面通知期限內補正者。

三、本契約經各甲、乙方之債權人以有害及其債權向法院聲請撤銷或主張無效事由並經判決確定時，本契約之信託關係消滅，可歸責之一方並應賠償丙方之一切損失。

四、除本契約另有約定外，甲、乙方或承受其權利義務者，拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約，且未經丙方書面同意，甲、乙方不得單方申請塗銷信託登記。

第十五條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，丙方應依下列情形，將信託財產交付甲、乙方：

（一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，甲、乙方同意於辦理塗銷信託登記時，無條件配合提供相關文件交乙方指定之地政士辦理登記，丙方應依乙方之書面指示將信託財產返還甲、乙方；甲、乙方應依與融資銀行簽訂之融資債務契約等授信文件約定，於塗銷信託登記返還予甲、乙方時，併同辦理建物追加設定第一順位抵押權予融資銀行。信託專戶內之款項，於完納稅捐並扣除第十二條約定所應支付之各項費用、稅捐、乙方對融資銀行之融資債務及其他債務後，如有剩餘，返還甲、乙方，如有不足，應由甲、乙方負責償還。信託關係消滅後，乙方應對甲、乙方房地之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」負責。如尚存有甲、乙方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）應各自自行處理。

（二）信託關係因信託目的完成以外之事由而消滅時，甲、乙方之信託財產依下列規定辦理：

1.因不可歸責於甲、乙方之事由而消滅時，丙方以信託財產扣除甲、乙方依本契約第十二條約定所應支付之各項費用、稅捐、清償乙方對融資銀行之融資債務及其他債務後，將剩餘信託財產歸還甲、乙

台北富邦銀行

方。

2.因可歸責於甲、乙方之事由而消滅時，經甲、乙方履行損害賠償責任後，信託財產之歸屬及交付方式依前目約定辦理。

二、甲、乙方交付丙方辦理信託財產分配及所有權移轉登記所依據之文件，甲、乙方應自行審核確保該等文件符合當事人之真意，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

三、甲、乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並得處分甲、乙方之信託財產抵償之，甲、乙方不得異議。

四、前項之處分方式，應依第十二條第三項辦理。

第十六條：違約及損害賠償

一、甲、乙任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

二、如因甲、乙任一方之行為致生他方受損害或第三人向其請求損害賠償時，可歸責之一方應賠償受損害方之一切損害。

第十七條：簽樣留存及通知

一、甲、乙方應將其基本資料/個人資料（包括法人相關之變更事項登記表、代表人/負責人之身分證件影本、個人相關之身分證件影本、印鑑證明正本及有關之聯絡地址、電話號碼）及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料/個人資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、乙方自負其責。

二、甲、乙方於各種書類及相關文件所蓋之印鑑與留存印鑑之樣式形式相符者，丙方即得依本契約之約定及該書面指示為信託財產之支付或其他事務處理(包括信託結算確認等)，倘信託財產因而受有損害時，丙方不負損害賠償之責。

三、於信託存續期間內，如甲、乙方發生公司合併、被繼承(受)事實或更名等事實時，甲、乙方或承受其權利義務之公司、繼承(受)人應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲、乙方或承受其權利義務之公司、繼承(受)人負責。

四、本契約中丙方就信託專戶應存入或補足不足款項之通知，甲、乙方同意，於丙方向乙方為通知後，視為丙方已向應負擔方為通知，應負擔方即應依丙方通知內容辦理。

五、除有特別約定外，丙方依本契約向甲方或乙方所為之任何意思表示、通知、文件之送達，均應向乙方為之及送達之，丙方向乙方所為之送達，分別對各甲方發生效力；除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵件送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按本契約所載或最後通知變更之地址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第十八條：適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，但不得排除消費者保護

台北富邦銀行 Taipei Fubon Bank

法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。

二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法及相關法令規章之規定，相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第十九條：其他約定事項

一、本契約因信託法第六條敘明之風險、甲、乙方任一方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲、乙方陳述不實之風險等，均由甲、乙方各自承擔，丙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

二、本契約之權利義務對甲、乙方之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

三、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對丙方其他部門之人員，亦同。

四、甲、乙方或甲、乙方與第三人就本專案間如有私權之紛爭，應自行調解、處理，因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由各甲、乙方負擔。

五、本契約如有一部分約定無效時，其他部分不受影響仍屬有效。

六、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第十九條之一：洗錢防制、打擊資助恐怖主義及風險管理

如有下列情事之一者，受託人得隨時終止本契約，拒絕或暫時停止履行本契約之全部或一部或新增任何項目、或採取其他受託人認為必要之行動(包括但不限於受託人得不經事先通知或催告，停止撥款或限制或終止依本契約開立帳戶項下或本契約帳戶有關之個別服務或進行各項交易)，以遵循受託人之洗錢防制、打擊資助恐怖主義及相關法令遵循義務等：

一、本信託、委託人、信託關係人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體或涉及洗錢及資恐之調查；

二、信託帳戶遭檢警、司法機關等通報為警示帳戶；

三、委託人、信託關係人無法依受託人合理要求即時提供本人或其關係人資訊，包括不依法配合提供審視、拒絕提供實際受益人或行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明；

四、受託人對委託人、信託關係人或其交易有洗錢、資助恐怖主義或其他相關風險之合理懷疑。

第二十條：附件之效力

本契約之附件（含本契約修訂/增補條款以及乙方依本契約所為之書面指示等文書，以下同）為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力，附件與本契約之約定有牴觸時，優先適用本契約立契約書人共同簽署之文件，次適用本契約及本契約附件。

台北富邦銀行 Taipei Fubon Bank

第二十一條：信託契約作成與收執

本契約正本壹式參份，分別由甲、乙、丙方各自收執乙份為憑，並由丙方代表用印騎縫章（甲、乙方不得以欠缺其騎縫章為理由，拒絕承認本契約之效力）。本契約丙方之簽署，立契約書人同意由丙方並用受託人信託部門章及單位主管職章即發生效力；兩份本契約之履行，需由丙方配合用印時，亦以並用前述圖/職章辦理。

[以下空白]

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

九、公有建物無提列拆遷安置費證明

金門縣政府

「金門縣金城鎮西南門里公所周邊
(祥和段 249 地號等 27 筆土地)
都市更新事業」
公開評選實施者案

【實施契約】
正本

中　華　民　國　111　年　9　月

實施契約附錄載明

8.拆遷安置費

本案拆遷安置費依據估價師所估之租金水準，租金補貼部分，每月租金500元/坪，按各戶(私有建物)謄本登記面積計算，預計安置期間為36個月，安置費用共計4,907,252元。

附錄七、都市更新獎勵相關文件

一、綠建築計畫說明及圖面

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下 2 樓，地上 14 樓之住宿類建築，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一)銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源等 6 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2019 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=44.83 分(實際得分依標章審查結果)，本案因免評估生物多樣性指標，所以重新調整銀級距為 41≦RS＜48，分數位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章
GREEN BUILDING

圖 1 綠建築標章標誌

表 1 EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：金門縣金城鎮祥和段 249 等 17 筆地號土地

二、建物概要：地下 2 樓，地上 14 樓

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=450.92 TCO2c=73.05	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
□	基地保水指標	λ= λc=	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	_
■	日常節能指標	EEV=0.83 EEVc=0.20	$RS4_1$=8.00×【EEV】=	6.64
		Uaw=0.00 Uawc=3.00	$RS4_2$=4.0×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin) =	0.00
		Uaf=0.00 Uafc=5.5	$RS4_3$=4.0×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=	0.00
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.00 EACc=0.90	$RS4_4$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.00
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=0.75 ELc=1.0	$RS4_5$=12.50×(1.00-EL) =	3.17
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		Σ(Eqi×Ui)=2.50	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	2.50
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.60 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	6.70
■	廢棄物減量指標	PI=3.04 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.53
■	室內環境指標	IE=77.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5=	6.79
■	水資源指標	WI=8.00 WIc=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=10.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	1.50
系統總得分 RS=ΣRSi=46.33				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

五、填表人簽章：

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 2 綠建築評估資料總表

九大指標		有 無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標		□	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標		■	TCO_2=	450.92	TCO_2c=	73.05	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標		□	λ=	_	λc=	_	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	_	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能一	■	EEV=	0.83	EEVc=	0.20	$RS4_1$=8.00×【EEV】=	6.64	RS41≦8.00
	外殼節能二	■	Uaw=	0.00	Uawc=	3.00	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=	0.0	RS42≦4.00
	外殼節能三	■	Uaf=	0.00	Uafc=	5.50	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=	0.0	RS43≦4.00
	空調節能	■	EAC=	0.00	EACc=	0.90	$RS4_2$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.0	RS42≦6.00
	照明節能	■	EL=	0.75	ELc=	1.00	$RS4_3$=12.50×(1.0-EL) =	3.17	RS43≦5.00
	固定耗能設備	■	_	2.50	_	_	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	2.50	RS46≦6.00
五．CO_2 減量指標		■	CCO_2=	0.60	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	6.70	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標		■	PI=	3.04	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.53	RS6≦7.00
七．室內環境指標		■	IE=	77.00	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	6.79	RS7≦12.00
八．水資源指標		■	WI=	8.00	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.0	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標		■	GI=	14.0	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	1.5	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =46.33									

□ 綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
□	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		□	□	■	□	□

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(二)綠化量指標

1.建築基本資料

(1)基地面積：1,185.52 ㎡

(2)法定建蔽率：商二：80 %、住二：50 %

(3)法定空地面積：359.73 ㎡

(4)土地使用分區面積：商二 776.77(佔 65.52%)、住二 408.75(佔 34.48%)

2.綠化量設計概要

地面層以人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。



圖 2 人工地盤花園植栽示意圖

3.綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，沿街步道部分疏植闊葉大喬木，覆土深度≧1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木、灌木、花草密植混種。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。

本案因具兩個土地使用分區，分別為住二、商二，故本案基準值需依土地使用分區分別計算再做加權，可得：

住 TCO2 c=1.5×(0.5× 204.38 ×0.66 住)=101.17

商 TCO2 c=1.5×(0.5× 155.35 ×0.50 商)=58.26

基準值加權 TCO2C=(101.17*34.48%)+(58.26*65.52%)=73.05

表 3 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：金門縣金城鎮祥和段 249 等 17 筆地號土地

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi (kg $CO_2e/㎡.yr$)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (㎡)	計算值 Gi×Ai (kg CO_2e/yr)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=1.5m 樹穴面積=4.0m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	144 ㎡	216
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=1.0m 樹穴面積=1.5m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	48 ㎡	48
	棕櫚類	0.66	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
灌木		0.50	覆土深度=0.5m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	128.10 ㎡	64.05
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=0.3m 樹穴面積=_____m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	62.70 ㎡	18.81
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
其他(自行描述)		_	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0

ΣGi×Ai=346.86 kg CO_2e/yr

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.0 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 450.92 kg
五、綠化基準值 TCO_{2c} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\ A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_{2c}= 73.05 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（三)日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1.日常節能評估

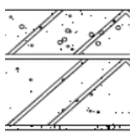
（1）建築外殼節能設計

本案位於金門縣金城鎮，為地上 14 層之建築，主要用途係集合住宅使用。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽營造適合亞熱帶氣候的建築。

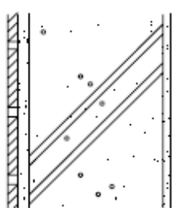
（2）計算「外殼節能效率」

A、 本棟建築物外殼耗能量指標依據 2019 年「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率 Uar、外牆平均熱傳透率 Uaw、天窗平均日射透過率 HWs 及外殼玻璃可見光反射率 Gri、窗平均遮陽係數 SF。

屋頂平均熱傳透率 Uar 評估表(參考)

構　造　大　樣		厚 度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [㎡・K/W]	熱阻R [㎡・K/W]	熱傳透率 Ui =1/R [W/(㎡・K)]
	外氣膜	----	1/23.000	1.273	0.785
	泡沫混凝土	0.1500	1/0.170		
	油毛氈	0.0100	1/0.110		
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400		
	水泥砂漿	0.0100	1/1.500		
	內氣膜	----	1/7.000		

外牆平均熱傳透率 Uaw 評估表(參考)

附件 A 外牆平均熱傳透率 Uaw 評估計算表						
構造編號	構 造 大 樣 簡 圖		厚度 d （m）	熱阻係數 1/k (m.k/W)	熱　阻 r=d/k (㎡.k/W)	熱傳透率 Uwi=1/R(W/(㎡.k))
磁磚+隔熱砂漿		外氣膜	----	1/23.000	0.527	小於 1.76
		磁磚	0.010	1/1.300		
		水泥砂漿	0.020	1/1.500		
		鋼筋混凝土	0.150	1/1.400		
		水泥砂漿	0.030	1/1.500		
		隔熱水泥砂漿	0.020	1/0.130		
		內氣膜	----	1/9.000		

本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率 HWs 檢討。

外殼玻璃可見光反射率 Gri＜0.20，並採用膠合玻璃檢討

窗平均遮陽係數 SF=0.29<0.35

依據建築技術規則綠建築專章三百零九條規定，進行 EEV 評估： EV 辦公 EEV=0.33>0.20 (OK)

B、EEV 值大於 0.20，外殼設計十分優良，因此本項評估通過。

（3）計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調設計，直接令 EAC=0.90 (OK)

（4）計算「照明系統節能效率」

本案針對針對供公眾使用、管委會、梯廳等公共空間，設置高效率燈具(省電燈泡、T5 燈管)，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。本照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間暫不列入評估。針對供公眾使用之空間裝設 T-BAR 日光燈，附 LED 燈管同級品。本案無自動控制功能，照明控制係數 Ci=1.0。燈具附防眩光格柵或裝置之高反射塗裝反射板燈具，所以燈具效率係數為 0.9。燈具效率係數 IER= (Σni ×wi×Bi ×Ci×Di)/(Σni ×wi)=1.00。

針對本案建築物的主要空間，計算其面積與 Ai 用電總功率 swj，IDR= (Σswj)/(ΣUPDcj* Aj)=1.00。進行 EL 評估。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此 β=0。EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2) =0.75≦ 1.00(OK)。

型號規格(參考型號)示意圖	功率(W)wi	安定器係數Bi	照明控制係數Ci	反射效率係數Di
 尺寸：L600×W600×H60mm 本體：鋼板成型經粉體烤漆處理 反射板：鏡面射板 光源：T5-14W×4 色溫：6500K 固定方式：T-BAR式 高功率電子式安定器	56	0.8	1.0	1.0

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	得分
熱水設備得分 Eq1	無蓄熱之瞬間電熱器 0 分	電熱水爐或瓦斯熱水爐一級、二級能效各 1.5 分、1.0 分	熱泵熱水器或足量的太陽能熱水器 3.0 分(太陽能熱水面積每戶 3.6m² 為滿分，依比例給分，但電熱爐與瓦斯熱水爐不能重複給分)	1.0
熱水管保溫得分 Eq2	無保溫 0 分	中央熱源且全熱水管路有保溫材 U 值<4.1W/m²K ，1.0 分	「端末蓄熱瞬熱一體」且端末熱水管路有保溫材 U 值<4.1W/m²K，得 3.0 分	0
烹飪設備得分 Eq3	電熱爐 0 分	瓦斯爐 0.5 分	IH 爐 1.5 分	1
沐浴設備得分 Eq4	按摩浴缸 0 分	淋浴加浴缸 0.5 分	淋浴 1.0 分	0.5
節能電梯 Eq5	一般電梯 0 分		能源回收型電梯 2.0 分	1
			合計	2.5

2. 日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數 Ki 值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率 Ui 值。本案外牆開窗採用膠合玻璃檢討 Gri 值、並減低建築外殼開窗率、及開口外部採遮陽設計、注意建築物座向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。無中央空調設置，免檢討。採用高效率節能燈具以及電子式安定器。所以：

（1）EEV 值均大於 0.20，外殼設計十分優良。

（2）EAC 空調設計免評估。

（3）EL 值小於 1.00，照明設計十分優良。

（4）固定耗能值等於 4.50。

（5）計算計算「固定耗能設備節能評估」

表 4 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：金門縣金城鎮祥和段 249 等 17 筆地號土地

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=□＜HWsc=□	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Rvi＜0.20，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar＜0.80(W/m² • k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV= α ×(Reqc-Req)/(Reqc-Reqmin)或 (SFc-SF)/(SFc-SFmin)=0.83≧EEVc=0.20	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=2.50＜Uawc=2.75(W/m² • k)		
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=3.5＜Uafc=4.7(W/m² • k)		

外殼節能一	$RS4_1$=8.00×EEV=6.64，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
外殼節能二	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
外殼節能三	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=0.0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc' =_m²，主機總容量=_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 當主機總容量≦50RT 時， EAC'=【0.9-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_		□合格	□不合格
a1=PRs=o	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=o	Rm=o c1=Rs=o	
a2=PRf=o	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=o	c2=Rf=o	
a3=PRp=o	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=o	c3=Rp=o	
a4=PRt=o	b 4=1.00	c4=Rt=o	
EAC'=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]=_≦EACc=0.90		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$'=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0，(0.0≦$RS4_2$'≦6.0)		

B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc"=_m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 具有節能標章證明時，採用一級、二級、三級、四級節能標章空調面積比 Ar1=_；Ar2=_；Ar3=_；Ar4=_ EAC"=【0.9-(0.25×Ar1+0.13×Ar2+0.06×Ar3+0.03×Ar4)】 ×(2.0-Vac)=_≦EACc=0.90	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，令 $RS4_2$=0	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$"=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0.00，(0.0≦$RS4_2$"≦6.0)	

日常節能指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：金門縣金城鎮祥和段 249 等 17 筆地號土地

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=_m²，其他居室部分面積 Afi"=_m²)

1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.8，子系統得分 $RS4_5$'=2.50					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER=1.00	IDR=0.6	β2=_	δ1=_	δ2=_	
EL"=IER×IDR×(1.0-β2-δ1-δ2)=1.00≦ELc=1.00				■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_5$"=12.50×(1.0-EL) =5.00，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=3.17，(0.0≦RS_5≦5.0)

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 Eq2=1.0	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=1.0	節能電梯 Eq5=_
使用率	熱水設備 U1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 U2=1.0	烹飪設備 U3=1.0	沐浴設備 U4=1.0	節能電梯 U5=_
系統得分	$RS4_6$= Σ(Eqi×Ui)=2.5，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=8.00×EEV=6.64，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=0.0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=0.0，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=3.17，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ(Eqi×Ui)=2.50，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(四)二氧化碳減量指標

建築物二氧化碳減量最大影響因素在於「結構合理化」、「建築輕量化」、「耐久化」與「再生建材使用」等四大範疇。

1.本案在結構合理化之形狀係數評估如下：

形狀係數 F=0.95

2.本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：

輕量化因子 W=0.90

(1) 採 RC 構造，w1＝1.0。

(2) 隔間牆採用輕隔間，w2＝-0.1。

(3) 外牆為 RC 外牆，w3＝0。

(4) 無使用整體衛浴，w4＝0。

3.本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：

耐久化因子 D=0.08

(1) 大部分給排水衛生管路明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體，d6=0.03。

(2) 所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間，d7=0.05。

4.本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：

非金屬再生建材使用係數 R=0.24

表 5 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：金門縣金城鎮祥和段 249 等 17 筆地號土地

建築構造：地下 2 樓，地上 14 樓

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=0，CCO_2=0.82－0.5×Sr=0，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	■平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0.95
	2.長寬比 b	b=1.0	1
	3.樓板挑空率 e	e=0.10	1
立面形狀	4.立面退縮 g	g=0.90	1.1
	5.立面出挑 h	h=1.03	1.1
	6.層高均等性 i	i=0.75	1
	7.高寬比 j	j=1.0	1.05
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			0.95

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0.03
	電氣通信線路 d7	0.05
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.08

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
■載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.00	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.90		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)		1	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.1	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	-
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 Xi × Zi × Yi × Gi =	0.12	0.12	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi×Gi，且 R≦0.3	0.24						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.53

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=6.70，(0.0≦RS5≦8.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(五)廢棄物減量指標

廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣污染防治，以減少營建污染之產生。

評估方式如下 ：

1. 工程不平衡土方比例：

PIe=0.5≦PIe≦1.5，PIe=1.21。

2. 施工廢棄物比例：

PIb≧0.0，PIb=0.0。

3. 拆除廢棄物比例：

PId≧0.0，PId=0.46。

4. 施工空氣污染比例：

PIa≧0.2，PIa=0.37。

廢棄物減量	說明
工程不平衡土方 PIe	PIe=1.21
施工廢棄物比例 PIb 拆除廢棄物比例 PId	RC
	高性能混凝土
	高爐水泥
施工空氣污染比例 PIa	工地設有專用洗滌車輛與土石機具之清洗措施
	工地設有污泥沉澱過濾處理設施(針對車輛污泥、土石機具之清洗污水、地下工程廢水)
	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土
	工地車行路面、堆料棄土區/傾卸作業、裸露地面灑水噴霧
	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準
	土石運輸車離開工地前覆蓋不透氣防塵罩
	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬

表 6 廢棄物減量指標評估表

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：金門縣金城鎮祥和段 249 等 17 筆地號土地

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	9145.61
工程不平衡土方量 M(m^3)	7217.17	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=0， RS6=10.0×Sr=0，(0.0≦RS6≦8.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

PIe =(M-Mr)/(AF×M_C)= 1.21 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 Xi × Zi × Gi=	0.04	0.02	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi × Gi=	0.6				

PId=1.0-α_2-9.0×γ= 0.46 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.04

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.53，(0.0≦RS6≦7.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（七）室內環境指標

表 7 室內環境指標評估表

室內環境評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：金門縣金城鎮祥和段 249 等 17 筆地號土地

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界	・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧60dB (*2)	A1=30	A=15	X1=A+B+C=55	Y1=0.2	X1×Y1=11.00
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧5cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB (*2)	A2=25				
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧15cm、磚牆含粉刷厚度≧24cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧50dB (*2)	A3=15				
			・牆板構造條件未達 A1、A2、A3 標準者	A4=10				
		窗	下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧10mm ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=25			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級((8m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級(8m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			・窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
		樓版	下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材 △Lw≧30dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材 △Lw≧27dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧30dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C=15			
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材 △Lw≧25dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材 △Lw≧22dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧25dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦50dB(*4)	C2=25				
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm ，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材 △Lw≧17dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB(*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)≧15cm 或木構造樓版	C4=10				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=15	X2=D+E =75	Y2=0.2	X2×Y2=15.00
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		住宿單元之居室空間以自然採光性能 NL 指標評估	・0.6≦NL	E1=80	E=60			
			・0.5≦NL<0.6	E2=60				
			・0.3≦NL<0.5	E3=50				
			・0.1≦NL<0.3	E4=40				
			・NL<0.1	E5=20				
通風換氣環境	自然通風空間	住宿單元之居室空間以自然通風潛力 VP 指標評估	・0.15≦VP	G1=100	G=80	X3=G=80	Y3=0.3	X3×Y3=24.00
			・0.12≦VP<0.15	G2=80				
			・0.08≦VP<0.12	G3=60				
			・0.05≦VP<0.08	G4=40				
			・VP<0.05	G5=10				
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修牆面與天花，或在有消防管線下以簡單平頂天花裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30	X4=H+I=90	Y4=0.3	X4×Y4=27.00
			・少量裝修量(七成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			・大量裝修量(七成以上天花或牆面被板材裝潢者)	H4=0				
	綠建材	綠建材使用率	・Rg(*8)≧Rgc+15%	I1=60	I=60			
			・Rgc+15%＞Rg≧Rgc+10%	I2=45				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc+5%	I3=30				
			・Rgc+5%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=0				

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內生態建材裝修	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	・50%以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=o	X5=J+K L+M+N+O+P=o	Y5= 0.2	X5×Y5=_
			・不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	・50%以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=o			
			・不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	・50%以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=o			
			・不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	・50%以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=o			
			・不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	・50%以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=o			
			・不符以上條件者	N =0				
		竹材	・採用率 70%以上	O1=100	O=o			
			・採用率 50%~69%	O2=80				
			・採用率 30%~49%	O3=60				
			・採用率 0%~29%	O4=40				
			・不符以上條件者	O5=0				
		其他	・使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	P=認定給分	P=o			

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=77.00

四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=6.79，(0.0≦RS7≦12.0)

(八)水資源指標

1.節水設計概要說明

(1)本案每層住宅單元浴廁全面採用具金級省水標章的兩段式馬桶。公共空間設置自動感應充便或有節水設計之小便器，供公眾使用之水栓採用具省水標章認證之自動感應水栓或自閉式水栓。住宿類建築之浴室以淋浴替代浴缸比例設計≧ 50%。



圖 5 採用具有省水標章認證之器具

(2)本案設置雨水回收系統一座，作為澆灌使用，以減少自來水使用量。

(3)所有綠地設置微滴灌、或噴霧器噴灌、或自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。

2.彌補措施規劃概要說明

(1)本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。

(2)本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元。

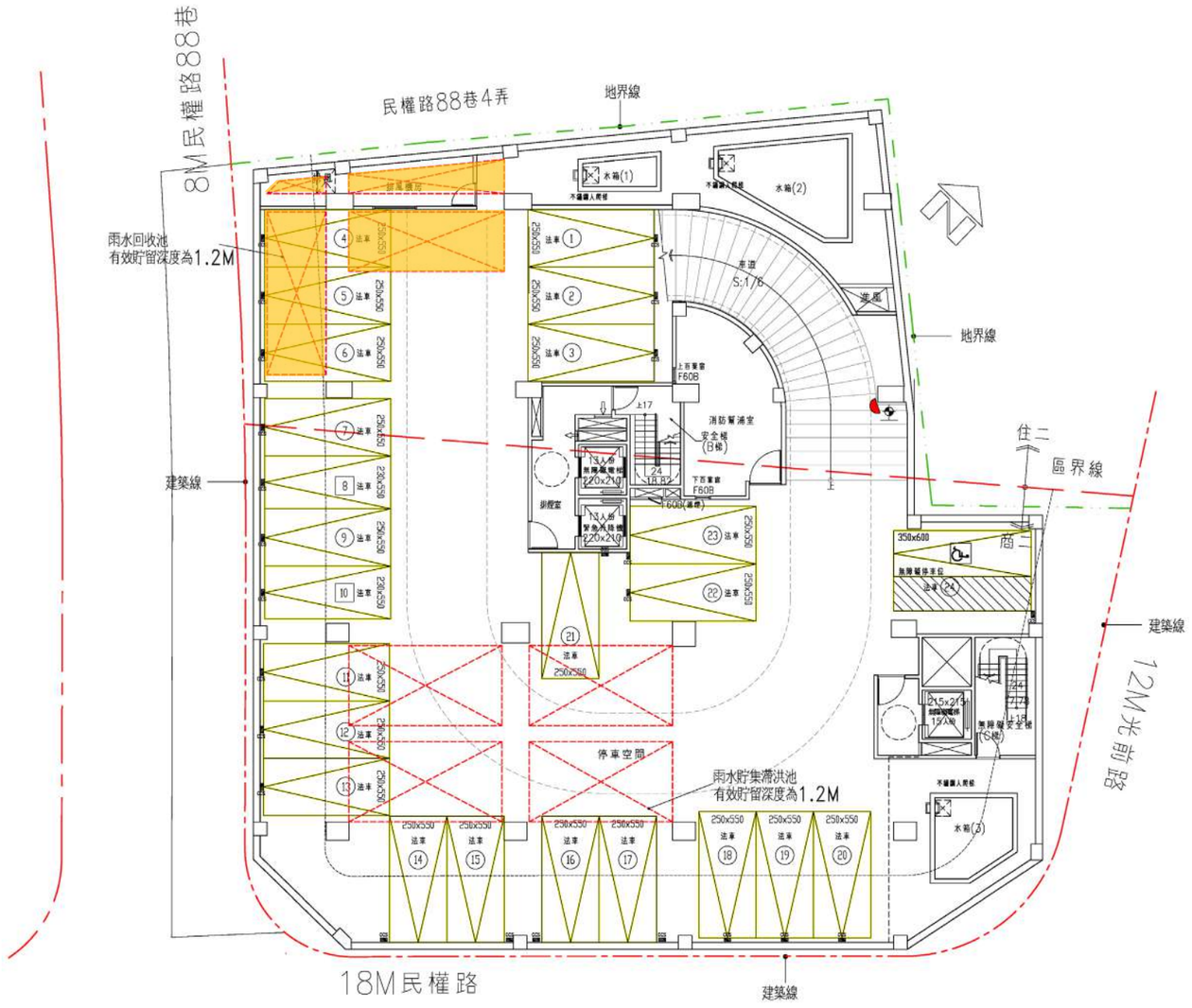
(3)本案基地面積 1,185.52 ㎡，總樓地板面積小於 20000 ㎡，且額外設置大耗水彌補設施。

(4)本案設置雨水利用系統一座。

大耗水項目查核		管制規模	彌補措施
1	有澆灌的人工草坪或草花花圃(種植灌喬木下之綠地或運動場、遊戲場之雜生草地或不澆灌的草地不列為查核對象)	本案草花花圃面積：190.80㎡	設置雨水貯集利用設施：190.80/100×0.5×12.91=12.32 ㎥
2	親水設施、游泳池、噴水池、戲水池、SPA 或三溫暖等公用設施(生態水池、湖泊不再此限)	無	
3	設置盆栽壁掛型綠化或屋頂薄層綠化者	本案露臺、屋頂綠化面積：113.6㎡	設置雨水貯集利用設施：113.6/50×0.5×12.91=14.67㎥
4	大規模開發案例	無 (本案開發總樓地板面積=9138.43㎡，未達兩萬)	
5	特殊案例	無	

雨水回收池需達 12.32+14.67=26.99㎥

雨水回收池需達 12.32+14.67=26.99㎥
本案設置雨水回收池容量 40㎥ > 26.99㎥ …OK



地下二層平面圖 S=1/250

表 8 水資源指標評估表

水資源指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：金門縣金城鎮祥和段 249 等 17 筆地號土地

基地所在地區	金門縣金城鎮	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	9.76
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	5.67

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	1.0
b	小便器	1.0
c	供公眾使用之水栓	1.0
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	40
f	空調節水	_
g	智慧水表	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g=	8.0

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _

(Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 V_s = _m³ 標準值 V_C = 26.99m³ ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.0

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=9.0 取 8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(九)污水及垃圾改善指標

1. 所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。
2. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
3. 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理。
4. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
5. 設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。



圖 6 密閉垃圾桶意象



圖 7 資源分類桶意象

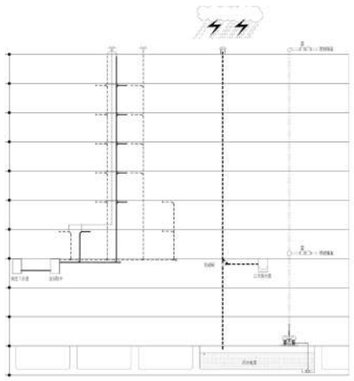


圖 8 雨污水分流示意圖

表 9 污水垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表－基本型（2019 年版）			
一、建築名稱：金門縣金城鎮祥和段 249 等 17 筆地號土地			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合　格　條　件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有依「建築物污水處理設施設計技術規範」辦理之油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃　圾　處　理　措　施(檢附相關圖說)		獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)		G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)		G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G5=4 分	□
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		G11=認定值	□
三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=10.00			
四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=1.50(0.0≦RS9≦5.0)		

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

二、無障礙環境設計--住宅性能評估說明及圖面

附錄、申請容積獎勵項目及額度

8.#12 無障礙環境設計獎勵

附表一 新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表

類型	性能類別	評估項目	等級
	結構安全	結構設計	以評估內容（或評估項目）之評分（A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為3.50以上。 二、第二級：合計積分為2.50以上未達3.50。 三、第三級：合計積分為1.50以上未達2.50。 四、第四級：合計積分未達1.50 。
		耐震設計	
	防火安全	火災警報	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為： 一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合A級者。 二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為B級或以上者。 三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為C級或以上者。 四、第四級：指各評估內容之評分有1項為D級者。
		火災滅火	
		逃生避難	
		防止延燒	
集合住宅	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為3.50以上。 二、第二級：合計積分為2.50以上未達3.50。 三、第三級：合計積分為1.50以上未達2.50。 四、第四級：合計積分未達1.50 。
		住宅專用部分	
	空氣環境	自然通風	
		機械通風	
	光環境	自然採光	
	音環境	住宅分戶牆隔音	
		住宅外牆開口部隔音	
		住宅樓板隔音	
	節能省水	遮陽效率	
		隔熱效率（頂樓或非頂樓）	
		熱水效率	
		省水效率	
		照明系統節能效率	
	住宅維護	住宅共用部分	
		住宅專用部分	

無障礙容積獎勵計算(屬集合住宅類)

共用部分:本案設計室外通路符合B級規定,室內通路符合B級規定淨寬>1.5M,
無障礙升降機機廂深度>1.4M,門淨寬>90公分以上。
分數=3.0*0.6=1.8分

專用部分:專有部分5%及至少3個住宅單位符合C級相關規定。

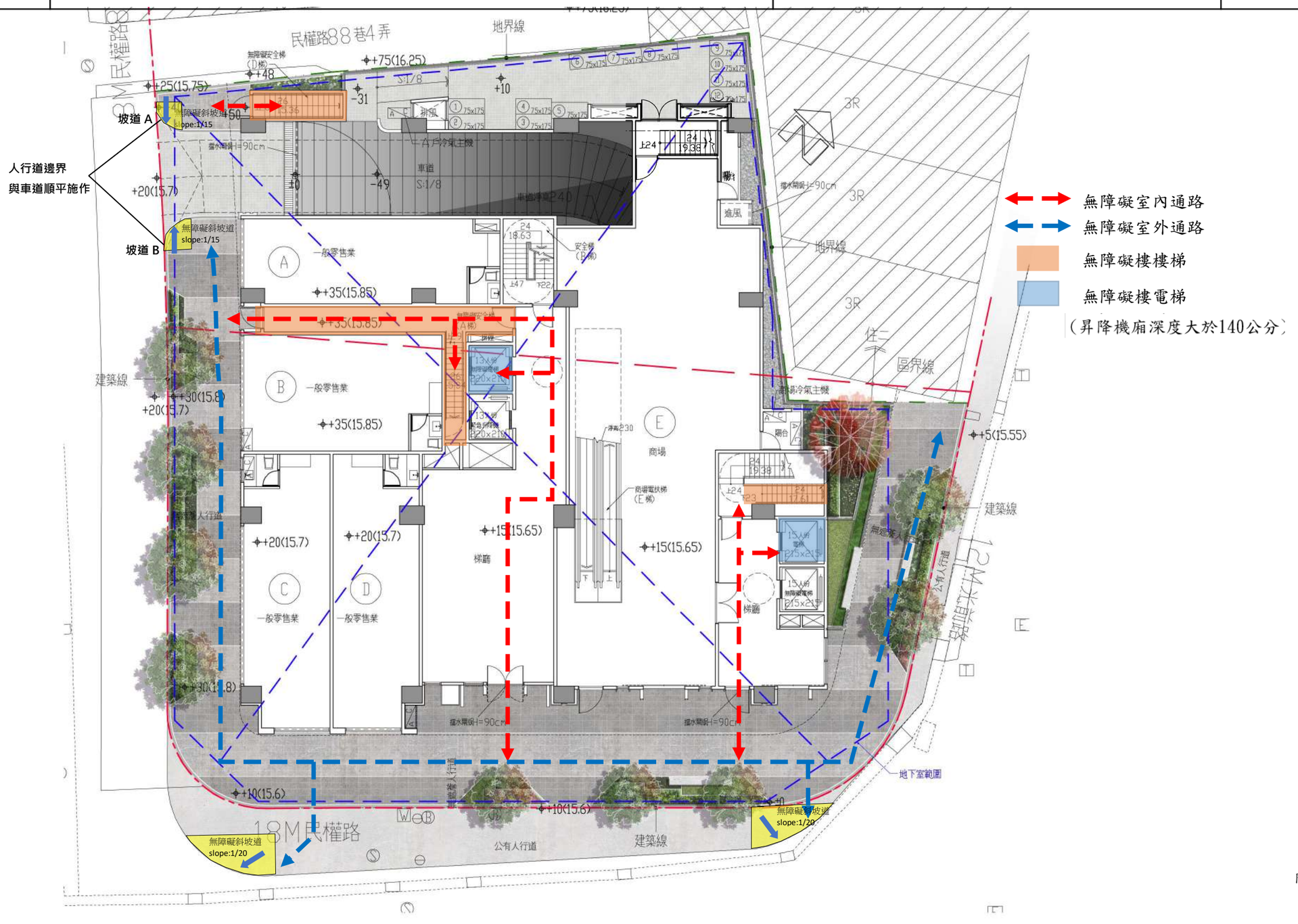
級距	分數	獎勵額度	備註
第一級	3.5分以上	獎勵法定容積 5%	無障礙住宅建築標章
第二級	2.5≦K≦3.5	獎勵法定容積 4%	住宅性能評估之無障礙環境第一級
第三級	1.5≦K≦2.5	獎勵法定容積 3%	住宅性能評估之無障礙環境第二級

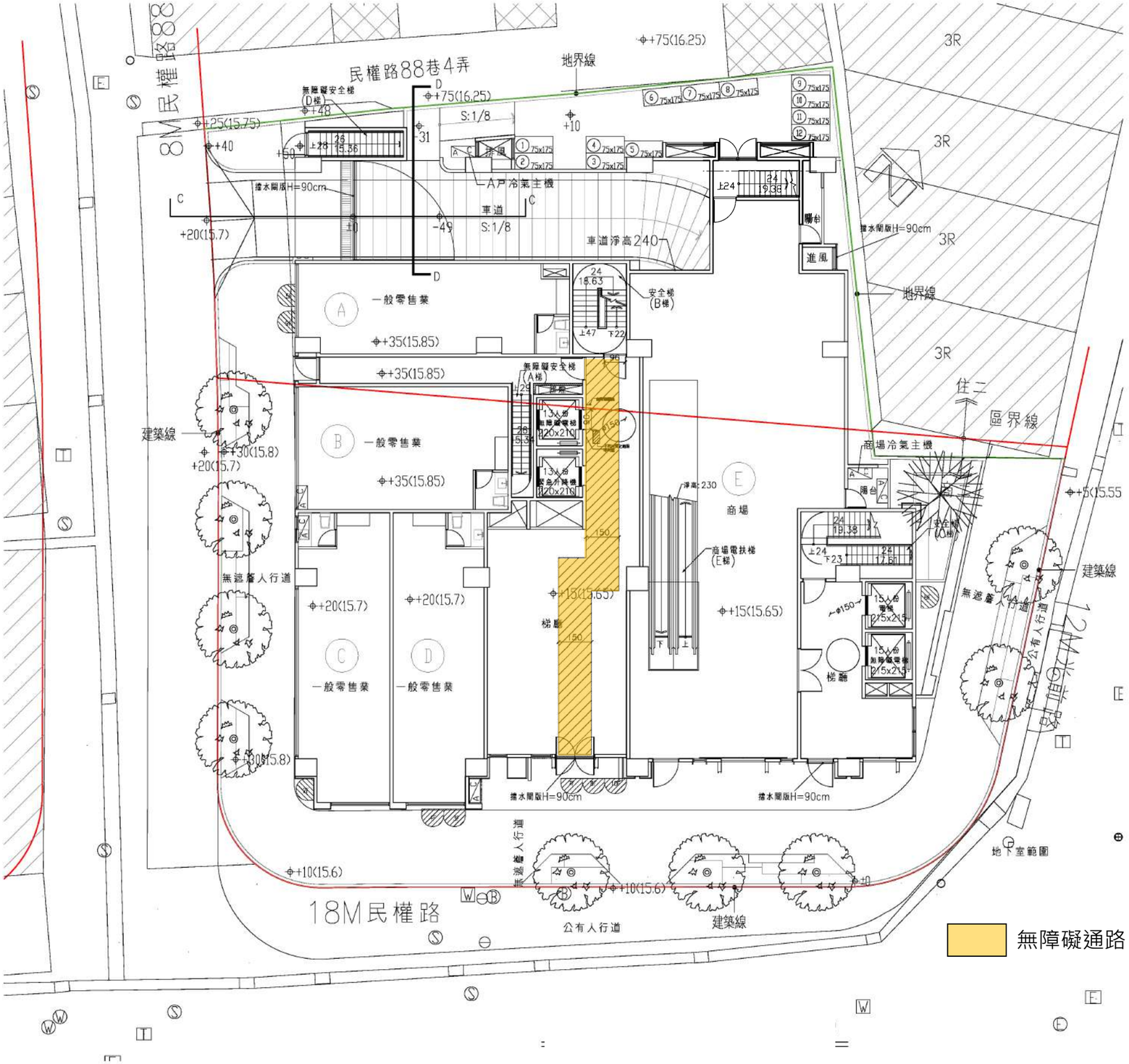
附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估 無此項	申請人自行評估 符合	圖說文件說明	評估結果
住宅共用部分	室外通路(1)	集合住宅60%(3)非集合住宅室外通路20%	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	□	□		□
			B級	符合法規，且通路淨寬160公分以上，大門淨寬90公分以上。	■	□		□
			C級	符合法規，且通路淨寬150公分以上，大門淨寬90公分以上。	□	□		□
			D級	符合法規且未達C級者。	□	□		□
	室內共用通路(2)		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	□	□		□
			B級	符合法規，且通路淨寬150公分以上。	□	■		□
			C級	符合法規，且通路淨寬130公分以上。	□	□		□
			D級	符合法規且未達C級者。	□	□		□
	昇降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	□	□		□
			B級	符合法規，且昇降機機廂深度140公分以上，機門淨寬90公分以上。	□	■		□
			C級	符合法規，且昇降機機廂深度135公分以上，機門淨寬80公分以上。	□	□		□
			D級	符合法規且未達C級者。	□	□		□
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅40%非集合住宅80%	A級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位（戶）符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	□	□		□
			B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位（戶）符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： （1） 不得有高低差。 （2） 淨寬不得小於90公分。 （3） 出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 3. 特定房間面積（不含浴廁面積）應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： （1） 出入口淨寬不得小於80公分。 （2） 出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 （3） 面積不得小於4平方公尺。	□	□		□
			C級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位（戶）符合下列各項： 1. 主要出入口 （1） 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。 （2） 淨寬不得小於90公分。 2. 室內通路 （1） 室內通路淨寬不得小於90公分。 （2） 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	□	□		□
			D級	符合法規且未達C級者。	□	■		□

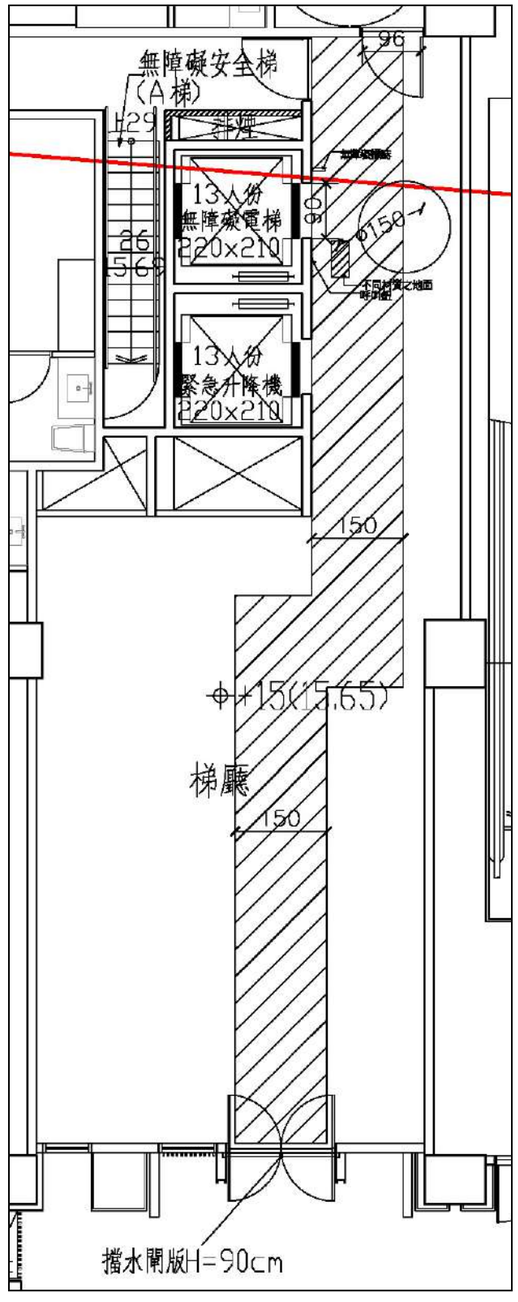
備註：(1)室外通路：建築線（道路或人行道）至集合住宅建築物之主要出入口。
(2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。
(3)以3項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

新建住宅無障礙環境性能評估:（住宅共用部分 60%） （評估室內外通路時有一通路符合該標準即可）			
評估項目	評估檢討內容	評估結果	符合
(1)室外通路 B級	建築線至集合住宅主要出入口，通路淨寬160公分以上，大門淨寬90公分以上。	室外通路設計寬度>160公分，大門寬度>220公分	V
(2)室內共用通路 B級	符合法規，且通路淨寬150公分以上。		V
(3)昇降機 B級	符合法規，且昇降機機廂深度140公分以上，機門淨寬90公分以上。		V





設計室內通路寬度 150 公分 大門寬度 180 公分



三、耐震設計-住宅性能評估

9.#13 耐震設計獎勵

附表一 新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表

類型	性能類別	評估項目	等級
集合住宅	結構安全	結構設計 耐震設計	以評估內容（或評估項目）之評分（A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為3.50以上。 二、第二級：合計積分為2.50以上未達3.50。 三、第三級：合計積分為1.50以上未達2.50。 四、第四級：合計積分未達1.50 。
	防火安全	火災警報 火災滅火 逃生避難 防止延燒	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為： 一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合A級者。 二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為B級或以上者。 三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為C級或以上者。 四、第四級：指各評估內容之評分有1項為D級者。
	無障礙環境	住宅共用部分 住宅專用部分	各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為3.50以上。 二、第二級：合計積分為2.50以上未達3.50。 三、第三級：合計積分為1.50以上未達2.50。 四、第四級：合計積分未達1.50 。
	空氣環境	自然通風 機械通風	
	光環境	自然採光	
	音環境	住宅分戶牆隔音 住宅外牆開口部隔音 住宅樓板隔音	
	節能省水	遮陽效率 隔熱效率（頂樓或非頂樓） 熱水效率 省水效率 照明系統節能效率	
	住宅維護	住宅共用部分 住宅專用部分	

本項申請獎勵法定容積 2%

級距	分數	獎勵額度
第一級	3.5分以上	獎勵法定容積 6%
第二級	2.5≦ K <3.5	獎勵法定容積 4%
第三級	1.5≦ K <2.5	獎勵法定容積 2%

附表一之一 新建住宅結構安全性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準			申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
							無此項	符合		
結構設計	基地狀況	10%		距第一類活斷層最小距離	山坡地距第一類活斷層最小距離	土壤之液化潛能(1)				
			A級	■300公尺	■600公尺	□P_L≦5	□	□		□
			B級	□150公尺	□300公尺	□5<P_L≦15	□	□		□
			C級	□75公尺	□150公尺	■P_L>15	□	■		□
			D級	□符合法規且未達C級者	□符合法規且未達C級者	□符合法規且未達C級者	□	□		□
	結構系統平面不規則性(2)	15%		扭轉不規則	橫隔版不連續(8)	面外之錯位性(9)	非平行結構系統(10)			
			A級	□Ax≦1.0	□沒有	□沒有	■沒有	□	□	□
			B級	□1.0<Ax≦1.1	■>0%且≦5%	■>0%且≦5%	□>0°且≦15°	□	□	□
			C級	■1.1<Ax≦2.0	□>5%且≦10%	□>5%且≦10%	□>15°且≦30°	□	■	□
			D級	□Ax>2.0	□>10%	□>10%	□>30°	□	□	□
	結構系統立面不規則性(2)	15%		勁度不規則性-軟層(8)	質量不規則性(8)	立面幾何不規則性(8)	強度不連續性-弱層(11)			
			A級	■沒有	■沒有	□沒有	□比值>90%	□	□	□
			B級	□≦5%	□≦5%	■≦5%	□85%<比值≦90%	□	□	□
			C級	□>5%且≦10%	□>5%且≦10%	□>5%且≦10%	■80%<比值≦85%	□	■	□
			D級	□>10%	□>10%	□>10%	□比值≦80%			
耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	60%	A級(12)	□採用之地震力為1.35V □採用之地震力為1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。			□	□		□
			B級(12)	■採用之地震力為1.15V □採用之地震力為1.0V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。			□	■		□
			C級(13)	□採用之地震力為1.0V(A) □採用之地震力為1.15V(B)			□	□		□
			D級	□符合法規且未達C級者			□	□		□

備註：(1)土壤之液化潛能損害度根據液化潛能指數P_L值評估之（參照內政部「建築物基礎構造設計規範」第10章）。
(2)結構系統平面、立面不規則性，根據建築物耐震設計規範及解說表1-1、表1-2判定。
(3)評估基準及評分限制條件：不符合各該評估基準敘述內容者，將無法適用各該評分。
(4)直接基礎(筏式基礎)之地盤種類非第1類、第2類地盤者，不適用A級。
(5)基地狀況有上、下邊坡滑動潛能者，不適用A級及B級。
(6)基地狀況有洪流、土石流沖損潛能者，將不予評估（須由相關專業技師分析證明無此潛能）。
(7)結構系統立面不規則性有極軟層者，不符規範，將不予評估。
(8)表內所示百分比指具該不規則性之樓層所占比例。
(9)表內所示百分比指具該不規則性之構材所占比例。
(10)表內所示角度指非平行結構之主軸所呈角度。
(11)強度不連續性-弱層，指該層強度與該層設計層剪力之比值低於其上層比值80%者，樓層強度係指所考慮方向上所有抵抗地震層剪力構材強度之和。
(12)B級以上需利用側推分析確認結構安全性能符合設計要求。
(13)C級可使用(A)式以側推分析確認結構安全性能符合設計要求或使用(B)式提高設計用地震力。
(14)根據建築物耐震設計規範第9章設計之建築物，且經直轄市、縣（市）主管建築機關指定特殊結構委託審查之機關、團體審查認定，可註明為「隔震建築物」，不適用本表進行評估。
(15)裝置制震器之建築物，欲取得C級以上者，制震器之功能必須經直轄市、縣（市）主管建築機關指定特殊結構委託審查之機關、團體認定。
(16)「隔、制震建築物」，必須提出管理維護計畫(含定期檢點及臨時檢點之頻率及項目，並記載各項之基準值)。
(17)評估基準所稱「符合法規」，指符合申請建造執照或申請變更設計時之法令規定。

四、原容積證明

正　本

檔　　號：
保存年限：

發文方式：紙本郵寄

金門縣政府　函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：技士 鄭文濤
電話：082-318823#62313
傳真：082-322512
電子信箱：downpour0634@mail.kinmen.gov.tw

891002
金門縣金湖鎮新市里復興路1段2號

受文者：金日新營造股份有限公司

金日新營造股份有限公司 112.6.14 收文章

發文日期：中華民國112年6月8日
發文字號：府建管字第1120046217號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

#1111008 3

主旨：有關本縣金城鎮祥和段267、268及271地號等3筆土地上建築物，擬辦理原建築物都市更新事業計畫之原建築物（領有（70）敦建字第7705號及（75）撫建字第8548號建築令）容積認定備查案，復請查照。

說明：

一、依貴公司委託吳非士建築師事務所112年5月25日申請書辦理。

二、旨案建築物除領有本府核發之建築令外，亦分別辦理建物登記在案（金城鎮祥和段47及48建號等2筆），現經簽證建築師依建築技術規則建築設計施工編第162條相關規定，辦理建築物都市更新申請案原建築容積之核算認定並簽證負責，其相關內容如下：

(一)（70）敦建字第7705號建築令（金城鎮祥和段47建號）：容積樓地板面積為249.54平方公尺。

(二)（75）撫建字第8548號建築令（金城鎮祥和段48建號）：容積樓地板面積為99.33平方公尺。

三、再查金城鎮祥和段48建號建物登記內容，建築物坐落地號為本縣金城鎮祥和段271地號，惟經吳非士建築師事務所實測後，現況建築物實際坐落於271、261、262、263、264及265地號等6筆土地。又查現況實測建築物面積與建物登記謄本

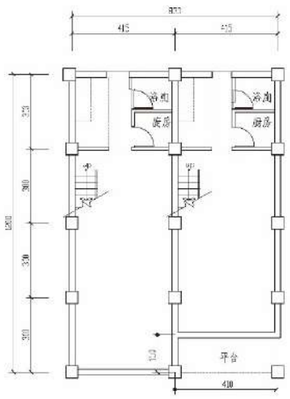
與建物測量成果圖面積尚符，故本府原則同意依該建物登記之面積，核算認定原建築容積。

四、另有關前開容積認定內容，後續仍以本縣「都市更新及爭議處理審議會」審議結論為準；倘非依都市更新條例規定辦理開發者，其允建容積需依都市計畫書規定辦理。

正本：金日新營造股份有限公司
副本：吳非士建築事務所、本府建設處

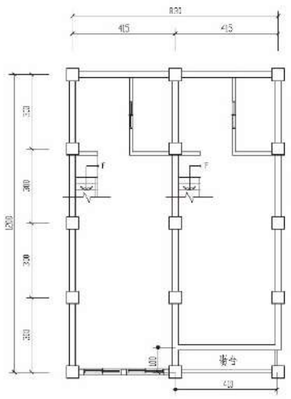
縣長陳福海

本案依分層負責規定授權業務主管決行



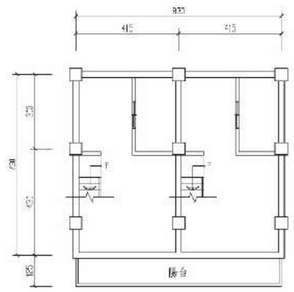
原容面積 12x8.3-1.5x4.1-93.45

一層平面圖(47建) S-1/200



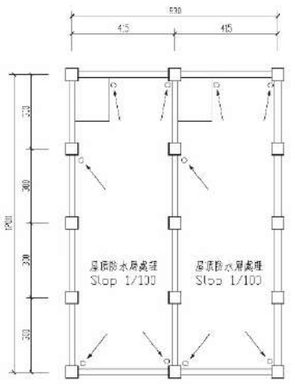
原容面積: 12x8.3-1x4.1-95.5

二層平面圖(47建) S-1/200



原容面積: 7.3x8.3-60.59

三層平面圖(47建) S-1/200



申請原容面積檢討:

申請原容高於法容基地面積佔比:

(155.66/1185.52)x100%=13.1%

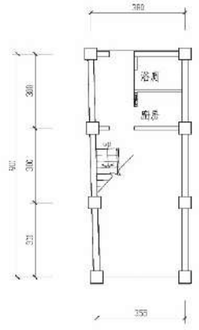
基準容積:

1185.52x180%=3532.12㎡

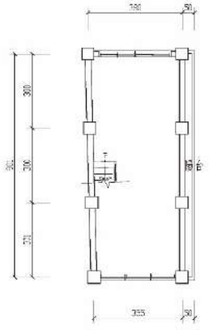
申請原容積獎勵面積計算:

3532.12x10%x13.1%=46.27㎡

屋頂平面圖(47建) S-1/200



原容面積: (3.55+3.8)x9.31/2=33.11



原容面積 (3.55+3.8)x9.31/2=33.11

一層平面圖(48建) S-1/200

二(三)層平面圖(48建) S-1/200

案名: 金門縣金城鎮祥和段271等1筆地號原容申請				
建照號碼: (75)建使字第8548號				
基地	基地區段	金門縣金城鎮祥和段271等1筆地號		
	基地面積	271地號: 36.52㎡		
	使用分區	住二		
	法定建蔽率	50%		
	法定容積率	180%		
	法定容積樓地板面積	36.52x180%=65.74㎡		
	樓層	樓地板面積	陽台面積	平台面積
48建	1FL	33.11㎡	0㎡	0㎡
	2FL	33.11㎡	0.5x9.01=4.51㎡	0㎡
	3FL	33.11㎡	0.5x9.01=4.51㎡	0㎡
	樓地板面積小計: 33.11x3=99.33㎡			
實設基準容積樓地板面積: 99.33㎡ > 65.74㎡				
實設容積率: (99.33/36.52)x100%=271.99%				
實設建蔽率: (33.11/36.52)x100%=90.66%				

案名: 金門縣金城鎮祥和段267、268等2筆地號原容申請				
建照號碼: (70)敦建字第7705號				
基地	基地區段	金門縣金城鎮祥和段267、268等2筆地號		
	基地面積	267、268地號: 119.14㎡		
	使用分區	住二		
	法定建蔽率	50%		
	法定容積率	180%		
	法定容積樓地板面積	119.14x180%=214.45㎡		
	樓層	樓地板面積	陽台面積	平台面積
47建	1FL	93.45㎡	0㎡	1.5x4.1=6.15㎡
	2FL	95.5㎡	1x4.1=4.1㎡	0㎡
	3FL	60.59㎡	8.3x1.25=10.38㎡	0㎡
	樓地板面積小計: 93.45+95.5+60.59=249.54㎡			
實設基準容積樓地板面積: 249.54㎡ > 214.45㎡				
實設容積率: (249.54/119.14)x100%=209.45% > 180%				
實設建蔽率: (95.5/119.14)x100%=80.16%				

工程名稱	修正	吳非士建築師事務所	核准	日期 112/5/24	圖名	張號	簽章
擬定金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案		台北市萬華區西昌三段181號七樓之一 TEL:(02)23432318 FAX:(02)23153743	校核		容申請圖	/	
			繪圖	設計		圖號	
			業務號碼				

五、建築物結構安全性能評估

結構安全認可	筆數	地號	謄本面積	容積	基準容積	使照	地上建號	門牌
V	1	249	555.24	360%	1,998.86		44 建號	民權路 90 之 4 號
V	2	250	184.75	180%	332.55			
	3	261	62.39	180%				
	4	262	5.80	180%				
	5	266	3.18	360%				
V	6	267	114.57	180%	206.23	(70)敦建字 7705 號	47 建號	民權路 88 巷 2 弄 4 號
V	7	268	4.57	180%	8.23			
	8	269	3.48	360%				
	9	270	18.69	360%				
V	10	271	36.52	180%	65.74	(75)撫建字 8548 號	48 建號	民權路 88 巷 2 弄 1 號
	11	272	0.15	180%				
	12	273	12.71	360%				
	13	273-1	16.09	360%				
V	14	278	15.20	360%	54.72		49 建號	民權路 90 號
V	15	279	69.61	360%	250.60		50 建號	民權路 90 之 1 號
V	16	281	75.05	360%	270.18		51 建號	民權路 90 之 2 號
	17	282	7.52	360%				
		合計	1,185.52		254.97		6 筆建號	
					7.22%			



道路用地

筆數	地號	謄本面積
1	260	12.00
2	263	0.50
3	264	12.09
4	265	14.01
5	274	1.60
6	274-1	2.45
7	275	2.68
8	276	3.20
9	277	59.80
10	280	0.40
	道路用地合計	108.73

(一)民權路 90-4 號

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

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程技師公會	統一編號	10695182	代表人	陳伯炤
評估機構地址	新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊				評估機構用印	
姓　名	莊金洞				
連絡電話	(電話) 02-22432191				
	(手機) 0933040247			用印日期：　　年　　月　　日	

申請人資料

申請案件編號	WB081OFS04106	評估日期	2023-1-19
建築物所有權人姓名	金門縣政府	連絡電話	082-318823
通訊地址	金門縣金城鎮民生路 60 號		

建築物基本資料

建築物合法證明	□領有 使字第 號使用執照。 ■其他合法房屋證明文件(建築物第三類勝本)。
建　築　物　地　址	金門縣金城鎮民權路 90-4 號
建　築　物　規　模	樓地板面積 861.125m² 地下 1 層　地上 2 層
建築物結構及構造型式	■一般 RC 建物 □加強磚造(透天厝) □其他

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：莊金洞
列印日期:2023/3/7

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	45.54	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■
	備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」				
	綜合評估建議				
	1.評估結果建築物耐震危險度總分數 R<60。 2.標的物外牆係使用混凝土空心磚牆，評估強度不列入計算。 3.混凝土抗壓強度依金門地區使用海砂，現況 2 樓漏水、混凝土剝落、鋼筋鏽斷建議 F'c = 130kgf/cm2。 4.鋼筋降伏強度依使用年代建議 Fy=2800 kgf/cm2。 5.一般樓層靜載重推估 1.15tf/m2，活載重依使用功能活動中心 0.4 tf/m2。 6.一樓正面臨馬路側室內地坪與室外高程差達 1.5m，約該層面積之一半，該一半樓板重量會影響地震力之豎向分配，擬以等值載重 2 樓 1.639 tf/m2、屋頂 1.697 tf/m2 計算。 7.標的物之 3 樓局部增建鐵皮屋如背側立面照片。 專案修改記錄：修時間為 2023-3-7，修改理由為海砂屋之屋況破損補列工程品質有疑慮，修改前評估分數為 41.05 分。				
	評估機構查核				

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

(二)民權路 88 巷 2 弄 4 號

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

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程技師公會	統一編號	10695182	代表人	陳伯炤
評估機構地址	新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓　名	莊金洞				
連絡電話	(電話) 02-22432191				
	(手機) 0933040247		用印日期：　　年　　月　　日		

申請人資料

申請案件編號	WB083OFS04124	評估日期	2023-2-16
建築物所有權人姓名	許維民	連絡電話	0932-838-773
通訊地址	金門縣金城鎮民權路 88 巷 2 弄 4 號		

建築物基本資料

建築物合法證明	□領有 使字第 號使用執照。 ■其他合法房屋證明文件(建築物第三類謄本)。
建　築　物　地　址	金門縣金城鎮民權路 88 巷 2 弄 4 號
建　築　物　規　模	樓地板面積 282.04㎡　地下 0 層　　地上 3 層
建築物結構及構造型式	■一般 RC 建物 □加強磚造(透天厝)　□其他

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	45.90	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■
	備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」				
	綜合評估建議				
	1.評估結果建築物耐震危險度總分數 R<60。 2.標的物外牆係使用混凝土空心磚牆，評估強度不列入計算。 3.混凝土抗壓強度依金門地區使用海砂，建議 F' c = 150kgf/cm2。 4.鋼筋降伏強度依使用年代建議 Fy=2800 kgf/cm2。 5.一般樓層靜載重推估 1.15tf/m2，活載重依使用功能住宅 0.2 tf/m2。				
	評估機構查核				

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

(三)民權路 88 巷 2 弄 1 號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：莊金洞
列印日期:2023/3/3

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

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程技師公會	統一編號	10695182	代表人	陳伯炤
評估機構地址	新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊				評估機構用印	
姓　名	莊金洞				
連絡電話	(電話) 02-22432191				
	(手機) 0933040247			用印日期：　年　月　日	

申請人資料

申請案件編號	WB076OFS04105	評估日期	2023-2-11
建築物所有權人姓名	許維民	連絡電話	0921328053
通訊地址	金門縣金城鎮民權路 88 巷 2 弄 1 號		

建築物基本資料

建築物合法證明	□領有 使字第 號使用執照。 ■其他合法房屋證明文件(建築物第三類謄本)。
建　築　物　地　址	金門縣金城鎮西門里民權路 88 巷 2 弄 1 號
建　築　物　規　模	樓地板面積 281.19m² 地下 1 層　地上 4 層
建築物結構及構造型　　式	■一般 RC 建物 □加強磚造(透天厝) □其他

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：莊金洞
列印日期:2023/3/3

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	70.64	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■
	備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」				
	綜合評估建議				
	1.評估結果建築物耐震危險度總分數 R>60。 2.標的物外牆係使用混凝土空心磚牆，評估強度不列入計算。 3.混凝土抗壓強度依金門地區使用海砂，建議 F' c = 150kgf/cm2。 4.鋼筋降伏強度依使用年代建議 Fy=2800 kgf/cm2。 5.一般樓層靜載重推估 1.15tf/m2，活載重依使用功能住宅 0.2 tf/m2。 6.標的物為四層建築(含 B1F)，右側跨度係分期增建部分，均未依設計圖施工，原兩中央柱 X 向 2 樓、3 樓、4 樓均未設過梁，右側增建時中間柱 X 向 3 樓、4 樓亦未設過梁，且中間 3 柱未延伸至 4 樓，對整體構架判 X 向有結構不穩定之疑，故評估 X 向 3 支中間柱強度未列入計算；四樓僅 3 邊柱直通違屋頂亦有不穩定之疑。				
	評估機構查核				

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

(四)民權路 90 號

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

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程技師公會	統一編號	10695182	代表人	陳伯炤
評估機構地址	新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊				評估機構用印	
姓　名	莊金洞				
連絡電話	(電話) 02-22432191				
	(手機) 0933040247			用印日期：　　年　　月　　日	

申請人資料

申請案件編號	WB064OFS04110	評估日期	2023-2-17
建築物所有權人姓名	黃智慎	連絡電話	0912-152-609
通訊地址	金門縣金城鎮西門里民權路 90 號		

建築物基本資料

建築物合法證明	□領有 使字第 號使用執照。 ■其他合法房屋證明文件(建築物第三類謄本)。
建築物地址	金門縣金城鎮西門里民權路 90 號
建築物規模	樓地板面積 162.79m² 地下 1 層　地上 2 層
建築物結構及構造型式	■一般 RC 建物 □加強磚造(透天厝) □其他

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	48.53	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■
	備註:(1)「評估分數」之定義為「100−危險度總分數 R」				
	綜合評估建議				
	1.評估結果建築物耐震危險度總分數 R<60。 2.標的物外牆係使用混凝土空心磚牆，評估不列入計算。 3.混凝土抗壓強度依金門地區使用海砂，民國 63 年以前建築 F'c = 140kgf/cm2。 4.鋼筋降伏強度依使用年代建議 Fy=2800 kgf/cm2。 5.一般樓層靜載重推估 1.15tf/m2，活載重依使用功能住宅 0.2 tf/m2。 6.標的物係三棟接壤之建築，與中間棟(90-1 號)係增建 3 樓連接施工，三棟之申請建照日期差異大，現場勘查三棟後段夾層 1 樓之高度有差異，分析採用 3 棟個別進行，靜載重與活載重則依互為影響之疊加加重計算。 7. 三樓增建鐵皮屋詳正側立面、背立面照片。 專案修改記錄：修時間為 2023-3-7，修改理由為標的物系接連與 90-1 號分期增建工程之建築，修改前評估分數為 42.33 分。			
	評估機構查核				

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

(五)民權路 90-1 號

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

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程技師公會	統一編號	10695182	代表人	陳伯炤
評估機構地址	新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊				評估機構用印	
姓　名	莊金洞				
連絡電話	(電話) 02-22432191				
	(手機) 0933040247			用印日期：　年　月　日	

申請人資料

申請案件編號	WB064OFS04104	評估日期	2023-2-17
建築物所有權人姓名	許丕湖	連絡電話	0932817595
通訊地址	金門縣金城鎮西門里民權路 90-1 號		

建築物基本資料

建築物合法證明	□領有 使字第 號使用執照。 ■其他合法房屋證明文件(建築物第三類謄本)。
建築物地址	金門縣金城鎮西門里民權路 90-1 號
建築物規模	樓地板面積 257.01m^2　地下 1 層　地上 3 層
建築物結構及構造型式	■一般 RC 建物 □加強磚造(透天厝) □其他

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	67.33	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■
	備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」				
	綜合評估建議				
	1.評估結果建築物耐震危險度總分數 R>60。 2.標的物外牆係使用混凝土空心磚牆，評估不列入計算。 3.混凝土抗壓強度依金門地區使用海砂，民國 63 年以前建築 F'c = 140kgf/cm2。 4.鋼筋降伏強度依使用年代建議 Fy=2800 kgf/cm2。 5.一般樓層靜載重推估 1.15tf/m2，活載重依使用功能住宅 0.2 tf/m2。 6.標的物係三棟接壤之建築，屬中間棟(90-1 號)係增建 3 樓，三棟之申請建照日期差異大，現場勘查三棟後段夾層 1 樓之高度有差異，分析採用 3 棟個別進行，靜載重與活載重則依互為影響之疊加加重計算。				
	評估機構查核				

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

(六)民權路 90-2 號

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

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程技師公會	統一編號	10695182	代表人	陳伯炤
評估機構地址	新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓　名	莊金洞				
連絡電話	(電話) 02-22432191				
	(手機) 0933040247				
			用印日期：　　年　　月　　日		

申請人資料

申請案件編號	WB064OFS04103	評估日期	2023-2-18
建築物所有權人姓名	洪慶泉	連絡電話	0932898011
通訊地址	金門縣金城鎮西門里民權路 90-2 號		

建築物基本資料

建築物合法證明	□領有 使字第 號使用執照。 ■其他合法房屋證明文件(建築物第三類謄本)。
建築物地址	金門縣金城鎮西門里民權路 90-2 號
建築物規模	樓地板面積 293.94m² 地下 2 層　地上 3 層
建築物結構及構造型式	■一般 RC 建物 □加強磚造(透天厝) □其他

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	64.42	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■
	備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」				
	綜合評估建議				
	1.評估結果建築物耐震危險度總分數 R>60。 2.標的物外牆係使用混凝土空心磚牆，評估不列入計算。 3.混凝土抗壓強度依金門地區使用海砂，民國 63 年以前建築 F'c = 140kgf/cm2。 4.鋼筋降伏強度依使用年代建議 Fy=2800 kgf/cm2。 5.一般樓層靜載重推估 1.15tf/m2，活載重依使用功能餐廳 0.3 tf/m2。 6.標的物係三棟接壤之建築，中間棟(90-1 號)係增建 3 樓，三棟之申請建照日期差異大，現場勘查三棟後段夾層 1 樓之高度有差異，分析採用 3 棟個別進行，靜載重與活載重則依互為影響之疊加加重計算。				
	評估機構查核				

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

附錄八、公部門相關函文計畫

一、劃定更新地區公告及範圍

副 本

發文方式：紙本遞送

檔　號：
保存年限：

金門縣政府　函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：技士 謝欣融
電話：（082）318823#62322
電子信箱：c9montano@mail.kinmen.gov.tw

893013
金門縣金城鎮民生路60號

受文者：本府財政處

發文日期：中華民國110年2月5日
發文字號：府建都字第11000099951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「劃定金門縣金城鎮西南門里公所周邊（祥和段249地號等27筆土地）更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖及公告文各乙份，請查照。

說明：本案業經本縣都市計畫委員會109年12月25日第92次委員會會議審決在案，請將核定計畫書妥善保存，以供民眾閱覽。

正本：金門縣金城鎮公所
副本：金門縣金城鎮西門里辦公處、金門縣金城鎮南門里辦公處、本府財政處、建設處

縣長 楊鎮浯

本案依分層負責規定授權秘書長決行

第1頁，共1頁

貳、更新地區範圍

本更新地區範圍包含金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地(因均屬「祥和段」土地，以下均簡稱其相關地號)，位於金門縣金城鎮民權路 88 巷以東、民權路以北、光前路以西所圍之土地，面積共 1,294.25 m²，本更新地區內未涉及其他更新單元，如圖 2-1。

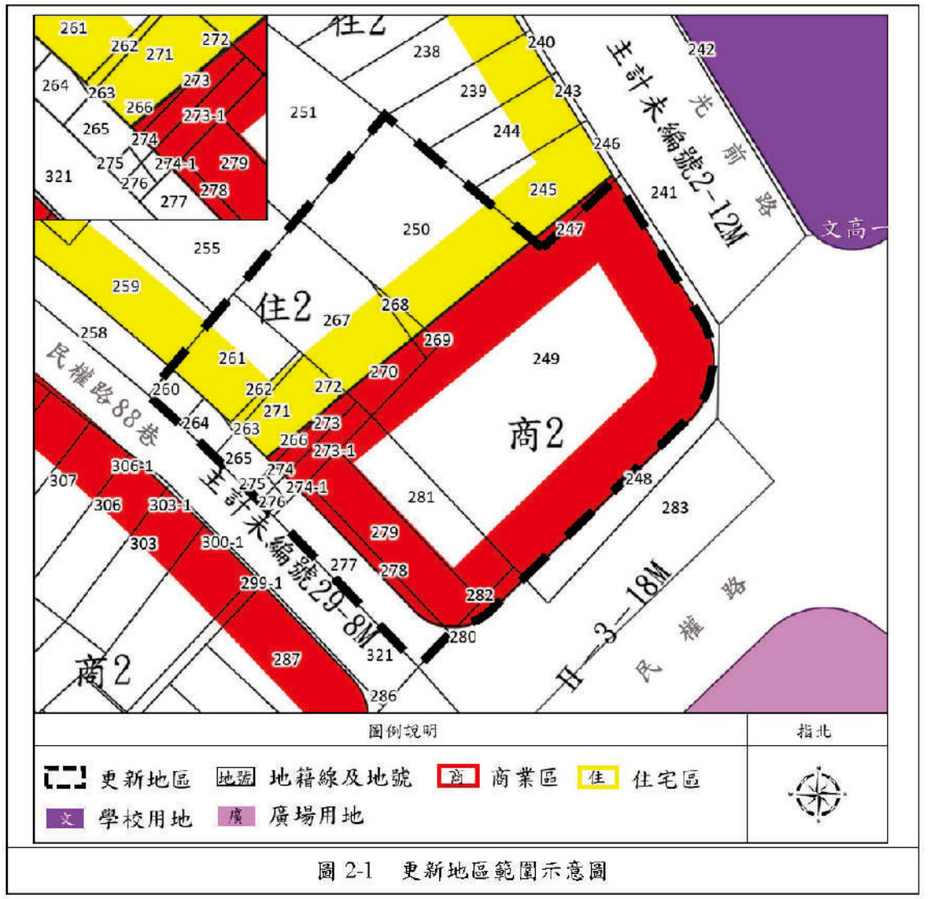


圖 2-1　更新地區範圍示意圖

資料來源：變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)案/本案繪製

二、基地內是否位於山坡地檢討函文

檔　號:
保存年限:

金門縣政府 函

地址：893013金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：科員 李姿維
電話：082-318823#62362
電子信箱：tzuwei1212@mail.kinmen.gov.tw

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國111年10月6日
發文字號：府建農字第1110088136號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司所詢「金門縣金城鎮祥和段249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、274-1、275、276、277、278、279、280、281、282等27筆地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案都市更新事業計畫案」，該土地非屬山坡地範圍內，無涉及水土保持計畫事宜，請查照。

說明：復貴公司111年9月28日冠顧字第1115000136號函。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司
副本：本府建設處 電交 2022/10/06 16:56:22 文換章

第 1 頁，共 1 頁

三、古蹟及歷史建物保存檢討函文

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔　號:
保存年限:

金門縣政府　函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：約用人員 翁嬋妍
電話：082-323169#813
傳真：082-320431
電子信箱：weng1979@mail.kinmen.gov.tw

104008
臺北市中山區南京東路一段46號6樓

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國111年10月7日
發文字號：府文資字第1110088137號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司詢問「金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案都市更新事業計畫案」是否涉及歷史建築或暫定歷史建築或聚落乙事，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年9月28日冠顧字第1115000135號函。

二、經查旨揭27筆土地目前非屬古蹟、歷史建築或聚落等法定文化資產定著土地範圍，惟後續進行開發或營建工程時，如有《文化資產保存法》第34、33、57、77條規定之情事者，仍請依規定通報本縣文化局處理。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司
副本：本縣文化局

縣長 楊鎮浯

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁，共1頁

三、受保護樹木函文

正　本

發文方式：紙本郵寄

檔　　號：
保存年限：

金門縣政府　函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：辦事員 蘇千惠
電話：082-321254#62379
電子信箱：as59357f@mail.kinmen.gov.tw

104008
臺北市中山區南京東路一段46號6樓

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國111年10月5日
發文字號：府建農字第1110088138號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢金門縣金城鎮祥和段249地號等計27筆土地是否有受保護樹木案，前揭地號內無本府公告之受保護樹木，請查照。

說明：依據貴公司111年9月28日冠顧字第1115000137號函辦理。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司
副本：本府建設處

縣長 楊鎮浯

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁，共1頁

四、金門縣政府選配單元-1

檔　　號:
保存年限:

金門縣政府 函

地址：893013金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：科員 邱志偉
電話：082-318823*62276
電子信箱：u9541706@mail.kinmen.gov.tw

受文者：本府財政處

發文日期：中華民國111年11月29日
發文字號：府財投字第1110106551號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司擔任實施者「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」函請本府選配更新後房屋及車位一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年11月15日新營都字第111111002號函。

二、旨揭都市更新案本府經管金門縣金城鎮祥和段249及250地號等2筆土地參與權利變換，依貴公司檢送之選配資料，上開土地更新後應分配權利價值合計預估約新臺幣(以下同)2億7,812萬4,960元，申請選配內容如下：

(一)1樓、2樓商場及3樓里公所。

(二)車位：地下一樓編號35、36、37、38、39及40號共計6個停車位。

上開選配權利價值合計2億7,592萬9,792元(不包含捐贈公益設施)，預估領取差額價金219萬5,168元。惟實際權利變換價值應以本縣都市更新及爭議處理審議會審議通過及本府核定結果為準。

投資發展科　收文:111/11/29
C01110004353　無附件

第 1 頁，共 2 頁

四、金門縣政府選配單元-2

三、本府申請選配單元倘與其他權利人有重複情形時，請貴公司辦理公開抽籤前先行協調。

正本：金日新營造股份有限公司
副本：本府財政處 電子公文交換章 2023/11/29 15:25:14

公開抽籤

封

線

第 2 頁，共 2 頁

五、財政部國有財產署北區分署(金馬辦事處)

正本

財政部國有財產署北區分署金馬辦事處　函

機關地址：893010金門縣金城鎮金山路48號
聯絡方式：蘇韶淇 (082)372463

891
金門縣金湖鎮復興路一段2號
受文者：金日新營造股份有限公司

發文日期：中華民國112年3月29日
發文字號：台財產北金字第11227006770號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司辦理「擬定金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」，無價購同段282地號國有土地意願一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司112年3月10日新營都字第112031001號函辦理。

二、依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第5點規定，旨述國有土地本分署（辦事處）得於「事業計畫核定發布實施後」，依都市更新條例第46條第3項第3款規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點第1項規定略以，於實施者繳價承購前，本分署（辦事處）仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地，合先敘明。

三、旨述國有土地面積7.52平方公尺，占更新單元總面積1,294.25平方公尺之比例為0.58%，按貴公司所事業計畫所載，本案國有土地實際應分配權利價值新台幣223萬4,275元，因未達最小分配單元價值，且受政府歲出預算限制，本分署尚難以補繳差額價金方式參與選配，爰本辦事處將依都市更新條例第52條規定辦

第1頁　共2頁

理。又倘都市更新權利變換計畫經金門縣政府審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值達可選配最小分配面積單元(含一車位)，請貴公司配合本分署調整分配標的，並以不補繳差額價金為原則。

正本：金日新營造股份有限公司
副本：

主任　張翠芳

第2頁　共2頁

六、財政部國有財產署北區分署(金馬辦事處)

檔　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署金馬辦事處 函

地址：893010金門縣金城鎮金山路48號
聯絡方式：蘇韶淇 (082)372463

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國112年5月8日
發文字號：台財產北金字第11209015580號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府檢送「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」計畫書一案，案涉本署經管同段282地號國有土地，意見如說明，請查照。

說明：

一、依貴府112年4月28日府建都字第1120029464號函辦理。

二、旨述國有土地面積7.52平方公尺，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第5點規定，範圍內國有土地未達500平方公尺，且未達該更新單元總面積四分之一者，本分署（辦事處）得於事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第46條第3項第3款規定讓售實施者。本案係逕行擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案，前洽獲金日新營造股份有限公司（下稱金日新公司）112年3月10日新營都字第112031001號函復無承購該地意願。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點第1項規定略以，於實施者繳價承購前，本分署（辦事處）仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

建設處　112/05/09 09:36
1120038755　無附件

三、旨述國有土地面積7.52平方公尺，占更新單元總面積1,294.25平方公尺之比例為0.58%，實際應分配權利價值新台幣223萬4,275元，因未達最小分配單元價值，且受政府歲出預算限制，本分署(辦事處)尚難以補繳差額價金方式參與選配，爰本分署(辦事處)將依都市更新條例第52條規定辦理。又倘都市更新權利變換計畫經貴府審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值達可選配最小分配面積單元(含一車位)，請金日新公司配合本分署(辦事處)調整分配標的，並以不補繳差額價金為原則。

正本：金門縣政府
副本：電子公文交換章 2023/05/09 08:28:27

七、函詢公益設施受贈單位及用途(金門縣政府)

正本
發文方式：電子交換

檔　　號：
保存年限：

冠霖不動產顧問股份有限公司　函

地址：104臺北市中山區南京東路一段46號6樓
承辦人：黃健峯.
電話：(02)7752-7908#218

893013
金門縣金城鎮民生路60號

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國112年11月2日
發文字號：冠顧字字第1125000109號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：茲因「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」乙案，因本案涉及捐贈公益設施空間，徵詢 受贈單位及用途，懇請 函覆。

說明：一、依金日新營造股份有限公司民國111年12月22日新營都字第111122201號報核「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」乙案。
二、因本案為符合都市更新條例第12條之公辦都市更新案，依據「金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段249地號等27筆土地)都市更新案」公開評選(申請須知)要求提供公益設施空間，故申請都市更新建築容積獎勵辦法第七條，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，申請容積獎勵。請求 貴府確認受贈單位及使用用途。

正本：金門縣政府
副本：金日新營造股份有限公司

八、公益設施受贈單位及用途確認(金門縣政府)

檔　　號:
保存年限:

金門縣政府 函

地址：893013金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：李宜璇
電話：082-312877#62308
電子信箱：s110711539@mail.kinmen.gov.tw

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國113年1月26日
發文字號：府建都字第1130009600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新暨權利變換計畫案」公益設施空間捐贈事宜，請查照。

說明：
一、復貴公司112年11月2日冠顧字第1125000109號函。
二、旨案三樓150.34平方公尺公益設施空間用途定為本縣失智社區服務據點，並由本縣衛生局受贈及管理。
三、請納入旨揭計畫書修訂並於核定前依本縣縣有財產管理自治條例第23條規定，與本縣衛生局辦理捐贈契約簽訂事宜。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司
副本：金日新營造股份有限公司、金門縣衛生局、建設處 電子公文交換章 2024/01/29 13:56:33

九、金門縣衛生局(發函及回函)

吳非士建築師事務所　函

公司地址：台北市民權東路三段181號7F
電　話：(02)2545-2318轉36
聯絡人：曾均玲
傳　真：(02)2715-3743

受文者：金門縣衛生局

發文日期：中華民國一一三年三月十二日
發文字號：士(113)字第一一三〇三一二號
附　　件：金門縣衛生局都更意見回覆說明書、公益設施空間平面圖

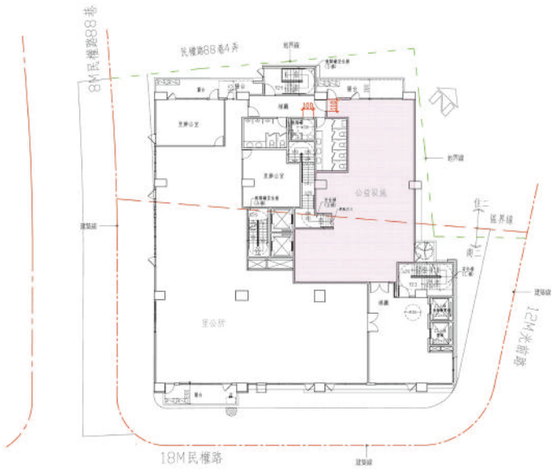
主旨：有關「擬定金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」113年2月20日金門縣都市更新及爭議處理審議會第2次會議，金門縣衛生局審查書面意見，實施者說明如下，請查明惠復。

說明：

一、函覆 113 年 2 月 20 日「擬定金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第 2 次都市更新審議會 貴局意見（詳附件一）。

二、有關 貴局意見，實施者已妥予回應，並電聯 貴局確認針對公益空間建築設計內容，並無增列意見，建請 貴局函覆確認建築圖說（詳附件二），俾利都市更新計畫之推動。

吳非士建築師事務所
建築師：吳非士



公益設施空間平面圖　S=1/200

附件一

金門縣衛生局都更意見回覆說明書

一、衛生局意見：

公益設施用途規劃為失智社區服務據點，因服務對象為失智長輩，有些長輩會需要輪椅輔助，因圖說未能知曉門寬寬度，建議前往廁所的門寬能夠加寬，以方便輪椅長輩進出。

實施者回覆：

公益設施前往廁所的門寬加寬至110cm及無障礙廁所門寬加寬至100cm，並標示尺寸，且符合建築物無障礙設施設計規範及建築技術規則第十章「無障礙建築物」相關規定。(詳附件二)。

二、衛生局意見：

建議公益設施面積能與圖說里公所空間右側的柱子切齊。

實施者回覆：

本案為都市更新暨權利變換審議案：本案於111年12月8日報核(法令適用日)時，所有權人選配、權值計算及規劃面積等均已完成，若依 貴局所建議修改公益設施平面配置，將改變所有權人分配面積及權值計算，恐影響都市更新審議程序，懇請 貴局准予依申請審議會審查平面配置公益設施面積150.34㎡通過審議，實感德便。

此致 金門縣衛生局

吳非士建築師事務所
建築師：吳非士

正本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

金門縣衛生局　函

地址：891002金門縣金湖鎮新市里復興路1-12號
承辦人：科員 洪菱姍
電話：082-337521分機169
電子信箱：hms800727@mail.kinmen.gov.tw

105
台北市松山區民權東路三段181號7F

受文者：吳非士建築師事務所

發文日期：中華民國113年3月15日
發文字號：衛顧字第1130005416號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所依113年2月20日金門縣都市更新及爭議處理審議會議第2次會議(「擬定金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」)本局審查意見修正情形，如說明，請查照。

說明：

一、復貴所113年3月12日士(113)字第一一三〇三一二號函。

二、依貴所附附件一回覆說明書及附件二公益設施空間平面圖，已於圖說標註公益設施前往廁所的門寬及無障礙廁所門寬之尺寸，並增加門寬度可供輪椅使用者進出，確認貴所已依本局意見一修正完成。

三、另有關本局審查意見二因涉及所有權人分配面積及權值計算，同意依貴所專業意見辦理。

正本：吳非士建築師事務所
副本：本局長期照顧科

局長蔡建鑫

第1頁，共1頁

十、金門縣衛生局(契約書

受文者：金日新營造股份有限公司
發文日期：中華民國113年10月18日
發文字號：衛顧字第1130022990號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」捐贈公益設施不動產贈與契約書正本1份、副本3份，請查照。

正本：金日新營造股份有限公司
副本：陸霖不動產顧問股份有限公司、本局長期照顧科

正本 ORIGINAL

不動產贈與契約書

立契約書人金日新營造股份有限公司（以下簡稱甲方）與金門縣衛生局（以下簡稱乙方）茲就贈與「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新暨權利變換計畫案」公益設施空間捐贈空間建物之事宜，訂立本契約如下：

一、甲方將下列標示之不動產依以下各條約定無償贈與乙方。
不動產標示：
建物：尚未登記建物，依都更權利變換核定之公益設施空間配置。興建後樓地板面積為150.34平方公尺（換算為45.47坪），共計 1 戶單元，倘面積數額有變動者，依建造執照核定為準。

二、甲方同意於甲方興建工程完成後，將不動產移轉登記為乙方所有。

三、乙方得以推動失智社區服務據點、長期照顧服務業務及社會福利服務等公益之目的使用本贈與契約之建物。

四、本件不動產自完成移轉登記為乙方起，由乙方行使一切法律上權利及義務。

五、本贈與契約之建築物應於雙方完成贈與之產權移轉登記後，由乙方自行辦理室內裝修及相關事宜。

六、本贈與契約之相關稅捐及費用全數由乙方負擔。

七、本契約一式八份，含正本二份、副本六份，經用印後由甲、乙雙方各執正本一份及副本三份為憑。

立契約人
甲　　方：金日新營造股份有限公司
負 責 人：莊添發
統一編號：27250732
住　　址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段2號

乙　　方：
機　　關：金門縣衛生局
代表人：局長 蔡建鑫
身分證統編：77355471
地　　址：金門縣金湖鎮新市里復興路1-12號

中　華　民　國　113　年　10　月　16　日

副COPY本

不動產贈與契約書

立契約書人金日新營造股份有限公司（以下簡稱甲方）與金門縣衛生局（以下簡稱乙方）茲就贈與「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新暨權利變換計畫案」公益設施空間捐贈空間建物之事宜，訂立本契約如下：

一、甲方將下列標示之不動產依以下各條約定無償贈與乙方。
不動產標示：
建物：尚未登記建物，依都更權利變換核定之公益設施空間配置。興建後樓地板面積為150.34平方公尺（換算為45.47坪），共計 1 戶單元，倘面積數額有變動者，依建造執照核定為準。

二、甲方同意於甲方興建工程完成後，將不動產移轉登記為乙方所有。

三、乙方得以推動失智社區服務據點、長期照顧服務業務及社會福利服務等公益之目的使用本贈與契約之建物。

四、本件不動產自完成移轉登記為乙方起，由乙方行使一切法律上權利及義務。

五、本贈與契約之建築物應於雙方完成贈與之產權移轉登記後，由乙方自行辦理室內裝修及相關事宜。

六、本贈與契約之相關稅捐及費用全數由乙方負擔。

七、本契約一式八份，含正本二份、副本六份，經用印後由甲、乙雙方各執正本一份及副本三份為憑。

立契約人
甲　　方：金日新營造股份有限公司
負 責 人：莊添發
統一編號：27250732
住　　址：金門縣金湖鎮新市里復興路一段2號

乙　　方：
機　　關：金門縣衛生局
代表人：局長 蔡建鑫
身分證統編：77355471
地　　址：金門縣金湖鎮新市里復興路1-12號

中　華　民　國　113　年　10　月　16　日

附錄九　金日新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會發言要點



金日新營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂金門縣金城鎮祥和段249地號等27筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會發言要點

壹、 時間：民國 112 年 03 月 14 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、 地點：金門縣金城鎮公所三樓會議室

（金門縣金城鎮民生路 2 號 3 樓）

參、 主持人：金門縣政府建設處 李代理處長 ○○

肆、 出列席單位及人員：（詳簽到簿）　　紀錄：湯○○

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊大家好，歡迎大家來參加由金日新營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之公辦公聽會，我是今日公辦公聽會主持人，目前任職金門縣政府建設處代處長李銘培，今天邀請專家學者是曾經擔任臺北市都市更新處副處長，同時也是本縣都市更新及爭議處理審議會委員簡裕榮簡委員，公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓地主瞭解計畫內容並廣納各地主之意見，後續作為本縣都市更新及爭議處理審議會審議參考。各位地主如想要發言，待實施者簡報結束，再請各位地主表達意見。請實施者先做 15 分鐘本案都市更新計畫簡報說明。

（簡報略…）

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)意見表達陳述，請舉手發言，說明門牌地址及大名。

(二)採一問一答方式，每個問題3-5分鐘發言時間。

二、所有權人-洪○○(民權路90之2號，受託發言人：金城鎮民代表 陳○○)

(一)大家好，我是金城鎮民代表陳○○，受洪○○先生委託，本案有8位土地所有權人，我也想代表其它地主發言，地主最在意的是參與更新後可以分回多少建坪，有什麼貼補補償，就以洪○○先生舉例，他的建物登記有220平方公尺，大約66.8坪左右，就簡報內容無法清楚了解洪先生於都市更新權利變換過程中產生了多少價值，建物66坪到底換得了多少權利，租金多少，增建部分有麼補償，公設比換得多少?

(二)洪○○先生現況長久以來皆做生意使用，有人願意每月向洪先生承租6萬元，但本案租金補償只有2萬多元，還少了4萬元，這部分是否有機會再調高。

(三)洪先生除了現有3層樓是合法登記，加蓋的部分卻沒有得到補償，譬如說他們有加建，加建的部分是不是有補償?雖這沒有計算在權狀範圍之內，但確實是他們所擁有的。

(四)本案地主們認為分配比率好像偏低，因為現在一樓、二樓跟地下室，還有大部分停車位，都沒有分配給這些地主，那車位賣掉後錢是歸誰?

(五)租金補貼補償時間多長?

(六)西門里長曾反應，更新後里辦公室規劃於本案內，地下室如果沒有配車位，里民要來領配酒，車要停哪?電梯要怎樣上樓?

電梯要等多久?還有逃生規劃等，都是需要考量。

(七)西門里、南門里水電負擔誰負擔?本案有採用容積移轉嗎?容積有沒有用完?

三、所有權人-洪○○(門牌：民權路○○)

我是支持都市更新的，但參與後並沒有獲得合理的賠償補貼，更新後蓋14層建築物，分配卻選配不到3層樓，希望更新過程是合情合理，不對地主造成損失。

四、冠霖不動產顧問(股)有限公司－黃○○(專案經理)：

(一)簡報僅摘錄本案重要內容，如有載錄不詳盡處還請見諒，關於個人權利價值及細項內容，於縣府召開公辦公聽會及公開展覽信函內有檢附光碟片，光碟片內載有詳細本案計畫書內容，如欲知詳情地主可參閱光碟。

(二)本案都市更新實施方式採權利變換方式實施，因此分配上與傳統合建分配坪數及分配比率有異，權利變換為每一位地主會經由估價師估算以及財務試算各地主需負擔費用後，產生出每個人應分配之價值，再依據應分配之價值來選配房屋或停車位，至於相關補償金如舊房屋殘餘價及租金，會由估價師查估市場行情再訂定補償金額，因此無論是分配或是補償皆是有所依循，後續仍有相關審議來確認相關數值及補償，是否合理及公平，還請地主能放心。

(三)鎮民代表意見，皆是代地主表達權益上不清楚的地方，不論是房屋分配、租金補償、增建補償等等，本案於召開自辦公聽會前，即有檢具相關建築物圖面，停車位圖面及對應之權利價值，並且有30日期間提供權利人選配，實施者團隊並於選配期間協助地主進行選配並說明相關內容，因都市更新涉及內容甚廣，地主應難幾次說明就能清楚了解，倘地主仍有

不清楚的內容，再煩請向實施者告知，以利實施者再行約訪說明。關於補貼時間，係由搬遷日至使用執照申請完成期間做補償，亦有載明於計畫書內容。

（四）關於使用上，因西南門里辦公室之規劃，係屬於公地主分回之權利，所以使用用途、停車位分配等，需由公地主自行協商協調，再煩請縣府再與西門里及南門里里長再行確認。

五、實施者金日新營造股份有限公司-莊○○董事長：

過年期間曾邀請洪董(洪○○先生)，但洪董有一些事情耽擱，所以沒能順利約訪成功，更早之前亦有多次拜訪，這段期間實施者團隊皆有密集與各位接觸，因此倘有任何問題及不甚理解之處，都可與我們聯繫，我們將再派員與其說明。

六、專家學者-簡○○委員：

（一）本案係金門首件都市更新案，且為公辦都更，惟部分所有權人仍有意見表達，建議實施者加強溝通，俾使此都更案順利推動。

（二）建築計畫：

1、P9-12 日照陰影圖建議依建築技術規則規定檢討。

2、面積計算表部分檢討數字跟內容沒有載明清楚。

3、1F、2F 規劃商場、店鋪考量裝卸需求，建議增設「裝卸車位」。

4、P9-43、P9-44、P9-45 景觀配置，植栽宜考慮金門特性為主，如「白茅」。

5、雖法令未規定機車及自行車，建議考量地主使用便利性增設及因應後續電動車之發展，停車空間宜規劃留設獨立充電樁。

（三）P12-1 財政部國有財產署之管有財產處分方式，建議補充該署回覆函。

（四）財務計畫：

1、重建費用內文依「新北市建築物造價標準表」、「新北市建築師公會建築師酬金標準表」及「110 年 6 月 25 日經新北市都市更新及爭議審議會第 23 次會議研議通過之建築物工程造價標準單價表」等非屬金門縣政府採用審議範疇，建議刪除。

2、P13-7 無障礙車位宜納入大公，建議檢討修正。

3、P13-8 缺都市更新條例第 36 條第一項第二十款「實施者風險管控方案」。

（五）附錄四地主管理規約，宜增 1.露臺使用者、2.垃圾車位及無障礙車位供公眾維護管理方式。

（六）權變計畫書 P7-5 更新後可銷售停車位數量，宜檢視修正。

（七）估價報告書宜檢討道路用地所有權人權值，並於計畫書 CH9 更新後分配檢討納入。

七、金門縣政府建設處-李代理處長○○：

（一）鎮民代表陳述地主意見，簡單意思即地主不了解都市更新計畫內容，個人分配權利及補償內容為何?實施者團隊會後是否可向地主說明內容?

（二）請地主不要誤解，不是縣政府決定可以分配多少權益，後續仍需要經過都市更新後續審議程序，依據審議會核定內容為準，公聽會目的主要說明都市更新程序及廣納民眾意見。

（三）建築物高度 49.95 公尺，距離 50 公尺高層檢討只差一點，超過 50 公尺需經過結構外審，請建築師要再詳細檢討確認。

（四）除簡委員提醒應於住戶管理規約加註事項，請實施者再行檢視地主管理規約內容。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入計畫書內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本縣建設處表達，建設處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至金門縣政府建設處網站查詢（網址：https://ead.kinmen.gov.tw/Default.aspx）。

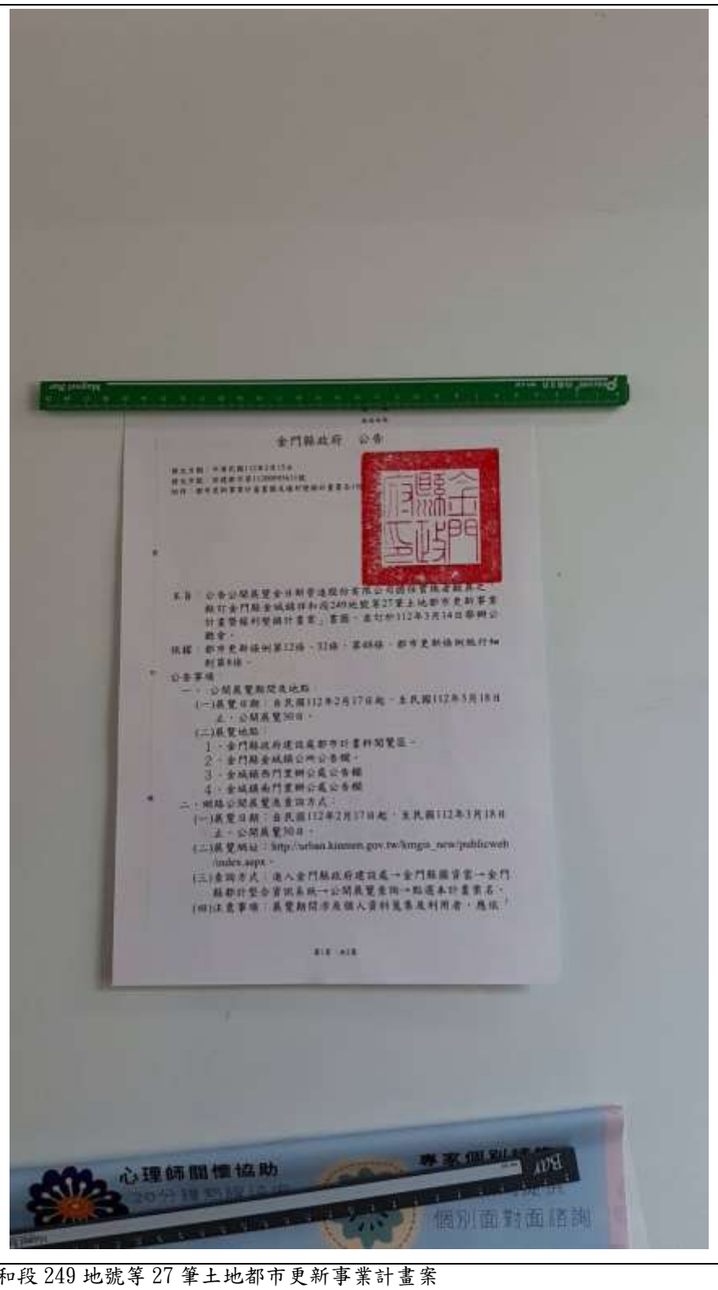
捌、散會（下午3時50分）

公辦公聽會公告及公聽會照片

公告-金門縣建設處

1.地點：金門縣金城鎮民生路 60 號

2.拍攝日期：112 年 2 月 17 日(五)



公告-西門里里辦公室

1.地點： 金門縣金城鎮民權路 90 號之 6

2.拍攝日期：112 年 3 月 9 日(四)





公告-南門里里辦公室
1.地點：金門縣金城鎮伯玉路一段 80 巷 21 之 2 號
2.拍攝日期：112 年 3 月 9 日(四)







公辦公聽會照片

公辦公聽會
1.地點：金門縣金城鎮公所三樓會議室
（金門縣金城鎮民生路 2 號 3 樓）
2.拍攝日期：112 年 3 月 14 日(二)





附錄十 陳情住戶溝通協調紀錄(時間、方式、內容)

(一)時間：民國 111 年 10 月至 113 年 05 月期間

(二)對象：土建所有權人

(三)溝通歷程：請參照下表

(四)協調方式：親訪、line、電話

(五)協調情形：

身分別	姓名	備註
土建所有權人	**洪慶泉**	26 次拜訪
土建所有權人	**許開國**	13 次拜訪
土建所有權人	**許丕湖**	12 次拜訪
土建所有權人	**黃智慎**	12 次拜訪
土建所有權人	**楊吟治、許維民、許維樹、許丕典**	12 次拜訪

註：112 年 10 月 24 日審議會後皆有再 LINE 與電話與各所有權人聯繫。

➢ 溝通歷程

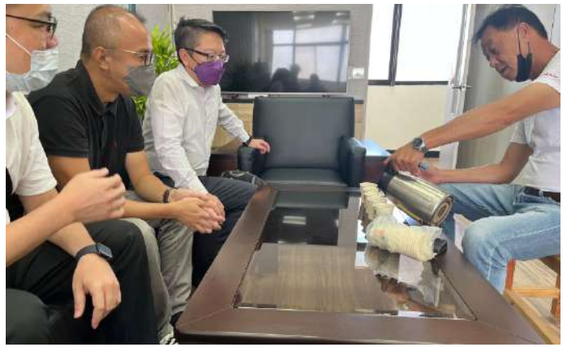
權利人	日期		內容
洪慶泉	1	111 年 10 月 31 日	於茶想民宿與權利人說明工作進度與程序、建築圖面說明、權利價值分配與選配相關細節。
	2	111 年 11 月 15 日	LINE 通知有公聽會及選配文件送達，提醒明天下午 3 點至茶想民宿會議室，解說與討論細節。
	3	111 年 11 月 16 日	於茶想民宿與權利人說明自辦公聽會簡報內容、建築設計說明、權利價值分配與選配討論。
	4	112 年 12 月 04 日	拜訪權利人，溝通分配與選配內容，收回選配資料。權利人不願簽回附件一權利變換意願調查表，但先簽回附件二更新分配申請書，已選店鋪但未選配住宅。
	5	112 年 01 月 13 日	電話溝通與約定 1/19 溝通商議事宜。
	6	112 年 01 月 17 日	權利人 LINE 通知諸事繁忙與家中事誼忙不分身，溝通商議之事順延元宵後。
	7	112 年 01 月 19 日	過年前拜訪權利人致贈過年禮品。
	8	112 年 03 月 13 日	LINE 通知提醒公辦公聽會時間，敬邀權利人參加。
	9	112 年 04 月 21 日	LINE 通話與訊息確認 4/24 去現場針對增建部份做測量。
	10	112 年 04 月 24 日	現況與增建物測量。
	11	112 年 05 月 29 日	LINE 通話與訊息確認 6/6 去茶想民宿溝通協調。
	12	112 年 06 月 05 日	LINE 訊息提醒 6/6 去茶想民宿溝通協調。
	13	112 年 06 月 06 日	於茶想民宿與權利人說明本案緣由與歷程、工程物價指數調漲、建築設備與建材、權利變換(成本結構分析)、估價結果與分配方式說明、選配結果說明、增建物估價結果、公設說明與陳情意見溝通。於會議中說明權利人可以選配的方式組合，選擇價值高

			的店鋪坪數較少，選擇住宅坪數可增加許多。  
	14	112 年 06 月 13 日	於電話與權利人溝通說明坪數選擇方案，並依 6/6 會議要求，列印權利變換計畫書送達住戶。
	15	112 年 10 月 24 日	至權利人店鋪拜訪溝通，共再次提供選屋文件及討論車位事宜。
	16	112 年 12 月 07 日	1.首先訴求金門縣政府財政處許前處長有承諾要坪數不會低於現在使用的面積，我們才簽意向書，之後也未再簽其他意向書，縣府歷次說明會也未曾說明清楚究竟能換取多少使用面積，只說得標廠商都會滿足我們的訴求。**我們最低限度是權狀面積 220.08m²，不含你們設計的公設**，要換給我們，最多現有透天的樓梯再給你們扣除，並且一定要一個車位。 備註說明： 洪慶泉訴求：更新前產權(220.08 m²*-10.43 附屬建物) *0.95(扣除梯間)*1.6(坪效)*0.3025=96.40 坪 1.目前洪慶泉選配店鋪 D=25.72(坪),剩餘尚未選配價值為 1,288 萬 2.96.40(坪)-25.72(已選坪數)=70.68(坪)x 360,803(住宅均價)=2,550 萬 3.1 個車位 x1,261,905=126 萬 4.(2550 萬+126 萬)-1,288 萬=1,388 萬(與應分配權利於權利分配上仍有逾 1,388 萬之需求)。 2.租金補貼我們認為低於現有行情，對面有租金八萬左右的行情，曾有其他人想跟我們租六萬，我們當時拒絕。另外現有店面每月盈餘仍有 20 萬以上，扣除我們夫妻二人工資及租金還有淨利 8 萬，這些都是我們的損失。 備註說明： 本次(第二次審議會)租金實施者針對洪慶泉之租金已由每月 30,051 元調整至 33,390 元。 3.商店裝潢當初花了 500 多萬，到現在仍有殘值，需要補貼我們至少 100 萬。 備註說明： 針對補貼部分已有提列合法建築物拆遷補償費 1,030,630 元+其它土地改良物補償費 122,387 元=115 萬(實施者代為拆除費用，實際發放拆補費約 90 萬)。 4.遷補償雖有補貼我們約 90 多萬，但是沒在產權裡面的屋頂跟地下室拆除另外要我們另外出 10 多萬，不是說出不起，只是那個感覺很不好，希望你們再考慮考慮。

			備註說明： 建築物拆除依都市更新條例 57 條規定為為權利人自行拆除，但因為通常權利人不會自行拆除，故會扣除拆除費用部分。 5. 先前向財政處的陳情書到現在都未曾回覆過我， 備註說明： 會再向財政處轉達洪先生意見。
	17	113 年 01 月 23 日	1.希望是由金門縣政府能增加分配面積給他，當初答應他們政府，另租金補貼太低，告知附近火鍋店租 8 萬、自助餐店租 6 萬，希望能提高。 備註說明： 1. 金門縣政府同為權利人，並非實施者。本案實施者為金日新，但性質屬於代墊資金性質分回估價同等值房地，並非權利人，且本案有鎖住共同負擔，實際墊付成本遠大於承諾共同負擔，因次僅能就機制內可相對應的價值給予及補償。 2. 本次(第二次審議會)租金實施者針對洪慶泉之租金已由每月 30,051 元調整至 33,390 元。 2.店面還是選 D 單元不換，樓上住宅想選 5 樓希望能選 2 戶，未來不再經營餐廳或自住將出租作為生活收入，不知新大樓的店面和樓上住宅租金可以收多少? 備註說明： 1. 洪慶泉先生尚餘 1288 萬權利價值尚未選配，實施者同意於本案釐正圖冊前，都可讓權利人就權利價值補選房屋戶別。 2. 權利人更新完成後權利如何運用，可自行安排。 3.餐廳每月約 20 萬的營業損失可以不計較，但 20 年前裝修約 300 萬後陸續又增加台電變壓器和抽油煙系統等近 200 萬，總計約 500 萬，希望能補貼給他。 備註說明： 同 112 年 12 月 07 日第 3 點說明。 4.目前建築物還很堅固還可以撐很久未來自己蓋，餐廳經營數十年已有知名度，雖有些負評但影響不大仍可將經營權轉讓給他人經營。 備註說明： 實施者積極與權利人說明利害關係，且一同更新才有增額權益，自行興建之權益遠低於都市更新，權利人應了解現況。 

	18	113 年 2 月 16 日	電話連絡洪老板他正在看中醫治療腳傷，表示已經看完選配試算但有些計算看不懂，跟實施者約 2 月 20 日下午兩點去店裡再向他們說明。
	19	113 年 2 月 20 日	洪慶泉夫婦經營餐廳面談，拜訪洪慶泉夫婦當天還有洪姓友人在場，洪先生主動向他朋友解釋權值金額、選配計算和找補方式，洪先生顯然對本案已有一定了解。實施者針對選配事宜向洪慶泉夫婦詳細解釋，並模擬選配的方案讓其充分了解。雙方約定有不清楚的部分會持續溝通協調。 
	20	113 年 3 月 27 日	行動電話和洪先生通電話討論選屋的事情，他說有跟他太太在討論，要實施者直接打電話問他太太的意見。
	21	113 年 3 月 29 日	聯絡洪太太手機和室內電話都沒接也沒回電。
	22	113 年 4 月 01 日	打電話到店裡有一位年輕的男孩接電話，應該是洪先生的兒子，她說洪太目前人在廈門，這兩天才會回台灣等她回來再討論。
	23	113 年 5 月 03 日	送達加選資料給洪家
	24	113 年 5 月 06 日	打電話給洪太約時間去拜訪，洪太太說洪老闆這兩天有活動很忙，週一也沒做生意，問她星期五如何？她說晚一點問洪老闆應該沒問題，確定時間再回我們訊息，選屋文件已經有收到洪老闆正在看，見面再討論。
	25	113 年 5 月 10 日	洪老闆今天來電說他們在廈門晚上才會回金門，跟我們約下星期一下午 2 點討論選屋，他說以他老婆意見為主，要我們明後天先打電話給她約時間
	26	113 年 5 月 11 日	與財政處共同拜會洪先生，洪老闆已知悉內容，並簽署選配加選單，洪老闆除原分配店鋪 D，再加選住宅單元 6F-C 及 7F-C，並依權利變換計畫內容做差額找補，因第三次審議會計畫書已送處審查，於第三次審議會後修正洪老闆加選戶別。   
許開國	1	111 年 10 月 31 日	於茶想民宿與權利人說明工作進度與程序、建築圖面說明、權利價值分配與選配相關細節。

	2	111 年 11 月 15 日	電話通知有公聽會及選配文件送達，提醒明天下午 3 點至茶想民宿會議室，解說與討論細節。
	3	111 年 11 月 16 日	於茶想民宿與權利人說明自辦公聽會簡報內容、建築設計說明、權利價值分配與選配討論。
	4	112 年 11 月 22 日	於西南門里辦公室拜訪權利人，了解公聽會後意見。
	5	112 年 11 月 29 日	與權利人兒子討論選配與都更相關問題細節。
	6	112 年 12 月 04 日	於茶想民宿與權利人溝通分配與選配內容，針對權利人對於怎麼分配的疑問，說明權利變換計畫書的內容，解釋估價結果與分配方式。
	7	112 年 12 月 05 日	於西南門里辦公室拜訪權利人，了解是否權利變換說明是否清楚，權利人表示都已知道。
	8	112 年 12 月 10 日	於電話中與權利人說明討論選配與解釋相關事誼，再到現場收回選配文件。
	9	112 年 01 月 19 日	過年前拜訪權利人致贈過年禮品。
	10	112 年 04 月 21 日	電話通知 4/24 去現場針對增建部份做測量，但權利人出國旅遊另約時間補測。
	11	112 年 06 月 06 日	於西南門里辦公室與權利人訪談，說明建築設備與建材、增建物處理事誼，目前進度與未來流程，並詢問是否有其他疑問。 
	12	112 年 06 月 21 日	與權利人針對現況與增建物測量。
	13	112 年 10 月 25 日	電話與權利人報告第一次審議會召開情況與都更進度。
許丕湖	1	111 年 10 月 31 日	於茶想民宿與權利人說明工作進度與程序、建築圖面說明、權利價值分配與選配相關細節。
	2	111 年 11 月 14 日	LINE 通知有公聽會及選配文件送達，確認 11/15 至茶想民宿會議室，解說與討論細節。
	3	111 年 11 月 15 日	於茶想民宿與權利人說明自辦公聽會簡報內容、建築設計說明、權利價值分配與選配討論。
	4	112 年 11 月 16 日	於 LINE 語音與權利人討論選配細節。
	5	112 年 12 月 05 日	拜訪權利人，溝通分配與選配內容，收回選配資料。
	6	112 年 01 月 19 日	過年前拜訪權利人致贈過年禮品。
	7	112 年 03 月 13 日	LINE 訊息提醒權利人參加公辦公聽會。
	8	112 年 03 月 15 日	拜訪權利人，了解公聽會會後意見與建議，提及建材未說明，回應已列於計畫書，並另安排會議說明。
	9	112 年 04 月 21 日	LINE 通話與訊息確認 4/24 去現場針對增建部份做測量。
	10	112 年 04 月 24 日	現況與增建物測量。
	11	112 年 06 月 06 日	拜訪權利人說明本案緣由與歷程、工程物價指數調漲、建築設備與建材、權利變換(成本結構分析)、估價結果與分配方式說明、

			選配結果說明、增建物估價結果與意見溝通。 
	12	112 年 10 月 25 日	電話與權利人報告第一次審議會召開情況與都更進度。
黃智慎 (張菊雲 代理)	1	111 年 11 月 01 日	於茶想民宿與權利人代理人說明工作進度與程序、建築圖面說明、權利價值分配與選配相關細節。
	2	111 年 11 月 09 日	LINE 通知權利人代理人有公聽會及選配文件送達，確認 11/16 至茶想民宿會議室，解說與討論細節。
	3	111 年 11 月 16 日	於茶想民宿與權利人代理人說明自辦公聽會簡報內容、建築設計說明、權利價值分配與選配討論。
	4	112 年 11 月 16 日	於 LINE 語音與權利人代理人討論選配細節。
	5	112 年 12 月 04 日	於茶想民宿與權利人代理人溝通分配與選配內容，收回選配文件。
	6	112 年 01 月 19 日	過年前拜訪權利人代理人致贈過年禮品。
	7	112 年 03 月 13 日	LINE 訊息提醒權利人代理人參加公辦公聽會。
	8	112 年 04 月 21 日	LINE 通話與訊息確認 4/24 去現場針對增建部份做測量。
	9	112 年 04 月 24 日	現況與增建物測量。
	10	112 年 06 月 15 日	於 LINE 與權利人代理人說明目前進度、未來程序與增建物估價結果。
	11	112 年 10 月 25 日	LINE 訊息跟權利人報告第一次審議會召開情況與都更進度。
	12	113 年 3 月 27 日	黃智慎先生的夫人張菊雲女士來電詢問都更進度，表示其店舖於去年到期後，因為已在進行都更程序，所以就收回沒有再出租，但卻遲遲沒有進展，對他們家造成很大的營業損失，請實施者和縣府要兼顧同意戶的權益，加速都更推進。已和她解釋目前程序與進度，並向她隨時更新狀況。
楊吟治 許維民 許維樹 許丕典 (許玥涵 代理)	1	111 年 10 月 31 日	於茶想民宿與權利人代理人說明工作進度與程序、建築圖面說明、權利價值分配與選配相關細節。
	2	111 年 11 月 14 日	LINE 通知權利人代理人有公聽會及選配文件送達，確認 11/16 至茶想民宿會議室，解說與討論細節。
	3	111 年 11 月 16 日	於茶想民宿與權利人代理人說明自辦公聽會簡報內容、建築設計說明、權利價值分配與選配討論。
	4	112 年 12 月 02 日	於 LINE 語音與權利人代理人討論選配細節。
	5	112 年 12 月 05 日	拜訪權利人代理人，溝通分配與選配內容。
	6	112 年 12 月 10 日	權利人代理人送回選配資料。
	7	112 年 01 月 19 日	過年前拜訪權利人代理人致贈過年禮品。
	8	112 年 03 月 13 日	LINE 訊息提醒權利人代理人參加公辦公聽會。

	9	112 年 04 月 21 日	LINE 通話與訊息確認 4/24 去現場針對增建部份做測量。
	10	112 年 04 月 24 日	現況與增建物測量。
	11	112 年 06 月 06 日	拜訪權利人代理人說明本案緣由與歷程、工程物價指數調漲、建築設備與建材、權利變換(成本結構分析)、估價結果與分配方式說明、選配結果說明、增建物估價結果與意見溝通。
	12	112 年 10 月 25 日	LINE 訊息跟權利人報告第一次審議會召開情況與都更進度。

附錄十一　金日新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」聽證紀錄

金門縣政府辦理「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國 112 年 8 月 18 日（星期五）10 時 0 分

聽證場所：金門縣政府大禮堂會議室（金門縣金城鎮民生路 60 號）

貳、 主持人：李副主任委員文良 (簽名)　紀錄：李宜璇

參、 主席說明案由及會場規定：略

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形：略。

陸、聽證過程：(本案無發言登記)

一、發言次序：1

(一)發言人 [redacted] (所有權人 [redacted] 委託)

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□金門縣政府建設處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 要求都更後坪數符合更新前坪數，要 1 比 1 比例分回，目前產權登記約 220 平方公尺，以及可停車，希望都更後可以跟之前一樣以及至少一個停車位。

(2) 所有權人合法增建部分，希望可以再多些補貼，因為目前四樓頂加與地下室都有實際使用。

(3) 現況有營業使用，租金補貼金額僅每月 3 萬多，希望可以增加。

(4) 營業的生財器具及裝潢部分，希望實施者可以微斟酌補貼。

發言人簽章：[redacted]

一、發言次序：1

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 [redacted] 專案經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1) 本案為都市更新案以權利變換方式實施，分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配，與一般合建案不同。經估算後洪先生應可選配約 210 平方公尺之更後建物面積，非 150 平方公尺。

(2) 增建部分係依實測面積，並依據相關規定請估價師進行估算。

(3) 依據相關法規規定，僅就增建部分(其他土地改良物)由估價師進行估算殘值補償，無生財器具與裝潢部分的補貼規定。

受詢人簽章：[redacted]

一、發言次序：1

(三)受詢人：連邦不動產估價師聯合事務所 [redacted] 估價師

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)□機關單位

2、答復要旨：

(1) 本案價格日期是民國 111 年 10 月 1 日，所以本案相關價格及租金的評估都須以該時間點為準。

(2) 租金水準考量，該地主合法建物登記部分為 3 層樓透天，本所就其地面層有商效、樓上層使用情形，分別依據周邊區域地面層、樓上層租金行情及整體透天層租金價格表現進行評估，目前估算結果約每月 3 萬元，未來仍須經相關法定程序的估價委員意見或審議會審議後的結果為準。

受詢人簽章：[redacted]

二、發言次序：2

(一)發言人：[redacted](所有權人[redacted]委託)

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□金門縣政府建設處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

針對實施者回復部分，更新後權值換算應可分配約 210 平方公尺，但扣除

(1)公設後僅約 150 多平方公尺，或是可以調整公設比例，讓我可以分配到約 210 平方公尺，否則未來無法經營。

(2)目前市面租金行情不只每月 3 萬元，請實施者斟酌補貼。

(3)車位要一個，若無法給予的話，放棄參與都更。

發言人簽章：[redacted]

二、發言次序：2

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 [redacted] 專案經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1) 本案分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配。

(2) 租金部分實施者與估價師會再確認，但最終確認數據，均以相關法定程序的估價委員意見或審議會審議後的結果為準。

(3) 關於車位分配，係以更新後分配價值進行選配，須依所有權人所選更新後建物價值後再看其是否有足餘額選配車位而定

受詢人簽章：[redacted]

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無

捌、 主持人結語：

一、 依「都市更新條例」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32 條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」

本次聽證紀錄將作為提送本縣都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、 實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、 本案聽證紀錄將於會後上網公告，請至本縣都市計畫整合系統網站，https://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index 查詢。

玖、散會：11 時 00 分。

聽證會照片

聽證會 1.地點：金門縣政府大禮堂會議室 （金門縣金城鎮民生路 60 號） 2.拍攝日期：112 年 8 月 18 日(五)



聽證會 1.地點：金門縣金城鎮公所三樓會議室 （金門縣金城鎮民生路 60 號） 2.拍攝日期：112 年 8 月 18 日(五)



實施者:金日新營造股份有限公司

附錄十二、拆遷補償費計算表

一、合法建築物拆遷補償費

建號	門牌	產權面積		建物坐落		總樓層	建築結構	建築完成日期	屋齡(年)	經濟耐用年數(年)	尚可使用年數	營造單價(元/坪)	營造成本總值(元)	殘餘價格率	年折舊率	建物價格殘值率	殘餘價值(元)
		㎡	坪	地段	地號												
44	民權路90-4號	688.9	208.39	祥和段	249、250	2層	2層鋼筋混凝土加強磚造	81/6/18	30	35	5	71,000	14,795,690	5%	2.71%	19%	2,747,771
47	民權路88巷2弄4號	270.17	81.73	祥和段	267、268	3層	3層鋼筋混凝土加強磚造	70/12/10	41	55	14	73,000	5,966,290	5%	1.73%	29%	1,741,072
48	民權路88巷2弄1號	103.84	31.41	祥和段	271	3層	3層鋼筋混凝土造	75/11/18	36	55	19	82,000	2,575,620	5%	1.73%	38%	974,052
49	民權路90號	136.8	41.38	祥和段	277、278	2層	2層鋼筋混凝土造	64/8/15	47	55	8	80,000	3,310,400	5%	1.73%	19%	622,957
50	民權路90-1號	205.2	62.07	祥和段	279、280	3層	3層鋼筋混凝土造	64/8/15	47	55	8	82,000	5,089,740	5%	1.73%	19%	957,797
51	民權路90-2號	220.8	66.79	祥和段	281	3層	3層鋼筋混凝土造	64/8/15	47	55	8	82,000	5,476,780	5%	1.73%	19%	1,030,630
合計		1,625.71	491.77										37,214,520				8,074,279

1:實施者要求因 44 建號目前屋況較差，鋼筋裸露不堪使用，調整經濟耐用年數為 35 年進行拆遷補償費用評估。

2:實施者要求因部分建號已屆經濟耐用年數，故統一延長五年進行拆遷補償費用評估。

二、其它土地改良物拆遷補償費

所有權人	門牌號碼	建號	坐落地號	面積(平方公尺)	面積(坪)	建材	層數	層次	建築完成日期	屋齡(年)	經濟耐用年數	延長使用年數	營造單價(元/坪)	營造成本總值(元)	殘餘價格率	年折舊率	建物價格殘值率	拆遷補償費(殘餘價值	拆遷補償費單價(元
許開國	民權路88巷2弄4號	47	267、268	12.19	3.69	RC樓板+空心磚壁	3	B1	民國70年12月10日	41	50		73,000	269,186	5%	1.90%	22.10%	59,490	16,133
				33.18	10.04	砌磚圍牆貼磚		1F	民國70年12月10日	41	25	5	30,000	301,109	0%	2.17%	10.87%	32,730	3,261
許維民、許維樹、許丕典	民權路88巷2弄1號	48	271	14.76	4.46	砌磚圍牆貼磚+塑膠雨遮鐵骨架	3	前院	民國75年11月18日	36	15	5	25,000	111,592	10%	2.20%	20.98%	23,412	5,245
				18.67	5.65	RC樓板+空心磚壁		B1	民國75年11月18日	36	50		73,000	412,227	5%	1.90%	31.60%	130,264	23,068
				18.05	5.46	RC樓板+空心磚壁		1F	民國75年11月18日	36	50		73,000	398,492	5%	1.90%	31.60%	125,923	23,068
				18.05	5.46	RC樓板+空心磚壁		2F	民國75年11月18日	36	50		73,000	398,492	5%	1.90%	31.60%	125,923	23,068
				18.05	5.46	RC樓板+空心磚壁		3F	民國75年11月18日	36	50		73,000	398,492	5%	1.90%	31.60%	125,923	23,068
				38.86	11.76	RC樓板+空心磚壁		頂樓	民國75年11月18日	36	50		73,000	858,219	5%	1.90%	31.60%	271,197	23,068
黃智慎	民權路90號	49	277、278	5.33	1.61	RC樓板+空心磚壁	2	地下室	民國64年8月15日	47	50		71,000	114,381	5%	1.90%	10.70%	12,239	7,597
				56.40	17.06	鐵皮屋		頂樓	民國64年8月15日	47	15	5	26,000	443,586	10%	1.73%	18.65%	82,729	4,849
許丕湖	民權路90-1號	50	279、280	15.61	4.72	RC樓板+空心磚壁	3	B1	民國64年8月15日	47	50		73,000	344,739	5%	1.90%	10.70%	36,887	7,811
				15.61	4.72	共同壁(使用鄰居牆壁)+樓板RC		1F外	民國64年8月15日	47	50		73,000	344,770	5%	1.90%	10.70%	36,890	7,811
				13.54	4.10	共同壁(使用鄰居牆壁)+透明浪板		2F外	民國64年8月15日	47	15	5	20,000	81,936	10%	1.73%	18.65%	15,281	3,730
				16.12	4.88	RC樓板+空心磚壁		頂樓	民國64年8月15日	47	50		73,000	355,994	5%	1.90%	10.70%	38,091	7,811
洪慶泉	民權路90之2號	51	281	24.91	7.54	RC樓板+空心磚壁	3	B1	民國64年8月15日	47	50		73,000	550,161	5%	1.90%	10.70%	58,867	7,811
				10.33	3.13	RC樓板+空心磚壁		B2	民國64年8月15日	47	50		73,000	228,205	5%	1.90%	10.70%	24,418	7,811
				16.55	5.01	RC樓板+空心磚壁		頂樓	民國64年8月15日	47	50		73,000	365,443	5%	1.90%	10.70%	39,102	7,811
				346.21	104.73													1,239,366	

1. 增建部分面積(平方公尺)、面積(坪)係依委託人民國 112 年 6 月 28 日提供之面積為準。

2. 增建部分委託人未提供建築完成日期，故本次依合法登記建物之建築完成日期計算屋齡，特此說明。

3. 依實施者要求本案未登記建物建材已逾經濟耐用年數者統一延長使用年數五年進行拆遷補償費評估，未逾經濟耐用年數者則不另延長其經濟耐用年數。