



變更新北市中和區南山段848地號等10筆土地都市更新事業計畫案

新北市政府【新北府城更字第1144635352號】【聽證會版-個資遮蔽】



變更都市計畫報告書(聽證版)



實施者：漢皇開發股份有限公司

規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司

設計單位：三門聯合建築師事務所

中華民國一十四年五月

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元內 806 地號為臺北市有土地，820、820-4、844、847 地號為國有土地，管理機關分別為臺北市政府財政局、財政部國有財產署，面積共 710.68 m²，占更新單元總面積之 19.46%，其餘土地均為私有，面積為 2,940.60 m²，占更新單元總面積之 80.54%。

表 5-5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(變更後)

土地權屬(所有權人/管理者)	土地面積(m ²)	比率(%)	人數	比率(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	658.93	1	2.3256%
	臺北市/臺北市政府財政局	51.75	1	2.3256%
私有土地	2,940.60	80.536%	41	95.3488%
合計	3,651.28	100.000%	43	100.0000%

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

本更新單元位於 96 年 3 月 3 日公告實施之「臺北縣中和市景平路及景安路側等 2 處都市更新地區劃定案」及 102 年 4 月 26 日公告實施之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」之景安站兩側更新地區範圍內，為經劃定應實施更新之地區。

本更新單元私有土地面積為 2,940.60 m²，其中 850 地號所有權人業經新北市政府民政局 108 年 12 月 5 日新北民宗字第 1082280967 號函、111 年 11 月 24 日新北民宗字第 1112250749 號函復中和區南山段 850 地號土地(所有權人：祭祀公業福德爺)未有完成申報神明會之紀錄，新北市中和區公所 108 年 12 月 9 日新北中文字第 1082276823 號函、111 年 11 月 24 日新北中文字第 1112279565 號函復本區南山段 850 地號土地(所有權人：祭祀公業福德爺)經查本所現存檔案，尚無以前內義完成祭祀公業申報之資料(詳附錄四)，及臺灣新北地方法院民事執行處 111 年 9 月 20 日新北院賢 111 司執蘭字第 132483 號函辦理查封登記(詳土地登記簿「本限制登記事項」)，涉及「都市更新條例」第 24 條第 1 項第 4 款、第 5 款、第 6 款規定，故排除土地面積為 1,617.91 m²，私有土地所有權人共計 41 人，排除人數 1 人。

本更新單元內私有土地及合法建築物所有權人同意比率已達「都市更新條例」第 37 條第 1 項第 2 款第 2 目規定：依第 22 條規定辦理者，其餘更新地區，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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意等規定。

表 5-6 同意參與更新事業計畫統計表(公開展覽版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	3,651.28	43	3,867.69	36
公有(a)	710.68	2	0.00	0
私有(b=A-a)	2,940.60	41	3,867.69	36
排除總和(c)	1,617.91	1	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1,322.69	40	3,867.69	36
私有同意數(C)	1,060.22	33	3,266.26	32
同意比率(%) (C/B)	80.16%	82.50%	84.45%	88.89%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

註 1：相關數據統計至小數點以下第二位

註 2：850 地號土地所有權人祭祀公業福德爺，符合「都市更新條例」第 24 條規定，故不列入事業計畫同意比率之統計。

註 3：統計日期為至 108 年 12 月 27 日止

表 5-7 同意參與更新事業計畫統計表(核定版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	3,651.28	43	3,867.69	36
公有(a)	710.68	2	0.00	0
私有(b=A-a)	2,940.60	41	3,867.69	36
排除總和(c)	1,617.91	1	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1,322.69	40	3,867.69	36
私有同意數(C)	1,137.28	35	3,506.65	34
同意比率(%) (C/B)	85.98%	87.50%	90.67%	94.44%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

註 1：相關數據統計至小數點以下第二位

註 2：850 地號土地所有權人祭祀公業福德爺，符合「都市更新條例」第 24 條規定，故不列入事業計畫同意比率之統計。

註 3：統計日期為至 111 年 3 月 25 日止。

表 5-7-1 同意參與變更都市更新事業計畫統計表(變更後)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	3,651.28	43	3,867.69	35
公有(a)	710.68	2	0.00	0
私有(b=A-a)	2,940.60	41	3,867.69	35
排除總和(c)	1,617.91	1	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1,322.69	40	3,867.69	35
私有同意數(C)	1,101.76	32	3,389.32	31
同意比率(%) (C/B)	83.30%	80.00%	87.63%	88.57%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

註 1：相關數據統計至小數點以下第二位

註 2：850 地號土地所有權人祭祀公業福德爺，符合「都市更新條例」第 24 條規定，故不列入變更事業計畫同意比率之統計。

註 3：統計日期為至 111 年 12 月 28 日止。





圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖

四、公共設施現況

本更新單元 500 公尺範圍內公共設施用地包括捷運系統用地、變電所用地、廣場用地兼停車場使用、鐵路用地、公園用地、排水溝用地、綠地用地、機關用地及學校用地，分述如下：

(一) 捷運系統用地

捷運系統用地位於更新單元東側及東南側，其中捷運景安站緊鄰本更新單元，並僅設一處出口於景平路，出口前方即設置 2 至 3 處公車站牌，可透過公車系統再轉至鄰近地區，大眾運輸機能便捷。捷運南勢角站位於捷運路，共設有 4 處出口，鄰近興南夜市、南勢角市場及和平街黃昏市場，生活機能便利。

(二) 變電所用地

變電所用地位於更新單元東南側，現況已開闢，為台灣電力股份有限公司中和服務所使用。

(三) 廣場用地兼停車場使用

廣場用地兼停車場使用位於更新單元東南側，現況為和平街黃昏市場，尚未開闢。

(四) 鐵路用地

鐵路用地位於更新單元南側，沿板南路至中山路二段；現況種植行道樹、鋪設道路鋪面，並設有街道家具，供民眾休憩使用。

(五) 公園用地、排水溝用地

公園用地、排水溝用地位於更新單元南側，現況已開闢為復興公園、金山板南公園，公園內設施包括涼亭、兒童遊樂設施、廁所及運動健身等，提供周邊地區居民休閒、運動之去處。

(六) 綠地用地

綠地位於更新單元東北側，現況為瓦礫溝綠地使用，提供周邊居民友善之鄰里休憩空間。

(七) 機關用地

機關用地位於更新單元南側，現況已開闢為新北市中和地政事務所、新北市政府稅捐處中和分處、新北市政府警察局中和第一分局景安派出所使用。

(八) 學校用地

學校用地位於更新單元南側，現況為復興國小。

表 5-11 更新單元周邊公共設施一覽表

公共設施類別	名稱
捷運系統用地	捷運景安站、捷運南勢角站
變電所用地	台灣電力股份有限公司中和服務所
廣場用地兼停車場使用	和平街黃昏市場
公園用地、排水溝用地	復興公園、金山板南公園
綠地用地	瓦礫溝綠地
機關用地	新北市中和地政事務所、新北市政府稅捐處中和分處、新北市政府警察局中和第一分局景安派出所
學校用地	復興國小

資料來源：本案調查整理。

五、附近地區交通現況

本案基地位於新北市中和區境內，土地座落於中和區南山段 848 地號等 10 筆土地，土地使用分區為住宅區。本案基地東側鄰接其他建地，西側鄰接明義街 11 巷，南側鄰接景平路，北側鄰接景安路 132 巷。

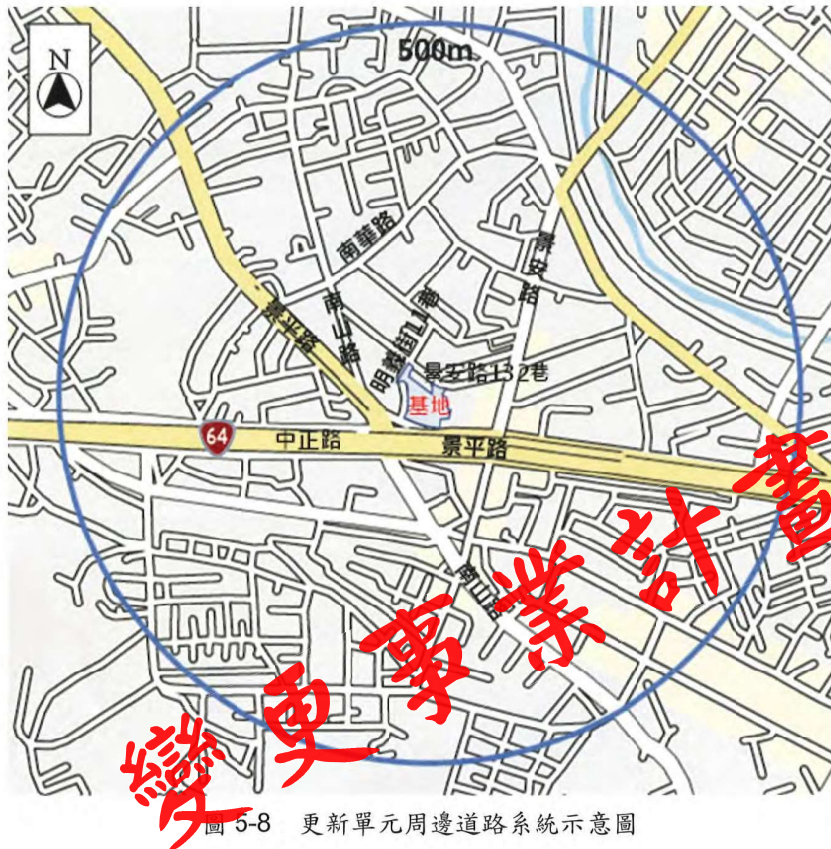


圖 5-8 更新單元周邊道路系統示意圖

本案主要聯外道路為東西向之景平路，依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，景平路可通往板橋、新店地區，往北銜接景安路後，往北可通往永和、臺北市地區，往南通往南勢角地區，故本案基地車輛進出動線相當方便。

(一) 道路系統現況

本研究調查重點將以景平路、中正路、景安路、南山路為主。有關前述道路幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，依序說明如下：

1. 景平路(東西向)

景平路為基地南側聯外道路，道路寬度為 40 公尺，採中央分隔島分隔路型，雙向共配置 6 車道，現況道路禁止路邊停車，並設有 1M~1.5M 寬紅磚人行道。

2. 景平路(南北向)

景平路為基地西側聯外道路，路寬度為 24 公尺，採中央分隔島分隔路型，雙向共配置 4 車道，現況道路禁止路邊停車，並設有 1M~1.5M 寬紅磚人行道。

3. 中正路

中正路為基地南側之聯外道路，為東西走向。道路寬度為 40 公尺，採中央分隔島分隔路型，雙向共配置 6 道，現況道路禁止路邊停車，並設有 2.0M 寬紅磚人行道。

4. 景安路

景安路為基地西側一南北向聯外道路，為南北走向，道路寬度為 18 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 4 車道，現況道路禁止路邊停車，並設有 1.5M 寬紅磚人行道。

5. 南山路

南山路為基地西側一南北向聯外道路。路寬度為 8 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況道路設有停車格位，兩側無人行設施。

6. 南華路

南華路為基地北側之聯外道路，道路寬度為 14 公尺，採中央標線分隔路

型，雙向共配置 2 車道，現況道路兩側設有停車格位，並設有 1M~1.5M 寬人行道。

7. 景安路 132 巷

景安路 132 巷為基地北側之道路，道路寬度為 8 公尺，無中央標線分隔，雙向共配置 1 車道，現況道路禁止路邊停車，兩側無人行設施。

表 5-12 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況一覽表

道路(路段)名稱	路寬(M)	分隔設施	車道數	停車管制	人行設施
景平路(中正路~景新街)	40	中央分隔	雙向 6 車道	禁止停車	1M~1.5M 人行道
景平路(中正路~圓通路)	24	中央分隔	雙向 4 車道	禁止停車	1M~1.5M 人行道
中正路(板南路~景平路)	40	中央分隔	雙向 6 車道	禁止停車	2.0M 人行道
景安路(安和路~復興路)	18	中央標線	雙向 4 車道	禁止停車	1.5M 人行道
南山路(景平路~南山路 81 巷)	8	中央標線	雙向 2 車道	設有停車格	無人行設施
南華路	14	中央標線	雙向 1 車道	設有停車格	1M~1.5M 人行道
景安路 132 巷	8	無分隔	雙向 1 車道	禁止停車	無人行設施

資料來源：本案調查整理。

(二) 道路交通量調查與服務水準分析

1. 交通調查作業規劃

本案調查作業項目內容，主要包含道路路段交通量、路口轉運量及路段平均旅行速率調查。為實際掌握基地周邊道路交通現況特性，並結合基地未來開發使用特性需求，本案現況交通特性調查內容，主要針對平常日進行調查，平常日調查時段內容，在路段交通量與平均旅行速率部分，以上午尖峰(07:00~09:00)及下午尖峰(17:00~19:00)兩部分為主，調查日期為 109 年 4 月 8 日(星期三)、109 年 4 月 22 日(星期三)、109 年 12 月 22 日(星期二)。

路口轉向及路段交通量調查部分，於各調查地點架設錄影設備，後再依錄影影像採人工計數各車種之車輛，車種包含特種車、大型車、小型車和機車；路段旅行速率調查則採用調查車法(2 人一組)，於選定路線，按正常速率(可代表整體車流之速率)行駛於車隊中，不可有任意超車行為或行駛於慢車道之情形，在調查時段內來回行駛計三趟，並由調查員依碼錶或手錶指示之

時間，將試驗車經過各路口之時刻、延滯時間，填列於調查表格內。

2. 道路服務水準分析

路段服務水準評估標準係參照「2011 年臺灣公路容量手冊」建議，相關內容詳表 5-13。有關本基地開發影響範圍，主要道路路段平常日晨、昏峰時段，道路流量與服務水準狀態評估結果詳表 5-14。

表 5-13 速限 50 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準表

服務水準	平均旅行速率 V (公里/小時)		
	道路速限(50)	道路速限(60)	道路速限(70)
A	$V \geq 35$	$V \geq 40$	$V \geq 45$
B	$30 \leq V < 35$	$35 \leq V < 40$	$40 \leq V < 45$
C	$25 \leq V < 30$	$30 \leq V < 35$	$35 \leq V < 40$
D	$20 \leq V < 25$	$25 \leq V < 30$	$30 \leq V < 35$
E	$15 \leq V < 20$	$20 \leq V < 25$	$25 \leq V < 30$
F	$V < 15$	$V < 20$	$V < 25$

資料來源：2011 年臺灣公路容量手冊。

表 5-14 尖峰時段重要道路路段服務水準現況評估彙整表

路名	路段	方向	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
				流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行速率 (KPH)	LOS	流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行速率 (KPH)	LOS
景平路	中正路~景新街	往東	2,630	2357	0.90	24.9	D	1975	0.75	26.6	C
		往西	2,630	1930	0.73	26.4	C	1928	0.73	26.8	C
	中正路~圓通路	往北	1,740	1029	0.59	28.5	C	737	0.42	28.9	C
		往南	1,740	613	0.35	29.3	C	690	0.40	29.1	C
中正路	板南路~景平路	往東	2,630	2136	0.81	25.5	C	1769	0.67	26.4	C
		往西	2,630	2258	0.86	25.2	C	2121	0.81	25.3	C
景安路	安和路~復興路	往北	1,650	1112	0.67	26.7	C	652	0.40	27.2	C
		往南	1,650	811	0.49	27	C	910	0.55	26.9	C
南山路	景新街~景平路	往北	810	172	0.21	28.4	C	132	0.16	29.1	C
		往南	810	145	0.18	28.8	C	156	0.19	28.8	C
南華路	景安路~景平路	往東	810	409	0.50	25.6	C	348	0.43	26.0	C
		往西	810	383	0.47	25.8	C	372	0.46	25.9	C
景安路 132 巷	明義街 11 巷~景安路	往東	770	65	0.18	31.7	B	73	0.17	31.5	B
		往西		79		31.4	B	62		31.9	B

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR。服務水準評估指標為平均旅行速率。

資料來源：本案調查整理。

本計畫針對基地開發影響範圍內停車系統現況調查，主要以 500 公尺衝擊圈為停車供需調查範圍，調查對象包含對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象、對外開放之公民營路外停車場，至於未對外開放之建築物附設停車位部分則不納入調查分析範圍。

至於在路邊停車調查內容部分，重點在於需有效釐清停車現況中停車位之供給及實際停車數量，故在有關停車位供給數量調查方面，主要是在未劃設停車格位之路段(有格位之路邊停車供給數量清楚可辨)，本案參考交通部 108 年交通工程規範以下列估算方式進行，在路寬 9 米以下之巷弄不納入供給，9 米至 14 米寬度之巷道則以道路單側作為供給調查，在 14 米(含)以上巷弄，未劃設停車位亦未劃設禁停標誌者，道路兩側每一停車長度以 6 公尺估算，並扣除一般出入口及近路口段 10 公尺禁止停車距離，再將路段長度依每車可停空間換算，即可得到無格位路邊停車之停車供給數量，再加上已劃設停車格位數量，即可估算可停車之停車位數量供給。

為便於停車供需資料調查及分析作業，本案以基地 500 公尺衝擊圈為範圍，依據道路街廓特性劃分停車分區，各分區範圍如圖 5-9。平常日部分調查時段自上午 07:00 至晚上 21:00 止，每小時繞行調查區域一次計算路邊停車數量，在基地開發影響範圍內，路邊停車需求尖峰發生在 20:00 至 21:00 時段，其尖峰停車需求時段主要發生於下午下班後至隔天上午上班前，這時段的停車需求量變化不大。

表 5-15 各分區路外停車場停車供需數量一覽表

編號	停車場名稱	停車供給		尖峰需求	平均使用率
P1	中安停車場	汽車	102	72	71%
P2	中和地政事務所及稅捐稽徵處中和分處地下停車場	汽車	135	107	79%
P3	Times 中和中正路停車場	汽車	10	5	50%
P4	管得寬停車場南勢角捷運站平面停車場	汽車	11	2	18%
P5	台北捷運南勢角站轉乘停車場	汽車	340	326	96%
P6	景安停車場	汽車	37	31	84%

編號	停車場名稱	停車供給		尖峰需求	平均使用率
P7	俾亭景安停車場	汽車	49	32	65%
P8	復興大樓地下停車場	汽車	70	46	66%

資料來源：本案調查整理。

表 5-16 各分區停車供需數量比較表

車種		汽車				機車			
分區		1 區	2 區	3 區	合計	1 區	2 區	3 區	合計
路邊停車供給(席)		208	295	460	963	886	1087	979	2952
路外停車供給(席)		177	155	575	907	0	0	0	0
停車供給(合計)(席)		385	450	1035	1970	886	1087	979	2952
路邊停車	合法	264	404	84	752	732	952	839	2523
需求(席)	違規	19	83	136	238	87	82	62	231
路外停車需求(席)		149	87	426	662	0	0	0	0
停車需求(合計)(席)		359	222	593	1642	819	1034	901	2754
需/供比		0.932	0.822	0.882	0.878	0.924	0.951	0.920	0.933

資料來源：本案調查整理



圖 5-9 停車供需調查分區及供需比示意圖

經調查結果顯示，本案周邊汽車停車需供比為 0.878，基地所在之 2 區需供比為 0.822；本案周邊機車停車需供比為 0.933，基地所在之 2 區需供比為 0.951，相關數據內容詳表 5-16 及圖 5-9。

(五) 大眾運輸系統

本案開發影響範圍共設有大眾捷運(捷運景安站)、公車站位及 YouBike 場站,有關各公車路線起迄點、發車間距、公車站位及營運狀況詳表 5-17 與圖 5-11。



圖 5-11 更新單元鄰近地區公車站牌位置示意圖

表 5-17 更新單元鄰近地區公車路線表

路線別	起迄站	頭末班次發車時間	尖離峰班距(分)	
			平日	假日
8	捷運新店站-捷運景安站	平日:06:00-22:00 假日:07:00-21:00	固定班表 每日 27 班	固定班表 每日 12 班
202	中和-捷運國父紀念館站	平日:05:30-22:00 假日:05:30-22:00	尖峰:12-15 離峰:15-20	固定班表 每日 34 班
202 區	錦繡-臺北科技大學	平日:06:20-17:50 例假日停駛	固定班表 每日 4 班	例假日停駛
241	中和-博愛路	平日:05:15-22:20 假日:05:30-22:20	尖峰:15-20 離峰:20-30	尖峰:20 分 離峰:30 分
242	中和-西門	平日:05:30-17:10 例假日停駛	固定班表 每日 6 班	例假日停駛
262	宏國德霖科技大學-民生社區	平日:05:30-21:30 假日:06:00-21:30	尖峰:12-15 離峰:固定班表, 每日 28 班	固定班表 每日 32 班
262 區	中和-民生社區	平日:05:00-22:20 假日:05:15-22:20	尖峰:6-8 離峰:14-20	尖峰:10-15 離峰:10-15
275	宏國德霖科技大學-松山機場	平日:05:30-22:00 假日:05:30-22:00	尖峰:7-10 離峰:15-20	尖峰:20-30 離峰:20-30
793	樹林-動物園	平日:04:30-20:10 假日:05:30-17:00	固定班表 每日 35 班	固定班表 每日 15 班
796	木柵-板橋	平日:05:30-22:40 假日:05:30-22:40	尖峰:15-20 離峰:20-50	尖峰:20-50 離峰:20-50
895	南勢角-捷運公館站	平日:06:00-22:00 假日:06:00-22:00	固定班表 每日 28 班	固定班表 每日 11 班
897	景文科技大學-板橋	平日:06:00-21:55 例假日停駛	固定班表 每日 20 班	例假日停駛
897 區	景文科技大學-捷運景安站	平日:06:50-21:00 例假日停駛	固定班表 每日 11 班	例假日停駛
908	三峽-捷運景安站	平日:05:30-22:00 假日:06:00-22:00	尖峰:8-12 離峰:15-20	尖峰:20-30 離峰:20-30
908 延	三峽-捷運景安站	平日:06:30-17:30 例假日停駛	固定班表 每日 2 班	例假日停駛
921	三峽-捷運景安站	平日:06:00-22:20 假日:06:30-22:20	尖峰:7-10 離峰:15-20	尖峰:15-30 離峰:15-30
933	三重-動物園	平日:05:30-22:30 假日:05:30-22:30	尖峰:10-12 離峰:15-20	固定班表 每日 32 班
982	新莊-新店	平日:05:30-22:30 假日:05:30-22:30	尖峰:6-10 離峰:20-40	尖峰:30-60 離峰:30-60
982 直達	捷運大坪林站-行政院新莊聯合辦公大樓	平日:07:30 例假日停駛	固定班表 每日 1 班	例假日停駛
1968	新店-臺灣桃園國際機場	平日:07:10-16:00 假日:07:10-16:00	固定班表 每日 2 班	固定班表 每日 2 班

路線別	起迄站	頭末班次發車時間	尖離峰班距(分)	
			平日	假日
5350	松山機場-六福村	平日:06:00-22:00 假日:06:00-22:00	固定班表 每日 18 班	固定班表 每日 18 班
9001	市府轉運站-客運中壢總站	平日:06:00-22:50 假日:06:00-22:00	固定班表 每日 86 班	固定班表 每日 55 班
F512	自強國中-捷運景安站	平日:06:30-20:00 假日:06:30-20:00	固定班表 每日 15 班	固定班表 每日 15 班
F512 副	烘爐地-光復國小	平日:06:30-20:00 假日:06:30-20:00	固定班表 每日 15 班	固定班表 每日 15 班
F513	灰瑤-秀山站	平日:06:30-20:00 假日:06:30-20:00	固定班表 每日 15 班	固定班表 每日 15 班
橘 1	錦繡-捷運景安站	平日:05:30-22:00 假日:05:30-22:00	尖峰:8-12 離峰:20-30	尖峰:30 分 離峰:30 分
橘 2	中和-秀山	平日:05:50-21:00 假日:06:00-23:00	尖峰:8-12 離峰:15-20	尖峰:15-20 離峰:15-20
橘 5	板橋-捷運景安站	平日:05:40-23:10 假日:06:00-23:10	尖峰:8-12 離峰:15-30	尖峰:15-30 離峰:15-30
橘 9	錦繡和醫院	平日:05:55-19:35 假日:05:55-19:35	固定班表 每日 16 班	固定班表 每日 16 班
綠 2	景美女中-中永和	平日:06:00-00:00 假日:06:00-00:00	尖峰:12-15 離峰:20-30	尖峰:20 分 離峰:30 分
綠 2 右	景美女中-中永和	平日:05:30-23:45 假日:05:30-23:45	尖峰:12-15 離峰:20-30	尖峰:20 分 離峰:30 分
綠 3	花園新城-中和	平日:06:00-22:00 假日:06:00-22:00	尖峰:20 分 離峰:30 分	尖峰:20 分 離峰:30 分
綠 6	美之城-中和	平日:06:00-22:30 假日:06:00-22:30	尖峰:15-20 離峰:20-30	尖峰:15-20 離峰:20-30
綠 8	台北小城-中和	平日:06:00-22:30 假日:06:00-22:30	尖峰:15-20 離峰:20-30	尖峰:20-30 離峰:20-30
藍 41	捷運海山站-永安市場站	平日:05:45-23:00 假日:06:00-23:00	尖峰:10-15 離峰:15-30	固定班表 每日 23 班
藍 41 沿和	捷運海山站-永安市場站	平日:06:00-22:30 假日:06:35-22:20	固定班表 每日 14 班	固定班表 每日 7 班
跳蛙公車	捷運景安站-三峽臺北大學	平日:07:15 例假日停駛	固定班表 每日 1 班	例假日停駛

資料來源：本案調查整理。

(六) 目標年基地未開發交通影響分析

有關道路交通量成長特性，本案主要參考「臺北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」研究報告內容，該研究已針對大臺北都會區旅次數量成長特性提出預測內容，根據該研究之預測，大臺北都會區總旅次數量之年成長率數值為 0.18%，雖然該報告所推估者主要為人旅次數量之成長，但因為人旅次與車旅次間替換關係不易完整區分，任意設定其他假設條件進行人車旅次之轉換亦不盡合理，故考量前述引述報告書，屬近年來對大臺北都會區整體運輸系統發展預測較新之研究，其預測數據應有一定之可信程度。故本案建議初步可將道路交通量成長率數值，以前述數值進行預測分析。而本案路網中引用之交通量分派模式速率與流量關係式，同樣參照針對本報告分析所得之現況道路服務水準，「臺北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」研究報告。

路段服務水準評估標準係參照「2011 年臺灣公路容量手冊」內容，基地開發影響範圍內，於目標年開發前基地周邊道路流量與服務水準狀態評估結果詳表 5-18。

表 5-18 目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
				流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行速率(KPH)	LOS	流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行速率(KPH)	LOS
景平路	中正路~景新街	往東	2,630	2406	0.91	23.7	D	2016	0.77	25.7	C
		往西	2,630	1967	0.75	25.9	C	1966	0.75	20.2	D
	中正路~圓通路	往北	1,740	1147	0.66	26.8	C	828	0.48	28.5	C
		往南	1,740	693	0.40	29.1	C	778	0.45	28.8	C
中正路	板南路~景平路	往東	2,630	2191	0.83	24.3	D	1816	0.69	25.8	C
		往西	2,630	2320	0.88	23.8	D	2176	0.83	24.4	D
景安路	安和路~復興路	往東	1,650	1229	0.75	24.2	D	732	0.44	26.9	C
		往南	1,650	883	0.53	26.5	C	994	0.60	26.0	C
南山路	景新街~景平路	往北	810	274	0.34	28.2	C	212	0.26	29.0	C
		往南	810	216	0.27	28.7	C	234	0.29	28.7	C
南華路	景安路~景平路	往東	810	485	0.60	24.3	D	429	0.53	25.1	C
		往西	810	489	0.60	24.1	D	464	0.57	24.6	D
景安路 132 巷	明義街 11 巷~景安路	往東	770	66	0.19	31.7	B	74	0.18	31.5	B
		往西		80		31.4	B	63		31.9	B

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準分析採「平均旅行速率」推算。

(七) 目標年基地已開發交通影響分析

為了瞭解本基地開發後對周邊主要道路及基地附近聯絡道路的衝擊程度，本研究首先將本基地的衍生交通量指派到各道路上，再將各路段上本基地的衍生交通量與基地未開發時的交通量作比較，以求取本基地開發後對路段的影響程度，指派後的道路服務水準評估結果詳表 5-19。

有關本基地開發後之周邊道路服務水準評估，主要還是依據路段平均旅行速率結果進行服務水準之評估，本計畫將模擬假設道路平均旅行速率下降比率，與道路流量增加比率呈現正比例關係。

由分析結果可知，於目標年基地開發後，相較於目標年基地未開發尖峰服務水準分析表 5-18，部分路段平均旅行速率有下降之情形，但仍維持原有服務水準等級。

表 5-19 目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
				流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行速率(KPH)	LOS	流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行速率(KPH)	LOS
景平路	中正路~景新街	往東	2,630	2413	0.92	23.5	D	2020	0.77	25.7	C
		往西	2,630	1968	0.75	25.9	C	1971	0.75	20.0	D
	中正路~圓通路	往北	1,740	1263	0.73	24.8	D	889	0.51	28.1	C
		往南	1,740	735	0.42	29.0	C	887	0.51	28.2	C
中正路	板南路~景平路	往東	2,630	2200	0.84	24.1	D	1838	0.70	25.5	C
		往西	2,630	2344	0.89	23.4	D	2188	0.83	24.2	D
景安路	安和路~復興路	往北	1,650	1323	0.80	22.1	D	800	0.48	26.6	C
		往南	1,650	928	0.56	26.1	C	1084	0.66	24.8	D
南山路	景新街~景平路	往北	810	391	0.48	27.4	C	273	0.34	28.9	C
		往南	810	258	0.32	28.7	C	343	0.42	28.3	C
南華路	景安路~景平路	往東	810	527	0.65	23.2	D	539	0.67	22.7	D
		往西	810	605	0.75	20.6	D	532	0.66	23.0	D
景安路 132 巷	明義街 11 巷~景安路	往東	770	234	0.63	31.6	B	252	0.63	31.3	B
		往西		252		31.2	B	257		31.7	B

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準分析採「平均旅行速率」推算。

六、房地產市場調查

十至二十年房屋平均價位每坪約 500,000 元至 550,000 元；

二十年以上房屋平均價位每坪約 400,000 元至 500,000 元。

(一) 不動產市場發展概況

1. 市場供給

(1) 區域環境屬舊都市發展區，市容老舊，建物多為 20 年以上屋齡，以四層樓房為主，未來房地產市場將有賴都市更新及土地合建之推動。

(2) 區域環境內近半年來有二至五處預售房屋公開推出，市場供給量尚稱平穩。

2. 市場需求

(1) 區域環境內居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。

(2) 區域環境內為新興住宅商圈，服務業、金融業等三級產業日趨繁榮，對住宅及商店之需求頗為殷切。

(3) 區域環境內公共設施完善、交通便利、市容景觀良好，雖供給量及環境發展成熟，房地產需求仍頗殷切。

3. 市場產品型態

(1) 近期陸續有預售新建房屋推出，市場產品型態多為 20~60 坪，以集合住宅產品為主。

(2) 區域環境附近為區域商圈所在，商店及住宅大樓為主要產品型態。

(3) 區域環境內預售房屋產品型態主要為店面住宅大樓規劃。

(二) 不動產市場價格水準分析

1. 區域環境內住宅產品市場行情，根據宏大不動產估價師聯合事務所調查資料顯示：

新建房屋平均價位每坪約 600,000 元至 680,000 元；

五至十年房屋平均價位每坪約 550,000 元至 600,000 元；

2. 區域環境內住宅市場空屋率約維持在 5~10%，住宅市場需求與供給平穩，房地產市場價格預期近一年內將呈持平趨勢。

表 5-20-1 更新單元周圍房地產市場行情一覽表(變更後)

案名/ 基地坐落	使用 分區	價格 型態	產品 型態	主力坪 數(坪)	興建樓 層/地 下層	屋 齡 (年)	平均單 價(萬元 /坪)	停車位 型態	停車位 單價(萬 元/席)	價格 日期
冠德麗境/景安 路 118 之 3 號	住宅區	成交	電梯 住宅	42~60	21~23	3.0	41~58	坡道 平面	240~ 280	110/08
双捷一品/景平 路 402 之 3 號	住宅區	成交	電梯 住宅	22~28	12/3	0.8	50~58	升降 平面	200	111/08
忻揚馥群/ 南山路 249 號	住宅區	成交	電梯 住宅	25~40	15/4	0.8	52~65	升降 機械	120	111/07

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。



圖 5-12-1 房地產市場案例分布圖(變更後)

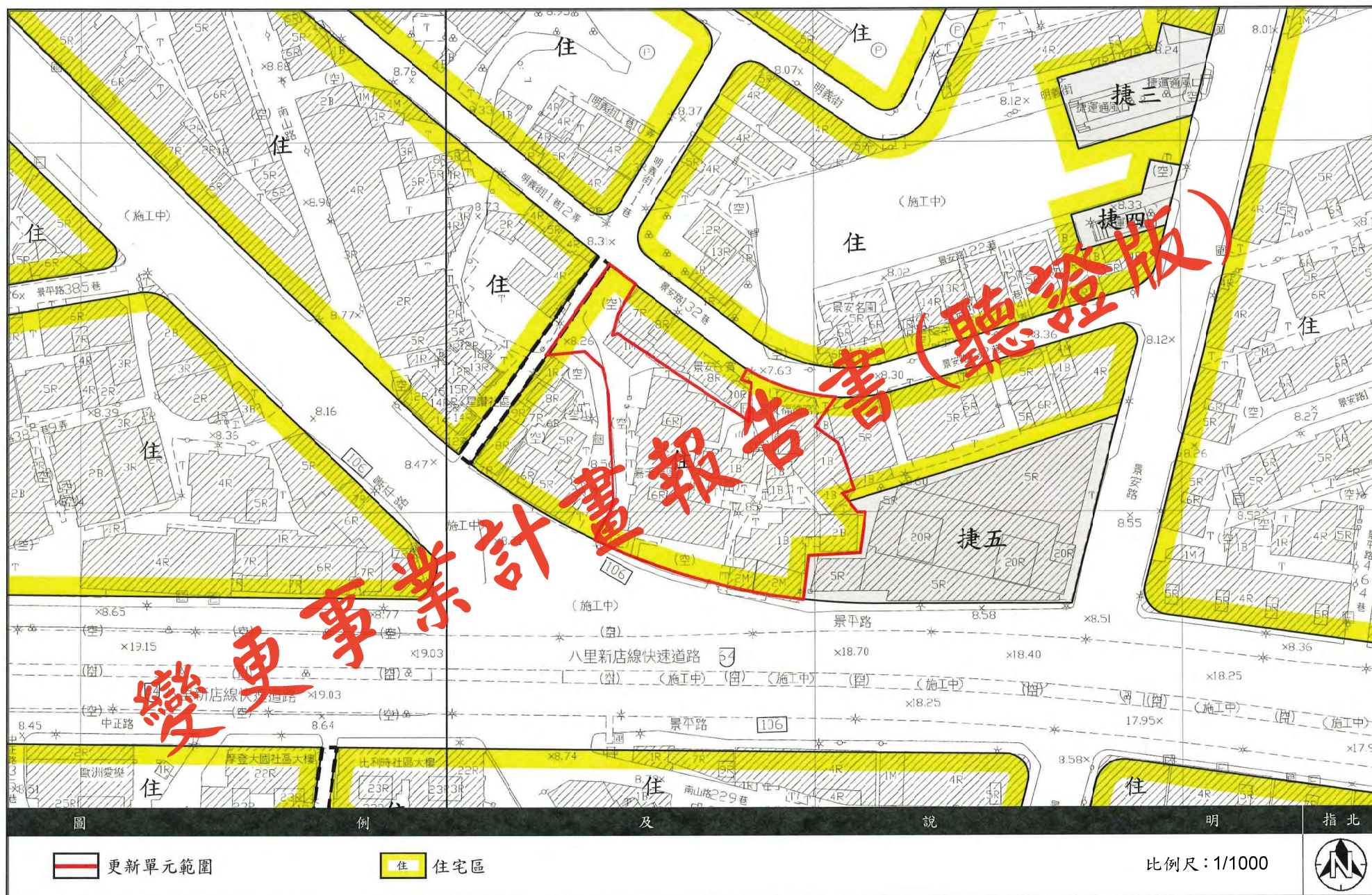


圖 6-1 法定都市計畫圖

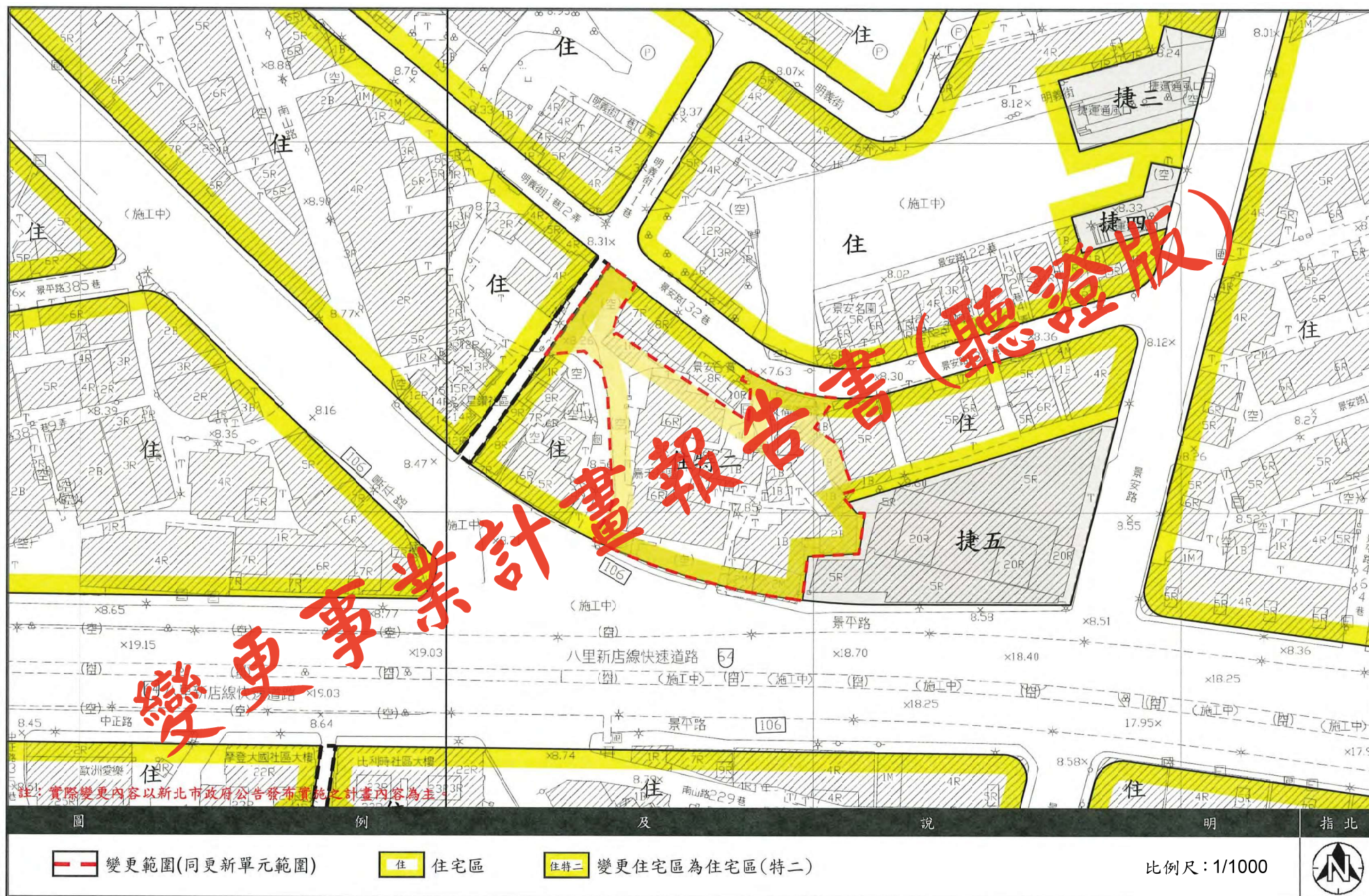


圖 6-2 變更都市計畫圖

二、更新計畫摘要

本更新單元位於 96 年 3 月 3 日公告實施之「臺北縣中和市景平路及景安路側等 2 處都市更新地區劃定案」及 102 年 4 月 26 日公告實施之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」之景安站兩側更新地區範圍內。更新計畫摘要說明如下：

(一) 臺北縣中和市景平路及景安路側等 2 處都市更新地區劃定案

1. 劃定原則

依都市更新條例第 6 條規定，得優先劃定為更新地區。

2. 更新地區劃定及範圍

依前述都市更新條例劃定原則及參酌地區特性與居民意願，本案優先劃定 2 處更新地區，面積分別為 3.534 公頃及 3.783 公頃，說明如后：

地區	編號	地區位置名稱	面積	都計分區	劃定原則	現況說明
中和市	1-1	中和市景安捷運站北側都市更新地區	3.534 公頃	住宅區	都市更新條例第 5 條及第 6 條	本地區位於景平路(40 米)、景安路(40 米)及明禮街(12 米)所為範圍，捷運系統中和線細部設於景安路下方，隨著捷運通車引進大量人口，商業行為漸漸興起，部分土地開發業者為因應未來發展需求於道路沿線興建辦公與住宅，本區屬老舊發展社區，明義街現有一棟 12 層建物，餘為 1~4 層之磚造或鋼筋混凝土建築物，沿街 1 樓多為店舖經營型態，屋況老舊且排列緊密，內部巷道狹窄，部分計畫道路未開闢完成，屬環境窳陋地區，有危害公共安全之虞。

3. 其他

- (1) 本案更新單元劃定依「臺北縣都市更新單元劃定基準」規定辦理。
- (2) 本案更新地區辦理都市更新建築容積獎勵之核算，除都市計畫書與相關法令有規定外，其餘依「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」規定辦

理。

(二) 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書

1. 計畫位置與範圍

本更新地區位於捷運中和線景安站兩側，屬中和區，計畫範圍東起景新街與安平路，西抵南山路，北達明禮街與明仁街，南迄中正路與景平路，更新地區範圍內土地總面積約 10.19 公頃，已於民國 96 年 3 月 3 日公告劃定中和區捷運景安站北側都市更新地區，面積 3.534 公頃及中和區景安路東側都市更新地區，面積 3.783 公頃，本次公告劃定之更新地區面積約 2.918 公頃。

2. 基本目標與策略

(A) 現況課題

A. 交通系統

- (A) 街區內多處計畫道路未興闢，現況路幅狹小，以致既有交通動線受到限制。
- (B) 大型街廓內無計畫道路可供動線串連周邊路網，街廓內建物的交通動線僅能利用現有巷道系統，但既有道路寬度僅約 2~6m，防救災功能受到限制。
- (C) 捷運場站周邊建物水平密集發展，卻無完善的停車空間，且有違規停車等問題，造成人行動線亦與車輛動線混雜。

B. 公共設施

- (A) 本計畫地區人口稠密，鄰里公園設置不足，缺乏足夠公共開放空間。
- (B) 服務空間、遊憩資源及社區串聯不足，公共設施服務水準已超過原有負荷。

C.都市環境

- (A)發展現況多為高建蔽使用，建物密集發展且巷弄狹小、方向性不足，都市防災機能堪慮。
- (B)計畫地區人口稠密，建物發展密集，都市景觀缺乏生氣。
- (C)捷運場站周邊主要幹道上均缺乏人行通道；道路兩側雖有人行道的設置，卻被路燈及街道家具佔據，騎樓空間不連續且多作為機車停車使用，行人必須行走於車道，人車爭道情況嚴重。

(2)發展目標

本計畫以「適居城市，4G 生活」為目標，分別為優質的居住環境、合宜的公共服務、完善的活動網絡、良好的文化傳承等 4 個面向，重新組構捷運中和線場站周邊的土地使用與都市結構，讓空間會呼吸、都市有活力同時考量社區安全需求。

A.優質的居住環境

提供優質的居住環境正是都市更新最主要的推動目標，而主要的標的放在開放空間的創造與休閒機能的串連，以及社區綠化空間的提升，以改善生活品質。

B.合宜的公共服務

適居的城市要有良好的公共服務與交通系統規劃，透過空地的集中留設以及道路的開闢，改善防救災機能以及整體交通動線。

C.完善的活動網絡

主要以交通機能的串連以及 TOD 導向的空間結構為標的，以捷運中和線 4 個場站為起點，透過人行步道系統的串聯，發展一軸三圈的空間系統以形塑完善的活動網絡。

D.良好的文化傳承

早期雙和地區係以花園城市環型路網的理念規劃，考量更新後既有空間如能以其原有特色加以營造，加上以都市設計準則為基準，使既有的空間紋理能夠合理地保存與重塑。

(3)發展策略

A.生活路網的建構

- (A)指認未開闢計畫道路，促進路網串聯。
- (B)指定留設公眾通道，利用大街廓之整體規劃效益，架構生活巷弄並提升防災機能。
- (C)鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m 內之更新事業增設可供社區外來特定公眾停放之平面機車停車位，以填補各捷運場站周邊機慢車公共停車需求。機車停車空間應符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」之規定，另前述機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。

B.開放空間的留設

- (A)以協助開闢公共設施之容積獎勵，作為提昇老舊社區生活品質與更新實質誘因，同時平衡因為獎勵容積增加的公共設施負擔，確保都市服務機能。
- (B)更新事業開發基地應集中留設開放空間，並與人行步道、永久性空地或鄰近開放空間相連。
- (C)應配合更新計畫要求留設街角廣場或沿街式開放空間，促進地區內土地的再發展，創造安全停等空間。

C.友善環境的創造

(A)藉由計畫道路退縮人行步道，改善封閉狹窄的步行環境，並透過鄰近基地更新改建的示範帶動力量，讓更新事業的推動力量逐步向街廓內部滲透。

(B)藉由退縮空間的綠化，改善都市市容景觀，提昇區內整體綠覆率。

(C)都市計畫道路兩側退縮人行步道，除強化以人行系統為主的綠色交通動線外，因應高齡化時代來臨，人行系統規劃遇坡道或地形變化處，應順平道路並設置無障礙設施；另針對高齡者更新事業則得增設養護設施，並得視為政府額外指定之公益項目，以創造高齡化社會之友善環境。

(4)實質再發展

A.土地使用

計畫範圍內仍維持住宅、商業使用，未涉及都市計畫土地使用分區之變更。

B.交通系統

更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提昇生活品質，計畫範圍內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，架構生活巷弄並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，於鄰近捷運車站設置停車場，以提供自行車及機車停車停放。

C.公共設施

(A)道路系統：更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯。

(B)停車場：除滿足相關停車空間之規定外，鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m 內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面機車停車位，並依據都市更新建築容積獎勵基準，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。設置供轉乘使用之停車空間，應留設人行進出口連接通往捷運車站之道路，相關停車動線規劃均加註於住戶管理規約中，並明訂供公眾使用，以利日後管理。

(C)開放空間及廣場未來實施更新事業時，應配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮停等空間不足及人車爭道之情形。

D.政府指定公益設施

環境發展課題	目標	策略	指導要求
交通課題	Good Communicating 完善的活動網絡	A 生活路網的建構	A1 指認未開闢計畫道路，促進路網串聯。 A2 利用現有道路留設公眾通道，架構生活巷弄並提升防災機能。 A3 確保各捷運場站周機慢車公共停車需求
公共設施	Good Servicing 合宜的公共設施	B 開放空間的留設	B1 開發基地集中留設 25% 以上法定空地為開放空間，並與人行步道、永久性空地或鄰近開放空間相連。 B2 節點留設開放空間，創造安全停等空間。 B3 留設街角廣場，累積城市空間創意資本。
都市環境	Good Living 優質的居住環境 Good Transmission 良好的文化傳承	C 友善環境的創造	C1 沿街道路退縮人行步道(商業區 6M/住宅區 4M)，改善防救災機能及整體交通動線。 C2 退縮空間的綠化，提昇區內綠覆率。 C3 創造高齡化社會之友善環境。

未來推動都市更新事業時，應配合更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需之公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場。

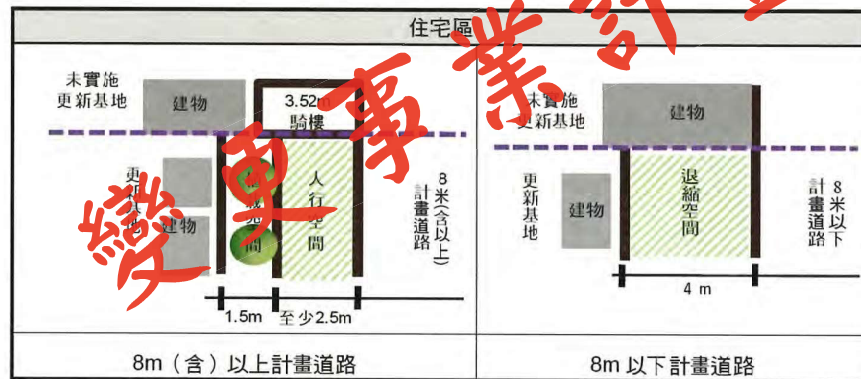
3. 都市設計

(1) 道路退縮發展

A. 住宅區

住宅區鄰接 8m(含)以上計畫道路，配合人行動線與車行空間需求，住宅區的寧適性，建築物應退縮 4m 以上，供人通行寬度至少 2.5m，其餘範圍並應積極綠化，以建構綠色步行系統，活化都市景觀。另更新基地臨接綠地、兒童遊戲場用地，應由鄰地境界線退縮 4m 以上，其中 2.5m 為人行步道，其餘部份均需綠化，退縮範圍內不得設置圍牆。

住宅區鄰接 8 公尺以下計畫道路，為塑造舒適安全之步行環境，建築物應退縮 4 公尺以上作為公眾使用。前述退縮空間得設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之寬度。



B. 景安站兩側周邊更新地區

景安站東側街廓之西、南兩側應退縮留設 4M 以上無遮簷人行步道及 2M 道路空間，改善高架橋引道周邊之交通壅塞問題。

(2) 公共開放空間留設

更新基地須集中留設基地面積 25% 以上為開放空間(得計入下列指定留設開放空間)，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，以提供服務半徑內民眾對於公共開放空間的需求，降低空間避免之壓迫感，提升整體生活環境之品質。

(3) 人行空間

人行道、騎樓及人行空橋應與該地區的開放空間系統、街道系統或整體步道系統結合，整體人行系統應為無障礙環境，尤其人行道於地形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外發生。

(4) 騎樓

在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。

(5) 計畫道路人行道

A. 區內道路多半狹窄，但在道路寬幅允許的情況下，仍應於兩旁劃設連續的人行道或是暗示性的人行空間，提供居民良好的步行環境。計畫道路人行道配合需要設置公用設備時，應以地下化處理，並講求簡化共桿共構設計。

B. 商業區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少 6 公尺以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為 4 公尺；住宅區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少 4 公尺以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為 2.5 公尺，依照道路四周使用行為進行增減。校園空間周圍，提供通學步道的人行空間，其寬度至少為 4 公尺。

C. 人行空間必須提供行人安全性、步行方便性、連續性、舒適性、系統一致

性及步行環境吸引力。配合無障礙環境之提供，以增加人之使用度與舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損害。

(6)現有巷道之處理原則

更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認知主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。

(7)車行動線

- A.捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。
- B.於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。

(8)停車空間

- A.地面層路邊停車，應依下列原則劃設：

- (A)寬度 6m 以下之道路禁止路邊停車
- (B)路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。

- B.建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：

- (A)丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。
- (B)學校校門口距離 10 公尺範圍內。
- (C)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。

- C.機車與自行車停放空間規定：

- (A)捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓(電)梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。

- (B)供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層(室內外)或地下一層(防空避難室兼用)，並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。

(9)植栽

公園、綠地等開放空間應加強綠化面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設 2 公尺以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。



圖 6-3 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫圖

4.都市防災構想

景安站兩側更新地區與南勢角站周邊更新地區可結合成一防災生活圈，將依規劃範圍之防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，俾使後續能遵循個別之功能與定位，實踐防災空間的實質規劃。

(1)防災據點

景安及南勢角站周邊擁有的防災資源包括：南勢派出所；而防災據點包括：中和國中、興南國小、復興國小及興南公園。

(2)防災道路系統之規劃

A.緊急聯外道路

本更新地區緊急聯外道路為景平路，向北可至永和區及臺北市，向東可達新店區、向西可連絡土城區及板橋區等。

B.輸送救援道路

本更新地區指定景新街、南山路為輸送救援道路，與景平路、中正路與景安路共同構成防災道路系統。

(3)避難系統

依據避難行為可能避難場所分為緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所三類，分別說明如下：

A.緊急避難場所

以景安站及南勢角站的防災生活圈而言，只要是開闢的空間均可提供作為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地等，其中中和國中、興南國小、復興國小、復興公園等 4 處為已開闢完成的大面積公共設施，可供為緊急避難場所。

B.臨時收容場所

臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述 4 處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。

C.中、長期收容場所

中長期收容場所所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成。因須讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的的使用，所以規劃興南公園作為中長期收容場所。

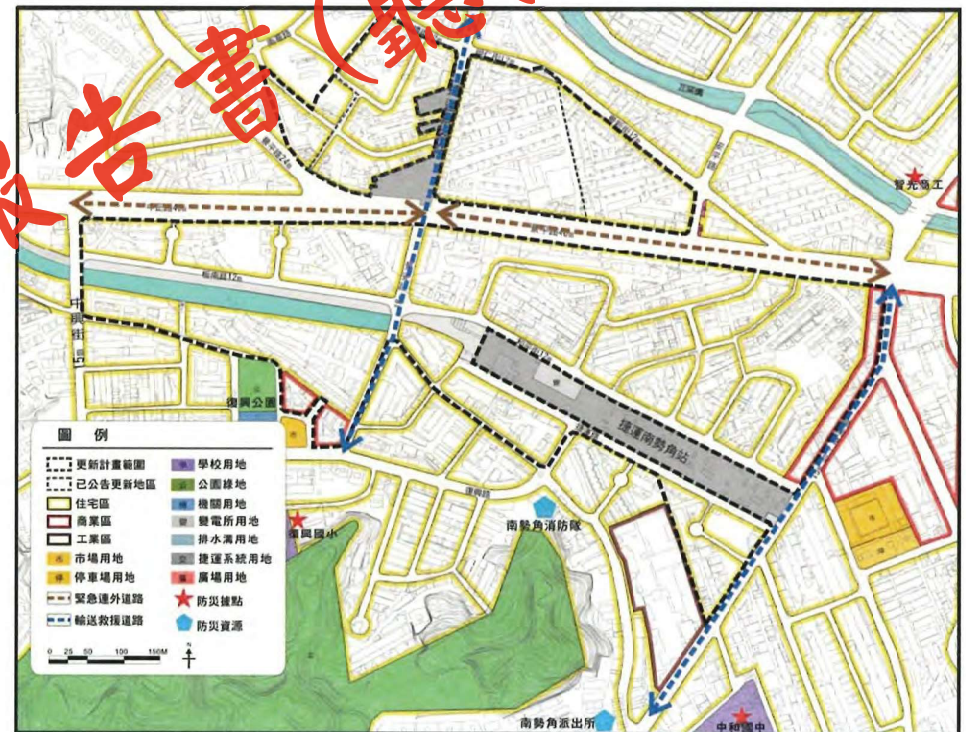


圖 6-4 景安站兩側與南勢角站周邊防災系統示意圖

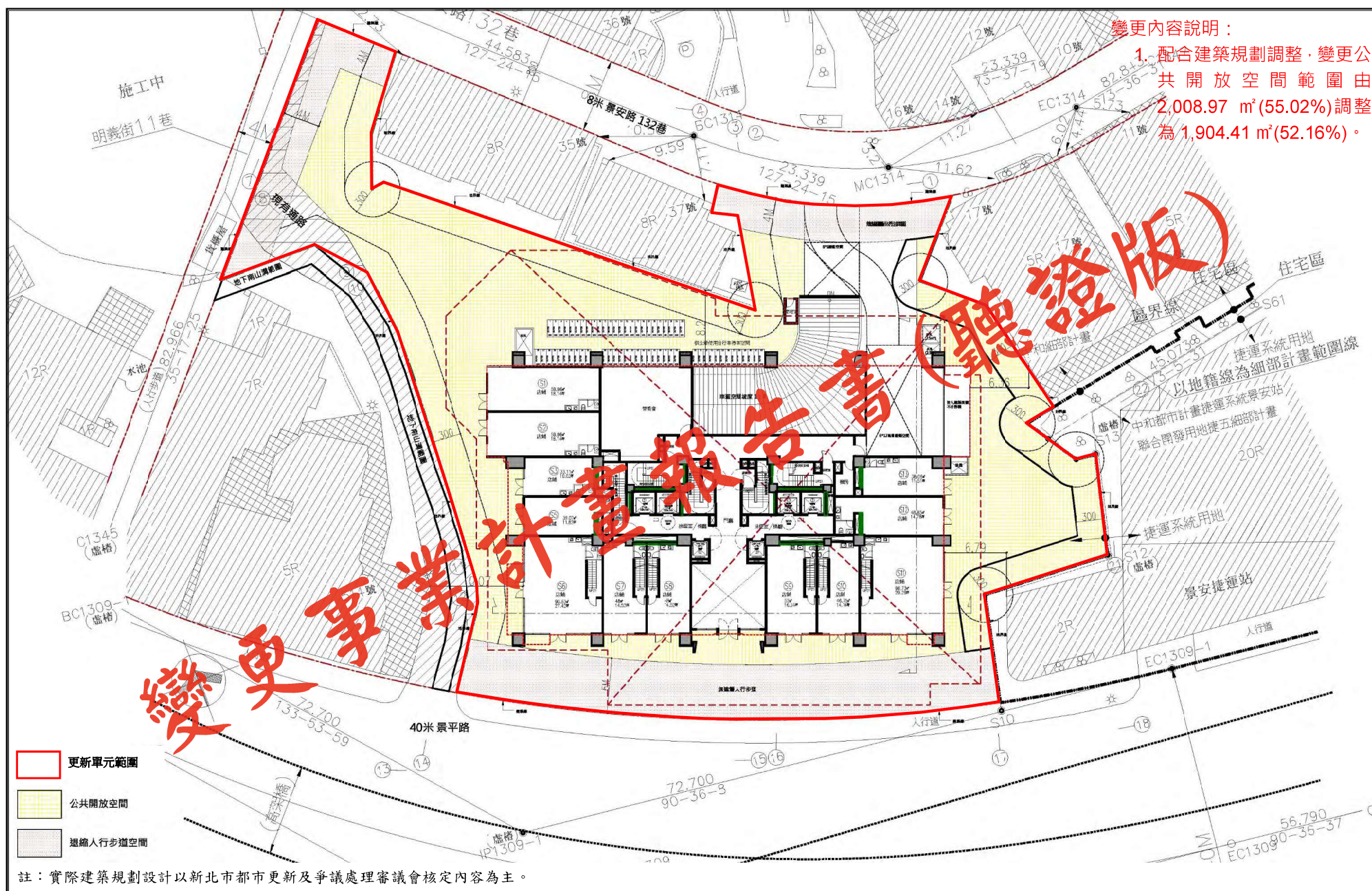


圖 6-5-1 公共開放空間位置示意圖(變更後)S=1:400

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更公共開放空間範圍由2,008.97 m² (55.02%)調整為1,904.41 m² (52.16%)。



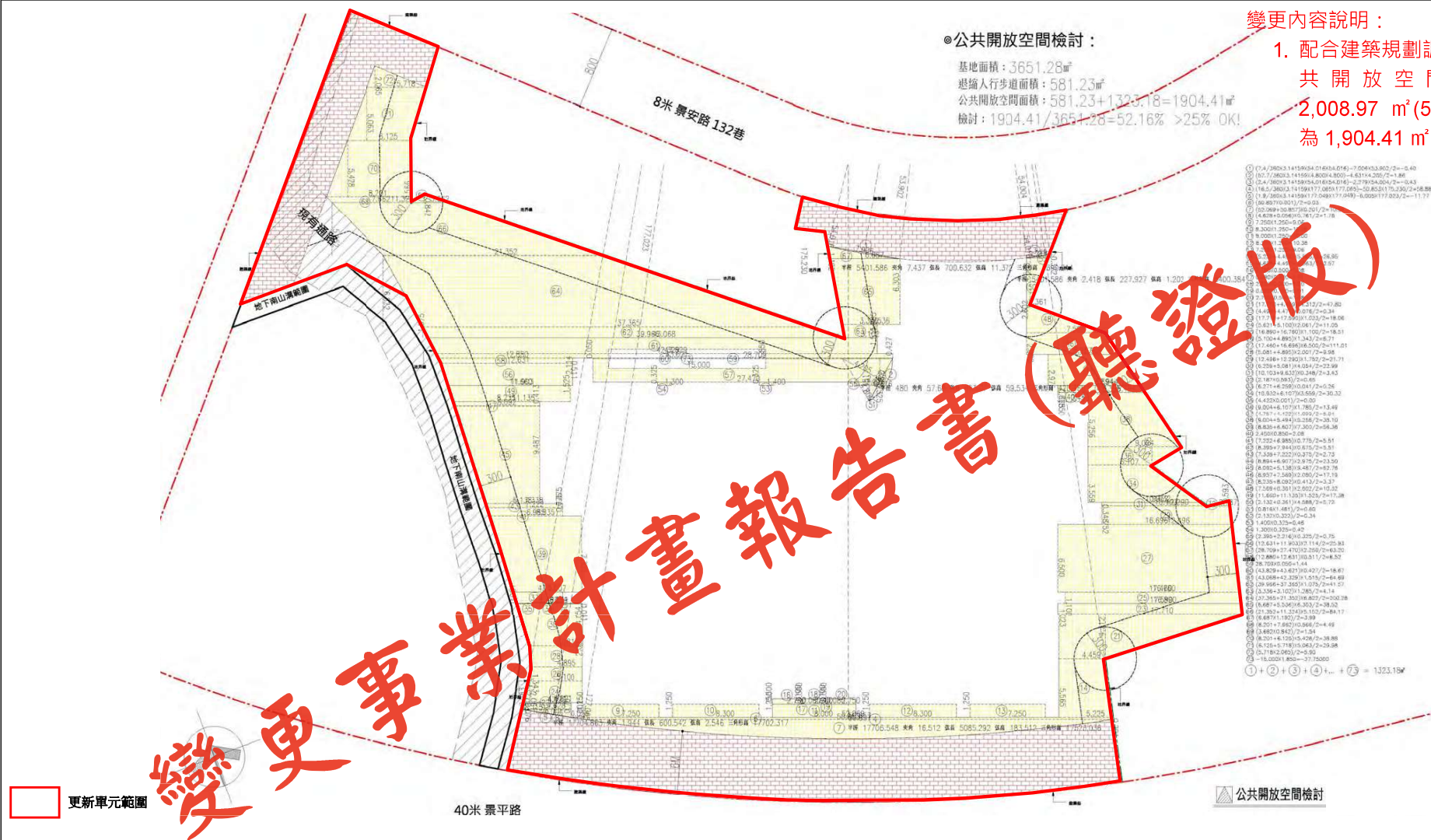
圖 6-6-1 公共開放空間及綠化位置示意圖(變更後)S=1:400

◎公共開放空間檢討：

基地面積：3651.28 m^2
 退縮人行步道面積：581.23 m^2
 公共開放空間面積：581.23+1323.18=1904.41 m^2
 檢討：1904.41/3651.28=52.16% >25% OK!

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更公共開放空間範圍由 2,008.97 m^2 (55.02%) 調整為 1,904.41 m^2 (52.16%)。



註：實際建築規劃設計以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 6-7-1 公共開放空間面積檢討圖(變更後)S=1:400

拾、申請容積項目及額度

一、更新建築容積獎勵(更新條例第 65 條)

本案法令適用日為 108 年 12 月 27 日，依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」規定申請各項容積獎勵項目及額度。

$$\triangle F0(\text{基準容積}) = 3,651.28 \text{ m}^2 \times 360\% = 13,144.61 \text{ m}^2。$$

表 10-1 申請容積項目及額度一覽表

擬申請容積項目(容積獎勵辦法)		擬申請容積額度(m ²)	佔基準容積百分比(%)
中央 容積 獎勵 項目	#5 原建築容積高於基準容積	--	--
	#6 建築物結構安全條件	367.41	2.80%
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施	--	--
	#8 協助取得及開闢公共設施用地	--	--
	#9 文資保存或再利用維護	--	--
	#10 綠建築標章建築設計	788.67	6.00%
	#11 智慧建築標章建築設計	--	--
	#12 無障礙環境設計	--	--
	#13 耐震設計	--	--
	#14 時程獎勵	1,314.46	16.00%
	#15 規模獎勵	893.83	6.80%
	#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	845.11	6.42%
	小計	4,369.48	32.02%
新北 市 容 積 獎 勵 項 目	#2 建築基地及建築物規劃設計	1,977.69	15.00%
	#3 捐贈都更基金	--	--
	#4 留設無頂蓋街角廣場	--	--
	#5 依更新計畫留設 4M 以上等寬之通道	--	--
	#6 30 年以上五層樓以上合法建築	183.70	1.39%
	#7 受臨路高度限制調降基準容積	--	--
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施	--	--
	小計	2,155.39	16.39%
都市更新容積獎勵合計(A)		6,364.87	48.41%
其他容積獎勵項目(B)		--	--
容積移轉(C)		4,151.06	31.58%
本案申請容積額度總計(A+B+C)		10,515.93	79.99%

註：本表所列實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審定之內容為準。

(一)「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」

1.第六條(都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。前項各款獎勵容積額度不得累計申請。)

經結構技師檢討更新單元範圍內之建築物結構安全性能評估結果，僅坐落 848 地號且於民國 78 年建築完成之 5 層樓鋼筋混凝土造合法建築物未達最低等級(詳附錄五)，故本案以原建築基地(848 地號)基準容積之 8%計，申請容積獎勵 367.41 m²，占基準容積 2.80%。

$$\text{容積獎勵面積} = \text{原建築基地}(848 \text{ 地號})\text{基準容積} \times 8\%$$

$$= 1,275.76 \text{ m}^2 \times 360\% \times 8\%$$

$$= 367.41 \text{ m}^2$$

$$\text{基準容積比率} = \text{容積獎勵面積} \div \text{基準容積}$$

$$= 367.41 \text{ m}^2 \div 13,144.61 \text{ m}^2$$

$$= 2.80\%$$

2.第十條(取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：一、鑽石級：基準容積百分之十。二、黃金級：基準容積百分之八。三、銀級：基準容積百分之六。四、銅級：基準容積百分之四。五、合格級：基準容積百分之二。前項各款獎勵容積不得累計申請。申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。)

本案法令適用日為 108 年 12 月 27 日，依綠建築評估手冊 2015 版(104 年 7 月 1 日起)檢討銀級綠建築設計(詳附錄五)，另依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第 18 條規定辦理，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 103,350,630 元，保證於領得使用執照後二年內，取得綠建築標章；故本案申請 6%容積獎勵，計 788.67 m²。

容積獎勵面積＝基準容積×6%

＝13,144.61 m²×6%

＝788.67 m²

應繳納之保證金＝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×0.7×申請第十條獎勵容積

＝187,206 元/m²×0.7×788.67 m²

＝103,350,630 元

表 10-2 都市更新事業計畫範圍內土地平均公告土地現值計算表

編號	地號	面積(m ²)	108 年公告現值(元/m ²)	總公告現值(元)
1	806	51.75	169,000	8,745,750
2	820	240.70	169,000	40,678,300
3	820-4	136.53	169,000	23,073,570
4	844	215.57	188,972	40,736,694
5	847	66.13	230,000	15,209,900
6	848	1,275.76	191,826	244,723,938
7	850	1,617.91	186,934	302,442,388
8	851	12.41	169,000	2,097,290
9	852	3.77	169,000	637,130
10	853	30.75	169,000	5,196,750
合計		3,651.28	187,206	683,541,710

3.第十四條(本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：一、劃定應實施更新之地區：(一)修正施行日起五年內：基準容積百分之十。(二)前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。二、未經劃定應實施更新之地區：(一)修正施行日起五年內：基準容積百分之七。(二)前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。)

本更新單元位於 96 年 3 月 3 日公告實施之「臺北縣中和市景平路及景安路側等 2 處都市更新地區劃定案」及 102 年 4 月 26 日公告實施之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」之景安站兩側更新地區範圍內，且本案申請擬訂都市更新事業計畫報核日為 108 年 12 月 27 日，符合「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第 14 條第 1 項第 1 款第 1 目規定，故申請 10%容積獎勵，計 1,314.46 m²。

容積獎勵面積＝基準容積×10%

＝13,144.61 m²×10%

＝1,314.46 m²

4.第十五條(都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積百分之五。二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積百分之三十。前項第一款所定完整計畫街廓，由直轄市、縣(市)主管機關認定之。第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。)

本都市更新事業計畫範圍重建區段同更新單元範圍，土地面積為 3,651.28 m²，符合「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第 15 條第 1 項第 2 款規定；故本案申請 6.8%容積獎勵，計 893.83 m²。

基準容積比率＝〔(更新單元面積-基準面積)/100〕×0.3%+5%

＝(3,651.28 m²-3,000 m²/100)×0.3%+5%

＝6×0.3%+5%＝6.80%

容積獎勵面積＝基準容積×6.80%

＝13,144.61 m²×6.80%＝893.83 m²

5.第十七條(處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。前項舊違章建築戶，由直轄市、縣(市)主管機關認定之。

「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」第 9 條規定，依容積獎勵辦法第十七條第一項規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應於事業計畫核定前檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書。前項舊違章建築戶，係指中華民國八十一年一月十日前建造完成並申請門牌者。依第一項申請容積獎勵者，應同時檢附足以認定前項舊違章建築戶之占有他人土地事實、占用面積及建築物存續期間之相關文件。

本更新單元內共計 15 筆占有他人土地之舊違章建築戶，其門牌編訂時間均係 81 年 1 月 10 日以前，實測面積計 1,194.99 m²，舊違章建築戶相關證明文件已檢附於附件冊及附錄五；獎勵面積以每戶實測面積不含棚架且不得超過當地樓地板面積平均水準(99 年行政院主計總處人口及住宅普查結果縣市報告新北市平均每戶住宅樓地板面積 96.80 m²)計。

本案已取得 13 戶占有他人土地之舊違章建築戶協議書(詳附錄五)，故本案申請獎勵面積為 845.11 m²，占基準容積 6.42%；另將本於真誠磋商精神善盡協調之責，持續與 2 戶舊違章建築戶協商，俾利後續都市更新工作之推動。

基準容積比率 = 容積獎勵面積 ÷ 基準容積

= 845.11 m² ÷ 13,144.61 m²

= 6.42%

表 10-3-1 占有他人土地之舊違章建築戶獎勵面積計算表(變更後)

編號	門牌	坐落地號	門牌初編時間	所有人	構造	實測面積(m ²)	扣除棚架面積(m ²)	是否取得協議書	獎勵面積(m ²)
B-1	景平路 500 巷 1 號	850	54.03.01	游○墩	磚造	28.97	28.97	是	28.97
B-2	景平路 500 巷 3 號	850	54.03.01	游○瑞	磚造	31.77	61.63	是	61.63
					鐵皮	29.86			
B-3	景平路 500 巷 5 號	850	54.03.01	陳○瑋	磚造	124.42	124.42	是	96.80
					棚架	13.58			
B-4	景平路 500 巷 7 號	850	54.03.01	游○輝、 游○國、 游○哲	磚造	91.87	193.10	是	96.80
					鐵皮	9.36			
					磚造	97.67			
B-5	景平路 502 號	850 、875	54.03.01	游○平	磚造	96.78	193.56	是	96.80
					鐵皮	96.78			
B-6	景平路 502 之 1 號	850 、875	54.03.01	游○富、 游○字	磚造	28.78	57.56	--	--
					鐵皮	28.78			
B-7	景平路 502 之 2 號	850 、875	54.03.01	游○富、 游○字	磚造	18.44	46.88	--	--
					鐵皮	10.00			
					鐵皮	18.44			
B-8	景平路 504 巷 4 號	850	54.03.01	游○○秀	磚造	42.43	42.43	是	42.43
B-9	景平路 504 巷 4 之 1 號	850	54.03.01	游○英	鐵皮	7.65	70.92	是	70.92
					磚造	63.27			
B-10	景平路 504 巷 6 號	850 、853	58.06.30	吳○河、 吳○武、 吳○勇	磚造	90.41	90.41	是	90.41
					棚架	11.18			
B-11	景平路 504 巷 8 號	850	54.03.01	王○龍	磚造	59.92	59.92	是	59.92
B-12	景平路 504 巷 12 號	850	54.03.01	游○玲、 游○荃、 顏○陽	磚造	65.59	75.24	是	75.24
					鐵皮	9.65			
B-13	景平路 504 巷 12 之 1 號	850	54.03.01	游○玲、 游○荃、 顏○陽	磚造	16.36	16.36	是	16.36
B-14	景平路 504 巷 14 號	848 、850	54.03.01	游○華	磚造	34.72	47.92	是	47.92
					鐵皮	13.20			
B-15	景平路 504 巷 16 號	848 、850	54.03.01	游○承	磚造	20.88	60.91	是	60.91
					鐵皮	40.03			
合計						1,194.99	1,170.23	13 戶	845.11

(二)「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」

- 1.第二條(建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一者，得依附表一規定，擇一申請容積獎勵。依前項規定給予容積獎勵後，未達本條例第六十五條第四項容積獎勵上限者，仍得依第三條至第七條之規定申請容積獎勵。)

本案申請第四項非工業區或產業專用區之建築基地(如下表)，故本案申請 15%容積獎勵，計 1,971.69 m²。

條文內容	檢討
1.自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。	本案南臨 40 公尺景平路(計畫道路)、北臨 8 公尺景安路 132 巷(計畫道路)及東臨 4 公尺明義街 11 巷(人行步道)，三面均自建築線退縮淨寬四公尺，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道(請詳見圖 10-1、圖 10-2-1、圖 10-3-1)，符合規定。
2.自基地境界線退縮淨寬三公呎以上建築，退縮部分以淨空設計。	本案已自基地境界線退縮淨寬三公呎以上建築，退縮部分以淨空設計(請詳見圖 10-1、圖 10-2-1、圖 10-3-1)，符合規定。
3.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於 10%。	本案設計建蔽率為 39.39% (詳見圖 10-4-1) < 50%，符合規定。

容積獎勵面積＝基準容積×15%

＝13,144.61 m²×15%

＝1,971.69 m²

※第三條至第七條之規定申請容積獎勵檢討：

本項容積獎勵申請 15% < 「都市更新條例」第 65 條第 4 項獎勵上限 20%

故可依規定申請第三條至第七條之容積獎勵。

- 2.第六條(合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵：一、四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。二、五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。)

本更新單元範圍內計 1 棟民國 78 年建築完成之 5 層樓合法建築物(請詳見圖 10-6)，符合第二項之五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四；故本案以該棟合法建築物坐落之建築基地(848 地號)基準容積之 4%計，申請容積獎勵 183.70 m²，占基準容積 1.39%。

容積獎勵面積＝原建築基地(848 地號)基準容積×4%

＝1,275.76 m²×360%×4%

＝183.70 m²

基準容積比率＝容積獎勵面積÷基準容積

＝183.70 m²÷13,144.61 m²

＝1.39%

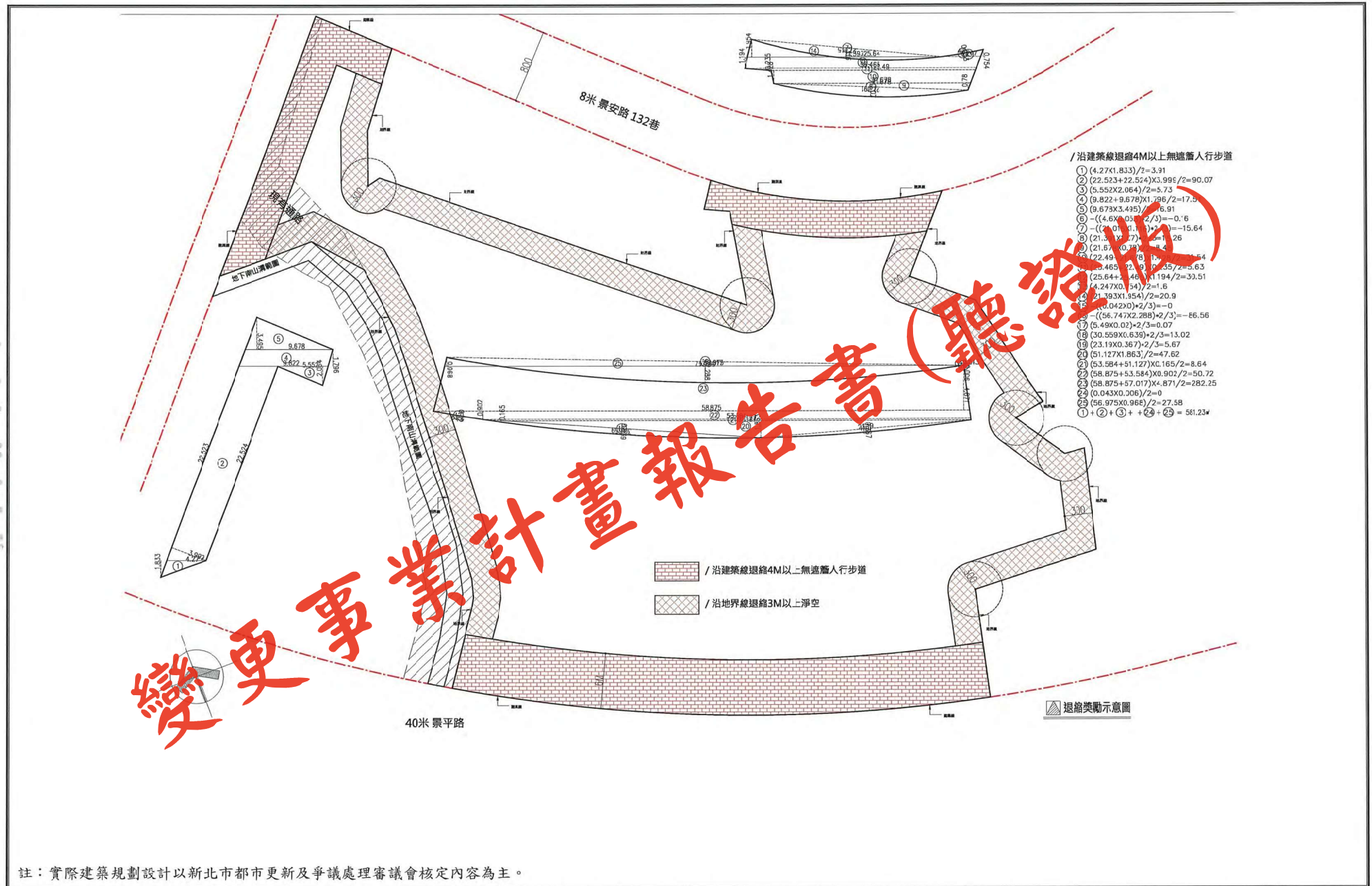
(三)容積獎勵上限檢討

依「都市更新條例」第 65 條規定，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之基準容積。

獎勵後總容積：13,144.61 m²＋6,364.87 m²＝19,509.48 m²

獎勵上限檢討：19,509.48 m² < 13,144.61 m²×1.5＝19,716.92 m²

19,509.48 m²÷13,144.61 m²＝1.4841 > 1.5，符合規定。



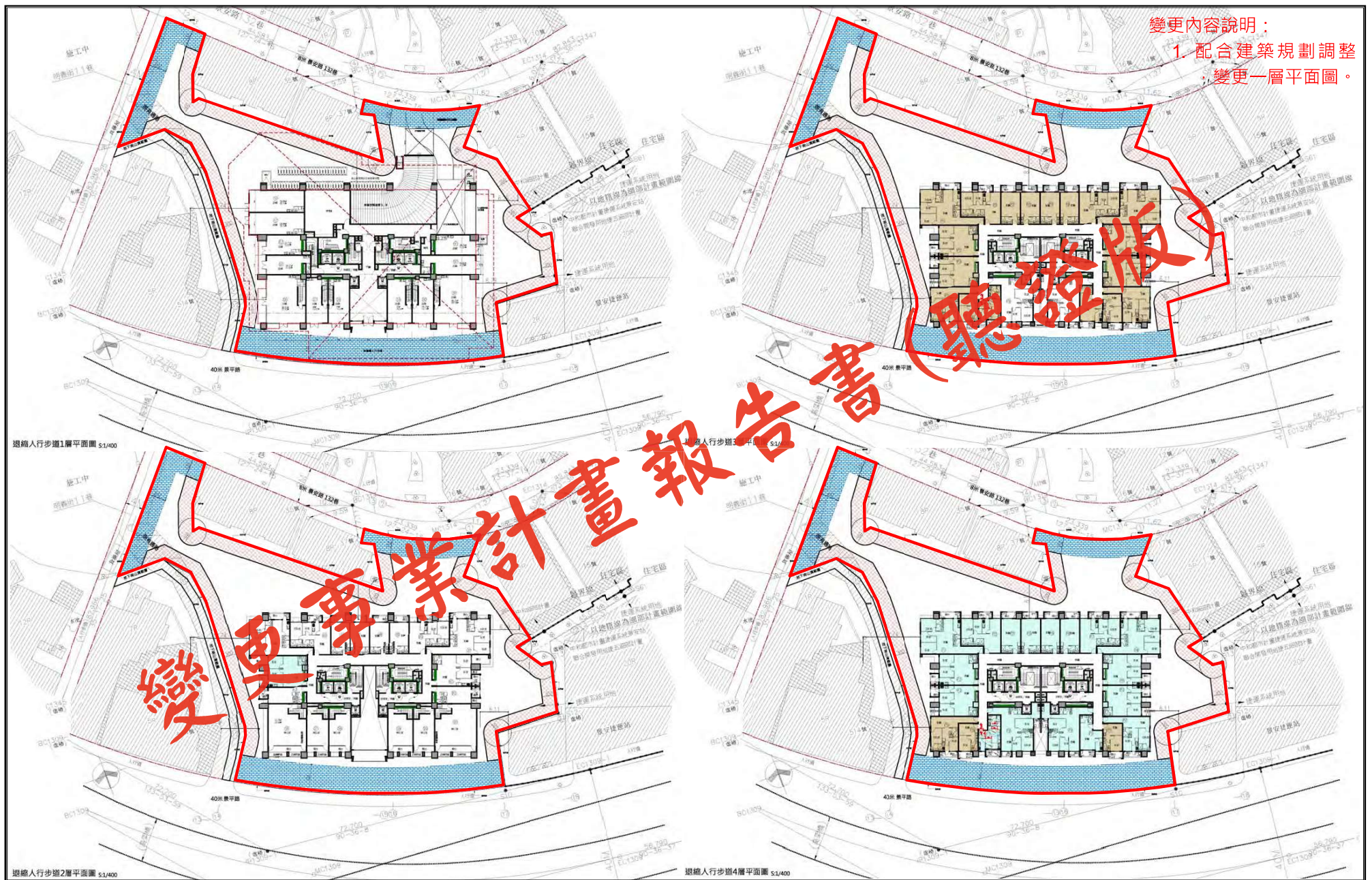


圖 10-2-1 人行步道套繪一至四層平面圖(變更後)S=1:800

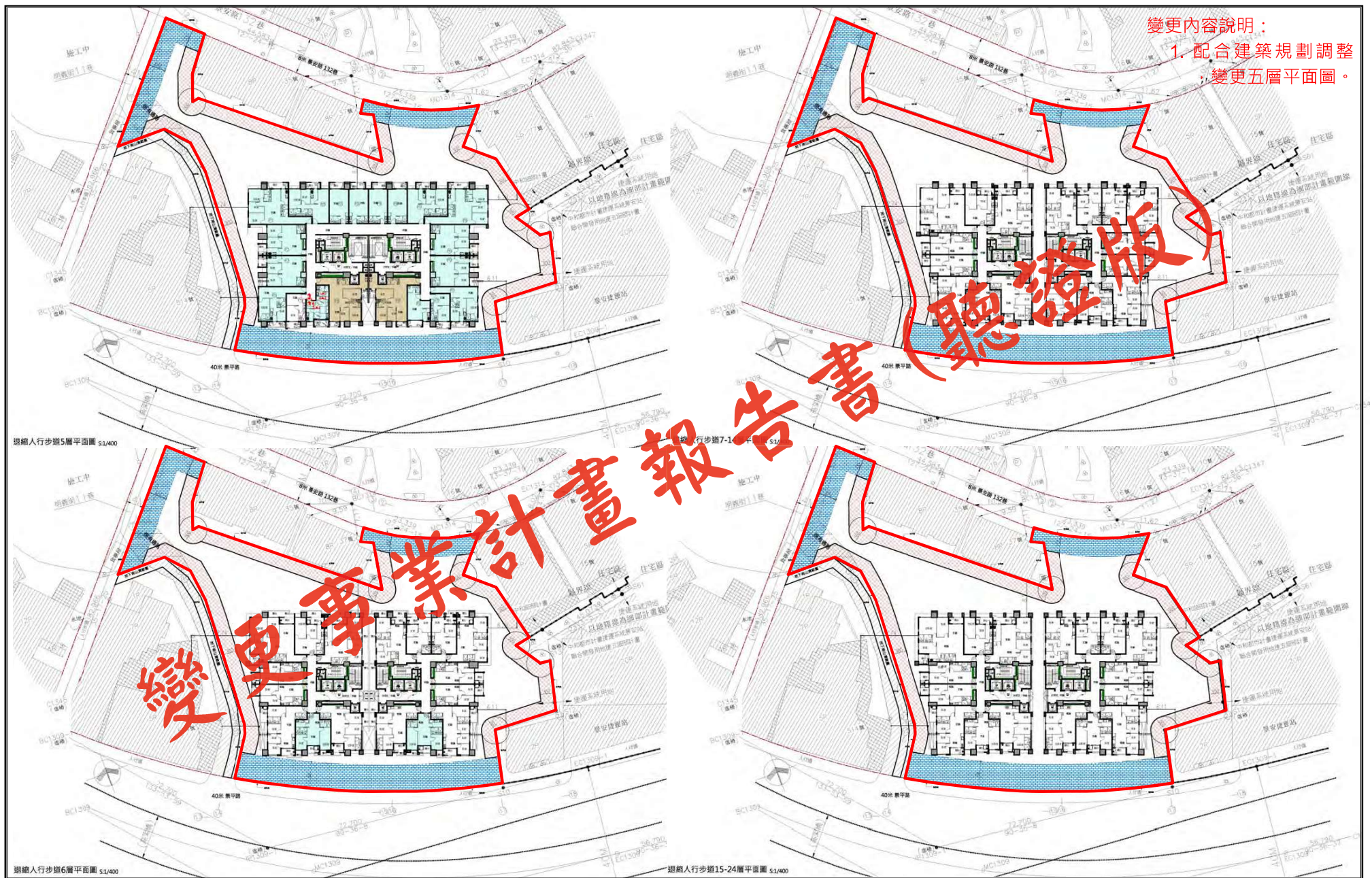
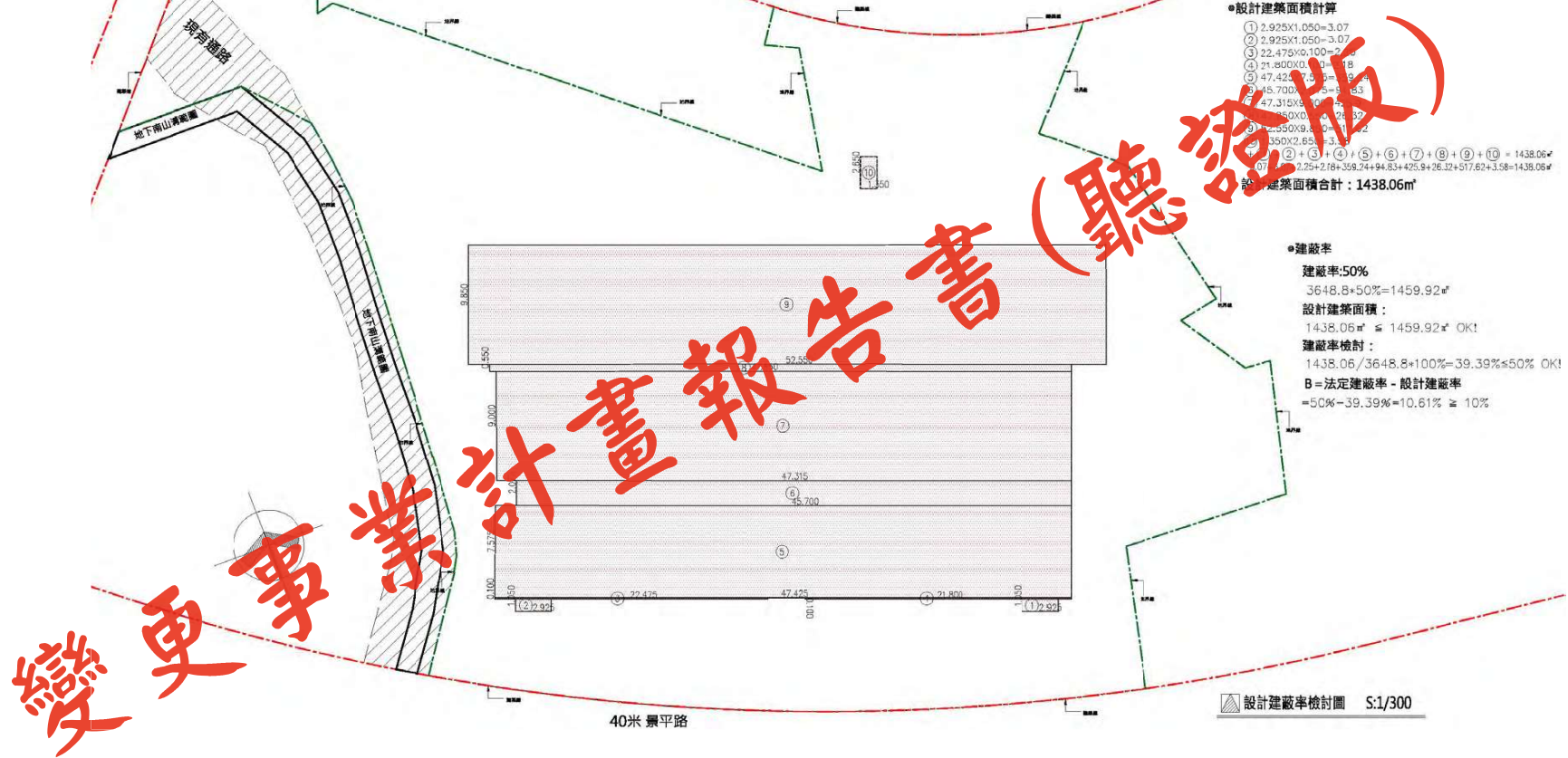


圖 10-3-1 人行步道套繪五至二十四層平面圖(變更後)S=1:800

變更內容說明：

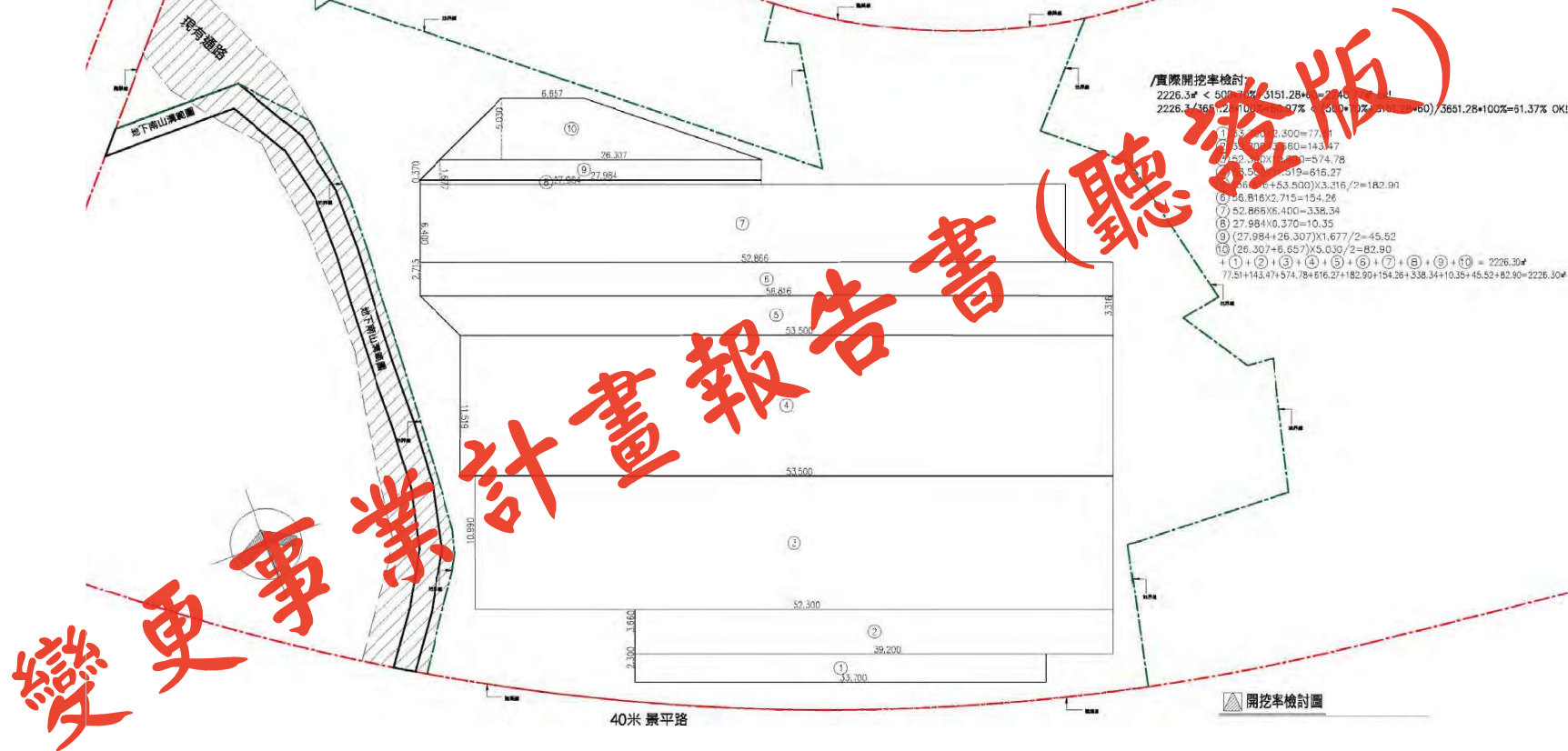
1. 變更簽證建築師。
2. 配合建築規劃調整，設計建蔽率由 39.13% 調整為 39.39%。



註：實際建築規劃設計以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 10-4-1 設計建蔽率檢討圖(變更後)S=1:400

1. 變更簽證建築師。
2. 配合建築規劃調整，開挖率由 61.35% 調整為 60.97%。



註：實際建築規劃設計以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。

圖 10-5-1 開挖率檢討圖(變更後)S=1:400

(四) 合格級智慧建築標章

依「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新案件應取得合格級智慧建築標章(詳附錄五)，並依下列事項配合繳納保證金，以及提列該等級智慧建築標章之設施、設備管理維護費用：

1. 本案將配合以法定工程造價之百分之二作為保證金 14,338,309 元 (716,915,405 元 $\times$ 2%)，應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內取得合格級智慧建築標章，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照；實施者如依限取得該等級智慧建築標章者，保證金無息退還；實施者如未依限取得該等級智慧建築標章者，保證金不予退還。
2. 本案將配合提列法定工程造價之百分之二作為管理維護費用 14,338,309 元 (716,915,405 元 $\times$ 2%)，後續之管理維護計畫須於事業計畫書及公寓大廈規約草約內載明，其管理維護費用得提列共同負擔，且應於核准使用執照前繳納完成，並應納入公寓大廈公共基金，專款專用，以確保其使用達五年，始得核發使用執照。

二、其他獎勵

無。

三、其他容積項目(更新條例第 66 條)

本案法令適用日為 105 年 12 月 27 日，依「都市計畫容積移轉實施辦法(103 年 8 月 4 日)」、「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點(105 年 6 月 1 日)」、「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則(107 年 4 月 2 日)」規定檢討。

(一) 容積取得與分配方式

1. 容積取得方式：本案容積取得為實施者代墊出資購買送出基地(移入容積)所需之經費納入都市更新共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價

抵付。

2. 容積分配方式：基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，容積取得後並不單獨移入特定之土地，而採取本案所有土地作為接收基地，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。

(二) 容積移轉額度及上限檢討

本案依據新北市政府 112 年 10 月 18 日新北府城開字第 1122067764 號函示：經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 32.5%((接受基地連接道路寬度 40 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 5%) $\times$ 1.3+接受基地外部環境改善項目 0%)，其中申請移入土地部分為 26%，繳納代金部分為 6%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 18%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限值 257.84 平方公尺，非屬山坡地範圍，屬於都市更新地區)。

為爭取相關權利人參與意願及共識，本案申請容積總額度維持 79.99%，未達基準容積之 80%以上，可免依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定進行都市設計審議，減少審議時程，故容積移轉以額度 31.58%，面積 4,151.06 m^2 計。

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：223242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳盈均
電話：(02)29603453 分機7190
傳真：(02)22728033
電子信箱：AH7702@ms.ntpc.gov.tw

受文者：漢皇開發股份有限公司（負責人：孫正乾君）

發文日期：中華民國112年10月18日

發文字號：新北府城開字第122067764號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：書面要件審查申請書、送出基地所有權人同意書及評定表及建築計畫各1份（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有4個附件，驗證碼：000BNEJQU）

主旨：有關貴公司（漢皇開發股份有限公司）申請捐贈本市中和區中安段449-1地號等28筆土地，移入本市中和區南山段806地號等10筆土地容積移轉暨折繳代金一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1第13條、11條規定、本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範規定、貴公司109年1月16日新北市政府都市計畫容積移轉申請書及所附109年1月16日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：109年1月17日）、本府109年2月4日新北府城開字第1090179555號函、貴公司108年2月7日補正申請書（收文日：108年2月7日）、本府109年2月21日新北府城開字第1090116364號函、貴公司112年8月31日變更

申請書（收文日：112年9月14日）、本府城鄉發展局112年9月25日電話通知補正、貴公司112年9月27日補正資料辦理。

- 二、本案前經本府109年2月21日新北府城開字第1090116364號函書面審查在案，申請送出基地係位於本市中和區中安段449-1地號土地，捐贈持分面積共計18.70平方公尺；其接受基地位於本市中和區南山段806、820、821-4、844、847、848、850、851、852、853地號等10筆土地，面積共計3,651.28平方公尺，係屬中和區都市計畫之住宅區，基準容積率為300%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之35.1%【（接受基地連接道路寬度40公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件7%）×1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（4,381.53平方公尺，非屬山坡地範圍，屬於都市更新地區）。

- 三、今貴公司以112年8月31日變更申請書（收文日：112年9月14日）（略以）：「…申請變更新增送出基地中和區三民段797-1地號、大同段432、479地號、大華段850地號、中安段379-2地號、台貿段619地號、民利段336地號、秀山段66地號、東南段688-3地號、信和段771、860、861地號、保健段272地號、南工段1044、1046地號、南勢段583、590地號、景平段138、16地號、景新段345-3、675-4地號、景福段352地號、華新段347-1、348-1地號、廟美段581、678地號、興南段37地號等27筆土地…原可移入容積為基準容積之35.1%…因變更…申請可移入容積32.5%…」，本案變更

後送出基地係位於本市中和區中安段449-1地號、三民段797-1地號、大同段432、479地號、大華段850地號、中安段379-2地號、台貿段619地號、民利段336地號、秀山段66地號、東南段688-3地號、信和段771、860、861地號、保健段272地號、南工段1044、1046地號、南勢段583、590地號、景平段138、16地號、景新段645-3、675-4地號、景福段352地號、華新段347-1、348-1地號、廟美段581、678地號、興南段37地號等28筆土地，捐贈持分面積共計1,195.33平方公尺；其接受基地位於本市中和區南山段806、820、820-4、844、847、848、850、851、852、853地號等10筆土地，面積共計3,651.28平方公尺，係屬中和都市計畫之住宅區，基準容積率為360%（依本府109年5月29日新北府城審字第1090963595號函符合基準容積加給比例條件，原基準容積300%變更為360%），經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之32.5%【4,171.99平方公尺，（接受基地連接道路寬度40公尺/臨路條件30%+接受基地內部條件5%）×1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，其中申請捐贈土地部分為26%，繳納代金部分為6%（繳納代金部分占申請移入容積總量之18%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（5,257.84平方公尺，非屬山坡地範圍，屬於都市更新地區）。依本府111年6月30日公告「都更二箭案辦理容積移轉適用原則」，本案原基準容積率300%，適用都更二箭加給20%基準容積，調高後基準容積為360%，本次申請32%容積移轉，經計算後其中得捐贈公保地或折繳代金方式擇一辦理之容移量為26%，其

餘6%應以折繳代金方式辦理。

四、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限調降或評定量體調降，其中調降之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條（接收基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其調降容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

五、本府確認接受基地可移入之容積，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第6點、第7點及第8點者或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業；另申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數者，須提出建築計畫進行評定審查，未來接受基地（建築基地）於申請建造執照時，應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定。

六、本案依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第7點申請容積移轉折繳代金，其金額將由本府城鄉發展局委託3家以上專業估價者查估評定之，其所需估價費用由接受基地所有權人負擔，費用共計新臺幣90萬元；另後續由公會協助檢核估價報告內容，協檢費用為新臺幣10萬元，故請貴公司將前開估價費用及協檢費用（共計新臺幣100萬元）繳入新

北市政府城鄉發展局保管金專戶，隨函檢附繳款書，繳交後請檢附證明文件（如：繳款收據影本等），並應於證明文件標註本案申請人及案名：「漢皇開發股份有限公司申請本市中和區南山段806地號等10筆土地辦理容積移轉折繳代金一案」後，黏貼於「都市計畫容積移轉折繳代金估價費用繳款證明書」予本府確認後，續辦容積移轉折繳代金估價作業。

七、本案請俟都市更新事業計畫核定後續行辦理取得送出基地所有權及檢送相關書件並繕寫現地勘查表予本府，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權之容積移轉操作方式辦理，俾利辦理後續許可審查，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府送出基地現地勘查符合規定後，於60日內完成贈與登記為公有事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成贈與後之土地登記謄本等相關書件予本府，及依「土地參考資訊檔案作業要點」檢附登錄申請資料，俾利核准容積移轉。有關容積移轉送出基地土地改良物之處理原則，請依「都市計畫容積移轉實施辦法」第17條規定及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」辦理。

八、查本案於109年11月17日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為109年4月26日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

九、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府112年7月12日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申

請作業規範」辦理（前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>便民專區>各類申請>容積移轉申請-新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範下載，網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=cde22cf69925c531>）。

十、另本府自110年1月1日起施行「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，有關本府受理都市計畫容積移轉申請、會勘、變更，應依前開規定先繳費後始受理審查（前述法令及相關附件請至新北市法規資料庫-新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準下載，網址：<https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150151>）。

本：漢皇開發股份有限公司（負責人：孫正乾君）、漢皇開發股份有限公司（受委託人：鴻錫建設開發有限公司；負責人：史佳蓀君）（另含繳款書）
副本：社團法人新北市建築師公會、新北市政府城鄉發展局（含附件）、新北市政府都市更新處（含附件）

2023/10/20
16:56:21
電文
交換章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附表一之附件七

(作業規範/107年5月)

接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目		積分(%)	可移入容積值(%)		評定審查結果(%)： (申請人免填)																															
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者		八至十九		20	90																															
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者		二十	20		90																															
接受基地內部條件	(一) 基地大小及完整性	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺	甲一	<table><tr><th>大小完整性</th><th>甲一</th><th>甲二</th><th>甲三</th><th>甲四</th><th>甲五</th></tr><tr><td>乙一</td><td>0</td><td>一</td><td>一</td><td>二</td><td>三</td></tr><tr><td>乙二</td><td>0</td><td>一</td><td>二</td><td>三</td><td>四</td></tr><tr><td>乙三</td><td>一</td><td>二</td><td>三</td><td>四</td><td>五</td></tr><tr><td>丙</td><td>一</td><td>一</td><td>二</td><td>二</td><td>三</td></tr></table>	大小完整性	甲一	甲二	甲三	甲四	甲五	乙一	0	一	一	二	三	乙二	0	一	二	三	四	乙三	一	二	三	四	五	丙	一	一	二	二	三	1	1
			大小完整性	甲一		甲二	甲三	甲四	甲五																												
			乙一	0		一	一	二	三																												
			乙二	0		一	二	三	四																												
			乙三	一		二	三	四	五																												
		丙	一	一	二	二	三																														
		一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺	甲二																																		
		兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺	甲三																																		
		四千平方公尺以上，未達六千平方公尺	甲四																																		
		六千平方公尺以上	甲五																																		
	完整性	基地最小邊長	乙一	乙二	2	2																															
		八公尺以下	乙一	乙二																																	
		八公尺以上，未達二十公尺	乙二	乙三																																	
	內角介於六十至一百二十度	丙																																			
	臨接道路條件	道路寬度八公尺以上，未達十五公尺	二			2	2																														
道路寬度十五公尺以上		四																																			
(二) 周邊鄰地建築物現況與公共設施	基地境界線最小退縮距離	三公尺以上	二			2	2																														
	現況公共設施(限公、兒、綠體、廣)	零點五公頃以上	三																																		
		零點二公頃以上，未達零點五公頃	二																																		
		未達零點二公頃	一																																		
	TOD規劃(距捷運車站或火車站)	未達三百公尺範圍	二																																		
		三百公尺以上，未達五百公尺範圍	一																																		
	(三) 送出基地位置	連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率	百分之八十以上	三																																	
(四) 地面層開放空間	公共設施(公、兒、綠、體、廣)面積佔送出基地總面積之比率	百分之六十以上，未達百分之八十	二			2	2																														
		百分之四十以上，未達百分之六十	一																																		
		百分之八十以上	三																																		
		百分之六十以上，未達百分之八十	二																																		
		百分之四十以上，未達百分之六十	一																																		
	廣場式開放空間	送出基地面積佔送出基地總面積之比率	百分之八十以上	三																																	
		百分之六十以上，未達百分之八十	二																																		
		百分之四十以上，未達百分之六十	一																																		
		百分之八十以上	三																																		
		百分之六十以上，未達百分之八十	二																																		

項目	評定細目	積分(%)	可移入容積值(%)	評定審查結果(%)： (申請人免填)
接受基地外部環境改善項目	(一) 單側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	一		
	兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二		
	單側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	三		
	兩側臨路留設四公尺以上	四		
	單側臨路留設四公尺以上	五		
	兩側臨路留設四公尺以上	六		
	(五) 交通問題改善策略	二		
	(六) 捐贈接受基地內部之公益性設施	二		
	社會住宅	二		
	公共托育設施	二		
	老人、養老設施	二		
	(一) 公共設施改善計畫	四		
接受基地外部環境改善項目	(二) 公共設施改善計畫	二		
	(三) 公共設施改善計畫	二		
	(四) 公共設施改善計畫	二		
	(五) 公共設施改善計畫	二		
	(六) 公共設施改善計畫	二		
	(七) 公共設施改善計畫	二		
	(八) 公共設施改善計畫	二		
	(九) 公共設施改善計畫	二		
	(十) 公共設施改善計畫	二		
	(十一) 公共設施改善計畫	二		
	(十二) 公共設施改善計畫	二		
	(十三) 公共設施改善計畫	二		

可移入容積值計算結果：

(一) 臨路條件(A)=20% (二) 接受基地內部條件(B)=5% (三) 接受基地外部環境改善項目(C)=0%
 (四) 可移入容積計算結果=[(A)+(B)]×1.3+(C)=32.5% (符合條件：都市更新地區)

評定審查結果：(申請人免填)

(一) 臨路條件(A)=20% (二) 接受基地內部條件(B)=5% (三) 接受基地外部環境改善項目(C)=0%
 (四) 可移入容積計算結果=[(A)+(B)]×1.3+(C)=32.5%
 備註：

※無申請評定審查者免檢附。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元範圍內計 3 條現有通路(明義街 11 巷、景平路 500 巷及景平路 504 巷)，其中基地西側明義街 11 巷因柏油路面下方涉及南山溝箱涵且都市計畫指定之人行步道用地無法開闢通行，故更新後仍維持供民眾通行使用。

基地南側景平路 500 巷主要供景平路 500 巷 1 號、3 號、5 號、7 號建物住戶進出使用，無連通至其他道路，故巷口設有柵欄，避免民眾進入；另景平路 504 巷主要供景平路 504 巷 4 號、4-1 號、8 號、10 號、12 號、12-1 號、14 號、16 號建物住戶進出使用，由於可通達景安路 132 巷及景平路，且臨近捷運景安站及公車站牌，故民眾會經由該巷道通行，惟該巷道現況彎曲狹小且路面不平，考量基地周邊計畫道路均已開闢完成且為利於整體土地有效利用，並提供民眾更安全友善之步行空間，故本案擬依「新北市都市更新審議原則(106 年 12 月 15 日)」附表一第十三點巷道廢止或改道及廢水改道之第二項第一款巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之規定(詳圖 11-1)，申請廢止景平路 500 巷及景平路 504 巷，五大管線公司之相關證明函文請詳見附錄五。

本案申請廢止現有通路不會影響周邊現有主要車行動線，人行動線部分，民眾可由景安路 132 巷透過基地東側或西側留設之 3 公尺開放空間，連接至景平路側退縮留設 6 公尺人行步道，通往現行捷運景安站周邊之人行步道及公車停等空間，並搭配景觀植栽、鋪面及夜間照明規劃設計，以形塑安全、良好之步行環境與都市景觀(詳圖 11-2-1 及圖 11-3-1)，並經第 2 次專案小組及新北市都市更新及爭議處理審議會第 32 次會議同意廢止現有通路，倘實際施工發現有相關民生、公共事業等管線使用，將依相關規定辦理。

情形一：
巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。

經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除

全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道

都市更新事業計畫範圍

計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行

圖 11-1 現有巷道廢止或改道情形一示意圖

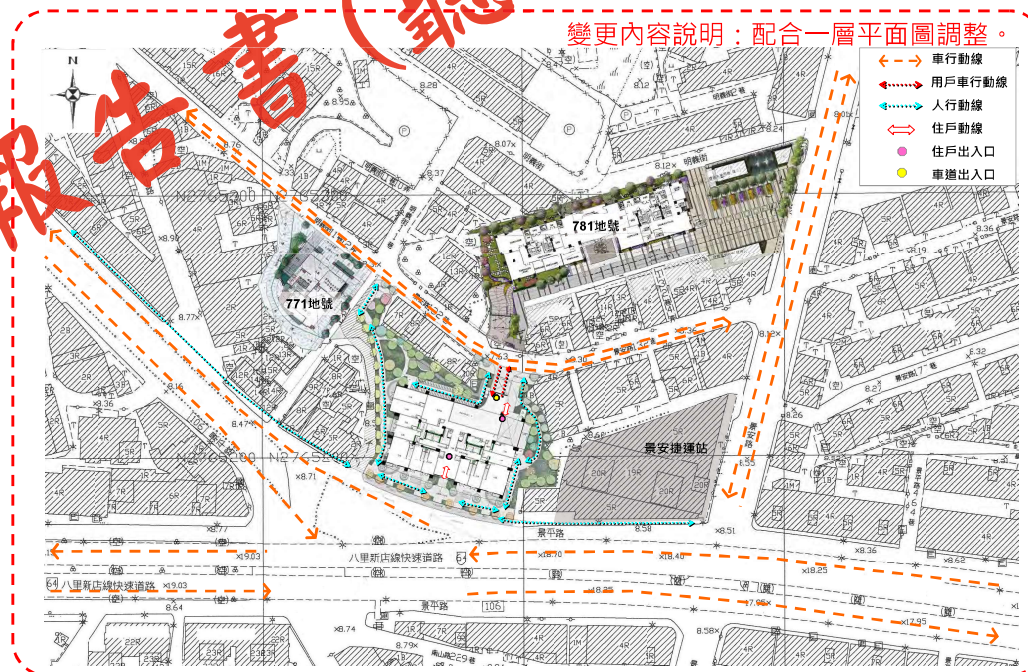
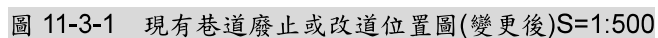


圖 11-2-1 周邊基地人車行動線示意圖(變更後)



二、都市計畫土地使用強度

(一)土地使用強度及性質

依據「中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案」規範本案土地使用分區為住宅區，建蔽率 50%，容積率 300%；另本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定申請建築基地基準容積加給 20%，容積率為 360%。

建築面積 $3,651.28 \text{ m}^2 \times 50\% = 1,825.64 \text{ m}^2$ ；

基準容積 $3,651.28 \text{ m}^2 \times 360\% = 13,144.61 \text{ m}^2$ 。

(二)預計容納人口數

本案更新後預計規劃共 407 戶，包括 12 戶店鋪、60 戶社會住宅、335 戶住宅，以新北市政府民政局網站人口統計資料，民國 111 年 6 月新北市中和區平均戶量為 2.364 人/戶估計，更新後計畫容納人口數為約 962 人。

依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定捐贈公益設施 23 戶社會住宅(3F 戶別 P1、P2、P3、P5、P6、P7、P10、P11、P12、P13、P15、P16、P17、P18、P19、P20、P21、P22、4F 戶別 P5、P6、P11 及 5F 戶別 P8、P9)，9 輛汽車停車位(編號 B4-148 至 B4-152、B4-154 至 B4-157)及 23 輛機車停車位(編號 B1-6、B1-280 至 B1-301)。財政部國有財產署分屬之 37 戶社會住宅(2F 戶別 A2、4F 戶別 P1 至 P3、P7 至 P10、P12、P13、P15、P22、5F 戶別 P1 至 P3、P5、P7、P10 至 P13、P15 至 P22、6F 戶別 B6)、2 輛汽車停車位(編號 B2-259、B2-280)；另地下一層設置 15 輛自行車停車位，提供 60 戶社會住宅使用。

(三)基地配置計畫

本更新單元位於新北市中和區景平路(40 公尺計畫道路)、明義街 11 巷(4 公尺人行步道)、景安路 132 巷(8 公尺計畫道路)及景安路(18 公尺計畫道路)所圍街廓之西側，緊鄰捷運景安站共構宅(社區名稱：美麗景安，地上 19 層，地下 7 層鋼骨鋼筋混凝土造建築物)，考量本案基地街廓特性鄰近捷運站及公車站，故於景平路側退縮留設 6 公尺人行步道，串聯現行捷運景安站周邊之人行步道，提供寬敞及順暢之人行動線及行人停等空間，另於明義街 11 巷及景安路

132 巷退縮留設 4 公尺人行步道並搭配植栽綠化設計，以形塑安全、良好之步行環境與都市景觀。

本案建築規劃為地上 24 層、屋突 3 層，建物高度 82.8 公尺，為減少對都市的壓迫感，將量體集中設計，周圍留出公共開放空間，並結合綠建築設計概念，注入綠帶景觀於原本密集之都市景觀中，以提供優質完善之社區空間，進而改善都市市容，以達都市更新之目標。

(四)基地內建築規劃原則

本案建築量體設計為地上 24 層、地下 6 層之鋼筋混凝土造建築物(B6~5F 為 SRC、其餘為 RC)。更新後規劃地下一層防空避難室兼停車空間，其餘地下二至六層停車空間；一層店鋪、門廳、管委會；二層辦公室、集合住宅、集合住宅(社會住宅)；三至四層公益設施、集合住宅(社會住宅)；五層公益設施、集合住宅(社會住宅)、集合住宅；六層集合住宅、集合住宅(社會住宅)；七至二十層集合住宅。

項目	更新後計畫 使用強度	相關建築法規	檢討結果	
建築面積 建蔽率	1,438.06 m ² 39.39%	最高 1,825.64 m ² 最高 50%	符合規定 符合規定	
	容積樓地板面積 容積率	23,660.37 m ² 648.00%	最高容積樓地板面積＝基準容積+申請都市更新獎勵容積+申請容積移轉面積＝23,660.54 m ² 最高 23,660.54 m ² +3,651.28 m ² ×100%＝648.01%	符合規定 符合規定
停車	汽車	293 輛	商業使用：(2,632.49-300)÷150＝16 輛 社會住宅：4,068.34÷150＝28 輛 集合住宅：23,848.99÷150＝159 輛 合計法定車位共 203 輛	符合規定
	機車	400 輛	依「新北市都市更新審議原則」第 14 點規定：住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。	符合規定
	自行車位替代機車位	B1/7 輛	戶數 407 戶-實設機車 400 輛＝7 輛，本案以 7 輛自行車位替代機車位。	
	公眾使用自行車	1F(室外) /62 輛	應設機車數量 407 輛×15%＝62 輛	符合規定
	社宅自行車	B1/15 輛	社會住宅 60 戶×1/4＝15 輛	符合規定
開挖率	60.97%	(500 m ² ×70%+3,151.28 m ² ×60%)÷3,651.28 m ² ×100%＝61.37%	符合規定	

三、設計圖說

8米 景安路 132巷

現有道路

地下南山溝範圍

Y1-Y4

X1-X6

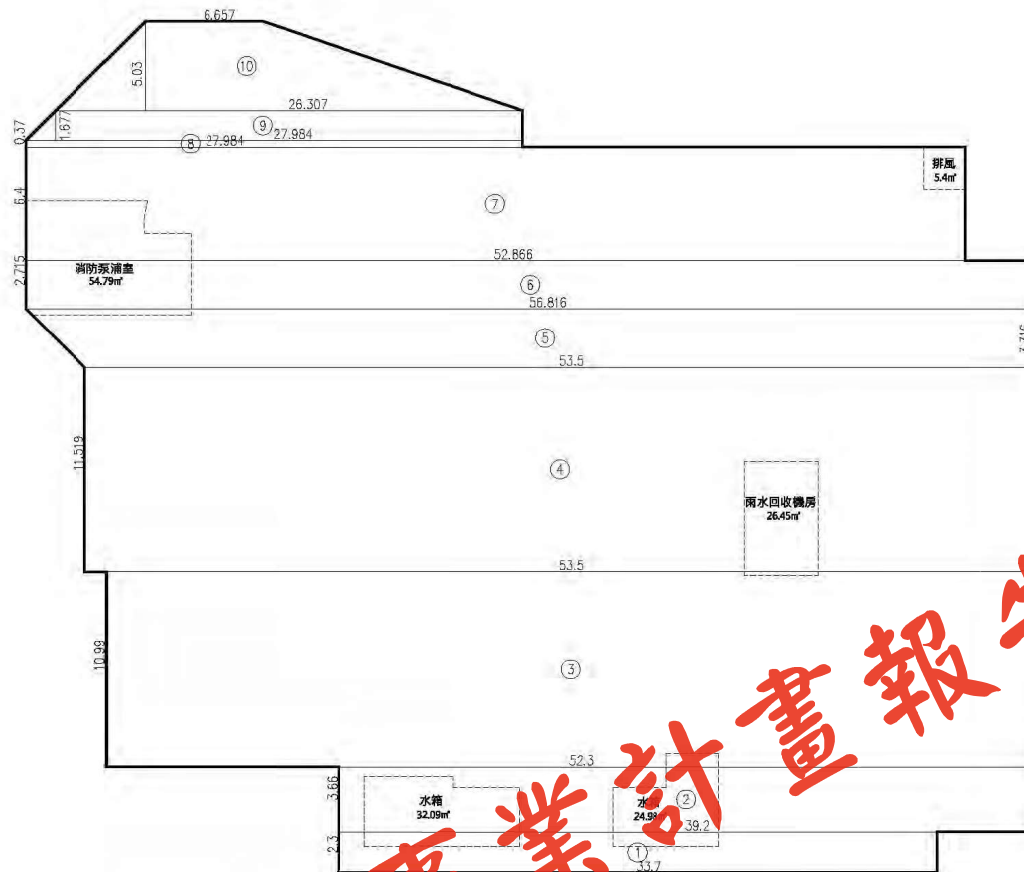
變更內容說明：

- 調整開挖範圍。
- 調整梯廳進出動線。
- 汽車位數由55部調整為58部。

40米 景平路

圖 11-4-1 地下六層平面圖(變更後)S=1:300

圖 11-4-1 地下六層平面圖(變更後)S=1:300



/樓地板面積:

- ① $23.71 \times 3.37 = 79.51$
 ② $5.03 \times 1.67 = 8.40$
 ③ $52.816 \times 6.4 = 338.34$
 ④ $52.816 \times 1.67 = 88.19$
 ⑤ $(3.316 + 53.5) \times 3.316 / 2 = 182.9$
 ⑥ $52.816 \times 1.67 = 88.19$
 ⑦ $52.816 \times 6.4 = 338.34$
 ⑧ $27.984 \times 0.37 = 10.35$
 ⑨ $(27.984 + 26.307) \times 1.67 / 2 = 45.52$
 ⑩ $(26.307 + 6.657) \times 5.03 / 2 = 82.9$
 + ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ = 2226.3 m^2
 $77.51 + 143.47 + 574.78 + 616.27 + 182.9 + 154.26 + 338.34 + 10.35 + 45.52 + 82.9 = 2226.3m^2$

地下六層樓地板面積計算示意圖

/ 地下六層樓地板面積:

樓地板面積: 2226.3 m^2

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \dots + \textcircled{9} + \textcircled{10} = 2226.3m^2$$

/地下六層停車位數量:

車輛類型	固定停車	活動停車	合計數量	其他	合計	備註(m ²)
大車位 250x600	0	0	1	0	1	15
中車位 250x550	0	0	47	0	47	646.25
中車位 230x550	0	0	9	0	9	113.85
機車位 350x600	0	0	1	0	1	21
一級停車合計	0	0	58	0	58	796.1
汽車合計	0	0	58	0	58	796.1

自設汽車位:58輛(編號:1~58)

消防泵浦室面積: 54.79 m^2 雨水回收機房面積: 26.45 m^2 水箱面積: 32.09 + 24.98 = 57.07 m^2 排風管道面積: 5.4 m^2

(聽證版)

變更內容說明:

1. 配合平面變更設計,調整面積計算。

圖 11-5-1 地下六層面積計算圖(變更後)S=1:300

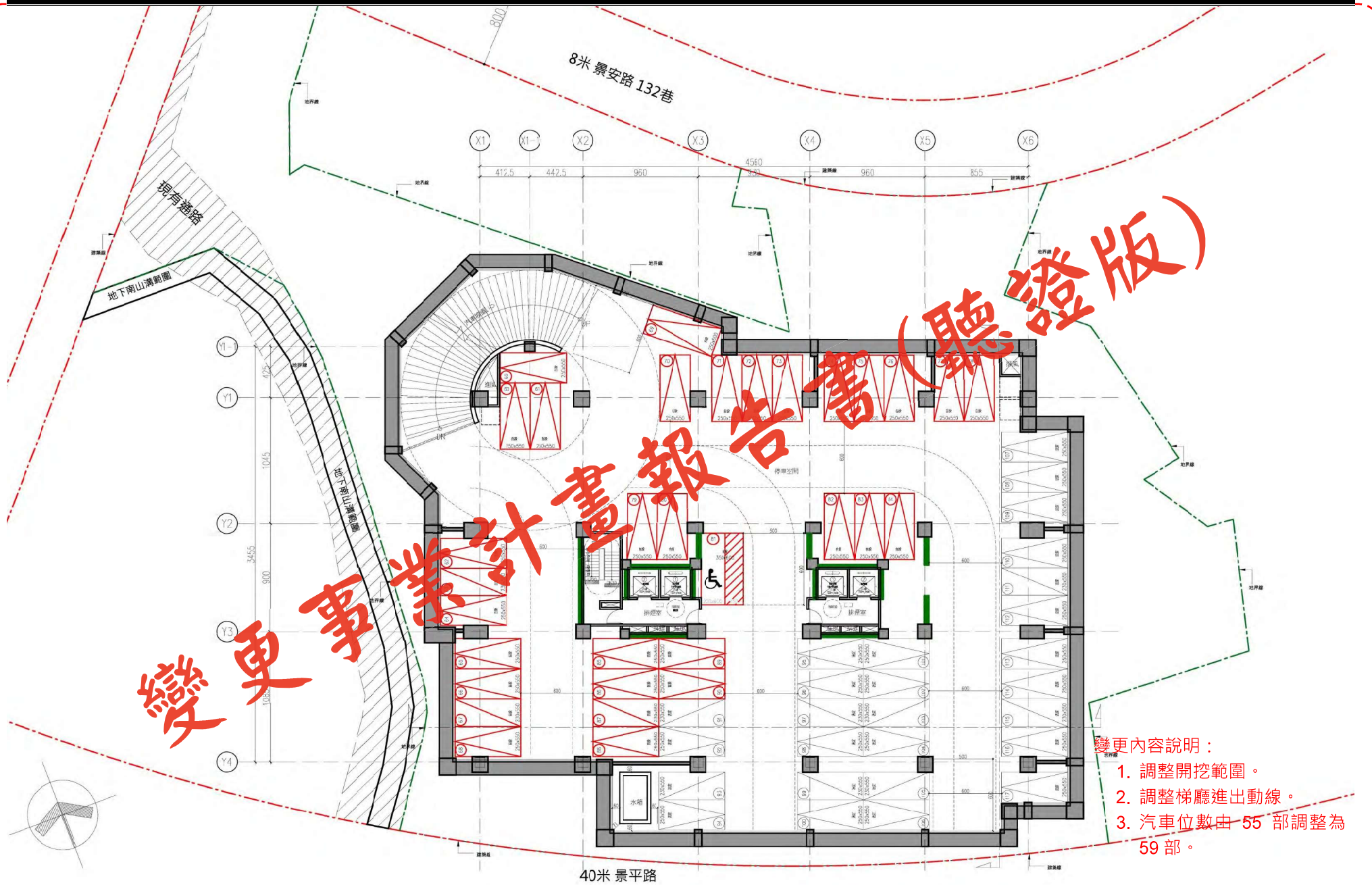
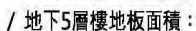


圖 11-6-1 地下五層平面圖(變更後)S=1:300

樓地板面積： 2226.3m²

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \dots + \textcircled{9} + \textcircled{10} = 2226.3 \text{ m}^2$$

/地下五層停車位數量:

车型型号	法定功率	发动机功率	传动效率	其他	合计	速度(m/s)
大客车 250x600	0	0	1	0	1	15
中客车 250x450	19	0	27	0	46	632.9
中客车 230x450	8	0	3	0	11	139.15
载货半挂 350x600	0	0	1	0	1	21
一列车功率合计	27	0	32	0	59	807.65
汽车功率	27	0	32	0	59	807.65

法定汽車位:27輛(編號:91~117)

☒ 自設汽車位:32輛(編號:59~90)

水箱面積: 9.22 m²

排風管道面積: 5.4 m²

進風管道面積: 7.33 m^2

/樓地板面積:

① $2.6 = 77.51$
 ② $0.66 = 143.47$
 ③ $0.99 = 574.78$
 ④ $1.519 = 616.27$
 ⑤ $(56.816 + 33.5) \times 3.316 / 2 = 182.9$
 ⑥ $56.816 \times 2.715 = 154.26$
 ⑦ $52.866 \times 6.4 = 338.34$
 ⑧ $27.984 \times 0.37 = 10.35$
 ⑨ $(27.984 + 6.657) \times 1.677 / 2 = 45.52$
 ⑩ $(26.307 + 6.657) \times 5.03 / 2 = 82.9$

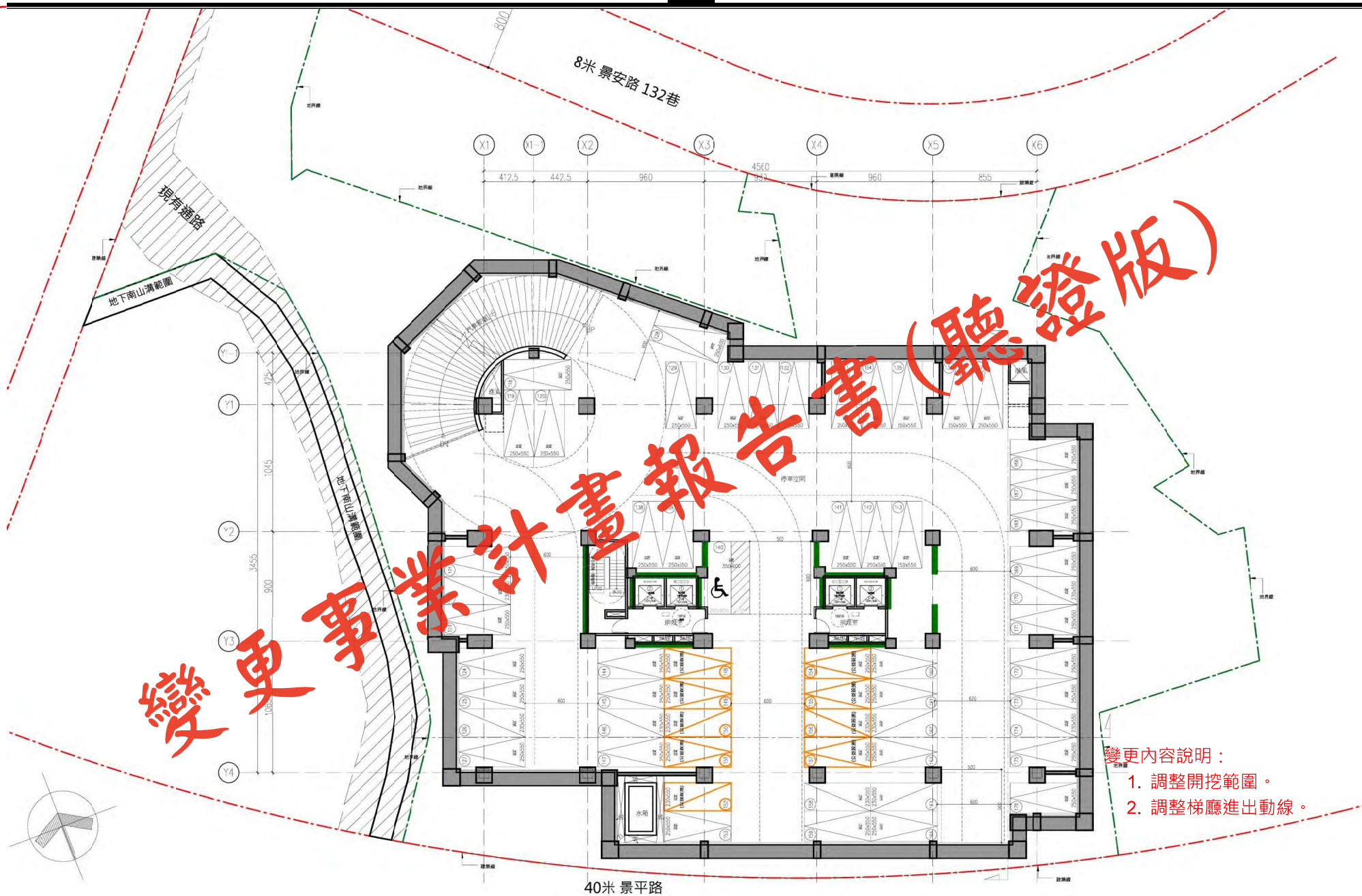
$$+ \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \textcircled{4} + \textcircled{5} + \textcircled{6} - \textcircled{7} + \textcircled{8} + \textcircled{9} + \textcircled{10} = 2226.3^{\circ}$$

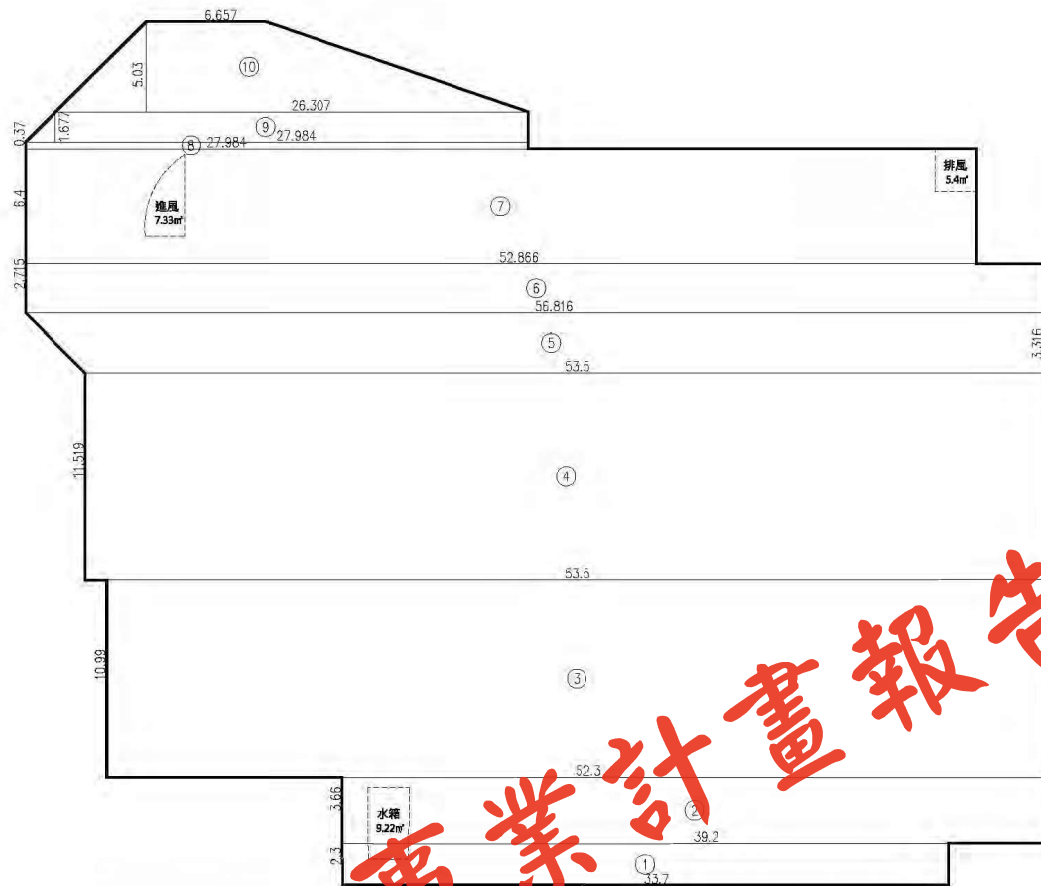
 地下5層樓地板面積計算示意圖

圖 11-7-1 地下五層面積計算圖(變更後)S=1:300

變更內容說明：

1. 配合平面變更設計，調整面積計算。





/樓地板面積:

$$\begin{aligned}
 &① 3.37 \times 3.66 = 12.34 \\
 &② 3.37 \times 3.66 = 12.34 \\
 &③ 11.519 \times 616.27 = 7091.1 \\
 &④ (3.37 + 3.37) \times 3.316 / 2 = 11.2 \\
 &⑤ 3.37 \times 2.715 = 9.15 \\
 &⑥ 52.866 \times 6.4 = 338.34 \\
 &⑦ 27.984 \times 0.37 = 10.35 \\
 &⑧ (27.984 + 26.307) \times 1.677 / 2 = 45.52 \\
 &⑨ (26.307 + 6.657) \times 5.03 / 2 = 82.9 \\
 &⑩ 77.51 + 143.47 + 574.78 + 616.27 + 182.9 + 154.26 + 338.34 + 10.35 + 45.52 + 82.9 = 2226.3\text{㎡}
 \end{aligned}$$

地下4層樓地板面積計算示意圖

/ 地下4層樓地板面積:

樓地板面積: 2226.3㎡

$$① + ② + ③ + \dots + ⑨ + ⑩ = 2226.3\text{㎡}$$

/地下四層停車位數量:

車位型式	法定停車	實際停車	合計數量	備註	合計	備註(m ²)
大車位 250x600	1	0	0	0	1	15
中車位 250x550	46	0	0	0	46	632.5
中車位 230x550	11	0	0	0	11	139.15
臨時車位 350x600	1	0	0	0	1	21
一般停車合計	59	0	0	0	59	807.65
汽車合計	59	0	0	0	59	807.65

法定汽車位:59輛(編號:118~176)

水箱面積: 9.22㎡

排風管道面積: 5.4㎡

進風管道面積: 7.33㎡

變更內容說明:

1. 配合平面變更設計,調整面積計算。

圖 11-9-1 地下四層面積計算圖(變更後)S=1:300

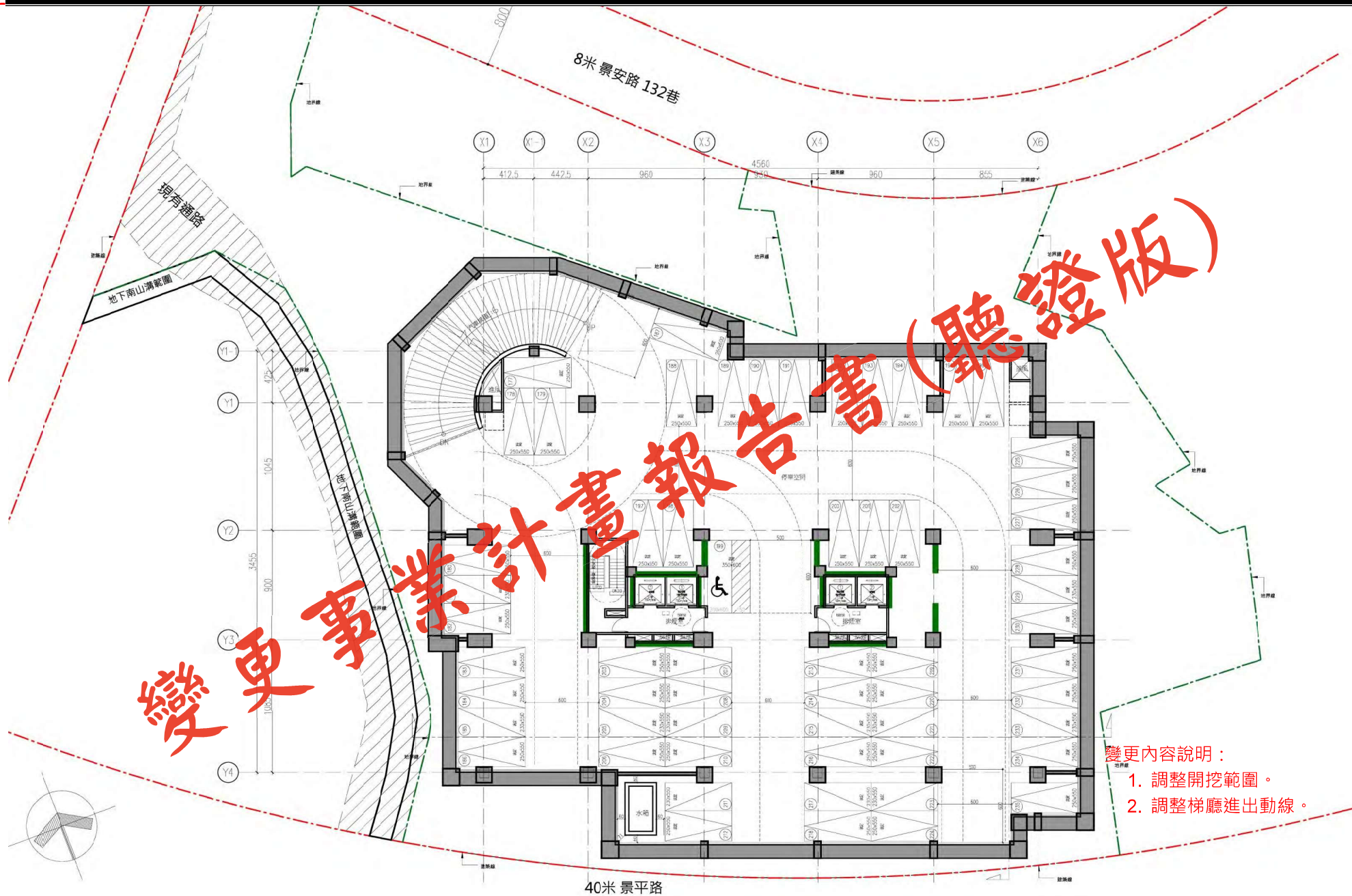
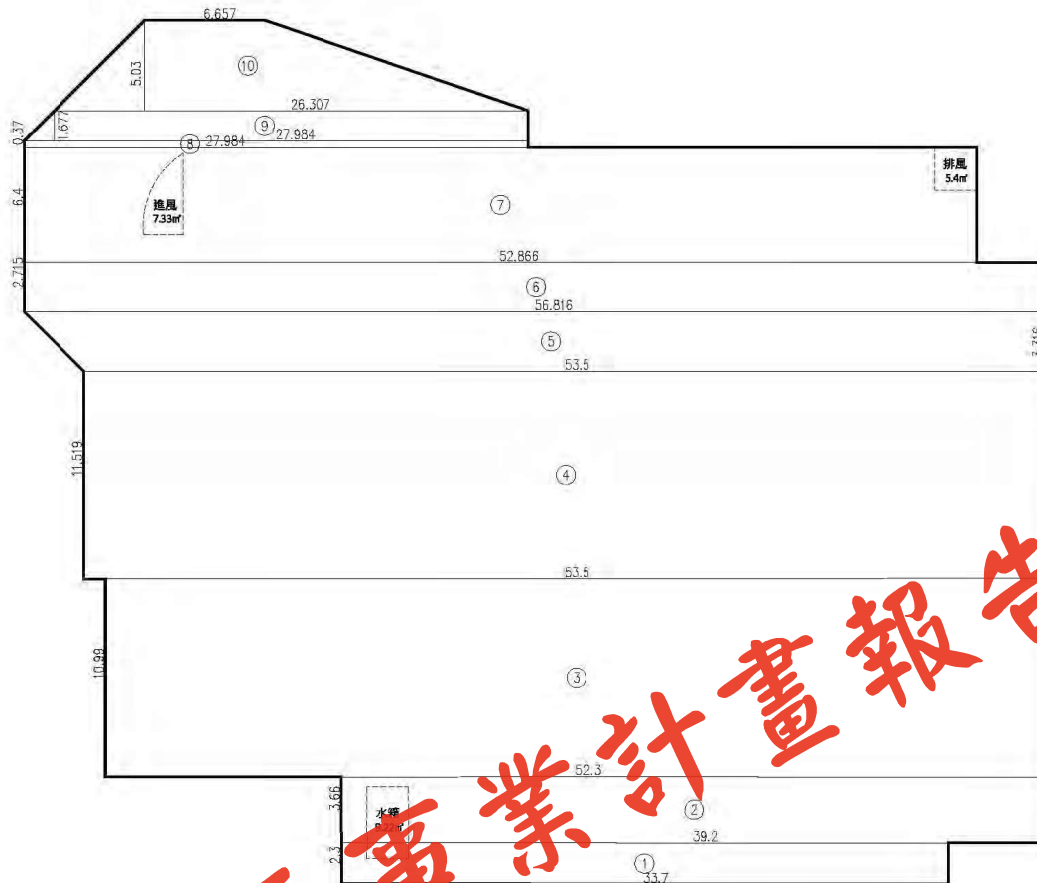


圖 11-10-1 地下三層平面圖(變更後)S=1:300



/樓地板面積:

$$\begin{aligned}
 & 1) 77.51 \\
 & 2) 143.47 \\
 & 3) 574.78 \\
 & 4) 616.27 \\
 & 5) 182.9 \\
 & 6) 154.26 \\
 & 7) 338.34 \\
 & 8) 10.35 \\
 & 9) 45.52 \\
 & 10) 82.9 \\
 & + ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ - ⑨ + ⑩ = 2226.3\text{m}^2 \\
 & 77.51+143.47+574.78+616.27+182.9+154.26+338.34+10.35+45.52+82.9=2226.3\text{m}^2
 \end{aligned}$$

地下三層樓地板面積計算示意圖

/ 地下三層樓地板面積:

樓地板面積: 2226.3m²

$$① + ② + ③ + \dots + ⑨ + ⑩ = 2226.3\text{m}^2$$

/地下三層停車位數量:

車輛類型	法定停車	實際停車	合計數量	其他	合計	備註(m²)
大車庫	250x600	1	0	0	1	15
中車庫	250x550	46	0	0	46	632.5
小車庫	230x550	11	0	0	11	139.15
總計	350x600	1	0	0	1	21
一、二層停車位合計		59	0	0	59	807.65
共計		59	0	0	59	807.65

法定汽車位:59輛(編號:177~235)

水箱面積: 9.22 m²

排風管道面積: 5.4 m²

進風管道面積: 7.33 m²

變更內容說明:

1. 配合平面變更設計,調整面積計算。

圖 11-11-1 地下三層面積計算圖(變更後)S=1:300

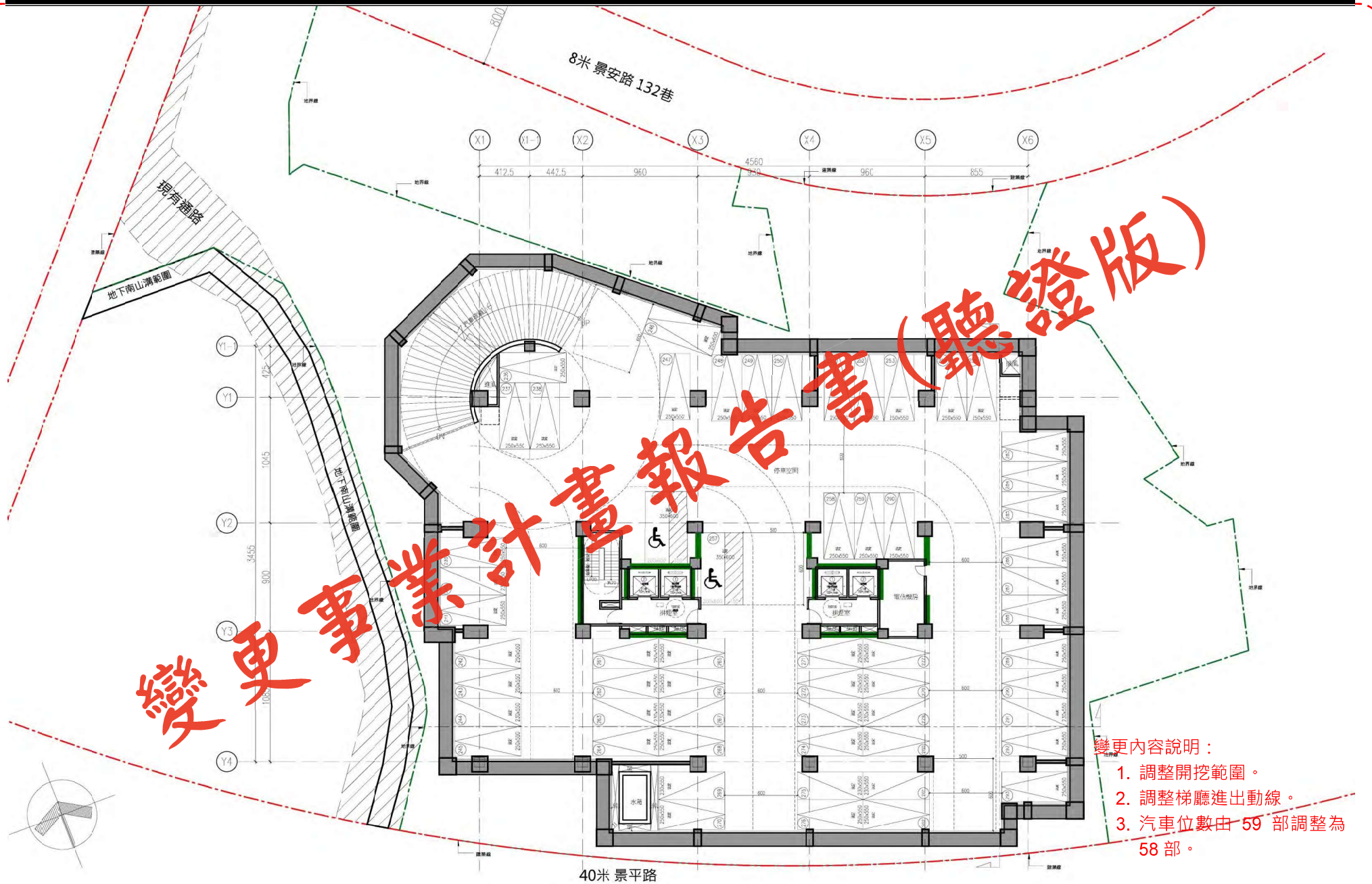
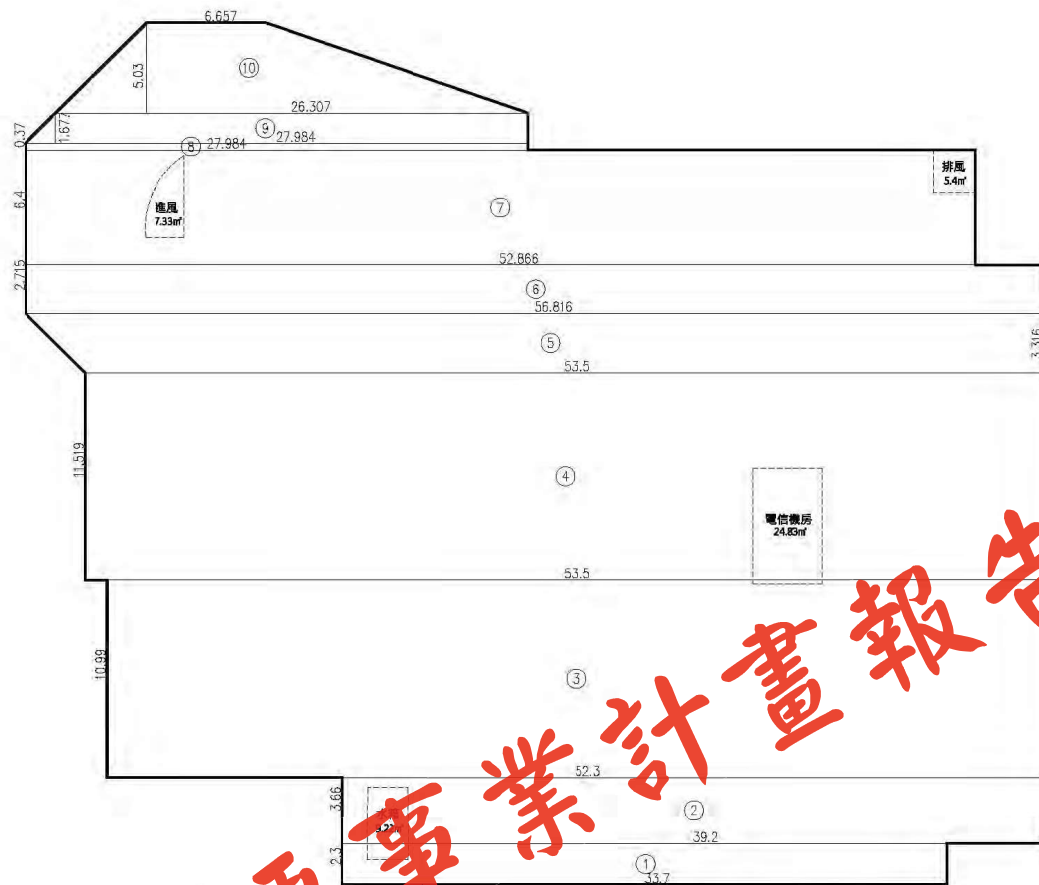


圖 11-12-1 地下二層平面圖(變更後)S=1:300



樓地板面積：

$$\begin{aligned}
 & 1) 2.3 \times 3.66 = 8.418 \\
 & 2) 2.3 \times 3.66 = 8.418 \\
 & 3) 2.3 \times 3.66 = 8.418 \\
 & 4) 52.866 \times 11.519 = 608.97 \\
 & 5) (56.816 + 53.5) \times 3.316 / 2 = 182.9 \\
 & 6) 56.816 \times 2.715 = 154.26 \\
 & 7) 52.866 \times 6.4 = 338.34 \\
 & 8) 27.984 \times 0.37 = 10.35 \\
 & 9) (27.984 + 26.307) \times 1.677 / 2 = 45.52 \\
 & 10) (26.307 + 6.657) \times 5.03 / 2 = 82.9 \\
 & + 1) + 2) + 3) + 4) + 5) + 6) + 7) + 8) + 9) + 10) = 2226.3\text{m}^2 \\
 & 77.51 + 143.47 + 574.78 + 616.27 + 182.9 + 154.26 + 338.34 + 10.35 + 45.52 + 82.9 = 2226.3\text{m}^2
 \end{aligned}$$

圖 11-13-1 地下二層樓地板面積計算示意圖

/ 地下二層樓地板面積：

樓地板面積：2226.3m²

$$① + ② + ③ + \dots + ⑨ + ⑩ = 2226.3\text{m}^2$$

/ 地下二層停車位數量：

車位型式	法定標準	實際標準	自行車	其他	合計	面積(m ²)
大車位	250x600	1	0	0	1	15
中車位	250x550	44	0	0	44	606
小車位	230x550	11	0	0	11	139.15
通車位	350x600	2	0	0	2	42
一層停車合計		58	0	0	58	801.15
二層停車		58	0	0	58	801.15

法定汽車位:58輛(編號:236~293)

水箱面積：9.22m²排風管道面積：5.4m²進風管道面積：7.33m²電信機房面積：24.83m²

變更內容說明：

1. 配合平面變更設計，調整面積計算。

圖 11-13-1 地下二層面積計算圖(變更後)S=1:300

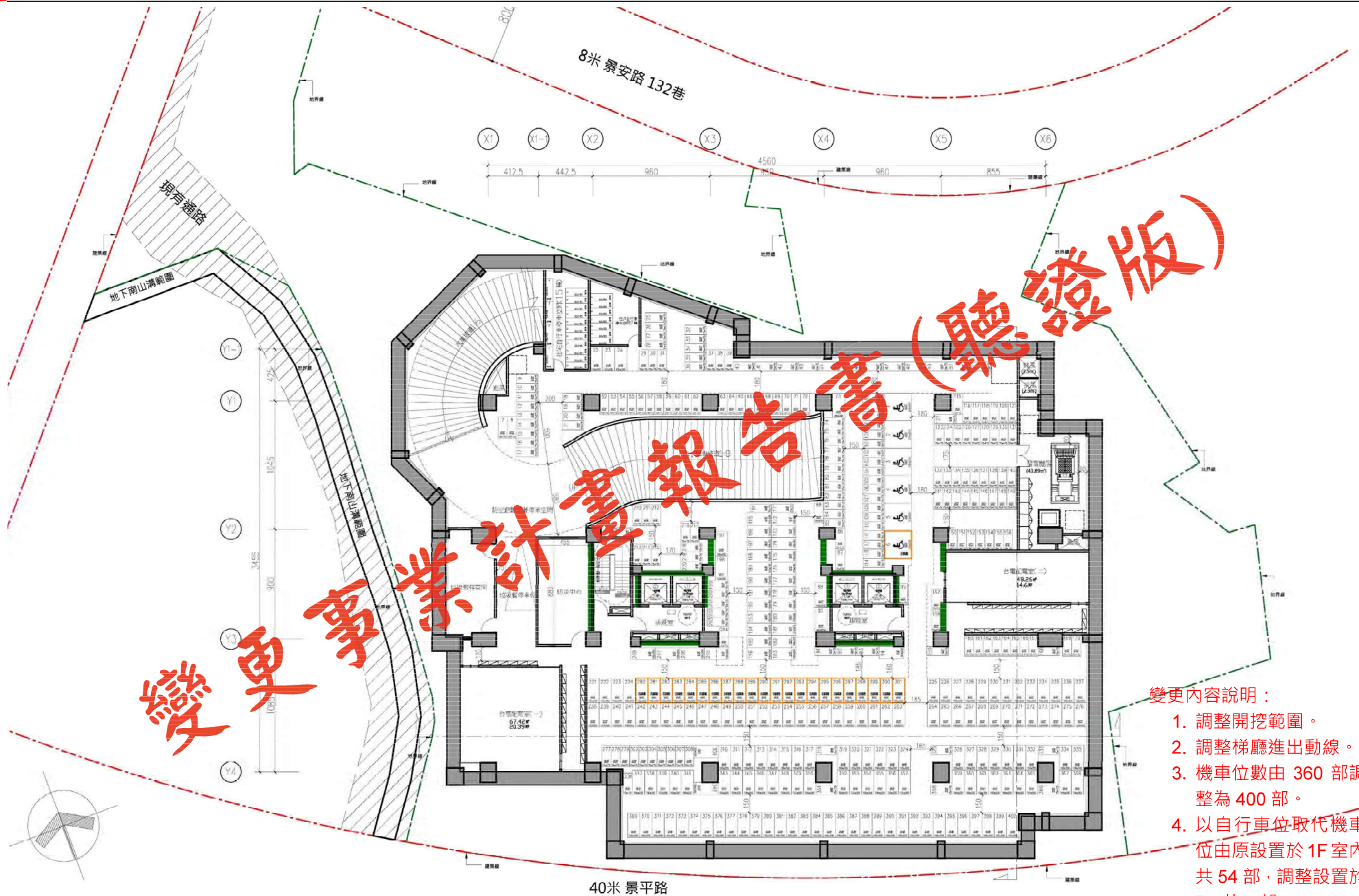
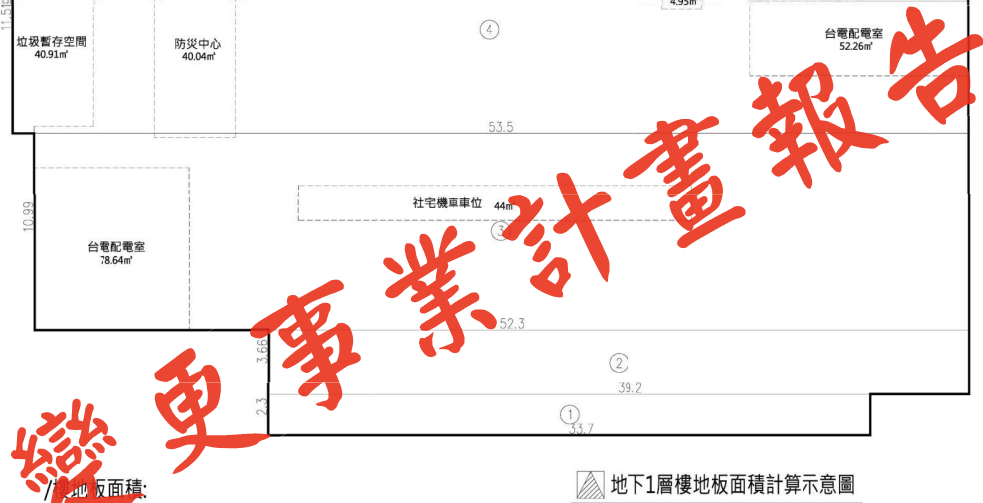


圖 11-14-1 地下一層平面圖(變更後)S=1:300



- ① $33.7 \times 2.3 = 77.31$
- ② $39.2 \times 3.66 = 143.47$
- ③ $52.3 \times 10.99 = 574.78$
- ④ $53.5 \times 11.519 = 616.27$
- ⑤ $(56.816 + 53.5) \times 3.316 / 2 = 182.9$
- ⑥ $56.816 \times 2.715 = 154.26$
- ⑦ $52.866 \times 6.4 = 338.34$
- ⑧ $27.984 \times 0.37 = 10.35$
- ⑨ $(27.984 + 26.307) \times 1.677 / 2 = 45.52$
- ⑩ $(26.307 + 6.657) \times 5.03 / 2 = 82.9$

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ = 2226.3 m^3
 $77.51 + 143.47 + 574.78 + 616.27 + 182.9 + 154.26 + 338.34 + 10.35 + 45.52 + 82.9 = 2226.3 \text{ m}^3$

樓地板面積： 2226.3㎡

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \dots + \textcircled{9} + \textcircled{10} = 2226.3 \text{ m}^2$$

/地下一層停車位數量：

单位形式	住宅停车位	其他停车位	自行车库	其他	合计	面积(m ²)
标准 100x200	200	0	0	0	200	40,000
标准 75x175	194	0	0	0	194	25,462.5
减库面积 225x220	6	0	0	0	6	29,250
标准合计	400	0	0	0	400	684,325
住宅自行车库合计	15	0	0	0	15	16,685
住宅自行车库合计	7	0	0	0	7	7,777

- ☐ 法定機車位:400輛(編號:1~400)
☐ 社會住宅自行車位:15輛(編號:1~15)
☐ 住宅自行車位:7輛(編號:1~7)

發電機房面積：

垃圾暫存空間：

台電配電室面積： $273.64 - 52.75 = 130.9\text{m}^2$

防災中心面積: $0.04 \text{ m}^2 > 40 \text{ m}^2$ OK!

排風管道面積: 5.35m²

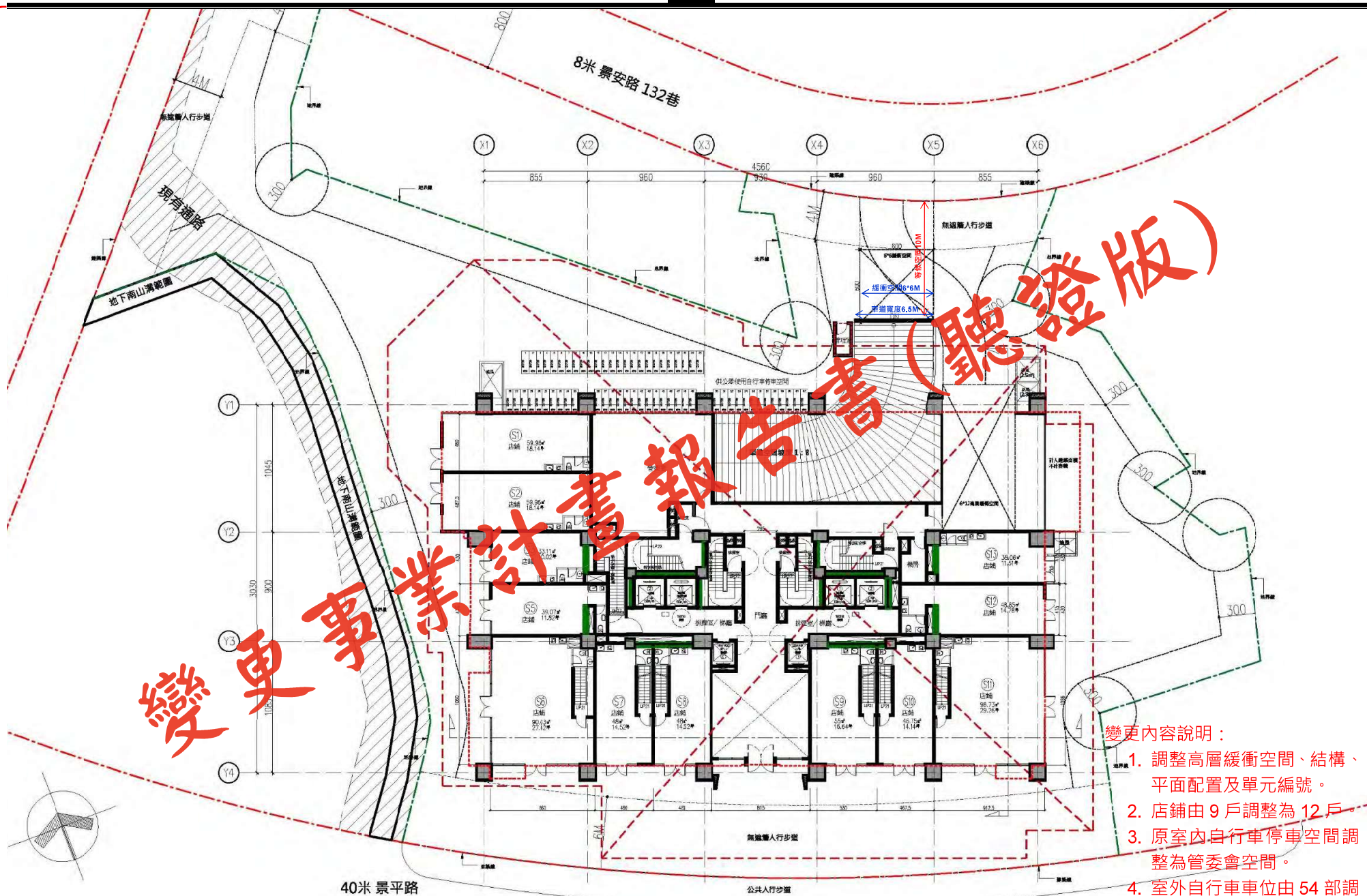
送風管道面積: 7.33m²

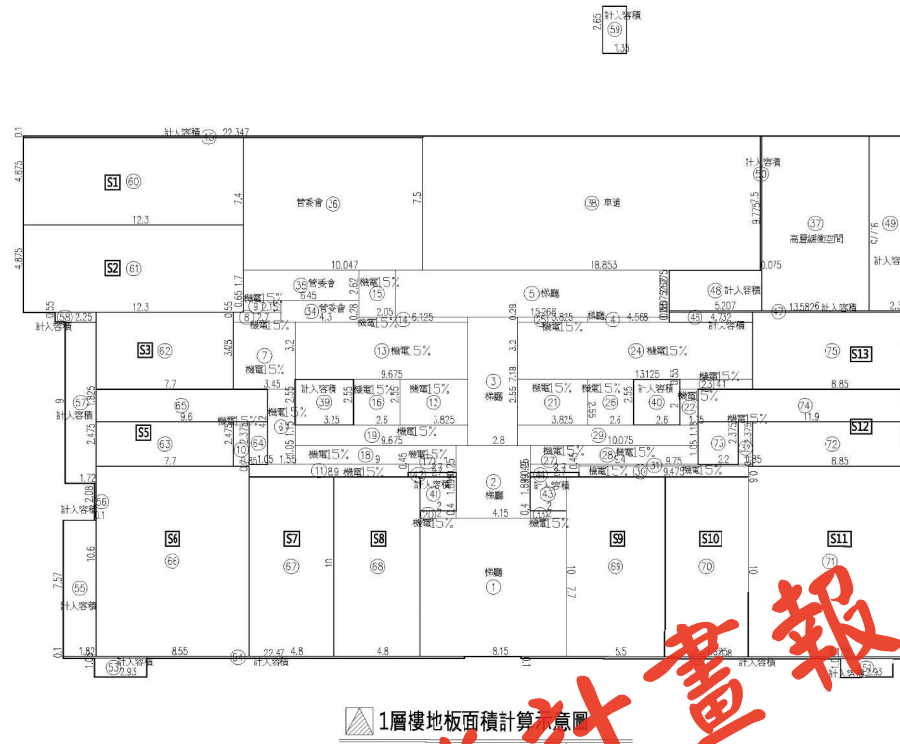
 地下1層樓地板面積計算示意圖

變更內容說明：

1. 配合平面變更設計，調整面積計算。

圖 11-15-1 地下一層面積計算圖(變更後)S=1:300





① 8.15X7.7=62.76	②⑧ 2.6X2.55=6.63	⑤⑨ 3.82X2.55=9.75
② 4.15X4.049=16.8	②⑦ 2.7X0.45=1.22	⑤⑩ 3.82X2.55=9.75
③ 2.8X7.18=20.1	②⑨ 9.4X1.05=9.87	⑤⑪ 3.82X2.55=9.75
④ 4.568X0.28=1.28	②⑩ 10.07X0.55=11.59	⑤⑫ 3.82X2.55=9.75
⑤ 15.263X2.62=40	③① 9.4X1.05=9.87	⑤⑬ 3.82X2.55=9.75
⑥ 1.95X4.2=8.19	③② 9.75X0.55=5.36	⑤⑭ 3.82X2.55=9.75
⑦ 3.45X3.75=12.94	③③ 0.8X0.55=0.44	⑤⑮ 3.82X2.55=9.75
⑧ 2.7X0.55=1.49	③④ 2X0.55=1.1	⑤⑯ 3.82X2.55=9.75
⑨ 2.15X0.55=1.18	③⑤ 4.3X1.05=4.52	⑤⑰ 3.82X2.55=9.75
⑩ 0.85X0.55=0.47	③⑥ 6.45X1.05=6.77	⑤⑱ 3.82X2.55=9.75
⑪ 8.6X0.55=4.73	③⑦ 10.04X0.55=5.52	⑤⑲ 3.82X2.55=9.75
⑫ 3.82X2.55=9.75	③⑧ 6X9.75=58.65	⑤⑳ 3.82X2.55=9.75
⑬ 9.675X2.55=24.68	③⑨ 18.853X7.5=141.4	⑤㉑ 3.82X2.55=9.75
⑭ 6.125X0.25=1.53	③⑩ 3.25X2.55=8.29	⑤㉒ 3.82X2.55=9.75
⑮ 2.05X2.62=5.36	③⑪ 2.6X2.55=6.63	⑤㉓ 3.82X2.55=9.75
⑯ 2.8X2.55=7.14	③⑫ 2X1.899=3.8	⑤㉔ 3.82X2.55=9.75
⑰ 2.7X0.45=1.22	③⑬ 2.7X0.25=0.68	⑤㉕ 3.82X2.55=9.75
⑱ 9X1.05=9.45	③⑭ 2X1.899=3.8	⑤㉖ 3.82X2.55=9.75
⑲ 9.675X1.15=11.13	③⑮ 2.7X0.25=0.68	⑤㉗ 3.82X2.55=9.75
⑳ 2X0.4=0.8	③⑯ 22.347X0.1=2.23	⑤㉘ 3.82X2.55=9.75
㉑ 3.825X2.55=9.75	③⑰ 4.732X0.55=2.6	⑤㉙ 3.82X2.55=9.75
㉒ 1.05X2=2.1	③⑱ 13.582X0.075=1.02	⑤㉚ 3.82X2.55=9.75
㉓ 4.1X0.55=2.26	③㉑ 5.207X2.275=11.85	⑤㉛ 3.82X2.55=9.75
㉔ 13.125X3.2=42	③㉒ 2.375X9.775=23.22	⑤㉜ 3.82X2.55=9.75
㉕ 3.825X0.28=1.07	③㉓ 0.075X7.5=0.56	⑤㉝ 3.82X2.55=9.75

/ 1層樓地板面積：

樓地板面積： 1409.51㎡

$$① + ② + ③ + \dots + ⑦ + ⑧ = 1409.51 \text{ ㎡}$$

/ 梯廳+陽台面積檢討：

$$\text{梯廳： } ① + ② + \dots + ⑤ = 140.94 \text{ ㎡} < 1438.06 \times 10\% = 143.81 \text{ ㎡ OK}$$

/ 特別安全梯、緊急升降機、排煙室及機電管道設備面積：

$$⑥ + ⑦ + \dots + ⑩ = 203.68 \text{ ㎡}$$

/ 車道面積：

$$⑪ = 140.24 \text{ ㎡}$$

/ 管委會空房面積：

$$⑫ + ⑬ = 90.48 \text{ ㎡}$$

/ 高層緩衝空間面積：

$$⑭ = 58.65 \text{ ㎡}$$

/ 容積面積檢討：

$$1409.51 - 140.94 - 203.68 - 141.4 - 90.48 - 58.65 = 774.36 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S1戶： } ① = 59.96 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S2戶： } ② = 59.96 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S3戶： } ③ = 33.11 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S5戶： } ⑤ + ⑥ + ⑦ = 39.07 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S6戶： } ⑧ = 90.63 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S7戶： } ⑨ = 48 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S8戶： } ⑩ = 48 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S9戶： } ⑪ = 55 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S10戶： } ⑫ = 46.75 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S11戶： } ⑬ = 96.73 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S12戶： } ⑭ + ⑮ + ⑯ = 48.85 \text{ ㎡}$$

$$\text{※ S13戶： } ⑰ = 38.06 \text{ ㎡}$$

變更內容說明：

1. 配合平面變更設計，調整面積計算。

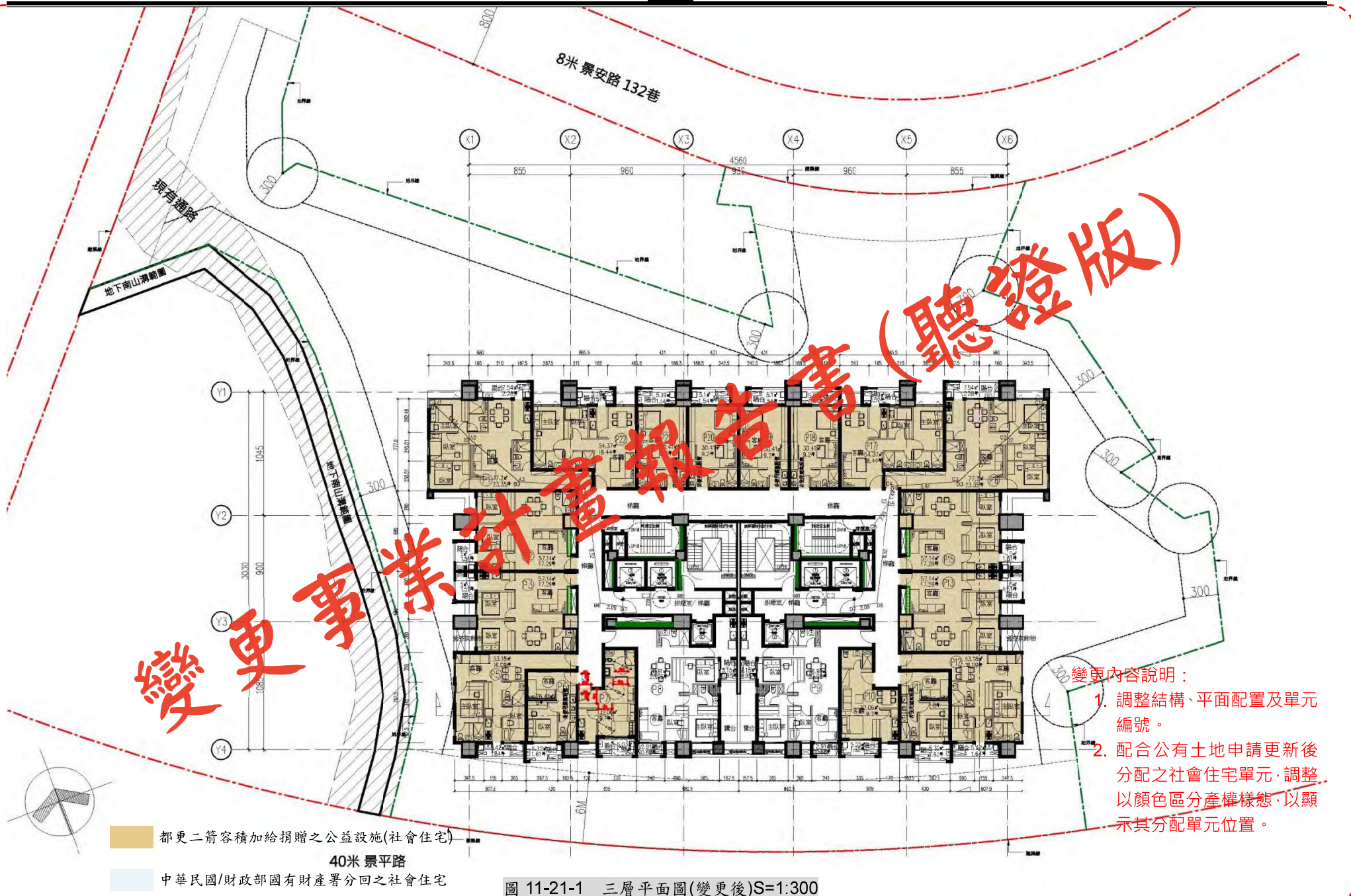
圖 11-18-1 一層面積計算圖(變更後)S=1:300

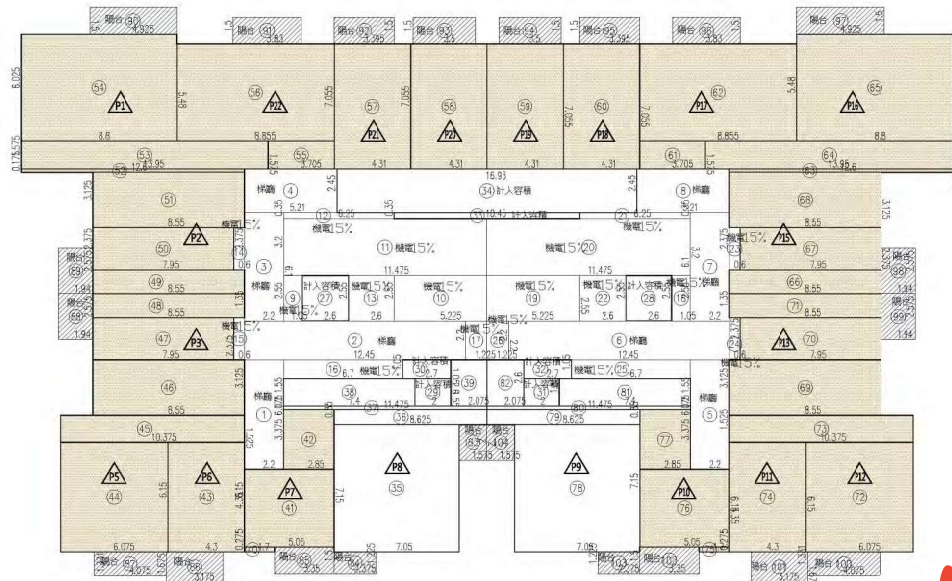




2層樓地板面積計算示意圖

1 3.875X2.2=8.53	28 2.6X2.55=6.63	55 3.705X1.575=5.84	69 8.55X1.5=12.83
2 3.875X2.2=8.53	29 2X0.45=0.9	56 8.85X5.48=48.53	70 4.8X1.5=7.2
3 2.2X6.1=13.42	30 7.725X2.2=17	57 12.6X0.175=2.21	71 4.8X1.5=7.2
4 2.2X6.1=13.42	31 9.6X0.7=6.72	58 13.95X1.575=21.97	72 5.5X1.5=8.25
5 10.45X0.07=0.73	32 2X0.4=0.8	59 8.8X6.025=53.02	73 4.75X5=7.01
6 27.35X2.45=67.01	33 0.675X3.425=2.31	60 8.55X1.35=11.54	74 4.75X5=7.01
7 1.05X2.55=2.68	34 0.675X3.075=2.08	61 7.875X3.425=26.97	75 7.875X5=39.38
8 7X3.48=24.36	35 2.6X2.55=6.63	62 7.875X3.425=26.97	76 7.875X5=39.38
9 6.25X0.07=0.44	36 2.6X2.55=6.63	63 7.875X3.425=26.97	77 7.875X5=39.38
10 0.675X1.15=0.78	37 2X2.149=4.3	64 8.55X1.35=11.54	78 7.875X5=39.38
11 3.875X2.55=9.75	38 7.875X2.475=19.49	65 8.55X1.35=11.54	79 7.875X5=39.38
12 3.075X3.48=10.7	39 8.55X1.35=11.54	66 8.55X1.35=11.54	80 7.875X5=39.38
13 2.6X2.55=6.63	40 8.55X1.35=11.54	67 8.55X1.35=11.54	81 7.875X5=39.38
14 2X0.45=0.9	41 7.875X3.425=26.97	68 8.55X1.35=11.54	82 7.875X5=39.38
15 7.725X2.2=17	42 7.875X3.425=26.97	69 8.55X1.35=11.54	83 7.875X5=39.38
16 9.6X0.7=6.72	43 8.55X1.35=11.54	70 8.55X1.35=11.54	84 7.875X5=39.38
17 0.675X3.425=2.31	44 8.55X1.35=11.54	71 8.55X1.35=11.54	85 7.875X5=39.38
18 0.675X3.425=2.31	45 8.55X1.35=11.54	72 8.55X1.35=11.54	86 7.875X5=39.38
19 2X0.4=0.8	46 8.55X1.35=11.54	73 8.55X1.35=11.54	87 7.875X5=39.38
20 0.675X3.425=2.31	47 8.55X1.35=11.54	74 8.55X1.35=11.54	88 7.875X5=39.38
21 3.875X2.55=9.75	48 8.55X1.35=11.54	75 8.55X1.35=11.54	89 7.875X5=39.38
22 3.075X3.48=10.7	49 8.55X1.35=11.54	76 8.55X1.35=11.54	90 7.875X5=39.38
23 1.05X2.55=2.68	50 8.55X1.35=11.54	77 8.55X1.35=11.54	91 7.875X5=39.38
24 7X3.48=24.36	51 8.55X1.35=11.54	78 8.55X1.35=11.54	92 7.875X5=39.38
25 6.25X0.07=0.44	52 8.55X1.35=11.54	79 8.55X1.35=11.54	93 7.875X5=39.38
26 0.675X3.425=2.31	53 8.55X1.35=11.54	80 8.55X1.35=11.54	94 7.875X5=39.38
27 1.05X2.55=2.68	54 8.55X1.35=11.54	81 8.55X1.35=11.54	95 7.875X5=39.38
28 7.875X2.475=19.49	55 8.55X1.35=11.54	82 8.55X1.35=11.54	96 7.875X5=39.38
29 8.55X1.35=11.54	56 8.55X1.35=11.54	83 8.55X1.35=11.54	97 7.875X5=39.38
30 7.875X3.425=26.97	57 8.55X1.35=11.54	84 8.55X1.35=11.54	98 7.875X5=39.38
31 8.55X1.35=11.54	58 8.55X1.35=11.54	85 8.55X1.35=11.54	99 7.875X5=39.38
32 7.875X3.425=26.97	59 8.55X1.35=11.54	86 8.55X1.35=11.54	100 7.875X5=39.38
33 8.55X1.35=11.54	60 8.55X1.35=11.54	87 8.55X1.35=11.54	101 7.875X5=39.38
34 7.875X3.425=26.97	61 8.55X1.35=11.54	88 8.55X1.35=11.54	102 7.875X5=39.38
35 8.55X1.35=11.54	62 8.55X1.35=11.54	89 8.55X1.35=11.54	103 7.875X5=39.38
36 7.875X3.425=26.97	63 8.55X1.35=11.54	90 8.55X1.35=11.54	104 7.875X5=39.38
37 8.55X1.35=11.54	64 8.55X1.35=11.54	91 8.55X1.35=11.54	105 7.875X5=39.38
38 7.875X3.425=26.97	65 8.55X1.35=11.54	92 8.55X1.35=11.54	106 7.875X5=39.38
39 8.55X1.35=11.54	66 8.55X1.35=11.54	93 8.55X1.35=11.54	107 7.875X5=39.38
40 7.875X3.425=26.97	67 8.55X1.35=11.54	94 8.55X1.35=11.54	108 7.875X5=39.38
41 8.55X1.35=11.54	68 8.55X1.35=11.54	95 8.55X1.35=11.54	109 7.875X5=39.38
42 7.875X3.425=26.97	69 8.55X1.35=11.54	96 8.55X1.35=11.54	110 7.875X5=39.38
43 8.55X1.35=11.54	70 8.55X1.35=11.54	97 8.55X1.35=11.54	111 7.875X5=39.38
44 7.875X3.425=26.97	71 8.55X1.35=11.54	98 8.55X1.35=11.54	112 7.875X5=39.38
45 8.55X1.35=11.54	72 8.55X1.35=11.54	99 8.55X1.35=11.54	113 7.875X5=39.38
46 7.875X3.425=26.97	73 8.55X1.35=11.54	100 8.55X1.35=11.54	114 7.875X5=39.38
47 8.55X1.35=11.54	74 8.55X1.35=11.54	101 8.55X1.35=11.54	115 7.875X5=39.38
48 7.875X3.425=26.97	75 8.55X1.35=11.54	102 8.55X1.35=11.54	116 7.875X5=39.38
49 8.55X1.35=11.54	76 8.55X1.35=11.54	103 8.55X1.35=11.54	117 7.875X5=39.38
50 7.875X3.425=26.97	77 8.55X1.35=11.54	104 8.55X1.35=11.54	118 7.875X5=39.38
51 8.55X1.35=11.54	78 8.55X1.35=11.54	105 8.55X1.35=11.54	119 7.875X5=39.38
52 7.875X3.425=26.97	79 8.55X1.35=11.54	106 8.55X1.35=11.54	120 7.875X5=39.38
53 8.55X1.35=11.54	80 8.55X1.35=11.54	107 8.55X1.35=11.54	121 7.875X5=39.38
54 7.875X3.425=26.97	81 8.55X1.35=11.54	108 8.55X1.35=11.54	122 7.875X5=39.38
55 8.55X1.35=11.54	82 8.55X1.35=11.54	109 8.55X1.35=11.54	123 7.875X5=39.38
56 7.875X3.425=26.97	83 8.55X1.35=11.54	110 8.55X1.35=11.54	124 7.875X5=39.38
57 8.55X1.35=11.54	84 8.55X1.35=11.54	111 8.55X1.35=11.54	125 7.875X5=39.38
58 7.875X3.425=26.97	85 8.55X1.35=11.54	112 8.55X1.35=11.54	126 7.875X5=39.38
59 8.55X1.35=11.54	86 8.55X1.35=11.54	113 8.55X1.35=11.54	127 7.875X5=39.38
60 7.875X3.425=26.97	87 8.55X1.35=11.54	114 8.55X1.35=11.54	128 7.875X5=39.38
61 8.55X1.35=11.54	88 8.55X1.35=11.54	115 8.55X1.35=11.54	129 7.875X5=39.38
	89 8.55X1.35=11.54	116 8.55X1.35=11.54	130 7.875X5=39.38
	90 8.55X1.35=11.54	117 8.55X1.35=11.54	131 7.875X5=39.38
	91 8.55X1.35=11.54	118 8.55X1.35=11.54	132 7.875X5=39.38
	92 8.55X1.35=11.54	119 8.55X1.35=11.54	133 7.875X5=39.38
	93 8.55X1.35=11.54	120 8.55X1.35=11.54	134 7.875X5=39.38
	94 8.55X1.35=11.54	121 8.55X1.35=11.54	135 7.875X5=39.38
	95 8.55X1.35=11.54	122 8.55X1.35=11.54	136 7.875X5=39.38
	96 8.55X1.35=11.54	123 8.55X1.35=11.54	137 7.875X5=39.38
	97 8.55X1.35=11.54	124 8.55X1.35=11.54	138 7.875X5=39.38
	98 8.55X1.35=11.54	125 8.55X1.35=11.54	139 7.875X5=39.38
	99 8.55X1.35=11.54	126 8.55X1.35=11.54	140 7.875X5=39.38
	100 8.55X1.35=11.54	127 8.55X1.35=11.54	141 7.875X5=39.38
	101 8.55X1.35=11.54	128 8.55X1.35=11.54	142 7.875X5=39.38
	102 8.55X1.35=11.54	129 8.55X1.35=11.54	143 7.875X5=39.38
	103 8.55X1.35=11.54	130 8.55X1.35=11.54	144 7.875X5=39.38
	104 8.55X1.35=11.54	131 8.55X1.35=11.54	145 7.875X5=39.38
	105 8.55X1.35=11.54	132 8.55X1.35=11.54	146 7.875X5=39.38
	106 8.55X1.35=11.54	133 8.55X1.35=11.54	147 7.875X5=39.38
	107 8.55X1.35=11.54	134 8.55X1.35=11.54	148 7.875X5=39.38
	108 8.55X1.35=11.54	135 8.55X1.35=11.54	149 7.875X5=39.38
	109 8.55X1.35=11.54	136 8.55X1.35=11.54	150 7.875X5=39.38
	110 8.55X1.35=11.54	137 8.55X1.35=11.54	151 7.875X5=39.38
	111 8.55X1.35=11.54	138 8.55X1.35=11.54	152 7.875X5=39.38
	112 8.55X1.35=11.54	139 8.55X1.35=11.54	153 7.875X5=39.38
	113 8.55X1.35=11.54	140 8.55X1.35=11.54	154 7.875X5=39.38
	114 8.55X1.35=11.54	141 8.55X1.35=11.54	155 7.875X5=39.38
	115 8.55X1.35=11.54	142 8.55X1.35=11.54	156 7.875X5=39.38
	116 8.55X1.35=11.54	143 8.55X1.35=11.54	157 7.875X5=39.38
	117 8.55X1.35=11.54	144 8.55X1.35=11.54	158 7.875X5=39.38
	118 8.55X1.35=11.54	145 8.55X1.35=11.54	159 7.875X5=39.38
	119 8.55X1.35=11.54	146 8.55X1.35=11.54	160 7.875X5=39.38
	120 8.55X1.35=11.54	147 8.55X1.35=11.54	161 7.875X5=39.38
	121 8.55X1.35=11.54	148 8.55X1.35=11.54	162 7.875X5=39.38
	122 8.55X1.35=11.54	149 8.55X1.35=11.54	163 7.875X5=39.38
	123 8.55X1.35=11.54	150 8.55X1.35=11.54	164 7.875X5=39.38
	124 8.55X1.35=11.54	151 8.55X1.35=11.54	165 7.875X5=39.38
	125 8.55X1.35=11.54	152 8.55X1.35=11.54	166 7.875X5=39.38
	126 8.55X1.35=11.54	153 8.55X1.35=11.54	167 7.875X5=39.38
	127 8.55X1.35=11.54	154 8.55X1.35=11.54	168 7.875X5=39.38
	128 8.55X1.35=11.54	155 8.55X1.35=11.54	169 7.875X5=39.38
	129 8.55X1.35=11.54	156 8.55X1.35=11.54	170 7.875X5=39.38
	130 8.55X1.35=11.54	157 8.55X1.35=11.54	171 7.875X5=39.38
	131 8.55X1.35=11.54	158 8.55X1.35=11.54	172 7.875X5=39.38
	132 8.55X1.35=11.54	159 8.55X1.35=11.54	173 7.875X5=39.38
	133 8.55X1.35=11.54	160 8.55X1.35=11.54	174 7.875X5=39.38
	134 8.55X1.35=11.54	161 8.55X1.35=11.54	175 7.875X5=39.38
	135 8.55X1.35=11.54	162 8.55X1.35=11.54	176 7.875X5=39.38
	136 8.55X1.35=11.54	163 8.55X1.35=11.54	177 7.875X5=39.38
	137 8.55X1.35=11.54	164 8.55X1.35=11.54	178 7.875X5=39.38
	138 8.55X1.35=11.54	165 8.55X1.35=11.54	179 7.875X5=39.38
	139 8.55X1.35=11.54	166 8.55X1.35=11.54	180 7.875X5=39.38
	140 8.55X1.35=11.54	167 8.55X1.35=11.54	181 7.875X5=39.38
	141 8.55X1.35=11.54	168 8.55X1.35=11.54	182 7.875X5=39.38
	142 8.55X1.35=11.54	169 8.55X1.35=11.54	183 7.875X5=39.38
	143 8.55X1.35=11.54	170 8.55X1.35=11.54	184 7.875X5=39.38
	144 8.55X1.35=11.54	171 8.55X1.35=11.54	185 7.875X5=39.38
	145 8.55X1.35=11.54	172 8.55X1.35=11.54	186 7.875X5=39.38
	146 8.55X1.35=11.54	173 8.55X1.35=11.54	187 7.875X5=39.38
	147 8.55X1.35=11.54	174 8.55X1.35=11.54	188 7.875X5=39.38
	148 8.55X1.35=11.54	175 8.55X1.35=11.54	189 7.875X5=39.38
	149 8.55X1.35=11.54	176 8.55X1.35=11.54	190 7.875X5=39.38
	150 8.55X1.35=11.54	177 8.55X1.35=11.54	191 7.875X5=39.38
	151 8.55X1.35=11.54	178 8.55X1.35=11.54	192 7.875X5=39.38
	152 8.55X1.35=11.54	179 8.55X1.35=11.54	193 7.875X5=39.38
	153 8.55X1.35=11.54	180 8.55X1.35=11.54	194 7.875X5=39.38
	154 8.55X1.35=11.54	181 8.55X1.35=11.54	195 7.875X5=39.38
	155 8.55X1.35=11.54	182 8.55X1.35=11.54	196 7.875X5=39.38
	156 8.55X1.35=11.54	183 8.55X1.35=11.54	197 7.875X5=39.38
	157 8.55X1.35=11.54	184 8.55X1.35=11.54	198 7.875X5=39.38
	158 8.55X1.35=11.54	185 8.55X1.35=11.54	199 7.875X5=39.38
	159 8.55X1.35=11.54	186 8.55X1.35=11.54	200 7.875X5=39.38
	160 8.55X1.35=11.54	187 8.55X1.35=11.54	201 7.875X5=39.38
	161 8.55X1.35=11.54	188 8.55X1.35=11.54	202 7.875X5=39.38
	162 8.55X1.35=11.54	189 8.55X1.35=11.54	203 7.875X5=39.38
	163 8.55X1.35=11.54	190 8.55X1.35=11.54	204 7.875X5=39.38
	164 8.55X1.35=11.54	191 8.55X1.35=11.54	205 7.875X5=39.38
	165 8.55X1.35=11.54	192 8.55X1.35=11.54	206 7.875X5=39.38
	166 8.55X1.35=11.54	193 8.55X1.35=11.54	207 7.875X5=39.38





三層樓地板面積計算示意圖

1 2.2X6.175=13.59	26 1.225X2.2=2.7	51 8.55X3.125=26.72	76 5.05X4.35=21.97	101 1.575X2.315=3.63
2 12.45X2.2=27.39	27 2.6X2.55=6.63	52 12.6X0.175=2.21	77 2.85X3.375=9.62	102 2.375X1.225=2.91
3 2.2X6.1=13.42	28 2.6X2.55=6.63	53 13.95X1.575=21.97	78 7.05X7.15=50.41	103 3.175X1.5=5.03
4 5.21X2.45=12.76	29 2X1.55=3.1	54 8.8X3.025=26.62	79 8.625X0.85=7.33	104 1.75X1.675=2.93
5 2.2X6.175=13.59	30 2.7X1.05=2.84	55 3.705X1.575=5.84	80 4.75X0.2=0.95	105 3.075X1.33=4.09
6 12.45X2.2=27.39	31 2X1.55=3.1	56 8.855X5.48=48.53	81 5.55=11.47	106 4.9X2.575=12.59
7 2.2X6.1=13.42	32 2.7X1.05=2.84	57 4.31X7.055=30.41	82 7.05X2.6=18.53	107 3.83X1.5=5.75
8 5.21X2.45=12.76	33 10.45X0.35=3.66	58 4.31X7.055=30.41	83 4.9X2.575=12.59	108 3.395X1.5=5.09
9 1.05X2.55=2.68	34 16.93X2.45=41.48	59 4.31X7.055=30.41	84 4.9X2.575=12.59	109 3.395X1.5=5.09
10 5.225X2.55=13.32	35 7.05X7.15=50.41	60 7.05X7.15=50.41	85 3.395X1.5=5.09	110 4.925X1.5=7.39
11 11.475X3.2=36.72	36 8.625X0.85=7.33	61 7.05X7.15=50.41	86 3.395X1.5=5.09	111 1.9X2.575=4.93
12 6.25X0.35=2.19	37 11.475X0.2=2.3	62 7.05X7.15=50.41	87 3.395X1.5=5.09	112 1.9X2.575=4.93
13 2.6X2.55=6.63	38 7.4X1.55=11.47	63 7.05X7.15=50.41	88 3.395X1.5=5.09	113 4.075X1.33=5.42
14 0.6X2.375=1.43	39 7.4X1.55=11.47	64 7.05X7.15=50.41	89 3.395X1.5=5.09	114 3.175X1.675=5.32
15 0.6X2.375=1.43	40 7.4X1.55=11.47	65 7.05X7.15=50.41	90 3.395X1.5=5.09	115 3.35X1.5=5.03
16 6.7X1.05=7.04	41 7.4X1.55=11.47	66 7.05X7.15=50.41	91 3.395X1.5=5.09	116 2.375X1.225=2.91
17 1.225X2.2=2.7	42 7.4X1.55=11.47	67 7.05X7.15=50.41	92 3.395X1.5=5.09	117 1.575X2.315=3.63
18 1.01X2.45=2.48	43 7.4X1.55=11.47	68 7.05X7.15=50.41	93 3.395X1.5=5.09	
19 0.6X2.375=1.43	44 7.4X1.55=11.47	69 7.05X7.15=50.41	94 3.395X1.5=5.09	
20 0.6X2.375=1.43	45 7.4X1.55=11.47	70 7.95X2.375=18.88	95 3.395X1.5=5.09	
21 0.6X2.375=1.43	46 8.55X3.125=26.72	71 8.55X1.35=11.54	96 3.395X1.5=5.09	
22 0.6X2.375=1.43	47 1.55X2.375=3.66	72 6.075X6.15=37.36	97 3.395X1.5=5.09	
23 0.6X2.375=1.43	48 8.55X1.35=11.54	73 10.375X1.525=15.82	98 3.395X1.5=5.09	
24 0.6X2.375=1.43	49 8.55X1.35=11.54	74 4.3X3.15=13.54	99 3.395X1.5=5.09	
25 6.7X1.05=7.04	50 7.95X2.375=18.88	75 1.7X0.275=0.47	100 3.395X1.5=5.09	

都更二箭容積加給捐贈之公益設施(社會住宅)

中華民國/財政部國有財產署分回之社會住宅

圖 11-22-1 三層面積計算圖(變更後)S=1:300

/ 3層樓地板面積：

樓地板面積：1343.42㎡

$$① + ② + ③ \dots + ⑧ + ⑨ = 1343.42 \text{ ㎡}$$

/ 梯廳+陽台面積檢討：

●梯廳：① + ② + ... + ⑨ = 134.32㎡ < 1343.42*10%=134.34㎡ OK!

●陽台：⑩ + ⑪ + ... + ⑮ = 110.62㎡ < 1343.42*10%=134.34㎡ OK!

●梯廳+陽台：134.32+110.62=244.94㎡ > 1343.42*15%=201.51㎡
244.94-201.51=43.43㎡ 計入車位

/ 特別安全梯、緊急升降機、排煙室及機電管道設備面積：

$$⑯ + ⑰ \dots + ⑳ = 148.28 \text{ ㎡}$$

/ 捐贈公益設施(免計容積)：

●社宅室內面積(3層20戶)：=836.72㎡

●社宅室內面積(4層3戶)：=106.08㎡

●社宅室內面積(5層2戶)：=13.82㎡

/ 容積面積檢討：

$$1343.42 - 34.32 - 148.28 - 836.72 = 267.53 \text{ ㎡}$$

※P19戶：⑳ = 30.41㎡

※P18戶：㉑ = 30.41㎡

※P17戶：㉒ + ㉓ = 54.37㎡

※P16戶：㉔ + ㉕ + ... + ㉖ = 77.2㎡

※P15戶：㉗ + ㉘ + ... + ㉙ = 57.14㎡

※P13戶：㉚ + ㉛ + ... + ㉜ = 57.14㎡

※P12戶：㉝ + ㉞ = 53.18㎡

※P11戶：㉟ = 26.45㎡

※P10戶：㊱ + ㊲ + ... + ㊳ = 32.06㎡

※P9戶：㊴ + ㊵ + ... + ㊶ = 76.91㎡

/ 步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

住宅P1戶檢討：

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=

4.47+5.46+5.61+1.49+2.24=19.27m < 50m OK!

B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6+B6B7=

4.47+5.46+5.61+1.49+8.52+2.09=27.64m < 50m OK!

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5

4.47+5.46+5.61+1.49+8.52+2.09=17.03m < 25m OK!

住宅P16戶檢討：

C1C2+C2C3+C3C4+C4C5+C5C6=

4.47+5.46+5.61+1.49+2.24=19.27m < 50m OK!

D1D2+D2D3+D3D4+D4D5+D5D6+D6D7=

4.47+5.46+5.61+1.49+8.52+2.09=27.64m < 50m OK!

重複步行距離檢討：

C1C2+C2C3=D1D2+D2D3

4.47+5.46+5.61+1.49+8.52+2.09=17.03m < 25m OK!

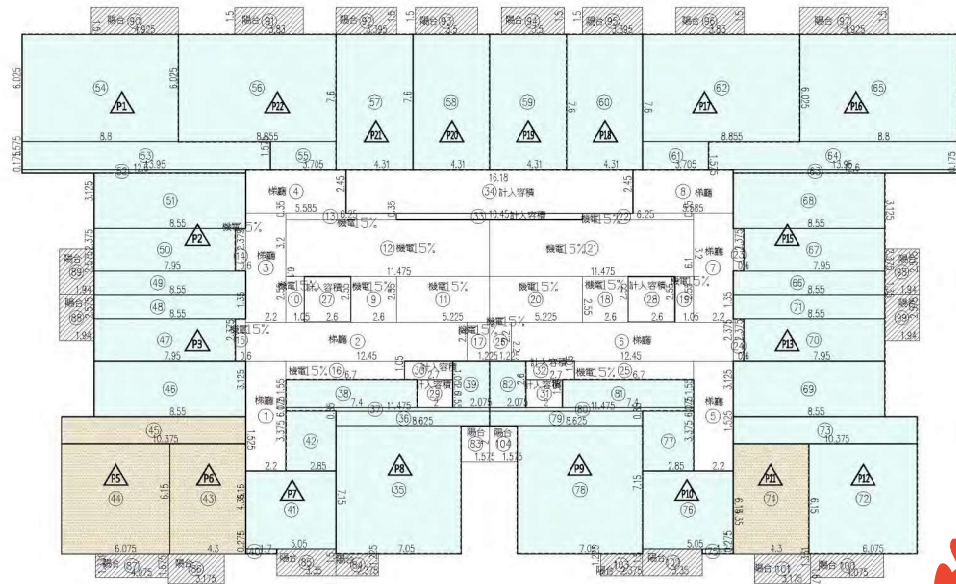
/ 排煙室面積檢討：

$$9.8 \times 2.2 = 21.56 \text{ ㎡} > 10 \text{ ㎡} \text{ OK!}$$

變更內容說明：

1. 配合平面變更設計，調整面積計算。
2. 配合公有土地申請更新後分配之社會住宅單元，調整以顏色區分產權樣態，以顯示其分配單元位置。





4層樓地板面積計算示意圖

1. 2.2X6.175=13.59	26. 1.22X2.2=2.7	51. 8.55X3.125=26.72	76. 5.05X4.35=21.97	83. 1.57X2.2=3.45
2. 12.45X2.2=27.39	27. 2.6X2.55=6.63	52. 12.6X0.175=2.21	77. 2.85X3.375=9.62	84. 3.5X1.225=4.3
3. 2.2X6.1=13.42	28. 2.6X2.55=6.63	53. 13.95X.575=21.97	78. 7.05X7.15=50.4	85. 3.5X1.5=5.0
4. 5.58X2.45=13.68	29. 2X1.55=3.1	54. 8.8X.025=53.02	79. 8.62X0.85=7.33	86. 1.175X1.675=5.4
5. 2.2X6.175=13.59	30. 2.7X1.05=2.84	55. 3.705X1.575=5.84	80. 1.475X0.2=0.295	87. 0.75X1.33=5.4
6. 12.45X2.2=27.39	31. 2X1.55=3.1	56. 8.85X3.025=53.02	81. 1.15X11.4=13.1	88. 1.4X2.575=5
7. 2.2X6.1=13.42	32. 2.7X1.05=2.84	57. 4.31X7.6=32.74	82. 2.075X2.6=5.4	89. 1.4X2.575=5
8. 5.58X2.45=13.68	33. 0.4X0.35=3.66	58. 4.31X7.6=32.74	83. 4.25X1.5=7.39	90. 4.25X1.5=7.39
9. 2.6X2.55=6.63	34. 6.18X2.45=39.64	59. 6.18X7.6=32.74	84. 3.83X.5=5.75	91. 3.395X1.5=5.09
10. 1.05X2.55=2.68	35. 7.05X7.15=50.4	60. 7.05X7.15=50.4	85. 3.5X1.5=5.25	92. 3.5X1.5=5.25
11. 5.225X2.55=13.32	36. 8.82X0.85=7.49	61. 1.05X1.575=5.84	86. 3.5X1.5=5.25	93. 3.5X1.5=5.25
12. 11.475X3.2=36.72	37. 1.475X0.2=0.295	62. 1.05X1.575=5.84	87. 3.395X1.5=5.09	94. 4.25X1.5=7.39
13. 6.25X0.35=2.19	38. 7.1X1.55=11.47	63. 1.05X1.575=5.84	88. 3.83X.5=5.75	95. 1.94X2.575=5
14. 0.6X2.375=1.43	39. 4.9X.6=5.4	64. 8.5X1.35=11.54	89. 4.925X1.5=7.39	96. 1.94X2.575=5
15. 0.6X2.375=1.43	40. 8.5X1.35=11.54	65. 7.9X2.375=18.88	90. 4.925X1.5=7.39	97. 1.94X2.575=5
16. 6.7X1.05=7.04	41. 7.9X2.375=18.88	66. 8.55X3.125=26.72	91. 3.175X1.675=5.32	98. 10.3X5X1.5=15.82
17. 1.225X2.7=7	42. 8.55X1.35=11.54	67. 7.9X2.375=18.88	99. 10.3X5X1.5=15.82	100. 2.375X1.225=2.91
18. 6.7X1.05=7.04	43. 8.55X1.35=11.54	68. 8.55X1.35=11.54	101. 10.3X5X1.5=15.82	102. 1.575X2=3.15
19. 6.7X1.05=7.04	44. 8.55X1.35=11.54	69. 8.55X1.35=11.54	103. 10.3X5X1.5=15.82	
	45. 8.55X1.35=11.54	70. 4.3X6.15=26.45		
	46. 7.95X2.375=18.88	71. 1.7X0.275=0.47		

都更二箭容積加給捐贈之公益設施(社會住宅)

中華民國/財政部國有財產署分回之社會住宅

圖 11-24-1 四層面積計算圖(變更後)S=1:300

/ 4層樓地板面積：

樓地板面積：1362.46㎡

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \dots + \textcircled{81} + \textcircled{82} = 1362.46 \text{ ㎡}$$

/ 梯廳+陽台面積檢討：

$$\textcircled{83} + \textcircled{84} + \dots + \textcircled{88} = 136.16 \text{ ㎡} < 1362.46 \times 10\% = 136.25 \text{ ㎡ OK!}$$

$$\textcircled{89} + \textcircled{90} + \dots + \textcircled{94} = 110.62 \text{ ㎡} < 1362.46 \times 10\% = 136.25 \text{ ㎡ OK!}$$

$$\textcircled{83} + \textcircled{84} + \dots + \textcircled{94} = 246.78 \text{ ㎡} > 1362.46 \times 15\% = 204.37 \text{ ㎡}$$

246.78 - 204.37 = 42.41 ㎡ 納入容積

/ 特別安全梯、緊急升降機、排煙室及機電管道設備面積：

$$\textcircled{95} + \textcircled{96} + \dots + \textcircled{98} = 148.28 \text{ ㎡}$$

/ 捐贈公益設施(免計容積)

$$\textcircled{99} + \textcircled{100} + \dots + \textcircled{104} = 106.08 \text{ ㎡}$$

/ 容積面積檢討：

$$1362.46 - 136.16 - 110.62 - 148.28 - 106.08 = 1011.73 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P8} \text{戶} : \textcircled{45} + \textcircled{46} + \textcircled{47} = 76.91 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P7} \text{戶} : \textcircled{48} + \textcircled{49} + \textcircled{50} = 32.06 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P6} \text{戶} : \textcircled{51} + \textcircled{52} = 26.45 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P5} \text{戶} : \textcircled{53} + \textcircled{54} = 53.18 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P4} \text{戶} : \textcircled{55} + \textcircled{56} + \textcircled{57} = 57.14 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P3} \text{戶} : \textcircled{58} + \textcircled{59} + \textcircled{60} = 57.14 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P2} \text{戶} : \textcircled{61} + \textcircled{62} + \textcircled{63} = 57.14 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P1} \text{戶} : \textcircled{64} + \textcircled{65} + \textcircled{66} = 77.2 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P22} \text{戶} : \textcircled{67} + \textcircled{68} = 59.19 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P21} \text{戶} : \textcircled{69} = 32.76 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P20} \text{戶} : \textcircled{70} = 32.76 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P19} \text{戶} : \textcircled{71} = 32.76 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P18} \text{戶} : \textcircled{72} = 32.76 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P17} \text{戶} : \textcircled{73} + \textcircled{74} = 59.19 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P16} \text{戶} : \textcircled{75} + \textcircled{76} + \textcircled{77} = 77.2 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P15} \text{戶} : \textcircled{78} + \textcircled{79} + \textcircled{80} = 57.14 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P13} \text{戶} : \textcircled{81} + \textcircled{82} + \textcircled{83} = 57.14 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P12} \text{戶} : \textcircled{84} + \textcircled{85} = 53.18 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P11} \text{戶} : \textcircled{86} = 26.45 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P10} \text{戶} : \textcircled{87} + \textcircled{88} + \textcircled{89} = 32.06 \text{ ㎡}$$

$$\times \textcircled{P9} \text{戶} : \textcircled{90} + \textcircled{91} + \textcircled{92} = 76.91 \text{ ㎡}$$

/ 步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定)

住宅P1戶檢討：

$$A1A2 + A2A3 + A3A4 + A4A5 + A5A6 =$$

$$4.47 + 5.46 + 5.61 + 1.49 - 2.24 = 19.27 \text{ m} < 50 \text{ m OK!}$$

$$B1B2 + B2B3 + B3B4 + 34B5 + B5B6 + E6B7 =$$

$$4.47 + 5.46 + 5.61 + 1.49 - 8.52 + 2.09 = 27.54 \text{ m} < 50 \text{ m OK!}$$

重複步行距離檢討：

$$A1A2 + A2A3 + A3A4 + A4A5 = B1B2 + E2B3 + B3B4 + B4B5$$

$$4.47 + 5.46 + 5.61 + 1.49 + 8.52 + 2.09 = 17.03 \text{ m} < 25 \text{ m OK!}$$

住宅P16戶檢討：

$$C1C2 + C2C3 + C3C4 + C4C5 + C5C6 =$$

$$4.47 + 5.46 + 5.61 + 1.49 - 2.24 = 19.27 \text{ m} < 50 \text{ m OK!}$$

$$D1D2 + D2D3 + D3D4 + D4D5 + D5D6 + C6D7 =$$

$$4.47 + 5.46 + 5.61 + 1.49 - 8.52 + 2.09 = 27.54 \text{ m} < 50 \text{ m OK!}$$

重複步行距離檢討：

$$C1C2 + C2C3 = D1D2 + D2D3$$

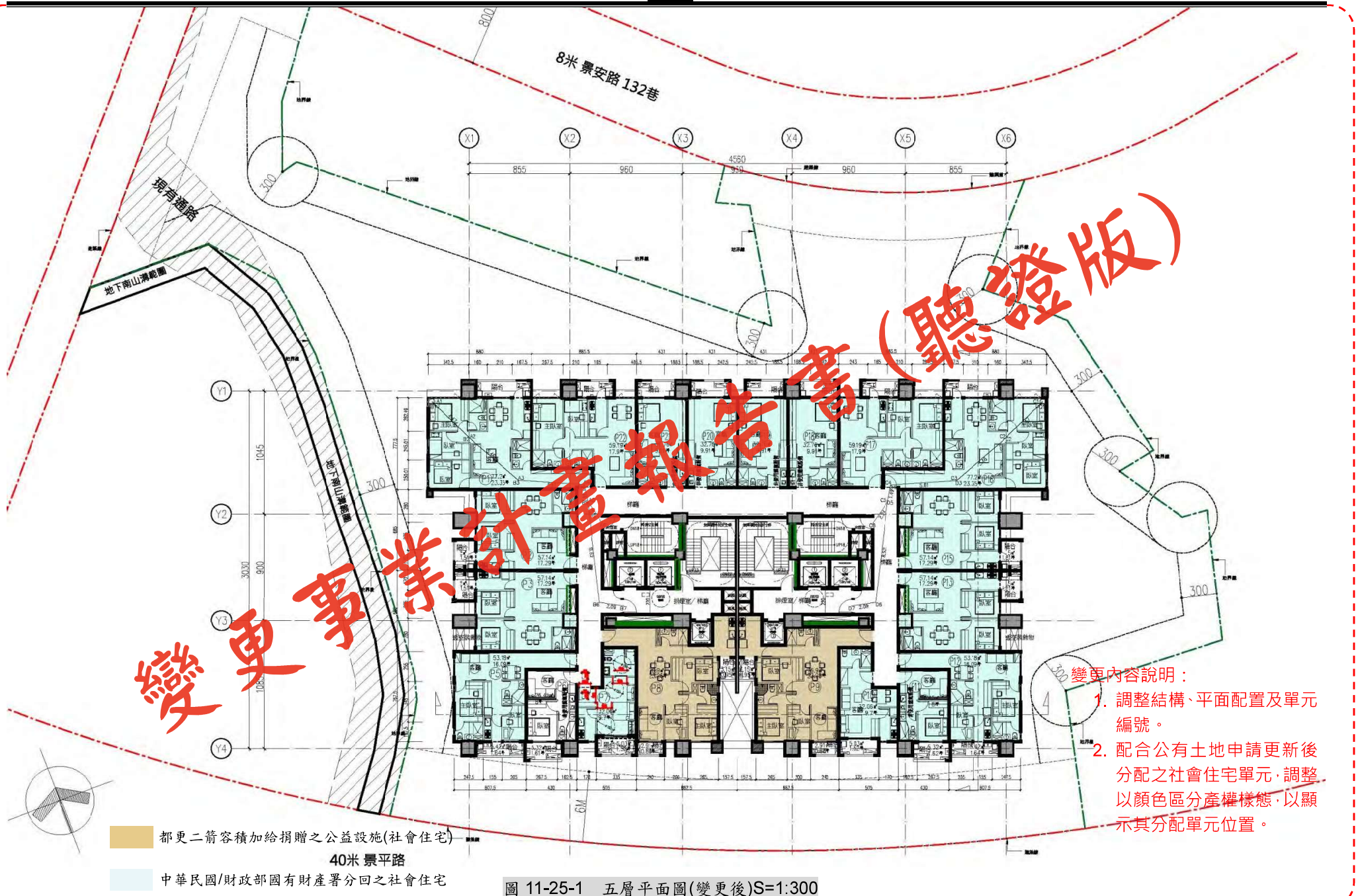
$$4.47 + 5.46 + 5.61 + 1.49 + 8.52 + 2.09 = 17.03 \text{ m} < 25 \text{ m OK!}$$

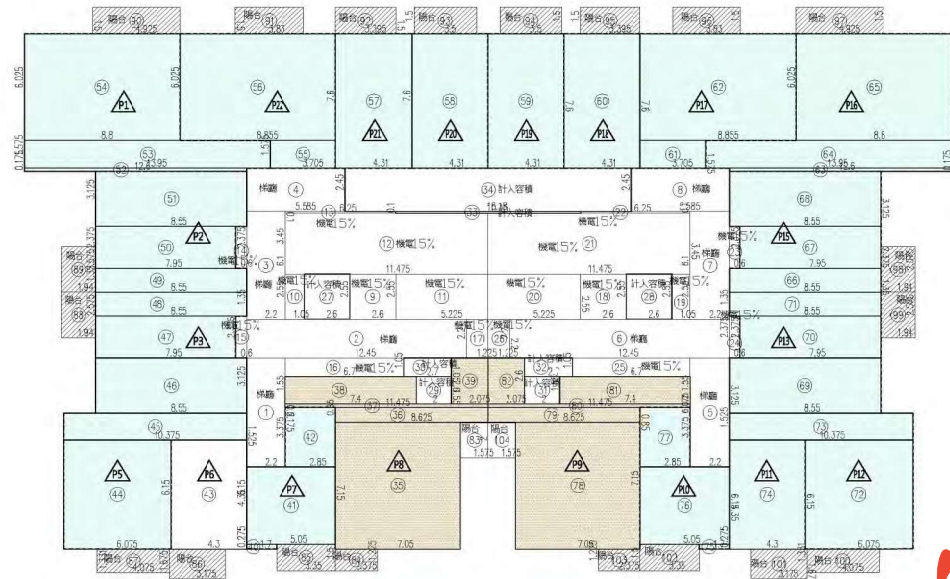
/ 排煙室面積檢討：

$$9.8 \times 2.2 = 21.56 \text{ ㎡} > 10 \text{ ㎡ OK!}$$

變更內容說明：

1. 配合平面變更設計，調整面積計算。
2. 配合公有土地申請更新後分配之社會住宅單元，調整以顏色區分產權樣態，以顯示其分配單元位置。





5層樓地板面積計算示意圖

① 2.2x6.175=13.59	② 12.45x2.2=27.39	③ 2.2x8.1=18.22	④ 5.85x2.45=13.68	⑤ 2.2x8.1=18.22	⑥ 12.45x2.2=27.39	⑦ 2.2x8.1=18.22	⑧ 5.85x2.45=13.68	⑨ 2.2x8.1=18.22	⑩ 12.45x2.2=27.39	⑪ 2.2x8.1=18.22	⑫ 5.85x2.45=13.68	⑬ 2.2x8.1=18.22	⑭ 12.45x2.2=27.39	⑮ 2.2x8.1=18.22	⑯ 5.85x2.45=13.68	⑰ 2.2x8.1=18.22	⑱ 12.45x2.2=27.39	⑲ 2.2x8.1=18.22	⑳ 5.85x2.45=13.68	㉑ 2.2x8.1=18.22	㉒ 12.45x2.2=27.39	㉓ 2.2x8.1=18.22	㉔ 5.85x2.45=13.68	㉕ 2.2x8.1=18.22	㉖ 12.45x2.2=27.39	㉗ 2.2x8.1=18.22	㉘ 5.85x2.45=13.68	㉙ 2.2x8.1=18.22	㉚ 12.45x2.2=27.39	㉛ 2.2x8.1=18.22	㉜ 5.85x2.45=13.68	㉝ 2.2x8.1=18.22	㉞ 12.45x2.2=27.39	㉟ 2.2x8.1=18.22	㊱ 5.85x2.45=13.68	㊲ 2.2x8.1=18.22	㊳ 12.45x2.2=27.39	㊴ 2.2x8.1=18.22	㊵ 5.85x2.45=13.68	㊶ 2.2x8.1=18.22	㊷ 12.45x2.2=27.39	㊸ 2.2x8.1=18.22	㊹ 5.85x2.45=13.68	㊺ 2.2x8.1=18.22	㊻ 12.45x2.2=27.39	㊼ 2.2x8.1=18.22	㊽ 5.85x2.45=13.68	㊾ 2.2x8.1=18.22	㊿ 12.45x2.2=27.39
-------------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------	-------------------

都更二箭容積加給捐贈之公益設施(社會住宅)

中華民國/財政部國有財產署分回之社會住宅

圖 11-26-1 五層面積計算圖(變更後)S=1:300

/ 5層樓地板面積：

樓地板面積：1362.45㎡

$$① + ② + ③ + \dots + ⑪ + ⑫ = 1362.46 \text{ ㎡}$$

/ 梯廳+陽台面積檢討：

$$\bullet \text{梯廳：} ① + ② + \dots + ⑧ = 136.16 \text{ ㎡} < 1362.46 \times 10\% = 136.25 \text{ ㎡ OK!}$$

$$\bullet \text{陽台：} ⑧ + ⑨ + \dots + ⑫ = 110.62 \text{ ㎡} < 1362.46 \times 10\% = 136.25 \text{ ㎡ OK!}$$

$$\bullet \text{梯廳+陽台：} 136.16 + 110.62 = 246.78 \text{ ㎡} > 1362.46 \times 15\% = 204.37 \text{ ㎡}$$

$$246.78 - 204.37 = 42.41 \text{ ㎡ 計入容積}$$

/ 特別安全梯、緊急升降機、排煙室及機電管道設備面積：

$$⑨ + ⑩ + \dots + ⑫ = 151.15 \text{ ㎡}$$

/ 捐贈公益設施(免計容積)：

$$\bullet \text{社宅室內面積(5層2戶)} = 153.82 \text{ ㎡}$$

/ 容積面積檢討：

$$1362.46 - 136.16 - 110.62 - 151.15 - 153.82 = 904.91 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P8戶：} ④ + ⑤ = 32.06 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P7戶：} ④ + ⑤ = 32.06 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P6戶：} ④ = 26.45 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P5戶：} ④ + ⑤ = 53.18 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P3戶：} ④ + ⑤ + \dots + ⑧ = 57.14 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P2戶：} ④ + ⑤ + \dots + ⑧ = 57.14 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P1戶：} ④ + ⑤ + \dots + ⑧ = 77.2 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P22戶：} ④ + ⑤ = 59.19 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P21戶：} ④ = 32.76 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P20戶：} ④ = 32.76 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P19戶：} ④ = 32.76 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P18戶：} ④ = 32.76 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P17戶：} ④ + ⑤ = 59.19 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P16戶：} ④ + ⑤ + \dots + ⑧ = 77.2 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P15戶：} ④ + ⑤ + \dots + ⑧ = 57.14 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P13戶：} ④ + ⑤ + \dots + ⑧ = 57.14 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P12戶：} ④ + ⑤ = 53.18 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P11戶：} ④ = 26.45 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P10戶：} ④ + ⑤ + \dots + ⑧ = 32.06 \text{ ㎡}$$

$$\times \text{P9戶：} ④ + ⑤ + \dots + ⑧ = 76.31 \text{ ㎡}$$

/ 步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

住宅P1戶檢討：

$$A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=$$

$$4.47+5.46+5.61+1.49+2.24=19.27\text{m} < 50\text{m OK!}$$

$$B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6+B6B7=$$

$$4.47+5.46+5.61+1.49+8.52+2.09=27.64\text{m} < 50\text{m OK!}$$

重複步行距離檢討：

$$A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5$$

$$4.47+5.46+5.61+1.49+8.52+2.09=17.03\text{m} < 25\text{m OK!}$$

住宅P16戶檢討：

$$C1C2+C2C3+C3C4+C4C5+C5C6=$$

$$4.47+5.46+5.61+1.49+2.24=19.27\text{m} < 50\text{m OK!}$$

$$D1D2+D2D3+D3D4+D4D5+D5D6+D6D7=$$

$$4.47+5.46+5.61+1.49+8.52+2.09=27.64\text{m} < 50\text{m OK!}$$

重複步行距離檢討：

$$C1C2+C2C3=D1D2-D2D3$$

$$4.47+5.46+5.61+1.49+8.52+2.09=17.03\text{m} < 25\text{m OK!}$$

/ 排煙室面積檢討：

$$9.8 \times 2.2 = 21.56 \text{ ㎡} > 10 \text{ ㎡ OK!}$$

變更內容說明：

1. 配合平面變更設計，調整面積計算。
2. 配合公有土地申請更新後分配之社會住宅單元，調整以顏色區分產權樣態，以顯示其分配單元位置。



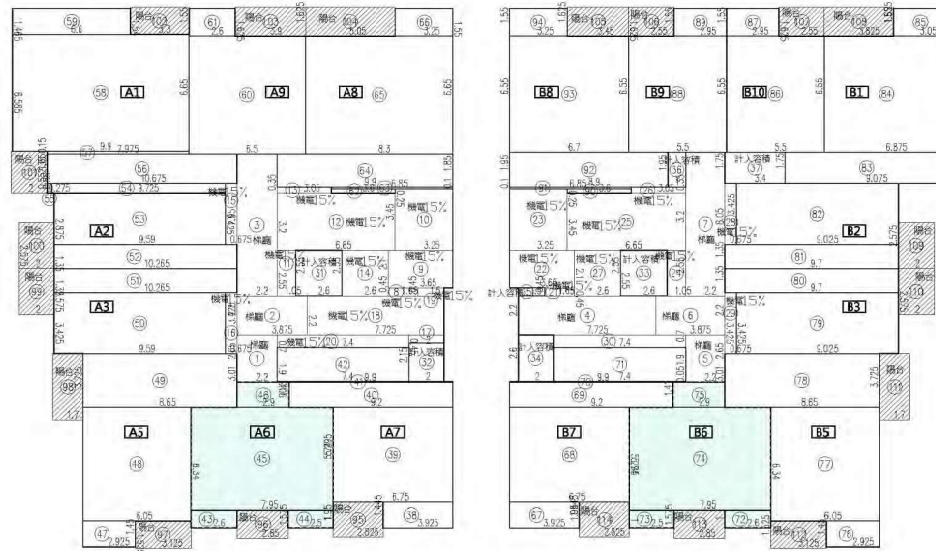


圖 11-28-1 六層樓地板面積計算示意圖

① 2.2X2.65=5.83	② 2.6X2.55=6.63	③ 2.2X2.95=6.49	④ 2.2X2.95=6.49	⑤ 2.2X2.95=6.49	⑥ 2.2X2.95=6.49	⑦ 2.2X2.95=6.49	⑧ 2.2X2.95=6.49	⑨ 2.2X2.95=6.49	⑩ 2.2X2.95=6.49	⑪ 2.2X2.95=6.49	⑫ 2.2X2.95=6.49	⑬ 2.2X2.95=6.49	⑭ 2.2X2.95=6.49	⑮ 2.2X2.95=6.49	⑯ 2.2X2.95=6.49	⑰ 2.2X2.95=6.49	⑱ 2.2X2.95=6.49	⑲ 2.2X2.95=6.49	⑳ 2.2X2.95=6.49	㉑ 2.2X2.95=6.49	㉒ 2.2X2.95=6.49	㉓ 2.2X2.95=6.49	㉔ 2.2X2.95=6.49	㉕ 2.2X2.95=6.49	㉖ 2.2X2.95=6.49	㉗ 2.2X2.95=6.49	㉘ 2.2X2.95=6.49	㉙ 2.2X2.95=6.49	㉚ 2.2X2.95=6.49	㉛ 2.2X2.95=6.49	㉜ 2.2X2.95=6.49	㉝ 2.2X2.95=6.49	㉞ 2.2X2.95=6.49	㉟ 2.2X2.95=6.49	㊱ 2.2X2.95=6.49	㊲ 2.2X2.95=6.49	㊳ 2.2X2.95=6.49	㊴ 2.2X2.95=6.49	㊵ 2.2X2.95=6.49	㊶ 2.2X2.95=6.49	㊷ 2.2X2.95=6.49	㊸ 2.2X2.95=6.49	㊹ 2.2X2.95=6.49	㊺ 2.2X2.95=6.49	㊻ 2.2X2.95=6.49	㊼ 2.2X2.95=6.49	㊽ 2.2X2.95=6.49	㊾ 2.2X2.95=6.49	㊿ 2.2X2.95=6.49
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

/ 6層樓地板面積：

樓地板面積：1255.21㎡

$$① + ② + ③ + \dots + ⑨③ + ⑨④ = 1255.21 \text{㎡}$$

/ 梯廳+陽台面積檢討：

● 梯廳：① + ② + ... ⑦ = 80.92㎡ < 1255.21*10%=125.52㎡ OK!

● 陽台：⑨⑤ + ⑨⑥ + ... ⑨⑭ = 107.24㎡ < 1255.21*10%=125.52㎡ OK!

● 梯廳+陽台：80.92+107.24=188.16㎡ < 1255.21*15%=188.28㎡

/ 特別安全梯、緊急升降機、排煙室及機電管道設備面積：

$$⑤ + ⑨ \dots + ⑤① = 140.74 \text{㎡}$$

/ 容積面積檢討：

$$1255.21 - 80.92 - 140.74 = 1033.55 \text{㎡}$$

※ A7戶：⑤⑥ + ⑤⑦ + ... ⑤⑭ = 68.94㎡

※ A6戶：⑤⑥ + ⑤⑦ + ... ⑤⑭ = 68.94㎡

※ A5戶：⑤⑥ + ⑤⑦ + ... ⑤⑭ = 68.94㎡

※ A3戶：⑤⑥ + ⑤⑦ + ... ⑤⑭ = 68.94㎡

※ A1戶：⑤⑥ + ⑤⑦ + ... ⑤⑭ = 68.94㎡

※ A2戶：⑤⑥ + ⑤⑦ + ... ⑤⑭ = 68.94㎡

※ A4戶：⑤⑥ + ⑤⑦ + ... ⑤⑭ = 68.94㎡

※ A8戶：⑤⑥ + ⑤⑦ + ... ⑤⑭ = 68.94㎡

※ A9戶：⑤⑥ + ⑤⑦ + ... ⑤⑭ = 68.94㎡

/ 步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以距離較遠戶：A1戶檢討

$$A1A2 - A2A3 + A3A4 + A4A5 + A5A6 + A6A7 =$$

$$4.37 + 1.61 + 6.12 + 1.23 + 3.95 + 1.92 = 19.2m < 50m \text{ OK!}$$

$$B1B2 + B2B3 + B3B4 + B4B5 + B5B6 + B6B7 + B7B8 =$$

$$4.37 + 1.61 + 6.12 + 1.23 + 3.95 + 7.94 + 2.14 = 27.36m < 50m \text{ OK!}$$

重複步行距離檢討：

$$A1A2 + A2A3 + A3A4 + A4A5 = B1B2 + B2B3 + B3B4 + B4B5$$

$$4.37 + 1.61 + 6.12 + 1.23 + 3.95 = 17.28m < 25m \text{ OK!}$$

/ 排煙室面積檢討：

$$⑦ + \sim ⑨ = 18.58 \text{㎡} > 10 \text{㎡} \text{ OK!}$$

以距離較遠戶：B1戶檢討

$$C1C2 + C2C3 + C3C4 + C4C5 =$$

$$5.89 + 4.75 + 6.98 + 2.25 = 19.87m < 50m \text{ OK!}$$

$$D1D2 + D2D3 + D3D4 + D4D5 + D5D6 =$$

$$5.89 + 4.75 + 6.98 + 8.26 + 2.3 = 28.48m < 50m \text{ OK!}$$

重複步行距離檢討：

$$C1C2 + C2C3 + C3C4 = D1D2 + D2D3 + D3D4$$

$$5.89 + 4.75 + 6.98 = 17.62m < 25m \text{ OK!}$$

變更內容說明：

1. 配合平面變更設計，調整面積計算。
2. 配合公有土地申請更新後分配之社會住宅單元，調整以顏色區分產權樣態，以顯示其分配單元位置。

都更二箭容積加給捐贈之公益設施(社會住宅)

中華民國/財政部國有財產署分回之社會住宅

圖 11-28-1 六層面積計算圖(變更後)S=1:300

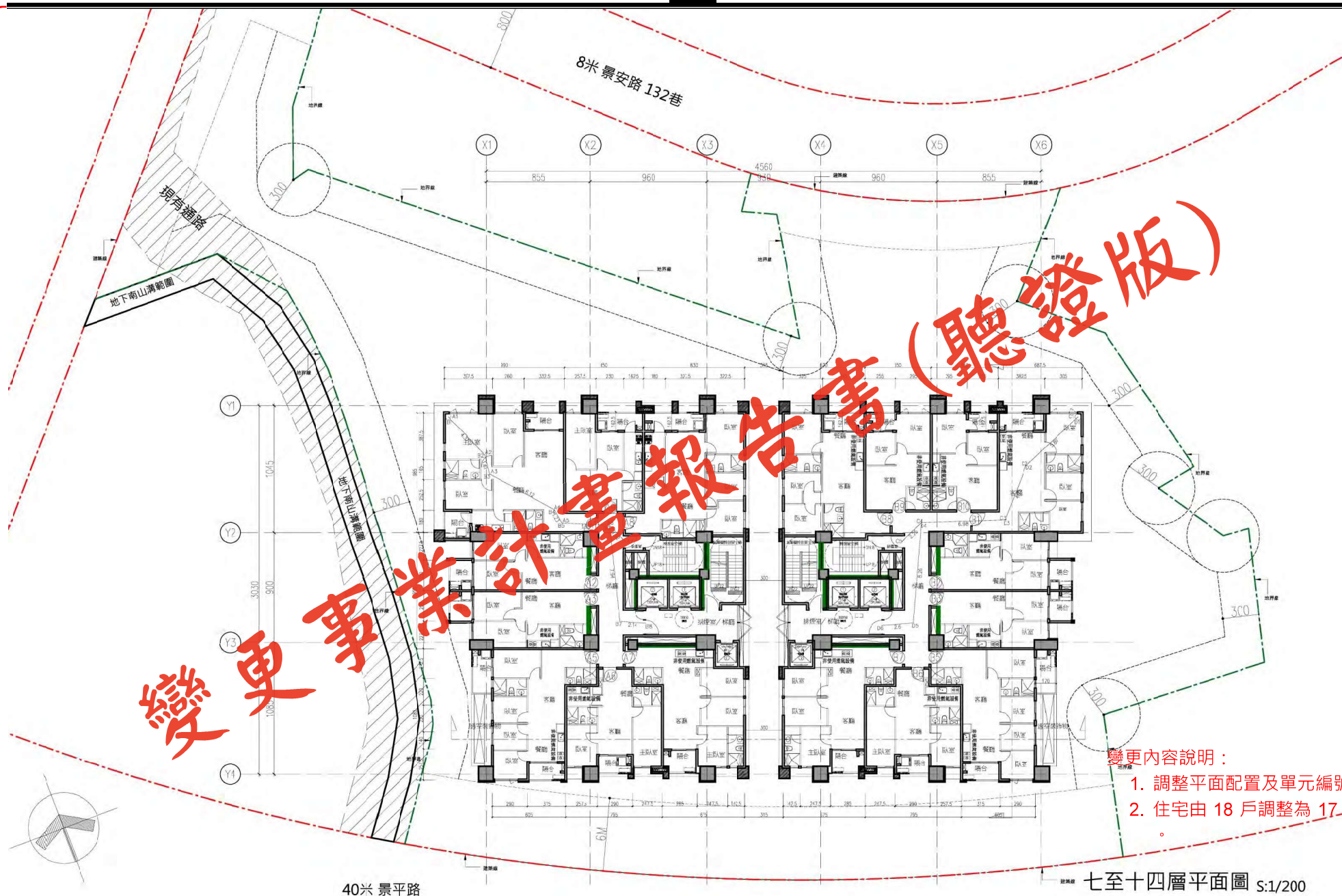


圖 11-29-1 七至十四層平面圖(變更後)S=1:300

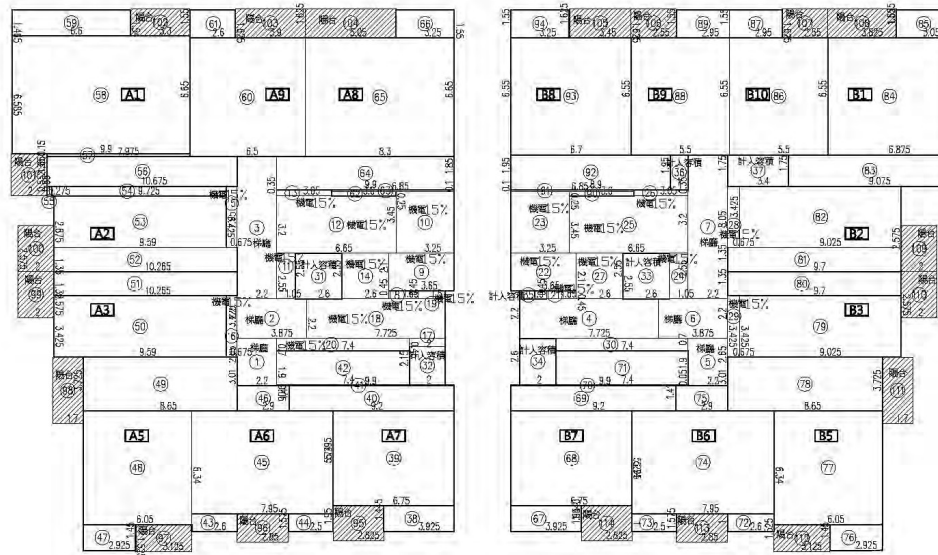


圖 11-30-1 七至十四層樓地板面積計算示意圖

1 2.2x2.65=5.83	26 3.05x0.35=1.07	51 10.285x1.35=13.86	76 2.825x1.95=5.51
2 3.675x2.2=8.03	27 2.6x2.55=6.63	52 10.285x1.35=13.86	77 6.0x1.95=11.70
3 2.2x7.95=17.49	28 0.875x3.425=2.31	53 9.59x2.875=27.57	78 2.85x1.575=4.49
4 7.725x2.2=17	29 0.875x3.425=2.31	54 9.725x0.55=5.35	79 1.7x3.725=6.33
5 2.2x2.65=5.83	30 7.4x0.7=5.18	55 0.275x0.55=0.15	80 2x2.575=5.15
6 3.675x2.2=8.03	31 2.6x2.55=6.63	56 10.4x0.55=5.72	81 2x2.575=5.15
7 2.2x8.05=17.71	32 2x2.15=4.3	57 7.975x0.55=4.39	82 2x2.35=4.7
8 1.65x0.45=0.74	33 2.6x2.55=6.63	58 9.9x1.45=14.36	83 3.3x1.54=5.08
9 3.65x2.1=7.67	34 2x2.6=5.2	59 6.8x1.45=9.95	84 3.9x1.625=6.34
10 3.25x3.45=11.21	35 1.5x0.45=0.68	60 6.5x6.55=42.48	85 3.45x1.625=5.61
11 1.05x2.55=2.68	36 1x1.95=1.95	61 2.8x1.55=4.34	86 2.55x1.625=4.14
12 6.65x3.2=21.28	37 3.4x1.75=5.95	62 3.8x0.25=0.95	87 2.55x1.625=4.14
13 3.05x0.35=1.07	38 9.925x1.445=14.36	63 6.85x0.1=0.69	88 3.825x1.625=6.22
14 2.6x2.55=6.63	39 9.925x1.445=14.36	64 9.9x1.85=18.32	89 2x2.575=5.15
15 0.675x3.425=2.31	40 9.9x1.85=18.32	65 6.3x6.85=43.16	90 2x2.575=5.15
16 0.675x3.425=2.31	41 9.9x1.85=18.32	66 3.25x1.55=5.04	91 1.7x3.725=6.33
17 2x0.15=0.3	42 9.9x1.85=18.32	67 3.925x1.445=5.67	92 3.125x1.525=4.77
18 7.725x2.2=17	43 9.9x1.85=18.32	68 6.75x5.295=35.74	93 2.85x1.575=4.49
19 1.5x4.5=6.75	44 9.9x1.85=18.32	69 9.2x1.41=12.97	94 2.825x1.95=5.51
20 7.4x0.7=5.18	45 9.9x1.85=18.32	70 9.9x0.05=0.5	
21 1.6x4.5=7.2	46 2.9x1.41=4.09	71 7.4x1.9=14.06	
22 3.65x2.1=7.67	47 2.925x1.45=4.24	72 2.6x1=2.6	
23 3.25x3.4=11.21	48 6.05x6.34=38.36	73 2.5x1=2.5	
24 1.05x2.55=2.68	49 8.65x3.01=26.04	74 7.95x5.74=45.63	
25 6.65x3.2=21.28	50 9.59x3.425=32.85	75 2.9x1.41=4.09	

/7~14層樓地板面積：

樓地板面積：1255.21㎡

$$① + ② + ③ + \dots + ⑨④ = 1255.21 \text{㎡}$$

/ 梯廳+陽台面積檢討：

$$\bullet \text{梯廳：} ① + ② + \dots + ⑦ = 80.92 \text{㎡} < 1255.21 \times 10\% = 125.52 \text{㎡} \text{ OK!}$$

$$\bullet \text{陽台：} ⑨⑤ + ⑨⑥ + \dots + ⑨⑩ = 107.24 \text{㎡} < 1255.21 \times 10\% = 125.52 \text{㎡} \text{ OK!}$$

$$\bullet \text{梯廳+陽台：} 80.92 + 107.24 = 188.16 \text{㎡} < 1255.21 \times 15\% = 188.28 \text{㎡}$$

/ 特別安全梯、緊急升降梯、排煙室及機電管道設備面積：

$$⑧ + ⑨ + \dots + ⑩ = 140.74 \text{㎡}$$

/ 容積面積檢討：

$$1255.21 - 80.92 - 140.74 = 1033.55 \text{㎡}$$

$$\times \text{A7戶：} ⑤⑧ + ⑤⑨ = 68.94 \text{㎡} \quad \times \text{A7戶：} ⑤⑩ + ⑤⑪ = 68.94 \text{㎡}$$

$$\times \text{A6戶：} ④⑩ + ④⑪ = 54.82 \text{㎡} \quad \times \text{A6戶：} ⑦⑩ + ⑦⑪ = 54.82 \text{㎡}$$

$$\times \text{A5戶：} ④⑨ + ④⑩ = 46.71 \text{㎡} \quad \times \text{B5戶：} ⑦⑨ + ⑦⑩ = 46.71 \text{㎡}$$

$$\times \text{A3戶：} ⑤⑦ + ⑤⑧ = 46.71 \text{㎡} \quad \times \text{B3戶：} ⑦⑦ + ⑦⑧ = 46.71 \text{㎡}$$

$$\times \text{A1戶：} ⑤⑤ + ⑤⑥ = 93.82 \text{㎡} \quad \times \text{B1戶：} ⑦⑤ + ⑦⑥ = 93.82 \text{㎡}$$

$$\times \text{A9戶：} ⑥⑩ + ⑥⑪ = 47.26 \text{㎡} \quad \times \text{B10戶：} ⑧⑩ + ⑧⑪ = 47.26 \text{㎡}$$

$$\times \text{A8戶：} ⑥⑨ + ⑥⑩ = 80.15 \text{㎡} \quad \times \text{B9戶：} ⑧⑨ + ⑧⑩ = 80.15 \text{㎡}$$

$$\times \text{B8戶：} ⑨⑩ + ⑨⑪ = 67.88 \text{㎡}$$

/ 步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以距離較遠戶：A1戶檢討

$$A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6+A6A7=$$

$$4.37+1.61+6.12+1.23+3.95+1.92=19.2m < 50m \text{ OK!}$$

$$B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6+B6B7+B7B8=$$

$$4.37+1.61+6.12+1.23+3.95+7.94+2.14=27.36m < 50m \text{ OK!}$$

重複步行距離檢討：

$$A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5$$

$$4.37+1.61+6.12+1.23+3.95=17.28m < 25m \text{ OK!}$$

/ 排煙室面積檢討：

$$⑩ + ⑪ = 18.58 \text{㎡} > 10 \text{㎡} \text{ OK!}$$

以距離較遠戶：B1戶檢討

$$C1C2+C2C3+C3C4+C4C5=$$

$$5.89+4.75+6.98+2.25=19.87m < 50m \text{ OK!}$$

$$D1D2+D2D3+D3D4+D4D5+D5D6=$$

$$5.89+4.75+6.98+8.26+2.6=28.48m < 50m \text{ OK!}$$

重複步行距離檢討：

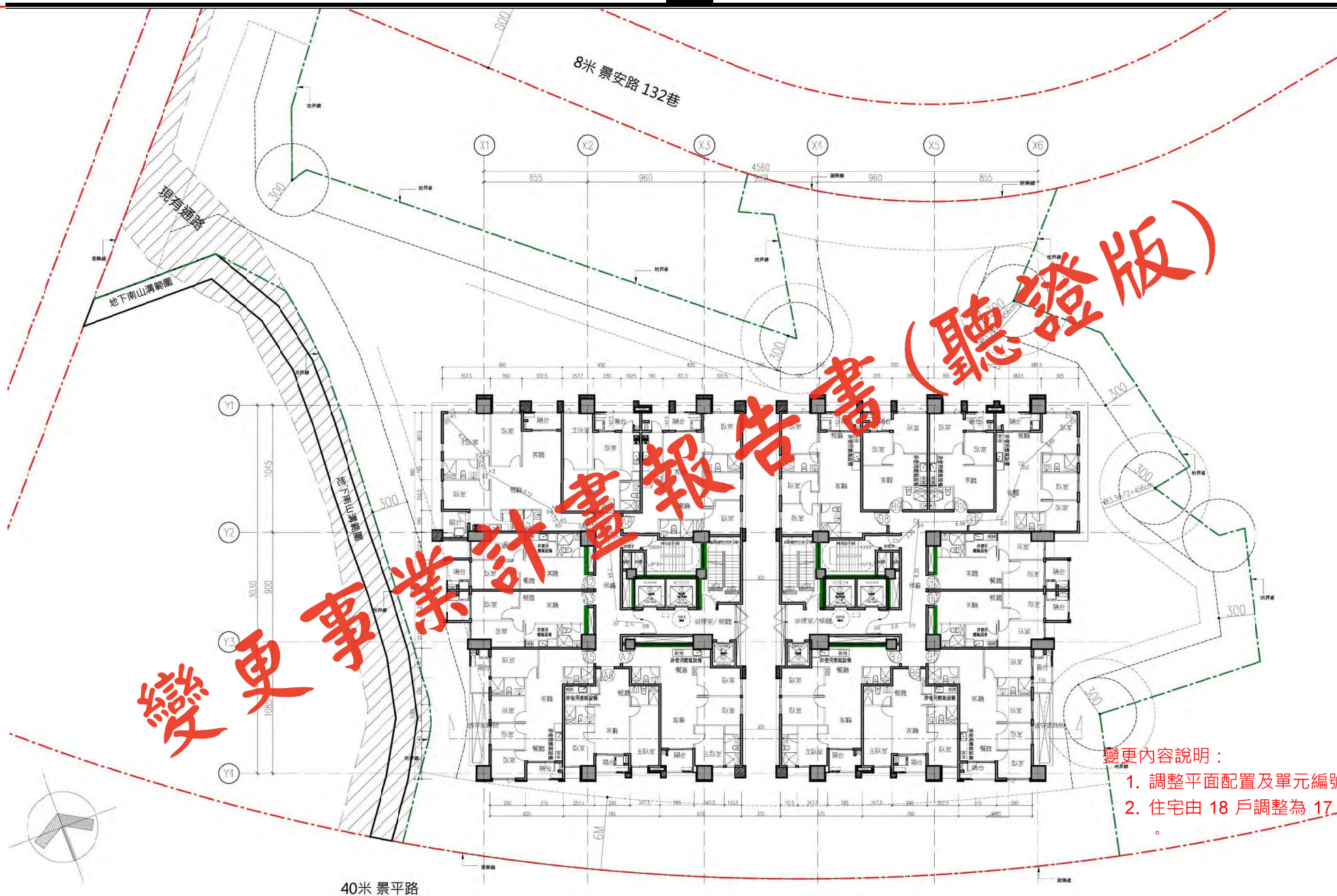
$$C1C2+C2C3+C3C4=D1D2+D2D3+D3D4$$

$$5.89+4.75+6.98=17.62m < 25m \text{ OK!}$$

變更內容說明：

1. 配合平面變更設計，調整面積計算。

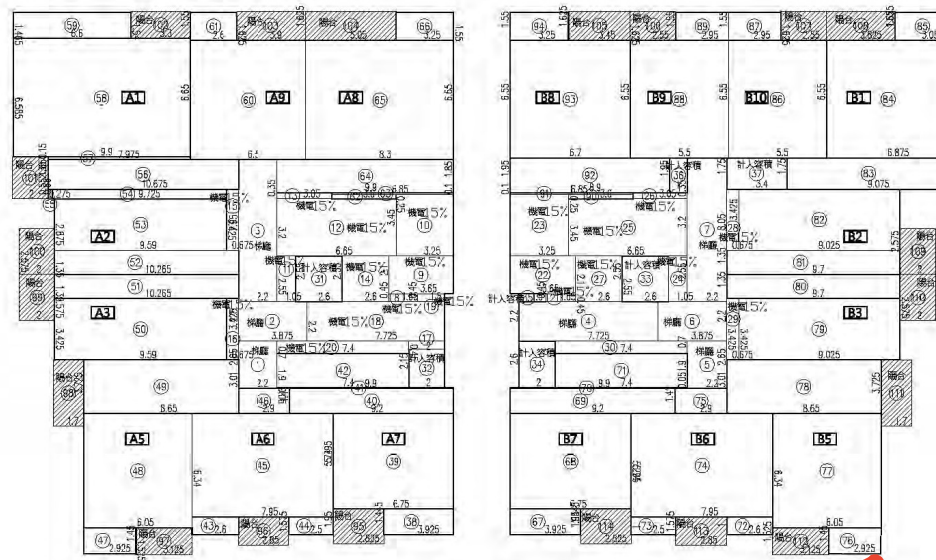
圖 11-30-1 七至十四層面積計算圖(變更後)S=1:300



變更內容說明：

1. 調整平面配置及單元編號。
2. 住宅由 18 戶調整為 17 戶。

圖 11-31-1 十五至二十四層平面圖(變更後)S=1:400



15~24層樓地板面積計算示意圖

1 2.2X2.65=5.83	26 3.05X0.35=1.07	51 10.265X1.35=13.86	76 2.8X1.35=3.86	101 2.825X1.95=5.51
2 3.875X2.2=8.53	27 2.6X2.55=6.63	52 10.265X1.35=13.86	77 6.0X1.34=8.36	102 3.825X1.575=4.49
3 2.2X7.85=17.49	28 0.675X3.425=2.31	53 9.59X2.875=27.67	78 8.0X1.34=10.64	103 3.125X1.525=4.77
4 7.725X2.2=17	29 0.675X3.425=2.31	54 9.725X2.875=28.16	79 3.025X1.325=3.99	104 1.7X3.725=6.33
5 2.2X2.65=5.83	30 7.4X0.75=5.55	55 0.2X8.8X3.8=1.52	80 2.8X1.35=3.86	105 2X2.575=5.15
6 3.875X2.2=8.53	31 2.6X2.55=6.63	56 10.8X3.875=41.61	81 3.1X1.35=4.19	106 2X2.575=5.15
7 2.2X8.05=17.71	32 2X2.15=4.3	57 7.9X2.875=22.81	82 3.25X1.325=4.31	107 2X2.35=4.7
8 1.65X0.45=0.74	33 2.6X2.55=6.63	58 9.9X6.55=64.95	83 3.3X1.54=5.08	108 3.9X1.625=6.34
9 3.65X2.1=7.67	34 2X2.6=5.2	59 6.6X1.465=9.66	84 3.075X1.75=5.38	109 5.05X1.625=8.21
10 3.25X3.45=11.21	35 1.5X0.45=0.68	60 6.5X6.65=43.23	85 3.05X1.55=4.73	110 3.45X1.625=5.61
11 1.05X2.55=2.68	36 1X1.95=1.95	61 2.6X1.55=4.03	86 5.5X6.55=36.03	111 2.55X1.625=4.14
12 6.65X3.2=21.28	37 3.6X0.25=0.9	62 3.6X0.25=0.9	87 2.95X1.55=4.57	112 2.55X1.625=4.14
13 3.05X0.35=1.07	38 4X1.75=7.0	63 8.85X0.1=0.89	88 5.5X6.55=36.03	113 2.55X1.625=4.14
14 2.8X2.55=7.14	39 3.4X1.445=4.91	64 9.8X1.85=18.32	89 2.95X1.55=4.57	114 3.825X1.625=6.22
15 0.875X3.425=3.01	40 3.4X1.295=4.41	65 8.3X6.65=55.2	90 3.6X0.25=0.9	115 2X2.575=5.15
16 0.875X2.2=1.93	41 1.0X0.45=0.45	66 3.25X1.55=5.04	91 6.85X0.1=0.69	116 1.7X3.725=6.33
17 2.2X2.65=5.83	42 1.8X1.8=3.24	67 3.825X1.445=5.57	92 8.9X1.55=13.76	117 3.125X1.525=4.77
18 7.4X0.75=5.55	43 1.8X1.8=3.24	68 6.75X5.295=35.74	93 6.7X6.55=43.89	118 3.125X1.525=4.77
19 1.65X0.45=0.74	44 2.5X1=2.5	69 9.2X1.41=12.97	94 3.25X1.55=5.04	119 2.825X1.95=5.51
20 7.4X0.75=5.55	45 7.95X5.74=45.63	70 9.9X0.05=0.5		
21 1.65X0.45=0.74	46 2.9X1.41=4.09	71 7.4X1.9=14.06		
22 3.65X2.1=7.67	47 2.825X1.45=4.1	72 2.6X1=2.6		
23 3.25X3.45=11.21	48 6.05X6.34=38.36	73 2.5X1=2.5		
24 1.05X2.55=2.68	49 8.65X3.01=25.84	74 7.95X5.74=45.63		
25 6.65X3.2=21.28	50 9.59X3.425=32.85	75 2.9X1.41=4.09		

/ 15~24層樓地板面積：

樓地板面積： 1255.21[㎡]

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \dots + \textcircled{93} + \textcircled{94} = 1255.21\text{㎡}$$

/ 梯廳+陽台面積檢討：

$$\bullet \text{梯廳}： \textcircled{1} + \textcircled{2} + \dots + \textcircled{7} = 80.92\text{㎡} < 1255.21\text{㎡} \times 10\% = 125.52\text{㎡} \text{ OK!}$$

$$\bullet \text{陽台}： \textcircled{95} + \textcircled{96} + \dots + \textcircled{114} = 107.24\text{㎡} < 1255.21\text{㎡} \times 10\% = 125.52\text{㎡} \text{ OK!}$$

$$\bullet \text{梯廳+陽台}： 80.92 + 107.24 = 188.16\text{㎡} < 1255.21\text{㎡} \times 15\% = 188.28\text{㎡}$$

/ 特別安全梯、緊急升降機、排煙室及機電管道設備面積：

$$\textcircled{5} + \textcircled{9} + \dots + \textcircled{51} = 140.74\text{㎡}$$

/ 容積面積檢討：

$$1255.21 - 80.92 - 140.74 = 1033.55\text{㎡}$$

$$\times \text{A7戶}： \textcircled{56} + \textcircled{57} + \dots + \textcircled{77} = 68.94\text{㎡} \quad \times \text{B7戶}： \textcircled{78} + \textcircled{79} + \dots + \textcircled{99} = 68.94\text{㎡}$$

$$\times \text{A6戶}： \textcircled{48} + \textcircled{49} + \dots + \textcircled{69} = 54.82\text{㎡} \quad \times \text{B6戶}： \textcircled{70} + \textcircled{71} + \dots + \textcircled{91} = 54.82\text{㎡}$$

$$\times \text{A5戶}： \textcircled{40} + \textcircled{41} + \dots + \textcircled{61} = 46.71\text{㎡} \quad \times \text{B5戶}： \textcircled{72} + \textcircled{73} + \dots + \textcircled{93} = 46.71\text{㎡}$$

$$\times \text{A4戶}： \textcircled{32} + \textcircled{33} + \dots + \textcircled{53} = 46.78\text{㎡} \quad \times \text{B4戶}： \textcircled{74} + \textcircled{75} + \dots + \textcircled{95} = 46.78\text{㎡}$$

$$\times \text{A3戶}： \textcircled{24} + \textcircled{25} + \dots + \textcircled{45} = 46.78\text{㎡} \quad \times \text{B3戶}： \textcircled{76} + \textcircled{77} + \dots + \textcircled{97} = 46.78\text{㎡}$$

$$\times \text{A2戶}： \textcircled{16} + \textcircled{17} + \dots + \textcircled{37} = 46.78\text{㎡} \quad \times \text{B2戶}： \textcircled{78} + \textcircled{79} + \dots + \textcircled{99} = 46.78\text{㎡}$$

$$\times \text{A1戶}： \textcircled{8} + \textcircled{9} + \dots + \textcircled{29} = 46.78\text{㎡} \quad \times \text{B1戶}： \textcircled{80} + \textcircled{81} + \dots + \textcircled{101} = 46.78\text{㎡}$$

$$\times \text{A9戶}： \textcircled{60} + \textcircled{61} + \dots + \textcircled{81} = 47.26\text{㎡} \quad \times \text{B9戶}： \textcircled{82} + \textcircled{83} + \dots + \textcircled{103} = 47.26\text{㎡}$$

$$\times \text{A8戶}： \textcircled{52} + \textcircled{53} + \dots + \textcircled{73} = 80.15\text{㎡} \quad \times \text{B8戶}： \textcircled{84} + \textcircled{85} + \dots + \textcircled{105} = 80.15\text{㎡}$$

/ 步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以距離較遠戶：A1戶檢討

$$A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6+A6A7=$$

$$4.37+1.61+6.12+1.23+3.95+1.92=19.20\text{m} < 40\text{m} \text{ OK!}$$

$$B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6+B6B7+B7B8=$$

$$4.37+1.61+6.12+1.23+3.95+7.94+2.14=27.36\text{m} < 40\text{m} \text{ OK!}$$

重複步行距離檢討：

$$A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5=$$

$$4.37+1.61+6.12+1.23+3.95=17.28\text{m} < 20\text{m} \text{ OK!}$$

/ 排煙室面積檢討：

$$\textcircled{17} + \dots + \textcircled{19} = 18.58\text{㎡} > 10\text{㎡} \text{ OK!}$$

以距離較遠戶：B1戶檢討

$$C1C2+C2C3+C3C4+C4C5=$$

$$5.89+4.75+6.98+2.25=19.87\text{m} < 40\text{m} \text{ OK!}$$

$$D1D2+D2D3+D3D4+D4D5+D5D6=$$

$$5.89+4.75+6.98+8.26+2.6=28.48\text{m} < 40\text{m} \text{ OK!}$$

重複步行距離檢討：

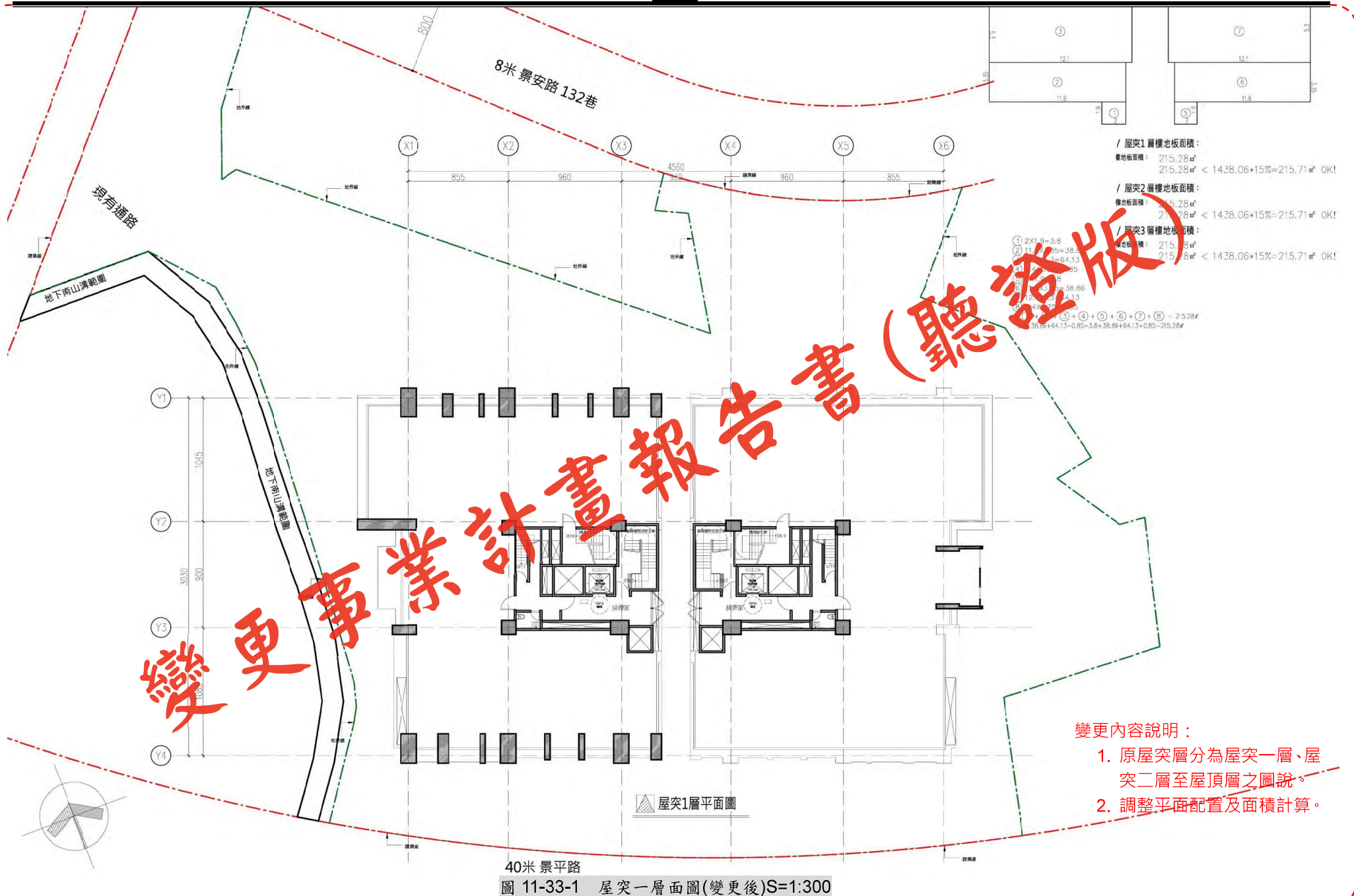
$$C1C2+C2C3+C3C4=D1D2+D2D3+D3D4=$$

$$5.89+4.75+6.98=17.62\text{m} < 20\text{m} \text{ OK!}$$

變更內容說明：

1. 配合平面變更設計，調整面積計算。

圖 11-32-1 十五至二十四層面積計算圖(變更後)S=1:300





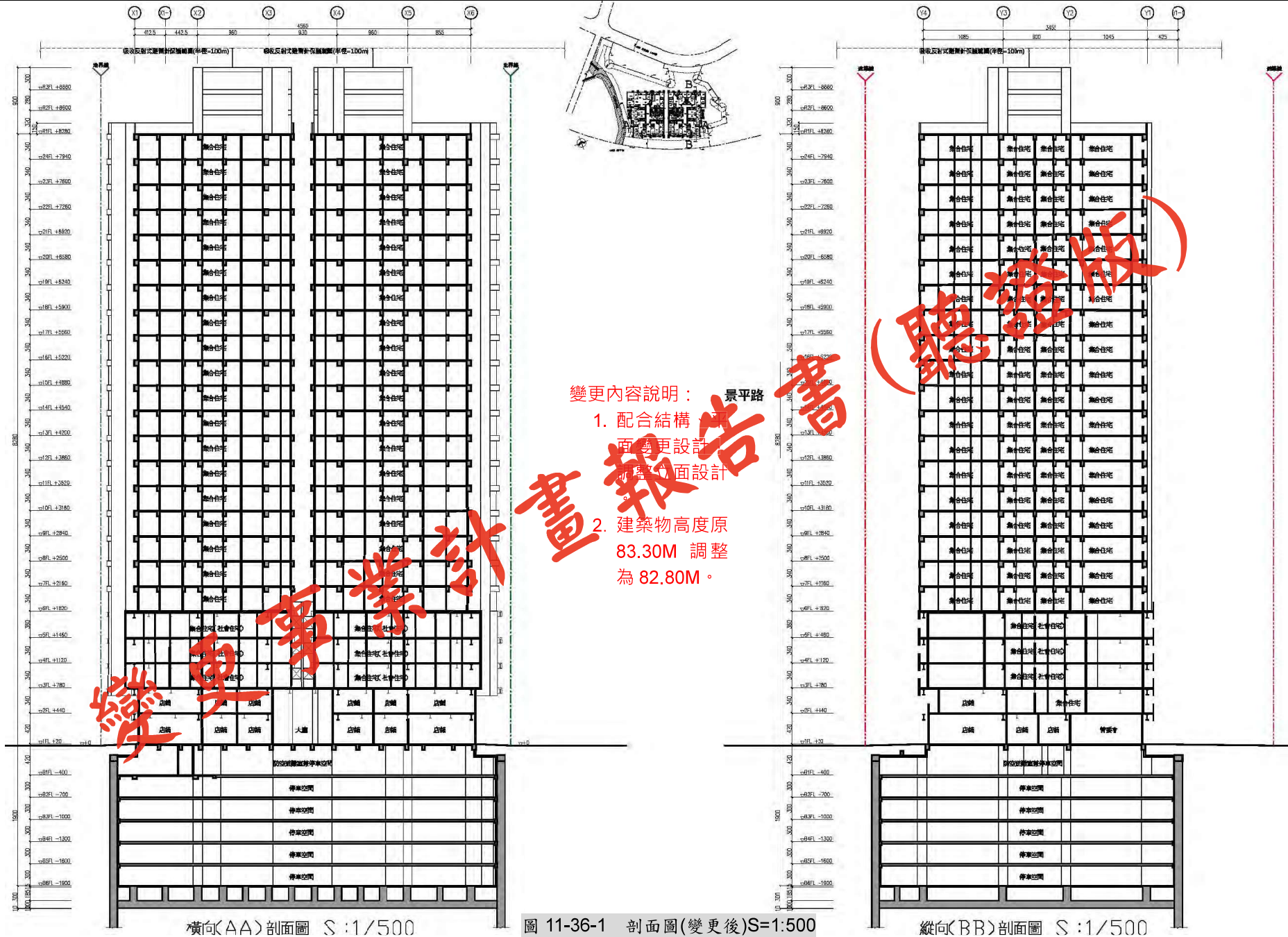
40米 景平路

圖 11-33-2 屋突二層至屋頂層平面圖(變更後)S=1:300



東向立面圖 S : 1/400

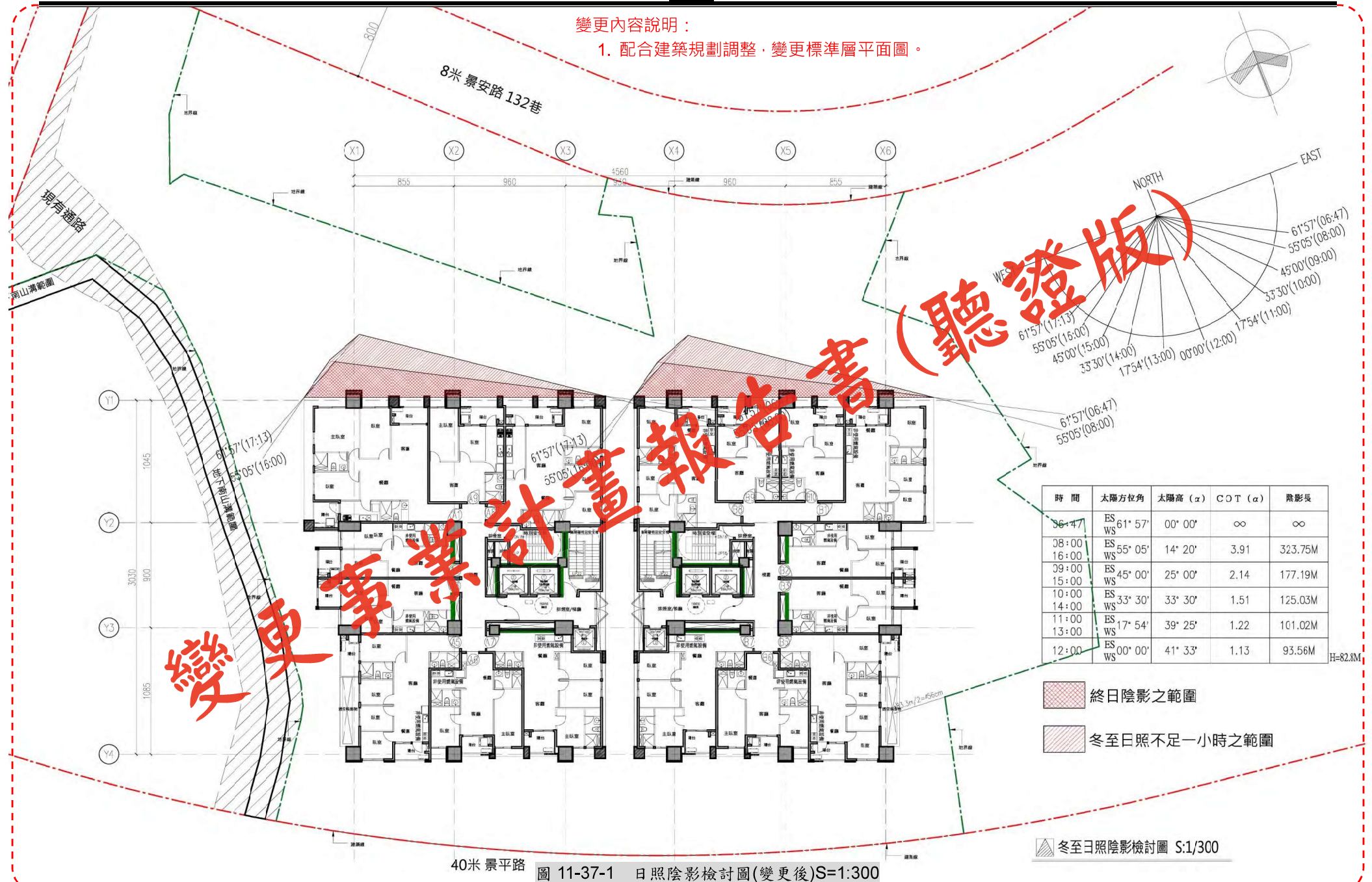




變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更標準層平面圖。

8米 景安路 132巷



40米 景平路

圖 11-37-1 日照陰影檢討圖(變更後)S=1:300

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更建築物高度檢討。

一、高度檢討

依建築技術規則第 16-4 條檢討

(實施容積管制地區建築物高度限制) 建築物高度依下列規定：

1. 建築物以三、六比之一斜率，依垂直建築線方向投影於前面道路之陰影面積，不得超過基地臨接前面道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過前面道路對側境界線，陰影及高度之計算如下：

$$As \leq \frac{L \times Sw}{2} \text{ 且 } H \leq 3.6 \times (Sw + D)$$

As: 建築物以三、六比之一斜率，依垂直建築線方向

向投影於前面道路之陰影面積。

L: 基地臨接前面道路之長度。

Sw: 道路總寬之寬度。

H: 建築物各部份高度。

D: 建築物各部份至建築線之水平距離。

2. 前款所稱斜率，為高度與水平距離之比值。

檢討: $H = (24F) 32.4M \div 8.8 = 368.2M$ Sw=40M

$$8.8/3.6 = 2.444 \times 3.6 = 8.8 \times 2.444 = 21.5952M \quad OK!$$

$$8.8 \times 3.6 = 31.512M \quad L \times Sw = 2360.8M$$

$$596.35M \leq \frac{2360.8}{2} = 1180.4M \quad OK!$$

$$20.7360 \times 3.14159 \times 183.06 \div (183.06 \times 4) = 22.452 \times 182.719 / 2 = -4.05$$

$$(2) 2.925 \times 1.450 = 4.24$$

$$(3) 2.800 \times 0.400 = 1.04$$

$$(4) 2.500 \times 1.000 = 2.50$$

$$(5) 3.925 \times 1.445 = 5.67$$

$$(6) 8.650 \times 0.600 = 5.19$$

$$(7) 14.020 \times 0.445 = 6.23$$

$$(8) 20.750 \times 8.305 = 172.33$$

$$(9) 22.365 \times 4.052 = 90.82$$

$$(10) (22.365 \times 1.970) / 2 = 22.03$$

$$(11) (6.8/360) \times 3.14159 \times 183.06 \div (183.06 \times 4) = 21.828 \times 182.738 / 2 = -5.74$$

$$(12) 2.925 \times 1.450 = 4.24$$

$$(13) 3.925 \times 1.445 = 5.67$$

$$(14) 2.500 \times 1.000 = 2.50$$

$$(15) 2.800 \times 0.400 = 1.04$$

$$(16) 8.650 \times 0.600 = 5.19$$

$$(17) 14.020 \times 0.445 = 6.23$$

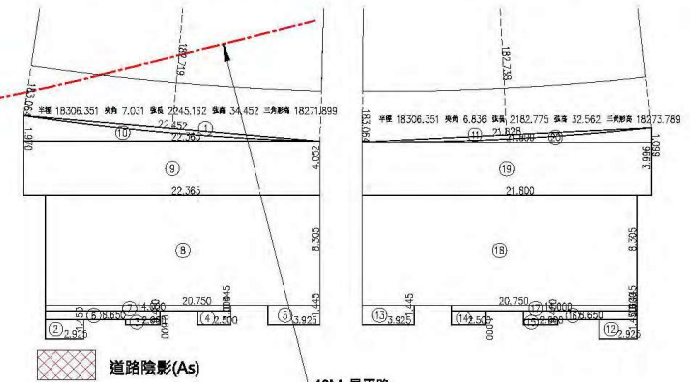
$$(18) 20.750 \times 8.305 = 172.33$$

$$(19) 21.800 \times 3.996 = 87.11$$

$$(20) (21.800 \times 1.099) / 2 = 11.98$$

$$-(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10) - (11) + (12) + (13) + (14) + (15) + (16) + (17) + (18) + (19) + (20) = 596.35M$$

$$-4.05 + 4.24 + 1.04 + 2.50 + 5.67 + 5.19 + 6.23 + 172.33 + 90.82 + 22.03 - 5.74 + 4.24 + 5.67 + 2.50 + 1.04 + 5.19 + 6.23 + 172.33 + 87.11 + 11.98 = 596.35M$$



道路投影面積檢討示意圖 S:1/400

圖 11-38-1 建築物高度檢討圖(變更後)S=1:400

2-2 開發內容說明與設計目標及構想

(一)設計目標

本案致力於更新範圍之完整開發，並考量基地街廓特性與周圍土地使用狀況，為改善市容，增進公共利益，設計開發目標在於形塑安全、良好及可親的都市景觀，優質居住空間以及鄰里環境共享原則，促進本區合理發展與自然環境契合。

(二)整體規劃構想

○親民人性空間

本案為改善舊社區道路狹隘問題，於基地沿街皆留設四米以上之沿續之人行步道空間，配合植栽綠化設計，提供舒適親切之人性空間，以達完全之車分離系統。

○優質都市景觀

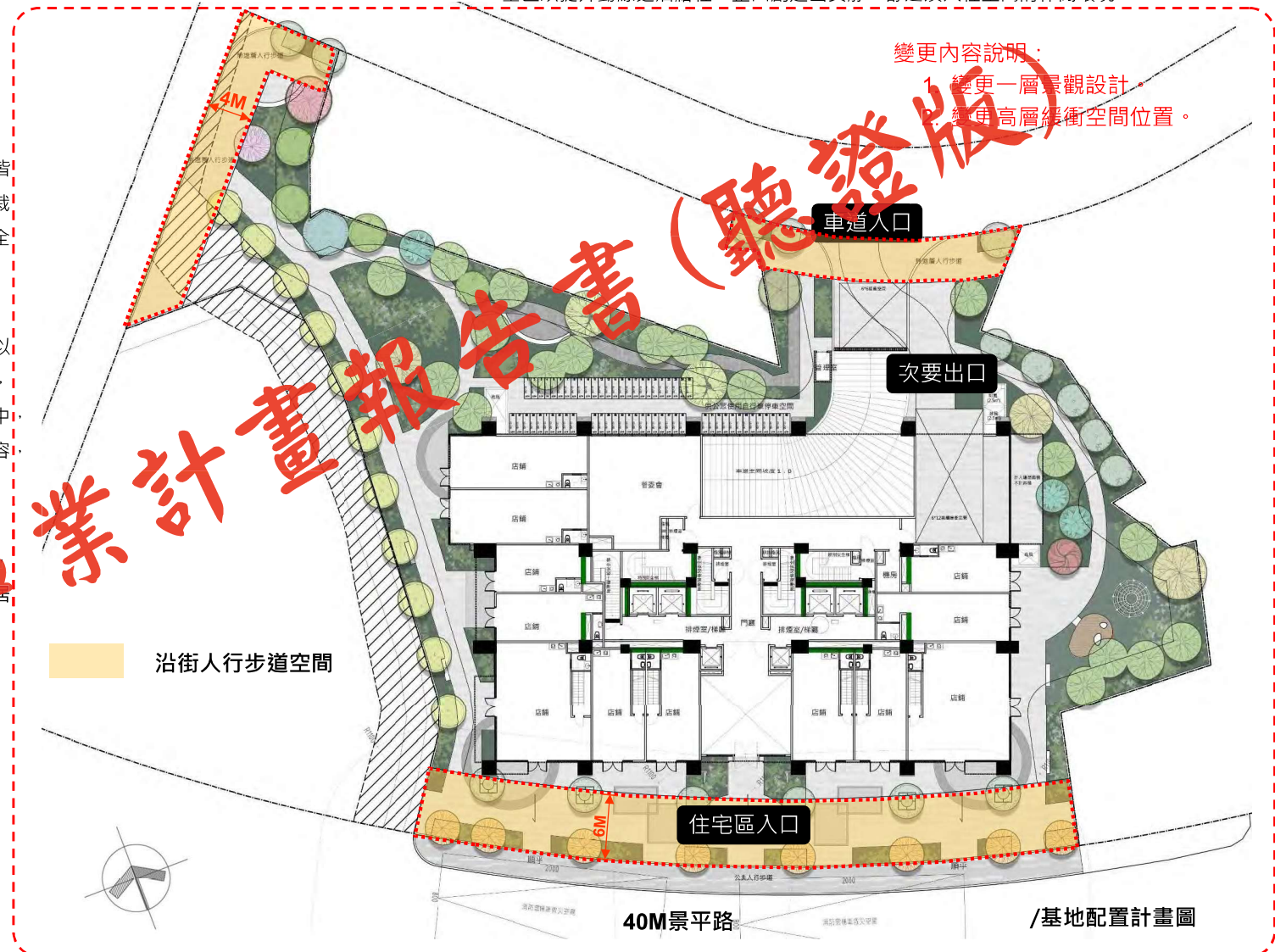
本案建築量體於各區基地皆以集中拉高處理，以達最小建蔽率並留設最多綠地空間為設計理念，基地內將注入綠帶景觀於原本密集之都市景觀中，以提供優質完善之社區空間，進而改善都市市容，以達都市更新之目標。

○安全生活環境

本案配合消防災難搶救計畫原則設計規劃建築，徹底改善原舊社區之救災困難問題，提供安全居住品質，提昇都市整體環境水準。

(三)基地配置計畫

基地沿街面退縮4m以上人行步道建築，並加以植栽綠化，同時地坪採用透水性鋪面設計，增進基地綠化及保水性，調節都市微氣候。庭園設計降低外部環境（噪音、視覺）的影響，盡量減少人工不透水地坪，增加綠化及保水面積。並以人行步道串聯基地全區以提升動線之活絡性，企圖創造出安靜、舒適及人性空間的休閒環境。



2-3 建築物造型及量體計畫

(1) 立面細部設計:

在量體架構上以仿石材穩重感與丁掛磚的溫暖感兩相輔相成的調性，化解高層量體帶來的沉重感。

正立面白色柱列中利用錯層安排的深色裝飾柱，創造富有節奏感的立面元素，於標準層重覆堆疊的表情上多了一些活潑的趣味。

(2) 入口門廳氣勢:

以花崗石材框架打造入口門廳的現代高雅氣勢。沿著街面的低樓層除了表現入口與退縮空間的進退有據，也將二至五樓形塑出基座該有的穩重感。



2-4 建築物天際線、外部空間配置計畫

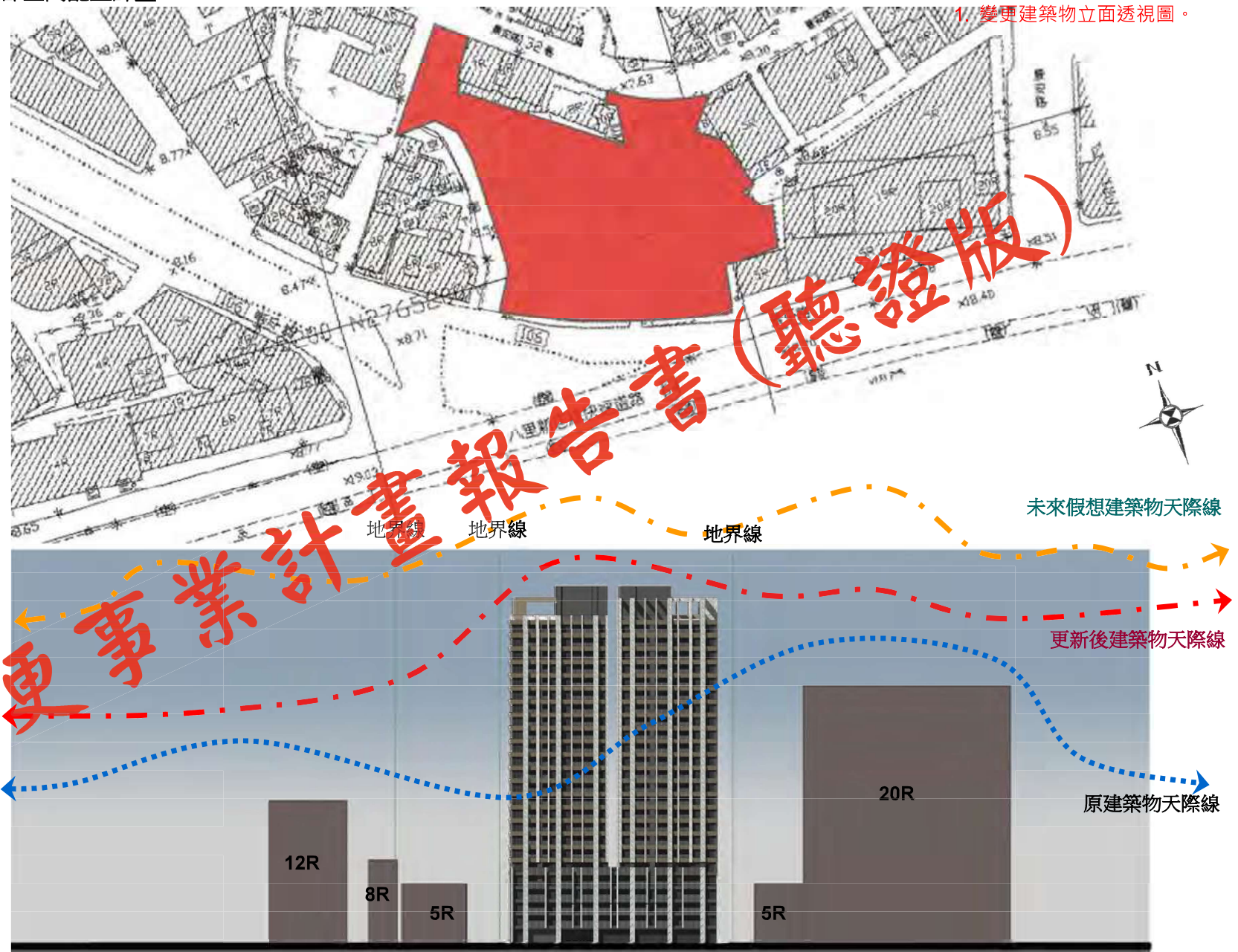
本案原屬建物為5層樓以下之量體，現況房屋密集老舊，巷弄狹小，建築物彼此間鄰棟建隔嚴重不足。原舊社區之現況除人車共道所隱藏的危機外，於災難發生時也非常不利於救災，實屬非親民之居住空間。

本案於更新規劃中，將建築物量體集中並拉高處理，拉開鄰棟間距，留設完善步道與綠地，進而豐富建築天際線。利用現代建築元素與優質建材創造良好之都市景觀，使本案成為該區都市更新案例之典範。

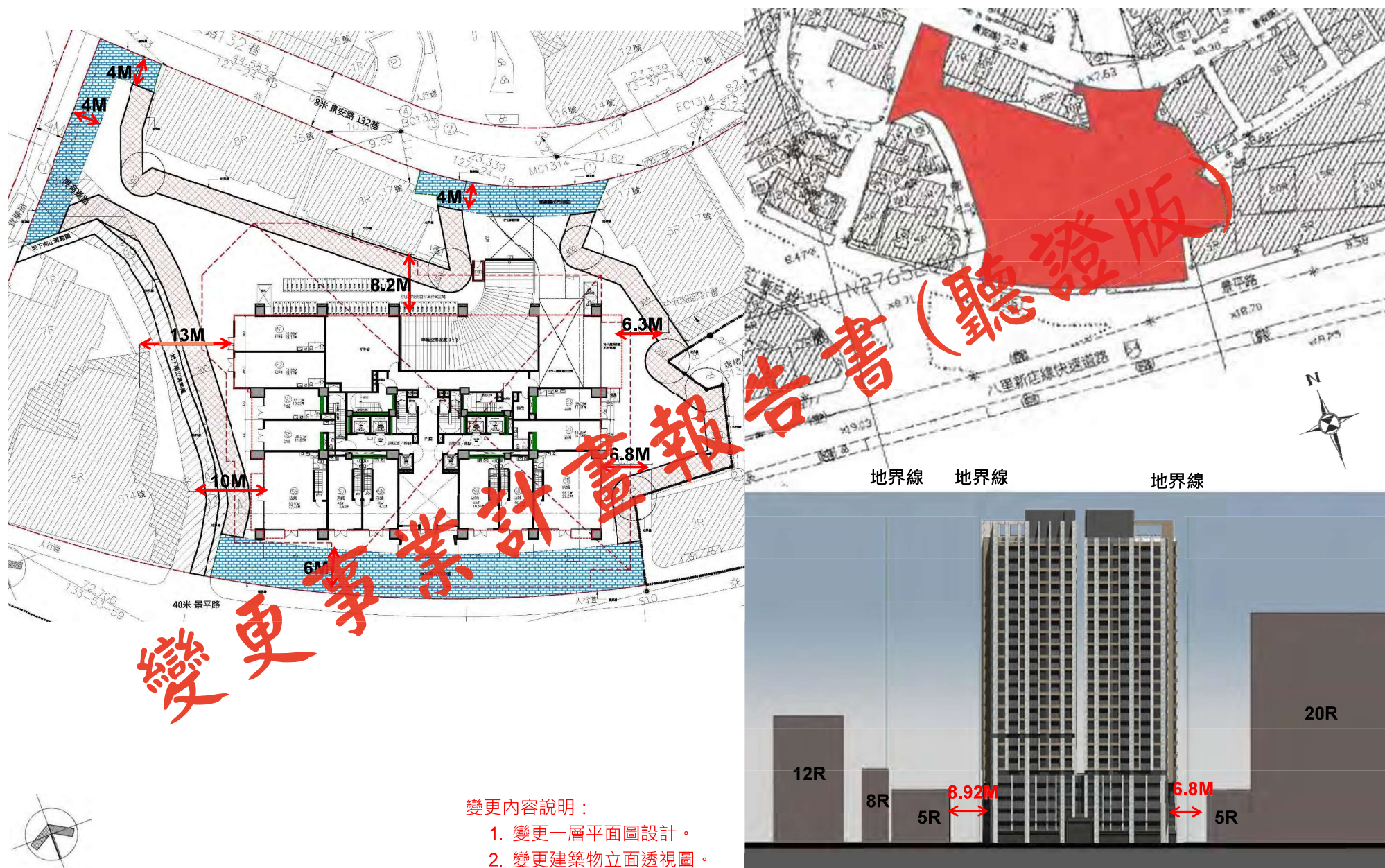
本案若能帶動鄰近地區促進都市更新之相關計畫推動，必能大幅提昇生活品質，將來鄰近低矮舊建築翻新，留設完善人性尺度空間，天際線更加豐富且多元，成就都市願景。

變更內容說明：

1. 變更建築物立面透視圖。



2-5 鄰棟間隔檢討圖



2-6 建築物外牆材質及色彩計畫

變更內容說明：

1. 變更建築物立面透視圖。

基地位於中和區景安捷運站旁，近臨高架橋區域，除必須關照地景衝擊的因素外，亦須考量作為高層建築所扮演的地標角色。該地區既存的建築物大多為中低樓層，且多較缺乏特色，讓都市景觀少了自明性。為改善市容、促進本區再開發利用，興建一棟具現代都會感之集合住宅，期許這棟大房子能為該地區帶來現代化的環境樣貌，既能表達地標的精神，更想與鄰里之間開展一種優雅與人文的友善對話。

基座量體

本案基座裝飾柱柱列搭配簡單的框架、線條語彙，塑造入口大廳的高級質感。

高層量體

在量體架構上以仿石材形塑穩重感與丁掛磚的溫暖感兩相輔成的調性，化解高層量體帶來的沉重感。立面藉由錯層安排的裝飾柱，創造富有節奏感的立面元素，在標準層重覆堆疊的表情上多了一些活潑的趣味。

造型細部

在量體架構上透過裝飾柱柱列與梁的錯位來形成不同進退面的立面效果，藉此強調出垂直向的方向性，化解龐大量體帶來的沉重感。

建築物主要色彩			
色系標號	HUE	V/C	位置
	HUE=2.3B	V/C=8/0	基座石材
	HUE=2.3B	V/C=8/0	建築外牆仿石塗料
	HUE=2.5Y	V/C=1/0	建築內牆面磚
	HUE=2.5Y	V/C=2/2	水平飾板
	HUE=HUE	V/C=5	玻璃
備註	1. 本表係以國際標準色系(Munsell Hue Circle 40 Hue)		
	2. H：色相(HUE)		
	V：明度值(VALUE)		
	C：彩度值(CHRANA)		

米白or淺綠色/石材/仿石塗料
/貼磚/嵌石子

金屬欄杆

淺灰微反玻璃

米白or淺綠色/石材/仿石塗料
/貼磚/嵌石子

深灰色 牆面貼磚

金屬欄杆

米白or淺綠色/石材/仿石塗料
/貼磚/嵌石子

南向立面圖

2-7 建築物外觀立面

變更內容說明：

1. 變更建築物立面透視圖。
2. 變更一層景觀設計。



2-8 建築物外觀透視模擬(實景模擬)



變更內容說明：

1. 變更建築物立面透視圖。
2. 變更一層景觀設計。

2-9 建築物夜間照明計畫

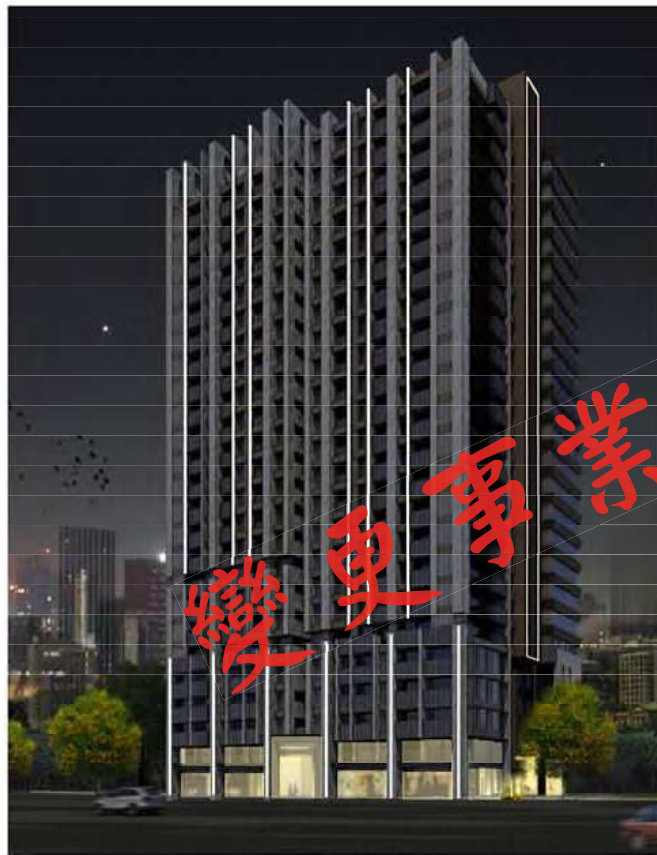
建築物在白天靜置的印象，到了夜幕低垂時，透過燈光照明設計手法，不僅讓建築物的立面跳脫出夜空中，成為眾人聚焦的景點，也呈現獨特的品味。近年來各級政府陸續推動整體夜間活動空間及夜景之照明規劃，實施整體照明環境改造工作，同時在新的公共建築或公共工程規劃時也將照明計畫列入考量。顯示出公部門帶動改善夜間景觀的決心，象徵國人對環境品質的重視及活動的需求已從日間延續到夜間。

設計說明

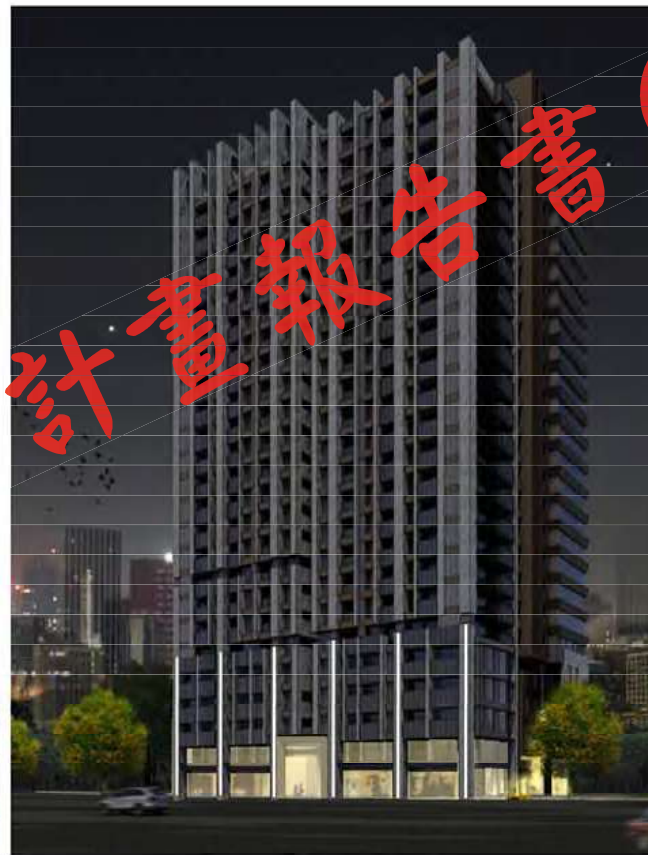
為了使人可以從遠、中、近不同的距離來看建築物，將由三種尺度來探討本案照明設計。都市尺度：藉由立面的垂直光帶，點綴夜間都市天際線。街道尺度：連續柱面帶出玻璃大廳量體，延續夜間活動。人行尺度：以柔和的招牌結合街道燈光照明語彙，為夜間的生活巷道，提供了浪漫而悠閒的人性尺度步行環境。



變更內容說明：
1. 變更立面夜間燈光設計。
2. 變更一層景觀設計。



晚間六點至九點



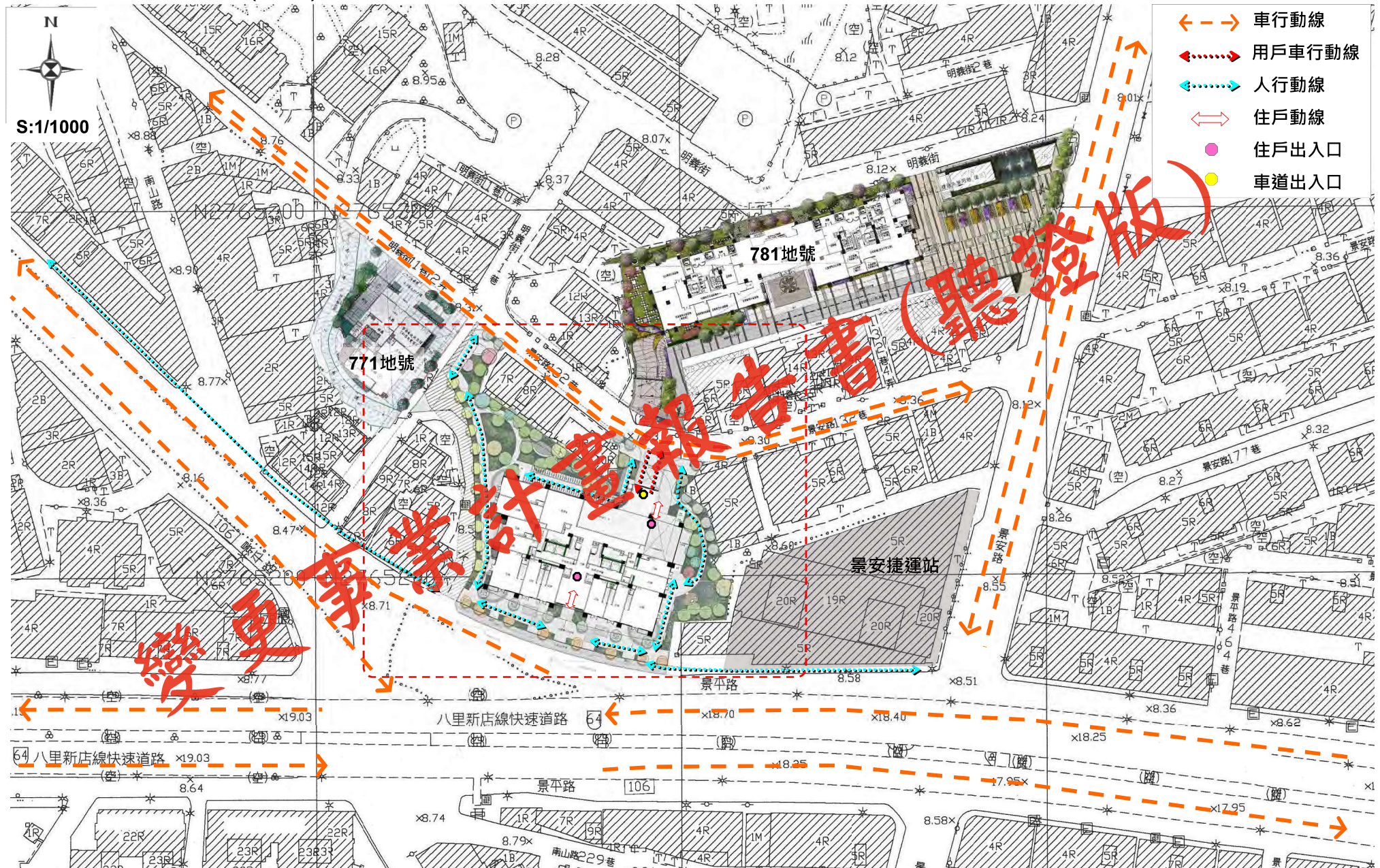
晚間九點至十二點



晚間十二點至六點

2-10 車行人行動線計畫 (外部)

變更內容說明：變更一層景觀設計。



變更內容說明：

人車動線配置原則

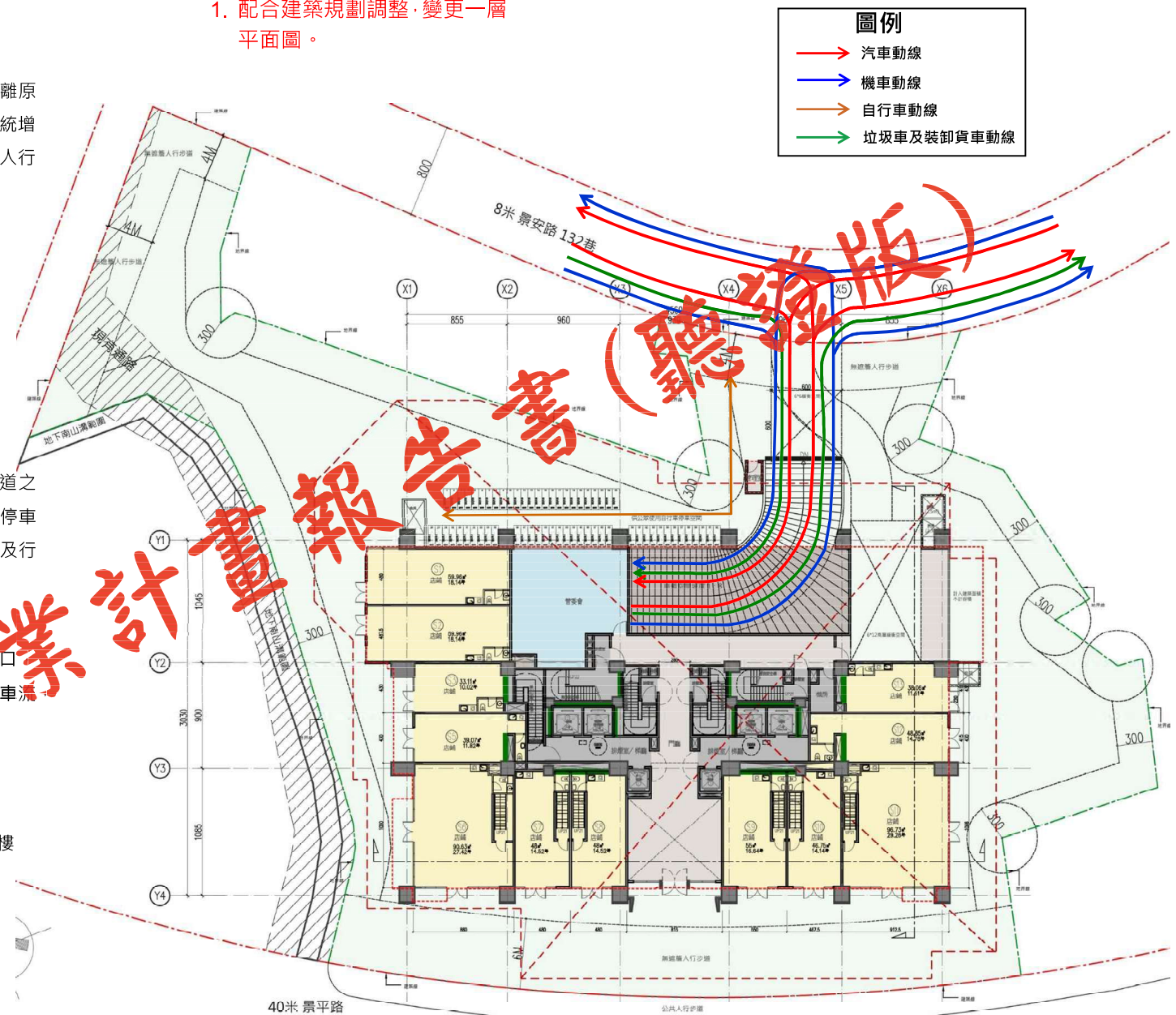
1.車行動線系統

汽車出入口：

機車出入口：

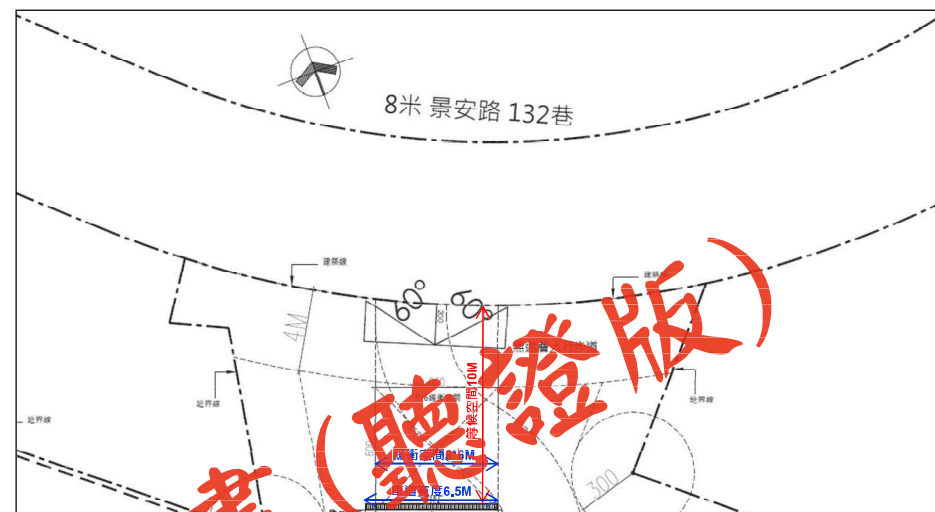
2.人行動線系統

鄰路側規劃SM及IM人行步道，建構整體人行步
道關係，基地內人行動線直接由退縮步道進入社區大樓
門廳間。

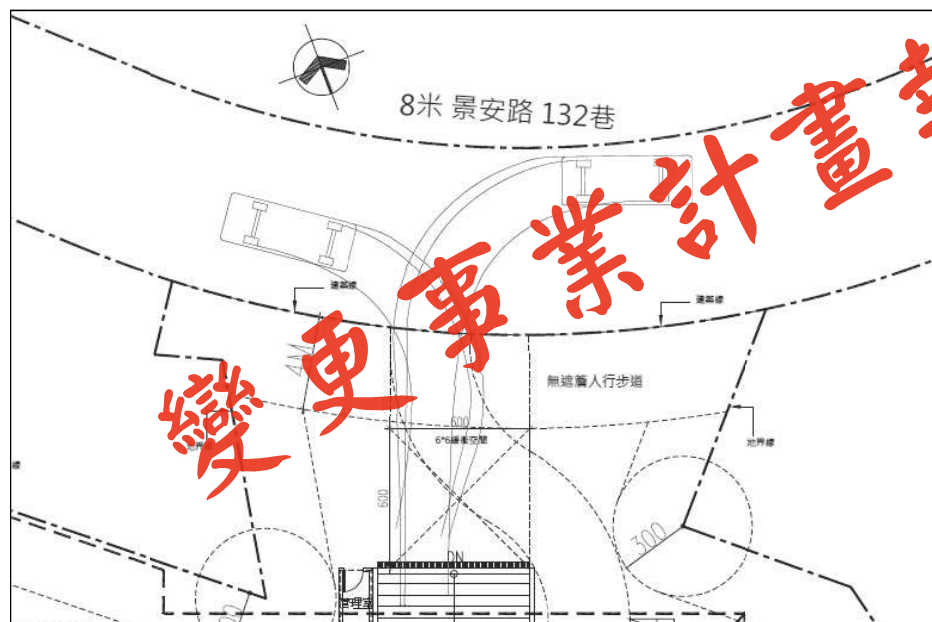


變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更一層平面圖。



基地停車場出入口視距

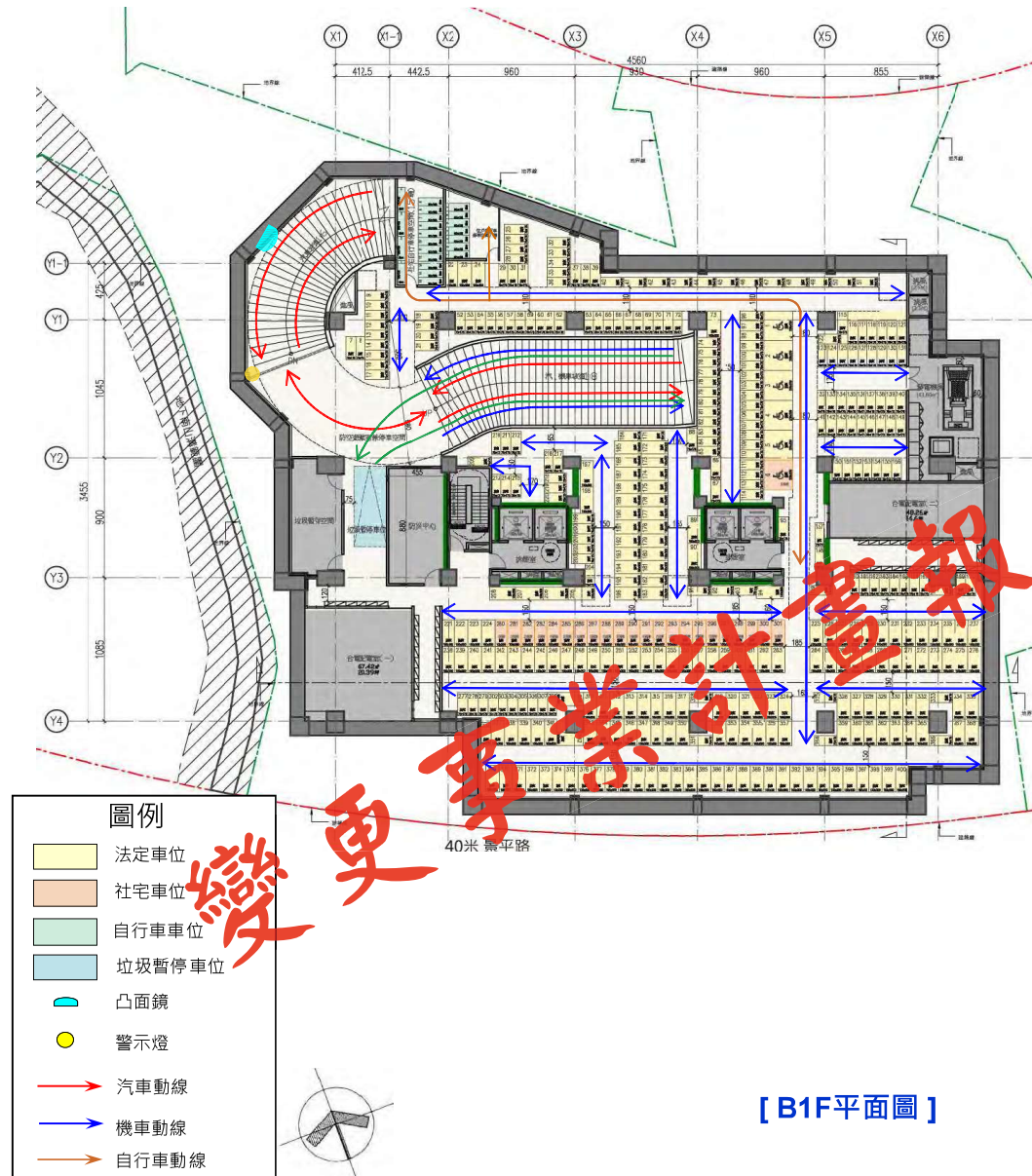


基地停車場出入口轉彎軌跡示意(進場)

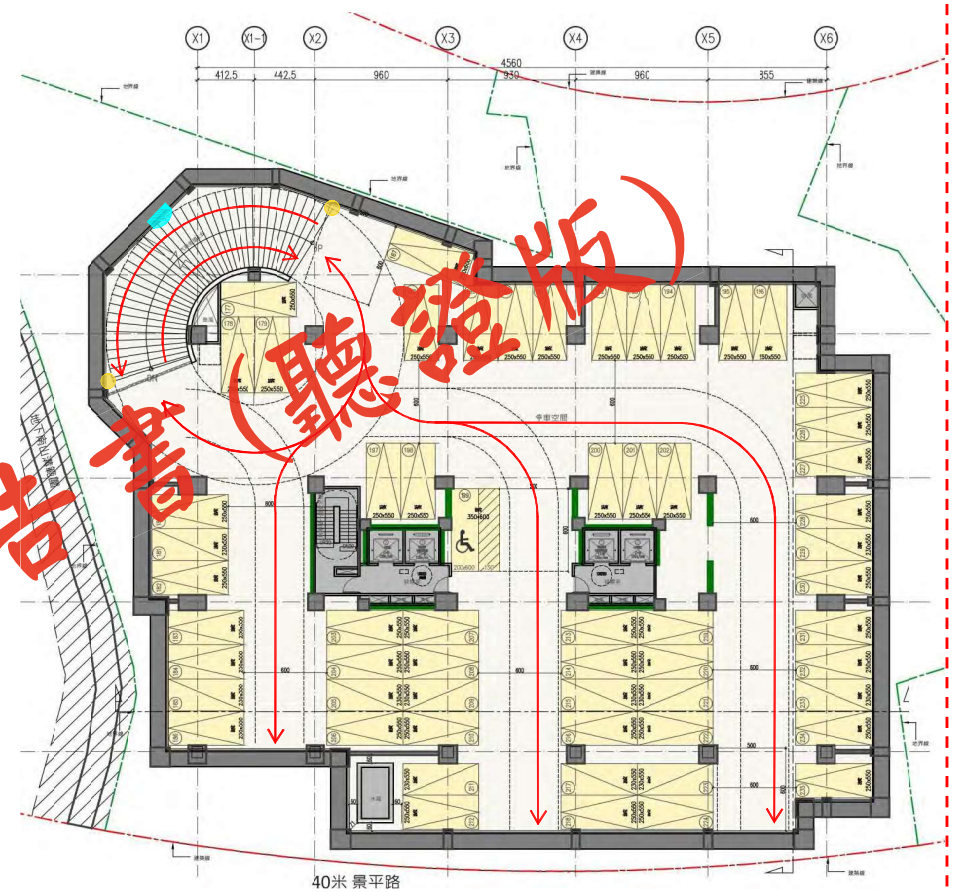


基地停車場出入口轉彎軌跡示意(離場)

2-11 室內外出入動線計畫 (內部) --地下各層動線



[B1F平面圖]

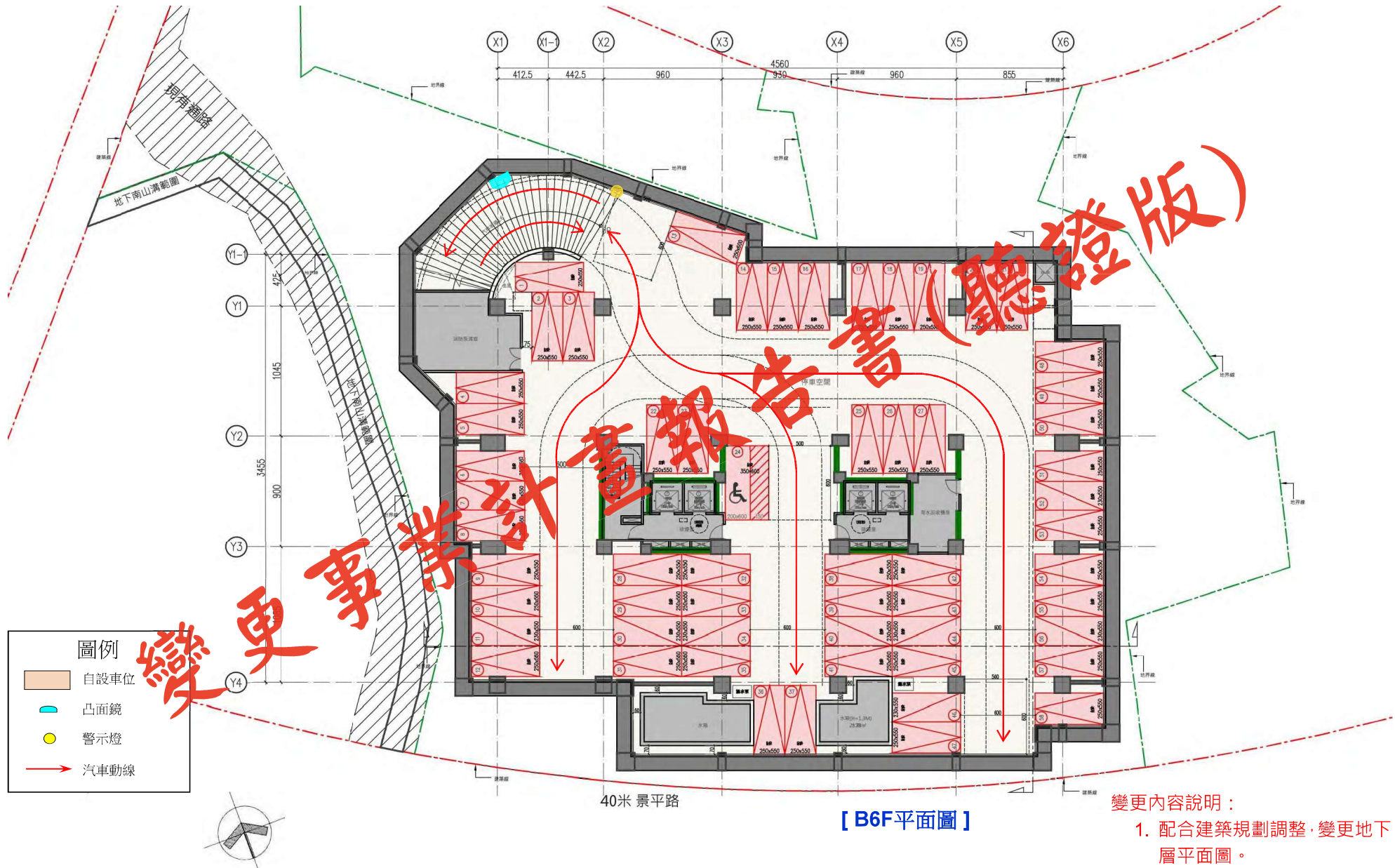


[B2~5F平面圖]

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更地下層平面圖。

2-11 室內外出入動線計畫（內部）-- 地下各層動線



基地自身衍生停車數量

(一)集合住宅部份

A.住戶

本案開發後共設置 395 戶住宅，預計進駐人口數約 952 人。再依據前節估計之運具分配、乘載率等，則住戶汽機車停車需求為：

汽車：人數 952(人)×運具分配 30.00%÷承載率 1.25(人/車)=228(車)

機車：人數 952(人)×運具分配 28.30%÷承載率 1.15(人/車)=234(車)

B.訪客

本案開發後共設置 395 戶住宅，預計進駐人口數約 952 人。訪客之停車需求則以其總數(實際調查新北市景平路 240 巷之景秀大廈大樓，每一進駐人口每日約可吸引 0.03 名訪客)，每日共可吸引約 29 名訪客。再依據 3.1 節估計之運具分配、乘載率等，則訪客汽機車停車需求為：

汽車：人數 29(人)×運具分配 23.30%÷承載率 1.25(人/車)=5(車)

機車：人數 29(人)×運具分配 25.00%÷承載率 1.15(人/車)=6(車)

(二)店鋪部分

A.員工

依據調查資料，本案店鋪員工數為 29 人，經實際調查案例得知，員工使用汽、機車之運具分配為 30.00%、60.00%，乘載率皆為 1，故員工汽、機車停車需求分別為 6 席及 17 席。

汽車：29(人)×運具分配 20.00%÷承載率 1(人/車)=6(車)

機車：29(人)×運具分配 60.00%÷承載率 1(人/車)=17(車)

B.顧客

本案以時段 8~9 點最大需求人數 227 人估算，另根據實際調查發現，每一顧客平均停留時間約為 10~15 分鐘，保守估計以 15 分鐘(0.25 小時)估算，再依據前節估計之運具分配、乘載率等，則顧客汽機車停車需求為：

汽車：227(人)×運具分配 14.17%÷承載率 1.25(人/車)*0.25=6(車)

機車：227(人)×運具分配 17.50%÷承載率 1.08(人/車)*0.25=9(車)。

C.垃圾及裝卸停車需求

本案訪查店鋪裝卸貨情形發現，以便利超商及冷飲業之裝卸貨時間較為密集，一天約有 1~2 車次，其餘一般店鋪之補貨時間較為分散，約 2 天補一次商品，故貨車之裝卸情形應更少，根據開發單位營運經驗，裝卸貨車及垃圾車平均裝卸時間約為 10~15 分鐘，保守起見，以每輛裝卸貨車及垃圾車位皆停留 20 分鐘時間計算，由此推估每一裝卸車位每小時可處理 3 部垃圾車或裝卸貨車。

為配合營運需求及降低對道路交通之影響，本案推估貨物運送時間皆避開尖峰時段 7:00~09:00 及 17:00~19:00；每日補貨時間有 8 小時可進行裝卸貨，在設置 1 席裝卸車位下，每日可處理之車輛數為 24 輛，1(席車位)*3(小時可臨時停車輛)*8(小時)=24 輛。

假設未來開發之店鋪每日皆有 12 部小型貨車及 1 部垃圾車之運送需求，本案開發之店鋪戶數為 395 戶，平均每日皆產生 12 席小型貨車及 1 部垃圾車之運送需求，由上述本案訪查結果分析，平均一席裝卸車位每日可處理之總車輛數共 24 輛，故本案店鋪衍生之裝卸貨行為及社區垃圾車臨時，皆不因臨時停車造成外部交通之直接影響。

(三)小結

依本計畫書第 5-37 頁停車供需調查結果可知，本案周邊機車停車需供比為 0.933，基地所在之 2 區需供比為 0.951，本基地汽車最大可能停車需求為「264」席，為相關法規規定之法定停車數量，機車最大可能停車需求為「282」席。而本基地設置之汽車停車位為 293 席(包含法定停車位 203 席、自設停車位 90 席)，機車停車位為 400 席，均高於或等於預估停車需求。

考量本案基地鄰近景安捷運站，且面臨景平路，該道路站牌之公車路線共有 22 條及班次皆屬密集，捷運及公車使用皆屬便利，極為適合推廣大眾運輸，利於引導大眾運輸導向發展，故依「新北市都市更新審議原則」第 14 點但書規定於地下一層設置 7 部自行車位替代機車位，及依「新北市社會住宅規劃設計基準」於地下一層設置自行車位 15 席，機車位加上自行車位數量共 422 席，高於本案總戶數 407 戶，故本基地設置之停車位數量，足供基地本身之需求，將不致因內部停車位不足而於週遭巷道旁停放，可避免影響基

地週邊巷道人車通行與救災工作需求。

基地自身停車供需分析表

車種	停車供給	停車需求	停車產生率	需/供比
汽車	293	店鋪員工：6 店鋪顧客：6 住宅住戶：228 住宅訪客：5 合計：245	1.21 位/100 m ²	0.83
機車	400	店鋪員工：17 店鋪顧客：9 住宅住戶：234 住宅訪客：6 合計：266	1.30 位/100 m ²	0.66

資料來源：本計畫書調查。

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更基地衍生停車數量說明。

2-12 無障礙空間引導設施系統圖

無障礙環境構想

依據建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施及建築物無障礙設施設計規範之規定設置。

本案屬六層以上之集合住宅，除依規定設置必要之室外通路、避難層坡道及避難層出入口、昇降設備等無障礙設施外，另於一樓梯廳設置無障礙室內通路走廊，打造本案完善的無障礙環境。

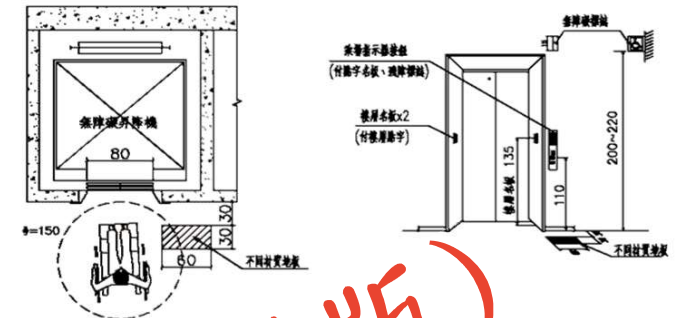
室外通路：本案基地外圍寬廣的人行步道，地面無高低差並與現有人行道齊平，提供良善的無障礙通路環境。

避難層坡道：依規範設置坡度大於1/12無障礙坡道。

避難層出入口：設置150公分寬出入口及平台。

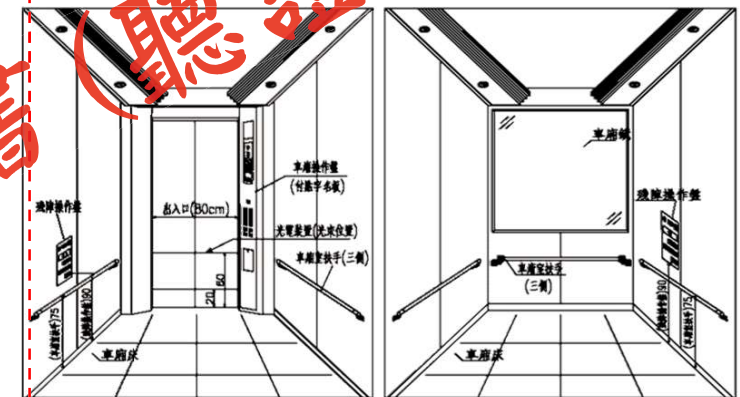
昇降設備：本案設置一處符合規範之行動不便使用昇降設備。

室內通路走廊：藉由寬廣平整的梯廳空間，連結出入口至昇降設備，創造完善的無障礙室內通路環境。



無障礙昇降機平面圖

無障礙昇降機乘場及乘場器具示意圖

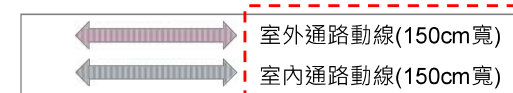


無障礙昇降機車廂及車廂器具示意圖

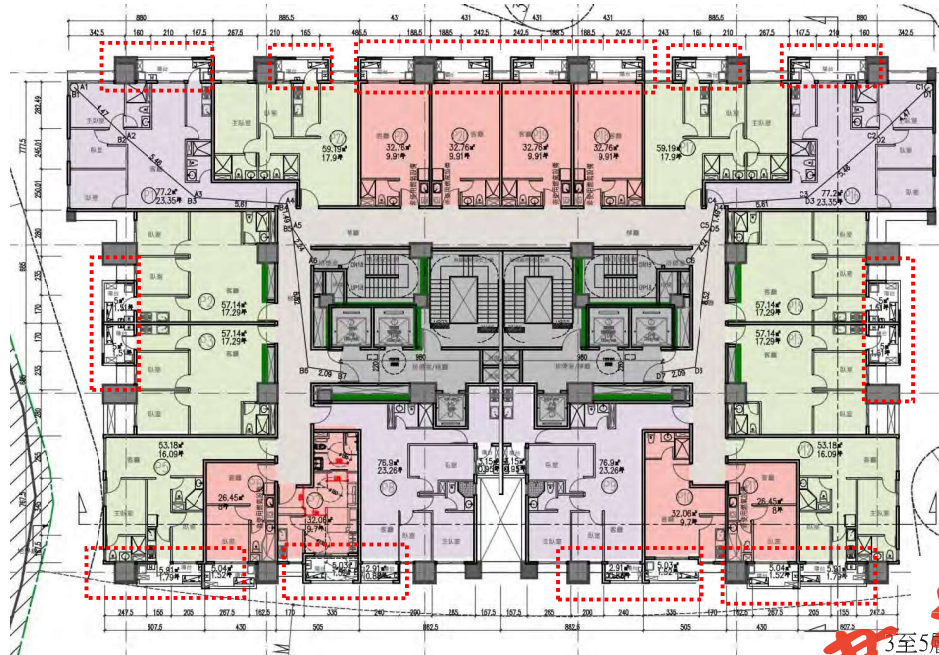
變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更無障礙升降機位置。
2. 變更一層景觀設計。
3. 變更室外通路動線為 150cm 寬。

無障礙升降機



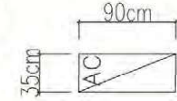
2-13 空調主機位置圖說明



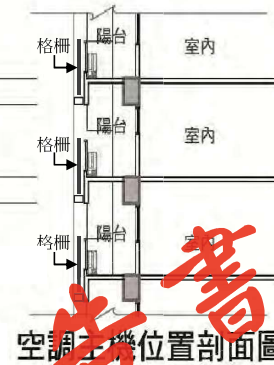
空調主機位置說明：

- 室外機設置於陽台內側。
- 不影響整體立面外觀，換氣適宜。

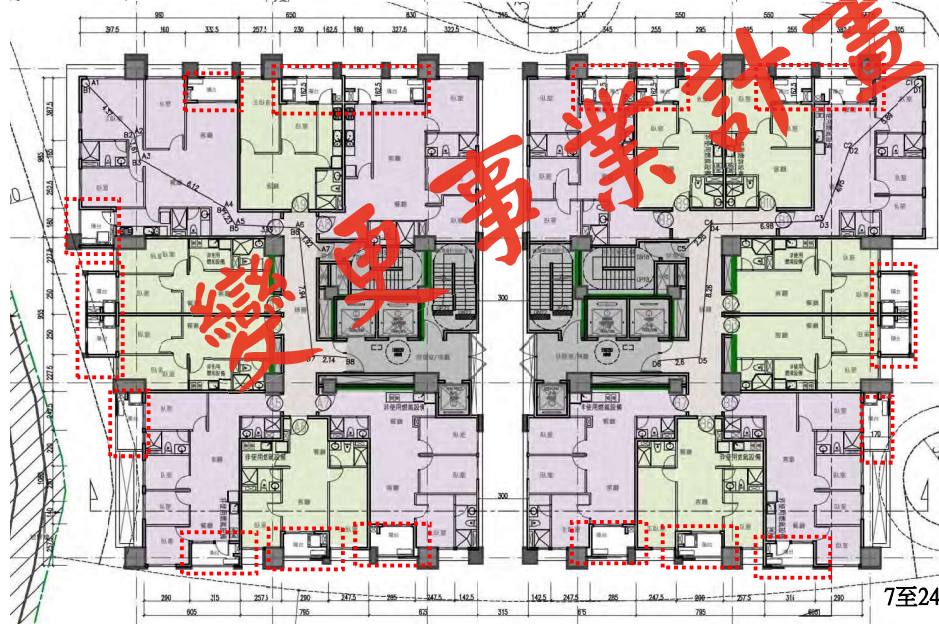
圖例



空調室外主機



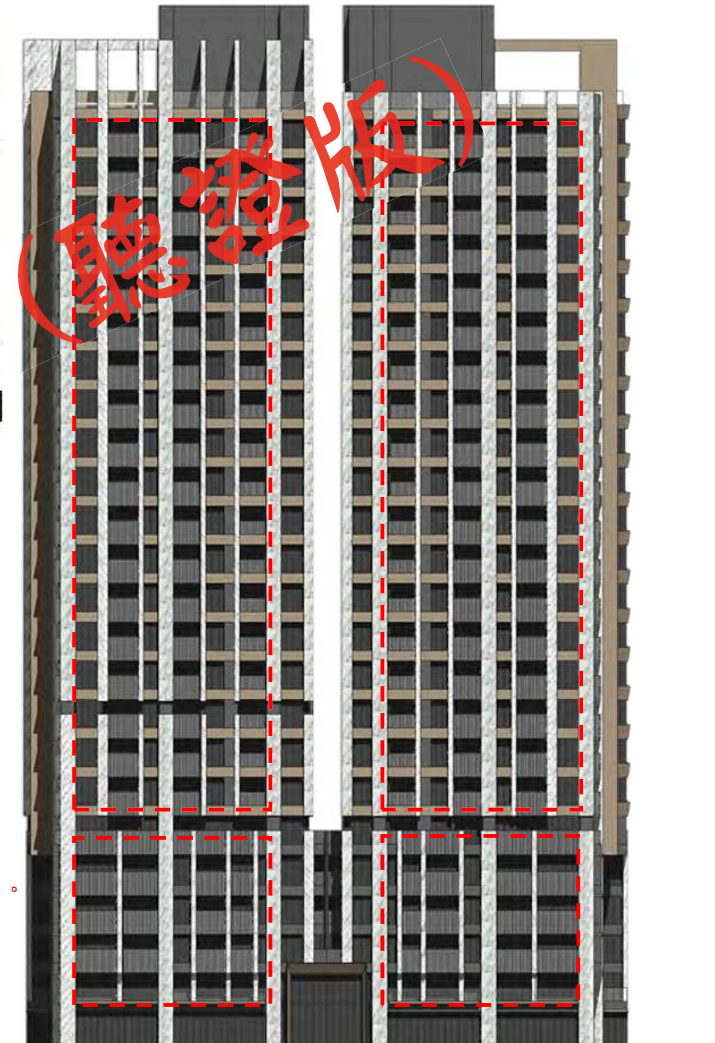
空調主機位置剖面圖



7至24層平面圖

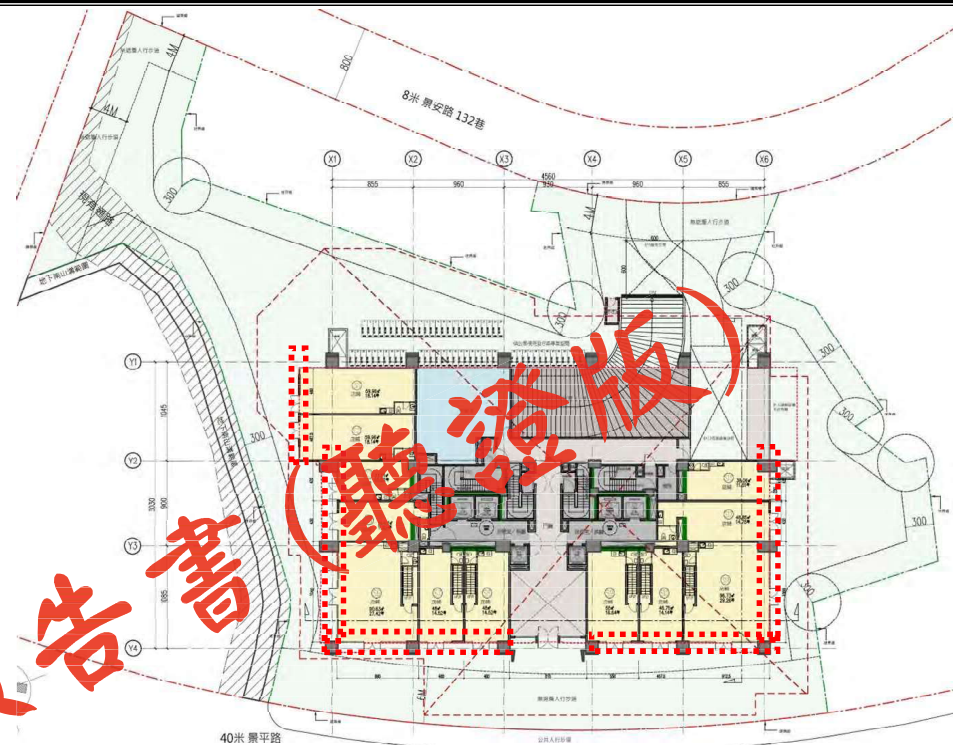
變更內容說明：

1. 變更平面圖。
2. 變更建築物立面透視圖。



南向立面圖

2-14 廣告招牌形式



南向透視圖

一層平面圖



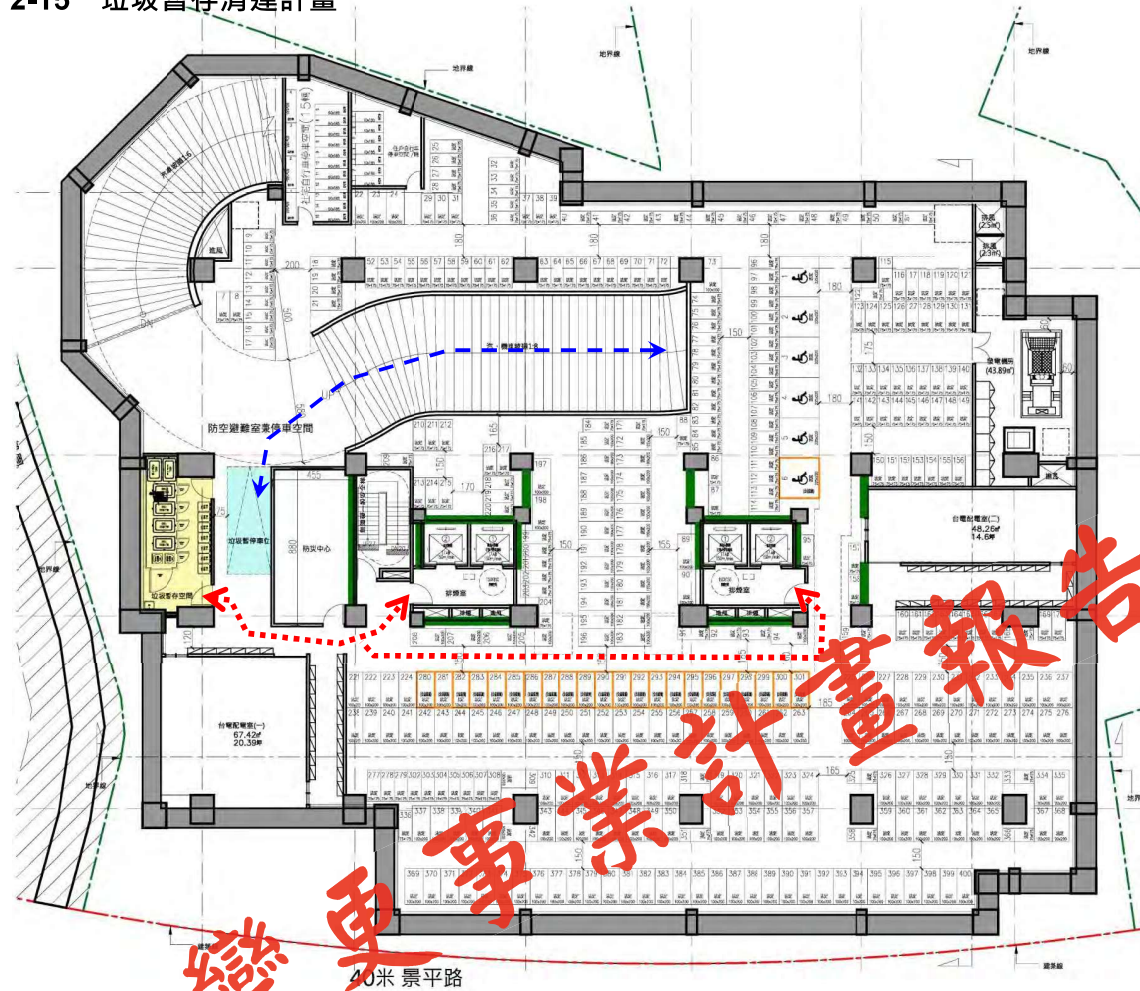
南向立面圖

變更內容說明：

1. 變更平面圖。
2. 變更建築物立面透視圖。

○ 依新北市招牌廣告及樹立廣告設置規則檢討，正式招牌廣告突出建築物未超過50cm，正面式招牌廣告下端距地面淨高5.1M>3M，符合規定。

2-15 垃圾暫存清運計畫



[B1F 垃圾處理室平面說明圖]

變更內容說明：

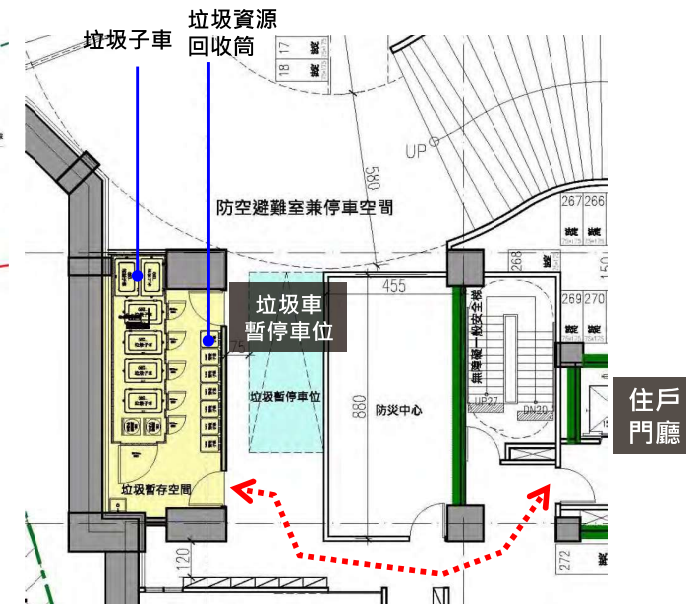
1. 變更地下一層垃圾暫存室位置及空間大小。

設備說明：

方 案	
配備	一、垃圾冷藏庫*1 庫。 二、360 公升垃圾桶*6 個。 三、不銹鋼廚餘手推車*2 台。 四、240 公升資源桶*7 個。
優點	垃圾及廚餘置入冷藏庫內，達到地下室無臭效果。

垃圾處理方式：

- 住宅
計算基準-新北市垃圾量(110年)
1、419戶入住2人，總計419戶X2人=838人
2、每人每天產生垃圾1.04kg垃圾，廚餘0.08kg
(34.9%為一般垃圾，65.1%為資源垃圾)
3、一般垃圾資源垃圾體積與重量比為0.2:1，廚餘為1kg/L
- 垃圾量計算如下
一般垃圾: $838 \times 1.04 \times 34.9\% = 306.2 \text{ kg}$
資源垃圾: $838 \times 1.04 \times 65.1\% = 362.8 \text{ kg}$
廚餘: $838 \times 0.08 = 67.0 \text{ kg}$
- 規劃
一般垃圾: $660 \text{ L} \times 138 \text{ L} = 2.9 \text{ 天}$
資源: $240 \text{ L} \times 72 \text{ L} = 0.7 \text{ 天}$
廚餘: $120 \text{ L} \times 72 \text{ L} = 3.3 \text{ 天}$
- 由大樓各住戶自行於每日固定時間內，將垃圾分類集中放置於地下一層之垃圾暫存室。
- 二. 垃圾暫存室委請清潔公司依資源回收辦法統一處理。
- 三. 住戶清潔費用管理辦法，另訂於住戶管理公約中。



2-16 雨水貯留設施檢討

(1) 基地設計概要說明：

A.基地位於新北市中和區新建之一般集合住宅建築，合計建築總樓地板面積 44553.46 平方公尺，開發基地面積 3651.28 平方公尺，設計建蔽率 39.39%，設計容積率 648%，預計容納戶數 407 戶。

B.地面層興建二十四樓、地下室開挖六層，地下一~六層為平面式停車空間，筏基層為相關儲水空間。

C.查「建築物雨水貯留利用設計技術規範修正規定」表 3 中雨量參考測站竹子湖表得知日平均雨量 $R=11.2$ mm/日，日降雨概率 $P=0.45$ ，儲水倍數 $Ns=6.66$ 日。

(2) 建築物雨水貯留利用設施評估概要：

本案合計建築總樓地板面積已經超過 10,000 平方公尺，故必須設置雨水貯留利用率 4% 以上之雨水貯留利用設施，以符合本規範之要求。

(3) 彌補措施規劃概要說明：

依規範表 4 住宅類建築雨水用水量推估值，其中用於澆灌及清掃 20L/日，用水如能全數利用雨水替代，即可滿足要求。

(4) 雨水貯留利用設施系統規劃概要說明：

規劃筏基留設雨水貯集槽空間，以本案的基地面積 3651.28m^2 之集雨面積約 $= 3651.28\text{m}^2$ ，收集雨水藉由排水管導入雨水貯集槽，簡易過濾後供澆灌及清掃使用。

評估計算如下：

$$W_r = (\text{基地所在地日降雨量 } R \times \text{設計集雨面積 } A_r \times \text{日降雨概率 } P) \\ = (11.2 \times 3651.28 \times 0.45) = 18402.5 \text{ 公升/日}$$

$$W_d = \text{設計預定利用雨水取代自來水之設備使用水量} \\ = 378 \text{ 戶} \times 3 \text{ 人} + 24 \text{ 戶} \times 2 \text{ 人} \times 20 \text{ 公升} = 23640 \text{ 公升}$$

$$\text{當 } W_r \leq W_d \text{ 時 } W_s = W_r = 18402.5 \text{ 公升}$$

變更內容說明：

1. 變更筏基層雨水貯留位置及空間大小。

A. 雨水貯留利用率：

$$R_c = (\text{自來水替代水量 } W_s) \div (\text{總用水量 } W_t)$$

$$W_t = 225 \text{ 公升/}(\text{人} \cdot \text{日}) \times (\text{人/戶}) \times N_f$$

$$= 225 \text{ 公升/}(\text{人} \cdot \text{日}) \times \text{人/戶} \times 1560 = 351000 \text{ 公升}$$

$$R_c = 18402.5 \div 351000 = 5.24\% > 4\% \quad (R_c > R_{cc} \text{ 達規範及格標準})$$

B. 最小雨水儲水槽容量：

$$V_{sm} = N_s \times W_s = 6.66 \times 18402.5 = 122560 \text{ 公升} = 130 \text{ m}^3$$

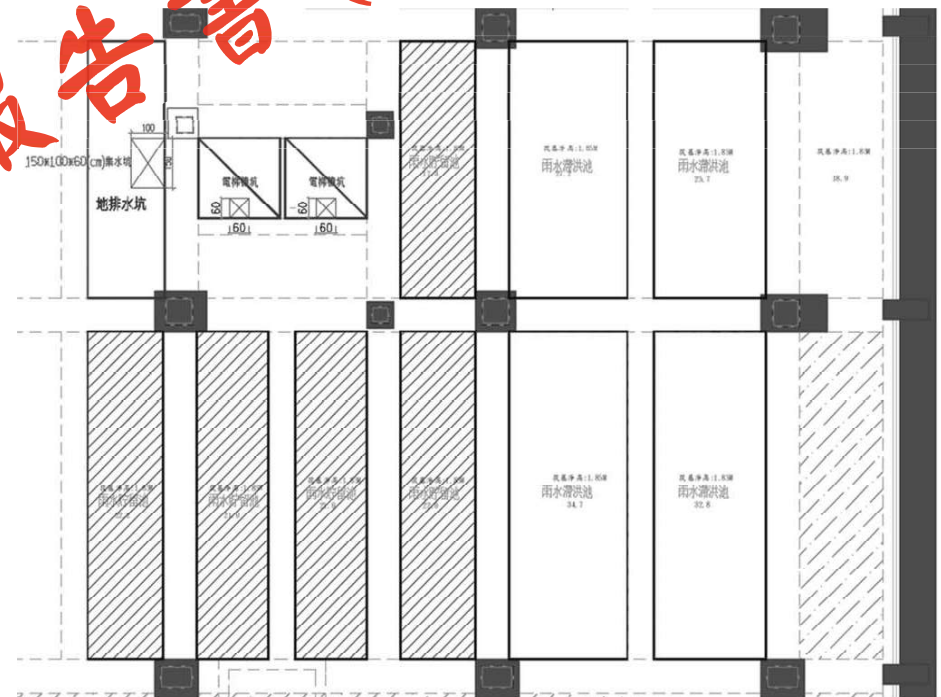
C. 實際雨水儲水槽容量

$$V_s = 134.55 \text{ m}^3 > 130 \text{ m}^3 \quad (V_s > V_{sm} \text{ 達規範及格標準})$$

故本案評定及格！

雨水回收池(原水池)面積=103.5 m^2

雨水回收池(原水池)容積=103.5 $\text{m}^2 \times 1.3$ (水位高)=134.55 m^3



筏基層結構平面圖-雨水貯留位置範圍

2-17 消防救災 - 新北市政府消防局審查都市計畫消防救災動線暨空間核定表

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：漢皇開發股份有限公司(負責人：孫正乾 電話：2242-1200)

設計人：三門聯合建築師事務所(聯絡人：儲韻軒 電話：2708-1131)

建築物地點(地號或地址)：新北市中和區南山段 820 地號等 10 筆

建築物概要(樓高及用途)：地上一層：門廳、店舖、管委會。地上二層：店舖、辦公室、地
至五層：社會住宅。地上六至二十四層：集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使用執照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離規定 11 公尺範圍內規劃雲梯操作空間，如緊急進口、其替代窗口或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進出建築物之通路。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 10 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承受符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 1 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員簡德賢 0116 1120

單位主管：科員簡德賢 代

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。

劃設消防車輛救災活動空間指導原則：

一、消防車輛救災活動線指導原則如下：

- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三·五公尺以上淨寬，及四·五公尺以上淨高。
- (二) 供救助六層樓以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四·五公尺以上淨高。

檢討：本案為地上24層之建築物，南側臨40M道路，北側臨8M道路(景安路132巷) 符合規定。

- (三) 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如下：

- (一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四·一公尺以上。
- (二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案南向面臨道路之各層外牆開口(設置窗戶)，其水平距離十一公尺範圍內均規劃雲梯消防車操作救災活動空間，符合規定。

- (三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
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。
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車消防車之一·五倍總重量。
4. 坡度應在百分之五以下。
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。

檢討：本案為地上24層之建築物，規劃寬八公尺、長二十公尺之雲梯消防車救災活動空間，其地面平坦坡度在百分之五以下，並且無設置妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施，其水溝蓋、地面加強荷重設計，可承受當地現有最重雲梯車消防車之一·五倍總重量，符合規定。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

- (一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱、磚牆等固定性障礙物，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。各類招牌廣告突出建築物牆面不得超過一·五公尺，且位於車道上方者，自下端計量起，其淨距離應在四·六公尺以上，違者依建築法處理。
- (二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他障礙物，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等之事業主管機關應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
- (三) 攤販主管機關應輔導要求攤販自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

檢討：本案計畫道路配合基地開闢完成，消防車輛操作空間淨高達4·5M以上。

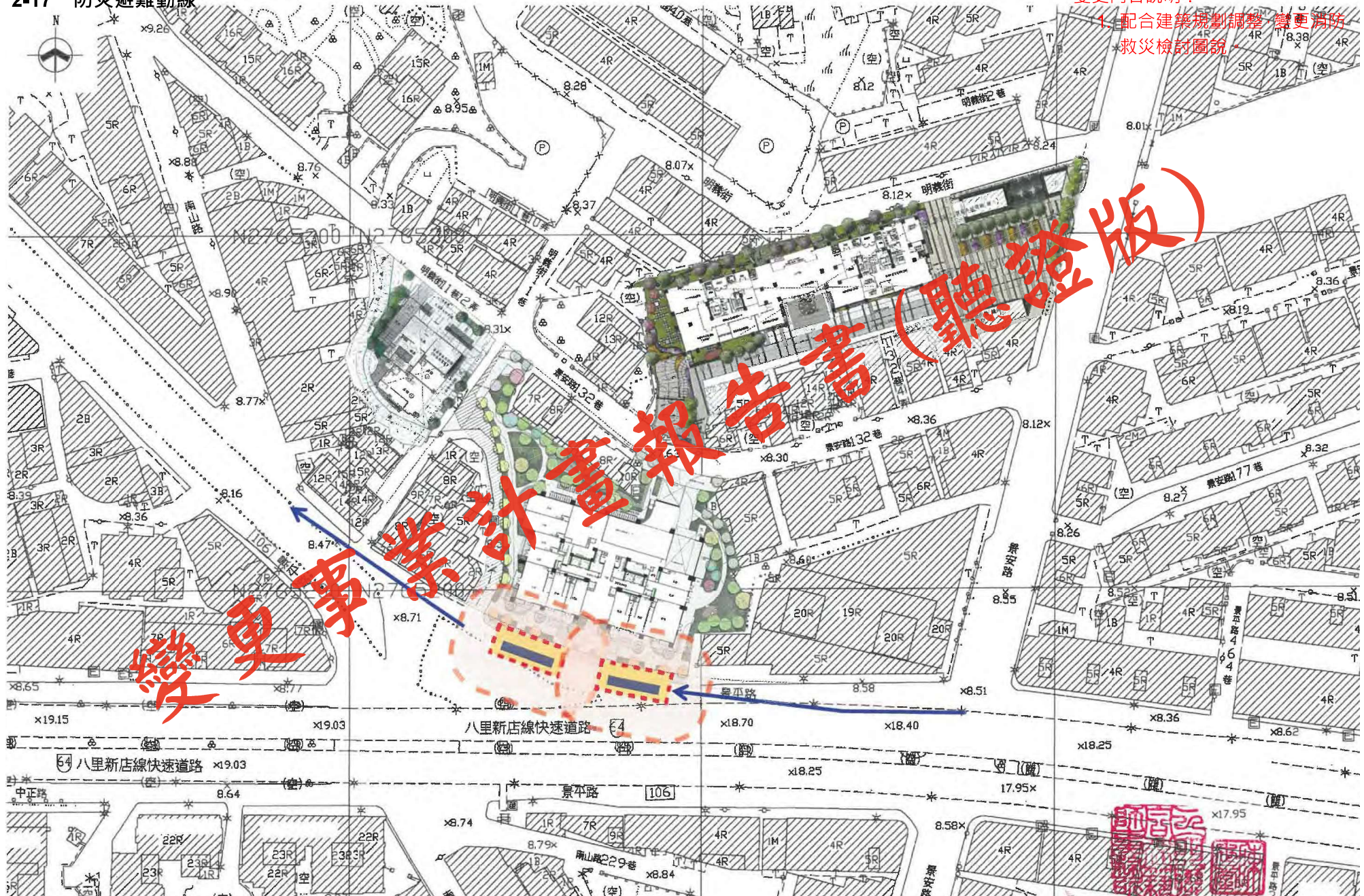
另本案內政部營建署105年7月13日「營署建管字第1052910713號」函指示，緊急進口係指建築物面臨道路或寬度4公尺以上之通路有任何一側合乎此依規定即可。
故本案鄰南側40M景平路設置二處消防救災空間。



2-17 防災避難動線

變更內容說明：

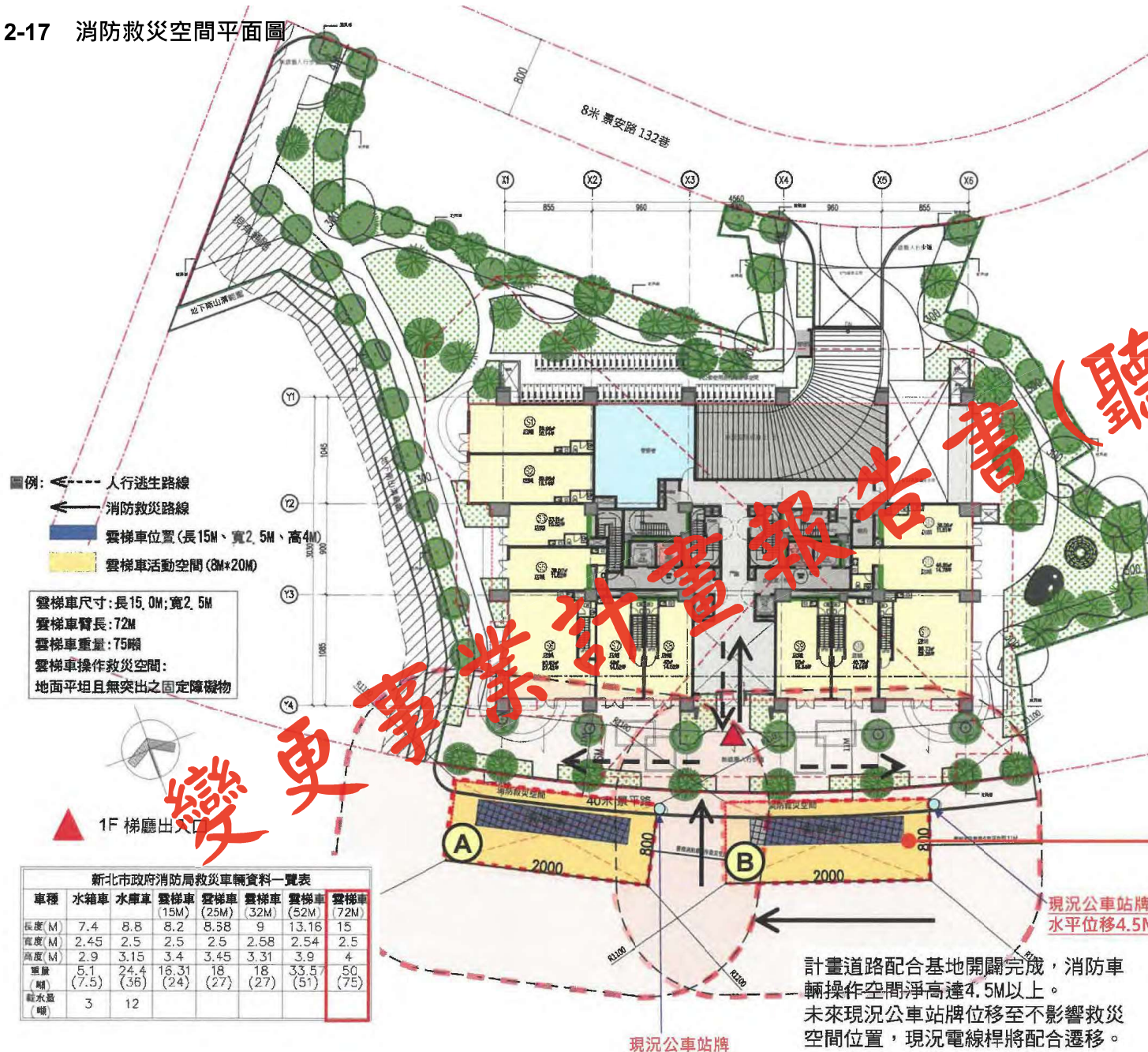
1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。



2-17 消防救災空間平面圖

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。



◎緊急進口檢討

依建築技術規則(第108、203條規定)：

南向鄰接40M計畫道路，消防救災車輛由40M景路進入，並留設8*20M雲梯車活動空間，符合規定。

集合住宅各層住戶救災動線，經南側40M計畫道路進入梯廳，設置緊急升降機通往各層進行救災，符合規定。

供雲梯車8*20M作業空間，涉及人行道與道路部分之地面，需施予順平處理且無高低差。

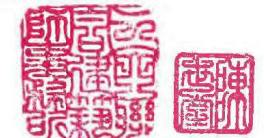
有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

另本案依內政部營建署105年7月13日「營署建管字第1052910713號」函指示，緊急進口係指建築物面臨道路或寬度4公尺以上之通路有任何一側合乎此依規定即可。

故本案鄰南側40M道路設置二處消防救災空間。

雲梯車(A)(B)供8*20m作業活動空間，有關其涉及人行道與道路與道路部分，應於領取使用執照前，完成地面硬鋪面順平處理，且無高低差。

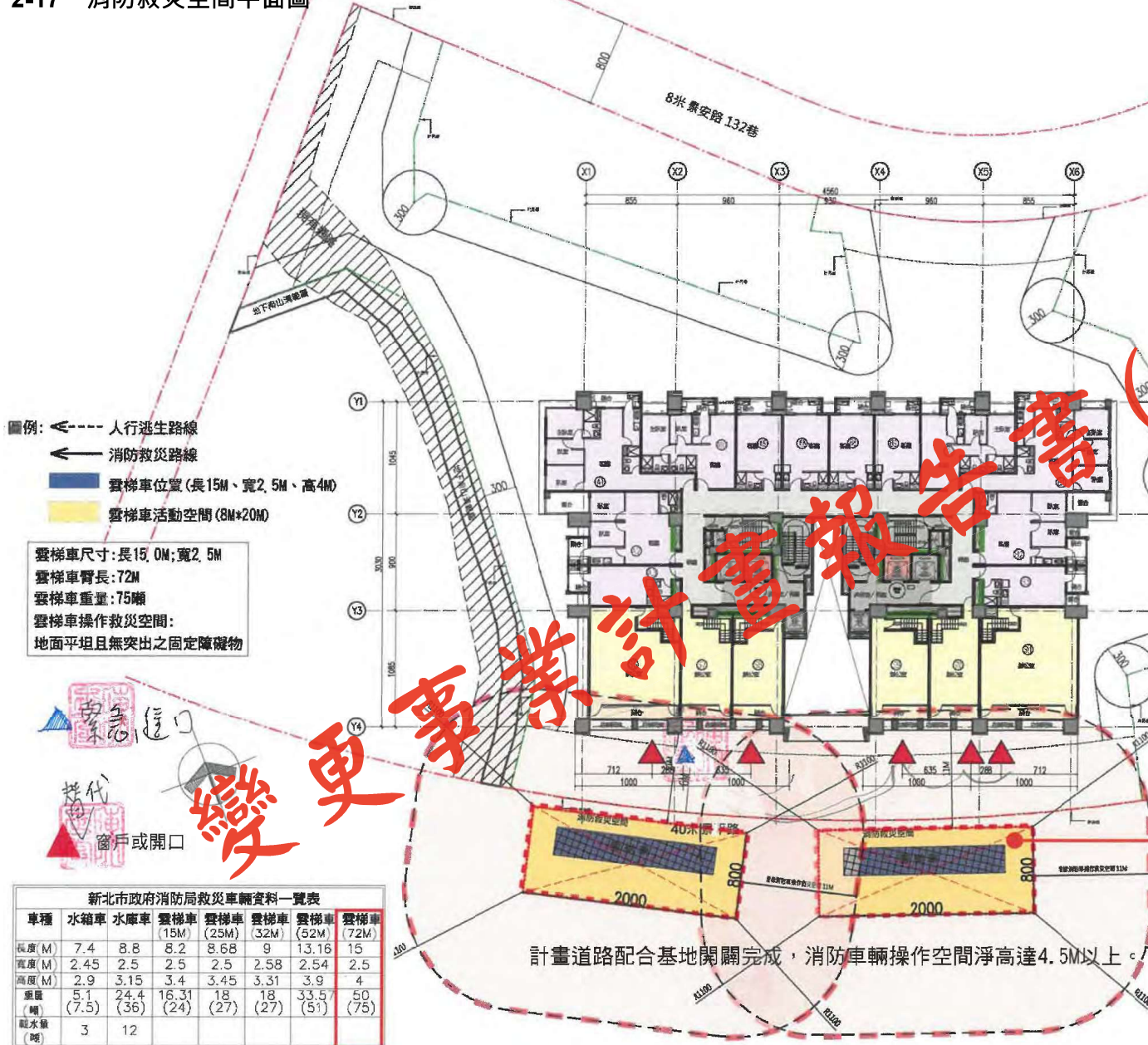
▲ 消防救災活動空間示意圖
一層平面圖(A3:1/400)



2-17 消防救災空間平面圖

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。



◎緊急進口檢討

依建築技術規則(第108、233條規定)：

南向鄰接10M巷道，北向鄰接8M巷道，二層店面，規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離14M範圍內，設有窗戶，其開口間距皆在10M內，符合規定。

供雲梯車8*20M作業空間，涉及人行道與道路部分之地面，需施予順平處理且無高低差。

有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

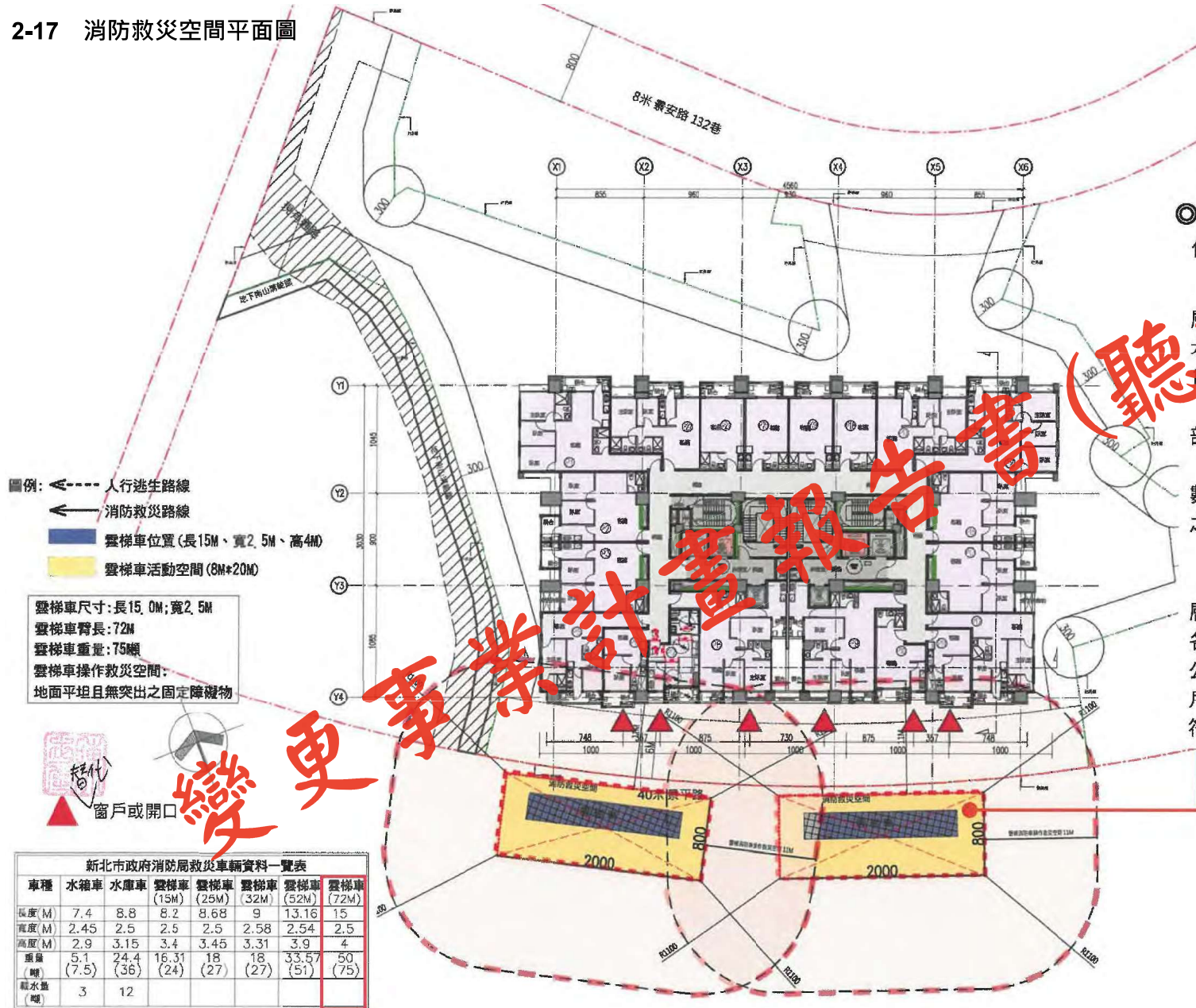
依建築技術規則第233條規定：高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

▲ 消防救災活動空間示意圖
 二層平面圖 (A3:1/400)

2-17 消防救災空間平面圖

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。



◎緊急進口檢討

依建築技術規則(第108、233條規定)：

南向鄰接40M計畫道路，北向鄰接8M巷道，三層集合住宅，規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離10M範圍內，設有窗戶，其開口間距皆在10M內，符合規定。

供雲梯車8*20M作業空間，涉及人行道與道路部分之地面，需施予順平處理且無高低差。

有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

依建築技術規則第233條規定：高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

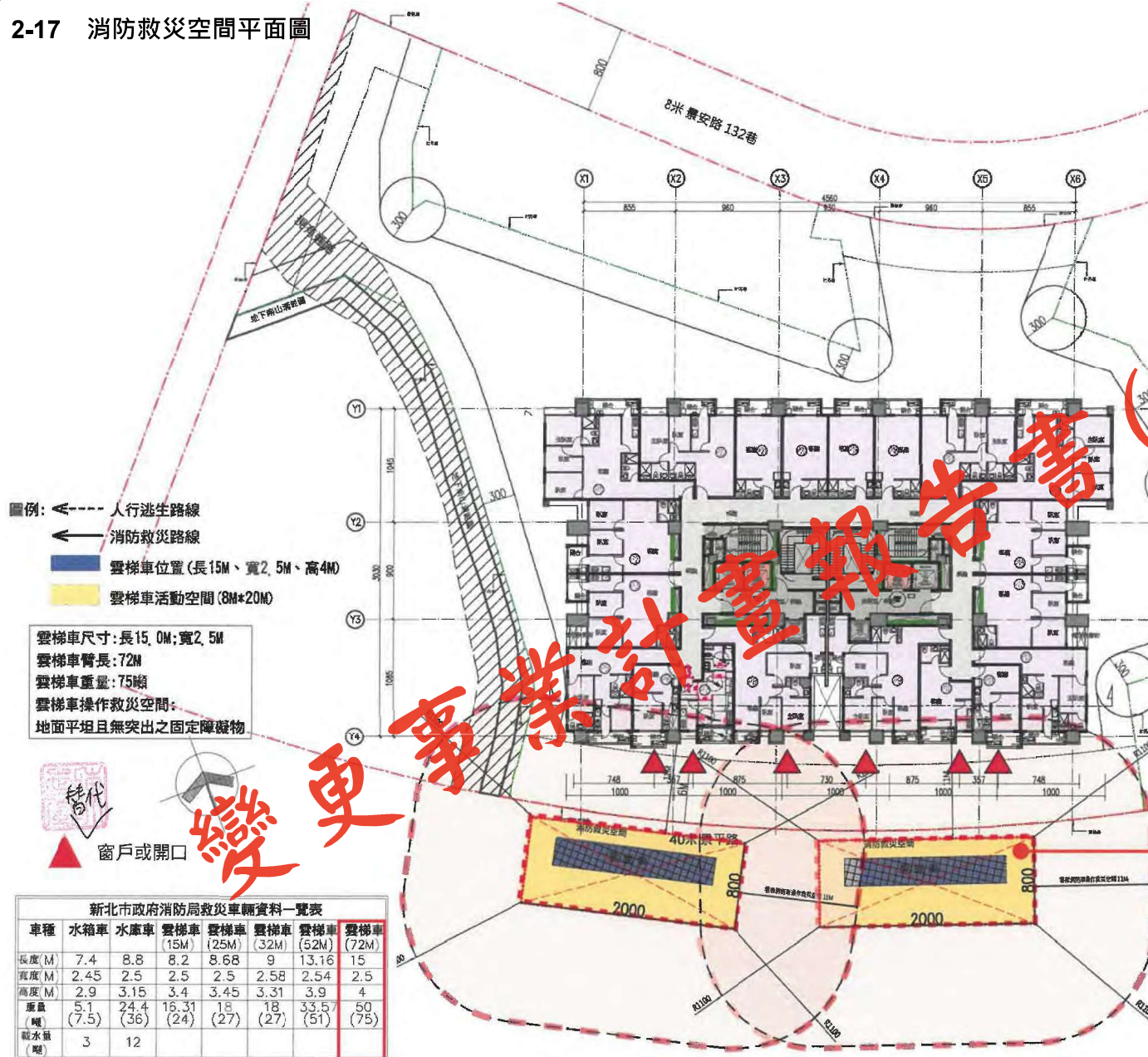
▲ 消防救災活動空間示意圖
三層平面圖 (A3:1/400)



2-17 消防救災空間平面圖

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。



◎緊急進口檢討

依建築技術規則(第108、233條規定)：

南向鄰接30M計畫道路，北向鄰接8M巷道，四至五層住宅，規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有窗戶，其開口間距皆在10M內，符合規定。

供雲梯車8*20M作業空間，涉及人行道與道路部分之地面，需施予順平處理且無高低差。

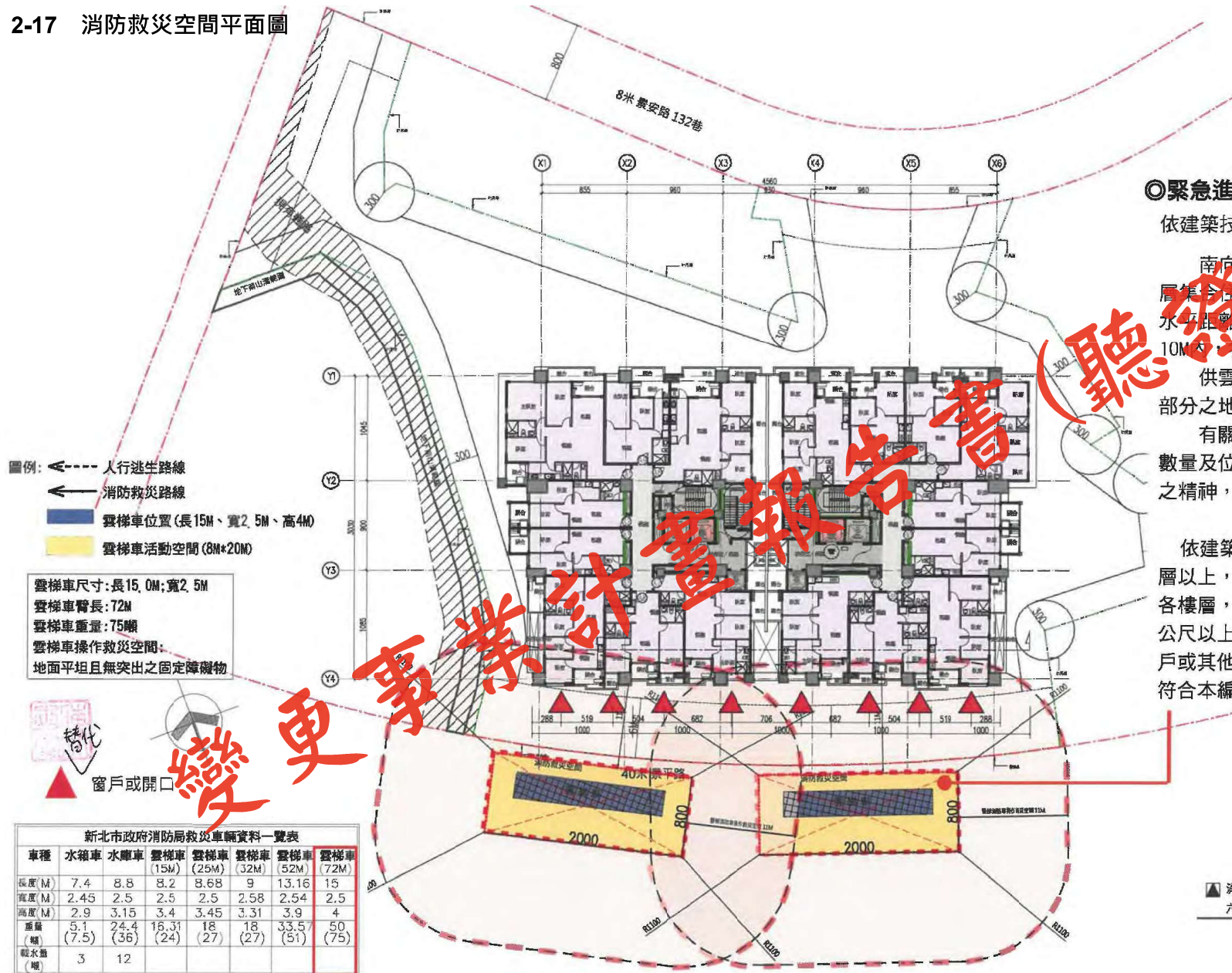
有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規規定簽證負責。

依建築技術規則第233條規定：高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

2-17 消防救災空間平面圖

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。



◎緊急進口檢討

依建築技術規則(第108、233條規定)：

南向鄰接40M計畫道路，北向鄰接8M巷道，六層集合住宅，規劃雲梯消防車操作救災活動空間，水平距離1M範圍內，設有窗戶，其開口間距皆在10M內，符合規定。

供雲梯車8*20M作業空間，涉及人行道與道路部分之地面，需施予順平處理且無高低差。

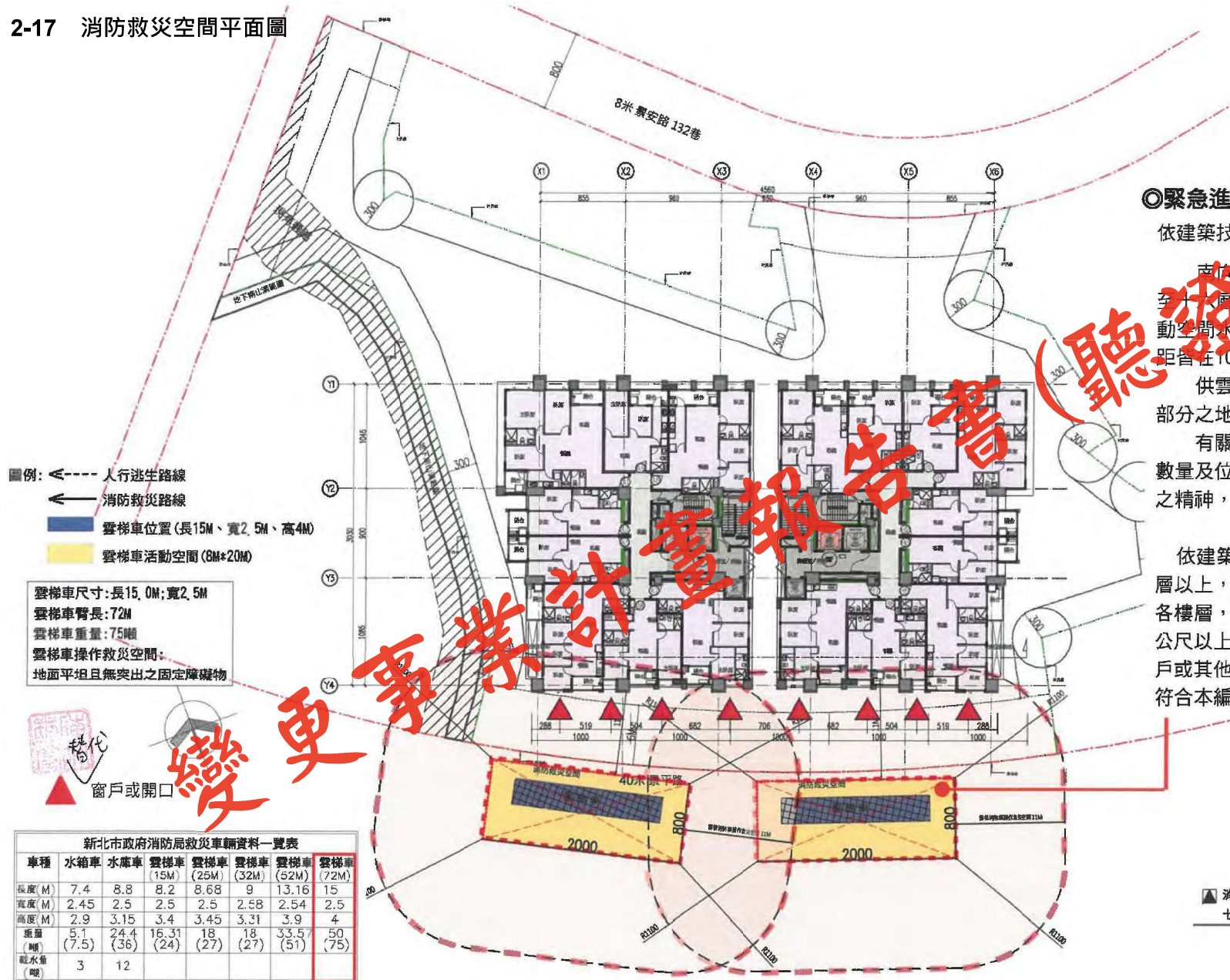
有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

依建築技術規則第233條規定：高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

2-17 消防救災空間平面圖

變更內容說明：

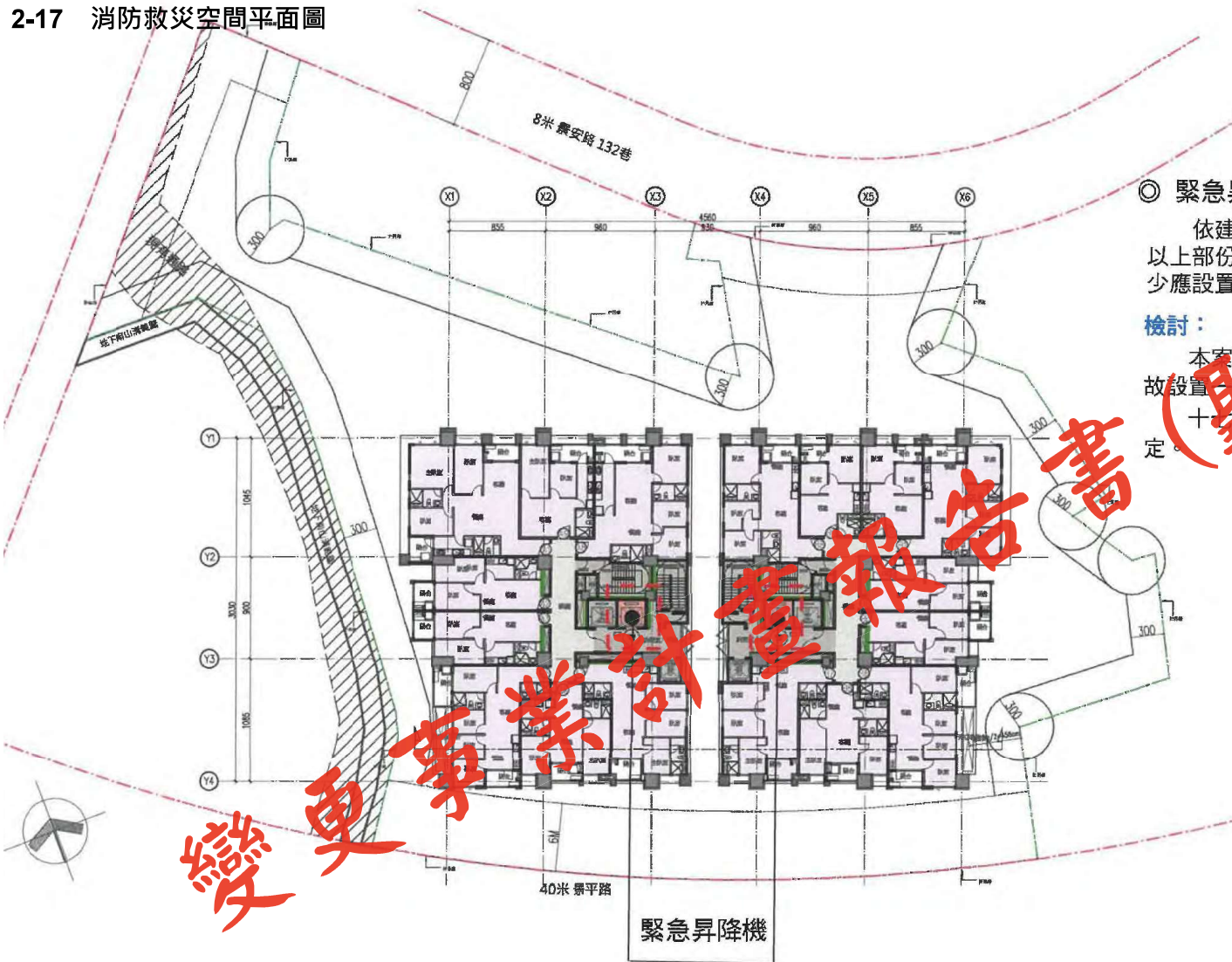
1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。



2-17 消防救災空間平面圖

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。



◎ 緊急昇降機設置檢討：

依建築技術規則(第106條規定)：建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積在1500平方公尺以下者，至少應設置一座。

檢討：

本案十七至二十四層各層樓地板面積： $1033.55\text{m}^2 < 1500\text{m}^2$ ，故設置一座緊急昇降機，符合規定。

十七至二十四層消防救災逃生動線經由緊急昇降梯，符合規定。

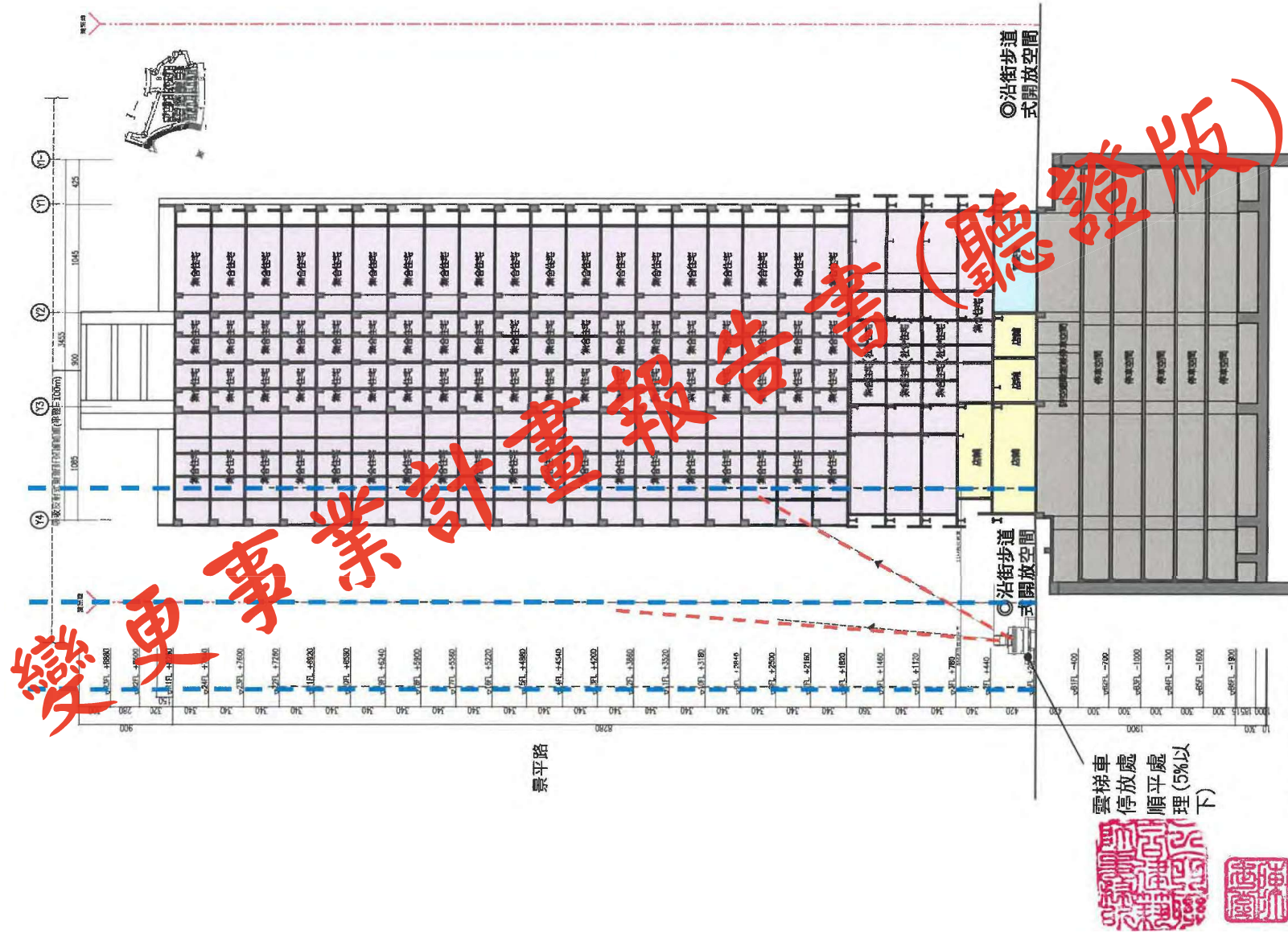
▲ 消防救災活動空間示意圖
十七至二十四層平面圖 (A3:1/400)



2-17 消防救災空間剖面圖

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。

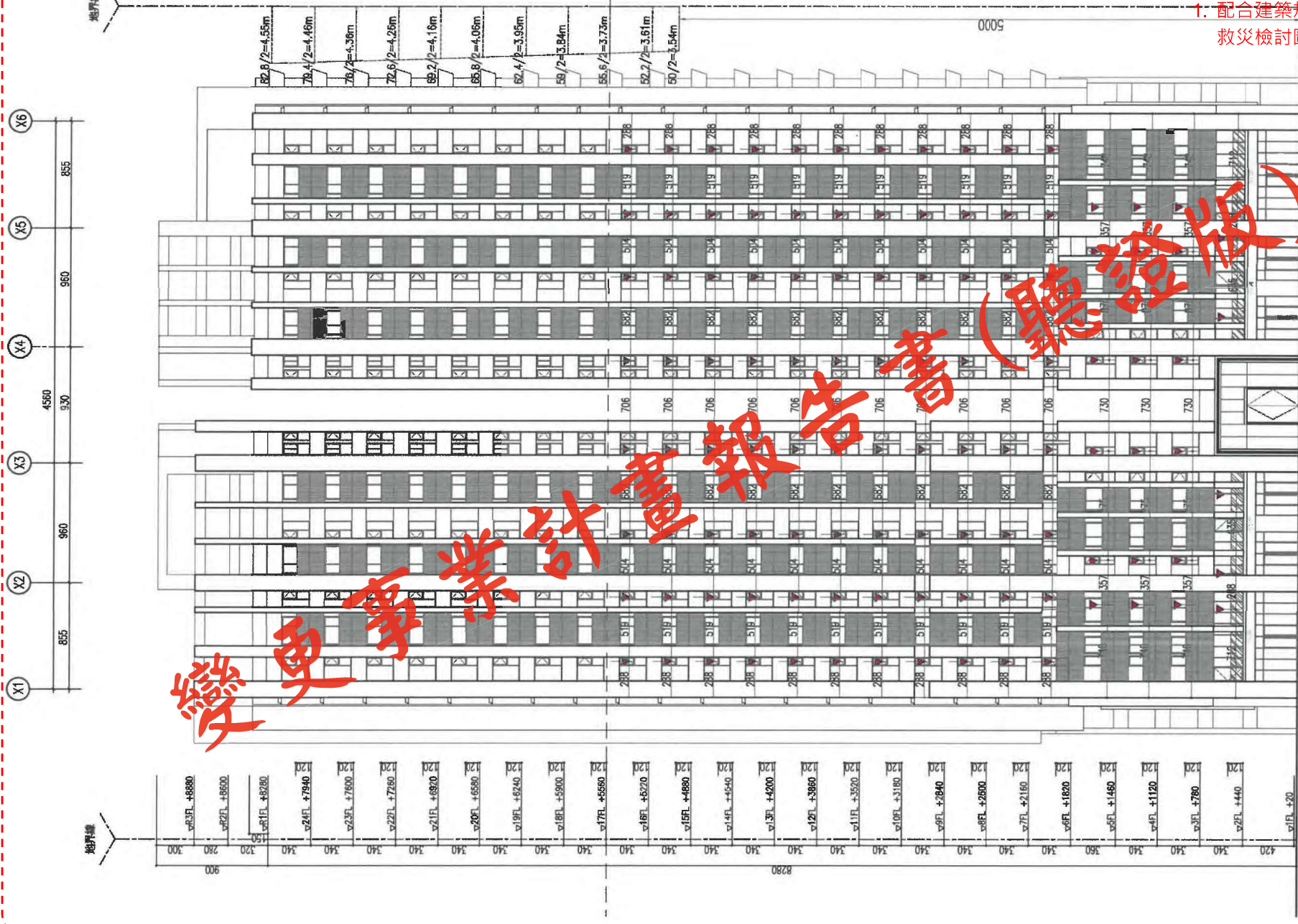


步道種植之植栽留設
 設消防雲梯車足夠之活動空間，鋪面皆以順平處理，故不影響雲梯車救災作業，符合規定。

2-17 消防救災空間立面圖

變更內容說明：

1. 配合建築規劃調整，變更消防救災檢討圖說。



南向立面圖

二至十六層南向立面開口(窗戶)檢討示意圖 (A3:1/300)

◎沿街步式開放空間

步道種植之植栽留設消防雲梯車足夠之活動空間，鋪面皆以順平處理，故不影響雲梯車救災作業，符合規定。

變更內容說明：

1. 變更一層景觀設計。

景觀規劃設計概念：

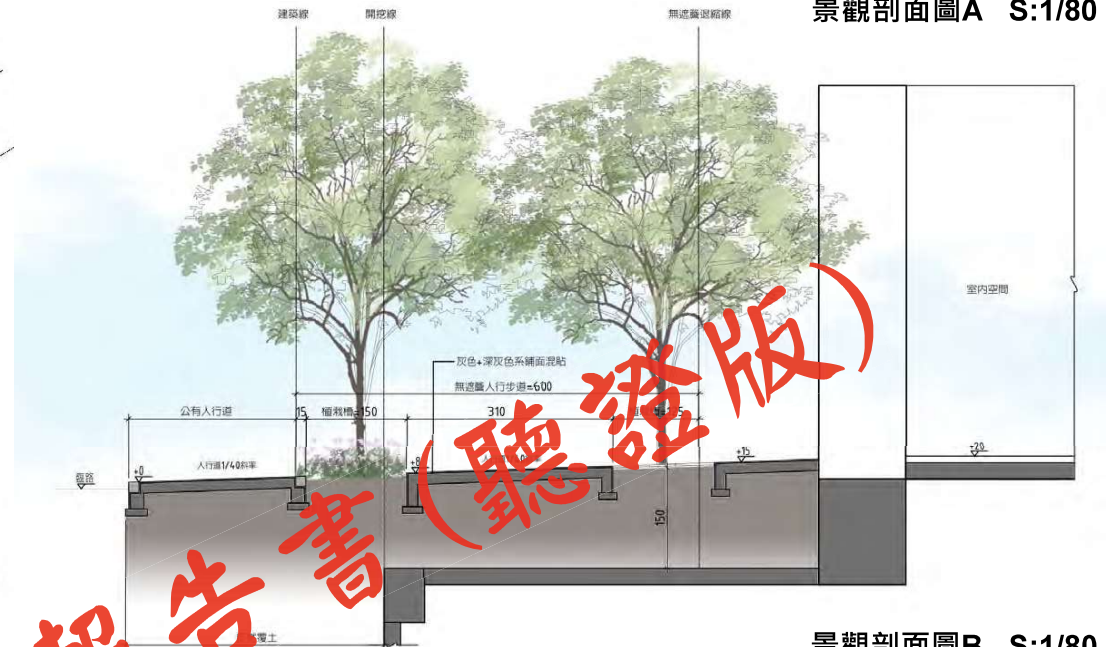
以活潑的流線與圓弧分割出草地、廣場等空間，搭配錯落的林蔭，並於動線上錯落著休憩平台為節點，讓整體除了擁有休憩、兒童遊樂之機能之外，在一片綠意盎然的樹林中，也能享受生活的寧靜。



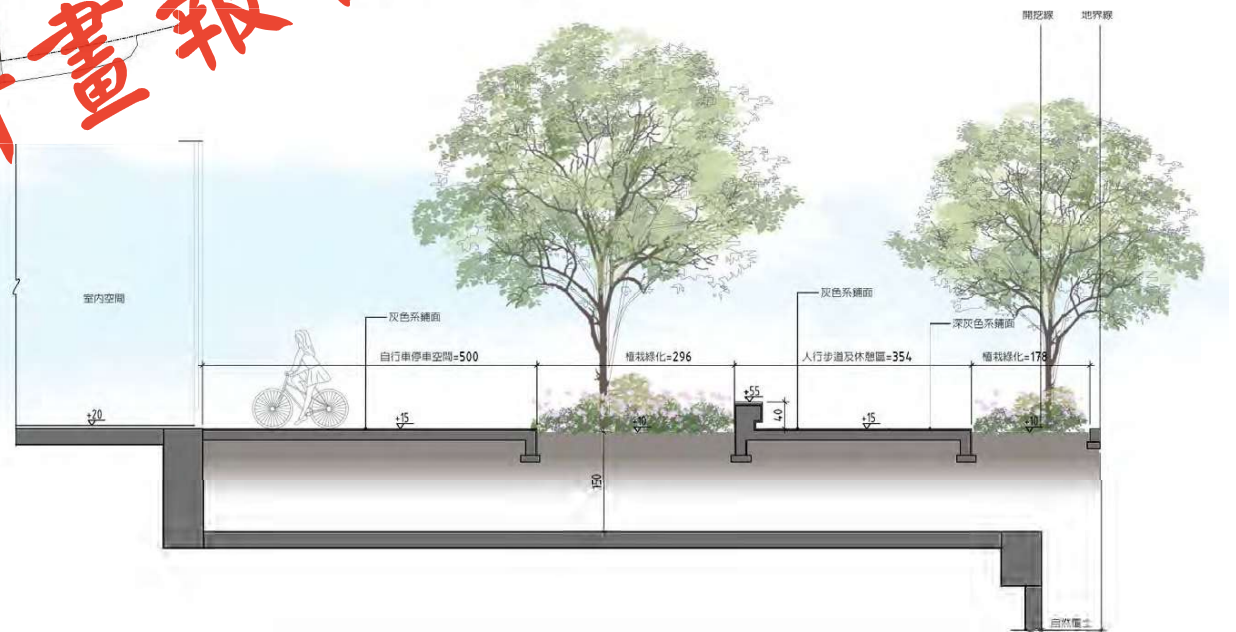
3-2 景觀剖面圖



景觀剖面圖A S:1/80



景觀剖面圖B S:1/80

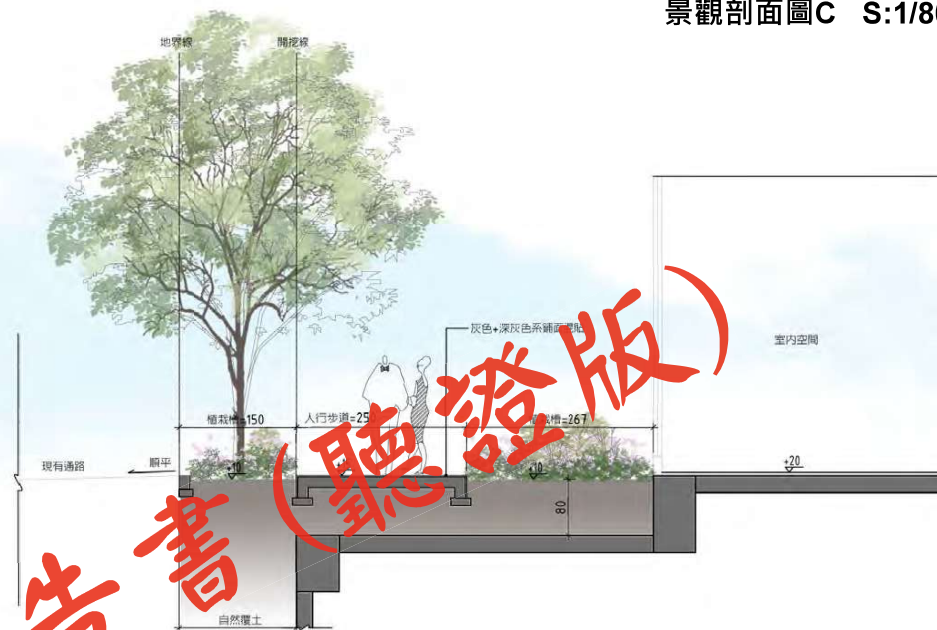
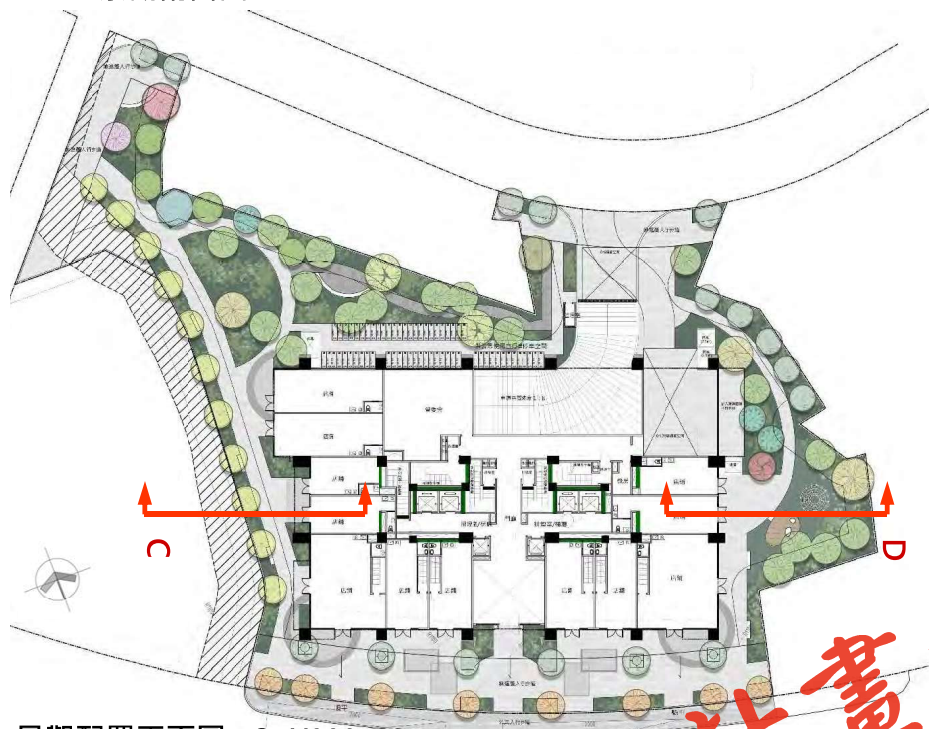


變更內容說明：

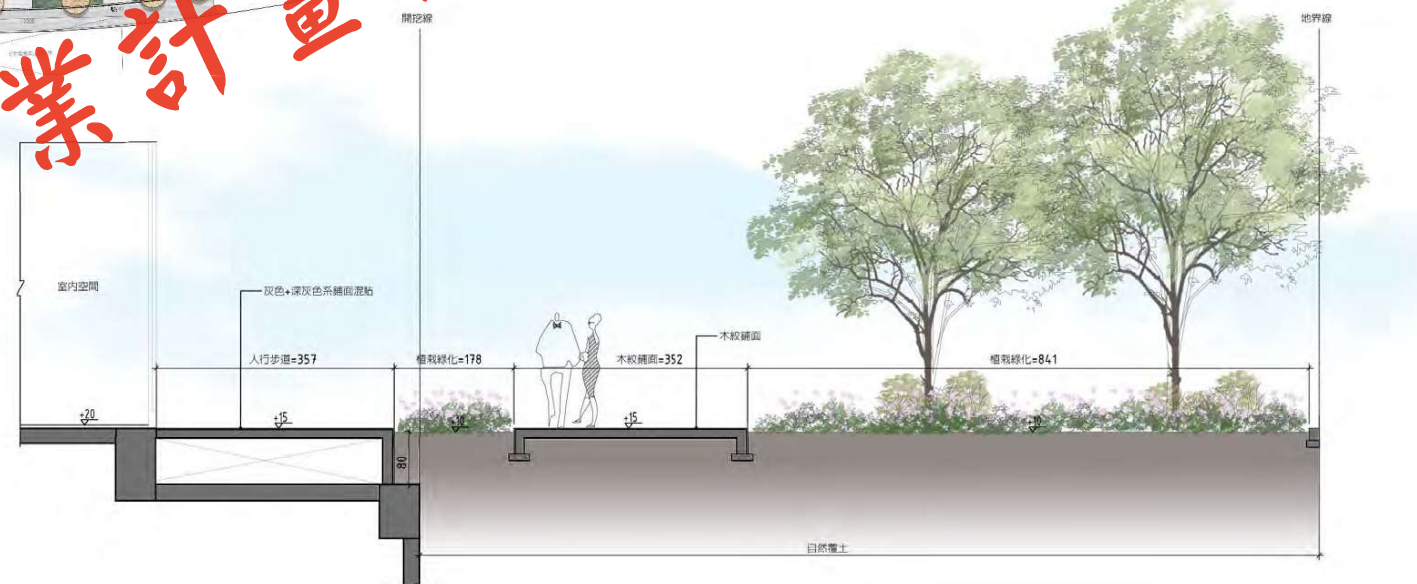
1. 變更一層景觀設計。
2. 變更景觀剖面位置與圖說。

3-2 景觀剖面圖

景觀剖面圖C S:1/80



景觀剖面圖D S:1/80



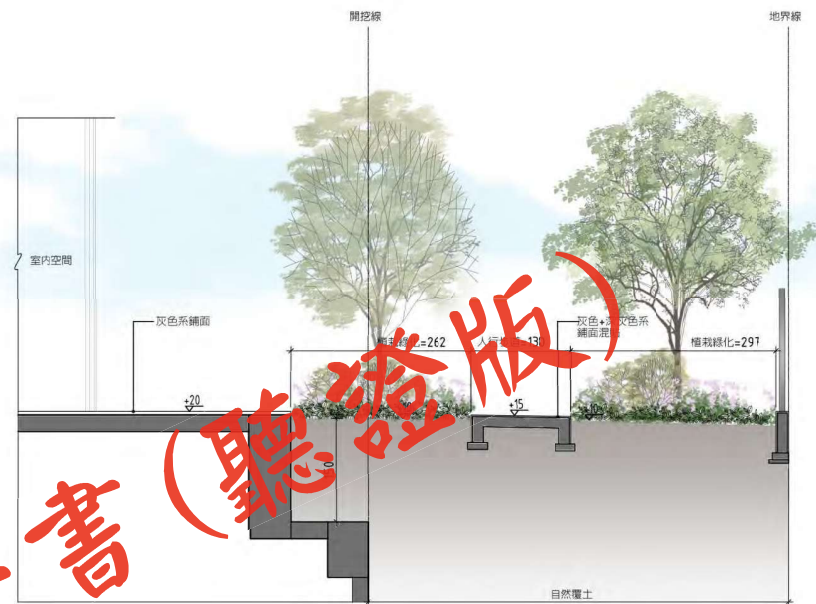
變更內容說明：

1. 變更一層景觀設計。
2. 變更景觀剖面位置與圖說。

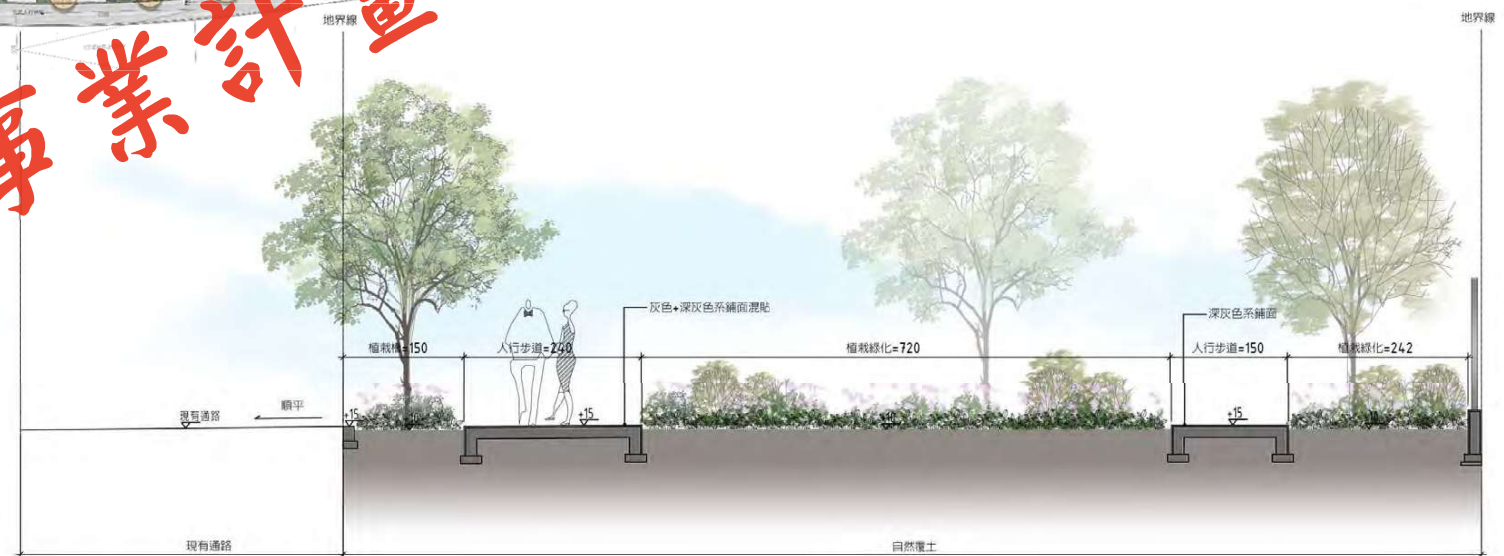
3-2 景觀剖面圖



景觀配置平面圖 S:1/600



景觀剖面圖F S:1/80

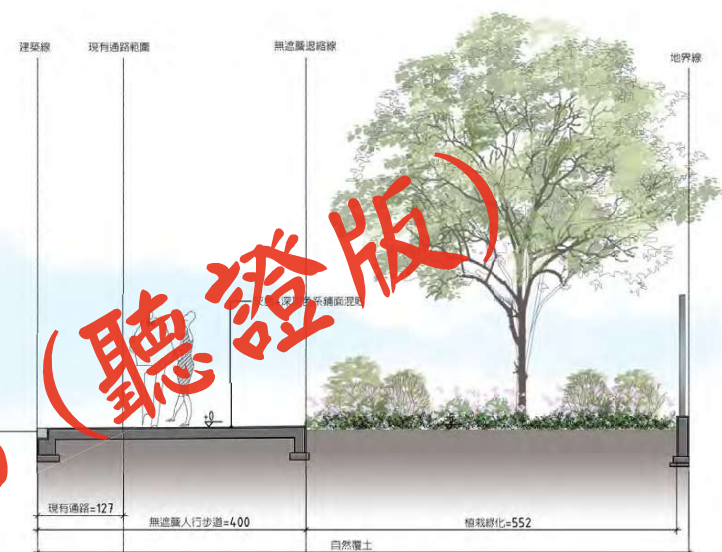
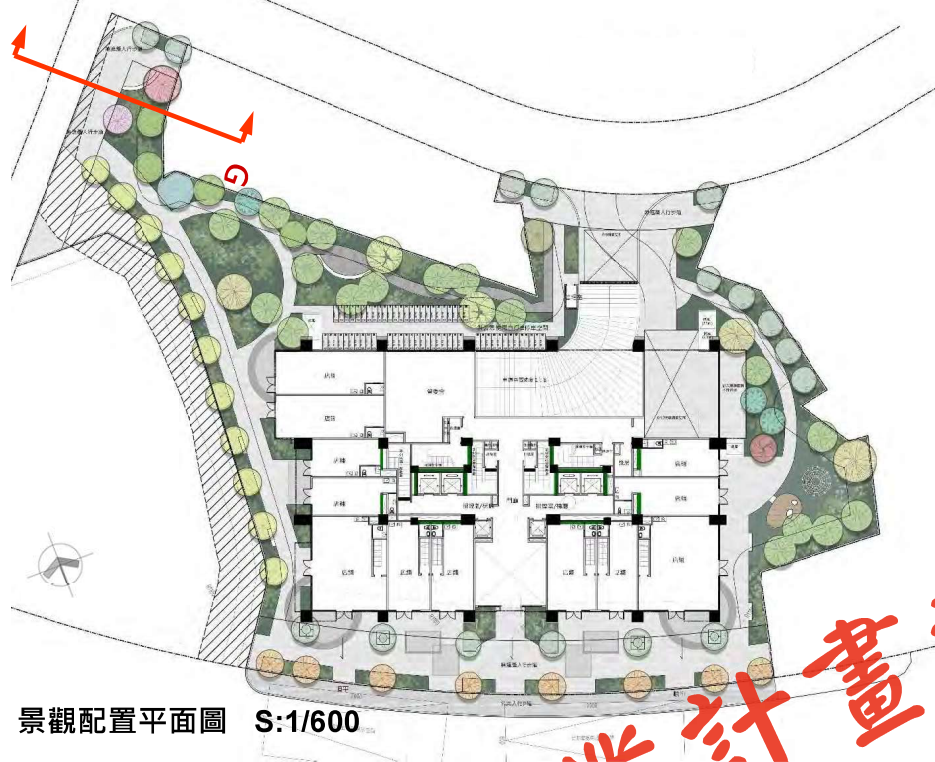


變更內容說明：

1. 新增景觀剖面位置與圖說。

3-2 景觀剖面圖

景觀剖面圖G S:1/80

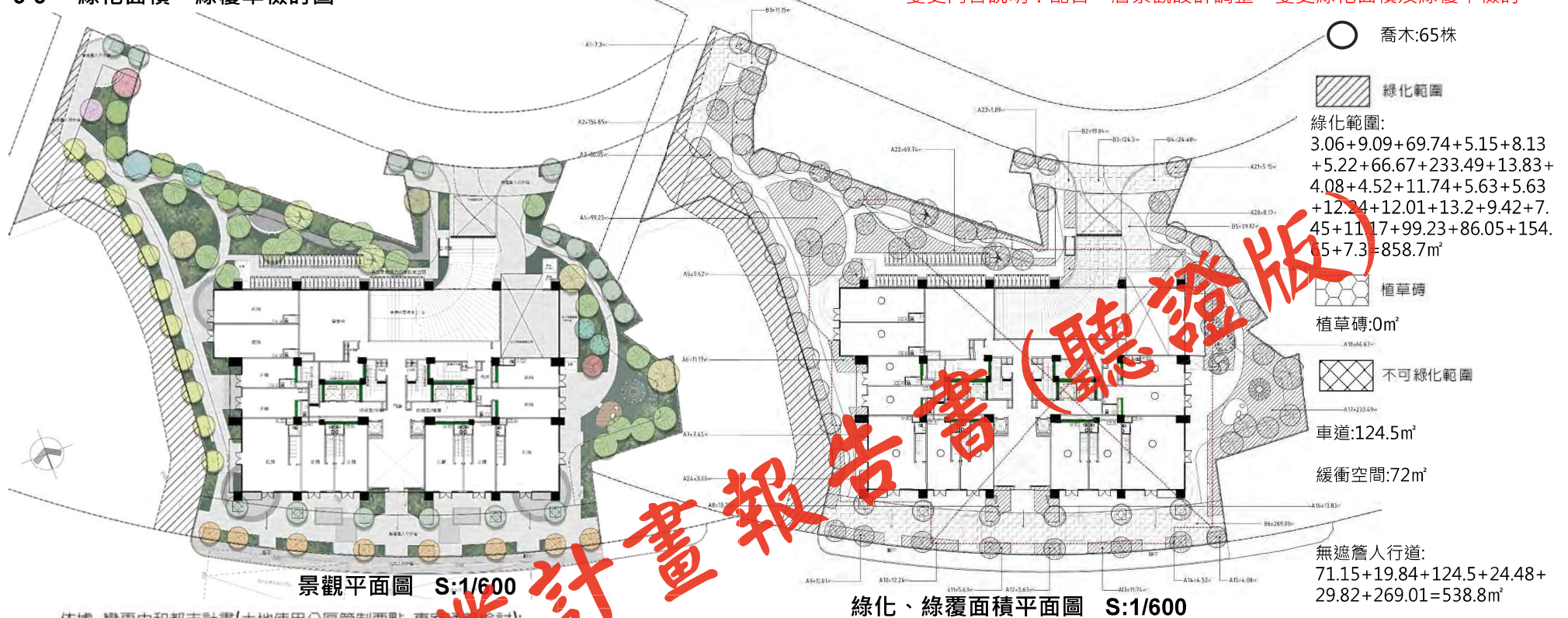


變更內容說明：

1. 新增景觀剖面位置與圖說。

3-3 綠化面積、綠覆率檢討圖

變更內容說明：配合一層景觀設計調整，變更綠化面積及綠覆率檢討。



依據<變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點 專案通盤檢討)>

建築基地內實設空地扣除依相關法令規定應扣除之面積後
 應留設1/2以上種植花草樹木面積，面積未滿36平方公尺應種植喬木1株，
 面積36平方公尺以上未滿36平方公尺應再種植喬木1株。
 基地面積:3651.28m²
 建築面積:1428.61m²
 實設空地面積:3651.28-1428.61=2222.65m²
 無法綠化面積:538.8m²
 可綠化空地面積:2222.65-538.8=1683.85m²
 實設綠化面積:858.7m²
 基地綠化面積檢討:
 設計值858.7/1683.35=0.51 > 1/2-----OK
 喬木數量檢討:
 設計值70株 > 法定值(1776.07/2)/36=24.67-----OK

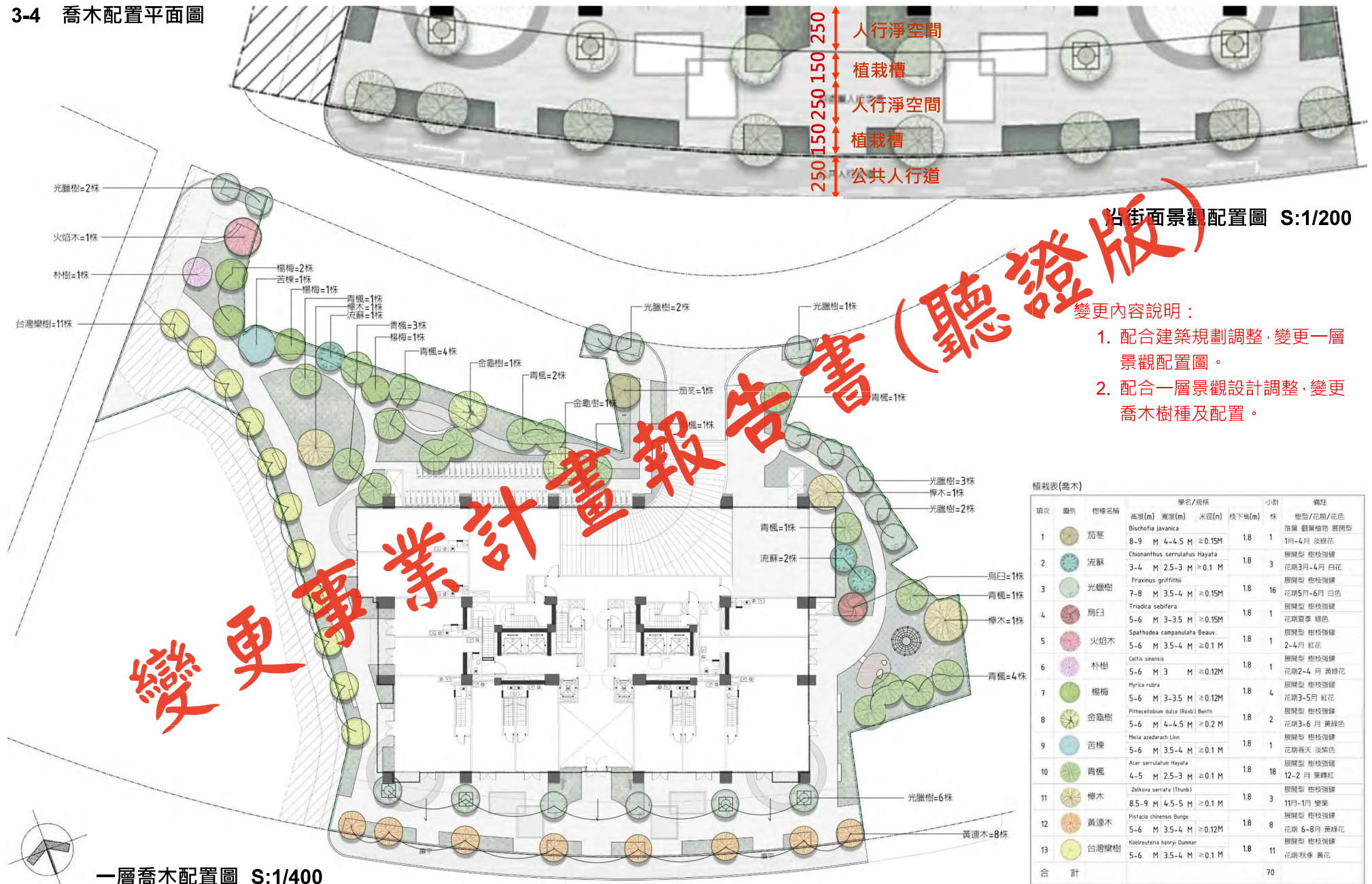
依據<都市計畫法新北市實行細則>檢討:
 各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定

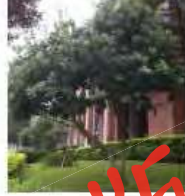
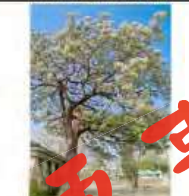
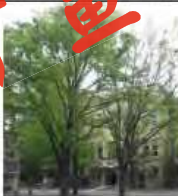
依<新北市都市設計審議原則>檢討:
 基地面積:3651.28m²
 建築面積:1428.61m²
 實設空地面積:3651.28-1428.61=2222.65m²
 綠覆面積計算:
 喬木:70*20=1400m²
 草皮:858.7m²
 植草磚:0m²
 綠覆面積合計:1400+858.7=2258.7m²
 綠覆面積50%檢討:
 實設綠覆2258.7/2222.65*100%
 =101.62% > 法定綠覆50%-----OK

依<都市更新建築容積獎勵核算基準>檢討:

基地面積:3651.28m²
 建築面積:1428.61m²
 實設空地面積:3651.28-1428.61=2222.65m²
 綠覆面積計算:
 喬木:70*20=1400m²
 草皮:858.7m²
 植草磚:0m²
 綠覆面積合計:1400+858.7=2258.7m²
 綠覆面積60%檢討:
 實設綠覆2258.7/2222.65*100%
 =101.62% > 法定綠覆60%-----OK

3-4 喬木配置平面圖



1F 喬木說明表							標示說明
茄苳	流蘇	光蠟樹	烏柏	火焰木	朴樹	楊梅	
<i>Bischofia javanica</i> Blume.	<i>Serissa japonica</i>	<i>Fraxinus formosana</i> Hayata	<i>Sapium sebiferum</i> (L.) Roxb.	<i>Spathodea campanulata</i> Beauv.	<i>Celtis sinensis</i>	<i>Myrica rubra</i>	
							原 台灣原生樹種 誘鳥植栽 誘蝶植栽 觀葉植栽 觀花植栽 香 香花植栽
產地：中國、台灣、東南亞	產地：台灣原生物種。	產地：台灣	產地：中國、台灣	產地：熱帶非洲西部地區	產地：台灣、韓國、中國	產地：中國、台灣、日本、韓國	
說明：常綠大喬木。其特性樹幹粗糙不平，樹幹會有瘤狀突起，赤褐色樹皮，會有層狀剝落。根、皮、葉皆可作藥用。花淡黃綠色不顯著。果期 8 月~翌年 3 月。	落葉性中喬木，高可達 15 公尺左右，徑 30~40 公分；樹幹略呈通直，樹皮灰褐色，粗糙，具多數分枝，小枝條在幼時近似光滑無毛。	說明：常綠半落葉喬木，樹皮灰白色，幹上留有雲形剝落痕跡。葉為奇數羽狀複葉，葉對生，秋天葉片會轉黃。花序明顯，花黃白色，圓錐狀花序。	說明：落葉大喬木，單葉互生葉序，葉形卵形，葉端尾形尖；秋季樹葉轉為鮮紅色。花序為葉腋花序，開黃綠色小花，花期在夏季。	常綠喬木，株高 12~20 公尺，樹幹直立，灰白色。上部枝條多。葉為奇數羽狀複葉，對生，上下層呈十字交叉，全緣，葉脈凹狀明顯。卵狀披針形或長橢圓形。	說明：落葉大喬木，樹皮呈黑褐色，粗糙不顯著。葉互生，密生枝條，柄長 2~10 公分，葉片革質，倒卵或長倒卵狀披針形。果期 4~6 月。	說明：常綠大喬木，樹皮灰白色，樹幹略呈通直，樹皮灰褐色，粗糙，具多數分枝，小枝條在幼時近似光滑無毛。	
花期 1~3 月 黃綠花	花期：3 月~7 月 白花	花期 4-6 11-1 月 白花	花期 4~7 月 黃綠花	花期 2~4 月 紅花	花期 2~4 月 黃綠花	花期 3~5 月 紅花	
原	原	原	原	原	原	原	
金龜樹	苦楝	青楓	木荷	黃連木	台灣欒樹		
<i>Pithecollobium Dulce</i>	<i>Melia azedarach</i> Linn.	<i>Acer senulatum</i> Hayata	<i>Zelkova serrata</i> (Thunb.)	<i>Pistacia chinensis</i> Bunge	<i>Koelreuteria henryi</i> Dummer		
							
產地：台灣、熱帶亞洲、澳洲及東印度	產地：日本、中國、印度、琉球和台灣、島	產地：台灣	產地：台灣中低海拔	產地：中國、台灣、菲律賓	產地：台灣		
說明：常綠喬木，株高可達 15 公尺，花色淡綠，樹幹彎曲多節瘤，節上有小刺，可做海岸定砂及綠籬栽植用。	說明：高約 10 公尺。葉為 2 回奇數羽狀複葉，全緣或有鋸齒，三四月間開花，淡紅色，排成圓錐花序，萼鐘形 5 裂，5 花瓣。雄花絲相連而成筒狀，淡紫色。	說明：落葉中或小喬木，株高可達 20 公尺。樹冠傘狀圓錐形；樹皮灰褐色或灰紅色，有細縱裂，皮孔顯著；小枝綠色帶點紅，落葉前葉轉紅	說明：落葉喬木，樹高可達 25 公尺，幹直立，葉互生，長卵形，先端尖，鋸齒緣，紙質。春季開花，淡黃綠色，核果歪球形，性強健，成長快速。	說明：落葉喬木，樹皮呈鱗片狀剝落。葉為奇數羽狀複葉，花單性，異株，先花後葉。圓錐花序腋生。果實為倒卵狀球形。	台灣特有種，落葉喬木可高至 15 公尺以上，葉互生，二回奇數羽狀複葉；小葉 9~13 對，長橢圓形至卵形，葉緣細鋸齒狀，葉基歪斜，葉面及葉背光滑。		
花期：3-6 月 淡白色	花期：春，淡紫色	12-2 月 葉轉紅	11-1 月 變葉	花期 6~8 月 黃綠花	花期：秋季，黃色小花。		
原	原	原	原	原	原		

變更內容說明：
1. 新增一層喬木說明表。

3-5 灌木、地被配置平面圖



灌木植栽表

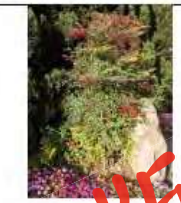
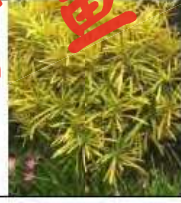
1F植栽表(灌木)									
編號	圖例	樹種名稱	學名/規格	高度	寬度	面積	株/M ²	株	備註
1		蘭嶼羅漢松	Podocarpus macrophyllus	1.8 m	0.6 m	33.19 M ²	4	133	樹型完整
2		矮梔子	Gardenia jasminoides Ellis	0.3 m	0.3 m	36.96 M ²	10	370	樹型完整
3		長紅木	Syzygium myrtilifolium	0.5 m	0.3 m	110.04 M ²	10	1100	樹型完整
4		熊貓仙丹	Lvora chinensis Lam	0.3 m	0.3 m	35 M ²	10	350	樹型完整
5		樹蘭	Aglaia odorata Lour.	0.4 m	0.3 m	100.9 M ²	10	1009	樹型完整
6		紅楠	Pododendron simsi Kunt.	0.3 m	0.3 m	9.71 M ²	10	297	樹型完整
7		蘭天竹	Phyllostachys exaltata Thunb.	0.5 m	0.5 m	5.94 M ²	4	224	樹型完整
8		女貞	Ardisia squamulosa Presl.	0.3 m	0.3 m	78.26 M ²	10	783	樹型完整
9		春不老	Duranta repens Linn.	0.6 m	0.3 m	20.13 M ²	10	201	樹型完整
10		金葉金露花	Codiaeum variegatum	0.3 m	0.3 m	9.34 M ²	10	93	樹型完整
11		變葉木	Dwarf Pinwheel Jasmine	0.4 m	0.4 m	9.82 M ²	10	98	樹型完整
12		珍珠馬茶		0.4 m	0.4 m	21.78 M ²	10	218	樹型完整
合計(株)							4876		

1F植栽表(草花)

編號	圖例	樹種名稱	學名/規格	面積	備註
01		地毯草	Axonopus compressus	197.66	同註

變更內容說明：

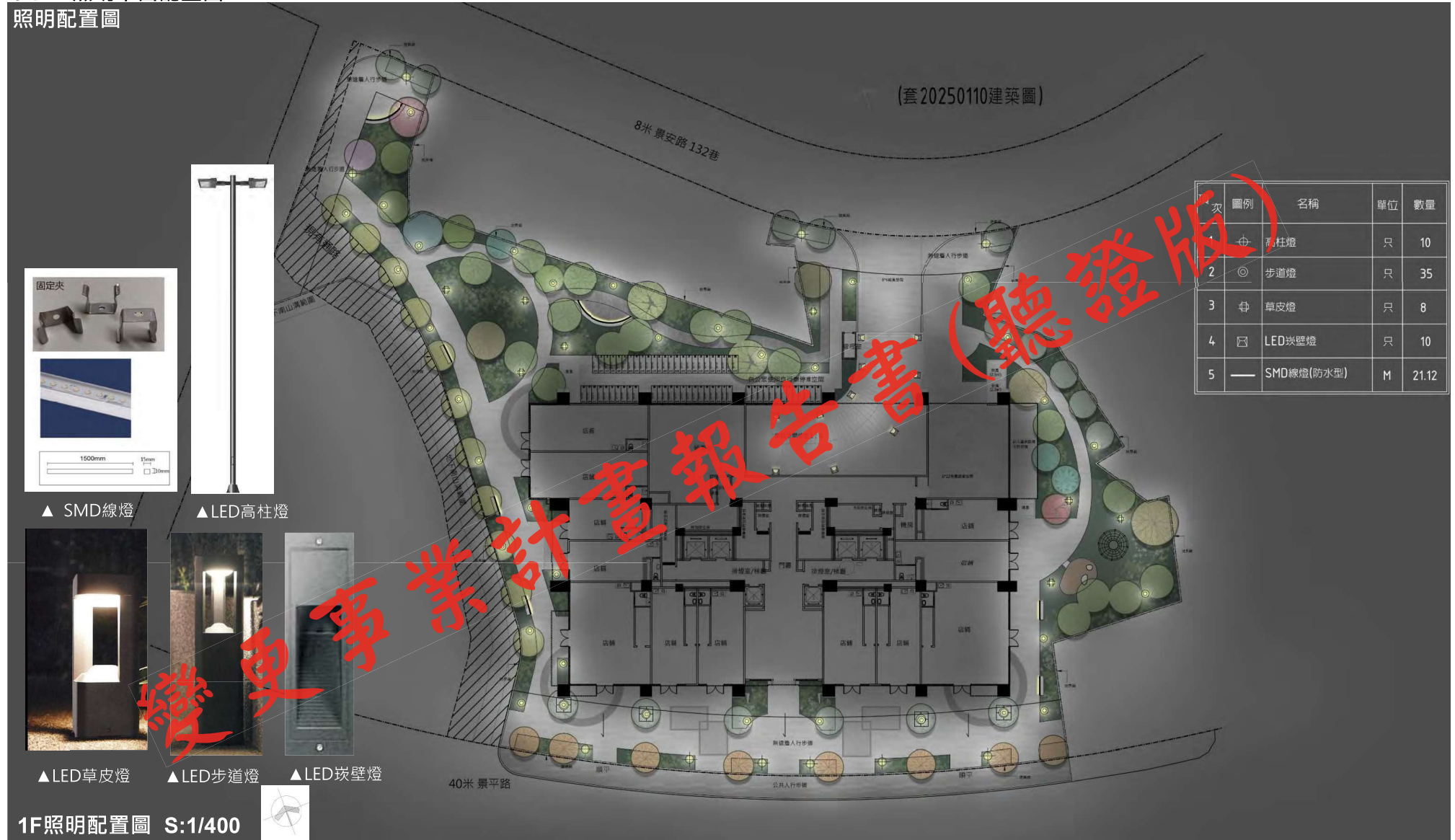
1. 配合一層景觀設計調整，變更灌木樹種及配置。

1F 灌木說明表							標示說明
蘭嶼羅漢松 <i>Podocarpus costalis Presl</i>	矮梔子 <i>Gardenia jasminoides</i>	長紅木 <i>Syzygium rubrum</i>	熊貓仙丹 <i>Ixora x williamsii Hort.</i>	樹蘭 <i>Aglaia odorata Lour.</i>	杜鵑 <i>Rhododendron noriakiarum T.</i>	南天竹 <i>Nandina domestica Thunb.</i>	
							原 台灣原生樹種 誘鳥植栽 誘蝶植栽 觀葉植栽 觀花植栽 香 香花植栽
產地：中國大陸	產地：中國	產地：馬來西亞	產地：中國、東南亞	產地：中國大陸	產地：台灣	產地：日本、韓國	
說明：樹冠長錐形。葉互生，螺旋狀排列，狹披針形或線形。觀賞為主。雌雄異株，種托大於種子，種子球形。	說明：常綠灌木。葉對生或三葉輪生，倒長卵形。葉柄有葉托。花具短梗；萼筒筒形，6~7 裂，裂片闊線形，花冠白色或黃色，具芳香，果為橢圓形，黃紅色。	說明：繖形花序 4 稜形。長橢圓形或倒卵形。葉緣全緣，一年約一半時間新葉呈紅色，且葉在一個月內由鮮紅轉為暗紅再轉為綠色。	說明：葉革質。全緣，對生呈長橢圓形。單葉，長卵圓形。托葉三角形，葉梗很短。花頂生，繖房花序，多花密集而成團，每朵花有一長花筒，橘紅至深紅。	說明：常綠灌木，原產地中國大陸，株高約 1~3 公尺，大葉互生，小葉對生。黃色小花細圓如粟，清雅芳香，夏季盛開。	說明：常綠灌木，小枝密被粗毛，葉皮紙質，長橢圓形至卵狀長橢圓形，葉端急尖，葉基楔形，頂生繖形花序，紫紅色。	說明：常綠灌木，株高 2~3 公尺，葉片呈羽狀複葉，小葉橢圓狀披針形，以觀葉為主，屬於觀葉植物。葉淡綠色，冬季低溫葉色變渾紅。開花呈白色，果實暗紅色。	
花期：3-5 月 黃綠色	花期：5~8 月 白花	花期：4-5 月 紅褐色	全年開花	花期：6~8 月 黃	花期：3~5 月 紅花	花期：5~6 月 白花	
	  香	 	 	 	原   香	 	
斑葉女貞 <i>Ligustrum ovalifolium 'Aureum'</i>	春不老 <i>Ardisia squamulosa Presl.</i>	黃金麗花 <i>Duranta repens Linn.</i>	金葉木 <i>Cordia allamanda Blume</i>	珍珠馬茶 <i>Dwarf Pinwheel Jasmine</i>	地毯草 <i>Axonopus compressus</i>		
							
產地：日本、韓國	產地：中國、東南亞地區	產地：南美洲	產地：澳洲、亞熱帶地區	產地：東南亞	產地：美國南部及中南美洲		
說明：常綠小灌木，株高 0.6-1.2 公尺，枝條纖細而硬，葉橢圓狀廣披針形，對生，新葉鵝黃色，老葉呈綠色，葉緣有乳黃色條紋，花成頂生之圓錐花序。	說明：常綠小灌木。單葉，互生，葉形為倒卵形或倒披針形。繖形花序，近頂生或腋生，花序為下垂狀，花冠淡紅色至白色。	說明：常綠小灌木。葉對生，總狀花序下垂至狀，筒狀花，花色淺紫，四季開花，夏秋尤盛，花後結金黃色球形小果，適作綠籬、庭植美化或盆栽。	說明：常綠灌木，高 3~4 公尺，具白色乳汁，有毒；葉互生，葉形多變，從線形、橢圓形、倒卵形、倒披針形，戟形都有，葉具多種不同顏色。	說明：常綠灌木，株高 15~50 公分，分枝旺盛，葉密，天然株形圓整。花朵型態像紙風車或電風扇扇葉，無香或有淡香。開花期夏至秋季。	說明：常綠植物，葉互生，葉基楔 V 字形折合，草質柔順，綠色至黃綠色，有時轉為暗紅，穗狀花序，花期 7~8 月，柱頭紫色。		
花期：5-9 月 白花	花期：4-10 月 白色	花期：四季 紫花	花期：9-10 月 淡綠色	花期：夏季至秋季	花期：4~8 月		
  	原 	 		 			

變更內容說明：
1. 變更一層灌木說明表。

3-7 照明平面配置圖

照明配置圖

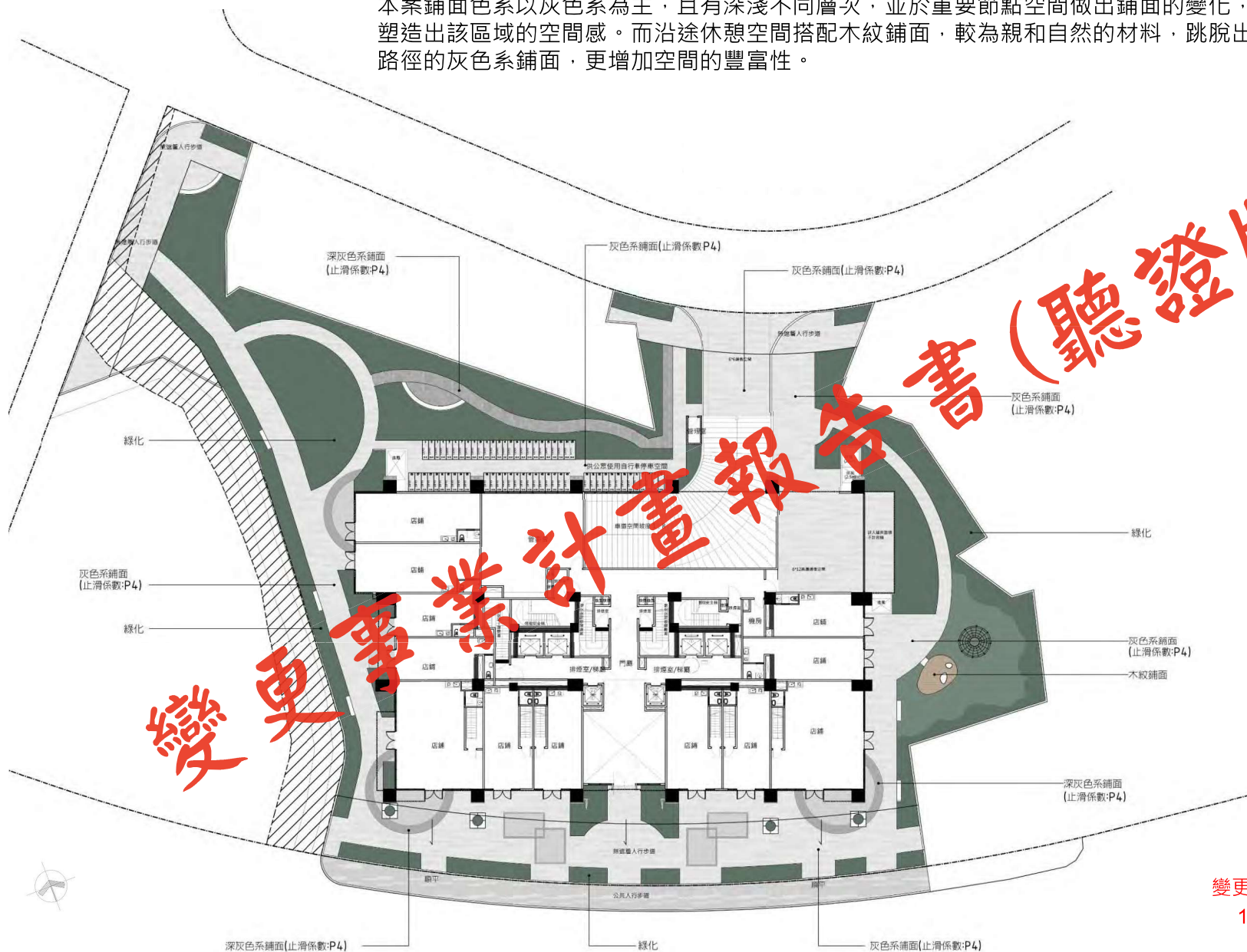


變更內容說明：

1. 配合一層景觀設計調整，變更景觀照明設計。

景觀鋪面計畫：

本案鋪面色系以灰色系為主，且有深淺不同層次，並於重要節點空間做出鋪面的變化，塑造出該區域的空間感。而沿途休憩空間搭配木紋鋪面，較為親和自然的材料，跳脫出路徑的灰色系鋪面，更增加空間的豐富性。



項次	圖例	名稱	備註
1		綠化	
2		灰色系鋪面	
3		深灰色系鋪面	
4		木板鋪面	



1F鋪面配置圖 S:1/400

變更內容說明：

1. 配合一層景觀設計調整，變更鋪面設計。

3-9 街道傢俱配置圖

街道傢俱圖例說明

圖例	名稱	規格	備註
	環型座椅	RC結構・面貼石材 H=40cmW=60cm	
	長形座椅	RC結構面貼石材 H=40cmW=60cm	

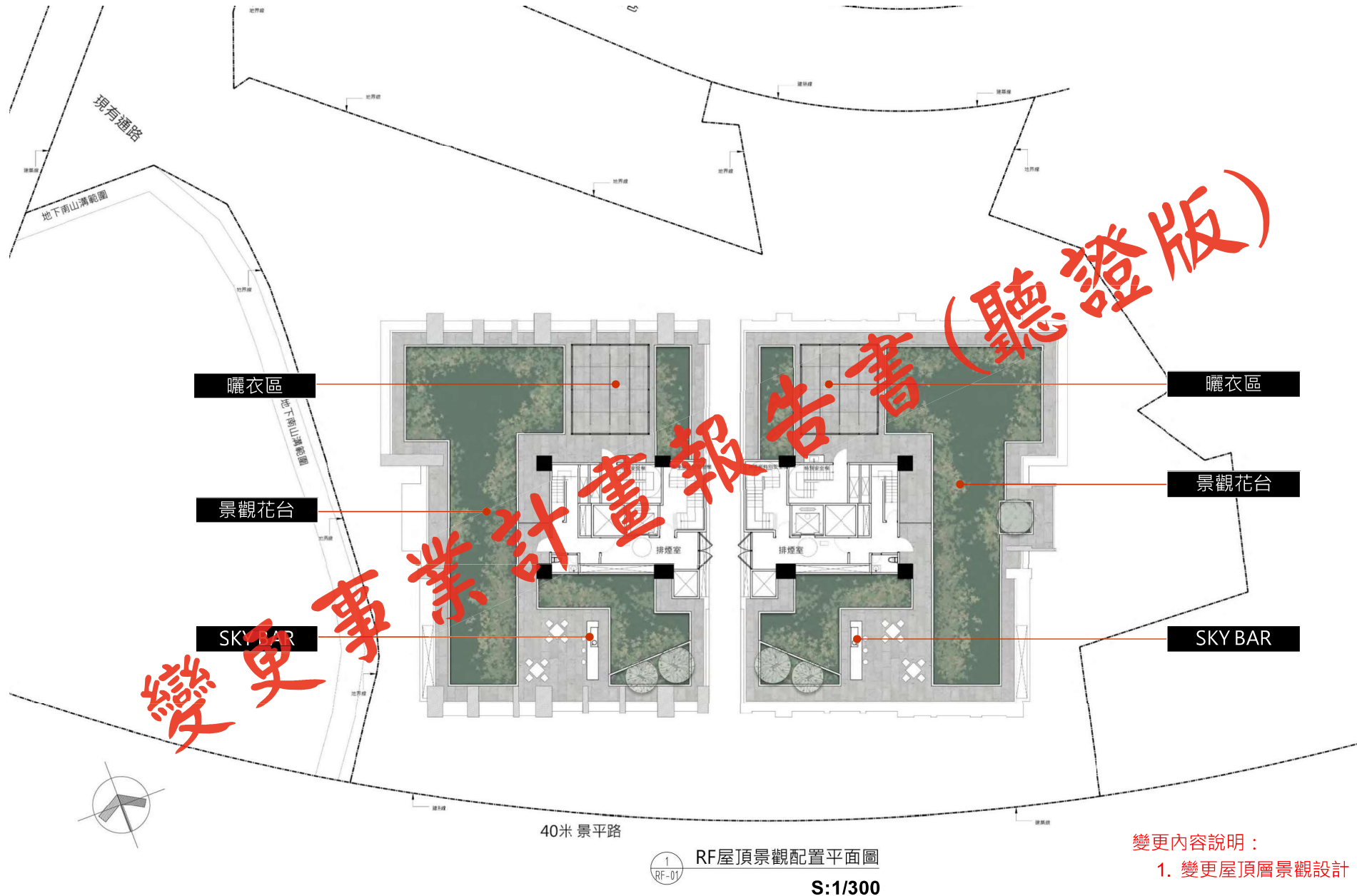


街道傢俱配置圖 S:1/400

變更內容說明：

1. 配合一層景觀設計調整，變更街道傢俱配置。

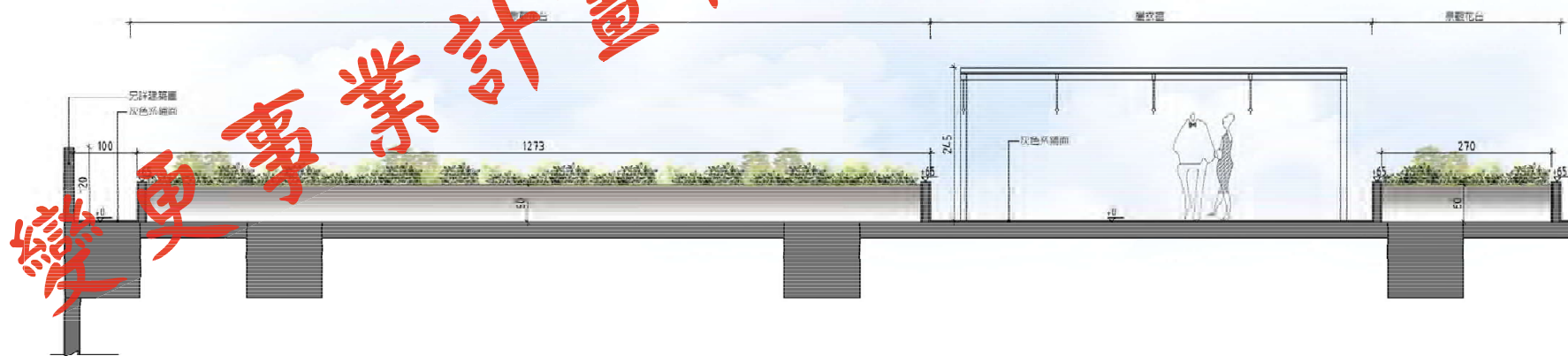
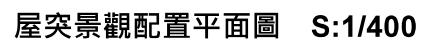
3-10 屋頂景觀配置平面圖



變更內容說明：

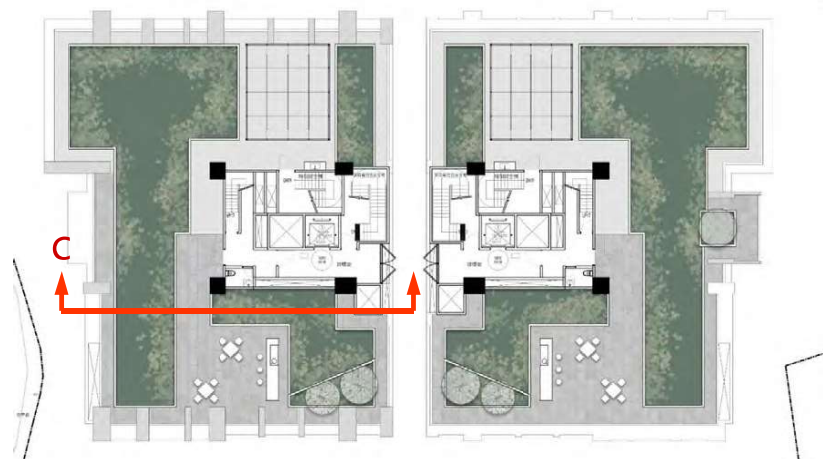
1. 變更屋頂層景觀設計。

景觀剖面圖A S:1/80



1. 配合屋頂層景觀設計調整，變更屋突景觀剖面圖。

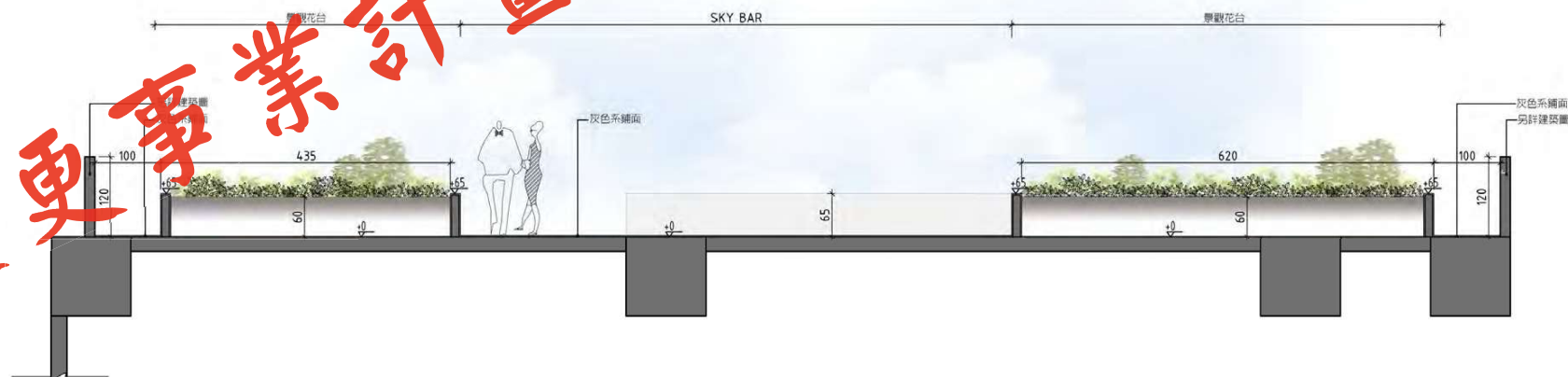
3-10 屋頂景觀剖面圖



屋突景觀配置平面圖 S:1/400



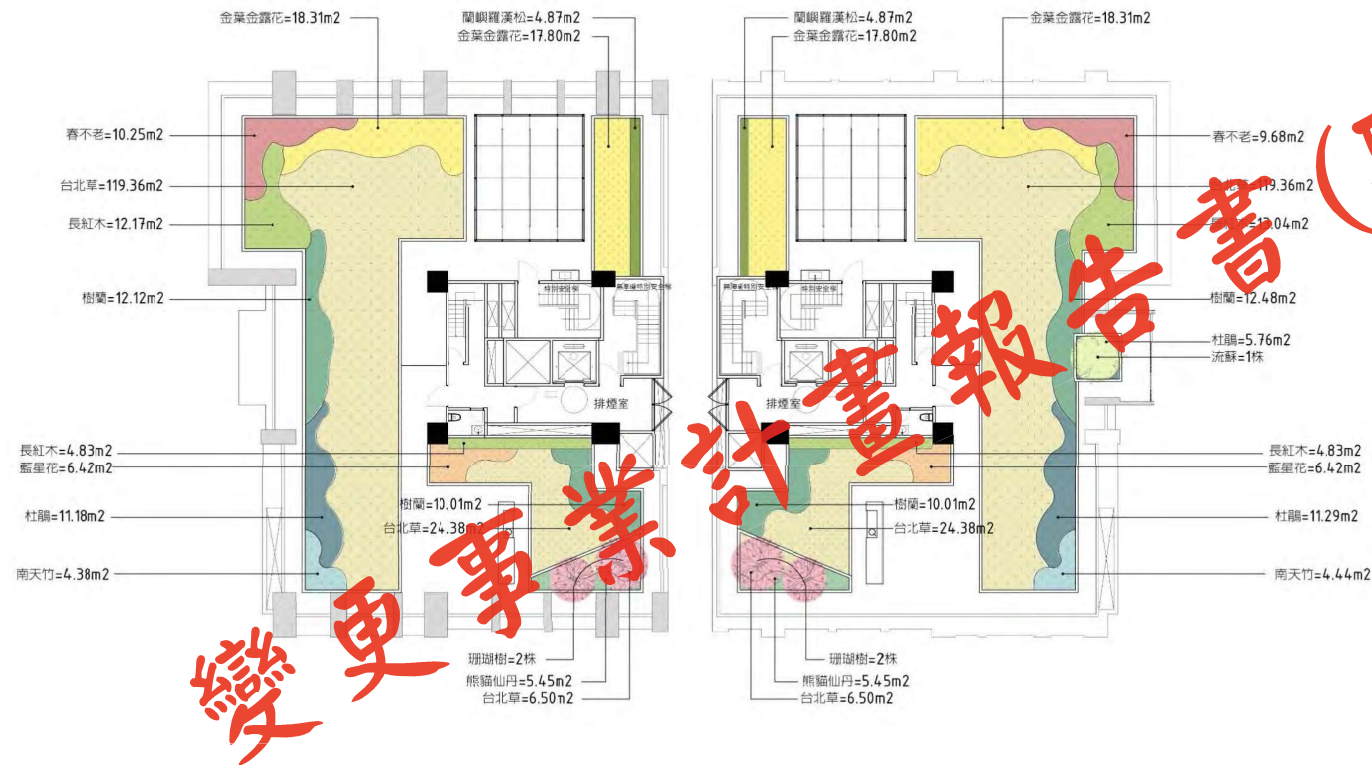
景觀剖面圖C S:1/80



變更內容說明：

1. 配合屋頂層景觀設計調整，變更屋突景觀剖面圖。

3-10 屋頂層植栽配置圖

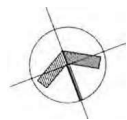


RF植栽表

項次	圖例	樹種名稱	規格	小計	備註	覆土深
1		金葉金露花	0.3 m 0.3 m	723	樹型完整 樹枝強健 5-10月 紫色	≥0.6m
2		藍星花	0.3 m 0.3 m	12.84	樹型完整 樹枝強健 全年開花 淡藍色	≥0.6m
3		長紅木	0.5 m 0.3 m	34.87 M2	樹型完整 樹枝強健 6-8月 白粉花	≥1.5m
4		珊瑚樹	2.5 m 2 m	4	樹型完整 樹枝強健 花期 4-5月 紅花	≥1.5m
5		樹蘭	0.4 m 0.3 m	44.62 M2	樹型完整 樹枝強健 4-11月 白花	≥0.6m
6		杜鵑	0.3 m 0.3 m	28.23 M2	樹型完整 3-5月 紅花	≥0.6m
7		南天竹	0.9 m 0.5 m	8.82 M2	樹型完整 5-6月 白花	≥0.6m
8		蘭嶼羅漢松	1.8 m 0.6 m	9.74 M2	樹型完整 樹枝強健 氣味清幽	≥0.6m
9		春不老	0.6 m 0.3 m	19.93 M2	樹型完整 4-10月 白色	≥0.6m
10		金葉金露花	0.3 m 0.3 m	72.22 M2	樹型完整 樹枝強健 5-10月 紫色	≥0.6m
合計(株)				2191		

RF植栽表(草花)

項次	圖例	樹種名稱	規格	小計	備註
01		台北草	密植	300.48	常綠
01		藍星花	密植	12.84	全年開花 淡藍色

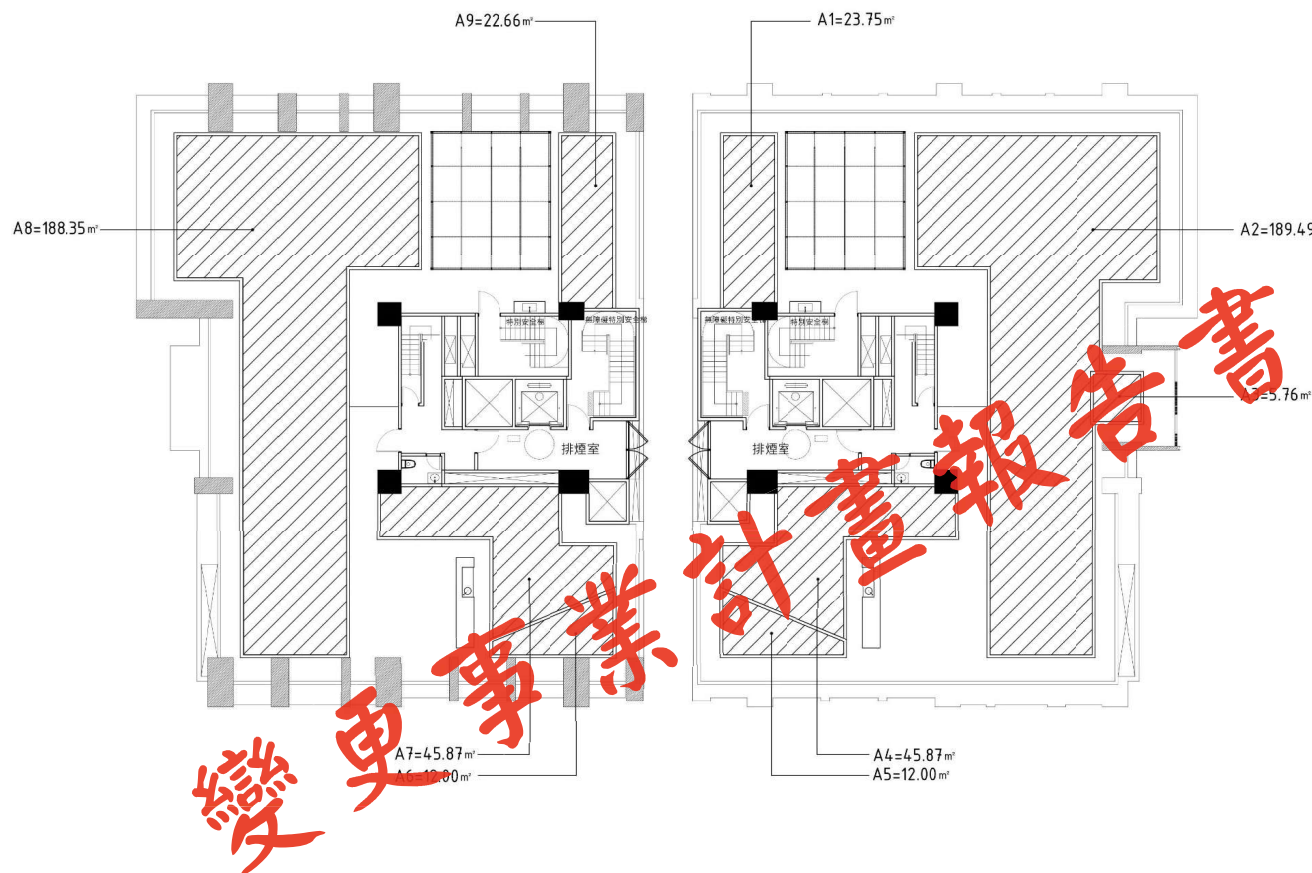


RF植栽配置圖 S:1/300

變更內容說明：

1. 配合屋頂層景觀設計調整，變更植栽樹種及配置。

3-10 屋頂層綠化量檢討圖



依〈都市計畫法新北市施行細則〉檢討：

建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

右棟屋頂平台面積: 544.34 m²

1/2綠化: 544.34 / 2 = 272.17 m²

綠化面積: (A1 + A2 + A3 + A4 + A5)

23.75 + 189.49 + 12 + 45.87 + 12 = 276.87 m²

屋頂平台綠化面積檢討:

276.87 / 544.34 = 0.508 > 1/2 OK

左棟屋頂平台面積: 519.85 m²

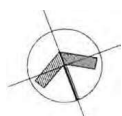
1/2綠化: 519.85 / 2 = 259.925 m²

綠化面積: (A6 + A7 + A8 + A9)

22.66 + 188.35 + 45.87 + 12 = 268.88 m²

屋頂平台綠化面積檢討:

268.88 / 519.85 = 0.517 > 1/2 OK



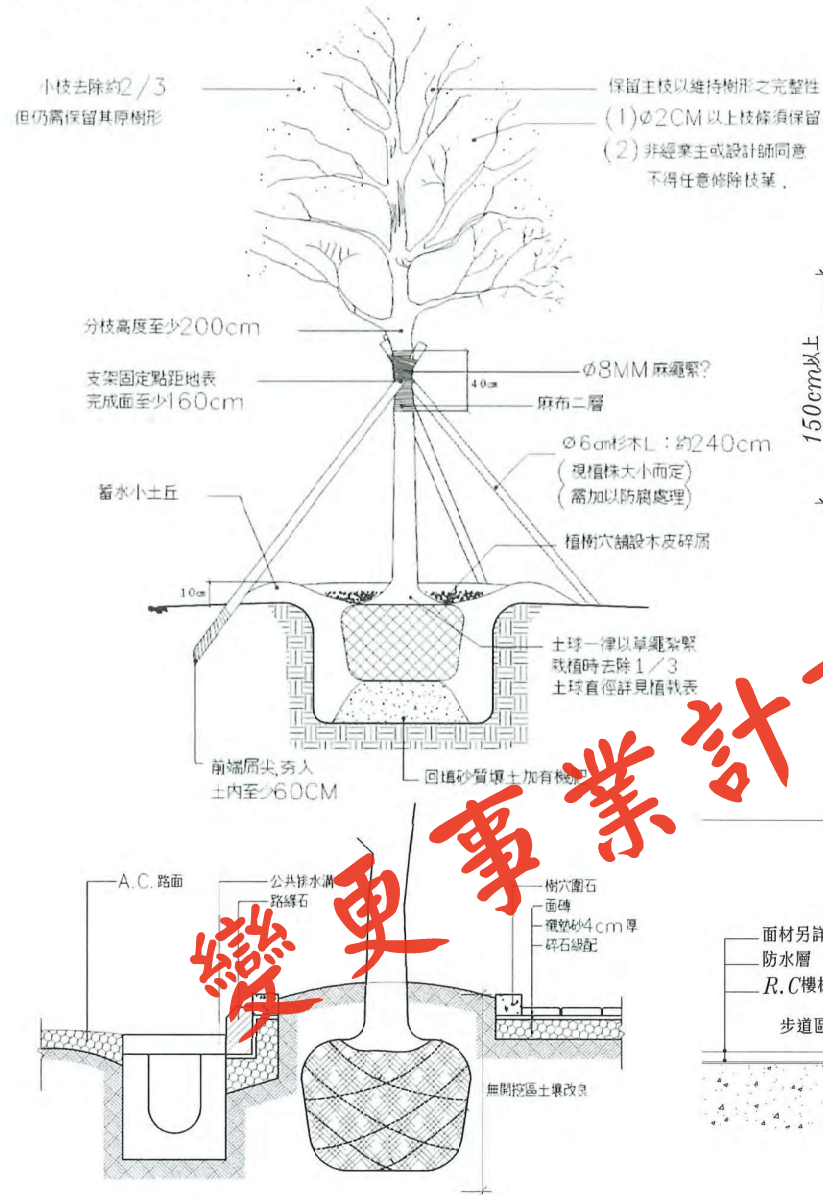
變更內容說明：

1. 配合屋頂層景觀設計調整，變更綠化量檢討。

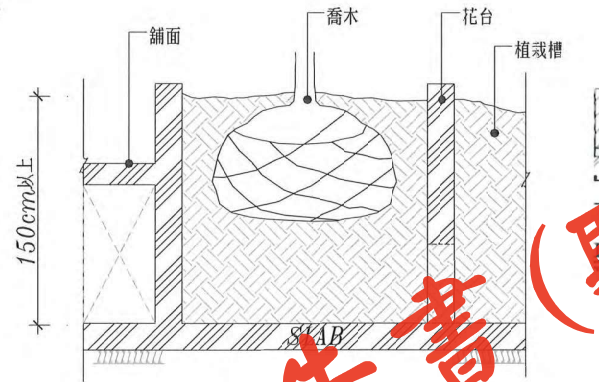
RF 植栽說明表							
流蘇	珊瑚樹	長紅木	熊貓仙丹	樹蘭	杜鵑	南天竹	標示說明
<i>Serissa japonica</i>	<i>Viburnum odoratissimum Ker.</i>	<i>Syzygium rubrum</i>	<i>Ixora x williamsii Hort.</i>	<i>Aglaia odorata Lour.</i>	<i>Rhododendron noriakiianum T.</i>	<i>Nandina domestica Thunb.</i>	原 台灣原生樹種 誘鳥植栽 誘蝶植栽 觀葉植栽 觀花植栽 香花植栽
							
產地：台灣原生物種。	產地：台灣、中國大陸	產地：馬來西亞	產地：中國、東南亞	產地：中國大陸	產地：台灣	產地：中國、印度、日本	
落葉性中喬木，高可達 15 公尺左右，徑 30~40 公分；樹幹略呈通直，樹皮灰褐色，粗糙，具多數分枝，小枝條在幼時近似光滑無毛。	說明：台灣原生樹種，分佈中南部中高海拔地區。常綠小喬木灌木，全株有平滑的樹皮，枝條對生。小枝呈紅色且被微毛，木質化後脫落。	說明：嫩枝樹呈 4 稜形，長橢圓形或倒卵形，葉緣全緣，一年約一半時間新葉呈紅色，且色葉在一個月內由鮮紅轉為暗紅再轉為綠色。	說明：葉革質，全緣，對生呈長橢圓形，單葉，長卵圓形。托葉三角形，葉梗很短。花頂生，繖房花序，多花密集而成團，每朵花有一長花筒，橘紅至深紅。	說明：常綠灌木，原產地中國大陸，株高約 1~3 公尺，大葉互生，小葉對生。黃色小花細圓如粟，清雅芳香，夏秋季盛開。	說明：常綠灌木，小枝密被粗毛，葉皮紙質，長橢圓形，葉緣具細鋸齒，小葉至卵狀長橢圓形，葉端急尖，葉基，葉生繖形花序，紫紅色。	說明：常綠灌木，株高 2~3 公尺，葉互生，葉羽狀複葉，小葉長橢圓狀卵形，以觀葉為主，屬於觀葉植物。葉淡綠色，冬季低溫葉色變渾紅。開花呈白色，果實暗紅色。	
花期：3 月-7 月 白花	花期：2-4 月 白花	花期：4-5 月 紅褐色	全年開花	花期：6-7 月 黃色	花期：3~5 月 紅花	花期：5~6 月 白花	
    	  	  	  	      	  		
蘭嶼羅漢松	春不老	黃金露花	藍星花	台北草			
<i>Podocarpus costalis Presl</i>	<i>Ardisia squamulosa Presl</i>	<i>Duranta repens Linn.</i>	<i>Evolvulus pentstemonifolius</i>	<i>Zoysia matrella (L.) Merr.</i>			
							
產地：中國大陸	產地：台灣、東南亞地區	產地：南美洲	產地：北美洲	產地：台灣、亞熱帶地區			
說明：樹冠長錐形，葉螺旋狀排列，狹披針形，互生，葉形為倒卵形或倒披針形，觀賞為主。雌雄異株，種托大於種子，種子球形。	說明：常綠小灌木，葉對生，葉形為倒卵形或倒披針形，近頂生或腋生，花序為下垂狀，花冠淡紅色至白色。	說明：常綠小灌木，葉對生，總狀花序下垂至狀，筒狀花，花色淺紫，四季開花，夏秋尤盛，花後結金黃色球形小果，適作綠籬、庭植美化或盆栽。	藍星花是旋花科多年生木本半蔓性常綠小灌木。性喜高溫，日照需良好，株高 30~60 公分，莖、葉背密被白毛。	說明：質感柔軟，耐踐踏，老化較不易結塊，樹蔭下均可生長，喜重黏土、耐酸、耐鹽土壤、溫暖濕潤，具抗病蟲能力又高，為河、海岸工程護堤、防風、定沙、水土保持等地表植被的優良草種。			
花期：3-5 月 黃綠色	花期：4-10 月 白色	花期：四季 紫花	花期：四季 淡藍色	花期：四季 常綠			
 	  	  	  	   			

變更內容說明：
1. 新增屋頂層
植栽說明表。

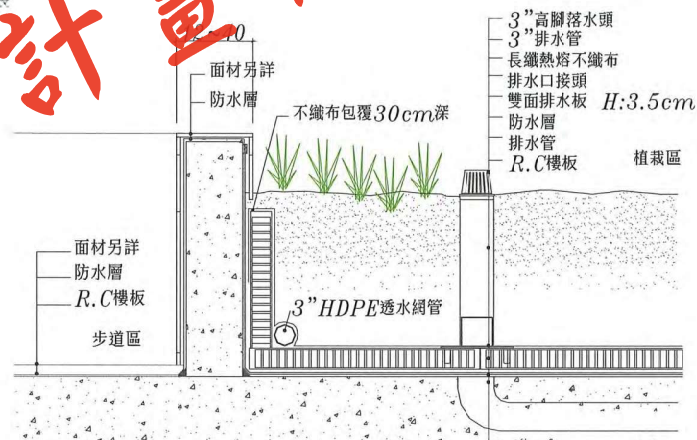
3-11 景觀綠化設施物詳圖



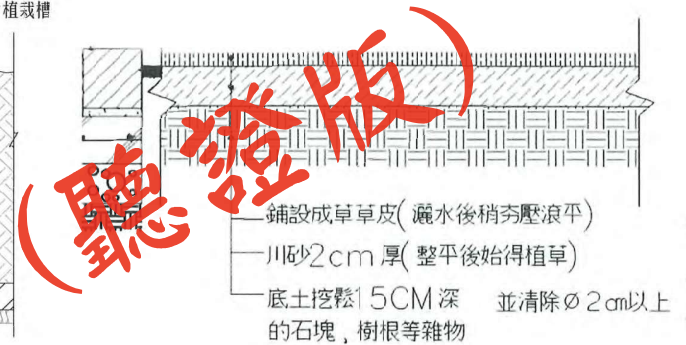
無開挖區喬木栽植示意圖



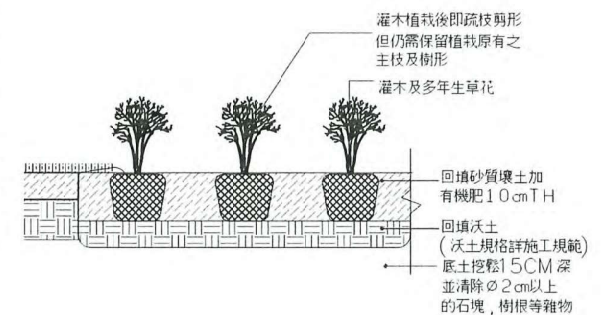
花台.排水施作示意圖



花台.排水施作示意圖



草皮栽植示意圖

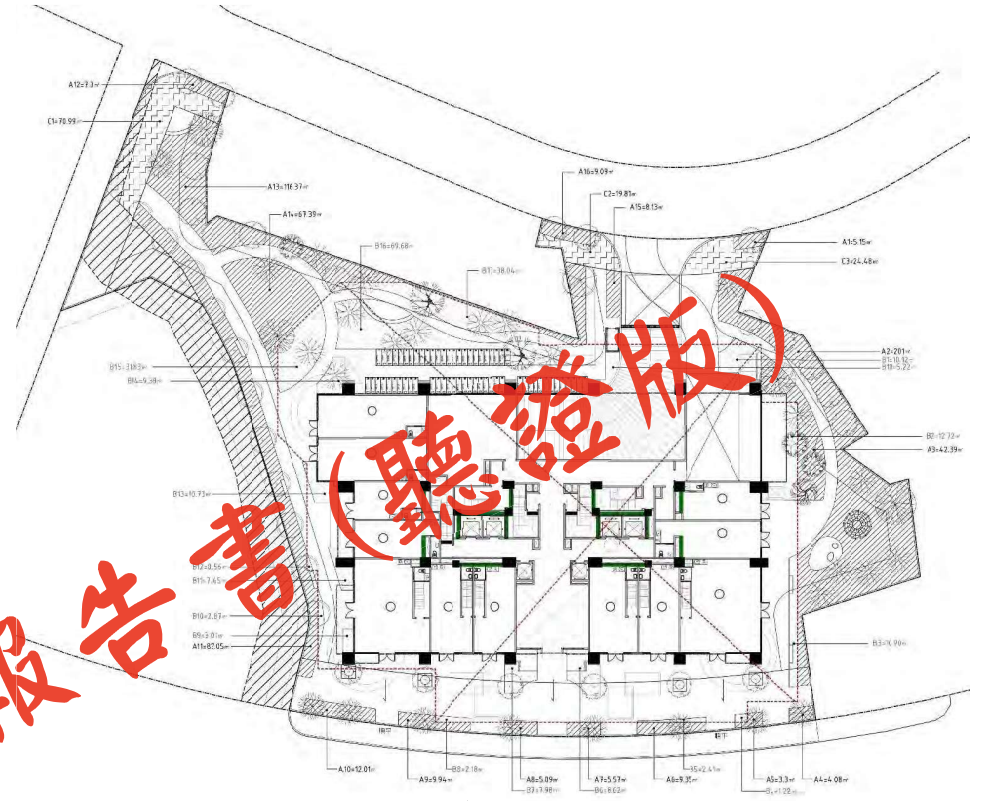


灌木栽植示意圖

3-12 基地保水量檢討圖



景觀平面圖 S:1/600



保水面積平面圖 S:1/600

基地保水量檢討

基地基本資料

基地面積:3651.28
 法定建蔽率:50%
 土質:粉土質黏土
 最終入滲率: $f=0.0000001$
 土壤滲透係數: $k=0.0000001$
 原基地保水量:
 $3651.28 \times 86400 \times 0.0000001 = 31.55$
 變更內容說明:
 法定保水係數: $0.8 \times (1-50\%) = 0.4$
 1. 變更基地保水量檢討。

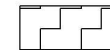
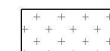
綠地保水量: $588.21 \times 86400 \times 0.00001 = 5.082$
 透水鋪面保水量: $115.28 \times 0.5 \times 86400 \times 0.0000001$
 $+ 115.28 \times 0.05 \times 0.25 = 0.54 + 1.56 = 1.94$
 1F花園土壤面積:234.92, 體積: $234.92 \times 0.6 = 140.95$ (平均深度60cm)
 花園土壤保水量: $140.95 \times 0.05 = 7.047$

總保水量: $5.082 + 1.94 + 7.047 = 14.069$
 保水量檢討: $14.069 / 31.55 = 0.446 > 0.4$ (法定值)



綠地草溝

$9.09 + 8.13 + 67.39 + 116.37 + 7.3 + 82.05 + 12.01 + 9.9$
 $4 + 5.09 + 5.57 + 9.35 + 3.3 + 4.08 + 42.39 + 201 + 5.15 =$
 588.21m^2

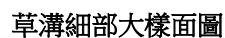
透水鋪面: $19.81 + 70.99 + 24.48 = 115.28\text{m}^2$ 

花園土壤(平均60cm):

$5.22 + 38.04 + 69.68 + 31.83 + 9.38 + 10.73 + 0.56 + 7.45$
 $+ 2.87 + 3.01 + 7.98 + 8.62 + 2.18 + 2.41 + 1.22 + 10.9 + 12.$
 $72 + 10.12 = 234.92\text{m}^2$

變更內容說明：

1. 變更基地排水及高程系統圖說。



排水設計說明:

全區排水主要以截水溝收水下筏基，以洩水坡度將地表水導引至截水溝；並在各轉角區域及植栽槽排水較為緩之慢處，加設高腳落水頭增加排水效率。另外，為加強人工地盤覆土區域之排水速度，於下方增設排水片以加速排水。

高程排水設施圖例

圖例	說明	備註
	陰井	
	高落水頭	
	3" PVC	
	3"-6"透水軟管(鄰境界線處設置草溝)	
	排水暗溝(上方設草溝)	
	排水方向	
	滲透側溝	
	高程	

註:開挖範圍內花圃下方鋪設排水片。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一) 費用分擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(二) 支出經費項目

1. 工程費用

本案工程費用主要為重建費用，包括建築設計費用、營建費用(含公益設施樓地板面積、特殊因素)、空氣污染防治費及其他必要之費用(含公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及建照執照相關規費等)。

2. 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

本案申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費包括後續管理維護經費(申請綠建築標章獎勵管理維護費、公共開放空間維護基金、都更二箭公益設施管理維護經費)、相關委辦費(申請建築物結構安全獎勵、綠建築標章獎勵等委辦費)。

3. 權利變換費用

本案權利變換費用包括調查費(含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用等)、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費(都市計畫容積加給、交通影響評估、特殊因素外審等委辦費、合格級智慧建築標章管理維護費及委

辦費)。

4. 貸款利息

本案貸款利息包括更新期間須支付之工程費用、權利變換費用及容積移轉費用等之貸款利息。

5. 稅捐

本案稅捐包括承攬契據之印花稅、讓受不動產契據之印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅。

6. 管理費用

本案管理費用包括委託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用。

7. 容積移轉費用

申請容積移轉所支付容積購入費用及委辦費。

(三) 經費來源

本案更新期間共同負擔資金來源 30% 為實施者自有資金、70% 融資貸款，所有資金來源依等比率方式，提撥銀行信託專戶，搭配「都市更新信託」機制，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利。自有資金與貸款比例逐步撥入信託專戶，預售款於完工交屋後撥入信託專戶償還融資貸款及自有資金。

拾伍、分配與選配原則

一、權利變換之分配

本案採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送，故以更新後之土地及建築物總權利價值扣除共同負擔之餘額，計算其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率作為預估所有權人權利變換分配比率約 49.69%，惟尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議，實際比率應以權利變換計畫核定之內容為準。

二、選配原則

- (一) 一層店舖及二層辦公室由持分景平路 506 號、景平路 508 號、景平路 510 號一樓門牌戶之所有權人依原位次優先選配；每一單元以選配一汽車停車位為原則。
- (二) 本案共規劃 60 戶社會住宅，其中 23 戶社會住宅單元(3F 戶別 P1、P2、P3、P5、P6、P7、P10、P11、P12、P13、P15、P16、P17、P18、P19、P20、P21、P22、4F 戶別 P5、P6、P11 及 5F 戶別 P8、P9)、9 輛汽車停車位(編號 B4-148 至 B4-152、B4-154 至 B4-157)及 23 輛機車停車位(編號 B1-6、B1-200 至 B1-300)為捐贈予新北市政府之公益設施，不提供權利變換分配；其餘社會住宅單元則僅供公有土地管理機關選配。
- (三) 非社會住宅之住宅單元則由所有權人自由選配，每一住宅單元以選配一汽車停車位為原則。
- (四) 考量後續執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110% 者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，且不得涉及重複選配(註)，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- (五) 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選

配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。

註：依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第 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。

- (六) 本案占有他人土地之舊違章建築物採現地安置方式辦理者，依協議書之選配原則辦理(更新後可選配房屋差額找補最小為原則選配。申請分配位置不得與土地所有權人或權利變換關係人重複，原則上先由所有權人及權利變換關係人選配，再由舊違章建築戶選配)。
- (七) 本案相關權利人應於實施者訂定之申請分配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- (八) 實施者於申請分配期間屆滿後，依本原則第七點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保本案相關權利人之權益。
 1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於申請分配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 2. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)，或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於申請分配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。
 3. 本權利變換範圍內 850 地號土地所有權人為祭祀公業福德爺，經查自民國 36 年登記至今，其管理人年代久遠，且涉及未完成申報神明會及祭祀公業，並經臺灣新北地方法院民事執行處 111 年 9 月 20 日新北院賢 111 司執蘭字第 132483 號函辦理查封登記等情形，故未能於申請分配期間提出意願；考量其

更新前土地權利價值比率約 44.4550%，更新後應分配價值約達 18 億元以上，為利於後續管理者或所有權人統籌與管理維護，故依據 850 地號原所在土地區位集中抽選 B 棟房屋單元為原則，於權利變換計畫核定後產權登記前，由實施者召開說明會，850 地號土地後續管理者或所有權人可變更分配單元位置，並以 1 次為限，以確保其權益。

變更事業計畫報告書(聽證版)

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

一、公有財產之處理方式

(一) 國有土地(管理單位：財政部國有財產署)

依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
3. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
 - (1) 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
 - (2) 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

財政部國有財產署北區分署以 106 年 12 月 4 日台財產北改字第 10600330570 號函示(略以)：「本案不宜作中央辦公廳舍使用，並函詢新北市政府(下稱市府)城鄉發展局評估是否有社會住宅需求，市府遂以 107 年 6 月 11 日新北府城住字第 1071064705 號函復，本案擬爭取做社會住宅規劃。」及 109 年 10 月 21 日台財產北改字第 10900309090 號函示(略以)：「查新北市都市更新處以 109 年 4 月 17 日新北更事字第 1094704090 號函副知略以，本案更新單元範圍內國有土地為配合公共住宅政策，...案內國有土地達貴府簽准 500 平方公尺分回原則標準，爰爭取做社宅使用，建請實施者合併規劃設計。倘貴府確認旨案有社會住宅需求，請於本案事業計畫核定發布實施前辦竣土地撥用事宜，並依都市更新條例規定參與都市更新。」。

(二) 市有土地(管理單位：臺北市政府財政局)

臺北市政府財政局以 108 年 12 月 20 日北市財開字第 1083008573 號函示(略以)：「旨揭案內本局經管同段 806 地號市有土地參與更新後分回建物本府無社會住宅或公務使用需求，後續將同本案其他土地所有權人依規定自由參與分配，不限於更新後建物第 4 至 5 層之住宅單元」。

二、分配之使用項目及規劃

財政部國有財產署北區分署經管土地將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，初步計畫更新後分回部分住宅單元。另本案財政部國有財產署分回之房地，自完成產權登記且驗收完成實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

臺北市政府財政局經管土地將依「都市更新條例」等相關規定辦理，初步規劃更新後分回部分住宅單元。另本案臺北市政府財政局分回房地，於本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

拾柒、拆遷安置計畫

本案採權利變換方式辦理，依據「都市更新條例」第 57 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之；另依據 110 年 9 月 8 日修正發布「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」之規定，有關補償單價及租金水準由實施者委任專業估價者查估後評定之。因宏大不動產估價師聯合事務所查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償單價及租金水準作為計算依據，實際金額應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除統一委託由實施者代為處理，總拆除樓地板面積為 5,598.04 m²。

表 17-1-1 地上物拆除面積及戶數一覽表(變更後)

項目	戶數(戶)	面積(m ²)	備註
合法建築物			
有合法建築物登記	32	3,867.69	依應有面積計算
合法建築物增建物		170.89	
其他土地改良物			
景平路 504 巷 10 號	1	136.93	依實測面積計算
景安路 132 巷 17 號西側車庫	--	15.92	
景安路 132 巷 17 號西側土地公廟	--	163.16	
景安路 132 巷 33 號南側增建物	--	47.16	
景平路 502 之 1 號、502 之 2 號	2	104.44	
占有他人土地之舊違章建築戶	13	1,090.55	依實測面積計算
合計	48	5,598.04	--

(二) 預定拆除時間

本案拆遷時應依據「都市更新權利變換實施辦法」第 23 條、第 24 條規定辦理。

(三) 土地公廟處理方式

本案更新單元範圍內 850 地號上之土地公廟(位於景安路 132 巷 17 號西側)，實施者業與土地公廟管理委員會達成協議，於本案權利變換計畫核定後由實施者通知土地公廟進行搬遷事宜，並檢附協議書及搬遷計畫於附錄五。

二、合法建築物之補償與安置

(一) 合法建築物拆遷補償費

1. 合法建築物之認定

本更新單元範圍內合法建築物之認定，以建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件為準。

2. 補償單價查定

本案依據宏大不動產估價師聯合事務所查估之合法建築物殘餘價值 43,770,447 元計。殘餘價值計算方法說明如下：

$$\text{殘餘價值(元)} = \text{建物持分面積(坪)} \times \text{殘餘率(\%)} \times \text{重建單價(元/坪)}$$

依據「不動產估價技術規則」第 56 條規定：「…營造或施工費標準表應由不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱全聯會)按不動主體構造種類及地區公告之。未公告前，應依直轄市或縣(市)政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。」；因此，經查第四號公報建築改良物標準單價表列計地上四層建物標準單價為 74,000~94,000 元/坪、新北市地價調查用建築改良物標準單價表列計地上磚造建物標準單價為 20,000~30,000 元/坪、鋼鐵造(重鋼架)之建物標準單價為 30,000~41,000 元/坪、鋼鐵造(輕鋼架)之建物標準單價為 17,000~24,000 元/坪，考量目前造價水準等情況後，本案之建物重置成本，钢筋混凝土造建物以 87,000 元/坪、磚造建物以 30,000 元/坪、鐵皮建物以 44,000 元/坪、棚架以 24,000 元/坪評估之，折舊後之單價為钢筋混凝土造 37,410 元/坪、磚造分別 2,400 元/坪、3,000 元/坪、3,090 元/坪、3,960 元/坪、5,430 元/坪、鐵皮分別 7,568 元/坪、9,592 元/坪、11,088 元/坪、棚架分別 4,560 元/坪、5,232 元/坪、6,312 元/坪。

依據「不動產估價技術規則」第 66 條規定：建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不動主體構造種類及地區公告之；未公告前，應依直轄市或縣(市)政府發布之地價調查用建築改良耐用年數表估計之。」；第 67 條規定：「建物之殘餘價格率應由全聯會公告，未公告前得視該建物之狀況及社會習慣判定之。但不得超過百分之十。」；中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第一號估價作業通則，可依四號公報規定加計建物經濟耐用年數 30%(15 年)，本案目前參酌第一號作業通則延長建物經濟耐用年數 5 年，故钢筋混凝土造合法建築物之屋齡約 33 年未超過 50 年(第四號公報規定)者，以 55 年為耐用年數，而其他土地改良物則以屋齡再加計 5 年為耐用年數。

3. 拆除工程費

合法建築物拆除工程費用以拆除面積乘上 110 年 9 月 8 日修正發布「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」之拆除單價(鋼筋混凝土造價格 1,050 元/㎡)，共計 4,061,077 元。

4. 實際拆遷補償發放時程及總額

發放時程詳其他土地改良物之說明；依「都市更新條例」第 57 條第 5 項之規定，因權利變換而拆除或遷移之費用在應領補償金額內扣回，故實際發放總額為 39,709,370 元(詳表 17-3-1)，實際金額應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。拆遷補償費發放對象為建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

(二) 合法建築物拆遷安置費

本案依據宏大不動產估價師聯合事務所查估之租金水準，景平路 506、508、510 號店面一樓以 1,800 元/坪、景平路 508 號二樓、三樓以 780 元/坪、四樓以 760 元/坪、五樓以 770 元/坪，景平路 506、510 號二樓以 800 元/坪、三樓以 790 元/坪、四樓及五樓以 780 元/坪；景平路 510 之 1、510 之 2 號一樓以 1,030 元/坪、二樓以 810 元/坪、三樓以 800 元/坪、四樓以 780 元/坪、五樓以 790 元/坪；景平路 510 之 3 號一樓以 1,040 元/坪、二樓以 820 元/坪、三樓以 810 元/坪、四樓以 790 元/坪、五樓以 800 元/坪；景平路 510 之 4 號一樓以 1,020 元/坪、二樓及三樓以 810 元/坪、四樓以 800 元/坪、五樓以 810 元/坪計，並以合法建築物謄本登記之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置，安置期間為都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月，預估本案申報開工至取得使照之施工期間：地下 6 層(6×1.5)－逆打工期(6×1.5)＋地上 24 層(24×1)＝29，再加 12 個月，共計 41 個月，故本案合法建築物拆遷安置費用為 41,837,712 元(詳表 17-4-1)，實際金額應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

簽證報告書所載為準。」，故本表所列實測面積以實施者委託國興測量有限公司於 108 年 11 月測繪之測量成果報告所載之面積計。另景平路 502 之 1 號及景平路 502 之 2 號等 2 戶屬無申請獎勵之占有他人土地之舊違章建築戶，因未能取能全體所有人之協議書，僅得依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列總表，提列土地改良物拆遷補償費用，故列為其他土地改良物。

2. 補償單價之查定

本案依據宏大不動產估價師聯合事務所查估之其他土地改良物殘餘價值 1,055,799 元計。殘餘價值計算同合法建築物之計算方法。

3. 拆除工程費

其他土地改良物拆除工程費用以拆除面積乘上 110 年 9 月 8 日修正發布「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」之拆除單價(磚造價格 220 元/㎡、鐵皮價格 350 元/㎡及棚架價格 100 元/㎡)，共計 242,837 元。

4. 實際拆遷補償發放時程及總額

本更新單元之權利變換計畫經主管機關核定發布實施之日起 10 日內，實施者應以書面雙掛號通知或親自送達通知合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人搬遷，並進行補償金發放作業，而合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人應於預定公告拆遷日起 30 日內限期搬遷點交，若補償人不能受領或拒絕受領者，須依「都市更新權利變換實施辦法」第 25 條規定辦理法院提存，且視為已給付；依「都市更新條例」第 57 條第 5 項之規定，因權利變換而拆除或遷移之費用在應領補償金額內扣回，故實際發放總額為 812,962 元(詳表 17-5-1)，實際金額應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。拆遷補償費發放對象為其他土地改良物之納稅義務人，屬合法建築物增建則以建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

三、其他土地改良物之補償

(一) 其他土地改良物拆遷補償費

1. 其他土地改良物之認定

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」之其他土地改良物拆遷補償費用說明：「補償面積，依測量技師

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案占有他人土地之舊違章建築戶採現金補償及現地安置方式辦理，補償面積以每戶實測面積不含棚架且不得超過當地樓地板面積平均水準(99 年行政院主計總處人口及住宅普查結果縣市報告新北市平均每戶住宅樓地板面積 96.80 ㎡)計。

拾捌、財務計畫

本章財務計畫所提列費用，由土地所有權人及權利變換關係人提供土地、建築物，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並依據相關法令程序執行信託機制。以下即針對本案財務計畫成本支出及資金收益進行分析說明，實際數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

一、成本說明

(一) 更新事業實施經費

本案依據 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」核計工程費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及容積移轉費用等 7 項，總計 4,487,638,263 元。

表 18-1-1 都市更新事業實施總經費成本明細表(變更後)

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)拆除費用	0	0	0
		(二)建築設計費用	1	50,386,578	50,386,578
		(三)營建費用(含公益設施、特殊項目費用)	44,524.91	65,272	2,916,378,572
		(四)工程管理費	0	0	0
		(五)空氣污染防制費	0	103,008	103,008
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	4,634,577
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	407	75,000
			3.建築執照使用費	1	716,915
			4.其他	0	0
		二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、地上物拆遷補償費、路邊兒童遊樂、工程開闢費用)	0	0
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0	0
			(二)公益設施認養	0	0
			1.室內裝修費用	0	0
			2.公益設施認養經費	0	0
		(三)捐贈本市都市更新基金	0	0	0
	工程費用(A)合計：				2,992,744,649
貳、申請各項建築容積獎勵後	一、管理維護費	(一)申請#10 綠建築標章管理維護費	1	2,317,289	2,317,289
		(二)公共開放空間維護基金	1	5,658,150	5,658,150
		(三)二箭公益設施管理維護經費	1	6,116,500	6,116,500
	二、相關	(一)申請#6 建築物結構安全獎勵委辦費	1	38,000	38,000

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)	關委辦費	(二)申請#10 綠建築標章獎勵委辦費	1	1,100,000	1,100,000
		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)合計：			15,229,939
參、權利變換費用(C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	12,000,000	12,000,000
		(二)不動產估價費用(含估價師簽證費)	1	6,230,000	6,230,000
		(三)土地鑑界費	10	4,000	40,000
		(四)鑽探費用	7	75,000	525,000
		(五)鄰房鑑定費用	1	2,244,000	2,244,000
	二、更新前土地及建物測量費用		1	732,600	732,600
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1	43,770,447	43,770,447
		(二)非合法建築物	0	0	0
	四、占有他人土地之管地人處理方案費用	(一)其他土地改良物	1	1,055,799	1,055,799
		(二)其他土地改良物	1	1,055,799	1,055,799
	五、拆遷安置費(合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		1	41,837,712	41,837,712
	六、地籍整理費用		407	20,000	8,140,000
	七、審查費用		1	156,000	156,000
	八、其他必要業務費(交通影響評估、特殊因素外審、合格級智慧建築標章管理維護費及委辦費、都市計畫容積加給等委辦費)		1	16,488,309	16,488,309
	權利變換費用(C)合計：				156,057,213
肆、貸款利息(D)	貸款利息(D)合計：		1	122,182,129	122,182,129
伍、稅捐(E)	一、印花稅		1	3,862,590	3,862,590
	二、營業稅		1	104,482,713	104,482,713
	稅捐(E)合計：				108,345,303
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用(F1)		0	0	0
	二、信託費用(F2)		1	5,500,000	5,500,000
	三、人事行政管理費用(F3)		5.00%	156,663,178	156,663,178
	四、銷售管理費用(F4)		5.79%	247,865,787	247,865,787
	五、風險管理費用(F5)		11.00%	406,371,605	406,371,605
	管理費用(F)合計：				816,400,570
柒、都市計畫變更負擔費用(G)			0	0	0
捌、容積移轉費用(H)			1	276,678,460	276,678,460
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H) 總計：					4,487,638,263
現地安置戶應繳差額價金(詳權利變換計畫表 16-3) 合計：					177,372,915
共同負擔費用一現地安置戶應繳差額價金 總計：					4,310,265,348

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

1.工程費用

(1)建築設計費用

依據「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編列，本項計為 50,386,578 元。

表 18-2-1 建築規劃設計費用明細表(變更後)

法定工程造價(元)		716,915,405	
費率級距	費率	計算基準(元)	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬元	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬元	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬元以上	7.00%	656,915,405	45,984,078
總計		716,915,405	50,386,578

(2)營建費用

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」之營建單價基準，本案規劃設計地下 6 層，地上 24 層一幢二棟建築物，總樓地板面積為 44,524.91 m^2 (13,468.79 坪)；構造部分，地下 6 層至地上 5 層採鋼骨鋼筋混凝土造(20,030.08 m^2 ÷ 44,524.91 m^2 = 44.99%)、其餘採鋼筋混凝土造(24,494.83 m^2 ÷ 44,524.91 m^2 = 55.01%)，因涉及兩種以上構造，應按構造比率及第 21 至 25 層、1,500 坪以上之單價加權計算，故本案建築物工程造價標準單價為 44.99%×50,245 元/ m^2 (166,100 元/坪) + 55.01%×42,874 元/ m^2 (141,700 元/坪) = 46,185 元/ m^2 (152,678 元/坪)。

建築物地下室加建部分，地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 4 層，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依規定算式加計造價。本案規劃地下 6 層，超建地下第一層(地下 5 層)加計 30%，其樓層加建後單價為 46,185 元/ m^2 × (1+30%) = 60,000 元/ m^2 ，超建地下第二層(地下 6 層)加計 40%，其樓層加建後單價為 46,185 元/ m^2 × (1+40%) = 64,700 元/ m^2 (計算至百元，百元以下四捨五入)。

建築物樓層高度加建部分，建築物之樓層高度以標準高度 3.2 公尺為主，其中一樓如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 進行計算。本案 1 層規劃為商業使用且樓層高度為 4.2 公尺，高度加建後單價為 46,185 元/ m^2 × (1+6%) = 49,000 元/ m^2 ，5 層高度為 3.6 公尺，高度加建後單價為 46,185 元/ m^2 × (1+4%) = 48,000 元/ m^2 ，2 層至 4 層及 6 層至 24 層高度為 3.4 公尺，高度加建後單價為 46,185 元/ m^2 × (1+2%) = 47,100 元/ m^2 (計算至百元，百元以下四捨五入)。

依據建築物工程造價標準單價表，物價基準日為 109 年 8 月，其營造工程物價指數為 109.48，本案評價基準日為 111 年 6 月 30 日，其營造工程物價指數為 132.70 (詳附錄六-2)，指數增減率為 132.70 ÷ 109.48 - 1 × 100% = 21.21%，指數增減率之絕對值漲跌幅超過 2.5% 部分進行調整，即 21.21% - 2.5% = 18.71%，故未加建之樓層調整後單價為 46,185 元/ m^2 + (46,185 元/ m^2 × 18.71%) = 54,800 元/ m^2 (計算至百元，百元以下四捨五入)，其餘樓層以此類推方式進行調整。

此外，本案因相鄰台 64 線且緊鄰捷運景安站共構大樓及南勢角線地下管道和環狀線高架軌道，於施工造成之沉陷量極為敏感，故為確保整體建築結構及地基安全，而加計特殊大地(地質改良、地中壁及扶壁工程)、設備(減制震)及工法等(逆打工法)費用，合計 342,609,607 元(各項工程內容及所需費用、合理性說明與差異性分析、本案西北側更新案(107 年 2 月)鑽探報告，詳附錄六-2 至 47、122)，以提升居住舒適性，且已於估價個別因素之建材及建築設計中反映其價值。本案營建費用計為 2,906,378,571 元，平均營建費用單價約 65,275 元/ m^2 (2,906,378,571 元 ÷ 44,524.91 m^2)。

表 18-4 加計提列項目一覽表

項目	內容概述(數量、價格)	合理性	備註
特殊大地	地質改良 採地質改良以減少壁體最大變形。開挖深度為 22.1m，每間隔 2.0m 設置 1 支樁徑 80cm 之水泥漿樁(地改率 12.6%)，每支實打 31.5m。地質改良工程所增加之直接營建費用為 51,839,845 元。	施作 ☒ 必要 ☐ 不必要 費用 ☒ 合理 ☐ 不合理	
	基礎工程 —	施作 ☐ 必要 ☐ 不必要 費用 ☐ 合理 ☐ 不合理	
	其他特殊大地 採地中壁及扶壁工程以強化地基避免擋土壁體變位過大，造成鄰損風險及克服差異沉陷問題，地中壁厚度為 1.1m，實打 27.5m，總長度為 34.9m；扶壁厚度為 1.1m，實打 18m，總長度為 33.8m。以上增加之直接營建費用為 28,386,222 元。	施作 ☒ 必要 ☐ 不必要 費用 ☒ 合理 ☐ 不合理	
特殊設備	減制震設備(地震加速度 300Gal(含)以下) 配置制震壁可降低設計地震力，增加居住安全性及舒適性，於 X 向配置 2 組 50 噸制震壁，配置樓層由 6 樓至 21 樓，總配置制震壁 32 組，增加之直接營建費用為 3,851,000 元。	施作 ☒ 必要 ☐ 不必要 費用 ☒ 合理 ☐ 不合理	
	隔震設備(地震加速度 300Gal(含)以下) —	施作 ☐ 必要 ☐ 不必要 費用 ☐ 合理 ☐ 不合理	
特殊工法	逆打工法 採逆打工法可減少開挖暴露之危險性，設置壁樁可將結構重量傳遞至承載層，避免差異沉陷造成管線和構件等破損，壁樁厚	施作 ☒ 必要 ☐ 不必要 費用 ☒ 合理 ☐ 不合理	

		度為 1.1m，實打 40.2m，總長度為 220.25m；逆打鋼柱尺寸為 80cmx80cm，長度為 28.1m，共 22 支。以上增加之直接營建費用為 248,532,340 元。	
	其他工法	—	施作 ☐ 必要 ☐ 不必要 費用 ☐ 合理 ☐ 不合理
其他		—	施作 ☐ 必要 ☐ 不必要 費用 ☐ 合理 ☐ 不合理

審查單位：社團法人臺灣省土木技師公會

審查代表：

王庭華

葉連發

張耀南



王淨行

莊育偉



中華民國 110 年 8 月 2 日

表 18-5-1 營造工程費用估算表(變更後)

工程項目	單位	單價(元/m ²)	複價(元/m ²)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	1,059	47,173,349	1.62%
基礎工程	式	7,601	338,417,503	11.64%
結構體工程	式	14,589	649,569,881	22.35%
外部裝修工程	式	4,272	190,231,657	6.55%
內部裝修工程	式	5,142	228,944,568	7.88%
門窗工程	式	2,798	124,599,172	4.29%
防水隔熱工程	式	299	13,331,599	0.46%
雜項工程	式	691	30,765,228	1.06%
庭園景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	685	30,508,851	1.05%
設備工程(電梯、廚具)	式	2,148	95,628,582	3.29%
小計		39,285	1,749,170,390	60.18%
貳、機電工程				
電氣工程	式	2,614	116,395,111	4.00%
弱電設備工程	式	1,699	75,631,184	2.60%
給排水工程	式	2,274	101,268,874	3.48%
生活廢水工程	式	967	43,071,319	1.48%
消防設備工程	式	1,681	74,862,054	2.58%
通風工程及空調設備	式	1,549	68,965,385	2.37%
小計		10,785	480,192,927	15.52%
合計(壹+貳)		50,070	2,229,363,317	76.71%
管理費(含保險、利潤)	10%	5,007	222,556,432	7.67%
營業稅	5%	2,504	111,468,216	3.84%
參、特殊項目費用				
地質改良	式	1,164	51,839,845	1.78%
其他特殊大地	式	638	28,386,222	0.98%
減制震設備	式	311	13,851,200	0.48%
逆打工法	式	5,582	248,532,340	8.55%
小計		7,695	342,609,607	11.79%
總計		65,275	2,906,378,571	100.00%

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

(3)空氣污染防治費

依據行政院環境保護署 102 年 7 月 5 日環署空字第 10220057266 號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」計列，更新期間興建鋼筋混凝土造建築物屬第一級營建工程需繳納 103,008 元。

表 18-7-1 興建建築物所需繳納空污費用明細表(變更後)

項目	費率(元/m ²)	建築面積(m ²)	工期(月)	合計(元)
興建	2.47	1,438.06	29	103,008

(4)公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，本項計為 4,634,577 元。

表 18-8-1 公寓大廈之公共基金費用明細表(變更後)

法定工程造價(元)	716,915,405		
費率級距	費率	計算基準(元)	金額(元)
一千萬元以下	20.00‰	10,000,000	200,000
一千至一億元	15.00‰	90,000,000	1,350,000
一億至十億元	5.00‰	616,915,405	3,084,577
總計		716,915,405	4,634,577

(5)外接水、電、瓦斯管線工程費用

依據 110 年 9 月 8 日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，以每戶 75,000 元為提列基準，本案更新後共規劃 407 戶，本項計為 407 戶×75,000 元＝30,525,000 元。

(6)建築執照相關規費

依據新北市政府工務局建築執照規費標準，以法定工程造價之 0.1% 提列，本項計為 716,915,405 元×0.1%＝716,915 元。

2.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

依據實際狀況認列 15,229,939 元(詳表 18-9-1)，未高於原事業計畫核定版第二次專案小組原則同意金額 30,417,823 元，委辦費部分已檢具契約影本佐證(詳附錄六-47 至 50)。

表 18-9-1 申請建築容積獎勵後續管理維護相關經費及相關委辦費明細表(變更後)

項目	金額(元)	小計(元)
申請#10 綠建築標章管理維護費	$4,634,577 \text{ 元} \times 50\% = 2,317,289$	
公共開放空間維護基金	$1,131.63 \text{ m}^2 \times 5,000 \text{ 元} = 5,658,150$	14,091,939
二箭公益設施管理維護經費	$1,223.30 \text{ m}^2 \times 200 \text{ 元/m}^2 \times 25 \text{ 年} = 6,116,500$	
申請#6 建築物結構安全獎勵委辦費	38,000	
申請#10 綠建築標章獎勵委辦費	1,100,000	1,138,000
合計	15,229,939	15,229,939

3. 權利變換費用

(1) 都市更新規劃費用

依據實施者實際委託金額認列都市更新申請作業費用 1,200 萬元，並檢具契約影本佐證(詳附錄六-51 至 53)，且不得高於 110 年 9 月 8 日修正發布「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」規劃費提列基準之規定。

表 18-10-1 都市更新規劃費用明細表(變更後)

項目	更新規劃費認列標準(萬元)	說明
更新可行性評估	P0=60	更新單元面積(m^2)：3,651.28
都市更新事業概要	P1=0	m^2 。
計畫擬訂	P2=300+X+Y+(300+X+Y) $\times 30\%$ $= 300+332.10+288+(300+332.10+288)\times 30\% = 1,496.13$	權利人：人數(人)，含土地、合法建物所有權人及違章建物所有權人：43+19=62 人。 X：面積單位費用認列標準： $2000 \times 0.1 + 1651.28 \times 0.08 = 332.10$ 。 Y：人數單位費用認列標準： $20 \times 6 + 42 \times 4 = 288$ 。
計畫執行與成果報核	P3=150	
合計	1,406.13	本案提列 1,200 萬元

(2) 不動產估價費用

依據實施者實際委託金額認列 6,230,000 元(280 萬元+163 萬元+180 萬元)，並檢具契約影本佐證(詳附錄六-53 至 61)，且不得高於 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」權利變換不動產估價提列基準之規定(40 萬元+42 筆更新前主建物筆數及土地筆數 $\times$

0.45 萬元+407 筆更新後主建物筆數 $\times 0.45$ 萬元) $\times 3$ +選定費用(服務費用之 30%，且不低於新臺幣 25 萬元)=799.15 萬元。

(3) 土地鑑界費

依據 110 年 9 月 8 日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，以更新前每筆地號 4,000 元提列，本項計為 10 筆 $\times 4,000$ 元=40,000 元。

(4) 鑽探費用

依據 110 年 9 月 8 日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，以每孔 75,000 元提列，本案以基地面積每 600 m^2 鑽 1 孔概估，計 $3,351.28 \text{ m}^2 \div 600 \text{ m}^2 = 7$ 孔，本項計為 7 孔 $\times 75,000$ 元=525,000 元。

(5) 鄰房鑑定費用

依據實施者實際委託土木技師公會於鑑定範圍內查得戶數計 748 戶，本項計為 2,244,000 元(詳附錄六-62)。

(6) 更新前土地及建物測量費用

依據實施者實際委託金額認列 732,600 元，並檢具契約影本佐證(詳附錄六-63 至 76)。

(7) 土地改良物拆遷補償費用

依據宏大不動產估價師聯合事務所查估之建物補償金額(詳附錄六-77 至 79)，本案合法建築物拆遷補償費用為 43,770,447 元、其他土地改良物拆遷補償費用為 1,055,799 元，實際金額應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

(8)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費(現金補償)

本案占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用為 22,837,346 元(詳表 17-6-2)，實際金額應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

(9)合法建築物拆遷安置費

依據宏大不動產估價師聯合事務所查估之租金補貼(詳附錄六-77)計算，本案拆遷安置費用為 41,837,712 元，實際金額應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

(10)地籍整理費用

依據 110 年 9 月 8 日修正發布「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，原則以更新後每戶 20,000 元計列，本案更新後共規劃 407 戶，本項計為 $407 \text{ 戶} \times 20,000 \text{ 元/戶} = 8,140,000 \text{ 元}$ 。

(11)審查費用

依據 107 年 9 月 12 日修正發布「新北市都市更新案件審查費標準」基本項目提列，本案更新單元範圍內土地及合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人之總和為 57 人，共提列 21 至 60 人以上申請事業計畫、權利變換計畫及一般變更事業計畫之審查費 $57,000 + 61,000 + 38,000 = 156,000 \text{ 元}$ 。

(12)其他必要業務費(都市計畫容積加給、交通影響評估、特殊因素外審等委辦費、合格級智慧建築標準管理維護費及委辦費)

本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定申辦都市計畫容積加給之委辦費為 200,000 元、依「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」須辦理交通影響評估之委任費為 350,000 元、配合事業計畫核定版第二次專案小組審查意見辦理特殊因素費用委外審查之委任費為 400,000 元、依 106 年 12 月 15 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 16 點規定應取得合格級智慧建築標準章之管理維護費 14,338,309 元

(716,915,405 元 $\times 2\%$)及委辦費 1,200,000 元，故依據實施者實際委託金額及管理維護費用認列 16,488,309 元，並檢具契約影本佐證(詳附錄六-51、80 至 84)。

4.貸款利息

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」規定，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 $\times$ 郵政儲金一年期定存利率＋融資比例 $\times$ 評價基準日當期五大銀行平均基準利率＝ $30\% \times 0.335\% + 70\% \times 2.6\% (\text{附錄六-85}) = 1.9205\%$ 。

貸款期間為都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月，預估本案申報開工至取得使照之施工期間：地下 6 層 $(4 + 2 \times 5)$ ＋逆打工期 (6×1.5) ＋地上 24 層 $(24 \times 1) = 29$ ，再加 12 個月，共計 41 個月， $41/12 = 3.4$ 年。

貸款利息＝[[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] $\times$ 貸款年利率 $\times$ 貸款期間]＋[[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)] $\times$ 貸款年利率 $\times$ 貸款期間 $\times 0.5$]＝ $[(43,770,447 \text{ 元} + 1,055,799 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 276,678,460 \text{ 元}) \times 1.9205\% \times 3.4] + [(2,992,744,649 \text{ 元} - 4,634,577 \text{ 元} + 156,057,213 \text{ 元} - 43,770,447 \text{ 元} - 1,055,799 \text{ 元}) \times 1.9205\% \times 3.4 \times 0.5] = 122,182,129 \text{ 元}$ 。

5.稅捐

(1)印花稅

依據印花稅法第 5 條規定提列，包含承攬契據、讓受不動產契據等印花稅，本項計為 3,862,590 元 $(3,146,483 \text{ 元} + 718,373 \text{ 元})$ 。

承攬契據之印花稅＝(建築設計費＋營建費用＋工程管理費＋外接水、電、瓦斯管線工程費＋公共設施開闢成本＋申請各項建築容積獎勵相關委辦費＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋更新前測量費用＋地籍整理費＋其他必要業務費(不含合格級智慧建築標準管理

維護費及委辦費)+信託費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用) $\div 1.05 \times 1\%$ =(50,386,578 元+2,906,378,571 元+0 元+30,525,000 元+0 元+1,138,000 元+12,000,000 元+6,230,000 元+525,000 元+2,244,000 元+732,600 元+8,140,000 元+950,000 元+5,500,000 元+0 元+276,678,460 元) $\div 1.05 \times 1\%$ =3,146,483 元。

讓受不動產契據之印花稅=(更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值) $\times 1\%$ =(319,496,814 元+398,875,906 元) $\times 1\%$ =718,373 元；更新後實施者獲配土地公告現值=實施者獲配土地面積 $\times$ 更新單元內土地平均公告現值=1,673.56 $\text{m}^2 \times 190,908$ 元/ m^2 =319,496,814 元；更新後實施者獲配房屋現值=實施者因折價抵付所獲配之房屋及車位產權面積 $\times$ 房屋評定標準單價=398,875,906 元，其計算過程詳見附錄六-86 至 92。

(2)營業稅

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」規定，依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋，依下列公式擇一計算，並扣除現地安置戶實際安置面積之價值及應繳差額價金：

營業稅額=(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔) $\times$ (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 $\div$ 主管機關核定之更新後總權利價值) $\times 5\%$ =(8,566,606,503 元-4,310,265,348 元) $\times$ [(4,310,265,348 元-104,482,713 元-0 元) $\div$ 8,566,606,503 元] $\times 5\%$ =104,482,713 元。

或(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔) $\times$ [房屋評定標準價格 $\div$ (土地公告現值+房屋評定標準價格)] $\times 5\%$ =(8,566,606,503 元-4,310,265,348 元) $\times$ [851,073,511 元 $\div$ (697,057,193 元+851,073,511 元)] $\times 5\%$ =116,994,618 元；房屋評定標準價格=房屋及車位產權面積 $\times$ 房屋評定標準單價=738,277,722 元+112,795,789 元=851,073,511 元。房屋現值總值=房屋產權面積 $\times$ 調整後房屋構造標準單價第三類(元/ m^2) $\times$ 坐落地段等

級調整率=40,564.71 $\text{m}^2 \times 14,000$ 元/ $\text{m}^2 \times 130\%$ =738,277,722 元。車位現值總值=車位產權面積 $\times$ 調整後房屋構造標準單價第四類(元/ m^2) $\times$ 坐落地段等級調整率=6,736.49 $\text{m}^2 \times 12,880$ 元/ $\text{m}^2 \times 130\%$ =112,795,789 元。

本案以公式計算價格較低者計列，本項計為 104,482,713 元。

6.管理費用

(1)信託費用

本案信託費用依據實施者實際委託第一商業銀行股份有限公司之報酬約定書，分為資金信託 500 萬元及土地信託 100 萬元，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」規定，資金信託部分全額計列，土地信託部分拆半計列，故本項費用提列 5,500,000 元(詳附錄六-93 至 98)。

(2)人事行政管理費用

即實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

本案人事行政管理費=(工程費用+權利變換費用(不含合格級智慧建築標準管理維護費及委辦費)+都市計畫變更負擔費用) $\times$ 人事行政管理費率(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」規定，本案產權級別為(門牌戶數 32 戶+土地及合法建築物所有權人數聯集 43 位) $\div 2=38$ ，且本案基地面積為 3,651.28 m^2 ，故人事行政管理費率為 5.5%，本案以原核定版 5%計列)，本項計為 156,663,178 元 [(2,992,744,649 元+156,057,213 元-14,338,309 元-1,200,000 元+0 元) $\times 5\%$]。

(3)銷售管理費用

本案辦理更新後實施者取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費用收費行情編列。

本案銷售管理費用＝實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×銷售費率，依據實施者實際獲配之單元及車位總價值且不包含繼受不願或不能參與分配之價值為 4,289,056,179 元－9,678,228 元＝4,279,377,951 元，及 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」規定級距核算結果，提列 247,865,787 元，銷售管理費率為 247,865,787 元/4,279,377,951 元＝5.79%。

級距	銷售管理費率(%)	金額(元)
實施者實際獲配之單元及車位總價值(億元)		42.79
25 億元以下部分	6.00	150,000,000
超過 25 億~50 億部分	5.50	97,865,787
超過 50 億部分	5.00	0
總計	--	247,865,787

(4)風險管理費用

考量本更新單元範圍內主要為 32 戶五層樓合法建築物、3 戶其他改良物，土地及建物之人數與面積同意比均達 80%以上實屬不易，且 850 地號涉及祭祀公業產權爭議且其地上物涉及舊違章建築共 15 戶，實施者除電話及個別拜訪外，亦進行多次協商，其開發及整合已花費一餘年時間，已產生及未來將產生之相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出相當可觀。

依據 109 年 12 月 7 日發布「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，行政院針對房市五大面向進行管制，包括稽查紅單交易、實際登陸 2.0 修法、杜絕欺騙稅賦、採差別或審慎授信及廣建社宅、包租代管。且依據內政部 109 年第 2 季房價負擔能力統計，新北市房貸負擔率為 46.04%，房貸負擔能力為偏低等級，顯示政府政策及民眾房貸負擔能力皆為負向，由於房市目前仍處於低利率環境，若如遇利率調整，可能衝擊房地產市場現況，加上 110 年新型冠狀病毒疫情影響，世界貨幣寬鬆、國際油價上漲、航運塞港等帶來的原物料上漲，以及國內缺工、搶工等問題，帶動整體營建成本上漲，故實施者須考量基地條件、開發規模及審查時程等狀況，前期不僅須代墊資金、管理及整合等費用，計畫核定後亦必須承擔營建工程成本波動、利率調整、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等

對成本償付產生不可預期性之相關風險。

本案風險管理費用＝(工程費用＋權利變換費用(不含合格級智慧建築標章管理維護費及委辦費)＋貸款利息＋行政作業費用＋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)×風險管理費率(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」規定，本案產權級別為(門牌戶數 32 戶＋土地及合法建築物所有權人數聯集 43 位)/2＝38，且本案總樓地板面積為 12,468.79 坪，故風險管理費率為 13.50%，本案以原核定版 11%計列)，本項計為 406,371,605 元 [(2,992,744,649 元＋156,057,213 元－14,338,309 元－1,200,000 元＋122,182,129 元＋0 元＋5,500,000 元＋156,663,178 元＋0 元＋276,678,460 元)×11%]。

容積移轉費用(本案自區外移入基準容積之 31.58%)

依 111 年 6 月 30 日公告都更二箭案辦理容積移轉適用原則，本案捐贈公保地方式辦理之容移量為 25.58%，依據實施者檢附容積移轉土地買賣合約書提列 174,328,460 元(請詳見附錄六-99 至 120)，應以折繳代金方式辦理之容移量為 6%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 18%)，依據新北市政府 113 年 11 月 18 日新北府城開字第 1132291539 號函示本案申請代金比例 18%計算應繳金額為 1 億 178 萬元，另委辦費 570,000 元(詳附錄六-99 至 121)，故本項費用提列 276,678,460 元，約為 110 年 1 月公告現值之 125.69%，差異性分析詳附錄六-123。

二、收入說明

有關提列特殊費用適度反映更新後售價部分，因逆打工法主要為縮短工期及減少施工期間噪音，另店鋪係因使用空間、格局、效益，停車位則是車位大小及樓層等因素影響其價值，故不影響更新後售價；而地質改良及制震設備可降低壁體變形及地震力，應反映於更新後住宅價值，本案更新後總價值為 8,827,178,533 元。

表 18-12-1 整體更新事業開發收入表(變更後)

項目	數量	單價	複價(元)
店鋪	492.37 坪	114.03 萬元/坪	561,441,990
集合住宅	11,194.77 坪	67.94 萬元/坪	7,605,486,543
平面停車位	284 個	232.48 萬元/個	660,250,000
銷售總收入 小計			8,827,178,533
其他收入(現地安置戶實際安置面積之價值) 小計			260,572,030
整體更新事業開發收入 合計			8,566,606,503

註：本表所列產權面積不包含車公且應依地政機關地籍測量或建築物測量結果為準；另所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

三、成本收入分析

本案成本收入分析如下，惟實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。

(一) 整體更新事業財務分析

本案現金流入來源為 30% 實施者自有資金、70% 融資貸款及折價抵付共同負擔之房地價值，預估貸款期間之現金流量詳表 18-13-1。

(二) 實施者部分

本案更新事業共同負擔扣除現地安置戶之應繳差額價金 177,372,915 元為 4,310,265,348 元，實施者於更新後應分配房地及停車位價值，應等於更新事業共同負擔(含容積移轉)費用扣除現地安置戶之應繳差額價金後之總和。

(三) 土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地、合法建築物參與都市更新事業，以整體更新事業開發收入扣除折價抵付共同負擔後，土地所有權人更新後應分配權利價值

為 4,256,341,155 元。

更新後應分配權利價值

= (更新後總價值 - 現地安置戶實際安置面積之價值) - (共同負擔費用 - 現地安置戶應繳差額價金)

= (8,827,178,533 元 - 260,572,030 元) - (4,487,638,263 元 - 177,372,915 元)

= 8,566,606,503 元 - 4,310,265,348 元

= 4,256,341,155 元

更新後應分配權利價值比率

實施者：4,310,265,348 元 ÷ 8,566,606,503 元 = 50.31%

所有權人：4,256,341,155 元 ÷ 8,566,606,503 元 = 49.69%

表 18-13-1 現金流量表(變更後)

	總費用及收入	第1-5月	第6-10月	第11-15月	第16-20月	第21-25月	第26-30月	第31-35月	第36-41月	
		前置作業期	工程營建期						完工交屋期	總計
現金流入										
自有資金	1,026,253,724	448,796,030	20,806,325	72,381,654	77,678,364	82,982,482	107,869,623	107,869,623	107,869,623	1,026,253,724
融資貸款	2,394,592,022		550,756,165	478,918,404	478,918,404	478,918,404	239,459,202	119,729,601	47,891,840	2,394,592,022
房屋銷售	4,487,638,263						217,316,777	378,137,712	3,892,183,774	4,487,638,263
合計		448,796,030	571,562,490	551,300,059	556,596,769	561,900,887	564,645,603	605,736,936	4,047,945,237	7,908,484,009
現金流出										
建築設計費用	50,386,578		25,193,289					25,193,289		50,386,578
營建費用	2,906,378,571		484,396,429	484,396,429	484,396,429	484,396,429	484,396,429	484,396,429		2,906,378,571
空氣污染防治費	103,008	103,008								103,008
公寓大廈公共基金	4,634,577								4,634,577	4,634,577
外接水、電、瓦斯管線工程費用	30,525,000								30,525,000	30,525,000
建築執照相關規費	716,915		358,458					358,458		716,915
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	15,229,939	1,138,000						1,091,939		15,229,939
都市更新規劃費用	12,000,000	12,000,000								12,000,000
不動產估價師費用	6,230,000	6,230,000								6,230,000
土地鑑界費	40,000	40,000								40,000
鑽探費用	525,000	525,000								525,000
鄰房鑑定費用	2,244,000	2,244,000								2,244,000
更新前土地及建物測量費用	732,600	732,600								732,600
土地改良物拆遷補償費用	44,826,246	44,826,246								44,826,246
占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	22,837,346	22,837,346								22,837,346
合法建築物拆遷安置費	41,837,712	41,837,712								41,837,712
地籍整理費用	8,140,000								8,140,000	8,140,000
審查費用	156,000	156,000								156,000
其他必要業務費(交評等)	16,488,309	16,488,309								16,488,309
信託費用	5,500,000	2,750,000							2,750,000	5,500,000
人事行政管理費	156,663,178	19,582,897	19,582,897	19,582,897	19,582,897	19,582,897	19,582,897	19,582,897	19,582,897	156,663,178
銷售管理費	247,865,787	35,409,398	35,409,398	35,409,398	35,409,398	35,409,398	35,409,398	35,409,398	35,409,398	247,865,787
容積移轉費用	276,678,460	276,678,460								276,678,460
合計	3,850,739,226	448,169,578	564,940,470	539,388,724	539,388,724	539,388,724	539,388,724	579,032,409	101,041,872	3,850,739,226
稅前息前淨現金流量		626,451	6,622,020	11,911,335	17,208,045	22,512,163	25,256,879	26,704,527	3,946,903,365	4,057,744,783
稅前息前淨現金累積		626,451	7,248,471	19,159,806	36,367,851	58,880,013	84,136,892	110,841,418	4,057,744,783	
專案融資部分										-
現金流出										-
貸款利息	122,182,129	626,444	6,622,012	11,911,327	17,208,036	22,512,148	25,256,858	26,704,496	11,340,807	122,182,129
本金返還	3,420,845,746								3,420,845,746	3,420,845,746
稅捐	108,345,303								108,345,303	108,345,303
合計	3,651,373,178	626,444	6,622,012	11,911,327	17,208,036	22,512,148	25,256,858	26,704,496	3,540,531,856	3,651,373,178
稅後息後淨現金流量		7	8	8	9	14	21	30	406,371,509	406,371,605
稅後息後淨現金累積		7	15	22	31	45	66	96	406,371,605	

拾玖、實施者風險控管方案

實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

一、風險控管及續建機制

(五) 如未能完工或交屋之處理方式

本案以「重建」方式處理，以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管。本案資金、產權控管機制及續建機制說明如下：

本條未完工程之處理方式非為受託人之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依第九點(信託契約之終止)第一項第一款終止本契約。

(一) 本案資金

本案更新期間共同負擔資金來源 30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比率方式，提撥銀行信託專戶，信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。

(二) 產權控管機制

信託範圍為新北市中和區南山段 848、851、852、853 地號 4 筆土地，土地面積共 1,322.69 平方公尺(詳土地清冊，實際以交付受託人及地政機關登記為準)，及其地上原有建物(以地政機關登記為準)。

本更新案工程完工取得使用執照辦妥建物所有權第一次登記後，信託戶的之完成。

(三) 續建機制內容及啟動時點

續建機制啟動事由為：本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經受託人催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，受託人得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

(四) 續建機制變更實施者方式

為辦理本更新案工程續建需要，受託人得協助所有權人、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，受託人應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有權人、

貳拾、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

(一) 開放空間

本公寓大廈退縮留設 4 公尺以上人行步道(面積為 581.23 m²)及沿地界線退縮之開放空間(面積為 555.40 m²)，係屬於申請都市更新獎勵，故依法令規定不得為約定專用部分，應無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例；不得設置屋簷、雨遮、圍籬、圍牆或其他障礙物等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用，應維持其與周邊環境之連通性及開放性，並設置告示牌及公共開放空間維護基金為 5,658,150 元，由本公寓大廈管理委員會進行管理維護，應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，非經主管機關核准不得變更使用。

(二) 現有巷道

本公寓大廈部分土地涉及西側現有巷道(明義街 11 巷)，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例；鋪設柏油範圍由中和區公所負責管理維護，本公寓大廈管理委員會及住戶應無條件同意其改善維護、維護管理等使用，不得限制其執行作業，嗣後區分所有權人會議，亦不得變更，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

(三) 供公眾使用自行車停車位

本公寓大廈地面層(室外)設置之 62 輛自行車位，係為無償開放予公眾使用，由本公寓大廈管理委員會進行管理維護，非經主管機關同意不可擅自變更為其他用途，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

(四) 社會住宅及供內部使用自行車停車位

本公寓大廈之 23 戶社會住宅(公益設施)及其分得之 9 輛汽車位(編號 B4-148 至 B4-152、B4-154 至 B4-157)及 23 輛機車位(編號 B1-6、B1-280 至

B1-301)應共同遵守本公寓大廈管理規約之事項；另地下一層設置 15 輛自行車停車位，僅供 60 戶社會住宅使用，其後續之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；另依規定應捐贈之公益設施面積及其所對應之土地應有部分等產權捐贈予新北市政府後，由新北市政府彈性運用。

(五) 大眾運輸發展基金

依新北市政府交通局 110 年 10 月 20 日新北交規字第 101960467 號函辦理。考量本案基地鄰近景安捷運站且公車路網及班次密集，極為適合推廣大眾運輸，故於本公寓大廈規約規劃大眾運輸發展基金，其效益分析說明如下：

本案總戶數共 407 戶，扣除不含半公之產權面積坪數約 12,270.72 坪，每坪以 5 元計算，每月大眾運輸發展基金收入約 61,354 元。

本案設置總汽車位數為 293 席，若依一戶一汽車位方式計算，汽車位數差額為 $407 - 293 = 114$ 席，占總汽車位數為 $114 \div 407 \approx 0.28$ ，取 28%，以本案引進總人數 981 人計算，汽車位差額使用人數為 $981 \times 0.30 \approx 294.3$ ，取 295 人。

大眾運輸發展基金補助金額為 $61,354 \div 295 \approx 207.97$ 元/人，取 210 元/人，補助比例以現有公共運輸定期票價 1,280 元計算，補助比例為 $210 \div 1280 \approx 0.16$ ，取 16%。

公寓大廈管理規約應載明大眾運輸發展基金之來源、營運方式及用途如下：

1. 大眾運輸發展基金來源：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 5 元每月定額分擔，由管理委員會專款專用，以收入大於支出方式及針對無購買汽車車位住戶每月定額憑加值憑証給予補貼，培養更多住戶使用大眾運輸習慣，並達到永續營運之效果，補助金額及申請方式，授權管理委員會依補助效果滾動檢討。

2. 大眾運輸發展基金用途：住戶使用大眾運輸補助金。

(六) 銀級綠建築

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，並依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第 18 條規定辦理，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 103,350,630 元(187,206 元/㎡×0.7×788.67 ㎡)，保證於領得使用執照後二年內，取得綠建築標章，綠建築標章有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，其後續管理維護由管理委員會或委託物業管理公司依都市更新事業計畫規劃之環境及設備維護項目執行，相關規定如下：

- 1.申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。
- 2.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，應保使用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。
- 3.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及相關法令規定申請，不得任意變更。
- 4.本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「綠建築標章管理維護計畫」辦理。
- 5.綠建築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)綠建築設施保養所需費用。
 - (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
 - (4)雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。
 - (5)其他有關綠建築設施管理維護所需費用。
- 6.綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有

權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

- 7.若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。
- 8.管理維護費部分依最新協議書範本應以依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十計算，共 2,317,289 元(4,634,577 元×50%)，應納入公寓大廈公共基金，專款專用，並應於公寓大廈管理規約及買賣契約中註記。

(七) 合格級智慧建築

本公寓大廈依「**都市更新事業計畫**」規定，都市更新案件應取得合格級智慧建築標章，本案將配合以法定工程造價之百分之二作為保證金 14,338,305 元(716,915 元×2%)，應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內取得合格級智慧建築標章，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照；實施者如依限取得該等級智慧建築標章者，保證金無息退還；實施者如未依限取得該等級智慧建築標章者，保證金不予退還。智慧建築標章有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，其後續管理維護由管理委員會或委託物業管理公司依都市更新事業計畫規劃之智慧建築項目執行，相關規定如下：

- 1.申請繼續使用智慧建築標章，應依「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。
- 2.本公寓大廈智慧建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應保使用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。
- 3.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智慧建築標章相關法令規定申請，不得任意變更。
- 4.智慧建築管理維護費用運用項目如下：
 - (1)智慧建築相關設施設備維修或更新費用。

- (2)智慧建築相關設施設備保養所需費用。
 - (3)智慧建築相關設施設備所需水電及清潔費用。
 - (4)雇用智慧建築相關設施設備管理、清潔及維修人員之費用。
 - (5)智慧建築標章申請延續認可程序及相關費用。
 - (6)其他有關智慧建築相關設施設備管理維護所需費用。
- 5.智慧建築相關設施設備為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 6.若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。
- 7.管理維護費部分依「新北市都市更新審議原則」規定，提列法定工程造價之百分之二作為管理維護費用 14,338,309 元(716,915,405 元×2%)，後續之管理維護計畫須於事業計畫書及公寓大廈規約草約內載明，其管理維護費用得提列共同負擔，且應於核准使用執照前繳納完成，並應納入公寓大廈公共基金，專款專用，以確保其使用達十五年，始得核發使用執照。

二、保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分(如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年，漏水保固部分，第一年為觀察期，負責保固二年，合計三年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

貳拾壹、效益評估

本案更新計畫之實施將可為各層面帶來相關效益，茲說明如下：

一、更新前後效益評估比較

本更新單元實施都市更新前後效益說明詳表 21-1-1。

表 21-1-1 計畫效益評估說明表(變更後)

評估項目	更新前	更新後
土地資源利用	1.本案緊鄰捷運景安站，惟 848 地號之五樓公寓未臨接建築線，無法自行改建，周邊公有土地分散無法有效利用。 2.850 地號土地涉及祭祀公業、神明會認定紛爭，且地上物涉礙於年期久遠無法爭取地上權，難以自行改建，導致土地低度使用、都市景觀窳陋。	1.本案周邊交通及機能便利，公私有土地共同參與都市更新，有效利用土地資源，共享「到站即到家」之捷運開發效益。 2.私有相關權利人得以解決產權爭議、建築線及房屋老舊問題，提升土地利用之效益及價值。
生活環境品質	1.現況為 5 樓鋼筋混凝土造建築物，共 32 戶，有增建之情形；另有 16 棟磚造、鐵皮及棚架建築物。 2.五樓公寓停車空間不足，明義街 11 巷路邊多停放汽機車。 3.建築物老舊且增加能源消耗。 4.開放空間未能與周邊動線整合串聯，缺乏景觀設計及綠覆面積，生活環境品質不佳。	1.規劃為 24 樓鋼筋混凝土造建築物，共 407 戶。 2.規劃地下 6 樓共 293 部車位，基地緊鄰捷運景安站，住戶可多加利用大眾運輸系統，改善老道路邊停車之情形。 3.符合高綠建築及合格級智慧建築，減少對環境之衝擊，達到節能減碳之目標。 4.退縮留設人行步道 581.23 m ² 及其他公共開放空間 1,323.18 m ² ，串聯周邊開放空間，並透過景觀植栽、鋪面及夜間照明規劃設計，綠覆率達 101.62%，改善生活環境品質。
都市環境安全	1.建築物主體及設備老舊且無妥善規劃逃生動線。 2.現有通路狹小彎曲，開放空間不足，缺乏消防救災空間規劃，影響防災機能。	1.依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討並劃設本基地之消防設施及防火避難空間，並配合周邊環境研擬逃生避難計畫、緊急疏散、救援運輸道路，以提供更安全的都市生活環境。 2.建築物量體集中設置，設計建蔽率為 39.39%，以留設緩衝空間，強化都市防災機能。

二、實施後實質效益評估

本計畫對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將創造各方多贏的局面。

(一) 就住戶而言

- 1.藉由都市更新解決建築物老舊窳陋以及結構安全等問題，提升居住安全性，確保生命及財產安全。
- 2.新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原戶居住品質大幅提昇。
- 3.提升土地使用效益，增加地產價值。
- 4.藉由整體規劃集中留設開放空間及步道，提供住戶更多綠化及活動使用之戶外空間。
- 5.建構永續、安全、智慧、健康及環保之優質住宅。

(二) 就政府而言

- 1.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。
- 2.強化地區消防及救災機能。
- 3.改善土地使用效益，增加政府稅收。
- 4.本案位於捷運景安站半徑 100m 內，於地面層(室外)增設 62 輛供社區外不特定公眾停放之平面自行車車位，以填補捷運場站周邊機慢車公共停車需求。
- 5.透過捐贈公益設施及公有土地參與權利變換等方式分回社會住宅，以期儘快達成境內 112 年多元興辦達 10,000 戶以上社會住宅之目標，持續維護居住正義、照顧弱勢。
- 6.藉由容積移轉制度取得公共設施用地之產權，減輕政府徵收及開闢公共設施用地之財政負擔。

(三) 就整體環境而言

- 1.藉由整體環境綠化及美化，提供舒適居住環境並可改善微氣候。
- 2.改善地區環境品質，創造優質之生活空間與市容景觀。
- 3.沿街面留設人行步道，提供大眾便利之步行環境。
- 4.建物退縮建築，有利防火區劃及救災車輛進出，增進都市防災機能。

(四) 就鄰近地區而言

- 1.充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行及車行動線，並降低交通影響之衝擊。
- 2.消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。
- 3.本案開發完成後，將因新的建築造型與景觀規劃，對原有社區都市景觀產生正面且具催化效果的衝擊，帶動附近地區都市更新及景觀改造。

變更事業計畫報告書(聽證版)

貳拾貳、實施進度

表 22-1-1 都市更新事業實施進度表(變更後)

序 號	進度	111 年			114 年						117 年								118 年	
		7 月	9 月	12 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月
1	事業計畫核定公告																			
2	申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核																			
3	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫核定公告																			
4	申請拆除及建造執照																			
5	改良物殘餘價值補償																			
6	申請更新期間稅捐減免																			
7	土地補償金發放作業																			
8	地上物騰空拆除																			
9	工程施工																			
10	申請使用執照																			
11	送水送電																			
12	申請測量																			
13	釐正圖冊																			
14	接管																			
15	計算及找補差額價金																			
16	產權登記																			
17	申請更新後稅捐減免																			
18	更新成果備查																			

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際執行作業及審查時間而調整。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、更新專屬網站

本案專屬網頁網址為 <http://www.hanhuang.com.tw/>，關於漢皇/都市更新專區/都更專區連結/中和區南山段 848 地號等 10 筆土地，將依案件進度定期更新網站資訊。

二、更新諮詢服務處

本案實施者已設有專員與更新單元範圍內相關權利人負責說明及告知本案進度，並提供聯絡電話：(02)2242-1200，聯絡人：劉小姐，讓相關權利人能隨時瞭解本案實質內容與更新進度；另實施者亦於「新北市中和區中山路二段 299 號 2 樓，週一至週五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務。

政府相關部門諮詢，包含內政部營建署、聯絡電話：(02)8771-2903；新北市政府都市更新處、聯絡電話：(02)2950-6206，為民服務時間：週一至週五，上午八點至下午六點(國定假日除外)。

變更事業計畫報告書(聽證版)

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

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

實施者：漢皇開發股份有限公司

聯絡電話：(02)2242-1200

聯絡地址：新北市中和區中山路二段 299 號 2 樓

專屬網站：<https://reurl.cc/dQmn2y>

實施者網站：<https://hanhuang.com.tw/>

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.nlma.gov.tw>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

變更事業計畫報告書(聽證版)