

擬訂新北市新店區文山段 563 地號等 63 筆土地
都市更新事業計畫案

【公開展覽版】



實施者：長榮久盟開發建設股份有限公司

規劃單位：呂大吉建築師事務所

設計單位：歐淙機建築師事務所

中 華 民 國 1 0 2 年 9 月

「新北市新店區文山段 563 等 63 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 96 年 9 月 11 日

開會地點：新北市新店區北宜路一段 39 巷 32 號一樓（文中廣明活動中心）

發言單位（或人）	發言內容	意見回應（回應單位）	備註
<p>長榮九盟開發建設股份有限公司 劉盛良委員</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝出席專家學者、機關代表、規劃設計單位及各位住戶。 2. 各位住戶對本基地更新期盼已久，惟本基地情況特殊，尚有許多困難問題亟待解決，不僅屬於法定山坡地、地形坡度大、基地北邊有一開闢中 8M 計畫道路、許多老舊地上物須處理，且有約 33.37% 國有土地、17.65% 縣有土地需與管理機關依據相關規定協商處理等。 3. 感謝台北縣政府城鄉局承辦人劉先生用心協助本案通過第一階段更新單元劃定及核准事業概要，目前進入第二階段預備提送都市更新事業計畫，誠如呂建築師所說明，本階段時程的快慢取決於諸位更新意願整合的速度，此外承租國有土地多已核准，承購部份尚在審核中，縣府城鄉局局長非常關心本案也同意加速專案協助本案，本案工作團隊同時會共同努力克服重重困難，達成諸位期盼。 4. 本基地屬於山坡地不若平地改建單純，除須依相關規定提供回饋予縣府，本基地地下有礦坑坑道穿越，經地質鑽探結果土質較鬆軟，未來尚需進行地質改良，另外，本案須申請雜項執照，所以上述回饋金、整地、地質改良等將是一筆可觀的費用。 5. 此外，本基地未來係興建住宅大樓而非特殊建築，無法突破現有的法規高度限制，僅能興建 12 層樓，所以可享受的容積獎勵有限，然而因為住戶改建意願強烈且配合度高，所以本人願意繼續協助推動本案。 	—	
<p>中華民國不動產估價師公會 卓輝華理事長</p>	<p>兩年前曾參加本案事業概要公聽會，轉眼 2 年過去，很欣慰本案已邁向第二階段。都市更新的實施時程取決於所有權人的意願與共識，此外政府人力經費有限，往往無法有效管理公有土地，遑論積極開發利用，本案有幸由民間團體主導整合公私有資源之利用，雖然過去合建予人私下交涉、私相授受的觀念，惟以都市更新實施方式辦理則所有程序均公開、透明，實施過程中除有三場以上公聽會公開說明外，本案都市更新事業計畫送至縣府都市更新審議委員會審查時，不論在專案小組或大會審查時均可表達意見，希望大家能儘早凝聚共識，縮短更新時程，預祝早日更新成功。</p>	—	
<p>台灣省建築師公會台北市連絡處 陸金雄主任</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市更新係為改善都市環境與生活空間品質，是目前縣府施政重點。 2. 由於本案公有土地比例高達 50% 以上，須取得管理機關之同意才能繼續進行本階段相關事宜，此外本階段人數需達 2/3 門檻，實施者需向所有權人詳細說明開發計畫內容、財務估算分析以取得同意書，另外未來在都市更新計劃階段公開展覽完成前所有權人將可隨時撤銷同意書（都市更新條例修正草案送立法院審議中）。 3. 有關規劃構想中都市更新容積獎勵額度的爭取，依據縣府最近核准容積額度多在 20% 左右，本案建議可從捷運 500M 範圍內、留設沿街人行步道等項爭取獎勵，另建築設計中規劃中庭式開放空間較不易爭取獎勵，請規劃單位審慎參酌。 	—	

總 目 錄

都市更新事業計畫申請書	I
都市更新事業計畫切結書	II
都市更新事業計畫委託書	III
新北市都市更新審議資料表	IV
都市更新事業計畫公聽會紀錄回應綜理表	V
壹、辦理緣起與法令依據	
一、辦理緣起	1-1
二、法令依據	1-1
貳、計畫地區範圍	
一、基地位置	2-1
二、更新單元範圍	2-1
參、實施者	3-1
肆、計畫目標	4-1
伍、現況分析	
一、土地及合法建物權屬	5-1
二、土地使用及建築物現況	5-6
三、附近地區土地使用現況	5-9
四、公共設施現況	5-10
五、附近地區交通現況	5-11
六、房地產市場調查	5-14
陸、細部計畫及其圖說	
一、相關都市計畫	6-1
二、土地使用說明	6-2

柒、處理方式及其區段劃分	
一、處理方式	7-1
二、區段劃分	7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	8-1
玖、整建或維護計畫	9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度	
一、更新容積獎勵	10-1
二、其他獎勵措施	10-5
三、綠建築評估	10-6
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	11-1
二、都市計畫土地使用強度	11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度	11-1
四、建築興建計畫	11-1
五、防災計畫說明	11-44
拾貳、都市設計及景觀計畫	
一、設計目標與構想	12-1
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和	12-1
三、人車動線設計原則	12-1
四、景觀綠化說明	12-8
拾參、實施方式及有關費用分擔	
一、實施方式	13-1
二、有關費用分擔	13-1

拾肆、拆遷安置計畫

- 一、地上物拆遷計畫.....14-1
- 二、合法建築物之補償與安置.....14-1
- 三、其他土地改良物之補償.....14-2
- 四、占有他人土地之舊違章建築物之補償與安置.....14-2

拾伍、財務計畫

- 一、成本說明.....15-1
- 二、收入說明.....15-8
- 三、成本收入分析.....15-8

拾陸、效益評估

- 一、更新前後效益評估比較.....16-1
- 二、實施後實質效益評估.....16-1

拾柒、實施進度.....17-1

拾捌、相關單位配合辦理事項.....18-1

拾玖、其他應加表明之事項(管理維護計畫).....19-1

附 錄：

- 附錄一：實施者證明文件.....附錄-1
- 附錄二：都市更新事業概要核准函.....附錄-3
- 附錄三：住戶管理規約草約.....附錄-4
- 附錄四：公有土地管理機關意見.....附錄-8

圖 目

圖 2-1	更新單元位置示意圖	2-2
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖	2-3
圖 2-3	更新單元地形套繪圖	2-4
圖 5-1	更新單元公私有土地分布圖	5-4
圖 5-2	更新單元周圍土地使用現況示意圖	5-6
圖 5-3	更新單元建物分布位置示意圖	5-8
圖 5-4	更新單元公共設施分部示意圖	5-10
圖 5-5	更新單元周邊交通系統示意圖	5-12
圖 5-6	房地產市場案例分布圖	5-15
圖 6-1	現行新店區都市計畫示意圖	6-1
圖 6-2	土地使用分區圖	6-3
圖 7-1	更新單元區段劃分圖	7-2
圖 10-1	綠建築標章	10-6
圖 10-2	基地示意圖	10-6
圖 10-3	基地示意圖	10-7
圖 10-4	植栽示意圖	10-8
圖 10-5	植栽示意圖	10-8
圖 10-6	基地示意圖	10-9
圖 10-7	基地示意圖	10-10
圖 10-8	室內環境指標示意圖	10-12
圖 10-9	雨水回收昇位圖(示意)	10-13
圖 10-10	B1~B4 地下參層 B5~B9 地下貳層 平面圖	10-13
圖 10-11	污水及垃圾改善指標	10-15
圖 10-12	建築物量體與造型設計說明示意圖	10-17
圖 10-13	建築物量體與造型設計說明示意圖	10-17
圖 10-14	建築物量體與造型設計說明示意圖	10-18
圖 10-15	人行步道計算圖	10-19

圖 11-1	現有巷道位置示意圖	11-2
圖 11-2	水保計畫 全區配置圖	11-4
圖 11-3	A 棟地下參層、B1~B4 地下貳層、B5~B9 地下壹層、C 棟地下肆層 D 棟地下伍層平面圖(1)	11-5
圖 11-4	A 棟地下參層、B1~B4 地下貳層、B5~B9 地下壹層、C 棟地下肆層 D 棟地下伍層平面圖(2)	11-6
圖 11-5	B5~B9 棟壹層平面圖	11-7
圖 11-6	A 棟地下貳層、B1~B4 地下壹層、B5~B9 壹層、C 棟地下參層 D 棟 地下肆層平面圖(1)	11-8
圖 11-7	A 棟地下壹層、B1~B4 地下壹層、B5~B9 壹層、C 棟地下參層 D 棟地下肆層 面圖(2)	11-9
圖 11-8	B1~B4 棟壹層 B5~B9 貳層平面圖	11-10
圖 11-9	B1~B4 棟壹層 B5~B9 貳層面積計算圖	11-11
圖 11-10	A 棟地下壹層、B1~B4 壹層、B5~B9 貳層、C 棟地下貳層 D 棟地下參層平 面圖(1)	11-12
圖 11-11	A 棟地下壹層、B1~B4 壹層、B5~B9 貳層、C 棟地下貳層 D 棟地下參層平 面圖(2)	11-13
圖 11-12	A 棟壹層平面圖	11-14
圖 11-13	A 棟壹層面積計算圖	11-15
圖 11-14	B1~B4 棟貳層 B5~B9 參層平面圖	11-16
圖 11-15	B1~B4 棟貳層 B5~B9 參面積計算圖	11-17
圖 11-16	A 棟貳層平面圖	11-18
圖 11-17	A 棟貳層面積計算圖	11-19
圖 11-18	C 棟壹層平面圖	11-20
圖 11-19	D 棟地下壹層平面圖	11-21
圖 11-20	A 棟貳層、B1~B4 參層、B5~B9 肆層、C 棟壹層 D 棟地下壹層平面圖(1)	11-22
圖 11-21	A 棟貳層、B1~B4 參層、B5~B9 肆層、C 棟壹層 D 棟地下壹層平面圖(1)	11-23

圖 11-22 B 棟參層至拾伍層平面圖	11-24
圖 11-23 B 棟參層至拾伍層面積計算圖	11-25
圖 11-24 C 棟參層至拾伍層平面圖	11-26
圖 11-25 B 棟參層至拾伍層面積計算圖	11-27
圖 11-26 A 棟參層至拾肆層平面圖	11-28
圖 11-27 A 棟參層至拾肆層面積計算圖	11-29
圖 11-28 D 棟參層至拾伍層平面圖	11-30
圖 11-29 D 棟參層至拾肆層面積計算圖	11-31
圖 11-30 A 棟屋頂平面圖	11-32
圖 11-31 B 棟屋頂平面圖	11-33
圖 11-32 C 棟屋頂平面圖	11-34
圖 11-33 D 棟屋頂平面圖	11-35
圖 11-34 西南向立面圖(B、C、D 棟)	11-16
圖 11-35 西北向立面圖(D 棟)	11-36
圖 11-36 東北向立面圖(A 棟)	11-37
圖 11-37 西北向立面圖(C 棟)	11-37
圖 11-38 東北向立面圖(B、C、D 棟)	11-38
圖 11-39 西北向立面圖(A、B 棟)	11-39
圖 11-40 東南向立面圖(B 棟)	11-40
圖 11-41 東南向立面圖(C 棟)	11-40
圖 11-42 東南向立面圖(A 棟)	11-41
圖 11-43 東南向立面圖(D 棟)	11-41
圖 11-44 西南巷立面圖(A 棟)	11-41
圖 11-45 A-A 橫向剖面圖	11-42
圖 11-46 B-B 縱向剖面圖	11-43
圖 11-47 防災計畫平面圖	11-44
圖 12-1 現況套繪圖	12-2
圖 12-2 建築模擬圖-1	12-3
圖 12-3 建築模擬圖-2	12-4
圖 12-4 建築模擬圖-3	12-5

表 目 錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊	5-1
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊	5-2
表 5-3	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-3
表 5-4	同意參與都市更新事業計畫統計表	5-5
表 5-5	合法建築物清冊	5-7
表 5-6	占有他人土地之舊違章建築戶清冊	5-7
表 5-7	其他土地改良物清冊	5-7
表 5-8	更新單元鄰近地區公車路線表	5-11
表 5-9	更新單元周圍房地產市場行情一覽表	5-14
表 6-1	更新單元土地使用分區面積表	6-2
表 10-1	容積獎勵試算表	10-1
表 10-2	建蔽率獎勵額度計算	10-2
表 10-3	開挖率獎勵額度計算	10-2
表 10-4	占有他人土地舊違章土地面積	10-4
表 10-5	綠建築指標	10-6
表 10-6	綠建築等級	10-6
表 10-7	植栽說明	10-7
表 11-1	更新基地規畫容納人口、戶量表	11-1
表 11-2	建築面積檢討表	11-3
表 14-1	合法建築物拆遷補償費用明細表	14-1
表 14-2	合法建築物拆遷安置費用明細表	14-1
表 14-3	其他土地改良物補償費用明細表	14-2
表 15-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	15-1
表 15-2	建築規劃設計費用估算表	15-2
表 15-3	營建工程標準單價計算表(第二級)	15-2
表 15-4	營建工程費用估算表	15-3

表 15-5	公寓大廈管理基金估算表	15-4
表 15-6	合法建物拆遷	15-5
表 15-7	土地改良拆遷補償	15-5
表 15-8	現金流量表	15-7
表 16-1	計畫效益評估說明表	16-1
表 17-1	實施進度表	17-1
表 19-1	車位說明	19-1

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

新店區位居新北市南端，北以景美溪與台北市文山區相望，新店區擁有豐富的自然景觀資源、具有高科技潛力的產業、可供發展的土地及高教育水準的市民，隨著台北都會區的發展，加上近年來公部門大量投資公共建設下，新店區有條件成為大台北都會區南區的核心，取代部分台北市的機能，達成多核心的區域目標，塑造新店成為具特色的高品質居住、休閒、產業綜合性都市。

雖然新店地區在政府重大建設不斷的挹注下迅速發展成為台北市的衛星市鎮，唯其轄區內公有土地佔超過全市土地的二分之一，仍成為地區開發與再發展的阻力。在達成台北都會區南區核心目標的驅使下，許多開發商在剩餘不到二分之一的有限土地上尋找可用之地興建大型住宅社區，因此在房地產市場的主導下，產生了諸如人口過度集中所造成的交通擁擠、公共設施嚴重缺乏以及環境品質低落等都市問題。

爰此，新北市政府曾於民國 91 年委託規劃研擬『新店市更新綱要計畫』，期以都市更新方式，重新檢討土地使用合理性，有效運用公有資源創造更新利基，使得以促成窳陋地區再發展，活化商業契機及提昇產業競爭力，本基地屬於該計畫建議之『新店捷運站南側都市更新地區』範圍內，該更新地區的劃設係考量利用捷運新店站帶動該地區再發展效應。

本基地鄰近新店捷運站，區位條件良好，唯實質環境不佳，又基地內公有土地所佔比例大，因此，本案實施者以其土地開發經驗及對實施都市更新的了解，自 94 年起持續與住戶溝通協調，並依據都市更新條例第十一條於 95 年 1 月 18 日向 貴府申請劃入辦理都市更新單元併提送都市更新事業概要，期透過都市更新方式有效結合公私部門資源，提供基地再開發

誘因及機會，加速推動本基地更新開發，並創造土地利用效益最大化，另以規劃開放空間提供優質環境品質及都市景觀，造福社區鄰里，改善市容觀瞻，以達都市更新宗旨及目的。

貴府業於 96 年 5 月 28 日以北府城更字第 0960354729 號函核准都市更新概要在案（詳附錄二），本案實施者旋即於 96 年 9 月 11 日召開都市更新事業計畫公聽會，並因更新意願協調工作不易遂向 貴府申請展期，爰依北府城更字第 0970382893 號函同意本案展期六個月至 97 年 11 月 27 日，另依北城更字第 0970883604 號函同意本案展期至 98 年 5 月 26 日

二、法令依據

依據『都市更新條例』第十九條及第二十二條辦理。

1. 依據都市更新條例第十九條規定，擬定或變更都市計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
2. 依據都市更新條例第二十二條規定，實施者擬定或變更都市新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過四分之三之同意。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元北側臨 8M 計畫道路，西側臨北宜路一段，東側臨 12M 計畫道路，南側臨文中路，土地總面積 6,633.33 m²，都市計畫分區包括第四種住宅區（法定容積率為 300%，建蔽率 50%）及第三種商業區（法定容積率為 440%，建蔽率 70%）。（詳圖 2-1）

本更新單元內大多屬於一～二層樓建物，土地低度使用，建物窳陋且多非耐震，又因屬山坡地，土地有高低差，建物排列不良、道路彎曲狹小，有危及公共安全之虞，且位於碧潭風景特定區、捷運新店站等重大建設及新店市主要聯外幹道旁實有礙都市景觀。

二、更新單元範圍

本更新單元包含新店區文山段 560、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、574-6、574-7、574-10、574-11、574-12、574-13、574-15、575、576、576-1、577、578、579、582、583、585、587、589、590、591、592、593、593-1、594、594-1、595、596、596-1、596-2、597、598、598-1、599、599-1、600、601、601-1、601-2、602、603、604、605、612、614、616、618、618-2、618-3、618-4、619 地號等 63 筆土地（詳圖 2-2），總面積為 6,633.33 m²，其中包括公有土地及私有土地，公有土地持有機關包括財政部國有財產局及新北市政府交通局，國有土地為 571、574、574-6、574-7、574-10、574-15、587、596、597、598、599、601-1、601-2、602 及 618-2 地號等 15 筆土地，新北市政府交通局持有土地為 565 地號等 1 筆土地，；私有土地所有權人數為 27 人，包括 560 地號等 47 筆土地。

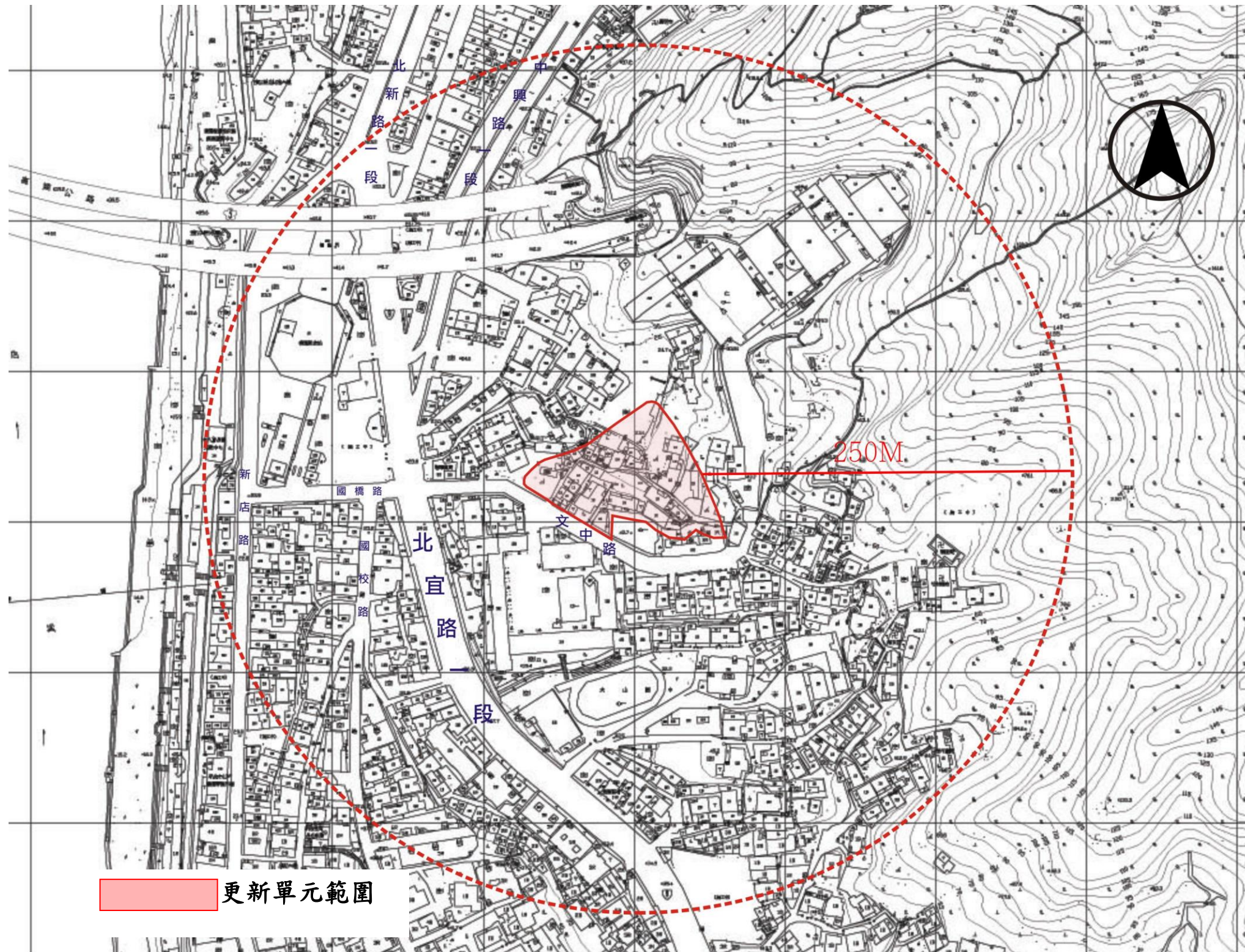


圖 2-1 更新單元位置示意圖 (S:1/3000)

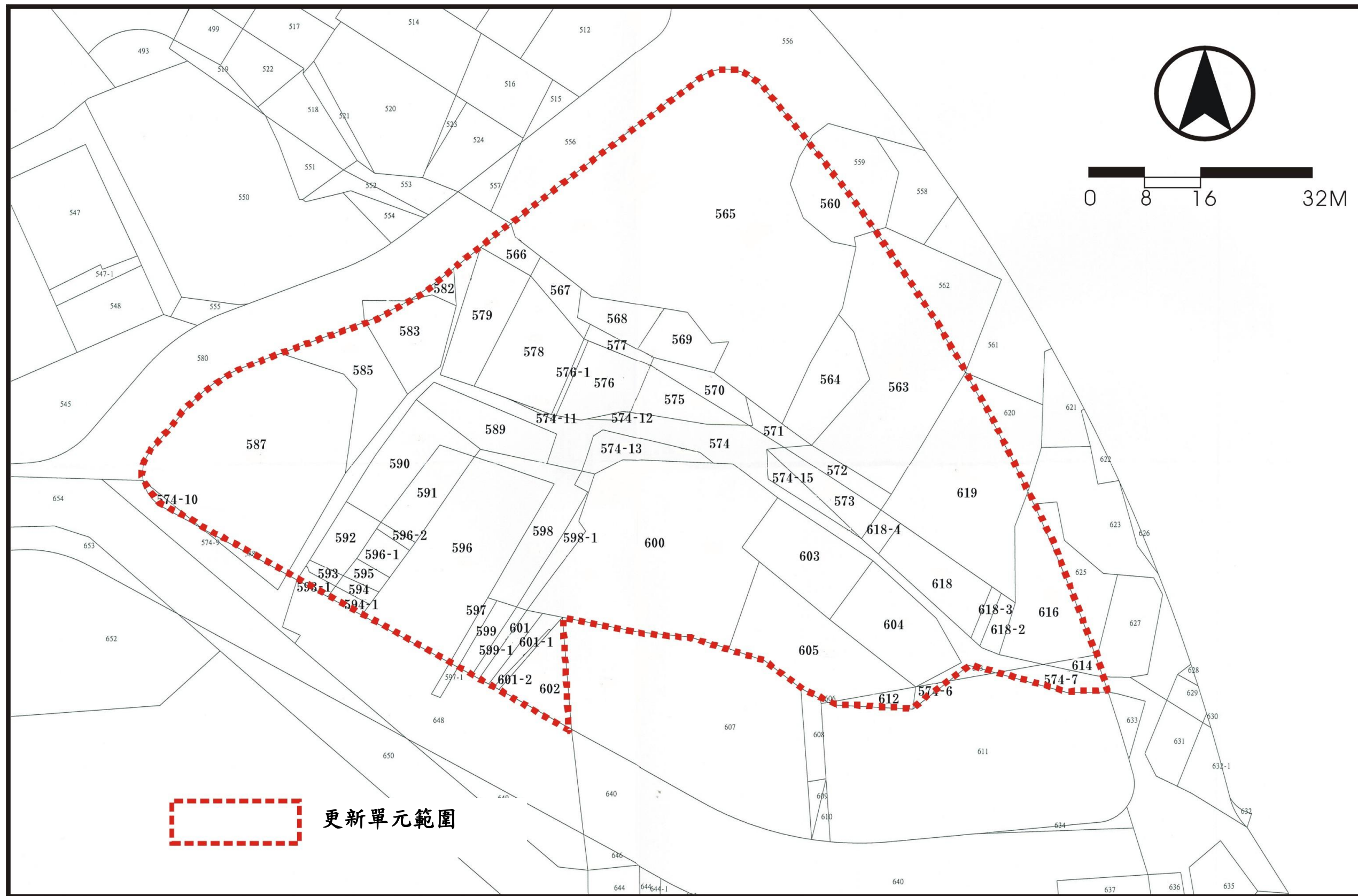


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S:1/600)

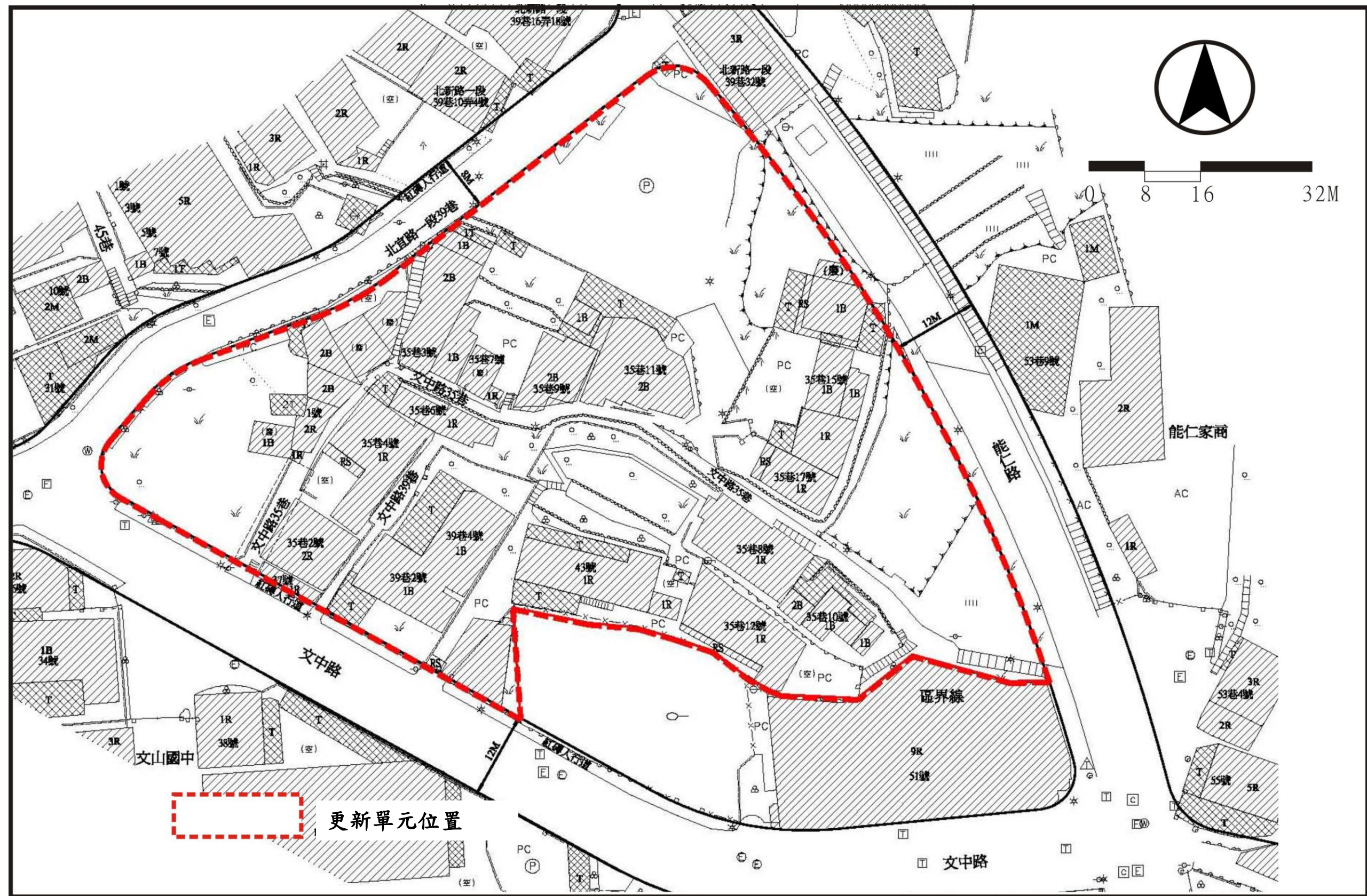


圖 2-3 更新單元地形套繪圖(S:1/600)

參、實施者

實施者：長榮久盟開發建設股份有限公司

統一編號：16254394

代表人：高正雄

聯絡地址：新北市新店區北新路一段 351 號 5 樓

聯絡電話：(02)2918-5658

規劃單位：呂大吉建築師事務所

統一編號：20085786

代表人：呂大吉

聯絡地址：台北市新生南路一段 165 巷 1 之 2 號 3 樓

聯絡電話：(02)2325-3967

設計單位：歐淙機建築師事務所

統一編號：38420663

代表人：歐淙機

聯絡地址：新北市新店區北新路一段 351 號 5 樓

聯絡電話：(02)2917-2448

肆、計畫目標

1. 積極結合公、私部門資源，加速促成更新改建

政府為有效引入民間力量，促使民間業者共同參與開發，即透過彈性容積調整制度，誘使開發商提供市民更有品質的都市空間，未來這些開發案將除可塑造當地環境新天際線外，亦可提供具舒適、趣味、環保、健康的都市生活空間。

2. 宣導都市更新理念，改善更新地區整體環境

都市更新不僅是促進老舊地區再發展策略方案，更是建構美麗未來的重要行動，在法令鬆綁與鼓勵民間參與都市更新之外，更應該鼓勵民間的創新開發，提出提升臺北競爭力各項空間計畫，全面提升城市整體環境的競爭力。

3. 合理有效規劃利用土地，恢復都市機能

都市更新透過土地重整，將現有的都市機能引入老舊社區，並結合現代化設施、相關公共建設，活化低度利用的土地，復甦都市機能。

4. 消弭老舊雜亂建築，減少公共安全的死角

隨著城市發展漸次成熟，成長漸趨疲態，老舊地區住宅品質、基礎設施、社區服務亦逐漸衰頹，許多舊有社區因缺乏現代化的規劃，提高了公共安全的危害，為了降低其相關公共安全危害，在都市更新中必須重塑環境品質並考量相關危害老舊建築之問題如防震防災等，結合現代規劃設計，降低其造成相關危害。

5. 規劃留設開放空間，創造優質的社區環境

過去許多舊有社區因道路狹窄、臨棟間隔不足，造成行人空間及救災通行功能不彰，故考量退縮建築除可提升通行品質及防救災安全外，退縮部分規劃無障礙空間、植栽綠化、人行車行等需求，更可改善環境品質。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元原核准事業概要更新範圍為新店區文山段 563 地號等 57 筆土地，總面積為 6,633.33 m²，因 574、576 及 601-1 等地號土地分割後調整為 63 筆土地，所有權人計有 29 位（含公、私有）。

本更新單元中包括公有土地及私有土地，公有土地持有機關為國有及市有，國有土地管理單位為財政部國有財產局(571 地號等 15 筆土地)，新北市持有土地為 565 地號土地，管理單位為新北市政府交通局；私有土地所有權人數為 27 人，包括 560 地號等 47 筆土地。(詳表 5-1)

(二) 合法建築物權屬

本更新單元合法建築物計有 429、457 建號等 2 筆，面積合計 201.86 m²，共有 2 位所有權人，其中 429 建號為國有，面積 129.50 m²，約佔建物總面積的 64.15%，餘為私人(1 人)所有，面積計 72.36 m²，約佔建物總面積的 35.85%。(詳表 5-2)

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部					同意欄
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利總類	他項權利人	債務人	權利範圍	設定義務人	
1	文山段	560	81.87	1	洪煥其	全部	81.87						
2	文山段	563	379.2	3	劉盛良	全部	379.2						○
3	文山段	564	104.92	3	劉盛良	全部	104.92						○
4	文山段	565	1170.93	1	臺北縣/臺北縣政府交通局	全部	1,170.93						
5	文山段	566	25.59	4	張元	全部	25.59						○
6	文山段	567	33.84	3	吳陳玉汝	1/2	16.92						○
				5	劉哲豪	1/2	16.92						○
7	文山段	568	50.81	2	陳燕珠	全部	50.81						○
8	文山段	569	61.47	2	陳燕珠	全部	61.47						○
9	文山段	570	43.56	2	陳燕珠	全部	43.56						○
10	文山段	571	21.77	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	21.77						
11	文山段	572	35.42	3	左元芳	全部	35.42						○
12	文山段	573	55.01	4	劉耕佑	全部	55.01						○
13	文山段	574	328.92	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	328.92						
14	文山段	574-6	6.9	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	6.9						
15	文山段	574-7	33.71	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	33.71						
16	文山段	574-10	7.56	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	7.56						
17	文山段	574-11	2.23	3	吳陳玉汝	1/2	1.12						○
				5	劉哲豪	1/2	1.12						○
18	文山段	574-12	3.84	3	王迺文	全部	3.84						
19	文山段	574-13	51.00	3	寧秀吉	全部	51.00						○
20	文山段	574-15	26.47	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	26.47						
21	文山段	575	59.28	2	陳燕珠	全部	59.28						○
22	文山段	576	88.00	3	王迺文	全部	88.00						
23	文山段	576-1	7.37	3	吳陳玉汝	1/2	3.69						○
				5	劉哲豪	1/2	3.69						○
24	文山段	577	16.88	1	王迺文	全部	16.88						
25	文山段	578	154.48	3	吳陳玉汝	1/2	77.24						○
				5	劉哲豪	1/2	77.24						○
26	文山段	579	113.06	3	張元	全部	113.06						○
27	文山段	582	12.21	1	舒鐵漢	全部	12.21						○
28	文山段	583	98.79	1	魏恩德	全部	98.79						○
29	文山段	585	119.51	1	丁志成	1/3	39.84						
				2	丁雲章	1/3	39.84						
				3	丁偉章	1/3	39.84						

序號	標示部			所有權部				他項權利部					同意欄
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利總類	他項權利人	債務人	權利範圍	設定義務人	
30	文山段	587	573.45	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	573.45						
31	文山段	589	95.32	2	張鴻鑫	全部	95.32						○
32	文山段	590	113.09	3	田澳生	全部	113.09	普通抵押權	中華民國/財政部國有財產局	田澳生，債務額比例全部	全部	田澳生	
33	文山段	591	72.02	3	田澳生	全部	72.02	普通抵押權	中華民國/財政部國有財產局	田澳生，債務額比例全部	全部	田澳生	
34	文山段	592	50.17	2	蕭鳳羽	全部	50.17						
35	文山段	593	7.90	3	蕭鳳羽	全部	7.90						
36	文山段	593-1	9.03	4	劉哲彰	全部	9.03						○
37	文山段	594	10.41	3	蕭鳳羽	全部	10.41						
38	文山段	594-1	9.67	4	劉哲彰	全部	9.67						○
39	文山段	595	14.52	3	蕭鳳羽	全部	14.52						
40	文山段	596	344.93	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	344.93						
41	文山段	596-1	25.59	3	蕭鳳羽	全部	25.59						
42	文山段	596-2	6.64	3	田澳生	全部	6.64	普通抵押權	中華民國/財政部國有財產局	田澳生，債務額比例全部	全部	田澳生	
43	文山段	597	13.71	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	13.71						
44	文山段	598	110.91	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	110.91						
45	文山段	598-1	34.94	4	徐正容	全部	34.94						○
46	文山段	599	27.21	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	27.21						
47	文山段	599-1	14.35	3	寧秀吉	全部	14.35						○
48	文山段	600	599.31	3	寧秀吉	337/1000	201.97						○
			599.31	4	徐正筠	135/1000	80.91						○
			599.31	5	徐正群	358/1000	214.55						○
			599.31	6	徐正容	170/1000	101.88						○
49	文山段	601	21.06	3	寧秀吉	全部	21.06					○	
50	文山段	601-1	19.99	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	19.99						
51	文山段	601-2	5.91	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	5.91						
52	文山段	602	74.50	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	74.50						
53	文山段	603	144.56	4	曾蕙玲	全部	144.56						○
54	文山段	604	153.87	1	陳德潤	全部	153.87						○

序號	標示部			所有權部				他項權利部					同意欄
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利總類	他項權利人	債務人	權利範圍	設定義務人	
55	文山段	605	217.45	1	吳美玉	全部	217.45						○
56	文山段	612	20.04	1	吳美玉	全部	20.04						○
57	文山段	614	11.70	3	劉哲彰	全部	11.70						○
58	文山段	616	161.45	3	劉哲彰	全部	161.45						○
59	文山段	618	102.00	5	劉哲彰	9996/10000	101.96						○
				6	曾景鳳	1/10000	0.01						○
				7	劉哲豪	1/10000	0.01						○
				8	劉耕佑	1/10000	0.01						○
				9	劉姿伶	1/10000	0.01						○
60	文山段	618-2	20.00	2	中華民國/財政部國有財產局	全部	20.00						
61	文山段	618-3	12.00	5	劉哲彰	全部	12.00					○	
62	文山段	618-4	16.00	5	劉哲彰	全部	16.00					○	
63	文山段	619	325.03	5	劉哲彰	全部	325.03					○	
合計			6,633.33				6,633.33						

備註:1. ○為參與同意更新案所有權人。

2. 本案 560 地號於 98 年 9 月變更為劉哲豪。

3. 本案 585 地號於 98 年 5 月變更為丁林章。

4. 本案 604 地號於 100 年變更為陳賴阿嬌、陳榮正及陳秀芳。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

序號	標示部						所有權部				他項權利部					同意欄
	建號	建物門牌號碼	面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	主要建材	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利總類	他項權利人	債務人	權利範圍	設定義務人	
1	429	文中路 31 號	129.50	38.76	磚造	545、580、587、588	1	中華民國/財政部國有財產局	全部	168.26						
2	457	文中路 35 巷 15 號	72.36		磚造	563、564	2	劉盛良	全部	72.36						○
合計			201.86	38.76						240.62						

備註:○為參與同意更新案所有權人

(三)公私有土地分佈狀況

本更新單元中公有土地面積合計為 2,786.87 m²，約佔基地總面積的 42.01%，其中包括國有及新北市土地，國有土地面積 1,615.94 m²，約佔基地總面積 24.36%；新北市持有土地面積合計 1,170.93 m²，約佔基地總面積 17.65%。本更新單元私有土地面積合計為 3,846.46 m²，約佔基地總面積的 57.99%（詳表 5-3、圖 5-1）。

有關本更新單元範圍內財政部國有財產署之國有土地處理方式，茲依據財政部國有財產署臺灣北區分署辦事處民國 102 年 5 月 17 日台財產北改字第 10250003071 號函說明如下：（詳附錄四）

- 一、依 貴局處 101 年 11 月 22 日新北更事字第 1015233357 號函暨附件、長榮久盟開發建設股份有限公司 102 年 5 月 8 日切結書辦理。
- 二、查旨揭都市更新案範圍內涉及本署經管同段 571 地號等 15 筆國有土地及同段 429 建號國有房產，前述國有土地面積合計為 1,615.94 平方公尺，使用分區為住宅區，占更新單元總面積之比列為 24.36%，依財政部發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第 7 點第 1 項規定，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則。至前述同段 429 建號國有房產，依處理原則第 14 點前段規定，應併同坐落之國有土地處理。請責成實施者將前述國有房、地處理方式載明於事業計畫書中之適當章節，以符規定。

土地權屬(管理機關)		地號	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	571、574、574-6、574-7、574-10、574-15、587、596、597、598、599、601-1、601-2、602、618-2	1,615.94	24.36%	1	3.70%
	縣(市)有地	565	1,170.93	17.65%	1	3.70%
	鄉(鎮市區)有地		0.00	0.00%	0	0.00%
私有土地			3,846.46	57.99%	27	93.10%
合計			6,633.33	100.00%	29	100.00%

三、審視事業計畫書第 15-1 頁、第 15-6 頁及第 15-8 頁所載，本案納入共同負擔之「人事行政管理費」(5%)、「銷售管理費」(6%)及「風險管理費」(12%)費率均以上限提列，請秉權審核共同負擔中管理費用率已上限提列之必要性及相關用提列之合理性。

爰此，本更新單元範圍內財政部國有財產署經管之土地擬依函示說明二辦理。唯有關 429 建號國有房產之處理，經查其全落於 545、580、587、588 地號等四筆土地(詳表 5-2)，其中僅 587 地號位於本更新單元西側(文中路與北宜路一段 39 巷交叉口處)，上該土地現況之地上物僅餘東側一處殘垣(地形圖示 1B(廢)詳圖 5-3)，因原 429 建號建築物並未處理保存登記，本案將無法據以詳估相關權利價值。

另有關說明三，因本案民國 94 年申請辦理都市更新迄今，已逾 8 年，雖曠日費時，實施者秉持對所有權人改善居住環境，提供合宜住宅的承諾，及復甦活化地區生活機能，促進都市土地再利用的社會責任，持續整合推動本案，所耗成本已難以技數，有關「人事行政管理費」(5%)、及「風險管理費」(12%)費率係屬適當反應成本之合理提列，另同意「銷售管理費」酌降 5%。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

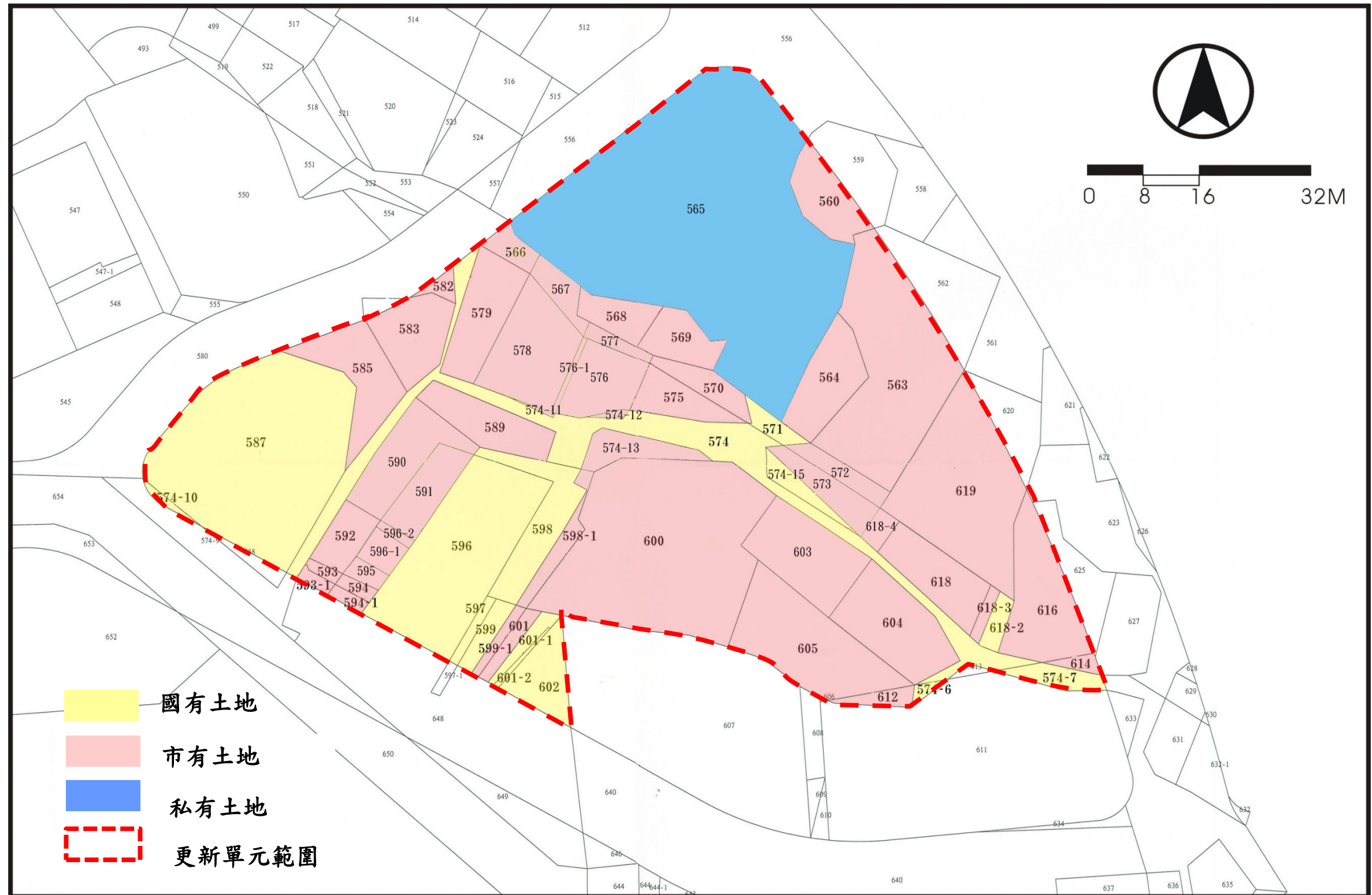


圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖 (S:1/600)

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

依據 97.1.16 總統華總一義字第 09700003911 號令修正公布之都市更新條例第二十二條規定，其屬應依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內「私有」土地及「私有」合法建築物所有權人均超過三分之二，並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後始可辦理。

1. 土地

本更新單元範圍內同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人數計有 20 人，佔全部私有土地所有權人數 74.07%，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積計有 3,259.92 m²，佔私有土地總面積 84.57%。(詳表 5-4)

2. 合法建築物

本更新單元範圍內同意參與都市更新事業計畫之私有合法建築物所有權人數計有 1 人，佔全部私有合法建築物所有權人數 100%，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建築物樓地板面積計有 72.36 m²，佔私有合法建築物總樓地板面積 100%。(詳表 5-4)

表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表

項 目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)
全區總合(A=a+b)	29	6,633.33	2	240.62
公有(a)	2	2,786.87	1	168.26
私有(b=A-a)	27	3,846.46	1	72.36
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總合(B=b-c)	27	3,846.46	1	72.36
私有同意數(C)	20	3,236.04	1	72.36
同意比例(%) (C/B)	74.07	84.13	100	100

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元位於新店區主要聯外道路北宜路一段的東側，基地範圍內面積合計為 6,633.33 m²，都市計畫分區為住宅區及商業區。

本更新單元內原有約 1/2 土地屬於公有，早期原為省有土地，民國 45 年台北防空疏散計畫用於安置軍眷及公務人員，廢省後雖有部份土地釋出由住戶購得，唯仍有部分住戶尚無法取得土地所有權；由於該土地零碎分散，難以整併使用，目前配合本計畫之推動，國有財產局已同意該土地參與更新並請有承購意願之現住戶盡速辦理承購事宜。

本更新單元內建築物主要集中在私有土地上，以住宅使用為主，新北市所持有土地已整地作為停車場使用，國有土地上大部分仍有地上物。

此外，更新單元東側為能仁路（為高架道路），南側為文中路，西側臨北宜路，北側 8M 計畫道路業於 96 年 12 月開闢完成，本更新單元之開發不會造成鄰地出入不便。

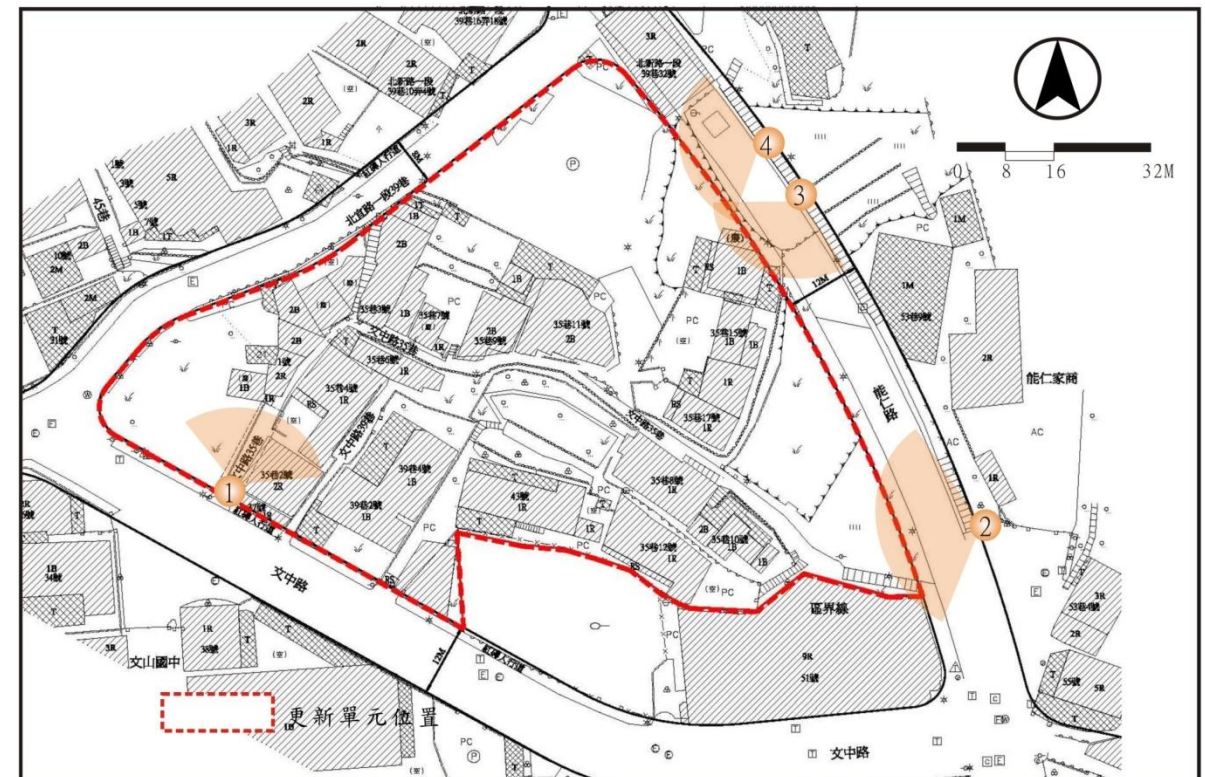


圖5-2更新單元周圍土地使用現況示意圖



(二) 合法建築物現況

本更新範圍內合法建物為新店區文中路31號及文中路35巷15號等2處，其相關建物內容如下表所示（詳表5-5，圖5-3）

表 5-5 合法建築物清冊

座落門牌	座落地號	構造	使用狀況	層數	建築面積(m ²)	備註
文中路31號	545、580、587、588	磚造	住家用	1	168.26	包含附屬建物面積
文中路35巷15號	563、564	磚造	住家用	1	72.36	

(三) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新範圍內占有他人土地之舊違章建築戶為新店區文中路39巷2號、4號，其相關建物內容如下表所示（詳表5-6，圖5-3）。

表 5-6 占有他人土地之舊違章建築戶清冊

座落門牌	座落地號	構造狀況	使用狀況	樓層高度	建築面積	備註
文中路39巷2、4號	596、597、598、599	混凝土	住家	1	205.95	

(四) 其他土地改良物

本更新範圍內其他土地改良物為新店市文中路35巷1號等11處土地改良物，其中文中路35巷3號座落於547-1地號為8米計畫道路用地且不在更新範圍內，另外北宜路45巷12號座落之部分地號，584號為8米計畫道路用地，555地號位於更新範圍外其相關建物內容如下表所示（詳表5-7，圖5-3）

表 5-7 其他土地改良物戶清冊

編號	地號	門牌號碼	樓層面積				小計(m ²)	備註
			更新地區面積(m ²)		12計畫道路(m ²)			
			一層	二層	一層	二層		
1	582 583 585 587	文中路 35巷1號	81.96	55.72			137.68	
2	576 577	文中路 35巷9號	78.27	77.61			155.88	
3	568 569 570 575	文中路 35巷11號	158.23	150.90			309.13	
4	590 591	文中路 35巷4號	147.92				147.92	
5	589	文中路 35巷6號	52.40				52.40	
6	600	文中路 43號	139.45				139.45	
7	592 593 594 595 596-1	文中路 35巷2號	95.95	95.95			191.90	
8	566 579	文中路 35巷3號	137.25	125.38			262.63	
9	604	文中路 35巷10號	61.89	13.76			75.65	
10	578	文中路 35巷7號	36.61				36.61	
11	603	文中路 35巷8號	129.63				129.63	
12	563 564	文中路 35巷15號	182.16				182.16	
13	572 573 563	文中路35巷17號	61.30				61.30	
14	593-1 594-1	文中路37號	17.64		3.20		20.84	
面積合計					0.00		1,903.18	



圖 1



圖 2

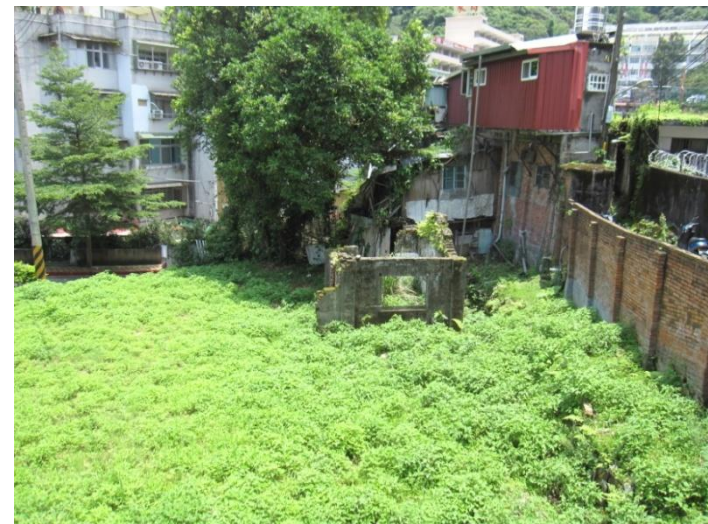
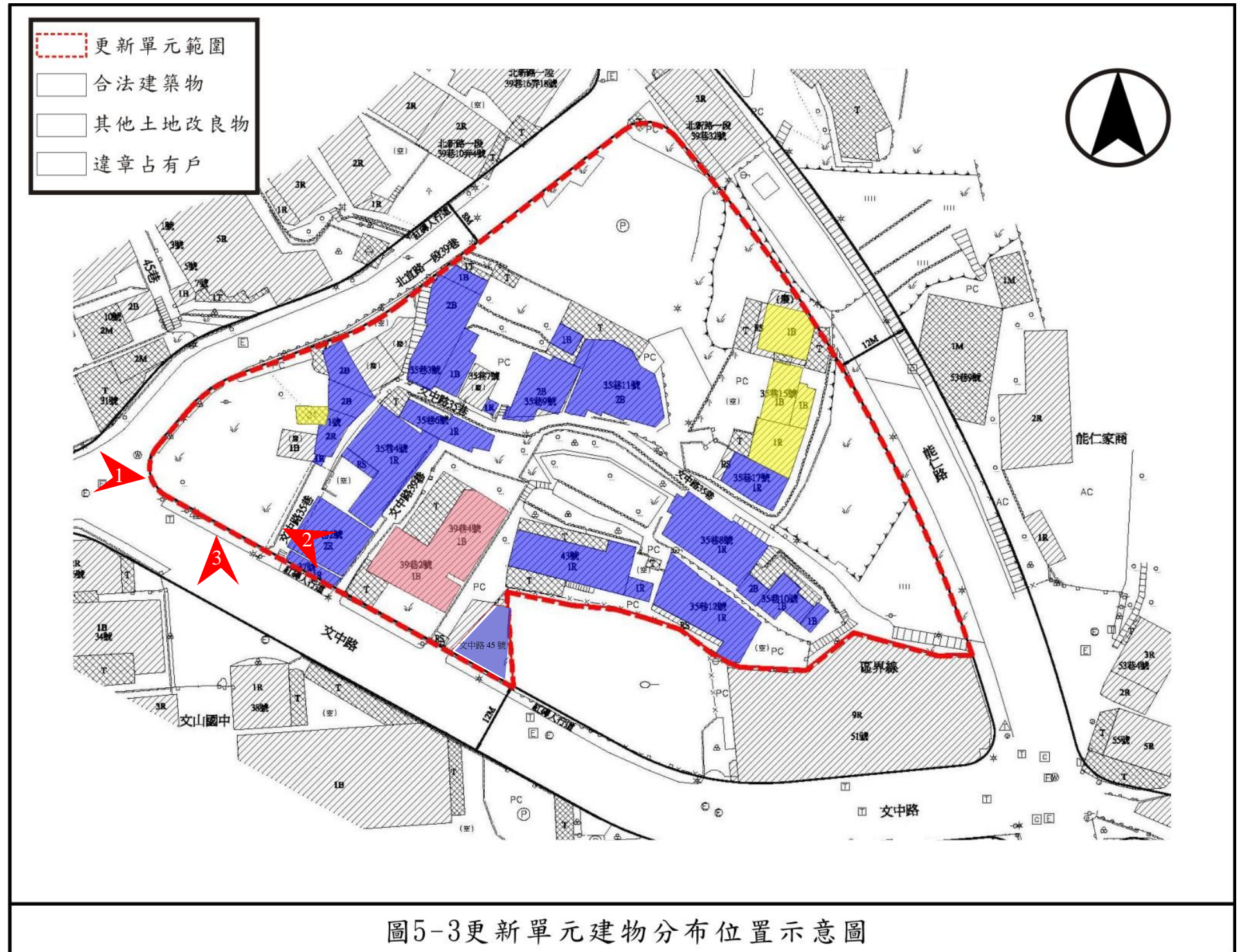


圖 3



三、附近地區土地使用現況

本案位於新店區，新店位於台北盆地南緣，境內多山，平地主要集中在新店溪與其支流沿岸的狹長平原帶，南高北低。境內山區屬於雪山山脈分支的丘陵，境南的大桶山是地理高點，海拔超過 1000 公尺。源自烏來區境內拳頭山的南勢溪與源自新北市坪林地區的北勢溪在新店境內匯集，因此得到新店溪之名，是台北主要河川淡水河最重要的支流之一。以行政區位置而言，新店區位於新北市南側，北與台北市文山區隔景美溪相望，東與石碇區相鄰，南與烏來區相鄰，西與三峽區相鄰，西北與土城區、中和區相鄰。

在新店區境內有許多較晚期才建設完成的交通建設，在一般道路運輸方面，早期新店只有兩條主要交通線通往台北市中心，其中最重要者是沿著已經拆除的鐵路原址所修築的北新路，與台北市區南邊的主幹道之一羅斯福路相連，是省道九號（由台北起經宜蘭、花蓮與台東，終點為屏東，是台灣東部的主要幹線）的一部份其中北二高通過新店區，並且設置有新店與安坑兩個交流道。除此之外，新店地區也有台北捷運新店線及其支線小碧潭線通過。

新店區的工業發展在早期最出名者，莫過於 1953 年 10 月時創立於新店的裕隆汽車（當時原名「裕隆機械製造股份有限公司」），是一家以代工製造日本日產汽車起家的台灣車廠。除此之外，1964 年時由美國通用儀器（General Instrument，後來由摩托羅拉所收購）在新店所設立的「台灣通用電子」則是台灣第一家外商投資成立的公司。延續早年以電子產業為主的工業特色，今日在北新路與民族路交叉口，也有知名行動電話製造商宏達國際電子（已於中興路三段與寶中路口興建新總部大樓，預計今年上半年遷入）及電腦主機板大廠技嘉科技的進駐。1981 年裕隆汽車將生產線移至苗栗縣三義鄉之後騰出了大面積的市區用地，開始拆除廠房改建為商場與住宅區，其

中包括 2004 年時在中興路與寶橋路交叉口開設的家樂福與特力屋（目前已劃

分為特力屋與 HOLA 兩家），以及一旁的帶狀汽車主題商場（命名為「裕隆汽車城」）。迄今寶橋路於該地段的公車站位仍命名為「裕隆工廠」。

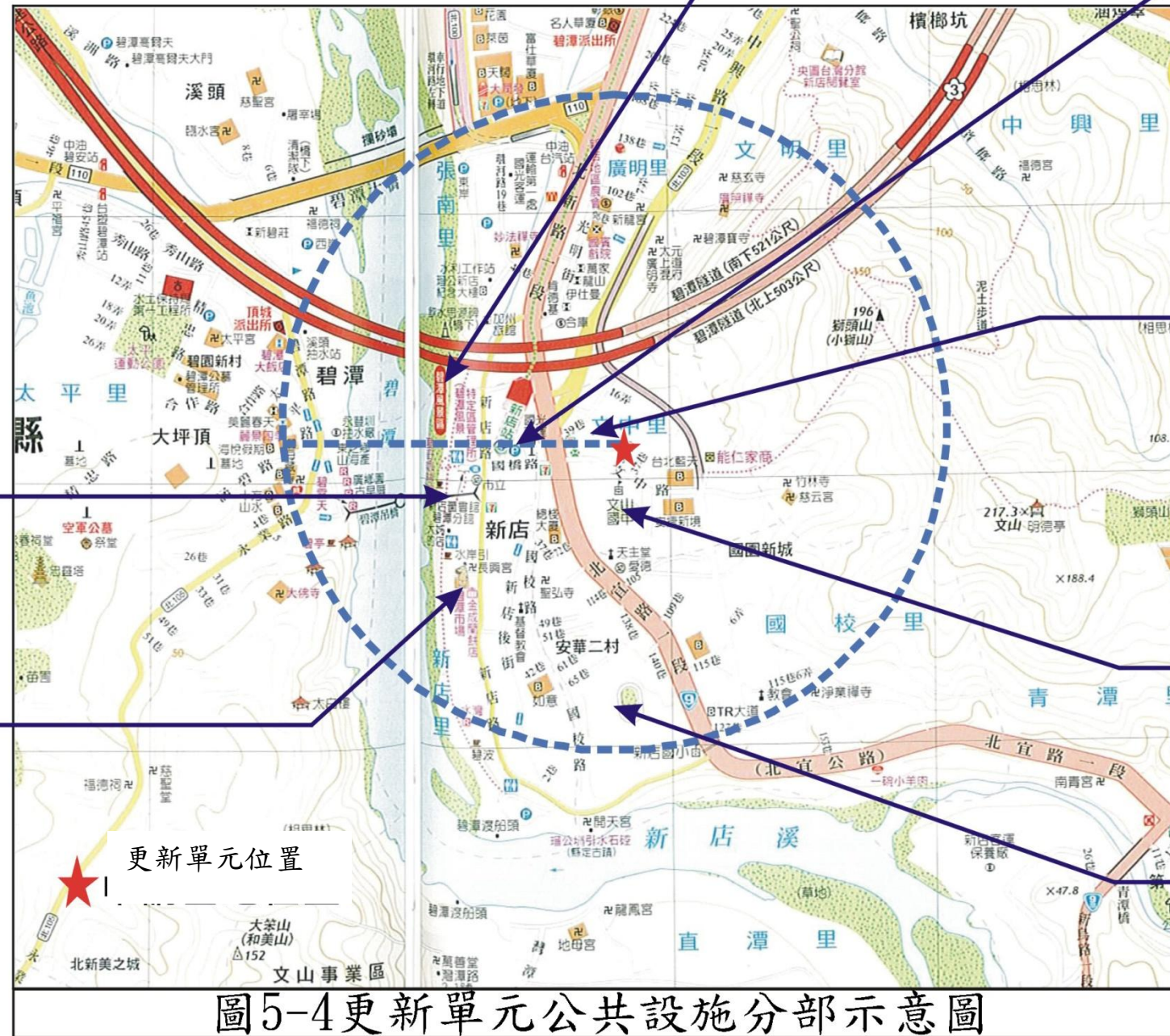
新店區是台北都會區的衛星城市之一，因商業腹地及發展有限，重要都會生活機能皆需要高度依賴台北市。由於近年來大型造鎮社區的大量開發，已成為台北南側郊區主要的新興住宅供給地區。境內的碧潭風景區歷史悠久，是北台灣著名的觀光景點。

本更新單元附近地區土地使用分區主要以住宅區為主，商業區主要集中在於北新路一段兩側、新店路兩側及本基地所在街廓東南側。

北新路、北宜路等主要幹道兩側的土地使用現況大多屬於住商混合之複合式使用，即一樓作為商業使用、二樓以上作為住家。新店路、國橋路及國校路延續碧潭市場的商業行為以及碧潭風景特定區所帶來的商機而形成路線型的零售市集。

四、公共設施現況

本更新基地附近（半徑五百公尺）的公共設施有風景特定區一處（碧潭風景特定區）、機關用地四處（捷運新店站、新店圖書館碧潭分館、北新公有停車場）、市場用地一處（碧潭市場）及學校用地兩處（文山國中、新店國小）（圖 5-4）。



五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1. 聯外道路

(1) 北宜路/北新路 (20M~25M)

省道台九線是新店區南北向主要道路，在新店區以中興路為界，以北稱北新路，以南稱北宜路。該道路北可達台北市文山區景美地區，往南可通往烏來、坪林、宜蘭縣等地。

(2) 中興路 (25M)

中興路往北可達台北市文山區木柵地區，往南接省道台九線。

(3) 環河路 (22M)

環河路往北可達台北市中正、大安區木柵地區，往南接安康路通往三峽，若往西接北新路一段。

2. 主要道路

(1) 文中路 (12M)

文中路為本基地南側出入道路，為本基地未來進出之主要道路。

(2) 北宜路一段 39 巷 (8M)

北宜路一段 39 巷為本基地北側出入道路。

3. 次要道路 - 能仁路

因山坡地地形落差無法設計平面道路，能仁路全線大部份路段採高架橋方式建造，北以高架橋型式銜接中興路，南接省道台九線北宜路。

4. 出入巷道

本基地內及附近巷道有基地北側的文中路 16 弄、西北側的 39 巷及南 20 巷、28 巷以及 60 巷。

(二) 大眾運輸系統

1. 公車系統

若依搭乘公車之便利性及一般人步行愉悅狀態忍受時間約 10 分鐘等原則下，其適當距離約 300 公尺，距離本基地 300 公尺範圍內之公車站牌，在北宜路一段上有「文山國中站」、「捷運新店站」。共計有七線。(詳表 5-8)

表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	台北客運
■文山國中站	北宜路	642、644、647、650、綠 1
■捷運新店站	北宜路	642、644、650、綠 1、綠 13、棕 7

2. 捷運系統

本更新基地距離捷運新店線新店站約二百公尺，新店線北起台北市公園路襄陽路口，沿公園路向南轉入羅斯福路，沿羅斯福路、經北新路南迄新北市新店區台汽客運總站，主線 10.55 公里，支線 1.53 公里，共設 12 個地下車站及 1 座平面機廠。

新店線北段(台大醫院站至古亭站)已於 87 年底第一階段完工通車，而新店線全線於 88 年 11 月 11 日完工通車。

另為服務新店十四張地區民眾之需求，並配合新店機廠聯合開發；於機廠上方設置小碧潭站，與七張站間以區間車方式營運。

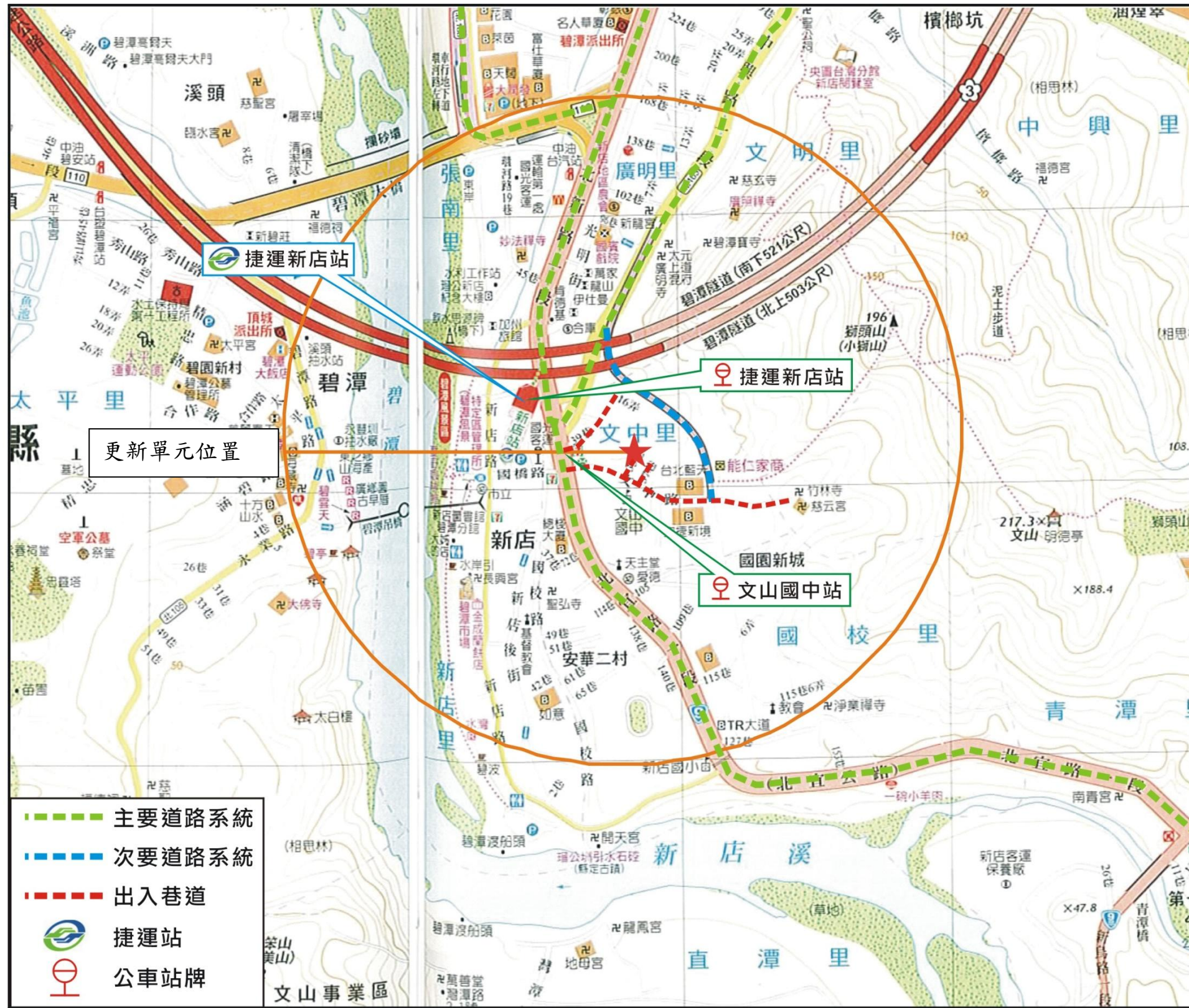


圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖

(三) 停車空間現況

1. 路邊停車

於中興路路邊兩側，路段啟始位置光明街 96 巷、終止於行政街可供路邊停車，共計汽車 148 輛、機車 319 輛。

2. 公私有停車場

(1) 北新地下停車場

位於北新路一段 92 號，馬公公園地下室，新店市公所旁，共計小車 373 輛，收費標準每小時 20 元，月租：全日 4000 元，月租：日間 2000 元。

(2) 碧潭風景區東岸停車場

位於新店市安康路一段 1 號，碧潭風景區內，共計小車 80 輛、機車 15 輛，收費標準小型車每小時 20 元，機車每次 20 元。

(3) 捷運新店站地下停車場

位於捷運新店站地下室，共計小車 156 輛、機車 1000 輛，收費標準每小時 20 元，月租 4000 元，機車：每次 10 元。

(4) 碧潭風景區渡船頭停車場

位於新店市碧潭風景區內，共計小車 90 輛、機車 20 輛，收費標準大型車每小時 40 元，小型車每小時 20 元，機車每次 10 元。

3. 臨時路外停車場－新店廣明活動中心停車場

位於本案基地內北宜路一段 39 巷 30 號旁，共計小車 39 輛。

六、房地產市場調查

新店區位於台北市南側，與台北市有密切的地緣關係，具優越的區位條件，再加上臺北都會區如北二高新店安坑交流道、永和次系統道路、捷運新店線、小碧潭支線等各項重大建設工程的加持，對新店區產生重大衝擊及影響，新店區因而逐漸快速發展。

長期以來，房地產市場就有「政府造路，財團造鎮」的說法，沿著淡水河及新店溪西岸所興建之新北勢側環河快速道路，該道路沿線經過新北市境內人口稠密的三重、板橋、中永和及新店等區，並透過連結台北都會區快速道路、新北市境內公路系統以及高速公路，建構新北市都會區的主要交通網，增進城鄉均衡發展，再加上台北捷運化、都會區捷運系統等交通建設，可望大幅改善該五個地區市往來交通，便捷的交通向為購屋者的主要指標，此亦將增強房地產競爭力。

茲將新店區 100 年 7 月~12 月期間的預售市場、新成屋市場說明如下：

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

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	平均單價 (萬元/坪)	一樓單價 (萬元/坪)	停車位型態	停車位單價 (萬元/個)	價格日期
養心殿	住宅區	表價	高樓大廈	83-115	20-26/6	新成屋	75		平面車位	200-250	100/11/02
御中央	住宅區	表價	電梯住宅店面	58	12/3	預售屋	66		平面車位	200	100/10/01
國泰雙璽	住宅區	表價	住宅大廈店面	55-70	22/4	預售屋	75		平面車位	250	100/09/25
博覽天下	住宅區	表價	電梯住宅店面	17-43	15/2	新成屋	39	N/A/36	平面車位	190	100/08/30
唐寧街 11 號	住宅區	表價	電梯住宅店面	53	13/3	預售屋	60		平面車位	180-220	100/08/15
唐寧街 30 號	住宅區	表價	電梯住宅店面	68	12/2	預售屋	65		平面車位	210	100/08/15
明水漾	住宅區	表價	電梯住宅店面	25-27	12/2	預售屋	65		平面車位	230	100/08/10
美麗國-幸福特區	住宅區	表價	電梯住宅店面	18-30	10/1	新成屋	29.5		機械車位	110-140	100/07/06
三輝軍匯	住宅區	表價	住宅大廈店面	58-132	23/5	新成屋	78		平面車位	220-300	100/07/06
碧潭山水	住宅區	表價	電梯住宅大廈	80-110	13/5	預售屋	68	N/A/75	平面車位	210-230	100/07/01

資料來源：住展房屋網 101.01/05

環境·生活·品質
購屋前了解都市發展計劃

註：B住宅大樓 A公寓住宅 V透天住宅 D商場大樓 S店面、超市
O辦公 F工業廠房

- 住宅區 ■商業區 ■工業區 ■學校
- 機關 ■道路(M路寬) ■公園、綠地
- 市場·停車 ■農業 ■保護區 ■河流
- 預售屋 ■成屋或興建中

●號為工地未正式公開資料僅供參考。
---代表接待中心不在基地位置上，
如需前往請先電洽。

新店區 (都市計畫圖)



圖 5-6 房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本基地所屬「新店都市計畫」於民國四十五年公布實施，至民國六十一年，鑒於舊有都市計畫無法配合都市之實際發展，乃辦理擴大都市計畫，於民國六十三年十一月二十八日公佈實施，民國六十六年元月依都市計畫法公告辦理都市計畫之通盤檢討，於民國七十六年四月卅日發布實施。而後於民國七十七年二月公告辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，於民國八十年九月十三日發布實施。

由於臺北都會區各項重大建設工程陸續進行施工或規劃，對新店區產生重大衝擊及影響，乃依都市計畫法有關規定，於民國七十八年九月十一日公告辦理變更新店都市計畫（第二次通盤檢討），於內政部審議期間，因案情複雜，檢討時程及各級都委會審議時效冗長，為疏減民眾不必要之怨尤，在不涉及本計畫案實質內容之原則下准予將本通盤檢討案分三階段發布實施，其中「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）」第一階段部分業已於民國八十八年十二月十七日發布實施。

本案依據都市計畫法第二十六條之規定，並參照新北市都市計畫委員會於民國 99 年 8 月 30 日第 402 次會、民國 99 年 9 月 23 日第 403 次會及民國 99 年 10 月 21 日之會議審議通過「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」，該案業於 100.1.17 公告發佈實施，相關內容說明如下：

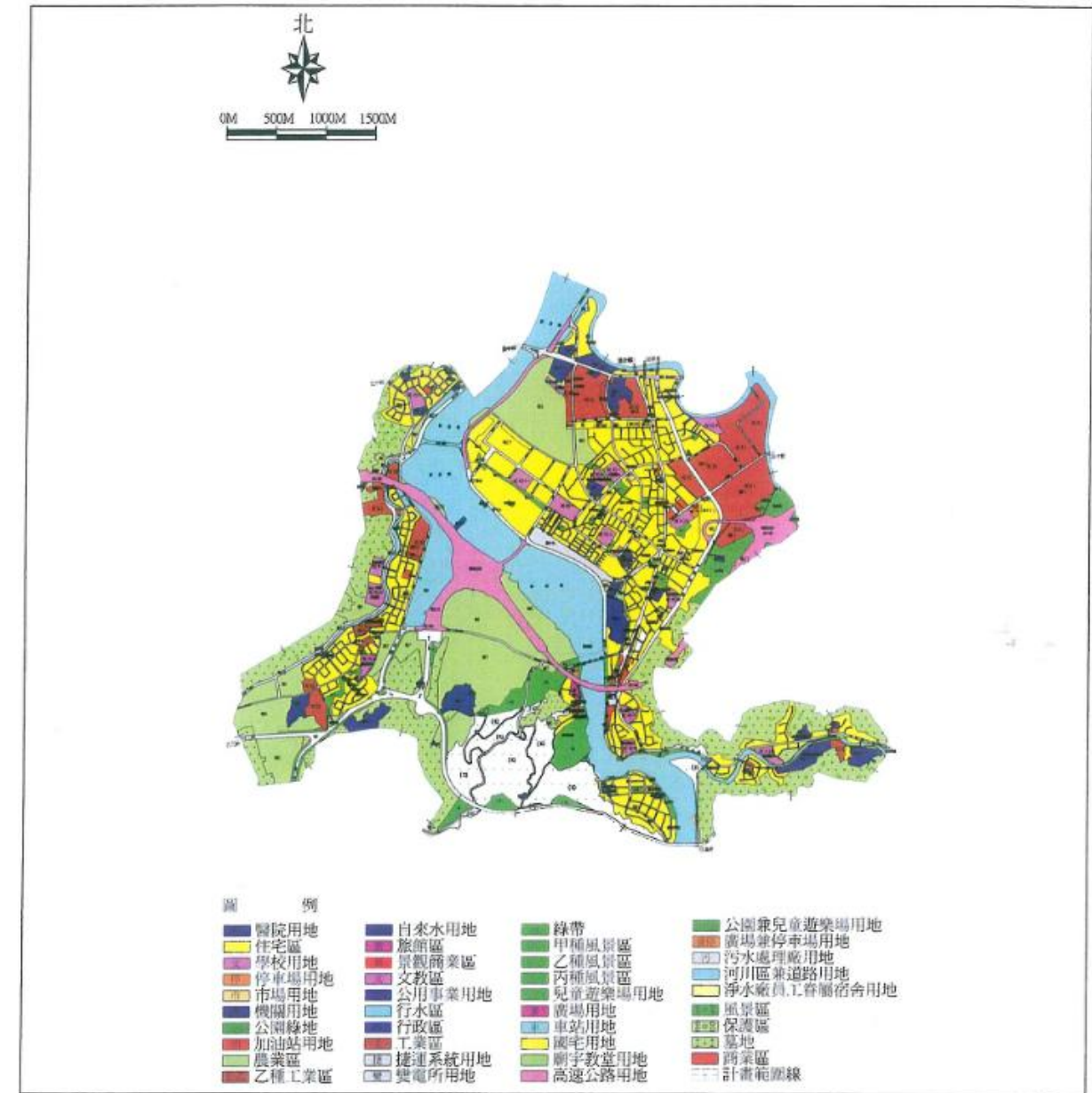


圖 6-1 現行新店區都市計畫示意圖

二、土地使用說明

本更新單元範圍內土地屬第四種住宅區與第三種商業區，其新店市土地使用分區管制要點於民國 86 年 6 月發佈實施，新店都市計畫全面實施容積率管制，詳下列說明：

(一) 建蔽率、容積率規定：

1. 第四種住宅區:建蔽率 50%，容積率 300%。
2. 第三種商業區:建蔽率 70%，容積率 440%。

表 6-1 更新單元土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第四種住宅區	6,560.98	50%	3,280.49	300%	19,682.91
第三種商業區	72.35	70%	50.65	440%	318.34
總計	6,633.33	—	3,331.14	—	20,001.25

(二) 前庭、側院及騎樓之規定：

住宅區及商業區(含景觀商業區)前庭深度為 3 公尺，側院則不予規定，住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行，另應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(三) 綠覆率與開挖率規定：

建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草；住宅區建築基地地下室開挖率不得超過建築基地面積 70%。

(四) 為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施獎勵規定

- (1)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
- (2)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。
 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (3) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(五) 其他相關規定

- (1)申請基地面積大於 6,000 m²且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺之建築，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。

三、山坡地建築

本案因位處於山坡地，故於建築開發上則應參考中華民國 101 年 10 月 1 日內政部台內營字第 1010808741 號令修正建築技術規則-「山坡地建築」，其山坡地建築指依山坡地保育利用條例第三條之規定劃定，報請行政院核定公告之公、私有土地。

(一) 山坡地基地不得開發建築認定基準

山坡地有左列各款情形之一者，不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝，經適當邊坡穩定之處理者，不在此限：

1. 坡度陡峭者：所開發地區之原始地形應依坵塊圖上之平均坡度之分布狀態，區劃成若干均質區。在坵塊圖上其平均坡度超過百分之三十者。但區內最高點及最低點間之坡度小於百分之十五，且區內不含顯著之獨立山頭或跨越主嶺線者，不在此限。
2. 地質結構不良、地層破碎或順向坡有滑動之虞者
3. 活動斷層：依歷史上最大地震規模(M)劃定在左表範圍內者
4. 有危害安全之礦場或坑道：
5. 廢土堆：廢土堆區內不得開發為建築用地。但建築物基礎穿越土堆者，不在此限。
6. 河岸或向源侵蝕
7. 洪患：河床兩岸低地，過去洪水災害記錄顯示其周期小於十年之範圍。但已有妥善之防洪工程設施並經當地主管建築機關認為無礙安全者，不在此限。
8. 斷崖：斷崖上下各二倍於斷崖高度之水平距離範圍內。但地

質上或設有適當之擋土設施並經當地主管建築機關認為安全無礙者，不在此限。

(二) 設計原則

建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於一點五公尺，退縮部分得計入法定空地。但道路或基地內通路邊已設置人行步道者，可合併計算退縮距離。

建築基地具特殊情形，經直轄市、縣（市）主管建築機關認定未能依前項規定退縮者，得減少其退縮距離或免予退縮；其認定原則由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。

臨建築線或基地內通路邊第一進之擋土設施各點至路面高度不得大於道路或基地內通路中心線至擋土設施邊之距離，且其高度不得大於六公尺。

前項以外建築基地內之擋土設施以一比一點五之斜率，依垂直道路或基地內通路方向投影於道路或基地內通路之陰影，最大不得超過道路或基地內通路之中心線。

1. 山坡地地面上之建築物至擋土牆坡腳間之退縮距離，應依下列公式計算：

(1) 擋土牆上方無構造物載重者：

$$D1 \geq \frac{H}{2} (1 + \tan \theta)$$

(2)擋土牆上方有構造物載重者：

$$D2 \geq \frac{H}{2} \left(1 + \tan \theta + \frac{2Q}{r1H2} \right)$$

(3)擋土牆後方為順向坡者：

$$D3 \geq \frac{H}{2} \left(1 + \tan \theta + \frac{2Q}{r1H2} \right) + \frac{3L}{H} \left(\frac{2H \tan \theta}{1 + \tan \theta} - C \right)$$

D1、D2、D3：建築物外牆各點與擋土牆坡腳間之水平距離(m)。

H：第一進擋土牆坡頂至坡腳之高度(m)。

θ ：第一進擋土牆上方邊坡坡度。

Q：擋土牆上方 D1 範圍內淺基礎構造物單位長度載重(t/m)。

r1：擋土牆背填土單位重量(t/m³)。

c：順向坡滑動界面之抗剪強度(t/m²)

L：順向坡長度(m)。

2. 基地地面上建築物外牆距離高度一點五公尺以上之擋土設施者，其建築物外牆與擋土牆設施間應有二公尺以上之距離。但建築物外牆各點至高度三點六公尺以上擋土設施間之水平距離，應依左列公式計算：

$$D \geq 2 + \frac{H-3.6}{4}$$

H：擋土設施各點至坡腳之高度。

D：建築物外牆各點及擋土設施間之水平距離。

3. 建築物至建築線間之通路或建築物至通路間設置戶外階梯者，應依下列規定辦理：

(1)戶外階梯高度每三公尺應設置平臺一處，平臺深度不得小於階梯寬度。但平臺深度大於二公尺者，得免再增加其寬度。

(2)戶外階梯每階之級深及級高，應依左列公式計算：

$$2R+T \geq 64(\text{CM}) \text{ 且 } R \leq 18(\text{CM})$$

R：每階之級高。

T：每階之級深。

(3)戶外階梯寬度不得小於一點二公尺。但以戶外階梯為私設通路或基地內通路者，其階梯及平臺之寬度應依私設通路寬度之規定。

以坡道代替前項戶外階梯者，其坡度不得大於一比八。

4. 建築基地地下各層最大樓地板面積計算公式如左：

$$A0 < (1+Q)A/2$$

A0：地下各層最大樓地板面積。

A：建築基地面積。

Q：該基地之最大建蔽率。

建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經主管建築機關審定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。

建築基地內原有樹木，其距離地面一公尺高之樹幹周長大於五十公分以上經列管有案者，應予保留或移植於基地之空地內。

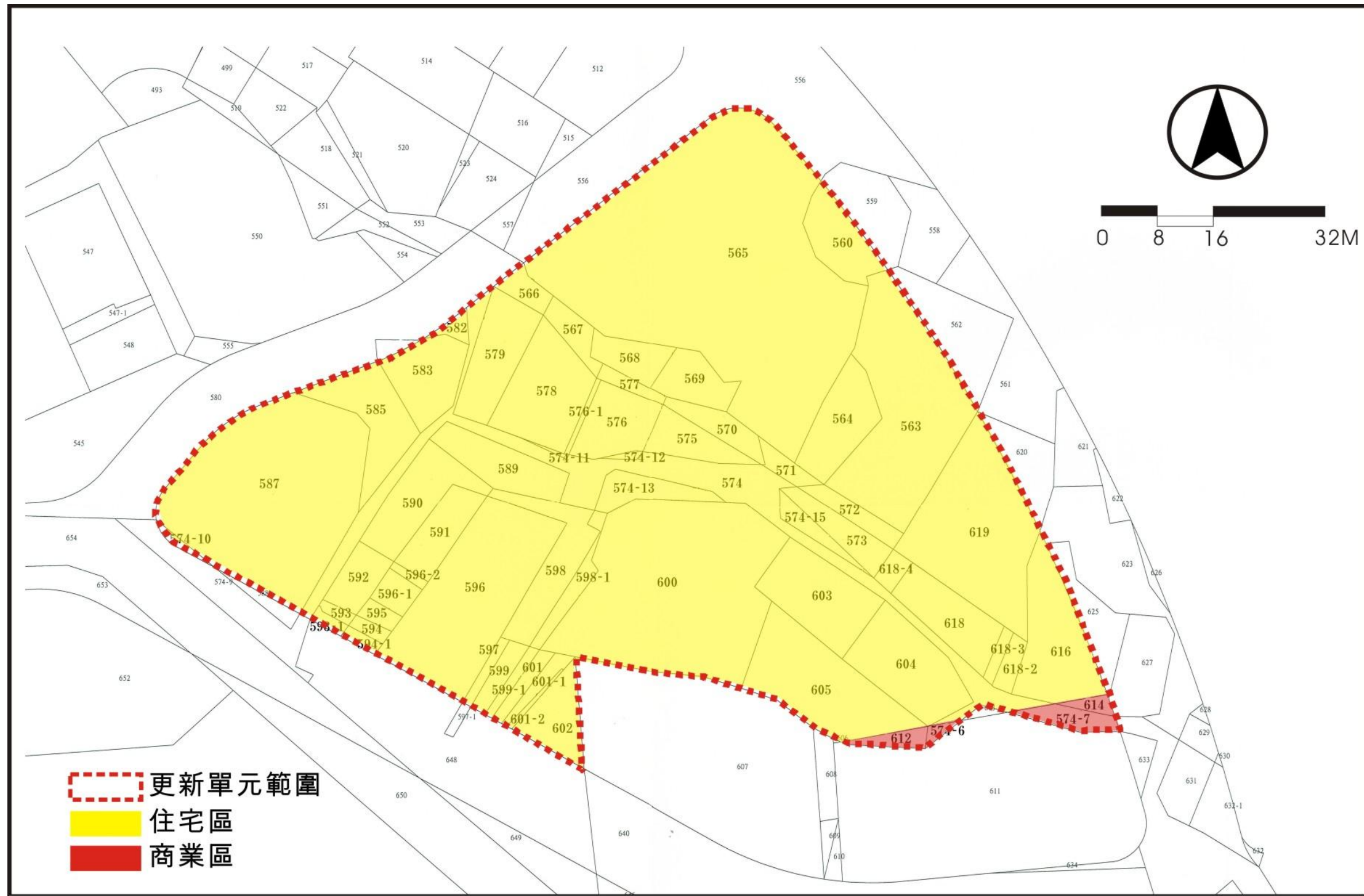


圖 6-2 土地使用分區圖 (S:1/600)

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本計劃更新基地範圍內實質環境窳陋，居住條件不佳，擬全區採『重建』方式辦理都市更新。

二、區段劃分

本案更新單元劃定為「重建區段」，採重建方式實施，即拆除更新單元內之原有建築物，重新建築。

表 7-1 重建區段土地使用分區及地號說明

土地使用分區	建蔽率	容積率	地段	地號	面積	用途	備註
第三種商業區	70%	440%	文山段	560、563、564、565、566、567、567、568、569、570、571、572、573、574、574-10、574-11、574-12、574-13、574-15、575、576、576-1、577、578、579、582、583、585、587、589、590、591、592、593、593-1、594、594-1、595、596、596-1、596-2、597、598、598-1、599、599-1、600、601、601-1、601-2、602、603、604、605、616、618、618-2、618-3、618-4、619	72.35	住宅區	
第四種住宅區	50%	300%	文山段	574-6、574-7、612、614	6,560.97	住宅區	
合計				63 筆	6,633.33		

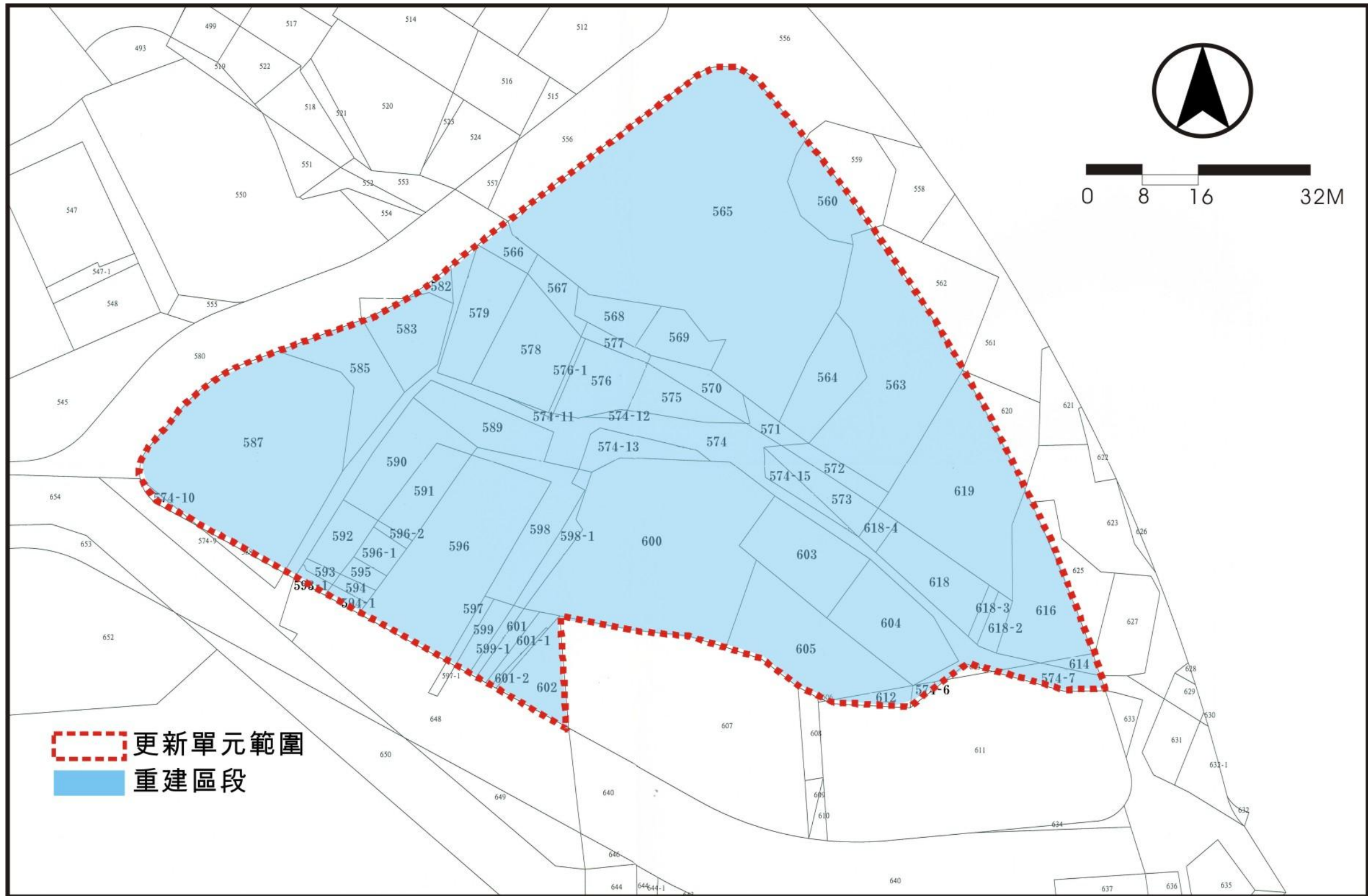


圖 7-1 更新單元區段劃分圖(S:1/600)

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫：本計畫無

玖、整建或維護計畫：本計畫無

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、更新容積獎勵

(一) 基本條件設定說明

1. 建築基地面積：6,633.33 m² (約 2,006.58 坪)
2. 基準容積
 - (1) 6,560.98 m²×300%+72.35 m²×440%=20,001.28 m²
 - (2) 20,001.28 m²/6,633.33 m²=301.53%(平均容積率)

(二) 容積獎勵試算

本計畫案擬配合基地條件極規劃設計內容爭取都市更新容積獎勵約 38.81%，獎勵額度為 7,762.73 m²，擬爭取獎勵項目如(表 10-1)。

表 10-1 容積獎勵試算表

可申請獎勵項目		獎勵額度 (m ²)	容積 (%)	
五	依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：	A1：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。	600.04	3.00
		A6：開挖率	1,200.08	6.00
六	依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限： (一) 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，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路寬者，依下列規定核算獎勵容積：	面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.3，住宅區或其他分區 a=1.8)。	2,266.58	11.33
七	七、依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。		1,200.08	6.00
九	依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：	A3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：	2,308.15	11.54
十	依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：		187.80	0.94
都市更新容積小計			7,762.73	38.81
其它(容積移轉)			1,000.06	5.00
合計			8,762.79	43.81

(三) 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準

本案依據新北市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關都市更新建築容積獎勵之核算。

獎勵說明：

1. 依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

(1)A1：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定且綠覆率達百分之六十以上。

表 10-2 建蔽率獎勵額度計算

B=法定建蔽率-設計建蔽率 [本款設計建蔽率之計算:建築面積/(基地面積-現有巷道面積)]	獎勵額度
B≥10%	獎勵法定容積 3%
B≥15%	獎勵法定容積 5%
B≥20%	獎勵法定容積 7%
B≥25%	獎勵法定容積 9%

※法定建蔽率(詳圖 10-1):

$$(6,565.98 \times 50\% + 72.32 \times 70\%) / 6,633.33 = 50.26\%$$

$$\text{設計建蔽率} : 2,527.09 / 6,633.33 = 40.21\%$$

$$B = 50.26\% - 40.21\% = 10.05\% \geq 10\%, \text{故獎勵額度為 } 3\%$$

$$\text{獎勵面積為} : 20,001.28 \times 3\% = 600.04 \text{ m}^2$$

(2)A6 開挖率

表 10-3 開挖率獎勵額度計算

B=法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度
B≥10%	獎勵法定容積 6%
B≥15%	獎勵法定容積 8%
B≥20%	獎勵法定容積 10%
B≥25%	獎勵法定容積 12%
B≥30%	獎勵法定容積 15%

註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70 %核計。

※法定開挖率(詳圖 10-2):

$$(6,565.98 \times 70\% + 72.32 \times 90\%) / 6,633.33 = 70.27\%$$

$$\text{實際開挖率} : 3,990.5 / 6633.33 = 60.15\%$$

$$B = 70.27\% - 60.15\% = 10.12\% \geq 10\%, \text{獎勵額度為 } 6\%$$

$$\text{獎勵面積為} : 20,001.28 \times 6\% = 1,200.08 \text{ m}^2$$

A棟建築面積:

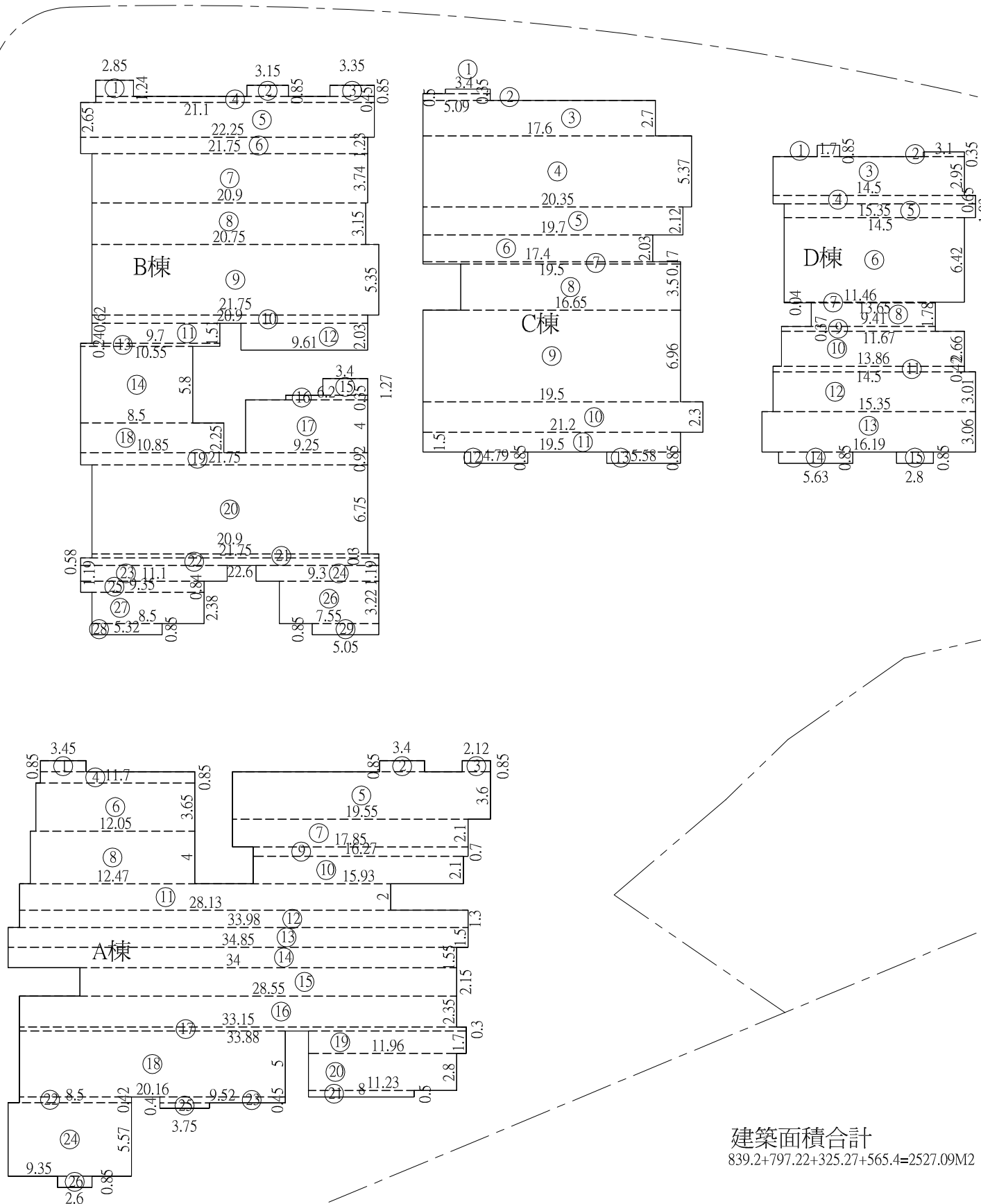
- ① 3.45*0.85=2.93
- ② 3.4*0.85=2.89
- ③ 2.12*0.85=1.8
- ④ 11.7*0.85=9.95
- ⑤ 19.55*3.6=70.38
- ⑥ 12.05*3.65=43.98
- ⑦ 17.85*2.1=37.49
- ⑧ 12.47*4=49.88
- ⑨ 16.27*0.7=11.39
- ⑩ 15.93*2.1=33.45
- ⑪ 28.13*2=56.26
- ⑫ 33.98*1.3=44.17
- ⑬ 34.85*1.5=52.28
- ⑭ 34*1.55=52.7
- ⑮ 28.55*2.15=61.38
- ⑯ 33.15*2.35=77.9
- ⑰ 33.88*0.3=10.16
- ⑱ 20.16*5=100.8
- ⑲ 11.96*1.7=20.33
- ⑳ 11.23*2.8=31.44
- ㉑ 8*0.5=4
- ㉒ 8.5*0.42=3.57
- ㉓ 9.52*0.45=4.28
- ㉔ 9.35*5.57=52.08
- ㉕ 3.75*0.4=1.5
- ㉖ 2.6*0.85=2.21

2.93+2.89+1.8+9.95+70.38+43.98+37.49+49.88
 +11.39+33.45+56.26+44.17+52.28+52.7+61.38
 +77.9+10.16+100.8+20.33+31.44+4.3+3.57+4.28
 +52.08+1.5+2.21=839.2

B棟建築面積:

- ① 2.85*1.24=3.53
- ② 3.15*0.85=2.68
- ③ 3.35*0.85=2.85
- ④ 21.1*0.45=9.5
- ⑤ 22.25*2.65=58.96
- ⑥ 21.75*1.23=26.75
- ⑦ 20.9*3.74=78.17
- ⑧ 20.75*3.15=65.36
- ⑨ 21.75*5.35=116.36
- ⑩ 20.9*0.62=12.96
- ⑪ 9.7*1.51=14.65
- ⑫ 9.61*2.03=19.51
- ⑬ 10.55*0.24=2.53
- ⑭ 8.5*5.8=49.3
- ⑮ 3.4*1.27=4.32
- ⑯ 6.2*0.35=2.17
- ⑰ 9.25*4=37
- ⑱ 10.85*2.25=24.41
- ⑲ 21.75*0.92=20.01
- ㉑ 20.9*6.75=141.08
- ㉒ 21.75*0.3=6.53
- ㉓ 22.6*0.58=13.11
- ㉔ 11.1*1.19=13.21
- ㉕ 9.3*1.19=11.07
- ㉖ 9.35*0.84=7.85
- ㉗ 7.55*3.22=24.31
- ㉘ 8.5*2.38=20.23
- ㉙ 5.32*0.85=4.52
- ㉚ 5.05*0.85=4.29

3.53+2.68+2.85+9.5+58.96+26.75+78.17+65.36
 +116.36+12.96+14.65+19.51+2.53+49.3+4.32
 +37+24.41+20.01+141.08+6.53+13.11+13.21
 +11.07+7.85+24.31+20.23+4.52+4.29=797.22



C棟建築面積:

- ① 3.4*0.35=1.19
- ② 5.09*0.5=2.55
- ③ 17.6*2.7=47.52
- ④ 20.35*5.37=109.28
- ⑤ 19.7*2.12=41.76
- ⑥ 17.4*2.03=35.32
- ⑦ 19.5*0.17=3.32
- ⑧ 16.65*3.5=58.28
- ⑨ 19.5*6.96=135.72
- ⑩ 21.2*2.3=48.76
- ⑪ 19.5*1.5=29.25
- ⑫ 4.79*0.85=4.07
- ⑬ 5.58*0.85=4.74

1.19+2.55+47.52+109.28+41.76+35.32+3.32
 +58.28+135.72+48.76+29.25+4.07+4.74=565.4

D棟建築面積:

- ① 1.7*0.85=1.45
- ② 3.1*0.35=1.09
- ③ 14.5*2.95=42.78
- ④ 15.35*0.65=9.98
- ⑤ 14.5*1.03=14.94
- ⑥ 13.65*6.42=87.63
- ⑦ 11.46*0.04=0.46
- ⑧ 9.41*1.78=16.75
- ⑨ 11.67*0.37=4.32
- ⑩ 13.86*2.66=36.87
- ⑪ 14.5*0.42=6.09
- ⑫ 15.35*3.01=46.2
- ⑬ 16.19*3.06=49.54
- ⑭ 5.63*0.85=4.79
- ⑮ 2.8*0.85=2.38

1.45+1.09+42.78+9.98+14.94+87.63+0.46+16.75
 +4.32+36.87+6.09+46.2+49.54+4.79+2.38=325.27

建築面積合計
 839.2+797.22+325.27+565.4=2527.09M2



圖10-1 建築面積計算平面圖 Scale 1/500

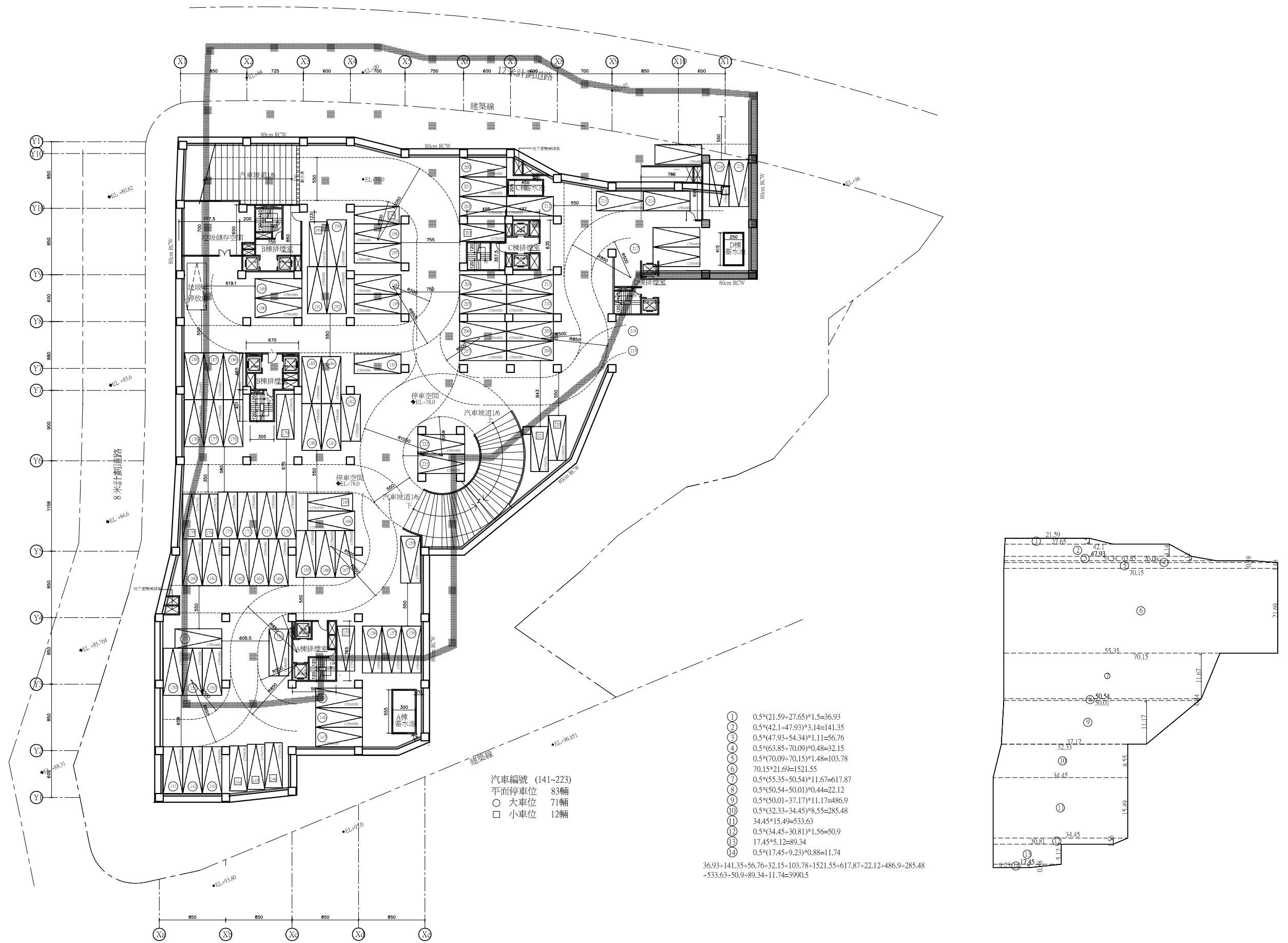


圖10-2 A棟地下參層 B1~B4地下貳層 B5~B9地下壹層 C棟地下肆層D棟地下伍層平面圖 Scale 1/500 (EL+78)

2. 依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

(1) 基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，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路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

B. 面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積

xa 倍核計獎勵容積（商業區 a=2.3，住宅區或其他分區 a=1.8）。

※本案乃為 B 款面臨三條以上道路之基地（西北臨北宜路一段 39 巷、東北為能仁路南側為文中路，詳圖 2-3），臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 xa 倍核計獎勵容積（商業區 a=2.3，住宅區或其他分區 a=1.8）。

本案人行步道面積為 1,259.21 m²（詳圖 10-3）

獎勵面積為：1,259.21 m² x 1.8（住宅區）= 2,266.58 m²

獎勵額度為：2,266.58 m² / 20,001.28 m² = 11.33%

3. 依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

(1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

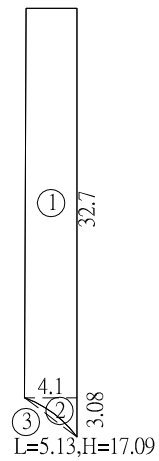
※本案預計拿取銀級，獎勵額度為 6%（其相關綠建築評估補充於 P10-6）

獎勵面積為：2,266.58 m² x 6% = 1,200.08 m²

- | | | | |
|---|--|---|---|
| ① | $0.5 \times 27.51 \times 3.85 = 52.96$ | ⑫ | $0.5 \times (4.48 + 5.43) \times 6.25 = 30.97$ |
| ② | $0.5 \times 26.47 \times 3.9 = 51.62$ | ⑬ | $0.5 \times (5.43 + 4.25) \times 14.25 = 68.97$ |
| ③ | $0.5 \times 13.89 \times 3.31 = 22.99$ | ⑭ | $20.57 \times 0.2 \times 2/3 = 2.74$ |
| ④ | $27.51 \times 0.4 \times 2/3 = 7.34$ | ⑮ | $0.5 \times 4.26 \times 0.81 = 1.73$ |
| ⑤ | $28.97 \times 0.41 \times 2/3 = 7.92$ | ⑯ | $0.5 \times (4.26 + 4.18) \times 10.69 = 45.11$ |
| ⑥ | $0.5 \times (5.25 + 6.55) \times 5 = 29.5$ | ⑰ | $0.5 \times (4.56 + 4.48) \times 10.05 = 45.43$ |
| ⑦ | $0.5 \times (6.55 + 6.37) \times 1 = 6.46$ | ⑱ | $20.74 \times 0.2 \times 2/3 = 2.77$ |
| ⑧ | $0.5 \times (6.37 + 6.26) \times 6.25 = 39.47$ | ⑳ | $0.5 \times 5.75 \times 2.27 = 6.53$ |
| ⑨ | $0.5 \times (6.26 + 4.59) \times 9.02 = 48.93$ | ㉑ | $0.5 \times 4.33 \times 1.25 = 2.71$ |
| ⑩ | $0.5 \times (4.59 + 4.06) \times 6.32 = 27.33$ | ㉒ | $4.28 \times 1.69 \times 2/3 = 4.82$ |
| ⑪ | $0.5 \times 4.06 \times 0.92 = 1.87$ | ㉓ | $5.75 \times 0.83 \times 2/3 = 3.18$ |

人行步道A面積

52.91+51.62+22.99+7.34+7.92+29.5+6.46+39.47+48.93
 +27.33+1.87+1.73+45.11+45.43+2.77+30.97+68.97+2.74
 +6.53+2.71+4.82+3.18=511.3



- | | |
|---|-------------------------------------|
| ① | $4.13 \times 30.7 = 126.79$ |
| ② | $0.5 \times 3.08 \times 4.1 = 6.31$ |
| ③ | $5.13 \times 0.38 \times 2/3 = 1.3$ |

人行步道B面積

126.79+6.31-1.3=131.8

人行步道B

L=5.35, H=4.79

- | | | | |
|---|---|---|---|
| ① | $0.5 \times 5.34 \times 0.4 = 1.07$ | ⑩ | $0.5 \times (9.57 + 9.54) \times 6 = 57.33$ |
| ② | $0.5 \times (5.34 + 5.68) \times 1.08 = 5.95$ | ⑪ | $0.5 \times (10.76 + 17.15) \times 0.92 = 12.84$ |
| ③ | $0.5 \times (4.43 + 5.15) \times 2.3 = 11.02$ | ⑬ | $0.5 \times (36.14 + 25.36) \times 3.90 = 119.96$ |
| ④ | $0.5 \times (4.3 + 8.7) \times 14.05 = 91.33$ | ⑭ | $0.5 \times (25.36 + 8.96) \times 4.55 = 78.08$ |
| ⑤ | $0.5 \times 9.92 \times 2.6 = 12.9$ | ⑮ | $0.5 \times 8.96 \times 1.56 = 6.99$ |
| ⑥ | $0.5 \times (9.92 + 10.18) \times 2.54 = 25.53$ | ⑯ | $9.53 \times 2.18 \times 2/3 = 13.85$ |
| ⑦ | $0.5 \times (10.18 + 9.95) \times 4.99 = 50.22$ | ⑰ | $6.02 \times 0.18 \times 2/3 = 0.72$ |
| ⑧ | $0.5 \times (8.7 + 9.57) \times 4.06 = 37.09$ | ⑱ | $4.15 \times 0.08 \times 2/3 = 0.22$ |
| ⑨ | $0.5 \times (22.98 + 10.76) \times 5.08 = 85.7$ | ⑲ | $5.35 \times 1.49 \times 2/3 = 5.31$ |

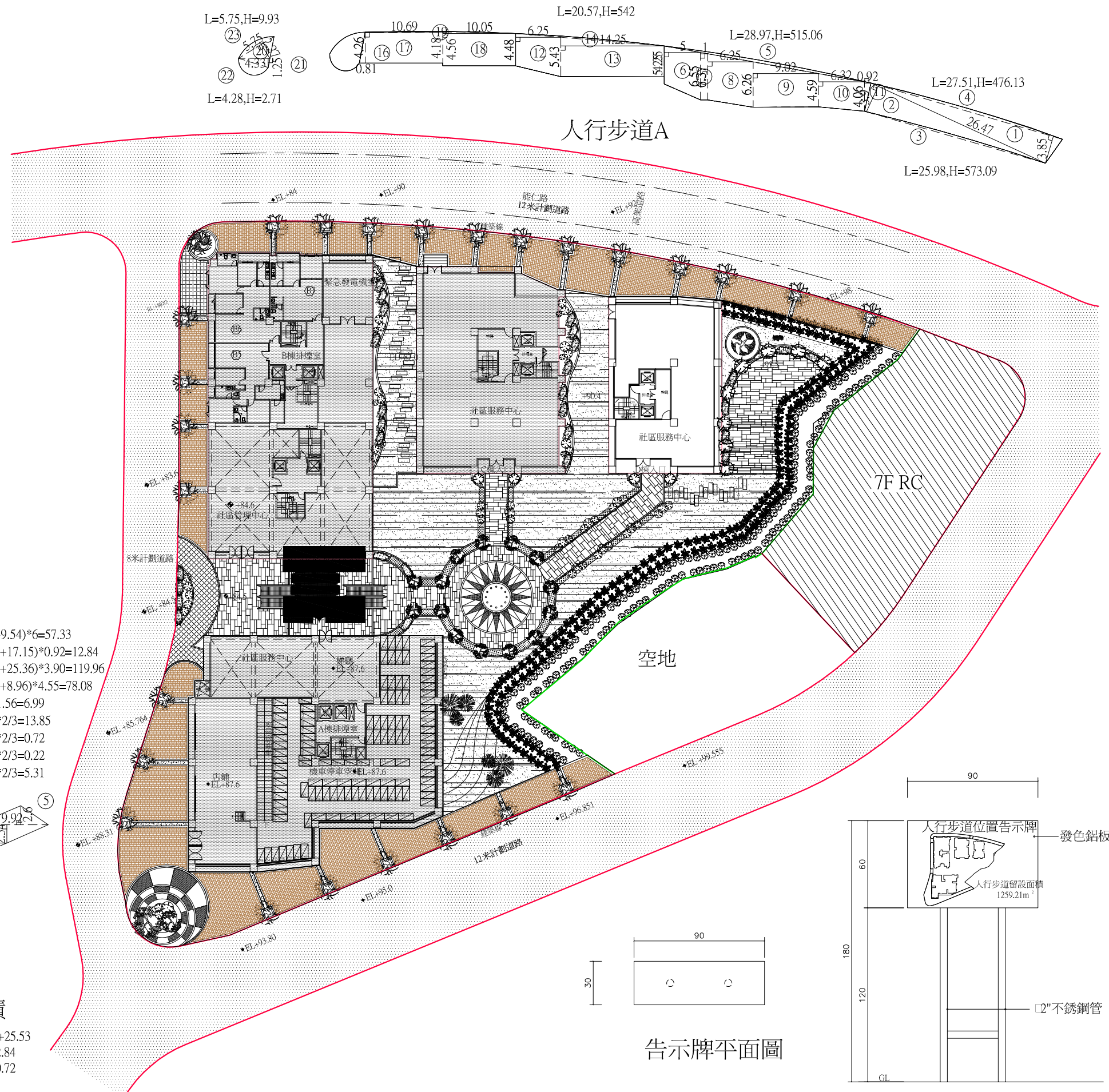
人行步道C

人行步道C面積

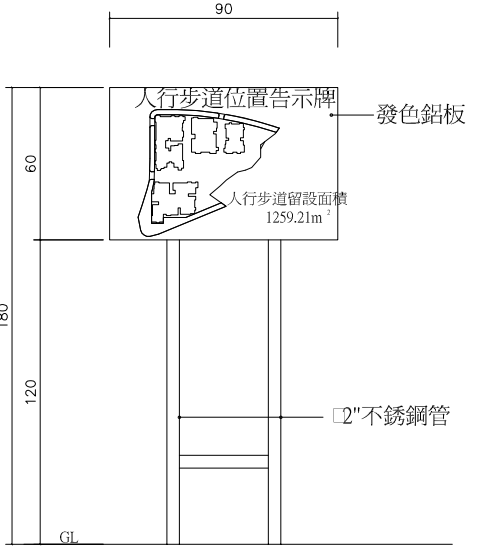
1.07+5.95+11.02+91.33+12.9+25.53
 +50.22+37.09+85.7+57.33+12.84
 +119.96+78.08+6.99+13.85+0.72
 +0.22+5.31=616.11

人行步道面積合計

511.3+131.8+616.11=1259.21



告示牌平面圖



告示牌立面圖

圖10-3 人行步道計算圖 Scale 1/600

4. 依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

(1) 於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積

未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A3 = 5\% + 2\% \times \frac{(B1 - 5000 \text{ m}^2)}{500 \text{ m}^2}$$

A3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積

B1：更新單元土地面積

※獎勵額度為： $5\% + 2\% \times (6,633.33 \text{ m}^2 - 5,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2$

$$= 5\% + 2\% \times 3.27$$

$$= 11.54\%$$

獎勵面積為： $2,266.58 \text{ m}^2 \times 11.54\% = 2,308.15 \text{ m}^2$

5. 依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

(1) 應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核計。

(2) 獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積）。

(3) 實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。

(4) 舊違章建築戶之認定，以中華民國八十一年一月十日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：

- A. 建物謄本。
- B. 戶口遷入證明。
- C. 稅籍證明。
- D. 自來水接水或電力接電證明。
- E. 區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件。
- F. 航照圖。
- G. 門牌編訂證明。

※獎勵面積為： $93.9 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 戶} = 187.80 \text{ m}^2$

獎勵額度為： $187.8 \text{ m}^2 / 20,001.48 \text{ m}^2 = 0.94\%$

表 10-4 占有他人土地舊違章土地面積

座落門牌	座落地號	構造	使用狀況	層數	建築面積(m ²)
文中路39巷2號、4號	596 597 598	磚造	住宅	1	205.95

二、其他獎勵措施

本案未申請其他容積獎勵。

三、綠建築評估

本案為住宅，擬引用「綠建築突說及評估手冊-基本型(2012)」及「綠建築突說及評估手冊-住宿類(2012)」計算，由於基地面積 6633.33 m²未達 1 公頃，因此免評估生物多樣性指標，適用之指標如下表，門檻指標為「日常節能指標」及「水資源指標」。

表 10-5 綠建築指標

四大範疇	九大指標	EEWH-BC	EEWH-RS	EEWH-GF	EEWH-RN	EEWH-EC
生態	一. 生物多樣性指標	◎	◎		◎	◎
	二. 綠化量指標	◎	◎		◎	◎
	三. 基地保水指標	◎	◎	◎	◎	◎
節能	四. 日常節能指標	◎			◎	
	五. CO ₂ 減量指標	◎	◎	◎	◎	
減廢	六. 廢棄物減量指標	◎	◎	◎	◎	
	七. 室內環境指標	◎			◎	
健康	八. 水資源指標	◎	◎	◎	◎	
	九. 污水垃圾改善指標	◎	◎		◎	

表1.3 EEWB家族的內容差異概要

手冊類別	大範疇	指標數	門檻指標	性能確認制度
EEWH-BC	EEWH	9	節能、水資源	無
EEWH-RS	EEWH	9	節能、水資源	無
EEWH-GF	EEWH	15	高階主管承諾，設備TAB，節能	有
EEWH-RN	EEWH 或 減碳指標		無	有
EEWH-EC	五範疇	22	無	無

本案為 4 棟高約 13~14 層之集合住宅，總樓地板面積為 51392.89 m²，構造為鋼筋混凝土造，依基地及建築物條件，預估可通過「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「室內環境指標」、「水資源指標」、「污水垃圾改善指標」等 6 項指標，預計評定為銀級。



圖 10-1 綠建築標章

表 10-6 綠建築等級

綠建築等級 (得分概率分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
□ 九大指標全評估總得分 RS 範圍	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
■ 免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
分級評估歸屬級別(請勾選)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

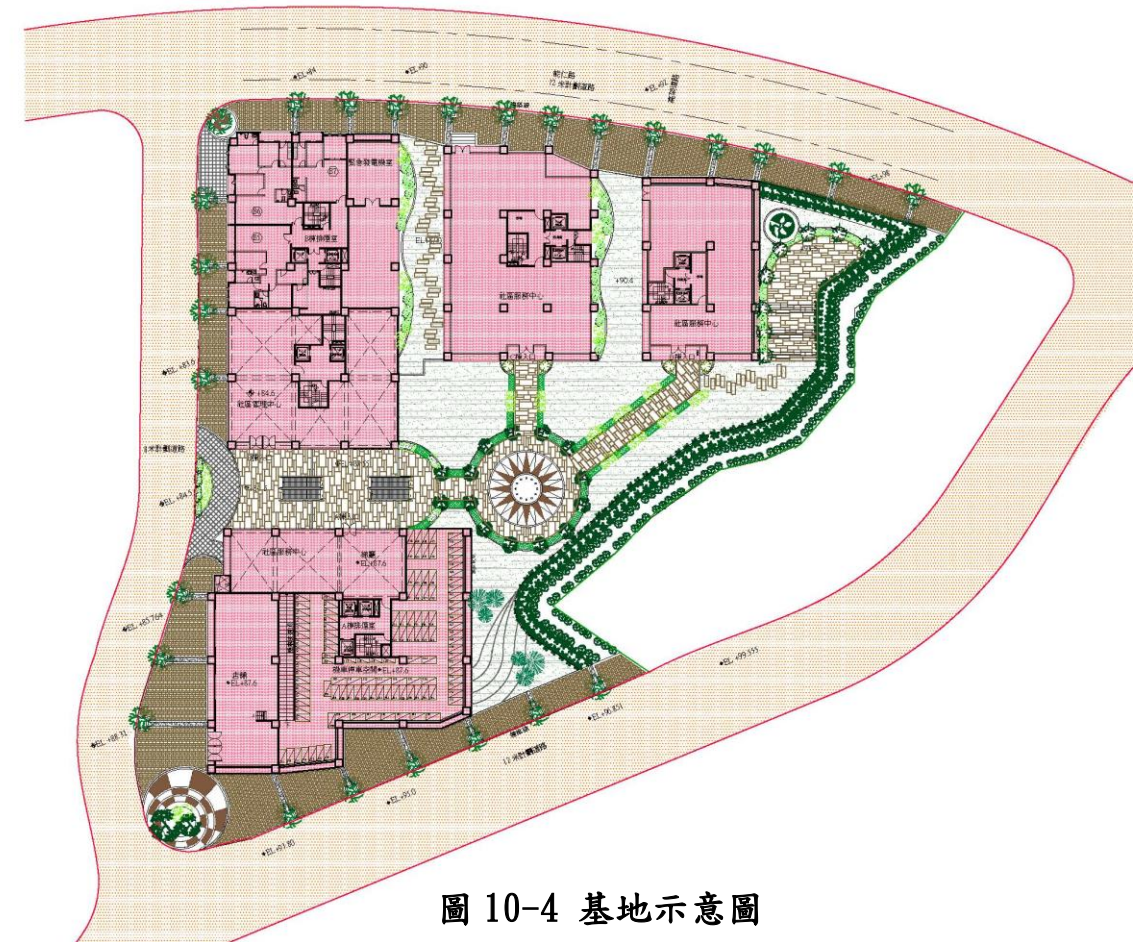


圖 10-4 基地示意圖

(一)綠化量指標

採用多層次綠化的方式，在喬木下方種植灌木及草花，並配合基地特性局部選用原生及誘鳥誘蝶植物。

為使綠化之植栽獲得良好的生長環境，綠化範圍之覆土深度 60~150cm(詳覆土深度檢討圖)。各類喬、灌木與地被種植方式與最小覆土深度均大於規定，以確保植栽的生長。

1. 基本資料

- (1)基地面積：6633.33 m²
- (2)實設建築面積：2611.2 m²
- (3)法定建蔽率：50.22%
- (4)CO2 固定量基準值 β 為 400 kg/m²

2. 綠化量評估：

植栽配置詳附圖 1、植栽種類詳附表 1

- (1)闊葉大喬木, 疏葉型喬木(栽種間距 4M 且土壤深度 1.0M 以上)：

本案闊葉小喬木, 疏葉型喬木共栽種 80 株

綠化量合計為：900x80x16=1152000

- (2)本案小喬木, 疏葉型喬木(栽種間距 4M 且土壤深度 1.0M 以上)共栽種 32 株

綠化量合計為：600x32x16=297600

- (3)灌木類(每m²至少栽種 4 株，土深 0.5m 以上):本案灌木類面積合計為 280 m²

綠化量合計為：300x280=84000

- (4)草坪, 草花地被：

本案草坪, 草花地被面積合計為 163 m²

綠化量合計為：20x163=3260

3. 生態綠化優待係數 α

本案大多數採用原生或誘鳥誘蝶植物， α 經計算為 1.2

4. 綠化設計值計算

$$\sum gi \cdot Ai = 1152000 + 297600 + 84000 + 3260 = 1536860$$

$$TCO2 = 1.2 \cdot 1536860 = 1844232$$

5. 綠化基準值 TCO2c 計算

$$TCO2c > 1.5x (0.5xA' \times \beta), \quad A' = A0x(1-r) - Ap$$

$$A' = 6633.33x(1-50.22\%) = 3302.07 \text{ m}^2$$

$$TCO2c = 1.5x (0.5x3302.07x400) = 990621.5 \text{ m}^2$$

$$\text{故 } TCO2 = 1844232 > TCO2c = 990621.5 \quad \text{ok!}$$

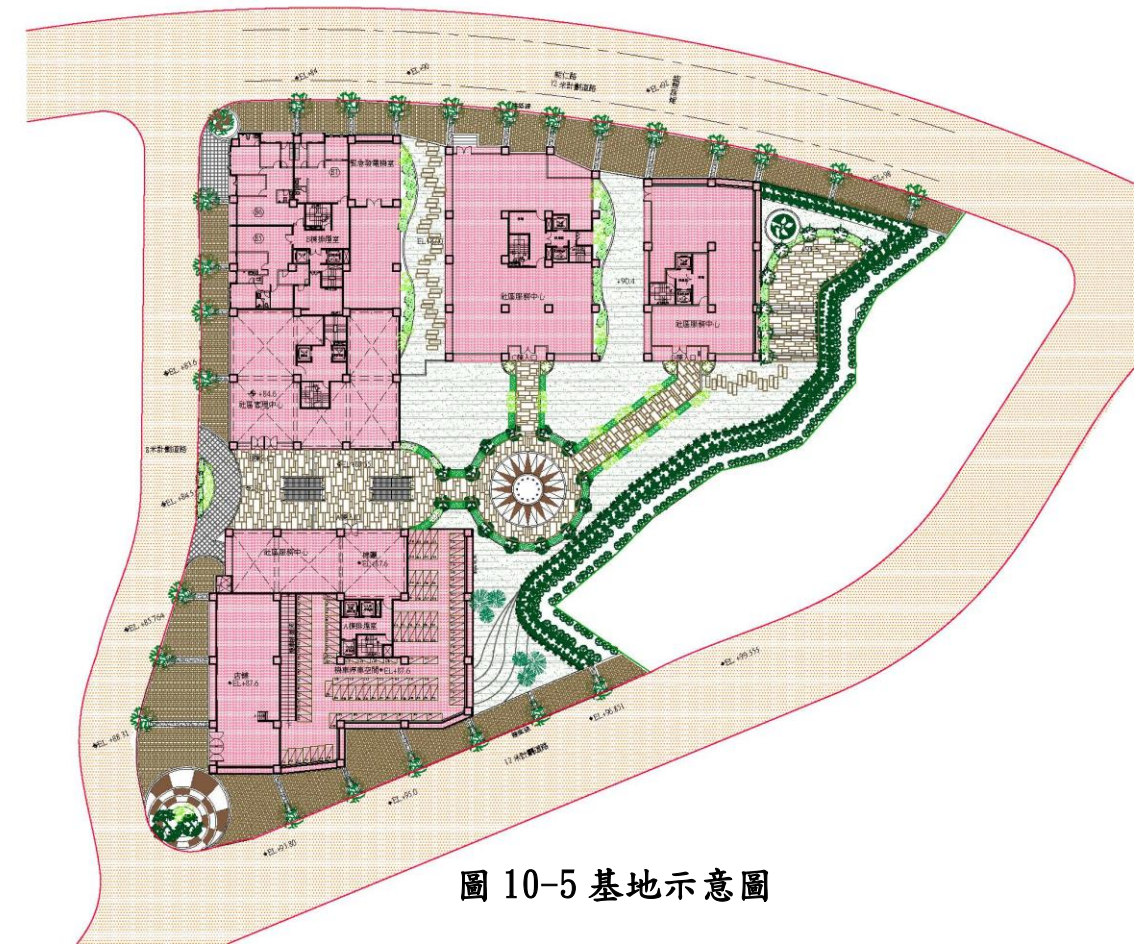


圖 10-5 基地示意圖

表 10-7 植栽說明

種類	圖例	名稱	規格	數量	覆土深
喬木		台灣欒樹	D=15cm H=300cm W=200cm	70	>150cm
		水黃皮	D=15cm H=300cm W=200cm	10	>150cm
		楓香	D=15cm H=300cm W=200cm	10	>150cm
		台灣五葉松	D=15cm H=250cm W=200cm	6	>150cm
		細榿	D=15cm H=300cm W=200cm	15	>150cm
灌木		黃金金露華	H=60cm W=60cm	110	>60cm
		錫蘭珠下葉	H=60cm W=60cm	15	>60cm
		杜鵑	H=60cm W=60cm	35	>60cm
		彩葉山漆莖	H=60cm W=60cm	12	>60cm
		九重葛	H=60cm W=60cm	96	>60cm
草花地被		日日春	H=10cm W=10cm	40.95M2	>30cm
		南美錦繡菊	H=30cm W=30cm	57.6M2	>30cm
		台北草		64.44M2	>30cm

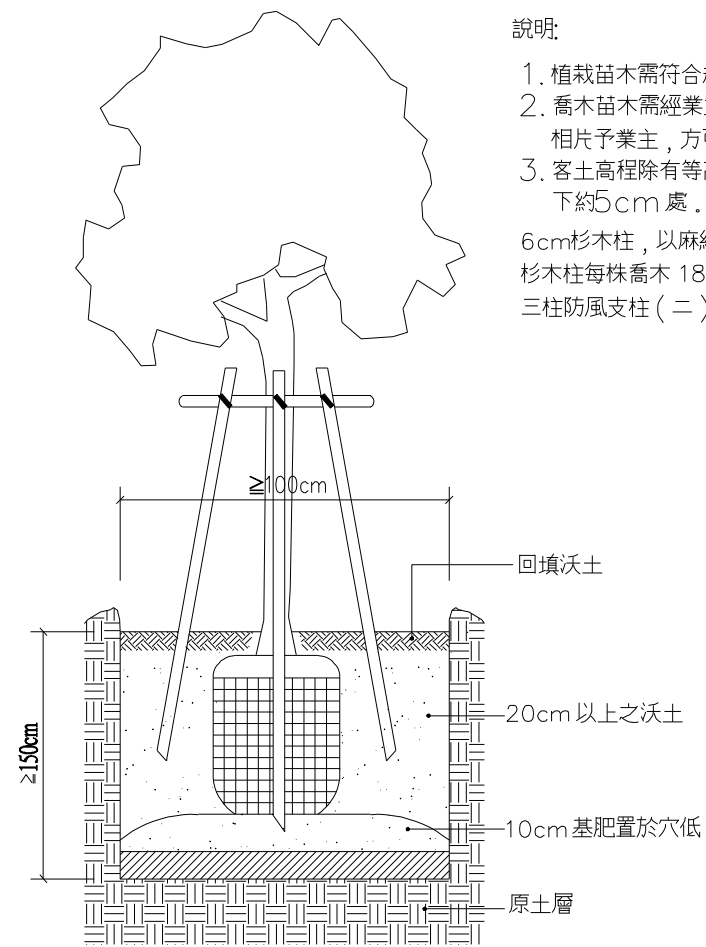


圖 10-6 植栽示意圖

說明:

1. 植栽苗木需符合規格訂定，且其幅度不得僅單邊符合規定。
2. 喬木苗木需經業主認可後，方可種植之，需先驗苗或出示相片予業主，方可種植之。
3. 客土高程除有等高線標註者外，均需客至相接花台蓋板下約5cm處。

6cm杉木柱，以麻繩，固定支撐覆土部分塗柏油
杉木柱每株喬木 180cm 3支，60cm 1支
三柱防風支柱(二) 幹徑29-48cm適用

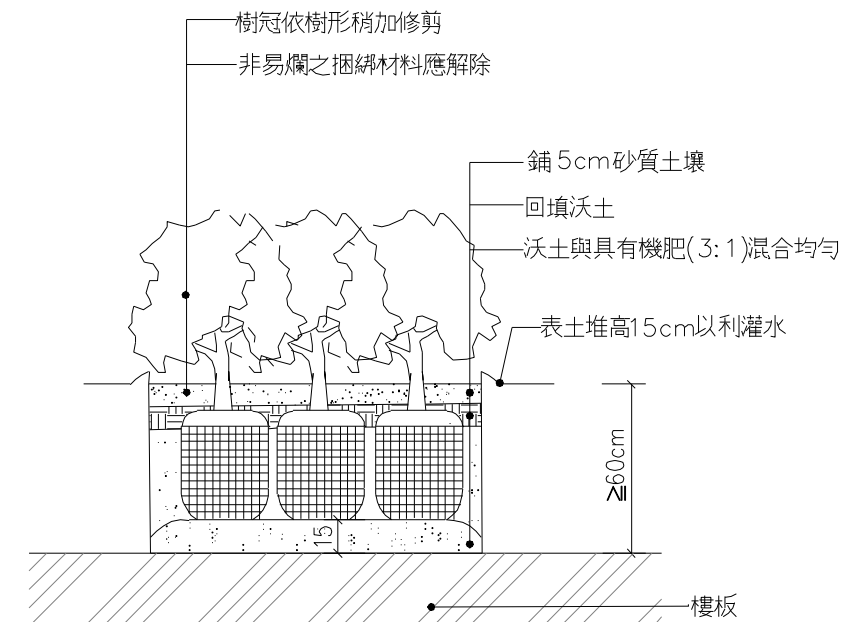


圖 10-7 植栽示意圖

(二)基地保水指標

1. 基本資料

- (1)基地面積：6633.33 m²
- (2)實設建築面積：2611.2 m²
- (3)法定建蔽率：50.22%

2. 土地滲透係數 K 判斷

本案有鑽探調查報告，基地表層地質為礫石粉土 GM
滲透係數 K 值為 10⁻⁴m/s，基地最終入滲率 f =10⁻⁵m/s。

3. 基地保水評估

(1) 保水設計概要

- A. 後院為裸露土，透水綠地面積為 918 m²。
- B. 透水鋪面設計，沿街步道部份面積為 1283 m²，本案採透水連鎖磚，透水基層厚度皆為 0.20m，故算式中之 h 以 0.20 帶入計算。
- C. 中庭及建築物四周設置花園綠化，面積為 142.4 m²，覆土平均為 1.0m。
- D. 增加滲透排水管設計，彌補保水量不足，採用 20m 長，開孔率 30%之滲透排水管。

(2) 指標計算與檢討

- A. A1 (綠地及被覆地面積計算) = 918 m²
 $Q1 = A1 \cdot f \cdot t = 918 \times 10^{-5} \times 86,400 = 793.152$
- B. A2 (透水鋪面面積) = 1283 m²
 $Q2 = 0.5 \cdot A2 \cdot f \cdot t + 0.05 \cdot h \cdot A2 = 0.5 \times 1283 \times 10^{-5} \times 86,400 + 0.05 \times 0.20 \times 1283 = 576.086 \text{ m}^3$
- C. V3 (花園土壤體積 (m³)) = 142.4 m²
 $Q3 = 0.42 \cdot V3 = 0.42 \cdot 142.4 = 59.8$
- D. Q6 滲透排水管共 20m，開孔率 30%
 $Q6 = (8 \cdot X \cdot k \cdot L \cdot t) + (0.1 \cdot L) = 859.088$

4. 基地保水設計值 λ 計算

(1) 各類保水設計之保水量

$$Q' = \sum Qi = 793.152 + 576.086 + 142.4 + 589.088 = 2279.13$$

(2) 原土地保水量 Q0 = A0 · f · t

$$= 6633.33 \times 10^{-5} \times 86,400 = 5731.2$$

$$\lambda = Q' / Q0 = 2279.13 / 5731.2 = 0.398$$

5. 基地保水基準值 λc 計算

r：法定建蔽率 = 50.22%

$$\lambda c = 0.8 \times (1 - 50.22\%) = 0.249$$

6. 建築基地保水及格標準檢討

$$\lambda = 0.398 > \lambda c = 0.2494 \text{ OK!}$$



圖 10-8 基地示意圖

(三)日常節能指標

為有效達到節能、省能的效果，將依住宅節約能源設計來規範評估透風率，配合室內空間使用型態將開窗型式以深凹窗的方式處理，可有效增加遮陽深度，減少直接日照所造成之熱負荷。

1. 外殼節能

本案無水平天窗設置，因此無需檢討水平透光開窗日射透過率。

本建築物依「2012 綠建築設計技術規範」計算結果，Req 為 15.75

$$EEV = \text{Req} / \text{Reqc} = 15.75 / 18 = 0.7 < \text{EEVc ok!}$$

本案外牆 $U_{aw} = 2.0 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

本案窗 $U_{af} = 3.5 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

2. 空調系統節能

本建築物不屬中央空調型建築物，為有效節約能源，建築物之規劃設計均以自然通風有效節能為出發點考量，藉由建築之配置與立面深凹窗及陽台減低室內溫度。並以可開啟之窗戶取代固定窗，增加室內通風，有效減少空調系統的使用需求。

空調系統採用分離式空調機，將室外機之設置位置規劃於陽台，使住戶於安設室外機時不致影響建築外觀。

由於空調系統採用分離式空調機，免除空調節能評估設計。故令 $EAC = 0.8 \text{ ok!}$

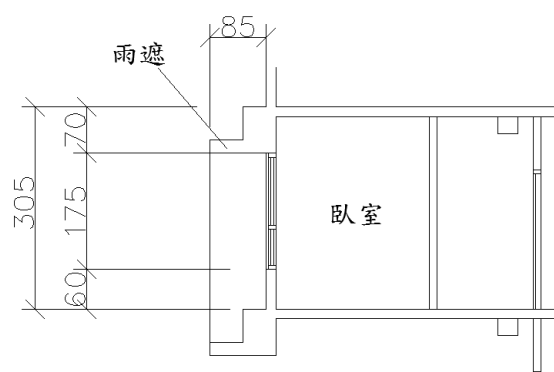


圖 10-9 基地示意圖

3. 照明節能

本案大部分均屬住宿空間，僅一樓大廳與各樓層梯廳屬公共使用空間。


公共空間照明器材選用高效率之省電燈具，並採用電子式安定器。

燈具數量與規格詳下圖，代入公式進行 EL 評估。由於本棟建築物並沒有使用特殊的再生能源，因此 $\beta=0$ 。

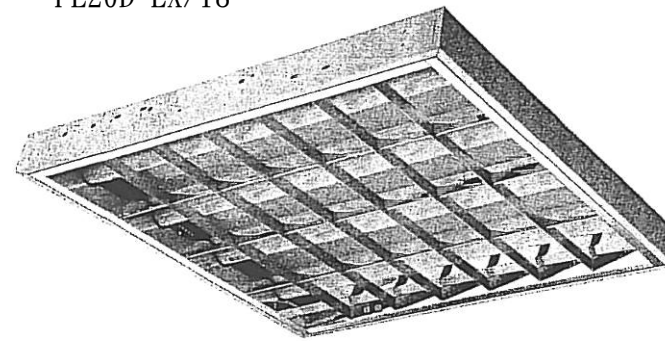
$$EL=IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4) = 0.6$$

$$EL=0.6 < 0.7 \quad \text{ok!}$$

燈具繪製圖示 燈具配置

項次	圖示	燈具型號	光源	規格尺寸	材質	數量
1		CFA28308 T5輕鋼架燈座型	28W*3 T5日光燈 110/220V	L1208*W600*H60mm	輕鋼架燈座+鍍鋅鋼板+高純度鏡面鋁板	165

FL20D-EX/18



材質規格

● 材質/塗裝：

本體：冷軋烤漆鋼板/白色
反射板：高純度鏡面鋁板

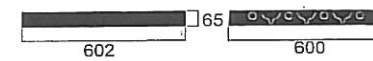
● 規格

安定器：

主動功因電子式110V
功率因數98%

使用光源：

三波長太陽神燈管 20W×4



4. 固定耗能設備節能評估

(1)熱水設備得分：本案配有天然氣管線，熱水設備均採瓦斯熱水器。

$$Eq1=0.5 \text{ 分}$$

(2)本案全案建築物熱水管採 4mm 保溫材，U 值為 4.63 W/(m².K)

$$Eq2=1.5 \text{ 分}$$

(3)烹飪設備得分：本案配有天然氣管線，烹飪設備均採瓦斯爐。

$$Eq3=0.5 \text{ 分}$$

(4)沐浴設備得分：本棟建築物均裝設淋浴浴缸。

$$Eq4=0.5 \text{ 分}$$

$$\Sigma Eq_i = 0.5 + 1.5 + 0.5 + 0.5 = 3 \text{ 分}$$

5. 綜合評估：

經過以上「外殼、空調、照明」三項評估後，均小於基準值，故日常節能指標應可合格。

(四) 室內環境指標

- 音環境：樓版、外牆及窗採用隔音性能良好之構造，減少室內之噪音與振動問題。
分戶牆為 15cm 厚雙層板牆內填玻璃棉，A=30；窗玻璃符合氣密性 8 等級((8m3/hm2, *3) 之雙層窗，B=25；樓板為 18cm 厚度之 RC 樓版，C=35。
- 光環境：著重室內空間之自然採光，室內平面均可獲得充足之自然採光。窗戶玻璃選用 low-e 玻璃，D=10；地面層上 5% 居室無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗，E=40。本案屬住宿空間，所有空間照明系統均有防眩光格柵，F=20。
- 通風換氣環境：90% 以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間，所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者，G=80。
- 室內建材裝修：選用符合綠建材標章之室內建材，室內裝修以簡單樸素為主，減少大量裝潢。
主要居室空間採少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)，H=30。綠建材採用率 65% 為。本案之接著、填縫、染色劑及隔熱材等採用綠建材，故 J+K+L+M+N=100。

由上述得分經加權計算，IE=72 > 60 ok!

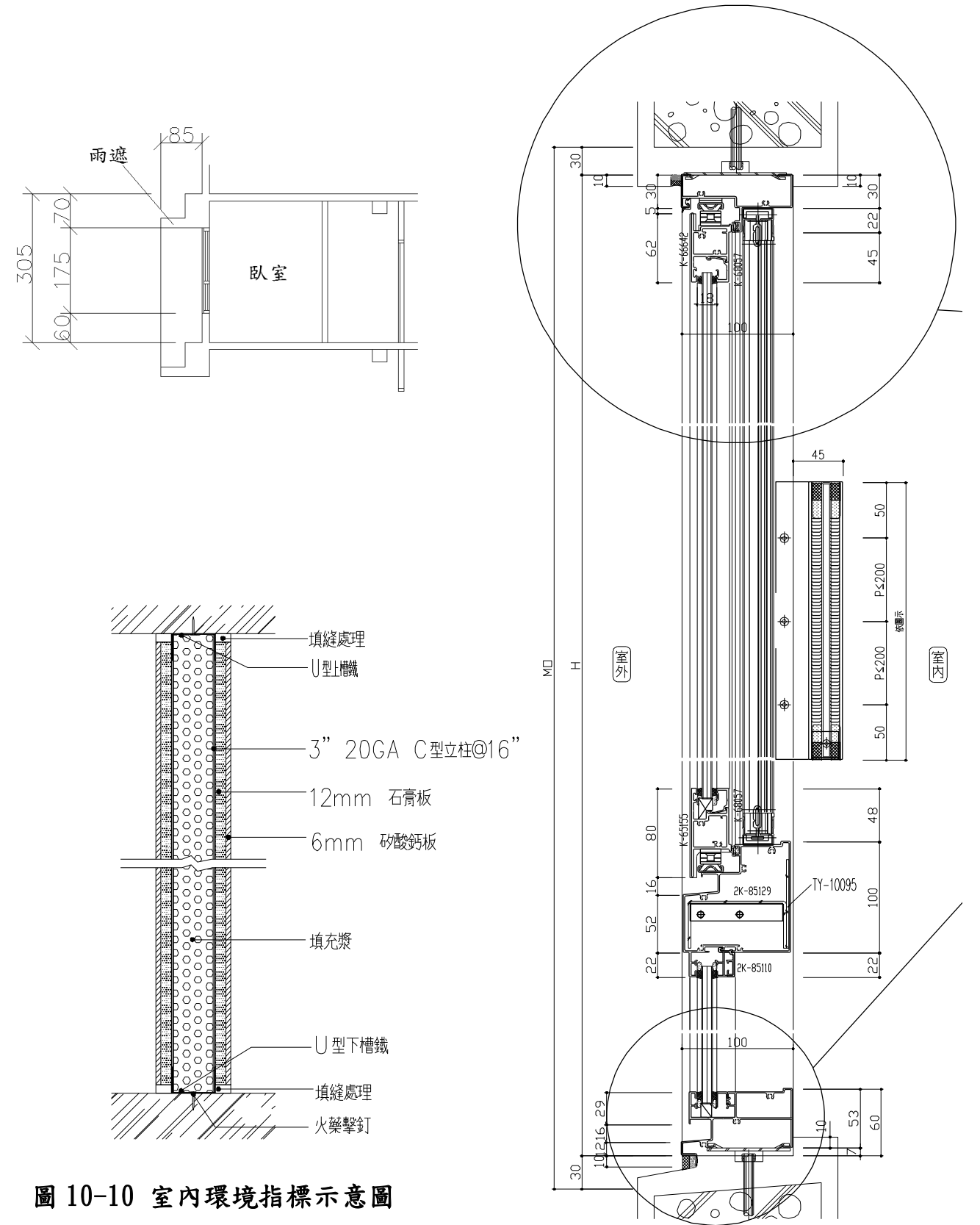


圖 10-10 室內環境指標示意圖

(五)水資源指標

1. 大便器採具省水標章之兩段式省水馬桶(大號6公升、小號3公升以下)。a=3
2. 小便器採具省水標章之自動感應沖便器。b=1
3. 水栓採具省水標章之自動感應水栓。c=1
4. 以浴室以淋浴代替浴缸之比例<50%。D=0
5. 本案綠地具需澆灌之草坪達 1235 m²，為大耗水項目，採設置雨水回收系統之彌補措施，經屋頂收集將雨水回收至地下室筏基，經處理後回收至筏基之雨水儲集池儲存，可提供作為 1F 景觀澆灌用水及提供其他公共用水設備使用。彌補措施規定為耗水綠地每 100 m²設置 0.5*Ns m³(查表新店區之Ns=8.12)之雨水貯集設施，故至少需設置(1235/100)*8.12=101.28 m³。

因具大耗水項目並採彌補措施，e=3

集水區設置於各棟之屋頂，集水面積約 2500 m²。

雨水貯集槽設於筏基下，深度為 150 cm高，實設貯水量約為 120 m³ >101.28 m³ ok!

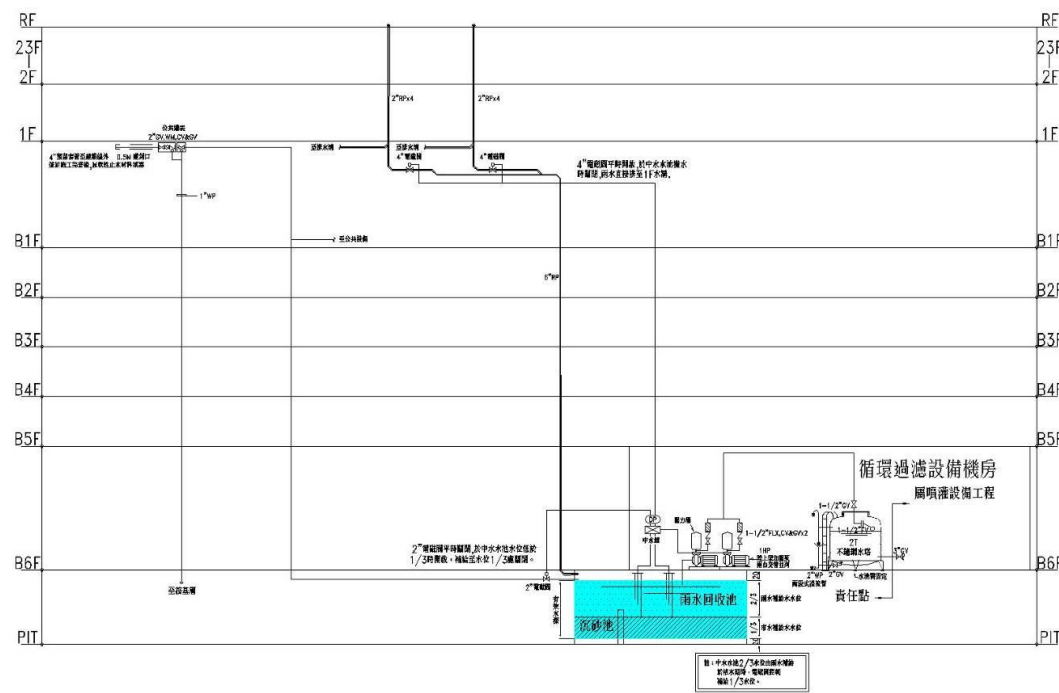


圖 10-11 雨水回收昇位圖(示意)

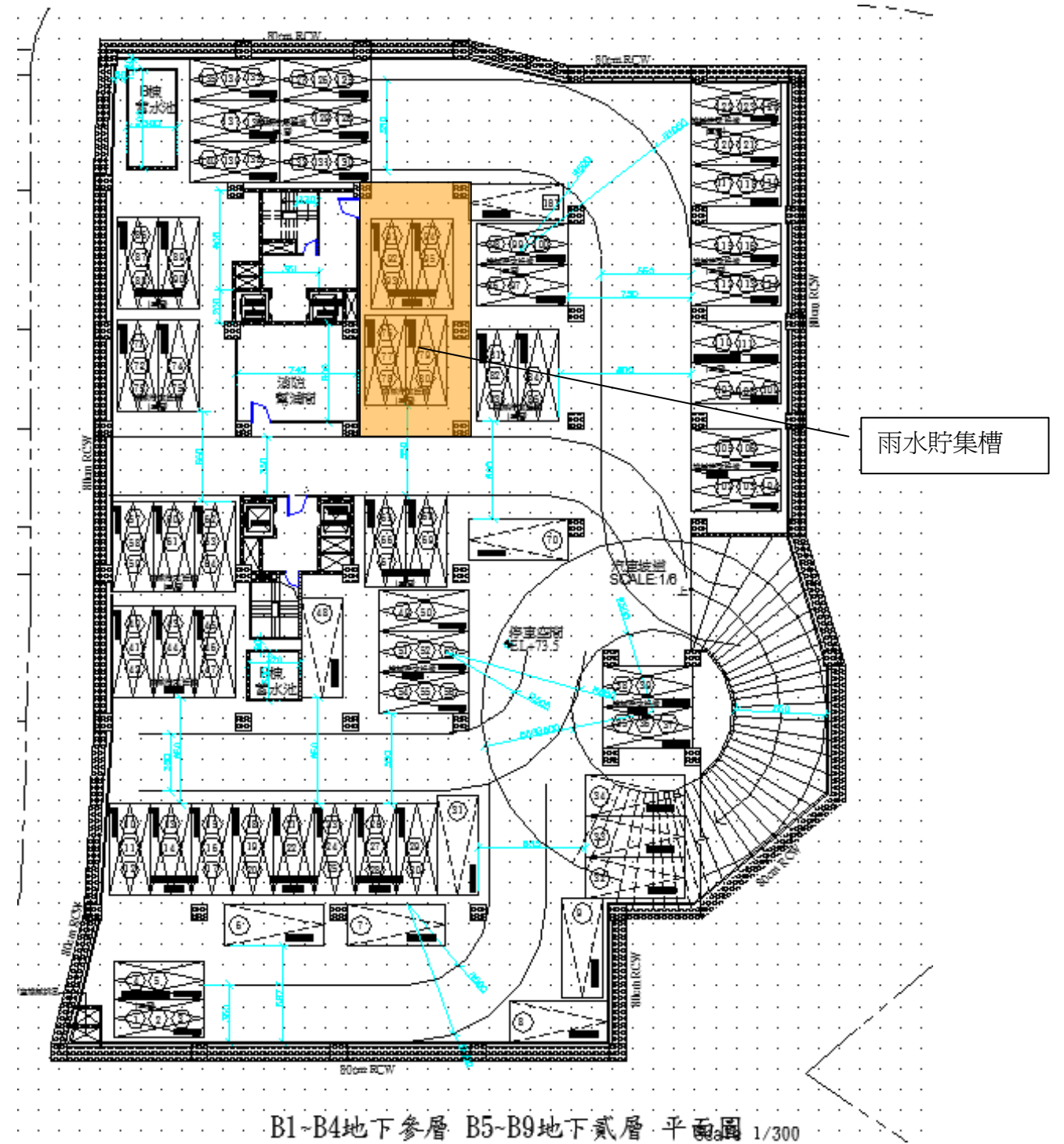


圖 10-12 B1~B4 地下參層 B5~B9 地下貳層 平面圖



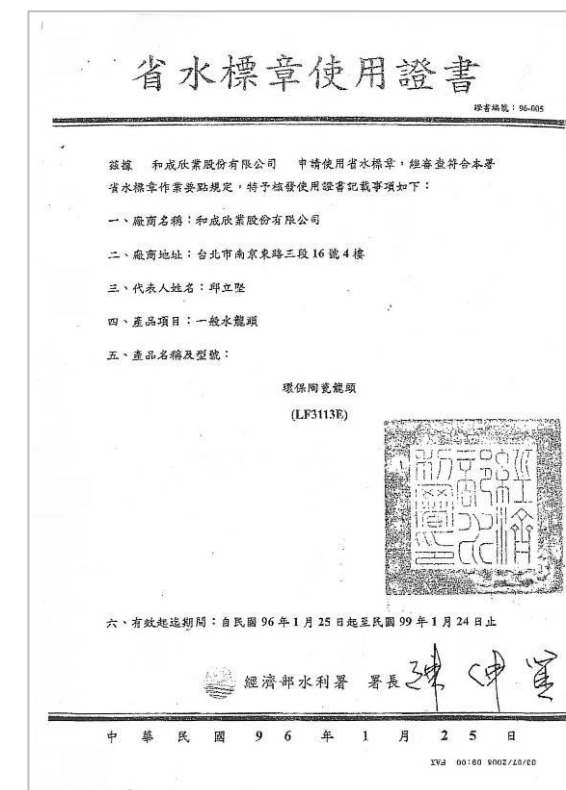
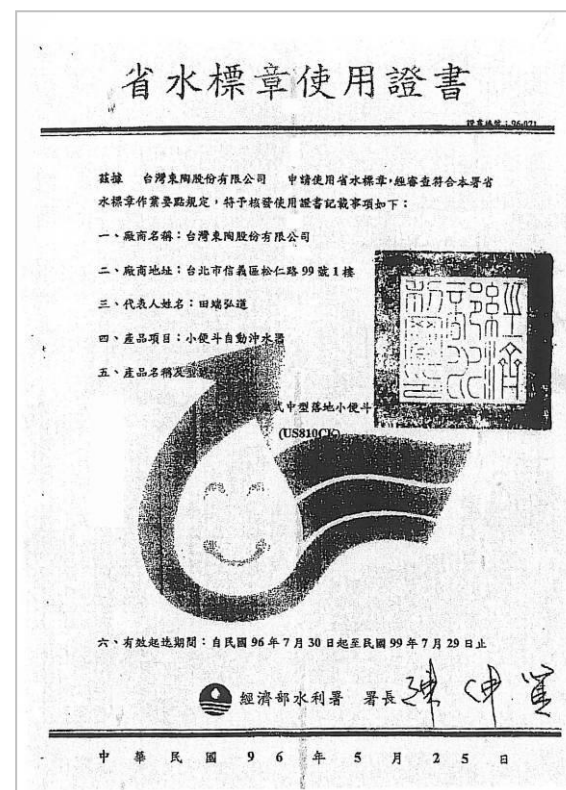
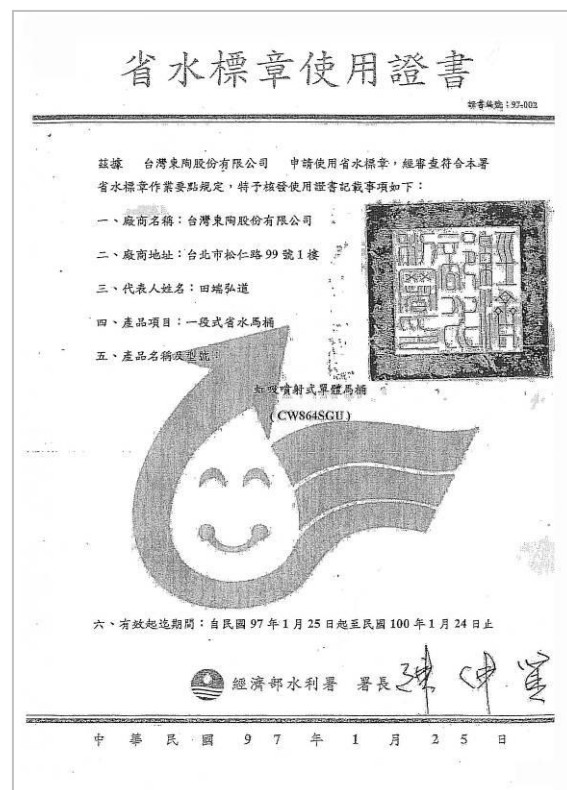
單體式馬桶
 型號：CW864SGU
 洗淨方式：虹吸噴射式
 洗淨水量：6L
 尺寸：715×420×595mm
 排水距離：305mm



感應型落地小便斗
 型號：US810CK
 尺寸：390×380×1020mm



臉盆用環保陶瓷龍頭
 型號：LF3113E
 說明：△適用水壓範圍
 0.5~5kgf/cm²



(六) 污水及垃圾改善指標

採雨水、生活雜排水分流系統。

採雨水與污水分流系統，污水處理設施有污水處理場及專用下水道。本案之污水源包含廁所、垃圾集中場，污水雜排水均皆配管至地下五樓筏基內之污水槽。經污水處理淨化後排出，並連接至一樓之專用下水道排放至公共排水溝。生活廢水處理至符合民國 90 年之排放水標準後除部份作為中水處理用途外，其餘經由污水管輸送至污水處理場。故其污水指標合格。

污染源	查核對象	合格條件	有無	合格與否
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■	合格
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	無	/
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	無	/
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	無	/

垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無	得分
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	<input type="checkbox"/>	/
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	<input type="checkbox"/>	/
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	<input type="checkbox"/>	/
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	<input type="checkbox"/>	/
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■	4
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■	3
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■	3
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■	2
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■	2
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	<input type="checkbox"/>	/
11. 集合住宅大樓設有公共燒香燒金銀紙的空間及固定專用焚燒設備者	G11=2 分	■	2
12. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G12=認定值	<input type="checkbox"/>	/

ΣGi=16

本案於地下三樓設置資源回收分類空間，規規定點暫存與固定且集中設置密閉式垃圾分類筒的處理方式，便於環境衛生管理，將一般性垃圾定點集中，並將資源回收物妥善分類後。並設置垃圾壓縮機兩台，且設廚餘處理空間兩處處理住宅廚房之廚餘。另委託合格清除業者每日定時統一經由車道清運垃圾並且定期清洗垃圾場地，垃圾儲藏位置與垃圾清運路線由基地車道集運運出

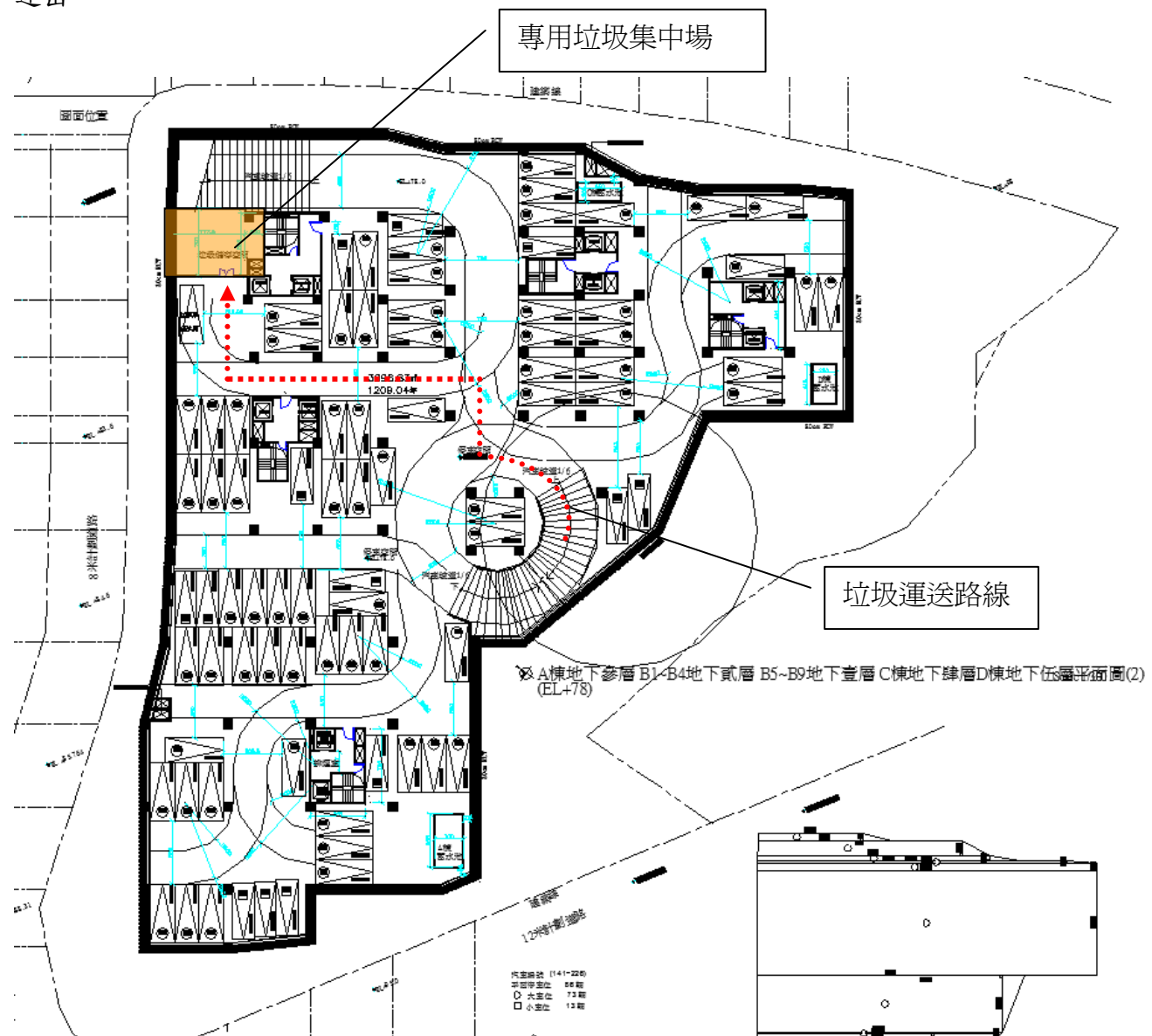


圖 10-13 污水及垃圾改善指標

總結

本案經初步計算，可通過「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「室內環境指標」、「水資源指標」、「污水垃圾改善指標」等 6 項指標，計算結果如下表所示，總得分 RS=45.86，另本基地面積 6633.33 m²未達 1 公頃，因此免評估生物多樣性指標，因此綠建築等級等分級距應可評定為銀級(41 ≤ 45.86 < 48)。

九大指標		有無	設計值	基準值	變距Rn(註)	分級評估得分RSi	得分上限
一. 生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD=	BDc=	R1=	RS1=18.75×R1+1.5=	0.0 ≤ RS1 ≤ 9.0
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 1844232	TCO ₂ c= 990621.5022	R2= 0.861691873	RS2=6.81×R2+1.5= 7.37	0.0 ≤ RS2 ≤ 9.0
三. 基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.397671543	λc= 0.2489	R3= 0.597716122	RS3=4.68×R3+1.5= 4.30	0.0 ≤ RS3 ≤ 9.0
四. 日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.7	EEVc= 0.8	R41= 0.125	RS41=eb×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	3.88 0.0 ≤ RS41 ≤ 9.0
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw= 3	EEVc= 3	R42= 0	RS42=4.0×R42	0.00 0.0 ≤ RS42 ≤ 4.0
	玻璃隔熱	<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf= 3.5	EEVc= 5.5	R43= 2	RS43=2.0×R43	4.00 0.0 ≤ RS43 ≤ 4.0
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.8	EACc= 0.8	R44= 0	RS44=10.0×R42+1.5=	1.50 0.0 ≤ RS44 ≤ 6.0
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.6	ELc= 0.7	R45= 0.142857143	RS45=10.5×R43+1.5=	3.00 0.0 ≤ RS45 ≤ 5.0
	固定耗能設備	<input checked="" type="checkbox"/>	Eqi= 3	Ui= 1		RS46=Σ (Eqi×Ui) =	3.00 0.0 ≤ RS46 ≤ 4.0
五. CO ₂ 減量指標		<input type="checkbox"/>	CCO ₂ =	CCO ₂ c= 0.82	R5=	RS5=19.40×R5+1.5=	0.0 ≤ RS5 ≤ 8.0
六. 廢棄物減量指標		<input type="checkbox"/>	PI=	PIc= 3.3	R6=	RS6=13.13×R6+1.5=	0.0 ≤ RS6 ≤ 8.0
七. 室內環境指標		<input checked="" type="checkbox"/>	IE= 72	IEc= 60	R7= 0.2	RS7=18.67×R7+1.5=	5.23 0.0 ≤ RS7 ≤ 12.0
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8	WIC= 2	R8= 3	RS8=2.50×R8+1.5=	9.00 0.0 ≤ RS8 ≤ 8.0
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 16	GIc= 10	R9= 0.6	RS9=5.15×R9+1.5=	4.59 0.0 ≤ RS9 ≤ 5.0
45.86							
註：變距R1~R9為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「 設計值-基準值 ÷基準值」之公式計算。							

綠建築等級 (得分概率分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分 RS 範圍	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ 45.86 < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
分級評估歸屬級別(請勾選)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





圖 10-14 建築物量體與造型設計說明示意圖



圖 10-15 建築物量體與造型設計說明示意圖



圖 10-16 建築物量體與造型設計說明示意圖

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

本更新單元範圍內目前有現有巷道文中路 35 巷（詳圖 11-2），連接文中路該巷道平均寬度約 2M，小於四周計畫道路之最小寬度。

該兩條現有巷道全部位於本更新單元範圍內，原僅供更新單元範圍內住戶對外通行之用，且毗鄰之文中路已開闢完成，該現有巷道全段廢止後不會影響附近社區住戶通行權益。因此，本計畫擬將該現有巷道自底端逐段廢止俾本更新單元整體開發規劃利用。

本案現有巷道廢止位於同一都市更新事業計畫內符合「新北市都市更新審議原則」巷道廢止或改道廢止情形一（圖 11-1），得併都市更新事業計畫送新北市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止，免依新北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

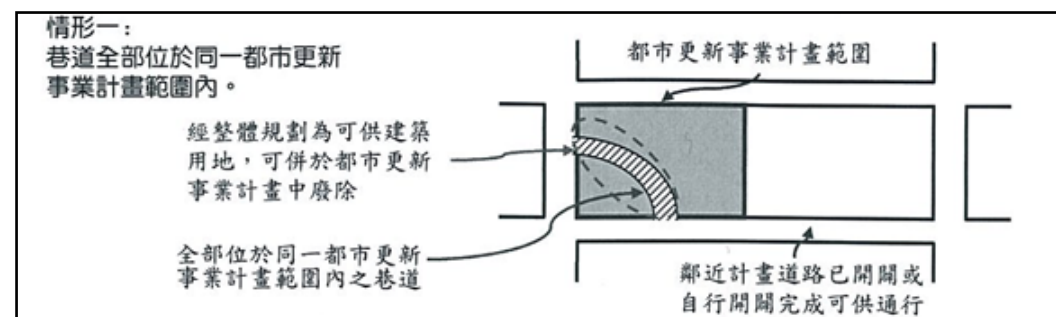


圖 11-1 巷道廢止或改道廢止情形一

二、都市計畫土地使用強度

本案參考 100 年 1 月變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段），土地使用分區分屬第三種商業區（建蔽率為 70%、容積率為 440%）、第四種住宅區（建蔽率為 50%、容積率為 300%）。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）土地使用強度

本更新單元允建建築面積為 2,611.20 m²，基準容積為 20,001.28 m²，申請更新容積獎勵 7,762.73 m²，獎勵後總允建建築容積為 27,764.01 m²，另額外增加容積移轉 1,000.06 m²，合計為 28,764.07 m²，獎勵後平均容積率約為 433.63%（詳表 11-2 建築面積計算表）

（二）計畫容納人口數

1. 容納戶數

本案擬興建戶數為 352 戶。

2. 容納人口數

參考 95 年內政部統計通報內台灣地區人口資訊之新北市每戶居住人口為 2.94 人計算衍生之居住人口，本案設計戶數為 352 戶，僅 A 棟一樓婁一戶做店鋪使用，預估可容納人口數計算如下：

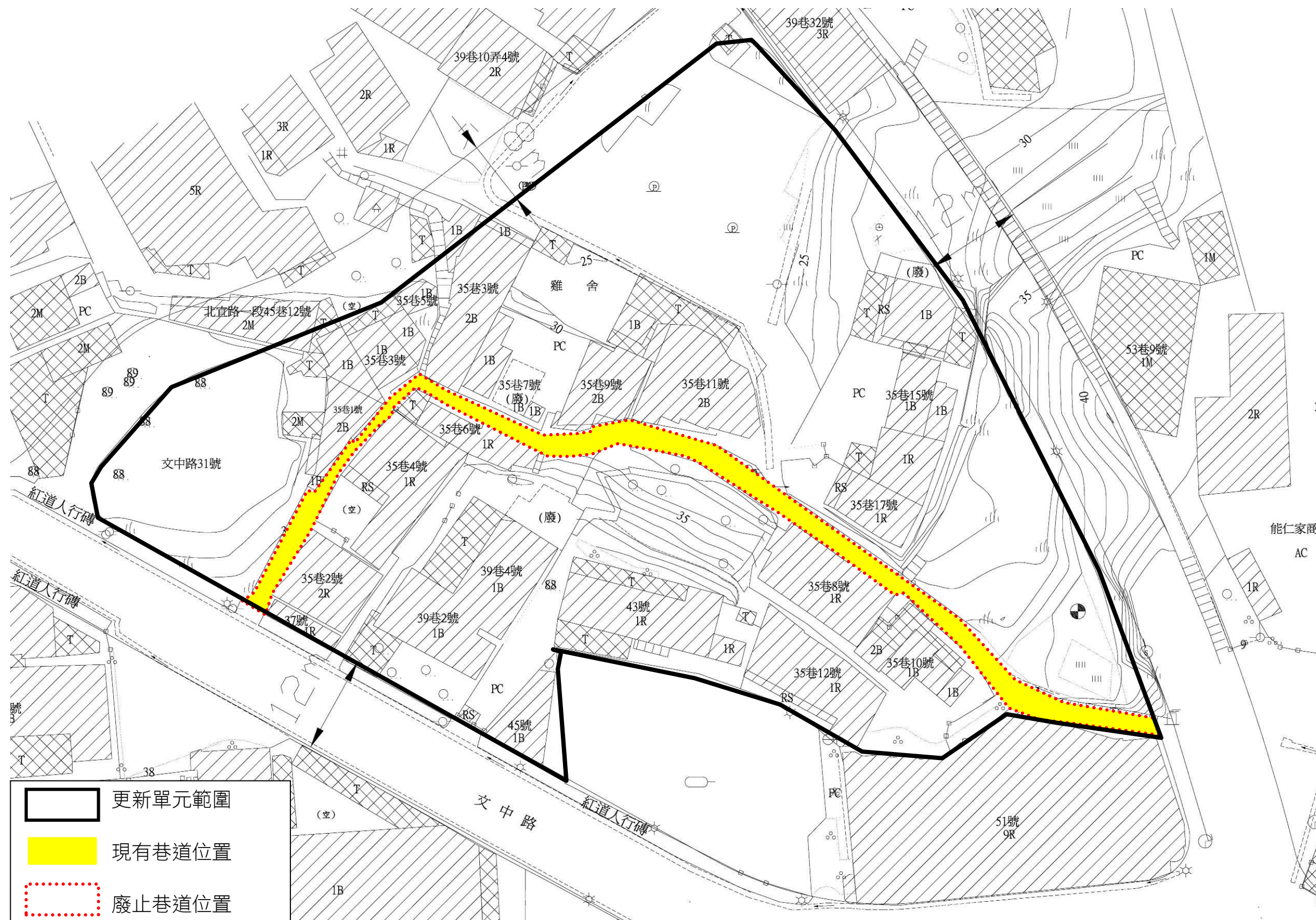
表 11-1 更新基地規劃容納人口、戶量表

使用分區	容積樓地板面積 (m ²)	規劃戶數	戶量 (人/戶)	容納人口數 (人)
住宅區	28,764.07	352	2.94	1,082

四、建築興建計畫

本案擬興建四棟鋼筋混凝土造集合住宅（A 棟：B3F~14F、B 棟：B2F~14F、C 棟：B4F~14F、D 棟：B5F~14F）。

本計畫建築物群體沿建築線配置，鄰接文中路部分退縮 4M，沿 8M 道路及能仁路高架道路，退縮 6M，以減輕高架造成的壓迫感及噪音。並於沿建築線設置 2M 人行步道，並加以植栽綠化，以提供行人安全舒適的步行空間。（詳圖 11-3~圖 11-53）



- 更新單元範圍
- 現有巷道位置
- 廢止巷道位置

圖 11-2 現有巷道廢止計畫示意圖 S:1/500

表11-2 面積計算表

面積計算表

申請地點	新店市文山段
使用分區	第四種住宅區 第三種商業區
謄本面積	6633.33 M ²
實測基地面積	6633.33 M ²
使用基地面積	6633.33 M ²
建蔽率	住4 50% 商3 70% 50%x98.9%+70%x1.1=50.22%
容積率	住4 300% 商3 440%
建築面積	836.86+369.12+560.25+520.32+324.65=2611.2
設計建蔽率	2611.2/6633.33*100%=39.36% < 50.22% O.K< 40% O.K.
允建容積樓地板面積	6560.98*300% +72.35*440%=20001.28M ²
允許額外增加之樓地板面積 都市更新獎勵	20001.28x38.81%=7762.73M ²
允許額外增加之樓地板面積 容積移轉	20001.28x5%=1000.06M ²
允建總容積樓地板面積	20001.28+7762.73+1000.06=28764.07M ²

		A棟		B1~B4棟				B5~B9棟				C棟				D棟				戶數/用途																						
各層樓地板面積	B1~B4棟地下參層 B5~B9棟地下貳層 (EL +73.3)			2603.36												停車空間																										
	A棟地下參層 B1~B5棟地下貳層 B6~B10棟地下壹層 (EL +78.15)	3990.5														停車空間																										
	A棟地下肆層 D棟地下伍層 (EL +81.35)	3481.26						樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積					防空避難室兼停車空間 電配電室																									
	A棟地下參層 B1~B4棟地下肆層 B5~B9棟壹層 (EL +84.55)	2917.63		樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	416.5	380.04	30.16		4.3	463.02	30.58	26.81	29.65	256.55					3戶/A,C棟停車空間 社區管理中心 B1~9棟集合住宅																			
	A棟壹層 B1~B4棟貳層 B5~B9棟參層 (EL +87.6)	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	964.63	164.71	83.22	30.19	217.8	52.58	30.52	17.75		16.83	441.86	30.58	26.81	29.65	371.04	1654.45					3戶/A棟店舖,B棟集合住宅 C棟管理委員會使用空間															
	A棟貳層 B1~B4棟參層 B5~B9棟肆層 (EL +90.65)	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	754.22	121.76	37.71	60.29	594.75	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	467.88	437.06	24.41		6.41	270.69 (機電空間227.49)					9戶/A,B棟集合住宅 C棟管理委員會使用空間					
	A棟參層 B1~B4棟肆層 B5~B9棟伍層 (EL +93.7)	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					28戶/集合住宅						
	A棟肆層 B1~B4棟伍層 B5~B9棟陸層 (EL +96.75)	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					28戶/集合住宅						
	A棟伍層 B1~B4棟陸層 B5~B9棟柒層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					28戶/集合住宅						
	A棟陸層 B1~B4棟柒層 B5~B9棟捌層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					28戶/集合住宅						
	A棟柒層 B1~B4棟捌層 B5~B9棟玖層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					28戶/集合住宅						
	A棟捌層 B1~B4棟玖層 B5~B9棟拾層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					28戶/集合住宅						
	A棟玖層 B1~B4棟拾層 B5~B9棟拾壹層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					28戶/集合住宅						
	A棟拾層 B1~B4棟拾壹層 B5~B9棟拾貳層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					28戶/集合住宅						
	A棟拾壹層 B1~B4棟拾貳層 B5~B9棟拾參層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					28戶/集合住宅						
	A棟拾貳層 B1~B4棟拾參層 B5~B9棟拾肆層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	439.68	30.58	26.81	44.82	387.97	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					28戶/集合住宅						
	A棟拾參層 B1~B4棟拾肆層 B5~B9棟屋突一層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	355.34	24.71	17.75	34.05	307.07	56.01					樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	521.02	35.84	40.05	50.6	445.13	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					23戶/集合住宅 樓梯間	
	A棟拾肆層 B1~B4棟屋突二層 B5~B9棟屋突二層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	886.11	38.39	101.52	73.94	788.74	45.13					56.01					樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	521.02	35.84	40.05	50.6	445.13	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					19戶/集合住宅 機械室	
	A棟屋突二層 B1~B4棟屋突二層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	104.63					45.13										樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	521.02	35.84	40.05	50.6	445.13	324.94	31.78	14.86	32.75	278.3					11戶/集合住宅 樓梯間	
	A棟屋突二層 B1~B4棟屋突二層	樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	104.63															樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	60.56														4戶/集合住宅 機械室	
	C棟屋突二層 D棟屋突一層																					樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	60.56														水箱	
	D棟屋突二層																					樓地板面積	機電空間	梯廳面積	陽台面積	容積面積	40.58															
地上層面積小計		12561.43	747.15	1339.17	977.76	10277.43	4823.42	707.08	260.91	408.6	3705.97	6362.62	415.56	375.21	552.32	4899.66	7362.26	902.98	545.06	657.8	5793.1	4630.32	444.92	208.04	458.5	3896.2					352戶											
地下層面積小計		2603.36+3990.5+3481.26+2917.63+1654.45+270.69=14917.89																																								
總計		12561.43+4823.42+6362.62+7362.26+4630.32+14917.89=50657.94																																								
建物構造		R.C.造																																								
陽台總面積		977.76+408.6+552.32+657.8+458.5=3054.98 陽台面積檢討詳各層面積計算表																																								
工程造價		13990*(50657.94+3054.98)=751443750元																																								
允建容積面積檢討		10277.43+3705.97+4899.66+5793.1+3896.2=28572.36 < 28764.07 o.k.																																								
汽車停車數量檢討		應設352輛 實設377輛 o.k. (依據新北市都市審議原則 第三條交通運輸系統配置事項 第一項新建工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則)																																								
機車停車數量檢討		應設352輛 實設377輛 o.k. (依據新北市都市審議原則 第三條交通運輸系統配置事項 第一項新建工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則)																																								
機電設備空間檢討		227.49+747.15+707.08+415.56+902.98+444.92=3445.1828764.11x15%=4314.62 m2 o.k.																																								
地下室開挖率檢討		開挖率計算(6565.98*70%+72.32*90%)/6633.33=70.27% 3990.5/6633.33=60.15% <70.27% o.k.																																								
建蔽率檢討		建蔽率計算(6565.98*50%+72.32*70%)/6633.33=50.26% 2527.09/6633.33=40.21% < 50.26% O.K. < 40% O.K.																																								
容積率檢討		28572.36/6633.33=430.74% < 28764.11/6633.33=433.63% o.k.																																								

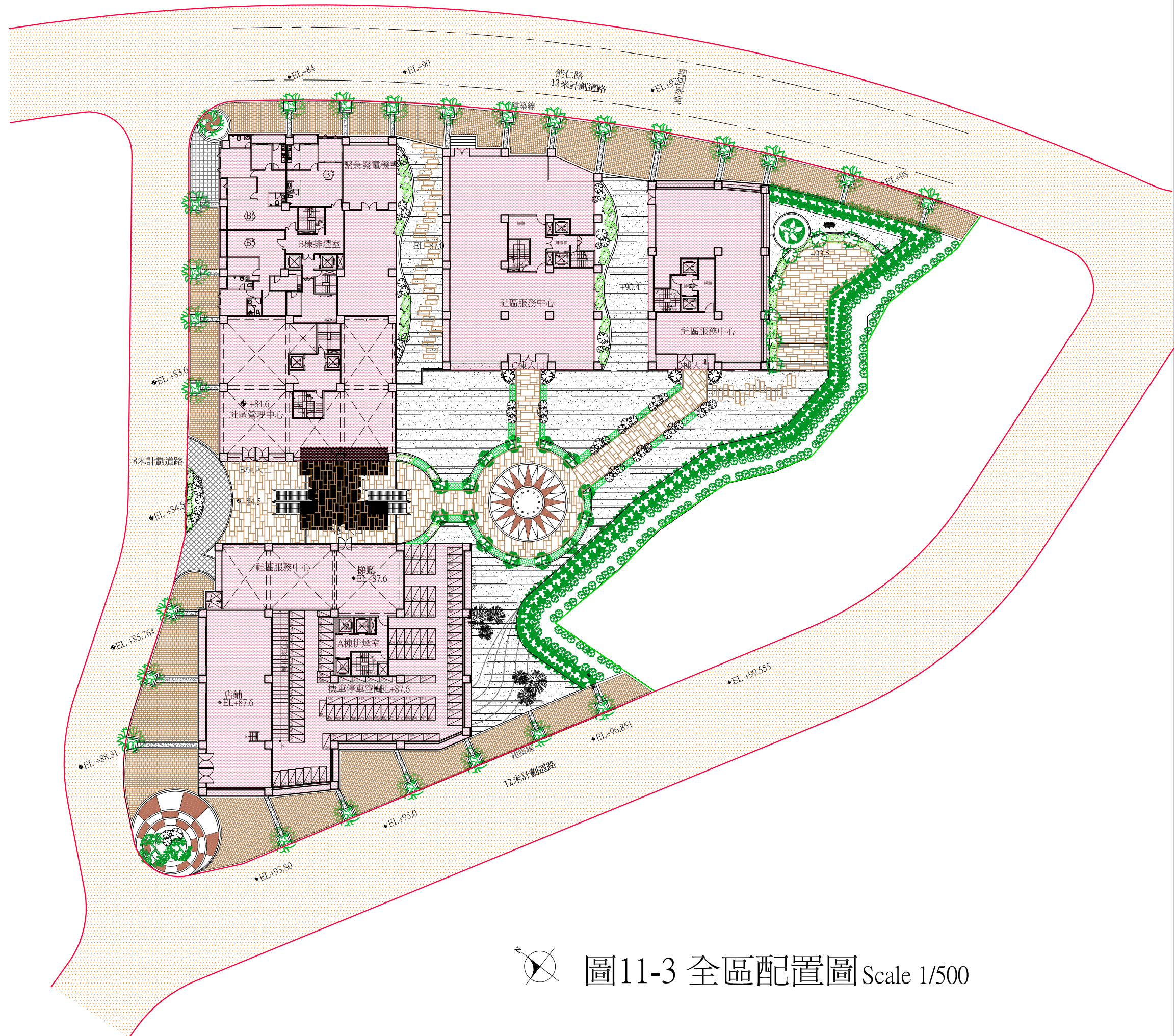


圖11-3 全區配置圖 Scale 1/500

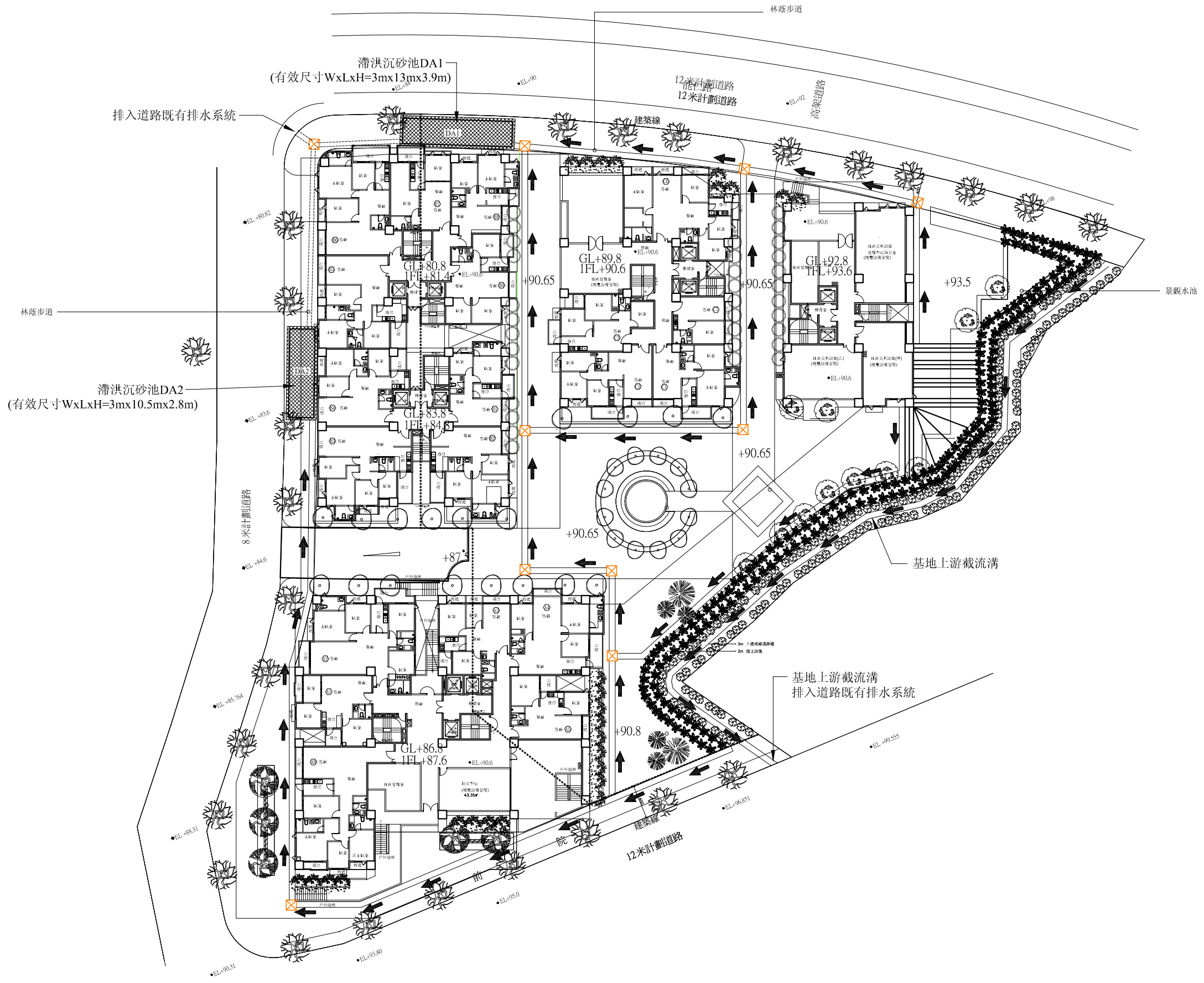
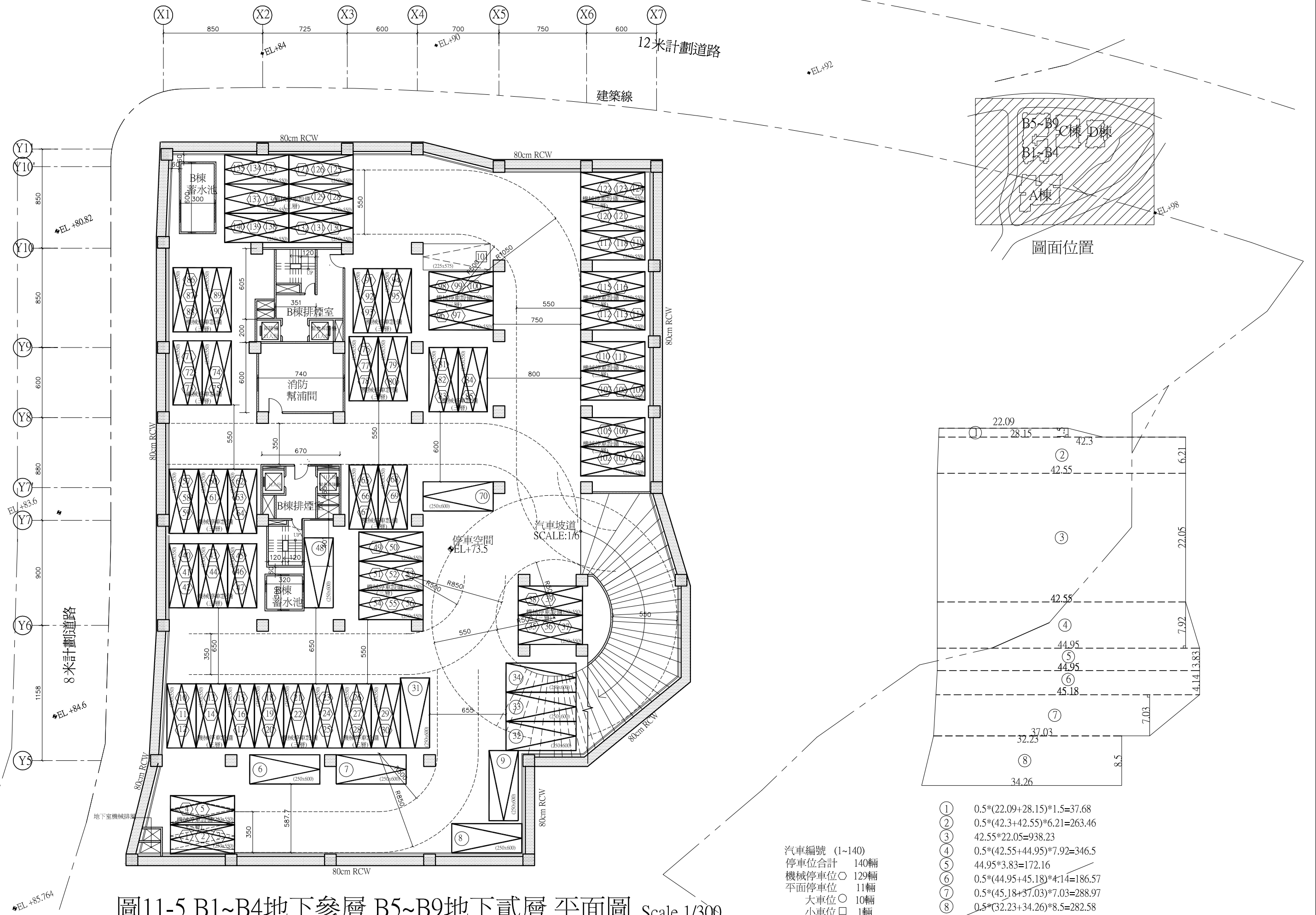


圖11-4 水保計畫 全區配置圖 Scale 1/500



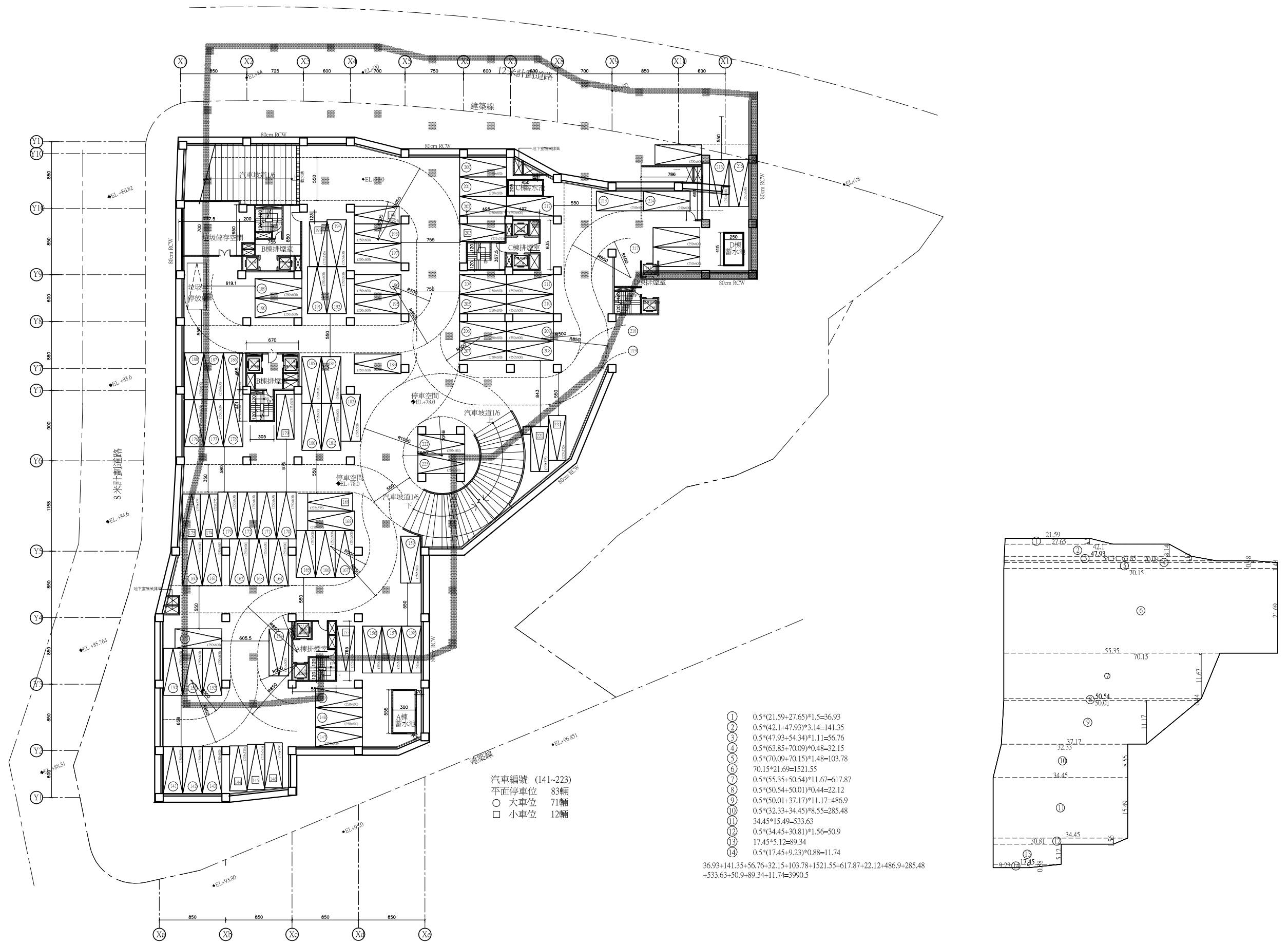


圖11-6 A棟地下參層 B1~B4地下貳層 B5~B9地下壹層 C棟地下肆層D棟地下伍層平面圖 Scale 1/500 (EL+78)

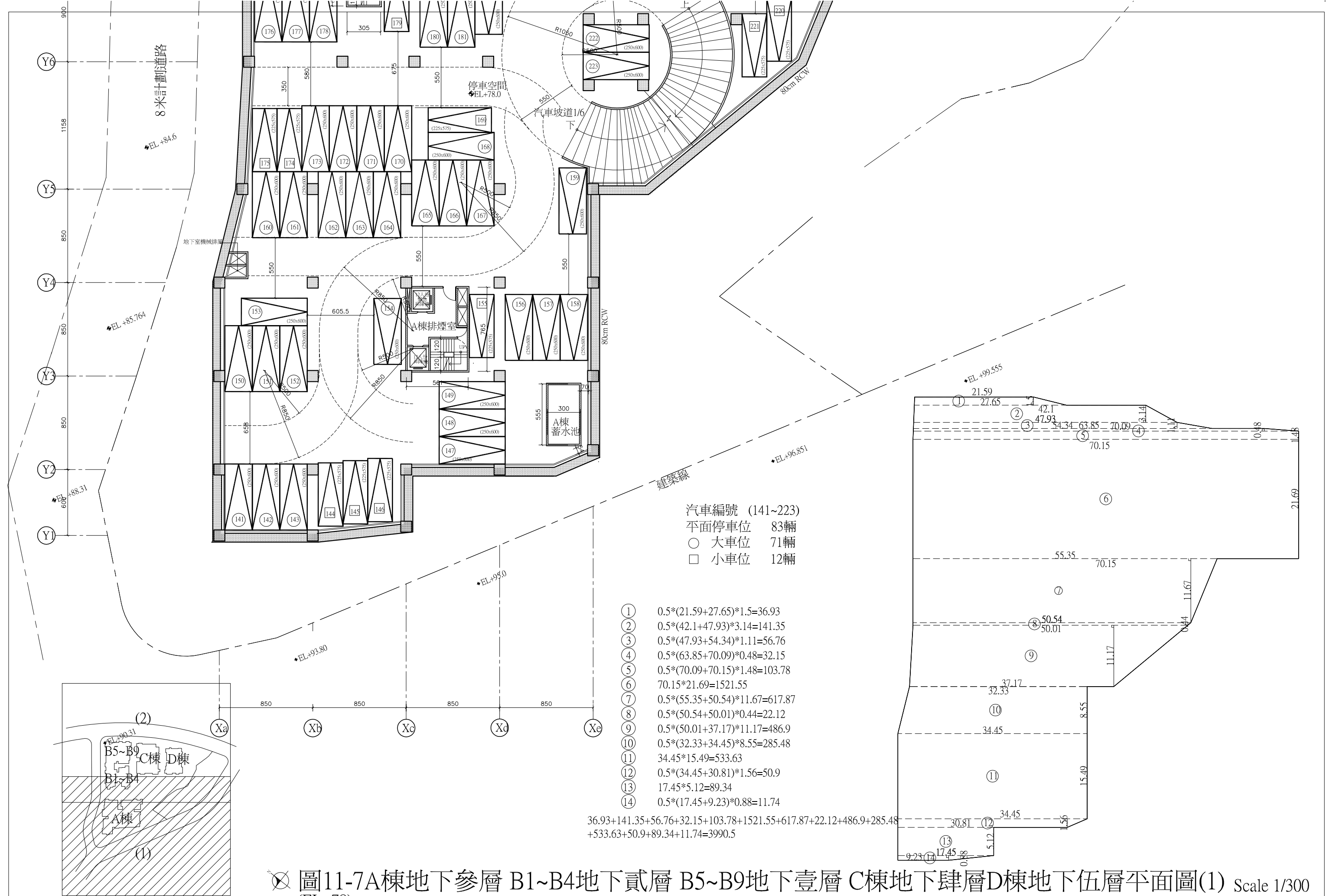
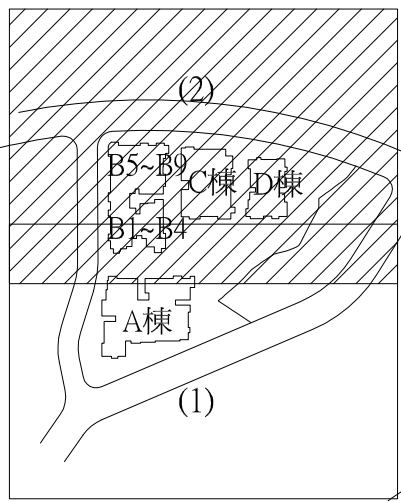


圖11-7A棟地下參層 B1~B4地下貳層 B5~B9地下壹層 C棟地下肆層D棟地下伍層平面圖(1) Scale 1/300 (EL+78)



圖面位置

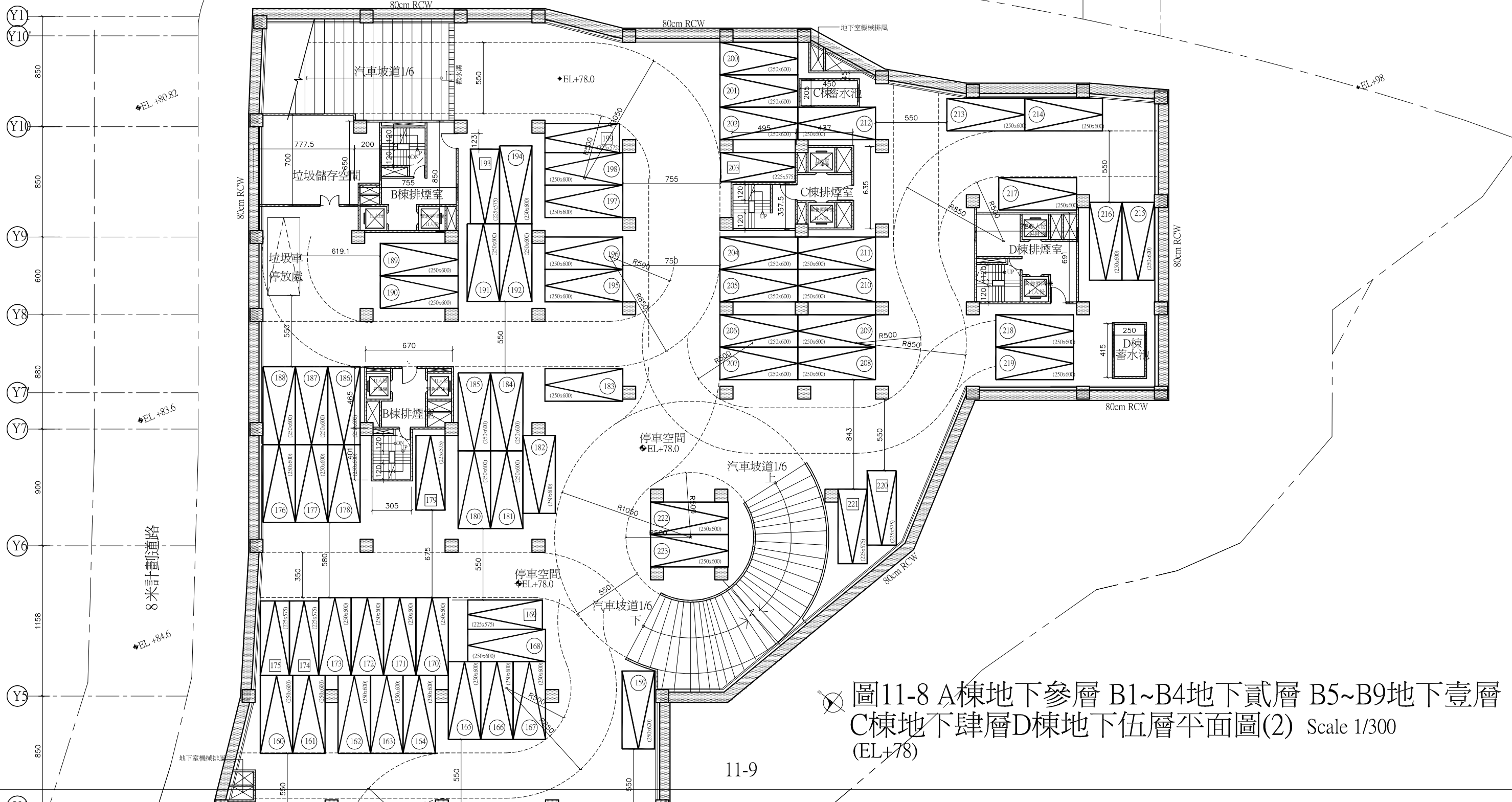
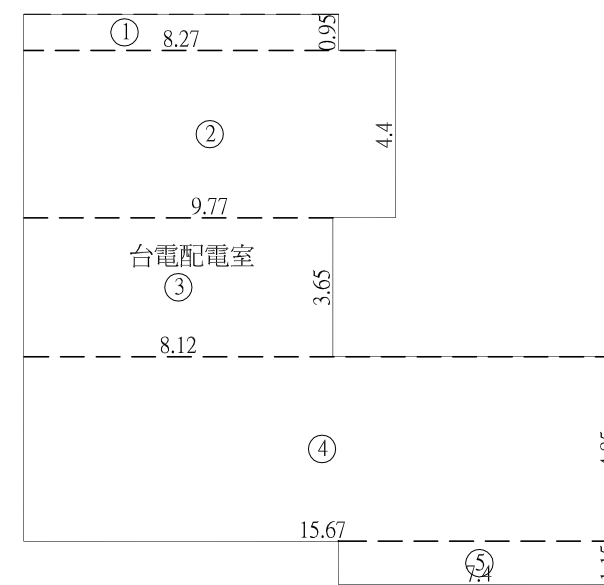
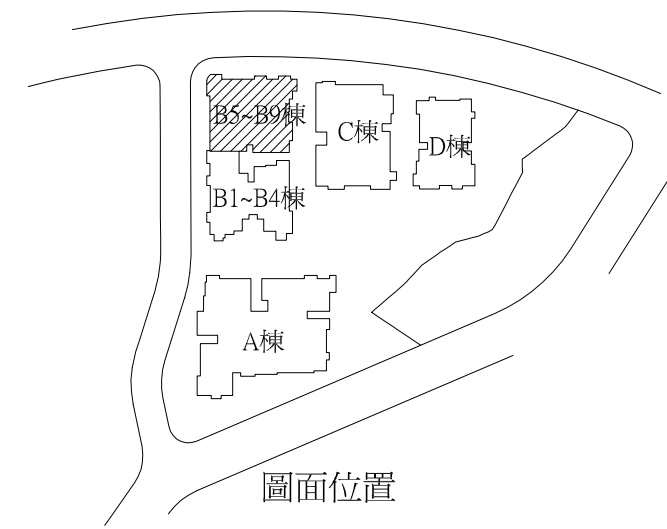
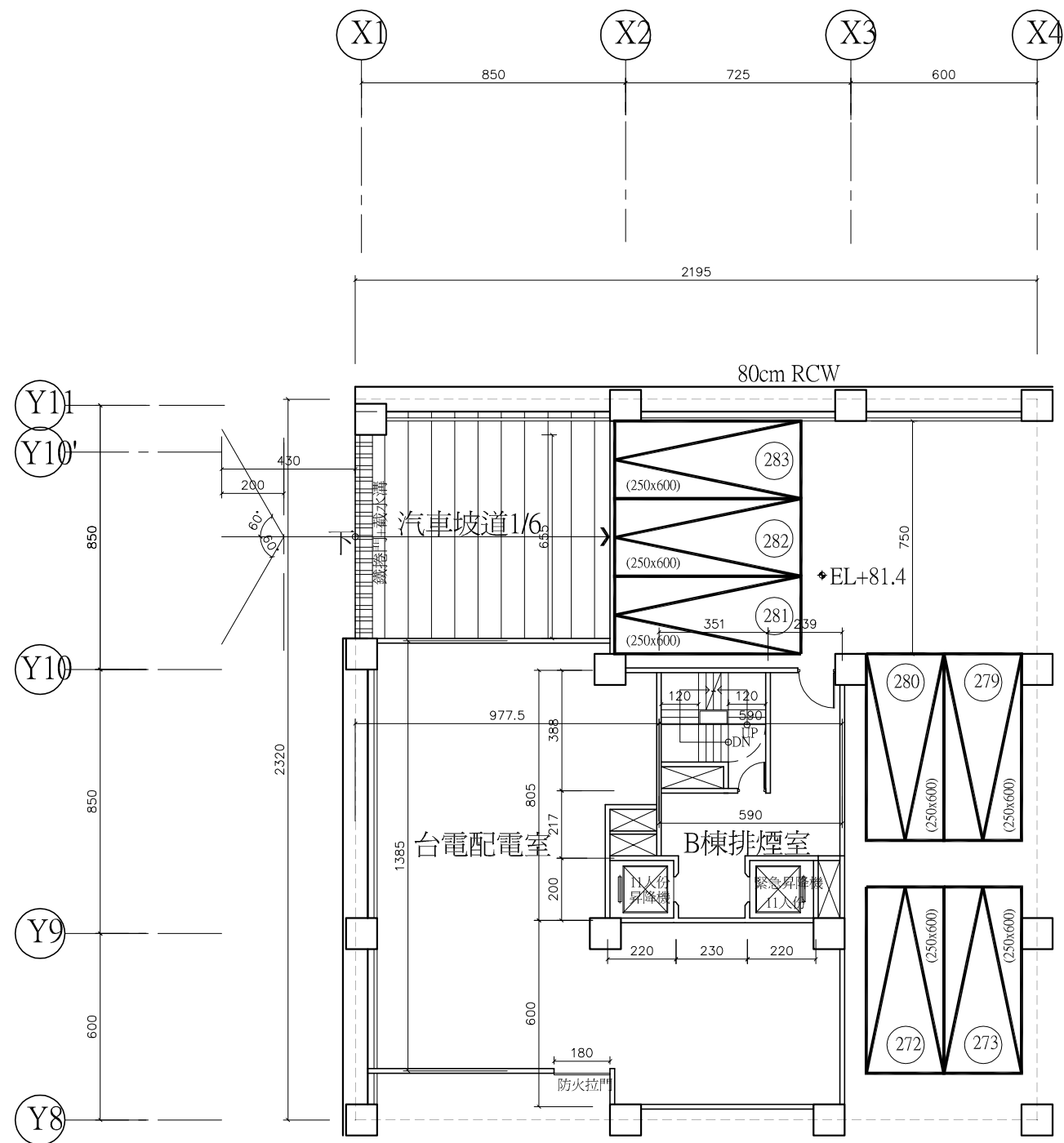


圖11-8 A棟地下參層 B1~B4地下貳層 B5~B9地下壹層
C棟地下肆層D棟地下伍層平面圖(2) Scale 1/300
(EL+78)



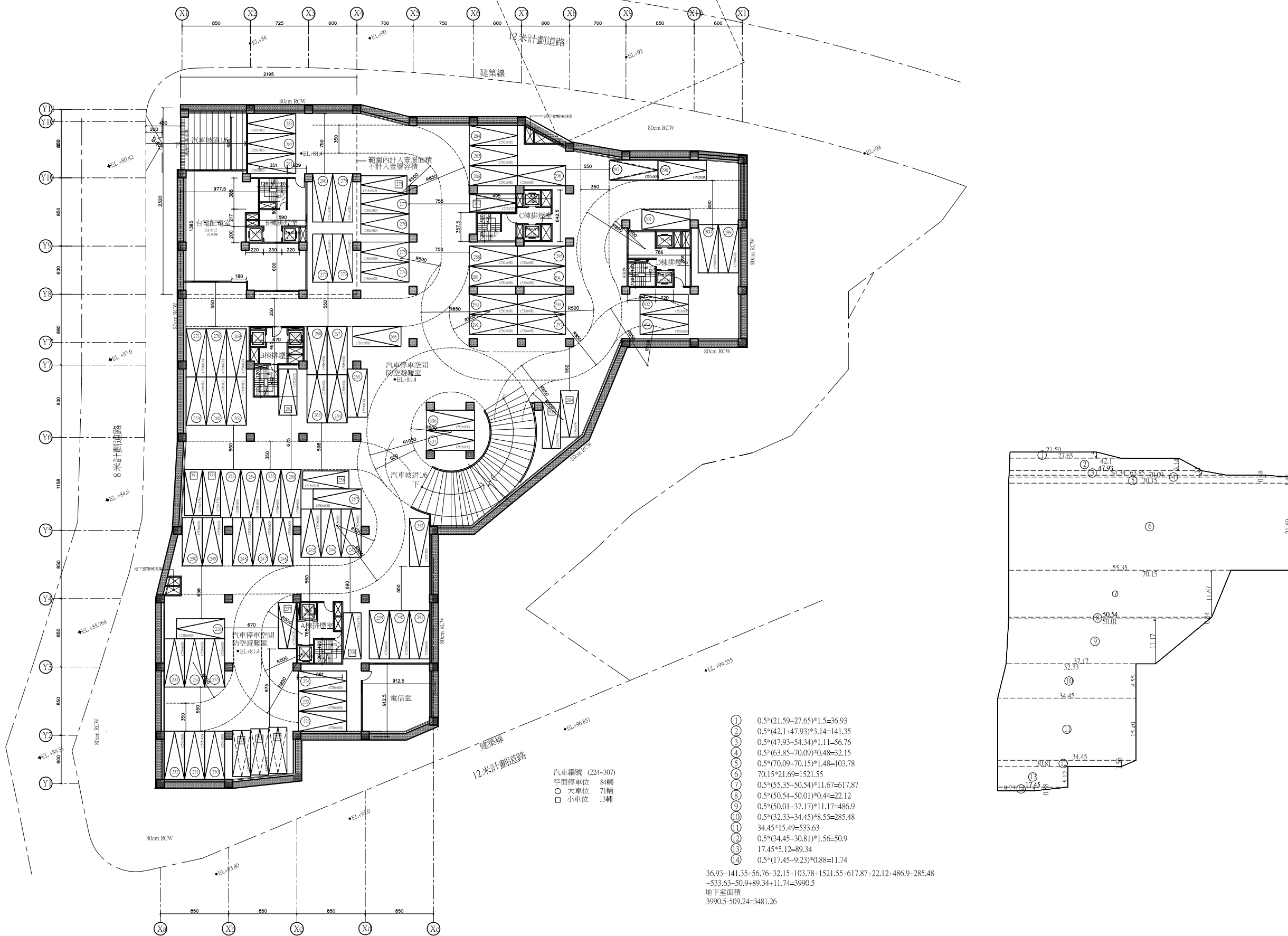
- ① 8.27*0.95=7.86
 - ② 9.77*4.4=42.99
 - ③ 8.12*3.65=29.64
 - ④ 15.67*4.85=76
 - ⑤ 7.4*1.15=8.51
- 7.86+42.99+29.64+76+8.51=165

B5~B9棟 壹層面積計算

空間名稱	室內面積 m2
停車空間	21.95*23.2=509.24
特別安全梯	3.51*3.88=13.62
緊急升降機	2.2*2=4.4
升降機	2.2*2=4.4
梯廳	2.39*3.88+2.17*5.9+2*2.3=26.68 <509.24*10/100=50.92 o.k.
台電配電室	165
樓地板面積	509.24
容積面積	4.4
機電設備空間	13.62+4.4=18.02

圖11-9 B5~B9棟壹層平面圖 Scale 1/200 (EL+81.4)

空間名稱	室內面積 m ²
停車空間	21.95*23.3=509.24
特別停車位	3.51*3.88=13.62
緊急升降機	2.2*2m=4
昇降機	2.2*2m=4
樓梯	3.39*3.88+1.74*3.29+1.36*6.68 =20.34+5.72+9.07=35.13
台灣區電室	1.65
樓地板面積	509.24
容積面積	4.4
機電設備空間	13.62+4.4=18.02



汽車編號 (224~307)
 平面停車位 84輛
 ○ 大車位 71輛
 □ 小車位 13輛

- ① 0.5*(21.59+27.65)*1.5=36.93
 - ② 0.5*(42.1+47.93)*3.14=141.35
 - ③ 0.5*(47.93+54.34)*1.11=56.76
 - ④ 0.5*(63.85+70.09)*0.48=32.15
 - ⑤ 0.5*(70.09+70.15)*1.48=103.78
 - ⑥ 70.15*21.69=1521.55
 - ⑦ 0.5*(55.35+50.54)*11.67=617.87
 - ⑧ 0.5*(50.54+50.01)*0.44=22.12
 - ⑨ 0.5*(50.01+37.17)*11.17=486.9
 - ⑩ 0.5*(32.33+34.45)*8.55=285.48
 - ⑪ 34.45*15.49=533.63
 - ⑫ 0.5*(34.45+30.81)*1.56=50.9
 - ⑬ 17.45*5.12=89.34
 - ⑭ 0.5*(17.45+9.23)*0.88=11.74
- 36.93+141.35+56.76+32.15+103.78+1521.55+617.87+22.12+486.9+285.48
 +533.63+50.9+89.34+11.74=3990.5
 地下室面積
 3990.5-509.24=3481.26

圖11-10 A棟地下貳層 B1~B4地下壹層 B5~B9壹層 C棟地下參層 D棟地下肆層平面圖 Scale 1/500 (EL+81.4)

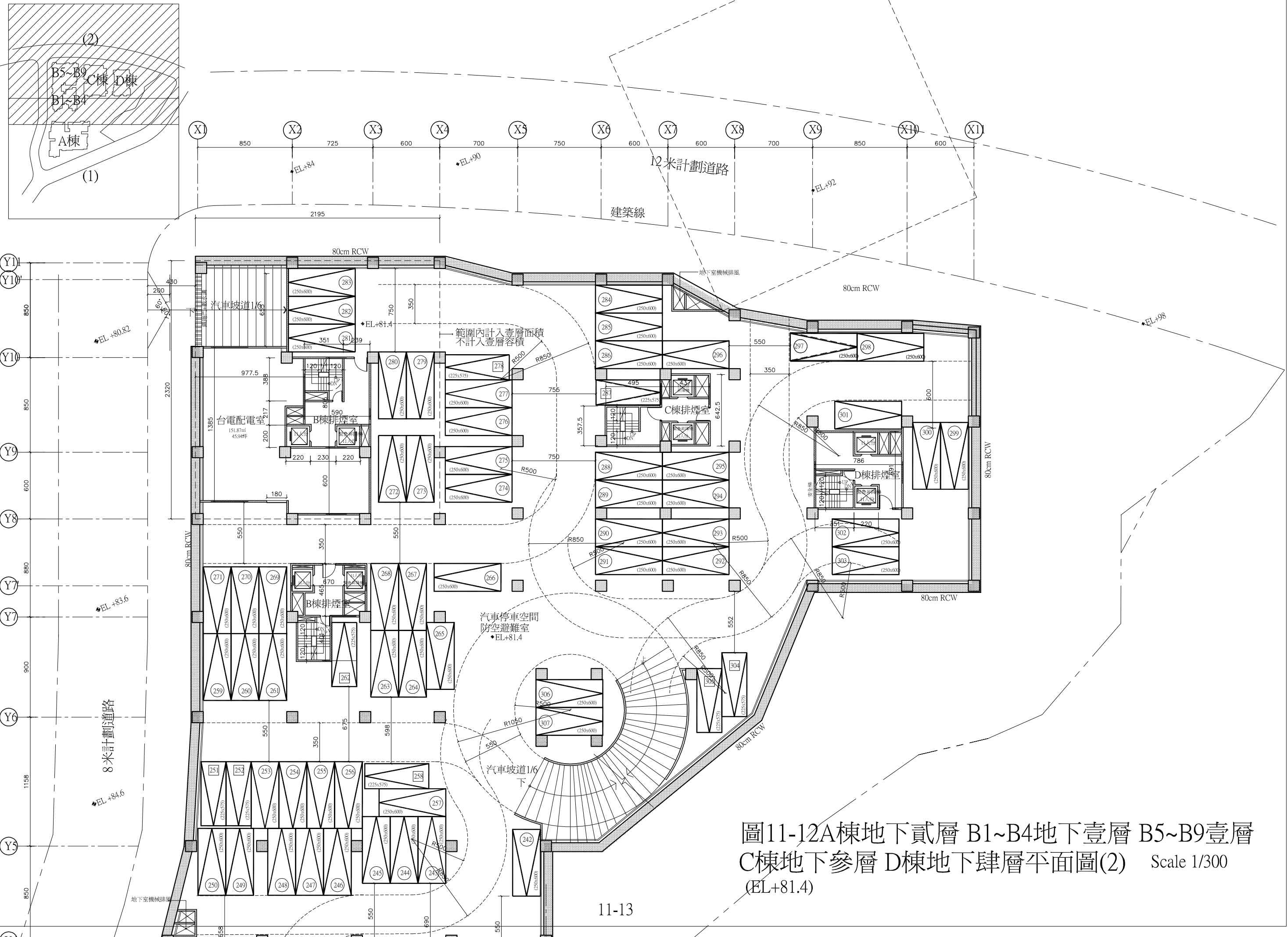
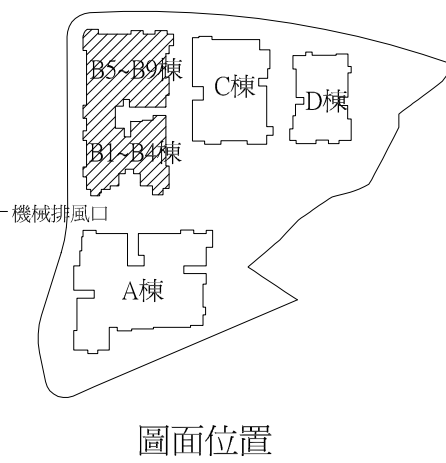
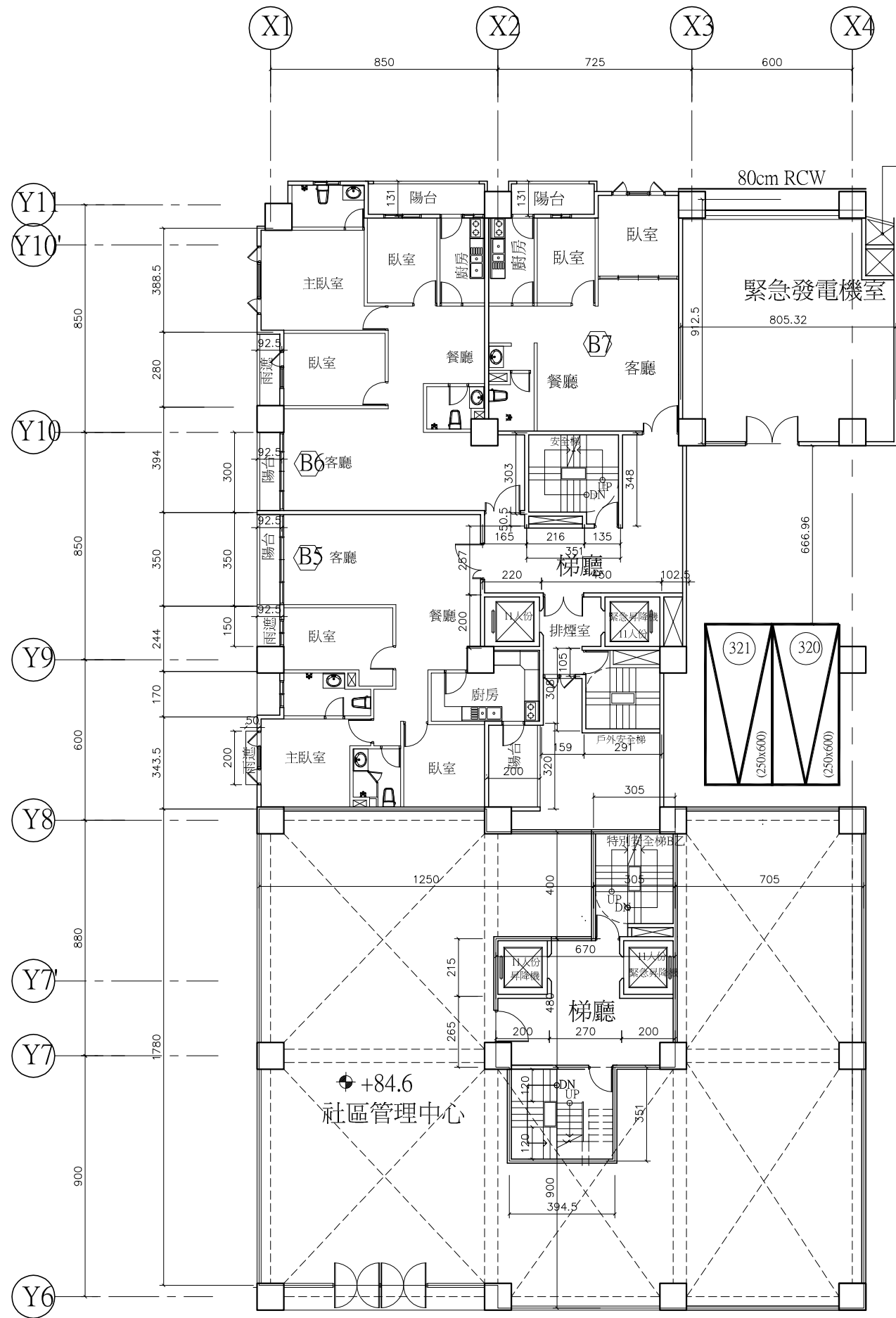


圖11-12A棟地下貳層 B1~B4地下壹層 B5~B9壹層
 C棟地下參層 D棟地下肆層平面圖(2) Scale 1/300
 (EL+81.4)



B1~B4棟面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
社區管理中心	349.69		
小計	349.69		
戶外安全梯	$3.945 \times 3.51 = 13.85$		
特別安全梯	$3.05 \times 4 = 12.2$		
緊急升降機	$2 \times 2.15 = 4.3$		
升降機	$2 \times 2.15 = 4.3$		
梯廳	$6.7 \times 2.65 + 6.7 \times 2.15 = 32.16 < 416.5 \times 10 / 100 = 41.65$ o.k.		
樓地板面積	$349.69 + 13.85 + 12.2 + 4.3 + 4.3 + 32.16 = 416.5$		
容積面積	4.3		
機電設備空間	$349.69 + 13.85 + 12.2 + 4.3 = 380.04$		

B5~B9棟 面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
B5	92.66	$0.925 \times 3.5 + 2 \times 3.2 = 9.64$	$0.925 \times 1.5 + 0.5 \times 2 = 2.39$
B6	95.84	$0.925 \times 3 + 4.55 \times 2 = 11.88$	$0.925 \times 2.8 = 2.59$
B7	61.41	$3.3 \times 2 + 3.15 \times 0.485 = 8.13$	$3.15 \times 0.485 = 1.53$
緊急發電機室	58.55		
停車空間	90.53		
小計	$92.66 + 95.84 + 61.41 + 58.55 + 90.53 = 398.99$	$9.64 + 11.88 + 8.13 = 29.65 < 463.02 \times 10 / 100 = 46.30$ o.k.	$2.39 + 2.59 + 1.53 = 6.51$
戶外安全梯	$2.91 \times 3.08 = 8.96$		
安全梯	$3.51 \times 3.48 = 12.22$		
緊急升降機	$2.2 \times 2 = 4.4$		
升降機	$2.2 \times 2 = 4.4$		
排煙室	$2.5 \times 2 = 5$		
梯廳	$7.4 \times 2.57 + 3.48 \times 2.24 = 26.81 < 463.02 \times 10 / 100 = 46.30$ o.k. $1.65 \times 0.505 + 0.85 \times 1.65 = 2.24 < 2M$ 需計入容積面積		
梯廳+陽台	$29.65 + 26.81 = 56.46 < 463.02 \times 15 / 100 = 69.45$ o.k.		
樓地板面積	$398.99 + 8.96 + 12.22 + 4.4 + 4.4 + 5 + 26.81 + 2.24 = 463.02$		
容積面積	$92.66 + 95.84 + 61.41 + 4.4 + 2.24 = 256.55$		
機電設備空間	$8.96 + 12.22 + 4.4 + 5 = 30.58$		



圖11-13 B1~B4棟壹層B5~B9貳層平面圖 Scale 1/200
(EL+84.6)

- B6**
- ① 2.85*1.24=3.53
 - ② 7.35*0.45=3.31
 - ③ 8.5*3.88=32.98
 - ④ 7.65*3.77=28.84
 - ⑤ 9.15*2.97=27.18
- 3.53+3.31+32.98+28.84+27.18=95.84

- B5**
- ① 7.5*5.08=38.1
 - ② 9.7*2.56=24.83
 - ③ 10.55*0.24=2.53
 - ④ 8.5*3.2=27.2
- 38.1+24.83+2.53+27.2=92.66

- 社區管理中心**
- ① 8.5*0.85=7.23
 - ② 7.05*9.65=68.03
 - ③ 12.5*4=50
 - ④ 8.85*4.8=42.48
 - ⑤ 9.35*3.51=32.82
 - ⑥ 9.3*3.51=32.64
 - ⑦ 22.6*4.64=104.86
 - ⑧ 13.68*0.85=11.63
- 7.23+68.03+50+42.48+32.82+32.64+104.86+11.63=349.69

- B7**
- ① 3.15*0.85=2.68
 - ② 7.25*8.1=58.73
- 2.68+58.73=61.41

- 緊急發電機室**
- ① 6.42*9.12=58.55

- 停車空間**
- ② 6.28*8.08=50.74
 - ③ 7.13*5.58=39.79
- 50.74+39.79=90.53

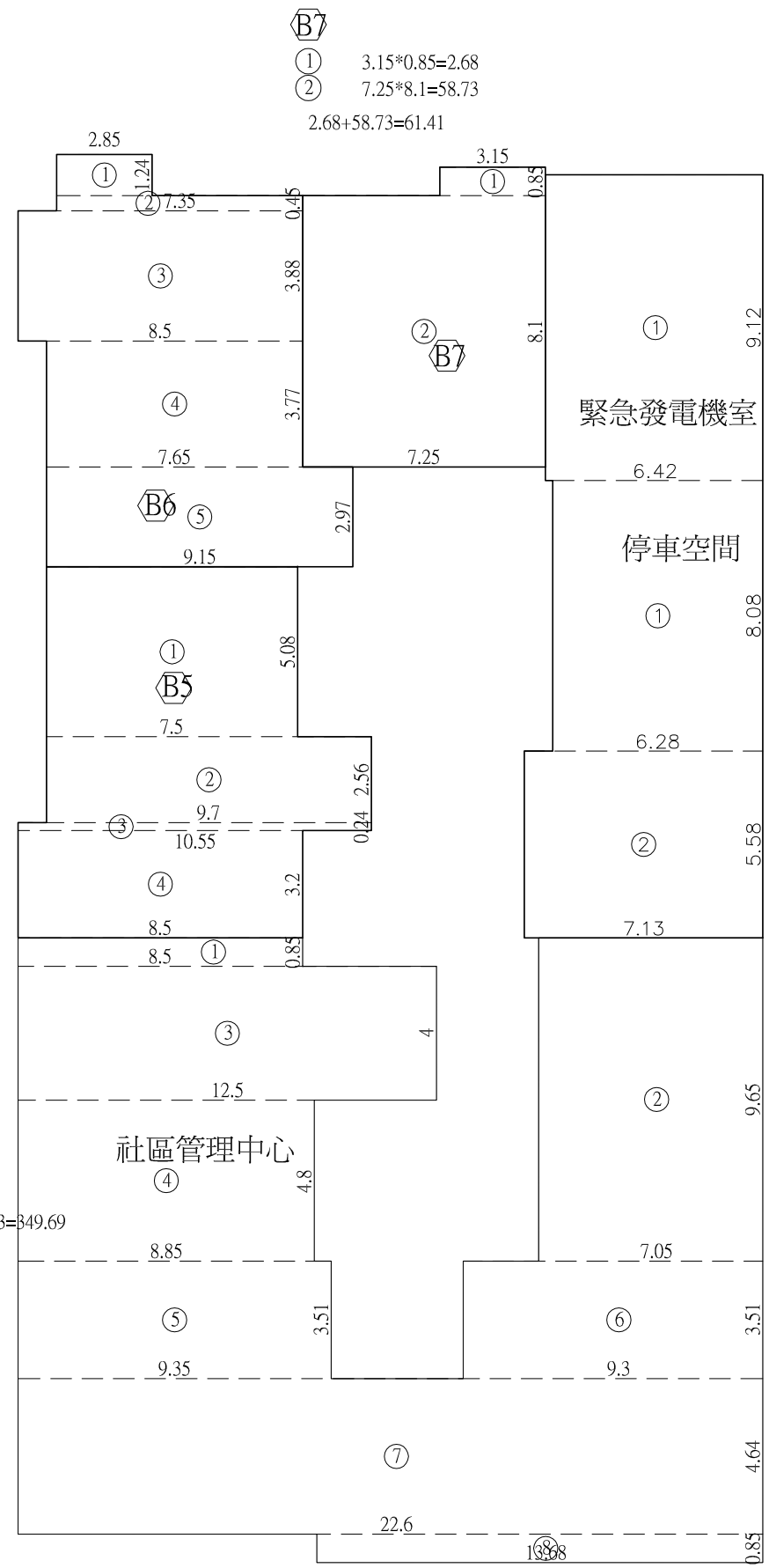
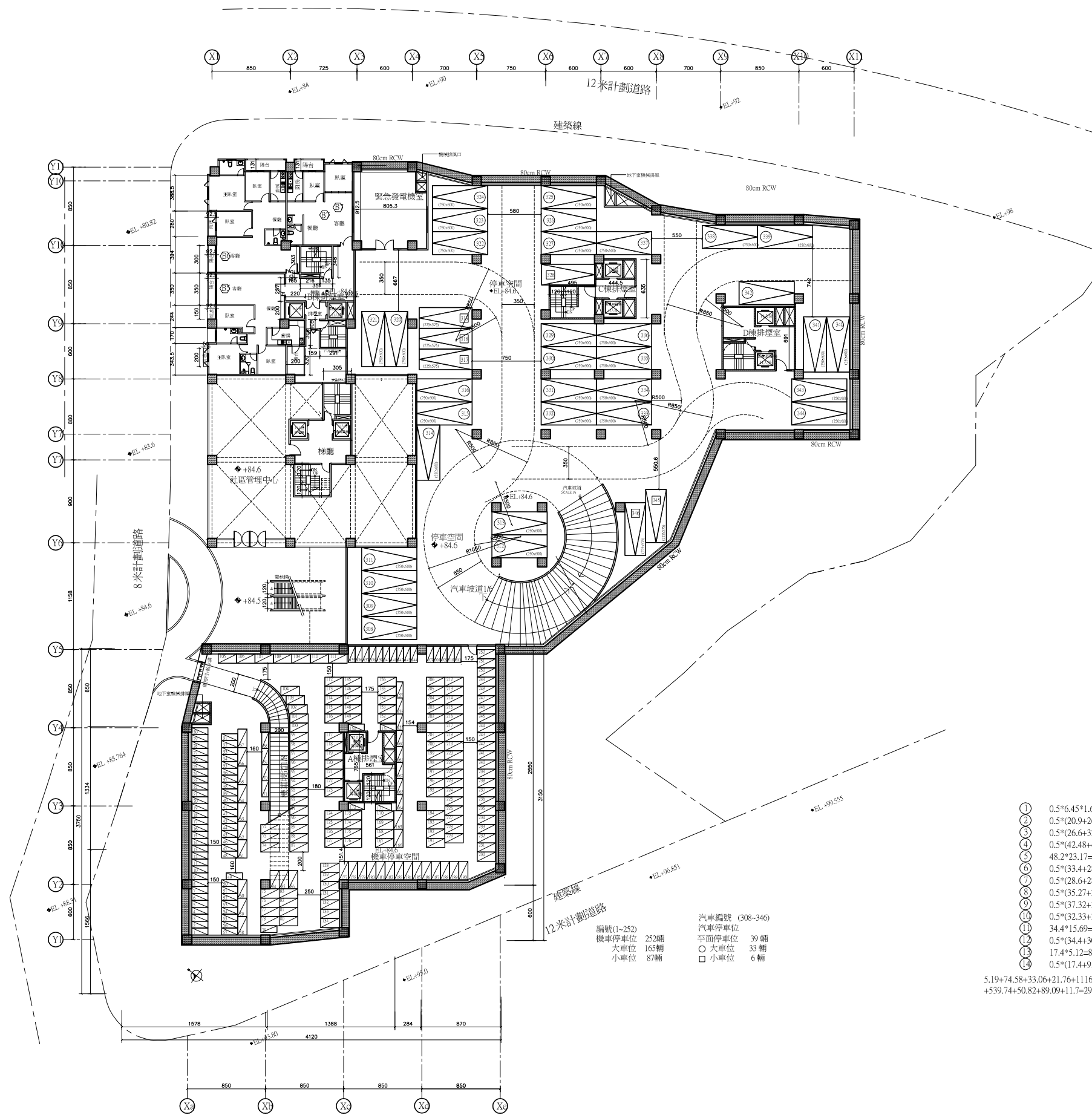


圖11-14 B1~B4棟壹層B5~B9貳層面積計算圖 Scale 1/200
(EL+84.6)

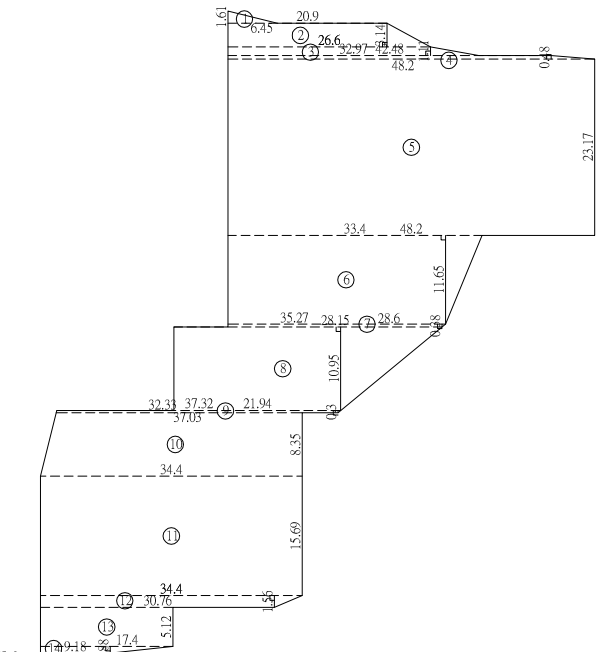


B1~B4樓層計算

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	用途面積 m ²
柱底管廊	349.69		
小計	349.69		
正負零全樓	45,943.73	13.85	
特別室全樓	2,054.42		
緊急避難梯	2.27	1.54	3.81
避難梯	2.27	1.54	3.81
樓梯	6.7*3.65+6.7*3.15=43.16	< 41.65*	107.00=118.65 o.k.
樓地板面積	349.69+13.85+12.34+34.3+42.16=450.34		
容積面積	4.3		
機電設備空間	349.69+13.85+12.34+34.3+42.16		

B5~B9樓層計算

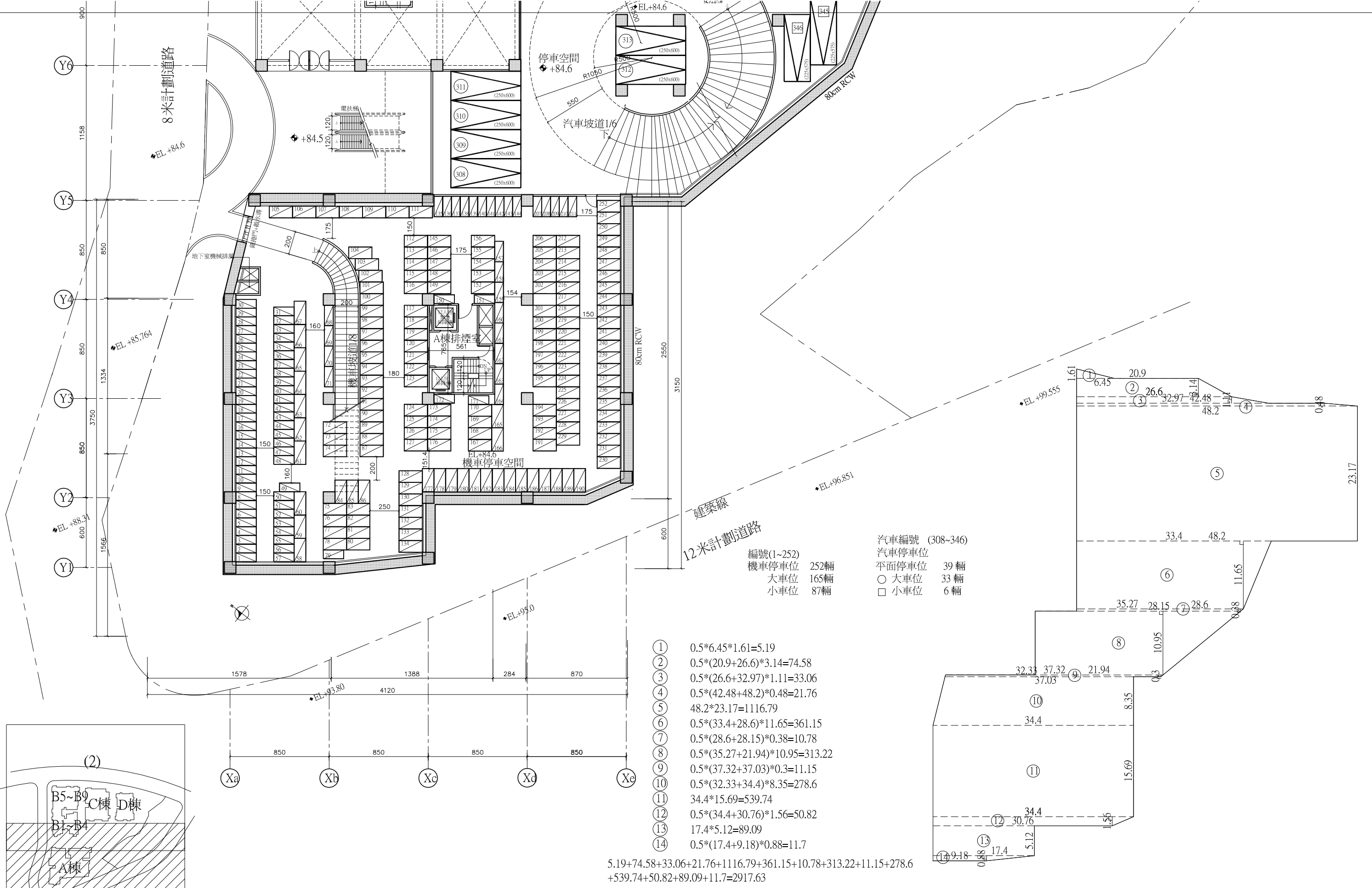
空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	用途面積 m ²
(B5)	92.66	0.925*3.5*2*3.2=20.9	0.925*3.5*3.5*2.39
(B6)	95.84	0.925*4.5*3.5*1.88	0.925*7.8*2.39
(B7)	61.41	2.3*3.2*3.9*0.48=10.13	3.15*0.48*1.53
緊急避難梯	8.55		
停車空間	80.53		
小計	326.6+92.84+61.41+58.55+90.5=669.9	7.8*11.88+3.5*20.9	3.39*3.39+3.5*3.51
正負零全樓	3,913,284.06		
安全梯	3.57*3.6=12.82		
緊急避難梯	2.27	1.54	3.81
避難梯	2.27	1.54	3.81
排煙室	2.5*3=7.5		
樓梯	7.4*3.57+3.48*3.3=26.81	4463.07*100.00=6.59 o.k.	
樓梯+梯台	20.65+26.81=47.46	4463.07*100.00=6.59 o.k.	
樓地板面積	326.6+92.84+61.41+58.55+90.5+47.46+6.59=669.9		
容積面積	326.6+92.84+61.41+58.55+90.5+47.46+6.59=669.9		
機電設備空間	326.6+92.84+61.41+58.55+90.5		



汽車編號 (308~346)
 汽車停車位 39 輛
 平面停車位 39 輛
 ○ 大車位 33 輛
 □ 小車位 6 輛

- ① 0.5*6.45*1.61=5.19
 - ② 0.5*(20.9+26.6)*3.14=74.58
 - ③ 0.5*(26.6+32.97)*1.11=33.06
 - ④ 0.5*(42.48+48.2)*0.48=21.76
 - ⑤ 48.2*23.17=1116.79
 - ⑥ 0.5*(33.4+28.6)*11.65=361.15
 - ⑦ 0.5*(28.6+28.15)*0.38=10.78
 - ⑧ 0.5*(35.27+21.94)*10.95=313.22
 - ⑨ 0.5*(37.32+37.03)*0.3=11.15
 - ⑩ 0.5*(32.33+34.4)*8.35=278.6
 - ⑪ 34.4*15.69=539.74
 - ⑫ 0.5*(34.4+30.76)*1.56=50.82
 - ⑬ 17.4*5.12=89.09
 - ⑭ 0.5*(17.4+9.18)*0.88=11.7
- 5.19+74.58+33.06+21.76+1116.79+361.15+10.78+313.22+11.15+278.6+539.74+50.82+89.09+11.7=2917.63

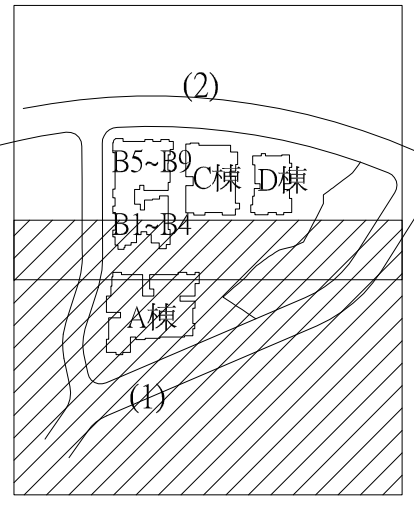
圖11-15 A棟地下壹層 B1~B4.壹層 B5~B9.貳層 C棟地下貳層D棟地下參層平面圖 Scale 1/500 (EL+84.6)



編號(1~252)
 機車停車位 252輛
 大車位 165輛
 小車位 87輛

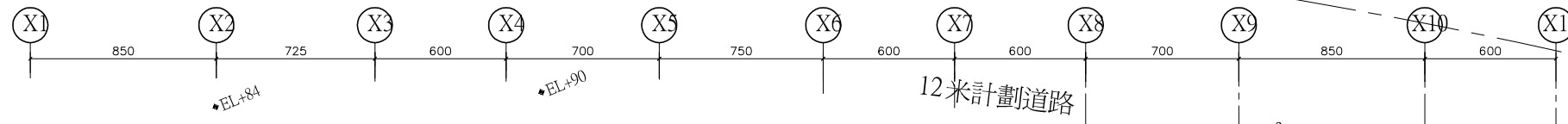
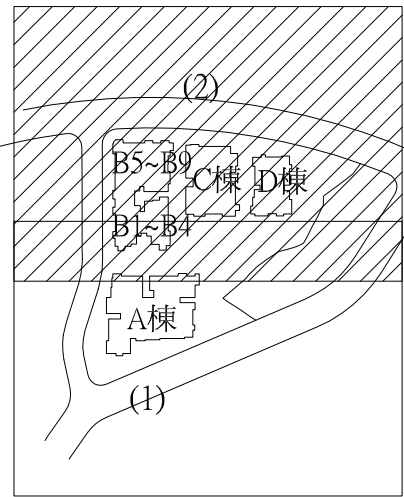
汽車編號 (308~346)
 汽車停車位
 平面停車位 39輛
 ○ 大車位 33輛
 □ 小車位 6輛

- ① 0.5*6.45*1.61=5.19
 - ② 0.5*(20.9+26.6)*3.14=74.58
 - ③ 0.5*(26.6+32.97)*1.11=33.06
 - ④ 0.5*(42.48+48.2)*0.48=21.76
 - ⑤ 48.2*23.17=1116.79
 - ⑥ 0.5*(33.4+28.6)*11.65=361.15
 - ⑦ 0.5*(28.6+28.15)*0.38=10.78
 - ⑧ 0.5*(35.27+21.94)*10.95=313.22
 - ⑨ 0.5*(37.32+37.03)*0.3=11.15
 - ⑩ 0.5*(32.33+34.4)*8.35=278.6
 - ⑪ 34.4*15.69=539.74
 - ⑫ 0.5*(34.4+30.76)*1.56=50.82
 - ⑬ 17.4*5.12=89.09
 - ⑭ 0.5*(17.4+9.18)*0.88=11.7
- 5.19+74.58+33.06+21.76+1116.79+361.15+10.78+313.22+11.15+278.6
 +539.74+50.82+89.09+11.7=2917.63



圖面位置

圖11-16 A棟地下壹層 B1~B4.壹層 B5~B9.貳層 C棟地下貳層D棟地下參層平面圖(1) Scale 1/300



圖面位置

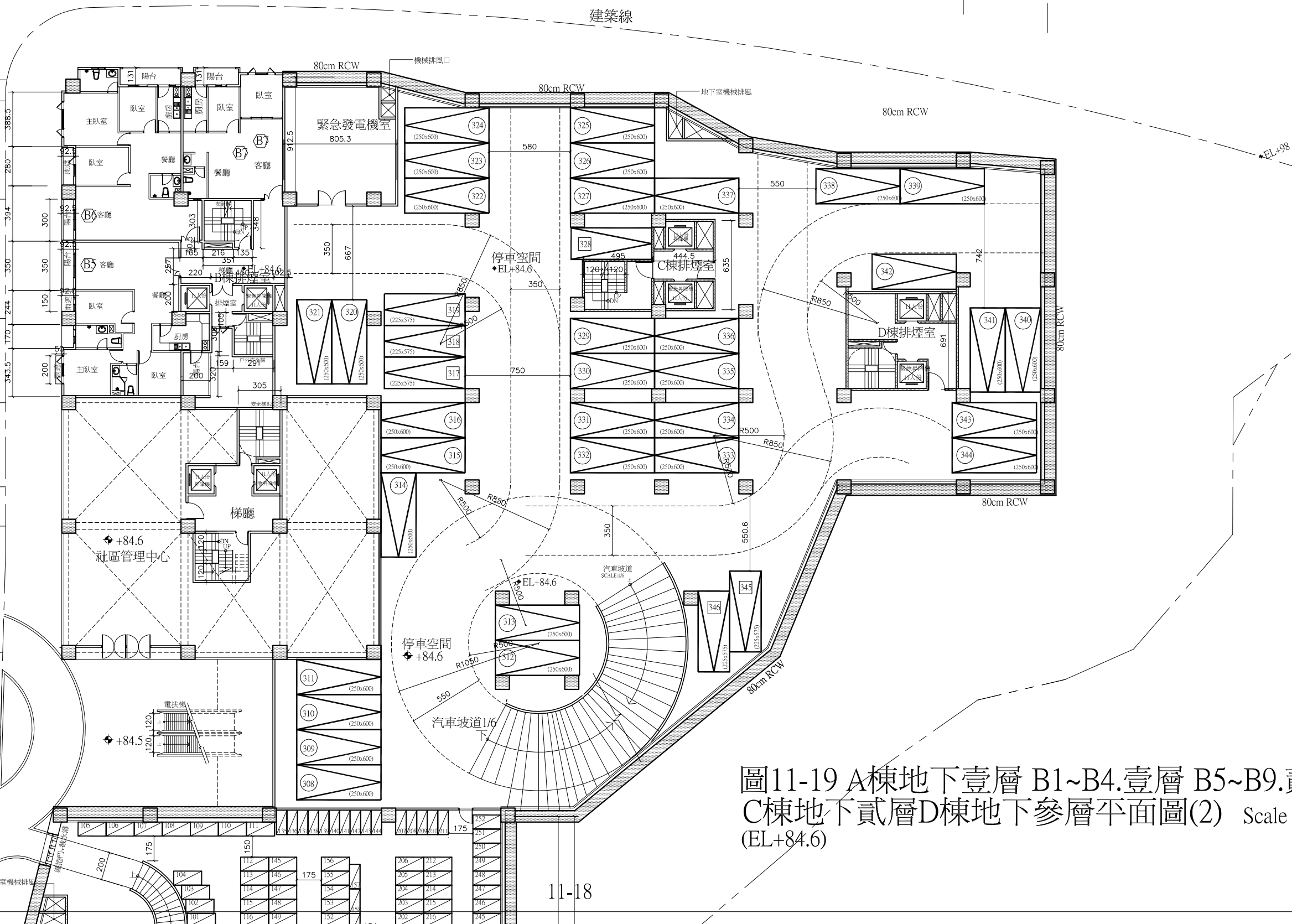
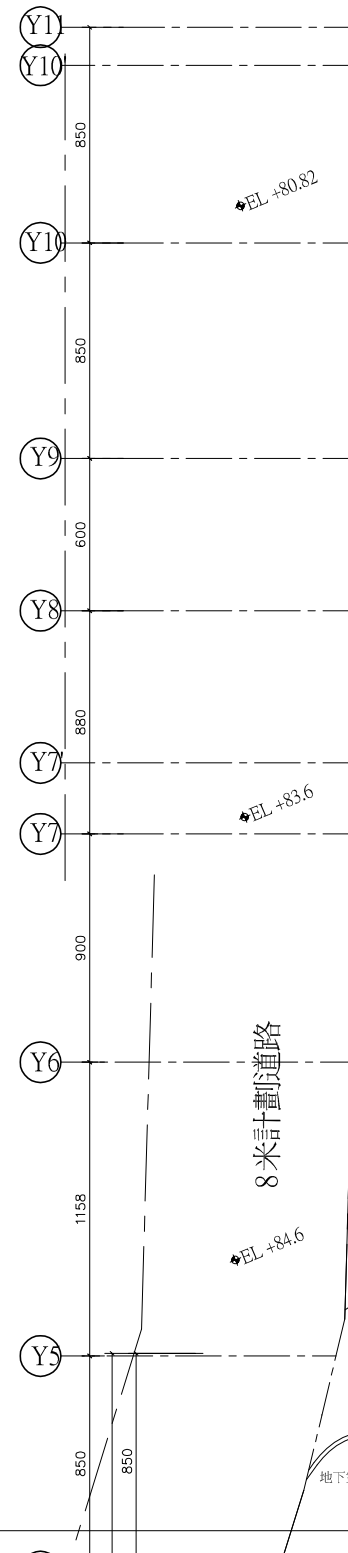
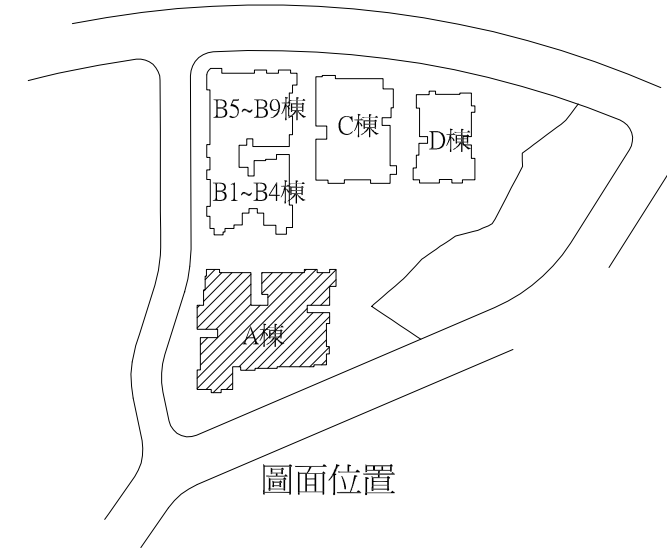
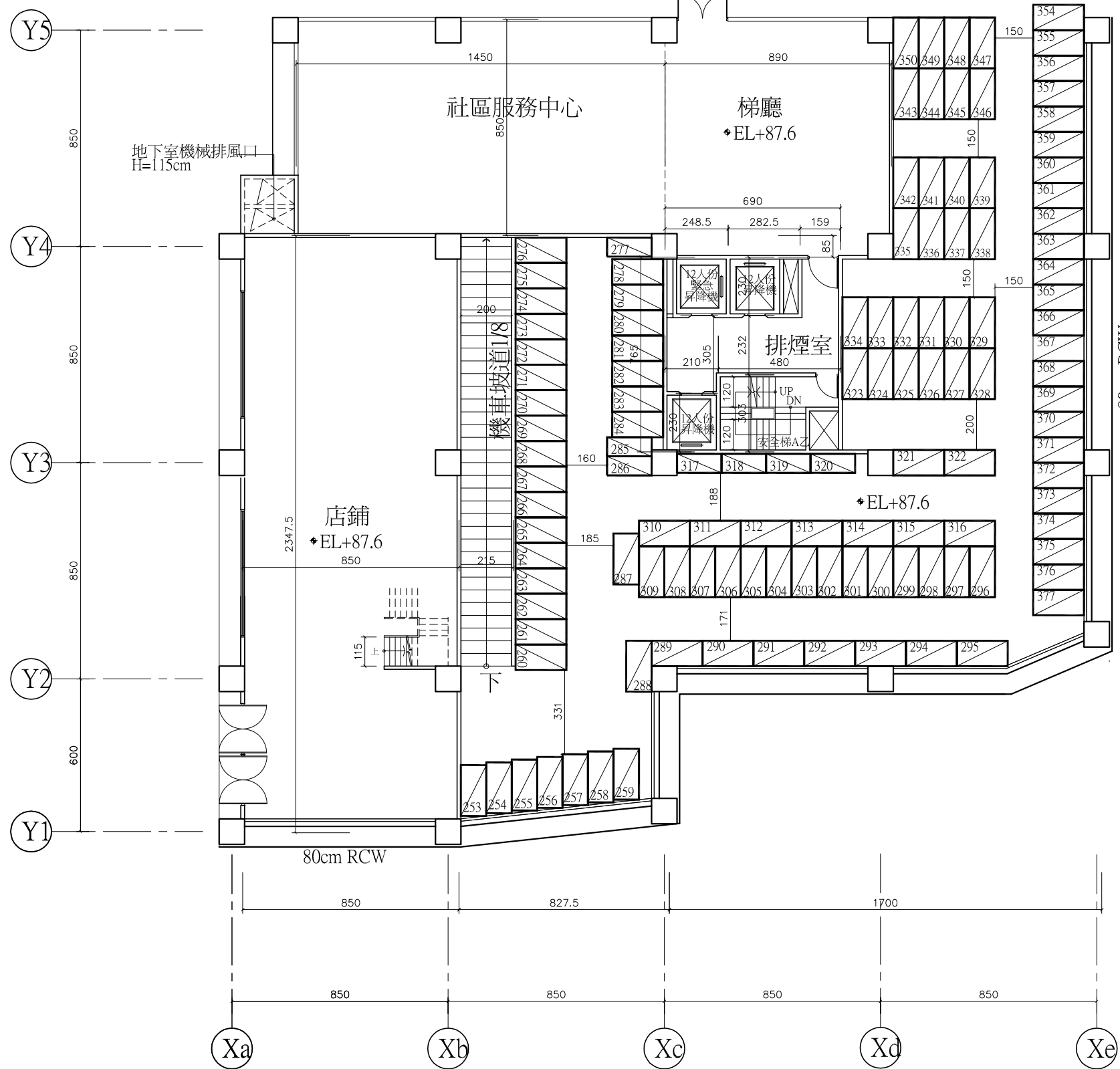


圖11-19 A棟地下壹層 B1~B4.壹層 B5~B9.貳層 C棟地下貳層D棟地下參層平面圖(2) Scale 1/300 (EL+84.6)



A棟 壹層面積計算

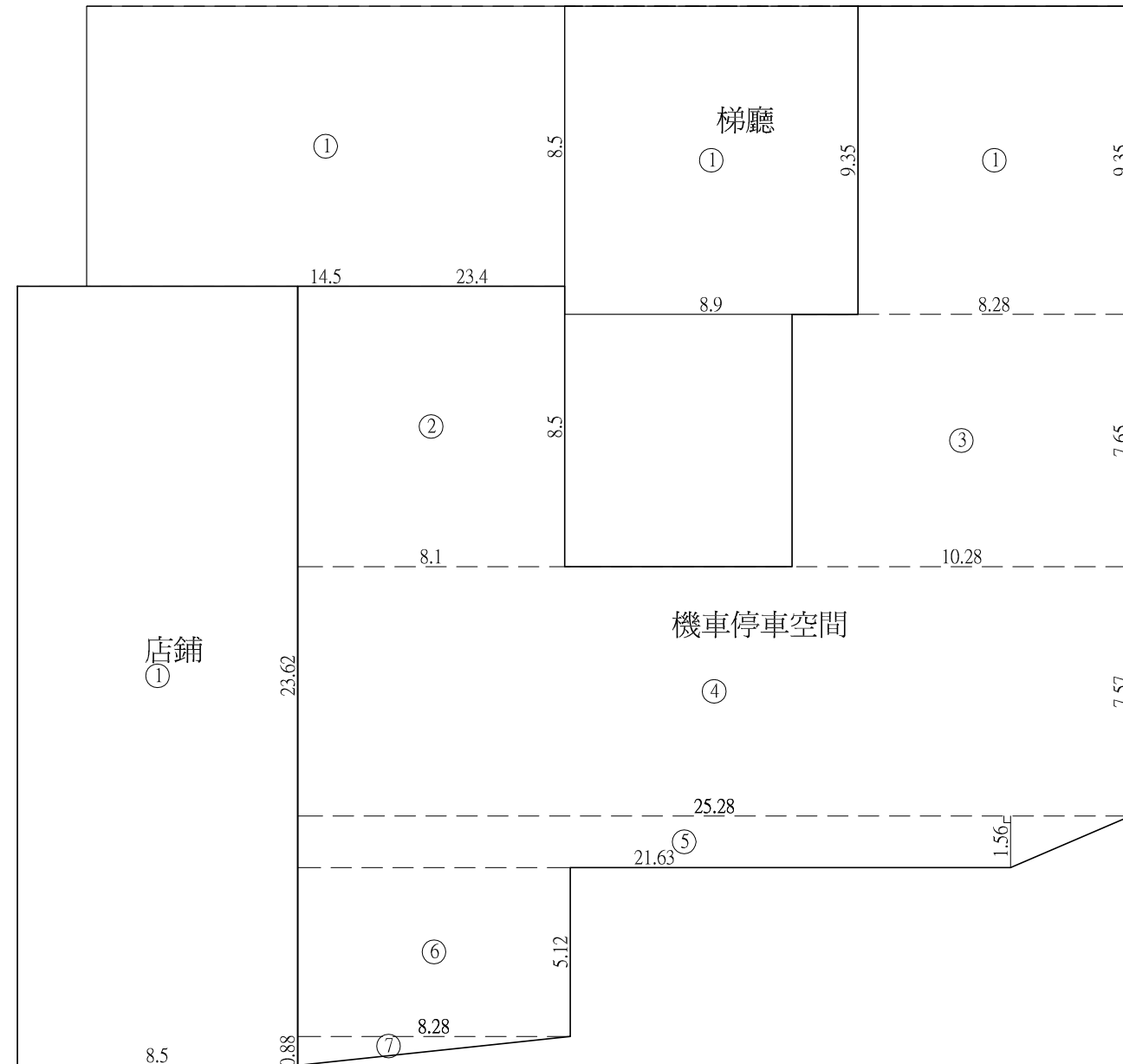
空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
店鋪	206.47		
機車停車空間	498.9		
社區服務中心	123.25		
小計	206.47+498.9+123.25=828.62		
安全梯A乙	4.8*3.03=14.54		
緊急升降機	2.485*2.3=5.72		
排煙室	1.59*2.3+2.32*4.8+3.05*2.1=21.2		
升降機	2.825*2.3+2.3*2.1=11.33		
梯廳	83.22 > 964.63*10/100=96.46	206.47-96.46=110.0	計入容積
樓地板面積	828.62+14.54+5.72+21.2+11.33+83.22=964.63		
容積面積	206.47+11.33=217.8		
機電設備空間	123.25+14.54+5.72+21.2=164.71		

圖11-18 A棟壹層平面圖 Scale 1/200
(EL+87.6)

梯廳
① $8.9 \times 9.35 = 83.22$

社區服務中心
① $14.5 \times 8.5 = 123.25$

店鋪
① $8.5 \times 23.62 = 200.77$

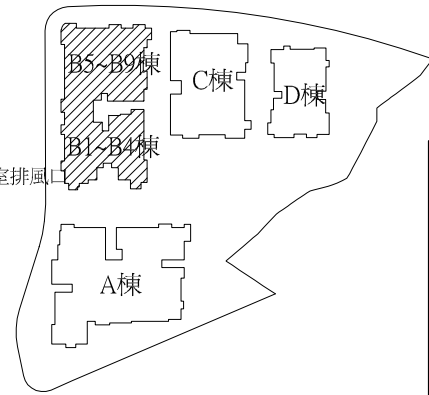
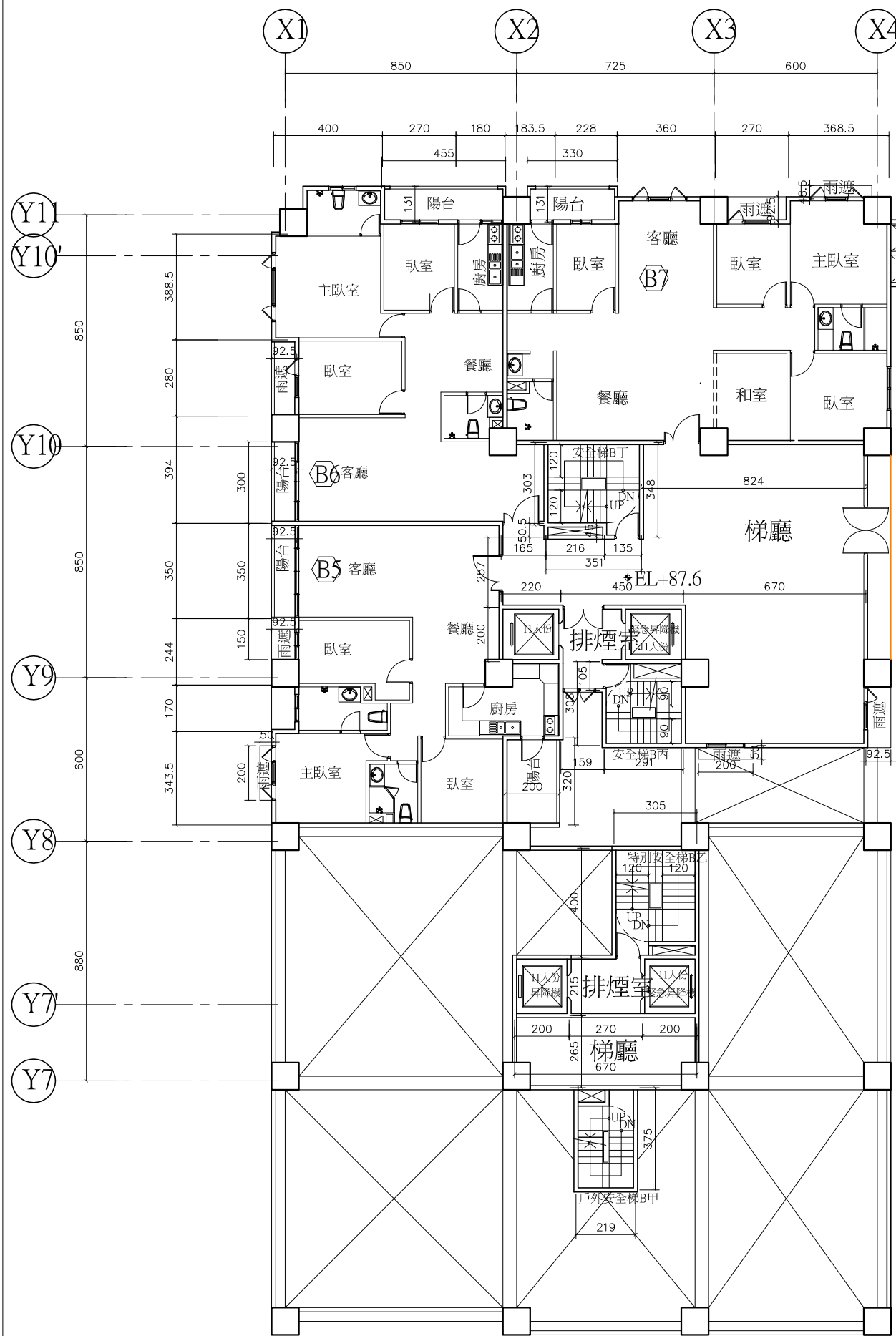


機車停車空間

- ① $8.28 \times 9.35 = 77.42$
- ② $8.1 \times 8.5 = 68.85$
- ③ $10.28 \times 7.65 = 78.64$
- ④ $25.28 \times 7.57 = 191.37$
- ⑤ $0.5 \times (25.28 + 21.63) \times 1.56 = 36.59$
- ⑥ $8.28 \times 5.12 = 42.39$
- ⑦ $0.5 \times 0.88 \times 8.28 = 3.64$

$77.42 + 68.85 + 78.64 + 191.37 + 36.59 + 42.39 + 3.64 = 498.9$

圖11-21 A棟壹層面積計算圖 Scale 1/200
(EL+87.6)



圖面位置

B1~B4棟積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
小計			
戶外安全梯B甲	2.19*3.75=8.21		
特別安全梯B乙	3.05*4=12.2		
緊急昇降機	2*2.15=4.3		
昇降機	2*2.15=4.3		
排煙室	2.15*2.7=5.81		
梯廳	6.7*2.65=17.76 > 52.58*10/100=5.23	17.76-5.23=12.53	計入容積
樓地板面積	8.21+12.2+4.3+4.3+5.81+17.76=52.58		
容積面積	4.3+12.53=16.83		
機電設備空間	8.21+12.2+4.3+5.81=30.52		

B5~B9棟 面積計算

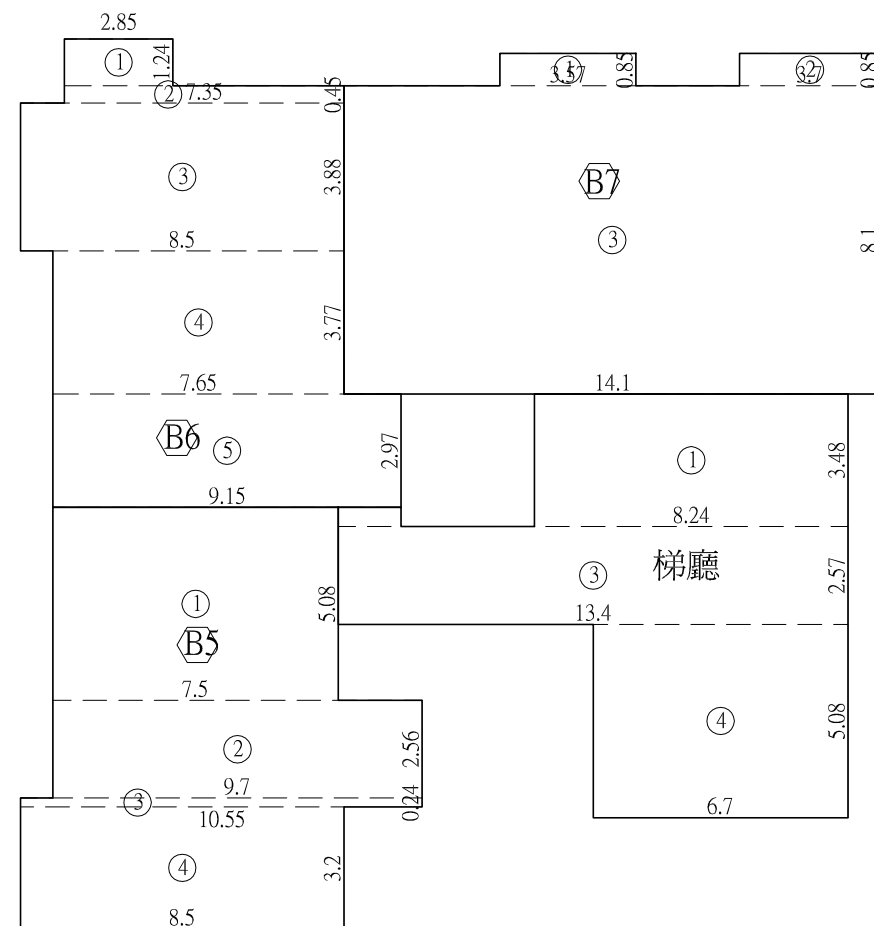
空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
ⓅB5	92.66	0.925*3.5+2*3.2=9.64	0.925*1.5+0.5*2=2.39
ⓅB6	95.84	0.925*3+4.55*2=11.88	0.925*2.8=2.59
ⓅB7	120.39	3.3*1.37=4.52	3.15*0.485=1.53
小計	92.66+95.84+120.39=308.89	9.64+11.88+4.52=26.04 < 441.86*10/100=44.19 o.k.	2.39+2.59+1.53=6.51
戶外安全梯	2.91*3.08=8.96		
安全梯	3.51*3.48=12.22		
緊急昇降機	2.2*2=4.4		
昇降機	2.2*2=4.4		
排煙室	2.5*2=5		
梯廳	97.16 < 441.86*10/100=44.19 o.k.	97.16-44.19=52.97	計入容積
	1.65*0.505=0.83	<2M需計入容積面積	
梯廳+陽台	26.04+44.19=70.23 > 441.86*15/100=66.28	70.23-66.28=3.95	計入容積
樓地板面積	308.89+8.96+12.22+4.4+4.4+5+97.16+0.83=441.86		
容積面積	308.89+4.4+52.97+0.83+3.95=371.04		
機電設備空間	8.96+12.22+4.4+5=30.58		



圖11-20 B1~B4棟貳層B5~B9參層平面圖 Scale 1/200 (EL+87.6)

- B6**
- ① 2.85*1.24=3.53
 - ② 7.35*0.45=3.31
 - ③ 8.5*3.88=32.98
 - ④ 7.65*3.77=28.84
 - ⑤ 9.15*2.97=27.18
- 3.53+3.31+32.98+28.84+27.18=95.84

- B5**
- ① 7.5*5.08=38.1
 - ② 9.7*2.56=24.83
 - ③ 10.55*0.24=2.53
 - ④ 8.5*3.2=27.2
- 38.1+24.83+2.53+27.2=92.66



- B7**
- ① 3.57*0.85=3.03
 - ② 3.7*0.85=3.15
 - ③ 14.1*8.1=114.21
- 3.03+3.15+114.21=120.39

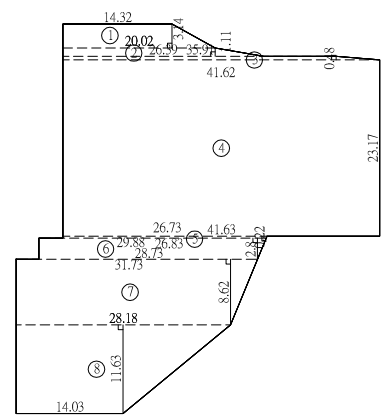
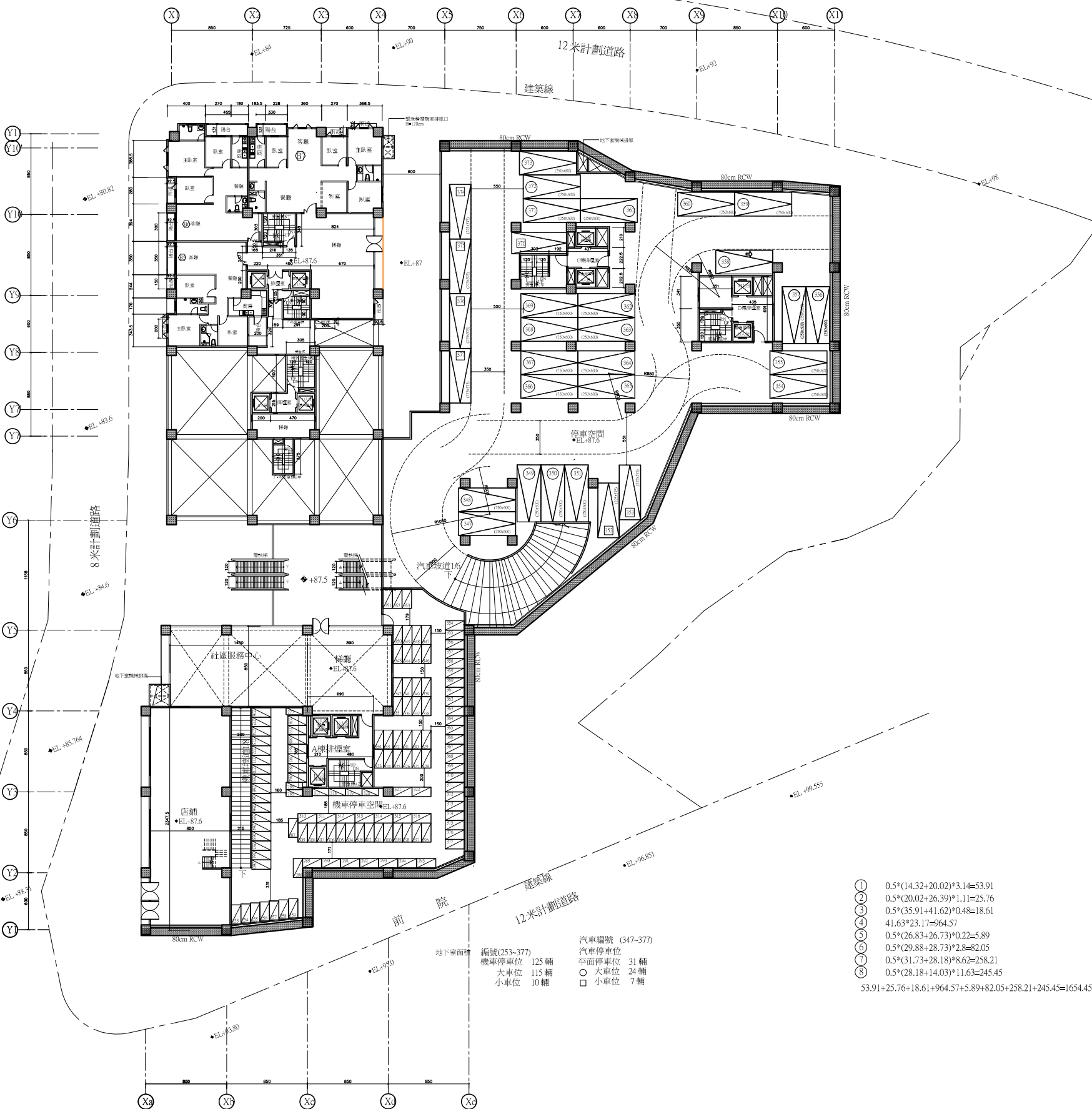
- 梯廳**
- ① 8.24*3.48=28.68
 - ③ 13.4*2.57=34.44
 - ④ 6.7*5.08=34.04
- 28.68+34.44+34.04=97.16

圖11-21 B1~B4棟貳層B5~B9參層面積計算圖 Scale 1/200
(EL+87.6)

空間名稱	室內面積 m ²	隔間面積 m ²	西曬面積 m ²
小計			
汽機車全棟	60.19*3.75=22.27		
特別安全梯	2.05*4=8.2		
緊急避難梯	3*1.5=4.5		
附屬室	2.1*2.5=5.25		
梯廳	6.7*2.65=17.76 > 53.58*100(100%) 17.76<53.58(13.53%) 計入容積		
樓地板面積	8.31*12.24+3.44*4.58+1.77=122.58		
容積面積	4.5*12.58=56.83		
機電設備空間	8.31*12.24+3.44*4.58=105.52		

空間名稱	室內面積 m ²	隔間面積 m ²	西曬面積 m ²
(C5)	92.86	0.02975*21.2=0.63	0.02975*21.2=0.63
(C6)	95.88	0.02975*44.55*2=1.35	0.02975*44.55*2=1.35
(C7)	120.39	1.5*1.2=1.8	1.5*1.2=1.8
小計	92.86+95.88+120.39=309.13	0.63+1.35+1.8=3.78	0.63+1.35+1.8=3.78
汽機車全棟	2.91*3.0=8.73		
安全梯	3.51*3.0=10.53		
緊急避難梯	2.2*2=4.4		
附屬室	2.2*2=4.4		
梯廳	92.86	< 44.18*100(100%) 19.0% 97.16*44.18=43.03% 計入容積	
樓地板面積	1.65*0.505=0.83		
容積面積	308.89+4.46+12.22+4.44+4.44+4.44+97.16+0.83=441.88		
機電設備空間	308.89+4.46+12.22+4.44+4.44+97.16+0.83=439.97		
機電設備空間	8.96+12.22+4.44+9.05=34.67		

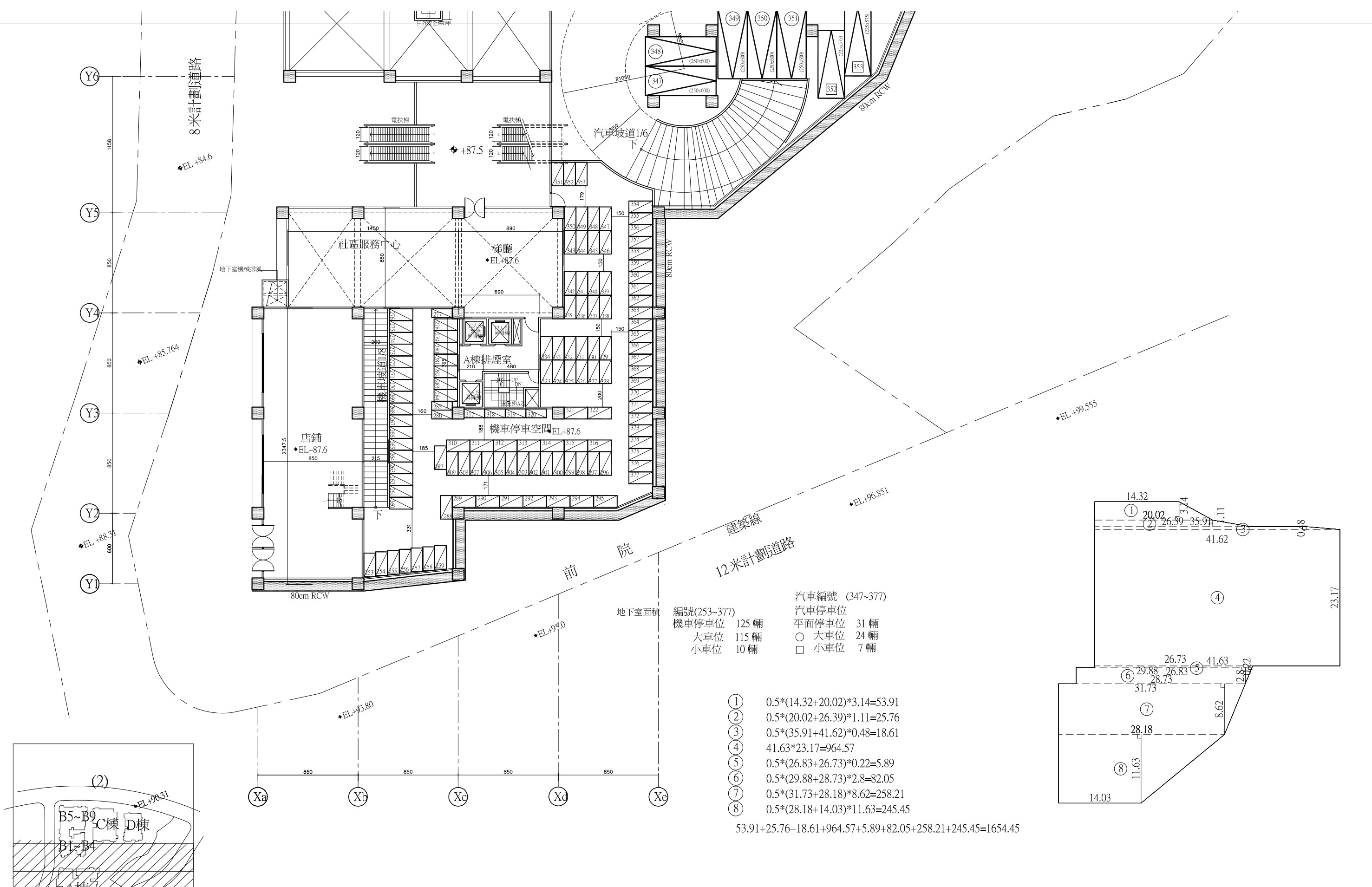
空間名稱	室內面積 m ²	隔間面積 m ²	西曬面積 m ²
店舖	206.47		
機電停車空間	498.9		
社區服務中心	123.25		
小計	206.47+498.9+123.25=828.62		
安全梯A乙	4.8*3.0=14.4		
緊急避難梯	2.88*2=5.76		
附屬室	1.59*3.43=5.45		
梯廳	2.82*3.43=9.68		
梯廳	83.22 > 96.63*100(100%) 86.14%		
樓地板面積	828.62+14.4+5.76+5.45+9.68=863.91		
容積面積	206.47+1.55=208.02		
機電設備空間	123.25+14.54+5.73+21.3=164.82		



- ① 0.5*(14.32+20.02)*3.14=53.91
 - ② 0.5*(20.02+26.39)*1.11=25.76
 - ③ 0.5*(35.91+41.62)*0.48=18.61
 - ④ 41.63*23.17=964.57
 - ⑤ 0.5*(26.83+26.73)*0.22=5.89
 - ⑥ 0.5*(29.88+28.73)*2.8=82.05
 - ⑦ 0.5*(31.73+28.18)*8.62=258.21
 - ⑧ 0.5*(28.18+14.03)*11.63=245.45
- 53.91+25.76+18.61+964.57+5.89+82.05+258.21+245.45=1654.45

- 汽機車編號 (347-377)
- 汽機車停車位 125 輛
- 大車位 115 輛
- 小車位 10 輛
- 汽機車編號 (347-377)
- 汽機車停車位 31 輛
- 大車位 24 輛
- 小車位 7 輛

圖11-22 A棟壹層 B1~B4.貳層 B5~B9.參層 C棟地下壹層D棟地下貳層平面圖 Scale 1/500 (EL+87.6)

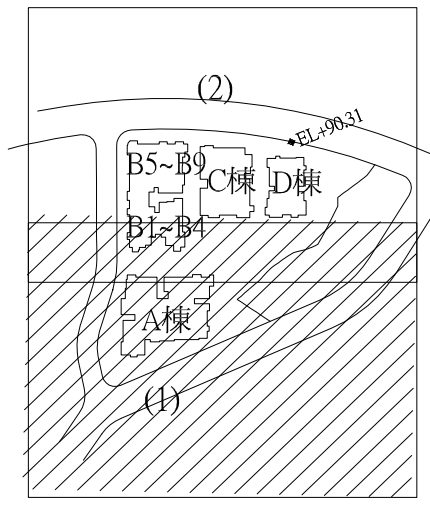


編號(253~377)
 機車停車位 125 輛
 大車位 115 輛
 小車位 10 輛

汽車編號 (347~377)
 汽車停車位 31 輛
 ○ 大車位 24 輛
 □ 小車位 7 輛

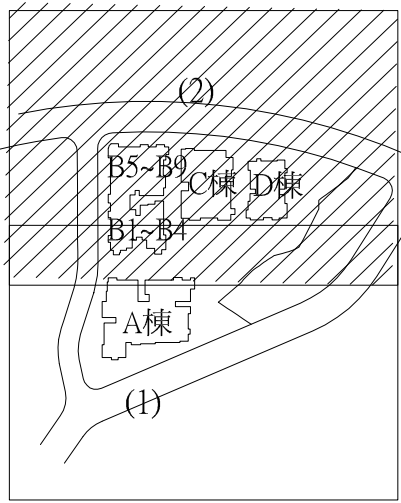
- ① 0.5*(14.32+20.02)*3.14=53.91
- ② 0.5*(20.02+26.39)*1.11=25.76
- ③ 0.5*(35.91+41.62)*0.48=18.61
- ④ 41.63*23.17=964.57
- ⑤ 0.5*(26.83+26.73)*0.22=5.89
- ⑥ 0.5*(29.88+28.73)*2.8=82.05
- ⑦ 0.5*(31.73+28.18)*8.62=258.21
- ⑧ 0.5*(28.18+14.03)*11.63=245.45

$53.91+25.76+18.61+964.57+5.89+82.05+258.21+245.45=1654.45$



圖面位置

圖11-23 A棟壹層 B1~B4.貳層 B5~B9.參層 C棟地下壹層D棟地下貳層平面圖(1) Scale 1/300 (EL+87.6)



圖面位置

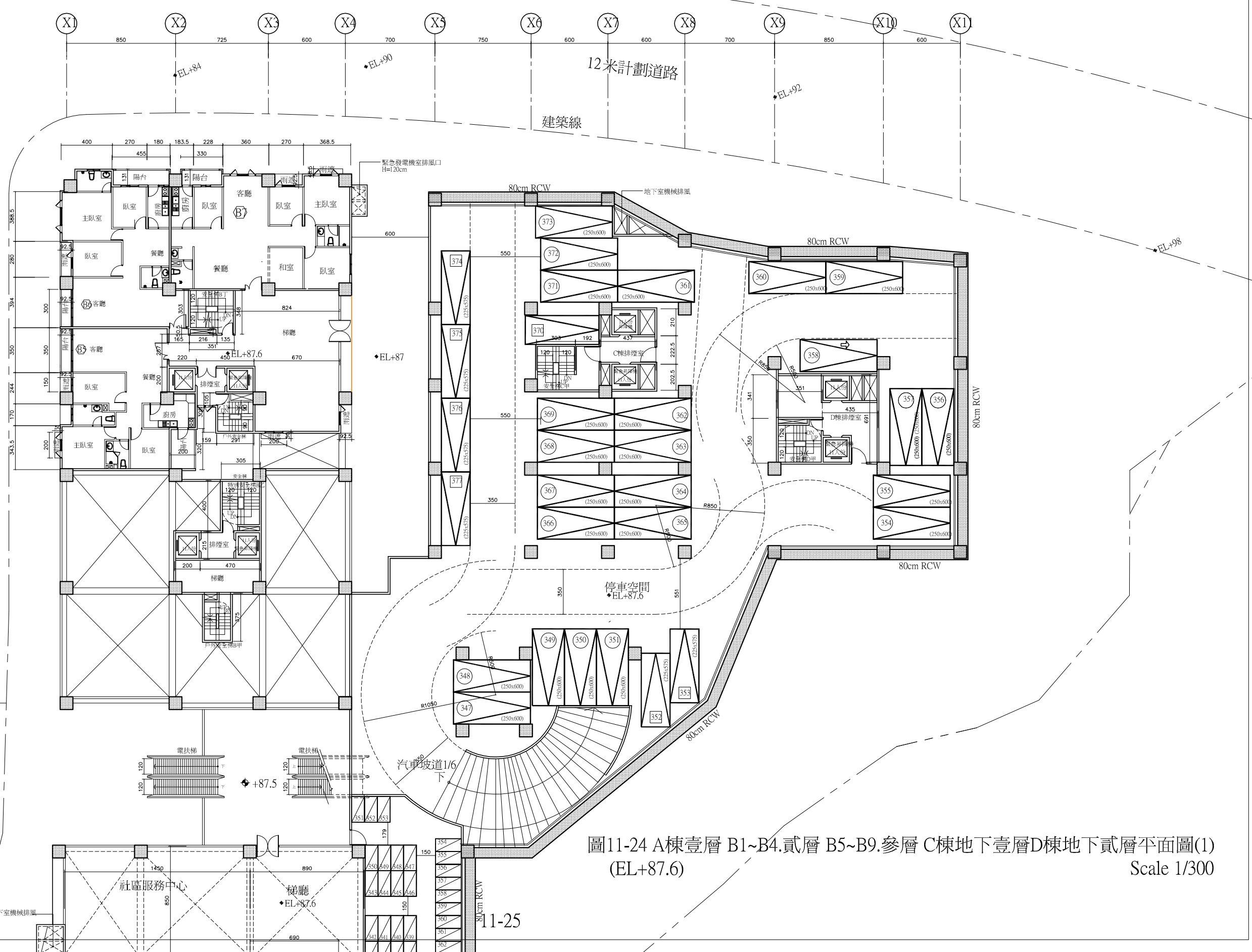
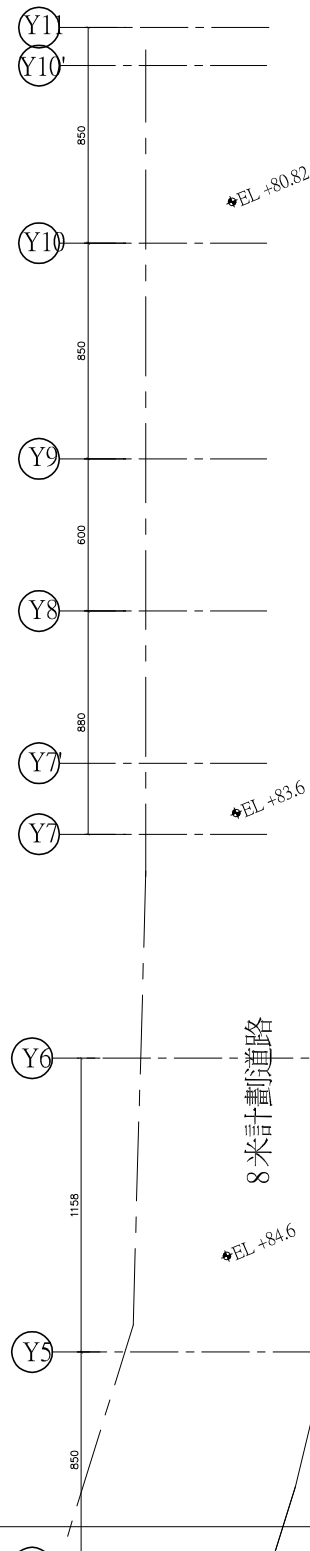
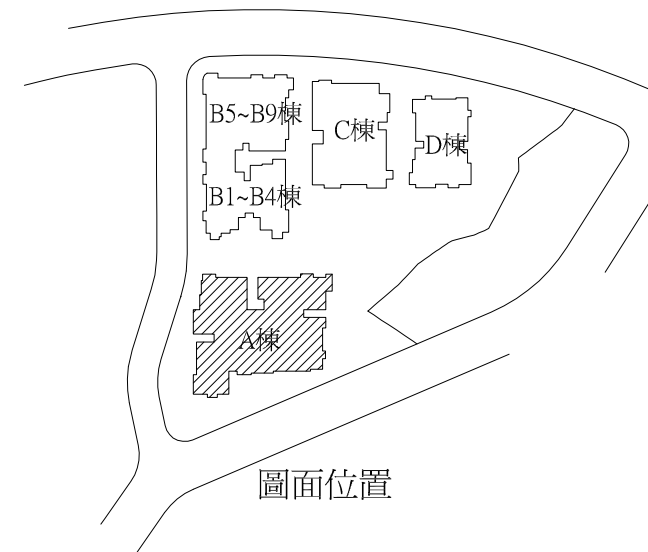
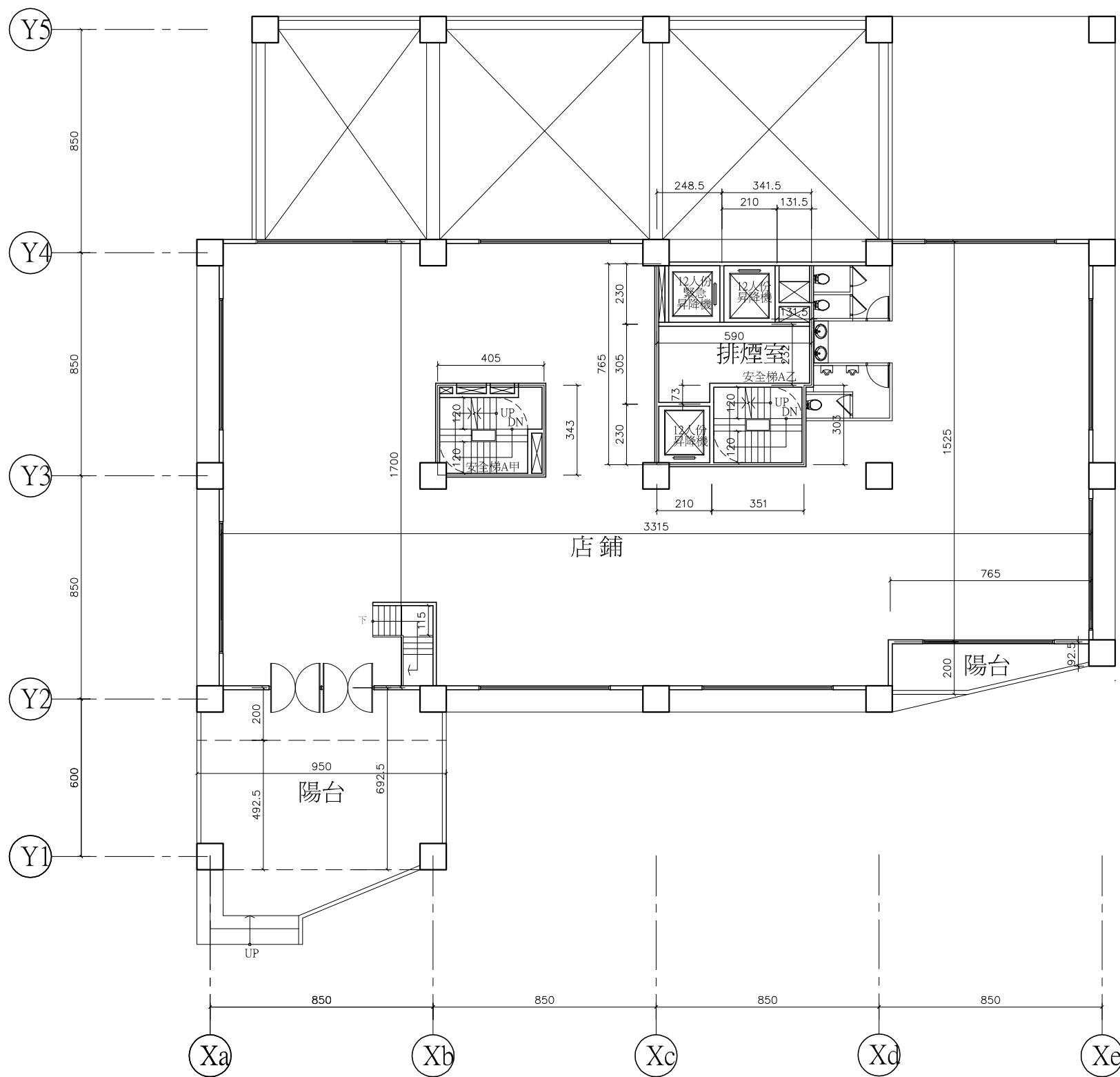


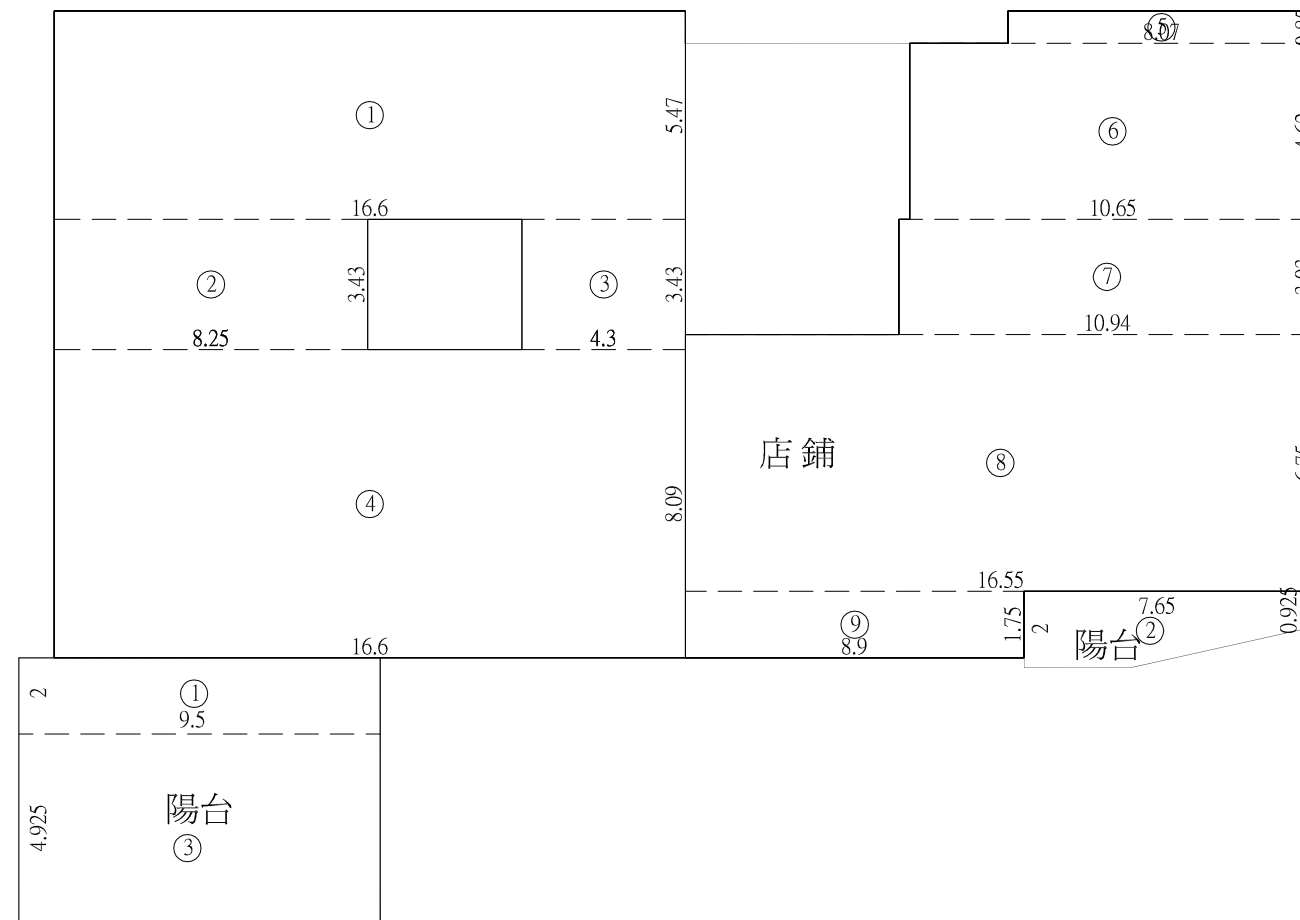
圖11-24 A棟壹層 B1~B4.貳層 B5~B9.參層 C棟地下壹層D棟地下貳層平面圖(1)
Scale 1/300



A棟 貳層面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2
店鋪	484.64	19+11.19=30.19 4.925*9.5=46.79 超過2m計入容積
小計	484.64	30.19 <math>< 542.79 \times 10 / 100 = 54.28 \text{ o.k.}</math>
安全梯A甲	$4.05 \times 3.43 = 13.89$	
安全梯A乙	$3.51 \times 3.03 = 10.64$	
緊急升降機	$2.485 \times 2.3 = 5.72$	
排煙室	$5.9 \times 2.32 + 2.1 \times 0.73 = 15.22$	
升降機	$3.415 \times 2.3 + 2.3 \times 2.1 = 12.68$	
樓地板面積	$484.64 + 13.89 + 10.64 + 5.72 + 15.22 + 12.68 = 542.79$	
容積面積	$484.64 + 46.79 + 12.68 = 544.11$	
機電設備空間	$13.89 + 10.64 + 5.72 + 15.22 = 45.47$	

圖11-25 A棟貳層平面圖 Scale 1/200
(EL+90.6)



店鋪

- ① 16.6*5.47=90.8
- ② 8.25*3.43=28.3
- ③ 4.3*3.43=14.75
- ④ 16.6*8.09=134.29
- ⑤ 8.07*0.85=6.86
- ⑥ 10.65*4.62=49.2
- ⑦ 10.94*3.03=33.15
- ⑧ 16.55*6.75=111.71
- ⑨ 8.9*1.75=15.58

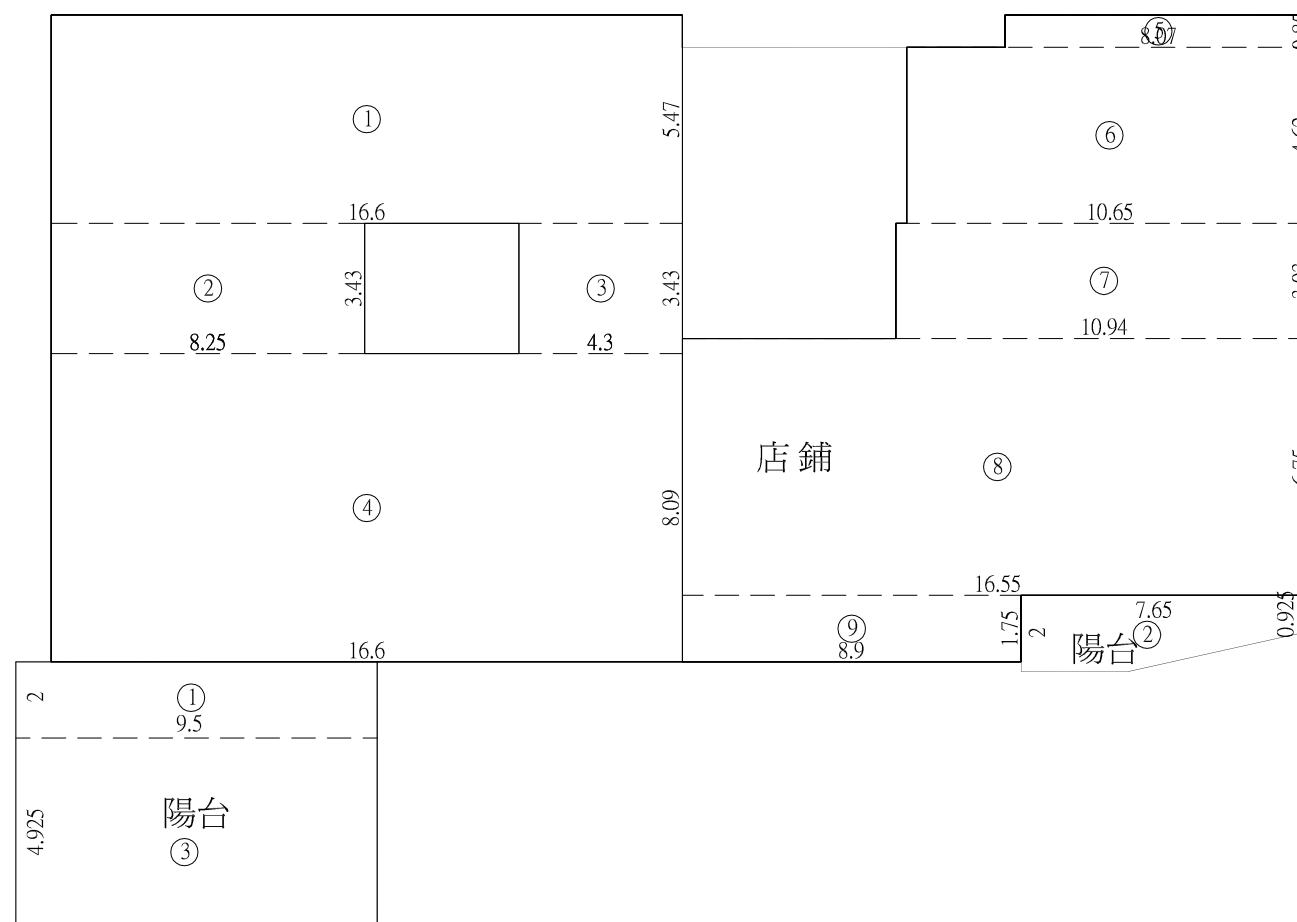
$90.8+28.3+14.75+134.29+6.86+49.2+33.15+111.71+15.58=484.64$

陽台

- ① $2*9.5=19$
- ② $(2+0.925)*7.65*0.5=11.19$
- $19+11.19=30.19$

- ③ $4.925*9.5=46.79$ 超過2m計入容積

圖11-26 A棟貳層面積計算圖 Scale 1/200
(EL+90.6)



店鋪

- ① 16.6*5.47=90.8
- ② 8.25*3.43=28.3
- ③ 4.3*3.43=14.75
- ④ 16.6*8.09=134.29
- ⑤ 8.07*0.85=6.86
- ⑥ 10.65*4.62=49.2
- ⑦ 10.94*3.03=33.15
- ⑧ 16.55*6.75=111.71
- ⑨ 8.9*1.75=15.58

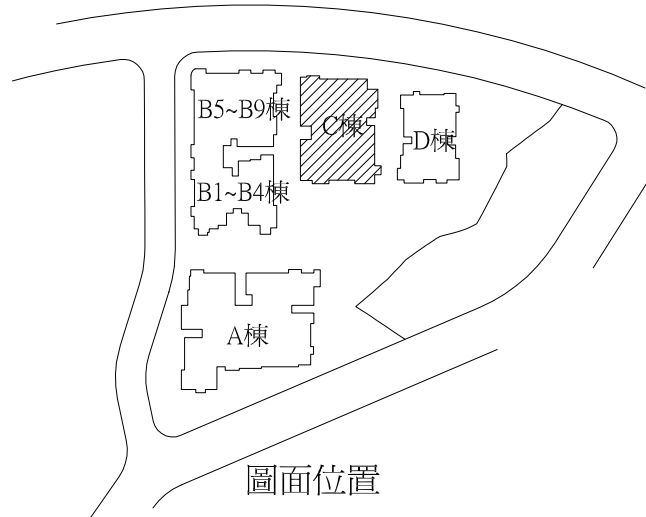
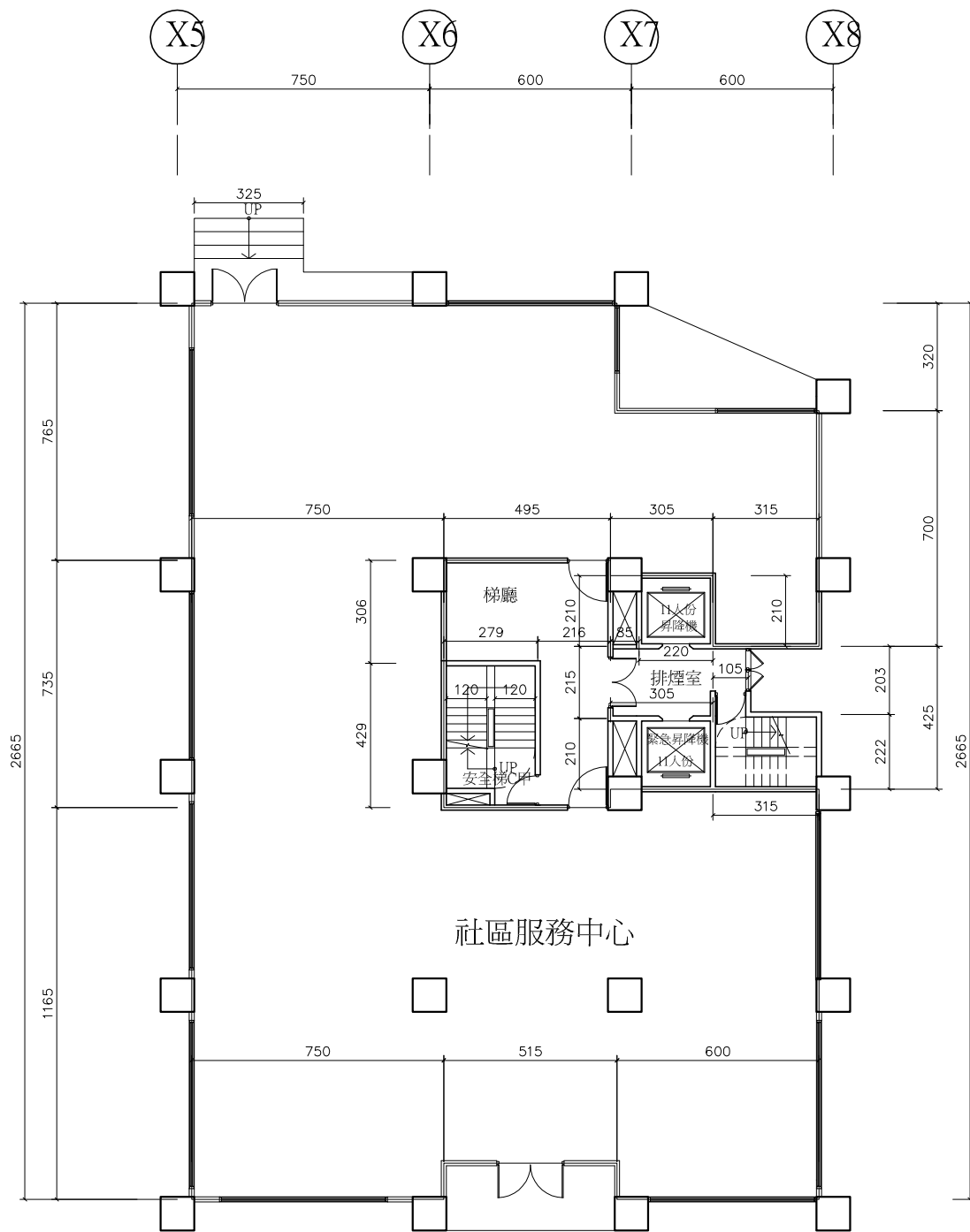
$90.8+28.3+14.75+134.29+6.86+49.2+33.15+111.71+15.58=484.64$

陽台

- ① 2*9.5=19
- ② (2+0.925)*7.65*0.5=11.19
- 19+11.19=30.19

- ③ 4.925*9.5=46.79 超過2m計入容積

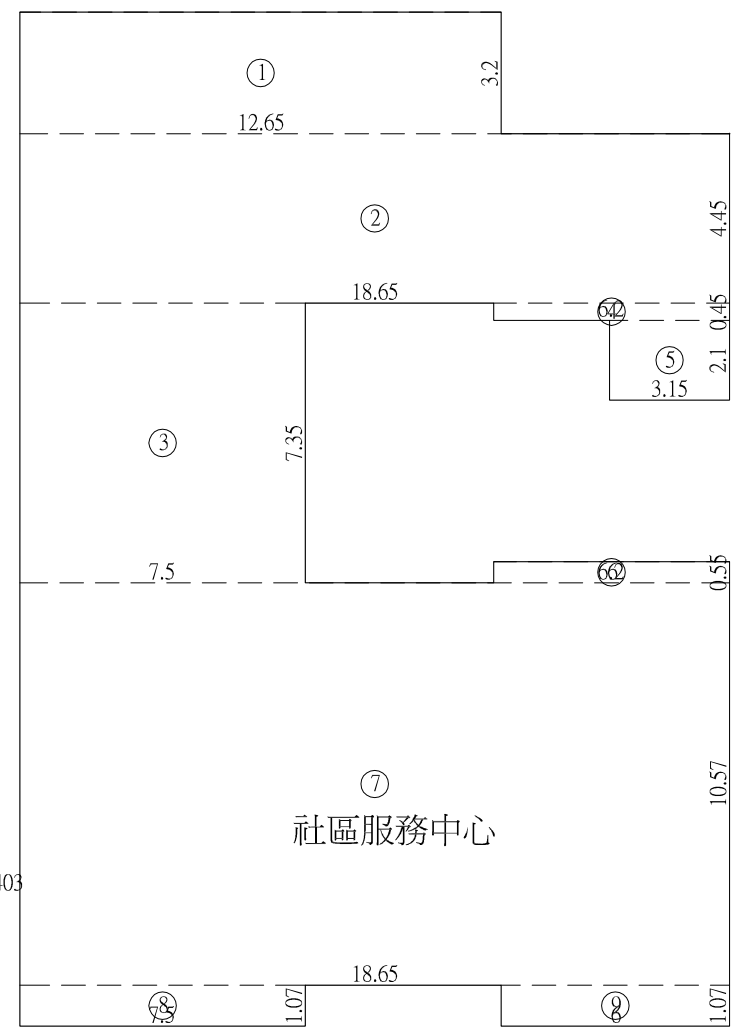
圖11-28 A棟貳層面積計算圖 Scale 1/200
(EL+90.6)



社區服務中心

- ① 12.65*3.2=40.48
- ② 18.65*4.45=82.99
- ③ 7.5*7.35=55.13
- ④ 6.2*0.45=2.79
- ⑤ 3.15*2.1=6.62
- ⑥ 6.2*0.55=3.41
- ⑦ 18.65*10.57=197.13
- ⑧ 7.5*1.07=8.03
- ⑨ 6*1.07=6.42

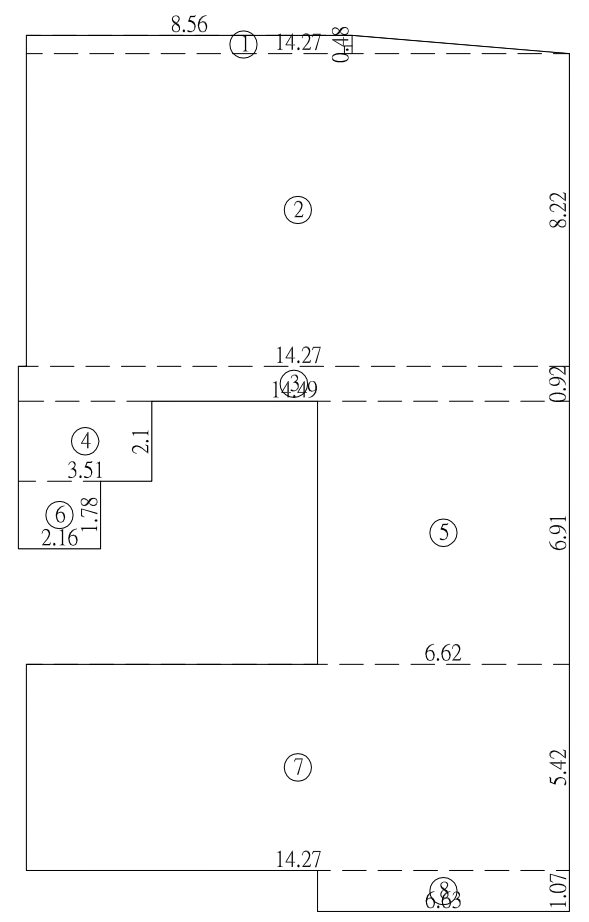
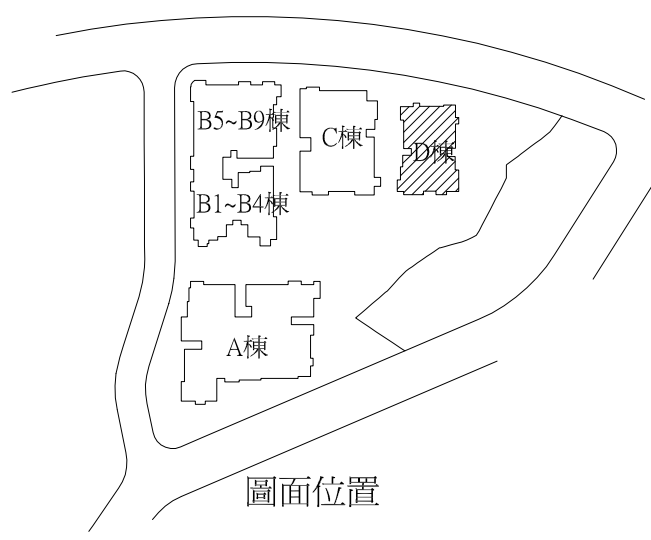
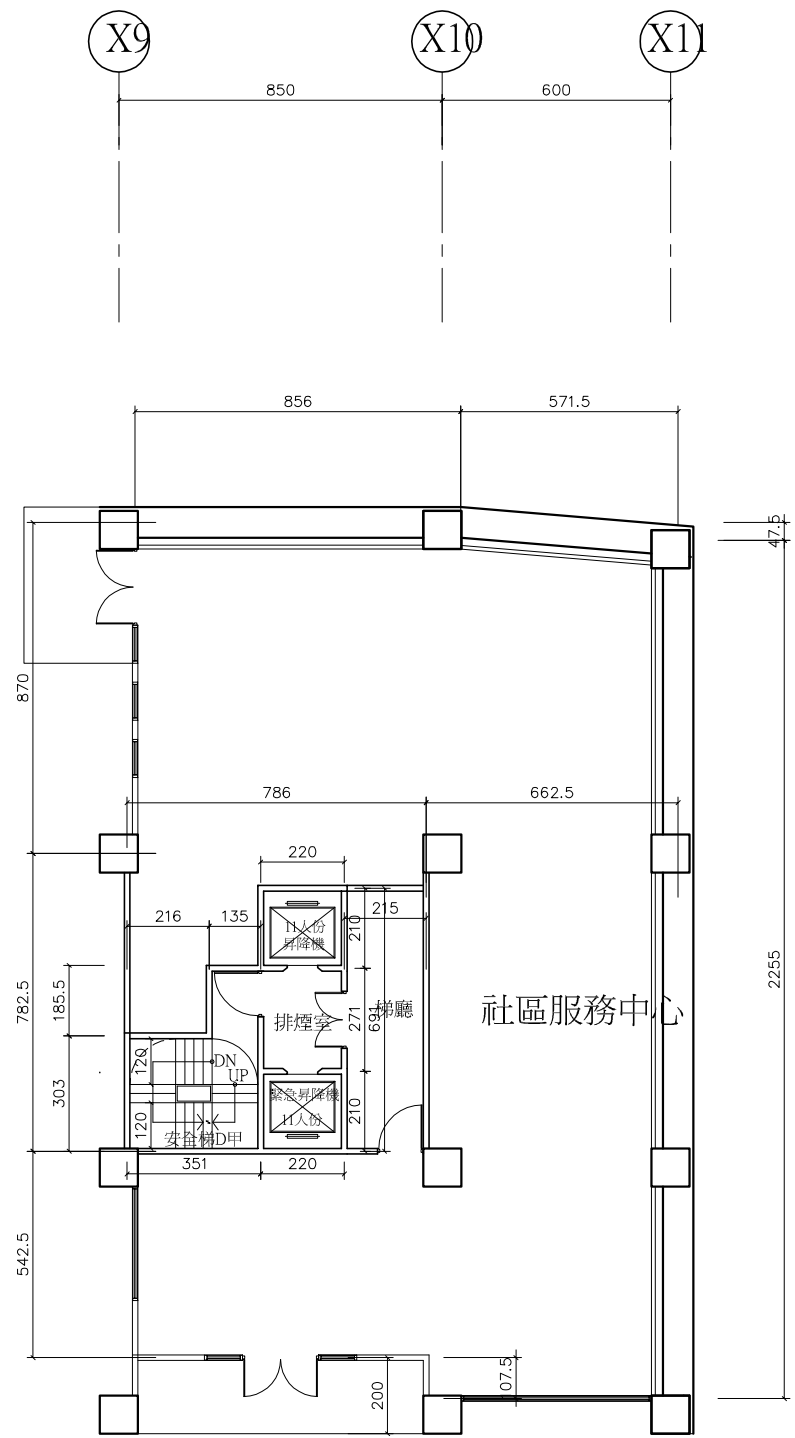
$40.48+82.99+55.13+2.79+6.62+3.41+197.13+8.03+6.42=403$



C棟面積計算

空間名稱	室內面積 m2
社區服務中心	403
戶外安全梯C	$3.15*2.22+1.05*0.62=7.64$
安全梯C甲	$2.79*4.29=11.97$
緊急升降機	$2.1*3.05=6.41$
升降機	$2.1*3.05=6.41$
排煙室	$2.15*3.05+1.05*1.41=8.04$
梯廳	$4.95*3.06+2.16*4.29=24.41 < 467.88*10/100=46.79$ o.k.
樓地板面積	$403+7.64+11.97+6.41+6.41+8.04+24.41=467.88$
容積面積	6.41
機電設備空間	$403+7.64+11.97+6.41+8.04=437.06$

圖11-27 C棟壹層平面圖 Scale 1/200
(EL +90.6)



- ① $0.5 \times (8.56 + 14.27) \times 0.48 = 5.48$
 - ② $14.27 \times 8.22 = 117.3$
 - ③ $14.49 \times 0.92 = 13.33$
 - ④ $3.51 \times 2.1 = 7.37$
 - ⑤ $6.62 \times 6.91 = 45.74$
 - ⑥ $2.16 \times 1.78 = 3.84$
 - ⑦ $14.27 \times 5.42 = 77.34$
 - ⑧ $6.63 \times 1.07 = 7.09$
- $5.48 + 117.3 + 13.33 + 7.37 + 45.74 + 3.84 + 77.34 + 7.09 = 277.49$

D棟 面積計算

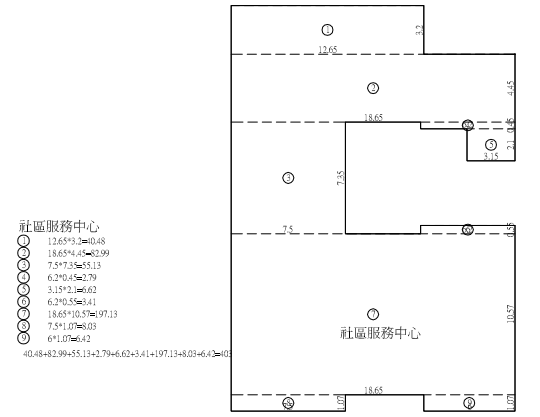
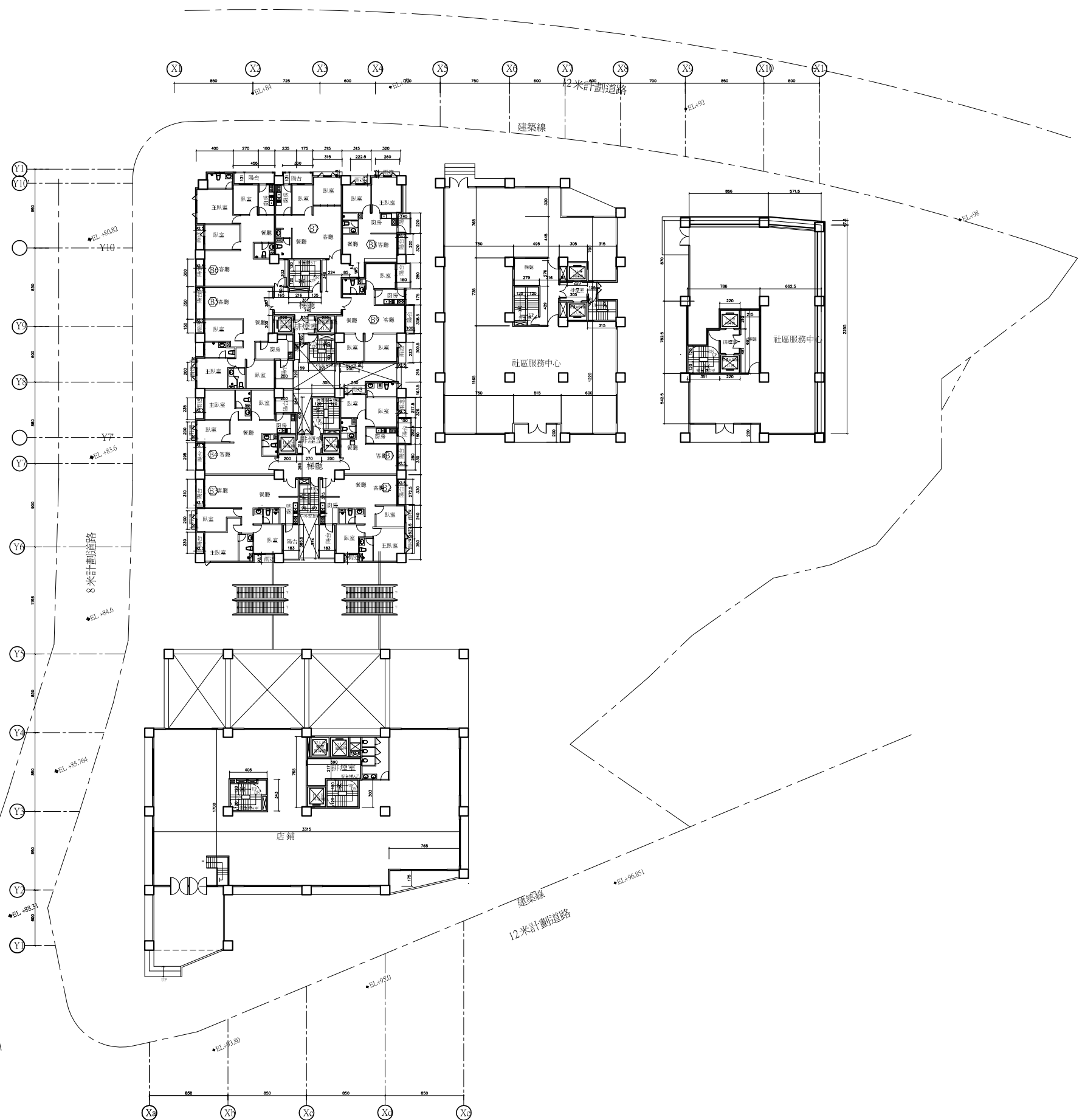
社區服務中心	227.49
安全梯D甲	$3.51 \times 3.03 + 1.35 \times 1.855 = 13.14$
緊急昇降機	$2.2 \times 2.1 = 4.62$
昇降機	$2.2 \times 2.1 = 4.62$
排煙室	$2.2 \times 2.71 = 5.96$
梯廳	$2.15 \times 6.91 = 14.86$
樓地板面積	$227.49 + 13.14 + 4.62 + 4.62 + 5.96 + 14.86 = 270.69$
機電設備空間	227.49

圖11-30 D棟地下壹層平面圖 Scale 1/200
(EL+90.6)

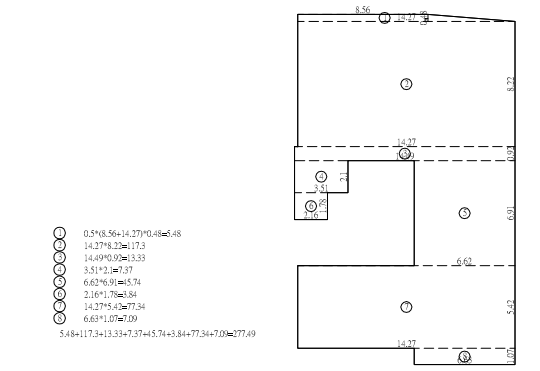
空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	用途面積 m ²
(B)	58.45	0.00	58.45
(C)	76.75	0.00	76.75
(D)	88.3	0.00	88.3
(E)	79.27	0.00	79.27
小計	58.45+76.75+88.3+79.27=202.77	0.00	202.77
戶外安全梯	2.05	0.00	2.05
緊急昇降機	2.72	0.00	2.72
昇降機	2.72	0.00	2.72
排煙室	2.72	0.00	2.72
樓梯	17.75	0.00	17.75
樓地板面積	302.77	0.00	302.77
設備面積	302.77	0.00	302.77
機電設備空間	8.31	0.00	8.31

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	用途面積 m ²
(B)	92.86	0.00	92.86
(C)	95.84	0.00	95.84
(D)	61.41	0.00	61.41
(E)	57.76	0.00	57.76
(F)	67.96	0.00	67.96
小計	92.86+95.84+61.41+57.76+67.96=375.83	0.00	375.83
戶外安全梯	2.91	0.00	2.91
緊急昇降機	3.51	0.00	3.51
昇降機	2.72	0.00	2.72
排煙室	2.72	0.00	2.72
樓梯	7.43	0.00	7.43
樓地板面積	375.83	0.00	375.83
設備面積	375.83	0.00	375.83
機電設備空間	8.96	0.00	8.96

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	用途面積 m ²
(A)	484.64	0.00	484.64
小計	484.64	0.00	484.64
緊急昇降機	4.05	0.00	4.05
昇降機	3.51	0.00	3.51
排煙室	2.48	0.00	2.48
樓梯	5.91	0.00	5.91
樓地板面積	484.64	0.00	484.64
設備面積	484.64	0.00	484.64
機電設備空間	13.89	0.00	13.89



空間名稱	室內面積 m ²
社區服務中心	403
戶外安全梯	2.51
緊急昇降機	3.13
昇降機	2.13
排煙室	2.13
樓梯	4.95
樓地板面積	403
設備面積	403
機電設備空間	403



空間名稱	室內面積 m ²
社區服務中心	227.49
緊急昇降機	3.51
昇降機	2.72
排煙室	2.72
樓梯	2.72
樓地板面積	227.49
設備面積	227.49
機電設備空間	227.49

圖11-29 A棟貳層 B1~B4參層 B5~B9肆層 C棟壹層D棟地下壹貳層平面圖 Scale 1/500 (EL+90.6)

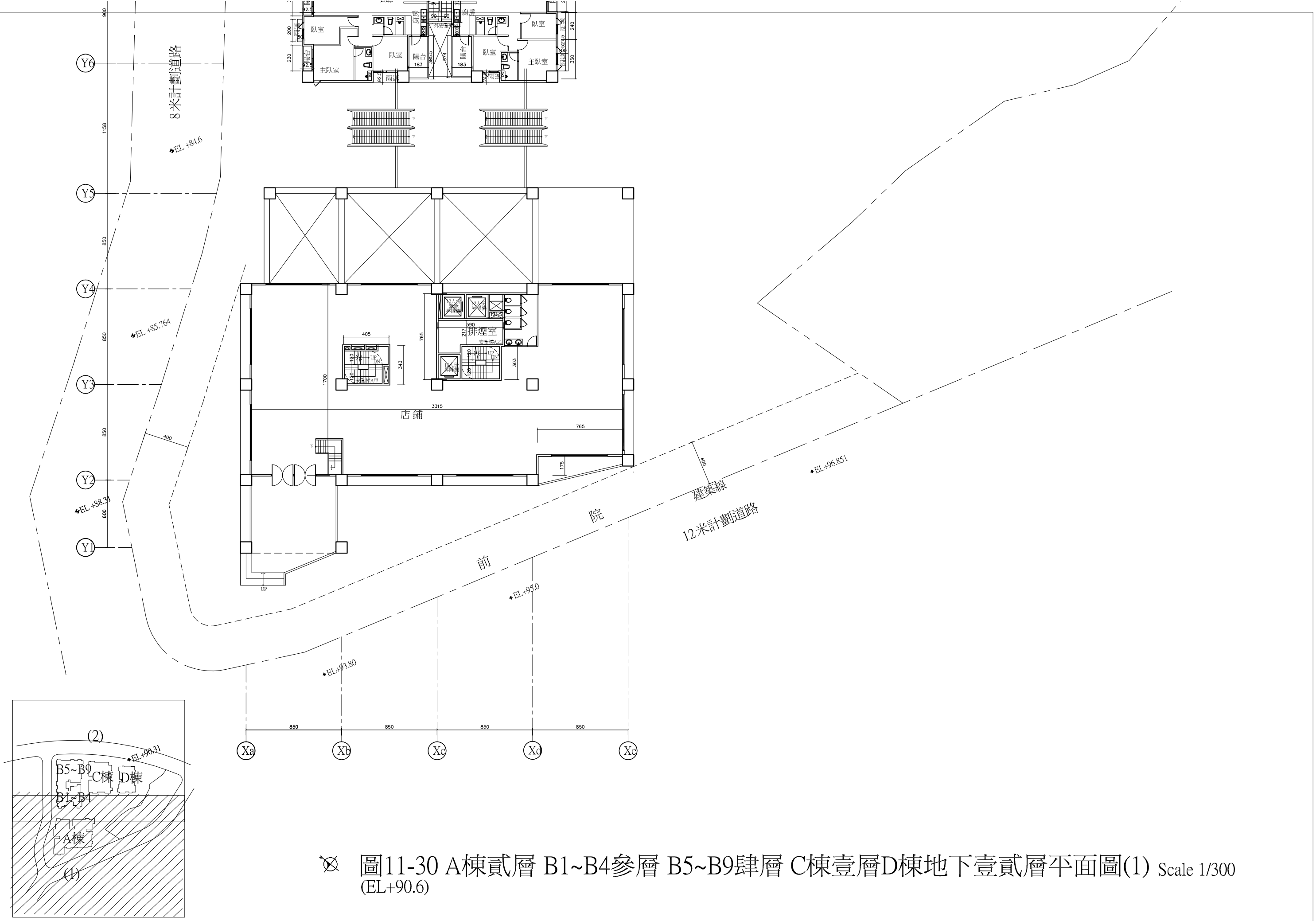


圖11-30 A棟貳層 B1~B4參層 B5~B9肆層 C棟壹層D棟地下壹貳層平面圖(1) Scale 1/300 (EL+90.6)

圖面位置

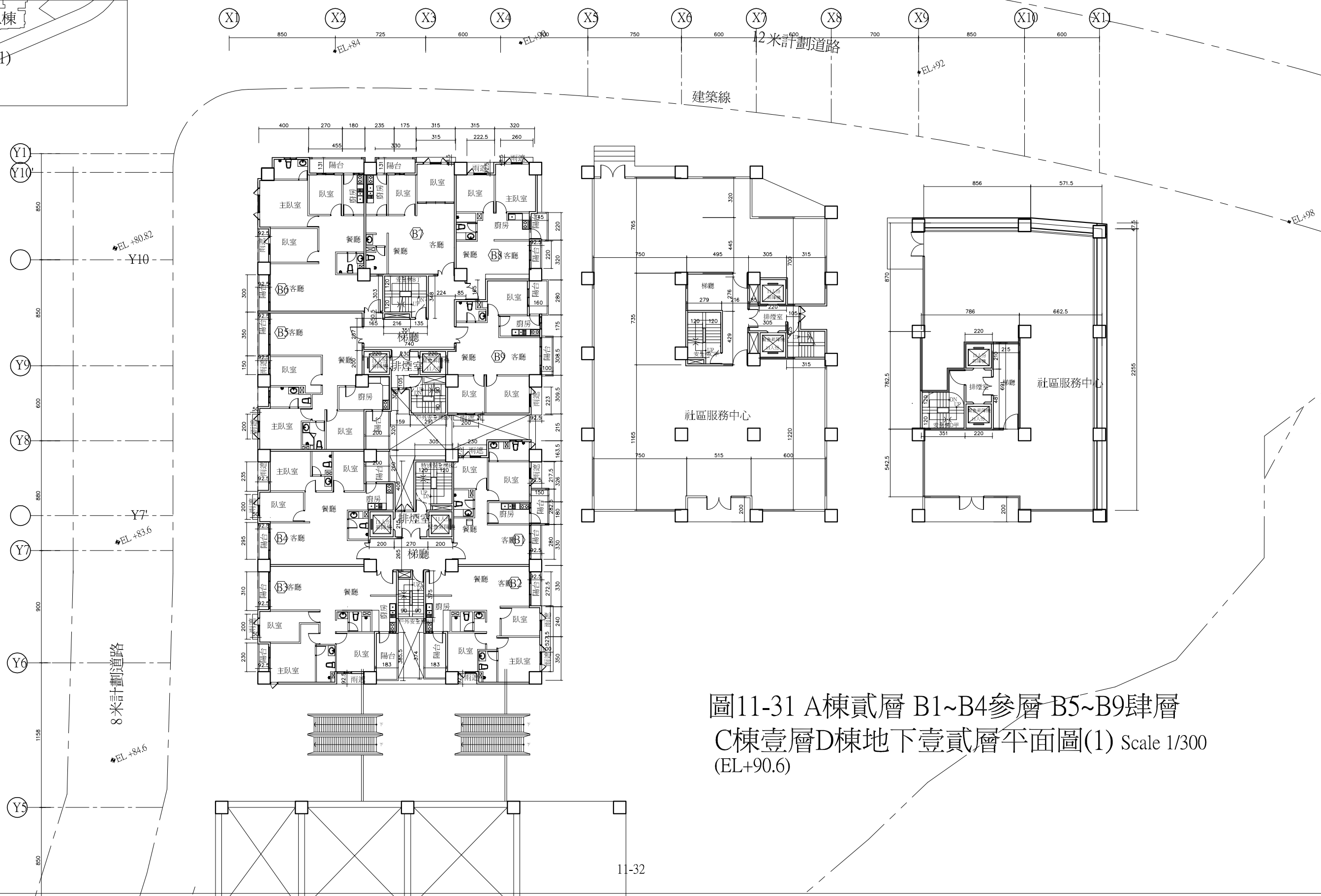
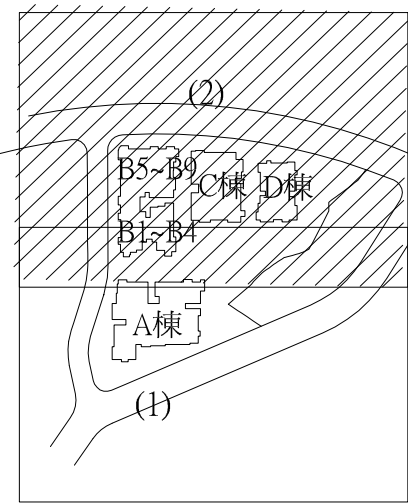
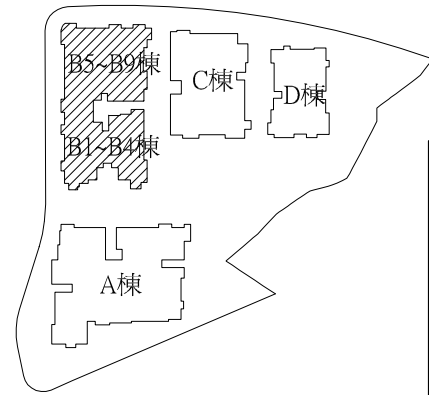
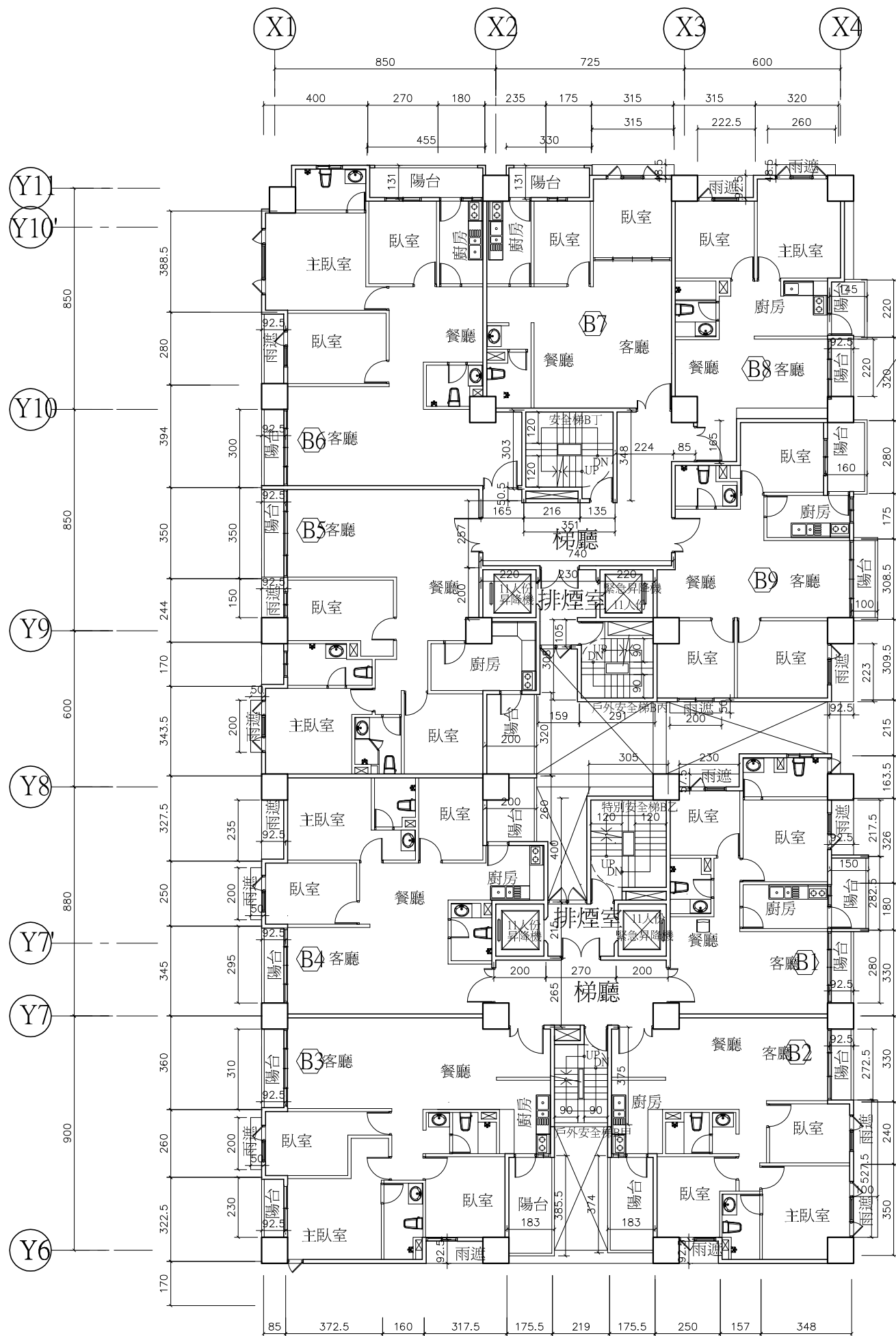


圖11-31 A棟貳層 B1~B4參層 B5~B9肆層
C棟壹層D棟地下壹貳層平面圖(1) Scale 1/300
(EL+90.6)



圖面位置

B1~B4棟面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
Ⓐ	58.45	$0.925 \times 2.8 + 1.5 \times 2.825 = 6.83$	$2.3 \times 0.575 + 0.925 \times 2.175 = 3.33$
Ⓑ	76.75	$0.925 \times 2.725 + 1.83 \times 3.74 = 9.37$	$1 \times 5.575 + 2.15 \times 0.925 = 7.56$
Ⓒ	88.1	$0.925 \times 3.1 + 1.83 \times 3.855 = 9.92$	$0.5 \times 2 + 2.275 \times 1 + 1.2 \times 0.925 = 4.38$
Ⓓ	79.47	$0.925 \times 2.95 + 2 \times 2.6 = 7.93$	$0.5 \times 2 + 0.925 \times 2.35 = 3.17$
小計	$58.45 + 76.75 + 88.1 + 79.47 = 302.77$	$6.83 + 9.37 + 9.92 + 7.93 = 34.05$ $< 355.34 \times 10 / 100 = 35.53$ o.k.	$3.33 + 7.56 + 4.38 + 3.17 = 18.44$
戶外安全梯	$2.19 \times 3.75 = 8.21$		
特別安全梯	$3.05 \times 4 = 12.2$		
緊急昇降機	$2 \times 2.15 = 4.3$		
排煙室	$2.7 \times 2.15 = 5.81$		
昇降機	$2 \times 2.15 = 4.3$		
梯廳	$(2 + 4.7) \times 2.65 = 17.75$	$< 355.34 \times 10 / 100 = 35.53$ o.k.	
梯廳+陽台	$17.75 + 34.05 = 51.8$	$< 355.34 \times 15 / 100 = 53.30$ o.k.	
樓地板面積	$302.77 + 8.21 + 12.2 + 4.3 + 5.81 + 4.3 + 17.75 = 355.34$		
容積面積	$302.77 + 4.3 = 307.07$		
機電設備空間	$8.21 + 12.2 + 4.3 = 24.71$		

B5~B9棟面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
Ⓐ	92.66	$0.925 \times 3.5 + 2 \times 3.2 = 9.64$	$0.925 \times 1.5 + 0.5 \times 2 = 2.39$
Ⓑ	95.84	$0.925 \times 3 + 4.55 \times 2 = 11.88$	$0.925 \times 2.8 = 2.59$
Ⓒ	61.41	$3.3 \times 2 + 3.15 \times 0.485 = 8.13$	$3.15 \times 0.485 = 1.53$
Ⓓ	57.78	$0.925 \times 2.3 + 2 \times 2.175 + 0.8 \times 1.4 = 7.6$	$2.225 \times 0.925 + 2.6 \times 0.7 = 3.88$
Ⓔ	67.96	$1.6 \times 2.8 + 1. \times 3.085 = 7.57$	$2 \times 0.5 + 0.925 \times 2.23 = 3.06$
小計	$92.66 + 95.84 + 61.41 + 57.78 + 67.96 = 375.65$	$9.64 + 11.88 + 8.13 + 7.6 + 7.57 = 44.82$ $< 439.68 \times 10 / 100 = 43.97$ o.k.	$2.39 + 2.59 + 1.53 + 3.88 + 3.06 = 13.45$
戶外安全梯	$2.91 \times 3.08 = 8.96$		
安全梯	$3.51 \times 3.48 = 12.22$		
緊急昇降機	$2.2 \times 2 = 4.4$		
昇降機	$2.2 \times 2 = 4.4$		
排煙室	$2.5 \times 2 = 5$		
梯廳	$7.4 \times 2.57 + 3.48 \times 2.24 = 26.81$	$< 439.68 \times 10 / 100 = 43.97$ o.k.	
梯廳+陽台	$44.82 + 26.81 = 71.63$	$> 439.68 \times 15 / 100 = 65.95$	$71.63 - 65.95 = 5.68$ 計入容積
樓地板面積	$375.65 + 8.96 + 12.22 + 4.4 + 4.4 + 5 + 26.81 + 2.24 = 439.68$		
容積面積	$375.65 + 4.4 + 2.24 + 5.68 = 387.97$		
機電設備空間	$8.96 + 12.22 + 4.4 + 5 = 30.58$		

圖11-32 B棟參層至拾伍層平面圖 Scale 1/200

B6

- ① 2.85*1.24=3.53
- ② 7.35*0.45=3.31
- ③ 8.5*3.88=32.98
- ④ 7.65*3.77=28.84
- ⑤ 9.15*2.97=27.18

3.53+3.31+32.98+28.84+27.18=95.84

B5

- ① 7.5*5.08=38.1
- ② 9.7*2.56=24.83
- ③ 10.55*0.24=2.53
- ④ 8.5*3.2=27.2

38.1+24.83+2.53+27.2=92.66

B4

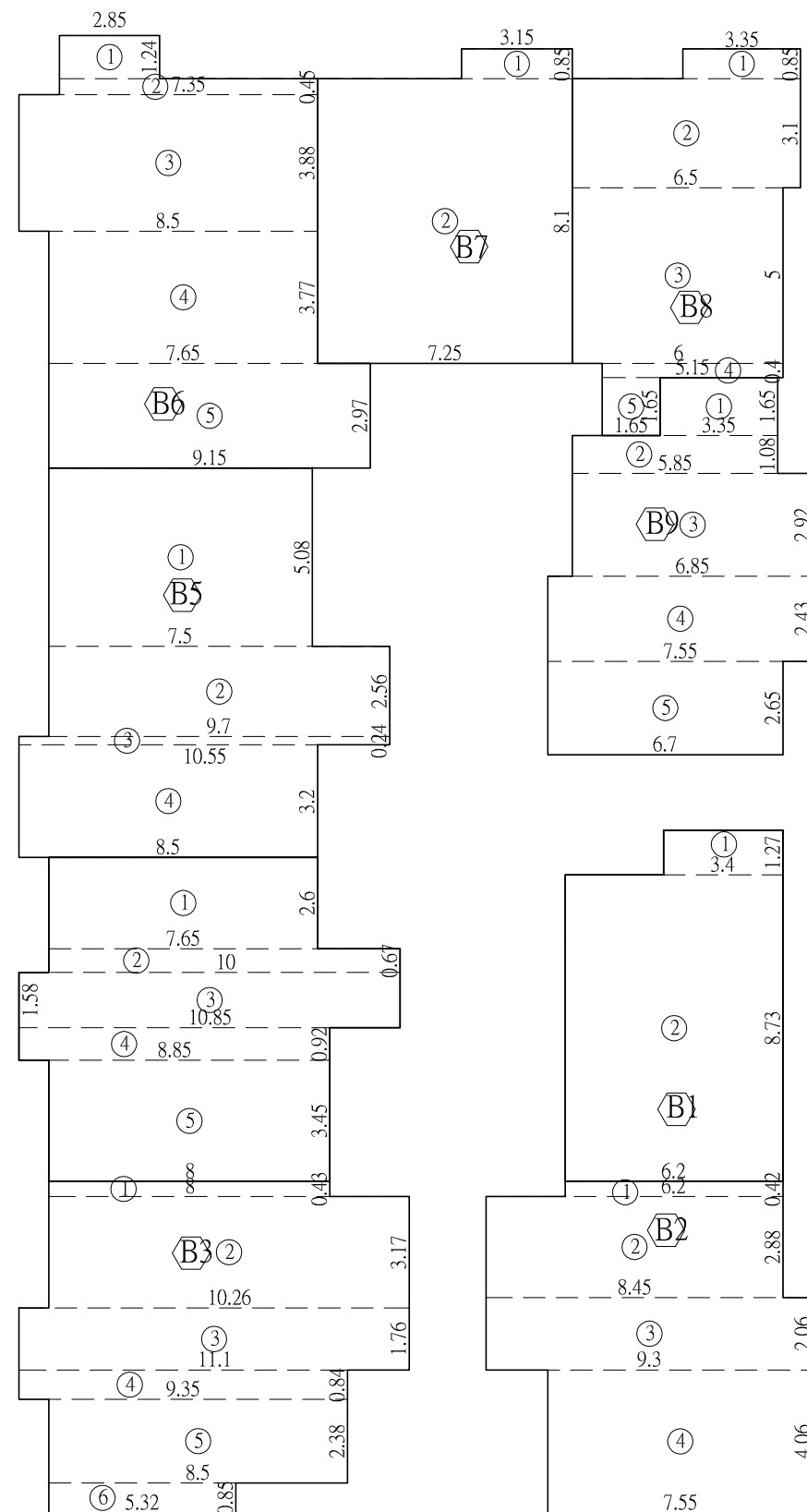
- ① 7.65*2.6=19.89
- ② 10*0.67=6.7
- ③ 10.85*1.58=17.14
- ④ 8.85*0.92=8.14
- ⑤ 8*3.45=27.6

19.89+6.7+17.14+8.14+27.6=79.47

B3

- ① 8*0.43=3.44
- ② 10.26*3.17=32.52
- ③ 11.1*1.76=19.54
- ④ 9.35*0.84=7.85
- ⑤ 8.5*2.38=20.23
- ⑥ 5.32*0.85=4.52

3.44+32.52+19.54+7.85+20.23+4.52=88.1



B7

- ① 3.15*0.85=2.68
- ② 7.25*8.1=58.73

2.68+58.73=61.41

B8

- ① 3.35*0.85=2.85
- ② 6.5*3.1=20.15
- ③ 6*5=30
- ④ 5.15*0.4=2.06
- ⑤ 1.65*1.65=2.72

2.85+20.15+30+2.06+2.72=57.78

B9

- ① 3.35*1.65=5.53
- ② 5.85*1.08=6.32
- ③ 6.85*2.92=20
- ④ 7.55*2.43=18.35
- ⑤ 6.7*2.65=17.76

5.53+6.32+20+18.35+17.76=67.96

B1

- ① 3.4*1.27=4.32
- ② 6.2*8.73=54.13

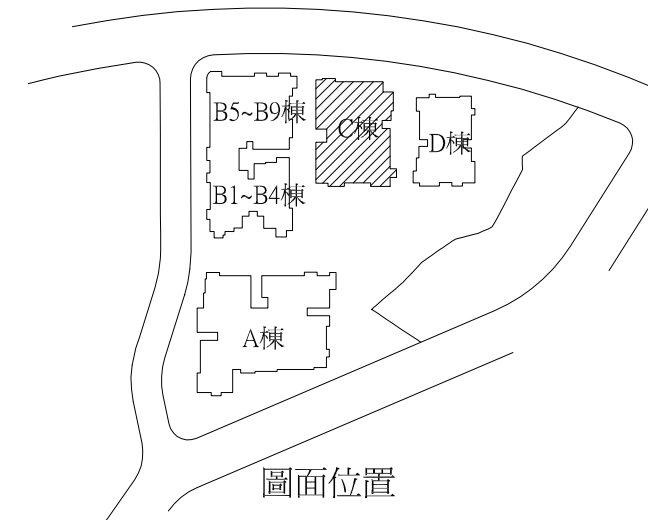
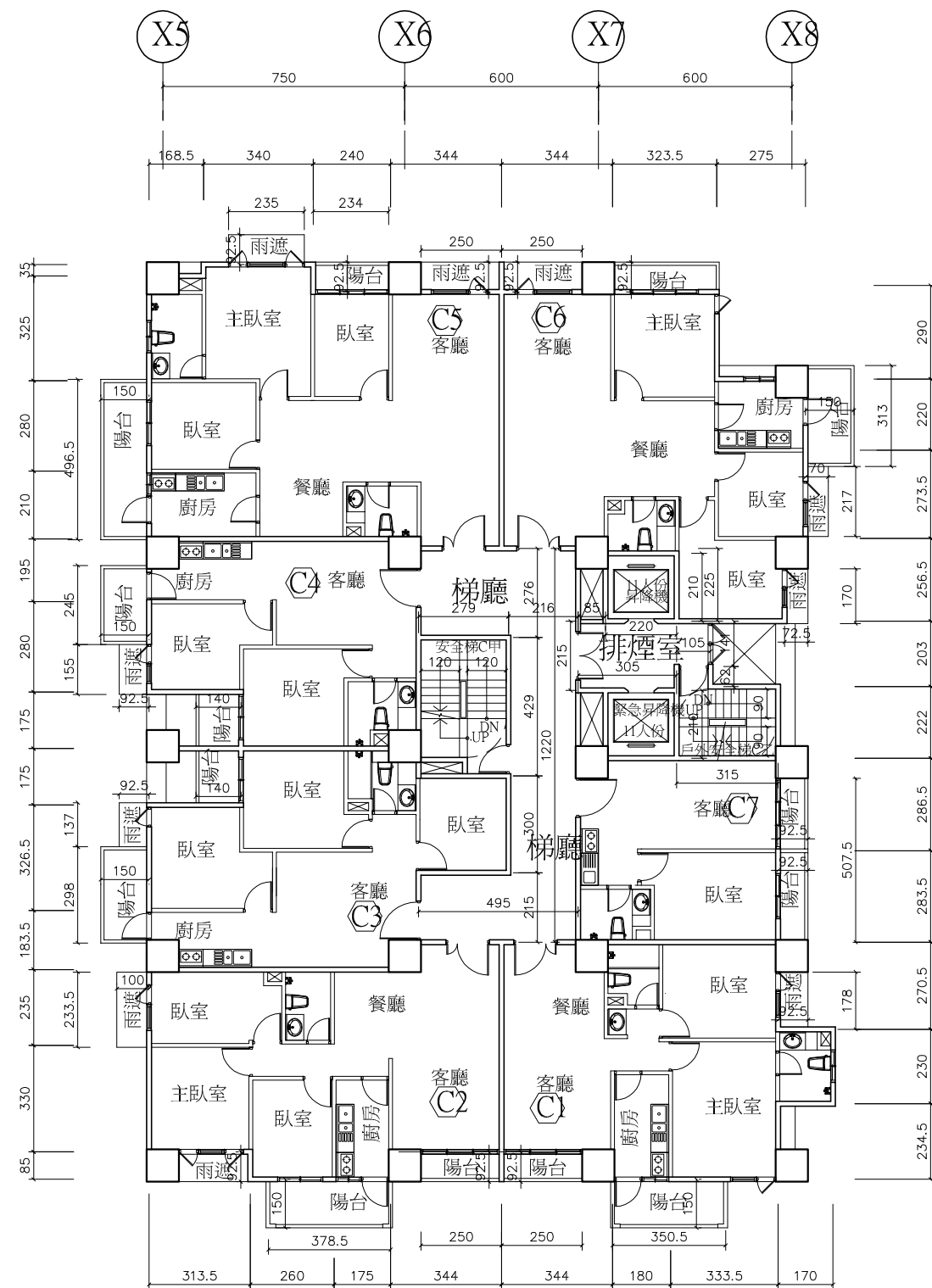
4.32+54.13=58.45

B2

- ① 6.2*0.42=2.6
- ② 8.45*2.88=24.34
- ③ 9.3*2.06=19.16
- ④ 7.55*4.06=30.65

2.6+24.34+19.16+30.65=76.75

圖11-33 B棟參層至拾肆層面積計算圖 Scale 1/200



C棟面積計算

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	雨遮面積 m ²
ⓐ	64.05	$2.5 \times 0.925 + 3.505 \times 1.5 = 7.57$	$0.925 \times 1.78 = 1.65$
ⓑ	67.53	$2.5 \times 0.925 + 3.785 \times 1.5 = 7.99$	$2.135 \times 0.925 + 1 \times 2.235 = 4.21$
ⓒ	61.14	$1.4 \times 1.75 + 1.5 \times 2.98 = 6.92$	$0.925 \times 1.37 = 1.27$
ⓓ	49.29	$1.5 \times 2.45 + 1.4 \times 1.75 = 6.13$	$0.925 \times 1.55 = 1.43$
ⓔ	87.73	$2.34 \times 0.925 + 1.5 \times 4.965 = 9.61$	$2.35 \times 0.925 + 2.5 \times 0.925 = 4.49$
ⓕ	75.43	$3.235 \times 0.925 + 1.5 \times 3.13 = 7.69$	$2.5 \times 0.925 + 0.7 \times 2.17 + 0.725 \times 1.7 = 5.06$
ⓖ	35.34	$5.075 \times 0.925 = 4.69$	
小計	$64.05 + 67.53 + 61.14 + 49.29 + 87.73 + 75.43 + 35.34 = 440.51$	$7.57 + 7.99 + 6.92 + 6.13 + 9.61 + 7.69 + 4.69 = 50.6$	$1.65 + 4.21 + 1.27 + 1.43 + 4.49 + 5.06 = 18.11$
戶外安全梯	$3.15 \times 2.22 + 1.05 \times 0.62 = 7.64$		$< 521.02 \times 10 / 100 = 52.10$ o.k.
安全梯C甲	$2.79 \times 4.29 = 11.97$		
緊急昇降機	$2.1 \times 2.2 = 4.62$		
昇降機	$2.2 \times 2.1 = 4.62$		
排煙室	$2.15 \times 3.05 + 1.05 \times 1.41 + 0.85 \times 2.1 \times 2 = 11.61$		
梯廳	$2.79 \times 2.76 + 2.16 \times 12.2 + 2.79 \times 2.15 = 40.05$		$< 521.02 \times 10 / 100 = 52.10$ o.k.
梯廳+陽台	$50.6 + 40.05 = 90.65$		$< 521.02 \times 15 / 100 = 78.15$ o.k.
樓地板面積	$440.51 + 7.64 + 11.97 + 4.62 + 4.62 + 11.61 + 40.05 = 521.02$		
容積面積	$440.51 + 4.62 = 445.13$		
機電設備空間	$7.64 + 11.97 + 4.62 + 11.61 = 35.84$		

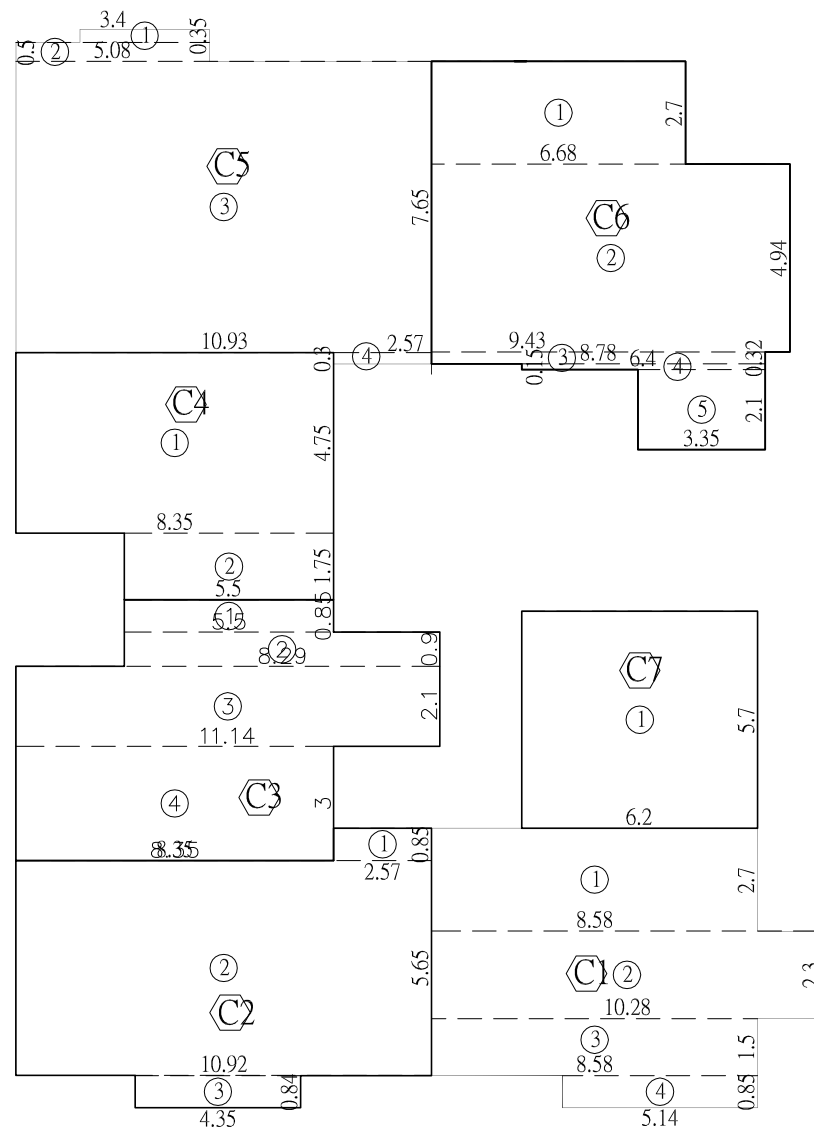
圖11-34 C棟貳層至拾肆層平面圖 Scale 1/200

C5
 ① $3.4 \times 0.35 = 1.19$
 ② $5.08 \times 0.5 = 2.54$
 ③ $10.93 \times 7.65 = 83.61$
 ④ $0.5 \times 0.3 \times 2.57 = 0.39$
 $1.19 + 2.54 + 83.61 + 0.39 = 87.73$

C4
 ① $8.35 \times 4.75 = 39.66$
 ② $5.5 \times 1.75 = 9.63$
 $39.66 + 9.63 = 49.29$

C3
 ① $5.5 \times 0.85 = 4.68$
 ② $8.29 \times 0.9 = 7.46$
 ③ $11.14 \times 2.1 = 23.39$
 ④ $8.35 \times 3 = 25.05$
 $4.68 + 7.46 + 23.39 + 25.05 = 60.58$

C2
 ① $2.57 \times 0.85 = 2.18$
 ② $10.92 \times 5.65 = 61.7$
 ③ $4.35 \times 0.84 = 3.65$
 $2.18 + 61.7 + 3.65 = 67.53$

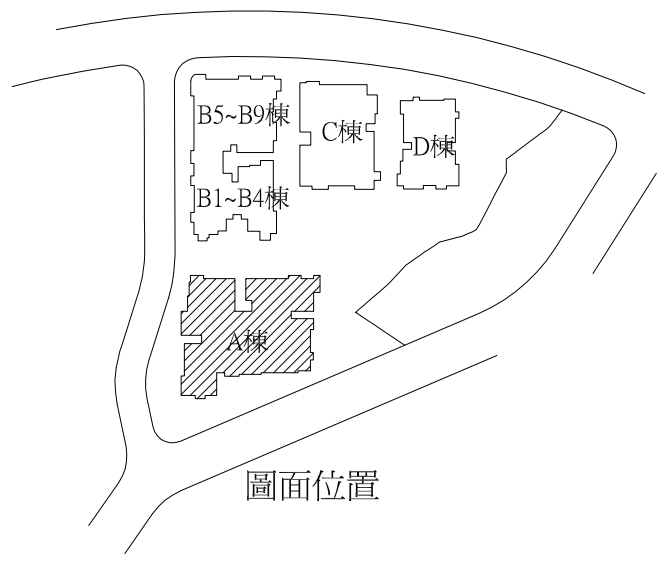
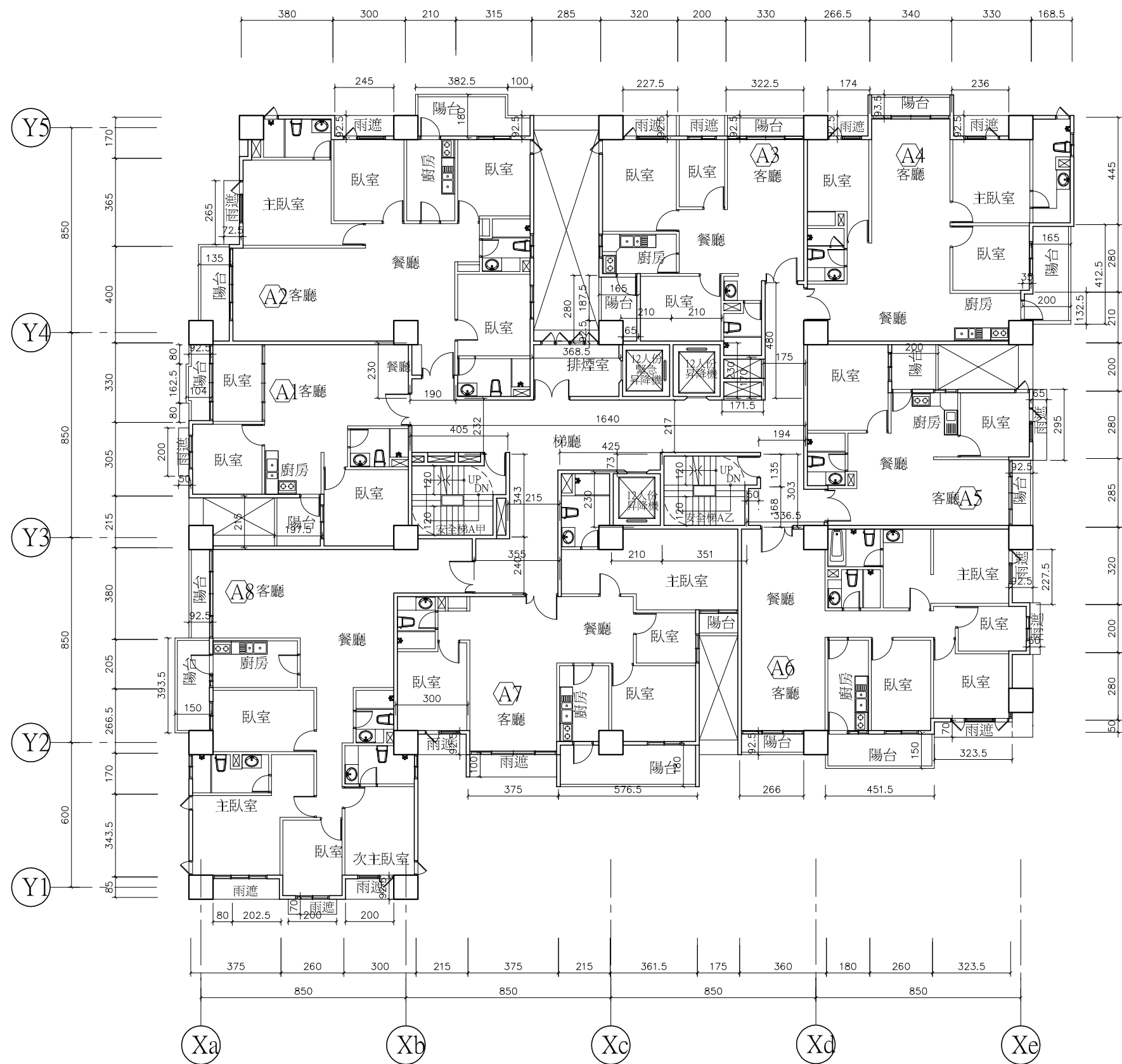


C6
 ① $6.68 \times 2.7 = 18.04$
 ② $9.43 \times 4.94 = 46.58$
 ③ $8.78 \times 0.32 = 2.81$
 ④ $6.4 \times 0.15 = 0.96$
 ⑤ $3.35 \times 2.1 = 7.04$
 $18.04 + 46.58 + 2.81 + 0.96 + 7.04 = 75.43$

C7
 ① $6.2 \times 5.7 = 35.34$
 $35.34 = 35.34$

C1
 ① $8.58 \times 2.7 = 23.17$
 ② $10.28 \times 2.3 = 23.64$
 ③ $8.58 \times 1.5 = 12.87$
 ④ $5.14 \times 0.85 = 4.37$
 $23.17 + 23.64 + 12.87 + 4.37 = 64.05$

 圖11-35 C棟貳層至拾肆層面積計算圖 Scale 1/200



A棟 參至拾肆層面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
A1	62.84	$0.925*0.8*2+1.04*1.625+1.975*2.15=7.42$	$0.5*2=1$
A2	116.68	$3.825*1.5+1*0.925+1.53*4=12.78$	$2.45*0.925+0.725*2.65=4.19$
A3	64.49	$3.225*0.925+1.65*2.8=7.6$	$(2.275+2)*0.925=3.95$
A4	89.2	$3.4*0.935+1.65*4.125+0.35*1.325=10.45$	$(1.74+2.36)*0.925=3.79$
A5	55.87	$2*2+0.925*2.85=6.64$	$0.65*2.95=1.92$
A6	95.3	$2.66*0.925+4.515*1.5=9.23$	$0.925*2.275+0.5*2+3.235*0.7=5.37$
A7	104.28	$5.765*1.5+1.75*1=10.4$	$2.15*0.925+3.75*1=5.74$
A8	123.92	$0.925*3.8+1.5*3.935=9.42$	$2*0.925+2*0.7+2.825*0.925=5.86$
小計	$62.84+116.68+64.49+89.2+55.87+95.3+104.28+123.92=712.58$	$7.42+12.78+7.6+10.45+6.64+9.23+10.4+9.42=73.94$ $<883.19*10/100=88.32$ o.k.	$1+4.19+3.95+3.79+1.92+5.37+5.74+5.86=31.82$
安全梯A甲	$4.05*3.43=13.89$		
安全梯A乙	$3.51*3.03+0.5*1.35=11.31$		
緊急昇降機	$2.1*2.3=4.83$		
排煙室	$3.635*2.3=8.36$		
昇降機	$2.1*2.3*2+1.7*1.715=12.58$		
梯廳	$16.4*2.17+0.73*4.25+3.43*2.15*3.55*2.4=101.52$ $1.9*2.3+1.75*4.8+1.94*1.35+1.68*3.365=21.04$	$> 886.11*10/100=88.61$ $<2M$ 需計入容積面積	$101.52-88.61=12.91$ 計入容積
梯廳+陽台	$73.94+88.61=162.55$	$883.19*15/100=132.92$	$162.55-132.92=29.63$ 計入容積
樓地板面積	$712.58+13.89+11.31+4.83+8.36+12.58+101.52+21.04=886.11$		
容積面積	$712.58+12.58+21.04+12.91+29.63=788.74$		
機電設備空間	$13.89+11.31+4.83+8.36=38.39$		

圖11-36 A棟參層至拾肆層平面圖 Scale 1/200

Ⓐ2 室內面積 m2

- ① 3.45*0.85=2.93
- ② 11.7*0.85=9.95
- ③ 12.05*3.65=43.98
- ④ 12.47*4=49.88
- ⑤ 5.05*1.42=7.17
- ⑥ 3.15*0.88=2.77

$2.93+9.95+43.98+49.88+7.17+2.77=116.68$

Ⓐ1 室內面積 m2

- ① 8.25*3.3=27.23
- ② 9.1*3.05=27.76
- ③ 3.65*2.15=7.85

$27.23+27.76+7.85=62.84$

Ⓐ8 室內面積 m2

- ① 2.65*0.45=1.19
- ② 10.9*1.95=21.26
- ③ 7.65*5.7=43.61
- ④ 8.5*0.42=3.57
- ⑤ 9.35*5.57=52.08
- ⑥ 2.6*0.85=2.21

$1.19+21.26+43.61+3.57+52.08+2.21=123.92$

Ⓐ7 室內面積 m2

- ① 2.15*2.3=4.95
- ② 7.47*2.8=20.92
- ③ 14.26*0.69=9.84
- ④ 12.52*5.01=62.73
- ⑤ 9.52*0.46=4.38
- ⑥ 3.75*0.39=1.46

$4.95+20.92+9.84+62.73+4.38+1.46=104.28$

Ⓐ6 室內面積 m2

- ① 11.23*3.2=35.94
- ② 11.96*2=23.92
- ③ 11.23*2.8=31.44
- ④ 8*0.5=4

$35.94+23.92+31.44+4=95.3$

Ⓐ3 室內面積 m2

- ① 8.5*5.7=48.45
- ② 6.93*0.3=2.08
- ③ 5.17*2.5=12.93
- ④ 1.72*0.6=1.03

$48.45+2.08+12.93+1.03=64.49$

Ⓐ4 室內面積 m2

- ① 3.4*0.85=2.89
- ② 1.7*0.85=1.45
- ③ 11.05*3.6=39.78
- ④ 9.35*2.8=26.18
- ⑤ 9*2.1=18.9

$2.89+1.45+39.78+26.18+18.9=89.2$

Ⓐ5 室內面積 m2

- ① 3.5*2=7
- ② 9.35*2.8=26.18
- ③ 8.5*1.2=10.2
- ④ 7.57*1.65=12.49

$7+26.18+10.2+12.49=55.87$

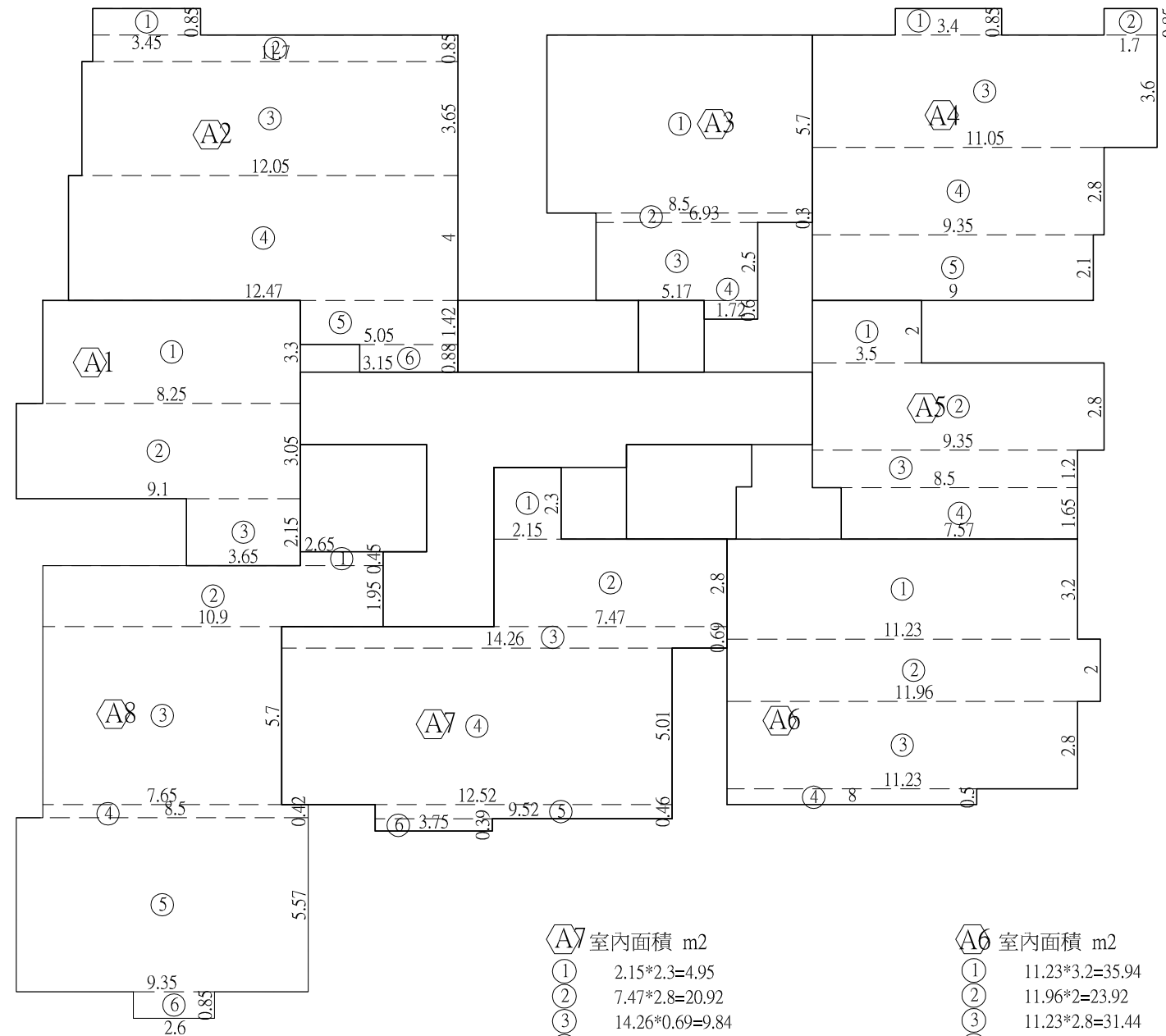
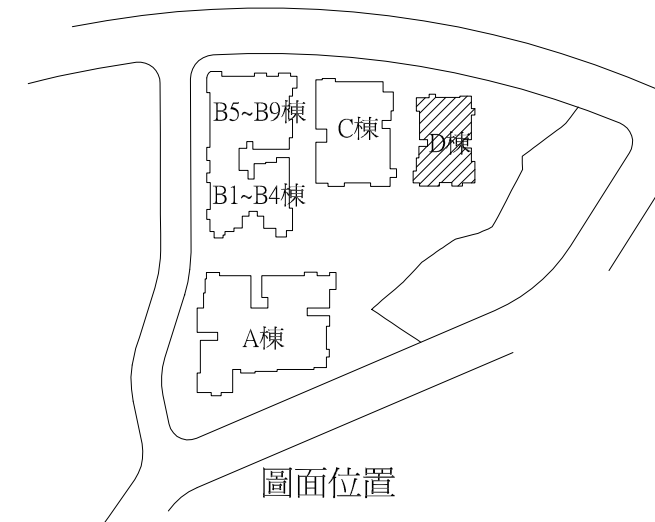
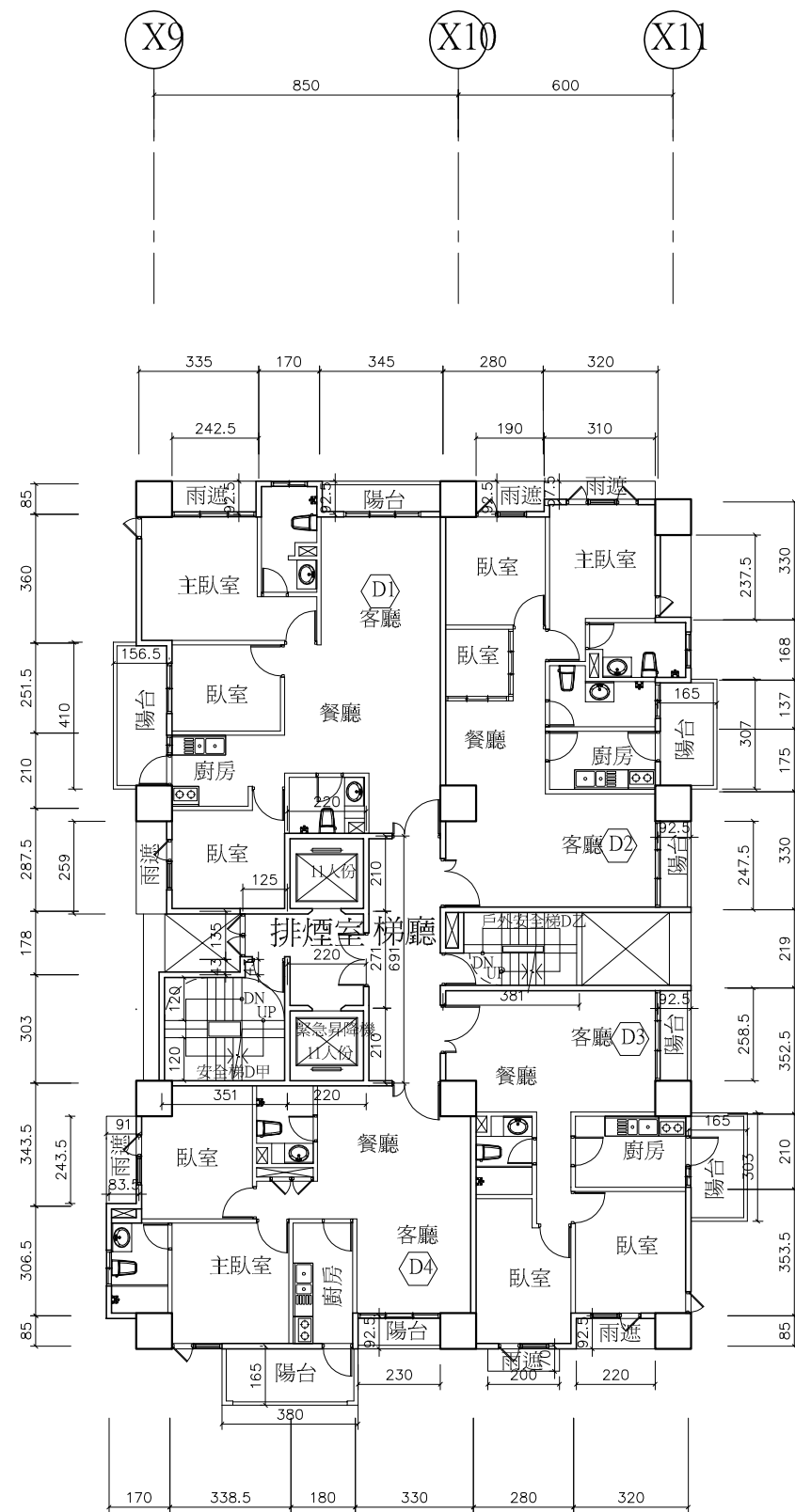


圖11-37 A棟參層至拾肆層面積計算圖 Scale 1/200



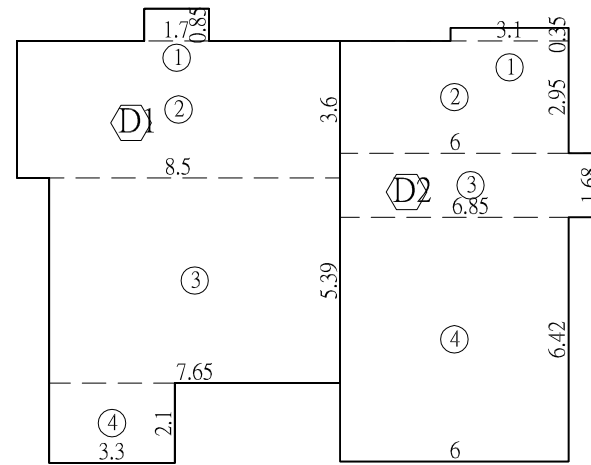
D棟 貳至拾肆層面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
Ⓓ	80.21	$3.45 \times 0.925 + 1.565 \times 4.1 = 9.61$	$0.925 \times (2.59 + 2.425) = 4.64$
Ⓓ2	68.82	$1.65 \times 3.07 + 0.925 \times 2.475 = 7.35$	$1.9 \times 0.925 + 3.1 \times 0.575 = 3.54$
Ⓓ3	56.92	$0.925 \times 2.585 + 1.65 \times 3.03 = 7.39$	$2.2 \times 0.925 + 2 \times 0.7 = 3.44$
Ⓓ4	68.04	$2.3 \times 0.925 + 3.8 \times 1.65 = 8.4$	$0.91 \times 2.435 = 2.22$
小計	$80.21 + 68.81 + 56.62 + 68.04 = 273.68$	$9.61 + 7.35 + 7.39 + 8.4 = 32.75$ $< 324.94 \times 10 / 100 = 32.49$ o.k.	$1.5 + 2.84 + 2.04 + 2.22 = 8.6$
戶外安全梯D乙	$3.81 \times 2.19 = 8.34$		
安全梯D甲	$3.51 \times 3.03 + 1.25 \times 0.43 = 11.17$		
緊急昇降機	$2.2 \times 2.1 = 4.62$		
昇降機	$2.2 \times 2.1 = 4.62$		
排煙室	$2.2 \times 2.71 + 1.25 \times 1.35 = 7.65$		
梯廳	$2.15 \times 6.91 = 14.86$		
梯廳+陽台	$32.75 + 14.86 = 47.61 < 324.94 \times 15 / 100 = 48.74$ o.k.		
樓地板面積	$273.68 + 8.34 + 11.17 + 4.62 + 4.62 + 7.65 + 14.86 = 324.94$		
容積面積	$273.68 + 4.62 = 278.3$		
機電設備空間	$8.34 + 11.17 + 4.62 + 7.65 = 31.78$		

圖11-38 D棟壹層至拾肆層平面圖 Scale 1/200

D1

① $1.7 \times 0.85 = 1.45$
 ② $8.5 \times 3.6 = 30.6$
 ③ $7.65 \times 5.39 = 41.23$
 ④ $3.3 \times 2.1 = 6.93$
 $1.45 + 30.6 + 41.23 + 6.93 = 80.21$

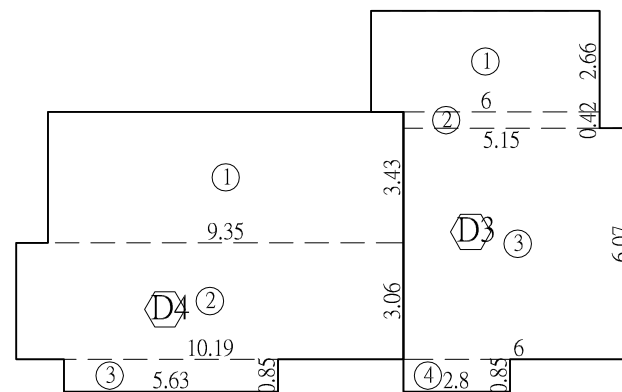


D2

① $3.1 \times 0.35 = 1.09$
 ② $6 \times 2.95 = 17.7$
 ③ $6.85 \times 1.68 = 11.51$
 ④ $6 \times 6.42 = 38.52$
 $1.09 + 17.7 + 11.51 + 38.52 = 68.82$

D4

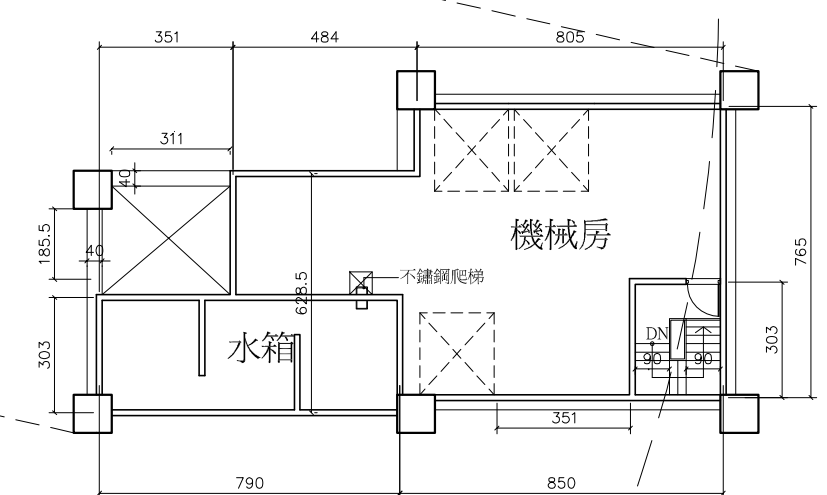
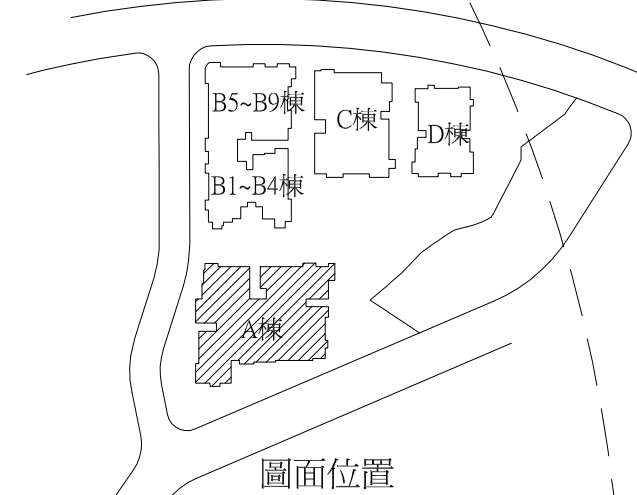
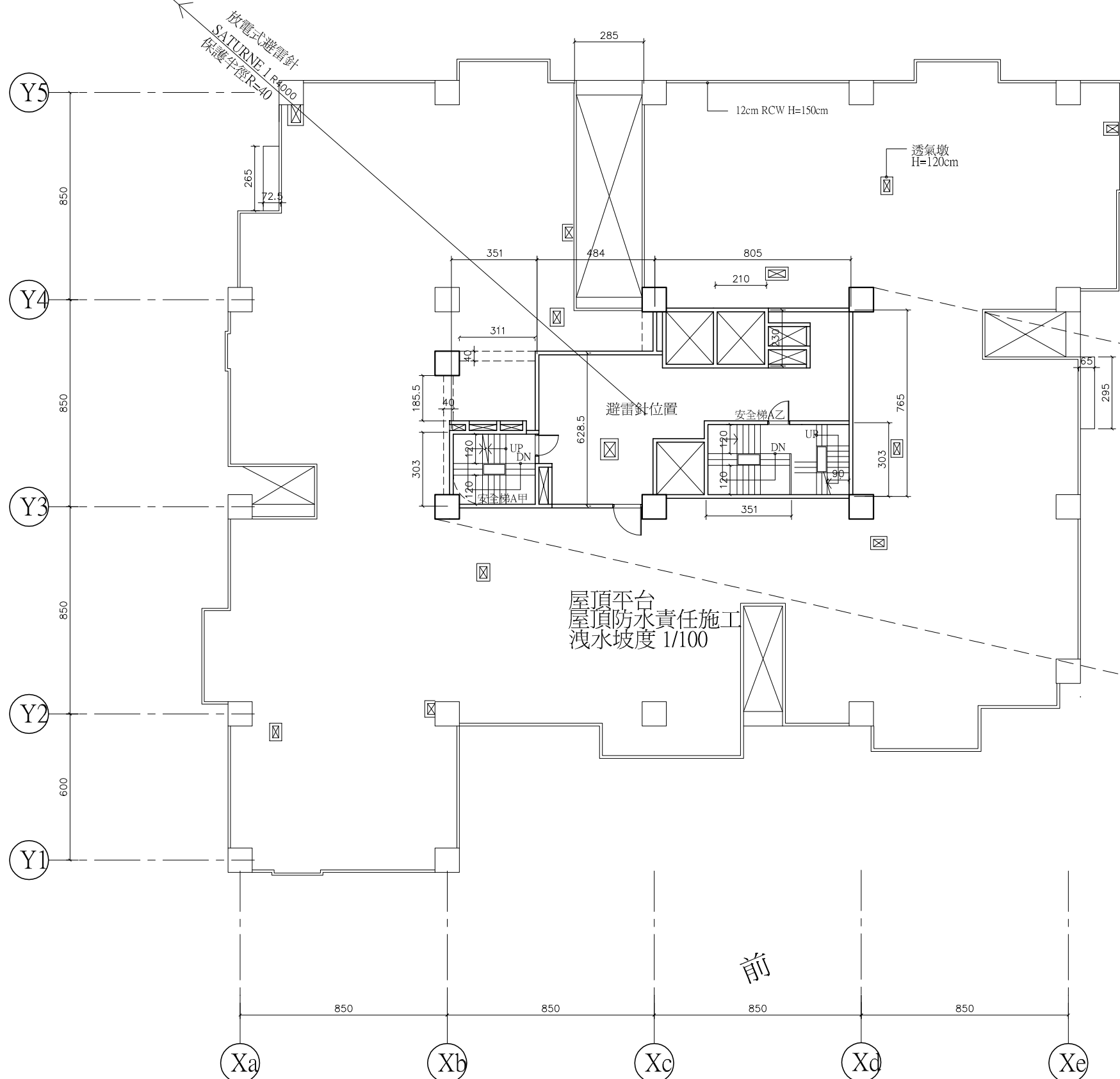
① $9.35 \times 3.43 = 32.07$
 ② $10.19 \times 3.06 = 31.18$
 ③ $5.63 \times 0.85 = 4.79$
 $32.07 + 31.18 + 4.79 = 68.04$



D3

① $6 \times 2.66 = 15.96$
 ② $5.15 \times 0.42 = 2.16$
 ③ $6 \times 6.07 = 36.42$
 ④ $2.8 \times 0.85 = 2.38$
 $15.96 + 2.16 + 36.42 + 2.38 = 56.92$

圖11-39 D棟壹層至拾肆層面積計算圖 Scale 1/200

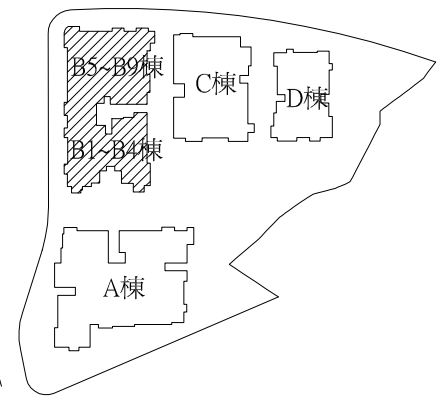
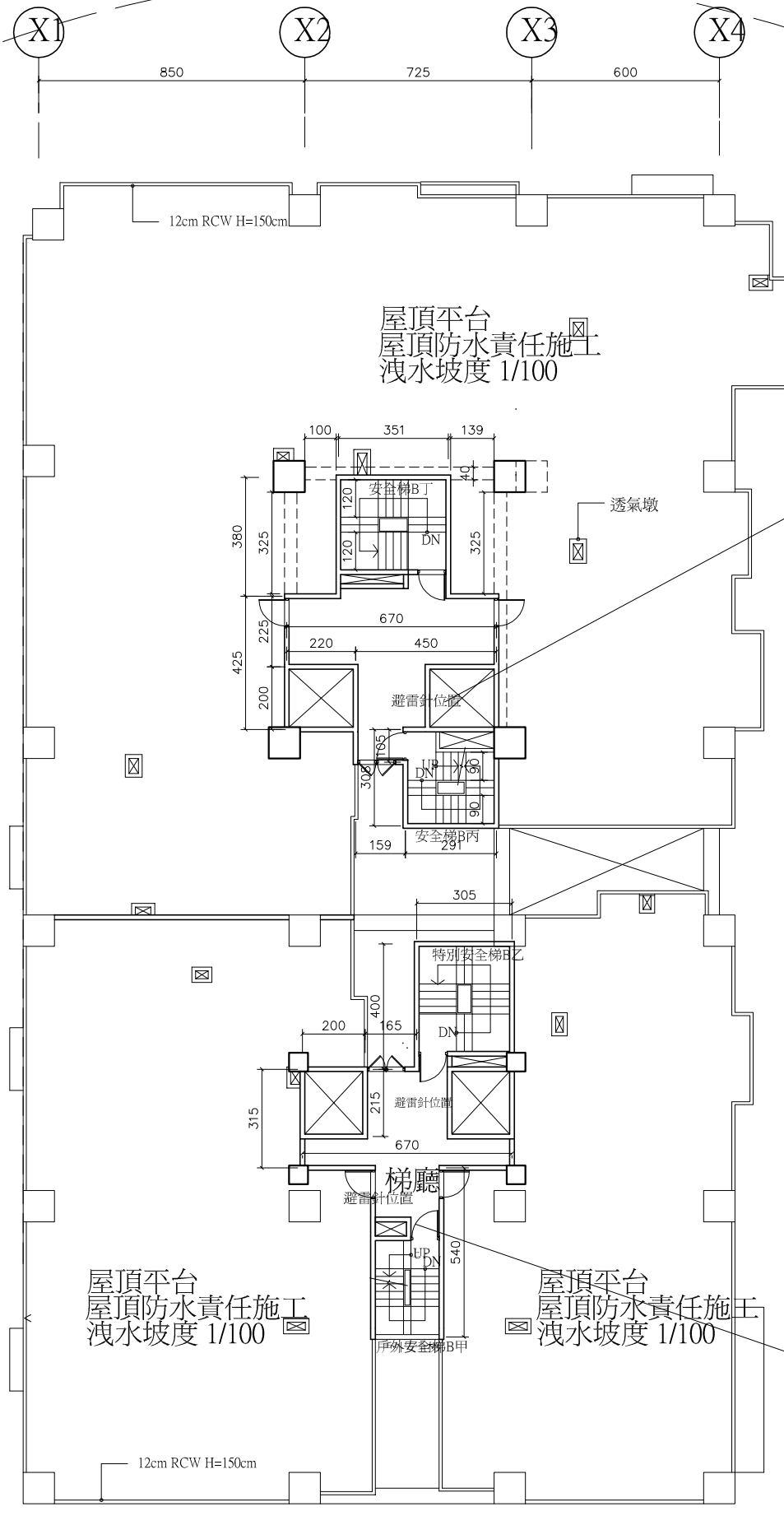


A棟屋突貳層平面圖 Scale 1/200

屋頂層面積計算

空間名稱	室內面積M
屋突一層	$3.51 \times 3.03 + 4.84 \times 6.285 + 8.05 \times 7.65 = 102.64$ 過梁部份計入建築面積 $+ 1.855 \times 0.4 = 1.99$ $102.64 + 1.99 = 104.63 < 964.63/8 = 120.58 \text{ o.k.}$
屋突二層	$3.51 \times 3.03 + 4.84 \times 6.285 + 8.05 \times 7.65 = 102.64$ 過梁部份計入建築面積 $+ 1.855 \times 0.4 = 1.99$ $102.64 + 1.99 = 104.63 < 964.63/8 = 120.58 \text{ o.k.}$

圖11-40 A棟屋頂層平面圖 Scale 1/200



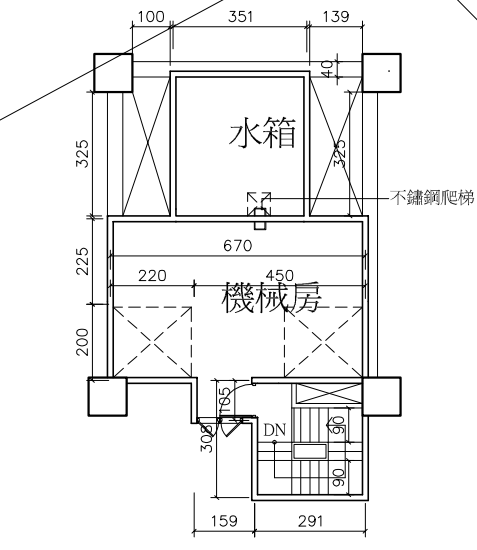
圖面位置

B5~B9屋頂層面積計算

空間名稱	室內面積M
屋突一層	$3.51 \times 3.8 + 6.7 \times 4.25 + 1.59 \times 1.05 + 2.91 \times 3.08 = 52.45$ 過梁部份計入建築面積 $5 + 1 + 1.39 + 3.25 \times 0.4 = 3.56$ $52.45 + 3.56 = 56.01 < 509.24/8 = 63.66$ o.k.
屋突二層	$3.51 \times 3.8 + 6.7 \times 4.25 + 1.59 \times 1.05 + 2.91 \times 3.08 = 52.45$ 過梁部份計入建築面積 $5 + 1 + 1.39 + 3.25 \times 0.4 = 3.56$ $52.45 + 3.56 = 56.01 < 509.24/8 = 63.66$ o.k.

B棟屋突貳層平面圖

Scale 1/200



B1~B4屋頂層面積計算

空間名稱	室內面積M
屋突一層	$3.05 \times 4 + 6.7 \times 3.15 + 2.19 \times 5.4 = 45.13 < 416.5/8 = 52.06$ o.k.
屋突二層	$3.05 \times 4 + 6.7 \times 3.15 + 2.19 \times 5.4 = 45.13 < 416.5/8 = 52.06$ o.k.

B棟屋突貳層平面圖

Scale 1/200

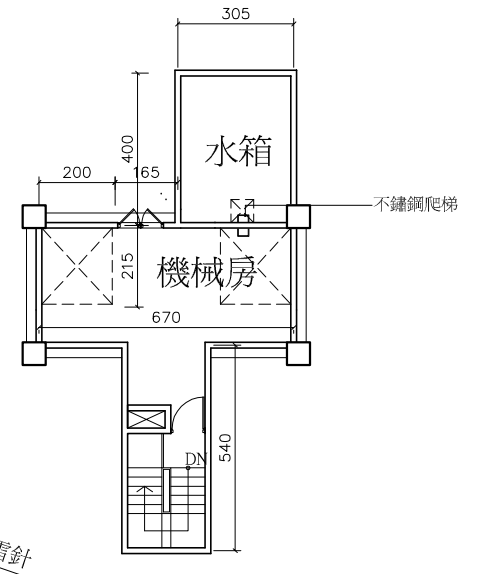
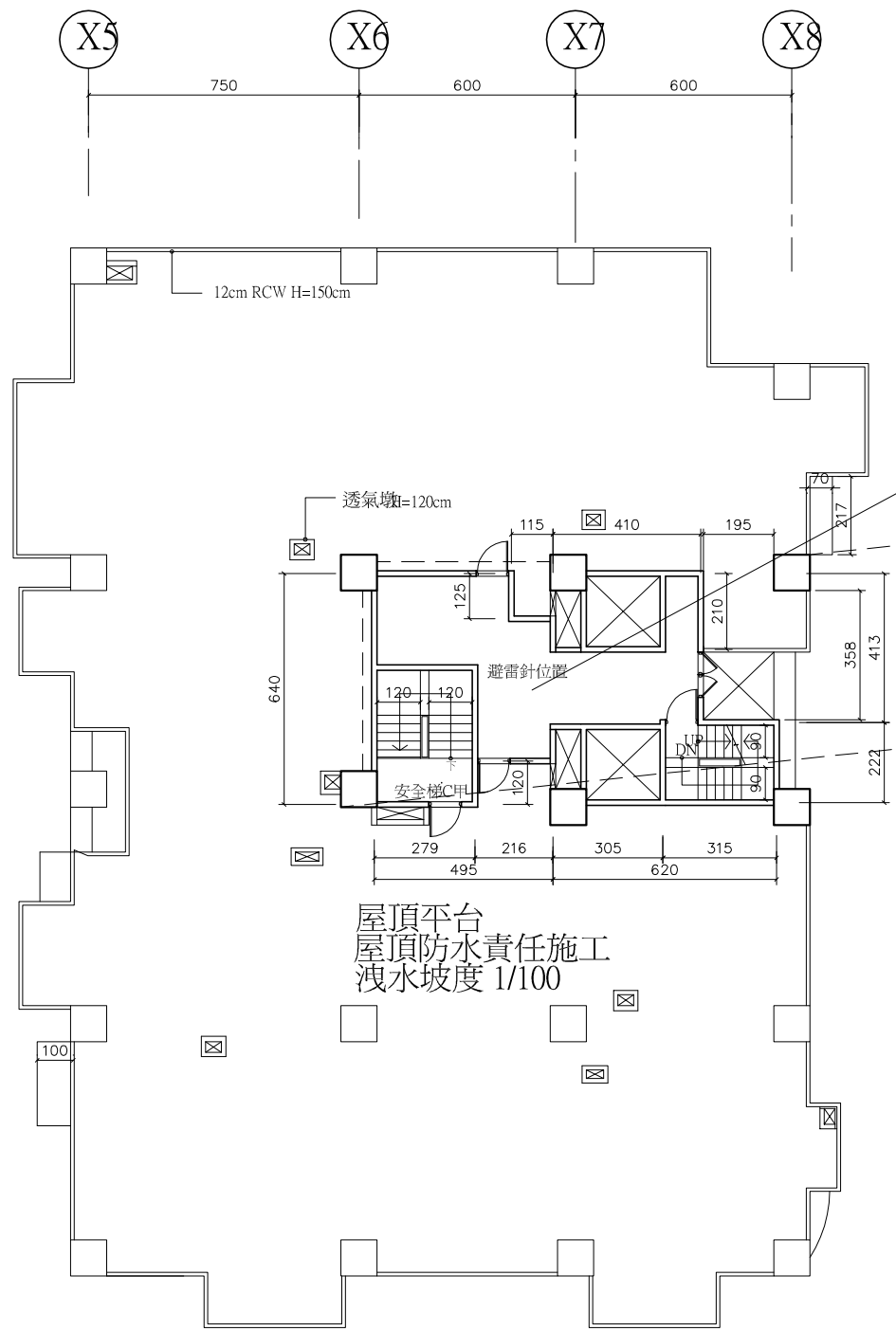
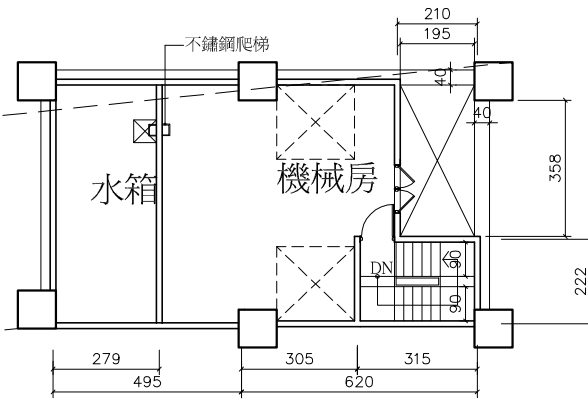


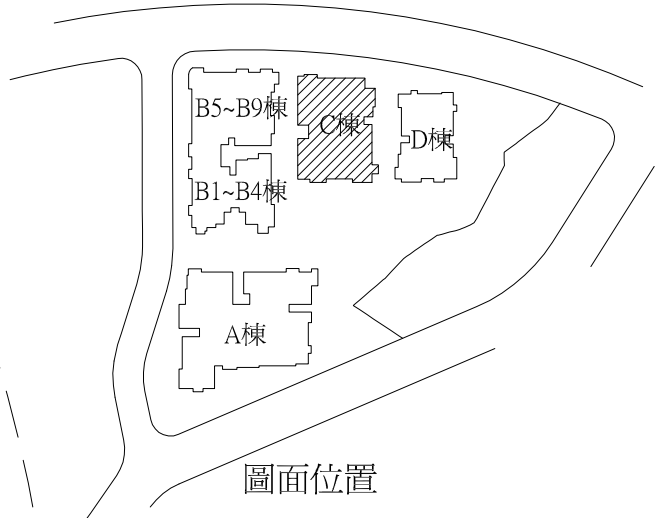
圖11-41 B棟屋頂層平面圖 Scale 1/200



放電式避雷針
SATURNE I
保護半徑R=40



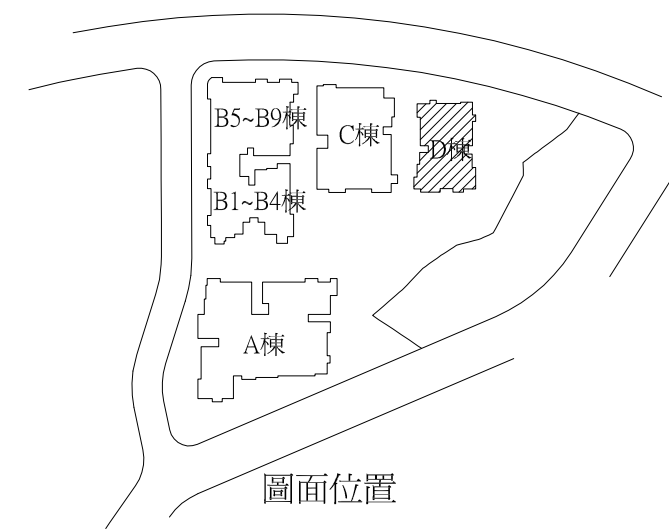
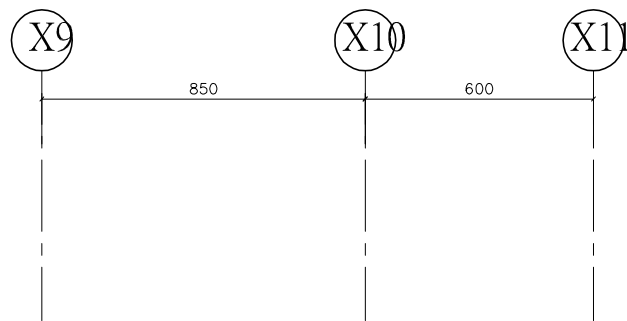
C棟屋突貳層平面圖 Scale 1/200



B5~B9屋頂層面積計算

空間名稱	室內面積M
屋突一層	$4.95 \times 6.4 - 1.15 \times 1.25 - 2.16 \times 1.2 + 6.2 \times 2.22 + 4.1 \times 4.13 = 58.35$ 過梁部份計入建築面積 $(5 + 3.58) \times 0.4 = 2.21$ $58.35 + 2.21 = 60.56 < 521.02/8 = 65.13$ o.k.
屋突二層	$4.95 \times 6.4 - 1.15 \times 1.25 - 2.16 \times 1.2 + 6.2 \times 2.22 + 4.1 \times 4.13 = 58.35$ 過梁部份計入建築面積 $(5 + 3.58) \times 0.4 = 2.21$ $58.35 + 2.21 = 60.56 < 521.02/8 = 65.13$ o.k.

圖11-42 C棟屋頂層平面圖 Scale 1/200



圖面位置

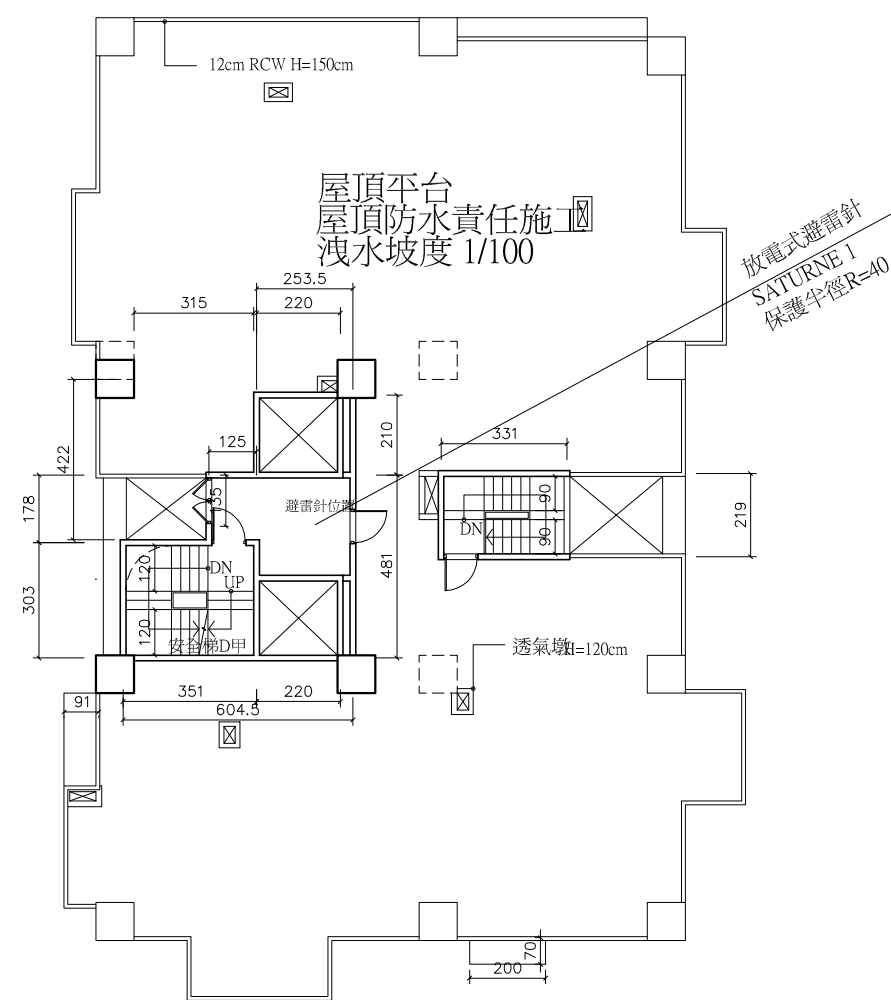
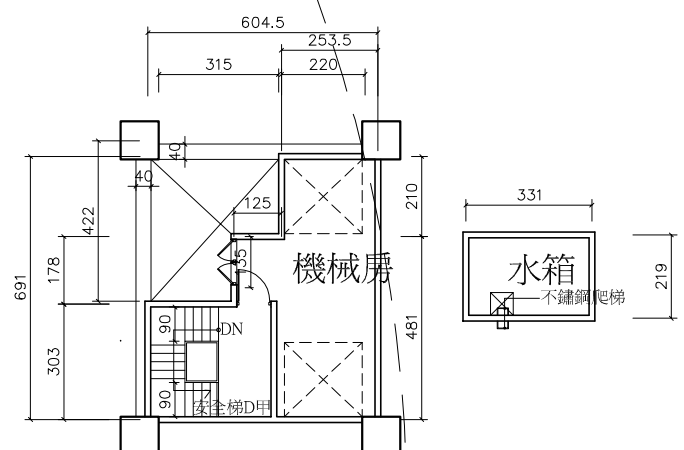


圖11-43 D棟屋頂層平面圖 Scale 1/200



D棟屋突貳層平面圖 Scale 1/200

C棟屋頂層面積計算

空間名稱	室內面積M
屋突一層	$2.535 \times 2.1 + (1.25 + 2.535) \times 1.78 + 6.045 \times 3.03 + 3.31 \times 2.19 = 37.63$ 過梁部份計入建築面積 $(2 + 3.15) \times 0.4 = 2.95$ $37.63 + 2.95 = 40.58$
屋突二層	$2.535 \times 2.1 + (1.25 + 2.535) \times 1.78 + 6.045 \times 3.03 + 3.31 \times 2.19 = 37.63$ 過梁部份計入建築面積 $(2 + 3.15) \times 0.4 = 2.95$ $37.63 + 2.95 = 40.58$

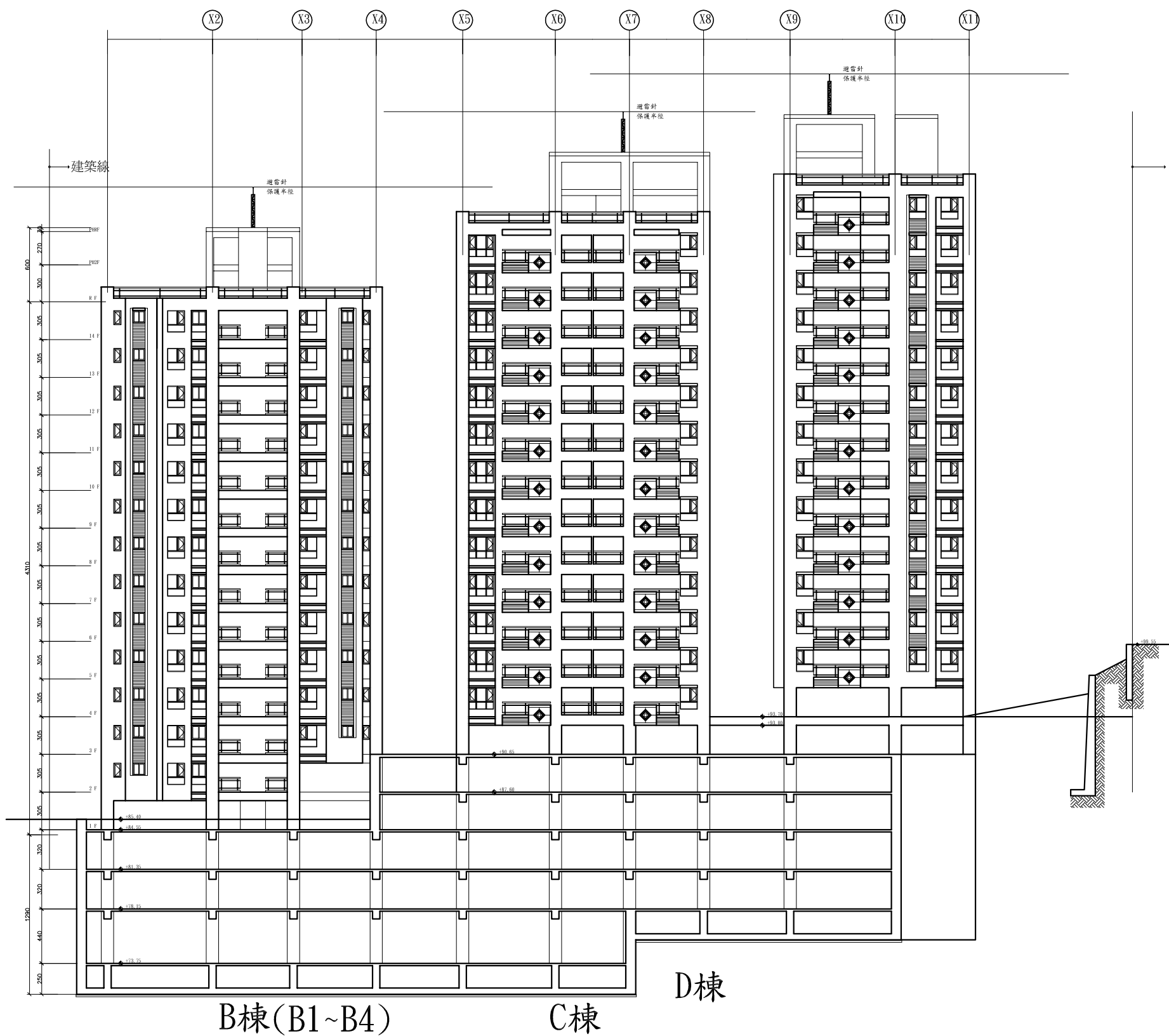


圖11-44 西南向立面圖 Scale 1/400

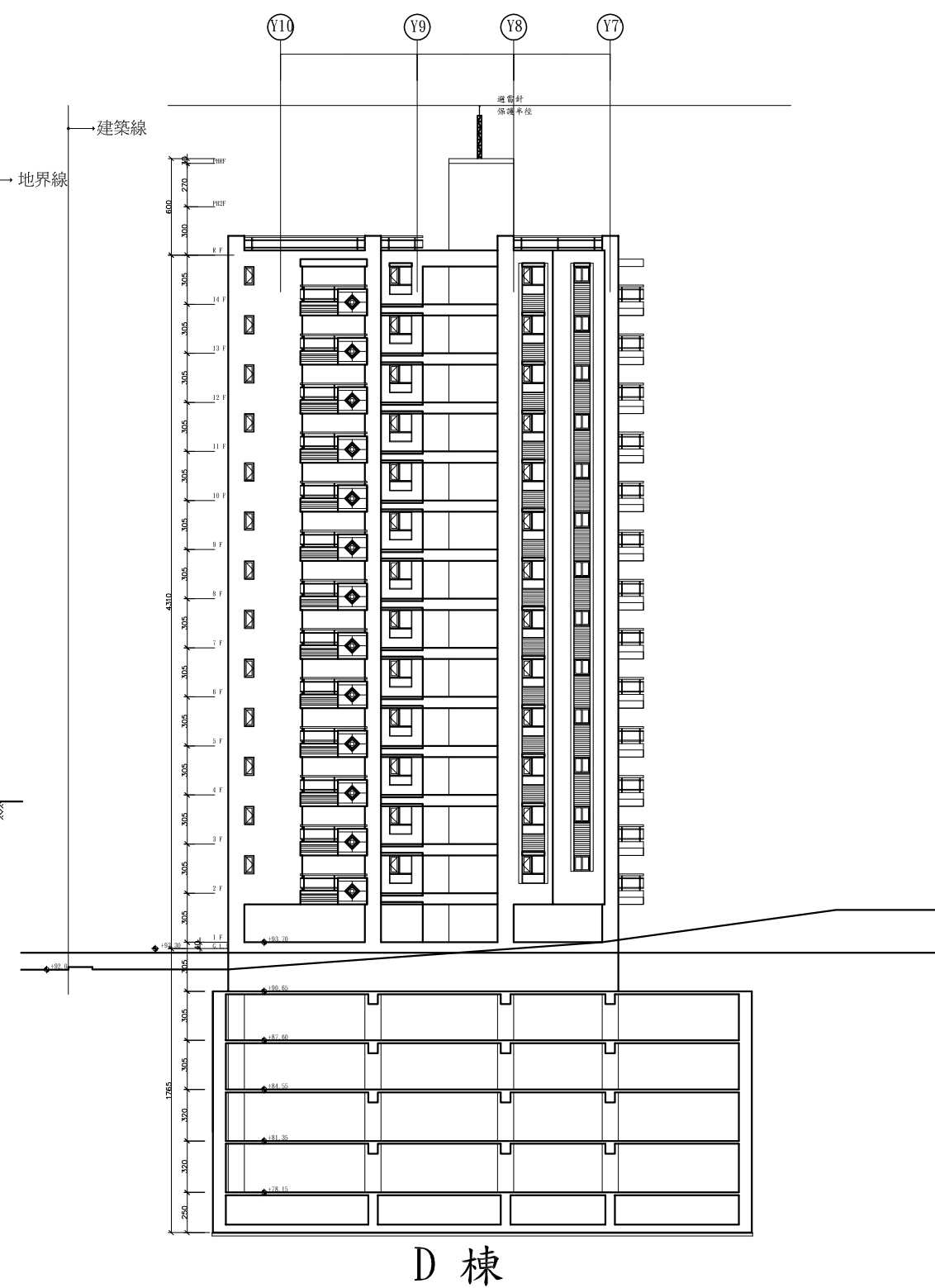


圖11-45 西北向立面圖 Scale 1/400

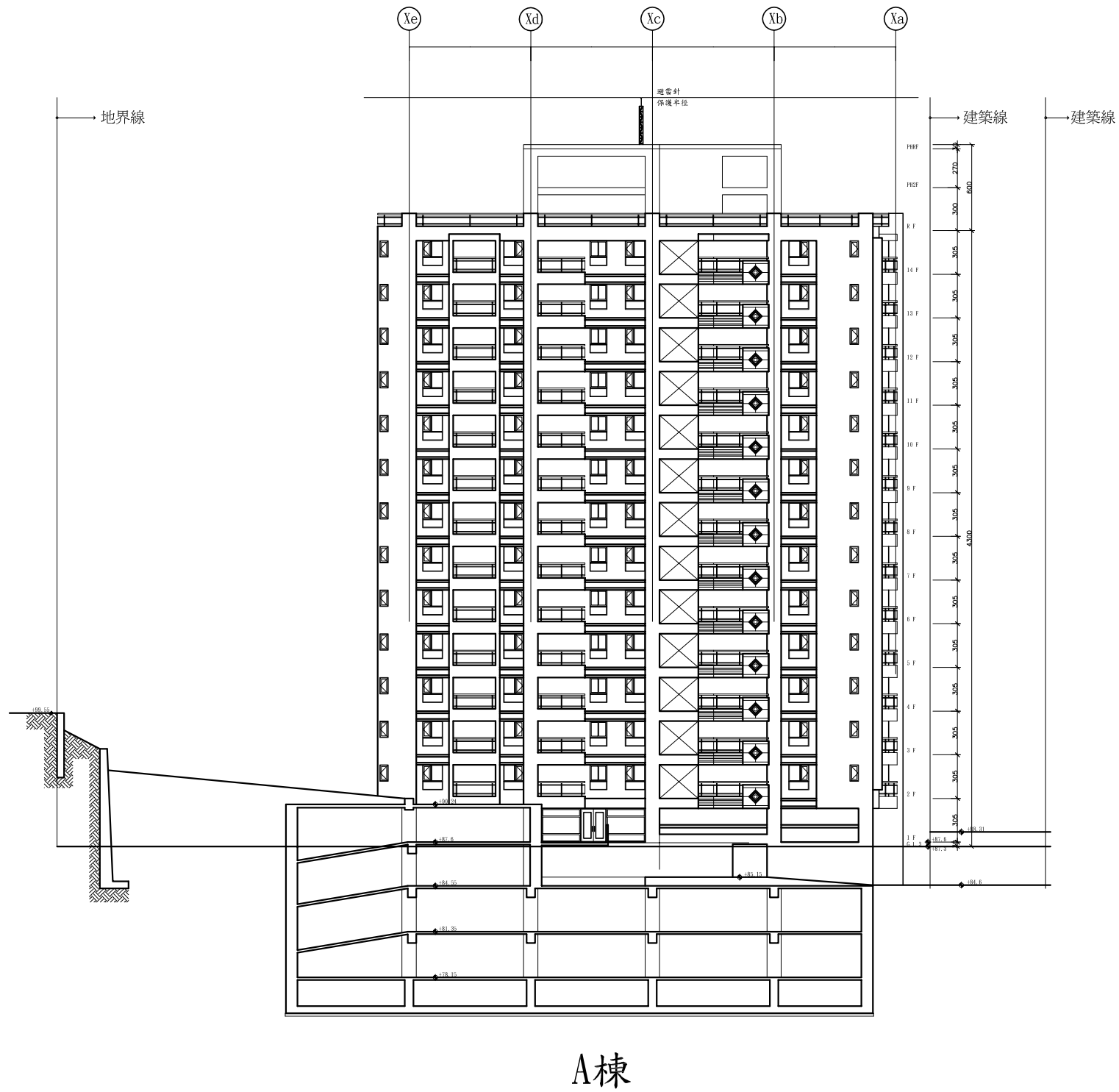


圖11-46 東北向立面圖 Scale 1/400

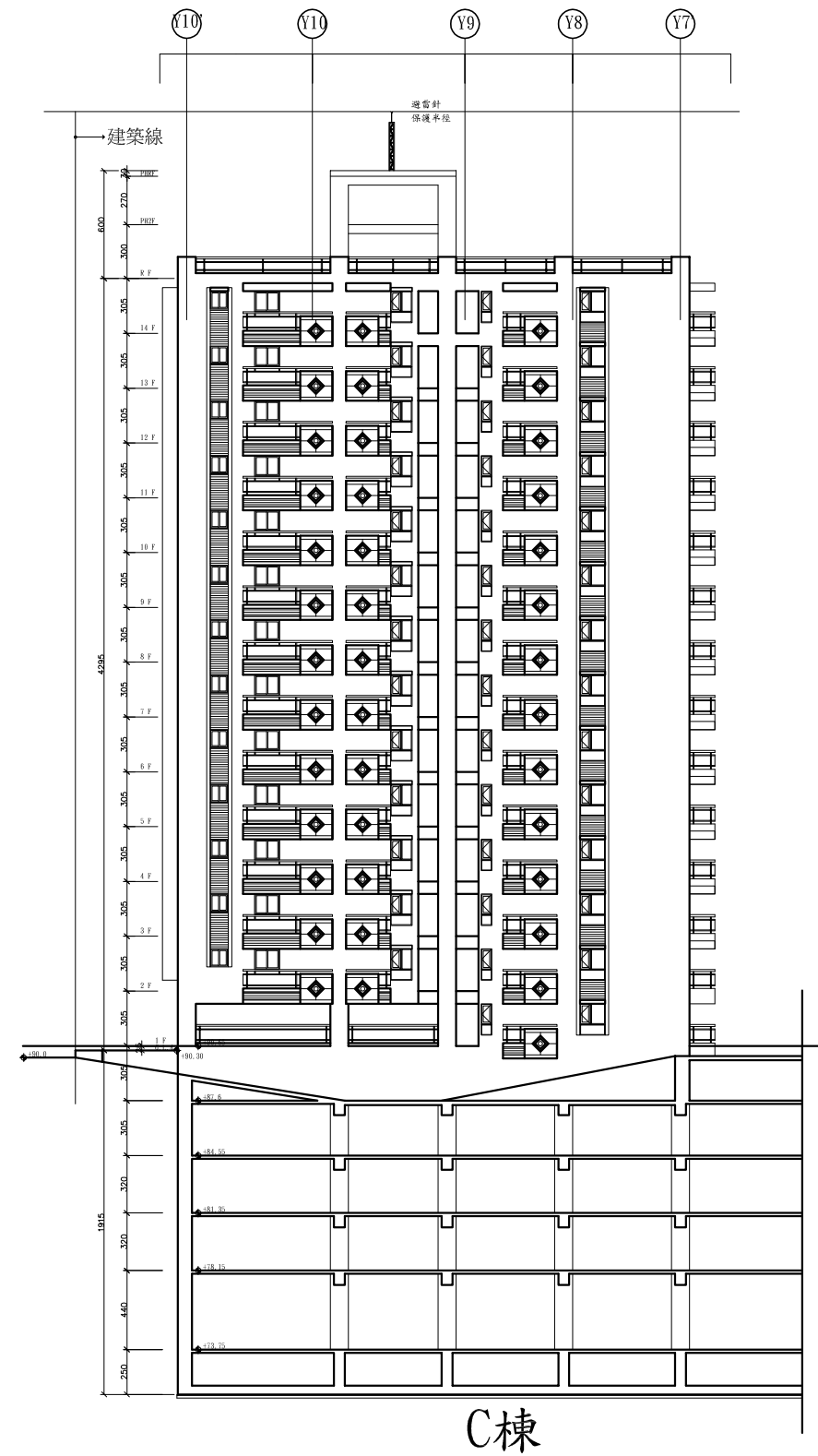


圖11-47 西北向立面圖 Scale 1/400

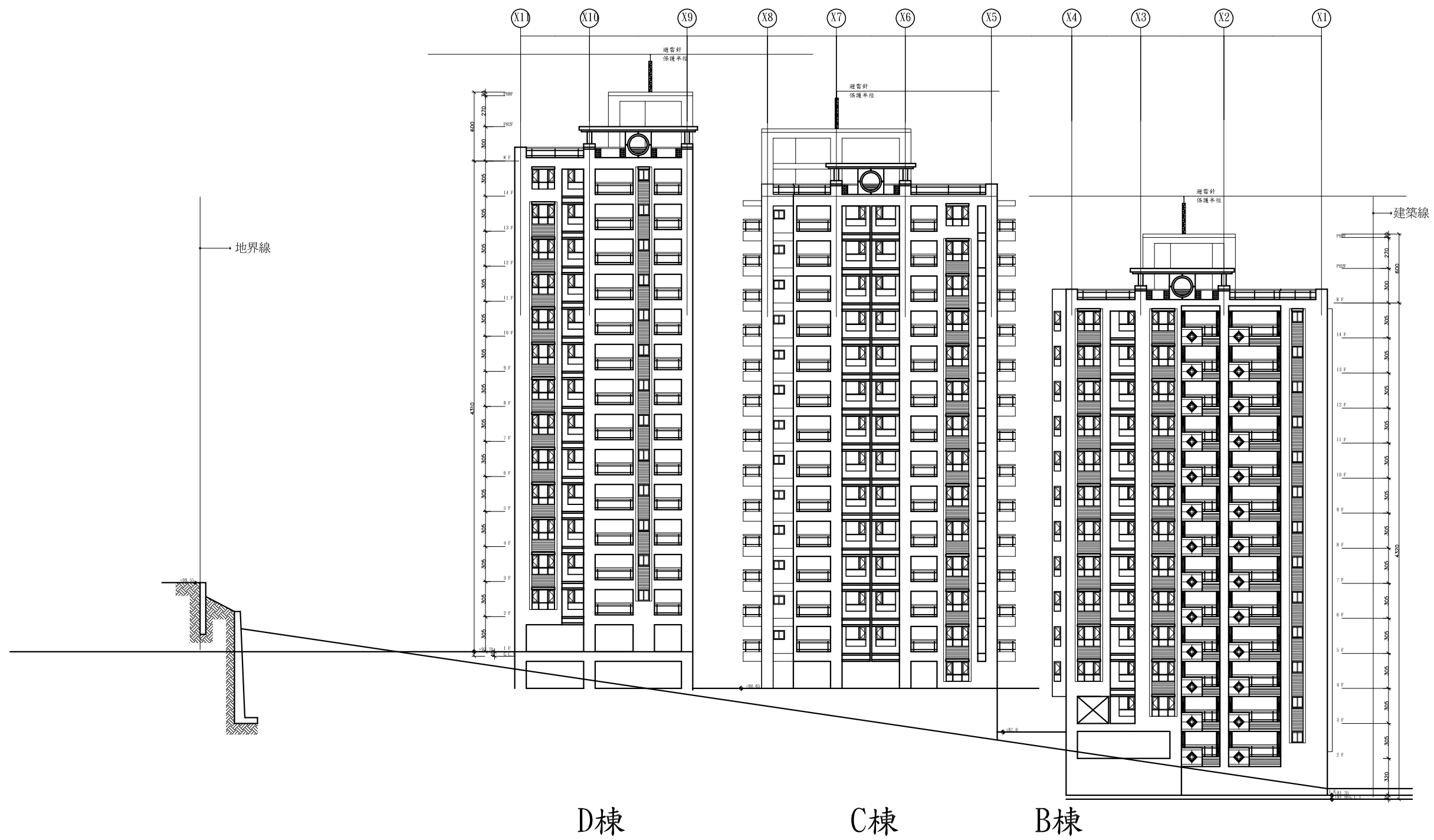


圖11-48 東北向立面圖 Scale 1/400

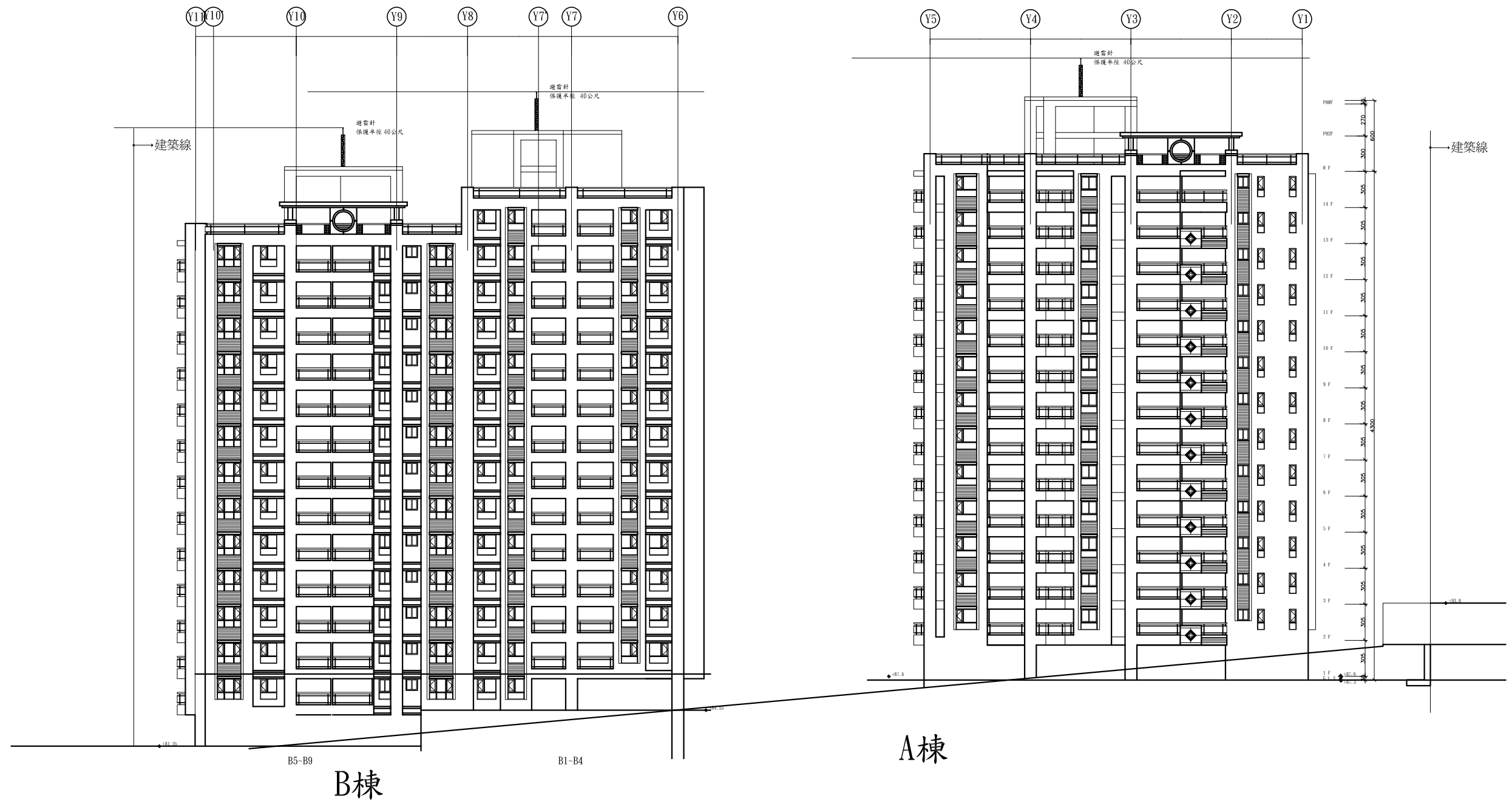


圖11-49 西北向立面圖 Scale 1/200

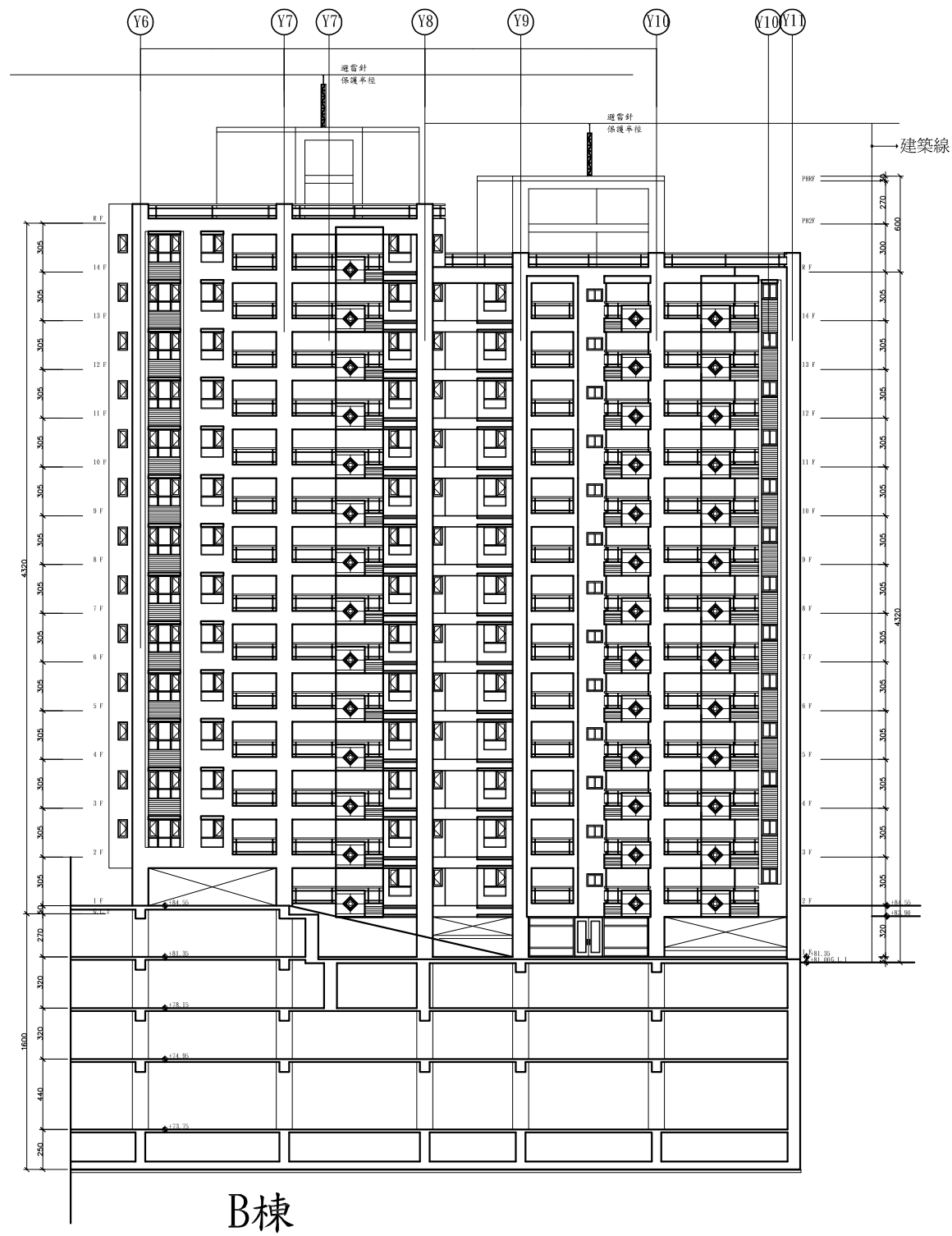


圖11-50 東南向立面圖 Scale 1/400

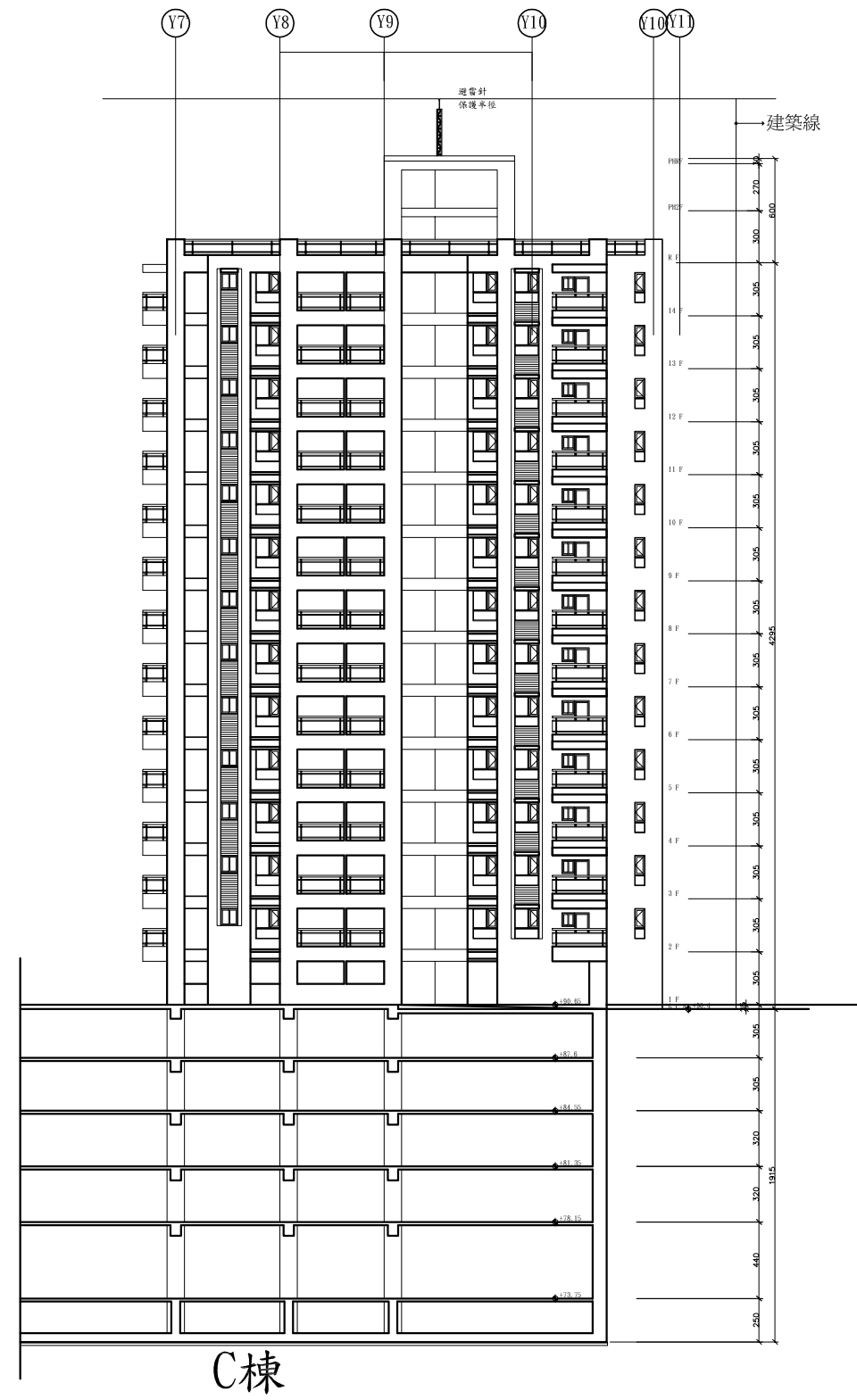


圖11-51 東南向立面圖 Scale 1/400



圖11-52 東南向立面圖 Scale 1/400

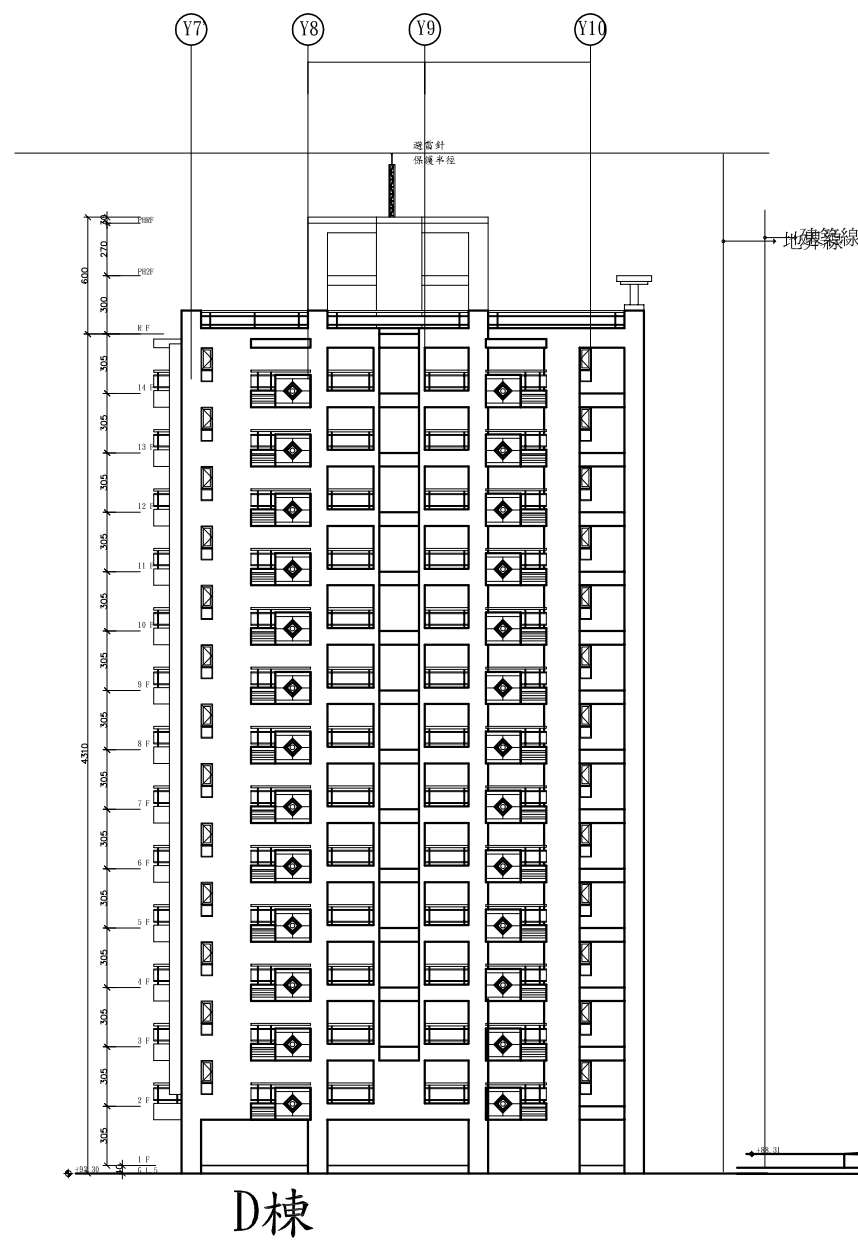


圖11-53 東南向立面圖 Scale 1/400

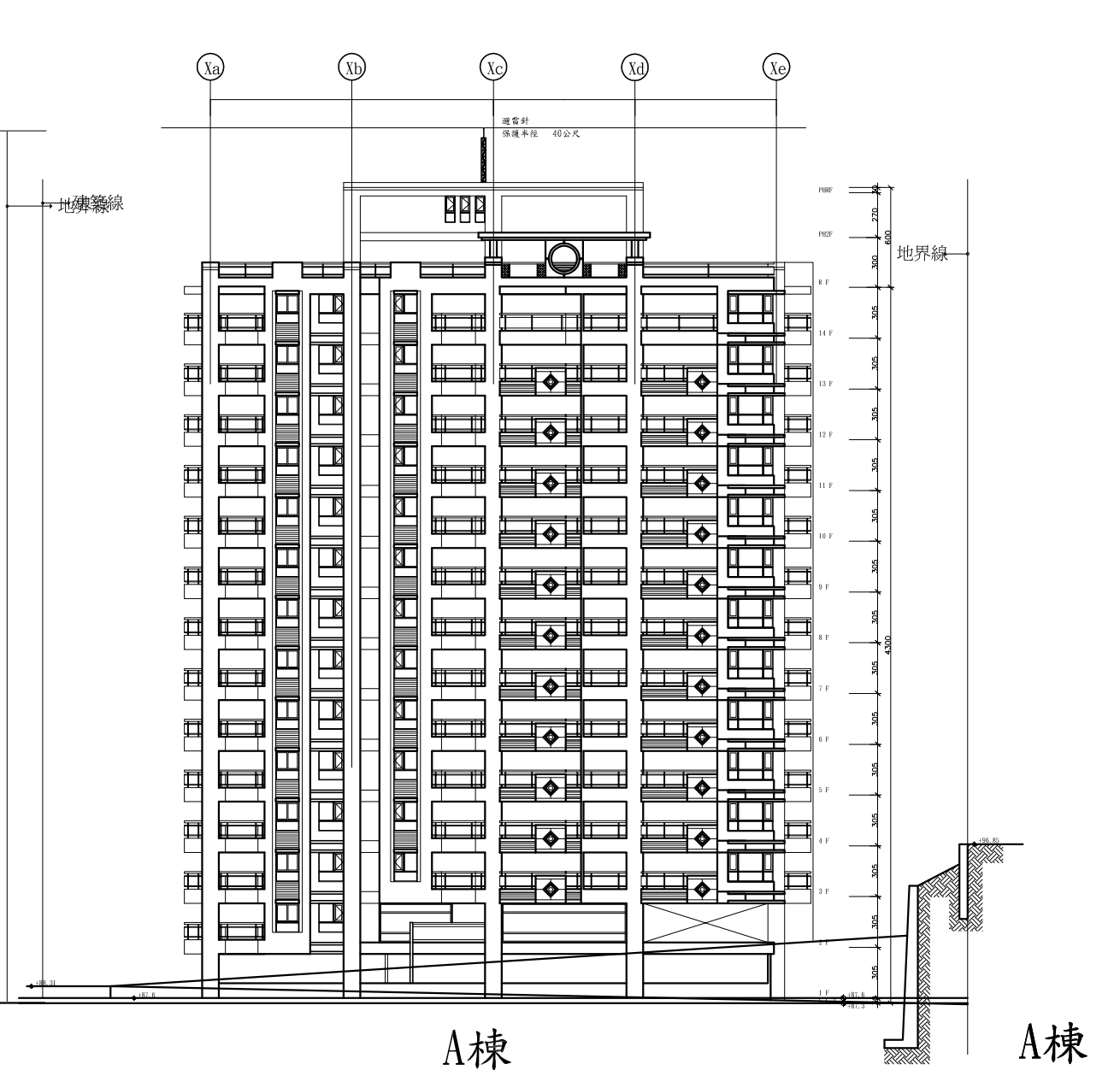
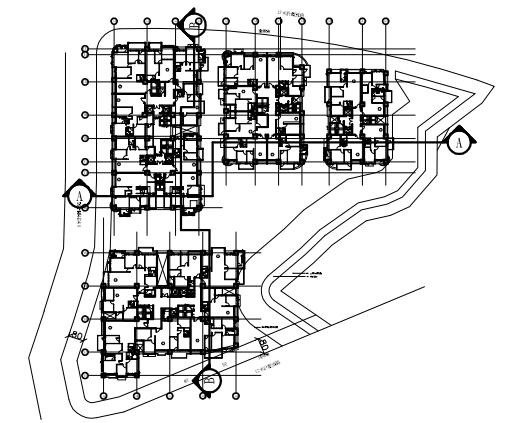
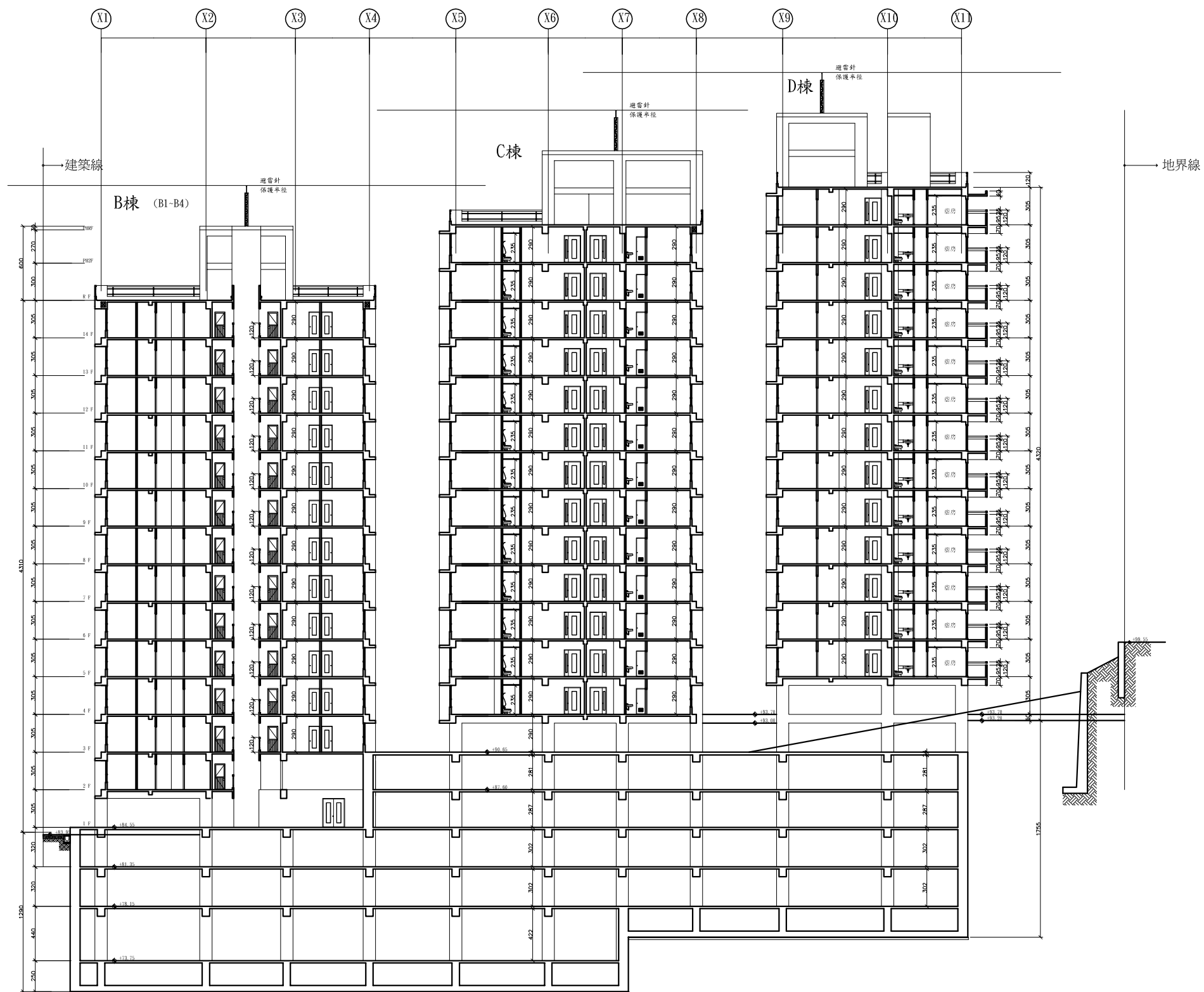


圖11-54 西南向立面圖 Scale 1/400



剖面索引圖 Scale 1/1000

圖11-55 A-A橫向剖面圖 Scale 1/400

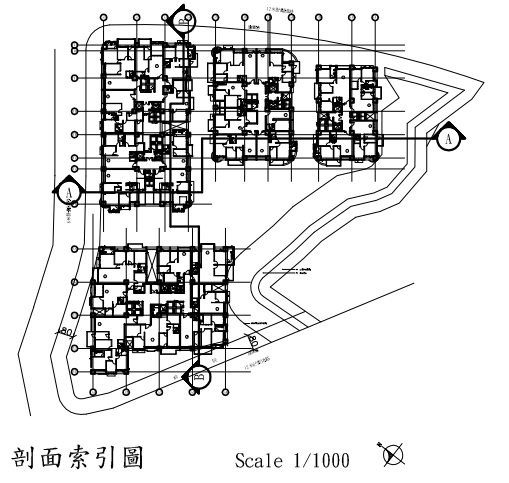
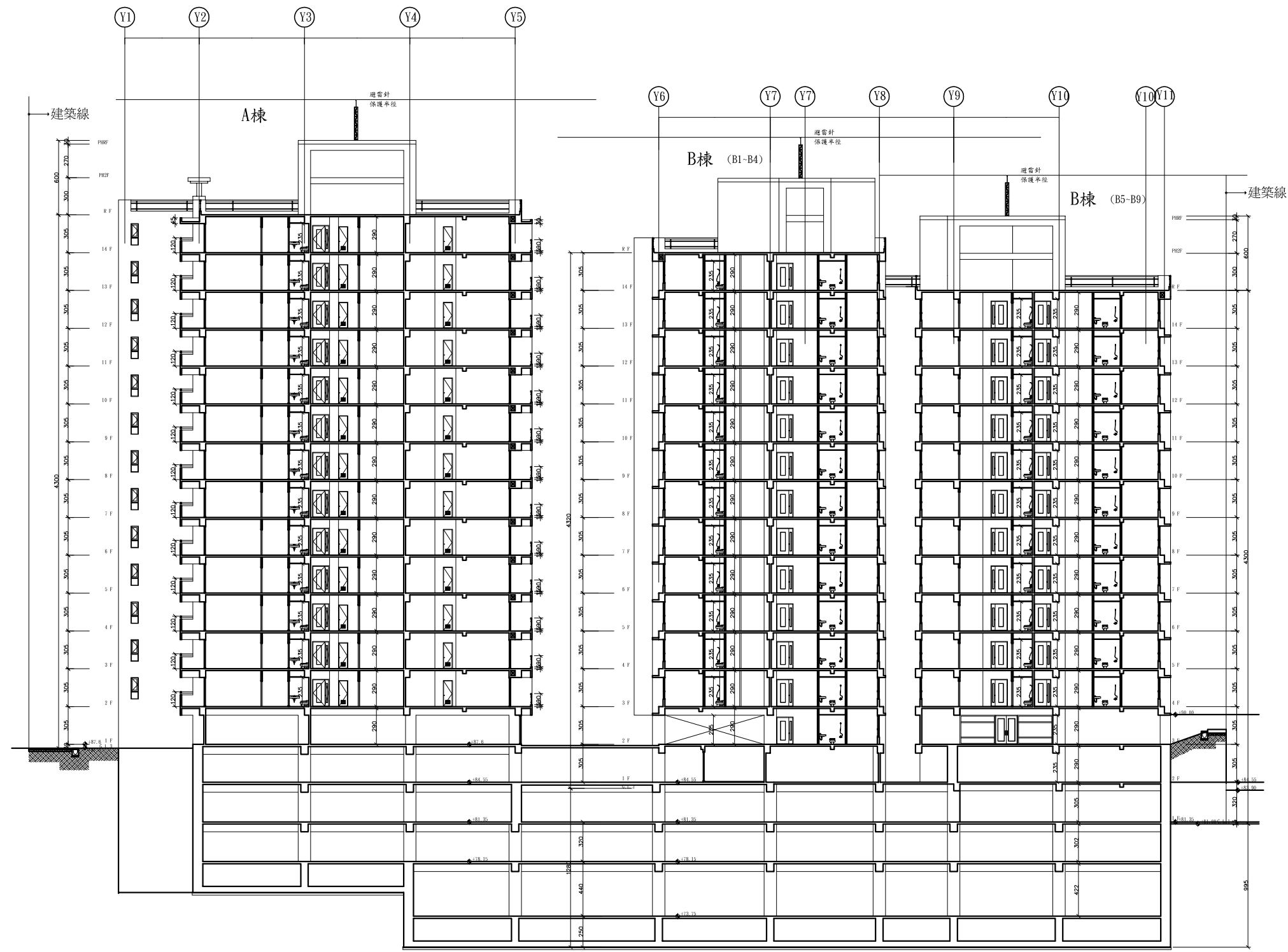


圖11-56 B-B縱向剖面圖 Scale 1/400

B1-1 樓層面積計算

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	附屬面積 m ²
(B)	55.45	0.025*2.8+1.5*2.825=6.33	2.3*0.75+0.025*1.1*6.33
(C)	76.75	0.025*2.75+1.8*2.75=5.07	1.5*2.75+1.1*0.025*7.56
(D)	88.1	0.025*3.1+1.8*3.15=6.02	0.5*2.2*2.75+1.1*2*0.025
(E)	79.47	0.025*2.95+2*1.6=6.93	0.5*2.2*0.025*2.35=0.17
小計	58.45+76.75+88.1+79.47=202.77	0.025*2.75+1.8*2.75+0.025*1.1*6.33	3.3+1.56+1.28+1.1*6.33
公共中庭面積	40.28*4=161.12		
緊急昇降機	2*2.2=4.4		
排煙室	2.7*2.1=5.67		
昇降機	2*2.1=4.2		
樓梯	(2+4.7)*2.65=17.25 < 355.34*10/100=35.53 c.k.		
樓梯+梯台	17.74+34.0=51.74 < 355.34*15/100=53.30 c.k.		
樓地板面積	302.77+6.21+12.24+34.81+34.77=380.79		
附屬面積	302.77+6.21=308.98		
機電設備空間	8.21+12.24+6.21=26.66		

B5-10 樓層面積計算

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	附屬面積 m ²
(B)	92.66	0.025*2.32*2.32=0.67	0.025*2.32*2.32
(C)	95.84	0.025*3+3.5*3=11.88	0.025*2.32*2.32
(D)	61.41	0.025*3.1*0.6=0.15	0.025*3.1*0.6
(E)	57.78	0.025*2.9*2.1*2.1=0.31	0.025*2.9*2.1*2.1
(F)	67.86	1.8*2.1+1.9*0.8=3.37	1.9*0.8*2.1*2.1=0.80
小計	473.66+95.84+61.41+57.78+67.86+73.66	2.04+1.28+0.15+0.31+3.37	2.39+2.39+1.83+1.83+1.06+1.06
公共中庭面積	2.81*3.0=8.43		
緊急昇降機	3.51*3.0=10.53		
排煙室	2.2*2.0=4.4		
昇降機	2.2*2.0=4.4		
排煙室	2.5*3=7.5		
樓梯	7.4*2.5+3.48*2.0=36.81 < 359.68*10/100=35.97 c.k.		
樓梯+梯台	1.63*0.30+0.85*1.63=1.38 < 24.0*1.0/100=0.24 c.k.		
樓地板面積	375.65+9.84+2.23+4.4+0.5+26.81+2.2+4.4+9.84		
附屬面積	375.65+4.4+2.23+5.68=387.97		
機電設備空間	8.96+12.21+4.4+5.68=31.25		

A 樓 標準層面積計算

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	附屬面積 m ²
(A)	62.84	0.025*2.2*2.2+1.625*1.625	0.5*3=1.5
(B)	116.68	2.525*2.2+1.025*2.2*2.2	2.5*2.2+2.65*2.2
(C)	64.49	0.225*0.225+1.65*2.3=3.76	(2.275+2)*0.225*0.65
(D)	89.2	0.8*0.8+1.65*1.125+0.5*2.2*0.5	(1.74+2.36)*0.025*0.79
(E)	55.87	2*2+0.025*2.8=6.64	0.65*2.8=1.82
(F)	95.3	2.06*0.025+3.51*1.5=5.23	0.025*2.74+0.5*3+0.215
(G)	101.28	5.765*1.5+1.791*0.4	2.1*0.025+0.7*0.65=1.44
(H)	129.92	0.025*3.4+1.5*3.15=4.74	1*0.025*2.07+2.83*0.835
小計	822.84+168.68+60.49+80.25+55.87+95.3+101.28+129.92+129.92	7.2+2.23+0.6+1.65+5.68+0.49	1.44+1.94+0.5+0.79+1.02+5.37
公共中庭A	4.05*3.0=12.15		
公共中庭B	3.51*3.0=10.53		
緊急昇降機	2.1*2.2=4.62		
排煙室	3.63*2.3=8.35		
昇降機	2.1*2.2+1.71*1.71=5.58		
樓梯	16.4*1.7+0.73*2.35+1.9*2.15+1.55*2.0=40.12 > 386.11*10/100=38.61 c.k.		
樓梯+梯台	1.9*2.5+1.79*0.8+1.5*1.5+1.65*1.65=6.21 > 24.0*1.0/100=0.24 c.k.		
樓地板面積	73.34+88.6+61.62+55.88+58.19+57.02+52.92		
附屬面積	73.34+88.6+11.31+4.8+8.36+12.58+101.52+21.04=386.11		
機電設備空間	11.31+8.36+21.04+12.58+20.6=73.74		



C 樓層面積計算

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	附屬面積 m ²
(A)	64.65	2.5*0.025+2.505*1.5=3.57	0.025*1.76*0.65
(B)	67.53	2.5*0.025+2.785*1.5=4.19	2.135*0.025+1.2*0.025
(C)	61.14	1.5*1.75+1.5*2.06=4.02	0.025*1.3*0.67
(D)	49.29	1.5*1.75+1.4*1.7=4.02	0.025*1.3*0.67
(E)	87.73	2.5*0.025+1.5*3.06=4.61	2.35*0.025+2.5*0.025*0.49
(F)	78.43	3.335*0.025+1.5*3.15=4.69	1.55*0.025*0.7*1.14*0.75
(G)	55.34	0.025*0.025*0.69	
小計	452.07+232.01+149.29+87.73+95.34	12.76+12.92+2.76+1.99+6.1	(6.5+1.2+1.2)*2.5+4.39
公共中庭面積	2.15*2.2+1.05*0.63=6.44		
緊急昇降機	3.79*2.2=8.34		
排煙室	3.1*2.2=6.82		
昇降機	3.1*2.2=6.82		
排煙室	2.15*3.05+1.05*1.41+0.85*1.1*3=11.61		
樓梯	2.79*2.78+2.16*1.2+2.79*2.15=10.05 < 521.02*10/100=52.10 c.k.		
樓梯+梯台	30.6+0.025*0.65 < 521.02*15/100=78.15 c.k.		
樓地板面積	440.51+7.64+11.97+6.62+11.61+0.025*1.02		
附屬面積	440.51+4.62+5.13		
機電設備空間	2.64+11.97+4.62+11.61=30.84		

D 樓 標準層面積計算

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	附屬面積 m ²
(A)	80.21	1.5*0.025+1.365*1.4=1.91	0.025*3.59*2.25=0.64
(B)	68.63	1.65*0.025+0.025*2.2*2.2	1.6*0.025+1.4*0.025*1.54
(C)	66.92	0.025*2.88+1.65*3.05=5.29	3.2*0.025+2.0*0.025
(D)	68.04	2.2*0.025+3.1*1.65=5.14	0.9*1.43=1.29
小計	80.21+68.63+66.92+68.04=283.80	1.61+1.35+1.36+0.23	1.5+2.84+2.0+2.22=6.6
公共中庭面積	3.81*2.0=7.62		
緊急昇降機	3.51*3.0=10.53		
排煙室	2.2*2.1=4.62		
昇降機	2.2*2.1=4.62		
排煙室	2.2*2.1+1.25*1.8=7.65		
樓梯	2.15*4.0=8.60		
樓梯+梯台	32.73+14.86=47.59 < 324.94*10/100=32.49 c.k.		
樓地板面積	273.68+8.34+11.74+6.2+7.65+14.86=314.94		
附屬面積	273.68+4.62+7.63		
機電設備空間	8.34+11.74+4.62+7.63=32.33		

圖11-57 標準層平面圖 Scale 1/500

五 防災計畫說明

依[內政部劃設消防車輛救災活動空間導原則]規定檢討如下
法條規定

一.消防車輛救災動線指導原則

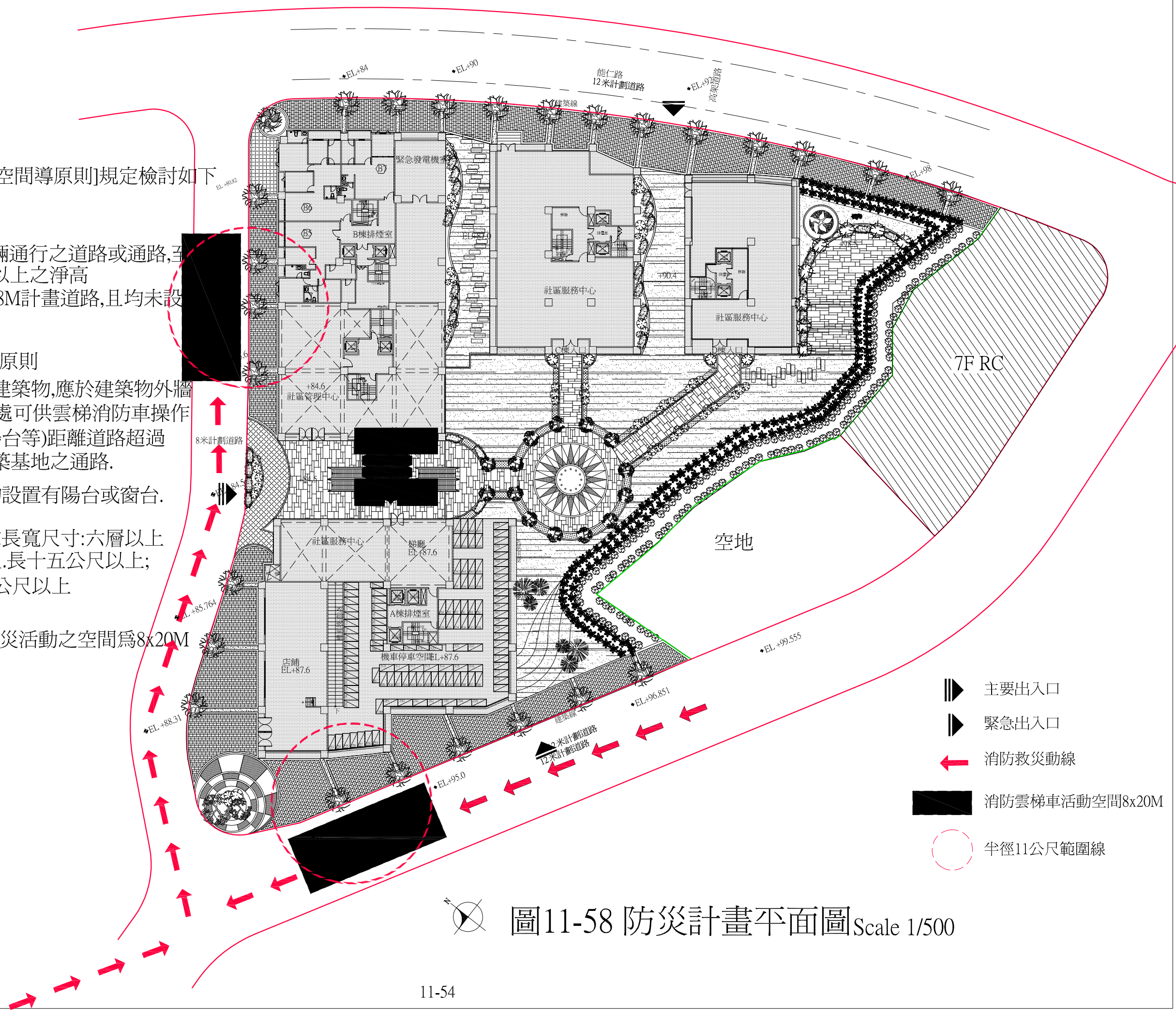
- 1.供6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路,至應保持4公尺以上淨寬及4.5公尺以上之淨高
本案供消防車通行之道路為12M.8M計畫道路,且均未設置頂蓋高度大於4.5M.符合規定

二.消防車輛救災活動空間之指導原則

- 1.供6層以上或高度超過20公尺之建築物,應於建築物外牆開口(窗戶陽台等)前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間,如開口(窗口陽台等)距離道路超過11公尺,並應規劃可供雲梯車進建築基地之通路。
本案供消防車救災活動之空間,均設置有陽台或窗台。

- 2.消防雲梯車救災活動之空間需求長寬尺寸: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,應為公尺,長20公尺以上

本案為拾肆層建築物供消防車救災活動之空間為8x20M



- ▶▶▶ 主要出入口
- ▶▶▶ 緊急出入口
- ←←← 消防救災動線
- 消防雲梯車活動空間8x20M
- 半徑11公尺範圍線

圖11-58 防災計畫平面圖 Scale 1/500

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標與構想

1. 建築物群體沿建築線配置，鄰接文中路部分退縮 4M，沿 8M 道路及能仁路高架道路，退縮 6M，以減輕高架造成的壓迫感及噪音。
2. 沿建築線設置 2M 人行步道，並加以植栽綠化，以提供行人安全舒適的步行空間。
3. 順應山坡地的坡度，分別設置 GL1、GL2、GL3 利用高低差設置庭園，串連社區活動中心，提供居民使用。
4. 基地內多為 3 級緩坡，僅有東南側坡度較陡，避免配置建築物，故沿建築線配置，並可圍塑出居民活動空間，凝聚居民意識。
5. 基地內空地儘量保持原貌，必透過工程技術之擋土措施，排水系統，修坡等方式維護山坡地的穩定性。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

1. 本案立面造型採現代簡約式設計，利用幾何的線條分割，來強調建物水平垂直的線條美感。
2. 建築物外牆採比例開窗原則，以建構簡單明快的造型風格。
3. 陽台設計為內凹式，減少因陽光直接照射而產生的能源損耗。
4. 屋頂天際線利用原有坡度之高低差，形成高低有緻的優美天際線。

三、人車動線設計原則

1. 主要出入口選擇靠近捷運站方向，另依高程設置緊急出入口供救災車輛通行。
2. 配合都市流通系統，將汽機車、行人有效區分，各自獨立，減少干擾程度

開發內容 設計目標及構想設計說明

本基地位於新店區山坡住宅區內，距離捷運新店站約200公尺，交通及生活機能便利。地面層規畫為公共空間及社區活動中心，外，二至三層以上皆為住宅空間，兼顧社區管理及共榮互利社區。

一.開發內容:

A,B,C棟地面一、二層為入口門廳及公共服務空間，地下層為停車空間，貳至拾肆層皆為住宅空間。
D棟地下壹層為入口門廳及公共服務空間，地下層為停車空間，貳至拾肆層皆為住宅空間。

二.設計目標:

本案為山坡地，順應坡度開發，減少對環境衝擊，並降低開挖率及建蔽率，並以維護生態環境的永續發展，提升資源有效利用。符合綠建築相關規定。

三.設計構想:

- 1.建築物沿建築線退縮最少4M,並植喬木，提供行人優美安全的步行通道
- 2.各棟三向配置側院及前院，並留設足夠棟距形成的物理環境，滿足通風採光的需求。並留設一中庭，並和各棟地面層的社區活動中心相結合，提供社區居民從事休閒活動及綠化生活環境。
- 3.基地東南側因與鄰地有高差，設置擋土牆，配置建築物時，退縮建築，並以植栽軟化。



捷運新店站

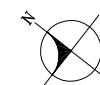


圖12-1 現況套繪圖 Scale 1/800



圖12-2 建築模擬圖-1



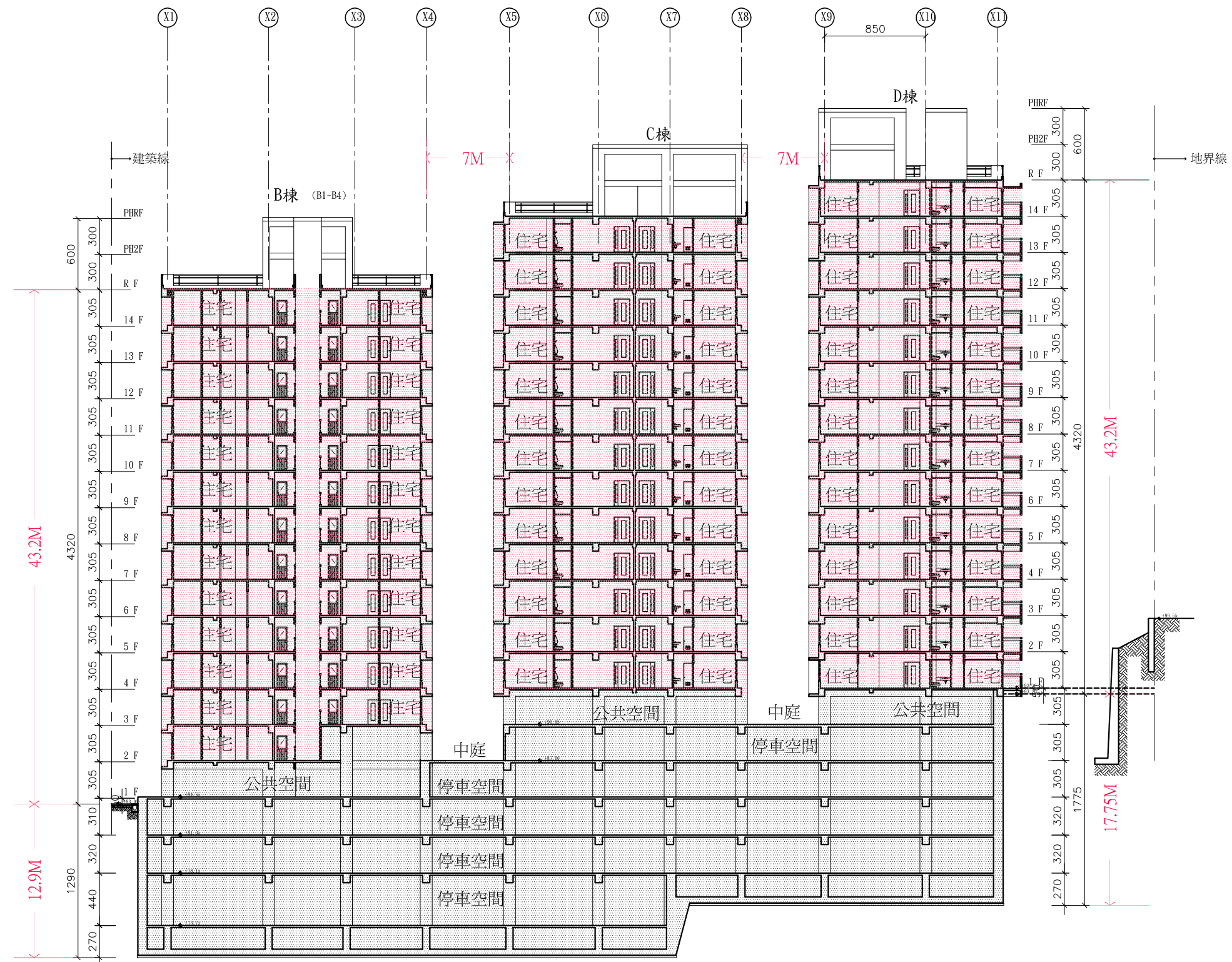
圖12-3 建築模擬圖-2



圖12-4 建築模擬圖-3

空間機能區分

- 住宅空間
- 公共空間
- 停車空間



建築物量體及色彩計畫

- 1.由於本案位於山坡地，外觀色彩採用中明度低彩，融入當地色彩，以免造成景觀破壞
- 2.立面設計採現代簡約設計，利用垂直及水平線條分割來強調建築物的線條美感
- 3.建築物外牆採比例開窗原則，以建構簡單明快的造型風格
- 4.量體採水平及垂直線條分割量體，並大量利用玻璃借用窗外綠意，減輕量體
- 5.屋頂天際線利用原有坡度之高低差，形成錯落高低有緻的優美天際線

小口磚

清玻璃

山型磚





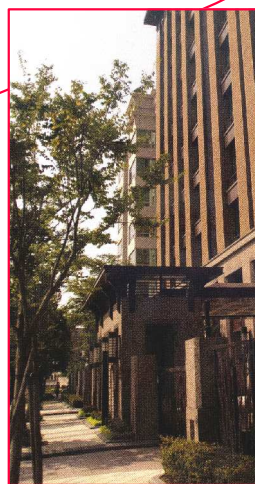
側院景觀通路

景觀綠化說明

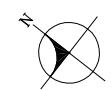
- 1. 沿街綠帶**
沿計畫道路邊退縮人行步道,無開挖地下室,故種植大喬木及草花,塑造沿街林蔭步道
- 2. 中庭留設**
為串連各棟建築物,在景觀配置上擬借由豐富的景觀植栽計畫及設置小型廣場及水景,提供住戶停留及互相交流之場所
- 3. 各棟側院**
利用A,D棟與擋土牆間未開挖地下室部分,種植樹型優美喬木塑造優雅樹下空間,搭配南方松平台及座椅,供居民寧靜的休閒空間
- 4. 擋土牆邊**
基地右側鄰擋土牆邊,利用種植爬藤類及開花植物軟化擋土牆量體



景觀水池



林蔭步道



景觀綠化平面圖

Scale 1/500



金露華



六月雪



藍星花

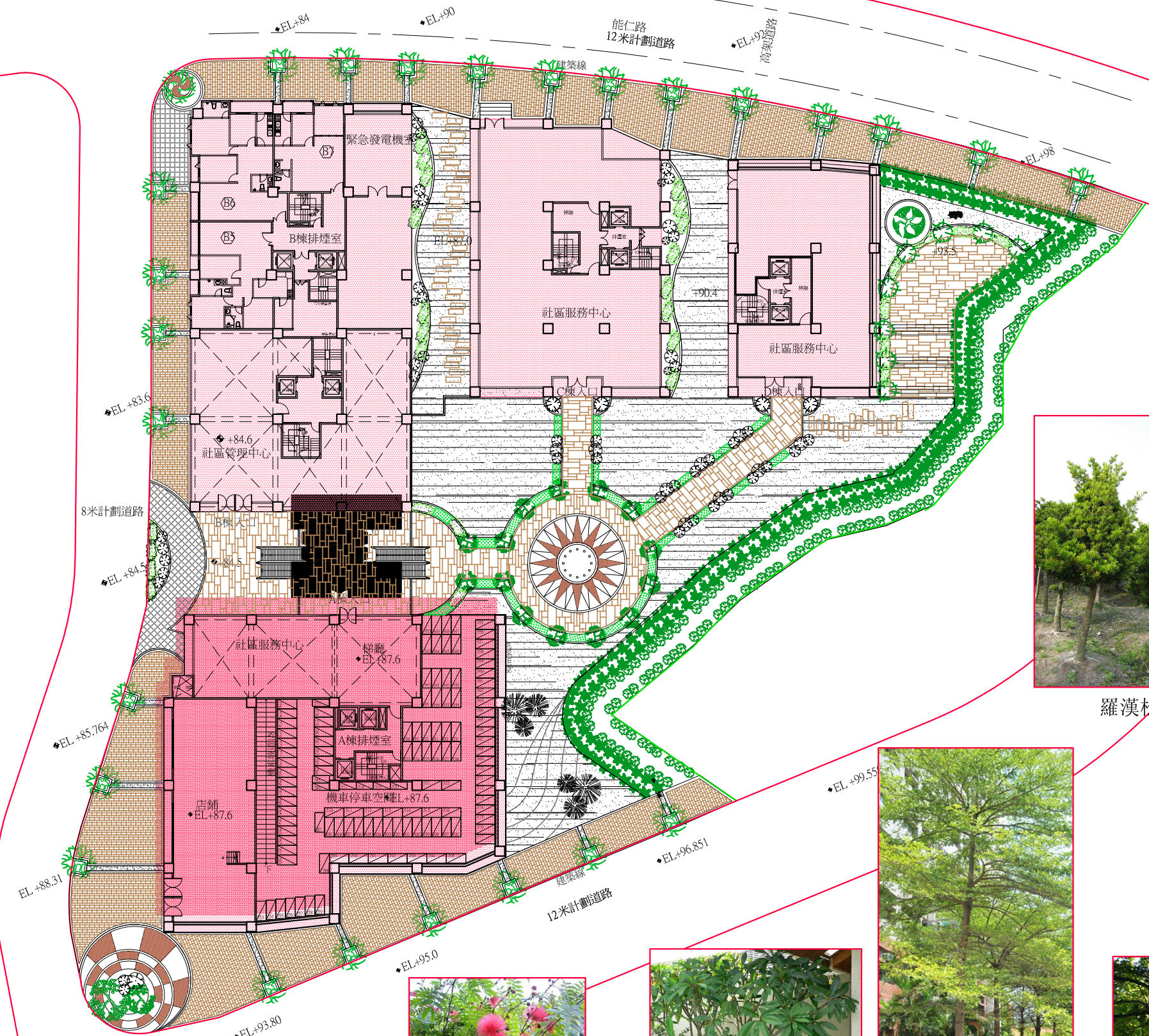


桂花

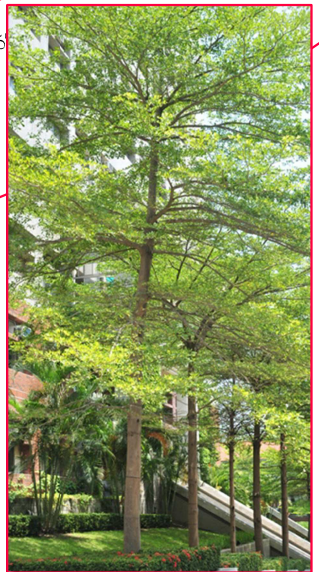


台北草

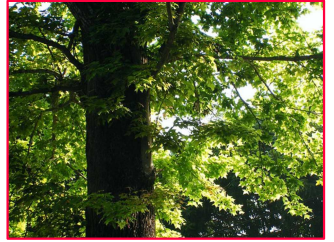
種類	圖例	名稱	規格	覆土深
喬木		小葉欖仁	D=15cm H=300cm W=200cm	>150cm
		楓香	D=15cm H=300cm W=200cm	>150cm
		山櫻花	D=15cm H=300cm W=200cm	>150cm
		羅漢松	D=15cm H=250cm W=200cm	>150cm
		緬梔	D=15cm H=250cm W=200cm	>150cm
灌木		黃金金露華	H=60cm W=60cm	>60cm
		桂花	H=60cm W=60cm	>60cm
		粉撲花	H=60cm W=60cm	>60cm
		九重葛	H=60cm W=60cm	>60cm
		六月雪	H=60cm W=60cm	>60cm
草地被		藍星花	H=10cm W=10cm	>30cm
		南美蟬蜉菊	H=30cm W=30cm	>30cm
		台北草		>30cm



羅漢松



小葉欖仁



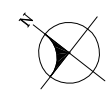
楓香



粉撲花



緬梔



植栽平面圖 Scale 1/500

基地配置分析

1. 臨接建築線設置人行步道(最小4m)，並種植花木，提供行人安全舒適的步行空間
2. 沿建築線設置建築物，圍塑出中庭，並增加與擋土牆之間的距離。
3. 以整體規劃為原則，社區居民統一由八米計畫進出，經中庭通達各棟梯間。
4. 地下室車道配置以避免干擾人行動線為原則，並利用地形，設於基地最低點的北側。
5. 由中庭膏成做分界，臨接中庭之樓層，設置社區服務中心，中庭層以上為住宅空間，以下為停車空間，兼顧管理與隱私。



拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新事業以「權利變換」方式實施之。

二、有關費用分擔

本案預估可能產生費用與分擔方式分述如下：

(一) 經費項目

1. 工程費用

(1) 建築規劃設計費

包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費，及建照領取等相關費用。

(2) 營造費用

更新後建築物之施工費、整地費、材料費、工程監造等其他必要之費用。

(3) 營建工程管理費

提列工程進度、及營建融資控管費用。

(4) 空氣汙染防制費

依行政院環保署空氣汙染防制費收費標準計算。

(5) 公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第十八條及其施行細則第六條規定起造人應按工程造價一定的比例提列共同管理基金。

2. 都市更新權利變換費用

(1) 都市更新規劃費用

包括本案都市更新事業可行性評估、都市更新事業概要、研擬都市更新事業計畫與權利變換計畫書圖及相關法定程序辦理作業費用。

(2) 估價費用

委請三家鑑價機構查估權利變換前後都市更新單元內各宗土地及建築物權利價值所需之費用。

(3) 測量費用

進行本案基地土地及地上物實地測量及技師簽證等相關費用。

(4) 合法建築物殘餘價值補償費

依都市更新條例第三十六條及都市更新作業手冊等相關規定編列之土地改良物殘餘價值補償費用。

(5) 合法建築物拆遷安置費

依都市更新條例二十一條、權利變換實施辦法第十三條及都市更新作業手冊相關規定編列之合法建築物拆遷安置費用。

(6) 地籍整理費用

包括更新完成後，辦理土地登記時，所需之代書費用及相關規費。

3. 貸款利息

指整體都市更新實施期間（計畫核定至產權登記），實施者先行支付工程費用及權利變換費用之融資利習。

4. 稅捐

主要為更新後房地銷售所產生的營業稅等費用。

5. 管理費用

主要為執行作業之管理費，工作包括補償金發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等項目。大約可細分為三大項：

(1) 人事行政管理費

上述工作所需勞務執行費用，如聘任都市更新事業辦理之行政作業人員，及相關行政作業費用。

(2) 銷售管理費

於銷售期間房地所有銷售作業所需費用。

(3) 風險管理費

考慮實施者所取得之折價抵付之房地若無法完全銷售，則無法償付其投入之開發成本。並且若市場變動及成本變動造成銷售金額不足償付成本等情形發生，則以此為降低實施者開發風險所提列之費用。

(二) 費用分擔方式

本更新事業之實施總成本扣除現地安置戶支付其應負擔費用之後，其餘費用均由實施者以提供資金的方式，參與都市更新事業之實施，並由更新單元內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一)拆除方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，總拆除樓地板面積共 1,946.31 m²。

(二)拆除工程及補償費用

地上物代為拆除及補償費用約核實提列為 13,557,477 元，代為拆除及補償費用擬計入實施成本由更新單元內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。

(三)預定拆除時程

1. 拆遷公告及通知

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2. 公告拆遷日

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於二個月，故本案預定公告拆遷日為權利變換計畫發布日起 30 日公告期滿後加二個月（60 日），即權利變換計畫發布日起 90 日。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第三十六條規定，請求新北市政府代為遷移。

二、合法建築物之補償與安置

(一) 拆遷安置補償費補償標準

1. 拆遷補償費

本案擬依據「台北縣建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」有關規定之標準辦理，各戶可得拆遷補償費詳表 14-1。

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元)	補償總價 (元)	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)
1	文中路 31 號	429	168.26	168.26	5,800	975,908	中華民國/ 財政部國有財產局	全部	975,908
2	文中路 35 巷 15 號	457	72.36	72.36	5,800	419,688	劉盛良	全部	419,688
合計			240.62	240.62					1,395,596

2. 安置費

本更新單元內合法建築物所有權人更新後全數就地安置，更新期間以 32 個月計之，由所有權人自行覓屋居住，其安置費用以每戶每月租金補償 20,000 元計之。(詳 14-2)

3. 搬遷費

更新期間之搬遷費用包括遷出及遷入 2 次，搬遷費用以每戶每月租金補償 20,000 元計之。(詳 14-2)

表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	所有權人 (管理單位)	補償單價 (元/月)	安置費用 (元)	搬遷費用 (元)	小計
1	文中路 31 號	中華民國	20,000	640,000	40,000	680,000
2	文中路 35 巷 15 號	劉盛良	20,000	640,000	40,000	680,000
合計				1,280,000	80,000	1,360,000

(二) 發放對象、時程與方式

1. 發放對象

本計畫更新期間安置費及搬遷費係以合法土地及建物所有權人為發放對象。

2. 發放時程與方式

本計畫更新期間安置費發放期間自建照核准搬遷日起至通知交屋日止，每半年開具支票六張逐月兌現，兩次搬遷費發放時間為第一次及末次安置費用發放時，開具當次第一個月支票兌現。

三、其他土地改良物之補償

有關本更新單元內其他土地改良物之拆除補償費用，與所有權人達成協議依「台北縣建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」內所載，其構造類別之單價及建物測量成果報告所標示建物構造類別，作為拆除補償依據。

四、占有他人土地之舊違章違章戶之補償與安置

經查本更新範圍內國有土地上有舊違章建築戶占用情形，其建築物總面積合計約 205.95 m²，共計 2 戶，統一由實施者代為拆遷，並依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第八條規定，申請△F6 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵予以現地安置，故不提列本項費用。

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細

序號	門牌/地號	拆除面積	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	應補償總價 (元)	受補償人
1	文中路 35 巷 1 號	137.68	137.68	5,800.00	798,544.00	舒鐵漢、魏恩德、丁雲章、丁偉章、丁林章、中華民國
2	文中路 35 巷 9 號	155.88	155.88	5,800.00	904,104.00	王迺文
3	文中路 35 巷 11 號	309.13	309.13	5,800.00	1,792,954.00	陳燕珠
4	文中路 35 巷 4 號	147.92	147.92	6,700.00	991,064.00	田澳生
5	文中路 35 巷 6 號	52.40	52.4	5,800.00	303,920.00	張鴻鑫
6	文中路 43 號	139.45	139.45	6,700.00	934,315.00	寧秀吉、徐正筠、徐正群、徐正容、
7	文中路 35 巷 2 號	191.90	191.90	6,700.00	1,285,730.00	蕭鳳羽
8	文中路 35 巷 3 號	262.63	262.63	5,800.00	1,523,254.00	張元
9	文中路 35 巷 10 號	75.65	75.65	5,800.00	438,770.00	陳賴阿嬌、陳榮正、陳秀芳
10	文中路 35 巷 7 號	36.61	36.61	5,800.00	212,338.00	吳陳玉汝、劉哲豪
11	文中路 35 巷 8 號	129.63	129.63	5,800.00	751,854.00	曾蕙玲
12	文中路 35 巷 17 號	61.30	61.30	6,700.00	410,710.00	左元芳、劉耕佑、劉盛良
13	文中路 35 巷 37 號	20.84	20.84	6,700.00	139,628.00	劉哲彰
合計		1,721.02	1,721.02		10,487,185.00	

拾伍、財務計畫

一、成本分析

預估更新總成本約為 2,192,648,975 元，內容詳表 15-1

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	金額(元)	說明	
壹、工程費用(A)	一、重建費用(A)	(一)建築設計費	52,803,563	依「臺北縣建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」及「臺灣省建築師公會酬金標準表」計算，最後仍應依實際承攬發包價格為準。	
		(二)營建費用	1,604,031,495	1. 營建費用=地政機關登記之產權面積*標準單價 2. 營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準表之鋼筋混凝土造第二級造價加成後核計	
		(三)空氣污染防治費	142,963	依空氣污染防治費收費辦法核計	
		(四)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	4,875,840	依公寓大廈管理條例規定計算
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費	14,080,000	外水每戶 5,000 元，外電每戶 8,000 元，瓦斯每戶 27,000 元，含大小公以 368 戶計。
			3. 建築執造相關規費	765,168	以法定工程造價的千分之一計算
	重建費用合計		1,676,699,029		
	二、公共及公益設施(B)	(一)公共設施	1. 地上物拆遷補償費	0	
			2. 工程開關費用	0	
			3. 其他必要費用	0	
		(二)公益設施	室內裝修費	0	
			1. 公益設施認養經費	0	
		(三)認養及捐贈費用	2. 捐贈本縣都市更新基金	0	
	公共及公益設施合計		0		
工程費用(A)合計		1,676,699,029			
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	2,500,000	依實際合約核實提列	
		(二)不動產估價費(含技師簽證費)	1,000,000	依實際合約核實提列	
		(三)土地複丈費	252,000	依實際合約核實提列	
		(四)鑽探費用	770,000	每 600 m ² /孔為一單位	
	二、更新前土地及建物測量費用		225,000	225,000	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		11,657,973	依據「台北縣建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」有關規定之標準辦理	
	四、拆遷安置費	(一)佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費	0		
		(二)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	0	住家 20,000 元/戶/月，年期為 32 個月；遷出及遷入 2 次搬遷費用 20,000 元/戶/次。	
	五、地籍整理費		1,360,000	依內政部地政單位收費標準計算。	
	權利變換費用(B)合計		25,127,789		
參、貸款利息(C)合計		65,662,500	自有資金利息年息以中央銀行 100 年 11 月 9 日公告一年定存利率 1.36%(五大行庫平均利率)核計，融資資金貸款年息以中央銀行 100 年 11 月 9 日公告一年放款利率 2.88%核計		
肆、稅捐 D)合計		1,668,730	營建費用印花稅：1/1000，建築設計監造費印花稅：1/1000，		
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		5,330,025	更新單元內土地公告現值總值×2.5%	
	二、信託費用(E2)		0		
	三、總務及人事管理費用(E3)		88,457,902	[(A)+(B)+(C)+(D)]×管理費率(5%)	
	四、銷售管理費用(E4)		88,457,902	[(A)+(B)+(C)+(D)]×銷售費率(5%)	
	五、風險管理費用(E5)		223,553,517	[(A)+(B)+(C)+(D)+(E1)+(E2)+(E3)]×風險費率(12%)	
	管理費用(E)合計		405,799,347		
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計		2,174,957,394			

(一) 工程費用

1. 重建費用

(1) 建築設計費用：52,803,563 元

建築設計費用包括建築、水電、消防、結構設計之簽證費用及監造費用，依據建築師公會標準編列所需費用合計為 52,803,563 元，最後仍依實際承攬發包價格為準。

表 15-2 建築規劃設計費用估算表

法定總工程造價 (元)		比例	計算標準	金額 (元)
				751,443,750
三百萬元以下	3,000,000.00	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬元	12,000,000.00	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬元至六千萬元	45,000,000.00	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬元以上	705,168,081.00	7.00%	450,977,060	48,401,063
合計				52,803,563

(2) 營建費用：1,604,031,495 元

本案擬興建四棟集合住宅(A棟:B3F~14F、B棟:B3F~14F、C棟:B4F~14F、D棟:B5F~14F)，總樓地板面積 51,255.85 m²(約 15,504.89 坪)，為鋼筋混凝土造，建材設備等級為第二級。

本案營建費用之編列依據民國 100 年 8 月 18 日公告發布之「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」表內 11-15 層樓(第二級)之造價為 96,905 元/坪計算，以營建工程單價加成後為 103,453 元/坪提列，營建工程標準單價計算第二級詳表 15-3 所示。

表 15-3 營造工程標準單價計算表(第二級)

樓層別	樓高 (M)	樓層數	建築面積 (m ²)	樓層高度調整係數	地下室加成 (倍數)	物價指數調整率	物價指數調整金額	第二級造價 (RC 造)	加成後造價 (元)	總金額 (元)
D棟地下五層	3.20	1	798.10	1	1.5	2.37%	694	29,314	44,665	35,647,246
C及D棟地下四層	3.20	1	1,668.42	1	1.4	2.37%	694	29,314	41,734	69,629,442
A、B1-B5、B6-B10、C及D棟地下三層	3.20	1	3,942.64	1	1.3	2.37%	694	29,314	38,802	152,983,836
地下二層	3.20	1	4,769.87	1	1	2.37%	694	29,314	30,008	143,135,482
地下一層	3.20	1	3,738.91	1	1	2.37%	694	29,314	30,008	112,198,170
一層	3.00	1	2,683.19	1	1	2.37%	694	29,314	30,008	80,517,853
二層	3.00	1	2,115.78	1	1	2.37%	694	29,314	30,008	63,490,869
三層	3.00	1	2,529.27	1	1	2.37%	694	29,314	30,008	75,898,983
四至十四層樓	3.00	11	28,384.41	1	1	2.37%	694	29,314	30,008	851,766,652
屋突一層	3.00	1	318.35	1	1	2.37%	694	29,314	30,008	9,553,128
屋突二層	3.00	1	306.91	1	1	2.37%	694	29,314	30,008	9,209,834
合計			51,255.85							1,604,031,495
平均單價 (元/m ²)			15,504.89							31,295
平均單價 (元/坪)										103,453

註：依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數 97 年 12 月為 115.42，100 年 12 月為 121.04，本案物價指數增為【(121.04/115.42)-1】×100%=4.87%，物價指數調整率=物價指數增減率 4.87% -2.5% =2.37%。

表 15-4 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比(%)
壹	建築工程				
1	假設工程	式	51,587,319.46	1,006.47	3.22%
2	基礎工程	式	202,477,381.91	3,950.33	12.62%
3	結構體工程	式	394,591,748.21	7,698.47	24.60%
4	外部裝修工程	式	134,491,444.34	2,623.92	8.38%
5	內部裝修工程	式	134,491,444.34	2,623.92	8.38%
6	門窗工程	式	94,633,691.99	1,846.30	5.90%
7	防水隔熱工程	式	5,693,964.62	111.09	0.35%
8	雜項工程	式	80,968,176.90	1,579.69	5.05%
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	5,693,964.62	111.09	0.35%
10	設備工程(電梯、廚具)	式	34,163,787.72	666.53	2.13%
	小計		1,138,792,924.12	22,217.81	71.00%
貳	機電工程				
1	電氣工程	式	85,792,769.96	1,673.81	5.35%
2	弱電工程	式	19,573,350.49	381.88	1.22%
3	給排水工程	式	36,296,941.14	708.15	2.26%
4	生活廢水工程	式	36,296,941.14	708.15	2.26%
5	消防設備工程	式	22,223,127.18	433.57	1.39%
6	通風工程	式	49,795,803.54	971.51	3.10%
	小計		249,978,933.46	4,877.08	15.58%
	合計(壹)+(貳)		1,388,771,857.57	27,094.89	86.58%
	管理費(含保險、利潤)10%		138,877,185.76	2,709.49	8.66%
	營業稅 5%		76,382,452.17	1,490.22	4.76%
	總計		1,604,031,495.49	31,294.60	100.00%

(3) 空氣污染防治費：142,963 元

按「營建工程空氣汙染防制費收費費率表」標準計算如下：

A. 建築工程部分

a. 工期：約需 22 個月

b. 施工面積：2,611.20 m²

c. 以 RC 造第二級費率計為 2.47 元/月/m²

$$2.47 \text{ 元/m}^2 \times 2,611.20 \text{ m}^2 \times 22 \text{ 月} = 141,893 \text{ 元}$$

B. 拆除工程部分

a. 基地內現有建築改良物面積為 2,182.92 m²

b. 拆除空屋費為 0.49 元/m²

$$0.49 \text{ 元/m}^2 \times 2,182.92 \text{ m}^2 = 1,070 \text{ 元}$$

$$\text{共計：} 141,893 + 1,070 = 142,963 \text{ 元}$$

(4) 其他必要費用

A. 公寓大廈管理基金：4,875,840 元

依據「公寓大廈管理條例施行細則」第六條規定，管理基金案
工程造价一定比例或金額提列公共基金。(詳 15-5)

表 15-5 公寓大廈管理基金估算表

法定工程造价(元)：765,168,081		
費率級距	費率(%)	金額計算(元)
0 萬~1000 萬元	2	200,000
1000 萬~10000 萬元	1.5	1,350,000
10000 萬~100000 萬元	0.5	3,325,840
合計		4,875,840

B. 外接水、電、瓦斯線工程費：14,080,000 元

依外水每戶 5,000 元、外電每戶 8,000 元、瓦斯每戶 27,000
元估算，本案戶數(含大小公)共 352 戶，外接水、電、瓦斯管線
工程費合計 14,080,000 元。

$$(5,000 \text{ 元} + 8,000 \text{ 元} + 27,000 \text{ 元}) \times 352 \text{ 戶} = 14,080,000 \text{ 元}$$

C. 建造執照相關規費：765,168 元

按法定工程造价的千分之一計算，合計約 765,168 元。

$$765,168,081 \text{ 元} \times 0.001 = 765,168 \text{ 元}$$

(二) 權利變換費用

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費用：2,500,000 元

實際合約核實提列，總費用為 2,500,000 元，服務工作項目包
括：辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業概要擬定與審
議、事業計畫之擬定與審議及更新事業計畫之執行與成果報核等工
作。

(2) 不動產估價費(含技師簽證費)：1,000,000 元

本案辦理更新前不動產估價事宜，估算更新前後不動產價值。
本案依實際合約核實提列為 1,000,000 元。

(3) 土地複丈費：252,000 元

本計畫土地複丈費包括土地界址鑑定費一項，每筆土地鑑界費
4,000 元，本計畫為 63 筆土地，共計 252,000 元
 $4,000 \text{ 元/筆} \times 63 \text{ 筆} = 252,000 \text{ 元}$

(4) 鑽探費用：770,000 元

地質鑽探每 600 m²/孔為一單位， $6,633.33 \text{ m}^2 / 600 \text{ m}^2 \approx 11 \text{ 孔}$
每孔計 50,000 元，共計鑽 11 孔，共計 550,000 元。
 $70,000 \text{ 元/孔} \times 11 \text{ 孔} = 550,000 \text{ 元}$
(最後仍應依實際承攬發包價格為準)

2. 更新前測量費(含技師簽證費)：225,000 元

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包括地形圖及地上物測繪圖等工作，計需 225,000 元。

3. 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費：11,657,973 元

有關現有地上物拆遷補償費，包含合法建築物及其他土地改良物拆遷補償，共計 11,657,973 元。(詳表 14-1、14-3)

(1)合法建物:

面積 201.86(m²)，補償單價 5,800(元)

201.86 m² x 5,800 元 = 1,170,788 元

表 15-6 合法建物拆遷

序號	門牌	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元)	補償總價 (元)	應補償總價 (元)
1	文中路 31 號	429	168.26	168.26	5,800	975,908	975,908
2	文中路 35 巷 15 號	457	72.36	72.36	5,800	419,688	419,688
合計			240.62	240.62			1,395,596

(2)土地改良拆遷補償:面積 1,159.61 (m²)，補償單價 5,800 (元)

面積 561.41 (m²)，補償單價 6,700 (元)

(1,159.61x5,800)+(561.41x6,700)= 10,487,185.00 元

(1)+(2)= 11,657,973

表 15-7 土地改良拆遷補償

序號	門牌/地號	拆除面積	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	應補償總價 (元)
1	文中路 35 巷 1 號	137.68	137.68	5,800.00	798,544.00
2	文中路 35 巷 9 號	155.88	155.88	5,800.00	904,104.00
3	文中路 35 巷 11 號	309.13	309.13	5,800.00	1,792,954.00
4	文中路 35 巷 4 號	147.92	147.92	6,700.00	991,064.00
5	文中路 35 巷 6 號	52.40	52.4	5,800.00	303,920.00
6	文中路 43 號	139.45	139.45	6,700.00	934,315.00
7	文中路 35 巷 2 號	191.90	191.90	6,700.00	1,285,730.00
8	文中路 35 巷 3 號	262.63	262.63	5,800.00	1,523,254.00
9	文中路 35 巷 10 號	75.65	75.65	5,800.00	438,770.00
10	文中路 35 巷 7 號	36.61	36.61	5,800.00	212,338.00
11	文中路 35 巷 8 號	129.63	129.63	5,800.00	751,854.00
12	文中路 35 巷 17 號	61.30	61.30	6,700.00	410,710.00
13	文中路 35 巷 37 號	20.84	20.84	6,700.00	139,628.00
合計		1,721.02	1,721.02		10,487,185.00

1. 占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費：0 元

本案擬申請(十)處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵，故不提列本項費用。

2. 合法建築物拆遷安置費：1,360,000 元

由實施者與合法建築物協議，住家 20,000 元/戶/月，更新期間以 32 個月計之，另包括遷出及遷入 2 次搬遷費用 20,000 元/戶/次，計算如下：

$$(20,000 \text{ 元/戶/月} \times 2 \text{ 戶}) \times 32 \text{ 月} + 20,000 \text{ 元} \times 2 \text{ 戶} \times 2 \text{ 次} \\ = 1,360,000 \text{ 元}$$

3. 地籍整理費用：7,362,816 元

含地政士代辦費、登記規費及建築測量費等，計算如下：

戶數：地上 368 戶

(1) 地政士代辦費：15,000 元 \times 368 戶 = 5,520,000 元

(2) 登記規費：

包括工程造價的千分之二，以及每戶土地及建物權狀各 80 元，計算如下： $(765,168,081 \text{ 元} \times 0.2\%) + (80 \text{ 元} \times 368 \text{ 戶} \times 2) = 1,589,216 \text{ 元}$

(3) 建築測量費：

包括當層戶數最多的建築測量費 4,000 元/戶，剩餘戶數為位置圖轉繪費 200 元/戶，另包括每戶平面圖轉繪費 200 元/戶，計算如下：

$$【4,000 \text{ 元} \times 28 \text{ 戶} + (200 \text{ 元} \times 340 \text{ 戶})】 + (200 \text{ 元} \times 368 \text{ 戶}) = 253,600 \text{ 元}$$

$$\text{合計}(1) + (2) + (3) = 7,362,816 \text{ 元}$$

(二) 貸款利息：65,662,500 元

1. 自有資金利息

本案自有資金利息計算，年息以中央銀行 100 年 11 月 9 日公告一年定存利率 1.36%(五大行庫平均利率)核計，本案年期以 45 個月計，

依現金流量表提列自有資金利息計約 14,076,000 元

2. 融資資金貸款利息

本案融資資金貸款年息以中央銀行 100 年 11 月 9 日公告一年放款利率 2.88%核計，依現金流量表提列融資資金貸款利息為 51,586,500 元，詳表 15-8。

$$\text{本案貸款利息} = \text{自有資金利息} + \text{融資資金貸款利息} = 65,662,500 \text{ 元}$$

(三) 稅捐：1,668,730 元

本都市更新事業計畫所需

相關稅捐包括營建費用印花稅及建築設計監造費印花稅兩項，計算如下：

1. 營建費用印花稅：1,614,966,152 元 \times 1/1000=1,614,966 元
 2. 建築設計監造費印花稅：53,764,266 元 \times 1/1000=53,764 元
- 合計 1+2=1,614,966 元+53,764 元=1,668,730 元

(四) 管理費用

1. 信託費用(E2)：0 元

2. 總務及人事管理費用(E3)：93,453,286 元

實施者執行計畫核定後補償金發放、地上物拆除、工程施工、成果報合等作業所需費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之管理費用，可依國內營建公司平均管理費用採「營業收入」比例額度計算：

人事行政管理費 = $[(A)+(B)+(C)+(D)] \times$ 管理費率(5%)

本計畫工程費用、公共設施興闢費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐合計 1,769,158,047.50 元，管理費率以 5% 計之，約 88,457,902 元。

3. 銷售管理費(E4)：88,457,902 元

實施者更新後，所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收費行情編列之：

銷售管理費 = $[(A)+(B)+(C)+(D)] \times$ 銷售管理費率(5%)

本都市更新事業計畫工程費用、公共設施興闢費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐合計 1,769,158,047.50 元，銷售費率以 5% 計之，約共 88,457,902 元。

4. 風險管理費(E5)：223,553,517 元

都市更新權利變換計畫「共同負擔」折價抵付樓地板面積應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付之情況，此即開發風險；其費率額度以不超過臺北市國稅局各年度所訂定建築開發同業利潤標準(12%)編列：

風險管理費 = $[(A)+(B)+(C)+(D)+(E1)+(E2)+(E3)] \times$ 風險費率(12%)

1,862,945,974.88 \times 12% = 223,553,517

本計畫工程費用、公共設施興闢費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、行政作業費用、信託費用與總務及人事管理費用合計元，風險 2,174,957,394 元。

二、收入說明

本案得容積獎勵後，總銷售面積為 47,506 m² (約 14,370.57 坪)、汽車停車位總計為 377 位，更新後本更新單元多戶住宅之平均售價為 36 萬/坪；平均平面停車位售價為 140 萬元/位，預計本案之總銷售金額 5,753,005,200 元 (實際總銷面積及金額以權利變換計畫書為準)。其價值計算詳表 15-7 所示。

表 15-7 整體更新事業開發收入表

項目	數量	單價	複價(元)
1 住宅	14,370.57 坪	360,000 元/坪	5,173,403,400
2 商場	0 坪	0 元/坪	0
3 辦公	0 坪	0 元/坪	0
4 停車位	377 個	1,400,000 元/個	527,800,000
銷售總收入 小計			5,701,203,400
其他 收入 小計			
整體更新事業開發收入 合計			5,701,203,400

註 1：實際費用以權利變換計畫書為準。

三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建物折價抵付共同負擔予實施者。以下分別就土地所有權人及實施者之收入及支出加以說明。

(一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值為 6,633.33 m²×0.3025 坪/m²×80 萬元/坪=1,605,265,860 元 (暫以 80 萬元/坪核計，實際更新前土地價值以權利變換計畫書為準)，投資時程預計 3.75 年。

本案年投資報酬率

= (更新後所有權人可分配土地價值－更新前土地價值) ÷ 更新前土地價值 ÷ 投資時程

$$= (3,508,554,425 \text{ 元} - 1,605,265,860 \text{ 元}) \div 1,605,265,860 \text{ 元} \div 3.75 \\ = 31.62\%$$

(二) 實施者部份

本更新事業實施總成本 2,192,648,975 元，即為本更新事業共同負擔費用。

實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，是故實施者之損益如下：

$$\text{更新後應分配土地及建物價值} - \text{共同負擔費用} = \text{實施者損益} \\ 3,508,554,425 \text{ 元} - 2,192,648,975 \text{ 元} = 1,315,905,450 \text{ 元}$$

(三) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地元 6,633.33 m²×0.3025 坪/m²×80 萬元/坪=1,605,265,860 元 (暫以 80 萬元/坪核計，實際更新前土地價值以權利變換計畫書為準)，更新後總價值為 5,701,203,400 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為 3,526,246,005.75 元。

$$\text{更新後可分配價值} = \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} \\ = 5,701,203,400.00 \text{ 元} - 2,174,957,394 \text{ 元} \\ = 3,526,246,005.75 \text{ 元}$$

$$\text{土地所有權人損益} = \text{更新後可分配土地價值} - \text{更新前土地價值} \\ = 3,526,246,005.75 \text{ 元} - 1,605,265,860.00 \text{ 元} \\ = 1,920,980,145.75 \text{ 元}$$

$$\text{共同負擔費用平均負擔比例} = (\text{共同負擔費用總額} / \text{更新後總價值}) \times 100\% \\ = (2,174,957,394 \text{ 元} / 5,701,203,400.00 \text{ 元}) \times 100\% \\ = 38.15\%$$

拾陸、效益評估

本案更新完成後對現住戶、地主、政府、實施者及整體環境均有顯著的效益，並且將創造多贏的局面。

一、更新前後效益評估比較

本案實施都市更新不僅合理有效開發原低度利用之土地資源，改善地區整體居住環境品質，並且提昇附近地區房地產價值。

以下即針對土地使用、建築使用、公共設施、都市景觀作一整體評估，詳表 16-1。

表 16-1 計畫效益評估說明表

項目	更新前	更新後
土地使用	現況土地資源低度利用。	更新後興建四棟集合住宅(A棟:B3F~14F、B棟:B2F~14F、C棟:B4F~14F、D棟:B5F~14F)
建築使用	建築物窳陋，部分非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全、節能的居住環境
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後臨文中路、能仁路及北宜路一段 39 巷側規劃 2M 人行步道，串連現有人行系統，並提供安全、舒適的步行空間。
都市景觀	老舊建物及閒置土地資源影響市容觀瞻。	規劃符合地區環境特色之集合住宅，配合人行步道及開放空間的留設與景觀植栽計畫，使更新單元面貌煥然一新。

二、實施後實質效益評估

(一)對更新單元而言

1. 結合公私部門資源，鼓勵整合相關權利關係人，加速促成更新改建。
2. 都市土地合理規劃，提高土地利用效益，帶動本基地及附近地區不動產價值
3. 規劃符合地區發展特色及經濟效益之產品，帶動地區發展契機
4. 合理規劃留設開放空間，提高社區居住生活環境品質

(二)對公眾而言

1. 設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻
2. 改善不良都市空間，消除危害社會安全死角
3. 創造地區再發展契機，營造都市環境新氣象

(三)對政府而言

1. 改善碧潭風景特定區附近實質環境不良現象，消弭窳陋環境進而美化市容
2. 融入社會關懷的規劃理念，創造人和的社區環境
3. 土地合理規劃有效利用，使不動產增值，商業收益提高，政府稅收增加
4. 重塑更新基地嶄新都市意象，並作為新店市老舊社區更新示範案例

(四)對鄰近地區而言

1. 加速促成更新改建，活絡地區發展
2. 合理有效利用都市土地資源，創造及提昇資產價值
3. 開發具地區特色及發展風格的都市活動空間，重塑展新都市意象

拾捌、相關單位配合辦理事項：本案無

拾玖、其他應加表明之事項：管理維護計畫

為加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，本案將依公寓大廈管理條例規定擬定本案之住戶管理規約（草案詳附錄），未來本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守住戶管理規約之義務。

本案需管理維護部分，列於住戶管理規約第二十條特別約定事項，分述如下：

一、機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分

有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管區分所有權人不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，區分所有權人並於產權移交說明相關事項。

二、停車位

本案設置 414 部汽車停車位及 408 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

本基地之停車場管理計畫如下：

（一）停車位配置及人員進出管理

本基地在人員進出管理方面將採電梯刷卡管制方式，以確保社區住戶私密與安全。

（二）停車場經營管理模式

1. 開放時間

(1) 開放時間為全日 24 小時。

(2) 若基於場地整理維修或更改停車場設施，得暫時關閉全部或部份停車場之使用。若因故不開放停車時將事先於外部公告。

2. 車位使用

表 19-1 車位說明

車位類別		車位數	使用者
汽 車	法 定	352 席	僅供本基地住戶使用
	自 設	23 席	
機 車	法 定	352 席	僅供本基地住戶使用
	自 設	23 席	

3. 管理作業流程

於出入口處設有警衛室進行管制。

為避免駕駛者尋找車位來回穿梭於道路之間所造成之資源浪費與空氣污染，本停車場將依台北市政府停車場指引標誌申請作業程序之相關辦理，於出入口及周邊地區設置指示標誌，引導車輛進入本停車場停車，並於入口處設置停車獎勵之告示牌，於出口處設立管理規則及附近路網導引標誌引導出場車輛；此外，並於出入口處設置警示燈號提醒行人注意進出車輛。

三、機房

機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能。

四、鐵窗及空調主機

本大樓禁止任意增設鐵窗，且不得外掛空調主機以維護建築立面。

五、機電設備空間

本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

六、人行步道

人行步道依法須無償提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置開放空間標示告知牌，明確標示留設面積、位置。

本基地沿臨文中路、能仁路及北宜路一段 39 巷側規劃 2M 人行步道，串連現有人行系統，由本基地管理委員會公共管理維護基金負責維護，並於文中路設立告示牌。

附 錄

- 附錄一 實施者證明文件
- 附錄二 都市更新事業概要核准函
- 附錄三 住戶管理規約草案
- 附錄四 公有土地管理機關意見

附錄一：實施者證明文件

正本

自領
2

新北市政府 函

機關地址：220 新北市板橋區中山路1段161號3樓
承辦人：王惟誠 (103)
電話：(02)29603456轉5372
傳真：(02)29690293
電子郵件：ag7764@ntpc.gov.tw

231
新北市新店區光明街156號
受文者：長榮久盟開發建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年04月22日
發文字號：北府經司字第1025022755號
速別：普通件
密等及解密條件：普通
附件：規費收據暨變更登記表1份

主旨：貴公司（統一編號：16254394）申請補選董事、監察人變更登記，經核符合規定，准予登記。

說明：

- 一、依公司法辦理兼復貴公司102年4月16日（收文日）申請書。
- 二、處分相對人名稱：長榮久盟開發建設股份有限公司（代表人姓名：高正雄、身分證號碼：F10197****）、公司所在地：新北市新店區光明街156號。
- 三、檢附規費收據暨變更登記表1份，請查收。
- 四、如涉及稅籍登記部分，請於開始營業前檢送負責人身分證明文件、公司章程、許可業務之核准文件等影本洽營業所在地稽徵機關辦理；詳細文件請逕洽各地區國稅局。
- 五、貴公司如於本市內經營資訊休閒業，需經本府經濟發展局依「新北市資訊休閒業設置管理辦法」規定核准後，始得營業。諮詢電話：城鄉發展局城鄉開發科(02)29603456轉7026。工務局使用管理科(02)29603456轉8945。教育局特殊教育科(02)29603456轉2679-2693。經濟發展局商業輔導科(02)29603456轉5264-5273。

正本：長榮久盟開發建設股份有限公司(231 新北市新店區光明街156號)
副本：

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權業務主管決行

統一編號：16254394



第 1 頁 共 1 頁



(公司印章) (代表公司負責人印章) 共 5 頁第 1 頁

股份有限公司變更登記表

變更預查編號: []
 公司統一編號: 16254394
 公司聯絡電話: (02)29185658
 備外投資事業: 是 否 公開發行: 是 否
 陸資: 是 否
 原名稱: 長榮久盟開發建設股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	長榮久盟開發建設股份有限公司	
二、(郵遞區號)公司所在地 (合鄉鎮市區村里)	(231) 新北市新店區光明街156號	
三、代表公司負責人	高正雄	四、每股金額(阿拉伯數字)
五、資本總額(阿拉伯數字)	100,000,000 元	
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	100,000,000 元	
七、股份總數	10,000,000 股	八、已發行股 份總數
		1. 普通股 10,000,000 股 2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	4 人 自 102 年 2 月 5 日 至 105 年 2 月 4 日 (含獨立董事 0 人)	
十、監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人 自 102 年 2 月 5 日 至 105 年 2 月 4 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
十一、公司章程修正(訂定)日期	102 年	103 年 04 月 08 日

※變更登記日期文號: 1025022755 ※ 備註: []

公務記載蓋章欄

新北市政府
102.4.22
公司登記課
專用章(9)

長榮久盟開發建設股份有限公司
正官同

- (一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、權號等，申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之人數任期免填。

商 1302-1 綱

長榮久盟開發建設 股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

變更事項 打√	十二、本次股本增加明細 (股本若為8、9、10、11之併購者,請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	0 元
			2. 現金以外財產	0 元
			3. 股份交換	0 元
			4. 認股權憑證轉換股份	0 元
		權益科目調整	5. 資本公積	0 元
			6. 法定盈餘公積	0 元
			7. 股息及紅利	0 元
		併購	8. 合併	0 元
			9. 分割受讓	0 元
			10. 股份轉換	0 元
			11. 收購	0 元
		其他	12. 債權抵繳股款	0 元
			13. 公司債轉換股份	0 元
			元	
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	0 元	2. 退還股款	0 元
	3. 註銷庫藏股	0 元	4. 合併銷除股份	0 元
	5. 分割減資	0 元	6. 收回特別股	0 元
			元	元
	十四、被併購公司資料明細			
	併購種類	併購基準日	被併購公司	
	年 月 日	統一編號	公司名稱	
	年 月 日			



有續頁請打 √

無續頁請打

公務記載蓋章欄

1025022755



商1302-2網

長榮久盟開發建設 股份有限公司變更登記表

變更事項 打√	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業
	2	H701020	工業廠房開發租售業
	3	H701040	特定專業區開發業
	4	H701050	投資興建公共建設業
	5	H701060	新市鎮、新社區開發業
	6	E801010	室內裝潢業
	7	E801020	門窗安裝工程業
	8	E801030	室內輕鋼架工程業



有續頁請打 √

無續頁請打

公務記載蓋章欄

1025022755



商1302-2網

長榮久盟開發建設 股份有限公司變更登記表 共 5 頁第 4 頁

董事、監察人或其他負責人名單				
編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
(郵遞區號) 住所或居所(或法人所在地)				
1	董事長	高正雄	F101976750	2,000,000
(231) 新北市新店區華城里10鄰華城二路3巷2號				
V 2	董事	劉龍圖	F101938189	250,000
(231) 新北市新店區中正路354號14樓				
V 3	董事	劉細保	F101938198	250,000
(231) 新北市新店區中正路256號14樓				
V 4	董事	劉慶豐	F103983020	250,000
(231) 新北市新店區華城里10鄰華城二路3巷2號				
V 5	監察人	曾慧玲	F221327399	0
(220) 新北市板橋區文化路一段366號13樓之1				



有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄

1025022755

商1302-2網

長榮久盟開發建設 股份有限公司變更登記表 共 5 頁第 5 頁

經理人名單			
編號	姓名	身分證統一編號	到職日期(年/月/日)
(郵遞區號) 住所或居所			
1	(解任)		
()			



有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄

1025022755

商1302-2網

中華民國國民身分證



姓名 高 正 雄

出生年月日 民國 33 年 3 月 12 日

發給日期 民國 95 年 5 月 19 日 (北韓) 換發

性別 男

統一編號 F101976750

父 高 頭 母 高 林 蘭

配偶 高 陳 寶 綢 役 別

出生地 臺灣省臺北縣

住址 臺北縣新店市華城里10鄰 華城二路3巷2號



0295855903

附錄二：都市更新事業概要核准函

副本
發文方式：紙本遞送

檔 號：
保存年限：

臺北縣政府 函

地址：220臺北縣板橋市中山路1段161號
承辦人：劉憲祥
電話：(02)29603456分機7107

受文者：本府城鄉局更新課

發文日期：中華民國96年5月28日
發文字號：北府城更字第0960354729號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：事業概要說明書

主旨：核准 台端擬具「新店市文山段563地號等57筆土地都市更新事業概要」申請實施都市更新事業乙案，請 查照。

說明：

- 一、依 台端95年12月13日申請書及都市更新條例第11條規定辦理。
- 二、本案都市更新實質內容（如容積額度、基地規劃配置、財務計畫...等），依都市更新條例第16條及都市更新審議委員會組織準則第2條規定，係屬都市更新審議委員會權責，應於下階段提報都市更新事業計畫並經本縣都市更新審議委員會審議確定後，始得定案。惟有關基地配置，屆時請儘量縮小建蔽率，臨街面退縮加大，以塑造良好之空間環境品質。
- 三、後續請依都市更新條例第54條規定，自獲准之日起1年內，擬具都市更新事業計畫報核，逾期本府得撤銷本案；其餘有關都市更新辦理程序，請依都市更新條例及相關子法辦理。
- 四、檢還加蓋印信之「新店市文山段563地號等57筆土地都市更新事業概要」說明書及相關附件乙份。

總發文 城鄉局
第1頁 共2頁

0960354729 (96/5/28)

新事業概要」說明書及相關附件乙份。

正本：劉盛良先生
副本：財政部國有財產局（含附件）、本府工務局（含附件）、本府財政局（含附件）、本府交通局（含附件）、本府城鄉局（含附件）、本府城鄉局更新課（含附件）

縣長 周錫瑋

第2頁 共2頁

附錄三：住戶管理規約草約

○○○○住戶管理公約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力所及範圍 本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人及住戶。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

(一) 專有部分：係指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二) 共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈人行步道部分（詳附圖一），依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

三、本公寓大廈規劃為垃圾儲存及處理空間或管委會空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、除前二款規定外，本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

五、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

六、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間經區分所有權人會議決議者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。

七、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共有部分

(一) 受託管理業務或承包工作者。

(二) 電力公司。

(三) 瓦斯公司。

(四) 電信機構。

(五) 自來水機構。

八、區分所有權人及住戶對於陽台不得違建；如需裝置鐵窗時，不得妨礙消防逃生及救災機能，應先經管理委員會同意，方得裝設。

九、本大樓所劃設之法定機車停車位，以供用戶及訪客之機車停放為原則，不得變更或轉換為汽車停車使用，增設之停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停

車位非經主管機關核准不得變更。

第三條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。召集人無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關指定次順位區分所有權人任之。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十五日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(三) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(四) 公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(五) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(六) 約定專用或約定共用事項。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項

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

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

六、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。八、開會通知之發送，以開會前十五日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

九、區分所有權人會議討論事項，除本條例第三十條及第三十一條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

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

十二、會議紀錄應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

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

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任 規約、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數 為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、委員〇〇名。

前項委員名額，合計最多為二十一名，並得置候補委員〇〇名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十五日由召集人公告分區範圍及分配名額。主任委員、副主任委員及財務委員，由區分所有權人任之。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。
- 四、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席人員及列席人員名單。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員由管理委員互選之。
- 二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。
- 三、委員應以下列方式之一選任。
 - (一) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
 - (二) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 四、委員之任期，自〇年〇月〇日起至〇年〇月〇日止，為期一年，連選得連任。
- 五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - (一) 主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二) 管理委員喪失住戶資格者。
- 六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條 主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格 有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十四條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項。
 - (一) 公共基金。
 - (二) 管理費。
- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費以足數第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息一〇%計算。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
 - (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例 共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十三條 共用部分及約定共用部分之使用 住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金。
一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或訂有免費使用該一共用部分或專有部分者。
二、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十五條 專有部分及約定專用之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第十六條 停車位之管理

- 一、本建物總共規劃414部汽車停車位、408部機車停車位、148部機械停車位。
 - (一) B1~B4地下參層、B5~B9地下貳層：設置機車停車位0部、法定汽車停車位0部、增設獎勵停車位0部。
 - (二) A棟地下參層、B1~B4地下貳層、B5~B9地下壹層、C棟地下肆層及D棟地下伍層：設置機車停車位0部、法定汽車停車位0部、增設獎勵停車位0部。
 - (三) A棟地下貳層、B1~B4地下壹層、B5~B9壹層、C棟地下參層及D棟地下肆層：設置機車停車位0部、法定汽車停車位0部、增設獎勵停車位0部。
 - (四) A棟地下壹層、B1~B4壹層、B5~B9貳層、C棟地下貳層及D棟地下參層：設置機車停車位247部、法定汽車停車位0部、增設獎勵停車位0部。
 - (五) A棟壹層、B1~B4貳層、B5~B9參層、C棟地下壹層及D棟地下貳層：設置機車停車位161部、法定汽車停車位0部、增設獎勵停車位0部。

- 二、增設停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更用途。
- 三、本建物共有機械停車位148部，其設備之管理及維護，由管委會聘專業廠商負責，其費用應由機械停車位之所有權人（使用人）負擔。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自○年○月○日起至○年○月○日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第十九條 違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一) 住戶違反本條例第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約第六條定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二) 住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物等行為時，應予制止，並報請主管機關依本條例第三十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三) 住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四) 住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，並報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
 - (五) 住戶違反本條例第十六條第一項至第三項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三

個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一) 積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二) 違反本條例相關規定經依本條例第三十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第二十條 特別約定等事項

- 一、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- 二、本建築基地留設之人行步道1,259.21平方公尺，由本會公共管理基金維護，須無償提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告知牌，明確標示留設面積、位置。(詳附圖二)
- 三、停車位
A棟地下壹層設置247部機車停車位及壹層設置161部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
- 四、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。
- 五、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間(詳參附圖○)，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

第二十一條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

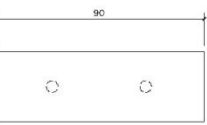
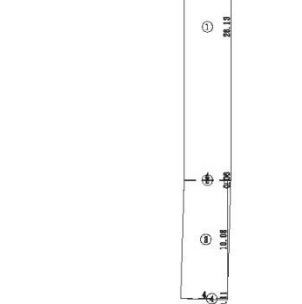
五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第二十二條 管理負責人準用規定之事項 本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

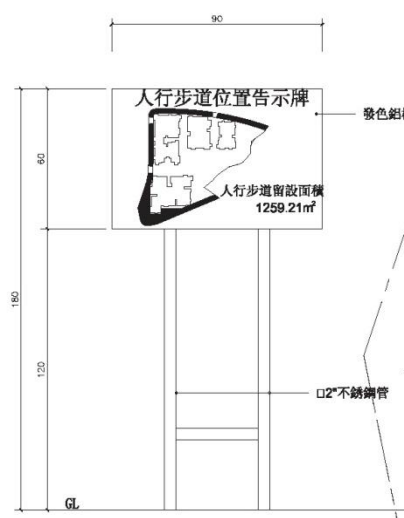
第二十三條 本規約訂立於民國○年○月○日。

附圖一 人行步道圖
附圖二 機電空間設備圖

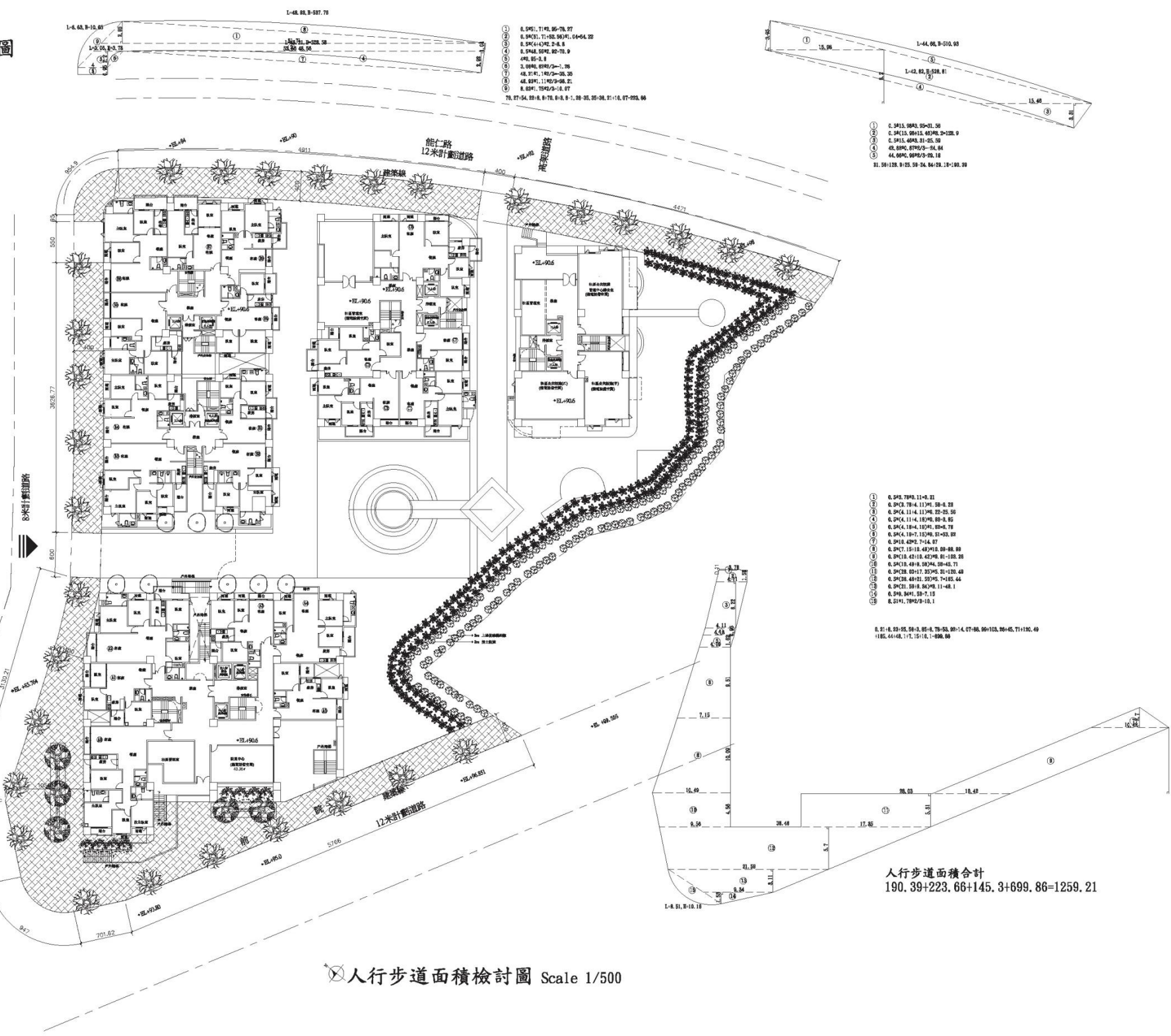
- ① 4.9M, 1.0x1.0, 0.2
- ② 0.5Mx4.0M, 0.0x0.2, 0.4
- ③ 0.5Mx4.0M, 0.0x0.2, 0.2
- ④ 0.5M, 1.1x0.2, 0.2
- 1.04, 0.01, 0.14, 0.01, 0.01, 0.01, 0.01, 0.01



告示牌平面圖



告示牌立面圖



人行步道面積檢討圖 Scale 1/500


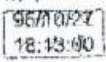

人行步道面積合計
190.39+223.66+145.3+699.86=1259.21

附圖二 機電空間設備圖



機電空間設備圖 Scale 1/500

附錄四：公有土地管理機關意見

<p style="text-align: center;"> <small>檔 號： 保存年限：</small> 財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函 <small>地址：臺北市忠孝東路4段290號3樓 聯絡人：改良利用課羅寶華 聯絡電話：(02) 27814750分機1778 電子信箱：anr0000@npbnto.gov.tw 傳真：(02) 27412242</small> </p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">城鄉局</p> <p>受文者：臺北縣政府 發文日期：中華民國95年10月27日 發文字號：台財產北改字第0950043290號 類別：最速件 密等及解密條件或保密期限： 附件：</p> <p>主旨：關於 貴府函詢長榮久盟開發建設股份有限公司「臺北縣新店市文山段563地號等57筆土地都市更新事業概要案」，範圍內本局經管國有土地是否業經核定相關處分或利用計畫乙案，請 查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依 貴府95年10月3日北府城更字第0950703053號函辦理。</p> <p>二、本案更新單元範圍內本局經管文山段566地號等25筆國有土地（面積計2,449.13平方公尺，占更新單元面積6,633.32平方公尺比例達36.92%）目前並無其他使用計畫，倘經劃入更新案範圍，將依都市更新條例及國有財產法相關規定辦理。惟其中同段574-6、574-10地號2筆國有土地，依本處列管資料記載部分為道路用地，請 貴府確認倘使用分區部分屬道路用地且位屬山坡地範圍，依「國土復育策略方案暨行動計畫」及本局95年5月24日台財產局管字第0950013605號函示禁止處分，建請 貴府考量剔除於更新範圍外。</p> <p>三、另依內政部94年10月31日及11月8日召開「研商都市更新條例相關疑義」會議紀錄結論（三）第2點所示，查都市更新條例第30條規定，實施權利變換時予以抵充之各該原</p>	<p>有公共設施用地及公有道路土地，係指業經取得並開闢之公共設施用地及公有道路（包括指定有案之既成道路）而言；至尚未取得開闢之公共設施保留地及其他非屬指定有案之公有既成道路，則應納入權利變換計畫，由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。本案更新單元範圍內同段571、574、574-6、574-7、574-10、591、596地號7筆國有土地使用分區分別為住宅區或商業區，現況部分為巷道，為免因供道路使用逕遭抵充為公共設施用地，致國庫權益萌生損失，請 貴府轉知實施者日後於擬具權利變換計畫時，依內政部上開會議結論，納入權利變換計畫，計算權利價值。</p> <p>四、又依國有財產法第47條第2項規定，本局辦理國有非公用財產之改良利用，興建房屋以公務或公共用房屋為限，故本局不同意以協議合建方式參予都市更新。</p> <p style="text-align: right;"> <small>正本：臺北縣政府 副本：</small>   </p>
<p>第一頁 共二頁</p> <p style="text-align: center;"> <small>總收文 城鄉局</small>  <small>0950763514 (095/10/27)</small> </p>	<p>第二頁 共二頁</p>

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府都市更新處 函



106
臺北市大安區新生南路一段165巷1之2號3
樓

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蕭仲好
電話：(02)29506206 分機313
傳真：(02)29506552
電子信箱：AD9690@ms.ntpc.gov.tw

受文者：呂大吉建築師事務所

發文日期：中華民國102年5月22日
發文字號：新北更事字第1020003578號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明段

主旨：有關財政部國有財產署北區分署為 貴公司申請報核「擬訂
新北市新店區文山段563地號等63筆土地都市更新事業計畫」
一案所提意見，轉請配合辦理，請 查照。

說明：依財政部國有財產署北區分署102年5月17日台財產北改字第
10250003071號函辦理(隨文檢附)。

正本：長榮久盟開發股份有限公司
副本：呂大吉建築師事務所、歐淙機建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國
有財產署北區分署、新北市政府都市更新處

處長 王 玉 芬

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：陳先生 02-27814750轉1749

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國102年5月17日
發文字號：台財產北改字第10250003071號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

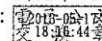
主旨：貴處為長榮久盟開發股份公司擔任實施者擬具之「擬定新北市新店區文山段563地號等63筆土地都市更新事業計畫案」，函詢範圍內財政部國有財產署（以下簡稱本署）經管國有房、地參與都市更新之意見乙案，請 查照。

說明：

- 一、依 貴處101年11月22日新北更事字第1015233357號函暨附件、長榮久盟開發建設股份有限公司102年5月8日切結書辦理。
- 二、查旨揭都市更新案範圍內涉及本署經管同段571地號等15筆國有土地及同段429建號國有房屋，前述國有土地面積合計為1,615.94平方公尺，使用分區為住宅區，占更新單元總面積之比例為24.36%，依財政部修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第7點第1項規定，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則。至前述同段429建號國有房屋，依處理原則第14點前段規定，應併同坐落之國有土地處理。請責成實施者將前述國有房、地處理方式載明於事業計畫書中之適當章節，以符規定。

三、審視事業計畫書第15-1頁、第15-6頁及第15-8頁所載，本案納入共同負擔之「人事行政管理費」（5%）、「銷售管理費」（6%）及「風險管理費」（12%）費率均以上限提列，請秉權審核共同負擔中管理費用率以上限提列之必要性及相關費用提列之合理性。

正本：新北市政府都市更新處

副本：

電子文書

公文
交換

收

收



附錄五：切結書

FROM

(TUE)2013 7 2 14:48/ST. 14:48/No. 8000312562 P 1

切 結 書

本公司董事(含董事長)、監察人非屬立法委員、監察委員
且非屬監督國產業務之行政院、財政部等機關之公職人員或依
公職人員利益衝突迴避法第 3 條規定之關係人，如有不實，所
訂契約無效，並願負損害賠償責任。

此致

財政部國有財產署北區分署

立切結書人：長榮久盟開發建設(股)公司 高正雄

統一編號：16254394

住 址：新北市新店區光明街 156 號



備註：公職人員利益衝突迴避法第 3 條規定，本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。二、公職人員之二親等以內親屬。三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。四、公職人員、第 1 款及第 2 款所列人員擔任負責人、董事、監察人或經理人之營利事業。同法第 9 條規定，公職人員或其關係人，不得與公職人員服務之機關或受其監督之機關為買賣、租賃、承攬等交易行為。

中華民國 102 年 5 月 7 日