

# 擬訂新北市中和區興南段 102 地號等 32 筆土地 都市更新事業計畫案

【第 2 次專案小組版】



實施者：陽信建築經理股份有限公司

設計單位：黃瑞麟建築師事務所

中華民國一〇六年元月

**相關證明書件目錄**

事業計畫申請書	.....	I
事業計畫切結書	.....	II
事業計畫委託書	.....	III
新北市都市更新審議資料表	.....	IV
第1次小組審查意見回應綜理表	.....	綜-1
公辦公聽會記錄回應綜理表	.....	綜-14
各單位意見回應綜理表(財政部國有財產署北區分署)	.....	綜-19
各單位意見回應綜理表(市府工務局)	.....	綜-22
各單位意見回應綜理表(國防部政治作戰局)	.....	綜-23
自辦公聽會記錄回應綜理表	.....	綜-24

**計畫書內文目錄**

**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**

一、落實老舊社區更新計畫	.....	4-1
二、改善都市環境	.....	4-1
三、提高土地綠地保水利用	.....	4-1
四、調整地區都市空間發展	.....	4-1
五、塑造美好都市景觀誘發周邊環境更新	.....	4-1

**伍、現況分析**

一、土地及合法建築物權屬	.....	5-1
二、土地使用及建築物現況	.....	5-9

三、附近地區土地使用現況	.....	5-9
四、公共設施現況	.....	5-12
五、附近地區交通現況	.....	5-13
六、房地產市場調查	.....	5-18

**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	.....	6-1

**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**

**玖、整建或維護計畫**

**拾、申請容積獎勵項目及額度**

一、都市更新容積獎勵項目說明	.....	10-2
二、土管獎勵容積說明	.....	10-10

**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	.....	11-2
三、申請容積獎勵後土地使用強度	.....	11-2
四、建築興建計畫	.....	11-3
五、建築面積檢討	.....	11-4
六、建築平面詳圖與各層面積計算圖	.....	11-5
七、建築立面詳圖與剖面詳圖	.....	11-24
八、防災與逃生避難構想	.....	11-32

**拾貳、都市設計與景觀計畫**

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	.....	12-2
三、人車動線設計原則	.....	12-4
四、建築物照明計畫	.....	12-11
五、景觀植栽設計構想	.....	12-13

六、綠建築計畫說明.....	12-35
<b>拾參、實施方式及有關費用分擔</b>	
一、實施方式.....	13-1
二、有關費用分擔.....	13-1
三、資金籌措方式及控管機制.....	13-2
四、選配原則.....	13-2
<b>拾肆、拆遷安置計畫</b>	
一、地上物拆遷計畫.....	14-1
二、合法建物之補償與安置.....	14-1
三、其他土地改良物之補償.....	14-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	14-1
五、補償金發放時程.....	14-2
<b>拾伍、財務計畫</b>	
一、成本說明 .....	15-1
二、收入說明 .....	15-6
三、成本收入分析 .....	15-7
<b>拾陸、效益評估</b>	
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
<b>拾柒、實施進度.....</b>	17-1
<b>拾捌、相關單位配合辦理事項.....</b>	18-1
<b>拾玖、其他應加表明之事項.....</b>	19-1
一、管理維護計畫.....	19-1
二、國有土地處理原則.....	19-1
三、容積移轉.....	19-1

**附錄**

- 附錄一：自行劃定更新單元檢核表
- 附錄二：實施者證明文件
- 附錄三：住戶管理規約草約
- 附錄四：公有土地管理機關意見
- 附錄五：中和區興南段 197 地號擬分割面積計算圖
- 附錄六：建築線
- 附錄七：興南路一段 19 巷之巷道廢止部分說明書
- 附錄八：共同負擔提列費用報價單
- 附錄九：鄰地協調會議紀錄
- 附錄十：事業計畫圖

圖目錄

圖 2-1	都市更新單元地籍套繪圖	2-2	圖 11-10	6-29 樓平面圖	11-12
圖 2-2	都市更新單元地形套繪圖	2-3	圖 11-11	6-29 樓面積計算圖	11-13
圖 2-3	更新單元位置示意圖	2-4	圖 11-12	屋突1樓平面圖	11-14
圖 5-1	更新單元公私有土地分布圖	5-8	圖 11-13	屋突2樓平面圖	11-15
圖 5-2	更新單元土地使用現況相片示意圖	5-10	圖 11-14	屋突3樓平面圖	11-16
圖 5-3	更新單元建物構造及樓層分布圖	5-11	圖 11-15	地下1樓平面圖	11-17
圖 5-4	更新單元周邊公共設施現況示意圖	5-12	圖 11-16	地下2樓平面圖	11-18
圖 5-5	更新單元周圍主、次要道路位置圖	5-15	圖 11-17	地下3樓平面圖	11-19
圖 5-6	大眾運輸路線及站位示意圖	5-16	圖 11-18	地下4樓平面圖	11-20
圖 5-7	基地周邊路外停車場位置示意圖	5-17	圖 11-19	地下5樓平面圖	11-21
圖 5-8	房地產市場個案位置分布圖	5-19	圖 11-20	地下6樓平面圖	11-22
圖 6-1	都市計畫土地使用分區圖	6-2	圖 11-21	地下1~6樓樓地板面積檢討圖	11-23
圖 10-1	建築面積計算	10-3	圖 11-22	西向立面圖	11-24
圖 10-2	現有巷道面積計算	10-4	圖 11-23	北向立面圖	11-25
圖 10-3	開挖率面積檢討圖	10-6	圖 11-24	南向立面	11-26
圖 10-4	退縮面積示意圖	10-8	圖 11-25	東向立面圖	11-27
圖 10-5	更新單元樓層分布圖	10-9	圖 11-26	長向剖面圖	11-28
圖 10-6	合法房屋詳圖	10-10	圖 11-27	短向剖面圖	11-29
圖 10-7	容積回饋示意圖	10-11	圖 11-28	建築物量體與天際線計畫	11-30
圖 11-1	現有巷道保留與廢止面積計算圖	11-1	圖 11-29	1:3.6 建築物投影面積檢討	11-31
圖 11-2	擬分割現有巷道位置示意圖	11-1	圖 11-30	B1 層防火區劃面積計算	11-33
圖 11-3	1 樓全區平面圖	11-5	圖 11-31	B2-B6 層防火區劃面積計算	11-34
圖 11-4	1 樓面積檢討圖	11-6	圖 11-32	消防車輛救災活動空間審查(一)	11-35
圖 11-5	2-3 樓平面圖	11-7	圖 11-33	消防車輛救災活動空間審查(二)	11-36
圖 11-6	4 樓平面圖	11-8	圖 11-34	消防車輛救災活動空間審查(三)	11-37
圖 11-7	2-4 樓面積檢討圖	11-9	圖 11-35	消防車輛救災活動空間審查(四)	11-38
圖 11-8	5 樓平面圖	11-10	圖 11-36	消防車輛救災活動空間審查(五)	11-39
圖 11-9	5 樓面積檢討圖	11-11	圖 11-37	消防車輛救災活動空間審查(六)	11-40

圖 11-38	消防車輛救災活動空間審查(七).....	11-41
圖 11-39	消防車輛救災活動空間審查(八).....	11-42
圖 11-40	消防車輛救災活動空間審查(九).....	11-43
圖 11-41	消防車輛救災活動空間審查(十).....	11-44
圖 11-42	消防車輛救災活動空間審查(十一).....	11-45
圖 12-1	建築透視圖說.....	12-2
圖 12-2	建築西向材質示意圖說.....	12-3
圖 12-3	人車動線規劃示意圖.....	12-4
圖 12-4	B1 停車動線規劃示意圖.....	12-5
圖 12-5	B1 垃圾儲藏與行動不便者動線規劃示意圖.....	12-6
圖 12-6	B2 行車動線規劃示意圖.....	12-7
圖 12-7	B3 行車動線規劃示意圖.....	12-7
圖 12-8	B4 行車動線規劃示意圖.....	12-8
圖 12-9	B5 行車動線規劃示意圖.....	12-8
圖 12-10	B6 行車動線規劃示意圖.....	12-9
圖 12-11	建築照明設計圖說 夜間 6:00~10:00.....	12-11
圖 12-12	建築照明設計圖說 夜間 10:00~12:00 .....	12-12
圖 12-13	建築照明設計圖說 夜間 12:00~06:00.....	12-12
圖 12-14	景觀全區配置圖.....	12-14
圖 12-15	喬木植栽示意圖 .....	12-17
圖 12-16	灌木地被示意圖 .....	12-18
圖 12-17	灌木地被計算圖 .....	12-20
圖 12-18	地被計算圖說... .....	12-21
圖 12-19	景觀照明配置圖 .....	12-23
圖 12-20	1F 排水平面配置圖 .....	12-24
圖 12-21	1F 噴灌配置圖 .....	12-25
圖 12-22	1F 鋪面配置圖 .....	12-26
圖 12-23	1F 景觀剖面圖 A-A' .....	12-27
圖 12-24	1F 景觀剖面圖 B-B' .....	12-28
圖 12-25	5F 露臺景觀配置圖.....	12-29

圖 12-26	RF 露臺景觀配置圖.....	12-30
圖 12-27	5F 露臺灌木地被計算圖.....	12-31
圖 12-28	RF 露臺灌木地被計算圖.....	12-32
圖 12-29	RF 露臺景觀剖面圖說.....	12-34
圖 12-29	參考台灣原生植物圖鑑.....	12-37
圖 12-30	地面層景觀設計配置圖.....	12-37
圖 12-31	Q2 透水鋪面保水設計概念圖.....	12-38
圖 12-32	Q3 花園土壤雨水截留設計概念圖.....	12-39
圖 12-33	Q5 地下滲透貯集設計概念圖.....	12-39
圖 12-34	Q7 滲透陰井、Q8 滲透側溝設計概念圖.....	12-39
圖 12-35	地面層保水設計配置圖.....	12-39
圖 12-36	型號規格參考示意圖.....	12-41
圖 12-37	採用具有省水標章認證之器具.....	12-44
圖 12-38	雨水再利用設施剖面示意圖.....	12-44
圖 12-39	雨水再利用系統昇位示意圖.....	12-44
圖 12-40	密閉垃圾桶意象.....	12-45
圖 12-41	資源分類桶意象.....	12-45
圖 12-42	汙水非類示意圖.....	12-45
圖 12-43	垃圾冷藏設備.....	12-45
圖 12-44	落葉堆肥示意.....	12-45

表 目 錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊	5-2	表 12-12	污水及垃圾改善指標評估表	12-46
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊	5-5	表 14-1	拆遷安置處理說明表	14-1
表 5-3	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-1	表 14-2	合法建築物拆遷補償費用明細表	14-3
表 5-4	同意參與都市更新事業計畫統計表	5-1	表 14-3	合法建築物拆遷安置費用明細表	14-4
表 5-5	基地附近主、次要道路系統現況一覽表	5-13	表 14-4	其他土地改良物補償費用明細表	14-5
表 5-6	基地周邊公車站位路線資訊表	5-15	表 15-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	15-1
表 5-7	公車路線起訖及班距資訊表	5-15	表 15-2	建築規劃設計監造費用估算表	15-2
表 5-8	基地周邊路外停車場費率說明表	5-17	表 15-3	營造工程費用估算表	15-2
表 5-9	更新單元周圍房地產市場行情一覽表	5-18	表 15-4	拆除更新前原建築物所需繳納空污費表	15-2
表 6-1	更新單元內土地使用分區面積統計表	6-1	表 15-5	興建建築物所需繳納空污費表	15-2
表 6-2	變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤 檢討)(第二階段)書規定建蔽率及容積率表	6-1	表 15-6	公寓大廈公共基金估算表	15-3
表 6-3	土地使用分區面積表	6-1	表 15-7	新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準	15-4
表 10-1	容積獎勵試算表	10-1	表 15-8	都市更新權利變換不動產估價提列基準明細表	15-4
表 10-2	更新單元內建築物總影面積計算表	10-9	表 15-9	整體更新事業開發收入表	15-6
表 10-3	合法房屋土地面積表	10-10	表 15-10	現金流量表	15-12
表 11-1	面積檢討表	11-4	表 16-1	計畫效益評估說明表	16-1
表 12-1	綠覆率檢討表	12-22	表 17-1	預估實施進度表	17-1
表 12-2	綠建築標章評估總表	12-35			
表 12-3	EEWH-RS 各指標計分表	12-36			
表 12-4	EEWH-RS 分級評分基準	12-36			
表 12-5	綠化量指標評估表	12-38			
表 12-6	基地保水指標評估表	12-40			
表 12-7	外牆平均熱傳透率 $U_{aw}$ 評估表	12-40			
表 12-8	屋頂平均熱傳透率 $U_{ar}$ 評估表	12-40			
表 12-9	日常節能指標評估表	12-42			
表 12-10	CO <sub>2</sub> 減量指標評估表	12-43			
表 12-11	水資源指標評估表	12-45			

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元內之建物皆 2 至 4 樓老舊社區公寓，屋齡已達四、五十年以上，房屋設備破損，壁癌滋生竄陋不堪使用，加上社區原住戶年齡老化上下樓梯不易，且巷道狹小、鄰棟間隔不足及建築物之間無互通之巷道，救災不易有妨礙公共安全，衛生之虞。為使更新地區之土地合理規劃使用，興南路一段 19 巷之社區管理委員會於民國 100 年委任陽信建築經理(股)公司辦理都市更新，經與更新單元全體土地所有權人溝通整合後，由陽信建築經理股份有限公司為本更新單元案實施者。

本案於 103 年 04 月 29 日報核，自 103 年 11 月 17 日至 103 年 12 月 16 日公開展覽 30 日，案內土地及合法建築物所有權人於公開展覽期滿前來文撤銷其同意，致使同意比例未達本條例第 22 條規定。經實施者於 104 年 03 月 25 日補正本案同意比例，符合都市更新條例第 22 條規定門檻，故本案將依相關規定辦理後續事宜。

本案業於 104 年 04 月 29 日召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審(期限至 104 年 11 月 11 日)，由於需與住戶溝通以達成共識，故依前開要點第 5 點第 2 項規定申請展期，經審核本案准予辦理展延(期限至 105 年 05 月 09 日)。

### 二、法令依據

#### (一) 依據「都市更新條例」規定辦理

依據「都市更新條例」第十一條規定，本案屬未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元。本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，所有合法土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三同意辦理都市更新；其同意比例已達第二十二條規定之事業計畫法定門檻，依第 10 條第 2 項後段規定，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元位於新北市中和區興南路一段(15m)以南、景興街 362 巷以北(為現有巷道，6 M 寬)，距離捷運南勢角站約 130M，非屬新北市政府公告劃定之更新地區。(詳圖 2-3 都市更新單元位置示意圖)

### 二、更新單元範圍

本更新單元案範圍為中和區興南段 102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、197(部分)、227、228、229、230 地號等 32 筆土地。土地面積共 4065.92 m<sup>2</sup>。(詳圖 2-1)

另同區段 197 地號公有土地，本案擬辦理土地分割，面積計算詳附錄五。

本更新單元案依都市更新條例第二十二條及第十一條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理，並檢討新北市自行劃定都市更新單元檢核表。(詳附錄一)





圖2-1 更新單元地籍套繪圖

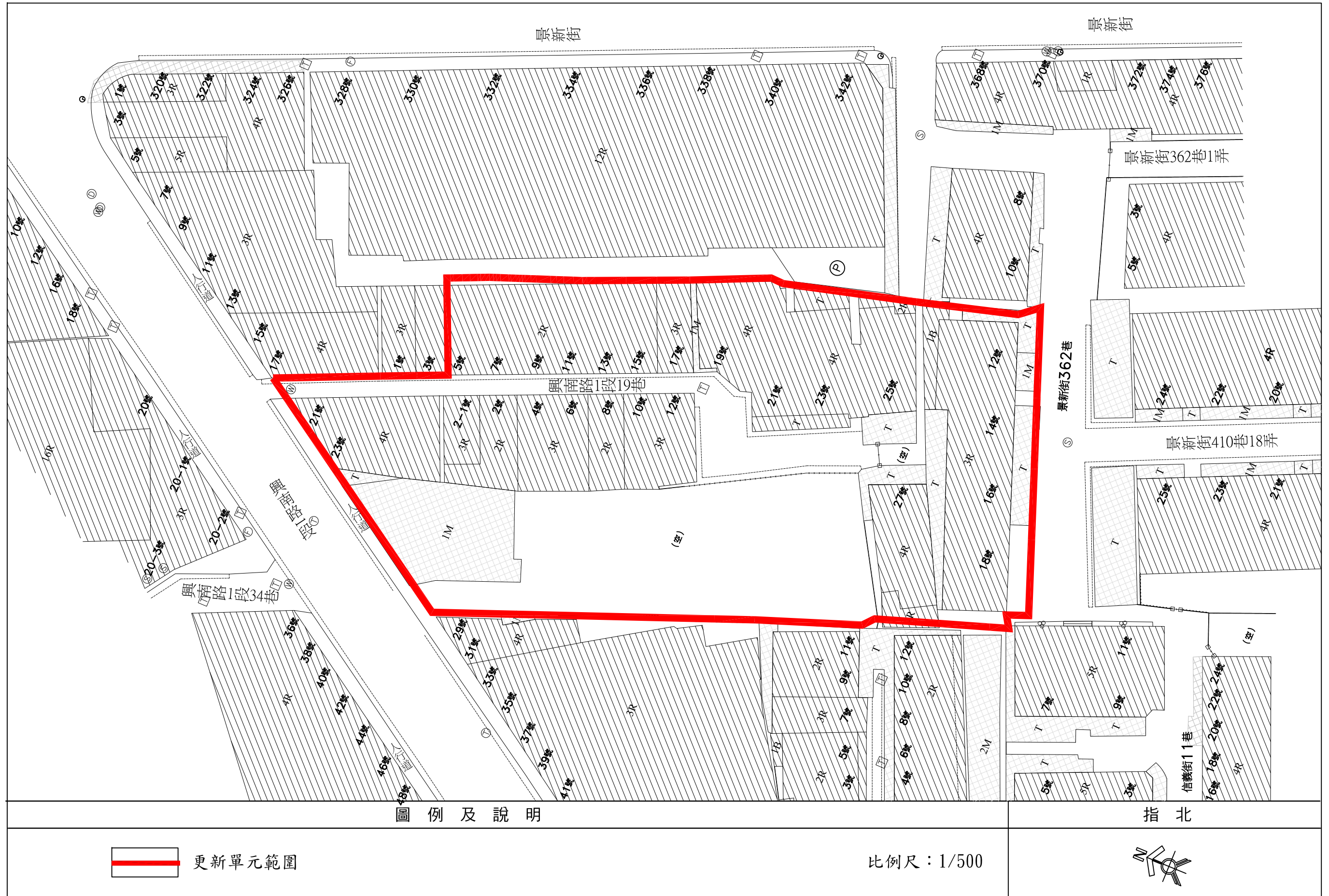


圖2-2 更新單元地形套繪圖

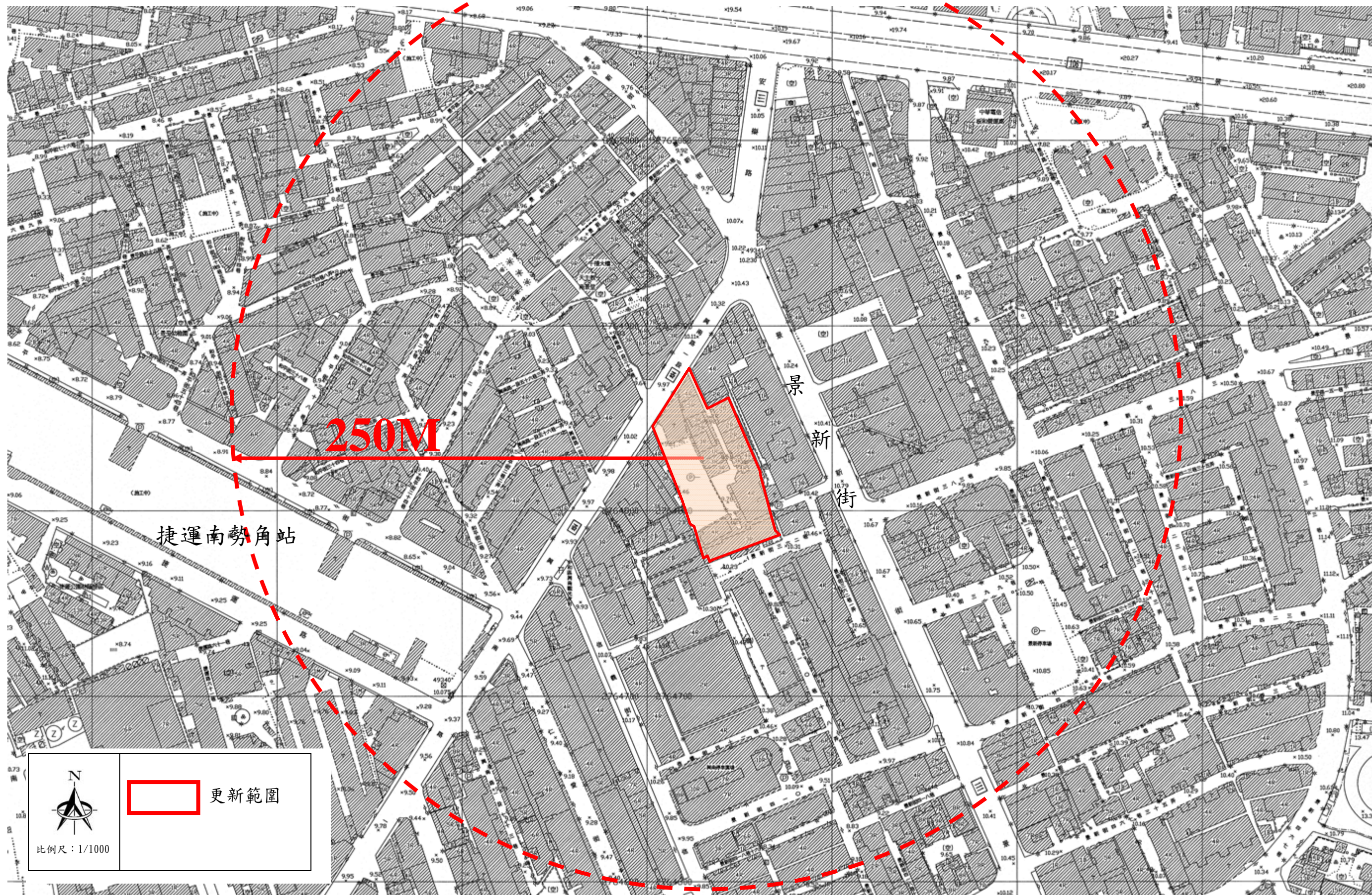


圖 2-3 更新單元位置示意圖

## 參、實施者

實施者名稱：陽信建築經理股份有限公司

統一編號：53339375

法定代表人：王忠傑

地 址：台北市松山區八德路三段36號10樓

電 話：(02) 7706-1668

(詳附錄二：實施者證明文件)

## 肆、計畫目標

### 一、落實老舊社區更新計畫

基地位於新北市中和區興南路一段(15m)以南、景新街 362 巷以北，屬中和都市計畫內商業區用地，更新單元鄰近中和市興南觀光夜市、南勢派出所、景安派出所、南勢分隊消防局、中和區戶政及地政事務所、稅捐稽徵處、中和圖書館，距離捷運南勢角站約 130 公尺。(詳圖 2-3)

配合老舊社區再造政策，以改善都市機能，並以創意、節能、適居及強化地方鄰里服務為主，透過整體規劃的設計理念，增強社區鄰里單元內之都市活動機能，並期許成為中和地區商業行為周邊更新單元之示範案例。

### 二、改善都市環境

除了改善日欲衰頹的社區住宅環境之外，新的建築物亦可改變都市景觀，並提昇防災效能以及減少社會治安死角與增加都市環境的活動空間範圍。

### 三、提高土地綠地保水利用效率

由於本更新單元內均為老舊二至四樓公寓，其土地建築密度極高且早期之規劃未將綠化及基地保水概念融入。現因人口極速成長加上綠化及公共設施不足，因此預計將本單元使用高樓化低度開發，於空地留設大量的綠化提高土地綠地增進都市景觀，以提昇土地之綠化保水利用率。

### 四、調整地區都市空間發展型態

透過都市更新重建方式，可改變都市地區道路系統及基礎設施建設。本計畫單元開發透過整體規劃設計，搭配區域街廓形狀及道路系統，可提供調整整體地區完整道路環境的良好發展型態。

### 五、塑造美好都市景觀，誘發周邊環境更新

祈由本更新單元之率先辦理施行，以具富特色之創意建築及開放空間之規劃，創造美好都市景觀，改善環境品質，並成為中和地區商業用地更新示範案例，誘發周邊環境更新，以期全面提升都市生活居住環境。

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本案申請都市更新事業更新單元土地範圍為新北市中和區興南段 102 地號等 32 筆土地，土地面積共計 4065.92 m<sup>2</sup>。(詳表 5-1)

#### (二) 合法建築物權屬

本案基地為老舊二樓透天、三~四樓公寓，屋齡 30 年以上，計 48 筆合法建物，建物面積共計 4457.11 m<sup>2</sup>。(詳表 5-2)

#### (三) 公、私有土地分布狀況

本案更新單元土地總計 32 筆土地。公有土地有中和區興南段 110(部分)地號、111(部分)地號、112(部分)地號等 3 筆土地，為「國防部政治作戰局」所有；同區段 197(部分)地號，為「財政部國有財產署」所有，公有土地面積合計 102.80 m<sup>2</sup>，其餘土地為私有土地，面積計 3963.12 m<sup>2</sup>，總土地面積為 4065.92 m<sup>2</sup>。

私有土地所有權人 63 人，公有土地所有權人 2 人，合計 65 人。本案基地為老舊二樓透天、三~四樓公寓，屋齡 30 年以上，計 48 筆合法建物，建物面積：4457.11 m<sup>2</sup>，建物所有權人：54 人。(詳圖 5-1 公私有土地分佈圖)

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數 (人)	比例(%)
公有 土地	國防部政治作戰局	36.25 m <sup>2</sup>	0.89%	1 人	1.50%
	財政部國有財產署	66.55 m <sup>2</sup>	1.64%	1 人	1.50%
	小計	102.80 m <sup>2</sup>	2.53%	2 人	3.00%
私有土地		3963.12 m <sup>2</sup>	97.47%	63 人	97.00%
合計		4065.92 m <sup>2</sup>	100.00%	65 人	100.00%

#### (四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案土地所有權人同意參與本都市更新事業計畫，其出具書面都市更新事業計畫同意書同意之人數及其面積同意比例，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	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人 (人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人 (人)
全區總合 (A=a+b)	4065.92 m <sup>2</sup>	65 人	4457.11 m <sup>2</sup>	54 人
公有 (a)	102.80 m <sup>2</sup>	2 人	92.20 m <sup>2</sup>	1 人
私有 (b=A-a)	3963.12 m <sup>2</sup>	63 人	4364.91 m <sup>2</sup>	53 人
排除總合 (c)	12.83 m <sup>2</sup>	1 人	20.87 m <sup>2</sup>	1 人
計算總合 (B=b-c)	3950.29 m <sup>2</sup>	62 人	4344.04 m <sup>2</sup>	52 人
私有同意數 (C)	3041.78 m <sup>2</sup>	45 人	3481.59 m <sup>2</sup>	38 人
同意比例(%) (C/B)	77.00%	72.58%	80.15%	73.08%

註：排除土地為 105(部分)地號；建物為 157(部分)建號

依臺灣新北地方法院 102 年 6 月 6 日新北院清 102 司執壯字第 390 號函辦理假處分登記，債權人：魏弘志，限制範圍：6 分之 1，債務人：何長錚。

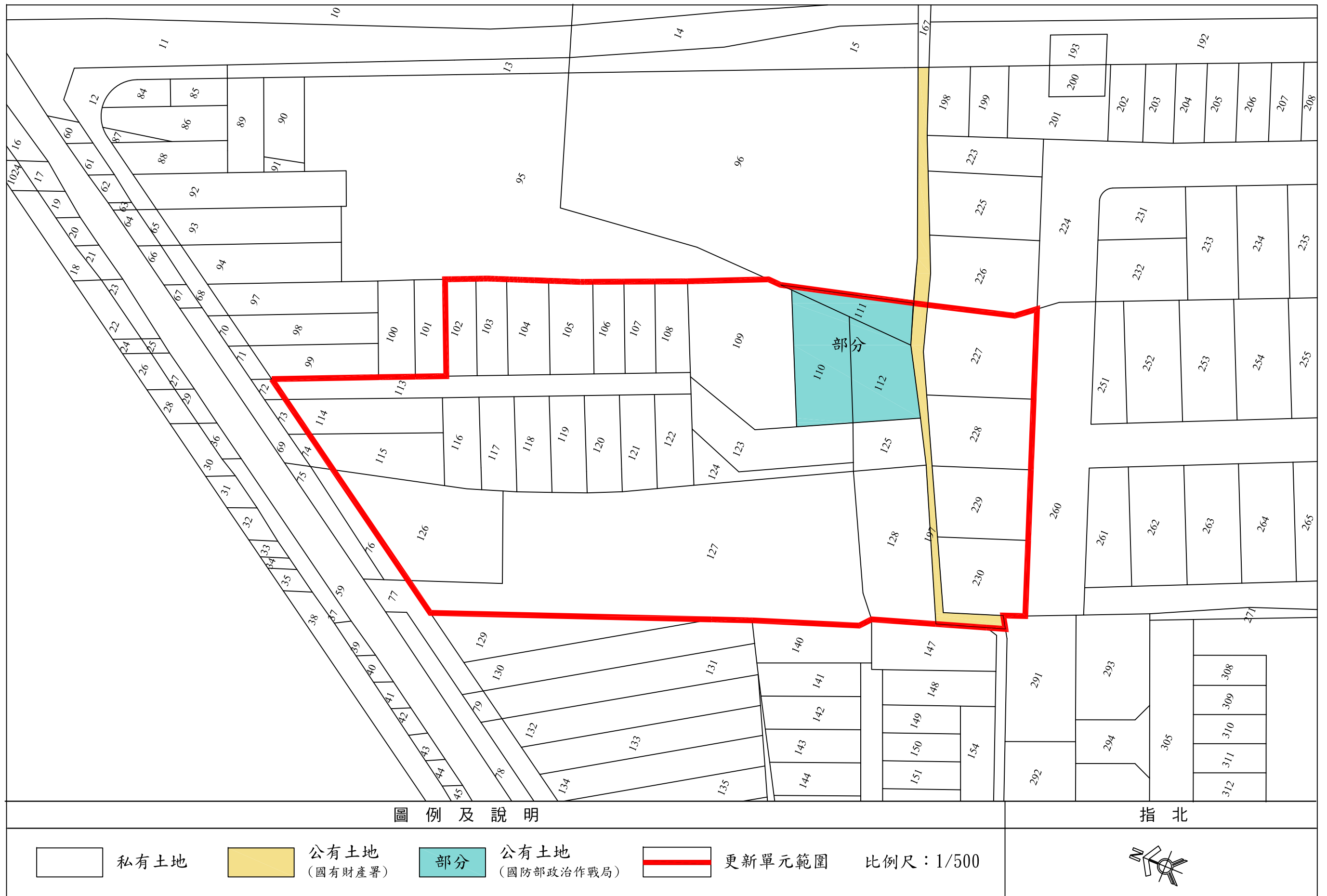


圖5-1 更新單元公私有土地分佈圖

## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

本更新單元範圍內中和區興南路段 127 地號現為停車場、興南路一段 19 巷 5 號起至景興街 362 巷 12 號至 18 號(雙號)，其更新單元中景興街 362 巷道路崎嶇，興南路一段 19 巷皆無尾巷，致使全體社區人、車出入不易，有危公共安全之虞，因本更新單元距南勢角捷運用地(捷運南勢角站)200 公尺內，對於都市區域發展，亟待更新開發，詳(圖 5-2 更新單元土地使用現況圖及相片示意圖)。

### (二) 合法建築物現況

本案更新單元內總計 22 棟合法建物，分別座落於興南路一段、興南路一段 19 巷及景新街 362 巷之間，為二到四樓 RC 加強磚造，計屋齡皆超過 40 年以上。

其分布座落詳(圖 5-3 更新單元建物構造及樓層分布圖)

### (三) 其他土地改良物

本案私有建築物總計 48 戶均為傳統 2~4 樓公寓無電梯設備，現 2, 3, 4 樓住戶陽台外推，3、4 樓頂樓住戶均增建棚架及磚造改良物於屋頂。

### (四) 占有他人土地之舊違章建築戶：無

## 三、附近地區土地使用現況

本案基地面臨興南路一段西南側為捷運南勢角站(捷運用地)，南側為中和區興南觀光夜市(市場用地)、興南停車場(停車場用地)，東側景新街為(商業區)。因上述市場、捷運、商業區用地，欠缺規劃及使用配套，使興南路一段商家無法由興南觀光夜市鄰立之店家串連且無延續性，導致本商業區基地呈現住宅、商用、停車用等雜亂無章情況產生，未促進土地利用之最大利益。



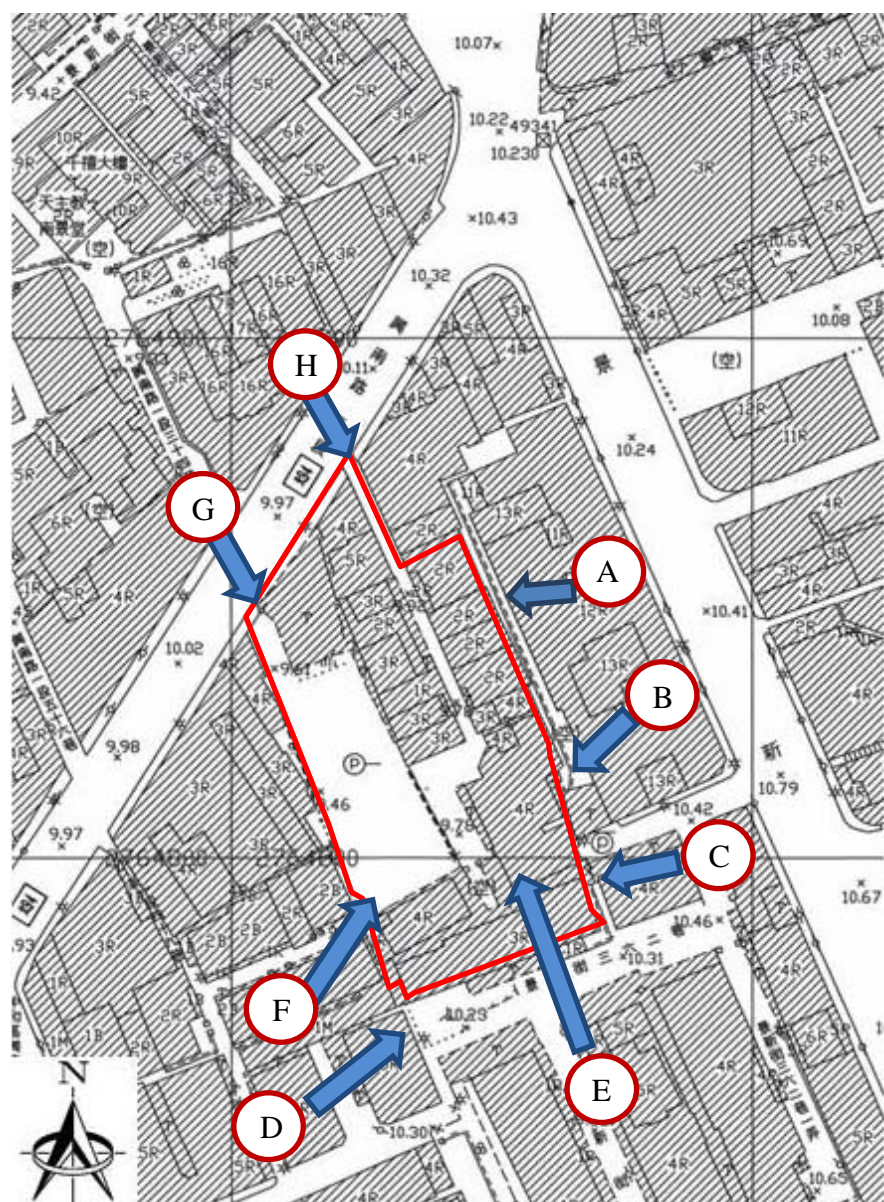
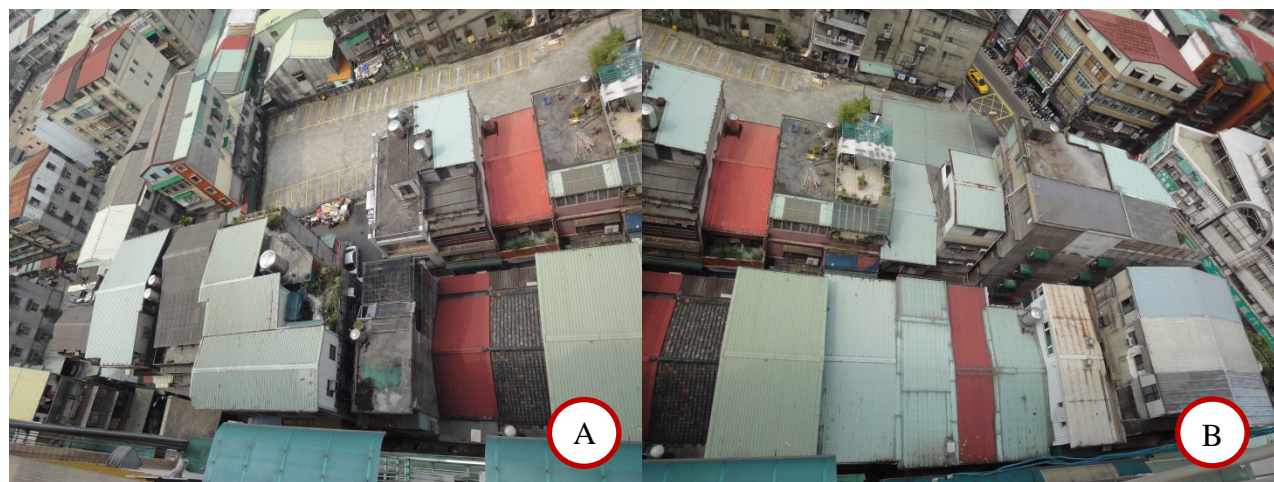
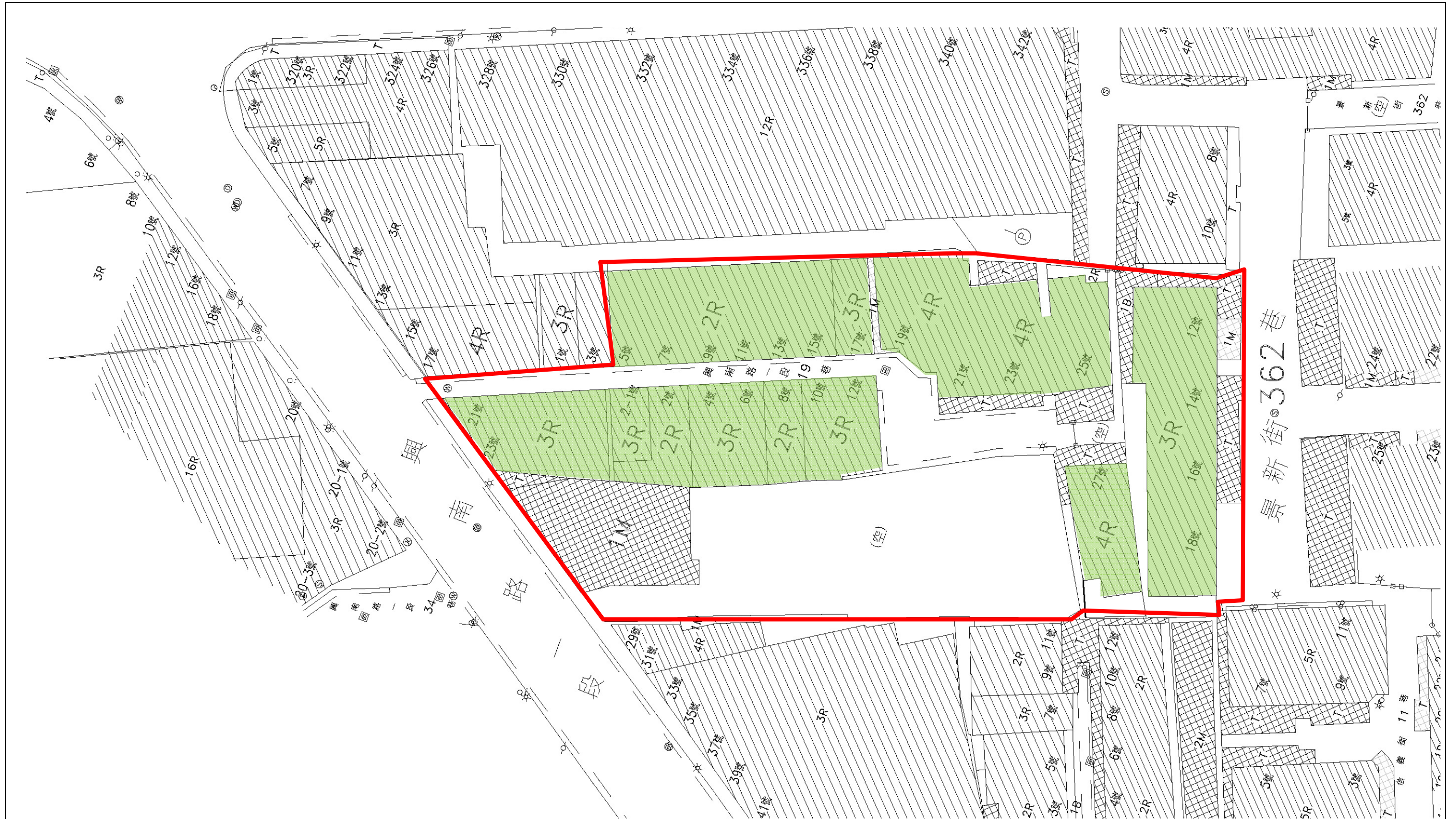


圖 5-2 更新單元土地使用現況圖及相片示意圖



<p>圖 5-3 更新單元建物構造及樓層分布圖</p>	<p>指北</p>	<p>比例尺</p>	<p>圖例說明</p>
		<p>1 : 500</p>	<p><span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> 更新單元範圍</p> <p><span style="background-color: #90EE90; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> 加強磚造</p>

#### 四、公共設施現況

就目前本更新單元周邊 500 公尺內之主要公共設施有(詳圖 5-5)

- (一) 交通：
  - 捷運南勢角線—南勢角站
  - 捷運環狀線(施工中)-景平站
- (二) 公園：景新公園
- (三) 學校：景新國小、興南國小
- (四) 公務機關：南勢派出所
  - 南勢分隊消防局
  - 中和區戶政事務所
  - 中和分館圖書館
- (五) 市場用地：中和市興南觀光夜市
- (六) 停車場用地：興南停車場  
景新停車場

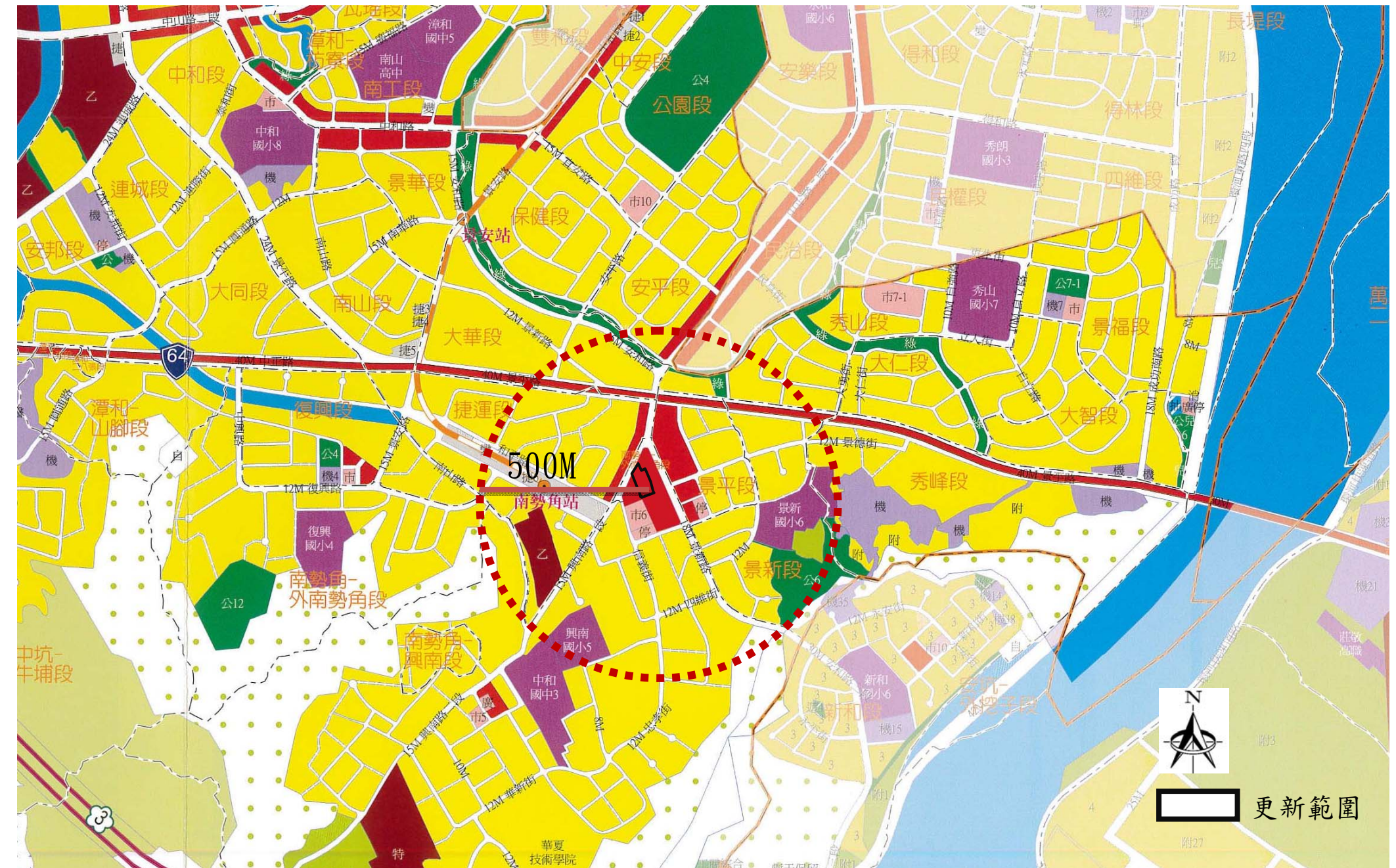


圖 5-4 更新單元周邊公共設施現況示意圖

## 五、附近地區交通現況

### (一)道路系統現況

本基地現況為單面臨路，西北側面臨 15 公尺寬興南路一段，東南側面臨 8 公尺景新街 362 巷（既成巷道）。基地周邊主要道路為景平路、興南路一段、景新街等；次要道路為信義街、和平街、景新街 410 巷、景新街 383 巷等，相關道路敘述如下說明，其相關道路系統現況(如表 5-5)所示。相關主要道路及次要道路位置與現況(如圖 5-5)所示。

#### 1. 主要道路

##### (1) 景平路

位於基地北側，為東西向快速公路台 64 線，起點為新北市八里區台北港，終點為新北市中和區秀朗橋及 106 縣道之區界。中央為台 64 線高架道路，平面道路為 106 縣道之區界。兩側部份有人行道設施，全路段劃設紅線管制停車。

##### (2) 興南路一段

緊鄰基地北側，往北可銜接東西向景平路及台 64 縣、南北向 111 縣道。興南路一段道路寬 15 公尺，採中央標線分隔，雙向車道配置，道路兩側部份有人行道設施，全部路段劃設紅線管制停車。

##### (3) 景新街

位於基地東側，為 111 縣道並銜接安和路三段，通往中安大橋連接新北環快南至新店安坑，北至新北市三重區，以及通往東向環河路。計畫道路寬 18 公尺，採中央標線分隔，雙向車道配置，道路兩側部份有人行道設施，路段部份劃設紅線管制停車，靠近校區之路段提供部份限時停車位及些許開放停車位。

#### 2. 次要道路

##### (1) 信義街

緊鄰基地西側，往北可連接興南路一段銜接景平路，往東可連通四維街銜接景新街，計畫道路寬 12 公尺，採無標線分隔，車道配置為雙向車道，此道路為中和市興南觀光夜市之主要道路兩側皆為店鋪無人行道設施，雙向劃設紅線管制停車。

##### (2) 和平街

位於基地西南側，往北可連接興南路一段通往永和區，往西可銜接板南路通往板橋區，計畫道路寬 12 公尺，採中央標線分隔，車道配置雙向車道，左側為南勢角捷運站共構大樓設有人行專用道開放空間，右側皆為店鋪無人行專用道，全區路段劃設紅線管制停車。

##### (3) 景新街 410 巷

位於基地南側，往東可連接景新街，往西可連接信義街，計畫道路寬 12 公尺，採中央標線分隔，車道配置雙向車道，此道路為中和市興南觀光夜市次要道路，道路兩側皆為店鋪設有人行專用道，全區路段劃設紅線管制停車。

##### (4) 景新街 383 巷

位於基地東側，可銜接景德街，計畫道路寬 12 公尺，採無標線分隔，車道配置為混合車道，巷道兩側現無人行道設施，部分路段劃設開放機車停中位及汽車停車格。

表 5-5 基地附近主、次要道路系統現況一覽表

路名及區位	路權寬度(公尺)	速限(kph)	單向車道配置	分隔型態	人行道寬(公尺)	停車管制
景平路 (景新街-安樂路)	40	50-70	1快 2混	中央 分隔	1.5-4	全路段劃設 紅線管制停車
興南路一段 (景新街-興南路一段)	15	50 以下	1混	標線 分隔	1.5-2.5	全路段劃設 紅線管制停車
景新街 (景平路-安和路三段)	18		1混	標線 分隔	1.5-2.5	收費汽車格
信義街 (興南路一段-四維街)	12		1混	標線 分隔	—	全路段劃設 紅線管制停車
和平街 (興南路一段-板南路)	12		1混	標線 分隔	1.5-2.5	全路段劃設 紅線管制停車
景新街 410 巷 (景新街-信義街)	12		1混	標線 分隔	1.5	部分路段劃設 紅線管制停車
景新街 383 巷 (景新街-景德街)	12		1混	標線 分隔	—	免費停車格 免費機車格

資料來源：本計畫調查整理。

註：「快」為快車道，「混」為快慢混合車道。

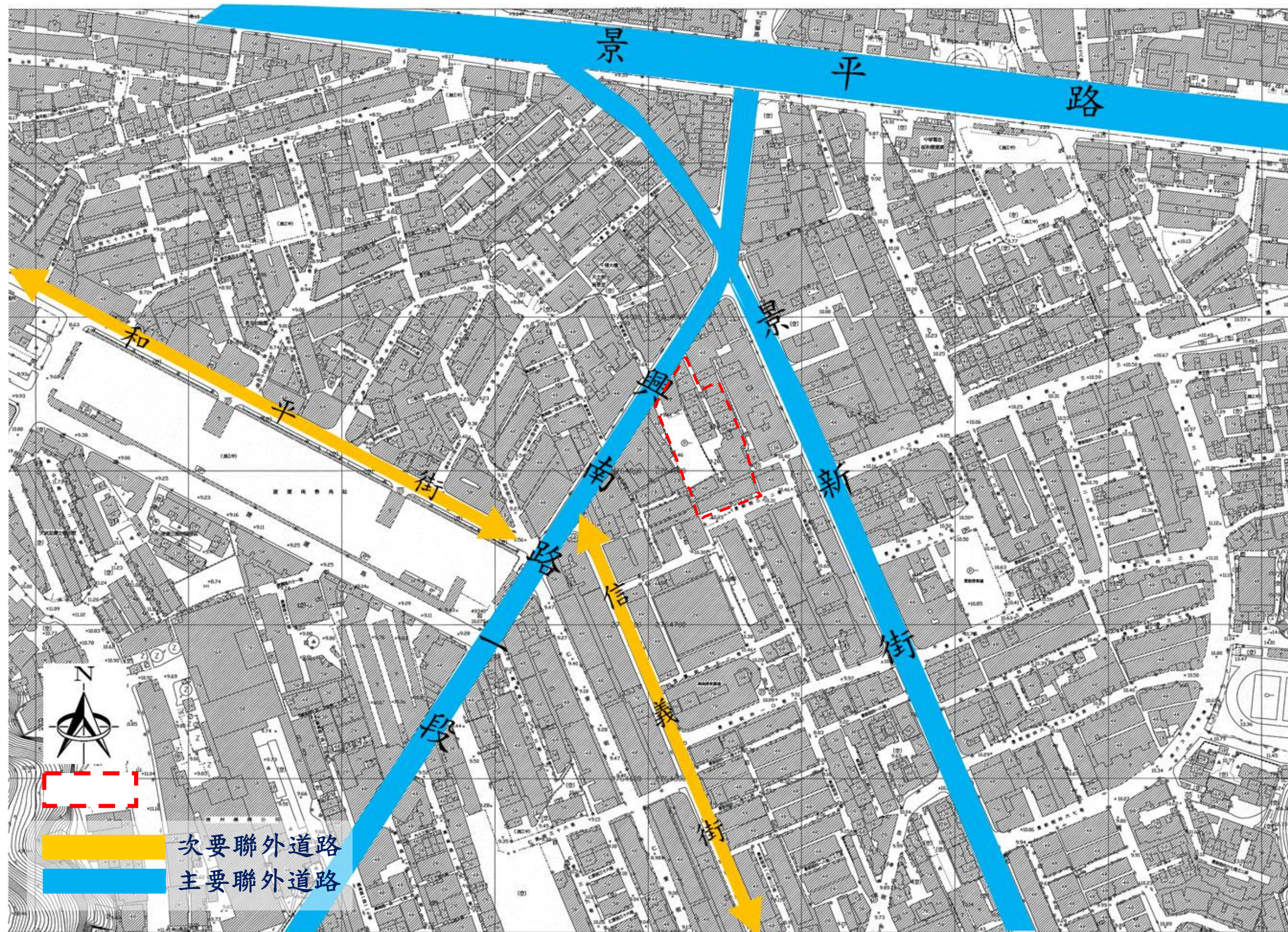


圖 5-5 更新單元周圍主、次要道路位置圖

(二)大眾運輸系統

本計畫考量行人可接受步行距離之範圍，以基地半徑 500 公尺之街廓範圍現況進行調查。其範圍內現有 30 條公車路線及捷運南勢角線行經，相關敘述如下說明。

1. 公車系統

現況基地周邊公車路線最多之公車站位為景平路上之「南勢角」站及景平路上之「中和教會」站，共計有 14 條公車路線行經此站。最為緊鄰基地之公車站位於興南路一段上之「南勢角」站；次之緊鄰基地公車站位為興南路一段上之「捷運南勢角站」，共計有 4 條公車路線行經此站。基地周邊公車路線主要以連接臺北市地區為主。有關基地周邊公車站位資訊(如表 5-6、表 5-7)所示。

2. 捷運系統

現況基地周邊有捷運中和線(黃線)之「南勢角」站，步行距離約為 200 公尺內，該路線起迄點為「南勢角」-「蘆洲」-「迴龍」捷運站及施工中新北(環狀線)「景平站」。有關基地周邊捷運路線與位置(如圖 5-6)所示。

表 5-6 基地周邊公車站位路線資訊表

站位	位置	站名	停靠路線
A	興南路一段	南勢角站	207, 241, 275, 796
B	興南路一段	捷運南勢角站	207, 241, 275, 796
C	興南路一段	中和國中	241, 275, 796
D	景平路	南勢角	241, 254, 275, 672, 672 區, 793, 796, 895, 933, 5504, 綠 2 右, 綠 3, 綠 6, 綠 8
E	景平路	中和教會	8, 202, 202 區, 262, 262 區, 793, 895, 933, 綠 2 右, 綠 3, 綠 6, 綠 8, 橋 1, 橋 9
F	景新街	景新街	8, 202, 202 區, 208, 208 高架, 242, 248, 249, 624, 670, 1505, 橋 1, 橋 9
G	景新街	三介廟	8, 202, 202 區, 208, 208 區, 242, 248, 249, 624, 670, 1505, 橋 1, 橋 9

資料來源：本計畫調查整理。

表 5-7 公車路線起訖及班距資訊表

路線	起訖站	起訖時間	班距(分鐘)
8	捷運新店站-捷運景安站	06:00-22:00	固定班次
202	中和-市政府	05:30-22:30	尖峰 12-15; 離峰 15-20
202 區	錦繡-台北科技大學	06:20-17:20	固定班次
207	內湖(新湖二路)-南勢角	05:30-22:30	尖峰 10-15; 離峰 15-30
208	大直-中和	06:40-08:00	固定班次
208 高架	大直-中和	06:50-08:10	尖峰 10-15; 離峰 15-20
241	中和-博愛路	05:30-22:20	尖峰 12-15; 離峰 15-20
242	中和-西門	05:30-17:10	固定班次
248	錦繡-民生社區	06:30-16:30	固定班次
249	華夏技術學院-臺北車站	05:30-23:00	尖峰 12-15; 離峰 15-20
254	大鵬新城-民生社區	5:30-23:00	尖峰 7-10; 離峰 10-15
262	德霖技術學院-民生社區	5:30-21:30	尖峰 12-15; 離峰 15-20
262 區	中和-民生社區	5:20-22:00	尖峰 6-8; 離峰 14-20
275	德霖技術學院-松山機場	05:30-22:00	尖峰 7-10; 離峰 10-15
624	新店-西門	05:30-22:30	尖峰 12-15; 離峰 15-20
670	華夏學院-台北車站	5:30-23:00	尖峰 12-15; 離峰 15-20
672	大鵬新城-民生社區	5:30-23:00	尖峰 7-10; 離峰 10-15
672 區	大鵬新城-捷運公館站	6:10-7:20	固定班次
793	樹林-木柵	04:30-20:10	尖峰 20-30; 離峰 30-60
796	木柵-板橋	05:30-22:40	尖峰 8-10; 離峰 15-20
895	大鵬新村-捷運公館站	06:00-22:00	固定班次
933	三重-新北大橋-動物園	05:30-22:30	尖峰 10-12; 離峰 15-20
1505	淡海-中和	6:10-6:10	固定班次
5504	台北-台中	00:00-24:00	固定班次
綠 2 右	景美女中-中永和(循環線)	05:30-24:00	尖峰 12-15 ; 離峰 20
綠 3	花園新城-中和	06:00-22:00	尖峰:20; 離峰 30
綠 6	美之城社區-中和	6:00-22:30	尖峰 10-20; 離峰 20-30
綠 8	台北小城-中和	06:00-22:30	尖峰 15-20; 離峰 20-30
橋 1	錦繡-捷運景安站	05:30-24:00	尖峰 15 ; 離峰 20-30
橋 9	錦繡-雙和醫院	05:55-19:35	固定班次

資料來源：本計畫調查整理

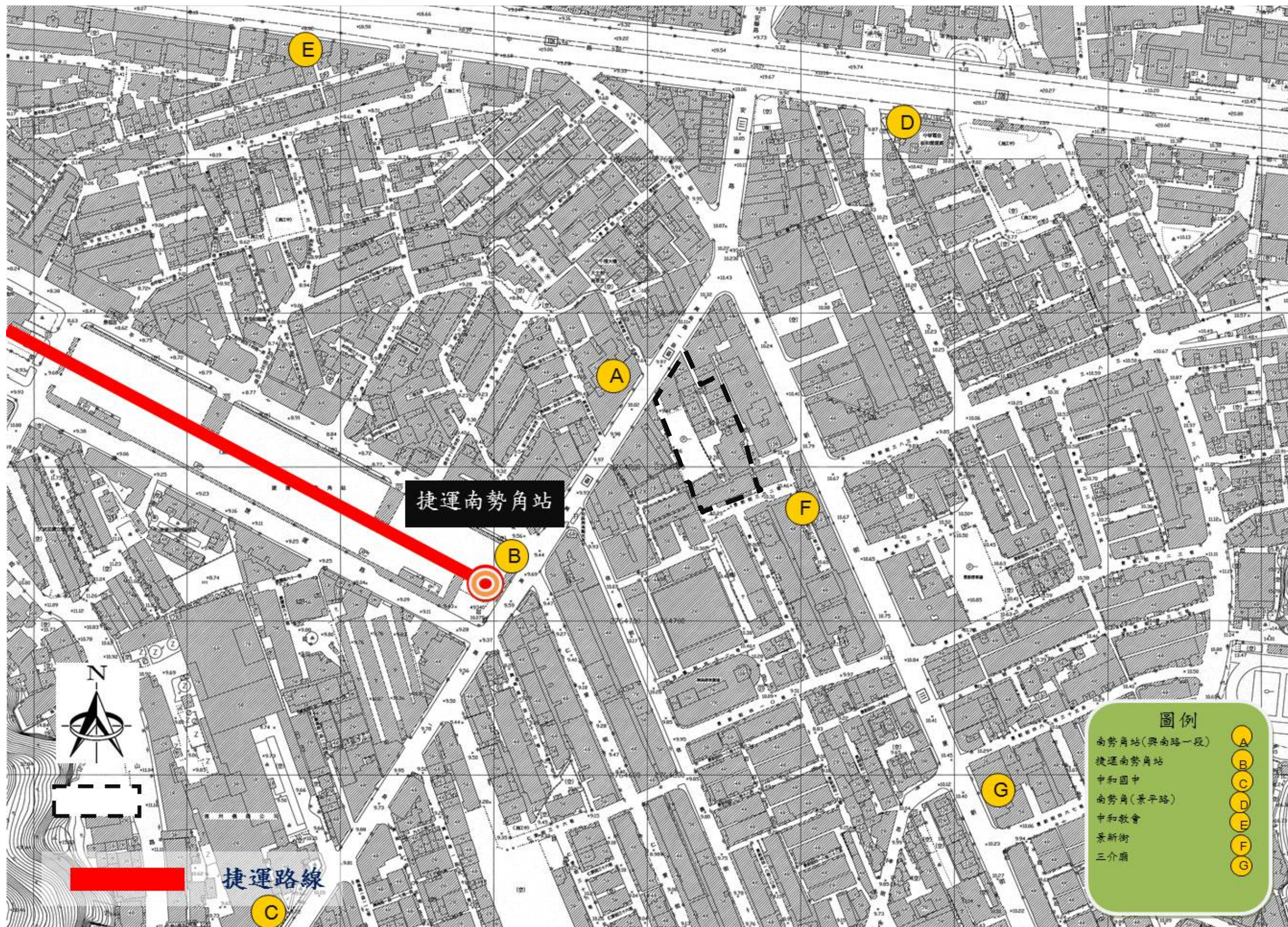


圖 5-6 大眾運輸路線及站位示意圖

(三) 停車空間現況

本計畫考量行人可接受步行距離之範圍，以基地半徑 500 公尺之街廓範圍現況進行調查。

1. 路邊停車設施

目前路邊劃設部份收費汽車格之路段為景新街；劃設免費汽車格、機車格之路段為景新街 383 巷。

2. 路外停車設施

目前基地周邊 500 公尺內設有 4 處開放公眾使用之路外停車場。停車場資訊彙整(如表 5-8)及停車場位置(如圖 5-7)所示。

表 5-8 基地周邊路外停車場費率說明表

編號	名稱	汽車位 (席)	計費方式	
			臨停 (元/小時)	月租 (元/月)
1	大時代停車場	28	30	3,000
2	中和區公有景新停車場	42	20	4,000
3	興南停車場	205	20	4,000
4	中和復興大樓地下停車場	70	20	4,000

資料來源：本計畫調查整理。

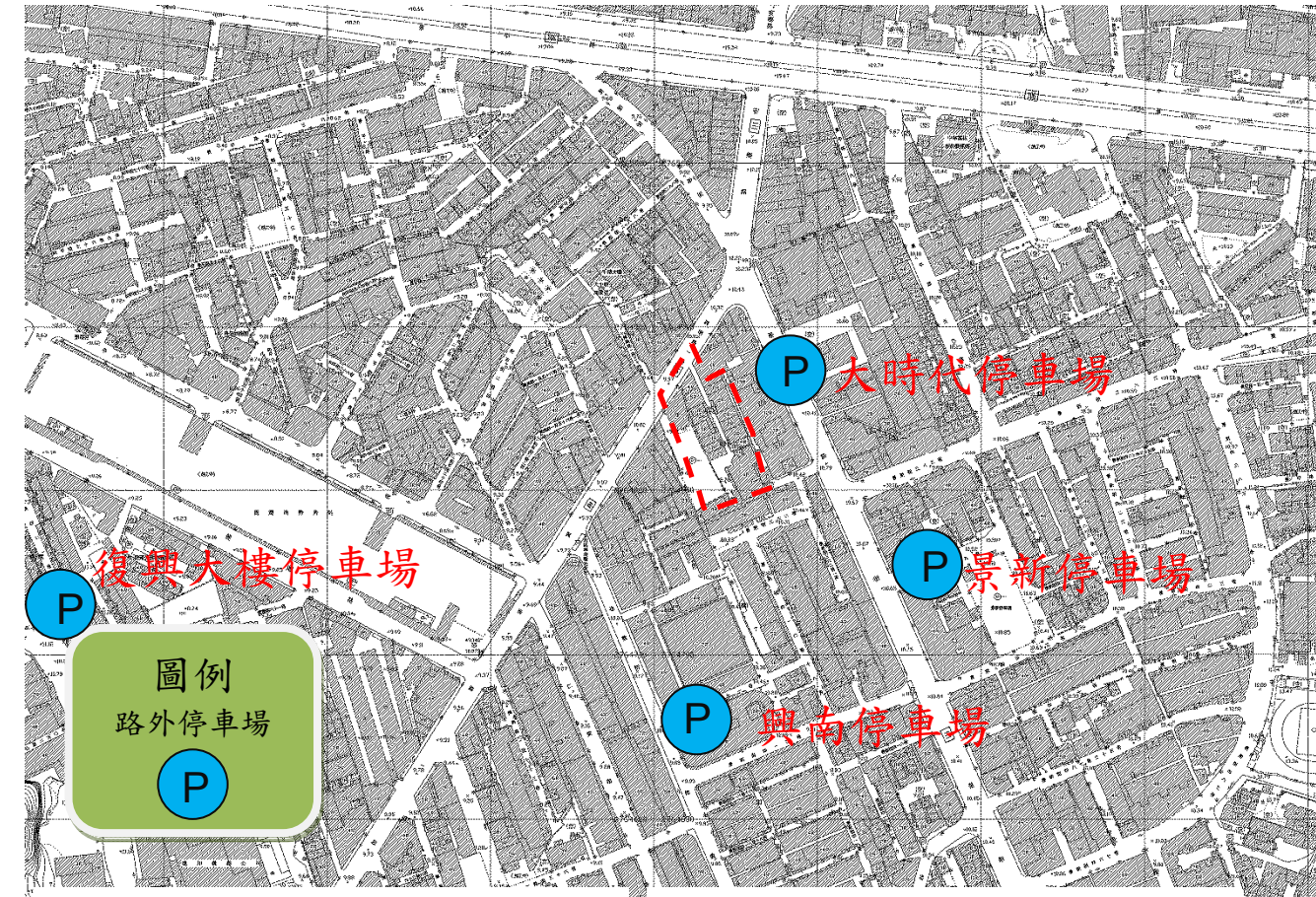


圖 5-7 基地周邊路外停車場位置示意圖



## 六、房地產市場調查

本更新單元位處中和區興南路一段延線，南至景新街 362 巷之非完整街廓，為現有中和區商業、市場、行政、文教、交通區域。該區域建築物皆為早期所興建之加強磚造 2 到 4 樓公寓及透天厝，歷經 30、40 年都市發展及商業行為林立、觀光夜市型成已呈現飽和狀，這期間政府公共建設南勢角捷運站、台 64 線道及目前規畫施工中的新北市捷運環狀線，創造新的都市生活環境，帶動中和區房地產往四周擴張發展。對原舊區域都市房地產發展，都市更地區以改善原舊都市貌容與生活環境。

依中和區現行都市發展，目前房地產行情以景平路為軸線，區分南、北面價格行情。景平路北區搭配相關公共建設、捷運景安站與新興生活圈，締造 48 萬~60 萬間行情。景平路南面以原現有生活圈便利習性，雖然住宅使用與商業行為相互交疊造成交通出入頻繁，但是對於生活上的便利性無庸置疑，該區域目前房地產新成屋行情也有 43 萬~55 萬間成交價。(依據住展雜誌 103 年 3 月及信義房屋不動產實價登錄成交行情分析整理，詳表 5-9 及圖 5-8 位置所示)

本更新單元案依據上述分析，依地段、環境、交通等因素研判本更新單元房地產價格行情，房屋應於每坪 48 萬(平均單價)、平面停車位每個 200 萬(平均單價)、機械車位每個 120 萬(平均單價)。惟實際行情價格於權利變換時以三家估價評估為準。

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表-預售屋價格

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	價格型態(萬元/個)	價格日期	房屋行情價
勝興采悅/景平路 159 巷 24 號旁	住	表價	電梯住宅	18-33	14/3	預售	62 萬	-	機械	160-180	103.03	53 萬
森鄰綠/景新街 561 號	住	實價	電梯住宅	30-48	14/3	新成屋	43 萬	-	平面 機械	210 110-150	103.03	38 萬
協和紀-樂活館/宜安路 168 號	住	表價	電梯住宅	70-110	15/3	預售	66 萬	-	平面 機械	265 165-180	103.03	58 萬
弘暉新富/景新街 34 巷 2 弄	住	表價	電梯住宅	29-35	10/1	新成屋	55 萬	-	機械	165-190	103.03	53 萬
弘暉首富/中和路 126 號	商	表價	電梯住宅	65	19/3	新成屋	70 萬	-	平面	260-300	103.03	58 萬

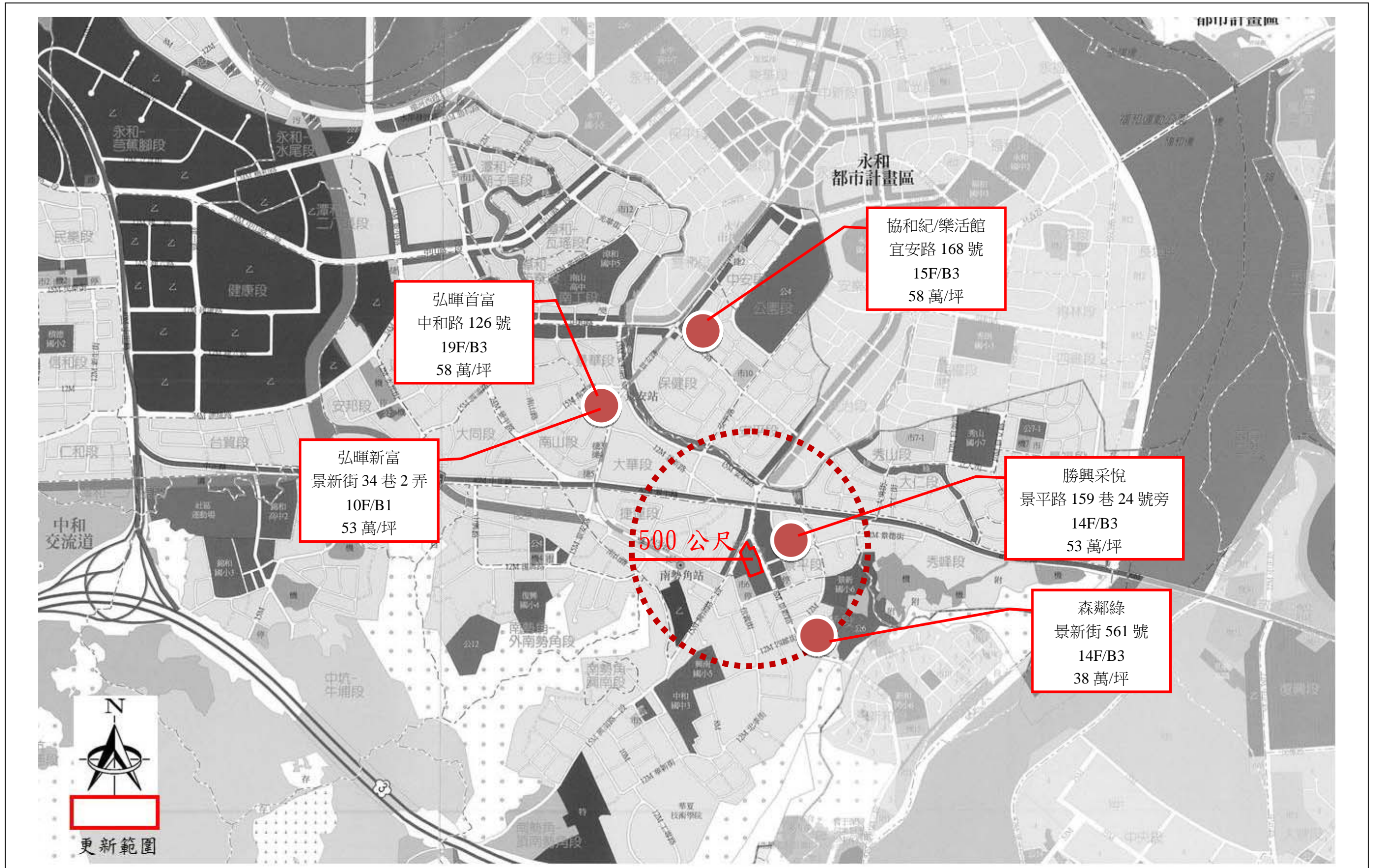


圖 5-8 房地產市場個案位置分布圖

資料參考：大興出版社

## 陸、細部計畫及其圖說

### 一、相關都市計畫

現行都市計畫案為中華民國 100 年 1 月發布實施「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」。

### 二、土地使用說明

#### （一）土地使用分區

本案更新單元土地使用分區為商業區，中和區興南段 102 地號等 32 筆土地，騰本面積合計 4065.92 m<sup>2</sup>。（詳表 6-1 及圖 6-1 都市計畫土地使用分區圖）

表 6-1 更新單元內土地使用分區面積統計表

土地使用分區	中和區興南段（地號）	騰本面積合計	佔總面積百分比
商業區	102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、197(部分)、227、228、229、230 地號等 32 筆土地。	4065.92 m <sup>2</sup>	100%

資料來源：中和區公所核發土地使用分區證明

#### （二）容積率管制

更新單元之土地使用分區管制依據「都市更新條例」第六十一條之一規定，都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準。本案土地使用管制應依據「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」，規定商業區土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列(表 6-2)規定：

表 6-2 變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書規定建蔽率及容積率表

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
商業區	70%	440%
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限		

資料來源：變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書

依上述規定檢討本案更新單元土地使用分區面積如(表 6-3)

表 6-3 土地使用分區面積表

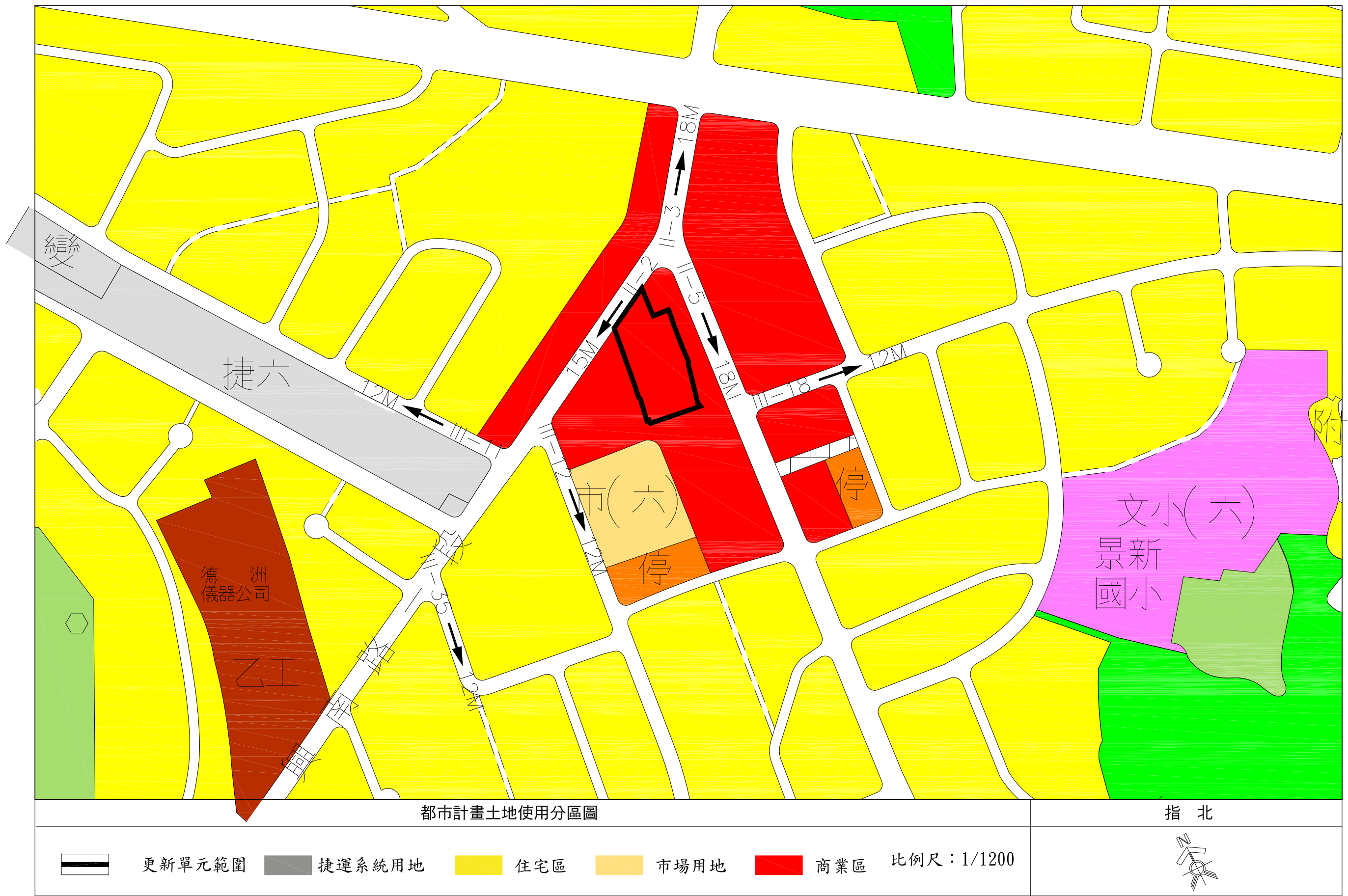
使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
商業區	4065.92	70%	2846.14	440%	17890.05
總計	4065.92	-	2846.14	-	17890.05

#### （三）土地使用分區管制要點

依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」計畫區內(以下簡稱都計區)與本案相關之土地使用分區管制要點檢討摘錄如下：

1. 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及第三十五條之規定訂定之。
2. 建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。

前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。



都市計畫土地使用分區圖

指北

更新單元範圍 捷運系統用地 住宅區 市場用地 商業區 比例尺：1/1200



圖6-1 都市計畫土地使用分區圖

3. 本要點用語，定義如下：

- (1) 基地線：建築基地範圍之界線。
- (2) 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。
- (3) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
- (4) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- (5) 角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
- (6) 前院：沿前面基地線留設之庭院。
- (7) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
- (8) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- (9) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。
- (10) 側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (11) 基準容積率：本要點第五點、第六點所規定之容積率上限。
- (12) 基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。

4. 本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
工業區(含乙種及特種工業區)	60%	210%
風景區	20%	60%
保存區	50%	160%

係指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。

5. 本計畫區內之各項公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
學校用地 (含各私立學校用地)	國中以下	150%
	高(中)職	200%
市場用地	50%	240%
公園用地、兒童遊樂場用地	15%	30%
體育場用地	50%	不予規定
停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定辦法
加油站用地	40%	120%
捷運系統用地	不予規定	不予規定
垃圾處理廠用地	不予規定	不予規定
醫療用地	40%	400%
變電所用地	50%	250%
抽水站用地	不予規定	不予規定
墓地(納骨塔)	10%	40%

墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。

各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。

6. 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

(1) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
工業區(含乙種及特種工業區)	3.00	2.00
風景區	10.00	3.00
保存區	3.00	不予規定
機關用地	3.00	3.00
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
體育用地	10.00	10.00
停車場用地	3.00	不予規定
加油站專用區	3.00	3.00
垃圾處理場用地	3.00	不予規定
捷運系統用地	3.00	不予規定
醫療用地	3.00	3.00
變電所用地	6.00	6.00
抽水站用地	3.00	不予規定

(2) 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之

主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

(3) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他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。【詳見附圖三】

(4) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(5) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。

7. 本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

(1) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(2) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

A. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

B. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。

C. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(3) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

8. 本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。

9. 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

- (1) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」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。但以不超過基準容積之 30% 為限。
  - A. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
  - B. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。
- (3) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
- (4) 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審議通過。

10. 為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市認定應整體實施更新者，不得適用之。

- (1) 屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。
- (2) 建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。
- (3) 建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50% 以上。
- (4) 基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。
- (5) 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(造型板、雨遮不在此限)4 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。

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。

11. 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，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，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价之五倍保證金。

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价五倍之金額後無息退還。

12. 為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

- (1) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
- (2) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
- (3) 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。
- (4) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

13. 屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

$$A = B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積

14. 為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率—實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 6%
≥ 15%	基準容積之 8%
≥ 20%	基準容積之 10%
≥ 25%	基準容積之 12%
≥ 30%	基準容積之 15%

15. 應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會審議通過為創意建築者，獎勵基準容積 10%。

16. 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

(1) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。

(2) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。

(3) 建築基地地跨前款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

17. 下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

(1) 申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。

(2) 廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺

以上者。

(3) 工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。

(4) 都市更新單元。

(5) 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。

(6) 風景區。

(7) 保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。

(8) 樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。

(9) 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。

(10) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並由新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

18. 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

19. 住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審



議通過者，得不受前項規定之限制。

20. 配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

21. 建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

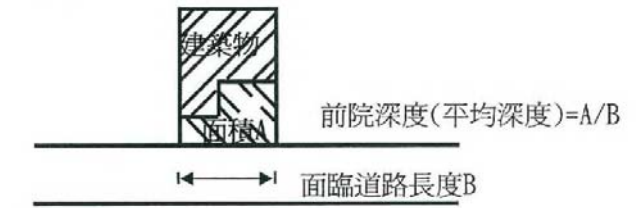
前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

- (1) 屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。
- (2) 太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。

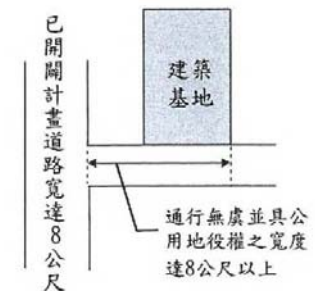
22. 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

23. 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

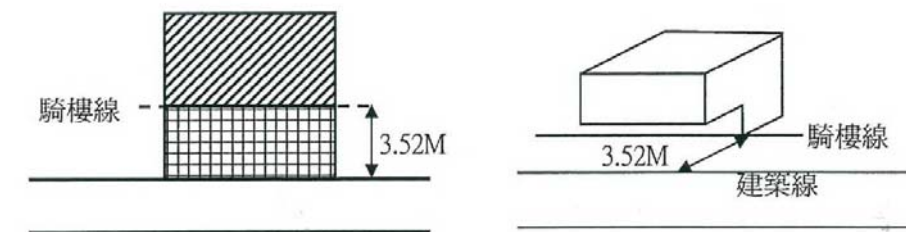
附圖一 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離



附圖二 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



附圖三 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。



## 柒、處理方式及其區段劃分

### 一、處理方式

本案更新單元採重建方式處理。

### 二、區段劃分

本案更新單元範圍內，全部建物採拆除重建方式更新，並且全區劃定為「重建區段」，採一次更新完成原則不做其它區段劃分。

## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

無。

## 玖、整建或維護計畫

無。

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案更新單元事業計畫案依「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」、「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」、「都市計畫容積移轉實施辦法」等相關法令申請容積獎勵詳(表 10-1)容積獎勵試算表，茲就各項目分別說明如下：

表 10-1 容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	--	--
三	1. 協助開闢更新單元周邊公共設施 2. 提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	--	--
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	--	--
五	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	--	--
	(一)A <sub>1</sub> ：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	1252.30 m <sup>2</sup>	7.00%
	(二)A <sub>2</sub> ：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積 5%為上限	--	--
	(三)A <sub>3</sub> ：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達 150 輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，其獎勵額度以法定容積 5%為上限	--	--
	(四)A <sub>4</sub> ：夜間照明，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	--	--
	(五)A <sub>5</sub> ：鄰棟間隔及消防救災，獎勵法定容積 5%	--	--
	(六)A <sub>6</sub> ：開挖率	1073.40 m <sup>2</sup>	6.00%
	(七)A <sub>7</sub> ：提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	--	--
	合計(A <sub>1</sub> +A <sub>2</sub> +A <sub>3</sub> +A <sub>4</sub> +A <sub>5</sub> +A <sub>6</sub> +A <sub>7</sub> ≤法定容積 20%)	--	--
六	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	--	--
	(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、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	--	--

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
	3. 面臨 2 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=2.0 住宅區或其他分區 a=1.5)，依「新北市都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積	702.56 m <sup>2</sup>	3.92%
	5. 街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積	--	--
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積	--	--
七	綠建築，申請銀級	1073.40 m <sup>2</sup>	6.00%
八	更新地區時程獎勵	--	--
九	更新單元規模及類型：	--	--
	(一)A <sub>1</sub> ：更新單元屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%	--	--
	(二)A <sub>2</sub> ：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 平方公尺以上；或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達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 平方公尺以上者	1656.61 m <sup>2</sup>	9.26%
	(三)A <sub>3</sub> ：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 5,000 平方公尺以上者	--	--
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵	--	--
十一	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	--	--
十二	(一)創意建築	--	--
	(二)屬地震、火災、水災、風災、高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	--	--
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	332.23 m <sup>2</sup>	1.86%
	(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用，以法定容積 5%為上限	--	--
	更新容積獎勵合計	6090.5 m <sup>2</sup>	34.04%
	申請更新容積獎勵(第二~三項)	--	--
	申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%	34.04%<50% ok	
	依都市計畫容積移轉辦法		
	依辦法第八條第二項位於實施都市更新地區，其可移入容積得以增加，但不得超過接受基地基準容積之百分之四十	7156.01 m <sup>2</sup>	40.00%
	申請容積獎勵總計	13246.51 m <sup>2</sup>	74.04%

一、都市更新獎勵容積獎勵項目說明

(一)設計建蔽率容積獎勵(1252.30 m<sup>2</sup>)

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：

A<sub>1</sub>：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。

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≥20%	獎勵法定容積 7%

(1) A<sub>1</sub> 設計建蔽率之容積獎勵檢討

建築面積：1935.87 m<sup>2</sup> (詳圖 10-1)

基地面積：4065.92 m<sup>2</sup>

現有巷道：132.06 m<sup>2</sup> (詳圖 10-2)

實際基地面積：4065.92-132.05=3933.87 m<sup>2</sup>

本案設計建蔽率 B：1935.87/3933.87=49.21%

(2) 綠覆率檢討：

綠覆面積/(實設空地面積-騎樓-迴廊-私設通路-基地內通路-無遮簷人行道)×100%

法定空地面積：4065.92\*0.3=1219.78 m<sup>2</sup>

綠覆面積：979.25 m<sup>2</sup>

855.25/1219.87\*100%=70.1%

70.1%>60% 符合獎勵規定

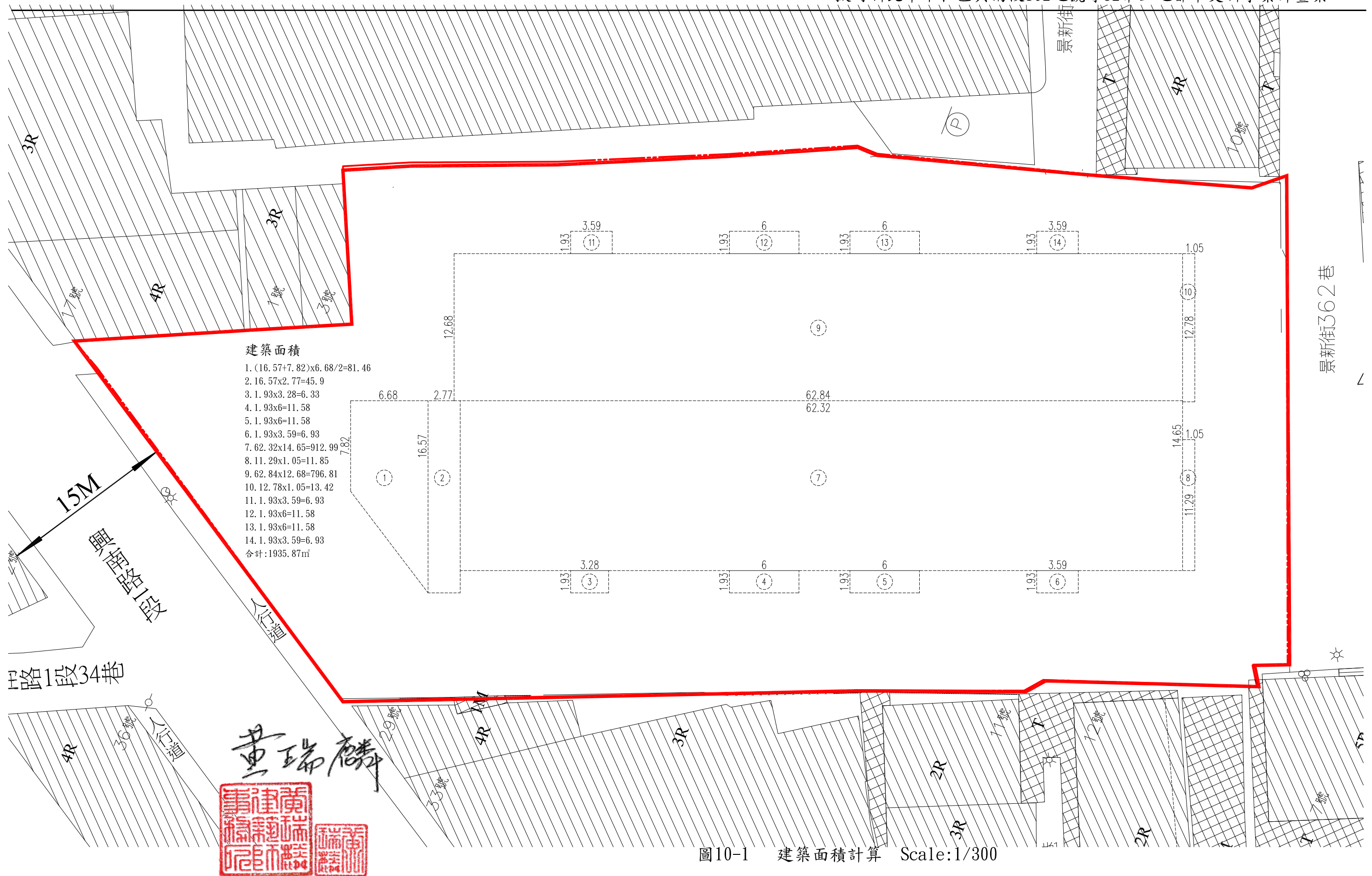
註：綠覆率面積計算檢討詳(詳 P12-22)

B=法定建蔽率-設計建蔽率

=70%-49.21%=20.79% ≥20% 符合獎勵規定

(3) 設計建蔽率之容積獎勵

4065.92\*440%\*7%=1252.30 m<sup>2</sup>



黃瑞麟



(二)開挖率減少獎勵(1073.40 m<sup>2</sup>)

A<sub>6</sub>：開挖率：

B=法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 6%

(1)依建築技術規則第 230 條規定：高層建築物之地下各層最大樓地板面

積計算公式： $A_0=(1+Q) A/2$

A<sub>0</sub>：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

本案檢討  $A_0=(1+70\%)4065.92/2=3456.03 \text{ m}^2$  (法定開挖率 85%)

**B=法定開挖率-實際開挖率**

**=85%-74.78%=10.22% ≥ 10% 符合獎勵規定**

(2) A<sub>6</sub>：開挖率之容積獎勵

$4065.92*440\%*6\%=1073.40 \text{ m}^2$

獎勵容積上限： $A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6+A_7 \leq$  法定容積百分之二十。

獎勵上限： $4065.92*440\%*20\%=3578.00 \text{ m}^2$

$A_1+A_6=1252.30+1073.40=2325.70 \text{ m}^2 \leq 3578.00 \text{ m}^2$  符合獎勵規定

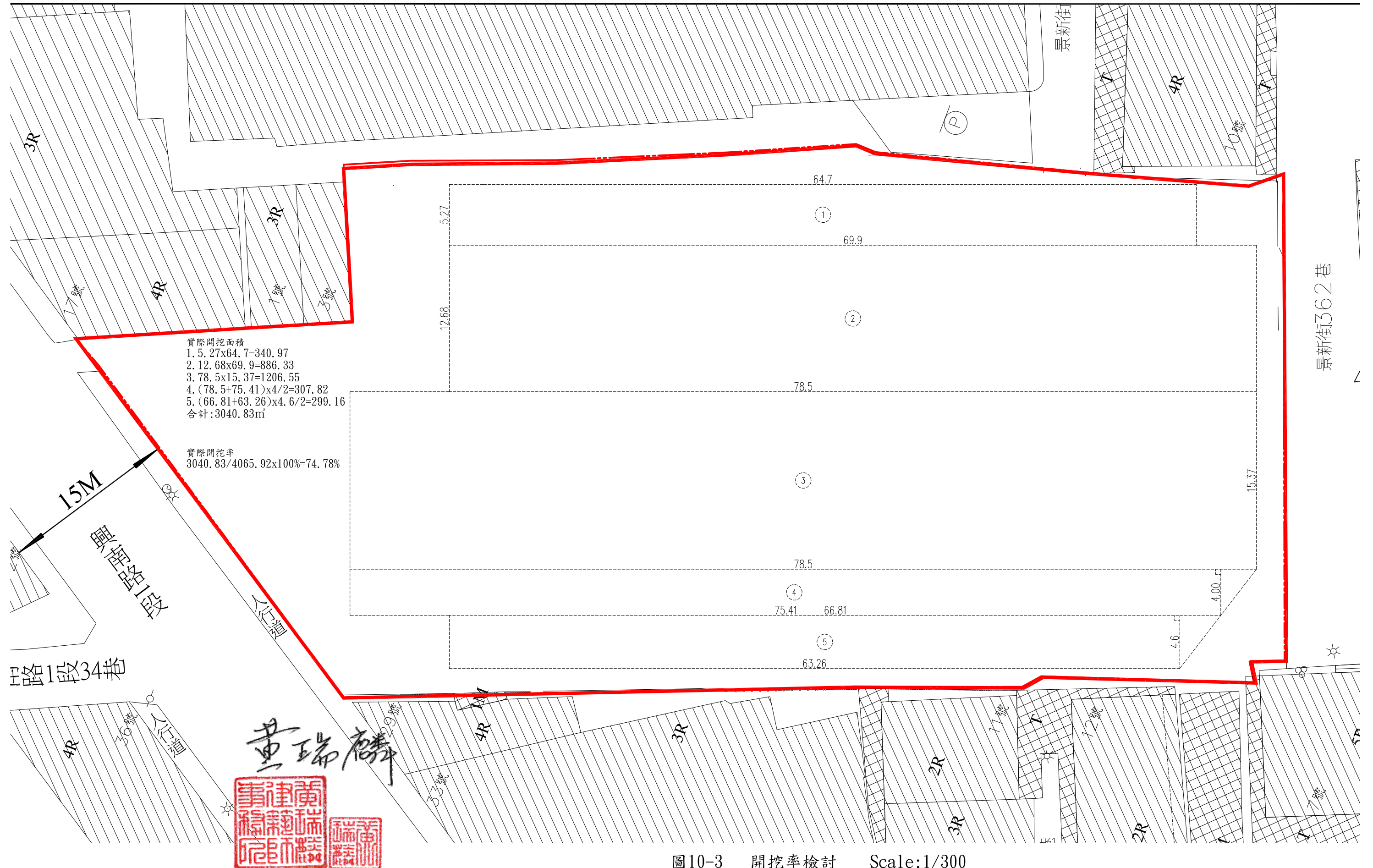


圖10-3 開挖率檢討 Scale:1/300



### (三)留設人行道獎勵(702.56 m<sup>2</sup>)

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：

面臨二條以上道路之基地，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=2.0）

臨興南路一段實際退縮面積 351.28 m<sup>2</sup>

臨景新街 362 巷實際退縮面積 359.69 m<sup>2</sup>(不計入)

獎勵容積=(351.28 m<sup>2</sup>)×2=702.56 m<sup>2</sup> (詳圖 10-4)

4065.92×440%×3.927%=702.56 m<sup>2</sup>

第七條獎勵容積上限：≤法定容積百分之三十。

獎勵上限：4065.92 m<sup>2</sup>\*440%\*30%=5367.01 m<sup>2</sup>

留設人行道：702.56 m<sup>2</sup>≤5367.01 m<sup>2</sup> 符合獎勵規定

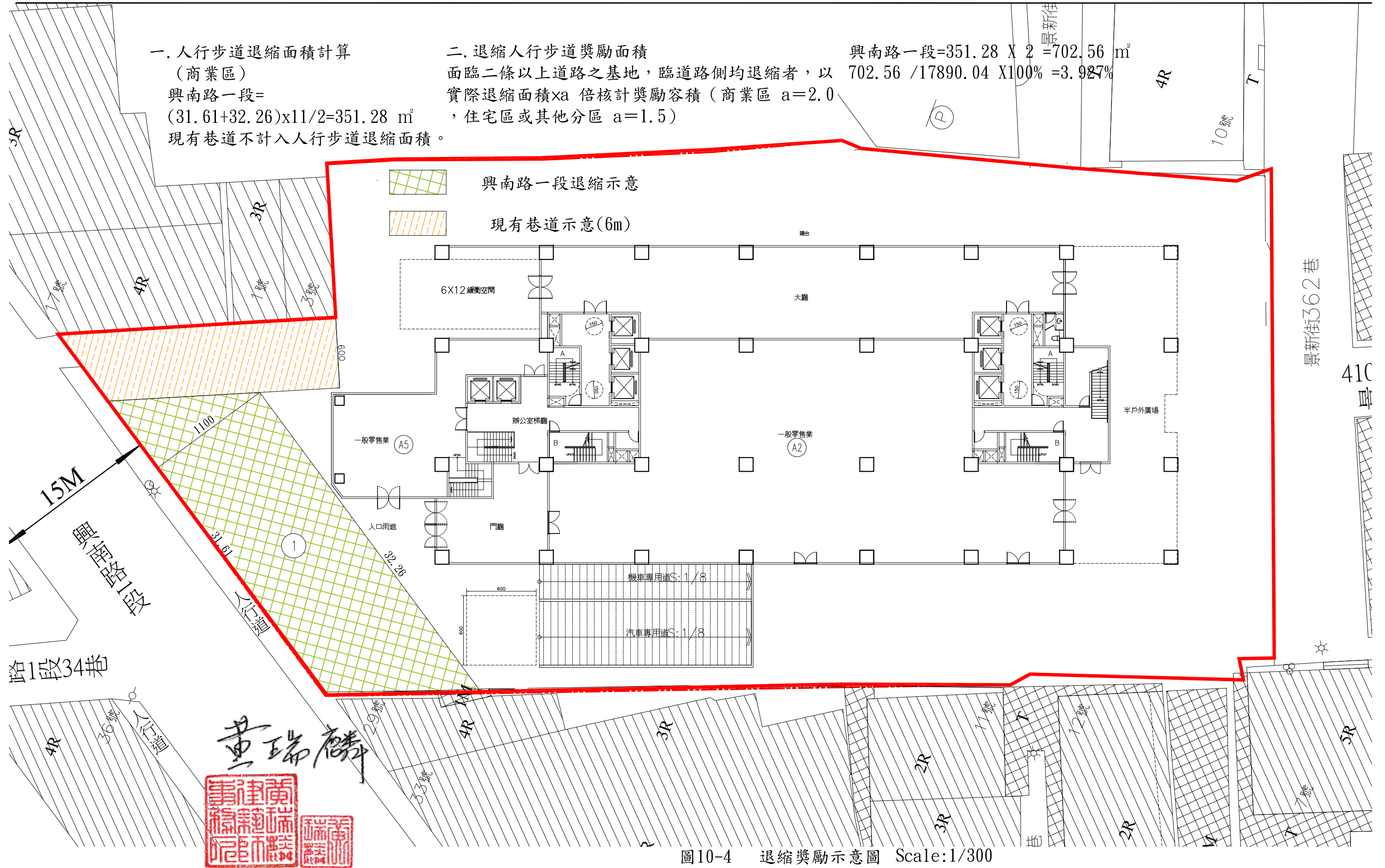
一. 人行步道退縮面積計算  
(商業區)

興南路一段=  
 $(31.61+32.26) \times 11/2 = 351.28 \text{ m}^2$   
 現有巷道不計入人行步道退縮面積。

二. 退縮人行步道獎勵面積

面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以  
 實際退縮面積 $\times a$  倍核計獎勵容積 (商業區  $a=2.0$ ，  
 住宅區或其他分區  $a=1.5$ )

興南路一段= $351.28 \times 2 = 702.56 \text{ m}^2$   
 $702.56 / 17890.04 \times 100\% = 3.927\%$



黃瑞麟

圖10-4 退縮獎勵示意圖 Scale:1/300

**(四) 綠建築設計之獎勵 - 銀級 (1073.40 m<sup>2</sup>) 2012 年版**

依本辦法第八條規定，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...(略)，實施者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。本案擬申請綠建築設計取得綠築候選證書及通過綠建築分級評估銀級。

故爭取法定容積之 6%獎勵，獎勵容積為：4065.92\*440%\*6%=1073.40 m<sup>2</sup>

**(五) 更新規模容積獎勵 (1656.61 m<sup>2</sup>)**

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：

A<sub>2</sub>：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或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達更新單元土地面積三分之一且更新規模達三千平方公尺以上者，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：

建築物總投影面積：1579.04/4065.92=0.38 > 1/3(詳表 10-2)

A<sub>2</sub>：5%+ (2%\*( (B1-3000 m<sup>2</sup>) /500 m<sup>2</sup>))

A<sub>2</sub>：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

B1：更新單元土地面積

5%+(2%\*((4065.92 m<sup>2</sup>-3000 m<sup>2</sup>)/500 m<sup>2</sup>))=9.26%

9.26%≤15% 符合獎勵規定

獎勵容積：4065.92\*440%\*9.26%=1656.61 m<sup>2</sup>

土地座落 (地號)	建號	壹層面積	土地座落 (地號)	建號	壹層面積	土地座落 (地號)	建號	壹層面積
102	154	39.16 m <sup>2</sup>	114	178	90.59 m <sup>2</sup>	228	266	77.35 m <sup>2</sup>
103	155	39.38 m <sup>2</sup>	115	179	83.61 m <sup>2</sup>	229	269	71.17 m <sup>2</sup>
104	156	50.63 m <sup>2</sup>	116	180	37.93 m <sup>2</sup>	230	272	61.21 m <sup>2</sup>
105	157	68.82 m <sup>2</sup>	117	181	43.82 m <sup>2</sup>			-
106	159	55.02 m <sup>2</sup>	118	182	44.27 m <sup>2</sup>			-
107	160	42.08 m <sup>2</sup>	119	183	43.82 m <sup>2</sup>			-
108	161	44.81 m <sup>2</sup>	120	184	44.27 m <sup>2</sup>			-
109	162	77.36 m <sup>2</sup>	121	185	44.27 m <sup>2</sup>			-
109	166	82.10 m <sup>2</sup>	122	186	44.27 m <sup>2</sup>			-
110、 111、112	170	92.20 m <sup>2</sup>	128	187	117.10 m <sup>2</sup>			-
110、 111、112	172	92.20 m <sup>2</sup>	227	263	91.60 m <sup>2</sup>			-
合計					1579.04 m <sup>2</sup>			

表 10-2 更新單元內建築物總投影面積計算表

註：本更新單元建築物總投影面積依建物騰本最大投影層面積加總計算。



圖 10-5 更新單元建築物投影面積示意圖

**(六) 合法房屋容積獎勵 (332.23 m<sup>2</sup>)**

二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善，依合法建築物所座落之建築基地面積核計，以法定容積之10%為限。

經查本案更新單元內符合上述條件如圖所示：

合法房屋座落建築基地：中和區興南段 109、110、111、112、128 地號等 5 筆土地上。(詳圖 10-5)

$A=B*10\%$

A：獎勵容積

B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

建築面積合計：259.05+129.62+52.99+107.40+206.01=755.07 m<sup>2</sup>

獎勵容積：755.07\*440%\*10%=332.23 m<sup>2</sup>(1.86%)

土地座落 (地號)	土地面積
109	259.05 m <sup>2</sup>
110	129.62 m <sup>2</sup>
111	52.99 m <sup>2</sup>
112	107.4 m <sup>2</sup>
128	206.01 m <sup>2</sup>
合計	755.07 m <sup>2</sup>

表 10-3 合法房屋面積表格

**二、土管獎勵容積說明**

**(一) 容積移轉獎勵 (7156.01 m<sup>2</sup>)**

本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條，檢討如下：  
接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

容積獎勵面積：4065.92 m<sup>2</sup>\*440%\*40%=7165.01 m<sup>2</sup>

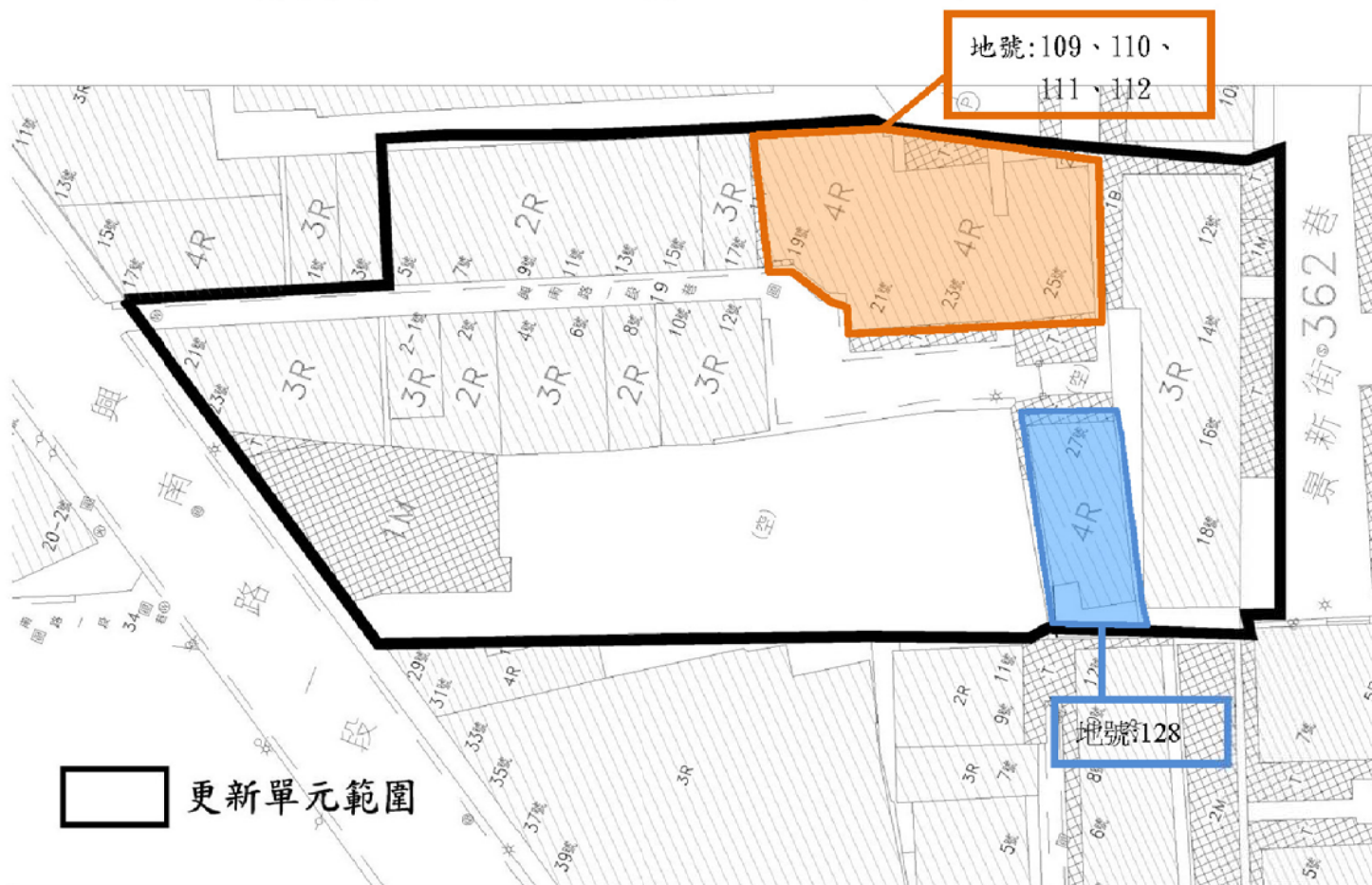
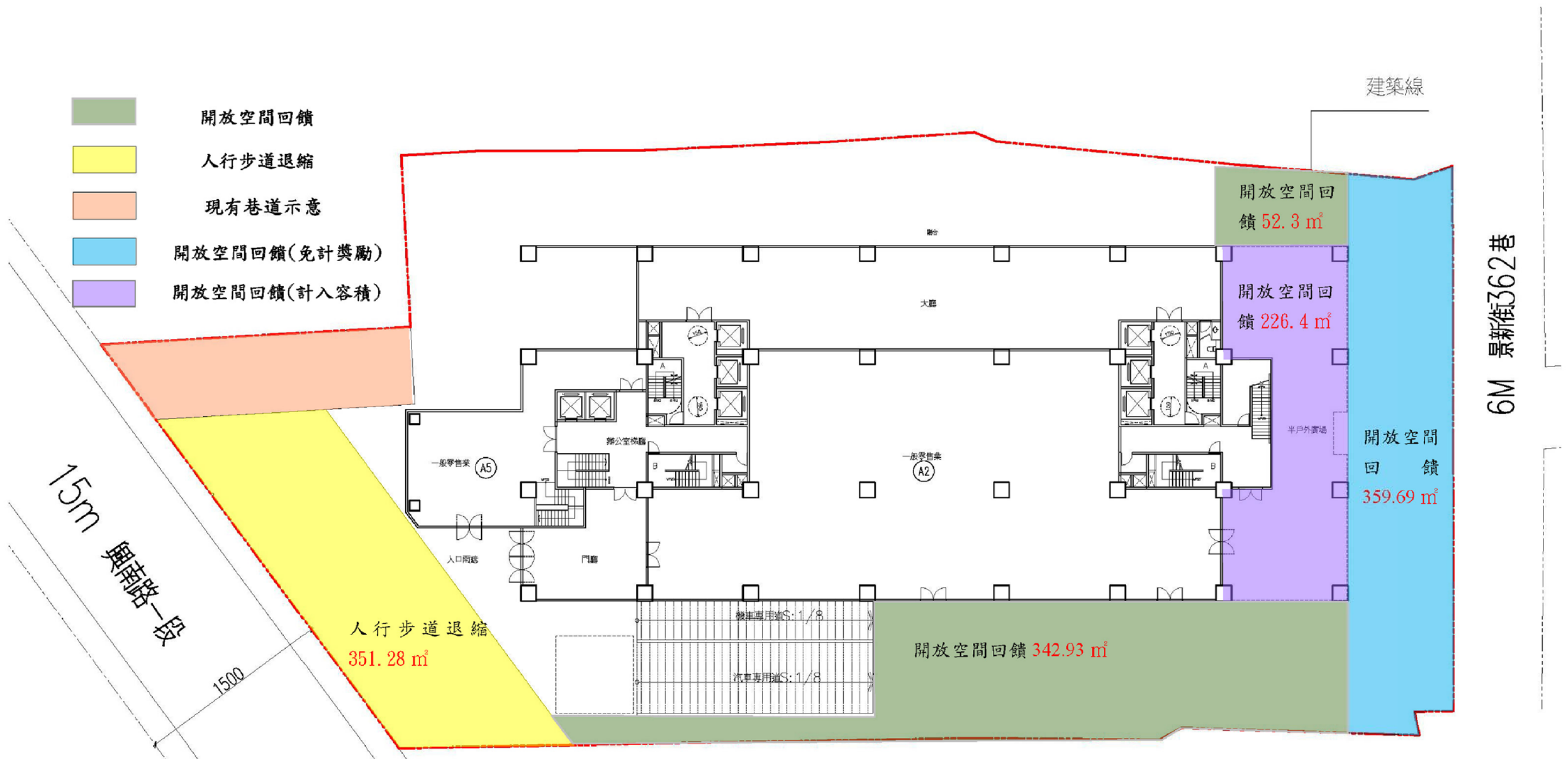


圖 10-6 合法房屋詳圖



黃瑞麟  
  


圖10-6 容積回饋示意圖

### 拾壹、重建區段之土地使用計畫

#### 一、現有巷道廢止或改道

本更新單元基地範圍內興南路一段19巷為現有巷道，為配合鄰近住宅進出（興南段100、101地號），故保留部分仍為現有巷道使用（詳圖11-2擬分割現有巷道位置示意圖），依據新北市都市更新審議原則第十三條第二款，興南路一段19巷屬於同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。

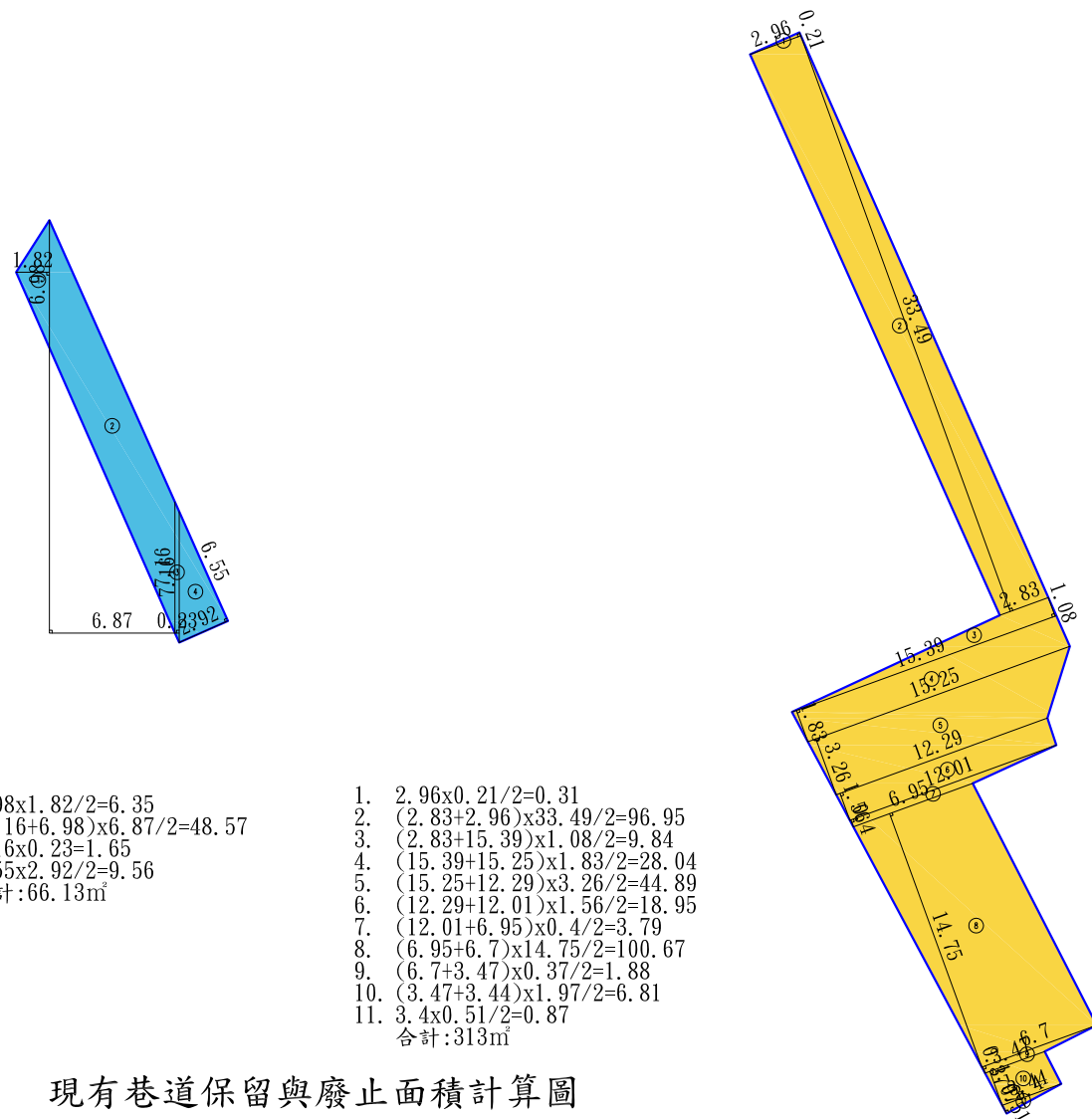
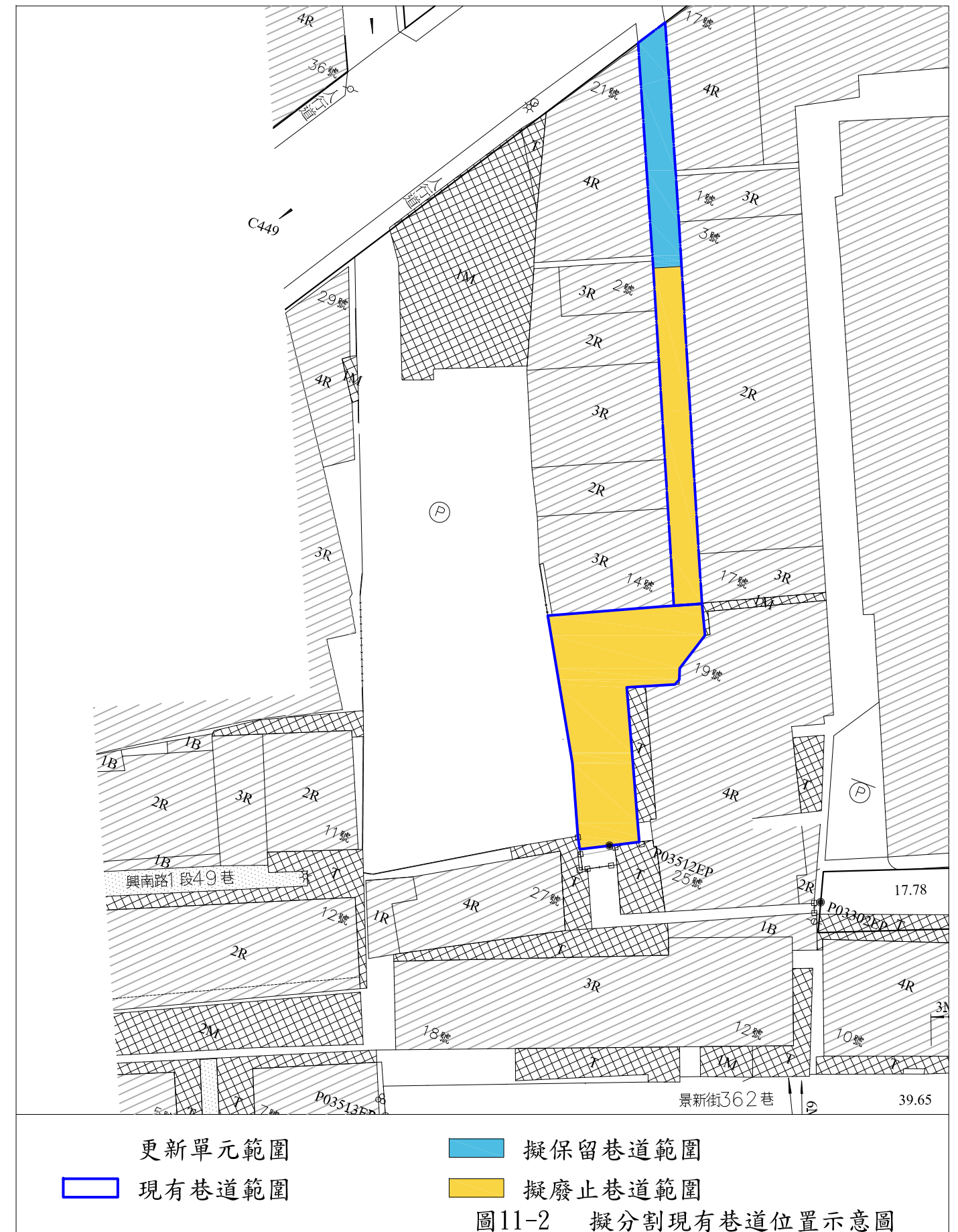


圖11-1 現有巷道保留與廢止面積計算圖

註一：實際面積一地政機關分割為基準



## 二、都市計畫土地使用強度

(一)本案更新單元基地座落新北市中和區興南段102地號等32筆土地。依新北市政府100年1月「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」其相關規定如下：

1. 依其第陸項第四點規定：

- (1) 土地使用分區種類：商業區
- (2) 法定建蔽率：70%
- (3) 法定容積率：440%

(二)依其第陸項第十六點規定：

建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：

- (1) 距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100%。
- (2) 距捷運車站用地或火車站周邊300至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。
- (3) 建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

## 三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一) 建蔽率檢討 (法定建蔽率70%)

1. 使用基地面積4065.92m<sup>2</sup>。
2. 規劃建築面積1935.87m<sup>2</sup>。
3. 允建建築基地面積=4065.92\*(70%)=2846.144m<sup>2</sup>。
4. 規劃建蔽率=1935.87/4065.92=47.61% < 70% (OK)。

(二) 容積率檢討 (法定容積率440%)

1. 法定基準容積17890.04m<sup>2</sup>
2. 都市更新獎勵容積6090.5m<sup>2</sup>
3. 容積移轉面積7156.01m<sup>2</sup>
4. 允建總容積為31136.55m<sup>2</sup>
5. 允建容積率765.79%。

(三) 停車空間檢討

1. 法定汽車停車位351部(含8部無障礙車位)，自設汽車停車位13部，實設汽車停車位364部。
2. 法定機車停車位409部，實設機車停車位428部。

(四) 總計容納戶數及人口數

1. 更新單元預計規劃總戶數為409戶
2. 依民國103年04月新北市戶政服務網資料，新北市中和區平均戶量2.57(人/戶)。
3. 容積樓地板面積為31115.23 m<sup>2</sup>
4. 更新後計畫容納人口數:1051.13 人
5. 每人使用面積:29.60 m<sup>2</sup>

#### 四、建築興建計畫

- (一) 基地配置 本案為提高基地與周邊整體環境之都市安全性及增加都市綠地空間，建築物量體皆退縮配置，基地四周皆退縮留設大量的開放空間，規劃設計兩棟建築物，各棟鄰棟間隔留設充分的採光、通風空間，樓層規劃一至四樓為一般零售業與一般事務所，五樓至二十九樓為集合住宅使用與管委中心使用。
- (二) 停車數量 汽車：364輛（含行動不便使用車位8部）  
機車：428輛（含8部行動不便機車位）
- (三) 樓高 建築物高度二十九層樓：99.80M。1F樓高=4.2m，2~4F各層樓高=3.5m，5~29個樓層高為3.4M。地下室開挖深度：21.4m。B1F各層樓高=3.4m B2F~B6F層樓高=3.2m 筏基=2.1M。
- (四) 結構系統 本案設計結構系統設計為S. R. C構造。

五、建築面積檢討表 詳11-4 頁

六、建築平面詳圖與各層面積計算圖 詳11-5至11-23 頁

七、建築立面詳圖與剖面詳圖 詳11-24至11-29 頁



項目		新北市中和區興南段102地號等32筆土地都市更新計畫案										合計		
基地	座落	新北市中和區興南段102地號等32筆土地												
	座落面積	4065.92㎡										4065.92㎡		
	實測面積	4065.92㎡ ≥ 座落面積 故採座落面積										4065.92㎡		
使用分區	商業區													
法定建蔽率	70%													
法定建築面積	4065.92x70%=2846.14㎡										2846.14㎡			
法定容積率	440%													
建築容積	法定基準容積樓地板面積	4065.92x440%=17890.04㎡												
	都市更新獎勵容積樓地板面積	6090.5㎡ (6090.5/17890.48=34.03%)										合計	31136.55㎡	
	容積移轉獎勵容積樓地板面積	7156.01㎡ (7156.02/17890.48=40%)												
實設建築面積	1935.87 < 2846.14㎡ O.K.										1935.87㎡			
實設建蔽率	47.61%										47.61%			
實設容積樓地板面積	31115.23㎡ < 31134.05㎡ O.K.										31115.23㎡			
實設容積率	(31115.23/4065.92)x100%=765.27%										765.27%			
設計		樓地板面積	容積樓地板面積	梯廳優待	梯廳面積超過樓地板面積10%	陽台面積	陽台面積超過2m計入容積	陽台面積超過樓地板面積10%	梯廳陽台面積超過樓地板面積15%	機電設備面積	用途	樓高	戶數	
	壹層	1849.46㎡	1521.93㎡	833.52㎡	647.57㎡	73.24㎡	0㎡	0㎡	0㎡	142.59㎡	一般零售業、大廳、樓電梯間、梯廳	4.20m+G.L. 提高0.1m	2	
	貳~參層	1926.04*2=3852.08㎡	1683.65*2=3367.3㎡	192.6*2=385.2㎡	0㎡	178.46*2=357.2㎡	0㎡	0㎡	82.16*2=164.32㎡	147.83*2=295.66㎡	一般零售業、一般事務所、樓電梯間	3.5m	5	
	肆層	1926.04㎡	1683.65㎡	192.6㎡	0㎡	178.46㎡	0㎡	0㎡	82.16㎡	147.83㎡	一般事務所、樓電梯間	3.5m	6	
	伍層	1197.89㎡	457.06㎡	73.53㎡	0㎡	93.13㎡	0㎡	0㎡	0㎡	667.3㎡	管委中心、集合住宅、樓電梯間	3.4m	7	
	陸~貳拾玖層	1228.77*24=29490.48㎡	1003.55*24=24085.2㎡	13.22*24=2717.28㎡	0㎡	85.42*24=2050.08㎡	0㎡	0㎡	14.32*24=343.68㎡	126.4*24=303.36㎡	集合住宅、樓電梯間	3.4m	16	
	小計	38315.95㎡	31115.23㎡	4201.13㎡	647.57㎡	2751.83㎡	0㎡	0㎡	590.27㎡	4287.07㎡		99.8m	409戶	
	面積	地下層	壹層	2934.88㎡								防空避難室兼停車空間	3.4m	
			貳~伍層	2934.88*4=11739.52㎡								停車空間	3.2m	
			陸層	2934.88㎡								停車空間	3.2m	
屋突層		小計	17609.28㎡										19.4m	
		壹層	274.94㎡									樓電梯間	3.0m	
		貳~參層	274.94*2=549.8㎡									樓電梯間	3.0m	
小計	824.74㎡									水箱、機械室	9.0m			
合計	56750.11㎡	31115.23㎡	4201.13㎡	647.57㎡	2751.83㎡	0㎡	0㎡	590.27㎡	4287.07㎡			409戶		
總樓地板面積	38315.95+17609.28+824.74=56750.11㎡					開挖面積	2934.88㎡							
總容積樓地板面積	31115.23㎡ < 31134.05㎡ O.K.					開挖率	2934.88/4065.92 X 100%=72.18%							
法定空地	(4065.92x30%)=1219.77㎡													
實設空地	4065.92-1935.87=2130.05㎡ ≥ 1219.77㎡										o.k.			
機電設備檢討	4287.08㎡ ≤ 31411.67x15%=4711.75㎡										o.k.			
總工程造价	56750.11 X 14460 +175.98x2100+200.17 (排水溝)x690=860,887,727										總計: 860,887,727元			
挖方	19.4m X2934.88 =56936.67 m <sup>3</sup>													
停車數量檢討	本案經過都市設計審議必須滿足一戶一汽車位，本案共409戶，但有293戶 < 66 m <sup>2</sup> 之小坪數，得乘以0.8，折減汽車位數 自行車數量以機車數量的1/4數量單層停放 本案有293戶 < 66m <sup>2</sup> 293*0.8=234.4 取235輛 116戶 >66m <sup>2</sup> 法定停車數量: 235+116=351輛 實際設置汽車數量: 364輛 法定機車數量: 409輛 實際設置機車數量: 428輛 法定自行車數量: 428/4=107輛 實際設置自行車數量: 107輛										一般零售業與一般事務所使用樓地板面積: 5530.54㎡ 集合住宅使用樓地板面積: 28875-5530.54=23344.46㎡ 法定汽車位(一般零售業與一般事務所): (5530.54-300)/150=34.8取35輛 .. 因為設置大型商場停車數量需加倍設置 法定汽車位: 70輛 法定汽車位(集合住宅): (23344.46-500)/150=152.29取153輛 法定汽車位: 70+153=223輛.. 實際設置為364輛			
獎勵容積計算	項目	內容												
	都市更新獎勵容積	設計建蔽率(相減<20%) F(a)7%	17890.48 X 7% =1252.3㎡											
		開挖率(相減<10%) F(a)6%	17890.48 X 6% =1073.4㎡											
		面臨兩條道路退縮面積 F(a)3.92%	17890.48 X 3.92% =702.56㎡											
		綠建築 銀級 F(a)6%	17890.48 X 6% =1073.4㎡											
		更新單元規模 F(a)9.26%	17890.48 X 9.26% =1656.61㎡											
都更合法4樓以上建物 F(a)1.86%	17890.48 X 1.86% =332.23㎡													
都更獎勵合計 F(a)34.03%	1252.3+1073.4+702.56+1073.4+1656.61+332.23=6090.5㎡													
容積移轉 F(a)40%	17890.48 x 40%=7156.01㎡													

黃瑞麟

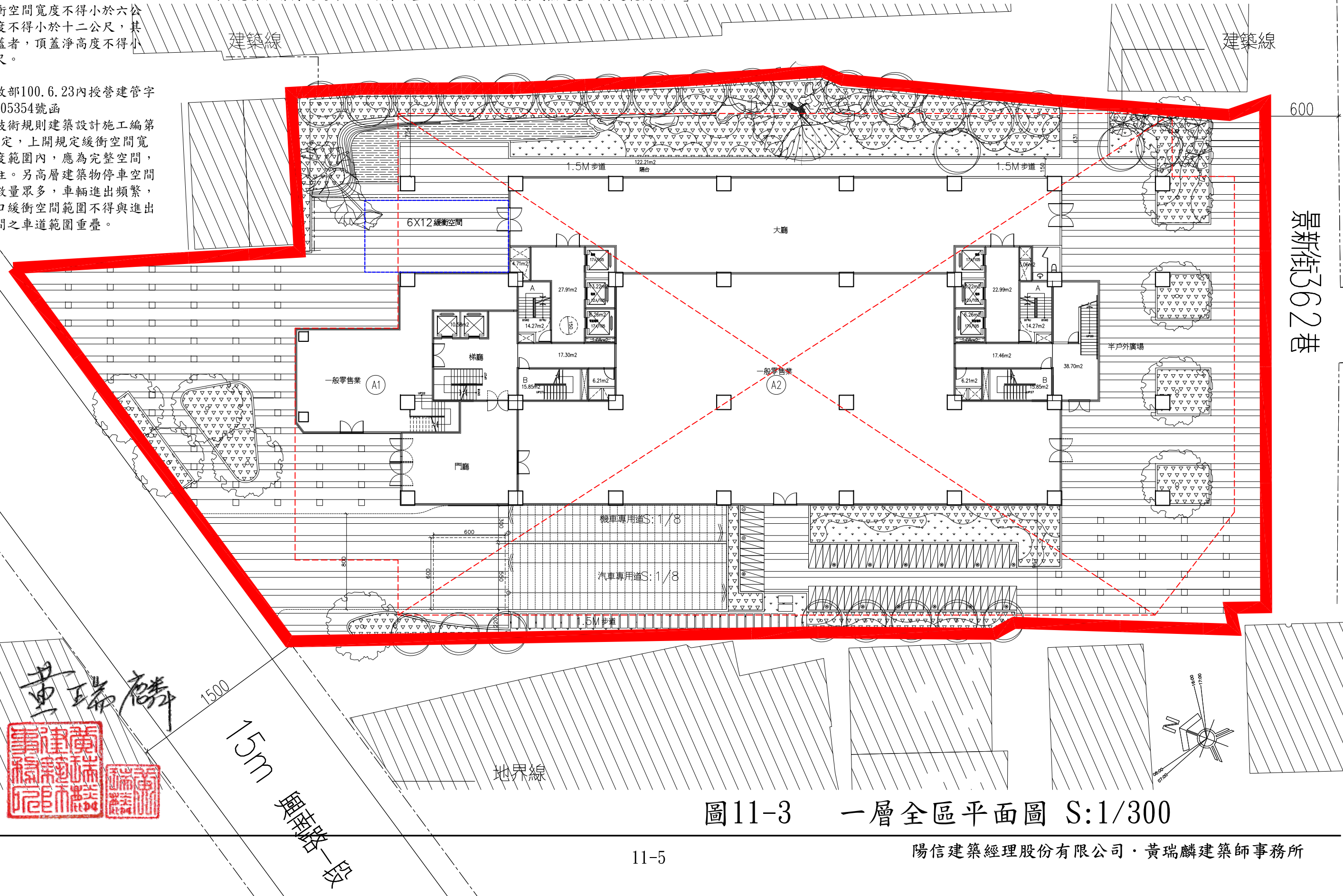


表11-1 面積檢討表

有關高層緩衝空間依據建築技術規則第232條規定 高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。

根據內政部100.6.23內授營建管字第1000805354號函 按建築技術規則建築設計施工編第232條規定，上開規定緩衝空間寬度與長度範圍內，應為完整空間，不得落柱。另高層建築物停車空間停車位數量眾多，車輛進出頻繁，其出入口緩衝空間範圍不得與進出停車空間之車道範圍重疊。

內政部營建署100.04.28營署建管字第1000016613號函 該緩衝空間位置並無特殊規定，惟應於建築物出入口至建築線之間……按其意旨，係為維持高層建築物周圍道路之流暢並避免各類使用產生衝突。是高層建築物依規定應留設之建築基地專用出入口緩衝空間除應符合前揭規定外，並不得設置於依法留設之騎樓或無遮簷人行道範圍內。」



黃瑞麟  
黃瑞麟建築師事務所  
黃瑞麟

圖11-3 一層全區平面圖 S:1/300

### 一般零售業

A1.  
 $1.53 \times 2.65 + 5.98 \times 11.58 + 9.7 \times 3.15 + 13.82 \times 1.83 + (13.82 + 12.93) \times 1.17 / 2 = 144.82 \text{m}^2$

A2.  
 $10.67 \times 28.75 + 8.67 \times 44.49 = 692.49 \text{m}^2$

### 梯廳

商業用  
 $2.24 \times 5.22 + (7.13 \times 3.44 / 2) + 13.88 \times 2.36 + 5.67 \times 6.19 + 2.45 \times 16.18$   
 $7.87 \times 2.15 = 148.37$

住宅用  
 $8 \times 9.7 + 8.57 \times 5.75 + 8 \times 28.75 + 7.87 \times 5.75 + 7.87 \times 2.15 + 27.33 \times 9.7 = 684.15$   
 合計： $832.52 \text{m}^2 \leq 1849.49 \times 10\% = 184.95 \text{m}^2$   
 $832.52 \text{m}^2 - 184.95 = 647.57 \text{m}^2$  計入容積

### 陽台

$0 \text{m}^2$   
 合計： $0 \text{m}^2 \leq 1849.49 \times 10\% = 184.95 \text{m}^2 \dots \text{ok}$

### 梯廳+陽台

$832.52 + 0 - 647.57 = 184.95$   
 $184.95 \text{m}^2 \leq 1849.49 \times 15\% = 277.42 \text{m}^2 \dots \text{ok}$

### 機電設備

(A、B棟樓梯間、排煙室、緊急升降機)  
 $(7.87 \times 2.67 + 2.77 \times (5.15 + 2.92))$   
 $+ 2.55 \times (8.07 + 2.88) \times 2 = 142.58 \text{m}^2$

### 電梯間

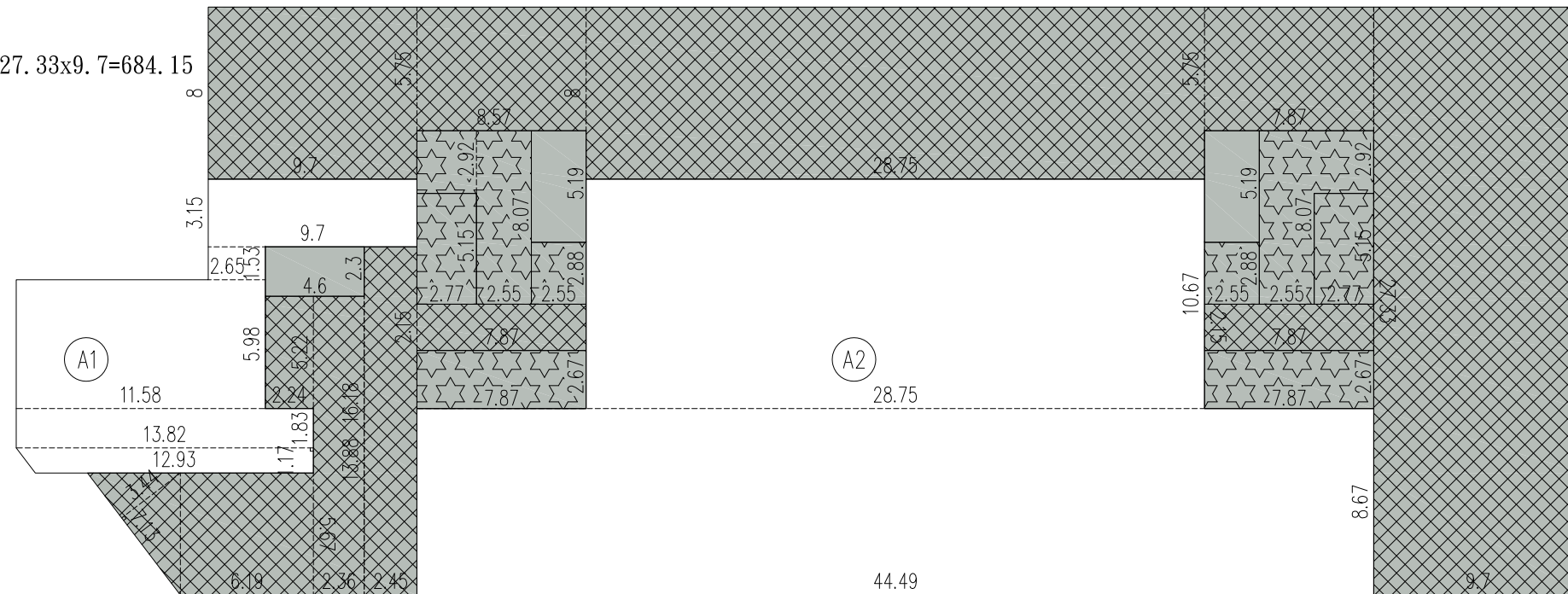
$(2.55 \times 5.19) \times 2 + 2.3 \times 4.6 = 37.05 \text{m}^2$

### 樓地板面積

$144.82 + 692.49 + 832.52 + 142.58 + 37.05 = 1849.46 \text{m}^2$

### 容積樓地板面積

$144.82 + 692.49 + 647.57 + 37.05 = 1521.93 \text{m}^2$



圖例說明	
	公共設施
	機電空間
	梯廳
	各戶
	陽台

黃瑞麟

圖11-4 一層面積檢討 S:1/300

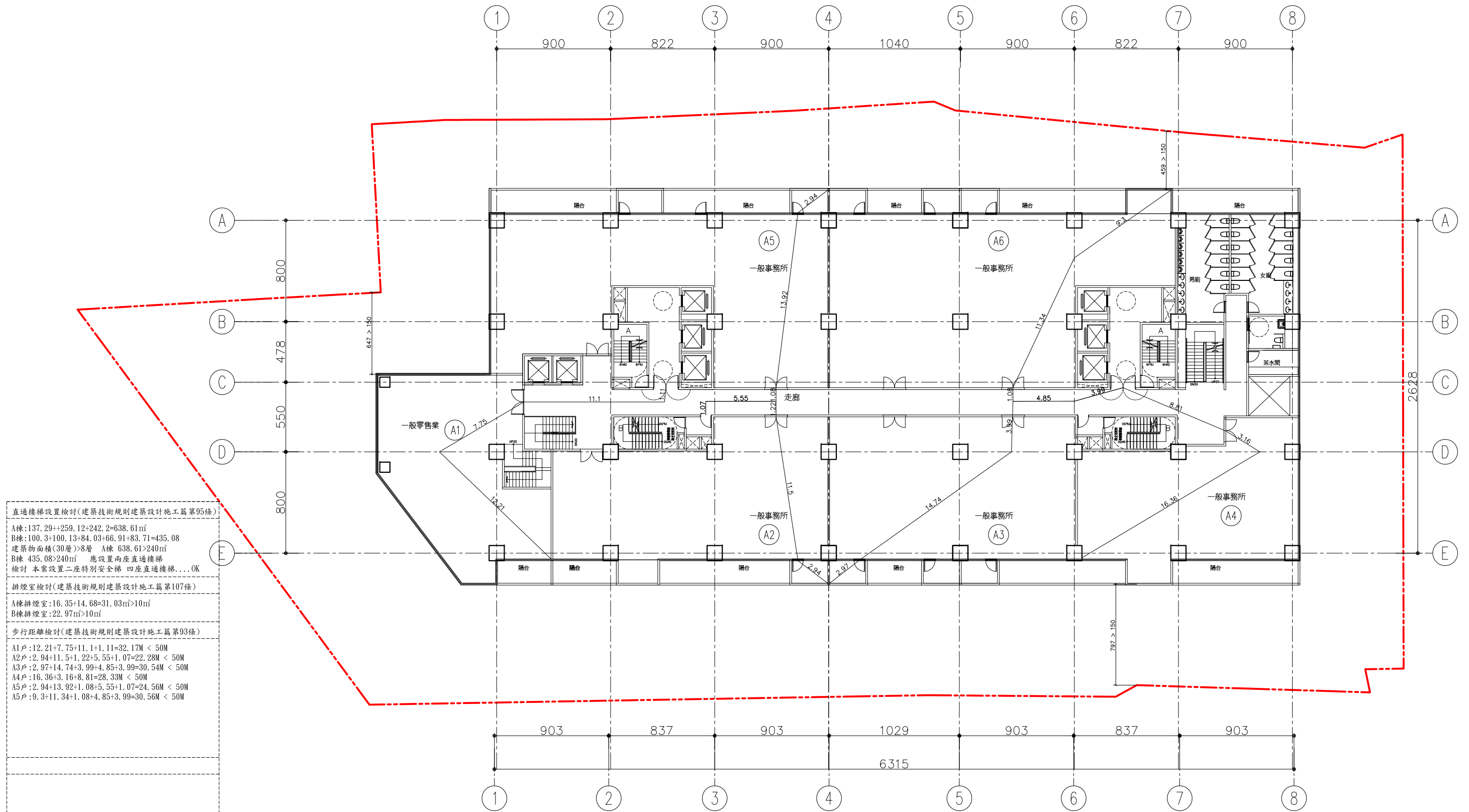


圖11-5 二至三層平面圖 S:1/300

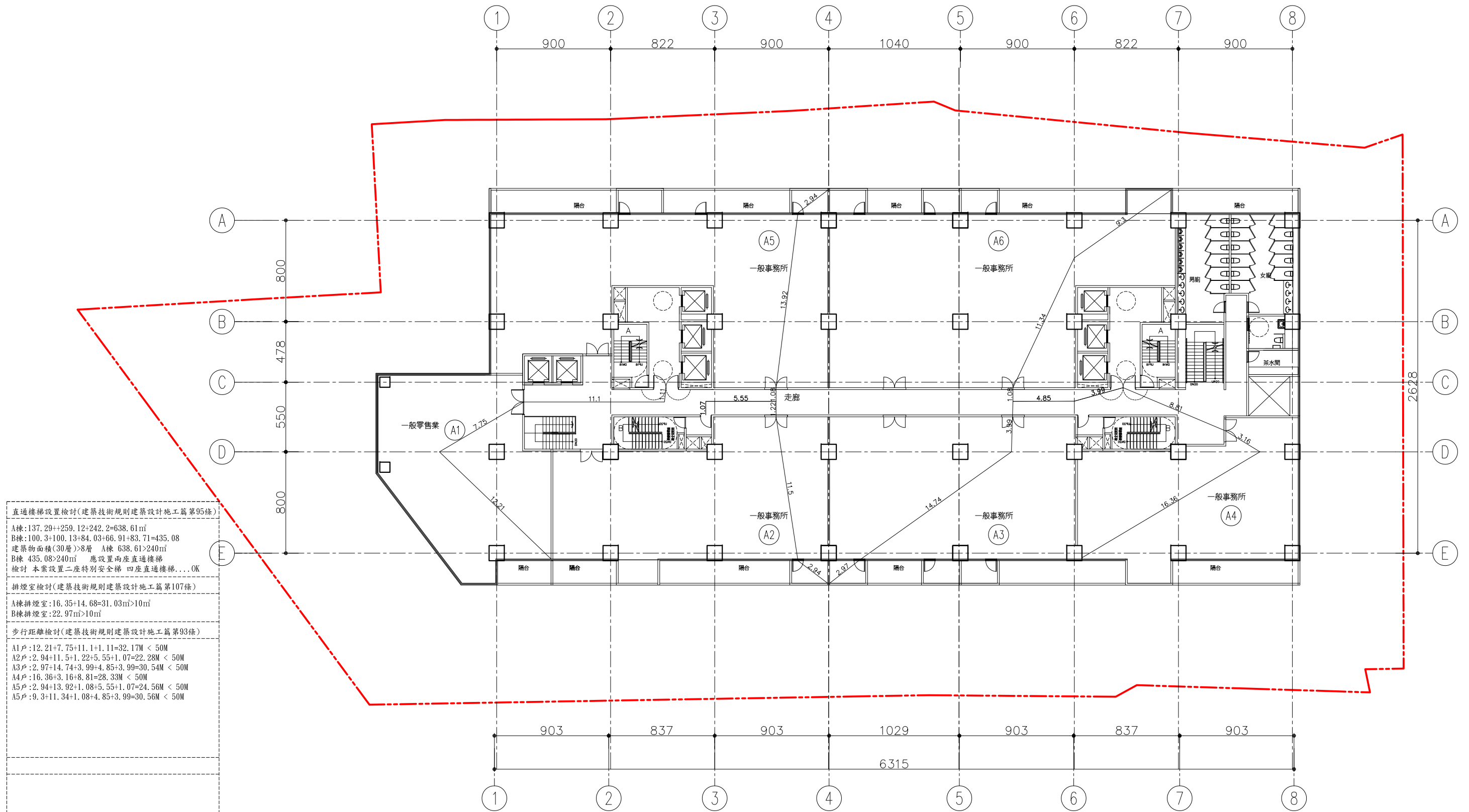


圖11-6 四層平面圖 S:1/300

一般零售業

A1.  
 $((7.82+16.58)*6.68/2)+4.9*5.99+2.77*10.59$   
 $+4.37*8.67=178.07$

一般事務所

A2.  
 $21.86*8.67+9.18*2.67+3.28*1.93+3*1.93$   
 $=226.16$

A3.  
 $19.58*11.37+3*1.93+6*1.93=239.99$

A4.  
 $7.87*8.67+3.85*9.05+5.85*11.29+3.56*1.93=175.99$

A5.  
 $2.65*12.68+7.05*5.4+7.4*5.75+3.58*7.68$   
 $+10.11*5.75+6.18*8.07+3*15.74=296.94$

A6.  
 $3*15.74+4.4*13.82+6*15.74+6.18*13.82$   
 $+7.87*5.75+3.59*1.93=340.06$

公共設施

$3.85*2.31+9.7*6.36+4.06*6.42+4.6*2.3=107.23$

梯廳

$4.6*5.22+2.45*7.52+48.34*2.15$   
 $+3.85*2.32+3.85*5.15+1.8*9.68=192.55\text{m}^2$   
 $192.55\text{m}^2 \leq 1926.04*10\%=192.60\text{m}^2 \dots \text{OK}$

陽台

A1.  $4.37*2=8.74\text{m}^2$   
 A2.  $(5.16+10.42)*2=31.16\text{m}^2$   
 A3.  $(4.4+10.11)*2=29.02\text{m}^2$   
 A4.  $(10.05)*2=20.10\text{m}^2$   
 A5.  $(10.05+10.11)*2=40.32\text{m}^2$   
 A6.  $(4.4+10.11+10.05)*2=49.12\text{m}^2$   
 合計:  $178.46\text{m}^2 \leq 1926.04*10\%=192.60\text{m}^2 \dots \text{OK}$

梯廳+陽台

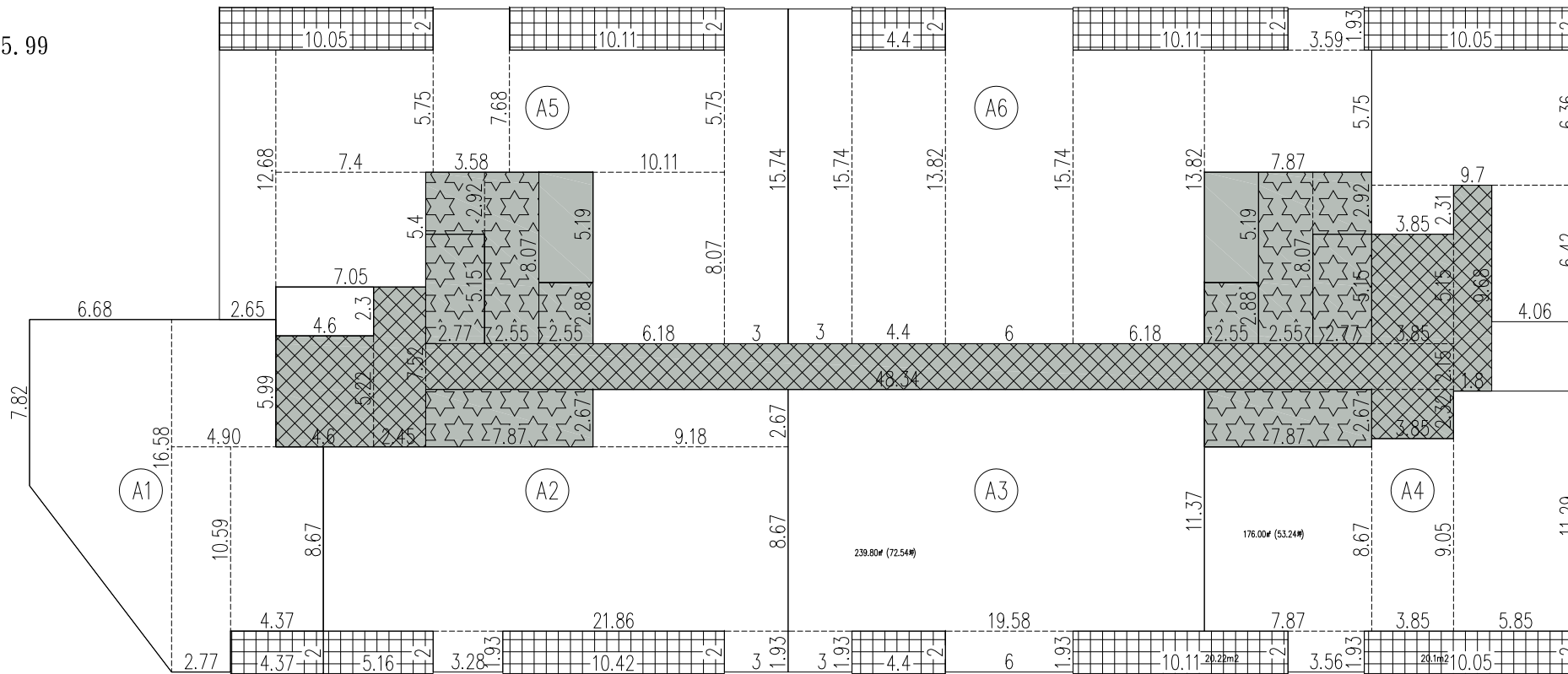
$192.60(\text{梯廳})+178.46(\text{陽台})=371.06\text{m}^2$   
 $\leq 1926.04*15\%=288.90\text{m}^2$   
 $371.06-288.90=82.16\text{m}^2 \dots \text{計入容積}$

機電設備

(A、B棟樓梯間、排煙室、緊急升降機)  
 $(7.87*2.67+2.77*(5.15+2.92))$   
 $+2.55*(8.07+2.88)*2=142.58\text{m}^2$

電梯間

$(2.55*5.19)*2+2.3*4.6=37.05\text{m}^2$



樓地板面積

$178.07+226.16+239.99+175.99+296.94+340.06+107.23+192.55$   
 $+142.58+26.47=1926.04\text{m}^2$

容積樓地板

$178.07+226.16+239.99+175.99+296.94+340.06+107.23+$   
 $82.16+37.05=1683.65\text{m}^2$

圖例說明	
	公共設施
	機電空間
	梯廳
	各戶
	陽台

黃瑞麟

圖11-7 二至四層面積檢討 S:1/300

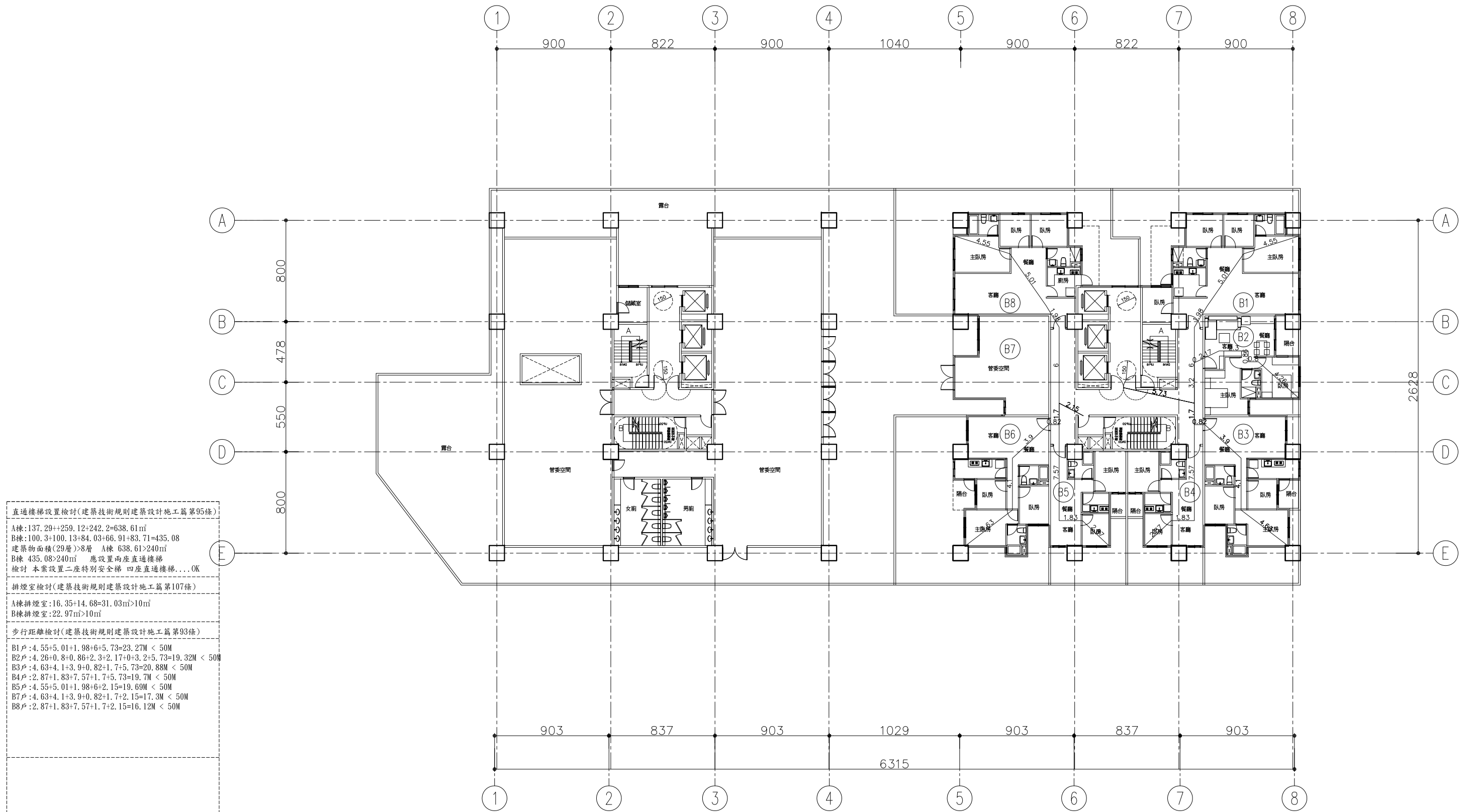


圖11-8 五層平面圖 S:1/300

B1

$7.95 \times 1.67 + 9 \times 0.9 + 7.55 \times 5.4 + 2.5 \times 3.15 + 2.15 \times 3.3 + 2.77 \times 2.92 = 85.20 \text{m}^2$

B2

$5.63 \times 2.97 + 3.8 \times 3.85 + 3.75 \times 5 = 50.10 \text{m}^2$

B3、B6

$6.5 \times 3.37 + 7.55 \times 1.65 + 2.38 \times 2.35 + 3.25 \times 2.95 + 1.65 \times 6.05 + 1.8 \times 3.6 = 65.96 \text{m}^2$

B4、B5

$2.15 \times 3.79 + 4.74 \times 4.21 + 3.94 \times 3.4 = 41.50 \text{m}^2$

B8

$7.95 \times 1.67 + 9 \times 0.9 + 7.55 \times 5.4 + 2.5 \times 3.15 + 2.15 \times 3.3 = 77.12 \text{m}^2$

合計:  $427.34 \text{m}^2$

管委空間

$9 \times 3.83 + 11.42 \times 2.92 + 8.65 \times 10 + 25.17 \times 7.62 + 8.65 \times 16.74 + 50.10 = 540.9 \text{m}^2$

機電設備

(A、B棟樓梯間、排煙室、緊急升降機)

$(7.87 \times 2.67 + 2.77 \times 5.15)$

$+ 2.55 \times (8.07 + 2.88) \times 2 = 126.4 \text{m}^2$

梯廳

$(7.87 \times 2.15 \times 2) + (2.15 \times 9.23 \times 2) = 73.53 \text{m}^2$

$73.53 \text{m}^2 \leq 1197.89 \times 10\% = 119.79 \text{m}^2 \dots \text{OK}$

陽台

B1、B8

$2.45 \times 1.63 + 1.4 \times 3.15 = 8.4 \text{m}^2$

B2、B7

$2 \times 2.97 = 5.94 \text{m}^2$

B3、B6

$2.35 \times 0.88 + 2.43 \times 0.93 = 4.33 \text{m}^2$

B4、B5

$2 \times 1.35 = 2.7 \text{m}^2$

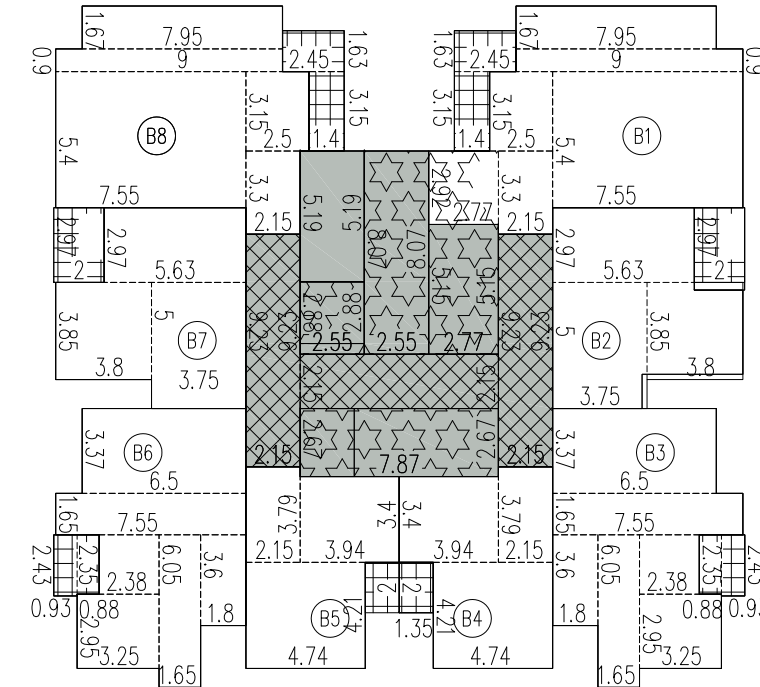
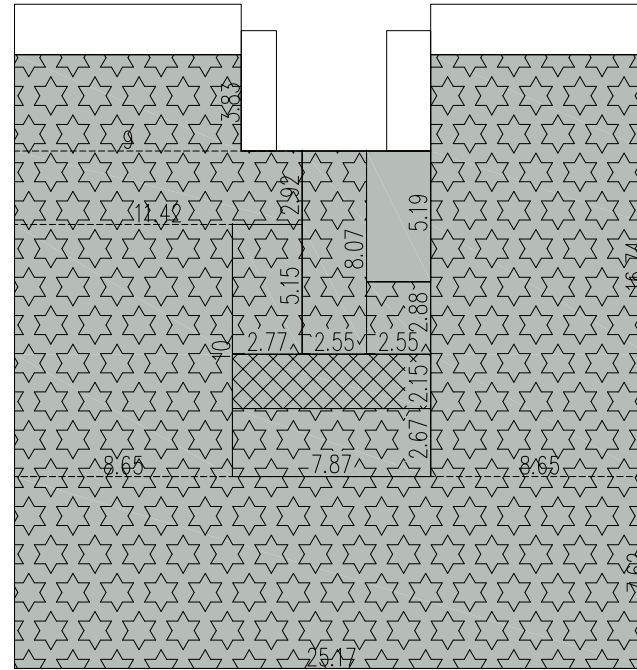
$9 \times 2 + 4.78 \times 1.4 + 4.78 \times 1.75 + 8.65 \times 2 = 50.36 \text{m}^2$

合計:  $93.1 \text{m}^2 \leq 1197.89 \times 10\% = 119.79 \text{m}^2 \dots \text{OK}$

梯廳+陽台

$73.53 (\text{梯廳}) + 93.1 (\text{陽台}) = 166.63 \text{m}^2$

$166.63 \text{m}^2 \leq 1197.89 \times 15\% = 179.68 \text{m}^2 \dots \text{OK}$



電梯間

$(2.55 \times 5.19) \times 2 = 26.47 \text{m}^2$

樓地板面積

$427.34 + 540.9 + 126.4 + 73.53 + 26.47 + 3.25 = 1197.89 \text{m}^2$

容積樓地板面積

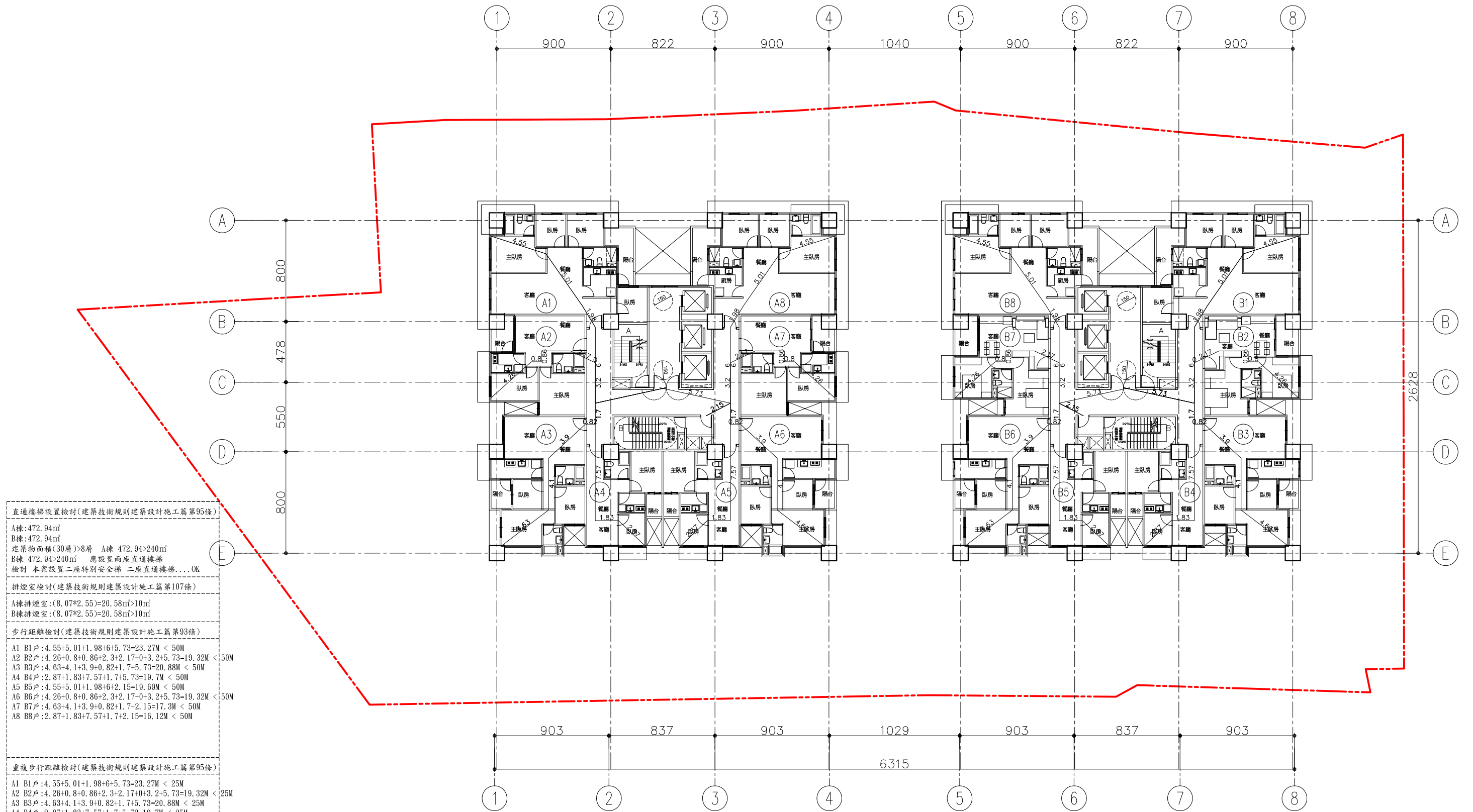
$427.34 + 26.47 + 3.25 = 457.06 \text{m}^2$

圖例說明	
	公共設施
	機電空間
	梯廳
	各戶
	陽台

黃瑞麟

圖11-9 五層面積檢討圖 S:1/300





直通樓梯設置檢討(建築技術規則建築設計施工篇第95條)	
A棟: 472.94m <sup>2</sup>	B棟: 472.94m <sup>2</sup>
建築物面積(30層)>8層 A棟 472.94>240m <sup>2</sup>	
B棟 472.94>240m <sup>2</sup> 應設置兩座直通樓梯	
檢討 本案設置二座特別安全梯 二座直通樓梯...OK	
排煙室檢討(建築技術規則建築設計施工篇第107條)	
A棟排煙室: (8.07*2.55)=20.58m <sup>2</sup> >10m <sup>2</sup>	B棟排煙室: (8.07*2.55)=20.58m <sup>2</sup> >10m <sup>2</sup>
步行距離檢討(建築技術規則建築設計施工篇第93條)	
A1 B1戶: 4.55+5.01+1.98+6+5.73=23.27M < 50M	A2 B2戶: 4.26+0.8+0.86+2.3+2.17+0+3.2+5.73=19.32M < 50M
A3 B3戶: 4.63+4.1+3.9+0.82+1.7+5.73=20.88M < 50M	A4 B4戶: 2.87+1.83+7.57+1.7+5.73=19.7M < 50M
A5 B5戶: 4.55+5.01+1.98+6+2.15=19.69M < 50M	A6 B6戶: 4.26+0.8+0.86+2.3+2.17+0+3.2+5.73=19.32M < 50M
A7 B7戶: 4.63+4.1+3.9+0.82+1.7+2.15=17.3M < 50M	A8 B8戶: 2.87+1.83+7.57+1.7+2.15=16.12M < 50M
重複步行距離檢討(建築技術規則建築設計施工篇第95條)	
A1 B1戶: 4.55+5.01+1.98+6+5.73=23.27M < 25M	A2 B2戶: 4.26+0.8+0.86+2.3+2.17+0+3.2+5.73=19.32M < 25M
A3 B3戶: 4.63+4.1+3.9+0.82+1.7+5.73=20.88M < 25M	A4 B4戶: 2.87+1.83+7.57+1.7+5.73=19.7M < 25M
A5 B5戶: 4.55+5.01+1.98+6+2.15=19.69M < 25M	A6 B6戶: 4.26+0.8+0.86+2.3+2.17+0+3.2+5.73=19.32M < 25M
A7 B7戶: 4.63+4.1+3.9+0.82+1.7+2.15=17.3M < 25M	A8 B8戶: 2.87+1.83+7.57+1.7+2.15=16.12M < 25M

圖11-10 六~二十九層平面圖 S:1/300

**A1、B1**

$7.95 \times 1.67 + 9 \times 0.9 + 7.55 \times 5.4 + 2.5 \times 3.15 + 2.15 \times 3.3 + 2.77 \times 2.92 = 85.20 \text{m}^2$

**A2、A7、B2、B7**

$5.63 \times 2.97 + 3.8 \times 3.85 + 3.75 \times 5 = 50.10 \text{m}^2$

**A3、A6、B3、B6**

$6.5 \times 3.37 + 7.55 \times 1.65 + 2.38 \times 2.35 + 3.25 \times 2.95 + 1.65 \times 6.05 + 1.8 \times 3.6 = 65.96 \text{m}^2$

**A4、A5、B4、B5**

$2.15 \times 3.79 + 4.74 \times 4.21 + 3.94 \times 3.4 = 41.50 \text{m}^2$

**A8、B8**

$7.95 \times 1.67 + 9 \times 0.9 + 7.55 \times 5.4 + 2.5 \times 3.15 + 2.15 \times 3.3 = 77.12 \text{m}^2$

合計:  $954.88 \text{m}^2$

**梯廳**

$((7.87 \times 2.15) + (2.15 \times 9.23 \times 2)) \times 2 = 113.22 \text{m}^2$

$113.22 \text{m}^2 \leq 1228.77 \times 10\% = 122.88 \text{m}^2 \dots \text{OK}$

**陽台**

A1、A8、B1、B8

$2.45 \times 1.63 + 1.4 \times 3.15 = 8.4 \text{m}^2$

A2、A7、B2、B7

$2 \times 2.97 = 5.94 \text{m}^2$

A3、A6、B3、B6

$2.35 \times 0.88 + 2.43 \times 0.93 = 4.33 \text{m}^2$

A4、A5、B4、B5

$2 \times 1.35 = 2.7 \text{m}^2$

合計:  $85.49 \text{m}^2 \leq 1228.77 \times 10\% = 122.88 \text{m}^2 \dots \text{OK}$

**梯廳+陽台**

$113.22 + 85.49 = 198.71 \leq 1228.77 \times 15\% = 184.32 \text{m}^2$

$198.71 - 184.32 = 14.39 \text{m}^2 \dots$  計入容積

**機電設備**

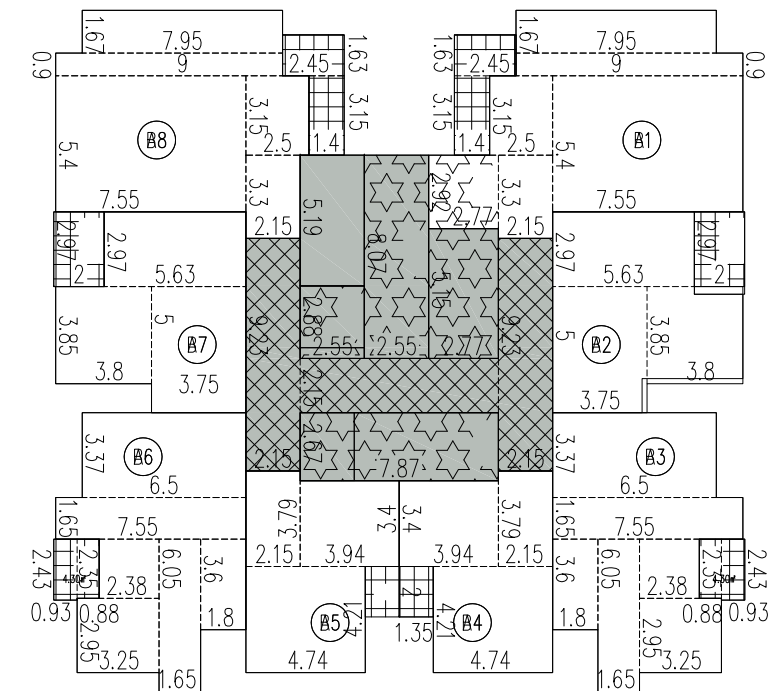
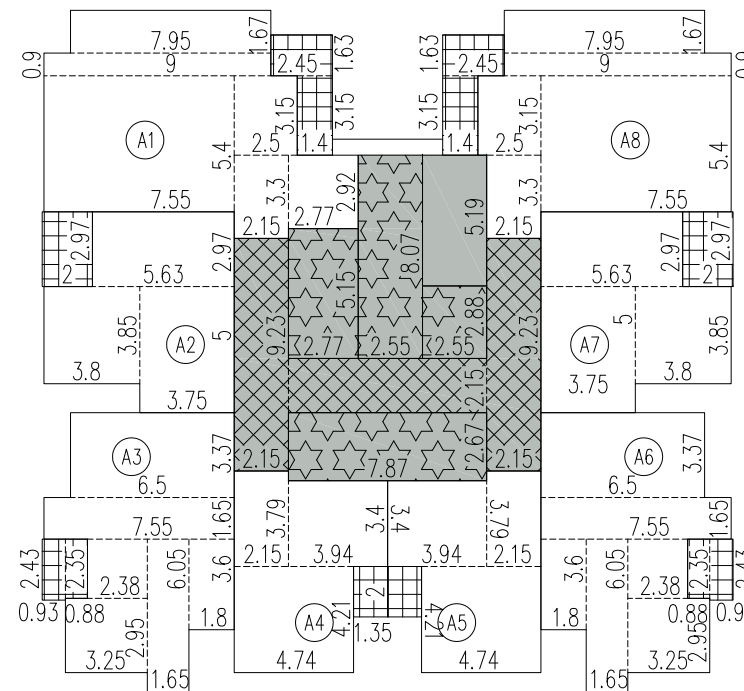
(A、B棟樓梯間、排煙室、緊急升降機)

$((7.87 \times 2.67 + 2.77 \times 5.15)$

$+ 2.55 \times (8.07 + 2.88)) \times 2 = 126.4 \text{m}^2$

**電梯間**

$(2.55 \times 5.19) \times 2 = 26.47 \text{m}^2$



**樓地板面積**

$954.88 + 113.22 + 126.4 + 26.47 + 7.8 = 1228.77 \text{m}^2$

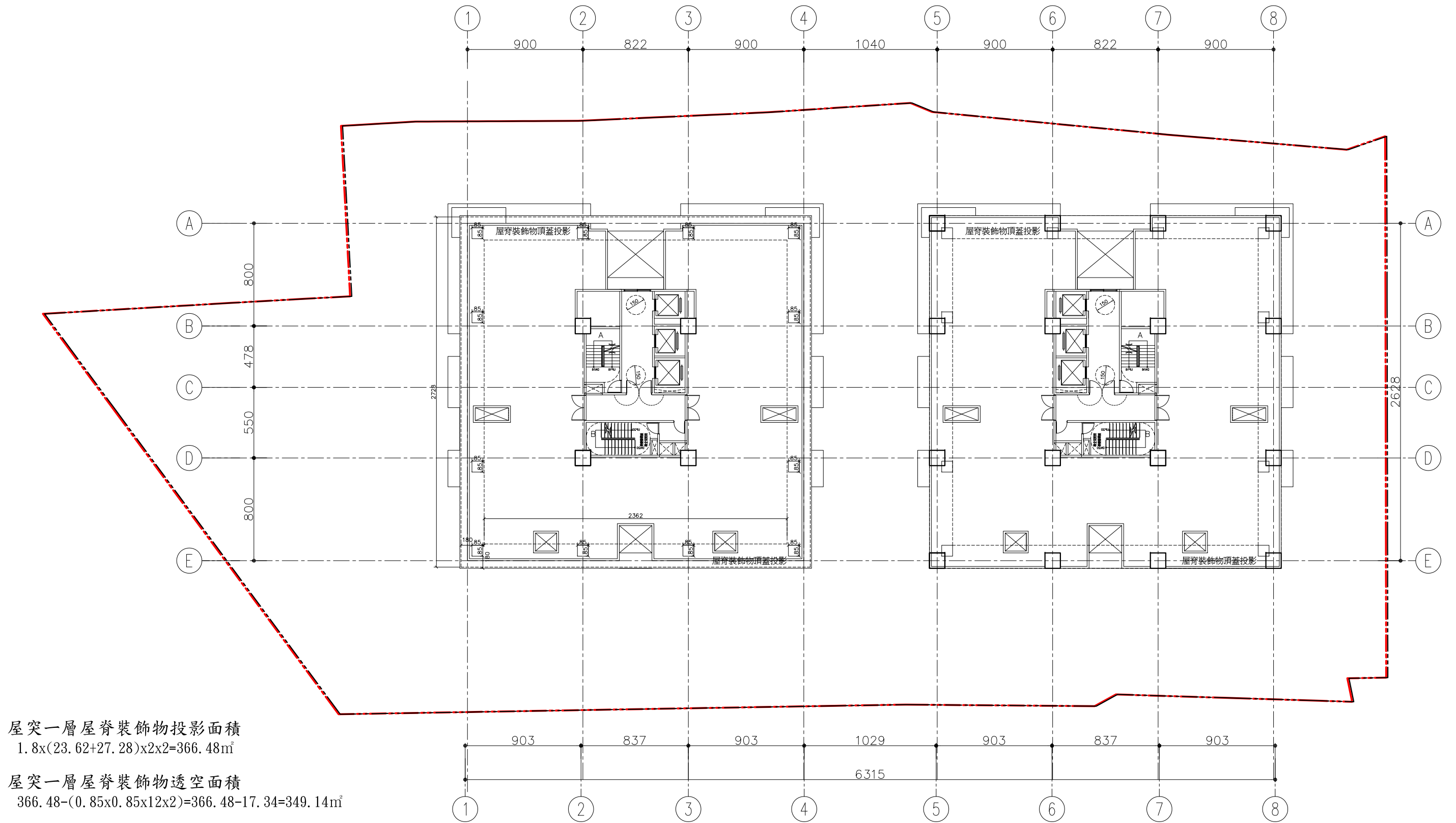
**容積樓地板面積**

$954.89 + 26.47 + 14.39 + 7.8 = 1003.55 \text{m}^2$

圖例說明	
	公共設施
	機電空間
	梯廳
	各戶
	陽台

黃瑞麟

圖11-11 六至二十九層面積計算圖 S:1/300



屋突一層屋脊裝飾物投影面積

$$1.8 \times (23.62 + 27.28) \times 2 = 366.48 \text{m}^2$$

屋突一層屋脊裝飾物透空面積

$$366.48 - (0.85 \times 0.85 \times 12 \times 2) = 366.48 - 17.34 = 349.14 \text{m}^2$$

透空率

$$(349.14 / 366.48) \times 100\% = 95.26\% > 2/3 (66\%)$$

屋脊裝飾物投影面積檢討

$$366.48 \text{m}^2 (\text{屋脊裝飾物投影面積}) < 1935.87 (\text{建築面積}) \times 30\% = 580.76 \text{m}^2 \dots \text{OK}$$

圖11-12 屋突一層平面圖 S:1/300





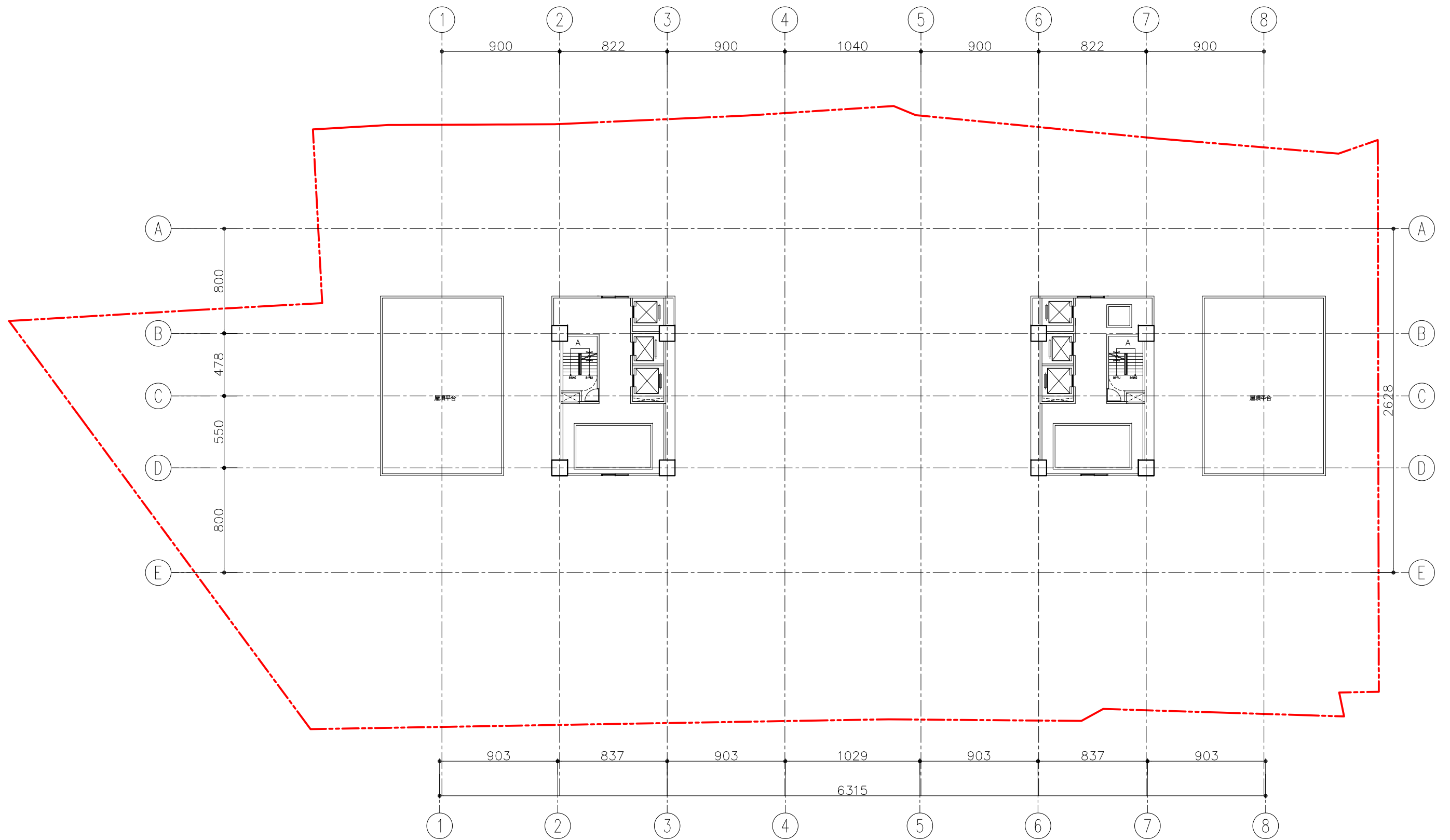


圖11-14 屋突三層平面圖 S:1/300



樓層	停車數量						
	自行車 (200X100)	機車 (200X100)	行動不便 機車位 (225X220)	汽車 (550X250)	小車位 (550X225)	行動不便 汽車位 (600X350)	裝卸車位 (550X250)
1F	70	0	0	0	0	0	0
B1	106	428	8	0	0	0	1
B2	0	0	0	63	5	4	0
B3	0	0	0	67	5	4	0
B4	0	0	0	64	9	4	0
B5	0	0	0	60	7	4	0
B6	0	0	0	57	7	4	0
小計	176	428	8	311	33	20	1
合計	176	428		364			1

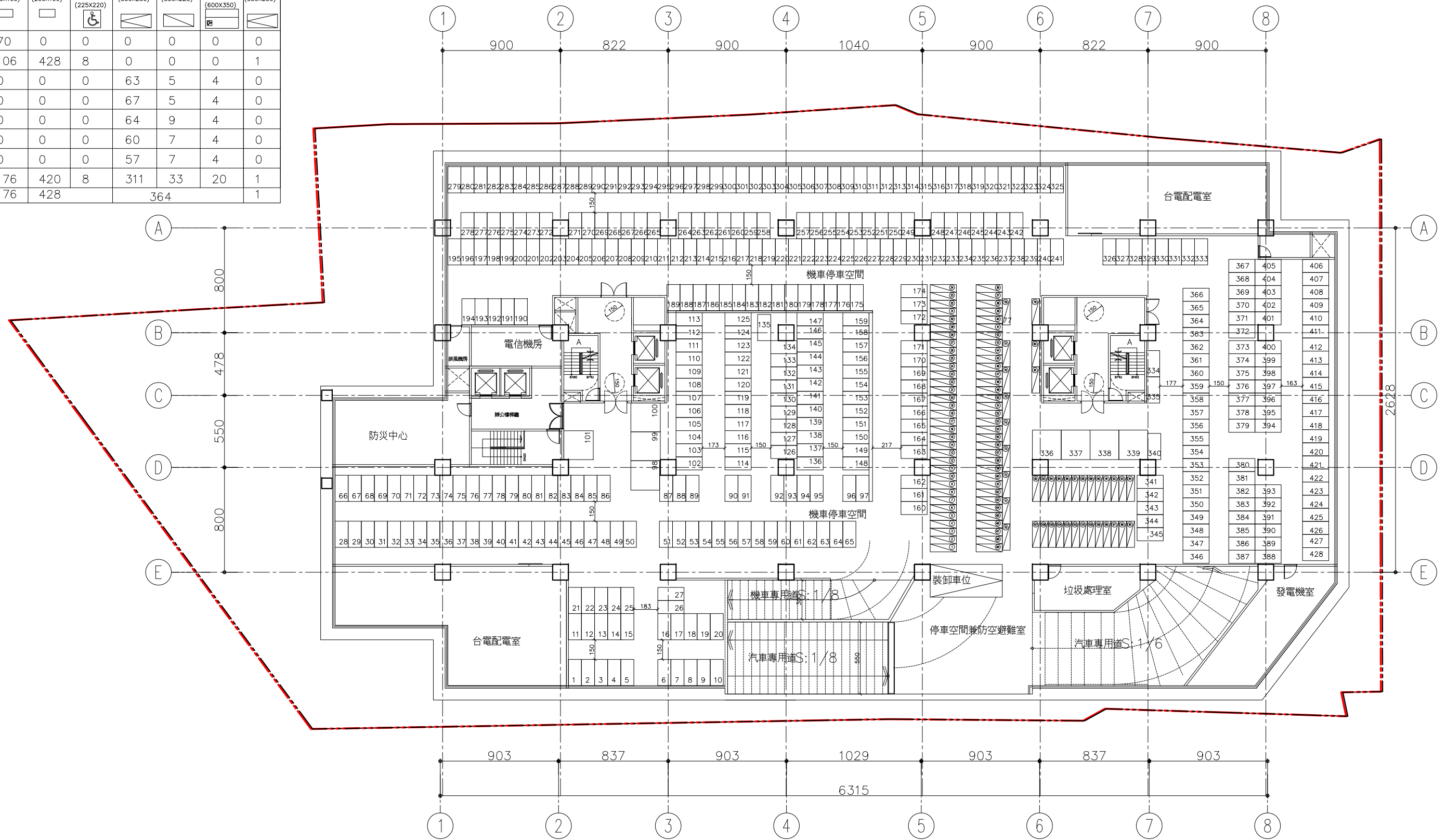


圖11-15 B1層平面圖 S:1/300

樓層	停車種類						
	自行車 (200X100)	機車 (200X100)	行動不便 機車位 (225X220)	汽車 (550X250)	小車位 (550X225)	行動不便 汽車位 (600X350)	裝卸車位 (550X250)
1F	70	0	0	0	0	0	0
B1	106	428	8	0	0	0	1
B2	0	0	0	63	5	4	0
B3	0	0	0	67	5	4	0
B4	0	0	0	64	9	4	0
B5	0	0	0	60	7	4	0
B6	0	0	0	57	7	4	0
小計	176	428	8	311	33	20	1
合計	176	428		364			1

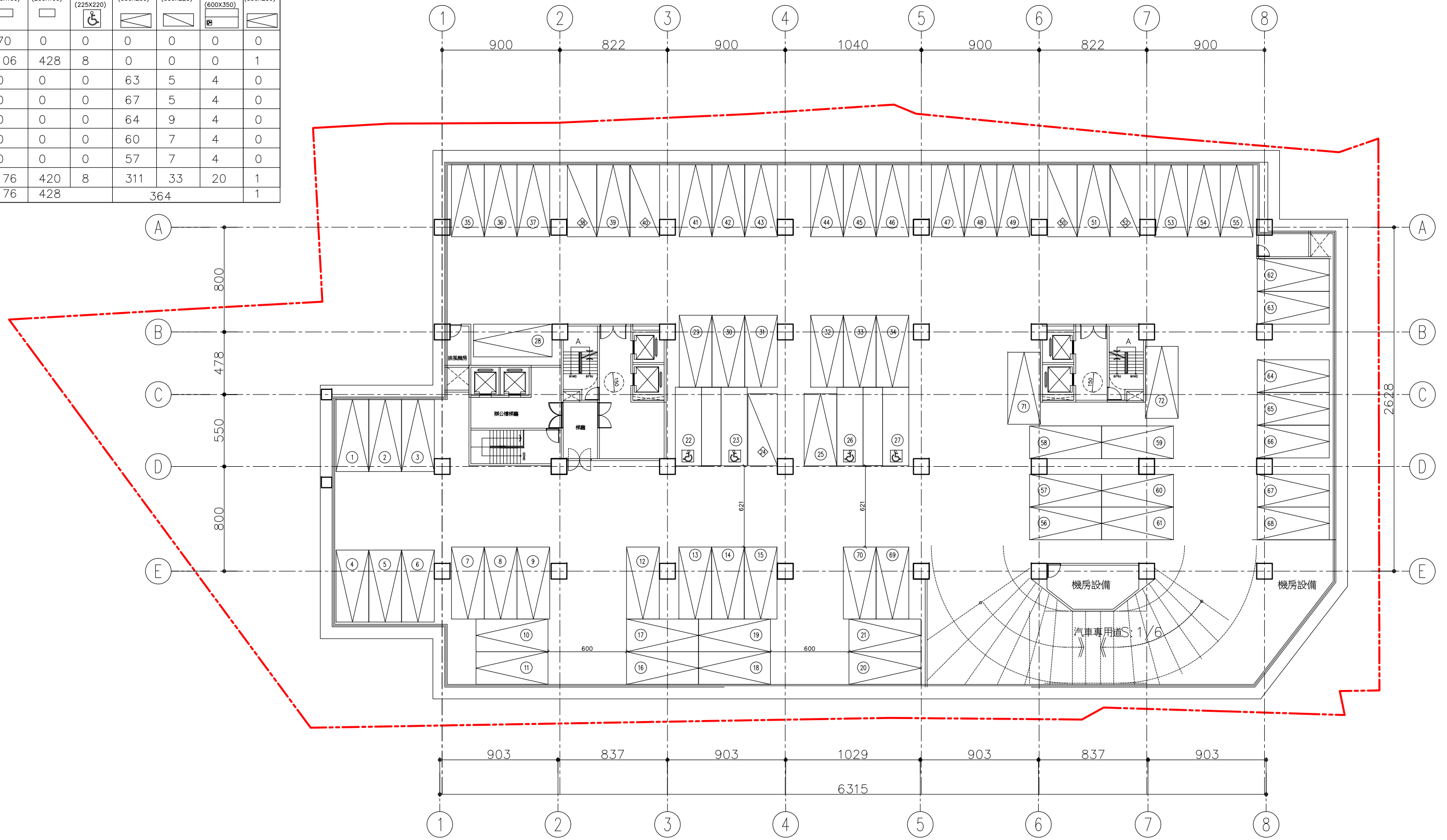


圖11-16 B2層平面圖 S:1/300

樓層	停車種類						
	自行車 (200X100)	機車 (200X100)	行動不便 機車位 (225X220)	汽車 (550X250)	小車位 (550X225)	行動不便 汽車位 (600X350)	裝卸車位 (550X250)
1F	70	0	0	0	0	0	0
B1	106	428	8	0	0	0	1
B2	0	0	0	63	5	4	0
B3	0	0	0	67	5	4	0
B4	0	0	0	64	9	4	0
B5	0	0	0	60	7	4	0
B6	0	0	0	57	7	4	0
小計	176	428	8	311	33	20	1
合計	176	428		364			1

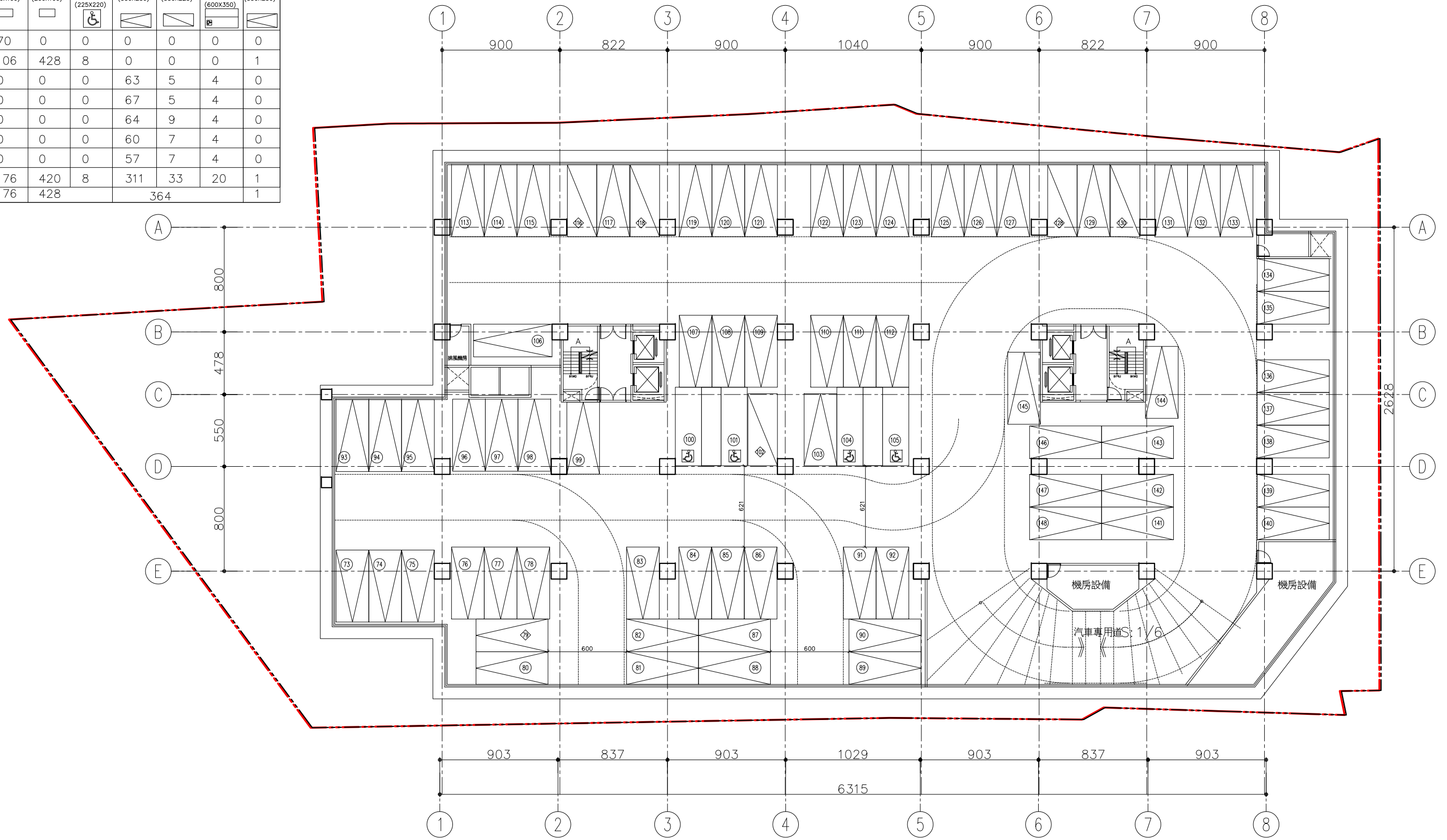


圖11-17 B3層平面圖 S:1/300



樓層	停車種類						
	自行車 (200X100)	機車 (200X100)	行動不便 機車位 (225X220)	汽車 (550X250)	小車位 (550X225)	行動不便 汽車位 (600X350)	裝卸車位 (550X250)
1F	70	0	0	0	0	0	0
B1	106	428	8	0	0	0	1
B2	0	0	0	63	5	4	0
B3	0	0	0	67	5	4	0
B4	0	0	0	64	9	4	0
B5	0	0	0	60	7	4	0
B6	0	0	0	57	7	4	0
小計	176	428	8	311	33	20	1
合計	176	428		364			1

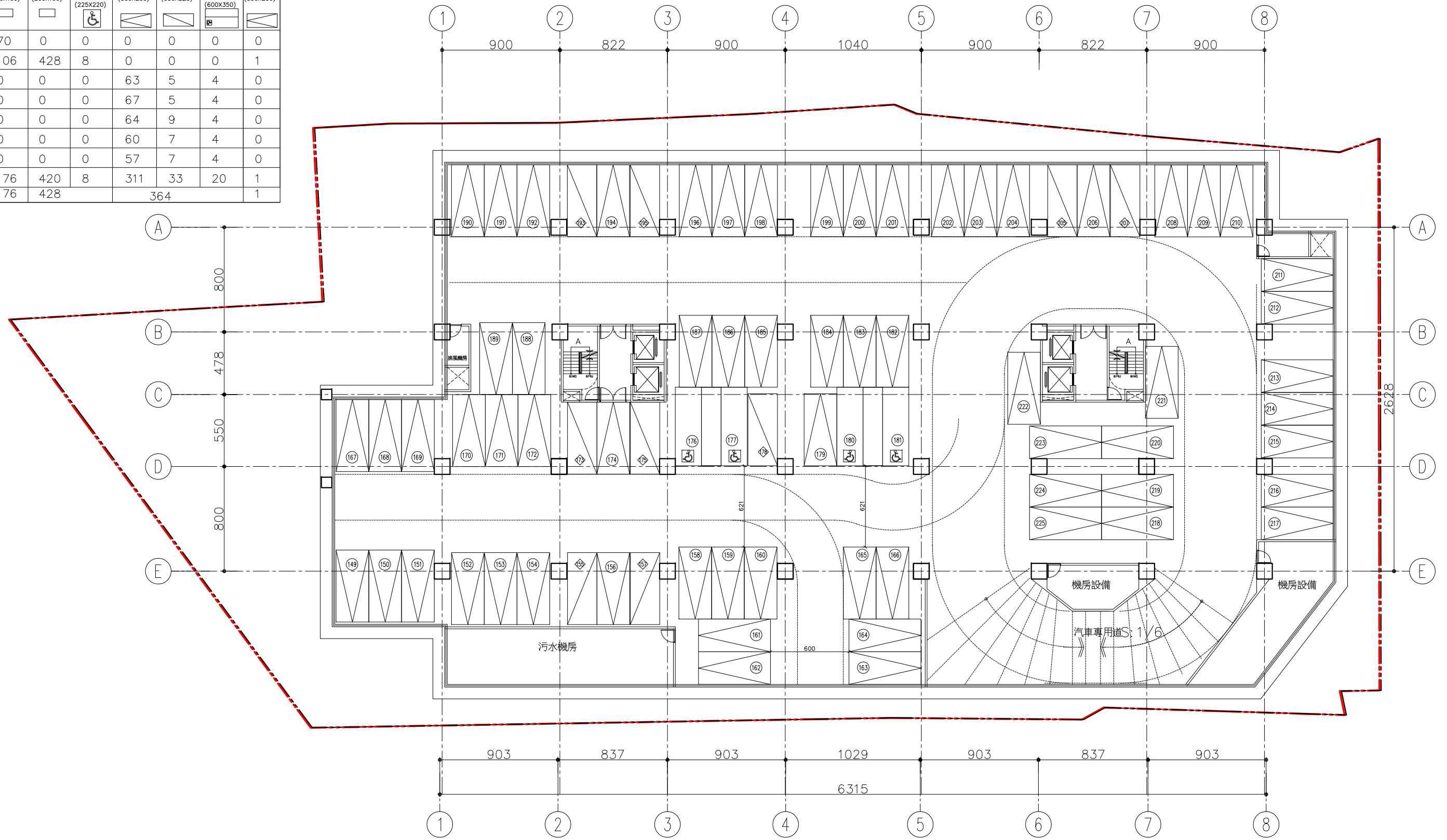


圖11-18 B4層平面圖 S:1/300

樓層	停車種類						
	自行車 (200X100)	機車 (200X100)	行動不便 機車位 (225X220)	汽車 (550X250)	小車位 (550X225)	行動不便 汽車位 (600X350)	裝卸車位 (550X250)
1F	70	0	0	0	0	0	0
B1	106	428	8	0	0	0	1
B2	0	0	0	63	5	4	0
B3	0	0	0	67	5	4	0
B4	0	0	0	64	9	4	0
B5	0	0	0	60	7	4	0
B6	0	0	0	57	7	4	0
小計	176	428	8	311	33	20	1
合計	176	428		364			1

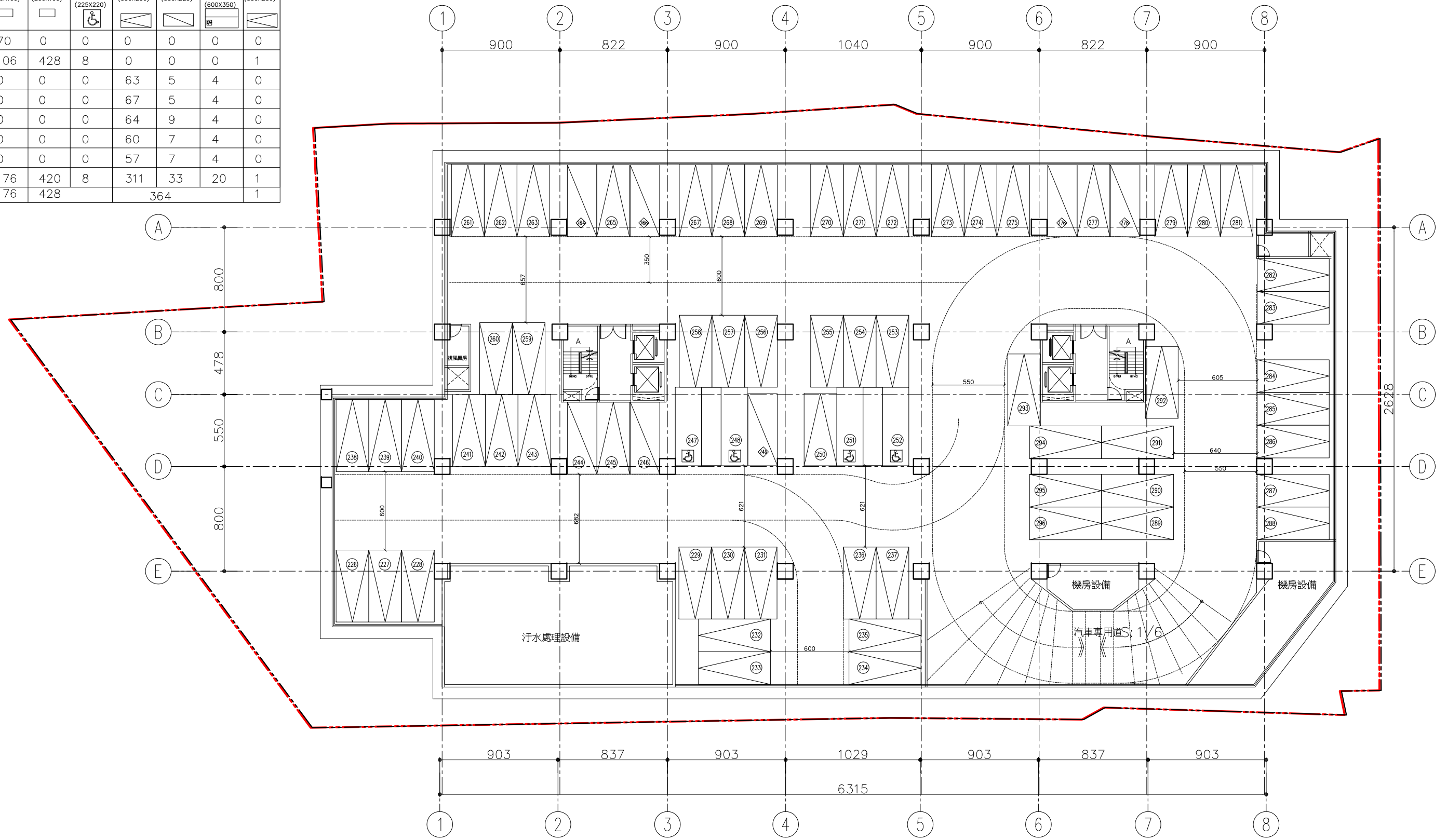


圖11-19 B5層平面圖 S:1/300

樓層	停車種類						
	自行車 (200X100)	機車 (200X100)	行動不便 機車位 (225X220)	汽車 (550X250)	小車位 (550X225)	行動不便 汽車位 (600X350)	裝卸車位 (550X250)
1F	70	0	0	0	0	0	0
B1	106	428	8	0	0	0	1
B2	0	0	0	63	5	4	0
B3	0	0	0	67	5	4	0
B4	0	0	0	64	9	4	0
B5	0	0	0	60	7	4	0
B6	0	0	0	57	7	4	0
小計	176	428	8	311	33	20	1
合計	176	428		364			1

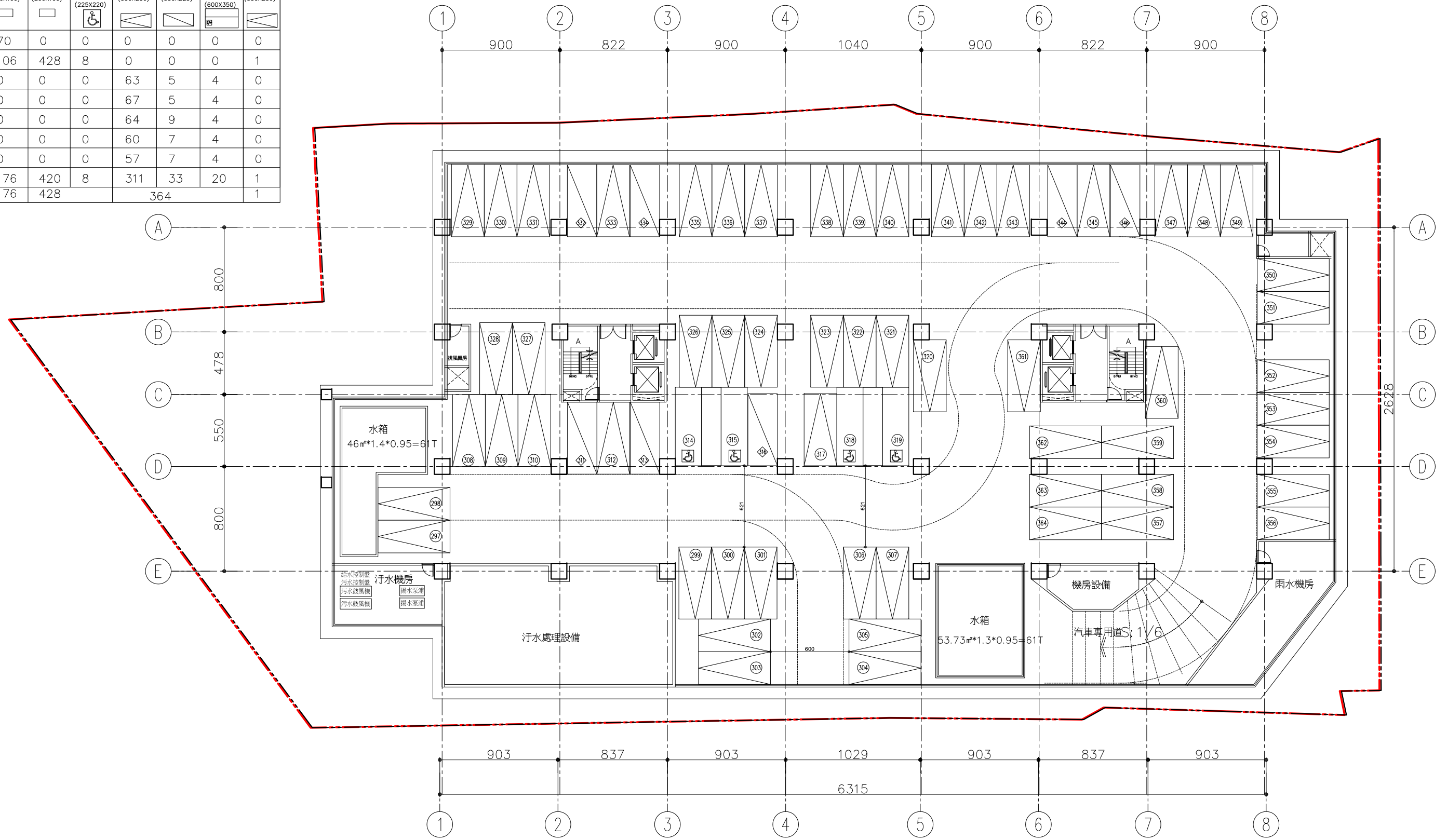


圖11-20 B6層平面圖 S:1/300



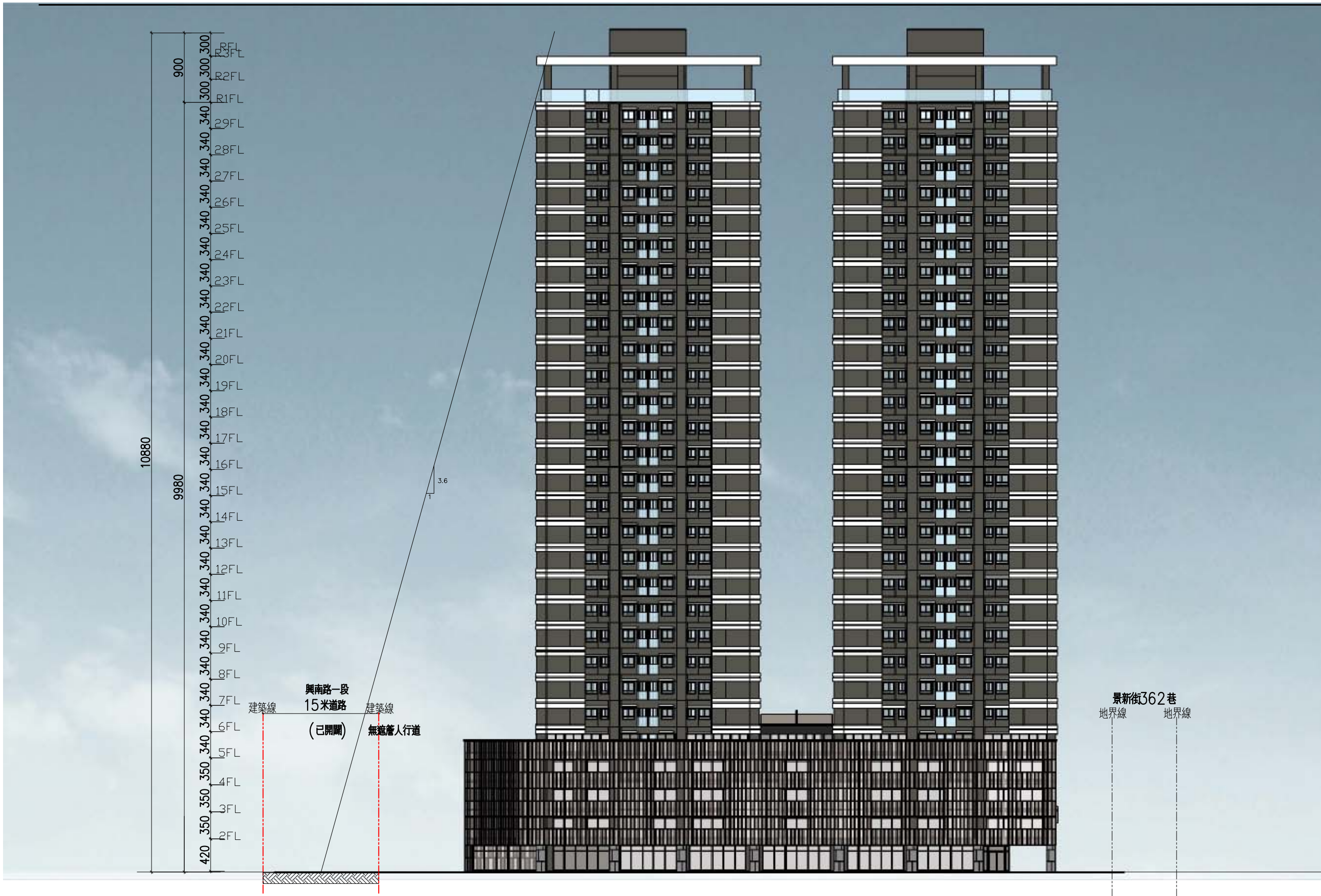


圖11-22 西向立面圖 S:1/500



圖11-23 北向立面圖 S:1/500



圖11-24 南向立面圖 S:1/500



圖11-25 東向立面圖 S:1/500



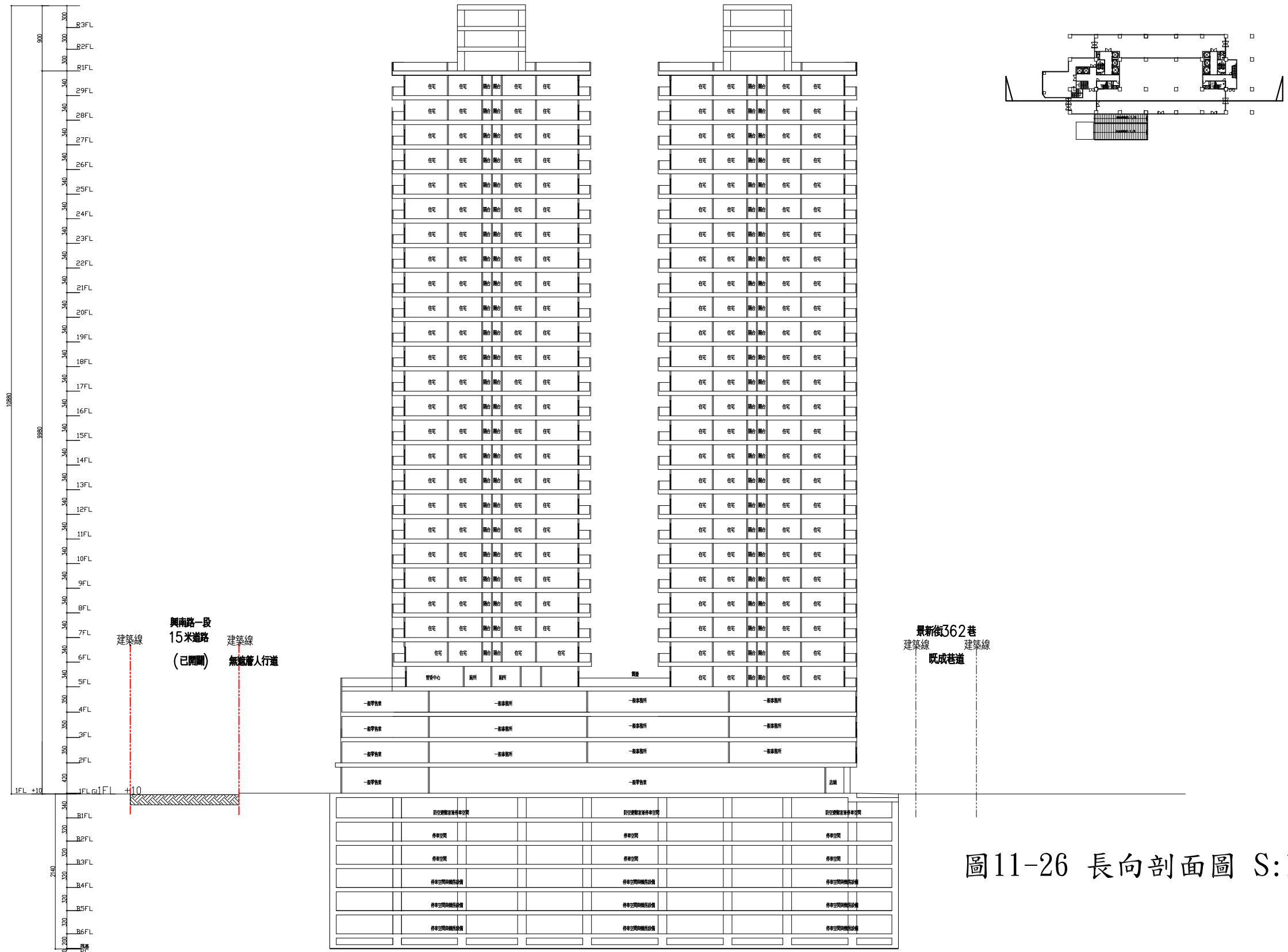


圖11-26 長向剖面圖 S:1/600

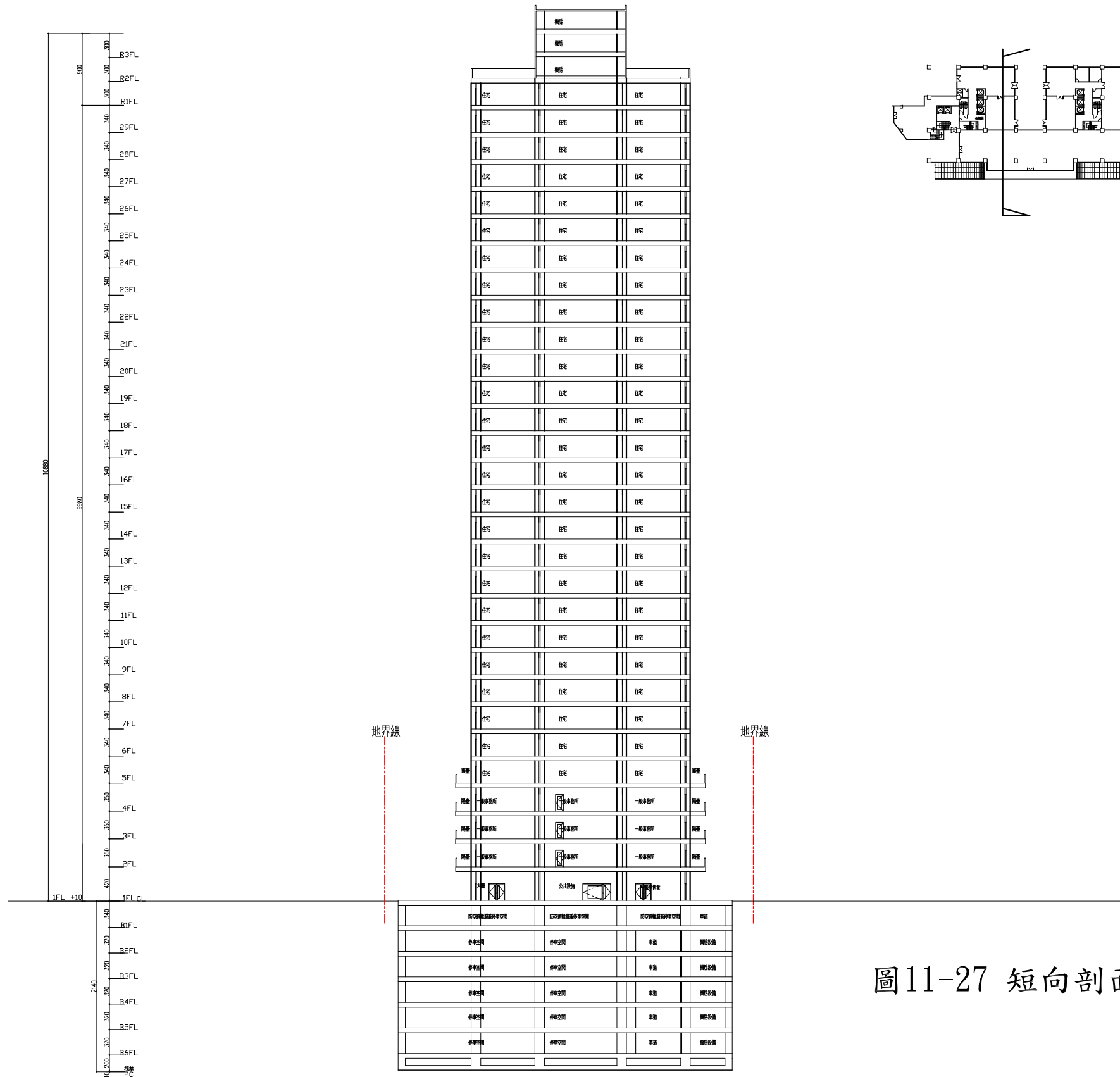


圖11-27 短向剖面圖 S:1/600



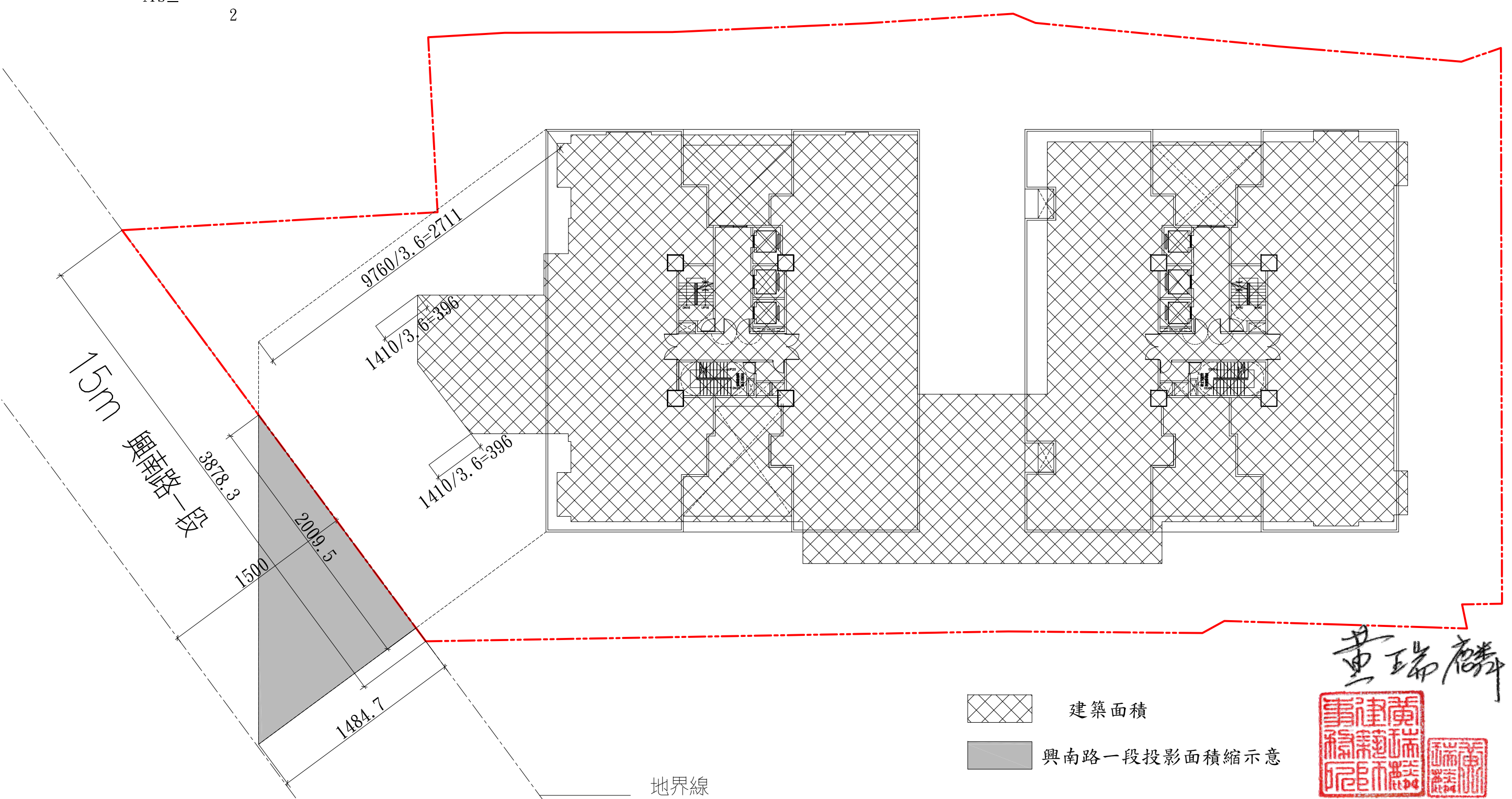
依據建築技術規則第164條建築物高度依下列規定：

- 一、建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。檢討如下：

$$As \leq \frac{L \times Sw}{2}$$

As : (20.095x14.847)2=149.17 m<sup>2</sup>  
 L : 38.783 m  
 Sw : 15 m  
 H : 97.6 m  
 檢討如下

$$AS=149.17 \leq (38.783 \times 15) / 2 = 290.87 \text{ m}^2 \quad \text{OK}$$



黃瑞麟

圖11-29 1:3.6建築物投影面積檢討 S:1/300

## 八、防災與逃生避難構想

為預防都市災害之發生、減少災害發生之損失與協助災害發生時之搶救工作，建築基地應遵循「建築技術規則」規劃設計，以確保建築符合「日光、通風、採光」、「災害避難設施及消防設計」、「耐震設計」及劃設消防救災活動空間執導原則」等基本需求，其規劃設計與設置，說明如下：

### （一）消防車救災活動空間規劃

災害搶救道路扮演災害發生時，救災單位進入基地重要之角色，因次平時應避免居民與車輛佔用之情形產生，至少留設4m以上之通道，以利救災車輛之進入，此外道路交叉口應配合「新北市劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，道路轉彎及交叉路口設計應盡量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

消防救災空間主要作為救災車輛作業時所需活動空間，其設置之空間應至少保持寬8m、長20m之淨空，其救災範圍為救災空間向外延伸11m之範圍內；建築基地之開發亦需檢討救災範圍，每戶住宅單元至少皆須涵蓋於救災範圍內。

為使消防雲梯車輛之動線暢行，在基地開發空間與景觀設計上以平坦無阻礙之方式規劃，避免設置固定之硬體設施，植栽除草皮與草花類植栽得種植外，不得設置灌木與喬木類等植栽，此外鋪面以硬鋪面為主，基地綠化不足，得設計植草磚替代，但不得造成高差情形產生。

### （二）更新單元逃生避難計畫

為達到良好安全工作環境為目標，使居住人民財產受到保護，故需預防許多可能產生的災害，如地震、火災、水患及危險物災害等，規劃妥善適當的防災策略，以維護高品質的居住環境。

#### 1. 防災避難空間

本計劃區防災避難空間應設置之避難場所，另外於區外學校、公園、醫療機構、政府機關及警察局等大面積開放空間，亦可成為緊急疏散的防災避難場所。另考量周邊公園設置全區救災指揮中心，故應盡量於綠地空間內減少硬體設施。

#### 2. 防災避難路線

各戶可藉由更新單元內部之垂直疏散動線通往避難層，在經各棟建築物主要及四周出入口連接逃生動線。建築物規劃緊急昇降機及特別安全梯，另於各樓層設置排煙設備並提供緊急電源之照明、消防栓與出水口等消防設備，在安全梯部分提供各戶緊急疏散時能儘速通往避難層以縮短疏散時效，以配合基地四周規劃人行步道及開放空間之防災避難路線，以確保各住戶公共安全。

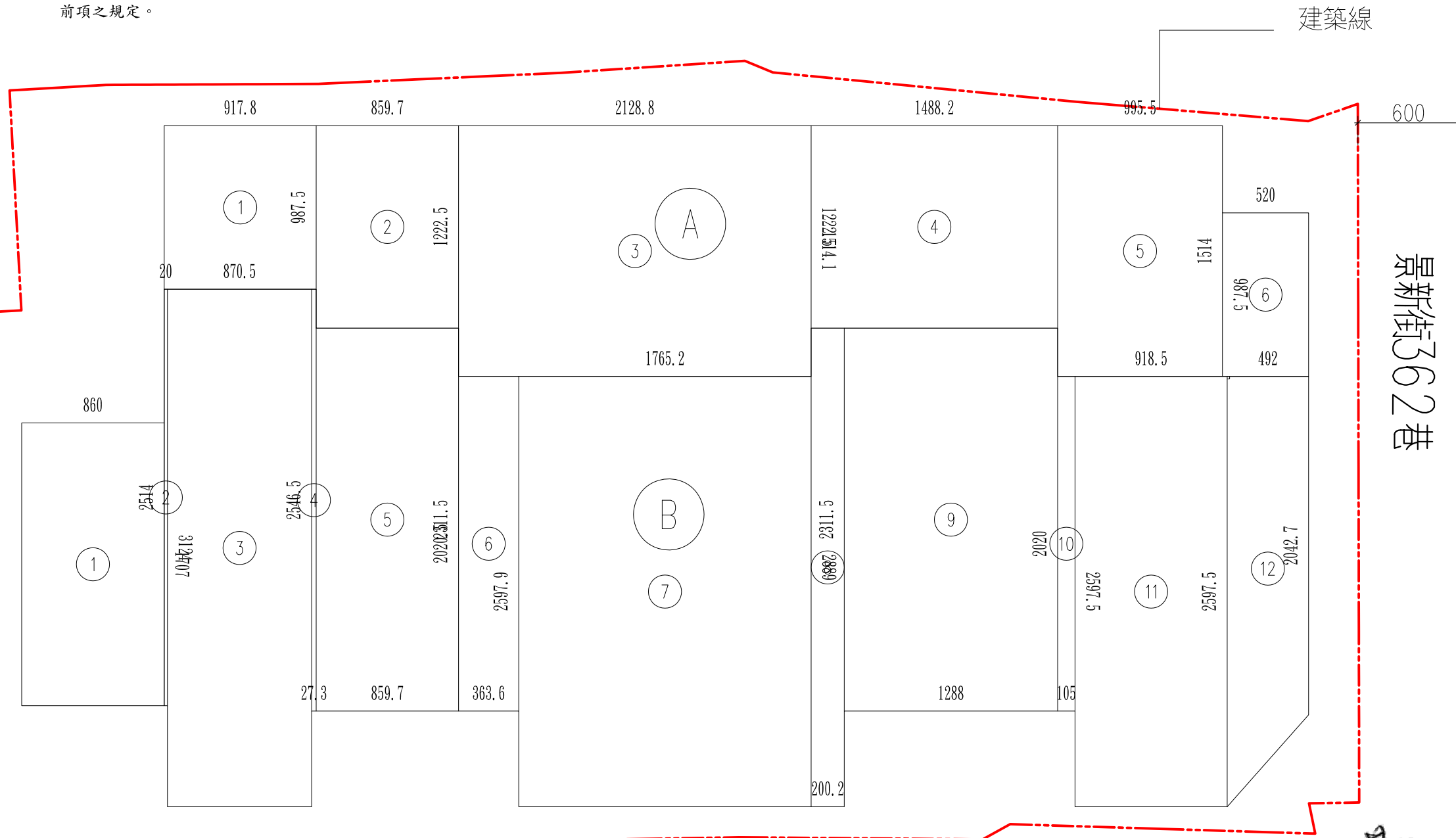
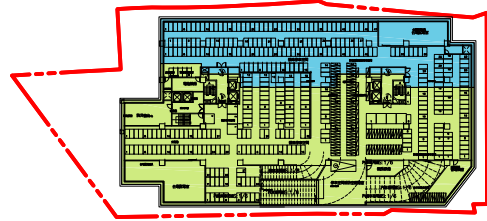
依據建築技術規則第79條

防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。前項應予區劃範圍內，如備有效自動滅火設備者，得免計算其有效範圍樓地板面積之二分之一。防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面五十公分以上。但與其交接處之外牆面長度有九十公分以上，且該外牆構造具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效者，得免突出。建築物外牆為帷幕牆者，其外牆面與防火區劃牆壁交接處之構造，仍應依前項之規定。

本案B1層A區防火區劃面積為902.3m<sup>2</sup>，符合規定

B區防火區劃面積為1890.95 m<sup>2</sup>

因加裝自動滅火設備<1500+(1500/2)=2250 m<sup>2</sup>...符合規定



A區劃面積

1.	9.18x9.88=90.7
2.	8.6x12.23=105.18
3.	21.29x15.14=322.33
4.	12.23x14.88=181.98
5.	9.96x15.14=150.79
6.	9.87x5.2=51.32
合計:	902.3m <sup>2</sup>

B區劃面積

1.	8.6x17.07=146.8
2.	25.14x0.2=5.03
3.	31.24x8.71=272.1
4.	0.27x25.46=6.87
5.	23.11x8.6=198.75
6.	3.64x20.2=73.53
7.	25.98x17.65=458.55
8.	2x28.89=57.78
9.	12.88x23.12=297.79
10.	1.05x20.2=21.21
11.	25.97x9.18=238.4
12.	(25.97+20.43)x4.92/2=114.14
合計:	1890.95m <sup>2</sup>

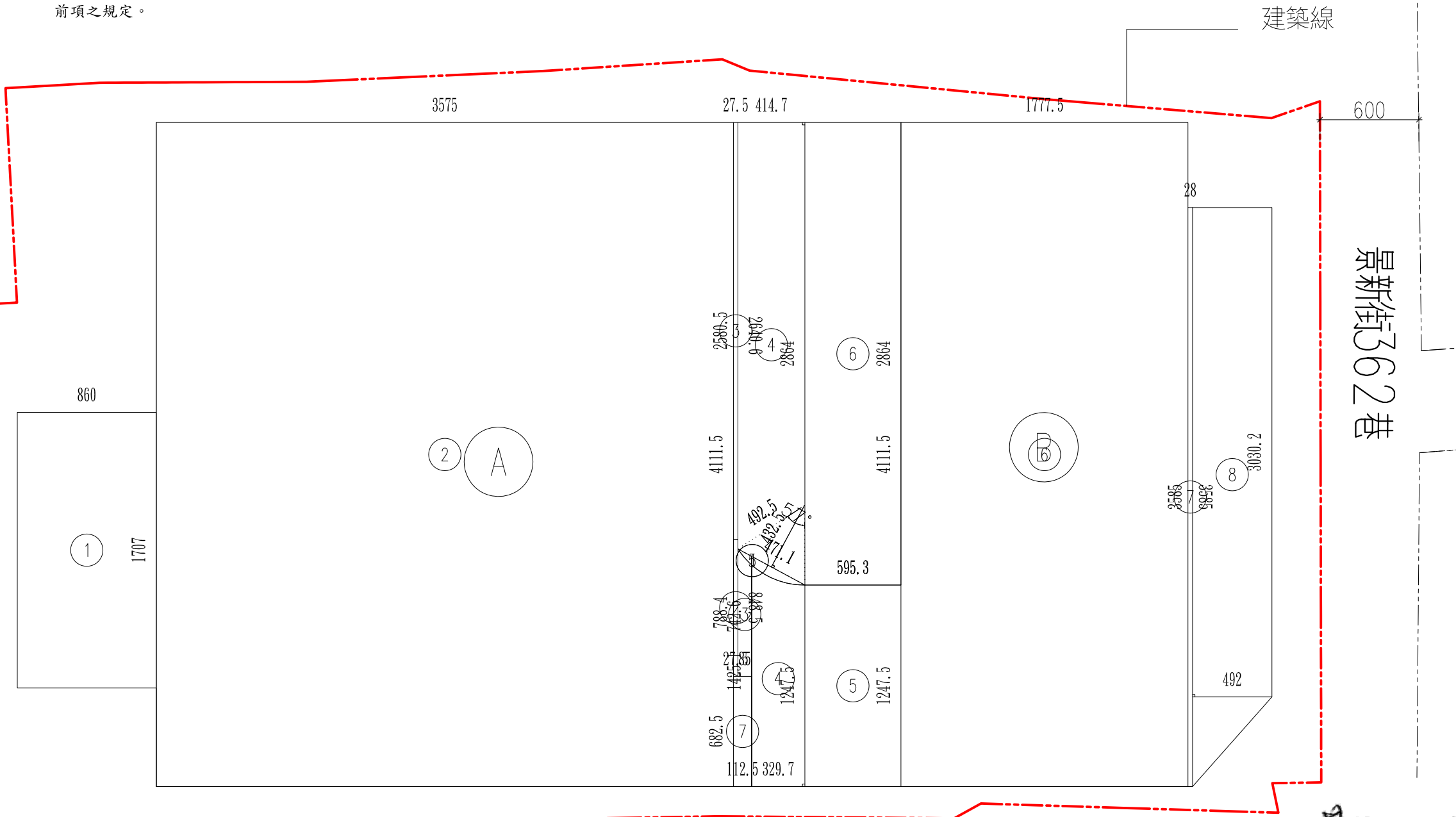
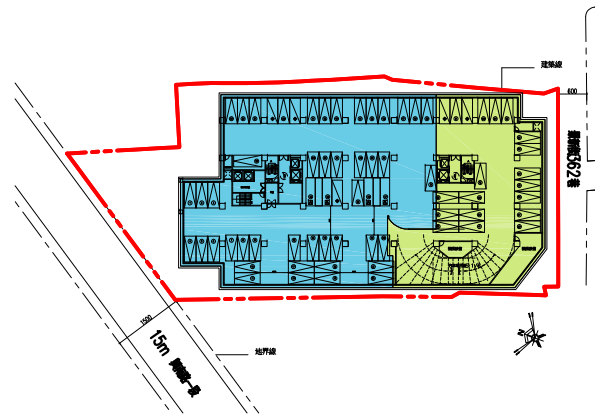
黃瑞麟

圖11-30 B1層防火區劃面積計算 S:1/300

依據建築技術規則第79條

防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。前項應予區劃範圍內，如備有效自動滅火設備者，得免計算其有效範圍樓地板面積之二分之一。防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面五十公分以上。但與其交接處之外牆面長度有九十公分以上，且該外牆構造具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效者，得免突出。建築物外牆為帷幕牆者，其外牆面與防火區劃牆壁交接處之構造，仍應依前項之規定。

本案B2-B5層A區防火區劃面積為1917.67m<sup>2</sup> 因加裝自動滅火設備<1500+(1500/2)=2250 m<sup>2</sup>...符合規定  
B區防火區劃面積為1028.52m<sup>2</sup><1500m<sup>2</sup>...符合規定



A區劃面積

1. 8.6x17.07=146.8
2. 35.75x41.11=1469.68
3. 0.27x25.8=6.97
4. (28.64+26.41)x4.15/2=114.23
5. 4.92x4.92x3.14159x(57.14/360)-4.33x4.71/2=1.87
6. 28.64x5.95=170.41
7. 1.13x6.82=7.71
- 合計:1917.67m<sup>2</sup>

B區劃面積

1. -(4.92x4.92x3.14159x(57.14/360)-4.33x4.71/2)=1.87
2. 8.48x0.27=2.29
3. (7.43+7.88)x0.85/2=6.51
4. (12.48+14.25)x3.3/2=44.1
5. 5.95x12.47=74.2
6. 41.11x17.77=730.52
7. 35.85x0.28=10.04
8. (35.85+30.3)x4.92/2=162.73
- 合計:1028.52m<sup>2</sup>

黃瑞麟

圖11-31 B2-B6層防火區劃面積計算 S:1/300

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：陽信建築經理股份有限公司(負責人：黃志文 電話：02-7706-1668)

設計人：黃瑞麟建築師事務所 (聯絡人：陳炯宇 電話：02-8771-7912)

建築物地點(地號或地址)：新北市中和區興南段102地號等32筆土地

建築物概要(樓高及用途)：地下6層、地上29層 住商混和大樓



行政指導規定	審查結果	備註
<b>一、救災動線</b> (倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
<b>二、救災活動空間</b>		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
<b>三、供雲梯消防車救災活動之空間需求</b>		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說10頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員王怡穎

單位主管：股長柯昭寬

圖11-32 消防車輛救災活動空間圖面審查(一)



# 一. 現況計畫圖

## 新北市政府 公告

檔 號：  
保存年限：

發文日期：中華民國103年7月2日  
發文字號：北府城測字第10309602311號  
附件：公告圖1份



主旨：公告本府重新認定暨新認定本市中和區興南路1段19巷、景新街362巷、景新街410巷18弄（認定範圍：P03512P1~P03512EP、P03513BP~P03513EP、P03514P1~P03514EP）為現有巷道，自103年7月8日公告周知（公告30日）。

依據：依新北市建築管理規則第2條第1項第1款、第4款及同條第2項及本府103年6月20日會勘紀錄。

公告事項：

- 一、位置如公告圖。
- 二、本公告張貼現場（巷頭及巷尾）、當地里辦公室、新北市中和區公所及本府城鄉發展局公告欄。
- 三、旨開現有巷道及其毗鄰土地之土地權利關係人（所有權人、典權人、地上權人、不動產役權人、農育權人、公有土地管理機關或持有租賃、借用契約或土地所有權出具之同意使用證明書者），對本府認定現有巷道案如有意見，請於30日內檢具相關權利證明文件並述明理由、姓名、住址送達本府城鄉發展局（新北市板橋區中山路1段161號11樓）參考辦理。

**市長 朱立倫** 請假  
**副市長 侯友宜** 代行

第1頁 共1頁  
新北市政府公文用紙

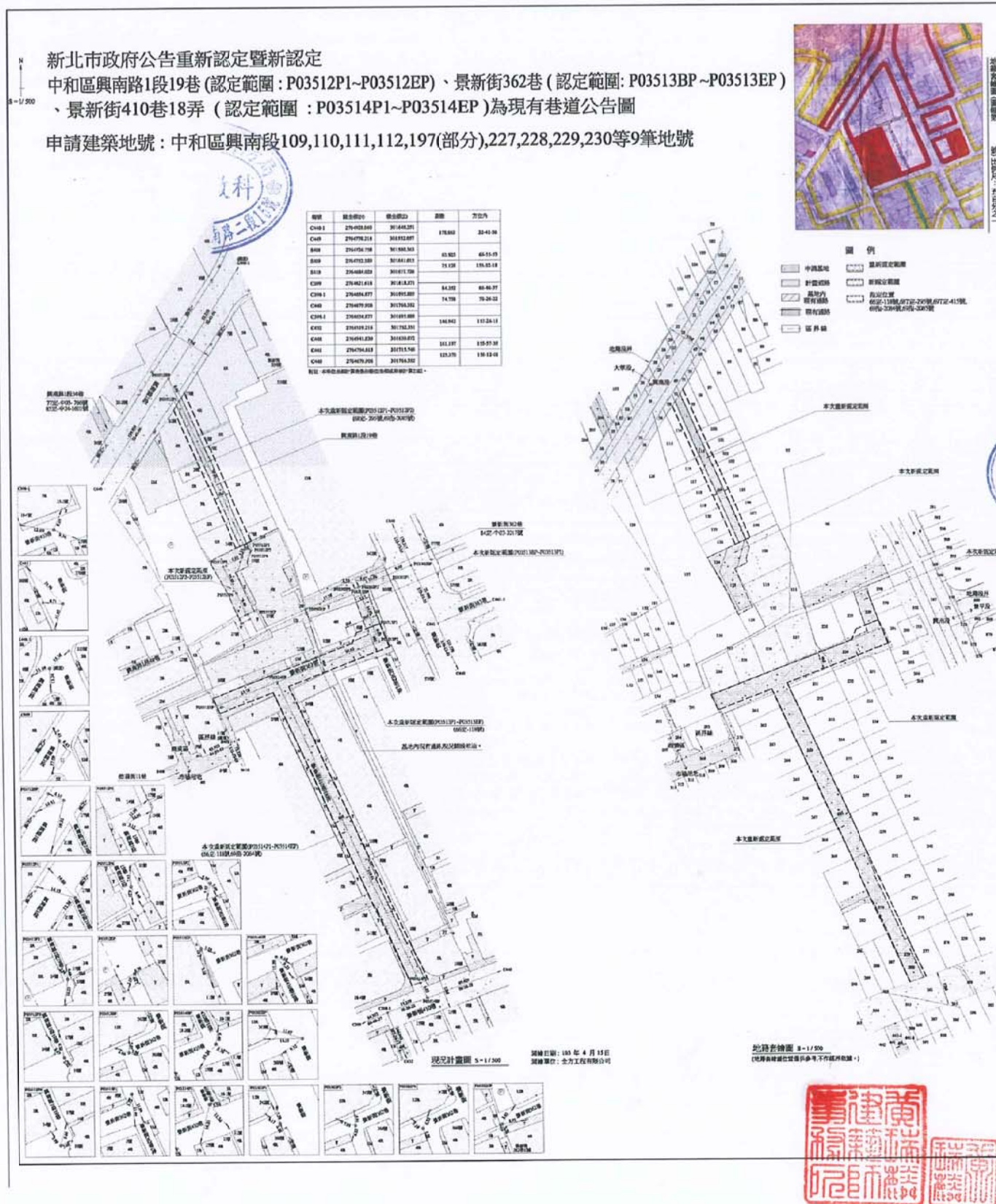


圖11-33 消防車輛救災活動空間圖面審查(二)

## 二. 基地現況

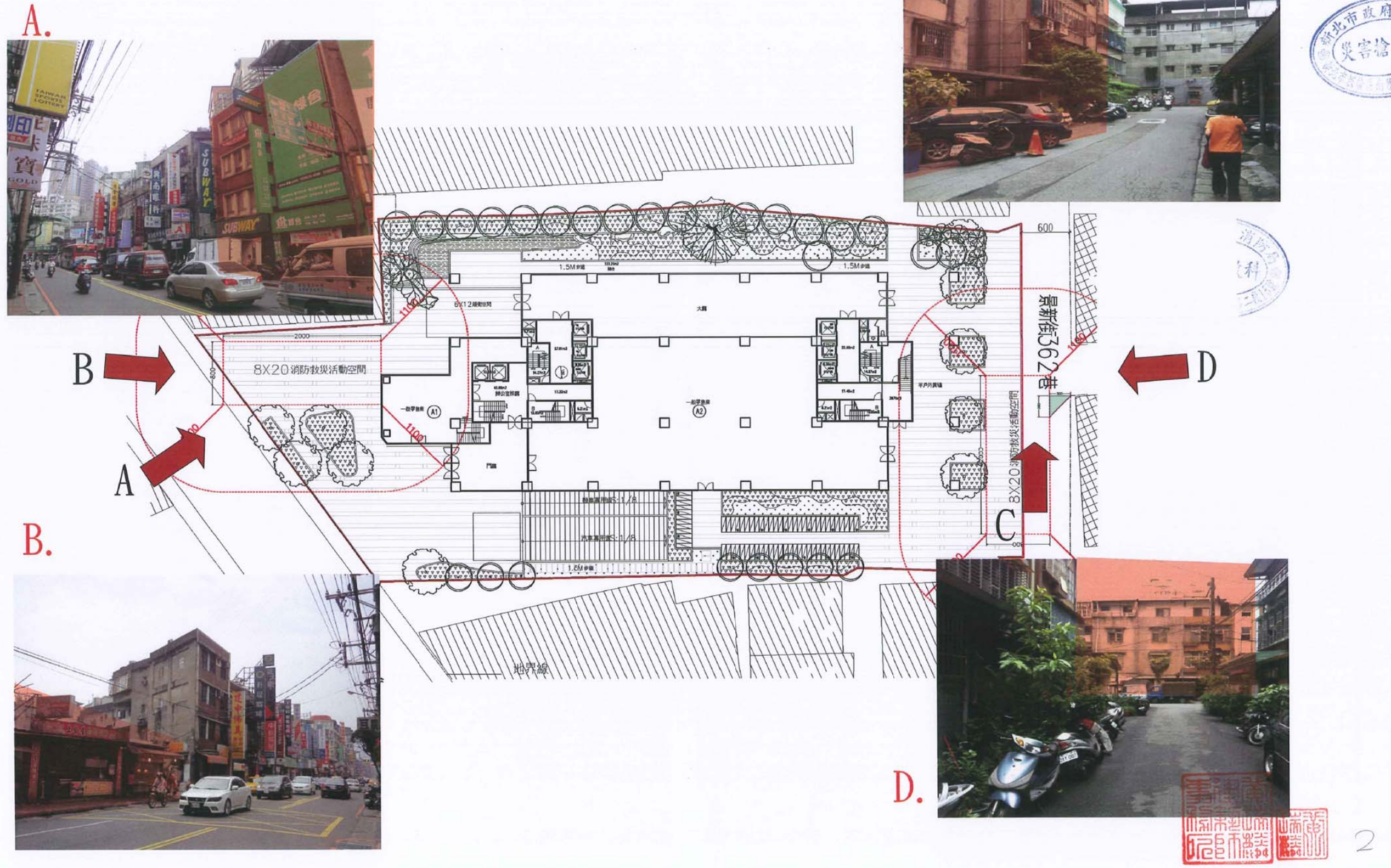


圖11-34 消防車輛救災活動空間圖面審查(三)

### 三. 1F 景觀鋪面示意圖

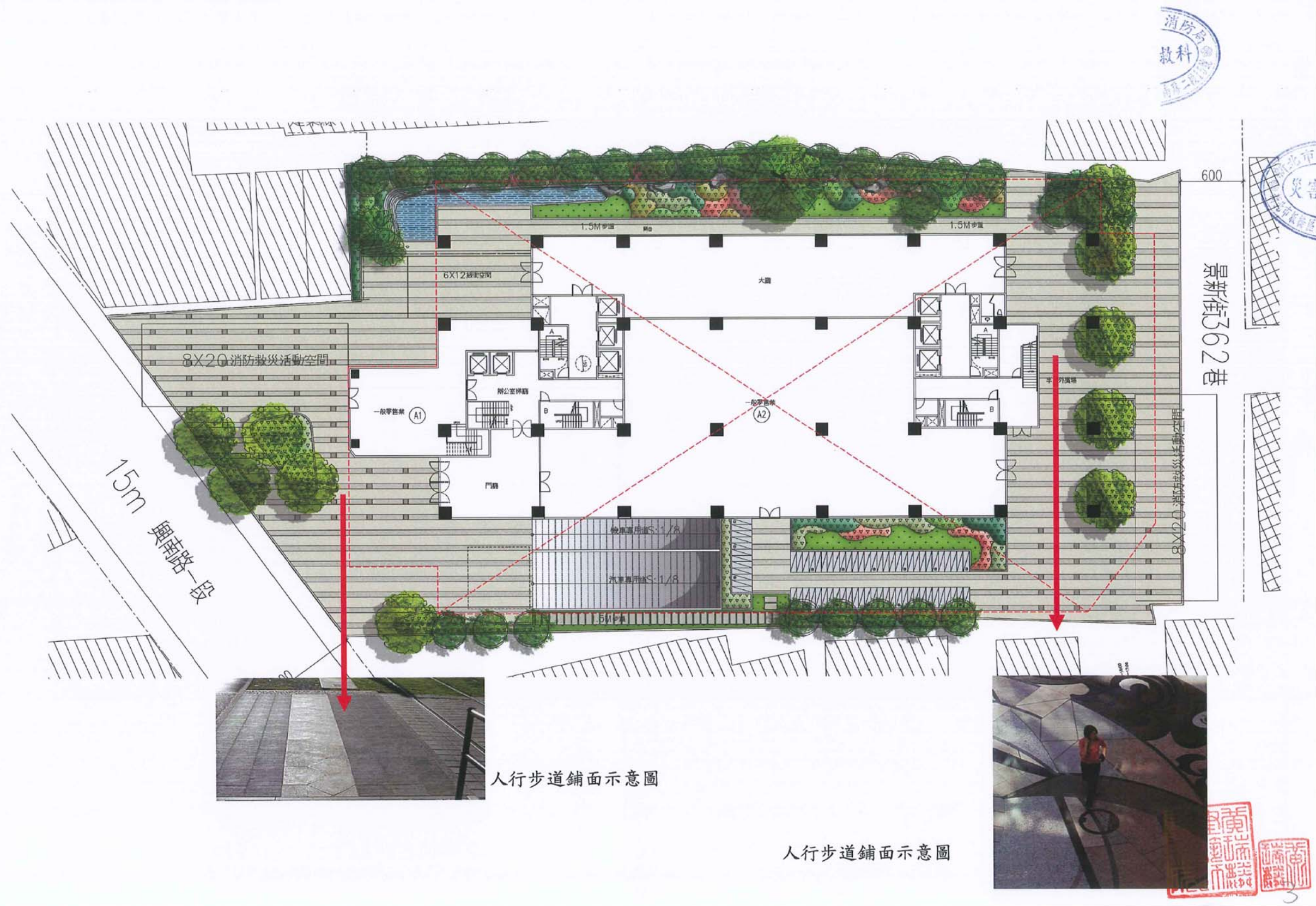




圖11-35 消防車輛救災活動空間圖面審查(四)

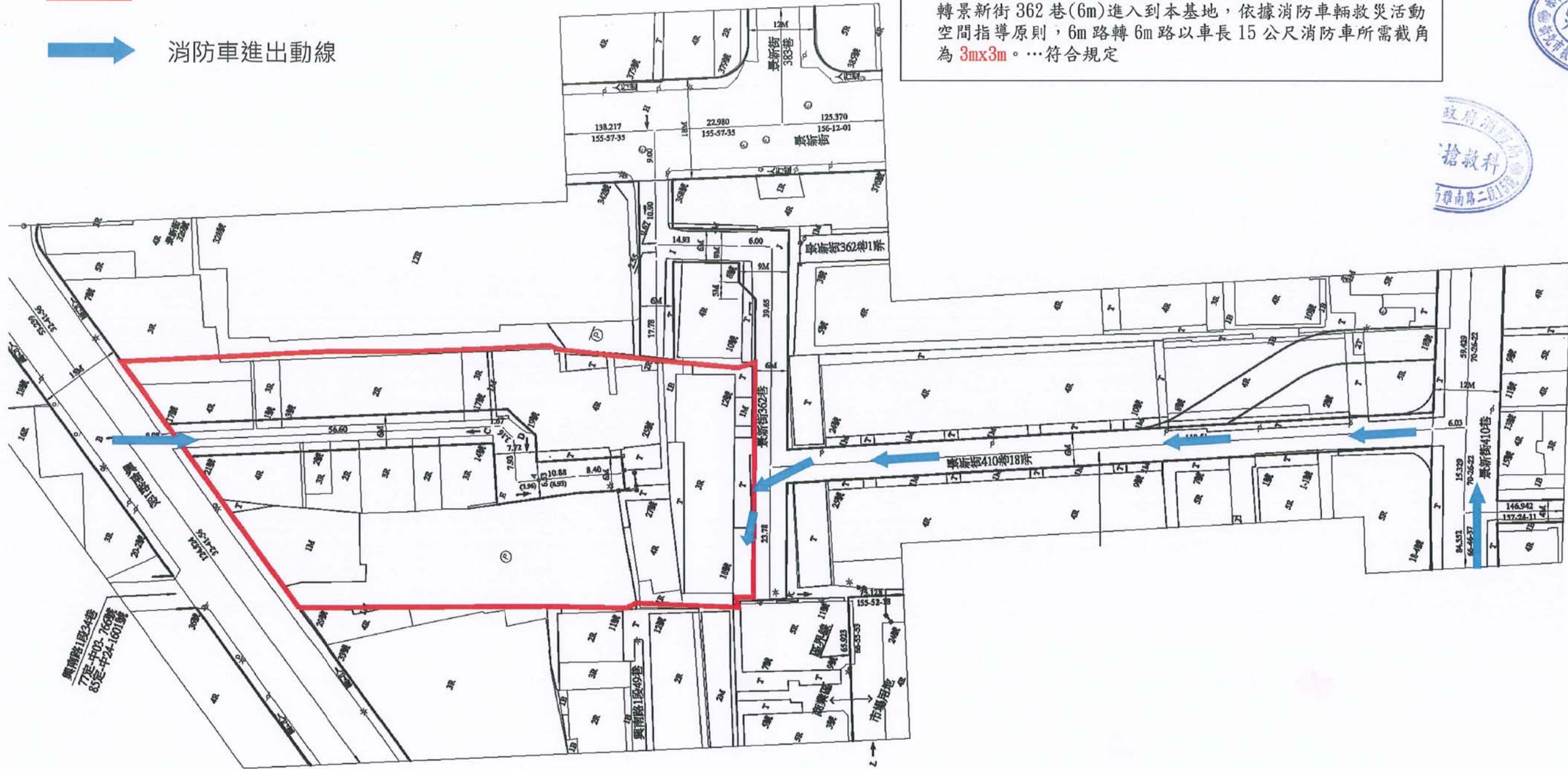
### 四. 消防車出入動線

-  本基地範圍
-  消防車進出動線

供雲梯消防車救災活動之需求

本案消防車輛行車動線為

1. 從興南路一段(15M計畫道路)進入到本基地
2. 從景新街410巷(12M計畫道路)轉到景新街410巷18弄(6m)轉景新街362巷(6m)進入到本基地，依據消防車輛救災活動空間指導原則，6m路轉6m路以車長15公尺消防車所需截角為3mx3m。...符合規定



4

圖11-36 消防車輛救災活動空間圖面審查(五)

### 五. 1F 逃生動線與雲梯車活動空間示意圖

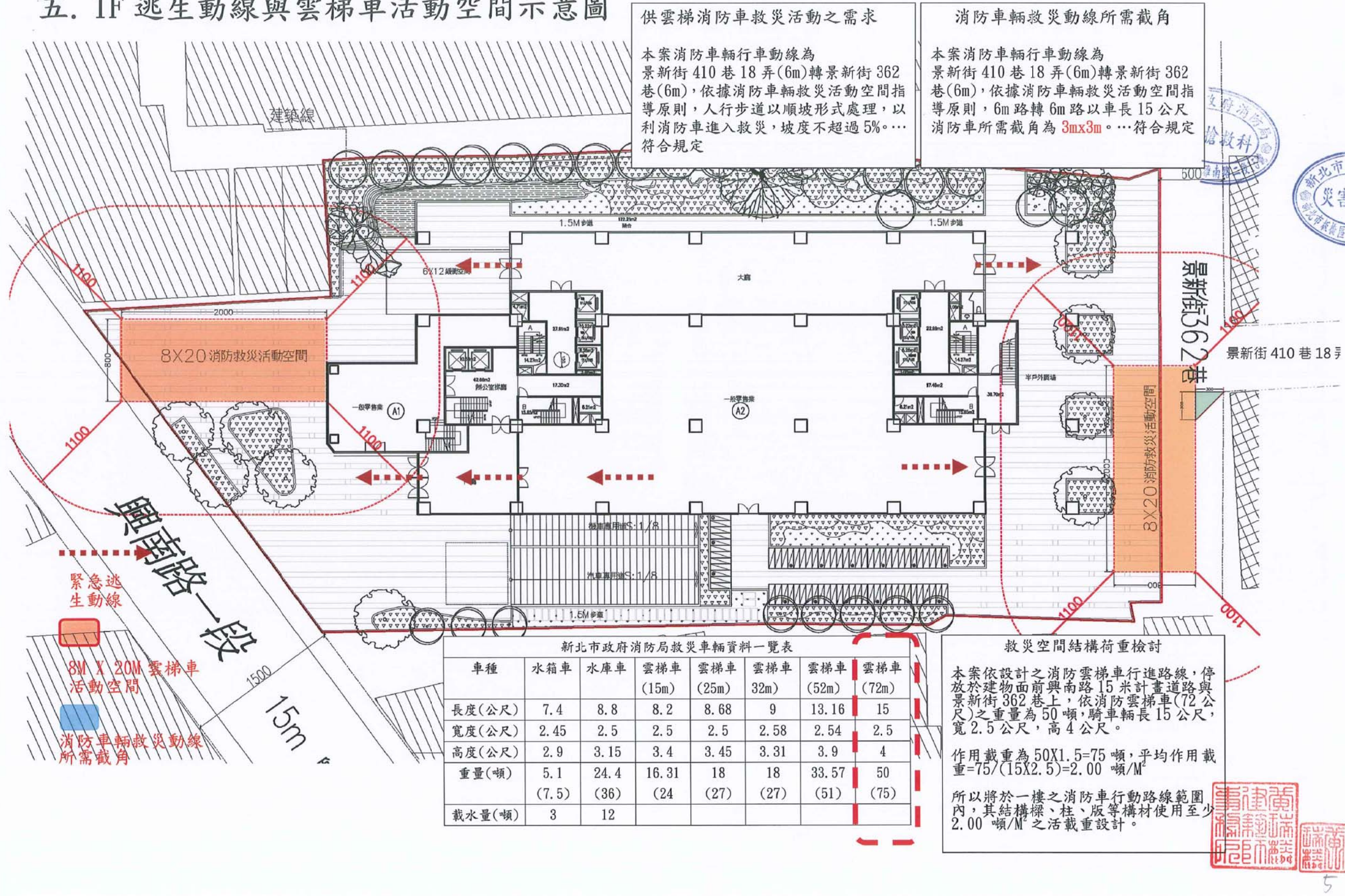


圖11-37 消防車輛救災活動空間圖面審查(六)

六. 2-4F 雲梯車活動空間示意圖

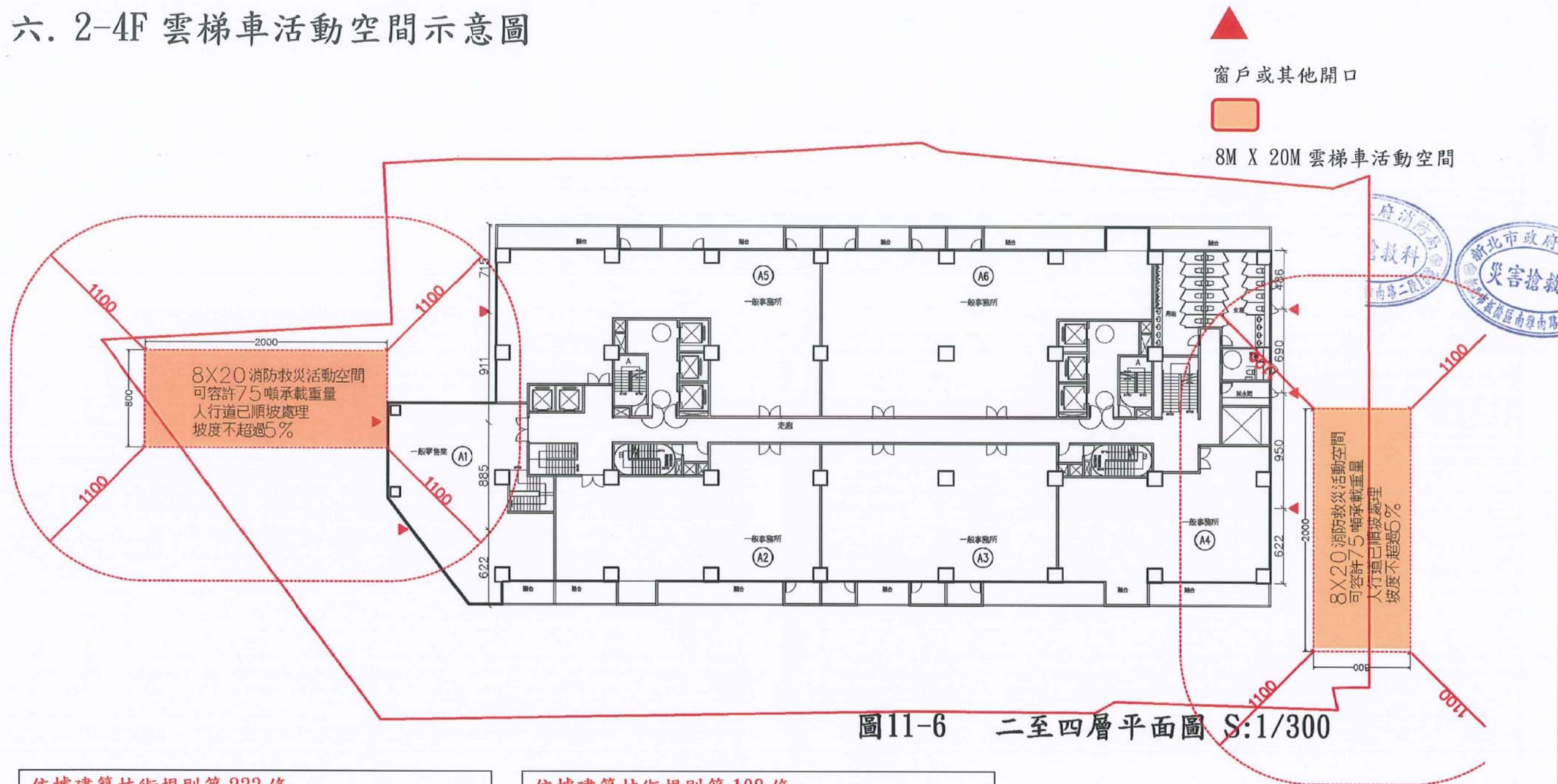


圖11-6 二至四層平面圖 S:1/300

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

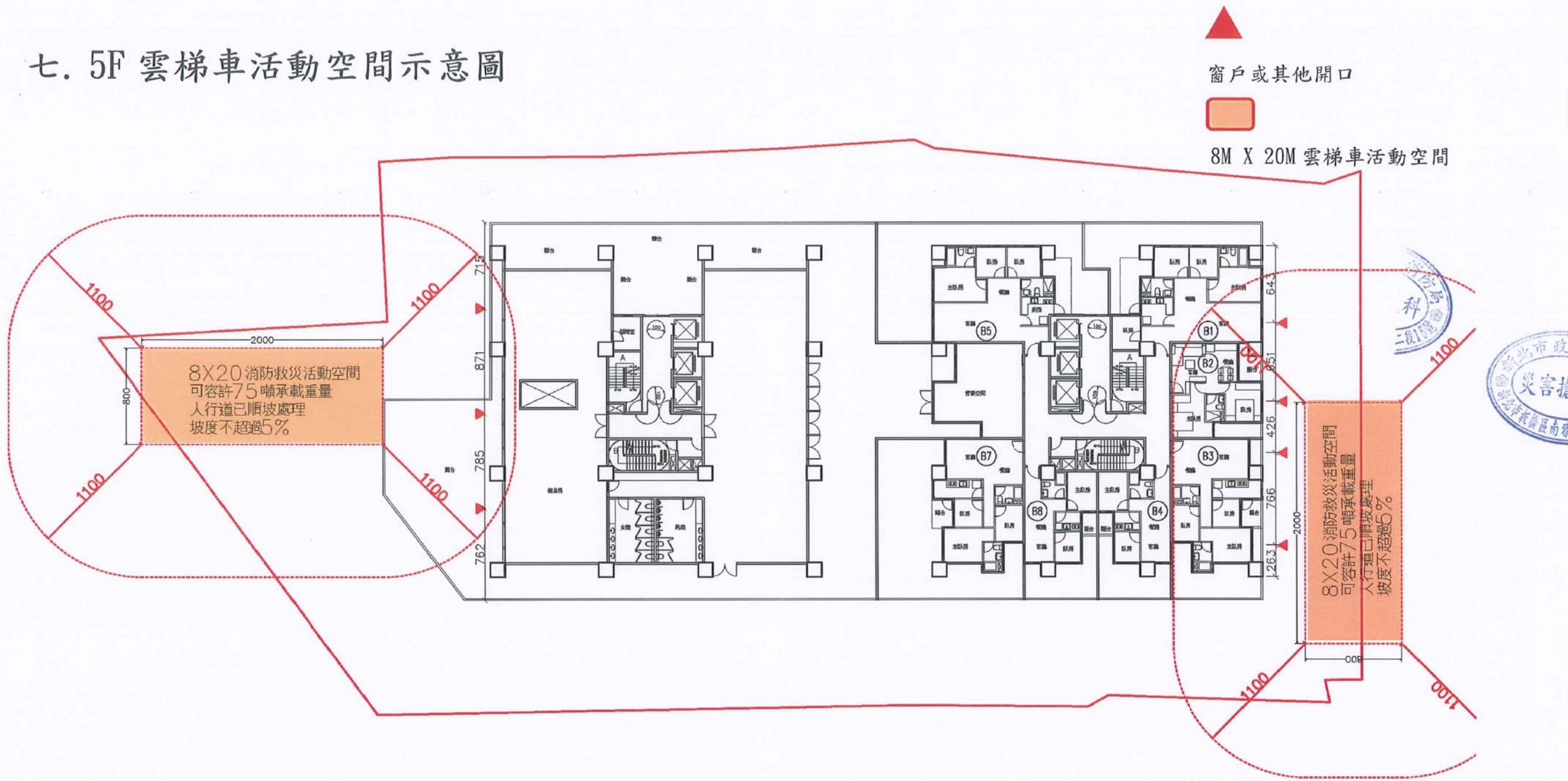
**依據建築技術規則第 108 條**  
 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一·二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。……符合規定



6

圖11-38 消防車輛救災活動空間圖面審查(七)

### 七. 5F 雲梯車活動空間示意圖

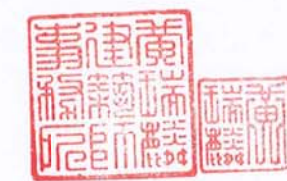


#### 依據建築技術規則第 233 條

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

#### 依據建築技術規則第 108 條

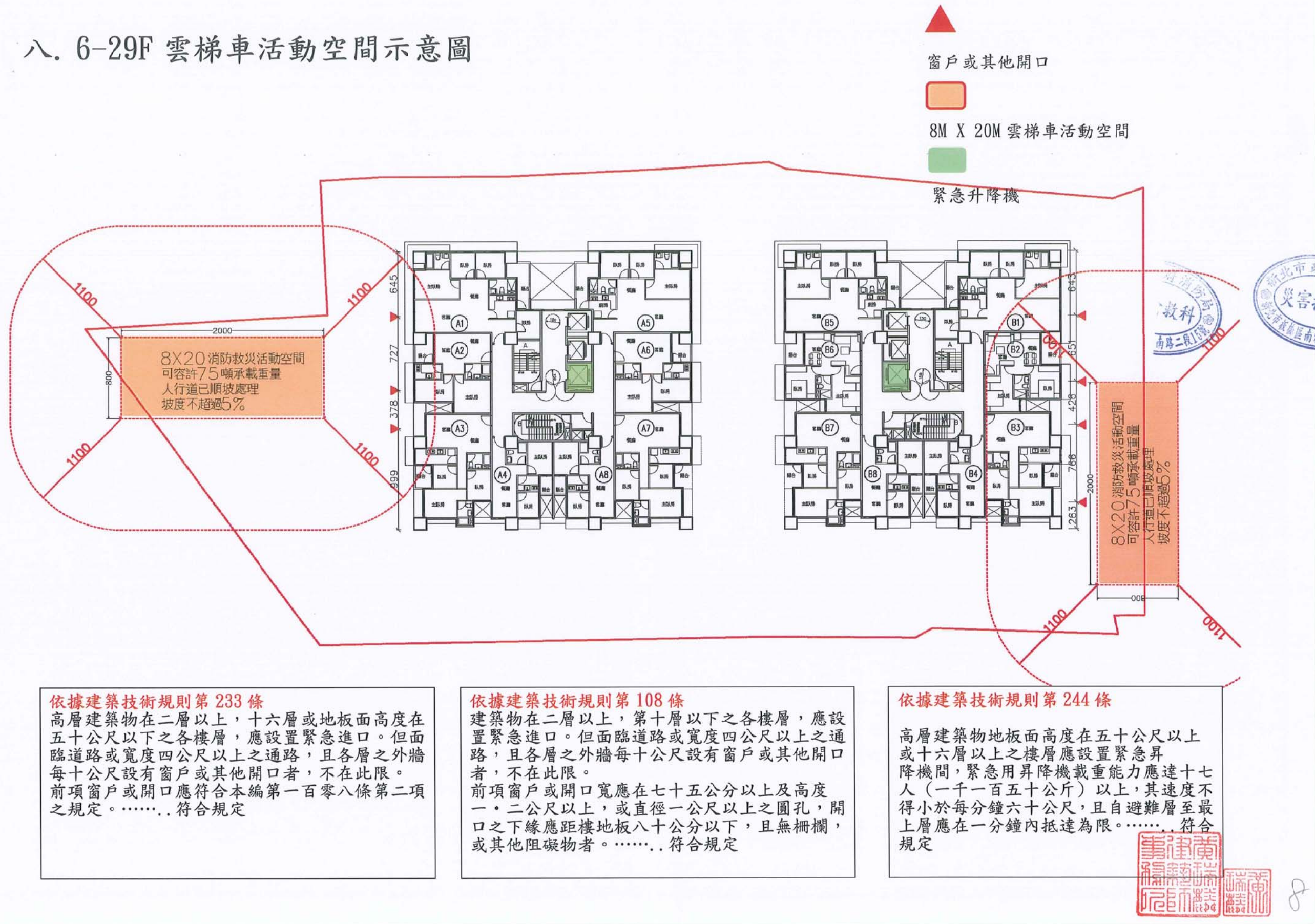
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一·二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。……符合規定



7

### 圖11-39 消防車輛救災活動空間圖面審查(八)

八. 6-29F 雲梯車活動空間示意圖



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

**依據建築技術規則第 108 條**  
 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一·二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。……符合規定

**依據建築技術規則第 244 條**  
 高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急升降機間，緊急用升降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。……符合規定

圖11-40 消防車輛救災活動空間圖面審查(九)



### 九. 建築立面圖(一)



圖11-41 消防車輛救災活動空間圖面審查(十)

### 十. 建築立面圖(二)



圖11-42 消防車輛救災活動空間圖面審查(十一)

## 拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、設計目標及構想

#### (一) 優質舒適的生活空間

本基地範圍之建築物大都為屋齡超過三十年以上的「中低樓層老舊建築物」，居住品質不佳且未符合應有機能，因此透過重新規劃配置並配合興南路周邊特色、重新塑造建築主體、改善原有環境品質、塑造良好空間以提升居民生活品質，提供優質生活機能與居住環境。

#### (二) 配合基地特性，改善當地交通並提升居住安全

針對本基地周圍公共空間、街道特色及考量未來都市發展與可能衍生各種活動區需求，留設寬敞舒適的騎樓與人行步道、提供適量的停車數，滿足人、車之交通需求並兼顧公共空間與人行環境的安全舒適。

#### (三) 街景建築物的特色

基地位於中和區興南路一段及景新街 362 巷所圍成之街廓，未來擬改造建築整體造型、建材與色彩，與地區環境和都市紋理相協調與契合，避免造成環境衝擊，打造都市景觀視覺美感，塑造整體都市社區意象。

### 二、建築物之量體、造型、色彩及環境調和

#### (一) 量體配置與環境之關係

藉由整體建築環境更新規劃開發之優勢，重塑現代化都市環境意象，而建築物整體造型、建材均與鄰棟建築相近色調，以達到與周遭環境景觀相調和的效果，並成功打造都市公共空間及人行環境之安全舒適，重塑整體都市與社區意象，以保障社區及鄰近居民寧靜便利的環境品質。

#### (二) 低碳建築之立面造型

1. 深凹窗:藉由深凹窗之設計，增加窗戶之垂直水平遮陽，以遮擋直進入室內的陽光，減少空調耗能。
2. 低輻射玻璃:可有效降低日設透過率。
3. 綠屋頂:可有效達到頂層之隔熱降溫等目的

### 三、人車動線設計原則

基地人車動線設計原則秉持者「人車分離」的設計理念來做規劃。本基地臨興南路規劃 11 公尺規劃之人行道，則為商家及周遭居民購物之通行路徑，而臨興南路一段一側為汽機車入口與住戶主要出入口，景新街 362 巷

汽車機車出口，停車場出口設置出口警示燈與音響，加強行人安全，南向臨 6 公尺人行步道，做為後巷空間與兩棟住宅動線串聯，提供安全的通行環境。興南路一段與景新街 362 巷之留設人行步道廣場做為住戶購物民眾做短暫的休憩空間使用，並建構出安全無障礙之步行環境。

#### (一) 人行動線

基地北側興南路配合規劃 11 公尺寬人行步道，使周遭居民行走與購物之通行路徑:西側為大樓之自行車停車空間，作為社區居民與消費者做停車使用，並在東側設置有遮掩有遮掩人行步道，以連貫兩棟住宅入口，並達到人車動線分離，維護行人安全。南側景新街 362 巷鋪設透水性地磚之人行步道，為與東側社區住戶動線連貫。

#### (二) 自行車動線

北側鄰 15 米計畫道路，為主要人行與自行車動線，而建築物西側設有自行車停放區 70 車位，方便住戶和購物民眾使用。

#### (三) 車行動線

興南路一段一側為汽機車入口與住戶主要出入口，減少對於周邊人行空間之連續性及安全性的干擾，在人車交會處設置出輛出入口警示燈與音響，以維護行人之安全。

### 四、燈光照明計畫

#### (一) 設計說明

建築物照明計畫，利用時段控制及重點強調，呈現建築物在夜間不同的風貌，塑造建築物不一樣的高地層次變化，以及營造舒適柔和的燈光效果。

#### (二) 防治都市光害說明

為避免建築物照明，造成都市光害及能源浪費，本案採取作法如下:

1. 夜間零時候將燈光照明關閉
2. 分時段採取不一樣燈光照明
3. 選用柔和燈光之燈具
4. 選用低耗能之 LED 燈具

#### (三) 外觀照明時段控制

1. 燈光照明第一時段為 PM06:00~10:00
2. 燈光照明第二時段為 PM10:00~12:00
3. 燈光照明第三時段為 AM00:00~06:00

## 二、建築物之量體、造型、色彩及環境調和

(一) 藉由都市層次空間發展架整合至基地層次的實質設計，依外部空間系統、視覺景觀塑造、量體塑造構想為本案設計原則，本案建築在立面造型上以簡潔的裝飾語彙，搭配俐落的線條為主軸。

量體之塑造重點在於透過建築物立面造型設計，除了塑型自我的風格外，新建築在為當地環境注入新活力的同時，亦能與該區都市景觀及鄰近建物相調和。

本案除了一層至四層為一般零售業或一般事務所使用，五至二十九層為集合住宅與管委中心使用，原則上以深凹窗及水平樑帶塑造立面表情，以玻璃帷幕為基底，降低大型建築量體的視覺壓迫本案建築量體較周邊之既有建築群高，舒緩量體對環境的衝擊，在立面虛與實之間加入活潑的調性與韻律，以塑造獨特的設計質感。

(二) 本案建築物以一幢兩棟為原則，外觀以現代簡約為主要基調，主體牆面使用灰色系的山型磚或仿石材，表現簡潔的現代感。

主體以石材搭配簡潔的玻璃與水平式金屬樑帶作表現，強調穩定中帶有輕鬆的韻律感，並搭配陽台的虛實變化及深凹窗的手法表達垂直向上並具有立體感的立面表情。



圖 12-1 建築透視圖說

(三) 建築物材質計畫

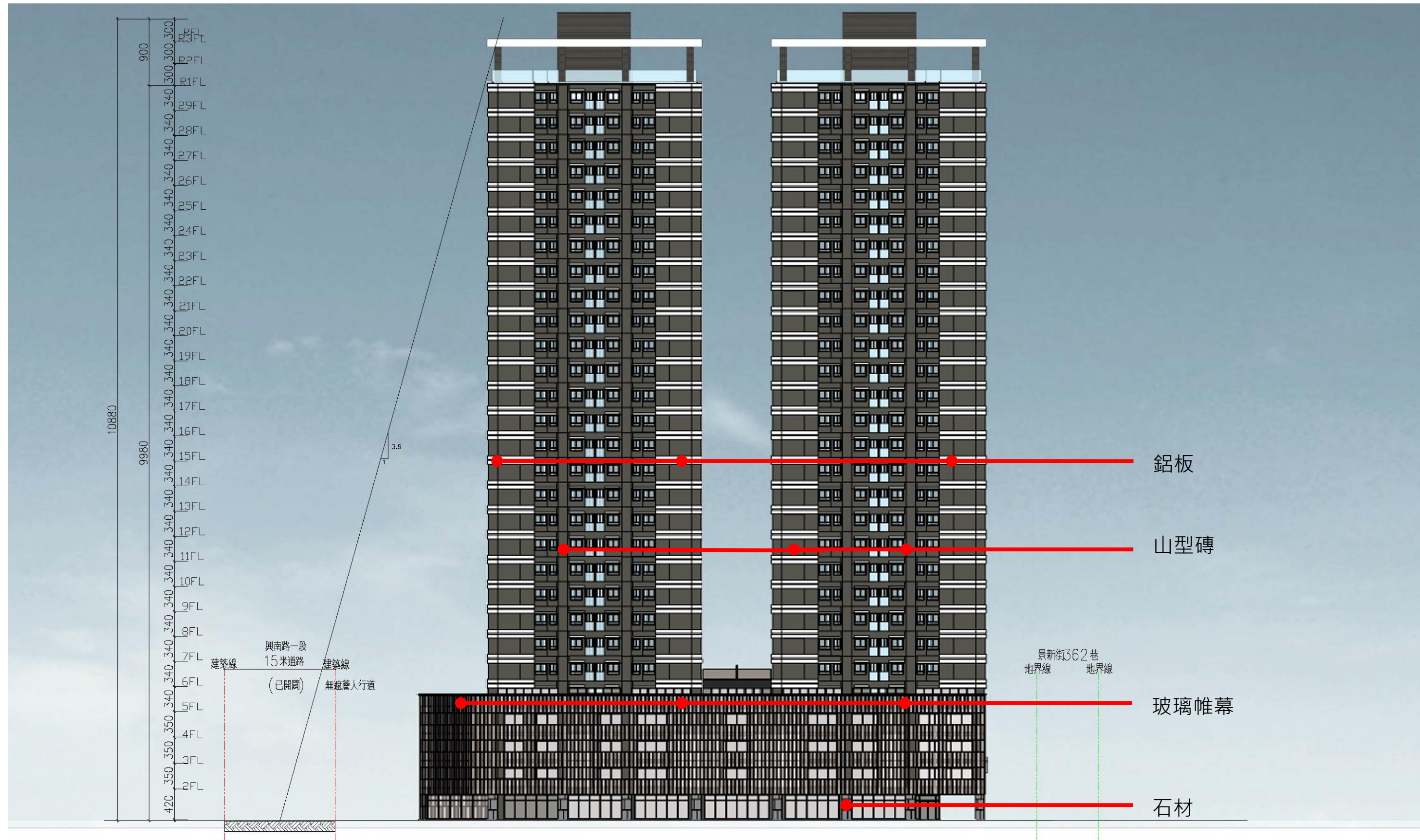


圖 12-2 建築西向材質示意圖說

### 三、人車動線設計原則

#### (一) 動線設計原則

##### 人行動線

基地北側興南路配合規劃 11 公尺寬人行步道，使周遭居民行走與購物之通行路徑：西側為大樓之自行車停車空間，作為社區居民與消費者做停車使用，並在東側設置有遮掩有遮掩人行步道，以連貫兩棟住宅入口，並達到人車動線分理，維護行人安全。南側景新街 362 巷鋪設透水性地磚之人行步道，為與東側社區住戶動線連貫。

##### 自行車動線

北側鄰 15 米計畫道路，為主要人行與自行車動線，而建築物西側設有自行車停放區 45 車位，東南側設有 12 自行車車位，方便住戶和購物民眾使用。

##### 車行動線

興南路一段一側為汽機車入口與住戶主要出入口，景新街 362 巷為汽機車出口，減少對於周邊人行空間之連續性及安全性的干擾，在人車交會處設置出輛出入口警示燈與音響，以維護行人之安全。

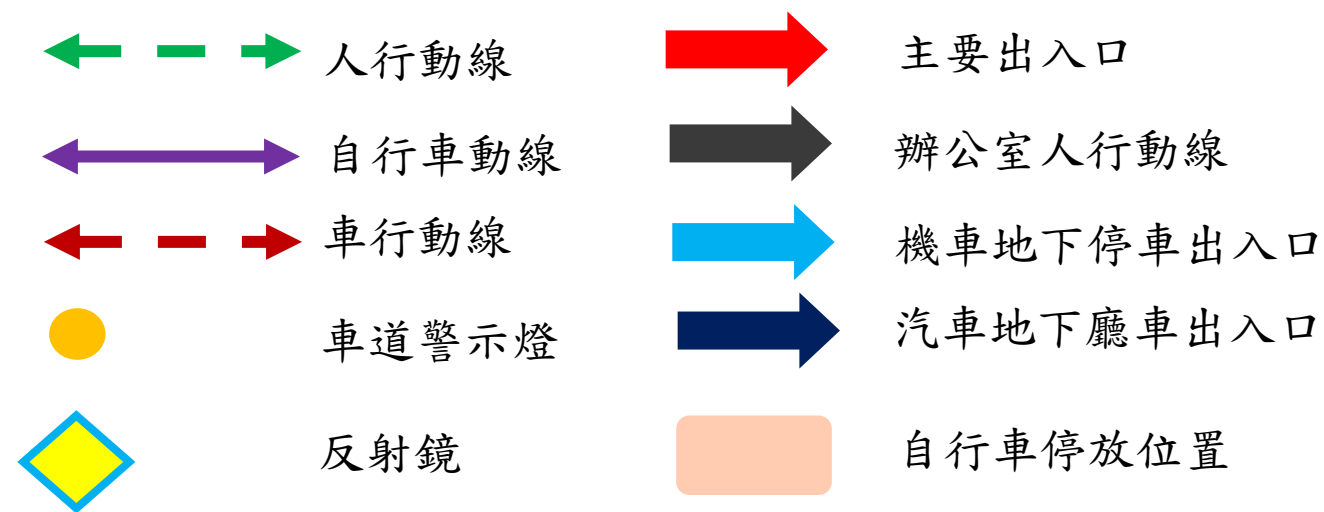
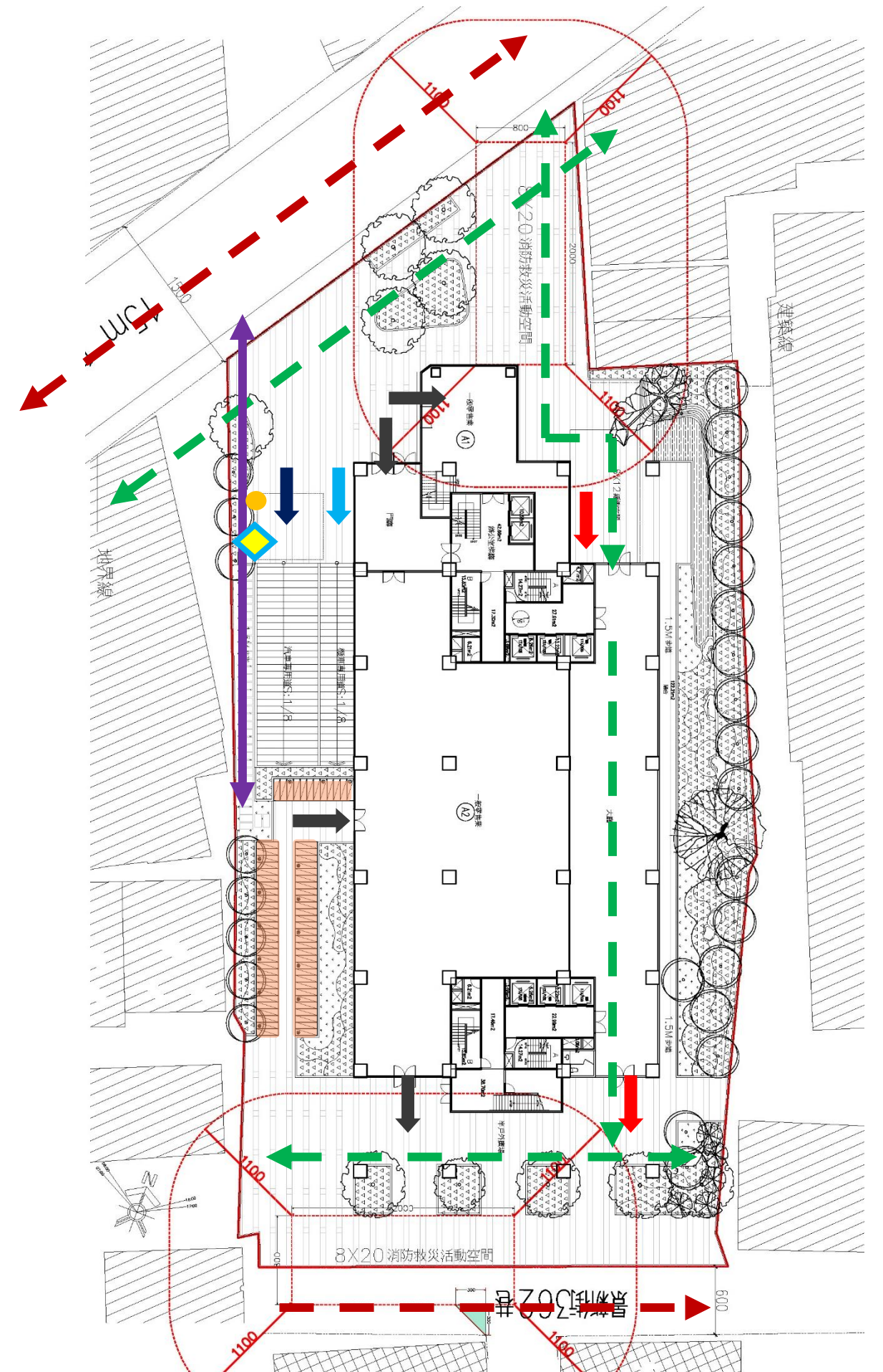


圖 12-3 人車動線規劃示意圖說



## (二) 地下層汽機車動線與停車計畫

### 1. B1 汽機車動線與停車計畫

#### (1) 機車及汽車出入口動線分流：

進出地下停車場時，將機車和汽車分道，機車道設置於車道內側，採一進一出個為 150CM，坡道 1/8 之坡道，避免車輛衝突阻塞，機車則規劃於停車場左側與上側集中設置。

#### (2) 汽機車停車分層設置：

機車停車均於B1集中設置：規劃除了一部垃圾車臨停車位，其餘車位均設置於B2-B6層



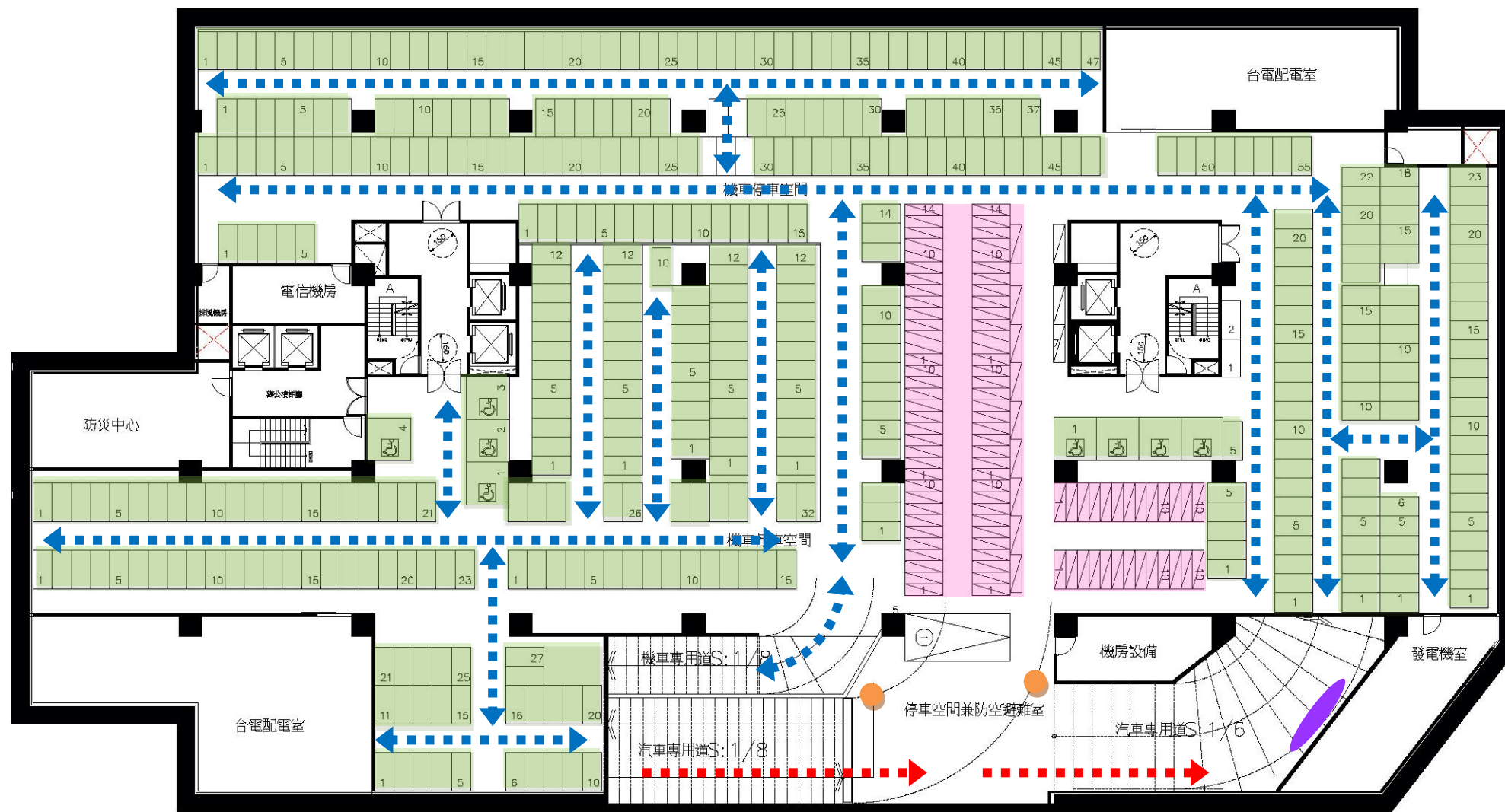
停車出入口警示燈



反光鏡



蜂鳴器



圖例說明	
	機車動線
	汽車動線
	停車出入口 警示燈與蜂鳴器
	反光鏡
	機車停車區
	自行車停車區

圖 12-4 B1 層車行動線規劃示意圖說

(3) 垃圾儲藏空間及垃圾車位設置

垃圾儲藏空間設置於 B1 並集中為一區，垃圾車暫停區設置於設垃圾儲藏間前方，不影響任何汽機車行進。

(4) 行動不便車位設置

行動不便汽車位 8 輛，行動不便機車位 7 輛，分辦設置於樓梯間附近，以縮短便利行動不便者的進出步行距離。

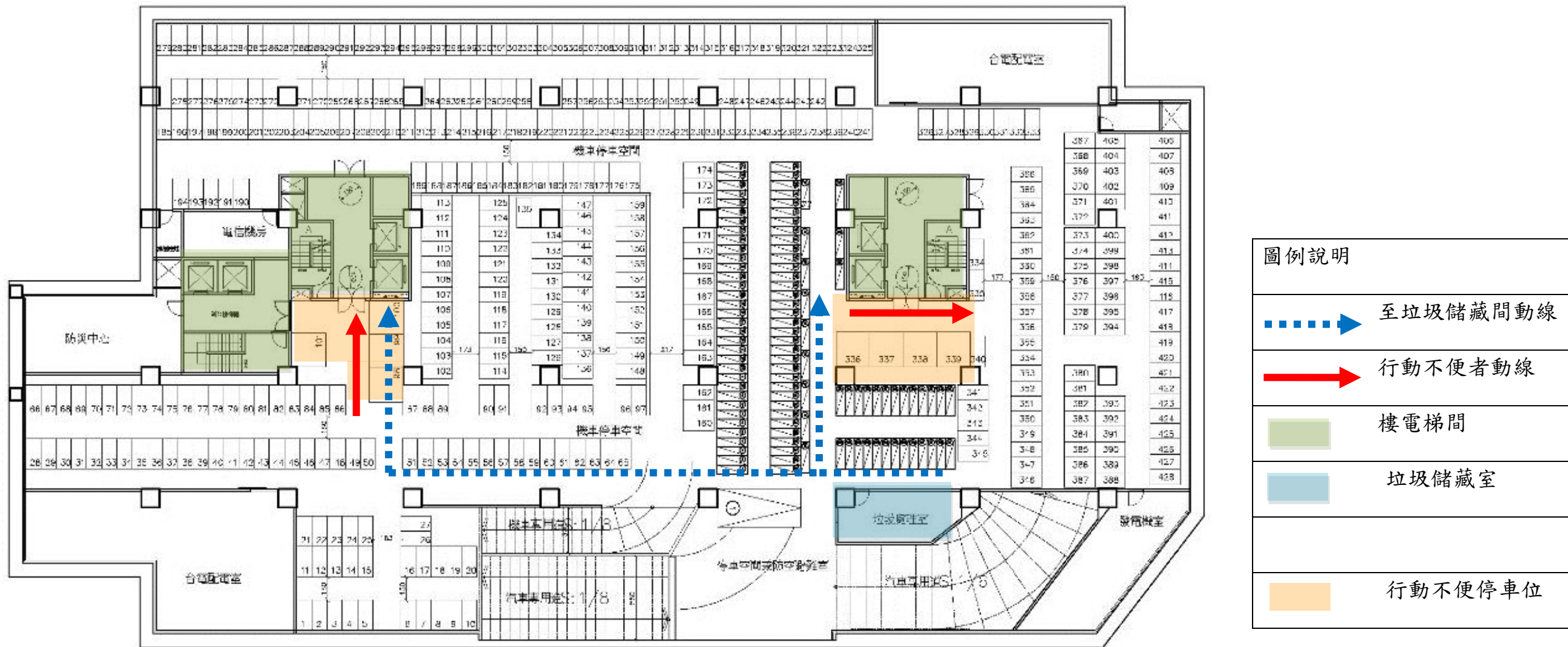


圖 12-5 B1 層垃圾儲藏與行動不便者動線規劃示意圖



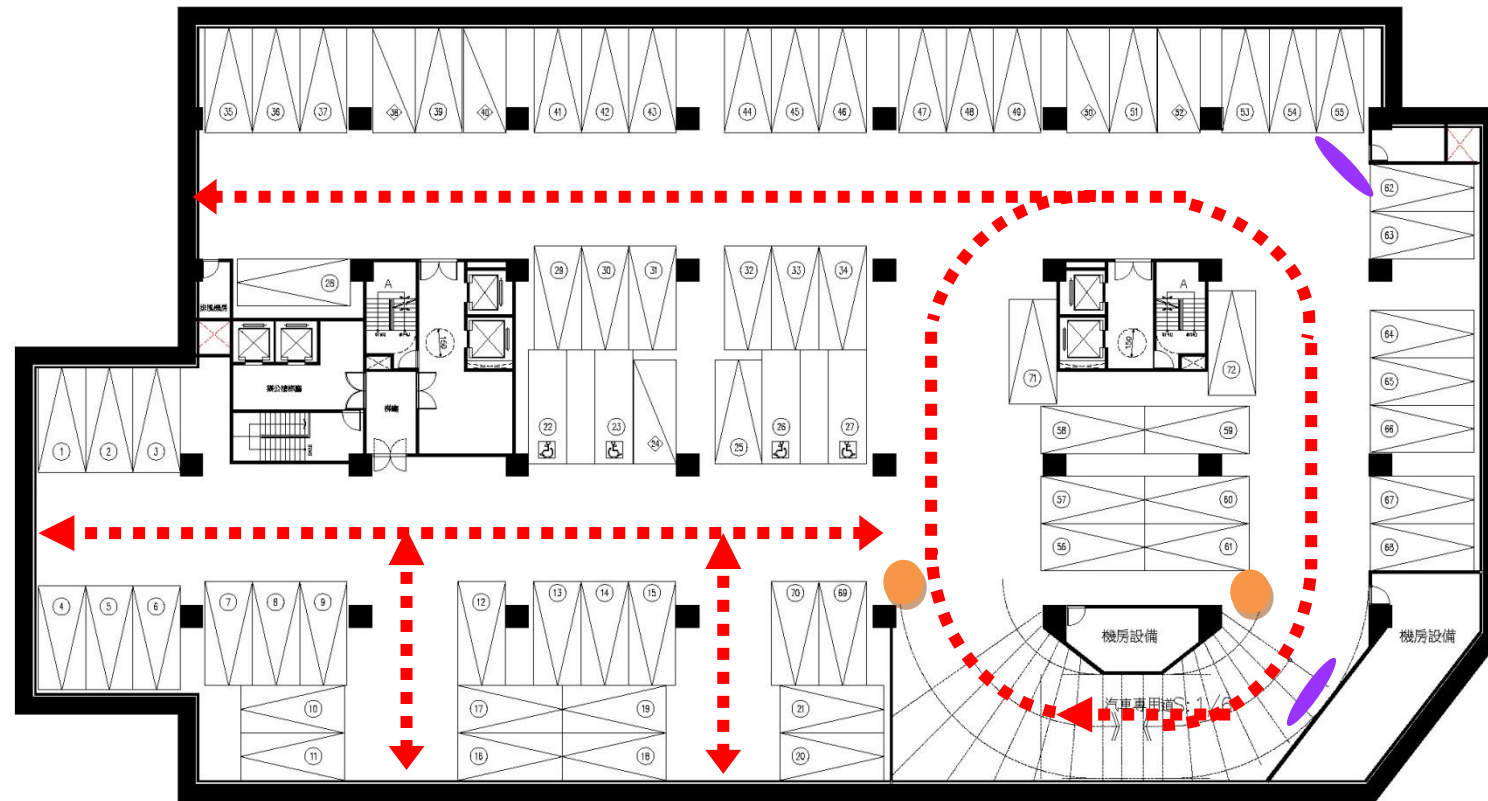





圖 12-6 B2 層車行動線規劃示意圖說

圖例說明	
	汽車動線
	停車出入口 警示燈與蜂鳴器
	反光鏡

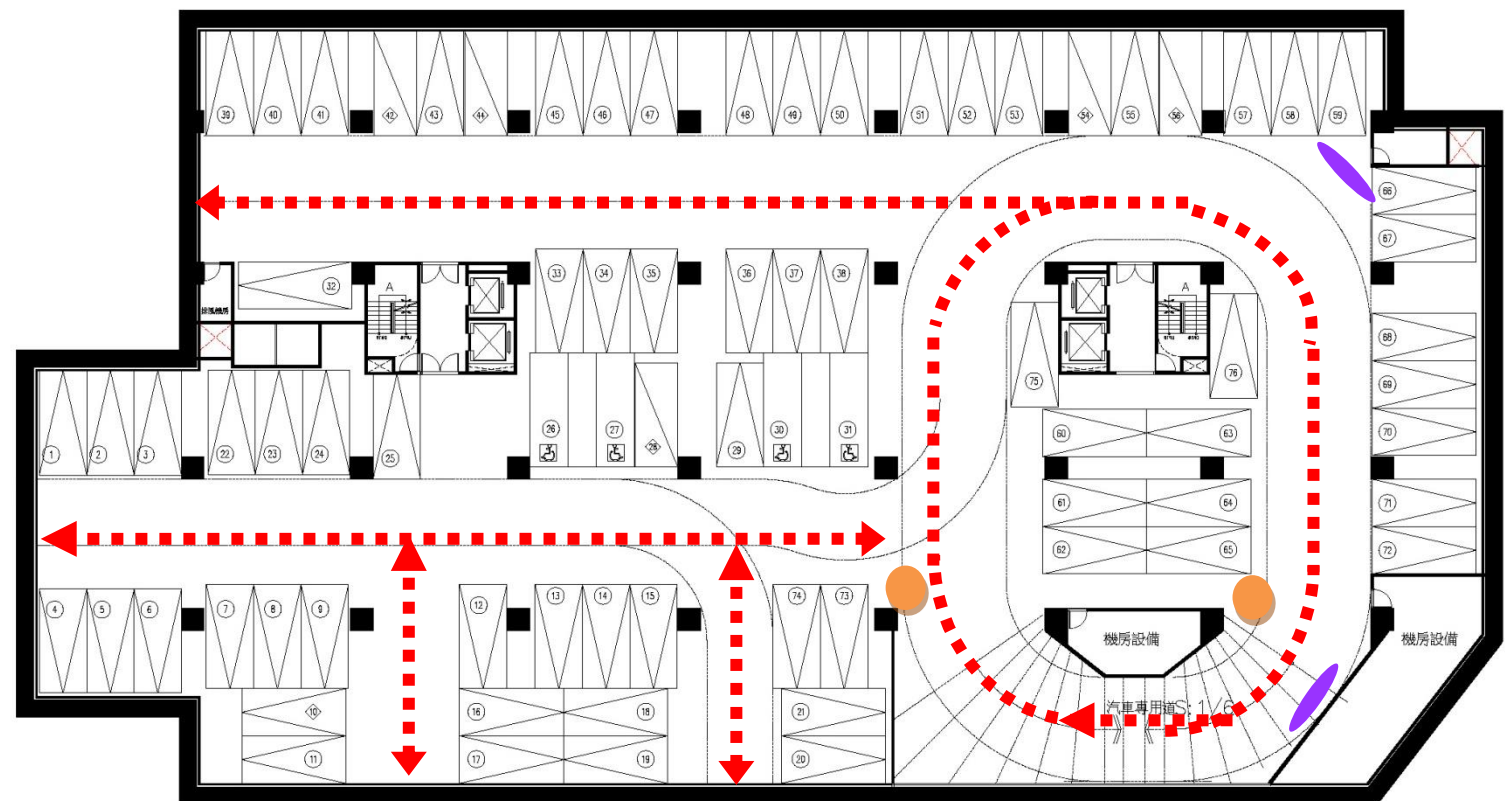


圖 12-7 B3 層車行動線規劃示意圖說

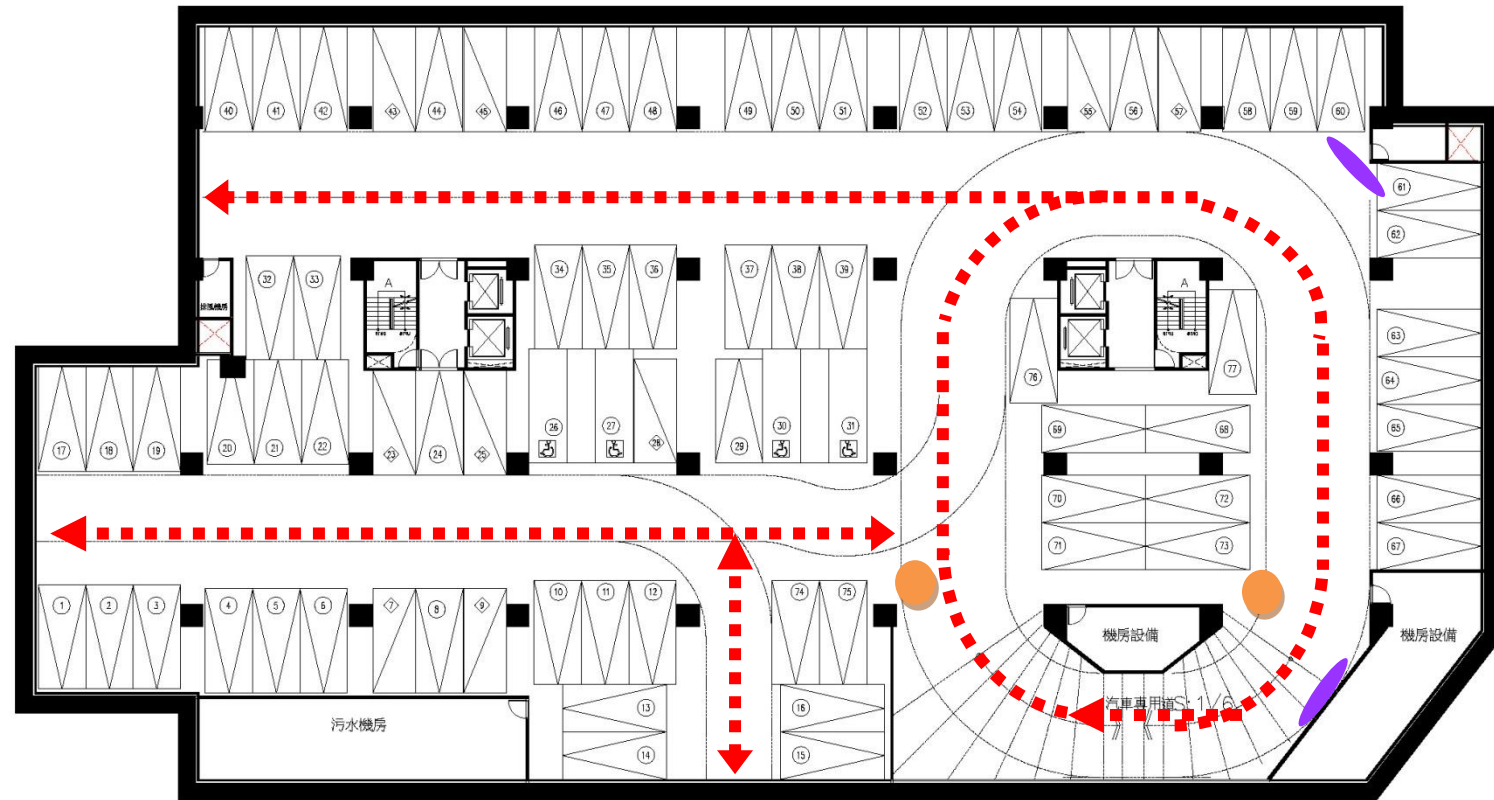





圖 12-8 B4 層車行動線規劃示意圖說

圖例說明	
	汽車動線
	停車出入口 警示燈與蜂鳴器
	反光鏡

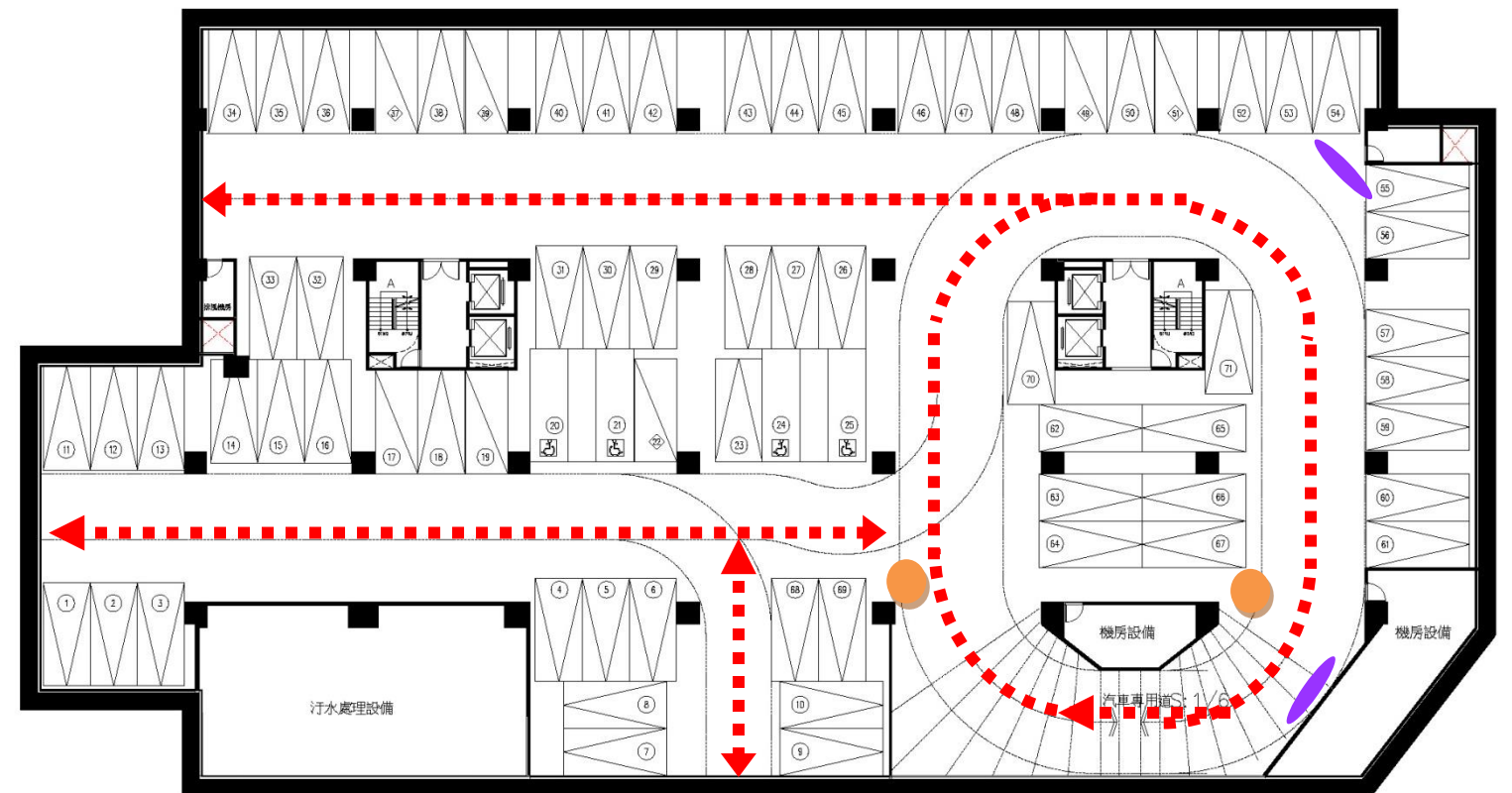


圖 12-9 B5 層車行動線規劃示意圖說

### (三)、最大車行軌跡

本基地停車場出入口車道中間線垂直左右各 60 度以上為無礙視線，提供足夠反應視距及視野廣角，可減少車輛進出衝突與視距不足之情形。另依據公路路線設計規範標準，於停車場出入口套繪進出基地車輛之汽車行車軌跡，如下圖所示。

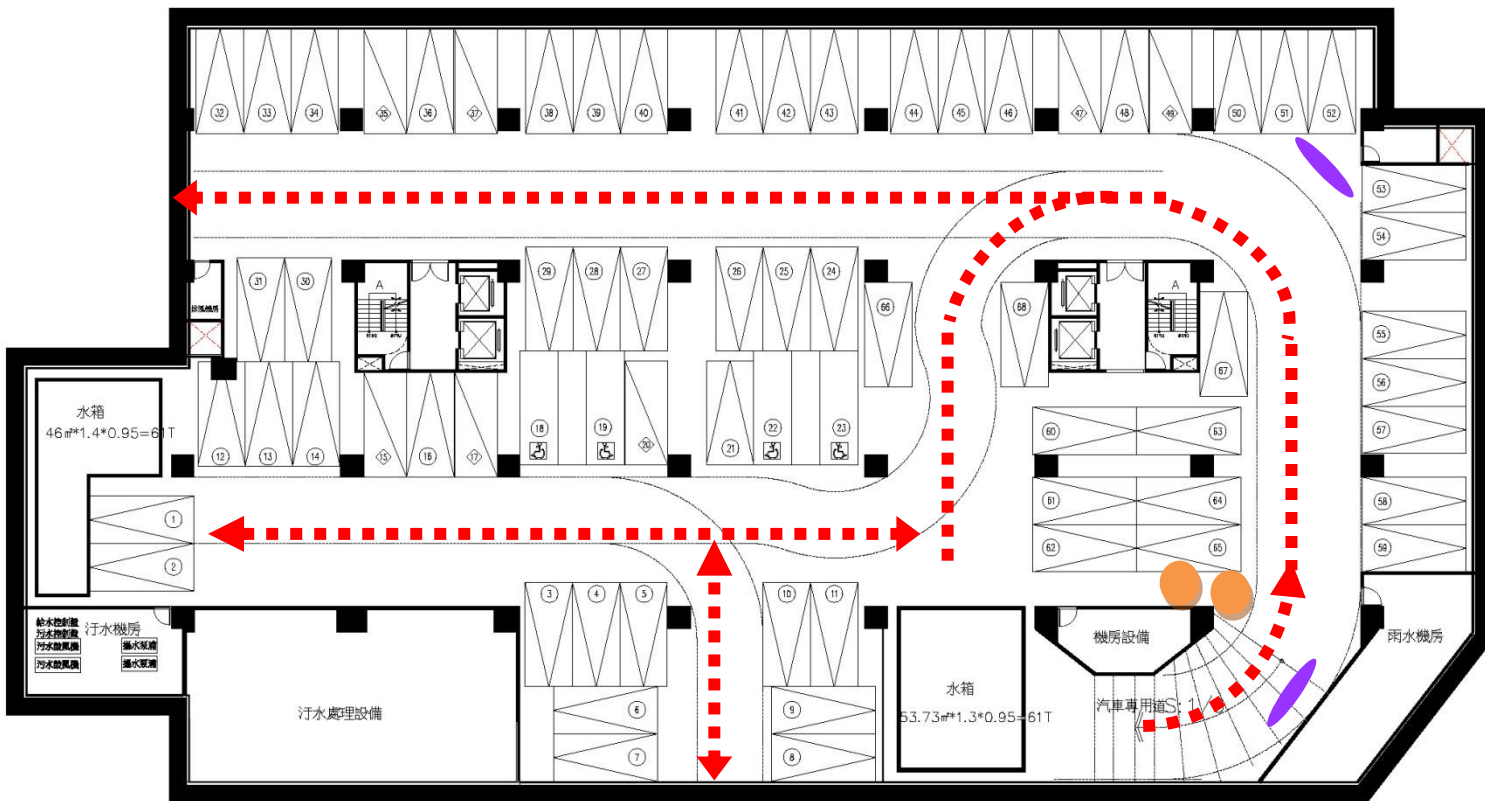
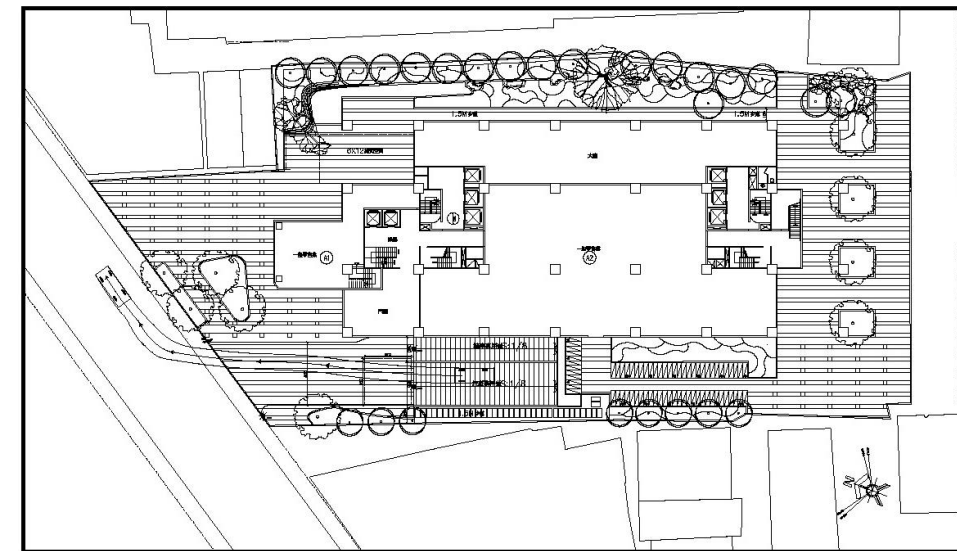
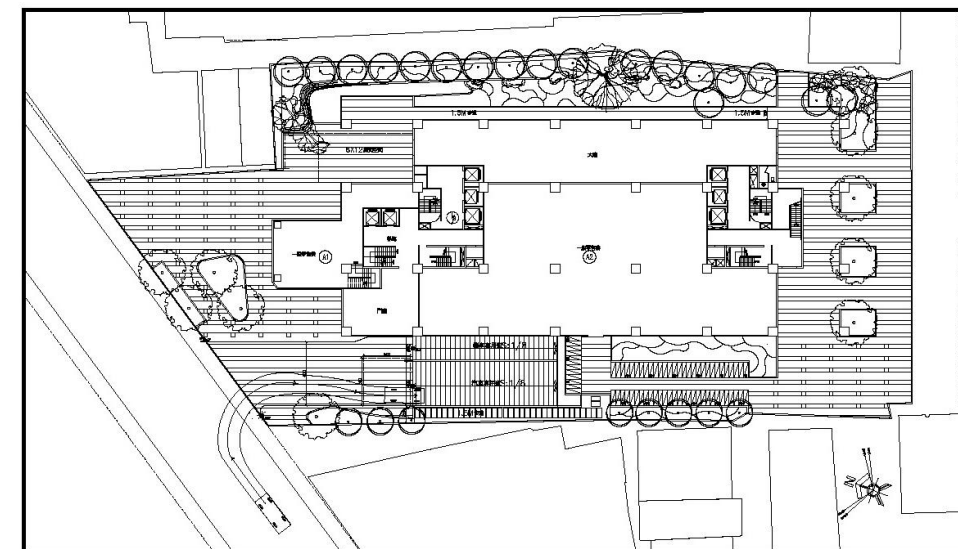


圖 12-10 B6 層車行動線規劃示意圖說

圖例說明	
	汽車動線
	停車出入口 警示燈與蜂鳴器
	反光鏡



停車場出入口車輛離場轉向軌跡示意圖



停車場出入口車輛進場轉向軌跡示意圖

(四)、臨近停車出入口相對位置

本基地鄰近的停車場出入口在景新街 362 巷 (A)，相對距離約為 64.38M。

本基地鄰近的停車場出入口在景新街 345 號 (B)，相對距離約為 88.8M。



圖例說明	
	相對距離
	鄰近停車場出入口
	本案停車場出入口
	停車場出入口

## 五、 建築照明計畫

建築物夜間除本身室內光線利用框架外，強調框架部份的光線，以簡潔的照明計畫，增加夜間燈光豐富性但不過於裝飾造成視覺紛亂，再依據時間區分，使得建築物擁有更多的表情。



圖 12-11 建築照明設計圖說 夜間 6:00~10:00



圖 12-12 建築照明設計圖說 夜間 10:00~12:00



圖 12-13 建築照明設計圖說 夜間 00:00~06:00

## 五、景觀植栽設計構想

### (一) 景觀配置計畫

#### 1. 一樓景觀設計：

基地提供舒適的人行步道、林蔭休憩空間，沿街步道綠帶串聯，提升整體景觀的一致性。配置四季變化的植栽，採複層植栽設計手法，高低層次的變化創造生態性、多樣性，型塑一個自然氣息流動的戶外開放空間。造型水景空間搭配豐富綠意改善社區微氣候，綠映水面，豐富視覺及聽覺的感受，為市民，創造一個可觀可遊多變化之都市空間。

#### 2. 5F 露臺及屋頂景觀設計

為提供居民舒適的露臺及屋頂休憩空間，利用豐富的植栽種類，種植多種四季變化植栽，層次高低錯落的搭配，喬木、灌木、地被由遠到近的變化，圍塑出綠意的空間。藉由植栽形體及視覺效果的不同，軟化建築線條使整體空間更為融洽，也遮擋鄰房建築。設置座椅，供居民休憩、社交集會使用，且利用木平台與石材鋪面，營造出不同的空間感，型塑一個自然氣息流動氛圍的戶外開放空間。

### (二) 植栽設計概念

基地內選具顏色變化之植栽且多採複層植栽形式配置，並以季節不同之植栽變化來增加視覺上的豐富度及趣味性，此外亦種植具有誘蝶誘鳥功能之植栽，提供生物更多生態棲息地，塑造自然生態之生活空間。

1. 鄰道路兩側, 人行道樹種選用光臘樹，提升街廓整體性，綠帶的延伸。
2. 導入台灣原生樹種。(本基地選用光臘樹、大葉山欖、福木、竹柏)
3. 豐富土地庫，增加誘蝶、誘鳥、蜜源等生態系統強化植栽。
4. 選用四季變化的植栽，創造空間變化趣味性。
5. 複層植栽設計原則，層次高低變化創造生態性多樣性。

### (三) 鋪面計畫

基地鋪面配色為棕色系，鋪面以簡單的線性排列交錯設計，營造街廓景觀規劃整體性與延續性的質感。材料使用透水地磚為主。商店及大廳入口廣場加入方形元素，藉由鋪面變化轉換空間氛圍，區分空間性質，創造視覺趣味性。

### (四) 排水計畫

排水部分，為降低地表逕流及對地基之衝突，本案全區以地表排水為主，運用洩水坡度將地表導引至公共排水溝，並於人工地盤覆土之下方區域增設排水版或不織布以加強排水速度，另外在各轉角區域及植栽槽等排水較緩慢處，並設落水頭增加排水效率，而較無高地落差變化之區域，則以順平緩坡方式使排水更加順暢。

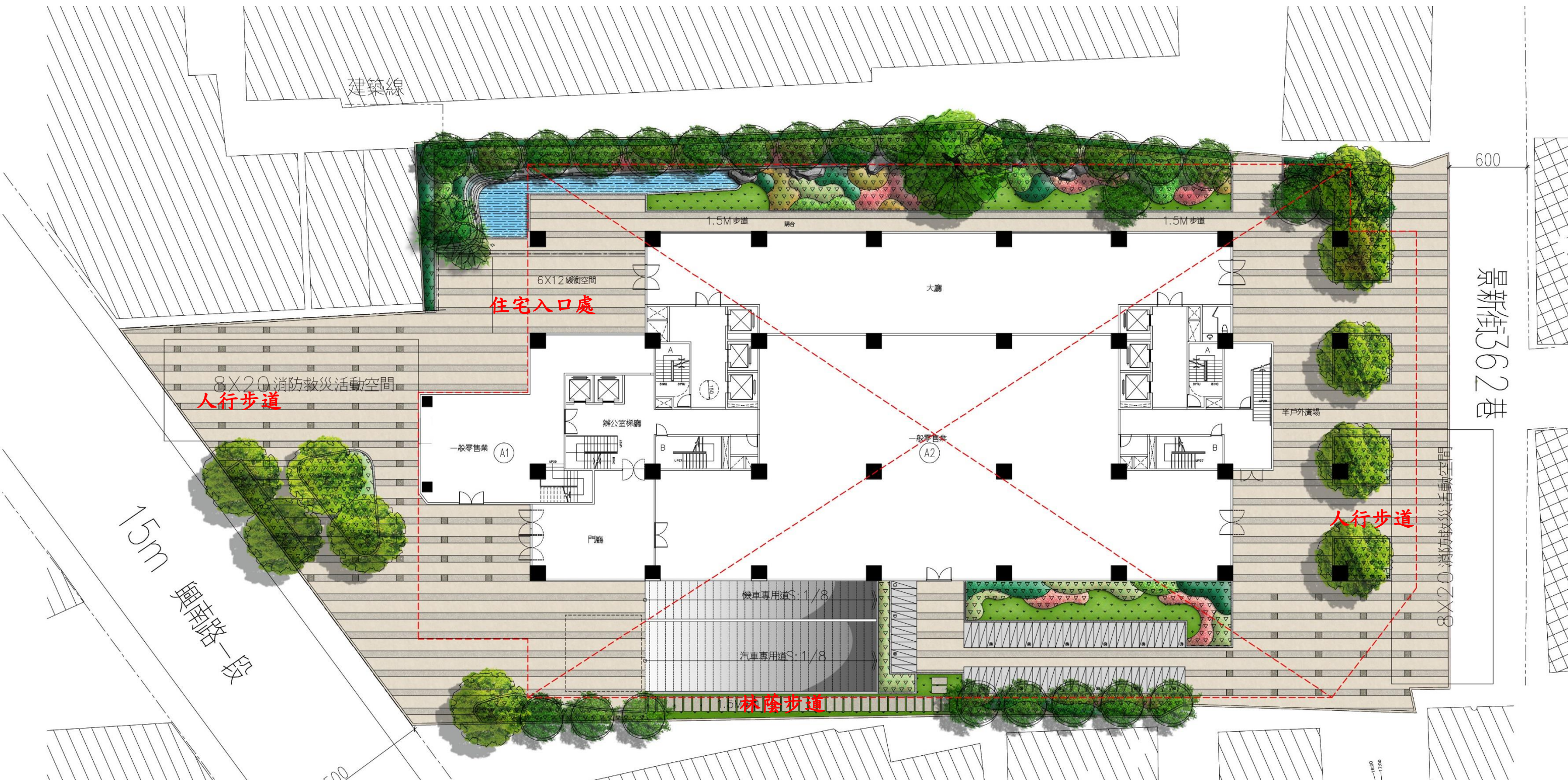
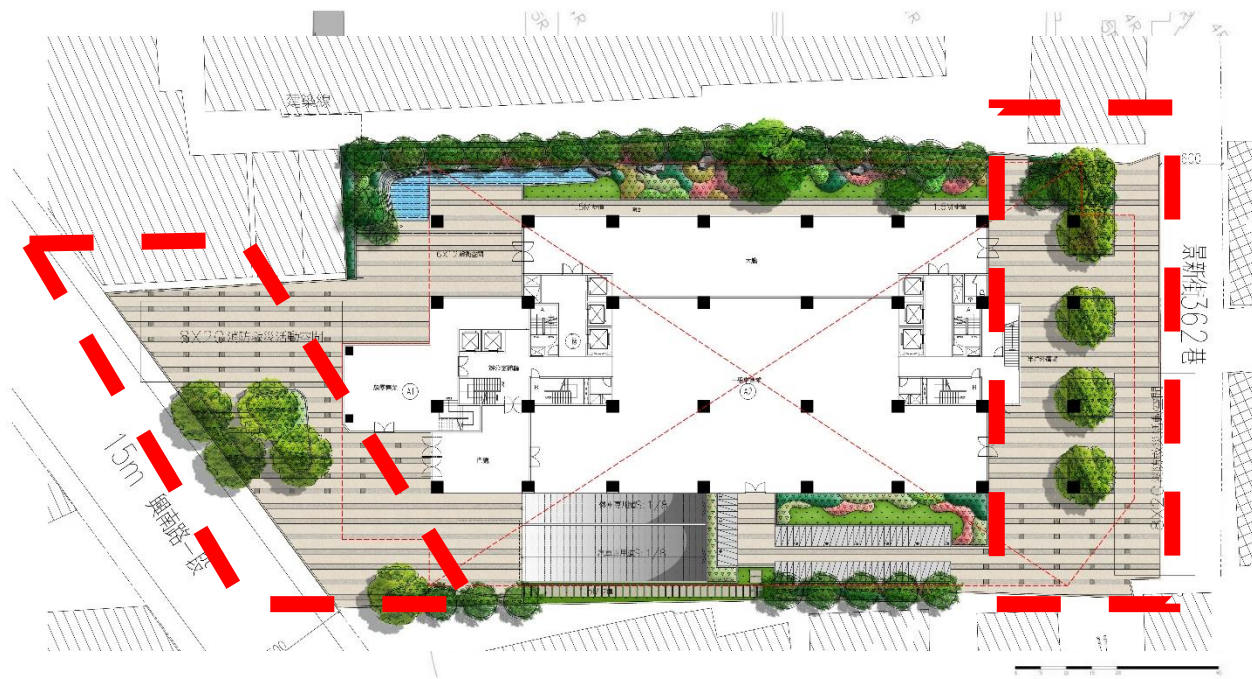


圖 12-14 景觀全區配置圖 S:1/300



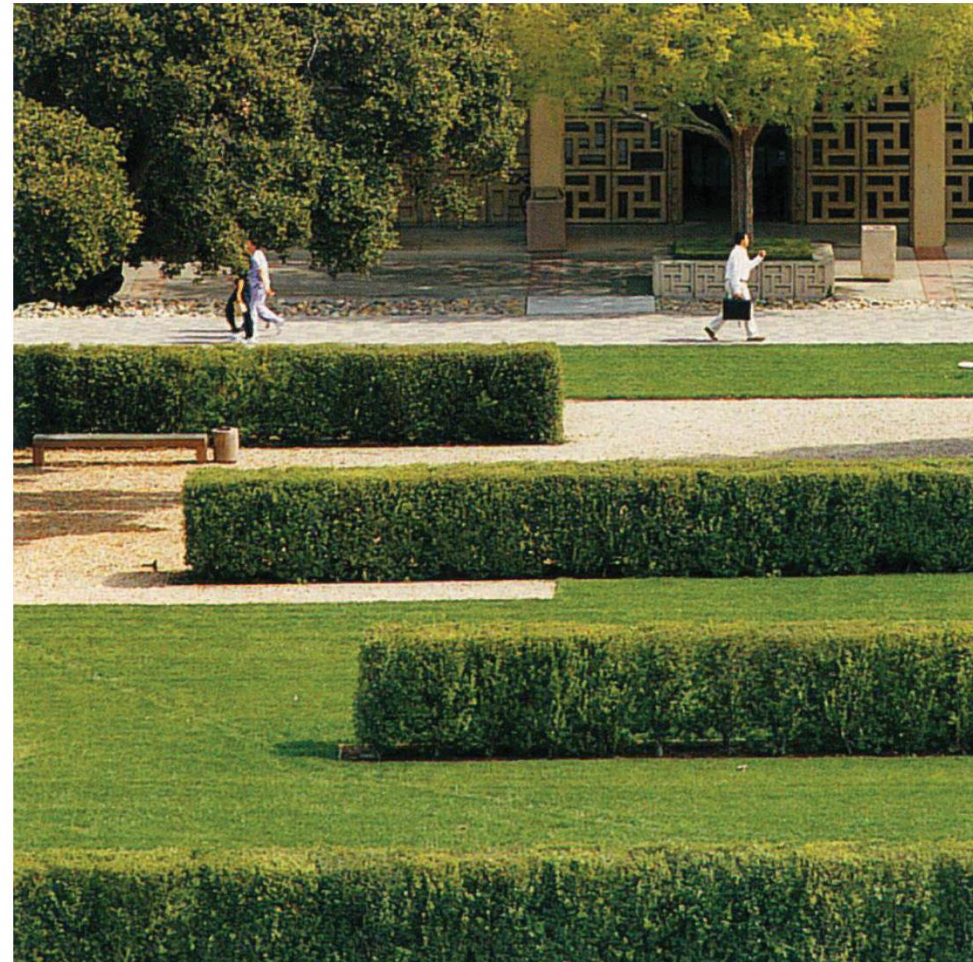
### (1) 人行步道、公共開放空間



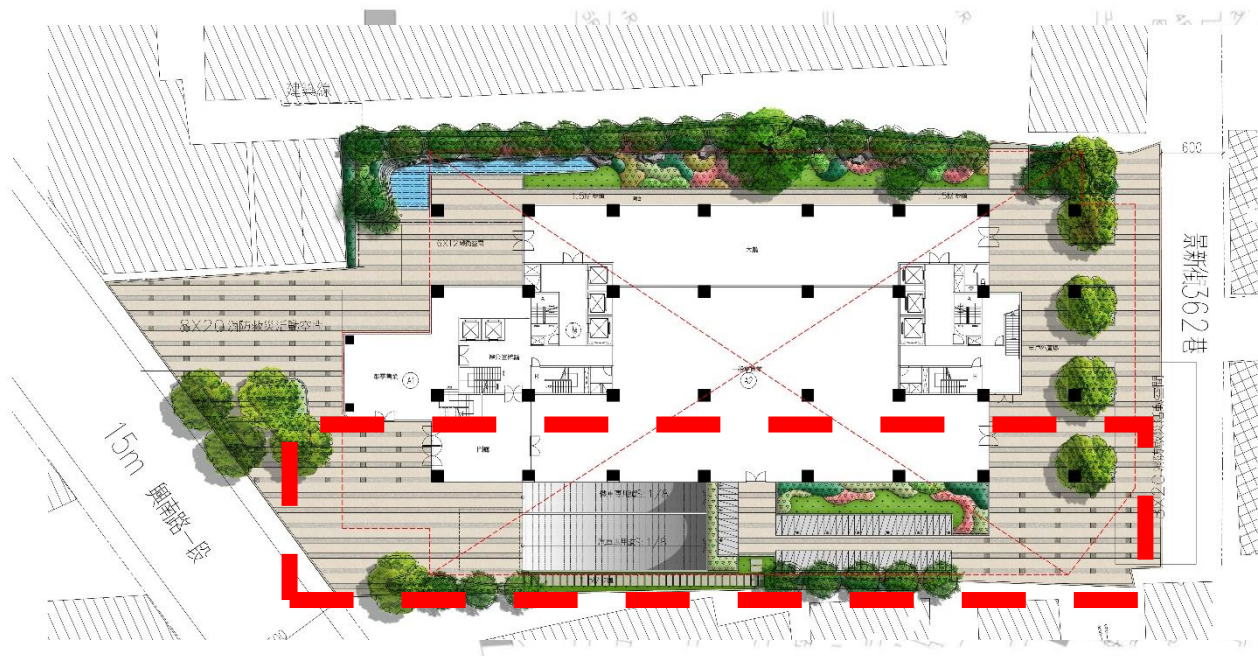
#### ● 規劃構想：

於街角留設寬敞的空間，形成廣場空間。

在都市中的帶狀性的綠帶中，創造節點，讓人們與自然更進一步的接觸。在廣場旁設置座椅，提供行人休憩、停留或等待，及創造社區活動的產生。積極導入”都市生態網絡”的概念，以虛為實，大幅挑空地面層，將都市空間”留白”空出，並廣植喬木，將鄰近的公園納入整體規劃考量，沿續行道樹意象，形成一完整的都市綠色網絡。創造一個綠意且藝術的街角廣場。



## (2) 林蔭步道








### 律動林蔭廊道

本區加強延伸整體感，配合行道樹植栽及區域植栽型式，使用櫻花與樟樹作為行道樹，搭配灌木，創造帶狀性綠意廊道。並留設寬暢舒適的沿街式開放空間，形成一完整的都市綠色網絡。



景觀模擬圖

(3) 植栽計畫  
1. 喬木植栽示意圖說  
喬木配置圖

圖例	名稱	規格	數量
	優型大葉山欖	M $\phi$ >30cm, H $\geq$ 5m, W $\geq$ 3m	1 株
	光臘樹	M $\phi$ >25cm, H $\geq$ 6m, W $\geq$ 3m	10 株
	竹柏	M $\phi$ >10cm, H $\geq$ 8m, W $\geq$ 2m	26 株
	真柏	HxW=1.5x3m	1 株
	福木	HxW=3x0.8m	5 株

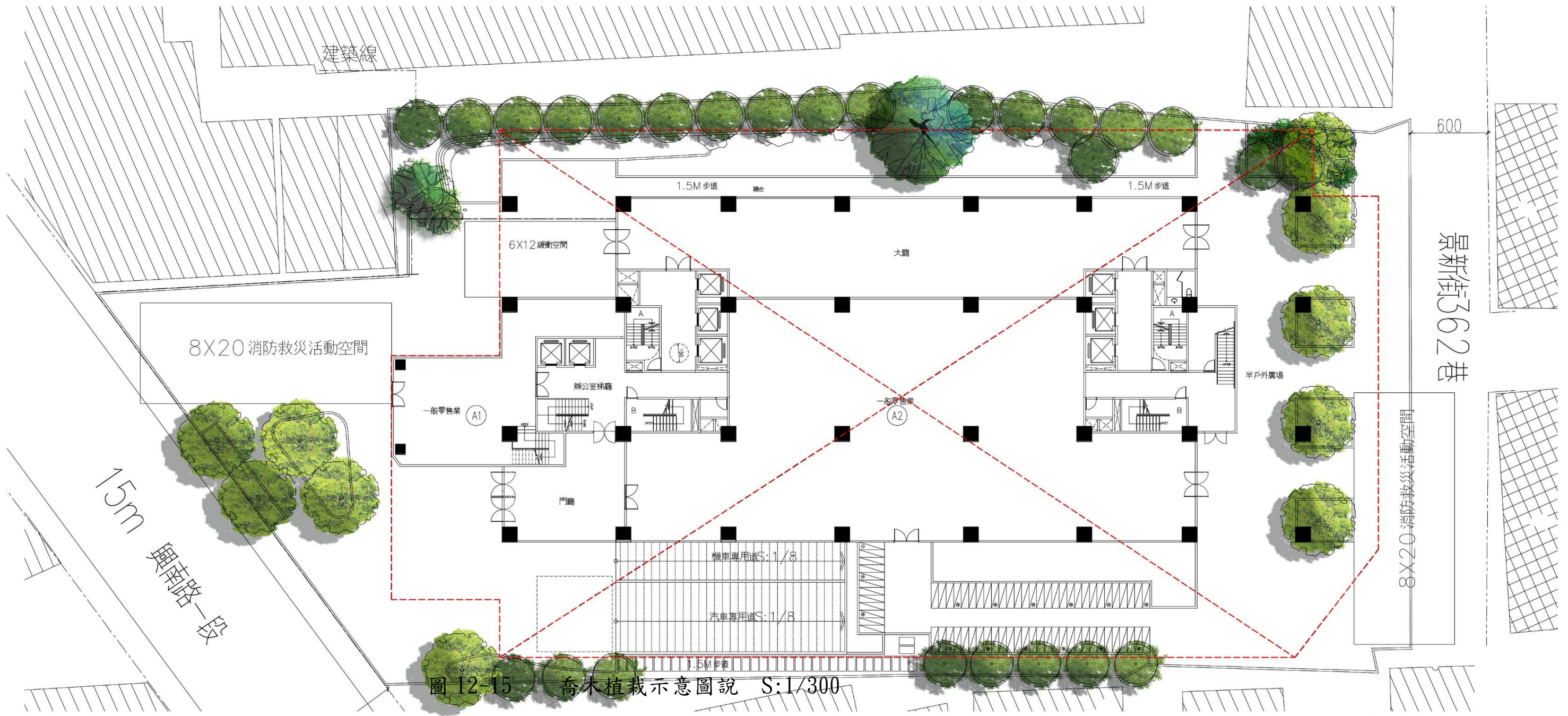




圖 12-15 喬木植栽示意圖說 S:1/300

一層全區平面圖 S:1/300

2. 灌木地被示意圖說  
灌木配置圖

圖例	名稱	規格
	春不老、樹蘭、細葉杜鵑、馬纓丹、七里香、梔子花、金露花、沿階草	H=30~50cm W=20~30cm
	玉龍草	密鋪

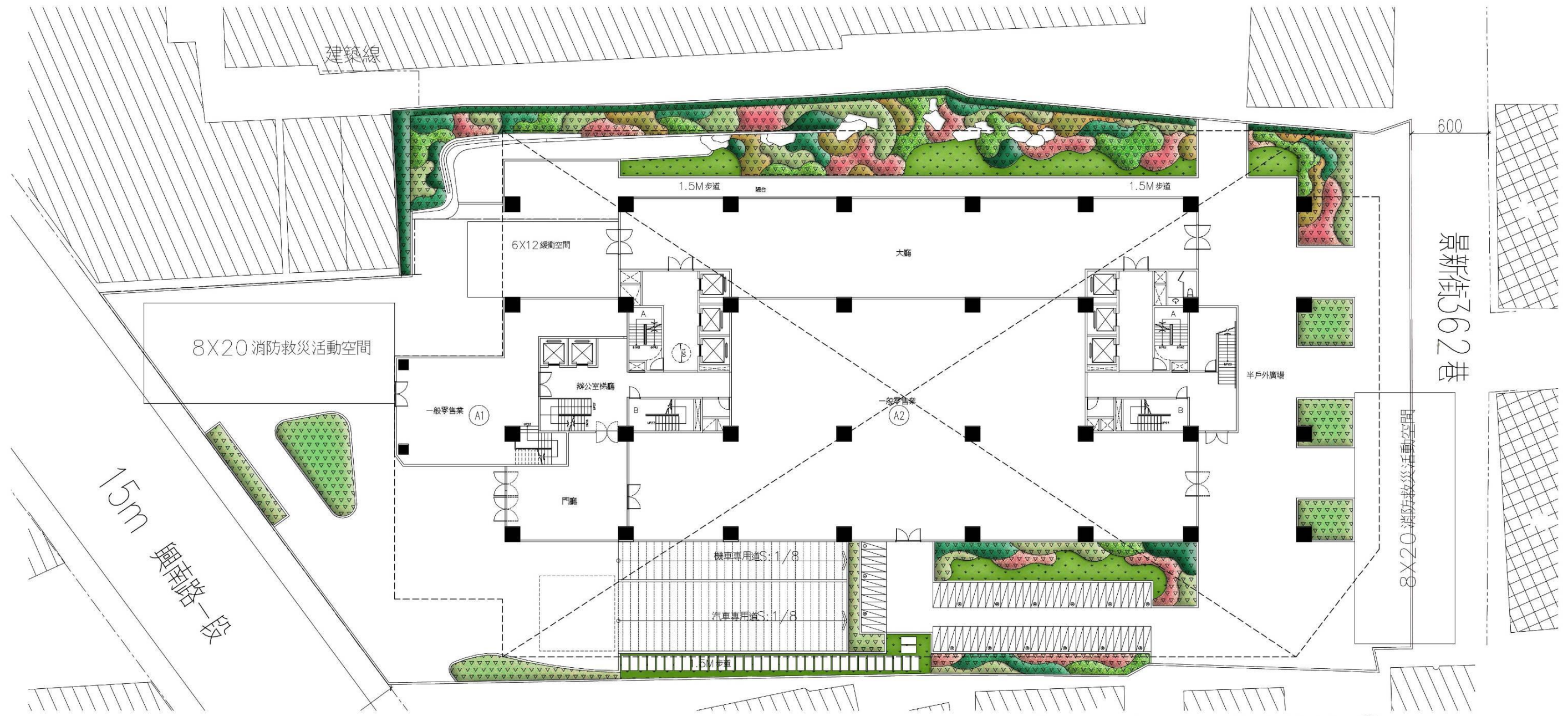


圖 12-16 灌木地被示意圖說 S:1/300

### 3. 植栽示意圖說

#### 植栽照片示意圖

喬木



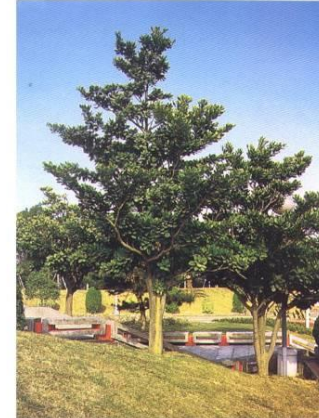
**光臘樹**

臺灣原生種，落葉喬木。葉對生，奇數羽狀複葉，小葉卵形或長橢圓形，樹性強健，成長迅速，成樹適作行道樹，誘蝶樹。



**真柏**

枝幹常屈曲匍匐，小枝上升作密叢狀。刺形葉細短，通常互動對生或3葉輪生，長3~6毫米，緊密排列，微斜展。球果圓形，帶藍綠色。



**大葉山欖**

臺灣原生種，常綠中喬木。全株密披銹色短絨毛，生長緩慢，耐旱，耐鹽，抗風，樹姿優美，最適合海濱作行道樹，抗風林等。



**福木**

臺灣原生種，常綠小喬木。葉對生，橢圓形，全緣，厚革質，夏季開花，乳黃色，葉簇堅挺健美，耐旱抗風，耐陰性佳，為優良之園景樹或行道樹。



**竹柏**

臺灣原生種，常綠喬木。葉對生或近對生，橢圓形狀披針，無主脈，厚革質，全緣。生長緩慢，成株是高級庭園樹，幼株極耐陰，盆栽為優雅之室內觀姿植物。

灌木



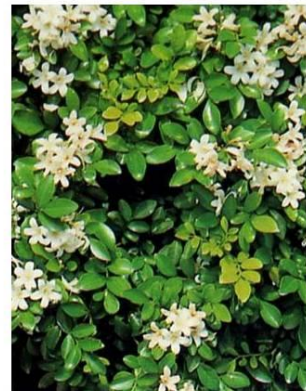
**春不老**

常綠灌木，葉互生，葉柄紫紅色。夏季開花，花冠桃紅或紫白色。核果紅轉紫黑，玲瓏可愛，葉簇翠綠，生性強健，耐風耐陰，抗寒，適於綠籬、修剪造型、庭園美化。



**金露花**

常綠灌木，葉對生或叢生，夏秋開花，花色紫色，球形果實。分枝多，小枝方形，長而下垂。性耐修剪而分枝力強，因此常用作綠籬樹。



**七里香**

常綠灌木，奇數羽狀複葉，小葉互生，倒卵形或卵狀橢圓形，短繖房花序，白色，五瓣，花期夏、秋季，具特有濃郁香氣。適合庭植，綠籬或大型盆栽。



**細葉杜鵑**

常綠或落葉灌木，長橢圓形，葉端銳，花頂生於枝端，繖狀排列，花色多，耐高溫，花期3~4月間。



**馬纓丹**

常綠灌木，枝細長柔軟下垂，葉互生，鐮刀狀，花數朵簇生，腋出，紫紅色，果係小如珠，扁圓球形，垂掛葉下，全株質感細緻柔美，適合庭園美化，矮籬。



**梔子花**

常綠灌木，葉對生，長橢圓形，花頂生，六瓣，花為白色，後漸變黃，具芳香，花期春末至夏季，適合庭院栽植或是大型盆栽。



**樹蘭**

常綠灌木，大葉互生，小葉對生，橢圓形，黃色小花細圓，秋夏季盛開，適合庭園觀賞，亦可做綠籬。



**沿階草**

株高約15~30公分，叢生，葉長線形，革質，開之花藥銳尖。葉色四季常綠，夏秋開花，耐陰性強，適合綠栽、盆栽，園藝普遍栽培種。

地被



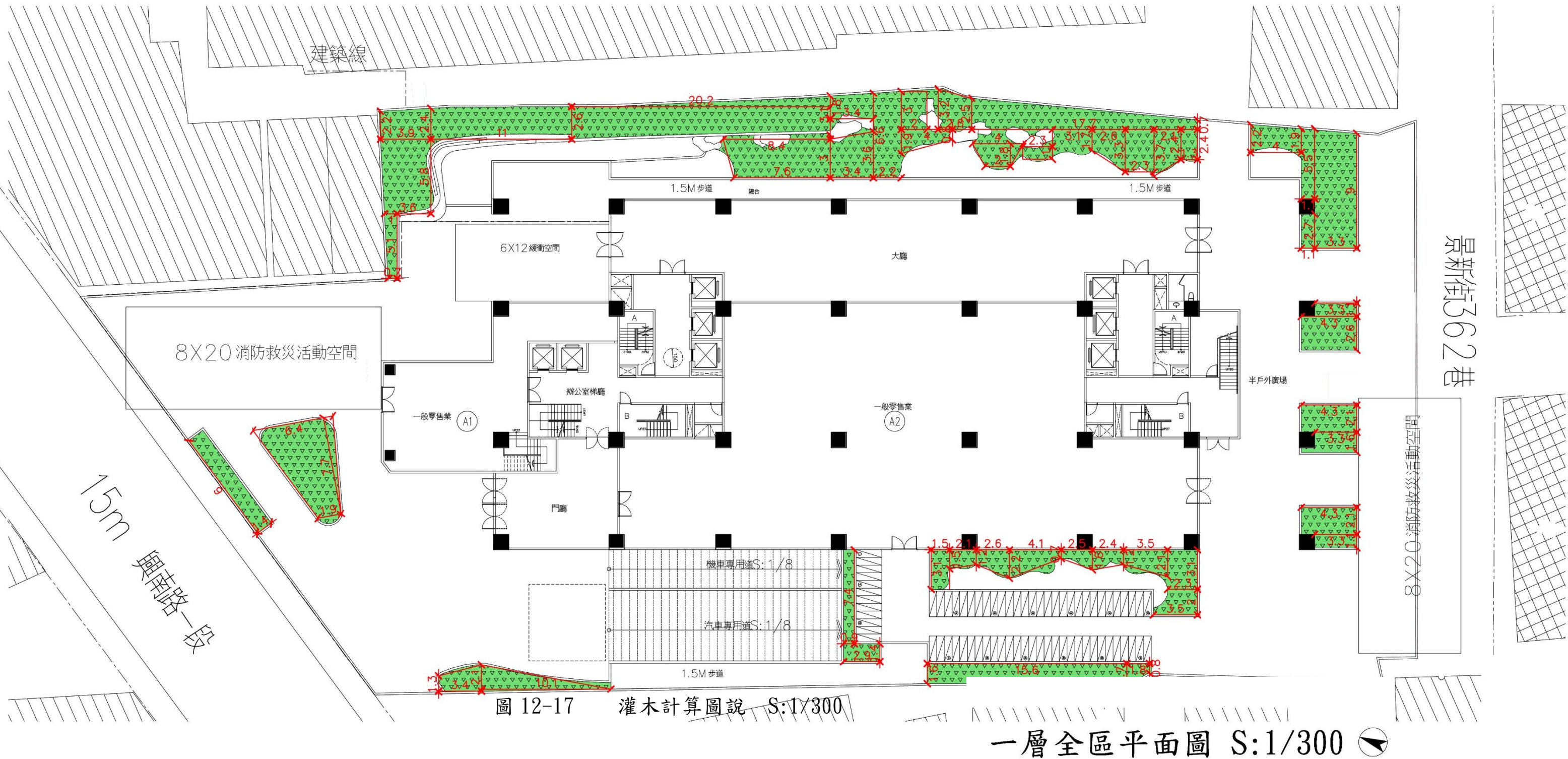
**玉龍草**

多年生草本，草叢生，無柄，窄線形，墨綠色，葉色四季常綠，耐陰，適合綠栽、盆栽，也是優雅的室內植物。

### 4. 灌木計算

灌木： $9 \times 1.4 + (6.4 + 1.9) \times 7.7 / 2 + (1.3 + 2.1) \times 3.4 / 2 + 2.1 \times 10.1 / 2 + 7.4 \times 0.9 + 2.9 \times 1.4 + 1.6 \times 15.6 + (1.7 + 0.8) \times 1.8 / 2 + 3.1 \times 1.1 + (1.5 + 1.2) \times 2.1 / 2 + (1.2 + 2.2) \times 2.6 / 2 + (2.2 + 0.7) \times 4.1 / 2 + (0.7 + 1.6) \times 2.5 / 2 + (1.6 + 1.2) \times 2.4 / 2 + (1.2 + 2.1) \times 3.5 / 2 + 2.3 \times 3.1 + (2.3 + 3.5) \times 2 / 2 + 3.3 \times 1.1 + 4.3 \times 2.1 + 3.3 \times 1.6 + 4.3 \times 2.1 + 4.3 \times 2.6 + 3.3 \times 1.1 + 9 \times 3.3 + (2.7 + 5.5) \times 1.1 + (1.9 + 2.2) \times 4 / 2 + 1.3 \times 2.4 + (2.4 + 3.7) \times 2.1 / 2 + 2.3 \times 3.3 + (3.3 + 1.7) \times 2.6 / 2 + 1.7 \times 3.1 + 1 \times 2.3 + (4 + 2) \times 1.8 / 2 + (0.8 + 1.9) \times 4 / 2 + (0.7 + 2.5) \times 17.7 / 2 + (2.5 + 3.2) \times 2.6 / 2 + 3 \times 2 + 6.6 \times 2.2 + (3.6 + 3) \times 3.4 / 2 + (7.6 + 8.4) \times 3 / 2 + 1.8 \times 3.4 + (3.1 + 2.6) \times 20.2 / 2 + 2.4 \times 11 + (2.4 + 2.2) \times 3.9 / 2 + 3.6 \times 5.8 + (1 + 0.7) \times 5.1 / 2 = 488.1 \text{ m}^2$


圖例	名稱	規格	數量
	春不老、樹蘭、細葉杜鵑、馬纓丹、七里香、梔子花、金露花、沿階草	H=30~50cm W=20~30cm	488.1 m <sup>2</sup>



### 5. 地被計算

地被： $(1.2+1.6)*6.9/2+(2.2+2.8)*2.1/2+(1.9+3)*4/2+(1.6+3.1)*2.7/2+1.3*2.4/2+1.3*2.3$   
 $+ (3.1+6.4)*2.1/2+(1.3+3.4)*1.4/2+2*4+1.6*2.1+1.9*2.6+(0.9+2.4)*4.1/2+(1.5+2.4)*2.5/2$   
 $+ (1.5+1.9)*2.4/2+(1+1.9)*3.5/2+1.2*2/2$   
 $= 87.2\text{m}^2$

植草磚： $(1.6+2)*21.2/2+(3.2+3.3)*3.6/2$   
 $= 49.9\text{m}^2$

圖例	名稱	規格	數量
	玉龍草	密鋪	87.2m <sup>2</sup>
	踏石	—	49.9m <sup>2</sup>

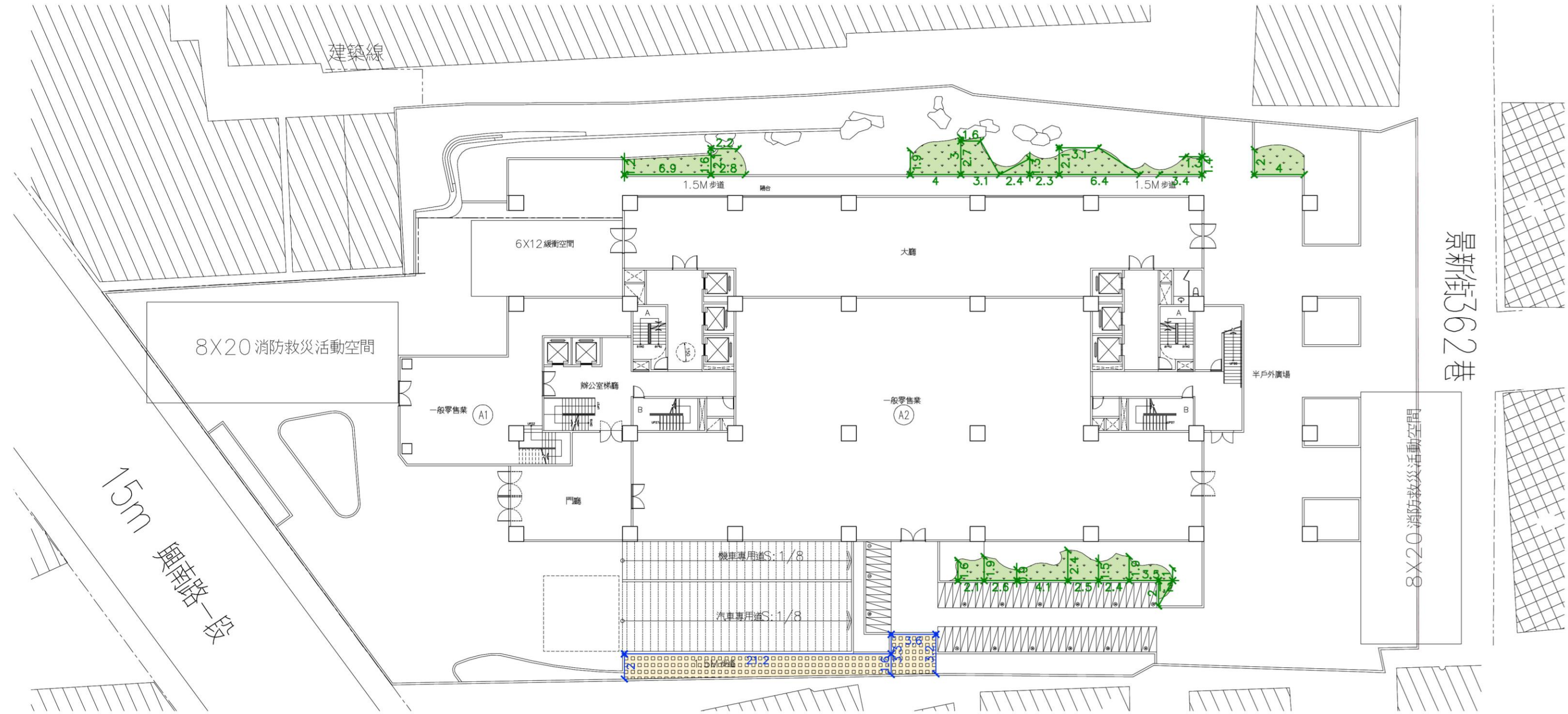


圖 12-18 地被計算圖說 S:1/300

6.綠覆率檢討表

類別	圖例	名稱	學名	規格	根球 (cm/株)	基肥量 (kg/株)	保護架 (支)	耐陰性	覆土深度	數量	單位綠覆面積 (m <sup>2</sup> /株)	計算 係數	單項綠覆面積	總綠覆 綠化面積	綠覆率	
喬木		優型大葉山欖	<i>Palaquium formosanum</i>	Mφ>30cm,H≥5m,W≥3m	100-120	3	4	中	>150cm	1 株	不列入計算	1	0m <sup>2</sup>	160m <sup>2</sup>	979.25m <sup>2</sup>	80.3%
		光蠟樹	<i>Fraxinus formosana</i>	Mφ>25cm,H≥6m,W≥3m	100-120	3	4	中	>150cm	10 株	16m <sup>2</sup>	1	160m <sup>2</sup>			
		竹柏	<i>Decussocarpus nagi</i>	Mφ>10cm,H≥8m,W≥2m	100-120	3	4	中	>150cm	26 株	不列入計算	1	0m <sup>2</sup>			
		真柏	<i>Diospyros ferrea</i>	HxW=1.5x3m	100-120	3	4	中	>150cm	1 株	不列入計算	1	0m <sup>2</sup>			
		福木	<i>Garcinia subelliptica</i>	HxW=3x0.8m	100-120	3	4	中	>150cm	5 株	不列入計算	1	0m <sup>2</sup>			
灌木		樹蘭	<i>Aglaiia odorata</i>	H=30~50cm W=20~30cm	30-40	0.05	--	中	60cm	488.1m <sup>2</sup>	1.5	1	732.15m <sup>2</sup>	979.25m <sup>2</sup>	80.3%	
		梔子花	<i>Gardenia jasminoides</i>													
		七里香	<i>Murraya paniculata</i>													
		細葉杜鵑	<i>Rhododendron X mucronatum</i>													
		春不老	<i>Ardisia squamulosa</i>													
		馬纓丹	<i>Lantana camara</i>													
		金露花	<i>Duranta repens</i> Linn													
		沿階草	<i>Ophiopogon japonicus</i>													
草皮		玉龍草	<i>Ophiopogon japonicus</i> cv. "Nanus"	密舖	10-20	0.02	--	中	30cm	87.1m <sup>2</sup>	1	1	87.1m <sup>2</sup>			
踏石		踏石	--	--	--	--	--	--	49.8m <sup>2</sup>	不列入計算	1	0m <sup>2</sup>				
水池		水池	--	--	--	--	--	--	40.4m <sup>2</sup>	不列入計算	1	0m <sup>2</sup>				

1. 基地面積：4065.92m<sup>2</sup>
2. 建築面積：1935.87m<sup>2</sup>
3. 法定建蔽率：70%
4. 法定空地面積：1219.78m<sup>2</sup>
5. 綠化面積檢討：

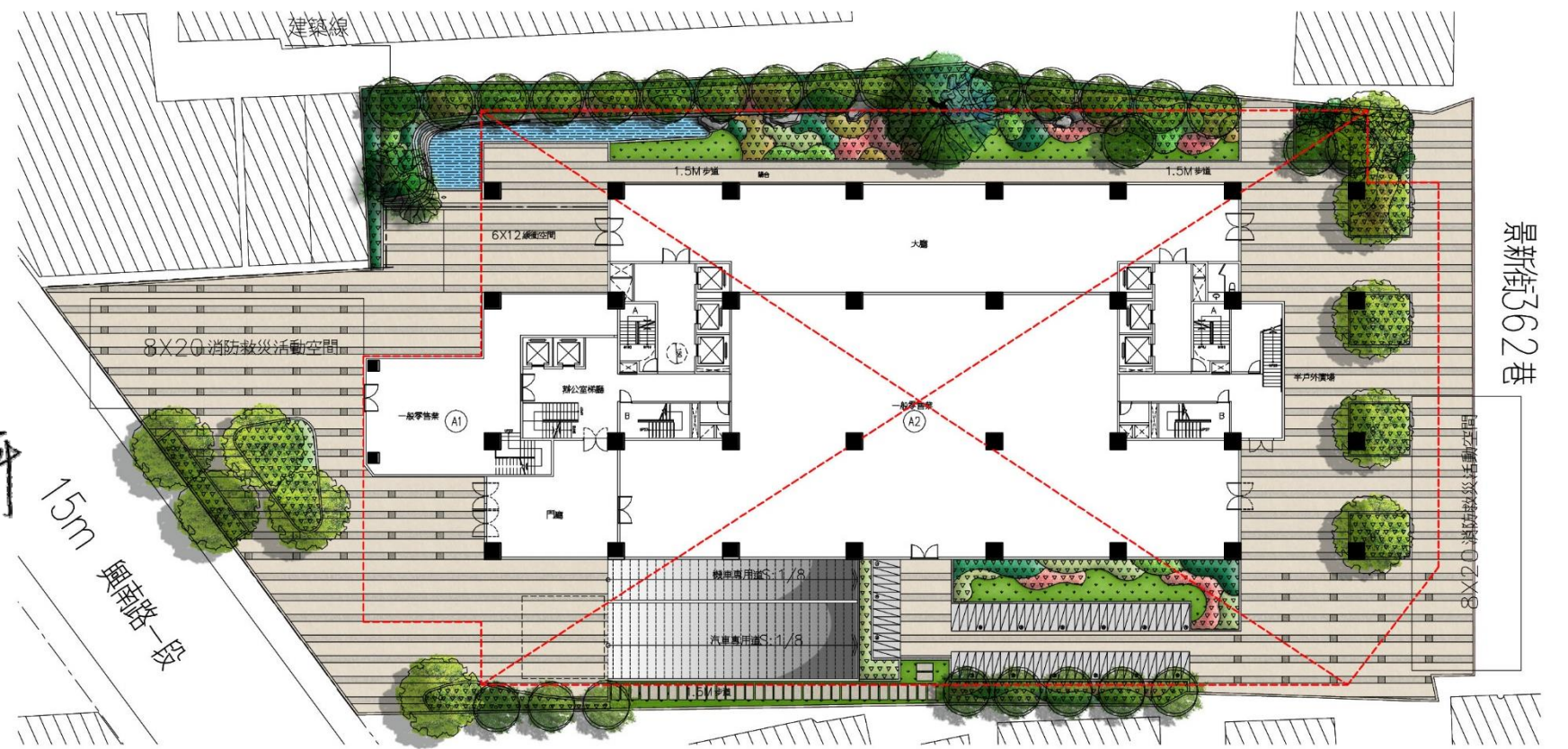
表 12-1 綠覆率檢討表

綠化面積 ≥ 法定空地面積 × 1/2  
 488.1m<sup>2</sup>(灌木) + 87.1m<sup>2</sup>(草地) + 49.8(踏石) = 625m<sup>2</sup>  
 625m<sup>2</sup> ≥ 1219.78 × 1/2 = 609.89m<sup>2</sup> ...OK!

6. 喬木數量檢討：  
 (綠化面積每滿36m<sup>2</sup>需植喬木1棵) ≥ 法定空地面積 / 36m<sup>2</sup>  
 43 ≥ 1219.78 / 36m<sup>2</sup> = 33.9棵 ...OK!

7. 本案綠覆檢討：  
 法定綠覆率：綠覆面積 / 法定空地面積 × 100% ≥ 50%  
 實設綠覆面積：  
 喬木：10 × 16m<sup>2</sup> = 160m<sup>2</sup>  
 灌木：488.1m<sup>2</sup> × 1.5 = 732.15m<sup>2</sup>  
 草地：87.1m<sup>2</sup> × 1 = 87.1m<sup>2</sup>  
 合計：160 + 732.15 + 87.1 = 979.25m<sup>2</sup>  
 綠覆率：979.25m<sup>2</sup> / 1219.87 × 100% = 80.3% ≥ 50% ...OK!

黃瑞麟





7.1F 景觀照明配置圖說

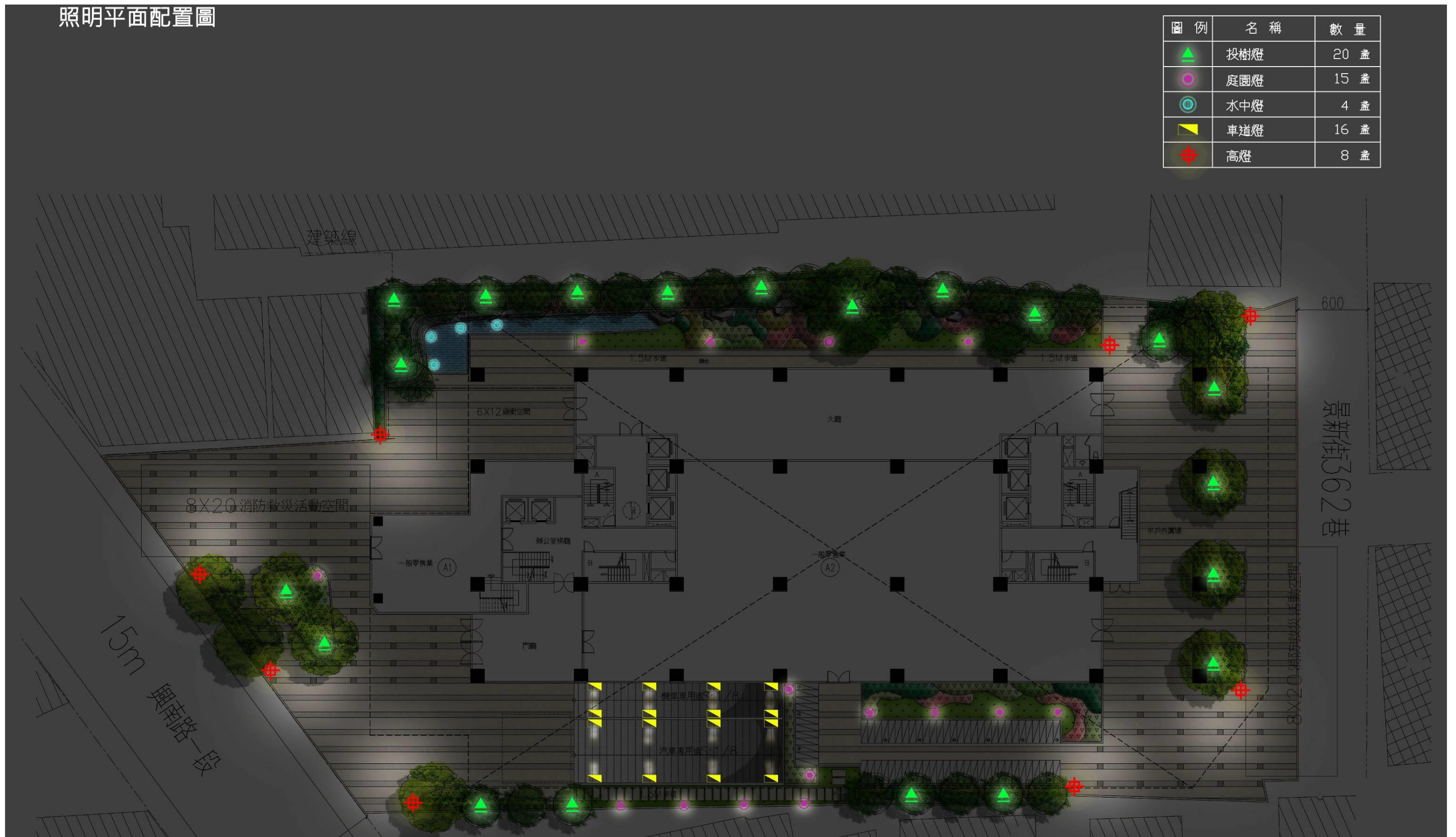


圖 12-19 景觀照明配置圖說 S:1/300

8.1F 排水平面配置  
排水平面配置圖

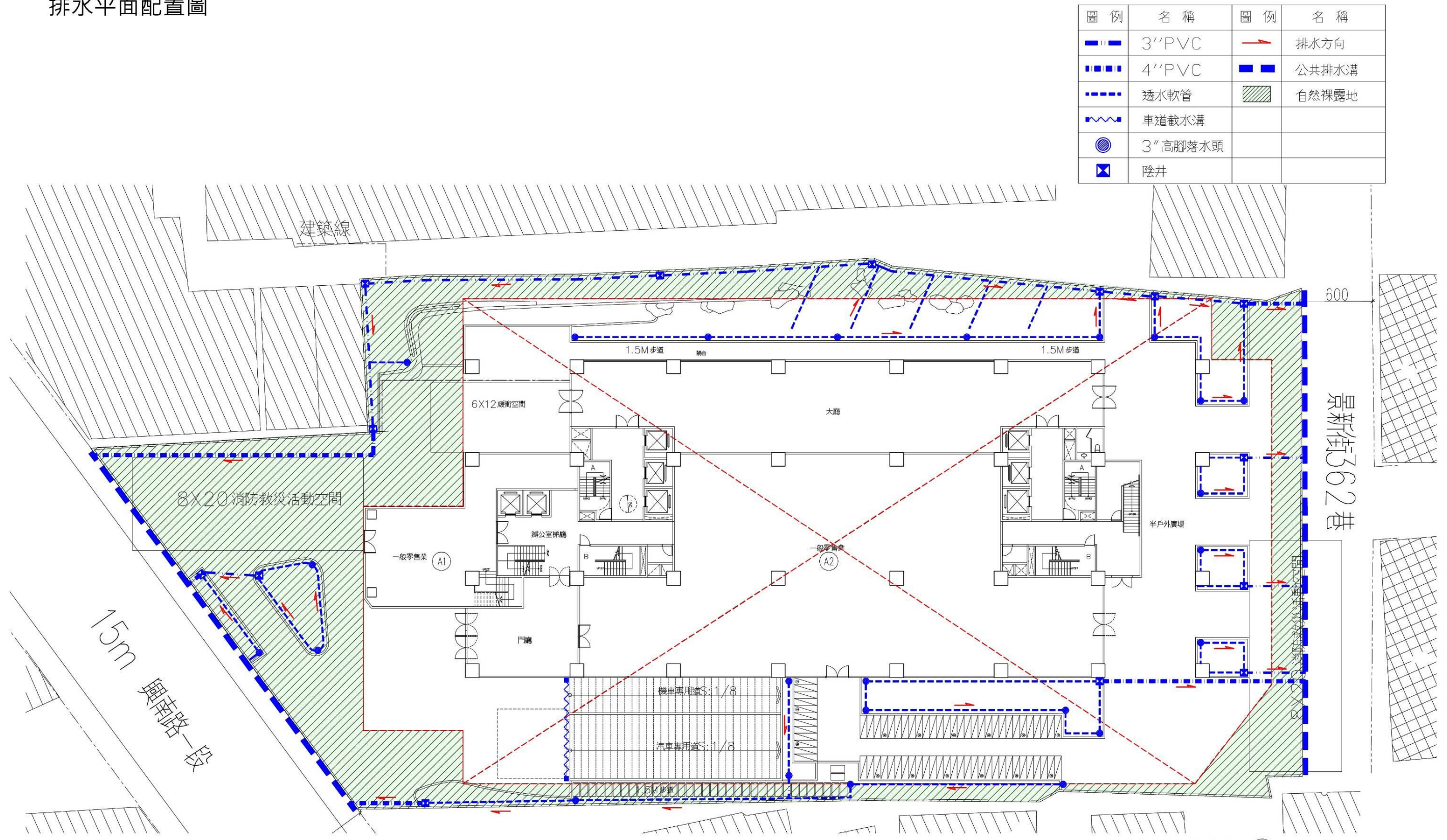


圖 12-20 1F 排水平面配置圖說 S:1/300

### 9. 1F 噴灌配置圖

#### 噴灌配置圖



1. 進場施工前先協商機房位置選擇適當場所，地點由監造工程師設計單位指定(含水源電源)
2. 施工廠商於進場前提供施工計劃書，施工詳圖經設計單位及監造工程師審核通過後方可施工
3. 除90度180度270度360度可用可調整角度方噴頭外，其餘如長方型之噴頭不可用可調角度型
4. 雨水感知器安裝位置應選擇在建築物外，可收集雨水但不會被噴灌系統噴到之處。

圖例	名稱	規格	水量	口徑	圖例	名稱	規格	水量	口徑
●	隱藏式噴頭	15A 0-360度上升4"半徑4m	1-4	1/2	⊗	電磁閥	AC24V	1-4	1/2
◐	隱藏式噴頭	15A 0-360度上升4"半徑4m	1-4	1/2	⊕	控制器	每天三次動作	1-4	1/2
◑	隱藏式噴頭	15A 0-360度上升4"半徑4m	1-4	1/2	Ⓜ	加壓機	5HP-2.5KG-3.5KG-70 GPM	1-4	1/2
⊠	隱藏式噴頭	方型隱藏式噴頭1/2"(提昇高度10")	1-4	1/2	Ⓜ	雨切	雨水控制開關置室外	1-4	1/2
▲	香菇冒水頭	(提昇高度10"), R=0.3~0.9m	1-4	1/2					

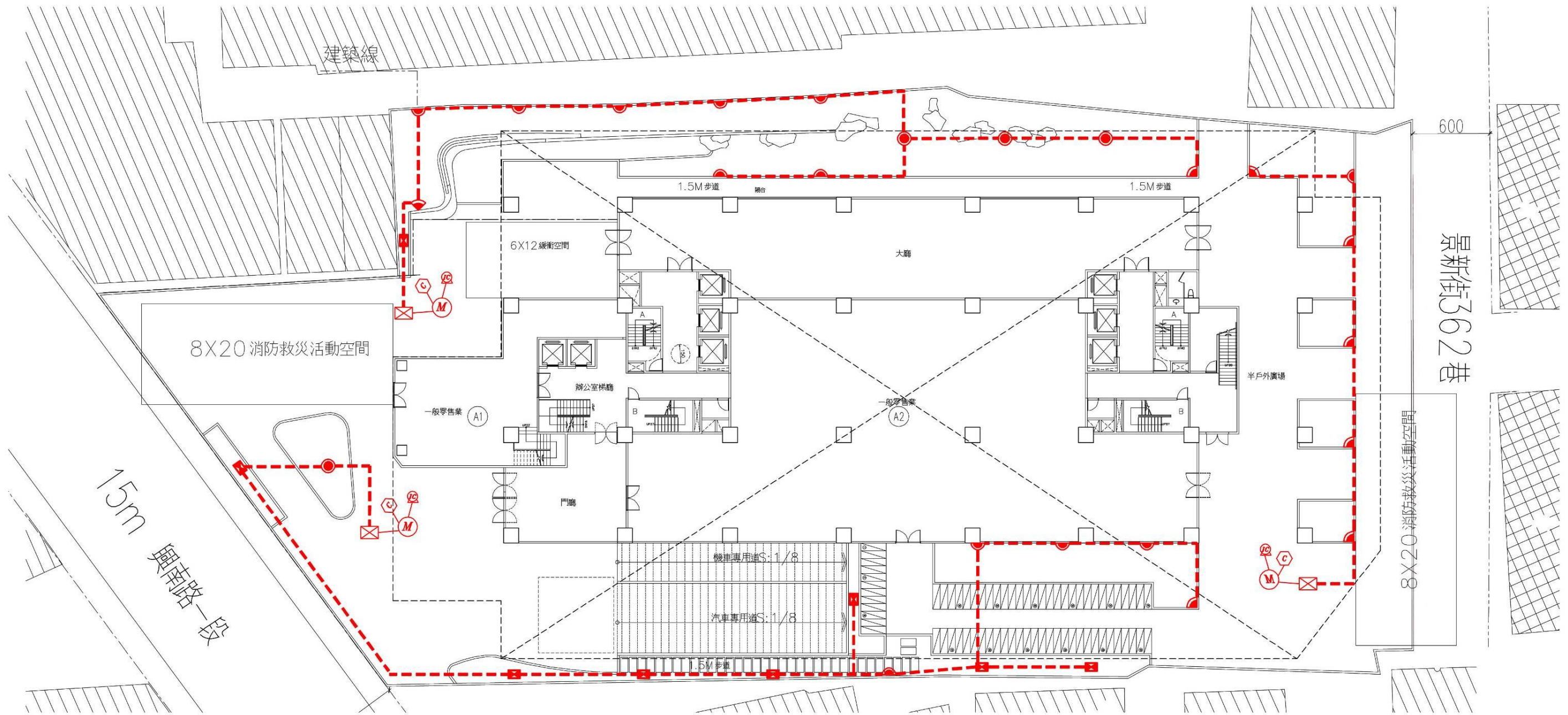


圖 12-21 1F 噴灌配置圖圖說 S:1/300

### 10. 1F 鋪面配置圖

#### 鋪面平面配置圖

圖例	名稱
	天然石材 or 混凝土透水磚
	踏石
	車道磚(防滑處理)
	景觀水池

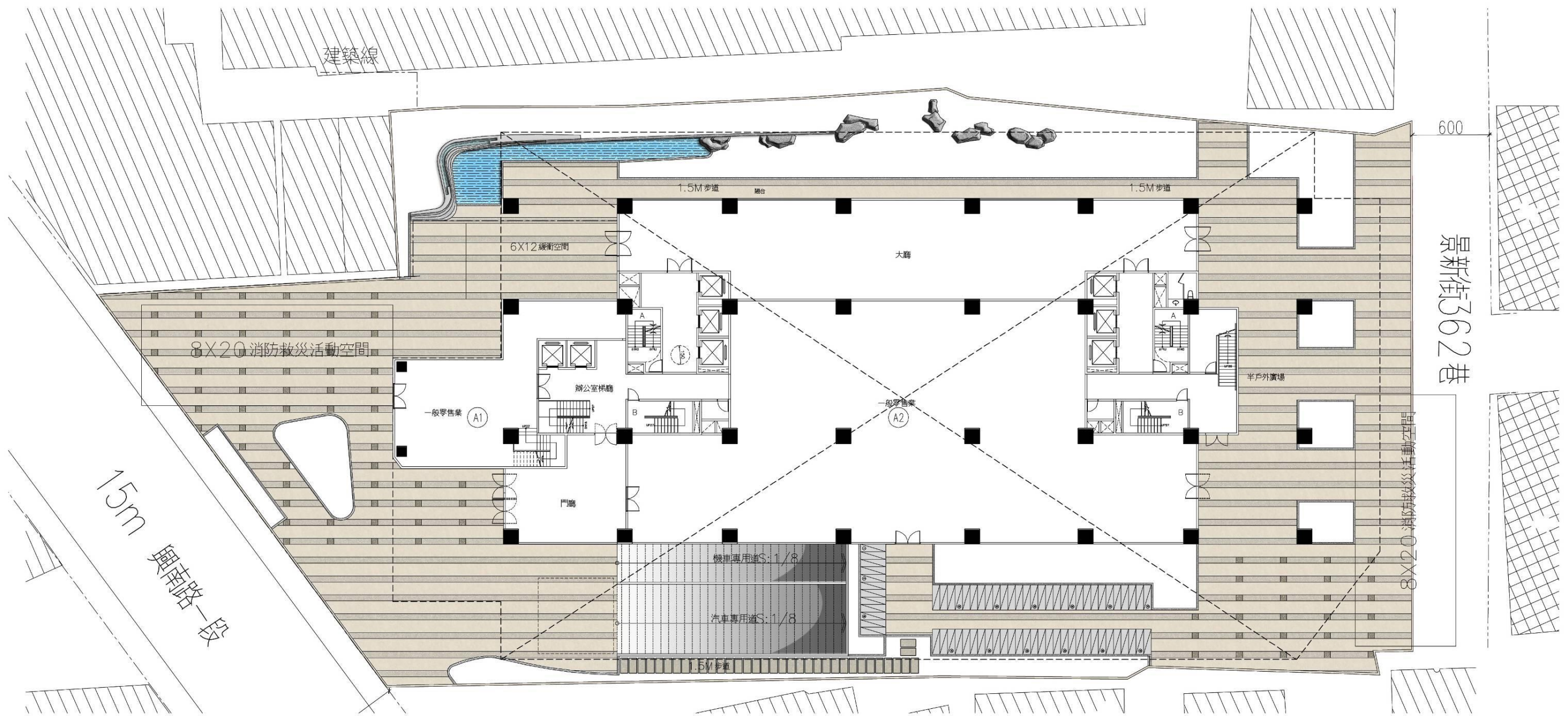
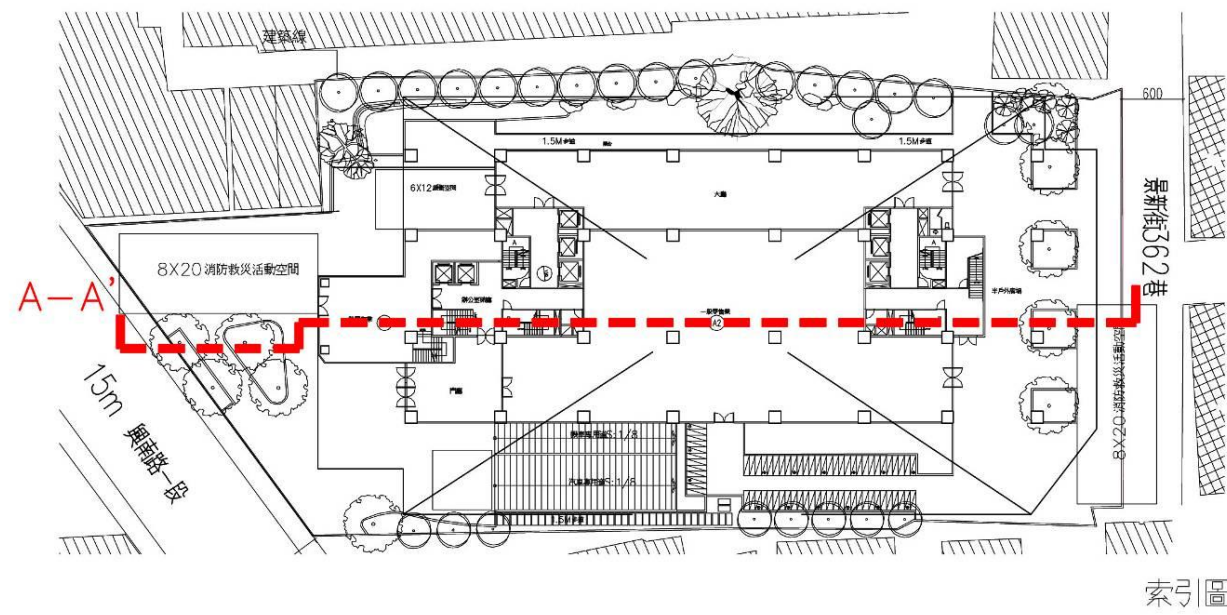


圖 12-22 1F 鋪面配置圖說 S:1/300

### 11. 景觀剖面圖 A

剖面圖-A



索引圖

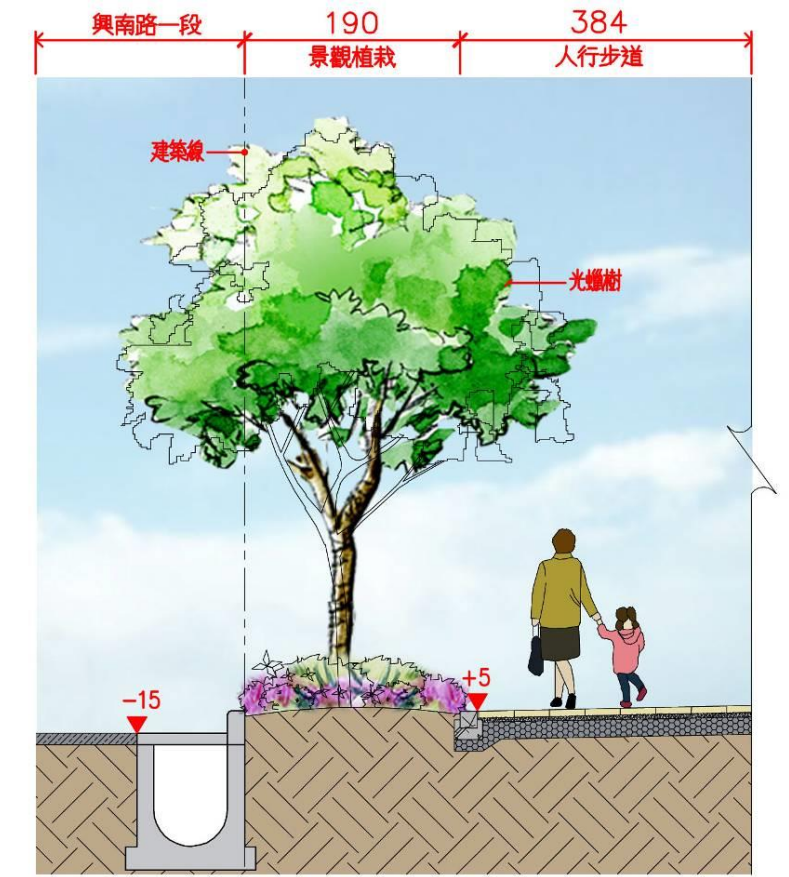
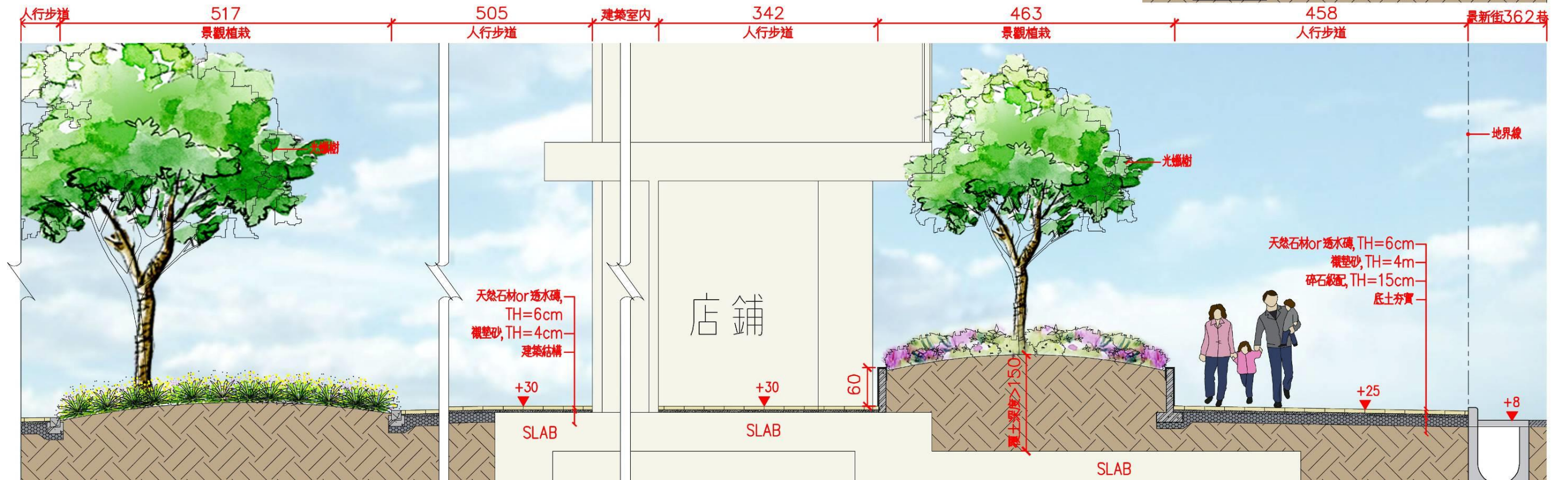


圖 12-23 1F 景觀剖面圖 A-A'



## 12. 景觀剖面圖 B

剖面圖-B

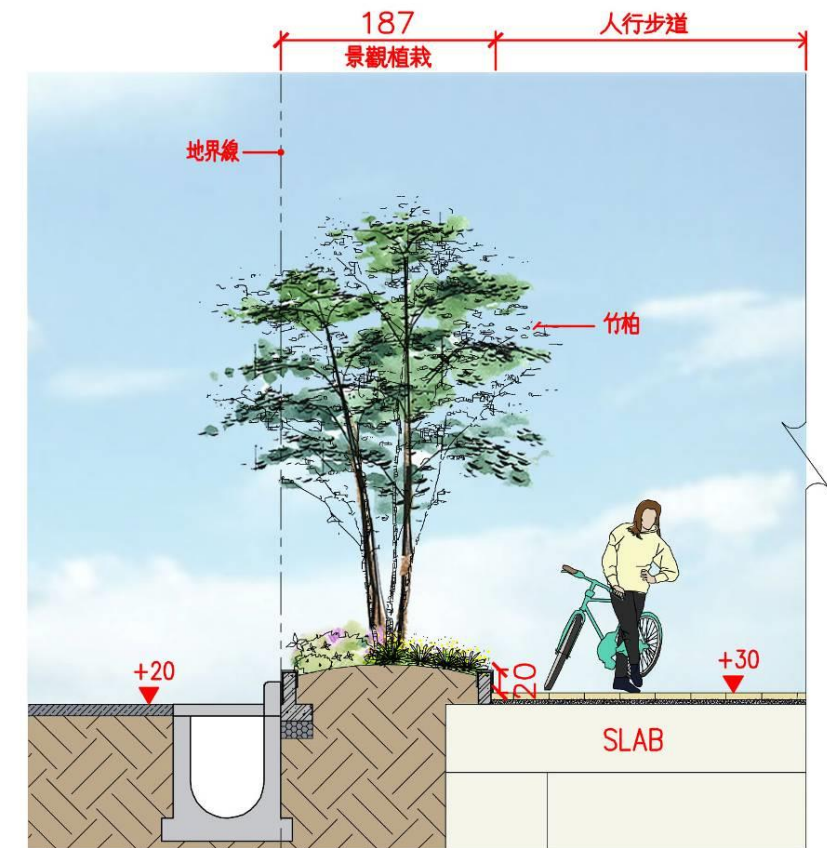
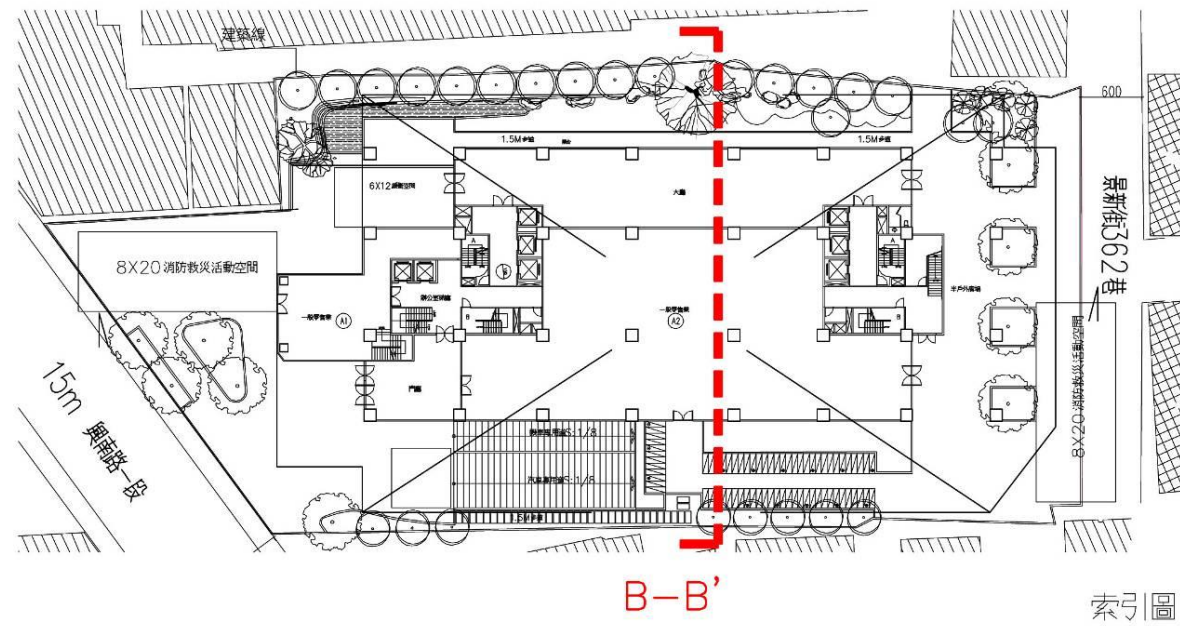
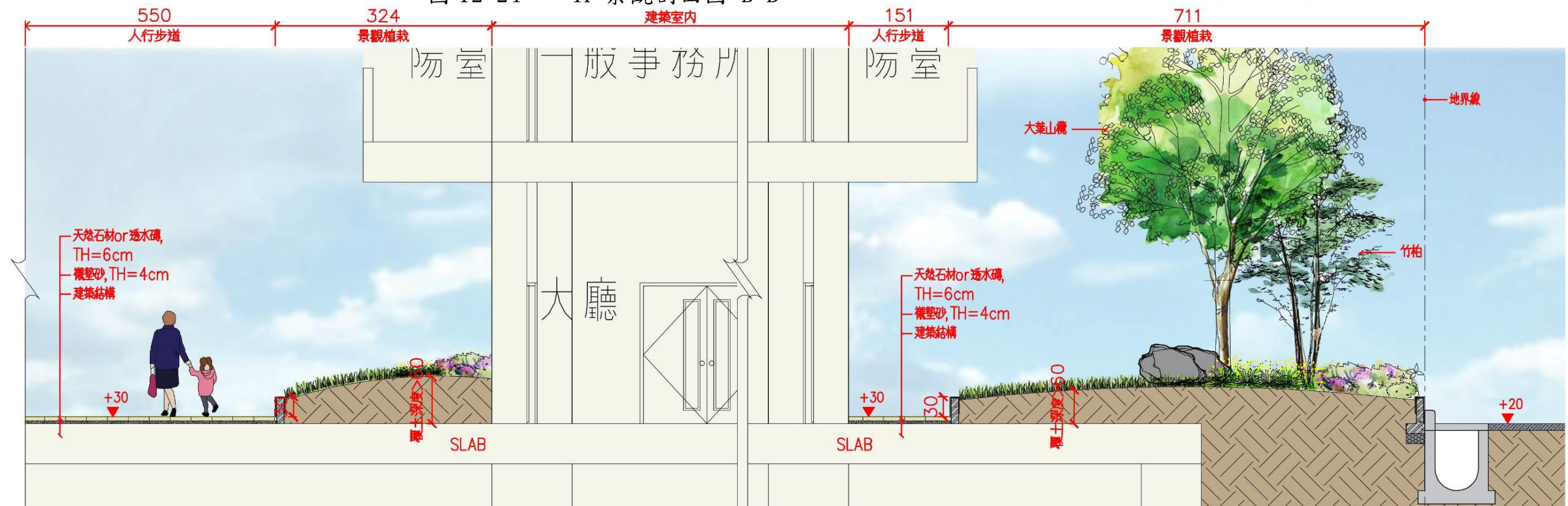


圖 12-24 1F 景觀剖面圖 B-B' ,



### 13. 5F 露臺景觀配置圖

#### 5F 景觀平面配置圖










圖例	名稱	規格	數量
	小葉赤楠	M $\phi$ >12cm, H $\geq$ 3m, W $\geq$ 2.5m	4 株
	紫薇	M $\phi$ >10cm, H $\geq$ 2.5m, W $\geq$ 2m	2 株
	七里香	HxW=50x50cm	9 株
	春不老	H=30~50cm	
	樹蘭	W=20~30cm	
	玉龍草	密鋪	



圖 12-25 5F 露臺景觀配置圖說 S:1/300

### 14. RF 景觀配置圖

#### RF 景觀平面配置圖

圖例	名稱	規格	數量
	小葉赤楠	M $\phi$ >12cm, H $\geq$ 3m, W $\geq$ 2.5m	4 株
	竹柏	HxW=1.8x1.5m	28 株
	七里香	HxW=50x50cm	12 株
	春不老、樹蘭 錫蘭葉下珠	H=30~50cm W=20~30cm	
	玉龍草	密鋪	

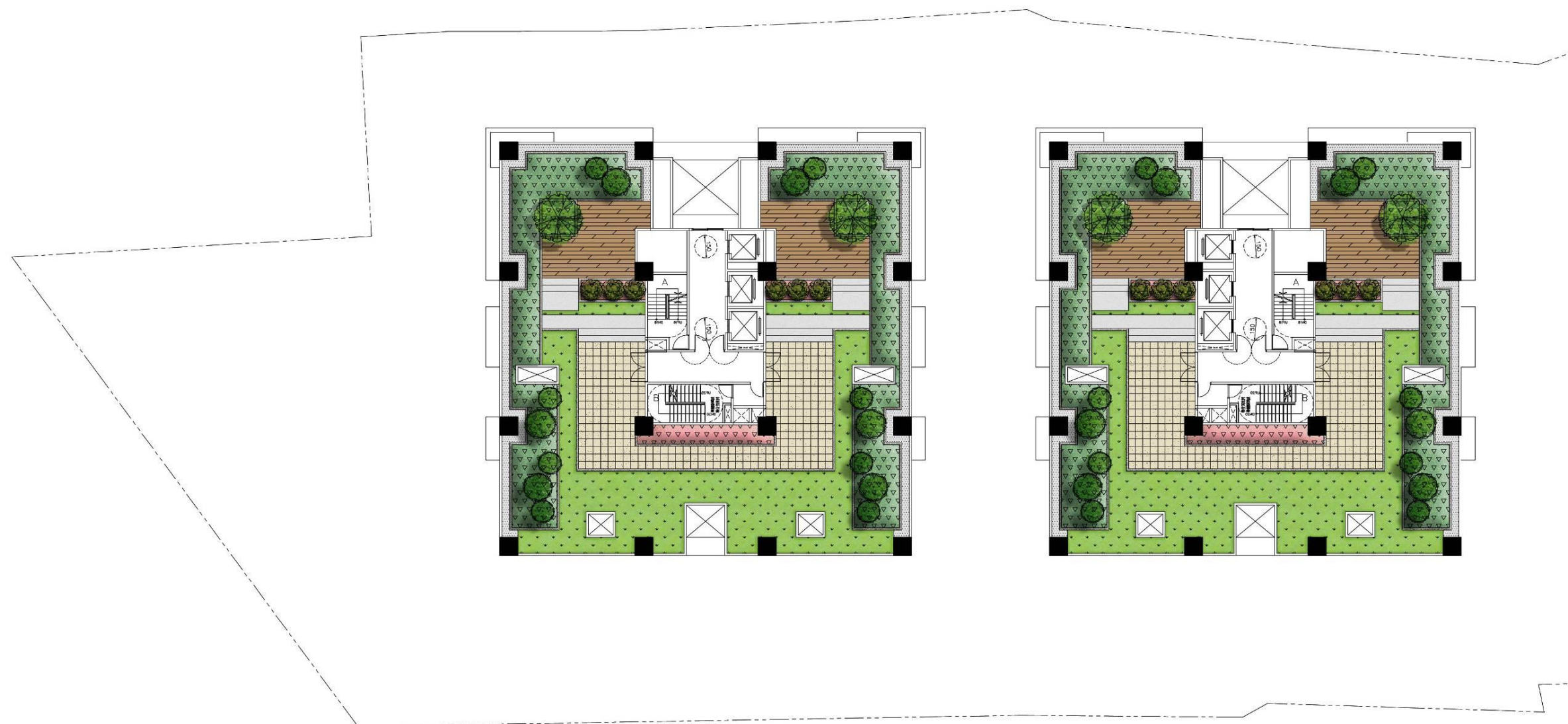


圖 12-26 RF 露臺景觀配置圖說 S:1/300



### 15. 5F 灌木地被計算

#### 5F 灌木地被計算

依據：〈新北市都市設計審議原則〉檢討  
 屋頂平臺、露臺應檢討 1/2 綠化面積。  
 屋突層樓及露臺地板面積：824.2 m<sup>2</sup> / 2 = 412.1 m<sup>2</sup>  
 實際綠化面積：  
 267.4 m<sup>2</sup> + 160 m<sup>2</sup> = 427.4 m<sup>2</sup> > 412.1 m<sup>2</sup> ...OK!  
 灌木 地被

灌木：  
 $28.3 \times 0.6 + 0.9 \times 1.8 + 0.9 \times 6.8 + 0.9 \times 3.6 + 4.6 \times 7.4 + 0.9 \times 9.8 + 2.7 \times 6.8$   
 $+ 2.7 \times 3.5 / 2 + (2.6 + 3.4) \times 2.7 / 2 + (2.1 + 6.5) \times 1.7 / 2 + 4 \times 0.3 + 9.6 \times 0.3$   
 $+ 31.5 \times 0.6 + 5.6 \times 2.2 + 10 \times 1.3 + 18.2 \times 1 + 4.1 \times 1.2 + 5.1 \times 1.2 + 3.4 \times 0.8$   
 $+ 2.8 \times 1.3 + 4.5 \times 1.7 + 4.9 \times 0.8 + 1.8 \times 0.9 + 13.8 \times 0.9 + 3.7 \times 0.9 + 3.1 \times 3.7$   
 $+ 2.8 \times 0.9 + 15.7 \times 1 + 9.6 \times 1.2 + 4.5 \times 0.9$   
 = 267.4 m<sup>2</sup>  
 地被：  
 $4.3 \times 1.5 + 7.2 \times 2.7 + 14.5 \times 2.4 + 8.7 \times 1.2 + 2.9 \times 1.1 + 4 \times 0.6 + 1.8 \times 0.9$   
 $+ 3.4 \times 1.7 + 1.7 \times 1.5 + 1.2 \times 0.6 + 2.1 \times 1.7 + 2.1 \times 1.1 + 3.1 \times 0.9 + 1.2 \times 1.7$   
 $+ 1.9 \times 2.9 + 13.7 \times 0.8 + 11 \times 2.4 + 8 \times 2.1 + 3.1 \times 0.7$   
 = 160 m<sup>2</sup>

圖例	名稱	規格	數量
	春不老、樹蘭 錫蘭葉下珠	H=30~50cm W=20~30cm	267.4 m <sup>2</sup>
	玉龍草	密鋪	160 m <sup>2</sup>

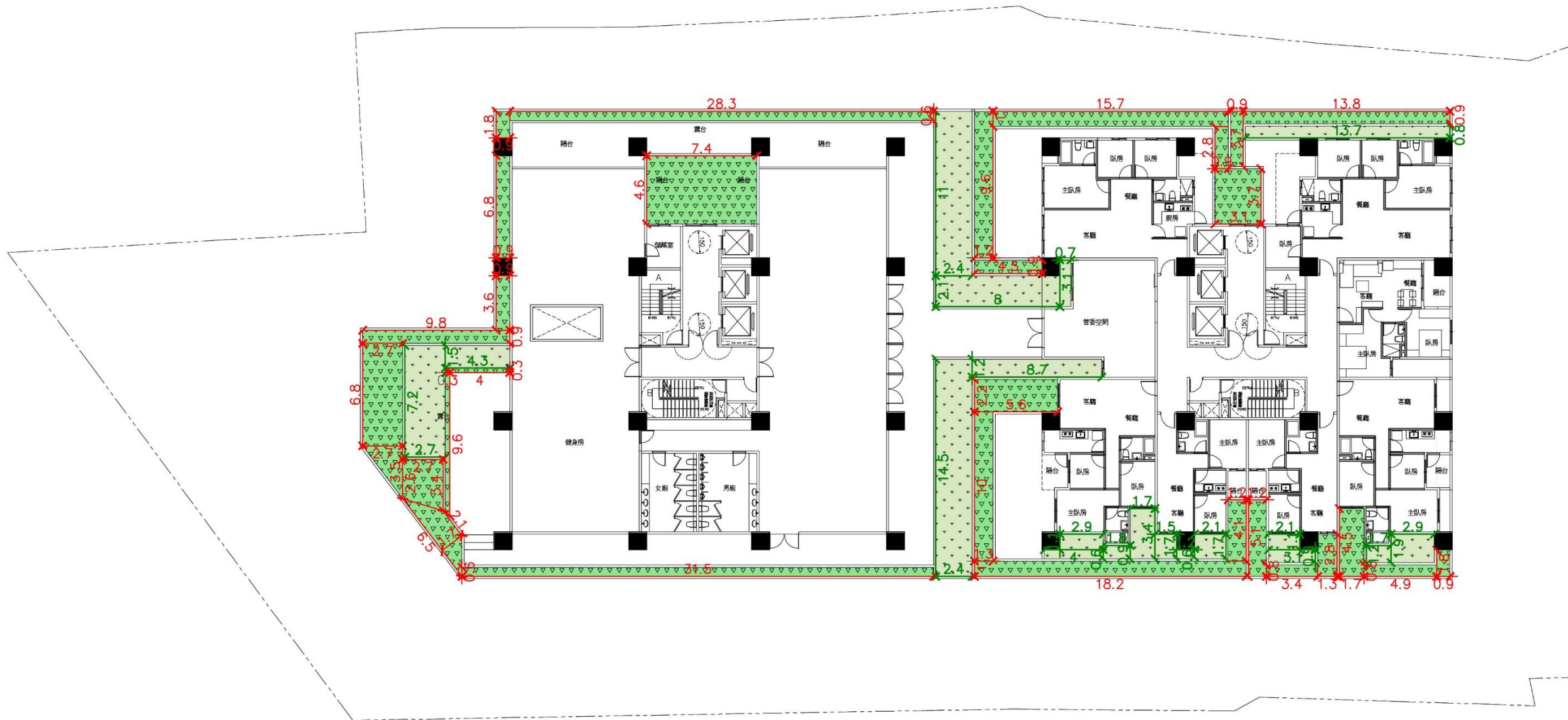


圖 12-27 5F 露臺灌木地被計算圖說 S:1/300

## 16. RF 灌木地被計算

### RF 灌木地被計算

依據：〈新北市都市設計審議原則〉檢討

屋頂平臺、露臺應檢討 1/2 綠化面積。

屋突層樓及露臺地板面積：1092.6 m<sup>2</sup> / 2 = 546.3 m<sup>2</sup>



實際綠化面積：

332.9 m<sup>2</sup> + 263.6 m<sup>2</sup> = 596.5 m<sup>2</sup> > 546.3 m<sup>2</sup> ...OK!

灌木 地被

灌木：6.5\*1.1+6.8\*2+5.5\*1.8+2.2\*2.2+0.8\*2.5+1.8\*5+1.3\*4.3+1.5\*3  
 +2.5\*2+5.5\*3+6.5\*1.1+6.8\*2+5.5\*1.8+2.2\*2.2+0.8\*2.5+1.8\*5  
 +1.3\*4.3+1.5\*3+2.5\*2+5.5\*3+0.6\*1+1.3\*7+1\*0.6+6.5\*1.1+6.8\*2  
 +5.5\*1.8+2.2\*2.2+0.8\*2.5+1.8\*5+1.3\*4.3+1.5\*3+2.5\*2+5.5\*3  
 +6.5\*1.1+6.8\*2+5.5\*1.8+2.2\*2.2+0.8\*2.5+1.8\*5+1.3\*4.3+1.5\*3  
 +2.5\*2+5.5\*3+0.6\*1+1.3\*7+1\*0.6  
 =332.9 m<sup>2</sup>

地被：0.9\*4.5+2.3\*2.3+1.2\*7.1+1.8\*3.9+1.6\*4.6+2.7\*6.5+1.7\*4.6  
 +3.3\*1+2.1\*1+2.9\*2+0.9\*4.5+2.3\*2.3+1.2\*7.1+1.8\*3.9+1.6\*4.6  
 +2.7\*6.5+1.7\*4.6+3.3\*1+2.1\*1+0.9\*4.5+2.3\*2.3+1.2\*7.1+1.8\*3.9  
 +1.6\*4.6+2.7\*6.5+1.7\*4.6+3.3\*1+2.1\*1+2.9\*2+0.9\*4.5+2.3\*2.3  
 +1.2\*7.1+1.8\*3.9+1.6\*4.6+2.7\*6.5+1.7\*4.6+3.3\*1+2.1\*1  
 =263.6 m<sup>2</sup>

圖例	名稱	規格	數量
	春不老、樹蘭 錫蘭葉下珠	H=30~50cm W=20~30cm	332.9 m <sup>2</sup>
	玉龍草	密鋪	263.6 m <sup>2</sup>

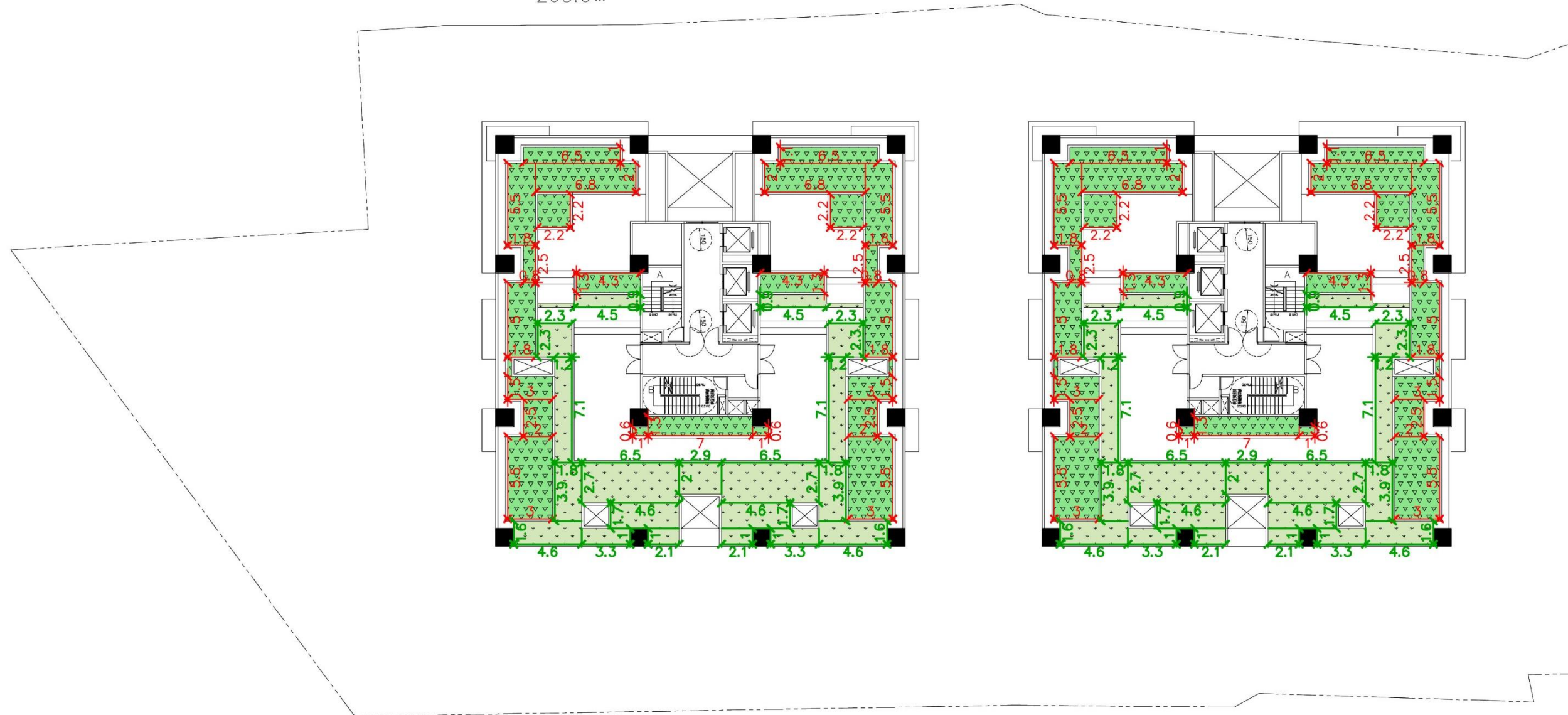


圖 12-28 RF 露臺灌木地被計算圖說 S:1/300

## 17.屋頂與露臺植栽示意圖 露台及屋頂植栽照片示意圖

喬木



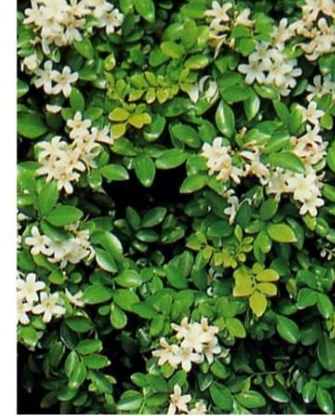
**紫薇**  
老幹光滑，葉對生，橢圓形或倒卵形，花頂生，有桃紅、紫紅或白色，雄蕊成簇集中生於中央，鮮黃色，夏季5~8月開花，適合庭園美化或盆栽。



**小葉赤楠**  
善分枝，幼枝平滑，葉對生，倒闊卵形成長橢圓形，先端鈍圓，銳尖或微凹，全緣，革質，新生葉片暗紅色。



**竹柏**  
臺灣原生種，常綠喬木。葉對生或近對生，橢圓形狀披針，無主脈，厚革質，全緣。生長緩慢，成株是高級庭園樹，幼株極耐陰，盆栽為優雅之室內觀姿植物。



**七里香**  
常綠灌木，奇數羽狀複葉，小葉互生，倒卵形或卵狀橢圓形，短繖房花序，白色，五瓣，花期夏、秋季，具有濃郁香氣。適合庭植，綠籬或大型盆栽。

灌木



**春不老**  
常綠灌木，葉互生，葉柄紫紅色。夏季開花，花冠桃紅或紫白色。核果紅轉紫黑，玲瓏可愛，葉簇翠綠，生性強健，耐風耐陰，抗脊，適於綠籬、修剪造型、庭園美化。



**錫蘭葉下珠**  
大戟科常綠灌木，枝細長柔軟下垂，葉互生，鐮刀狀，花數朵簇生，腋出，紫紅色，果像小如珠，扁圓球形，垂掛葉下，全株質感細緻柔美，適合庭園美化，矮籬。



**樹蘭**  
常綠灌木，大葉互生，小葉對生，橢圓形，黃色小花細圓，秋夏季盛開，適合庭園觀賞，亦可做綠籬。

地被



**玉龍草**  
多年生草本，草叢生，無柄，窄線形，墨綠色，葉色四季常綠，耐陰，適合綠栽、盆栽，也是優雅的室內植物。

18. 屋頂植栽剖面圖說

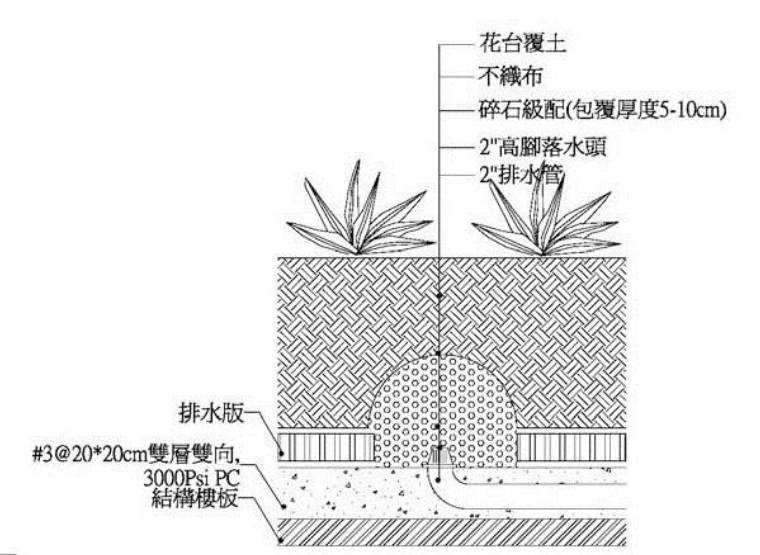
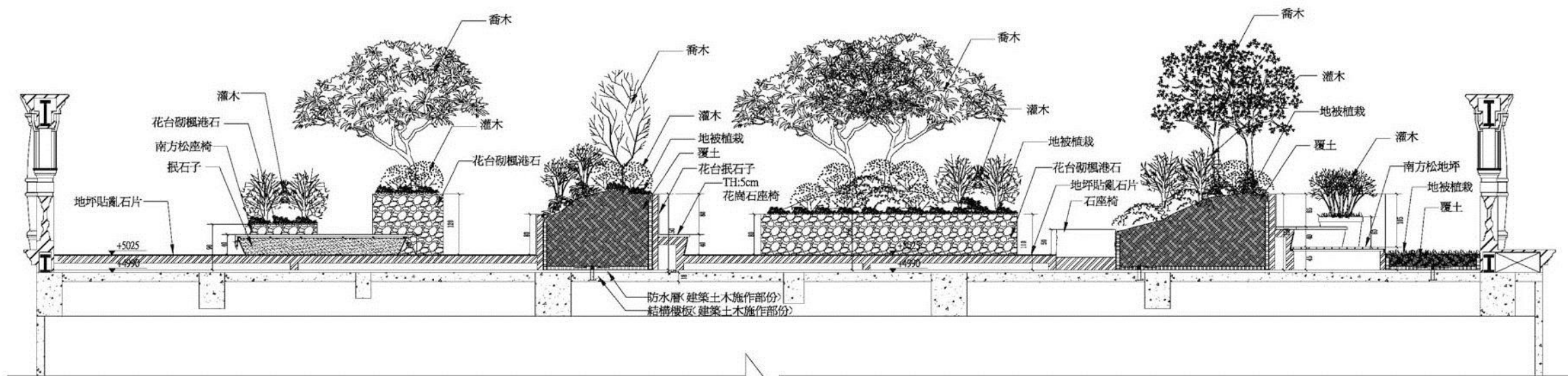
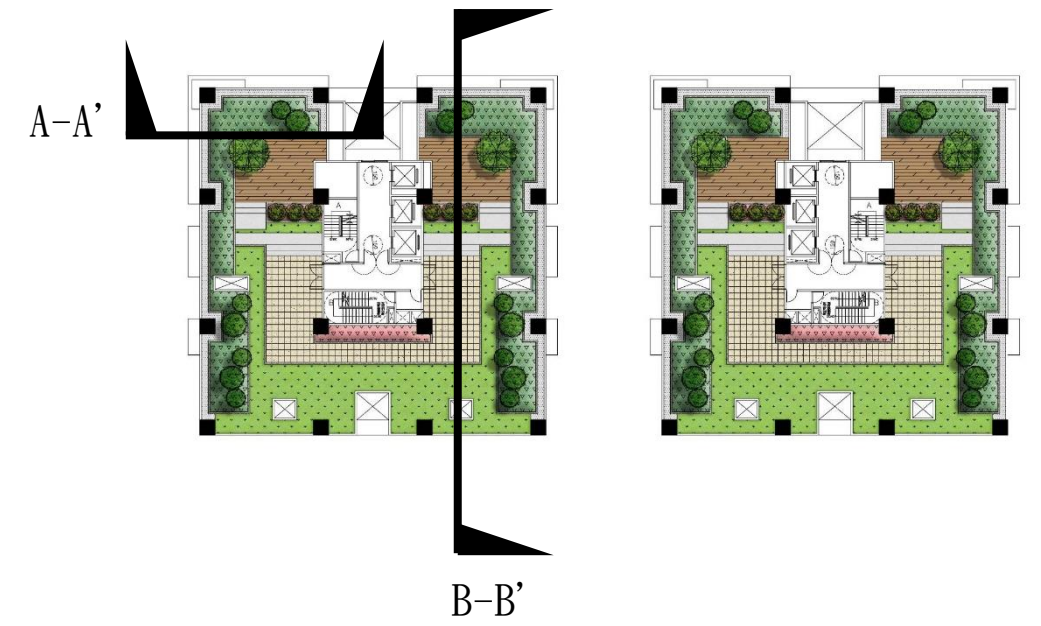
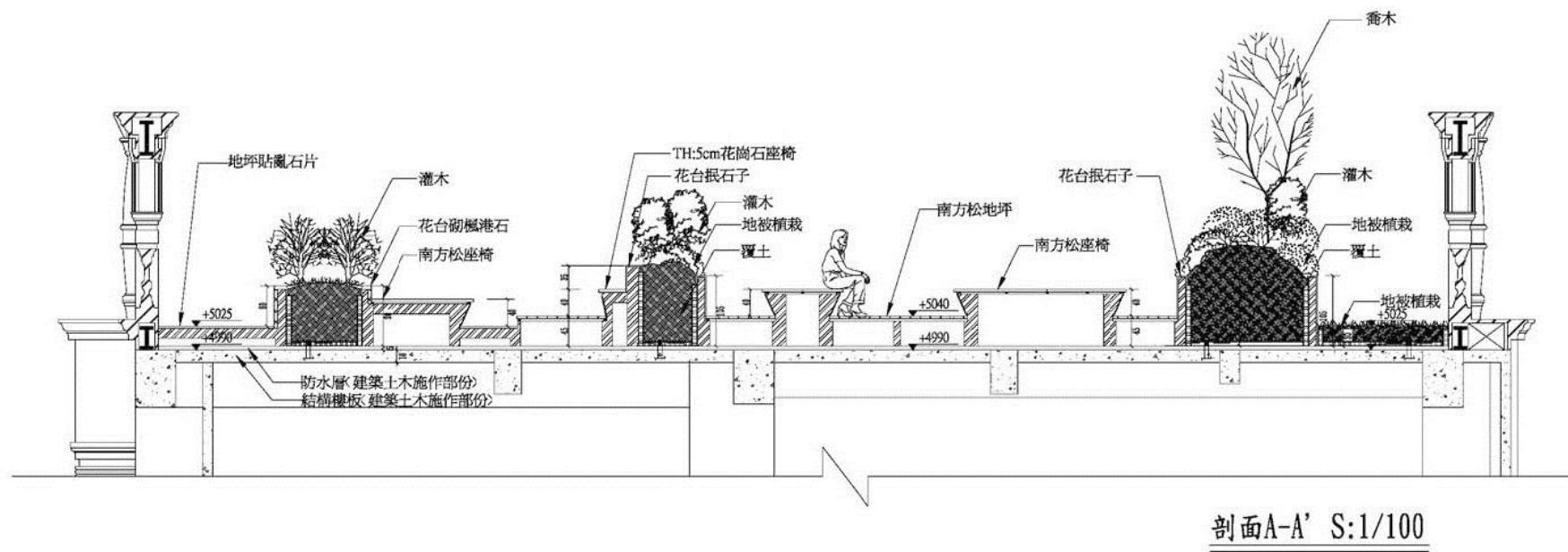


圖 12-29 RF 露臺景觀剖面圖說 剖面B-B' S:1/100

綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一地下 6 樓，地上 29 之集合住宅大樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一)銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO<sub>2</sub> 減量、水資源及污水垃圾改善等 6 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2012 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分  $\sum r_{si}=45.15$  分(實際得分依標章審查結果)，因本案免評估生物多樣性指標，所以分數位於銀級  $41 \leq RS < 48$ 。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖 12-28 綠建築標章標誌

表 12-2 EEWB-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：陽信建經中和區興南段新建住宅案					
二、建物概要：					
三、評估結果：					
申請指標項目	基準值	設計值	系統得分		
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BDc=	BD=	RS1=		
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO <sub>2c</sub> = 274450.50	TCO <sub>2</sub> = 663764.64	RS2=11.17, 取 9		
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	$\lambda_c=0.15$	$\lambda=0.48$	RS3=10.30, 取 9		
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	HW <sub>s</sub> =○ < HW <sub>sc</sub> =○ ? <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	EEV=○ < EEV <sub>c</sub> =0.80 ? <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	0.80	EEV=0.80	RS4 <sub>1</sub> =2.0		
	3.0	U <sub>aw</sub> =2.23	RS4 <sub>2</sub> =3.08		
	5.5	U <sub>af</sub> =4.70	RS4 <sub>3</sub> =1.6		
	0.80	EAC=0.80	RS4 <sub>4</sub> =1.5		
<input checked="" type="checkbox"/> CO <sub>2</sub> 減量指標	0.82	CCO <sub>2</sub> = 0.79	RS5=2.08		
	<input type="checkbox"/> 廢棄物減量指標		RS6=		
	<input type="checkbox"/> 室內環境指標		RS7=		
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	2.00	WI=9.0	RS8=8.0		
	R <sub>c</sub> =○% ≥ 自來水替代率 5% ? <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	V <sub>s</sub> =590 m <sup>3</sup> ≥ V <sub>c</sub> = 573.74 m <sup>3</sup> ? <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查) ? <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	10.0	Gi=14	RS9=3.56		
系統總得分 RS=∑RS <sub>i</sub> =45.15					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ R
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
五、填表人簽章：					
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 60px;"></div> </div>					

表 12-3 EEWB-RS 各指標計分法

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 <sub>2</sub> = 663764.64	TCO <sub>2c</sub> = 274450.50	R2= 1.42	RS2=6.81×R2+1.5= 11.17，取 9	0.0≤RS2≤9.0	
三．基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.48	λc= 0.15	R3= 2.20	RS3=4.0×R3+1.5= 10.30，取 9	0.0≤RS3≤9.0	
四．日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.80	EEVc= 0.80	R41= 0.0	RS41=ei×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	0.0≤RS41≤9.0	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw= 2.23	Uawc= 3.0	R42= 3.08	RS42=4.0×R42= 3.08	0.0≤RS42≤4.0	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf= 4.70	Uafc= 5.5	R43= 2.0	RS43=2.0×R43= 1.6	0.0≤RS43≤4.0	
	空調節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.80	EACc= 0.80	R44= 0.0	RS44=10.0×R42+1.5= 1.5	0.0≤RS44≤6.0
	照明節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.70	ELc= 0.70	R45= 0.0	RS45=10.5×R43+1.5= 1.5	0.0≤RS45≤5.0
	固定耗能設備		<input checked="" type="checkbox"/>	Eqi= 1.5	Ui=		RS46=Σ (Eqi×Ui) = 1.5	0.0≤RS46≤4.0
五．CO <sub>2</sub> 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO <sub>2</sub> = 0.69	CCO <sub>2c</sub> = 0.82	R5= 0.15	RS5=19.40×R5+1.5= 4.41	0.0≤RS5≤8.0	
六．廢棄物減量指標		<input type="checkbox"/>	PI=	PIc= 3.30	R6=	RS6=13.13×R6+1.5=	0.0≤RS6≤8.0	
七．室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE=	IEc= 60.0	R7=	RS7=18.67×R7+1.5=	0.0≤RS7≤12.0	
八．水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8.0	Wlc= 2.0	R8= 3.0	RS8=2.50×R8+1.5= 9，取 8	0.0≤RS8≤8.0	
九．污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14.0	Glc= 10.0	R9= 0.4	RS9=5.15×R9+1.5= 3.56	0.0≤RS9≤5.0	
合計總分 RS=ΣRSi= 45.15								
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。								

表 12-4 EEWB-RS 分級評分基準(單位：分)

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≤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"/>

(二)綠化量指標

1. 建築基本資料

- (1)基地面積：4065.92 m<sup>2</sup>
- (2)法定建蔽率：70%
- (3)法定空地面積：1219.78 m<sup>2</sup>
- (4)土地使用分區：商業區

2. 綠化量設計概要地面層以人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，沿街步道部分疏植闊葉大喬木，覆土深度≥1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木、灌木、花草密植混種。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。



圖 12-29 參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主

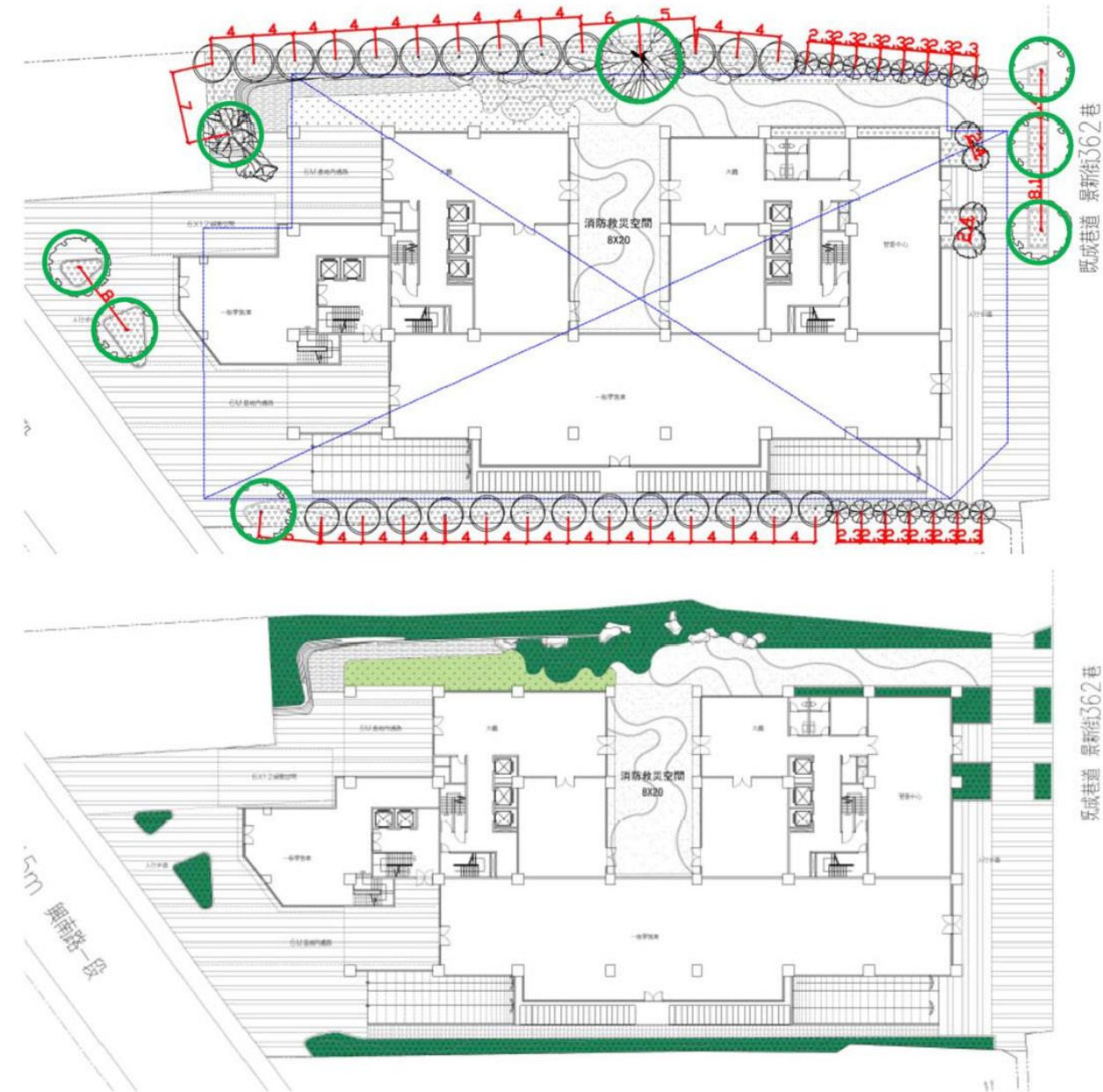


圖 12-30 地面層景觀設計配置圖

- 灌木 453.28 m<sup>2</sup>
- 草地 77.86 m<sup>2</sup>

表 12-5 綠化量評估表

2012 年版 EEWH-RS 綠化量指標評估表					
一、建築名稱：陽信建經中和區興南段新建住宅案					
二、綠化量評估					
植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 m <sup>2</sup>	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	128 m <sup>2</sup>	115200 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	499.52 m <sup>2</sup>	299712 kg
	棕類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 m <sup>2</sup>	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m <sup>2</sup> 至少栽植 4 株以上)	300	455.56 m <sup>2</sup>	13668 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 m <sup>2</sup>	0 kg
草花花園、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	77.86 m <sup>2</sup>	1557.2 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m <sup>2</sup>	0 kg
			600	0 m <sup>2</sup>	0 kg
					ΣGi×Ai=553137.2 kg
三、生態綠化優待係數 α				ra=0.79	
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。				α=1.20	
其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例					
四、綠化設計值 TCO <sub>2</sub> 計算				TCO <sub>2</sub> =	
TCO <sub>2</sub> =(Σ(Gi×Ai))×α				663764.64 kg	
五、綠化基準值 TCO <sub>2c</sub> 計算				TCO <sub>2c</sub> =	
TCO <sub>2c</sub> =1.5×(0.5×A'×β)，A'=(A <sub>0</sub> -A <sub>p</sub> )×(1-r)，若 A' < 0.15×A <sub>0</sub> ，則 A'=0.15A <sub>0</sub> ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，A <sub>p</sub> 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO <sub>2</sub> 固定量基準 [kg/m <sup>2</sup> ]				274450.5 kg	
六、系統得分		RS2=6.81×【(TCO <sub>2</sub> -TCO <sub>2c</sub> )/TCO <sub>2c</sub> 】+1.5=11.17，取 9，(0.0≤RS2≤9.0)			

(三)基地保水指標

基地鑽探資料顯示本案表層為回填土，統一土壤分類為 SF，土壤滲透係數 k=10<sup>-5</sup>m/s，基地最終入滲率 f =10<sup>-5</sup> m/s。

1. 保水量設計概要

由於本案土質為 SF，故本案以概念以 Q8 滲透側溝保水設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面保水設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q5 地下礫石滲透貯集設計保水量為輔。

2. 基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的功能。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的功能愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。

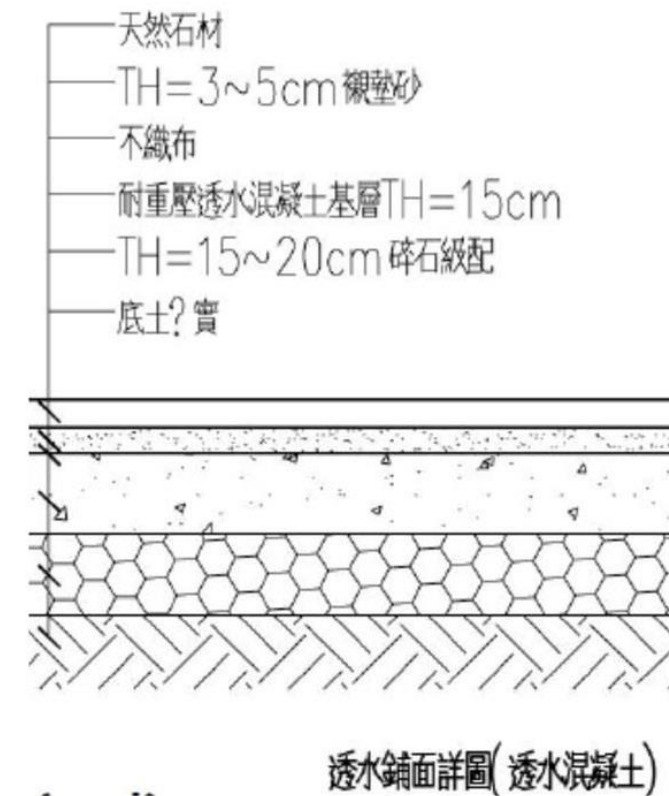


圖 12-31 Q2 透水鋪面保水設計概念圖



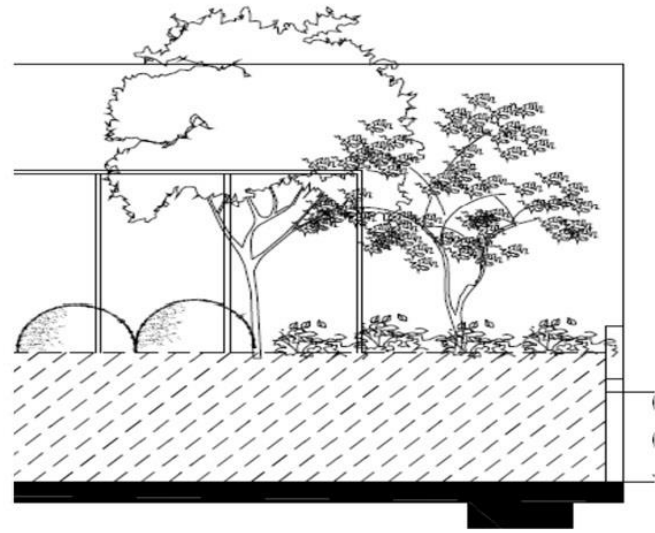


圖 12-32 Q3 花園土壤雨水截留設計概念圖

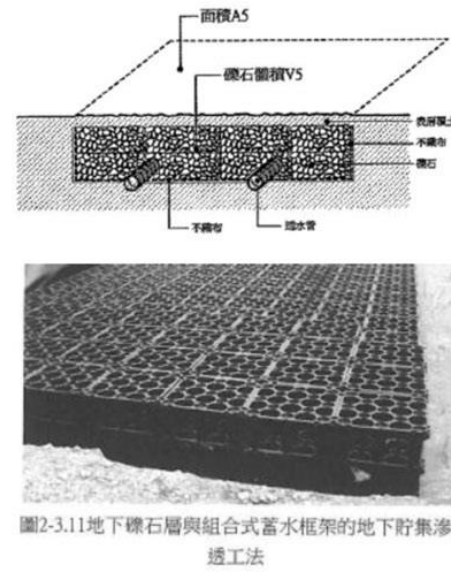


圖 12-33 Q5 地下滲透貯集設計概念圖

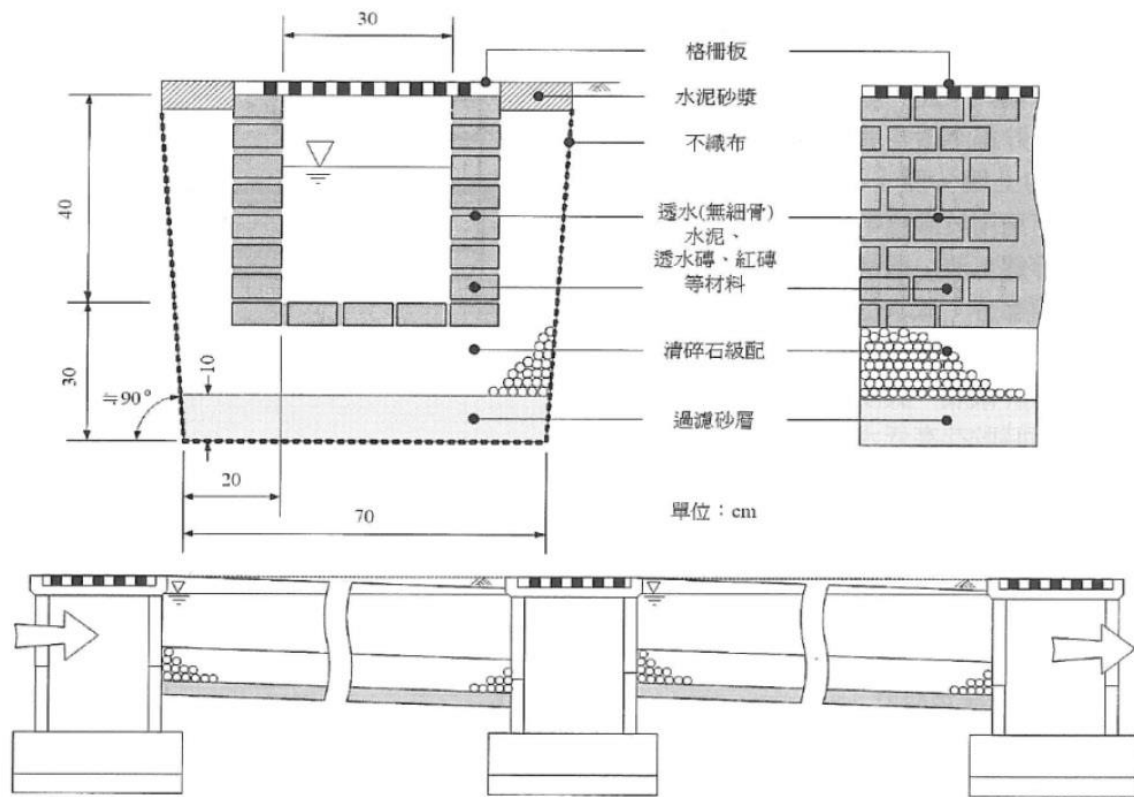
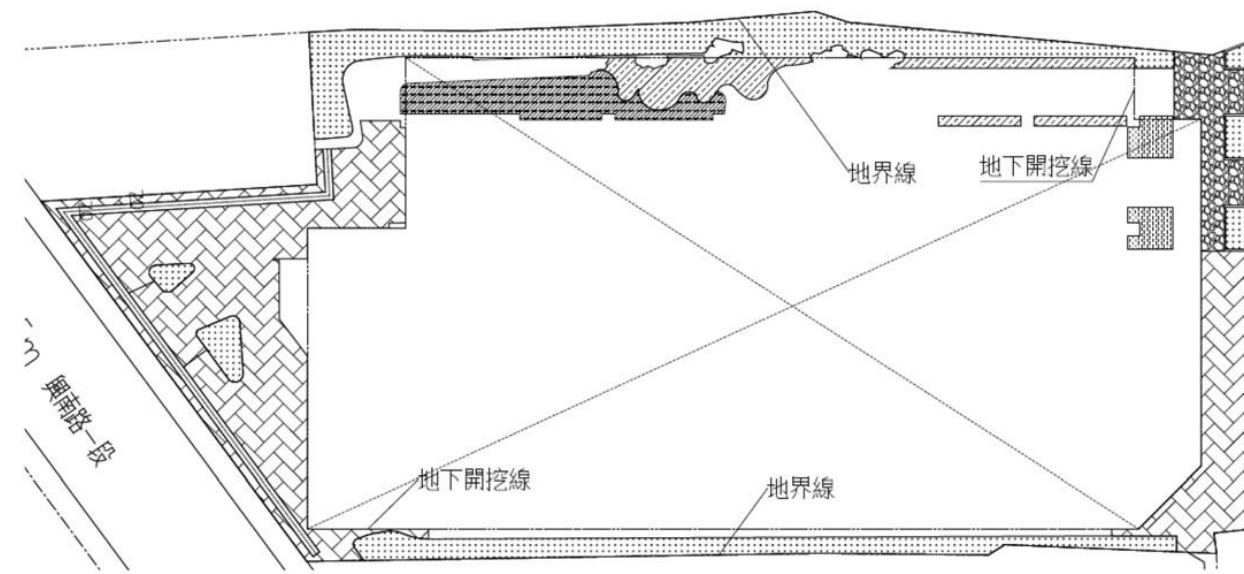


圖 12-34 Q7 滲透陰井、Q8 滲透側溝設計概念圖

名稱	符號	面積	體積
Q1	× × × × ×	A1 - 總面積 : 347 m <sup>2</sup>	—
Q2	▨	A2 - 總面積 : 530 m <sup>2</sup>	—
Q3	▨	覆土深度: 0.3 總面積 : 77.86 m <sup>2</sup>	V3-總體積: 23.36 m <sup>3</sup>
	▨	覆土深度: 0.5 總面積 : 80.94 m <sup>2</sup>	V3-總體積: 40.47 m <sup>3</sup>
	▨	覆土深度: 1 總面積: 26.5m <sup>2</sup>	V3-總體積: 26.5 m <sup>3</sup>
Q5	●	深度: 1 總面積: 65 m <sup>2</sup>	總體積: 65 m <sup>3</sup>
Q8	—	滲透側溝 L 總長度 = : 65 m <sup>2</sup>	

圖 12-35 地面層保水 設計配置圖

表 12-6 基底保水指標表

2012 年版 EEWH-RS 基底保水指標評估表			
一、建築名稱：陽信建經中和區興南段新建住宅案			
二、基地最終入滲率 f 判斷			
鑽探報告土壤分類= SF		土壤滲透係數 k= 10 <sup>-5</sup> m/s	
最大降雨延時 t= 86400 (s)		基地最終入滲率 f= 10 <sup>-5</sup> m/s	
三、基地保水量評估			
保水設計手法	說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m <sup>2</sup> )	347.00
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m <sup>2</sup> )	530
		基層厚度(m)	0.25
Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積(m <sup>3</sup> )	185.30	299.81
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地或景觀滲透水池可透水面積 (m <sup>2</sup> )	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積 (m <sup>3</sup> )	0
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m <sup>2</sup> )	65
		礫石貯集設施體積(m <sup>3</sup> )	65
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0
		開孔率 $\chi$	0
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	65
滲透側溝材質 a		18	
Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用		0.0
$\Sigma Qi = 1698.87$			
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用			
四、基底保水設計值 $\lambda$ 計算			$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.75$
各類保水設計之保水量 $Q' = \Sigma Qi = 9.16$ ;			
原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 12.220$ ;			$\lambda_c = 0.25$
五、基底保水基準值 $\lambda_c$ 計算			
$\lambda_c = 0.5 \times (1.0 - r)$ , r=法定建蔽率, 分期分區時 r=實際建蔽率, 若 r>0.85 時, 令 r=0.85			
六、系統得分	RS3=4.0 × [( $\lambda - \lambda_c$ )/ $\lambda_c$ ] + 1.5 = 10.30, 取 9.0, (0.0 ≤ RS3 ≤ 9.0)		

(四) 日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1. 日常節能評估

(1) 建築外殼節能設計

本案位於北部氣候分區，為地上 30 層樓建築，主要用途係供住宅使用。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑亞熱帶建築風格。

(2) 計算「外殼節能效率」

a. 本棟建築物外殼耗能量指標依據 2012 年「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率 Uar、外牆平均熱傳透率 Uaw、天窗平均日射透過率 HWs 及外殼玻璃可見光反射率 Gri、等價開窗率 Req。

表 12-7 牆平均熱傳透率 Uaw 評估表(參考)

構造大樣	厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m.K/W]	熱傳透率 Ui=1/R [W/(m <sup>2</sup> .K)]
	外氣膜	----	1/23.000
	磁磚	0.0100	1/1.300
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.500
	空氣層	----	<b>0.086</b>
	纖維矽酸鈣板	<b>0.0120</b>	1/0.150
	內氣膜	----	1/9.000
			2.23

表 12-8 屋頂平均熱傳透率 Uar 評估表(參考)

構造大樣	厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m <sup>2</sup> .K/W]	熱傳透率 Ui=1/R [W/(m <sup>2</sup> .K)]
	外氣膜	----	1/23.000
	水泥五腳磚 (附保麗龍)	0.0200	1/1.500
	保麗龍	0.0300	1/0.040
	輕質混凝土	0.0100	1/0.800
	油毛氈	0.0200	1/0.110
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400
	水泥砂漿	0.0150	1/1.500
	內氣膜	----	1/7.000
			0.795

本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率 HWs 檢討。

外殼玻璃可見光反射率  $G_{ri} < 0.25$ 。

採 SF 計算：

WR 立面開窗率 = 0.26，故基準值為 0.35

$SF = 0.29 < SF_s 0.35$ ， $EEV = 0.8$

b. 依據建築技術規則規定，進行 EEV 住宿類評估 = 0.8 < 0.80 (OK)

c. EEV 值小於 0.8，外殼設計十分優良，因此本項評估通過。

(3) 計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調設計。直接令  $EAC = 0.80$  (OK)

(4) 計算「照明系統節能效率」

本案照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間及住宅等私人氣氛空間暫不列入評估。針對供公眾使用之空間設置高效率燈具(省電燈泡、T5 燈管)以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。本案無自動控制功能，照明控制係數  $C_i = 1.0$ 。燈具效率係數為 0.9。燈具效率係數  $IER = (\sum n_i \times w_i \times B_i \times C_i \times D_i) / (\sum n_i \times w_i \times r_i) = 0.83$ 。

針對本案建築物的主要空間，計算其面積與  $A_i$  用電總功率  $sw_j$ ， $IDR = (\sum sw_j) / (\sum UPDc_j \times A_j) = 0.84$ 。進行 EL 評估。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此  $\beta = 0$ 。 $EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2) = 0.70 \leq 0.70$  (OK)。


型號規格(參考型號)示意圖	功率 (W) $w_i$	安定器係數 $B_i$	照明控制係數 $C_i$	反射效率係數 $D_i$
 <p>光源：T5-14W×1 色溫：6500K 固定方式：T-BAR 式 高功率電子式安定器</p>	14	0.8	1.0	0.9

圖 12-36 型號規格參考示意圖

(5) 計算計算「固定耗能設備節能評估」

A、熱水設備得分：本棟建築物配有天然氣管線，故  $Eq1 = 0.5$  分。

B、熱水管保溫得分：本案全棟熱水管無採用保溫材，故  $Eq2 = 0$  分。

C、烹飪設備得分：本棟建築物配有天然氣管線，故  $Eq3 = 0.5$  分。

D、沐浴設備得分：本棟建築物均裝設淋浴及淋浴浴缸，故  $Eq4 = 0.5$  分。

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	得分
熱水設備得分 $Eq1$	電熱水爐 0 分	瓦斯熱水爐 0.5 分	足量的太陽能熱水器 2.0 分(每戶)3.6m <sup>2</sup> 為滿分，依比例給分，與瓦斯熱水爐不能重複計分	0.5
熱水管保溫得分 $Eq2$	無保溫 0 分	4.1 < 保溫材 U 值(厚約 4~5mm) < 4.7W/m <sup>2</sup> K, 1.5 分	保溫材 U 值(厚 6mm 以上) < 4.1W/m <sup>2</sup> K, 2.0 分	0
烹飪設備得分 $Eq3$	電熱爐 0 分	瓦斯爐 0.5 分	-	0.5
沐浴設備得分 $Eq4$	按摩浴缸 0 分	淋浴浴缸 0.5 分	淋浴 1.0 分	0.5
<b>合計</b>				<b>1.5</b>

(6) 綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明、固定耗能」四種節能的評估後，空調免評估，外殼及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

2. 日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數  $K_i$  值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率  $U_i$  值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物座向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。無中央空調設置，免檢討。採用高效率節能燈具以及電子式安定器。所以：

(1) EEV 值均小於 0.80，外殼設計十分優良。

(2) EAC 空調設計免評估。

(3) EL 值小於 0.70，照明設計十分優良。

(4) 固定耗能 = 1.5。

表 12-9 日常節能指標評估表

二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 $HW_s = \square < HW_{sc} = \square$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 $G_{ri} = \square < G_{ris} = 0.25, i=1 \sim n$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 $U_{ar} = \square < U_{ars} = 0.8 (w/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 外牆平均傳透率 $U_{aw} = 2.23 < U_{aws} = 3.50 (w/m^2 \cdot k)$	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	
5. 窗戶平均傳透率 $U_{af} = 4.7 < U_{afs} = 5.50 (w/m^2 \cdot k)$	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	
6. 建築外殼節能效率 $EEV = EV/EV_c = 8.37/13 = 0.64 \leq EEV_c = 0.80$	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
外殼節能	$RS_{41} = e_i \times [(0.80 - EEV)/0.80] + 2.0 = 2.0, (0.0 \leq RS_{41} \leq 9.0)$ 連棟住宅 $e_1$ 類=10.0；其他住宿類 $e_2$ =15.0		
外牆隔熱	$RS_{42} = 4.0 \times (3.0 - U_{aw}) = 3.08, (0.0 \leq RS_{42} \leq 4.0)$		
玻璃隔熱	$RS_{43} = 2.0 \times (5.5 - U_{af}) = 1.60, (0.0 \leq RS_{43} \leq 4.0)$		
B、空調系統節能 EAC			
B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 $A_{fc}' = \circ m^2$ )			
1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 $Ar' = \circ$ ；二級節能標章空調面積比 $Ar'' = \circ$ $EAC = 0.8 - (0.4 \times Ar' + 0.2 \times Ar'') = 1.5 \leq EAC_c = 0.8$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： $EAC = 0.8 \leq EAC_c = 0.8$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	$RS_{44}' = 10.0 \times [(0.80 - EAC)/0.80] + 1.5 = 1.5, (0.0 \leq RS_{44}' \leq 6.0)$		
B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)			
中央空調面積 $A_{fc}'' = \circ m^2$	中央空調主機總容量 = $\circ RT$		
$a1 = PR_s = \circ$	$\Sigma(HC_i \times COP_{ci}) = \circ$	$\Sigma(HC_i \times COP_i) = \circ$	$c1 = R_s = \circ$
	$b1 = \Sigma(HC_i \times COP_{ci}) / \Sigma(HC_i \times COP_i) = \circ$		
$a2 = PR_f = \circ$	$b2 = \Sigma(PF_i) / \Sigma PF_{ci} = \circ$		$c3 = R_f = \circ$
$a3 = PR_p = \circ$	$b3 = \Sigma(PP_i) / \Sigma PP_{ci} = \circ$		$c4 = R_p = \circ$
$a4 = PR_t = \circ$	$b4 = \Sigma(PT_i) / \Sigma PT_{ci} = \circ$		$c5 = R_t = \circ$
$EAC = \{a1 \times b1 \times c1 + a2 \times b2 \times c2 + a3 \times b3 \times c3 + a4 \times b4 \times c4\} \times c5 = \circ \leq 0.8$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	$RS_{44}'' = 10.0 \times [(0.80 - EAC)/0.80] + 1.5 = \circ, (0.0 \leq RS_{44}'' \leq 6.0)$		
系統得分	$RS_{44} = (RS_{44}' \times A_{fc}' + RS_{44}'' \times A_{fc}'') / (A_{fc}' + A_{fc}'') = \circ, (0.0 \leq RS_{44} \leq 6.0)$		

C、照明系統 EL				
1. 住宿單元部分面積 $A_{fi}' = \circ m^2$ ，其他居室部分面積 $A_{fi}'' = \circ m^2$ ，令住宿單元部分之子系統得分 $RS_{45}' = 1.0$				
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS_{45}''$ 計算如下：				
$IER = 0.83$	$IDR = 0.84$	$\beta_1 = 0$	$\beta_2 = 0$	$\beta_4 = 0$
$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4) = 0.70 \leq EL_c = 0.70$				<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS_{45}'' = 7.00 \times [(0.70 - EL)/0.70] + 1.0 = 1.5, (0.0 \leq RS_{45}'' \leq 5.0)$			
系統得分	$RS_{45} = (1.0 \times A_{fi}' + RS_{45}'' \times A_{fi}'') / (A_{fi}' + A_{fi}'') = 1.5, (0.0 \leq RS_{45} \leq 5.0)$			
D、固定耗能設備節能評估				
耗能設備	熱水設備 $Eq_1 = 0.5$	熱水管保溫 $Eq_2 = 0$	烹飪設備 $Eq_3 = 0.5$	沐浴設備 $Eq_4 = 0.5$
使用率	熱水設備 $U_1 = 1$	熱水管保溫 $U_1 = 0$	烹飪設備 $U_2 = 1$	沐浴設備 $U_3 = 1$
系統得分	$RS_{46} = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 3.5, (0.0 \leq RS_{46} \leq 4.0)$			
三、日常節能指標得分率				
總系統得分	$RS_{41} = e_i \times [(0.80 - EEV)/0.80] + 2.0 = 2.0, (0.0 \leq RS_{41} \leq 9.0)$			
	$RS_{42} = 4.0 \times (3.0 - U_{aw}) = 3.08, (0.0 \leq RS_{42} \leq 4.0)$			
	$RS_{43} = 2.0 \times (5.5 - U_{af}) = 1.60, (0.0 \leq RS_{43} \leq 4.0)$			
	$RS_{44} = (RS_{44}' \times A_{fc}' + RS_{44}'' \times A_{fc}'') / (A_{fc}' + A_{fc}'') = 1.5, (0.0 \leq RS_{44} \leq 6.0)$			
	$RS_{45} = (1.0 \times A_{fi}' + RS_{45}'' \times A_{fi}'') / (A_{fi}' + A_{fi}'') = 1.5, (0.0 \leq RS_{45} \leq 5.0)$			
	$RS_{46} = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 1.5, (0.0 \leq RS_{46} \leq 4.0)$			

(五) 二氧化碳減量指標

建築物二氧化碳減量最大影響因素在於「結構合理化」、「建築輕量化」、「耐久化」與「再生建材使用」等四大範疇。本案為地上 30 樓建築物；屬高層建築。

1. 本案在結構合理化之形狀係數評估如下：  
形狀係數 F=1.2  
平、立面造型略帶變化但不至於過分裝飾。

2. 本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：  
輕量化因子 W=0.95  
(1) 採 RC 構造，w1=1.05。  
(2) 隔間牆採用輕隔間牆，w2=-0.1。  
(3) 外牆為 RC 外牆，w3=0。  
(4) 無使用整體衛浴，w4=0。

3. 本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：  
耐久化因子 D=0.13  
(1) 耐震力合於建築物耐震設計規範。  
(2) 大部分給排水管路與電信線路採明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體。  
(3) 所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間。

4. 本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：  
(1) 非金屬再生建材使用係數 R=0.3。  
(2) 本案採用高性能混凝土。

表 12-10 二氧化碳減量指標評估表

2012 年版 EEWH-RS 二氧化碳減量指標評估表							
一、建築名稱：陽信建經中和區興南段新建住宅案							
建築物構造：地下 5 樓，地上 30 樓 SRC 構造住宿類建築；屬高層建築							
二、是否為舊建築物再利用案？							
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO <sub>2</sub> =0.82-0.5×Sr=○，進入最後之系統得分計算						
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估						
三、CO <sub>2</sub> 減量評估項目							
A、形狀係數 F				D、耐久化係數 D			
評估項目		計算值	fi 係數	大項	小項	di	
平面形狀	1. 平面規則性 a	<input type="checkbox"/> 平面規則 <input checked="" type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則	1.1	耐久性	建築物耐震力設計 d1	0	
	2. 長寬比 b	b=○	1.05		柱樑部位耐久設計 d2	0	
	3. 樓板挑空率 e	e=○	1.03		樓版部位耐久設計 d3	0	
立面形狀	4. 立面退縮 g	g=○	1.0	維修性	屋頂防水層 d4	0	
	5. 立面出挑 h	h=○	1.0		空調設備管路 d5	0	
	6. 層高均等性 i	i=○	1.0		給排水衛生管路 d6	0.03	
	7. 高寬比 j	j=○	1.05		電氣通信線路 d7	0.1	
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≤1.2			1.20	其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0	
				D=Σdi，且 D≤0.2		0.13	
B、輕量化係數 W							
評估項目						Wi	ri
載重項目	主結構體	<input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input type="checkbox"/> RC 構造 <input checked="" type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造				1.05	1.05
	隔間牆	<input checked="" type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆				0	-0.1
	外牆	<input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆				0	0
	衛浴 W <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴				0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	<input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計				0	0
W=Σwi×ri，且 W≥0.7						0.95	
C、非金屬建材使用率 R							
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0	0	0
CO <sub>2</sub> 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi×Zi×Yi=	0	0.432	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≤0.3			0.3				
四、CO <sub>2</sub> 減量設計值計算 CCO <sub>2</sub> =F×W×(1-D)×(1-R)=0.15							
五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5=4.41，(0.0≤RS5≤9.0)							

(六)水資源指標

1. 節水設計概要說明

- (1)本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶(大號 6 公升以下,小號 3 公升以下)。公共空間設置自動感應充便或有節水設計之小便器,供公眾使用之水栓採用具省水標章認證之自動感應水栓或自閉式水栓。住宿類建築之浴室以淋浴替代浴缸比例設計大於 50%。



圖 12-37 採用具有省水標章認證之器具

- (2)本案設置雨水回收系統一座,作為澆灌使用,以減少自來水使用量。
- (3)所有綠地設置微滴灌、或噴霧器噴灌、或自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。

2. 彌補措施規劃概要說明

- (1)本案所有綠地設置節水澆灌系統,以節約用水。
- (2)本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元。
- (3)本案基地面積 4065.92 m<sup>2</sup>,總樓地板面積 56525.31 m<sup>2</sup> ≥ 20,000 m<sup>2</sup>,須設置大耗水彌補設施。
- (4)本案設置雨水利用系統一座。

3. 雨水利用設施檢討

- (1)本案設置雨水利用系統一座,雨水收集地點為屋頂平台部分。

集水面積  $A_r = 1852.17 \text{ m}^2$

- (2)本案位於新北市中和區,查表 3-8.6,求得日平均降雨量  $R = 6.31(\text{mm}/\text{日})$ ,日降雨概率  $P = 0.37$ ,儲水天數  $N_s = 8.12$ 。

- (3)雨水貯集槽位於筏基。

- (4)雨水回收池淨高 1.50m。實體容積規畫 590 立方公尺。

- (5)大耗水彌補措施檢討

本案基地面積 4065.92 m<sup>2</sup>,總樓地板面積 56525.31 m<sup>2</sup> ≥ 20,000 m<sup>2</sup>,須設置大耗水彌補設施。

雨水貯集槽  $56525.31 / 10000 * 10 * 8.12 = 458.99$

$458.99 / 0.8(\text{折減係數}) = 573.74 \text{ m}^3$

本案雨水貯集槽實體容積 590 (m<sup>3</sup>) > 573.74 (m<sup>3</sup>),故合格。

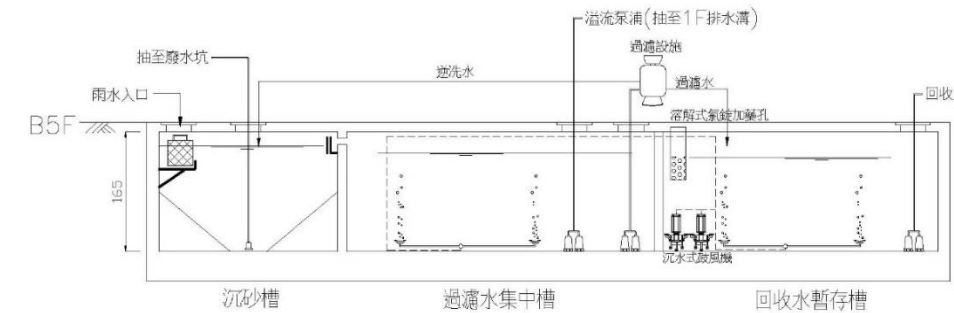


圖 12-38 雨水再利用設施剖面示意圖

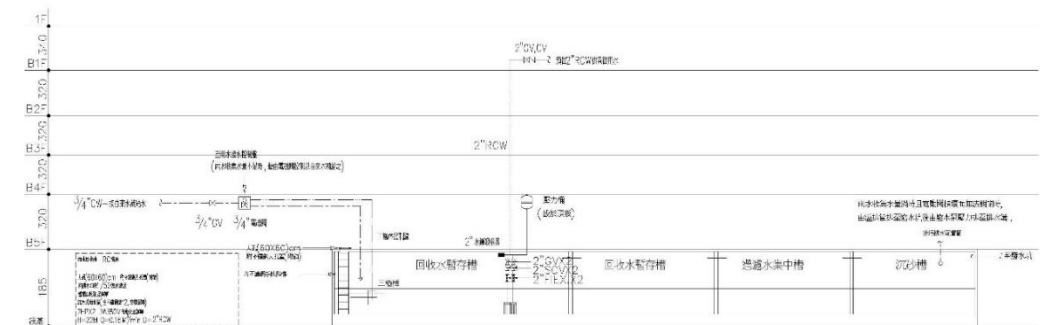


圖 12-39 雨水再利用系統昇位示意圖

表 12-11 水資源指標評估表

EEWH-RS 水資源指標評估表					
一、建築名稱：陽信建經中和區興南段新建住宅案					
基地所在地區	新北市中和區	大型耗水設施	V 有；□無		
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31		
集雨面積 Ar	2439.55	儲水天數 Ns	8.12		
二、水資源指標計算式					
編號	評分項目	得分			
a	大便器	3			
b	小便器	0			
c	供公眾使用之水栓	1			
d	浴缸或淋浴	1			
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3			
f	空調節水	-			
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=			8		
三、自來水替代率評估項目					
A、自來水替代水量 W <sub>s</sub>					
日集雨量 W <sub>r</sub> = R × Ar × P =		<input type="text" value="-"/>	Ws = <input type="text" value="-"/> (Ws 以 W <sub>r</sub> 或 W <sub>d</sub> 兩)		
雨水利用設計量 W <sub>d</sub> = ΣR <sub>i</sub> =		<input type="text" value="-"/>			
B、建築類別總用水量 W <sub>t</sub>					
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 W <sub>f</sub> (公升/(m <sup>2</sup> .日))	Af 或 Nf(m <sup>2</sup> )	全棟建築總用水量 W <sub>t</sub> (公升/日)
➤	-	-----	-	-	-
C、自來水替代率 R <sub>c</sub> = W <sub>s</sub> ÷ W <sub>t</sub> =		<input type="text" value="-"/>	<input type="checkbox"/> 合格 <input checked="" type="checkbox"/> 不合格		
D、雨水貯集槽 V <sub>s</sub> =		<input type="text" value="590m&lt;sup&gt;3&lt;/sup&gt;"/>	標準值 V <sub>c</sub> =	<input type="text" value="574.14m&lt;sup&gt;3&lt;/sup&gt;"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=9					
四、系統得分		RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=9，取 8 分，(0.0≤RS8≤8.0)			

(七)污水及垃圾改善指標

所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。

1. 設置冷藏垃圾前置處理設施。
2. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
3. 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理
4. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
5. 設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。
6. 設有落葉堆肥處理再利用系統。



密閉垃圾桶意象

圖 12-40 密閉垃圾桶象



資源分類意象

圖 12-41 資源分類意象

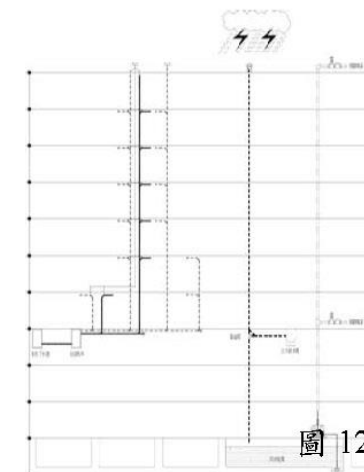


圖 12-43 垃圾冷藏設備



圖 12-44 落葉堆肥示意

圖 12-42 污水非類示意圖圖

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表			
一、建築名稱：陽信建經中和區興南段新建住宅案			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)		獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落池等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9 項不能重複得分)		G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)		G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G9=2 分	■
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		G10=2 分	□
11. 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	□
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	□
三、污水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi = 14$			
四、系統得分	$RS9 = 5.15 \times [(GI - 10.0) / 10.0] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

表 12-12 污水及垃圾改善指標評估表

(八)綠建築效益分析

本案為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊。

1. 基地綠化除人行道部分疏植闊葉大喬木外，並以生態複層植栽綠化方式進行綠化，藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。

2. 本案以 Q8 滲透側溝保水設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面保水設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q5 地下礫石滲透貯集設計保水量為輔。藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。

3. 日常節能指標部分，進行優良外殼節能設計，降低日射熱透過率。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。

4. 二氧化碳減量部分，本案採 SRC 構造，室內隔間採用磚牆，分戶牆採用 RC 隔間牆。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧化碳減量之效益。

5. 水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、供公眾使用之小便器、水栓。並且，設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。

6. 污水垃圾改善指標部分，所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶、落葉堆肥處理再利用系統等垃圾減量設施。



(九)綠建築管理維護計畫

1. 綠建築設施內容

本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；以 Q8 滲透側溝保水設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面保水設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q5 地下礫石滲透貯集設計保水量為輔，提升基地保水能力；以多層次之栽植以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應。

2. 綠建築標章續辦原則

本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

3. 綠建築設施之管理公約草案

綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
  - (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
  - (2) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
  - (3) 管理維護方式。
  - (4) 管理維護金額及支用管理辦理。
  - (5) 專戶儲存等有關事項。
  - (6) 其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
  - (1) 綠建築設施維修或更新費用。
  - (2) 綠建築設施更新或保養所需費用。

(3) 綠建築設施所需水電及清潔費用。

(4) 僱用管理、清潔及維修人員之費用。

(5) 其他有關管理維護所需費用。

5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。

7. 管理委員會之執掌如下：

(1) 所有權人會議決議事項之執行。

(2) 定期會議及臨時會之召集。

(3) 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。

(4) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

(5) 管理人員之僱用、監督。

(6) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。

(7) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。

(8) 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。

(9) 其他規約所定事項。

8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。

9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。

10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。

11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。

12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

## 拾參、實施方式及有關費用分擔

本案實施方式擬採用權利變換方式進行都市更新事業開發。由實施者擬具都市更新事業計畫，舉辦公聽會說明，並徵得土地及合法建築物所有權人同意提送新北市政府審議，俟完成都市更新相關法定程序後，申請建築執照興建，以落實都市更新事業之執行，改善都市面貌與提昇居住生活水平。

### 一、實施方式

#### (一) 權利變換

本案都市更新事業將以權利變換方式進行，其中包含土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍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。權利變換後之土地及建築物扣除都市更新條例第 31 條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例分配與原土地所有權人。

#### (二) 土地及建築物處理計畫

##### 1. 土地及建築物取得計畫

本更新單元內之土地及建築物由原所有權人提供辦理，其權利價值係由實施者委託三家專業估價者查估後，選定其中一家查估結果為準。合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，除由實施者委託三家專業估價者查估之外，前述金額並以『新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例』拆遷標準金額為依據。

##### 2. 土地及建築物處理計畫

俟完成更新事業計畫相關審定及申請建築執照等法定程序後，由實施者協調相關權利關係人公告拆遷計畫，待更新單元內土地改良物完成點交予更新事業實施者，實施者即進行拆除整地之工程。

至於各土地所有權人現有租賃或他項權利之設定等相關情形，於更新前由其自行處理完成，若確有困難無法處置時，由實施者視其需求，協助土地所有權人研擬解決方案，以促進都市更新業務之推展。

## 二、有關費用分擔

### (一) 費用分攤原則

本案更新費用負擔原則，由土地所有權人提供土地，透過權利變換方式實施重建工作，權利變換範圍中所有共同負擔費用均依照『都市更新權利變換實施辦法』及『新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則』，所有費用均由本案全體區分所有權人，依權利價值比例分擔共同負擔。

### (二) 參與權利變換投入資金內容

#### 1. 工程費用

本案工程費用主要重建費用，包括建築設計費用、營建費用、工程管理費、空氣污染防治費其他必要之費用(包括公寓大廈管理基金、外接管線工程費用、外接管線工程費用、建照執照相關規費、容積移轉等)。

#### 2. 權利變換費用

本案權利變換費用包括調查費用(含都市更新規劃費、不動產估價費、土地複丈費、鑽探費用等)、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物代為拆遷費用、拆遷安置費用、地籍整理費用及其他必要之業務費用。

#### 3. 貸款利息

為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

#### 4. 稅捐：包括印花稅等相關稅捐。

#### 5. 管理費用

為實施權利變換必要之信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用以及風險管理費用。

### 三、資金籌措方式及控管機制：

本案後續擬權利變換計畫執行更新重建工程，並全案將辦理土地與建築之信託登記，以期能順利如期完成。相關資金籌措內容分述如下：

#### (一) 資金來源

本更新單元都市更新事業之執行費用負擔，依都市更新條例第 30 條規定，先由實施者投入資金實施本都市更新事業，並於本都市更新事業實施完成後，由權利變換範圍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；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

#### (二) 控管機制

本案銷售收入及融資金額均交付銀行信託專戶控管專款專用，執行工程有關廠商須依契約約定完成執行進度，搭配專業建築經理公司實施各項查核符合進度，方能申請付款。

### 四、選配原則

依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應以都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」本案選配原則說明如下：

(一) 選配時，所有權人可選配更新後任一住宅或店鋪單元。但更新前持有店鋪之所有權人得優先選配更新後店鋪單元。

(二) 選配更新後若有相同選配則先由實施者居中協調，協調不成再由公開抽籤決定。

#### (三) 選配價值

1. 各所有權人得分配之面積(價值)，係依估價師計算按權利變換相關規則規定，算得個人權利總價值扣除共同負擔後為其應分配價值，再依應分配價值選配房屋及車位，應優先集中選配房屋，並以相近分配價值之一完整戶為選配原則，1 戶應選配 1 車位為基礎。
2. 若應分配價值不足本案最小設計單元，可與其他所有權人合併選屋，或依權變計畫核定規定領取應得價金。

#### (四) 差額找補

所有權人實際選配價值若有不足或超出一戶時，依權利變換計畫核定價值作為所有權人互相找補之依據。

## 拾肆、拆遷安置計畫

本案全區段採重建方式辦理，並依『新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準』及『新北市興辦公共工程地上物拆遷補償救濟自治條例』之規定，估算拆遷補償及安置費用。

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一)法令依據

依都市更新條例第 36 條第 1 項規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，由實施者代為拆除；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之，直轄市、縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務。

#### (二)拆除方式及面積

本案地上物之拆除方式擬由實施者統一代為拆除，更新單元內合法建築物，其總樓地板面積為 4457.11 m<sup>2</sup>，另範圍內其他土地改良物之建物總樓地板面積為 3012.99 m<sup>2</sup>。(惟實際拆除面積仍應以拆除執照核定結果為準。)

#### (三)拆除工程費用

本案建築物拆除面積為 7470.10 m<sup>2</sup>，拆除及棄土費以每平方公尺 700 元編列，故拆除工程費用 5,229,070 元。

#### (四)預定拆除時程

本更新單元將於權利變換計畫核定，並取得建造執照後，由實施者統一代為拆除，故於重建期間為使原住戶有一妥善安置處所，將依現住戶與實施者之協議條件安置處理；於更新重建完成後，尊重合法建物所有權人之意願與權利變換，分配更新後之房地安置。相關執行架構(詳圖 14-1)及(表 14-1)。

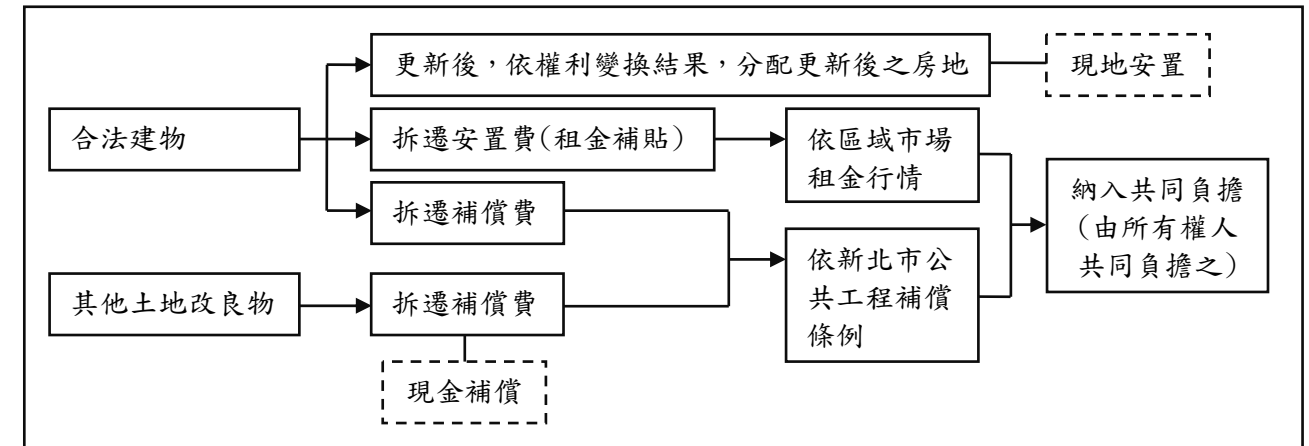
表 14-1 拆遷安置處理說明表

項目	合法建築物	其他土地改良物
重建期間	發放拆遷補償與安置費	以現金補償
重建完成	參與權利變換分配更新後之房地	—

另依都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定，實施者於權利變換核定發布日起 10 日內，應通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如

有政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。其預定公告拆遷日距權利變換計畫公告期滿不得少於 2 個月。

圖 14-1 地上物拆遷及安置計畫執行架構示意圖



## 二、合法建築物及土地之補償與安置

### (一)合法建築物之拆遷補償

本更新單元內實際拆除合法建物總樓地板面積總計 4457.11 m<sup>2</sup>，其構造均為 RC 加強磚造。依『新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準』附表一建築物價格之評點計值，拆遷補償單價加強磚造 730×14.4=10512 元/m<sup>2</sup>計，本案拆遷補償費合計約 46,853,140 元(詳表 14-2)。惟實際補償金額仍應以權利變換階段不動產估價結果為準。

### (二)合法建築物拆遷安置

本案合法建築物拆遷安置費依『新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準』辦理，本案更新重建期間，實施者擬依更新單元鄰近住宅及商業租賃案例行情補貼拆遷安置費，租金費用住家 900 元/坪/月；商業 2,500 元/坪/月，另搬遷費用以合法建築物平均 100,000 元/戶計，依施工期間 48 個月估算，總計拆遷安置費 67,092,528 元，發放對象(詳表 14-3)。

## 三、其他土地改良物之補償與安置

依實地測量結果，本更新單元範圍內其他土地改良物為一樓加蓋、陽台外推、頂樓加蓋等該總樓地板面積計 3012.99 m<sup>2</sup>，其他土地改良物之拆遷補償單價，依『新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準』附表一建築物價格之評點計值；分別為加強磚造 730×14.4=10,512 元/m<sup>2</sup>、磚造 440×14.4=6,336 元/m<sup>2</sup>、鐵皮骨架、輕鋼架遮雨棚 100×14.4=1,440 元

/m<sup>2</sup>，故其他土地改良物拆遷補償費合計 8,001,924 元。(詳表 14-4)  
(惟實際其他土地改良物補償費仍以權利變換階段核定結果為準。)

#### 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 無

#### 五、補償金發放時程

依「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條、第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，實施者應以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶，有關其應領之補償金額。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

另依「都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給之。

有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：1. 應受補償人拒絕受領或不能受領者。2. 應受補償人所在地不明者。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

參循「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」計算本案都市更新事業實施費用之總額為 3,880,069,782 元(詳表 15-1)，茲就各項目分別說明如下：

表 15-1 都市更新事業實施總成本表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	1	60,464,641	60,464,641	
		(二)營建費用	1	2,515,178,072	2,515,178,072	
		(三)工程管理費		-	-	
		(四)空氣污染防制費	1	233,176	233,176	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	5,354,439	5,354,439
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費	409	72,000	29,448,000
			3. 建造執照相關規費(1/1000)	1	860,887,727	860,888
			4. 建築物拆除費	1	5,229,070	5,229,070
			5. 環境影響評估費	1	2,400,000	2,400,000
			6. 交通影響評估費	1	780,000	780,000
			7. 綠建築顧問費	1	1,200,000	1,200,000
			8. 高層建築物消防中繼機房預審計畫書	1	1,800,000	1,800,000
			9. 大樓風洞試驗費	1	2,160,000	2,160,000
		重建費用(A1)合計：				2,625,108,285
		二、公共及公益設施	(一)公共設施(路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地停車場)	1. 地上物拆遷補償費		
2. 工程開闢費用						
3. 其他必要費用	工程管理費					
	空氣污染防制費					
(二)公益設施	室內裝修費用			-	-	
	(三)認養及捐	1. 公益設施認養經費		-	-	

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
		贈費用			-
		2. 捐贈本市都市更新基金			-
		公共設施費用(A2)合計：			
		工程費用(A)合計：			2,625,108,285
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1	9,432,736	9,432,736
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)	3	1,392,500	4,177,500
		(三)土地複丈費(4000/筆)	32	4,000	128,000
		(四)鑽探費用(1孔/600m <sup>2</sup> )	8	75,000	600,000
		(五)鄰房鑑定費用(6000元/戶)	283	6,000	1,698,000
		二、更新前土地及建物測量費用	1	500,000	500,000
		三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	1	46,853,140	46,853,140
	四、拆遷安置費	(一)佔有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物拆遷補償費	1	15,674,528	15,674,528
		(二)合法建築物拆遷安置費(建築租金補貼)	1	67,092,528	67,092,528
		五、地籍整理費	409	20,000	8,180,000
	權利變換費用(B)合計：			154,336,432	
參、貸款利息(C)		貸款利息(C)合計：	1	191,338,076	191,338,076
肆、稅捐(D)		一、承攬契據之印花稅等(1/1000)	0.1%	2,607,970,949	2,607,971
		稅捐(D)合計：			2,607,971

伍、管理費用(E)	一、行政作業費用	2.5%	0	0
	二、信託費用(造價*0.5%)	0.5%	2,515,178,072	12,575,890
	三、總務及人事管理費用(A+B+C+D)*5%	5.0%	2,973,390,764	148,669,538
	四、銷售管理費用(A+B+C+D)*6%	6.0%	2,973,390,764	178,403,446
	五、風險管理費用(A+B+C+D+E1~E3+F)*12%	12%	3,134,636,192	376,156,343
	稅捐(E)合計：			715,805,217
陸、容積移轉費用(F)：			190,873,801	
共同負擔總費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)			3,880,069,782	

註：本表僅作為事業計畫之參考，實際金額需以權利變換計畫披露為主。

(一)土地成本

本案係以權利變換方式實施，故無土地成本。

(二)更新事業實施經費

1. 工程費用

(1)重建費用

A. 建築設計費用

建築規畫設計費包含建築、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 60,464,641 元。

(詳表 15-2)

表 15-2 建築規劃設計監造費用估算表

法定總工程造價(元)	860,887,727		
費率級距	費率	計算基準(元)	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬元	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬元至六千萬元	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬元以上	7.00%	800,887,727	56,062,141
總計			60,464,641

B. 營建費用

本案預計興建地上 29 層、地下 6 層之鋼骨鋼筋混凝土造大樓，建材設備等級第二級，總樓地板面積 56750.11 m<sup>2</sup>(17166.91 坪)。依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」鋼筋混凝土造第二級營建單價每坪 137,952 元，其中地下 4、5、6 層屬超建部份，依規定地下 4 層加計造價 30%、地下 5 層加計造價 40%、地下 5 層加計造價 50%，合計 2,515,178,072 元。(詳表 15-3)

表 15-3 營建費用表

項目	樓層	面積(m <sup>2</sup> )	單價(元/坪)	金額(元)
第二級 29 層	B6~R3F	56,750.11	137,952	2,368,209,330
地下層超建第一層	B4	2934.88	41,386	36,742,185
地下層超建第二層	B5	2934.88	55,181	48,989,580
地下層超建第三層	B6	2934.88	68,976	61,236,976
總計				2,515,178,072

C. 工程管理費用

本案未提列。

D. 空氣污染防制費

依據環保署(93)環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算，拆除更新前原建築物預計工期 1 個月，屬於第一級拆除工程，共需繳納 3,660 元；另更新期間興建鋼筋混凝土構造建築物，預計工期 48 個月，需繳納 229,517 元，合計需繳納 233,176 元。

表 15-4 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/m <sup>2</sup> )	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	合計(元)
拆除	0.49	7470.10	3,660

表 15-5 興建建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	工期(月)	合計(元)
興建	2.47	1935.87	48	229,517

E. 其他必要費用

於重建費用其他必要費用包含公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費、建築執照相關規費、拆除費用及綠建築(銀級)保證金依相關規定編列，所需費用合計為 49,232,396 元。茲說明如下：

(a) 公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，合計為 5,354,439 元。(詳表 15-6)

表 15-6 公寓大廈公共基金估算表

法定總工程造價 (元)		860,887,727	
級距	比例	計算機準(元)	金額(元)
一千萬元以下	2.00%	10,000,000	200,000
一千至一億元	1.50%	90,000,000	1,350,000
一億至十億元	0.50%	760,887,727	3,804,439
總計			5,354,439

(b) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預計興建戶數為 409 戶，預估外接水、電、瓦斯管線工程費用每戶約 72,000 元，共計 29,448,000 元。

(c) 建築執照相關規費

依建築法相關規定，建築執照核發時繳交之規費以法定工程造價之 0.1% 計算，本案相關之建築規費費用為 860,888 元。

(d) 拆除費用

本案建築物拆除面積為 7470.10 m<sup>2</sup>，拆除及棄土費以每平方公尺 700 元編列，故拆除工程所需費用為 5,229,070 元。

(e) 環境影響評估費用

本案規劃設計為地上 29 層之住商綜合性大樓，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條第 1 項第 2 款規定，辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上者，應實施環境影響評估。故本案乃委請專業之

環境影響評估顧問公司進行審查、監測及報告書之撰寫與送審工作。所需費用估計為 2,400,000 元。

(f) 交通影響評估費用

本案依規定應辦理交通評估審查，乃委請交通顧問公司進行交通影響評估之撰寫與送審工作，所需費用估計為 780,000 元。

(g) 綠建築顧問費用

本案擬依照細部計畫土地使用分區管制要點(第二階段)第 13 點申請綠建築設計之規定，爭取綠建築分級評估銀級標章，為設計綠建築須委請綠建築專業顧問含報告書之撰寫與送審工作，所需費用估計為 1,200,000 元。

(h) 高層建築物消防中繼機房預審費用

本案因應超高層建築依建築法及消防法規規定，須依法檢具「防火避難綜合檢討報告書」之評定書，或「防火避難性能設計計畫書」經中央主管機關認可，故本案乃委請專業之防火避難審查防災顧問公司進行綜合檢討報告書之撰寫與送審工作，所需費用估計為 1,800,000 元。

(i) 結構風洞試驗費用

本案因應超高層建築結構安全規定，擬增列進行結構風動試驗，所需費用估計為 2,160,000 元。

2. 權利變換費用

主要包括調查費、測量費、拆遷補償費與安置費、地籍整理費與其他必要費用，總計約為 154,336,432 元。

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

都市更新規劃費用包含可行性評估、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、計畫執行與成果報核等工作。依「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」提列 9,432,736 元。(詳表 15-7)



表 15-7 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準

項目		更新規劃費認列標準(元)	計算方式
發起	更新可行性評估	P1=300,000	P1=300,000 元
	都市更新計畫	P2=500,000	P2=500,000 元
擬定	都市更新事業概要	P3=100 萬+AX+NY	P3=100 萬+AX+NY
	都市更新事業計畫	AX：更新單元面積 (費用依表累計計算)	AX:3,852,736 元
	都市更新權利變換計畫	NY：權利人人數 (費用依表累計計算)	NY:3,080,000 元 小計:7,932,736 元
執行	計畫執行與成果報核	P4=1,500,000	P4=1,500,000 元
說明	依面積/人數(4065.92 m <sup>2</sup> /67 人)單位費用認列標準		
	更新單元面積(m <sup>2</sup> )	X(萬元/m <sup>2</sup> )	X(萬元/m <sup>2</sup> )
	A ≤ 3000	0.1	300.0000
	3000 < A ≤ 6000	0.08	85.2736
	6000 < A ≤ 100000	0.06	0.0000
	合計		385.2736
	權利人人數(人)	Y(萬元/人)	Y(萬元/m <sup>2</sup> )
	N ≤ 20	6	120.00
	20 < N ≤ 100	4	188.00
	100 < N ≤ 200	2.5	0.00
	合計		308.00
總計	P3+P4=7,932,736+1,500,000=9,432,736 元		

B. 不動產估價費用(含技師簽證費)

權利變換階段時，將委託三家專業估價公司辦理都市更新相關權利價值之估算，依「新北市都市更新權利變更更新規劃費提列基準」提列，共計 4,177,500 元。(詳表 15-8)

表 15-8 都市更新權利變換不動產估價提列基準明細表

項目	主建物筆數(A)	專業簽證費(B)	小計(C=A+B)	說明
基本費	-	-	250,000	1. 1 家估價師事務所估價服務費用=25 萬元+更新前主建物筆數或土地筆數×0.25 萬元+更新後主建物筆數×0.25 萬元 2. 簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用
更新前主建物筆數	48	2,500	120,000	
更新後主建物筆數	409	2,500	1,022,500	
合計	-	-	1,392,500	
3 家鑑價公司估價費=1,185,000×3			4,177,500	

C. 土地複丈費

包括土地合併複丈作業與地籍謄本申請等費用，以更新前土地 32 筆，每筆 4000 元概估，所需費用估計為 128,000 元。

D. 鑽探費用

配合結構及營建施工提列鑽探費用，每孔概估 75,000 元。預估鑽探 8 孔，故提列費用 600,000 元。

E. 鄰房鑑定費用

由於建築物工程施工可能對周圍建築物結構造成影響，故擬委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，初估本案影響建物約為 283 戶，以每戶 6,000 元計算，鄰房鑑定費約估 1,698,000 元。

(2)更新前土地及測量費用

本案更新前土地及建物測量費用依合約提列共 500,000 元。

(3)合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

依本案拆遷安置計畫(詳 P 拾肆-1)，本更新單元範圍內之地上物包括合法建築物及其他土地改良物，其合法建築物拆遷補償費計約 46,853,140 元，其他土地改良物之拆遷補償費計 15,674,528 元，合計 62,527,668 元。

(4)合法建築物拆遷安置費

依本案拆遷安置計畫(詳 P 拾肆-1)，本更新單元範圍內合法建築物拆遷安置費，合計 67,092,528 元。

(5)地籍整理費

地籍整理費包括更新完成後，土地之分割、合併登記、信託登記與地政士作業費用等，每戶以 20,000 元計算，更新完成後共計有 409 戶，故費用合計為 8,180,000 元。

3. 貸款利息

依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表，本自辦更新案貸款費用包括工程費用、權利變換費用、容積移轉所支付之費用及綠建築保證金，貸款利率以 103 年 4 月 15 日中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.88% 計，更新重建期間為 48 個月(4 年)，合計本案貸款利息為 187,344,112 元。(詳述如下)

(1) (工程費用(A)-公寓大廈公共基金+權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)\*貸款年利率\*貸款期間\*0.5(折半)

$(2,625,108,285-5,354,439+154,336,432-62,527,668))*2.88\%*4*0.5=156,186,006$  元

(2) (合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+容積移轉費用)\*貸款年利率\*貸款期間

$(62,527,668+190,873,801)*2.88\%*4=29,191,849$  元

(3) 綠建築保證金利息以 2 年計：

$103,476,038*2.88\%*2=5,960,220$  元

說明：綠建築(銀級)申請保證金費用係依規定申請綠建築標準須於使用執照申請時，應提列綠建築獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金於申核綠建築標章後予以退還，計綠建築申請保證金費用 103,476,038 元。

$17890.05*6\%=1073.40$  m<sup>2</sup>(增加之樓地板面積)

$1073.40*14460*5=103,476,038$  元。

◎貸款利息合計=(1)+(2)+(3)

$156,186,006+29,191,849+5,960,220=191,338,076$  元

4. 稅捐

(1) 承攬契據之印花稅(1/1000)

(營建費用+建築設計費用+鑽探費用+鄰房鑑定費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用+容移費用)=2,607,970,949\*0.1%=2,607,971 元。

(2)合計：2,607,953 元

5. 管理費用

管理費用包括行政作業費用、信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用與風險管理費用等，金額總計為 715,805,217 元，詳述如下：

(1)行政作業費用

依更新條例第九條辦理之更新事業為限，故本案不予提列。

(2)信託費用

以營建費用之 0.5%核計信託費用，所需費用為  $2,515,178,072*0.5\%=12,575,890$  元。

(3)總務及人事管理費用

包含人事、行政管理及總務等費用，以重建費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之 5% 計列，所需費用為  $(2,625,108,285+154,336,432+191,338,076+2,607,971)*5\%=2,973,390,764*5\%=148,669,538$  元。

(4)銷售管理費用

以重建費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之 6% 計列，所需費用為

$(2,625,108,285+154,336,432+191,338,076+2,607,971)*6\%=2,973,390,764*6\%=178,403,446$  元。

(5)風險管理費用

以重建費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、行政作業費、信託費用、總務及人事管理費用等合計之 12% 計列，所需費用為  $(2,625,108,285+154,336,432+191,338,076+2,607,971+12,575,890+148,669,538)*12\%=3,134,636,192*12\%=376,156,343$  元。

## 6. 容積移轉所支付之費用

本案擬移入容積約 7156.01 m<sup>2</sup>(法定容積之 40%)，假設送出基地與接受基地土地公告現值比率為 1，並以土地公告現值 145,250 元/m<sup>2</sup>(103 年度公告土地現值平均值)計算，並預估未來於公開市場以 0.8 倍購入，預估申請容積移轉需支付之費用為 190,873,801 元。

容積移轉之公告土地現值計算，以向新北市政府城鄉發展局申請捐贈當年之接受基地及送出基地之公告土地現值為準。

容積移轉費用計算：

### (1) 容積取得成本

基地面積×移入法定容積百分比×平均公告現值×實際承購倍數=購地款  
 $4065.91 \times 40\% \times 145,250 \times 0.8 = 188,983,962$  元

### (2) 申請容移代辦費(含買賣過戶代書費及印花稅)

$188,983,962 \times 1\% = 1,889,840$  元

◎容積移轉費用合計=(1)+(2)

$188,983,962 + 1,889,840 = 190,873,801$  元

## 二、收入分析

### (一) 建物價值

本案規劃建築物為住、商綜合大樓，規劃設計 1 樓為一般零售業，2~4 樓為一般零售業、一般事務所，其餘空間設計皆為集合住宅，共計 409 單元戶。其中 1~4 樓為一般零售業、一般事務所使用面積約為 2678.73 坪；集合住宅使用面積約為 11302.13 坪。(參見表 15-9)

### (二) 停車位價值

本案地下室汽車停車位設計 364 個平面汽車位，平面停車位平均單價為 200 萬/位。(參見表 15-9)

### (三) 更新後建築物總價值

更新後整體更新事業開發收入為 7,774,148,900 元(參見表 15-9)，惟實際整體更新事業收益金額仍以權利變換階段不動產估價結果為準。

表 15-9 整體更新事業開發收入表

項 目	數 量	平均單價	合計(元)
1 樓一般零售業	591.30 坪	80 萬元/坪	473,040,000
2~4 樓一般零售業 及一般事務所	2087.43 坪	55 萬元/坪	1,148,086,500
住宅	11302.13 坪	48 萬元/坪	5,425,022,400
平面停車位	364 輛	200 萬元/輛	728,000,000
整體更新事業開發收入總計			7,774,148,900

### 三、成本收入分析

#### (一)整體更新事業財務分析

本案預估開發成本為 3,880,069,782 元，預估收入約 7,774,148,900 元，初判本更新事業具財務可行性，可達都市更新追求政府、實施者及不動產所有權人互利之目的(惟實際金額仍以權利變換計畫提列金額為準)。

本案未來將採權利變換方式辦理，故依都市更新條例規定，實施者投資代墊之共同負擔費用，應由權利變換範圍內之土地及建物所有權人按其更新前權利價值比例共同分攤，並以更新後應分配之土地及建築物折價抵付。

#### (二)實施者部分

依都市更新條例第 30 條，實施者辦理都市更新時投資代墊之工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用為本案共同負擔費用，預估約 3,880,069,782 元(現金流量詳表 15-10)，更新後總價值預估約 7,774,148,900 元，共同負擔比例 49.91%，將由土地所有權人更新後應分配之土地及建築物折價抵付，惟實際費用仍以權利變換計畫提列金額為準。

$$\begin{aligned} \text{◎共同負擔比例} &= \text{共同負擔費用} \div \text{更新後總價值} \\ &= 3,880,069,782 \div 7,774,148,900 = 49.91\% \end{aligned}$$

#### (三)所有權人部分

都市更新條例第 31 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依原土地所有權人更新前之權利價值比例進行分配。預估本案共同負擔費用約為 3,894,079,118 元，更新後總價值約 7,774,148,900 元，即扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，原土地所有權人權利變換後可分配價值總計約 3,894,079,118 元，惟實際費用仍以權利變換計畫提列金額為準。

$$\begin{aligned} \text{◎土地所有權人更新後可分配價值} &= \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} \\ &= 7,774,148,900 - 3,880,069,782 = 3,894,079,118 \text{ 元} \\ \text{所有權人分得比例} &: 3,894,079,118 / 7,774,148,900 = 50.09\% \end{aligned}$$

- 鄰房鑑定範圍
- 開挖範圍

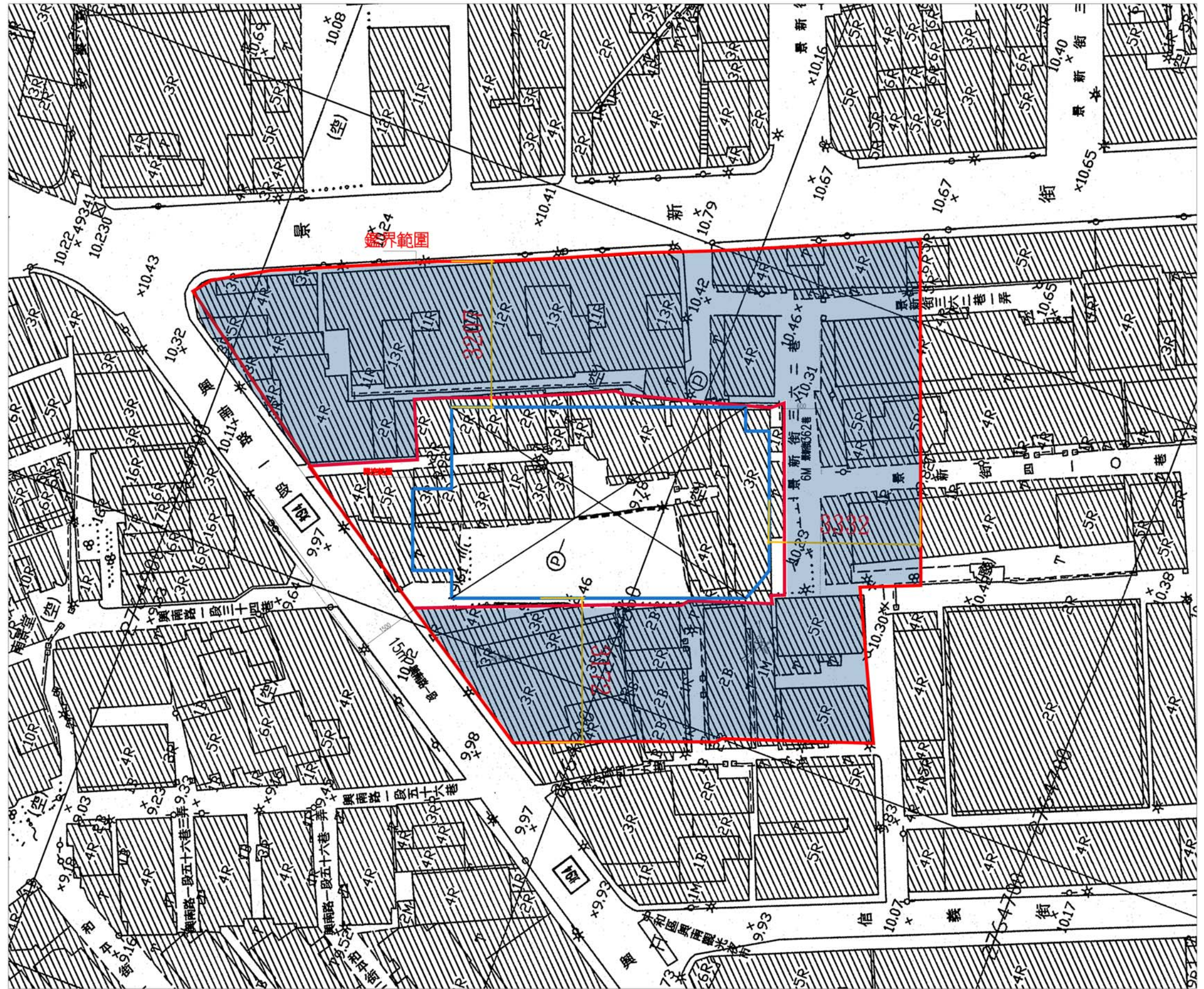


圖15-1 鄰房鑑定範圍示意圖  
S:1/900

鑑定範圍鄰房數量統計：

	建物門牌		建物門牌		建物門牌		建物門牌
1	興南路一段 49 巷 1 號	31	興南路一段 35 號	61	興南路一段 9 號 2 樓	91	景新街 410 巷 18 弄 24 號
2	興南路一段 49 巷 3 號	32	興南路一段 35 號 2 樓	62	興南路一段 9 號 3 樓	92	景新街 410 巷 18 弄 24 號 2 樓
3	興南路一段 49 巷 5 號	33	興南路一段 35 號 3 樓	63	興南路一段 7 號	93	景新街 410 巷 18 弄 24 號 3 樓
4	興南路一段 49 巷 7 號	34	興南路一段 33 號	64	興南路一段 7 號 2 樓	94	景新街 410 巷 18 弄 24 號 4 樓
5	興南路一段 49 巷 9 號	35	興南路一段 33 號 2 樓	65	興南路一段 7 號 3 樓	95	景新街 410 巷 18 弄 22 號
6	興南路一段 49 巷 11 號	36	興南路一段 33 號 3 樓	66	信義街 11 巷 3 號	96	景新街 410 巷 18 弄 22 號 2 樓
7	興南路一段 49 巷 2 號	37	興南路一段 31 號	67	信義街 11 巷 3 號 2 樓	97	景新街 410 巷 18 弄 22 號 3 樓
8	興南路一段 49 巷 4 號	38	興南路一段 31 號 2 樓	68	信義街 11 巷 3 號 3 樓	98	景新街 410 巷 18 弄 22 號 4 樓
9	興南路一段 49 巷 6 號	39	興南路一段 31 號 3 樓	69	信義街 11 巷 3 號 4 樓	99	景新街 410 巷 18 弄 20 號
10	興南路一段 49 巷 8 號	40	興南路一段 31 號 4 樓	70	信義街 11 巷 3 號 5 樓	100	景新街 410 巷 18 弄 20 號 2 樓
11	興南路一段 49 巷 10 號	41	興南路一段 29 號	71	信義街 11 巷 5 號	101	景新街 410 巷 18 弄 20 號 3 樓
12	興南路一段 49 巷 12 號	42	興南路一段 29 號 2 樓	72	信義街 11 巷 5 號 2 樓	102	景新街 410 巷 18 弄 20 號 4 樓
13	興南路一段 47 號	43	興南路一段 29 號 3 樓	73	信義街 11 巷 5 號 3 樓	103	景新街 410 巷 18 弄 18 號
14	興南路一段 47 號 2 樓	44	興南路一段 29 號 4 樓	74	信義街 11 巷 5 號 4 樓	104	景新街 410 巷 18 弄 18 號 2 樓
15	興南路一段 47 號 3 樓	45	興南路一段 19 巷 1 號	75	信義街 11 巷 5 號 5 樓	105	景新街 410 巷 18 弄 18 號 3 樓
16	興南路一段 45 號	46	興南路一段 19 巷 3 號	76	信義街 11 巷 7 號	106	景新街 410 巷 18 弄 18 號 4 樓
17	興南路一段 45 號 2 樓	47	興南路一段 17 號	77	信義街 11 巷 7 號 2 樓	107	景新街 410 巷 18 弄 25 號
18	興南路一段 45 號 3 樓	48	興南路一段 17 號 2 樓	78	信義街 11 巷 7 號 3 樓	108	景新街 410 巷 18 弄 25 號 2 樓
19	興南路一段 43 號	49	興南路一段 17 號 3 樓	79	信義街 11 巷 7 號 4 樓	109	景新街 410 巷 18 弄 25 號 3 樓
20	興南路一段 43 號 2 樓	50	興南路一段 17 號 4 樓	80	信義街 11 巷 7 號 5 樓	110	景新街 410 巷 18 弄 25 號 4 樓
21	興南路一段 43 號 3 樓	51	興南路一段 15 號	81	信義街 11 巷 9 號	111	景新街 410 巷 18 弄 23 號
22	興南路一段 41 號	52	興南路一段 15 號 2 樓	82	信義街 11 巷 9 號 2 樓	112	景新街 410 巷 18 弄 23 號 2 樓
23	興南路一段 41 號 2 樓	53	興南路一段 15 號 3 樓	83	信義街 11 巷 9 號 3 樓	113	景新街 410 巷 18 弄 23 號 3 樓
24	興南路一段 41 號 3 樓	54	興南路一段 13 號	84	信義街 11 巷 9 號 4 樓	114	景新街 410 巷 18 弄 23 號 4 樓
25	興南路一段 39 號	55	興南路一段 13 號 2 樓	85	信義街 11 巷 9 號 5 樓	115	景新街 410 巷 18 弄 21 號
26	興南路一段 39 號 2 樓	56	興南路一段 13 號 3 樓	86	信義街 11 巷 11 號	116	景新街 410 巷 18 弄 21 號 2 樓
27	興南路一段 39 號 3 樓	57	興南路一段 11 號	87	信義街 11 巷 11 號 2 樓	117	景新街 410 巷 18 弄 21 號 3 樓
28	興南路一段 37 號	58	興南路一段 11 號 2 樓	88	信義街 11 巷 11 號 3 樓	118	景新街 410 巷 18 弄 21 號 4 樓
29	興南路一段 37 號 2 樓	59	興南路一段 11 號 3 樓	89	信義街 11 巷 11 號 4 樓	119	景新街 410 巷 18 弄 19 號
30	興南路一段 37 號 3 樓	60	興南路一段 9 號	90	信義街 11 巷 11 號 5 樓	120	景新街 410 巷 18 弄 19 號 2 樓

	建物門牌		建物門牌
121	景新街 410 巷 18 弄 19 號 3 樓	151	景新街 362 巷 5 號
122	景新街 410 巷 18 弄 19 號 4 樓	152	景新街 362 巷 5 號 2 樓
123	景新街 362 巷 8 號	153	景新街 362 巷 5 號 3 樓
124	景新街 362 巷 8 號 2 樓	154	景新街 362 巷 5 號 4 樓
125	景新街 362 巷 8 號 3 樓	155	景新街 326 號
126	景新街 362 巷 8 號 4 樓	156	景新街 326 號 2 樓
127	景新街 362 巷 10 號	157	景新街 326 號 3 樓
128	景新街 362 巷 10 號 2 樓	158	景新街 326 號 4 樓
129	景新街 362 巷 10 號 3 樓	159	景新街 328 號
130	景新街 362 巷 10 號 4 樓	160	景新街 328 號 2 樓
131	景新街 362 巷 1 弄 2 號	161	景新街 328 號 3 樓
132	景新街 362 巷 1 弄 2 號 2 樓	162	景新街 328 號 4 樓
133	景新街 362 巷 1 弄 2 號 3 樓	163	景新街 328 號 5 樓
134	景新街 362 巷 1 弄 2 號 4 樓	164	景新街 328 號 6 樓
135	景新街 362 巷 1 弄 4 號	165	景新街 328 號 7 樓
136	景新街 362 巷 1 弄 4 號 2 樓	166	景新街 328 號 7 樓之 1
137	景新街 362 巷 1 弄 4 號 3 樓	167	景新街 328 號 7 樓之 2
138	景新街 362 巷 1 弄 4 號 4 樓	168	景新街 328 號 7 樓之 3
139	景新街 362 巷 1 弄 6 號	169	景新街 328 號 7 樓之 5
140	景新街 362 巷 1 弄 6 號 2 樓	170	景新街 328 號 7 樓之 6
141	景新街 362 巷 1 弄 6 號 3 樓	171	景新街 328 號 8 樓
142	景新街 362 巷 1 弄 6 號 4 樓	172	景新街 328 號 8 樓之 1
143	景新街 362 巷 1 弄 8 號	173	景新街 328 號 8 樓之 2
144	景新街 362 巷 1 弄 8 號 2 樓	174	景新街 328 號 8 樓之 3
145	景新街 362 巷 1 弄 8 號 3 樓	175	景新街 328 號 8 樓之 5
146	景新街 362 巷 1 弄 8 號 4 樓	176	景新街 328 號 8 樓之 6
147	景新街 362 巷 3 號	177	景新街 328 號 9 樓
148	景新街 362 巷 3 號 2 樓	178	景新街 328 號 9 樓之 1
149	景新街 362 巷 3 號 3 樓	179	景新街 328 號 9 樓之 2
150	景新街 362 巷 3 號 4 樓	180	景新街 328 號 9 樓之 3

	建物門牌		建物門牌
181	景新街 328 號 9 樓之 5	211	景新街 338 號 1 樓
182	景新街 328 號 9 樓之 6	212	景新街 338 號 2 樓
183	景新街 328 號 10 樓	213	景新街 338 號 3 樓
184	景新街 328 號 10 樓之 1	214	景新街 338 號 4 樓
185	景新街 328 號 10 樓之 2	215	景新街 338 號 5 樓
186	景新街 328 號 10 樓之 3	216	景新街 338 號 6 樓
187	景新街 328 號 10 樓之 5	217	景新街 338 號 7 樓
188	景新街 328 號 10 樓之 6	218	景新街 338 號 7 樓之 1
189	景新街 328 號 11 樓	219	景新街 338 號 7 樓之 2
190	景新街 328 號 11 樓之 1	220	景新街 338 號 8 樓
191	景新街 328 號 11 樓之 2	221	景新街 338 號 8 樓之 1
192	景新街 328 號 11 樓之 3	222	景新街 338 號 9 樓
193	景新街 328 號 11 樓之 5	223	景新街 338 號 9 樓之 1
194	景新街 328 號 11 樓之 6	224	景新街 338 號 10 樓
195	景新街 328 號 12 樓	225	景新街 338 號 10 樓之 1
196	景新街 328 號 12 樓之 1	226	景新街 338 號 11 樓
197	景新街 328 號 12 樓之 2	227	景新街 338 號 11 樓之 1
198	景新街 328 號 12 樓之 3	228	景新街 338 號 11 樓之 2
199	景新街 328 號 12 樓之 5	229	景新街 338 號 12 樓
200	景新街 328 之 1 號 3 樓	230	景新街 338 號地下一層
201	景新街 328 之 1 號 4 樓	231	景新街 340 號
202	景新街 328 之 1 號 5 樓	232	景新街 340 號 2 樓
203	景新街 328 之 1 號 6 樓	233	景新街 340 號 3 樓
204	景新街 330 號 1 樓	234	景新街 340 號 4 樓
205	景新街 330 號 2 樓	235	景新街 340 號 5 樓
206	景新街 332 號 1 樓	236	景新街 340 號 6 樓
207	景新街 332 號 2 樓	237	景新街 340 號地下一層
208	景新街 334 號 1 樓	238	景新街 342 號
209	景新街 336 號 1 樓	239	景新街 342 號 2 樓
210	景新街 336 號 2 樓	240	景新街 342 號 3 樓

	建物門牌		建物門牌
241	景新街 342 號 4 樓	271	景新街 342 號 12 樓之 3
242	景新街 342 號 5 樓	272	景新街 368 號
243	景新街 342 號 6 樓	273	景新街 368 號 2 樓
244	景新街 342 號 7 樓	274	景新街 368 號 3 樓
245	景新街 342 號 7 樓之 1	275	景新街 368 號 4 樓
246	景新街 342 號 7 樓之 2	276	景新街 370 號
247	景新街 342 號 7 樓之 3	277	景新街 370 號 2 樓
248	景新街 342 號 7 樓之 5	278	景新街 370 號 3 樓
249	景新街 342 號 8 樓	279	景新街 370 號 4 樓
250	景新街 342 號 8 樓之 1	280	景新街 372 號
251	景新街 342 號 8 樓之 2	281	景新街 372 號 2 樓
252	景新街 342 號 8 樓之 3	282	景新街 372 號 3 樓
253	景新街 342 號 8 樓之 5	283	景新街 372 號 4 樓
254	景新街 342 號 9 樓		
255	景新街 342 號 9 樓之 1		
256	景新街 342 號 9 樓之 2		
257	景新街 342 號 9 樓之 3		
258	景新街 342 號 9 樓之 5		
259	景新街 342 號 10 樓		
260	景新街 342 號 10 樓之 1		
261	景新街 342 號 10 樓之 2		
262	景新街 342 號 10 樓之 3		
263	景新街 342 號 10 樓之 5		
264	景新街 342 號 11 樓		
265	景新街 342 號 11 樓之 1		
266	景新街 342 號 11 樓之 2		
267	景新街 342 號 11 樓之 3		
268	景新街 342 號 12 樓		
269	景新街 342 號 12 樓之 1		
270	景新街 342 號 12 樓之 2		



## 拾陸、效益評估

### 一、更新前後效益評估比較

本更新單元全區段以都更重建方式擬訂都市更新事業計畫，其執行前後之效益評估比較說明如(表 16-1)

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
公共安全	建物皆屬 921 地震前建築，耐震強度及消防已不符現行建築技術規則所規範標準。	重建方式後使建物安全，符合耐震、消防救災、逃生避難等現代居住環境品質要求。
建築使用	建物全為老舊 2-4 樓透天及公寓無電梯設備等，均不符無障礙之空間需求。	重建開發優質住宅社區，提高使用設備水準達無障礙空間，符合年長及行動不便者使用。
公共設施	社區缺乏公共的開放空間和人行空間供公眾通行活動使用。	重建社區周圍增設沿街人行步道及供不特定對象通行通道和街角廣場開放空間等為社區住戶及鄰里活動通行使用。
視覺景觀	建物老舊違章密佈，進出道路狹小，動線不佳，視覺環境雜亂不佳。	重建規劃設計，考量整體環境於建物量體、色彩、座落方位與鄰近建物調和，並大量植栽綠化以延續中華路(楓香大道)，美化市容景觀。 社區一樓延伸外圍規劃，設計景觀中庭引進陽光、空氣、水等元素提供社區住戶視覺、嗅覺享受的優質環境，並設有社區公共設施供住戶敦親睦鄰活動使用。

### 二、實施後實質效益評估

#### (一) 復甦都市機能土地有效利用

早期都市發展以生活居住為主，無都市機能計畫考量，土地開發零散無有效規劃利用，建築物設計排列不良，非防火構造鄰棟間隔不足，出入通道彎曲狹小，足以產生消防、交通、衛生、治安等公共安全之虞致使生活居住環境惡劣。

藉由都市更新能有效重新整理土地、拆除老舊建物，配合現行都市發展計畫，重新規劃設計更新重建，使都市機能復甦以展現都會區

之新風貌。

#### (二) 形塑都市景觀環境及公共安全

都市機能展現主要以整體環境景觀及居住公共安全，為主要更新重建規劃設計考量。為延續現況主要環境留設大量面積做開放空間街角廣場及通道，並設計景觀、園藝、燈光、街頭藝術等設施搭配建築物垂直設計，形塑未來都市景觀環境及公共安全。

#### (三) 更新後對地主及鄰近地區實質效益

本案更新後對地主(原住戶)可提供單純寧適安全之住宅環境，且配合周邊豐富的景觀廣場及社區完善公共設施服務，提升高水準的生活品質，另可增加房地產價值。

對鄰近地區因本案提供大量面積開放空間及通道對環境品質及公共安全提升有很大助益，間接改善現況居住環境品質。

#### (四) 更新後對政府實質效益

都市更新條例自政府於民國 87 年 11 月 11 日公布實施，其政策目的主要針對都市計畫範圍內老舊地區、巷道狹窄有礙救災及居住環境品質不良等地區以重建、整建或維護的方式汰舊換新。除了讓原住戶換新宅，同時解決地方政府財政困窘、改善都市經濟、締造政府與百姓都贏的政策。但都因分配不均、整合不易，致使都市更新問題叢生、百姓怨聲載道，雖經歷次修法仍無獲得百姓信任，至今窒礙難行。

本都市更新單元面積達 4065.92 m<sup>2</sup>(1229.94 坪)，原住戶 48 戶以都市更新權利變換，全案信託、銀行融資、建經公司(陽信建築經理股份有限公司)為實施者，以公開、公正、公平方式依都市更新條例及相關法令執行，一經核定實施勢必對都市更新政策注入一針強心劑，對政府為促進都市土地有計畫之在開發利用復甦都市機能，改善居住環境、增進公共利益有實質效益。



## 拾捌、相關單位配合辦理事項

本案無相關單位配合辦理事項

## 拾玖、其他應加表明之事項

### 一、管理維護計畫

依公寓大廈管理條例及相關規定，本案更新後將由實施者協助成立公寓大廈管理委員會，並依區分所有權人會議決議通過之住戶管理規約（草約內容詳附錄三）辦理管理維護等相關事宜。其中依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間或設施等享有容積獎勵部分，如沿街步道式開放空間、廣場式開放空間、沿街廣場、公共服務空間，不得為約定專用；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更使用。前述經主管機關同意變更者，不受此限。

### 二、國有土地處理原則

本更新單元案國有土地共 4 筆，土地面積計 102.80 m<sup>2</sup>，佔更新範圍土地(總面積 4065.92 m<sup>2</sup>)約 2.53%。其中和區興南段 110 地號(部分)、111 地號(部分)、112 地號(部分)地號等 3 筆土地，及同區段 176 建號係屬中華民國/國防部政治作戰局經管(國有不動產標售取得)。另同區段 197 地號係屬中華民國/財政部國有財產署經管，為考量臨地土地再開發的完整性，故 197 地號擬使用 66.55 m<sup>2</sup>(仍以實際分割面積為準)。上述 4 筆國有土地及其他私有土地共計 32 筆土地，以權利變換方式實施都市更新。

依(附錄四)財政部國有財產署北區分署民國 103 年 05 月 26 日台財產北改字第 10300123110 號函：說明二、中華民國/財政部國有財產署經管國有土地 197 地號(部分)國有土地，使用分區為商業區，面積約計 66.55 平方公尺，占更新單元總面積 4,065.92 平方公尺之比例為 1.64%，未符「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 3 點第 2 項之本分署得研提主導都市更新之規定。因本案採權利變換方式實施，依處理原則第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(以下簡稱注意事項)第 11 點規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

中華民國/國防部政治作戰局 103 年 05 月 23 日國政眷服字第 1030006653 號函表示就管有土地將依「都市更新條例」配合參與。

## 三、容積移轉

### (一) 移入容積分配方式

本更新單元案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理容積移轉，其移入容積分配原則以權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例分回。

### (二) 容積移轉方式費用

依「都市更新條例」第 30 條規定，申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍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；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

本案容積移轉係以實施者代土地所有權人於公開市場取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地作為容積送出基地。其相關說明如下：

#### 1. 容積移轉相關法令

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定：接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

#### 2. 容積移轉取得方式及取得費用計算說明

本案之容積移轉費用納入共同負擔，並由實施者陽信建築經理股份有限公司辦理所有容積移轉事宜，惟地主得於其權利變換更新前權利價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定辦理，本案容積移轉面積 7156.02 m<sup>2</sup>，占法定基準容積 40%。

基地面積	4065.92 (m <sup>2</sup> )
基準容積率	440%
法定基準容積面積	4065.92*440%=17890.05(m <sup>2</sup> )
申請容積移轉容積面積	7156.02(m <sup>2</sup> )
容積移轉占法定容積比例	17156.02/17890.05*100%=40%

容積移轉所支付之費用：

容積移轉(預估)費用以  $4056.92 \text{ m}^2 \times (103 \text{ 年度公告現值平均值 } 145,250 \text{ 元/m}^2) \times 40\% \times \text{實際承購倍數 } 0.8$  估算，預估申請容積移轉需支付之費用為 190,873,801 元 (含申請代辦費 1%)。容積移轉之公告土地現值計算，以向新北市政府城鄉發展局申請捐贈當年之接受基地及送出基地之公告土地現值為準。