

# 擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案

【公開展覽版】

北府城更字第 1033420656 號



實施者：吉澤建設開發股份有限公司

受託人：長豐工程顧問股份有限公司

呂城璋建築師事務所

中華民國 103 年 10 月

# 都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫」

■ 申請更新單元範圍面積：

地號：新北市土城區樂利段 1008 地號土地，面積共計 3,555.83 平方公尺。

建號：土城區樂利段 3839、3840、3841、3842、3843、3844、3845、3846、3847、3848、3849、3850、3851、3852、3853、3854、3855、3856、3857、3858、3859、3860、3861、3862、3863、3864、3865、3866、3867、3868、3869、3870、3871、3872、3873、3874、3875、3876、3877、3878、3879、3880、3881、3882、3883、3884、3885、3886、3887、3888、3889、3890、3891、3892、3893、3894、3895、3896、3897、3898、3899、3900、3901、3902、3903、3904、3905、3906、3907、3908、3909、3910、3911、3912、3913、3914、3915、3916、3917、3918、3919、3920、3921、3922、3923、3924、3925、3926、3927、3928、3929、3930、3931、3932、3933、3934、3935、3936、3937、3938、3939、3940、3941、3942、3943、3944、3945、3946、3947、3948、3949、3950、3951、3952、3953、3954、3955、3956、3957、3958、3959、3960、3961、3962 及 3963 建號計 125 筆，現況多為五層樓高之建築體，主要建材為鋼筋混凝土造。

■ 使用分區：第二種住宅區

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十九條規定申請辦理實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫說明書併同公聽會紀錄、三分之二以上私有土地及合法建物所有權人同意書與其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請核准都市更新事業計畫。

申請人：吉澤建設開發股份有限公司

統一編號：53323606

代表人：黃竑哲

聯絡住址：台北市信義區信義路 4 段 415 號 12 樓

聯絡電話：(02) 2720-1587

中 華 民 國 1 0 2 年 1 1 月 2 9 日

# 切 結 書

一、立切結書人吉澤建設開發股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人吉澤建設開發股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。

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

此致

新北市政府

立 切 結 書 人：吉澤建設開發股份有限公司  
統 一 編 號：53323606  
代 表 人：黃竑哲  
聯 絡 住 址：台北市信義區信義路 4 段 415 號 12 樓  
聯 絡 電 話：(02) 2720-1587

中 華 民 國 1 0 2 年 1 1 月 2 9 日

# 委 託 書

茲委託長豐工程顧問股份有限公司、呂城璋建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市土城區樂利段1008地號土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：吉澤建設開發股份有限公司

代 表 人：黃竑哲

聯 絡 地 址：台北市信義區信義路4段415號12樓

聯 絡 電 話：(02) 2720-1587

統 一 編 號：53323606

受 託 單 位：長豐工程顧問股份有限公司

代 表 人：蘇許輝

聯 絡 地 址：臺北市松山區南京東路三段303巷3弄8號7樓之1

聯 絡 電 話：(02)2718-8336

統 一 編 號：86834065

受 託 單 位：呂城璋建築師事務所

代 表 人：呂城璋

聯 絡 地 址：台北市大安區新生南路一段139巷15號1F

聯 絡 電 話：(02)2707-9136

統 一 編 號：83804834

中 華 民 國 1 0 2 年 1 1 月 2 9 日

新北市都市更新審議資料表												
檔名	(本欄由承辦科填寫)請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input type="checkbox"/> C:核定											
案名	擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案				基地地號	土城區樂利段 1008 地號土地						
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區		第二種住宅區	法定建蔽率	60%	法定汽車停車位	269 輛	更新前後戶數(前/後)		更新前 125 戶 / 更新後 269 戶		
	基地面積		3,555.83 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	49.29%	實設汽車停車位	273 輛	安置戶數(合法/違章)		0 戶 / 0 戶		
	總樓地板面積		21,061.83 m <sup>2</sup>	法定容積率	240%	法定機車停車位	269 輛	提供公益設施種類、樓層				
	工業使用容積			實設容積率	568.92%	實設機車停車位	269 輛	面積		—		
	住宅使用容積			住宅單元	268	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形		無		
	商業使用容積		—	商業單元	1	實設裝卸停車位	0 輛	面積		0 m <sup>2</sup>		
	其它使用容積		—	其他單元				留設人行步道情形		—		
	各樓層 使用概況	地下層		地下一層一般零售業、集合住宅儲藏室、停車空間，地下二層防空避難室、停車空間，地下三~五層停車空間			地下層樓板面積		14,151.35 m <sup>2</sup>	面積		—
		地面層與低層部		一般零售業、社區大廳、管委會、自行車停車空間			地下開挖規模			面積		—
		標準層		集合住宅、中繼機房			最大樓層數			23 層	其他	
頂層部		集合住宅、機房			建築物高度		79.55M					
						屋頂突出物高度		9.00M				
適用獎勵 及 面 積 度	新 北 市 都 市 更 新 容 積 獎 勵 核 算 基 準		基準七(綠建築)		512.03 m <sup>2</sup>	適用獎勵 及 面 積 度		綜合設計放寬規定		開放空間有效面積		1,706.79
			基準九(更新規模獎勵)		616.15 m <sup>2</sup>					獎勵樓地板面積		0 m <sup>2</sup>
			基準十二(既有合法建築物之更新獎勵)		853.39 m <sup>2</sup>					獎勵增加停車數量		—
					F=1,981.57 m <sup>2</sup>			增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵樓地板面積		—
								其他		樓地板面積		10,278.05 m <sup>2</sup>
								高氣離子混凝土		獎勵樓地板面積		850.20 m <sup>2</sup>
								建築物獎勵		(原容積 30%)		3,083.41 m <sup>2</sup>
								容積移轉		獎勵樓地板面積(40%)		255.06 m <sup>2</sup>
								公共服務空間獎勵樓地板面積		-		3,413.59 m <sup>2</sup>
								合計		含地下層		598.42 m <sup>2</sup>
									不含地下層		22,167.09 m <sup>2</sup>	
											21,061.83 m <sup>2</sup>	
申 請 資 料	實施者		吉澤建設開發股份有限公司			電話		(02)2720-1587				
	地址		台北市信義區信義路 4 段 41 5 號 12 樓			傳真		(02)2725-1979				
	建築設計		呂城璋建築師事務所			電話		(02)2707-9136				
	地址		台北市大安區新生南路一段 139 巷 15 號 1F			傳真		(02)2707-9395				
辦 理 過 程	程		日期	發文文號	備註	程		日期	發文文號	備註		
	1	自辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	102 年 10 月 12 日			5						
	2	申請事業計畫報核	102 年 11 月 29 日			6						
	3					7						
	4					8						

填表人(申請單位)：吉澤建設開發股份有限公司

蓋章處：\_\_\_\_\_

填表日期：102 年 11 月 29 日

「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市工務局意見回應綜理表

中華民國 103 年 6 月 9 日北工建字第 1030972982 號

項目	意見	意見回應及處理情形	附註
經檢視卷附資料，本局意見如下：			
(一)	是否涉及其他建築基地之法定空地一節，既經呂城璋建築師 103 年 2 月 24 日檢討說明書、套繪圖及 102 北府城測指示(定)土字第 0551 號建築線指示圖檢討說明在卷，另有關鄰接土城區樂利段 1009 地號畸零地一節，得依本府 96 年 10 月 4 日北府建字第 0960654840 號函(諒達)檢討辦理建造執照。	1. 已於 103 年 5 月 15 日由呂誠璋建築師事務所回覆都更處；並由都更處於 103 年 5 月 26 日覆函工務局如下： 2. 本案依據新北市政府 96 年 10 月 4 日公告北府工建字第 00960654840 號函第五項「建築基地非屬「新北市畸零地使用規則」第三條所稱之畸零地，惟相鄰土地為畸零地時」；依第(一)款處理方式辦理：與本案基地 1008 地號北側相鄰之 1009 地號土地雖屬畸零地；「因本案無意合併相鄰私有土地；故無需通知相鄰畸零地所有權人進行調處。」	
(二)	有關報告書內容意見，仍請依本局 103 年 3 月 17 日北工建字第 1030363988 號函(諒達)審察意見逐條回應修正。	已依相關意見回應補充修正於報告書中，各項審查意見將於後續專案小組會議時回應說明。	
(三)	另補充意見如下：		
1.	一樓集合住宅樓層高度請依建築技術規則設計施工編第 164 之 1 條規定檢討、一般零售業樓層高度請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討。	依建築技術規則第 164 之 1 條檢討： 1. 本案店舖並未設置挑空；一樓高度 4.2 米 $\leq$ 4.2 米；二樓高度 3.2 米 $<$ 3.6 米，符合規定。 2. 公共設施之部分 1 至 2 樓局部設計挑空；一樓高度 4.2 米 $\leq$ 4.2 米；二樓高度 3.2 米 $<$ 3.6 米，符合規定。 3. 本案其他部份屬集合住宅用途；於 23 樓設置挑空及夾層；該層高度 6 米 $\leq$ 6 米，符合規定。	
2.	建築物高度請依內政部 82 年 2 月 16 日台內營字第 8201309 號函規定檢討辦理(詳附件)	本案以最寬之八米道路為面前道路；其 3.6/1 檢討詳「都更事業計畫書」及「都市設計審議報告書」。	
3.	另依新北市板橋地政事務所 103 年 5 月 27 日新北板地登字第 1033959399 號函，旨案基地涉未登記建物依「土地登記規則第 139 條規定」辦理查封登記一節，仍請釐清。	本案都市更新事業計畫業於 102 年 11 月 29 日申請報核，其中土城區樂利段 6072 建號為 103 年 6 月 13 日始經新北市板橋地政事務所辦理更正登記，	

因本案已報核進入相關更新審查程序，有關本案內權利價值之評定仍應以報核時資料為準。

「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第二次自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 103 年 7 月 6 日(星期日)下午 14 時 00 分

開會地點：新北市土城區金城路二段 247 號 2 樓(新北市中正國中第一會議室)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	附註
專家學者	<p>辜永奇：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 目前本案從去年走到今天這個狀況，就我們的對於都市更新的經驗，實屬不易，故勉勵雙方繼續努力。</li><li>2. 今日是都更最寶貴的過程，因為大家充分溝通協調與表達意見、討論，就整個都市更新案而言，住戶即是主人；實施者即是專業管理人，負責幫住戶把案子做好，所以大家有任何的意見，一定要儘早提出，例如換屋、合併戶等，因為只要選屋資料或規劃設計等一經變動，後續都更審議的過程就會充滿不確定性，因為都更審議必須以「已經定案」的結果才能繼續走下去，所以一但住戶們改變心意，要求變更，那規劃團隊就必須把內容重新調整，程序就必須重來一遍，審議就必須全部重來，這樣一來只會浪費大家的時間，所以建議大家多花點時間思考，有問題就儘快提出。</li><li>3. 今天舉辦公聽會的目的，主要是因為申請容積獎勵的內容跟原本不一樣，必須提醒大家一點：各位現在看到的容積獎勵內容及規劃圖面，與未來定案的結果也許會不一樣。因為都市更新除了住戶及實施者外，還有政府部門，其會針對我們申請的都更案規劃內容，檢視有沒有符合公益性或設計有問題，皆會要求實施者做調整。</li><li>4. 建議雙方溝通一定要清楚，例如剛剛會議中有人提及信託一事，在此向各位說明，信託不僅是保障實施者，信託也是保障這個案子能順利往下推動，希望大家能支持。而地主憂心自身權益是否受損，應由實施者、地主、銀行三方進行溝通及資訊確實傳達，使地主瞭解信託內容，以利案件順利推動及執行。</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 敬悉。</li><li>2. 本次係因申請獎勵內容與前次有所差異，且是對於地主較為有利之方案，故特再次召開公聽會向地主詳細說明。</li><li>3. 有關後續推動信託一事，實施者將持續與地主說明、溝通。</li></ol>	

<p>新北市更新處代表</p>	<p>黃金河：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 去年已經辦過一次公聽會，但因為在更新處受理本案後，實施者必須配合更新處意見或其他因素調整計畫內容，現在計畫內容與原計畫內容有些變更，故更新處要求實施者在公開展覽前再舉辦第二次公聽會，針對變更之內容向各位做說明。經由今日開會情形，勉勵雙方應多加溝通，以期後續審議順利通過、縮短時程。</li> <li>2. 本案相關資料，亦請實施者近日即上網登錄，並提供書面資料給住戶參考。</li> <li>3. 今日公聽會會議紀錄及變更內容資料彙整送交更新處後，更新處會辦理公開展覽，公開展覽期間會召開公辦公聽會、聽證會，以履行都市更新事業資訊公開，以便大家取得相關資料及資訊。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> <li>2. 本次會議相關資料以及書圖內容，後續將登錄於網路上，以供地主參閱。</li> </ol>	
<p>土地所有權人</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地下一層規劃「零售業/店鋪」，與之前規劃不同，而且這部份以後產權歸誰?是建設公司的嗎? 規劃這個店鋪，如果店鋪是建設公司的，那未來要進駐甚麼行業?</li> <li>2. 為什麼店鋪要蓋在地下室一樓?可以換成車位嗎?</li> <li>3. 為什麼要規劃套房?如有合併戶的話，樓上套房的管線不會經過我們的房子嗎?會看見那些水管嗎?</li> <li>4. 請實施者提供今天開會的圖面。</li> <li>5. 當初開會提的是密閉式的中庭、開放走道是開放空間，現在看起來開放空間的規劃好像不一樣，好像完全都是開放空間?</li> <li>6. 目前預計 104 年 12 月取得建照，那現在進度為何?聽說還有 7、8 戶尚未同意，那這樣能像文林苑那樣強制拆嗎?請說明一下整個進度。</li> <li>7. 今天的公聽會是公辦的?或是自辦的?都更處是否有派代表出席?事業計畫尚未進行審議，後續的辦理進度如何?。</li> <li>8. 請問實施者的資本額?新北市都更處的網站尚未看到實施者的資料。公展前是否可在都更處網站相關資料?</li> <li>9. 實施者做得很辛苦這點我認可，但是如果大家有 mail，你們可不可以用 mail 通知大家案件執行進度，可隨時跟大家報告進度，讓住戶覺得有受尊重。</li> <li>10. 為何要做信託?信託的時間點能否在整個草案通過後?</li> <li>11. 簡報資料說獎勵值可能會有變更，圖面跟之前也有再做修正，今天這樣聽完也不會有太大的印象，是否能將今天公聽會資料以書面方式寄發各位地主供我們參考?像獎勵的部份牽涉到法令，這部份我們也需要再去了解，以免影響到我們自己的權益，所以請提供資料給我們</li> <li>12. 信託契約應該是我們跟銀行簽，如果辦信託的話我們要將相關文件委託你們幫我們辦信託，但信託契約內容對住戶而言相當重要，所以應該由住戶先看過契約確認沒有問題後較為妥當。</li> <li>13. 請問這次調整獎勵後，獎勵是變少、變多還是不變。</li> <li>14. 已完成選屋作業的人，是否現在可以重新選屋?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 感謝各位住戶的指教。</li> <li>2. 更新單元內部份所有權人產權登記涉及地下一層部份(非屬防空避難室)，其屬地下層之使用容積，於更新後僅能規劃於地下層，且不可規劃為停車位，故目前於地下一層規劃為店鋪使用，住戶仍可依找補原則選屋，倘若無住戶選配，則更新後其產權歸實施者所有。店舖未來進駐行業將依相關允許使用規定辦理，亦可經由社區管委會審核約定辦理。</li> <li>3. 目前建築設計針對管線空間部分，考量未來住戶使用性、維護管理之便利性及美觀等需求，已集中於外牆設置中央立管之管線空間，以避免因管線規劃不當導致日後有漏水等問題，未來即便管線須進行維修亦不會影響其他住戶之使用。</li> <li>4. 本次因涉及申請獎勵項目之調整，故部份開放空間亦酌予調整，目前針對有申請開放空間獎勵之人行步道一律依規定採全開放式規劃。</li> <li>5. 信託辦理之時間若延後，單元內可能會有產權移轉等情形發生，將增加案件不確定性，倘若諸位所有權人認為現在辦理信託仍不妥，本公司願配合所有權人之意願延後辦理，有關信託相關契約，亦於辦理信託前會請諸位所有權人確認內容。</li> <li>6. 有關本次會議資料與本案事業計畫及權利變換計畫內容，後續於公展前將完成上網登</li> </ol>	

		<p>錄，屆時登錄網址再行通知諸位所有權人。</p> <p>7. 如有住戶要重新選屋，在不影響其他住戶之原則下，本公司願意配合，惟仍須請住戶儘早確定，以利案件之執行。</p>	
--	--	---	--

「擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 102 年 10 月 12 日(星期六)上午 10 時 00 分

開會地點：新北市土城區金城路一段 101 號 7 樓(土城區公所大禮堂)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	附註
專家學者	<p>陳富義：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案基地條件良好、鄰近捷運站，具備良好推動都市更新之條件，雖本案現況屬海砂屋，希望藉由本次機會順利推動本案之都市更新。</li> <li>2. 本案爭取獎勵包含更新獎勵 30% 以及海砂屋獎勵 30% 等，惟未來修法後獎勵上限將日趨嚴格，未來更新地區之獎勵容積上限為 50%。故希望在法令發布實施前，能為住戶爭取最大之權益，趕快積極推動本案。</li> <li>3. 北市文林苑案件發生後，考量地主之權益，如有不願參加之地主，請務必提出書面意見表達，以利未來新北市更新委員審議時了解住戶之意見。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> <li>2. 本案之更新係配合政府都市更新政策，且因應本案係屬海砂屋重建，透過都市更新工具提供住戶重建之誘因與機制，改善地區實質居住環境，建立永續、安全、綠能、健康之優質住宅，並配合退縮建築，集中留設法定空地作為開放空間，提供地區友善的人行環境。</li> </ol>	
新北市更新處代表	<p>黃金河：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案是海砂屋具有更新的急迫性，區位也位在捷運周邊，雖然建物年限未達 30 年以上，還是可以辦理都市更新。</li> <li>2. 公聽會的目的就是希望能多了解地主的意見，並提供住戶相關簡報、書面等資料，各位的意見都會被記錄下來，作為未來審議供更新委員參考。此外未來送市政府後也會有公聽會供住戶表達意見。</li> <li>3. 本次是事業計畫與權利變換計畫的公聽會，事業計畫主要說明是主辦單位、更新內容等，權利變換計畫是產權的分配計畫，住戶選配的期間是 30 天，如果沒有提出分配的申請，依規定是以公開抽籤的方式處理。</li> <li>4. 本案是採事業併權變方式辦理，同意比例也超過八成，如果住戶的共識度高，後續的程序會加快許多。前面中央長官也提到更新獎勵未來會逐漸縮減，希望本案能積極推動，為住戶爭取更多的權益。</li> </ol>		
土地所有權人	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應表明事項有欠缺，請實施者補正送達，保障陳述意見人參與更新之實體及程序利益。</li> <li>2. 建築物配置及設計圖說；未標明尺寸至無法得知更新後建築物之動線、格局優劣，致不能選配更新後建築物房型。</li> <li>3. 實施者未提供全體所有權人更新前權利價值明細，陳述意見人無法判斷更新前權利價值是否相對合理。</li> <li>4. 更新後土地及建築物價值偏離市場行情過大。</li> <li>5. 估價師之選任應請 貴處協調實施者，函請新北市不動產估價師公會由輪值估價師估價，站在客觀第三方可靠、可信之估價，以杜紛爭。</li> <li>6. 102 年 10 月 11 日方受送達文件，不足之處諒後再呈。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 感謝各位住戶的指教。</li> <li>2. 更新前權利價值之估算，現階段為估價師估算之成果，未來將以新北市政府審議結果為準。</li> <li>3. 汽車位原則為每戶一位，惟尚需視住戶意願是否需要選配車位，原則尊重住戶的決定。</li> <li>4. 有關本案尚未取得部分住戶實施更新的同意書，以及選屋方面尚有住戶仍有意見的部分，實施者將持續與全體住戶溝通、協調，</li> </ol>	

<ol style="list-style-type: none"><li>7. 於貴公司設立一個網頁讓住戶可以查詢。</li><li>8. 請公開述明選屋的規則及差額多少、如何補價？</li><li>9. 機車位如何分配？住戶皆可停？</li><li>10. 汽車位是否原住戶應分配每戶至少一位？中和都更每住戶除配一戶外，每戶再分停車位 2 位。</li><li>11. 請問車位一個的產權面積是多少？</li><li>12. 請附上今公聽會議簡報書面資料、會議紀錄及新北市都更處發函公文影本。</li><li>13. 車位要求垂直分配。</li><li>14. 請問還有 19 戶未同意，請問貴公司如何處理？文林苑事件後，須全部住戶同意才拆簽，釘子戶的條件是否比原定同意住戶優厚？</li><li>15. 住屋分配意見分歧，建請再多用幾次會議協商，以利推行(動)。</li><li>16. 公設是多少</li><li>17. 原選屋時 A5 為 36~37 左右，今天的資料為 41 左右？</li><li>18. 2 樓的公設太多？</li><li>19. 公設需降低至選屋時的範圍內，才能符合原先的承諾和住戶的期待。</li><li>20. 1.25 是怎樣算</li><li>21. 房屋估算價值過低</li><li>22. 應每一住戶有車位，不需要的住戶可自行處理。</li><li>23. 應每一層樓住戶可選擇車位或擴大坪數。</li><li>24. 大廳公共設施不需太多。</li></ol>	<p>期望本案能順利推動。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>5. 相關法令規定之處理程序以及都市更新網站之架設等，實施者將依規定辦理，確保本案實施之合法性以及住戶權益之確保。</li></ol>	
--	---	--

# 總目錄

## 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

## 計畫書內文目錄

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
三、自行劃定更新單元.....	2-1
參、實施者參與都市更新.....	3-1
一、實施者.....	2-1
二、信託.....	2-1
肆、計畫目標.....	4-1
伍、現況分析.....	5-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-21
三、附近地區土地使用現況.....	5-21
四、公共設施現況.....	5-21

五、附近地區交通現況.....	5-25
六、房地產市場調查.....	5-27
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
一、相關都市計畫.....	6-1
二、土地使用說明.....	6-1
三、土地使用分區管制.....	6-1
四、都市計畫配合變更方案.....	6-6
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
一、處理方式.....	7-1
二、區段劃分.....	7-1
捌、區域內及鄰近地區之公共設施興修或改善計畫.....	8-1
一、區內公共設施興修或改善計畫.....	8-1
二、鄰近地區公共設施興修及改善計畫.....	8-4
玖、整建或維護計畫.....	9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
一、都市計畫土地使用強度.....	10-1
二、都市更新建築容積獎勵申請項目及額度.....	10-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
四、建築興建計畫.....	11-1
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
一、設計目標及構想.....	12-1
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和(詳圖 12-1~12-3)...	12-1
三、人車動線設計原則(詳圖 12-4).....	12-1
四、景觀植栽設計構想(詳圖 12-5~12-10).....	12-1
五、鋪面計畫(詳圖 12-11).....	12-1
六、夜間照明計畫(詳圖 12-12~12-14).....	12-2
拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1

一、實施方式 .....	13-1
二、有關費用分擔 .....	13-1
拾肆、拆遷安置計畫 .....	14-1
一、地上物拆遷計畫 .....	14-1
二、合法建築物之補償與安置 .....	14-1
三、其他土地改良物之補償 .....	14-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 .....	14-1
拾伍、財務計畫 .....	15-1
一、成本說明 .....	15-1
二、收入說明 .....	15-7
三、成本收入分析 .....	15-7
拾陸、效益評估 .....	16-1
一、更新前後效益評估比較 .....	16-1
二、實施後實質效益評估 .....	16-1
拾柒、實施進度 .....	17-1
拾捌、其他應加表明之事項 .....	18-1

## 附錄

附錄一：實施者證明文件 .....	附錄 1-1
附錄二：自行劃定更新單元檢核表 .....	附錄 2-1
附錄三：公寓大廈規約草約 .....	附錄 3-1
附錄四：畸零地檢討說明 .....	附錄 4-1
附錄五：原建築容積說明資料 .....	附錄 5-1
附錄六：綠建築設計說明 .....	附錄 6-1

# 圖目錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖(1/5000)	5-2
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖(1/500)	5-3
圖 2-3	更新單元地形現況套繪圖(1/500)	5-4
圖 5-1	更新單元周圍土地使用現況示意圖	5-22
圖 5-2	合法建築物分布位置示意圖	5-23
圖 5-3	更新單元都市計畫及周邊公共設施示意圖	5-24
圖 5-4	更新單元周邊交通系統示意圖(1/5000)	5-26
圖 5-5	區域房地產市場推案位置示意圖	5-27
圖 6-1	變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)示意	6-3
圖 6-2	土地使用分區圖(1/500)	6-4
圖 7-1	更新單元區段劃分圖	7-2
圖 8-1	公共設施位置及範圍圖	8-2
圖 8-2	公共設施設施配置圖	8-3
圖 8-3	公共設施設計示意圖	8-5
圖 8-4	協助美化空地範圍現況圖	8-6
圖 10-1	原建築容積檢討圖(地下一層)	10-4
圖 10-2	原建築容積檢討圖(地上二~五層)	10-5
圖 10-3	原建築容積檢討圖(地上一層)	10-6
圖 10-4	開放空間配置圖	10-7
圖 10-5	開放空間面積及公共服務空間面積計算圖(一)	10-8
圖 10-6	開放空間面積及公共服務空間面積計算圖(二)	10-9
圖 11-1	地下五層平面圖(1/300)	11-4
圖 11-2	地下五層面積計算圖	11-5
圖 11-3	地下三~四層平面圖(1/300)	11-6
圖 11-4	地下三~四層面積計算圖(1/300)	11-7

圖 11-5	地下二層平面圖	11-8
圖 11-6	地下二層面積計算圖	11-9
圖 11-7	地下一層平面圖(1/300)	11-10
圖 11-8	地下一層面積計算圖	11-11
圖 11-9	一層平面圖(1/300)	11-12
圖 11-10	一層面積計算圖	11-13
圖 11-11	二層平面圖(1/300)	11-14
圖 11-12	二層面積計算圖	11-15
圖 11-13	三層平面圖(1/300)	11-16
圖 11-14	三層面積計算圖	11-17
圖 11-15	四~十四層平面圖(1/300)	11-18
圖 11-16	四~十四層面積計算圖	11-19
圖 11-17	十五層平面圖(1/300)	11-20
圖 11-18	十五面積計算圖	11-21
圖 11-19	十六層平面圖(1/300)	11-22
圖 11-20	十六層面積計算圖	11-23
圖 11-21	十七層平面圖(1/300)	11-24
圖 11-22	十七層面積計算圖	11-25
圖 11-23	十八~二十二層平面圖(1/300)	11-26
圖 11-24	十八~二十二層面積計算圖	11-27
圖 11-25	二十三層平面圖(1/300)	11-28
圖 11-26	二十三層面積計算圖	11-29
圖 11-27	二十三層夾層平面圖(1/300)	11-30
圖 11-28	二十三層夾層面積計算圖	11-31
圖 11-29	屋突層平面圖(1/300)	11-32
圖 11-30	屋突層面積計算圖	11-33
圖 11-31	建蔽率檢討圖	11-34
圖 11-32	建築物高度限制及面前道路陰影檢討圖	11-35

圖 11-33	冬至日照檢討圖.....	11-36
圖 11-34	開挖率檢討圖.....	11-37
圖 11-35	西南向立面圖(1/400).....	11-38
圖 11-36	東北向立面圖(1/400).....	11-39
圖 11-37	西北向、東南向立面圖(1/400).....	11-40
圖 11-38	橫向剖面圖(1/500).....	11-41
圖 11-39	縱向剖面圖(1/500).....	11-42
圖 11-40	消防救災檢討圖.....	11-43
圖 11-40	消防救災檢討圖(續).....	11-44
圖 11-40	消防救災檢討圖(續).....	11-45
圖 11-40	消防救災檢討圖(續).....	11-46
圖 12-1	日間環境模擬示意圖.....	12-3
圖 12-6	基地高程及排水平面示意圖.....	12-8
圖 12-7	建築基地景觀植栽計畫示意圖(喬木).....	12-9
圖 12-8	建築基地景觀植栽計畫示意圖(灌木).....	12-10
圖 12-9	景觀綠化面積檢討圖.....	12-11
圖 12-10	綠覆率檢討圖.....	12-12
圖 12-11	屋頂景觀平面配置圖.....	12-13
圖 12-12	基地景觀植栽示意圖.....	12-14
圖 12-13	鋪面計畫示意圖.....	12-15
圖 12-14	夜間環境模擬示意圖.....	12-16
圖 12-16	照明配置計畫.....	12-18

## 表 目 錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊.....	5-2
表 5-2	更新單元建物權屬清冊.....	5-11
表 5-3	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 .....	5-20
表 5-4	更新單元周邊公共設施一覽表 .....	5-21
表 5-5	更新單元鄰近地區公車路線表 .....	5-25
表 5-6	基地周邊路外停車場資訊表 .....	5-25
表 5-7	更新單元周圍房地產市場行情一覽表 .....	5-28
表 6-1	土地使用分區面積表.....	6-1
表 10-1	本更新單元建蔽率及基準容積率說明表 .....	10-1
表 10-2	都市更新建築容積獎勵試算表 .....	10-1
表 10-3	更新後容積獎勵試算表.....	10-3
表 11-1	建築面積計算表 .....	11-3
表 14-1	合法建築物拆遷補償費用明細表 .....	14-2
表 14-2	合法建築物拆遷安置費用明細表 .....	14-3
表 14-3	其他土地改良物拆遷安置費用明細表 .....	14-5
表 15-1	都市更新事業實施總經費成本明細表 .....	15-1
表 15-2	建築設計費計算表.....	15-2
表 15-3	營建單價估算表.....	15-2
表 15-4	營建成本分析表.....	15-3
表 15-5	空污費計算表.....	15-3
表 15-6	公寓大廈公共基金計算表.....	15-3
表 15-7	都市更新規劃費認列標準表 .....	15-4
表 15-8	不動產估價費認列標準表.....	15-4
表 15-9	貸款利息認列標準表.....	15-5
表 15-10	計畫效益評估說明表.....	15-7
表 15-11	現金流量表.....	15-8
表 16-1	計畫效益評估說明表.....	16-1
表 17-1	都市更新事業實施進度表.....	17-1

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本案基地位於新北市土城區捷運海山站旁，周邊生活機能便利，且基地西側為樂利國小、南側為新北高工體育場及新北高工等公共設施，為都市機能相當便捷之住宅社區。為促進土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善環境等，爰依都市更新條例等規定，自行劃定更新單元，據以實施都市更新。

本案同意比例已達第 22 條規定者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。

### 二、法令依據

本更新單元非位於經劃定應實施更新之地區，遂依據「都市更新條例」第 10 條、11 條、19 條及第 22 條之規定申請辦理都市更新事業，並依據「新北市都市更新單元劃定基準」規定自行劃定更新單元。本案均符合前揭法令規定，爰依法提出申請辦理都市更新事業。

#### (一)「都市更新條例」第 10 條第 2 項

本案同意比例已達條例第 22 條「…其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。」之規定，得免擬具都市更新事業概要，並依第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

#### (二)「都市更新條例」第 11 條

「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建物所有權人為促進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，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。」

#### (三)「都市更新條例」第 20 條

「都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第十九條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。」

為利更新單元之整體開發並促進鄰近土地合理發展，本案將配合變更都市計畫之細部計畫，變更部分道路用地為住宅區，另以同等面積以上之住宅區土地變更為廣場用地及綠地用地。

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

基地位處土城區捷運海山站東側，基地為裕民路 92 巷 25 弄及裕民路 114 巷、裕民路 136 巷、學府路一段 270 巷及裕民路 92 巷所圍街廓範圍中，屬未經劃定應實施更新之地區。

基地北側裕民路為東西向主要道路，往西可直通樹林區、往東銜接中和區。基地東側之學府路一段可通往板橋區及台北市。基地南側緊鄰新北高工體育場（詳圖 2-1）。

### 二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括土城區樂利段 1008 地號土地，面積總計 3,555.83 m<sup>2</sup>（詳圖 2-2、圖 2-3）。本更新單元西側為裕民路 92 巷、東側為裕民路 136 巷、北側裕民路 92 巷 25 弄及裕民路 114 巷以及南側為學府路一段 270 巷。

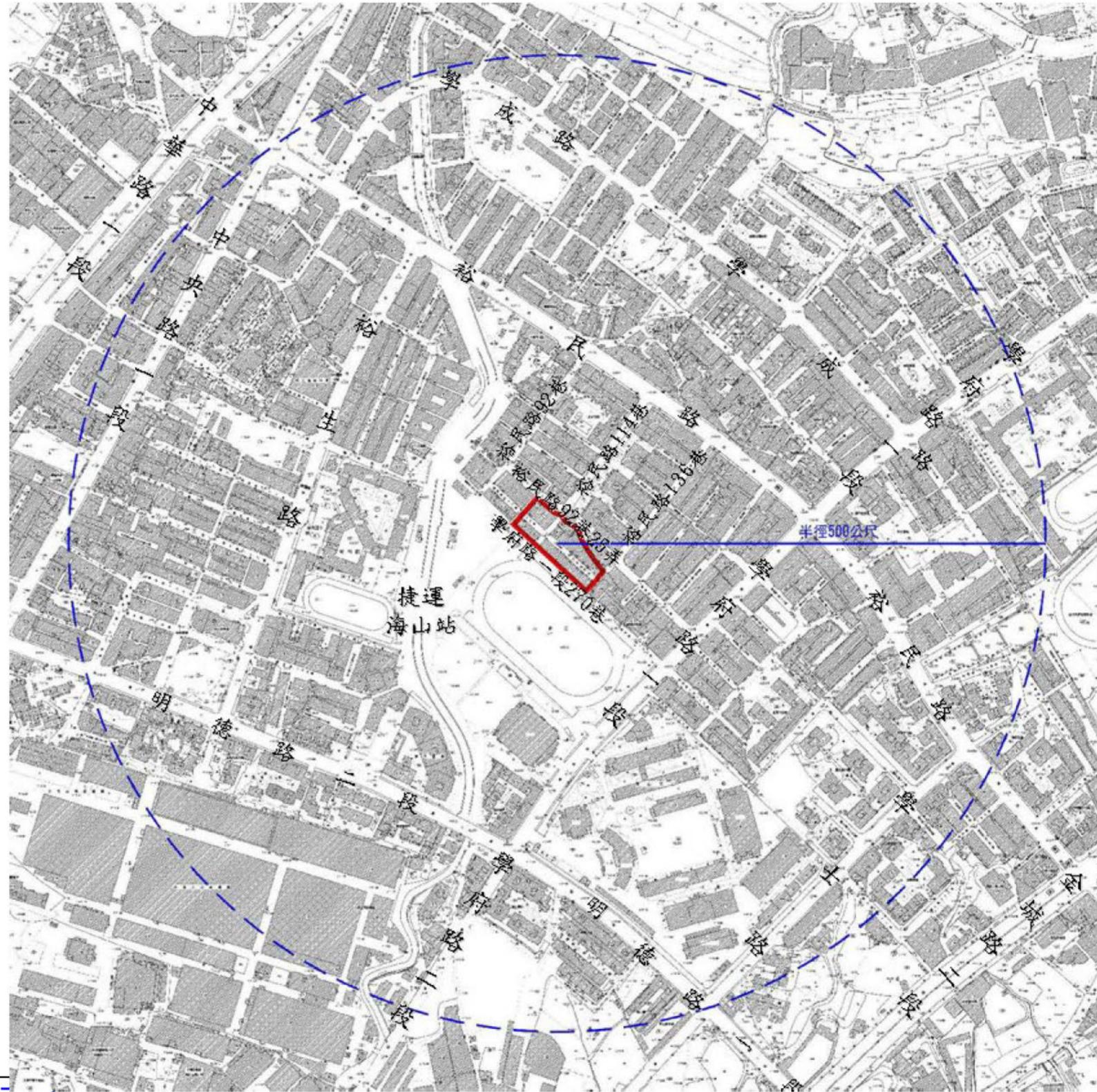
### 三、自行劃定更新單元

本更新單元符合「新北市都市更新單元劃定基準」之規定：

- (一)本更新單元土地使用分區為第二種住宅區，非位於農業區、保護區等非都市發展用地。
- (二)本更新單元北側鄰裕民路 92 巷 25 弄及及裕民路 114 巷(8m)，且單元面積達 3,555.83 m<sup>2</sup>，符合「新北市都市更新單元劃定基準」第五條第一項規定：『於同一街廓自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一。(一)為完整之計畫街廓者。(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。(三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。(四)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定：1. 該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。2. 更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。』。(詳附錄二)
- (三)本更新單元劃定評估指標符合「新北市都市更新單元劃定基準」第十一點自行劃定都市更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

1. 為避免重大災害之發生。
2. 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。
3. 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

本更新單元內建築物經鑑定為高氣離子混凝土建築物，符合第十一點第三項之規定，自行劃定更新單元，擬訂都市更新計畫(認定函內容詳見附錄三)。



圖例：  更新單元範圍  更新單元500m範圍

圖 2-1 更新單元位置示意圖(1/5000)

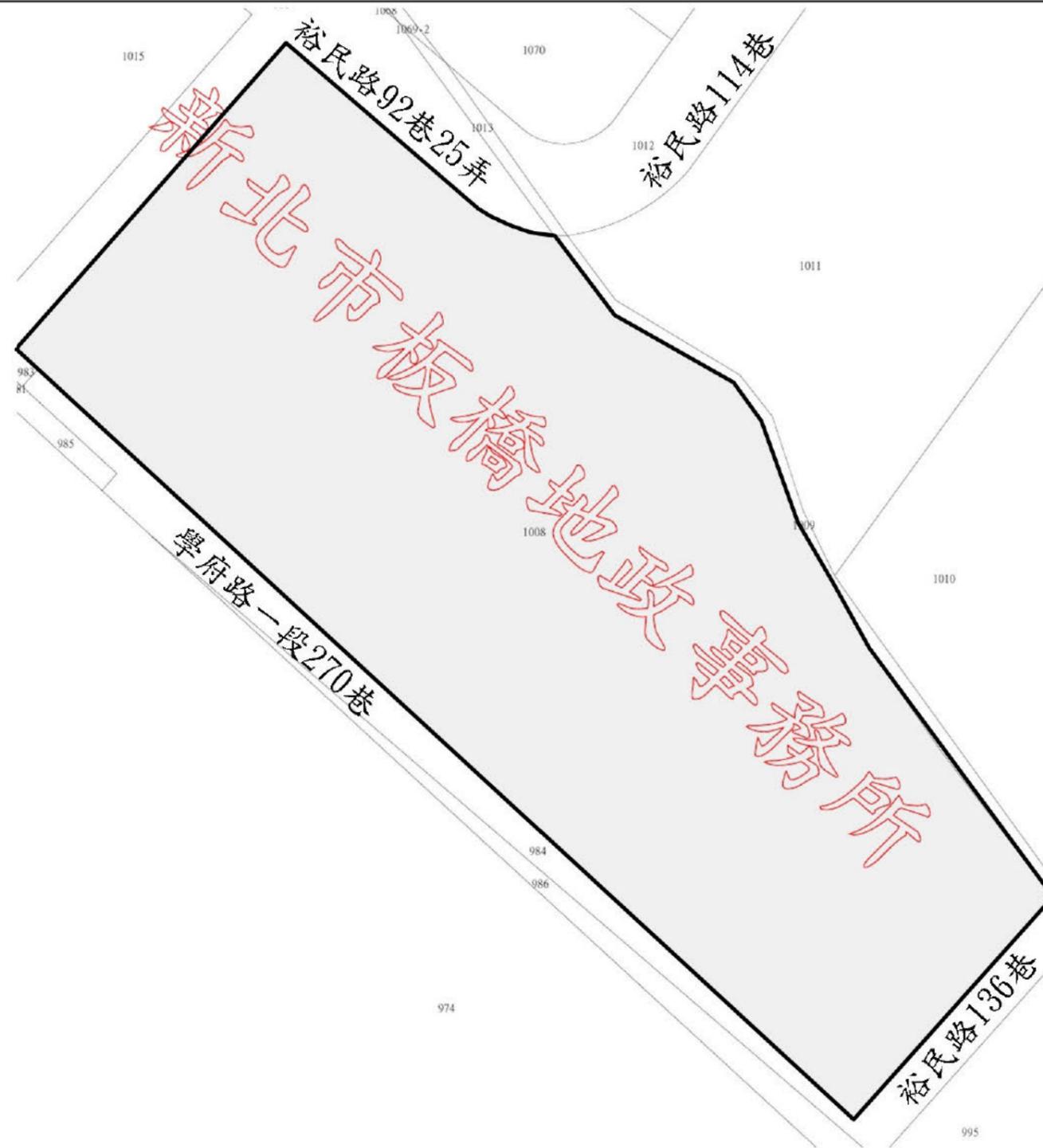


圖 例 及 說 明

更新單元範圍

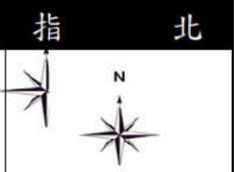


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(1/500)

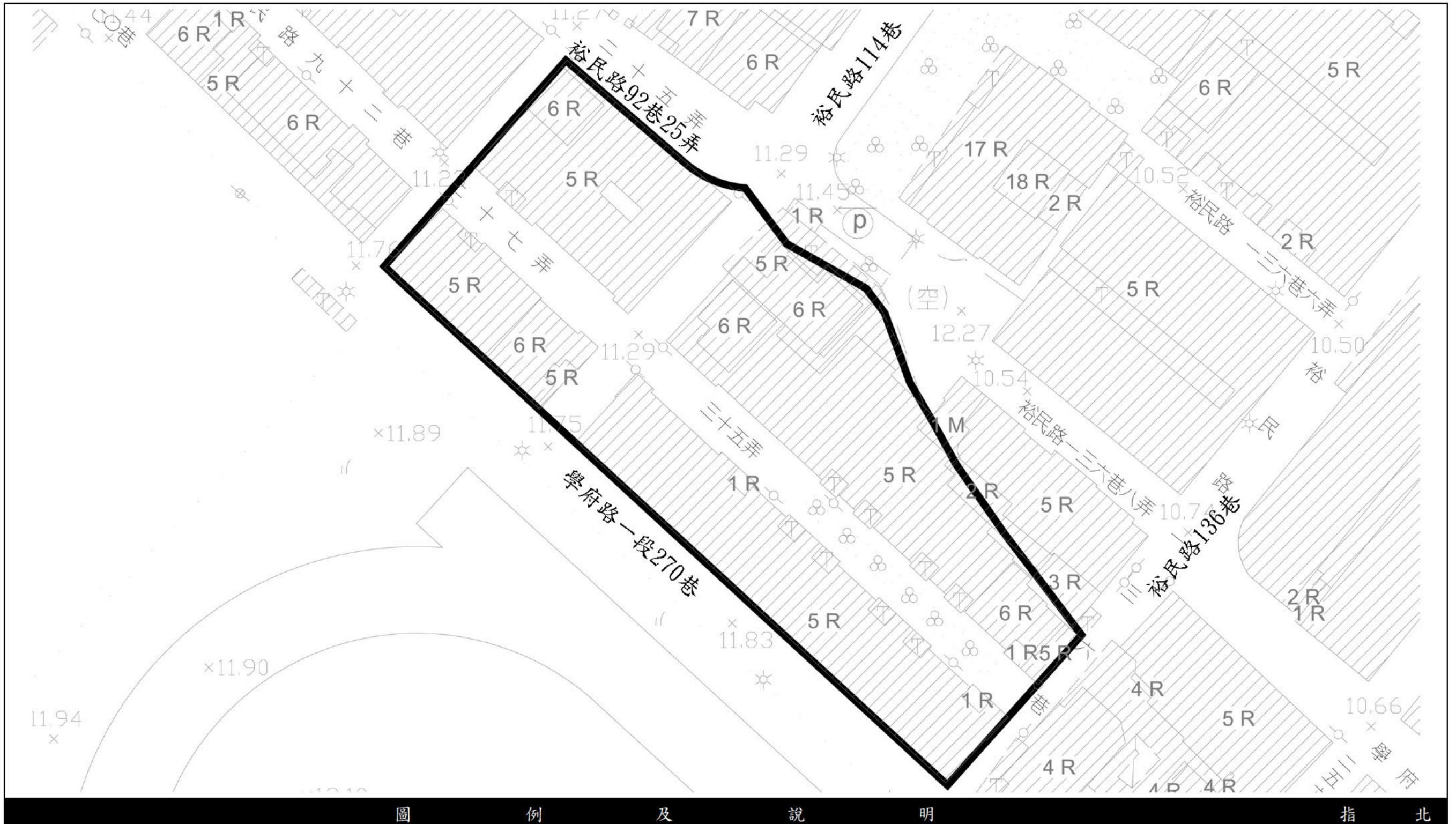


圖 例 及 說 明 指 北

更新單元範圍



圖 2-3 更新單元地形現況套繪圖(1/500)

## 參、實施者參與都市更新

### 一、實施者

(一)公司名稱：吉澤建設開發股份有限公司

(二)代表人：黃竑哲

(三)公司地址：台北市信義區信義路四段 415 號 12 樓-1

(四)統一編號：53323606

(五)聯絡電話：(02) 2720-1587

## 肆、計畫目標

### 一、強化都市居住安全機能，提升生活環境品質

透過整體更新規劃，強化都市居住安全機能，配合更新改造政策，保有社區紋理，提升生活環境品質。

### 二、提高土地利用效率

藉由辦理都市更新消除現有區內現有公共衛生、建物老舊等問題，以提供採光通風良善的建物單元，恢復充滿生機之都市機能，以促進土地發揮應有機能。

### 三、塑造優質居住品質，健全都市生活機能

透過都市更新規劃連續性人行空間，具體提升整體都市環境意向及塑造生活圈周邊優良寧適環境，健全發展單元之生活機能。

### 四、塑造美好都市景觀，誘發周邊環境更新

本更新單元周邊多屬已開發完成公寓大廈，惟本更新單元環境窳陋、生活品質不佳，因此，透過都市更新手段，塑造美好都市景觀，改善環境品質，提升整體居住品質。

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本更新單元範圍包括土城區樂利段 1008 地號土地，總面積總計 3,555.83 m<sup>2</sup>。所有權人皆屬私人所有，共計 124 人。相關土地權屬清冊詳 5-1。

#### (二) 合法建築物權屬

本案更新單元範圍內之合法建築物包含 125 筆建號，建物面積共計 12,708.65 m<sup>2</sup>，所有權人共計 124 人，皆為私人所有。相關建物權屬清冊詳 5-2。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
1	樂利段	1008	3,555.83	0002	陳		25/3498	25.41					
2	樂利段	1008	3,555.83	0003	林		35/3498	35.58	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林	林	
3	樂利段	1008	3,555.83	0005	沈		28/3498	28.46					
4	樂利段	1008	3,555.83	0007	張		28/3498	28.46					
5	樂利段	1008	3,555.83	0008	董		28/3498	28.46					
6	樂利段	1008	3,555.83	0009	吳		28/3498	28.46	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳	吳	
7	樂利段	1008	3,555.83	0010	鍾		28/3498	28.46	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	鍾	鍾	
8	樂利段	1008	3,555.83	0012	鍾		24/3498	24.40					
9	樂利段	1008	3,555.83	0013	曾		24/3498	24.40	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	曾	曾	
10	樂利段	1008	3,555.83	0014	賴		24/3498	24.40	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	賴	賴	
									抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	賴、葳柏環保科技有限公司	賴	
									最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	賴	賴	
11	樂利段	1008	3,555.83	0018	黃		25/3498	25.41					
12	樂利段	1008	3,555.83	0021	陳		25/3498	25.41					
13	樂利段	1008	3,555.83	0022	張		25/3498	25.41	抵押權	新北市土城區農會	張	張	
14	樂利段	1008	3,555.83	0023	何		25/3498	25.41	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	何、吳	何	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
15	樂利段	1008	3,555.83	0024	伍		25/3498	25.41	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	伍	伍	
16	樂利段	1008	3,555.83	0025	葉		25/3498	25.41					
17	樂利段	1008	3,555.83	0026	謝		26/3498	26.43	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	謝	謝	
18	樂利段	1008	3,555.83	0027	高		26/3498	26.43	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	高	高	
19	樂利段	1008	3,555.83	0029	張		29/3498	29.48					
20	樂利段	1008	3,555.83	0030	陳		29/3498	29.48	抵押權	中華商業銀行股份有限公司	陳	陳	
21	樂利段	1008	3,555.83	0032	蔡		25/3498	25.41					
22	樂利段	1008	3,555.83	0033	陳		24/3498	24.40					
23	樂利段	1008	3,555.83	0039	潘		27/3498	27.45	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	潘	潘	
24	樂利段	1008	3,555.83	0041	高		26/3498	26.43					
25	樂利段	1008	3,555.83	0042	張		27/3498	27.45	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張	張	
26	樂利段	1008	3,555.83	0043	陳		26/3498	26.43	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	陳	陳	
27	樂利段	1008	3,555.83	0044	林		27/3498	27.45					
28	樂利段	1008	3,555.83	0045	周		26/3498	26.43					
29	樂利段	1008	3,555.83	0046	劉		26/3498	26.43					
30	樂利段	1008	3,555.83	0047	柯		27/3498	27.45	抵押權	美商花旗銀行股份有限公司	柯	柯	
31	樂利段	1008	3,555.83	0048	鄭		29/3498	29.48	最高限額抵押權	新北市泰山區農會	鄭	鄭	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
32	樂利段	1008	3,555.83	0049	楊		28/3498	28.46	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	楊	楊	
33	樂利段	1008	3,555.83	0051	王		27/3498	27.45					
34	樂利段	1008	3,555.83	0062	陳		27/3498	27.45	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳	陳	
35	樂利段	1008	3,555.83	0063	黃		28/3498	28.46	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	黃	黃	
										國泰人壽保險股份有限公司	黃	黃	
36	樂利段	1008	3,555.83	0065	顏		27/3498	27.45					
37	樂利段	1008	3,555.83	0069	賴		27/3498	27.45	抵押權	魏	賴	賴	
38	樂利段	1008	3,555.83	0072	林		30/3498	30.50	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	林	林	
39	樂利段	1008	3,555.83	0076	林		16/3498	16.26	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林、張、張	林、張	
									抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林、張、張	林、張	
									抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林、張、張	林、張	
40	樂利段	1008	3,555.83	0078	林		34/3498	34.56					
41	樂利段	1008	3,555.83	0080	杜		25/3498	25.41					
42	樂利段	1008	3,555.83	0083	羅		32/3498	32.53	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	羅	羅	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	
43	樂利段	1008	3,555.83	0084	謝		24/3498	24.40	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	臧	謝
									最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	謝	謝
44	樂利段	1008	3,555.83	0086	林		32/3498	32.53				
45	樂利段	1008	3,555.83	0090	邱		27/3498	27.45				
46	樂利段	1008	3,555.83	0091	林		38/3498	38.63	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	林、林	林
47	樂利段	1008	3,555.83	0093	李		27/3498	27.45				
48	樂利段	1008	3,555.83	0095	江		28/3498	28.46				
49	樂利段	1008	3,555.83	0096	蔡		25/3498	25.41				
50	樂利段	1008	3,555.83	0097	邱		26/3498	26.43				
51	樂利段	1008	3,555.83	0098	陳		50/6996	25.41				
52	樂利段	1008	3,555.83	0099	洪		28/3498	28.46	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	洪	洪
53	樂利段	1008	3,555.83	0101	楊		32/3498	32.53	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	楊	楊
54	樂利段	1008	3,555.83	0102	王		30/3498	30.50				
55	樂利段	1008	3,555.83	0105	曾		27/3498	27.45	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	曾、林	曾
56	樂利段	1008	3,555.83	0106	詹		31/3498	31.51	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	詹、林	詹
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林	詹
57	樂利段	1008	3,555.83	0107	林		28/3498	28.46	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	林	林

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
58	樂利段	1008	3,555.83	0108	吳		27/3498	27.45					
59	樂利段	1008	3,555.83	0109	詹		29/3498	29.48	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	詹	詹	
60	樂利段	1008	3,555.83	0110	陳		32/3498	32.53					
61	樂利段	1008	3,555.83	0111	羅		26/3498	26.43	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	羅	羅	
62	樂利段	1008	3,555.83	0116	鄭		27/3498	27.45	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	鄭	鄭	
63	樂利段	1008	3,555.83	0117	陳		24/3498	24.40	抵押權	中華民國(行政院勞工委員會)	陳、林	陳	
										台灣土地銀行股份有限公司	陳、林	陳	
64	樂利段	1008	3,555.83	0126	薛		36/3498	36.60	抵押權	新北市土城區農會	薛	薛	
65	樂利段	1008	3,555.83	0127	吳		25/3498	25.41					
66	樂利段	1008	3,555.83	0128	黃		28/3498	28.46	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	黃	黃	
67	樂利段	1008	3,555.83	0129	陳		24/3498	24.40	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳	陳	
68	樂利段	1008	3,555.83	0130	陳		25/3498	25.41	抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳	陳	
69	樂利段	1008	3,555.83	0131	林		25/3498	25.41	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	林	林	
70	樂利段	1008	3,555.83	0132	嚴		24/3498	24.40	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	嚴	嚴	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
71	樂利段	1008	3,555.83	0138	蕭		31/3498	31.51	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	蕭	蕭	
72	樂利段	1008	3,555.83	0139	江		36/3498	36.60					
73	樂利段	1008	3,555.83	0141	黃		34/3498	34.56					
74	樂利段	1008	3,555.83	0143	施		28/3498	28.46	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	施	施	
75	樂利段	1008	3,555.83	0144	潘		25/3498	25.41	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	潘	潘	
76	樂利段	1008	3,555.83	0149	林		27/3498	27.45					
77	樂利段	1008	3,555.83	0151	黃		25/3498	25.41	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	黃	黃	
78	樂利段	1008	3,555.83	0152	黃		29/3498	29.48	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	黃、吳	黃	
79	樂利段	1008	3,555.83	0153	韋		27/3498	27.45					
80	樂利段	1008	3,555.83	0155	吳		28/3498	28.46	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳	吳	
81	樂利段	1008	3,555.83	0157	謝		27/3498	27.45					
82	樂利段	1008	3,555.83	0164	王		33/3498	33.55	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王	王	
83	樂利段	1008	3,555.83	0165	邱		27/3498	27.45	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	邱	邱	
84	樂利段	1008	3,555.83	0168	林		28/3498	28.46					
85	樂利段	1008	3,555.83	0170	林		26/3498	26.43					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	
86	樂利段	1008	3,555.83	0175	唐		28/3498	28.46	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	唐	唐
									抵押權	呂	唐、唐	唐
87	樂利段	1008	3,555.83	0180	林		34/3498	34.56				
88	樂利段	1008	3,555.83	0184	陳		29/3498	29.48				
89	樂利段	1008	3,555.83	0191	謝		27/3498	27.45	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	謝	謝
90	樂利段	1008	3,555.83	0194	郭		27/3498	27.45	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	郭	郭
91	樂利段	1008	3,555.83	0197	陳		26/3498	26.43	抵押權	台灣銀行股份有限公司	呂、吳	呂
92	樂利段	1008	3,555.83	0198	吳		26/3498	26.43				
93	樂利段	1008	3,555.83	0199	劉		24/3498	24.40	抵押權	新北市板橋區農會	劉	劉
94	樂利段	1008	3,555.83	0202	張		16/3498	16.26	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林、張、張	林、張
									抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林、張、張	林、張
									抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林、張、張	林、張
95	樂利段	1008	3,555.83	0206	蕭		28/3498	28.46	抵押權	萬泰商業銀行股份有限公司	陳	陳
96	樂利段	1008	3,555.83	0208	葉		29/3498	29.48				
97	樂利段	1008	3,555.83	0209	蔡		28/3498	28.46	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	蔡	蔡

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註		
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人	
98	樂利段	1008	3,555.83	0214	陳		26/3498	26.43	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	陳	陳		
99	樂利段	1008	3,555.83	0215	閻		38/3498	38.63	抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	閻	閻		
100	樂利段	1008	3,555.83	0217	陳		25/3498	25.41	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	陳	陳		
									最高限額抵押權	日盛國際租賃股份有限公司	陳、信昱有限公司	陳		
101	樂利段	1008	3,555.83	0218	林		33/3498	33.55						
102	樂利段	1008	3,555.83	0220	張		29/3498	29.48						
103	樂利段	1008	3,555.83	0222	鍾		32/3498	32.53						
104	樂利段	1008	3,555.83	0224	邱		32/3498	32.53	最高限額抵押權	南山人壽保險股份有限公司	邱	邱		
105	樂利段	1008	3,555.83	0226	簡		30/3498	30.50	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	楊	楊		
									最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	簡	簡		
106	樂利段	1008	3,555.83	0228	簡		50/6996	25.41						
107	樂利段	1008	3,555.83	0229	邱		29/3498	29.48	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	王	邱		
108	樂利段	1008	3,555.83	0230	蔡		32/3498	32.53	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	蔡	蔡		
109	樂利段	1008	3,555.83	0231	黃		25/3498	25.41	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	黃	黃		

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
110	樂利段	1008	3,555.83	0232	游		35/3498	35.58	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	游	游	
111	樂利段	1008	3,555.83	0238	葉		29/3498	29.48					
112	樂利段	1008	3,555.83	0239	劉		26/3498	26.43	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉	劉	
113	樂利段	1008	3,555.83	0240	蔡		24/3498	24.40	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	范	范	
114	樂利段	1008	3,555.83	0241	陳		50/6996	25.41					
115	樂利段	1008	3,555.83	0243	盧		29/3498	29.48					
116	樂利段	1008	3,555.83	0245	馮		26/3498	26.43	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	馮	馮	
									最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	馮	馮	
117	樂利段	1008	3,555.83	0246	陳		29/3498	29.48	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	陳	陳	
118	樂利段	1008	3,555.83	0248	聶		32/3498	32.53					
119	樂利段	1008	3,555.83	0249	洪		29/3498	29.48	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	洪	洪	
120	樂利段	1008	3,555.83	0250	黃		30/3498	30.50					
121	樂利段	1008	3,555.83	0251	侯		24/3498	24.40	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	侯	侯	
122	樂利段	1008	3,555.83	0252	劉		3000/349800	30.50	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	劉	劉	
123	樂利段	1008	3,555.83	0253	林		33/3498	33.55					

擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
124	樂利段	1008	3,555.83	0255	王		30/3498	30.50	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李	李	102年11月18日信託登記予王。信託關係。委託人：李信託財產，信託內容詳信託專簿依102年11月14日板登字第348770號辦理。
									最高限額抵押權	王	李	李	
125	樂利段	1008	3,555.83	0256	黃		27/3498	27.45	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	楊	楊	102年11月22日產權由潘 移轉登記予黃。
126	樂利段	1008	3,555.83	0257	張		28/3498	28.46					102年11月25日產權由張○○移轉登記予張。
合計			3,555.83					3,555.83					

資料時間：民國 103 年 1 月 3 日

表 5-2 更新單元建物權屬清冊

序 號	標示部					所有權部					他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )			座落 地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	信託委託人	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			主建物	附屬建物	合計											
1	3839	裕民路 92 巷 27 弄 10 號	114.71	10.07(平台)	124.78	1008	0001	陳		1/1	124.78					
2	3840	裕民路 92 巷 27 弄 10 號 2 樓	82.44	10.03(陽台)	92.47	1008	0004	陳		1/1	92.47	抵押權	渣打國際商業銀行 股份有限公司	陳	陳	
												最高限額抵押權	日盛國際租賃股份 有限公司	陳	陳	
3	3841	裕民路 92 巷 27 弄 10 號 3 樓	82.44	10.03(陽台)	92.47	1008	0003	黃		1/1	92.47	抵押權	渣打國際商業銀行 股份有限公司	黃	黃	
4	3842	裕民路 92 巷 27 弄 10 號 4 樓	82.44	10.03(陽台)	92.47	1008	0002	潘		1/1	92.47	抵押權	台灣土地銀行股份 有限公司	潘	潘	
5	3843	裕民路 92 巷 27 弄 10 號 5 樓	82.44	10.03(陽台)	92.47	1008	0001	陳		1/1	92.47					
6	3844	裕民路 92 巷 27 弄 12 號	113.34	10.07(平台)	123.41	1008	0008	鍾		1/1	123.41					
7	3845	裕民路 92 巷 27 弄 12 號 2 樓	81.62	10.03(陽台)	91.65	1008	0001	陳		1/1	91.65					
8	3846	裕民路 92 巷 27 弄 12 號 3 樓	81.62	10.03(陽台)	91.65	1008	0001	杜		1/1	91.65					
9	3847	裕民路 92 巷 27 弄 12 號 4 樓	81.62	10.03(陽台)	91.65	1008	0001	吳		1/1	91.65					
10	3848	裕民路 92 巷 27 弄 12 號 5 樓	81.62	10.03(陽台)	91.65	1008	0001	陳		1/1	91.65	抵押權	台灣銀行股份有限 公司	陳	陳	
11	3849	裕民路 92 巷 27 弄 14 號	119.95	9.21(平台)	129.16	1008	0001	林		1/1	129.16	抵押權	玉山商業銀行股份 有限公司	林	林	
12	3850	裕民路 92 巷 27 弄 14 號 2 樓	91.06	9.17(陽台)	100.23	1008	0002	林		1/1	100.23					
13	3851	裕民路 92 巷 27 弄 14 號 3 樓	91.06	9.17(陽台)	100.23	1008	0002	張		1/1	100.23	抵押權	板信商業銀行股份 有限公司	張	張	
14	3852	裕民路 92 巷 27 弄 14 號 4 樓	91.06	9.17(陽台)	100.23	1008	0001	沈		1/1	100.23					

擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案

序 號	標示部					所有權部					他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )			座落 地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	信託委託人	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			主建物	附屬建物	合計											
15	3853	裕民路 92 巷 27 弄 14 號 5 樓	91.06	9.17(陽台)	100.23	1008	0002	施		1/1	100.23	抵押權	第一商業銀行股份 有限公司	施	施	
16	3854	裕民路 114 巷 35 弄 2 號	120.66	8.28(平台)	128.94	1008	0002	林		1/1	128.94					
17	3855	裕民路 114 巷 35 弄 2 號 2 樓	88.86	8.24(陽台)	97.10	1008	0001	張		1/1	97.10					
18	3856	裕民路 114 巷 35 弄 2 號 3 樓	88.86	8.24(陽台)	97.10	1008	0001	董		1/1	97.10					
19	3857	裕民路 114 巷 35 弄 2 號 4 樓	88.86	8.24(陽台)	97.10	1008	0001	吳		1/1	97.10	抵押權	華南商業銀行股份 有限公司	吳	吳	
20	3858	裕民路 114 巷 35 弄 2 號 5 樓	88.86	8.24(陽台)	97.10	1008	0003	陳		1/2	48.55	抵押權	台灣銀行股份有限 公司	呂	、吳	呂
							0004	吳		1/2	48.55					
21	3859	裕民路 114 巷 35 弄 4 號	97.78	8.30(平台)	106.08	1008	0001	鍾		1/1	106.08	抵押權	板信商業銀行股份 有限公司	鍾	鍾	
22	3860	裕民路 114 巷 35 弄 4 號 2 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0001	陳		1/1	81.75					
23	3861	裕民路 114 巷 35 弄 4 號 3 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0004	蔡		1/1	81.75	抵押權	兆豐國際商業銀行 股份有限公司	范	范	
24	3862	裕民路 114 巷 35 弄 4 號 4 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0001	陳		1/1	81.75	抵押權	中華民國(行政院 勞工委員會)	陳	、林	陳
												抵押權	台灣土地銀行股份 有限公司	陳	、林	陳
25	3863	裕民路 114 巷 35 弄 4 號 5 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0003	陳		1/2	40.88	抵押權	台灣銀行股份有限 公司	呂	、吳	呂
							0004	吳		1/2	40.88					
26	3864	裕民路 114 巷 35 弄 6 號	97.78	8.30(平台)	106.08	1008	0006	蔡		1/1	106.08	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份 有限公司	蔡	蔡	
27	3865	裕民路 114 巷 35 弄 6 號 2 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0001	鍾		1/1	81.75					
28	3866	裕民路 114 巷 35 弄 6 號 3 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0001	謝		1/1	81.75	抵押權	合作金庫商業銀行 股份有限公司	臧		謝
												最高限額抵押權	合作金庫商業銀行 股份有限公司	謝		謝
29	3867	裕民路 114 巷 35 弄 6 號 4 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0001	曾		1/1	81.75	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份 有限公司	曾	曾	

擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案

序 號	標示部					所有權部						他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )			座落 地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	信託委託人	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			主建物	附屬建物	合計											
30	3868	裕民路 114 巷 35 弄 6 號 5 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0001	賴		1/1	81.75	抵押權	台新國際商業銀行 股份有限公司	賴	賴	
												抵押權	星展(台灣)商業銀 行股份有限公司	賴、葳柏 環保科技有 限公司	賴	
												最高限額抵押權	遠東國際商業銀行 股份有限公司	賴	賴	
31	3869	裕民路 114 巷 35 弄 8 號	101.91	8.30(平台)	110.21	1008	0001	江		1/1	110.21					
32	3870	裕民路 114 巷 35 弄 8 號 2 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0008	劉		1/1	81.75	抵押權	新北市板橋區農會	劉	劉	
33	3871	裕民路 114 巷 35 弄 8 號 3 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0001	陳		1/1	81.75	抵押權	華南商業銀行股份 有限公司	陳	陳	
34	3872	裕民路 114 巷 35 弄 8 號 4 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0002	嚴		1/1	81.75	抵押權	永豐商業銀行股份 有限公司	嚴	嚴	
35	3873	裕民路 114 巷 35 弄 8 號 5 樓	73.49	8.26(陽台)	81.75	1008	0006	侯		1/1	81.75	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份 有限公司	侯	侯	
36	3874	裕民路 114 巷 35 弄 10 號	109.48	8.90(平台)	118.38	1008	0002	蕭		1/1	118.38	抵押權	玉山商業銀行股份 有限公司	蕭	蕭	
37	3875	裕民路 114 巷 35 弄 10 號 2 樓	78.54	8.86(陽台)	87.40	1008	0001	蔡		1/1	87.40					
38	3876	裕民路 114 巷 35 弄 10 號 3 樓	78.54	8.86(陽台)	87.40	1008	0001	黃		1/1	87.40					
39	3877	裕民路 114 巷 35 弄 10 號 4 樓	78.54	8.86(陽台)	87.40	1008	0005	簡		1/1	87.40					
40	3878	裕民路 114 巷 35 弄 10 號 5 樓	78.54	8.86(陽台)	87.40	1008	0001	陳		1/1	87.40					
41	3879	裕民路 114 巷 35 弄 12 號	105.35	8.90(平台)	114.25	1008	0001	詹		1/1	114.25	抵押權	上海商業儲蓄銀行 股份有限公司	詹、林	詹	
												最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行 股份有限公司	林	詹	
42	3880	裕民路 114 巷 35 弄 12 號 2 樓	78.54	8.86(陽台)	87.40	1008	0001	張		1/1	87.40	抵押權	新北市土城區農會	張	張	

序 號	標示部					所有權部					他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )			座落 地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	信託委託人	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			主建物	附屬建物	合計											
43	3881	裕民路 114 巷 35 弄 12 號 3 樓	78.54	8.86(陽台)	87.40	1008	0001	何		1/1	87.40	抵押權	國泰世華商業銀行 股份有限公司	何、吳	何	
44	3882	裕民路 114 巷 35 弄 12 號 4 樓	78.54	8.86(陽台)	87.40	1008	0001	伍		1/1	87.40	抵押權	板信商業銀行股份 有限公司	伍	伍	
45	3883	裕民路 114 巷 35 弄 12 號 5 樓	78.54	8.86(陽台)	87.40	1008	0001	葉		1/1	87.40					
46	3884	裕民路 114 巷 35 弄 14 號	113.25	9.71(平台)	122.96	1008	0002	黃		1/1	122.96					
47	3885	裕民路 114 巷 35 弄 14 號 2 樓	84.02	9.67(陽台)	93.69	1008	0001	周		1/1	93.69					
48	3886	裕民路 114 巷 35 弄 14 號 3 樓	84.02	9.67(陽台)	93.69	1008	0001	謝		1/1	93.69	抵押權	板信商業銀行股份 有限公司	謝	謝	
49	3887	裕民路 114 巷 35 弄 14 號 4 樓	84.02	9.67(陽台)	93.69	1008	0001	高		1/1	93.69	抵押權	台北富邦商業銀行 股份有限公司	高	高	
50	3888	裕民路 114 巷 35 弄 14 號 5 樓	84.02	9.67(陽台)	93.69	1008	0001	邱		1/1	93.69					
51	3889	裕民路 114 巷 35 弄 16 號	133.89	9.24(平台)	143.13	1008	0001	薛		1/1	143.13	抵押權	新北市土城區農會	薛	薛	
52	3890	裕民路 114 巷 35 弄 16 號 2 樓	98.12	9.20(陽台)	107.32	1008	0002	張		1/1	107.32					
53	3891	裕民路 114 巷 35 弄 16 號 3 樓	98.12	9.20(陽台)	107.32	1008	0002	陳		1/1	107.32	最高限額抵押權	第一商業銀行股份 有限公司	陳	陳	
54	3892	裕民路 114 巷 35 弄 16 號 4 樓	98.12	9.20(陽台)	107.32	1008	0001	張		1/1	107.32					
55	3893	裕民路 114 巷 35 弄 16 號 5 樓	98.12	9.20(陽台)	107.32	1008	0001	陳		1/1	107.32	抵押權	中華商業銀行股份 有限公司	陳	陳	
56	3894	裕民路 92 巷 25 弄 10 號	117.80	8.52(平台)	126.32	1008	0001	王		1/1	126.32					
57	3895	裕民路 92 巷 25 弄 10 號 2 樓	75.45	8.51(陽台)	83.96	1008	0001	邱		1/1	83.96					
58	3896	裕民路 92 巷 25 弄 10 號 3 樓	75.45	8.51(陽台)	83.96	1008	0002	林		1/1	83.96					
59	3897	裕民路 92 巷 25 弄 10 號 4 樓	75.45	8.51(陽台)	83.96	1008	0001	陳		1/1	83.96	抵押權	國泰世華商業銀行 股份有限公司	陳	陳	

擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案

序 號	標示部					所有權部						他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )			座落 地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	信託委託人	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			主建物	附屬建物	合計											
60	3898	裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓	75.45	8.51(陽台)	83.96	1008	0001	李		1/1	83.96					
61	3899	裕民路 92 巷 25 弄 12 號	104.21	9.88(平台)	114.09	1008	0001	詹		1/1	114.09	抵押權	玉山商業銀行股份 有限公司	詹	詹	
62	3900	裕民路 92 巷 25 弄 12 號 2 樓	73.19	9.87(陽台)	83.06	1008	0004	黃		1/1	83.06	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份 有限公司	黃	黃	
63	3901	裕民路 92 巷 25 弄 12 號 3 樓	73.19	9.87(陽台)	83.06	1008	0006	陳		1/1	83.06					
64	3902	裕民路 92 巷 25 弄 12 號 4 樓	73.19	9.87(陽台)	83.06	1008	0002	林		1/1	83.06	最高限額抵押權	中國信託商業銀行 股份有限公司	林	林	
65	3903	裕民路 92 巷 25 弄 12 號 5 樓	73.19	9.87(陽台)	83.06	1008	0001	蔡		1/1	83.06					
66	3904	裕民路 92 巷 25 弄 14 號	108.87	8.76(平台)	117.63	1008	0008	王		1/1	117.63	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行 股份有限公司	李	李	信託關係 委託人:李 信託財產,信託 內容詳信託專 簿依 102 年 11 月 14 日板登字 第 348770 號辦 理。
												最高限額抵押權	王	李	李	
67	3905	裕民路 92 巷 25 弄 14 號 2 樓	80.98	8.75(陽台)	89.73	1008	0002	林		1/1	89.73					
68	3906	裕民路 92 巷 25 弄 14 號 3 樓	80.98	8.75(陽台)	89.73	1008	0001	羅		1/1	89.73					
69	3907	裕民路 92 巷 25 弄 14 號 4 樓	80.98	8.75(陽台)	89.73	1008	0001	高		1/1	89.73					
70	3908	裕民路 92 巷 25 弄 14 號 5 樓	80.98	8.75(陽台)	89.73	1008	0003	劉		1/1	89.73	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行 股份有限公司	劉	劉	
71	3909	裕民路 92 巷 27 弄 9 號	126.69	8.71(平台)	135.40	1008	0002	林		1/1	135.40					
72	3910	裕民路 92 巷 27 弄 9 號 2 樓	76.92	8.70(陽台)	85.62	1008	0003	郭		1/1	85.62	抵押權	合作金庫商業銀行 股份有限公司	郭	郭	
73	3911	裕民路 92 巷 27 弄 9 號 3 樓	76.92	8.70(陽台)	85.62	1008	0004	謝		1/1	85.62	抵押權	華南商業銀行股份 有限公司	謝	謝	

序 號	標示部					所有權部					他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )			座落 地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	信託委託人	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			主建物	附屬建物	合計											
74	3912	裕民路 92 巷 27 弄 9 號 4 樓	76.92	8.70(陽台)	85.62	1008	0001	潘		1/1	85.62	抵押權	板信商業銀行股份 有限公司	潘	潘	
75	3913	裕民路 92 巷 27 弄 9 號 5 樓	76.92	8.70(陽台)	85.62	1008	0001	張		1/1	85.62	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份 有限公司	張	張	
76	3914	裕民路 92 巷 27 弄 11 號	113.87	9.55(平台)	123.42	1008	0006	林		1/1	123.42					
77	3915	裕民路 92 巷 27 弄 11 號 2 樓	72.00	9.54(陽台)	81.54	1008	0001	陳		1/1	81.54	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份 有限公司	陳	陳	
78	3916	裕民路 92 巷 27 弄 11 號 3 樓	72.00	9.54(陽台)	81.54	1008	0001	劉		1/1	81.54					
79	3917	裕民路 92 巷 27 弄 11 號 4 樓	72.00	9.54(陽台)	81.54	1008	0006	陳		1/1	81.54	抵押權	板信商業銀行股份 有限公司	陳	陳	
80	3918	裕民路 92 巷 27 弄 11 號 5 樓	72.00	9.54(陽台)	81.54	1008	0004	馮		1/1	81.54	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份 有限公司	馮	馮	
												最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份 有限公司	馮	馮	
81	3919	裕民路 92 巷 27 弄 13 號	109.48	8.29(平台)	117.77	1008	0001	林		1/1	117.77					
82	3920	裕民路 92 巷 27 弄 13 號 2 樓	78.42	8.28(陽台)	86.70	1008	0001	柯		1/1	86.70	抵押權	美商花旗銀行股份 有限公司	柯	柯	
83	3921	裕民路 92 巷 27 弄 13 號 3 樓	78.42	8.28(陽台)	86.70	1008	0005	黃		1/1	86.70	抵押權	板信商業銀行股份 有限公司	楊	楊	
84	3922	裕民路 92 巷 27 弄 13 號 4 樓	78.42	8.28(陽台)	86.70	1008	0001	吳		1/1	86.70					
85	3923	裕民路 92 巷 27 弄 13 號 5 樓	78.42	8.28(陽台)	86.70	1008	0001	林		1/1	86.70					
86	3924	裕民路 114 巷 35 弄 1 號	164.81	11.25(平台)	176.06	1008	0002	蔡		1/1	176.06	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份 有限公司		蔡	
87	3925	裕民路 114 巷 35 弄 1 號 2 樓	86.22	11.22(陽台)	97.44	1008	0001	黃		1/1	97.44	抵押權	國泰人壽保險股份 有限公司	黃	黃	
												抵押權	國泰人壽保險股份 有限公司	黃	黃	
88	3926	裕民路 114 巷 35 弄 1 號 3 樓	86.22	11.22(陽台)	97.44	1008	0001	楊		1/1	97.44	抵押權	台新國際商業銀行 股份有限公司	楊	楊	

擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案

序號	標示部					所有權部					他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )			座落地號	登記次序	所有權人/管理人	信託委託人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			主建物	附屬建物	合計											
89	3927	裕民路 114 巷 35 弄 1 號 4 樓	86.22	11.22(陽台)	97.44	1008	0002	蕭		1/1	97.44	抵押權	萬泰商業銀行股份有限公司	陳	陳	
90	3928	裕民路 114 巷 35 弄 1 號 5 樓	86.22	11.22(陽台)	97.44	1008	0001	洪		1/1	97.44	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	洪	洪	
91	3929	裕民路 114 巷 35 弄 3 號	97.16	7.60(平台)	104.76	1008	0001	羅		1/1	104.76	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	羅	羅	
92	3930	裕民路 114 巷 35 弄 3 號 2 樓	74.04	7.59(陽台)	81.63	1008	0002	邱		1/1	81.63	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	邱	邱	
93	3931	裕民路 114 巷 35 弄 3 號 3 樓	74.04	7.59(陽台)	81.63	1008	0002	韋		1/1	81.63					
94	3932	裕民路 114 巷 35 弄 3 號 4 樓	74.04	7.59(陽台)	81.63	1008	0001	王		1/1	81.63					
95	3933	裕民路 114 巷 35 弄 3 號 5 樓	74.04	7.59(陽台)	81.63	1008	0001	顏		1/1	81.63					
96	3934	裕民路 114 巷 35 弄 5 號	126.48	14.99(平台)	141.47	1008	0006	游		1/1	141.47	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	游	游	
97	3935	裕民路 114 巷 35 弄 5 號 2 樓	102.57	14.98(陽台)	117.55	1008	0004	簡		1/1	117.55	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	楊	楊	
												最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	簡	簡	
98	3936	裕民路 114 巷 35 弄 5 號 3 樓	102.57	14.98(陽台)	117.55	1008	0001	林		1/1	117.55	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	林	林	
99	3937	裕民路 114 巷 35 弄 5 號 4 樓	102.57	14.98(陽台)	117.55	1008	0006	劉		1/1	117.55					
100	3938	裕民路 114 巷 35 弄 5 號 5 樓	102.57	14.98(陽台)	117.55	1008	0002	黃		1/1	117.55					
101	3939	裕民路 114 巷 35 弄 7 號	115.54	13.98(平台)	129.52	1008	0002	王		1/1	129.52	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王	王	
102	3940	裕民路 114 巷 35 弄 7 號 2 樓	91.99	13.97(陽台)	105.96	1008	0004	唐		1/1	105.96	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	唐	唐	
												抵押權	呂	唐、唐	唐	

序 號	標示部					所有權部						他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )			座落 地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	信託委託人	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
			主建物	附屬建物	合計												
103	3941	裕民路 114 巷 35 弄 7 號 3 樓	91.99	13.97(陽台)	105.96	1008	0001	黃		1/1	105.96	抵押權	國泰人壽保險股份 有限公司	黃	黃		
104	3942	裕民路 114 巷 35 弄 7 號 4 樓	91.99	13.97(陽台)	105.96	1008	0001	林		1/1	105.96	抵押權	台灣土地銀行股份 有限公司	林	林		
105	3943	裕民路 114 巷 35 弄 7 號 5 樓	91.99	13.97(陽台)	105.96	1008	0002	吳		1/1	105.96	抵押權	台灣中小企業銀行 股份有限公司	吳	吳		
106	3944	裕民路 114 巷 35 弄 9 號	115.49	9.22(平台)	124.71	1008	0001	林		1/2	62.36	抵押權	國泰世華商業銀行 股份有限公司	林、張 、張	林、張		
													抵押權	國泰世華商業銀行 股份有限公司	林、張 、張		林、張
							0002	張		1/2	62.36	抵押權	國泰世華商業銀行 股份有限公司	林、張 、張	林、張		
107	3945	裕民路 114 巷 35 弄 9 號 2 樓	87.57	9.21(陽台)	96.78	1008	0001	曾		1/1	96.78	抵押權	合作金庫商業銀行 股份有限公司	曾、林	曾		
108	3946	裕民路 114 巷 35 弄 9 號 3 樓	87.57	9.21(陽台)	96.78	1008	0002	謝		1/1	96.78						
109	3947	裕民路 114 巷 35 弄 9 號 4 樓	87.57	9.21(陽台)	96.78	1008	0001	鄭		1/1	96.78	抵押權	華南商業銀行股份 有限公司	鄭	鄭		
110	3948	裕民路 114 巷 35 弄 9 號 5 樓	87.57	9.21(陽台)	96.78	1008	0001	賴		1/1	96.78	抵押權	魏	賴	賴		
111	3949	裕民路 114 巷 35 弄 11 號	143.60	13.85(平台)	157.45	1008	0002	閻		1/1	157.45	抵押權	華泰商業銀行股份 有限公司	閻	閻		
112	3950	裕民路 114 巷 35 弄 11 號 2 樓	109.68	13.82(陽台)	123.50	1008	0005	邱		1/1	123.50	最高限額抵押權	南山人壽保險股份 有限公司	邱	邱		
113	3951	裕民路 114 巷 35 弄 11 號 3 樓	109.68	13.82(陽台)	123.50	1008	0001	林		1/1	123.50						
114	3952	裕民路 114 巷 35 弄 11 號 4 樓	109.68	13.82(陽台)	123.50	1008	0001	楊		1/1	123.50	抵押權	花旗(台灣)商業銀 行股份有限公司	楊	楊		
115	3953	裕民路 114 巷 35 弄 11 號 5 樓	109.68	13.82(陽台)	123.50	1008	0002	聶		1/1	123.50						

擬訂新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新事業計畫案

序 號	標示部					所有權部					他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )			座落 地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	信託委託人	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			主建物	附屬建物	合計											
116	3954	裕民路 114 巷 35 弄 13 號	172.63	7.54(平台)	180.17	1008	0001	林		1/1	180.17	抵押權	有限責任台北市第 五信用合作社	林 林	林	
117	3955	裕民路 114 巷 35 弄 13 號 2 樓	101.87	7.53(陽台)	109.40	1008	0005	洪		1/1	109.40	最高限額抵押權	中國信託商業銀行 股份有限公司	洪	洪	
118	3956	裕民路 114 巷 35 弄 13 號 3 樓	101.87	7.53(陽台)	109.40	1008	0003	黃		1/1	109.40	抵押權	台灣土地銀行股份 有限公司	黃 、吳	黃	
119	3957	裕民路 114 巷 35 弄 13 號 4 樓	101.87	7.53(陽台)	109.40	1008	0003	陳		1/1	109.40					
120	3958	裕民路 114 巷 35 弄 13 號 5 樓	101.87	7.53(陽台)	109.40	1008	0001	鄭		1/1	109.40	最高限額抵押權	新北市泰山區農會	鄭	鄭	
121	3959	裕民路 114 巷 33 號	158.71	14.45(平台)	173.16	1008	0002	江		1/1	173.16					
122	3960	裕民路 114 巷 33 號 2 樓	104.91	14.42(陽台)	119.83	1008	0003	葉		1/1	119.83					
123	3961	裕民路 114 巷 33 號 3 樓	104.91	14.42(陽台)	119.33	1008	0006	盧		1/1	119.33					
124	3962	裕民路 114 巷 33 號 4 樓	104.91	14.42(陽台)	119.33	1008	0002	葉		1/1	119.33					
125	3963	裕民路 114 巷 33 號 5 樓	104.91	14.42(陽台)	119.33	1008	0002	邱		1/1	119.33	最高限額抵押權	板信商業銀行股份 有限公司	王	邱	
合 計			12,708.65								12,708.65					

資料時間：民國 103 年 1 月 3 日

## (四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案私有土地及建物所有權人同意比例統計說明如下：

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數(人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積 (m <sup>2</sup> )
全區總核 (A=a+b)	124	3,555.83	124	12,708.65
公有(a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	124	3,555.83	124	12,708.65
排除總和 (c)	-	-	-	-
應計算總和 (B=b-c)	124	3,555.83	124	12,708.65
私有同意數 (D)	104	2,915.41	104	10,427.70
同意比例 (D/B)	83.87%	81.99%	83.87%	82.05%

## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

本更新單元土地使用分區為住宅區，建蔽率 60%，容積率 240%。基地內主要作為住宅使用，建物以 5 層樓以上老舊建物為主，現況基地北側裕民路 92 巷 25 弄及裕民路 114 巷、西側裕民路 92 巷、東側為裕民路 136 巷及南側為學府路一段 270 巷可供通行使用(詳圖 5-2)。

### (二) 合法建築物現況

本案基地合法建築物共 4 棟，現況多為 5 至 6 層加強磚造 25 年以上之老舊建物(詳圖 5-3)。

### (三) 其他土地改良物

本案基地無其他土地改良物。

### (四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本案基地無占有他人土地之舊違章建築戶。

## 三、附近地區土地使用現況

本案基地附近地區土地使用現況，臨裕民路 114 巷東側為 17 至 18 層樓集合住宅建築，臨裕民路 136 巷、裕民路 114 巷西側及裕民路 92 巷多為 5 層樓以上集合住宅建築，建物 1 樓多以商業使用為主，2 樓以上為住宅使用，臨學府路一段 270 巷南側為新北高工體育場使用。(詳圖 5-2)。

## 四、公共設施現況

以基地為中心，半徑 500m 範圍內公共設施用地包括有學校、公園、體育場、捷運站用地等，目前已開闢者為新北高工、新北高工體育場、樂利國小、廣福國小、學成公園、土城區綜合體育場、捷運海山站等。(詳圖 5-5)

表 5-4 更新單元周邊公共設施一覽表

公共設施類別	內容
學校	新北高工、新北高工體育場、樂利國小、廣福國小
公園	學成公園
體育場	土城區綜合體育場
交通	捷運海山站
市場	-
其他	-



圖 5-1 更新單元周圍土地使用現況示意圖



圖 例 及 說 明 指 北

更新單元範圍



圖 5-2 合法建築物分布位置示意圖

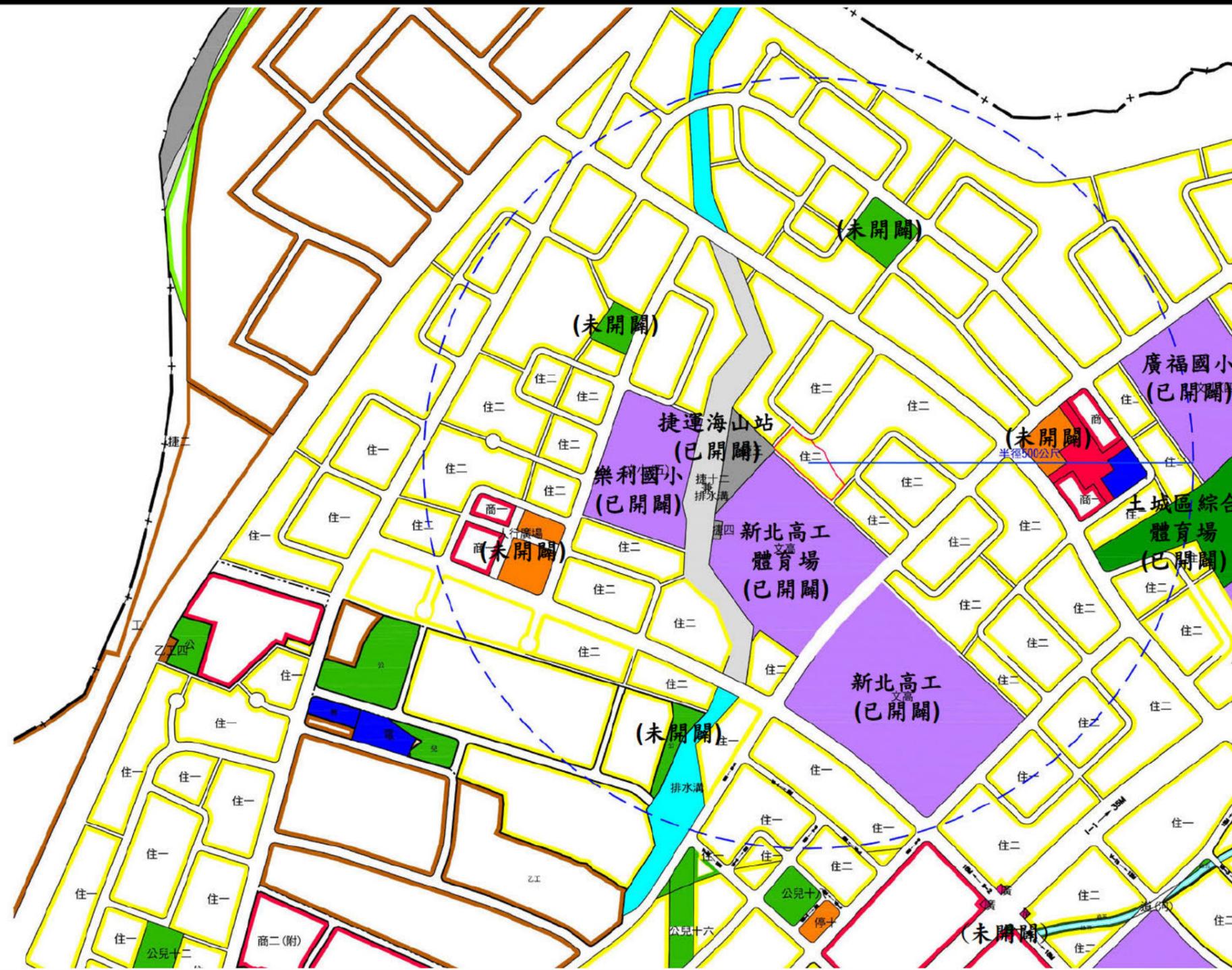


圖 例 及 說 明 指 北

- |        |       |      |      |          |
|--------|-------|------|------|----------|
| 更新單元範圍 | 商業區   | 住宅區  | 工業區  | 排水溝用地    |
| 500m範圍 | 捷運站用地 | 機關用地 | 電信用地 | 公園(綠地)用地 |

圖 5-3 更新單元都市計畫及周邊公共設施示意圖

五、附近地區交通現況

(一)基地周邊道路概況

本基地現況三面臨路，北側面臨寬度 8 公尺之裕民路 92 巷 25 弄，東側面臨寬度 4 公尺之裕民路 136 巷，南側面臨寬度 4 公尺之學府路一段 270 巷。基地周邊以裕民路及學府路一段等為主要之聯外幹道，相關道路敘述如下說明：

1. 裕民路

本道路為東西走向，西端起於中華路一段，東端迄於清水路，為土城區西北地區東西走向道路。本案開發影響範圍內道路計畫寬度為 18 公尺，採中央標線分隔，雙向佈設 2 車道。道路兩側佈設有 2 公尺寬之人行道設施，部份路段兩側劃設有汽、機車路邊停車格位。

2. 學府路一段

本道路為南北走向，南端起於中正路，北端迄於立德路，為土城區西北地區南北走向道路。本案開發影響範圍內道路計畫寬度為 18 公尺，採中央標線分隔，雙向佈設 2 車道。道路兩側佈設有 2 公尺寬之人行道設施，部份路段兩側劃設有汽、機車路邊停車格位。

(二)大眾運輸系統現況

基地周邊現階段主要以捷運運輸系統提供大眾運輸服務，基地距離捷運海山站約 100 公尺距離。公車服務以基地半徑 500 公尺範圍內有 8 處公車站位，共 10 條公車路線。基地周邊公車路線最多之公車站位為中央路一段上之「日新里」及「貨饒里」站，共計 6 條公車路線通過；其中「日新里」站為距離基地最近之公車站位，約為 250 公尺。基地周邊公車路線連接地區以土城區、板橋區及臺北市地區為主。

表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
裕民路	裕民路及樂利街口	656(德霖學院-民生社區)
		藍 41(捷運海山站-雙和醫院)

站牌名稱	位置	停靠路線
裕民路口	學府路一段及裕民路口	262(德霖技術學院-捷運台大醫院站)

資料來源：本計畫調查整理。

(三)停車供給現況分析

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

目前基地周邊 500 公尺內路邊劃設收費汽車位及免費機車位之路段包括裕民路、中央路一段、學府路、明德路二段、學士路、學成路及金成路等，平日早上 7 點~晚上 8 點每小時 20 元、假日早上 7 點~晚上 8 點每小時 30 元，其他時段無收費；其餘路段並無管制停車。

2. 路外停車設施

目前基地周邊 500 公尺內設有 2 處開放公眾使用之路外停車場。停車場資訊彙整如下表。

表 5-6 基地周邊路外停車場資訊表

名稱	汽車位(席)	計費方式	
		臨停(元/小時)	月租(元/月)
捷運海山站轉乘停車場	63	20	3,000
裕生立體停車場	63	20	3,000
員林停車場	57	20	3,000

資料來源：本計畫調查整理。

(四)行人系統說明

基地周邊裕民路及學府路一段等設置有寬度 1.0-2.0 公尺人行道設施，其餘路段皆無人行道設施。

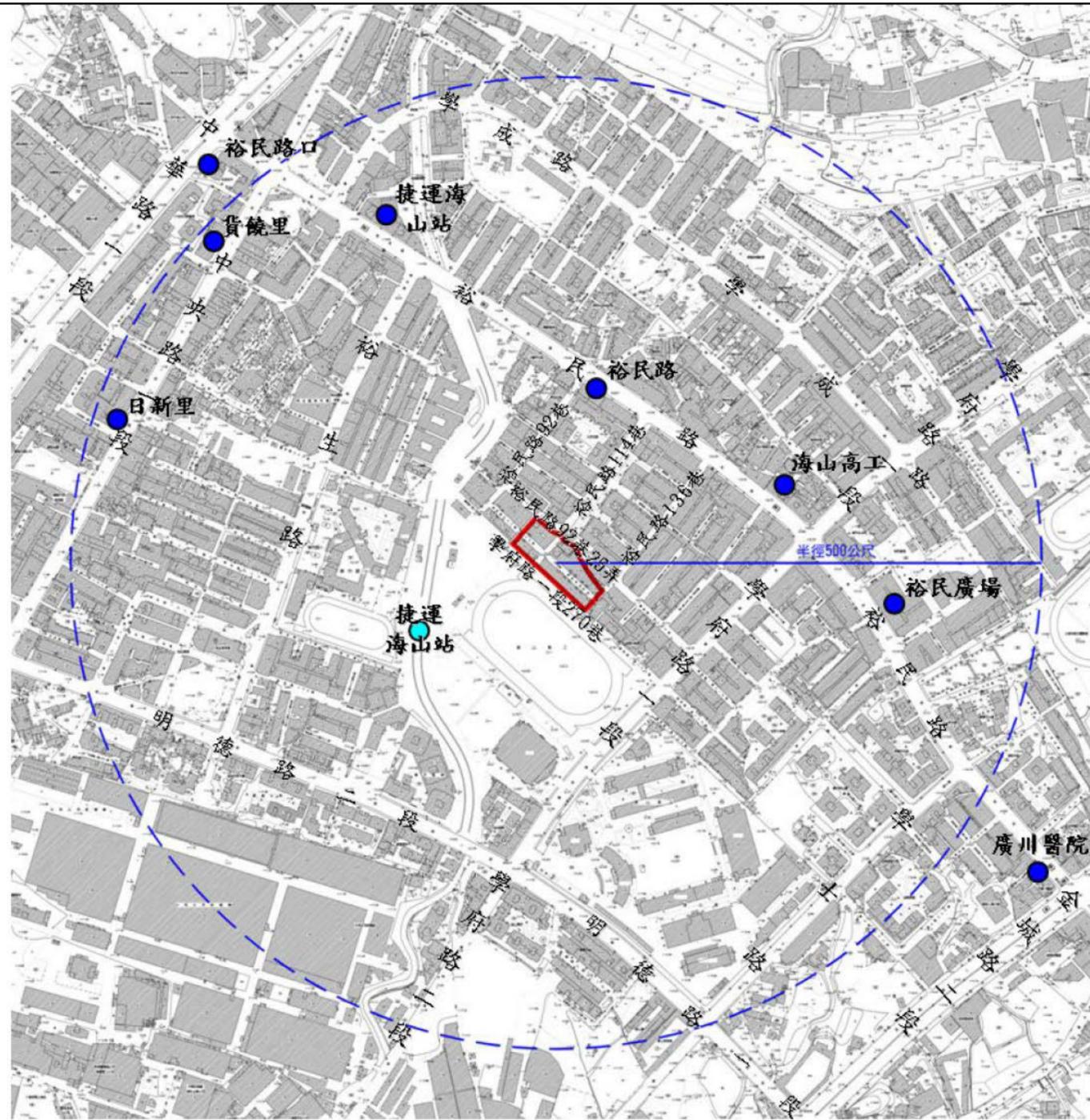


圖 例 及 說 明

指 北

圖例：  更新單元範圍  更新單元500m範圍 ● 捷運站 ● 公車站



圖 5-4 更新單元周邊交通系統示意圖(1/5000)

## 六、房地產市場調查

土城區在區位上緊鄰板橋區，並隨著各項交通建設之完成，國道三號土城交流道與特二號道路板橋土城段之連結，及興建中的頂埔延伸線、規劃中的萬大線等捷運路網，均可提升土城地區對外交通便利性，且生活機能亦已趨完備，位於土城綜合運動場內之「土城國民運動中心」已於9月中旬舉行動土典禮，預計民國103年9月完工，屆時將滿足本區居民運動休閒需求，有助於提昇本地區的生活機能，加上土城區東側近郊有不少風景名勝景點，例如承天禪寺、桐花公園、天上山登山步道、冷水坑休閒公園、石門甘露公園、山中湖…等等，可謂兼顧生活機能與生活品質，自捷運海山站通車後，更加速了土城區房地產價格上漲，未來住宅市場極具發展空間。

本區位於土城區裕民街巷弄內，近鄰捷運海山站約100公尺距離，交通機能便利，近年來台北及新北市房價持續高漲情況下，本區房價處於相對低檔，可吸引預算較低之首購或年輕族群置產，整體而言，本區未來趨勢看好，不動產市場有十足發展潛力。以下為基地周邊不動產市場概況分析：

### (一)不動產市場發展概況

受土地供給影響，土城區近一年來僅有少量預售案推出，新建案多為小基地規模開發案。在推案產品型態方面，土城區102年市場主要推案產品以30至50坪一般住家為主流，平均表價約為每坪36至56萬元之間，成交價約在每坪40至50萬元之間，未來仍應以30至50坪之一般住宅為推案主流。

### (二)成屋市場價格水準分析

#### 1. 區域環境內住宅產品市場行情

新建房屋平均價位每坪約40萬元至43萬元。

#### 2. 區域環境內停車位產品市場行情

平面車位價位每個約130萬元至180萬元。



圖 5-5 區域房地產市場推案位置示意圖

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數 (坪)	興建樓層/ 地下層	二樓住宅 平均單價 (表價) (萬元/坪)	一樓單價 (萬元/坪) (店/住)	停車位型態/ 單價(萬元/個)	價格 日期
馥華城心	中正路、學府路口	住	預售	住宅大廈、店面	47-57	20/3	50	-/公設	平面/150-180	102.08
馥御雅居	中正路 67 巷、員林街	住	預售	電梯住宅、店面	30-41	11/2	46	46/地主	平面/190 機械/170	102.08
頂埔名邸	中央路四段 165 巷 15 號	商	先建後售	電梯住宅、店面	33-53	11/2	35	55/-	平面/150-170	102.08
權泰景上	金安街	住	預售	電梯住宅	30-42	9/3	36	-/43	平面/115-140	102.08
國美 A1	中央路四段 273 號旁	住	預售	住宅大廈、店面	36-38	15/3	38	-/公設	平面/105-135	102.08
華固新綠洲	學成路、學成路 99 巷	住	預售	電梯住宅	29-54	27/3	56	-/公設	平面/--	102.10

資料來源：住展及惟馨周報雜誌及報紙，2012 年 1 月～2013 年 10。

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

(一)「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)」

本更新單元位於民國 82 年發布實施之「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)」範圍內，該計畫發布實施後迄今已逾 20 年，為符合都市變遷及經濟發展需求，目前刻正辦理土城都市計畫第三次通盤檢討中。

(二)「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」

本要點係依據省都委會八十一年九月二十三日第四三九次會決議及台北縣政府八十二年一月廿一日第二五四六九號函辦理，及省都委會八十二年二月十日第四四七次會決議修正。

本更新單元係依「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」所規定之土管內容辦理。

二、土地使用說明

本更新單元土地使用分區為第二種住宅區，住宅區內建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，地下室開挖率不得大於 70%。相關土地使用分區面積及都市計畫圖詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

表 6-1 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> )
住宅區	3,555.83	60	2,133.50	240	8,533.99

三、土地使用分區管制

「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」管制內容如下：

第一點、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

第二點、住宅區以建築住宅為主，其建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

住宅區種類	建蔽率	容積率
第一種	60%	180%
第二種	60%	240%

第三點、商業區以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

商業區種類	建蔽率	容積率
第一種	80%	240%
第二種	80%	320%

第四點、工業區訂定為乙種工業區，以供公害輕微之工廠建築使用為主，其建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二百一〇。

第五點、寺廟保存區以興建寺廟及其有關設施使用，其中「存一」建蔽率不得超過百分之四〇，容積率不得超過百分之一百六〇；「存二」建蔽率不得超過百分之六〇，容積率不得超過百分之二百四〇。

第六點、文教區以供學校及其相關設施使用，其建蔽率不得超過百分之四〇，容積率不得超過百分之八〇。

第七點、學校用地之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

學校類別	建蔽率	容積率
國中以下	50%	150%
高(中)職	50%	200%
專科以上	50%	250%

第八點、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二百五〇。

第九點、市場用地之建蔽率不得超過百分之六〇，容積率不得超過百分之二百四〇，並以台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。

第十點、車站用地以供公車場站及相關設施使用為主，其建築物之建蔽率不得超過百分之四〇，容積率不得超過百分之二〇〇。

第十一點、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第十二點、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十三點規定增加興建樓地板面積。

一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

二、基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。

第十三點、依第十二點規定所得增加之地板面積 ( $\Delta FA$ ) 按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$\Delta FA = S \cdot I$       A：基地面積      S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$

2. 住宅區、機關用地： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定

第十四點、依第十二點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積 ( $\Delta FA$ ) 得依第十三點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

第十五點、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

#### 四、高氣離子混凝土建築物之獎勵相關規定

「新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」

第十四點、實施都市計畫地區高氣離子建築物所有權人申請重建時，其原有建築基地之容積獎勵依都市計畫法臺灣省施行細則及相關法令規定辦理；申請重建時如有增加建築基地者，新增基地不予容積獎勵。前項容積獎勵額度，由本府都市更新審議委員會、都市設計審議委員會或建造執照預審小組審定之。

「都市計畫法臺灣省施行細則」

第四十條、高氣離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。

#### 五、都市計畫容積移轉實施辦法

第一條、本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。

第二條、本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條、本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。

第四條、直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。

第五條、本辦法用詞，定義如下：

一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。

二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。

三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。

四、接受基地：指接受容積移入之土地。

五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第六條、條送出基地以下列各款土地為限：

一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。

二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。

三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

第七條、送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。

前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

第八條、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。

第九條、接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率

前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：

第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積=接受基地移入之容積×〔1－（送出基地現已建築之容積／送出基地之基準容積）〕

第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下：

送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積=接受基地移入之容積×〔1－（送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用／送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值）〕

第九條之一、接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。

前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。

接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。

第十條、送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。

接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。

第十一條、接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

第十二條、接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。

第十三條、送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、

直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。

第十四條、直轄市、縣（市）主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣（市）政府網站。

前項送出基地圖冊，應表明下列事項：

- 一、公共設施保留地類別、性質及面積。
- 二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。
- 三、其他應表明事項。

第十五條、送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣（市）主管機關、鄉（鎮、市、區）公所及各地政事務所，供公眾查閱。

送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。

第十六條、容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。

第十七條、直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

- 一、取得送出基地所有權。
- 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。
- 三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

第十八條、第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。

第十九條、直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

第二十條、本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。

第二十一條 本辦法自發布日施行。

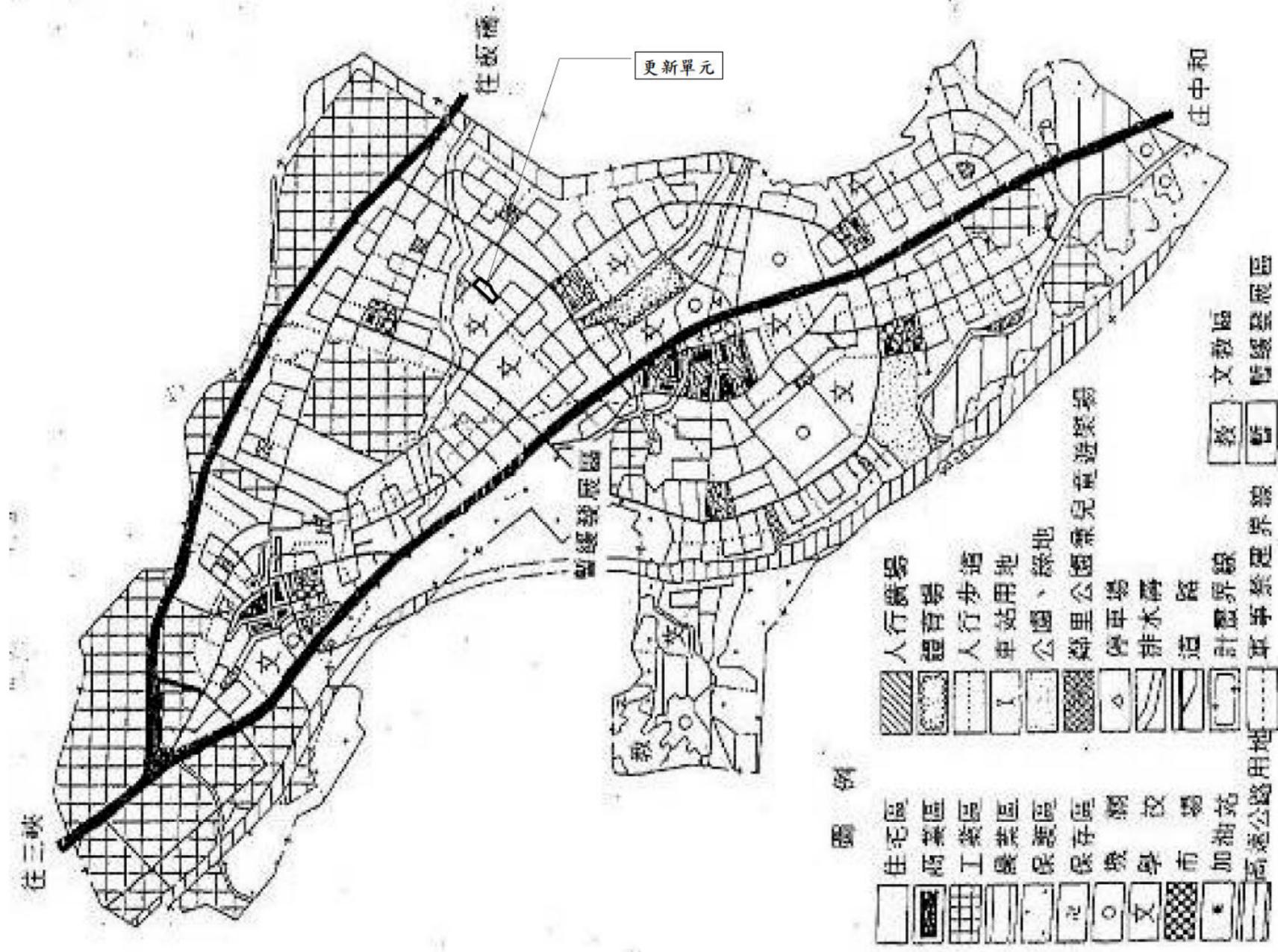


圖 例 及 說 明

指 北

更新單元範圍



圖 6-1 變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖



圖 例 及 說 明

指 北

更新單元範圍
  第二種住宅區
  捷運系統用地
  學校用地



圖 6-2 土地使用分區圖(1/500)

## 柒、處理方式及其區段劃分

### 一、處理方式

本更新單元未來更新事業計畫處理方式採全部拆除重建方式進行。

### 二、區段劃分

本更新單元將全區劃分為「重建區段」實施都市更新事業，無整建維護區段，其區段劃分詳圖 7-1 所示。

表 7-2 土地使用分區面積表

地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地使用分區	實施方式
樂利段	1008	3,555.83	第二種住宅區	重建



圖 例 及 說 明

指 北

更新單元範圍 重建區段

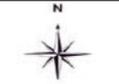


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區域內及鄰近地區之公共設施興修或改善計畫

本更新單元內無公共設施興修或改善計畫。

## 玖、整建或維護計畫

本案更新單元全區採重建方式實施，故無整建或維護計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、都市計畫土地使用強度

本更新單元位於土城都市計畫區內，屬第二種住宅區土地，面積為 3,555.83 m<sup>2</sup>；本更新單元允許最大建築面積為 2,133.50 m<sup>2</sup>，法定容積為 8,533.99 m<sup>2</sup>，相關內容詳見表 10-1。

允建面積：更新單元面積 × 法定建蔽率 = 3,555.83 m<sup>2</sup> × 60% = 2,133.50 m<sup>2</sup>

法定容積：更新單元面積 × 法定容積率 = 3,555.83 m<sup>2</sup> × 240% = 8,533.99 m<sup>2</sup>

表 10-1 本更新單元建蔽率及基準容積率說明表

使用分區	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	允建面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	法定容積 (m <sup>2</sup> )
第二種住宅區	3,555.83	60	2,133.50	240	8,533.99

二、都市更新建築容積獎勵申請項目及額度

依「都市更新條例」第 44 條、「都市更新建築容積獎勵實施辦法」及民國 100 年 8 月 18 日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」辦理。

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」核算之容積獎勵面積總計 1,981.57 m<sup>2</sup>，占法定容積約 23.22%。其餘申請建築容積獎勵項目包含高氣離子混凝土建築物獎勵容積、容積移轉及相關建築技術規則獎勵等，申請項目及面積詳下表所示。

表 10-2 建築容積獎勵試算表

基地面積		3,555.83 m <sup>2</sup>			
基準容積率		240%			
法定容積		8,533.99 m <sup>2</sup>			
申請類別	獎勵項目	申請內容	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比例 (%)	原建築容積比例 (%)
都市更新獎勵	七、綠建築	銀級以上	512.03	6.00	-
	九、規模獎勵	A2:更新規模達三千平方公尺	616.15	7.22	-
	十二、既有合法建築物之更新獎勵	(三)屬合法四層樓以上之建築物	853.39	10.00	-
	小計		1,981.57	23.22	-
	申請更新容積上限合計		2,560.20	30.00	-
	註：本案申請建築容積項目包含原建築容積，故更新容積獎勵上限為 30%。				
高氣離子混凝土建築物獎勵容積 (土管獎勵)	地上層	-	3,083.41	-	30.00
	地下層	-	255.06	-	30.00
容積移轉		-	3,413.59	40.00	-
建築技術規則獎勵	開放空間獎勵	-	1,706.79	20.00	-
	公共服務空間獎勵	-	598.42	7.01	-

$$A = 3,555.83 \text{ m}^2 \times 240\% \times 10\% = 853.39 \text{ m}^2$$

(一) 各項建築容積獎勵核算

1. 第七點：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

本更新單元相關設計依規定符合綠建築分級評估銀級之標準，故依下列規定核算獎勵容積：

$$\blacksquare 8,533.99 \text{ m}^2 \times 6\% = 512.03 \text{ m}^2$$

2. 第九點：規模獎勵

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二款之規定，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三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積：

$$\begin{aligned} A2 &= 5\% + \left[ 2\% \times \frac{(B1 - 3,000 \text{ m}^2)}{500 \text{ m}^2} \right] \\ &= 5\% + \left[ 2\% \times \frac{(3,555.83 \text{ m}^2 - 3,000 \text{ m}^2)}{500 \text{ m}^2} \right] \\ &= 7.22\% \end{aligned}$$

A2：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

說明：本案之更新單元土地面積為 3,555.83 m<sup>2</sup>，基地規模可爭取之容積為 7.22%，獎勵容積為 3,555.83 m<sup>2</sup> × 240% × 7.22% = 616.15 m<sup>2</sup>

3. 第十二點第三項：既有合法建築物之更新獎勵

本案更新單元內有 4 棟 4 層樓以上合法建築物皆座落於 1008 地號土地上，依下列公式計算獎勵容積：

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

A：獎勵容積

B：合法 4 層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

(二) 建築容積獎勵上限檢討

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十三點規定，第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

本案係採原建築容積再加零點三倍法定容積之方式檢討相關建築容積。其檢討如下：

1. 原建築容積

原建築容積經檢討現有建築物之使用執照等相關資料後，地上層總計為 10,278.05 m<sup>2</sup>，地下層為 850.20 m<sup>2</sup>。(詳圖 10-1~10-3，附錄五)

2. 建築容積獎勵上限檢討

本案採原建築容積再加零點三倍法定容積之方式檢討獎勵上限如下：

$$\text{本案申請獎勵：}(512.03 + 616.15 + 853.39) \text{ m}^2 = 1,981.57 \text{ m}^2$$

$$\text{更新獎勵上限：} 8,533.99 \text{ m}^2 \times 30\% = 2,560.20$$

$$\rightarrow 1,981.57 \text{ m}^2 \leq 2,560.20 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$$

原建築容積 + 申請建築容積獎勵 =

$$10,278.05 + 1,981.57 \text{ m}^2 = 12,259.62 \text{ m}^2$$

地上層原建築容積 + 建築容積獎勵上限 =

$$10,278.05 + (8,533.99 \times 30\%) \text{ m}^2 = 12,838.25 \text{ m}^2$$

$$\rightarrow 12,259.62 \text{ m}^2 \leq 12,838.25 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$$

3. 高氣離子混凝土建築物獎勵容積核算

擬依「都市計畫法臺灣省施行細則」第四十條之規定，高氣離子鋼筋混凝土建築物經報市政府專案核准拆除重建者，得就原規定「變更土城都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點」容積面積重建，並以原規定容積之百分之三十為限，檢討如下：

地上層之高氣離子混凝土建築物獎勵容積為 3,083.41 m<sup>2</sup>。

$$10,278.05 \text{ m}^2 \times 30\% = 3,083.41 \text{ m}^2$$

地下層之高氣離子混凝土建築物獎勵容積為 255.06 m<sup>2</sup>。

$$850.20 \text{ m}^2 \times 30\% = 255.06 \text{ m}^2$$

4. 容積移轉說明

本案更新單元將依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定，以捐贈公共設施用地之方式取得容積，預估申請額度為基準容積之 40%。

容積移轉樓地板面積 3,413.60 m<sup>2</sup>。(詳拾捌、其他應加表明之事項)

$$3,555.83 \text{ m}^2 \times 240\% \times 40\% = 3,413.59 \text{ m}^2$$

5. 建築技術規則獎勵說明

本更新單元符合建築技術規則相關規定，申請開放空間以及公共服務空間二項獎勵內容，合計獎勵樓地板面積為 2,305.21 m<sup>2</sup>，佔基準容積比例為 27.01%，說明如下：

(1) 開放空間說明

考量更新單元與鄰近之住宅社區、學校場域間應有人行友善之步行空間，本案於臨路側規劃沿街步道式開放空間以供公眾使用。預估申請獎勵額度為基準容積之 20%，獎勵樓地板面積為 1,706.79 m<sup>2</sup>。

(2) 公共服務空間說明

為服務全棟住戶，本案於更新單元中央留設一供公眾使用之室內公共服務空間。預估申請獎勵額度為基準容積之 7.01%，獎勵樓地板面積為 598.42 m<sup>2</sup>。

表 10-3 更新後容積獎勵試算表

基地面積		3,555.83 m <sup>2</sup>		
基準容積率		240%		
法定容積		8,533.99 m <sup>2</sup>		
獎勵項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比例(%)	原建築容積比例(%)
原建築容積 (A)	地上層	10,278.05	-	100.00
	地下層	850.20	-	100.00
都市更新獎勵 (B)		1,981.57	23.22	-
高氣離子混凝土建築物獎勵容積 (C)	地上層	3,083.41	-	30.00
	地下層	255.06	-	30.00
容積移轉 (D)		3,413.59	40.00	-
建築技術規則獎勵 (E)		2,305.21	27.01	-
總計 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E)		22,167.09	-	-

註：不含地下層之總容積樓地板為 21,061.83 m<sup>2</sup>。

A1 (1)0.10*5.45/2=0.27 (2)(5.45+5.60)*4.02/2=22.21 (3)4.00*4.42=17.68	A2 (1)4.00*2.62=10.48 (2)(4.40+4.50)*4.10/2=18.25	A3 (1)3.22*3.90=12.55 (2)(4.70+4.80)*3.02/2=14.35	防空避難室 (1)6.40*6.30=40.32 (2)10.82*2.40=25.96 (3)8.20*4.00=32.80 (4)3.00*4.10=12.30 (5)6.22*2.40=14.93 (6)6.92*3.00=20.76 (7)13.44*3.00=40.32
(1)+(2)+(3)=40.16m <sup>2</sup>	(1)+(2)=28.73m <sup>2</sup>	(1)+(2)=26.90m <sup>2</sup>	(1)+(2)+...+(7)=187.39m <sup>2</sup>
A4 (1)(4.29+4.19)*6.42/2=27.22 (2)4.93*4.40=21.69	A5 (1)5.18*4.40=22.79 (2)4.12*4.62=19.04	A6 (1)3.32*4.72=15.67 (2)6.00*2.50=15.00	
(1)+(2)=48.91m <sup>2</sup>	(1)+(2)=41.83m <sup>2</sup>	(1)+(2)=30.67m <sup>2</sup>	
小計：A1+A2+A3+A4+A5+A6=217.20m <sup>2</sup>		合計：217.20*1=217.20m <sup>2</sup>	

A7 (1)(4.09+4.02)*5.07/2=20.56 (2)3.66*2.95=10.80	A8 (1)3.71*2.95=10.95 (2)4.02*5.07=20.38	A9 (1)3.62*5.07=18.35 (2)3.46*2.95=10.21	防空避難室 (1)2.80*27.54=77.11 (2)5.42*2.54=13.77 (3)5.42*2.54=13.77
(1)+(2)=31.36m <sup>2</sup>	(1)+(2)=31.33m <sup>2</sup>	(1)+(2)=28.56m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)=104.65m <sup>2</sup>
小計：A7+A8+A9=91.25m <sup>2</sup>		合計：91.25*1=91.25m <sup>2</sup>	

A10 (1)12.24*8.65=105.88 (2)0.35*3.10=1.08 (3)5.40*4.50=24.30 (4)2.50*2.70=6.75	A11 (1)3.14*4.57=14.35 (2)3.36*2.45=8.23	A12 (1)6.93*2.30=15.94 (2)2.97*2.12=6.30	A13 (1)2.57*2.12=5.45 (2)7.10*2.30=16.33	A14 (1)3.42*2.12=7.25 (2)8.10*2.30=18.63	A15 (1)6.83*2.30=15.71 (2)3.42*2.12=7.25 (3)3.61*2.30=8.30	A17 (1)3.82*2.12=8.10 (2)9.52*4.52=43.03 (3)3.62*2.30=8.33 (4)3.62*2.12=7.67	防空避難室 (1)9.04*5.15=46.55 (2)2.54*4.92=12.50 (3)6.95*3.70=25.71 (4)2.50*2.70=6.75 (5)23.30*3.00=69.90 (6)2.54*4.92=12.50 (7)8.50*2.15=18.28
(1)+(2)+(3)-(4)=124.51m <sup>2</sup>	(1)+(2)=22.58m <sup>2</sup>	(1)+(2)=22.24m <sup>2</sup>	(1)+(2)=21.78m <sup>2</sup>	(1)+(2)=25.88m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)=31.26m <sup>2</sup>	(1)+(2)+...+(4)=67.13m <sup>2</sup>	(1)+(2)+...+(7)=192.19m <sup>2</sup>
小計：A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=315.38m <sup>2</sup>						合計：315.38*1=315.38m <sup>2</sup>	

A25 (1)6.10*2.82=17.20 (2)2.72*4.94=13.44	A24 (1)2.92*4.94=14.42 (2)3.41*2.82=9.62	A23 (1)3.41*2.82=9.62 (2)2.92*4.94=14.42	A22 (1)2.92*4.94=14.42 (2)4.68*2.82=13.20	A21 (1)4.68*2.82=13.20 (2)3.42*4.94=16.89	A20 (1)3.42*4.94=16.89 (2)3.41*2.82=9.62	A19 (1)3.71*2.82=10.46 (2)3.72*4.94=18.38	A18 (1)3.52*4.94=17.39 (2)6.10*2.82=17.20	防空避難室 (1)66.34*2.80=185.75 (2)2.54*5.29=13.44 (3)2.54*5.29=13.44
(1)+(2)=30.64m <sup>2</sup>	(1)+(2)=24.04m <sup>2</sup>	(1)+(2)=24.04m <sup>2</sup>	(1)+(2)=27.62m <sup>2</sup>	(1)+(2)=30.09m <sup>2</sup>	(1)+(2)=26.51m <sup>2</sup>	(1)+(2)=28.84m <sup>2</sup>	(1)+(2)=34.59m <sup>2</sup>	(1)+(2)=212.63m <sup>2</sup>
小計：A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=226.37m <sup>2</sup>							合計：226.37*1=226.37m <sup>2</sup>	

地下層總計：217.20+91.25+315.38+226.37=850.20m<sup>2</sup>

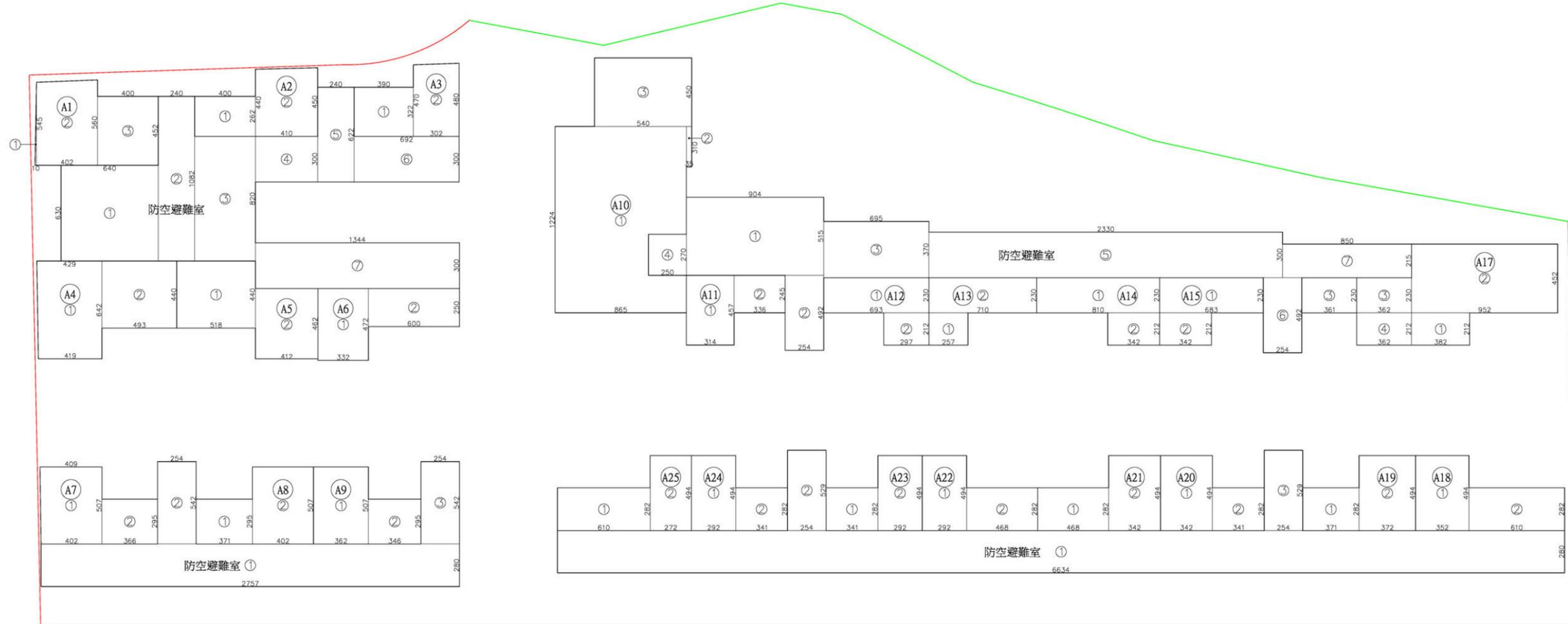


圖 10-1 原建築容積檢討圖(地下一層)

A1 (1) $(0.93+1.08)*4.10/2=4.12$ (2) $(9.30+9.20)*7.70/2=71.23$ (3) $(1.23+1.28)*1.20/2=1.51$ (4) $0.98*3.20=3.14$  (1)+(2)+(3)-(4)=73.72m <sup>2</sup>	A2 (1) $(1.48+1.63)*4.10/2=6.38$ (2) $9.30*7.70=71.61$ (3) $(1.28+1.33)*1.20/2=1.56$ (4) $4.10*2.00=8.20$  (1)+(2)+(3)-(4)=71.35m <sup>2</sup>	A3 (1) $(1.38+1.48)*3.00/2=4.29$ (2) $(1.63+1.23)*2.40/2=3.43$ (3) $9.30*8.20=76.26$ (4) $2.40*2.00=4.80$  (1)+(2)+(3)-(4)=79.18m <sup>2</sup>
A4 (1) $(9.20+9.10)*6.60/2=60.39$ (2) $4.15*3.00=12.45$ (3) $(1.70+1.10)*0.42/2=0.59$ (4) $1.25*3.50=4.37$ (5) $0.98*3.20=3.13$  (1)+(2)+(3)+(4)-(5)=74.67m <sup>2</sup>	A5 (1) $9.30*6.60=61.38$ (2) $4.10*3.00=12.30$ (3) $(1.70+1.10)*0.42/2=0.59$ (4) $1.25*3.50=4.37$ (5) $4.10*2.00=8.20$  (1)+(2)+(3)+(4)-(5)=70.44m <sup>2</sup>	A6 (1) $9.30*6.60=61.38$ (2) $3.30*3.00=9.90$ (3) $(1.70+1.10)*0.42/2=0.59$ (4) $2.50*3.50=8.75$ (5) $2.40*2.00=4.80$  (1)+(2)+(3)+(4)-(5)=75.82m <sup>2</sup>
小計: A1+A2+A3+A4+A5+A6=445.18m <sup>2</sup>		合計: 445.18*4=1780.72m <sup>2</sup>

A7 (1) $(1.70+1.10)*0.42/2=0.59$ (2) $4.05*3.00=12.15$ (3) $(9.00+8.90)*6.23/2=55.76$ (4) $4.95*1.08=5.35$ (5) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=78.22m <sup>2</sup>	A8 (1) $(1.70+1.10)*0.42/2=0.59$ (2) $4.00*3.00=12.00$ (3) $9.00*6.23=56.07$ (4) $5.00*1.08=5.40$ (5) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=78.43m <sup>2</sup>	A9 (1) $(1.70+1.10)*0.42/2=0.59$ (2) $3.60*3.00=10.80$ (3) $9.60*6.23=59.81$ (4) $6.00*1.08=6.48$ (5) $2.50*3.50=8.75$  (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=86.43m <sup>2</sup>
小計: A7+A8+A9=243.08m <sup>2</sup>		合計: 243.08*4=972.32m <sup>2</sup>

A10 (1) $2.50*3.60=9.00$ (2) $5.40*7.00=37.80$ (3) $6.60*9.20=60.72$ (4) $6.30*1.08=6.80$ (5) $1.50*0.40/2=0.30$ (6) $8.65*8.80=76.12$ (7) $2.50*3.50=8.75$  (1)+(2)+(3)-(4)-(5)+(6)+(7)=185.29m <sup>2</sup>	A11 (1) $9.00*6.80=61.20$ (2) $1.25*3.50=4.37$ (3) $3.00*3.10=9.30$ (4) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (5) $2.50*0.98=2.45$  (1)+(2)+(3)+(4)-(5)=73.01m <sup>2</sup>	A12 (1) $6.95*12.50=86.88$ (2) $2.95*3.00=8.85$ (3) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (4) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+(3)+(4)=100.69m <sup>2</sup>	A13 (1) $7.10*11.00=78.10$ (2) $2.55*3.00=7.65$ (3) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (4) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+(3)+(4)=90.71m <sup>2</sup>	A14 (1) $8.10*8.65=70.07$ (2) $3.40*3.00=10.20$ (3) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (4) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+(3)+(4)=85.23m <sup>2</sup>	A15 (1) $8.10*7.45=60.34$ (2) $4.90*6.30=30.87$ (3) $3.40*3.00=10.20$ (4) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (5) $2.50*3.50=8.75$ (6) $3.40*0.98=3.33$  (1)+(2)+...+(5)-(6)=107.42m <sup>2</sup>	A17 (1) $3.60*6.05=21.78$ (2) $3.80*5.00=19.00$ (3) $(5.70+5.80)*4.75/2=27.31$ (4) $7.40*3.00=22.20$ (5) $2.80*0.98=2.74$ (6) $2.50*3.50=8.75$ (7) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (8) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$  (1)+(2)+...+(4)-(5)+...+(8)=97.17m <sup>2</sup>
小計: A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=739.52m <sup>2</sup>					合計: 739.52*4=2958.08m <sup>2</sup>	

A25 (1) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (2) $2.70*3.00=8.10$ (3) $8.80*6.98=61.42$ (4) $6.10*1.08=6.59$ (5) $2.50*3.50=8.75$  (1)+(2)+...+(5)=85.45m <sup>2</sup>	A24 (1) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (2) $2.90*3.00=8.70$ (3) $7.60*6.98=53.05$ (4) $4.70*1.08=5.08$ (5) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+...+(5)=71.79m <sup>2</sup>	A23 (1) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (2) $2.90*3.00=8.70$ (3) $7.60*6.98=53.05$ (4) $4.70*1.08=5.08$ (5) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+...+(5)=71.79m <sup>2</sup>	A22 (1) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (2) $2.90*3.00=8.70$ (3) $7.60*6.98=53.05$ (4) $4.70*1.08=5.08$ (5) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+...+(5)=71.79m <sup>2</sup>	A21 (1) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (2) $3.40*3.00=10.20$ (3) $8.10*6.98=56.54$ (4) $4.70*1.08=5.08$ (5) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+...+(5)=76.78m <sup>2</sup>	A20 (1) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (2) $3.40*3.00=10.20$ (3) $8.10*6.98=56.54$ (4) $4.70*1.08=5.08$ (5) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+...+(5)=76.78m <sup>2</sup>	A19 (1) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (2) $3.70*3.00=11.10$ (3) $8.70*6.98=60.73$ (4) $5.00*1.08=5.40$ (5) $1.25*3.50=4.37$  (1)+(2)+...+(5)=82.19m <sup>2</sup>	A18 (1) $(1.10+1.70)*0.42/2=0.59$ (2) $3.50*3.00=10.50$ (3) $(9.60+9.80)*6.98/2=67.70$ (4) $6.30*1.08=6.80$ (5) $(2.50+2.60)*3.50/2=8.93$  (1)+(2)+...+(5)=94.52m <sup>2</sup>
小計: A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=631.09m <sup>2</sup>						合計: 631.09*4=2524.36m <sup>2</sup>	

二層至五層合計: 445.18+243.08+739.52+631.09=2058.87m<sup>2</sup>  
 總計: 2058.87\*4=8235.48m<sup>2</sup>

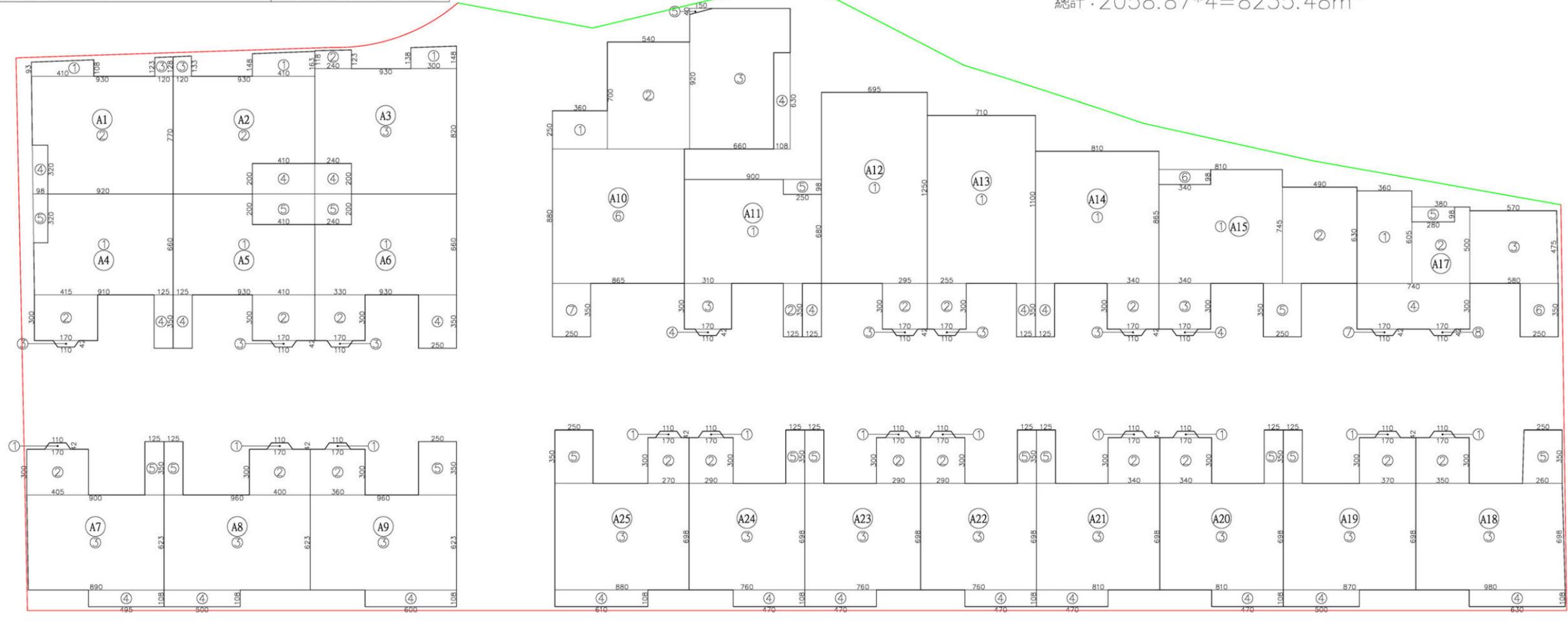


圖 10-2 原建築容積檢討圖(地上二~五層)

A1 (1)0.93*1.08*4.10/2=4.12 (2)9.30*9.20*7.70/2=71.23 (3)1.23*1.28*1.20/2=1.51 (4)0.98*3.20=3.14  (1)+(2)+(3)-(4)=73.72m <sup>2</sup>	A2 (1)1.48*1.63*4.10/2=6.38 (2)9.30*7.70=71.61 (3)1.28*1.33*1.20/2=1.56 (4)4.10*2.0=8.20  (1)+(2)+(3)-(4)=71.35m <sup>2</sup>	A3 (1)1.38*1.48*3.00/2=4.29 (2)1.63*1.23*2.40/2=3.43 (3)9.30*8.20=76.26 (4)2.40*2.00=4.80  (1)+(2)+(3)-(4)=79.18m <sup>2</sup>
A4 (1)9.20*9.10*6.60/2=60.39 (2)4.15*3.00=12.45 (3)1.25*3.35=4.19 (4)0.98*3.20=3.14  (1)+(2)+(3)-(4)=73.89m <sup>2</sup>	A5 (1)9.30*6.60=61.38 (2)4.10*3.00=12.30 (3)1.25*3.35=4.19 (4)4.10*2.00=8.20  (1)+(2)+(3)-(4)=69.67m <sup>2</sup>	A6 (1)9.30*6.60=61.38 (2)3.30*3.00=9.90 (3)2.50*3.35=8.38 (4)2.40*2.00=4.80  (1)+(2)+(3)-(4)=74.86m <sup>2</sup>
小計:A1+A2+A3+A4+A5=442.67m <sup>2</sup>		合計:442.67*1=442.67m <sup>2</sup>
A7 (1)4.95*1.08=5.34 (2)9.00*8.90*6.23/2=55.76 (3)4.05*3.00=12.15 (4)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)+(4)=77.44m <sup>2</sup>	A8 (1)5.00*1.08=5.40 (2)9.00*6.23=56.07 (3)4.00*3.00=12.00 (4)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)+(4)=77.66m <sup>2</sup>	A9 (1)6.00*1.08=6.48 (2)9.60*6.23=59.80 (3)3.60*3.00=10.80 (4)2.50*3.35=8.38  (1)+(2)+(3)+(4)=85.46m <sup>2</sup>
小計:A7+A8+A9=240.56m <sup>2</sup>		合計:240.56*1=240.56m <sup>2</sup>

A10 (1)3.60*2.50=9.00 (2)5.40*7.00=37.80 (3)6.60*9.20=60.72 (4)6.30*1.08=6.80 (5)1.50*0.40/2=0.30 (6)8.65*8.80=76.12 (7)2.50*3.35=8.37  (1)+(2)+(3)-(4)-(5)+(6)+(7)=184.91m <sup>2</sup>	A11 (1)9.00*6.80=61.20 (2)1.25*3.35=4.19 (3)3.00*3.10=9.30 (4)2.50*0.98=2.45  (1)+(2)+(3)-(4)=72.24m <sup>2</sup>	A12 (1)6.95*12.50=86.87 (2)2.95*3.00=8.85 (3)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)=99.91m <sup>2</sup>	A13 (1)7.10*11.00=78.10 (2)2.55*3.00=7.65 (3)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)=89.94m <sup>2</sup>	A14 (1)8.10*8.65=70.06 (2)3.40*3.00=10.20 (3)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)=84.45m <sup>2</sup>	A15 (1)8.10*7.45=60.35 (2)4.90*6.30=30.87 (3)3.40*3.00=10.20 (4)2.50*3.35=8.37 (5)3.40*0.98=3.33  (1)+(2)+(3)+(4)-(5)=106.83m <sup>2</sup>	A17 (1)3.60*6.00=21.60 (2)3.80*5.00=19.00 (3)2.80*0.88=2.46 (4)(5.70+5.80)*4.75/2=27.31 (5)7.40*3.00=22.20 (6)2.50*3.35=8.37  (1)+(2)-(3)+(4)+(5)+(6)=96.58m <sup>2</sup>
小計:A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=734.86m <sup>2</sup>					合計:734.86*1=734.86m <sup>2</sup>	

A25 (1)2.70*3.00=8.10 (2)8.80*6.98=61.42 (3)6.10*1.08=6.59 (4)2.50*3.35=8.38  (1)+(2)+(3)+(4)=84.49m <sup>2</sup>	A24 (1)2.90*3.00=8.70 (2)7.60*6.98=53.05 (3)4.70*1.08=5.07 (4)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)+(4)=71.01m <sup>2</sup>	A23 (1)2.90*3.00=8.70 (2)7.60*6.98=53.05 (3)4.70*1.08=5.07 (4)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)+(4)=71.01m <sup>2</sup>	A22 (1)2.90*3.00=8.70 (2)7.60*6.98=53.05 (3)4.70*1.08=5.07 (4)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)+(4)=71.01m <sup>2</sup>	A21 (1)3.40*3.00=10.20 (2)8.10*6.98=56.54 (3)4.70*1.08=5.07 (4)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)+(4)=76.00m <sup>2</sup>	A20 (1)3.40*3.00=10.20 (2)8.10*6.98=56.54 (3)4.70*1.08=5.07 (4)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)+(4)=76.00m <sup>2</sup>	A19 (1)3.70*3.00=11.10 (2)8.70*6.98=60.72 (3)5.00*1.08=5.40 (4)1.25*3.35=4.19  (1)+(2)+(3)+(4)=81.41m <sup>2</sup>	A18 (1)3.50*3.00=10.50 (2)(9.60+9.80)*6.98/2=67.71 (3)6.30*1.08=6.80 (2)(2.50+2.60)*3.35/2=8.54  (1)+(2)+(3)+(4)=93.55m <sup>2</sup>
小計:A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=624.48m <sup>2</sup>							合計:624.48*1=624.48m <sup>2</sup>

一層總計:442.67+240.56+734.86+624.48=2042.57m<sup>2</sup>  
 地上層總計:2042.57+8235.48=10278.05m<sup>2</sup>  
 地下層總計:850.20m<sup>2</sup>  
 總計:10278.05+850.20=11128.25m<sup>2</sup>  
 \*經檢討均與使用原圖計算面積相同。

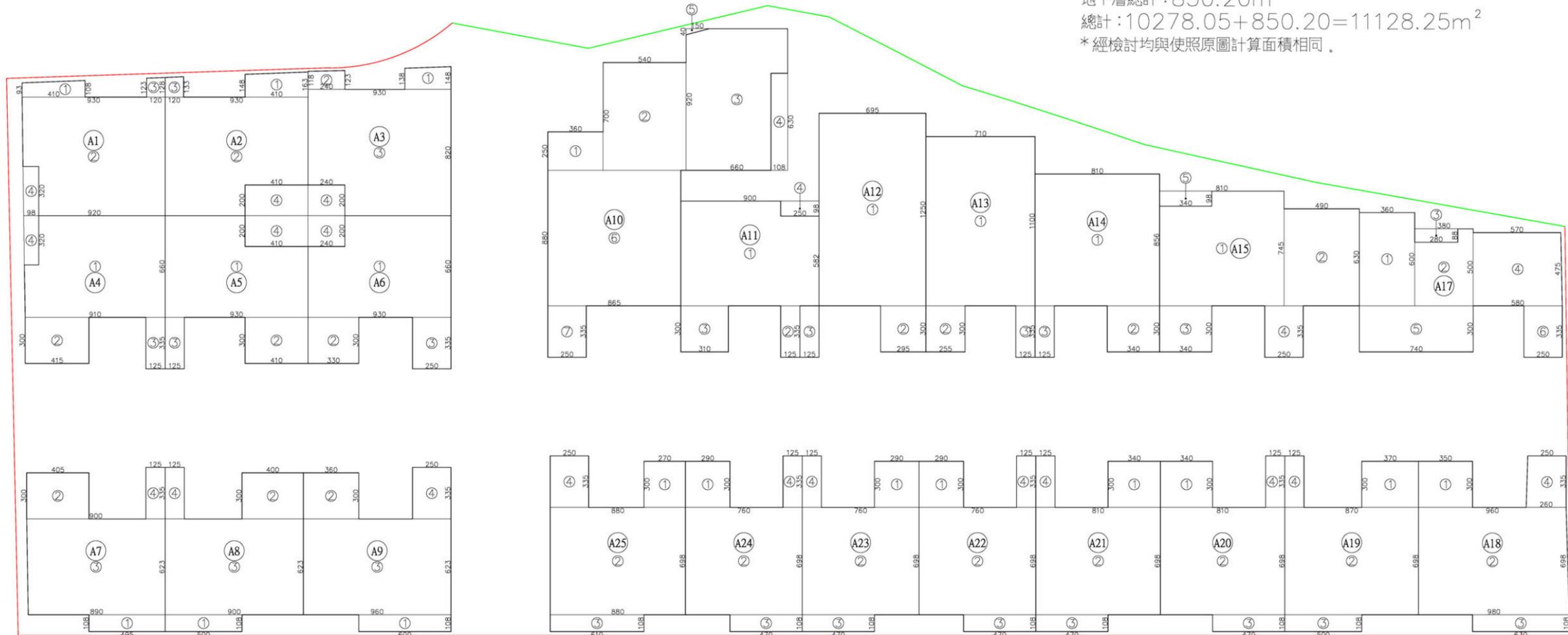


圖 10-3 原建築容積檢討圖(地上一層)

**開放空間設立精神：**

- 1.拓寬原學府路一段270巷4米計畫道路，使原通行機能更為便捷順暢。
- 2.防止鄰棟火災延燒，並強化消防救災空間機能，進而對都市防災提供貢獻。
- 3.增加都市綠地並提供公眾使用戶外空間。
- 4.選擇在基地面臨三條道路的區域設立24H的便利商店，不僅連接捷運腹地增加街區開放空間，也能為維護街區夜間治安。

**開放空間類型說明：**

- 1.供公眾使用之戶外沿街步道式開放空間
- 2.供住戶使用之室內公共服務空間

- 沿街步道式開放空間
- 公共服務空間
- 地下室開挖範圍

**開放空間引導說明：**

設置於退縮步道與公共服務空間之間，使開放空間標示牌能見度達到最高。

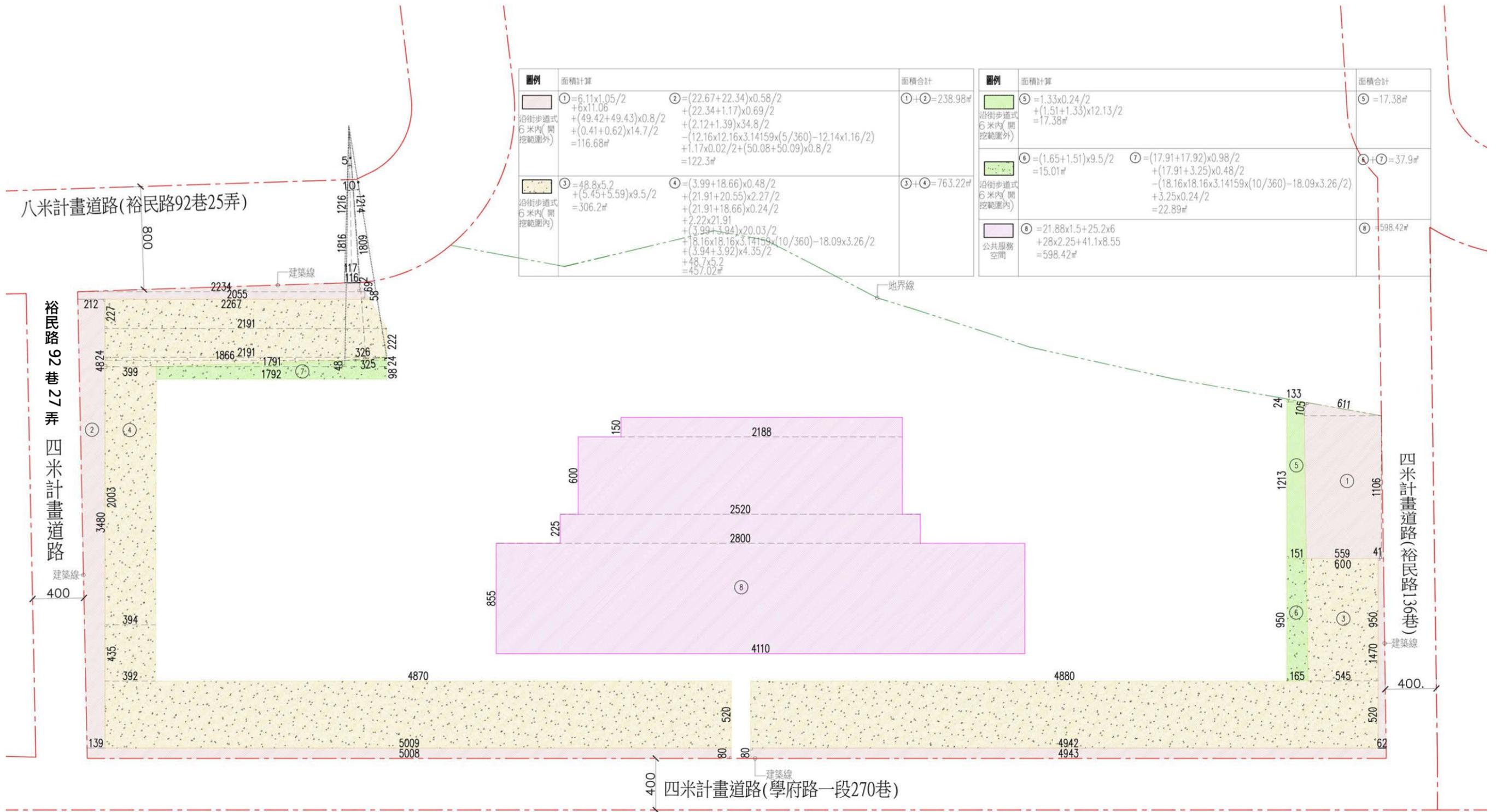
本案依建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計地282條檢討：

- 一、面臨八米寬道路之基地長度=29.71M>25M...符合規定。  
 面臨八米寬道路之基地長度=20.77+8.94=29.71M>25M...符合規定  
 基地全長=29.71+36.19+101.01+13.28+64.5+4.5+6+6+4.07+4.9+4.85+3+6.21+3.21+11.48+8.23+8.18=315.32M  
 $315.32/6=52.55M>29.71M$ ...本案符合面臨八米寬道路之基地長度=29.71M>25M之規定。
- 二、本案屬住宅區基地面積3555.83㎡>1500㎡...符合規定。



開放空間配置圖 S:1/300

圖 10-4 開放空間配置圖



新北高工 開放空間面積及公共服務空間面積計算圖(一) S:1/300

圖 10-5 開放空間面積及公共服務空間面積計算圖(一)

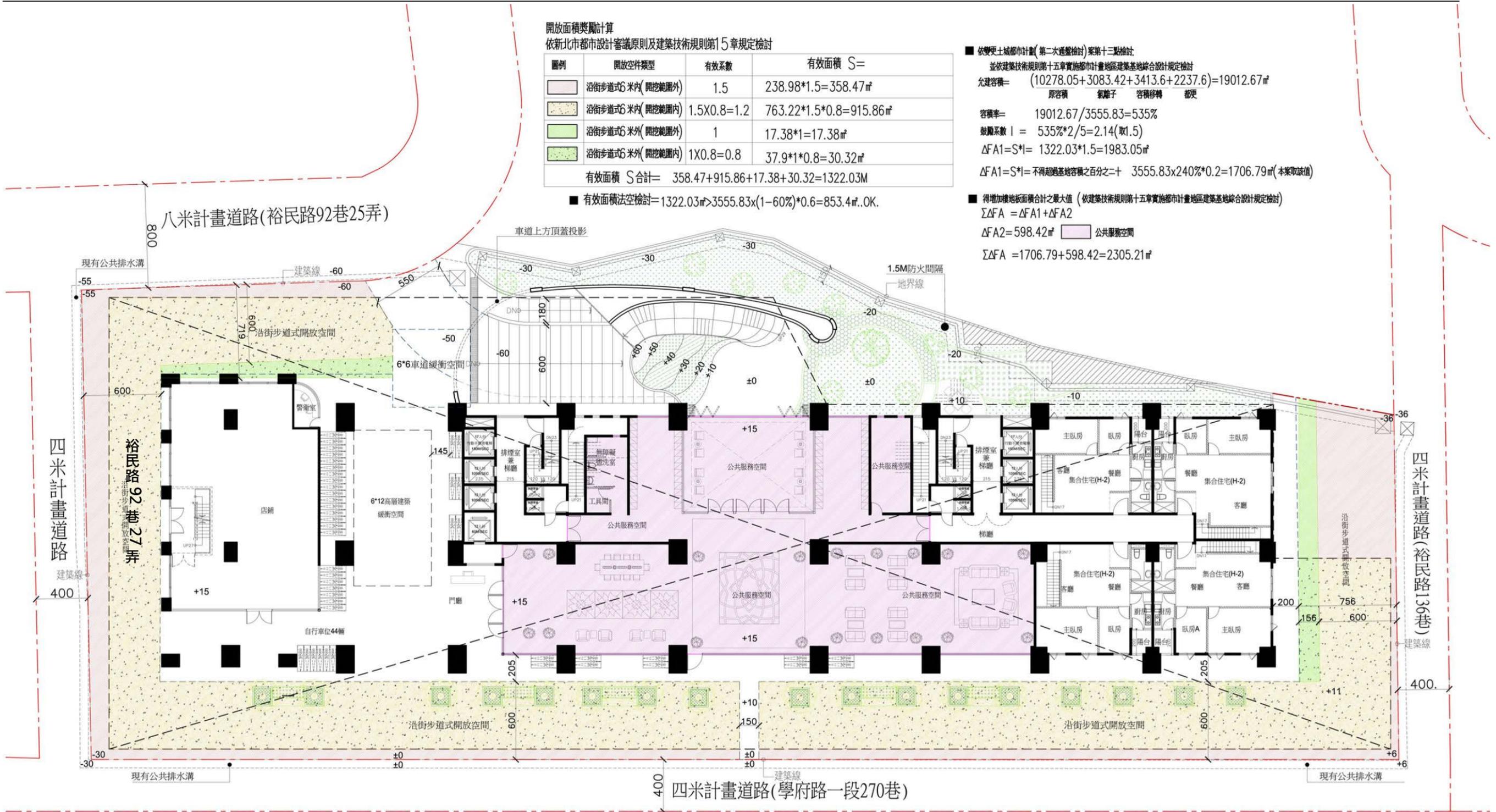
開放面積獎勵計算  
依新北市都市設計審議原則及建築技術規則第15章規定檢討

圖例	開放空間類型	有效系數	有效面積 S=
	沿街步道式6米內(開挖範圍外)	1.5	238.98*1.5=358.47㎡
	沿街步道式6米內(開挖範圍內)	1.5X0.8=1.2	763.22*1.5*0.8=915.86㎡
	沿街步道式6米外(開挖範圍外)	1	17.38*1=17.38㎡
	沿街步道式6米外(開挖範圍內)	1X0.8=0.8	37.9*1*0.8=30.32㎡
有效面積 S合計=			358.47+915.86+17.38+30.32=1322.03M

有效面積法空檢計=1322.03㎡>3555.83x(1-60%)\*0.6=853.4㎡.OK.

■ 依變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)案第十三點檢討  
並依建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定檢討  
 允建容積= (10278.05+3083.42+3413.6+2237.6)=19012.67㎡  
 原容積 容積移轉 容積移轉 都更  
 容積率= 19012.67/3555.83=535%  
 鼓勵係數 I = 535%\*2/5=2.14(取1.5)  
 $\Delta FA1=S*I=1322.03*1.5=1983.05㎡$   
 $\Delta FA1=S*I=$ 不得超過基地容積之百分之十 3555.83x240%\*0.2=1706.79㎡(本案取該值)

■ 得增加樓地板面積合計之最大値(依建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定檢討)  
 $\Sigma \Delta FA = \Delta FA1 + \Delta FA2$   
 $\Delta FA2 = 598.42㎡$  公共服務空間  
 $\Sigma \Delta FA = 1706.79 + 598.42 = 2305.21㎡$



新北高工

圖 10-6 開放空間面積及公共服務空間面積計算圖(二)

## 拾壹、重建區段之土地使用計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元包含裕民路 92 巷 27 弄、裕民路 114 巷及裕民路 114 巷 35 弄之非都市計畫巷道，未來依照「新北市建築管理規則」第十一條之規定申請現有巷道之廢止或改道計畫。

### 二、都市計畫土地使用強度

本更新單元重建區段包含第二種住宅區，面積為 3,555.83 m<sup>2</sup>，建蔽率 60%，容積率 240%，合計基準容積為 8,533.99 m<sup>2</sup>。

### 三、申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元申請都市更新容積獎勵為基準容積之 23.22%，獎勵容積樓地板面積為 1,981.57 m<sup>2</sup>；原建築容積為 10,278.05 m<sup>2</sup>(地上層)、850.20 m<sup>2</sup>(地下層)；高氣離子混凝土建築物獎勵容積為 3,083.41 m<sup>2</sup>(地上層)、255.06 m<sup>2</sup>(地下層)；辦理容積移轉為基準容積之 40%，移入容積樓地板面積為 3,413.59 m<sup>2</sup>；開放空間獎勵樓地板面積為 1,706.79 m<sup>2</sup>，公共服務空間獎勵樓地板面積為 598.42 m<sup>2</sup>。

- (一) 總計獎勵後總允建建築容積(地上層)為 21,061.83 m<sup>2</sup>。
- (二) 獎勵後平均容積率為  $21,061.83 / 3,555.83 = 592.32\%$ 。
- (三) 更新單元預計住宅戶數為 269 戶。
- (四) 容納人口數以民國 102 年土城區平均戶量 2.82(人/戶)估計，預估更新後計畫容納人口數為 759 人。

### 四、建築興建計畫

#### (一) 建築計畫

本案預計興建地上 23 層之集合住宅，RC 構造，戶數共為 269 戶(詳表 11-1)。地下室開挖至地下 5 層，除必要樓電梯間、機電設備外，其餘皆為汽機車停車位使用。

#### (二) 相關建築法規檢討

### 1. 允許使用強度

- (1) 允建建築面積： $3,555.83 * 60\% = 2,133.50 \text{ m}^2$
- (2) 法定容積： $3,555.83 * 240\% = 8,533.99 \text{ m}^2$
- (3) 原建築容積：10,278.05 m<sup>2</sup>(地上層)、850.20 m<sup>2</sup>(地下層)
- (3) 申請都市更新獎勵面積(23.22%)：1,981.57 m<sup>2</sup>
- (4) 高氣離子混凝土建築物獎勵容積(原建築容積 30%)：3,083.41 m<sup>2</sup>(地上層)、255.06 m<sup>2</sup>(地下層)
- (5) 容積移轉移入面積(40%)：3,413.59 m<sup>2</sup>
- (6) 開放空間獎勵部分獎勵樓地板面積：1,706.79 m<sup>2</sup>
- (7) 公共服務空間獎勵樓地板面積：598.42 m<sup>2</sup>
- (8) 允建容積： $10,278.05 + 1,981.57 + 3,083.41 + 3,413.59 + 1,706.79 + 598.42 = 21,061.83 \text{ m}^2$
- (9) 允建容積(含地下層)： $10,278.05 + 850.20 + 1,981.57 + 3,083.41 + 255.06 + 3,413.59 + 1,706.79 + 598.42 = 22,167.09 \text{ m}^2$

### 2. 容積總樓地板面積(詳圖 11-1~11-30)

- (1) 地下一層：樓地板面積-停車空間，共計 796.66 m<sup>2</sup>。
- (2) 地上一層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積-管委會使用空間-車道，共計 635.28 m<sup>2</sup>。
- (3) 地上二層：樓地板面積-管委會使用空間，共計 235.73 m<sup>2</sup>

(4)地上三層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 1,064.10 m<sup>2</sup>

(5)地上四層~十四層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計

$$1,033.08 \times 11 = 11,363.88 \text{ m}^2$$

(6)地上十五層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 829.36 m<sup>2</sup>

(7)地上十六層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計 790.74 m<sup>2</sup>

(8)地上十七~二十二層：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計

$$773.28 \times 6 = 4,639.68 \text{ m}^2$$

(9)地上二十三層(含夾層)：樓地板面積-梯廳-機電設備面積，共計

$$673.36 \text{ m}^2$$

(10)總容積樓地板面積：

$$= 635.28 + 235.73 + 1,064.10 + 11,363.88 + 829.36 + 790.74 + 4,639.68 + 673.36 + 197.87 = 20,229.82 \text{ m}^2$$

### 3. 都市更新條例檢討

都市更新條例第六十一條之一，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，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之，本案都市更新事業計畫報核日為民國 102 年 11 月 30 日。

### 4. 建蔽率檢討(詳圖 11-31)

依「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」第二種住宅區建蔽率 60%，本案實設建蔽率 49.29%，符合規定。

### 5. 建築物高度限制(詳圖 11-32)

(1)依建築技術規則設計施工編第 164 條：

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。

(2)依建築技術規則設計施工編第 229 條：

高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。

### 6. 冬至日照檢討(詳圖 11-33)

依「建築技術規則-建築設計施工篇」第 23 條規定，住宅區之建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上之有效日照，本案符合規定。

### 7. 地下室開挖率(詳圖 11-34)

依新北市都市設計審議原則第六項第五點：1. 除該計畫區土地使用分區管制要點或其他法令另有規定外，原則以法定建蔽率加 10% 計算。

惟另因應新北市都市設計審議原則之法定汽機車停車位數量需求(一戶一車位)，則需開挖至地下六層。為避免開挖深度對捷運用地造成衝擊，故建議依建築技術規則建築設計施工篇第 230 條之計算方式檢討開挖率為 80%。則本案實際開挖率 79.59% 始符合規定。

### 9. 停車位檢討

依「新北市都市設計審議原則」-三、交通運輸系統配置事項第(一)、(四)項停車數量及配置等規定。

#### (1)機車停車位

新建工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則，本案共 269 戶，設置 269 部機車位  $\geq$  法定 269 部機車位，本案符合規定。

#### (2)汽車停車位

新建工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則，本案共 269 戶，設置 273 輛汽車位  $>$  法定 269 輛汽車位，本案符合規定。

表 11-1 建築面積計算

建築面積計算表																																																																										
建築地址		地號 新北市土城區樂利段1008等1筆地號																																																																								
基地地址		地址 新北市土城區裕民路114巷																																																																								
基地概要																																																																										
基地面積	總本面積	3555.83	1075.64	實測面積	3555.83	1075.64																																																																				
	贈樓面積	0.00	0.00	實測面積	3555.83	1075.64	(以贈樓面積為主)																																																																			
	其他面積	0.00	0.00																																																																							
	合計	3555.83	1075.64																																																																							
廚房佔地面積		24.05	7.27																																																																							
使用分區		住宅區																																																																								
法定建築率		60.00%	法定建築面積 2133.50 m <sup>2</sup> 645.38 坪																																																																							
法定開挖率(依都市更新條例)		70.00%	法定空地面積 1422.33 m <sup>2</sup> 430.26 坪																																																																							
法定容積率		240.00%	法定容積樓地板面積 8533.99 m <sup>2</sup> 2581.53 坪																																																																							
原容>法容取代法容		A原容樓地板面積	(地下層)	9.96%	850.20	257.19																																																																				
		(地上層)	120.44%	10278.05	3109.11																																																																					
		小計			11128.25	3366.30																																																																				
申請獎勵容積項目		B高氣離子建物拆除重建獎勵(原容積樓地板面積x30.00%)																																																																								
		獎勵容積率	2.99%	獎勵容積面積(地下層) 255.06 m <sup>2</sup> 77.16 坪																																																																						
		獎勵容積率	36.13%	獎勵容積面積(地上層) 3083.41 m <sup>2</sup> 932.73 坪																																																																						
		(原容積)																																																																								
		C都市更新容積獎勵(法定容積樓地板面積x30%)																																																																								
		獎勵容積率	23.22%	獎勵容積面積 1981.57 m <sup>2</sup> 599.42 坪																																																																						
		D容積移轉(法定容積樓地板面積x40%)																																																																								
獎勵容積率	40.00%	移入容積面積 3413.59 m <sup>2</sup> 1032.61 坪																																																																								
申請獎勵容積面積(增加合計)		E開放空間(法定容積樓地板面積x20%)																																																																								
		獎勵容積率	20.00%	獎勵容積面積 1706.79 m <sup>2</sup> 516.30 坪																																																																						
		F公共服務空間(依實設面積獎勵)																																																																								
		獎勵容積率	7.01%	設置公共服務空間容積面積 598.42 m <sup>2</sup> 181.02 坪																																																																						
		B+C+D+E+F小計																																																																								
		(地下層)G= 1105.26 m <sup>2</sup> 334.34 坪																																																																								
		(地上層)B+C+D+E+F 10783.78 m <sup>2</sup> 3262.09 坪																																																																								
允建容積合計		獎勵容積面積	地下層G	1105.26	22167.09	6705.54	實設容積樓地板面積(地下層) 796.66 m <sup>2</sup> <1105.26m <sup>2</sup> ...OK.																																																																			
		允建容積率檢討	地上層A+B+C+D+E+F	21061.83			實設容積樓地板面積(地上層) 20229.82 m <sup>2</sup> <21061.83m <sup>2</sup> ...OK.																																																																			
構造種類		R.C造 工程造價概算 建築物總樓地板面積: 40605.55 m <sup>2</sup> X 單位工程造價= \$13,990.00 元 = \$568,071,645元																																																																								
建築物概要表																																																																										
層別	建築物用途	申請樓地板面積		申請容積樓地板面積		有頂蓋車道、緩衝空間		實設防空避難室面積		陽臺面積		梯廳面積		陽台+梯廳計樓地板部分		15%免計容積面積		公共服務空間面積		計入停車檢討面積		樓層高度	戶數																																																			
地下層	B1FL	店舖(G-3)	466.10	141.00	466.10	141.00	車道 176.24 緩衝空間 72.00	75.09	2830.27	856.16	0.00	0.00	100.50	30.40	0.00	100.93	30.53	795.45	240.62	466.10	141.00	3.45	1	店舖																																																		
		集合住宅(H-2)	330.56	99.99	330.56	99.99																																																																				
		停車空間	2033.60	615.16	0.00	0.00																																																																				
	B2FL	防空避難室兼停車空間	2830.27	856.16	0.00	0.00																																																																				
	B3FL~B5FL	停車空間	2830.27	856.16	0.00	0.00																																																																				
	小計	8490.81	2568.47	0.00	0.00																																																																					
小計	14151.35	4280.78	796.66	240.99																																																																						
地上層	1FL	店舖(G-3)	207.27	62.70	635.28	192.17	248.24	75.09	2830.27	856.16	0.00	0.00	100.50	30.40	0.00	100.93	30.53	795.45	240.62	1630.34	493.18	5.80	4	集合住宅																																																		
		集合住宅(H-2)	325.44	98.45																																																																						
		車道、緩衝空間等	248.24	75.09																																																																						
	公共服務空間	1195.86	361.75																																																																							
	小計	1806.58	546.49																																																																							
	2FL	店舖(G-3)	207.27	62.70	235.73	71.31																			1933.02	584.74	1660.85	502.41	0.00	3011.36	910.94	795.45	240.62	3011.36	910.94	795.45	240.62	1093.96	330.92	3.20	0	店舖																																
	管委會使用空間及15%	776.02	234.75																																																																							
	集合住宅(H-2)	110.67	33.48																																																																							
	小計	1093.96	330.92																																																																							
	3FL	集合住宅(H-2)	1220.74	369.27	1064.10	321.89																																					118.14	35.74	9.68%	64.90	19.63	0.00	91.79	27.77	1220.74	369.27	3.20	16	1220.74	369.27	3.20	16	集合住宅															
	各層集合住宅(H-2)	(各)1197.02	(各)362.10																																																																							
	(x11層小計)	13167.22	3983.08																																																																							
	4FL~14FL	(各)1197.02	(各)362.10	11363.88	3437.57	118.08																																																						35.97	8.96%	72.20	21.84	0.00	1009.70	305.43	1197.02	362.10	3.20	176	13167.22	3983.08	35.20	176
(x11層小計)	13167.22	3983.08																																																																								
15FL	集合住宅(H-2)	1079.88	326.66																																																																							
16FL	集合住宅(H-3)	968.56	292.99	829.36	250.88		67.98	20.56	6.30%	76.38	23.10	0.00	172.12	52.07	1079.88	326.66	3.20	8	1079.88	326.66	3.20	8	集合住宅																																																			
集合住宅(H-2)	(各)952.36	(各)288.09																																																																								
(x6層小計)	5714.16	1728.53																																																																								
17FL~22FL	集合住宅(H-2)	5714.16	1728.53	4639.68	1403.50																			434.64	131.48		420.84	127.30	0.00	3876.72	1172.71	5714.16	1728.53	19.20	48	5714.16	1728.53	19.20	48	集合住宅																																		
(x6層小計)	5714.16	1728.53																																																																								
23FL	集合住宅(H-2)	657.98	199.04																																																																							
23MFL	集合住宅(H-2)	171.50	51.88	673.36	203.69																																				25.80	7.80																																
23FL+23MFL	集合住宅(H-2)	829.48	250.92																																																																							
小計	25675.84	7766.94																																																																								
屋突層	R1FL	梯間、屋頂平臺	259.48	78.49	0.00																																						0.00	1933.02	584.74	1660.85	502.41	0.00	3011.36	910.94	795.45	240.62	3011.36	910.94	795.45	240.62	7482.57	79.55	269															
R2FL	梯間、機械室	259.48	78.49																																																																							
R3FL	梯間、水箱、機械室	259.48	78.49																																																																							
小計	778.44	235.48																																																																								
總計(地下層)	14151.35	4280.78	796.66	240.99	248.24	75.09	2830.27	856.16	1933.02	584.74	1660.85	502.41	0.00	3011.36	910.94	795.45	240.62	24735.78	7482.57	79.55	269	戶																																																				
總計(地上層)	26454.20	8005.90	20031.95	6059.66	248.24	75.09	2830.27	856.16	1933.02	584.74	1660.85	502.41	0.00	3011.36	910.94	795.45	240.62	25532.44	7723.56	88.55	269	戶																																																				
建築面積		1752.62	1728.57	24.05	1752.62	<	2133.50	m <sup>2</sup>	...OK.																																																																	
實設空地面積		1803.21	3555.83	1752.62	1803.21	>	1422.33	m <sup>2</sup>	...OK.																																																																	
設計建築率		49.29%	3555.83	1752.62	1803.21	>	1422.33	m <sup>2</sup>	...OK.																																																																	
容積樓地板面積(地下層)檢討		796.66	1105.26	796.66	1105.26	<	1105.26	m <sup>2</sup>	...OK.																																																																	
容積樓地板面積(地上層)檢討		20229.82	20031.95	197.87	20229.82	<	21061.83	m <sup>2</sup>	...OK.																																																																	
設計容積率		568.92%	20229.82	3555.83	568.92%	<	592.32%	...OK.																																																																		
總樓地板面積		40605.55																																																																								
15%免計容積檢討		3011.36	10278.05+3083.41+1981.57+3413.59=	18756.62	X15%=	2813.49	m <sup>2</sup>	3011.36	=	2813.49	=	197.87	m <sup>2</sup>	計入容積																																																												
停車空間檢討		法定應設汽車停車(輛) 269 輛 269 戶 (依都市設計審議第三項第一點規定需符合一戶設置一汽車一機車之原則)																																																																								
		實設汽車停車(輛) 273 輛 行動不便者車位(6.00x3.50): 5 輛 >1+(269-50)/100= 4 輛 ...OK. 裝卸車位數量: 3 輛 合計: 273 輛																																																																								
		法定應設機車停車(輛) 269 輛 269 戶 (依都市設計審議第三項第一點規定需符合一戶設置一汽車一機車之原則)																																																																								
		實設機車停車(輛) 269 輛 行動不便者車位(2.25x2.5): 6 輛 >269x2%= 6 輛 ...OK. 大車位數量(2*1m): 152 輛 小車位數量(1.75x0.75m): 117 輛 合計: 269 輛																																																																								
		定應設自行車停車(輛) 68 輛 269x1/4=68 輛 (依都市設計審議第四項第三點規定自行車數量以機車數量1/4, 單層停放設置)																																																																								
地下室容積檢討		-217.69	14151.35(地下一至五層)+176.24(有頂蓋車道)-1752.62(法定防空避難室面積)-273*40(汽車停車位可折抵容積)-269*(機車停車位可折抵容積)-796.66(地下層允建容積)=	14151.35	+	176.24	-	1752.62	-	10920.00	-	1076	-	796.66	=	-217.69	m <sup>2</sup>	<	0	...OK																																																						

B5法定汽車數量:69(No.5-1~No.5-69)

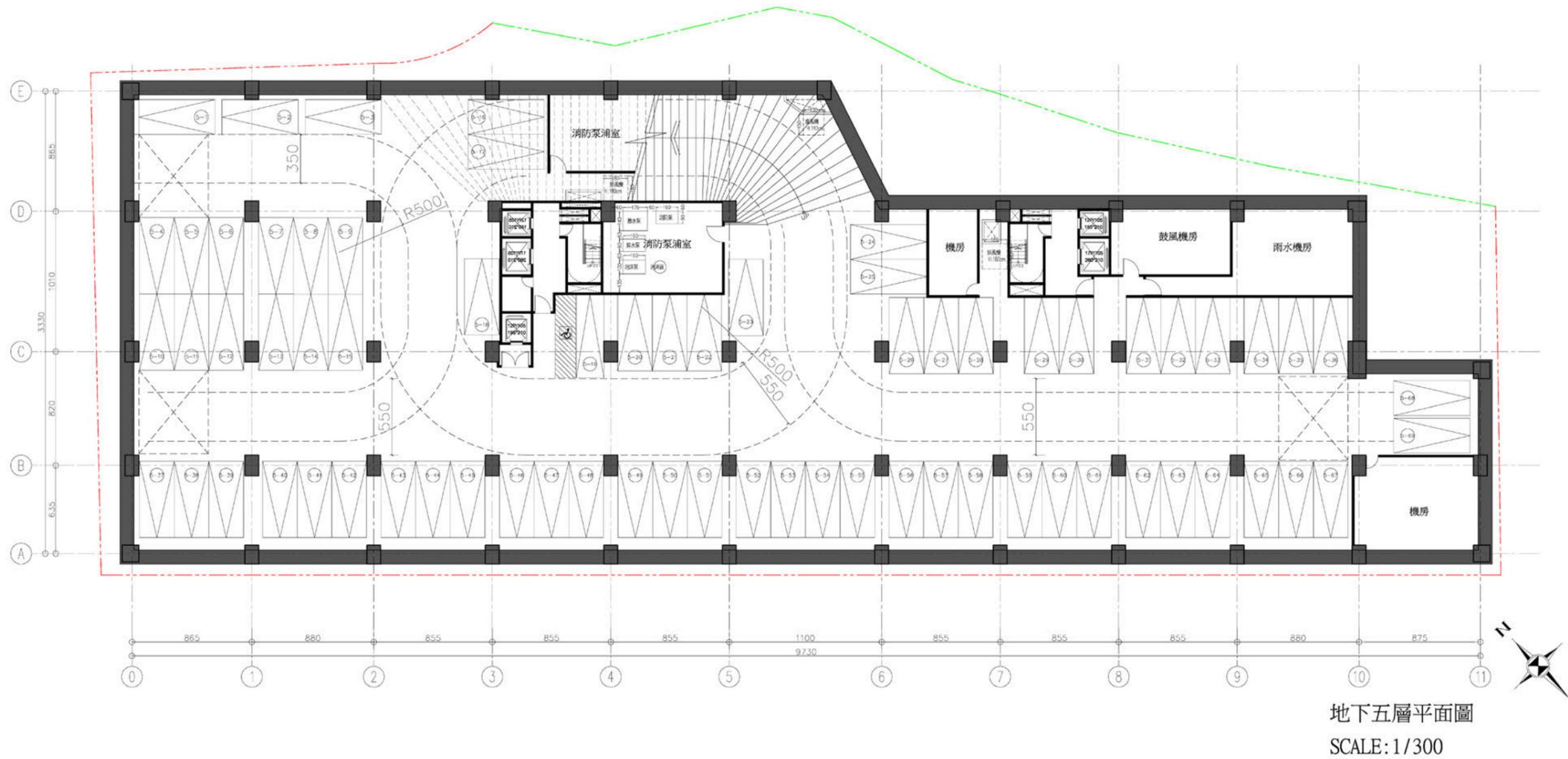
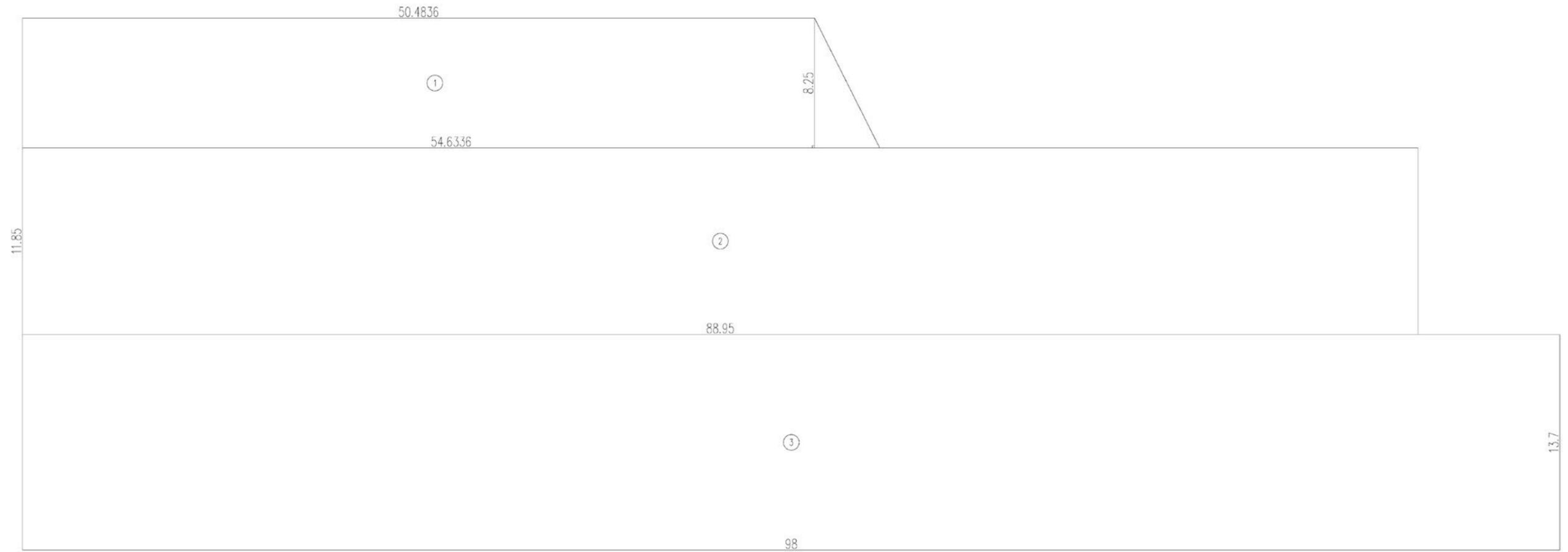


圖 11-1 地下五層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. $(54.63+50.48) \times 8.25 / 2 = 433.58$ | 小計：1.+2.+3. |
| 2. $11.85 \times 88.95 = 1054.06$           | = 2830.24㎡  |
| 3. $13.7 \times 98 = 1342.6$                |             |

地下五層面積計算示意圖

圖 11-2 地下五層面積計算圖

B3法定汽車數量:67(No.3-1~No.3-67)  
B4法定汽車數量:67(No.4-1~No.4-67)

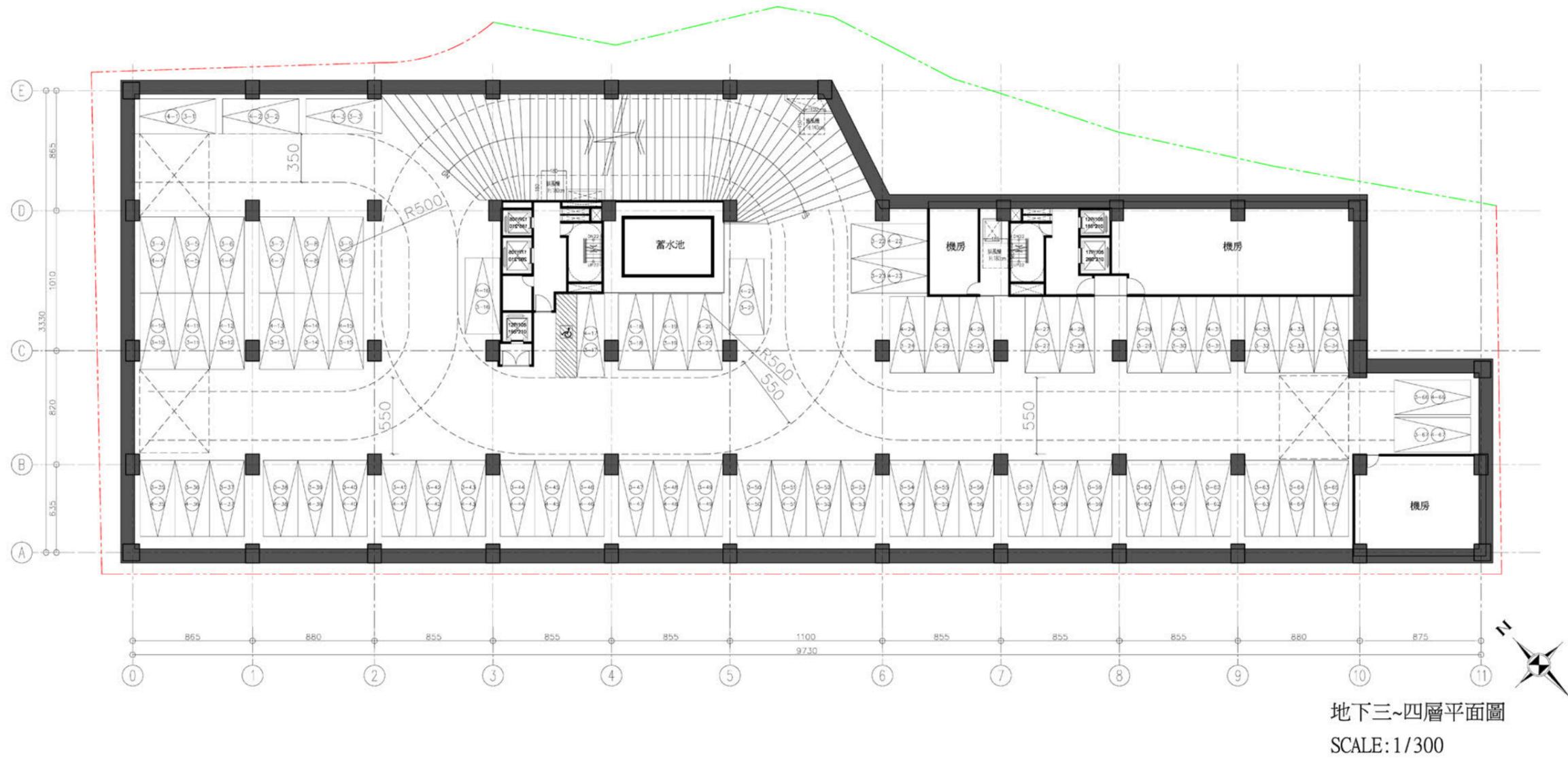
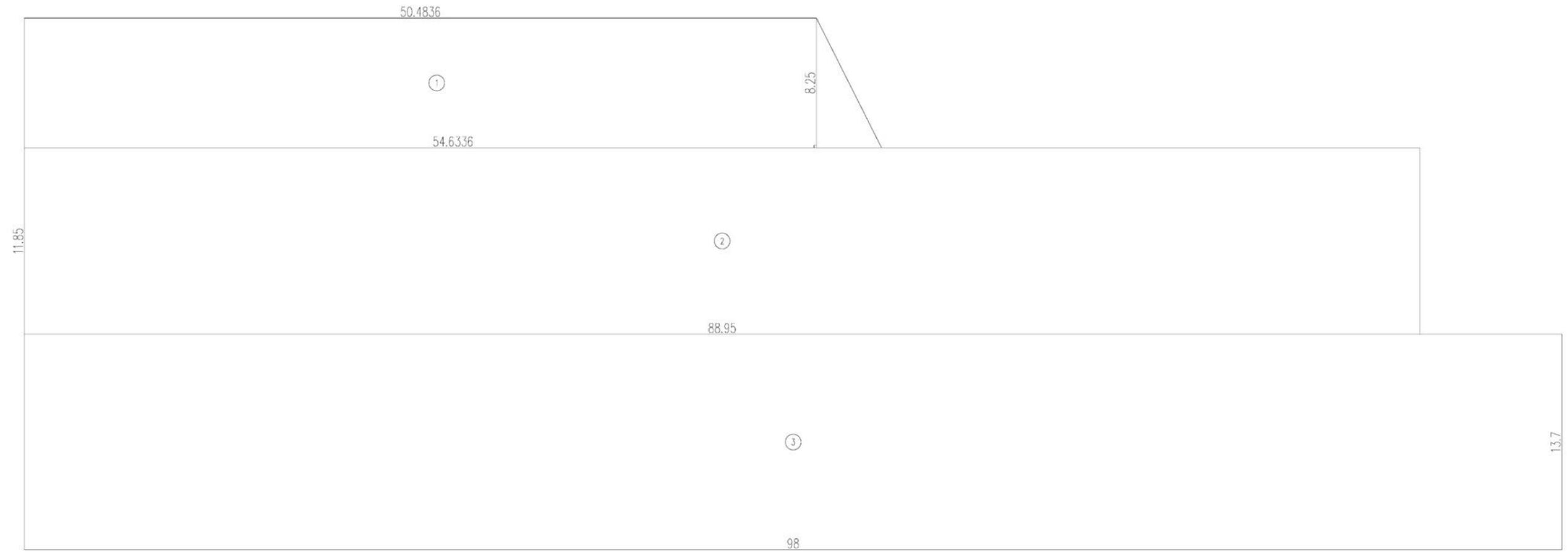


圖 11-3 地下三~四層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 1. $(54.63+50.48) \times 8.25 / 2 = 433.58$ | 小計：1.+2.+3.            |
| 2. $11.85 \times 88.95 = 1054.06$           | = 2830.24 $\text{m}^2$ |
| 3. $13.7 \times 98 = 1342.6$                |                        |

地下四層面積計算示意圖

圖 11-4 地下三~四層面積計算圖(1/300)

B2法定汽車數量:67(No.2-1~No.2-67)

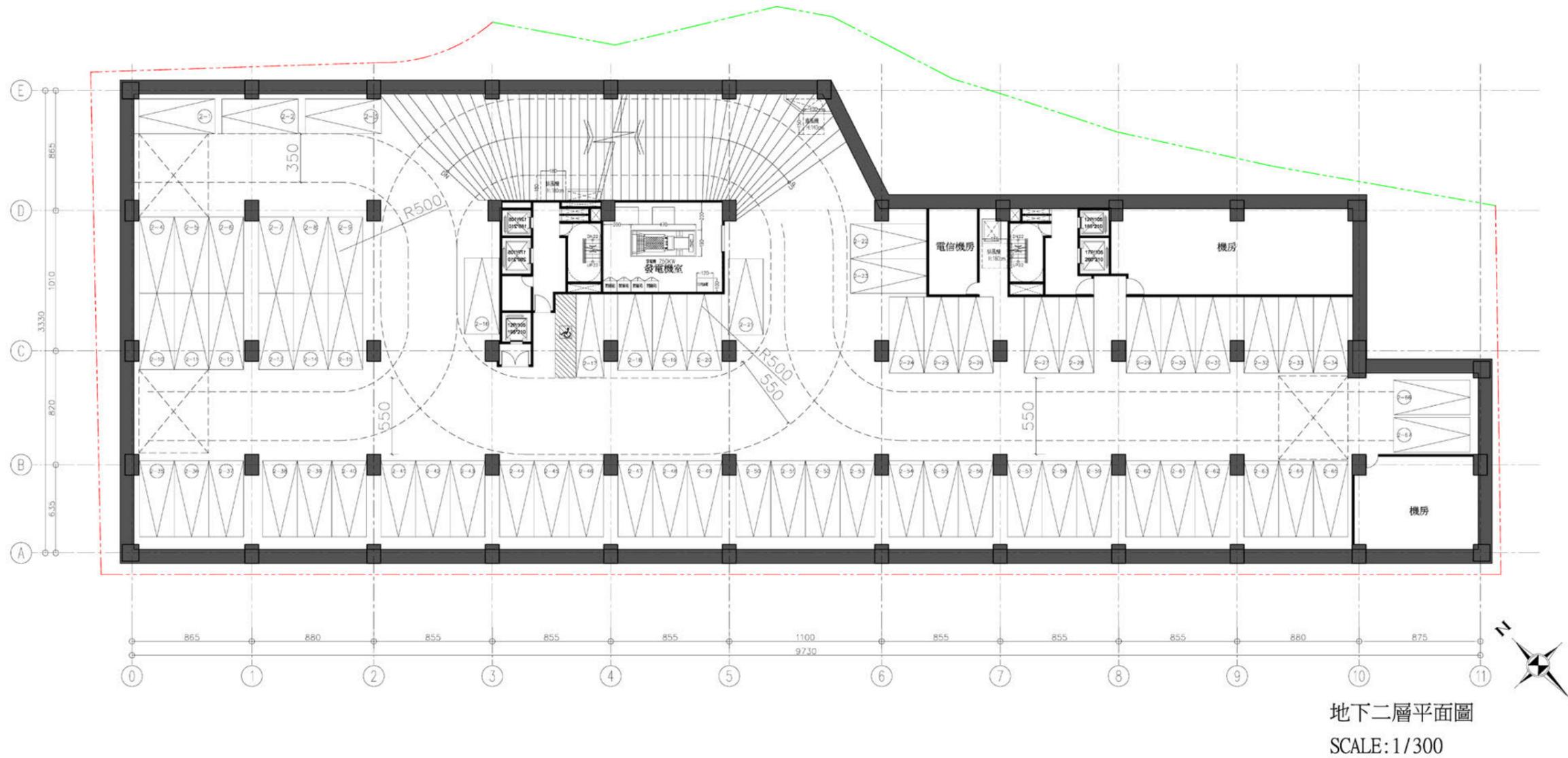
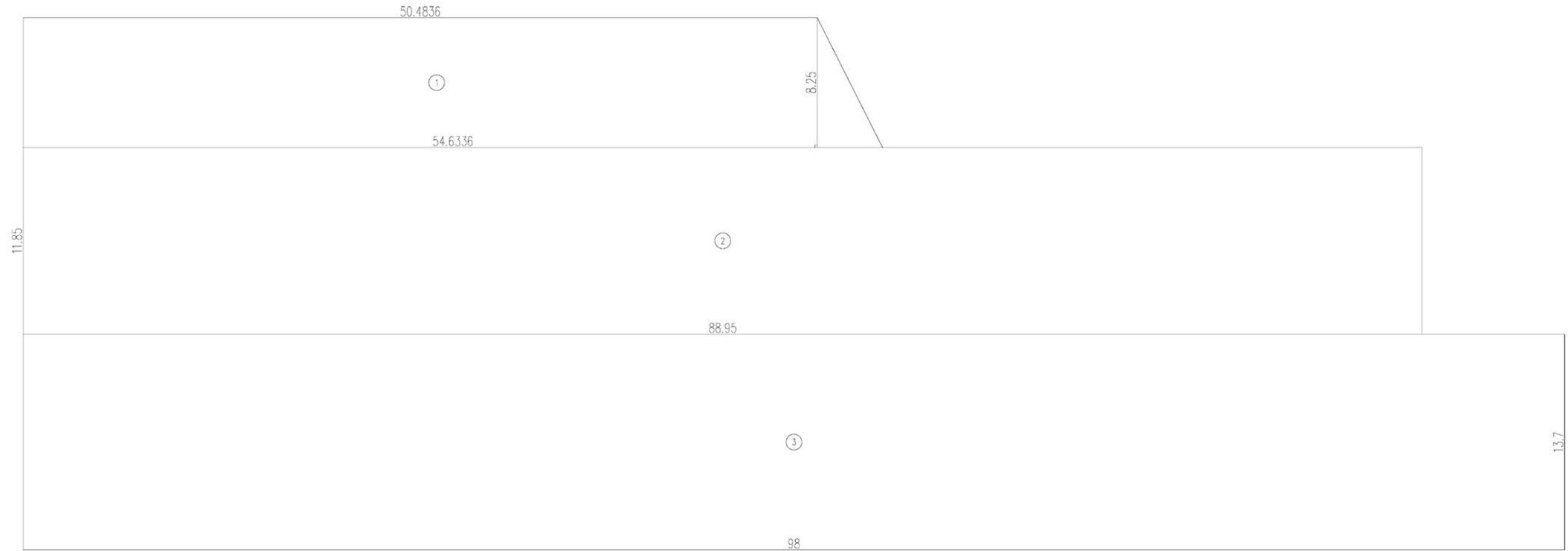


圖 11-5 地下二層平面圖



樓地板面積計算：

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. $(54.63+50.48) \times 8.25 / 2 = 433.58$ | 小計：1.+2.+3. |
| 2. $11.85 \times 88.95 = 1054.06$           | = 2830.24㎡  |
| 3. $13.7 \times 98 = 1342.6$                |             |

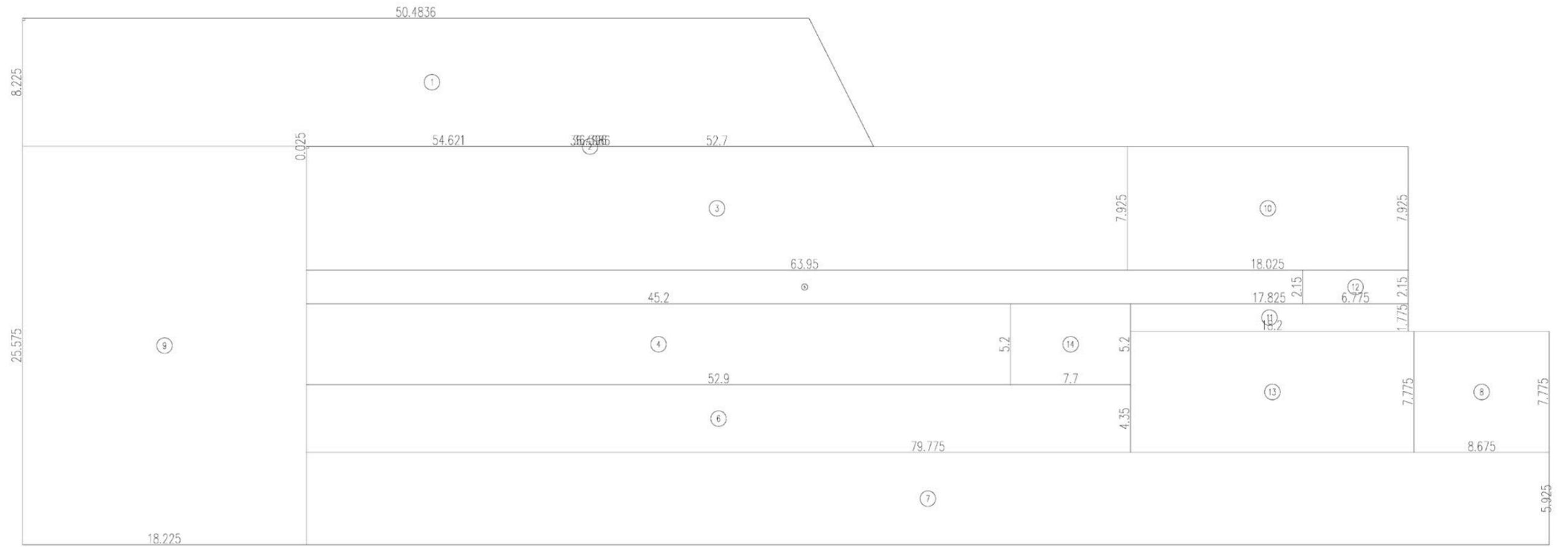
地下二層面積計算示意圖

圖 11-6 地下二層面積計算圖

- 法定機車數量: 269
- 法定汽車數量: 2(無障礙/裝卸車位) (No.1-1~No.1-2)
- 自設汽車數量: 1(裝卸車位) (No.1-3)
- 自行車數量: 13



圖 11-7 地下一層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

1.  $(50.48+54.62) \times 8.22 / 2 = 431.96$
2.  $(36.4+36.41) \times 0.03 / 2 = 1.09$
3.  $52.7 \times 7.93 = 417.91$
4.  $45.2 \times 5.2 = 235.04$
5.  $63.95 \times 2.15 = 137.49$
6.  $52.9 \times 4.35 = 230.12$
7.  $79.78 \times 5.92 = 472.3$
8.  $8.68 \times 7.78 = 67.53$
9.  $18.23 \times 25.58 = 466.32$
10.  $7.93 \times 18.03 = 142.98$
11.  $17.83 \times 1.77 = 31.56$
12.  $2.15 \times 6.78 = 14.58$
13.  $18.2 \times 7.78 = 141.6$
14.  $5.2 \times 7.7 = 40.04$

小計：1.+2.+...+14.  
=2830.24㎡

防災中心：

防災中心面積=14.  
=40.04㎡>40㎡...OK

地下一層面積計算示意圖

圖 11-8 地下一層面積計算圖

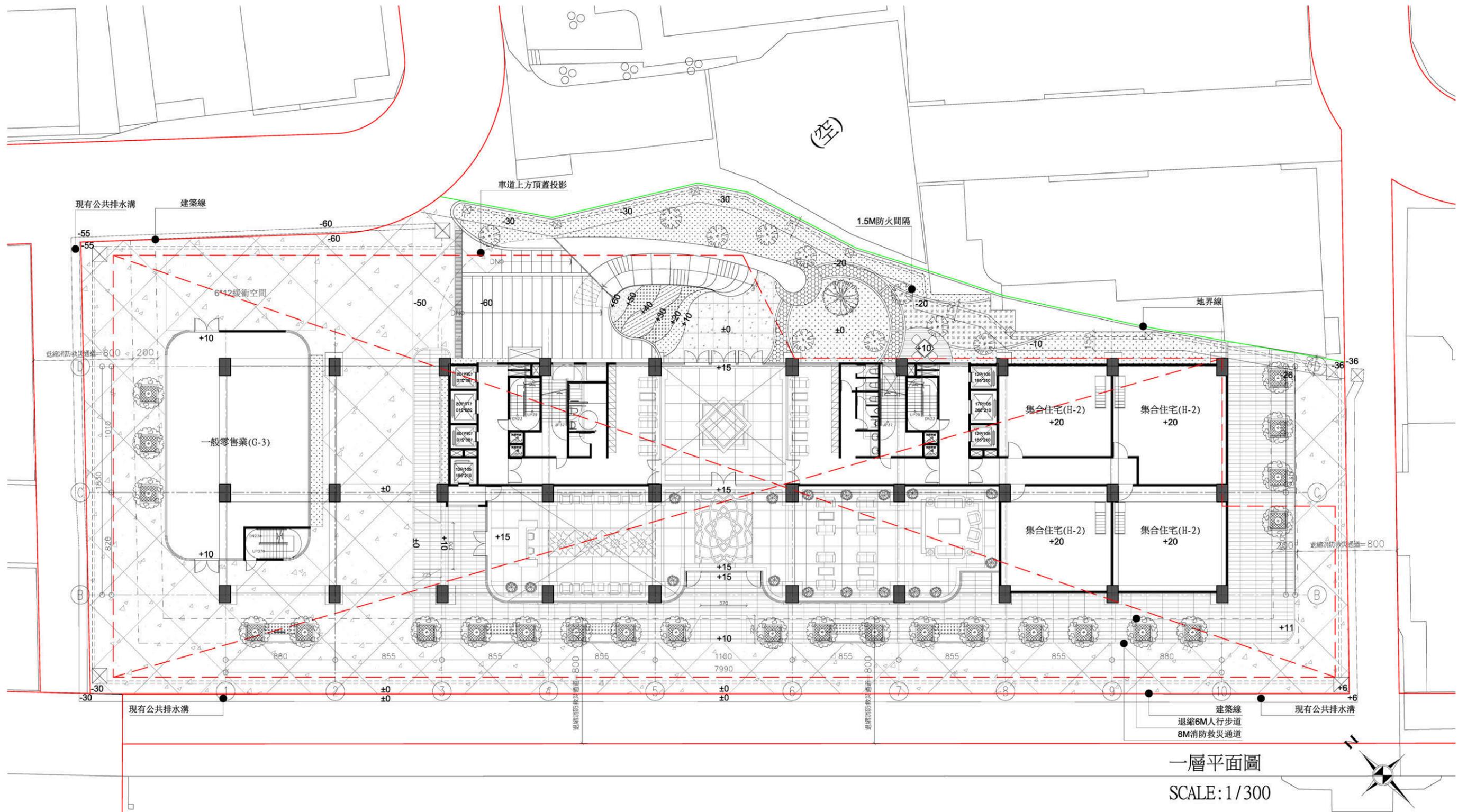
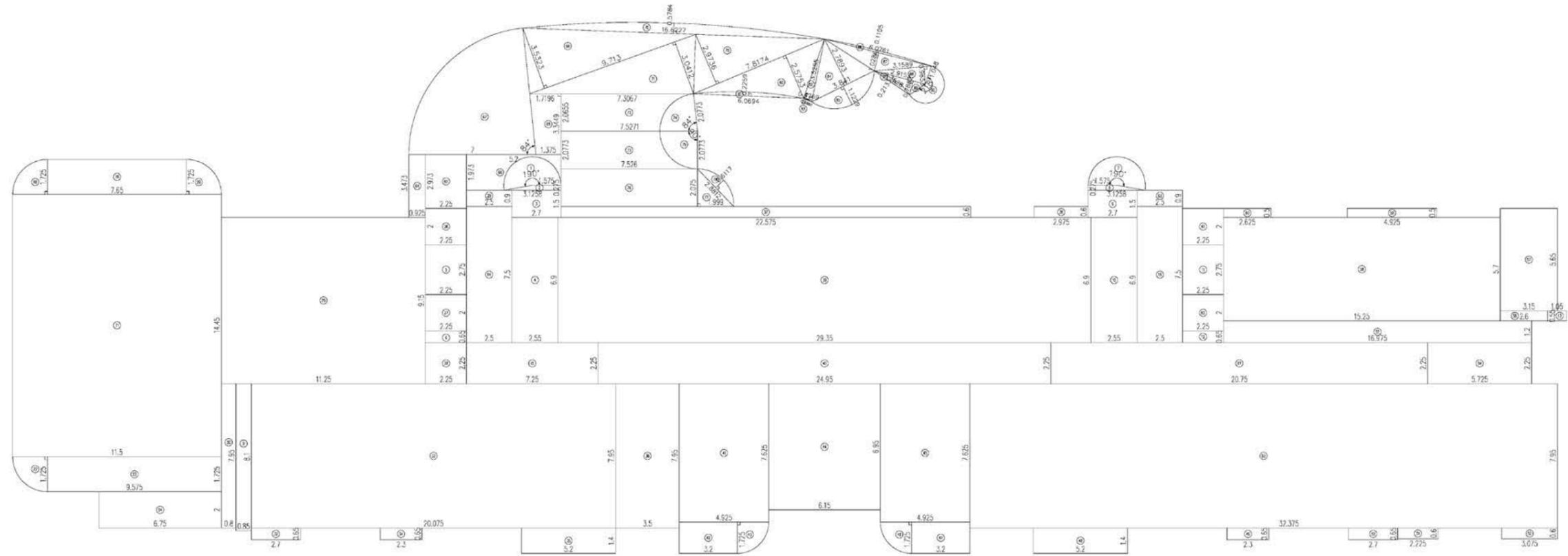


圖 11-9 一層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| 1. $1.575 \times 1.575 \times 3.14 \times (90/360) = 4.11$   | 31. $0.85 \times 8.1 = 6.885$                                | 61. $2.25 \times 2 = 4.5$                                       | 91. $2.3528 \times 0.2133 \times 2 / 3 = 0.3346$   |
| 2. $(1.575 + 3.1258) \times 0.275 / 2 = 0.646$               | 32. $2.7 \times 0.65 = 1.755$                                | 62. $2.25 \times 2 = 4.5$                                       | 小計： $1 + 2 + \dots + 63 + (64 + \dots + 73 - 74 - 75 + 76 + \dots + 80 - 81 + 82 - 83 + 84 + \dots + 90 - 91) = 1806.58 \text{ m}^2$                               |
| 3. $2.7 \times 1.5 = 4.05$                                   | 33. $20.075 \times 7.95 = 159.596$                           | 63. $2.5 \times 0.9 = 2.25$                                     | 樓梯面積檢討：<br>樓梯面積 = $14 + 15 + 16 + 17 = 100.50 \text{ m}^2 < 1806.58 \times 10\% = 180.66 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$  |
| 4. $2.55 \times 6.9 = 17.595$                                | 34. $2.3 \times 0.65 = 1.495$                                | 64. $0.925 \times 3.473 = 3.2125$                               | 15%免計容積面積檢討：<br>免計容積面積 = $1 + 2 + \dots + 13 = 100.93 \text{ m}^2$   |
| 5. $2.25 \times 2.75 = 6.19$                                 | 35. $5.2 \times 1.4 = 7.28$                                  | 65. $2.25 \times 2.973 = 6.689$                                 | 各層免計容積面積總計 = $1F + 2F + \dots + 23F = 100.93 + 73.04 + 91.74 \times (14 - 3 + 1) + 174.14 + 109.44 + 108.94 \times (22 - 17 + 1) + 106.4865 = 2930.53 \text{ m}^2$ |
| 6. $2.25 \times 0.65 = 1.46$                                 | 36. $3.5 \times 7.95 = 27.825$                               | 66. $5.2 \times 1.973 = 10.2596$                                | 車道頂蓋面積檢討：<br>車道頂蓋面積 = $64 + 65 + 66 - 1 - 2 + 67 + \dots + 73 - 74 - 75 + 76 + \dots + 80 - 81 + 82 - 83 + 84 + \dots + 90 - 91 = 176.24 \text{ m}^2$              |
| 7. $1.575 \times 1.575 \times 3.14 \times (90/360) = 4.11$   | 37. $22.575 \times 0.6 = 13.545$                             | 67. $7 \times 7 \times 3.14 \times (84/360) = 35.9$             | 容積樓地板面積檢討：<br>容積樓地板面積 = $1806.58 - 100.5 - 176.24 - 793.64 = 635.28 \text{ m}^2$   |
| 8. $(1.575 + 3.1258) \times 0.275 / 2 = 0.646$               | 38. $2.975 \times 0.6 = 1.785$                               | 68. $(1.375 + 1.7196) \times 3.3449 / 2 = 5.1756$               |  |
| 9. $2.7 \times 1.5 = 4.05$                                   | 39. $29.35 \times 6.9 = 202.515$                             | 69. $9.713 \times 3.5323 / 2 = 17.1546$                         |  |
| 10. $2.55 \times 6.9 = 17.595$                               | 40. $24.95 \times 2.25 = 56.1375$                            | 70. $16.6227 \times 0.5784 \times 2 / 3 = 6.4097$               |  |
| 11. $2.25 \times 2.75 = 6.19$                                | 41. $4.925 \times 7.625 = 37.553$                            | 71. $9.713 \times 3.0412 / 2 = 14.7696$                         |  |
| 12. $2.25 \times 0.65 = 1.46$                                | 42. $3.2 \times 1.725 = 5.52$                                | 72. $(7.3067 + 7.5271) \times 2.0655 / 2 = 15.3196$             |  |
| 13. $1.05 \times 0.55 = 0.578$                               | 43. $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$ | 73. $(7.526 + 7.5271) \times 2.0773 / 2 = 15.6349$              |  |
| 14. $2.5 \times 7.5 = 18.75$                                 | 44. $6.15 \times 6.95 = 42.7425$                             | 74. $2.0773 \times 2.0773 \times 3.14 \times (84/360) = 3.1616$ |  |
| 15. $7.25 \times 2.25 = 16.3125$                             | 45. $4.925 \times 7.625 = 37.553$                            | 75. $2.0773 \times 2.0773 \times 3.14 \times (90/360) = 3.3874$ |  |
| 16. $2.5 \times 7.5 = 18.75$                                 | 46. $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$ | 76. $7.526 \times 2.075 = 15.61645$                             |  |
| 17. $20.75 \times 2.25 = 46.6875$                            | 47. $3.2 \times 1.725 = 5.52$                                | 77. $1.999 \times 2.075 / 2 = 2.074$                            |  |
| 18. $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$ | 48. $5.2 \times 1.4 = 7.28$                                  | 78. $2.8812 \times 0.6117 \times 2 / 3 = 1.175$                 |  |
| 19. $7.65 \times 1.725 = 13.196$                             | 49. $2.3 \times 0.65 = 1.495$                                | 79. $7.8174 \times 2.9736 / 2 = 11.6229$                        |  |
| 20. $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$ | 50. $2.7 \times 0.65 = 1.755$                                | 80. $7.8174 \times 2.5753 \times 2 / 3 = 13.4214$               |  |
| 21. $11.5 \times 14.45 = 166.175$                            | 51. $2.225 \times 0.6 = 1.335$                               | 81. $6.0694 \times 0.2259 \times 2 / 3 = 0.9141$                |  |
| 22. $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$ | 52. $3.075 \times 0.6 = 1.845$                               | 82. $3.5285 \times 0.4769 / 2 = 0.8414$                         |  |
| 23. $9.575 \times 1.725 = 16.517$                            | 53. $32.375 \times 7.95 = 257.38$                            | 83. $0.4861 \times 0.0249 \times 2 / 3 = 0.008$                 |  |
| 24. $6.75 \times 2 = 13.5$                                   | 54. $5.725 \times 2.25 = 12.88$                              | 84. $3.841 \times 2.7893 / 2 = 5.3569$                          |  |
| 25. $11.25 \times 9.15 = 102.9375$                           | 55. $16.975 \times 1.2 = 20.37$                              | 85. $3.841 \times 1.1229 \times 2 / 3 = 2.8754$                 |  |
| 26. $2.25 \times 2 = 4.5$                                    | 56. $2.6 \times 0.55 = 1.43$                                 | 86. $6.0761 \times 0.1105 \times 2 / 3 = 0.4476$                |  |
| 27. $2.25 \times 2 = 4.5$                                    | 57. $3.15 \times 5.65 = 17.7975$                             | 87. $6.0761 \times 1.0286 / 2 = 3.1249$                         |  |
| 28. $2.25 \times 2.25 = 5.06$                                | 58. $15.25 \times 5.7 = 86.925$                              | 88. $3.1589 \times 0.9653 / 2 = 1.5246$                         |  |
| 29. $2.5 \times 0.9 = 2.25$                                  | 59. $4.925 \times 0.5 = 2.4625$                              | 89. $2.9153 \times 0.7882 / 2 = 1.1489$                         |  |
| 30. $0.8 \times 7.95 = 6.36$                                 | 60. $2.625 \times 0.5 = 1.3125$                              | 90. $1.048 \times 1.048 \times 3.14 \times (218/360) = 2.088$   |  |

一層平面圖

圖 11-10 一層面積計算圖

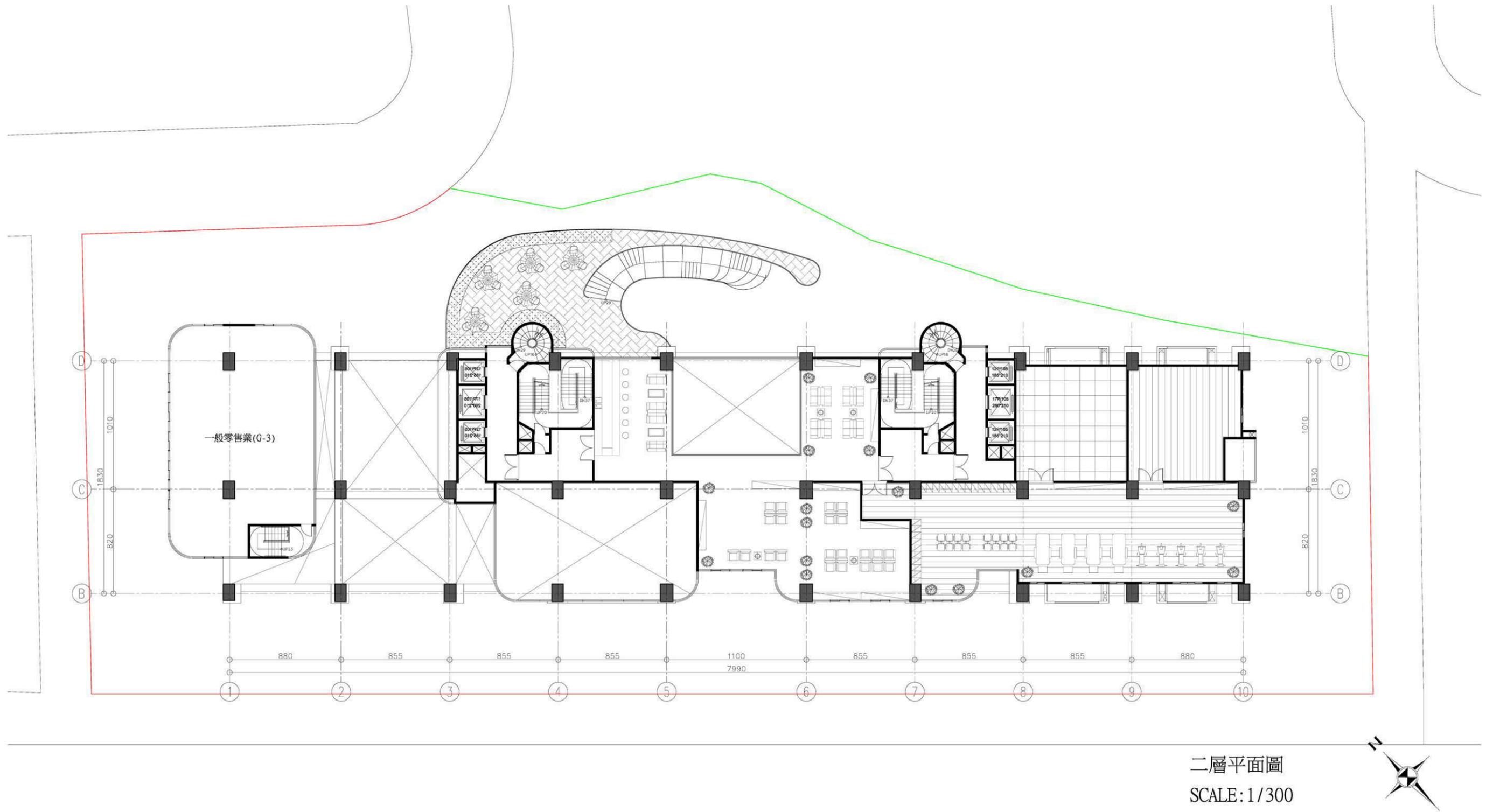
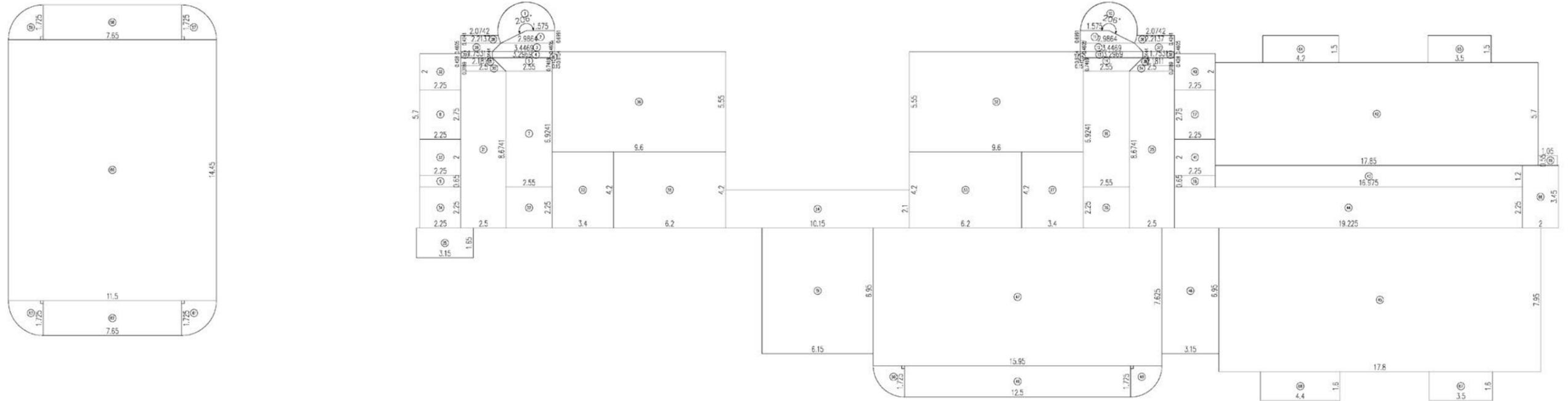


圖 11-11 二層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

1.  $1.575 \times 1.575 \times 3.14 \times (206/360) = 4.44$
2.  $(1.575 + 2.9864) \times 0.6991 / 2 = 1.59$
3.  $(2.9864 + 3.4469) \times 0.4605 / 2 = 1.48$
4.  $3.2969 \times 0.3444 = 1.14$
5.  $(2.55 + 3.2969) \times 0.7469 / 2 = 2.18$
6.  $0.15 \times 0.6154 = 0.09$
7.  $2.55 \times 6.9241 = 17.66$
8.  $2.25 \times 2.75 = 6.19$
9.  $2.25 \times 0.65 = 1.46$
10.  $1.575 \times 1.575 \times 3.14 \times (206/360) = 4.44$
11.  $(1.575 + 2.9864) \times 0.6991 / 2 = 1.59$
12.  $(2.9864 + 3.4469) \times 0.4605 / 2 = 1.48$
13.  $3.2969 \times 0.3444 = 1.14$
14.  $(2.55 + 3.2969) \times 0.7469 / 2 = 2.18$
15.  $0.15 \times 0.6154 = 0.09$
16.  $2.55 \times 6.9241 = 17.66$
17.  $2.25 \times 2.75 = 6.19$
18.  $2.25 \times 0.65 = 1.46$
19.  $1.05 \times 0.55 = 0.58$
20.  $(2.1811 + 2.5) \times 0.3189 / 2 = 0.75$

21.  $2.5 \times 8.6741 = 21.685$
22.  $2.55 \times 2.25 = 5.738$
23.  $3.4 \times 4.2 = 14.28$
24.  $(2.1811 + 2.5) \times 0.3189 / 2 = 0.75$
25.  $2.5 \times 8.6741 = 21.685$
26.  $2.55 \times 2.25 = 5.738$
27.  $3.4 \times 4.2 = 14.28$
28.  $(2.0742 + 2.2137) \times 0.4241 / 2 = 0.91$
29.  $(1.7531 + 2.2137) \times 0.4605 / 2 = 0.91$
30.  $1.7531 \times 0.3444 = 0.6$
31.  $(1.7531 + 2.1811) \times 0.428 / 2 = 0.84$
32.  $2.25 \times 2 = 4.5$
33.  $2.25 \times 2 = 4.5$
34.  $2.25 \times 2.25 = 5.06$
35.  $3.15 \times 1.65 = 5.2$
36.  $(2.0742 + 2.2137) \times 0.4241 / 2 = 0.91$
37.  $(1.7531 + 2.2137) \times 0.4605 / 2 = 0.91$
38.  $1.7531 \times 0.3444 = 0.6$
39.  $(1.7531 + 2.1811) \times 0.428 / 2 = 0.84$
40.  $2.25 \times 2 = 4.5$

41.  $2.25 \times 2 = 4.5$
42.  $17.85 \times 5.7 = 101.745$
43.  $16.975 \times 1.2 = 20.37$
44.  $19.225 \times 2.25 = 43.256$
45.  $17.8 \times 7.95 = 141.51$
46.  $3.15 \times 6.95 = 21.89$
47.  $15.95 \times 7.625 = 121.62$
48.  $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$
49.  $12.5 \times 1.725 = 21.56$
50.  $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$
51.  $6.15 \times 6.95 = 42.743$
52.  $9.6 \times 5.55 = 53.28$
53.  $6.2 \times 4.2 = 26.04$
54.  $10.15 \times 2.1 = 21.315$
55.  $6.2 \times 4.2 = 26.04$
56.  $9.6 \times 5.55 = 53.28$
57.  $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$
58.  $7.65 \times 1.725 = 13.196$
59.  $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$
60.  $11.5 \times 14.45 = 166.175$

61.  $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$
  62.  $7.65 \times 1.725 = 13.196$
  63.  $1.725 \times 1.725 \times 3.14 \times (90/360) = 2.336$
  64.  $4.2 \times 1.5 = 6.3$
  65.  $3.5 \times 1.5 = 5.25$
  66.  $2 \times 3.45 = 6.9$
  67.  $3.5 \times 1.6 = 5.6$
  68.  $4.4 \times 1.6 = 7.04$
- 小計：1.+2.+...+63.  
=1093.958㎡

樓梯面積檢討：

樓梯面積=20.+21.+...+27.  
=84.906㎡ < 1093.958 × 10% = 109.396㎡...OK

陽台面積檢討：

陽台面積=64.+65.+...+68.  
=31.09㎡ < 1093.958 × 10% = 109.396㎡...OK

樓梯+陽台面積檢討：

樓梯+陽台面積=84.906+31.09  
=115.996㎡ < 1093.958 × 15% = 164.094㎡...OK

15%免計容積面積檢討：

免計容積面積=1.+2.+...+19.+28.+...+56.  
=776.02㎡

容積樓地板面積檢討：

容積樓地板面積=1093.958-84.906-782.651  
=235.73㎡

二層平面圖

圖 11-12 二層面積計算圖

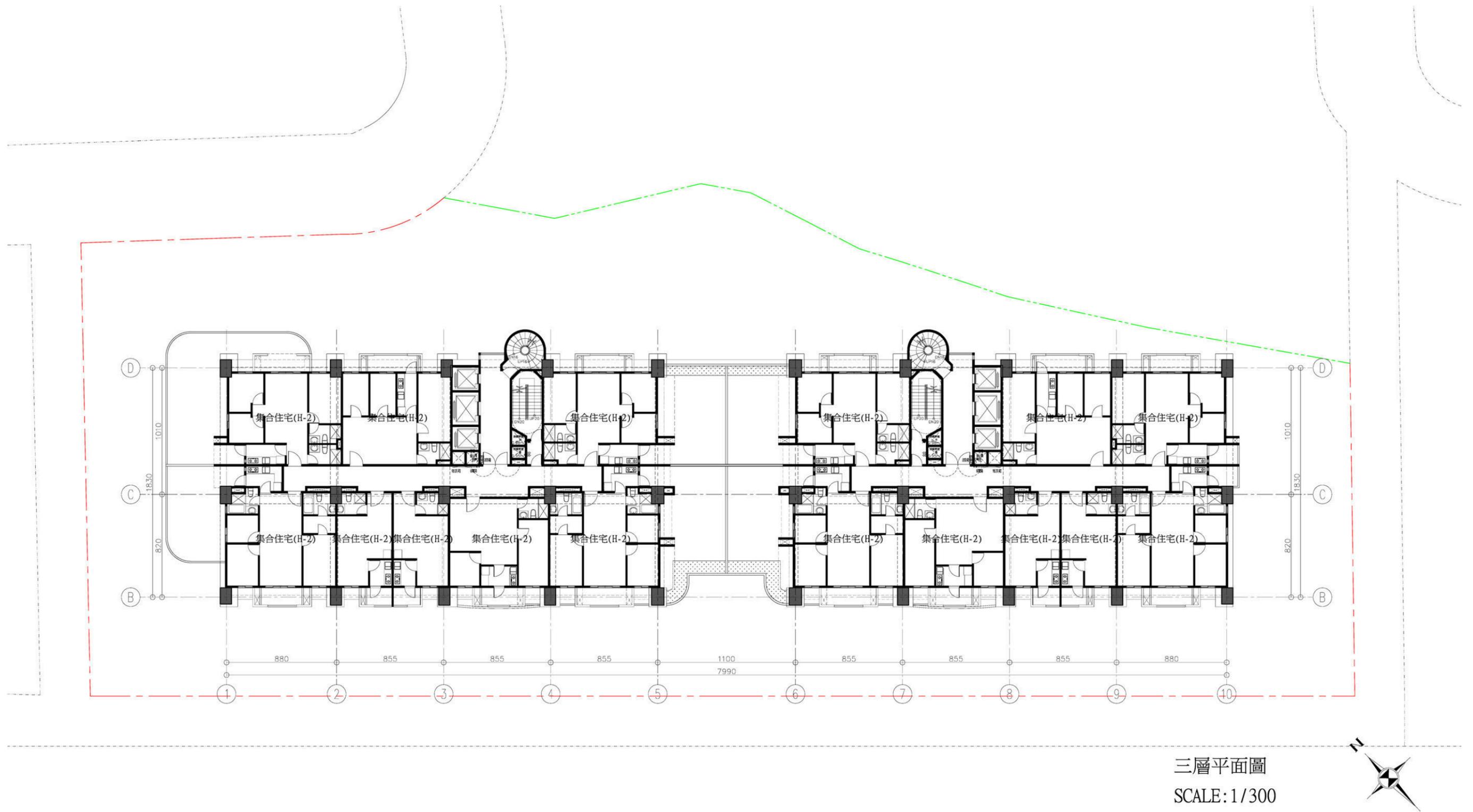
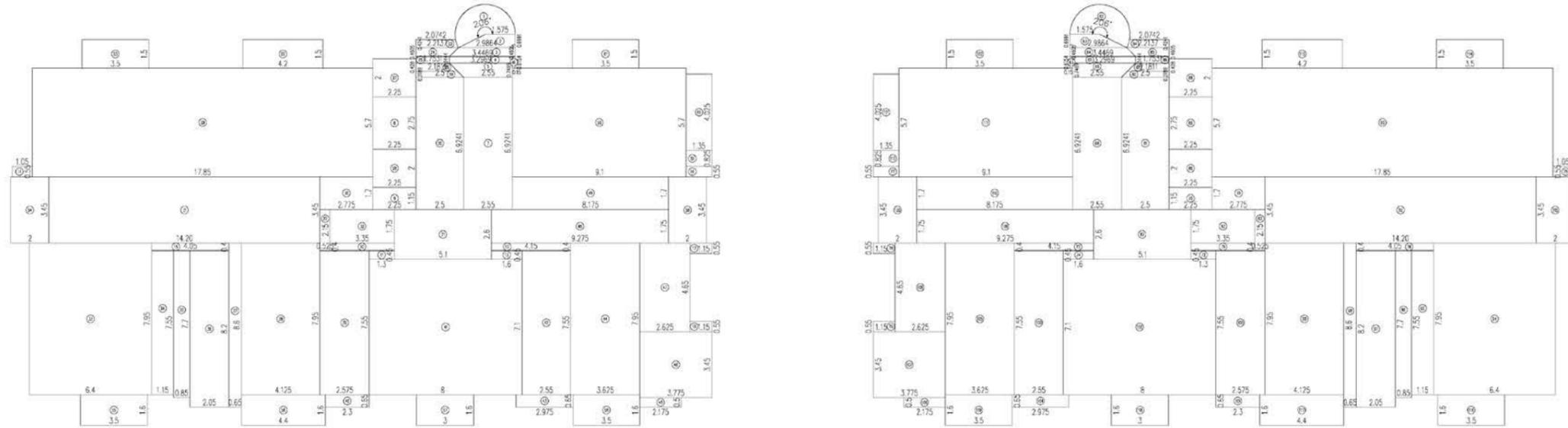


圖 11-13 三層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

- |                                    |                                   |                      |                                     |                                   |                       |   |
|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---|
| 1. 1.575x1.575x3.14x(206/360)=4.44 | 21. 5.1x2.6=13.26                 | 41. 8x7.1=56.8       | 61. 3.5x1.5=5.25                    | 81. 2.5x6.9241=17.31              | 101. 2.3x0.65=1.5     | 121. 1.35*4.025=5.43                            |
| 2. (1.575+2.9864)*0.6991/2=1.59    | 22. 0.525x2.15=1.13               | 42. 2.55x7.55=19.25  | 62. 1.575x1.575x3.14x(206/360)=4.44 | 82. 5.1x2.6=13.26                 | 102. 8x7.1=56.8       | 122. 3.5x1.5=5.25                               |
| 3. (2.9864+3.4469)*0.4605/2=1.48   | 23. (2.0742+2.2137)*0.4241/2=0.91 | 43. 2.975x0.65=1.93  | 63. (1.575+2.9864)*0.6991/2=1.59    | 83. 0.525x2.15=1.13               | 103. 2.55x7.55=19.25  |   |
| 4. 3.2969x0.3444=1.14              | 24. (1.7531+2.2137)*0.4605/2=0.91 | 44. 3.625x7.95=28.82 | 64. (2.9864+3.4469)*0.4605/2=1.48   | 84. (2.0742+2.2137)*0.4241/2=0.91 | 104. 2.975x0.65=1.93  |   |
| 5. (2.55+3.2969)*0.7469/2=2.18     | 25. 1.7531x0.3444=0.6             | 45. 2.175x0.5=1.09   | 65. 3.2969x0.3444=1.14              | 85. (1.7531+2.2137)*0.4605/2=0.91 | 105. 3.625x7.95=28.82 | 小計 :1.+2.+...+51.+62.+63.+...+112.<br>=1220.74㎡ |
| 6. 0.15x0.6154=0.09                | 26. (1.7531+2.1811)*0.428/2=0.84  | 46. 3.775x3.45=13.02 | 66. (2.55+3.2969)*0.7469/2=2.18     | 86. 1.7531x0.3444=0.6             | 106. 2.175x0.5=1.09   |   |
| 7. 2.55x6.9241=17.66               | 27. 2.25x2=4.5                    | 47. 2.625x4.65=12.21 | 67. 0.15x0.6154=0.09                | 87. (1.7531+2.1811)*0.428/2=0.84  | 107. 3.775x3.45=13.02 |   |
| 8. 2.25x2.75=6.19                  | 28. 2.25x2=4.5                    | 48. 9.275x1.75=16.23 | 68. 2.55x6.9241=17.66               | 88. 2.25x2=4.5                    | 108. 2.625x4.65=12.21 |   |
| 9. 2.25x1.15=2.59                  | 29. 17.85x5.7=101.75              | 49. 8.175x1.7=13.9   | 69. 2.25x2.75=6.19                  | 89. 2.25x2=4.5                    | 109. 9.275x1.75=16.23 |   |
| 10. 3.35x0.4=1.34                  | 30. 2.775x1.7=4.72                | 50. 9.1x5.7=51.87    | 70. 2.25x1.15=2.59                  | 90. 17.85x5.7=101.75              | 110. 8.175x1.7=13.9   |   |
| 11. 1.3x0.45=0.59                  | 31. 14.2x3.45=48.99               | 51. 1.35x0.825=1.11  | 71. 3.35x0.4=1.34                   | 91. 2.775x1.7=4.72                | 111. 9.1x5.7=51.87    |   |
| 12. 4.15x0.4=1.66                  | 32. 3.35x1.75=5.86                | 52. 4.2x1.5=6.3      | 72. 1.3x0.45=0.59                   | 92. 14.2x3.45=48.99               | 112. 1.35x0.825=1.11  |   |
| 13. 1.6x0.45=0.72                  | 33. 6.4x7.95=50.88                | 53. 3.5x1.5=5.25     | 73. 4.15x0.4=1.66                   | 93. 3.35x1.75=5.86                | 113. 4.2x1.5=6.3      |   |
| 14. 1.05x0.55=0.58                 | 34. 1.15x7.55=8.68                | 54. 2x3.45=6.9       | 74. 1.6x0.45=0.72                   | 94. 6.4x7.95=50.88                | 114. 3.5x1.5=5.25     |   |
| 15. 4.05x0.4=1.62                  | 35. 0.85x7.7=6.55                 | 55. 3.5x1.6=5.6      | 75. 1.05x0.55=0.58                  | 95. 1.15x7.55=8.68                | 115. 2x3.45=6.9       |   |
| 16. 1.35x0.55=0.74                 | 36. 2.05x8.2=16.81                | 56. 4.4x1.6=7.04     | 76. 4.05x0.4=1.62                   | 96. 0.85x7.7=6.55                 | 116. 3.5x1.6=5.6      |   |
| 17. 1.15x0.55=0.63                 | 37. 0.65x8.6=5.59                 | 57. 3x1.6=4.8        | 77. 1.35x0.55=0.74                  | 97. 2.05x8.2=16.81                | 117. 4.4x1.6=7.04     |   |
| 18. 1.15x0.55=0.63                 | 38. 4.125x7.95=32.79              | 58. 3.5x1.6=5.6      | 78. 1.15x0.55=0.63                  | 98. 0.65x8.6=5.59                 | 118. 3x1.6=4.8        |   |
| 19. (2.1811+2.5)*0.3189/2=0.75     | 39. 2.575x7.55=19.44              | 59. 2x3.45=6.9       | 79. 1.15x0.55=0.63                  | 99. 4.125x7.95=32.79              | 119. 3.5x1.6=5.6      |   |
| 20. 2.5x6.9241=17.31               | 40. 2.3x0.65=1.5                  | 60. 1.35*4.025=5.43  | 80. (2.1811+2.5)*0.3189/2=0.75      | 100. 2.575x7.55=19.44             | 120. 2x3.45=6.9       |   |

三層平面圖

樓梯面積檢討：

樓梯面積=19.+20.+21.+22.+80.+81.+82.+83.  
=64.9㎡<1220.74x10%=122.07㎡...OK

陽台面積檢討：

陽台面積=52.+53.+...+61.+113.+114.+...+122.  
=118.14㎡<1220.74x10%=122.07㎡...OK

樓梯+陽台面積檢討：

樓梯+陽台面積=64.9+118.14  
=183.04㎡<1220.74x15%=183.11㎡...OK

15%免計容積面積檢討：

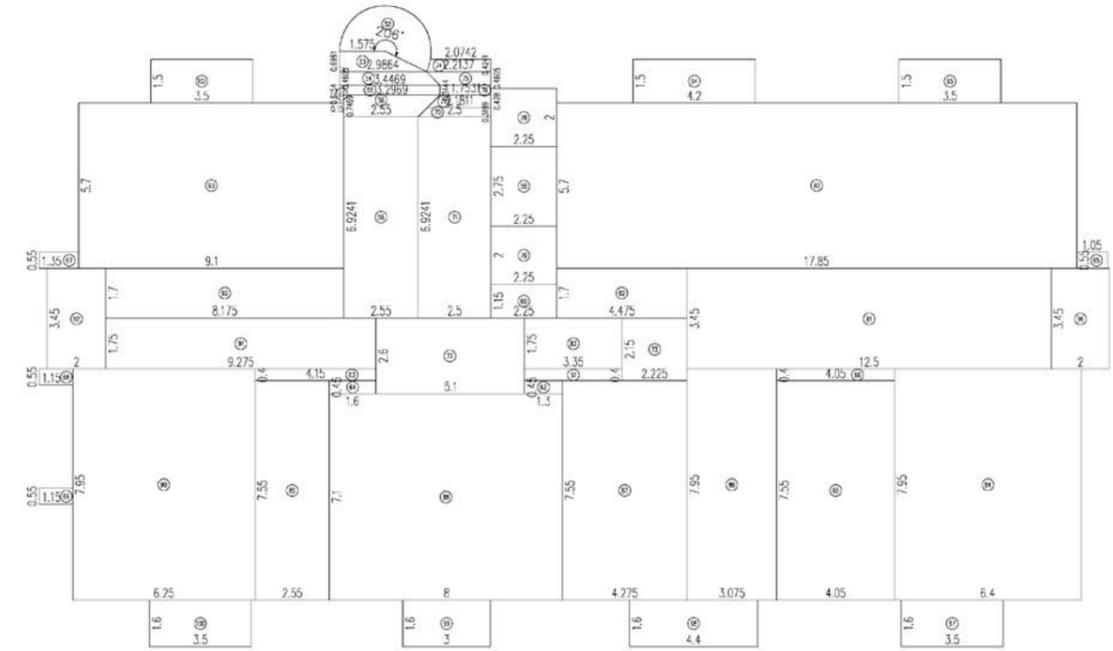
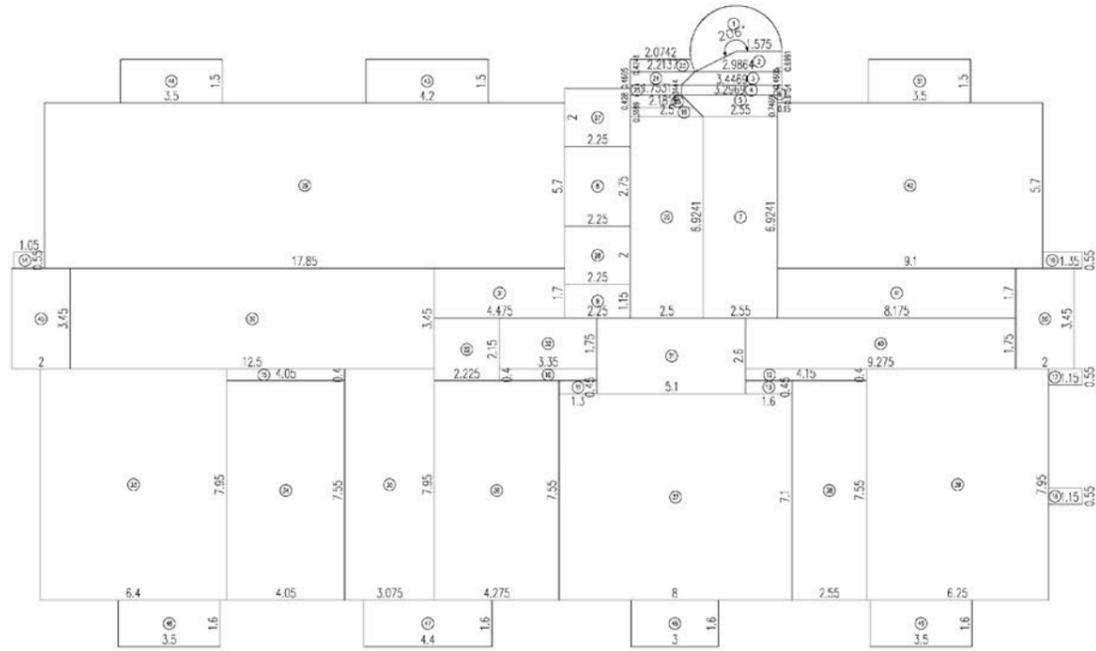
免計容積面積=1.+2.+...+18.+62.+63.+...+79.  
=91.74㎡

容積樓地板面積檢討：

容積樓地板面積=1220.74-64.9-91.74  
=1064.1㎡

圖 11-14 三層面積計算圖





樓地板面積計算：

- |                                    |                                   |                                     |                                   |                      |                                    |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| 1. 1.575x1.575x3.14x(206/360)=4.44 | 21. 5.1x2.6=13.26                 | 41. 8.175x1.7=13.9                  | 61. 3.35x0.4=1.34                 | 81. 12.5x3.45=43.13  | 101. 2x3.45=6.9                    |
| 2. (1.575+2.9864)*0.6991/2=1.59    | 22. 2.225x2.15=4.78               | 42. 9.1x5.7=51.87                   | 62. 1.3x0.45=0.59                 | 82. 4.475x1.7=7.61   | 102. 3.5x1.5=5.25                  |
| 3. (2.9864+3.4469)*0.4605/2=1.48   | 23. (2.0742+2.2137)*0.4241/2=0.91 | 43. 4.2x1.5=6.3                     | 63. 4.15x0.4=1.66                 | 83. 3.35x1.75=5.86   |                                    |
| 4. 3.2969x0.3444=1.14              | 24. (1.7531+2.2137)*0.4605/2=0.91 | 44. 3.5x1.5=5.25                    | 64. 1.6x0.45=0.72                 | 84. 6.4x7.95=50.88   | 小計 : 1.+2.+...+42.+52.+53.+...+93. |
| 5. (2.55+3.2969)*0.7469/2=2.18     | 25. 1.7531x0.3444=0.6             | 45. 2x3.45=6.9                      | 65. 1.05x0.55=0.58                | 85. 4.05x7.55=30.58  | =1197.02㎡                          |
| 6. 0.15x0.6154=0.09                | 26. (1.7531+2.1811)*0.428/2=0.84  | 46. 3.5x1.6=5.6                     | 66. 4.05x0.4=1.62                 | 86. 3.075x7.95=24.45 |                                    |
| 7. 2.55x6.9241=17.66               | 27. 2.25x2=4.5                    | 47. 4.4x1.6=7.04                    | 67. 1.35x0.55=0.74                | 87. 4.275x7.55=32.28 |                                    |
| 8. 2.25x2.75=6.19                  | 28. 2.25x2=4.5                    | 48. 3x1.6=4.8                       | 68. 1.15x0.55=0.63                | 88. 8x7.1=56.8       |                                    |
| 9. 2.25x1.15=2.59                  | 29. 17.85x5.7=101.75              | 49. 3.5x1.6=5.6                     | 69. 1.15x0.55=0.63                | 89. 2.55x7.55=19.25  |                                    |
| 10. 3.35x0.4=1.34                  | 30. 12.5x3.45=43.13               | 50. 2x3.45=6.9                      | 70. (2.1811+2.5)*0.3189/2=0.75    | 90. 6.25x7.95=49.69  |                                    |
| 11. 1.3x0.45=0.59                  | 31. 4.475x1.7=7.61                | 51. 3.5x1.5=5.25                    | 71. 2.5x6.9241=17.31              | 91. 9.275x1.75=16.23 |                                    |
| 12. 4.15x0.4=1.66                  | 32. 3.35x1.75=5.86                | 52. 1.575x1.575x3.14x(206/360)=4.44 | 72. 5.1x2.6=13.26                 | 92. 8.175x1.7=13.9   |                                    |
| 13. 1.6x0.45=0.72                  | 33. 6.4x7.95=50.88                | 53. (1.575+2.9864)*0.6991/2=1.59    | 73. 2.225x2.15=4.78               | 93. 9.1x5.7=51.87    |                                    |
| 14. 1.05x0.55=0.58                 | 34. 4.05x7.55=30.58               | 54. (2.9864+3.4469)*0.4605/2=1.48   | 74. (2.0742+2.2137)*0.4241/2=0.91 | 94. 4.2x1.5=6.3      |                                    |
| 15. 4.05x0.4=1.62                  | 35. 3.075x7.95=24.45              | 55. 3.2969x0.3444=1.14              | 75. (1.7531+2.2137)*0.4605/2=0.91 | 95. 3.5x1.5=5.25     |                                    |
| 16. 1.35x0.55=0.74                 | 36. 4.275x7.55=32.28              | 56. (2.55+3.2969)*0.7469/2=2.18     | 76. 1.7531x0.3444=0.6             | 96. 2x3.45=6.9       |                                    |
| 17. 1.15x0.55=0.63                 | 37. 8x7.1=56.8                    | 57. 0.15x0.6154=0.09                | 77. (1.7531+2.1811)*0.428/2=0.84  | 97. 3.5x1.6=5.6      |                                    |
| 18. 1.15x0.55=0.63                 | 38. 2.55x7.55=19.25               | 58. 2.55x6.9241=17.66               | 78. 2.25x2=4.5                    | 98. 4.4x1.6=7.04     |                                    |
| 19. (2.1811+2.5)*0.3189/2=0.75     | 39. 6.25x7.95=49.69               | 59. 2.25x2.75=6.19                  | 79. 2.25x2=4.5                    | 99. 3x1.6=4.8        |                                    |
| 20. 2.5x6.9241=17.31               | 40. 9.275x1.75=16.23              | 60. 2.25x1.15=2.59                  | 80. 17.85x5.7=101.75              | 100. 3.5x1.6=5.6     |                                    |

梯廳面積檢討：

梯廳面積=19.+20.+21.+22.+70.+71.+72.+73.  
=72.2㎡<1197.02x10%=119.70㎡...OK

陽台面積檢討：

陽台面積=43.+44.+...+51.+94.+95.+...+102.  
=107.28㎡<1197.02x10%=119.07㎡...OK

梯廳+陽台面積檢討：

梯廳+陽台面積=72.2+107.28  
=179.48㎡<1197.02x15%=179.55㎡...OK

15%免計容積面積檢討：

免計容積面積=1.+2.+...+18.+52.+53.+...+69.  
=91.74㎡

容積樓地板面積檢討：

容積樓地板面積=1197.02-72.2-91.74  
=1033.08㎡

### 四~十四層平面圖

圖 11-16 四~十四層面積計算圖

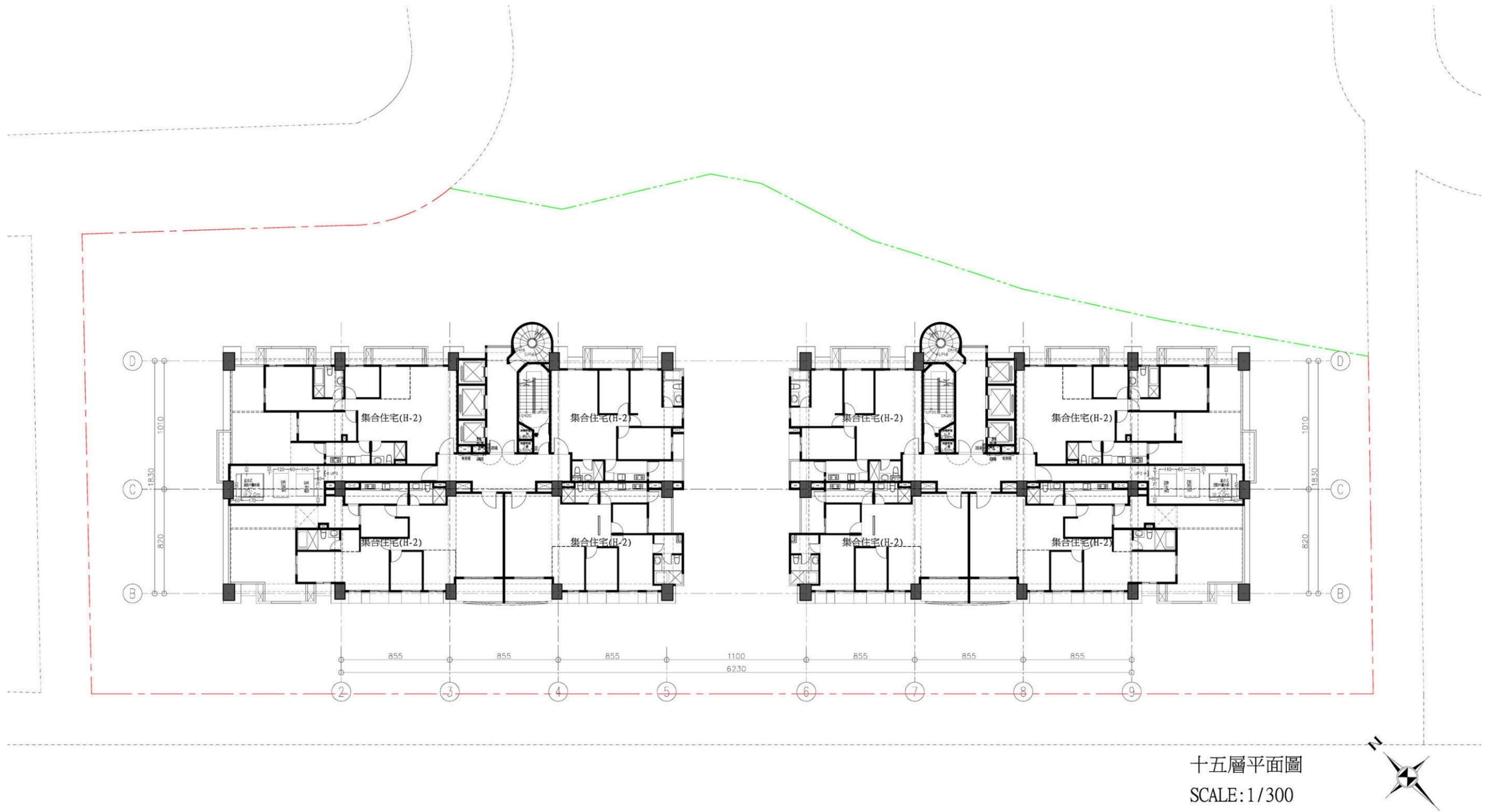
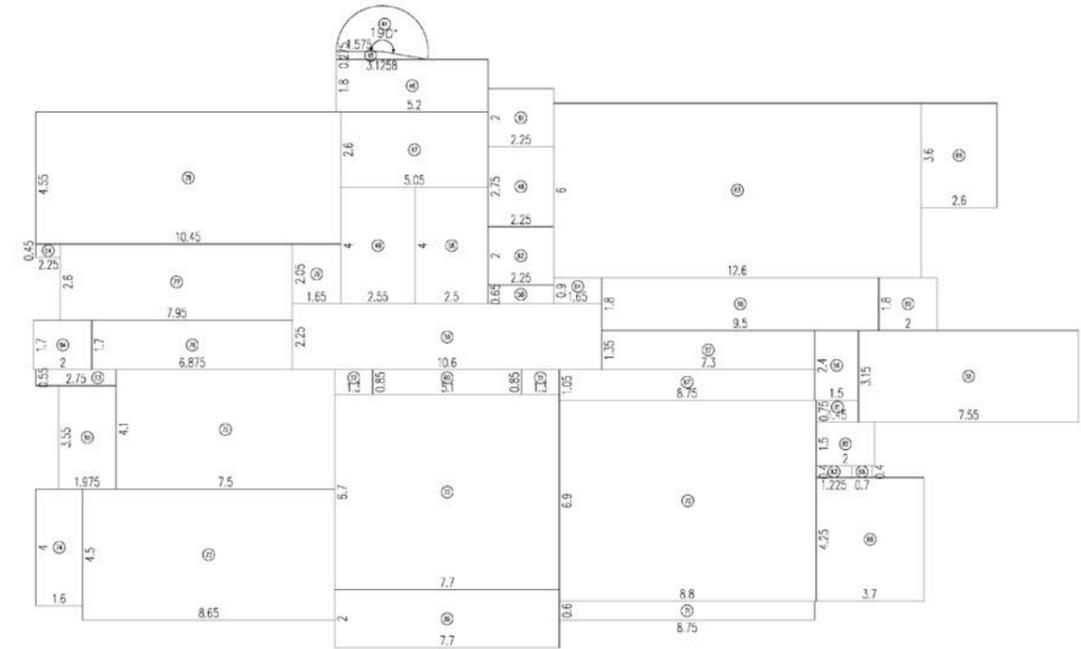
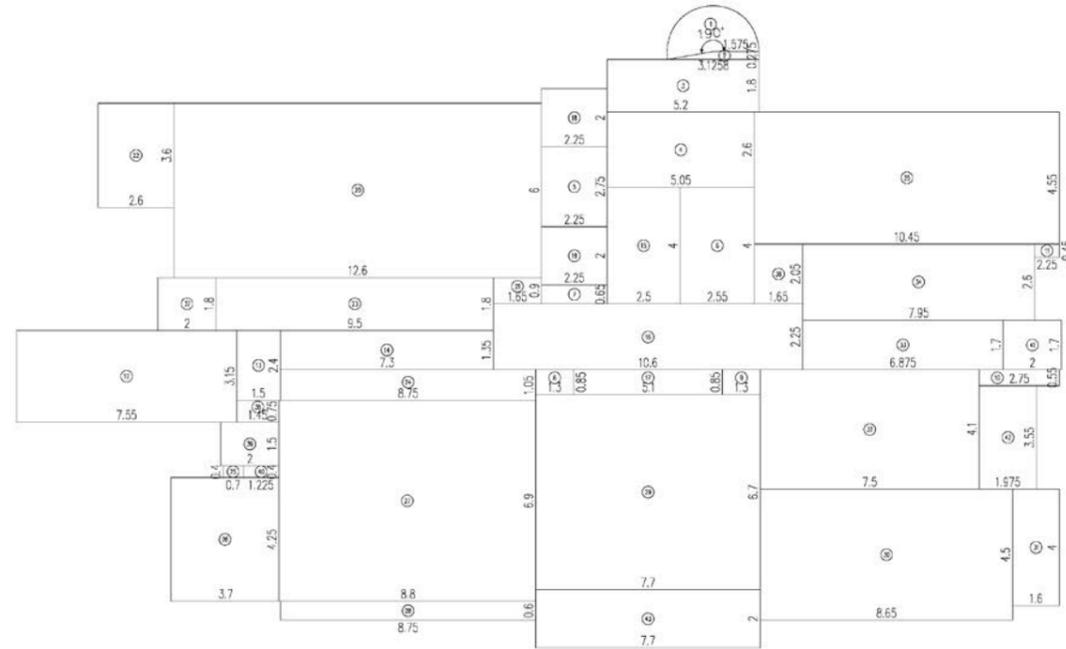


圖 11-17 十五層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

- |                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| 1. 1.575x1.575x3.14x(190/360)=4.11 | 21. 1.65x0.9=1.49    |
| 2. (1.575+3.1258)*0.275/2=0.646    | 22. 2.6x3.6=9.36     |
| 3. 5.2x1.8=9.36                    | 23. 9.5x1.8=17.1     |
| 4. 5.05x2.6=13.13                  | 24. 8.75x1.05=9.19   |
| 5. 2.25x2.75=6.19                  | 25. 0.7x0.4=0.28     |
| 6. 2.55x4=10.2                     | 26. 3.7x4.25=15.73   |
| 7. 2.25x0.65=1.46                  | 27. 8.8x6.9=60.72    |
| 8. 1.3x0.85=1.105                  | 28. 8.75x0.6=5.25    |
| 9. 1.3x0.85=1.105                  | 29. 7.7x6.7=51.59    |
| 10. 2.75x0.55=1.51                 | 30. 8.65x4.5=38.93   |
| 11. 2.25x0.45=1.01                 | 31. 1.6x4=6.4        |
| 12. 7.55x3.15=23.78                | 32. 7.5x4.1=30.75    |
| 13. 1.5x2.4=3.6                    | 33. 6.875x1.7=11.69  |
| 14. 7.3x1.35=9.86                  | 34. 7.95x2.6=20.67   |
| 15. 2.5x4=10                       | 35. 10.45x4.55=47.55 |
| 16. 10.6x2.25=23.85                | 36. 1.65x2.05=3.38   |
| 17. 5.1x0.85=4.34                  | 37. 2x1.8=3.6        |
| 18. 2.25x2=4.5                     | 38. 1.45x0.75=1.09   |
| 19. 2.25x2=4.5                     | 39. 2x1.5=3          |
| 20. 12.6x6=75.6                    | 40. 1.225x0.4=0.49   |

- |                                     |
|-------------------------------------|
| 41. 2x1.7=3.4                       |
| 42. 1.975x3.55=7.01                 |
| 43. 7.7x2=15.4                      |
| 44. 1.575x1.575x3.14x(190/360)=4.11 |
| 45. (1.575+3.1258)*0.275/2=0.646    |
| 46. 5.2x1.8=9.36                    |
| 47. 5.05x2.6=13.13                  |
| 48. 2.25x2.75=6.19                  |
| 49. 2.55x4=10.2                     |
| 50. 2.25x0.65=1.46                  |
| 51. 1.3x0.85=1.105                  |
| 52. 1.3x0.85=1.105                  |
| 53. 2.75x0.55=1.51                  |
| 54. 2.25x0.45=1.01                  |
| 55. 7.55x3.15=23.78                 |
| 56. 1.5x2.4=3.6                     |
| 57. 7.3x1.35=9.86                   |
| 58. 2.5x4=10                        |
| 59. 10.6x2.25=23.85                 |
| 60. 5.1x0.85=4.34                   |

- |                      |
|----------------------|
| 61. 2.25x2=4.5       |
| 62. 2.25x2=4.5       |
| 63. 12.6x6=75.6      |
| 64. 1.65x0.9=1.49    |
| 65. 2.6x3.6=9.36     |
| 66. 9.5x1.8=17.1     |
| 67. 8.75x1.05=9.19   |
| 68. 0.7x0.4=0.28     |
| 69. 3.7x4.25=15.73   |
| 70. 8.8x6.9=60.72    |
| 71. 8.75x0.6=5.25    |
| 72. 7.7x6.7=51.59    |
| 73. 8.65x4.5=38.93   |
| 74. 1.6x4=6.4        |
| 75. 7.5x4.1=30.75    |
| 76. 6.875x1.7=11.69  |
| 77. 7.95x2.6=20.67   |
| 78. 10.45x4.55=47.55 |
| 79. 1.65x2.05=3.38   |
| 80. 2x1.8=3.6        |

- |                     |
|---------------------|
| 81. 1.45x0.75=1.09  |
| 82. 2x1.5=3         |
| 83. 1.225x0.4=0.49  |
| 84. 2x1.7=3.4       |
| 85. 1.975x3.55=7.01 |
| 86. 7.7x2=15.4      |

小計：1.+2.+...+36.+44.+45.+...+79.  
=1079.88㎡

樓梯面積檢討：

樓梯面積=15.+16.+17.+58.+59.+60.  
=76.38㎡<1079.88x10%=107.988㎡...OK

陽台面積檢討：

陽台面積=37.+38.+...+43.+80.+81.+...+86.  
=67.98㎡<1079.88x10%=107.988㎡...OK

樓梯+陽台面積檢討：

樓梯+陽台面積=76.38+67.98  
=144.36㎡<1079.88x15%=161.98㎡...OK

15%免計容積面積檢討：

免計容積面積=1.+2.+...+14.+44.+45.+...+55.  
=174.14㎡

容積樓地板面積檢討：

容積樓地板面積=1079.88-76.38-174.14  
=829.36㎡

## 十五層平面圖

圖 11-18 十五面積計算圖



十六層平面圖  
SCALE: 1/300

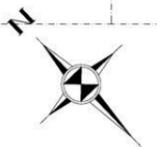
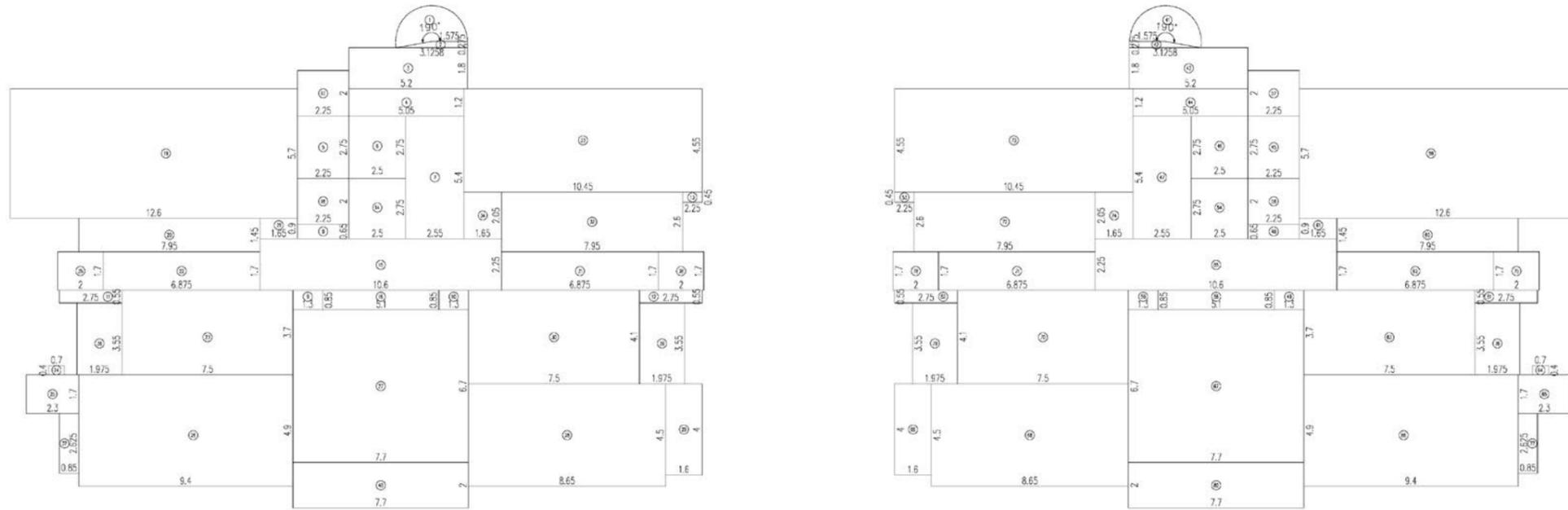


圖 11-19 十六層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

- |   |                                 |  |                                 |
|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
| 1. $1.575 \times 1.575 \times 3.14 \times (190/360) = 4.11$ | 21. $1.65 \times 0.9 = 1.49$    | 41. $1.575 \times 1.575 \times 3.14 \times (190/360) = 4.11$ | 61. $1.65 \times 0.9 = 1.49$    |
| 2. $(1.575 + 3.1258) \times 0.275 / 2 = 0.646$              | 22. $6.875 \times 1.7 = 11.69$  | 42. $(1.575 + 3.1258) \times 0.275 / 2 = 0.646$              | 62. $6.875 \times 1.7 = 11.69$  |
| 3. $5.2 \times 1.8 = 9.36$                                  | 23. $7.5 \times 3.7 = 27.75$    | 43. $5.2 \times 1.8 = 9.36$                                  | 63. $7.5 \times 3.7 = 27.75$    |
| 4. $5.05 \times 1.2 = 6.06$                                 | 24. $0.7 \times 0.4 = 0.28$     | 44. $5.05 \times 1.2 = 6.06$                                 | 64. $0.7 \times 0.4 = 0.28$     |
| 5. $2.25 \times 2.75 = 6.19$                                | 25. $2.3 \times 1.7 = 3.91$     | 45. $2.25 \times 2.75 = 6.19$                                | 65. $2.3 \times 1.7 = 3.91$     |
| 6. $2.5 \times 2.75 = 6.88$                                 | 26. $9.4 \times 4.9 = 46.06$    | 46. $2.5 \times 2.75 = 6.88$                                 | 66. $9.4 \times 4.9 = 46.06$    |
| 7. $2.55 \times 5.4 = 13.77$                                | 27. $7.7 \times 6.7 = 51.59$    | 47. $2.55 \times 5.4 = 13.77$                                | 67. $7.7 \times 6.7 = 51.59$    |
| 8. $2.25 \times 0.65 = 1.4625$                              | 28. $8.65 \times 4.5 = 38.93$   | 48. $2.25 \times 0.65 = 1.4625$                              | 68. $8.65 \times 4.5 = 38.93$   |
| 9. $1.3 \times 0.85 = 1.105$                                | 29. $1.6 \times 4 = 6.4$        | 49. $1.3 \times 0.85 = 1.105$                                | 69. $1.6 \times 4 = 6.4$        |
| 10. $1.3 \times 0.85 = 1.105$                               | 30. $7.5 \times 4.1 = 30.75$    | 50. $1.3 \times 0.85 = 1.105$                                | 70. $7.5 \times 4.1 = 30.75$    |
| 11. $2.75 \times 0.55 = 1.51$                               | 31. $6.875 \times 1.7 = 11.69$  | 51. $2.75 \times 0.55 = 1.51$                                | 71. $6.875 \times 1.7 = 11.69$  |
| 12. $2.75 \times 0.55 = 1.51$                               | 32. $7.95 \times 2.6 = 20.67$   | 52. $2.75 \times 0.55 = 1.51$                                | 72. $7.95 \times 2.6 = 20.67$   |
| 13. $2.25 \times 0.45 = 1.01$                               | 33. $10.45 \times 4.55 = 47.55$ | 53. $2.25 \times 0.45 = 1.01$                                | 73. $10.45 \times 4.55 = 47.55$ |
| 14. $2.5 \times 2.75 = 6.88$                                | 34. $1.65 \times 2.05 = 3.38$   | 54. $2.5 \times 2.75 = 6.88$                                 | 74. $1.65 \times 2.05 = 3.38$   |
| 15. $10.6 \times 2.25 = 23.85$                              | 35. $2 \times 1.7 = 3.4$        | 55. $10.6 \times 2.25 = 23.85$                               | 75. $2 \times 1.7 = 3.4$        |
| 16. $5.1 \times 0.85 = 4.34$                                | 36. $1.975 \times 3.55 = 7.01$  | 56. $5.1 \times 0.85 = 4.34$                                 | 76. $1.975 \times 3.55 = 7.01$  |
| 17. $2.25 \times 2 = 4.5$                                   | 37. $0.85 \times 2.625 = 2.23$  | 57. $2.25 \times 2 = 4.5$                                    | 77. $0.85 \times 2.625 = 2.23$  |
| 18. $2.25 \times 2 = 4.5$                                   | 38. $2 \times 1.7 = 3.4$        | 58. $2.25 \times 2 = 4.5$                                    | 78. $2 \times 1.7 = 3.4$        |
| 19. $12.6 \times 5.7 = 71.82$                               | 39. $1.975 \times 3.55 = 7.01$  | 59. $12.6 \times 5.7 = 71.82$                                | 79. $1.975 \times 3.55 = 7.01$  |
| 20. $7.95 \times 1.45 = 11.53$                              | 40. $7.7 \times 2 = 15.4$       | 60. $7.95 \times 1.45 = 11.53$                               | 80. $7.7 \times 2 = 15.4$       |

小計： $1 + 2 + \dots + 34 + 41 + 42 + \dots + 74 = 968.56 \text{ m}^2$

樓梯面積檢討：

樓梯面積 =  $14 + 15 + 16 + 54 + 55 + 56 = 70.14 \text{ m}^2 < 968.56 \times 10\% = 96.856 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

陽台面積檢討：

陽台面積 =  $35 + 36 + \dots + 40 + 75 + 76 + \dots + 80 = 76.9 \text{ m}^2 < 968.56 \times 10\% = 96.856 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

樓梯+陽台面積檢討：

樓梯+陽台面積 =  $70.14 + 76.9 = 147.04 \text{ m}^2 > 968.56 \times 15\% = 145.28 \text{ m}^2$   
 $-147.04 - 145.28 = 1.76 \text{ m}^2 \dots$ 計入容積樓地板面積

15%免計容積面積檢討：

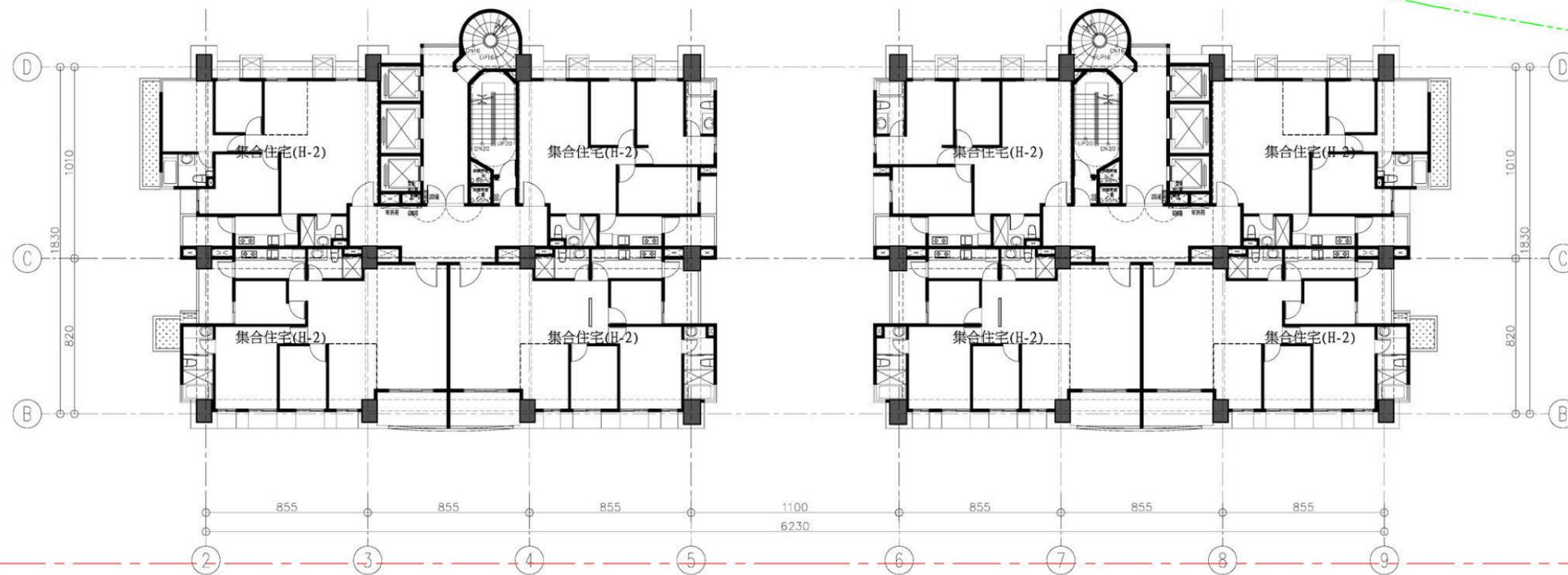
免計容積面積 =  $1 + 2 + \dots + 13 + 41 + 42 + \dots + 53 = 109.44 \text{ m}^2$

容積樓地板面積檢討：

容積樓地板面積 =  $968.56 - 70.14 - 109.44 + 1.76 = 790.74 \text{ m}^2$

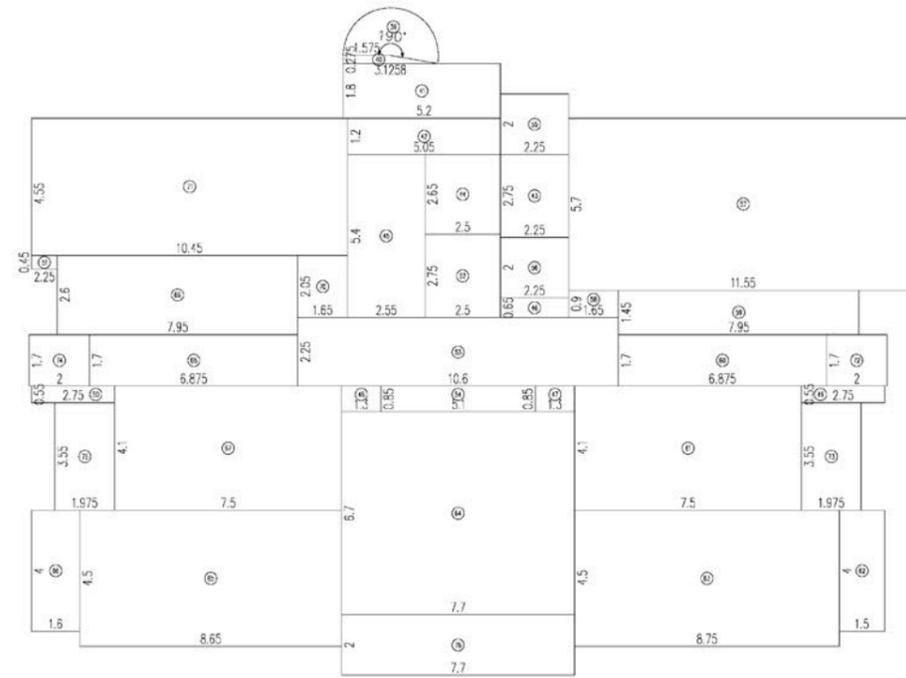
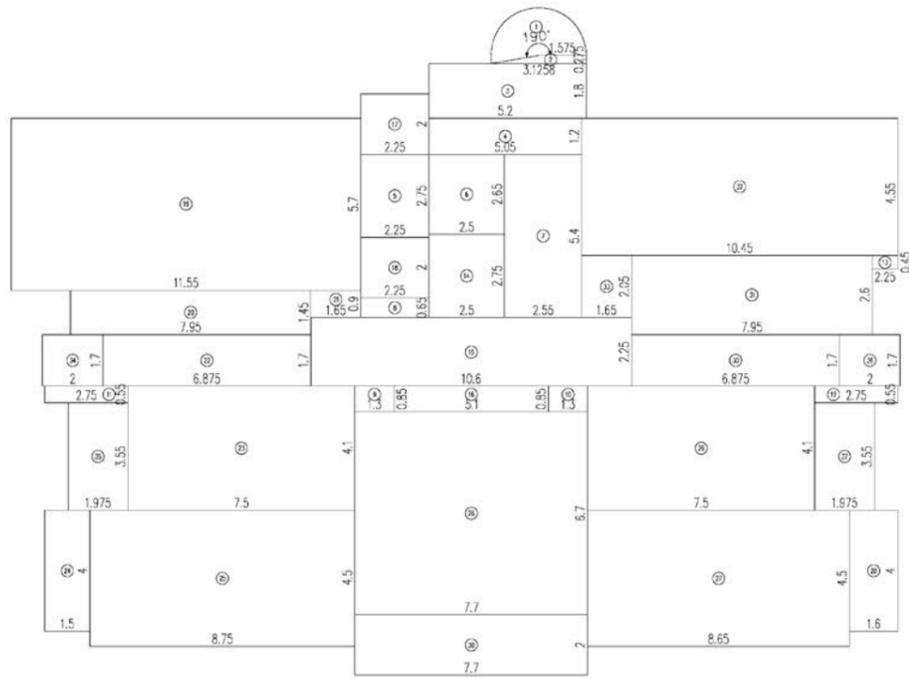
### 十六層面積計算示意圖

圖 11-20 十六層面積計算圖



十七層平面圖  
SCALE: 1/300

圖 11-21 十七層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

- |                                    |                                     |                      |
|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 1. 1.575x1.575x3.14x(190/360)=4.11 | 21. 1.65x0.9=1.49                   | 41. 5.2x1.8=9.36     |
| 2. (1.575+3.1258)*0.275/2=0.646    | 22. 6.875x1.7=11.69                 | 42. 5.05x1.2=6.06    |
| 3. 5.2x1.8=9.36                    | 23. 7.5x4.1=30.75                   | 43. 2.25x2.75=6.19   |
| 4. 5.05x1.2=6.06                   | 24. 1.5x4=6                         | 44. 2.5x2.65=6.63    |
| 5. 2.25x2.75=6.19                  | 25. 8.75x4.5=39.38                  | 45. 2.55x5.4=13.77   |
| 6. 2.5x2.65=6.63                   | 26. 7.7x6.7=51.59                   | 46. 2.25x0.65=1.4625 |
| 7. 2.55x5.4=13.77                  | 27. 8.65x4.5=38.93                  | 47. 1.3x0.85=1.105   |
| 8. 2.25x0.65=1.4625                | 28. 1.6x4=6.4                       | 48. 1.3x0.85=1.105   |
| 9. 1.3x0.85=1.105                  | 29. 7.5x4.1=30.75                   | 49. 2.75x0.55=1.51   |
| 10. 1.3x0.85=1.105                 | 30. 6.875x1.7=11.69                 | 50. 2.75x0.55=1.51   |
| 11. 2.75x0.55=1.51                 | 31. 7.95x2.6=20.67                  | 51. 2.25x0.45=1.01   |
| 12. 2.75x0.55=1.51                 | 32. 10.45x4.55=47.55                | 52. 2.5x2.75=6.88    |
| 13. 2.25x0.45=1.01                 | 33. 1.65x2.05=3.38                  | 53. 10.6x2.25=23.85  |
| 14. 2.5x2.75=6.88                  | 34. 2x1.7=3.4                       | 54. 5.1x0.85=4.34    |
| 15. 10.6x2.25=23.85                | 35. 1.975x3.55=7.01                 | 55. 2.25x2=4.5       |
| 16. 5.1x0.85=4.34                  | 36. 2x1.7=3.4                       | 56. 2.25x2=4.5       |
| 17. 2.25x2=4.5                     | 37. 1.975x3.55=7.01                 | 57. 11.55x5.7=65.84  |
| 18. 2.25x2=4.5                     | 38. 7.7x2=15.4                      | 58. 7.95x1.45=11.53  |
| 19. 11.55x5.7=65.84                | 39. 1.575x1.575x3.14x(190/360)=4.11 | 59. 1.65x0.9=1.49    |
| 20. 7.95x1.45=11.53                | 40. (1.575+3.1258)*0.275/2=0.646    | 60. 6.875x1.7=11.69  |

樓梯面積檢討：

樓梯面積=14.+15.+16.+52.+53.+54.  
=70.14㎡<952.36x10%=95.236㎡...OK

陽台面積檢討：

陽台面積=34.+35.+...+38.+72.+73.+...+76.  
=72.44㎡<952.36x10%=95.236㎡...OK

樓梯+陽台面積檢討：

樓梯+陽台面積=70.14+72.44  
=142.58㎡<952.36x15%=142.85㎡...OK

15%免計容積面積檢討：

免計容積面積=1.+2.+...+13.+39.+40.+...+51.  
=108.94㎡

容積樓地板面積檢討：

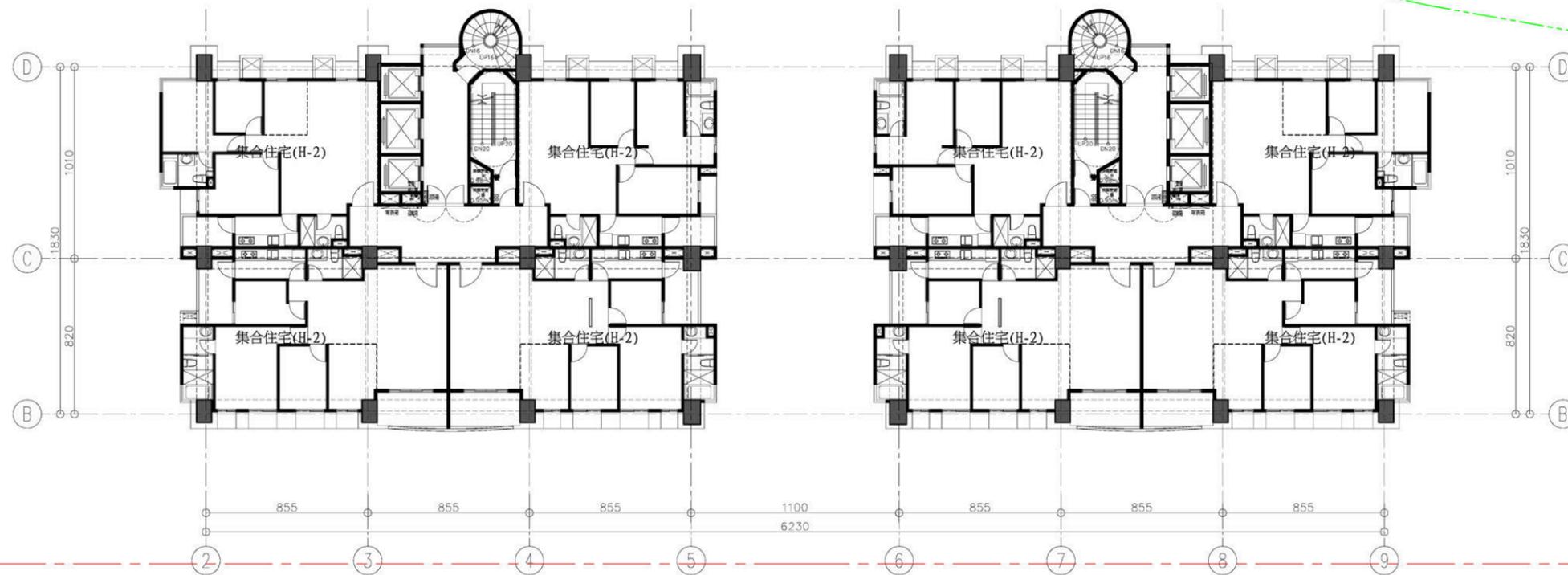
容積樓地板面積=952.36-70.14-108.94  
=773.28㎡

- |                      |
|----------------------|
| 61. 7.5x4.1=30.75    |
| 62. 1.5x4=6          |
| 63. 8.75x4.5=39.38   |
| 64. 7.7x6.7=51.59    |
| 65. 8.65x4.5=38.93   |
| 66. 1.6x4=6.4        |
| 67. 7.5x4.1=30.75    |
| 68. 6.875x1.7=11.69  |
| 69. 7.95x2.6=20.67   |
| 70. 10.45x4.55=47.55 |
| 71. 1.65x2.05=3.38   |
| 72. 2x1.7=3.4        |
| 73. 1.975x3.55=7.01  |
| 74. 2x1.7=3.4        |
| 75. 1.975x3.55=7.01  |
| 76. 7.7x2=15.4       |

小計：1.+2.+...+33.+39.+40.+...+71.  
=952.36㎡

十七層面積計算示意圖

圖 11-22 十七層面積計算圖



十八~二十二層平面圖  
SCALE: 1/300

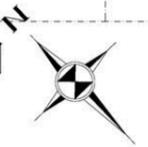
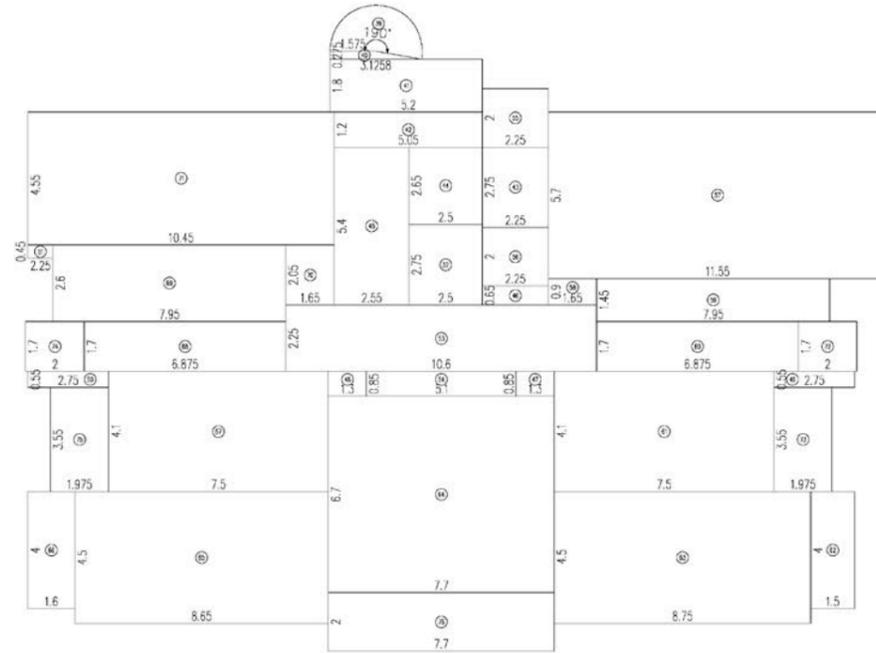
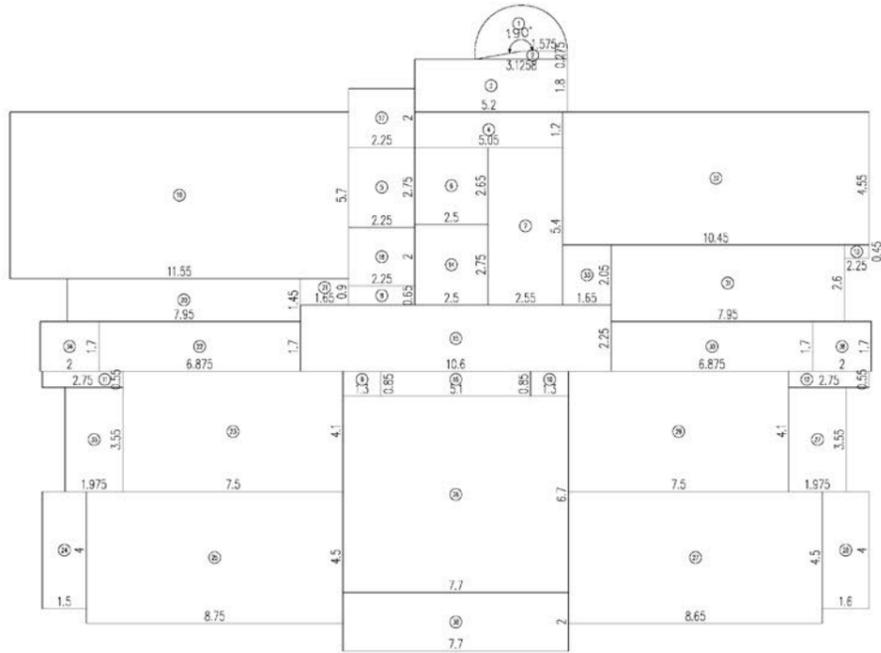


圖 11-23 十八~二十二層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

- |                                    |                                     |                      |
|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 1. 1.575x1.575x3.14x(190/360)=4.11 | 21. 1.65x0.9=1.49                   | 41. 5.2x1.8=9.36     |
| 2. (1.575+3.1258)*0.275/2=0.646    | 22. 6.875x1.7=11.69                 | 42. 5.05x1.2=6.06    |
| 3. 5.2x1.8=9.36                    | 23. 7.5x4.1=30.75                   | 43. 2.25x2.75=6.19   |
| 4. 5.05x1.2=6.06                   | 24. 1.5x4=6                         | 44. 2.5x2.65=6.63    |
| 5. 2.25x2.75=6.19                  | 25. 8.75x4.5=39.38                  | 45. 2.55x5.4=13.77   |
| 6. 2.5x2.65=6.63                   | 26. 7.7x6.7=51.59                   | 46. 2.25x0.65=1.4625 |
| 7. 2.55x5.4=13.77                  | 27. 8.65x4.5=38.93                  | 47. 1.3x0.85=1.105   |
| 8. 2.25x0.65=1.4625                | 28. 1.6x4=6.4                       | 48. 1.3x0.85=1.105   |
| 9. 1.3x0.85=1.105                  | 29. 7.5x4.1=30.75                   | 49. 2.75x0.55=1.51   |
| 10. 1.3x0.85=1.105                 | 30. 6.875x1.7=11.69                 | 50. 2.75x0.55=1.51   |
| 11. 2.75x0.55=1.51                 | 31. 7.95x2.6=20.67                  | 51. 2.25x0.45=1.01   |
| 12. 2.75x0.55=1.51                 | 32. 10.45x4.55=47.55                | 52. 2.5x2.75=6.88    |
| 13. 2.25x0.45=1.01                 | 33. 1.65x2.05=3.38                  | 53. 10.6x2.25=23.85  |
| 14. 2.5x2.75=6.88                  | 34. 2x1.7=3.4                       | 54. 5.1x0.85=4.34    |
| 15. 10.6x2.25=23.85                | 35. 1.975x3.55=7.01                 | 55. 2.25x2=4.5       |
| 16. 5.1x0.85=4.34                  | 36. 2x1.7=3.4                       | 56. 2.25x2=4.5       |
| 17. 2.25x2=4.5                     | 37. 1.975x3.55=7.01                 | 57. 11.55x5.7=65.84  |
| 18. 2.25x2=4.5                     | 38. 7.7x2=15.4                      | 58. 7.95x1.45=11.53  |
| 19. 11.55x5.7=65.84                | 39. 1.575x1.575x3.14x(190/360)=4.11 | 59. 1.65x0.9=1.49    |
| 20. 7.95x1.45=11.53                | 40. (1.575+3.1258)*0.275/2=0.646    | 60. 6.875x1.7=11.69  |

樓梯面積檢討：

樓梯面積=14.+15.+16.+52.+53.+54.  
=70.14㎡<952.36x10%=95.236㎡...OK

陽台面積檢討：

陽台面積=34.+35.+...+38.+72.+73.+...+76.  
=72.44㎡<952.36x10%=95.236㎡...OK

樓梯+陽台面積檢討：

樓梯+陽台面積=70.14+72.44  
=142.58㎡<952.36x15%=142.85㎡...OK

15%免計容積面積檢討：

免計容積面積=1.+2.+...+13.+39.+40.+...+51.  
=108.94㎡

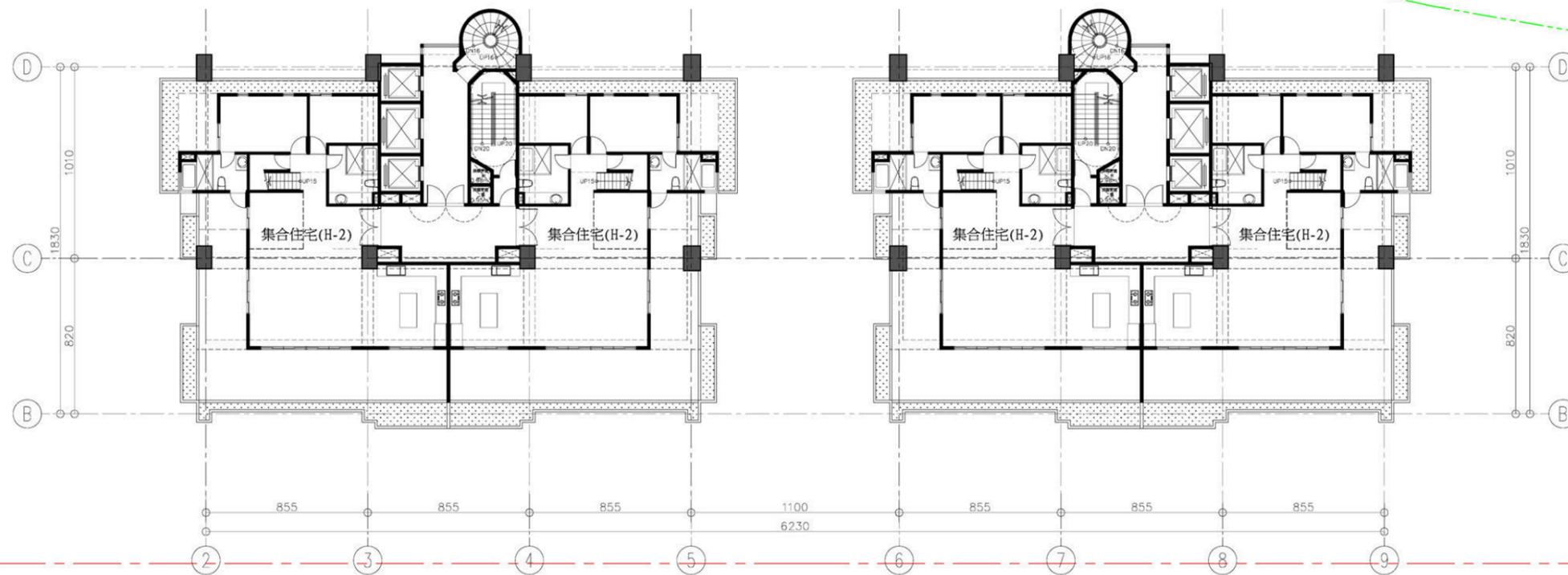
容積樓地板面積檢討：

容積樓地板面積=952.36-70.14-108.94  
=773.28㎡

- |                      |
|----------------------|
| 61. 7.5x4.1=30.75    |
| 62. 1.5x4=6          |
| 63. 8.75x4.5=39.38   |
| 64. 7.7x6.7=51.59    |
| 65. 8.65x4.5=38.93   |
| 66. 1.6x4=6.4        |
| 67. 7.5x4.1=30.75    |
| 68. 6.875x1.7=11.69  |
| 69. 7.95x2.6=20.67   |
| 70. 10.45x4.55=47.55 |
| 71. 1.65x2.05=3.38   |
| 72. 2x1.7=3.4        |
| 73. 1.975x3.55=7.01  |
| 74. 2x1.7=3.4        |
| 75. 1.975x3.55=7.01  |
| 76. 7.7x2=15.4       |
- 小計 :1.+2.+...+33.+39.+40.+...+71.  
=952.36㎡

十八~二十二層面積計算示意圖

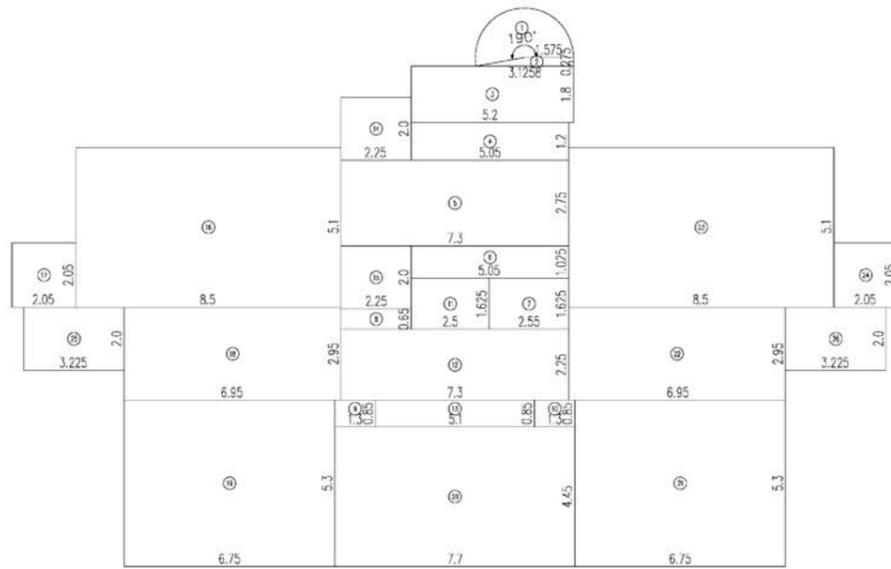
圖 11-24 十八~二十二層面積計算圖



二十三層平面圖  
SCALE: 1/300

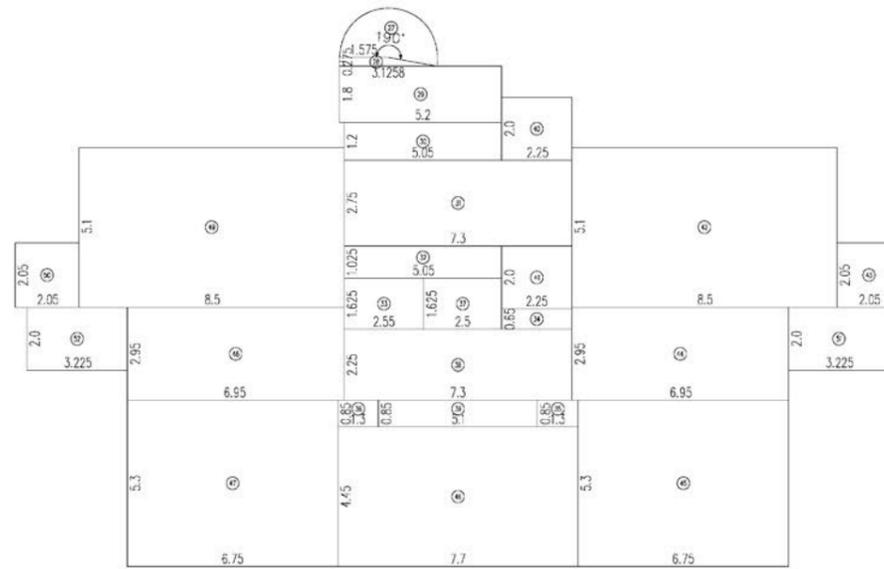


圖 11-25 二十三層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

- |   |  |
|---|--|
| 1. $1.575 \times 1.575 \times 3.14 \times (190/360) = 4.11$ | 21. $6.75 \times 5.3 = 35.775$                               |
| 2. $(1.575 + 3.1258) \times 0.275 / 2 = 0.646$              | 22. $6.95 \times 2.95 = 20.5025$                             |
| 3. $5.2 \times 1.8 = 9.36$                                  | 23. $8.5 \times 5.1 = 43.35$                                 |
| 4. $5.05 \times 1.2 = 6.06$                                 | 24. $2.05 \times 2.05 = 4.2025$                              |
| 5. $7.3 \times 2.75 = 20.075$                               | 25. $3.225 \times 2.0 = 6.45$                                |
| 6. $5.05 \times 1.025 = 5.176$                              | 26. $3.225 \times 2.0 = 6.45$                                |
| 7. $2.55 \times 1.625 = 4.14375$                            | 27. $1.575 \times 1.575 \times 3.14 \times (190/360) = 4.11$ |
| 8. $2.25 \times 0.65 = 1.4625$                              | 28. $(1.575 + 3.1258) \times 0.275 / 2 = 0.646$              |
| 9. $1.3 \times 0.85 = 1.105$                                | 29. $5.2 \times 1.8 = 9.36$                                  |
| 10. $1.3 \times 0.85 = 1.105$                               | 30. $5.05 \times 1.2 = 6.06$                                 |
| 11. $2.5 \times 1.625 = 4.0625$                             | 31. $7.3 \times 2.75 = 20.075$                               |
| 12. $7.3 \times 2.25 = 16.425$                              | 32. $5.05 \times 1.025 = 5.176$                              |
| 13. $5.1 \times 0.85 = 4.335$                               | 33. $2.55 \times 1.625 = 4.14375$                            |
| 14. $2.25 \times 2.0 = 4.5$                                 | 34. $2.25 \times 0.65 = 1.4625$                              |
| 15. $2.25 \times 2.0 = 4.5$                                 | 35. $1.3 \times 0.85 = 1.105$                                |
| 16. $8.5 \times 5.1 = 43.35$                                | 36. $1.3 \times 0.85 = 1.105$                                |
| 17. $2.05 \times 2.05 = 4.2025$                             | 37. $2.5 \times 1.625 = 4.0625$                              |
| 18. $6.95 \times 2.95 = 20.5025$                            | 38. $7.3 \times 2.25 = 16.425$                               |
| 19. $6.75 \times 5.3 = 35.775$                              | 39. $5.1 \times 0.85 = 4.335$                                |
| 20. $7.7 \times 4.45 = 34.265$                              | 40. $2.25 \times 2.0 = 4.5$                                  |



梯廳面積檢討：

梯廳面積 =  $11 + 12 + 13 + 37 + 38 + 39$   
 $= 49.645 \text{ m}^2 < 657.98 \times 10\% = 65.80 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

陽台面積檢討：

陽台面積 =  $25 + 26 + 51 + 52$   
 $= 25.8 \text{ m}^2 < 657.98 \times 10\% = 65.80 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

梯廳+陽台面積檢討：

梯廳+陽台面積 =  $49.645 + 25.8$   
 $= 75.445 \text{ m}^2 < 657.98 \times 15\% = 98.70 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

15%免計容積面積檢討：

免計容積面積 =  $1 + 2 + \dots + 10 + 27 + 28 + \dots + 36$   
 $= 106.4865 \text{ m}^2$

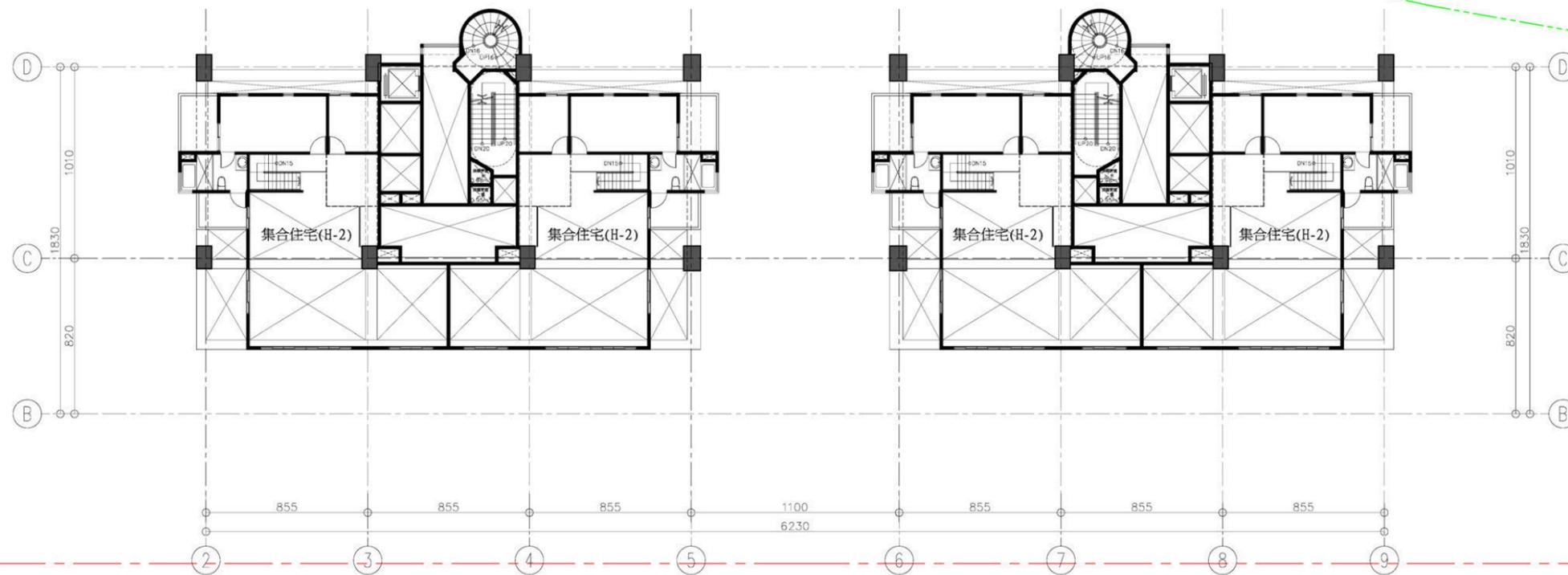
容積樓地板面積檢討：

容積樓地板面積 =  $657.98 - 49.645 - 106.4865$   
 $= 501.8485 \text{ m}^2$

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 41. $2.25 \times 2.0 = 4.5$     | 42. $8.5 \times 5.1 = 43.35$     |
| 43. $2.05 \times 2.05 = 4.2025$ | 44. $6.95 \times 2.95 = 20.5025$ |
| 45. $6.75 \times 5.3 = 35.775$  | 46. $7.7 \times 4.45 = 34.265$   |
| 47. $6.75 \times 5.3 = 35.775$  | 48. $6.95 \times 2.95 = 20.5025$ |
| 49. $8.5 \times 5.1 = 43.35$    | 50. $2.05 \times 2.05 = 4.2025$  |
| 51. $3.225 \times 2.0 = 6.45$   | 52. $3.225 \times 2.0 = 6.45$    |
- 小計： $1 + 2 + \dots + 24 + 27 + 28 + \dots + 50$   
 $= 657.98 \text{ m}^2$

二十三層面積計算示意圖

圖 11-26 二十三層面積計算圖



二十三層夾層平面圖  
SCALE: 1/300

圖 11-27 二十三層夾層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

1.  $1.55 \times 0.02 = 0.03$
2.  $3.6 \times 2.05 = 7.38$
3.  $8.5 \times 3.03 = 25.76$
4.  $2.65 \times 2.83 = 7.5$
5.  $1.07 \times 2.16 = 2.31$
6.  $2.65 \times 2.83 = 7.5$
7.  $8.5 \times 3.03 = 25.76$
8.  $2.16 \times 1.07 = 2.31$
9.  $0.02 \times 1.55 = 0.03$
10.  $2.05 \times 3.6 = 7.38$

11.  $1.55 \times 0.02 = 0.03$
12.  $3.6 \times 2.05 = 7.38$
13.  $8.5 \times 3.03 = 25.76$
14.  $2.65 \times 2.83 = 7.5$
15.  $1.07 \times 2.16 = 2.31$
16.  $2.65 \times 2.83 = 7.5$
17.  $8.5 \times 3.03 = 25.76$
18.  $2.16 \times 1.07 = 2.31$
19.  $0.02 \times 1.55 = 0.03$
20.  $2.05 \times 3.6 = 7.38$

小計： $1+2+\dots+20$   
 $= 171.51 \text{ m}^2 < \text{基準層樓地板面積}(A) + 3 = 657.98 + 3 = 219.33 \text{ m}^2 \dots 0K$

二十三層夾層面積計算示意圖

圖 11-28 二十三層夾層面積計算圖

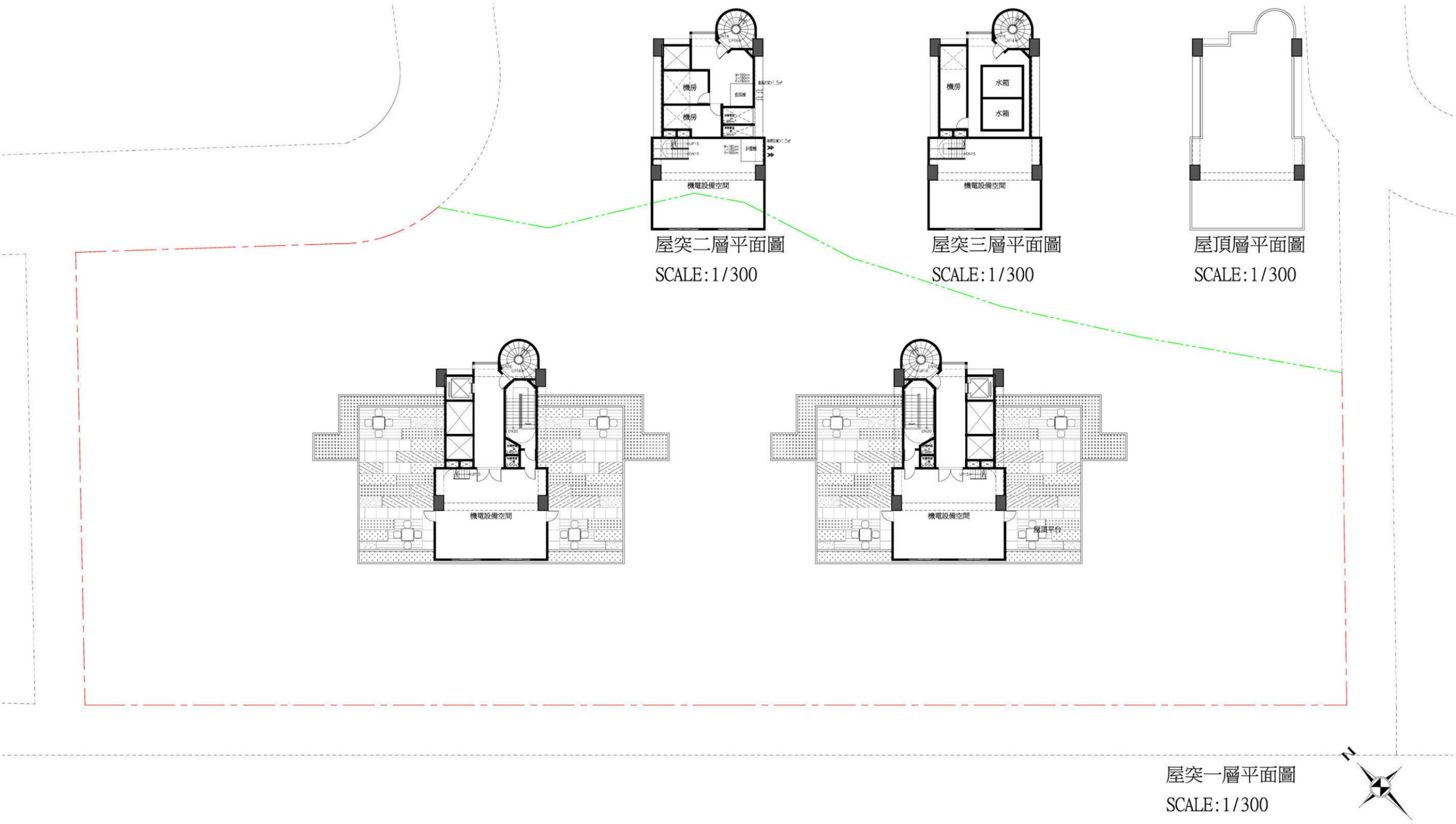
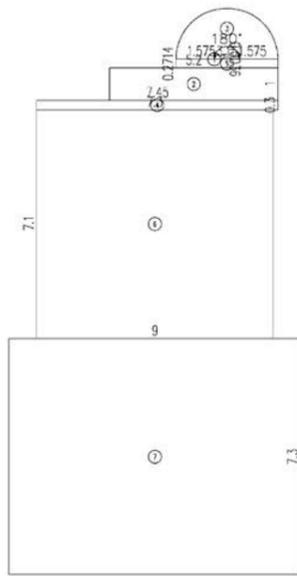
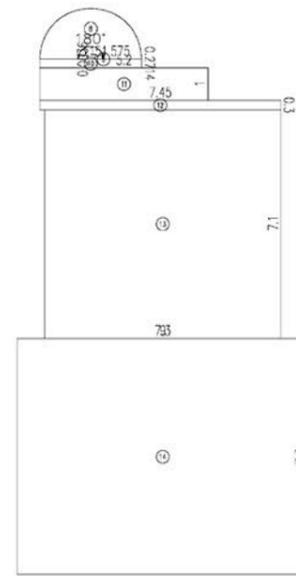


圖 11-29 屋突層平面圖(1/300)



樓地板面積計算：

- |   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| 1. $(3.15+1.58) \times 0 / 2 = 0$                                 | 8. $1.58 \times 1.58 \times 3.14159 \times (180.13 / 360) = 3.92$ | 小計：1.+2.+...+14.<br>=259.48㎡ |
| 2. $5.2 \times 1 = 5.2$   | 9. $(3.15+1.58) \times 0 / 2 = 0$                                 |                              |
| 3. $1.58 \times 1.58 \times 3.14159 \times (180.13 / 360) = 3.92$ | 10. $3.15 \times 0.27 = 0.85$                                     |                              |
| 4. $7.45 \times 0.3 = 2.24$                                       | 11. $5.2 \times 1 = 5.2$  |                              |
| 5. $0.27 \times 3.15 = 0.85$                                      | 12. $7.45 \times 0.3 = 2.24$                                      |                              |
| 6. $7.1 \times 7.3 = 51.83$                                       | 13. $7.1 \times 7.3 = 51.83$                                      |                              |
| 7. $9 \times 7.3 = 65.7$  | 14. $9 \times 7.3 = 65.7$   |                              |

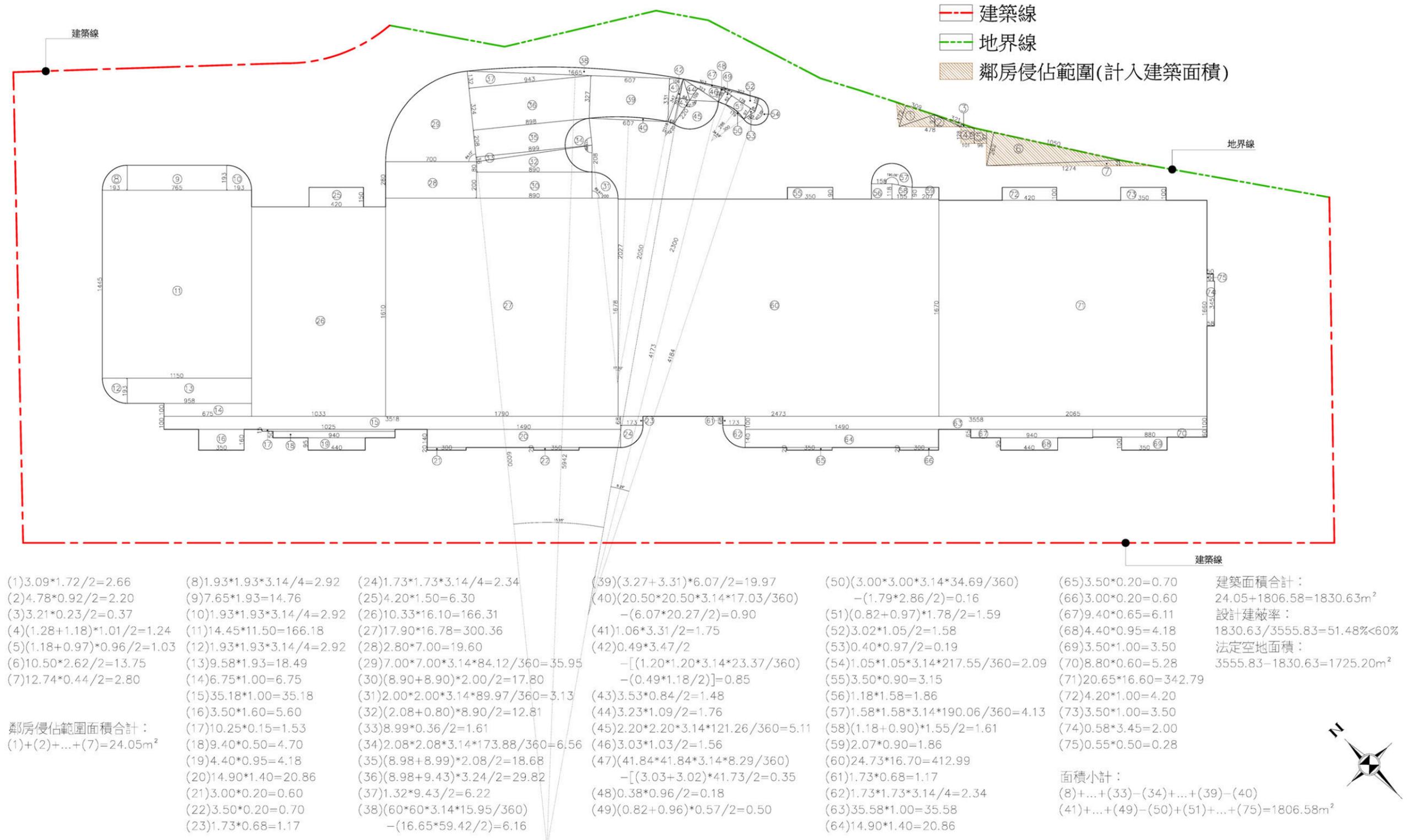


屋突最大水平投影面積檢討：

$259.48 \text{㎡} < 1752.62 \times 15\% = 262.89 \text{㎡} \dots \text{OK}$

屋突一層至三層面積計算示意圖

圖 11-30 屋突層面積計算圖



(1) $3.09 \times 1.72 / 2 = 2.66$	(8) $1.93 \times 1.93 \times 3.14 / 4 = 2.92$	(24) $1.73 \times 1.73 \times 3.14 / 4 = 2.34$	(39) $(3.27 + 3.31) \times 6.07 / 2 = 19.97$	(50) $(3.00 \times 3.00 \times 3.14 \times 34.69 / 360) - (1.79 \times 2.86 / 2) = 0.16$	(65) $3.50 \times 0.20 = 0.70$	建築面積合計： $24.05 + 1806.58 = 1830.63\text{m}^2$ 設計建蔽率： $1830.63 / 3555.83 = 51.48\% < 60\%$ 法定空地面積： $3555.83 - 1830.63 = 1725.20\text{m}^2$
(2) $4.78 \times 0.92 / 2 = 2.20$	(9) $7.65 \times 1.93 = 14.76$	(25) $4.20 \times 1.50 = 6.30$	(40) $(20.50 \times 20.50 \times 3.14 \times 17.03 / 360) - (6.07 \times 20.27 / 2) = 0.90$	(51) $(0.82 + 0.97) \times 1.78 / 2 = 1.59$	(66) $3.00 \times 0.20 = 0.60$	
(3) $3.21 \times 0.23 / 2 = 0.37$	(10) $1.93 \times 1.93 \times 3.14 / 4 = 2.92$	(26) $10.33 \times 16.10 = 166.31$	(41) $1.06 \times 3.31 / 2 = 1.75$	(52) $3.02 \times 1.05 / 2 = 1.58$	(67) $9.40 \times 0.65 = 6.11$	
(4) $(1.28 + 1.18) \times 1.01 / 2 = 1.24$	(11) $14.45 \times 11.50 = 166.18$	(27) $17.90 \times 16.78 = 300.36$	(42) $0.49 \times 3.47 / 2 - [(1.20 \times 1.20 \times 3.14 \times 23.37 / 360) - (0.49 \times 1.18 / 2)] = 0.85$	(53) $0.40 \times 0.97 / 2 = 0.19$	(68) $4.40 \times 0.95 = 4.18$	
(5) $(1.18 + 0.97) \times 0.96 / 2 = 1.03$	(12) $1.93 \times 1.93 \times 3.14 / 4 = 2.92$	(28) $2.80 \times 7.00 = 19.60$	(43) $3.53 \times 0.84 / 2 = 1.48$	(54) $1.05 \times 1.05 \times 3.14 \times 217.55 / 360 = 2.09$	(69) $3.50 \times 1.00 = 3.50$	
(6) $10.50 \times 2.62 / 2 = 13.75$	(13) $9.58 \times 1.93 = 18.49$	(29) $7.00 \times 7.00 \times 3.14 \times 84.12 / 360 = 35.95$	(44) $3.23 \times 1.09 / 2 = 1.76$	(55) $3.50 \times 0.90 = 3.15$	(70) $8.80 \times 0.60 = 5.28$	
(7) $12.74 \times 0.44 / 2 = 2.80$	(14) $6.75 \times 1.00 = 6.75$	(30) $(8.90 + 8.90) \times 2.00 / 2 = 17.80$	(45) $2.20 \times 2.20 \times 3.14 \times 121.26 / 360 = 5.11$	(56) $1.18 \times 1.58 = 1.86$	(71) $20.65 \times 16.60 = 342.79$	
鄰房侵佔範圍面積合計： (1)+(2)+...+(7)= $24.05\text{m}^2$	(15) $35.18 \times 1.00 = 35.18$	(31) $2.00 \times 2.00 \times 3.14 \times 89.97 / 360 = 3.13$	(46) $3.03 \times 1.03 / 2 = 1.56$	(57) $1.58 \times 1.58 \times 3.14 \times 190.06 / 360 = 4.13$	(72) $4.20 \times 1.00 = 4.20$	
	(16) $3.50 \times 1.60 = 5.60$	(32) $(2.08 + 0.80) \times 8.90 / 2 = 12.81$	(47) $(41.84 \times 41.84 \times 3.14 \times 8.29 / 360) - [(3.03 + 3.02) \times 41.73 / 2] = 0.35$	(58) $(1.18 + 0.90) \times 1.55 / 2 = 1.61$	(73) $3.50 \times 1.00 = 3.50$	
	(17) $10.25 \times 0.15 = 1.53$	(33) $8.99 \times 0.36 / 2 = 1.61$	(48) $0.38 \times 0.96 / 2 = 0.18$	(59) $2.07 \times 0.90 = 1.86$	(74) $0.58 \times 3.45 = 2.00$	
	(18) $9.40 \times 0.50 = 4.70$	(34) $2.08 \times 2.08 \times 3.14 \times 173.88 / 360 = 6.56$	(49) $(0.82 + 0.96) \times 0.57 / 2 = 0.50$	(60) $24.73 \times 16.70 = 412.99$	(75) $0.55 \times 0.50 = 0.28$	
	(19) $4.40 \times 0.95 = 4.18$	(35) $(8.98 + 8.99) \times 2.08 / 2 = 18.68$		(61) $1.73 \times 0.68 = 1.17$	面積小計： (8)+...+(33)-(34)+...+(39)-(40) (41)+...+(49)-(50)+(51)+...+(75)= $1806.58\text{m}^2$	
	(20) $14.90 \times 1.40 = 20.86$	(36) $(8.98 + 9.43) \times 3.24 / 2 = 29.82$		(62) $1.73 \times 1.73 \times 3.14 / 4 = 2.34$		
	(21) $3.00 \times 0.20 = 0.60$	(37) $1.32 \times 9.43 / 2 = 6.22$		(63) $35.58 \times 1.00 = 35.58$		
	(22) $3.50 \times 0.20 = 0.70$	(38) $(60 \times 60 \times 3.14 \times 15.95 / 360) - (16.65 \times 59.42 / 2) = 6.16$		(64) $14.90 \times 1.40 = 20.86$		
	(23) $1.73 \times 0.68 = 1.17$					

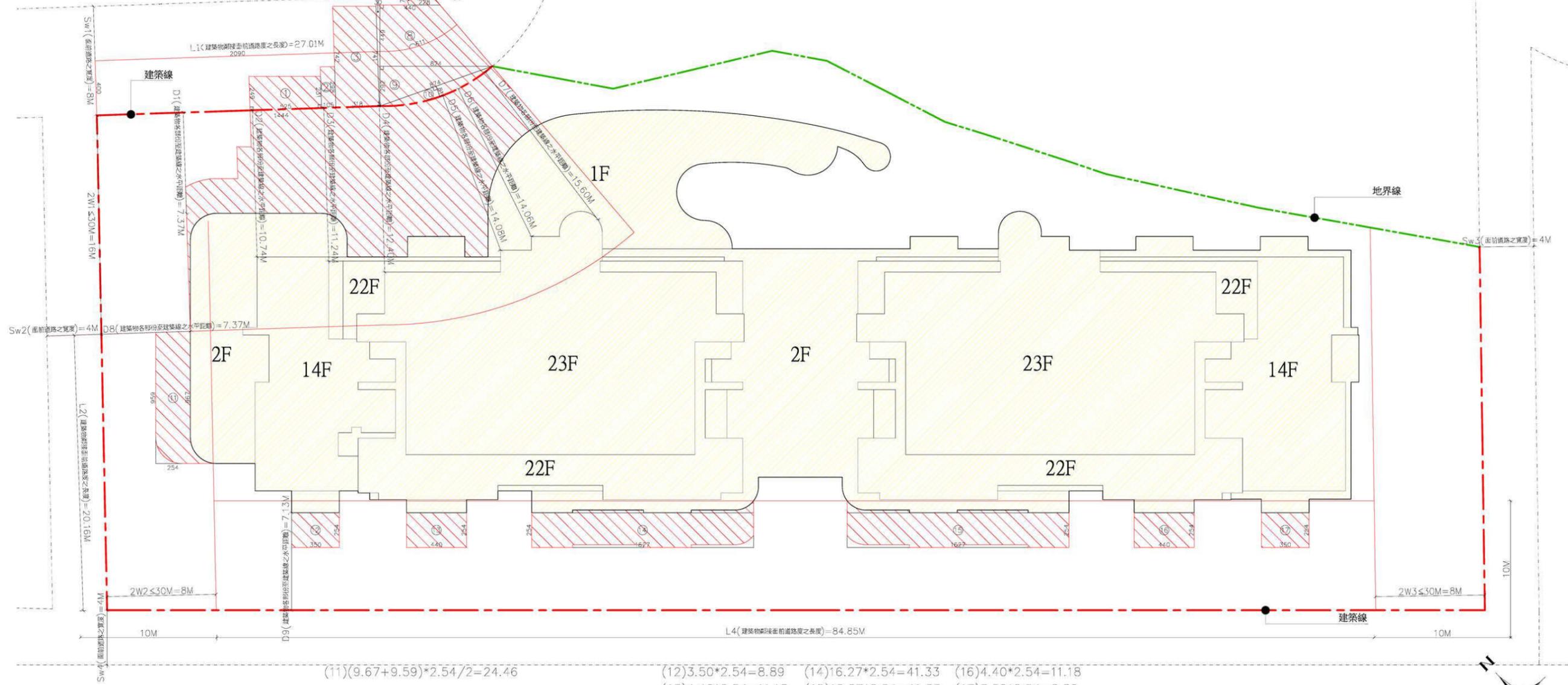
圖 11-31 建蔽率檢討圖

依建築技術規則建築設計施工編第164條之規定檢討： $As \leq L * Sw / 2$  且  $H \leq 3.6(Sw + D)$

- (1)  $(2.31 + 2.49) * 5.25 / 2 = 12.60$
- (2)  $1.05 * 2.98 = 3.13$
- (3)  $7.42 * 3.18 = 23.60$
- (4)  $(0.30 + 0.05) * 7.41 / 2 = 1.30$
- (5)  $(0.31 + 0.36) * 0.48 / 2 = 0.16$
- (6)  $(1.50 + 1.54) * 0.11 / 2 = 0.17$
- (7)  $(1.94 + 2.28) * 0.71 / 2 = 1.50$
- (8)  $(4.40 + 8.24) * 4.49 / 2 = 28.38$

- (9)  $2.92 * 8.24 / 2 = 12.03$
- (10)  $8.74 * 0.81 * 2 / 3 = 4.72$
- (11)  $(9.67 + 9.59) * 2.54 / 2 = 24.46$
- (12)  $3.50 * 2.54 = 8.89$
- (13)  $4.40 * 2.54 = 11.18$
- (14)  $16.27 * 2.54 = 41.33$
- (15)  $16.27 * 2.54 = 41.33$
- (16)  $4.40 * 2.54 = 11.18$
- (17)  $3.50 * 2.54 = 8.89$

- 建築線
- 地界線
- ▨ 建築面積範圍
- 各樓層範圍
- ▨ 建築物3.6:1範圍



- $As1 : (1) + (2) + \dots + (10) = 87.59m^2$
- $L1 * Sw1 / 2 = 27.01 * 8.00 / 2 = 108.04m^2$
- $As1 = 87.59 < L1 * Sw1 / 2 = 108.04 \dots OK$
- $H1 < 3.6(Sw1 + D1) \quad H1 = 9.15 < 3.6(8 + 7.37) = 55.33 \dots OK$
- $H2 < 3.6(Sw1 + D2) \quad H2 = 47.40 < 3.6(8 + 10.74) = 67.46 \dots OK$
- $H3 < 3.6(Sw1 + D3) \quad H3 = 51.00 < 3.6(8 + 11.24) = 69.26 \dots OK$
- $H4 < 3.6(Sw1 + D4) \quad H4 = 73.40 < 3.6(8 + 12.40) = 73.44 \dots OK$
- $H5 < 3.6(Sw1 + D5) \quad H5 = 79.40 < 3.6(8 + 14.08) = 79.49 \dots OK$
- $H6 < 3.6(Sw1 + D6) \quad H6 = 79.40 < 3.6(8 + 14.06) = 79.42 \dots OK$
- $H7 < 3.6(Sw1 + D7) \quad H7 = 79.40 < 3.6(8 + 15.60) = 84.96 \dots OK$

圖 11-32 建築物高度限制及面前道路陰影檢討圖

依據建築技術規則設技施工編第二十三條第二項檢討：  
建築物高度超過21公尺及7層樓，在冬至日所造成之日  
照陰影，應使鄰近基地有一小時以上之有效日照。

- 建築線
- 地界線
- 全無日照區域
- 全日日照不足一小時區域

本案經檢討無涉使鄰近基地有效日照不足一小時之情事。

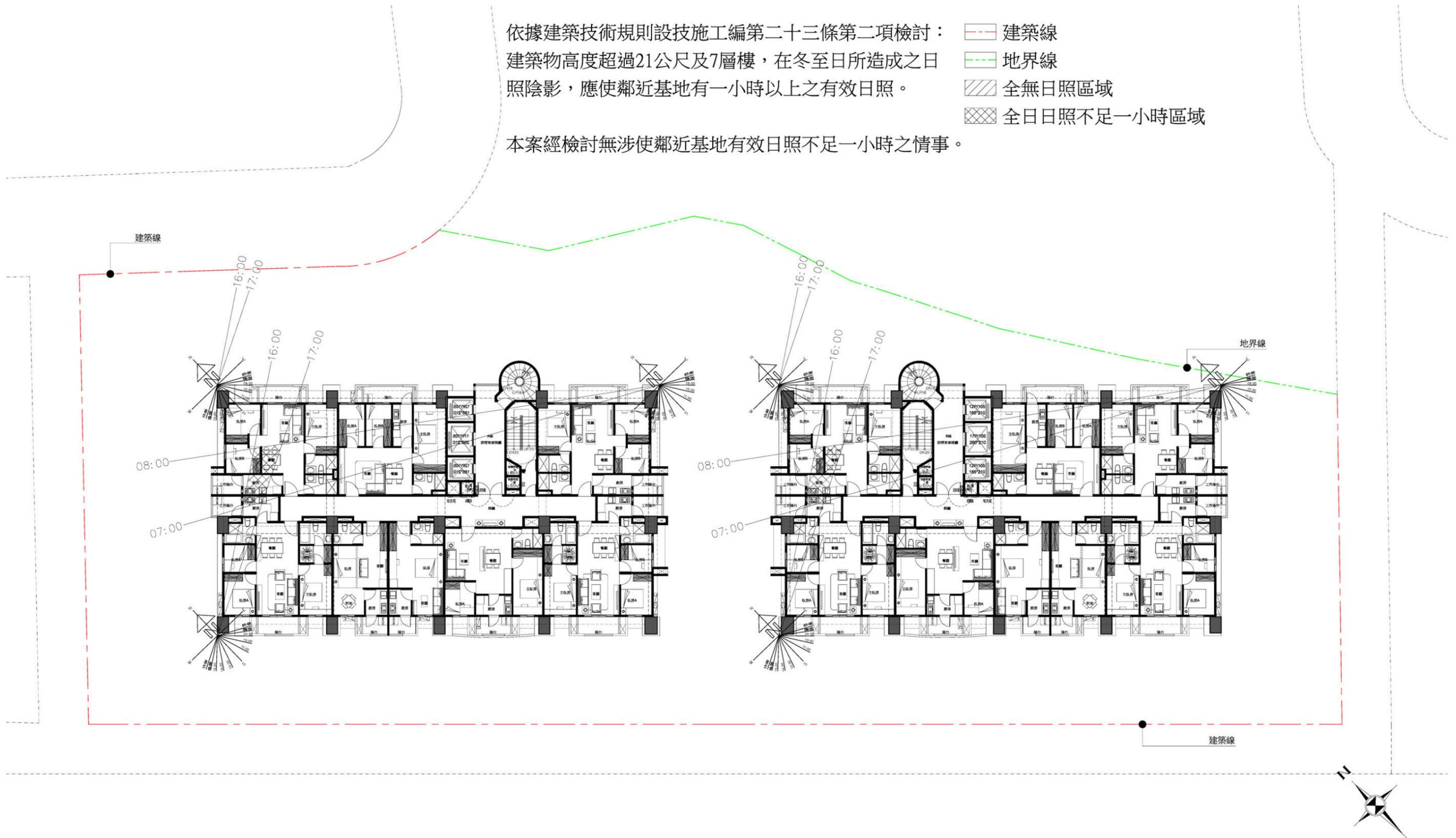
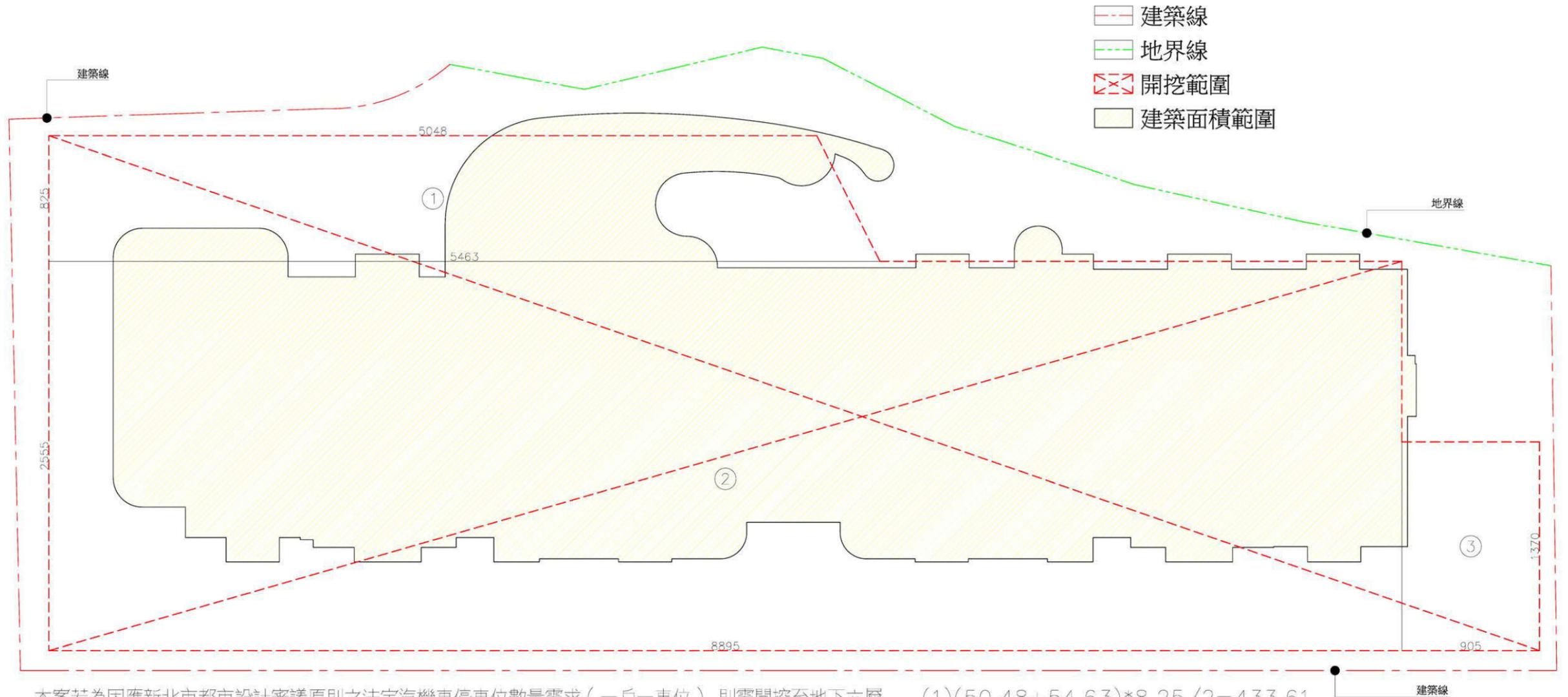


圖 11-33 冬至日照檢討圖



本案若為因應新北市都市設計審議原則之法定汽機車停車位數量需求 (一戶一車位), 則需開挖至地下六層。

- 但因:
1. 鄰近捷運用地 (捷運海山站)
  2. 原住戶對汽車停車位需求意願不高
  3. 因停車需求量少地下四、五層停車位無人選擇
  4. 基地周邊設有多處停車場

為避免開挖深度對捷運用地造成衝擊, 故希望能依建築技術規則建築設計施工編第230條之計算方式得出之開挖率: 百分之八十核算之。

另本案開挖率若以百分之八十進行規劃, 尚不對周遭環境及鄰近社區造成影響, 且本案地面一層均已自建築線退縮達六米以上, 並設計加強基地透水及保水, 以期提供對鄰近社區更友善之生活環境。

鑒於上述原因, 請求都市設計審議委員酌予考量同意放寬本案之地下開挖率。

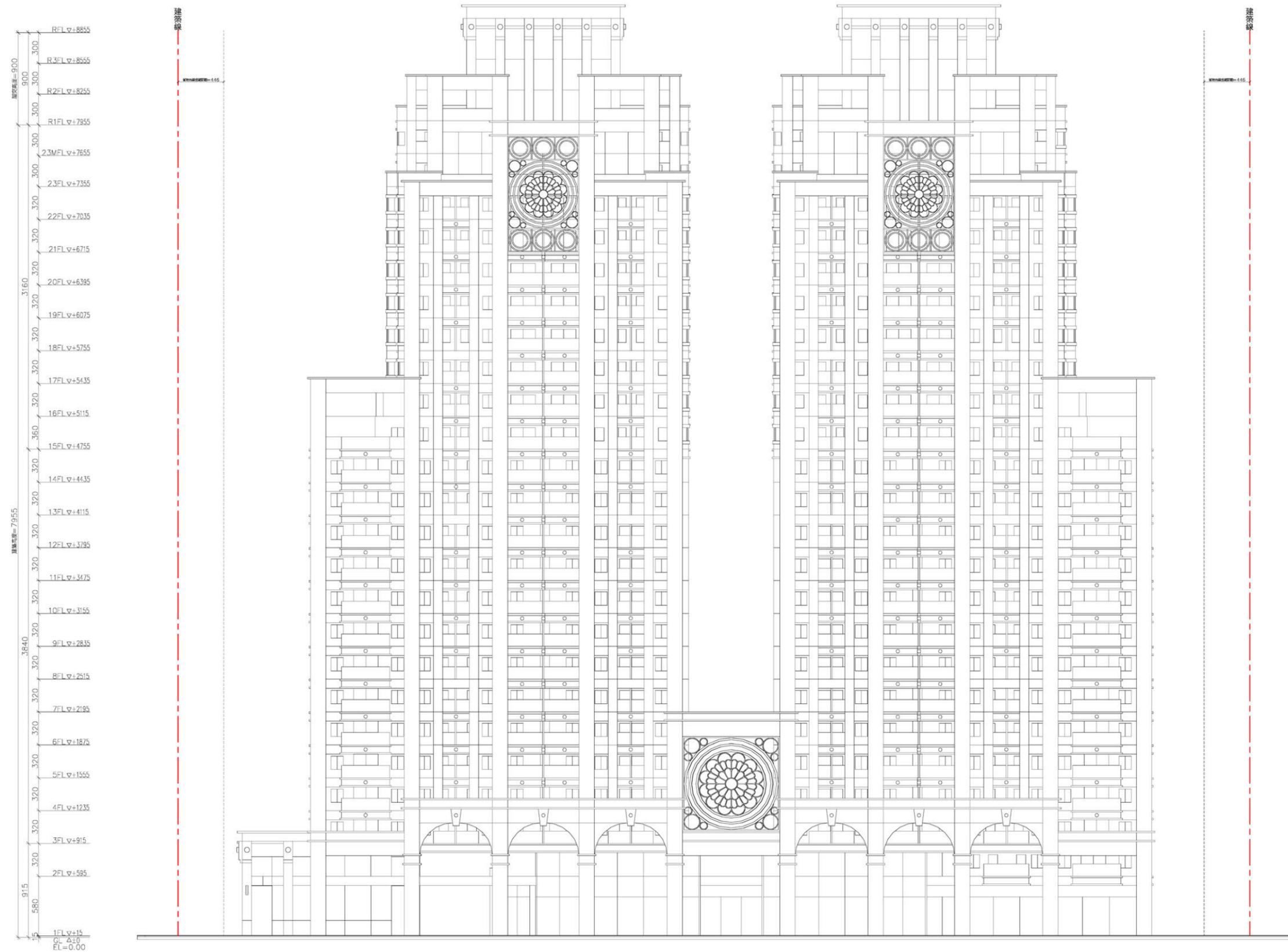
(1)  $(50.48 + 54.63) \times 8.25 / 2 = 433.61$   
 (2)  $25.55 \times 88.95 = 2272.67$   
 (3)  $9.05 \times 13.70 = 123.99$

開挖範圍面積合計:  
 (1) + (2) + (3) =  $2830.27 \text{m}^2$

實際開挖率:  
 $2830.27 / 3555.83 = 79.59\% < 80\%$



圖 11-34 開挖率檢討圖



SCALE: 1/400  
西南向立面圖

圖 11-35 西南向立面圖(1/400)



SCALE: 1/400  
東北向立面圖

圖 11-36 東北向立面圖(1/400)

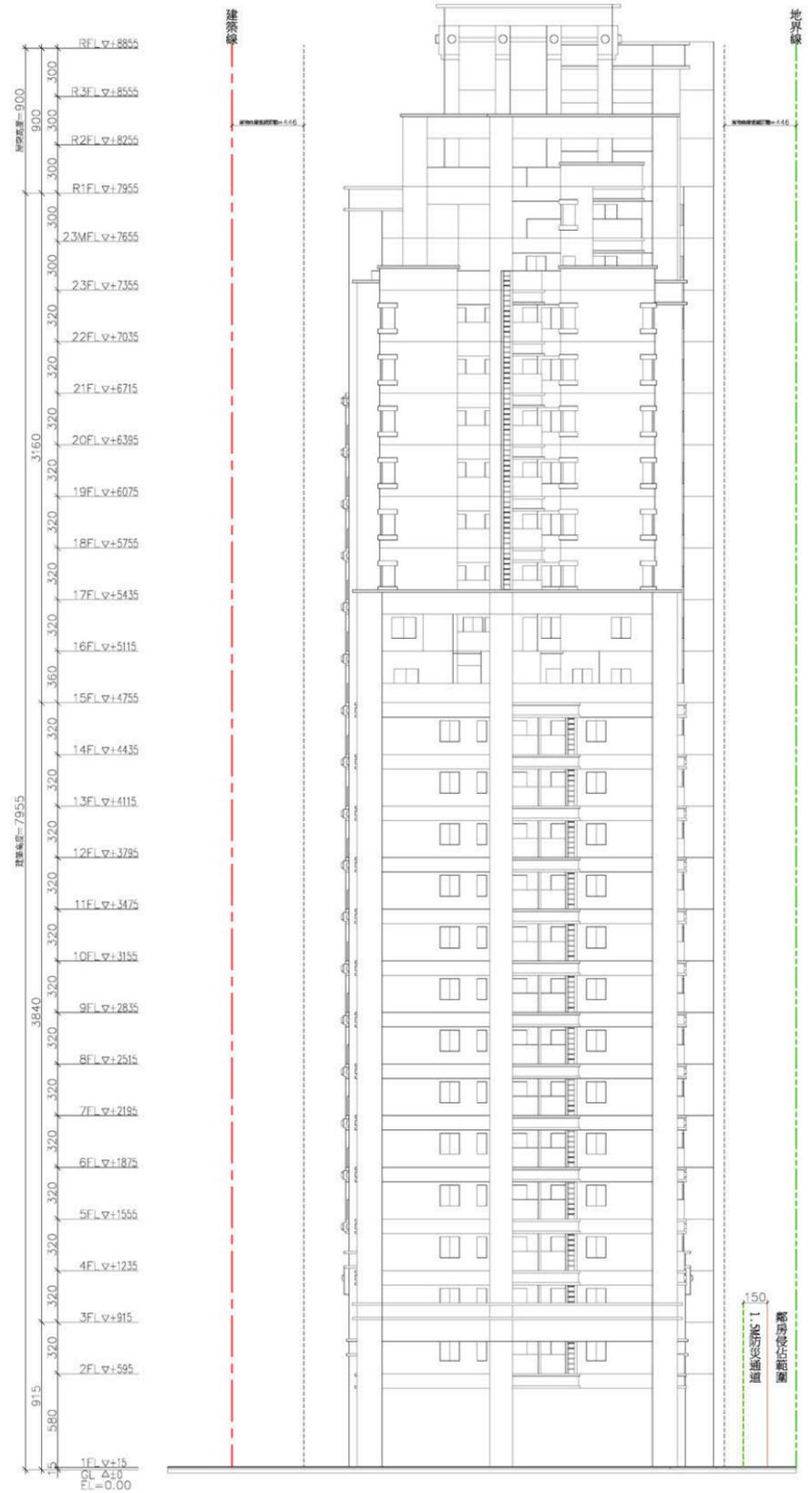
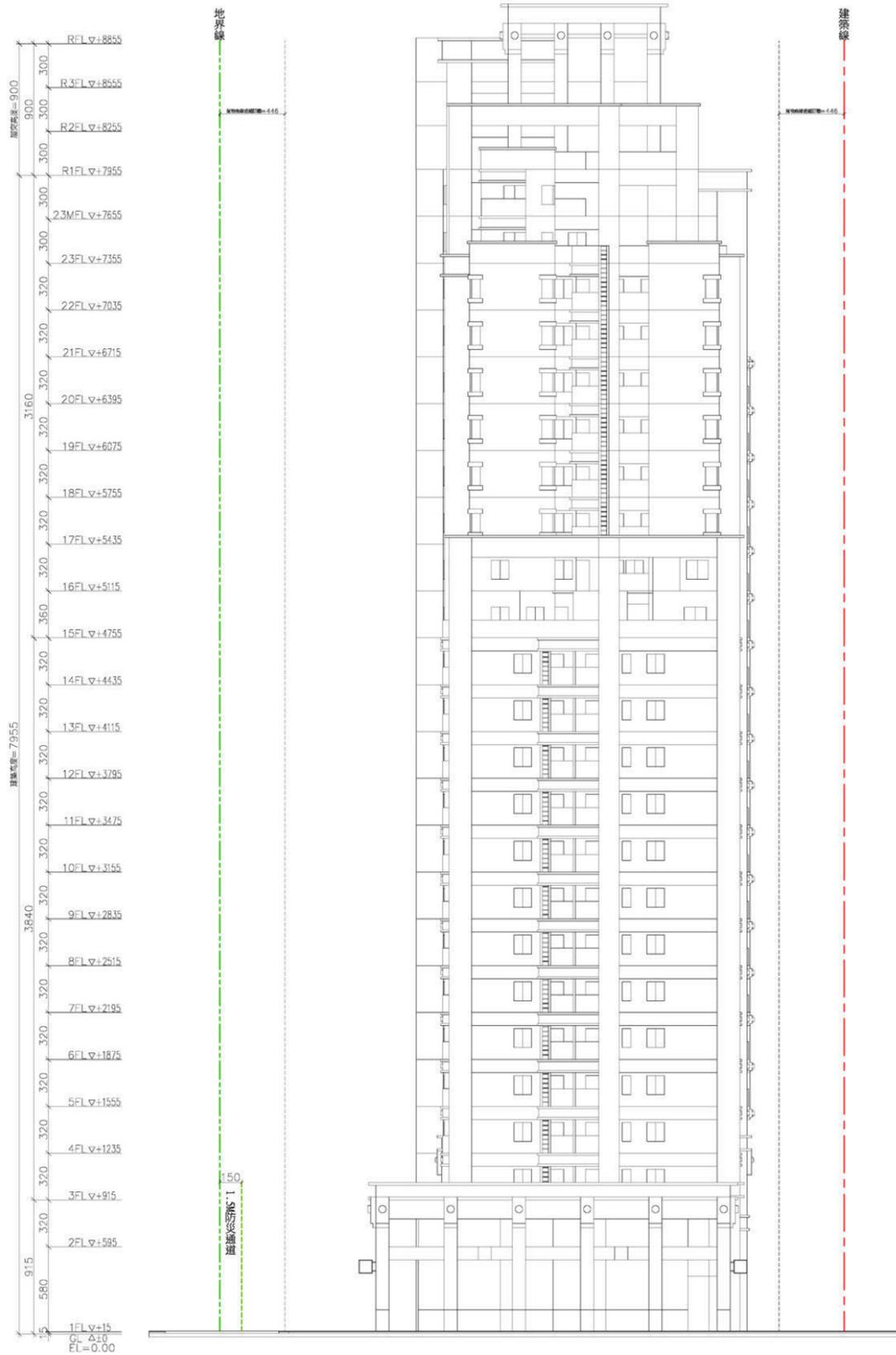
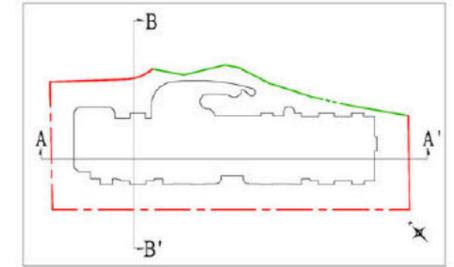
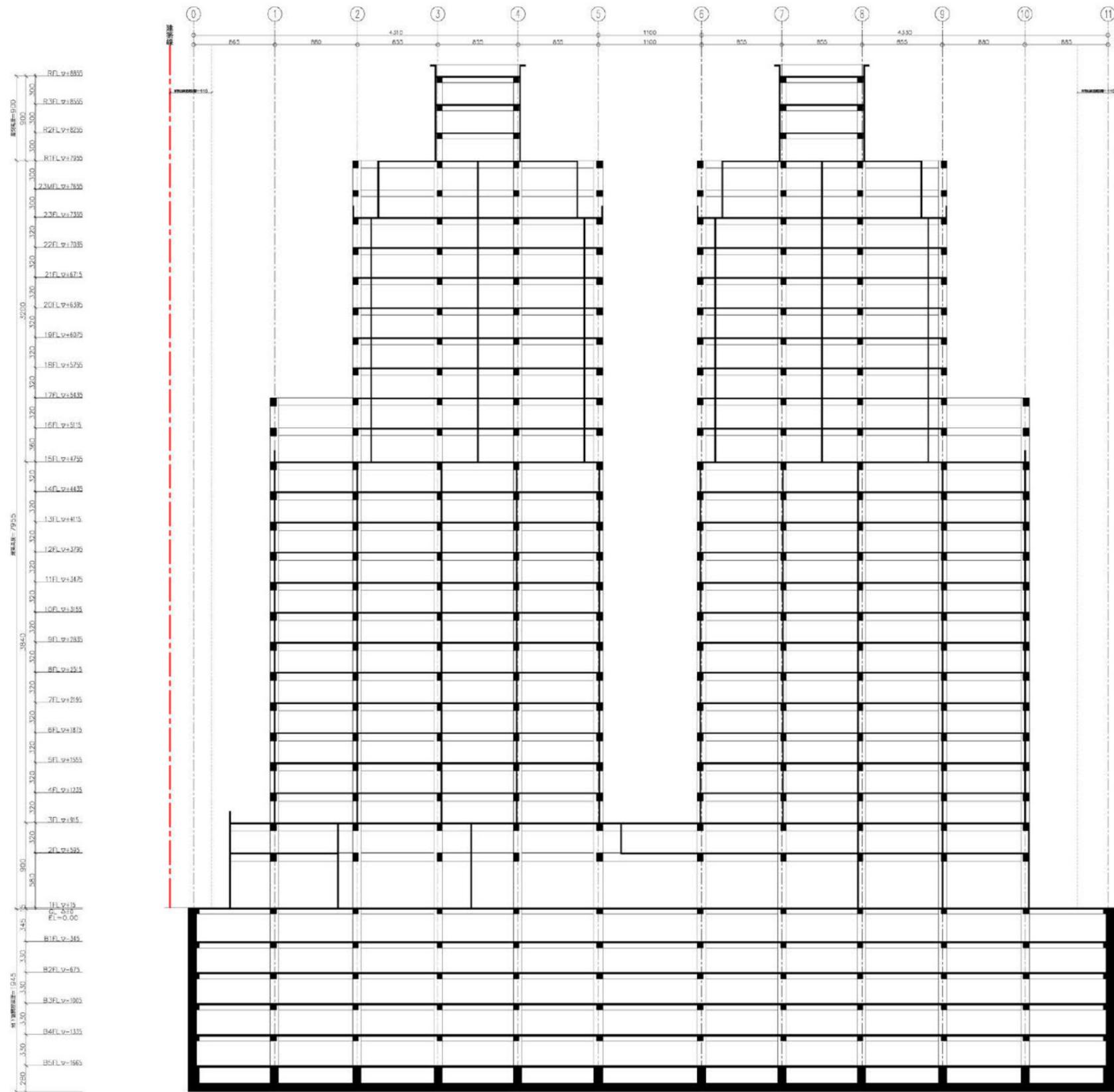


圖 11-37 西北向、東南向立面圖(1/400)



SCALE: 1/500  
 橫向剖面圖(A-A')

圖 11-38 橫向剖面圖(1/500)

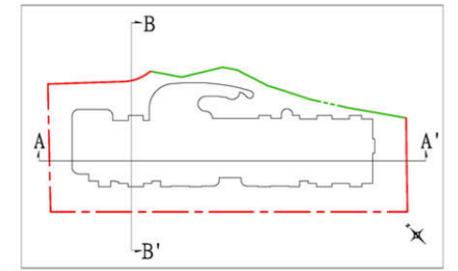
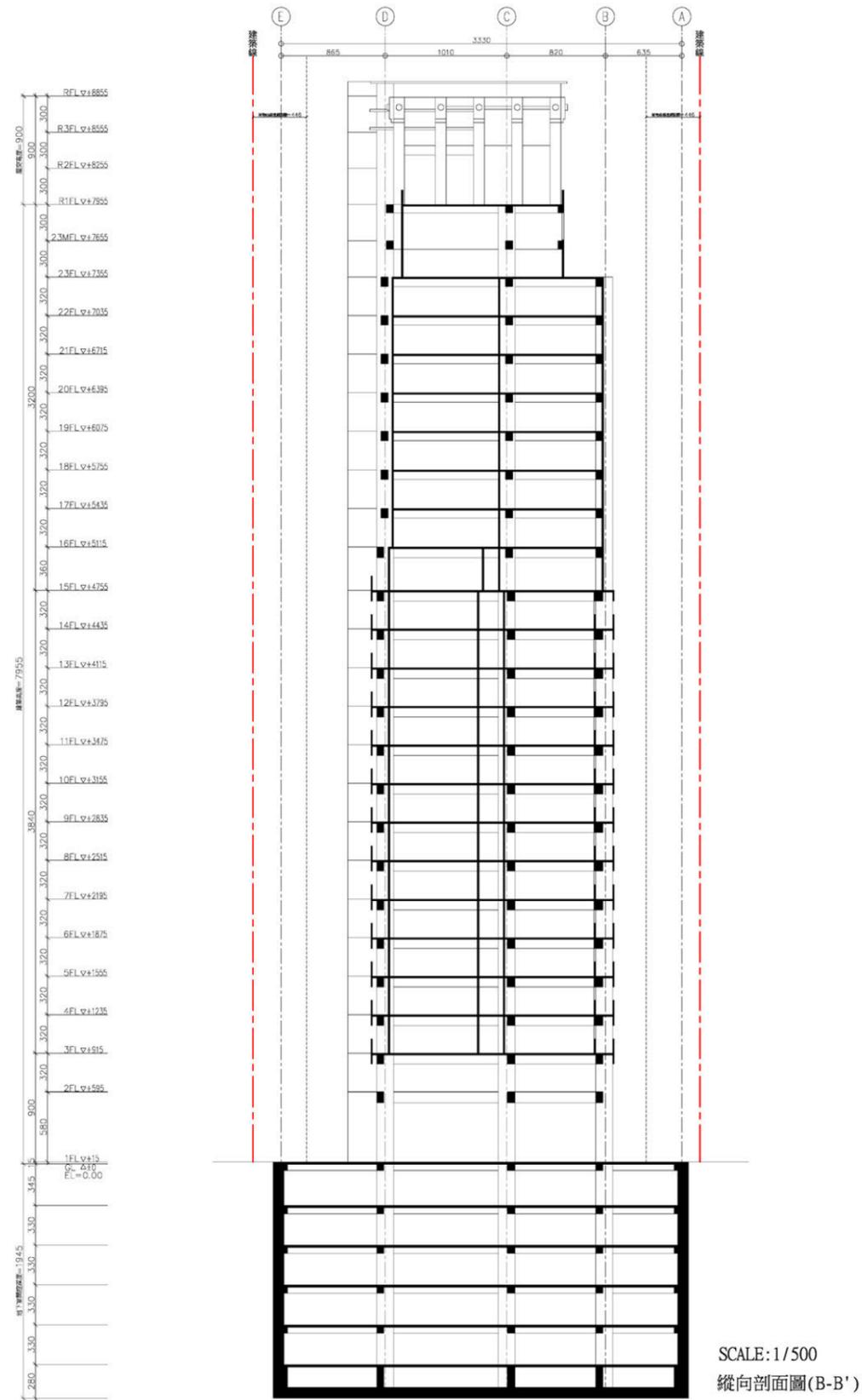


圖 11-39 縱向剖面圖(1/500)

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：吉澤建設開發股份有限公司(負責人：黃斌哲 電話：(02)2720-1587)

設計人：呂煥章建築師事務所 (聯絡人：謝維倫 電話：(02)2707-9136)

建築物地點(地號或地址)：新北市土城區樂利段 1008 地號等 1 筆地號

建築物概要(樓高及用途)：地上二十三層、地下五層集合住宅

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，需於領取使用照前，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，應能承受符合規定之程度
(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	

承辦人：  
專員王斌弘

單位主管：

圖 11-40 消防救災檢討圖



依劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定，配合本案各樓層規劃適宜之消防救災活動空間，使各棟建築物在意外發生時皆有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，確保使用者及其他相鄰建築物之安全。

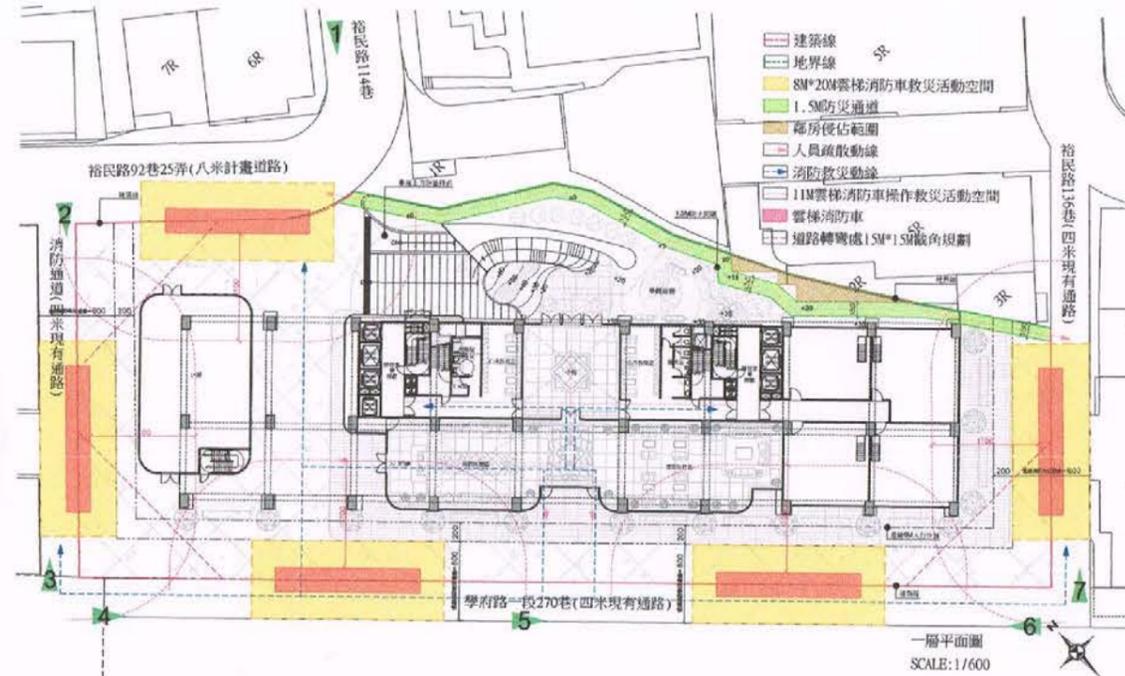
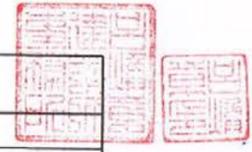


圖 11-41 消防救災檢討圖(續)

劃設消防車輛救災活動空間指導原則	
<b>一、消防車輛救災活動空間指導原則</b>	<b>設計檢討</b>
(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	免檢討。
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案為六層以上建築物(二十三層)。消防車通行之道路或通路為裕民路114巷(8M計畫道路)、裕民路92巷25弄(8M計畫道路)、防火通道(4M計畫道路)、學府路一段270巷(4米計畫道路未完全開闢)、裕民路136巷(4M計畫道路)均為淨寬四公尺以上及淨高四點五公尺以上。
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各該區防災特性之消防車行駛需求。	本基地臨街之計畫道路轉彎處已留設符合消防車行駛需求之淨空間。
<b>二、消防車輛救災活動空間指導原則</b>	<b>設計檢討</b>
(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	免檢討。
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口，其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	依規定辦理，詳圖面檢討。
(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4. 坡度應在百分之五以下。 5. 雲梯消防車操作救災活動空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	1. 本案供雲梯消防車救災活動之空間需求應為寬八公尺、長二十公尺以上，詳圖面檢討。 2. 救災活動空間為平坦之都市計畫道路。 3. 救災活動空間之地面能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4. 救災活動空間坡度在百分之五以下。 5. 依規定辦理，詳圖面檢討。
<b>三、狹小道路巷弄有關消防救災管理指導原則</b>	<b>設計檢討</b>
(一) 狹小道路巷弄設施路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築立面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法辦理。	本基地周圍現有通路，僅供通行，無設置情形。
(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災活動線及消防救災活動空間之淨空範圍。	本案通路中間並無規劃設置燈柱或其他固定設施。
(三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。	本基地周圍現有通路，僅供通行，無設置情形。
<b>四、標誌(線)設置</b>	<b>設計檢討</b>
本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。	依規定辦理。



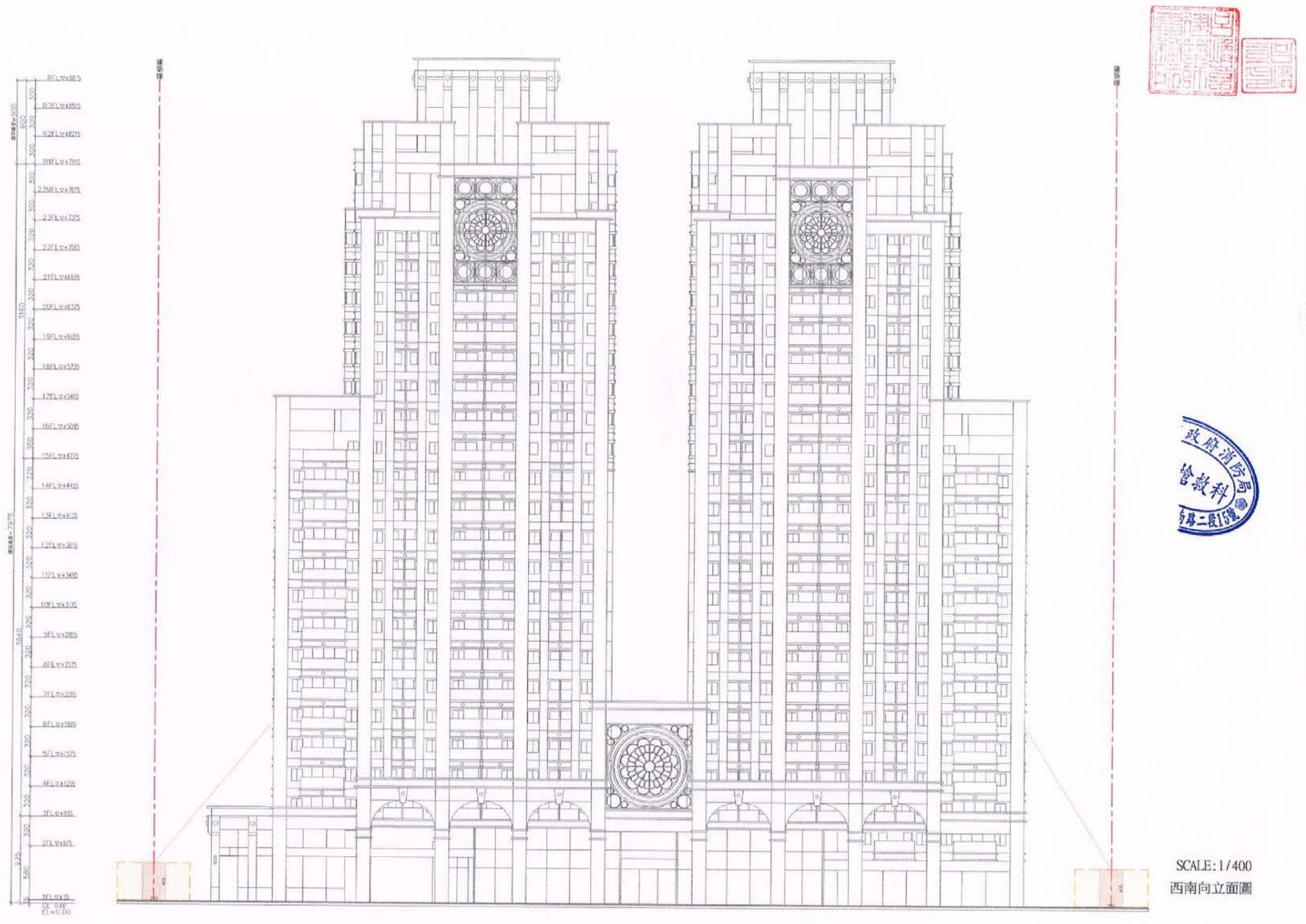


圖 11-42 消防救災檢討圖(續)

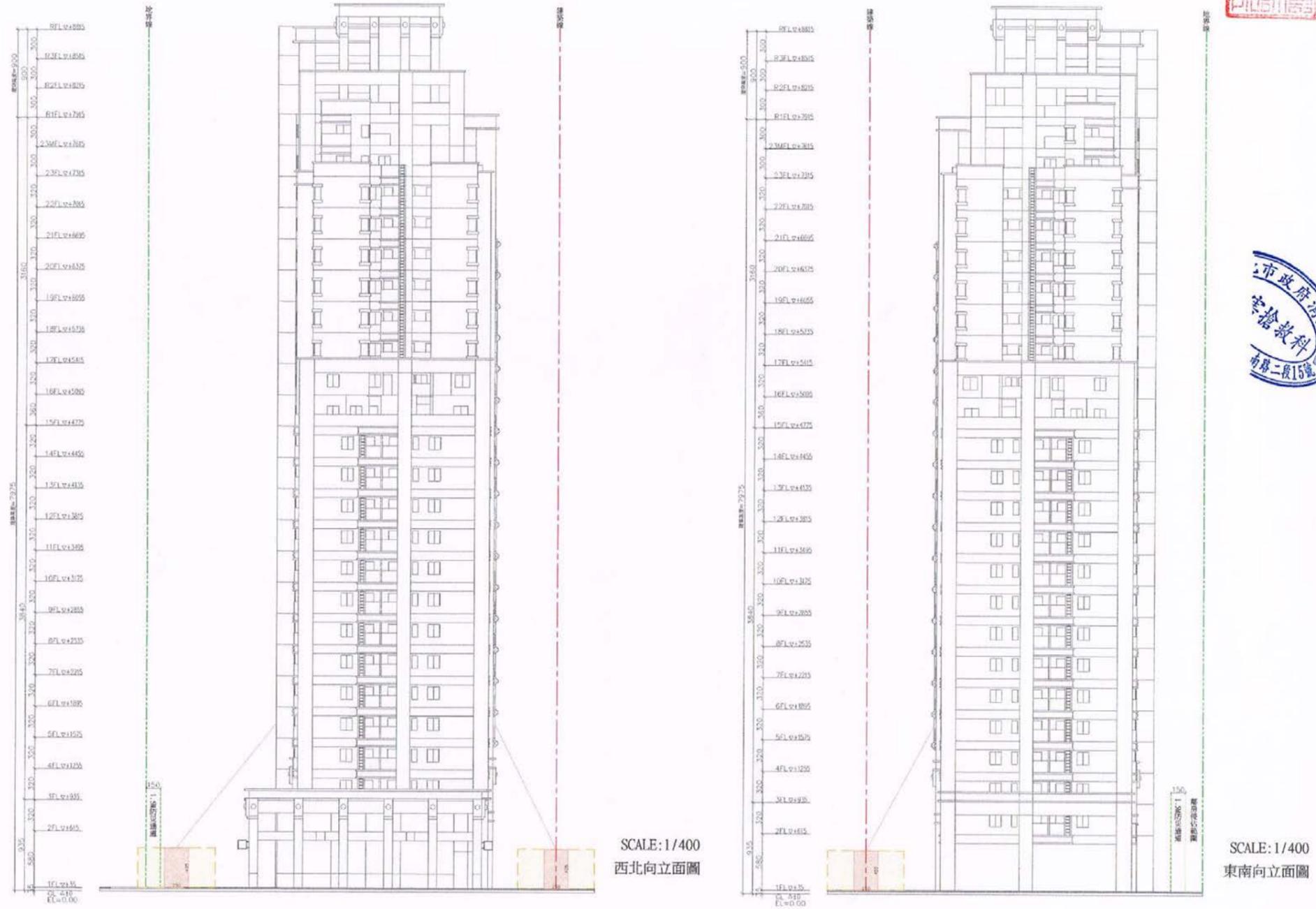


圖 11-43 消防救災檢討圖(續)

## 拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、設計目標及構想

- (一) 配合捷運場站周邊發展氛圍，改善當地巷弄景觀及環境，樹立地區更新單元的建築示範。
- (二) 規劃安全人行、車行動線，塑造便利無障礙之步行環境。
- (三) 設置公共設施及喬木，提供公眾友善的開放空間。

### 二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和(詳圖 12-1~12-3)

- (一) 建築物規劃地上 23 層，地下 5 層之集合住宅，並配合周邊道路系統退縮 6 公尺以上的人行步道供作人行使用，藉由開放空間與綠地的留設，創造社區的生活品質與環境價值。
- (二) 白晝，建築物呈現靜態且莊重的視覺印象，夜晚，運用燈光設計來表現建築物熱情且溫暖的另一面。適當的照明設計可使夜晚的城市給人更多的安全感，且有助於提升晚間街道的生活品質。建築物的照明設計不僅可為夜晚的城市加分，更能展現建築結構與空間的層次感。
- (三) 本案的設計理念，希望藉由光的呈現形塑建築的美感，並使建築，都市以及生活產生更有效且密切的互動，更思考並企圖回應能源消耗的議題。規劃內容將朝向「合理的設計標準」，「節能的照明設備」，「日後的維修成本」

等目標前進，使建築物展現美學與科學並蓄的面貌，同時，也能達成永續經營的目標。。

### 三、人車動線設計原則(詳圖 12-4)

- (一) 更新範圍內臨道路側皆規劃 6 公尺以上之人行步道，供人行使用。
- (二) 為配合既有道路系統，汽機車地下停車場出入口位置均設置於北側，經由 8 公尺寬計畫道路進入汽機車車道。

### 四、景觀植栽設計構想(詳圖 12-5~12-10)

本案都市更新案件之虛實空間，透過與環境語彙之整合與串聯，透過建築退縮、植栽與鋪面變化之配置，呼應本案基地型式及建築物量體。

#### (一) 沿街步道

基地外圍留設 6 公尺無頂蓋人行步道，塑造林蔭大道氛圍，並提供民眾安全舒適開放空間。

#### (二) 景觀庭園

利用一樓中庭空間，導引人行動線進入景觀庭園，豐富的植物增加生態多樣性及趣味性，並提供良好休憩空間、交誼及親子空間。

### 五、鋪面計畫(詳圖 12-11)

- (一) 本案之鋪面配置，主要以透水佳、耐用性高、低維護管理之鋪面為考量。
- (二) 地面層的人行步道，未來將成為該區域周邊珍貴的都市開放空間，因此留設了通行空間，在材質方面則選用防滑耐磨的燒面/粗鑿面石材鋪面。
- (三) 車道進出口之鋪面延續人行空間，另考量粗糙面或 顏色變化加強行走安全。

- (四) 基地東北側創造地景變化，利用防滑耐磨的燒面/粗鑿面石材鋪面，配合石材鋪面之設計，供行人停留、通行、交流之戶外環境。

## 六、夜間照明計畫(詳圖 12-12~12-14)

- (一) 夜間出入動線，空間陰暗處加強照明提高夜間使用安全，且在燈具考量上需避免炫光刺目。
- (二) 燈具位置需考量避免受到喬木樹蔭遮掩減低照明效果。
- (三) 燈具以低維護成本為主。
- (四) 基地周邊人行通道設置景觀投光燈、地坎燈，提供步行者安全照明。
- (五) 於優型主樹設置投光燈，提供樹影搖曳效。
- (六) 車道設置車道燈，引導車輛進入動線。



圖 12-1 日間環境模擬示意圖



圖 12-2 建築量體立面材質及色彩示意圖(一)



圖 12-3 建築量體立面材質及色彩示意圖(二)



圖 12-4 人車動線規劃示意圖

**景觀配置構想**

本案都市更新案件之虛實空間，透過與環境語彙之整合與串聯，透過建築退縮、植栽與鋪面變化之配置，呼應本案基地型式及建築物量體。

**1.沿街步道:**

基地外圍留設6M無頂蓋人行步道，塑造林蔭大道氛圍，並提供民眾安全舒適開放空間。

**2.景觀庭園:**

利用一樓中庭空間，導引人行動線進入景觀庭園，豐富的植物增加生態多樣性及趣味性，並提供良好的休憩空間、交誼及親子空間。

- ①入口平台
- ②人行步道
- ③景觀廣場
- ④四季花園
- ⑤休憩座椅
- ⑥車道入口
- ⑦花台座椅



圖 12-5 建築基地景觀平面配置圖

景觀高程及排水平面圖

強化基地內保水及排水之功能，鋪面淨流以排向滲透側溝為原則，利用基地植栽增加保水涵養之功能，促進大地水循環能力，並減少周邊公共排水溝之負擔。

配置原則如下：

1. 盲溝為隱藏式排水系統，地表下提供排水功能外，地表上仍可栽種植栽，提供完整景觀空間及減少排水管溝外漏之外觀問題。
2. 基地周圍為提高基地保水率，設置滲透側溝及滲透陰井之設計，硬鋪面設置蓋板之截水溝，收集地表排水後，排至現有排水溝。

圖例	名稱
	滲透陰井
	PVC管
	節水溝
	滲透側溝
	盲溝
	高頸落水頭
	排水方向

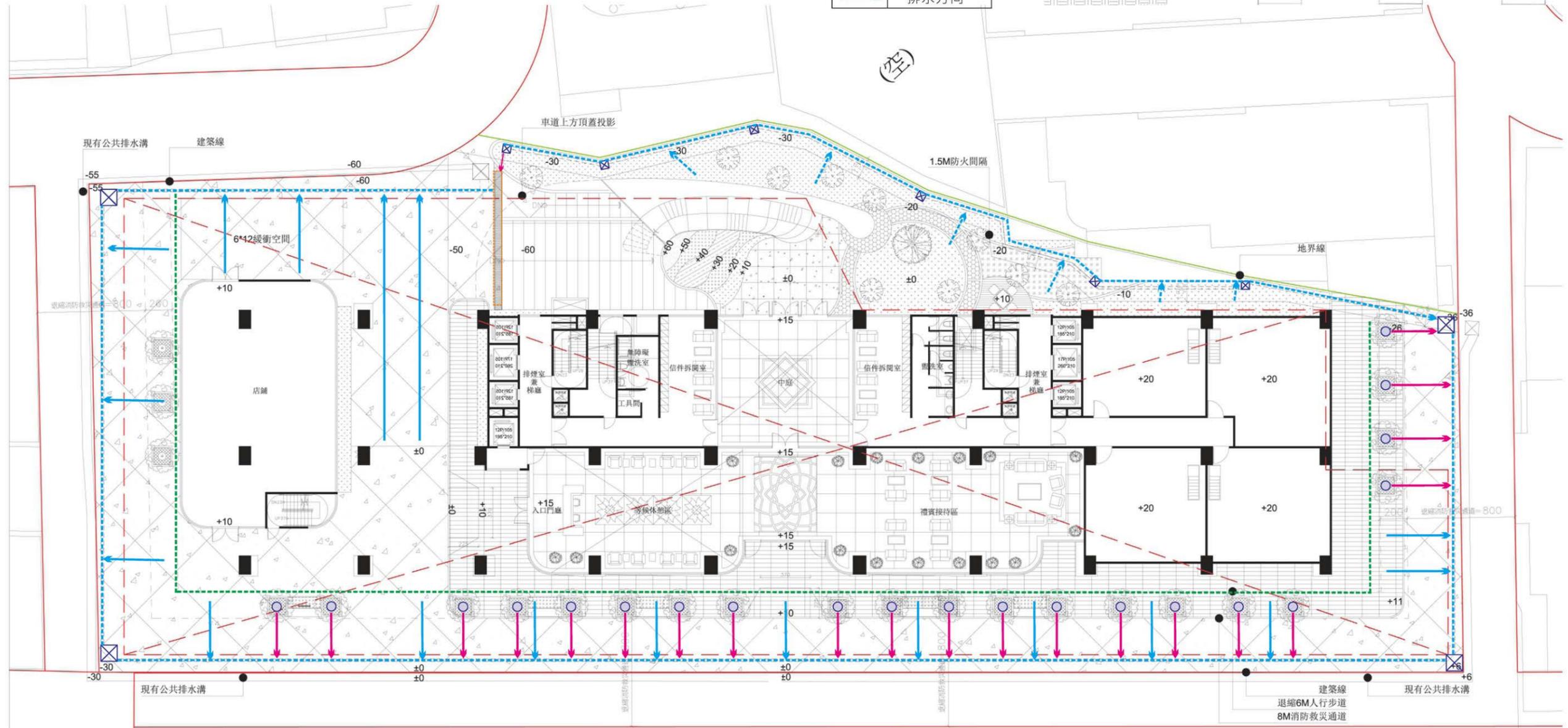
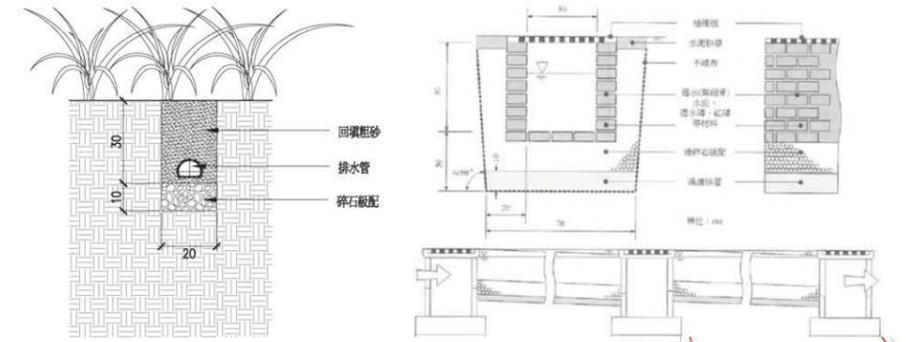


圖 12-6 基地高程及排水平面示意圖

喬木植栽計畫

1.以保留最大量之原始植栽為原則，採用生態綠化，**使用原生樹種為原則。**

2.利用不同植栽葉、花、果及季節變化的設計搭配，創造基地景觀豐富性，**利用複層植栽，創造空間視覺層次感。**

3.無頂蓋人行步道選用行道樹茄苳，搭配多元線性灌木綠籬，增加通道空間之趣味性，型塑步道空間。

4.景觀庭園種植優型樟樹，作為精神主樹，搭配水黃皮，綠意中添加色彩及季節性變化，融合住宅綠意氣息及添加優雅氣息。



圖例	編號	中文名稱	圖例		樹徑(cm)	數量	覆土深度(cm)
			樹高	冠幅			
	T1	青楓	H>3.5	2.5	樹徑(cm)	24	150以上
	T2	水黃皮	H>3.5	2.5	樹徑(cm)	10	150以上
	T3	樟樹	H>3.5	2.5	樹徑(cm)	1	150以上

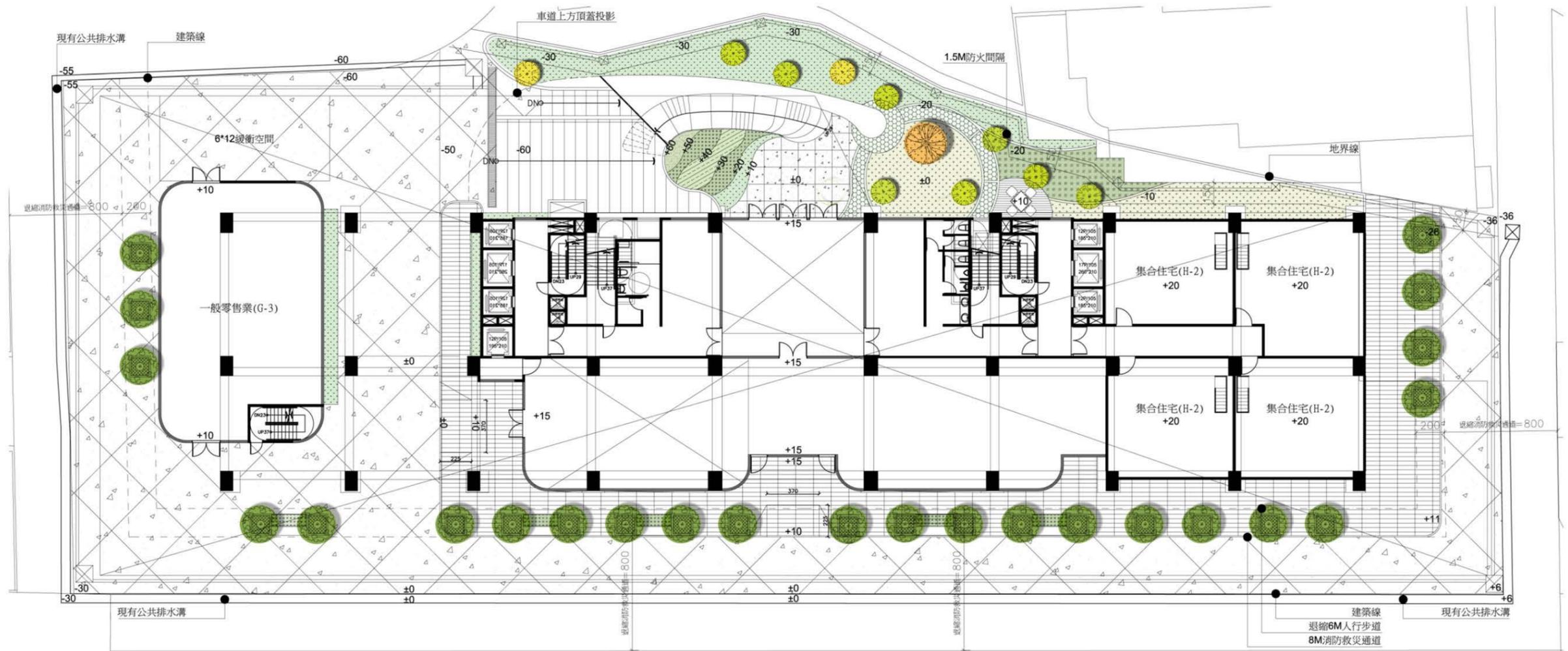


圖 12-7 建築基地景觀植栽計畫示意圖(喬木)

灌木植栽計畫

延續人行步道，將綠意藉由步道導入基地內，並以四季變化的變葉喬木為主軸，搭配多樣而繽紛之灌木，及地景變化，創造基地景觀豐富性，兼顧多樣性之生物需求。



圖例	編號	中文名稱	規格(cm)		密度	覆土深度(cm)	備註
			高	寬			
	S1	野牡丹	40	30	4株/m <sup>2</sup>	60以上	
	S2	鵝掌藤	40	30	9株/m <sup>2</sup>	60以上	
	S3	山黃梔	40	30	9株/m <sup>2</sup>	60以上	
	S4	月橘	30	30	16株/m <sup>2</sup>	60以上	
	S5	紫花馬櫻丹	20	20	16株/m <sup>2</sup>	60以上	

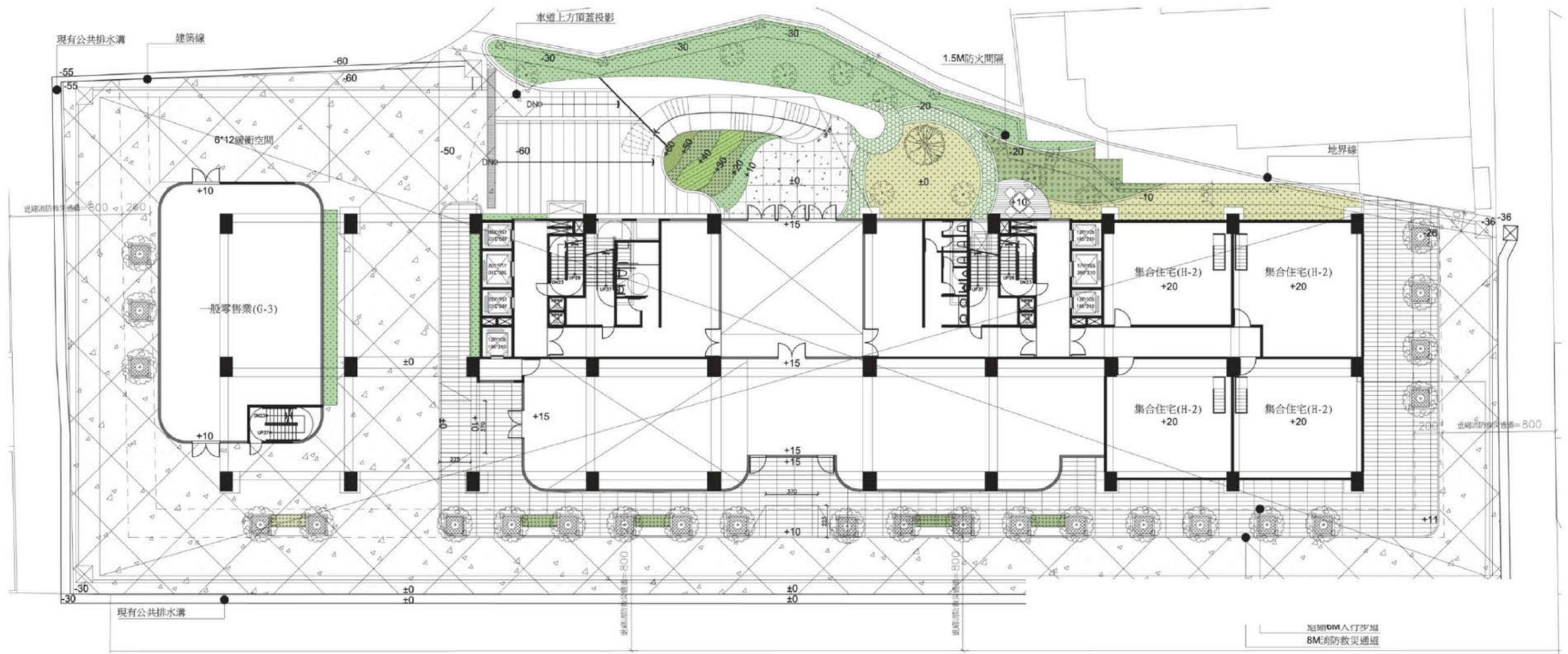


圖 12-8 建築基地景觀植栽計畫示意圖(灌木)

綠化面積檢討

基地面積:3555.83m<sup>2</sup>

法定建蔽率:60%

實設空地=基地面積-建築面積=3555.83-1730.50=1825.33m<sup>2</sup>

無法綠化之面積檢討:無頂蓋人行步道、車道、防災通道退縮、4M退縮範圍

沿街步道式開放空間=914.53m<sup>2</sup>

車道=208.37m<sup>2</sup>

無法綠化之面積檢討:

914.53+208.37=1122.9m<sup>2</sup>

法定綠化面積=(1825.33-1122.9)/2=351.22m<sup>2</sup>

綠化面積=

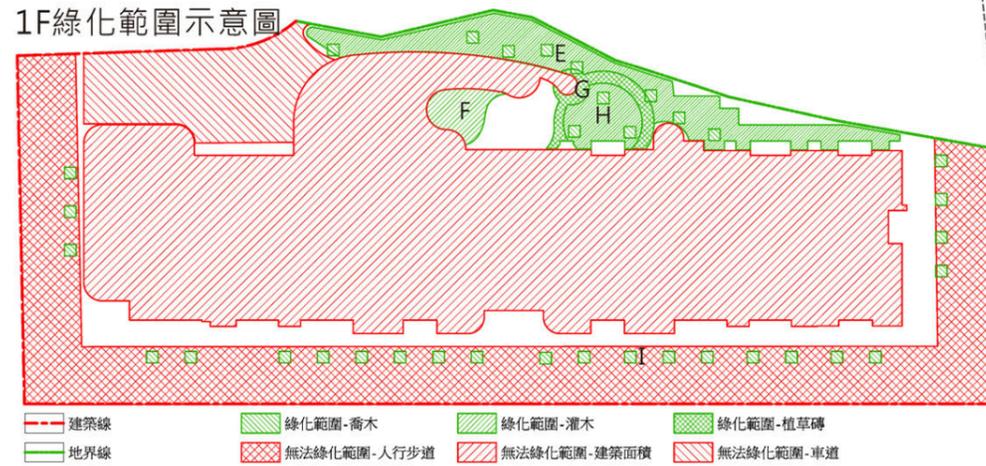
A+B+C+D+E+F+G+H+I+J=176.06+27.92+(28.3/2)+41.58+34.56+

61.18+61.18+61.18+61.18=538.99m<sup>2</sup>

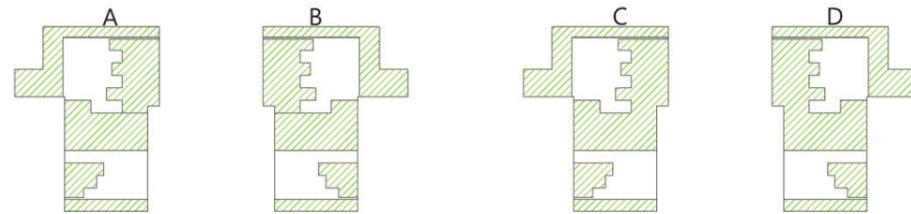
綠化面積檢討=

538.99m<sup>2</sup>>(1825.33-1122.9)/2=351.22m<sup>2</sup>

1F綠化範圍示意圖

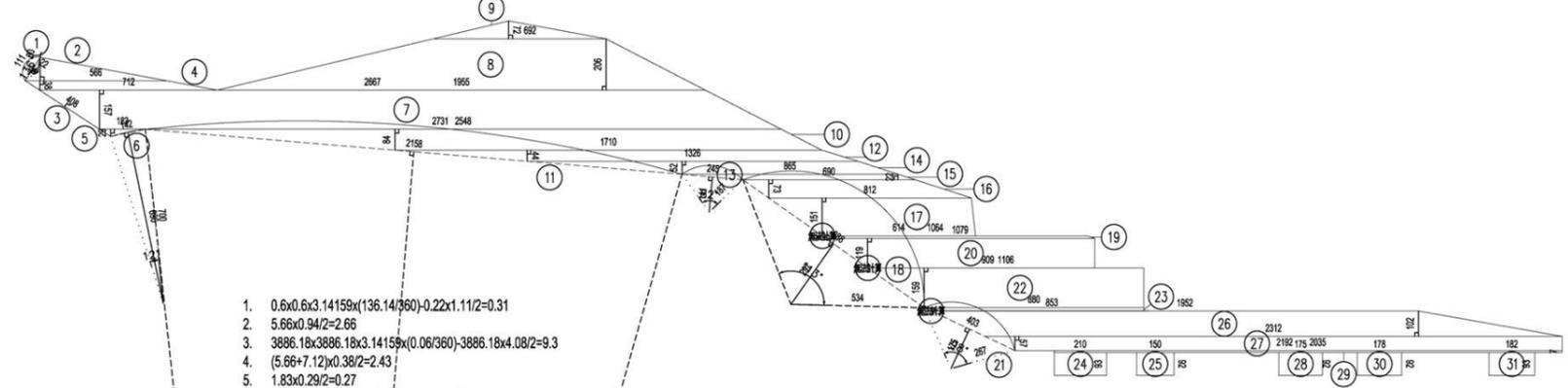


屋頂綠化範圍示意圖



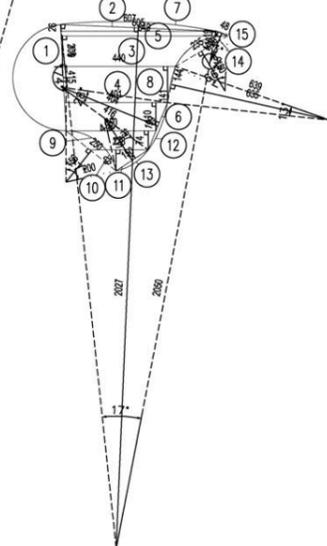
(屋頂綠化面積計算式請詳屋頂配置綠化圖說)

A綠化面積計算



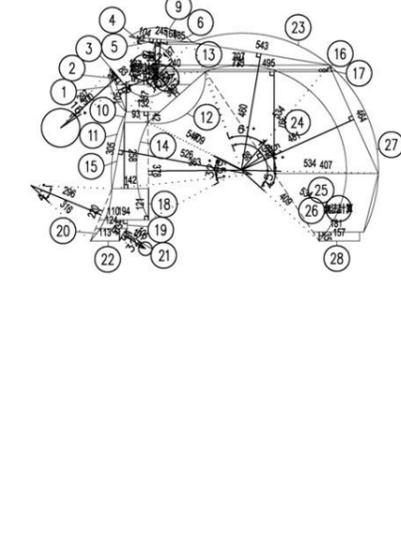
- 0.6x0.6x3.14159x(136.14/360)-0.22x1.11/2=0.31
- 5.66x0.94/2=2.66
- 3886.18x3886.18x3.14159x(0.06/360)-3886.18x4.08/2=9.3
- (5.66+7.12)x0.38/2=2.43
- 1.83x0.29/2=0.27
- (7x7x3.14159x(11.64/360)-6.96x1.42/2)=0.03
- (26.67+27.31)x1.57/2=42.37
- (19.55+6.92)x2.06/2=27.26
- 6.92x0.72/2=2.49
- (25.48+17.1)x0.84/2=17.88
- (56.35x56.35x3.14159x(22.08/360)-55.31x21.58/2)=15.05
- (17.1+13.26)x0.44/2=6.68
- (1.87x1.87x3.14159x(81.78/360)-1.41x2.45/2)=0.77
- (13.26+8.65)x0.52/2=5.7
- (6.9+8.65)x0.22/2=1.71
- (6.9+8.12)x0.73/2=5.48
- (8.12+6.14)x1.51/2=10.77
- (5.34x5.34x3.14159x(112.53/360)-2.97x8.88/2)=14.82
- (10.64+10.79)x0.09/2=0.96
- (10.79+9.09)x1.19/2=11.83
- (2.67x2.67x3.14159x(98.1/360)-1.75x4.03/2)=2.58
- (11.06+8.8)x1.59/2=15.79
- (8.8+8.53)x0.13/2=1.13
- 2.1x0.93=1.95
- 1.5x0.92=1.38
- (23.12+19.52)x1.02/2=21.75
- (23.12+21.92)x0.57/2=12.84
- 1.75x0.92=1.61
- 20.35x0.07=1.42
- 1.78x0.92=1.64
- 1.82x0.93=1.69
- 合計:176.05m<sup>2</sup>

B綠化面積計算



- 2.08x2.08x3.14159x(173.88/360)-0.11x4.15/2=6.34
- 6.07x0.26/2=0.79
- (6.49+4.4)x1.19/2=6.48
- (4.4+4.01)x1.41/2=5.93
- (6.49+6.05)x0.19/2=1.19
- (4.01+3.5)x1.12=4.13
- 20.5x20.5x3.14159x(17.03/360)-20.27x6.07/2=0.94
- 6.39x6.39x3.14159x(12.96/360)-6.35x1.44/2=0.05
- (3.5+2.28)x0.74/2=2.14
- (2x2x3.14159x(77.3/360)-1.56x2.5/2)=0.75
- 2.28x0.82/2=0.93
- 4.16x4.16x3.14159x(27.67/360)-4.04x1.99/2=0.16
- 2.11x2.11x3.14159x(41.56/360)-1.97x1.5/2=0.14
- (2.15x2.15x3.14159x(66.19/360)-1.8x2.35/2)=0.56
- 1.2x1.2x3.14159x(23.3/360)-1.18x0.48/2=0.01
- 合計:27.92m<sup>2</sup>

C綠化面積計算



- 1.87x1.87x3.14159x(57.03/360)-1.64x1.79/2=0.27
- 0.83x0.24/2=0.1
- 3x3x3.14159x(15.96/360)-2.97x0.83/2=0.02
- (56.35x56.35x3.14159x(1.06/360)-56.35x1.04/2)=-0.05
- 2.45x0.15/2=0.18
- (1.68+1.85)x0.07/2=0.12
- (2.91+1.32)x1.05/2=2.22
- (2.58+2.4)x0.51/2=1.27
- 1.87x1.87x3.14159x(81.78/360)-1.41x2.45/2=0.77
- (1.32+0.93)x0.42/2=0.47
- 5.47x5.47x3.14159x(32.31/360)-5.26x3.05/2=0.41
- 1.87x1.87x3.14159x(106.42/360)-1.12x3/2=1.57
- (7.07+1.85)x0.82/2=3.66
- (4.09x4.09x3.14159x(55.05/360)-3.63x3.78/2)=1.18
- (0.93+1.42)x2.58/2=3.03
- (7.21+7.07)x0.18/2=1.29
- (7.35+7.21)x0.08/2=0.58
- (1.94+1.42)x1.21/2=2.03
- (1.1+1.24)x0.34/2=0.4
- (3.16x3.16x3.14159x(40.76/360)-2.96x2.2/2)=0.3
- (1.05x1.05x3.14159x(31.58/360)-1.01x0.57/2)=0.02
- (1.24+1.13)x0.48/2=0.57
- 5.34x5.34x3.14159x(61.05/360)-4.6x5.43/2=2.7
- (4.95+4.07)x3.97/2=17.9
- 5.34x5.34x3.14159x(25.31/360)=6.3
- (4.09x4.09x3.14159x(152.33/360)-0.98x7.95/2)=18.34
- 5.34x5.34x3.14159x(51.44/360)-4.81x4.64/2=1.84
- (1.81+1.57)x0.35/2=0.59
- 合計:28.3m<sup>2</sup>

D綠化面積計算



- (1.87x1.87x3.14159x(106.42/360)-1.12x3/2)=1.57
- 4.09x4.09x3.14159x(55.05/360)-3.63x3.78/2=1.18
- 3x2.37/2=3.56
- (6.09+3.58)x3.78/2=18.28
- 1.85x0.34=0.63
- (1.05x1.05x3.14159x(31.59/360)-1.01x0.57/2)=0.02
- (1.85+1.54)x0.48/2=0.81
- 4.09x4.09x3.14159x(152.33/360)-0.98x7.95/2=18.34
- (0.73+0.17)x0.82/2=0.37
- 合計:41.58m<sup>2</sup>

E綠化面積計算

1.44x24=34.56

圖 12-9 景觀綠化面積檢討圖

**綠覆率檢討**

景觀喬木綠化面積:

(米高徑大於10cm)=(24+10+1)\*20m<sup>2</sup>=700m<sup>2</sup>

景觀灌木綠化面積:

A+B+C+D+F+G+H+I+J=(176.06+27.92+(28.3/2)+41.58+61.18+61.18+61.18+61.18)\*1.5=756.64m<sup>2</sup>

景觀草花地被綠化面積E=34.56m<sup>2</sup>

綠覆面積合計=700+756.64+34.56=1491.2m<sup>2</sup>

綠覆率:1491.2/(3555.83\*(1-0.6))=1491.2/1422.332=104.8%>50%...OK

**喬木檢討**

依土管伍、計畫內容第十八條規定

種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 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。

法定綠化面積=(1825.33-1122.9)/2=351.22m<sup>2</sup>

種植喬木數量=35棵>351.22/36=9.75棵...OK

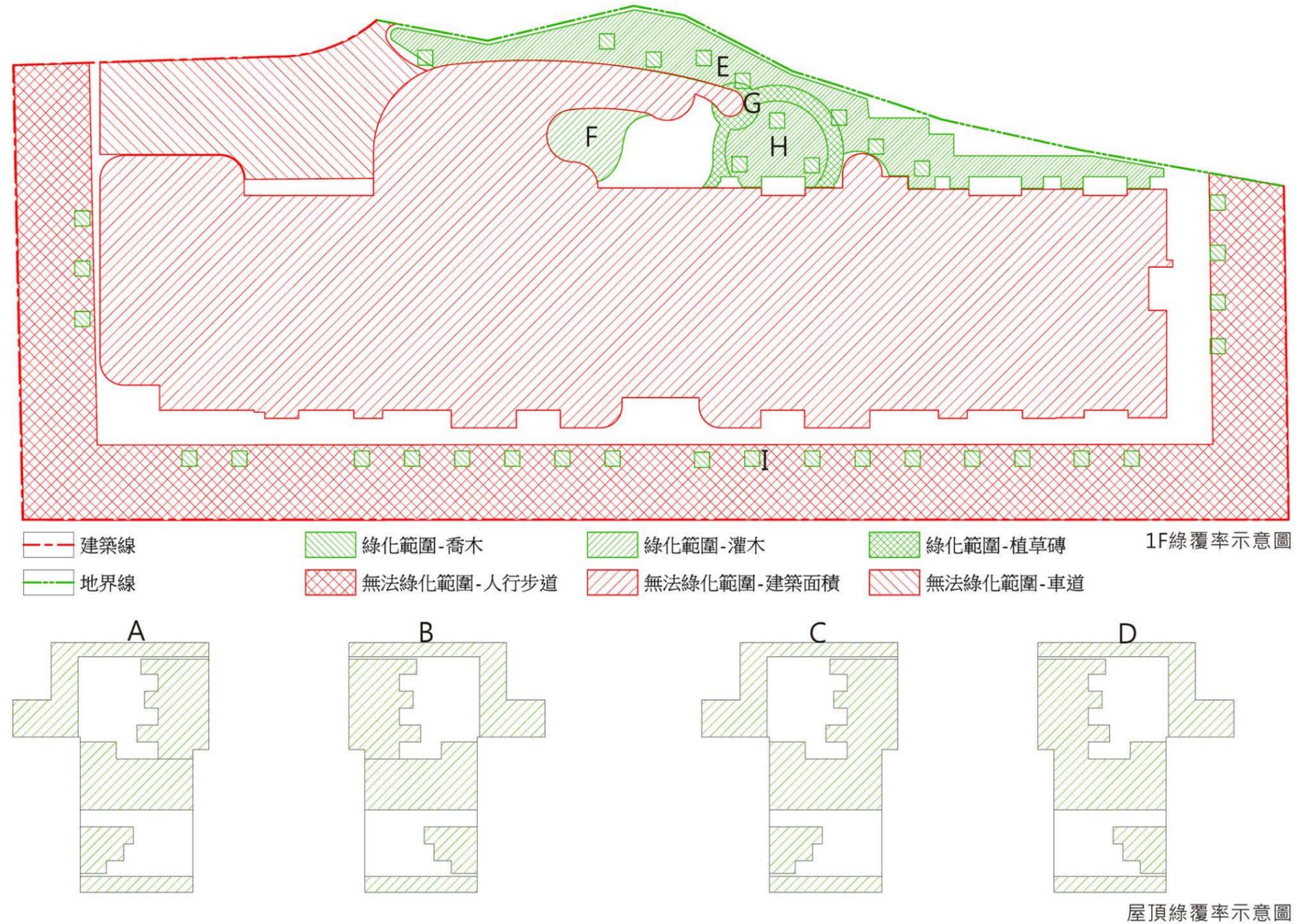


圖 12-10 綠覆率檢討圖

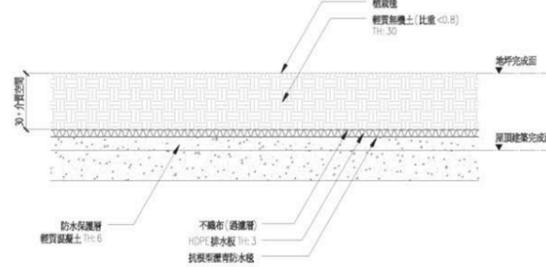
屋頂綠化空間

屋頂綠化覆土深度60cm鋪設地被植栽，有效改善都市熱島效益並達節能減碳之功能。

屋頂綠化面積=  
A+B+C+D=61.18+61.18+  
61.18+61.18=244.72m<sup>2</sup>

綠化範圍達屋頂面積1/2以上  
244.72 > 383.64/2 = 191.82 達標準

典型屋頂植栽區域剖面圖



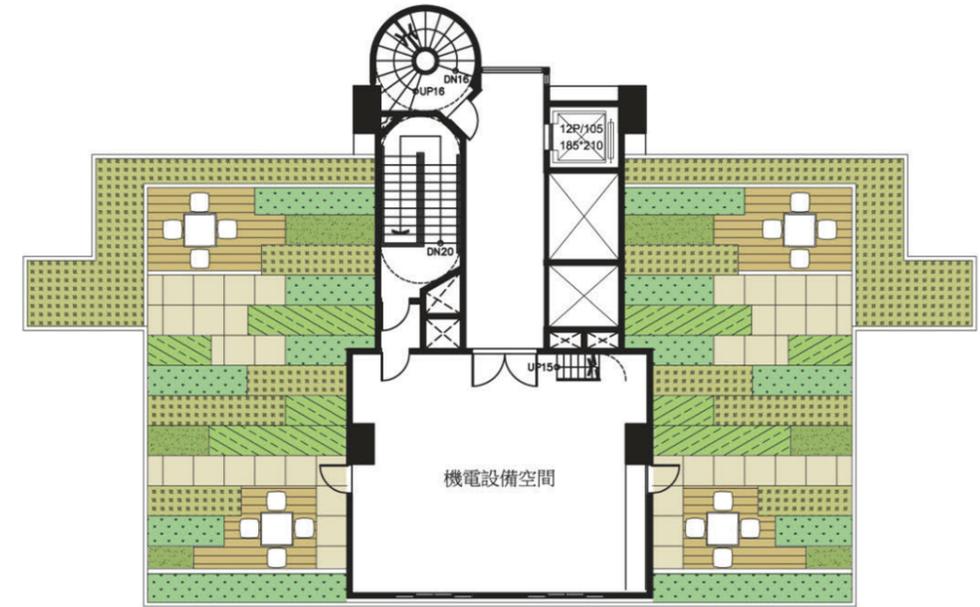
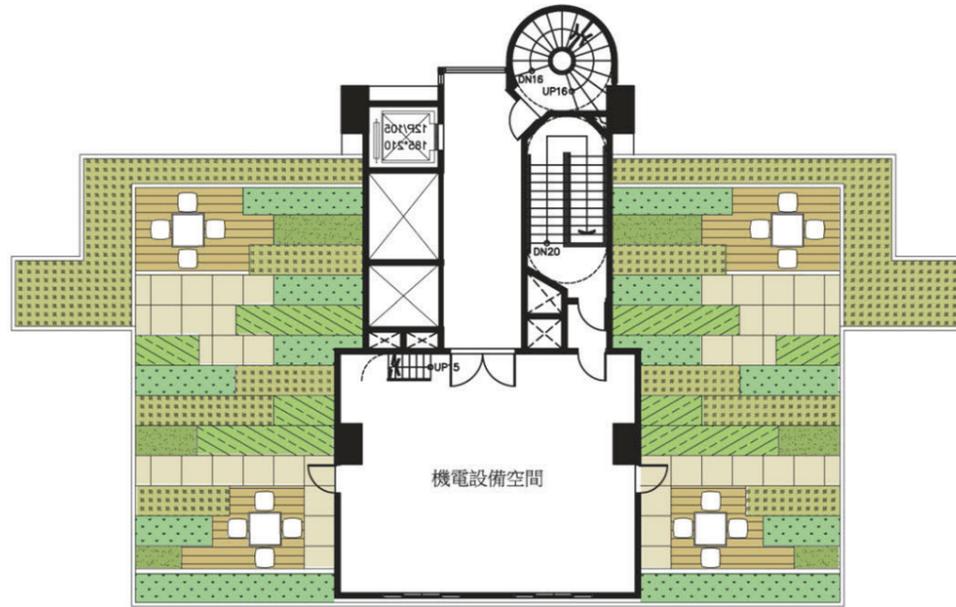
維護要點

編號	維護作業	期程	備註
1	施肥	1次/月	液體追肥
	施肥	1次/季	有機營養殺菌劑
	施肥(緩效性固肥)	1次/半年	
3	噴藥(藥劑處理)		依情況而定
4	修剪	1次/半年	
5	暴雨後即颱風後加強維護	暴雨後或颱風後7日內	1.勿使土表裸露·加強缺株補植及清潔 2.清除排水口處落葉、介質

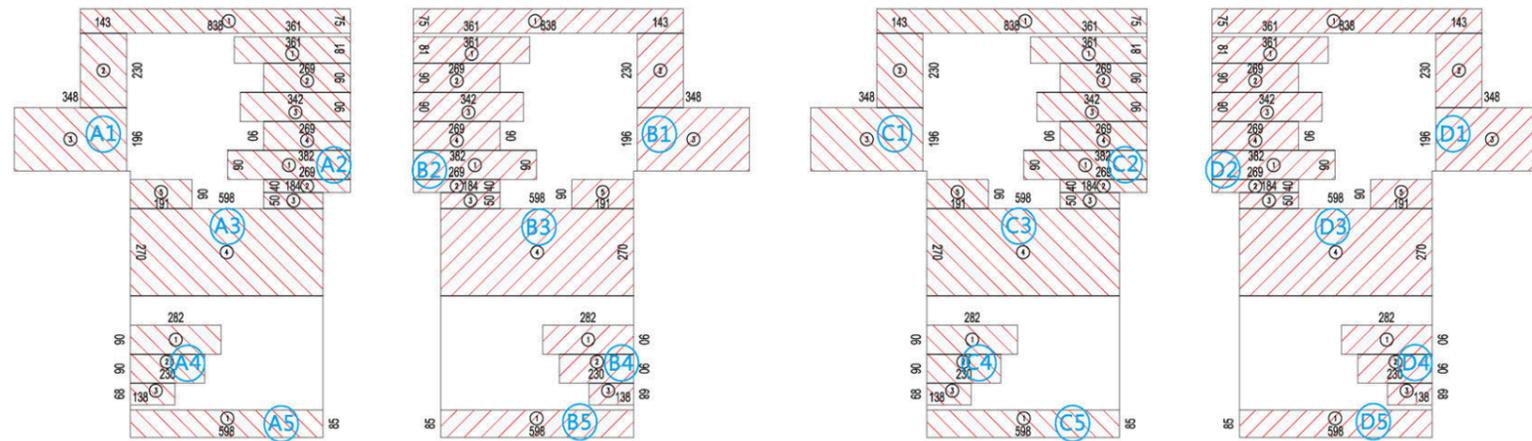
植栽表

圖例	編號	中文名稱	規格(cm)		密度	覆土深度 (cm)
			高	寬		
	S2	鵝掌藤	40	30	9株/m <sup>2</sup>	60以上
	S3	山黃槿	40	30	9株/m <sup>2</sup>	60以上
	S3	月橘	30	30	16株/m <sup>2</sup>	60以上
	S3	紫花馬櫻丹	20	30	16株/m <sup>2</sup>	60以上

屋頂綠化配置平面圖



綠化面積示意圖



綠化面積計算

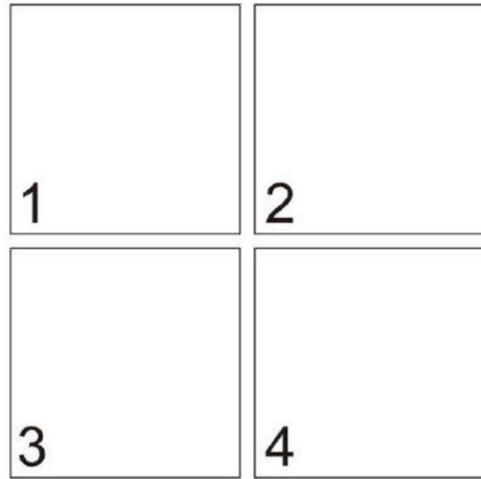
	A1	A2	A3	A4	A5
(1)	8.38x0.75=6.29	3.61x0.81=2.92	0.9x3.82=3.44	2.82x0.9=2.54	5.98x0.85=5.08
(2)	2.3x1.43=3.29	2.69x0.9=2.42	2.69x0.4=1.08	0.9x2.3=2.07	
(3)	1.96x3.48=6.82	3.42x0.9=3.08	1.84x0.5=0.92	1.38x0.68=0.94	
(4)		2.69x0.9=2.42	0.9x1.91=1.72		
(5)			5.98x2.7=16.15		
小計	(1)+(2)+(3) = 16.4m <sup>2</sup>	(1)+..(4) = 10.84m <sup>2</sup>	(1)+...(5) = 23.31m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3) = 5.55m <sup>2</sup>	5.08m <sup>2</sup>
總計	A1.. + A5 = C1+..C5 = 61.18m <sup>2</sup>				

	B1	B2	B3	B4	B5
(1)	8.38x0.75=6.29	3.61x0.81=2.92	0.9x3.82=3.44	2.82x0.9=2.54	5.98x0.85=5.08
(2)	2.3x1.43=3.29	2.69x0.9=2.42	2.69x0.4=1.08	0.9x2.3=2.07	
(3)	1.96x3.48=6.82	3.42x0.9=3.08	1.84x0.5=0.92	1.38x0.68=0.94	
(4)		2.69x0.9=2.42	0.9x1.91=1.72		
(5)			5.98x2.7=16.15		
小計	(1)+(2)+(3) = 16.4m <sup>2</sup>	(1)+..(4) = 10.84m <sup>2</sup>	(1)+...(5) = 23.31m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3) = 5.55m <sup>2</sup>	5.08m <sup>2</sup>
總計	B1 + ..B5 = D1+..D5 = 61.18m <sup>2</sup>				

圖 12-11 屋頂景觀平面配置圖

建築基地景觀植栽示意圖



- 1. 休憩平台
- 2. 屋頂綠化
- 3. 四季花園
- 4. 花台座椅

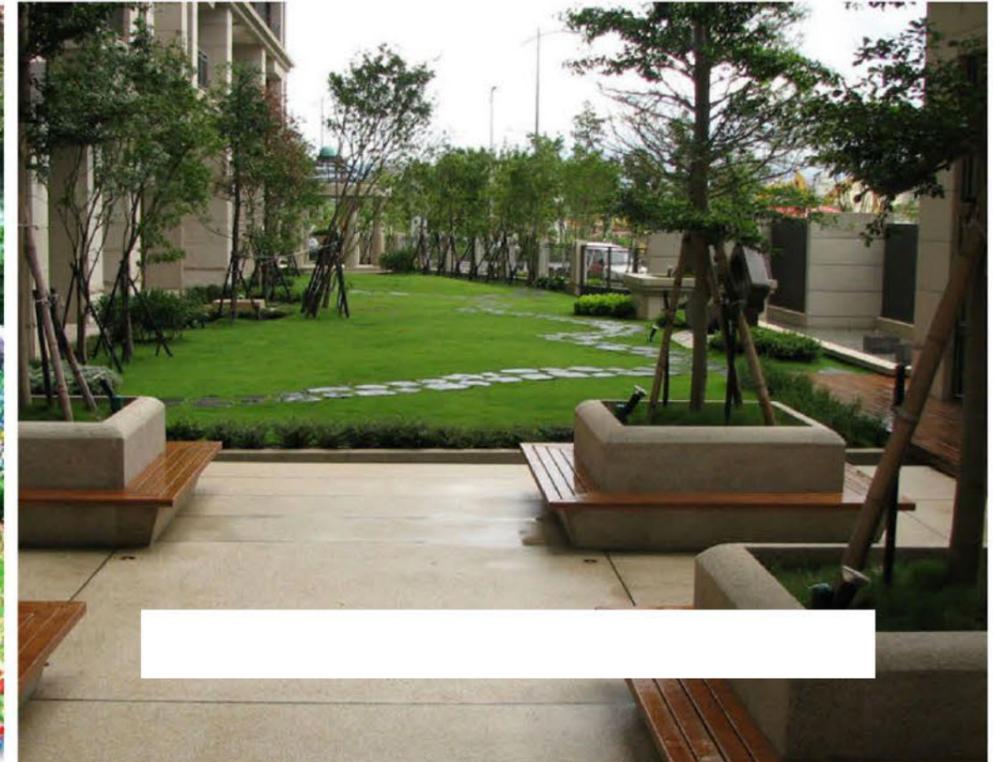
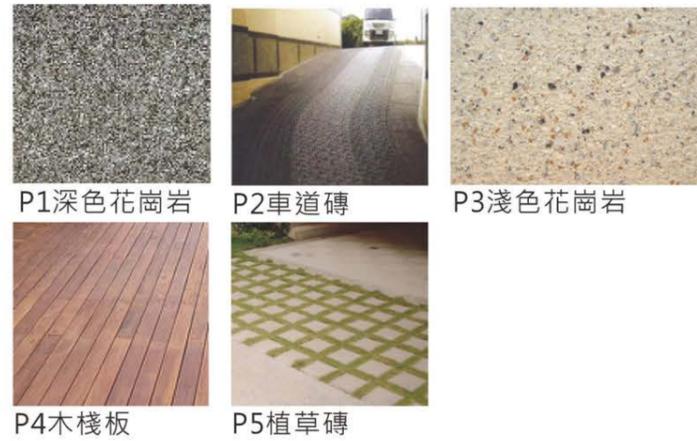


圖 12-12 基地景觀植栽示意圖

鋪面配置原則

1. 本案之鋪面配置，主要以透水佳、耐用性高、低維護管理之鋪面為考量。
2. 地面層的人行步道，未來將成為該區域周邊珍貴的都市開放空間，因此在材質方面則選用防滑耐磨的燒面/粗鑿面石材鋪面。
3. 車道進出口之鋪面延續人行空間，另考量粗糙面或顏色變化加強行走安全。
4. 基地東北側創造地景變化，利用防滑耐磨的燒面/粗鑿面石材鋪面，配合石材鋪面之設計，供行人停留、通行、交流之戶外環境。



圖例	名稱
	P1石材鋪面(深色系)
	P2車道磚
	P3石材鋪面(淺色系)
	P5木棧板
	P6植草磚

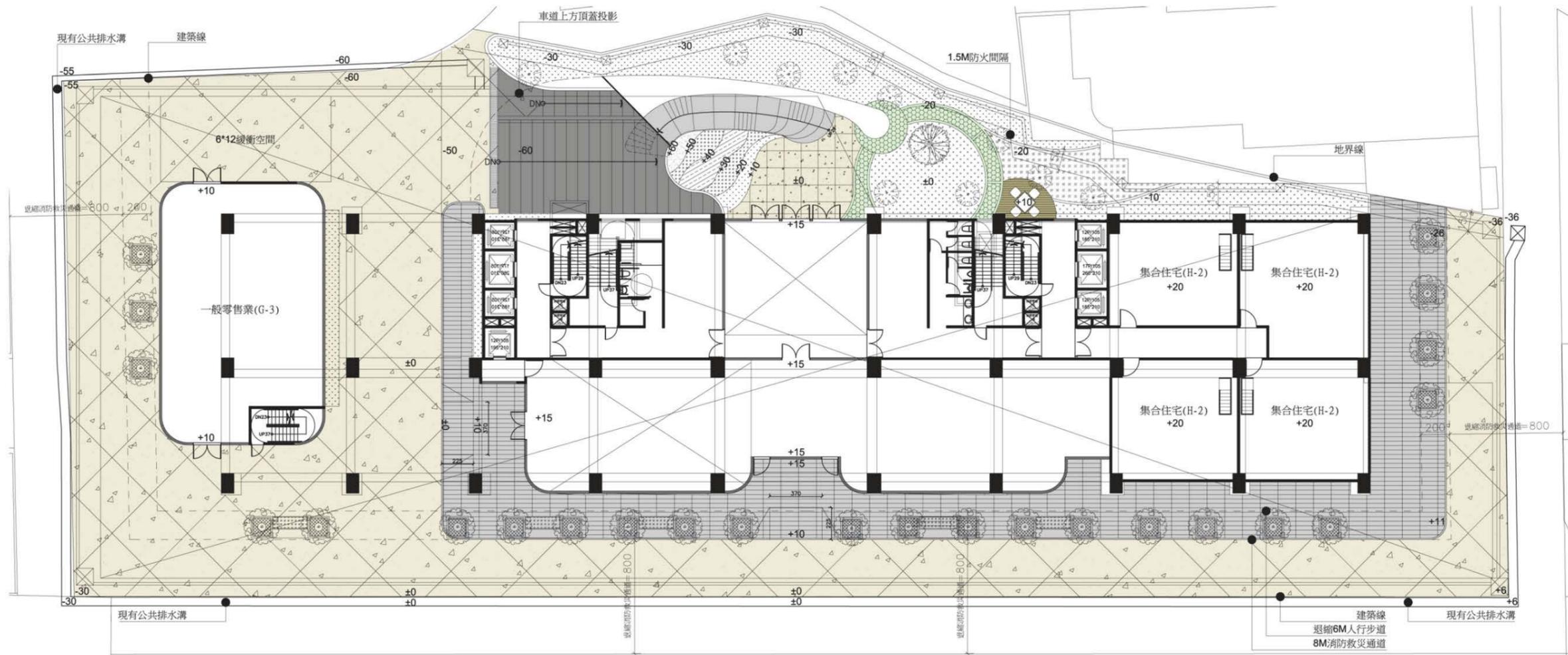


圖 12-13 鋪面計畫示意圖

白晝，建築物呈現靜態且莊重的視覺印象，夜晚，運用燈光設計來表現建築物熱情且溫暖的另一面。適當的照明設計可使夜晚的城市給人更多的安全感，且有助於提升晚間街道的生活品質。建築物的照明設計不僅可為夜晚的城市加分，更能展現建築結構與空間的層次感。

本案的設計理念，希望藉由光的呈現形塑建築的美感，並使建築，都市以及生活產生更有效且密切的互動，更思考並企圖回應能源消耗的議題。

規劃內容將朝向「合理的設計標準」，「節能的照明設備」，「日後的維修成本」等目標前進，使建築物展現美學與科學並蓄的面貌，同時，也能達成永續經營的目標。

### System1

窄角光束使支撐頂板的柱體定位清晰，連接起建築立面與天際線。

- 1.表面上照窄角投光燈
- 2.150W CDM-T/3000K



### System2

由下往上均勻將建築頂板洗亮，使建築頂部水平與垂直線條得以整合，天際線的立體關係更為突顯。

- 使用燈具：
- 1.表面固定防水日光燈
  - 2.T5-35W/3000K



### System3

上照光束強化建築基座的穩定感。

- 使用燈具：
- 1.洗牆上照地嵌燈具
  - 2.複金屬70W
  - 3.強化安全玻璃燈罩
  - 4.壽命8000小時



### System4

將建築側向立面以投光方式洗亮，塑造建築的立體感。

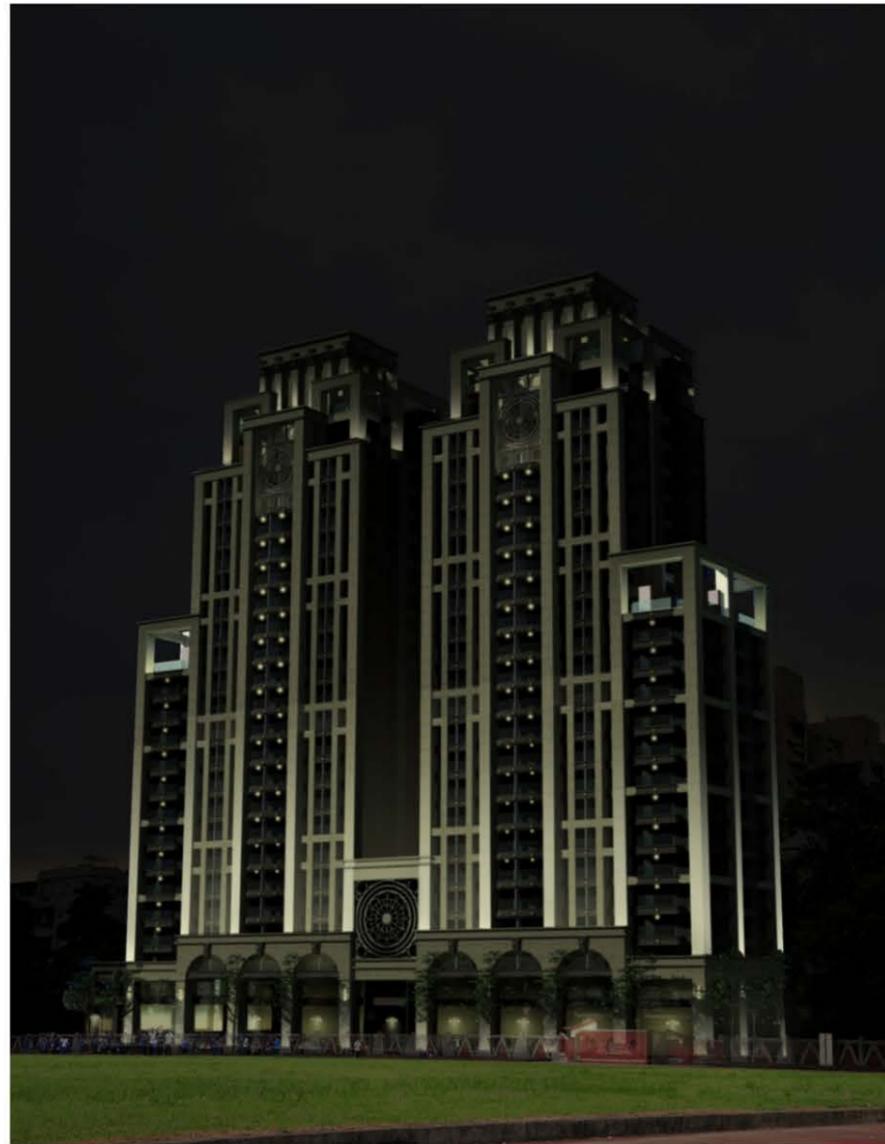
- 使用燈具：
- 1.戶外壁燈
  - 2.50W杯燈\*2
  - 3.壽命4000小時



圖 12-14 夜間環境模擬示意圖



夜間照明時間：19:00~21:00



夜間照明時間：21:00~01:00



夜間照明時間：01:00~03:00

圖 12-15 建築夜間照明計畫

照明配置計畫

- 1.夜間出入動線，空間陰暗處加強照明提高夜間使用安全，且在燈具考量上需避免炫光刺目。
- 2.燈具位置需考量避免受到喬木樹蔭遮掩減低照明效果。
- 3.燈具以低維護成本為主。
- 4.基地周邊人行通道設置景觀投光燈、地坎燈，提供步行者安全照明。
- 5.於優型主樹設置投光燈，提供樹影搖曳效。
- 6.車道設置車道燈，引導車輛進入動線。



車道燈



投光燈效果意象



景觀照明意象



地坎燈



投射燈

圖例	名稱	規格
▲	投光燈	PAR56反射燈
⊕	景觀燈柱	PAR38複金屬燈
●	地坎燈	
■	車道燈	高壓鈉燈70W

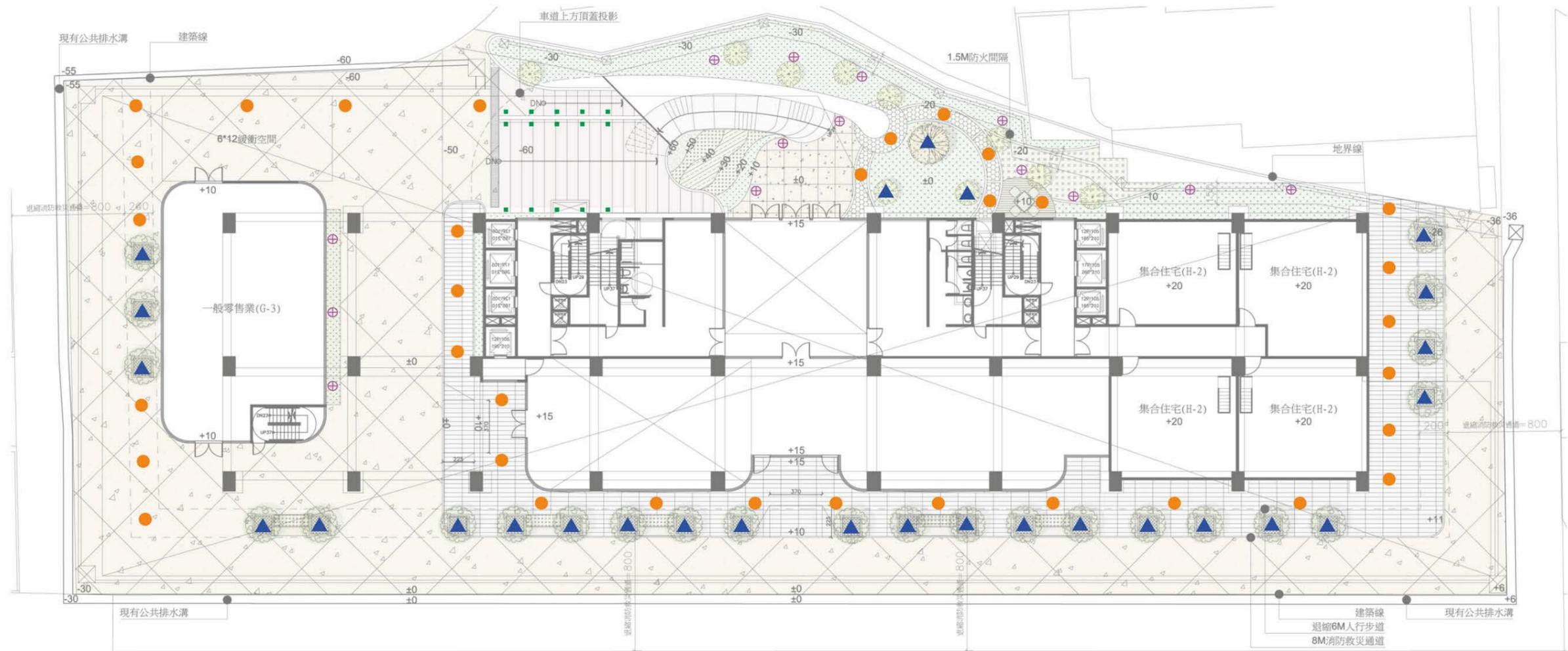


圖 12-16 照明配置計畫

## 拾參、實施方式及有關費用分擔

### 一、實施方式

本案私有土地所有權人出具都市更新事業計畫同意書同意之人數比例為 83.87% 及其面積同意比例為 81.99%，私有合法建物所有權人出具書面都市更新事業計畫同意書同意之人數比例為 83.87% 及其面積同意比例為 82.05%，已達申請事業計畫之同意比例，後續將採權利變換方式實施都市更新，落實都市更新事業之執行。

### 二、有關費用分擔

本計畫之相關費用本計畫之相關費用係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」估算，說明如下：

#### (一) 經費項目

##### 1. 工程費用

###### (1) 重建費用

###### A. 建築設計費

包含建築、水電、消防、結構之設計費、簽證費及建照領取相關費用。

###### B. 營建費用

包含更新後建築物施工費、整地費、材料費及工程監造等其他必要費用。

###### C. 空氣污染防治費

依「空氣污染法」第 16 條第 1 項規定營建業主應繳納之空氣污染防制費。

###### D. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定案工程造价一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定編列。

###### E. 外接水、電、瓦斯管線工程費

依「新北市都市更新審議原則」以每戶七萬五千元提列。

###### F. 建照執照相關規費

以法定工程造价千分之一提列。

#### (2) 公共及公益設施

### 2. 權利變換費用

#### (1) 都市更新規劃費及調查費用

包含研擬都市更新事業計畫及相關法定程序辦理作業費用等。

#### (2) 不動產估價費用

包含三家估價師之委託估價與簽證費用。

#### (3) 鑽探費用

依「新北市都市更新審議原則」以每孔七萬五千元提列，本計畫需探鑽孔數約 6 孔。

#### (4) 更新前土地及建物測量費用

更新前基地土地及建物重新調查及測量簽證圖說費用。

#### (5) 合法建築物拆遷安置費

實施者給付合法建築物拆遷安置所需費用。

#### (6) 地籍整理費用

依「新北市都市更新審議原則」以每戶 2 萬元編列

#### (7) 其他必要業務費用

A. 信託費

依工程費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費及合法建築物拆遷安置費總額 0.3% 計算。

B. 鄰房鑑定費

更新前對更新單元周邊一定範圍內之鄰房進行鑑定費用。

C. 容積移轉費用

依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定計算提列費用。

3. 貸款利息

更新期間工程費用與都市更新費用所衍生之貸款利息。

4. 稅捐

本案參考臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」提列，稅捐費用包含印花稅及房屋稅。

5. 管理費用

(1) 總務及人事管理費用

實施者自更新作業啟動至更新完成後，所進行整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等勞務支出與人事管理所需支付費用。

(2) 信託費用

為確保更新案可依計畫進行，保障地主權利，將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構之費用。

(3) 銷售管理費用

實施者更新後取得之折價抵付產品之銷售費用，包含廣告、企劃及銷售等成本費用。

(4) 風險管理費用

風險管理費用可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所獲取之相對報酬。依都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 6 款規定辦理。

(二) 分擔方式

依「都市更新條例」第 30 條規定，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。

(三) 經費來源

更新單元實施經費來源由實施者自有資金及融資支應，財源籌措及運用需視資金狀況決定，參考相關案例投資者所願意提供自有資金比例經驗及一般銀行能接受之比例，本案自有資金比例約占共同負擔之 30%，其餘 70% 資金係融資貸款。本更新單元預估費用負擔詳載於財務計畫章節中。

## 拾肆、拆遷安置計畫

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一) 法令依據

本案依都市更新條例第 36 條第規定，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。

#### (二) 拆遷方式及面積

本案地上物預計於更新事業計畫核定公告後，依相關規定將地上物騰空，拆除面積為現況合法建築物面積 12,708.65 m<sup>2</sup>。

#### (三) 預計拆遷時程

本案地上物依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定，權利變換核定發布實施日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

### 二、土地改良物補償與安置

#### (一) 合法建築物拆遷安置

##### 1. 合法建築物認定

本更新單元內合法建築物之認定，以已辦理建物所有權第一次登記者或已取得建築使用執照者為原則。

##### 2. 合法建築物拆遷安置

拆遷安置費以每建號補償 10 萬元為計算基準。

拆遷安置費

= 建號數 × 10 萬元/建號

= 125 × 100,000 元

= 12,500,000 (元)

#### (二) 非法建築物拆遷安置

本案無舊違章建築物，故無非法建築物拆遷之補償。

#### (三) 預計發放時程及方式

本案拆遷補償費預計發放時程依都市更新權利變換實施辦法第 20 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 15 日內辦理。

### 三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物，故無其他土地改良物之補償。

### 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶，故無占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

(一) 更新事業實施經費

本案更新事業之實施經費認列標準係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」估算，共分為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等 5 項，實施都市更新事業費用總計為 2,954,821,660 元(詳表 15-1)。本案財務計畫所列數據，後續仍應以權利變換計畫核定版本為準。

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	總價	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	42,767,639	
		(二)營建費用	2,012,398,322	
		(三)空氣污染防制費	177,840	
		(四)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	3,888,676
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費	20,475,000
	3. 建照執照相關規費		2,012,398	
	重建費用(A1)小計		2,081,719,875	
	二、公設費用	(一)公設興闢	-	
		(二)其他必要費用	-	
		公設費用(A2)小計		-
工程費用(A)合計		2,081,719,875		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	9,469,664	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1,440,000	
		(三)鑽探費用	450,000	
	二、更新前土地及建物測量費用	200,000		
	三、拆遷安置費	12,500,000		
	四、地籍整理費用	5,460,000		

總項目	項目	細項	總價
五、其他必要業務費用	(一)鄰房鑑定費		429,000
		(二)容積移轉費用	180,636,164
	權利變換費 (B)合計		210,584,828
參、貸款利息 (C)	貸款利息(C)		74,556,595
肆、稅捐(D)	承攬契據印花稅(營建+設計+鑽探+鑑定+公設+規劃+估價+測量+容移)*0.1%		2,252,822
	所有權人分配房屋營業稅		4,439,216
	稅捐(D)合計		6,692,038
伍、管理費用 (E)	一、信託費用 (E1)		18,847,979
	二、總務及人事管理費用(E2)		118,677,667
	三、銷售管理費(E3)		142,413,200
	四、風險管理費用(E4)		301,329,478
	管理費用(E)合計		581,268,324
實施費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計			2,954,821,660

1. 工程費用

(1) 重建費用

A. 建築設計費用

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，依據建築師公會標準編列，所需費用共為 42,767,639 元，詳表 15-2。

表 15-2 建築設計費計算表

法定總工程造价：567,735,185 元 = 40,581.49(m <sup>2</sup> ) x 13,990		
酬金費率級距	比例	金額 (元)
總工程費新台幣三百萬元以下部分	8.00%	240,000
總工程費新台幣三百至一千五百萬元部分	8.00%	960,000
總工程費新台幣一千五百萬至六千萬元部分	7.75%	3,487,500
總工程費新台幣六千萬元以上部分	7.50%	38,080,139
合計		42,767,639

B. 營造費用

本更新單元未來建築規劃為地下 5 層、地上 23 層之鋼筋混凝土造建築，總樓地板面積為 40,581.49 m<sup>2</sup>。

營建單價參酌「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」之鋼筋混凝土造 21-25 層、建材設備等級為第三級之工程造价標準單價 147,245 元/坪，並依「地上十六層以上建築物其地下樓層數超過三層」加計地下層加成估算，超建第 1 層部分，該層加計造價 30%，超建第 2 層部分，該層加計造價 40%。經考量物價指數調整後平均單價為 152,258 元/坪，預估營造成本約為 1,960,358,322 元，詳表 15-4。另本案考量公共安全與整體環境之營造，增列制震工程費用與綠建築工程費用，合計共 52,040,000 元。總計本案預估營造成本約為 2,012,398,322 元。本案總樓地板

面積為 12,275.90 坪，故平均營建單價約為 163,931 元/坪。相關內容詳表 15-3。

表 15-1 營建單價估算表

樓層	樓地板面積		標準單價 (元/坪)	加成率 (%)	加成後單價 (元/坪)	總價 (元)
	m <sup>2</sup>	坪				
1~23	26,430.20	7,995.14	152,258	-	152,258	1,217,326,073
B1~B3	2,830.26	856.15	152,258	-	152,258	391,069,605
B4	2,830.26	856.15	152,258	30	197,936	169,463,495
B5	2,830.26	856.15	152,258	40	213,162	182,499,149
合計	40,581.49	12,275.90		-		1,960,358,322
制震工程費用						47,040,000
綠建築工程費用						5,000,000
總計						2,012,398,322
平均單價	163,931 元/坪					
【註】物價指數調整後單價計算：						
96 年物價調整基準日當月營造工程物價總指數(B) = 94.5%						
102 年營造工程物價總指數(C) = 100.08%						
指數增減率 (D) = ((B)/(C)-1)×100% = 5.90%						
調整金額 = 工程造价標準單價 × ((D)-2.5%)						
= 147,245 元/坪 × (5.90% - 2.5%)						
= 5,013 元/坪						
物價指數調整後平均單價 = 147,245 元/坪 + 5,013 元/坪						
= 152,258 元/坪						

表 15-4 營建成本分析表

工程項目	單位	單價(元)	複價(元)	成本百分比(%)
<b>一、建築工程</b>				
1. 假設工程	m <sup>2</sup>	501	20,328,916	1.04%
2. 基礎工程	m <sup>2</sup>	3,778	153,300,021	7.82%
3. 結構體工程	m <sup>2</sup>	16,129	654,524,437	33.39%
4. 外部裝修工程	m <sup>2</sup>	5,063	205,455,354	10.48%
5. 內部裝修工程	m <sup>2</sup>	7,604	308,599,607	15.74%
6. 門窗工程	m <sup>2</sup>	1,343	54,488,160	2.78%
7. 電梯工程	m <sup>2</sup>	801	32,492,939	1.66%
8. 防水隔熱工程	m <sup>2</sup>	160	6,498,588	0.33%
9. 景觀工程	m <sup>2</sup>	115	4,665,653	0.24%
10. 雜項工程	m <sup>2</sup>	1,092	44,323,702	2.26%
小計		36,585	1,484,677,375	75.74%
<b>二、機電工程</b>				
1. 電氣工程	m <sup>2</sup>	1,918	77,816,424	3.97%
2. 弱電工程	m <sup>2</sup>	308	12,497,284	0.64%
3. 給排水工程	m <sup>2</sup>	1,109	44,990,223	2.30%
4. 生活廢水工程	m <sup>2</sup>	49	1,999,565	0.10%
5. 消防設備工程	m <sup>2</sup>	990	40,157,940	2.05%
6. 通風工程	m <sup>2</sup>	103	4,165,761	0.21%
小計		4,476	181,627,199	9.27%
合計(小計一+小計二)		41,061	1,666,304,574	85.00%
利潤(含保險)10%		4,831	196,035,832	10.00%
營業稅(5%)		2,415	98,017,916	5.00%
總計		159,692	1,960,358,322	100.00%

C. 空氣污染防制費

依民國 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，本案屬第一級營建工程，故採第一級費率計算。更新期間合法建物拆除及興建建築物共需繳納 177,840 元，相關內容詳下表所示。

表 15-5 空污費計算表

項目	費率	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	工期(月)	小計
興建	2.47 元/m <sup>2</sup> /月	-	2,400	30	177,840
合計					177,840

D. 其他必要費用

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，公寓大廈公共基金約需 3,888,676 元，詳表 15-6。

表 15-6 公寓大廈公共基金計算表

總工程造價：484,200,090 元 (詳表 15-2)		
費率級距	費率(%)	金額計算(元)
0 萬元~1,000 萬元	2.0	200,000
1,000 萬元~10,000 萬元	1.5	1,350,000
10,000 萬元~100,000 萬元	0.5	2,338,676
合計		3,888,676

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案規劃更新後之住宅及店舖共 273 戶，其外接水、電、瓦斯管線工程費用以更新後戶數每戶 75,000 元計之，合計需 20,475,000 元。

c. 建照執照相關規費

以總工程造價之 0.1% 估計提列，合計約需 2,012,398 元。  
 $2,012,398,322 \text{ 元} \times 0.1\% = 2,012,398 \text{ 元}$

(2) 公共設施興闢費

本案無公共及公益設施相關費用。

2. 權利變換費用

依「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」提列為 1,440,000 元。

(1) 調查費

表 15-8 不動產估價費認列標準表

A. 都市更新規劃費

為都市更新事業計畫之研擬規劃費，依「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」提列為 9,469,664 元。

$$P3 = 100 + AX + NY$$

A：更新單元面積(m<sup>2</sup>)含公共設施用地

N：權利人人數(人)含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人

X：面積(以累計方式計算)

Y：人數(以累計方式計算)

表 15-7 都市更新規劃費認列標準表

更新單元面積(m <sup>2</sup> )	X(萬元/m <sup>2</sup> )	權利人人數(人)	Y(萬元/人)
A ≤ 3000	0.1	N ≤ 20	6
3000 < A ≤ 6000	0.08	20 < N ≤ 100	4
6000 < A ≤ 10000	0.06	100 < N ≤ 200	2.5

$$\begin{aligned}
 P3 &= 100 + AX + NY \\
 &= 100 + [3,000 \times 0.1 + (3,555.83 - 3,000) \times 0.08] + [20 \times 6 + (100 - 20) \\
 &\quad \times 4 + (125 - 100) \times 2.5] \\
 &= 100 + 344.4664 + 502.5 \\
 &= 946.9664(\text{萬元})
 \end{aligned}$$

B. 不動產估價費用(含技師簽證費)

項目	筆數	係數	小計(萬元)
基本費	-	-	25.00
更新前土地筆數	1	0.25	0.25
一家估價費用	-	-	25.25
三家估價費用	-	-	75.75
簽證費用	273	0.25	68.25
總費用	-	-	144.00

C. 鑽探費用

依「新北市都市更新審議原則」以每孔七萬五千元提列，鑽探費用 = 鑽探孔數 × 75,000 元/孔，本案預計施作 6 孔，共提列 450,000 元。

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量作業費用，依實際報價金額認列，共計 200,000 元。

(3) 拆遷安置費

本案基地內原合法建築物之拆遷安置費以每建號補償 10 萬元為計算基準，本案建號數共 125 號，共計 12,500,000 元。

$$\begin{aligned}
 &\text{拆遷安置費} \\
 &= \text{建號數} \times 10 \text{ 萬元/建號} \\
 &= 125 \times 100,000 \text{ 元} \\
 &= 12,500,000 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(4)地籍整理費

依據「新北市都市更新審議原則」，更新完成後辦理土地登記所需之相關代書費用及地政作業規費，以每戶 2 萬元計，更新後共 273 戶，估計共需 5,460,000 元。

(5)其他必要業務費用

A. 鄰房鑑定費

為確保更新期間周邊地區現有建物不受影響，採取鄰房鑑定之措施，總計鄰房戶數共 143 戶，以每戶 3,000 元計，提列為 429,000 元。

B. 容積移轉費用

依「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條：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。

本案依上述規定以捐贈公共設施用地之方式取得容積，預估申請額度為基準容積之 40%。樓地板面積為 3,413.60 m<sup>2</sup>，其容積移轉費用為 180,636,164 元。

基準容積 40%×公告現值/接受基地基準容積=8,533.99×40%×127,000/240%=180,636,164 元。

3. 貸款利息

融資貸款利息，依中央銀行 102 年 8 月公布之五大銀行（包括台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行）平均基準利率 2.88%、平均存款利率 1.36%計之，融資貸款利息以「自有資金比例×郵局平均存款利率」+「融資比例×五大銀行平均基準利率」計算。更新期間以 3 年計算，更新期間折半計之，合計貸款利息需 74,556,595 元。

表 15-9 貸款利息認列標準表

項目	金額(元) A	年利率 X	年期(年) Y	年期折半 H	貸款利息(元) G=A×X×Y×H
30% 自有資金部分	686,524,808	0.52%	3	€0.50	5,354,894
70% 融資資金部分	1,601,891,219	2.88%	3	€0.50	69,201,701
合計					74,556,595

4. 稅捐

本案依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表說明十八之稅捐費用印花稅及營業稅，其印花稅為承攬契據之印花稅，計算方式如下：

(1)承攬契據之印花稅

包含建築師設計費用、營建費用、都市更新規劃費、不動產估價費用、鑽探費用及更新前測量費用、地籍整理費、容積移轉費用，印花稅以前述款項總額的 0.1%計算，共計 2,252,821,789 元×1‰= 2,252,822 元

(2)土地所有權人分配房屋之營業稅

更新後土地所有權人分配房屋現值×5%=更新後土地所有權人分配房屋現值：土地所有權人實際分配房屋之產權面積×房屋評定現值。  
=26,430.20 m<sup>2</sup> × 6,800 元/m<sup>2</sup>(房屋標準價格鋼筋混凝土第三類) × 130% × 5% = 4,439,216 元

本案稅捐費用包含印花稅及營業稅，依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列，稅捐費用共計為 6,692,038 元。

## 5. 管理費用

## (1) 信託費用

信託費用為工程費用及拆遷安置費等 2 項費用總和之 0.3% 每年計算，並以三年計之，為 18,847,979 元。

$$(2,081,719,875 + 12,500,000) \times 0.3\% \times 3 = 18,847,979$$

## (2) 總務及人事管理費用

人事行政管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐 4 項費用總和之 5% 計之，為 118,677,667 元。

## (3) 銷售管理費用

銷售管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐 4 項費用總和之 6% 計之，為 142,413,200 元。

## (4) 風險管理費用

風險管理費以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及人事行政管理費、信託費用等 6 項費用總和之 12% 計之，為 301,329,478 元。

$$\begin{aligned} \text{風險管理費} &= (\text{重建費用(A)} + \text{權利變換費用(C)} + \text{貸款利息(D)} + \text{稅捐(E)} \\ &+ \text{信託費用(E2)} + \text{人事行政管理費(E3)}) \times 12\% = 2,511,078,982 \\ &\times 12\% = 301,329,478 \end{aligned}$$

二、收入說明

(一) 建物價值

本案未來可銷售店面坪數約 453.10 坪(含地下 1 樓、地上 1、2 樓)，住宅坪數約 10,149.50 坪(含地下 1 樓、地上 1 樓、3 至 23 樓)，結構為鋼筋混凝土造，戶數共計 269 戶，店面產品每坪平均售價 326,884 元，住宅產品每坪平均售價 420,064 元，建物總銷金額約為 4,745,546,607 元(47.46 億元)。

(二) 停車位價值

地下 1 層至地下 5 層停車場，規劃 252 席平面停車位可供銷售，銷售總額為 334,000,000 元，車位平均價格為 1,325,397 元/個。

(三) 更新後總價值

上述更新後建物價值與停車位價值合計共 4,745,546,607 元，以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依實際發生金額為準。

表 15-10 計畫效益評估說明表

項目	數量	總價	平均單價	
1 店面	453.10 坪	148,110,065 元	B1	180,000 元/坪
			1F	600,000 元/坪
			2F	420,000 元/坪
			平均	326,884 元/坪
2 住宅	10,149.50 坪	4,263,436,542 元	420,064 元/坪	
3 停車位	252 個	334,000,000 元	1,325,397 元/個	
銷售總收入		4,745,546,607 元	--	
整體更新事業開發收入		4,745,546,607 元	--	

註：可售車位 252 個不包含 20 個公設車位。

三、共同負擔比例

本案共同負擔費用總計為 2,954,821,660 元，更新後建築物及車位總價值為 4,745,546,607 元，共同負擔比例約為 62.27%。

四、收入說明

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主已更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下就土地所有權人及實施者之總收入及總支出加以說明。其本案之現金流量情形詳見 15-11。

(一) 實施者部份

本案更新事業實施總成本 2,954,821,660 元，總建築面積為 12,275.90 坪，平均更新實施成本單元為 240,701 元/坪。

實施者支付上述更新事業實施成本費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，是故實施者之損益為風險管理費。

(二) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地共 3,555.83 m<sup>2</sup>，更新前土地價值 1,075,638,575 元。依表 15-10 之總額金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值計算如下：

更新後應分配權利價值=更新後總價值-更新事業實施成本=  
4,745,546,607 元- 2,954,821,660 元= 1,790,724,947 元

土地所有權人損益=更新後可分配土地及建築物價值-更新前土地價值=  
1,790,724,947 元- 1,075,638,575 元 = 715,086,372 元

以更新前土地成本價值計算，投資時程 3 年，則土地所有權人之年投資報酬率=(715,086,372/1,075,638,575)/3=22.16%

(三) 整體效益

整體益本比=(更新後總價值-更新事業實施成本-更新前土地價值)÷(更新前土地價值+更新事業實施成本)

=(4,745,546,607-2,954,821,660-1,075,638,575)÷  
(1,075,638,575+2,954,821,660)=17.74%

則整體之年投資報酬率=17.74%/3=5.91%

表 15-11 現金流量表

	第1~6月	第7~9月	第10~12月	第13~15月	第16~18月	第19~21月	第22~24月	第25~27月	第28~30月	第31~33月	第34~36月	總計
<b>現金流入</b>												
融資(7成)	103,418,758	266,820,396	248,205,019	237,863,144	258,546,895	357,828,903	289,572,523	161,333,263	144,786,261	0	0	2,068,375,162
自有資金(3成)	44,322,325	114,351,598	106,373,580	101,941,347	110,805,812	153,355,244	124,102,510	69,142,827	62,051,255			886,446,498
實施更新成本抵付價值										1,329,669,747	1,625,151,913	2,954,821,660
<b>小計</b>	<b>147,741,083</b>	<b>381,171,994</b>	<b>354,578,599</b>	<b>339,804,491</b>	<b>369,352,707</b>	<b>511,184,147</b>	<b>413,675,032</b>	<b>230,476,089</b>	<b>206,837,516</b>	<b>1,329,669,747</b>	<b>1,625,151,913</b>	<b>5,909,643,320</b>
<b>現金流出</b>												
容移成本	0											
建築設計費	25,660,583		0	0	0	0	0	0	0	0	17,107,056	42,767,639
營建費用		271,673,773	251,549,790	245,512,595	267,648,977	392,417,673	311,921,740	160,991,866	110,681,908	0	0	2,012,398,322
工程管理費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
空氣污染防治費		88,920	0	0	0	0	0	0	88,920	0	0	177,840
公寓大廈管理基金									3,888,676			3,888,676
公設開闢費用						0	0	0	0			
外接水電工程費								10,237,500	10,237,500	0	0	20,475,000
建照相關費用	1,006,199	0	0	0	0	0	0	0	1,006,199	0	0	2,012,398
更新規劃費	6,628,765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,840,899	9,469,664
鑽探費用	450,000											450,000
測量費用	200,000											200,000
折遷補償	12,500,000											
總務及人事管理費用	23,735,533	5,933,883	5,933,883	9,494,213	9,494,213	9,494,213	9,494,213	9,494,213	11,867,767	11,867,767	11,867,767	118,677,667
<b>小計</b>	<b>-70,181,081</b>	<b>-277,696,577</b>	<b>-257,483,674</b>	<b>-255,006,809</b>	<b>-277,143,190</b>	<b>-401,911,886</b>	<b>-321,415,953</b>	<b>-180,723,579</b>	<b>-177,646,666</b>	<b>-51,743,463</b>	<b>-94,477,530</b>	<b>-2,352,930,406</b>
<b>息前淨現金流量</b>	<b>77,560,002</b>	<b>103,475,417</b>	<b>97,094,926</b>	<b>84,797,682</b>	<b>92,209,517</b>	<b>109,272,261</b>	<b>92,259,079</b>	<b>49,752,510</b>	<b>29,190,851</b>	<b>1,277,926,284</b>	<b>1,530,674,383</b>	<b>3,556,712,914</b>
<b>息前淨現金累計</b>	<b>77,560,002</b>	<b>181,035,420</b>	<b>278,130,345</b>	<b>362,928,028</b>	<b>455,137,545</b>	<b>564,409,806</b>	<b>656,668,885</b>	<b>706,421,395</b>	<b>735,612,246</b>	<b>2,013,538,530</b>	<b>3,544,212,914</b>	
融資部分												
現金流出												
貸款利息		-9,319,574	-9,319,574	-9,319,574	-9,319,574	-9,319,574	-9,319,574	-9,319,574	-9,319,574	-9,319,574		-74,556,595
本金										0	0	0
<b>小計</b>	<b>0</b>	<b>-9,319,574</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-74,556,595</b>							
<b>息後淨現金流量</b>	<b>77,560,002</b>	<b>94,155,843</b>	<b>87,775,351</b>	<b>75,478,108</b>	<b>82,889,943</b>	<b>99,952,687</b>	<b>82,939,505</b>	<b>40,432,936</b>	<b>19,871,276</b>	<b>1,277,926,284</b>	<b>1,530,674,383</b>	<b>3,482,156,319</b>
<b>息後淨現金累計</b>	<b>77,560,002</b>	<b>171,715,845</b>	<b>259,491,197</b>	<b>334,969,304</b>	<b>417,859,247</b>	<b>517,811,934</b>	<b>600,751,439</b>	<b>641,184,375</b>	<b>661,055,651</b>	<b>1,938,981,935</b>	<b>3,469,656,319</b>	

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案更新前後效益說明如下：

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
地區改造	1. 基地僅依賴北側 8 公尺計畫道路，以及 4 公尺寬不等之既有巷道與人行步道用地，作為聯絡之交通系統，巷道狹小不利都市防救災。 2. 現況建物屬高氣離子建築物，並經新北市政府認定需拆除重建，影響住戶居住安全。	1. 更新後基地留設之 6 公尺以上人行步道開放空間，可與現況道路系統整合規劃成 10 公尺以上之通路系統，有利地區交通與防救災機能。 2. 藉由都市更新等工具，協助現有住戶重建高氣離子建築物，改善居住安全。
土地利用	基地上目前為 5 層樓密集建物，無停車與充足人行空間。	整體規劃開發，並釋放充足開放空間供人行使用。
社區服務	基地目前為老舊住宅，無社區服務。	更新產品為優質住宅，並設置公共服務空間服務本社區居民。
視覺景觀	基地雖緊鄰捷運海山站，惟目前為高氣離子住宅影響地區觀瞻及市容景觀。	透過本案更新之實施，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供居民良好的視覺景觀。

二、實施後實質效益評估

(一)對政府之效益

1. 配合政府都市更新政策，改善地區實質居住環境。
2. 改善土地使用效益，增加政府地方稅收。

(二)對鄰近地區之效益

1. 退縮建築，集中留設法定空地作為開放空間，提供地區友善的人行環境。
2. 配合鄰近之捷運場站，改善當地都市景觀，賦與嶄新創意之城鄉風貌。

(三)對地主之效益

1. 將高氣離子建築物拆除重建，提供住戶安全之居住環境。
2. 建立永續、安全、綠能、健康之優質住宅，提升居住水準。
3. 土地再利用，直接提升土地效益。
4. 享有都市更新稅捐減免。

拾柒、實施進度

本案從 102 年 11 月送審開始計算，預計民國 103 年 12 月核定公告，至民國 106 年 12 月交屋及成果備查，預計約需 4 年時間完成本都市更新案都市更新事業之整體建築開發，更新實施預定進度與工作階段如下表。

表 17-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	103 年		104 年				105 年				106 年					
		11	12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12		
1	事業計畫報核日																
1	事業計畫核定公告																
2	權利變換計畫核定公告																
3	申請更新期間稅捐減免																
4	拆除執照與建造執照請領																
5	改良物殘餘價值補償																
6	土地補償金發放作業																
7	地上物騰空拆除及工程施工																
8	申請使用執照																
9	送水送電																
10	申請測量																
11	釐正圖冊																
12	接管																
13	計算及找補差額價金																
14	產權登記																
15	申請更新後稅捐減免																
16	更新成果備查																

## 拾捌、其他應加表明之事項

## 一、特別約定事項

本公寓大廈法定空地留設之人行步道部分(914.49 m<sup>2</sup>)，乃依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於法令規定不得為約定專用部分，應無償提供不特定公眾使用，並設立人行步道告知牌，明確標示留設面積、位置。留設之人行步道由本公寓公共管理基金維護，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

## 二、容積移轉說明

## (一)法令依據

依「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 30%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 40%。

## (二)容積取得及分配方式

本案申請容積移轉之容積取得方式，以捐贈同一都市計畫區內之公共設施用地為主，容積移入後之權益由參與本案都市更新事業之權利人及實施者共享。

## 1. 容積取得方式

本計畫擬辦理容積移轉之容積，將透過捐贈土城都市計畫內公共設施來取得。辦理容積移轉所需之費用依權利變換相關規定納入共同負擔項目計列，由案內土地所有權人共同負擔。

## 2. 容積送出基地

本案計畫以公共設施保留地之道路用地作為容積送出基地，實施者於申請建築執照前將購買土城都市計畫案內之私有都市計畫公共設施保留地(不包含都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者)。

## (三)申請容積移轉額度檢討

## 1. 容積移出額度

本案依上述規定以捐贈公共設施用地之方式取得容積，預估申請額度為基準容積之 40%，樓地板面積為 3,413.60 m<sup>2</sup>。本案實施者將於申請建築執照前取得土地所有權人全部同意其所有土地作為容積接受基地。

基地面積：3,555.83 m<sup>2</sup>      容積率：240%

容積移入上限=3,555.83×240%×40%=3,413.60 m<sup>2</sup>

## 2. 接受基地

本案更新單元建築基地全部作為容積移入基地。

附錄一：實施者證明文件

正本

郵寄  
2

臺北市府 函

機關地址：110臺北市市府路1號北區1樓  
承辦人：邱冬荷(113)  
電話：1999(外縣市02-27208889)轉6529  
傳真：02-27228443

110  
臺北市信義區信義路4段415號12樓  
受文者：吉澤建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國102年06月13日  
發文字號：府產業商字第10284870700號  
類別：普通件  
密等及解密條件：普通  
附件：規費收據暨變更登記表1份

主旨：貴公司(統一編號：53323606)申請公司遷址變更登記，經核符合規定，准予登記，並請詳閱說明欄相關事項，以保障公司權益，請查照。

說明：

- 依公司法辦理兼復貴公司102年6月11日申請書。
- 處分相對人名稱：吉澤建設開發股份有限公司(代表人姓名：黃竣哲、身分證號碼：F12364\*\*\*)、公司所在地：臺北市信義區信義路4段415號12樓。
- 貴公司擬於臺北市信義區信義路4段415號12樓營業，不同意本府「營業場所審查與查詢服務櫃檯」審查，本府業於102年06月13日以府產業商字第10284870701號函給予宣導在案。
- 有關都市計畫法及建築法等相關規定，請洽本府都市發展局，電話：1999(外縣市02-27208889)轉8266(都市計畫便民資訊查詢系統網址：<http://www.zonemap.taipei.gov.tw/>)及本市建築管理工程處，電話：1999(外縣市02-27208889)轉8387(臺北市網際網路執照存根影像查詢系統網址：<http://163.29.37.131/>)。
- 公司登記之核准，與土地及建物是否合法使用係屬二事，貴公司自行填載之營業場所：臺北市信義區信義路4段415號12樓，應符合都計、建管、消防、衛生及目的事業主管機關等法令規定，違反者，應受上開法令之處罰。貴公司可向營業場所所在地直轄市、縣(市)政府之都計、建管單位或「營業場所預查服務櫃檯」，填載內政部訂定之「營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢表」(表格下載：[http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/web66/\\_file/1246/MESSAGEdownload/1247796070263file.doc](http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/web66/_file/1246/MESSAGEdownload/1247796070263file.doc)，或向直轄市、縣(市)政府之都計、建管單位、「營業場所預查服務櫃檯」索取)，申請查詢實際營業之場所是否符合土地使用分區管制與建築管理之規定。
- 檢附規費收據暨變更登記表1份，請查收。
- 原公司地址：104臺北市中山區中山北路3段49號7樓之1
- 依「臺北市消費者保護自治條例」規定，設址本市之公司、分公

統一編號：53323606



第 1 頁 共 2 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章) 共 4 頁第 1 頁

股份有限公司變更登記表

變更預查編號: [ ]

公司統一編號: 53323606

公司聯絡電話: 02-66085298

僑外投資事業: 是  否  公開發行: 是  否

陸資: 是  否

原名稱: [ ] 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	吉澤建設開發股份有限公司		
V 二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)	(110)臺北市信義區中興里信義路四段415號12樓		
三、代表公司負責人	黃竣哲	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	27,500,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	27,500,000 元		
七、股份總數	2,750,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 2,750,000 股 2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	3 人 自 101 年 8 月 10 日 至 104 年 8 月 9 日 (含獨立董事 0 人)		
十、監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人 自 101 年 8 月 10 日 至 104 年 8 月 9 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	100 年 09 月 25 日		

※變更登記日期文號: 10284870700 ※ 格號: [ ]

公務記載蓋章欄

102.6.13

公司登記表專用章(5)

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

商1302-1網

吉澤建設開發股份有限公司變更登記表

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

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



有續頁請打  √

無續頁請打

公務記載蓋章欄

10284870700

商1302-2網

吉澤建設開發股份有限公司變更登記表

所營事業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
1	E801010	室內裝潢業
2	F111090	建材批發業
3	F401010	國際貿易業
4	H701010	住宅及大樓開發租售業
5	H701020	工業廠房開發租售業
6	H701040	特定專業區開發業
7	H701050	投資興建公共建設業
8	H701060	新市鎮、新社區開發業
9	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
10	H701080	都市更新重建業
11	H701090	都市更新整建維護業
12	H702010	建築經理業
13	H703090	不動產買賣業
14	H703100	不動產租賃業
15	H703110	老人住宅業
16	I102010	投資顧問業
17	I103060	管理顧問業
18	I401010	一般廣告服務業
19	I501010	產品設計業
20	I503010	景觀、室內設計業



有續頁請打  √

無續頁請打

公務記載蓋章欄

10284870700

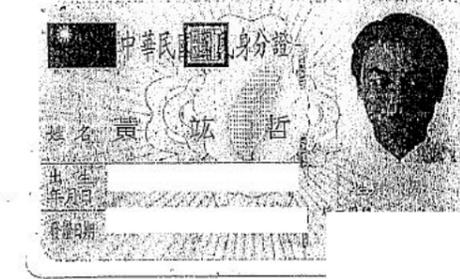
商1302-2網

吉澤建設開發股份有限公司變更登記表

董事、監察人或其他負責人名單				
編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住所或居所	(或法人所在地)	
1	董事長	黃斌哲		
		( 235 )		
2	董事	劉		
		( 106 )		
3	董事	劉		
		( 220 )		
4	監察人	黃		
		( 103 )		

所代表法人			
編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
		(郵遞區號) 法人所在地	
1	2 ~ 2	承澤投資股份有限公司	29147910
		( 111 ) 臺北市士林區中山北路七段232巷12號1樓	

父 黃 母 黃  
 配偶 陸 姓 常 兵 備 役  
 出生地 臺北市  
 住址



有續頁請打

無續頁請打



公務記載蓋章欄

10284870700

商1302-2規

附錄二：自行劃定更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市土城區樂利段 1008 地號土地都市更新單元申請表			
壹、基本資料：			
申請日期	102 年 11 月 29 日	申請人	(請簽章)
面積 (m <sup>2</sup> )	3,555.83		
地號	土城區樂利段 1008 地號		

貳、劃定基準：(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。  前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情況二擇一，請勾選) <input type="checkbox"/> 於同一街廓自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一： (一)為完整之計畫街廓者。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。 (三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。 (四)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定： 1.該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。 2.更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。 <input type="checkbox"/> 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一)其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 (二)應一次完成更新，且不影响各街廓內相鄰土地之開發。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第二項	<input type="checkbox"/> 符合 第__項	劃定基準第五點
第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，應同時符合下列規定： (一)道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。 (二)基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第六點

自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制： (一)為避免重大災害之發生。 (二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三)高輻離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第三項	<input type="checkbox"/> 符合 第__項	劃定基準第十點
--	---	-------------------------------------	---------

參、建築物及地區環境評估指標：(申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標)			
評估指標	自行檢核	審查結果	
(一)擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(二)擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(三)擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(四)擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(五)擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(六)擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(七)擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(八)擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(九)擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3、位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 4、位於本府認定之更新策略地區範圍內。	<input type="checkbox"/> 符合 第__項	<input type="checkbox"/> 符合 第__項	
(十)擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
評估結果	自行檢核	審查結果	
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。	<input type="checkbox"/> 符合 第__項	<input type="checkbox"/> 符合 第__項	
前項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者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。	<input type="checkbox"/> 符合 第__項	<input type="checkbox"/> 符合 第__項	
申請人及建築師、專業技師或機構(第__項檢附簽證無誤)	(請加蓋公司大小章)		
審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合(說明： ) 承辦人核章：			

正本

檔 號：  
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓  
承辦人：李育儒  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5797  
傳真：(02)29678534  
電子信箱：AA6365@ms.ntpc.gov.tw



23663

新北市土城區裕民路92巷27弄10號3樓

受文者：宏福新象華園A區管委會

發文日期：中華民國102年2月27日  
發文字號：北府工建字第1021311623號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關 貴委員會申請核定社區內A區（土城區裕民路92巷25弄10、12、14號，裕民路92巷27弄9、10、11、12、13、14號，裕民路114巷33號，裕民路114巷35弄1、3、5、7、9、11、13號，裕民路114巷35弄2、4、6、8、10、12、14、16號。各1~5樓，共計125戶）建物為高氣離子建築物並辦理拆除重建一案，准予備查，復請 查照。

說明：

- 一、依據宏福新象華園A區管委會101年12月18日宏管（A區）字第101011號函、台灣省結構工程技師公會102年1月24日（102）省結技（九）卿字第4903號函辦理。
- 二、經查該區建物（土城區裕民路92巷25弄10、12、14號，裕民路92巷27弄9、10、11、12、13、14號，裕民路114巷33號，裕民路114巷35弄1、3、5、7、9、11、13號，裕民路114巷35弄2、4、6、8、10、12、14、16號。各1~5樓，共計125戶）業經本府認可之專業鑑定機構（台灣省結構工程技師公會）於86年11月17日鑑定及101年12月12日補充14戶之鑑定資料，其氣離子含量超過設計環境條件下之國家標準值，符合89年3月28日公佈實施之「臺北縣高氣離子混凝土建築物之善後處理要點」規定，認定需拆除重建。

正本：宏福新象華園A區管委會  
副本：臺灣省土木技師公會、臺灣省結構工程技師公會、臺北市土木技師公會、財團法人臺灣營建研究院、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、財團法人中華建築基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、社團法人新北市土木技師公會、國立交通大學土木工程學系、新北市建築師公會、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

### 附錄三：公寓大廈規約草約

新北市土城區樂利段 1008 地號土地更新單元公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分。

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈基地退縮開放空間(詳附圖)規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，且應提供不特定公眾使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

三、本公寓大廈規劃管委會空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺及公共服務空間(包含供住戶使用及開放公眾使用兩部分)為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

五、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物，且其懸掛或設置應依法令規定辦理。

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

七、本公寓大廈之停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。

#### 第三條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

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

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

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

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

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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

十、區分所有權人會議討論事項，除第三款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

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

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

十四、會議紀錄應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

#### 第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

#### 第五條 管理委員會委員人數

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

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、負責財務管理之委員（以下簡稱財務委員）。
- 四、委員○○名。

前項委員名額，合計最多為二十一名，並得置候補委員五名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。

主任委員、副主任委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。

主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

#### 第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

#### 第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員由管理委員互推之。
- 二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

三、委員應以下列方式之一選任：

- (一)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
  - (二)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 四、委員之任期，自○年○月○日起至○年○月○日止，為期○年○月(至少一年，至多二年)，其中主任委員、財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- 五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
- (一)主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
  - (二)管理委員喪失住戶資格者。
- 六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。
- 七、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

#### 第八條 主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格

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

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

#### 第九條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

#### 第十條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項。

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

#### 第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
  - (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
  - (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
  - (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
  - (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
  - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
  - (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
  - (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 三、公共基金用途如下：
  - (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
  - (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
  - (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
  - (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

#### 第十二條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額逾新臺幣十萬元以上。

#### 第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

#### 第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

#### 第十五條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
  - 二、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

#### 第十六條 專有部分及約定專用之使用限制

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

#### 第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自○年○月○日起至○年○月○日止。
- 二、管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

#### 第十八條 糾紛之協調程序

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

#### 第十九條 違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

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

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

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

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

(二)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

#### 第二十條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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

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

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

之規定辦理。

六、本公寓大廈公告欄設置於管理委員會辦公室。

七、本公寓大廈屋脊裝飾物之管理維護由管理委員會為之。

第二十三條 管理負責人準用規定之事項。

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

第二十四條 本規約訂立於民國○年○月○日。

住戶\_\_\_\_\_ 日期\_\_\_\_\_

**開放空間設立精神：**

- 1.拓寬原學府路一段270巷4米計畫道路，使原通行機能更為便捷順暢。
- 2.防止鄰棟火災延燒，並強化消防救災空間機能，進而對都市防災提供貢獻。
- 3.增加都市綠地並提供公眾使用戶外空間。
- 4.選擇在基地面臨三條道路的區域設立24H的便利商店，不僅連接捷運腹地增加街區開放空間，也能為維護街區夜間治安。

**開放空間類型說明：**

- 1.供公眾使用之戶外沿街步道式開放空間
- 2.供住戶使用之室內公共服務空間

- 沿街步道式開放空間
- 公共服務空間
- 地下室開挖範圍

**開放空間引導說明：**

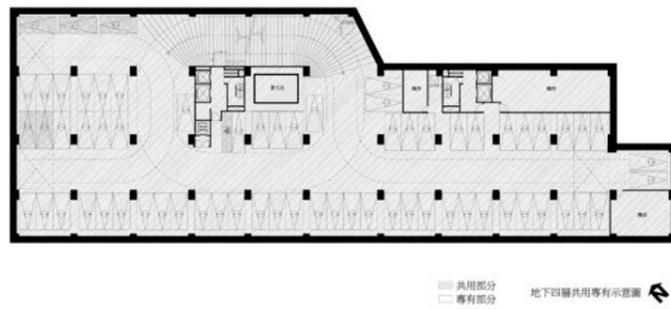
設置於退縮步道與公共服務空間之間，使開放空間標示牌能見度達到最高。

本案依建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計地282條檢討：

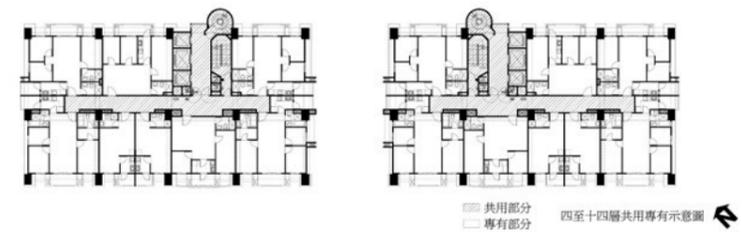
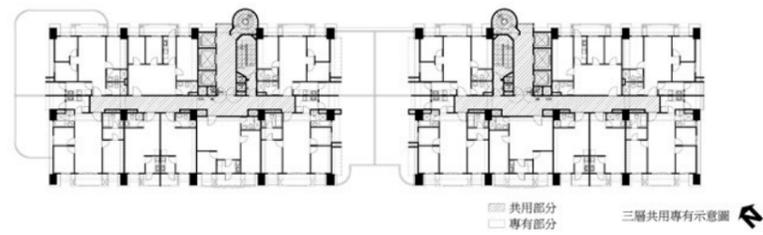
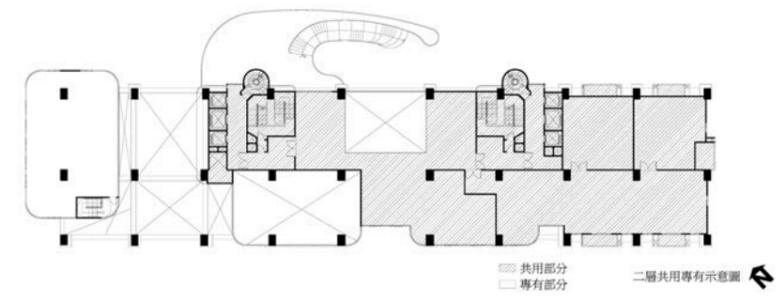
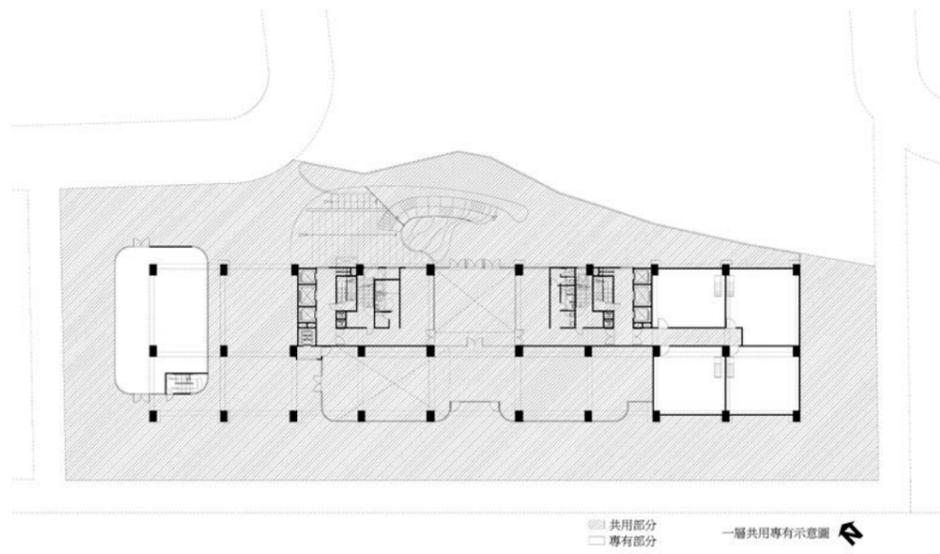
- 一、面臨八米寬道路之基地長度=29.71M>25M...符合規定。  
 面臨八米寬道路之基地長度=20.77+8.94=29.71M>25M...符合規定  
 基地全長=29.71+36.19+101.01+13.28+64.5+4.5+6+6+4.07+4.9+4.85+3+6.21+3.21+11.48+8.23+8.18=315.32M  
 $315.32/6=52.55M>29.71M$ ...本案符合面臨八米寬道路之基地長度=29.71M>25M之規定。
- 二、本案屬住宅區基地面積3555.83㎡>1500㎡...符合規定。



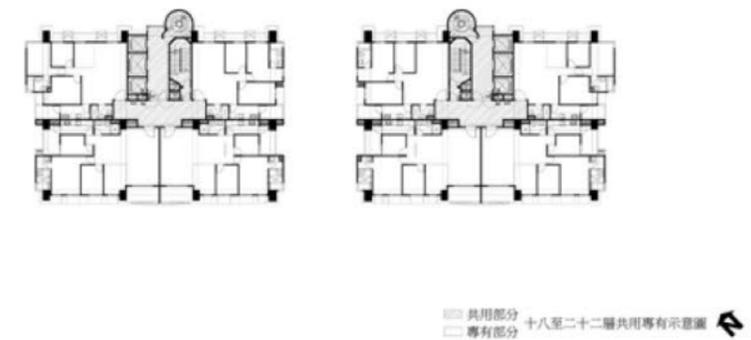
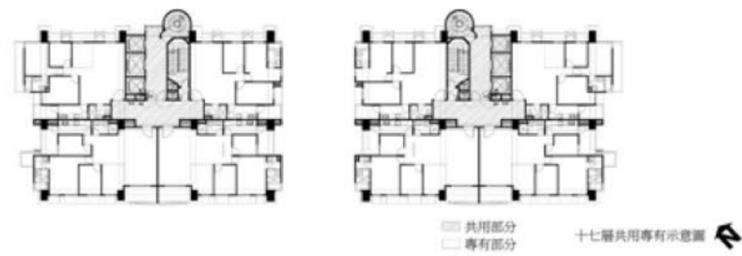
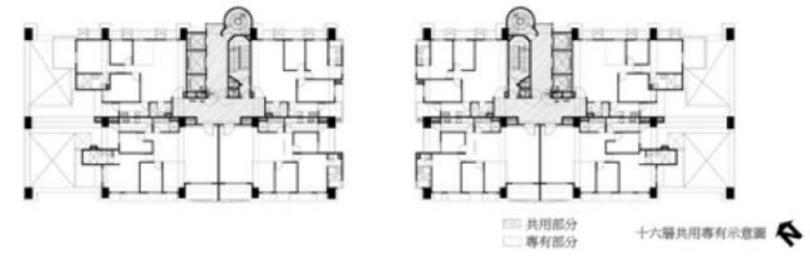
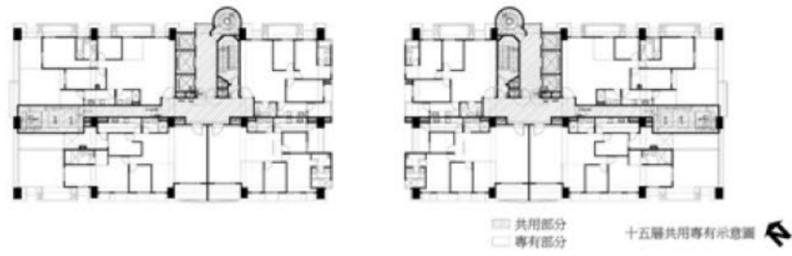
退縮開放空間示意圖



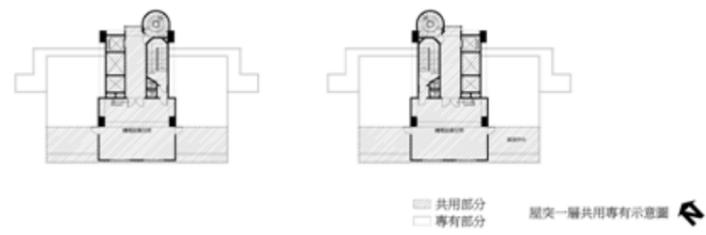
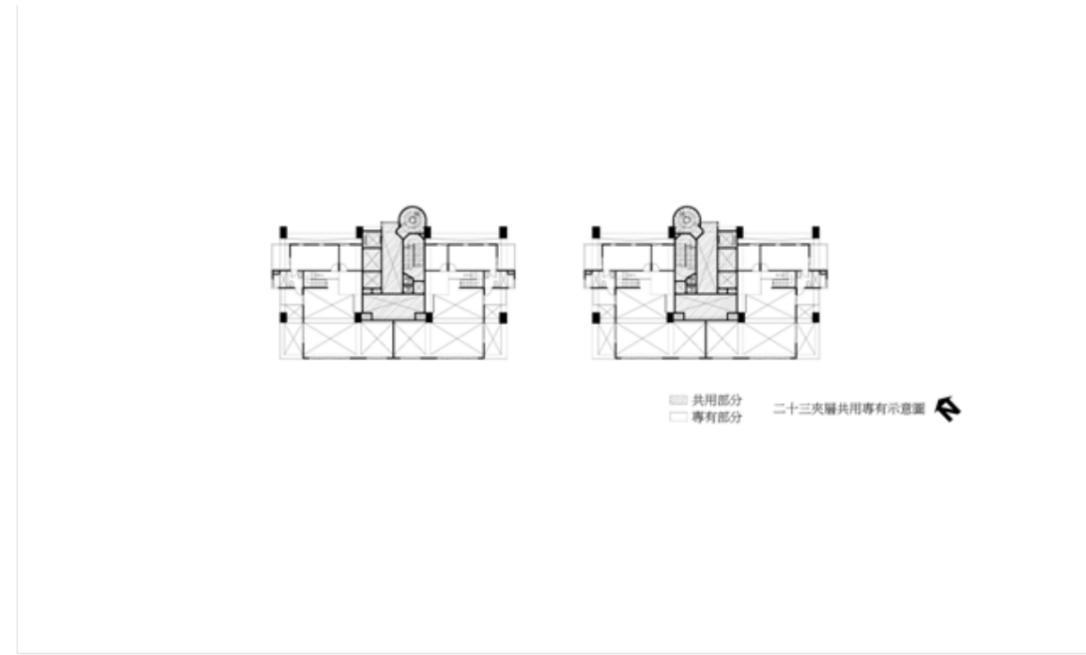
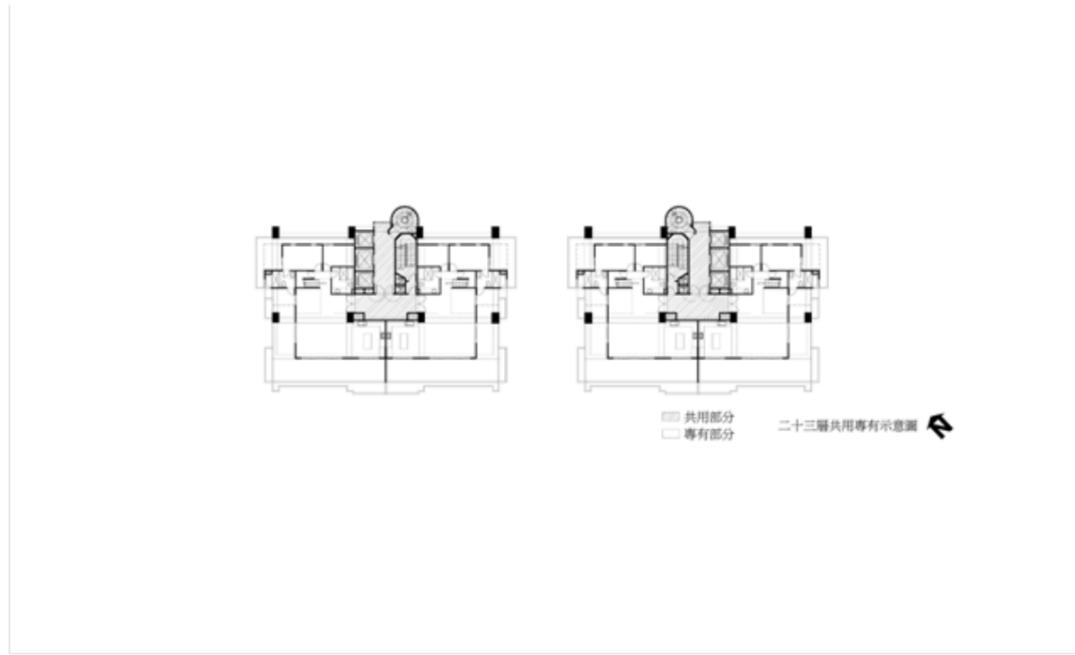
地下共用專有示意圖



地上層共用專有示意圖(一)



地上層共用專有示意圖(二)



地上層共用專有示意圖(三)



## 附錄四：畸零地檢討說明

### 說 明 書

有關本所受吉澤建設股份有限公司委託辦理新北市土城區樂利段 1008 號等 1 筆地號之建築規劃設計，其基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，且除土城區樂利段 1009 地號土地外，未使相鄰土地成為新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關事項，本案基地範圍周邊說明如下：

- 一、有關基地位於新北市土城區樂利段 1008 等 1 筆地號，領有 76 年第 0762 號等 1 張建造執照，77 年(土)第 0688 號、77 年(土)第 0926 號、77 年(土)第 1409 號、77 年(土)第 1650 號等 4 張使用執照。西北側臨接 8M 計畫道路，西側、南側、東側臨接 4M 計畫道路。(詳附件一)
- 二、基地東北側土城區樂利段 1005 等 1 筆地號土地，地目為水，經查為道路用地，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件二)
- 三、基地南側土城區樂利段 983 等 1 筆地號土地，地目為田，經查為捷運系統用地，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件三)
- 四、基地南側土城區樂利段 984 等 1 筆地號土地，地目為田，經查為道路用地，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件四)
- 五、基地西側土城區樂利段 1014 等 1 筆地號土地，地目為田，經查為道路用地，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件五)
- 六、基地西北側土城區樂利段 1013 等 1 筆地號土地，地目為水，經查為道路用地，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件六)
- 七、基地北側土城區樂利段 1009 等 1 筆地號土地，地目為水，經查為住宅用地。其相鄰之土城區樂利段 1010 等 1 筆地號土地領有 73 年第 1724 號等 1 張建造執照，74 年(土)第 1932 號等 1 張使用執照、土城區樂利段 1011 等 1 筆地號土地領有 81 年第 0890 號等 1 張建造執照，84 年(土)第 1482 號等 1 筆使用執照，經查皆未包含 1009 地號，且目前為鄰地土城區樂利段 1010 地號之建物所佔用，其使用範圍非涵蓋到本案建築基地。(詳附件七)

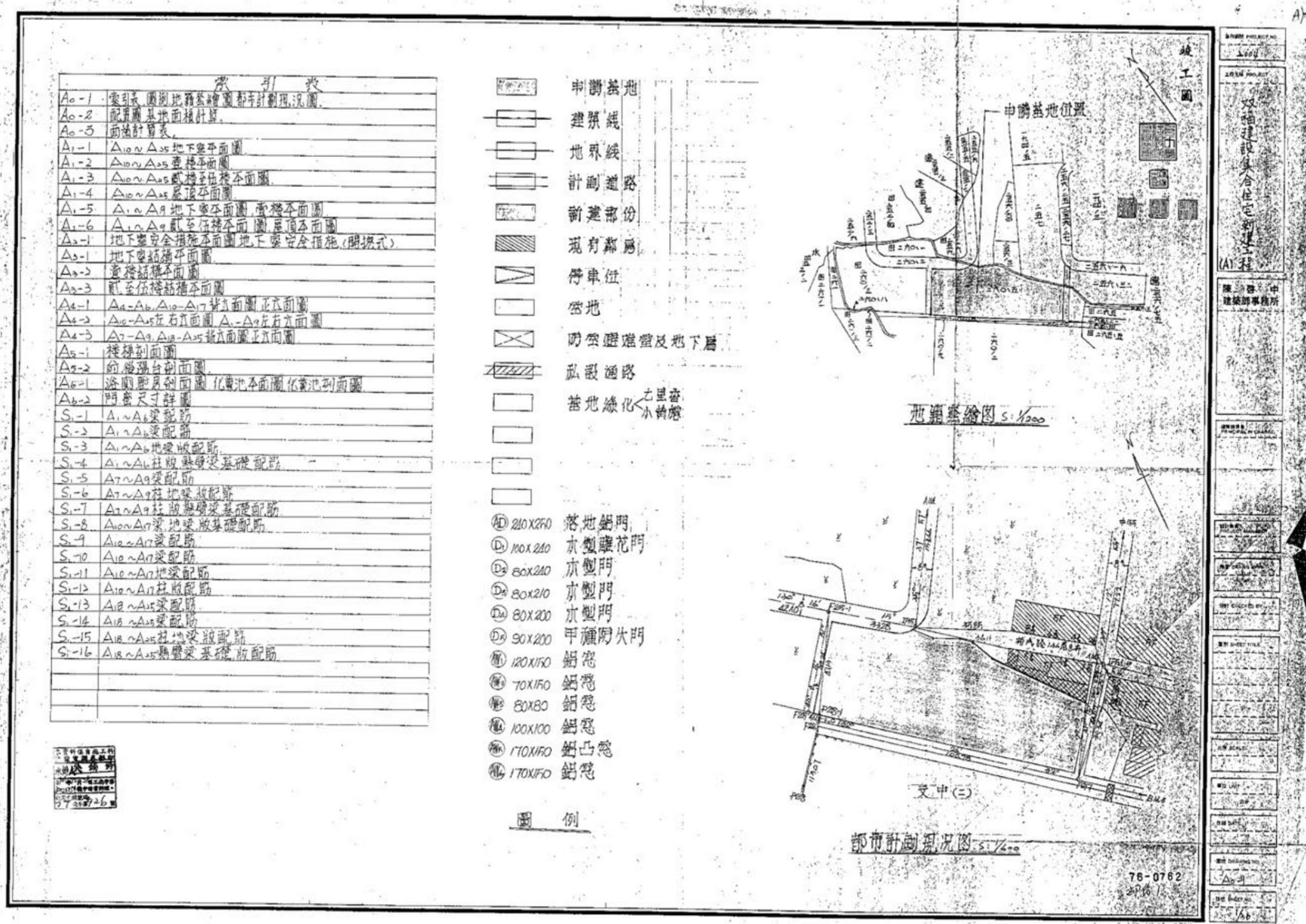
綜上所述，本案基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，亦非新北市畸零地使用規則所稱之畸零地；除土城區樂利段 1009 地號土地外，本案未使相鄰土地成為新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關事項，特此說明。

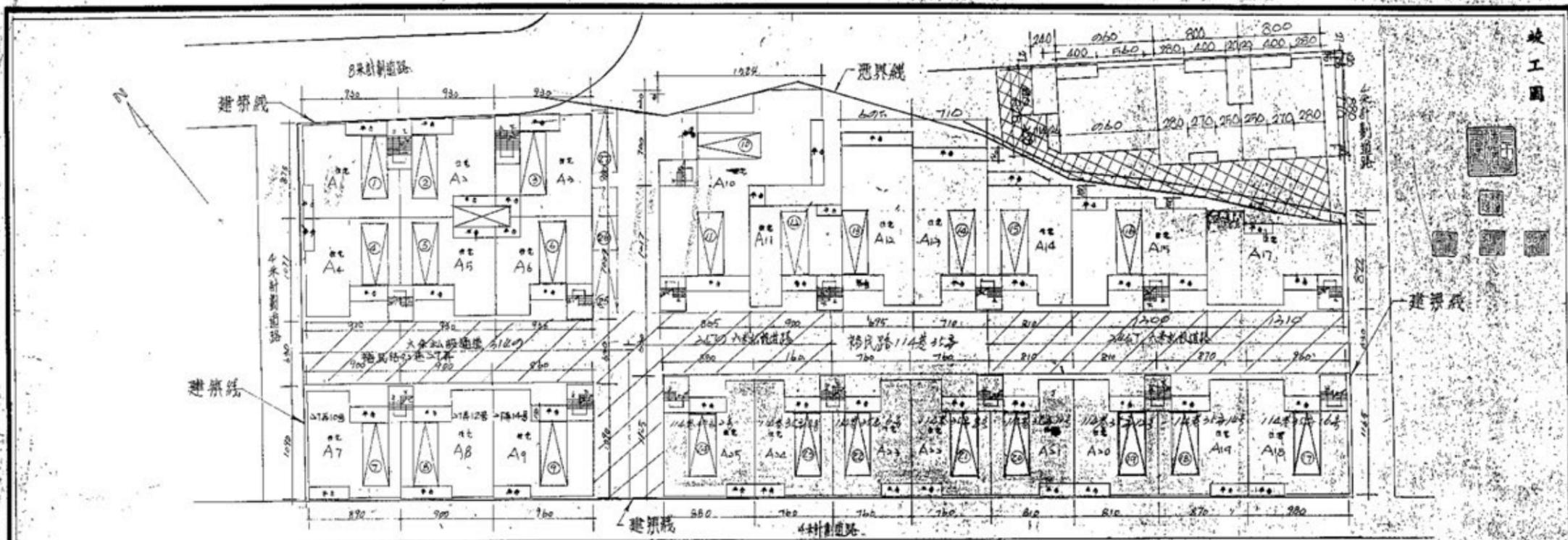
此致  
新北市政府工務局建照科

說明人：呂城璋建築師事務所 建築師：呂城璋  
地 址：台北市大安區新生南路一段 139 巷 15 號  
電 話：02-27079136

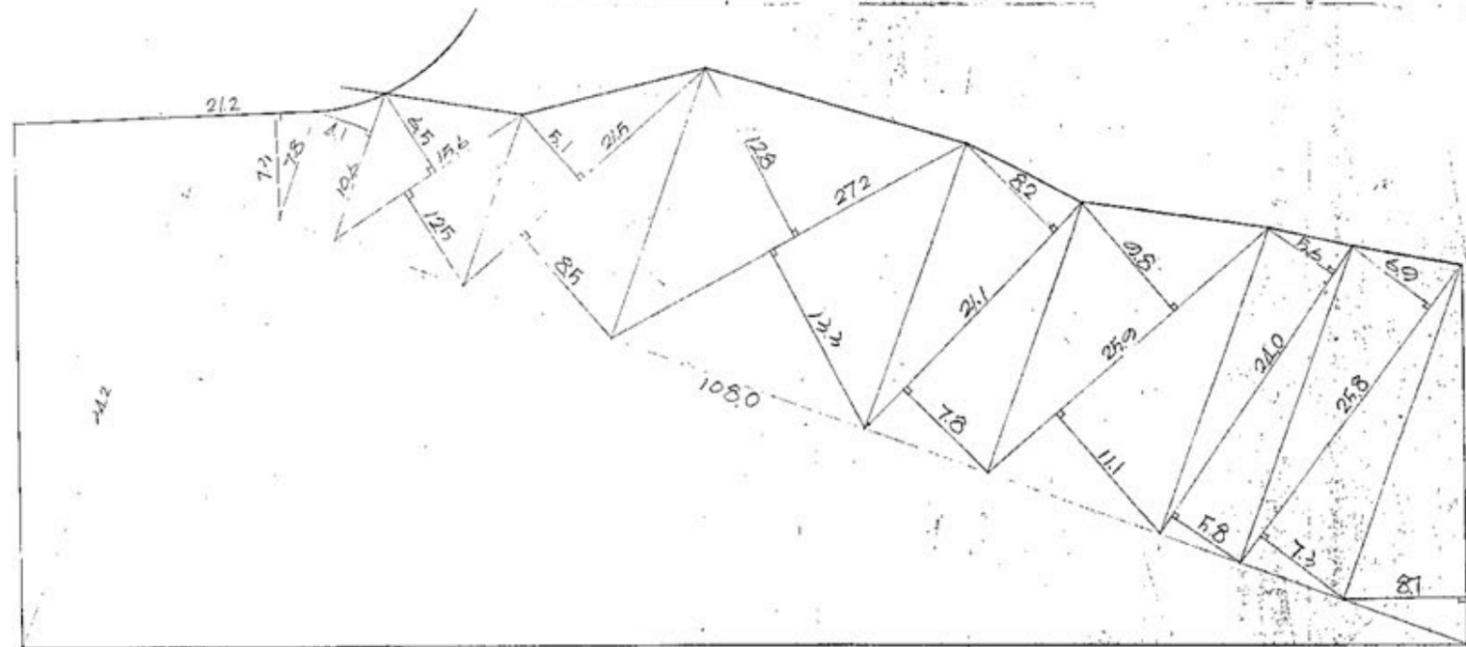
中 華 民 國 1 0 3 年 0 2 月 2 1 日

附錄五：原建築容積說明資料





配置圖 比例 1/500



基地面積計算 比例 1/500

- S =
- 1/2 X 1020 X 34.2 = 1846.80
  - 1/2 X 26.4 X 8.7 = 116.84
  - 1/2 X 25.8 X 7.3 = 94.17
  - 1/2 X 25.8 X 6.0 = 77.01
  - 1/2 X 24.0 X 5.8 = 69.60
  - 1/2 X 24.0 X 5.6 = 67.20
  - 1/2 X 25.0 X 11.1 = 138.74
  - 1/2 X 25.0 X 9.8 = 122.91
  - 1/2 X 21.1 X 7.8 = 82.29
  - 1/2 X 21.1 X 8.2 = 86.51
  - 1/2 X 27.2 X 12.3 = 166.88
  - 1/2 X 27.2 X 12.8 = 174.68
  - 1/2 X 21.5 X 8.5 = 91.37
  - 1/2 X 21.5 X 5.1 = 54.82
  - 1/2 X 15.6 X 12.5 = 97.50
  - 1/2 X 15.6 X 6.5 = 50.70
  - 7.8 X 4.1 = 31.98
  - 1/2 X 4.1 X 2.8 = 5.74
  - 1/2 X 21.2 X 7.3 = 77.38
  - 合計 = 2487.35

承辦人  
 承辦人  
 7月22日 926

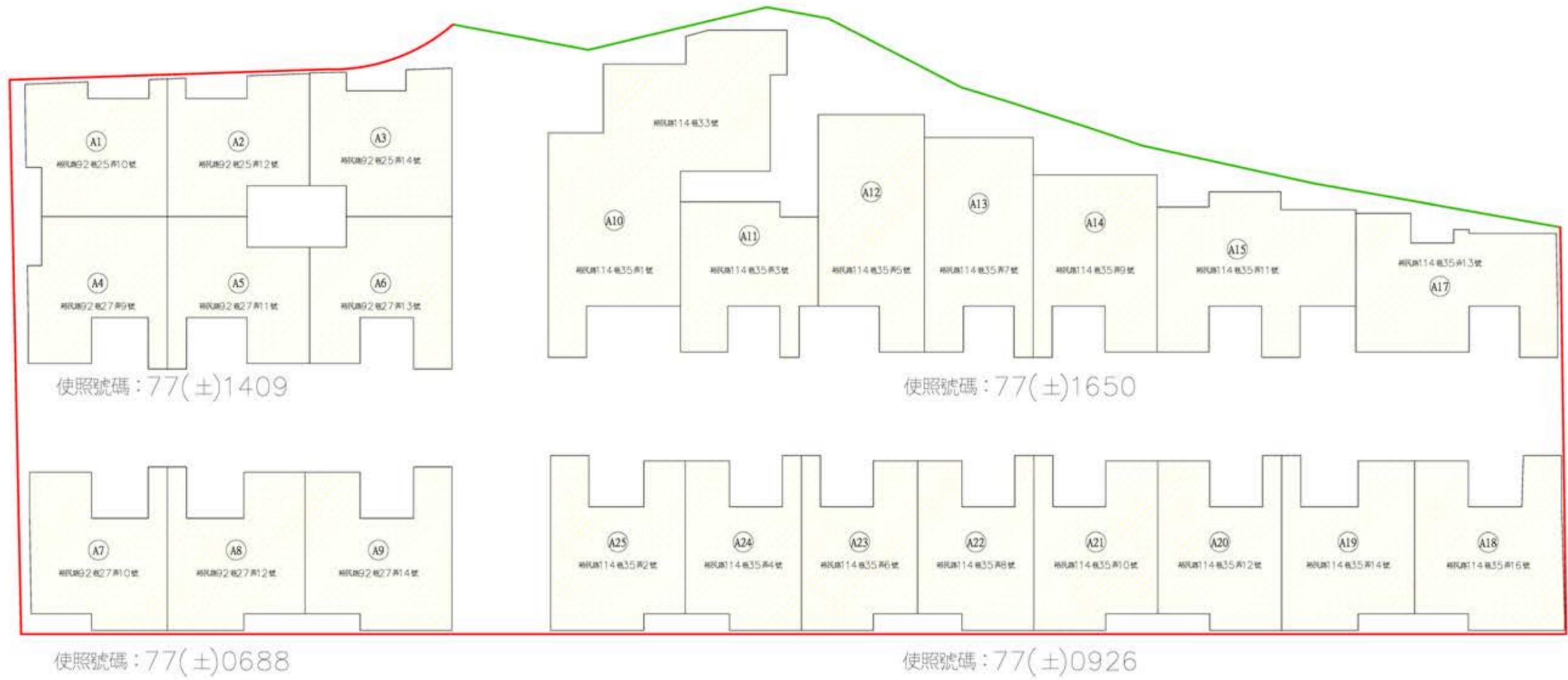
PROJECT NO.	2004
PROJECT NAME	雙福建設集合住宅新建工程 (A)
DESIGNER	中興建築師事務所
PROJECT MANAGER	
SCALE	
DATE	
NO.	

本案地段地號：土城樂利段1008地號

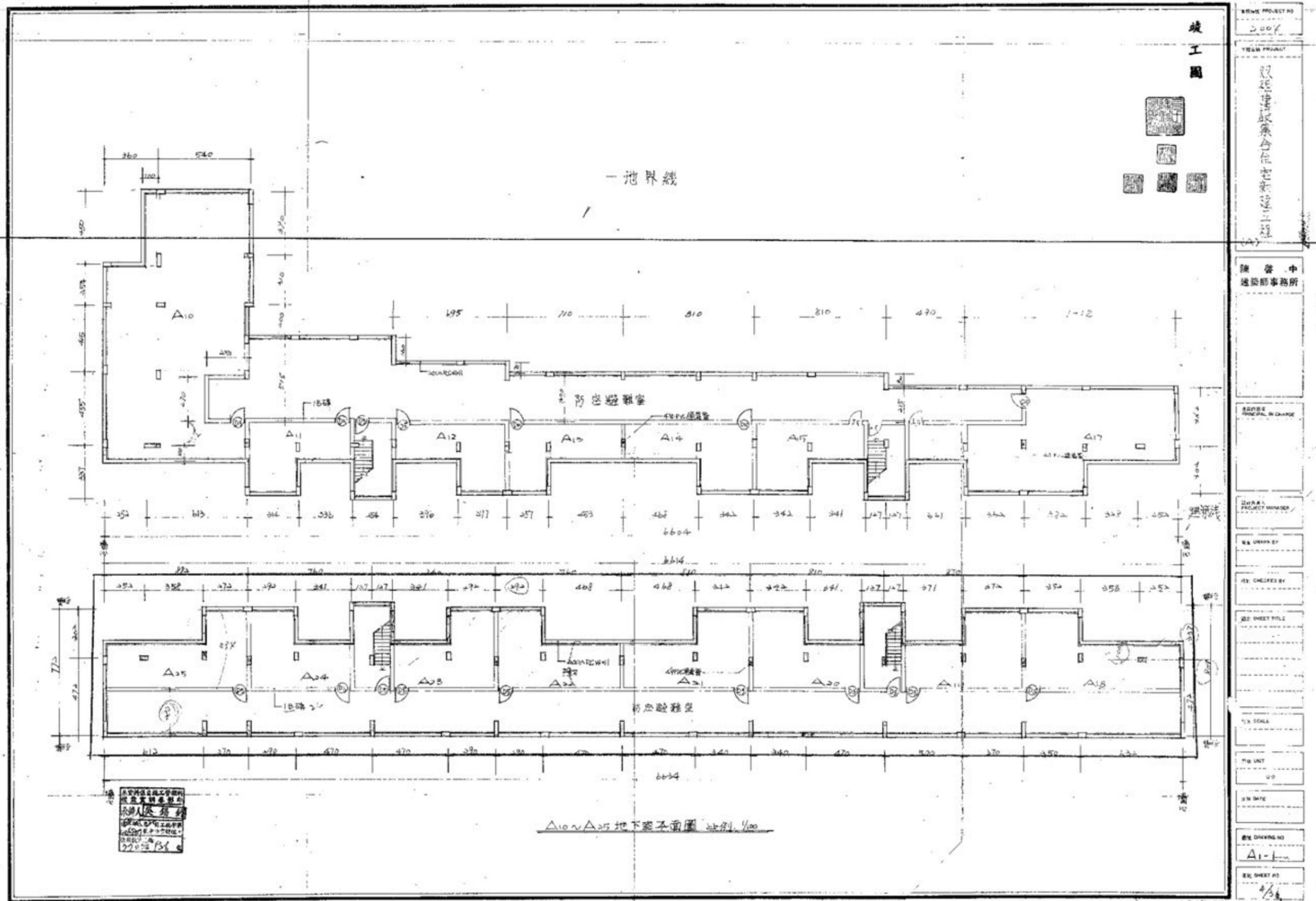
舊有地段地號：土城柑林埤段260-5地號

建照號碼：76-0762

使照號碼：77(±)0688, 77(±)0926, 77(±)1490, 77(±)1650, 共四筆  
(詳下方圖面標示)



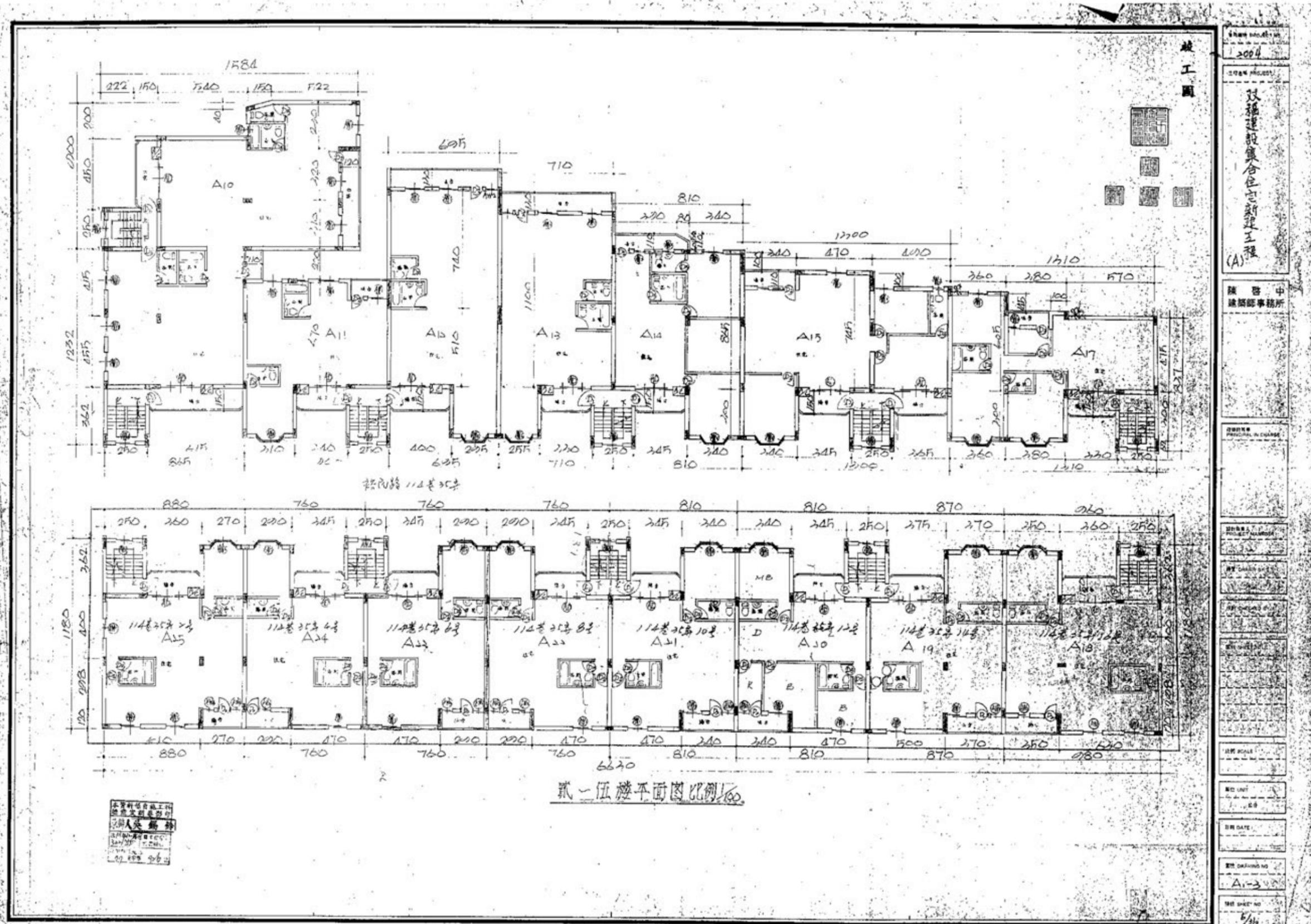


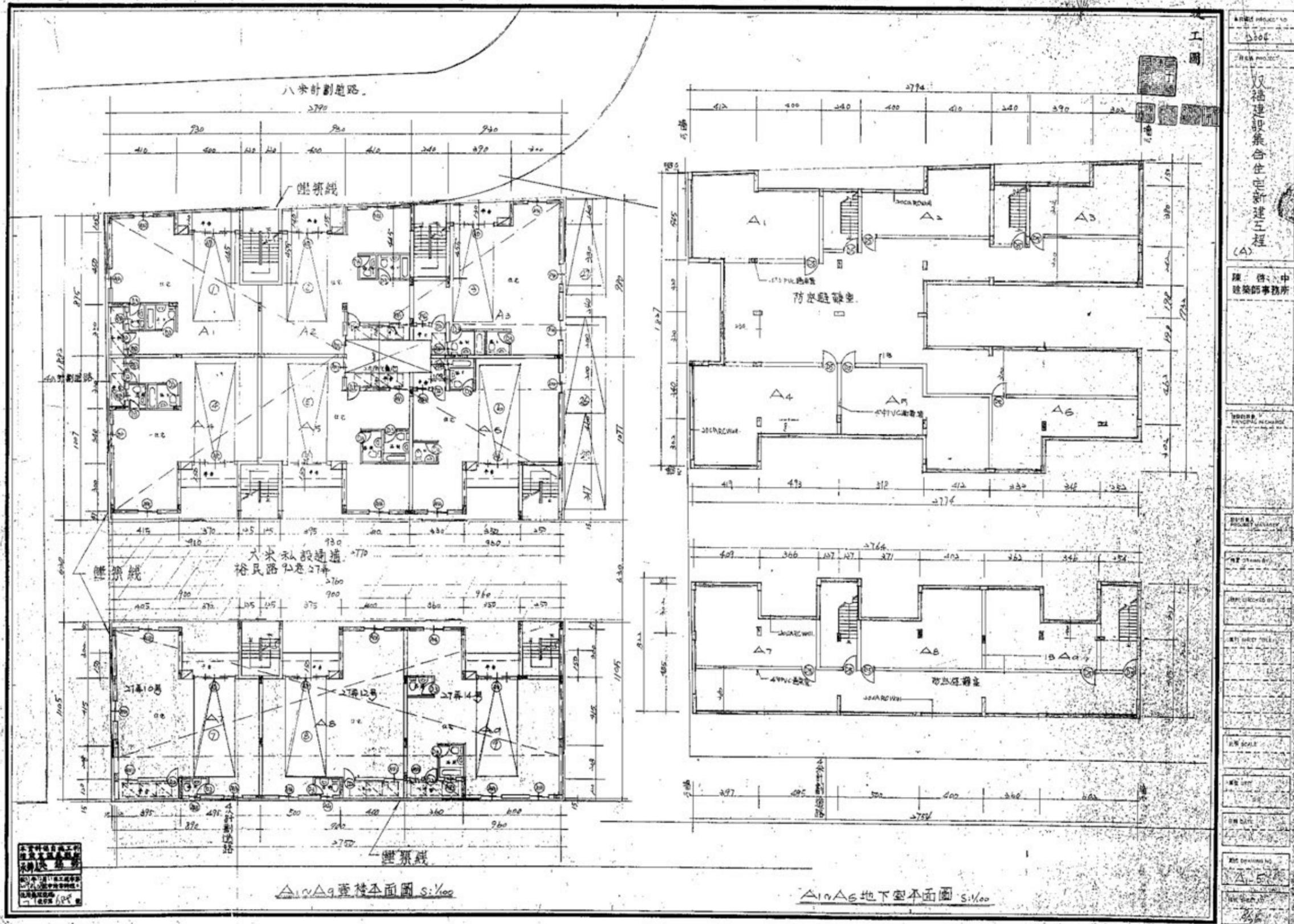


竣工圖

PROJECT NO.	2007
PROJECT NAME	以建商與地主合作方式進行都市更新
DESIGNER	陳登中 建築師事務所
DESIGNER IN CHARGE	
GENERAL PROJECT MANAGER	
BY DRAWN BY	
BY CHECKED BY	
BY SHEET TITLE	
BY SCALE	
BY UNIT	UP
BY DATE	
BY DRAWING NO.	A1-1
BY SHEET NO.	1/1







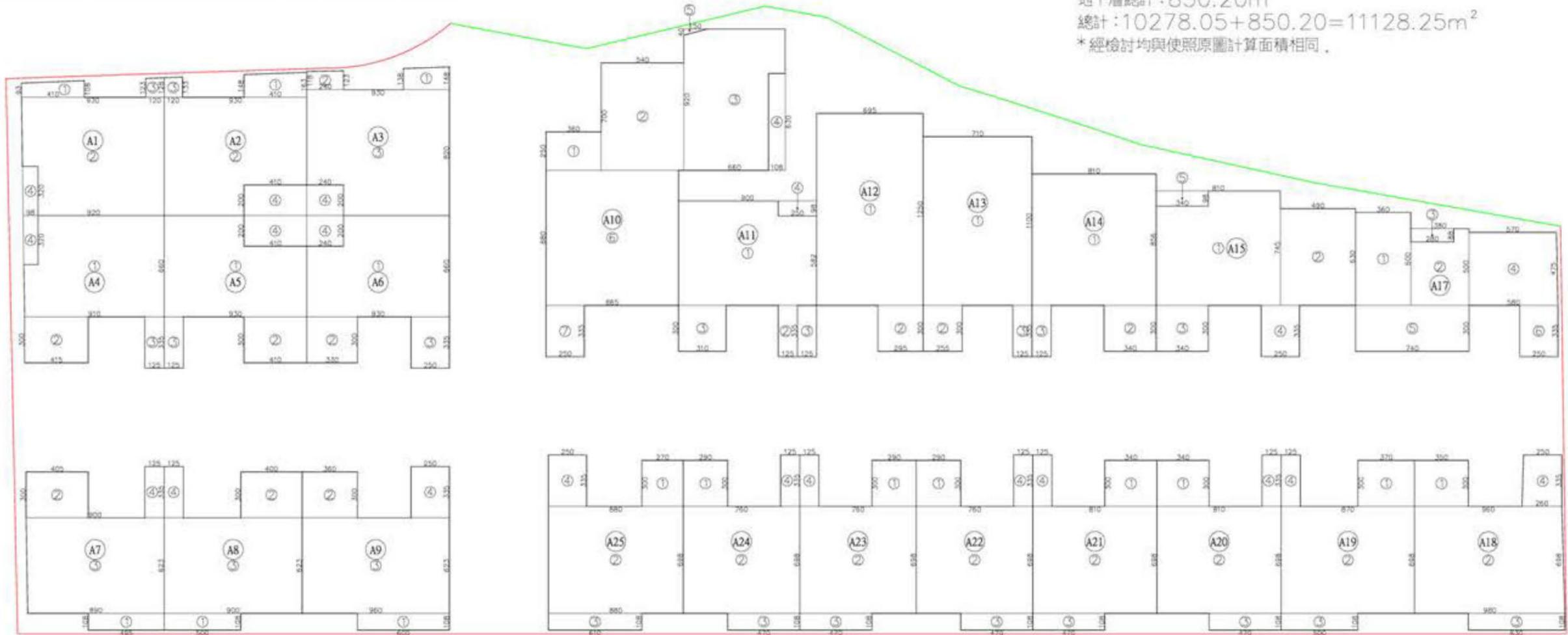


<b>A1</b>	<b>A2</b>	<b>A3</b>
(1) $(0.93+1.08) \times 4.10 / 2 = 4.12$	(1) $(1.48+1.63) \times 4.10 / 2 = 6.38$	(1) $(1.38+1.48) \times 3.00 / 2 = 4.29$
(2) $(9.30+9.20) \times 7.70 / 2 = 71.23$	(2) $9.30 \times 7.70 = 71.61$	(2) $(1.63+1.23) \times 2.40 / 2 = 3.43$
(3) $(1.23+1.28) \times 1.20 / 2 = 1.51$	(3) $(1.28+1.33) \times 1.20 / 2 = 1.56$	(3) $9.30 \times 8.20 = 76.26$
(4) $0.98 \times 3.20 = 3.14$	(4) $4.10 \times 2.00 = 8.20$	(4) $2.40 \times 2.00 = 4.80$
(1)+(2)+(3)-(4) = 73.72m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)-(4) = 71.35m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)-(4) = 79.18m <sup>2</sup>
<b>A4</b>	<b>A5</b>	<b>A6</b>
(1) $(9.20+9.10) \times 6.60 / 2 = 60.39$	(1) $9.30 \times 6.60 = 61.38$	(1) $9.30 \times 6.60 = 61.38$
(2) $4.15 \times 3.00 = 12.45$	(2) $4.10 \times 3.00 = 12.30$	(2) $3.30 \times 3.00 = 9.90$
(3) $1.25 \times 3.35 = 4.19$	(3) $1.25 \times 3.35 = 4.19$	(3) $2.50 \times 3.35 = 8.38$
(4) $0.98 \times 3.20 = 3.14$	(4) $4.10 \times 2.00 = 8.20$	(4) $2.40 \times 2.00 = 4.80$
(1)+(2)+(3)-(4) = 73.89m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)-(4) = 69.67m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)-(4) = 74.86m <sup>2</sup>
小計: A1+A2+A3+A4+A5+A6 = 442.67m <sup>2</sup>		總計: 442.67*1 = 442.67m <sup>2</sup>
<b>A7</b>	<b>A8</b>	<b>A9</b>
(1) $4.95 \times 1.08 = 5.34$	(1) $5.00 \times 1.08 = 5.40$	(1) $6.00 \times 1.08 = 6.48$
(2) $(9.00+8.90) \times 6.23 / 2 = 55.78$	(2) $9.00 \times 6.23 = 56.07$	(2) $9.60 \times 6.23 = 59.80$
(3) $4.05 \times 3.00 = 12.15$	(3) $4.00 \times 3.00 = 12.00$	(3) $3.60 \times 3.00 = 10.80$
(4) $1.25 \times 3.35 = 4.19$	(4) $1.25 \times 3.35 = 4.19$	(4) $2.50 \times 3.35 = 8.38$
(1)+(2)+(3)+(4) = 77.44m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)+(4) = 77.66m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)+(4) = 85.46m <sup>2</sup>
小計: A7+A8+A9 = 240.56m <sup>2</sup>		總計: 240.56*1 = 240.56m <sup>2</sup>

<b>A10</b>	<b>A11</b>	<b>A12</b>	<b>A13</b>	<b>A14</b>	<b>A15</b>	<b>A17</b>
(1) $3.60 \times 2.50 = 9.00$	(1) $9.00 \times 6.80 = 61.20$	(1) $6.95 \times 12.50 = 86.87$	(1) $7.10 \times 11.00 = 78.10$	(1) $8.10 \times 8.65 = 70.06$	(1) $8.10 \times 7.45 = 60.35$	(1) $3.60 \times 6.00 = 21.60$
(2) $5.40 \times 7.00 = 37.80$	(2) $1.25 \times 3.35 = 4.19$	(2) $2.95 \times 3.00 = 8.85$	(2) $2.55 \times 3.00 = 7.65$	(2) $3.40 \times 3.00 = 10.20$	(2) $4.90 \times 6.30 = 30.87$	(2) $3.80 \times 5.00 = 19.00$
(3) $6.60 \times 9.20 = 60.72$	(3) $3.00 \times 3.10 = 9.30$	(3) $1.25 \times 3.35 = 4.19$	(3) $1.25 \times 3.35 = 4.19$	(3) $1.25 \times 3.35 = 4.19$	(3) $3.40 \times 3.00 = 10.20$	(3) $2.80 \times 0.88 = 2.46$
(4) $6.30 \times 1.08 = 6.80$	(4) $2.50 \times 0.98 = 2.45$				(4) $2.50 \times 3.35 = 8.37$	(4) $(5.70+5.80) \times 4.75 / 2 = 27.31$
(5) $1.50 \times 0.40 / 2 = 0.30$					(5) $3.40 \times 0.98 = 3.33$	(5) $7.40 \times 3.00 = 22.20$
(6) $8.65 \times 8.80 = 76.12$						(6) $2.50 \times 3.35 = 8.37$
(7) $2.50 \times 3.35 = 8.37$						
(1)+(2)+(3)-(4)-(5)+(6)+(7) = 184.91m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)-(4) = 72.24m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3) = 99.91m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3) = 89.94m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3) = 84.45m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)+(4)-(5) = 106.83m <sup>2</sup>	(1)+(2)-(3)+(4)+(5)+(6) = 96.58m <sup>2</sup>
小計: A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17 = 734.86m <sup>2</sup>					總計: 734.86*1 = 734.86m <sup>2</sup>	

<b>A25</b>	<b>A24</b>	<b>A23</b>	<b>A22</b>	<b>A21</b>	<b>A20</b>	<b>A19</b>	<b>A18</b>
(1) $2.70 \times 3.00 = 8.10$	(1) $2.90 \times 3.00 = 8.70$	(1) $2.90 \times 3.00 = 8.70$	(1) $2.90 \times 3.00 = 8.70$	(1) $3.40 \times 3.00 = 10.20$	(1) $3.40 \times 3.00 = 10.20$	(1) $3.70 \times 3.00 = 11.10$	(1) $3.50 \times 3.00 = 10.50$
(2) $8.80 \times 6.98 = 61.42$	(2) $7.60 \times 6.98 = 53.05$	(2) $7.60 \times 6.98 = 53.05$	(2) $7.60 \times 6.98 = 53.05$	(2) $8.10 \times 6.98 = 56.54$	(2) $8.10 \times 6.98 = 56.54$	(2) $8.70 \times 6.98 = 60.72$	(2) $(9.60+9.80) \times 6.98 / 2 = 67.71$
(3) $6.10 \times 1.08 = 6.59$	(3) $4.70 \times 1.08 = 5.07$	(3) $5.00 \times 1.08 = 5.40$	(3) $6.30 \times 1.08 = 6.80$				
(4) $2.50 \times 3.35 = 8.38$	(4) $1.25 \times 3.35 = 4.19$	(2) $(2.50+2.60) \times 3.35 / 2 = 8.54$					
(1)+(2)+(3)+(4) = 84.49m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)+(4) = 71.01m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)+(4) = 71.01m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)+(4) = 71.01m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)+(4) = 76.00m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)+(4) = 76.00m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)+(4) = 81.41m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)+(4) = 93.55m <sup>2</sup>
小計: A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25 = 624.48m <sup>2</sup>						總計: 624.48*1 = 624.48m <sup>2</sup>	

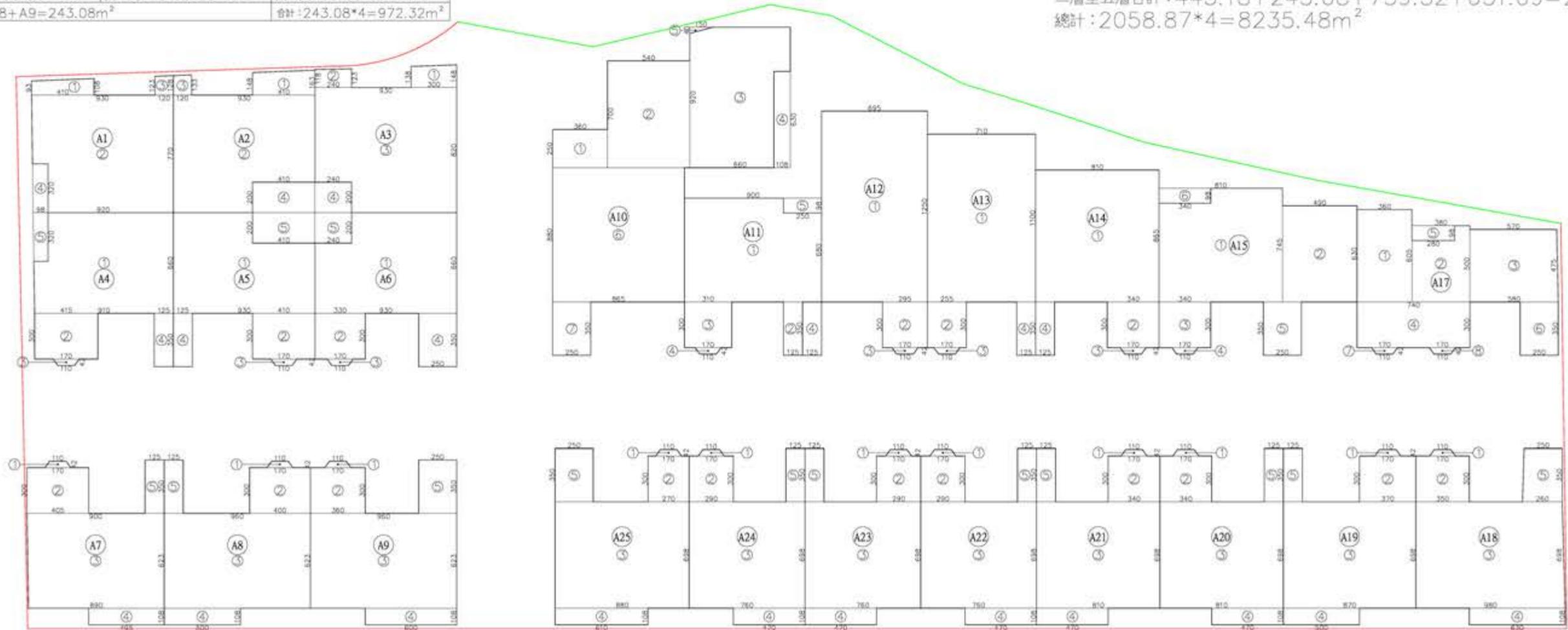
一層總計:  $442.67 + 240.56 + 734.86 + 624.48 = 2042.57\text{m}^2$   
 地上層總計:  $2042.57 + 8235.48 = 10278.05\text{m}^2$   
 地下層總計:  $850.20\text{m}^2$   
 總計:  $10278.05 + 850.20 = 11128.25\text{m}^2$   
 \* 經檢討均與使照原圖計算面積相同。



一層面積計算圖  
SCALE: 1/300



<b>A1</b> (1)0.93+1.08)*4.10/2=4.12 (2)(9.30+9.20)*7.70/2=71.23 (3)(1.23+1.28)*1.20/2=1.51 (4)0.98*3.20=3.14 (1)+(2)+(3)-(4)=73.72m <sup>2</sup>	<b>A2</b> (1)(1.48+1.63)*4.10/2=6.38 (2)9.30*7.70=71.61 (3)(1.28+1.33)*1.20/2=1.56 (4)4.10*2.00=8.20 (1)+(2)+(3)-(4)=71.35m <sup>2</sup>	<b>A3</b> (1)(1.38+1.48)*3.00/2=4.29 (2)(1.63+1.23)*2.40/2=3.43 (3)9.30*8.20=76.26 (4)2.40*2.00=4.80 (1)+(2)+(3)-(4)=79.18m <sup>2</sup>	<b>A4</b> (1)9.20+9.10)*6.60/2=60.39 (2)4.15*3.00=12.45 (3)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 (4)1.25*3.50=4.37 (5)0.98*3.20=3.13 (1)+(2)+(3)+(4)-(5)=74.67m <sup>2</sup>	<b>A5</b> (1)9.30*6.60=61.38 (2)4.10*3.00=12.30 (3)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 (4)1.25*3.50=4.37 (5)4.10*2.00=8.20 (1)+(2)+(3)+(4)-(5)=70.44m <sup>2</sup>	<b>A6</b> (1)9.30*6.60=61.38 (2)3.30*3.00=9.90 (3)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 (4)2.50*3.50=8.75 (5)2.40*2.00=4.80 (1)+(2)+(3)+(4)-(5)=75.82m <sup>2</sup>	<b>A7</b> (1)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 (2)4.05*3.00=12.15 (3)(9.00+8.90)*6.23/2=55.76 (4)4.95*1.08=5.35 (5)1.25*3.50=4.37 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=78.22m <sup>2</sup>	<b>A8</b> (1)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 (2)4.00*3.00=12.00 (3)9.00*6.23=56.07 (4)5.00*1.08=5.40 (5)1.25*3.50=4.37 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=78.43m <sup>2</sup>	<b>A9</b> (1)(1.70+1.10)*0.42/2=0.59 (2)3.60*3.00=10.80 (3)9.60*6.23=59.81 (4)6.00*1.08=6.48 (5)2.50*3.50=8.75 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)=86.43m <sup>2</sup>	<b>A10</b> (1)2.50*3.60=9.00 (2)5.40*7.00=37.80 (3)6.60*9.20=60.72 (4)6.30*1.08=6.80 (5)1.50*0.40/2=0.30 (6)8.65*8.80=76.12 (7)2.50*3.50=8.75 (1)+(2)+(3)-(4)-(5)+(6)+(7)=185.29m <sup>2</sup>	<b>A11</b> (1)9.00*6.80=61.20 (2)1.25*3.50=4.37 (3)3.00*3.10=9.30 (4)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 (5)2.50*0.98=2.45 (1)+(2)+(3)+(4)-(5)=73.01m <sup>2</sup>	<b>A12</b> (1)6.95*12.50=86.88 (2)2.95*3.00=8.85 (3)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 (4)1.25*3.50=4.37 (1)+(2)+(3)+(4)=100.69m <sup>2</sup>	<b>A13</b> (1)7.10*11.00=78.10 (2)2.55*3.00=7.65 (3)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 (4)1.25*3.50=4.37 (1)+(2)+(3)+(4)=90.71m <sup>2</sup>	<b>A14</b> (1)8.10*8.65=70.07 (2)3.40*3.00=10.20 (3)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 (4)1.25*3.50=4.37 (1)+(2)+(3)+(4)=85.23m <sup>2</sup>	<b>A15</b> (1)8.10*7.45=60.34 (2)4.90*6.30=30.87 (3)3.40*3.00=10.20 (4)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 (5)2.50*3.50=8.75 (6)3.40*0.98=3.33 (1)+(2)+...+(5)-(6)=107.42m <sup>2</sup>	<b>A17</b> (1)3.60*6.05=21.78 (2)3.80*5.00=19.00 (3)(5.70+5.80)*4.75/2=27.31 (4)7.40*3.00=22.20 (5)2.80*0.98=2.74 (6)2.50*3.50=8.75 (7)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 (8)(1.10+1.70)*0.42/2=0.59 (1)+(2)+...+(4)-(5)+...+(8)=97.17m <sup>2</sup>								
小計: A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=739.52m <sup>2</sup>						小計: A1+A2+A3+A4+A5+A6=445.18m <sup>2</sup>						小計: A7+A8+A9=243.08m <sup>2</sup>						小計: A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=631.09m <sup>2</sup>					
二層至五層合計: 445.18+243.08+739.52+631.09=2058.87m <sup>2</sup> 總計: 2058.87*4=8235.48m <sup>2</sup>																							



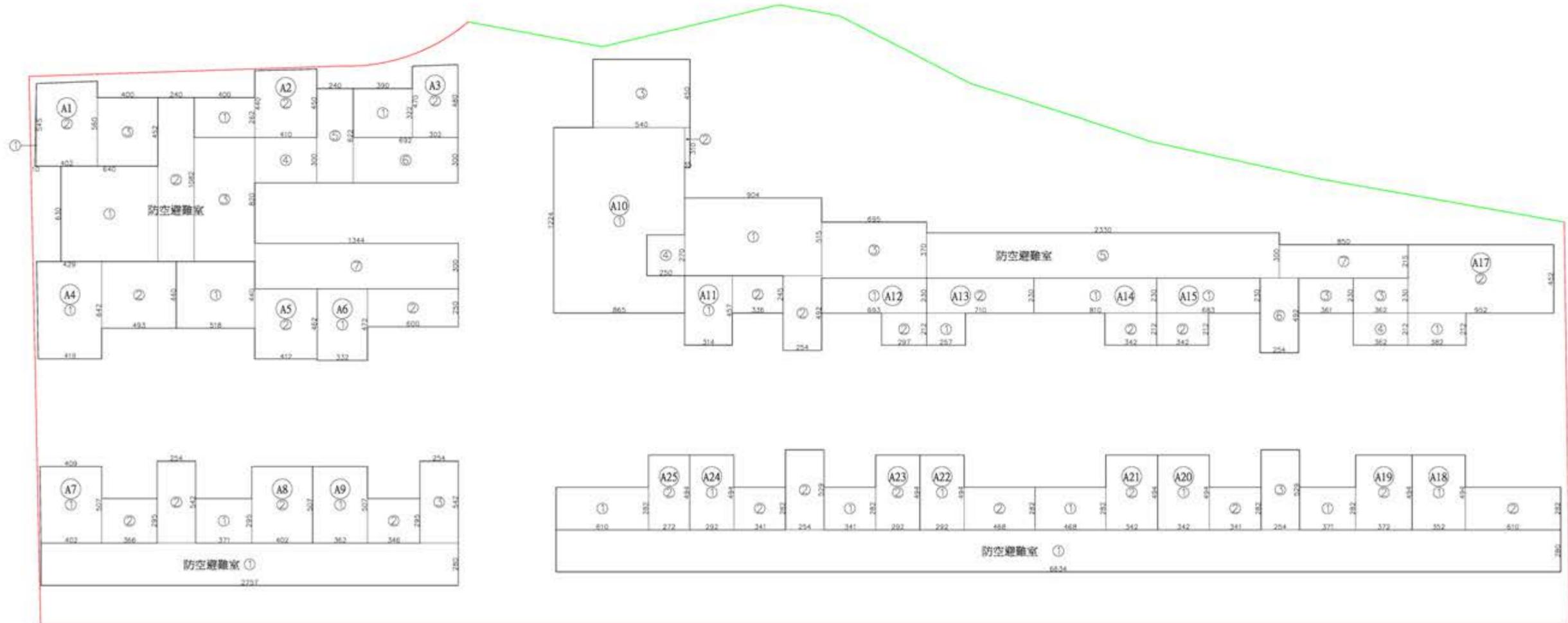
二~五層面積計算圖  
SCALE: 1/300

A1 (1)0.10*5.45/2=0.27 (2)(5.45+5.60)*4.02/2=22.21 (3)4.00*4.42=17.68	A2 (1)4.00*2.62=10.48 (2)(4.40+4.50)*4.10/2=18.25	A3 (1)3.22*3.90=12.55 (2)(4.70+4.80)*3.02/2=14.35	防空避難室 (1)6.40*6.30=40.32 (2)10.82*2.40=25.96 (3)8.20*4.00=32.80 (4)3.00*4.10=12.30 (5)6.22*2.40=14.93 (6)6.92*3.00=20.76 (7)13.44*3.00=40.32
(1)+(2)+(3)=40.16m <sup>2</sup>	(1)+(2)=28.73m <sup>2</sup>	(1)+(2)=26.90m <sup>2</sup>	(1)+(2)+...+(7)=187.39m <sup>2</sup>
A4 (1)(4.29+4.19)*6.42/2=27.22 (2)4.93*4.40=21.69	A5 (1)5.18*4.40=22.79 (2)4.12*4.62=19.04	A6 (1)3.32*4.72=15.67 (2)6.00*2.50=15.00	
(1)+(2)=48.91m <sup>2</sup>	(1)+(2)=41.83m <sup>2</sup>	(1)+(2)=30.67m <sup>2</sup>	
小計:A1+A2+A3+A4+A5+A6=217.20m <sup>2</sup>	合計:217.20*1=217.20m <sup>2</sup>		
A7 (1)4.09+4.02)*5.07/2=20.56 (2)3.66*2.95=10.80	A8 (1)3.71*2.95=10.95 (2)4.02*5.07=20.38	A9 (1)3.62*5.07=18.35 (2)3.46*2.95=10.21	防空避難室 (1)2.80*27.54=77.11 (2)5.42*2.54=13.77 (3)5.42*2.54=13.77
(1)+(2)=31.36m <sup>2</sup>	(1)+(2)=31.33m <sup>2</sup>	(1)+(2)=28.56m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)=104.65m <sup>2</sup>
小計:A7+A8+A9=91.25m <sup>2</sup>	合計:91.25*1=91.25m <sup>2</sup>		

A10 (1)12.24*8.65=105.88 (2)0.35*3.10=1.08 (3)5.40*4.50=24.30 (4)2.50*2.70=6.75	A11 (1)3.14*4.57=14.35 (2)3.36*2.45=8.23	A12 (1)6.93*2.30=15.94 (2)2.97*2.12=6.30	A13 (1)2.57*2.12=5.45 (2)7.10*2.30=16.33	A14 (1)3.42*2.12=7.25 (2)8.10*2.30=18.63	A15 (1)6.83*2.30=15.71 (2)3.42*2.12=7.25 (3)3.61*2.30=8.30	A17 (1)3.82*2.12=8.10 (2)9.52*4.52=43.03 (3)3.62*2.30=8.33 (4)3.62*2.12=7.67	防空避難室 (1)9.04*5.15=46.55 (2)2.54*4.92=12.50 (3)6.95*3.70=25.71 (4)2.50*2.70=6.75 (5)23.30*3.00=69.90 (6)2.54*4.92=12.50 (7)8.50*2.15=18.28
(1)+(2)+(3)-(4)=124.51m <sup>2</sup>	(1)+(2)=22.58m <sup>2</sup>	(1)+(2)=22.24m <sup>2</sup>	(1)+(2)=21.78m <sup>2</sup>	(1)+(2)=25.88m <sup>2</sup>	(1)+(2)+(3)=31.26m <sup>2</sup>	(1)+(2)+...+(4)=67.13m <sup>2</sup>	(1)+(2)+...+(7)=192.19m <sup>2</sup>
小計:A10+A11+A12+A13+A14+A15+A17=315.38m <sup>2</sup>						合計:315.38*1=315.38m <sup>2</sup>	

A25 (1)6.10*2.82=17.20 (2)2.72*4.94=13.44	A24 (1)2.92*4.94=14.42 (2)3.41*2.82=9.62	A23 (1)3.41*2.82=9.62 (2)2.92*4.94=14.42	A22 (1)2.92*4.94=14.42 (2)4.68*2.82=13.20	A21 (1)4.68*2.82=13.20 (2)3.42*4.94=16.89	A20 (1)3.42*4.94=16.89 (2)3.41*2.82=9.62	A19 (1)3.71*2.82=10.46 (2)3.72*4.94=18.38	A18 (1)3.52*4.94=17.39 (2)6.10*2.82=17.20	防空避難室 (1)66.34*2.80=185.75 (2)2.54*5.29=13.44 (3)2.54*5.29=13.44
(1)+(2)=30.64m <sup>2</sup>	(1)+(2)=24.04m <sup>2</sup>	(1)+(2)=24.04m <sup>2</sup>	(1)+(2)=27.62m <sup>2</sup>	(1)+(2)=30.09m <sup>2</sup>	(1)+(2)=26.51m <sup>2</sup>	(1)+(2)=28.84m <sup>2</sup>	(1)+(2)=34.59m <sup>2</sup>	(1)+(2)=212.63m <sup>2</sup>
小計:A18+A19+A20+A21+A22+A23+A24+A25=226.37m <sup>2</sup>							合計:226.37*1=226.37m <sup>2</sup>	

地下層總計:217.20+91.25+315.38+226.37=850.20m<sup>2</sup>



地下一層面積計算圖  
SCALE: 1/300



附錄六：綠建築設計說明

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5樓，地上23樓之集合住宅大樓，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，檢討綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、室內環境指標、CO<sub>2</sub>減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標及污水垃圾改善等8項，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。本案免評估生物多樣性指標，分級評估總得分Σrsi=44.65分(實際得分依標章審查結果)，位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖1 綠建築標章標誌

表1 EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：新北市土城區樂利段 1008 地號集合住宅新建工程					
二、建物概要：地下 5 層，地上 23 層，一幢二棟鋼筋混凝土構造					
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=0	BD=0	RS1=0		
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO <sub>2c</sub> =426699.6	TCO <sub>2</sub> =650428.74	RS2=5.07		
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ <sub>c</sub> =0.2	λ=0.61	RS3=9.00		
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	HW <sub>s</sub> =0 < HW <sub>sc</sub> =0 ? <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	EEV=0.77 < EEV <sub>c</sub> =0.80 ? <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	0.80	EEV=0.77	RS4 <sub>1</sub> =2.56		
	3.0	U <sub>aw</sub> =0	RS4 <sub>2</sub> =0		
	5.5	U <sub>af</sub> =0	RS4 <sub>3</sub> =0		
	0.80	EAC=0.8	RS4 <sub>4</sub> =1.50		
<input checked="" type="checkbox"/> CO <sub>2</sub> 減量指標	0.82	CCO <sub>2</sub> =0.73	RS5=3.63		
	3.3	PI=3.32	RS6=1.42		
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	60.0	IE=74	RS7=5.85		
	2.00	WI=8.5	RS8=8.00		
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	R <sub>c</sub> =0% ≥ 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> =0m <sup>3</sup> ≥ V <sub>c</sub> =235.96 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=ΣRSi=44.65					
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 ≤ RS
<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: 100px; height: 50px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px;"></div> </div>					

表 2 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> = 650428.74	TCO <sub>2</sub> c= 426699.6	R2= 0.524	RS2=6.81×R2+1.5= 5.07	0.0≤RS2≤9.0
三．基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.61	λc= 0.2	R3= 2.05	RS3=4.0×R3+1.5= 9.00	0.0≤RS3≤9.0
四．日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.77	EEVc= 0.8	R41= 0.0375	RS41=eixR41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	0.0≤RS41≤9.0
	外牆隔熱	<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw=	EEVc= 3.0	R42=	RS42=4.0×R42	0.0≤RS42≤4.0
	玻璃隔熱	<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf=	EEVc= 5.5	R43=	RS43=2.0×R43	0.0≤RS43≤4.0
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.80	EACc= 0.8	R44= 0	RS44=10.0×R42+1.5= 1.50	0.0≤RS44≤6.0
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.54	ELc= 0.7	R45=	RS45=10.5×R43+1.5= 1.06	0.0≤RS45≤5.0
	固定耗能設備	<input checked="" type="checkbox"/>	Eqi= 3	Ui= 0		RS46=Σ (EqixUi) = 3.00	0.0≤RS46≤4.0
五．CO <sub>2</sub> 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO <sub>2</sub> = 0.73	CCO <sub>2</sub> c= 0.82	R5= 0.110	RS5=19.40×R5+1.5= 3.63	0.0≤RS5≤8.0
六．廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.32	PIc= 3.3	R6= -0.006	RS6=13.13×R6+1.5= 1.42	0.0≤RS6≤8.0
七．室內環境指標		<input checked="" type="checkbox"/>	IE= 74	IEc= 60	R7= 0.233	RS7=18.67×R7+1.5= 5.85	0.0≤RS7≤12.0
八．水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8.5	WIc= 2	R8= 3.25	RS8=2.50×R8+1.5= 8.00	0.0≤RS8≤8.0
九．污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14	GIc= 10	R9= 0.40	RS9=5.15×R9+1.5= 3.56	0.0≤RS9≤5.0
合計總分 RS=ΣRSi= 44.65							
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 3 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"/>

EEWH-BC 綠化量指標評估表					
一、建築名稱：新北市土城區樂利段 1008 地號集合住宅新建工程					
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	29x16 m <sup>2</sup>	417600 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0 m <sup>2</sup>	kg
	棕欖類	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	259.71 m <sup>2</sup>	77913 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	240.84 m <sup>2</sup>	4816.8 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=500329.8 kg					
三、生態綠化優待係數 α					ra=1
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。其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例					α=1.3
四、綠化設計值 TCO <sub>2</sub> 計算 TCO <sub>2</sub> =(Σ(Gi × Ai)) × α					TCO <sub>2</sub> = 650428.74 kg
五、綠化基準值 TCO <sub>2c</sub> 計算 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' = 0.15 A <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> ]					TCO <sub>2c</sub> = 426699.6 kg
六、系統得分					RS2=6.81 × [(TCO <sub>2</sub> - TCO <sub>2c</sub> )/TCO <sub>2c</sub> ] + 1.5 = 8.15，(0.0 ≤ RS2 ≤ 9.0)

**綠化量指標計算說明**

- 一、建築物基本資料：
1. 法定建蔽率：60%
  2. 本案為住宅區 β=400
  3. 基地面積：3555.83m<sup>2</sup>
  4. 建築面積：1777.25m<sup>2</sup>，總樓地板面積(地上層)：27935.08m<sup>2</sup>
  5. 本案所有喬木、灌木皆為台灣原生種、誘鳥誘蝶品種。
  6. 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。
  7. 綠化量指標說明：於本案之地面、露台、屋頂規劃喬木、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。
- 二、綠化量TCO<sub>2</sub> 計算：
- TCO<sub>2</sub>=(Σ(Gi × Ai)) × α
- A. 大喬木(間距最小4m：樟樹x18株、火焰木x1株、水黃皮x10株共計29株)  
29x16x900=417600(kg)
  - B. 灌木面積(259.71m<sup>2</sup>)  
259.71x300=77913 (kg)
  - C. 草地花園(屋頂花園面積240.84)  
240.84x20=4816.8
  - D. 417600+77913+4816.8=500329.8  
Ra=(20x29+902)/(20x29+902)=1702/1702=1  
生態綠化優待係數α=0.8+0.5x1=0.8+0.5=1.3  
TCO<sub>2</sub>=(Σ(Gi × Ai)) × α=500329.8×1.3=650428.74 (kg)
- 三、綠化量TCO<sub>2c</sub> 計算：
- TCO<sub>2c</sub> = 1.5 × (0.5 × A' × β)， 本案為住宅區 β=400  
A' = (A<sub>0</sub> - A<sub>p</sub>) × (1 - r)  
A' = (3555.83 - 0) × (1 - 60%) = 1422.332m<sup>2</sup>  
TCO<sub>2c</sub> = 1.5 × 0.5 × 1422.332 × 400 = 426699.6 (kg)  
TCO<sub>2</sub> = 650428.74 > TCO<sub>2c</sub> = 426699.6，故本綠化量指標及格  
RS2 = 6.81 × [(TCO<sub>2</sub> - TCO<sub>2c</sub>)/TCO<sub>2c</sub>] + 1.5  
由上述算得綠化量指標系統得分RS2=5.07，且(0.0 ≤ RS2 ≤ 9.0)。

植栽種類	數量 (株)	覆土深度 (m)	栽種面積	栽種面積 Ai(m <sup>2</sup> )	CO <sub>2</sub> 固定量 Gi(kg/m <sup>2</sup> )	TCO <sub>2</sub> (kg) 原生、誘鳥、誘蝶
喬木						
大喬木(地面層)	樟樹	18	> 1.5(m)	> (m <sup>2</sup> /株)	900	原生
	火焰木	1	> 1.5(m)	> (m <sup>2</sup> /株)		原生
	水黃皮	10	> 1.5(m)	> (m <sup>2</sup> /株)		原生
灌木						
灌木(地面層)	鵝掌藤		>0.7(m)	9 株/m <sup>2</sup>	259.71	300
	紫花馬		>0.7(m)	16 株/m <sup>2</sup>		
	櫻丹		>0.7(m)	16 株/m <sup>2</sup>		
	月橘		>0.7(m)	16 株/m <sup>2</sup>		
	山黃梔		>0.7(m)	9 株/m <sup>2</sup>		
草地(RF)	假儉草	244.72	>0.5(m)	株/m <sup>2</sup>	240.84	20



樹種名稱	種類	規格			單位	數量	備註
		樹高(cm)	樹冠徑(cm)	樹胸徑(cm)			
樟樹	常綠喬木	10	300以上	250以上	株	18	-
水黃皮	常綠喬木	10	300以上	250以上	株	10	-
火焰木	常綠喬木	12	300以上	250以上	株	1	-

類別	樹種名稱	種類	單位	數量	備註
S1 桃金娘	桃金娘	原生誘蝶植物	株	540	S6 紫雲英
	山黃梔	原生誘蝶植物	株	450	S7 黃金鐘
	鵝掌藤	原生誘蝶植物	株	472	S8 繡球花
	月橘	原生誘蝶植物	株	141	S9 假儉草
	櫻丹	誘蝶植物	株	131	

EEWH-BC 基地保水指標評估表				
一、建築物名稱：新北市土城區樂利段 1008 地號集合住宅新建工程				
二、基地最終入滲率 f 判斷 鑽探報告土壤分類=回填覆土層 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> )	225.71	195
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m <sup>2</sup> )	19.95	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	基層厚度(m) 花園土壤體積(m <sup>3</sup> )	0.25 225	
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	0.0
		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> )	0	0.0
		礫石貯集設施體積(m <sup>3</sup> )	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	8	20.86
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m) 滲透側溝材質 a	71.67 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	0.0	
ΣQi=1870.19				
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、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 Q' = Σ Qi = 1870.19 ; 原土地保水量 Q0 = A0 · f · t = 3072.23 ;			$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.61$	
五、基地保水基準值 λc 計算 λc = 0.5 × (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			λc = 0.2	
六、系統得分 RS3 = 4 × [(λ - λc) / λc] + 1.5 = 9, (0.0 ≤ RS3 ≤ 9.0)				

基地保水指標計算說明

一、建築基本資料：

- (一) 法定建蔽率：60%
- (三) 基地面積：3555.83m<sup>2</sup>
- (四) 建築面積：1777.25m<sup>2</sup>，總樓地板面積(地上層)：27935.08m<sup>2</sup>
- (五) 基地附有地質鑽探報告

二、保水設計概要：

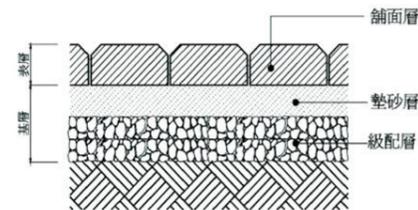
- (一) 保留自然裸露的土壤土地。
- (二) 設置透水鋪面。
- (三) 基地最終入滲率f判斷：本案有鑽探檢查報告(另提出鑽探報告)，本基地最大鑽探深度40公尺內的地層可概分為5個主要層次，由上往下分別為1.回填層(SF)，2.棕黃色粉土質細砂(S1)，3.卵礫石夾棕黃色至灰色粉土細砂(G1)，4.灰色粉土質細砂(S2)，5.卵礫石夾灰色粉土質細砂(G2)。基地最終入滲率f為10<sup>-5</sup>m/s。

層次	分類	層底深度 (GL, M)	N值	單位重 (T/M <sup>3</sup> )	Cc/Cs	K <sub>H</sub> (T/M <sup>2</sup> )	K <sub>V</sub> (T/M <sup>2</sup> )	S <sub>u</sub> * Q <sub>u</sub> (T/M <sup>2</sup> )	c * C <sub>p</sub> (T/M <sup>2</sup> )	φ * φ <sub>p</sub> (%)	c' * C <sub>r</sub> (T/M <sup>2</sup> )	φ * φ <sub>r</sub> (%)
SF	回填土	1.5~1.8	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
S1	粉土質細砂	5.0~5.3 (取5.5)	5~8 (取6)	1.95	--	1430	1200	--	0.0	28.0	0.0	30.0
G1	卵礫石夾砂	10.0~12.3 (取11.0)	>36 (取50)	2.20	--	3380	8000	--	0.0	35.0	0.0	40.0
S2	粉土質細砂	24.0~25.5 (取25.0)	8~28 (取15)	1.67	--	2070	3000	--	0.0	31.0	0.0	33.0

三、指標計算與檢討：

(一) 檢驗各類保水設施

- (1) Q1 綠地、被覆地、草溝保水量，詳見附圖  
綠地=225.71m<sup>2</sup>  
Q1=A<sub>1</sub> · f · t=225.71 · 10<sup>-5</sup> · 86400=195
- (2) Q2 透水鋪面設計保水量  
透水磚，面積19.95 m<sup>2</sup>(連鎖磚型)  
Q2=0.5 · A<sub>2</sub> · f · t+0.05 · h · A<sub>2</sub>=  
0.5 · 19.95 · 10<sup>-5</sup> · 86400+0.05 · 0.25 · 19.95=432+12.5=444.5



- (3) Q3 花園土壤設計保水量  
IF覆土150cm(最多計入1m)

1.4x36(植栽穴)+27.76(灌木) 面積78.16m<sup>2</sup>，體積78.16m<sup>3</sup>

RF覆土60cm，面積244.71m<sup>2</sup>，體積146.83m<sup>3</sup>

$$(78.16+244.71) \cdot 10^{-5} \cdot 86400=278.95$$

$$(78.16+146.83) \cdot 0.42=94.5$$

取小值，故Q3 花園土壤設計保水量=94.5

- (4) Q7滲透陰井設計 滲透陰井個數n=8

$$Q7=(3.0 \cdot f \cdot n \cdot t)+(0.015 \cdot n)=(3 \cdot 10^{-5} \cdot 86400 \cdot 8)+0.015 \cdot 8=20.74+0.12=20.86$$

- (5) Q8滲透側溝 滲透側溝總長度(m)=71.67

滲透側溝材質a=18(透水混凝土)

$$Q8=(a \cdot k \cdot L \cdot t)+(0.01 \cdot L)=(18 \cdot 10^{-5} \cdot 86400 \cdot 71.67)+(0.01 \cdot 71.67)=1114.6+0.72=1115.33$$

(二) 基地各類保水設計之保水量總和及檢討

各類保水設計之保水量Q<sub>i</sub>=ΣQ<sub>i</sub>=195+444.5+1115.33+94.5+20.86=1870.19

原土地保水量 Q<sub>0</sub>=A<sub>0</sub> · f · t=3555.83 · 10<sup>-5</sup> · 86400=3072.23

$$\lambda_0=Q_i/Q_0=1870.19/3072.23=0.61$$

r：法定建蔽率=60%

$$\lambda_c=0.5 \times (1.0-r)=0.5 \times (1.0-0.6)=0.5 \times 0.4=0.2$$

基地保水及格標準檢討 RS3=4×R3+1.5，(0.0≤R3≤9.0)

系統得分：R3=4×【(0.53-0.2)/0.2】+1.5=9，且(0.0≤R3≤9.0)

故本基地保水指標及格。

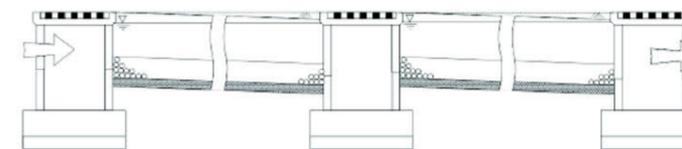
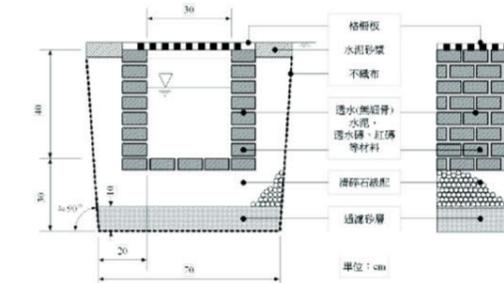


圖2-3.8 滲透側溝(滲透)陰井組台配置構造示意圖

EEWH-RS 日常節能指標評估表			
一、建築名稱：新北市土城區樂利段 1008 地號集合住宅新建工程			
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 $G_{ri} = 0.09 < 0.25, i=1\sim n$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 $U_r = 0.79 < 0.8 (w/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 外牆平均傳透率 $U_w = 3.49 < 3.5 (w/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
5. 玻璃平均傳透率 $U_{af} = \square < 5.5 (w/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
6. 建築外殼節能效率 $EEV = EV/EV_c = 10/13 = 0.77 < EEV_c = 0.8$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
外殼節能	$RS4_1 = e_i \times [(0.80 - EEV)/0.80] + 2.0 = 2.56, (0.0 \leq RS4_1 \leq 9.0)$ 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0		
外牆隔熱	$RS4_2 = 4.0 \times (3.0 - U_w) = 0, (0.0 \leq RS4_2 \leq 4.0)$		
玻璃隔熱	$RS4_3 = 2.0 \times (5.5 - U_{af}) = 0, (0.0 \leq RS4_3 \leq 4.0)$		
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 $A_{fc}' = 0 m^2$ )			
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 $Ar' = 0$ ；二級節能標章空調面積比 $Ar'' = 0$ $EAC = 0.8 - (0.4 \times Ar' + 0.2 \times Ar'') = 0 \leq EAC_c = 0.8$	<input 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	$RS4_4' = 10.0 \times [(0.80 - EAC)/0.80] + 1.5 = 1.5, (0.0 \leq RS4_4' \leq 6.0)$		
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)			
中央空調調面積 $A_{fc}'' = 0 m^2$		中央空調主機總容量 = 0 RT	
$a1 = PR_s = 0$	$\Sigma(HC_i \times COP_{ci}) = 0$	$\Sigma(HC_i \times COP_i) = 0$	$c1 = R_s = 0$
	$b1 = \Sigma(HC_i \times COP_{ci}) / \Sigma(HC_i \times COP_i) = 0$		
$a2 = PR_f = 0$	$b2 = \Sigma(PFi) / \Sigma(PF_{ci}) = 0$		$c3 = R_f = 0$
$a3 = PR_p = 0$	$b3 = \Sigma(PPi) / \Sigma(PP_{ci}) = 0$		$c4 = R_p = 0$
$a4 = PR_t = 0$	$b4 = \Sigma(PTi) / \Sigma(PT_{ci}) = 0$		$c5 = R_t = 0$
EAC = $\{a1 \times b1 \times c1 + a2 \times b2 \times c2 + a3 \times b3 \times c3 + a4 \times b4 \times c4\} \times c5 = 0 \leq 0.8$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	$RS4_4'' = 10.0 \times [(0.80 - EAC)/0.80] + 1.5 = 1.5, (0.0 \leq RS4_4'' \leq 6.0)$		
系統得分	$RS4_4 = (RS4_4' \times A_{fc}' + RS4_4'' \times A_{fc}'') \div (A_{fc}' + A_{fc}'') = 1.5, (0.0 \leq RS4_4 \leq 6.0)$		

EEWH-RS 日常節能指標評估表			
一、建築名稱：新北市土城區樂利段 1008 地號集合住宅新建工程			
C、照明系統 EL			
1. 住宿單元部分面積 $A_{fi}' = 25129.87 m^2$ ，其他居室部分面積 $A_{fi}'' = 1012.96 m^2$ ，令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5' = 1.0$			
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5''$ 計算如下：			
$IER = 0.6$	$IDR = 0.9$	$\beta_1 = 0$	$\beta_2 = 0$
$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4) = 0.54 \leq EL_c = 0.7$			<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS4_5'' = 7.00 \times [(0.70 - EL)/0.70] + 1.0 = 2.6, (0.0 \leq RS4_5'' \leq 5.0)$		
系統得分	$RS4_5 = (1.0 \times A_{fi}' + RS4_5'' \times A_{fi}'') \div (A_{fi}' + A_{fi}'') = 1.06, (0.0 \leq RS4_5 \leq 5.0)$		
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 $Eq_2 = 1.5$	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 $U_2 = 1$	烹飪設備 $U_3 = 1$ 沐浴設備 $U_4 = 1$
系統得分	$RS4_6 = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 3, (0.0 \leq RS4_6 \leq 4.0)$		
三、日常節能指標得分率			
總系統得分	$RS4_1 = e_i \times [(0.80 - EEV)/0.80] + 2.0 = 2.56, (0.0 \leq RS4_1 \leq 9.0)$		
	$RS4_2 = 4.0 \times (3.0 - U_w) = 0, (0.0 \leq RS4_2 \leq 4.0)$		
	$RS4_3 = 2.0 \times (5.5 - U_{af}) = 0, (0.0 \leq RS4_3 \leq 4.0)$		
	$RS4_4 = (RS4_4' \times A_{fc}' + RS4_4'' \times A_{fc}'') \div (A_{fc}' + A_{fc}'') = 1.5, (0.0 \leq RS4_4 \leq 6.0)$		
	$S4_5 = (1.0 \times A_{fi}' + RS4_5'' \times A_{fi}'') \div (A_{fi}' + A_{fi}'') = 1.06, (0.0 \leq RS4_5 \leq 5.0)$		
$RS4_6 = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 3, (0.0 \leq RS4_6 \leq 4.0)$			

日常節能指標計算說明

- 一、 建築基本資料：
1. 法定建蔽率：60%
  2. 基地面積：3555.83m<sup>2</sup>
  3. 建築面積：1777.25m<sup>2</sup>，總樓地板面積(地上層)：27935.08m<sup>2</sup>
  4. 土地使用分區：住宅區
  5. 基地位置：新北市土城區樂利段1008地號集合住宅
  6. 建築物用途：住宅
  7. 構造：RC 構造
  8. 層數：地上23層，地下5層
- 二、 各類外殼評估資料：
1. 住宿類建築物依外殼節能設計分別評估下列五項：
    - a. 屋頂溫度差熱傳部分：以所有屋頂部位之平均熱傳透率Uar 為評估指標。  

$$Uar = \frac{\sum(U_{ri} \times A_{ri}) + \sum(U_{gi} \times A_{gi})}{\sum(A_{ri} + A_{gi})} = 0.795(W/(m^2.k)) < 0.8(W/(m^2.k))$$
    - b. 外牆溫度差熱傳部分：以所有不透光外牆之平均熱傳透率Uaw 為評估指標  

$$Uaw = \frac{\sum(U_{aw} \times U_{wi})}{\sum A_{wi}} = 3.495(W/(m^2.k)) < 3.5(W/(m^2.k))$$
    - c. 屋頂透光天窗部分：以透光天窗部分之平均日射透過率HWS 為評估指標。  

$$HWS = \frac{\sum((1.0 - K_{hi}) \times \eta_i \times A_{gi})}{\sum A_{gi}} = \text{免評估} (HWA < 1.0 m^2)$$
    - d. 外殼玻璃之反光部分：以所有外殼玻璃之可見光反射率Gri 為評估指標。  

$$Gri = 0.05 < 0.25$$
    - e. 外殼玻璃日射取得部分：以所有外殼透光部位以外殼等價開窗率Req 為評估指標  

$$Req = 10\% < 13\%$$
- 外殼節能系統得分RS41 =  $eix \left[ \frac{(0.80 - EEV)}{0.80} \right] + 2.0 = 2.56, (0.0 \leq RS41 \leq 9.0)$
2. 計算「空調系統節能效率」  
 本案為無中央空調設計，得免評估，令EAC=0.8。
  3. 計算照明系統節能效率  
 本案地下1~5層為停車空間、機房等用途非居室空間，1-25層為住宿空間，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。  

$$EL = IER \times EDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2) = 0.54$$
 住宿單元部分面積Afi' = 25129.87m<sup>2</sup>，其他居室部分面積Afi'' = 1012.96m<sup>2</sup>，令住宿單元部分之子系統得分RS45' = 1.0  
 其他居室部分之子系統得分RS45'' IER=0.6 IDR=0.9  
 由於本棟建築物並沒有使用特殊的再生能源，因此β=0  

$$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4) = 0.54 \leq ELc = 0.7$$
 子系統得分 RS45'' =  $7.00 \times \left[ \frac{(0.70 - EL)}{0.70} \right] + 1.0 = 2.6, (0.0 \leq RS45'' \leq 5.0)$   
 系統得分RS45 =  $(1.0 \times A_{fi}' + RS45'' \times A_{fi}'') \div (A_{fi}' + A_{fi}'') = 1.06$

4. 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=1.5 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(厚的 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	1.5
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
合計				3

EEWH-BC 二氧化碳減量指標評估表					
一、建築名稱：新北市土城區樂利段 1008 地號集合住宅新建工程					
建築物構造：地下 5 層，地上 25 層鋼筋混凝土構造住宿類建築；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)=0， CCO <sub>2</sub> =0.82-0.5×Sr=0，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		
平面形狀	1.平面規則性 a	<input checked="" type="checkbox"/> 平面規則 <input type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則	0.95	耐久性	
	2.長寬比 b	b=85.3/19.85=4.3	1.00		
	3.樓板挑空率 c	c=308.5/1736.24=0.18	1.03		
立面形狀	4.立面退縮 g	g=0.76	1.05	維修性	
	5.立面出挑 h	h=0	1.00		
	6.層高均等性 i	i=0.625	1.05		
	7.高寬比 j	j=4.238	1.05		
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≤1.2		1.13		其他	
		D=Σdi，且 D≤0.2		0.12	
B、輕量化係數 W					
評估項目	Wi	ri			
主結構體	<input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造	1	1.00		
隔間牆	<input checked="" type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆	1	-0.10		
外牆	<input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆	0	0		
衛浴 W4	<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	0.90				
C、非金屬建材使用率 R					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚	再生級配骨材	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	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	0.10
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi×Zi×Yi =	0.18	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≤0.3	0.18(爐石替代率 20%)				
四、CO <sub>2</sub> 減量設計值計算 CCO <sub>2</sub> =F×W×(1-D)×(1-R)=0.73					
五、系統得分	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5=3.63，(0.0≤RS5≤9.0)				

CO<sub>2</sub> 減量指標計算說明

- 一、 建築基本資料：
- 法定建蔽率：60%
  - 基地面積：3555.83m<sup>2</sup>
  - 建築面積：1777.25m<sup>2</sup>，總樓地板面積(地上層)：27935.08m<sup>2</sup>
  - 土地使用分區：住宅區
  - 基地位置：新北市土城區樂利段1008地號集合住宅
  - 建築物用途：住宅
  - 構造：RC 構造
  - 層數：地上23層，地下5層
- 二、 設計概要：
- 本案主體建築為地上23層RC構造建築。主體建築之分戶牆採用輕隔間牆，並採用高爐替代率20%之高爐水泥。此外，本案給排水衛生管路、電氣通信線路等，多採用便於維修擴充的明管設計。
- STEP1：計算形狀係數F
- | 評估項目                           | 計算值                  | fi 係數 |
|--------------------------------|----------------------|-------|
| 1.平面規則性 a                      | 平面規則                 | 0.95  |
| 2.長寬比 b                        | b=85.3/19.85=4.3     | 1.00  |
| 3.樓板挑空率 c                      | c=308.5/1736.24=0.18 | 1.03  |
| 4.立面退縮 g                       | g=0.76               | 1.05  |
| 5.立面出挑 h                       | h=0                  | 1.00  |
| 6.層高均等性 i                      | i=0.625              | 1.05  |
| 7.高寬比 j                        | j=4.238              | 1.05  |
| F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≤1.2 |                      | 1.13  |
- STEP2：計算輕量化係數W
- 本案為RC構造建築，主體建築之分戶牆採輕隔間牆。
- r1\*w1=1.0\*1.00=1.00  
r2\*w2=1\*-0.1=-0.1  
r3\*w3=1\*0=0  
W=Σri\*wi=1-0.1-0=0.9≥0.7
- STEP3：計算耐久化係數D
- (1)耐久性：
- d1：本案建築物耐震力設計合於建築物耐震設計規範，故d1=0。  
d2：本案為RC構造，梁柱部位鋼筋保護層大於規範標準0.5cm，故d2=0.02  
d3：本案為RC構造，樓版部位鋼筋保護層大於規範標準0.5cm，故d3=0.02
- (2)維修性：各樓層垂直管道間均有設置維修孔，天花板主要分為明架天花板與暗架天花板，明架天花板可直接開啟進行維修，暗架天花則設置維修孔以利檢修，此外，亦設置貓道以供檢修施工使用。  
d5：本案無中央空調系統，故d5=0。  
d6：本案給排水衛生管路大部分採用明管設計，設備更新時不會傷及裝潢但及結構體，故d6=0.03。  
d7：本案電氣通信線路，採用開放式設計，使電信可以自由擴充更新但而不會傷及構造體，且所有機械均有充足搬運路徑及更新為修空間，故d7=0.05。  
D=Σdi=0+0.02+0.02+0+0.03+0.05=0.12≤0.2。
- STEP4：計算其非金屬再生建材使用係數R
- 本案採0.18(爐石替代率20%)  
再生建材使用率(Xi)：1

CO2排放量影響率(Zi) : CCR×0.12  
 優待倍數(Yi) : 3.0  
 單項計算Xi × Zi × Yi=0.18, R=ΣXi×Zi×Yi, 且R≤0.3  
**STEP5: 計算CCO2**  
 CO2減量設計值計算CCO2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.73  
 系統得分RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=3.63, (0.0≤RS5≤9.0)

EEWH-BC 廢棄物減量指標評估表					
一、建築名稱：新北市土城區樂利段 1008 地號集合住宅新建工程					
容許開挖土方基準 Mr(m³)	0.65	總樓地板面積 AF(m²)	42086.58		
工程不平衡土方量 M(m³)	56464.48	有利於他案土方量 Mr(m³)	0		
建築構造別減量係數 α2	0.0(RC 構造)	公害防治係數 β	0		
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)=○, RS6=10.0×Sr=○, (0.0≤RS6≤9.0)				
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估				
三、廢棄物減量評估項目					
A、工程不平衡土方比例 Pie					
Pie=(M-Mr)/(AF×Mc)=		1.5	；且 0.5≤Pie≤1.5		
B、施工廢棄物比例 Plb					
營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi		
金屬系統模版	0	0.04	0.0		
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0		
預鑄外牆	0	0.04	0.0		
預鑄樑柱	0	0.04	0.0		
預鑄樓版	0	0.03	0.0		
預鑄浴廁	0	0.02	0.0		
乾式隔間	0	0.03	0.03		
其它工法	0	-	0.0		
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			0.03		
Plb=1.0-5.0×α1-α2=		0.85	；且 Plb≥0.0		
C、拆除廢棄物比例 Pld					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	0	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSEr×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi × =	0.04	0	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.04(爐石替代率 20%)				
Pld=1.0-α2-10.0×γ=		0.6	；且 Pld≥0.0		
D、施工空氣污染比例 Pla					
Pla=1.0-Σ(α3i) =		0.37	；且 Pla≥0.2		
四、廢棄物減量設計值計算 PI=Pie+Plb+Pld+Pla-β=3.32					
五、系統得分	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=1.42, (0.0≤RS6≤9.0)				

廢棄物減量指標計算說明

(一) 建築物基本資料：

基地面積 3555.83m<sup>2</sup>、建築面積 1777.25m<sup>2</sup>  
 法定建蔽率：60%、土地使用分區：住宅區

(二) 設計概要：

本案為地上 25 層、地下 5 層 RC 鋼筋混凝土構造，總樓地板面積為 42086.58 平方公尺，  
 地下室面積為 2830.3 平方公尺，地下室開挖深度為 19.95 公尺

(三) 指標計算：

STEP1：由原始資料可知

SRC 構造：α2=0

α1=0

本工程無其他特殊公害防治相關措施，故 β=0。

STEP2：計算工程平衡土方比例

$$PIe = (M-Mr)/(AF \times M_c) = 2830.3 \times 19.95 / 42086.58 \times 0.65 = 56464.48 / 27356.27 = 2.06$$

(以地下室開挖土方量計算之，無-有利於他案土方平衡之土方量)

本案土方不平衡，故取最小值 Pie=1.5

STEP3：計算施工廢棄物比例

本案為 RC 構造之建築物，故 α2=0

α1=0.03(乾式隔間：須提出合理計算書作為認定)

$$PIb = 1.0 - 5.0 \times \alpha_1 - \alpha_2 = 0.85$$

STEP4：計算拆除廢棄物比例

全面採用高爐替代率 20%之高爐水泥

$$CWR = \text{高爐水泥替代率} / \text{高爐水泥替代率基準值} = 0.4 \text{ (暫以替代率 20\%代入)}$$

$$= 0.20 / 0.4 = 0.5$$

$$CWR \times 0.08 = 0.04$$

$$PId = 1.0 - \alpha_2 - 10.0 \times \gamma = 0.6$$

STEP5：計算空氣汙染防制措施效率 α3

防制措施	措施內容	防制效率 α <sub>i</sub>	有無	得分
1.清洗措施	工地設有專用洗車桶或與土石機具之清洗措施	0.10	✓	0.1
2.污泥沈澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下水工程廢水排水設有污泥沈澱、過濾、去污泥、排水之措施(需檢附設施設計圖或照片)	0.15	✓	0.15
3.車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混泥土	0.05	✓	0.05
4.灑水噴霧	堆料場土區/裸地作業	0.03	✓	0.03
	裸露地面	0.03	✓	0.03
5.防塵罩網等設施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	✓	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵膠布	0.08	✓	0.08
6.防塵圍籬等設施	工地界線須有高 1.8m 以上之圍籬	0.08	✓	0.08
7.防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等設施	0.05		
8.其它措施	指非上述其它防塵措施(提出說明自行認定值以供認可)	認定值		
總得分 Σ α <sub>i</sub> =		0.63		

$$PIa = 1.0 - \sum(\alpha_i) = 0.37$$

廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.32

系統得分：RS6=13.13 × [(3.30-PI)/3.30] + 1.5=1.42, (0.0 ≤ RS6 ≤ 9.0)

EEWH-RS 室內環境評估表

一、建築名稱：新北市土城區樂利段 1008 地號集合住宅新建工程

二、室內環境評估項目(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分
音環境	外牆、分界(*1)		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw ≥ 15cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw ≥ 20cm • 雙層板牆：雙層牆板間距 da1 ≥ 10cm，內填玻璃棉厚度 dw ≥ 5cm，且雙層實心面板總厚度 db ≥ 4.8cm • 檢附牆板隔音性能證明 Rw ≥ 55dB (*2)	A1=30	A=30	XI=A+B+C=90	Y1=0.2 X1×Y1=18
			下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw ≥ 12cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw ≥ 15cm • 雙層板牆：雙層牆板間距 da1 ≥ 10cm，內填玻璃棉厚度(dw) ≥ 5cm，且雙層實心面板總厚度 db ≥ 2.4cm • 檢附牆板隔音性能證明 Rw ≥ 50dB (*2)	A2=20			
			• 牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10			
	窗		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級(2m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> , *3)且玻璃厚度 ≥ 8mm • 符合氣密性 2 等級(2m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> , *3)之雙層窗，窗間距 ≥ 20cm 且玻璃厚度 ≥ 5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 35 或 Rw ≥ 40dB (*2)	B1=35	B=35		
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級(2m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> , *3)且玻璃厚度 ≥ 5mm • 符合氣密性 8 等級(8m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> , *3)之雙層窗，窗間距 ≥ 20cm 且玻璃厚度 ≥ 5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 30 或 Rw ≥ 35dB (*2)	B2=25			
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級(8m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> , *3)且玻璃厚度 ≥ 8mm • 符合氣密性 8 等級(8m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> , *3)之雙層窗，窗間距 ≥ 10cm 且玻璃厚度 ≥ 5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 25 或 Rw ≥ 30dB (*2)	B3=15			
			窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5			
	樓版		下列三項，擇一計分： • RC、鋼構複合樓版厚度(df) ≥ 18cm • 15cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 18cm 且加設緩衝材(dc) ΔLw ≥ 10dB 或樓版空氣層厚度(da3) ≥ 30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w ≤ 45dB (*4)	C1=35	C=25		
			下列三項，擇一計分： • 15cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 18cm • 12cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 15cm 且加設緩衝材(dc) ΔLw ≥ 10dB 或樓版空氣層厚度(da3) ≥ 30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w ≤ 55dB (*4)	C2=25			
			下列三項，擇一計分： • 12cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 15cm • RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 12cm 或木構造樓版且加設緩衝材(dc) ΔLw ≥ 10dB 或樓版空氣層厚度(da3) ≥ 30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w ≤ 65dB (*4)	C3=15			
		• RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 12cm 或木構造樓版	C4=5				

大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	X2=D+E+F=65	Y2=0.2	X2×Y2=13
			• 色版玻璃等(可見光透光率 0.3-0.6)	D2=10			
			• 低反射玻璃等(可見光透光率 0.15-0.3)	D3=0			
			• 高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0			
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5) (浴廁、儲藏室不予評估)	• 地面層以上所有居室空間皆有採光深度 2.5 倍(*6) 以內之自然採光開窗	E1=60			
			• 地面層以上居室面積 5%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E2=40			
			• 地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E3=25			
			• 自然採光狀況未達 E1-E3 之標準者	E4=0			
	人工照明	只針對公共空間(如門廳、會議室、辦公空間...等)	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20			
			• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15			
			• 面積 80%以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10			
			• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0			
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分(門廳、電梯廳及居室空間,面積為 A1)	• 所有門廳、電梯廳及居室空間均可自然通風空間(*7)	G1=100	X3=(G1×A1+G2×A2)+(A1+A2)=40	Y3=0.3	X3×Y3=12
			• 90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G2=80			
			• 80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G3=40			
			• 低於 80%門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G4=20			
	全年空調型	以空調為主的密閉空調居室部分(面積為 A2)	• 所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G1=100			
			• 90%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G2=60			
			• 80%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G3=30			
			• 低於 90% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G4=0			

大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	• 基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修,或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	X4=H+I=90	Y4=0.3	X4×Y4=27
			• 少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30			
			• 中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20			
			• 大量裝修量(不符以上規定者)	H4=0			
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg < Rgc	H5=0			
	綠建材	綠建材使用率(附計算或說明)	• Rg=Rgc+30%	I1=60			
			• Rgc+30% > Rg ≥ Rgc+20%	I2=45			
			• Rgc+20% > Rg ≥ Rgc+10%	I3=30			
			• Rgc+10% > Rg ≥ Rgc	I4=20			
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg < Rgc	I5=10			
	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20			
			• 不符以上條件者	J=0			
		填縫劑	• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20			
			• 不符以上條件者	K=0			
		木材表面塗料或染色劑	• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20			
• 不符以上條件者	L=0						
電纜線、電線、水管、瓦斯管線等管材	• 50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20					
	• 不符以上條件者	M=0					
	• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20					
• 不符以上條件者	N=0						
其他	• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分					

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=74

四、系統得分 RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=5.85, (0.0≤RS7≤12.0)

**室內環境指標計算說明**

(一) 音環境

- (1) 外牆、分界(\*1)：單層牆：RC 單層牆厚度  $dw \geq 15\text{cm}$ ， $A1=30$
- (2) 窗：符合氣密性 2 等級( $2\text{m}^3/\text{hm}^2$ , \*3)且玻璃厚度  $\geq 8\text{mm}$ ， $B2=35$
- (3) 樓版： $15\text{cm} \leq \text{RC 樓版厚度}(df) < 18\text{cm}$ ， $C2=25$

$X1=A+B+C=90$     $Y1=0.2$     $X1 \times Y1=18$

(二) 光環境

- (1) 自然採光-玻璃透光性：清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)， $D1=20$
- (2) 自然採光-所有門廳、電梯廳及居室空間(\*5) (浴廁、儲藏室不予評估)：地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗， $E4=25$
- (3) 人工照明-只針對公共空間(如門廳、會議室、辦公空間...等)：所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施， $F1=20$

$X2=D+E+F=65$     $Y2=0.2$     $X2 \times Y2=13$

(三) 通風換氣環境

- (1) 可自然通風型-全年或季節性採自然通風之空間部分(門廳、電梯廳及居室空間，面積為  $Af1$ )：80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間， $G3=40$  以標準層 3~14F 概算之：樓地板面積：1187.08，不符合自然通風空間面積：175.2  $175.2/1187.08 \times 100\%=14.7\%$

$Y3=0.3$     $X3 \times Y3=12$

(四) 室內建材裝修

- (1) 住宅、住宿單元等私人居室空間以外之公用空間：少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)， $H2=30$
- (2) 綠建材： $Rg=Rgc+30\%$     $Rg=45\%+30\%=75\%$ 以上， $I1=60$   
 $X4=H+I=90$     $Y4=0.3$     $X4 \times Y4=27$
- (3) 室內生態建材裝修-電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材：50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)之管線， $M=20$

$X5=J+K+L+M+N+O=20$     $Y5=0.2$     $X5 \times Y5=4$

三、室內環境設計值計算  $IE=\sum Xi \times Yi=74$

四、系統得分  $RS7=18.67 \times [(IE-60.0)/60.0] + 1.5=5.85$ ， $(0.0 \leq RS7 \leq 12.0)$



EEWH-BC 水資源指標評估表			
一、建築名稱：新北市土城區樂利段 1008 地號集合住宅新建工程			
基地所在地區	新北市土城區	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	-	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	0.5	
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 $WI=a+b+c+d+e+f=$			8.5
三、自來水替代率評估項目			
A、自來水替代水量 $Ws$			
日集雨量 $Wr = R \times Ar \times P =$		<input type="text" value="-"/>	$Ws =$ <input type="text" value="-"/> ( $Ws$ 以 $Wr$ 或 $Wd$ 兩者中較小者帶入)
雨水利用設計量 $Wd = \sum Ri =$		<input type="text" value="-"/>	
B、建築類別總用水量 $Wt$			
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 $Wf$ (公升/(m <sup>2</sup> .日))
➤	-	-	-
C、自來水替代率 $Rc = Ws \div Wt =$ <input type="text" value="_%"/> <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
D、雨水貯集槽 $Vs =$ <input type="text" value="340m&lt;sup&gt;3&lt;/sup&gt;"/> 標準值 $Vc =$ <input type="text" value="235.96m&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 $WI=a+b+c+d+e+f=8.5$			
四、系統得分 $RS8=2.50 \times (WI-2.0)/2.0+1.5=8$ ， $(1.5 \leq RS8 \leq 8.0)$			

**水資源指標計算說明**

(一) 設計概要

- (1) 基地位於新北市土城區，為一般集合住宅住宿，一幢二棟之集合住宅，地上 25 層、地下 5 層的鋼筋混凝土構造類建築。共計 281 戶。
- (2) 本案草坪或草花花園面積超過 100m<sup>3</sup>，故需設置大耗水彌補措施。
- (3) 本案全面採用具省水標章之節水設備
- (4) 開發基地面積 3555.83m<sup>2</sup>，地上層總樓地板面積為 27935.08m<sup>2</sup>，超過 2 萬平方公尺，故需設置大耗水彌補措施。

(二) 水資源指標評估概要

A. 本案規劃節水器材，其統計表如下所示：

設備功能敘述	樓層數	採用率	給分權重	得分
大便器 二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升以下)	1F=5、3F-14F(12層)=24x12=288 15F=16、16F-24F(9層)=16x9=144、 25F=8、25FM=4	a4=1	a4' =3.0	3
小便器 無設置小便器		b0=1	b0' =0.5	0.5
供公眾使用之水栓 自動感應水栓或自閉式水栓	1F=1	c3=1	c3' =1.0	1
浴缸或淋浴	淋浴：無浴室設計、浴室採用一般浴缸設計、或浴室以淋浴代替浴缸比例設計達<50%者 3F-14F(12層)=16x12=192、15F=8、 16F-24F(9層)=8x9=72 數量小計=272	是	d1' =1.0	1
	浴缸：無浴室設計、浴室採用一般浴缸設計、或浴室以淋浴代替浴缸比例設計達<50%者 3F-14F(12層)=8x12=96、15F=8、 16F-24F(9層)=8x9=72、25F=8、 25FM=4 數量小計=188			
雨中之水設施或節水澆灌系統	具大耗水項目，具設置該表相對應之彌補措施。	有	e3' =3.0	3
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=8.5				

- (1) 本案規劃全部便器為具有省水標章之二段式(6L、3L)省水馬桶，節水器材統計表如上所示，因此 a 得分為 a4xa4' =3.0。
- (2) 本案無設置小便斗。
- (3) 本案設計公共公眾適用之水栓，且水栓為自動感應水栓，因此 c 得分 c3xc3' =1.0。
- (4) 本案浴缸或淋浴設施，採用一般浴缸設計或以淋浴代替浴缸比例設計≥50%(本案浴室共 460 間，淋浴：272 個、浴缸 1188 個：272/460=59%，因此 d 得分為 d1' =1.0。本案具表 3-8.2 大耗水項目及彌補措施，且設置該項對應之彌補措施，故 e3=3.0。水資源指標總得分，水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=8.5≥2.0，合格。

B. 本案彌補措施規劃概要說明：

大耗水項目查核	管制規模	彌補措施(*1, 必須提出設計圖面與計算說明書)	是	否
1 需澆灌的人工草坪或草花花園(種植灌溉木下之綠地或運動場、遊戲場之雜生草地或不澆灌的野草地不列為查核對象)	面積100m <sup>2</sup> 以上且占總綠地面積1/5以上	所有綠地設置微滴灌、噴霧器噴灌、自動偵濕澆灌等節水澆灌系統以節約用水,或設置自來水替代率5%以上(*2)或耗水綠地每100m <sup>2</sup> 設置0.5xNs m <sup>3</sup> (*3)以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	是	
2 親水設施、游泳池、噴水池、戲水池、SPA或三溫暖等公用設施(生態水池、湖泊不在此限)	設施面積(含更衣等附屬設施)100m <sup>2</sup> 以上	必須設置自來水替代率5%以上,或相當於該用水設施(游泳池、水池)容量25%以上之雨水貯集利用或中水利用設施。		否
3 大規模開發案例	開發總樓地板面積兩萬m <sup>2</sup> 以上,或基地規模2公頃以上且建築率達15%以上時	必須設置自來水替代率5%以上(*2),或者每一萬m <sup>2</sup> 樓地板面積或每一公頃基地設置容量10.0xNs m <sup>3</sup> (*3)以上之雨水貯集利用或中水利用設施。	是	
4 特殊案例	經評定具有指標意義或示範功能之建築案例	必須設置自來水替代率5%以上(*2),或者每一萬m <sup>2</sup> 樓地板面積或每一公頃基地設置容量10.0xNs m <sup>3</sup> (*3)以上之雨水貯集利用或中水利用設施。		否

- (1) 本案 1F 綠地面積 225.71m<sup>2</sup>，100m<sup>2</sup> 設置 0.5xNs m<sup>3</sup> (\*3) 以上之雨水貯集利用設施。  
Vs=225.71/100x0.5x8.12=9.16m<sup>3</sup>  
本案設有自動噴灌系統
- (2) 本案地上層樓地板面積 27935.08m<sup>2</sup>，屬於大規模開發案例。樓地板面積每一公頃需設置容量 10.0xNs m<sup>3</sup> 以上之雨水儲集利用設施。  
Vs=27935.08/10000x10x8.12=226.8m<sup>3</sup>
- (3) 雨水儲集槽容量=面積 x 深度 x 0.8(折抵係數)= 250x1.7m(筏基高度)x0.8=340m<sup>3</sup>  
標準值=9.16+226.8=235.96m<sup>3</sup>
- (4) 雨水儲集槽設計容積：340m<sup>3</sup>>標準值 235.96m<sup>3</sup>，符合規定。  
大耗水彌補項目得分：3 分



EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表			
一、建築名稱：新北市土城區樂利段 1008 地號集合住宅新建工程			
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	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、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合格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)		獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9 項不能重複得分)		G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)		G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G9=2 分	■
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		G10=2 分	□
11. 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 $RS9 = 5.15 \times \left[ \frac{(GI - 10.0)}{10.0} \right] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$			

污水垃圾改善指標計算說明

(一) 設計概要

- 基地位於土城區樂利段，為一般集合住宅住宿，故產生之污水主要唯一班生活雜排水，均確實接管至污水下水道。洗衣空間和浴室空間並設有專用之排水管，亦確實接至污水系統。
- 本案各戶之資源回收垃圾與一般垃圾由各戶自行集中、整理後送至位於地下一樓的垃圾收集與資源回收區。所回收之資源垃圾分為紙類、塑膠類、玻璃類、鐵鋁罐四大類。

(二) 污水垃圾改善評估項目

- C. 本案所有浴廁、廚房之污水配管均確認配管至污水處理設施，檢附污水排水系統昇位圖，故其污水指標合格。

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)	有

D. 垃圾指標查核

本案設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者(G5=4分)，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)，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)，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)，設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者(G9=2分)。故垃圾處理指標 GI 總得分為 4+3+3+2+2=14 分(≥10 分)，故本案合乎垃圾指標之要求。

因此，本案通過『綠建築污水及垃圾改善指標』之合格水準。

