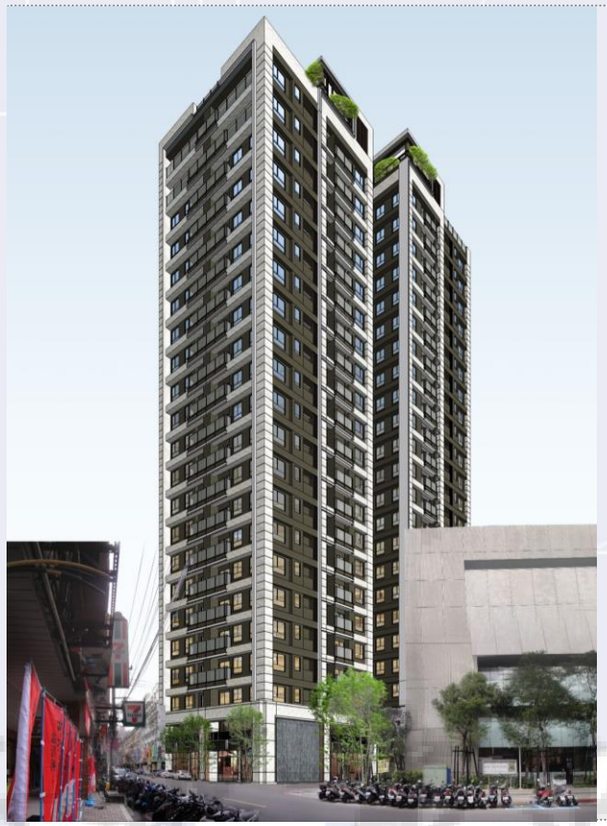
版次：1121027092837

新北市政府城鄉發展局都市設計科
Urban and Rural Development Bureau Urban Design Division



案　名：威堡建設 / 中和區 / 復興段613地號等19筆土地 / 集合住宅新建工程 /(第一次變更設計報告書)

申請地號： 中和區復興段613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685地號等19筆土地

申請項目：■ 1. 都市設計審議

■ 2. 都市更新審議
■ 3. 容積移轉
■ 4. 屋脊裝飾物審議
□ 5. 開放空間獎勵
□ 6. 其它獎勵：
□ 7. 提請放寬事項：

⊙土地使用分區：住宅區

⊙建蔽率 / 容積率：50%　/　300%

申請單位：威堡建設股份有限公司
聯絡地址：10092臺北市中正區愛國東路74巷18-1號
設計單位：游素秋建築師事務所
聯絡地址：10597臺北市松山區南京東路五段108號9樓
送件日期：2023.10.30

聯絡人：02-23931298　李先生
手機：
聯絡人：02-27477776 分機224　吳小姐
手機：

新北市政府城鄉發展局

目 錄

0-0-1 封面.....0-0-1-1~2
0-0-2 目錄.....0-0-2-1

歷次小組/大會修正對照

0-1-1 第1次都設會專案小組會議或大會紀錄 0-1-1-1~5
0-1-2 第1次都設會專案小組會議或大會對照表 0-1-2-1~5
0-1-3 第1次都設會專案小組會議或大會對照圖說 0-1-3-1~27

零、變更檢討

0-9 變更差異表、變更理由(差異分析) 0-9-1

一、申請書表

1-1 申請書..... 1-1-1
1-2 委託書..... 1-2-1
1-3 建築師簽證表..... 1-3-1
1-4 提案單..... 1-4-1
1-5 業主切結書..... 1-5-1
1-6 資訊公開同意書..... 1-6-1
1-7 第一階段容移核准函..... 無
1-8 建照掛件文件(或都市更新報核日)..... 1-8-1~2
1-9 原都審通過核備函影本(由新到舊)..... 1-9-1
1-10 原都審會議紀錄影本(由新到舊)..... 1-10-1~25

二、法規檢討(依各案法令適用)

2-1 都市計畫法新北市施行細則..... 無
2-2 土地使用管制要點檢討(細部計畫名稱)..... 2-2-1~8
2-3 都市設計審議原則檢討 (含各區審議原則)..... 2-3-1~12
2-4 其他相關法規檢討..... 無

三、專章檢討 (依各案需求增列檢討)

3-1 土管相關容積獎勵檢討..... 3-1-1~2
3-2 都市更新獎勵檢討..... 3-2-1~20
3-3 建築基地綜合設計..... 無
3-4 容積移轉檢討..... 3-4-1~8
3-5 屋脊裝飾物審議..... 3-5-1~9
3-6 裝飾柱檢討..... 無
3-7 山坡地建築高度放寬..... 無
3-8 水岸建築設計原則..... 無
3-9 相關授權都設會放寬事項..... 無
3-10 其他事項..... 無

四、基地分析(變更案依原核准圖說)

4-1 區域發展與交通系統說明..... 4-1-1
4-2 全區街廓配置圖(含法訂退縮)說明..... 4-2-1~2
4-3 都市計畫圖(標明基地位置)..... 4-3-1~2
4-4 地籍圖套繪(標明基地位置)..... 4-4-1
4-5 建築線指示圖..... 4-5-1~2
4-6 鄰地關係套繪圖..... 4-6-1
4-7 基地周邊環境現況照片..... 4-7-1~4
4-8 建築面積計算圖..... 4-8-1~2

五、建築計畫(變更案依變更需求檢討)

5-1 面積計算表..... 5-1-1~2
5-2 說明開發內容、設計目標、構想及建築物外觀透視模擬圖 ..... 5-2-1~2
5-3 建築物造型及量體計畫..... 5-3-1~4
5-4 建築物外牆材質及色彩計畫..... 5-4-1~2
5-5 建築物照明計畫..... 5-5-1~2
5-6 車行及人行動線計畫(外部空間..... 5-6-1~2
5-7 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)..... 5-7-1~4
5-8 無障礙空間引導設施系統圖..... 5-8-1~2
5-9 基地排水及高程系統圖..... 5-9-1~2
5-10 空調配置平、立、剖面圖..... 5-10-1~2
5-11 垃圾、廚餘處理及運送系統..... 5-11-1~2
5-12 廣告招牌形式(土管、原則所需檢附者)..... 無
5-13 防救災計畫(消防局核備文件)..... 5-13-1~4

六、景觀計畫(變更案依變更需求檢討)

6-1 景觀配置圖..... 6-1-1~4
6-2 圍牆、綠籬及欄杆..... 無
6-3 景觀剖面圖 (高程、覆土、尺寸)..... 6-3-1~4
6-4 綠化及綠覆率檢討..... 6-4-1~8
6-5 景觀照明計畫及燈具配置圖..... 6-5-1~2
6-6 鋪面材質及傢俱配置圖..... 6-6-1~3
6-7 透保水計畫說明..... 6-7-1

七、設計圖說(變更案依變更需求檢討)

7-1 地下、一樓及屋頂層平面圖及需清楚說明標準層..... 7-1-1~32
7-2 各層立面圖..... 7-2-1~8
7-3 橫向總剖面圖..... 7-3-1~2
7-4 縱向總剖面圖..... 7-4-1~3

八、附件 (變更案依變更需求檢討)

8-1 土地所有權人同意書 (有已掛號建造執照申請書或都審申請書與土地權利人相同者，免檢附..... 無
8-2 公寓大廈規約(詳範本)..... 8-2-1~7
8-3 開放空間管理維護計畫表(詳範本)..... 8-3-1~2
8-4 依都市計畫法新北市細則第四十六條核備前完成簽訂協議書..... 無
8-5 其他..... 8-5-1~4

0-1-1 第6次都市更新暨第1次都市設計審議(第1次變更設計)聯審專案小組會議
111年02月15日都市更新暨第1次都市設計審議(第1次變更設計)聯審專案小組會議紀錄

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
承辦人：廖奕琳
電話：(02)29506206 分機507
傳真：(02)29506552
電子信箱：a11532@ms.ntpc.gov.tw

105
臺北市松山區南京東路5段108號9樓
受文者：游素秋建築師事務所

發文日期：中華民國111年3月8日
發文字號：新北府城更字第1114672380號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送111年2月15日「擬訂新北市中和區復興段613地號等19筆土地都市更新事業計畫案」第6次都市更新暨第1次都市設計審議（第1次變更設計）聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府111年1月28日新北府城更字第1114671302號開會通知單續辦。

二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(http://www.planning.ntpc.gov.tw/)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

三、依103年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」第9條之1及「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，請實施者威堡建設股份有限公司依審議結論修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起180日內向本府提請續審，逾期未提續審或未依審議結論修正完成者，駁回其申請。

正本：黃委員志弘、蘇委員瑛敏、黃委員宏順、簡委員裕榮、涂委員靜妮、唐委員惠群、蕭委員麗敏、郭委員淑雯、洪委員迪光、江委員彥寔、董委員娟鳴、廖委員國誠、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、嘉義縣義竹鄉公所、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、周幹事宏彥(工務局)、沈幹事駿弘(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事郁筑(財政局)、廖幹事育衫(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、陳幹事錫洸(開發科)、郭幹事奇昂(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、威堡建設股份有限公司(代表人:李治明)、安邦工程顧問股份有限公司(代表人:郭建興)、游素秋建築師事務所

副本：游詠臻、游政凱、陳國益、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、張議員志豪、游議員輝宂、新北市中和區公所、新北市中和區復興里辦公處、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市中和區復興段613地號等19筆土地都市更新事業計畫案」
第6次都市更新暨第1次都市設計審議（第1次變更設計）聯審專案小組會議紀錄

壹、 開會時間：中華民國111年2月15日（星期二）上午9時30分

貳、 開會地點:新北市政府1122會議室(新北市板橋區中山路一段11樓1122會議室）

參、 主席：黃委員志弘、蘇委員瑛敏　　記錄：廖奕琳、李曉萍

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 作業單位及實施者簡報：(略)

陸、 陳情人意見：無

柒、 相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

（一）有關本案適用新北市100年11月8日版之共同負擔提列基準表，屬未提列營業稅之事業計畫案，請實施者依108年8月30日新北市都市更新及爭議處理審議會第1次會議紀錄增列營業稅處理原則，及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令所列計算方式增列營業稅項目。

（二）建請實施者於事業計畫書適當章節加載建築物轉管位置圖說。

（三）本案財政部國有財產署分回房地,請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

（四）依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 3.23%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

二、本府交通局(含書面意見)：

（一）都更報告書交通部分原則同意。

（二）另開發單位於111年2月10送審之交通影響評估報告書,仍請依後續本局審查意見修正。

三、本府財政局幹事（書面意見）：

（一）P15-2：平均營建費用單價計算式所載總面積與表15-3營建費用明細表所載總面積不符，請釐清修正。

（二）P15-3：建照執照相關規費數額與表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表所載金額不一致，請釐清修正。

（三）P15-5:建請釐清印花稅計算式內地籍整理費是否需扣除行政規費。

四、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

（一）報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。

（二）各指標評估表於日常節能-照明節能、室內環境、水資源之變距值有誤，請修正後重新計算RS得分。

（三）綠化量指標：請釐清植栽配置圖之喬木數量與附錄六-3 計算數量不符。

（四）基地保水指標：

1. 請釐清補充12-23頁未標示滲透側溝，並依2009年版手冊規定設置之。
2. 附錄六-4頁，基地保水Q3項目之V3花園土壤體積值有誤植，請修正。

（五）植栽配置及保水項目範圍若有異動,並重新檢討本指標設計值及圖面修正。

捌、 委員綜合意見：

一、都市設計：

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

（一）有關本案都市設計部分前經本府 109 年 7 月 15 日新北府城設字第 1090953618 號函核備在案，本次為核准後申請第 1 次變更設計，請確實框選出變更位置並詳述變更內容，其變更內容不得與歷次會議決議相牴觸及低於原核准內容，請確實修正。

（二）基地開放空間及景觀綠化檢討：

1. 有關基地綠化面積檢討部分，地面層綠化面積原核准為 533.63 平方公尺，變更後為 473.84 平方公尺(減少 59.79 平方公尺)，請依下列順序修正景觀規劃：

(1) 請於基地北側退縮達 6 公尺部分加以留設雙排喬木，並除消防救災空間外以延續綠帶方式規劃。

(2) 倘地面層綠化面積仍不足，請以不減少對外使用可及性之架構下於基地西側綠帶補足。

2. 本次變更調降建築物高度以致取消地上 6、24 層露臺，考量建築量體調降及屋頂層綠化留設，就有關綠化面積檢討部分請依原核准綠化面積與屋頂露臺面積比率檢討後不低於原核准。

3. 有關本案綠覆率原核准為 157.21%、綠覆面積為 3,030.06 平方公尺，綠覆率變更後為 150.55%(減少 6.66%)、綠覆面積為 2,905.07 平方公尺(減少 124.99 平方公尺)，綠覆面積請以不低於原核准規劃，請修正。

（三）專章檢討：

1. 屋脊裝飾物部分依「新北市都市設計審原則」規定高度以不超過 6 公尺，惟本次擴大屋脊裝飾物構架及新增造型框架，考量都市空間壓迫、屋脊輕量化及後續管理維護，請取消屋突層擴大之屋脊構架或依原核准設置，並請一併取消屋脊過多裝飾性(如金屬框架、格柵)設置。

2. 有關本次調整基地西北側容積移轉友善空間，開放空間面積數值檢討有誤與基地西側 4 公尺通路重複計列，請扣除重複計列面積後，友善開放空間面積及設施內容，請以不低於原核准規劃。

（四）建築計畫：

1. 景觀剖面圖 C 地下 1 層機車停車區樓高僅規劃 1.7 公尺部分，考量設備及管道設置後，樓層高度嚴重不足影響後續使用，請重新調整地下 1 層機車停車區設置並合理區劃，或調整地下 1 層樓層高度，請修正。

2. 本次變更於基地西南側入口門廳新增出簷深達 8 公尺入口雨遮，考量新增雨遮與基地西側都市更新獎勵 4 公尺通路過近，造成開放空間過於壓迫及易產生封閉空間，請取消入口雨遮或依原核准設置。

3. 本案建築物主要出入口未面臨建築線，其基地內通路檢討請逕依建管規定辦理。

4. 有關地上 1 層避難層門扇開口方向及店舖外設置陽台欄杆部分，請逕依建管規定辦理，另建築立面與平面圖不一致，請修正。

5. 有關本次變更沿街建築立面招牌部分請逕依建管規定辦理。

6. 有關建築物高度 1:3.6 檢討剖面圖與立面圖檢討不一致，請修正並逕依建管規定辦理。另檢討建築物高度比 1:5 部分請釐清法源並修正。

7. 於陽台及過樑上設置空調主機，請確實套繪並檢核設置空間大小及合理性，另外牆格柵位置標示與平面圖位置不一致，請修正。

（五）人行空間及步道系統：於基地南側入口門廳側之進排氣墩設置於街道家具旁，請重新調整位置並避免朝向人行步道空間。

（六）景觀計畫：

1. 景觀剖面圖之開放空間請取消土坵設計並以降版順平方式規劃綠帶空間。

2. 於各層露臺綠化部分考量後續管理維護、安全性及植栽覆土後女兒牆高度不足 1.2 公尺，請沿女兒牆側留設維修通道以利後續使用。

3. 本案於屋頂層設置大型喬木並規劃覆土 1.5 公尺，考量後續使用維護管理，請重新調整屋頂層景觀空間並以薄層植栽覆土規劃。

（七）本次變更後公共開放空間管理維護基金計算檢討有誤，變更後未列基地西側 4 公尺通路部分請依原核准及依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討計算，請修正並簽章確認。

（八）報告書部分：

1. 景觀剖面圖 B 排風方向與 P7-1-11 頁不一致，請修正。

2. 報告書請檢附清晰之圖面資料，及平面圖文字標示不清請修正。另

剖面、立面圖請檢附清晰圖說。

3. 建築剖面圖屋脊裝飾物部分與規劃內容不一致，請確實繪製。
4. 報告書格式及內容請確實依都審報告書範本製作。
5. P5-1-2 面積計算表樓層高度差異值增減標示錯誤，請修正。
6. 本次申請書表之變更原因請詳實說明變更內容，另於報告書圖面 P5-12-1 變更說明內容與平面規劃不一致請修正。

（九）請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

二、都市更新：

（一）有關人民陳情意見處理部分，既經實施者於會上表示已依陳情意見調整為黃金級綠建築容積獎勵，專案小組原則同意。

（二）「綠建築(黃金級)」容積獎勵部分，請依台灣建築中心意見修正。

玖、 結論

一、 有關更新單元範圍部分，業經第 5 次專案小組原則同意。

二、 有關現有巷道廢止或改道、選配原則，業經第 4 次專案小組原則同意。

三、 有關建築容積獎勵部分，申請「設計建蔽率」、「都市防災」、「合法四層樓」獎勵業經第 5 次專案小組原則同意。

四、 「A7:基地內通路」獎勵原則同意給予法定容積 2.73%之獎勵值（面積 242.56 平方公尺)，「人行步道」獎勵原則同意給予法定容積 20.27%之獎勵值（面積 1,798.81 平方公尺)；「綠建築(黃金級)」獎勵，請依委員意見修正後原則同意給予法定容積 8%之獎勵值（面積 709.61 平方公尺)。

五、 財務計畫：

（一）「總務及人事管理費率」提列 5%、「銷售管理費率」提列 5%、「風險管理費率」11%，業經第 5 次專案小組原則同意。

（二）有關本案「信託管理費用」以營建費用之 0.5%計算及「容積移轉費用」之計算基準現以 101 年公告現值之 100%計算原則同意，惟實際費用仍應依權利變換計畫審查及實際簽約結果為準。

六、 風險控管機制採土地及資金信託方式辦理，原則同意，另續建機制涉及停工 3 個月致工程進度落後部分，考量目前營建市場情形，仍請實施者掌握其可行性。

七、 請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並召開自辦公聽會向地主說明建築規劃設計後，續依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。

拾、散會：上午 10 時 20 分

新北市政府城鄉發展局

本頁空白

新北市政府城鄉發展局

0-1-2 第6次都市更新暨第1次都市設計審議(第1次變更設計)聯審專案小組修正對照表
111年02月15日都市更新暨第1次都市設計審議(第1次變更設計)聯審專案小組會議紀錄

案名：威堡建設中和區復興段613等19筆地號店鋪、集合住宅新建工程

地號：新北市中和區復興段613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679 、680、681、682、683、684、685地號

申請單位：威堡建設股份有限公司　　電　話：(02)2393-1298　　地　址：10092臺北市中正區愛國東路74巷18-1號

設計單位：游素秋建築師事務所　　電　話：(02)2740-7776　　地　址：10597臺北市松山區南京東路五段108號9樓

修正項目：依111年02月15日專案小組決議事項修正如下：

項目	決議事項	修正情形	符合		修正前圖說及說明	修正後圖說及說明	備註
			是	否			
01	一、財政部國有財產署北區分署(書面意見) (一)有關本案適用新北市100年11月8日版之共同負擔提列基準表，屬未提列營業稅之事業計畫案，請實施者依108年8月30日新北市都市更新及爭議處理審議會第1次會議紀錄增列營業稅處理原則，及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令所列計算方式增列營業稅項目。	考量現為事業計畫階段，營建費用依據100年11月8日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定不得調整物價指數，且部分費用僅為初估，尚未依實際合約金額提列，故本案擬於權利變換計畫階段再通盤評估依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令所列計算方式增列營業稅項目。			-	-	
02	(二)建請實施者於事業計畫書適當章節加載建築物轉管位置圖說。	遵照辦理。			-	-	
03	(三)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： 1.本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔 2.實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。	本案現階段僅申請事業計畫報核，尚未進行權利變換分配事宜，針對後續交屋點交及保固部分將依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」辦理。			-	-	
04	(四)依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例3.23%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。	依財政部國有財產署北區分署 (112年7月5日台財產北改字第11200196830號函書面意見) 1.(略) 2.本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： (1)本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。 (2)實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。			-	-	

項目	決議事項	修正情形	符合		修正前圖說及說明	修正後圖說及說明	備註
			是	否			
04		3.(略) 大會決議所陳述內容第2點建議採納理由：第2點意見係涉及未來交屋階段相關費用及保固事項，經實施者表示將配合辦理，故建議採納。 本案都市更新審議期間均無提出社會住宅之需求，且本案都市設計部分前經本府109年7月15日新北府城設字第1090953618號函核備在案，本次為核准後申請第1次變更設計，僅涉局部調整，基於維護程序正義及信賴保護原則，實施者建請不宜再調整規劃作為社會住宅，以保障參與本案之私有土地所有權人權益，並維護後續都市更新事業推動之穩定性。					
05	二、本府交通局(含書面意見) (一)都更報告書交通部分原則同意。 (二)另開發單位於111年2月10送審之交通影響評估報告書，仍請依後續本局審查意見修正。	遵照辦理。			-	-	
06	三、本府財政局幹事(書面意見) (一)P15-2：平均營建費用單價計算式所載總面積與表15-3營建費用明細表所載總面積不符，請釐清修正。	遵照辦理。			-	-	
07	(二)P15-3：建照執照相關規費數額與表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表所載金額不一致，請釐清修正。	遵照辦理。			-	-	
08	(三)P15-5：建請釐清印花稅計算式內地籍整理費是否需扣除行政規費。	遵照辦理。			-	-	
09	四、財團法人台灣建築中心(含書面意見) (一)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。	遵照辦理。			-	-	
10	(二)各指標評估表於日常節能-照明節能、室內環境、水資源之變距值有誤，請修正後重新計算RS得分。	遵照辦理。			-	-	
11	(三)綠化量指標：請釐清植栽配置圖之喬木數量與附錄六-3計算數量不符。	已釐清植栽配置圖並重新計算綠化量指標。			-	-	
12	(四)基地保水指標： 1.請釐清補充12-23頁未標示滲透側溝，並依2009年版手冊規定設置之。 2.附錄六-4頁，基地保水Q3項目之V3花園土壤體積值有誤植，請修正。	已釐清滲透側溝配置圖並重新計算指標。 已釐清圖面，並修正計算。			-	-	

歷次小組修正對照

項目	決議事項	修正情形	符合		修正前圖說及說明	修正後圖說及說明	備註
			是	否			
13	(五)植栽配置及保水項目範圍若有異動，並重新檢討本指標設計值及圖面修正。	遵照辦理。			-	-	
14	委員綜合意見 一、都市設計 本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。				-	-	
15	一)有關本案都市設計部分前經本府109年7月15日新北府城設字第1090953618號函核備在案，本次為核准後申請第1次變更設計，請確實框選出變更位置並詳述變更內容，其變更內容不得與歷次會議決議相牴觸及低於原核准內容，請確實修正。	遵照辦理。			-	-	
16	(二)基地開放空間及景觀綠化檢討： 1.有關基地綠化面積檢討部分，地面層綠化面積原核准為533.63平方公尺，變更後為473.84平方公尺(減少59.79平方公尺)，請依下列順序修正景觀規劃： (1)請於基地北側退縮達6公尺部分加以留設雙排喬木並除消防救災空間外以延續綠帶方式規劃。 (2)倘地面層綠化面積仍不足，請以不減少對外使用可及性之架構下於基地西側綠帶補足。	遵照辦理。 已重新檢討北向綠化空間，並增加喬木植栽區及店鋪前地被空間，增加大門旁植栽槽，調整後綠化面積為718.68㎡，718.68㎡>533.63㎡(OK)	V		P0-1-3-1	P0-1-3-2	P6-4
17	2.本次變更調降建築物高度以致取消地上6、24層露臺考量建築量體調降及屋頂層綠化留設，就有關綠化面積檢討部分請依原核准綠化面積與屋頂露臺面積比率檢討後不低於原核准。	遵照辦理。 原總綠化面積為 533.63(1F)+133.19(2F)+135.3(6F)+50.87(24F)+432.39(RF)=1285.38㎡ 變更後綠化面積為 718.68(1F)+82.19(2F)+541(RF)=1341.87㎡(OK)	V		P0-1-3-3	P0-1-3-6	P6-4 P6-4-1
18	3.有關本案綠覆率原核准為157.21%、綠覆面積為3,030.06平方公尺，綠覆率變更後為150.55%(減少6.66%)、綠覆面積為2,905.07平方公尺(減少124.99平方公尺)，綠覆面積請以不低於原核准規劃，請修正。	遵照辦理。 已調整地面層綠化以增加綠覆量。 修正後綠覆面積為3,113.06㎡，綠覆率為160.78%。	V		P0-1-3-7	P0-1-3-8	
19	(三)專章檢討： 1.屋脊裝飾物部分依「新北市都市設計審原則」規定高度以不超過6公尺，惟本次擴大屋脊裝飾物構架及新增造型框架，考量都市空間壓迫、屋脊輕量化及後續管理維護，請取消屋突層擴大之屋脊構架或依原核准設置，並請一併取消屋脊過多裝飾性(如金屬框架、格柵)設置。	遵照辦理。 已依原核准修正屋脊裝飾物。	V		P0-1-3-9	P0-1-3-10	

歷次小組修正對照

項目	決議事項	修正情形	符合		修正前圖說及說明	修正後圖說及說明	備註
			是	否			
20	2.有關本次調整基地西北側容積移轉友善空間，開放空間面積數值檢討有誤與基地西側4公尺通路重複計列，請扣除重複計列面積後，友善開放空間面積及設施內容，請以不低於原核准規劃。	遵照辦理。 已修正維護基金管理表。	V		P0-1-3-19	P0-1-3-20	
21	(四)建築計畫： 1.景觀剖面圖C地下1層機車停車區樓高僅規劃1.7公尺部分，考量設備及管道設置後，樓層高度嚴重不足影響後續使用，請重新調整地下1層機車停車區設置並合理區劃，或調整地下1層樓層高度，請修正。	遵照辦理。 景觀剖面圖C樹穴下不足2.1公尺，已於地下一層預留樹穴位置，無影響停車使用，並於不足2.1公尺範圍做防護設施。	V		P0-1-3-15	P0-1-3-16	
22	2.本次變更於基地西南側入口門廳新增出簷深達8公尺入口雨遮，考量新增雨遮與基地西側都市更新獎勵4公尺通路過近，造成開放空間過於壓迫及易產生封閉空間，請取消入口雨遮或依原核准設置。	遵照辦理。 本案西南側住宅出入口雨遮依原核准設置。	V		P0-1-3-11	P0-1-3-12	
23	3.本案建築物主要出入口未面臨建築線，其基地內通路檢討請逕依建管規定辦理。	遵照辦理。 本案皆依相關規定檢討辦理。	V		-	-	
24	4.有關地上1層避難層門扇開口方向及店舖外設置陽台欄杆部分，請逕依建管規定辦理，另建築立面與平面圖不一致，請修正。	遵照辦理。 本案皆依相關規定檢討辦理。	V		-	-	
25	5.有關本次變更沿街建築立面招牌部分請逕依建管規定辦理。	遵照辦理。 本案皆依相關規定檢討辦理。	V		-	-	
26	6.有關建築物高度1:3.6檢討剖面圖與立面圖檢討不一致，請修正並逕依建管規定辦理。另檢討建築物高度比1:5部分請釐清法源並修正。	遵照辦理。 已修正建築物高度比檢討。	V		P0-1-3-23	P0-1-3-24	
27	7.於陽台及過樑上設置空調主機，請確實套繪並檢核設置空間大小及合理性，另外牆格柵位置標示與平面圖位置不一致，請修正。	遵照辦理。 本案皆依規定設置，與圖面相符。	V		-	-	
28	(五)人行空間及步道系統：於基地南側入口門廳側之進排氣墩設置於街道家具旁，請重新調整位置並避免朝向人行步道空間。	遵照辦理。 已重新調整地面層街道傢俱。	V		P0-1-3-13	P0-1-3-14	
29	(六)景觀計畫： 1.景觀剖面圖之開放空間請取消土坵設計並以降版順平方式規劃綠帶空間。	遵照辦理。 已重新調整地面層綠化，並針對喬木規劃150m花台，灌木則為60cm花台。	V		P0-1-3-15	P0-1-3-16	
	2.於各層露臺綠化部分考量後續管理維護、安全性及植栽覆土後女兒牆高度不足1.2公尺，請沿女兒牆側留設維修通道以利後續使用。	遵照辦理。 已重新調整露台及屋頂平台維修通道。	V		P0-1-3-17	P0-1-3-18	

歷次小組修正對照

項目	決議事項	修正情形	符合		修正前圖說及說明	修正後圖說及說明	備註
			是	否			
31	3.本案於屋頂層設置大型喬木並規劃覆土1.5公尺，考量後續使用維護管理，請重新調整屋頂層景觀空間並以薄層植栽覆土規劃。	遵照辦理。 已重新調整屋頂平台綠化，並針對喬木規劃150m花台，灌木則為60cm花台。	V		P0-1-3-17	P0-1-3-18	
32	(七)本次變更後公共開放空間管理維護基金計算檢討有誤，變更後未列基地西側4公尺通路部分請依原核准及依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討計算，請修正並簽章確認。	遵照辦理。 已修正維護基金管理表。	V		P0-1-3-19	P0-1-3-20	
33	(八)報告書部分： 1.景觀剖面圖B排風方向與P7-1-11頁不一致，請修正	遵照辦理。 已修正剖面圖。			P0-1-3-21	P0-1-3-22	
34	2.報告書請檢附清晰之圖面資料，及平面圖文字標示不清請修正。另剖面、立面圖請檢附清晰圖說。	遵照辦理。 已重新輸出各層平面及立、剖面。	V		-	-	詳 設計圖說
35	3.建築剖面圖屋脊裝飾物部分與規劃內容不一致，請確實繪製。	遵照辦理。 已修正剖面圖。	V		P0-1-3-23	P0-1-3-24	
36	4.報告書格式及內容請確實依都審報告書範本製作。	遵照辦理。 都審報告已依新版製作。	V		-	-	
37	5.P5-1-2面積計算表樓層高度差異值增減標示錯誤，請修正。	本案原核准樓高87.8m，本次變更樓高為82.6m，差異值為-5.2m，符合規定。	V		-	-	
38	6.本次申請書表之變更原因請詳實說明變更內容，另於報告書圖面P5-12-1變更說明內容與平面規劃不一致請修正。	遵照辦理。 已修正變更說明。	V		P0-1-3-25	P0-1-3-26	
39	(九)請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理。 本案未申請放寬事項。			-	-	詳2-2 ~2-3

建築師(簽章)：

0-1-3 第6次都市更新暨第1次都市設計審議(第1次變更設計)聯審專案小組修正對照圖說
111年02月15日都市更新暨第1次都市設計審議(第1次變更設計)聯審專案小組會議紀錄

修正前

16.基地開放空間及景觀綠化檢討：

1.有關基地綠化面積檢討部分，地面層綠化面積原核准為533.63平方公尺，變更後為473.84平方公尺(減少59.79平方公尺)，請依下列順序修正景觀規劃：

(1)請於基地北側退縮達6公尺部分加以留設雙排喬木，並除消防救災空間外以延續綠帶方式規劃。

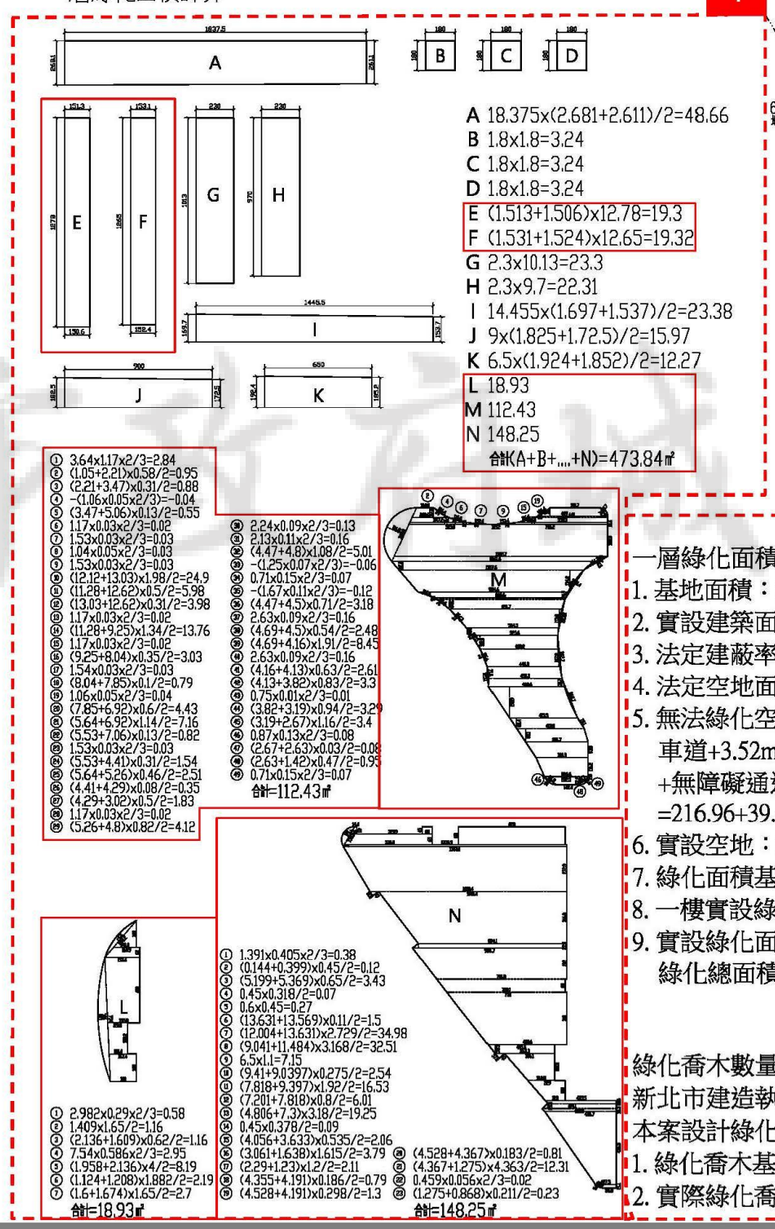
(2)倘地面層綠化面積仍不足，請以不減少對外使用可及性之架構下於基地西側綠帶補足。

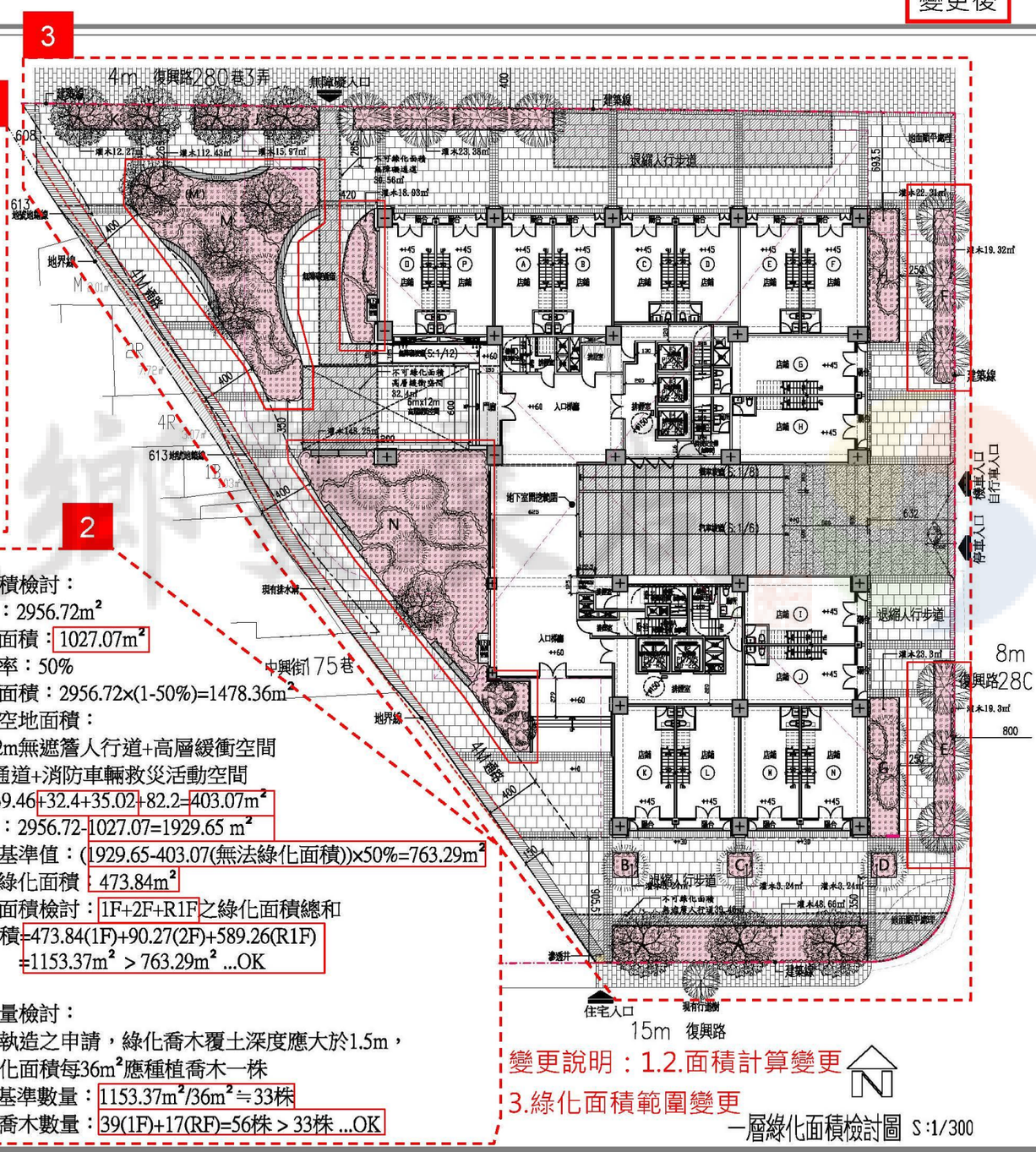
變更後

六、景觀計畫

6-4、綠化及綠覆率檢討

一層綠化面積計算





一層綠化面積檢討：

1. 基地面積：2956.72m²
2. 實設建築面積：1027.07m²
3. 法定建蔽率：50%
4. 法定空地面積：2956.72×(1-50%)=1478.36m²
5. 無法綠化空地面積：
   車道+3.52m無遮簷人行道+高層緩衝空間
   +無障礙通道+消防車輛救災活動空間
   =216.96+39.46+32.4+35.02+82.2=403.07m²
6. 實設空地：2956.72-1027.07=1929.65 m²
7. 綠化面積基準值：(1929.65-403.07(無法綠化面積))×50%=763.29m²
8. 一樓實設綠化面積：473.84m²
9. 實設綠化面積檢討：1F+2F+R1F之綠化面積總和
   綠化總面積=473.84(1F)+90.27(2F)+589.26(R1F)
   =1153.37m² > 763.29m² ...OK

綠化喬木數量檢討：

新北市建造執造之申請，綠化喬木覆土深度應大於1.5m，本案設計綠化面積每36m²應種植喬木一株

1. 綠化喬木基準數量：1153.37m²/36m²≒33株
2. 實際綠化喬木數量：39(1F)+17(RF)=56株 > 33株 ...OK

變更說明：1.2.面積計算變更
3.綠化面積範圍變更

一層綠化面積檢討圖 S:1/300

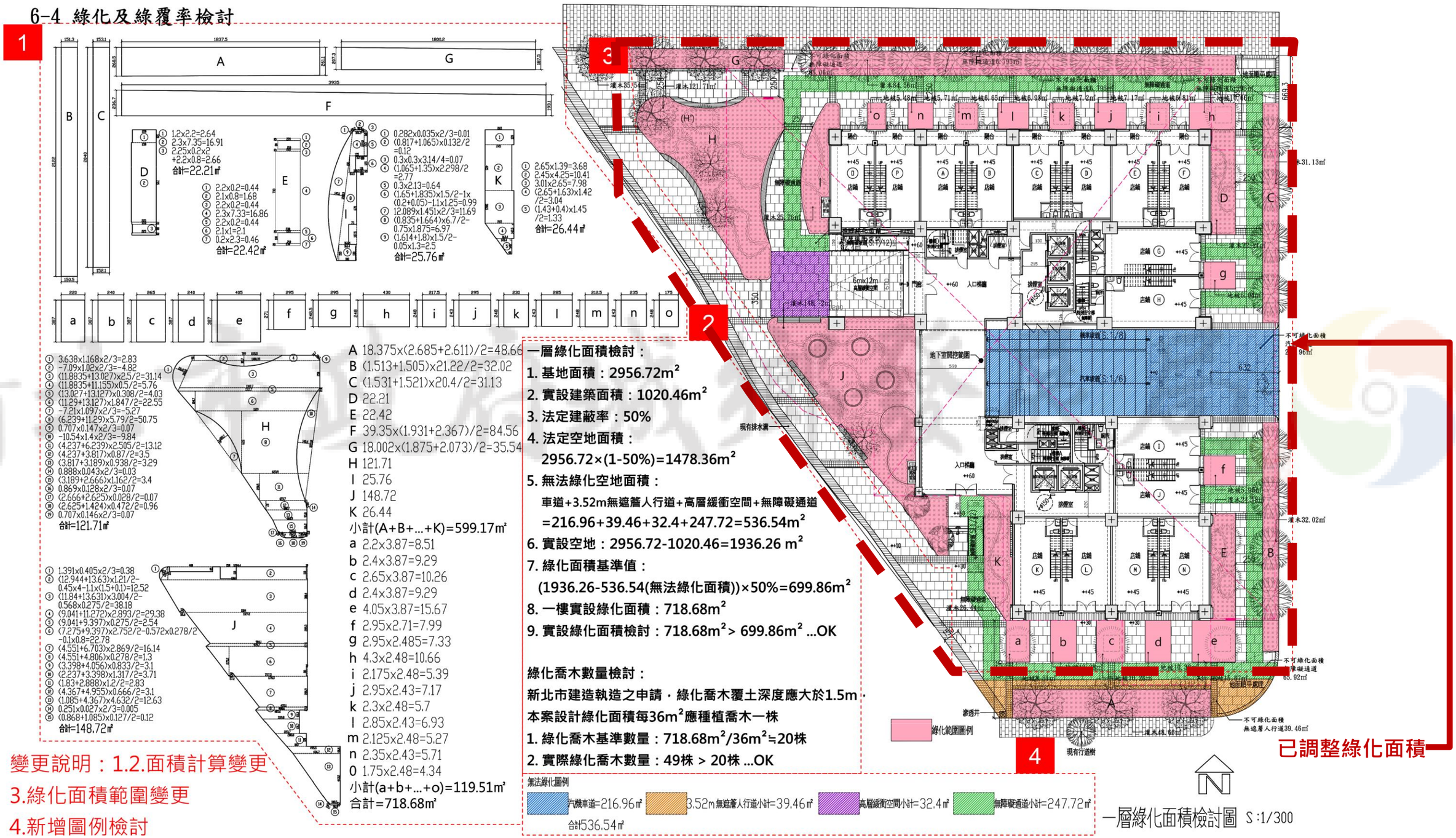
已修正地面層綠化。

修正後

六、景觀計畫

變更後

6-4 綠化及綠覆率檢討



變更說明：1.2.面積計算變更

3.綠化面積範圍變更

4.新增圖例檢討

修正前

17.本次變更調降建築物高度以致取消地上6、24層露臺，考量建築量體調降及屋頂層綠化留設，就有關綠化面積檢討部分請依原核准綠化面積與屋頂露臺面積比率檢討後不低於原核准。

六、景觀計畫

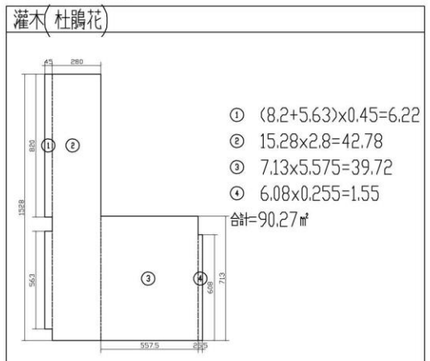
變更後

6-4、綠化及綠覆率檢討

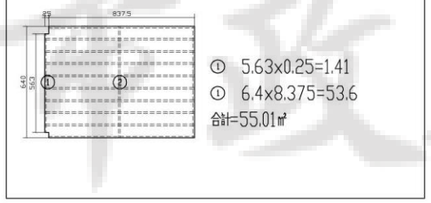
1

二樓露台綠化面積

灌木(杜鵑花)



花架(九重葛)



2

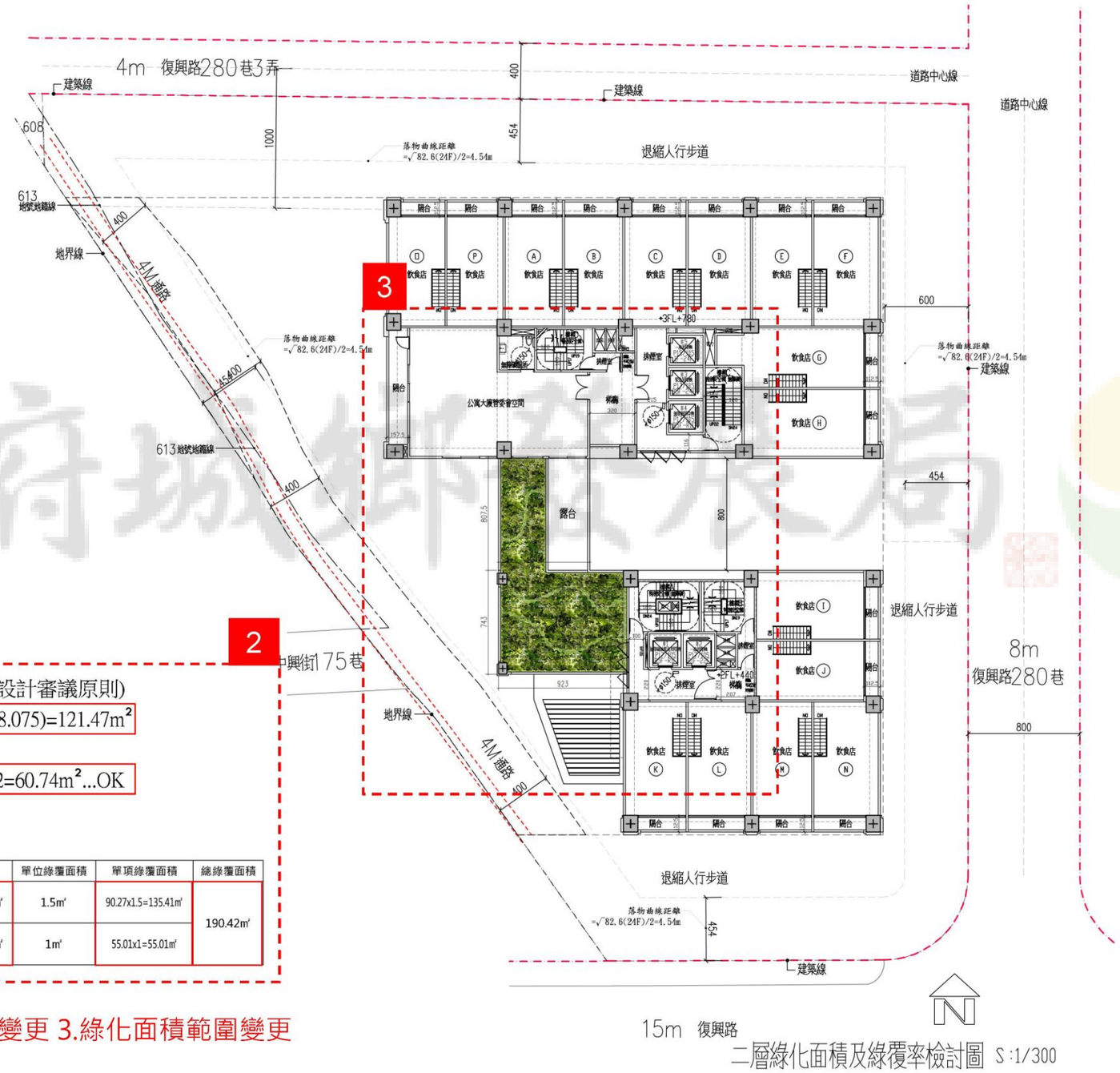
二層綠化面積檢討：(依新北市都市設計審議原則)

1. 實設露台面積：(9.23×7.43)+(6.55×8.075)=121.47m²
2. 實設綠化面積：90.27m²
3. 綠化面積檢討：90.27m² > 121.47/2=60.74m²...OK

二層露台綠覆面積表

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		杜鵑花	H0.4-0.6m×W0.3m	60cm	90.27㎡	1.5㎡	90.27x1.5=135.41㎡	190.42㎡
02		九重葛	H0.4-0.6m×W0.3m	花架	55.01㎡	1㎡	55.01x1=55.01㎡	

3



二層綠化面積及綠覆率檢討圖 S:1/300

變更說明：1. 2.綠化面積計算變更 3.綠化面積範圍變更

已修正2層及屋頂平台綠化。

修正後

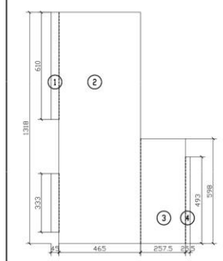
六、景觀計畫

變更後

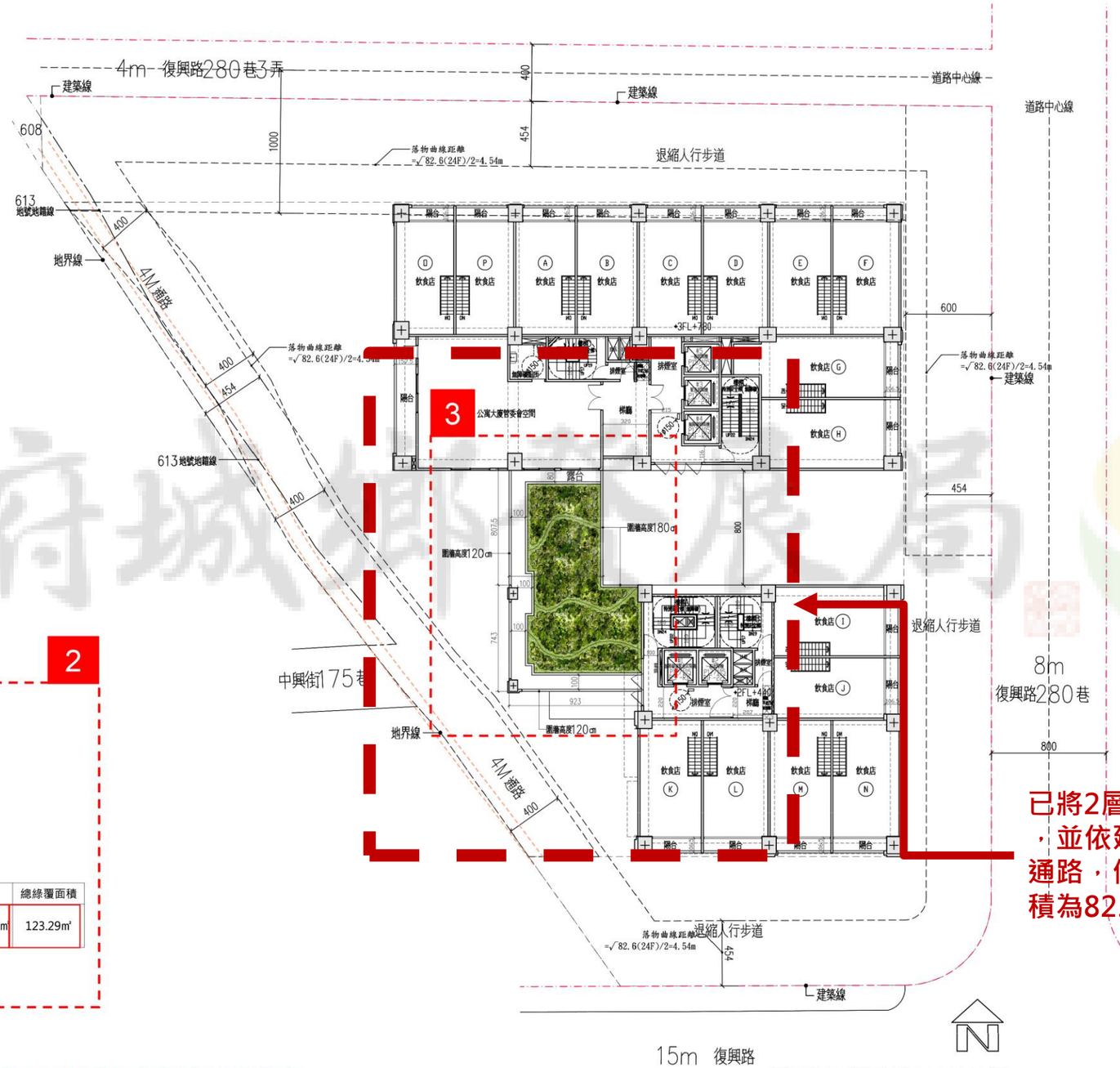
1

二樓露台綠化面積

灌木(杜鵑花)



① 0.45x(6.1+3.33)=4.24
② 4.65x13.18=61.29
③ 2.575x5.98=15.4
④ 0.255x4.93=1.26
合計=82.19㎡



2

二層綠化面積檢討：(依新北市都市設計審議原則)

1. 實設露台面積：$9.23\times7.43+6.55\times8.075=121.47m^2$
2. 實設綠化面積：$82.19m^2$
3. 綠化面積檢討：$82.19m^2 > 121.47/2=60.74m^2$...OK

二層露台綠覆面積表

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		杜鵑花	H0.4-0.6m×W0.3m	60cm	82.19㎡	1.5㎡	82.19x1.5=123.29㎡	123.29㎡

已將2層露台綠化調整，並依建議設置維修通路，修正後綠化面積為82.19㎡。

二層綠化面積及綠覆率檢討圖 S:1/300

變更說明：1. 2.綠化面積計算變更 3.綠化面積範圍變更

修正前

17.本次變更調降建築物高度以致取消地上6、24層露臺，考量建築量體調降及屋頂層綠化留設，就有關綠化面積檢討部分請依原核准綠化面積與屋頂露臺面積比率檢討後不低於原核准。

六、景觀計畫

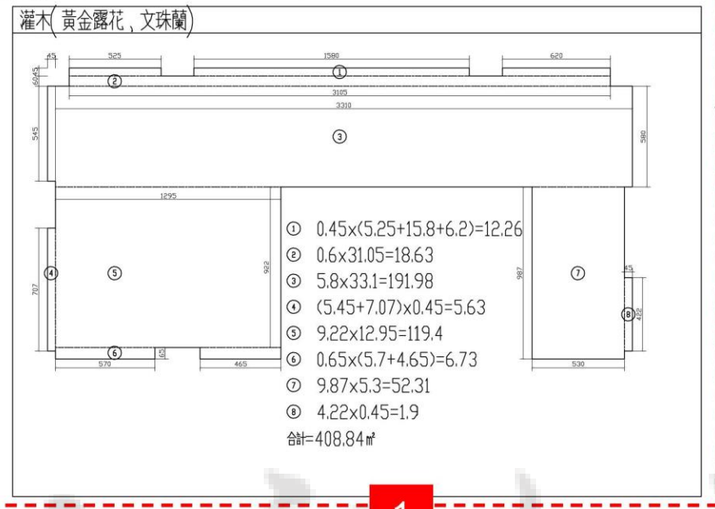
變更後

6-4、綠化及綠覆率檢討

1

小棟

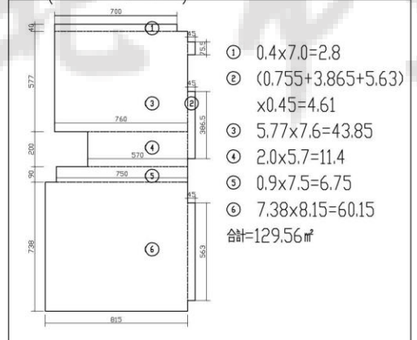
灌木(黃金露花，文珠蘭)

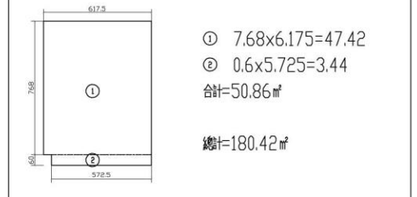


1

小棟

灌木(黃金露花，文珠蘭)





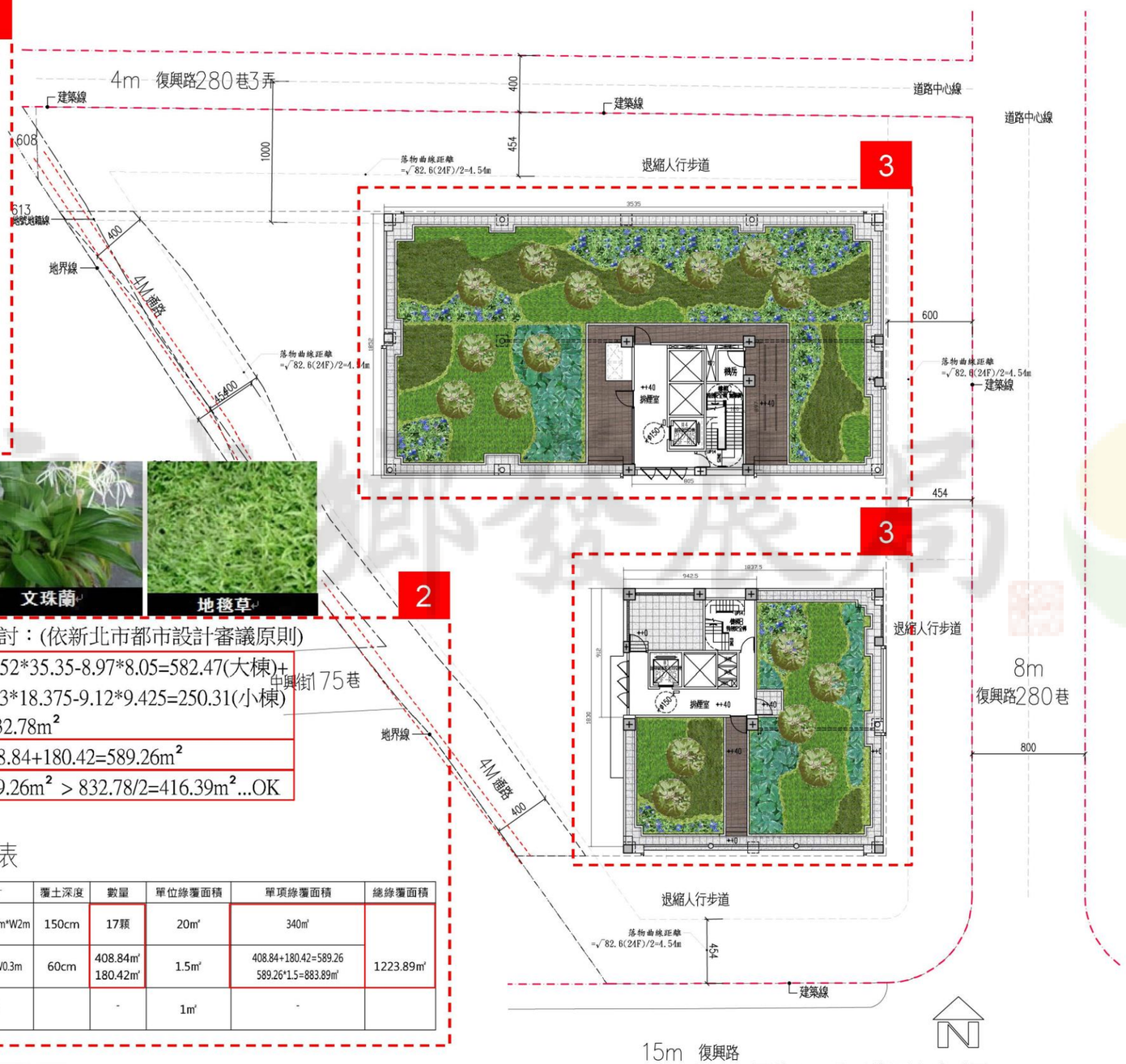
2

屋突一層綠化面積檢討：(依新北市都市設計審議原則)

1. 實設露台面積：18.52*35.35-8.97*8.05=582.47(大棟)+ 18.3*18.375-9.12*9.425=250.31(小棟) =832.78m²
2. 實設綠化面積：408.84+180.42=589.26m²
3. 綠化面積檢討：589.26m² > 832.78/2=416.39m²...OK

屋突一層露台綠覆面積表

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		纏樹	ø15cm H3m*W2m	150cm	17顆	20㎡	340㎡	1223.89㎡
02		文珠蘭 黃金露花	H0.6m×W0.3m	60cm	408.84㎡ 180.42㎡	1.5㎡	408.84+180.42=589.26 589.26*1.5=883.89㎡	
03		地毯草	密鋪		-	1㎡	-	



變更說明：1. 2.綠化面積計算變更 3.綠化面積範圍變更

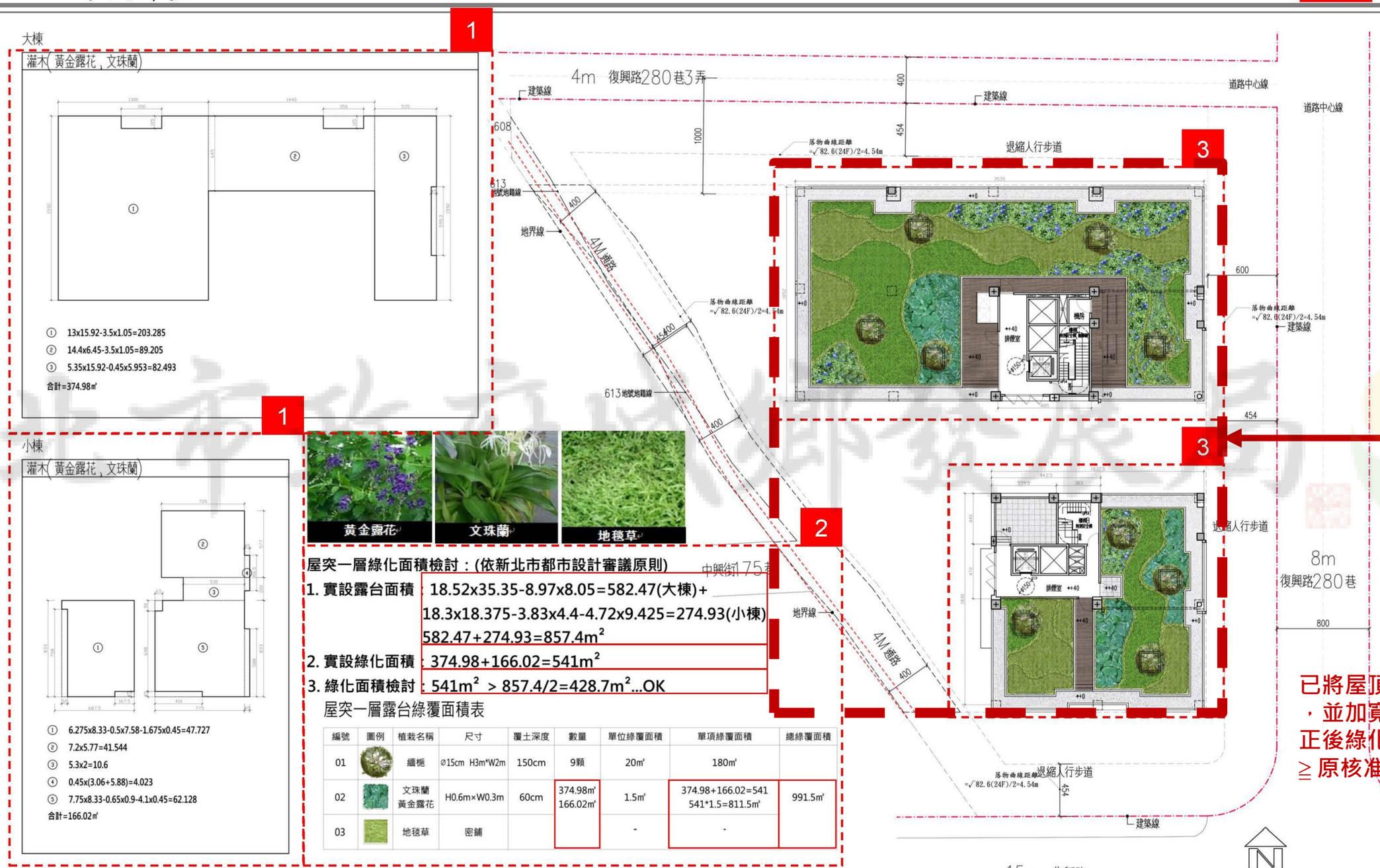
屋突一層綠化面積及綠覆率檢討圖 S:1/300

已修正2層及屋頂平台綠化。

修正後

六、景觀計畫

變更後



變更說明：1. 2.綠化面積計算變更 3.綠化面積範圍變更

修正前

18.有關本案綠覆率原核准為157.21%、綠覆面積為3,030.06平方公尺，綠覆率變更後為150.55%(減少6.66%)、綠覆面積為2,905.07平方公尺(減少124.99平方公尺)，綠覆面積請以不低於原核准規劃，請修正。

變更後

六、景觀計畫

6-4、綠化及綠覆率檢討

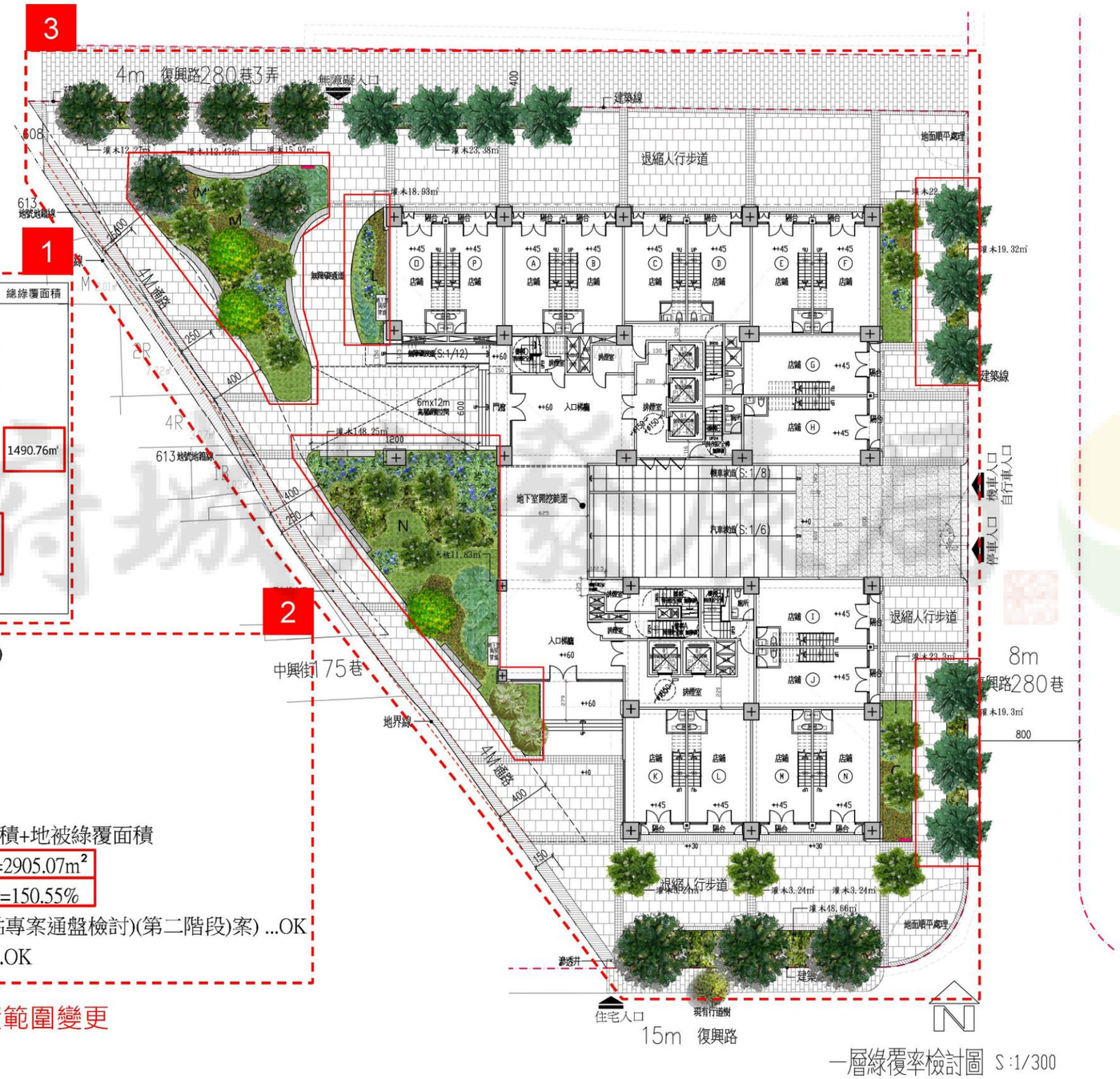
一層綠覆面積表

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		樟樹	Ø25cm H5m*W2m	150cm	9顆	20㎡	180㎡	
02		青楓	Ø21cm H3m*W2m	150cm	3顆	20㎡	60㎡	
03		欅木	Ø21cm H3m*W2m	150cm	10顆	20㎡	200㎡	
04		台灣赤楠	Ø15cm H3m*W2m	150cm	15顆	20㎡	300㎡	1490.76㎡
05		緬梔	Ø15cm H3m*W2m	150cm	2顆	20㎡	40㎡	
06		矮仙丹 杜鵑花 月橘	H0.4-0.6m*W0.3m	60cm	473.84㎡	1.5㎡	473.84*1.5=710.76㎡	
07		台北草	密鋪	60cm	-	1㎡	-	

一層綠覆率檢討：(依104.9.8新北市都市設計審議原則檢討)

1. 基地面積：2956.72m²
2. 實設建築面積：1027.07m²
3. 法定建蔽率：50%
4. 法定空地面積：2956.72x(1-50%)=1478.36m²
5. 實設空地：2956.72-1027.07=1929.65 m²
6. 本案綠覆面積：1F+2F+R1F之喬木綠覆面積+灌木綠覆面積+地被綠覆面積
   實設綠覆面積檢討：1490.76(1F)+190.42(2F)+1223.89(RF)=2905.07m²
8. 綠覆率檢討：2905.07m²÷1929.65m²(法定空地面積)x100%=150.55%
   >50%(符合變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案) ...OK
   >60%(符合新北市都市更新建築容積獎勵核算基準) ...OK

變更說明：1. 2.綠化面積計算變更 3.綠化面積範圍變更



一層綠覆率檢討圖 S:1/300

已調整地面層綠化以增加綠覆量。

修正後

六、景觀計畫

變更後

一層綠覆面積表

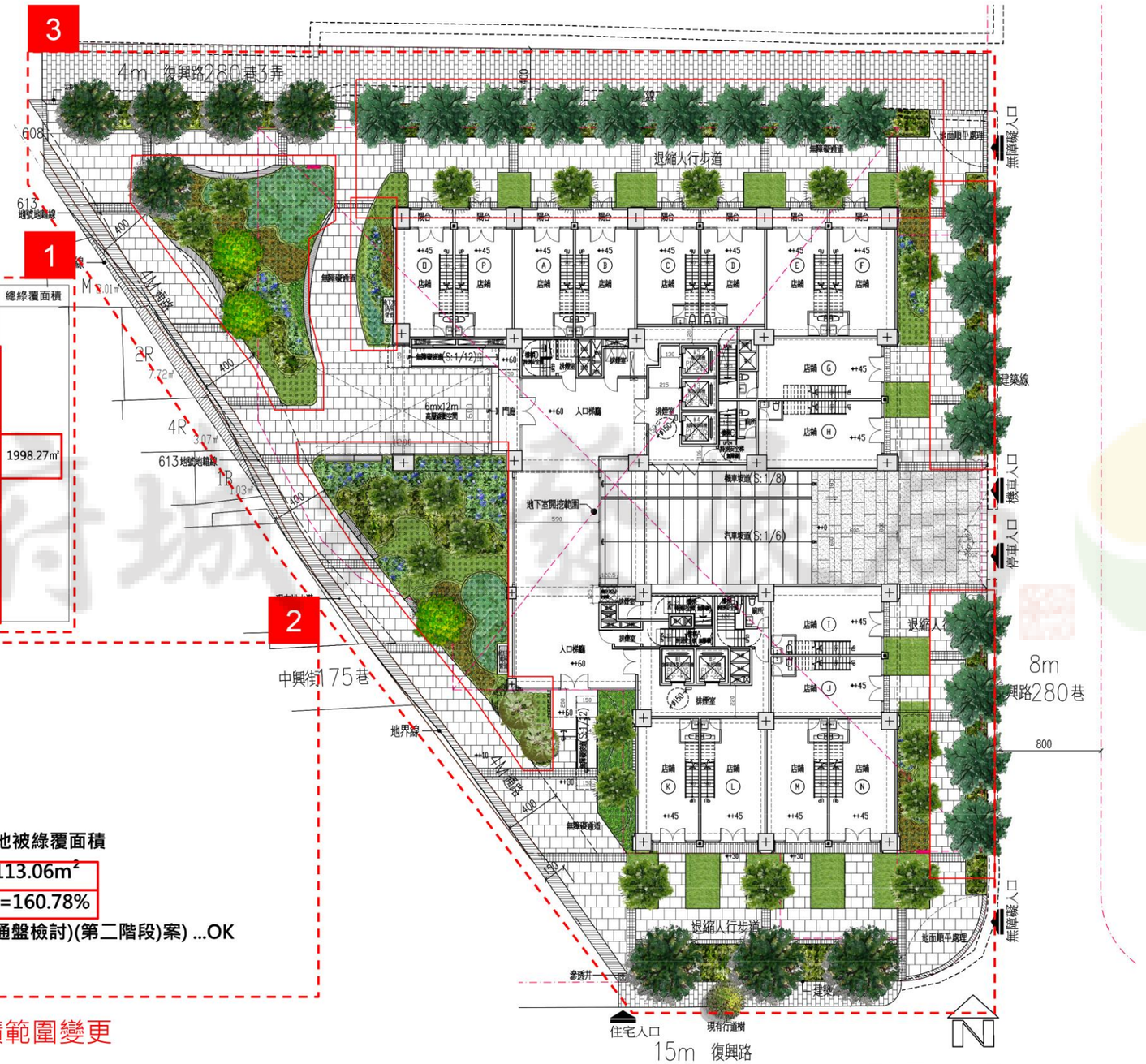
編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		樟樹	Ø25cm H5m*W2m	150cm	8顆	20㎡	160㎡	
02		青楓	Ø21cm H3m*W2m	150cm	3顆	20㎡	60㎡	
03		樸木	Ø21cm H3m*W2m	150cm	17顆	20㎡	340㎡	
04		台灣赤楠	Ø15cm H3m*W2m	150cm	19顆	20㎡	380㎡	1998.27㎡
05		緬梔	Ø15cm H3m*W2m	150cm	2顆	20㎡	40㎡	
06		矮仙丹 杜鵑花 月橘	H0.4-0.6m*W0.3m	60cm	599.17㎡	1.5㎡	599.17x1.5=898.76㎡	
07		台北草	密鋪	30~150cm	119.51㎡	1㎡	119.51x1=119.51㎡	

一層綠覆率檢討：(依104.9.8新北市都市設計審議原則檢討)

1. 基地面積：2956.72m²
2. 實設建築面積：1020.46m²
3. 法定建蔽率：50%
4. 法定空地面積：2956.72×(1-50%)=1478.36m²
5. 實設空地：2956.72-1020.46=1936.26 m²
6. 本案綠覆面積：1F+2F+R1F之喬木綠覆面積+灌木綠覆面積+地被綠覆面積
   實設綠覆面積檢討：1998.27(1F)+123.29(2F)+991.5(RF)=3113.06m²
8. 綠覆率檢討：3113.06m²÷1936.26m²(法定空地面積)×100%=160.78%
   >50%(符合變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案) ...OK
   >60%(符合新北市都市更新建築容積獎勵核算基準) ...OK

變更說明：1. 2.綠化面積計算變更 3.綠化面積範圍變更

已調整綠化，並且綠覆率160.78%≧原核准157.21%



一層綠覆率檢討圖 S:1/300

修正前

19.屋脊裝飾物部分依「新北市都市設計審原則」規定高度以不超過6公尺，惟本次擴大屋脊裝飾物構架及新增造型框架，考量都市空間壓迫、屋脊輕量化及後續管理維護，請取消屋突層擴大之屋脊構架或依原核准設置，並請一併取消屋脊過多裝飾性(如金屬框架、格柵)設置。

變更後

三、專章檢討

3-5 屋脊裝飾物檢討專章

1

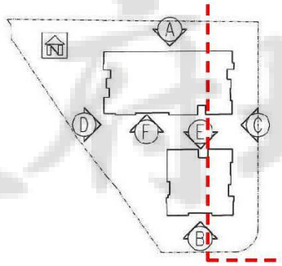
屋脊裝飾物檢討

技師簽章

富邦土木結構技師事務所 張簡榮富 技師 登字第004360號

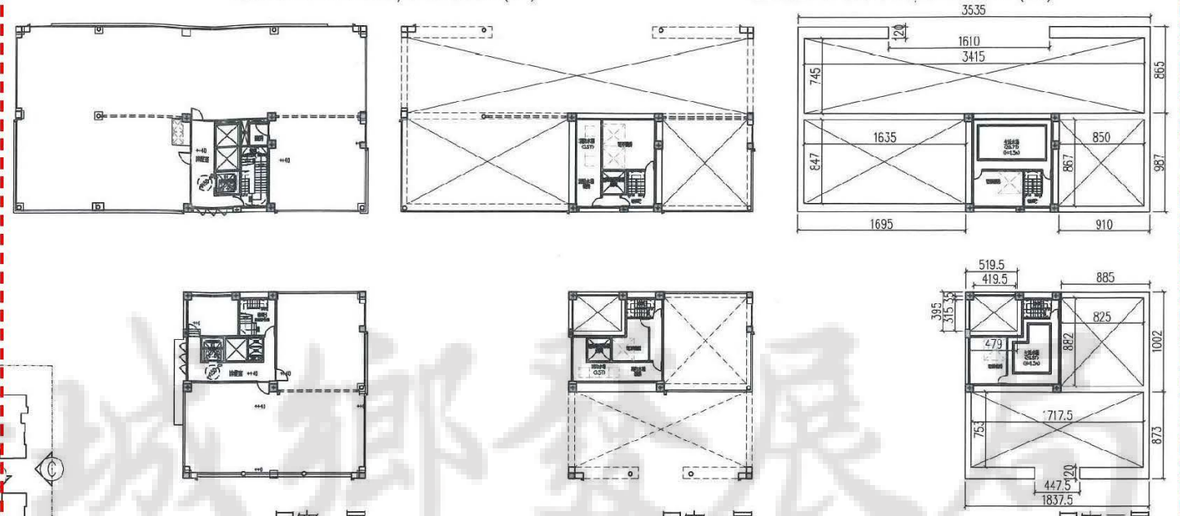
張簡榮富

2



北棟透空立體框架面積檢討
全部:(9.1+16.2)x9.87+35.35x8.65=555.49㎡
透空:8.5x8.67+16.35x8.47+34.15x7.45+16.1x1.2=485.92㎡
485.92㎡ > 555.49x2/3=370.33㎡ (OK)

南棟透空立體框架面積檢討
全部:8.85x10.02+5.195x3.95+18.375x8.73=269.61㎡
透空:8.25x8.82+(4.195x0.35+4.79x3.15)+17.175x7.53+1.2x4.475=224.02㎡
224.02㎡ > 269.61x2/3=179.74㎡ (OK)

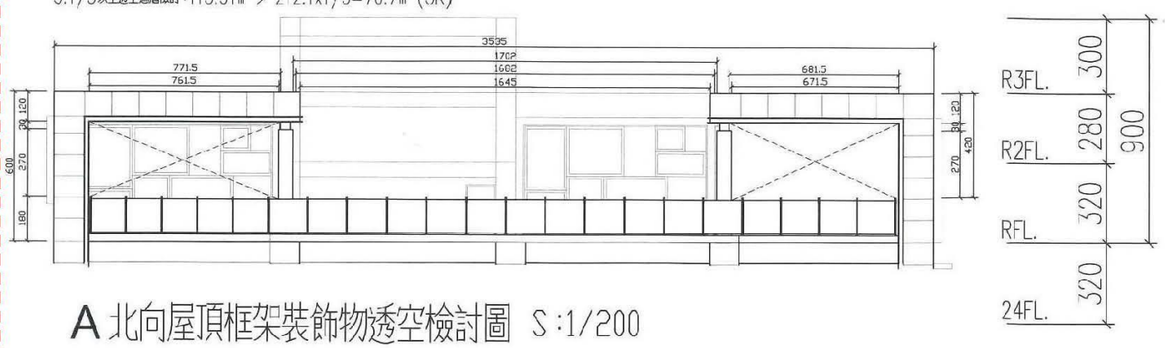


屋突一層　屋突二層　屋突三層

屋頂層平面圖 S:1/500

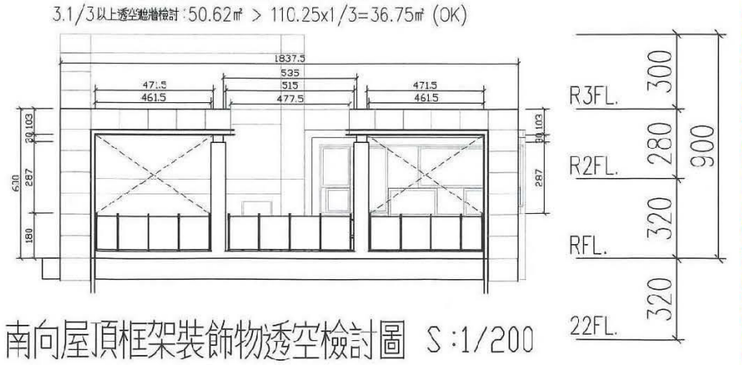
3

屋突透空遮牆透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第1款第五目之規定)
1.框架面積:6x35.35=212.1㎡
2.透空面積:(2.7x7.615+0.3x7.715)+(2.7x16.82+0.3x17.02+1.2x16.45)+(2.7x6.715+0.3x6.815)=113.31㎡
3.1/3以上透空遮牆檢討:113.31㎡ > 212.1x1/3=70.7㎡ (OK)



A 北向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S:1/200

屋突透空遮牆透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第1款第五目之規定)
1.框架面積:6x18.375=110.25㎡
2.透空面積:(2.87x4.615+0.3x4.715)x2+2.87x5.15+0.3x5.35+1.03x4.775=50.62㎡
3.1/3以上透空遮牆檢討:50.62㎡ > 110.25x1/3=36.75㎡ (OK)



B 南向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S:1/200

變更說明：1.建築物屋脊裝飾變更 2.屋突層配置變更 3.A、B向屋頂框架裝飾物透空檢討調整

已修正屋脊裝飾物。

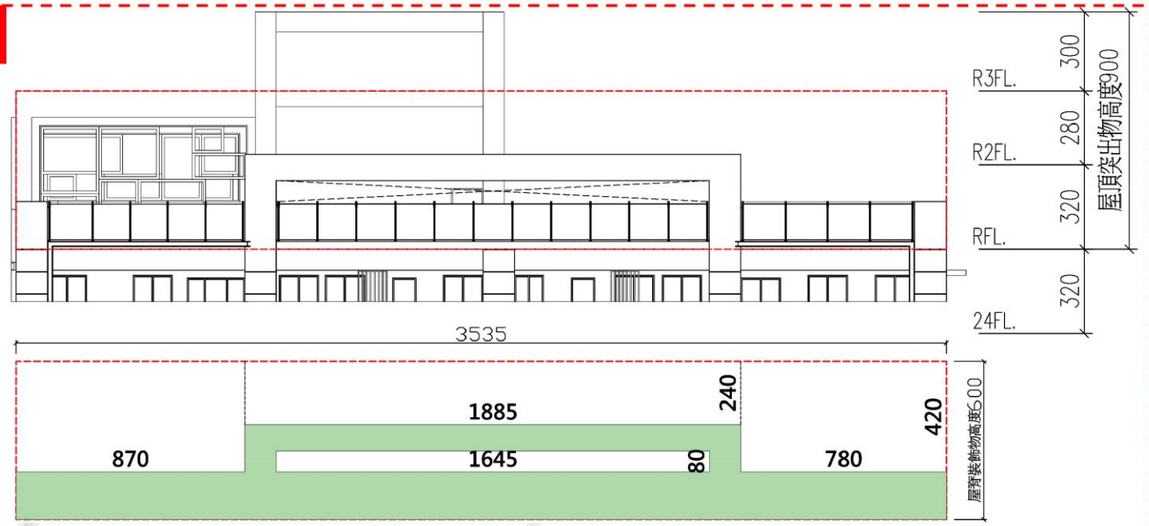
修正後

三、專章檢討

變更後

1

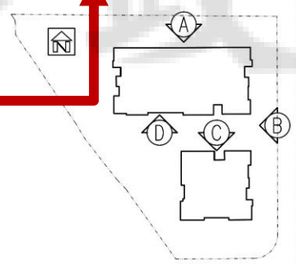
2



屋突透空遮蔽透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)

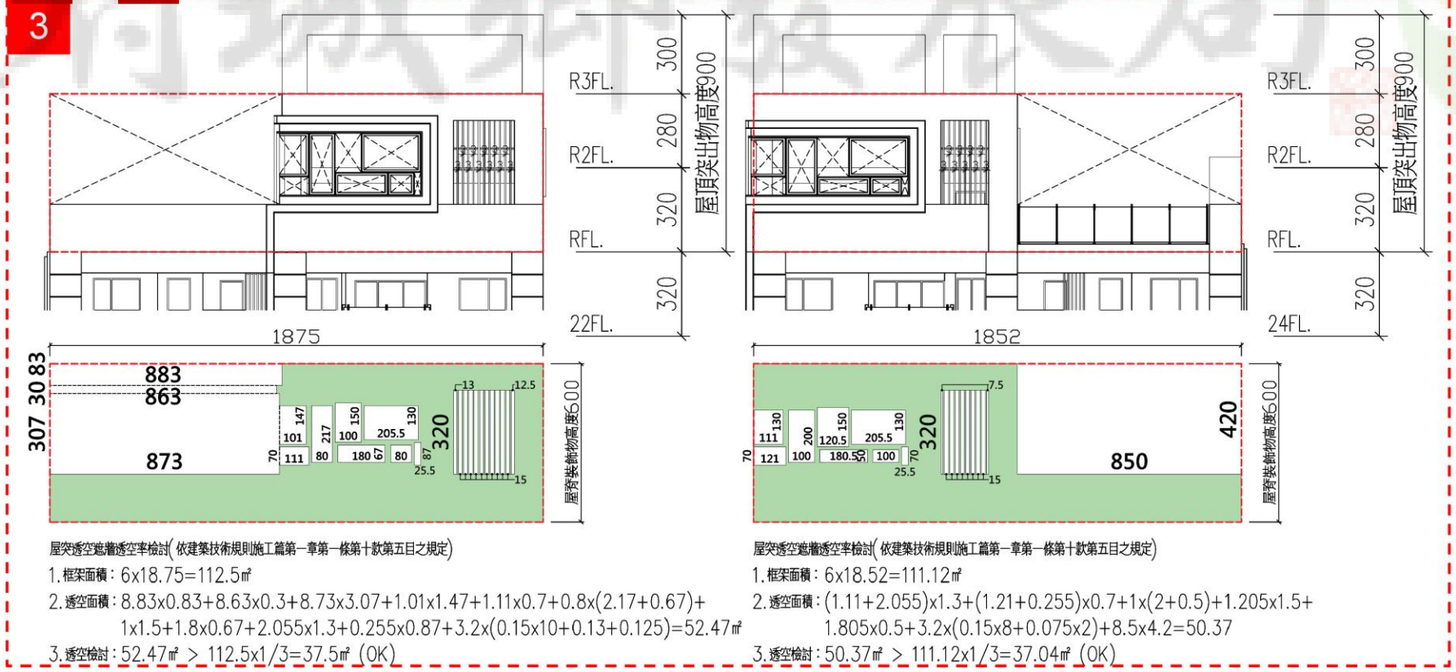
1. 框架面積：6x35.35=212.1㎡
2. 透空面積：(8.7+7.8)x4.2+18.85x2.4+16.45x0.8=127.7㎡
3. 透空檢討：127.7㎡ > 212.1x1/3=70.7㎡ (OK)

A 北向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S：1/200



已調整屋脊裝飾物

3



屋突透空遮蔽透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)

1. 框架面積：6x18.75=112.5㎡
2. 透空面積：8.83x0.83+8.63x0.3+8.73x3.07+1.01x1.47+1.11x0.7+0.8x(2.17+0.67)+1x1.5+1.8x0.67+2.055x1.3+0.255x0.87+3.2x(0.15x10+0.13+0.125)=52.47㎡
3. 透空檢討：52.47㎡ > 112.5x1/3=37.5㎡ (OK)

屋突透空遮蔽透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)

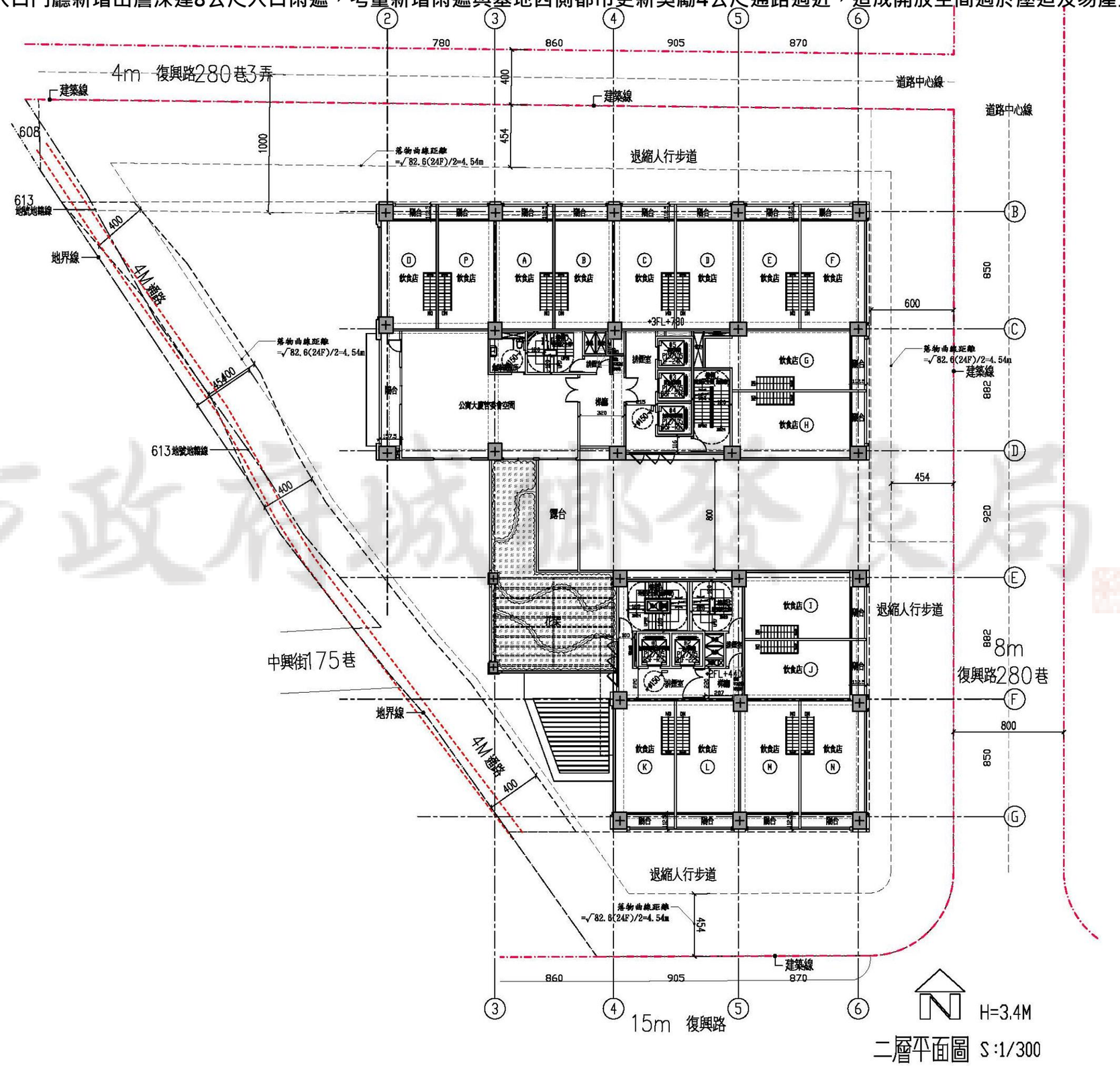
1. 框架面積：6x18.52=111.12㎡
2. 透空面積：(1.11+2.055)x1.3+(1.21+0.255)x0.7+1x(2+0.5)+1.205x1.5+1.805x0.5+3.2x(0.15x8+0.075x2)+8.5x4.2=50.37
3. 透空檢討：50.37㎡ > 111.12x1/3=37.04㎡ (OK)

B 東向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S：1/200

變更說明：1.建築物屋脊裝飾調整 2. A向屋頂框架裝飾物透空檢討調整3.B向屋頂框架裝飾物透空檢討調整

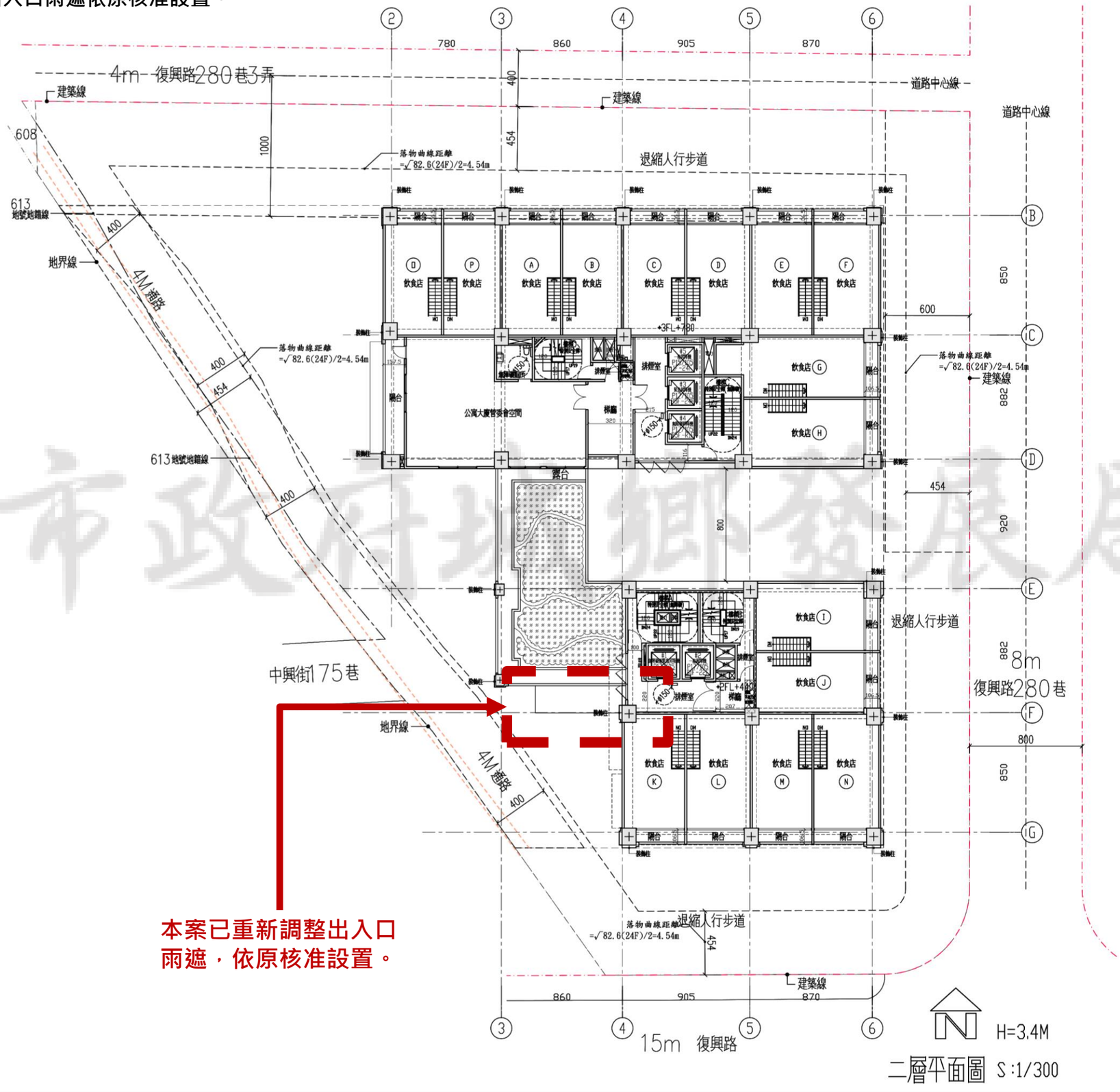
修正前

22.本次變更於基地西南側入口門廳新增出簷深達8公尺入口雨遮，考量新增雨遮與基地西側都市更新獎勵4公尺通路過近，造成開放空間過於壓迫及易產生封閉空間，請取消入口雨遮或依原核准設置。



本案西南側住宅出入口雨遮依原核准設置。

修正後



本案已重新調整出入口雨遮，依原核准設置。

修正前 28.人行空間及步道系統：於基地南側入口門廳側之進排氣墩設置於街道家具旁，請重新調整位置並避免朝向人行步道空間。

六、景觀計畫

變更後

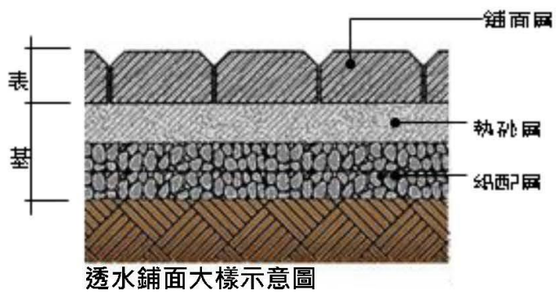
6-6、鋪面材質及傢俱配置圖

1. 考量機能及安全兼具的鋪面材質。
2. 彰顯建物及開放空間的環境紋理。
3. 塑造舒適且豐富多元的體驗路徑。

米灰色系花崗石(人行道)

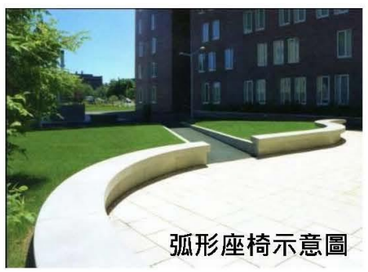
米黃色系透水磚

淺灰色車道磚



透水鋪面大樣示意圖

街道傢俱


弧形座椅示意圖

變更說明：

1. A~P店鋪新增陽台
   管道間位置範圍變更
   樓梯排煙室位置
   調整變更、
   前棟新增廁所
   後棟新增一台電梯
   後棟取消宅配室
2. 綠化面積範圍變更

圖例	名稱
PAVE 1	米灰色花崗岩地坪
PAVE 2	米黃色透水磚
PAVE 3	淺灰色車道磚
PAVE 4	米黃色車道磚
PAVE 5	淺灰色止滑石英磚

已重新調整地面層街道傢俱。

修正後

變更後

六、景觀計畫

6-6 鋪面材質及傢俱配置圖

1.考量機能及安全兼具的鋪面材質。

2.彰顯建物及開放空間的環境紋理。

3.塑造舒適且豐富多元的體驗路徑。

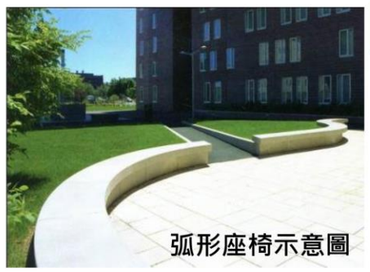
米灰色系花崗石(人行道)

米黃色系透水磚

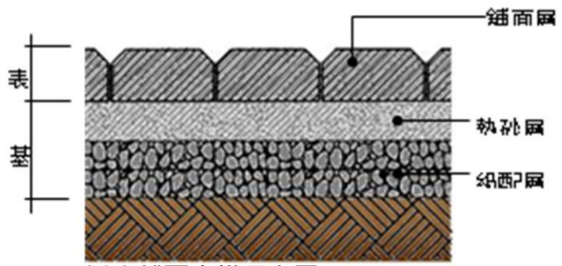
淺灰色車道磚

已調整街道傢俱設置位置。

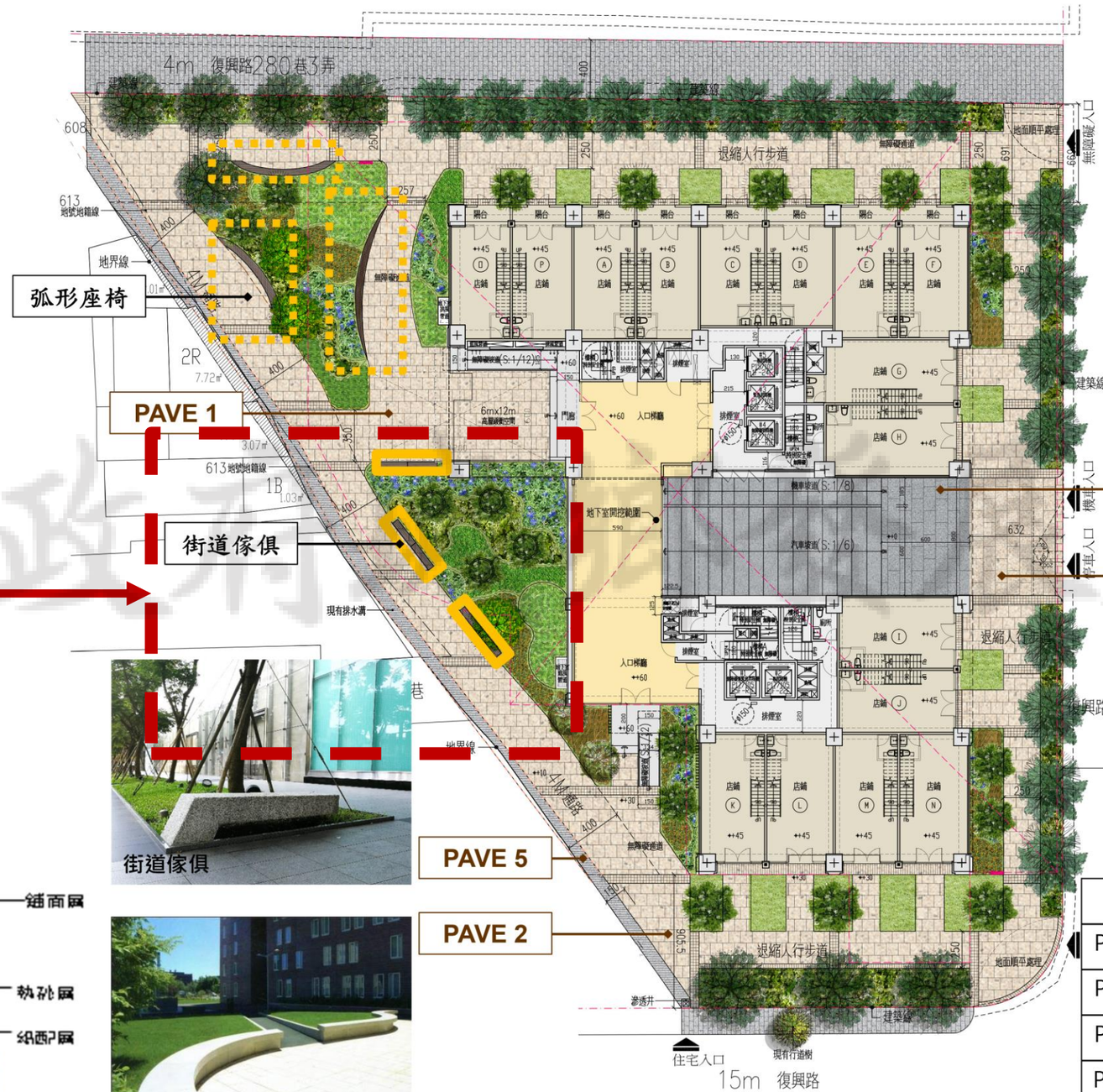
街道傢俱



弧形座椅示意圖



透水鋪面大樣示意圖



變更說明：

配置圖調整，

鋪面及街道傢俱未變更。

圖例	名稱
PAVE 1	米灰色花崗岩地坪
PAVE 2	米黃色透水磚
PAVE 3	淺灰色車道磚
PAVE 4	米黃色車道磚
PAVE 5	淺灰色止滑石英磚

修正前

21.景觀剖面圖C地下1層機車停車區樓高僅規劃1.7公尺部分，考量設備及管道設置後，樓層高度嚴重不足影響後續使用，請重新調整地下1層機車停車區設置並合理區劃，或調整地下1層樓層高度，請修正。

29.景觀剖面圖之開放空間請取消土坵設計並以降版順平方式規劃綠帶空間。

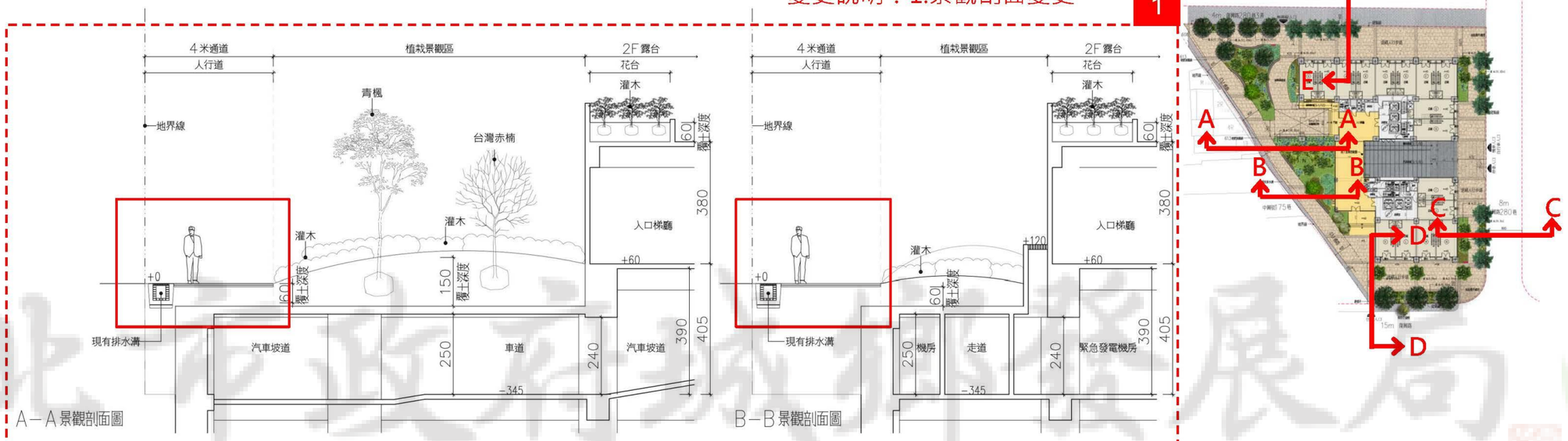
變更後

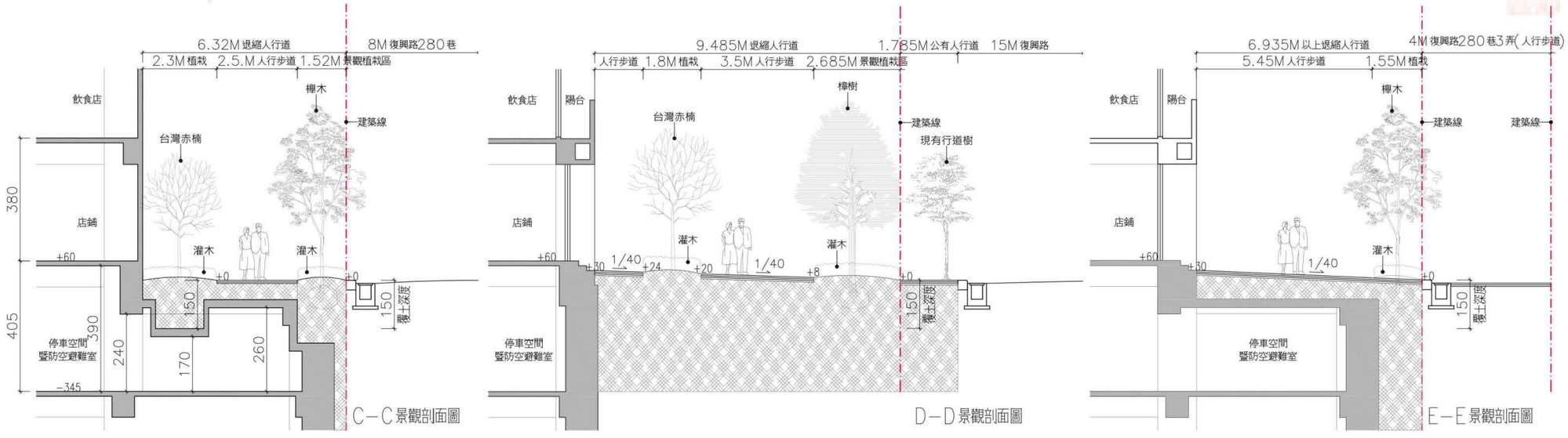
六、景觀計畫

6-3、景觀剖面圖　　地上一層

變更說明：1.景觀剖面變更

1





景觀剖面圖C樹穴下不足2.1公尺，已於地下一層預留樹穴位置，無影響停車使用，並於樹穴下做防護設施。
已重新調整地面層綠化，並針對喬木規劃150m花台，灌木則為60cm花台。

修正後

六、景觀計畫

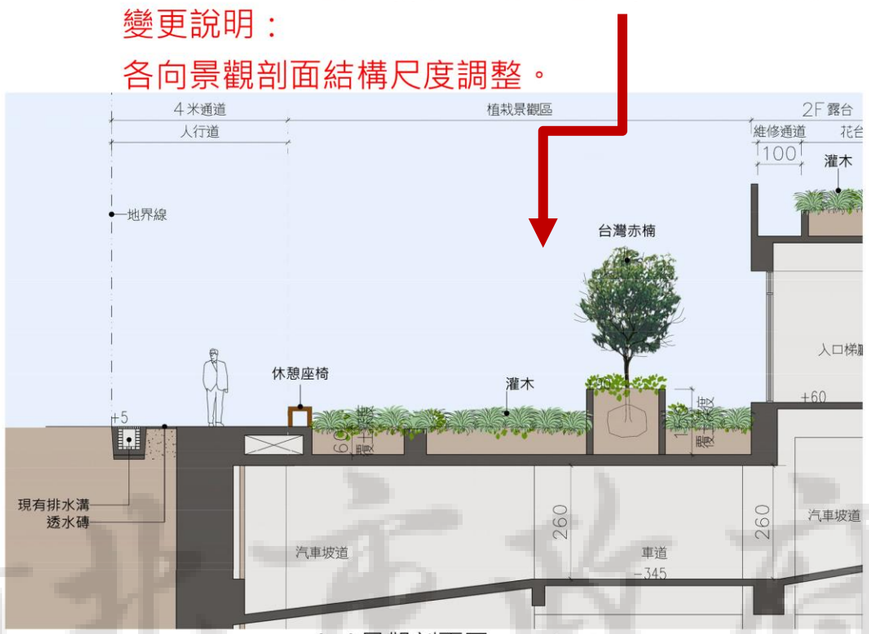
變更後

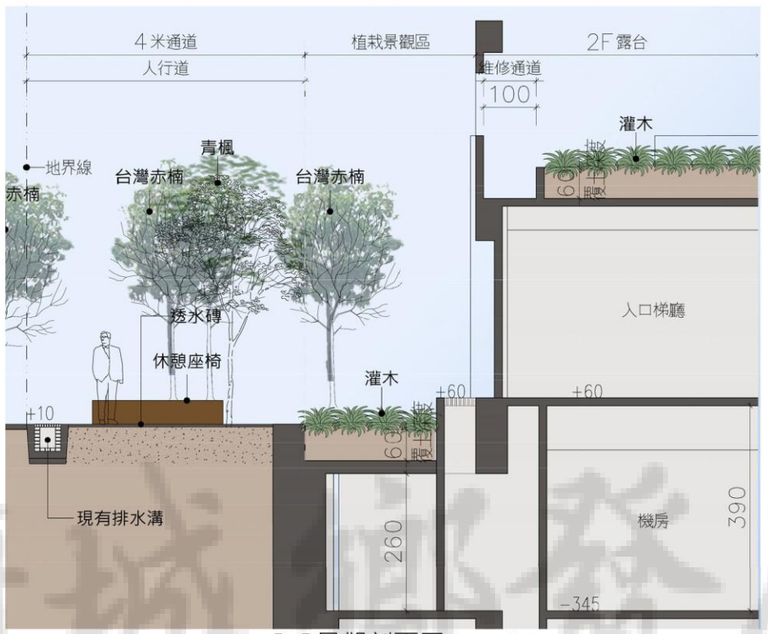
6-3 景觀剖面圖

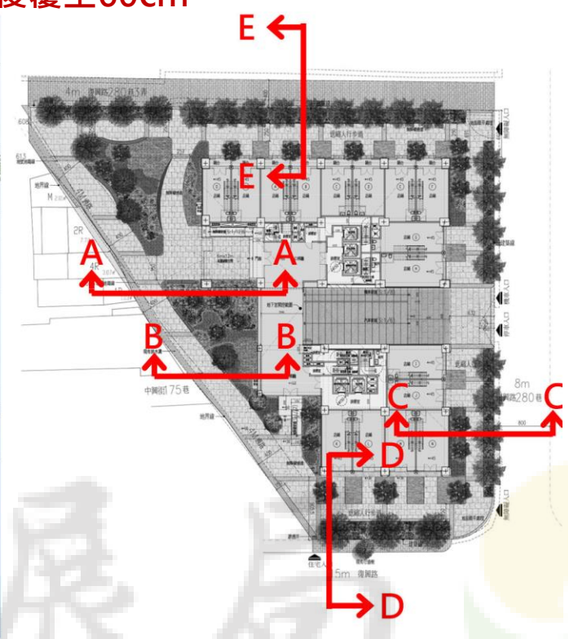
已重新調整地面層綠化，以降版處理，並針對喬木規劃覆土150m花台，灌木則為降板後覆土60cm。

變更說明：

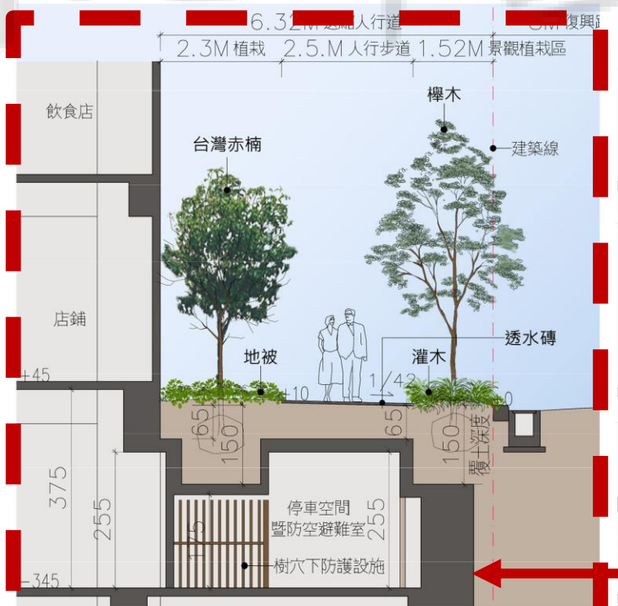
各向景觀剖面結構尺度調整。





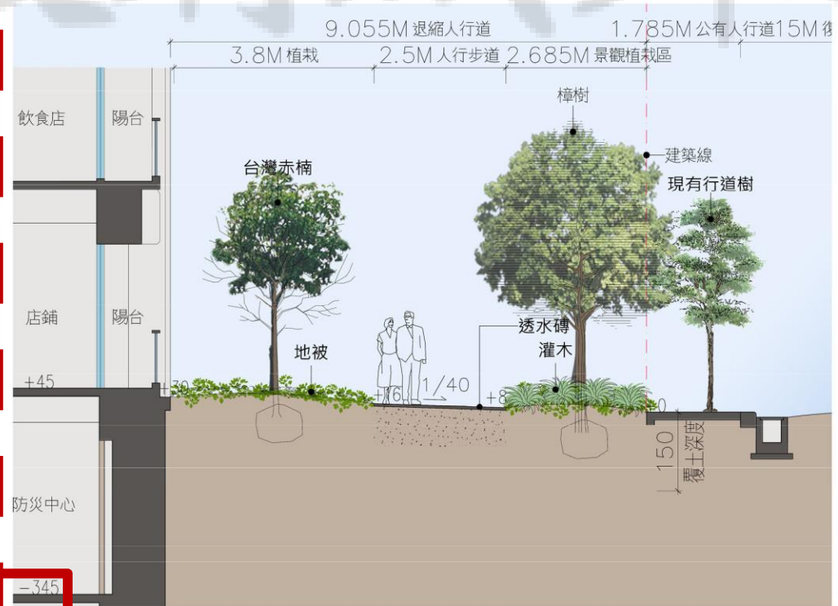


A-A景觀剖面圖 S:1/120



C-C景觀剖面圖 S:1/100

B-B景觀剖面圖 S:1/100



D-D景觀剖面圖 S:1/100

E-E景觀剖面圖 S:1/100

已於樹穴下設置防護設施，並不影響停車安全。

游素秋建築師事務所

修正前

30.於各層露臺綠化部分考量後續管理維護、安全性及植栽覆土後女兒牆高度不足1.2公尺，請沿女兒牆側留設維修通道以利後續使用。
31.本案於屋頂層設置大型喬木並規劃覆土1.5公尺，考量後續使用維護管理，請重新調整屋頂層景觀空間並以薄層植栽覆土規劃。

六、景觀計畫

變更後

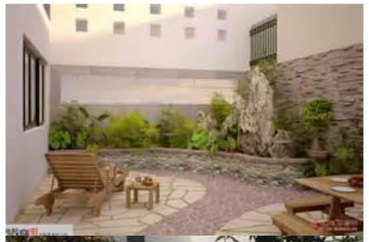
6-3、景觀剖面圖　　屋突一層

1、屋頂植物以耐風、耐旱、低維護之常綠植栽為主，降低建築物之空調耗能。

2、花台設施利用易維護之建材，戶外傢俱及擺設使用現品，降低施工難度並兼具後續維護性。

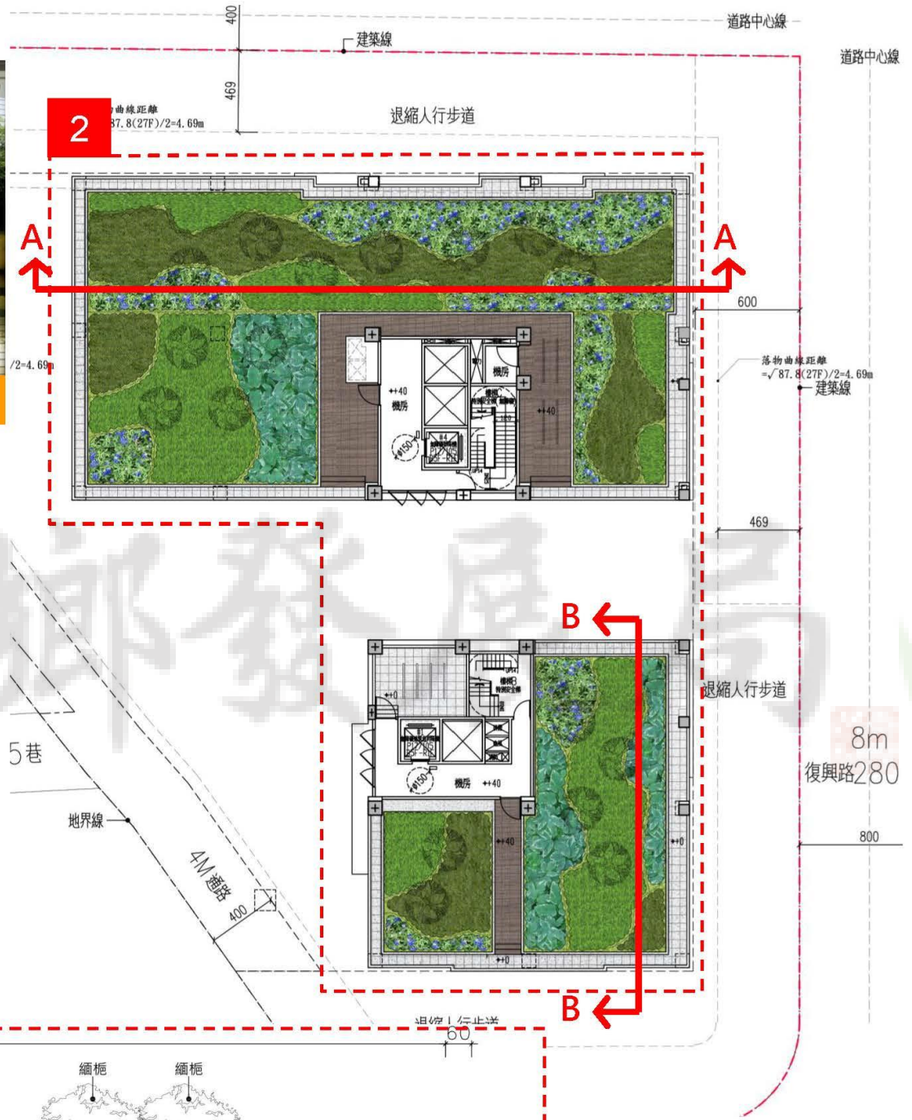
3、以木平台並設置休閒座椅做為休憩交誼空間。

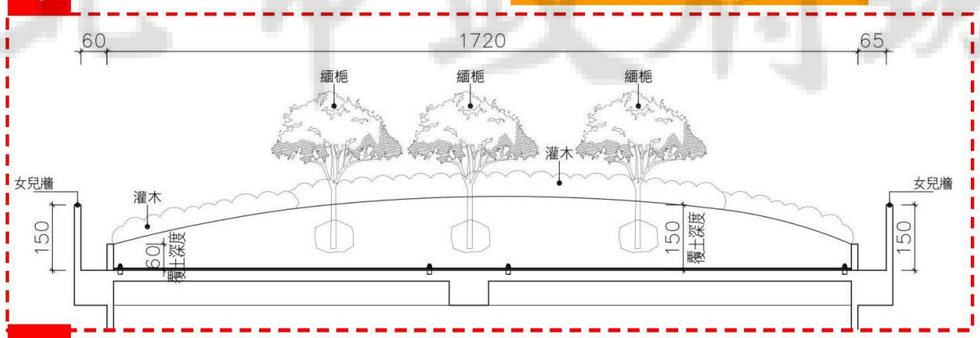
4、靠近建物之零碎空間以地坪高低隔出設備擺放空間，增加美觀並與生活遊憩空間做出區隔效果。

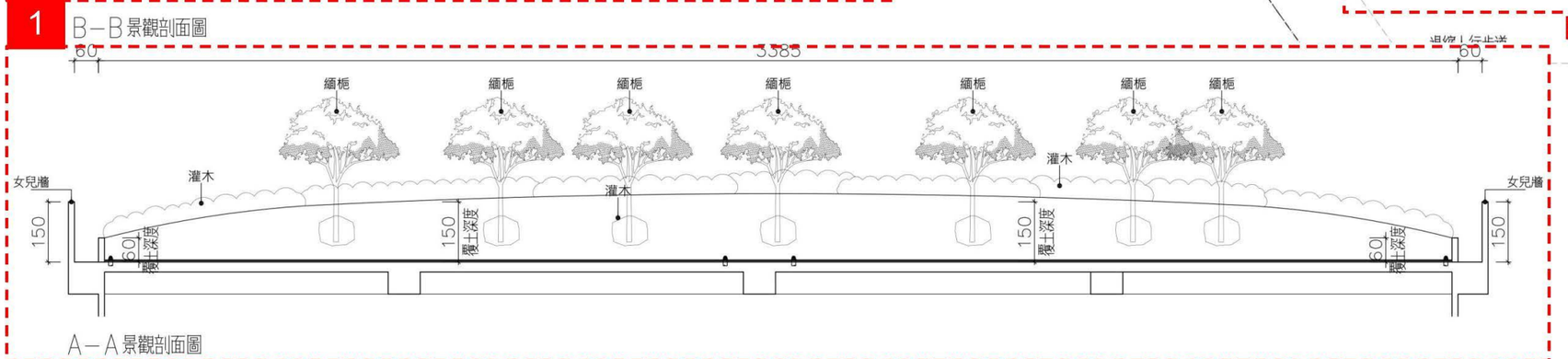


鋪面層次變化示意

多功能用途示意







變更說明：
1.景觀剖面變更
2.屋突配置變更
　綠化面積範圍變更

歷次小組修正對照

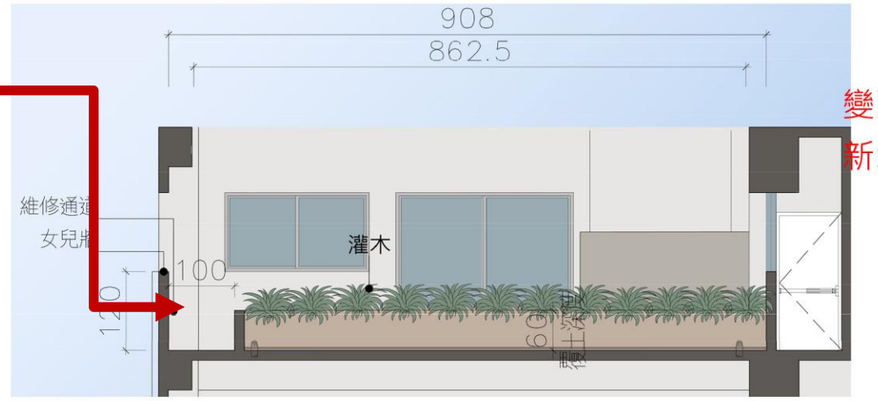
已重新調整露台及屋頂平台維修通道。
已重新調整屋頂平台綠化，並針對喬木規劃150m花台，灌木則為60cm花台。

六、景觀計畫

修正後

變更後

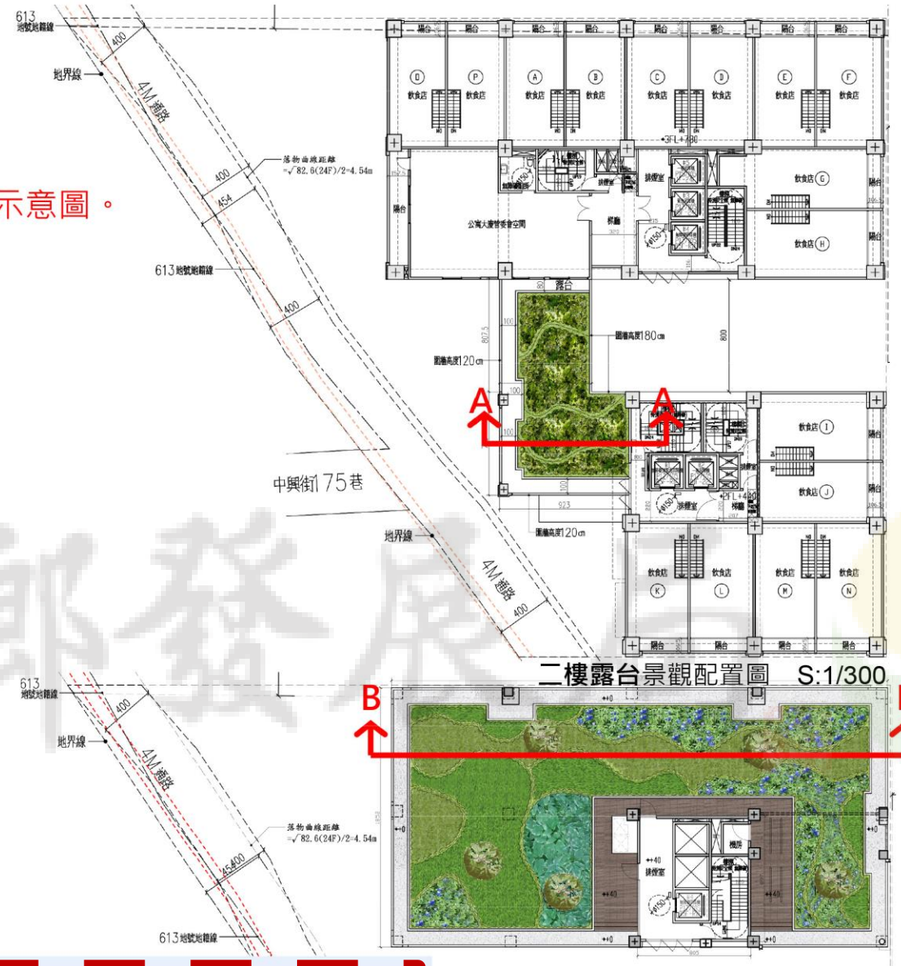
已增加維修通道。



二樓露台景觀剖面圖　S:1/80

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		杜鵑花	H0.4-0.6m×W0.3m	60cm	82.19㎡	1.5㎡	82.19x1.5=123.29㎡	123.29㎡

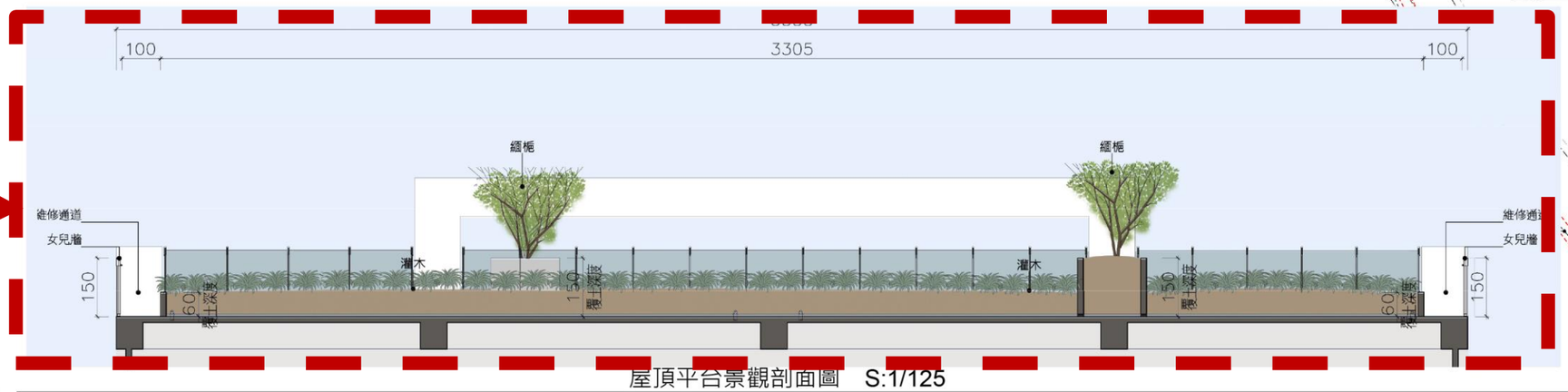
變更說明：
新增各層綠化面積示意圖。



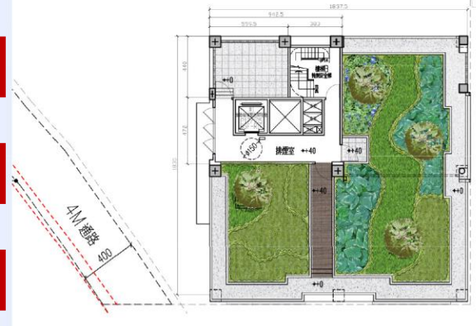
二樓露台景觀配置圖　S:1/300

針對喬木規劃
150m花台，灌木
則為60cm花台。
以多層次景觀調整
屋頂平台綠化。
並加寬維修通道。

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		緬梔	ø15cm H3m*W2m	150cm	9顆	20㎡	180㎡	991.5㎡
02		文珠蘭 黃金露花	H0.6m×W0.3m	60cm	374.98㎡ 166.02㎡	1.5㎡	374.98+166.02=541 541*1.5=811.5㎡	
03		地毯草	密鋪			-	-	



屋頂平台景觀剖面圖　S:1/125



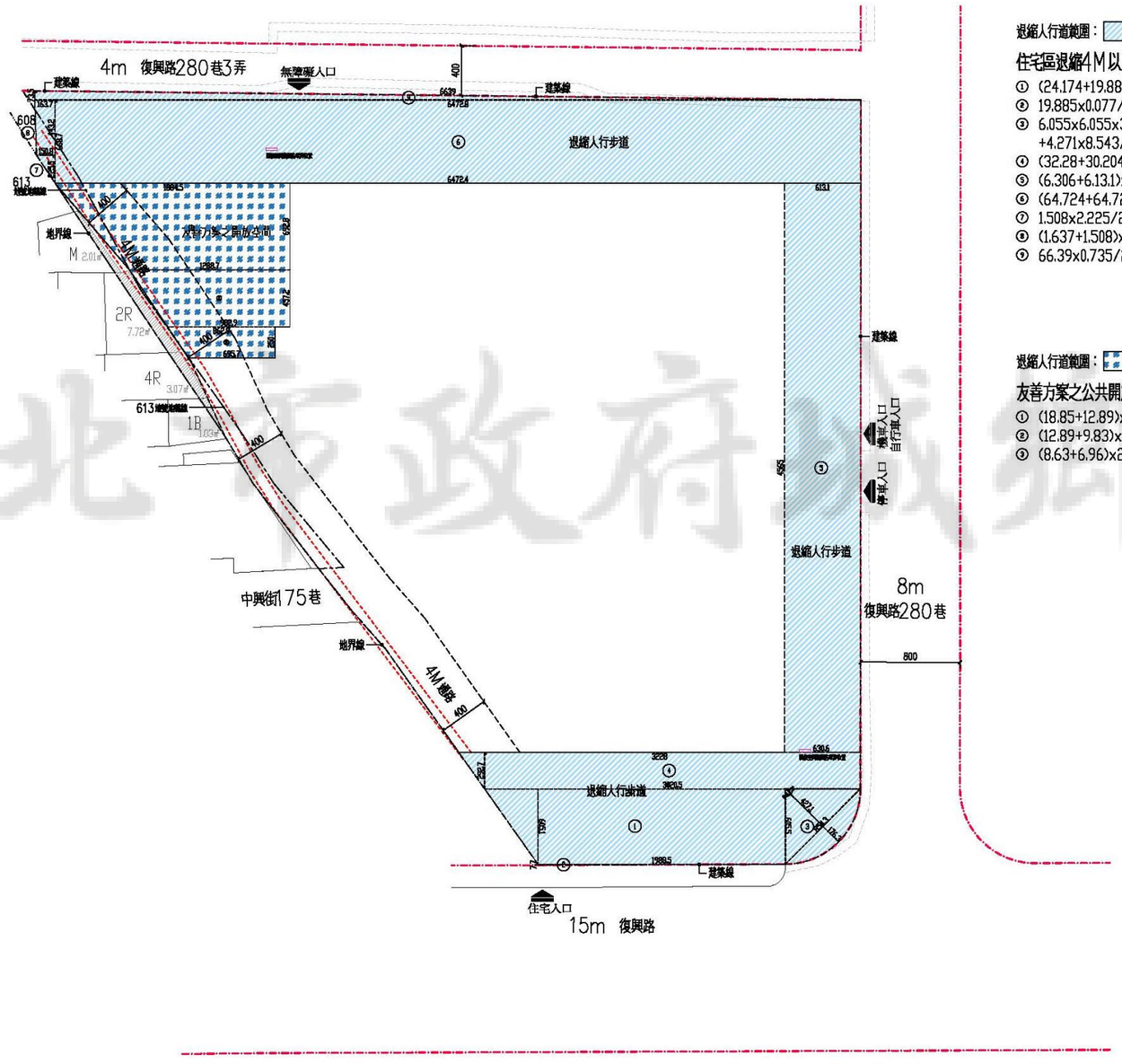
屋頂平台景觀配置圖　S:1/300

修正前

20.有關本次調整基地西北側容積移轉友善空間，開放空間面積數值檢討有誤與基地西側4公尺通路重複計列，請扣除重複計列面積後，友善開放空間面積及設施內容，請以不低於原核准規劃。

32.本次變更後公共開放空間管理維護基金計算檢討有誤，變更後未列基地西側4公尺通路部分請依原核准及依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討計算，請修正並簽章確認。

公共開放空間管理維護執行計畫表



退縮人行道範圍：

住宅區退縮4M以上沿街人行步道有效面積：

① (24.174+19.885)x6.051/2=133.3
② 19.885x0.077/2=0.77
③ 6.055x6.055x3.14x(89.73/360)-(6.055-1.763)x8.543/2 +4.271x8.543/2=28.65
④ (32.28+30.204)x2.927/2=91.45
⑤ (6.306+6.13.1)x45.65/2=279.32
⑥ (64.724+64.728)x6.687/2=432.82
⑦ 1.508x2.225/2=1.68
⑧ (1.637+1.508)x4.332/2=6.97
⑨ 66.39x0.735/2=24.4

合計=999.34㎡

退縮人行道範圍：

友善方案之公共開放公間(含4M通路之部分面積)有效面積：(無申請獎勵)

① (18.85+12.89)x6.93/2=109.92
② (12.89+9.83)x4.57/2=51.92
③ (8.63+6.96)x2.5/2=19.49

合計=181.33㎡

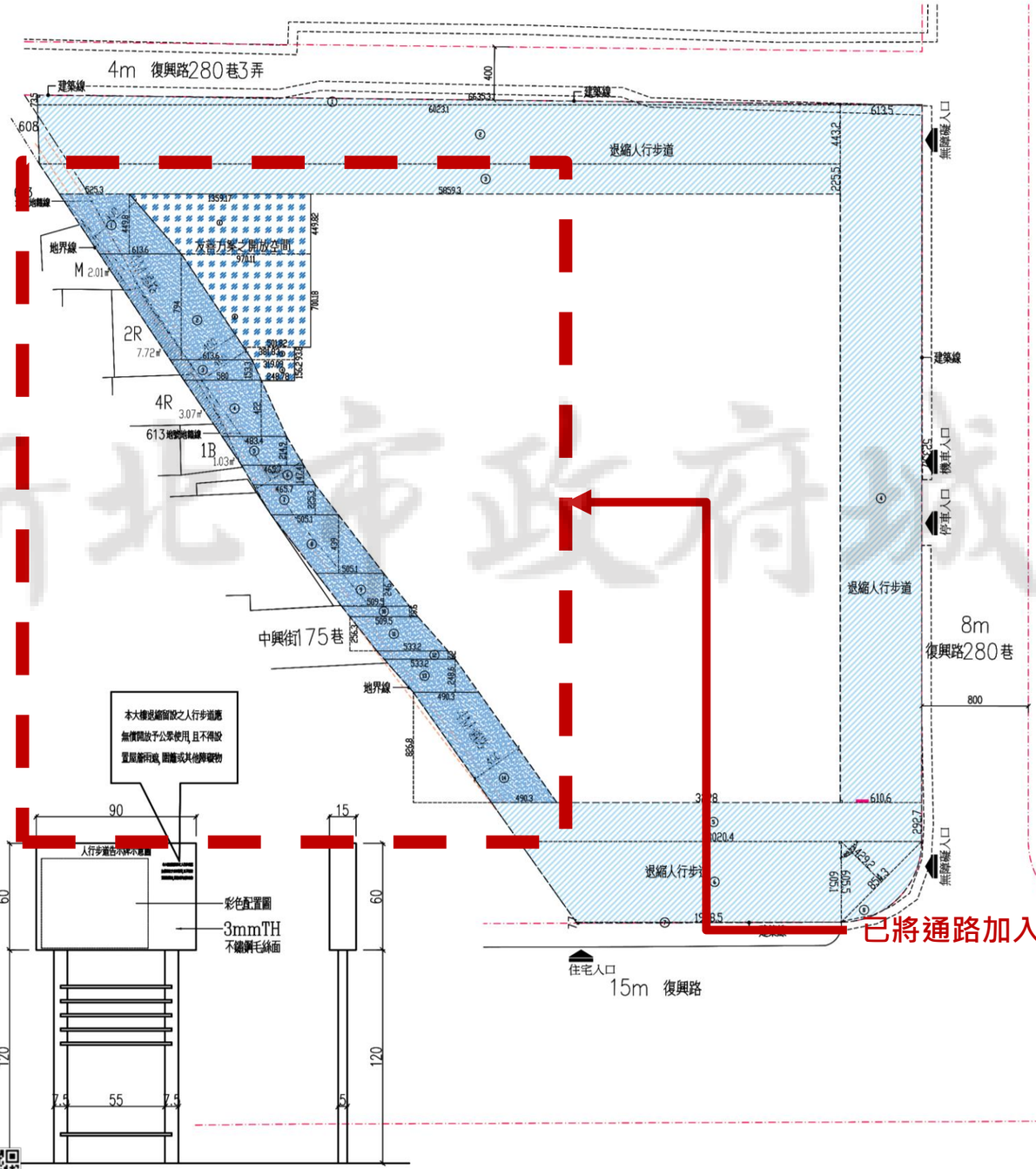
申請人/起造人(請簽章)	
建築師(請簽章)	
公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	181.33㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	999.34㎡
公共開放空間管理維護基金金額	
(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元) =181.33×1,625(元)+999.34×5,000(元) =294,662+4,996,700=5,291,322元	
備註	

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。
管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

新北市政府城鄉發展局

修正後

公共開放空間管理維護執行計畫表



退縮人行道範圍：

住宅區退縮4M以上沿街人行步道有效面積：

① 66.353x0.735/2=24.38
② (60.101+60.231)x4.432/2=266.66
③ (58.593+60.101)x2.255/2=133.83
④ (6.106+6.135)x52.337/2=320.33
⑤ (30.204+32.28)x2.927/2=91.45
⑥ (19.885+30.204)x6.051/2=151.54
⑦ 19.885x0.077/2=0.77
⑧ 6.055x6.055x3.14159x(89.73/360)-4.292x8.543/2=10.38

小計=999.34㎡

退縮人行道範圍：

4M通路之有效面積：

① (5.253+6.136)x4.498/2=25.61
② 6.136x7.94=48.72
③ (6.136+5.8)x1.533/2=9.15
④ (5.8+4.834)x4.22/2=22.44
⑤ (4.834+4.657)x2.149/2=10.20
⑥ 4.657x1.474=6.86
⑦ (4.657+5.051)x2.253/2=10.94
⑧ 5.051x4.39=22.17
⑨ (5.051+5.095)x2.46/2=12.48
⑩ 5.095x0.796=4.06
⑪ (5.095+5.332)x2.563/2=13.36
⑫ 5.332x0.62=3.31
⑬ (5.332+4.903)x2.486/2=12.72
⑭ 4.903x8.268=40.54

小計=242.56㎡

合計=1241.90㎡

退縮人行道範圍：

友善方案之公共開放公間有效面積：(無申請獎勵)

① (13.5917+9.7011)x4.4982/2=52.39
② (9.7011+5.0182)x7.0018/2=51.53
③ (3.8183+3.1909)x0.938/2=3.29
④ (3.1909+2.4878)x1.562/2=4.44

合計=111.65㎡

已將通路加入檢討。

開放空間範圍告示牌位置

申請人/起造人(請簽章)

建築師(請簽章)

公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a)	111.65㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	1241.90㎡

公共開放空間管理維護基金金額

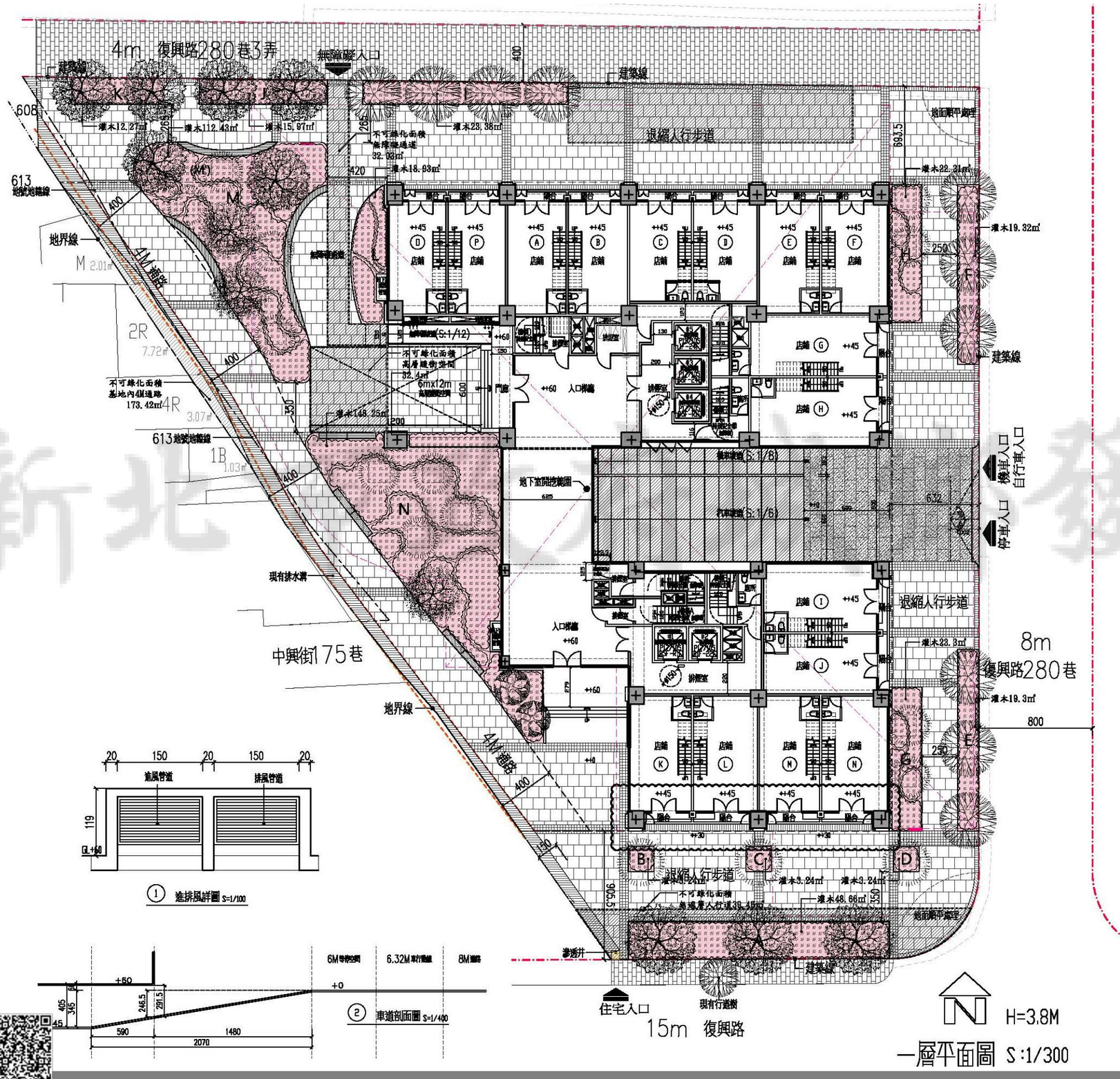
(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元)
=111.65×1,625(元)+1,241.90×5,000(元)
=181,432+6,209,500=6,390,932元

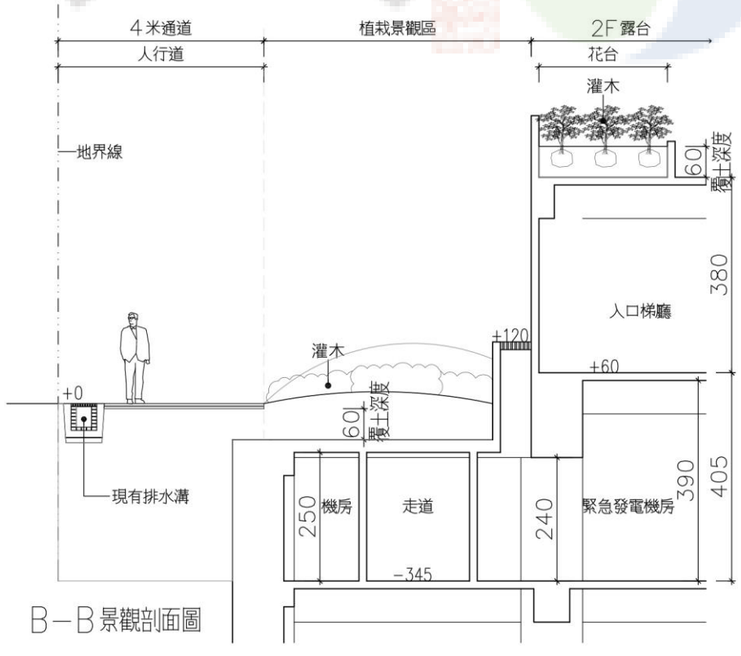
備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。
管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

修正前

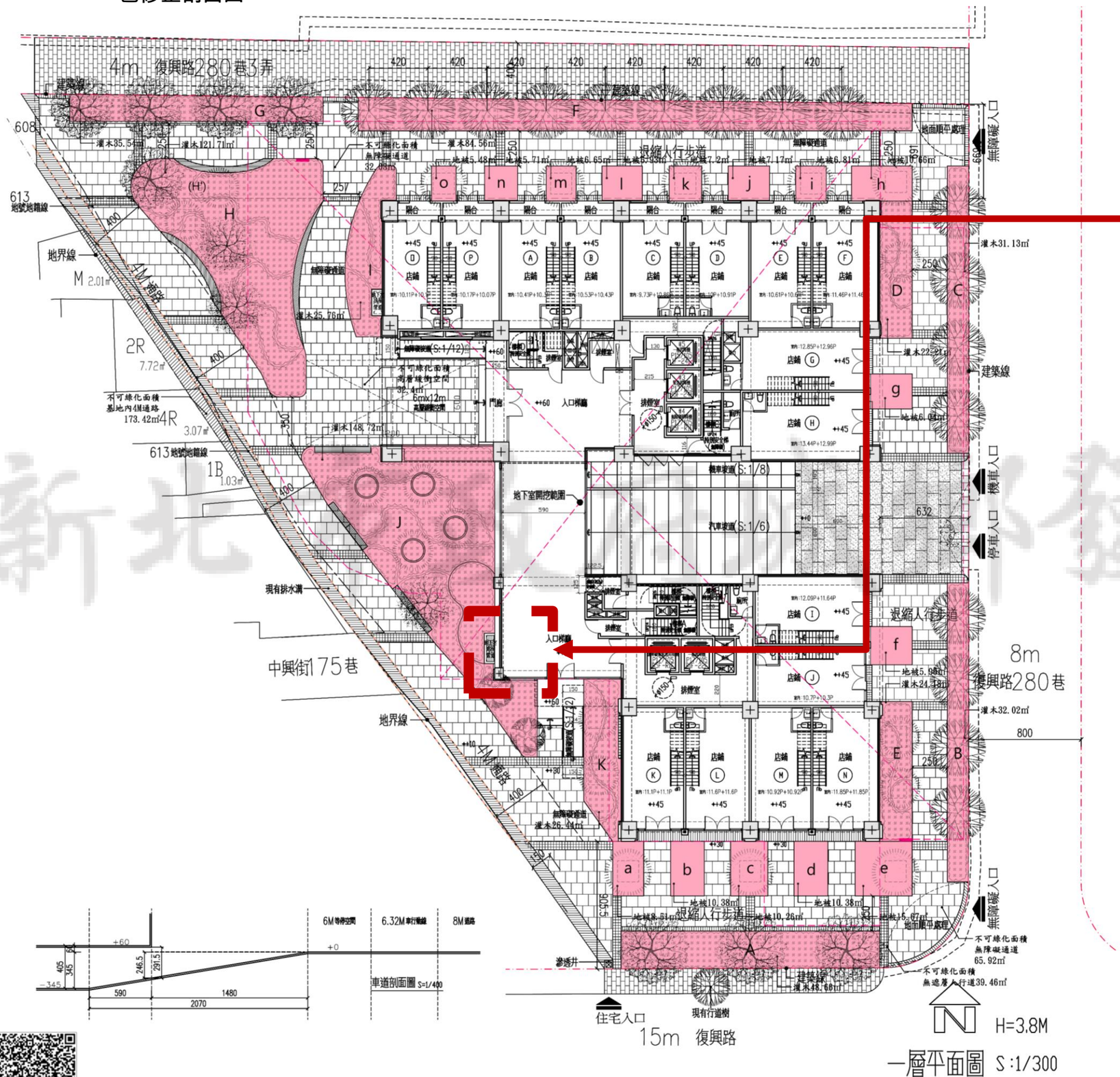
33.景觀剖面圖B排風方向與P7-1-11頁不一致，請修正。



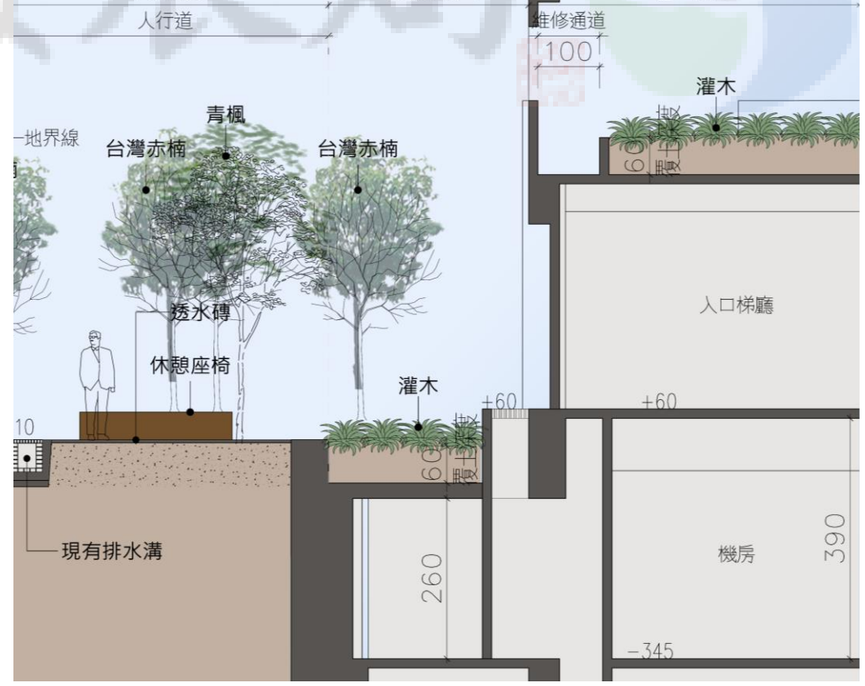


已修正剖面圖。

修正後



已修正為上排式排風管道



B-B景觀剖面圖 S:1/100

修正前

26.有關建築物高度1:3.6檢討剖面圖與立面圖檢討不一致，請修正並逕依建管規定辦理。另檢討建築物高度比1:5部分請釐清法源並修正。
35.建築剖面圖屋脊裝飾物部分與規劃內容不一致，請確實繪製。

七、設計圖說

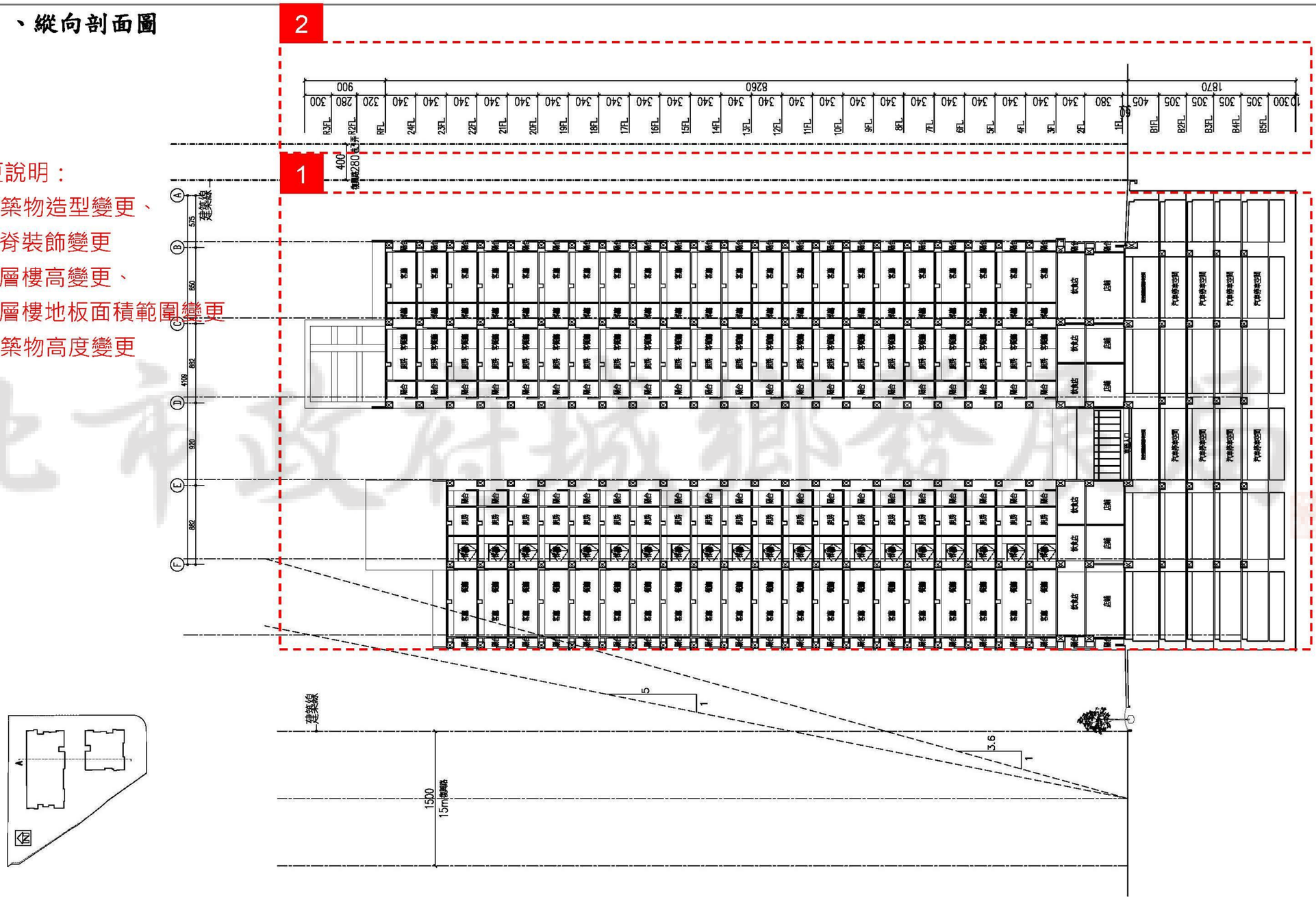
變更後

7-4 、縱向剖面圖

變更說明：

1.建築物造型變更、
屋脊裝飾變更
各層樓高變更、
各層樓地板面積範圍變更

2.建築物高度變更



已修正剖面圖。

修正後

七、設計圖說

變更後

7-4 、縱向剖面圖

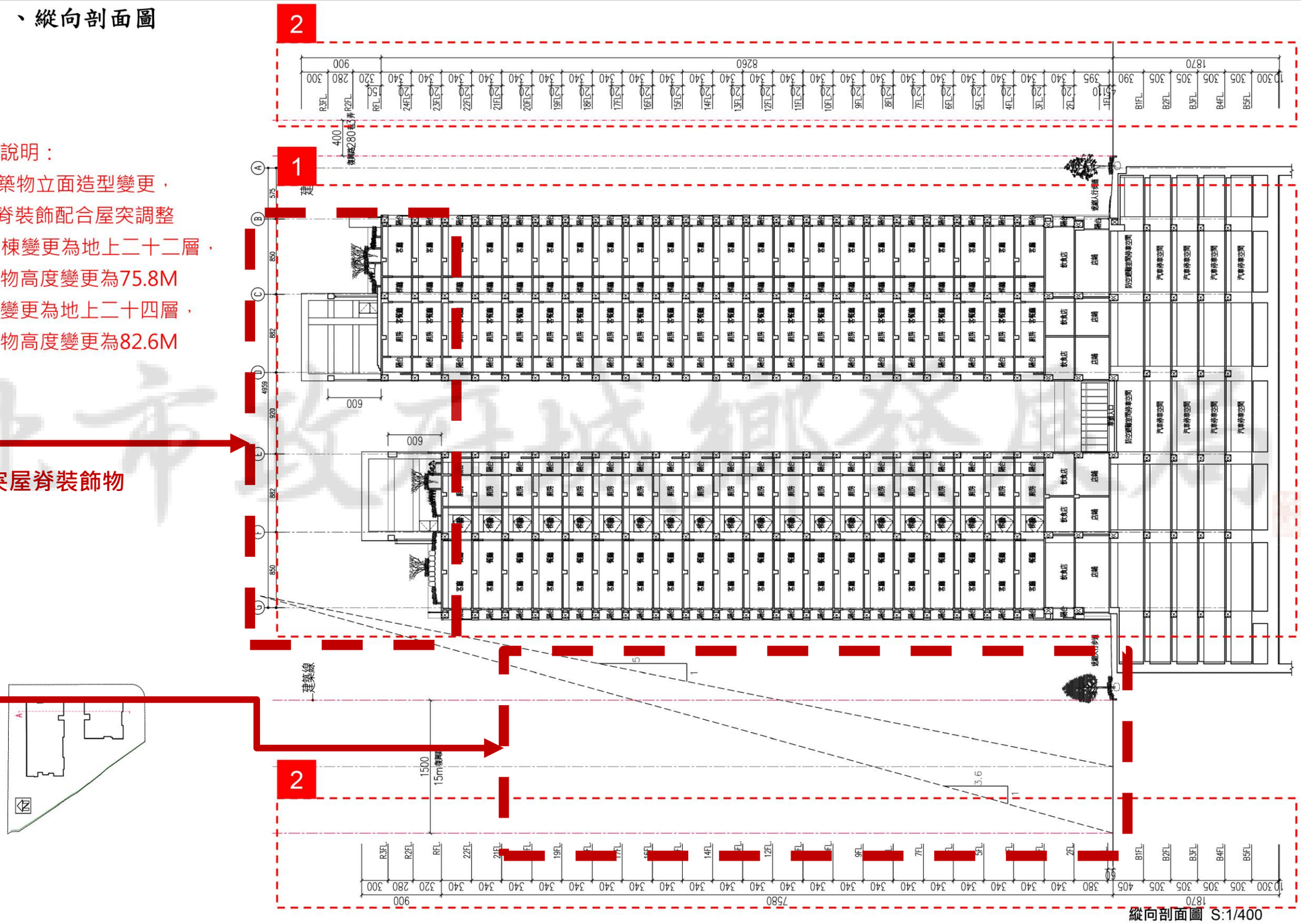
變更說明：

1.建築物立面造型變更，
屋脊裝飾配合屋突調整

2. 前棟變更為地上二十二層，
建築物高度變更為75.8M
後棟變更為地上二十四層，
建築物高度變更為82.6M

已修正剖面圖屋突屋脊裝飾物

已修正建築物高度比檢討



縱向剖面圖 S:1/400

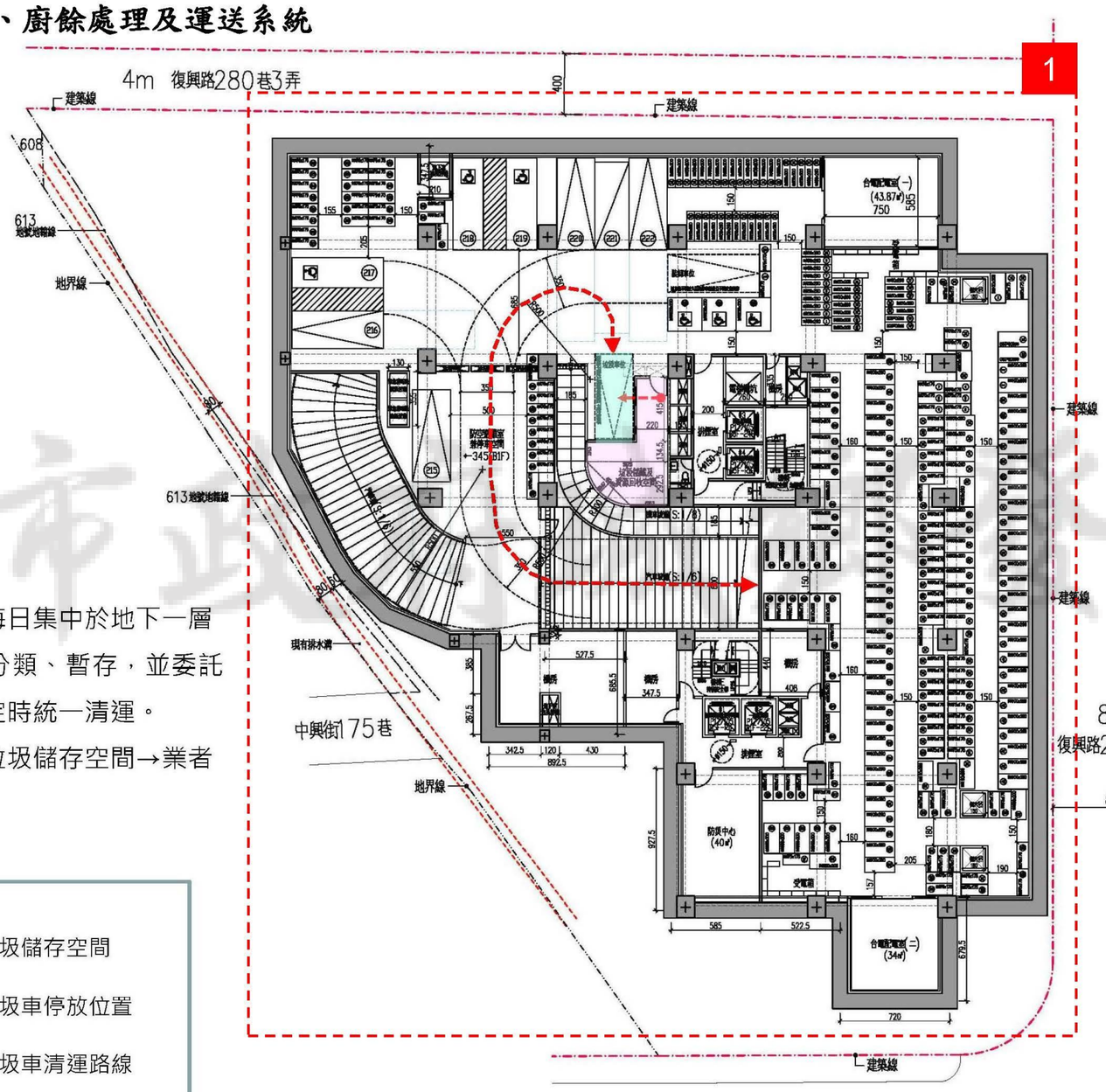
修正前

38.本次申請書表之變更原因請詳實說明變更內容，另於報告書圖面P5-12-1變更說明內容與平面規劃不一致請修正。

五、建築計畫

變更後

5-12、垃圾、廚餘處理及運送系統



垃圾儲存及處理空間區位示意圖 S:1/300

本案各戶垃圾每日集中於地下一層垃圾儲存空間分類、暫存，並委託合格清潔業者定時統一清運。

流程：各戶→垃圾儲存空間→業者清運(垃圾車)

垃圾儲存空間

垃圾車停放位置

垃圾車清運路線

變更說明：

1.地下一層平面配置面積調整，
汽機車、自行車排列位置調整，
機房配置調整，
新增一台電梯

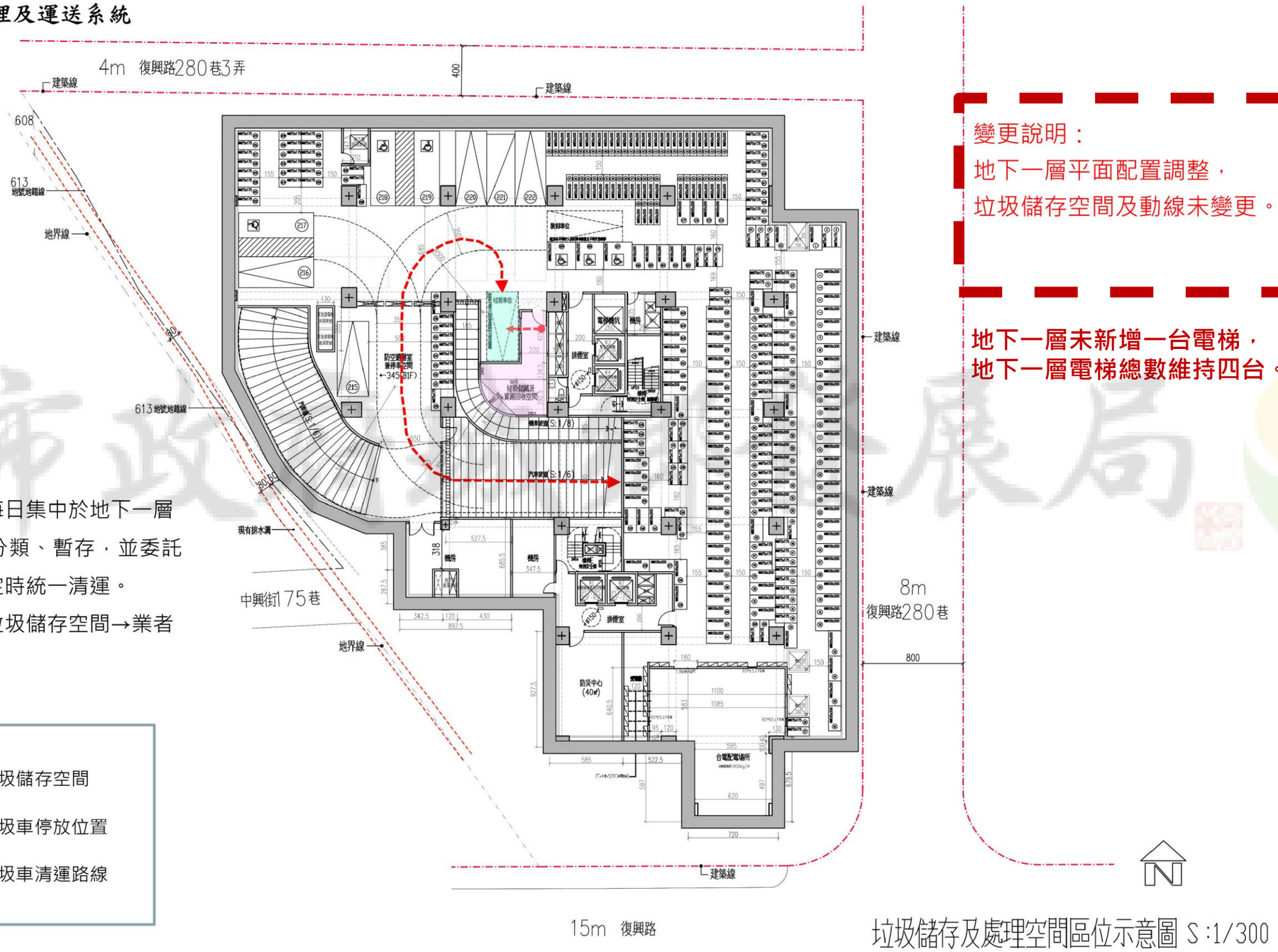
已修正變更說明。

修正後

五、建築計畫

變更後

5-11 垃圾、廚餘處理及運送系統



變更說明：
地下一層平面配置調整，
垃圾儲存空間及動線未變更。

地下一層未新增一台電梯，
地下一層電梯總數維持四台。

本案各戶垃圾每日集中於地下一層垃圾儲存空間分類、暫存，並委託合格清潔業者定時統一清運。

流程：各戶→垃圾儲存空間→業者清運(垃圾車)

- 垃圾儲存空間
- 垃圾車停放位置
- 垃圾車清運路線

垃圾儲存及處理空間區位示意圖 S:1/300

本頁空白

新北市政府城鄉發展局

版次 1121027092827

0-9 變更差異表

案名：威堡建設中和區復興段613等19筆地號店鋪、集合住宅新建工程

一、申請位置：新北市中和區復興段613等19筆地號

二、設計單位：游素秋建築師事務所

三、申請單位：威堡建設股份有限公司

四、辦理經過：本案於109年7月15日 新北府城設字第1090953618號函核定

五、變更原因：

1.增加綠建築獎勵至黃金級，而增加的樓地板面積，因此調整各層平面配置，戶型及戶數，後棟新增一台電梯；為符合一戶一車位增設汽機車數量，因此調整地下室配置及面積，增加停車數量，修改機房位置；屋突面積調整，綠化面積調整。

2.各層樓高變更，戶型戶數調整因而立面有所修正。

六：變更差異表：

	變更項目	原核准	變更後	差異值	說明	參考頁次
1	基地面積	2956.72㎡	2956.72㎡	+0	未變更	P5-1-1
2	設計建築面積	1029.38㎡	1020.46㎡	-8.92㎡	增加獎勵值，調整平面配置	P5-1-1
3	設計建蔽率	34.98%	34.98%	+0%	增加獎勵值，調整平面配置	P5-1-1
4	總樓地板面積	30333.85㎡	30655.74㎡	+321.89㎡	增加獎勵值，調整平面配置	P5-1-1
5	設計容積面積	16133.74㎡	16262.13㎡	+128.39㎡	增加獎勵值，調整平面配置	P5-1-1
6	設計容積率	545.66%	550.01%	+4.35%	增加獎勵值，調整平面配置	P5-1-1
7	開挖率	69.97%	69.99%	+0.02%	為符合一戶一車位增設汽機車數量，微調地下室開挖範圍	P5-1-1
8	開挖面積	2068.82㎡	2069.54㎡	+0.72㎡	為符合一戶一車位增設汽機車數量，微調地下室開挖範圍	P5-1-1
9	獎勵容積面積	4189.79㎡	4318.91㎡	+129.12㎡	綠建築獎勵調整至黃金級	P5-1-1
10	樓層數	地下5層、 地上27層	地下5層、 地上24層	-3層	因配置變更，調整為地上24層	P5-1-1
11	戶數	208戶	222戶	+14戶	調整戶型坪數	P5-1-1
12	建築物高度	87.80m	82.60m	-5.20m	為調整舒適居住環境，各層配置及樓高調整，建物改為地上24層	P5-1-1
13	停車空間	汽車214、 機車208 自行車55	汽車222、 機車222 自行車56	汽車+8、 機車+14、 自行車+1	戶數調整，為符合一戶一車位增設汽機車數量 法定機車數量增加，自行車亦增加	P5-1-1
14	各層用途	1F店鋪、2F飲食店、 3~27F集合住宅	1F店鋪、2F飲食店、 3~24F集合住宅	-	用途未變更	P5-1-1
15	1F綠化面積	533.63㎡	718.68㎡	+185.05㎡	配合委員意見，淨空4米通路，原檢討為立體綠化，今修正為地面層綠化面積，因此1F綠化面積增加。	P6-4-1
16	綠覆面積	3030.06㎡	3113.06㎡	+83㎡	配合設計調整，取消原6樓及24樓露臺綠化。	P6-4-1
17	喬木數量	52株	58株	+6株	綠建築獎勵調整至黃金級，增加喬木數量	P6-4-1
18	庭園景觀	同右	喬木灌木綠化	-	未變更	P6-4-1
	面外觀	一棟地上25層 一棟地上27層	一棟地上22層 一棟地上24層	-3層	為調整舒適居住環境，各層配置及樓高調整，建物改為地上24層	P7-2-3

建築師(簽章)：

版次：1121027092827
版次：11210270928

1-1 申請書

新北市都市設計審議申請書

申請日期	中華民國110年 7 月 6 日		
申請標的地段地號	新北市中和區復興段613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685地號等19 筆土地		
都市計畫	中和區都市計畫		
土地使用分區	住宅區		
申請單位			
申請單位	威堡建設股份有限公司	簽章	
申請單位聯絡人	李治明 (02)2393-1298		
申請單位地址	10092臺北市中正區愛國東路74巷18-1號		
設計單位			
設計單位	游素秋建築師事務所	簽章	
設計單位聯絡人	游素秋 (02)2740-7776		
地　址	10597臺北市松山區南京東路五段108號9樓		
營開業証書字號	工師業字第B002005號		

新北市都市設計審議委員會城鄉發展局

版次：1121027092827
版次：1121027092827

1-2 委託書

委 託 書

茲委託 游素秋建築師事務所　建築師：游素秋
全權代表本人辦理 『新北市中和區復興段613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679 、680、681、682、683、684、685地號等19 筆**土地店鋪、集合住宅新建工程**』，申請都市設計審議一切相關程序事宜，特立此委託書。

委託人：威堡建設股份有限公司　（簽章）
負責人：李治明
地 址：10092臺北市中正區愛國東路74巷18-1號
電 話：(02)2393-1298

受委託人：游素秋建築師事務所　（簽章）
建 築 師：游素秋
地　址：10597臺北市松山區南京東路五段108號9樓
電　話：(02)2740-7776
開業證字號：工師業字第B002005號

新北市政府城鄉發展局

1-3 建築師簽證表

新北市都市設計審議建築師簽證表

申請單位：威堡建設股份有限公司
申請標的地段地號：新北市中和區復興段613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679 、680、681、682、683、684、685地號等19 筆土地 申請標的地址：新北市中和區復興段
一、本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。 二、依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 三、本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。 此致 新北市政府城鄉發展局 設計建築師：游素秋建築師事務所 游素秋　（簽章） 開業證書字號：工師業字第B002005號

新北市政府城鄉發展局

1－4提案單

新北市都市設計審議提案單

案由	威堡建設中和區復興段613地號等19筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	1121027092827

說明

一、申請位置：新北市中和區復興段613地號等19筆土地。
二、設計單位：游素秋建築師事務所
建築師：游素秋。
三、申請單位：威堡建設股份有限公司
負責人：李治明。
四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%)
五、設計概要：
(一)設計內容：地上24層地下5層鋼筋混凝土構造，共222戶。
(二)建築基地面積：2956.72平方公尺。
設計建築面積：1027.07平方公尺。
設計建蔽率：34.90% ≦50%。
(三)總樓地板面積：30641.74平方公尺。
設計容積面積：16262.60平方公尺。
設計容積率：550.02%(含獎勵容積)≦551.07%。
(四)都市更新獎勵：4318.91平方公尺。(48.69%)
容積移轉面積：3104.55平方公尺。(35%)
(五)新建建築各層用途如下：
地下一至五層：防空避難室兼停車空間、防災中心。
地上一層：店舖(16戶)、入口門廳。
地上二層：飲食店(0戶)、管委會空間。
地上三至十六層：集合住宅(10戶X4層=140戶)。
地上十七至二十二層：集合住宅(9戶X6層=54戶)。
地上二十三至二十四層：集合住宅(6戶X2層=12戶)。
屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。
(六)停車空間：應設汽車222輛，實設汽車222輛；
應設機車222輛，實設機車222輛；
應設自行車56部，實設自行車56部。
(七)餘詳報告書。
六、法令依據：
本案開發之土地使用分區管制係依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」規定，爰此申請辦理都市設計審議。
七、辦理經過：
111年02月15日召開新北市中和區復興段613地號等19筆地號第六次都更暨第1次都設審議專案小組。
八、以上提請111年2月15日專案小組審議。

說明

版次：1121027092827
版次：11210270928

切 結 書

立切結書人 威堡建設股份有限公司 負責人：李治明，茲切結所檢附「新北市中和區復興段613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679 、680、681、682、683、684、685地號等19 筆土地店舖、集合住宅大樓新建工程案」之都市設計審議內容及相關各項申請文件，均正確且屬實。其相關法律責任均由立切結書人 威堡建設股份有限公司 負責人：李治明 自行承擔，與 貴府無關。上開書圖文件內容如有不實或有誤，應配合各項規定辦理更正事宜或同意 貴府得無條件撤銷核備都市設計審議之行政處分，不得異議並不得要求任何賠償或補償。

立切結書人：威堡建設股份有限公司

負責人：李治明

統一編號：28843191

聯絡住址：10092台北市愛國東路74巷18-1號

聯絡電話：(02) 23931298

中 華 民 國 1 1 0 年 7 月 6 日

新北市政府城鄉發展局

版次：1121027092827
版次：1121027092827

1-6 資訊公開同意書

同 意 書

本公司(人)申請「新北市中和區復興段613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679 、680、681、682、683、684、685地號等19 筆土地店鋪、集合住宅大樓新建工程案」辦理都市設計審議，同意下列事項：

一、報告書所載之文件，有關土地清冊或謄本等涉及個人資料保護法限制公開部分，同意另行造冊，並於報告書中僅揭露面積、地段、地號等必要欄位，以維護土地所有權人之相關權益。

二、有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，同意提供下列報告書資料供參：

1.都市計畫圖及基地位置

2.周邊環境整體街廓套繪圖

3.開放空間獎勵申請範圍圖(色塊圖示)

4.建築物立面外牆材質及色彩

5.地面層景觀配置平面圖

6.綠化植栽表(含樹種、樹徑及覆土深度)

7.鋪面計畫

此 致
新北市政府(城鄉發展局)

申請單位：威堡建設股份有限公司 (簽章)

負責人：李治明

設計單位： 游素秋建築師事務所 (簽章)

建築師：游素秋

新北市政府城鄉發展局

1-8 都市更新報核日

正 本
發文方式：親送

威堡建設股份有限公司　函

地　址　：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號(威寶)
新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1(安邦)
聯 絡 人：陳宜卉(威寶)
陳孟玟(安邦)
聯絡電話：(02)2393-1298 (威寶)
(02)8923-6788#224(安邦)

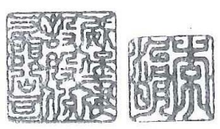
受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 107 年 03 月 30 日
發文字號：威堡復興更字第 107033001 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：事業計畫書、附件冊、都審掛件函影本

主旨：檢送「擬訂新北市中和區復興段 613 地號等 19 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫案」第四次專案小組版計畫書圖，詳如說明，敬請　查照。

說明：依　貴處 106 年 12 月 21 日新北更事字第 1063540671 號函辦理；另有關本案都市設計審議報告書，已於 107 年 3 月 22 日由游素秋建築師事務所向新北市政府城鄉發展局都市設計科申請在案(如附件)，請　貴處安排第四次專案小組會議，俾利後續都市更新工作之推動。

正本：新北市政府都市更新處
副本：安邦工程顧問股份有限公司、游素秋建築師事務所(均不含附件)



第 1 頁　共 1 頁

正 本

檔　　號：
保存年限：

威堡建設股份有限公司　函

地　　址：234 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
聯 絡 人：郭夢都
聯絡電話：(02)8923-6788＃212

22066
新北市板橋區漢生東路 266 號 1、2 樓

受文者：新北市政府都市更新處

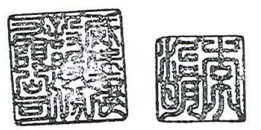
發文日期：中華民國 101 年 09 月 14 日
發文字號：威堡復興更字第 101091401 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明

主旨：檢送「擬定新北市中和區復興段 613 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新事業計畫及相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，敬請　查照。

說明：依據「都市更新條例」第十九條及第二十二條規定申請辦理都市更新事業之擬定及報核，隨函檢具都市更新事業計畫說明書併同公聽會記錄、更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人之同意書與其他相關證明文件。

正本：新北市政府都市更新處
副本：威堡建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、游素秋建築師事務所

威堡建設股份有限公司
代表人：李治明



第 1 頁　共 1 頁

版次：1121027092827

檔　　號：
保存年限：

新北市政府都市更新處　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：譚怡芩
電話：(02)29506206 分機312
傳真：(02)29506552
電子信箱：AC8513@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國101年11月1日
發文字號：新北更事字第1015231899號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司申請報核「擬定新北市中和區復興段613地號等11筆土地都市更新事業計畫案」一案，請補正後報府續辦，復請 查照。

說明：

一、復 貴公司101年9月14日(101)威堡復興更字第101091401號函。

二、依據 貴公司提送之計畫書圖，審查意見詳列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。

(一)請依本市都市更新單元劃定基準規定詳檢討各項指標，並檢附相關證明文件。

(二)申請容積獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式，並檢附旨案容積獎勵試算表。

(三)建築設計相關圖面請依建築相關規定檢討建蔽率、地下室開挖率、建築物高度及日照陰影等事項。

(四)都市設計及景觀計畫部分，請補充綠化面積計算檢討及植栽覆土深度。

1015231899

(五)其他應加表明之事項部分，請補充容積移轉說明。

三、其他尚有未列舉事項，請 貴公司依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項 」、「新北市都市更新審議原則」修改計畫書內容後再報府續辦。

正本：威堡建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處 101.11.01 交 11:39:51 章

新北市政府城鄉發展局

1-9 原都審核備函影本

副本

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11樓
承辦人：陳子賢
電話：(02)29603456 分機7247
傳真：(02)29601983
電子信箱：AM2367@ms.ntpc.gov.tw

10597
臺北市松山區南京東路五段108號9樓
受文者：游素秋建築師事務所

發文日期：中華民國109年7月15日
發文字號：新北府城設字第1090953618號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明七

主旨：有關貴公司委託游素秋建築師事務所申請「威堡建設中和區復興段613地號等19筆土地集合住宅新建工程」(坐落:中和區復興段613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685等19筆土地)都市設計審議一案，本府同意核備，請查照。

說明：

一、依據游素秋建築師事務所109年5月22日游建字第109A0052201號函、109年6月9日游建字第109A0060901號函及109年7月14日游建字第109A007013號函檢送之修正報告書辦理。

二、本案業經本市都市更新暨都市設計聯審108年12月9日第5次專案小組審議決議修正後通過，為達縮減都設審議備案行政作業時程考量，爰依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第2款規定，予以核備。

三、本案申請容積移轉3,104.56平方公尺(35%)提出環境友善方案如下：

(一)基地西北側留設口袋公園109.20平方公尺開放民眾使用。

(二)綠覆率提升至157.21%。

(三)捐贈YouBike設施，並經本府交通局109年2月15日新北交規字第1090230200號函同意採繳納代金方式辦理。

(四)比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金新臺幣695萬950元。

四、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會原則同意設置屋脊裝飾物。

五、報告書申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬事項並經都設會同意為準。

六、有關本案陽台開口及格柵部分，請逕依建管規定辦理。

七、檢送都市設計審議核備報告書(副本)1份，上開報告書文件內容如有勘誤等事項，以本府報告書正本內容為準。

八、本審議僅依新北市都市設計審議原則內容審查，涉及建築管理、結構安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理。

九、副本抄送本府工務局：有關申請都市設計審議同意事項請依核准都市設計審議報告書及說明三、四辦理。

十、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」(網址：https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：威堡建設股份有限公司
副本：游素秋建築師事務所、新北市政府工務局、新北市政府都市更新處、新北市中和區公所、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

1-10 原都審會議記錄影本

A-1 第五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄　108年12月09日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：陳軍豪
電話：(02)29506206 分機306
傳真：(02)29506556
電子信箱：AW5480@ms.ntpc.gov.tw

234
新北市永和區保生路1號4樓-1

受文者：安邦工程顧問股份有限公司(代表人:郭建興)

發文日期：中華民國109年1月2日
發文字號：新北府城更字第1084222372號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

裝

主旨：檢送108年12月9日召開「擬訂新北市中和區復興段613地號等19筆土地都市更新事業計畫案」第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府108年12月5日新北府城更字第1084221613號開會通知單續辦。

訂

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(http://www.planning.ntpc.gov.tw/)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

線

四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「……實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者威堡建設股份有限公司依審議結果修正計畫書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

正本：孫委員振義、黃委員志弘、江委員明宜、江委員晨仰、陳委員麗玲、游委員適銘、涂委員靜妮、康委員佑寧、黃委員美君、鄭委員晃二、林委員辰熹、古委員禮淳、張委員銀河、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、嘉義縣義竹鄉公所、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府水利局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、梁幹事瑋真(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育衫(地政局)、陳幹事錫洸(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、威堡建設股份有限公司(代表人:李治明)、安邦工程顧問股份有限公司(代表人:郭建興)、游素秋建築師事務所

副本：游督臻、游政凱、陳國益、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、張議員志豪、游議員輝宂、新北市中和區公所、新北市中和區復興里辦公處、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

擬訂新北市中和區復興段613地號等19筆土地都市更新事業計畫案
第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國108年12月9日（星期三）上午14時30分

貳、開會地點：新北市政府1720會議室

參、主持人：孫委員振義、黃委員志弘　　記錄：陳軍豪、陳泛齊

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：(略)

陸、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

（一）本案容積本案容積獎勵（不含容積移轉）達47.39%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

（二）本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 40%(容積移轉費用為 1億1,193萬6,235元)，請實施者於權利變換於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地前，應提送下列資料：

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
3. 容積移轉來源及成本說明。
4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

（三）依都市更新條例第51條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內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。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。

（四）本案國有土地比例 3.23%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達49.06%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

（五）自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

（六）防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

（七）依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 3.23%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

二、新北市政府交通局(含書面意見)：

（一）按本局前次意見第四項，仍請補充停車場出入口60度視距分析及進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

（二）按本局前次意見第六項，自行車動線建議與機車分隔或採牽行升降梯進出，以保障自行車使用者安全。

（三）本案交通影響評估請依規定修正續審。

三、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

（一）經查中和區復興段613地號等19筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬定都市更新事業報核日時相關法令辦理。

（二）有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依

內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

四、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

（一）報告書內綠建築分級評估等級判別非採用 2009 年版本，依 2009 年版手冊規定銀級之級距應為 34≦RS＜42，但因本案基地面積小於一公頃，可免評估生物多樣性指標者基準減分，經減分後銀級級距應為 30.8≦RS＜38，故本案 RS 總分已超過銀級級距，請釐清欲申請等級，必要時應刪減申請項目，並重新計算 RS 總分，以符合級別。

（二）各指標評估表與綠建築評估資料總表之相關數值不一致，請修正。

（三）植栽配置及保水項目範圍若有異動，並重新檢討本指標設計值及圖面修正。

（四）申請指標項目設計值及得分修正後，同步修正綠建築評估資料總表及分級評估表，並重新確認綠建築等級。

五、新北市政府都市更新處：

（一）有關申請「設計建蔽率」獎勵部分，依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定，請將不可綠化面積請扣除車道面積計算後再行檢討。

（二）計畫書第 5-9 頁，有關「同意參與都都市更新事業計畫統計表」部分，請載明第 4 次及本次專案小組同意比例資料。

（三）有關實施者於會上簡報資料與計畫書內不符之處，請依規定修正計畫書、圖內容，如有相關證明文件或資料，應一併檢附於計畫書內。

柒、委員意見

一、都市設計：

本案應依下列意見確實修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

（一）依前次意見本案申請容積移轉為 40%(3,293.73 平方公尺)，申請單位本次提出方案二，於基地西北側開放綠地供民眾使用並增加街道家具與植栽整體規劃為友善方案，方案三、四於南側公有人行步道鋪面及北側復興路 280 巷 3 弄鋪面將整體規劃並認養，皆未取得相關土地所有權人及公所同意，無法確保後續執行，其餘方案一、五至八為提升綠覆率至 150%，故請依下列意見確實修正後原則同意容積移轉 35%。

1. 請確實調整西北側友善方案植栽配置，增加退縮人行步道硬鋪面進入友善方案可及性。並且加大進入西南側人行步道硬鋪面之開放空間，使友善方案提高開放空間辨識度。
2. 請補充友善方案開放空間相關面積。
3. 依前次意見考量後續住戶維護管理，比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金確實並於友善方案專章檢討，另西側申請都更獎勵及友善方案開放空間，應依規定檢討。
4. 申設單位於會中說明 YouBike 設施改採繳納代金方式辦理，請取得交通局確認函。
5. 考量基地北側為尚未開闢完成之人行步道用地。故請加強北側退縮人行步道與人行步道用地之關係及提出與基地西北側街角及開放空間景觀，請確實檢附基地周邊相關行穿線配合整併規劃，請修正。
6. 依前次意見綠覆率提升至 150%，內容檢討檢討有誤，請修正。
7. 都市更新獎勵及容積移轉檢討，請專章分別檢討。

（二）本案申請屋脊裝飾物審議，請清楚標示屋脊裝飾物高度及材質，且於相關圖面顯示，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，請補充修正並專章檢討，原則同意。

（三）交通運輸：

1. 請確認高樓緩衝空間位置符合建管規定。
2. 依都審原則，店舖請規劃設置裝卸車位。
3. 東側車道與建築線，請以半徑 1.5 公尺規劃車道破口。
4. 自行車坡度斜率請依規定檢討。

（四）景觀配置：

1. 請確實於景觀平面圖套繪周邊公有人行道、行人穿越線位置及高程補充說明開放空間規劃方式如何與現有設施整併規劃，並依前次意見以剖面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水

溝之介面整合，另延街人行道喬木請以降版方式處理。

2. 依前次意見請依土地使用分區管制要點確實檢討不可綠化面積，請修正。
3. 請以剖面圖說明屋突層綠化與女兒牆關係。
4. 基地之導排水及植栽關係，請以圖面說明。植栽確實順平及降版。植栽覆土儘量不要高於人行道高程，以利雨水滲入。
5. 人行道外緣喬木，建議調整為輕巧型光蠟樹或欒木。
6. 西側樟樹下植栽，建議調整為耐陰型，以利確保公共環境品質。
7. 大量使用七里香植栽，考量味道刺鼻，請調整。
8. 請依前次決議考量景觀植栽之延續性整體考量規劃，故請增設沿街灌木綠帶，並考量東側喬木延續性，請增加喬木數量。
9. 請說明南側既有行道樹與本案植栽整體規劃。
10. 屋頂喬木植栽槽，建議調整，以利視覺景觀。

（五）景觀配置：

1. 相關陽台開口及格柵，請逕依建管規定檢討。
2. 明確詳圖標示招牌位置，逕依建管相關規定檢討。
3. 照明三時段圖，請確保實際使用，並確保地面層有足夠照度。

（六）報告書部分:請移除建築圖說之法規檢討。

（七）請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。

二、都市更新：

（一）更新單元範圍：

1. 本案更新單元歷經 3 次擴大範圍，實施者業已配合歷次會議之委員意見調整修正，原則同意。
2. 本案更新單元範圍內「復興段 613 地號土地」為國有土地，依本府水利局 108 年 4 月 12 日新北水河計字第 1080622128 號函表示，現況既設排水設施具排水功能，為避免本案後續施作工程影響區域排水設施功能，故建議於本案聽證會前，會同水利主管機關召開協調會，以先行釐清未來施作工程執行可行性及後續管理維護等處理方式並作成會議紀錄，以利執行。
3. 本案私有土地及合法建築物面積之同意比率雖已達法定門檻，惟土地所有權人數同意比率部分，仍請實施者持續努力，並與未同意戶持續溝通協調。

（二）都市更新容積獎勵部分：

1. 「A1:設計建蔽率」獎勵，既經實施者依作業單位意見於會上說明修正檢討內容後，同意給予法定容積 5%之獎勵值(面積 443.50 平方公尺)。
2. 「A5:都市防災」獎勵，同意給予法定容積 3%之獎勵值(面積 266.10 平方公尺)。
3. 「A7:基地內通路」獎勵，既經實施者依作業單位意見於會上說明修正申請獎勵範圍後，同意給予法定容積 3%之獎勵值(面積 341.61 平方公尺)。
4. 「開放空間及人行步道」獎勵，既經實施者依作業單位意見於會上說明修正申請獎勵範圍後，同意給予法定容積 20.55%之獎勵值(面積 1,823.56 平方公尺)。
5. 「綠建築(銀級)」獎勵，同意給予法定容積 6%之獎勵值(面積 532.20 平方公尺)。
6. 「合法 4 層樓以上建築物」獎勵，同意給予法定容積 9.68%之獎勵值(面積 858.33 平方公尺)。

（三）財務計畫及共同負擔部分：

1. 「總務及人事管理費率」提列 5%;「銷售管理費率」及「風險管理費率」經實施者同意於會中表示各調整為 5%及 11%，原則同意。
2. 有關本案容積移轉費用之計算基準現以 101 年公告現值之 100%計算，惟實際費用仍應依權利變換計畫審查及實際簽約結果為準。

（四）信託及續建機制部分：

計畫書附錄四-7 頁檢附信託契約書為範本，契約書內容應詳實登載，請具體補充續建機制內容。

（五）計畫書內容部分：

1. 計畫書 5-23 頁敘述區域預售市場行情可到 60 萬/坪，又說未來環狀線開通，但估計預售單價 45-50 萬/坪是否略為保守？後續請於權利變換計畫估價妥予反映市場行情。
2. 計畫書 14-1 頁內文提到「實價登錄」有文字誤繕，請修正。
3. 計畫書 14-2 頁計算拆遷補償費明細表，編號 5 如以面積乘重建單價乘殘值率，數字似為 421,036 元，非 420,989 元，請釐清，其他編號計算值請一併釐清。

捌、 結論

一、 有關本案更新單元範圍及申請各項都市更新容積獎勵之獎勵值及面積部分，經專案小組審查後原則同意。

二、 請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。

拾、散會：下午17時00分

新北市政府城鄉發展局

B-1 第四次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄　108年02月27日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：黃昱瑄
電話：(02)29506206 分機802
傳真：(02)29506556
電子信箱：ag3022@ms.ntpc.gov.tw

105
台北市松山區光復南路102號10樓
受文者：游素秋建築師事務所

發文日期：中華民國108年3月20日
發文字號：新北府城更字第1084212354號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨段

裝

主旨：檢送108年2月27日召開「擬訂新北市中和區復興段613地號等19筆土地都市更新事業計畫案」第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府108年2月22日新北府城更字第1084211506號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(http://www.planning.ntpc.gov.tw/)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會（以下簡稱都更會）審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外，實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者威寶建設股份有限公司依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

五、有關計畫內容(諒達)，請本府水利局及新北市中和區公所就所轄業務提供意見，俾利本案後續進程。

正本：孫委員振義、黃委員志弘、江委員明宜、江委員晨仰、陳委員麗玲、游委員適銘、涂委員靜妮、江委員南志、黃委員美君、鄭委員晃二、林委員辰鼎、古委員禮淳、張委員銀河、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、嘉義縣義竹鄉公所、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、鄭幹事佩宜(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育袗(地政局)、許幹事仁成(開發科)、呂幹事國勝(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、威寶建設股份有限公司(代表人:李治明)、安邦工程顧問股份有限公司(代表人:郭建興)、游素秋建築師事務所

副本：游詧臻、游政凱、陳國益、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、張議員志豪、游議員輝宂、新北市政府水利局、新北市中和區公所、新北市中和區復興里辦公處(以上均含附件)、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室(含附件)、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

訂

線

擬訂新北市中和區復興段613地號等19筆土地都市更新事業計畫案

第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國108年2月27日（星期三）上午9時30分

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：孫委員振義、黃委員志弘　　記錄：黃昱瑄、郭奇昂

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：(略)

陸、陳情人意見：

一、尤敏玉（中和區復興里里長）：

本案更新後規劃地下5層停車位，對復興里的停車位不足有很大的助益，後續本案倘有需協助部分將盡力協助。

柒、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(含書面意見)：

（一）第19-2頁:請實施者修正本案國有土地處理方式文字如下:本案採權利變換方式實施，本署經管同小段613、668、669地號3筆國有土地，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

（二）第10-1頁:本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達44.41%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

（三）第15-6頁:本案申請區外容積移轉額度占總法定容積40%(容積移轉費用為1億1,193萬6,235元)，請實施者於權利變換於通知土

地及建築物所有權人申請分配更新後房、地前，應提送下列資料：

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
3. 容積移轉來源及成本說明。
4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

（四）第15-5頁:依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內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。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。

（五）第15-5頁:本案國有土地比例3.23%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

（六）本案共同負擔比例達54.92%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

（七）依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例3.23%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序

於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

二、新北市政府財政局幹事(書面意見)：

（一）本案依 100 年 11 月版本之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列共同負擔，請釐清第 15-3 頁是否得提列鄰房鑑定費。

（二）請釐清第 15-3 頁表 15-6 興建建築物所需繳納空汙費表所載合計金額是否有誤。

（三）第 15-4 頁：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」，合法建築物拆遷補償費補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，請補充說明。

（四）第 15-4 頁：依提列基準規定，「住宅及營業租金水準」應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，建請說明。

（五）第 15-5 頁：印花稅計算式中之各項費用倘已包含營業稅部分應予扣除，請釐清。

（六）第 15-7 頁：現金流量表貸款利息費用攤算至 53 個月與第 15-5 頁所載貸款期間 48 個月不符，建請釐清並核實編列。

三、新北市政府交通局(書面意見)：

（一）本案為第 1 類建築物，規劃 220 戶，設置汽車停車位 220 席(法 220)，機車停車位 220 席(法 220)，自行車 55 席(法 55)，已達提送交評門檻，請依規定提送。

（二）請將前次意見回應對照表詳列於都設報告書內，以利檢視。

（三）仍請補充基地停車場出入口與周邊其他停車場出入口(含社區大樓停車場)相對位置與距離。

（四）前次意見(一)2，仍請補充停車場出入口設計規劃(60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析)。

（五）停車位：

1. 無障礙停車位計算似有誤，請依身心障礙者權益保障相關規定，詳列無障礙汽車、機車停車位計算公式。
2. 停車位僅提供地下一層停車場，請補充所有地下層停車場以利檢視。
3. 請以不同色塊標示店鋪使用車位及住宅使用車位，並說明如何區隔;另請說明裝卸貨車集物流車臨停處，確保停車需求內部

化。

（六）動線：

1. 請以連續段標明汽車、機車、自行車動線，標明聯外道路標誌標線配置，並依標誌標線行駛;另自行車動線建議採牽行升降梯進出，以保障自行車使用者安全。
2. 地下層汽車、機車、自行車動線請依實際停車位規劃位置及行駛動線畫設。

四、嘉義義竹鄉公所(書面意見)：

本鄉所有位於旨揭地段 677 地號參與此次都更案，屆時都更案成立時如何獲得成果分配請於會議中討論說明。

五、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

（一）經查中和區復興段 613 地號等 19 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 61-1 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬定都市更新事業報核日時相關法令辦理。

（二）有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

六、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

（一）本案依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點規定：依 2012 年版綠建築評估手冊標準，設計綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、室內環境、水資源、污水及垃圾改善等七項指標，取得銀級以上綠建築標章。相關資料記載於 p11-4。

（二）本案在綠化量指標取得 9 分，惟地下室開挖面積甚大，在既有人工基盤上（屋頂、地下室上方等）覆土種植植栽，必須滿足手冊規定植栽覆土深度，又基地內設有通路，均列入不可綠化面積，請

再核實確認檢討數值。

（三）本案在水資源指標取得 8 分，請確認水資源設備採用之性能，並提出雨中水設施或節水澆灌系統。

（四）基地保水、日常節能、二氧化碳減量、室內環境、水資源、污水及垃圾改善等六項指標未檢附申請相關文件。請於申請綠建築標章申請時，提供詳細設計評估資料。

四、新北市政府都市更新處：

（一）有關本案申請人行步道獎勵部分，應扣除道路截角面積，且留設面積部分請順平處理，另綠覆率計算部分P10-6綠覆率數值與P12-15綠覆率計算數值不符，上述內容請釐清後修正。

（二）有關本案申請合法四層樓建物獎勵部分，P10-11 頁使用執照存根舊地號 與新地號對應表中，其新地號有誤，請釐清後修正。

（三）P15-1 頁成本說明部分其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，文字部分漏植「表」，請修正。

（四）有關本案提列印花稅部分請扣除營業稅後計算。

（五）有關物價指數處理部分，物價調整基準日需與權利變換計畫之評價基準日一致，本案係採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，目前屬事業計畫階段，故物價指數不得調整，請修正。

（六）有關本案申請土管的防災獎勵部分，是否與都市更新獎勵重複申請部分，仍由都市設計審查確認為準。

（七）請實施者仍就本案選配原則(五)說明超額選配其超過應分配價值定義為何，請載明於事業計畫書內。

捌、委員意見

一、都市設計：

本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

（一）本案申請容積移轉為 40%(3,293.73 平方公尺)，因申請單位提出之友善方案一與都市更新獎勵面積重覆計入，方案二未留設開放空間且以花台規劃，方案三與土管防災獎勵及都市更新獎勵面積重覆計入，方案五、六則為法規規定義務，考量法規規定義務與申請獎勵部分不得作為友善方案，故請依下列意見修正後，續提專案小組討論：

1. 請依前次決議考量景觀植栽之延續性整體考量規劃，故請增設沿街灌木綠帶。
2. 請說明進排氣墩之進排氣方式，不得影響開放空間使用。
3. 請依前次決議修正於北側基地內留設口袋公園，故請調整方案 2 綠地面積，增加硬鋪面面積加強使用性讓人進入與停留，並增加街道家具與植栽整併規劃、開放空間告示牌，加強入口開放性後，運用剖面圖說明街角廣場及開放空間規劃方式並補充說明高程規劃。
4. 考量後續住戶維護管理，比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金並於友善方案專章檢討。
5. 綠覆率提升至 150%。
6. 考量基地北側為尚未開闢完成之人行步道用地。故請加強與人行步道用地之關係及提出與基地北側街角及開放空間景觀整併規劃構想後，續提專案小組審議。
7. 請說明本案依交通局前次專案小組意見設置 UBIKE 之位置。

（二）本案申請屋脊裝飾物審議，請清楚標示屋脊裝飾物高度及材質後依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則後，續提專案小組審議。

（三）請於景觀平面圖套繪周邊公有人行道、行人穿越線位置及高程補充說明開放空間規劃方式如何與現有設施整併規劃，並以剖面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水溝之介面整合。

（四）都市計畫法新北市施行細則第 37 條檢討有誤，請釐清本案法令適用日。

（五）本案申請土管防災獎勵與都市更新獎勵重覆，請依前次決議取消申請，且考量供公眾使用，請取消植草磚規劃。

（六）考量無障礙使用，街角規劃請加大開展式面積至植栽綠帶並順平無高差。

（七）考量刺眼及眩光，請取消崁地燈規劃並改設景觀高燈。

（八）考量本案車道規劃過於封閉不易行人察覺，故請妥適規劃鋪面形式設計，建議變換車道鋪面材質或提出其他加強警示之方式。

（九）本案空調主機請依相關法規檢討遮蔽美化。

（十）景觀配置：

1. 請修正 8 公尺計畫道路側之喬木設置，並依都市設計審議原則規定，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
2. 考量圍牆過高對於都市環境過於壓迫，請於西側 4 公尺人行步道先留設高程與人行步道齊平之寬度 1.5 公尺灌木帶後設置圍牆及複層植栽。
3. C 剖面圖之公有人行道植栽位置與平面不一致，請依前次決議標示行道樹位置後，調整植栽配置雙排喬木。
4. 請依審議原則規定喬木覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，人行道不得小於 2.5 公尺，退縮深度大於 6 米應設計雙排大型本土常綠喬木。
5. 考量植物生長且種植位置與現有排水溝重疊，建議將人行道上喬木設置於鄰近建築側與開放空間整併規劃。
6. 本案設置植草磚範圍請於鋪面計畫變更鋪面標示。

（十一）本案垃圾車暫停車位與垃圾暫存空間距離過遠，請合理設置。

（十二）請依土地使用管制要點檢討不可綠化面積，屋頂綠化檢討有誤，請修正。

（十三）請補充都市計畫法新北市施行細則第 56 條保水規定並專章檢討，並以剖面詳圖檢討積地透水面積倘遇地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上並補充鋪面材料圖例。

（十四）請依都市計畫法新北市施行細則檢討本案雨水貯留設施位置及說明排水方向與方式。

（十五）本案自行車位折抵容積、立面格柵及機電面積檢討請逕依建管規定檢討。

（十六）報告書部分:

1. 法規檢討之報告書頁碼與報告書本文不一致，請修正。
2. 4-1、4-11 頁基地套繪示意有誤，請修正。
3. 夜間照明時段有誤，請修正。
4. 請於車行及人行專章補充車道寬度及 6 公尺平台標示。
5. 綠覆率請依實設空地檢討
6. 27-29 樓平面模糊不清，請修正。

（十七）請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

二、都市更新：

（一）更新單元範圍及廢巷改道：

1. 有關本案基地西北側復興段 682 地號納入本案範圍部分，原 18 筆地號增加為 19 筆部分及申請辦理復興路 280 巷 1 弄廢止部分，本次專案小組原則同意。
2. 有關本案復興段 613 地號部分(國有地)現況為排水溝，更新後仍作為排水溝使用部分：考量更新後排水溝位於更新單元內，其產權為住戶共同持有，惟排水溝管理機關仍為中和區公所，後續請市府水利局及區公所就目前規劃方式及處理原則表達意見，並請實施者配合調整管理維護機制，載明於公寓大廈管理規約及建照、使照加註。

（二）容積獎勵部分：

1. 有關本案申請都市更新獎勵是否有與土管獎勵重疊部分，請實施者再行整體檢核。
2. 有關留設基地內通路容積獎勵，應考量現況實際使用情形及都市更新公益性，整體環境改善等內容申請容積獎勵。
3. 有關上述容積獎勵項目及事業計畫書 10-4 頁，請釐清土地使用分區管制要點之相關容積額度為 45.00%部分，該數值計算方式及正確性。
4. 有關綠建築獎勵部分，其室內環境指標中通風計算部分，其室內梯廳並非 100%通風，且本案綠建築計算方式應適用 2012 年版，倘依前述版本計算本案綠建築銀級僅能取得 41 分，接近銀級門檻，請實施者適度提高分數，避免後續執行困擾。

（三）財務計畫及共同負擔部分：

1. 有關合法建物拆遷補償部分，事業計畫書 14-1 頁之建築重置成本以 5.5 萬/坪估計，請實施者載明提列依據，另營業拆遷安置戶僅以 4 戶提列，更新單元現況應不只 4 戶店鋪，請實施者釐清。
2. 有關本案租金補貼部分為每月 2 萬/戶，不符合市場行情，請實施者依實際情形考量後修正。

3. 有關本案提列容積移轉費用仍以 101 年公告現值提列，請考量現今 108 年實際容積移轉費用，以符合本案共同負擔合理性。
4. 全案共同負擔比例 54.92%，本案預計開挖地下 5 層，請實施者就檢討建築量體及開挖層數，請實施者釐清是否有實際需求後或適度調降相關管理費用，以降低整體共同負擔比例，俾利後續審議。

（四）建築規劃部分：更新單元周遭最高建物不到 20 層，更新案本案預計興建 29 層，其建物量體周遭北側及東側巷道狹小，環境是否能負荷，請實施者考量更新後的衝擊。

玖、結論

請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議。

拾、散會：上午 11 時 20 分。

新北市政府城鄉發展局

C-1 第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄　105年12月15日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：黃昱瑄
電話：(02)29506206 分機802
傳真：(02)29506556
電子信箱：ag3022@ms.ntpc.gov.tw

100
台北市忠孝東路二段118號2樓

受文者：游素秋建築師事務所(代表人:游素秋)

發文日期：中華民國106年1月5日
發文字號：新北府城更字第1053422739號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨段

主旨：檢送105年12月15日召開「擬訂新北市中和區復興段613地號等18筆(原11筆)土地都市更新事業計畫案」第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府105年12月12日新北府城更字第1053422050號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/download/index.php?parent_id=10160）下載。

四、請實施者威堡建設股份有限公司依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」期限內，依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書提請續審。

五、有關計畫內容(諒達)，請工務局就所轄業務提供意見，俾利

本案後續進程。

正本：黃委員明達、曾委員漢珍、曹委員奮平、彭委員建文、江委員明宣、王委員文安、江委員晨仰、洪委員啟東、陳委員麗玲、鄭委員晃二、蔡委員宗昇、蔡委員仁捷、王委員秀娟、林委員士堅、財政部國有財產署北區分署、財政部國有財產署、嘉義縣義竹鄉公所、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府都市設計科、新北市中和區公所、陳幹事志隆(工務局)、李幹事淑惠（交通局)、廖幹事育衫(地政局)、凌幹事家斌(都設科)、曾幹事紀婕(審議科)、許幹事仁成(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、威堡建設股份有限公司(代表人:李治明)、安邦工程顧問股份有限公司(代表人:郭建興)、游素秋建築師事務所(代表人:游素秋)

副本：游奮臻、游政凱、陳國益、邱議員烽堯、陳議員錦錠、游議員輝冗、張議員瑞山、林議員秀惠、社團法人新北市都市更新學會、新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、新北市中和區復興里里辦公處、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處

市長 朱立倫 請假
副市長 侯 友 宜 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市中和區復興段 613 地號等 18 筆（原 11 筆）土地都市更新事業計畫案」第 3 次都更暨都設專案小組聯席審查會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 105 年 12 月 15 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室

參、主持人：黃委員明達、曾委員漢珍　　記錄：黃昱瑄、鄭絜佑

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、各單位意見：

一、交通局意見：(書面意見)

(一) 停車場出入口:

1. 按本局前次意見第 2 項,仍請補充圖示基地停車場出入口與周邊其他停車場出入口相對位置及距離。

2. 請補充圖示本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等）。

(二) 停車位：

1. 機車位及自行車位請分別集中設置。

2. 請依身心障礙者權益保障相關規定，檢討本案無障礙汽、機車位設置數量及位置。

3. 基地未來部分將作店鋪使用，裝卸貨、購物臨停、員工停車等停車需求應內部化，承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。

(三) 動線：

1. 請補充自行車進離場之動線規劃。

2. 請以連續線段標示各種車輛（包含汽車、機車、自行車）之於停車場內部之動線規劃，並應避免交織。

(四) 請補充本基地人行道及自行車道之規劃及寬度；倘採人行及自行車共道最小應大於 2m，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)；自行車專用道請以不同鋪面(瀝清或混凝土為宜)設置，並於地面或以標誌標示。

(五) 基於環境友善，請評估留設公共自行車設置空間(4*40m)並捐贈設備設施費用；另請評估預留候車亭與智慧型站牌之空間(4*5m)，承諾未來若有

設置公車站位或候車停需要，不得拒絕。(*註：本案容移面積 3,293.73 平方公尺)

二、開發管理科：(書面意見)

(一) 經查中和區復興段等 18 筆(原 11 筆)土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。

(二) 有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋,有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

三、財政部國有財產署北區分署：(書面意見)

(一) 第 19-2 頁:本案更新範圍內本署經管之同段 613(部分)、668 及 669 地號 3 筆國有土地，使用分區為住宅區，面積合計 72.34 平方公尺，占擴大後更新單元總面積 2,744.78 平方公尺之比例為 2.64%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 2 項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 12 點規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者完整載明上述國有土地處理方式於事業計畫書適當章節。

(二) 第 10-4 頁:本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 42.67%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(三) 第 15-5~15-6 頁:本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 40%(容積移轉費用為 1 億 5,298 萬 7,186 元),請實施者於權利變換於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地前，應提送下列資料：

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

3. 容積移轉來源及成本說明。

4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

5. 另第 15-5 頁所載容積移轉費用 152,987,186 元與表 15-9 所載容移成本 143,153,170 元不符，請實施者查明釐正。

(四) 第 15-5 頁:本案國有土地比例 2.64%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

(五) 第 15-4 頁:依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內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。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。

(六) 第 15-4~15-5 頁:國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。

(七) 第 19-2 頁:請實施者依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理，應請將上述函示納入本案選配原則。

四、都市更新處：

(一) 有關廢巷改道部分請於計畫書第 11 章載明適用樣態，並以建築線指示圖套繪說明改道規範，並說明。

(二) 有關申請設計建蔽率獎勵，請詳列綠覆率之綠覆面積計算式。

(三) 有關申請合法四層樓以上建築物獎勵，請表列建物地號，並用圖示對照說明，另檢附於附錄。

(四) 有關申請人行步道獎勵，請套繪建築配置圖(含植栽)，俾利查核。另車道出入口留設 6 公尺位置，請標示於圖面。

(五) 管理維護計畫部分：

1. 有關留供公眾使用之人行道應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，載明留設位置及面積，並供不特定公眾通行使用等相關內容，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，且相關選項之勾選亦應明確載明。

2. 其專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容請補充圖面並著色載明位置。

3. 綠建築後續管理維護事項，應繳保證金數額 5%之管理維護費用，並應提列為專款專戶使用，不得計入共同負擔費用，並應於本案公寓大廈規約中，以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護及載明綠建築標章有效期限為 5 年，期滿 3 個月內必須申請繼續使用及後續 15 年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記。

(六) 本案共同負擔費用請敘明依何種版本提列，另事業計畫書 P15-1 頁有關成本分析文字敘述部分，請依「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」規定。

(七) 本案營業稅提列請實施者載明負擔對象。

捌、委員意見：

一、都市設計：

請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

(一) 本案申請容積移轉(40%，3293.73 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請增加環境友善方案或調降容移量，另相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為環境友善方案。

(二) 友善方案提供之開放空間請以全街廓人行通道及景觀植栽之延續性整體考量規劃，並詳加說明開放空間之功能性、合理性及與外部空間之關聯。

(三) 本案依土地使用管制要點申請防災獎勵，應與鄰地境界線淨寬留設不得小於 4 公尺之距離，請釐清是否與都更獎勵重複計算。

(四) 請考量環境友善性、公益性及開放性，妥適規劃基地北側之人行步道並於基地內留設口袋公園，另移除 4 公尺人行步道防災獎勵部分改為留設通學步道以串連基地周遭人行動線。

(五) 公共開放空間部分：

1. 依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 6 點規定退縮無遮簷人行道，請妥適規劃配置植栽槽及人行鋪面設計，另請補充鋪面剖面並清楚標示範圍。

2. 開放空間請依建築技術規則規劃留設無障礙通路，另人行道轉角無障礙行人坡道處設置請依建築技術規則檢討。

3. 依新北市都市設計審議原則第一點規定，建築物應自基地境界線兩 側退

縮淨寬 1.5 公尺以上建築，請於圖面清楚標示退縮範圍。

(六) 人行空間及步道系統:

1. 請於街角處規劃街角廣場並適度設置街道家具。
2. 請於圖面說明基地南側公有人行道與基地之關係，並於平面及剖面上標註尺寸，另一併規劃公有人行道之鋪面。
3. 依新北市都市設計審議原則七款規定，人行道退縮達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，另規劃 2.5 公尺以上人行空間。

(七) 交通運輸系統：

1. 本案地下開挖 6 層停車空間及增設之停車數量設置是否合理，請釐清。
2. 本案地下一層設置自行車位應以集中留設為宜，並應考量行車安全合理規劃出入動線。
3. 請依建築技術規則檢討本案是否須設置無障礙停車位。
4. 本案地下層機車位請依大小車位分別集中留設。
5. 請規劃垃圾車清運工作空間，及說明清運動線。

(八) 建築量體造形部分：

1. 依新北市都市設計審議原則，屋脊裝飾物以不超過 6 公尺為原則，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架並經結構技師簽證，並需經工務局共同審查或表達書面意見始得設置。
2. 請於圖面明確標示照明設施設置位置，建物夜間照明應加強地面層人行空間及街道轉角照明，人行空間請取消投樹燈改以景觀高燈為規劃原則。
3. 空調主機設置於建築物正立面之部分請適度修飾規劃。

（九）景觀綠化部分：

1. 請確實依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 18 點檢討綠化面積。
2. 請說明基地南側公有人行道現況是否有行道樹。
3. 考量都市觀瞻，請增加基地周遭沿街植栽種植，並增加地面層之綠化面積。
4. 依新北市都市設計審議原則七規定，植栽設計宜以複層植栽規劃。
5. 請釐清屋頂綠化種植喬木的適宜性，另請說明屋頂及露臺綠化部分的使用性及維護管理方式並補充屋頂綠化剖面圖說。
6. 請增加平面景觀剖面圖，並應詳實標註覆土深度及樹穴、人行道寬度等相關尺寸。
7. 地面層橋木種植於地下開挖部分，覆土結構請使用反樑處理，以避免後續結構問題。
8. 請清楚標示基地內排水方向、排水方式及相關高程。
9. 請釐清基地西側植栽設置是否涉及占用鄰地，並妥適規劃基地西側 4 公尺通路與鄰地現有建物間之介面關係。

（十）請釐清基地北側人行步道是否供車輛通行及本案高層緩衝空間設置位置之合理性。

（十一） 請檢附歷次修正前後對照圖面，以利委員審查。

二、都市更新：

(一) 更新單元範圍部分：

1. 本案更新單元範圍部分，實施者業依前次小組建議擴大範圍，惟基地西北側復興段 682 地號仍未納入本案範圍，實施者於會議上表示鄰地地主不願參與本案更新，故請於計畫書內載明鄰地不願參與之原因及溝通過程，俾利本案後續審議。
2. 本案更新單元調整擴大範圍後，同意比例偏低，請實施者持續與所有權人溝通，俾利本案後續更新。
3. 本案基地擴大範圍涉及畸零地及法定空地有無重覆利用檢討部分，請再向工務局確認，並於事業計畫書內檢附相關證明文件。

(二) 容積獎勵部分：

1. 有關 AI 設計建蔽率部分，請補充相關計算式，且圖說檢討應清楚詳細，。
2. 有關人行步道退縮部分，應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，請修正；另南側留設人行步道請補充與周邊人行動線串連情形。

(三) 財務計畫部分:

1. 本案共同負擔比例達 58.62%，考量所有權人權益，請再檢討各項費用提列之妥適性。
2. 本案尚未簽訂信託契約，故附錄-94 頁所載之受託人及信託關係人應予刪除；另加強說明本案資金來源、後續信託及續建機制。
3. 財務計畫提列應參循 100 年 11 月 8 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」為主，管理費用不得包含容積移轉費用計算，未來容積移轉費用將以權利變換實際取得成本為主。
4. 有關物價指數處理部分，物價調整基準日需與權利變換計畫之評價基準日

一致，本案係採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，目前屬事業計畫階段，故物價指數不得調整，請修正。

5. 有關P15-7頁現金流量表利息費用，應依實際情形編列。

6. 有關鄰房鑑定費用部分，請補充鑑定範圍與鄰房戶數清冊列表

7. 有關選配原則部分，請實施者加強說明。

(四) 計畫書內容部分：

1. 請詳載並說明本案基地復興段613地號目前是否作為排水溝使用，另有關未來其建築配置規劃部分，請補充。

2. 本案基地內復興段677地號(所有權人:嘉義縣義竹鄉公所)部分，請於計畫書內載明該筆公有土地處理方式。

3. 本案基地北側鄰地人行步道，為達更新後整體環境品質，請實施者考量是否協助開闢。

4. P11-22 二樓平面圖之露台是否為約定專用，另有關露台之綠化植栽未來是否由約定專用戶管理及維護?請載明於公寓大廈規約。

5. 本案更新後共211戶，考量未來社區管理之便利性，請評估是否設置管委會空間。

6. 本案24樓以上露臺之雨遮投影面積不得登記為住宅面積，請釐清其面積檢討。另建築單線圖面上未檢討雨遮，請修正。

7. 計畫書圖多處誤植及模糊部分如下，請修正。

(1) 綜-15 意見回應錯字誤植部分，請刪除修正。

(2) P5-2 所有權人姓名內有稀有字部分，請修正。

(3) P12-37 綠建築日常節能樓層數值有誤，請修正。

(4) 請檢附彩色之建築線，俾利審議。

拾、結論：

一、 有關事業計畫書內容部分，請工務局就所轄業務提供意見，俾利本案後續審議進程。

二、 請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議。

拾壹、散會：下午5時00分。

新北市政府城鄉發展局

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：許真怡
電話：(02)29506206 分機812
傳真：(02)29506552
電子信箱：ap8101@ntpc.gov.tw

100
臺北市忠孝東路二段118號2樓
受文者：游素秋建築師事務所

發文日期：中華民國104年3月18日
發文字號：新北城更字第1043432181號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送104年3月5日召開「擬訂新北市中和區復興段613地號等16筆（原11筆）土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請　查照。

說明：

一、依本局104年2月17日新北城更字第1043431441號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上本局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html）下載。

四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」請威堡建設股份有限公司依前開規定辦理。

正本：黃委員明達、楊委員逸詠、張委員邦熙、陳委員玉霖、江委員明宣、王委員文安、江委員晨仰、解委員鴻年、吳委員杰穎、王委員秀娟、褚委員瑞基、簡委員建貴、洪委員廸光、蔡委員書彬、財政部國有財產署北區分署、財政部國有財產署、嘉義縣義竹鄉公所、林幹事亨杰(交通局)、陳幹事志隆(工務局)、古幹事美和(地政局)、邱幹事信智(審議科)、曾幹事紀婕(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、江幹事怡瑩(都設科)、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府都市設計科、威堡建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、游素秋建築師事務所

副本：游會臻 君、游政凱 君、陳國益 君、江議員永昌、邱議員烽堯、陳議員錦錠、游議員輝冗、張議員瑞山、林議員秀惠、新北市中和區公所、新北市中和區復興里里辦公處、社團法人新北市都市更新學會、新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處

局長邱敬斌

「擬訂新北市中和區復興段 613 地號等 16 筆（原 11 筆）土地都市更新事業計畫案」第二次都更暨都設專案小組聯席審查會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 104 年 3 月 5 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

參、主持人：黃委員明達、楊委員逸詠　　記錄：許真怡、蔡佳峯

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、各單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署：（書面意見）

(一) 本案更新範圍內本署經管之同段 613（部分）、668 及 669 地號 3 筆國有土地，使用分區為住宅區，面積合計 50.38 平方公尺，占擴大後更新單元總面積 2,416.72 平方公尺之比例為 2.08%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第 3 點第 3 項本分署得研提主導都市更新之規定。因本案採權利變換方式實施，依處理原則第 7 點第 2 項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者完整載明上述國有土地處理方式於事業計畫書適當章節。

(二) 本案容積獎勵（不含容積移轉）達 49.86%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人有實質受益，請實施者檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

(三) 本案容積移轉額度以都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定之上限 40%辦理，容積移轉費用計新台幣 1 億 2,793 萬 1,186 元，因涉土地所有權被稀釋等，本分署尚難同意；請實施者說明容積移轉必要性，其購買金額詳細計算依據及契約、增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面

積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益（包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等）等詳細說明表，本分署再表達意見。

(四) 本案規劃 168 戶住宅，停車位 177 個，機車位 168 個，超建地下樓層共 2 層，加計費用達 1 億 8,128 萬 9,150 元，請實施者檢討是否可調整設計減少超建地下樓層。

(五) 內部裝修工程占結構體工程比例為 38.18%，顯然過高，請實施者檢討其必要性及合理性。

(六) 本案貸款期間為 42 個月，高於通案審議之 36 個月，請審議合理性及必要性。

(七) 查信託費用列屬共同負擔項目，綜觀處理原則，並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰倘實施者未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目，請實施者載明於事業計畫書中。

(八) 本案共同負擔除上述費用過高外，提列之「總務及人事管理費」（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（12%）等項目皆以「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」上限提列，致本案共同負擔比例高達 50.20%，顯不合理，請實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。

(九) 本案國有土地比例 2.08%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地並不行銷，請實施者檢討，以符合理性與維護全民及公產權益。

(十) 依本署 103 年 10 月 17 日台財產署改字第 10300283160 號函示，依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依上述函示辦理。

(十一) 本案分配原則說明（四）既已載明不限定地主選配樓層，自無「以 11 樓以下為原則進行選配」文字之必要，請實施者刪除，以維本案土地及相關權利人之權益。

二、工務局意見：（書面意見）

(一) 請依內政部 99 年 9 月 21 日內授營建管字第 0990171853 號函檢討梯廳淨寬不足 2 公尺範圍之面積。

(二) 請依內政部 86 年 7 月 14 日台內營字第 8673251 號函檢討建築物過樑計入建築面積。

(三) 請依內政部 100 年 4 月 15 日台內營字第 10008022591 號函令檢討兩遮形式。

三、交通局意見：(書面意見)

(一) 本案規劃店鋪 12 戶，惟未見規劃裝卸貨車位，為避免車輛臨停影響當地交通，請再檢討改善。

(二) 本案基地車道出入口旁尚有鄰近車道出入口，其規劃位置是否恰當與如何避免產生彼此出入車輛交織之情形，請再補充說明。

(三) 基地西南側退縮通路處，建議於車行動線範圍內設置不同材質之鋪面，以提升行人之通行安全。

(四) 本案留設 6M 通路與中興街 175 巷是否可相通，請再補充說明。

(五) 本案最大車輛出入復興路之行車軌跡，請再補充說明。

四、開發管理科：(書面意見)

(一) 經查中和區復興段 613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、683、684、685 地號等 16 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 102 年 12 月 2 日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。

(二) 查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限降為 30%，其中 10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條（接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。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

(三) 另有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理。

五、中和區公所：(書面意見)

(一) 人行道部分，建議實施者對於鋪面設計考量暢行性、安全性及舒適性，並徵詢市府養工處相關規範或注意事項；在景觀上考量連續性及一致性。

(二) 基地周邊電桿、變電箱、架空纜線等設施，請實施者一併檢討整合，以維護都市景觀。

六、復興里里長：

(一) 本案辦理都市更新事業計畫，可改善周邊環境、提升居住品質，本人樂觀其成，惟周邊尚有幾戶未參與更新，請實施者再妥與民眾溝通協調。

(二) 本案建築設計是否影響復興路 161 巷 12 弄路口抽水站。

捌、委員意見：

一、都市設計：

請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組審查。

(一) 人行空間或步道系統動線配置事項：

1. 依新北市都市設計審議原則第 2 條第 2 款規定，開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，建議於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。

2. 依新北市都市設計審議原則第 2 條第 1 款規定，請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。

(二) 建築量體、立面及平面配置之事項：

1. 本案一樓樓層高度 6 公尺、屋脊裝飾物審議部分，續提下次專案小組審議。

2. 本案屋脊裝飾物部分，請依建管規定檢討透空率。

3. 依新北市都市設計審議原則第 1 條第 2 款規定，建築物應自境界線退縮 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討（車道）。

4. 全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。

(三) 請於都設報告書專章說明，所申請相關容積獎勵項目並檢討上限規定，另以地面層圖說標示相關容積獎勵項目之範圍。

(四) 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，請沿地界線設置滲透側溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附相關詳圖。

(五) 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。

(六) 交通運輸系統配置事項：

1. 地面層車道出入動線應避免與人行動線重疊或交錯規劃。

2. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，地下一層機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃。

3. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討修正。

4. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定，垃圾、資源回收空間與垃圾車裝卸位以不跨越車道為原則，請檢討。

(七) 環境綠化及保護設施配置事項：

1. 有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案。

2. 依新北市都市設計審議原則第 7 條第 1 款規定，寬度 6 公尺以上之人行空間，應設計雙排大型本土常綠喬木。

3. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，露台及屋頂應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。

4. 依土地使用分區管制要點第十八點規定，基地內實設空地應 1/2 面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道 3.52 公尺、裝卸位、現有道路及車道，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。

5. 請依本區土地使用分區管制要點第十八點及都審原則第 7 條第 1 款規定，請檢討喬木數量並修正植栽表（喬木之覆土深度 1.5 公尺以上、樹徑 15～20 公分、樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上、樹穴直徑 1.5 公尺以上及每滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵）。

(八) 法規檢討：

1. 有關申請都市防災獎勵部分，請依本區土地使用分區管制要點十二點規定專章檢討。

2. 本案各項法規之公告實施日期，請於法規檢討章節標示。

3. 本案法規檢討部分，請逐條詳列數據檢討。

(九) 其他事項：

1. 請確實依前次審議意見製作修正對照表與對照圖。

2. 本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。

3. 垃圾車裝卸位不得計入法定停車數量及銷售轉移，請另將使用管理方式納入規約中。

4. 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。

5. 請說明有無設置圍牆、招牌。

二、都市更新：

(一) 更新單元範圍部分：

1. 本案更新單元範圍部分，實施者業依前次小組建議擴大範圍以利整體規劃，惟擴大後，造成鄰房建築物部分拆除且依目前建築規劃將影響鄰地通行權，故請實施者再妥與鄰地溝通協調，併同納入更新。

2. 倘後續更新單元涉及建築物部分拆除，應於計畫書中載明拆除及建築結構補強計畫、建築師簽證等相關資料，並應檢附建蔽率及法定空地檢討說明。

3. 另涉及廢改道計畫部分，應召開說明會提供詳細相關資料向鄰地地主說明及了解廢改道對其之影響。

(二) 都市更新獎勵值部分：

1. 申請 A1 設計建蔽率：請補充相關計算式、圖說檢討應清楚詳細，另綠覆率之計算與綠化面積不同，請補充檢討，並請工務局協助確認實設建蔽率。

2. 申請 A7 提供基地內通道：依目前更新單元及建築設計規劃均不符合獎勵規定條件，請修正。

3. 申請人行步道退縮：依新北市都市更新審議原則規定，應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，且與周邊紅磚人行道順平處理及延續鋪面形式；另依容積獎勵修法草案精神係以 4M 為原則，4M 至 6M 需經都市更新委員會同意，故有關本案基地北側未直線順平部分、南側留設 9M 部分，請再檢討修正，並補充周邊人行步道串連系統之說明。

4. 申請綠建築獎勵：依審議通案應提供後續住戶公寓大廈管理維護費用，其金額係以綠建築保證金 5%計算之，請修正。

(三) 財務計畫：

1. 容積移轉費用提列之合理性，請再行補充說明，另相關財務分析應依法定規定估價提列。

2. 本案是否有信託及續建機制，請補充說明。

(四) 計畫書內容部分：

1. P11-1（三）停車空間檢討，法定車位 101 部與表 11-1 法定車位 168 部不符合，請釐清並修正。

2. P11-12 二樓平面圖 C、D 戶使用標示不明，請釐清修正，另一樓挑高 6M

部分須經都市設計委員會確認。

3. P13-1 本案所載實施方式應依權利變換相關規定敘明，其相關用語請修正。
4. P14-2 表 14-1 殘值率單位請再確認。
5. P15-3 鄰房鑑定費應補充門牌及鑑定範圍相關圖說說明。
6. P15-4 合法建築物拆遷安置費請以清冊方式列表說明。
7. P19-2 實施者表明選配原則部分除店面之外無限縮相關權利人權益，建議選配原則配合修正。
8. 地下 1 樓設置管理委員會辦公室之容積檢討方式，請檢討說明。
9. 依新北市都市更新審議原則規定垃圾儲存空間應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，請檢討說明。
10. 應於住戶管理規約草約中載明人行步道、綠建築、陽台、露臺等相關管理維護計畫，以利後續確實執行。
11. 其餘計畫書中誤植誤繕部分請一併修正。

拾、結論：

本案請實施者依委員及各單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組審查。

拾壹、散會：下午四時四十分。

新北市政府城鄉發展局

E-1 第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組議紀錄　　102年11月06日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：譚怡芩
電話：(02)29506206 分機304
傳真：(02)29506552
電子信箱：AC8513@ms.ntpc.gov.tw

100
臺北市中正區愛國東路74巷18-1號1樓
受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年11月26日
發文字號：北城更事字第1020009474號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送102年11月6日召開「擬訂新北市中和區復興段613地號等11筆土地都市更新事業計畫案」第1次都更暨都設聯席專案小組審查會議紀錄1份，請　查照。

說明：

一、依本局102年10月29日北城更事字第1020008779號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上本局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html）下載。

四、依新北市都市更新案件審查作業要點第五點規定（略以）：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後...，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請...。」請威堡建設股份有限公司依前開規定辦理。

正本：黃委員明達、曹委員奮平、陳委員玉霖、王委員文安、彭委員建文、黃委員潘宗、江委員明宜、黃委員國義、唐委員明健、王委員俊雄、王委員秀娟、林委員聖峯、洪委員紹光、財政部國有財產署北區分署、財政部國有財產署、新北市中和區公所、林幹事亨杰(交通局)、陳幹事志隆(工務局)、陳幹事弘益(地政局)、邱幹事信智(審議科)、江幹事怡瑩(都設科)、新北市政府工務局、新北市政府交通局、李嘉芫 君、游簪臻 君、劉翠玲 君、游政勳 君、游政凱 君、吳樹林 君、威堡建設股份有限公司

副本：江議員永昌、林議員秀惠、張議員瑞山、金議員瑞龍、陳議員錦錠、游議員輝廷、邱議員烽堯、社團法人新北市都市更新學會、新北市地政士公會、新北市建築開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、新北市政府城鄉局都市設計科、新北市政府都市更新處

局長 張 璠

「擬訂新北市中和區復興段613地號等11筆土地都市更新事業計畫案」第一次都更暨都設專案小組聯席審查會議紀錄

壹、會議時間：中華民國102年11月6日（星期三）下午3時整

貳、開會地點：新北市政府19樓1926會議室

參、主持人：黃委員明達、唐委員明健　　記錄：譚怡芩、方思棋

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見:

一、北側鄰地678地號地主游政凱(其母劉翠玲代):

（一）本案樓層希望不要蓋到29樓，樓層室內樓高至少3米2。

（二）本人於更新範圍內外皆有土地並為相鄰，且房屋現況老舊，希望能一併納入更新範圍內，擴大基地將可讓本案有更好的價值，希望委員建議實施者將678地號納入本案範圍。

二、北側鄰地678地號地主游蒼臻:

（一）我們在都更範圍內外都有土地，不希望只有部分都更而已，希望建築物較大一些，之前有跟建設公司提過，他們說要看意願高不高，據了解鄰居都有意願，請委員幫我們向建設公司爭取。

（二）另外我們希望室內樓高有3.2米，建物不要太高，希望樓蓋25樓。

三、北側鄰地679地號地主捷答科技有限公司(代表人陳國益)書面意見：

我們是住在新北市中和區復興段613地號等11筆土地都市更新案後方的居民，在102年5月8日有去聽貴此案的公聽會，我們這邊的地主大部分都想要加入，也有問過這案的建設公司，他們說之前開發的時候這區的意願不高所以就沒把我們納入他們的都更範圍，因我們後方的房屋前均為巷道，兩旁皆為二、三十年之老舊建築物，如果此案蓋了我們就沒有辦法臨復興路，以後重建將嚴重影響我們這區住戶更新的機會；我們希望新北市政府都市更新處要求見設公司把我們的土地納入以上都更案的範圍，特向鈞座陳情。

【委員綜合回應】

考量地主擴大更新範圍意見，請實施者召開鄰地協調會，妥與地主說明擴大更新範圍之優缺點，並將協調過程載於計畫書中後續審。

捌、各單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署書面意見：

（一）信託費用未依本分署102年4月22日年台財產北改字第10200092681號函意見修正，仍列屬共同負擔項目，請實施者於事業計畫書中辦理修正。

（二）「人事管理費」5%、「銷售管理費」6%、「風險管理費」12%，皆以「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」上限提列，施作綠建築，容積移轉費用新台幣（以下同）5,435萬8,672元，容積移轉額度以都市計畫容積移轉實施辦法第8條第2項規定之上限40%提列，貸款期間為42個月（貸款期間不得長於都市更新事業實際施工期間加8個月），「內部裝修工程」（5,380萬9,088元）為「結構體工程」（1億4,094萬7,318元）費用之38.18%，明顯偏高，且營造工程平均造價成本15萬3,876元與更新後住宅單元平均單價39萬元相比約2.5倍差距，致共同負擔比例為55.5%，偏高而顯不合理，請實施者檢討調降共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。

（三）本案納入共同負擔費用之容積移轉費用共計5,435萬8,672元，請實施者說明購買容積移轉後增加之總銷售收入以及所購買之容積運用於何處，以憑審認購買容積移轉是否有利地主權益並將其利益請具體載明於計劃書內。

（四）另就實施者所定選配原則第（二）、（五）款，更新後大樓之2樓至11樓由全部地主優先選配部分，既表示無限縮相關權利人之權益，請實施者將該敘述刪除並修正為「不限定地主選配樓層、位置」。

二、交通局意見：

本案地下室B2及B3共規劃機械停車位79輛，建請依建築法規檢討是否妥當。

玖、委員意見：

一、都市設計：

請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組審查。

（一）人行空間或步道系統動線配置事項：

1. 本案基地北側規劃供人行使用，請檢討說明如何保障人行安全。
2. 基地內人行步道高程應與公共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理，請於報告書詳細載明。

（二）建築量體、立面及平面配置之事項：

1. 本案目前欲申請 40%容積移轉，因基地面積狹小不易改善原有環境品質，建議擴大基地面積至適當的規模以利作整體規劃，並請提出對週遭環境實質的友善方案。
2. 本案目前設計 2 至 29 層樓高為 3 公尺，考量住戶後續使用及樑深，請適度調整。
3. 依天際線檢討圖所示，本案與鄰近建築物開發量體差別甚大，請設計單位再行評估分析。
4. 本案設計 29 層建築物鋼筋混凝土構造，其柱位配置方式似易造成扭力產生結構危險，請檢討分析及修正。
5. 考量緊急避難時能迅速疏散人潮，不建議兩樓梯間集中設置。
6. 按建築技術規則建築設計施工編第 232 條規定「高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物……」，故請詳細檢討營建署相關解釋令及車輛迴轉動線。
7. 請釐清說明本案是否需申請屋脊裝飾物審議，倘無需申請，請依建管相關規定檢討透空率。
8. 建議減少夜間 10:00 至早上 6:00 建築物立面照明。

（三）建議基地東南側盡可能留設空地，並與鄰地景觀配置相呼應。

（四）交通運輸系統配置事項：

1. 本案基地內現有巷道 280 巷 1 弄現今為基地外北側住戶主要出入口，依其土地登記謄本資料顯示所有權非屬私有，目前卻規劃成本案車道出入口實為不妥，請慎重考量並檢討是否將影響鄰近住戶的出入動線。
2. 請設置供住戶使用自行車停車位，其數量以機車數量 1/4 設置於室內或地下一層單層設計為原則，
3. 本案為都市更新案，基於能改善環境之期望下，不建議設置機械式停車位。
4. 汽機車坡道於地面層起始點至人行道之間應留至少 6 公尺平地。

（五）環境保護設施配置事項：

1. 請於地下一層靠近垂直動線核旁設置垃圾貯存空間以利住戶使用，並於鄰近貯存空間設垃圾車暫停車位，其車位不得納入自設及法定停車數量。
2. 請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量。

（六）法規檢討：

1. 本案設計夾層，請於法規章節專章檢討「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」及其他相關建管規定。
2. 本案申請綠建築及基地保水獎勵為都更獎勵，請移除本區土地使用分區管制要點法規檢討內容。

3. 請確實檢討本案基地綠化面積是否滿足實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木。
4. 請依「新北市都市設計審議原則」第八條管理維護計畫增加公寓大廈管理規約注意事項。

（七）其他事項：

1. 請檢討確認各植栽所留設樹穴寬度是否能滿足其生長條件。
2. 請補基地內排水溝大樣圖說，及其蓋板鋪面之示意圖。
3. 請於一樓平面圖補繪開挖線。
4. 請補繪基地東南側轉角臨道路剖面圖，並應與街道相銜接之處須順平無高差。
5. 請加強補充無障礙引導系統圖，並補繪不同介面銜接處剖面圖。
6. 請補充雨水貯留設施位置及尺寸。
7. 請補充地下室通風進排風位置並檢討是否會吹擊行人。

(二)都市更新：

（一）本案更新單元面積較小，考量鄰地陳情納入更新範圍意見，建議擴大範圍以利整體規劃，發揮土地最大效益，請實施者再與鄰地妥與溝通說明，召開說明會時應先檢送詳細相關資料供地主了解後，再行舉辦說明會，以利整合及推動，並將相關會議資料載於計畫書中供委員參考。

（二）請補充說明住戶撤銷同意書原因，選配原則合理性請實施者回應說明。

（三）為考量後續管理委員會運作，建議應設置必要之管理委員會使用空間。

（四）本案規劃地上 29 層地下 3 層鋼筋混凝土之建築物，週邊地區皆無相似樓層之建築物，請考量鄰近天際線、景觀及量體後，酌予調降樓層數，樓層高度請考量陳情人意見予以提高。

（五）都市更新獎勵值部分:

1. 設計建蔽率:請補充相關計算式及圖說檢討應清楚詳細，請修正，並請工務局協助確認實設建蔽率。
2. 申請獎勵之人行步道，應套疊 2 樓平面圖，以利檢討投影面，另應開放公眾使用，並納入公寓大廈規約草約明確規範，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，併列入產權移轉交代，據以執行，請實施者於住戶管理規約草約中補充敘明。
3. A5 都市防災獎勵部分: 車道與鄰地境界線距離淨寬未達 4 公尺，不符本項獎勵規定，請修正，另依都市更新審議原則規定，申請都市防災獎勵並同時申請人行步道獎勵者，都市防災獎勵上限由 5%

降為 3%。

4. A7 基地內留設通路與部分車道重疊，未達 4M，不符規定，請修正。
5. 合法 4 層樓以上建築物部分:請補充使照地號相關說明。
6. 綠建築部分:應於本案公寓大廈管理規約草約中，以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護及後續 15 年保用維持計畫，並提供必要之管理維護費用，依審議通例為綠建築保證金之 5%，俾利後續管委會進行相關設施之維護管理。

（六）財務計畫：

1. 管理費用均以上限提列，請詳加說明其必要性。
2. 建築物之拆遷補償費提列應以建築物殘值價值來估算。
3. 營建費用部分，建築物夾層重複計列，請修正。
4. 稅捐部分計算式有誤，另稅捐不得納入營業稅，請修正。
5. 本案信託費用提列偏高，請實施者檢討修正。
6. 請補充自有資金比例及資金可行性說明。
7. 本案 2 樓以上平均單價 39 萬元/坪估算偏低，共同負擔比例高達 60.94%，請實施者依據週邊行情及相關估價原則，檢討修正。

（七）計畫書內容部分:

1. 計畫書中之部分圖面比例過小，請將圖面調整至能清楚表達之比例予以呈現。
2. 更新單元合法建築物權屬清冊 4908 建物屬臨編建號土地改良物，請修正。
3. 高層樓緩衝空間與垃圾清運位置請再妥適規劃。

拾、結論：

本案請實施者依委員及各單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組審查。

拾壹、散會：下午十七時三十分。

新北市政府城鄉發展局

2-2 變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段) 法規版本：(100年01月17日)

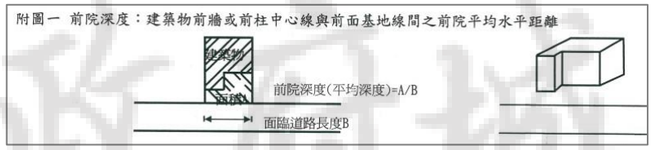
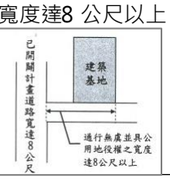
二、法規檢討

2-1、100/01/17變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)
本案都更事業計畫報核時間：101年9月14日(法令適用日期)

條文內容	檢討說明	參考頁次
一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第33條及35條之規定訂定之。	依規定辦理	--
二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	依規定辦理	--
三、本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2：1者，不限臨接較寬道路之境界線。 (三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。 (四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 (五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 (六)前院：沿前面基地線留設之庭院。 (七)後院：沿後面基地線留設之庭院。 (八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度。 (十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。 (十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。	依規定辦理	
四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： **土地使用分區種類** / **建蔽率** / **容積率** 住宅區 / 50% / 300% 商業區 / 70% / 440% 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8 公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】	本案為住宅區，建蔽率50%、基準容積率300%。 建築面積：1029.38㎡，鄰地占用：13.82㎡ 實設建蔽率: 1029.38 / (2956.72-13.82)x100%=34.98%≦50% ...OK! 基準容積率:300% 允建容積率:545.66% 實設容積率:545,66%≦545.66% ...OK! 容積獎勵說明： 都市更新獎勵容積：4189.79㎡。(47.23%) 容積移轉獎勵：3104.55㎡。(35.0%) 合計：7294.74㎡。(82.23%)	P5-1、 P3-4
五、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：	本案屬住宅區，故免檢討。	--

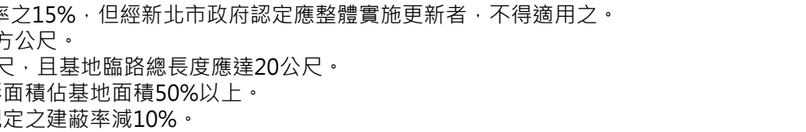
二、法規檢討

2-2 變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段) 法規版本：(100年01月17日)
本案都更事業計畫報核時間：101年9月14日(法令適用日期)

條文內容	檢討說明	檢討結果	參考頁次
一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第33條及35條之規定訂定之。	依規定辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	依規定辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
三、本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2：1者，不限臨接較寬道路之境界線。 (三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。 (四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 (五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 (六)前院：沿前面基地線留設之庭院。 (七)後院：沿後面基地線留設之庭院。 (八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度。 (十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。 (十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。 附圖一 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離  	依規定辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	
四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： **土地使用分區種類 / 建蔽率 / 容積率** 住宅區 / 50% / 300% 商業區 / 70% / 440% 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8 公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。 附圖二 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上。  	本案為住宅區，建蔽率50%、基準容積率300%。 建築面積 ：1020.46㎡，鄰地占用：13.82㎡ 實設建蔽率: (1020.46+13.82)/ 2956.72x100%=34.98%≦50% ...OK! 基準容積率:300% 允建容積率:551.07% 實設容積率:550.01%≦551.07% ..OK! 容積獎勵說明： 都市更新獎勵容積：4318.91㎡。(48.69%) 容積移轉獎勵：3104.55㎡。(35.0%) 合計：7423.46㎡。(83.68%)	■符合 □提請放寬 □免檢討	P5-1 ~ P5-1-1 P3-1 ~ P3-2-17
計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：	本案屬住宅區，故免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

二、法規檢討

<table>
<tr><th>條文內容</th><th>檢討說明</th><th>參考頁次</th></tr>
<tr><td>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：
<table><tr><th>土地使用分區或公共設施用地</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr></table>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。
(三)住宅區面臨計畫道路寬度10 公尺以上、商業區7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】
(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。
前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。</td><td>1.本案沿建築線退縮6公尺以上人行步道，符合規定。
2.符合規定。
3.本案住宅區面臨計畫道路寬度15公尺、8公尺，依規定留設無遮簷人行道，且大於6公尺以上並供公眾通行。
4.本案無留設騎樓。
5.本案不在此範圍。</td><td>P7-6</td></tr>
<tr><td>七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「台北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。
(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。
(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置依機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設製數量以一戶一機車停車位為原則。
2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置依機車位為原則。
3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數15%計算設 置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</td><td>本案共208戶，符合一戶一車位
(一) 汽車停車位實設214部 ≧ 208部(一戶一車位)...OK!
法定汽車：208部，自設汽車：6部。
(二) 機車停車位實設220部 ≧ 208部(一戶一車位)...OK!
法定機車：208部。
(三) 本案基地距離捷運站300公尺至500公尺內，無須設置自行車停車位，因考量住戶需求，仍設置自行車位55輛。</td><td>P7-1~7-5</td></tr>
<tr><td>八、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。</td><td>本案無公共設施用地。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：
(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限。
1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。</td><td>本案無申請公益性設施。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>十、為鼓勵都市老舊地區及陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之15%，但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。
(一)屬商業區、住宅區建築基地面積達1,000平方公尺。
(二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。
(三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積50%以上。
(四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減10%。
(五)基地配置自建築線（含計劃道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（造型板、雨遮不在此限）4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周遭道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</td><td>本案申請都市更新事業獎勵47.23%。</td><td>P3-4</td></tr>
</table>

條文內容	檢討說明	檢討結果	參考頁次
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： **土地使用分區或公共設施用地** / **前院深度(公尺)** / **側院深度(公尺)** 住宅區 / 三 / 不予規定 商業區 / 三 / 不予規定 (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 (二)基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。 (三)住宅區面臨計畫道路寬度10 公尺以上、商業區7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】 (四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。 (五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。 附圖三 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區  	1.本案沿建築線退縮6公尺以上人行步道，符合規定。 2.符合規定。 3.本案住宅區面臨計畫道路寬度15公尺、8公尺，依規定留設無遮簷人行道，且大於6公尺以上並供公眾通行。 4.本案無留設騎樓。 5.本案不在此範圍。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P7-1-11
七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「台北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置依機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設製數量以一戶一機車停車位為原則。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置依機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數15%計算設 置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	本案共222戶，符合一戶一車位 (一) 汽車停車位實設222部 ≧ 222部(一戶一車位)...OK! 法定汽車：222部。 (二) 機車停車位實設222部 ≧ 222部(一戶一車位)...OK! 法定機車：222部。 (三) 本案基地距離捷運站300公尺至500公尺內，無須設置自行車停車位；依新北市都市設計審議原則檢討，自行車數量以法定機車數量四分之一單層停放設置； 法定機車222/4=55.5，取56輛，實設56輛...OK!	■符合 □提請放寬 □免檢討	P7-1 ~ P7-1-9
八、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	本案無公共設施用地。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限。 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。	本案無申請公益性設施。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十、為鼓勵都市老舊地區及陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之15%，但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。 (一)屬商業區、住宅區建築基地面積達1,000平方公尺。 (二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。 (三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積50%以上。 地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減10%。 地配置自建築線（含計劃道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（造型板、雨遮不在此限）4公尺以上建築，並於退縮空合周遭道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。	本案申請都市更新事業獎勵48.69%。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P3-2-5

二、法規檢討

條文內容	檢討說明	參考頁次
十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5 倍之金額後無息退還。	本案無申請此項獎勵。	--
十二、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%： (一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6 公尺。 (二)與建築線距離淨寬度最小不得低於6 公尺。 (三)基地如設置2 幢以上之建築物，其2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之2 棟建築物間之距離應達8 公尺。 (四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。	本案無申請都市防災獎勵。	--
十三、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 A＝B×10% A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積	本案無申請此項獎勵。	--
十四、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積	本案無申請此項獎勵。	--
十五、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。	本案無申請此項獎勵。	--
十六、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100%。 (二)距捷運車站用地或火車站周邊300至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。 (三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。註：本點與現行土管要點內容相差甚多，影響深遠，於民國99 年7 月1 日實施，以作為緩衝期。	本案申請都市更新獎勵容積：4189.79㎡(47.23%) < 50%....OK! 本案申請容積移轉獎勵：3104.55㎡(35.0%) < 50%....OK! 合計：7294.34㎡。(82.23%) < 100%....OK!	P3-4
十七、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於6,000 平方公尺且總樓地板面積大於30,000 平方公尺。 (二)廣場面積達6,000 平方公尺以上，公園面積達10,000 平方公尺以上者。 (三)工程預算3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算5,000 萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之1.5 倍以上之建築基地。 (六)風景區。 (七)保護區建築面積200 平方公尺以上之開發申請案。 (八)樓地板面積6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (九)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000 平方公尺以上者。 (十)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	本案為都市更新單元，需經「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。	--

條文內容	檢討說明	檢討結果	參考頁次
十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十二、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%： (一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6 公尺。 (二)與建築線距離淨寬度最小不得低於6 公尺。 (三)基地如設置2 幢以上之建築物，其2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之2 棟建築物間之距離應達8 公尺。 (四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。	本案無申請都市防災獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十三、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 A＝B×10% A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十四、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率 符合下列規定，得依下表規定獎勵容積	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十五、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十六、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100%。 (二)距捷運車站用地或火車站周邊300至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。 (三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依`相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。註：本點與現行土管要點內容相差甚多，影響深遠，於民國99 年7 月1 日實施，以作為緩衝期。	本案申請都市更新獎勵容積：4318.91㎡(48.69%) < 50%....OK! 本案申請容積移轉獎勵：3104.55㎡(35.0%) < 50%....OK! 合計：7423.46㎡。(83.68%) < 100%....OK!	■符合 □提請放寬 □免檢討	P3-2-5
十七、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於6,000 平方公尺且總樓地板面積大於30,000 平方公尺。 (二)廣場面積達6,000 平方公尺以上，公園面積達10,000 平方公尺以上者。 (三)工程預算3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算5,000 萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之1.5 倍以上之建築基地。 (六)風景區。 (七)保護區建築面積200 平方公尺以上之開發申請案。 (八)樓地板面積6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (九)立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000 平方公尺以上者。 (十)經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	本案為都市更新單元，需經「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

二、法規檢討

條文內容	檢討說明	參考頁次
十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地頇種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於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；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。	本案依規定檢討綠化面積及各種植栽尺寸。 (1)綠化面積：1276.38㎡ 基地面積：2956.72㎡ 建築面積：1029.38㎡ 實設空地面積：2956.72-1029.38=1927.34m² 無法綠化面積： 車道+3.52m無遮簷人行道+高層緩衝空間+無障礙通道+消防車輛救災活動空間 =216.96+39.46+32.24+30.56+82.2=401.4m² 依土管地18點因無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道致實設空地未達應種植花草樹木面積者設置立體綠化檢討 綠化面積基準值：(1927.34-401.4)×50%=762.97m² 1276.38㎡ > (1927.34-401.4)/2=762.97㎡...OK! (2)覆土深度：喬木1.5公尺，灌木0.6公尺，地被植物0.3公尺，符合規定。 (3)喬木數量：實設48株 ≧ 1276.38/36=取36株...OK! (4)樹冠底離地淨高達2.5公尺以上、樹穴直徑大於1.5公尺、穴深大於1.5 公尺，符合規定。	P6-6
十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	本案位於住宅區，都更掛號日為101.09.14，依規定辦理 開挖率為(50+20)%，開挖率符合規定。 基地面積2956.72㎡ 地下室開挖面積：2068.82㎡ < 2956.72x70%=2069.70㎡...OK!	P7-5
二十、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	經技師檢討留設於地下室筏基設置雨水貯留池約180T。	P7-1
二一、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物、創造綠空間。 (二)太陽光電設備；指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時期所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。	本案採屋頂綠化設置，屋頂綠化面積達屋頂面積1/2以上。 屋頂面積：619.07㎡ 實際綠化面積：432.39㎡ 綠化面積檢討：432.39㎡ > 619.07x1/2=309.54㎡...OK！	P6-11
二二、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	遵照辦理	--
二三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	遵照辦理	--
以上檢討經建築師確認簽章： (簽章)		

二、法規檢討

變更後

條文內容	檢討說明	檢討結果	參考頁次
十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地頇種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於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；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。公共設施用地提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。	本案依規定檢討綠化面積及各種植栽尺寸。 (1)綠化面積：1153.37㎡ 基地面積：2956.72㎡ 建築面積：1020.46㎡ 實設空地面積：2956.72-1020.46=1936.26m² 無法綠化面積： 車道+3.52m無遮簷人行道+高層緩衝空間+無障礙通道 =216.96+39.46+32.4+247.72=536.54m² (依土管第18點因無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道致實設空地未達應種植花草樹木面積者設置立體綠化檢討) 綠化面積基準值：(1936.26-536.54)×50%=699.86m² 718.68㎡ > (1936.26-536.54)/2=699.86㎡...OK! (2)覆土深度：喬木1.5公尺，灌木0.6公尺，地被植物0.3公尺，符合規定。 (3)喬木數量：實設49株 ≧ 718.68/36=取20株...OK! (4)樹冠底離地淨高達2.5公尺以上、樹穴直徑大於1.5公尺、穴深大於1.5 公尺，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P6-4 ~ P6-4-7
十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	本案位於住宅區，都更掛號日為101.09.14，依規定辦理 開挖率為(50+20)%，開挖率符合規定。 基地面積2956.72㎡ 地下室開挖面積 2069.54㎡ < 2956.72x70%=2069.70㎡ ...OK!	■符合 □提請放寬 □免檢討	P7-1 ~ P7-1-9
二十、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	經技師檢討留設於地下室筏基設置雨水貯留池約180T。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P7-1-1
二一、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物、創造綠空間。 (二)太陽光電設備；指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時期所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。	本案採屋頂綠化設置，屋頂綠化面積達屋頂面積1/2以上。 屋頂面積：582.47(大棟)+274.93(小棟)=857.4㎡ 實際綠化面積：541㎡ 綠化面積檢討：541㎡ > 857.4x1/2=428.7㎡...OK！	■符合 □提請放寬 □免檢討	P6-4-7
二二、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	遵照辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
二三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	遵照辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	--

以上檢討經建築師確認簽章：　　(簽章)

2-3 新北市都市設計審議原則檢討　法規版本：(104年9月8日新北府城設字第1041663386號)

二、法規檢討

2-2、新北市都市設計審議原則檢討
(中華民國104年9月8日新北府城設字第1041663386號)

基地面積：2956.72㎡，住宅區
設計用途：地下一層至地下五層：防空避難室兼停車空間、機車停車空間、自行車停車空間、機房、水箱、防災中心
地面層：大廳、梯廳、店鋪
地上二層：店鋪、管委會空間
地上三層至地上二十八層：多戶住宅

法規規定	本案檢討	參照頁數
一.公共開放空間系統配置事項		
開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。 申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討： (一).開放空間獎勵申請 1.沿街步道式開攸空間： (1)沿街式開放空間申請獎勵寬度應達4 公尺以上， 寬度6公尺以下部份有效值為 1.5 ，超過6m部分有效值為1.0並需沿建築線全長等寬留設。 (2)沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。 2.廣場式開放空間： (1)任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且其面積在住宅區應為 200平方公尺以上，在商業區應為 100 平方公尺以上，但各都市計畫書另有規定者，從其規定。 (2)有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。 3.前二目開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以 0.8 倍計算。 4.開放空間設有頂蓋時，有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經本市都市設計審議委員會同意者，得酌予獎勵。 5.車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積（車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度）。 6.建築物一樓為住宅用途使用（住戶單元、公共服務空間...等），須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。 7.基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。 8.開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	本案未申請開放空間獎勵。	--
(二).都市防災 1.鄰棟間隔： (1)除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。 (2)基地面寬 14 公尺以下鄰棟間隔：基地面寬 10 公尺以上未滿 14 公尺，雙側至少留設淨寬 1 公尺；基地面寬 7 公尺以 上未滿 10 公尺，單側至少留設淨寬 1.5 公尺；基地面寬未 滿7公尺，單側至少留設淨寬 1 公尺。 2.法定退縮：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。 3.防災通道：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道應考量鋪面、植栽設計，其兩側並配合留設開放空間；且其淨寬、淨高應符合防災需求 4.前 3 目退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。	本案設計未申請都市防災獎勵。	--
(三).公共服務空間部分 1.應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。 2.應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。 3.公共服務空間申請部分應於審議報告書中專章檢討並以色塊標示清楚並檢附面積計算式。 4.公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於1 樓夾層）， 且不得兼作入口門廳使用。 5.公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	本案無申請公共服務空間。	--
二、人行空間或步道系統動線配置事項		
(一)人行空間配置原則： 1.除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接 10 公尺以上計畫道路 者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公 尺以上無遮簷人行道綠帶。基地臨接未達 10 公尺計畫道路者， 應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道。 2.開發基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。	本案退縮人行步道留設6公尺以上，整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差，符合規定。	詳P7-6 詳P6-1

2-3 新北市都市設計審議原則檢討　法規版本：(104年9月8日新北府城設字第1041663386號)

基地面積：2956.72㎡，住宅區
設計用途：地下一層至地下五層：防空避難室兼停車空間、機車停車空間、自行車停車空間、機房、水箱、防災中心　　地上二層：飲食店、管委會空間
　　地面層：大廳、梯廳、店鋪　　地上三層至地上二十四層：多戶住宅

法規規定	本案檢討	檢討結果	參照頁數
一.公共開放空間系統配置事項			
開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。 申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討： (一).開放空間獎勵申請 1.沿街步道式開攸空間： (1)沿街式開放空間申請獎勵寬度應達4 公尺以上， 寬度6公尺以下部份有效值為 1.5 ，超過6m部分有效值為1.0並需沿建築線全長等寬留設。 (2)沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。 2.廣場式開放空間： (1)任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且其面積在住宅區應為 200平方公尺以上，在商業區應為 100 平方公尺以上，但各都市計畫書另有規定者，從其規定。 (2)有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。 3.前二目開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以 0.8 倍計算。 4.開放空間設有頂蓋時，有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經本市都市設計審議委員會同意者，得酌予獎勵。 5.車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積（車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度）。 6.建築物一樓為住宅用途使用（住戶單元、公共服務空間...等），須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。 7.基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。 8.開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	本案未申請開放空間獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
(二).都市防災 1.鄰棟間隔： (1)除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。 (2)基地面寬 14 公尺以下鄰棟間隔：基地面寬 10 公尺以上未滿 14 公尺，雙側至少留設淨寬 1 公尺；基地面寬 7 公尺以 上未滿 10 公尺，單側至少留設淨寬 1.5 公尺；基地面寬未 滿7公尺，單側至少留設淨寬 1 公尺。 2.法定退縮：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。 3.防災通道：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道應考量鋪面、植栽設計，其兩側並配合留設開放空間；且其淨寬、淨高應符合防災需求 4.前 3 目退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。	本案設計未申請都市防災獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
(三).公共服務空間部分 1.應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。 2.應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。 3.公共服務空間申請部分應於審議報告書中專章檢討並以色塊標示清楚並檢附面積計算式。 4.公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於1 樓夾層）， 且不得兼作入口門廳使用。 5.公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	本案無申請公共服務空間。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
二、人行空間或步道系統動線配置事項			
(一)人行空間配置原則： 1.除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接 10 公尺以上計畫道路 者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道綠帶。基地臨接未達 10 公尺計畫道路者， 應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道。 開發基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接處須順平無高差。	本案退縮人行步道留設6公尺以上，整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P7-1-11

二、法規檢討

3.建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致， 並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。 4.為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應 為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。 5.認養公有人行道之案件應說明公有人行道與私人基地間之界面關係，如鋪面、植栽槽及設施位置需公私分明，整體開發區外之公有人行道應參考經本府養工處之標準鋪面規格等。	本案基地內人車動線皆以順平處理。	詳P6-1
(二).整體開發區人行空間配置原則 1.基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，應於請領建造執照前承諾一併開闢，若為已開闢之人行步道，應與基地退縮鋪面整體規劃或於完工前基地周邊範圍公有人行步道全部復原，且與開發案同時施作。 2.各該街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分（ 如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系）之整體設計原則。 3.人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自 行車停車空間。	公有人行步鋪面將整體規劃並認養，且與開發案同實施作。	詳P3-9
(三).人行空間設施物： 1.人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停 車位或街道家具、指示標誌、指標系統（如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等）整體規劃設置。 2.人行空間內若原已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣 告物），則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。 3.人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光， 於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。 4.人行空間內（含植栽帶）原則不得申請設置私人廣告物及招牌。	1.依規定辦理。 2.本案人行空間無硬體設施物。 3.依規定辦理。 4.依規定辦理。	1.詳P6-15 3.詳P6-12~6-13 4.詳P6-15
三、交通運輸系統配置事項		
(一).停車數量與配置（汽車、機車停車空間之設置）： 1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。 2.單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下（不含免計容積之 陽台）之小坪數單元，該部分樓地板以 0.8 倍計算車位需求量 ；倘單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下（不含免計容 積之陽台）之小坪數單元，以 0.7 倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。 3.申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前二項規定，經本市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。	依104年9月8日新北府城設字第1041663386號新北市都市設計審議原則檢討；原則一戶一汽車計算，法定汽車(住宅區)：總戶數208戶，需設置208輛以上 法定汽車數量檢討 :實設214輛>208輛 法定機車數量檢討：實設208輛≧208輛， 機車停車位以每一單元附設一車位為原則	詳P5-1、P7-5
(二)停車動線設計原則： 1.除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以 設置一處車道出入口為原則。 2.汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。 3.汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、 樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺為原則。 4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。 5.地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。 6.觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊： (1)公車招呼站停等區。 (2)捷運接駁、社區巴士停等區。 (3)計乘車招呼站、排班停等區。 (4)大客車、遊覽車停等區。	依規定辦理，符合規定。	詳P5-8
(三)自行車道及自行車停車數量規劃： 1.基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，應 配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。 2.供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線，如設置於地下一層，應以垂直升降機或坡道連接道（通）路，其坡度不得超過一比十， 並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。 3.自行車數量以法定機車數量四分之一單層停放設置。其車位大小宜以 0.6 公尺乘 1.85 公尺設計。 4.裝卸車位：新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 5.交通影響評估：依新北市政府規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求，應提交通影響評估報告送交通主管機關審查。	依規定辦理， 208輛(機車) / 4 =52輛，實設55輛，符合規定。 本案並未到達須提送交通評估報告書；依建築物交通影響評估準則第2條第二款辦理，第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺者，列為應實施交通影響評估之建築物，本案小型車停車位數208輛，機踏車208輛x0.2=42輛，208+42=250輛<360輛。惟配合第四次小組審查意見本案將提送交通評估報告書。	詳P7-5

3.建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致， 並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。 4.為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應 為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。 5.認養公有人行道之案件應說明公有人行道與私人基地間之界面關係，如鋪面、植栽槽及設施位置需公私分明，整體開發區外之公有人行道應參考經本府養工處之標準鋪面規格等。	本案基地內人車動線皆以順平處理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P7-1-11 5-6-1
二、人行空間或步道系統動線配置事項			
(二).整體開發區人行空間配置原則 1.基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，應於請領建造執照前承諾一併開闢，若為已開闢之人行步道，應與基地退縮鋪面整體規劃或於完工前基地周邊範圍公有人行步道全部復原，且與開發案同時施作。 2.各該街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分（ 如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系）之整體設計原則。 3.人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。	公有人行步鋪面將整體規劃並認養，且與開發案同實施作。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P3-4-1
(三).人行空間設施物： 1.人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停 車位或街道家具、指示標誌、指標系統（如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等）整體規劃設置。 2.人行空間內若原已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣 告物），則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。 3.人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光， 於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。 4.人行空間內（含植栽帶）原則不得申請設置私人廣告物及招牌。	1.依規定辦理。 2.本案人行空間無硬體設施物。 3.依規定辦理。 4.依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	1. P6-6-1 2.- 3. P6-5-1 4. P6-6-1
三、交通運輸系統配置事項			
(一).停車數量與配置（汽車、機車停車空間之設置）： 1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。 2.單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下（不含免計容積之 陽台）之小坪數單元，該部分樓地板以 0.8 倍計算車位需求量；倘單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下（不含免計容 積之陽台）之小坪數單元，以 0.7 倍計算車位需求量，機車停車位以每 一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。 3.申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前二項規定，經本市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。	依104年9月8日新北府城設字第1041663386號新北市都市設計審議原則檢討；原則一戶一汽車計算，法定汽車(住宅區)： 總戶數222戶，需設置222輛以上 法定汽車數量檢討 :實設222輛≧222輛 法定機車數量檢討：實設222輛≧222輛， 機車停車位以每一單元附設一車位為原則	■符合 □提請放寬 □免檢討	P5-1~ P5-1-1 P7-1-8 ~ P7-1-9
二)停車動線設計原則： 1.除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以 設置一處車道出入口為原則。 2.汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。 3.汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、 樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，但停車總數量50部以下者，得以設置 4 公尺為原則。 4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。 5.地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。 6.觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊： (1)公車招呼站停等區。 (2)捷運接駁、社區巴士停等區。 (3)計乘車招呼站、排班停等區。 (4)大客車、遊覽車停等區。	依規定辦理，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P5-6 ~ P5-7-3
(三)自行車道及自行車停車數量規劃： 1.基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，應 配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。 2.供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線，如設置於地下一層，應以垂直升降機或坡道連接道（通）路，其坡度不得超過一比十， 並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。 3.自行車數量以法定機車數量四分之一單層停放設置。其車位大小宜以 0.6 公尺乘 1.85 公尺設計。 4.裝卸車位：新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 通影響評估：依新北市政府規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求，應提交通影響評估報告送交通主管機關審查。	依規定辦理， 222輛(機車) / 4 =56輛，實設56輛，符合規定。 本案並未到達須提送交通評估報告書；依建築物交通影響評估準則第2條第二款辦理，第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺者，列為應實施交通影響評估之建築物，本案小型車停車位數222輛，機踏車222輛x0.2=45輛，222+45=267輛<360輛。惟配合第四次小組審查意見本案將提送交通評估報告書。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P7-1-8 ~ P7-1-9

二、法規檢討

四、建築基地細分規模限制事項		
(一).考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度： 1.申請（移入）基地大小及其完整性。 2.周邊道路寬度及車道進出動線。 3.周邊鄰地建築物現況與公共設施（如公園綠地、機關、學校等） 之分布情形。 4.提出對週遭環境友善方案，以增加地面層開放空間、基地綠化及 保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等為主。 5.優先以附近公共設施用地為移出基地。 6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。	依規定辦理，符合規定。	詳P3-4.P3-9
(二)機房設置： 1.住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得於住宅單元內。 2.機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務核進出。 3.機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。	依規定辦理，符合規定。	詳P7-1~5
(三)商業區： 1.除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。 2.供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商 業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。 3.商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。 4.商業區作為住宅使用，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。 5.部份基地位於住宅區： (1)基地僅規劃單幢建築物，從地面層起作為商業使用為原則，並仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。 (2)基地規劃多幢建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。	本案位於住宅區，非屬商業區，故不適用此條文檢討。	--
(四)工業區： 1.甲、乙種工業區申請設置一般商業設施應依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」辦理。	本案位於住宅區，非屬工業區，故不適用此條文檢討。	--
(五)公益性設施： 1.捐贈公益性設施應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。 2.捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。 3.公益性設施樓層高度應不低於3.6公尺為原則，經都市設計審議 委員會同意者，不在此限。	本案位於住宅區，非屬公益性設施，故不適用此條文檢討。	--
五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項		
(一)建築物立面設計原則： 1.建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。 2.對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。 3.立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。 4.空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之 立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。 5.廣告招牌依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物 等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。	建築物立面設計原則，依規定辦理)。 本案空調主機放置在陽台內，不影響外觀。 廣告招牌設置依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法 」檢討。	1~3詳P5-3~6 4.詳P5-12 5.詳P5-14

四、建築基地細分規模限制事項			
(一).考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度： 1.申請（移入）基地大小及其完整性。 2.周邊道路寬度及車道進出動線。 3.周邊鄰地建築物現況與公共設施（如公園綠地、機關、學校等） 之分布情形。 4.提出對週遭環境友善方案，以增加地面層開放空間、基地綠化及 保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等為主。 5.優先以附近公共設施用地為移出基地。 6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。	依規定辦理，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P3-1~ P3-1-1 P3-4~ P3-4-6
(二)機房設置： 1.住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得於住宅單元內。 2.機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務核進出。 3.機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。	依規定辦理，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P7-1 ~ P7-1-9
(三)商業區： 1.除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。 2.供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商 業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。 3.商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。 4.商業區作為住宅使用，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。 5.部份基地位於住宅區： (1)基地僅規劃單幢建築物，從地面層起作為商業使用為原則，並仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。 (2)基地規劃多幢建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。	本案位於住宅區，非屬商業區，故不適用此條文檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
(四)工業區： 1.甲、乙種工業區申請設置一般商業設施應依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」辦理。	本案位於住宅區，非屬工業區，故不適用此條文檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
(五)公益性設施： 1.捐贈公益性設施應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。 2.捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。 3.公益性設施樓層高度應不低於3.6公尺為原則，經都市設計審議 委員會同意者，不在此限。	本案位於住宅區，非屬公益性設施，故不適用此條文檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項			
(一)建築物立面設計原則： 1.建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。 2.對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。 3.立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。 4.空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之 立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。 [illegible]告招牌依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物 等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。	建築物立面設計原則，依規定辦理。 本案空調主機放置在陽台內，不影響外觀。 廣告招牌設置依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法 」檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討	1.~3. P5-2~ P5-5-1 4. P5-10~ P5-11-1

二、法規檢討

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項		
(二)建築物高度設計原則： 1.建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用分區管制要點、建築技術規則、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之規定。 2.建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。	依規定辦理，符合規定。	詳P5-33
(三)建築物屋頂形式設計原則： 1.依各地區鄰近特色與風格規劃。 2.屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。 3.屋頂設置水塔及外部設施設備等機電設備應與屋頂突出物整體設 計遮蔽美化。	依規定辦理，符合規定。	詳P3-36
(四)建築物照明計畫： 1.建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺 景觀，並應說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計 2.照明設計以能節省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用LED 或 省電燈泡，並建議以再生能源設計。 3.考量都市整體環境景觀，位於本市都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量該建物外觀照明設計。	依規定辦理，符合規定。	詳P5-7
(五)水岸建築設計原則： 1.建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。 2.臨水岸之建築物應考量整體環境，並納入周邊綠地配置及道路方向等進行規劃，開放空間應配置於臨水岸側以創造親水環境。 3.考量都市整體景觀及降低都市熱島，除依規定檢討屋頂及露臺綠化外，其設置位置應臨近水岸側並應加強臨水岸側建築立面之立體綠化設計並設置景觀陽臺，其應符合下列規定： (1)景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作之。 (2)景觀陽臺應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達三分 之一以上；其植栽栽種面積基準及覆土深度等設計並應符合建 築基地綠化設計技術規範規定。 4.風環境管制： (1)為維護水岸周邊視覺景觀通透性及微氣候通風機能，建築物之量體坐落面向應以垂直河岸並考量季風風向為原則，且應維持適當鄰棟及鄰幢間距，並考量現地高程配置前後排建築高低層 次，以維護後排建築物之視覺景觀。 (2)依據該地區常年季風數據，依主導風向預留通風廊道，並配合 樹木和植物需高矮搭配設計，除增加對流，也減緩過強的陣風 與.避免遮擋冬季日照。 (3)為維護水岸整體景觀，基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%。 5.地面層商業空間應配置於臨近水岸側，以強化與水岸開放性之連接，為塑造水岸與商業空間街道之活動延續性，應增加地面層穿透性設計，並配合開放空間及街道傢俱留設，以利與水岸之串聯 。 6.建築物色彩應考量融合山水景致及相鄰建築物之色調，並應採用散熱性能較佳且耐候防颱之材料。	本案基地無鄰河岸，故不適用此條文檢討。	--
六、環境保護設施配置事項：		
(一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明： 1.請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。 2.垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則， 並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。 3.垃圾、資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環 境整潔。 4.垃圾、資源回收空間應於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車 位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	依規定辦理，符合規定。	詳P0-47
(二)基地保水及透水： 1.基地透水面積應大於法定空地 80% 檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上。 2.建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。 3.基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪蜂、 增加基地之保水能力。	依規定辦理，符合規定； 法定空地面積：2956.72x 50% =1478.36㎡ 基地透水面積檢討值：法定空地*80%=1478.36*80%=1182.68㎡ 透水面積檢討：2098.98㎡> 1182.68㎡) ...OK。 基地保水指標及格標準檢討 1) 設計值：λ = 1.41 2) 標準值：λc = 0.40 3) 判斷式：λ > λc	詳P6-6

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項			
(二)建築物高度設計原則： 1.建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用分區管制要點、建築技術規則、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之規定。 2.建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。	依規定辦理，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P5-2-1
(三)建築物屋頂形式設計原則： 1.依各地區鄰近特色與風格規劃。 2.屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。 3.屋頂設置水塔及外部設施設備等機電設備應與屋頂突出物整體設 計遮蔽美化。	依規定辦理，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P3-5~ P3-5-5 P8-2-4~ P8-3-1
(四)建築物照明計畫： 1.建築物夜間照明設計應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀，並應說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計 2.照明設計以能節省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用LED 或 省電燈泡，並建議以再生能源設計。 3.考量都市整體環境景觀，位於本市都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量該建物外觀照明設計。	依規定辦理，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P5-5-1
(五)水岸建築設計原則： 1.建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。 2.臨水岸之建築物應考量整體環境，並納入周邊綠地配置及道路方向等進行規劃，開放空間應配置於臨水岸側以創造親水環境。 3.考量都市整體景觀及降低都市熱島，除依規定檢討屋頂及露臺綠化外，其設置位置應臨近水岸側並應加強臨水岸側建築立面之立體綠化設計並設置景觀陽臺，其應符合下列規定： (1)景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作之。 (2)景觀陽臺應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達三分之一以上；其植栽栽種面積基準及覆土深度等設計並應符合建築基地綠化設計技術規範規定。 4.風環境管制： (1)為維護水岸周邊視覺景觀通透性及微氣候通風機能，建築物之量體坐落面向應以垂直河岸並考量季風風向為原則，且應維持適當鄰棟及鄰幢間距，並考量現地高程配置前後排建築高低層 次，以維護後排建築物之視覺景觀。 (2)依據該地區常年季風數據，依主導風向預留通風廊道，並配合 樹木和植物需高矮搭配設計，除增加對流，也減緩過強的陣風與避免遮擋冬季日照。 (3)為維護水岸整體景觀，基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%。 5.地面層商業空間應配置於臨近水岸側，以強化與水岸開放性之連接，為塑造水岸與商業空間街道之活動延續性，應增加地面層穿透性設計，並配合開放空間及街道傢俱留設，以利與水岸之串聯 。 6.建築物色彩應考量融合山水景致及相鄰建築物之色調，並應採用散熱性能較佳且耐候防颱之材料。	本案基地無鄰河岸，故不適用此條文檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
六、環境保護設施配置事項：			
(一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明： 1.請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。 2.垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則， 並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。 3.垃圾、資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環 境整潔。 4.垃圾、資源回收空間應於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車 位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	依規定辦理，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P5-11-1 P8-2-5
(二)基地保水及透水： 1.基地透水面積應大於法定空地 80% 檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上。 2.建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。 3.基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、 增加基地之保水能力。	依規定辦理，符合規定； 法定空地面積：2956.72x 50% =1478.36㎡ 基地透水面積檢討值：法定空地*80% =1478.36*80%=1182.68㎡ 透水面積檢討：1204.6㎡> 1182.68㎡ ...OK。 基地保水指標及格標準檢討	■符合 □提請放寬 □免檢討	P3-4~ P3-4-1 P6-7

二、法規檢討

(三)屋頂綠化： 1.屋頂或露台之平台應以綠屋頂（薄層綠化）設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。	依規定辦理，符合規定。 屋頂綠化：432.39㎡> 619.07㎡/2=309.54㎡...OK！	詳P6-11
(四)工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化： 1.3 樓以下且屋頂投影面積 300 平方公尺以下之工業廠房，或供臨時使用5年以下之建築物（須切結說明），得免設置屋頂綠化及綠能設備，以增加地面層綠覆率做為替代方案。 2.斜屋頂建築： (1)以扣除斜屋頂無法綠化及必要維修通路部分之屋頂範圍全部綠化；倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以上述喬木加倍設置替代。 (2)以設置綠能設備替代。	本案設計為多戶住宅，非屬工業廠房及斜屋頂，故不適用此條文檢討。	
(五)地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。	依規定辦理，符合規定。	詳P7-6
七、景觀計畫：		
（一）景觀植栽設計原則： 1.植栽設計應依當地生態氣候等條件，宜選擇適當之本土原生樹種，需考量植栽種植之間距與位置，並以複層植栽規劃。 2.喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。 3.喬木配置之規格請參考附件一。 4.植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；且其面積未滿 36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36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、樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。 5.人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 6.加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。 7.林蔭步道及園道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木等。 8.依喬木樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同進出口，以不阻擋住家、商家出入為原則。 9.沿街步道式開放空間或開放式綠帶（廊）須延續鄰地之綠帶設計，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有 60% 以上相同。	依規定辦理，符合規定。	詳P6-1~6
（二）植栽移植計畫： 1.考量當地生態氣候等環境因素，基地內植栽須移植保留者，應製作移植計畫書，記載基地內樹種及移植方式及位置。 2.基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑 30 公分以上之喬木，應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。 3.基地內依前述規定須保留之樹木者，應提送樹木保護計畫暨移植與復育計畫，供其主管機關審議，經審查同意後始得施工。	本案基地內並無原有樹木，故不適用此條文檢討。	--
（三）「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計.算面積如下： 1.採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。 2.灌木以實際面積加 50% 計算。 3.地被植物以被覆面計算。 4.以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。但植草磚內之草皮應生長良好。 5.景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。	本案位於住宅區，依規定辦理，符合規定。 遵照辦理，綠化面積檢討依新北市都市審議原則檢討。 基地條件： 1.基地面積：2956.72㎡ 2.建築面積：1029.38㎡ 3.鄰地占用：13.82㎡ 4. 法定空地面積：2956.72×(1-50%)=1478.36m² 5. 實設空地：2956.72-1029.38=1927.34 m² 6. 本案綠覆面積：1F+2F+6F+24F+R1F之喬木綠覆面積+灌木綠覆面積+地被綠覆面積 1574.53(1F)+267.68(2F)+202.95(6F)+76.31(24F)+908.59(RF)=3030.06m² 7. 綠覆率檢討：3030.06m²÷1927.34m²(法定空地面積)×100%=157.21% >60%　OK!	詳P6-7~11

(三)屋頂綠化： 1.屋頂或露台之平台應以綠屋頂（薄層綠化）設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。	依規定辦理，符合規定。 屋頂綠化：541㎡> 857.4㎡/2=428.7㎡...OK！	■符合 □提請放寬 □免檢討	P6-4-7
(四)工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化： 1.3 樓以下且屋頂投影面積 300 平方公尺以下之工業廠房，或供臨時使用5年以下之建築物（須切結說明），得免設置屋頂綠化及綠能設備，以增加地面層綠覆率做為替代方案。 2.斜屋頂建築： (1)以扣除斜屋頂無法綠化及必要維修通路部分之屋頂範圍全部綠化；倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以上述喬木加倍設置替代。 (2)以設置綠能設備替代。	本案設計為多戶住宅，非屬工業廠房及斜屋頂，故不適用此條文檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	
(五)地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。	依規定辦理，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P7-1-10~ P7-1-11
七、景觀計畫：			
（一）景觀植栽設計原則： 1.植栽設計應依當地生態氣候等條件，宜選擇適當之本土原生樹種，需考量植栽種植之間距與位置，並以複層植栽規劃。 2.喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。 3.喬木配置之規格請參考附件一。 4.植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；且其面積未滿 36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36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、樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。 5.人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 6.加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。 7.林蔭步道及園道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木等。 8.依喬木樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同進出口，以不阻擋住家、商家出入為原則。 9.沿街步道式開放空間或開放式綠帶（廊）須延續鄰地之綠帶設計，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有 60%以上相同。	依規定辦理，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P6-1 ~ P6-4-3
（二）植栽移植計畫： 1.考量當地生態氣候等環境因素，基地內植栽須移植保留者，應製作移植計畫書，記載基地內樹種及移植方式及位置。 2.基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑 30 公分以上之喬木，應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。 3.基地內依前述規定須保留之樹木者，應提送樹木保護計畫暨移植與復育計畫，供其主管機關審議，經審查同意後始得施工。	本案基地內並無原有樹木，故不適用此條文檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
（三）「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下： 1.採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。 2.灌木以實際面積加 50% 計算。 3.地被植物以被覆面計算。 4.以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。但植草磚內之草皮應生長良好。 5.景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。 附表一： 米高徑(公分) / 樹冠直徑(公尺) / 綠覆面(平方公尺) 5-7 / 1.5 / 10 8-10 / 1.5 / 15 大於10 / 2 / 20 米高徑：距地面1公尺高之樹幹直徑。	本案位於住宅區，依規定辦理，符合規定。 遵照辦理，綠化面積檢討依新北市都市審議原則檢討。 基地條件： 1.基地面積：2956.72㎡ 2.建築面積：1020.46㎡ 3.鄰地占用：13.82㎡ 4. 法定空地面積：2956.72×(1-50%)=1478.36m² 5. 實設空地：2956.72-1020.46=1936.26m² 6. 本案綠覆面積：1F+2F+RF之喬木綠覆面積+灌木綠覆面積+地被綠覆面積 = 1998.27m²(1F)+123.29m² m² (2F)+991.5(RF)=3113.06m² 7. 綠覆率檢討：3113.06m²÷1920.46m²(法定空地面積)×100%=160.78% >60% OK!	■符合 □提請放寬 □免檢討	P6-4-3

二、法規檢討

（四）圍牆、綠籬設置： 1.供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。 2.住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。 3.確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。	本案無設置圍牆。	--
八、管理維護計畫		
（一）公寓大廈管理規約： 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項： 1.基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。 2.開放空間（包含管理維護、夜間照明）。 3.建築物夜間照明。 4.圍牆、綠籬。 5.景觀植栽。 6.垃圾及資源回收空間。 7.垃圾車暫停車位及裝卸車位。	依規定辦理。	詳P8-22~47
（二）開放空間管理維護執行計畫應依下列規定辦理： 1.應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。 2.開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。 3.應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。	依規定辦理。	詳P8-41~52
（三）歷史古蹟保存維護計畫： 1.基地內涉及歷史古蹟建築者，應提出歷史古蹟保存維護計畫。	本案基地內無歷史古蹟，故不適用此條文檢討。	--
（四）老樹保存維護管理計畫： 1.基地涉及老樹保存者，應提出老樹保存維護管理計畫。	本案基地內無原有樹木，故不適用此條文檢討。	--
（五）公益空間維護管理計畫： 1.申請公益空間者獎勵或捐贈公益空間者，應提出公益空間維護管理計畫。	本案無公益空間，故不適用此條文檢討。	--
（六）消防救災計畫： 1.應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。 2.應提出防災避難逃生及疏散動線，高層建築應考量避難平台規劃。	依規定辦理，符合規定。	詳P5-16~33
九、其他相關規定		
（一）公有建築物及公共工程，應符合下列原則： 1.為加速審議時程，凡大型建築或重要公共工程申請案，建議於競圖、招商或建築計畫階段前，先送委員會諮詢或審查。 2.公共建築辦理公開競圖或招商前，宜將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。評選、招商結果確定後，請獲選單位應儘早辦理都市設計審議。日後不得以申請單位內部需求（如方便營管、預算期程、統包合約、時程等）限制而降低審查標準。 3.加強公共性、公益性、服務性等相關設計。 (二)為使本市成為國際綠色觀光城市，申設旅館需申請綠建築標章並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。並經觀光主管機關同意及納入旅館目的事業申請要求。 (三)申請都市設計審議案件，除該計畫區土地使用分區管制要點或其他相關法令規定可申請獎勵項目外，不得申請其他之獎勵項目。 (四)本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。 (五)本市都市設計審議報告書及相關表單應以標準格式製作，可至新北市政府城鄉發展局網站下載。 (六)本原則未規定者，適用其他有關法令規定。	本案依下列法規檢討： (1)建築技術規則。 (2)都市計畫法新北市施行細則 (3)新北市都市設計審議原則檢討	詳P2-1~16

版次：1121027093827

變更後827

（四）圍牆、綠籬設置： 1.供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。 2.住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。 3.確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分。	本案無設置圍牆。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
八、管理維護計畫			
（一）公寓大廈管理規約： 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項： 1.基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。 2.開放空間（包含管理維護、夜間照明）。 3.建築物夜間照明。 4.圍牆、綠籬。 5.景觀植栽。 6.垃圾及資源回收空間。 7.垃圾車暫停車位及裝卸車位。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P8-2~ P8-3-1
（二）開放空間管理維護執行計畫應依下列規定辦理： 1.應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。 2.開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。 3.應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。	依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P8-2~ P8-3-1
（三）歷史古蹟保存維護計畫： 1.基地內涉及歷史古蹟建築者，應提出歷史古蹟保存維護計畫。	本案基地內無歷史古蹟，故不適用此條文檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
（四）老樹保存維護管理計畫： 1.基地涉及老樹保存者，應提出老樹保存維護管理計畫。	本案基地內無原有樹木，故不適用此條文檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
（五）公益空間維護管理計畫： 1.申請公益空間者獎勵或捐贈公益空間者，應提出公益空間維護管理計畫。	本案無公益空間，故不適用此條文檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
（六）消防救災計畫： 1.應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。 2.應提出防災避難逃生及疏散動線，高層建築應考量避難平台規劃。	依規定辦理，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P5-13~ P5-13-3
九、其他相關規定			
（一）公有建築物及公共工程，應符合下列原則： 1.為加速審議時程，凡大型建築或重要公共工程申請案，建議於競圖、招商或建築計畫階段前，先送委員會諮詢或審查。 2.公共建築辦理公開競圖或招商前，宜將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。評選、招商結果確定後，請獲選單位應儘早辦理都市設計審議。日後不得以申請單位內部需求（如方便營管、預算期程、統包合約、時程等）限制而降低審查標準。 3.加強公共性、公益性、服務性等相關設計。 (二)為使本市成為國際綠色觀光城市，申設旅館需申請綠建築標章並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。並經觀光主管機關同意及納入旅館目的事業申請要求。 (三)申請都市設計審議案件，除該計畫區土地使用分區管制要點或其他相關法令規定可申請獎勵項目外，不得申請其他之獎勵項目。 (四)本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。 (五)本市都市設計審議報告書及相關表單應以標準格式製作，可至新北市政府城鄉發展局網站下載。 (六)本原則未規定者，適用其他有關法令規定。	1.本案非公有建築物及公共工程，故不適用此條文檢討。 2.本案無申請設置旅館，故不適用此條文檢討。 3.本案申請土地使用分區管制要點獎勵為容積移轉，都市更新建築容積獎勵，符合規定。 4.依規定辦理，符合規定。 5.依規定辦理，符合規定。 6.本案依下列法規檢討： 建築技術規則、都市計畫法新北市施行細則、新北市都市設計審議原則檢討	■符合 □提請放寬 □免檢討	P2-2~ P2-3-11

以上檢討經建築師確認簽章：　(簽章)

3-1 土管相關容積獎勵檢討

三、專章檢討

3-1 土地使用分區管制要點獎勵

二、土地使用分區管制要點獎勵

本案土地使用分區管制要點獎勵包含容積移轉及土地使用分區管制要點第12點都市防災設計兩個部分。本案申請容積移轉皆為區外容積移轉。區外容積移轉係以實施者代土地所有權人於公開市場購入同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地作為容積送出基地，相關說明如下：

本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第6條規定，以私有都市計畫公共設施保留地作為容積送出基地，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。

（一）相關法令

本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第8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%。

本案為實施都市更新地區，申請容積移轉額度為接受基地基準容積之40%，擬申請區外容積移轉額度為接受基地基準容積之35.00%（3,104.55㎡）。

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。

（二）容積取得與分配方式

1. 容積取得方式：容積移轉主要係送出基地與接受基地土地間之關係，實施者僅是代辦者角色，因此本案容積取得方式採實施者取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地（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）。實施者代墊出資購買送出基地（移入容積）所需之經費以公告現值計算，納入都市更新共同負擔，實際費用提列以權利變換計畫書載明為主。
2. 容積分配方式：基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，容積取得後並不單獨移入特定之土地，而採取本案所有土地共同作為接收基地，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。詳細容積取得與分配方式，將於都市更新權利變換計畫階段再做更清楚及詳細之說明。

（三）申請容積移轉之送出基地說明

本案計畫以公共設施保留地作為區外容積移轉送出基地。實施者在建照申請以前，取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地（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）。

（四）申請容積移轉之容積送出額度

購買公共設施保留地以容積移轉方式，預計移轉3,104.55㎡容積於本案住宅區，占法定容積（8,870.16㎡）之35.00%

(五)容積移轉環境友善方案

本案針對容積移轉環境友善方案為提供友善環境供民眾約109.2㎡、增加地面層開放空間及基地綠化、捐贈YouBike代金且改善交通問題停等空間內部化(詳P3-9~P3-11頁)。

3-1 土管相關容積獎勵檢討

1

一、土地使用分區管制要點獎勵

本案土地使用分區管制要點獎勵為容積移轉。

本案申請容積移轉皆為區外容積移轉。區外容積移轉係以實施者代土地所有權人於公開市場購入同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地作為容積送出基地，相關說明如下：

本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第6條規定，以私有都市計畫公共設施保留地作為容積送出基地，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。

（一）相關法令

本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第8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%。

本案為實施都市更新地區，申請容積移轉額度為接受基地基準容積之40%，擬申請區外容積移轉額度為接受基地基準容積之35.00%（3,104.55㎡）。

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。

（二）容積取得與分配方式

1.容積取得方式：容積移轉主要係送出基地與接受基地土地間之關係，實施者僅是代辦者角色，因此本案容積取得方式採實施者取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地（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）。實施者代墊出資購買送出基地（移入容積）所需之經費以公告現值計算，納入都市更新共同負擔，實際費用提列以權利變換計畫書載明為主。

2.容積分配方式：基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，容積取得後並不單獨移入特定之土地，而採取本案所有土地共同作為接收基地，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。詳細容積取得與分配方式，將於都市更新權利變換計畫階段再做更清楚及詳細之說明。

（三）申請容積移轉之送出基地說明

本案計畫以公共設施保留地作為區外容積移轉送出基地。實施者在建照申請以前，取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地（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）。

（四）申請容積移轉之容積送出額度

購買公共設施保留地以容積移轉方式，預計移轉3,104.55㎡容積於本案住宅區，占法定容積（8,870.16㎡）之35.00%

2

(五)容積移轉環境友善方案

本案針對容積移轉環境友善方案為提供友善環境供民眾約111.65㎡、增加地面層開放空間及基地綠化、捐贈YouBike代金且改善交通問題停等空間內部化(詳P3-4~P3-4-6頁)。

變更說明：

1. 筆誤更正
2. 容積移轉環境友善方案面積調整

3-2 都市更新獎勵檢討

三、專章檢討
3-2 都市更新獎勵檢討

一、申請都市更新建築獎勵容積說明

申請各項都市更新建築獎勵容積額度計算說明如下，獎勵項目、額度及比例整理如表10-1。

△F0（基準容積）＝2,956.72×300%＝8,870.16㎡

(一)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點規定：

申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵。申請項目為A1及A7：

1.設計建蔽率(A1)：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達60%以上。

綠覆率：綠覆面積÷實設空地面積×100%≧60%

本案法定建蔽率50%，將以建蔽率34.98%、綠覆率大於60%申請建築規劃設計。由於設計建蔽率低於法定建蔽率15%以上，且綠覆率157.21%達60%以上之規定，本項A1申請獎勵為法定容積之5%，計443.5㎡。

B＝法定建蔽率－設計建蔽率＝50%－34.98%＝15.02%

設計建蔽率=1029.38㎡(建築面積)÷（2,956.72㎡(基地面積)－13.82㎡(鄰房占用面積)=34.97%

實設空地：2956.72-1029.38=1927.34㎡

綠覆率＝綠覆面積÷實設空地面積×100%

3030.06㎡(綠覆面積)÷1,927.34㎡(法定空地面積)×100%

=157.21%(綠覆率)

2.留設基地內通路(A7)：配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限(A7)。實際留設面積經計算為341.61㎡(詳P3-7所示)，故本項申請獎勵為法定容積之3%。

獎勵面積＝266.10㎡

(二)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點規定：

配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積30%為上限。

住宅區臨道路側實際留設面積×1.8=1,013.09×1.8=1,823.56㎡本基地南側臨復興路(15公尺計畫道路)、東側臨復興路280巷(8公尺計畫道路)、北側臨復興路280巷3弄(4公尺人行步道)，屬面臨三條以上道路之住宅區，臨道路側均退縮4公尺以上人行步道(請詳見P3-5)，故以住宅區臨道路側實際留設面積×1.8=1,013.09×1.8=1,823.56㎡，本項申請獎勵容積1,823.56㎡，占法定容積之20.55%(1,823.56㎡÷8,870.16㎡)，設置告示牌標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容。

(三)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點規定：

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者(詳表10-1)，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

本案綠建築設計取得綠建築候選證書，並保證通過綠建築分級評估為銀級，申請基準容積6%之獎勵，計532.2㎡。實施者於申請建照前同意與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金（532.2㎡×14,460元/㎡×5＝38,478,060元）。

前項保證金退還依下列規定：

1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。

本都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，將依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、CO2減量、室內環境、水資源、污水及垃圾改善指標等七項，有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續

3-2 都市更新獎勵檢討

一、申請都市更新建築獎勵容積說明

申請各項都市更新建築獎勵容積額度計算說明如下，獎勵項目、額度及比例整理詳P3-2-5所示。

△F0（基準容積）＝2,956.72×300%＝8,870.16㎡

(一)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點規定：

申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵。申請項目為A1、A5及A7：

1.設計建蔽率(A1)：

建蔽率符合下列規定，且綠覆率達60%以上。

綠覆率：綠覆面積÷實設空地面積×100%≧60%

本案法定建蔽率50%，將以建蔽率34.98%、綠覆率大於60%申請建築規劃設計。由於設計建蔽率低於法定建蔽率15%以上，且綠覆率160.78%達60%以上之規定，本項A1申請獎勵為法定容積之5%，計443.5㎡。

B＝法定建蔽率－設計建蔽率＝50%－34.98%＝15.02%

設計建蔽率=1020.46㎡(建築面積)+ 13.82㎡(鄰房占用面積)÷2,956.72㎡(基地面積)=34.98%

實設空地：2956.72-1020.46=1936.26㎡

綠覆率＝綠覆面積÷實設空地面積×100%

3113.06㎡(綠覆面積)÷1,936.26㎡(法定空地面積)×100%

=160.78%(綠覆率)

2.臨棟間隔及消防救災(A5)

同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：

1.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。

2.與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。

3.基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。

4.依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

本案依規定規劃，本項A5申請獎勵為法定容積之3%，計266.10㎡。

3.留設基地內通路(A7)：

配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。

實際留設面積經計算為242.56㎡(詳P3-2-12所示)，故本項申請獎勵為法定容積之2.73%。

獎勵面積＝242.56㎡

(二)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點規定：

配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積30%為上限。

住宅區臨道路側實際留設面積×1.8=999.34×1.8=1,798.81㎡，本案基地南側臨復興路(15公尺計畫道路)、東側臨復興路280巷(8公尺計畫道路)、北側臨復興路280巷3弄(4公尺人行步道)，屬面臨三條以上道路之住宅區，臨道路側均退縮4公尺以上人行步道(請詳見P3-2-14)，故以住宅區臨道路側實際留設面積×1.8=999.34×1.8=1,798.81㎡，本項申請獎勵容積1,798.81㎡，占法定容積之20.28%(1,798.81㎡÷8,870.16㎡)，設置告示牌標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容。

（三）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點規定：

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

本案綠建築設計取得綠建築候選證書，並保證通過綠建築分級評估為黃金級，申請基準容積8%之獎勵(詳P3-2-16)，計709.61㎡。實施者於申請建照前同意與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金（709.61㎡×13,390元/㎡×5＝47,508,390元）。

三、專章檢討

使用。

申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

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

本案將配合提列管理維護相關必要費用，提撥綠建築保證金百分之五作為社區日後之綠建築管理維護費用使用。其後續之管理維護計畫亦載明於公寓大廈規約、草約及事業計畫書內，未來並納入銷售契約中。綠建築管理維護費用=綠建築保證金x5%(38,478,060元x5%=1,923,903元)。

綠建築管理維護費用運用項目如下：

1. 綠建築設施維修或更新費用。
2. 綠建築設施保養所需費用。
3. 綠建築設施所需水電及清潔費用。
4. 雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。
5. 其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

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

若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

一、建築名稱：威堡建設中和區復興段

二、建物概要：地下5層，地上27層；RC結構

三、評估結果：

	申請指標項目	基準值	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BDc=	BD=	RS1=
■	綠化量指標	TCO_{2c}=443,508.00	TCO_2=932,320.18	RS2=9.0
■	基地保水指標	λc=0.4	λ=0.77	RS3=5.83
■	日常節能指標	HWs=○＜HWsc=○？ ■免檢討 □合格 □不合格 EEV=0.8＜EEVc=0.80？ ■合格 □不合格		
		0.80	EEV=0.8	$RS4_1$=1.5
		0.80	EAC=0.8	$RS4_2$=1.5
		0.70	EL=0.69	$RS4_3$=1.6
■	CO_2減量指標	0.82	CCO_2=	RS5=
■	廢棄物減量指標	3.30	PI=3.17	RS6=2.02
■	室內環境指標	60.0	IE=70.4	RS7=4.53
■	水資源指標	2.00	WI=8	RS8=6.00
		Rc=3.65%≧自來水替代率5%？ □免檢討 ■合格 □不合格		
		Vs=207m³≧Vc=206.25 m³？ □免檢討 ■合格 □不合格		
■	污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)？ ■合格 □不合格		
		10.0	Gi=14	RS9=3.22
系統總得分RS=ΣRSi=35.2				

四、綠建築標章分級評估級：

	綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	12≦RS＜26	26≦RS＜34	34≦RS＜42	42≦RS＜53	53≦RS
■	免評估生物多樣性指標	≦RS＜	22.8≦RS＜30.8	30.8≦RS＜38	38≦RS＜48.3	≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

前項保證金退還依下列規定：

1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

2.未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

3.依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。

本都市更新事業計畫規劃取得黃金級綠建築標章，將依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、CO2減量、廢棄物減量、室內環境、水資源、污水及垃圾改善指標等八項，有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續使用。

申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

本公寓大廈黃金級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

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

本案將配合提列管理維護相關必要費用，提撥綠建築保證金百分之五作為社區日後之綠建築管理維護費用使用。其後續之管理維護計畫亦載明於公寓大廈規約、草約及事業計畫書內，未來並納入銷售契約中。綠建築管理維護費用=綠建築保證金×5%(47,508,390元×5%=2,375,420元)。

綠建築管理維護費用運用項目如下:

1.綠建築設施維修或更新費用。

2.綠建築設施保養所需費用。

3.綠建築設施所需水電及清潔費用。

4.雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

5.其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

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

若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

一、建築名稱：威堡建設中和區復興段

二、建物概要：地下5層，地上24層；RC結構

三、評估結果：

申請指標項目		基準值	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BDc=	BD=	RS1=
■	綠化量指標	TCO_{2c}=443,508.00	TCO2=1011260.28	RS2=9.0
■	基地保水指標	λc=0.4	λ=1.58	RS3=9.0
■	日常節能指標	HWs=○＜HWsc=○？ ■免檢討 □合格 □不合格		
		EEV=0.8＜EEVc=0.80？ ■合格 □不合格		
		0.80	EEV=0.8	$RS4_1$=1.5
		0.80	EAC=0.8	$RS4_2$=1.5
		0.70	EL=0.69	$RS4_3$=1.6
■	CO_2減量指標	0.82	CCO_2=0.76	RS5=
■	廢棄物減量指標	3.30	PI=3.17	RS6=2.02
■	室內環境指標	60.0	IE=70.4	RS7=4.53
■	水資源指標	2.00	WI=8	RS8=6.00
		Rc=3.65%≧自來水替代率5%？ □免檢討 ■合格 □不合格		
		Vs=207m³≧Vc=206.25 m³？ □免檢討 ■合格 □不合格		
■	污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)？ ■合格 □不合格		
		10.0	Gi=14	RS9=3.22
		系統總得分RS=ΣRSi=41.29		

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	12≦RS＜26	26≦RS＜34	34≦RS＜42	42≦RS＜53	53≦RS
■	免評估生物多樣性指標	≦RS＜	22.8≦RS＜30.8	30.8≦RS＜38	38≦RS＜48.3	≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	□	■	□

三、專章檢討

（四）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點規定：

申請更新單元屬合法4層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

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)×10%。

本案更新單元屬合法4層樓以上之建築物為68使字第2862號，面積＝87.09+2,530.96＝2,618.05(㎡)，

2,861.13㎡×300%×10%＝858.33㎡

本項獎勵為法定容積之9.68%，計858.33㎡。

（五）申請都市更新獎勵容積額度檢核

由於申請都市更新容積獎勵總和為法定容積之47.23%，符合相關法令規定。

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	0.00	0.00
三	1.協助開闢更新單元周邊公共設施	0.00	0.00
	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	0.00	0.00
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	0.00	0.00
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	---	---
	(一)A_1：設計建蔽率(綠覆率達60%以上)	443.50	5.00
	(二)A_2：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達50%以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積5%為上限	0.00	0.00
	(三)A_3：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達150輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，其獎勵額度以法定容積5%為上限	0.00	0.00
	(四)A_4：夜間照明，其獎勵額度以法定容積3%為上限	0.00	0.00
	(五)A_5：鄰棟間隔及消防救災，獎勵法定容積5%	266.10	3.00
	(六)A_6：開挖率	0.00	0.00
	(七)A_7：提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以法定容積3%為上限	266.10	3.00
	合計($A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6+A_7$≦法定容積20%)	**975.70**	**11.00**
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	---	---
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	---	---
	3.面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積xa倍核計獎勵容積(住宅區或其他分區a=1.8)，依「新北市都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積	1,823.56	20.55
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達500平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積	0.00	0.00
七	綠建築，申請銀級	532.20	6.00
八	更新地區時程獎勵	0.00	0.00
九	更新單元規模及類型：	---	---
	(一) A_1：更新單元屬完整計畫街廓，獎勵法定容積5%	0.00	0.00
	(二) A_2：於劃定應實施更新之地區，單元規模達3,000㎡以上；或未經劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達3,000㎡以上者	0.00	0.00
	(三) A_3：於未經劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達5,000㎡以上者	0.00	0.00
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵	0.00	0.00
十一	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	0.00	0.00
十二	(一)創意建築	0.00	0.00
	(二)屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	0.00	0.00
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	858.33	9.68
	(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用，以法定容積5%為上限	0.00	0.00
	更新容積獎勵合計	**4,189.79**	**47.23**
	申請更新容積獎勵(第二~三項)	0.00	0.00
	申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為50%	4,189.79	47.23
	其他申請獎勵容積(區外容積移轉)	3,104.55	35.00
	申請容積獎勵總計	**7,294.34**	**82.23**

三、專章檢討

（四）依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點規定：

申請更新單元屬合法4層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

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)×10%。

本案更新單元屬合法4層樓以上之建築物為68使字第2862號，面積 = 87.09+2,530.96 = 2,618.05(㎡)，

2,861.13㎡×300%×10% = 858.33㎡

本項獎勵為法定容積之9.68%，計858.33㎡。

（五）申請都市更新獎勵容積額度檢核

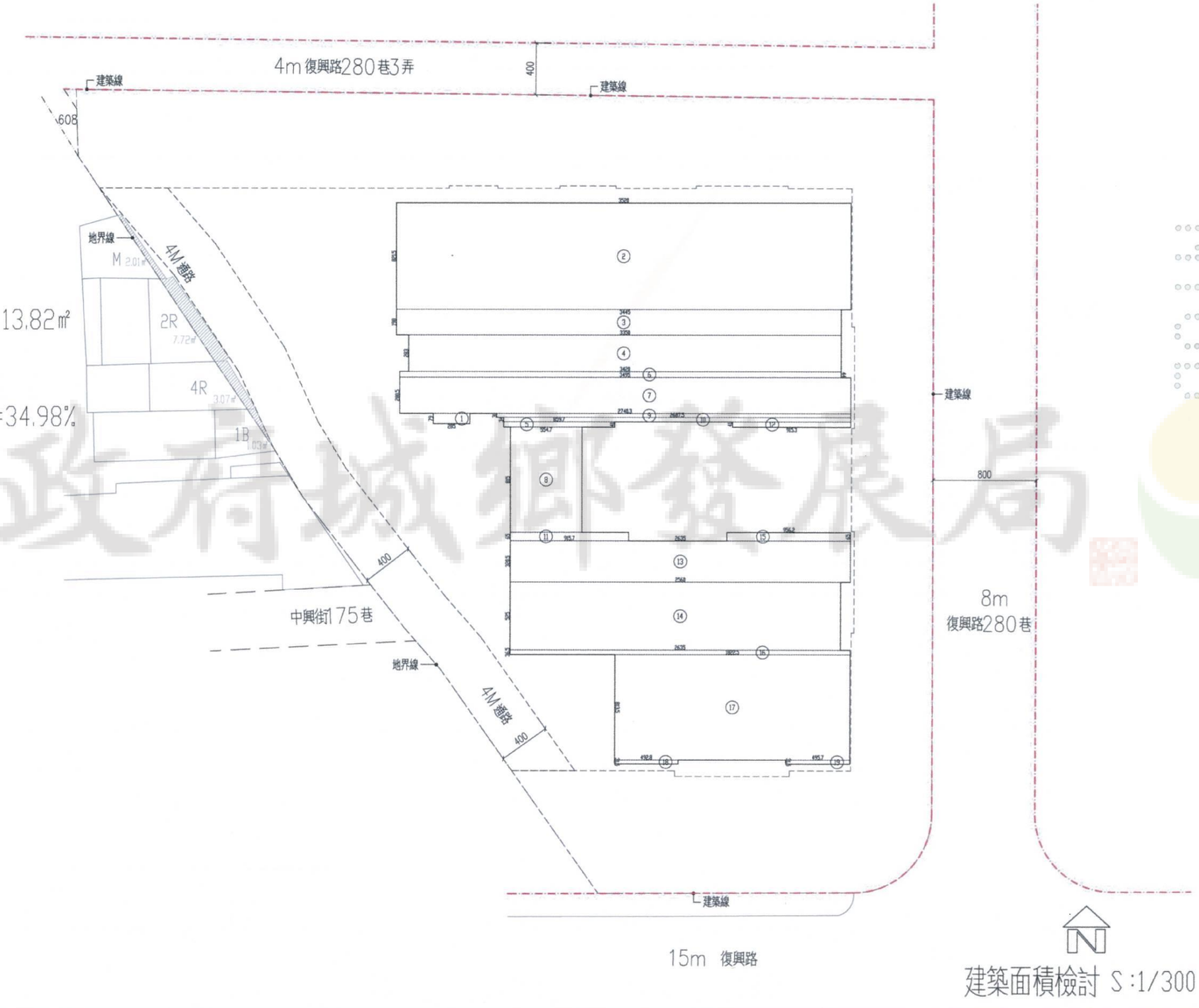
由於申請都市更新容積獎勵總和為法定容積之48.69%，符合相關法令規定。

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	0.00	0.00
三	1.協助開闢更新單元周邊公共設施	0.00	0.00
	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	0.00	0.00
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	0.00	0.00
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	--	--
	(一)A_1：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	443.50	5.00
	(二)A_2：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積 5%為上限	0.00	0.00
	(三)A_3：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達 150 輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，其獎勵額度以法定容積 5%為上限	0.00	0.00
	(四)A_4：夜間照明，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	0.00	0.00
	(五)A_5：鄰棟間隔及消防救災，獎勵法定容積 5%	266.10	3.00
	(六)A_6：開挖率	0.00	0.00
	(七)A_7：提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	242.56	2.73
	合計($A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6+A_7$≦法定容積 20%)	**952.16**	**10.73**
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	--	--
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	--	--
	3.面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積xa 倍核計獎勵容積(住宅區或其他分區 a=1.8)，依「新北市都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積	1,798.81	20.27
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積	0.00	0.00
七	綠建築，申請黃金級	709.61	8.00
八	更新地區時程獎勵	0.00	0.00
九	更新單元規模及類型：	--	--
	(一) A_1：更新單元屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%	0.00	0.00
	(二) A_2：於劃定應實施更新之地區，單元規模達 3,000 ㎡以上；或未經劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 ㎡以上者	0.00	0.00
	(三) A_3：於未經劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 ㎡以上者	0.00	0.00
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵	0.00	0.00
十一	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	0.00	0.00
十二	(一)創意建築	0.00	0.00
	(二)屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	0.00	0.00
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	858.33	9.67
	(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用，以法定容積 5%為上限	0.00	0.00
	更新容積獎勵合計	**4,318.91**	**48.69**
	申請更新容積獎勵(第二~三項)	0.00	0.00
	申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%	4,318.91	48.69
	其他申請獎勵容積(區外容積移轉)	3,104.55	35.00
	申請容積獎勵總計	**7,423.46**	**83.69**

以上檢討經建築師確認簽章

二、法規檢討

2-6、建蔽率檢討



建築面積檢討

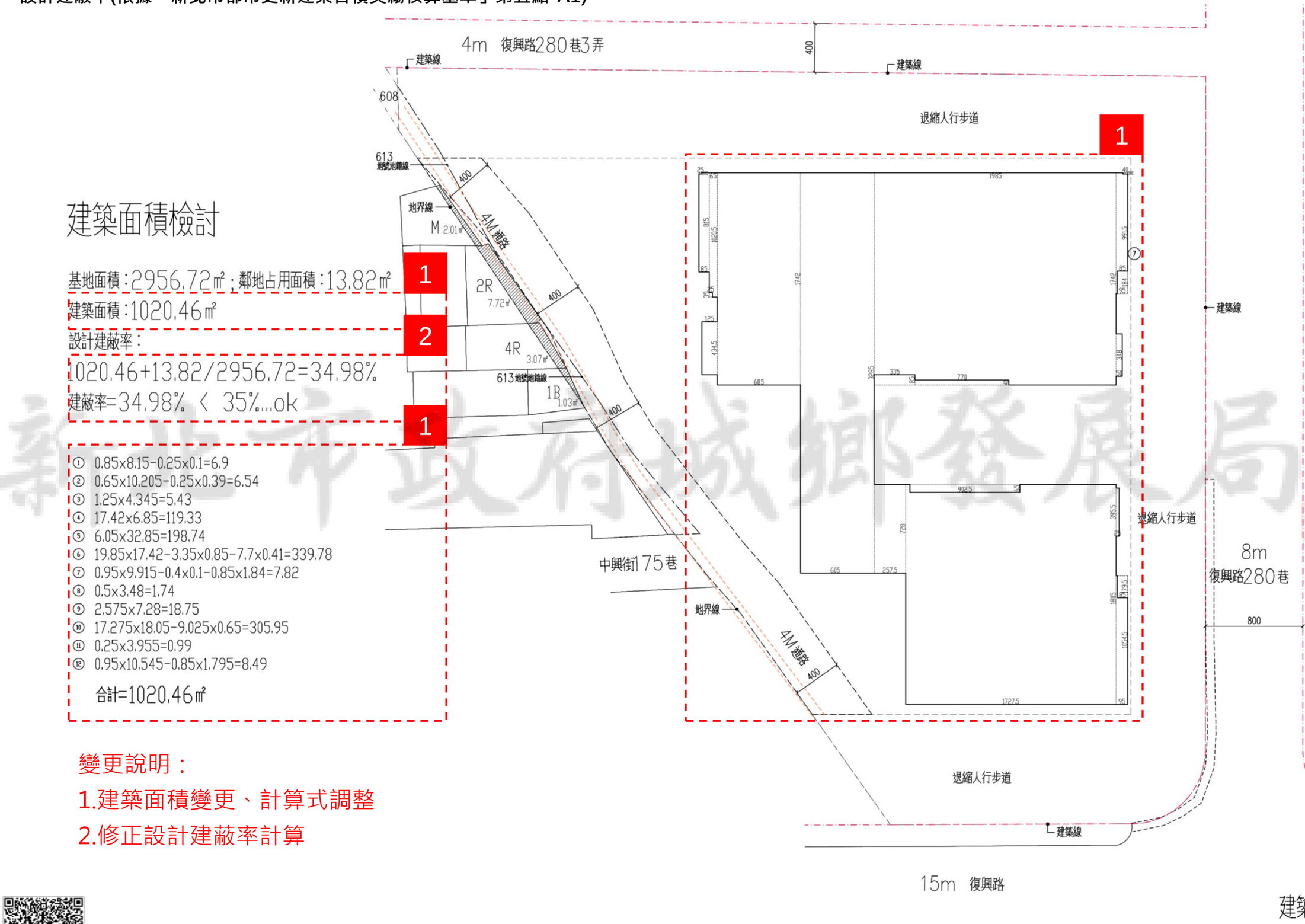
基地面積：2956.72㎡；鄰地占用面積：13.82㎡
建築面積：1029.38㎡
設計建蔽率：
1029.38/(2956.72-13.82)=34.98%
建蔽率=34.98% ＜ 35%...ok

① 0.79x2.85=2.25
② 35.2x8.21=288.99
③ 1.98x34.45=68.21
④ 2.83x33.5=94.81
⑤ (8.6+8.6)x0.41/2=3.53
⑥ 34.2x0.44=15.05
⑦ 2.8x34.95=97.86
⑧ 8.15x5.55=45.23
⑨ 0.3x27.4=8.22
⑩ (26.88+26.87)x0.34/2=9.14
⑪ 9.16x0.65=5.95
⑫ 0.41x9.15=3.75
⑬ 3.21x26.35=84.58
⑭ 5.25x25.6=134.4
⑮ 0.65x9.56=6.21
⑯ 0.36x26.35=9.49
⑰ 8.13x18.23=148.21
⑱ 0.32x4.93=1.58
⑲ 0.32x4.96=1.59

合計：1029.38㎡

建築面積檢討 S：1/300

設計建蔽率(依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點-A1)



變更說明：

1.建築面積變更、計算式調整

2.修正設計建蔽率計算

三、專章檢討

鄰房占用面積檢討

鄰房佔用面積檢討

鄰房佔用面積=13.82㎡

基地面積：2956.72㎡

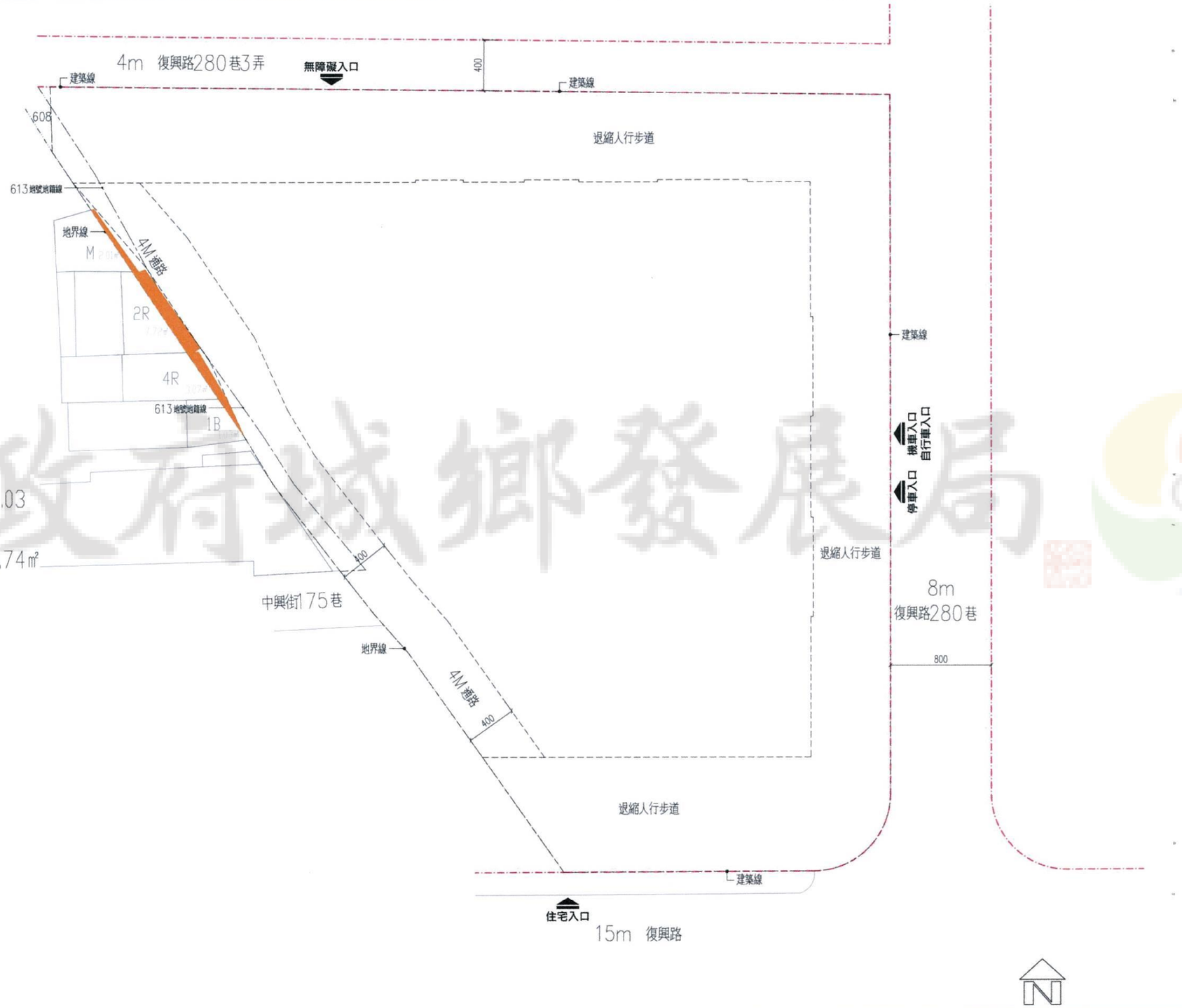
建築面積：1029.38㎡

建蔽率：1029.38/(2956.72-13.82)
=1029.38/2943.9=34.98%

原可用容積：16164.51㎡

鄰房佔用容積=2.01+7.72×2+3.07×4+1.03
=30.76㎡

實際可用容積：16164.51-30.76=16133.74㎡



鄰房佔用面積檢討

鄰房佔用面積=13.82㎡

基地面積：2956.72㎡

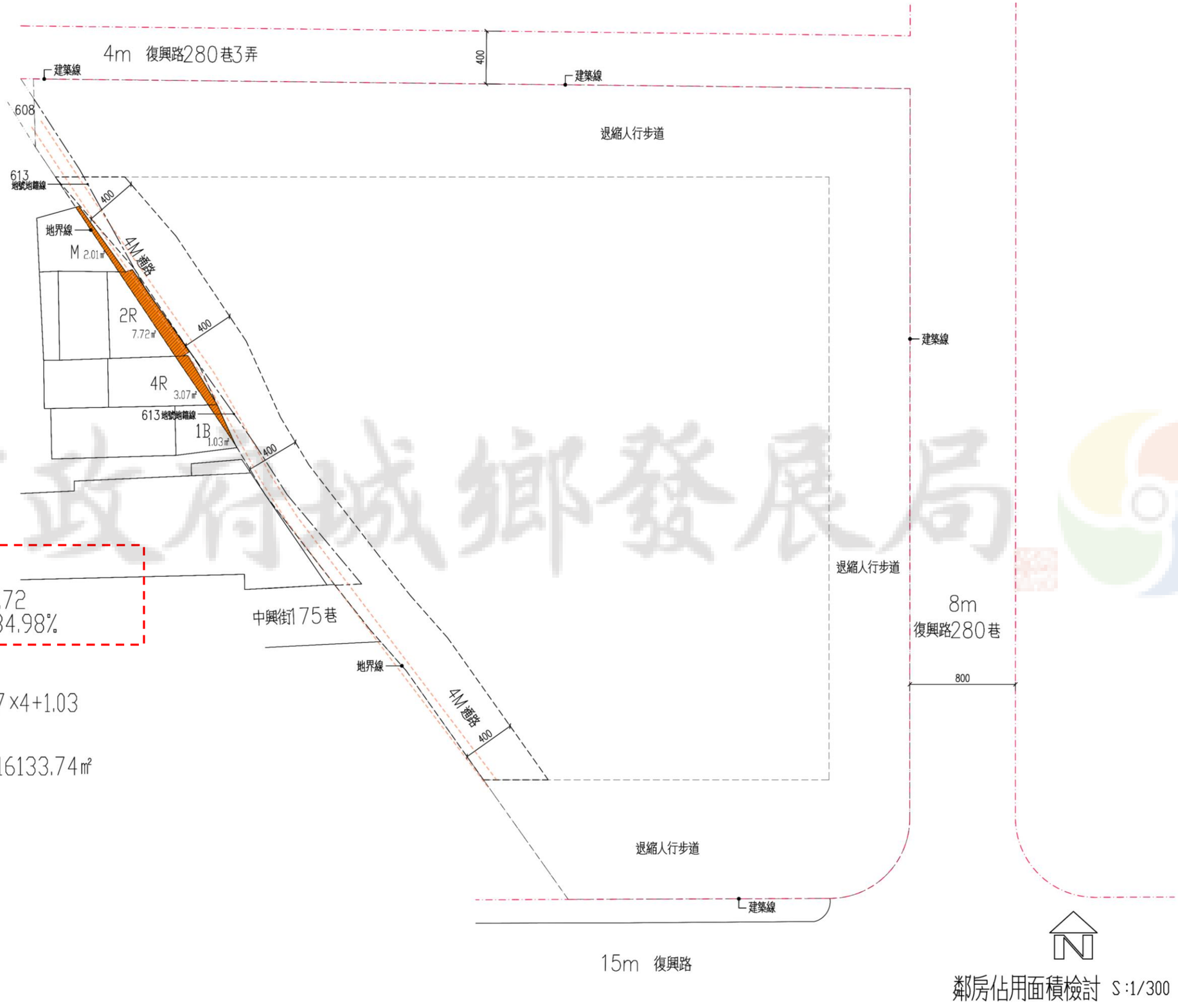
建築面積：1020.46㎡

建蔽率：1020.46+13.82/2956.72
=1034.28/2956.72=34.98%

原可用容積：16164.51㎡

鄰房佔用容積=2.01+7.72×2+3.07×4+1.03
=30.76㎡

實際可用容積：16164.51-30.76=16133.74㎡



鄰房佔用面積檢討 S:1/300

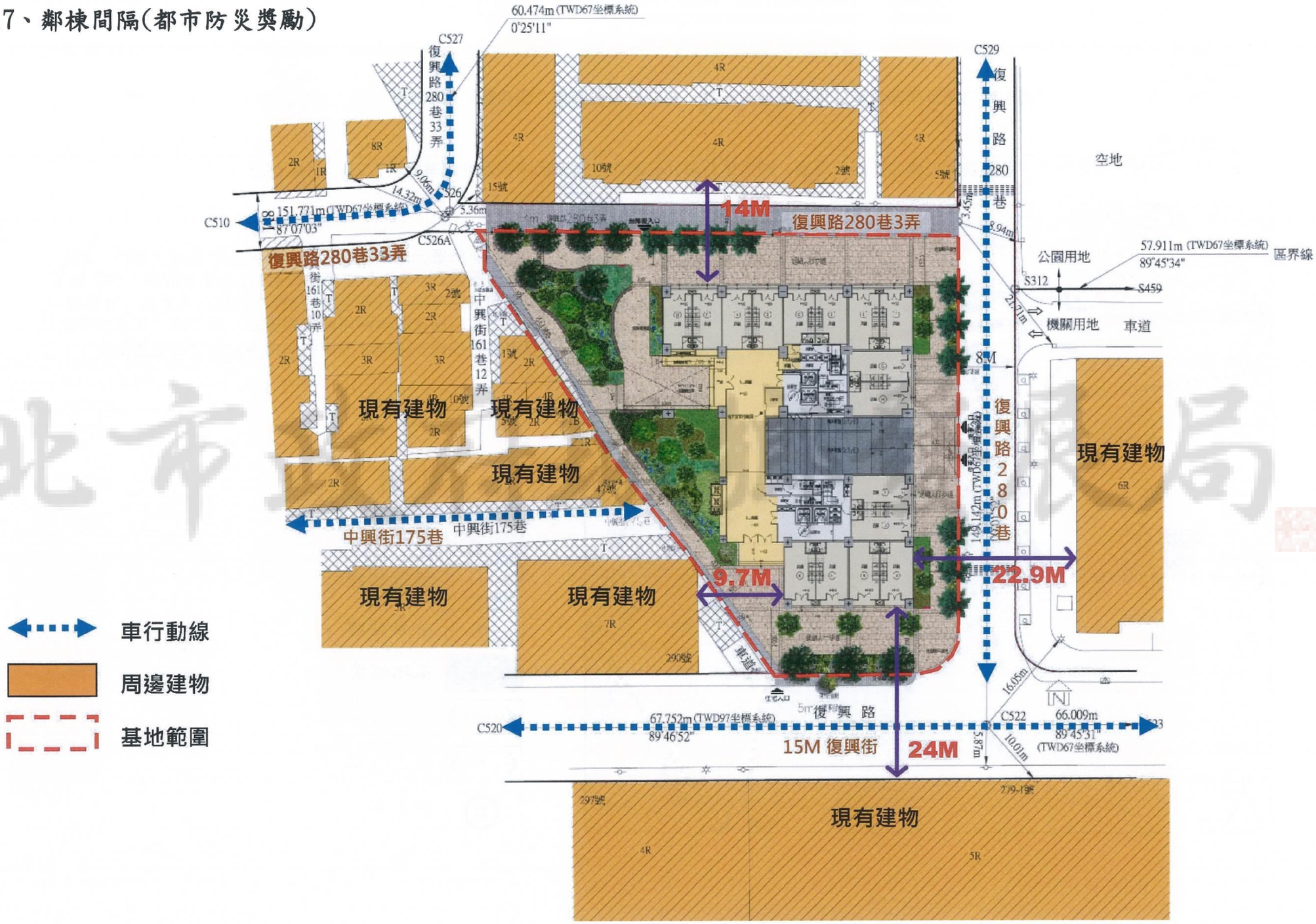
變更說明：

1.建築面積變更

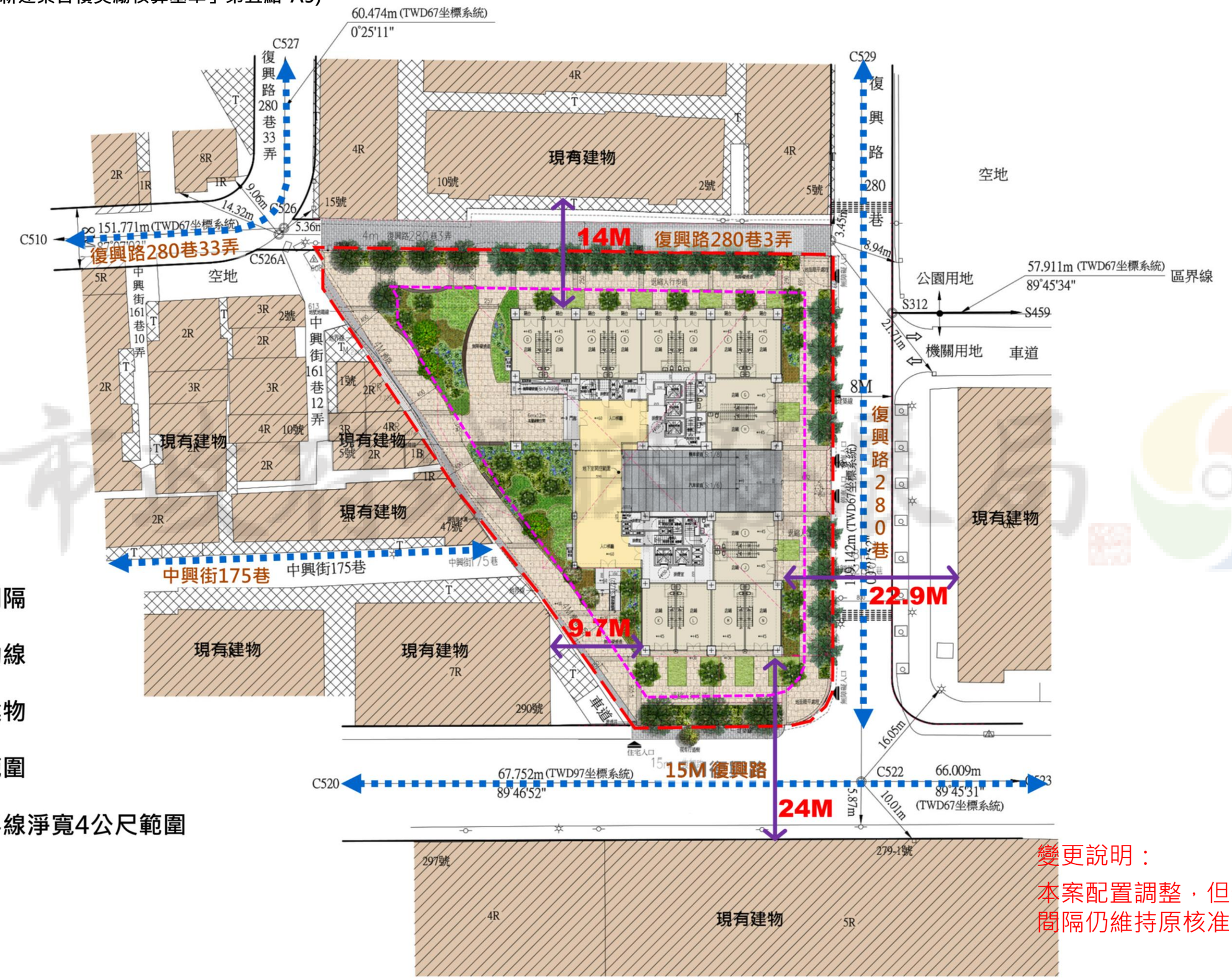
2.修正設計建蔽率計算

五、建築計畫

5-17、鄰棟間隔(都市防災獎勵)



鄰棟間隔(依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點-A5)



鄰棟間隔

車行動線

周邊建物

基地範圍

距境界線淨寬4公尺範圍

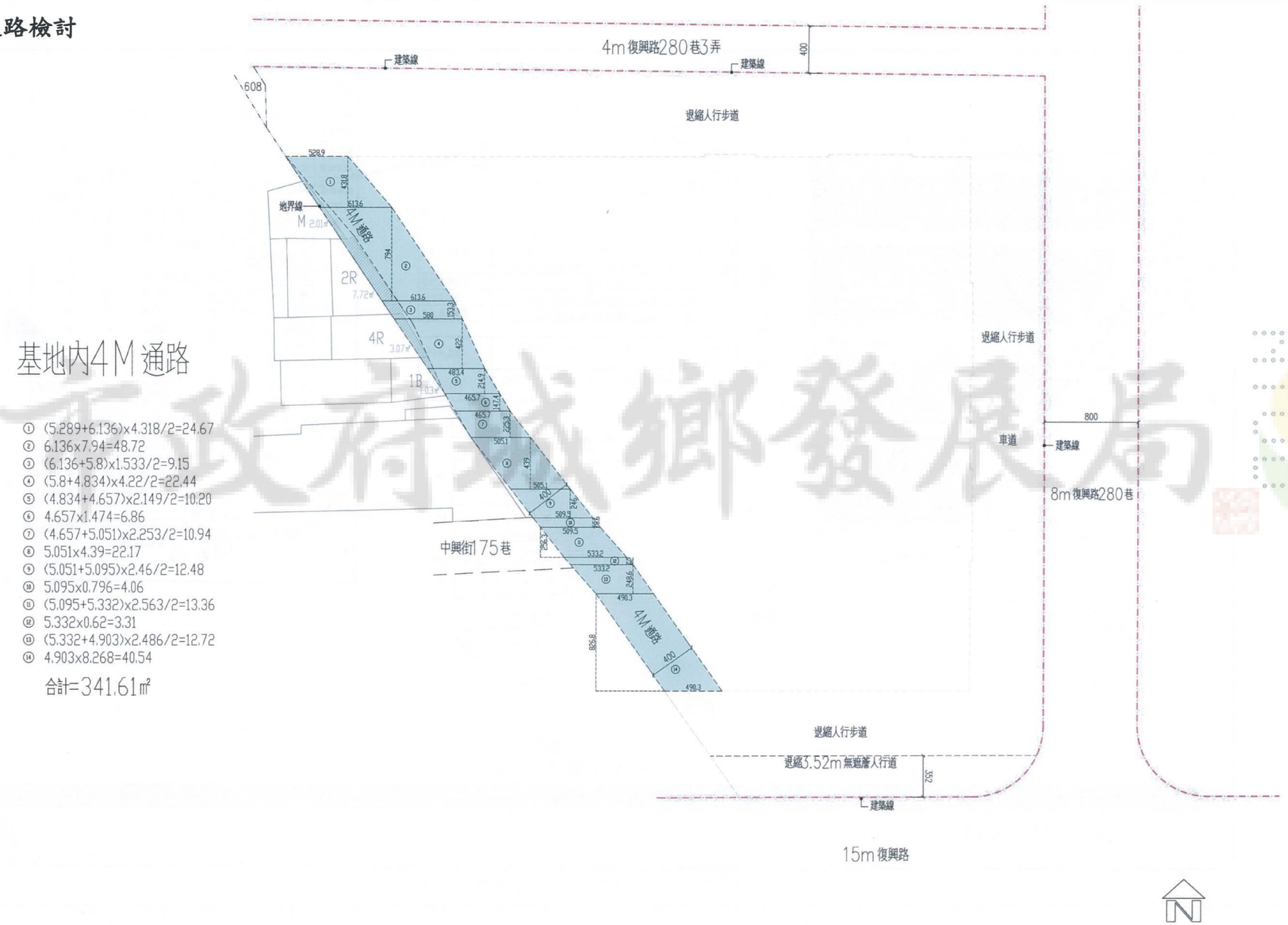
變更說明：

本案配置調整，但鄰棟間隔仍維持原核准。

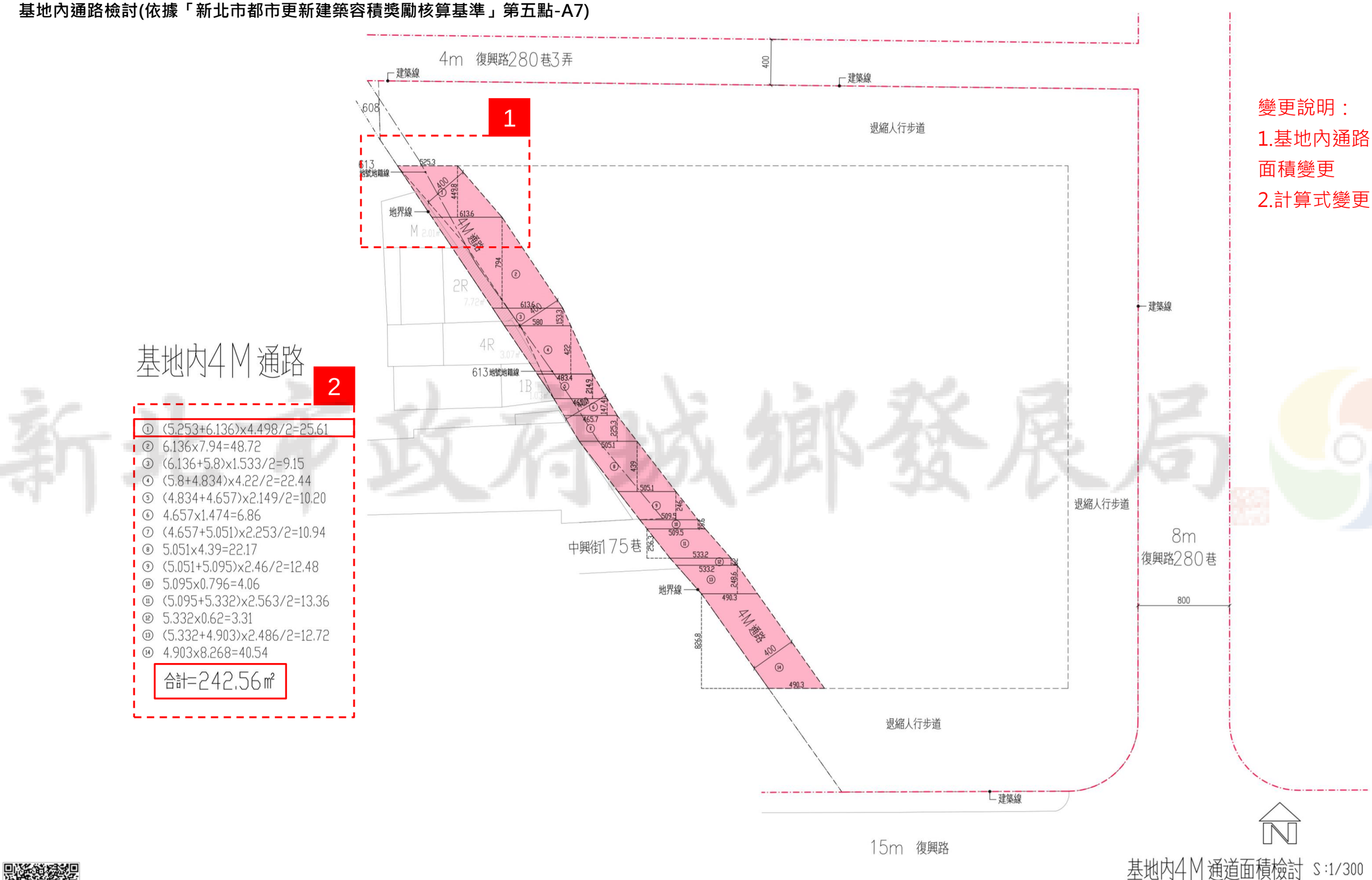
基地內通路檢討(依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點-A7)

三、專章檢討

基地內通路檢討



基地內通路檢討(依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點-A7)



基地內4M通路

2

① (5.253+6.136)x4.498/2=25.61
② 6.136x7.94=48.72
③ (6.136+5.8)x1.533/2=9.15
④ (5.8+4.834)x4.22/2=22.44
⑤ (4.834+4.657)x2.149/2=10.20
⑥ 4.657x1.474=6.86
⑦ (4.657+5.051)x2.253/2=10.94
⑧ 5.051x4.39=22.17
⑨ (5.051+5.095)x2.46/2=12.48
⑩ 5.095x0.796=4.06
⑪ (5.095+5.332)x2.563/2=13.36
⑫ 5.332x0.62=3.31
⑬ (5.332+4.903)x2.486/2=12.72
⑭ 4.903x8.268=40.54

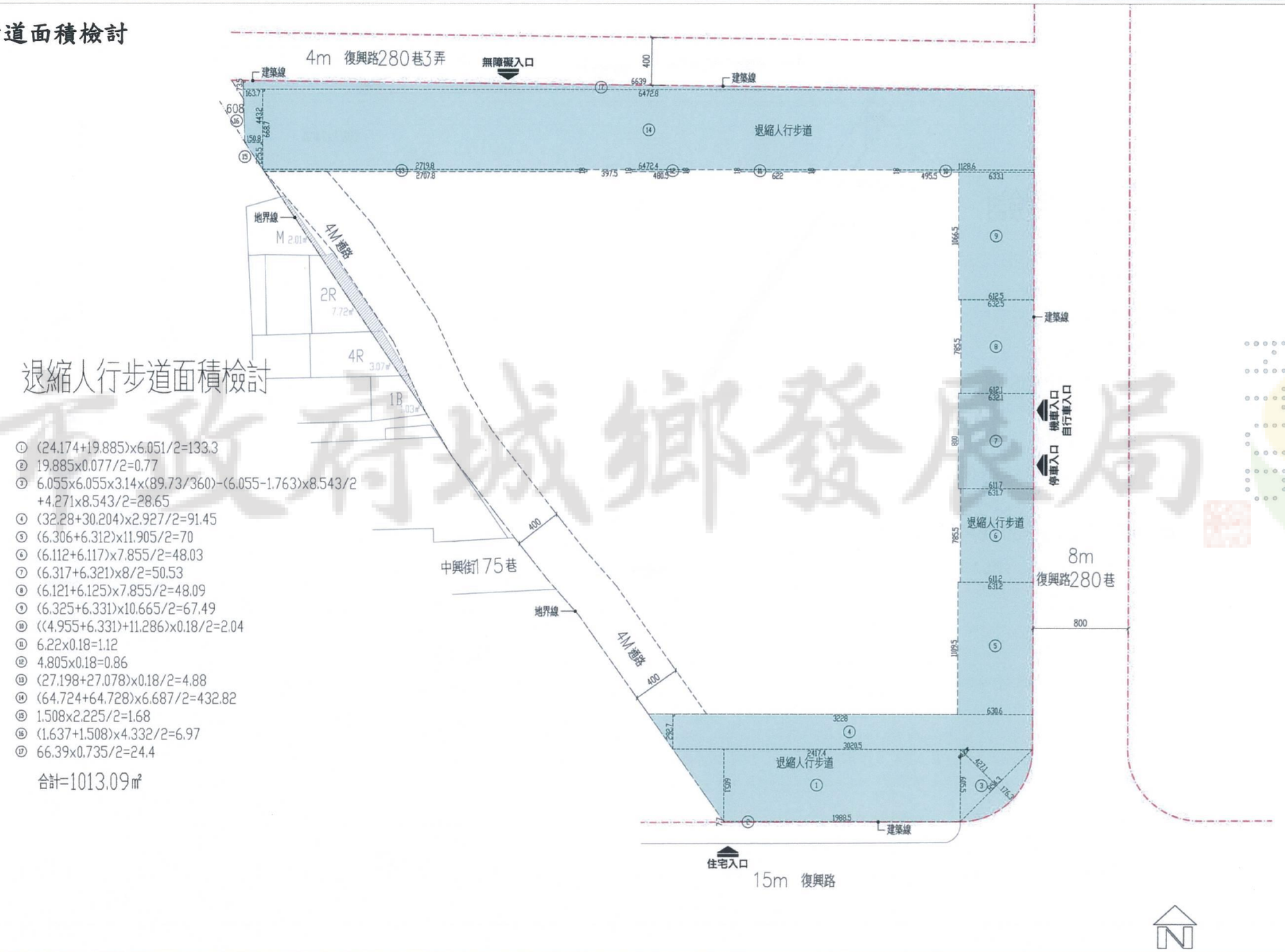
合計=242.56㎡

變更說明：
1.基地內通路面積變更
2.計算式變更

退縮人行步道(依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點)

三、專章檢討

退縮人行步道面積檢討

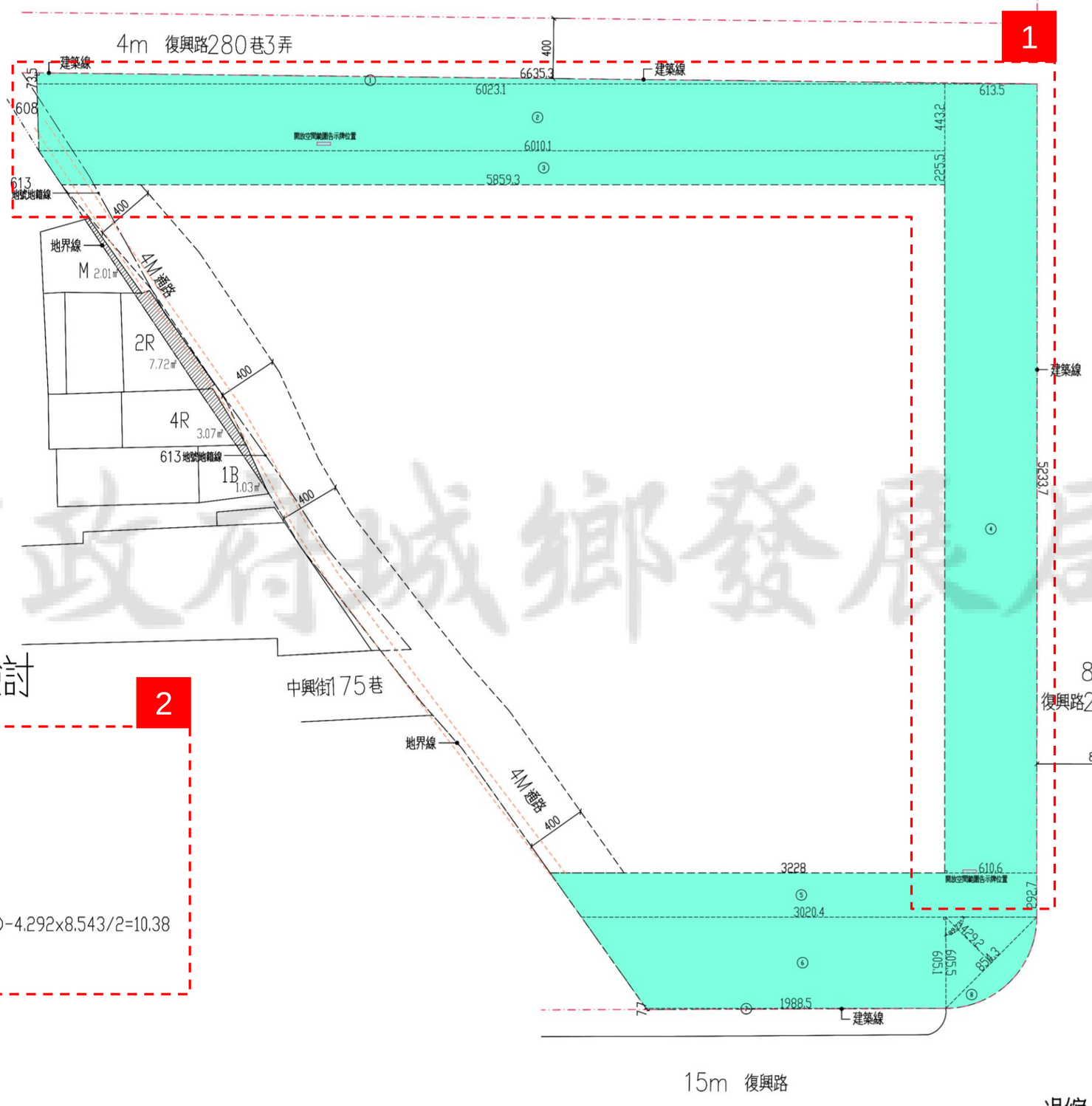


退縮人行步道面積檢討

① (24.174+19.885)x6.051/2=133.3
② 19.885x0.077/2=0.77
③ 6.055x6.055x3.14x(89.73/360)-(6.055-1.763)x8.543/2 +4.271x8.543/2=28.65
④ (32.28+30.204)x2.927/2=91.45
⑤ (6.306+6.312)x11.905/2=70
⑥ (6.112+6.117)x7.855/2=48.03
⑦ (6.317+6.321)x8/2=50.53
⑧ (6.121+6.125)x7.855/2=48.09
⑨ (6.325+6.331)x10.665/2=67.49
⑩ ((4.955+6.331)+11.286)x0.18/2=2.04
⑪ 6.22x0.18=1.12
⑫ 4.805x0.18=0.86
⑬ (27.198+27.078)x0.18/2=4.88
⑭ (64.724+64.728)x6.687/2=432.82
⑮ 1.508x2.225/2=1.68
⑯ (1.637+1.508)x4.332/2=6.97
⑰ 66.39x0.735/2=24.4

合計=1013.09㎡

退縮人行步道(依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點)



退縮人行步道面積檢討

2

① 66.353x0.735/2=24.38
② (60.101+60.231)x4.432/2=266.66
③ (58.593+60.101)x2.255/2=133.83
④ (6.106+6.135)x52.337/2=320.33
⑤ (30.204+32.28)x2.927/2=91.45
⑥ (19.885+30.204)x6.051/2=151.54
⑦ 19.885x0.077/2=0.77
⑧ 6.055x6.055x3.14159x(89.73/360)-4.292x8.543/2=10.38

合計=999.34㎡

退縮人行步道面積檢討 S:1/300

變更說明：
1.退縮人行步道面積變更
2.計算式變更

綠建築(依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點)

三、專章檢討

3-4 綠建築專章

- 計畫簡介

  本案基地位於新北市中和區， 土地使用分區為住宅區，為28層RC住宅。

  1-2樓為商業空間，3~28樓為住宅空間。

- 針對銀級綠建築的取得，依綠建築需求訂定以下七大方針:

  a. 多層次綠化: 入口梯廳兩設有複層綠化皆為原生種,屋頂花園降低熱島效應增加綠地面積

  b. 特殊保水設計: 滲透排水設計

  c. 節能設計: 減少不必要的大面積開窗, 增加通風面積

  d. 低碳營造:主結構採用高性能混凝土及高爐水泥

  e. 雨水回收再利用:於筏基處設置雨水貯集槽，用於收集基地層與屋頂層之雨水，減少植栽自來水澆灌使用率

  f. 健康室內: 居室自然採光通風佳, 70%室內綠建材, 最低化VOC

  g. 社區資源回收: B1設有垃圾回收暫存區，並設有廚餘回收區及垃圾壓縮機，分類清楚明瞭，定期作消毒以長保環境清潔衛生。

- 本案計畫申請台灣綠建築EEWH「銀級」標章，初步評估以2009年EEWH-RS檢討，目標指標有以下七項：

  ①基地綠化

  ②基地保水

  ③日常節能

  ④CO2減量

  ⑤室內環境

  ⑥水資源

  ⑦汙水垃圾改善

經計算本案目前總分為35.2已達銀級

EWH-R綠建築標章評估總表

一、建築名稱：威堡建設中和區復興段

二、建物概要：地下5層，地上27層；RC結構

三、評估結果：

	申請指標項目	基準值	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BDc=	BD=	RS1=
■	綠化量指標	TCO_{2c}=443,508.00	TCO_2=932,320.18	RS2=9.0
■	基地保水指標	λc=0.4	λ=0.77	RS3=5.83
■	日常節能指標	HWs=○＜HWsc=○？ ■免檢討 □合格 □不合格		
		EEV=0.8＜EEVc=0.80？ ■合格 □不合格		
		0.80	EEV=0.8	$RS4_1$=1.5
		0.80	EAC=0.8	$RS4_2$=1.5
		0.70	EL=0.69	$RS4_3$=1.6
■	CO_2減量指標	0.82	CCO_2=	RS5=
■	廢棄物減量指標	3.30	PI=3.17	RS6=2.02
■	室內環境指標	60.0	IE=70.4	RS7=4.53
■	水資源指標	2.00	WI=8	RS8=6.00
		Rc=3.65%≧自來水替代率5%？ □免檢討 ■合格 □不合格		
		Vs=207m³≧Vc=206.25 m³？ □免檢討 ■合格 □不合格		
■	污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)？ ■合格 □不合格		
		10.0	Gi=14	RS9=3.22
系統總得分RS=ΣRSi=35.2				

四、綠建築標章分級評估級：

	綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	12≦RS＜26	26≦RS＜34	34≦RS＜42	42≦RS＜53	53≦RS
■	免評估生物多樣性指標	≦RS＜	22.8≦RS＜30.8	30.8≦RS＜38	38≦RS＜48.3	≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

綠建築(依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點)

- 計畫簡介

  本案基地位於新北市中和區， 土地使用分區為住宅區，為24層RC住宅。

  1-2樓為商業空間，3~24樓為住宅空間。

- 針對黃金級綠建築的取得，依綠建築需求訂定以下七大方針:

  a.多層次綠化: 入口梯廳兩設有複層綠化皆為原生種,屋頂花園降低熱島效應增加綠地面積

  b.特殊保水設計: 滲透排水設計

  c.節能設計: 減少不必要的大面積開窗, 增加通風面積

  d.低碳營造:主結構採用高性能混凝土及高爐水泥

  e.雨水回收再利用:於筏基處設置雨水貯集槽，用於收集基地層與屋頂層之雨水，減少植栽自來水澆灌使用率

  f.健康室內: 居室自然採光通風佳, 70%室內綠建材, 最低化VOC

  g.社區資源回收: B1設有垃圾回收暫存區，並設有廚餘回收區及垃圾壓縮機，分類清楚明瞭，定期作消毒以長保環境清潔衛生。

- 本案計畫申請台灣綠建築EEWH「黃金級」標章，初步評估以2009年EEWH-RS檢討，目標指標有以下八項：

  ①基地綠化

  ②基地保水

  ③日常節能

  ④CO2減量

  ⑤廢棄物減量

  ⑥室內環境

  ⑦水資源

  ⑧汙水垃圾改善

經計算本案目前總分為41.29已達黃金級

EWH-R綠建築標章評估總表

一、建築名稱：威堡建設中和區復興段

二、建物概要：地下5層，地上24層；RC結構

三、評估結果：

申請指標項目		基準值	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BDc=	BD=	RS1=
■	綠化量指標	TCO_{2c}=443,508.00	TCO2=1011260.28	RS2=9.0
■	基地保水指標	λc=0.4	λ=1.58	RS3=9.0
■	日常節能指標	HWs=○＜HWsc=○？ ■免檢討 □合格 □不合格		
		EEV=0.8＜EEVc=0.80？ ■合格 □不合格		
		0.80	EEV=0.8	$RS4_1$=1.5
		0.80	EAC=0.8	$RS4_2$=1.5
		0.70	EL=0.69	$RS4_3$=1.6
■	CO_2減量指標	0.82	CCO_2=0.76	RS5=
■	廢棄物減量指標	3.30	PI=3.17	RS6=2.02
■	室內環境指標	60.0	IE=70.4	RS7=4.53
■	水資源指標	2.00	WI=8	RS8=6.00
		Rc=3.65%≧自來水替代率5%？ □免檢討 ■合格 □不合格		
		Vs=207m³≧Vc=206.25 m³？ ■合格 □不合格		□免檢討
■	污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)？ ■合格 □不合格		
		10.0	Gi=14	RS9=3.22
系統總得分RS=ΣRSi=41.29				

四、綠建築標章分級評估級：

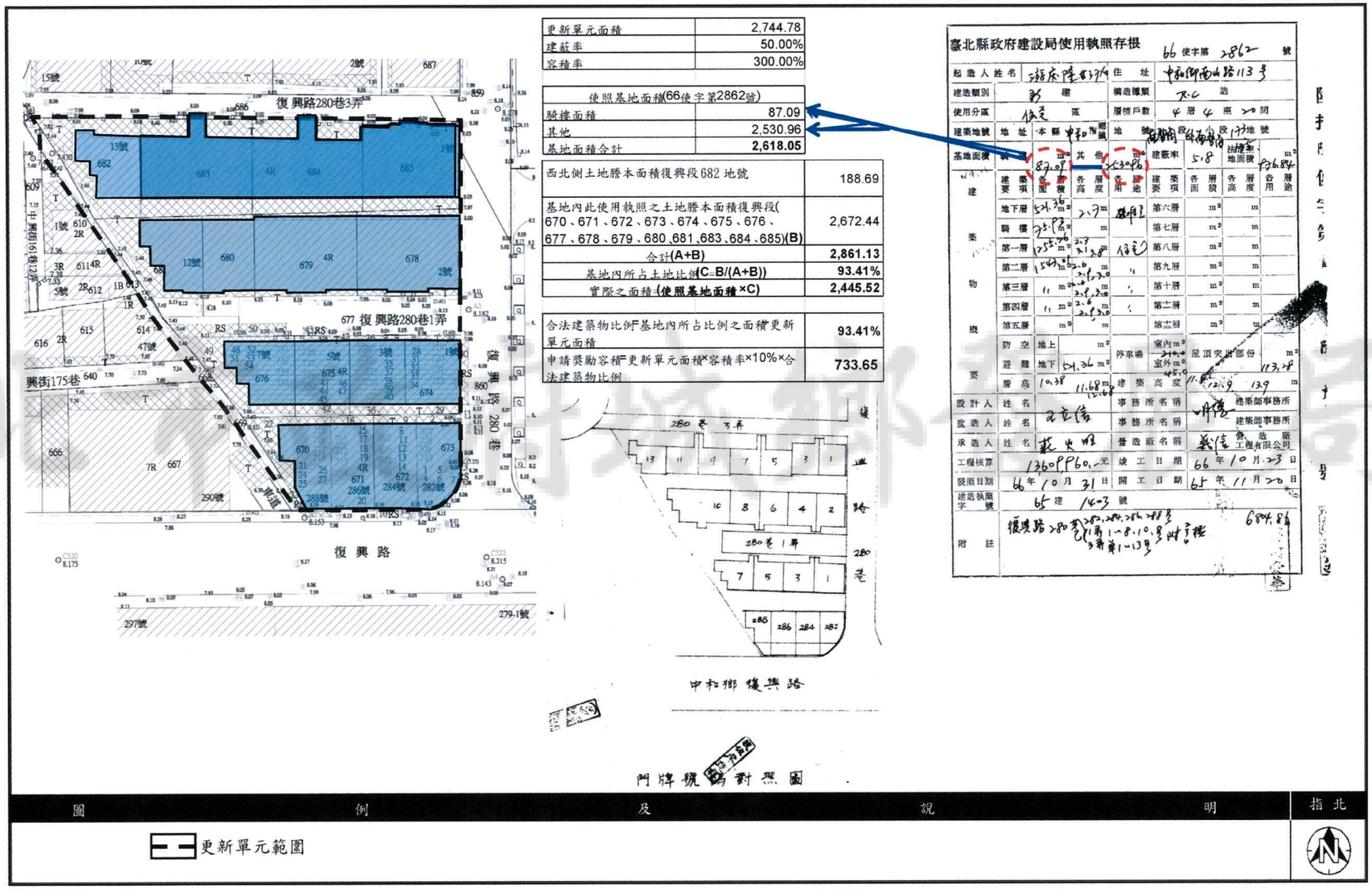
綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	12≦RS＜26	26≦RS＜34	34≦RS＜42	42≦RS＜53	53≦RS
■	免評估生物多樣性指標	≦RS＜	22.8≦RS＜30.8	30.8≦RS＜38	38≦RS＜48.3	≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	□	■	□

本頁空白

新北市政府城鄉發展局

合法四層以上建築物(依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點)

三、專章檢討

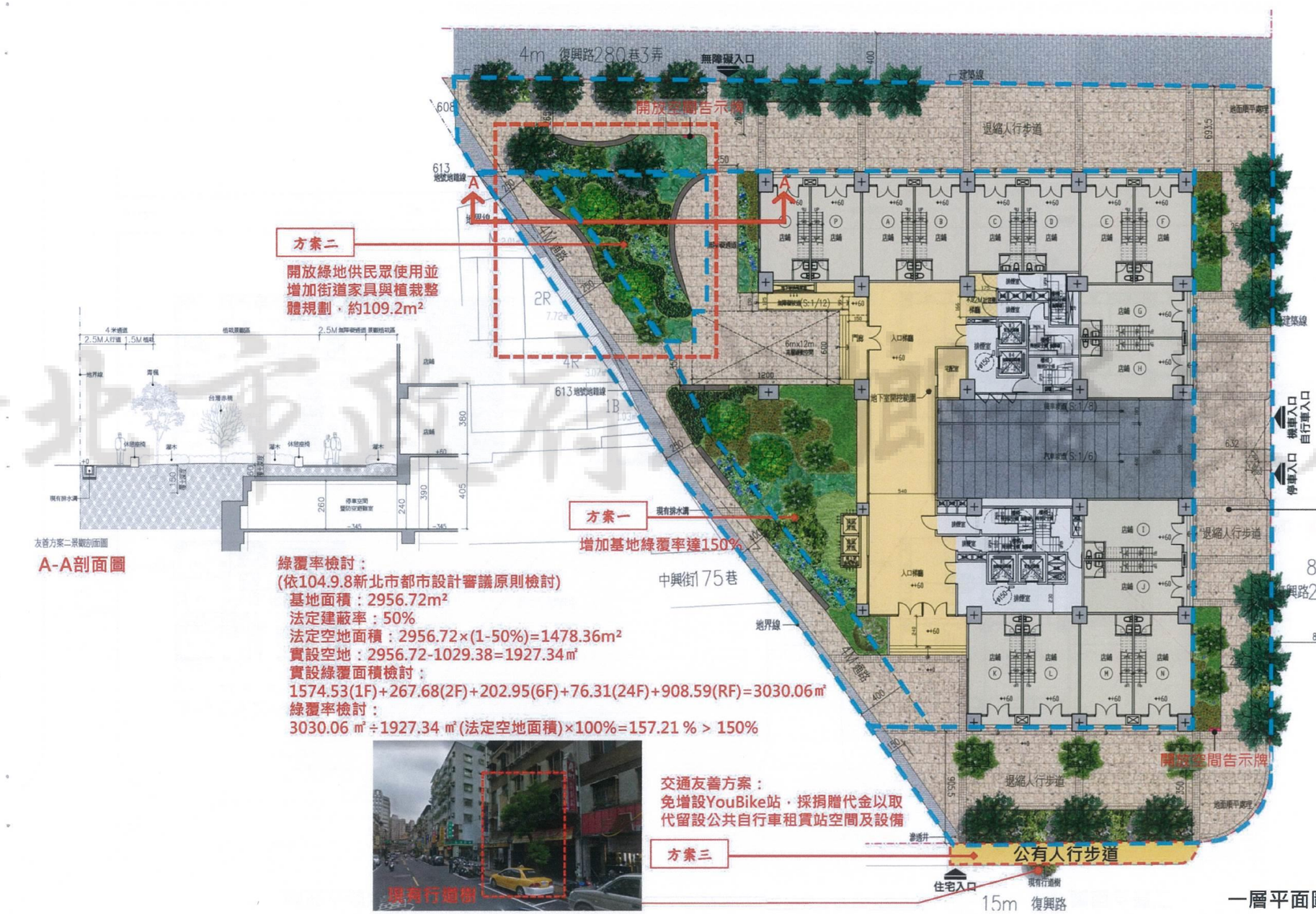


合法4層樓以上建築物所座落之建築基地示意圖

3-4 容積移轉檢討-容積移轉環境友善方案

三、專章檢討

3-3 環境友善方案專章



版次：1121027093827

變更後

3-4 容積移轉檢討-容積移轉環境友善方案

變更說明：
1.綠化面積範圍調整
2.方案一綠覆率面積調整變更
3.方案二開放空間面積調整變更
綠化剖面調整

3

方案二

開放綠地供民眾使用並增加街道家具與植栽整體規劃，約111.65m²

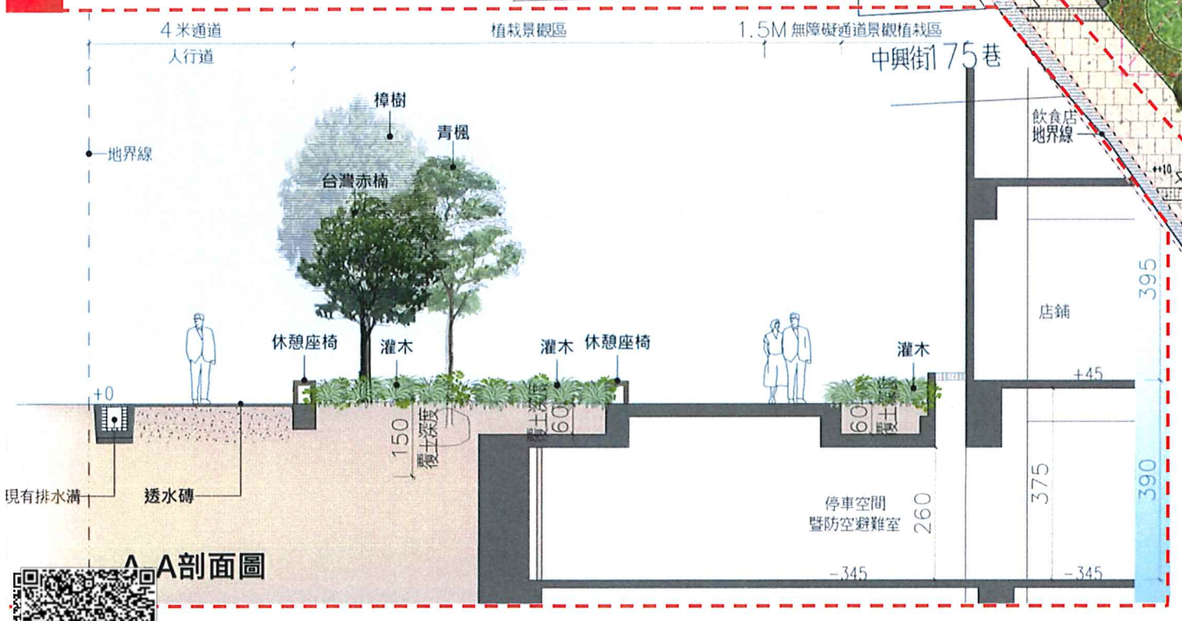
綠覆率檢討：
(依104.9.8新北市
都市設計審議原則檢討)
基地面積：2956.72m²
法定建蔽率：50%
法定空地面積：
2956.72×(1-50%)=1478.36m²
實設空地面積：
2956.72-1020.46=1936.26m²
實設綠覆面積檢討：
1998.27(1F)+123.29(2F)+991.5(RF)=3113.06m²
綠覆率檢討：
3113.06m²÷1920.46m²(實設空地面積)×100%
=160.78% > 150%

2

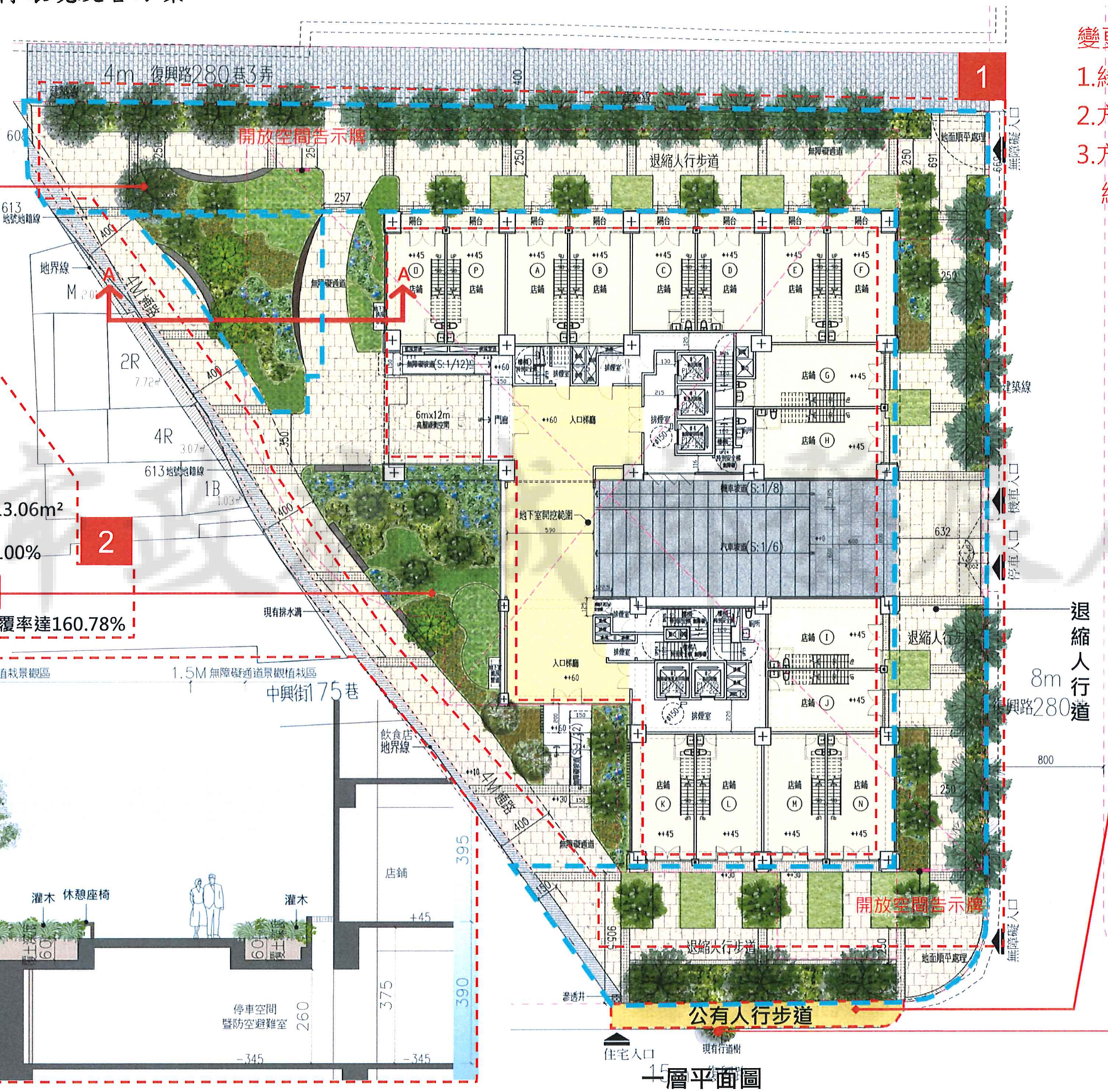
方案一

增加基地綠覆率達160.78%

3



A-A剖面圖



1層平面圖

以上檢討經建築師確認簽章

方案三

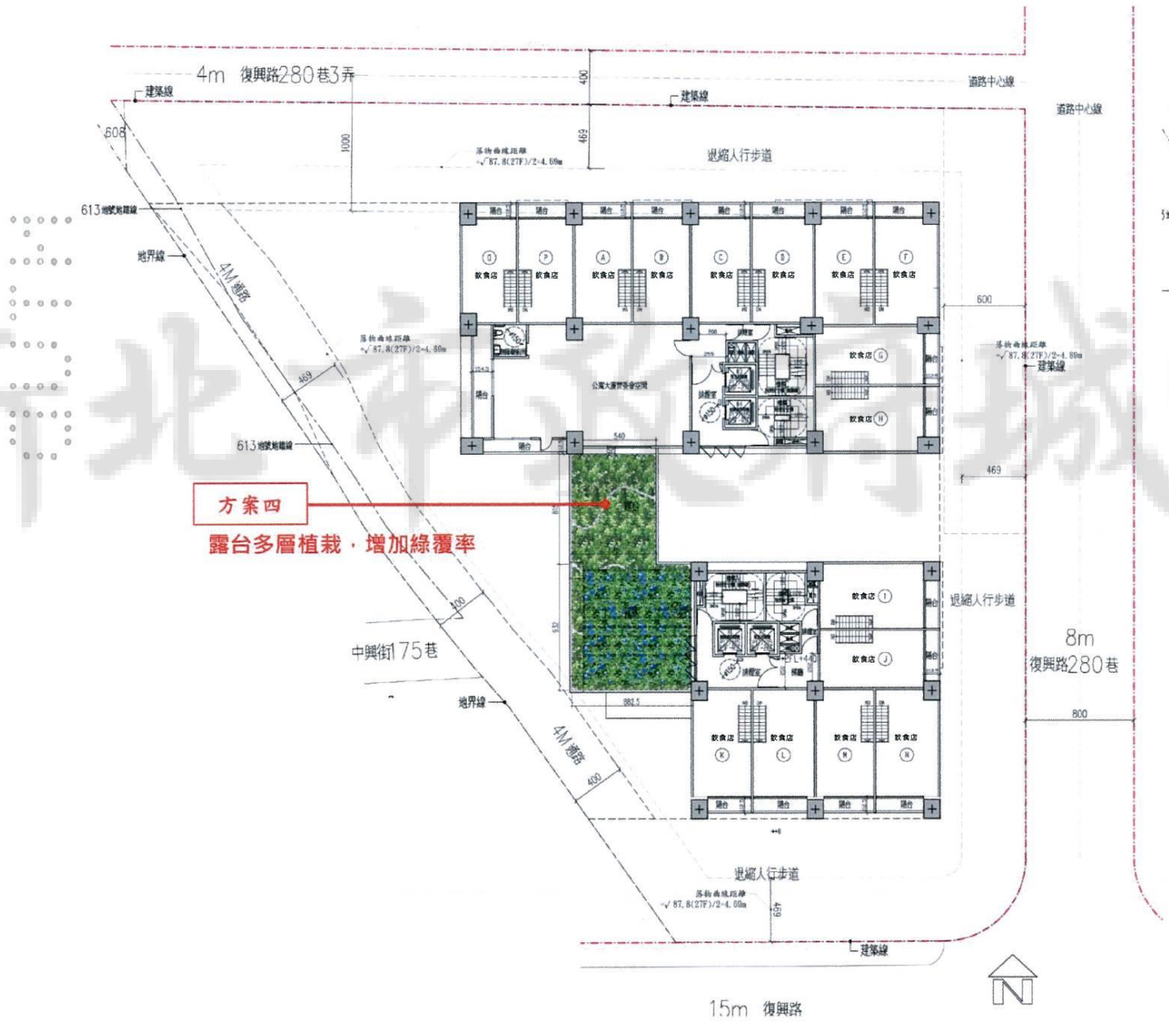
交通友善方案：
免增設YouBike站，採捐贈代金以取代留設公共自行車租賃站空間及設備

本頁空白

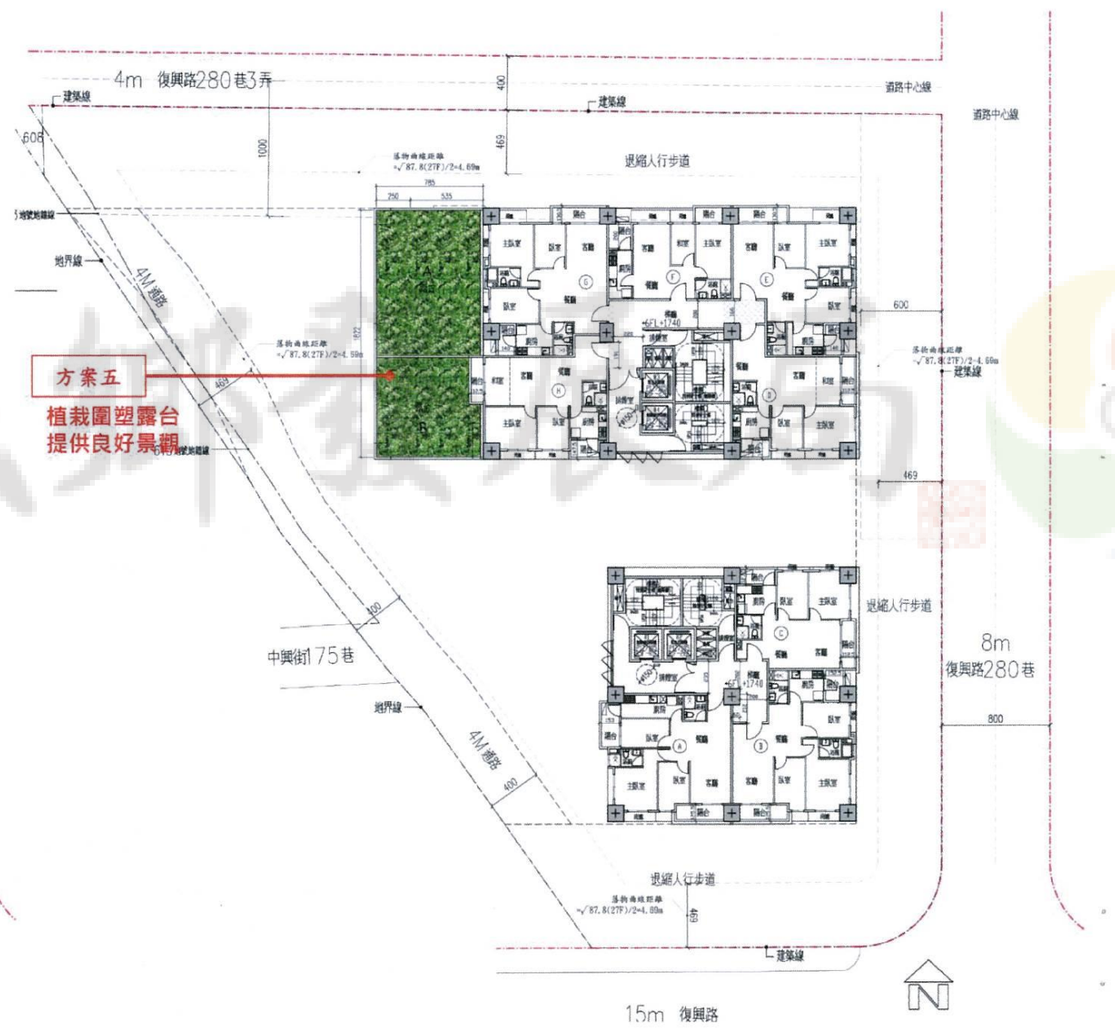
新北市政府城鄉發展局

三、專章檢討

環境友善方案



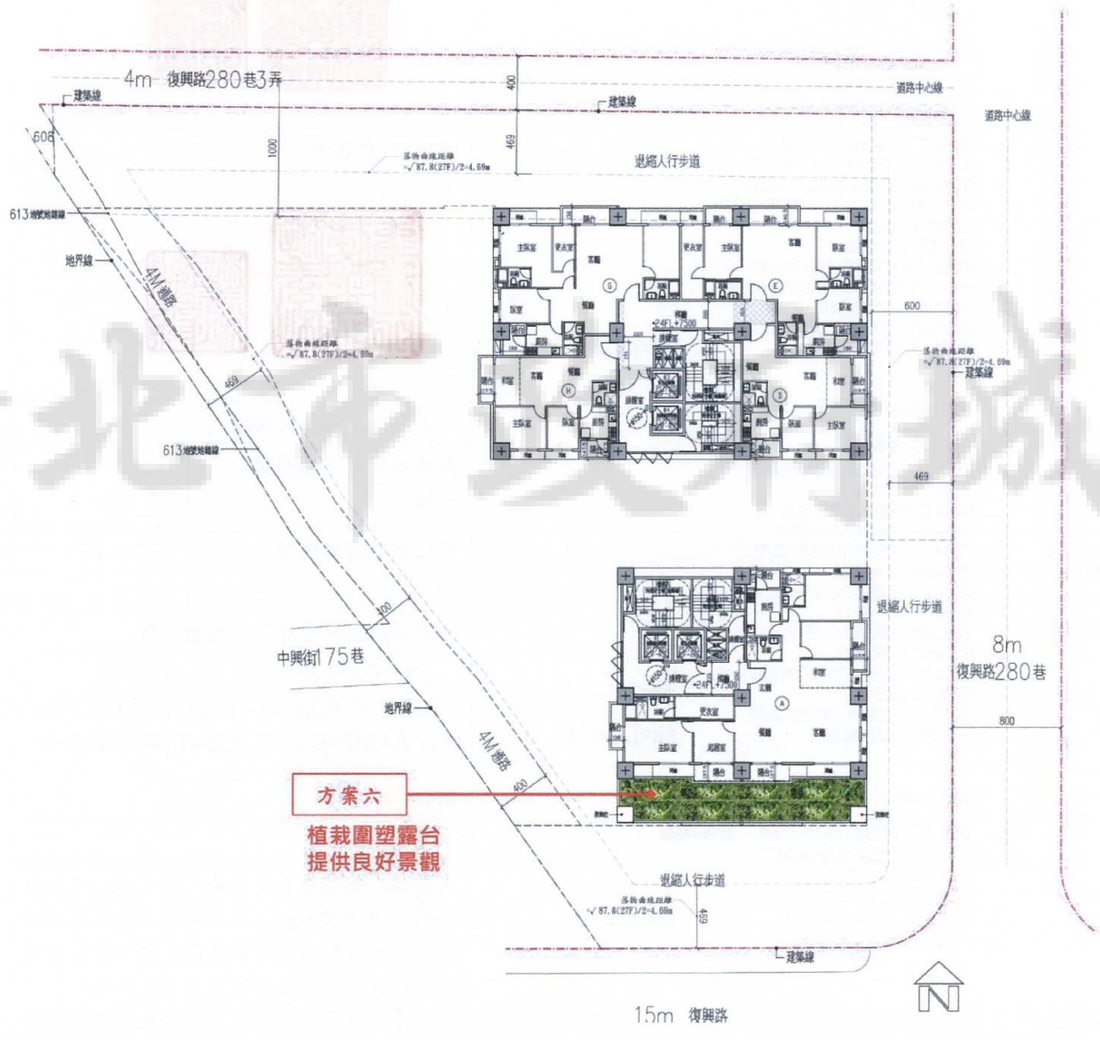
二層平面圖



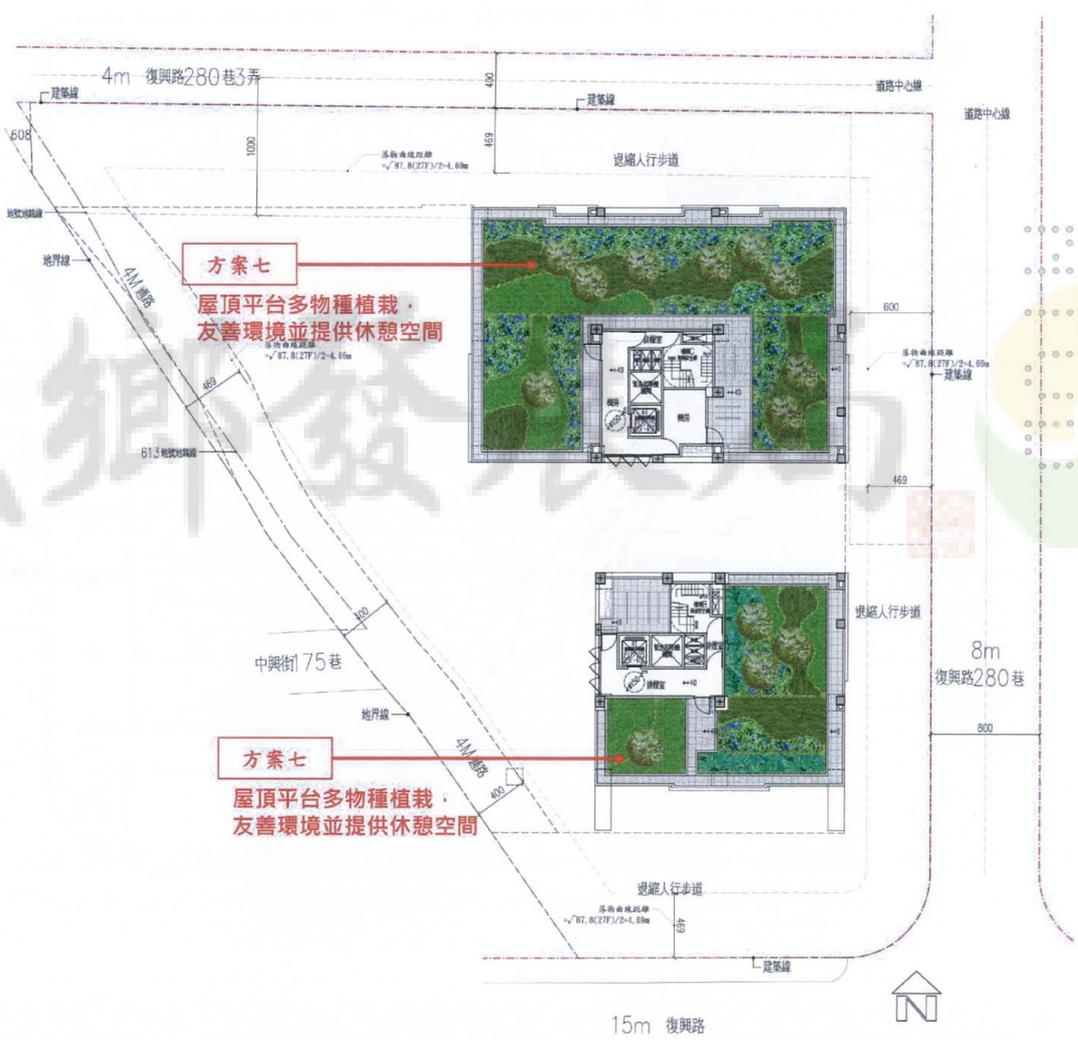
六層平面圖

三、專章檢討

環境友善方案



二十四層平面圖

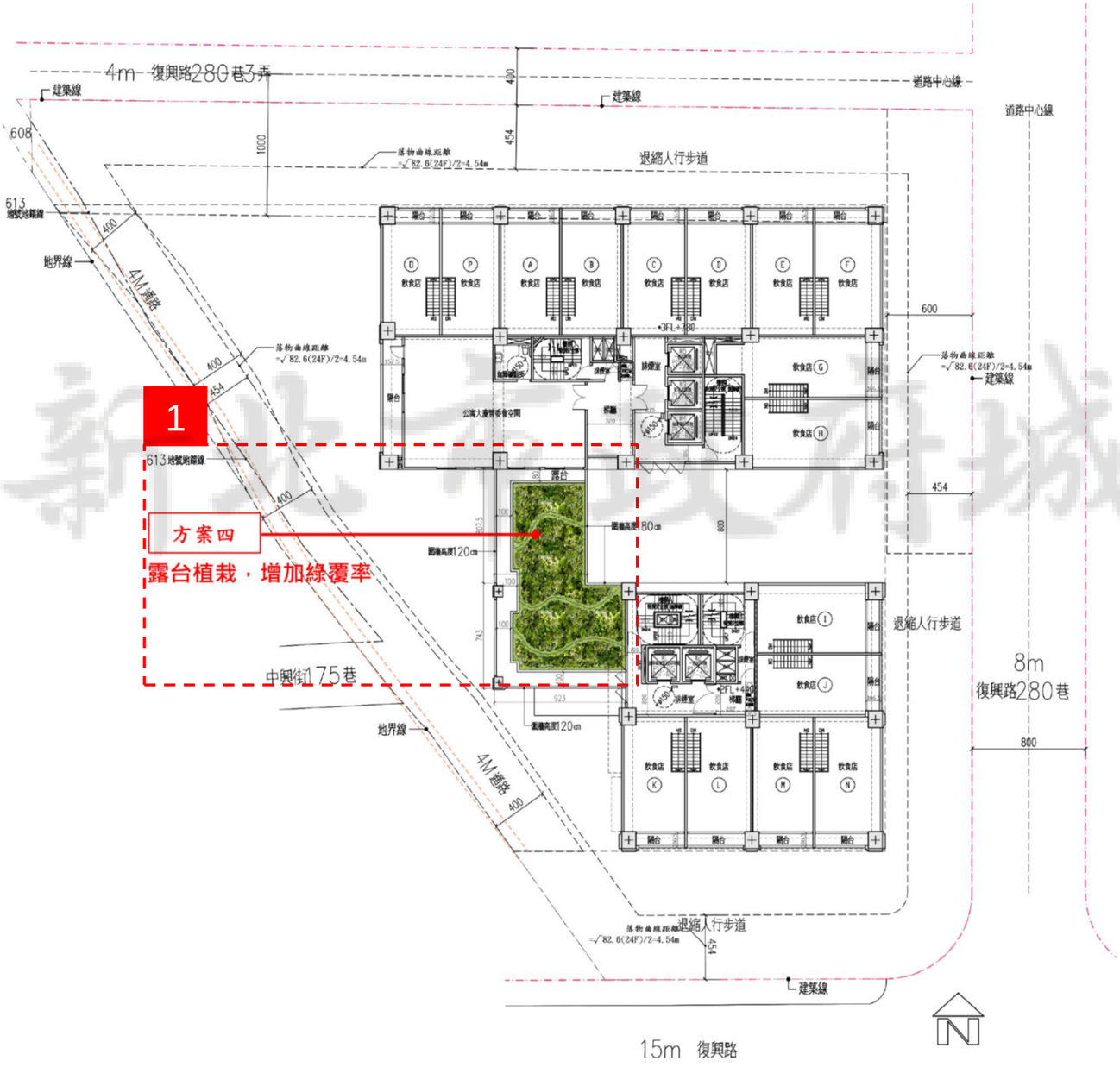


屋突一層平面圖

變更說明：

1.方案四-二層露台綠化面積調整、增加維修通道

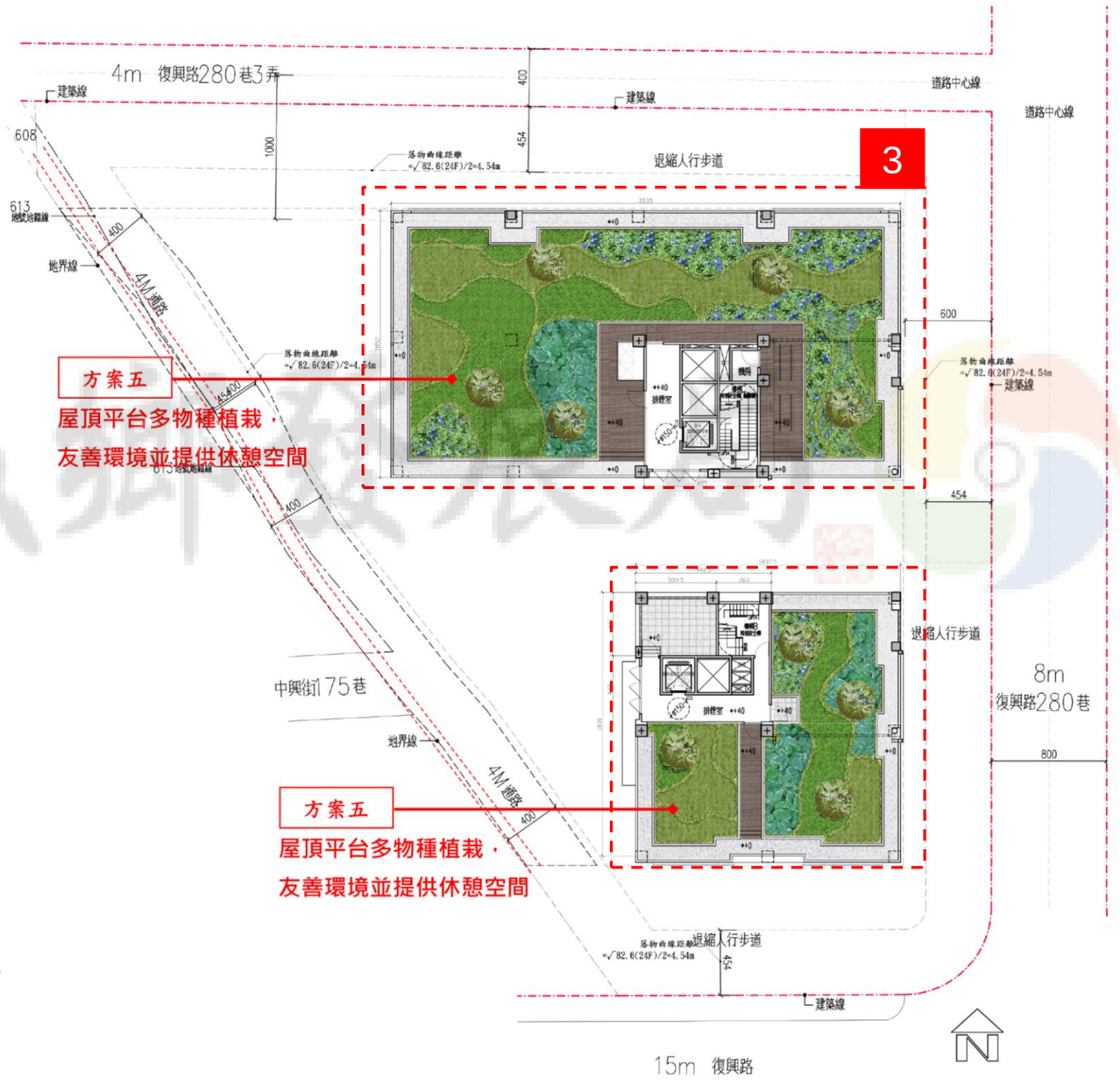
2.取消六層及二十四層露台綠化



二層平面圖

變更說明：

3.方案五-屋突一層綠化面積變更、維修通道調整

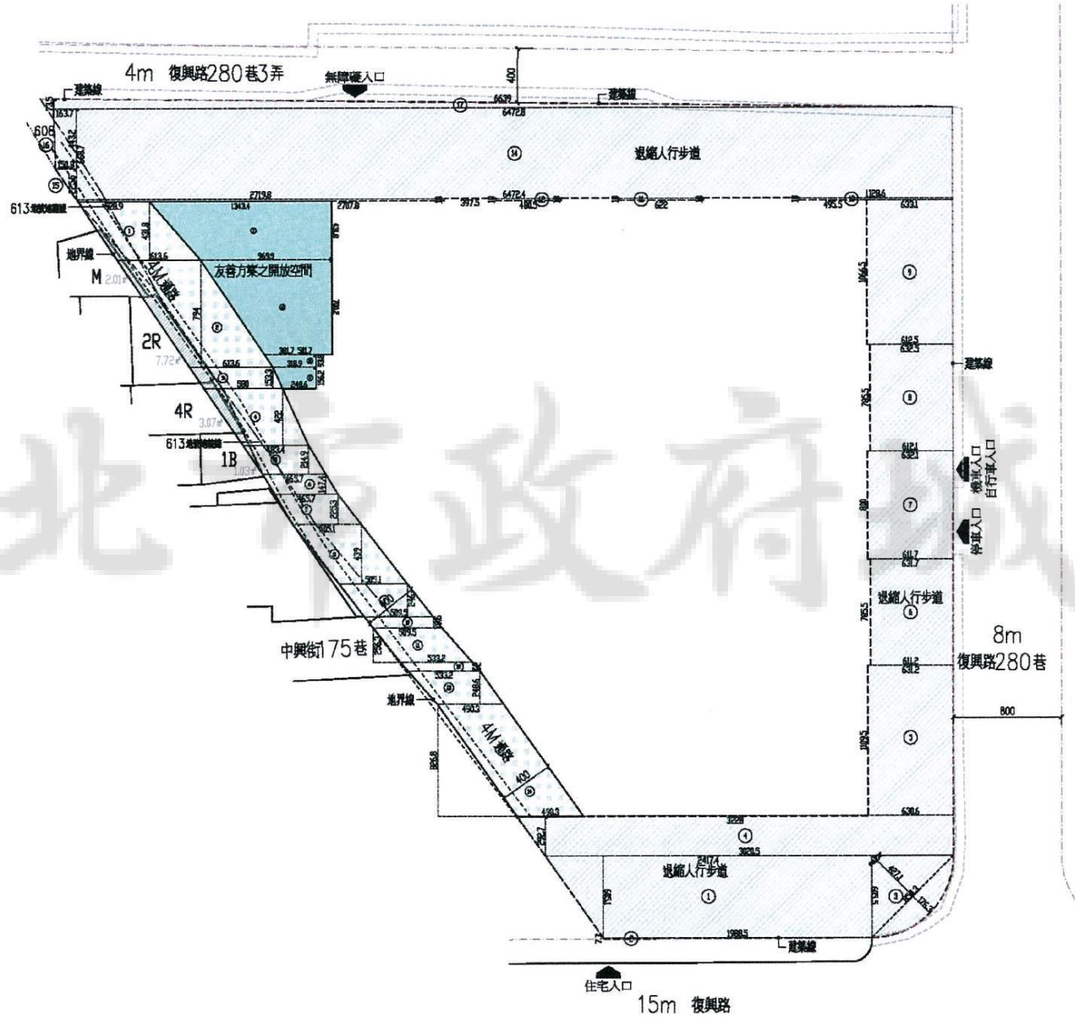


屋突一層平面圖

三、專章檢討

環境友善方案

公共開放空間管理維護執行計畫表



退縮人行道範圍：

住宅區退縮4M以上沿街人行步道有效面積：

① (24.174+19.885)x6.051/2=133.3
② 19.885x0.077/2=0.77
③ 6.055x6.055x3.14x(89.73/360)-(6.055-1.763)x8.543/2 +4.271x8.543/2=28.65
④ (32.28+30.204)x2.927/2=91.45
⑤ (6.306+6.312)x11.905/2=70
⑥ (6.112+6.117)x7.855/2=48.03
⑦ (6.317+6.321)x8/2=50.53
⑧ (6.121+6.125)x7.855/2=48.09
⑨ (6.325+6.331)x10.665/2=67.49
⑩ ((4.955+6.331)+11.286)x0.18/2=2.04
⑪ 6.22x0.18=1.12
⑫ 4.805x0.18=0.86
⑬ (27.198+27.078)x0.18/2=4.88
⑭ (64.724+64.728)x6.687/2=432.82
⑮ 1.508x2.225/2=1.68
⑯ (1.637+1.508)x4.332/2=6.97
⑰ 66.39x0.735/2=24.4

小計=1013.09㎡

退縮人行道範圍：

4M通路之有效面積：

① (5.289+6.136)x4.318/2=24.67
② 6.136x7.94=48.72
③ (6.136+5.8)x1.533/2=9.15
④ (5.8+4.834)x4.22/2=22.44
⑤ (4.834+4.657)x2.149/2=10.20
⑥ 4.657x1.474=6.86
⑦ (4.657+5.051)x2.253/2=10.94
⑧ 5.051x4.39=22.17
⑨ (5.051+5.095)x2.46/2=12.48
⑩ 5.095x0.796=4.06
⑪ (5.095+5.332)x2.563/2=13.36
⑫ 5.332x0.62=3.31
⑬ (5.332+4.903)x2.486/2=12.72
⑭ 4.903x8.268=40.54

小計=341.61㎡

合計=1354.7㎡

退縮人行道範圍：

友善方案之公共開放公間有效面積：(無申請獎勵)

① (9.7+13.43)x4.32/2=49.96
② (9.7+5.02)x7/2=51.52
③ (3.82+3.19)x0.94/2=3.29
④ (3.19+2.49)x1.56/2=4.43

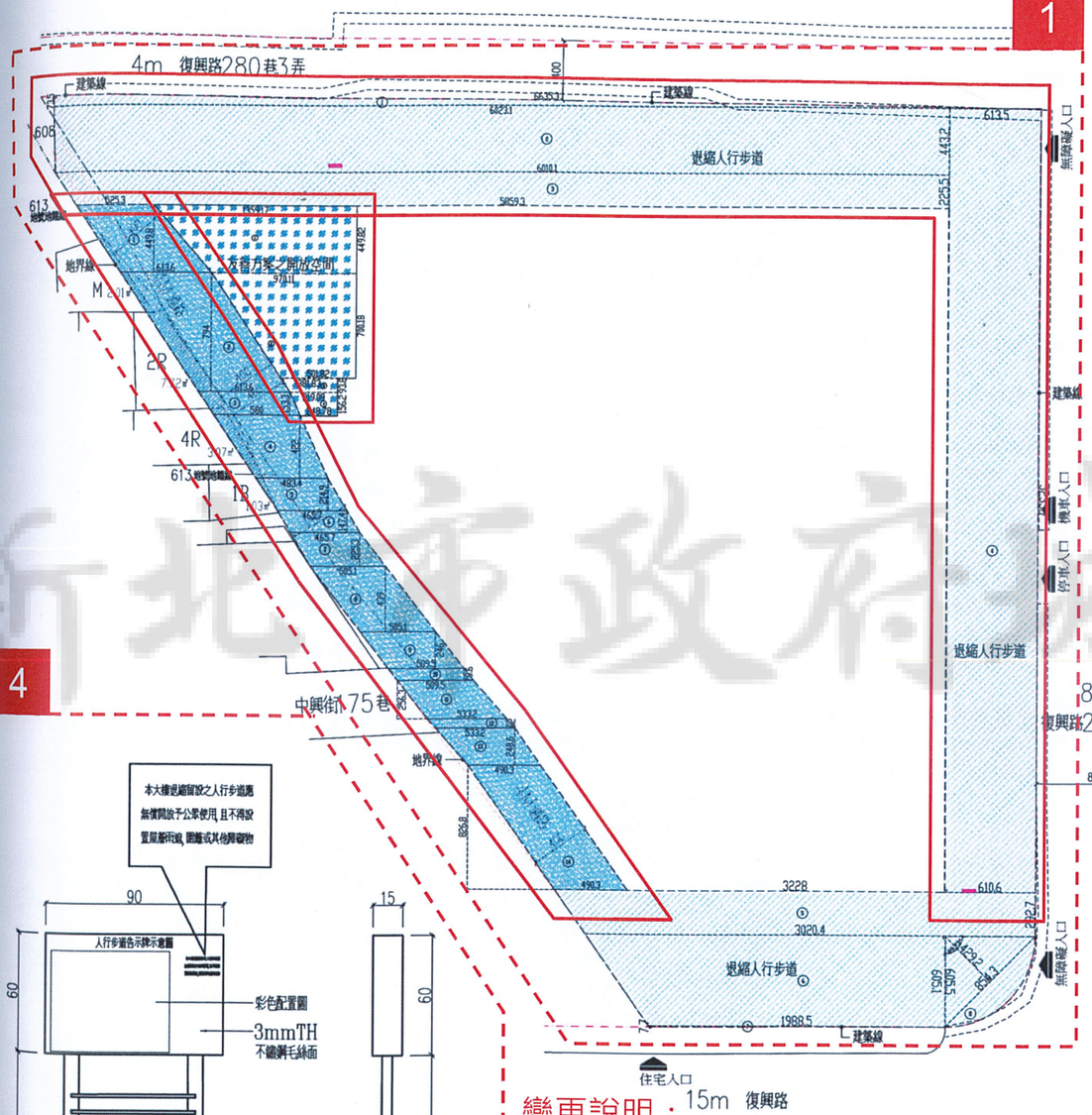
合計=109.2㎡

申請人/起造人(請簽章)
建築師(請簽章)
公共開放空間範圍面積
無申請容積獎勵範圍面積(a)：109.2㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)：1354.7㎡
公共開放空間管理維護基金金額
(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元) =109.2×1,625(元)+1354.7×5,000(元) =177,450+6,773,500=6,950,950元
備註
本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。 管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

版次：1121027092827
版次：1121027092827 變更後

公共開放空間管理維護執行計畫表

1



2

退縮人行道範圍：

住宅區退縮4M以上沿街人行步道有效面積：

① 66.353x0.735/2=24.38
② (60.101+60.231)x4.432/2=266.66
③ (58.593+60.101)x2.255/2=133.83
④ (6.106+6.135)x52.337/2=320.33
⑤ (30.204+32.28)x2.927/2=91.45
⑥ (19.885+30.204)x6.051/2=151.54
⑦ 19.885x0.077/2=0.77
⑧ 6.055x6.055x3.14159x(89.73/360)-4.292x8.543/2=10.38

小計=999.34㎡

退縮人行道範圍：

4M通路之有效面積：

① (5.253+6.136)x4.498/2=25.61
② 6.136x7.94=48.72
③ (6.136+5.8)x1.533/2=9.15
④ (5.8+4.834)x4.22/2=22.44
⑤ (4.834+4.657)x2.149/2=10.20
⑥ 4.657x1.474=6.86
⑦ (4.657+5.051)x2.253/2=10.94
⑧ 5.051x4.39=22.17
⑨ (5.051+5.095)x2.46/2=12.48
⑩ 5.095x0.796=4.06
⑪ (5.095+5.332)x2.563/2=13.36
⑫ 5.332x0.62=3.31
⑬ (5.332+4.903)x2.486/2=12.72
⑭ 4.903x8.268=40.54

小計=242.56㎡
合計=1241.90㎡

退縮人行道範圍：

友善方案之公共開放公間有效面積：(無申請獎勵)

① (13.5917+9.7011)x4.4982/2=52.39
② (9.7011+5.0182)x7.0018/2=51.53
③ (3.8183+3.1909)x0.938/2=3.29
④ (3.1909+2.4878)x1.562/2=4.44

合計=111.65㎡

開放空間範圍告示牌位置

申請人/起造人(請簽章)

建築師(請簽章)

3

公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	111.65㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	1241.90㎡

公共開放空間管理維護基金金額

(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元)
=111.65×1,625(元)+1,241.90×5,000(元)
=181,432+6,209,500=6,390,932元

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。
管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

4

變更說明：

1.住宅區退縮4M以上沿街人行步道有效面積變更、4M通路面積變更
友善方案之公共開放公間有效面積(無申請獎勵)變更
2.計算式變更
3.公共開放空間範圍面積及維護基金金額變更
4.增加人行步道告示牌詳圖

3-5 屋脊裝飾物審議

三、專章檢討

3-5 屋脊裝飾物檢討專章

1. 屋頂裝飾物構造說明

本工程(威堡建設中和區復興段613地號等19筆土地集合住宅案)係規劃地上27層、地下5層之大樓。建築物高度達87.8公尺，屋頂突出物共3層，高達9.0公尺之建築結構系統；採用SRC梁、柱之韌性抗彎矩結構系統。屋突結構系統由主體結構延伸，並配合建築立面規畫於構架梁柱包覆飾材。構造系統規畫著重於安全、經計及良好之施工性。

2. 結構系統規畫

結構系統規畫主要針對高層建築之屋突層結構系統，對於地震動態反應及抗風壓作用下之結構安全、經計及良好之施工性進行規劃設計。

屋頂裝飾物之耐震需求依「建築物耐震設計規範及解說」之附屬建築物之結構部分構體、非結構構材與設備之地震力進行檢討、分析；相關之耐風設計需求依「建築物耐風設計規範及解說」之局部構材及外部被覆物之設計風壓進行抗風設計。

本案屋頂裝飾物之構架梁、柱除按上述規範針對結構部分構體、局部構材進行分析、設計外，並考慮與主體結構系統之完整分析、設計。尤其著重其連結部分之應力傳遞及錨固校核，以確保構造之安全。

3. 構造形式與結構系統

本案之屋頂裝飾物構造皆附屬於主體梁、柱結構系統，校核構件強度時須考慮其承載之靜載重、使用活載重、地震力、風力等作用力。尤其本案為超高層結構系統，尤應針對地震動態反應及風力進行分析設計，確保其在中小度地震力作用下，能維持其使用機能；並於風力作用及較大地震時能確保構造不毀損、崩塌。

a)構造形式

主要屋突層結構構件採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)結構系統搭配造型版構造。

b)結構系統

採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)韌性抗彎矩結構系統，承載其垂直載重及抵抗地震力、風力等水平力。

4. 結構分析模式與分析程式

本案之屋頂裝飾物構件系統，採用CSI-ETABS9.7.2程式建立三維結構分析模型，分別進行以下之分析模式並依設計規範進行結構構件設計。

a)垂直載重之靜力分析
b)地震力之靜力及動力分析
c)風橫力之靜力分析

5. 設計規範

1. 營建署建築物耐震設計規範及解說（民國100年01月19日）。
2. 營建署建築物耐風設計規範及解說（民國103年06月12日）。
3. 營建署混凝土結構設計規範（民國100年06月09日）。
4. 營建署鋼構造建築物鋼結構設計技術規範（民國99年09月16日）。
5. 營建署鋼骨鋼筋混凝土構造設計規範及解說（民國100年03月24日）。
6. 營建署建築技術規則（民國100年10月）。

6. 結構材料規格

本案屋頂裝飾非屬主要結構，設計時考慮靜載重、設計風力及設計地震力。並由設計結果可知，考慮風力及地震力後，裝飾物之鋼構梁柱結構安全無虞。

7. 設計載重

1.垂直載重

1)靜載重(D.L.)：按結構材料實際估算

2)活載重(L.L)：300 kg/cm²

2.設計地震力：

根據內政部100.01.19修訂頒布之「建築技術規則建築構造篇耐震設計規範與解說」第四章規定。

1. 新北市中和區地震微分區為台北二區，S_{DS}=0.6，S_{MS}=0.8。
2. 本工程屬第四類建築物，即一般住宅之建築物，用途係數 I=1.00。
3. 結構系統韌性容量R=4.0。
4. 基本振動週期T=0.07hn^3/4
5. 本工址之反應譜係數S_{a0}、結構系統地震力折減係數Fu值，係依據基本振動週期T、及地盤類別為台北二區而求得。

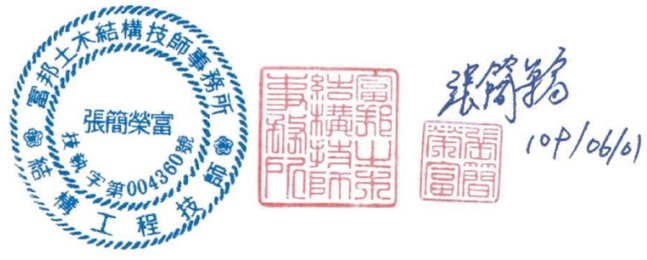
3.設計風力：

根據內政部103.06.12修訂頒布之「建築物耐風設計規範及解說」。本案位於新北市中和區，基本設計風速V10(C)=37.5m/s。

計算建築物各樓層所受之風壓力及檢核其層間變位角。

8. 屋頂裝飾物結構設計安全說明

本案相關屋頂裝飾物之構造設計，依前述之說明及結構計畫進行分析及設計檢核，相關之構造安全並由專業技師負責簽證。



3-5 屋脊裝飾物審議

1. 屋頂裝飾物構造說明

本工程係規劃地上 24 層、地下 5 層之大樓。建築物高度達 82.6 公尺，屋頂突出物共 2 層，高達 6.0 公尺之建築結構系統，採用 SRC 梁、柱之韌性抗彎矩結構系統。屋突結構系統由主體結構延伸，並配合建築立面規畫於構架梁柱包覆飾材。構造系統規畫著重於安全、經計及良好之施工性。

2. 結構系統規畫

結構系統規畫主要針對高層建築之屋突層結構系統，對於地震動態反應及抗風壓作用下之結構安全、並考量其施工性而進行規劃設計。

屋頂裝飾物之耐震需求依「建築物耐震設計規範及解說」之附屬建築物之結構部分構體、非結構構材與設備之地震力進行檢討、分析；相關之耐風設計需求依「建築物耐風設計規範及解說」之局部構材及外部被覆物之設計風壓進行抗風設計。

本案屋頂裝飾物之構架梁、柱除按上述規範針對結構部分構體、局部構材進行分析、設計外，並考慮與主體結構系統之完整分析、設計。尤其著重其連結部分之應力傳遞及錨固校核，以確保構造之安全。

3. 構造形式與結構系統

本案之屋頂裝飾物構造皆附屬於主體梁、柱結構系統，校核構件強度時須考慮其承載之靜載重、使用活載重、地震力、風力等作用力。尤其本案為超高層結構系統，尤應針對地震動態反應及風力進行分析設計，確保其在中小度地震力作用下，能維持其使用機能；並於風力作用及較大地震時能確保構造不毀損、崩塌。

a)構造形式

主要屋突層結構構件採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)結構系統搭配造型版構造。

b)結構系統

採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)韌性抗彎矩結構系統，承載其垂直載重及抵抗地震力、風力等水平力。

4. 結構分析模式與分析程式

本案之屋頂裝飾物構件系統，採用 CSI-ETABS9.7.2 程式建立三維結構分析模型，分別進行以下之分析模式並依設計規範進行結構構件設計。

a)垂直載重之靜力分析

b)地震力之靜力及動力分析

c)風橫力之靜力分析

5. 設計規範

1. 營建署建築物耐震設計規範及解說（民國100年01月19日）。
2. 營建署建築物耐風設計規範及解說（民國95年9月22日，103年6月12日修正）。
3. 營建署混凝土結構設計規範（民國110年03月02日）。
4. 營建署鋼構造建築物鋼結構設計技術規範（民國99年09月16日）。
5. 營建署鋼骨鋼筋混凝土構造設計規範及解說（民國100年03月24日）。
6. 營建署建築技術規則（民國100年10月）。

6. 結構材料規格

1. 鋼筋：
   (a) 鋼筋須為竹節鋼筋，且須符合:
   D13(#4含)以上，CNS 560 A2006 SD420W規定，fy=4200kg/cm^2。
   D10(#3含)以下，CNS 560 A2006 SD280級規定，fy=2800kg/cm^2。
   (b) 所有鋼筋之彎紮採用冷彎方式，並以鐵絲固定之。
2. 混凝土：
   主體結構採用『波特蘭TYPE 1』。材料須符合CNS 61 R2001 或 ASTM C150之規定。
   混凝土強度:
   結構混凝土，其 28 天材齡之指定抗壓強度為 fc'=280kg/cm^2。
   無筋混凝土，不得低於 140kg/cm^2。
3. 鋼骨：
   (a) CNS SN490C Fy≧3500 kg/cm^2。
   (b) 高拉力螺栓 JIS F10T或S10T。

7. 設計載重

1. 垂直載重
   1)靜載重(D.L.)：按結構材料實際估算
   2)活載重(L.L)：300 kg/cm^2

2. 設計地震力：

根據內政部 100.01.19 修訂頒布之「建築技術規則建築構造篇耐震設計規範與解說」第四章規定。

1. 新北市中和區地震為分區為台北二區，S_{DS}=0.6，S_{MS}=0.8。
2. 本工程屬第四類建築物，即一般住宅之建築物，用途係數 I=1.00。
3. 結構系統韌性容量Rp=3.5、ap=2.5、。
4. 基本振動週期T=0.07hn^3/4
5. 本工址之反應譜係數S_{aD}、結構系統地震力折減係數Fu值，係依據基本振動週期T、及地盤類別為台北二區而求得。

3. 設計風力：

根據內政部 95.09.22 修訂頒布之「建築物耐風設計規範及解說」。本案位於新北市中和區，基本設計風速 V10(C)=37.5m/s。

計算建築物各樓層所受之風壓力及檢核其層間變位角。

8. 屋頂裝飾物結構設計安全說明

本案相關屋頂裝飾物之構造設計，依前述之說明及結構計畫進行分析及設計檢核，相關之構造安全並由專業技師負責簽證。

富邦土木結構技師事務所 張簡榮富 技師 登記證字第004360號

變更說明：

1.建築物規模變更

2.結構材料規格說明調整

3.結構系統參數調整

本頁空白

新北市政府城鄉發展局

屋頂突出物檢討：

依建築技術規則建築設計施工編第1條第10款第5目規定：

突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

1.透空立體框架面積：(屋頂面積-屋突層樓地板面積)

屋頂面積：①+②+～+⑨=990.09㎡

屋突層樓地板面積：124.62㎡

透空立體框架面積：990.09-124.62=865.47㎡

立體框架2/3透空檢討：

實設框架面積：Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ=22.44+16.15+15.97=54.56㎡

實設框架透空面積：865.47-54.56=810.91㎡

立體框架2/3透空檢討：810.91㎡>865.47*2/3=576.98㎡...ok

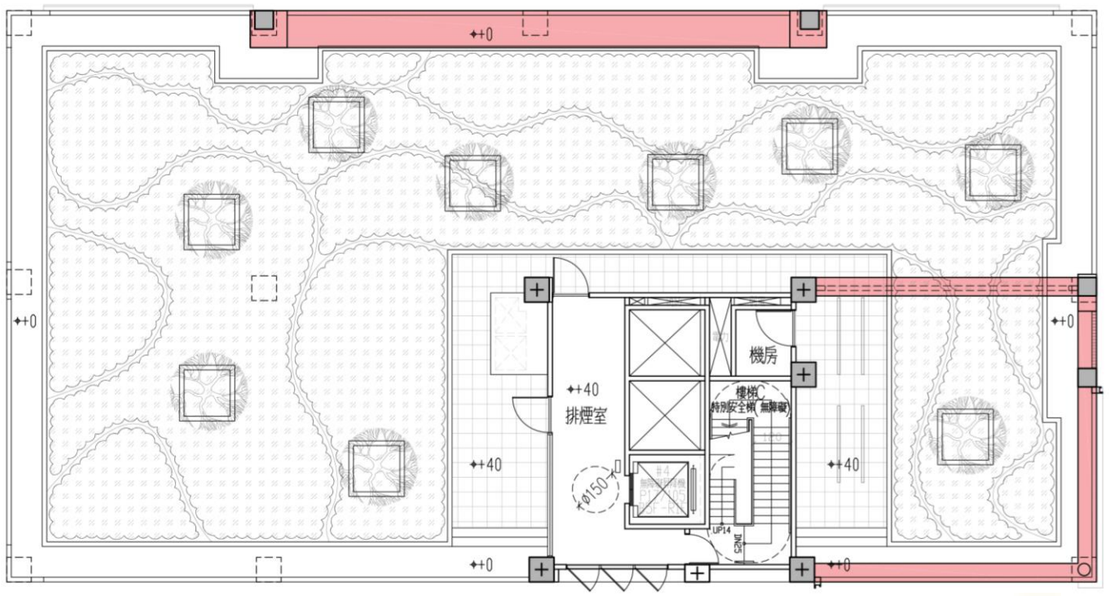
2.屋頂突出物水平投影面積檢討：

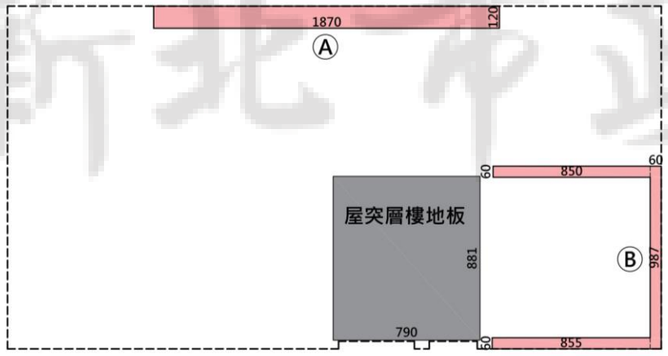
建築面積：1027.07㎡

屋頂突出物水平投影面積：124.62㎡

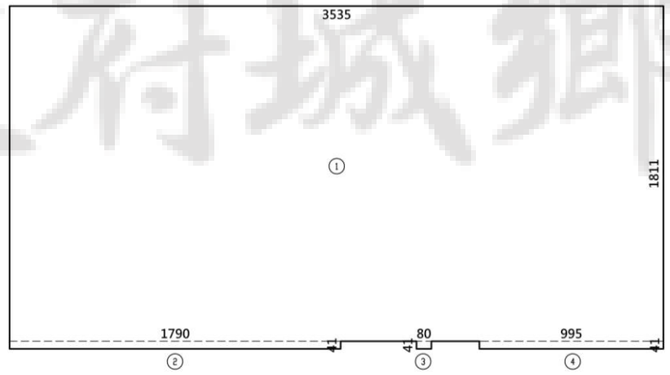
屋頂突出物水平投影面積檢討：124.62+54.56=179.18㎡

179.18㎡ <1027.07 *30%=308.12㎡...ok

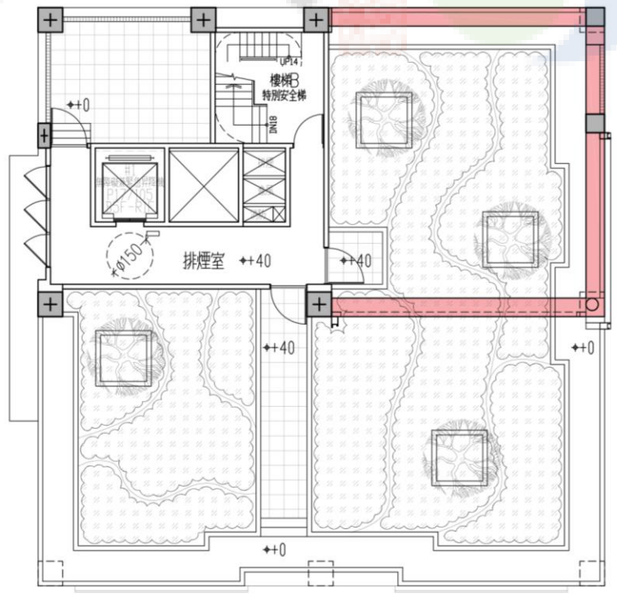




屋突框架檢討圖 S：1/200



屋頂面積計算圖 S：1/200



屋頂層平面圖 S：1/200

屋突層樓地板面積：

7.9*8.81=69.6

9.02*4.57+3.68*3.75=55.02

合計：69.6+55.02=124.62㎡

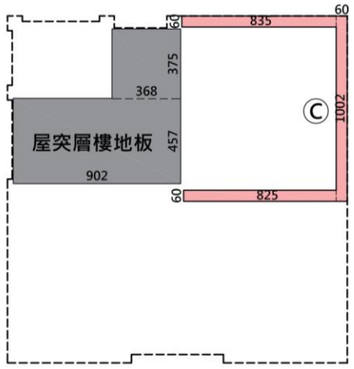
實設框架檢討：

Ⓐ 18.7*1.2=22.44

Ⓑ (8.5+8.55+9.87)*0.6=16.15

Ⓒ (8.35+8.25+10.02)*0.6=15.97

合計：22.44+16.15+15.97=54.56㎡



屋頂面積：

①35.35*18.11=640.19

②17.9*0.41=7.34

③0.8*0.41=0.33

④9.95*0.41=4.08

⑤18.12*17.65=319.82

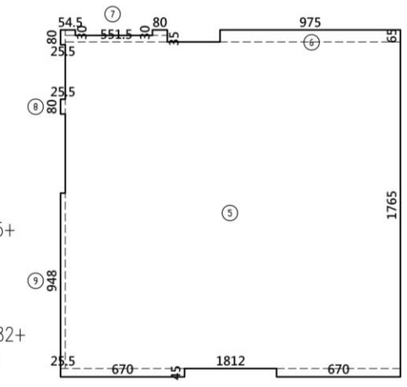
⑥9.75*0.65=6.34

⑦0.8*0.255+0.545*0.3+5.515*0.35+0.8*0.3=2.54

⑧0.8*0.255=0.2

⑨9.48*0.255+0.45*6.7*2=8.45

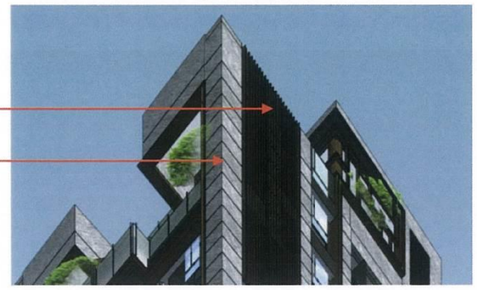
合計：640.19+7.34+0.33+4.08+319.82+6.34+2.54+0.2+8.45=990.09㎡



新北市政府城鄉發展局

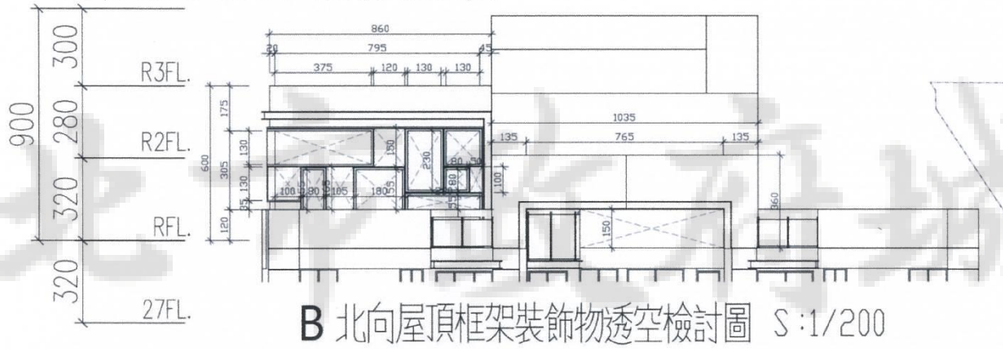
三、專章檢討

3-5 屋脊裝飾物檢討專章



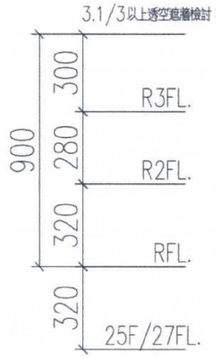
屋脊裝飾物檢討

屋突透空遮蔽透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)
1.框架面積：8.6x6+10.35x3.6=88.86㎡
2.透空面積：3.75x1.3+1x1.3+0.8x1.55+1.05x1.65+1.2x1.5+1.8x1.55+1.3x2.3+1.3x1.3
+0.8x0.8+0.5x1+2.8x0.55+7.65x1.5=32.57㎡
3.1/3以上透空遮蔽檢討：32.57㎡ > 113.7x1/3=29.62㎡ (OK)

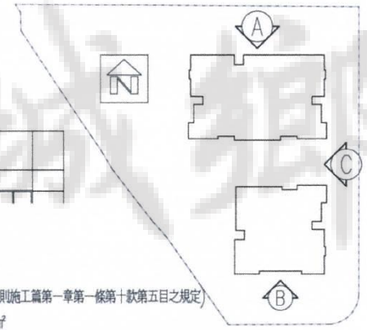


B 北向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S:1/200

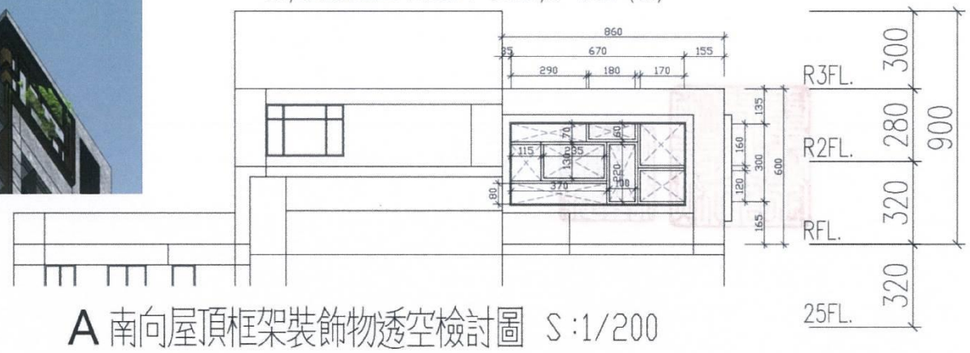
屋突透空遮蔽透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)
1.框架面積：10.02x6=60.12㎡
2.透空面積：(0.95+0.95)x1.3+0.8x2.8+1x1.5+2.715x1.375
+1.8x1.2+1.715x1.3+((1.805-(0.03x9))x3.8)=20.17㎡
3.1/3以上透空遮蔽檢討：20.17㎡ > 60.12x1/3=20.04㎡ (OK)



C 東向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S:1/200

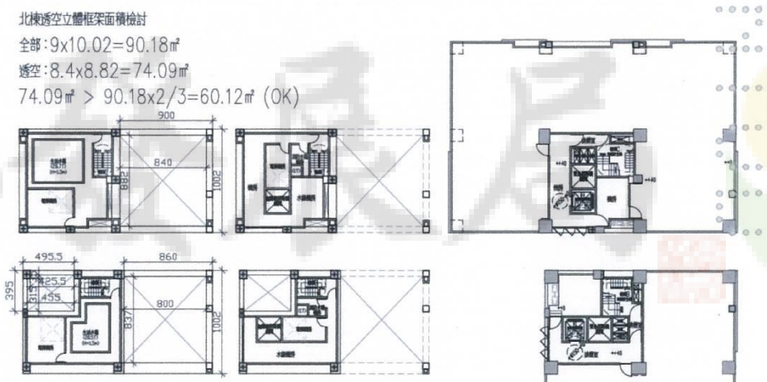


屋突透空遮蔽透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)
1.框架面積：8.6x6=51.6㎡
2.透空面積：1.7x(1.6+1.2)+1.8x0.6+2.9x0.7+1x2.2+(2.35+1.15)x1.3+3.7x0.8=17.58㎡
3.1/3以上透空遮蔽檢討：17.58㎡ > 51.6x1/3=17.2㎡ (OK)



A 南向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S:1/200

北棟透空立體框架面積檢討
全部：9x10.02=90.18㎡
透空：8.4x8.82=74.09㎡
74.09㎡ > 90.18x2/3=60.12㎡ (OK)



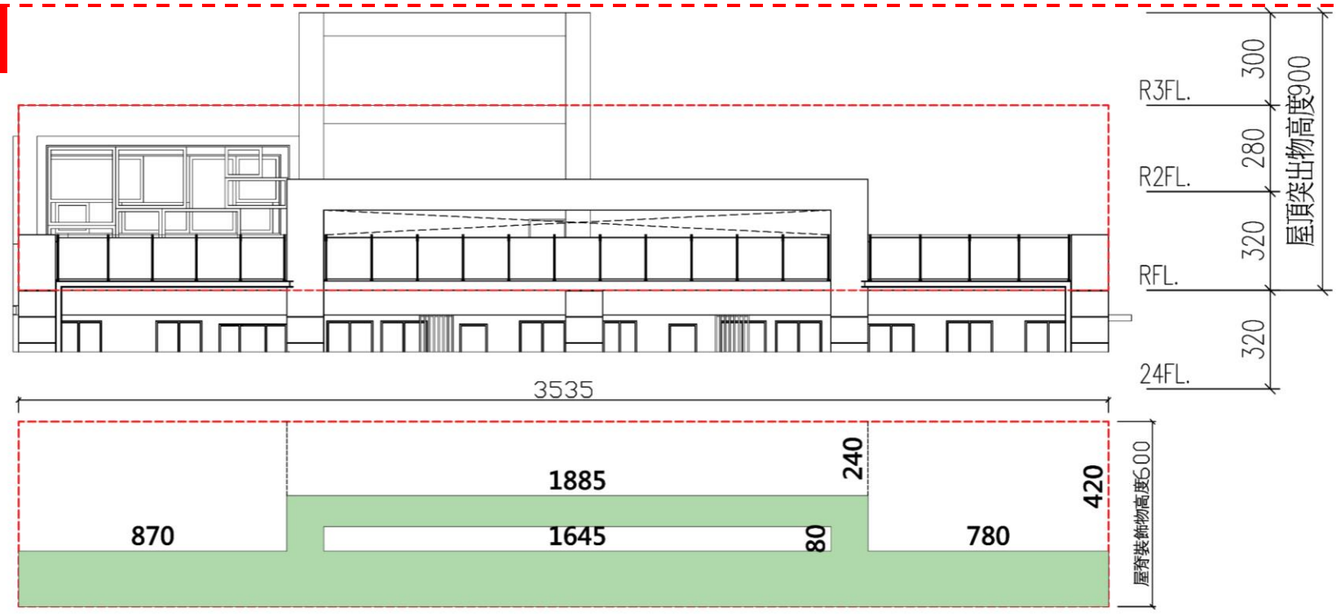
屋突三層　屋突二層　屋突一層

南棟透空立體框架面積檢討
全部：8.6x10.02+4.955x3.95=105.92㎡
透空：8x8.37+(4.55x3.15+4.255x0.35)=82.78㎡
82.78㎡ > 105.92/3=70.61㎡ (OK)

屋頂層平面圖 S:1/500

1

2



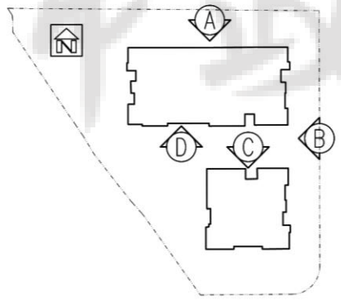
屋突透空遮牆透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)

1.框架面積：6x35.35=212.1㎡

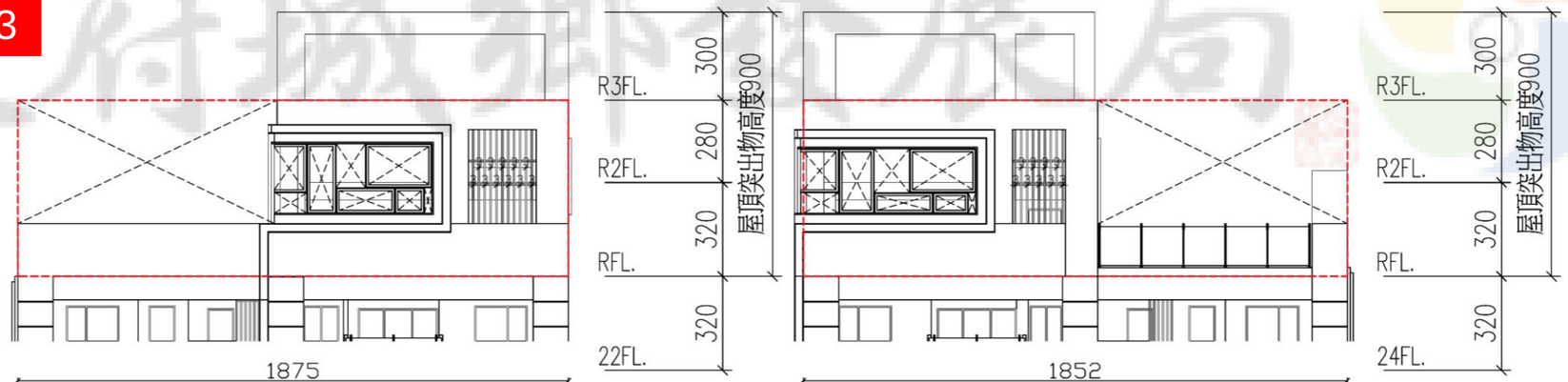
2.透空面積：(8.7+7.8)x4.2+18.85x2.4+16.45x0.8=127.7㎡

3.透空檢討：127.7㎡ > 212.1x1/3=70.7㎡ (OK)

A 北向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S：1/200



3



屋突透空遮牆透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)

1.框架面積：6x18.75=112.5㎡

2.透空面積：8.83x0.83+8.63x0.3+8.73x3.07+1.01x1.47+1.11x0.7+0.8x(2.17+0.67)+
1x1.5+1.8x0.67+2.055x1.3+0.255x0.87+3.2x(0.15x10+0.13+0.125)=52.47㎡

3.透空檢討：52.47㎡ > 112.5x1/3=37.5㎡ (OK)

屋突透空遮牆透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)

1.框架面積：6x18.52=111.12㎡

2.透空面積：(1.11+2.055)x1.3+(1.21+0.255)x0.7+1x(2+0.5)+1.205x1.5+
1.805x0.5+3.2x(0.15x8+0.075x2)+8.5x4.2=50.37

3.透空檢討：50.37㎡ > 111.12x1/3=37.04㎡ (OK)

B 東向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S：1/200

技師簽章

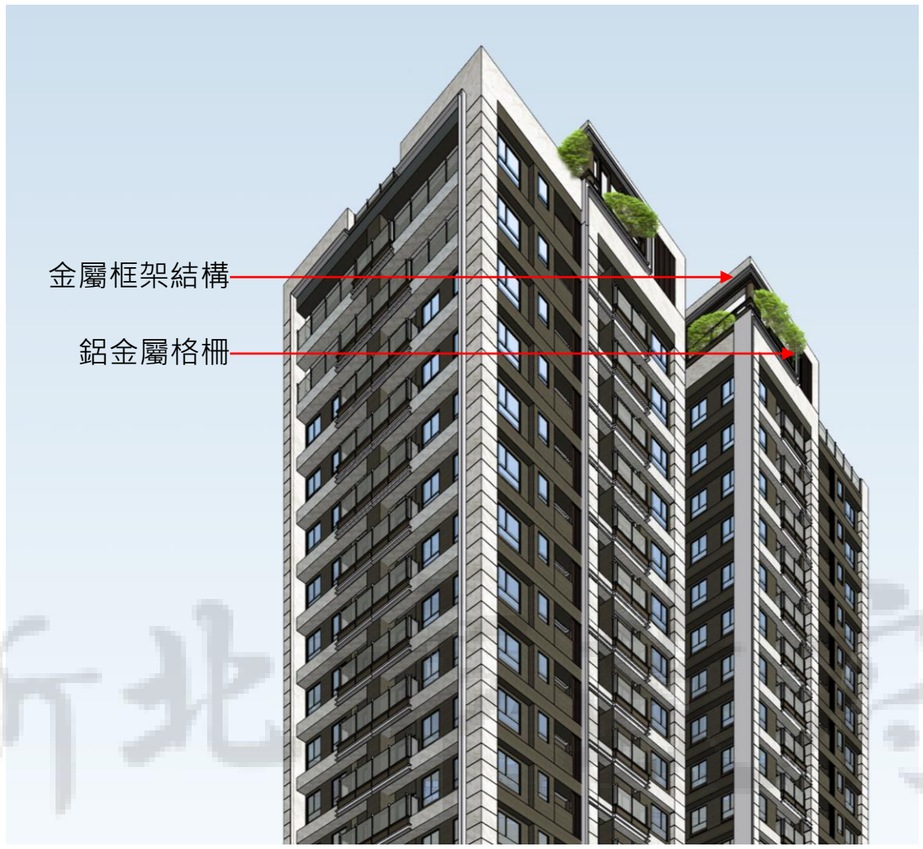
富邦土木結構技師事務所 張簡榮富 技師 登記證字第004360號 結構工程技師

說明：1.建築物屋脊裝飾調整 2. A向屋頂框架裝飾物透空檢討調整3.B向屋頂框架裝飾物透空檢討調整

本頁空白

新北市政府城鄉發展局

1

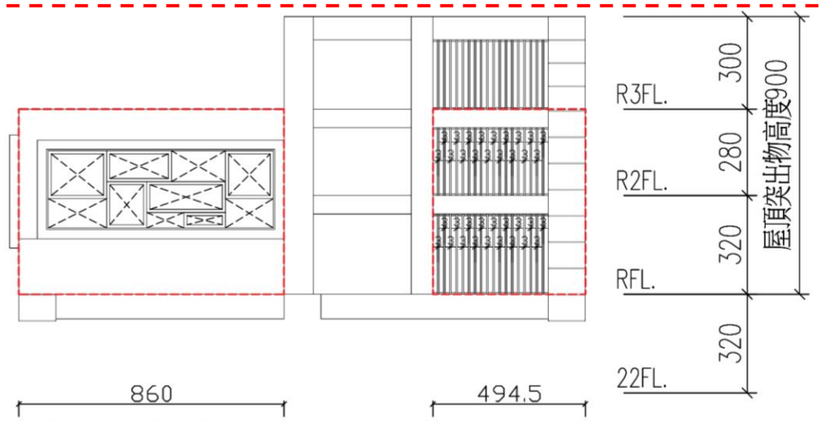


變更說明：

1.建築物屋脊裝飾調整

2.C、D向屋頂框架裝飾物透空檢討調整

2

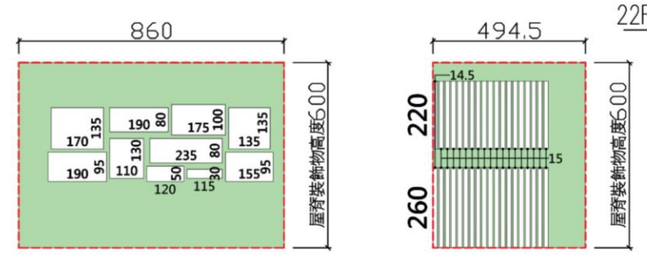


屋突透空遮牆透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)

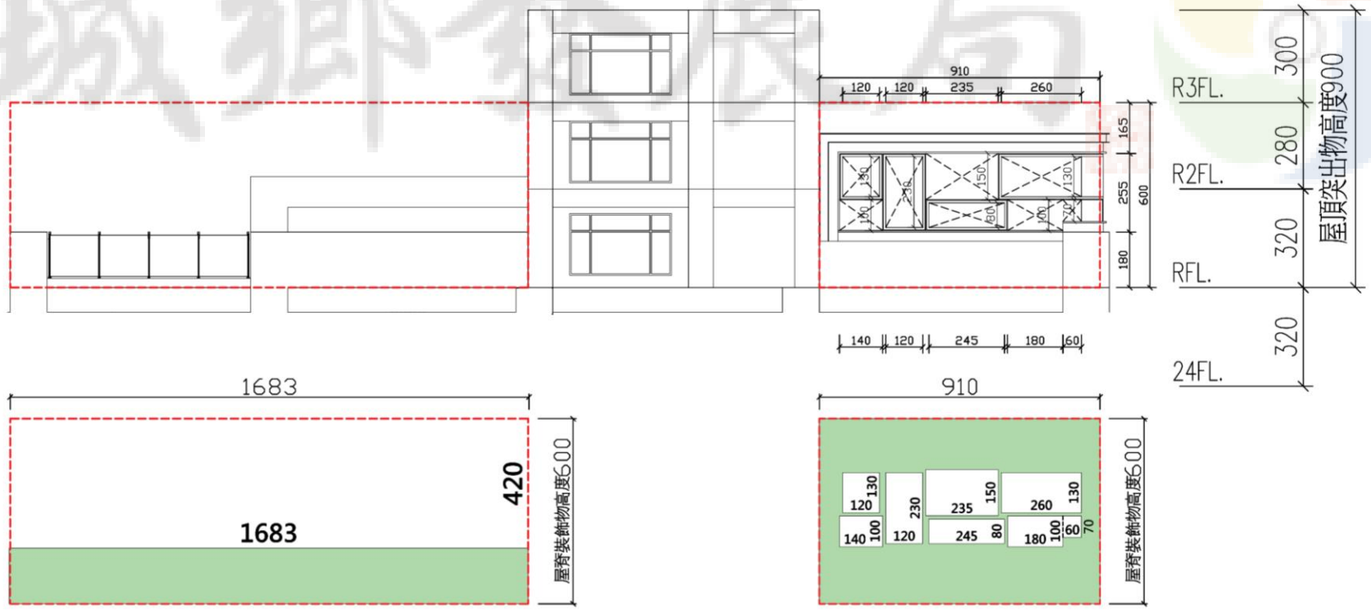
1.框架面積：6x8.6+6x4.945=81.27㎡

2.透空面積：1.35x(1.7+1.35)+0.8x(1.9+2.35)+1x1.75+
0.95x(1.9+1.55)+1.3x1.1+0.5x1.2+0.3x
1.15+(2.2+2.6)x(0.15x36+0.145x2)=42.23㎡

3.透空檢討：42.23㎡ > 81.27x1/3=27.09㎡ (OK)



C 北向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S：1/200



屋突透空遮牆透空率檢討(依建築技術規則施工篇第一章第一條第十款第五目之規定)

1.框架面積：6x(16.83+9.1)=155.58

2.透空面積：16.83x4.2+1x1.4+1.3x(1.2+2.6)+2.3x1.2+1.5x2.35+0.8x2.45+(1x1.8+0.7x0.6)=87.49

3.透空檢討：87.49㎡ > 155.58x1/3=51.86㎡ (OK)

D 南向屋頂框架裝飾物透空檢討圖 S：1/200

本頁空白

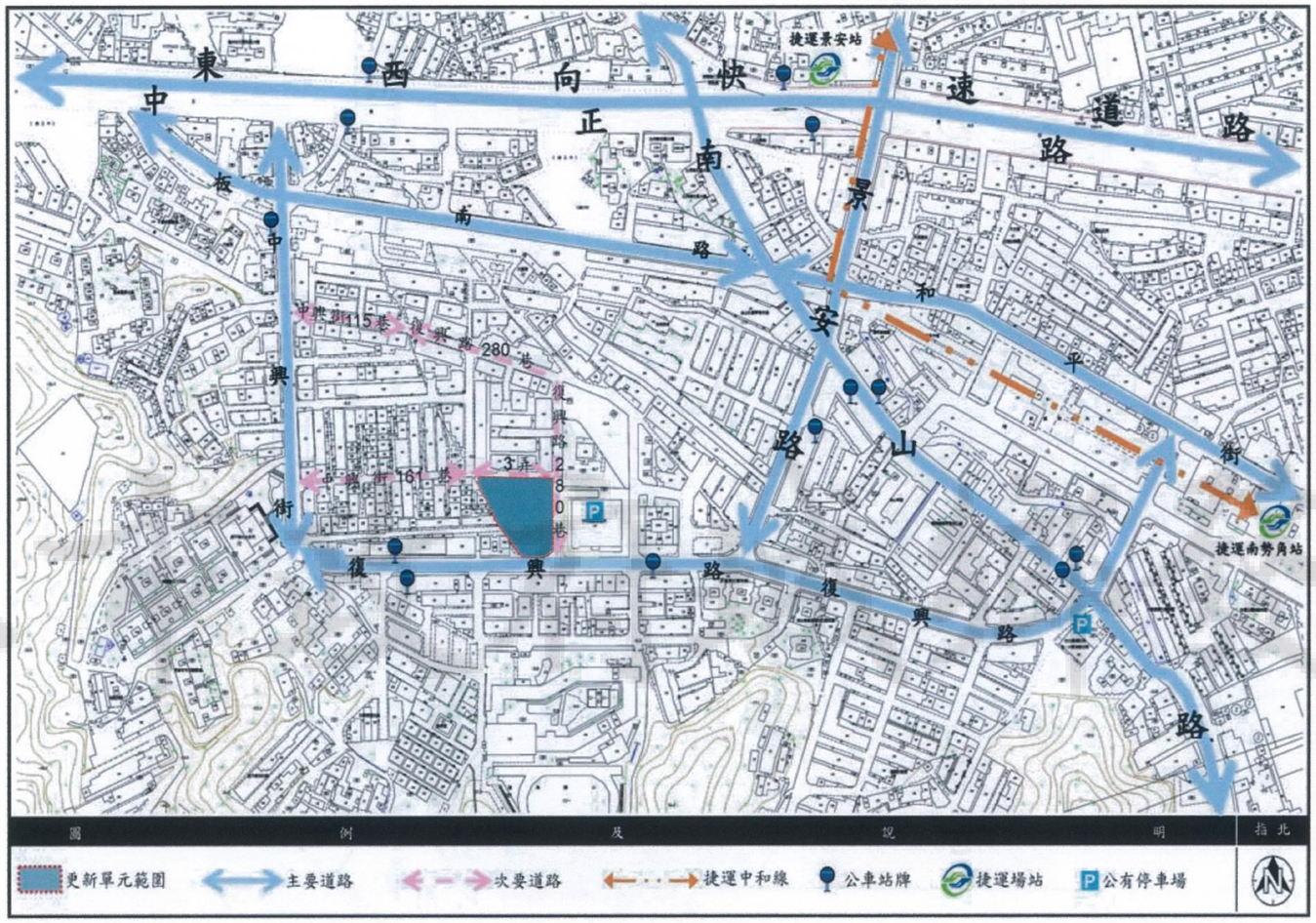
新北市政府城鄉發展局

版次：1110829827 同原核准

4-1 區域發展及交通系統說明

四、基地分析

4-8 區域發展及交通系統



概況

依據本更新單元未來開發完成後車輛進出動線之規劃，將可透過復興路280巷往北連接中興街115巷至中興街、中正路及東西向快速道路，延伸至國道3號高速公路或土城及板橋地區，而往南連接復興路可銜接景安路、南山路、和平街等重要道路到達景安捷運站及南勢角捷運站等重要交通樞紐。

捷運系統

捷運系統屬於中和線，可藉由南勢角及景安捷運站連結捷運淡水線、新店線及板南線，迅速進入台北市區或轉進新店、南港、士林、板橋。

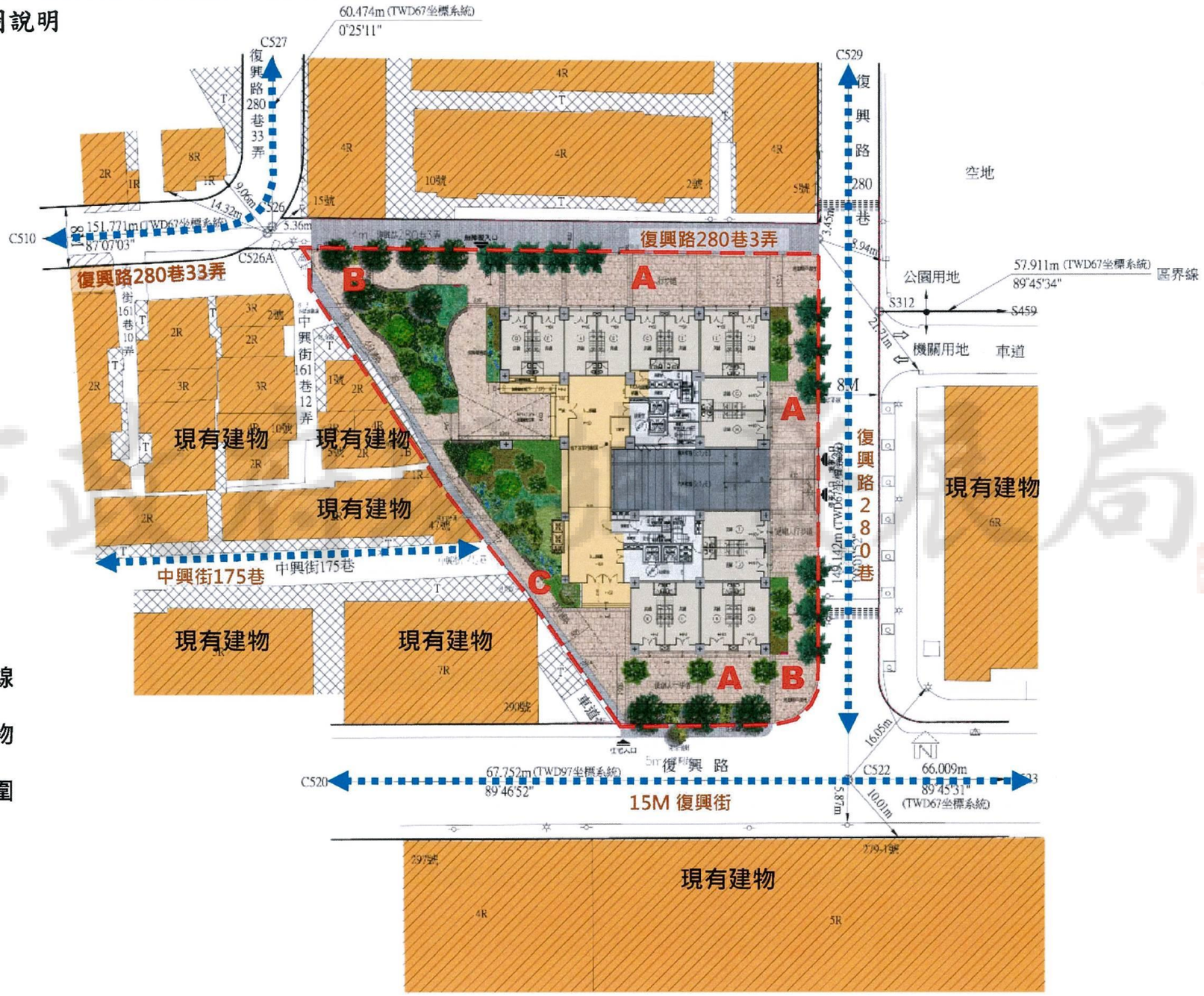
公車系統

由於在更新單元附近地區，巷道狹窄並無公車路線經過，鄰近更新單元範圍內共有游氏宗祠及地政事務所二站(步行約1至3分鐘)。

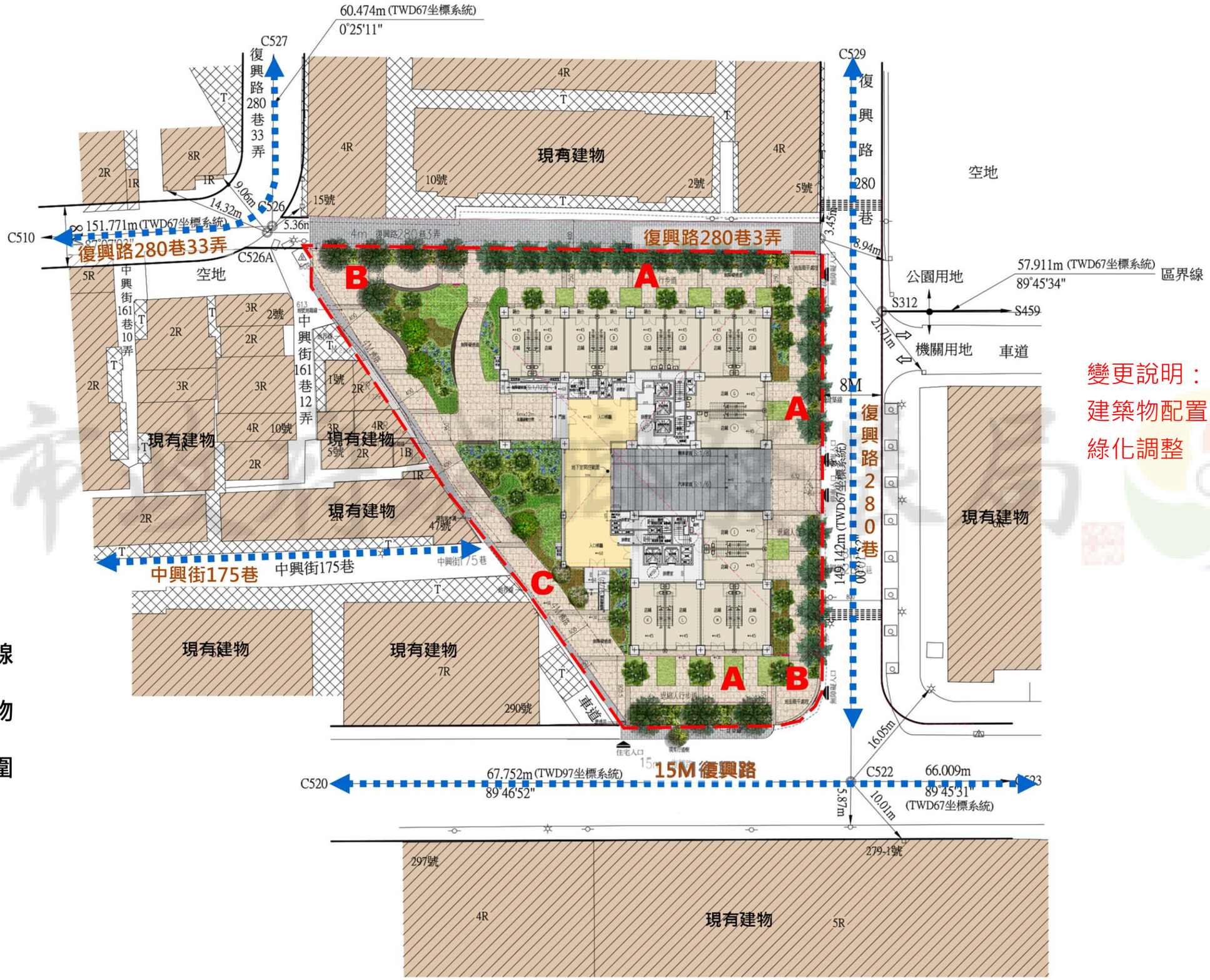
4-2 全區街廓配置圖說明

四、基地分析

4-9、全區街廓配置圖說明



4-2 全區街廓配置圖說明



A. 退縮人行道

B. 植栽美化端點

C. 留設4米通路

車行動線

周邊建物

基地範圍

變更說明：
建築物配置及
綠化調整

版次：1130907893827 同原核准

4-3 都市計畫圖

四、基地分析

4-1、都市計畫圖

都市計劃現況

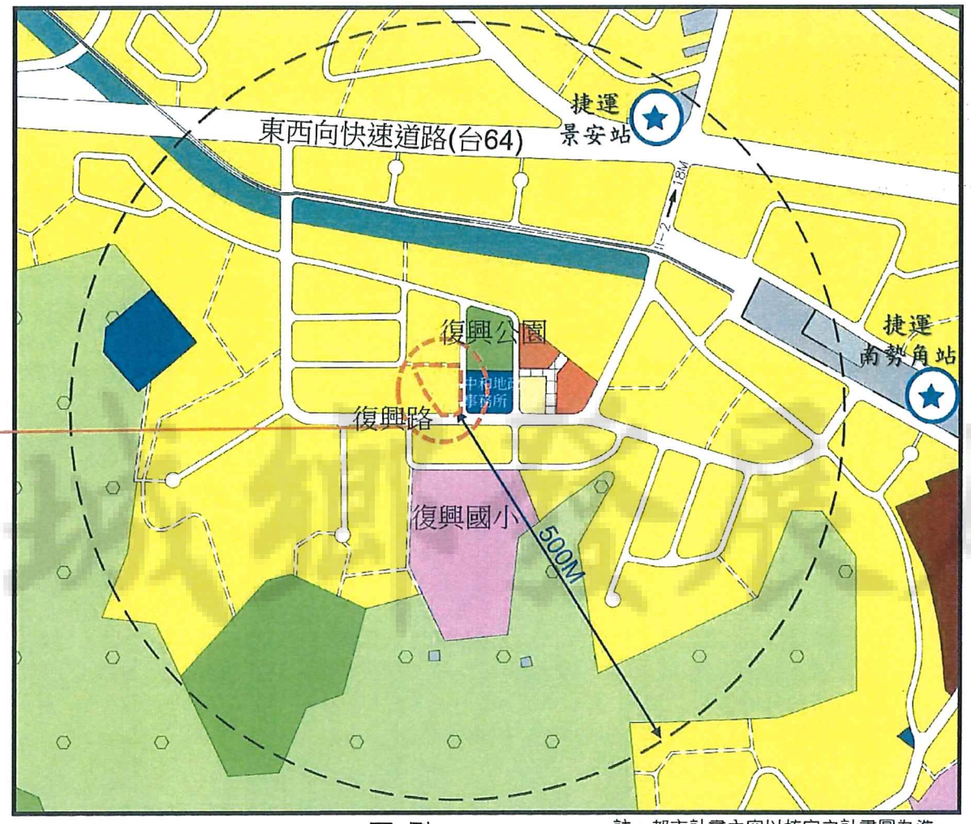
99年12月31日北府城審字第09912269441號核定「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案，並自100年1月17日起發布實施。

基地位置

本更新單元位於新北市中和區，可透過復興路280巷往北連接中興街115巷至中興街、中正路及東西向快速道路，延伸至國道3號高速公路或土城及板橋地區，而往南連接15M復興路可銜接景安路、南山路、和平街等重要道路到達景安捷運站及南勢角捷運站等重要交通樞紐。

1.位處住宅區，周邊多為住宅區，鄰近小塊商業區

2.距離景安捷運站及南勢角捷運站500M以內，鄰近復興公園、學校、市場



圖例

註：都市計畫內容以核定之計畫圖為準

捷運場站

基地半徑
500公尺範圍

住宅區
商業區
工業區
機關用地
公園用地
市場用地
學校用地

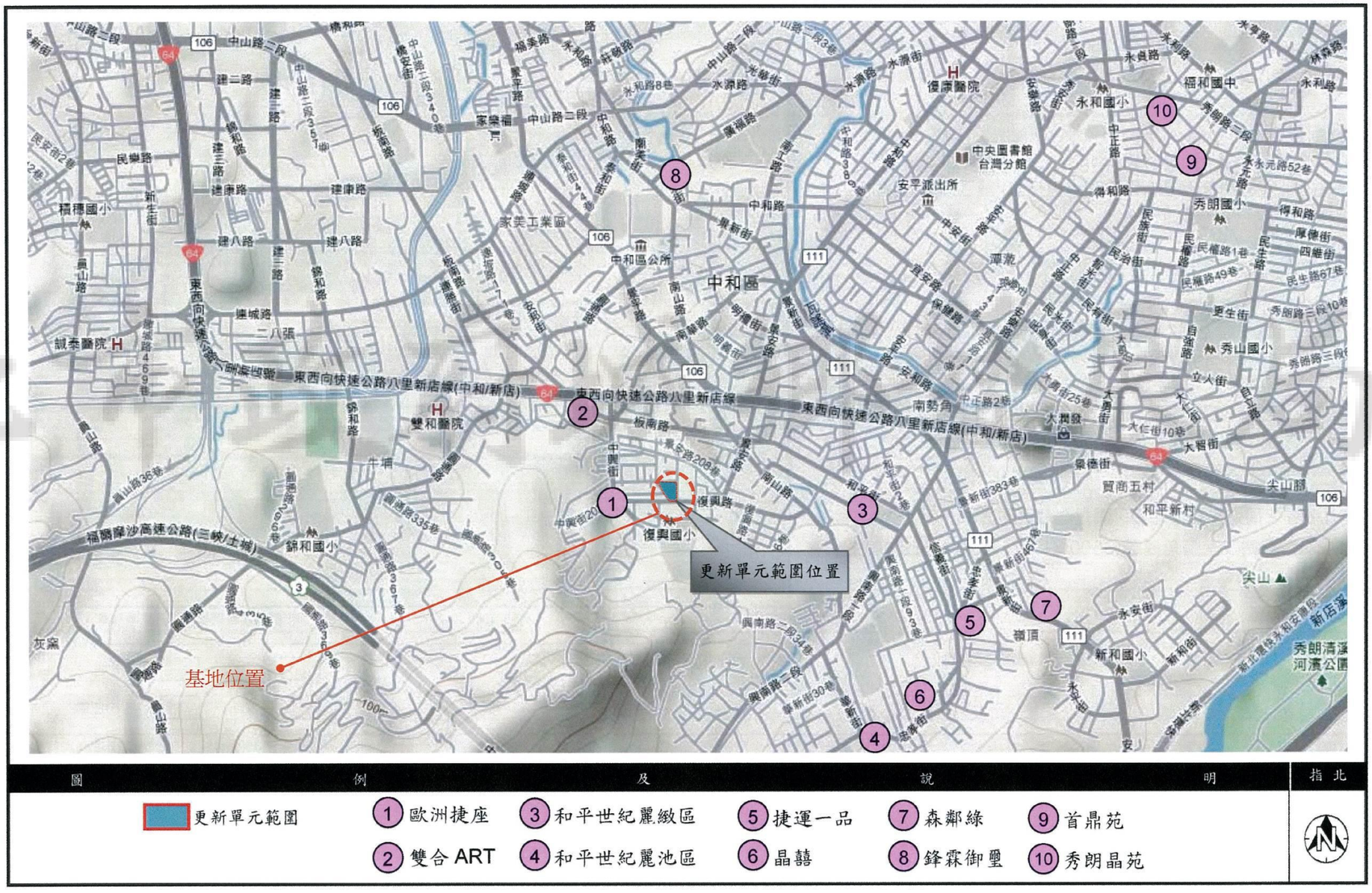
建築師確認簽章

版次：1120829827 同原核准

四、基地分析

4-1 都市計畫圖(含基地位置及現況說明)

附近地區土地使用狀況

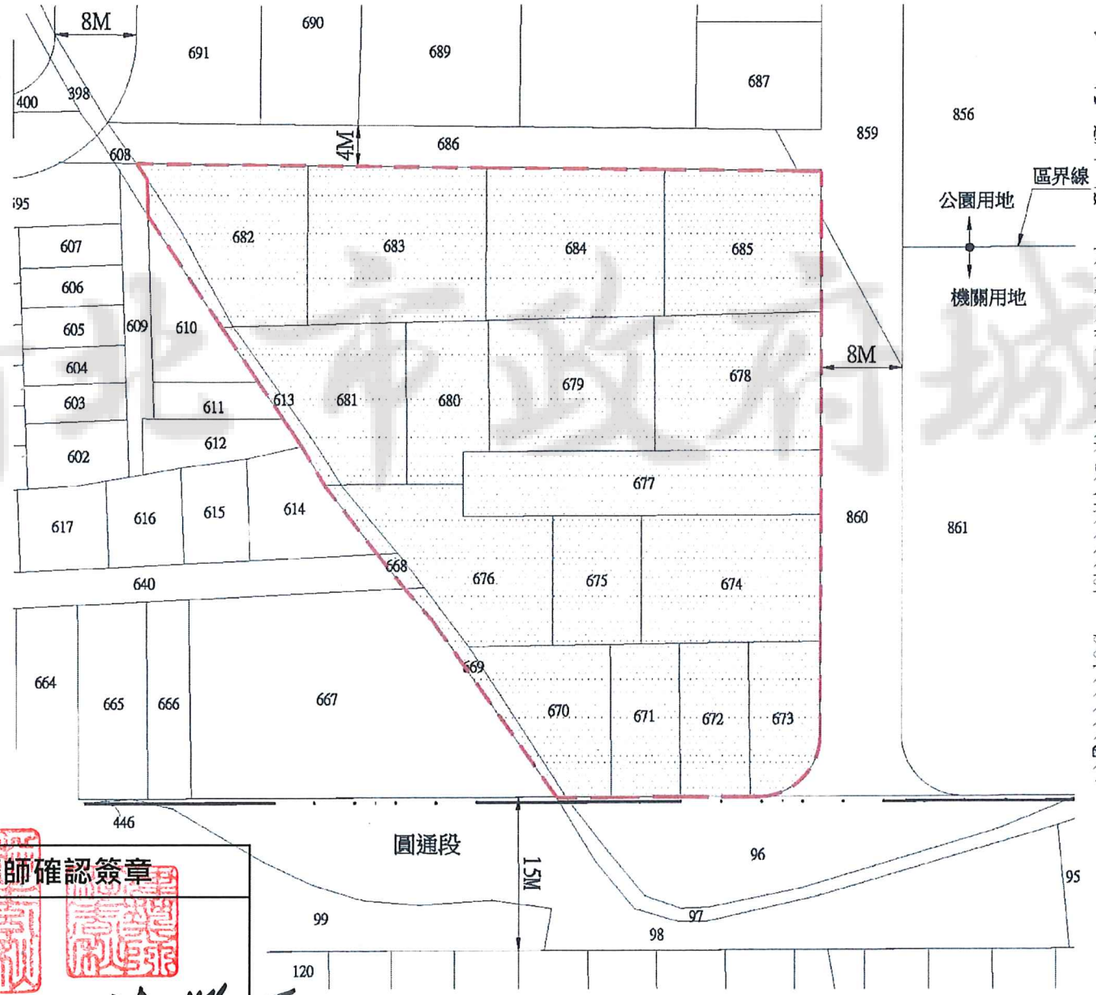


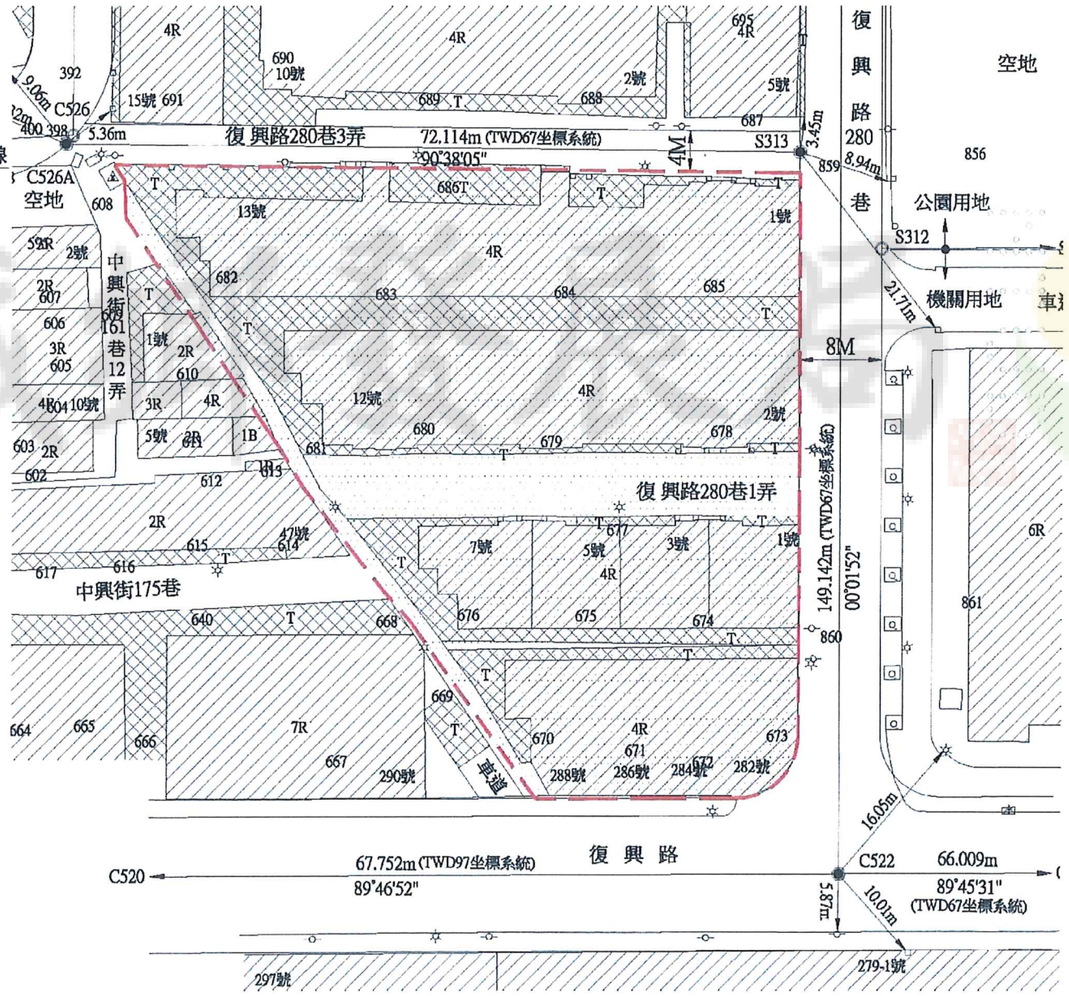
版次：1131027003827
同原核准

4-4 地籍圖套繪

四、基地分析

4-2 地籍圖套繪





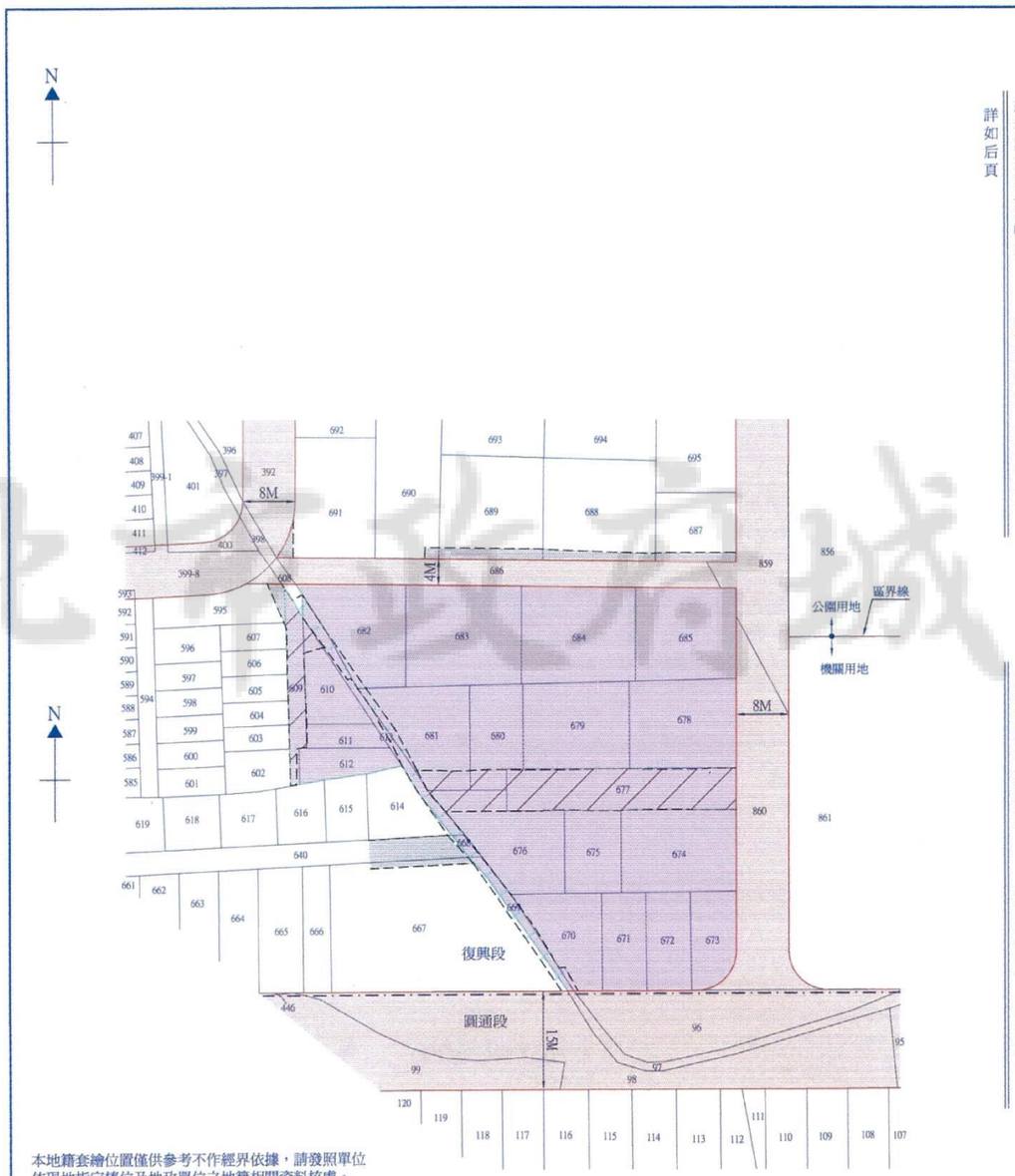
建築師確認簽章

版次：1120829827 同原核准

4-5 建築線指示圖

四、基地分析

4-3 建築線指示圖



建　築　線　指　示　（定）　申　請　書　圖

申請人姓名	緯達測量有限公司	地址	新北市板橋區民族路69巷1號1樓	電話	02-29560833
建築師姓名及事務所名稱	緯達測量有限公司 賴振炎		開業證書等級字號		Fax：
申請基地	地點	中和區 路(街) 段 巷 弄 號			
	地號	復興段 609,610,611,612,613,668,669,670,671,672,673,674,675,676,677,678,679,680,681,682,683,684,685 地號 等 23 筆			

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖兩份(藍曬圖一份,透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府

申　請　人　緯達測量有限公司　（簽章）
建築師及事務所　緯達測量有限公司　（簽章）
賴振炎

中　華　民　國　101　年　08　月　日

位置圖（案內圖）　比例尺：三千分之一

圖例：申請基地、計畫道路、現有通路、地界線、建築線、樁位、區界線、電桿、寺廟、竹林、果園、基地內現有排水溝、排水溝加蓋、現有房屋、基地內現有通路

※　建　築　線　指　示　（定）　紀　錄　事　項

測量事項記載				
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編號			
	高 (M)			
	低 (M)			

1、現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2、指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部份，餘僅供參考。
3、樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時，應以該成果資料爲準。
4、申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。
5、申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請（反應）召集有關單位研商解決，否則應自行負責。
6、本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。
7、本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8、基地若鄰河川或區域灌排水，申請建築時請加會水利主管單位。
9、起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。
10、如於建築物施工期間，相關測量樁誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌，以確保樁位之正確。
11、本案係依據建築法第48條規定指定已公告道路境界線爲建築線，至於現有通路是否應予保留及依新北市建築管理規則第14條規定退縮建築，應由發照單位依相關建管法令審理之。
12、申請基地位於本府刻正辦理之「變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）」草案範圍內,發照時請加會本府城鄉局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序

都市計畫情形	
	一.使用分區：住宅區
	二.發布實施日期文號 中和都市計畫 1.主要計畫： 62.10.05北府建五字第140111號 2.第一次通盤檢討：82.03.10北府工都字第71798號 3.變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段):99.12.31 北府城審字第0991226944號
其他	一.本核准案副本有效期間八個月
	二.建築線應依現地測量標示爲準
	三.地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據
備考	一.本都市計畫區實施容積管制,其住宅區建蔽率不得大於50%,容積率不得大於300%,依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8公尺者,其住宅區容積率不得大於200%;但依指定現有巷道建築者,該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者,且該段現有巷道通行無礙並具公用地役權之寬度達8公尺以上者,得不受此限。其它應依都市計畫說明書及土地使用分區管制要點規定辦理。

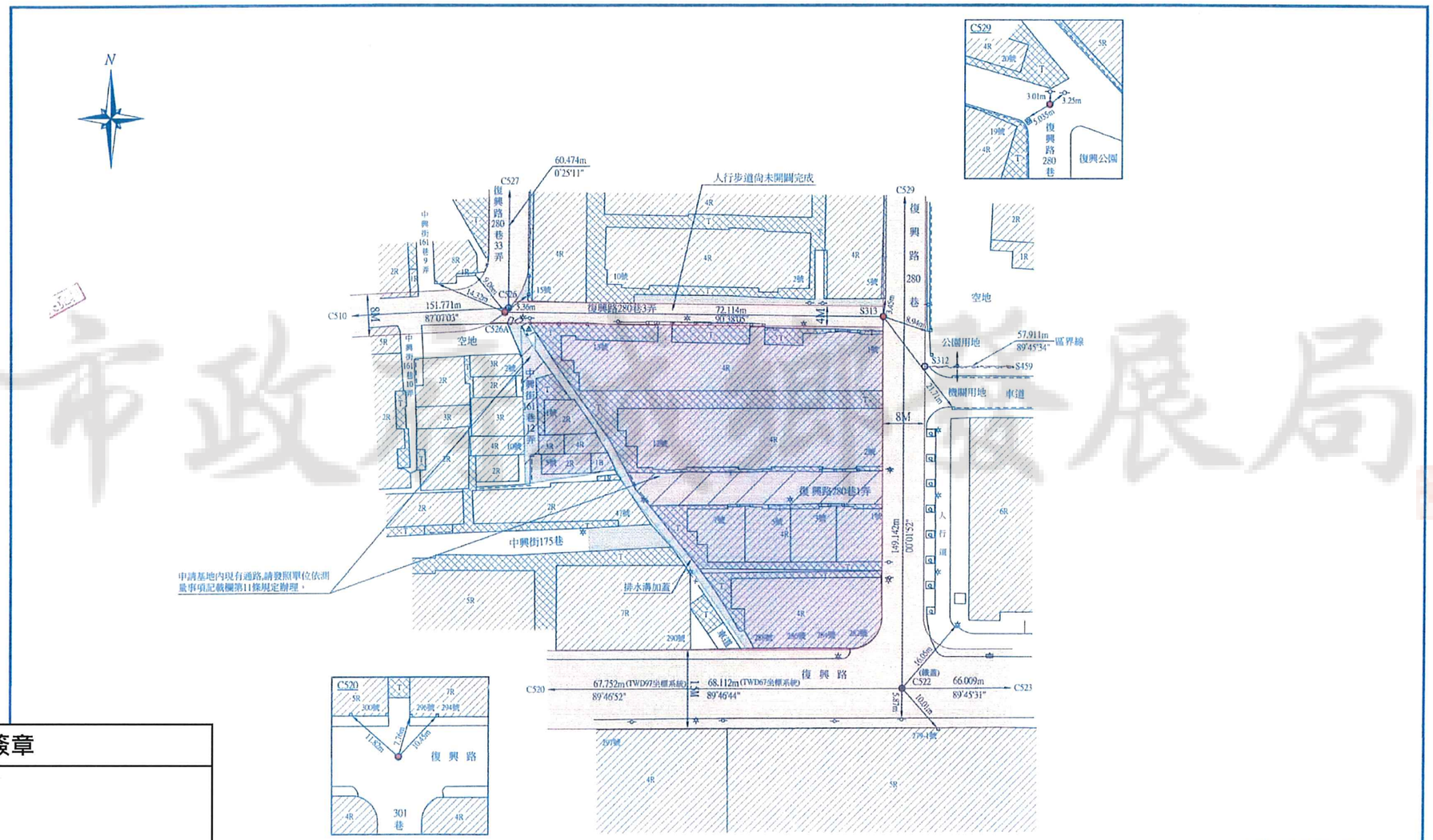
收件日期	預定測量日期	逾期理由
101.08.23		
收件編號	實際勘查日期	
1012401270	101.08.23	
小組編號	審查（校對）人員簽章	
	本圖說與正本核對相符	
核准編號	城鄉發展局都計測量科測繪人校對之章	
101定-中-482號	新北市政府建築線專用章	

註：除有※各欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍曬圖上簽章

游素秋建築師事務所

版次:1131027002827
同原核准827

四、基地分析



現況計畫圖 Scale 1:500

測繪日期:101年8月10日
測繪單位:緯達測量有限公司

建築師確認簽章

游素秋建築師事務所

4-5-1建築報告書(2)

版次：1120827 同原核准

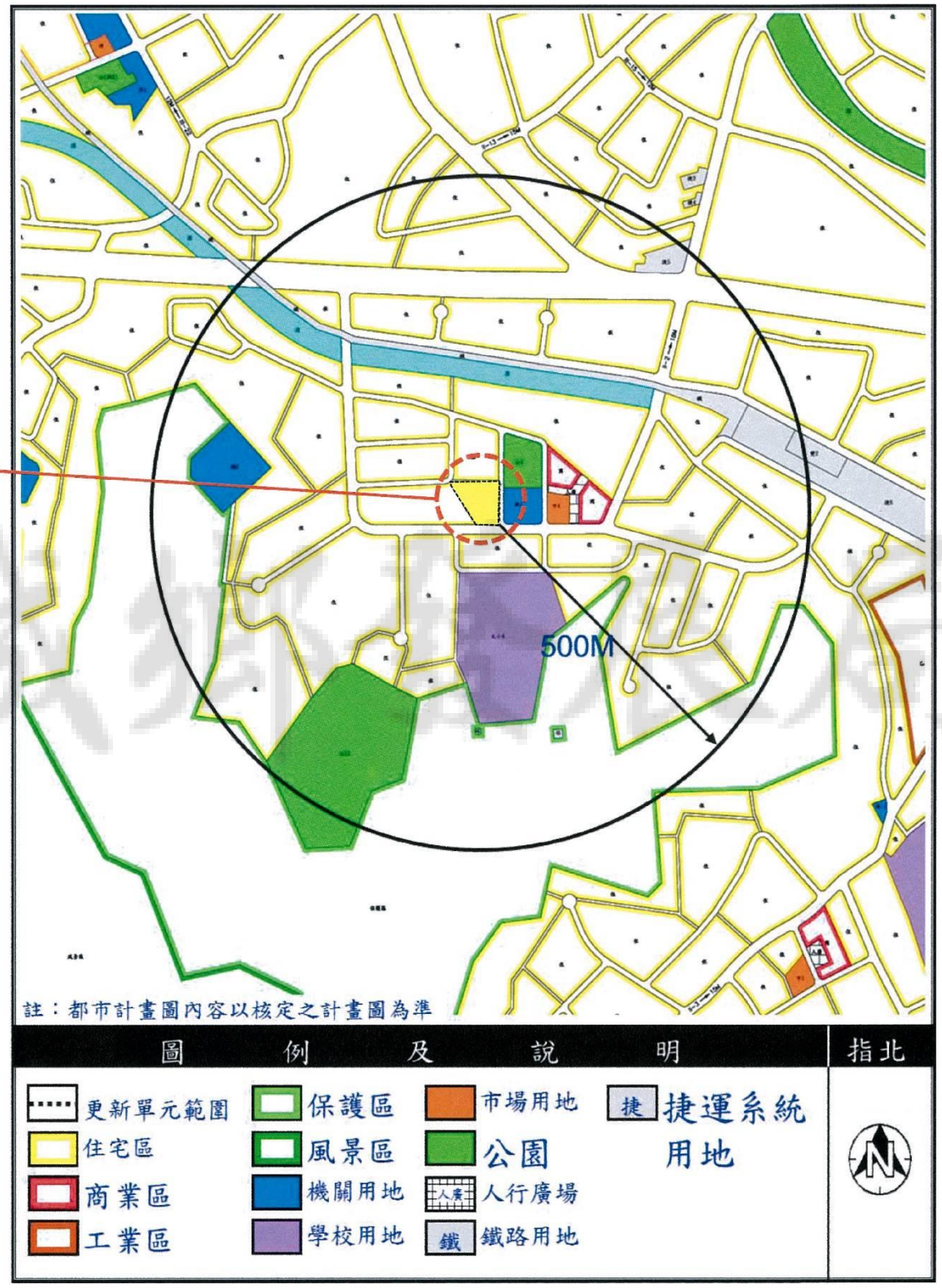
4-6 鄰地關係套繪圖

四、基地分析

4-6 鄰地關係套繪圖(基地中心500公尺範圍內)

基地位置

本更新單元未來開發完成後車輛進出動線之規劃，將可透過復興路280巷往北連接中興街115巷至中興街、中正路及東西向快速道路，延伸至國道3號高速公路或土城及板橋地區，而往南連接復興路可銜接景安路、南山路、和平街等重要道路到達景安捷運站及南勢角捷運站等重要交通樞紐。



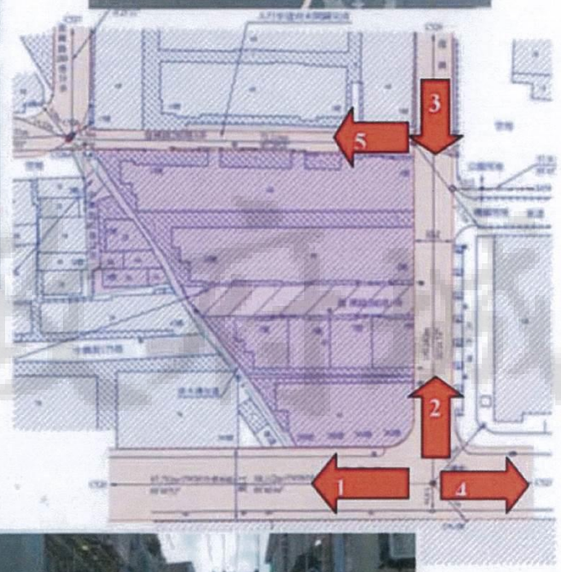
公共設施類別	名稱	備註
學校設施	復興國小。	
運動及休憩設施	復興公園、中興公園。	
交通設施	景安捷運站、南勢角捷運站。	
行政、警政、消防	中和區戶政事務所、中和區地政事務所、稅捐稽徵處中和分處、景安派出所、消防局南勢分隊、大華郵局等。	
社教設施	新北市立圖書館中和分館。	
其他服務設施	頂好超市、診所、檢驗所、傳統市場、餐廳、寺廟、教堂、銀行等。	

更新單元1000公尺內公共設施統計表

4-7 基地周邊環境現況照片

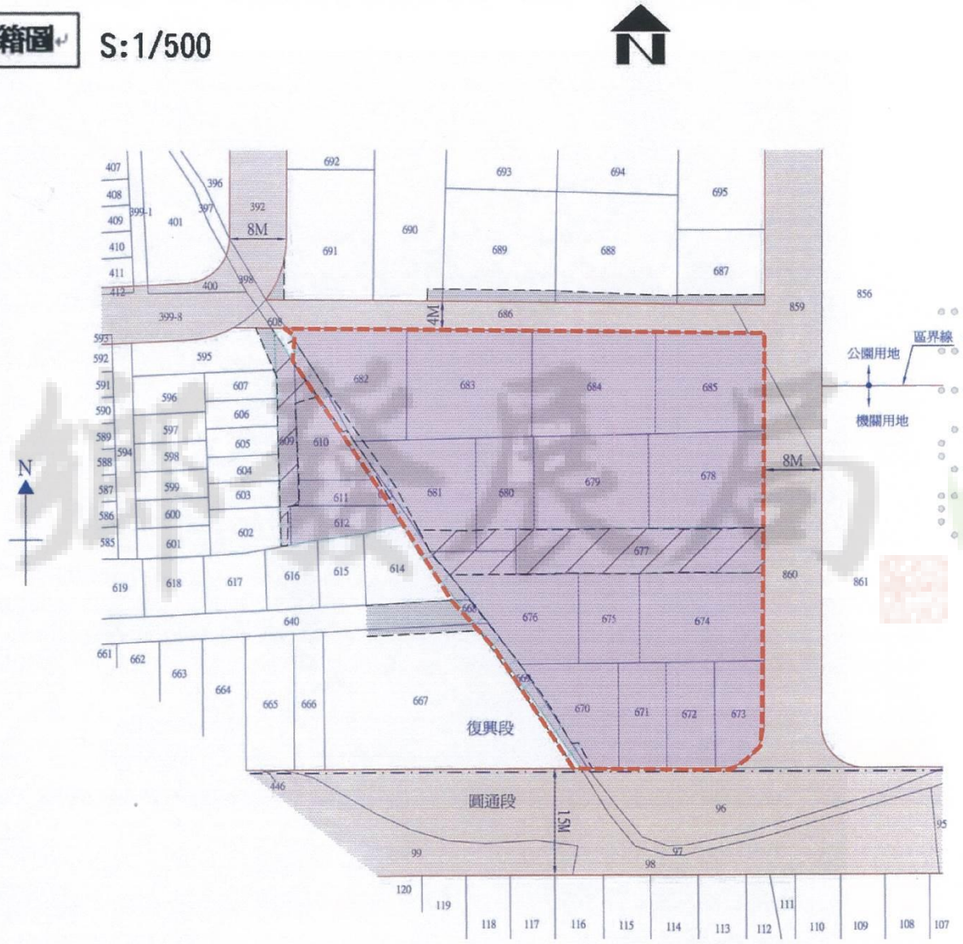
四、基地分析

4-7 基地周邊環境現況照片



基地週邊道路現況

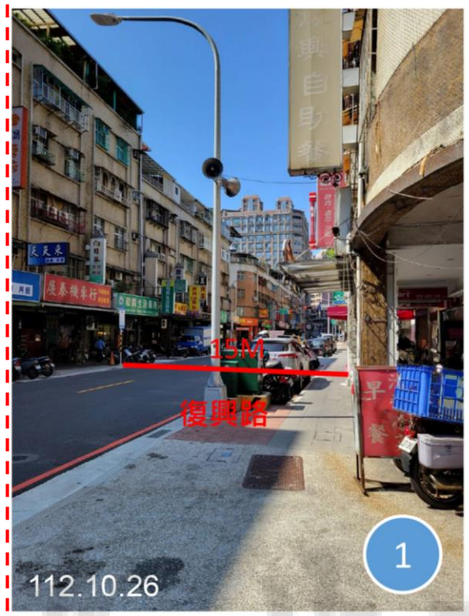
地籍圖 S:1/500

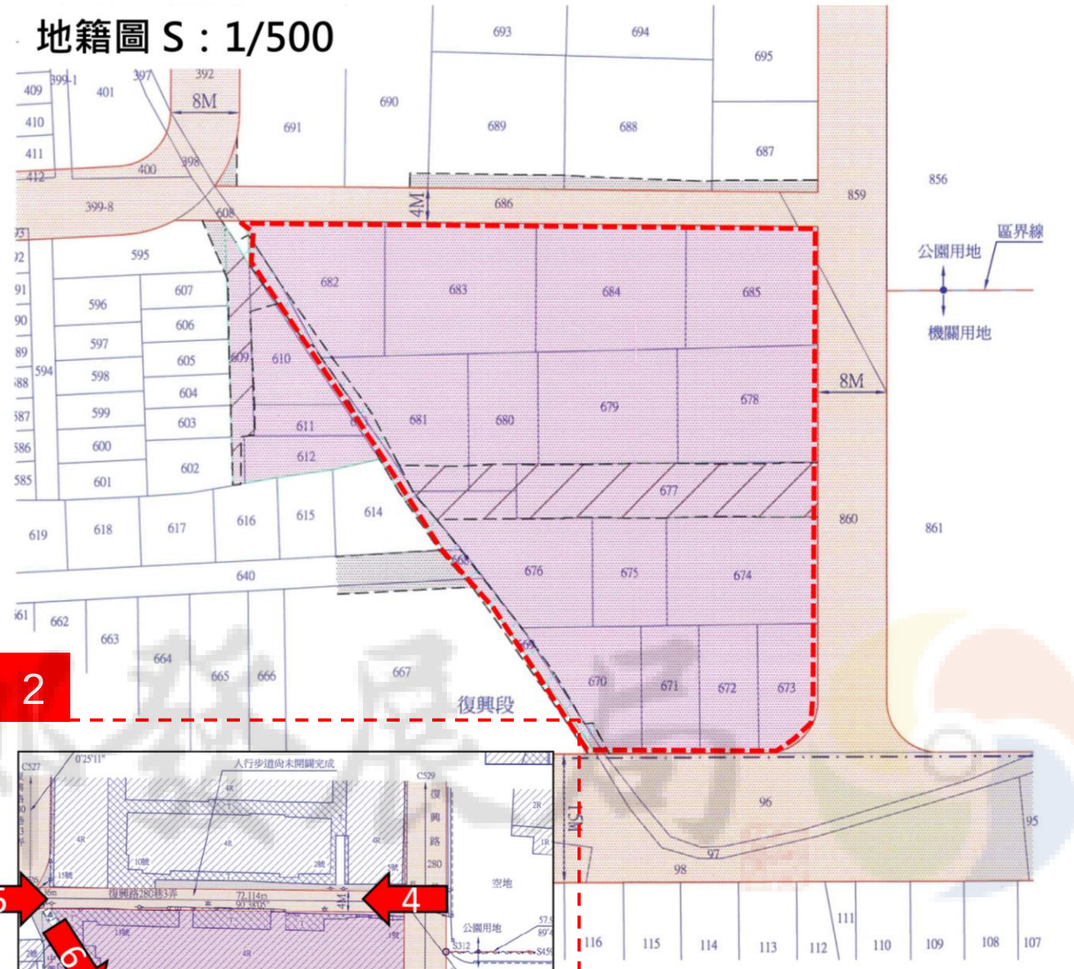


基地位置

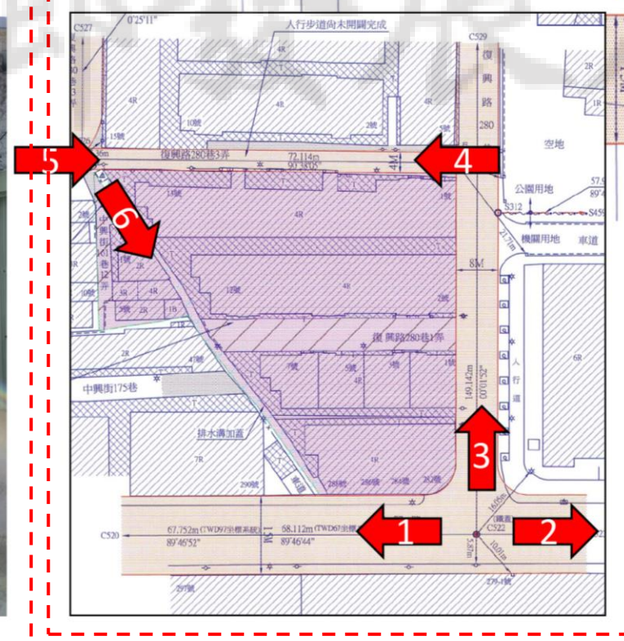
4-7 基地周邊環境現況照片

1





2



基地位置

基地周邊道路現況

變更說明：

1.現況照片更新

2.現況照片索引更新

本頁空白

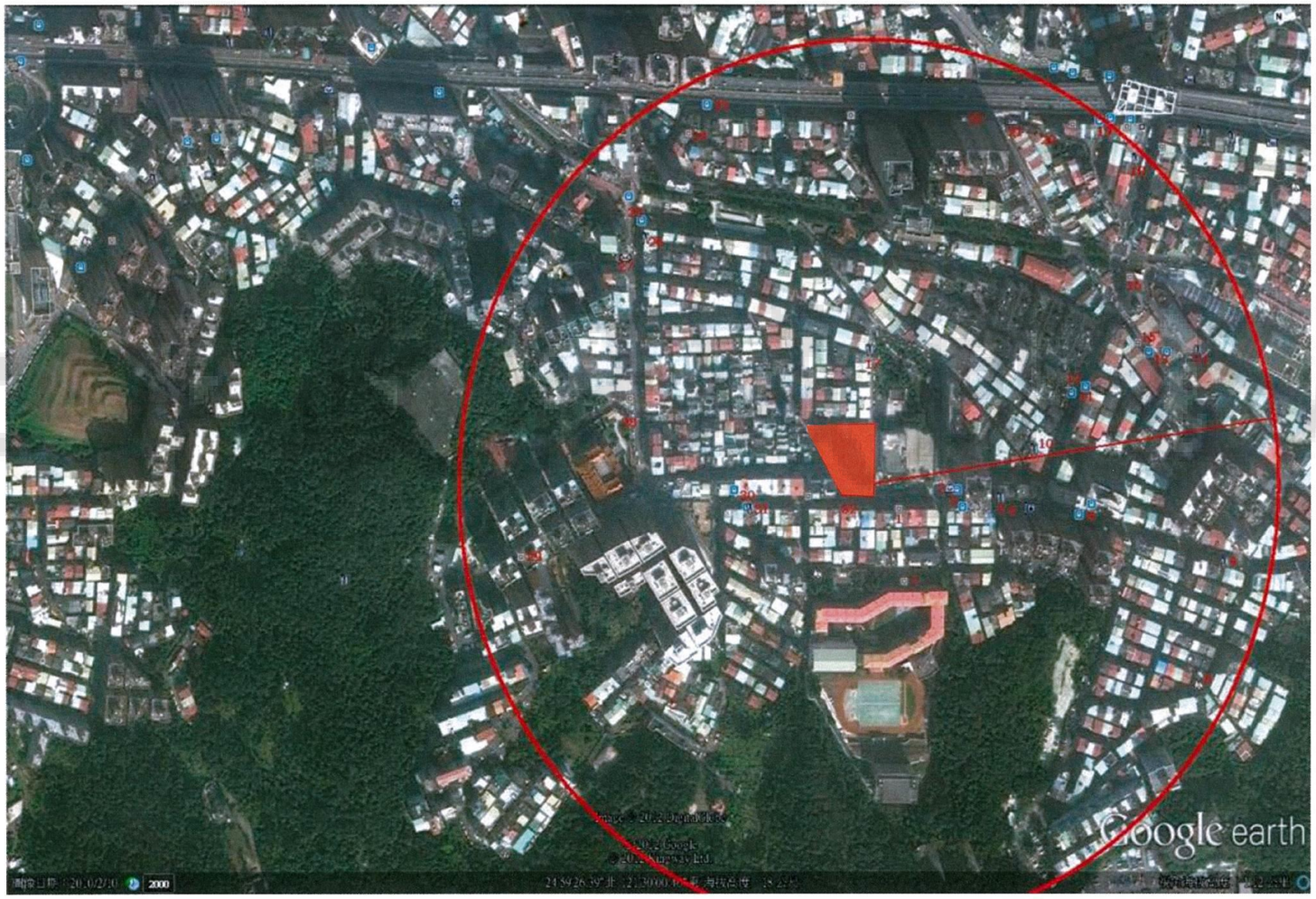
新北市政府城鄉發展局

版次：1121027092827 同原核准

四、基地分析

4-7 基地周邊環境現況照片

本案基地為既有建築開發用地, 臨15m 復興路，附近多為住宅區。半徑400公尺範圍內有國小、民生所需之公車站牌、捷運站、診所、藥局、多家餐廳超過30個點如下圖。基地連結性與交通方便, 可減少居民交通上的碳排放。



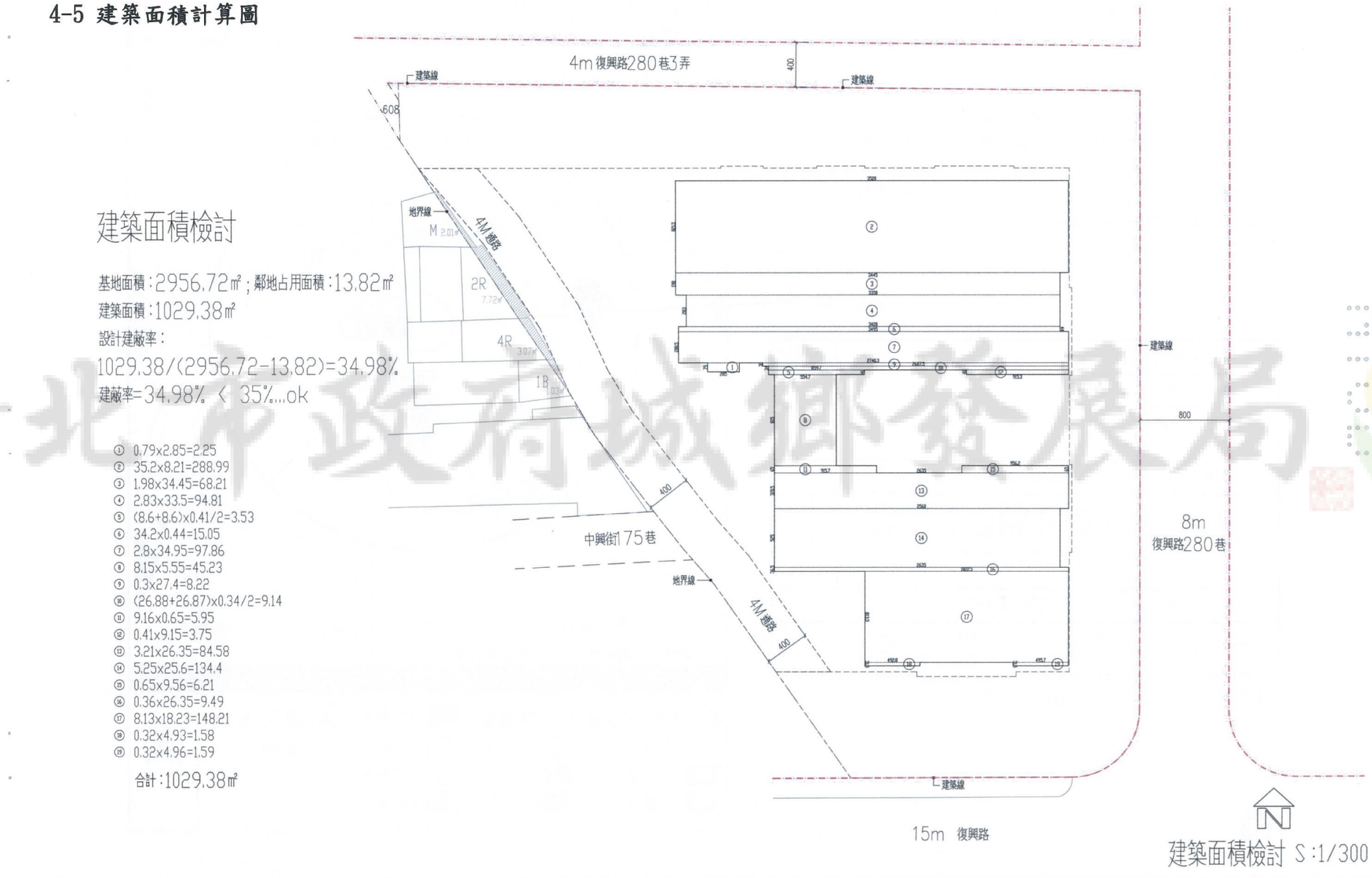
1 雙和牙醫診所
2 燦坤3C
3 公車站:地政事務所
4 銳師傅私宅料理
5 恩溢藥局
6 公車站:第一戶政市務所
7 復興國民小學
8 福樂幼稚園
9 艾隆義大利麵
10 洋廚
11 公車站：南山路口
12 翰林耳鼻喉科診所
13 公車站：軍眷工廠
14 O豆桑
15 國耀中醫診所
16 南勢角復健診所
17 小徑生活餐坊
18 素食小吃
19 公車站：景安捷運站(社巴)
20 景安牙醫診所
21 日暉商務旅館
22 烘咖啡
23 公車站：中興街口
24 群芳藥局
25 公車站：板南路口
26 溫州大餛飩
27 中華郵政
28 景安派出所
29 三元中醫診所
30公車站：游氏宗祠
31 木堅飯食坊

游素秋建築師事務所

4-8 建築面積計算圖

四、基地分析

4-5 建築面積計算圖



建築面積檢討

基地面積：2956.72㎡；鄰地占用面積：13.82㎡
建築面積：1029.38㎡
設計建蔽率：
1029.38/(2956.72-13.82)=34.98%
建蔽率=34.98% ＜ 35%...ok

① 0.79x2.85=2.25
② 35.2x8.21=288.99
③ 1.98x34.45=68.21
④ 2.83x33.5=94.81
⑤ (8.6+8.6)x0.41/2=3.53
⑥ 34.2x0.44=15.05
⑦ 2.8x34.95=97.86
⑧ 8.15x5.55=45.23
⑨ 0.3x27.4=8.22
⑩ (26.88+26.87)x0.34/2=9.14
⑪ 9.16x0.65=5.95
⑫ 0.41x9.15=3.75
⑬ 3.21x26.35=84.58
⑭ 5.25x25.6=134.4
⑮ 0.65x9.56=6.21
⑯ 0.36x26.35=9.49
⑰ 8.13x18.23=148.21
⑱ 0.32x4.93=1.58
⑲ 0.32x4.96=1.59

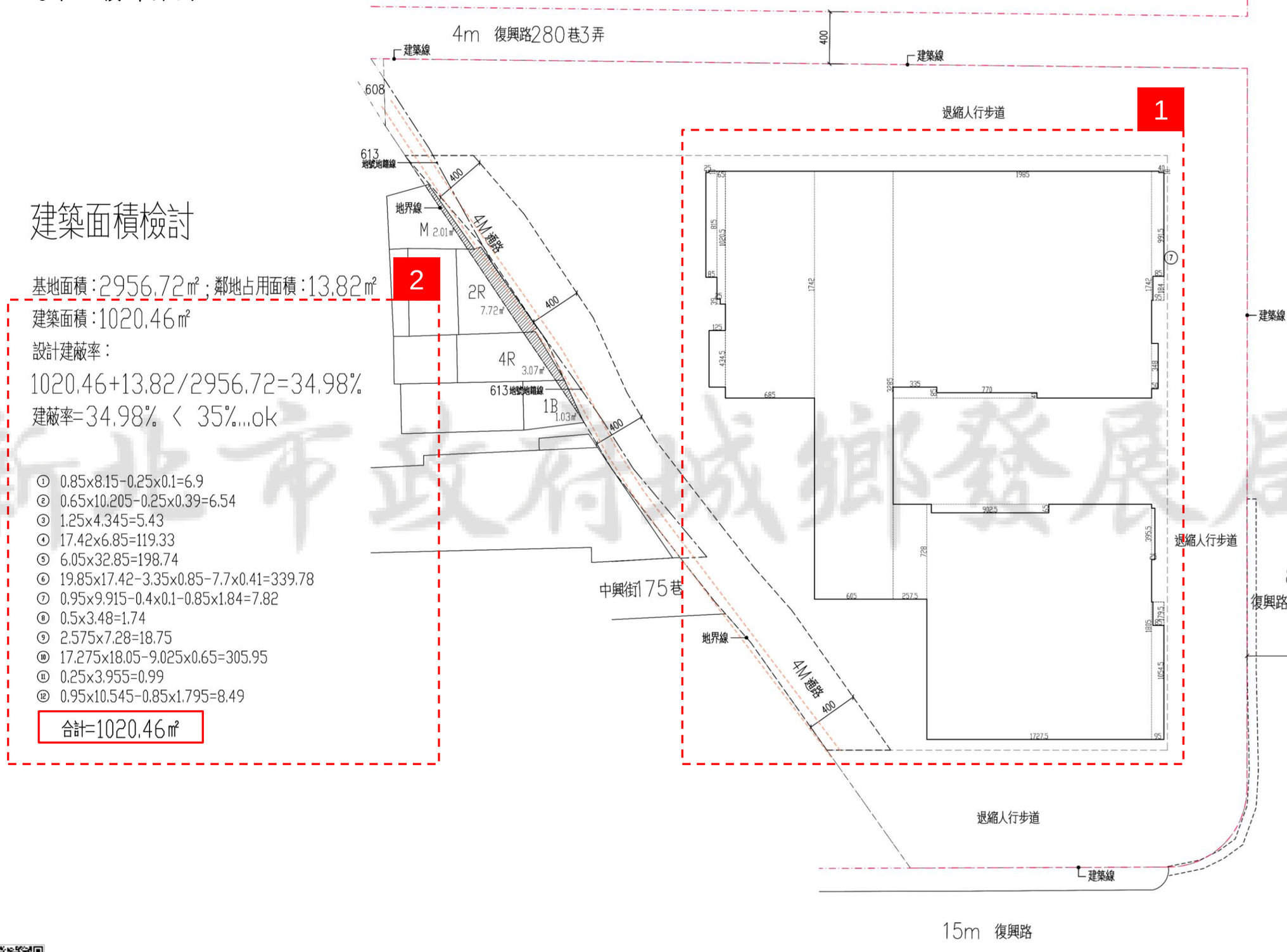
合計：1029.38㎡

建築面積檢討 S：1/300

游素秋建築師事務所

4-8 建築面積計算圖

變更說明：
1.建築面積變更、
2.計算式變更



5-1 面積計算表

五、建築計畫

5-1 面積計算表

建築面積檢討表

1	基地位置	新北市中和區興復段613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685地號等19 筆土地((原18筆地號、本次新增613全部、682地號共計19筆)														
2	基地使用分區	住宅區													合計	
3	基地面積(㎡)	2,956.72													2,956.72	
4	法定建蔽率	住宅區														
		50%														
5	法定建築面積(㎡)	住宅區													合計	
		1,478.36													1,478.36	
6	法定容積率	住宅區														
		300%														
7	法定容積樓地板面積(㎡)	住宅區													合計	
		8,870.16													8,870.16	
8	都市更新獎勵容積	47.23%	4,189.79㎡													
9	都市防災	0%	0.00㎡													
10	容積移轉	35.00%	3,104.55㎡													
11	允建容積率	546.70%				允建總容積樓地板面積(㎡)								16,164.50㎡		
12	鄰地占用面積	13.82㎡	鄰地占用容積	30.76㎡		實際允建總容積樓地板面積(㎡)								16,133.74㎡		
13	法定建蔽率	50.00%	實設建蔽率	34.98%		實設建築面積(㎡)								1,029.38㎡		
14	法定空地面積(㎡)	1,478.36㎡				實設空地面積(㎡)								1,927.34㎡		
15	法定容積率	300.00%				實設總容積樓地板面積(㎡)								16,133.74㎡	545.66%	

	興建樓層數		樓地板面積(㎡) 小計	樓地板面積(㎡) 合計	梯廳(㎡)	機電免計容積15%(㎡)	陽台(㎡)	陽台>10%	梯廳>10%	(陽台+梯廳)>15%(㎡)	免計容積面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	戶數	用途	樓高(m)(拍高60cm)
16	地上層面積(㎡)	1層	980.37	19,604.82	210.37	189.19	0.00	0.00	112.33	0.00	0.00	693.14	16戶	店鋪、入口門廳、梯廳	3.80
		2層	861.78		14.03	275.62	89.43	0.00	0.00	0.00	0.00	575.38	0戶	飲食店、管委會空間	3.40
		3層	846.63		40.92	146.44	83.96	0.00	0.00	0.00	0.00	659.27	10戶	集合住宅	3.20
		4層	846.61		42.10	146.89	83.96	0.00	0.00	0.00	0.00	657.62	10戶	集合住宅	3.20
		5層	846.61		42.10	146.89	83.96	0.00	0.00	0.00	0.00	657.62	10戶	集合住宅	3.20
		6層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		7層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		8層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		9層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		10層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		11層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		12層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		13層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		14層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		15層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		16層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		17層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		18層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		19層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		20層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		21層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		22層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		23層	723.21		42.10	146.89	69.35	2.97	0.00	0.00	0.00	537.19	8戶	集合住宅	3.20
		24層	669.01		32.33	146.89	61.92	0.00	0.00	0.00	0.00	489.79	5戶	集合住宅	3.20
		25層	669.01		32.33	146.89	61.92	0.00	0.00	0.00	0.00	489.79	5戶	集合住宅	3.20
		26層	433.51		24.28	76.15	40.99	0.00	0.00	0.00	0.00	333.32	4戶	集合住宅	3.20
		27層	433.51		24.28	76.15	40.99	0.00	0.00	0.00	0.00	333.32	4戶	集合住宅	3.20
	屋突面積(㎡)	屋突1層	128.31	384.93										梯間	3.40
		屋突2層	128.31											機械室、水箱	2.80
		屋突3層	128.31											機械室、水箱	2.80
	地下層面積(㎡)	地下1層	2,068.82	10,344.10										防空避難室兼停車空間	4.05
		地下2層	2,068.82											停車空間	3.05
		地下3層	2,068.82											停車空間	3.05
		地下4層	2,068.82											停車空間	3.05
		地下5層	2,068.82											停車空間	3.05
	總樓地板面積 總計(㎡)		30,333.85		1,220.54	3,995.13	1,795.43					14,558.67	208戶		87.80

17	機電空間15%檢討	實設	3,562.65+432.48(機電空間)=	3,995.13㎡	>法定	2,420.06㎡		計入容積=	1,575.07㎡	
18	工程造價	30,333.85㎡	×	13,990元/㎡	=	424,370,562元				
	園牆工程造價	0.00㎡	×	0元/㎡	=	0元				
	工程造價合計	424,370,562元	+	0元	=	424,370,562元				
19	停車數量檢討(位)	汽車	店鋪、飲食店： (980.37㎡+861.78㎡-300㎡)/150㎡=	10.28	取11部	小計 208輛	實設	214部(本案共208戶、符合一戶一車位、6部為自設)		
			集合住宅： (19604.82㎡-980.37㎡-861.78㎡)/150㎡=	118.40	取119部					
			固都審需一戶一車位	=	208輛					
			自行增設車位	=	6輛	小計 6				
		機車	固都審需一戶一車位	=	208部	合計 208輛	實設	208輛(本案共208戶、符合一戶一車位)		
			自行增設車位	=	0輛					
		自行車	依新北市都市設計審議原則，自行車數量以機車數量1/4設置	=	208/4=52部	合計 55部	實設	55部(法定52部+自設3部)		
20	開挖率	2,068.82	/	2,956.72	=	69.97%	<	70% (ok)		

五、建築計畫

建築面積檢討表

1	基地位置	新北市中和區復興段613、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685地號等19 筆土地																												
2	基地使用分區	住宅區	原核准	本次變更	差異值		原核准	本次變更	差異值																					
3	基地面積(㎡)		2956.72	2,956.72	無變更	鄰地占用容積	30.76㎡	30.76㎡	無變更																					
4	法定建蔽率		50%	50%	無變更	實設建蔽率	34.98%	34.98%	無變更																					
5	法定建築面積(㎡)		1478.36	1478.36	無變更	實設容積率	545.66%	550.01%	4.35%																					
6	法定容積率		300%	300%	無變更	允建容積樓地板面積合計																								
7	法定容積樓地板面積(㎡)		8870.16	8870.16	無變更		8,870.16㎡	8,870.16㎡	無變更																					
8	都市更新獎勵容積		47.23%	48.69%	1.46%		4,189.79㎡	4,318.91㎡	129.12㎡																					
9	都市防災		0	0	0		0.00㎡	0.00㎡	無變更																					
10	容積移轉		35.00%	35.00%	無變更		3,104.55㎡	3,104.55㎡	無變更																					
11	允建容積率		546.70%	551.07%	4.37%	允建總容積樓地板面積(㎡)	16,164.50㎡	16,293.62㎡	129.12㎡																					
12	鄰地占用面積		13.82㎡	13.82㎡	無變更	實際允建總容積樓地板面積(㎡)	16,133.74㎡	16,262.86㎡	129.12㎡																					
13	法定建蔽率		50.00%	50.00%	無變更	實設建築面積(㎡)	1,029.38㎡	1,020.46㎡	-8.92㎡																					
14	法定空地面積(㎡)		1478.36	1,478.36㎡	無變更	實設空地面積(㎡)	1,927.34㎡	1,936.26㎡	8.92㎡																					
15	法定容積率		300%	300.00%	無變更	實設總容積樓地板面積(㎡)	16,133.74㎡	16,262.13㎡	128.39㎡																					

	興建樓層數		樓地板面積(㎡)			梯廳(㎡)			機電免計容積15%(㎡)			陽台(㎡)			陽台>10%	梯廳>10%	(陽台+梯廳)>15%	容積樓地板(㎡)			戶數			用途	樓高(m)		
																									抬高60cm	抬高60cm	-
			原核准	本次變更	差異值	原核准	本次變更	差異值	原核准	本次變更	差異值	原核准	本次變更	差異值	本次變更	本次變更	本次變更	原核准	本次變更	差異值	原核准	本次變更	差異值	本次變更	原核准	本次變更	差異值
16	地上層面積(㎡)	1層	980.37	957.73	-22.64	210.37	107.92	-102.45	189.19	215.95	26.76	0.00	48.80	48.80	0.00	12.15	0.91	693.14	646.92	-46.22	16戶	16戶	0戶	店鋪G-3、入口門廳、梯廳	3.80	3.80	0.00
		2層	861.78	880.77	18.99	14.03	22.93	8.90	275.62	247.88	-27.74	89.43	88.01	-1.42	0.00	0.00	0.00	575.38	609.96	34.58	0戶	0戶	0戶	飲食店G-3、管委會空間	3.40	3.40	0.00
		3層	846.63	845.21	-1.42	40.92	52.60	11.68	146.44	138.98	-7.46	83.96	76.83	-7.13	0.00	0.00	2.65	659.27	656.28	-2.99	10戶	10戶	0戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		4層	846.61	845.21	-1.40	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	83.96	76.83	-7.13	0.00	0.00	2.65	657.62	656.28	-1.34	10戶	10戶	0戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		5層	846.61	845.21	-1.40	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	83.96	76.83	-7.13	0.00	0.00	2.65	657.62	656.28	-1.34	10戶	10戶	0戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		6層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		7層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		8層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		9層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		10層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		11層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		12層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		13層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		14層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		15層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		16層	723.21	849.14	125.93	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	75.02	5.67	0.00	0.00	0.25	537.19	657.81	120.62	8戶	10戶	2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		17層	723.21	849.32	126.11	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	74.69	5.34	0.00	0.00	0.00	537.19	657.74	120.55	8戶	9戶	1戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		18層	723.21	849.32	126.11	42.10	52.60	10.50	146.89	138.98	-7.91	69.35	74.69	5.34	0.00	0.00	0.00	537.19	657.74	120.55	8戶	9戶	1戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		19層	723.21	850.75	127.54	42.10	53.04	10.94	146.89	138.98	-7.91	69.35	74.69	5.34	0.00	0.00	0.12	537.19	658.85	121.66	8戶	9戶	1戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		20層	723.21	850.75	127.54	42.10	53.04	10.94	146.89	138.98	-7.91	69.35	74.69	5.34	0.00	0.00	0.12	537.19	658.85	121.66	8戶	9戶	1戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		21層	723.21	850.75	127.54	42.10	53.04	10.94	146.89	138.98	-7.91	69.35	74.69	5.34	0.00	0.00	0.12	537.19	658.85	121.66	8戶	9戶	1戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		22層	723.21	850.75	127.54	42.10	53.04	10.94	146.89	138.98	-7.91	69.35	74.69	5.34	0.00	0.00	0.12	537.19	658.85	121.66	8戶	9戶	1戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		23層	723.21	558.96	-164.25	42.10	36.15	-5.95	146.89	74.78	-72.11	69.35	47.45	-21.90	0.00	0.00	0.00	537.19	448.03	-89.16	8戶	6戶	-2戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		24層	669.01	558.96	-110.05	32.33	36.15	3.82	146.89	74.78	-72.11	61.92	47.45	-14.47	0.00	0.00	0.00	489.79	448.03	-41.76	5戶	6戶	1戶	集合住宅II-2	3.20	3.40	0.20
		25層	669.01	0.00	-669.01	32.33	0.00	-32.33	146.89	0.00	-146.89	61.92	0.00	-61.92				489.79	0.00	-489.79	5戶	0戶	-5戶	-	3.20	0.00	-3.20
		26層	433.51	0.00	-433.51	24.28	0.00	-24.28	76.15	0.00	-76.15	40.99	0.00	-40.99				333.32	0.00	-333.32	4戶	0戶	-4戶	-	3.20	0.00	-3.20
		27層	433.51	0.00	-433.51	24.28	0.00	-24.28	76.15	0.00	-76.15	40.99	0.00	-40.99				333.32	0.00	-333.32	4戶	0戶	-4戶	-	3.20	0.00	-3.20
	屋突面積(㎡)	屋突1層	128.31	124.62	-3.69																			梯間	3.40	3.40	0.00
		屋突2層	128.31	124.62	-3.69																			機械室、水箱	2.80	2.80	0.00
		屋突3層	128.31	124.62	-3.69																			機械室、水箱	2.80	2.80	0.00
	地下層面積(㎡)	地下1層	2068.82	2,069.53	0.71																			防空避難室兼停車空間	4.05	4.05	0.00
		地下2層	2068.82	2,069.53	0.71																			停車空間	3.05	3.05	0.00
		地下3層	2068.82	2,069.53	0.71																			停車空間	3.05	3.05	0.00
		地下4層	2068.82	2,069.53	0.71																			停車空間	3.05	3.05	0.00
		地下5層	2068.82	2,069.53	0.71																			停車空間	3.05	3.05	0.00
	總樓地板面積總計(㎡)		30,333.85	30,655.74	321.89	1,220.54	1,256.91	36.37	3,995.13	3,392.99	-602.14	1,795.43	1,735.56	-59.87				13,402.24	15,308.57	749.90	208戶	222戶	14戶		87.80	82.60	-5.20

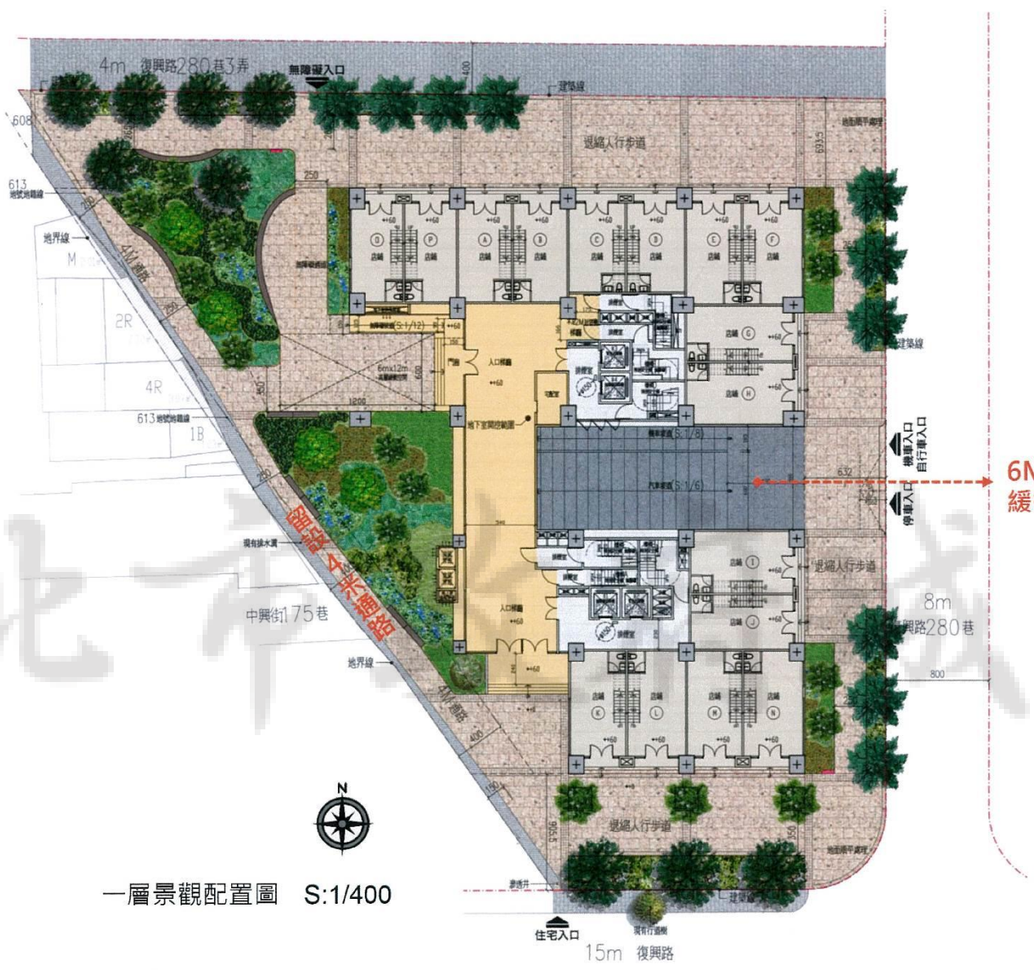
17	機電空間15%檢討	實設	3392.99+0.00(機電管道間)=		3,392.99㎡	>法定	2,439.43㎡		計入容積=	953.56㎡																				
18	工程造價	30,655.74㎡	×	13,990元/㎡	=	428,873,803元																								
	圖牆工程造價	0.00㎡	×	0元/㎡	=	0元																								
	工程造價合計	428,873,803元	+	0元	=	428,873,803元																								
19	停車數量檢討(位)	汽車	依技術規則檢討	店鋪：	(957.73㎡+880.77㎡-300㎡)/150㎡=		10.26		取11部	合計法定汽車數量	222部	實設	222部(本案共222戶、符合一戶一車位、0部為自設)																	
			檢討	集合住宅：	(19934.23㎡-957.73㎡-880.77㎡)/150㎡=		120.64		取121部																						
			依都市設計審議原則檢討	符合一戶一車位原則	=				222部																						
				自行增設車位	=				0部																						
		機車	依都市設計審議原則檢討	符合一戶一車位原則	=				222部	合計法定機車數量	222部	實設	222部(本案共222戶、符合一戶一車位、0部為自設)																	
				自行增設車位	=				0部																						
		自行車	本案未達設置標準，仍依都市設計審議原則-自行車數量以機車數量1/4設置		=		222/4=		56部	合計	56部	實設	56部																		
		建蔽率	2,069.53	/	2,956.72	=	69.99%	<	70%(ok)																						

		原核准	差異值
18	工程造價	-	-
	圖牆工程造價	-	-
	工程造價合計	424,370,562元	4,503,241元
19	停車數量檢討(位) 汽車	214部	8部
	機車	208部	14部
	自行車	55部	1部
	建蔽率	69.97%	0.02%

5-2 說明開發內容、設計目標、構想及建築外觀透視模擬圖

五、建築計畫

5-2 開發內容說明與設計目標及構想



一層景觀配置圖 S:1/400

1、發揮社區應有之都市機能及效益

基地屬住宅區，本案開發為店鋪及集合住宅，地面層配置社區入口大廳及店鋪。人行及交通動線採人車分道模式，於基地東側 8m道路做為社區汽機車之出入口，符合都市更新法規規定停車出入口面臨計劃道路寬度且不大於8m。基地北側為基地內現有通路以作為社區居民出入口。基地之東側及南側設置退縮人行道，並規劃植栽與街道家具，以提升都市空間之綠美化，創造舒適的人行徒步空間。

2、配合基地特性，提升週邊人行空間之環境品質

基地延東側及南側皆規劃退縮人行步道，提供更寬廣的人行空間使都市更新帶來實質的公益性。另搭配植栽、照明設備、及可通視的立面互相搭配，使人行步道兼具通行與短暫停留的空間特質，塑造人性化尺度的優質步行環境。

3、都市意象之呈現

本案有關都市設計之理念在積極方面希望藉由基地的開發及建築物本體之建築量體、造型語彙、材料顏色，加上開放空間之留設、形式、景觀設計等多方面著手，以提升都市環境景觀為規劃考量，以期能達到上述創造層次豐富之都市景觀之設計目標。

5-2 說明開發內容、設計目標、構想及建築外觀透視模擬圖

1

■開發內容：

本案都市計畫分區為住宅區，南向臨接15米計畫道路，東側為8米計畫道路銜接復興公園，北向臨接4米計畫道路。

本案依變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案規劃開發，計畫開發地下五層、地上二十四層之集合住宅新建工程。

各層規劃：

地下一層至地下五層：停車空間
地上一層：店鋪G-3、入口門廳
地上二層：飲食店G-3 、管委會空間
地上三層至地上二十四層：集合住宅H-2

■設計目標及構想：

1、發揮社區應有之都市機能及效益

基地屬住宅區，本案開發為店鋪及集合住宅，地面層配置社區入口大廳及店鋪。人行及交通動線採人車分道模式，於基地東側 8m道路做為社區汽機車之出入口，符合都市更新法規規定停車出入口面臨計劃道路寬度且不大於8m。基地北側為基地內現有通路以作為社區居民出入口。基地之東側及南側設置退縮人行道，並規劃植栽與街道家具，以提升都市空間之綠美化，創造舒適的人行徒步空間。

2、配合基地特性，提升週邊人行空間之環境品質

基地延東側及南側皆規劃退縮人行步道，提供更寬廣的人行空間使都市更新帶來實質的公益性。另搭配植栽、照明設備、及可通視的立面互相搭配，使人行步道兼具通行與短暫停留的空間特質，塑造人性化尺度的優質步行環境。

3、都市意象之呈現

本案有關都市設計之理念在積極方面希望藉由基地的開發及建築物本體之建築量體、造型語彙、材料顏色，加上開放空間之留設、形式、景觀設計等多方面著手，以提升都市環境景觀為規劃考量，以期能達到上述創造層次豐富之都市景觀之設計目標。

變更說明：

1.新增開發內容說明

2.立面造型調整、建築物高度變更

2

透視模擬圖

5-3 建築物造型及量體計畫

五、建築計畫

5-3、建築物造型及量體計畫

1、本案建物主要以一幢兩棟分別為三併及五併住宅為原則，外觀以現代簡約為主要設計基調，主體牆面使用淺色系的石材或仿石材，表現簡潔的現代感。

2、主體以石材搭配簡潔的玻璃及 水平式金屬樑帶作表現，強調穩定中帶有輕鬆的韻律感，並搭配陽台的虛實變化及深凹窗的手法表達垂直向上並具有立體感建築物表面，以塑造獨特的設計質感。

新北市政府城鄉發展局

5-3 建築物造型及量體計畫

1

1、基地配置：

本案基地南側臨復興路(15公尺計畫道路)、東側臨復興路280巷(8公尺計畫道路)、北側臨復興路280巷3弄(4公尺人行步道)，屬面臨三條以上道路之住宅區，臨道路側均退縮4公尺以上人行步道，西側鄰接私人土地則留設4公尺基地內通路使基地四周串聯。

2、動線與機能分區：

本案基地三面臨路，因此臨路面皆設置一樓店鋪及二樓飲食店，臨路皆退縮4公尺以上人行步道、雙排喬木，使整體人行步道成為都市的綠蔭步道，西側則開放綠地供民眾使用，並增加街道家具與植栽整體規劃，共享綠色資源，調節微氣候減緩都市高溫化的作用。

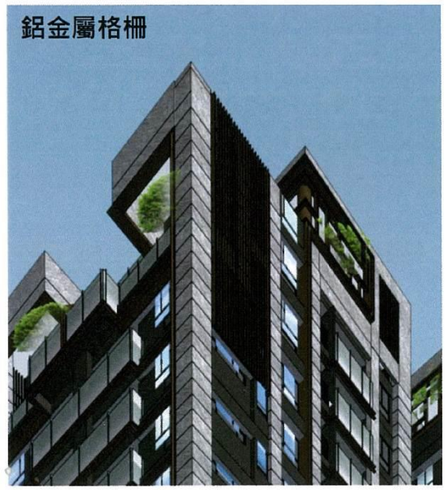
西側為住宅空間使用之入口大廳及管委會空間，垂直動先分別可至二十二層及二十四層住宅空間；地下停車出入口設置於東側，由復興路280巷進出。

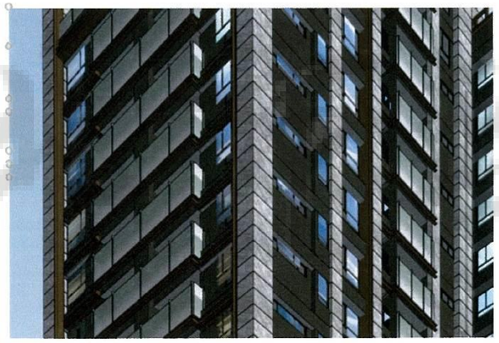
2

變更說明：

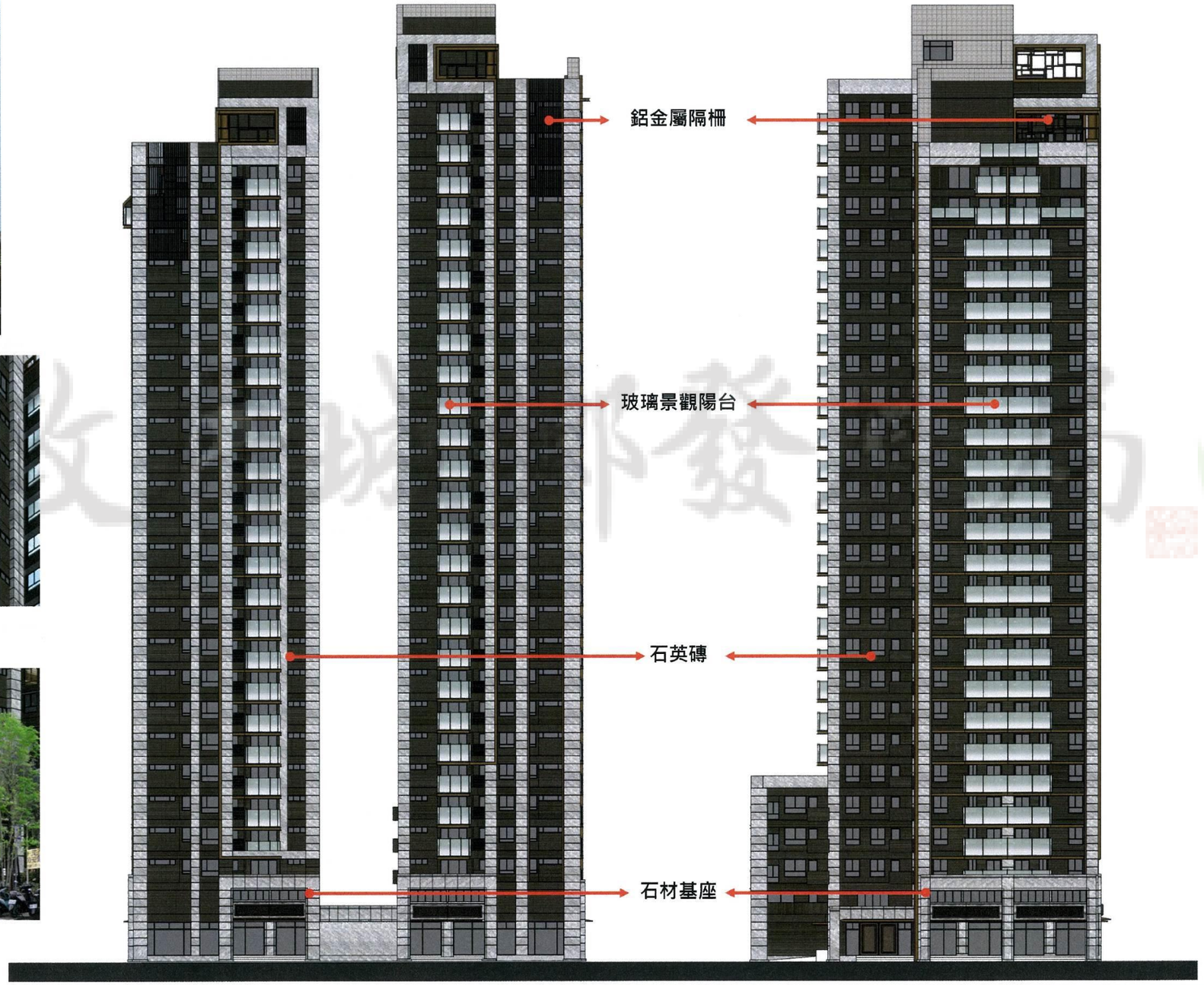
1.新增基地配置及動線與機能分區說明。2.新增動線圖說及圖例說明

五、建築計畫




玻璃景觀陽台

石材基座



1

3、量體規劃：

本案都市計畫分區為住宅區，南向臨接15米計畫道路，東側為8米計畫道路銜接復興公園，北向臨接4米計畫道路。

本案計畫開發地下五層、地上二十四層一幢兩棟之集合住宅建築，一、二層為店舖及飲食店，三層以上為多戶集合住宅，地下室為防空避難室、停車空間及機電設備空間。

4、樓層空間用途：

一層：店鋪G-3、入口門廳、梯廳

二層：飲食店G-3、管委會空間

三至二十四層：集合住宅H-2(前棟22層、後棟24層)

屋突一至三層：梯間、機械室、水箱

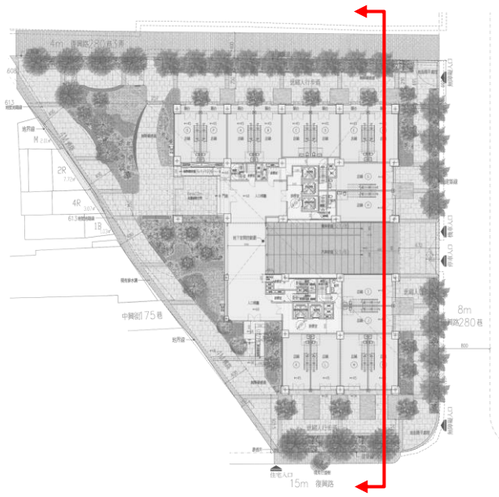
地下一層：防空避難室兼停車空間、機電設備

地下二至五層：停車空間、機電設備

變更說明：

1.新增量體規劃及樓層空間用途說明。

2.新增剖面量體圖說、剖線位置說明及量體規劃圖例。



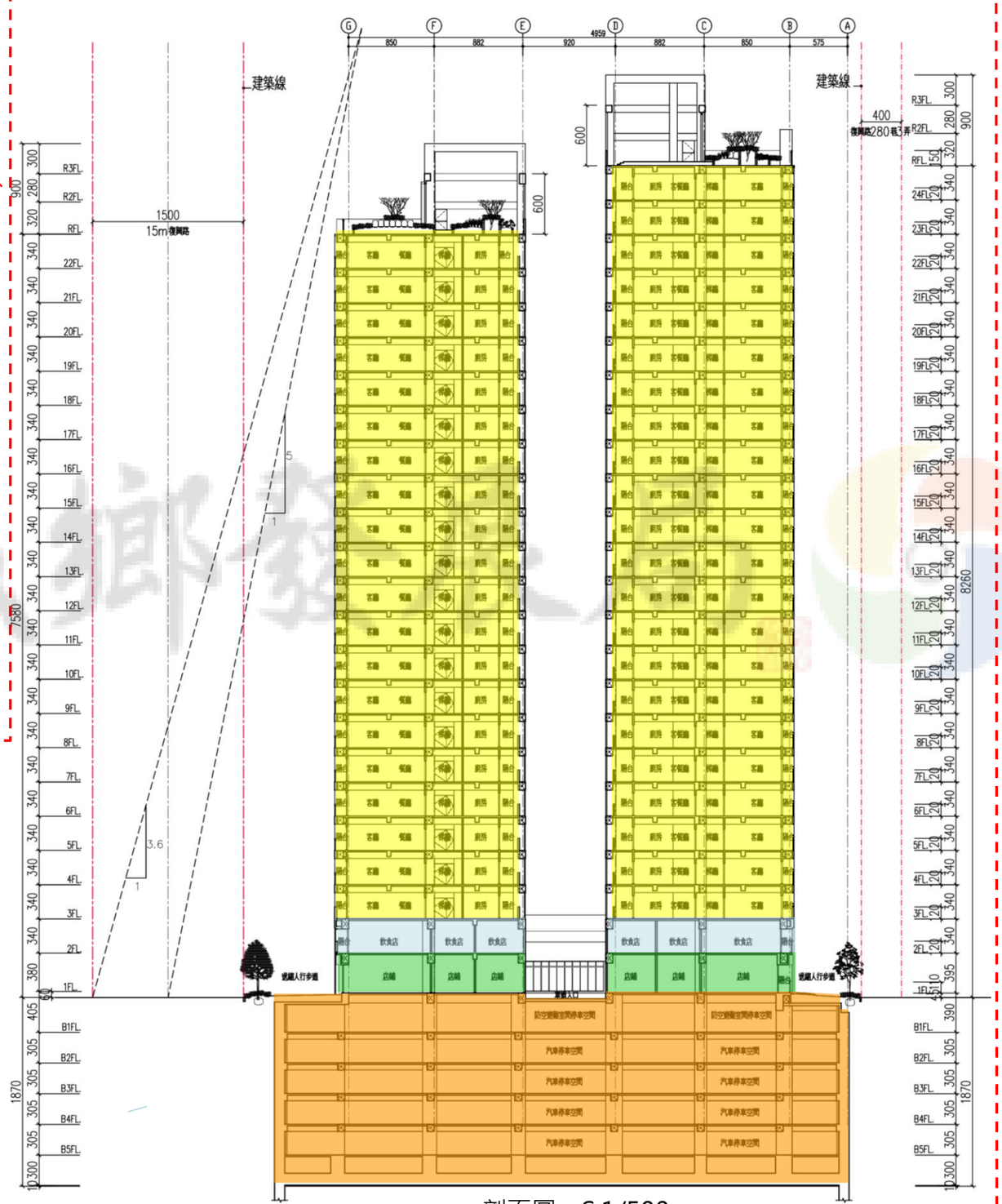
住宅

飲食店

店鋪

停車空間

2



剖面圖　S:1/500

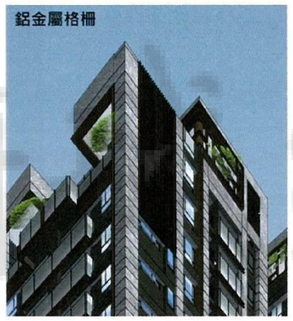
5-4 建築物外牆材質及色彩計畫

五、建築計畫

5-6、建築物外牆材質及色彩計畫

1、淺色石材基座-厚重+穩固
2、金屬包版輕量化建築量體
3、玻璃建物景觀窗及陽台扶手大量採用玻璃來區分虛體的質量感
4、裝飾物修飾天際線韻律感。

建築物主色彩			
色系編號	HUE	V/C	位置
	HUE=2.5Y	V=7/2	抿石子(飾帶裝飾)
	HUE=2.5Y	V=3/2	金屬包板(立面裝飾)
	HUE=2.5Y	V=8/4	山形磚或平磚(屋身磁磚)
	HUE=5Y	V=2/2	花崗石、大理石(基座石材)
備註	1.本表係以國際標準色系(Munsel Hue Circle 40Hue)		
	2.H:色相(HUE)		
	V:明度值(VALUE)		
	C:彩度值(CHRANA)		



玻璃景觀陽台

石材基座

游素秋建築師事務所

5-6

5-4 建築物外牆材質及色彩計畫

1

1、建築外觀材質：

本案建物主要以一幢兩棟分別為三併及五併住宅為原則，外觀以現代簡約為主要設計基調，主體牆面使用淺色系的石材或仿石材，表現簡潔的現代感。

主體以石材搭配簡潔的玻璃及 水平式金屬樑帶作表現，強調穩定中帶有輕鬆的韻律感，並搭配陽台的虛實變化及深凹窗的手法表達垂直向上並具有立體感建築物表面，以塑造獨特的設計質感。

2、建築物外牆色彩計畫：

淺色石材基座-厚重+穩固

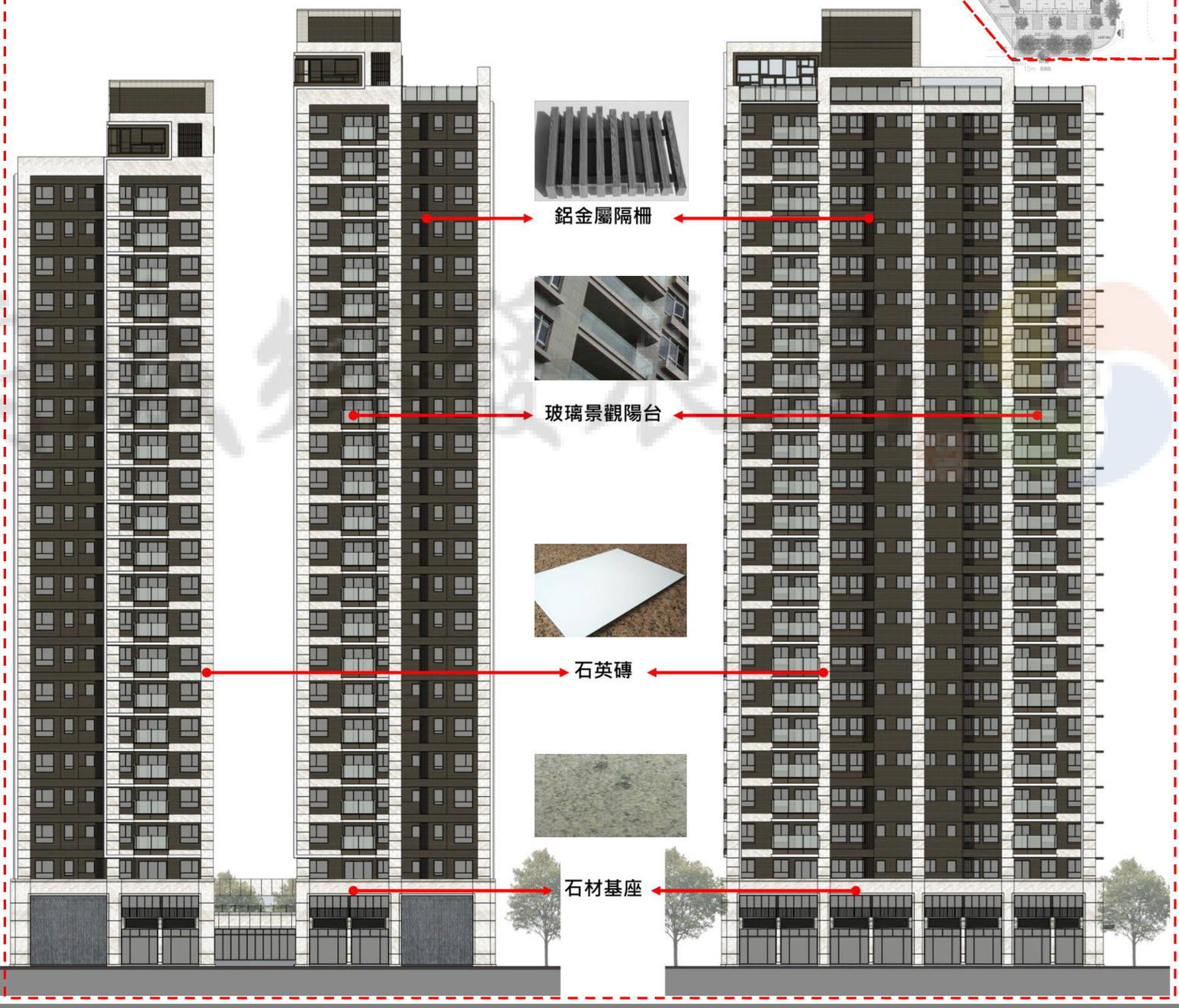
金屬包版輕量化建築量體

玻璃建物景觀窗及陽台扶手大量採用玻璃來區分虛體的質量感

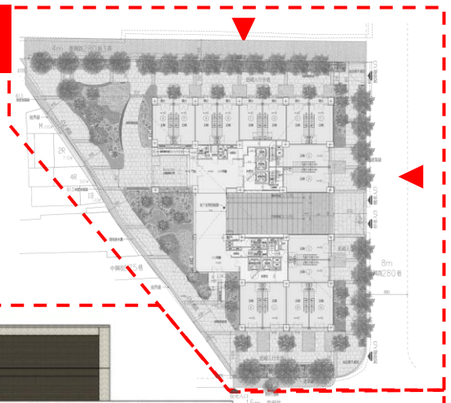
裝飾物修飾天際線韻律感。

建築物主色彩			
色系編號	HUE	V/C	位置
	HUE=2.5Y	V=7/2	抿石子(飾帶裝飾)
	HUE=2.5Y	V=3/2	金屬包板(立面裝飾)
	HUE=2.5Y	V=8/4	山形磚或平磚(屋身磁磚)
	HUE=5Y	V=2/2	花崗石、大理石(基座石材)
備註	1.本表係以國際標準色系(Munsel Hue Circle 40Hue)		
	2.H:色相(HUE)		
	V:明度值(VALUE)		
	C:彩度值(CHRANA)		

2



3



變更說明：

1.新增建築外觀材質說明。

2.立面造型調整、建築物高度變更。

增立面位置說明圖

5-5 建築物照明計畫

五、建築計畫

5-4、建築物外觀透視模擬圖

5-5、建築夜間模擬圖

5-5 建築物照明計畫

1

設計說明

1、近程計畫(人行尺度)：人行視覺中基座材質質感，強調入口意象主題性燈光展示之塑造及沿街面理。

2、中程計畫(街道尺度)： 藉由投射燈呈現建築量體、高度、向度而產生光影深淺之變化。

3、近程計畫(城市尺度)： 屋頂、女兒牆及屋頂突出部分，以間接照明呈現本棟建築屋頂造型語彙。

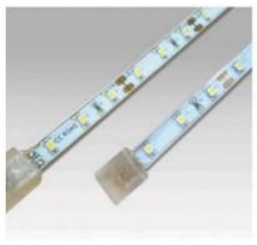
分時分段控制計畫

因應節能減碳，除使用LED為主要照明形式，亦依各時段良好安全照明。

變更說明：

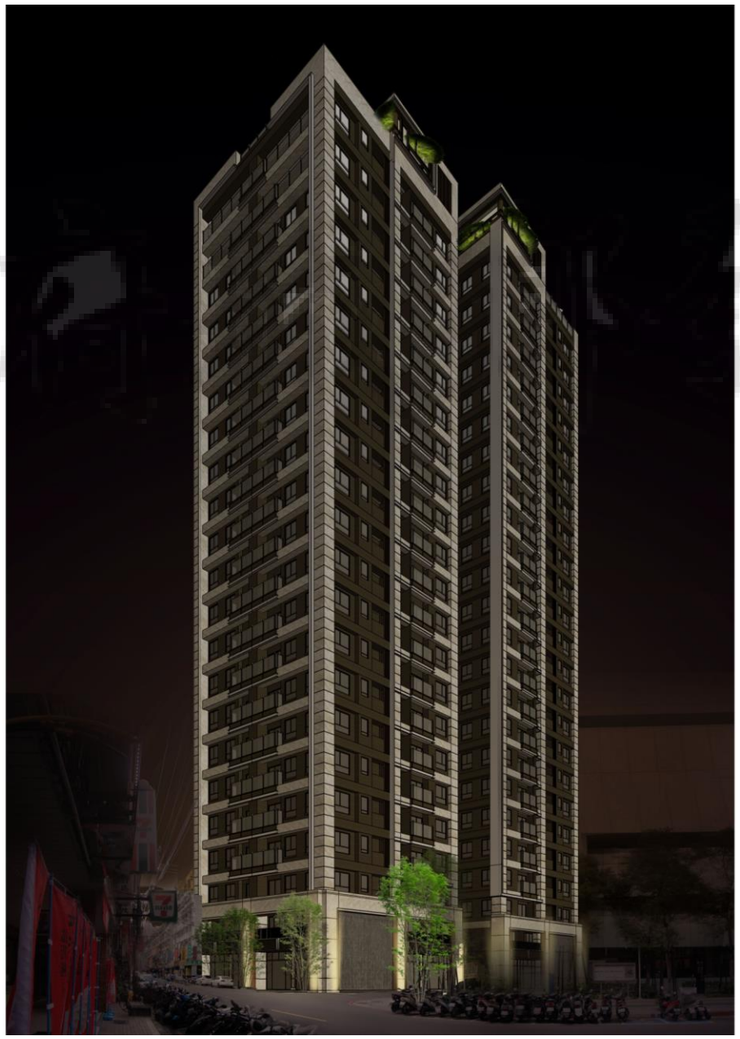
1.新增各夜間時段設計說明

2.新增夜間時段PM9:30 ~ AM12:00及AM12:00 ~AM5:00模擬照明圖

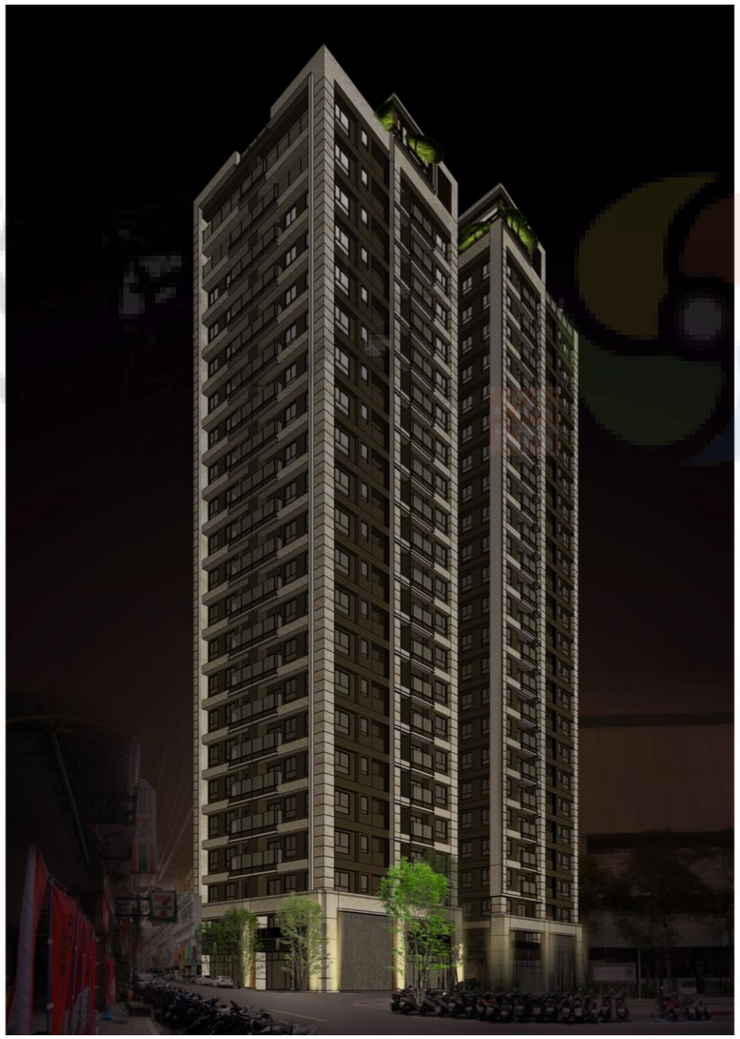


2

PM6:00 ~ PM9:30



PM9:30 ~ AM12:00



AM12:00 ~ AM5:00

5-6 車行及人行動線計畫(外部空間)

五、建築計畫

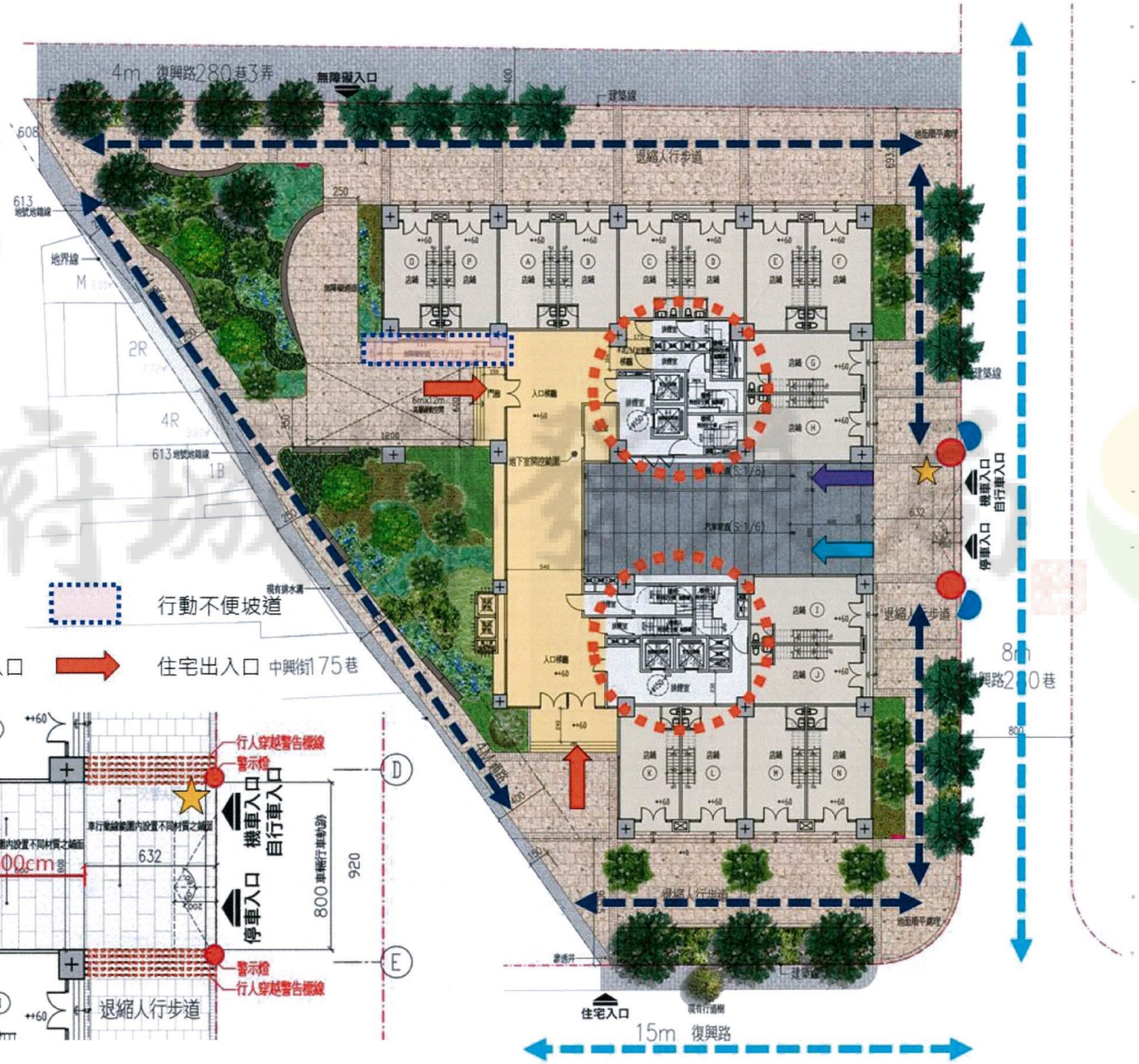
5-8、車行及人行動線計畫(外部空間)

1、道路特性：
本基地二向面臨15M及8M計畫道路，另一側鄰接私人土地，臨接復興路及復興路280巷路交叉口。

2、地下停車場出入位置：
設置於連通15M復興路之6M基地內現有通路上，由於屬基地內之通路，故不致於影響主要道路之交通品質。

3、人行動線：
設置於基地北側，主要出入口直接設置於基地內現有通路上，另於基地之東側及南側留設6M人行空間，並種植喬木，使整體人行步道成為都市的綠蔭步道，共享綠色資源，調節微氣候減緩都市高溫化的作用。

4、逃生避難動線：
集合住宅二面臨接道路，住戶可直接連接道路方向逃生。



5-6 車行及人行動線計畫(外部空間)

1、道路特性：

本基地二向面臨15M及8M計畫道路，另一側鄰接私人土地，臨接復興路及復興路280巷路交叉口。

2、地下停車場出入位置：

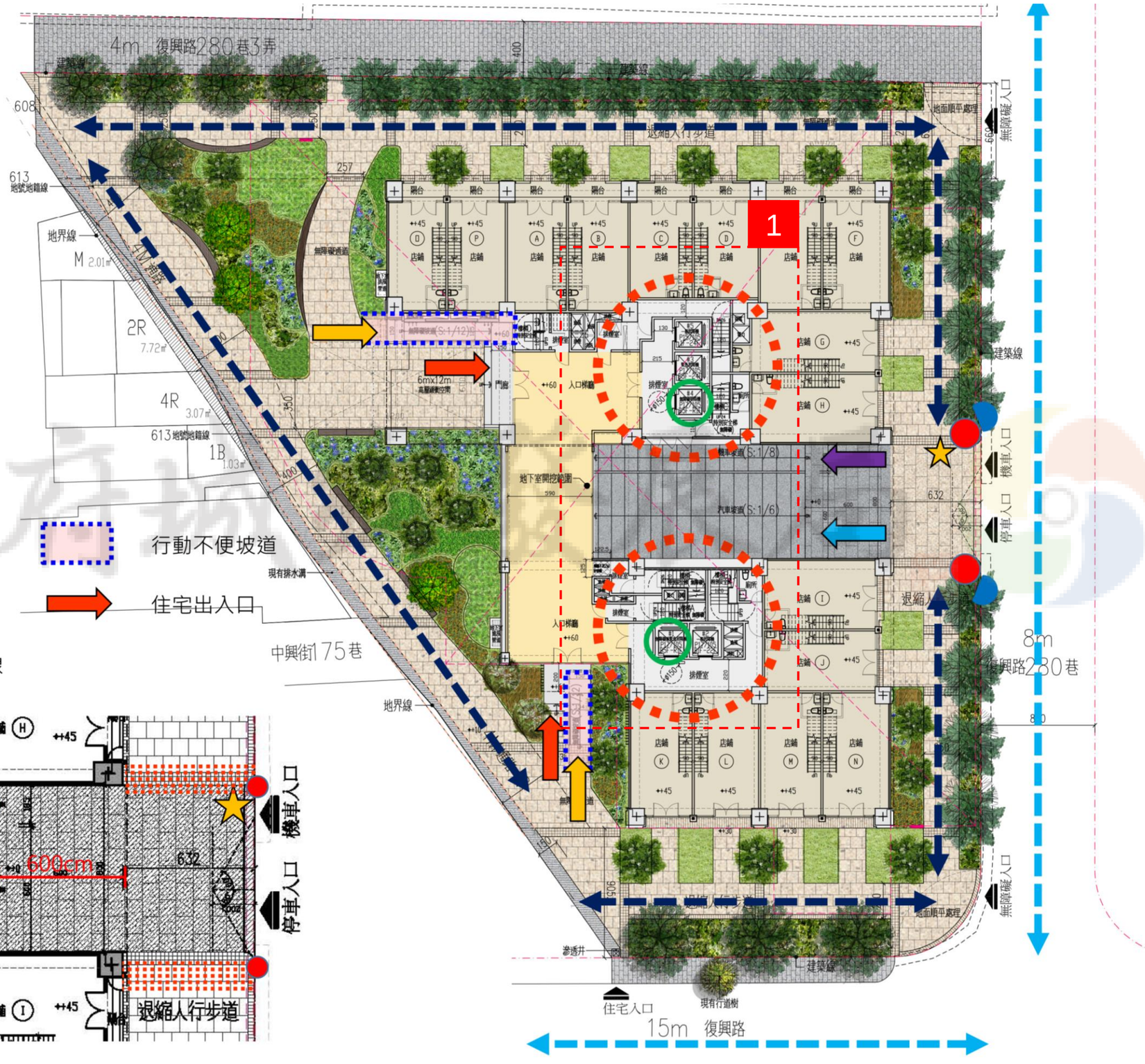
設置於連通15M復興路之6M基地內現有通路上，由於屬基地內之通路，故不致於影響主要道路之交通品質。

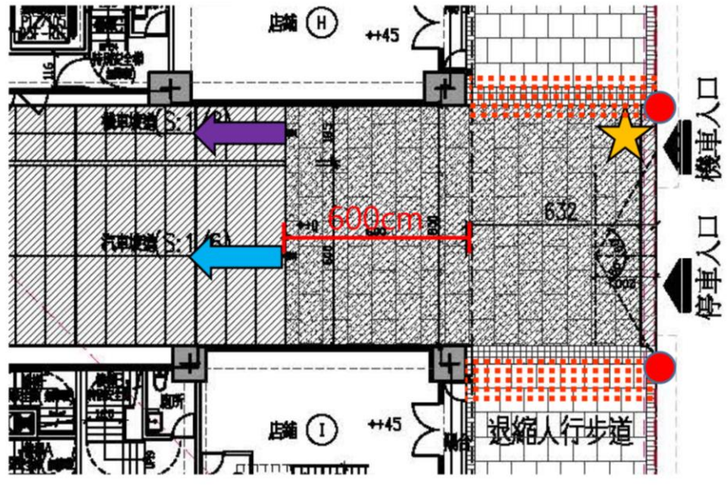
3、人行動線：

設置於基地北側，主要出入口直接設置於基地內現有通路上，另於基地之東側及南側留設6M人行空間，並種植喬木，使整體人行步道成為都市的綠蔭步道，共享綠色資源，調節微氣候減緩都市高溫化的作用。

4、逃生避難動線：

集合住宅二面臨接道路，住戶可直接連接道路方向逃生。





說明：1.調整自行車出入位置

5-7 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)

五、建築計畫

5-9、汽機車停車與動線計畫(建築物內部)

1、停車計畫：

設置室內停車於地下一層至地下五層，汽機車車道分別設置於地下一層，共214部汽車停車位、1部裝卸車位、208部機車停車位、55部自行車位。

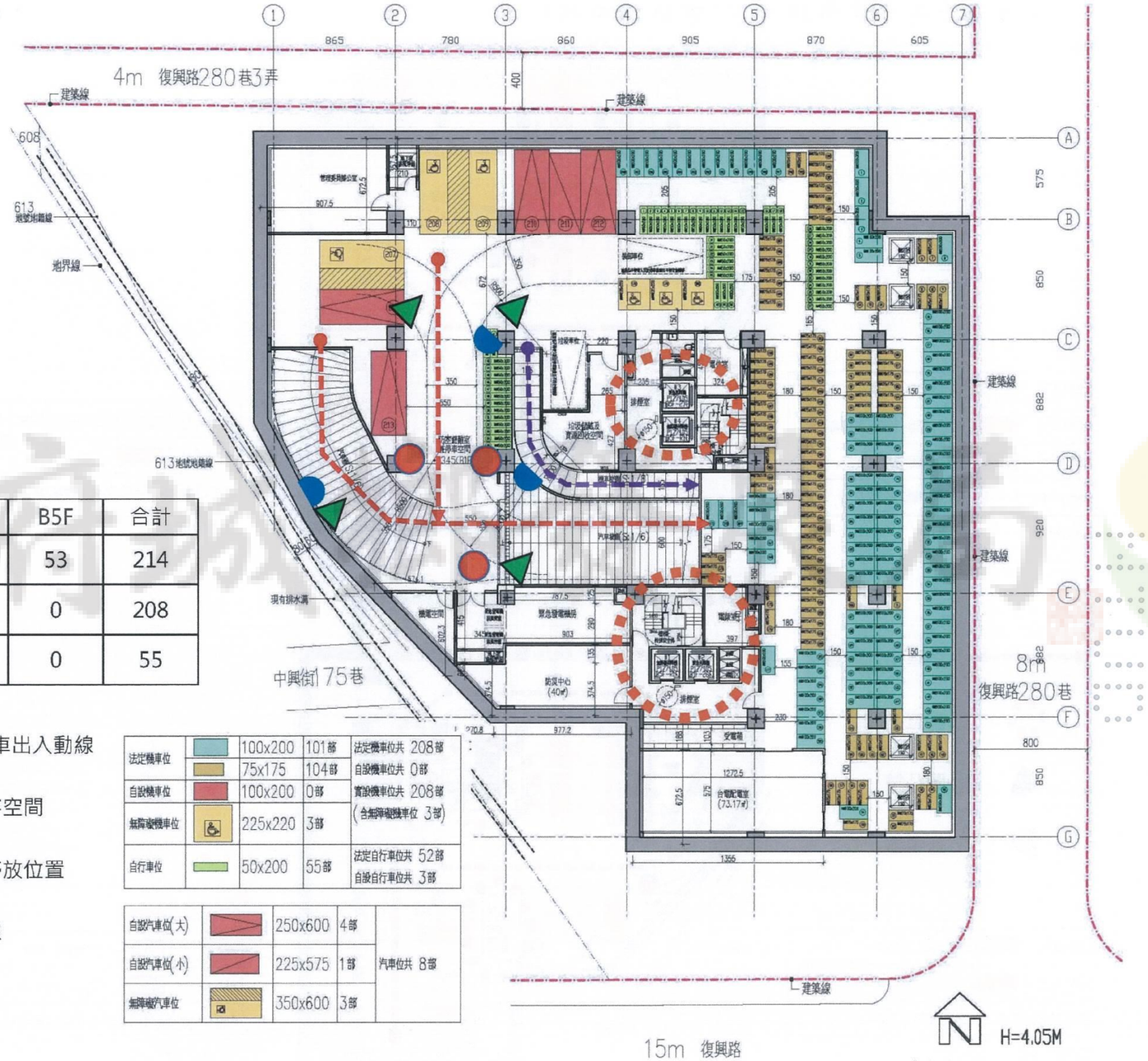
2、地下室警示系統：

於機車及汽車出入口分別設置出入口警示燈、圓凸鏡及監視器以維護人車安全。

3、垃圾暫存計畫：

於地下一層車道旁設置垃圾儲存空間，並設置1部裝卸車位以提供廢棄物清運。

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	合計
汽車停車位	8	51	51	51	53	214
機車停車位	208	0	0	0	0	208
自行車車位	55	0	0	0	0	55



汽車出入動線　機/自行車出入動線

警示燈　垃圾儲存空間

圓凸鏡　垃圾車停放位置

監視器　垂直動線

法定機車位	100x200	101部	法定機車位共 208部
	75x175	104部	自設機車位共 0部
自設機車位	100x200	0部	實設機車位共 208部
無障礙機車位	225x220	3部	(含無障礙機車位 3部)
自行車位	50x200	55部	法定自行車位共 52部 自設自行車位共 3部

自設汽車位(大)	250x600	4部	汽車位共 8部
自設汽車位(小)	225x575	1部	
無障礙汽車位	350x600	3部	

5-7 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)

1、停車計畫：

設置室內停車於地下一層至地下五層，汽機車車道分別設置於地下一層，共222部汽車停車位、1部裝卸車位、1部垃圾車暫停車位、222部機車停車位、56部自行車位。

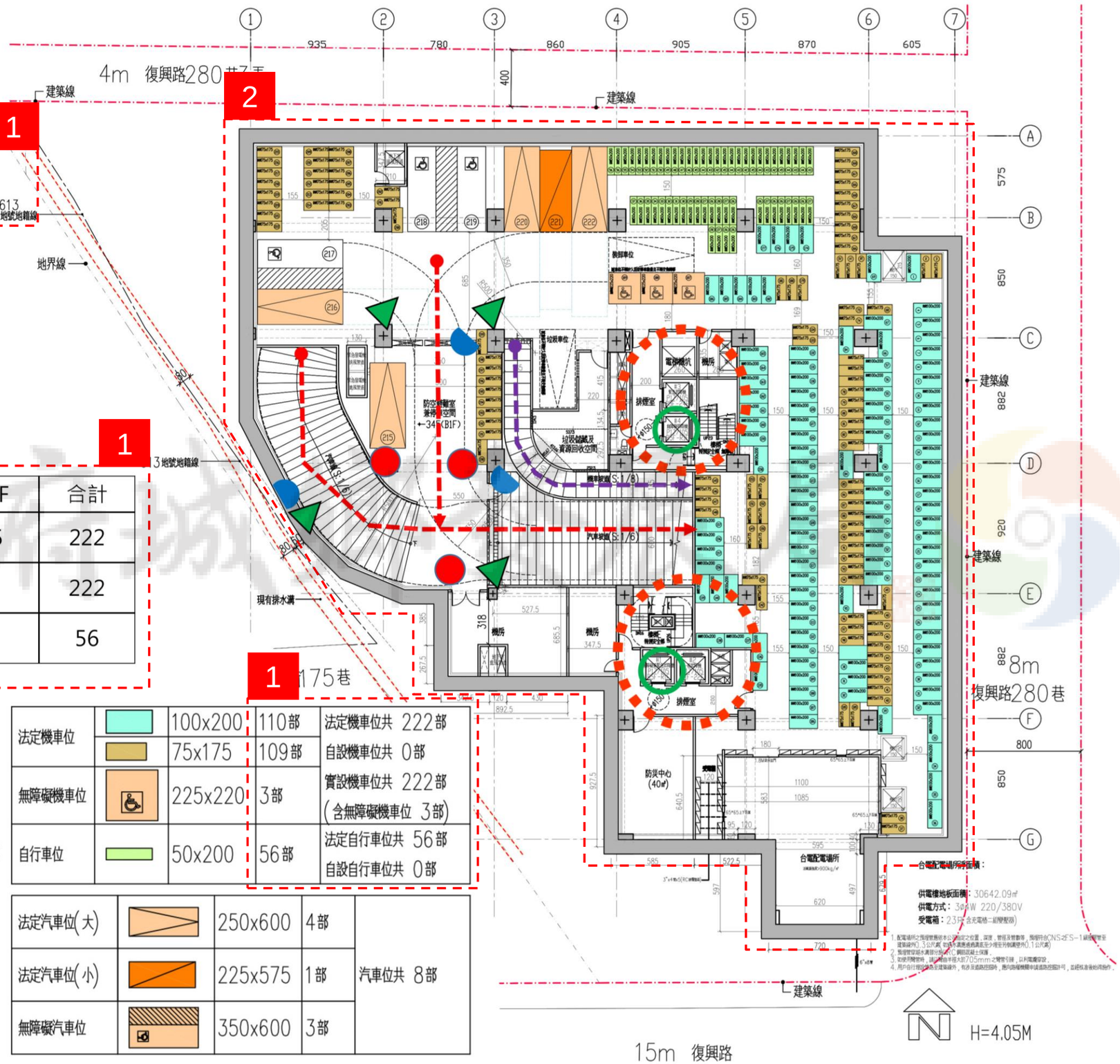
2、地下室警示系統：

於機車及汽車出入口分別設置出入口警示燈、圓凸鏡及監視器以維護人車安全。

3、垃圾暫存計畫：

於地下一層車道旁設置垃圾儲存空間，並設置1部垃圾車暫停車位以提供廢棄物清運。

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	合計
汽車停車位	8	53	53	53	55	222
機車停車位	222	0	0	0	0	222
自行車車位	56	0	0	0	0	56

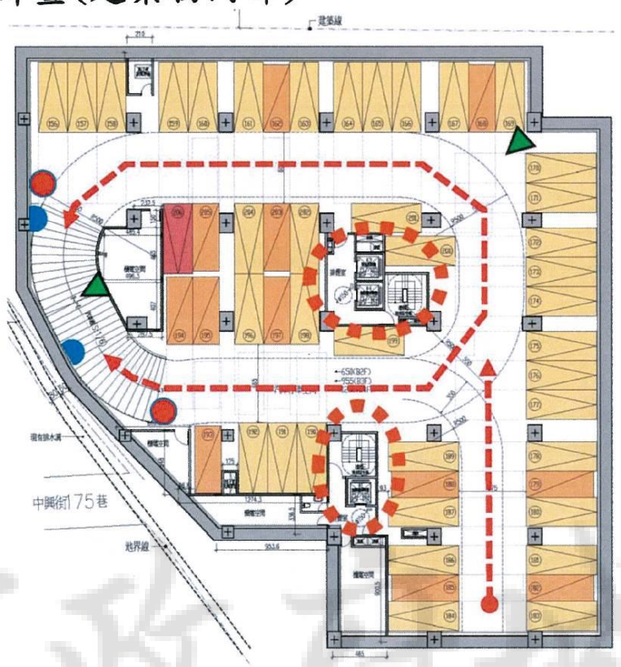


變更說明：

1.機車、自行車數量調整 2.地下一層平面配置面積調整，汽機車、自行車排列位置調整、機房配置調整

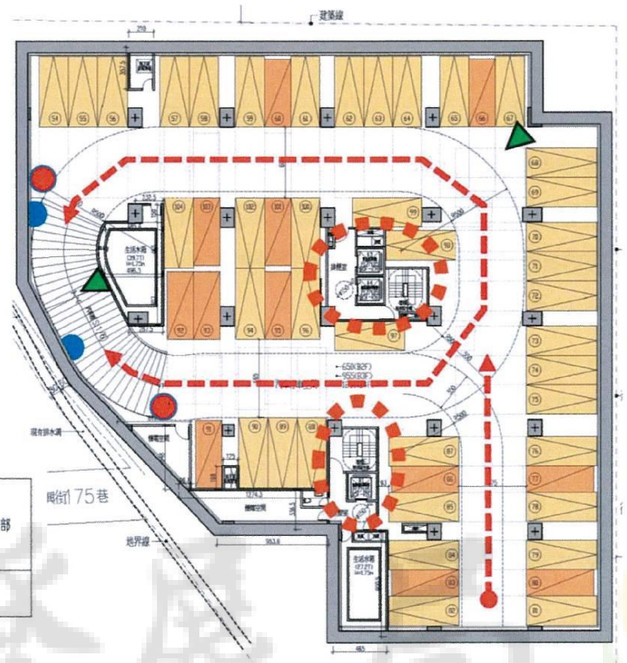
五、建築計畫

5-9、汽機車停車與動線計畫(建築物內部)



法定汽車位(大)		250x600	38部	汽車位共 51部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
自設汽車位(大)		250x600	1部	
停車位1/4檢討：51/4=12.75部，本層實設12部小車位 (ok)				

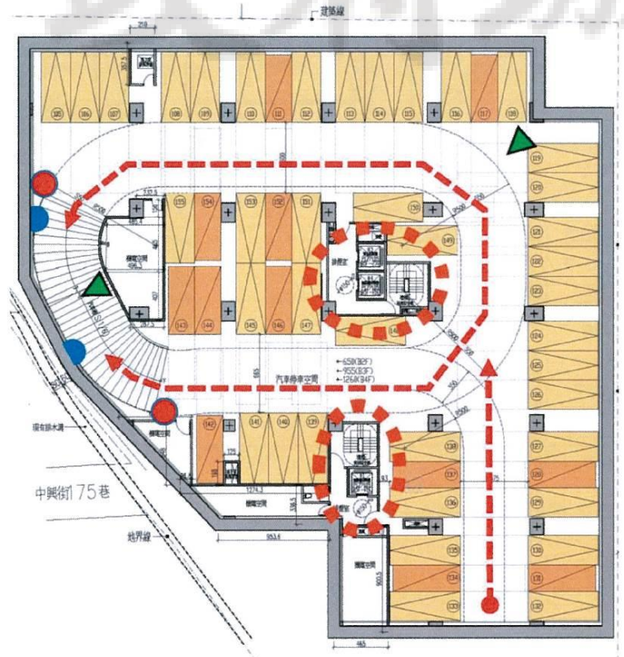
B2F汽車位：51部



法定汽車位(大)		250x600	39部	汽車位共 51部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
停車位1/4檢討：51/4=12.75部，本層實設12部小車位 (ok)				

B4F汽車位：51部

- 汽車出入動線
- 垂直動線
- 圓凸鏡
- 監視器



法定汽車位(大)		250x600	39部	汽車位共 51部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
停車位1/4檢討：51/4=12.75部，本層實設12部小車位 (ok)				

B3F汽車位：51部

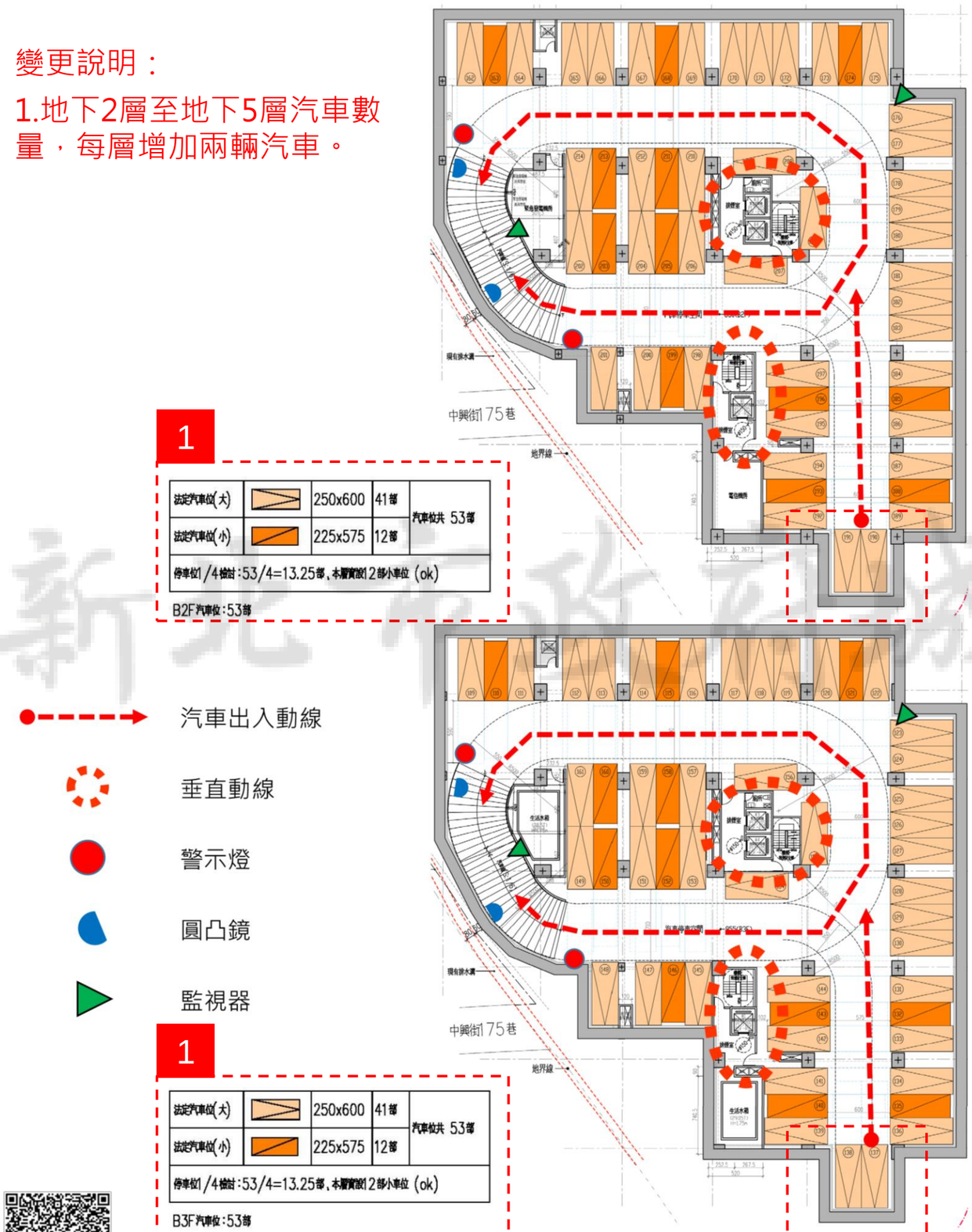
法定汽車位(大)		250x600	41部	汽車位共 53部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
停車位1/4檢討：53/4=13.25部，本層實設12部小車位 (ok)				

B5F汽車位：53部

變更後

變更說明：

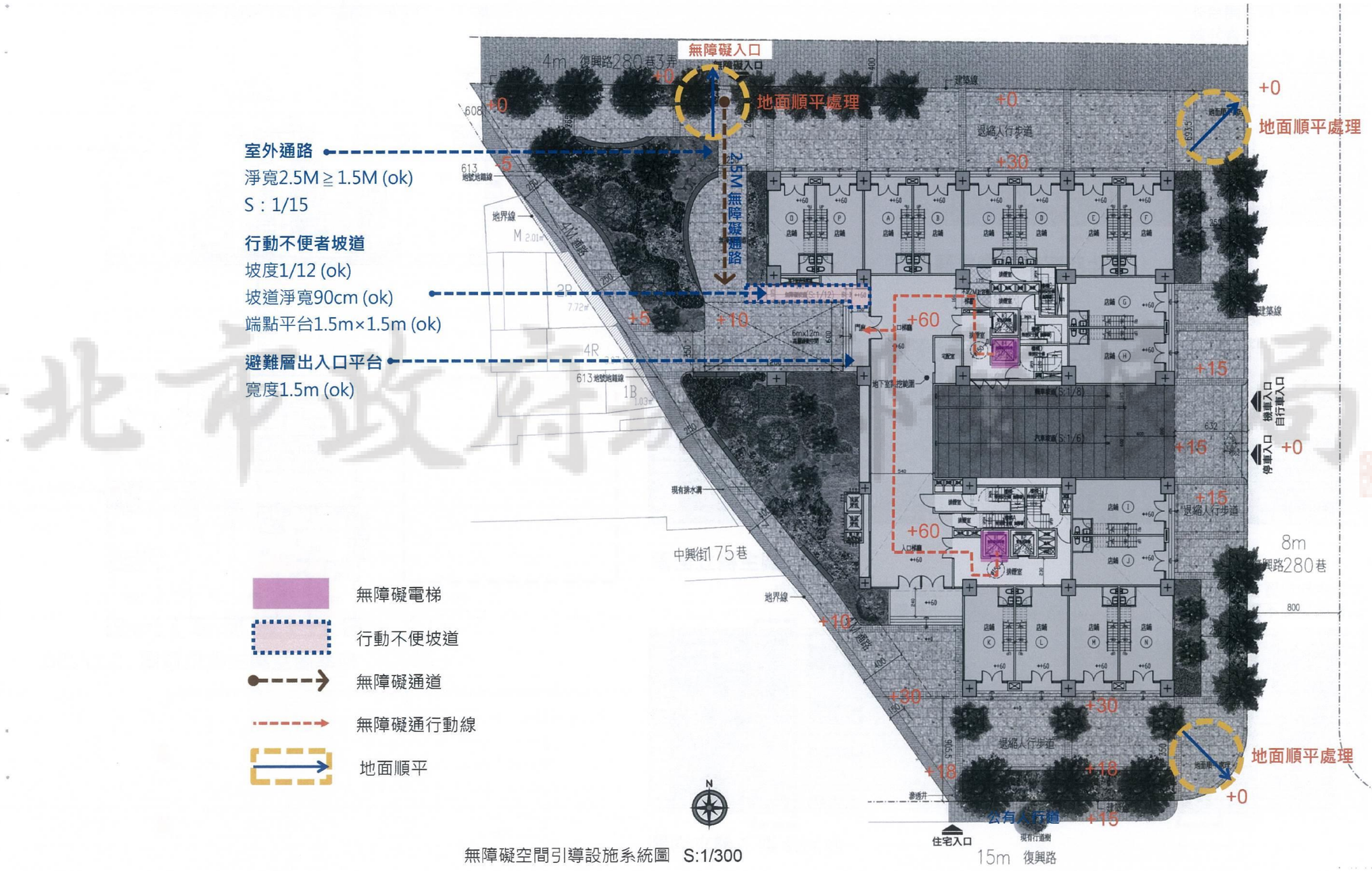
1.地下2層至地下5層汽車數量，每層增加兩輛汽車。



5-8 無障礙空間引導設施系統圖

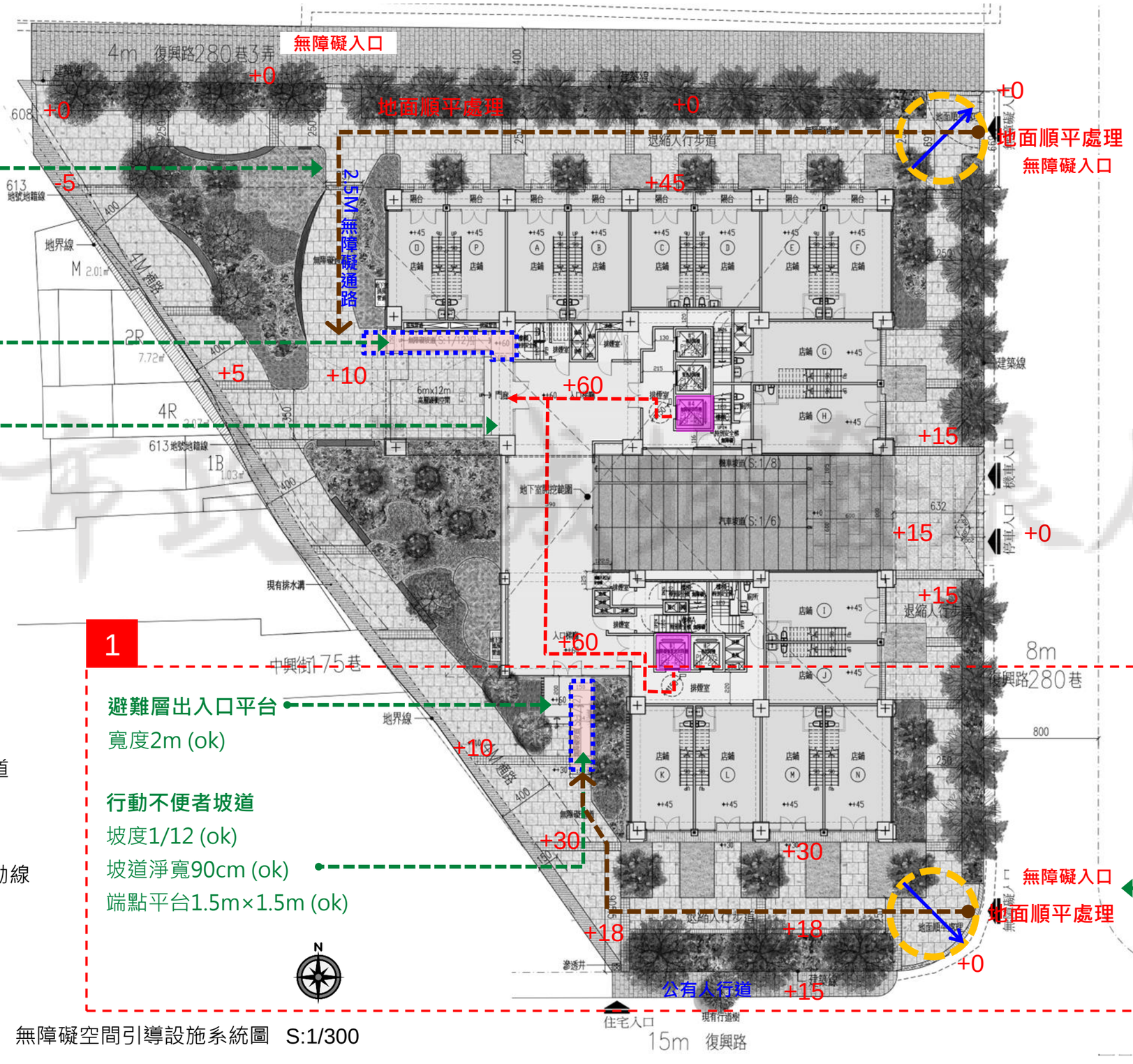
五、建築計畫

5-10、無障礙空間引導設施系統圖



無障礙空間引導設施系統圖 S:1/300

5-8 無障礙空間引導設施系統圖



無障礙電梯

行動不便坡道

無障礙通道

無障礙通行動線

地面順平

無障礙空間引導設施系統圖　S:1/300

變更說明：

平面配置調整

1.新增無障礙坡道及通路。

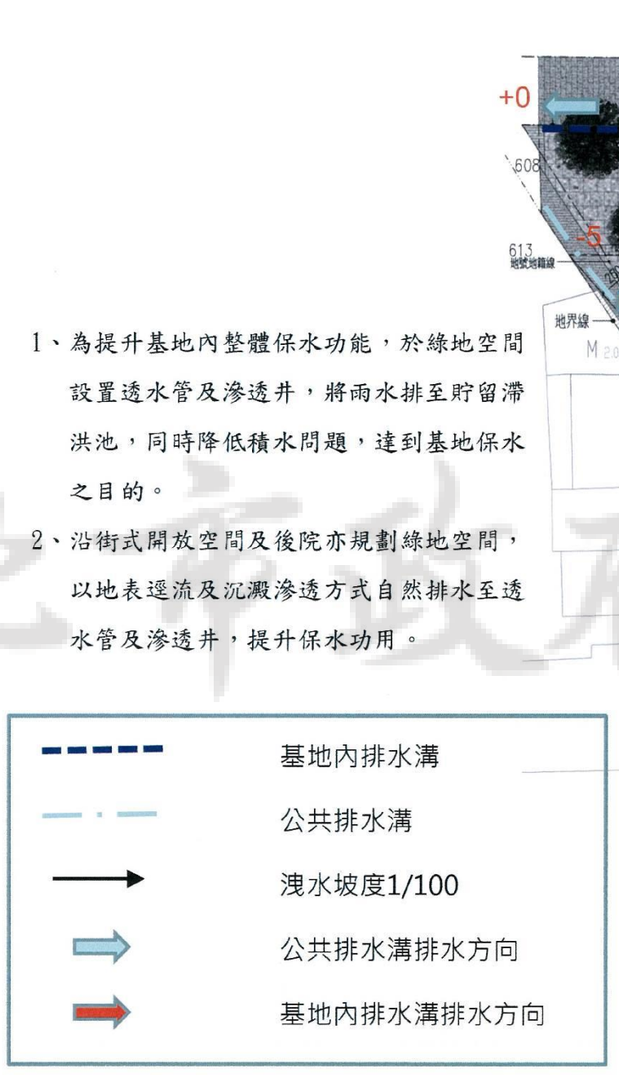
5-9 基地排水及高程系統圖

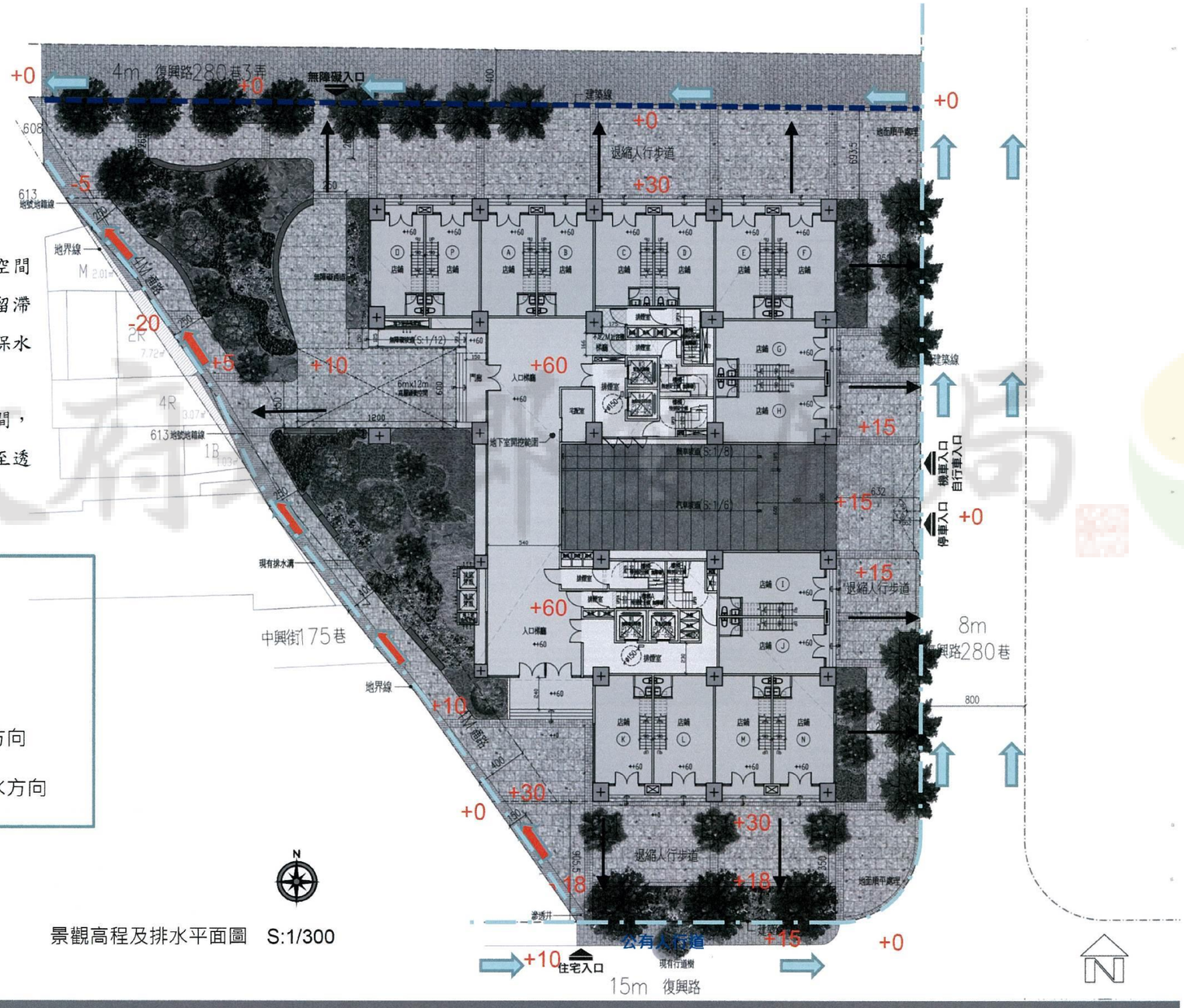
六、景觀計畫

6-8、景觀高程及排水平面圖

1、為提升基地內整體保水功能，於綠地空間設置透水管及滲透井，將雨水排至貯留滯洪池，同時降低積水問題，達到基地保水之目的。

2、沿街式開放空間及後院亦規劃綠地空間，以地表逕流及沉澱滲透方式自然排水至透水管及滲透井，提升保水功用。





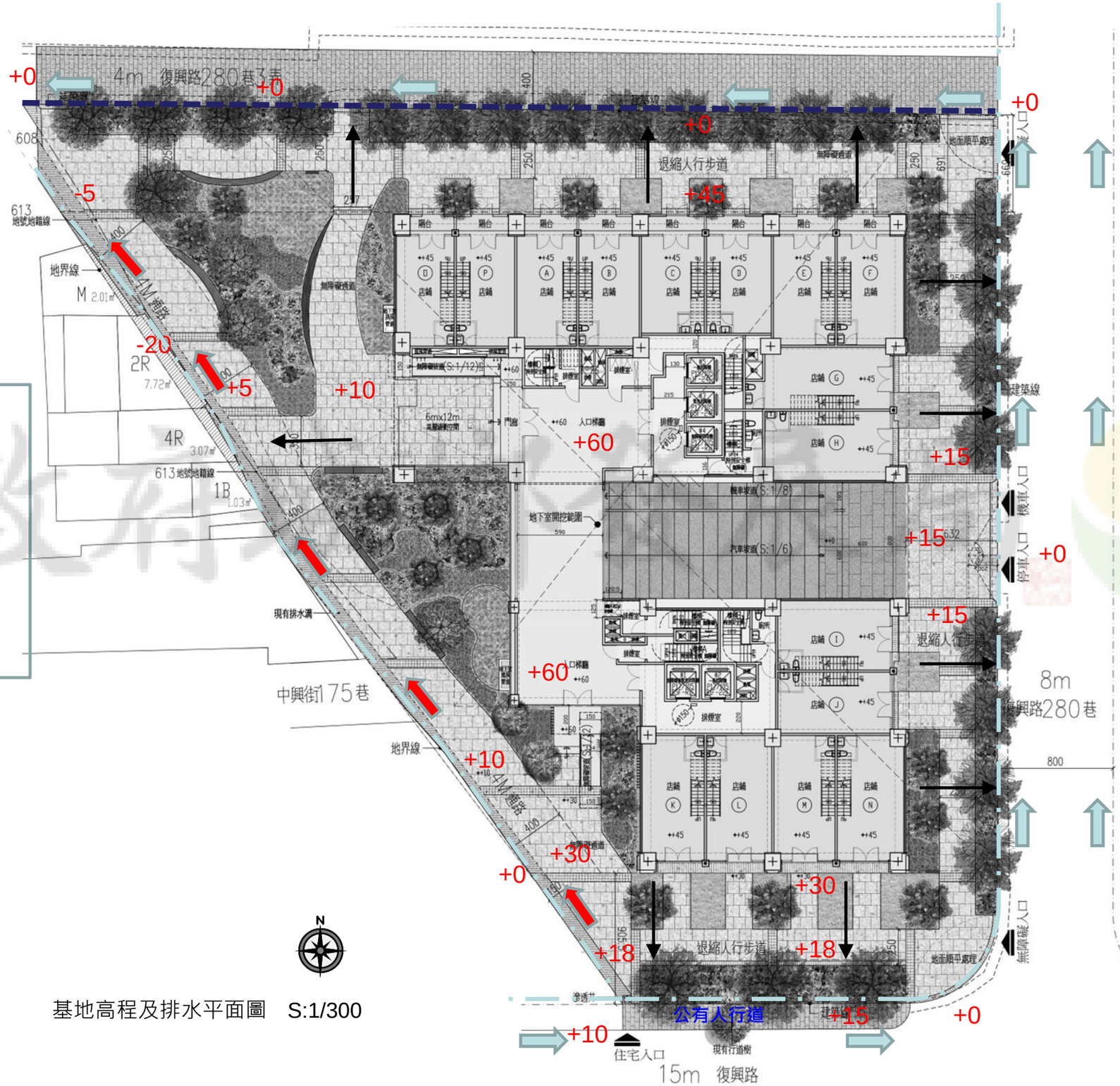
景觀高程及排水平面圖 S:1/300

5-9 基地排水及高程系統圖

1、為提升基地內整體保水功能，於綠地空間設置透水管及滲透井，將雨水排至貯留滯洪池，同時降低積水問題，達到基地保水之目的。

2、沿街式開放空間及後院亦規劃綠地空間，以地表逕流及沉澱滲透方式自然排水至透水管及滲透井，提升保水功用。

- 基地內排水溝
- 公共排水溝
- 洩水坡度1/100
- 公共排水溝排水方向
- 基地內排水溝排水方向



基地高程及排水平面圖　S:1/300

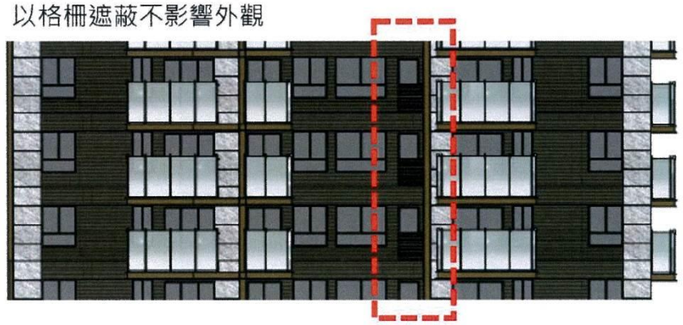
變更說明：
平面配置調整，
基地排水及高程未變更。

5-10 空調配置平、立、剖面圖

五、建築計畫

5-11、空調主機平、立、剖面圖

空調主機放置在陽台外
以格柵遮蔽不影響外觀

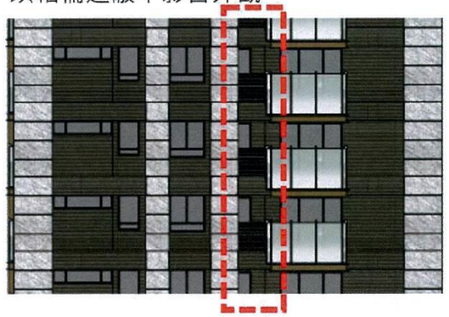


北向空調主機立面圖

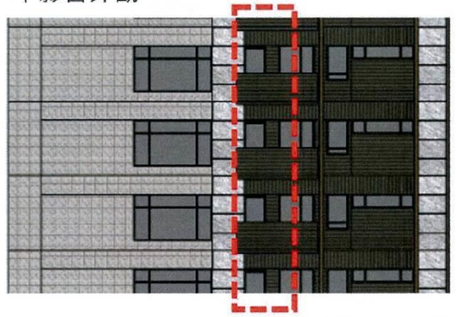
空調主機放置在陽台外
以格柵遮蔽不影響外觀

東向空調主機立面圖

空調主機放置在陽台外
以格柵遮蔽不影響外觀



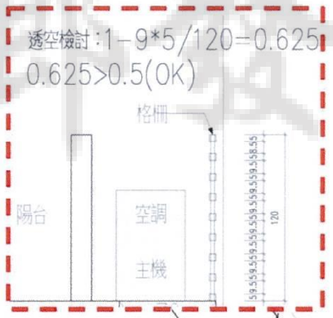
空調主機放置在陽台內
不影響外觀

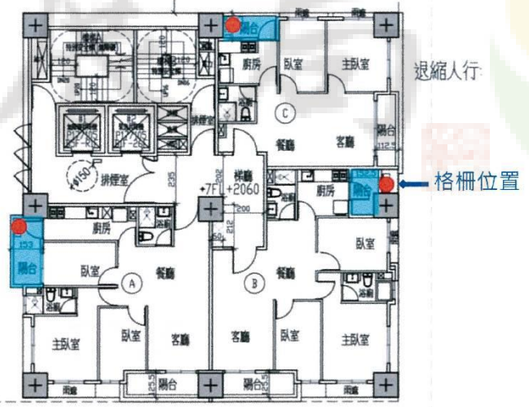


西向空調主機立面圖

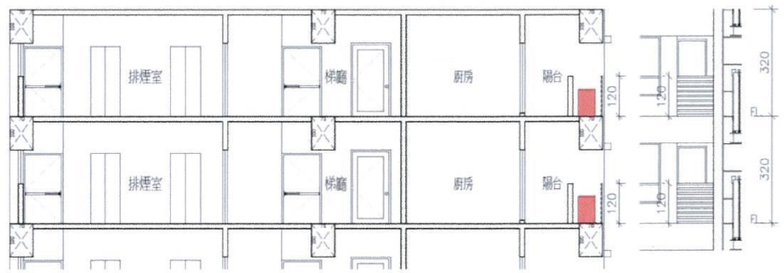
工作陽台

空調主機位置





標準層空調主機位置圖 S:1/250

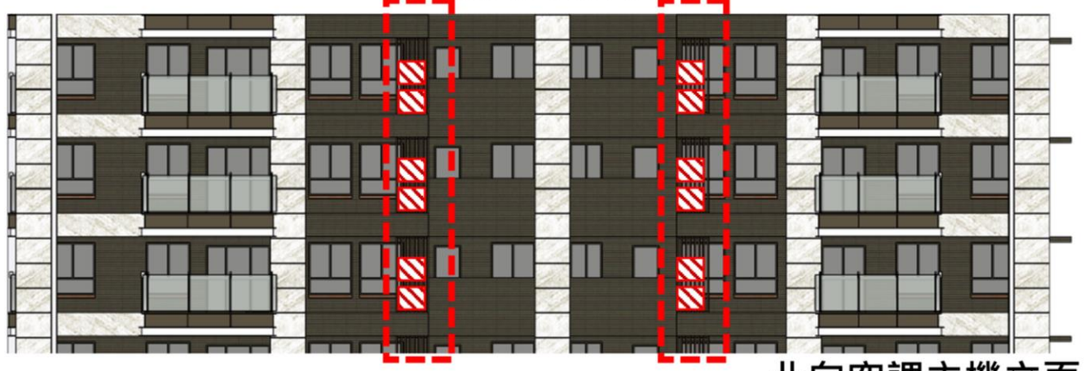


5-10 空調配置平、立、剖面圖

3

空調主機放置在陽台外
以格柵遮蔽不影響外觀

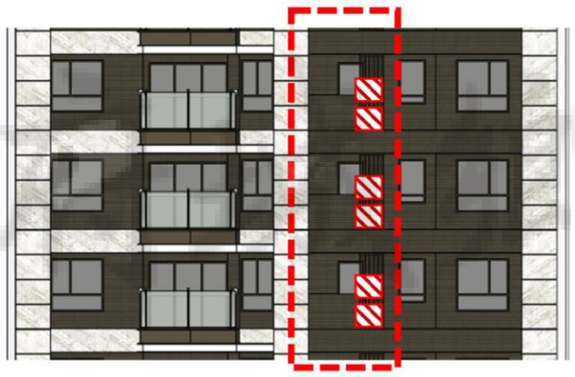
空調主機位置示意



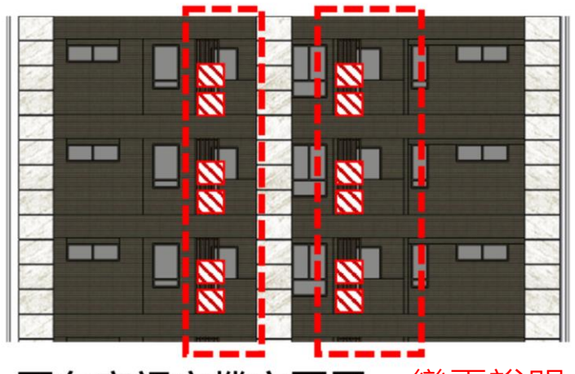
北向空調主機立面圖

空調主機放置在陽台內
以格柵遮蔽不影響外觀

東向空調主機立面圖

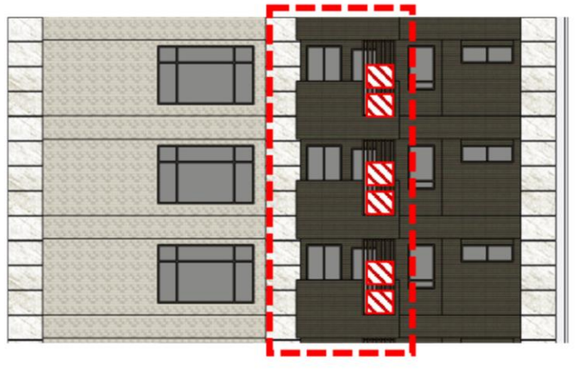


空調主機放置在陽台內
以格柵遮蔽不影響外觀

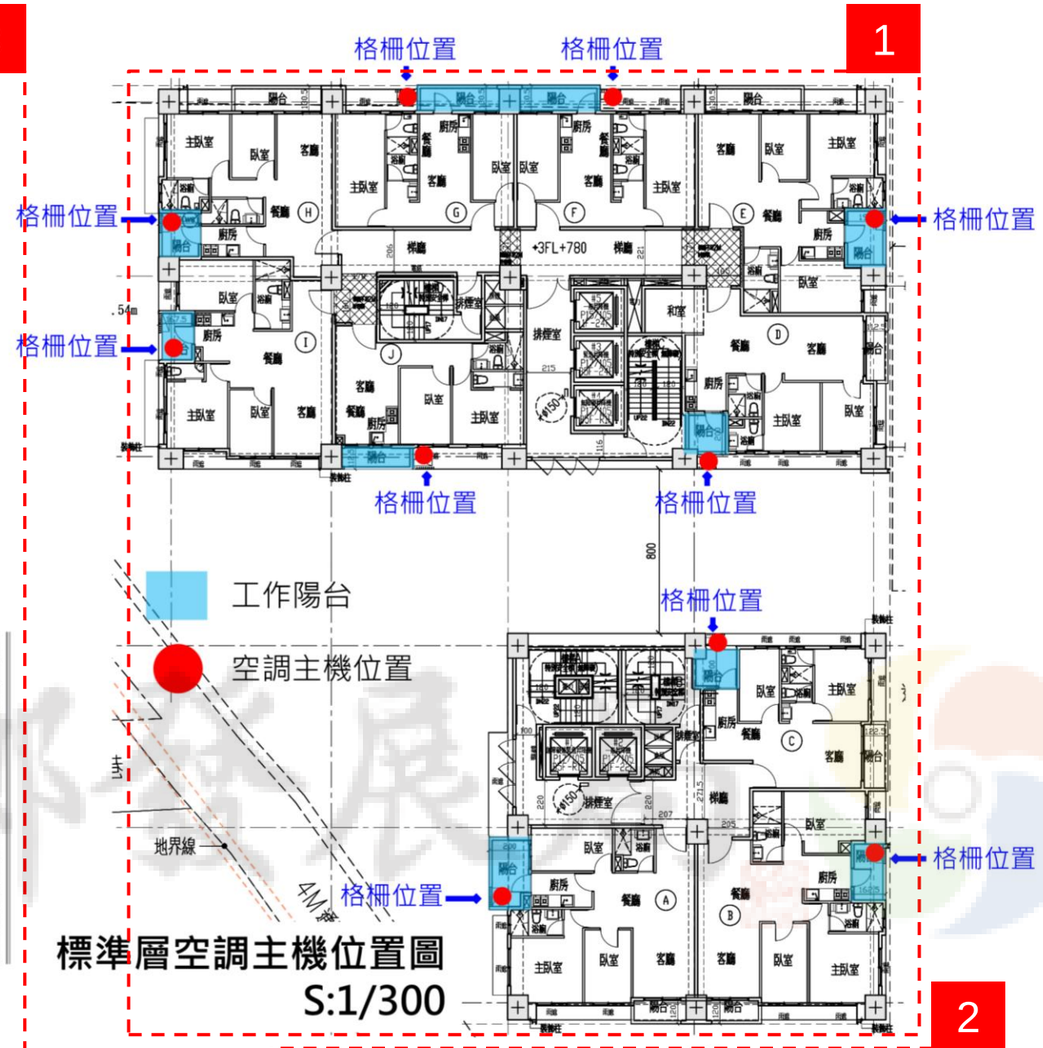


西向空調主機立面圖

空調主機放置在陽台內
以格柵遮蔽不影響外觀

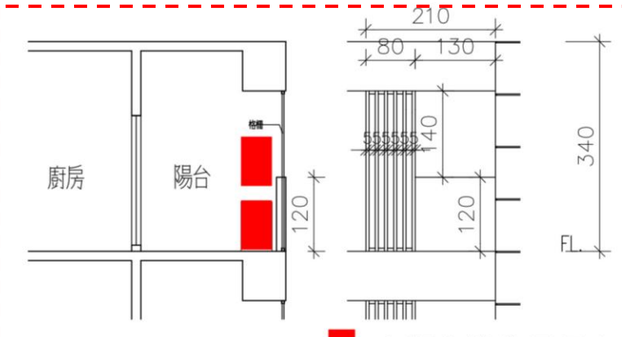


1



標準層空調主機位置圖
S:1/300

2



空調主機位置示意

格柵透空檢討
1.陽台開口面積：2.1×1.4＝2.94㎡
2.透空面積：(2.1-0.05×6)×1.4=2.52㎡
3.透空檢討：2.52㎡ > 2.94/2=1.47㎡(OK)

變更說明：

1.因增加2戶工作陽台配置調整2.原格柵為橫向，今變更調整為垂直向3.北向及西向增加一排工作陽台

版次：1121027092827 變更前

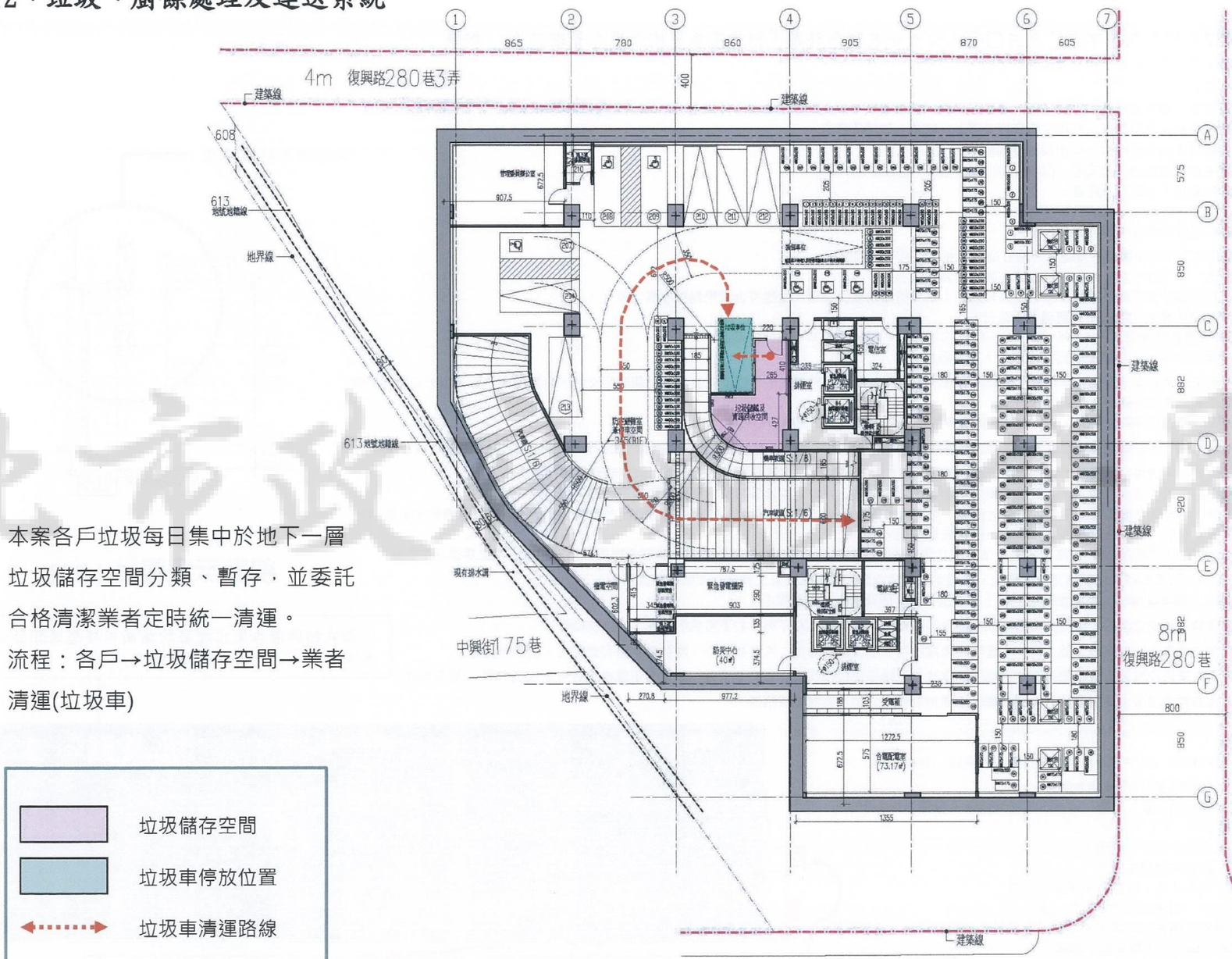
5-11 垃圾、廚餘處理及運送系統

五、建築計畫

5-12、垃圾、廚餘處理及運送系統

本案各戶垃圾每日集中於地下一層垃圾儲存空間分類、暫存，並委託合格清潔業者定時統一清運。

流程：各戶→垃圾儲存空間→業者清運(垃圾車)

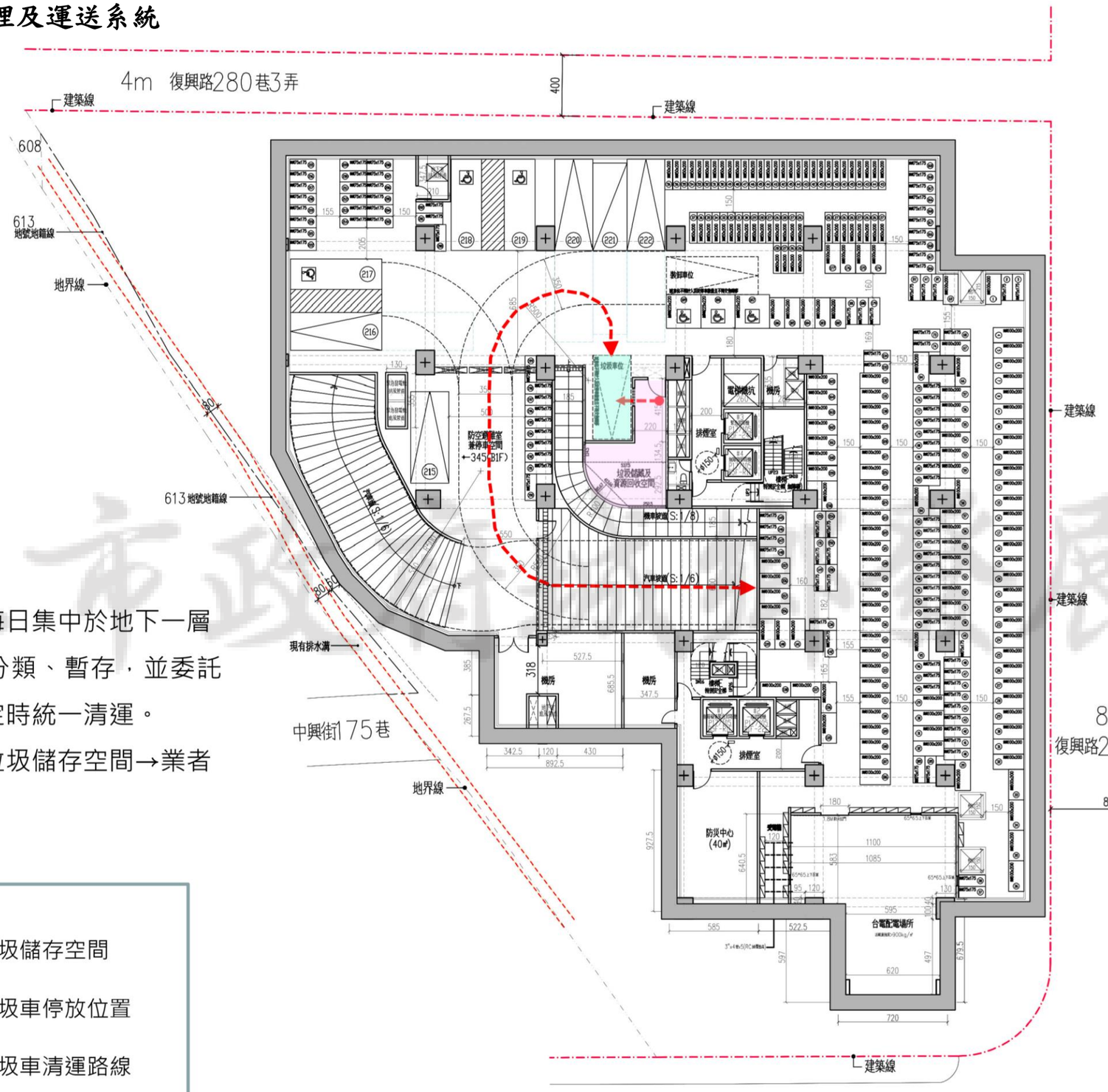


附圖三　垃圾儲存及處理空間區位示意圖 S:1/300

5-11 垃圾、廚餘處理及運送系統

本案各戶垃圾每日集中於地下一層垃圾儲存空間分類、暫存，並委託合格清潔業者定時統一清運。

流程：各戶→垃圾儲存空間→業者清運(垃圾車)



變更說明：

地下一層平面配置調整，

垃圾儲存空間及動線未變更。

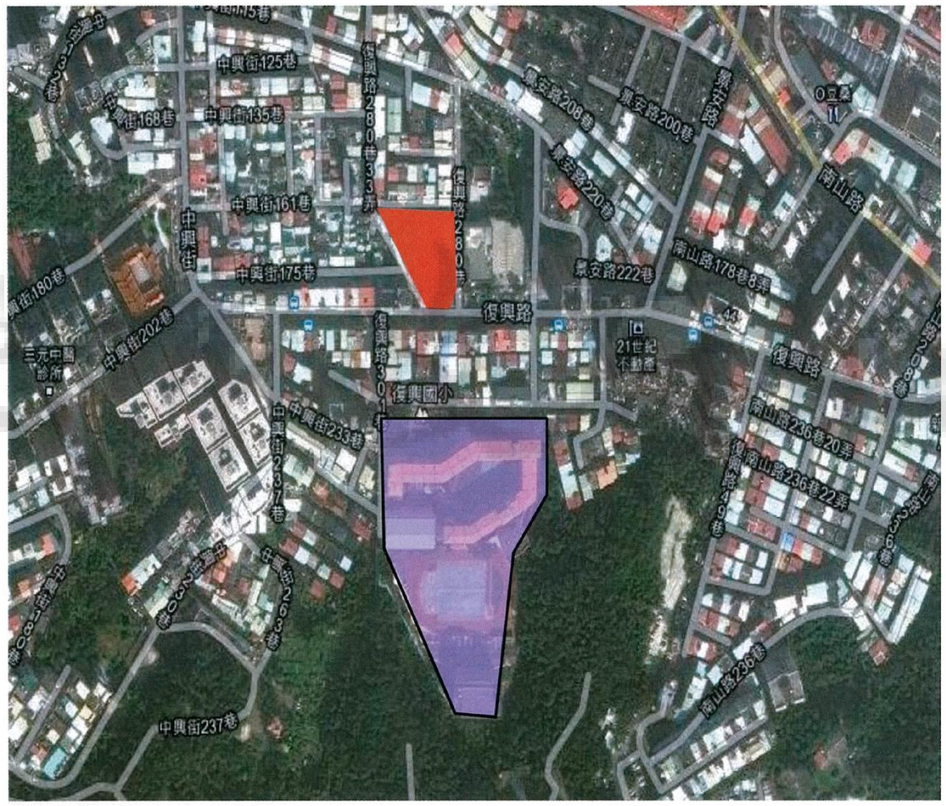
5-13 防救災計畫(消防局核備文件)

五、建築計畫

5-14、消防局核備文件

消防救災說明----核定表、基地位置說明

本案基地面前鄰接之復興路可作為基地往外緊急疏散以及接受救援運輸的緊急道路。南側有復興國小學校用地，可作為本建築基地鄰近的緊急避難及災後安置收容場所。



基地位置

學校用地

救災避難空間示意圖

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：威堡建設股份有限公司　（負責人：李治明　電話：02-23931298）

設計人：游素秋建築師事務所　（聯絡人：陳碧珠　電話：02-27477776）

建築物地點（地號或地址）：新北市中和區復興段668等19筆地號

建築物概要（樓高及用途）：地下五層、地上二十七層集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 （倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑符合規定 ☐不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離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。	☑符合規定 ☐不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑符合規定 ☐不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☑符合規定 ☐不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☑符合規定 ☐不符合規定	
四、本案共計檢討圖說16頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：

單位主管：

5-13 防救災計畫(消防局核備文件)

消防救災說明----核定表、基地位置說明

本案基地面前鄰接之復興路可作為基地往外緊急疏散以及接受救援運輸的緊急道路。南側有復興國小學校用地，可作為本建築基地鄰近的緊急避難及災後安置收容場所。

救災避難空間示意圖

基地位置

學校用地

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：威堡建設股份有限公司　（負責人：李治明　電話：02-23931298）

設計人：游素秋建築師事務所　（聯絡人：陳碧珠　電話：02-27477776）

建築物地點（地號或地址）：新北市中和區復興段613等19筆地號

建築物概要（樓高及用途）：地下五層、地上二十四層集合住宅

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

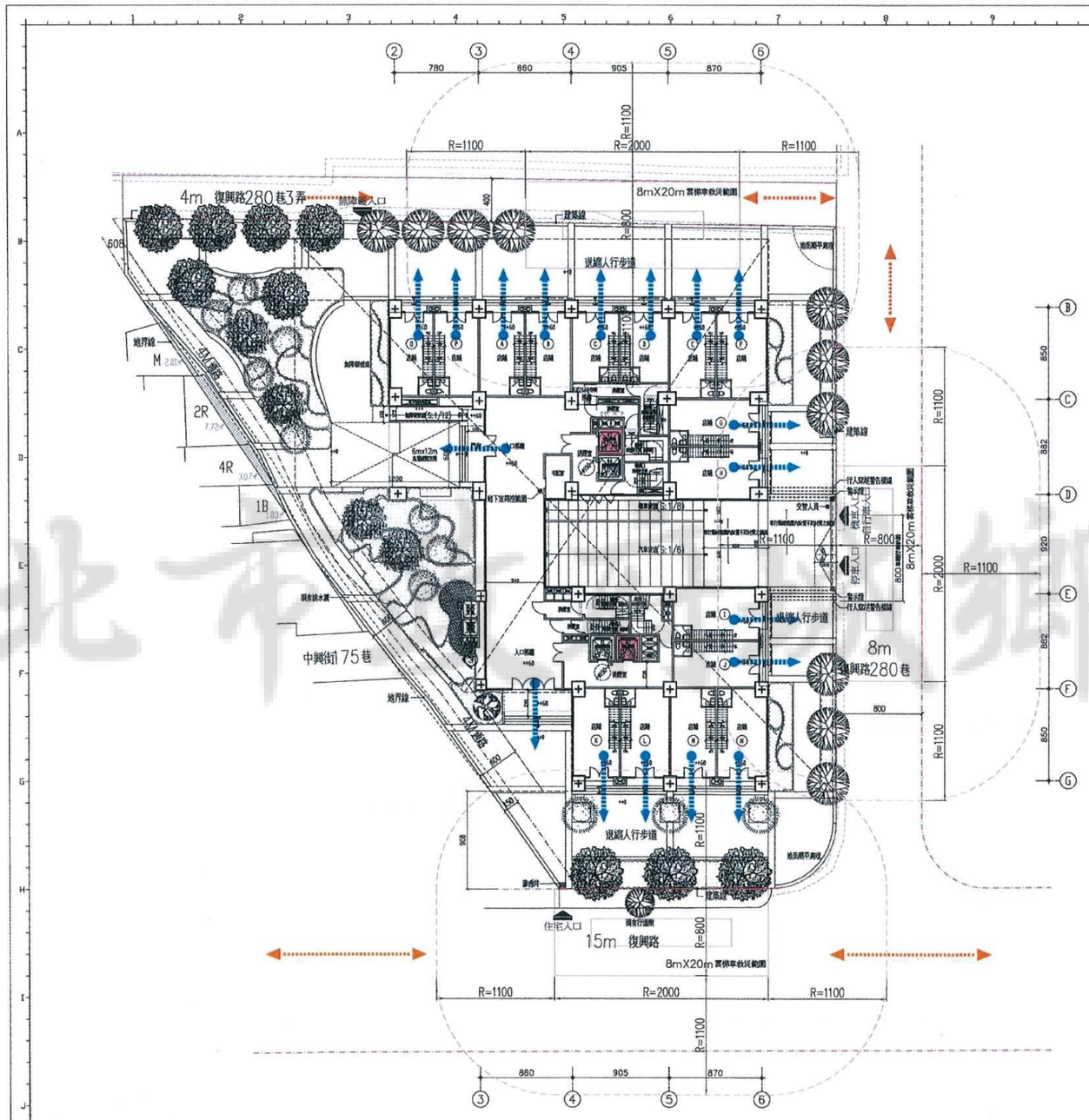
承辦人：黃盟翔　單位主管：股長張程翔

新北市政府災害搶救指揮中心

變更說明：

建築物概要修改為地上二十四層

五、建築計畫



法令規定	本案檢討
一、救災動線	
1. 供救災6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	符合規定
二、救災活動空間	
1. 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公尺範圍內須劃設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1公尺，應須劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	符合規定（本案建築物依建築技術規則108條規定，建築物2F以上於各層外牆每十公尺皆設有窗戶，且開口皆符合規定）
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求	
1. 6層以上未逾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。	符合規定
2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	符合規定
3. 雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受雲梯最重雲梯消防車之1.5倍總重量。（目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重）。	符合規定（本案消防車救災空間可承受75噸載重）
4. 坡度應在百分之5以下。	符合規定（本案消防車救災空間坡度小於5%以下）
5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	符合規定

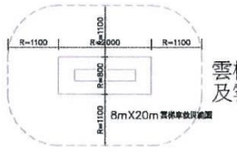
1. 依建築技術規則第106條：
緊急用昇降機之設置標準：
建築物高度超過十層樓以上部分最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少設置一處，超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一處。
檢討：本案依規定設置緊急用升降機二座....OK.

2. 依建築技術規則第108條：
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。
檢討：本案窗戶皆大於75公分及高度1.2公尺以上.

3. 依建築技術規則第233條：
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。
檢討：本案前臨十五公尺道路，右側臨八米道路，後側留設四公尺道路，每十公尺設置窗戶...OK.

備註：
1. 有關建築物緊急進口，其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
2. 供8x20M雲梯車救災活動空間涉及人行道與道路部份之地面應於領取使造前完成地面硬鋪面順平處理，且無高低差.

圖例：



雲梯車作業位置及雲梯操作空間

消防救災動線

人行逃生動線

緊急昇降機

替代開口

消防救災一層平面圖 S:1/400

修正 REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVAL BY

游素秋建築師事務所
地址：台北市南京東路五段188號9樓
電話：(02)2747776 傳真：(02)2747858
Email：su6888@ms1.tnfk.com

案件代碼 JOB NO.	A101A007
繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY
設計 DESIGNED BY	日期 DATE
校核 CHECKED BY	比例尺 SCALE S:1/400
工程名稱 PROJECT	新北市中和區復興段613地號等19筆土地
圖名	消防救災一層平面圖
圖號 DRAWING NO.	

法令規定	本案檢討
一.救災動線	
1.供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	符合規定
二.救災活動空間	
1.6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。	本案建築物依建築技術規則108條規定，建築物2F以上於各層外牆每十公尺皆設有窗戶,且開口皆符合規定.
三.供雲梯消防車救災活動之空間需求	
1.6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。	符合規定
2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	符合規定
3.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噸直）。	符合規定(本案消防車救災空間可承受75噸戰車)
4.坡度應在百分之5以下。	符合規定(本案消防車救災空間坡度小於5%以下)
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	符合規定

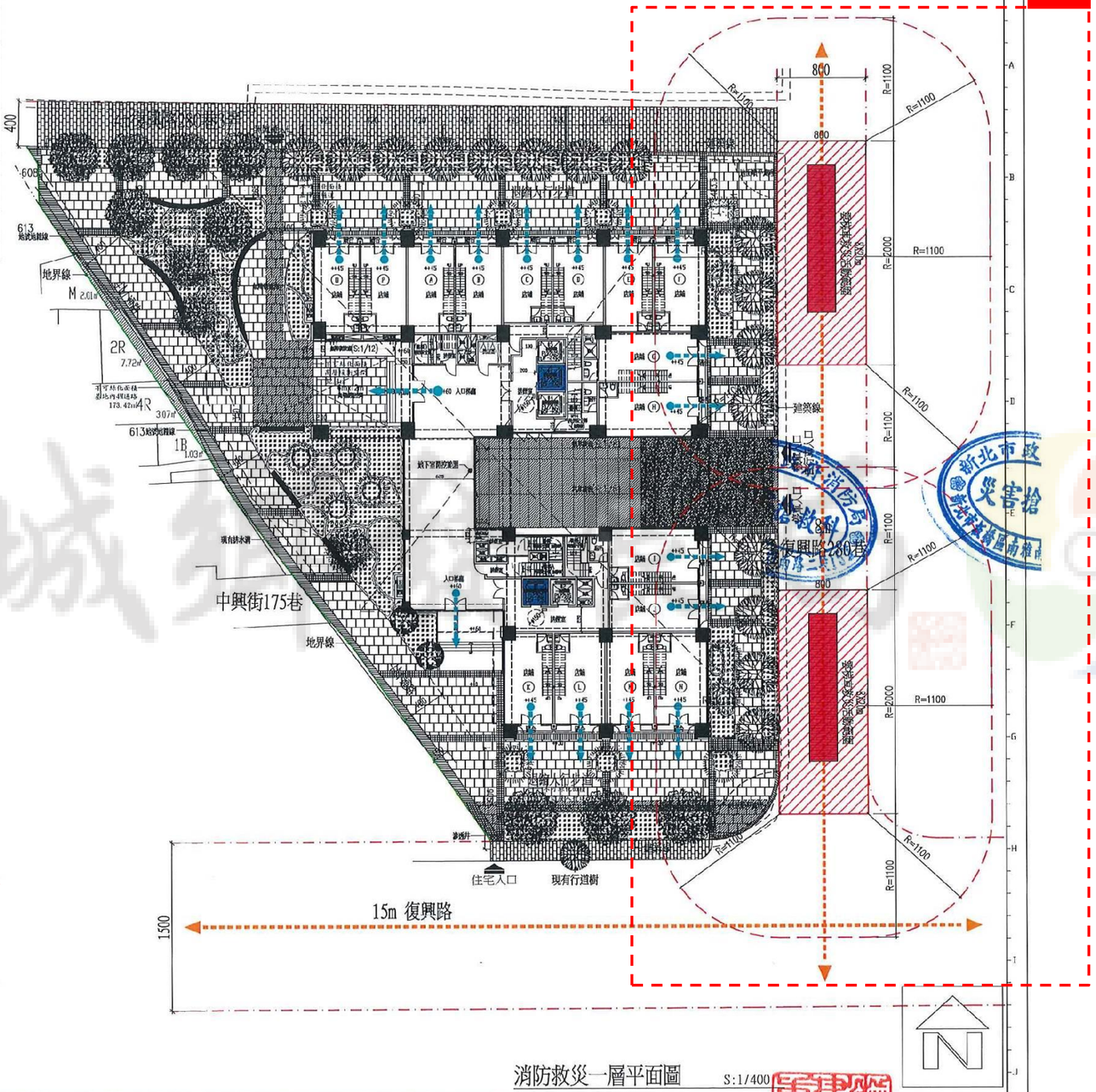
1.依建築技術規則第105條:
緊急昇降機之設置標準:
建築物高度超過十層樓以上部分最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者,至少設置一處,超過1500平方公尺時,每達3000平方公尺,增設一處。
檢討:本案依規定設置緊急用升降機二座(A棟一座：B棟一座)....OK.

2.依建築技術規則第108條:
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一．二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。
檢討:本案窗戶皆大於75公分及高度1.2公尺以上....OK.

3.依建築技術規則第233條:
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。
檢討:本案以右側復興路280巷(8M)道路檢討,每十公尺設置窗戶...OK.

備註:
1.有關建築物緊急進口，其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
2.供8x20M雲梯車救災活動空間涉及人行道與道路部份之地面應於領取使造前完成地面硬鋪面順平處理,且無高低差.

圖例	名稱
	雲梯車作業空間(8Mx20M)
	雲梯車位置
	雲梯車救災半徑(11M)範圍
	消防救災動線
	人行逃生動線
	緊急昇降機
	替代開口



變更說明：
1.雲梯車作業空間調整於復興路280巷側。

消防救災一層平面圖 S:1/400

版次 REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVAL BY

游素秋建築師事務所
地址：台北市內湖區基湖路168號3樓
電話：(02)27477774 傳真：(02)27478838
Email：ia6388@outlook.com

案件編號 JOB NO.	A101A007	版次 SHEET NO.	圖號 DRAWING NO.
繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY	工程名稱 PROJECT	新北市中和區復興段613地號等19筆土地
設計 DESIGNED BY	日期 DATE	圖名	消防救災一層平面圖
校核 CHECKED BY	比例尺 SCALE S:1/400	備註	

6-1 景觀配置圖

六、景觀計畫

6-1、景觀設計概念

1、基地留設側庭，建築物出入口以適當之動線連接，並在側庭空間設計鄰里街角綠化景觀。

2、基地以南北座向為主，南側及東南側皆搭配適當的植栽種類，並強調人文為本，以襯托出本案建築的自明性格。

3、沿道路側均配合計畫道路種植行道樹，使外部行走空間更加優質。植栽採複層式植栽，創造輕鬆休閒之空間氛圍。

A

B

D

C

一層景觀配置圖 S:1/300

6-1 景觀配置圖

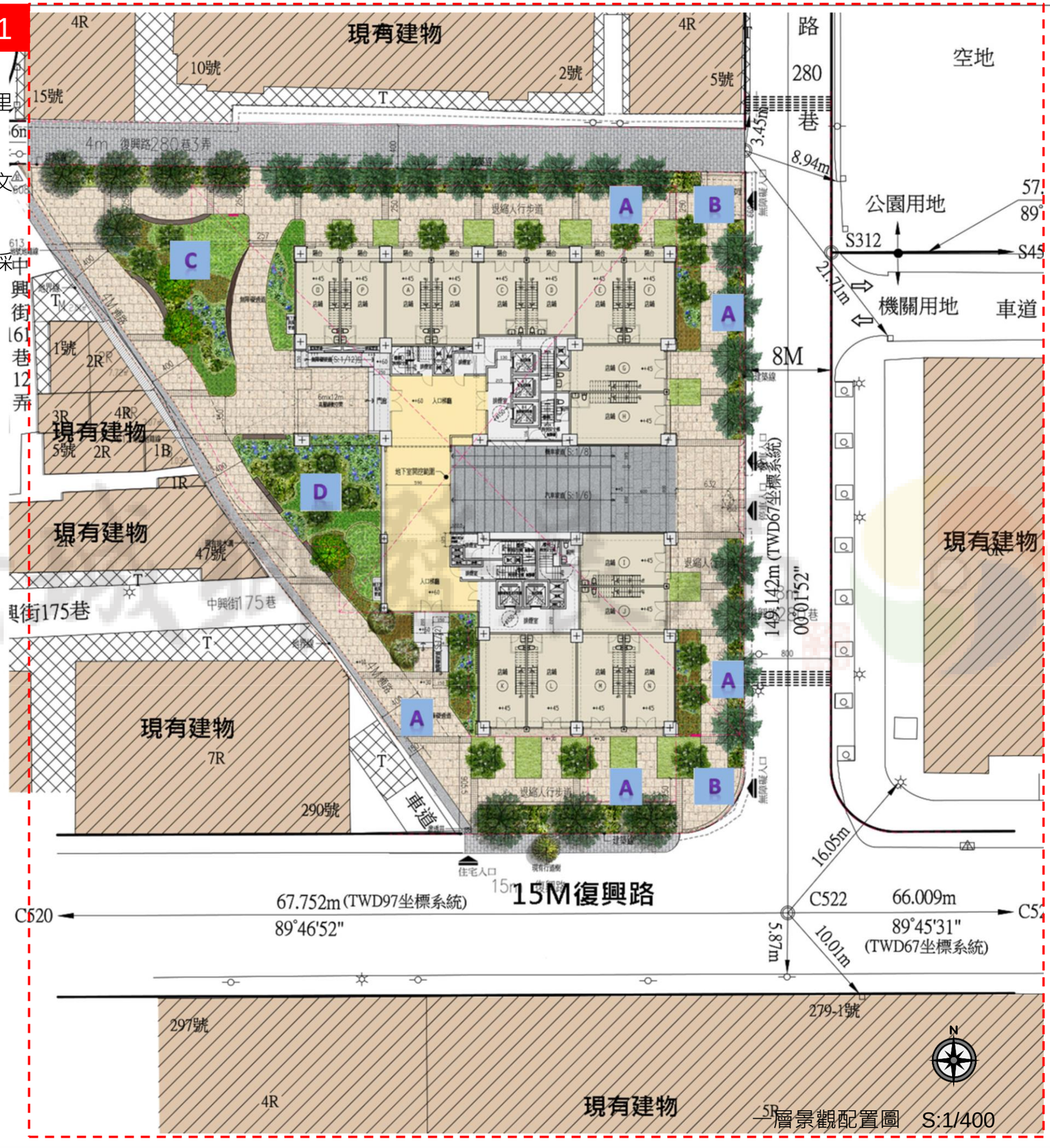
1、基地留設側庭，建築物出入口以適當之動線連接，並在側庭空間設計鄰里街角綠化景觀。

2、基地以南北座向為主，南側及東南側皆搭配適當的植栽種類，並強調人文為本，以襯托出本案建築的自明性格。

3、沿道路側均配合計畫道路種植行道樹，使外部行走空間更加優質。植栽採中複層式植栽，創造輕鬆休閒之空間氛圍。

變更說明：

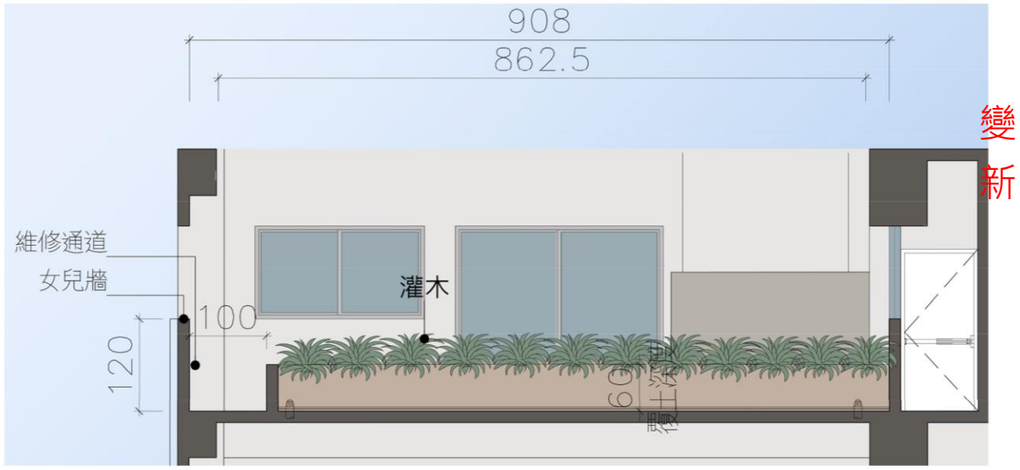
1. 景觀配置圖調整，以及新增周邊建物檢討。



本頁空白

新北市政府城鄉發展局

六、景觀計畫

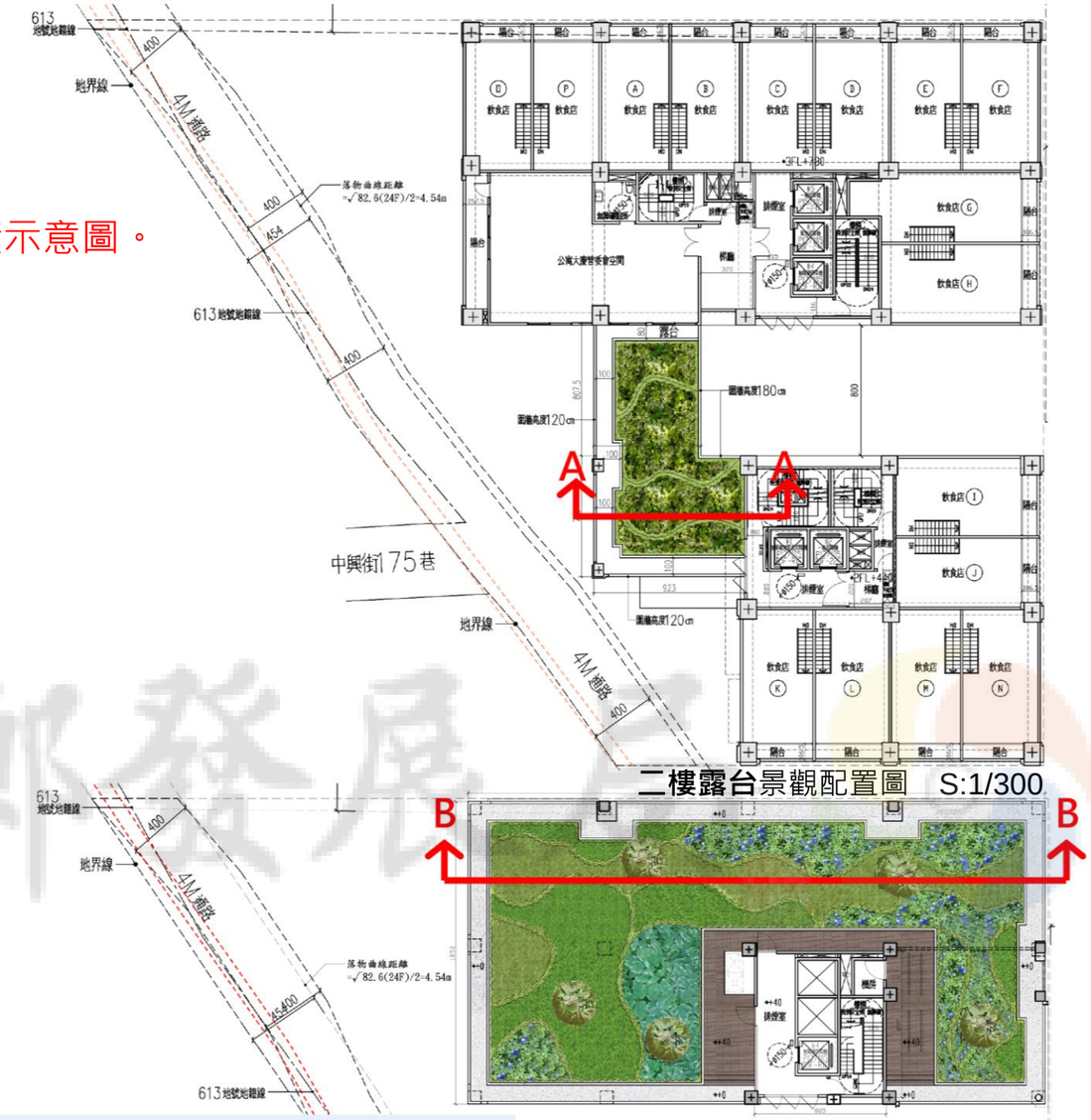


二樓露台景觀剖面圖　S:1/80

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		杜鵑花	H0.4-0.6m×W0.3m	60cm	82.19㎡	1.5㎡	82.19x1.5=123.29㎡	123.29㎡

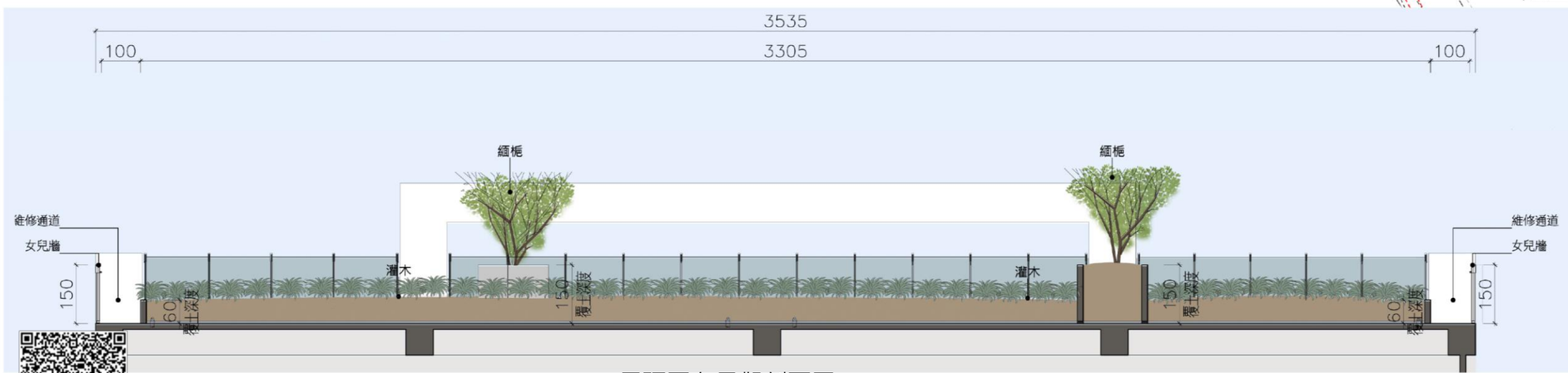
變更說明：

新增各層綠化面積示意圖。

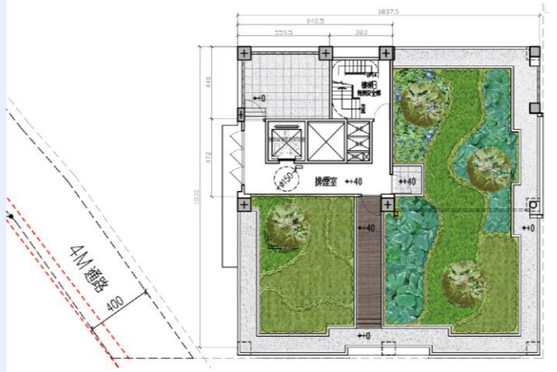


二樓露台景觀配置圖　S:1/300

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		緬梔	Ø15cm H3m*W2m	150cm	9顆	20㎡	180㎡	991.5㎡
02		文珠蘭 黃金露花	H0.6m×W0.3m	60cm	374.98㎡ 166.02㎡	1.5㎡	374.98+166.02=541 541*1.5=811.5㎡	
03		地毯草	密鋪			-	-	



屋頂平台景觀剖面圖　S:1/125

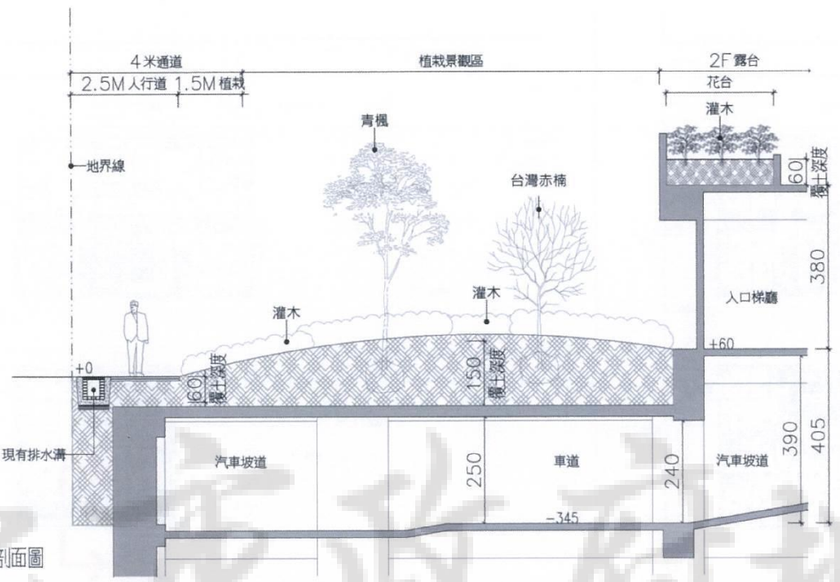


屋頂平台景觀配置圖　S:1/300

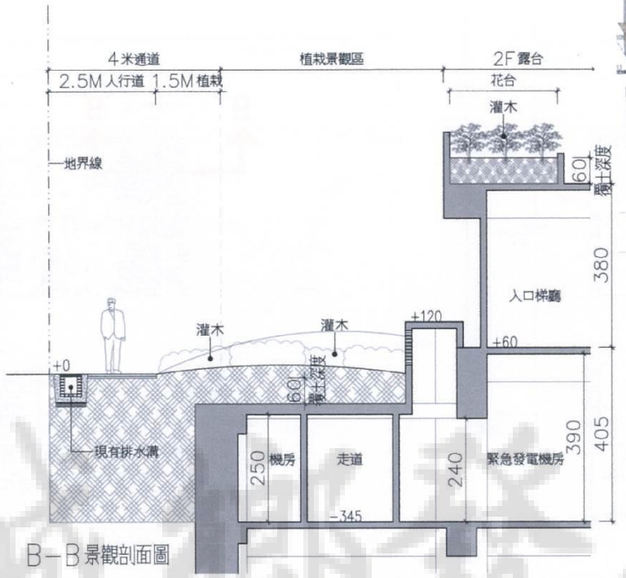
6-3 景觀剖面圖

六、景觀計畫

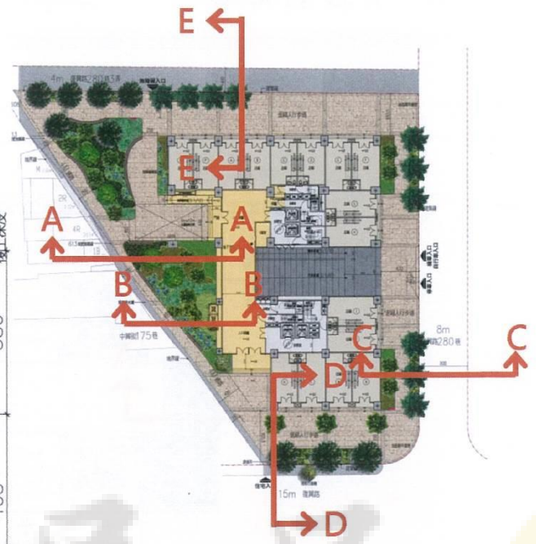
6-3、景觀剖面圖　　地上一層

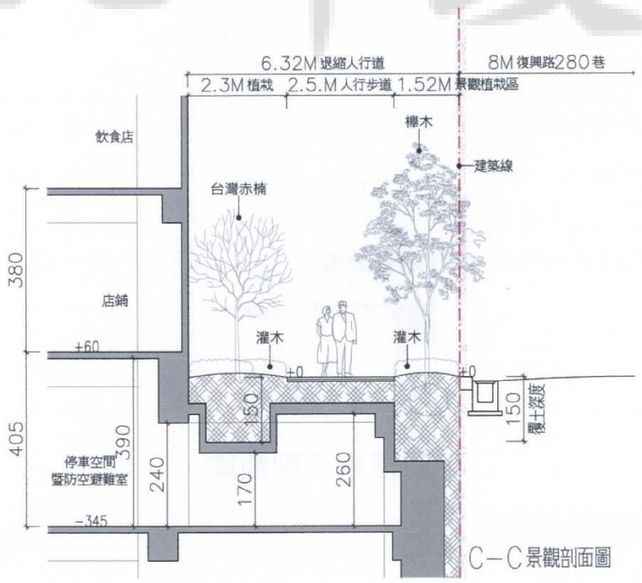


A－A景觀剖面圖

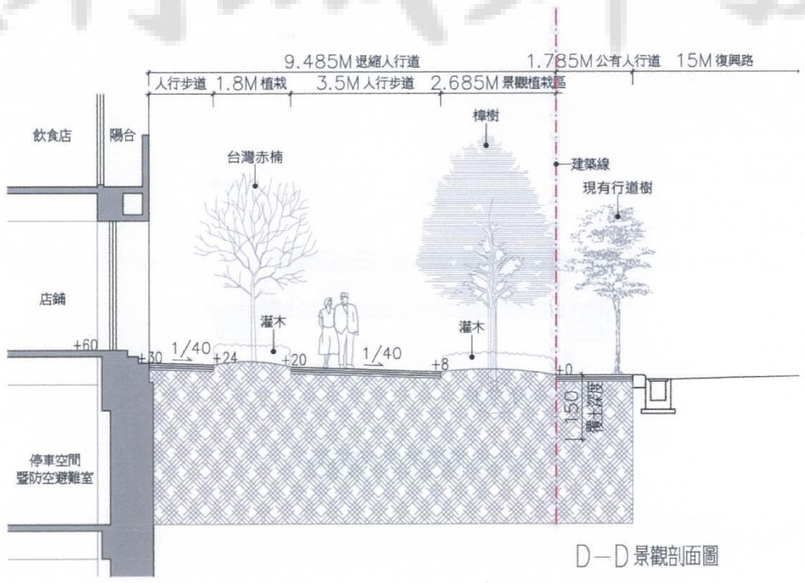


B－B景觀剖面圖

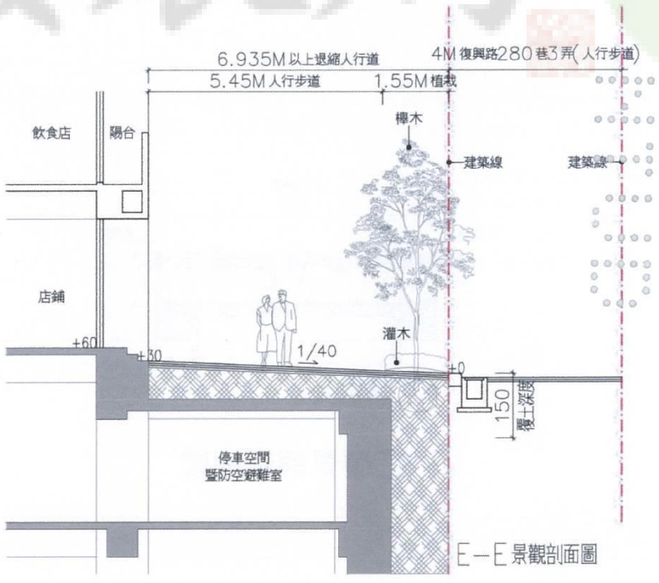




C－C景觀剖面圖



D－D景觀剖面圖

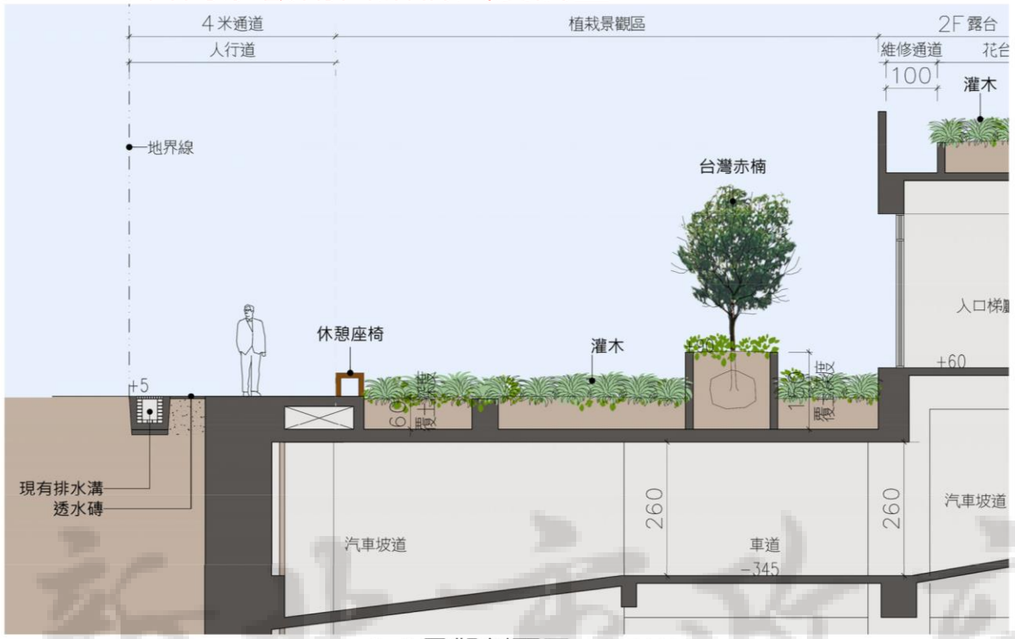


E－E景觀剖面圖

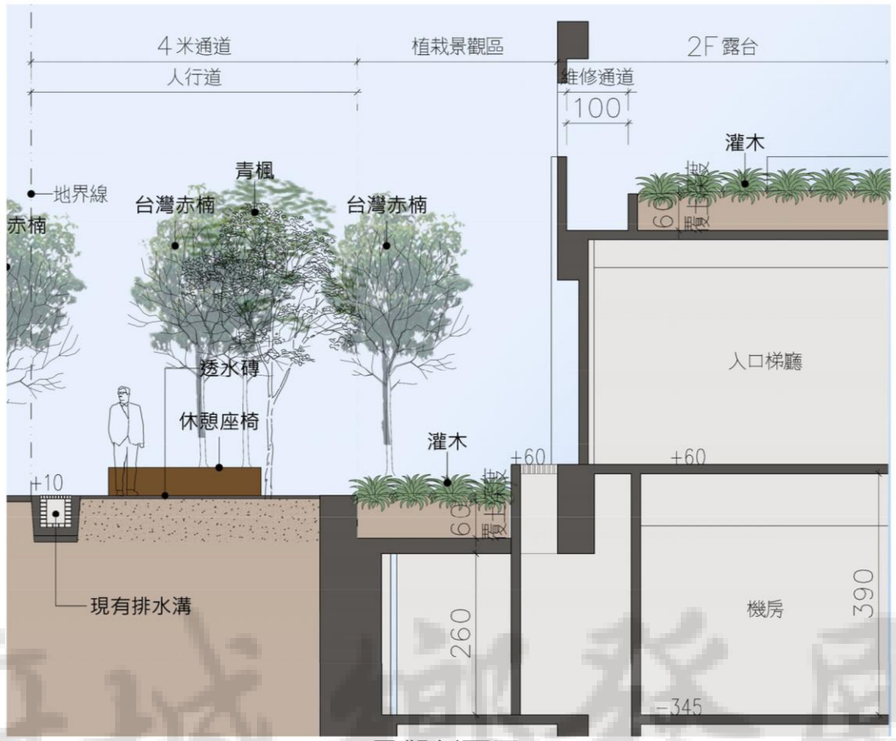
6-3 景觀剖面圖

變更說明：

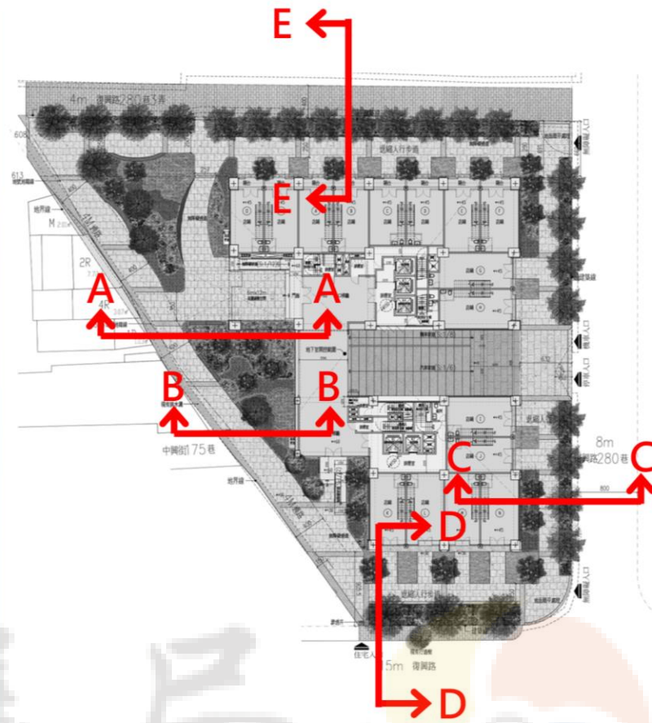
各向景觀剖面結構尺度調整。

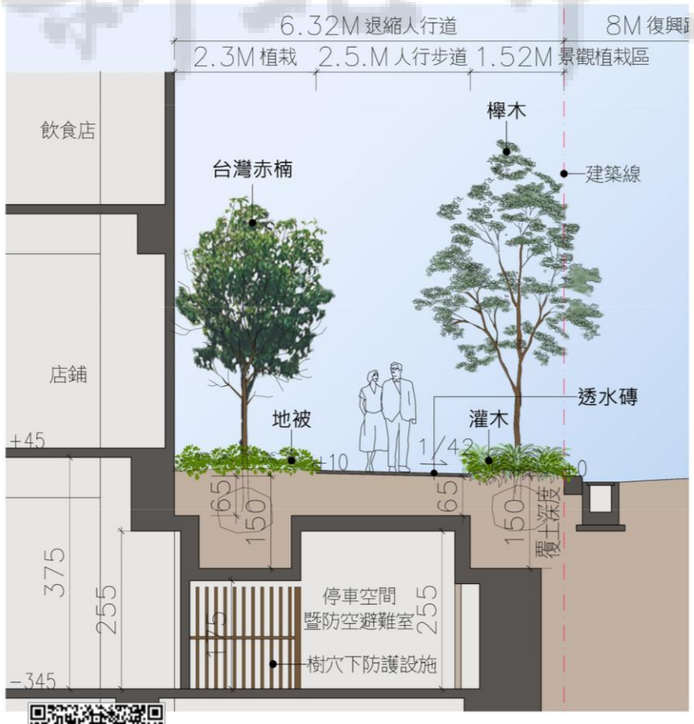


A-A景觀剖面圖 S:1/120

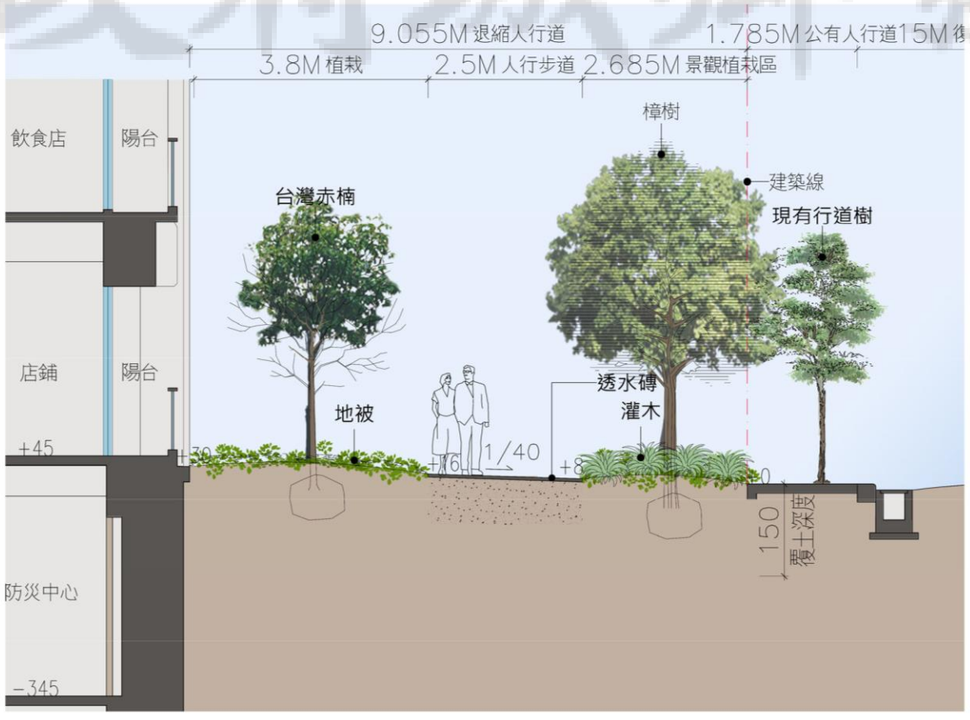


B-B景觀剖面圖 S:1/100

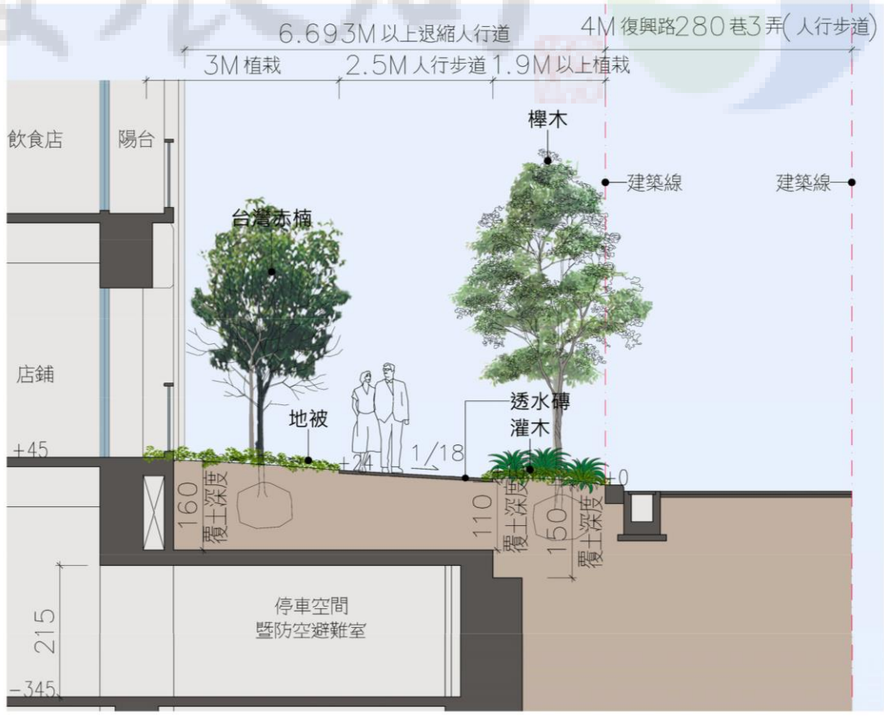




C-C景觀剖面圖 S:1/100



D-D景觀剖面圖 S:1/100

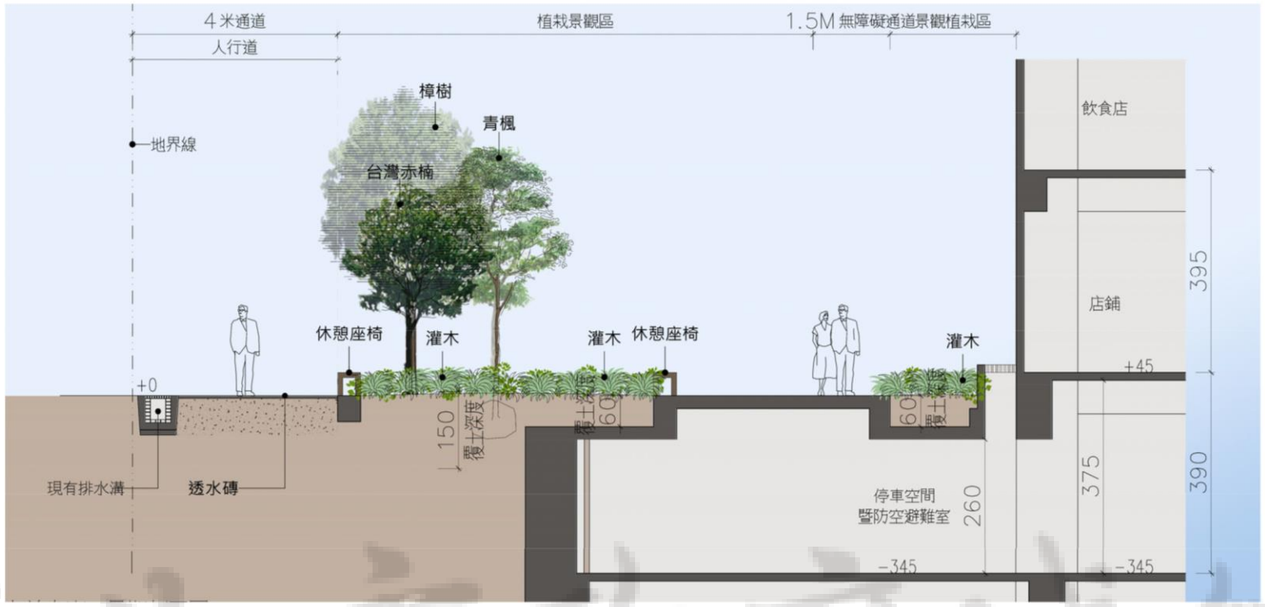


E-E景觀剖面圖 S:1/100

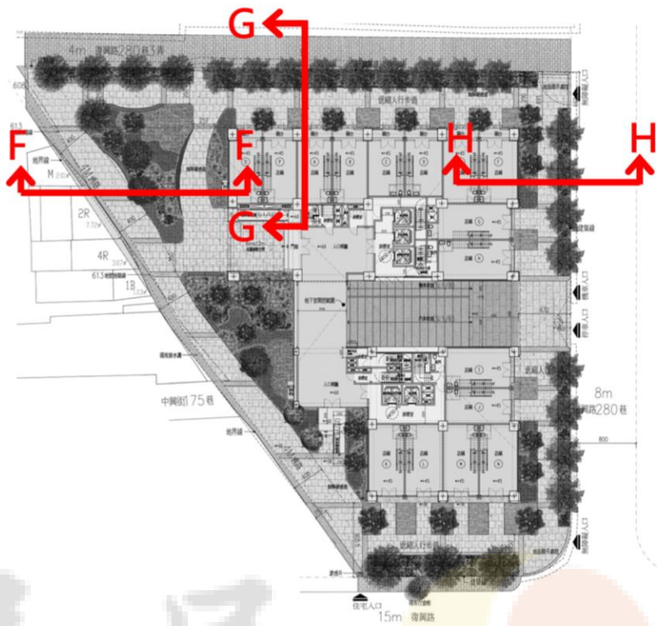
本頁空白

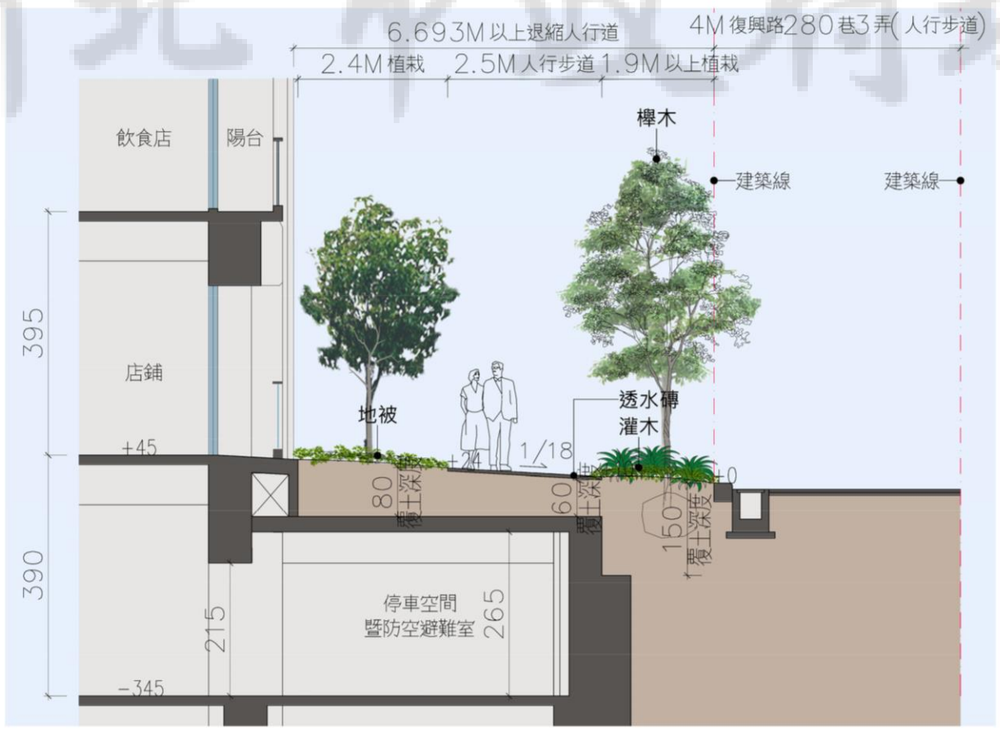
新北市政府城鄉發展局

6-3 景觀剖面圖



F-F友善方案景觀剖面圖 S:1/120





G-G景觀剖面圖 S:1/100

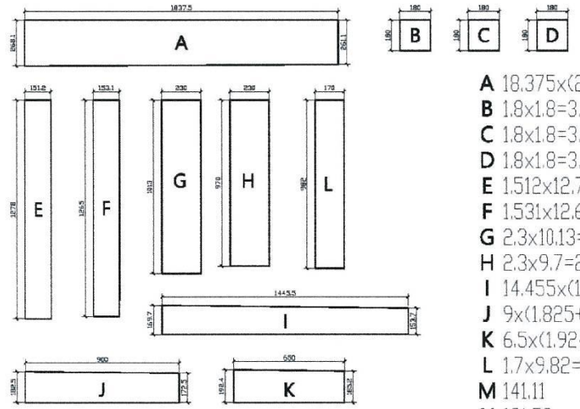
H-H景觀剖面圖 S:1/100

6-4 綠化及綠覆率檢討

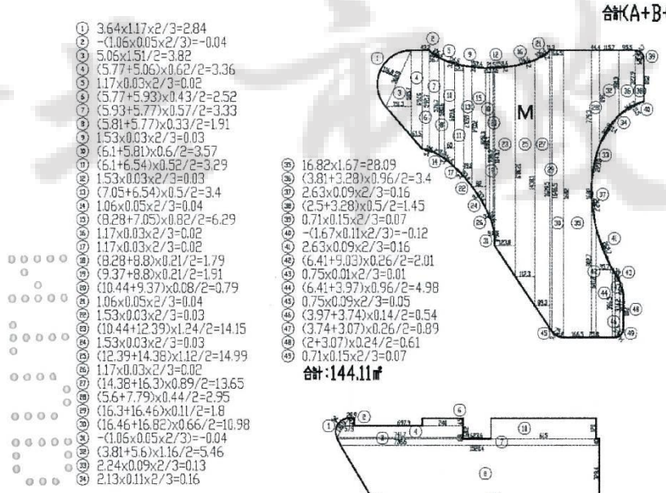
六、景觀計畫

6-4、綠化及綠覆率檢討

一層綠化面積計算



A 18.375x(2.681+2.611)/2=48.66
B 1.8x1.8=3.24
C 1.8x1.8=3.24
D 1.8x1.8=3.24
E 1.512x12.78=19.32
F 1.531x12.65=19.37
G 2.3x10.13=23.3
H 2.3x9.7=22.31
I 14.455x(1.697+1.537)/2=23.38
J 9x(1.825+1.725)/2=15.97
K 6.5x(1.924+1.852)/2=12.27
L 1.7x9.82=16.69
M 141.11
N 191.58
合計(A+B+...+N)=533.63㎡

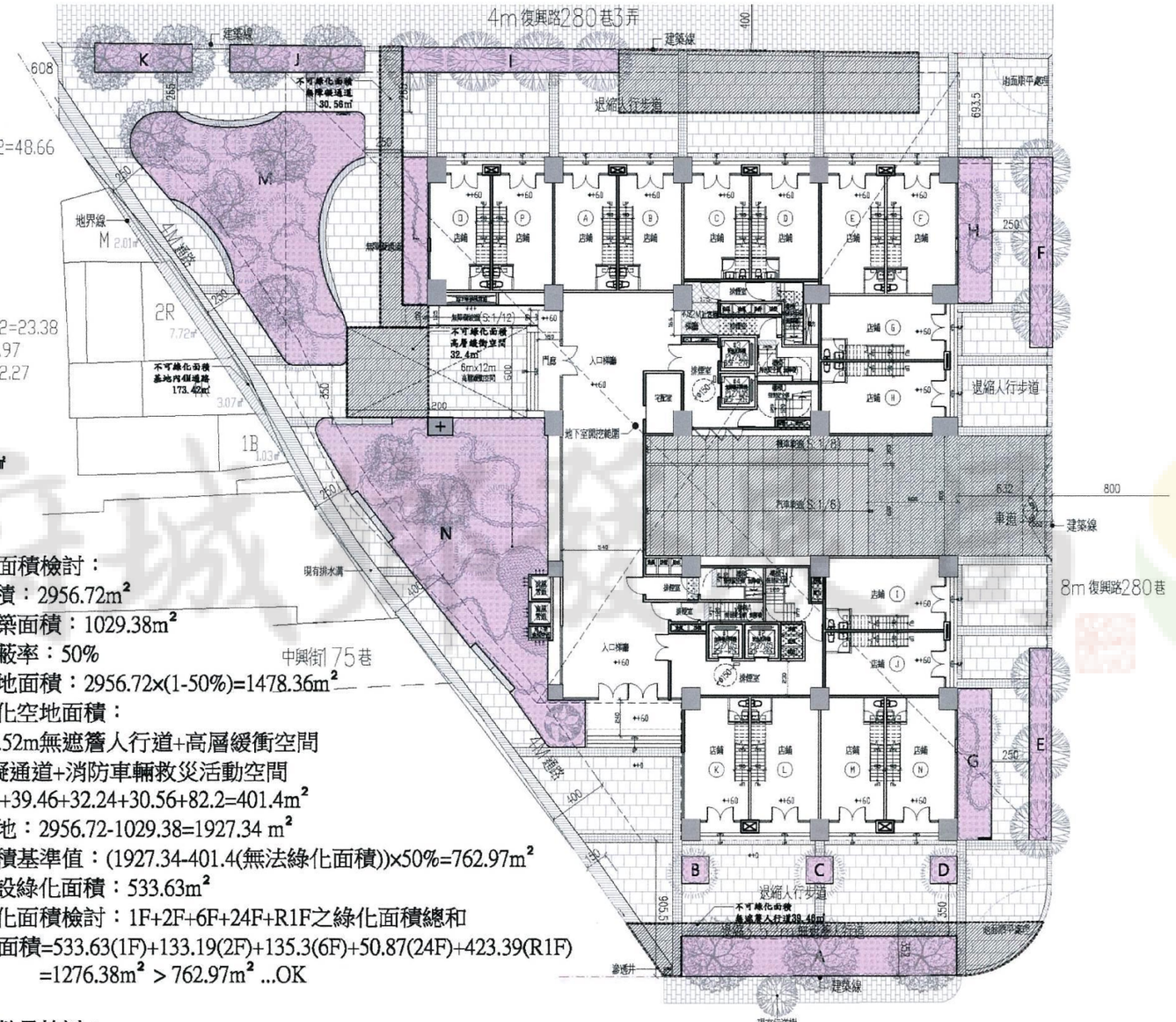


① 3.64x1.17x2/3=2.84
② -(1.06x0.05x2/3)=-0.04
③ 5.06x1.51/2=3.82
④ (5.77+5.06)x0.62/2=3.36
⑤ 1.17x0.03x2/3=0.02
⑥ (5.77+5.93)x0.43/2=2.52
⑦ (5.93+5.77)x0.57/2=3.33
⑧ (5.81+5.77)x0.33/2=1.91
⑨ 1.53x0.03x2/3=0.03
⑩ (6.1+5.81)x0.6/2=3.57
⑪ (6.1+6.54)x0.52/2=3.29
⑫ 1.53x0.03x2/3=0.03
⑬ (7.05+6.54)x0.5/2=3.4
⑭ 1.06x0.05x2/3=0.04
⑮ (8.28+7.05)x0.82/2=6.29
⑯ 1.17x0.03x2/3=0.02
⑰ 1.17x0.03x2/3=0.02
⑱ (8.28+8.8)x0.21/2=1.79
⑲ (9.37+8.8)x0.21/2=1.91
⑳ (10.44+9.37)x0.08/2=0.79
㉑ 1.06x0.05x2/3=0.04
㉒ 1.53x0.03x2/3=0.03
㉓ (10.44+12.39)x1.24/2=14.15
㉔ 1.53x0.03x2/3=0.03
㉕ (12.39+14.38)x1.12/2=14.99
㉖ 1.17x0.03x2/3=0.02
㉗ (14.38+16.3)x0.89/2=13.65
㉘ (5.6+7.79)x0.44/2=2.95
㉙ (16.3+16.46)x0.11/2=1.8
㉚ (16.46+16.82)x0.66/2=10.98
㉛ -(1.05x0.05x2/3)=-0.04
㉜ (3.81+5.6)x1.16/2=5.46
㉝ 2.24x0.09x2/3=0.13
㉞ 2.13x0.11x2/3=0.16

⑨ 16.82x1.67=28.09
⑩ (3.81+3.28)x0.96/2=3.4
⑪ 2.63x0.09x2/3=0.16
⑫ (2.5+3.28)x0.5/2=1.45
⑬ 0.71x0.15x2/3=0.07
⑭ -(1.67x0.11x2/3)=-0.12
⑮ 2.63x0.09x2/3=0.16
⑯ (6.41+9.03)x0.26/2=2.01
⑰ 0.75x0.01x2/3=0.01
⑱ (6.41+3.97)x0.96/2=4.98
⑲ 0.75x0.09x2/3=0.05
⑳ (3.97+3.74)x0.14/2=0.54
㉑ (3.74+3.07)x0.26/2=0.89
㉒ (2+3.07)x0.24/2=0.61
㉓ 0.71x0.15x2/3=0.07
合計:144.11㎡

① 1.35x0.37x2/3=0.33
② (0.58+0.29)x0.45/2=0.2
③ (7.39+7.42)x0.07/2=0.52
④ (6.98+7.42)x0.68/2=4.9
⑤ 0.52x0.27/2=0.07
⑥ 0.45x2.4=1.08
⑦ (13.39+13.2)x0.4/2=6.12
⑧ (13.2+13.25)x3.28/2=46.66
⑨ (12.73+10.23)x3.17/2=36.47
⑩ 1.2x6.15=7.38
⑪ (10.28+10.64)x0.27/2=2.82
⑫ (10.64+9)x2.12/2=20.82

⑬ (8.07+6.96)x1.43/2=10.75
⑭ (6.96+4.26)x2.97/2=16.14
⑮ (0.59+0.31)x0.14/2=0.06
⑯ 0.31x0.15/2=0.02
⑰ (5.56+0.587+4.828)x0.18/2=0.99
⑱ (4.83+2.18)x3/2=10.52
⑲ (2.18+2.52)x1.3/2=0.71
⑳ (2.52+2.17)x0.49/2=1.15
㉑ (4.7+2.61)x2.94/2=10.75
㉒ 0.46x0.06x2/3=0.02
㉓ (2.61+2.21)x0.21/2=0.51
合計=178.58㎡



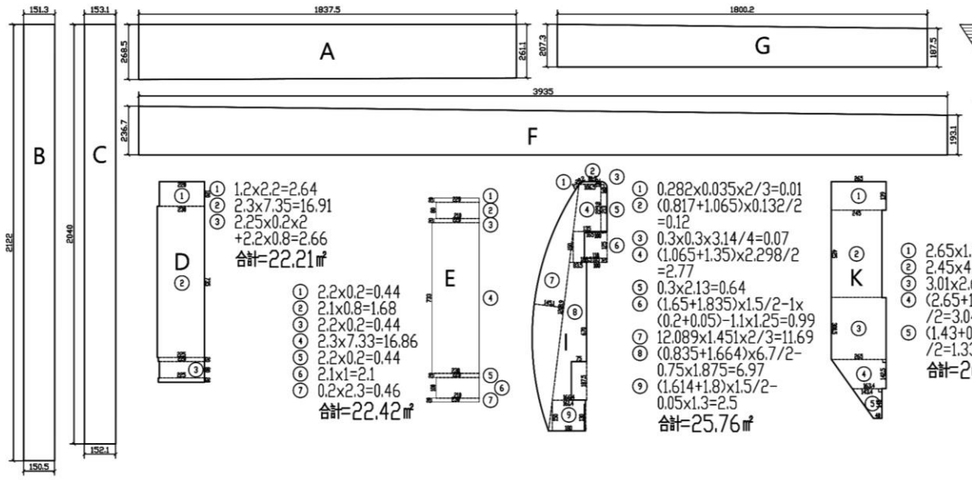
一層綠化面積檢討：
1. 基地面積：2956.72m²
2. 實設建築面積：1029.38m²
3. 法定建蔽率：50%
4. 法定空地面積：2956.72×(1-50%)=1478.36m²
5. 無法綠化空地面積：
   車道+3.52m無遮簷人行道+高層緩衝空間
   +無障礙通道+消防車輛救災活動空間
   =216.96+39.46+32.24+30.56+82.2=401.4m²
6. 實設空地：2956.72-1029.38=1927.34 m²
7. 綠化面積基準值：(1927.34-401.4(無法綠化面積))×50%=762.97m²
8. 一樓實設綠化面積：533.63m²
9. 實設綠化面積檢討：1F+2F+6F+24F+R1F之綠化面積總和
   綠化總面積=533.63(1F)+133.19(2F)+135.3(6F)+50.87(24F)+423.39(R1F)
   =1276.38m² > 762.97m² ...OK

綠化喬木數量檢討：
新北市建造執造之申請，綠化喬木覆土深度應大於1.5m，
本案設計綠化面積每36m²應種植喬木一株
1. 綠化喬木基準數量：1276.38m²/36m²≒36株
2. 實際綠化喬木數量：39(1F)+13(RF)=52株 > 36株 ...OK

一層綠化面積檢討圖 S:1/300

6-4 綠化及綠覆率檢討

1

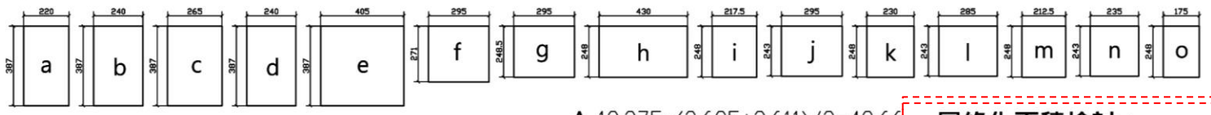


① 1.2x2.2=2.64
② 2.3x7.35=16.91
③ 2.25x0.2x2 +2.2x0.8=2.66
合計=22.21㎡

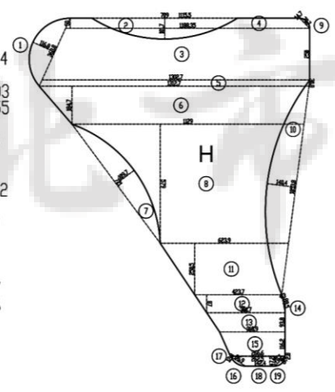
① 2.2x0.2=0.44
② 2.1x0.8=1.68
③ 2.2x0.2=0.44
④ 2.3x7.33=16.86
⑤ 2.2x0.2=0.44
⑥ 2.1x1=2.1
⑦ 0.2x2.3=0.46
合計=22.42㎡

① 0.282x0.035x2/3=0.01
② (0.817+1.065)x0.132/2 =0.12
③ 0.3x0.3x3.14/4=0.07
④ (1.065+1.35)x2.298/2 =2.77
⑤ 0.3x2.13=0.64
⑥ (1.65+1.835)x1.5/2-1x (0.2+0.05)-1.1x1.25=0.99
⑦ 12.089x1.451x2/3=11.69
⑧ (0.835+1.664)x6.7/2-0.75x1.875=6.97
⑨ (1.614+1.8)x1.5/2-0.05x1.3=2.5
合計=25.76㎡

① 2.65x1.39=3.68
② 2.45x4.25=10.41
③ 3.01x2.65=7.98
④ (2.65+1.63)x1.42 /2=3.04
⑤ (1.43+0.4)x1.45 /2=1.33
合計=26.44㎡



① 3.638x1.168x2/3=2.83
② -7.09x1.02x2/3=-4.82
③ (11.8835+13.027)x2.5/2=31.14
④ (11.8835+11.155)x0.5/2=5.76
⑤ (13.027+13.127)x0.308/2=4.03
⑥ (11.29+13.127)x1.847/2=22.55
⑦ -7.21x1.097x2/3=-5.27
⑧ (6.239+11.29)x5.79/2=50.75
⑨ 0.707x0.147x2/3=0.07
⑩ -10.54x1.4x2/3=-9.84
⑪ (4.237+6.239)x2.505/2=13.12
⑫ (4.237+3.817)x0.87/2=3.5
⑬ (3.817+3.189)x0.938/2=3.29
⑭ 0.888x0.043x2/3=0.03
⑮ (3.189+2.666)x1.162/2=3.4
⑯ 0.869x0.128x2/3=0.07
⑰ (2.666+2.625)x0.028/2=0.07
⑱ (2.625+1.424)x0.472/2=0.96
⑲ 0.707x0.146x2/3=0.07
合計=121.71㎡



① 1.391x0.405x2/3=0.38
② (12.944+13.63)x1.21/2-0.45x4-1.1x(1.5+0.1)=12.52
③ (11.84+13.631)x3.004/2-0.568x0.275/2=38.18
④ (9.041+11.272)x2.893/2=29.38
⑤ (9.041+9.397)x0.275/2=2.54
⑥ (7.275+9.397)x2.752/2-0.572x0.278/2-0.1x0.8=22.78
⑦ (4.551+6.703)x2.869/2=16.14
⑧ (4.551+4.806)x0.278/2=1.3
⑨ (3.398+4.056)x0.833/2=3.1
⑩ (2.237+3.398)x1.317/2=3.71
⑪ (1.83+2.888)x1.2/2=2.83
⑫ (4.367+4.955)x0.666/2=3.1
⑬ (1.085+4.367)x4.632/2=12.63
⑭ 0.251x0.027x2/3=0.005
⑮ (0.868+1.085)x0.127/2=0.12
合計=148.72㎡

A 18.375x(2.685+2.611)/2=48.66
B (1.513+1.505)x21.22/2=32.02
C (1.531+1.521)x20.4/2=31.13
D 22.21
E 22.42
F 39.35x(1.931+2.367)/2=84.56
G 18.002x(1.875+2.073)/2=35.54
H 121.71
I 25.76
J 148.72
K 26.44
小計(A+B+...+K)=599.17㎡
a 2.2x3.87=8.51
b 2.4x3.87=9.29
c 2.65x3.87=10.26
d 2.4x3.87=9.29
e 4.05x3.87=15.67
f 2.95x2.71=7.99
g 2.95x2.485=7.33
h 4.3x2.48=10.66
i 2.175x2.48=5.39
j 2.95x2.43=7.17
k 2.3x2.48=5.7
l 2.85x2.43=6.93
m 2.125x2.48=5.27
n 2.35x2.43=5.71
0 1.75x2.48=4.34
小計(a+b+...+o)=119.51㎡
合計=718.68㎡

變更說明：1.2.面積計算變更
3.綠化面積範圍變更
4.圖例檢討

2

一層綠化面積檢討：

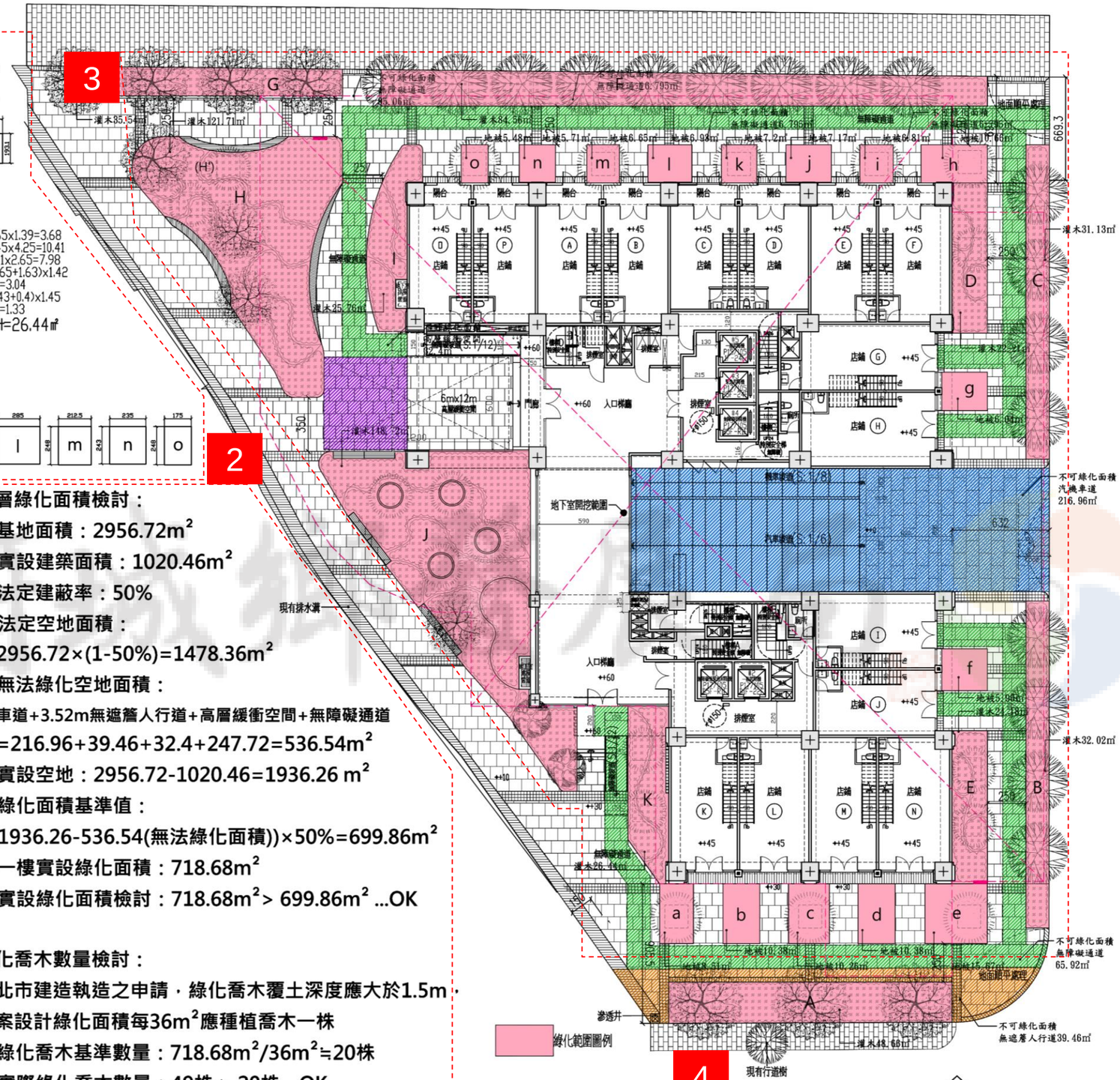
1. 基地面積：2956.72m²
2. 實設建築面積：1020.46m²
3. 法定建蔽率：50%
4. 法定空地面積：
   2956.72×(1-50%)=1478.36m²
5. 無法綠化空地面積：
   車道+3.52m無遮簷人行道+高層緩衝空間+無障礙通道
   =216.96+39.46+32.4+247.72=536.54m²
6. 實設空地：2956.72-1020.46=1936.26 m²
7. 綠化面積基準值：
   (1936.26-536.54(無法綠化面積))×50%=699.86m²
8. 一樓實設綠化面積：718.68m²
9. 實設綠化面積檢討：718.68m²> 699.86m² ...OK

綠化喬木數量檢討：

新北市建造執造之申請，綠化喬木覆土深度應大於1.5m，
本案設計綠化面積每36m²應種植喬木一株

1. 綠化喬木基準數量：718.68m²/36m²≒20株
2. 實際綠化喬木數量：49株 > 20株 ...OK

3



4

無法綠化圖例

汽機車道=216.96㎡ | 3.52m無遮簷人行道小計=39.46㎡ | 高層緩衝空間小計=32.4㎡ | 無障礙通道小計=247.72㎡

合計536.54㎡

一層綠化面積檢討圖 S:1/300

六、景觀計畫

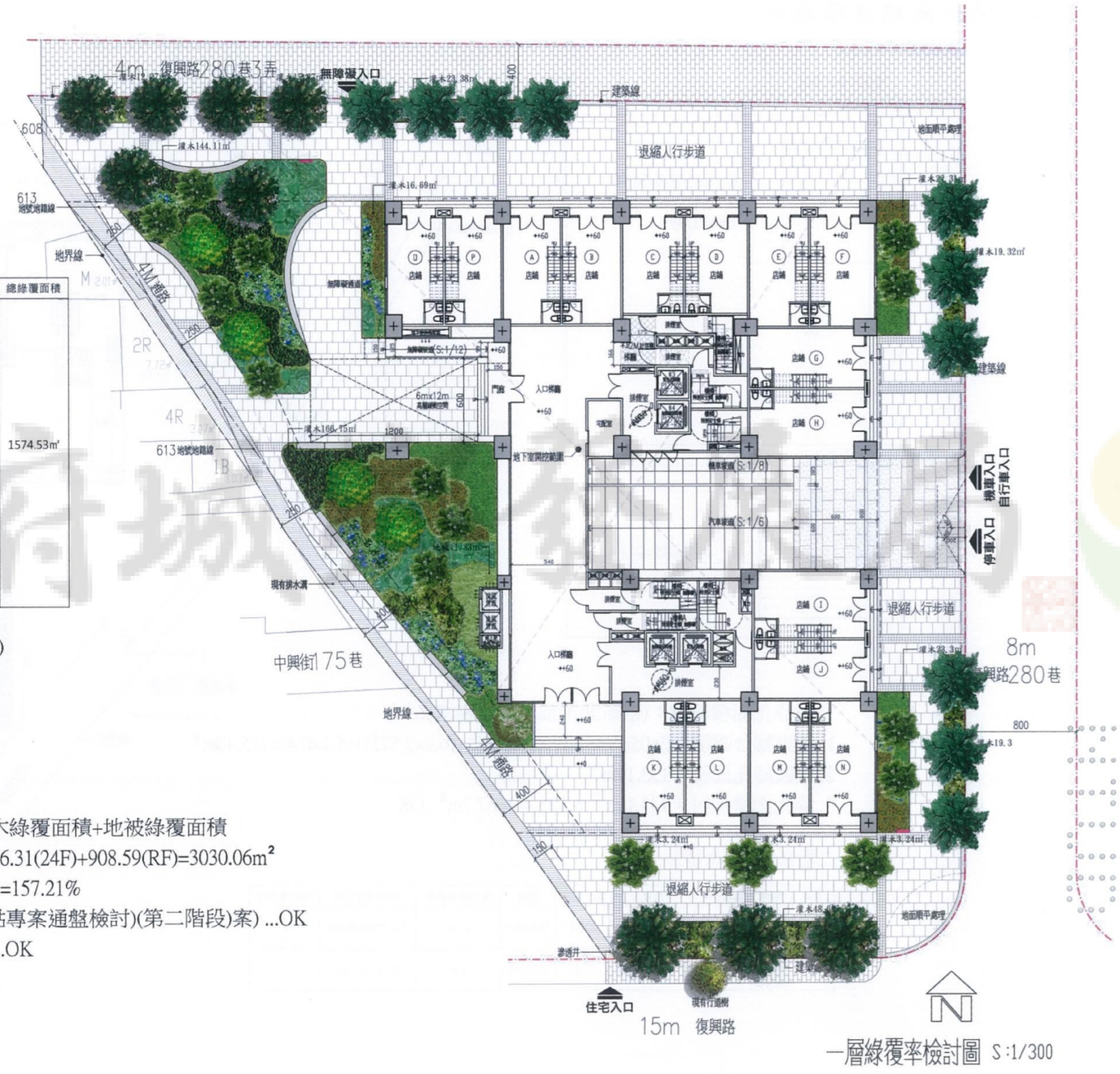
6-4、綠化及綠覆率檢討

一層線覆面積表

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		樟樹	Ø25cm H5m*W2m	150cm	9顆	20㎡	180㎡	
02		青楓	Ø21cm H3m*W2m	150cm	4顆	20㎡	80㎡	
03		欖木	Ø21cm H3m*W2m	150cm	10顆	20㎡	200㎡	
04		台灣赤楠	Ø15cm H3m*W2m	150cm	15顆	20㎡	300㎡	1574.53㎡
05		緬梔	Ø15cm H3m*W2m	150cm	1顆	20㎡	20㎡	
06		矮仙丹 杜鵑花 月橘	H0.4-0.6m*W0.3m	60cm	521.8㎡	1.5㎡	521.8*1.5=782.7㎡	
07		台北草	密鋪	60cm	11.83㎡	1㎡	11.72*1=11.83㎡	

一層綠覆率檢討：(依104.9.8新北市都市設計審議原則檢討)

1. 基地面積：2956.72m²
2. 實設建築面積：1029.38m²
3. 法定建蔽率：50%
4. 法定空地面積：2956.72×(1-50%)=1478.36m²
5. 實設空地：2956.72-1029.38=1927.34 m²
6. 本案綠覆面積：1F+2F+6F+24F+R1F之喬木綠覆面積+灌木綠覆面積+地被綠覆面積
   實設綠覆面積檢討：1574.53(1F)+267.68(2F)+202.95(6F)+76.31(24F)+908.59(RF)=3030.06m²
8. 綠覆率檢討：3030.06m²÷1927.34m²(法定空地面積)×100%=157.21%
   >50%(符合變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案) ...OK
   >60%(符合新北市都市更新建築容積獎勵核算基準) ...OK



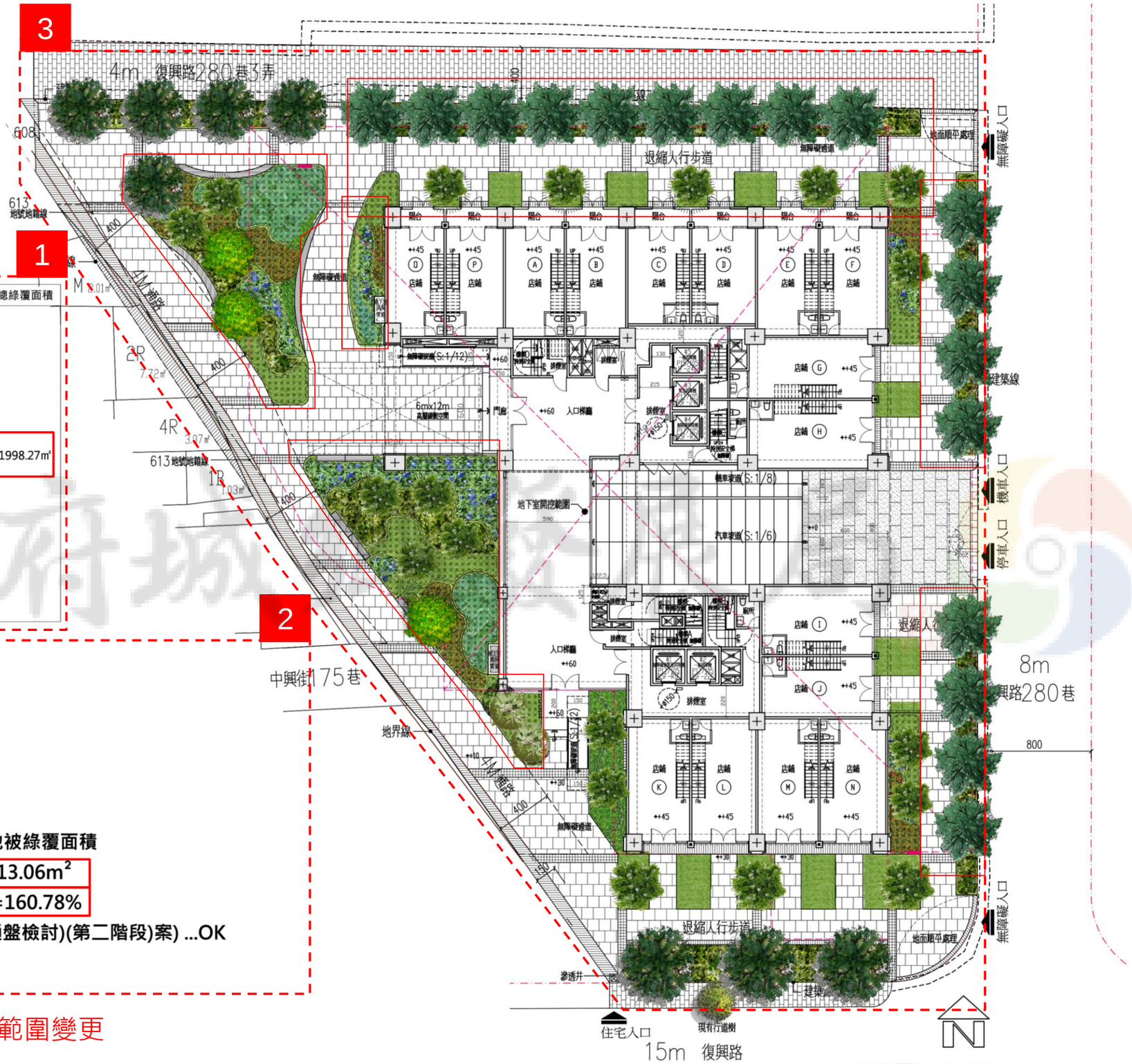
一層綠覆面積表

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		樟樹	Ø25cm H5m*W2m	150cm	8顆	20㎡	160㎡	
02		青楓	Ø21cm H3m*W2m	150cm	3顆	20㎡	60㎡	
03		櫸木	Ø21cm H3m*W2m	150cm	17顆	20㎡	340㎡	
04		台灣赤楠	Ø15cm H3m*W2m	150cm	19顆	20㎡	380㎡	1998.27㎡
05		緬梔	Ø15cm H3m*W2m	150cm	2顆	20㎡	40㎡	
06		矮仙丹 杜鵑花 月橘	H0.4-0.6m*W0.3m	60cm	599.17㎡	1.5㎡	599.17x1.5=898.76㎡	
07		台北草	密鋪	30~150cm	119.51㎡	1㎡	119.51x1=119.51㎡	

一層綠覆率檢討：(依104.9.8新北市都市設計審議原則檢討)

1. 基地面積：2956.72m²
2. 實設建築面積：1020.46m²
3. 法定建蔽率：50%
4. 法定空地面積：2956.72×(1-50%)=1478.36m²
5. 實設空地：2956.72-1020.46=1936.26 m²
6. 本案綠覆面積：1F+2F+R1F之喬木綠覆面積+灌木綠覆面積+地被綠覆面積
   實設綠覆面積檢討：1998.27(1F)+123.29(2F)+991.5(RF)=3113.06m²
8. 綠覆率檢討：3113.06m²÷1936.26m²(法定空地面積)×100%=160.78%
   >50%(符合變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案) ...OK
   >60%(符合新北市都市更新建築容積獎勵核算基準) ...OK

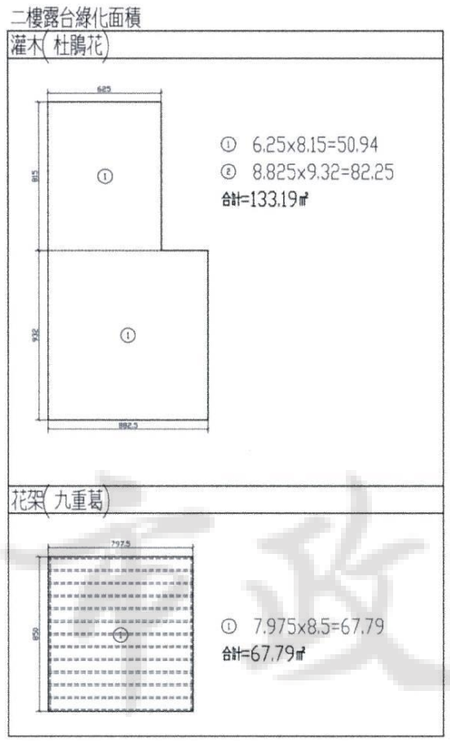
變更說明：1. 2.綠化面積計算變更 3.綠化面積範圍變更



一層綠覆率檢討圖 S:1/300

六、景觀計畫

6-4、綠化及綠覆率檢討

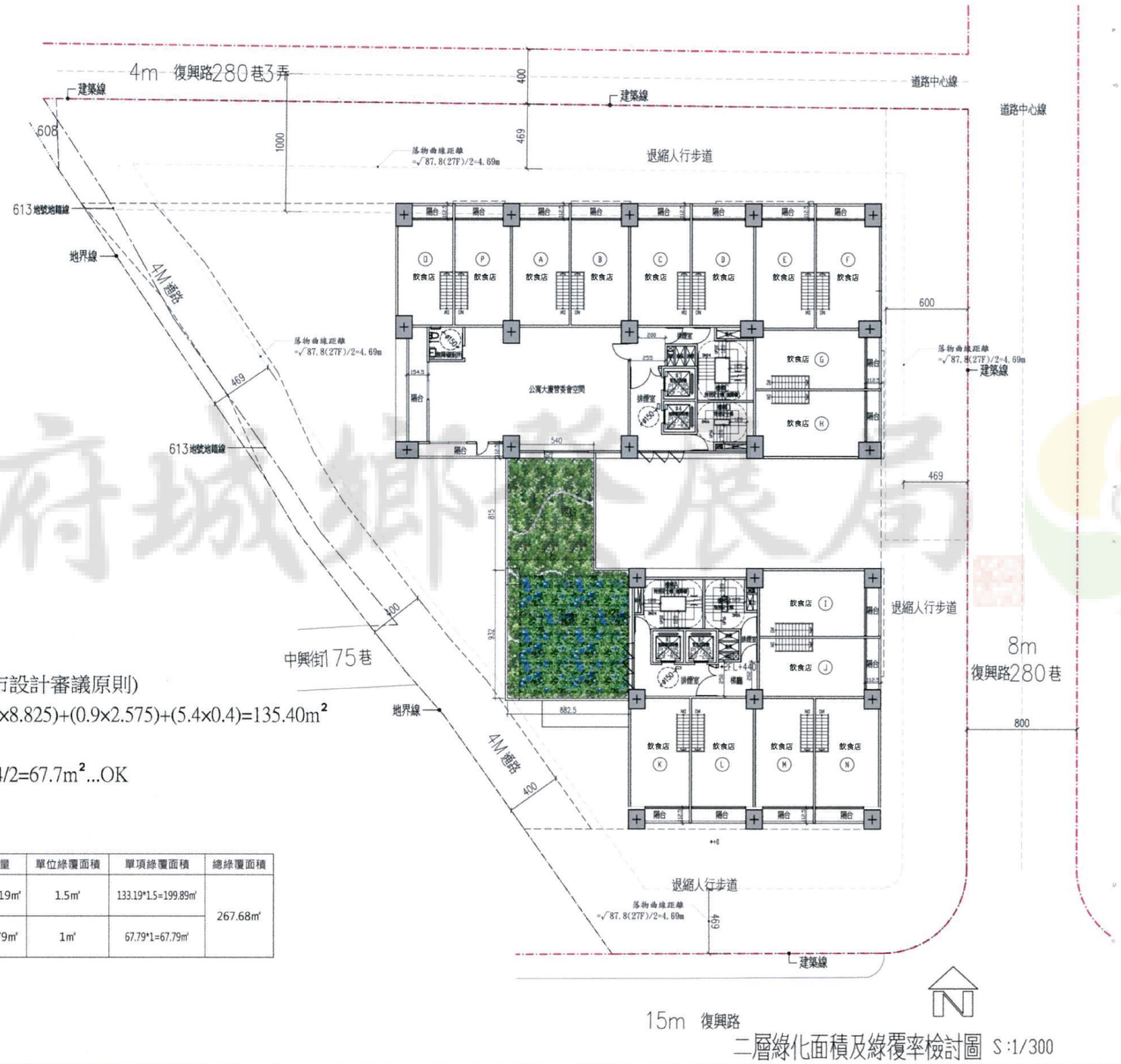


二層綠化面積檢討：(依新北市都市設計審議原則)

1. 實設露台面積：(9.05×6.45)+(8.82×8.825)+(0.9×2.575)+(5.4×0.4)=135.40m²
2. 實設綠化面積：133.19m²
3. 綠化面積檢討：133.19m² > 135.4/2=67.7m²...OK

二層露台綠覆面積表

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		杜鵑花	H0.4-0.6m×W0.3m	60cm	133.19㎡	1.5㎡	133.19*1.5=199.89㎡	267.68㎡
02		九重葛	H0.4-0.6m×W0.3m	花架	67.79㎡	1㎡	67.79*1=67.79㎡	

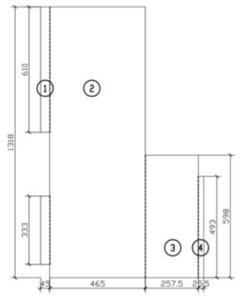


二層綠化面積及綠覆率檢討圖 S:1/300

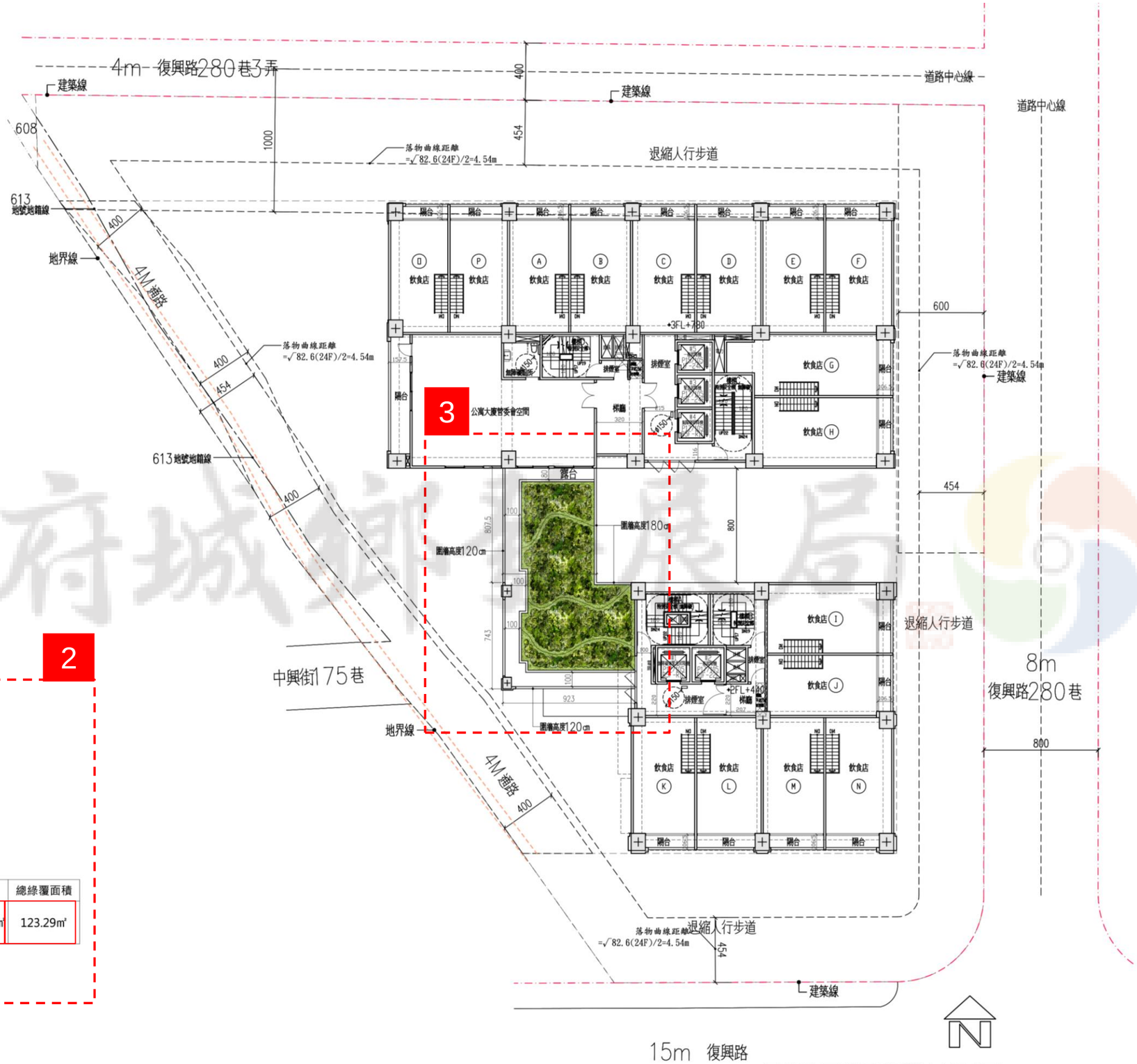
1

二樓露台線化面積

灌木(杜鵑花)



① 0.45x(6.1+3.33)=4.24
② 4.65x13.18=61.29
③ 2.575x5.98=15.4
④ 0.255x4.93=1.26
合計=82.19㎡



2

二層綠化面積檢討：(依新北市都市設計審議原則)

1. 實設露台面積：$9.23\times7.43+6.55\times8.075=121.47m^2$
2. 實設綠化面積：$82.19m^2$
3. 綠化面積檢討：$82.19m^2 > 121.47/2=60.74m^2$...OK

二層露台綠覆面積表

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		杜鵑花	H0.4-0.6m×W0.3m	60cm	82.19㎡	1.5㎡	82.19x1.5=123.29㎡	123.29㎡

二層綠化面積及綠覆率檢討圖 S:1/300

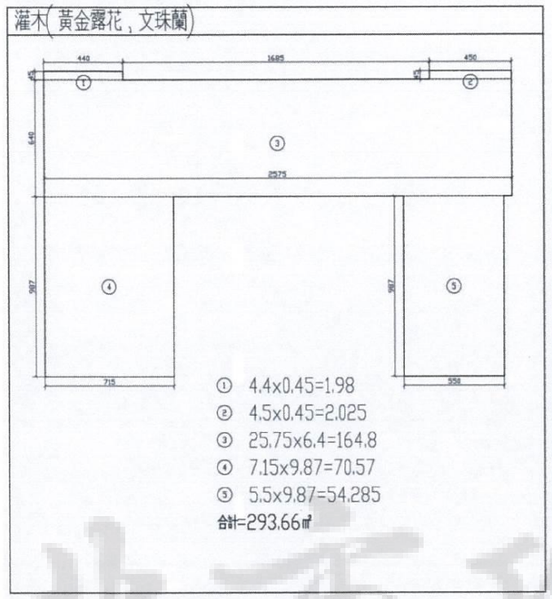
變更說明：1. 2.綠化面積計算變更 3.綠化面積範圍變更

六、景觀計畫

6-4、綠化及綠覆率檢討

大棟

灌木(黃金露花，文珠蘭)



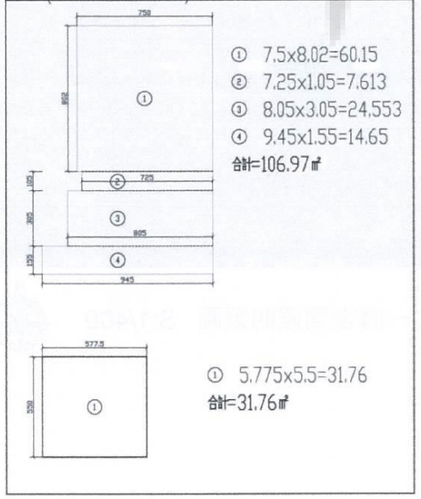
黃金露花

文珠蘭

地毯草

小棟

灌木(黃金露花，文珠蘭)

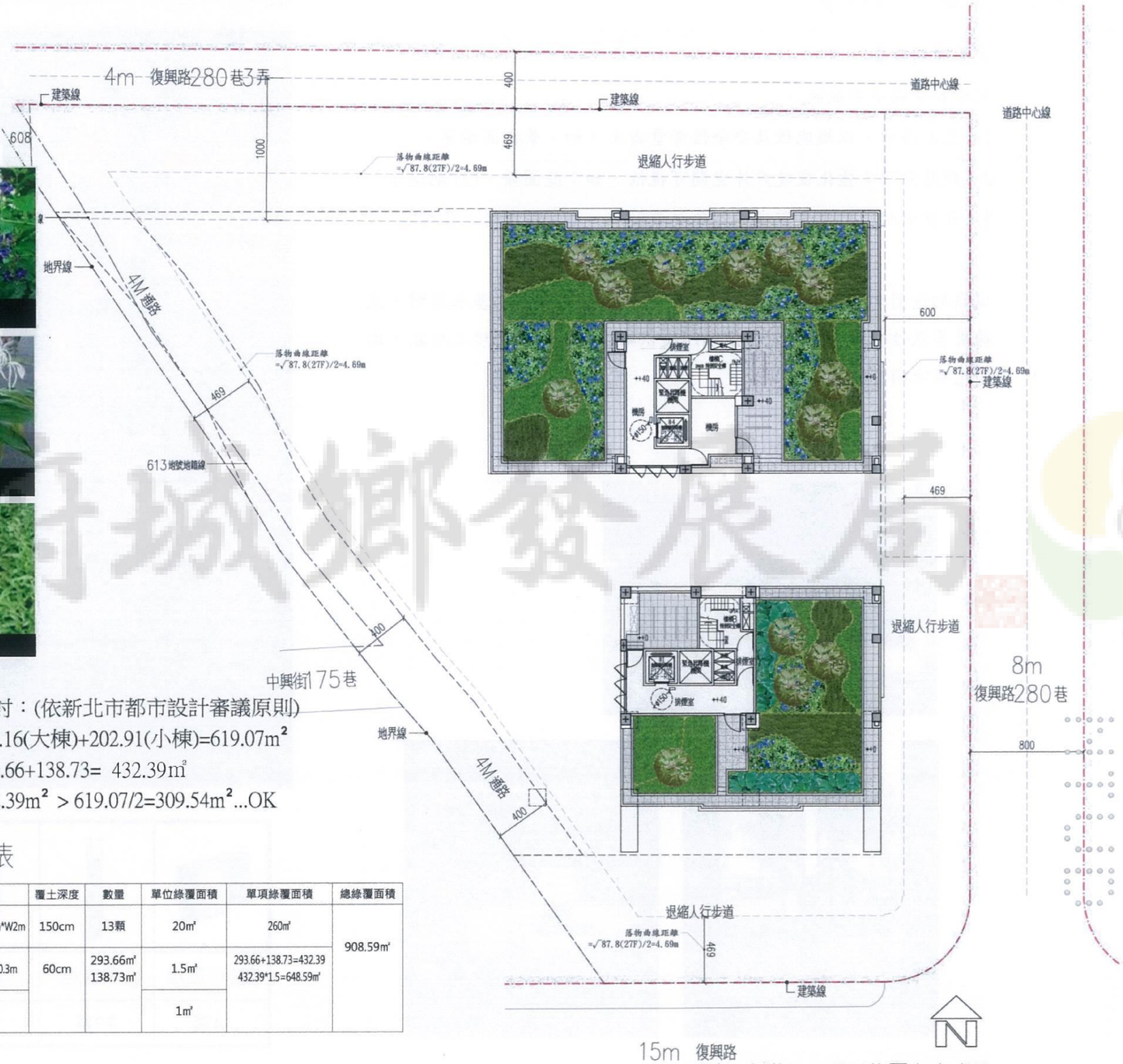


屋突一層綠化面積檢討：(依新北市都市設計審議原則)

1. 實設露台面積：416.16(大棟)+202.91(小棟)=619.07m²
2. 實設綠化面積：293.66+138.73= 432.39㎡
3. 綠化面積檢討：432.39m² > 619.07/2=309.54m²...OK

屋突一層露台綠覆面積表

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		緬梔	ø15cm H3m*W2m	150cm	13顆	20㎡	260㎡	908.59㎡
02		文珠蘭 黃金露花	H0.6m×W0.3m	60cm	293.66㎡ 138.73㎡	1.5㎡	293.66+138.73=432.39 432.39*1.5=648.59㎡	
		地毯草	密植			1㎡		

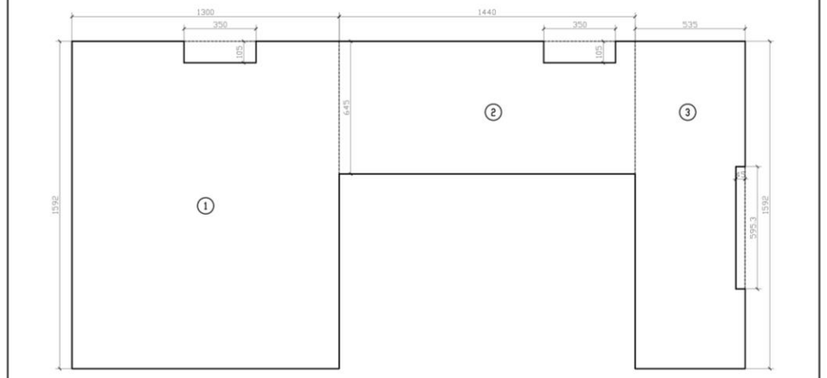


屋突一層綠化面積及綠覆率檢討圖 S:1/300

六、景觀計畫

大棟

灌木(黃金露花，文珠蘭)

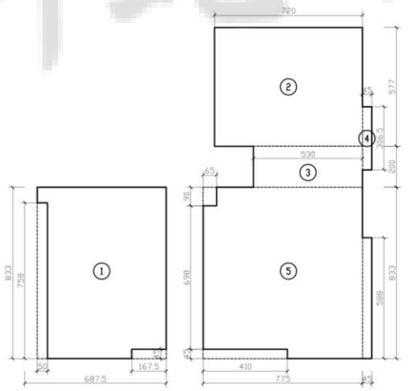


① 13x15.92-3.5x1.05=203.285
② 14.4x6.45-3.5x1.05=89.205
③ 5.35x15.92-0.45x5.953=82.493
合計=374.98㎡

1

小棟

灌木(黃金露花，文珠蘭)



① 6.275x8.33-0.5x7.58-1.675x0.45=47.727
② 7.2x5.77=41.544
③ 5.3x2=10.6
④ 0.45x(3.06+5.88)=4.023
⑤ 7.75x8.33-0.65x0.9-4.1x0.45=62.128
合計=166.02㎡

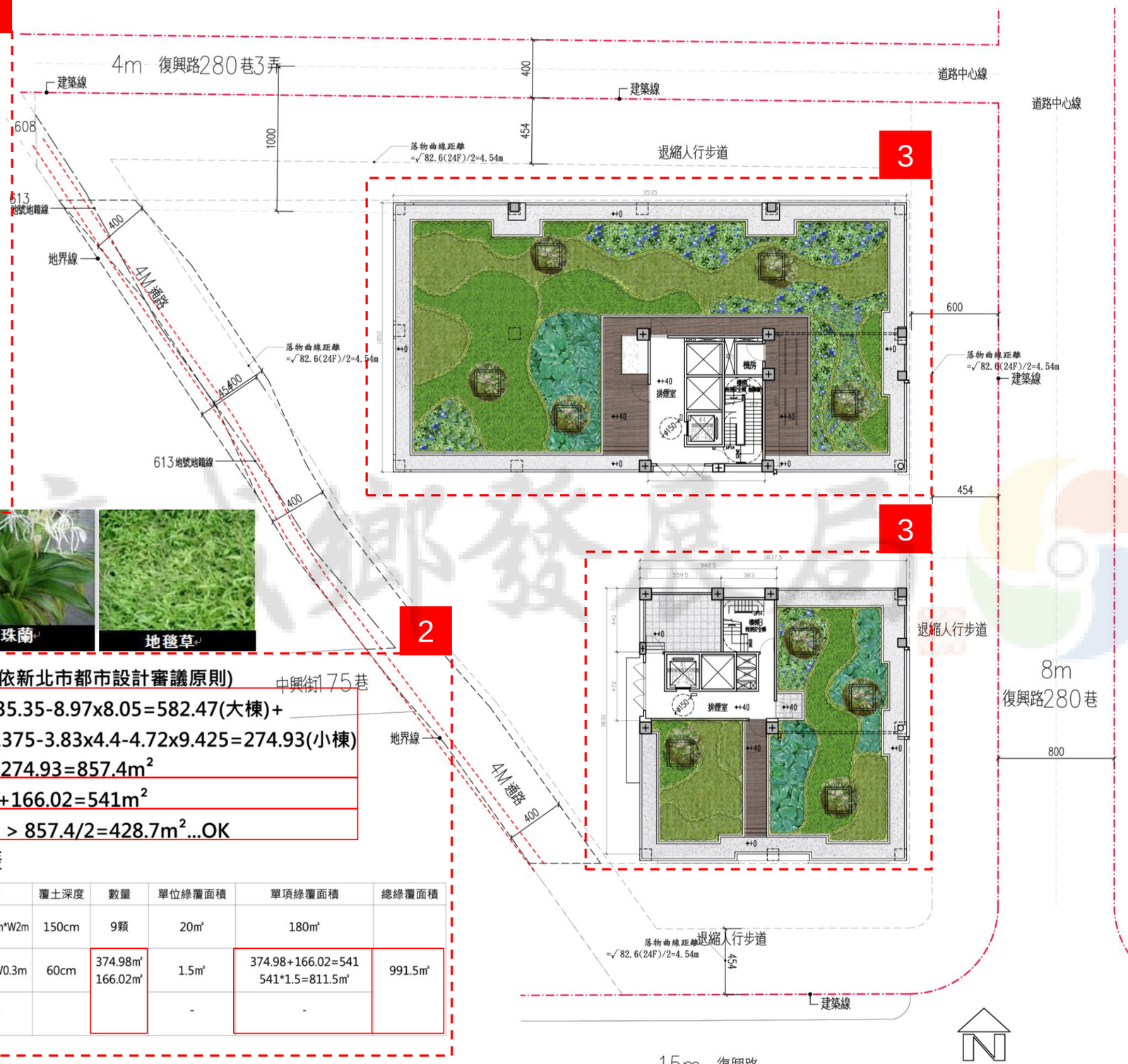
屋突一層綠化面積檢討：(依新北市都市設計審議原則)

1. 實設露台面積：18.52x35.35-8.97x8.05=582.47(大棟)+
18.3x18.375-3.83x4.4-4.72x9.425=274.93(小棟)
582.47+274.93=857.4m²
2. 實設綠化面積：374.98+166.02=541m²
3. 綠化面積檢討：541m² > 857.4/2=428.7m²...OK

屋突一層露台綠覆面積表

編號	圖例	植栽名稱	尺寸	覆土深度	數量	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
01		緬梔	ø15cm H3m*W2m	150cm	9顆	20m²	180m²	
02		文珠蘭 黃金露花	H0.6m×W0.3m	60cm	374.98m² 166.02m²	1.5m²	374.98+166.02=541 541*1.5=811.5m²	991.5m²
03		地毯草	密鋪			-	-	

2



屋突一層綠化面積及綠覆率檢討圖 S:1/300

說明：1. 2.綠化面積計算變更 3.綠化面積範圍變更

版次：1121027032827 變更前

6-5 景觀照明計畫及燈具配置圖

六、景觀計畫

6-5、景觀照明計畫

夜間照明計畫

配合各分區使用機能 ：

1、基本照明：以機能性及安全性考量為主，如：景觀高燈等。

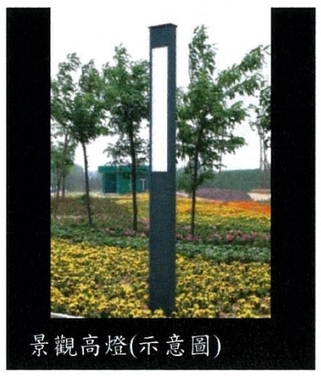
2、輔助照明：強化夜晚戶外空間可視性，如：庭園燈，LED地燈等。

3、景觀照明：強化景觀端點特殊視覺效果，如：投樹燈、壁燈等。

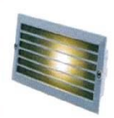
以簡約造型之燈具配合節能之設計，使用景觀高燈提供基本照明，並採用多樣性照明燈具，符合照明所提供之機能與美化環境之功能，以塑造夜晚明亮空間 。

一層夜間照明置圖 S:1/400

車道燈(示意圖)


景觀高燈(示意圖)

矮柱燈(示意圖)

			
車道燈	矮柱燈	壁燈	景觀高燈
4盞	22盞	16盞	12盞

6-5 景觀照明計畫及燈具配置圖

夜間照明計畫

配合各分區使用機能：

1、基本照明：以機能性及安全性考量為主，如：景觀高燈等。

2、輔助照明：強化夜晚戶外空間可視性，如：庭園燈，LED地燈等。

3、景觀照明：強化景觀端點特殊視覺效果，如：壁燈等。

以簡約造型之燈具配合節能之設計，使用景觀高燈提供基本照明，並採用多樣性照明燈具，符合照明所提供之機能與美化環境之功能，以塑造夜晚明亮空間 。

2

車道燈	矮柱燈	壁燈	景觀高燈
4盞	24盞	16盞	14盞

變更說明：

1.綠化面積範圍變更、燈具數量變更

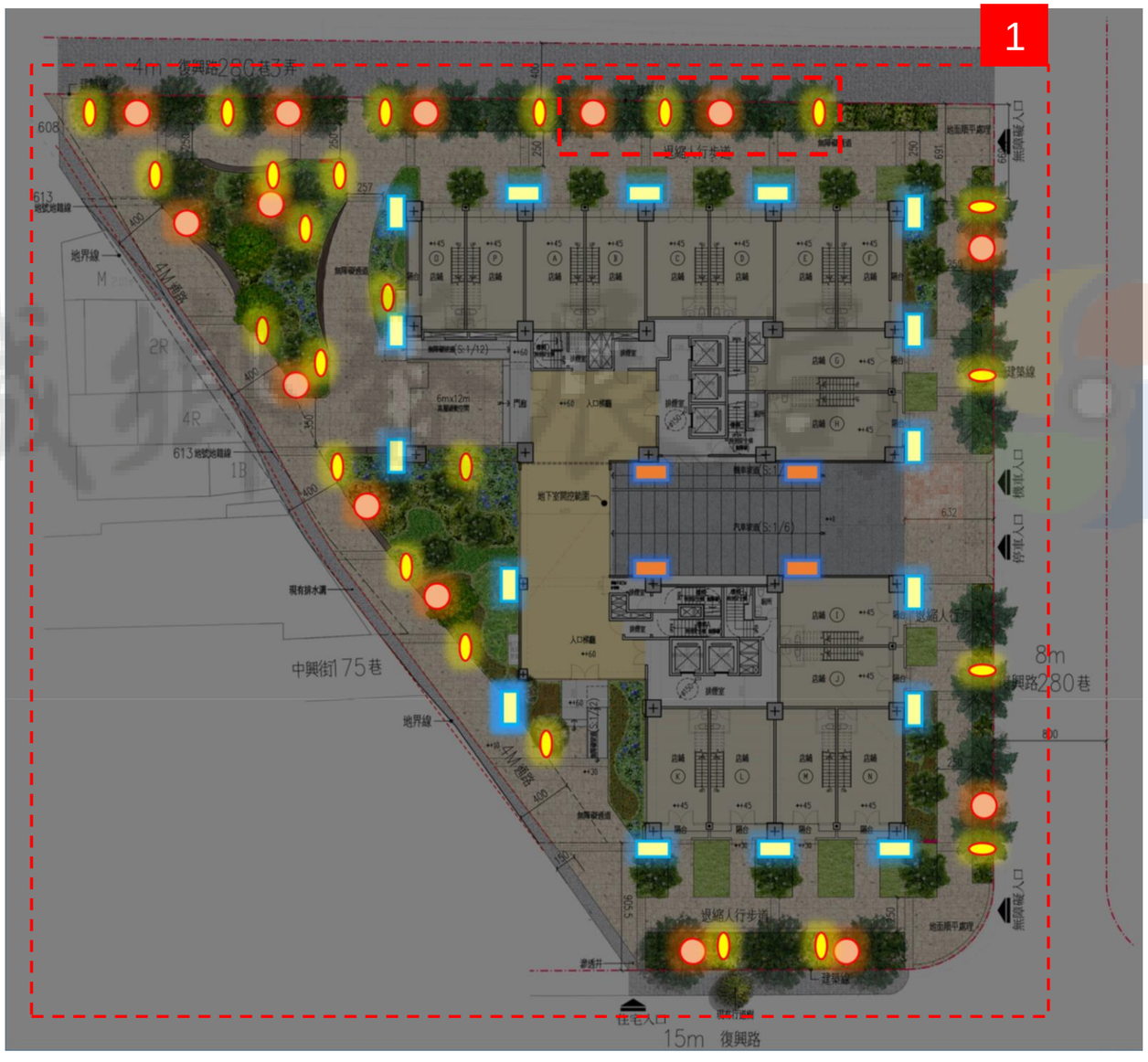
2.燈具數量變更

車道燈(示意圖)

景觀高燈(示意圖)

矮柱燈(示意圖)

1



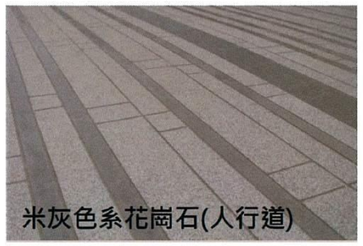
一層夜間照明置圖 S:1/400

6-6 鋪面材質及傢俱配置圖

六、景觀計畫

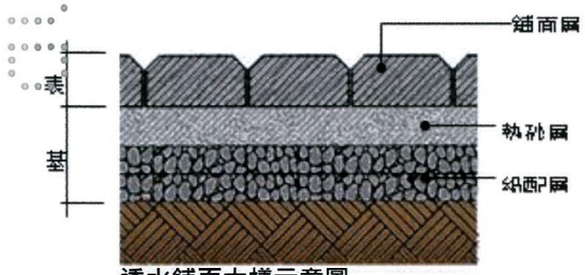
6-6、鋪面材質及傢俱配置圖

1. 考量機能及安全兼具的鋪面材質。
2. 彰顯建物及開放空間的環境紋理。
3. 塑造舒適且豐富多元的體驗路徑。

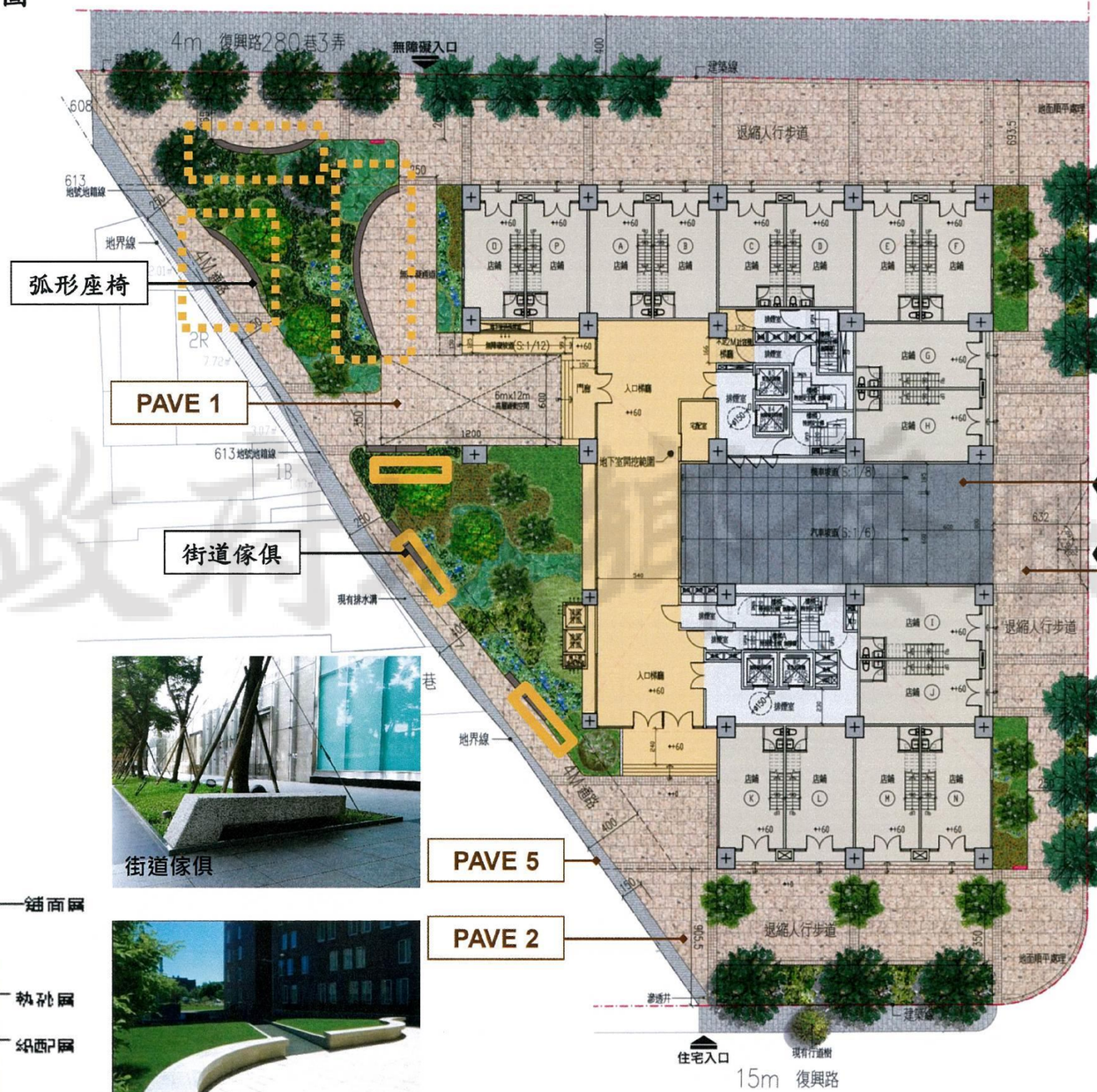

米灰色系花崗石(人行道)

米黃色系透水磚

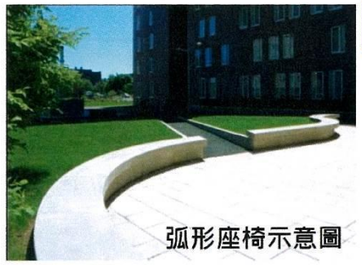
淺灰色車道磚



透水鋪面大樣示意圖



街道傢俱


弧形座椅示意圖

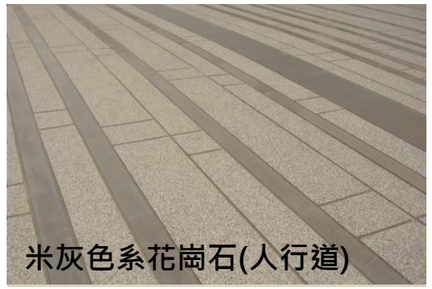
圖例	名稱
PAVE 1	米灰色花崗岩地坪
PAVE 2	米黃色透水磚
PAVE 3	淺灰色車道磚
PAVE 4	米黃色車道磚
PAVE 5	淺灰色止滑石英磚

6-6 鋪面材質及傢俱配置圖

1.考量機能及安全兼具的鋪面材質。

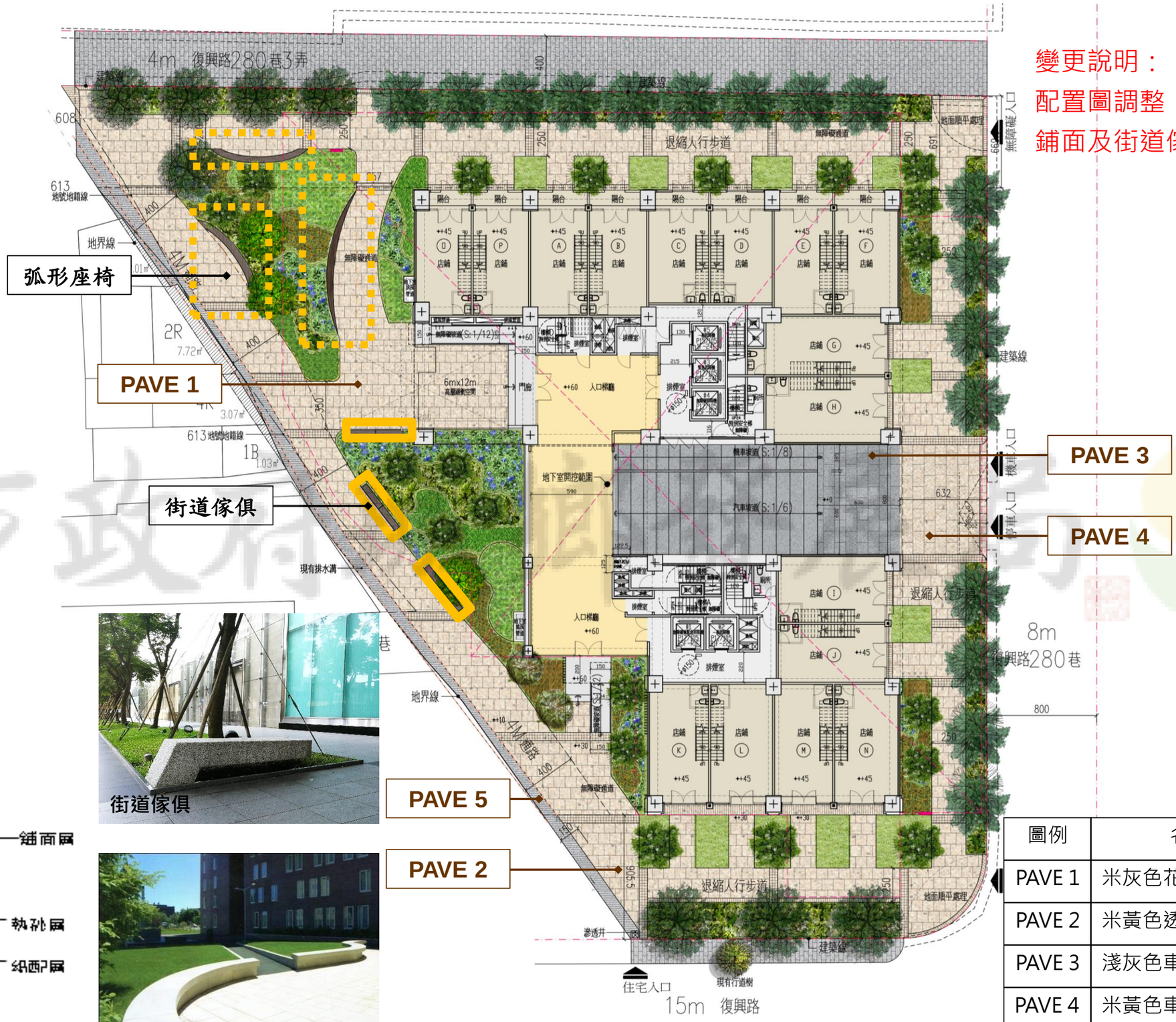
2.彰顯建物及開放空間的環境紋理。

3.塑造舒適且豐富多元的體驗路徑。


米灰色系花崗石(人行道)

米黃色系透水磚

淺灰色車道磚

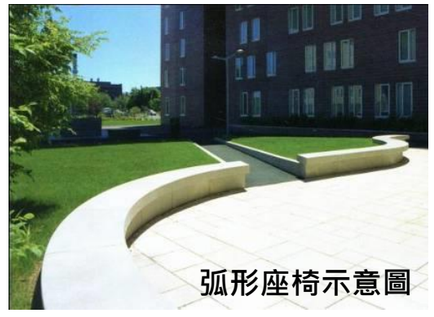


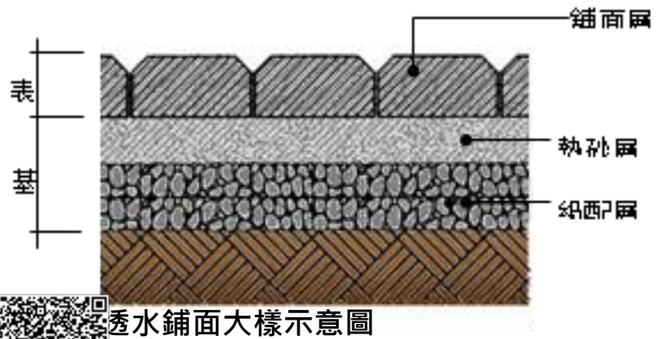
變更說明：

配置圖調整，

鋪面及街道傢俱未變更。

街道傢俱


弧形座椅示意圖



透水鋪面大樣示意圖

圖例	名稱
PAVE 1	米灰色花崗岩地坪
PAVE 2	米黃色透水磚
PAVE 3	淺灰色車道磚
PAVE 4	米黃色車道磚
PAVE 5	淺灰色止滑石英磚

本頁空白

新北市政府城鄉發展局

6-7 透保水計畫說明

設計概要

本案基地為黏土地質，採綠地、透水鋪面、花園土壤為基地保水手法。

透保水檢討：

Q1 綠地、被覆地、草溝面積

34.06+59.61+9.64+6.66+5.95+11.03+8.9+49.3+9.86+9.86+8.51+
17.83+15.42+4.96+53=304.59㎡

Q2 透水鋪面面積

31.9+2+20.82+20.95+6.19+99.52+3.46+35.14+4.95+4+33.23+2.43+
27.1+0.67+4.78+1.32+16.93+2.55+34.18+2.17=354.3 ㎡

Q2’ 透水鋪面面積(開挖範圍)

124.51+56.86+60.26+31.35+27.85=300.83 ㎡

Q3 花園土壤體積

64.79+25.34+24.85+4.25+5.71+5.16+6.92+5.59+7.16+5.28+4.98+15.89+18.42+
7.92+7.95+20.93+24.11+6.77+9.86+8.82+127.44=408.14m²

花園土壤體積=408.14x 0.6=244.88㎡

基地保水設計值(Q1+Q2+Q2’ +Q3)

=304.59+354.3+300.83+244.88=1204.6 ㎡

法定空地面積：2956.72x 50% =1478.36㎡

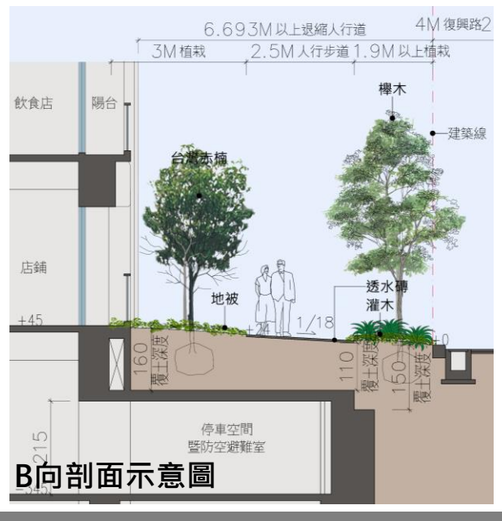
基地透水面積檢討值：法定空地*80%

=1478.36*80%=1182.68㎡

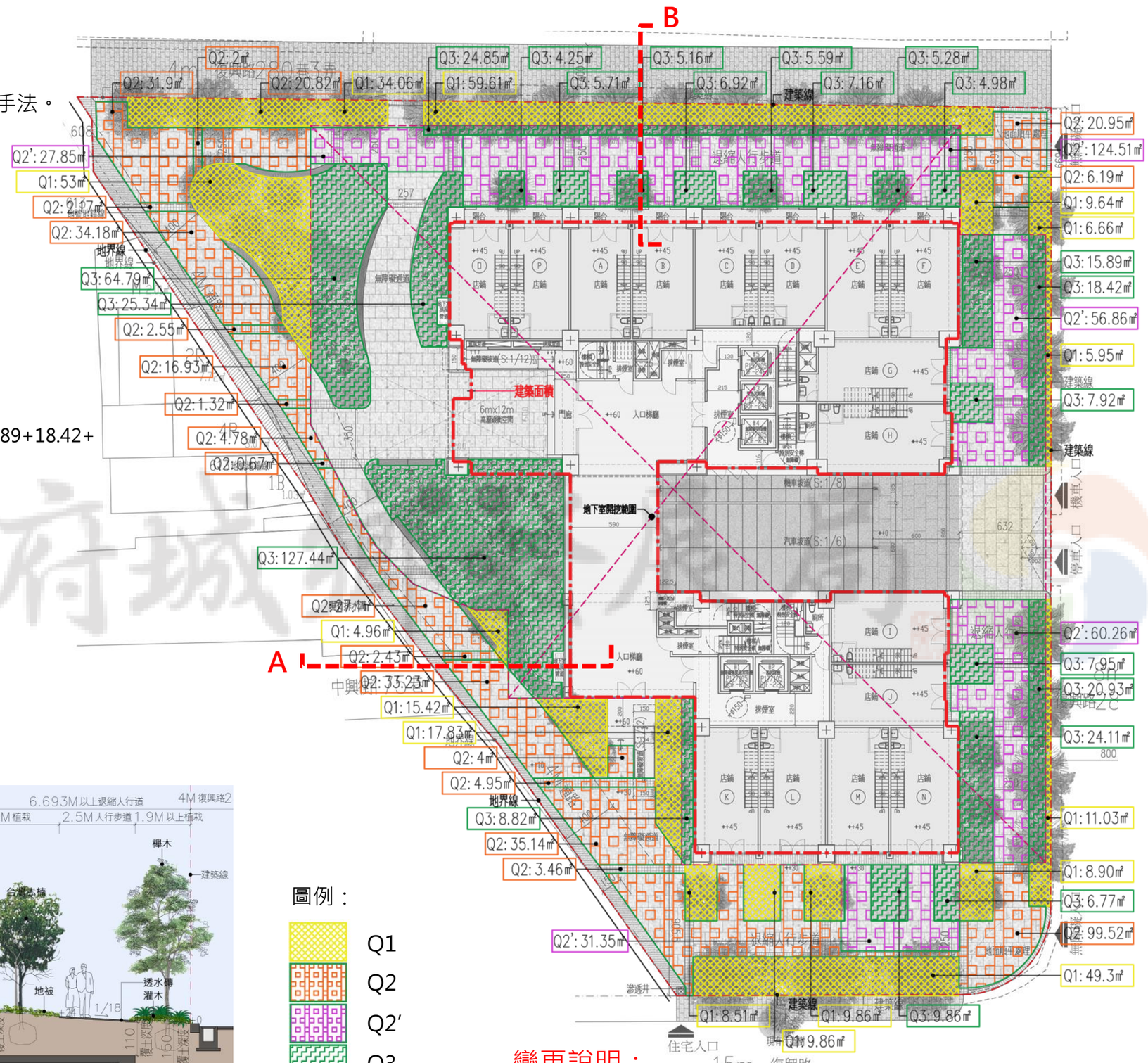
透水面積檢討：1204.6㎡> 1182.68㎡ ...OK。

基地保水指標及格標準檢討

面示意圖



B向剖面示意圖



圖例：

Q1

Q2

Q2’

Q3

變更說明：

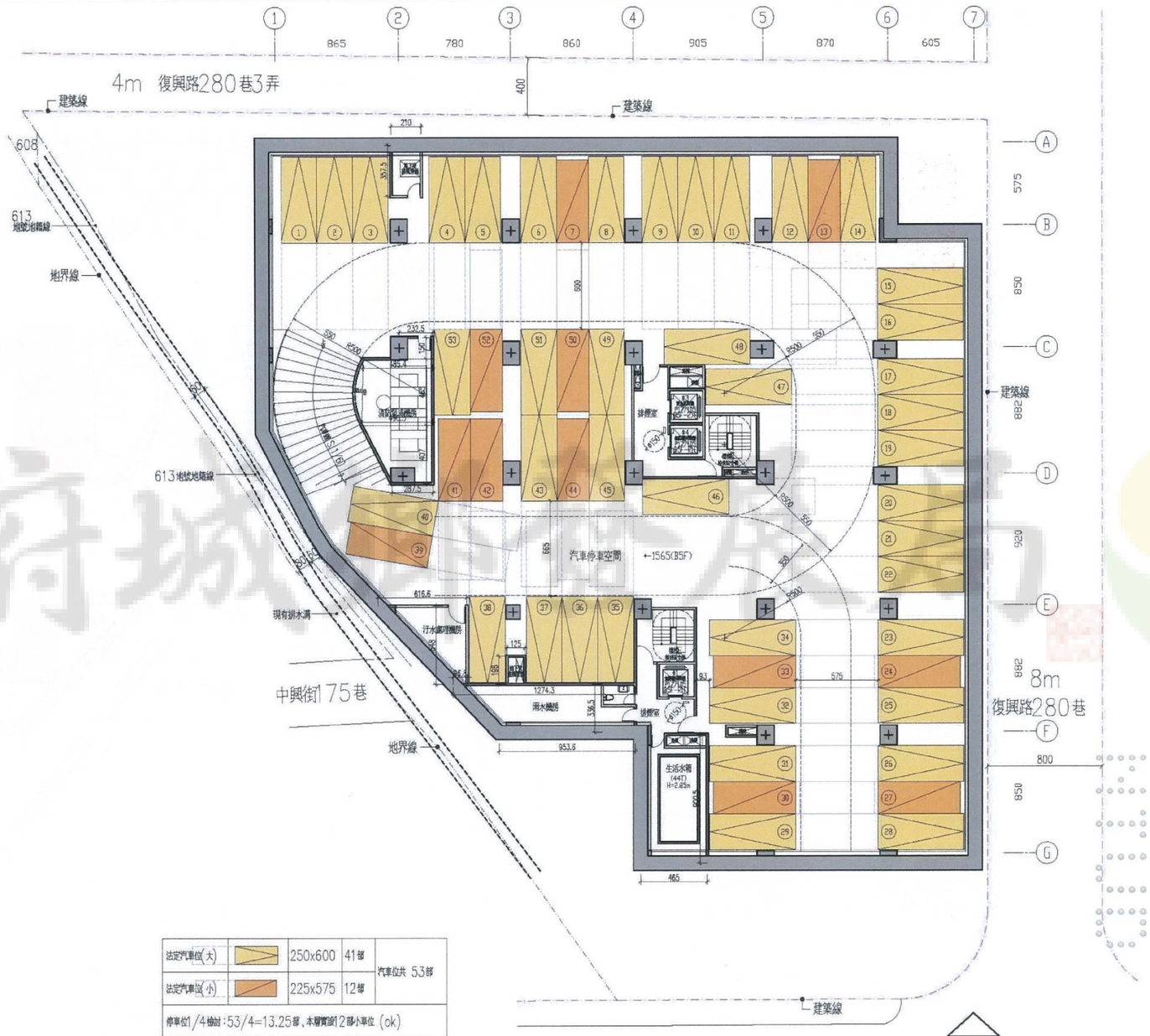
新增檢討基地保水。

基地透保水示意圖 S:1/300

7-1 各層平面圖

七、設計圖說

7-1、各層平面圖　　地下五層平面圖



法定汽車位(大)		250x600	41部	汽車位共 53部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
停車位1/4檢討：53/4=13.25部，本層實設12部小車位 (ok)				

B5F汽車位：53部

7-1 各層平面圖

變更說明：

1.新增2台法定車位(大)，地下5層停車數調整為55台

2-1.2號車位原為大車位，改為小車位

2-2.新增29、30號位置停車位

2-3.38號車位原為大車位，改為小車位

2-4.41號車位原為小車位，改為大車位

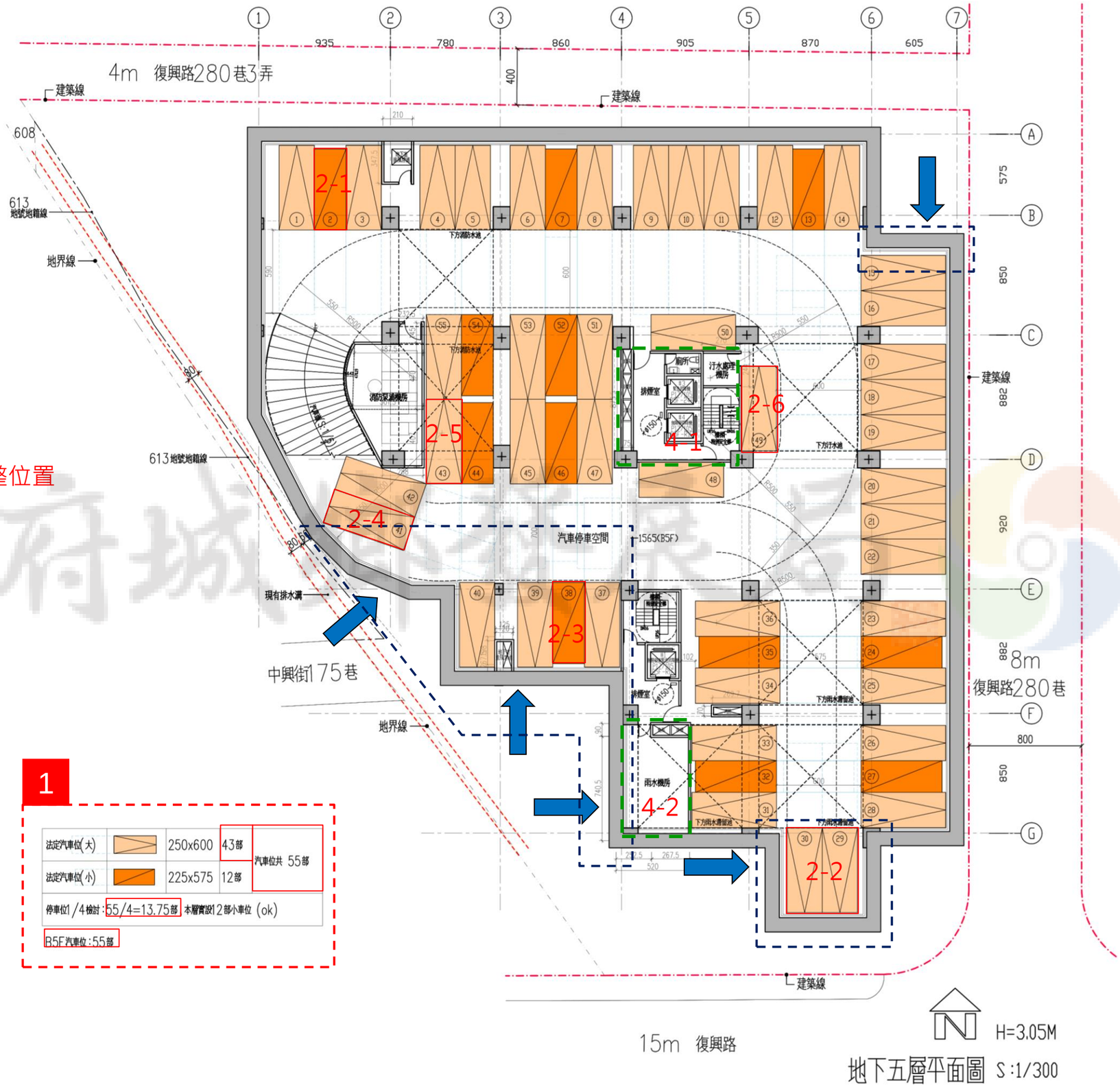
2-5.43號車位原為小車位，改為大車位

2-6.49號車位原為垂直向停車，改為水平向停車

3.地下層樓地板面積變更，➡ 處為樓地板面積調整位置

4-1.排煙室新增管道，樓梯形式調整，
汙水處理機房改至樓梯後方。

4-2.原生活水箱改為雨水機房



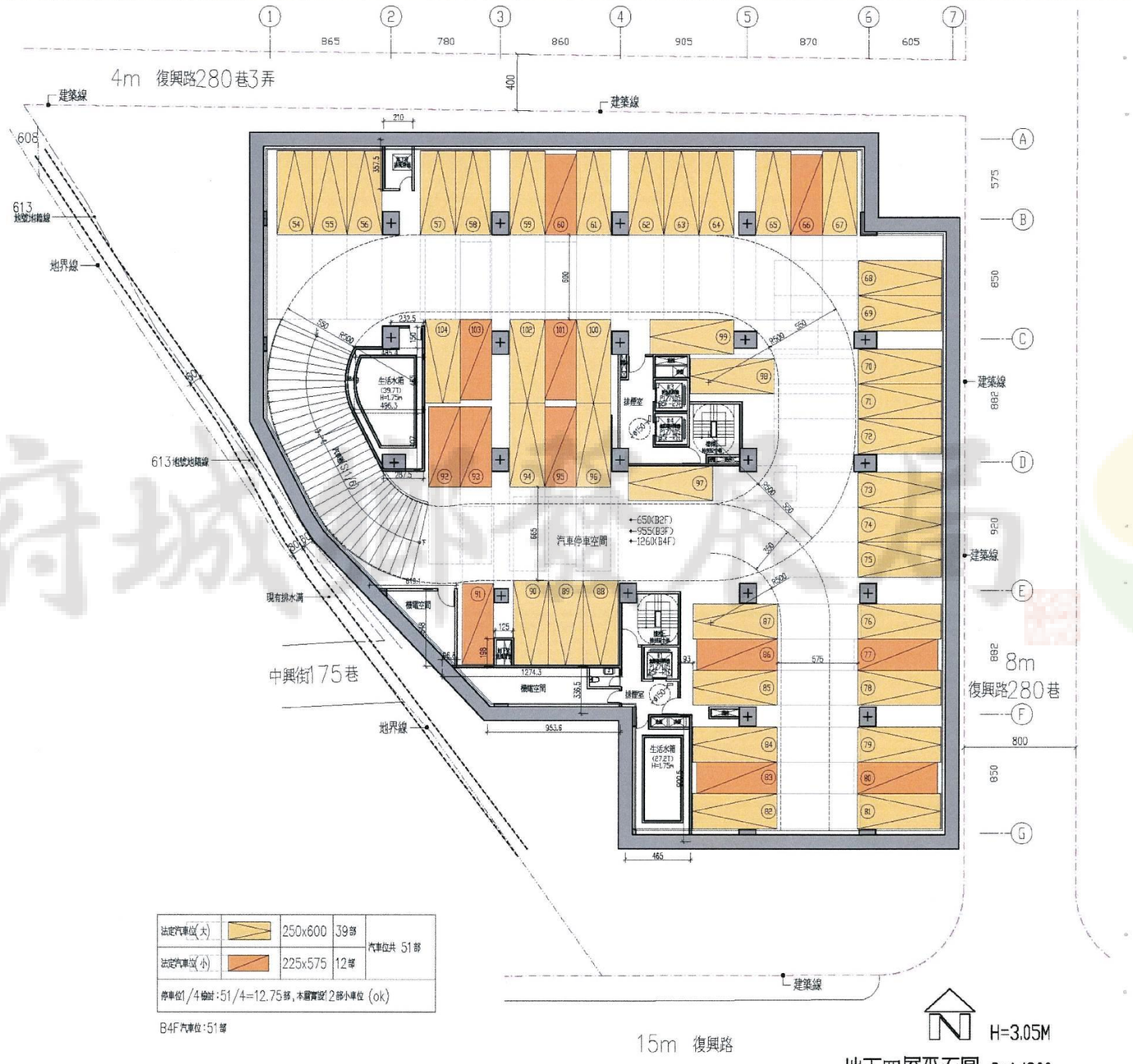
1

法定汽車位(大)		250x600	43部	汽車位共 55部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
停車位1/4檢討：55/4=13.75部 本層實設12部小車位 (ok)				
B5F汽車位：55部				

版次：1121027092827 變更前

七、設計圖說

地下四層平面圖



法定汽車位(大)		250x600	39部	汽車位共 51部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
停車位1/4檢討：51/4=12.75部，本層實設12部小車位 (ok)				

B4F汽車位：51部

變更說明：

1.新增2台法定車位(大)，地下4層停車數調整為53台

2-1.57號車位原為大車位，改為小車位

2-2.新增84、85號位置停車位

2-3.93號車位原為大車位，改為小車位

2-4.95號車位原為小車位，改為大車位

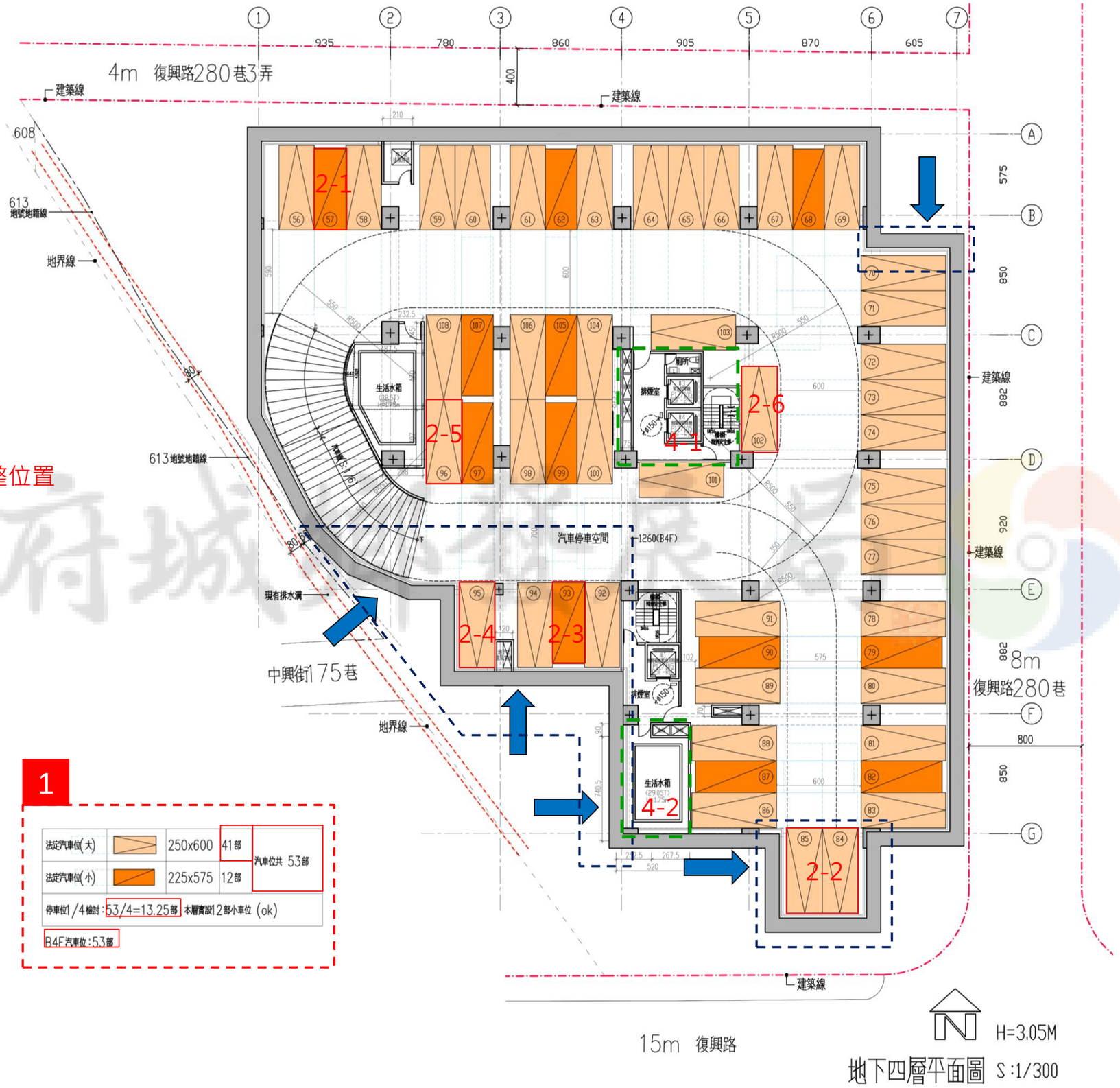
2-5.96號車位原為小車位，改為大車位

2-6.102號車位原為垂直向停車，改為水平向停車

3.地下層樓地板面積變更，➡ 處為樓地板面積調整位置

4-1.排煙室新增管道，樓梯形式調整。

4-2.原生活水箱27.2T，調整為29.05T。



1

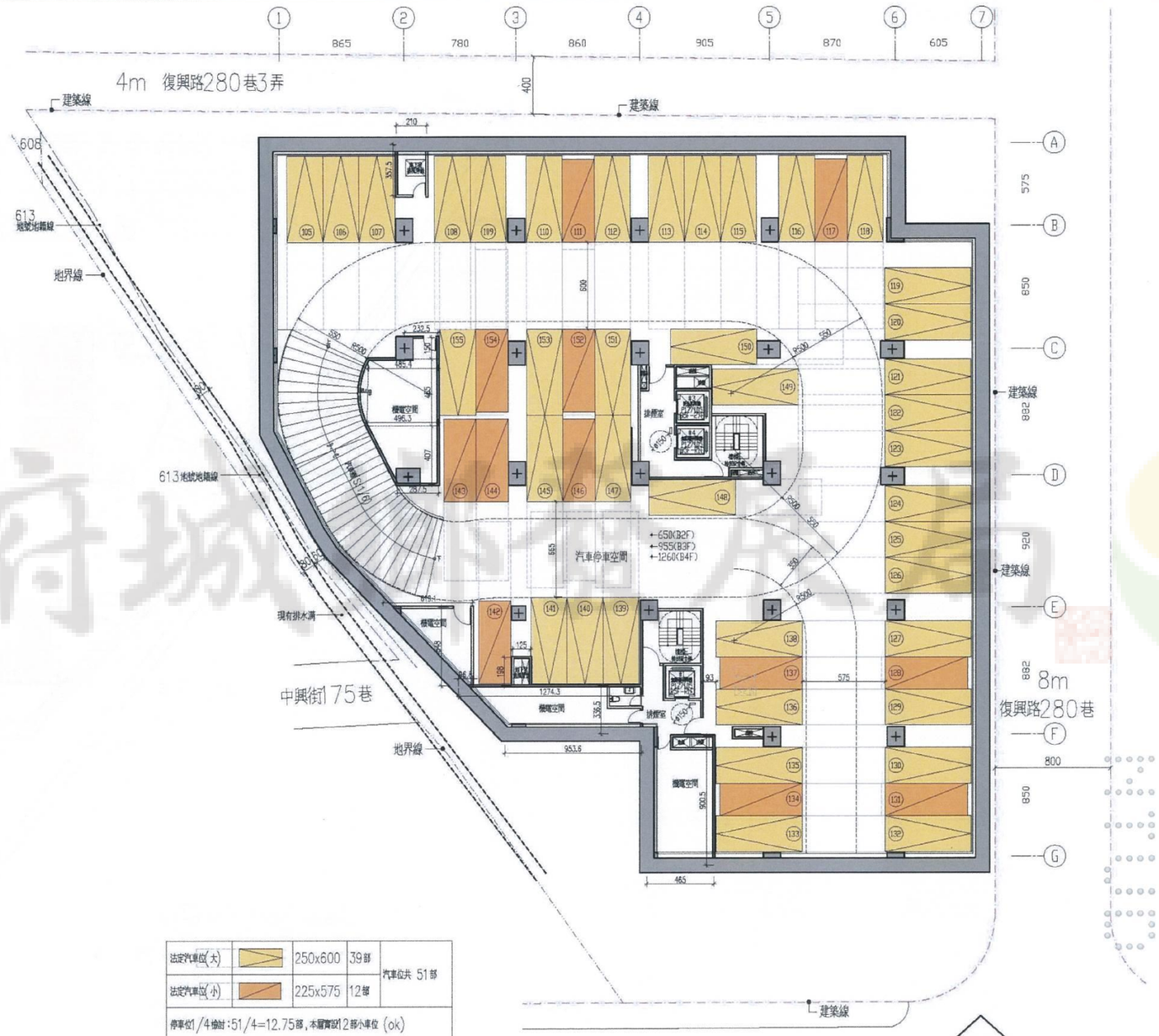
法定汽車位(大)		250x600	41部	汽車位共 53部
法定汽車位(小)		225x575	12部	

停車位1/4檢討：53/4=13.25部 本層實設12部小車位 (ok)

B4F汽車位：53部

七、設計圖說

地下三層平面圖



法定汽車位(大)		250x600	39部	汽車位共 51部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
停車位1/4檢討：51/4=12.75部，本層實設12部小車位 (ok)				

B3F汽車位：51部

地下三層平面圖 S：1/300

游素秋建築師事務所

變更說明：

1.新增2台法定車位(大)，地下3層停車數調整為53台

2-1.110號車位原為大車位，改為小車位

2-2.新增137、138號位置停車位

2-3.146號車位原為大車位，改為小車位

2-4.148號車位原為小車位，改為大車位

2-5.149號車位原為小車位，改為大車位

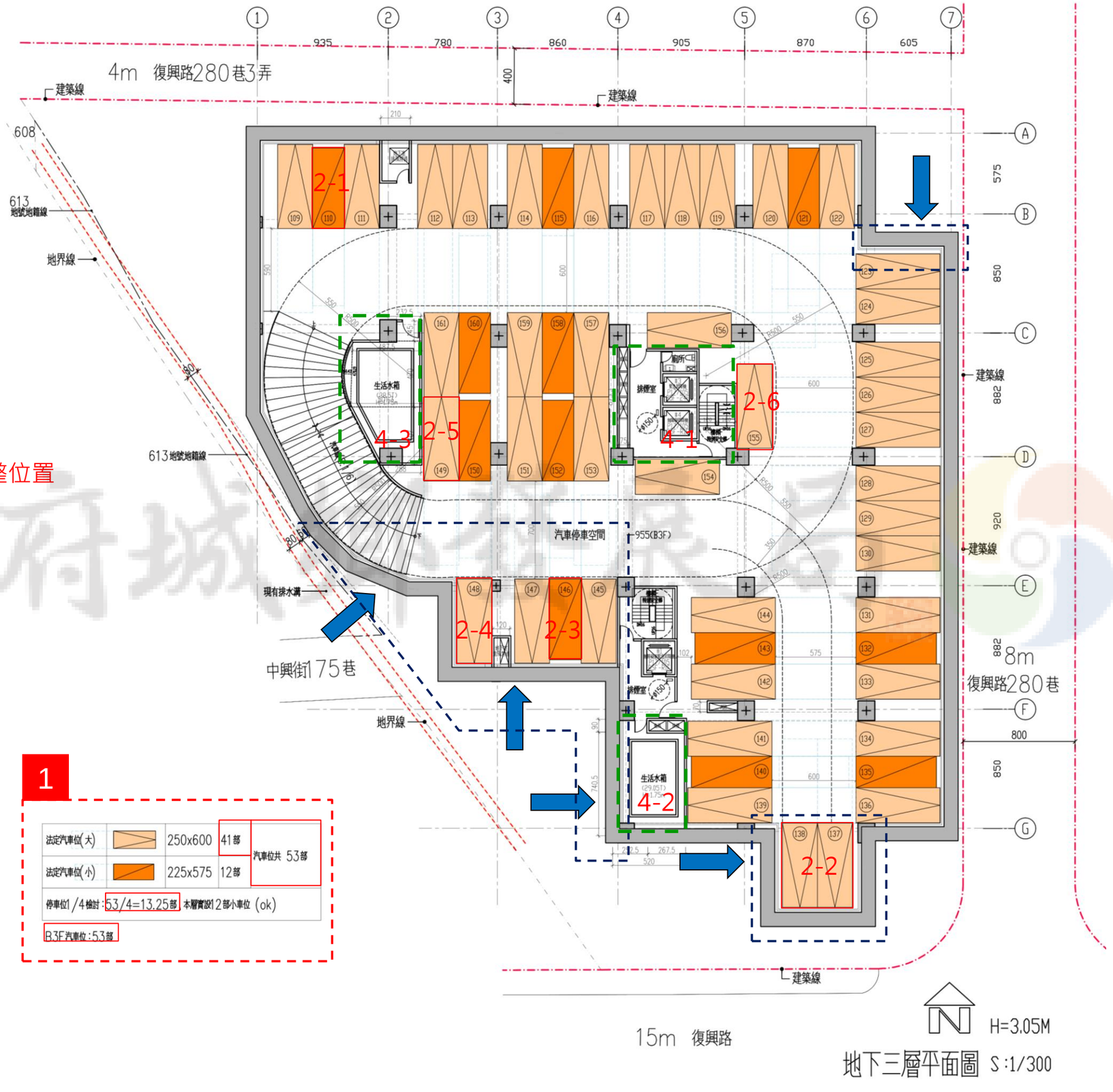
2-6.155號車位原為垂直向停車，改為水平向停車

3.地下層樓地板面積變更，➡處為樓地板面積調整位置

4-1.排煙室新增管道，樓梯形式調整。

4-2.原機電空間，調整為生活水箱。

4-3.原機電空間，調整為生活水箱。



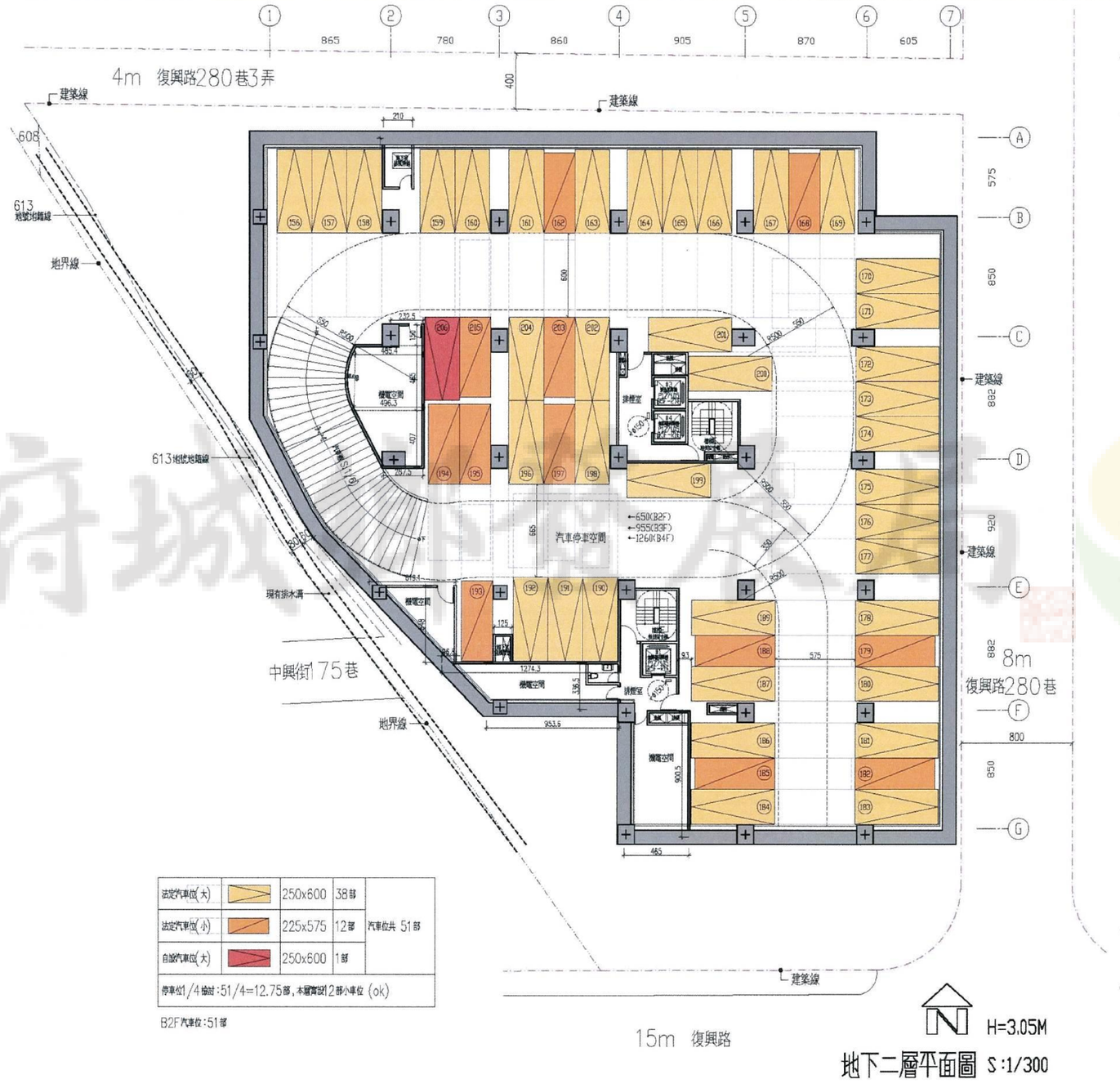
1

法定汽車位(大)		250x600	41部	汽車位共 53部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
停車位1/4檢討：53/4=13.25部 本層實設12部小車位 (ok)				
B3F汽車位：53部				

版次：1121027092827 變更前

七、設計圖說

地下二層平面圖



法定汽車位(大)		250x600	38部	汽車位共 51部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
自設汽車位(大)		250x600	1部	
停車位1/4檢討：51/4=12.75部，本層實設12部小車位 (ok)				

B2F汽車位：51部

地下二層平面圖 S:1/300

變更說明：

1.新增2台法定車位(大)，原自設車位改為法定車位
　地下2層停車數調整為53台

2-1.163號車位原為大車位，改為小車位

2-2.新增190、191號位置停車位

2-3.199號車位原為大車位，改為小車位

2-4.201號車位原為小車位，改為大車位

2-5.202號車位原為小車位，改為大車位

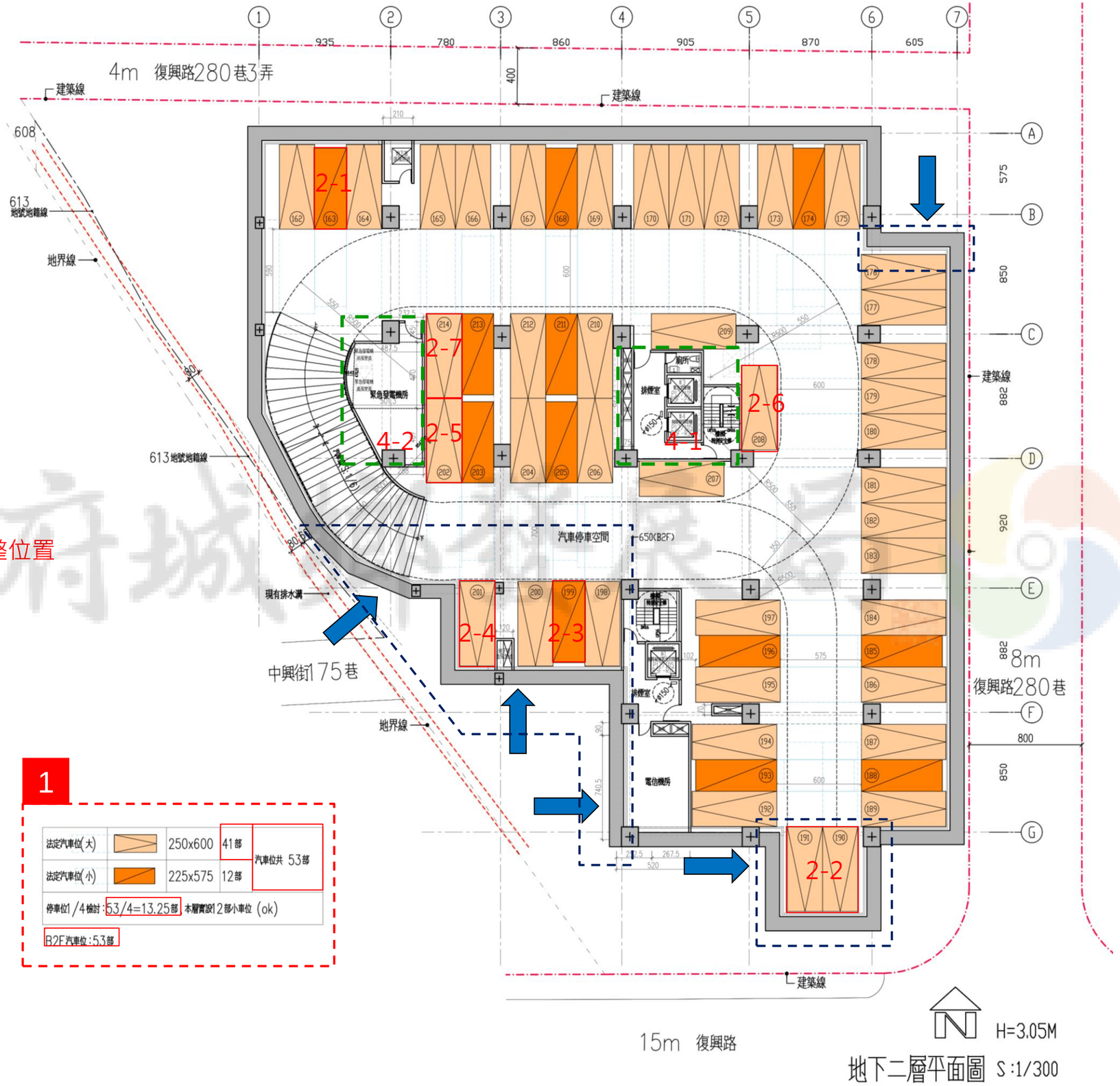
2-6.155號車位原為垂直向停車，改為水平向停車

2-7.214號車位原為自設車位，改為法定車位

3.地下層樓地板面積變更，➡ 處為樓地板面積調整位置

4-1.排煙室新增管道，樓梯形式調整。

4-2.原機電空間，調整為緊急發電機房。



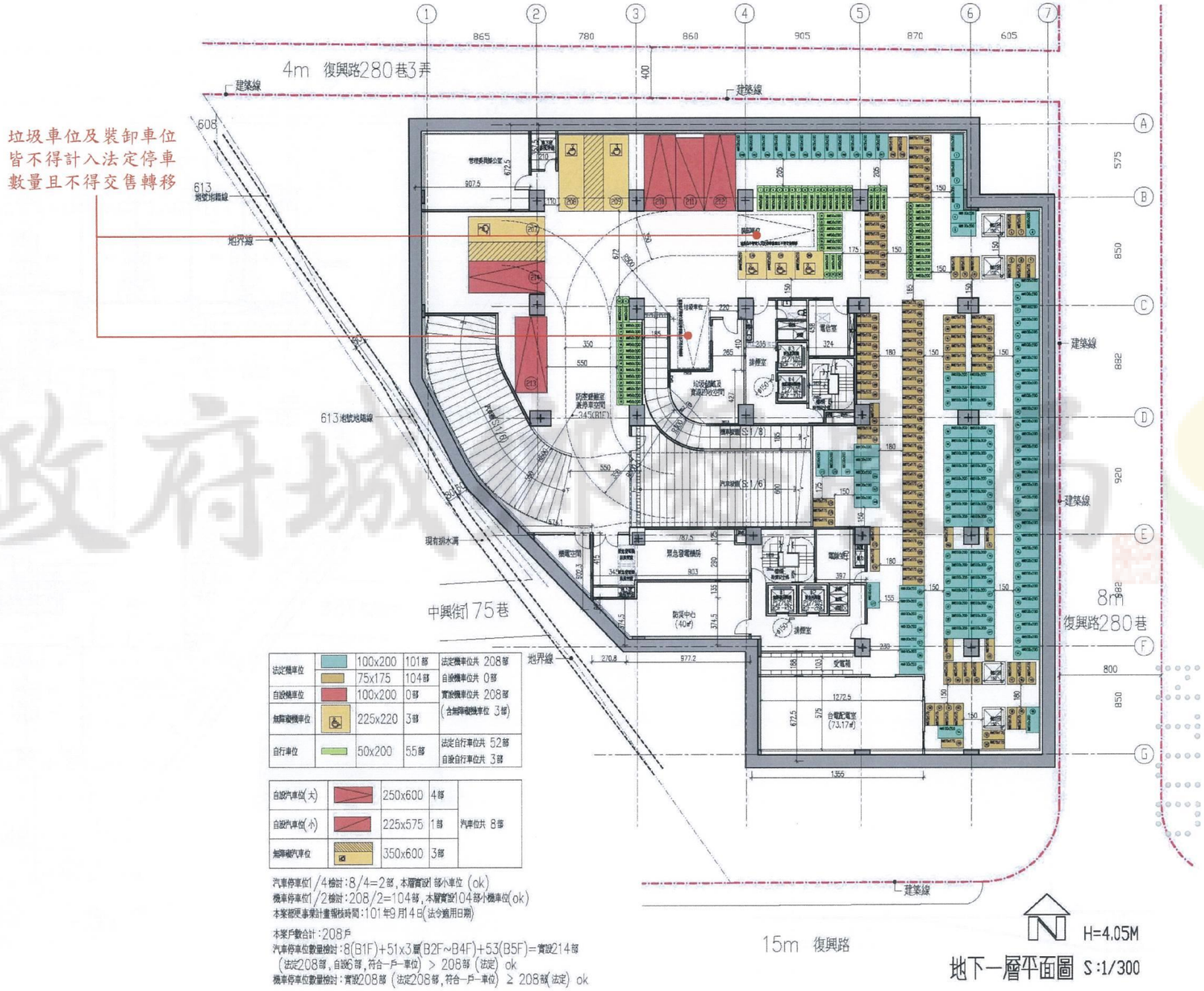
1

法定汽車位(大)		250x600	41部	汽車位共 53部
法定汽車位(小)		225x575	12部	
停車位1/4檢討：53/4=13.25部 本層實設12部小車位 (ok)				
B2F汽車位：53部				

地下二層平面圖 S:1/300

七、設計圖說

地下一層平面圖



法定機車位		100x200	101部	法定機車位共 208部
		75x175	104部	自設機車位共 0部
自設機車位		100x200	0部	實設機車位共 208部
無障礙機車位		225x220	3部	(含無障礙機車位 3部)
自行車位		50x200	55部	法定自行車位共 52部 自設自行車位共 3部

自設汽車位(大)		250x600	4部	汽車位共 8部
自設汽車位(小)		225x575	1部	
無障礙汽車位		350x600	3部	

汽車停車位1/4檢討：8/4=2部，本層實設1部小車位 (ok)
機車停車位1/2檢討：208/2=104部，本層實設104部小機車位(ok)
本案部更事業計畫報核時間：101年9月4日(法令適用日期)

本案戶數合計：208戶
汽車停車位數量檢討：8(B1F)+51x3層(B2F~B4F)+53(B5F)=實設214部
(法定208部，自設6部，符合一戶一車位) > 208部 (法定) ok
機車停車位數量檢討：實設208部 (法定208部，符合一戶一車位) ≥ 208部(法定) ok

垃圾車位及裝卸車位
皆不得計入法定停車
數量且不得交售轉移

變更說明：

1.法定機車位100*200新增14部，法定機車調整為222部

自行車位新增1部，自行車位調整為56部

原自設車位改為法定車位，地下1層汽車停車數量未調整

2-1.215號車位原為自設車位，改為法定車位

2-2.216號車位原為自設車位，改為法定車位

2-3. 220、221、222號車位原為自設車位，改為法定車位

2-4.機車位調整

3.地下層樓地板面積變更，➡ 處為樓地板面積調整位置

4-1.原管理委員辦公室，調整為機車停放空間

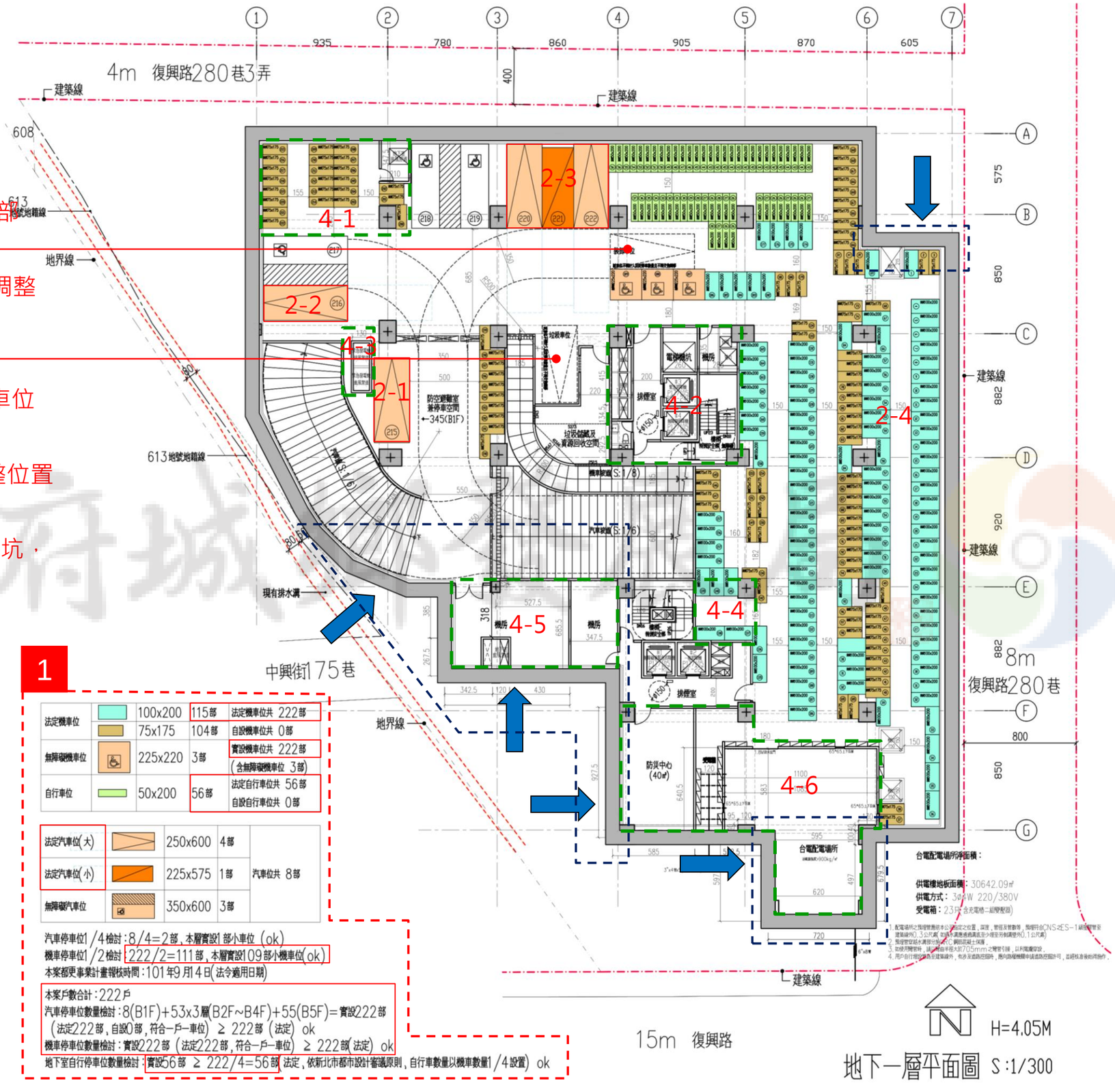
4-2.排煙室新增管道，廁所位置調整，新增一處電梯機坑，樓梯形式調整，原電信室調整為機房。

4-3.新增管道。

4-4.原電表室，調整為機車停放空間。

4-5.原機電空間、緊急發電機房、防災中心，調整為機房兩處。

4-6.原受電箱、台電配電室及機車停放空間，調整為防災中心，擴大台電配電場所。



1

法定機車位		100x200	115部	法定機車位共 222部
		75x175	104部	自設機車位共 0部
無障礙機車位		225x220	3部	實設機車位共 222部 (含無障礙機車位 3部)
自行車位		50x200	56部	法定自行車位共 56部 自設自行車位共 0部
法定汽車位(大)		250x600	4部	汽車位共 8部
法定汽車位(小)		225x575	1部	
無障礙汽車位		350x600	3部	

汽車停車位1/4檢討：8/4=2部，本層實設1部小車位 (ok)

機車停車位1/2檢討：222/2=111部，本層實設109部小機車位(ok)

本案都更事業計畫報核時間：101年9月14日(法令適用日期)

本案戶數合計：222戶

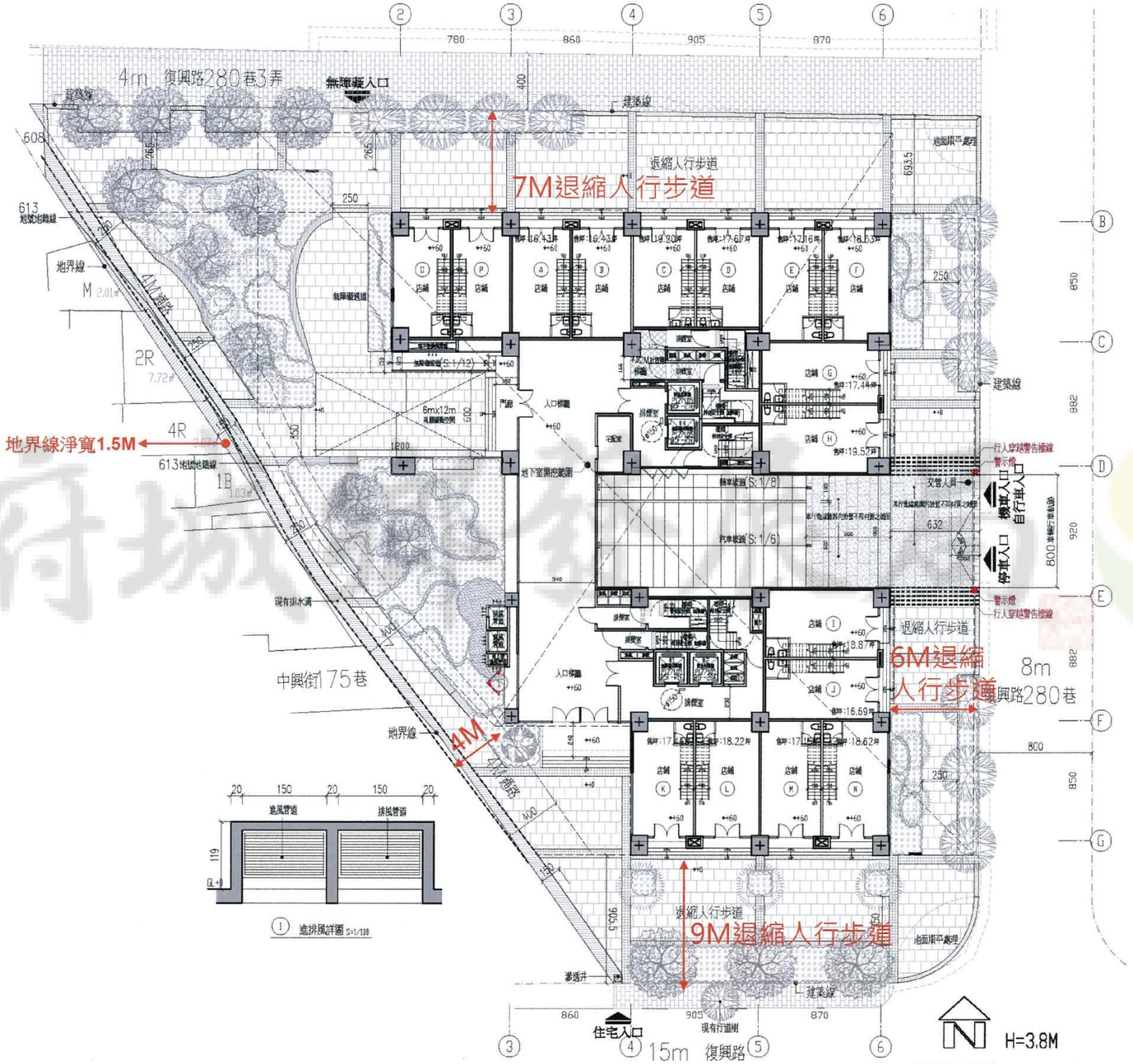
汽車停車位數量檢討：8(B1F)+53x3層(B2F~B4F)+55(B5F)=實設222部 (法定222部，自設0部，符合一戶一車位) ≥ 222部 (法定) ok

機車停車位數量檢討：實設222部 (法定222部，符合一戶一車位) ≥ 222部(法定) ok

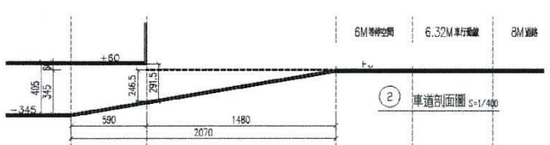
地下室自行停車位數量檢討：實設56部 ≥ 222/4=56部(法定，依新北市都市設計審議原則，自行車數量以機車數量1/4設置) ok

七、設計圖說

一層平面圖


4m 復興路280巷3弄
無障礙入口
建築線
7M退縮人行步道
返縮人行步道
地界線
4M 道路
2R
4R
地界線淨寬1.5M
613地號地籍線
1B
現有排水溝
中興街175巷
4M
6M退縮
人行步道
8m
復興路280巷
退縮人行步道
9M退縮人行步道
地面排平處理
滲透井
住宅入口
15m 復興路
H=3.8M
一層平面圖 S:1/300

20 150 20 150 20
通風管道
排風管道
119
① 通排風詳圖 S=1/100


6M巷衖空間
6.32M車行範圍
8M道路
+60
405
345
345
246.5
291.5
590
1480
2070
② 車道剖面圖 S=1/400

變更說明：

1-1. 店鋪新增陽台

1-2.新增管道、擴大管道間範圍

1-3. 後棟樓梯、排煙室位置調整，新增一台15人升降機，
取消原規劃宅配室。

1-4.前棟樓梯、排煙室位置調整，管道間調整，新增一處廁所。

2.樓地板面積、建築面積變更

3.綠化面積範圍變更

3-1.擴大綠化面積，新增五棵喬木

3-2.新增五處綠化樹穴，新增五棵喬木

3-3.擴大綠化面積，新增一棵喬木

3-4.擴大綠化面積，新增一棵喬木

3-5.依委員意見淨空4米通路，縮小綠化範圍，調整街道傢俱位置。

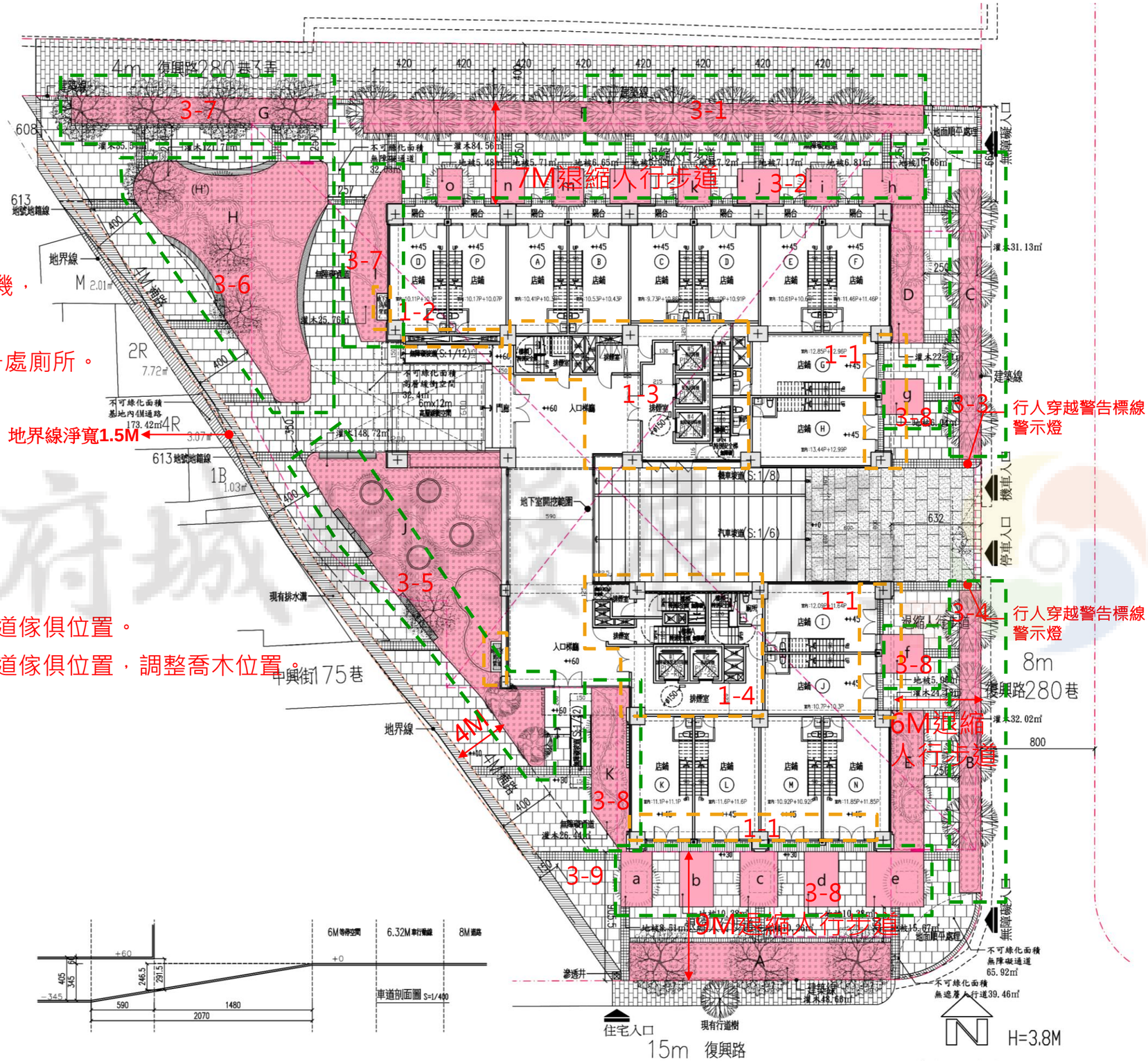
3-6.依委員意見淨空4米通路，縮小綠化範圍，調整街道傢俱位置，調整喬木位置。

1層樓層高度
+1FL+60

3-7.調整綠化範圍。

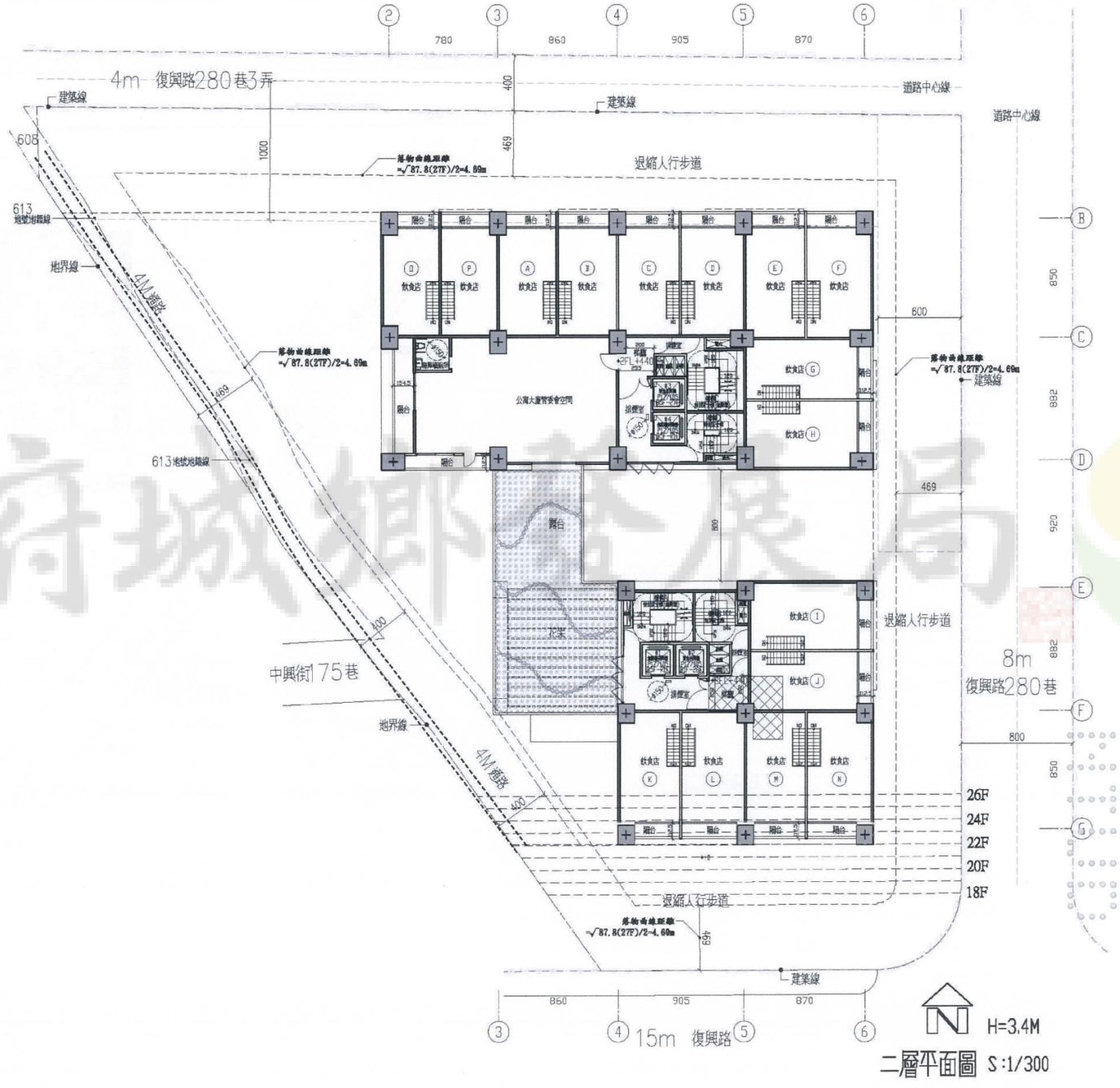
3-8.新增綠化範圍，新增二棵喬木。

3-9.新增無障礙斜坡及通路。



七、設計圖說

二層平面圖

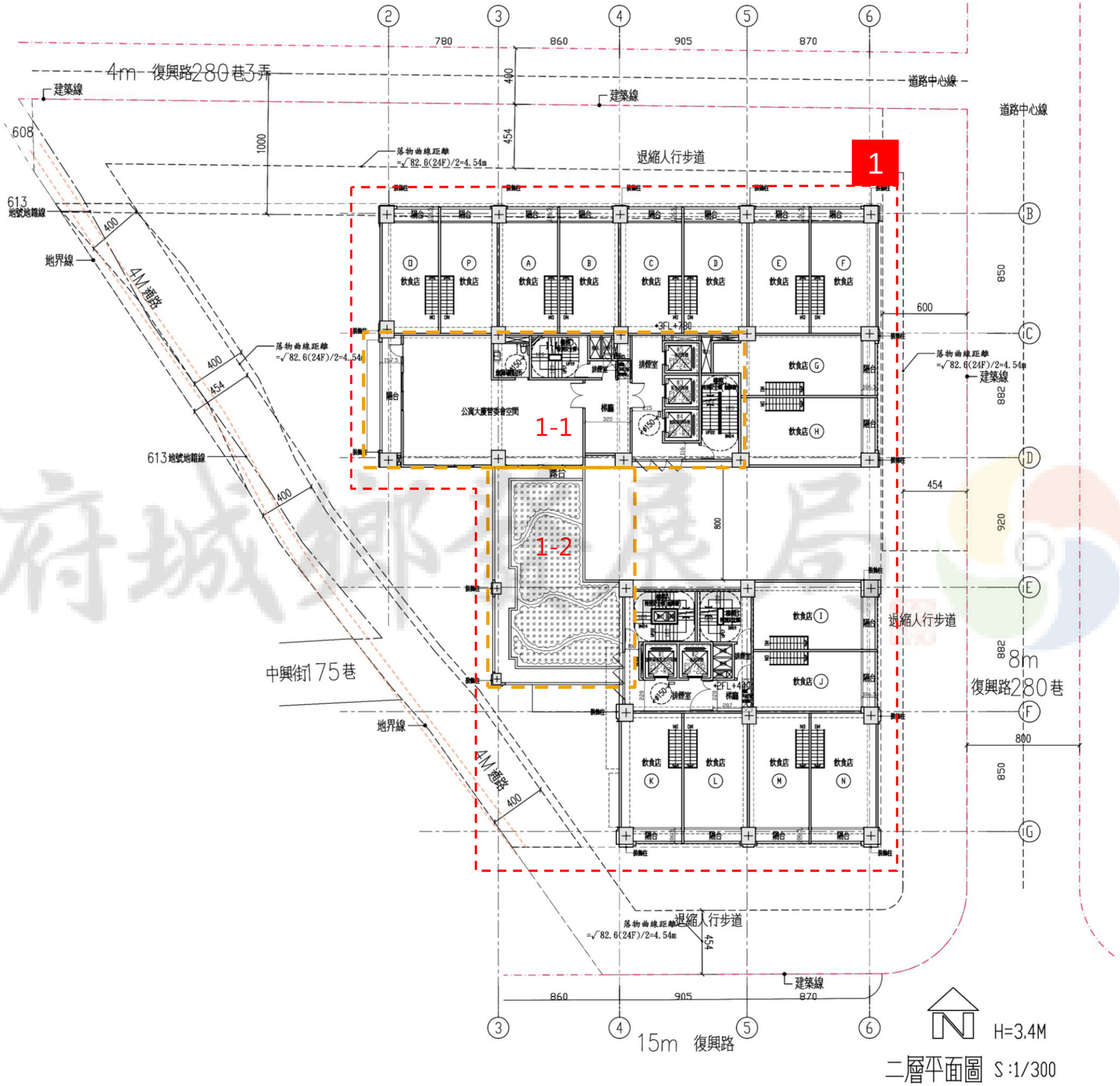


2層樓層高度
+2FL+440

變更說明：

1-1.後棟排煙室、管道間及梯廳位置調整，
樓梯位置型式調整、新增一座15人升降機，
公寓大廈管委會空間面積調整，
無障礙廁所位置調整，陽台面積調整

1-2.露台綠化面積範圍變更
依委員意見新增維修通道



2層樓層高度
+2FL+440

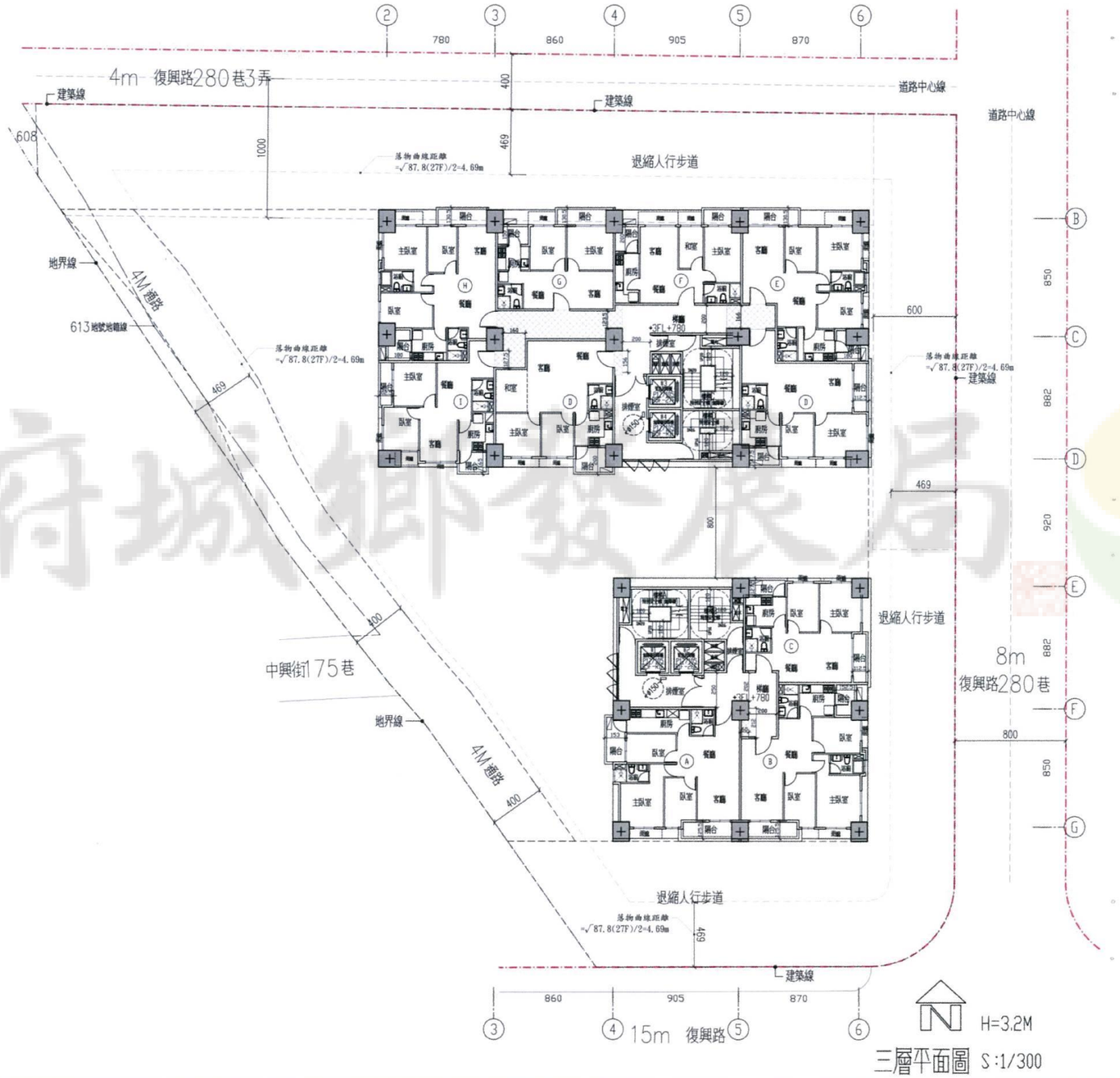
本頁空白

新北市政府城鄉發展局

版次：1121027092827 變更前

七、設計圖說

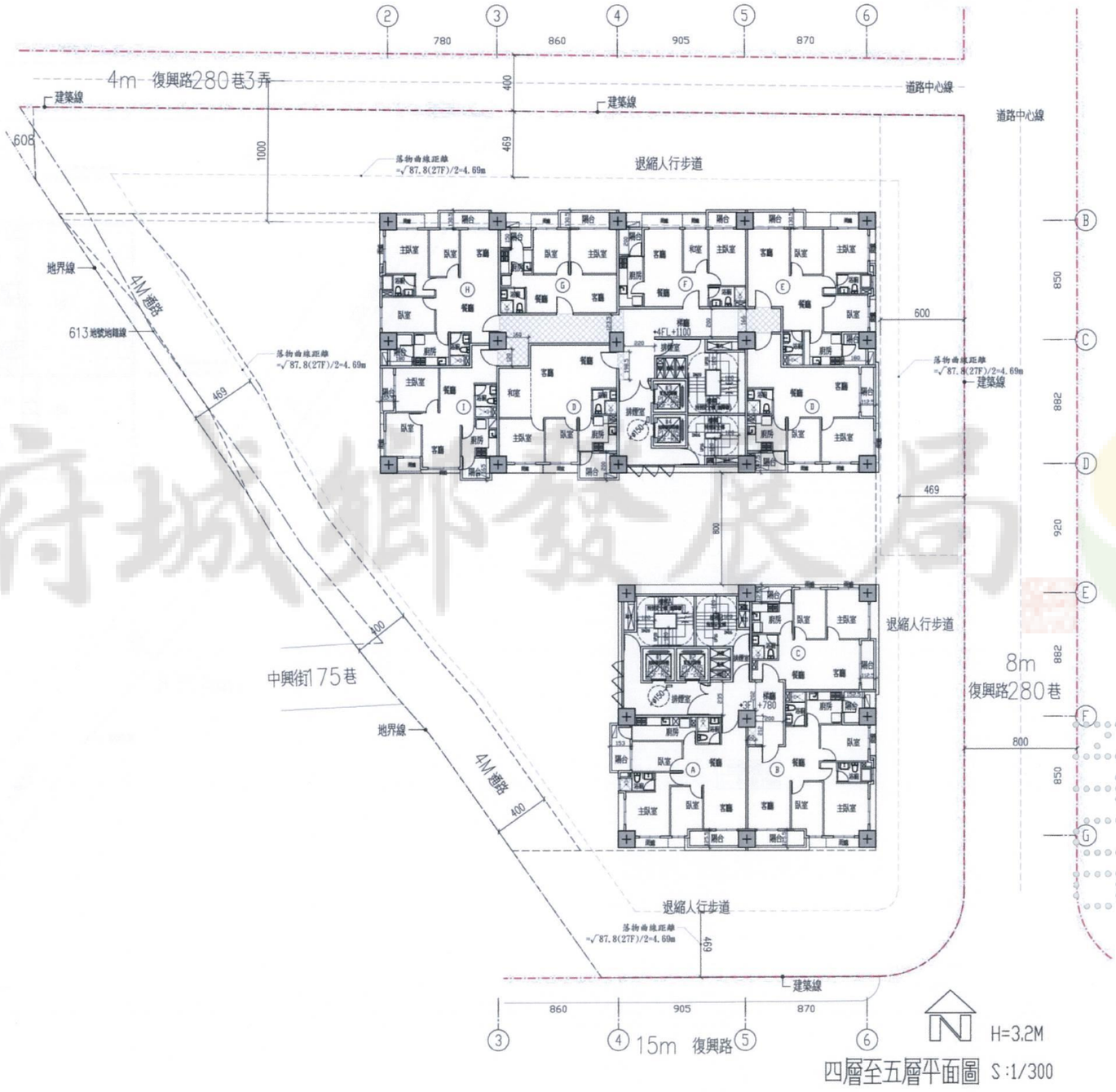
三層平面圖



3~5層樓層高度
+3FL+780
+4FL+1100
+5L+1420

七、設計圖說

四層至五層平面圖



3~5層樓層高度
+3FL+780
+4FL+1100
+5L+1420

變更說明：

1-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間位置調整，

各戶房型配置變更：

1-A戶.臥室與廚房位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

1-B戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

1-C戶.廚房與浴廁位置調整，陽台、雨遮面積調整，新增管道間

2-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間及樓梯C、D位置調整，

新增一座15人升降機，各戶房型配置變更、戶號調整：

2-D戶.新增主臥浴廁及和室空間，廚房、陽台與浴廁位置調整，管道位置調整，雨遮面積調整

2-E戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

2-F戶.新增臥室，廚房、陽台、浴廁位置調整，雨遮面積調整

2-G戶.改與F戶相同配置

4

3~5層樓層高度
+3FL+780
+4FL+1120
+5FL+1460

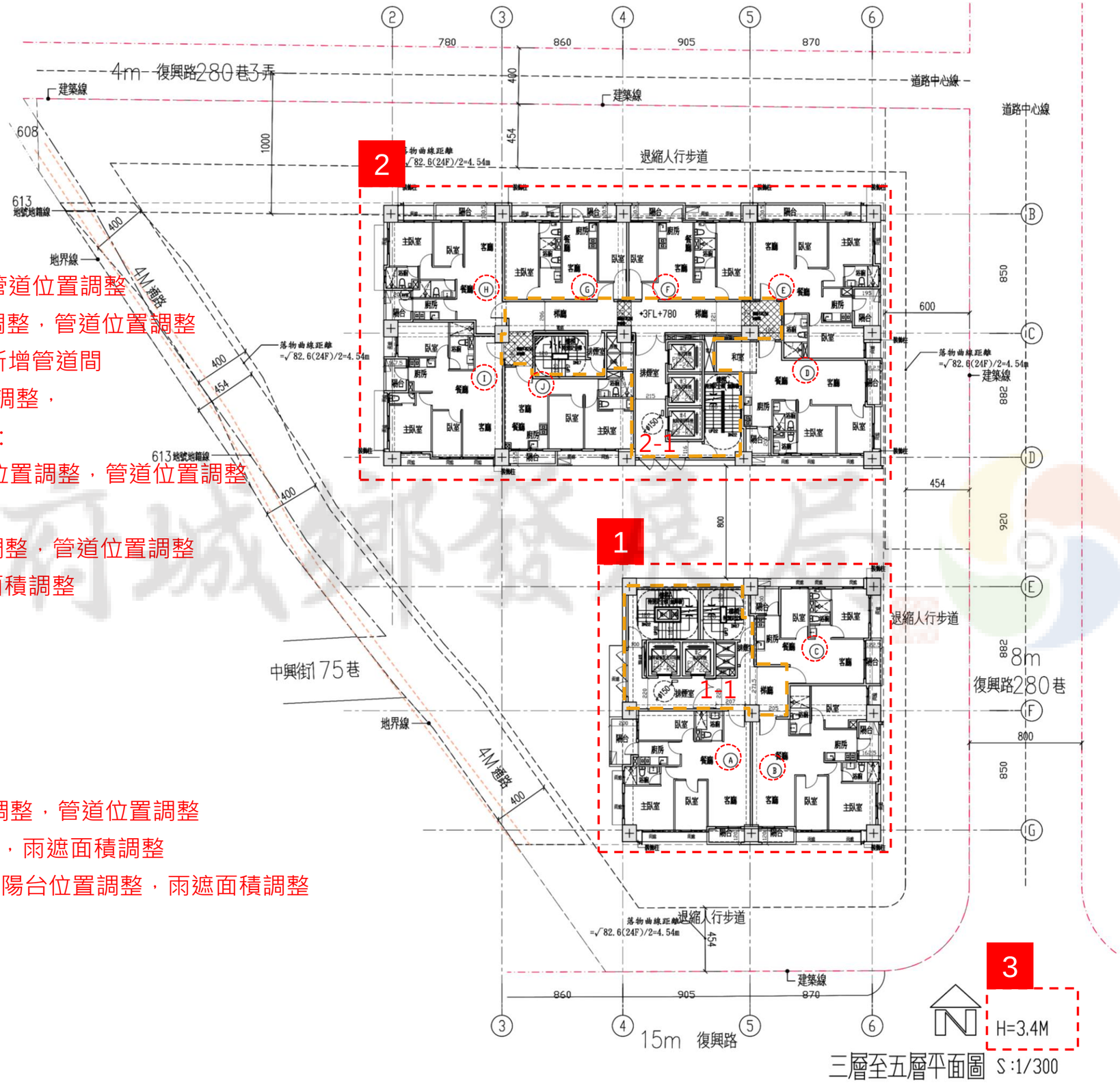
2-H戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

2-I戶.各空間配置調整，陽台減為一處，新增主臥廁所，雨遮面積調整

2-J戶.配合樓梯縮小戶型面積，新增主臥廁所，廚房、陽台位置調整，雨遮面積調整

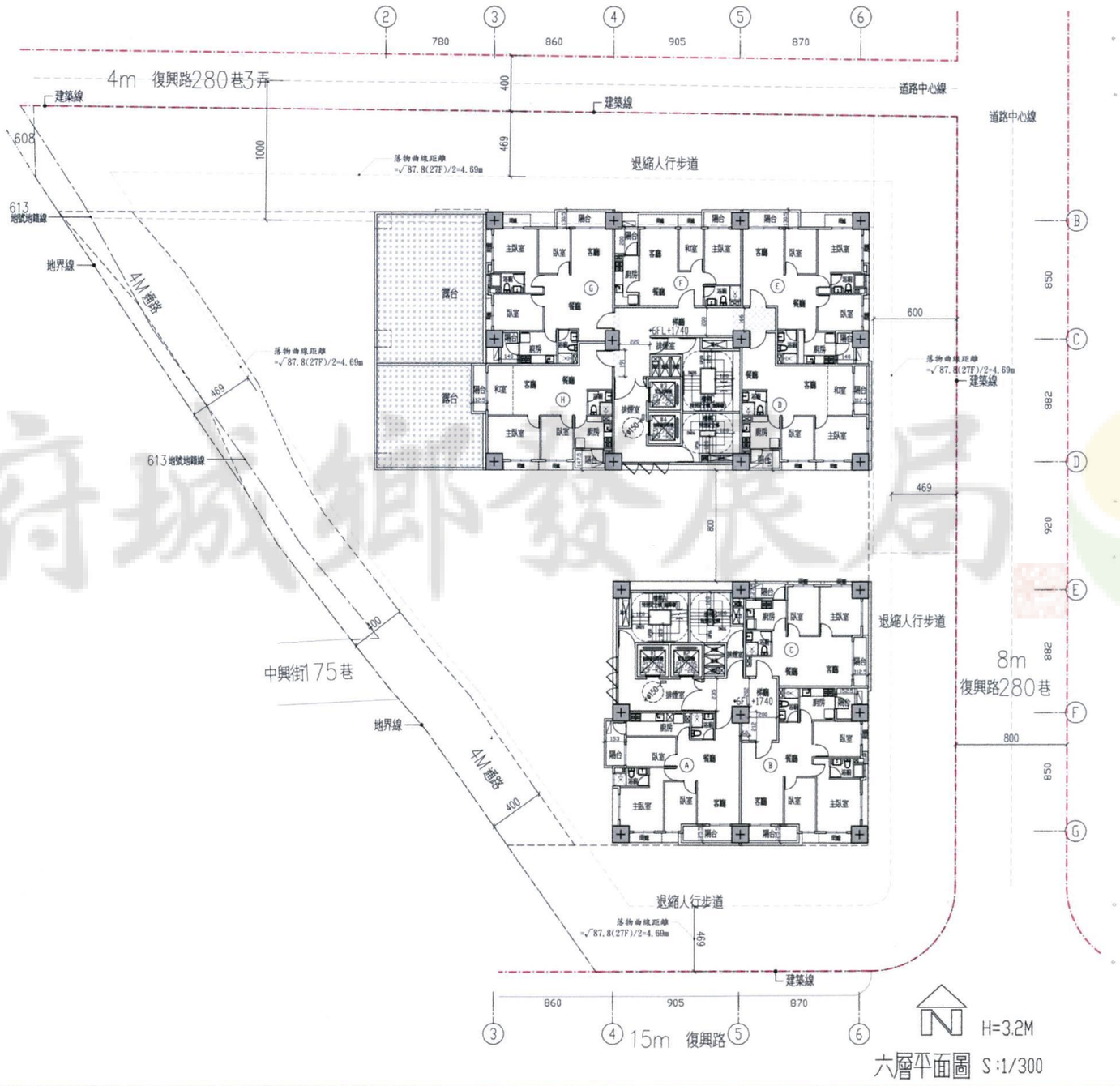
3.樓層高度調整為3.4M

4.高程調整，4FL改為+1120，5FL改為+1460



七、設計圖說

六層平面圖



6層樓層高度
+6FL+1740

變更說明：

1-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間位置調整，

各戶房型配置變更：

1-A戶.臥室與廚房位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

1-B戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

1-C戶.廚房與浴廁位置調整，陽台、雨遮面積調整，新增管道間

2-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間及樓梯C、D位置調整，

新增一座15人升降機，

2-2.取消六層露台，六至十一層增加樓地板面積，每層增加2戶

各戶房型配置變更、戶號調整：

2-D戶.新增主臥浴廁及和室空間，廚房、陽台與浴廁位置調整，管道位置調整，雨遮面積調整

2-E戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

4

6~11層樓層高度
+6FL+1800
+7FL+2140
+8FL+2480
+9FL+2820
+10FL+3160
+11FL+3500

2-F戶.新增臥室，廚房、陽台、浴廁位置調整，雨遮面積調整

2-G戶.改與F戶相同配置

2-H戶.新增H戶

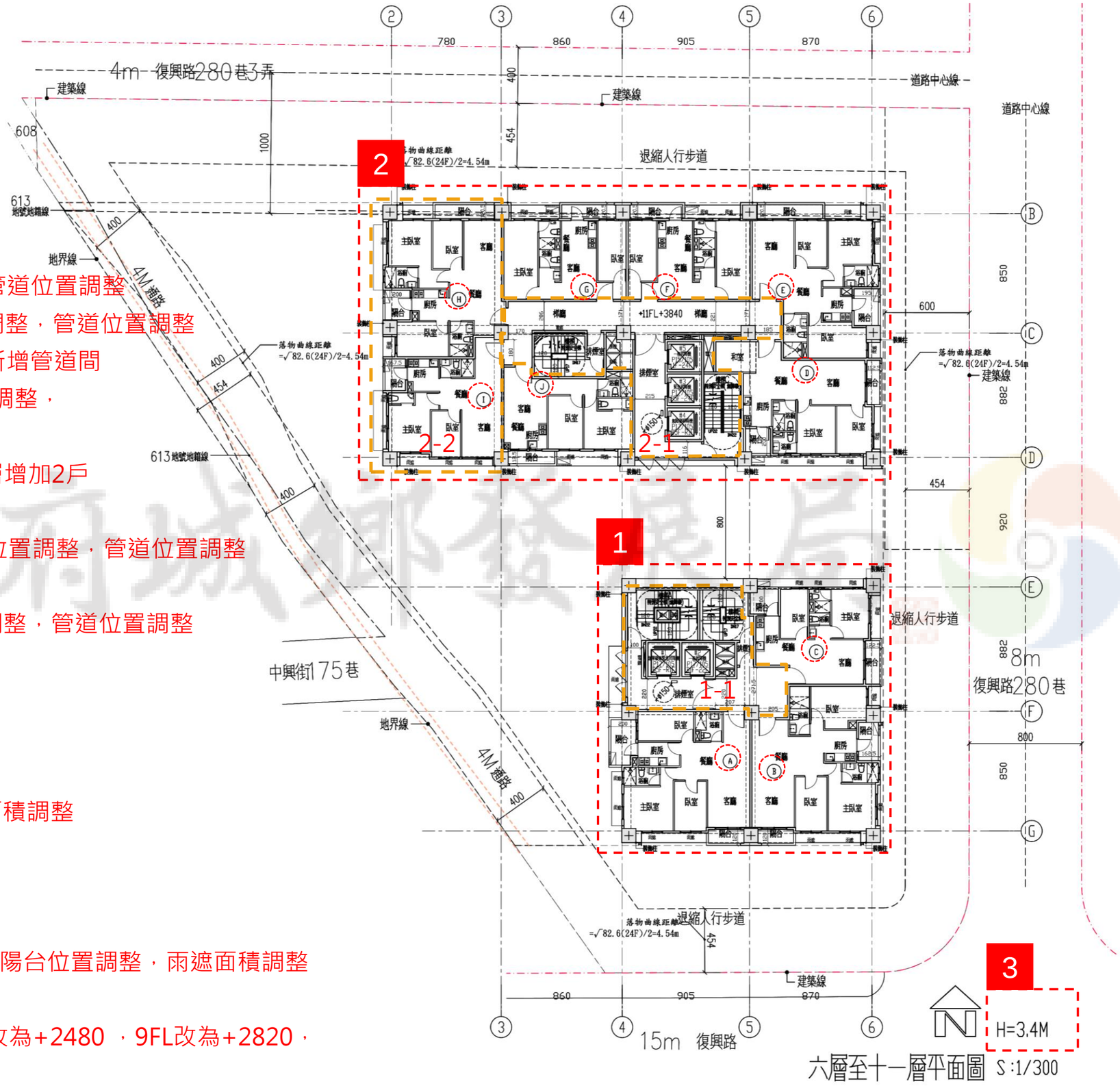
2-I戶.新增I戶

2-J戶.配合樓梯縮小戶型面積，新增主臥廁所，廚房、陽台位置調整，雨遮面積調整

3.樓層高度調整為3.4M

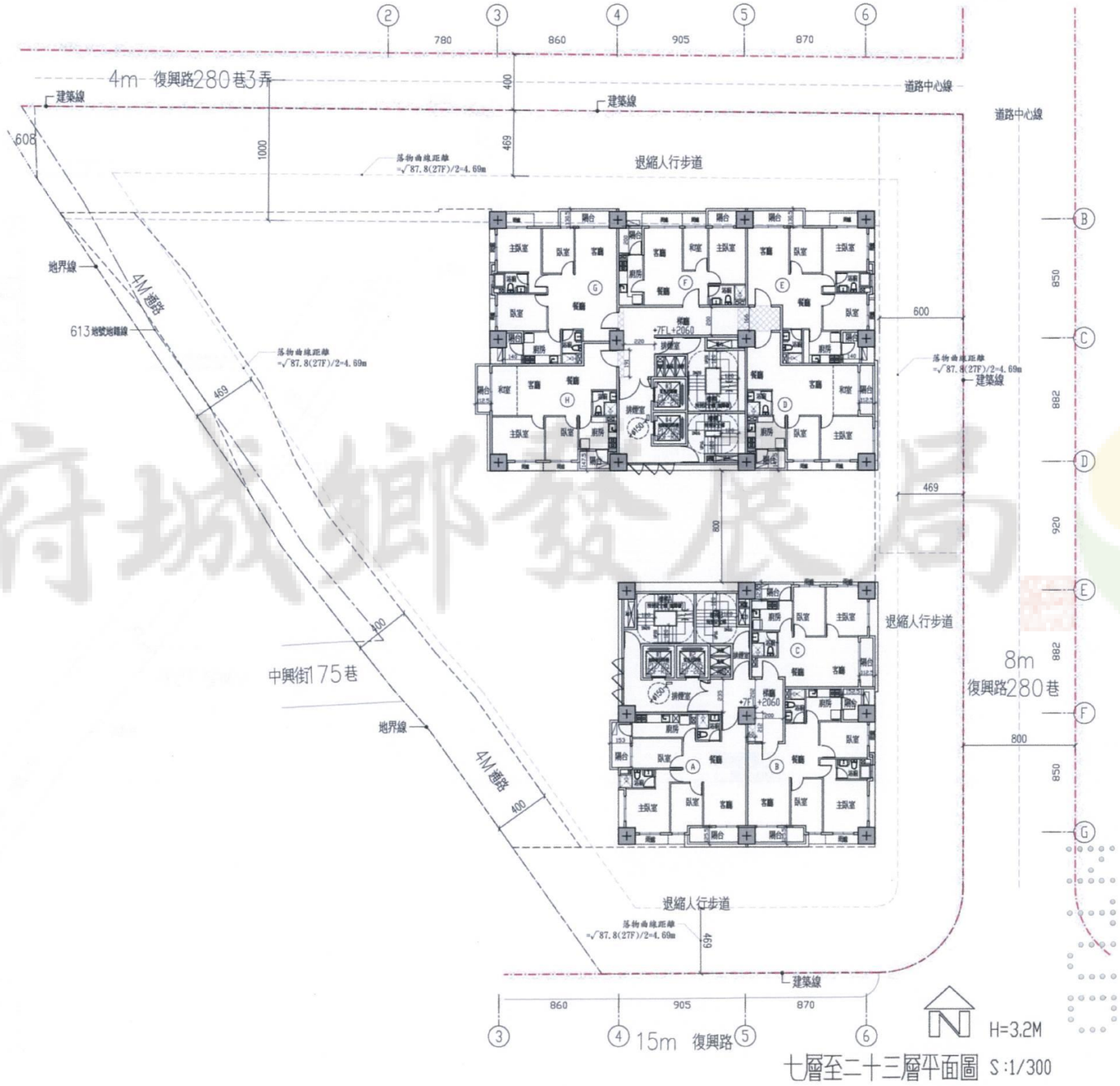
4.高程調整，6FL改為+1800，7FL改為+2140 ，8FL改為+2480 ，9FL改為+2820，

[illegible]改為+3160 ，11FL改為+3500



七、設計圖說

七層至二十三層平面圖



7~23層樓層高度	
+7FL+2060	+16FL+4940
+8FL+2380	+17FL+5260
+9FL+2700	+18FL+5580
+10FL+3020	+19FL+5900
+11FL+3340	+20FL+6220
+12FL+3660	+21FL+6540
+13FL+3980	+22FL+6860
+14FL+4300	+23FL+7180
+15FL+4620	

變更說明：

1-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間位置調整，

各戶房型配置變更：

1-A戶.臥室與廚房位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

1-B戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

1-C戶.廚房與浴廁位置調整，陽台、雨遮面積調整，新增管道間

2-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間及樓梯C、D位置調整，

新增一座15人升降機，

2-2.十二至十六層增加樓地板面積，每層增加2戶

各戶房型配置變更、戶號調整：

2-D戶.新增主臥浴廁及和室空間，廚房、陽台與浴廁位置調整，管道位置調整，雨遮面積調整

2-E戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

4

12~16層樓層高度
+12FL+3840
+13FL+4180
+14FL+4520
+15FL+4860
+16FL+5200

2-F戶.新增臥室，廚房、陽台、浴廁位置調整，雨遮面積調整

2-G戶.改與F戶相同配置

2-H戶.新增H戶

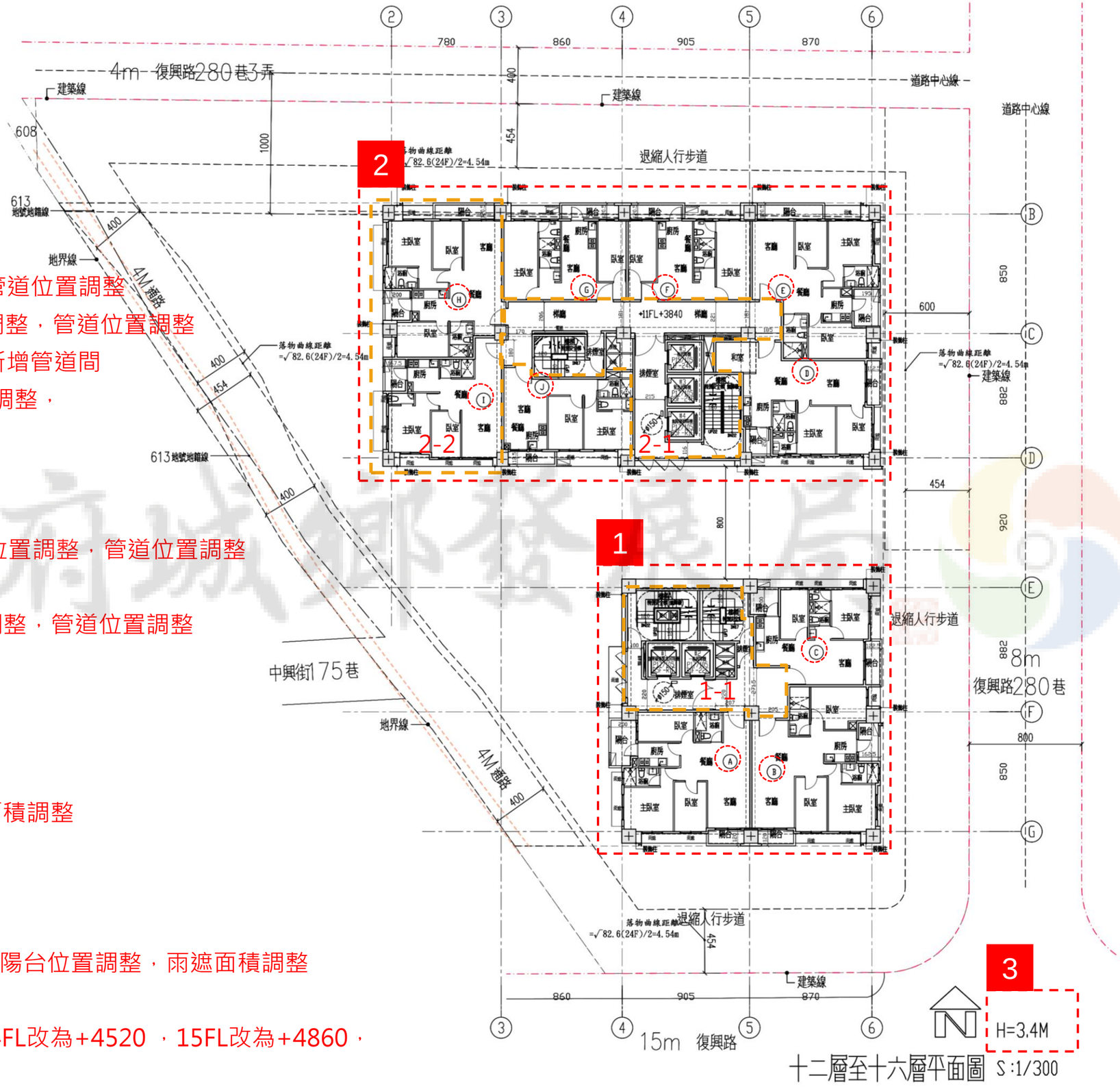
2-I戶.新增I戶

2-J戶.配合樓梯縮小戶型面積，新增主臥廁所，廚房、陽台位置調整，雨遮面積調整

3.樓層高度調整為3.4M

4.高程調整，12FL改為+3840，13FL改為+4180 ，14FL改為+4520 ，15FL改為+4860，

改為+5200



本頁空白

新北市政府城鄉發展局

變更說明：

1-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間位置調整，

各戶房型配置變更：

1-A戶.臥室與廚房位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

1-B戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

1-C戶.廚房與浴廁位置調整，陽台、雨遮面積調整，新增管道間

2-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間及樓梯C、D位置調整，

新增一座15人升降機，

2-2.十七至十八層增加樓地板面積，每層增加1戶

各戶房型配置變更、戶號調整：

2-D戶.新增主臥浴廁及和室空間，廚房、陽台與浴廁位置調整，管道位置調整，雨遮面積調整

2-E戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

4

17~18層樓層高度
+17FL+5540
+18FL+5880

2-F戶.新增臥室，廚房、陽台、浴廁位置調整，雨遮面積調整

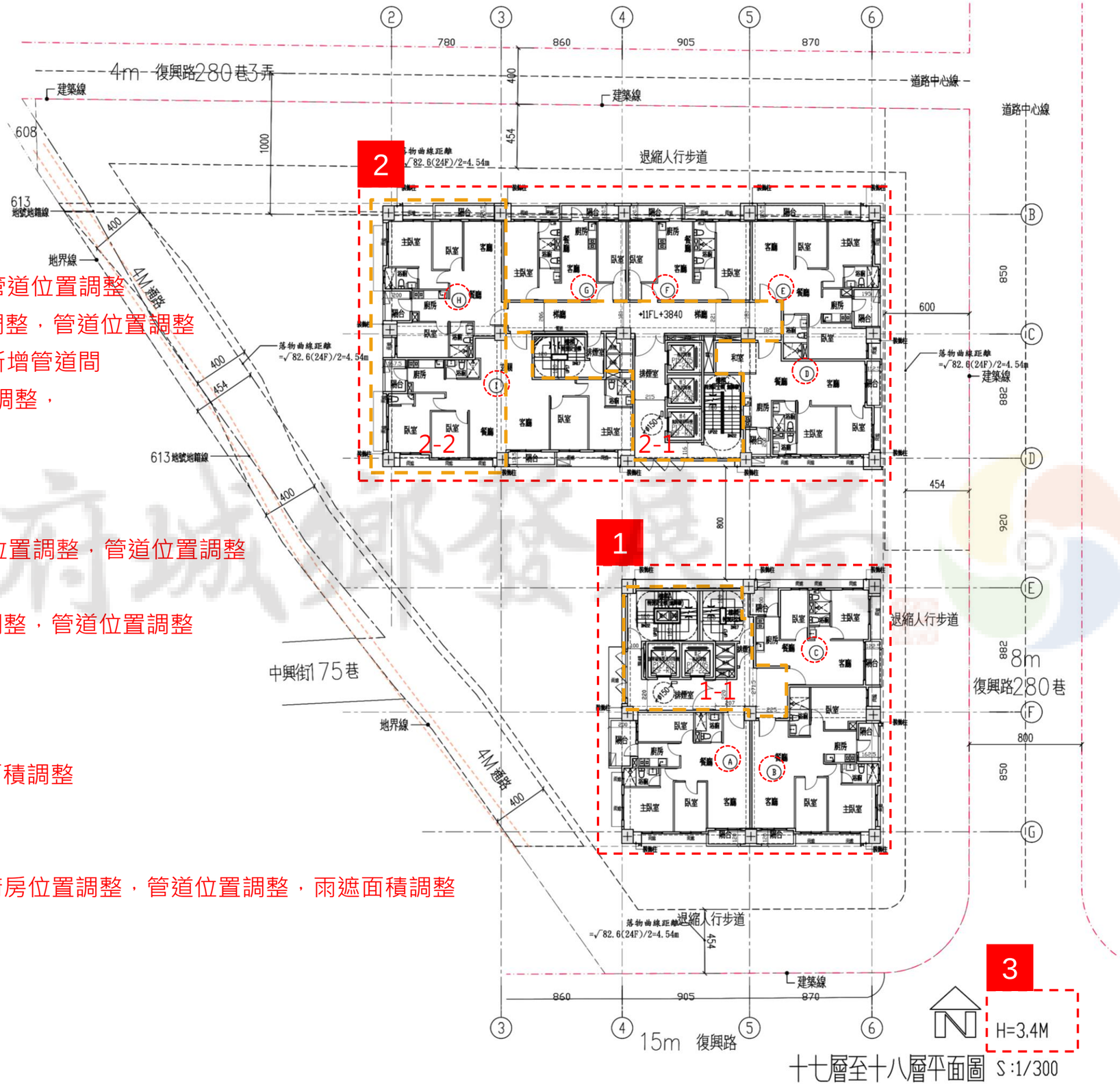
2-G戶.改與F戶相同配置

2-H戶.新增H戶

2-I戶.擴大I戶面積，增加三間臥室，新增二間浴廁，廚房位置調整，管道位置調整，雨遮面積調整

3.樓層高度調整為3.4M

4.高程調整，17FL改為+5540，18FL改為+5880



本頁空白

新北市政府城鄉發展局

變更說明：

1-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間位置調整，

各戶房型配置變更：

1-A戶.臥室與廚房位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

1-B戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

1-C戶.廚房與浴廁位置調整，陽台、雨遮面積調整，新增管道間

2-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間及樓梯C、D位置調整，

新增一座15人升降機，

2-2.十九至二十二層增加樓地板面積，每層增加1戶

各戶房型配置變更、戶號調整：

2-D戶.新增主臥浴廁及和室空間，廚房、陽台與浴廁位置調整，管道位置調整，雨遮面積調整

2-E戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

4

19~22層樓層高度
+19FL+6220
+20FL+6560
+21FL+6900
+22FL+7240

2-F戶.新增臥室，廚房、陽台、浴廁位置調整，雨遮面積調整

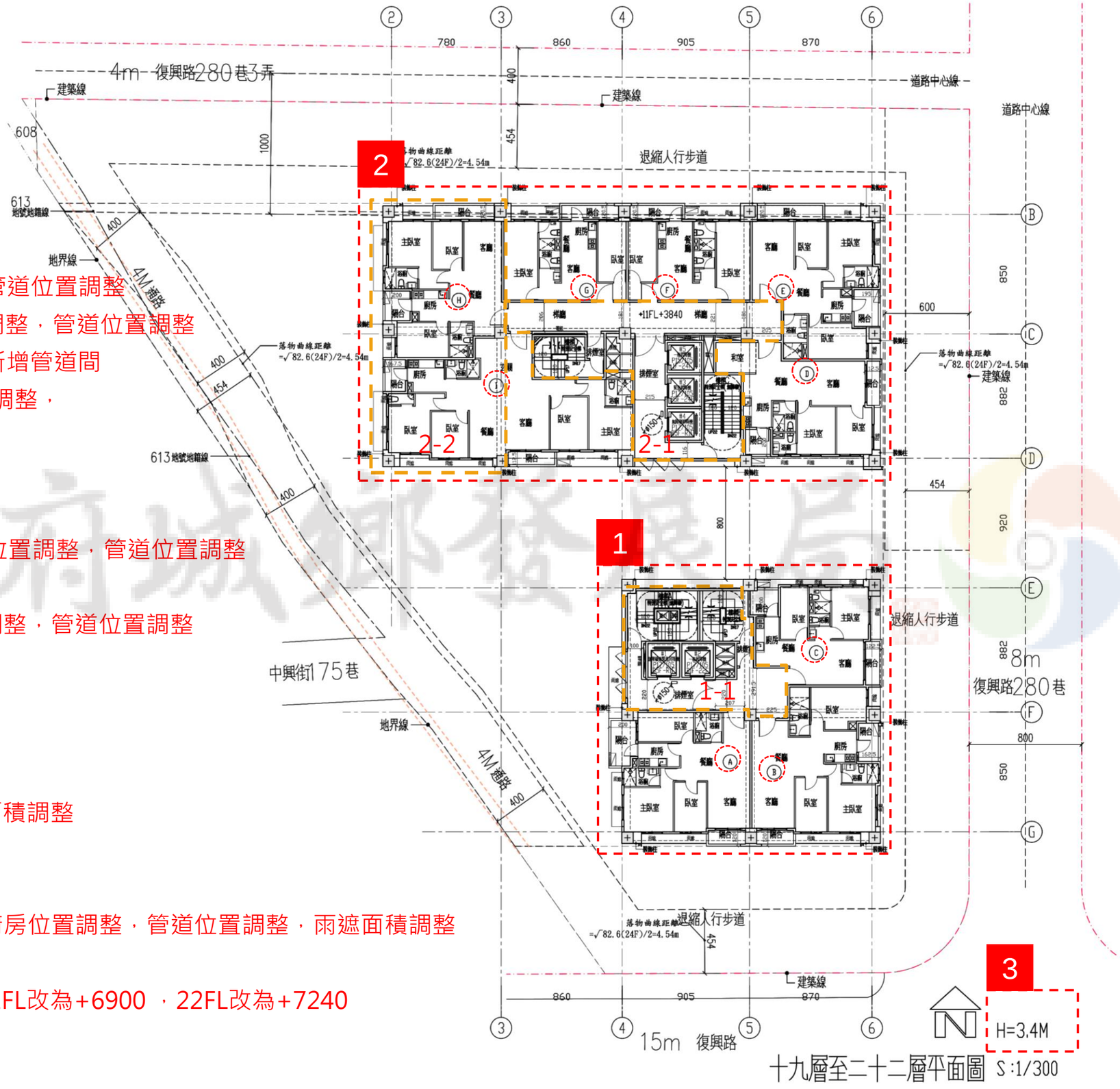
2-G戶.改與F戶相同配置

2-H戶.新增H戶

2-I戶.擴大I戶面積，增加三間臥室，新增二間浴廁，廚房位置調整，管道位置調整，雨遮面積調整

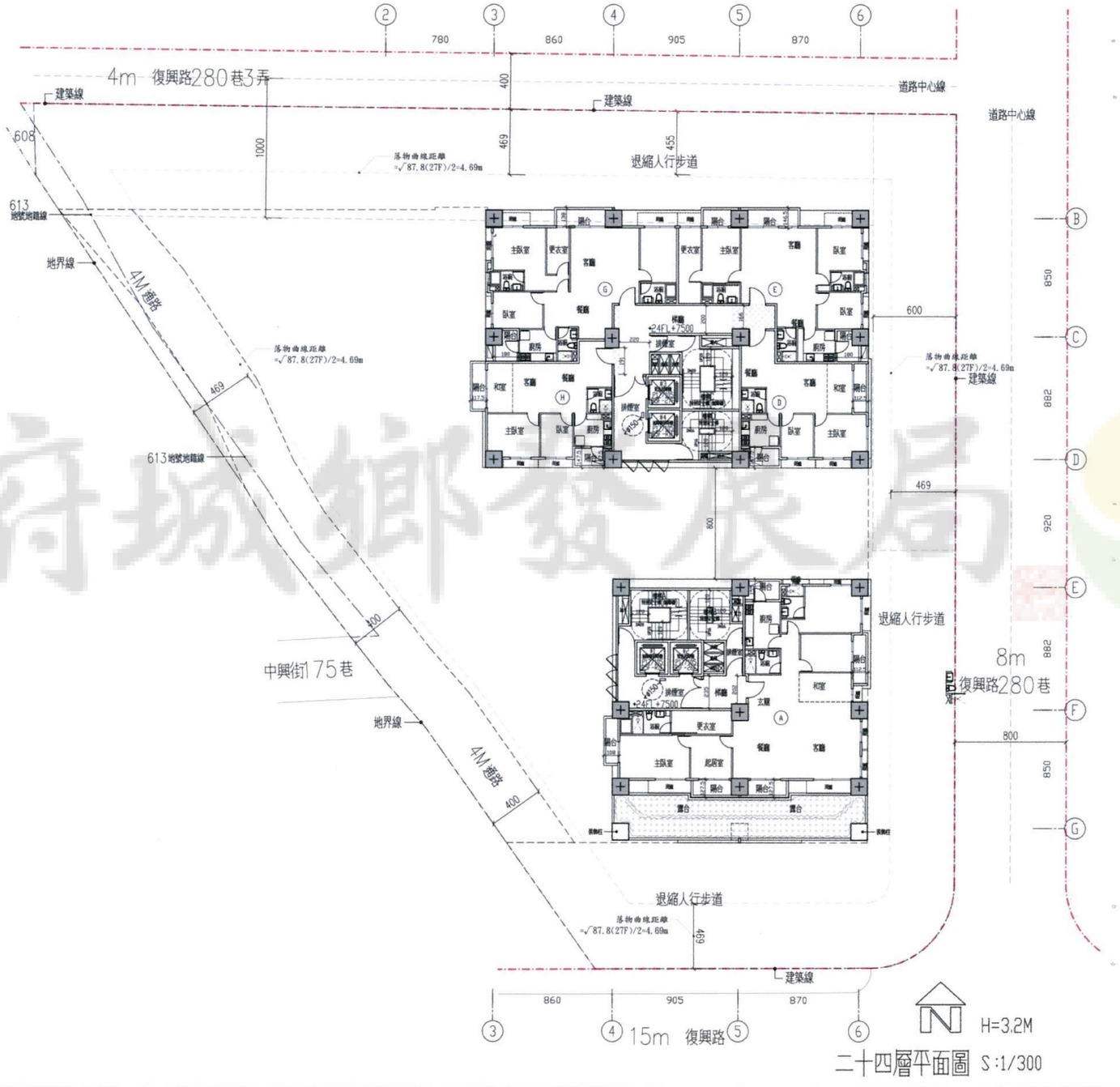
3.樓層高度調整為3.4M

4.高程調整，19FL改為+6220，20FL改為+6560 ，21FL改為+6900 ，22FL改為+7240



七、設計圖說

二十四層平面圖



變更說明：

1.前棟層數修改為地上二十二層。

2.後棟層數修改為地上二十四層。

2-1.排煙室、梯廳面積調整，管道間及樓梯C、D位置調整，新增一座15人升降機，

2-2.二十三至二十四層增加樓地板面積，二十三層增加1戶，，二十四層增加2戶

各戶房型配置變更、戶號調整：

2-D戶.新增主臥浴廁及和室空間，廚房、陽台與浴廁位置調整，管道位置調整，雨遮面積調整

2-E戶.臥室與廚房、陽台位置調整，陽台、雨遮面積調整，管道位置調整

2-F戶.新增臥室，廚房、陽台、浴廁位置調整，雨遮面積調整

2-G戶.改與F戶相同配置

4

23~24層樓層高度
+23FL+7580
+24FL+7920

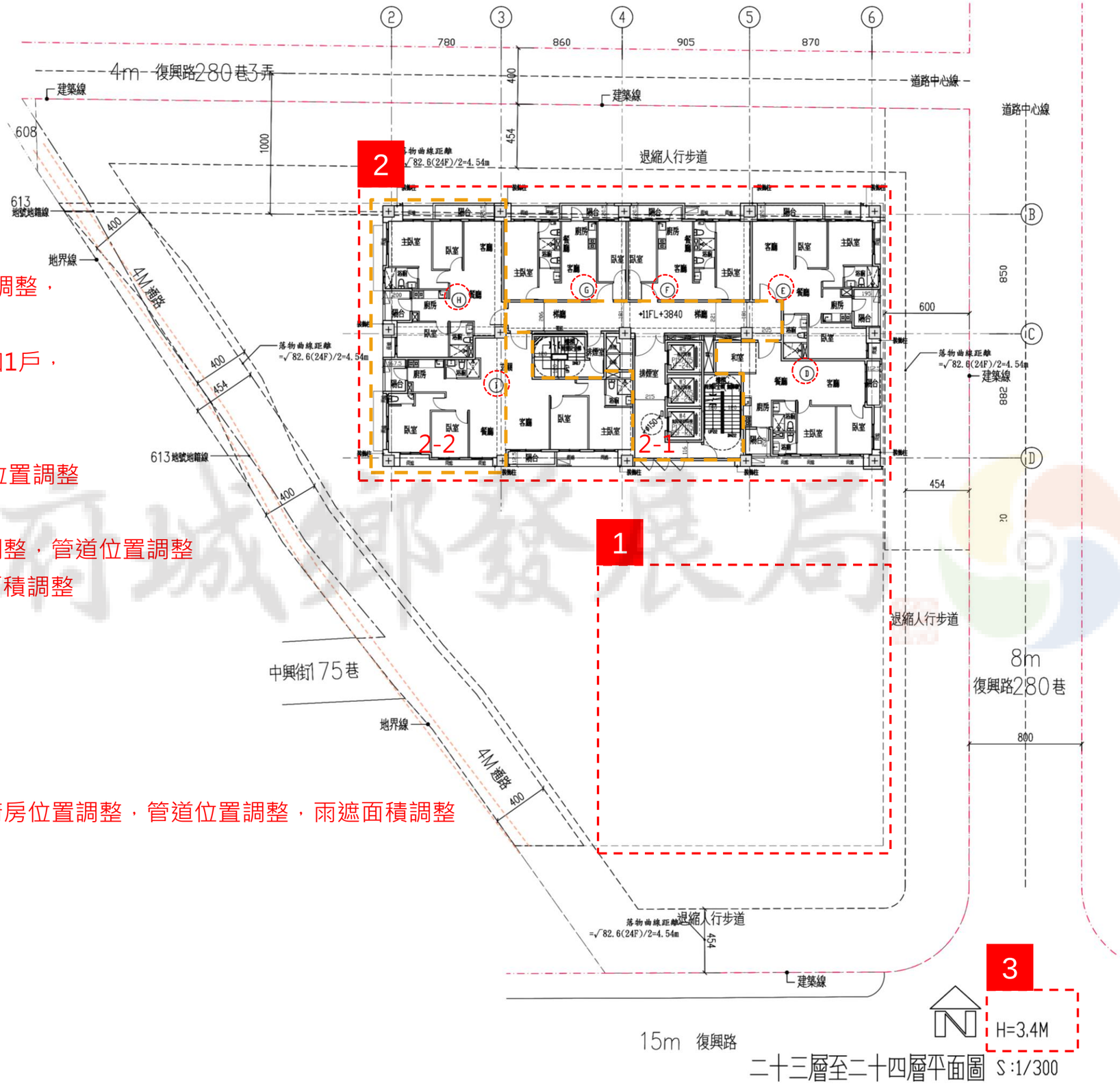
2-H戶.新增H戶

2-I戶.擴大I戶面積，增加三間臥室，新增二間浴廁，廚房位置調整，管道位置調整，雨遮面積調整

(二十四層修改為與二十三層配置相同)

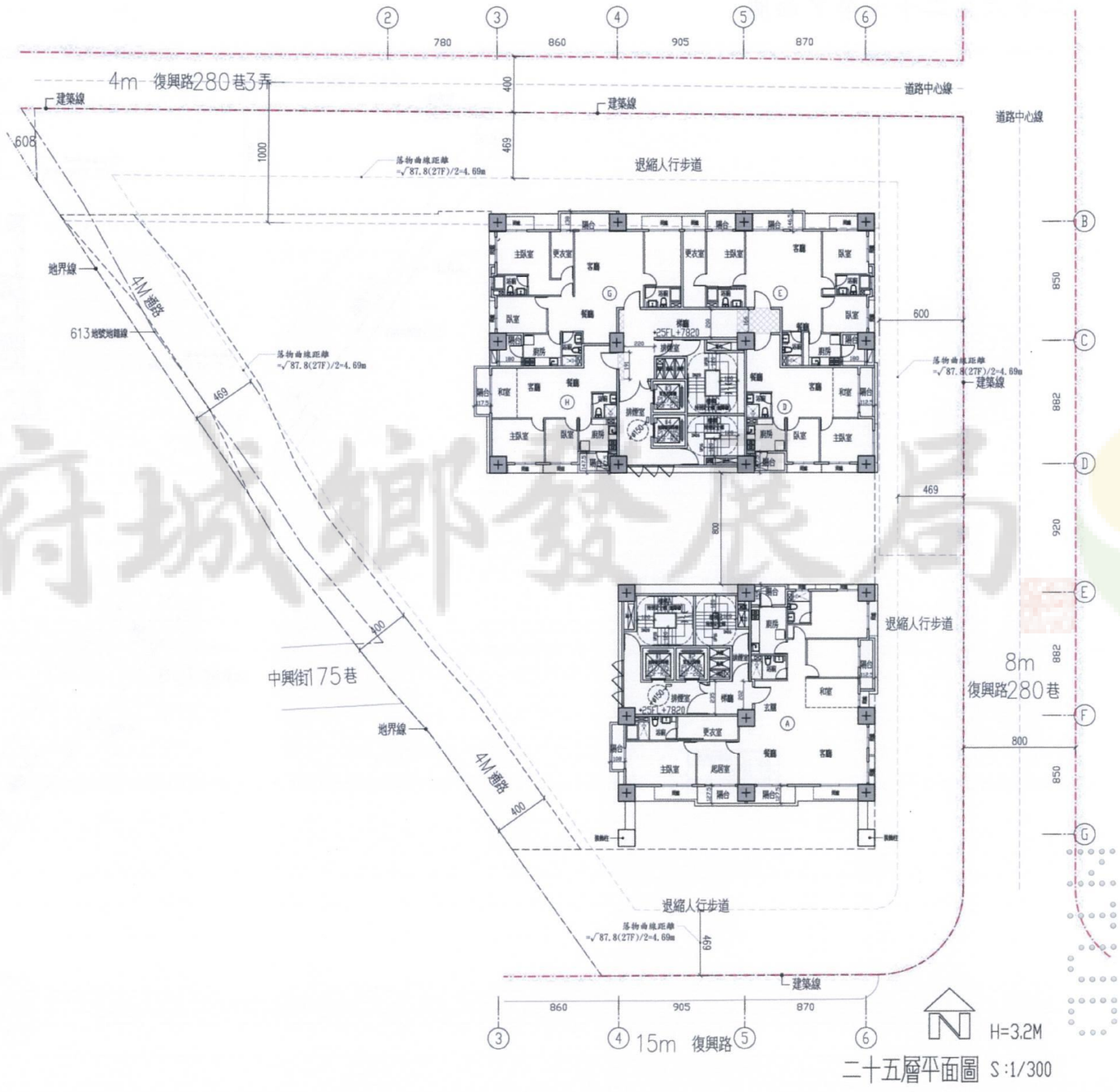
3.樓層高度調整為3.4M

4.高程調整，23FL改為+7580，24FL改為+7920



七、設計圖說

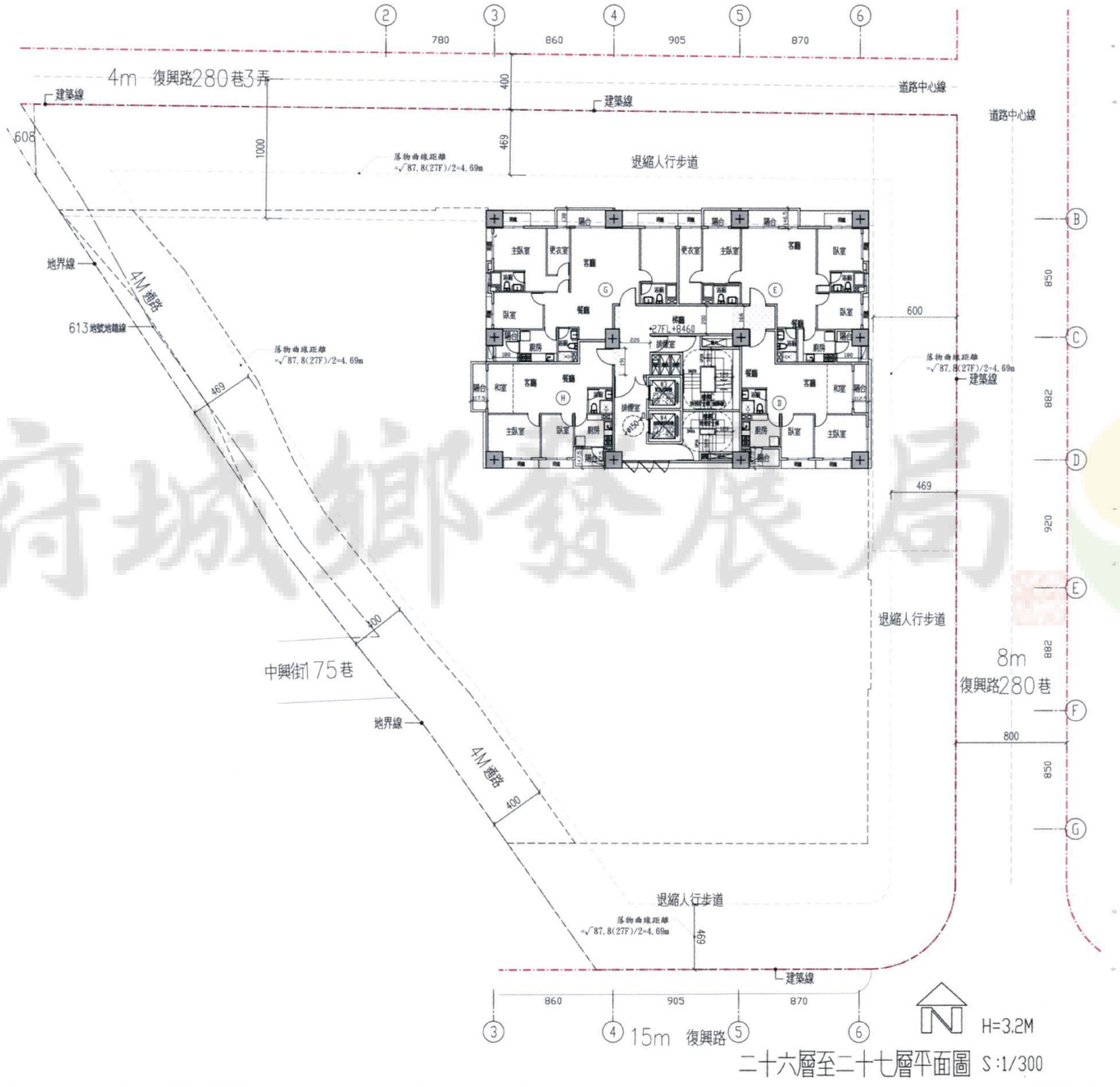
二十五層平面圖



版次：1121027092827 變更前

七、設計圖說

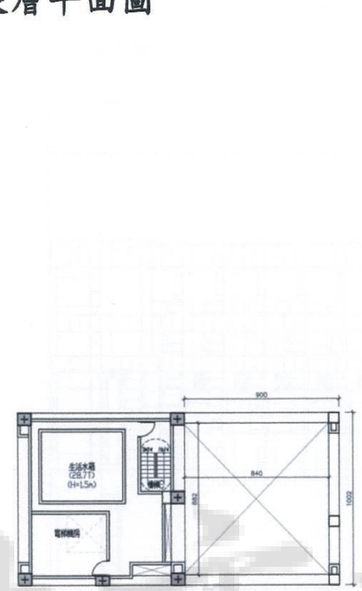
二十六至二十七層平面圖

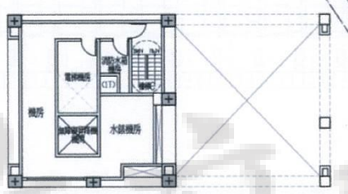


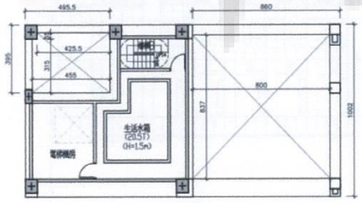
26~27層樓層高度
•27FL+8460
•27FL+8460

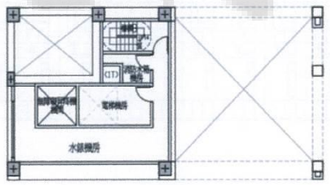
七、設計圖說

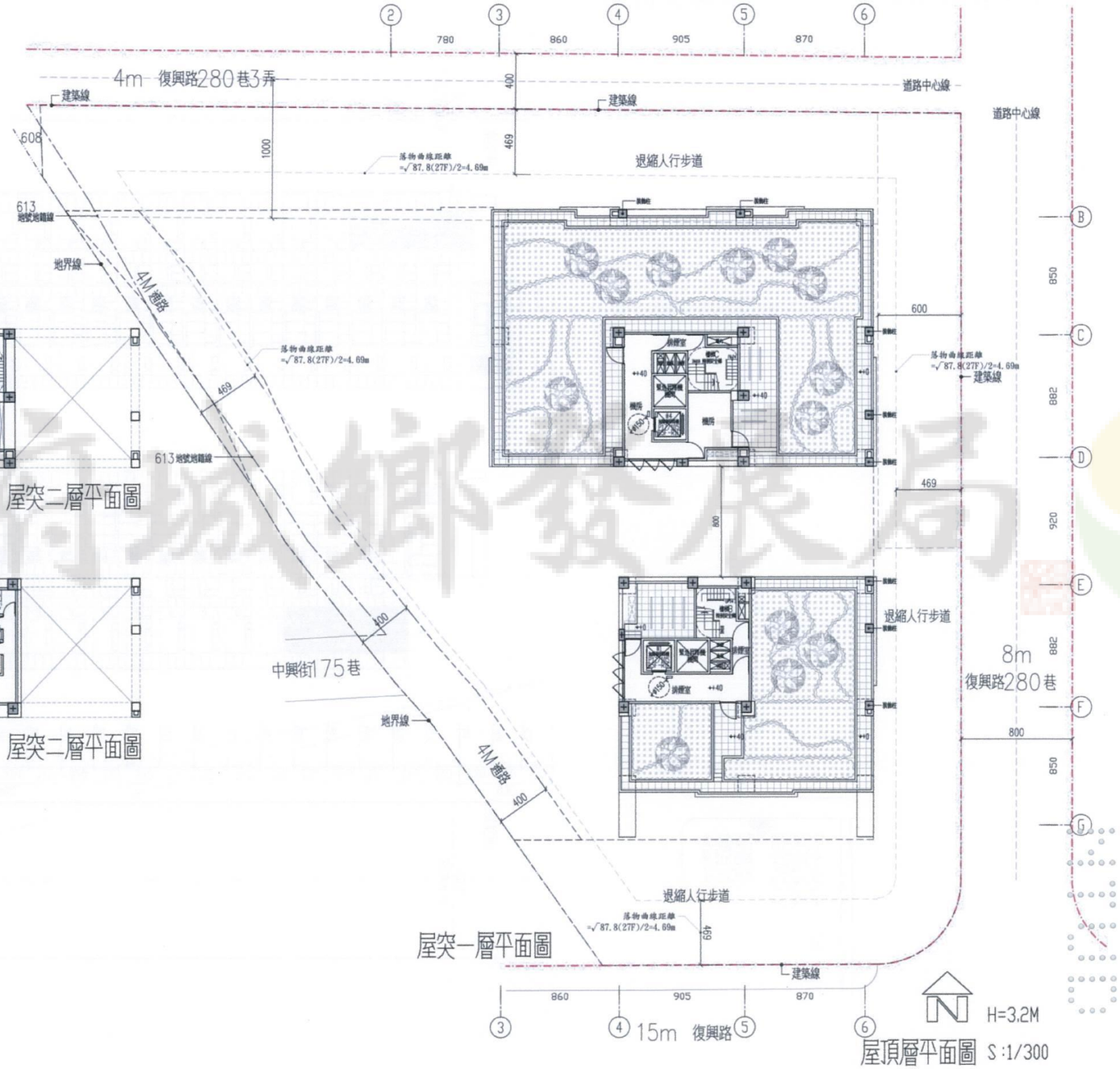
屋突層平面圖


屋突三層平面圖


屋突二層平面圖


屋突三層平面圖


屋突二層平面圖

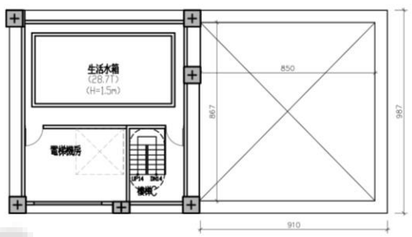


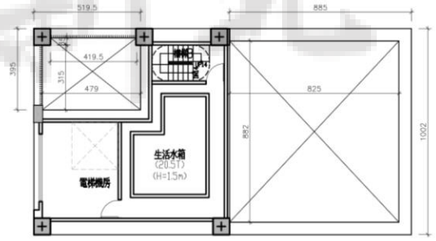
變更說明：

1.前棟屋突及屋頂平台面積調整。

1-1.排煙室面積調整，取消樓梯內管道間。

5 1-2.此處修改為水錶區。

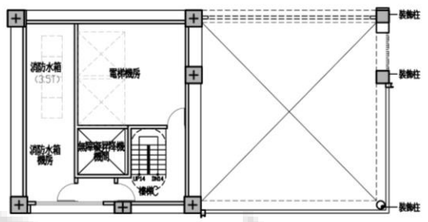


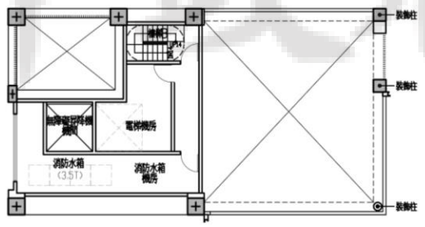


H=3M

屋突三層平面圖 S:1/300

4





H=2.8M

屋突二層平面圖 S:1/300

2.後棟屋突及屋頂平台面積調整。

2-1.排煙室面積調整，管道間、機房及樓梯C位置調整，新增一座升降機道。

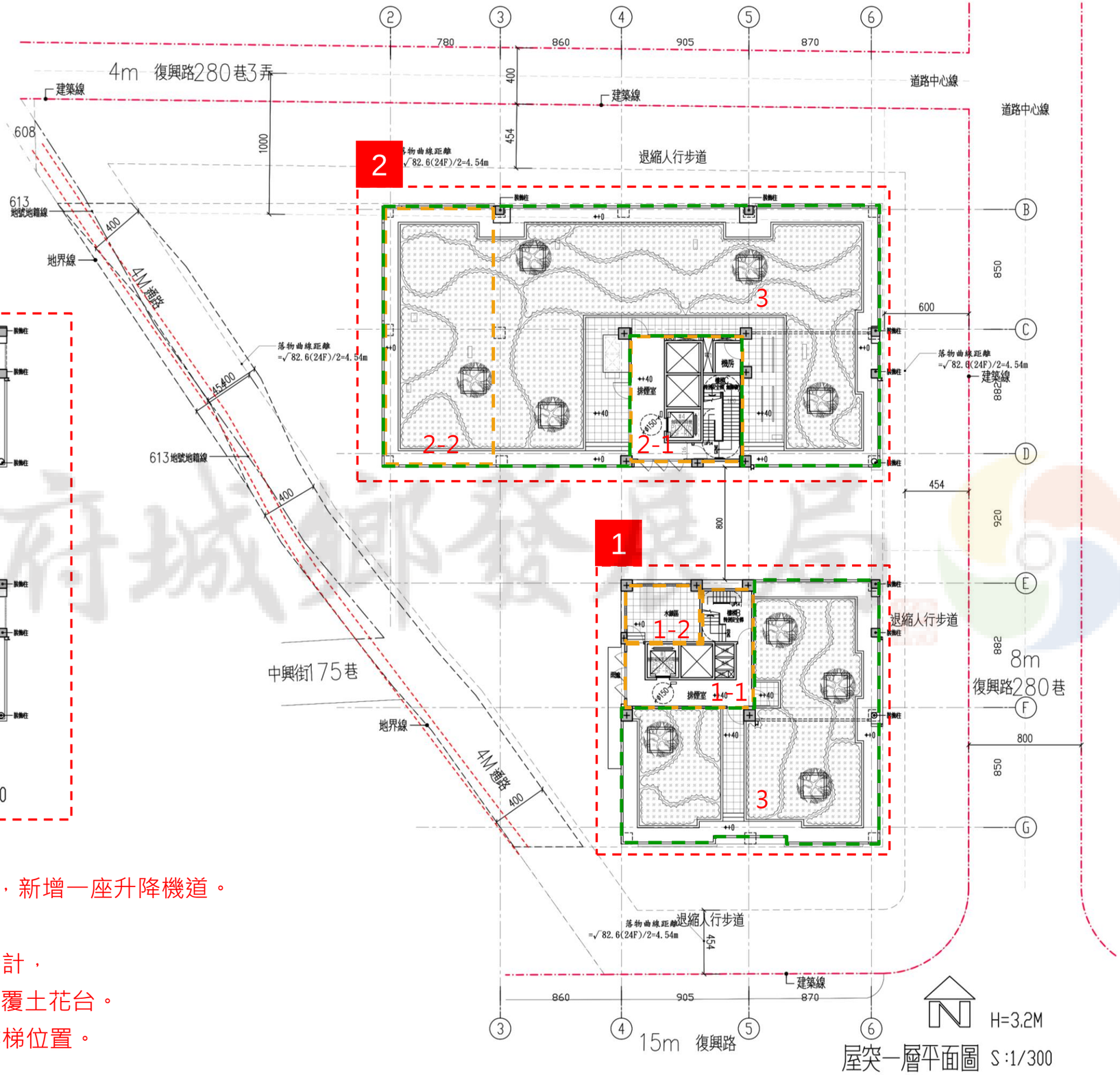
2-2.增加屋頂平台面積。

3.綠化面積調整，修改維修走道寬度，原覆土為土丘設計，

現改為喬木部分為150cm覆土花台，灌木部分為60cm覆土花台。

4.屋突二層調整電梯及消防水箱機房空間，後棟調整樓梯位置。

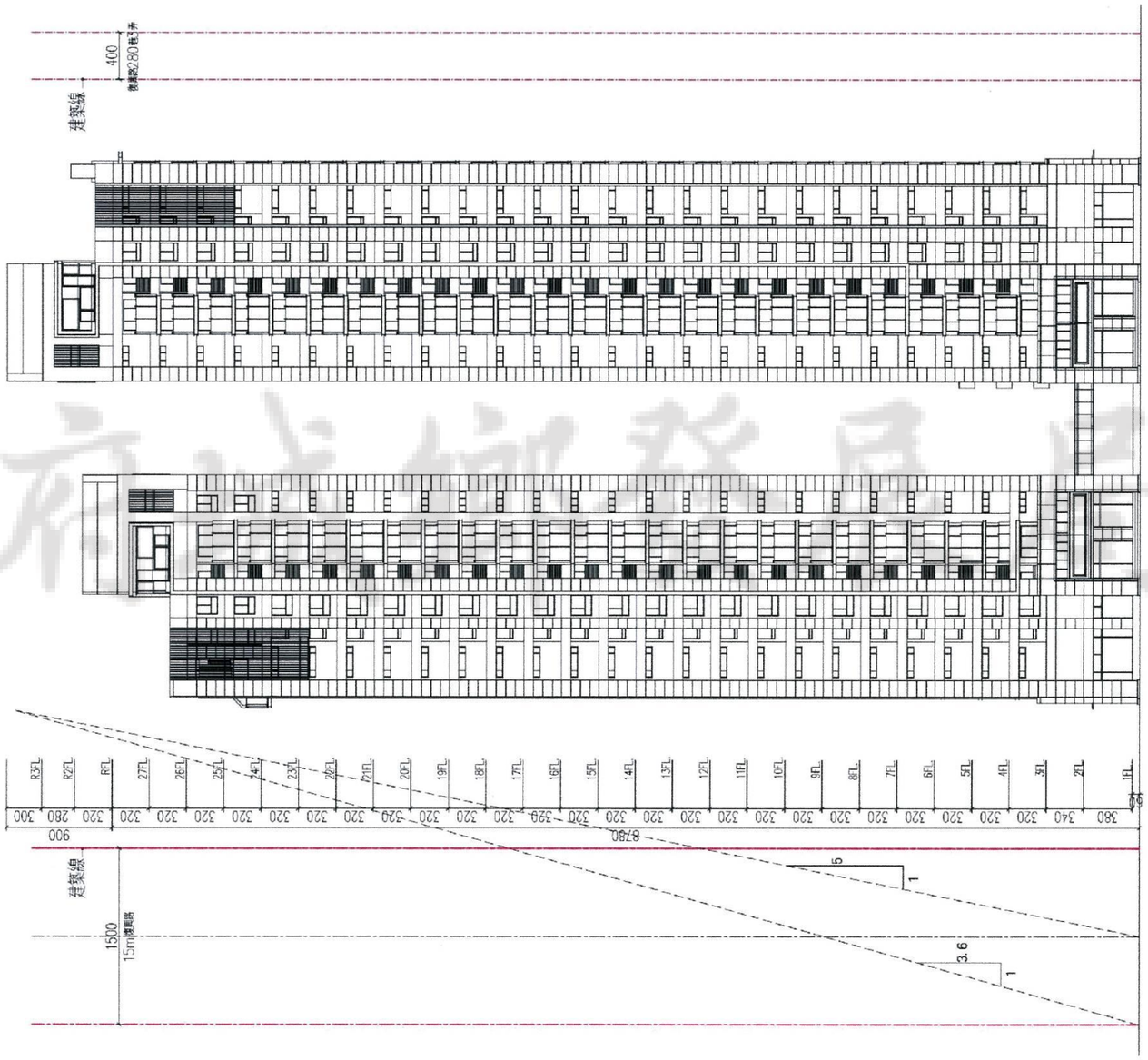
突三層後棟調整樓梯位置，擴大生活水箱面積。



7-2 各向立面圖

七、設計圖說

7-2、各向立面圖　　東向立面圖



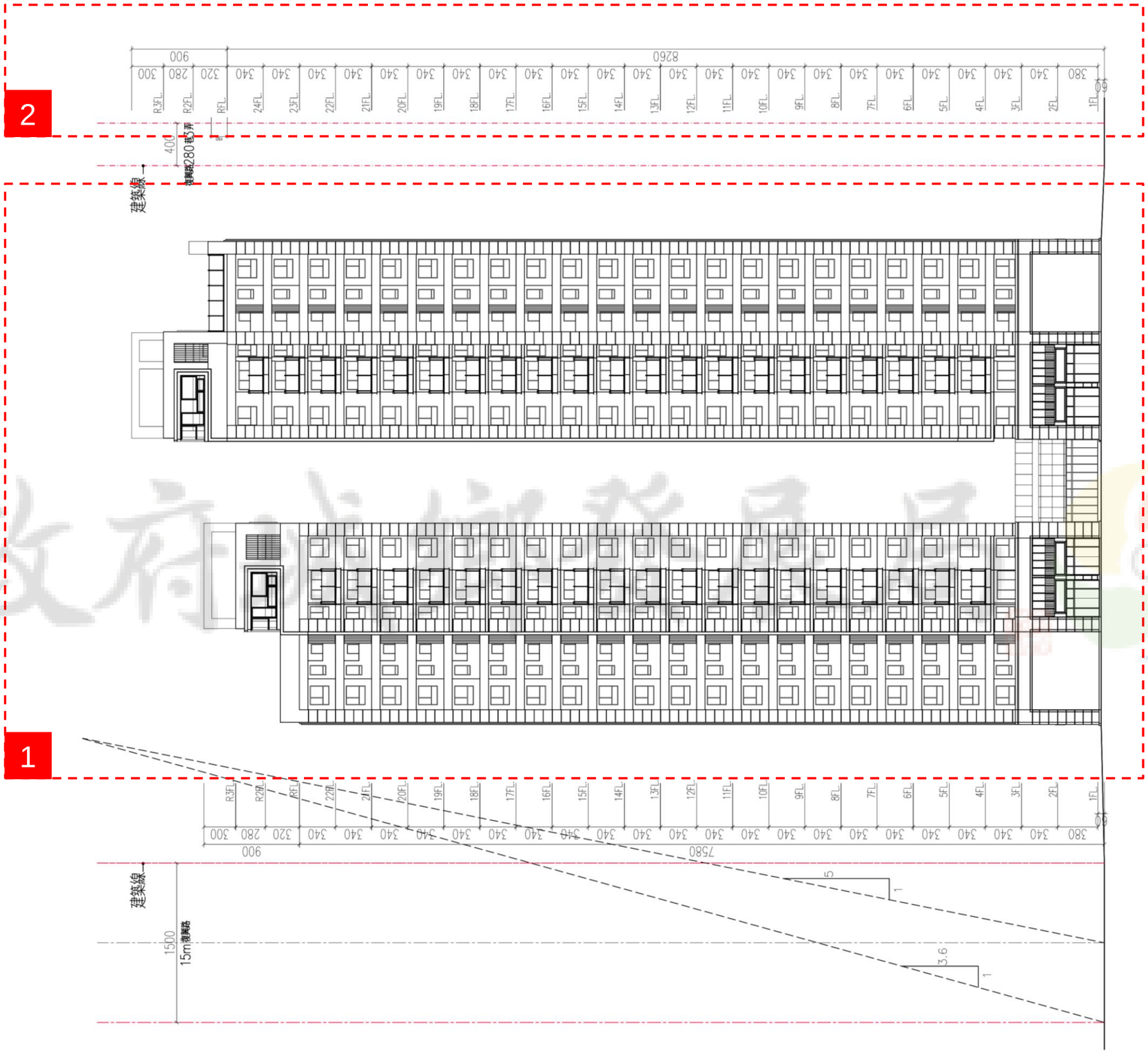
S:1/400

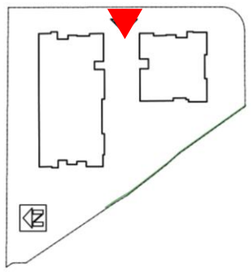
7-2 各向立面圖

變更說明：

1.建築物立面造型變更，
　屋脊裝飾配合屋突調整

2. 前棟變更為地上二十二層，
建築物高度變更為75.8M
後棟變更為地上二十四層，
建築物高度變更為82.6M

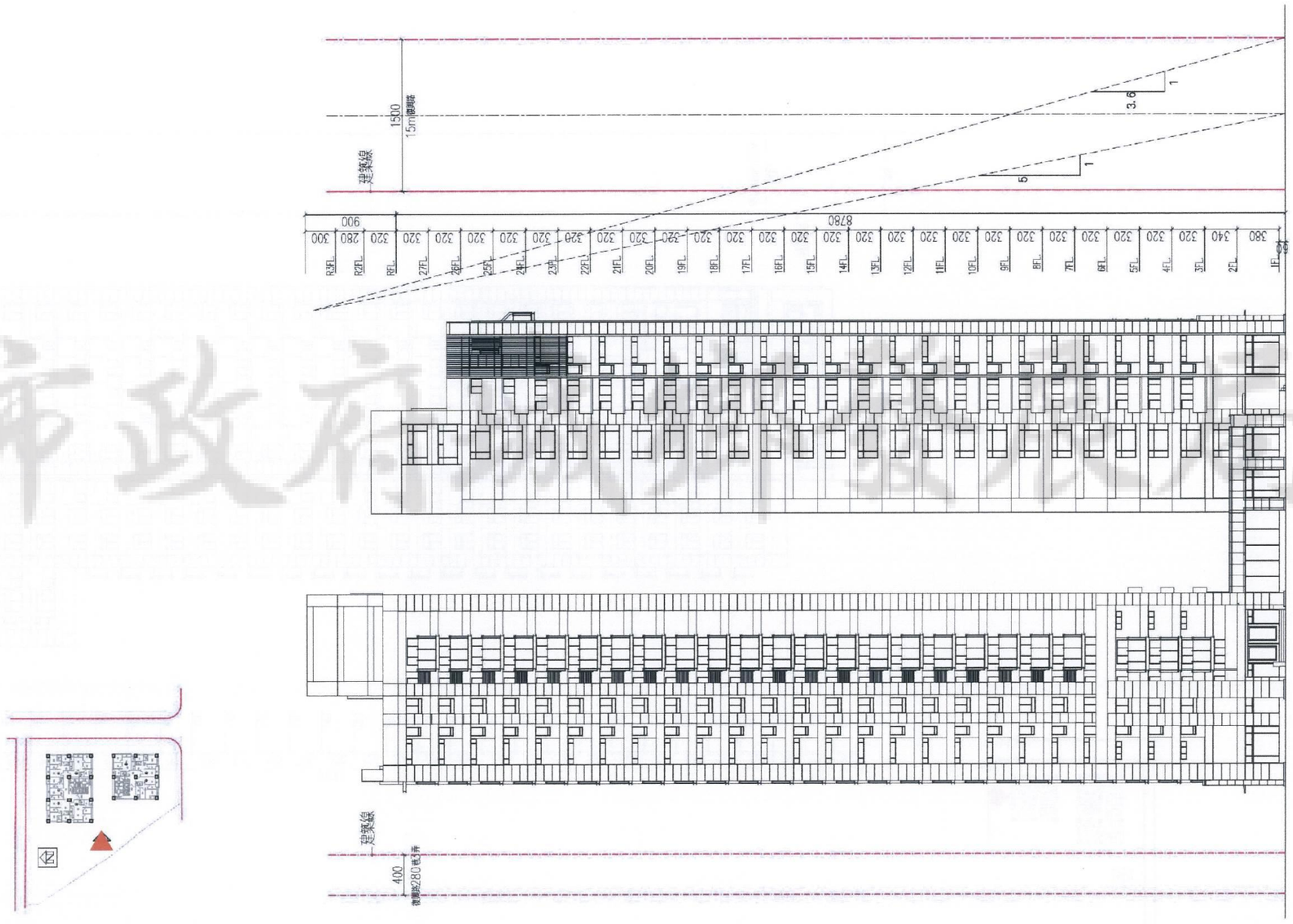




東向立面圖 S:1/400

七、設計圖說

西向立面圖

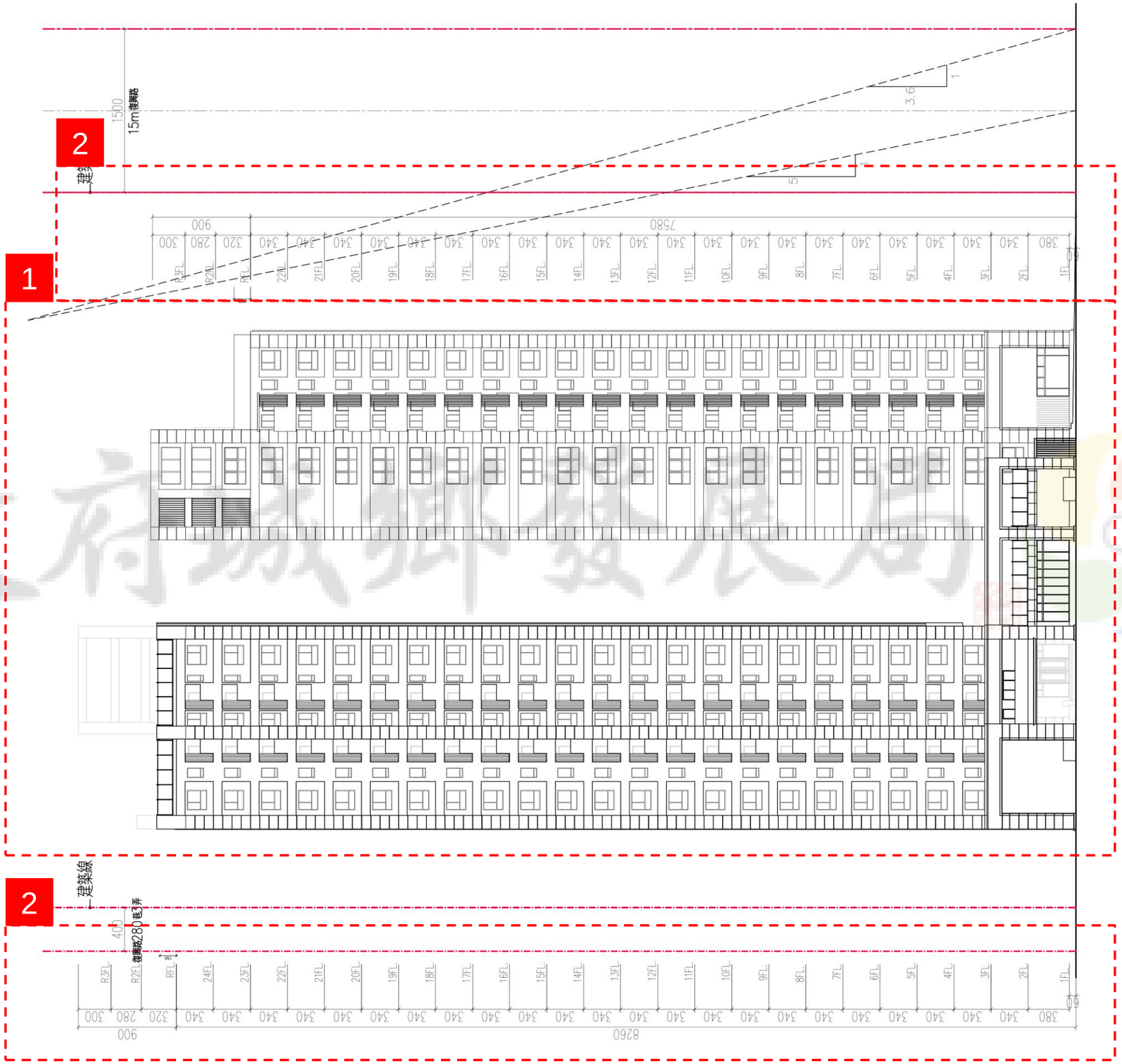


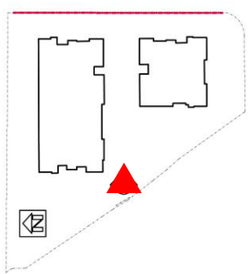
S:1/400

變更說明：

1.建築物立面造型變更，
　屋脊裝飾配合屋突調整

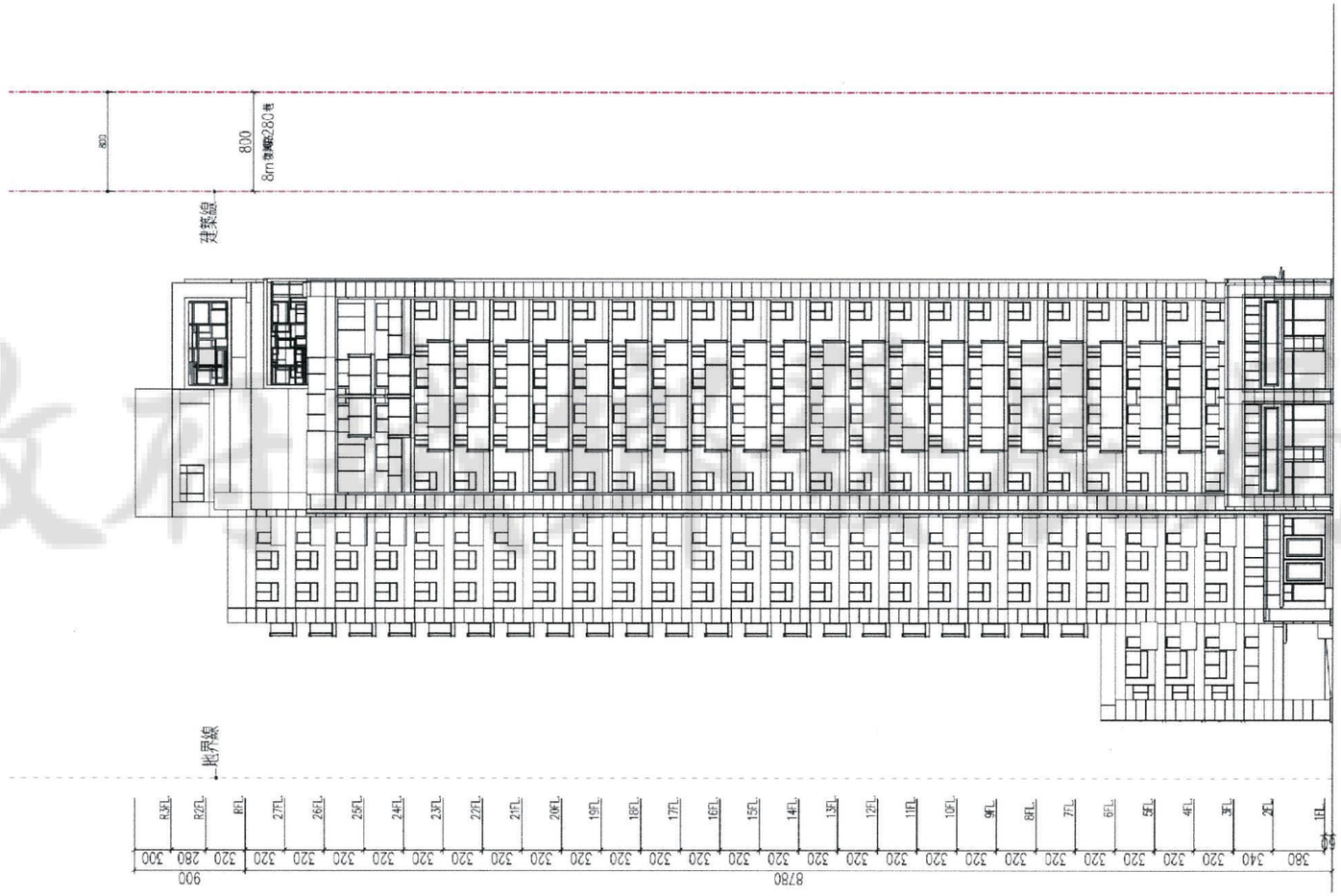
2. 前棟變更為地上二十二層，
建築物高度變更為75.8M
後棟變更為地上二十四層，
建築物高度變更為82.6M

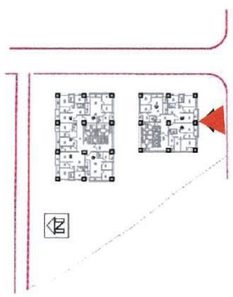




七、設計圖說

南向立面圖



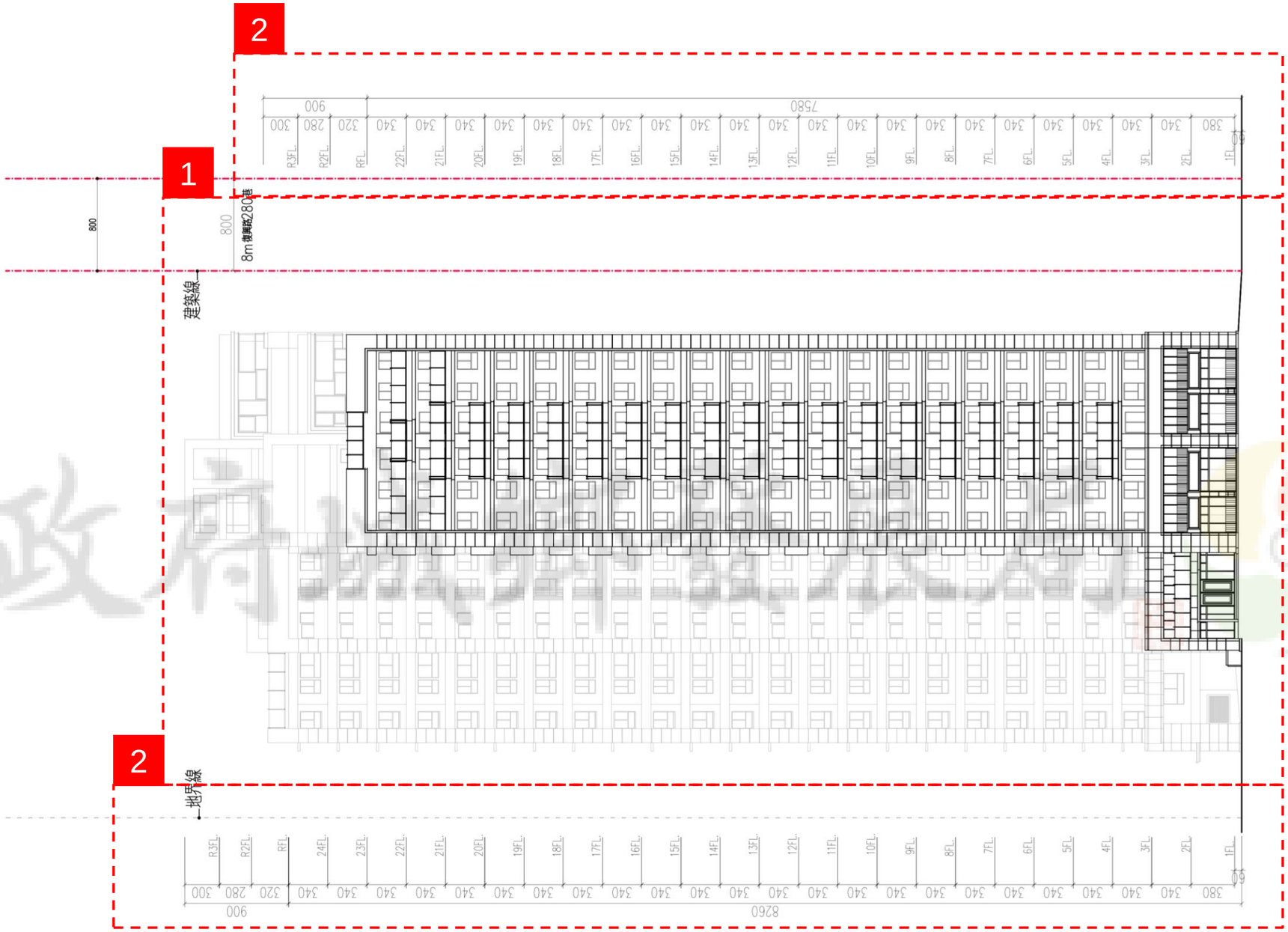


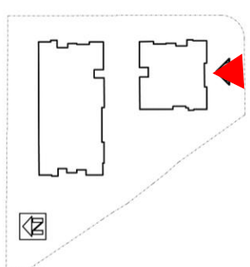
S:1/400

變更說明：

1.建築物立面造型變更，
　屋脊裝飾配合屋突調整

2. 前棟變更為地上二十二層，
建築物高度變更為75.8M
後棟變更為地上二十四層，
建築物高度變更為82.6M

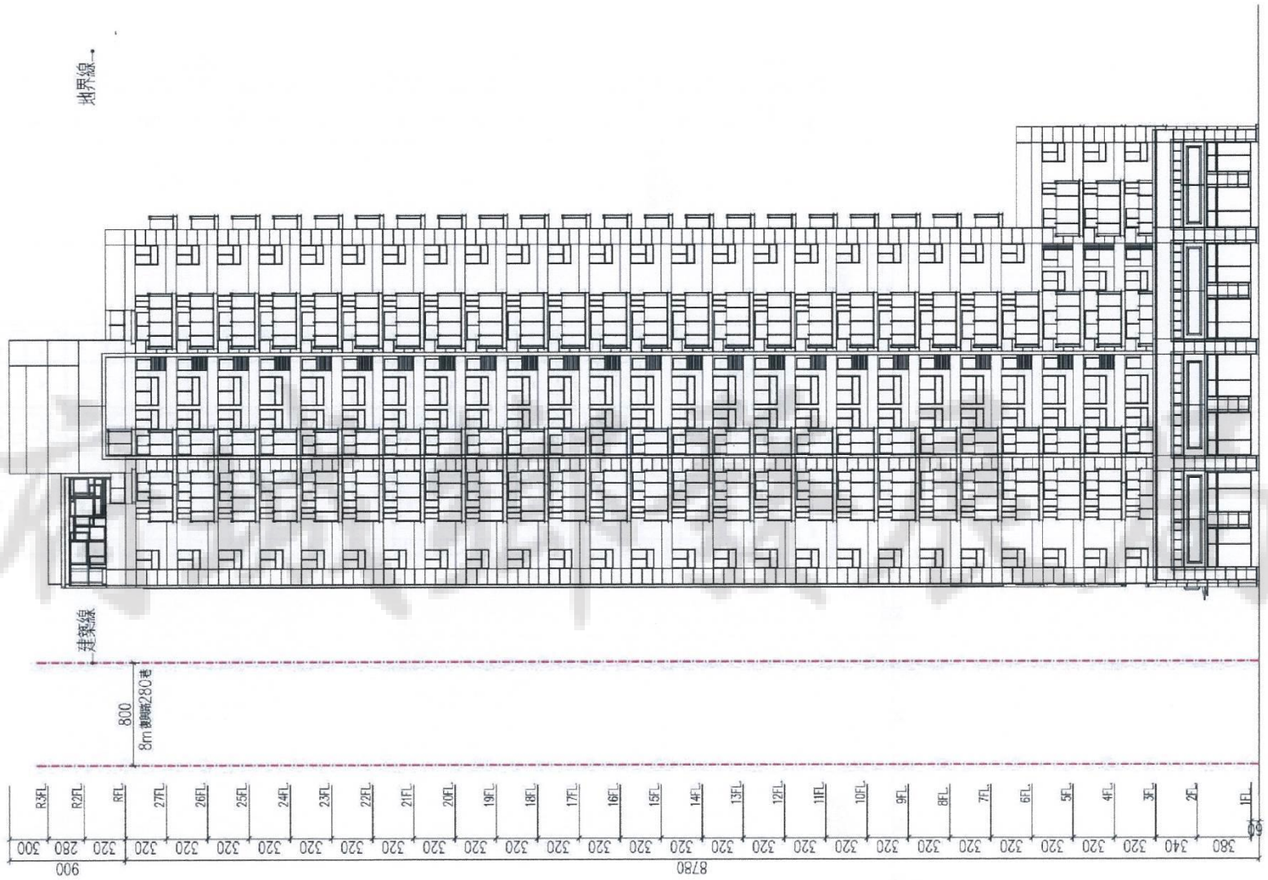


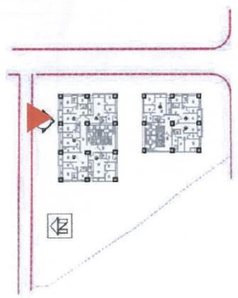


南向立面圖 S:1/400

七、設計圖說

北向立面圖



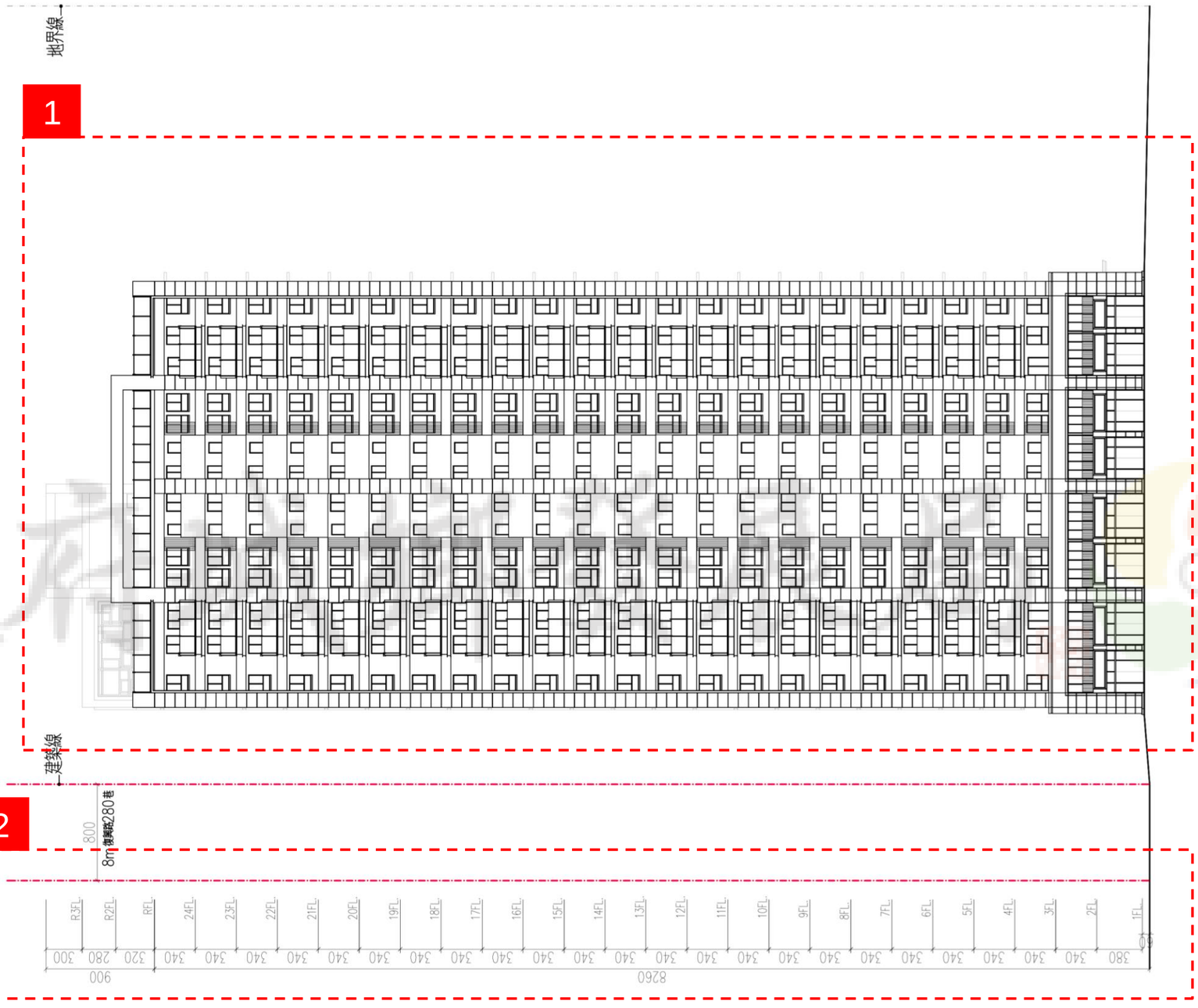


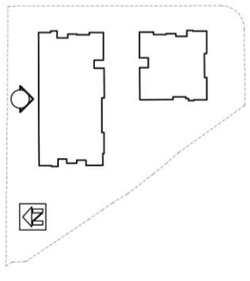
S:1/400

變更說明：

1.建築物立面造型變更，
　屋脊裝飾配合屋突調整

2. 前棟變更為地上二十二層，
建築物高度變更為75.8M
後棟變更為地上二十四層，
建築物高度變更為82.6M

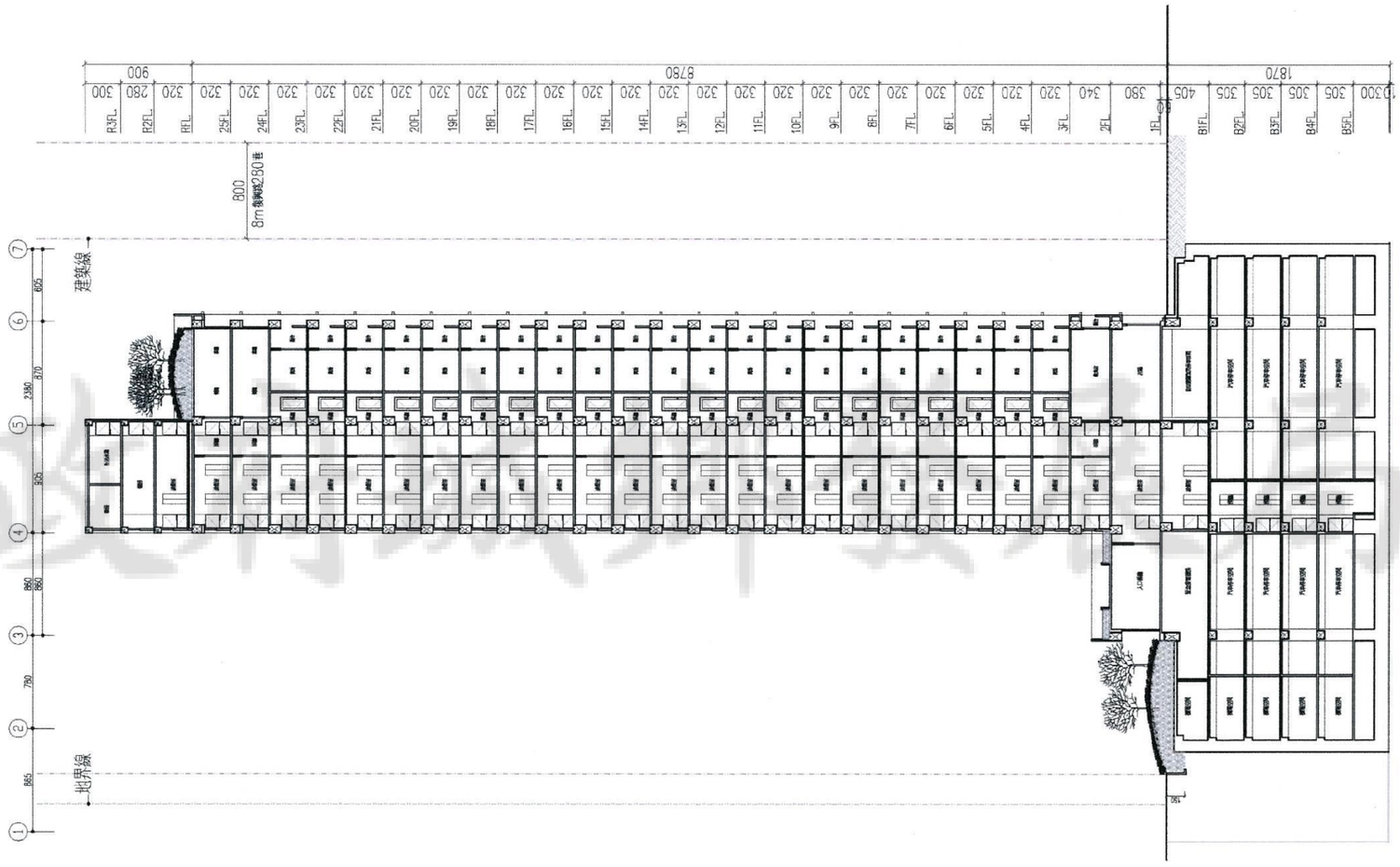


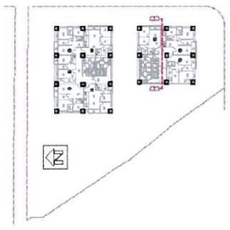


北向立面圖 S:1/400

7-3、橫向剖面圖

七、設計圖說
7-3、橫向剖面圖





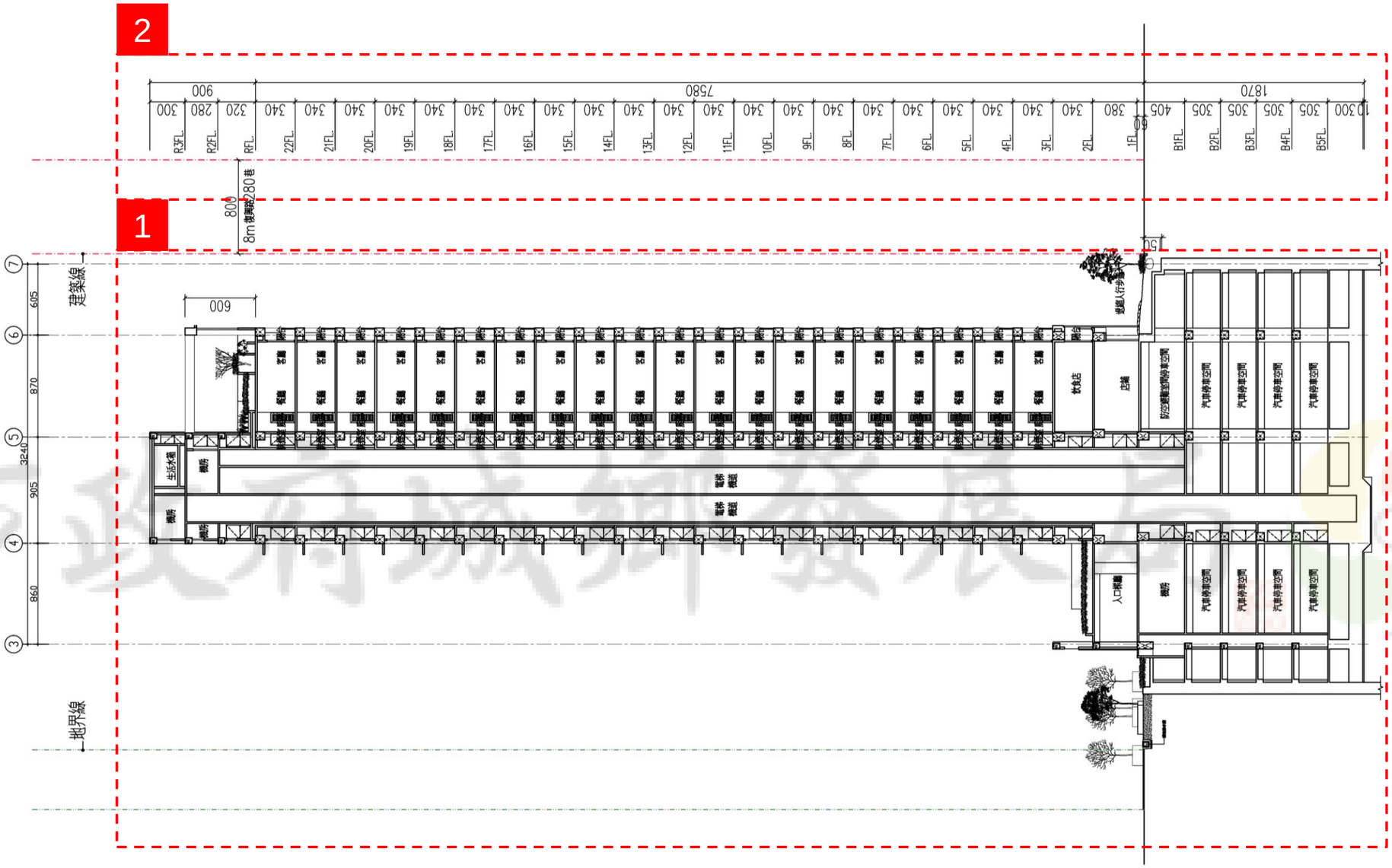
S:1/400

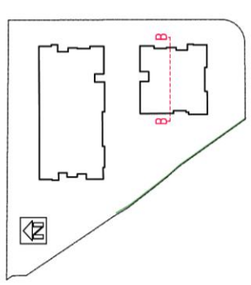
7-3、橫向剖面圖

變更說明：

1.建築物立面造型變更，
　屋脊裝飾配合屋突調整

2. 前棟變更為地上二十二層，
建築物高度變更為75.8M
後棟變更為地上二十四層，
建築物高度變更為82.6M

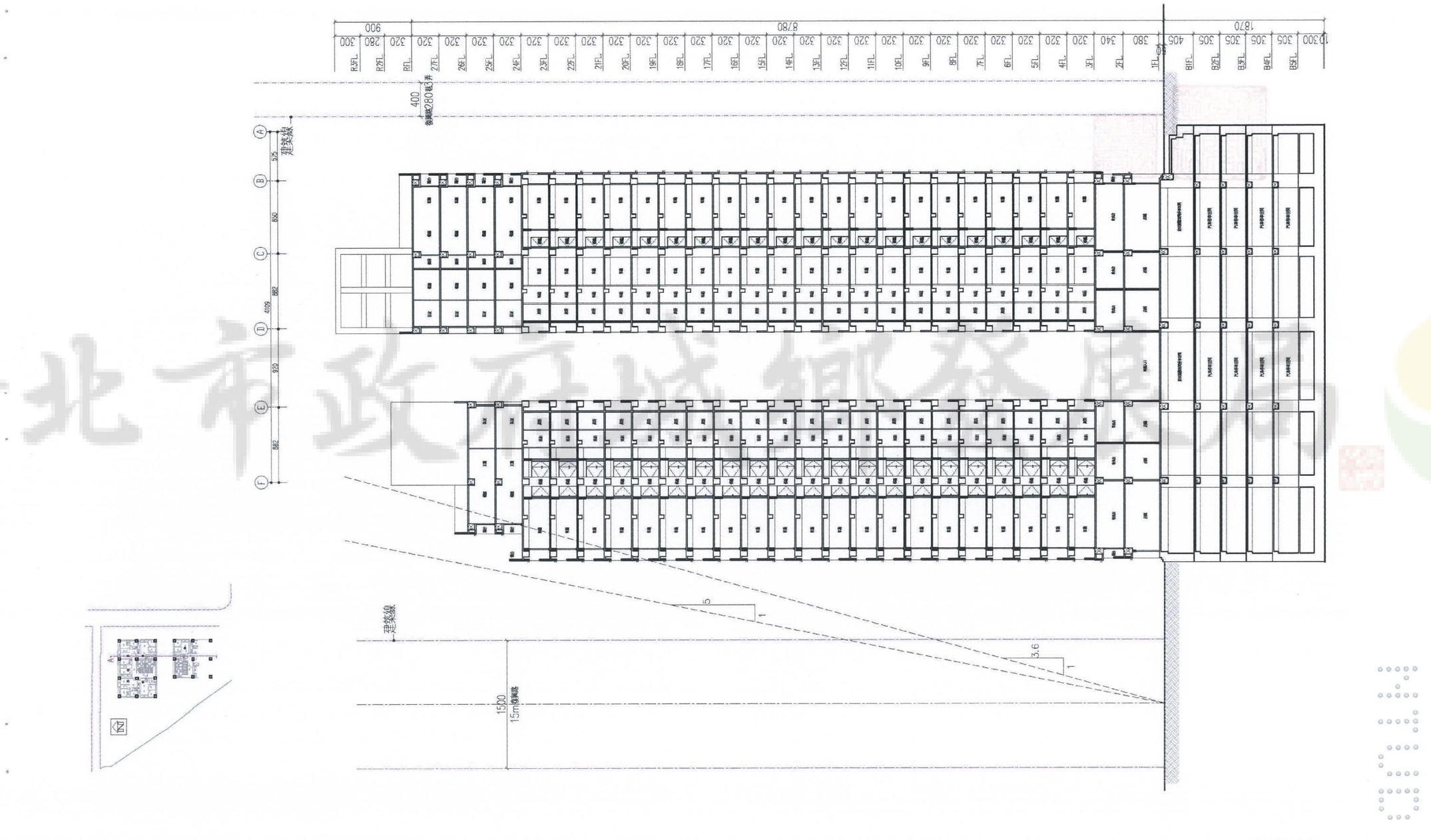




橫向剖面圖 S:1/400

7-4 、縱向剖面圖

七、設計圖說
7-4 、縱向剖面圖

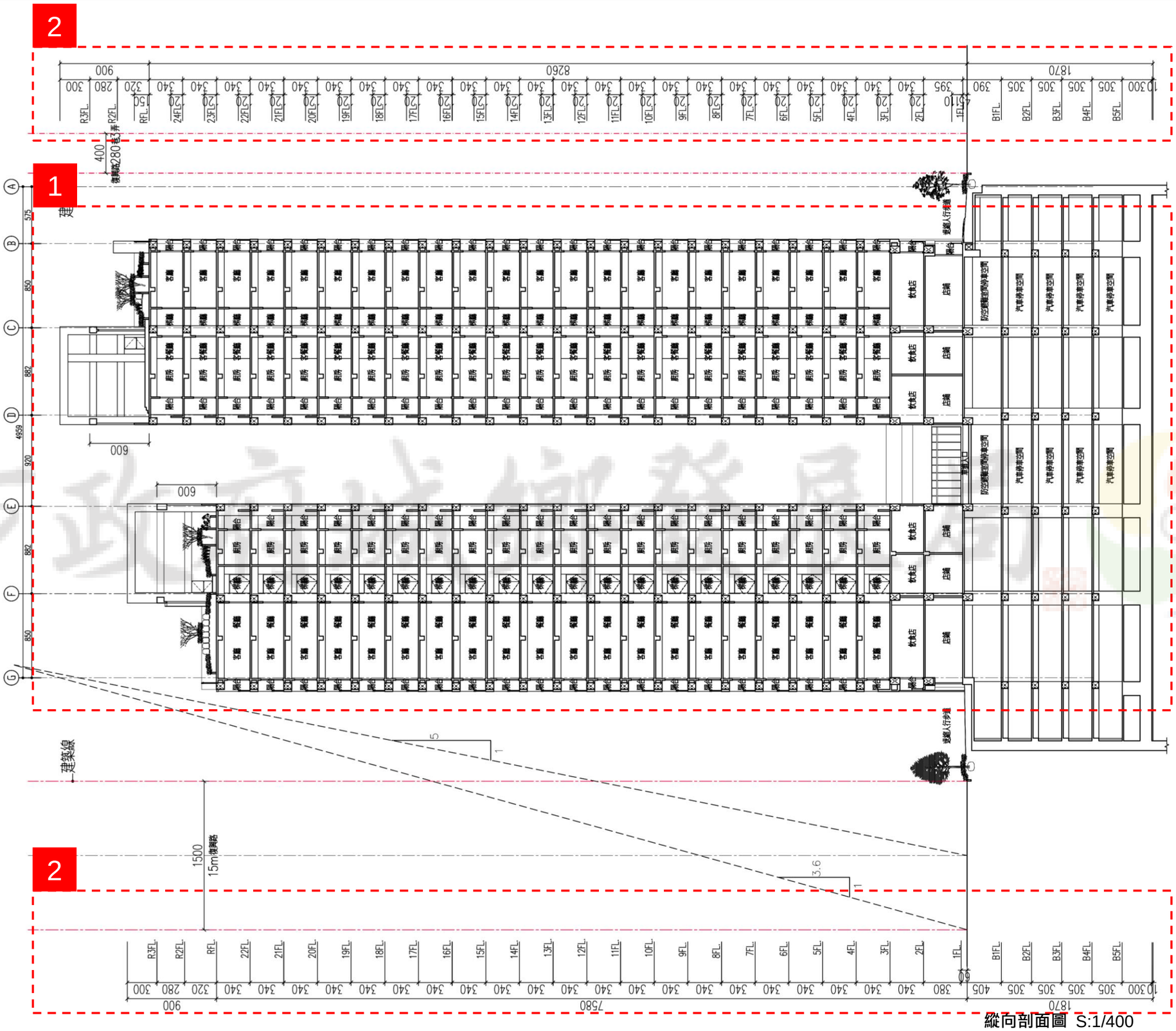


7-4 、縱向剖面圖

變更說明：

1.建築物立面造型變更，
　屋脊裝飾配合屋突調整

2. 前棟變更為地上二十二層，
建築物高度變更為75.8M
後棟變更為地上二十四層，
建築物高度變更為82.6M



縱向剖面圖 S:1/400

本頁空白

新北市政府城鄉發展局

8-2 公寓大廈規約範本

依據內政部100.11.23臺內營字第1000809230號令公告

附錄

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

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

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

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

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

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

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

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

□2.住戶不得飼養動物。

□3.飼養動物之其他規定：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

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

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

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

第二十三條　投保火災保險之責任

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

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

第二十四條　其他事項

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

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

附錄

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

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

五、本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

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

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

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

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

第二十六條　違反義務之處理

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

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

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

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

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手

變更說明：
1.第二十四條新增加註事項
2.第二十七條調整開放空間面積

第一條～第二十三條(略)

第二十四條　其他事項

一、……

二、……

三、……

四、……

五、本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通，裝卸車位一輛設於地下一層，不得作為法定停車位且不得交售轉移。

六、今為維護社區公共安全，起造人同意於各棟梯廳等主要出入口及車道出入口裝設監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

七、今為加強維護建築物使用安全，起造人同意依建築技術規則第四章之一建築物安全維護設計規定設置各項維護裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

八、本案設計之挑空部分，今切結將來決不任意加設違建，不因使用材質而是為室內裝修，否則經查報願無條件自行拆除，任何時間拆除均無異議，並於產權移轉時及售屋時列入交代。

九、禁止二次施工：起造人(申請人)/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。

十、一樓室外高層緩衝空間、各層陽台、露臺、雨遮及建築物兩側外露樑，所有權人應維持原設計使用，不得二次施工違規使用，露臺分別由各戶所有權人分別維護。

十一、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置開放空間(人行步道)、公共設施(庭院綠地、停車空間)、公用設備(庭園燈、街道家具)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。

十二、本案依規定設置地面層、屋頂層及薄層綠化部分，住戶應維持原設計使用；綠籬為透空式設計，鏤空率及高度須符合規定，不得違規使用，共同管理維護良好環境景觀。

十三、本案法定退縮人行道及依容移評定留設沿街步道式開放空間，係無償開放供公眾使用，由本大樓管理維護，人行道須保持淨空不得停放機車，且不得設置雨遮、屋簷、圍籬及其他障礙物。(詳都審報告書 P3-4-6)

十四、本案依新北市都市審議原則設置建築物及景觀夜間照明，為了維護夜間用戶安全，住戶應維持原時段照明使用，並且共同管理維護，(詳詳都審報告書 P5-5-1)

十五、地下一層設有垃圾暫存室，設置垃圾分類區以落實資源回收 工作，暫存室內附垃圾分類箱及壓縮冷藏設備，並由承攬契約 之清潔公司定時清運，垃圾集中管理落實大樓環保。且垃圾車 暫停車位日後不得銷售移轉，並列入住戶公約及產權移轉交代 。(詳都審報告書 P5-11-1)

十六、本案開放空間面積 1,353.55 ㎡，開放空間管理維護經費之財務計畫，納入公寓大廈管理規約中規範，依「新北市公共開放 空間管理維護基金計算管理運用要點」需提撥管理維護基金 6,390,932 元整，專款專戶使用。(詳都審報告書 P3-4-6)

十七、本案花草樹木栽種覆土深度，依都市設計審議原則植栽覆土 深度規定設置，經都市設計審查同意。(詳都審報告書 P6-1-2、P6-3-1)

十八、……

第二十五條～第二十六條(略)

第七章　特別約定事項

第二十七條　與都市更新建築容積獎勵相關約定事項

一、依法令規定應提供公共使用，不得為約定專用部分(如下所列)，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更，相關設施由管委會統一管理及維護，並應於買賣契約加註說明，設施經費、管理維護詳「公共開放空間管理維護執行計畫」及「管理維護基金支用管理辦法」。

(一)基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。

(二)依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，包含基地內通路 242.56

附錄

續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章　特別約定事項

第二十七條　建築容積獎勵相關約定事項

一、依法令規定應提供公共使用，不得為約定專用部分(如下所列)，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更，相關設施由管委會統一管理及維護，設施經費、管理維護詳「公共開放空間管理維護執行計畫」及「管理維護基金支用管理辦法」。

(一)基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。

(二)依都市更新事業計畫規劃為開放空間供公共使用空間者，包含基地內通路 341.61 ㎡(詳附圖一)、人行步道 1,013.09 ㎡(詳附圖二)、並於一樓增加友善開放空間 109.2 ㎡(詳附圖四)，應維持其與周邊環境之連通性及開放性之外，應提供不特定公眾公共使用，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，由本大樓進行管理維護，其後區分所有權人會議，亦不得變更，並應於買賣契約加註說明。

1.基地內通路部分範圍(中和區復興段 613、668 及 669 地號土地)下方為既設排水設施具排水功能，新北市政府水利局以 108 年 4 月 12 日新北水河計字第 1080622128 號函復有保留供市區排水公用需求，故涉及排水溝之部分由中和區公所管理維護；依據新北市政府都市更新處 109 年 5 月 15 日新北更事字第 1094705129 號函送之「擬訂新北市中和區復興段 613 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍涉及排水設施工程及後續管理維護事宜會議紀錄辦理，後續本公寓大廈管理委員會及住戶不得限制中和區公所進行排水溝管理維護之執行作業，應無條件同意其改善維護、維護管理、埋設挖掘等使用，其後區分所有權人會議，亦不得變更，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

2.開放空間人行步道面積及範圍告示牌依規定設置(詳附圖二)，並提列公共開放空間管理維護基金新臺幣 6,950,950 元整(詳附圖四)。

(三)建築物夜間照明：依 18 時至 21 時 30 分、21 時 30 分至 24 時及 24 時至 5 時等 3 段式調整。

(四)景觀植栽：包含一樓開放空間、二樓露台、屋突層。

(五)垃圾車暫停車位與垃圾儲存處理空間(詳附圖三)，該車位不得計入法定停車數量且不得交售轉移。

(六)裝卸車位一輛設於地下一層，不得作為法定停車位且不得交售轉移。

二、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章者，依規定申請通過綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、水資源指標、汙水及垃圾改善指標，綠建築標章有效期限為五年，期滿三個月內必須申請繼續使用，相關規定如下：

(一)申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

(二)本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人、住戶及使用者等除經法定程序及管理委員會決議辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

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

(四)本公寓大廈依綠建築指標之節能、節水、汙水改善處理等設施之管理維護費用，本案以申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之 5%提列，計 1,861,370 元(532.20 ㎡x13,990 元/㎡x5x5%)，再由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理(詳參附件八)。

(五)綠建築管理維護費用運用項目如下：

1.綠建築設施維修或更新費用。

2.綠建築設施保養所需費用。

變更說明：
第二十七條調整開放空間面積，新增加註事項，調整綠建築管理維護費用。

㎡(詳附圖四)、人行步道 999.34 ㎡(詳附圖五)，係無償開放供公眾使用，由本大樓管理維護，應維持其與周邊環境之連通性及開放性之外，人行道須保持淨空不得停放機車，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

1.基地內通路部分範圍(中和區復興段 613、668 及 669 地號土地)下方為既設排水設施具排水功能，新北市政府水利局以 108 年 4 月 12 日新北水河計字第 1080622128 號函復有保留供市區排水公用需求，故涉及排水溝之部分由中和區公所管理維護；依據新北市政府都市更新處 109 年 5 月 15 日新北更事字第 1094705129 號函送之「擬訂新北市中和區復興段 613 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍涉及排水設施工程及後續管理維護事宜會議紀錄辦理，本案西側留設 4 公尺人行步道及排水設施以設計方式區分本公寓大廈管理委員會(標示米黃色)及中和區公所(標示灰色)二種界面(詳附圖六)，以利後續維護執行作業；本公寓大廈管理委員會及住戶不得限制中和區公所進行排水溝管理維護執行作業，應無條件同意其改善維護、維護管理、埋設挖掘等使用，其後區分所有權人會議，亦不得變更，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

2.本案開放空間面積 1,353.55 ㎡，人行步道面積及範圍告示牌依規定設置(詳附圖六)，開放空間管理維護經費之財務計畫，納入公寓大廈管理規約中規範，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」須提撥管理維護基金新臺幣 6,390,932 元整，專款專戶使用。(詳附圖七)

(三)本案依新北市都市設計審議原則設置建築物及景觀夜間照明，為了維護夜間用戶安全，住戶應維持原時段照明使用，並且共同管理維護。本案依 18 時至 21 時 30 分、21 時 30 分至 24 時及 24 時至 5 時等 3 段式調整。(詳附圖九)

(四)景觀植栽：包含一樓開放空間、二樓露台、屋突層；本案花草樹木栽種覆土深度，依都市設計審議原則植栽覆土深度規定設置，經都市設計審查同意(詳附圖)

(五)地下一層設有垃圾暫存室設置垃圾分類區以落實資源回收工作，暫存室內附垃圾分類箱及壓縮冷藏設備，並由承攬契約之清潔公司定時清運，垃圾集中管理落實大樓環保。且垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量，日後不得銷售轉移並列入住戶公約及產權移轉交代。(詳附圖八)

(六)裝卸車位一輛設於地下一層，不得作為法定停車位且不得交售轉移。

二、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得黃金級綠建築標章者，依規定申請通過綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、室內環境指標、水資源指標、汙水及垃圾改善指標，綠建築標章有效期限為五年，期滿三個月內必須申請繼續使用，相關規定如下：

(一)申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

(二)本公寓大廈銀黃金綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人、住戶及使用者等除經法定程序及管理委員會決議辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

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

(四)本公寓大廈依綠建築指標之節能、節水、汙水改善處理等設施之管理維護費用，本案以申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之 5%提列，計 1,597,185 元(709.61 ㎡x13,990 元/㎡x5x5%)，再由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「綠建築標章管理維護計畫」辦理（如附件九）。

(五)綠建築管理維護費用運用項目如下：

附錄

3.綠建築設施所需水電及清潔費用。

4.雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

5.其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

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

(七)若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。

三、其他

(一)高層緩衝空間、垃圾車暫停車位不得作為其他使用。

(二)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，除應依法令規定外，非經規約草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。前開規約草約或區分所有權人會議之決議，應就得就懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。

(三)鐵窗原則禁止設置，並應明定於規約草約中明定。但低樓層部分基於安全考量須設置時，應於公寓大廈規約草約範本內予以規範，且應依規約草約所訂之統一規格、型式，始得設置。

(四)屋脊裝飾物不得增建、修建或改建。

第八章　附則

第二十八條　利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

■1.詳如附件六。

□2.授權管理委員會訂定之。

第二十九條　繼受人之責任

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

第三十條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

□2.其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三十一條　本規約訂立於民國＿＿年＿＿月＿＿日。

變更說明：
1.第二十七條新增加註事項

1.線建築設施維修或更新費用。

2.線建築設施保養所需費用。

3.線建築設施所需水電及清潔費用。

4.雇用線建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

5.其他有關線建築設施管理維護所需費用。

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

(七)若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。

三、其他

(一)高層緩衝空間、垃圾車暫停車位，應提供社區公共使用，不得做為法定停車位及其他使用，不得銷售，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，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

(二)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，除應依法令規定外，非經規約草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。前開規約草約或區分所有權人會議之決議，應就得就懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。

(三)鐵窗原則禁止設置，並應明定於規約草約中明定。但低樓層部分基於安全考量須設置時，應於公寓大廈規約草約範本內予以規範，且應依規約草約所訂之統一規格、型式，始得設置。

(四)屋脊裝飾物不得增建、修建或改建。

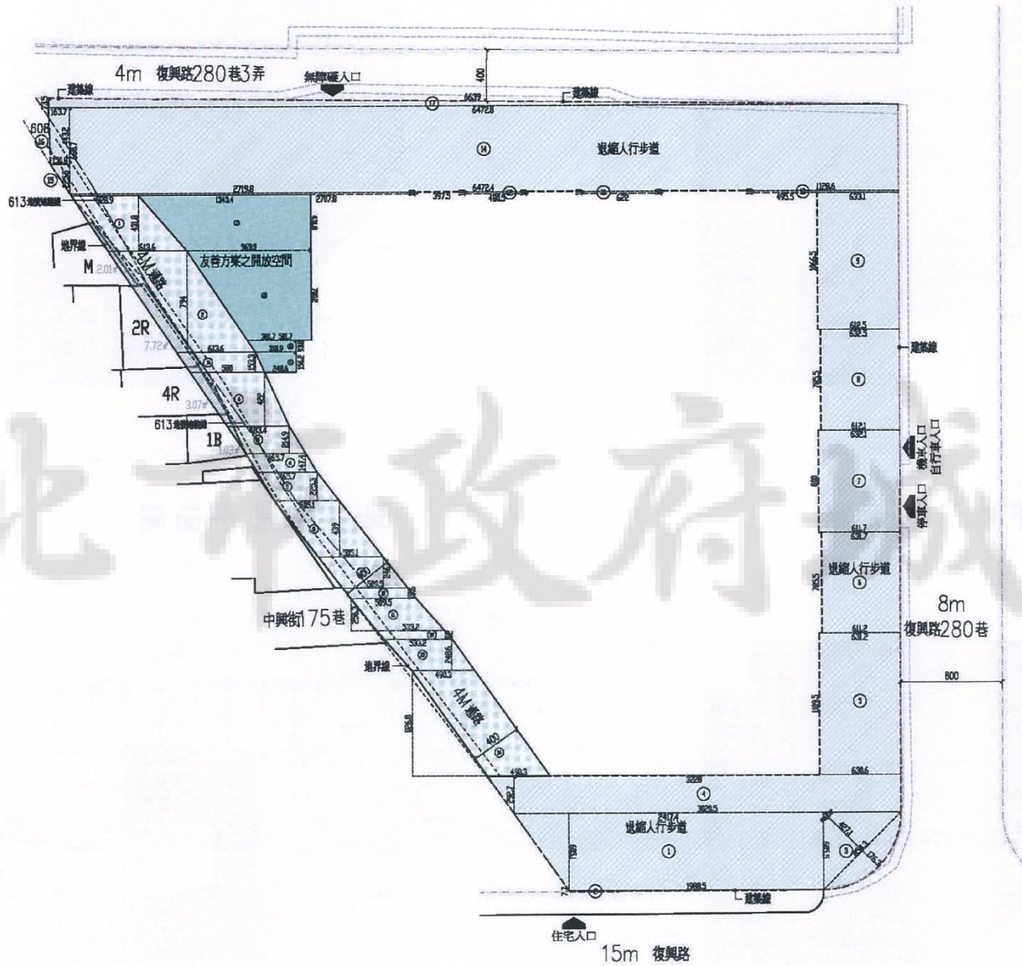
第二十八條～……(略)

版次：1121027032827 變更前

8-3 開放空間管理維護計畫表

附錄

公共開放空間管理維護執行計畫表



退縮人行道範圍：

住宅區退縮4M以上沿街人行步道有效面積：

① (24.174+19.885)x6.051/2=133.3
② 19.885x0.077/2=0.77
③ 6.055x6.055x3.14x(89.73/360)-(6.055-1.763)x8.543/2 +4.271x8.543/2=28.65
④ (32.28+30.204)x2.927/2=91.45
⑤ (6.306+6.312)x11.905/2=70
⑥ (6.112+6.117)x7.855/2=48.03
⑦ (6.317+6.321)x8/2=50.53
⑧ (6.121+6.125)x7.855/2=48.09
⑨ (6.325+6.331)x10.665/2=67.49
⑩ ((4.955+6.331)+11.286)x0.18/2=2.04
⑪ 6.22x0.18=1.12
⑫ 4.805x0.18=0.86
⑬ (27.198+27.078)x0.18/2=4.88
⑭ (64.724+64.728)x6.687/2=432.82
⑮ 1.508x2.225/2=1.68
⑯ (1.637+1.508)x4.332/2=6.97
⑰ 66.39x0.735/2=24.4

小計=1013.09㎡

退縮人行道範圍：

4M通路之有效面積：

① (5.289+6.136)x4.318/2=24.67
② 6.136x7.94=48.72
③ (6.136+5.8)x1.533/2=9.15
④ (5.8+4.834)x4.22/2=22.44
⑤ (4.834+4.657)x2.149/2=10.20
⑥ 4.657x1.474=6.86
⑦ (4.657+5.051)x2.253/2=10.94
⑧ 5.051x4.39=22.17
⑨ (5.051+5.095)x2.46/2=12.48
⑩ 5.095x0.796=4.06
⑪ (5.095+5.332)x2.563/2=13.36
⑫ 5.332x0.62=3.31
⑬ (5.332+4.903)x2.486/2=12.72
⑭ 4.903x8.268=40.54

小計=341.61㎡
合計=1354.7㎡

退縮人行道範圍：

友善方案之公共開放公間有效面積：(無申請獎勵)

① (9.7+13.43)x4.32/2=49.96
② (9.7+5.02)x7/2=51.52
③ (3.82+3.19)x0.94/2=3.29
④ (3.19+2.49)x1.56/2=4.43

合計=109.2㎡

申請人/起造人(請簽章)	
建築師(請簽章)	
公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	109.2㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	1354.7㎡
公共開放空間管理維護基金金額	
(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元) =109.2×1,625(元)+1354.7×5,000(元) =177,450+6,773,500=6,950,950元	
備註	
本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。 管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。	

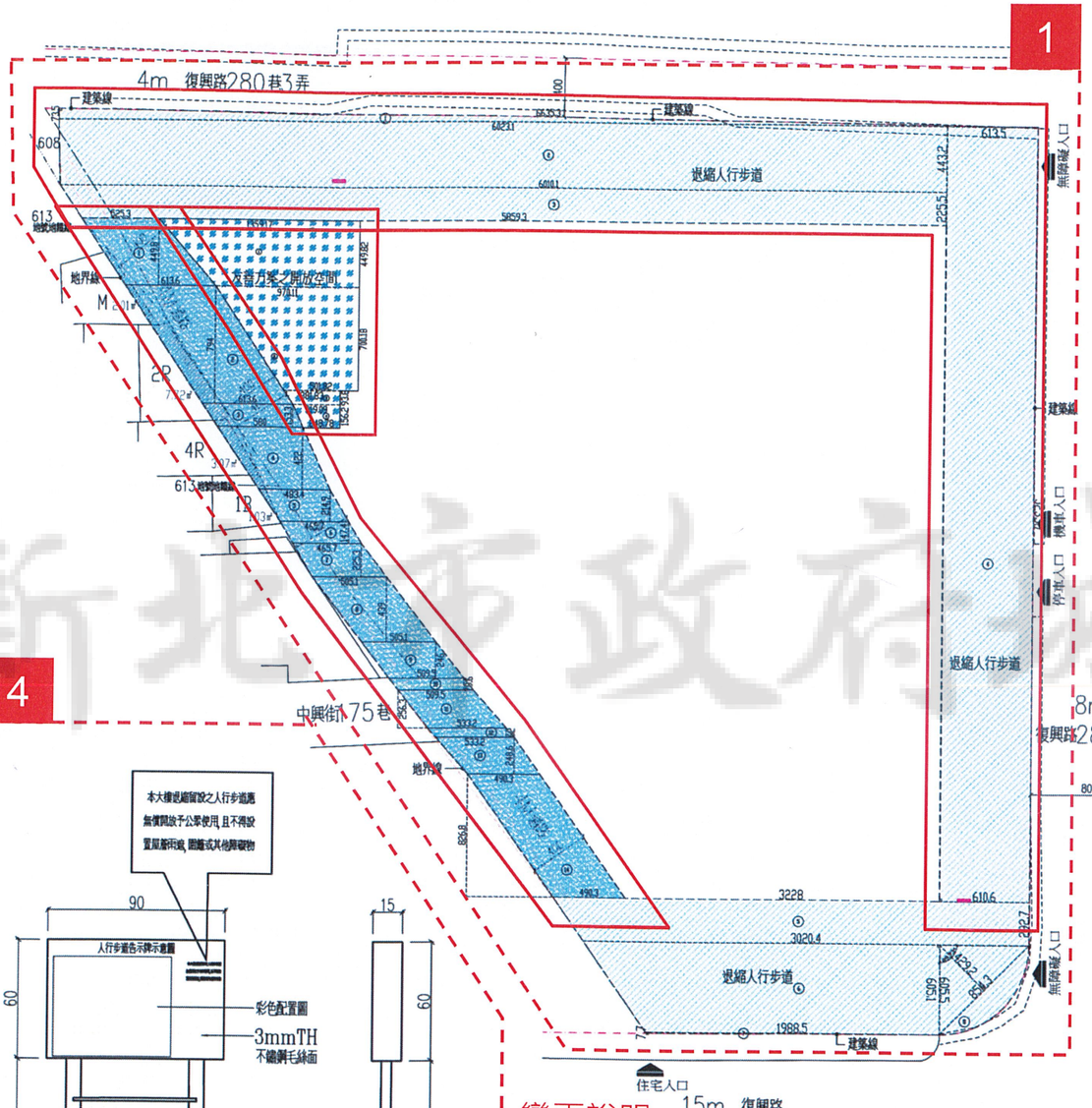
公寓大廈管理規約附圖四 公共開放空間管理維護執行計畫表

版次：1121027092827
版次：1121027092827 變更後

-3 開放空間管理維護計畫表

公共開放空間管理維護執行計畫表

1



2

退縮人行道範圍：

住宅區退縮4M以上沿街人行步道有效面積：

① 66.353x0.735/2=24.38
② (60.101+60.231)x4.432/2=266.66
③ (58.593+60.101)x2.255/2=133.83
④ (6.106+6.135)x52.337/2=320.33
⑤ (30.204+32.28)x2.927/2=91.45
⑥ (19.885+30.204)x6.051/2=151.54
⑦ 19.885x0.077/2=0.77
⑧ 6.055x6.055x3.14159x(89.73/360)-4.292x8.543/2=10.38

小計=999.34㎡

退縮人行道範圍：

4M通路之有效面積：

① (5.253+6.136)x4.498/2=25.61
② 6.136x7.94=48.72
③ (6.136+5.8)x1.533/2=9.15
④ (5.8+4.834)x4.22/2=22.44
⑤ (4.834+4.657)x2.149/2=10.20
⑥ 4.657x1.474=6.86
⑦ (4.657+5.051)x2.253/2=10.94
⑧ 5.051x4.39=22.17
⑨ (5.051+5.095)x2.46/2=12.48
⑩ 5.095x0.796=4.06
⑪ (5.095+5.332)x2.563/2=13.36
⑫ 5.332x0.62=3.31
⑬ (5.332+4.903)x2.486/2=12.72
⑭ 4.903x8.268=40.54

小計=242.56㎡
合計=1241.90㎡

退縮人行道範圍：

友善方案之公共開放公間有效面積：(無申請獎勵)

① (13.5917+9.7011)x4.4982/2=52.39
② (9.7011+5.0182)x7.0018/2=51.53
③ (3.8183+3.1909)x0.938/2=3.29
④ (3.1909+2.4878)x1.562/2=4.44

合計=111.65㎡

開放空間範圍告示牌位置

申請人/起造人(請簽章)

建築師(請簽章)

3

公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a)	111.65㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	1241.90㎡

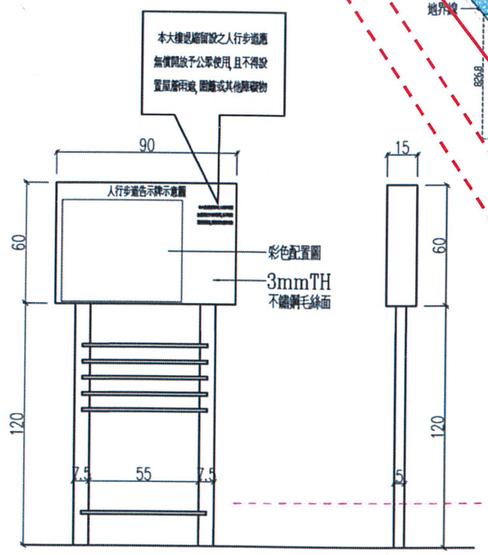
公共開放空間管理維護基金金額

(a)×1,625(元)+(b)×5,000(元)
=111.65×1,625(元)+1,241.90×5,000(元)
=181,432+6,209,500=6,390,932元

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。
管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

4



變更說明：

1.住宅區退縮4M以上沿街人行步道有效面積變更、4M通路面積變更
友善方案之公共開放公間有效面積(無申請獎勵)變更

2.計算式變更

3.公共開放空間範圍面積及維護基金金額變更

4.增加人行步道告示牌詳圖

8-5 其他

112年9月22日新北市都市更新及爭議處理審議會第55次會議紀錄

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機206
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

100
臺北市中正區愛國東路74巷18-1號
受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年10月11日
發文字號：新北府城更字第1124621381號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送112年9月22日新北市都市更新及爭議處理審議會第55次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依據本府112年9月19日新北府城更字第1124620528號開會通知單續辦。

二、為推動節能減碳政策，會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(網址：https://www.planning.ntpc.gov.tw/)，點選「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱。

三、依新北市都市更新案件審查作業要點第9點第1項規定:「都市更新案件經審議會決議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起六十日內，依決議修正並報請本府核准或核定；逾期未報核或經本府審查後應補正者，屆期不補正或補正後仍不符規定者，申請人或實施者應重提審議會審議。」，請皇勝建設股份有限公司(代表人：廖妙靜)、威堡建設股份有限公司(代表人:李治明)、佳運建設興業股份有限公司(代表人：陳巍浩)及川悅建設股份有限公司(代表人：段津華)依上開規定辦理。

四、依都市更新條例施行細則第20條規定申請人或實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起30日內提請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

訂

線

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、陳委員德儒、李委員素蘭、李委員擇仁、黃委員志弘、黃委員宏順、簡委員淑媛、劉委員玉山、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、陳委員玉璟、林委員秋綿、張委員瑜晏、汪委員俊男、林委員家祺、陳委員錦麟、黃委員哲賢、張委員能政、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府財政局、新北市政府水利局、新北市政府養護工程處、新北市三重區公所、皇勝建設股份有

限公司(代表人：廖妙靜)、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、嘉義縣義竹鄉公所、威堡建設股份有限公司(代表人:李治明)、佳運建設興業股份有限公司(代表人：陳巍浩)、新北市蘆洲區公所、農業部農田水利署、農業部農田水利署桃園管理處、新北市政府消防局、新北市政府社會局、川悅建設股份有限公司(代表人：段津華)

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、連議員斐璠、李議員余典、蔡議員淑君、白議員珮茹、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、金議員瑞龍、宋雨蓁 Nikar‧Falong議員、王議員威元、彭議員佳芸、李議員宇翔、陳議員啟能、黃議員桂蘭、邱議員婷蔚、李議員倩萍、顏議員蔚慈、林議員圀春、葉議員元之、戴議員瑋姍、山田議員摩衣、劉議員美芳、黃議員淑君、黃議員俊哲、周議員勝考、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、游議員輝宂、張議員嘉玲、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、新北市蘆洲區永安里辦公處、新北市三重區福利里辦公處、新北市三重區光輝里辦公處、陳情人

市長 侯友宜 請假
副市長 劉 和 然 代行

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第 55 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 112 年 9 月 22 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席: 陳委員純敬　　紀錄彙整:李芳瑋

肆、作業單位工作報告:略。

伍、審議案：決議詳後附提案單。

一、「變更(第 2 次)新北市板橋區公館段 698-8 地號(原 698-4 地號)等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案」及「變更新北市板橋區公館段 698-8 地號(原 698-4 地號)等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案」

二、「擬訂新北市中和區復興段 613 地號等 19 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

三、「擬訂新北市蘆洲區光華段 1555 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

四、「擬訂新北市三重區光興段 1008 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市三重區光興段 1008 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」

陸、散會:上午 10 時 25 分

案由	擬訂新北市中和區復興段 613 地號等 19 筆(原 11 筆)筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案			
類別	審議案		案號	第 2 案
	召集人	黃委員志弘	法令適用日	101 年 9 月 14 日
迴避	本案討論前開關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避			

壹、基本資料：

實施者	威堡建設股份有限公司			
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、游素秋建築師事務所			
估價團隊	-			
基地位置	中和區復興路北側、復興路 280 巷西側及復興路 280 巷 3 弄以南所圍部分街廓			
基地面積	2,956.72 ㎡			
更新前戶數	合法 84 戶			
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
	住宅區	2,956.72 ㎡	50%	300%
實施方式	權利變換			
更新地區	非於更新地區內			
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 95.59 ㎡（3.23%）		
		鄉有：嘉義縣義竹鄉公所 223.04 ㎡（7.54%）		
	私有土地	2,638.09 ㎡（89.22%）		

報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數
	私有計算總和	969.58	22	2,832.24	22
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	735.93	15	2,290.74	15
	同意比率	75.90%	68.18%	80.88%	68.18%

本次小組同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數
	私有計算總和	2,638.09	62	7,382.32	62
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,058.24	45	5,859.58	45
	同意比率	78.02%	72.58%	79.37%	72.58%

貳、辦理歷程

時間	事由
101 年 8 月 21 日	自辦公聽會
101 年 9 月 14 日	事業計畫申請
102 年 4 月 19 日起	公開展覽(公開展覽 30 日)
102 年 5 月 8 日	公辦公聽會(詳附件 1)
102 年 11 月 6 日	第 1 次專案小組(詳附件 2)
104 年 3 月 5 日	第 2 次專案小組(詳附件 3)
105 年 12 月 15 日	第 3 次專案小組(詳附件 4)
108 年 2 月 27 日	第 4 次專案小組(詳附件 5)
108 年 12 月 9 日	第 5 次專案小組(詳附件 6)
111 年 2 月 15 日	第 6 次專案小組(詳附件 7)
112 年 7 月 24 日	聽證會(詳附件 8)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	本案都市設計審議部分前經本府 109 年 7 月 15 日新北府城設字第 1090953618 號函核備在案，本次為核准後申請第 1 次變更設計，於都市更新審議會同意後續辦都市設計審議核備。
交通影響評估審查	業經本府交通局 111 年 6 月 10 日新北交規字第 1111025965 號函原則通過審查。
容積移轉審查	本案容積移轉額度 35%業經第五次小組同意，將依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點(100 年 3 月 16 日)辦理。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	1 棟	1 棟
	地上層	29 層	24 層
	地下層	3 層	5 層
建築物構造	□鋼骨造(S.S) □鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ■鋼筋混凝土造(R.C)		□鋼骨造(S.S) □鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ■鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	78 戶		222 戶
實設停車位數	82 部		222 部
實設機車位數	78 部		222 部

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100 年 8 月 18 日版本】

獎勵項目		公開展覽版		小組審竣提大會版	
		獎勵面積(㎡)	獎勵額度(%)	獎勵面積(㎡)	獎勵額度(%)
五	A1：設計建蔽率	261.03	7.00	443.50	5.00
五	A5：都市防災	186.45	5.00	266.10	3.00
五	A7：提供基地內通道	107.53	2.88	242.56	2.73
A1 至 A7 合計≦法定容積 20%		555.01	14.88	952.16	10.73
六	人行步道	491.49	13.18	1,798.81	20.27
七	綠建築(黃金級)	223.74	6.00	709.61	8.00
十二	合法四層樓	290.87	7.80	858.33	9.67
都市更新獎勵合計(第四至十二項)(上限為法定容積 50%)		1,561.11	41.86	4,318.91	48.69
容積移轉	區內容積移轉	-	-	-	-
	區外容積移轉	1,491.60	40.00	3,104.55	35.00
容積移轉合計		1,491.60	40.00	3,104.55	35.00
申請容積獎勵總計		3,052.71	81.86	7,423.46	83.69

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	小組審竣版內容	
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 9。	
二	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第 5 次專案小組原則同意。	
三	現有巷道廢止或改道	廢止更新單元範圍內現有通路(復興路 280 巷 1 弄)符合「新北市都市更新審議原則」情形二之規定，經第 4 次專案小組原則同意。	
四	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第 5 次及第 6 次專案小組原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
五	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
六	財務計畫—各項費率	項目	小組審竣提大會版額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	5%
		風險管理費率	11%

項目	議題	小組審竣版內容	
七	財務計畫—計算基礎	項目	小組審竣提大會版計算基礎
		信託管理費用	以營建費用之 0.5%提列，後續以權利變換階段實際契約為主。
		容積移轉費用	以 101 年公告現值之 100%提列，後續以權利變換階段實際契約為主。
八	選配原則	業依第 4 次專案小組意見修正完竣。	
九	風險控管機制	本案採土地及資金信託辦理，經第 6 次專案小組原則同意。	

柒、提請討論：

序	議題	提請討論
1	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 10)。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、決議：

一、本案依專案小組審竣內容及提會簡報通過。

二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。

新北市政府城鄉發展局