

新北市新莊區全安段768地號等26筆(原21筆)
土地都市更新事業計畫案

公辦公聽會



實施者：宸熙建設開發股份有限公司
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
建築設計：陳朝雄建築師事務所

日期：110年6月29日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新地區，土地及合法建物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依22條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

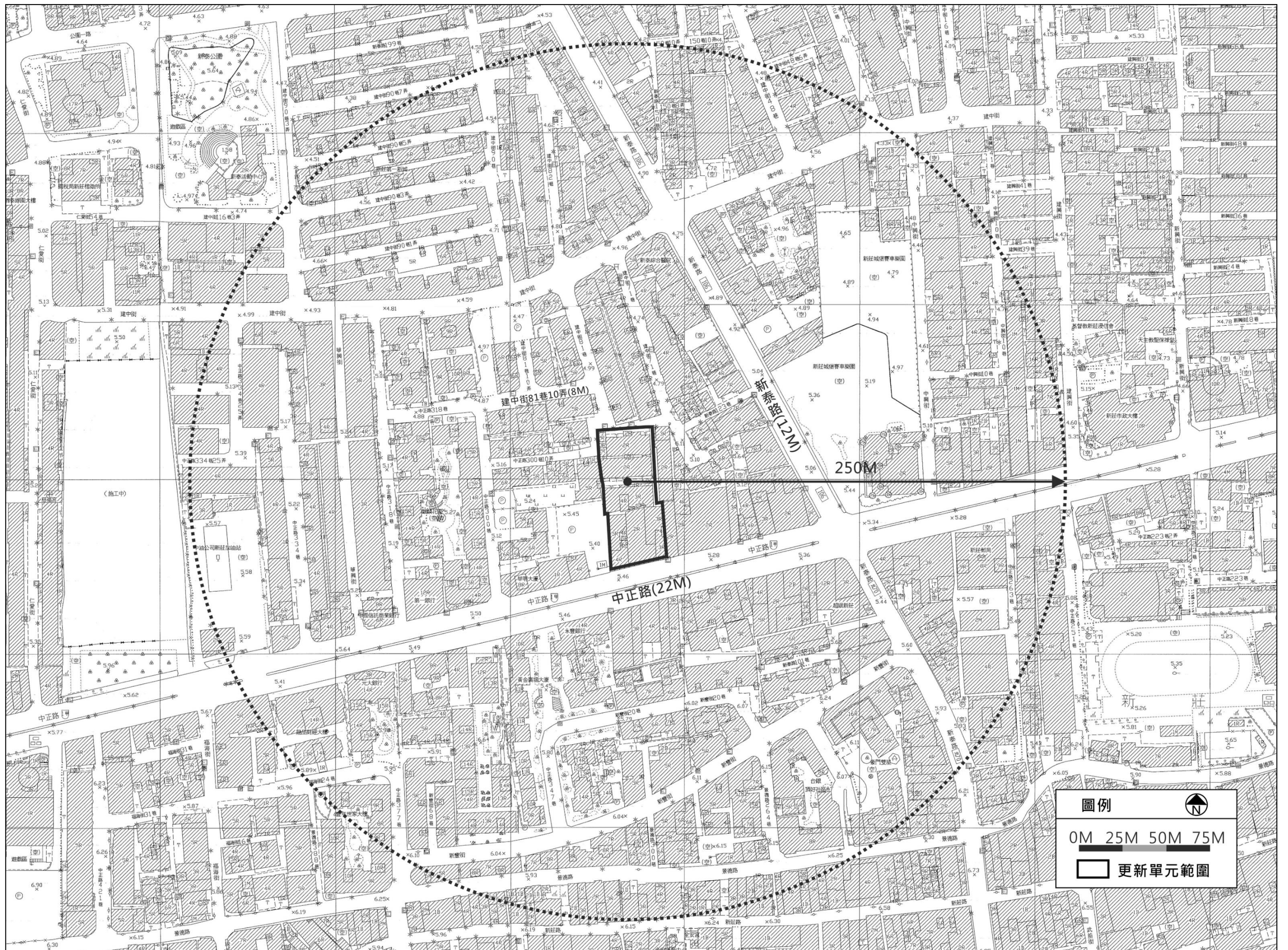
都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

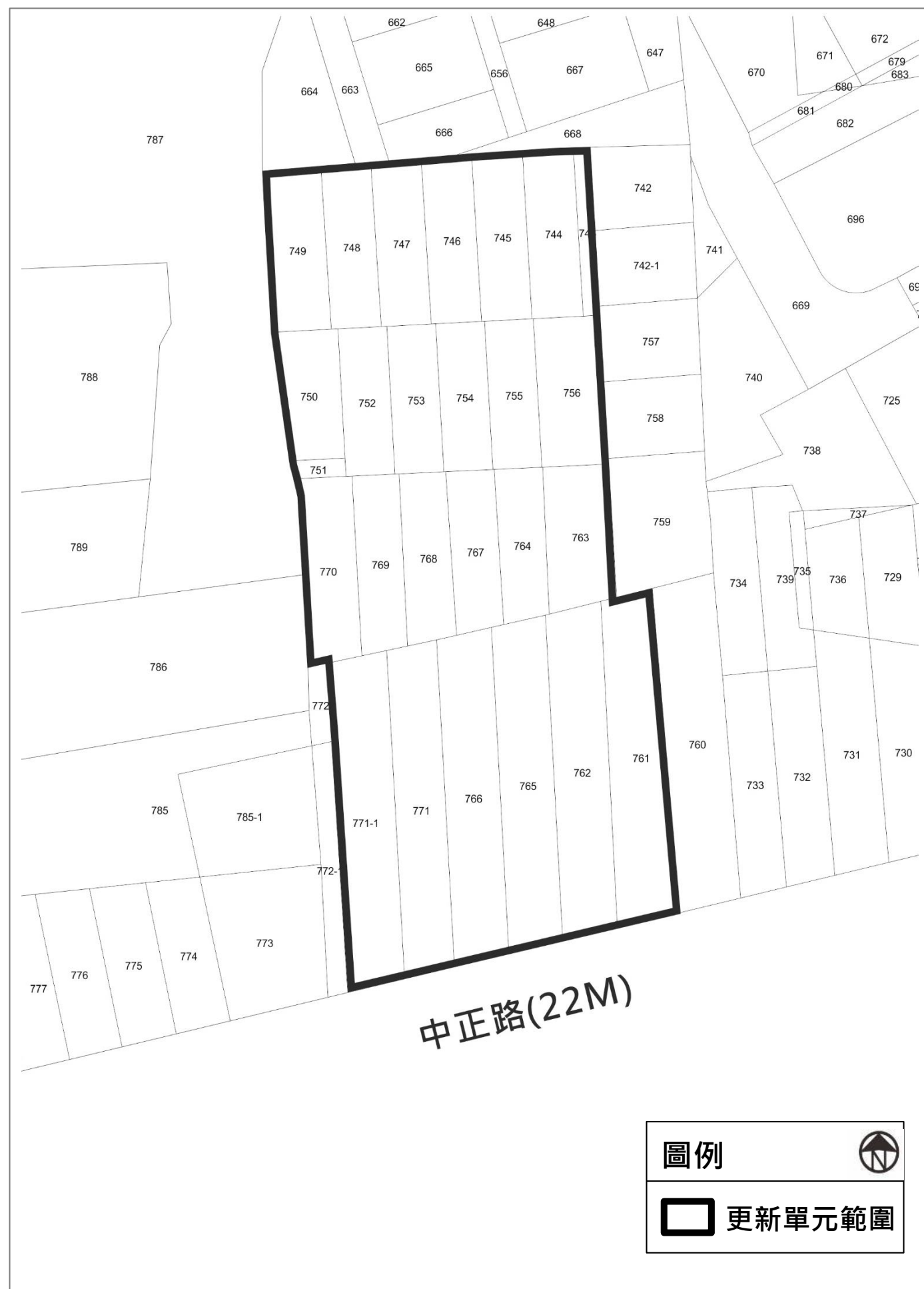
更新案實施者：宸熙建設開發股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

更新單元位置



位於中正路、中正路300巷、建中街81巷及中正路258巷所圍之街廓內，為一非完整街廓。



■ 新北市新莊區全安段743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771及771-1地號等26筆土地。

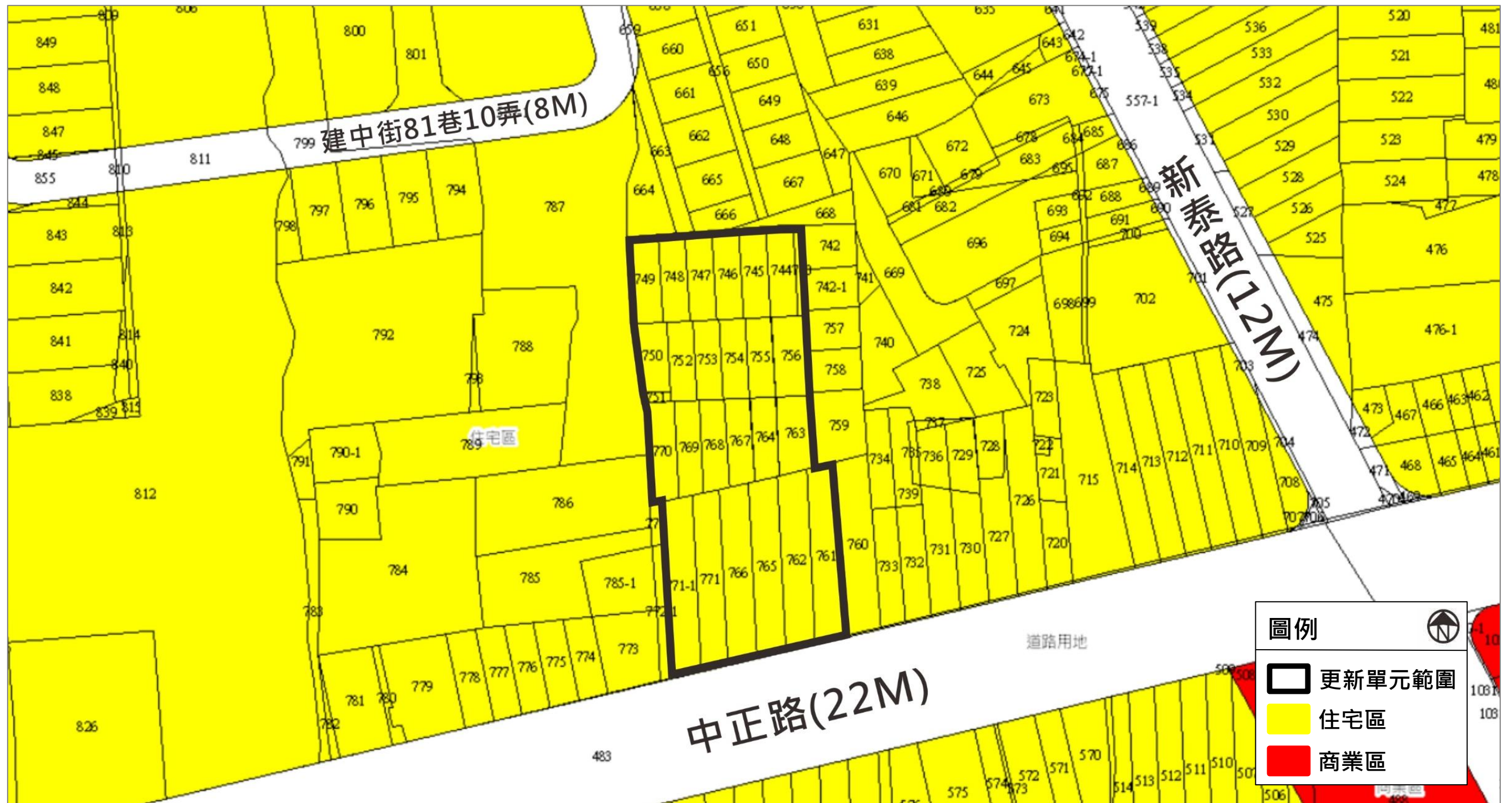
■ 土地部分

所有權人共計31名，土地面積為2,578.69m²(約780.05坪)，皆為私有土地。

■ 建物部分

所有權人共計28名，面積為3,870.92m²(約1,170.95坪)，皆為私有建物，建物現況皆已拆除。

土地使用及都市計畫



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	743、744、745、746、747、748、749、 750、751、752、753、754、755、756、 761、762、763、764、765、766、767、 768、769、770、771、771-1	2,578.69	50%	330% (註)	8,509.68
合計	26筆土地	2,578.69			8,509.68

註：依「都市計畫法新北市施行細則第39條之2」之規定，本案基地鄰接22公尺計畫道路，面積大於2,000平方公尺，且鄰接基地面前到路面寬連續達20公尺以上，得酌予加給基準容積率比例10%。(加給前容積率300%，加給後容積率為330%)

本案依「都市計畫法新北市施行細則第39條之2」之規定，已於110年4月13日取得教育局同意受贈公益設施公文，並於110年5月3日取得基準容積加給10%核准函。

■ 教育局同意受贈公益設施公文(節錄)

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府教育局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號20樓
(西側)
承辦人：段博棋
電話：(02)29603456 分機2889
傳真：(02)29529696
電子信箱：af8268@ms.ntpc.gov.tw

受文者：宸熙建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年4月13日
發文字號：新北教幼字第1100698248號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：有關貴公司申請新莊區全安段743地號等26筆土地集合住宅大樓新建工程案涉公益捐贈公共化幼兒園案，請查照。

說明：
一、依據本局110年3月25日新北教幼字第1100304707號函、本府110年4月13日新北府財用字第1100648855號函暨本府財務收支及公有建物聯合審查第13次會議紀錄及貴公司110年4月8日公益捐贈間變更說明辦理。
二、貴公司依「都市計畫法新北市施行細則」第48條第2項第4款之規定申請建築基地基準容積加給所送公益設施捐贈平面圖，預計捐贈空間總計386.80平方公尺。
三、有關本案捐贈之空間本局確有需求，並經本府財務收支及公有建物聯合審查會議決議同意受贈，優先以委託民間業者經營方式辦理。後續請依幼兒園及其分班基本設施設備標準並依建築執照相關規定規劃檢討，並經本局審核同意後，始得建置。
四、檢附旨揭公益設施捐贈平面圖1份。

正本：宸熙建設開發股份有限公司
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府財政局(均含附件)

局長 張明文

第1頁 共2頁

■ 基準容積加給10%核准函(節錄)

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：徐登峰
電話：(02)29603456 分機7137
傳真：(02)89650936
電子信箱：AM0096@ms.ntpc.gov.tw

220
新北市板橋區重慶路325號

受文者：宸熙建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月3日
發文字號：新北府城都字第1100849842號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

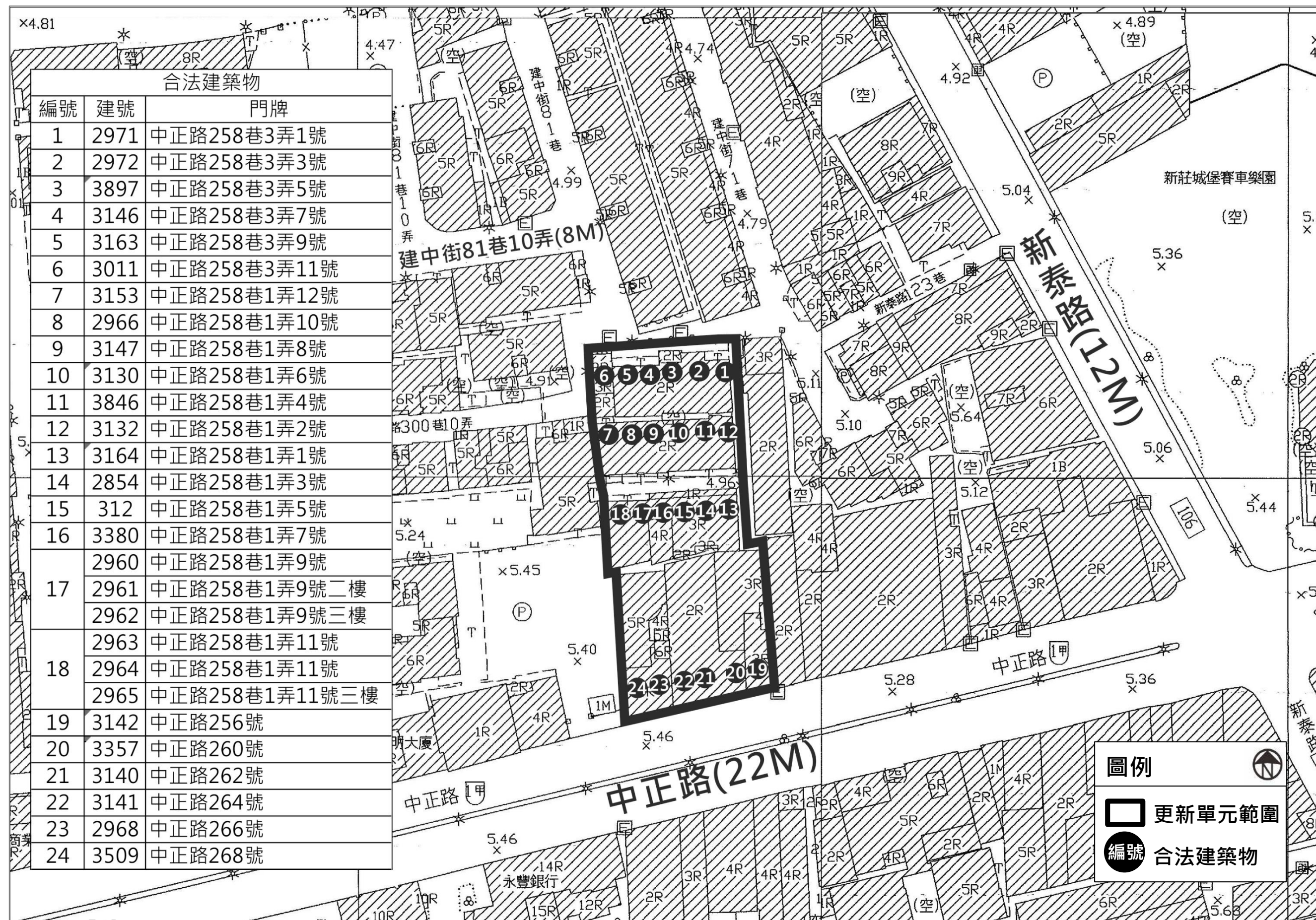
主旨：有關貴公司申請本市新莊區全安段768地號等26筆土地基準容積加給10%一案，經查業已符合規定，准予核給加給基準容積，請查照。 **核給加給基準容積10%**

說明：
一、依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第39條之2規定、新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點規定(以下簡稱作業要點)、貴公司110年4月23日建築基地基準容積加給申請書、本府教育局110年4月13日新北教幼字第1100698248號函辦理。
二、旨案申請基準容積加給之建築基地係位於本市新莊區全安段768地號等26筆土地，總面積合計2,578.69平方公尺，建築基地東側南臨22公尺計畫道路(中正路)，且臨接基地面前道路面寬連續達20公尺，符合施行細則第39條之2第1、2項基地規模大於2,000平方公尺，面臨路寬達20公尺以上計畫道路，臨接基地面前道路面寬連續達20公尺以上之規定；另查旨案建築基地非位於增額容積適用範圍之住宅區，依其申請報核之都市更新事業計畫書，其實設建蔽率為39.3% \leq 45%(非位於增額容積適用範圍之住宅區，其建蔽率上限應配合調降5%，50%-5%=45%)。

第1頁 共4頁
新北市政府公文用紙

■ 更新單元範圍內計有24棟合法建築物，現況已拆除。

建築物現況



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和 (A=a+b)	31	2,578.69	28	3,870.92
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	31	2,578.69	28	3,870.92
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	31	2,578.69	28	3,870.92
同意數 (C)	31	2,578.69	28	3,870.92
同意比例 (%) (C/B)	100% > 4/5 (即法定80%)	100% > 4/5 (即法定80%)	100% > 4/5 (即法定80%)	100% > 4/5 (即法定80%)

□ 本案目前同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請容積獎勵概算

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	結構安全性能評估結果未達最低等級	670.79	7.88
	綠建築-銀級	510.58	6.00
	智慧建築-銀級	510.58	6.00
	無障礙設計-第二級	255.29	3.00
	耐震設計-第三級	170.19	2.00
	更新單元時程獎勵	595.67	7.00
	100%協議合建獎勵(門牌20戶以上)	425.48	5.00
	小計	3,138.58	36.88
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達8公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬4公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 3.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於5%	1,021.16	12.00
	小計	1,021.16	12.00
都市更新容積獎勵總計		4,159.74	48.88
容積移轉		2,647.36	31.11
容積合計		6,807.10	79.99

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為**重建區段**，並以**一次整體開發**執行重建計畫，且以**協議合建**方式實施都市更新事業，於原址重建住宅大樓。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者**宸熙建設開發股份有限公司**具名辦理。
- 相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理。

■ 地上物拆遷計畫

拆遷公告及通知：未來本案於事業計畫核定發布日起，將通知地上物之所有權人、管理人及使用人預定公告拆遷日。

■ 建築物之補償與安置

本案實施方式為協議合建，無提列建築物拆遷補償費用，另安置費用(租金補貼)依實施者與所有權人協議金額提列之。

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，透過都市更新將本地區環境實質改善。
- 導入綠建築，土地合理利用。
- 形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	促進街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	地標性建物
地主及民眾	社區品質	老舊建物	1戶公益設施(幼兒園)、250戶住宅
	都市防災	無助益	留設4公尺以上人行步道空間可供作鄰里救災防災空間
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	競爭力	持續經營	提升都市更新競爭力

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面。

本案更新後興建2棟鋼筋混凝土造建物，A棟規劃地上22層及地下6層、B棟規劃地上15層及地下6層

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	12億0,131萬8,858元	包含建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費、建造執照相關規費等
	公共設施費用	—	本案無
	申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費	1,032萬8,549元	綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計管理維護費、人行步道管理維護基金
	小計	12億1,164萬7,407元	
都市更新費用	調查費	921萬2,800元	包含都市更新規劃費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費等
	更新前土地及建物測量費	—	本案無
	土地改良物拆遷補償費	—	本案無
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	本案無
	拆遷安置費用(租金補貼)	6,989萬6,192元	依實施者與所有權人自行協議。
	地籍整理費	502萬元0,000元	以每戶20,000元/戶提列。
	審查費用	5萬7,000元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	其他必要之費用	—	本案無
小計	8,418萬5,992元		
貸款利息		5,643萬6,080元	
稅捐		6,465萬4,998元	包含印花稅及營業稅
管理費用		3億3,238萬3,349元	包含信託(2,450萬元)、人事(5%)、銷售(6%)、風險(8%)等
都市計畫變更負擔費用		—	本案無
容積移轉費用		1億6,000萬0,000元	
本案更新成本總計		19億0,930萬7,826元	

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
住宅	7,449.00	坪	53萬元	39億4,797萬0,000元
汽車位	207	輛	240萬元	4億9,680萬元
銷售總收入金額				44億4,477萬0,000元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	19億0,930萬7,826元
	更新後可分配價值	25億3,546萬2,174元

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二、防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固 2 年。
- 三、固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 1 年。
- 四、公共設施之機械設備 (如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分) 移交予管委會後保固 1 年。
- 五、以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 (如門窗玻璃等) 則不在此限。

總更新時程約4.9年

(核定至更新成果備查)

實施進度

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	事業計畫核定公告	1	110/12
2	申請建造執照	2	111/1-111/2
3	申請更新期間稅捐減免	1	111/3
4	工程施工	45	111/4~114/12
5	申請使用執照	2	115/1~115/2
6	送水送電	1	115/3
7	申請測量	1	115/4
8	產權登記	2	115/5~115/6
9	申請更新後稅捐減免	2	115/7~115/8
10	更新成果備查	2	115/9~115/10

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

■ 連絡窗口

實施者：宸熙建設開發股份有限公司

- 地址：新北市板橋區重慶路325號
- 電話：(02)8953-8080
- 聯絡人：劉副總

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：楊小姐

■ 更新案專屬網站：

原網址：<http://chenxi768.mystrikingly.com/> 已改為：<https://www.chenshipro.com.tw/>

重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

陳朝雄建築師事務所

開發概要

■開發內容

1. 基地位置：新北市新莊區全安段，變更新莊都市計畫
(中港及丹鳳地區)細部計畫
2. 土地使用分區：住宅區
3. 基地面積：2578.69 m²
4. 建築規模：一幢 2 棟，251 戶
A棟：地下六層，地上二十二層
B棟：地下六層，地上十五層

■開發概要

依「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」規定。

本案屬變更新莊都市計畫細部計畫書整體開發地區，以配合市地重劃方式辦理，位於市地重劃開發範圍之住宅區，以劃設鄰里性住宅區為主，以提供該地區居民住宿所需。

■設計目標及構想

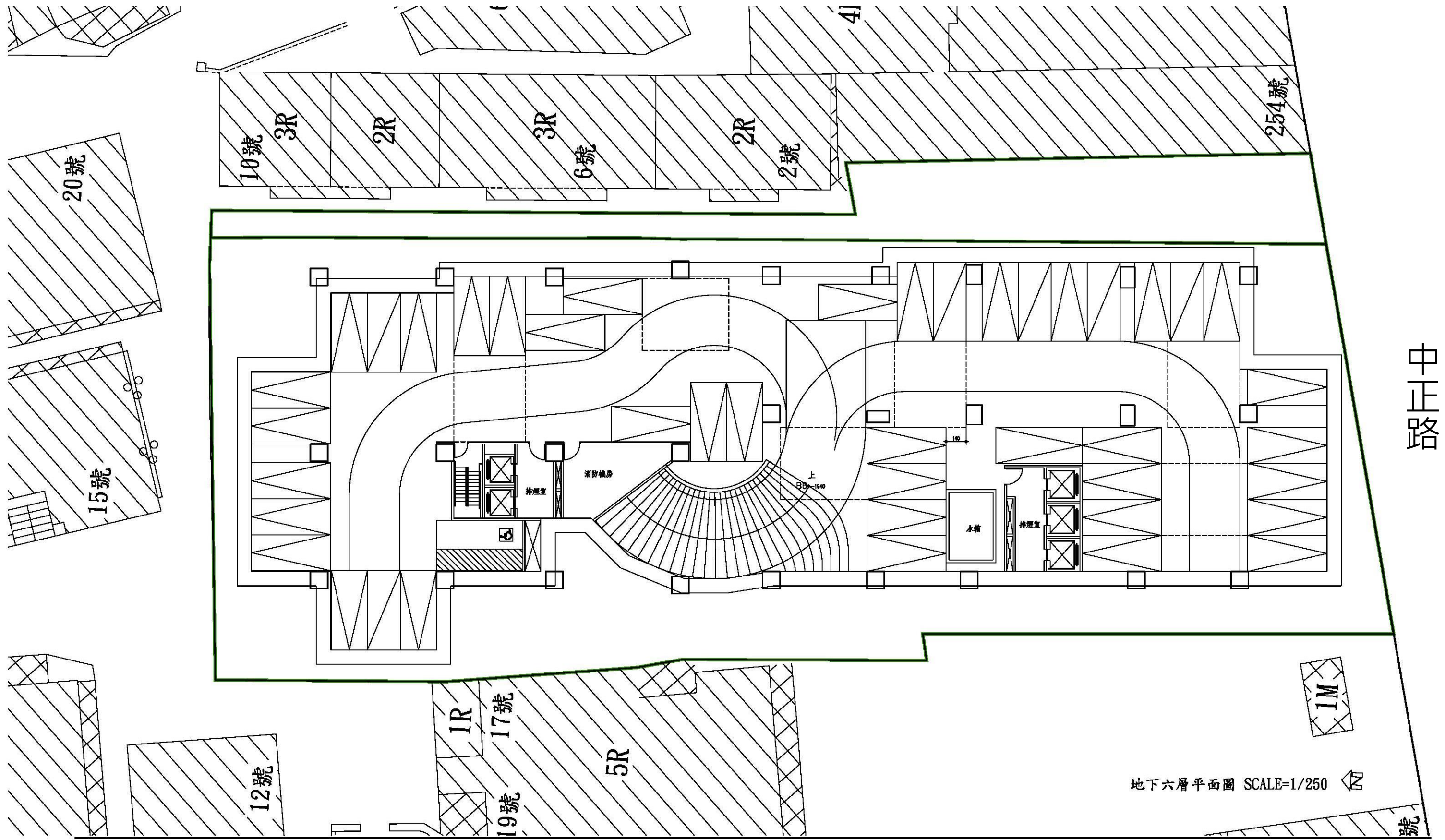
透過都市設計管制，將計畫區主要動線、次要動線與空間活動系統予以結合，並透過大面積整體開發，加強都市景觀之形塑。
量體配置以延續街道完整性為原則，借以提高其居住。



面積計算表

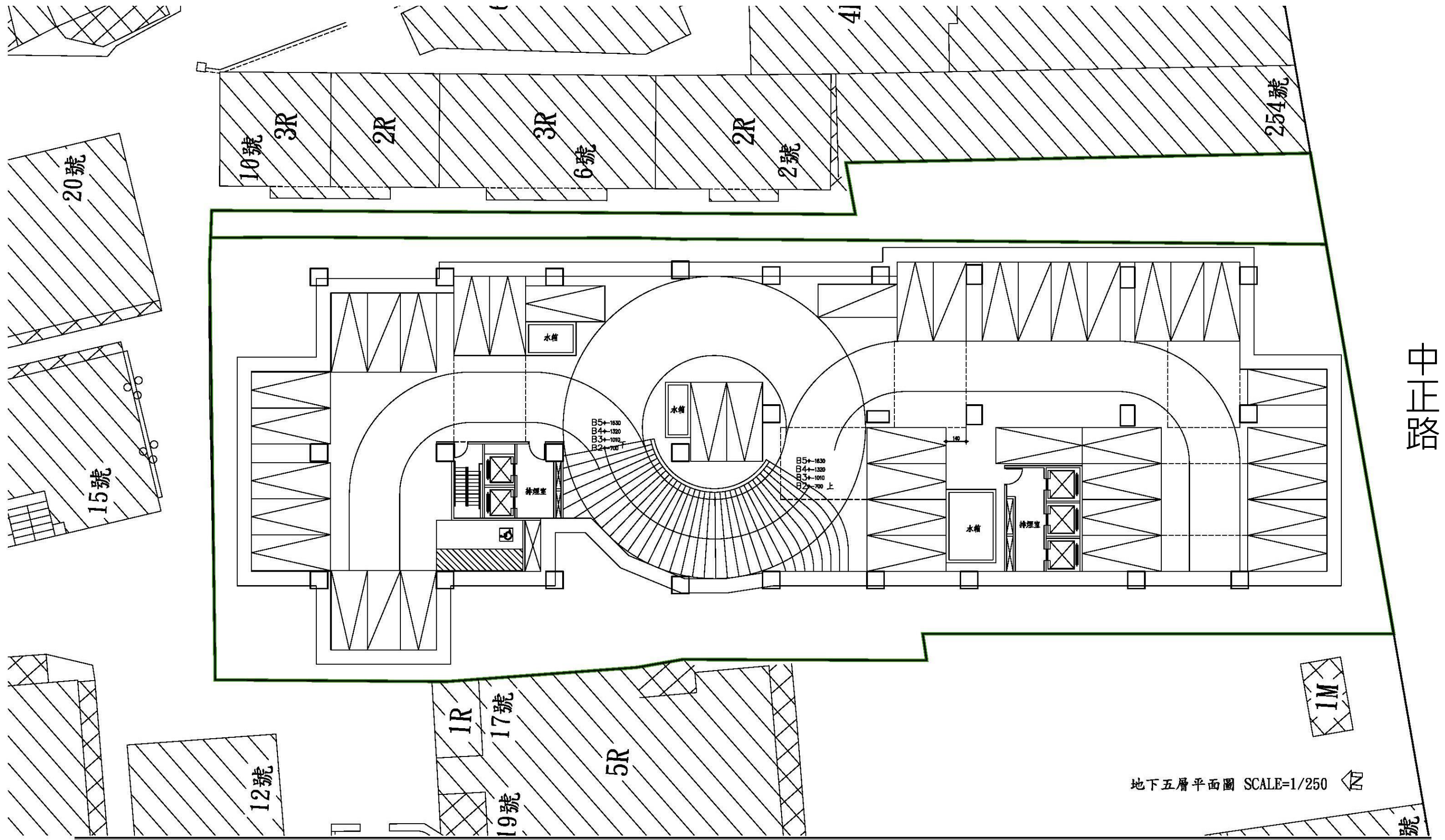
基地概要		新北市新莊區全安段743地號等26筆土地													
基地面積		2578.69 m ²													
基地面積	附樓地面積	0 m ²		合計	2578.69 m ²	使用分區	住宅區	建築率	50%(依都市計畫法新北市施行細則第39條之2及都市更新條例建築率至45%)						
	其他面積	2578.69 m ²							容積率	300%(依都市計畫法新北市施行細則第39條之2提昇基準容積率至330%)					
樓層	類別	樓地板面積		容積樓地板面積		允許容積設備面積		聯合面積		戶數		建築物高度		建築物用途	
地下二層至地下六層		1597.18x5 =7985.9 m ²		0 m ²								3x5 =15m		停車空間	
地下一層		1597.18 m ²		0 m ²								4.2m		防空避難室兼停車空間	
小計		9583.08 m ²		0 m ²								19.2m			
一層		一般	公益戶	一般	公益戶			一般	公益戶	一般	公益戶	一般	公益戶	店舖、門廳、管委會使用空間、公益設施空間(幼兒園)	
		1175.19 m ²	392.22 m ²	15.09 m ²	0 m ²	408.07 m ²		68.84 m ²	0	1	4.2m+0.5(若高)	4.2m+0.5(若高)			
二層		907.89 m ²		803.29 m ²		103.17 m ²		67.58 m ²		12		0		3.2m	集合住宅
三層至十五層		1011.8x13 =13153.4 m ²		870.62x13 =11318.06 m ²		103.17x13 =1341.21 m ²		93.76x13 =1218.88 m ²		14x13 =182		0		3.2x13 =41.6m	集合住宅
十六層至二十二層		472.79x7 =3309.53 m ²		454.18x7 =3179.26 m ²		63.55x7 =444.85 m ²		71.3x7 =499.1 m ²		8x7 =56		0		3.2x7 =22.4m	集合住宅
小計		18546.01 m ²	392.22 m ²	15315.7 m ²	0 m ²	2297.3 m ²		1854.4 m ²		250		1		71.9m	4.7m
屋突層		145.99 m ²				2297.3 m ² <2297.36 m ² ..ok								3.4m	樓梯間、機房
屋突貳層		145.99 m ²												2.8m	樓梯間、水衛
屋突參層		145.99 m ²												2.8m	樓梯間、電梯機房、水衛
小計		437.97 m ²												9m	
總計		28567.06 m ²	392.22 m ²	15315.7 m ²	0 m ²	2297.3 m ²		1854.4 m ²		1棟2棟		251戶			
允建容積	基準容積樓地板面積(FA)	2578.69 m ² x330%=8509.68 m ²													
	容積率(42.88%)	2578.69 m ² x330%x42.88%=3648.95 m ² ≦ 50% ..ok!													
	容積率(37.1%)	3157.09 m ² (37.1%) ≦ 40% ..ok!													
	允建容積樓地板面積	8509.68+3648.95+3157.09=15315.72													
	實設容積樓地板面積	15315.7 m ² ≦ 15315.72 m ² ..ok!													
	15%允許容積設備面積	15315.72x15%=2297.36 m ²													
	建築面積	985.69 m ²													
	建築率檢討	985.69/2578.69=38.22% < 45% ..ok!													
	實設容積率	15315.7/2578.69=593.93%													
	容積率檢討	593.93%-330%(37.1%+42.88%)=330% ≦ 330% ..ok!													
	法定空地	2578.69x60%=1547.21 m ²													
	實設空地	2578.69-985.69=1593 m ² > 1547.21 m ² ..ok!													
	地下開挖率檢討	1597.18/2578.69=61.94% ≦ (500x(50%+20%)+(2578.69-500)x(50%+10%))/2578.69=61.94% ..ok!													
	停車空間檢討	法定汽車停車數量檢討： 集合住宅部分： 依土管規定及依技規規定：(18546.01-500)/150=120.31輛...取121輛。 依都市更新條例規定：以一戶一車位為原則。集合住宅戶數合計=250戶，應設置250輛。 本案共計135戶樓地板面積<66 m ² ；小坪數折減應增設車位計算：135*0.66+115=204.1輛，取205輛。 <div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">取大值 205輛</div> 公益設施部分： 依技規規定：392.22 m ² /150=2.61。實設汽車停車數量共3輛 ..ok 本案總計設置法定汽車停車數量207輛。自設汽車停車數量=0輛。公益設施停車數量=3輛。 合計=207+3=210輛													
		法定機車停車數量檢討： 集合住宅部分： 依土管規定及依都市更新條例規定：以一戶一車位為原則。戶數合計=250戶，應設置250輛。 本案總計設置法定機車停車數量=250輛。公益設施機車停車數量=1輛。 合計=250+1=251輛													
		自行車數量檢討(依都市更新條例規定)：原始法定停車率=251*0.15=37.65取38輛 應補購車=250-207=43輛，故總購車率=38+43=81輛													
	工程造價	建築物：(28567.06 m ² +392.22 m ²)x16050元=464,796,444元													
	地下室開挖深度檢討	B6F~B2F=3M，B1F=4.2M，筏基深度=3M，10cm 200OP.S.I.PC+GL若高=0.5M，總開挖深度=21.8M													

地下六層平面圖



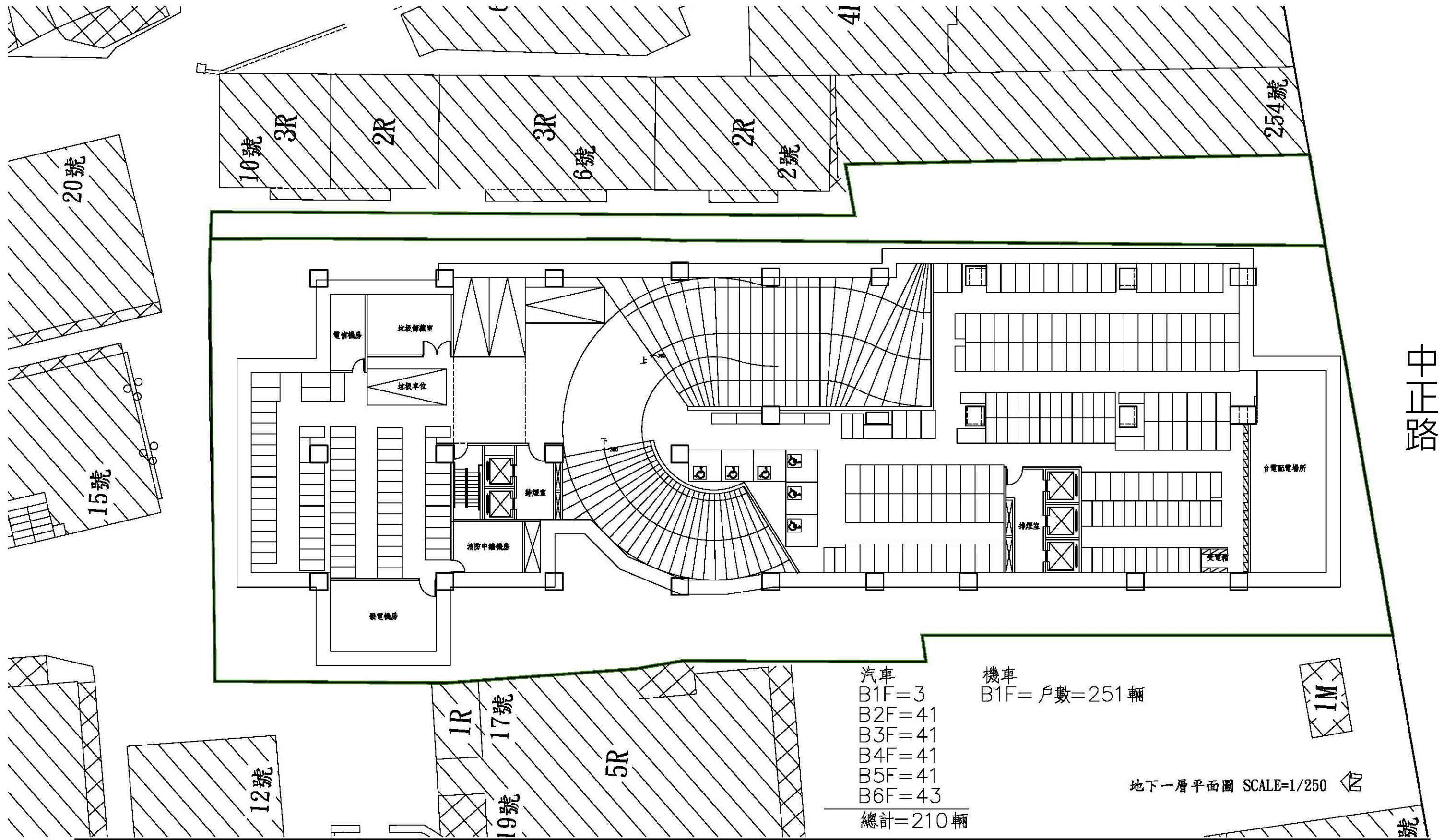
地下六層平面圖 SCALE=1/250

地下二至五層平面圖



地下五層平面圖 SCALE=1/250

地下一層平面圖



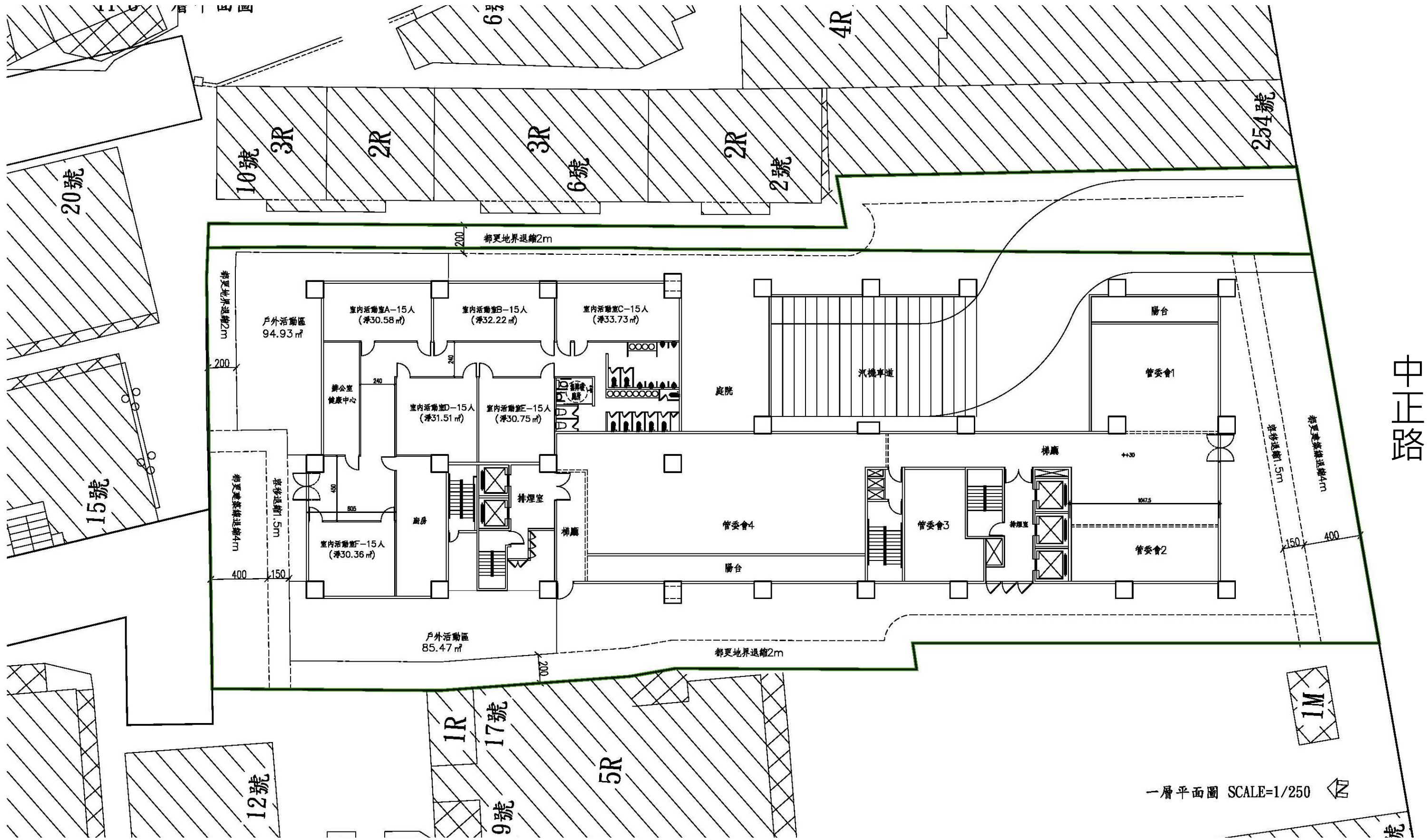
汽車
 B1F=3
 B2F=41
 B3F=41
 B4F=41
 B5F=41
 B6F=43
 總計=210輛

機車
 B1F=戶數=251輛

地下一層平面圖 SCALE=1/250

中正路

一層平面圖



二層平面圖



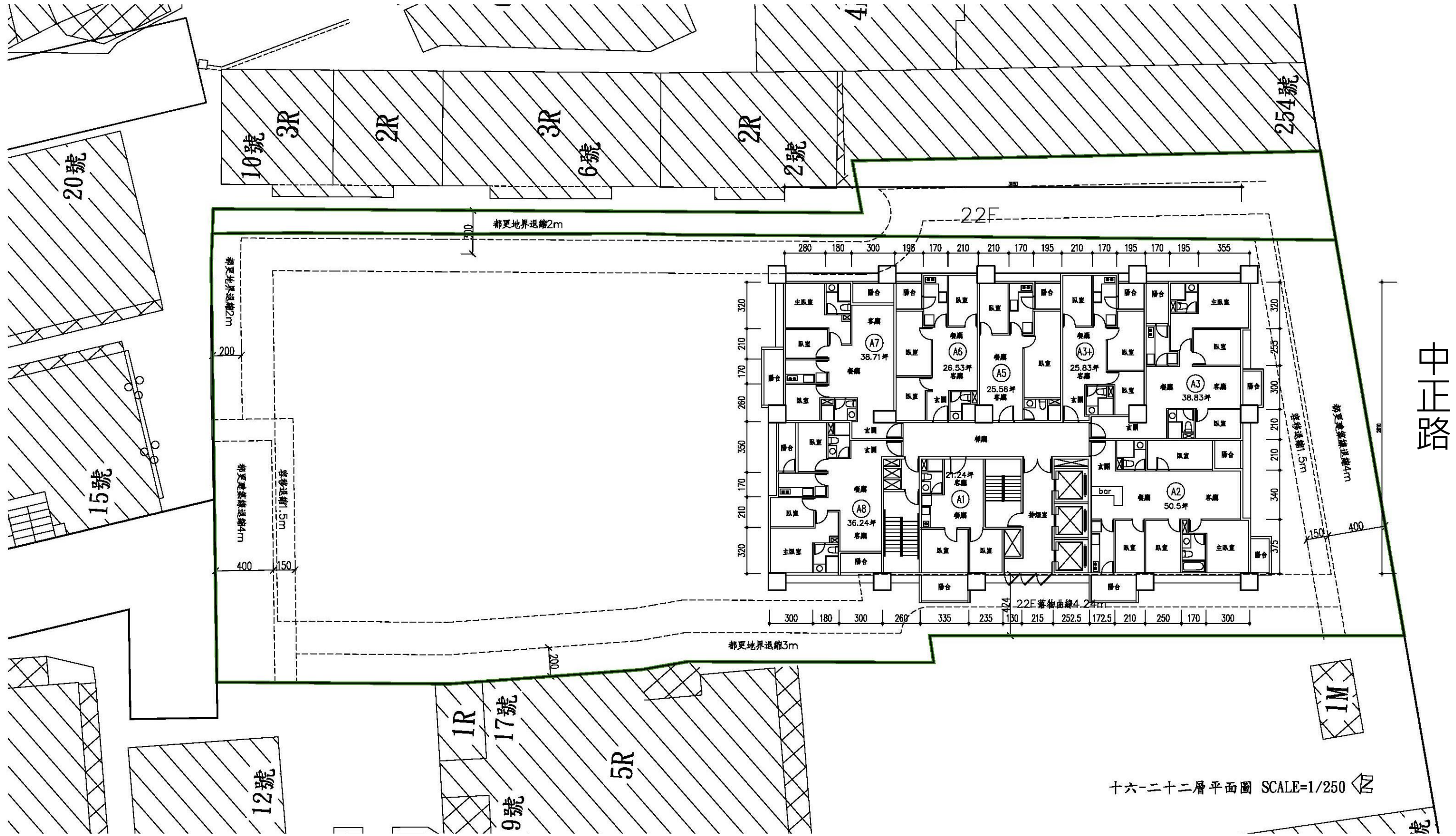
二層平面圖 SCALE=1/250

三至十五層平面圖



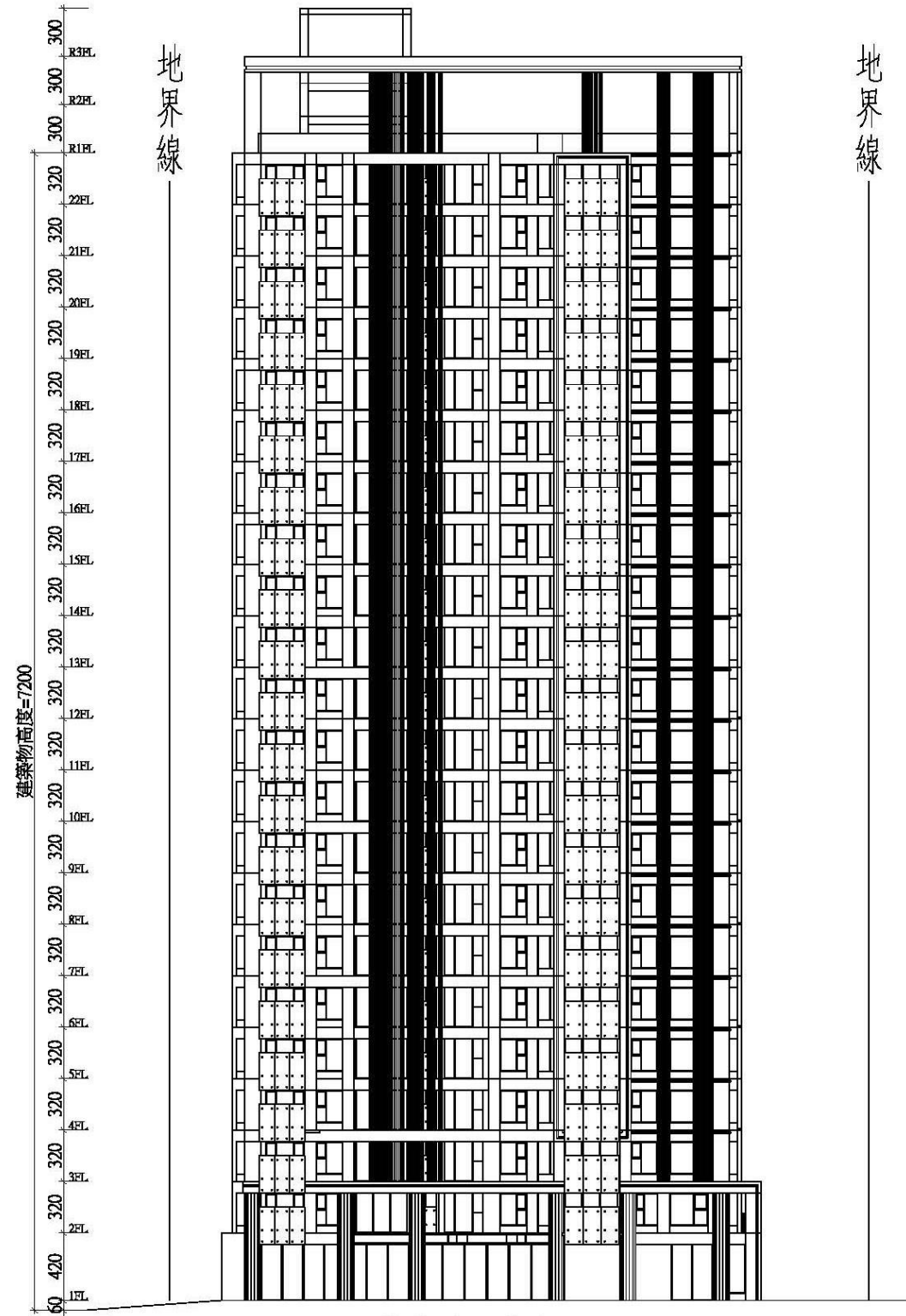
三-十五層平面圖 SCALE=1/250

十六至二十二層平面圖



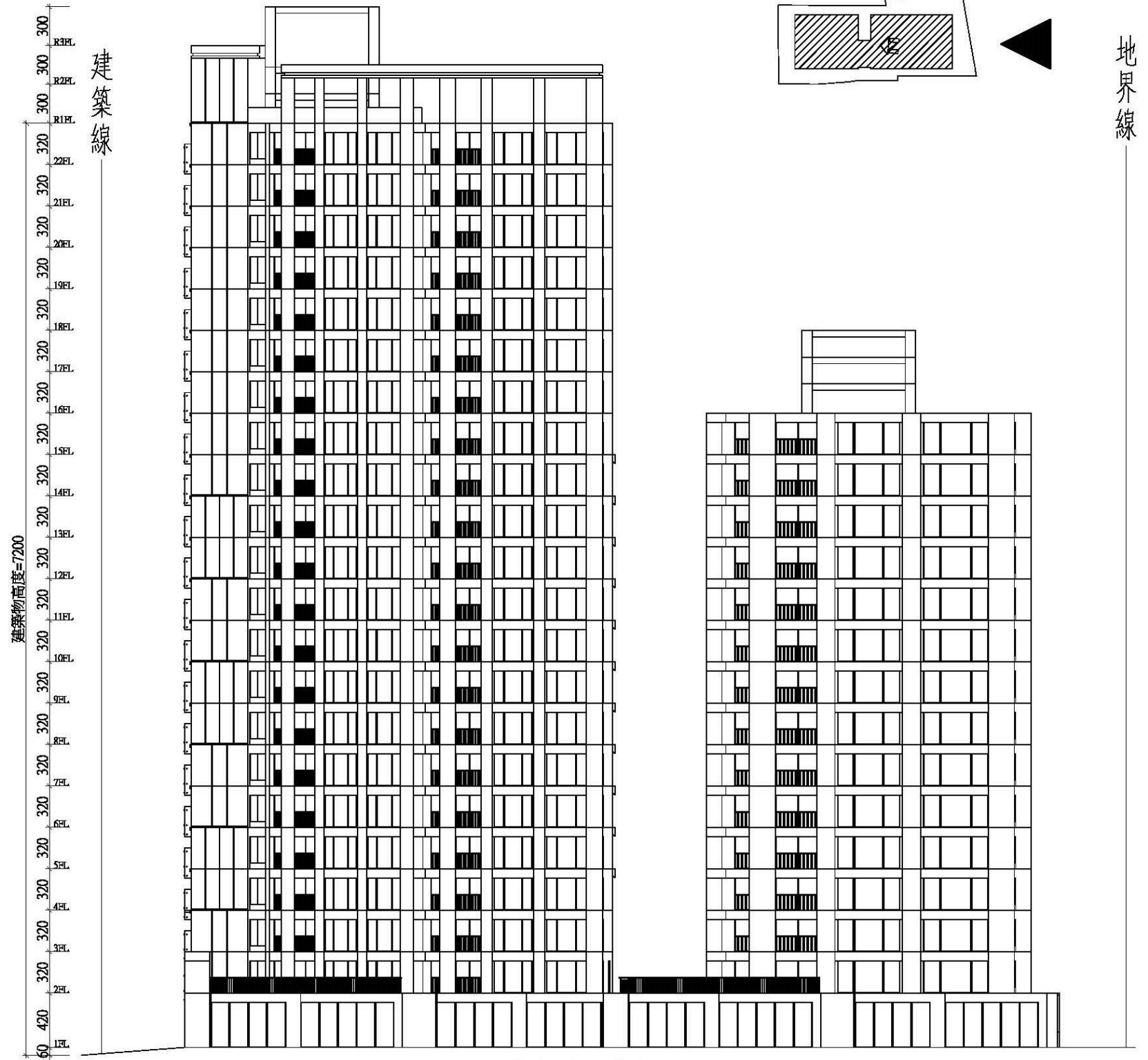
十六-二十二層平面圖 SCALE=1/250

北向立面圖



北向立面圖 S=1:400

地界線

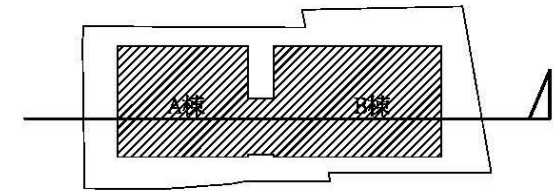
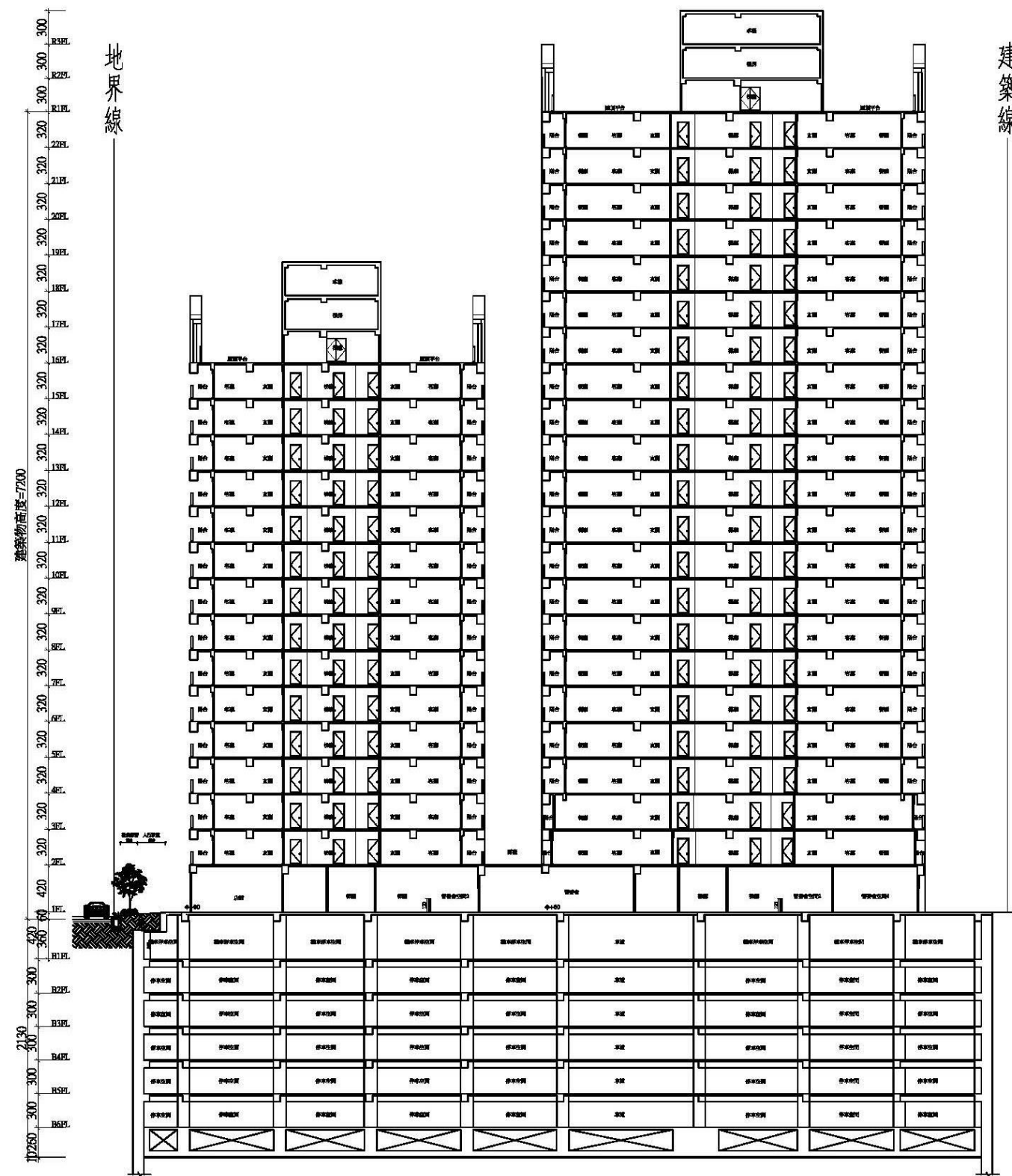


東向立面圖 S=1:400

建築線

地界線

剖面圖

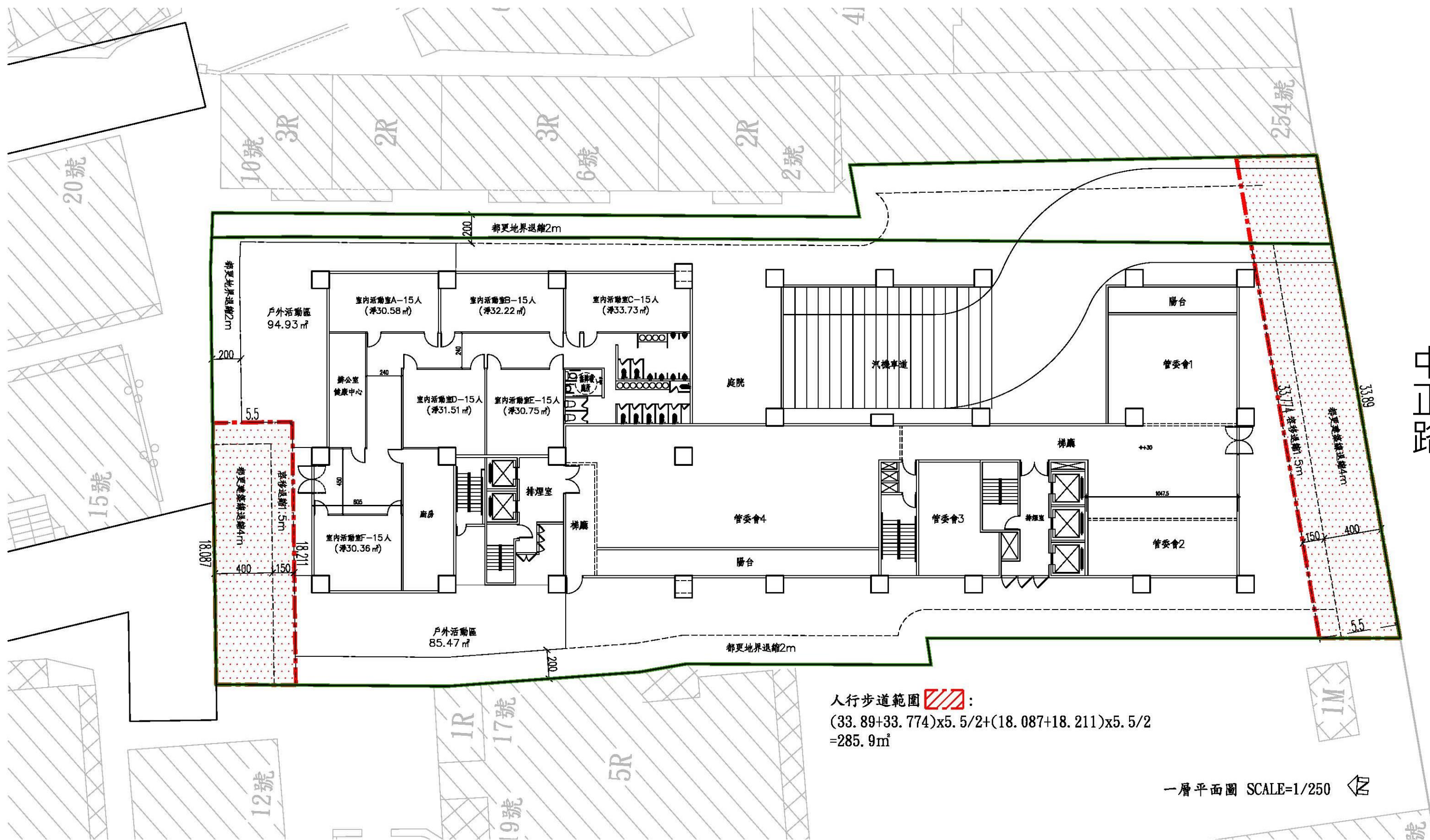


橫向剖面圖

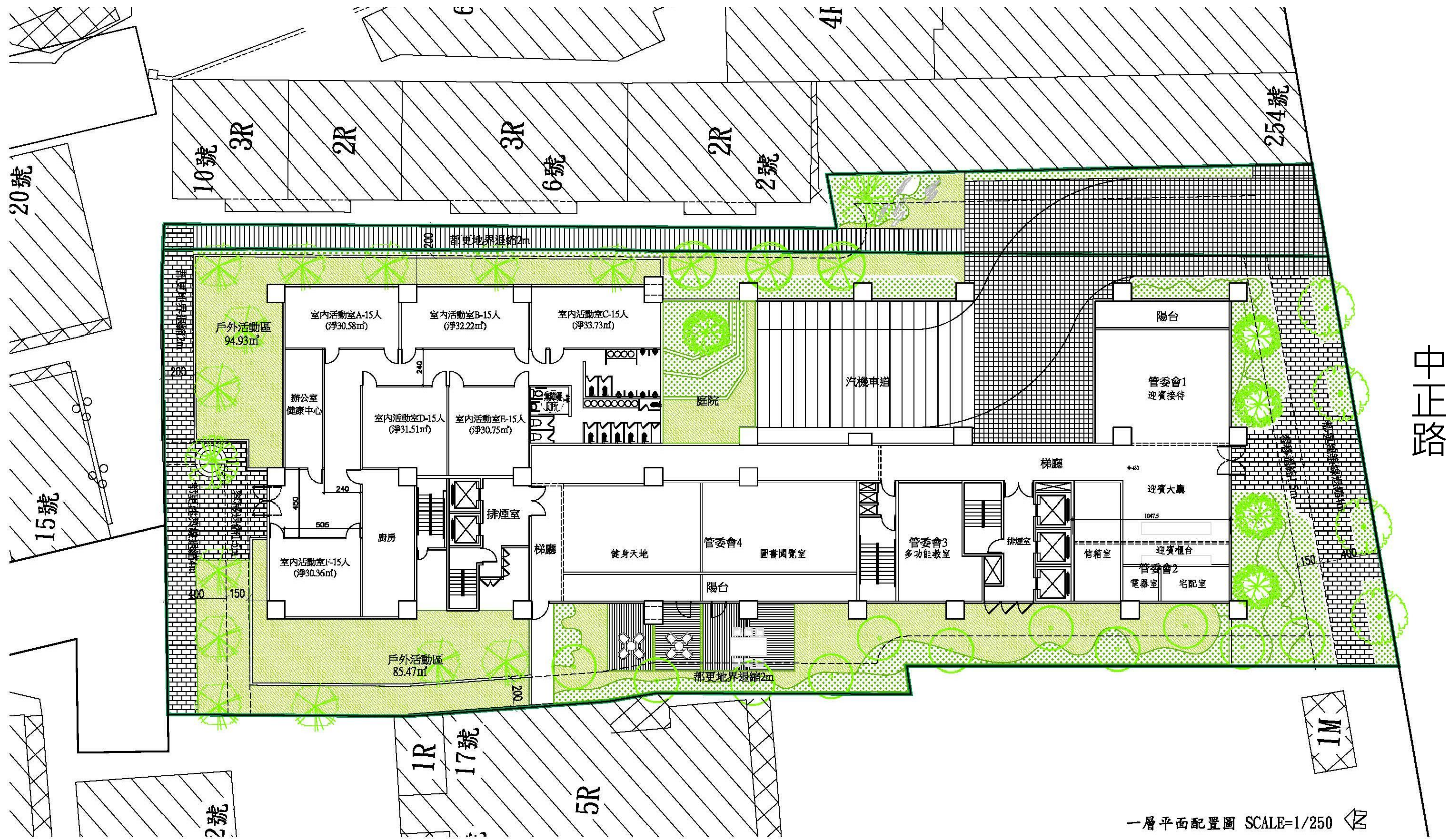
S=1/500(A3)



人行步道檢討圖



一層景觀配置平面圖



一層平面配置圖 SCALE=1/250

景觀植栽說明圖

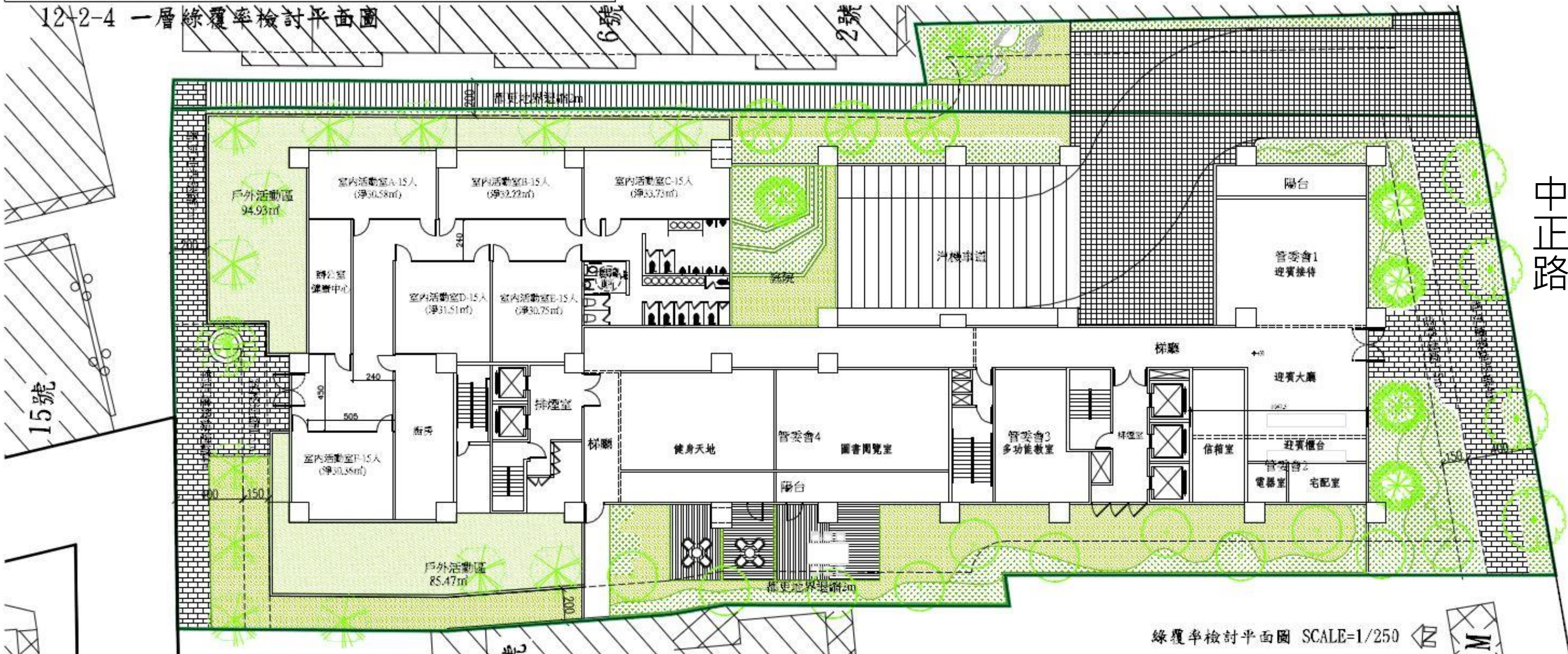
圖例	名稱	數量	單位	規格(m)			單位綠覆面積	綠覆面積	覆土深度
				H	W	φ			
	樟木	4	株	7	4.5	>20cm	20m ²	80m ²	150cm
	青楓	11	株	6	3.5	>20cm	20m ²	220m ²	
	椰榆	13	株	5.5	2.5	>15cm	20m ²	260m ²	
	山櫻花	2	株	1.5	1.3	>10cm	20m ²	40m ²	
	九芎	3	株	3.5	3	>15cm	20m ²	60m ²	
	緬梔	5	株	3.5	3	>10cm	20m ²	100m ²	
喬木綠覆面積總計:760m ²									

圖例	種類	中文名稱	數量	單位	覆土深度
	灌木	錦掌藤、小寶女貞、六月雪、金露花、月橘、細葉雪茄花...等其他	269.02	m ²	原土層/花台60cm以上
	草地	台北草、地毯草...等其他	453.1	m ²	原土層/花台30cm以上
灌木綠覆面積總計:269.02*1.5=403.53m ²					
草地綠覆面積總計:453.1*1=453.1m ²					

綠覆率檢討:
依「新北市都市設計審議原則」檢討:

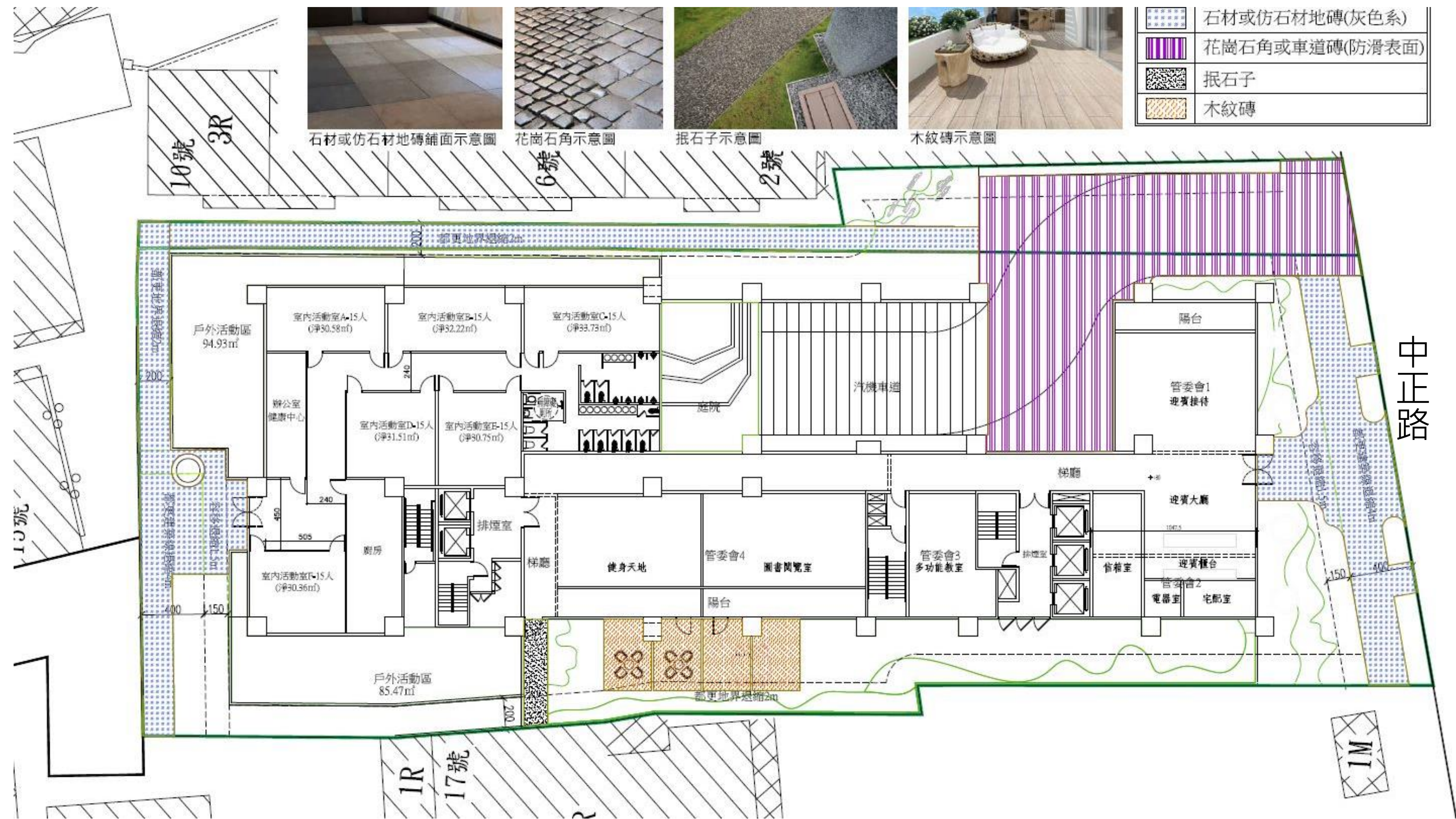
- 1.基地面積: 2578.69m²
- 2.建築面積: 1031.48m²
- 3.法定綠覆率: 40%
- 4.實設空地面積: 2578.69-1031.48=1547.21m²
- 5.法定綠覆面積: 1547.21*50%=773.61m²
- 6.本案綠覆面積: 喬木綠覆面積+灌木綠覆面積+地被綠覆面積
760m²+403.53m²+453.1m²=1616.63m²
- 7.本案綠覆率: 1616.63/1547.21= 100% > 50% OK!

12-2-4 一層綠覆率檢討平面圖



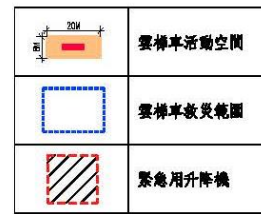
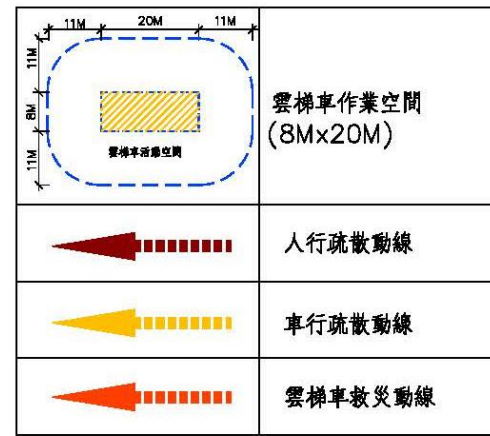
綠覆率檢討平面圖 SCALE=1/250

鋪面材質配置圖



消防救災檢討圖(1F)

12-4 消防局消防救災及逃生動線計畫



新北市政府消防局救災車輛資料一覽表

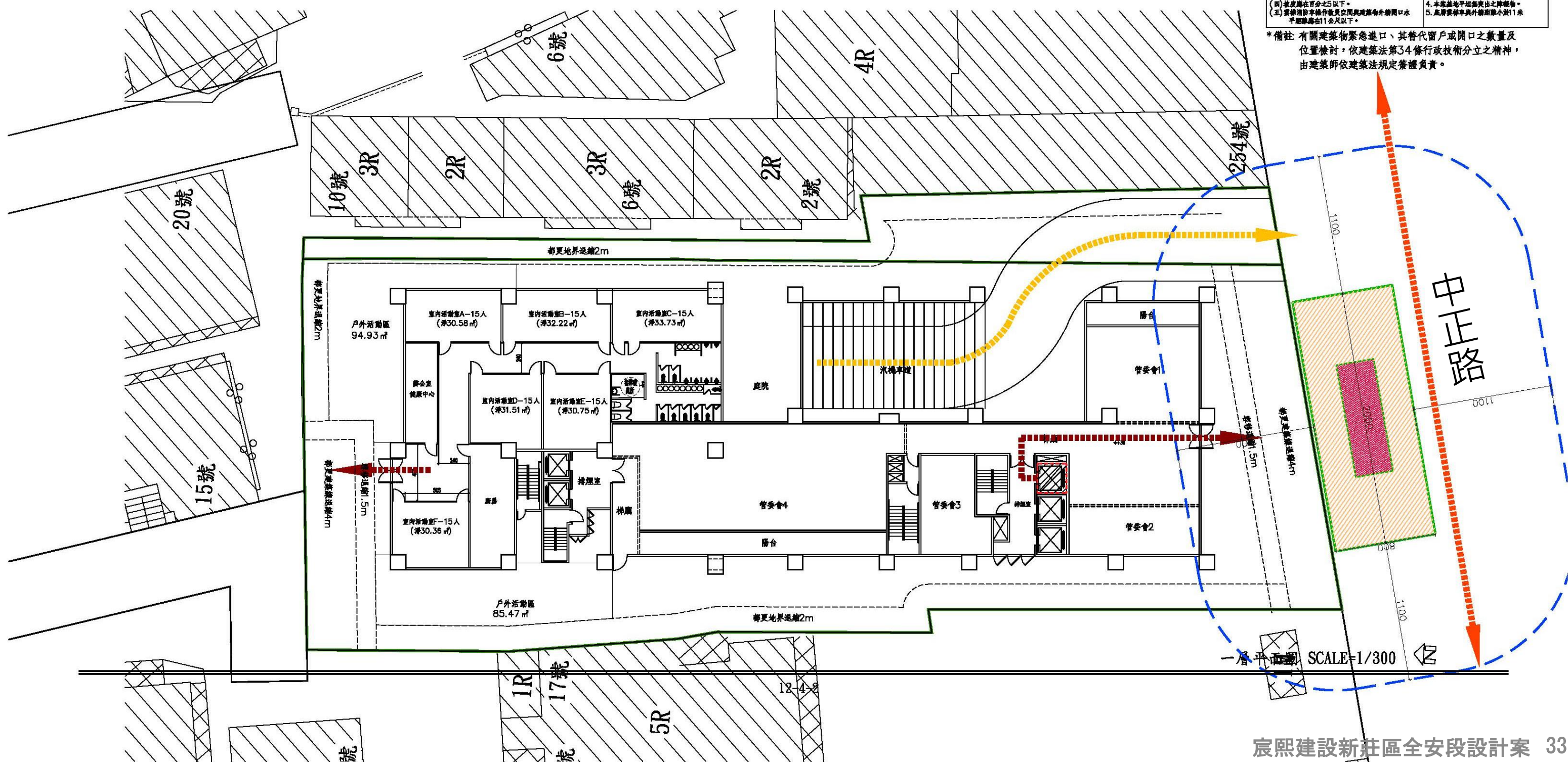
車種	水箱車	水庫車	雲梯車 (15M)	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
長度(公尺)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(公尺)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(公尺)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量(噸)	3	12					

消防救災動線說明

劃設消防車輛救災活動空間指導原則

- 救災動線
 - (一)供救災6層以上建築物消防車通行之道路或通道，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
 - (二)道路彎轉及交叉路口設計應考慮各地方消防特性之消防車行駛需求。
- 救災活動空間
 - (一)6層以上高度超過20公尺之建築物，應於首層或二樓或三樓或四樓以上適當各處之緊急進口，其替代緊急進口應設置活動空間，如緊急進口、其替代緊急進口應設置活動空間，應設置可供消防車進入建築基地之道路。
 - (二)6層以上高度超過20公尺之建築物，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。
 - (三)應保持平坦，不能有妨礙消防車通行及操作之突出固定設施。
 - (四)應設置消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地震標準消防車之1.5倍總重量。(目前暫無地震標準消防車總重量為50噸，就應能承受75噸)。
 - (五)坡度應在百分之5以下。

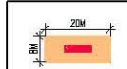
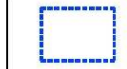


*備註：有關建築物緊急進口、其替代緊急進口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。



消防救災檢討圖(2F)

12-4 消防局消防救災及逃生動線計畫

替代窗戶或開口尺寸檢討:	
1	門窗尺寸: 280x230>120x75

	雲梯車活動空間
	雲梯車救災範圍
	替代窗戶或開口
	緊急用升降機

第一百零六條 緊急用升降機	檢討
一、建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座，超過1500平方公尺時，每逾3000平方公尺，增設一座。 二、左列建築物不受前款之限制： (一) 超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝設室、屋頂室及其他類似用途之建築物。 (二) 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。	本案A棟二至十二層樓地板面積 = 453.9 m ² < 1500 m ² ... 設一座 本案B棟二至十二層樓地板面積 = 453.9 m ² < 1500 m ² ... 設一座
第一百零三條 緊急出口設置	檢討
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五公尺以下之各樓層，應設置緊急出口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外層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。	本案連接通道寬為 22m > 4m 各層之外層每十公尺，設有窗戶或其他開口，符合規定，無須設置緊急出口。(詳上表圖例)

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



消防救災檢討圖(3~15F)

12-4 消防局消防救災及逃生動線計畫

替代窗戶或開口尺寸檢討:	
1	門窗尺寸: 280x230 > 120x75

	雲梯車活動空間
	雲梯車救災範圍
	替代窗戶或開口
	緊急用升降機

第一百零六條 緊急用升降機	檢討
一、建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座，超過1500平方公尺時，每逾3000平方公尺，增設一座。 二、左列建築物不受前款之限制： (一) 超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝設塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。 (二) 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。	本案A棟二至十二層樓地板面積 = 453.9 m ² < 1500 m ² ... 設一座 本案B棟二至十二層樓地板面積 = 453.9 m ² < 1500 m ² ... 設一座
第一百零三條 緊急出口設置	檢討
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五公尺以下之各樓層，應設置緊急出口。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。	本案連接通道寬為 22m > 4m 各層之外牆每十公尺，設有窗戶或其他開口，符合規定，無需設置緊急出口。(詳上表面例)

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



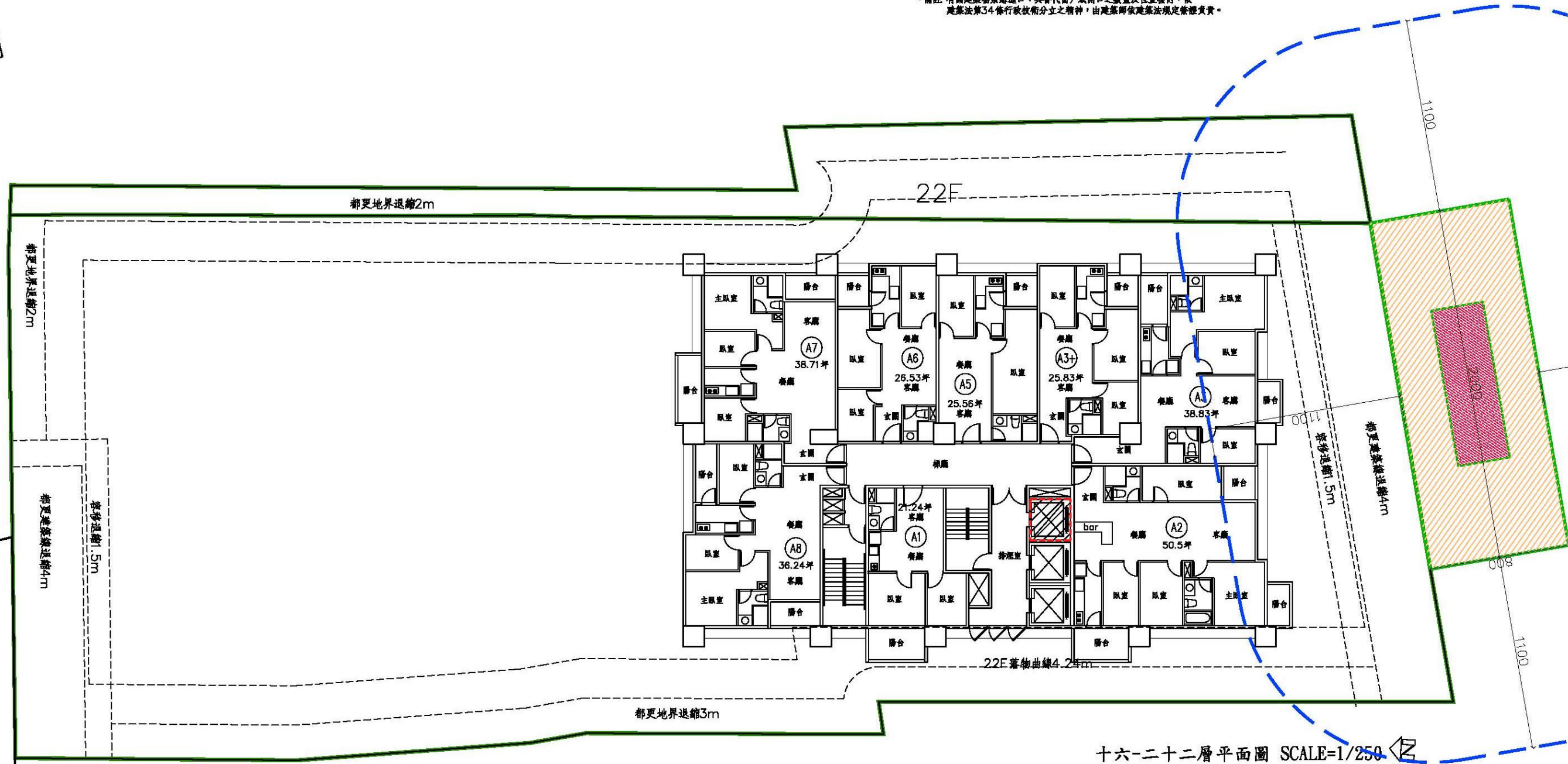
消防救災檢討圖(16~22F)

12-4 消防局消防救災及逃生動線計畫

	雲梯車活動空間
	雲梯車救災範圍
	替代窗戶或開口
	緊急用升降機

條文	檢討
第一百零六條 緊急用升降機 一、建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座，超過1500平方公尺時，每逾3000平方公尺，增設一座。 二、左列建築物不受前款之限制： (一) 超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝設室、屋頂室及其他類似用途之建築物。 (二) 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。	本案A棟二至十二層樓地板面積 = 453.9 m ² < 1500 m ² ... 設一座 本案B棟二至十二層樓地板面積 = 453.9 m ² < 1500 m ² ... 設一座
第二百零三條 緊急出口設置 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五公尺以下之各樓層，應設置緊急出口。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。	本案連接道路寬為 22m > 4m 各層之外牆每十公尺，設有窗戶或其他開口，符合規定，無須設置緊急出口。 (詳上表圖例)

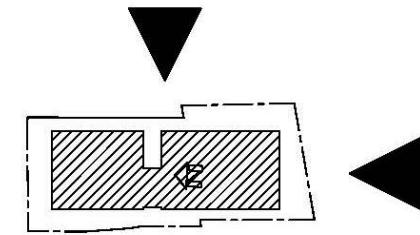
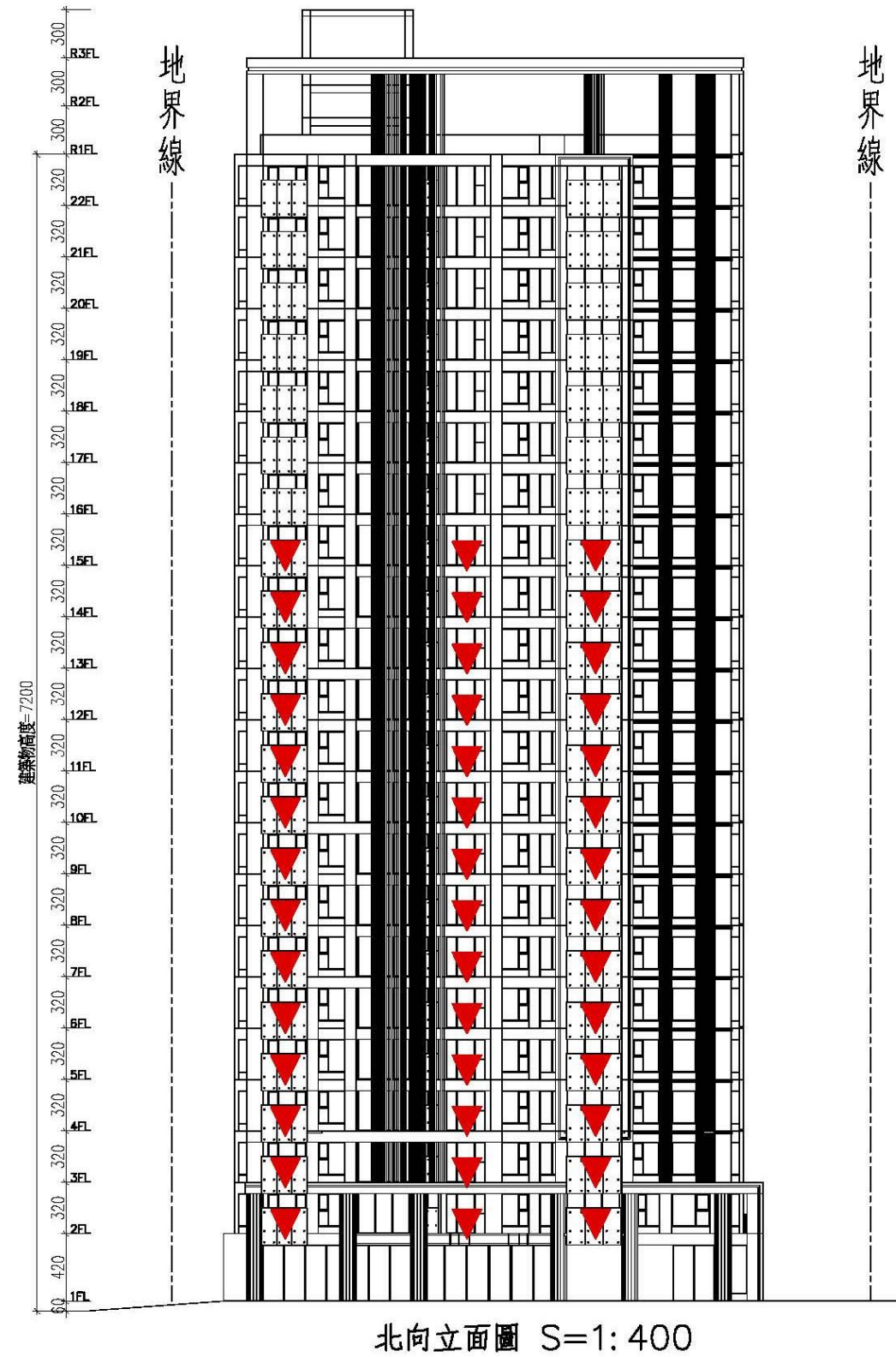
*備註：有關建築物緊急出口、其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。



十六-二十二層平面圖 SCALE=1/250

消防救災檢討圖

12-4 消防局消防救災及逃生動線計畫



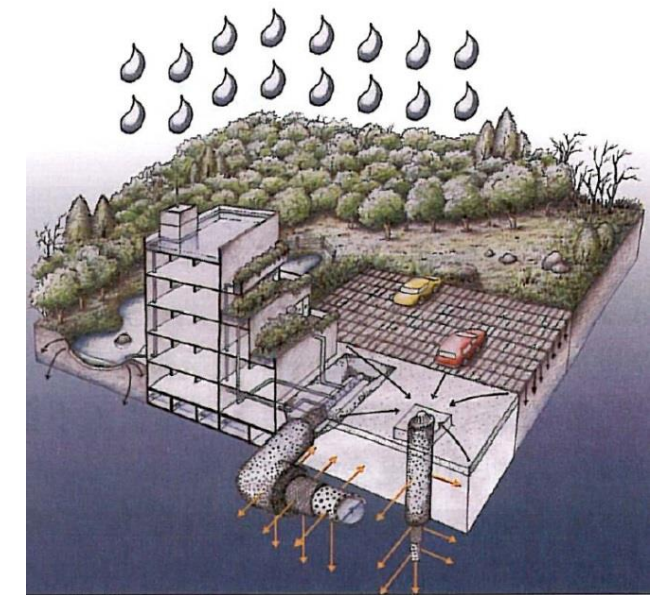
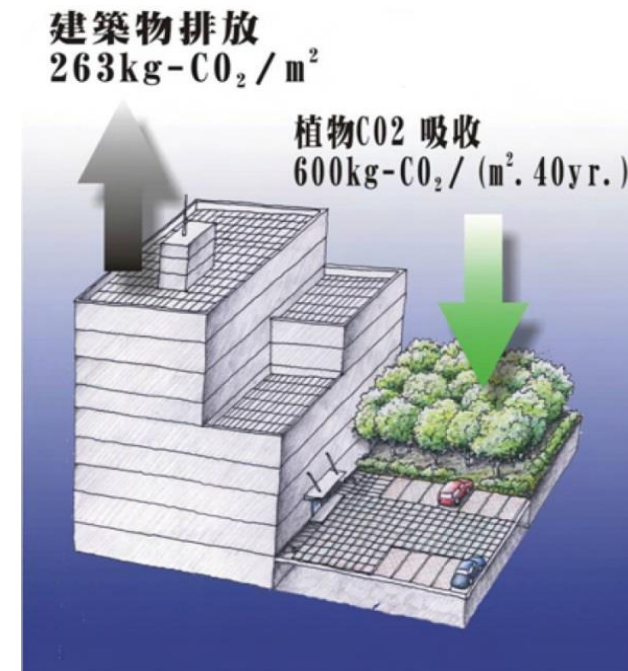
*備註：有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

外觀模擬圖



綠建築設計

- 本案申請“**銀級**”綠建築標章，共檢討綠建築九大評估指標中之綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水垃圾改善等七項指標。



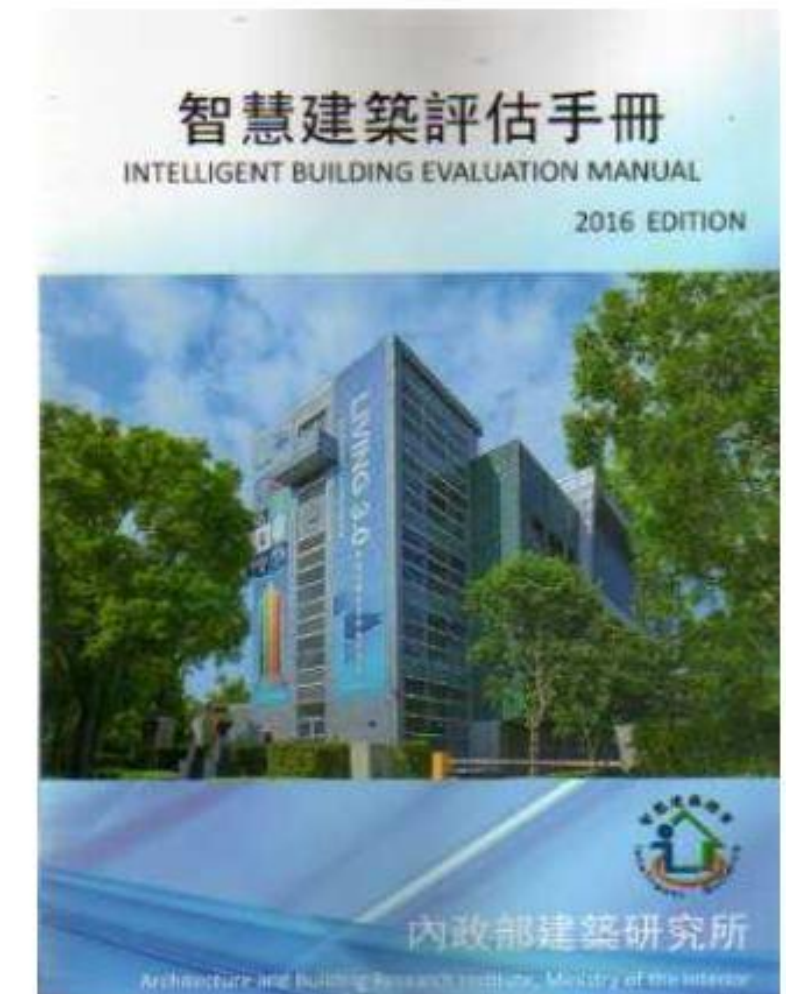
- 依「綠建築解說與評估手冊」訂定之分級評估標準評定前述綠建築指標後，本案分級評估總分落於Σrsi=46.12分。(實際得分依標章評定為準)
- 本案符合綠建築標章分級評估之“**銀級**”標準。

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	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
□	免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□



- 依「智慧建築評估手冊」訂定之分級評估標準，本案分級評估總分落於 $\Sigma r_{si}=90\sim 119$ 分。
(實際得分依標章評定為準)
- 本案符合智慧建築標章分級評估之 **“銀級”** 標準，申請**容積獎勵6%**。
 - 綜合佈線
 - 資訊通信
 - 系統整合
 - 設施管理
 - 安全防災
 - 節能管理
 - 健康舒適



基本規定		■符合				□不符合			
	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
鼓勵項目 自評結果	自評分	16	15	17	27	12	9	9	0
	合計分	105							
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級	<input type="checkbox"/> 銅級	<input checked="" type="checkbox"/> 銀級		<input type="checkbox"/> 黃金級	<input type="checkbox"/> 鑽石級			
得分標準	符合所有基本規定	鼓勵項目50分以上未達90分	鼓勵項目90分以上未達120分		鼓勵項目120分以上未達140分	鼓勵項目140分以上			

建築物耐震設計

本案依據民國110年3月15日預告修正之「住宅性能評估實施辦法」第三條附表一之一進行檢討，其評估積分如下表所示：

法規公告



■ 預告修正「住宅性能評估實施辦法」部分條文及第三條附表一之一、附表一之二、附表一之四、附表一之五、附表一之七、附表二之二、附表二之四、附表二之五、附表二之七

• 管理組

發布日期：2021-03-15

內政部110.3.15台內營字第1100801967號公告

主旨：預告修正「住宅性能評估實施辦法」部分條文及第三條附表一之一、附表一之二、附表一之四、附表一之五、附表一之七、附表二之二、附表二之四、附表二之五、附表二之七。

依據：行政程序法第151條第2項及第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：住宅法第43條第2項。
- 三、「住宅性能評估實施辦法」部分條文及第三條附表一之一、附表一之二、附表一之四、附表一之五、附表一之七、附表二之二、附表二之四、附表二之五、附表二之七修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網站網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起60日內陳述意見或洽詢：
 - (一)承辦單位：內政部營建署
 - (二)地址：臺北市松山區八德路2段342號
 - (三)電話：(02) 8771 - 2870
 - (四)傳真：(02) 8771 - 2876
 - (五)電子郵件：piconano@cpami.gov.tw

最後更新日期：2021-03-15

本案依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達第三級，申請2%容積獎勵。

第三條附表一之一(修正後)

附表一之一 新建住宅結構安全性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	級別	評估基準				申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
				無此項	符合						
結構設計	結構系統平面不規則性 ⁽¹⁾	15%		扭轉不規則	橫隔版不連續 ⁽²⁾	面外之錯位性 ⁽³⁾	非平行結構系統 ⁽⁴⁾				
			A級	<input type="checkbox"/> $1.0 \geq Ax$	<input type="checkbox"/> $20\% \geq \text{Max. (D1; D2)}$	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			B級	<input type="checkbox"/> $1.2 \geq Ax > 1.0$	<input type="checkbox"/> $30\% \geq \text{Max. (D1; D2)} > 20\%$	<input type="checkbox"/> $10\% \geq VD > 0$	<input type="checkbox"/> $10\% \geq NP > 0$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			C級	<input type="checkbox"/> $2.0 \geq Ax > 1.2$	<input type="checkbox"/> $40\% \geq \text{Max. (D1; D2)} > 30\%$	<input type="checkbox"/> $15\% \geq VD > 10\%$	<input type="checkbox"/> $20\% \geq NP > 10\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	D級	<input type="checkbox"/> $3.0 \geq Ax > 2.0$	<input type="checkbox"/> $50\% \geq \text{Max. (D1; D2)} > 40\%$	<input type="checkbox"/> $20\% \geq VD > 15\%$	<input type="checkbox"/> $30\% \geq NP > 20\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	結構系統立面不規則性 ⁽⁵⁾	15%		勁度不規則性-軟層 ⁽⁸⁾	質量不規則性 ⁽⁹⁾	立面幾何不規則性 ⁽¹⁰⁾	強度不連續性-弱層 ⁽¹¹⁾				
			A級	<input type="checkbox"/> $S1 > 85\%$ <input type="checkbox"/> $S2 > 85\%$	<input type="checkbox"/> $120\% \geq M$	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> $W > 95\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			B級	<input type="checkbox"/> $85\% \geq S1 > 80\%$ <input type="checkbox"/> $S2 > 80\%$	<input type="checkbox"/> $130 \geq M > 120\%$	<input type="checkbox"/> $110\% \geq G > 100\%$	<input type="checkbox"/> $95\% \geq W > 90\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C級			<input type="checkbox"/> $80\% \geq S1 > 75\%$ <input type="checkbox"/> $S2 > 80\%$	<input type="checkbox"/> $140\% \geq M > 130\%$	<input type="checkbox"/> $120\% \geq G > 110\%$	<input type="checkbox"/> $90\% \geq W > 85\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D級	<input type="checkbox"/> $75\% \geq S1 > 70\%$ <input type="checkbox"/> $S2 > 80\%$	<input type="checkbox"/> $150\% \geq M > 140\%$	<input type="checkbox"/> $130\% \geq G > 120\%$	<input type="checkbox"/> $85\% \geq W > 80\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	70%	(12)	<input type="checkbox"/> I. 採用之地震力為1.25V 達容許韌性容量Ra之性能檢核： $EPA_1 \geq 1.25 * I * 0.4S_{DS}$ 。 達韌性容量R之性能檢核： $EPA_2 \geq 1.25 * I * 0.4S_{MS}$ 。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/> II. 採用之地震力為1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。 達容許韌性容量Ra之性能檢核： $EPA_1 \geq 1.15 * I * 0.4S_{DS}$ 。 達韌性容量R之性能檢核： $EPA_2 \geq 1.15 * I * 0.4S_{MS}$ 。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/> I. 採用之地震力為1.20V 達容許韌性容量Ra之性能檢核： $EPA_1 \geq 1.20 * I * 0.4S_{DS}$ 。 達韌性容量R之性能檢核： $EPA_2 \geq 1.20 * I * 0.4S_{MS}$ 。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/> II. 採用之地震力為1.10V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。 達容許韌性容量Ra之性能檢核： $EPA_1 \geq 1.10 * I * 0.4S_{DS}$ 。 達韌性容量R之性能檢核： $EPA_2 \geq 1.10 * I * 0.4S_{MS}$ 。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(13)	<input type="checkbox"/> I. 採用之地震力為1.10V <input type="checkbox"/> II. 採用之地震力為1.05V 達容許韌性容量Ra之性能檢核： $EPA_1 \geq 1.05 * I * 0.4S_{DS}$ 。 達韌性容量R之性能檢核： $EPA_2 \geq 1.05 * I * 0.4S_{MS}$ 。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/> I. 採用之地震力為1.05V。 <input type="checkbox"/> II. 符合法規且未達C級者，惟其整體結構安全性能選為第四級。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

無障礙建築設計

本案無障礙環境設計採住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達第二級，申請3%容積獎勵。

新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路(1)	集合住宅60% ⁽³⁾ 非集合住宅室外通路20%	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬160公分以上，大門淨寬90公分以上。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬150公分以上，大門淨寬90公分以上。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	■	P12-1-9	<input type="checkbox"/>
	室內共用通路(2)		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	<input type="checkbox"/>	■	P12-1-9	<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬150公分以上。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬130公分以上。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機		A級	符合法規，且升降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且升降機機廂深度140公分以上，機門淨寬90公分以上。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且升降機機廂深度135公分以上，機門淨寬80公分以上。	<input type="checkbox"/>	■	P12-1-9	<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅40% 非集合住宅80%	A級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1.特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2.特定房間出入口： (1)不得有高低差。 (2)淨寬不得小於90公分。 (3)出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 3.特定房間面積(不含浴廁面積)應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4.供特定房間使用之浴廁： (1)出入口淨寬不得小於80公分。 (2)出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 (3)面積不得小於4平方公尺。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合下列各項： 1.主要出入口 (1)應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。 (2)淨寬不得小於90公分。 2.室內通路 (1)室內通路淨寬不得小於90公分。 (2)連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	■	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	■	P12-1-9	<input type="checkbox"/>

簡報結束 敬請指教