

變更新北市永和區保平段266地號等16筆土地
都市更新事業計畫案 【核定版】

新北府城更字第1134604436號函



實 施 者：東家建設股份有限公司
更新規劃單位：東禧不動產創新股份有限公司
建築規劃單位：蔡仁捷建築師事務所

為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，
其餘內容與核定版計畫書相符

目 錄

| | | | |
|---------------------------|-----|-------------------------|------|
| 壹、辦理緣起與法令依據----- | 未變更 | 玖、整建或維護計畫----- | 未變更 |
| 一、辦理緣起----- | 未變更 | 一、整建或維護計畫----- | 未變更 |
| 二、法令依據----- | 未變更 | 二、整建維護之規劃設計----- | 未變更 |
| 貳、計畫地區範圍----- | 未變更 | 拾、申請容積獎勵項目及額度----- | 未變更 |
| 一、基地位置----- | 未變更 | 一、都市更新建築容積獎勵----- | 未變更 |
| 二、更新單元範圍----- | 未變更 | 二、容積移轉獎勵容積----- | 未變更 |
| 參、實施者----- | 未變更 | 拾壹、重建區段之土地使用計畫----- | 11-1 |
| 肆、計畫目標----- | 未變更 | 一、現有巷道廢止或改道計畫----- | 11-1 |
| 伍、現況分析----- | 未變更 | 二、都市計畫土地使用強度----- | 11-3 |
| 一、土地及合法建築物權屬----- | 未變更 | 三、申請容積獎勵項目及額度----- | 11-3 |
| 二、土地使用及建築物現況----- | 未變更 | 四、建築興建計畫----- | 11-5 |
| 三、附近地區土地使用現況----- | 未變更 | 五、消防救災計畫----- | 11-6 |
| 四、公共設施現況----- | 未變更 | 拾貳、都市設計與景觀計畫----- | 未變更 |
| 五、附近地區交通現況----- | 未變更 | 一、設計目標及構想----- | 未變更 |
| 六、房地產市場調查----- | 未變更 | 二、建築物量體、造型、色彩與環境調和----- | 未變更 |
| 陸、細部計畫及其圖說----- | 未變更 | 三、人車動線設計原則----- | 未變更 |
| 一、相關都市計畫----- | 未變更 | 四、景觀植栽設計構想----- | 未變更 |
| 二、土地使用說明----- | 未變更 | 五、環境公益性計畫----- | 未變更 |
| 柒、處理方式及其區段劃分----- | 未變更 | 拾參、實施方式及有關費用分擔----- | 未變更 |
| 一、處理方式----- | 未變更 | 一、實施方式----- | 未變更 |
| 二、區段劃分----- | 未變更 | 二、有關費用分擔----- | 未變更 |
| 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫----- | 未變更 | | |

目 錄

| | |
|--------------------------|-----|
| 拾肆、拆遷安置計畫----- | 未變更 |
| 一、地上物拆遷計畫----- | 未變更 |
| 二、合法建築物之補償與安置----- | 未變更 |
| 三、其他土地改良物之補償----- | 未變更 |
| 四、占有他人土地之舊違章戶之補償與安置----- | 未變更 |
| 拾伍、財務計畫----- | 未變更 |
| 一、成本說明----- | 未變更 |
| 二、收入說明----- | 未變更 |
| 三、成本收入分析----- | 未變更 |
| 拾陸、效益評估----- | 未變更 |
| 一、更新前後效益評估比較----- | 未變更 |
| 二、實施後實質效益評估----- | 未變更 |
| 拾柒、實施進度----- | 未變更 |
| 拾捌、相關單位配合辦理事項----- | 未變更 |
| 拾玖、其它應加表明之事項----- | 未變更 |
| 一、管理維護計畫----- | 未變更 |
| 二、容積移轉----- | 未變更 |
| 三、權利變換分配原則----- | 未變更 |

■附錄

| |
|------------------------------|
| 附錄一：實施者證明文件 |
| (一)公司變更登記表影本 |
| 附錄二：實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表 |
| 附錄三：新北市自行劃定都市更新單元檢核表 |
| 附錄四：使用執照存根影本 |
| 附錄五：住戶管理規約(草約) |
| 附錄五之一：綠建築管理維護計畫 |
| 附錄六：各項費用佐證資料 |
| (一)東禧不動產創新股份有限公司合約書 |
| (二)不動產估價事務所合約書 |
| (三)更新前土地及建築物測量費用 |
| (四)建築線申請費 |
| (五)候選綠建築證書、綠建築標章申請服務費 |
| (六)交通影響評估服務費 |
| 附錄七：建材設備等級表 |
| 附錄八：法定空地與畸零地說明書 |
| 附錄九：建築線指示圖及現況計畫圖 |
| 附錄十：空調配置圖 |
| 附錄十一：人行道認養切結書 |
| 附錄十二：信託契約書(草案) |
| 附錄十三：事業計畫圖 |

表 目 錄

| | | | |
|--------------------------------|-------|--------------------------------|-------|
| 表5-1 更新單元土地權屬清冊----- | 未變更 | 表11-11 外牆平均熱傳透率Uaw評估表(參考)----- | 11-47 |
| 表5-2 更新單元合法建築物權屬清冊----- | 未變更 | 表11-12 型號規格示意表(參考型號)----- | 11-48 |
| 表5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表----- | 未變更 | 表11-13 固定耗能設備節能評估(參考)----- | 11-48 |
| 表5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表(報核日)----- | 未變更 | 表11-14 EEWH-RS日常節能指標評估表----- | 11-48 |
| 表5-5 同意參與都市更新事業計畫統計表(變更後)----- | 未變更 | 表11-15 EEWH-BC二氧化碳減量指標評估表----- | 11-50 |
| 表5-6 建物現況及編號表----- | 未變更 | 表11-16 EEWH-RS水資源指標評估表----- | 11-51 |
| 表5-7 其它土地改良物統計表----- | 未變更 | 表11-17 EEWH-RS污水垃圾改善指標評估表----- | 11-52 |
| 表5-8 道路層級表----- | 未變更 | 表14-1 合法建物拆遷補償費用明細表----- | 未變更 |
| 表5-9 更新單元鄰近地區公車路線表----- | 未變更 | 表14-2 建築物拆遷安置費用明細表----- | 未變更 |
| 表5-10 更新單元鄰近地區之停車場列表----- | 未變更 | 表14-3 其他土地改良物補償費用明細表----- | 未變更 |
| 表5-11 更新單元周圍房地產市場行情一覽表----- | 未變更 | 表15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表----- | 未變更 |
| 表6-1 永和區都市計畫表----- | 未變更 | 表15-2 建築師酬金標準表----- | 未變更 |
| 表6-2 都市計畫土地使用分區表----- | 未變更 | 表15-3 營建費用明細表----- | 未變更 |
| 表6-3 公共設施計畫用地明細表----- | 未變更 | 表15-4 營造工程費用估算表----- | 未變更 |
| 表6-4 更新單元土地使用分區面積表----- | 未變更 | 表15-5 增設綠建築設施費用明細表----- | 未變更 |
| 表6-5 土地使用分區管制要點檢討項目表----- | 未變更 | 表15-6 空氣汙染防治費----- | 未變更 |
| 表10-1 容積獎勵試算表----- | 未變更 | 表15-7 公寓大廈公共基金費明細表----- | 未變更 |
| 表10-2 設計建蔽率容積獎勵表----- | 未變更 | 表15-8 合法及違章建築物拆遷補償費明細表----- | 未變更 |
| 表10-3 合法四層樓以上建築容積獎勵表----- | 未變更 | 表15-9 五大銀行平均利率明細表----- | 未變更 |
| 表11-1 更新單元土地使用強度表----- | 11-3 | 表15-10 稅捐費用明細表----- | 未變更 |
| 表11-2 允建容積表----- | 11-3 | 表15-11 總務及人事管理費明細表----- | 未變更 |
| 表11-3 規劃居住戶數及容納人口數表----- | 11-4 | 表15-12 銷售管理費明細表----- | 未變更 |
| 表11-4 建築面積檢討表----- | 11-7 | 表15-13 風險管理費明細表----- | 未變更 |
| 表11-5 EEWH-RS綠建築標章評估總表----- | 11-41 | 表15-14 接受基地平均公告現值表----- | 未變更 |
| 表11-6 EEWH-RS各指標計分法----- | 11-42 | 表15-15 整體更新事業開發收入表----- | 未變更 |
| 表11-7 EEWH-RS分級評分基準(單位：分)----- | 11-42 | 表15-16 現金流量表----- | 未變更 |
| 表11-8 EEWH-RS綠化量指標評估表----- | 11-45 | 表16-1 計畫效益評估說明表----- | 未變更 |
| 表11-9 EEWH-RS基地保水指標評估表----- | 11-46 | 表17-1 實施進度表----- | 未變更 |
| 表11-10 屋頂平均熱傳透率Uar評估表(參考)----- | 11-47 | | |

圖目錄

| | | | |
|-------------------------|------|-------------------|-------|
| 圖2-1 更新單元位置示意圖 | 未變更 | 圖11-3 建築面積計算圖 | 11-8 |
| 圖2-2 更新單元地籍套繪圖 | 未變更 | 圖11-4 現有巷道面積計算圖 | 11-9 |
| 圖2-3 更新單元地形套繪圖 | 未變更 | 圖11-5 無遮簷人行道面積計算圖 | 11-10 |
| 圖5-1 更新單元內公私有土地分布圖 | 未變更 | 圖11-6 面前道路陰影檢討圖 | 11-11 |
| 圖5-2 更新單元土地航照圖 | 未變更 | 圖11-7 地下五層平面圖 | 11-12 |
| 圖5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖 | 未變更 | 圖11-8 地下四層平面圖 | 11-13 |
| 圖5-4 建築物棟別編號位置圖 | 未變更 | 圖11-9 地下三層平面圖 | 11-14 |
| 圖5-5 更新單元500公尺現況示意圖 | 未變更 | 圖11-10 地下二層平面圖 | 11-15 |
| 圖5-6 更新單元公共設施分布示意圖 | 未變更 | 圖11-11 地下一層平面圖 | 11-16 |
| 圖5-7 更新單元周圍交通系統示意圖 | 未變更 | 圖11-12 一層平面配置圖 | 11-17 |
| 圖5-8 房地產市場案例分布圖 | 未變更 | 圖11-13 二層平面圖 | 11-18 |
| 圖6-1 永和都市計畫圖 | 未變更 | 圖11-14 三層平面圖 | 11-19 |
| 圖6-2 土地使用分區圖 | 未變更 | 圖11-15 四層平面圖 | 11-20 |
| 圖7-1 更新區段劃分圖 | 未變更 | 圖11-16 五層平面圖 | 11-21 |
| 圖8-1 人行道認養範圍圖 | 未變更 | 圖11-17 六層平面圖 | 11-22 |
| 圖10-1 綠覆率面積計算圖 | 未變更 | 圖11-18 七層平面圖 | 11-23 |
| 圖10-2 建築面積計算圖 | 未變更 | 圖11-19 八層平面圖 | 11-24 |
| 圖10-3 現有巷道面積計算圖 | 未變更 | 圖11-20 九層平面圖 | 11-25 |
| 圖10-4 無遮簷人行道面積計算圖 | 未變更 | 圖11-21 十層平面圖 | 11-26 |
| 圖10-5 四層樓以上合法建築分布圖 | 未變更 | 圖11-22 十一至十二層平面圖 | 11-27 |
| 圖10-6 四層樓以上合法建築使用執照圖 | 未變更 | 圖11-23 十三層平面圖 | 11-28 |
| 圖10-7 接受基地位置示意圖 | 未變更 | 圖11-24 十四至十六層平面圖 | 11-29 |
| 圖11-1 新北市都市更新審議原則廢改道示意圖 | 11-1 | 圖11-25 十七層平面圖 | 11-30 |
| 圖11-2 現有巷道廢止位置圖 | 11-2 | 圖11-26 十八層平面圖 | 11-31 |

圖 目 錄

| | | | |
|--------------------------------|-------|----------------------------|-----|
| 圖11-27 十九層平面圖----- | 11-32 | 圖12-1 周遭區位說明圖-1----- | 未變更 |
| 圖11-28 屋突一至三層平面圖----- | 11-33 | 圖12-2 周遭區位說明圖-2----- | 未變更 |
| 圖11-29 北向立面圖----- | 11-34 | 圖12-3 建築物外觀透視----- | 未變更 |
| 圖11-30 南向立面圖----- | 11-35 | 圖12-4 外部空間配置示意圖----- | 未變更 |
| 圖11-31 東向立面圖----- | 11-36 | 圖12-5 基地正向建築物天際線示意圖----- | 未變更 |
| 圖11-32 西向立面圖----- | 11-36 | 圖12-6 基地側向建築物天際線示意圖----- | 未變更 |
| 圖11-33 橫向剖面圖----- | 11-37 | 圖12-7 日間透視模擬圖----- | 未變更 |
| 圖11-34 縱向剖面圖----- | 11-38 | 圖12-8 夜間透視模擬圖----- | 未變更 |
| 圖11-35 消防救災計畫圖----- | 11-40 | 圖12-9 屋頂突出物平面圖----- | 未變更 |
| 圖11-36 地面層景觀設計配置----- | 11-43 | 圖12-10 屋頂透空立體構架檢討圖(一)----- | 未變更 |
| 圖11-37 十九層景觀設計配置圖----- | 11-43 | 圖12-11 屋頂透空立體構架檢討圖(二)----- | 未變更 |
| 圖11-38 屋突層景觀設計配置圖----- | 11-44 | 圖12-12 人車動線規劃圖----- | 未變更 |
| 圖11-39 景觀設計植栽圖表----- | 11-44 | 圖12-13 一層平面動線說明圖----- | 未變更 |
| 圖11-40 Q2透水鋪面保水設計概念圖----- | 11-45 | 圖12-14 二層平面動線說明圖----- | 未變更 |
| 圖11-41 Q5地下滲透貯集設計概念圖----- | 11-45 | 圖12-15 三層平面動線說明圖----- | 未變更 |
| 圖11-42 地面層保水設計配置圖----- | 11-46 | 圖12-16 四層平面動線說明圖----- | 未變更 |
| 圖11-43 十九層保水配置圖----- | 11-46 | 圖12-17 一層景觀平面配置說明圖----- | 未變更 |
| 圖11-44 屋突層保水配置圖----- | 11-47 | 圖12-18 十九層景觀平面配置圖----- | 未變更 |
| 圖11-45 立面示意圖----- | 11-48 | 圖12-19 屋頂層景觀平面配置說明圖----- | 未變更 |
| 圖11-46 採用具有省水標章認證之器具----- | 11-51 | 圖12-20 景觀植栽配置說明圖----- | 未變更 |
| 圖11-47 雨水貯留利用設施用於綠地澆灌其流程圖----- | 11-52 | 圖12-21 一層景觀配置圖-喬木----- | 未變更 |
| 圖11-48 雨水再利用系統示意圖----- | 11-52 | 圖12-22 一層景觀配置圖-灌木、地被----- | 未變更 |
| 圖11-49 垃圾冷藏設備意象----- | 11-53 | 圖12-23 地面層綠化面積檢討圖----- | 未變更 |
| 圖11-50 密閉垃圾桶&資源分類桶意象----- | 11-53 | 圖12-24 十九層綠化面積檢討圖----- | 未變更 |

圖 目 錄

| | | |
|--------|---------------------|-----|
| 圖12-25 | 屋突層綠化面積檢討圖----- | 未變更 |
| 圖12-26 | 地面層綠覆面積檢討圖----- | 未變更 |
| 圖12-27 | 景觀鋪面計畫圖----- | 未變更 |
| 圖12-28 | 景觀燈光計畫圖----- | 未變更 |
| 圖12-29 | 景觀A-A，剖面圖----- | 未變更 |
| 圖12-30 | 景觀B-B，剖面圖，剖面圖----- | 未變更 |
| 圖12-31 | 景觀C-C，剖面圖----- | 未變更 |
| 圖12-32 | 圍牆範圍示意圖----- | 未變更 |
| 圖12-33 | 景觀D-D，剖面圖----- | 未變更 |
| 圖12-34 | 景觀圍牆立面圖----- | 未變更 |
| 圖12-35 | 喬木施工種植方式圖----- | 未變更 |
| 圖12-36 | 灌木施工種植方式圖(有樓板)----- | 未變更 |
| 圖12-37 | 地被施工種植方式圖----- | 未變更 |
| 圖12-38 | 景觀E-E剖面圖----- | 未變更 |
| 圖12-39 | 景觀高程排水計畫圖----- | 未變更 |
| 圖12-40 | 環境公益性計畫圖----- | 未變更 |
| 圖12-41 | 開放空間告示牌位置圖----- | 未變更 |
| 圖12-42 | 告示牌正視圖----- | 未變更 |
| 圖12-43 | 告示牌側視圖----- | 未變更 |

變更都市更新事業計畫申請書

■ 案名：變更新北市永和區保平段266地號等16筆(原15筆)土地都市更新事業計畫案

■ 申請更新單元範圍及面積：

土地：本案更新單元範圍包括新北市永和區保平段266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、544、545、545-1、549、550地號等16筆土地，總面積為1,739.72 平方公尺。

建物：本案更新單元範圍包括新北市永和區保平段966、967、968、969、970、971、972、973、974、975、976、977、978、979、980、981、982、983、984、1070、1071、1072、1073、1074、1075、1076、1077、1078、1079、1080、2336、2337、2338、2339、2340、2584、2585、2586、2587、2588等40筆建號，總面積3,548.62平方公尺。建築物業已全部拆除完畢，並辦理滅失登記。

■ 申請理由及依據：本案「擬訂新北市永和區保平段266地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」業經新北市政府於民國104年10月6日新北府城更字第1043439278號函核定實施。配合建照抽查等因素而調整原核定事業計畫圖面，故依據「都市更新條例」第86條及民國108年1月30日修正公布前之「都市更新條例」第19之1條辦理。

■ 申請事項：申請變更都市更新事業計畫核定。

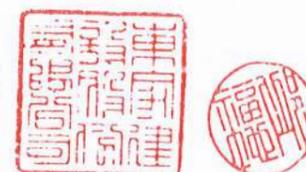
申請人：東家建設股份有限公司

統一編號：30923810

代表人：邱福地

聯絡地址：臺北市中山區松江路111號16樓

聯絡電話：(02)2516-0536



中 華 民 國 112 年 12 月 15 日

切 結 書

- 一、立切結書人 東家建設股份有限公司，茲切結所檢附「變更新北市永和區保平段266地號等16筆(原15筆)土地都市更新事業計畫案」書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 東家建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此 致

新北市政府

立切結書人：東家建設股份有限公司

統一編號：30923810

代 表 人：邱福地

聯絡地址：臺北市中山區松江路111號16樓

聯絡電話：(02)2516-0536

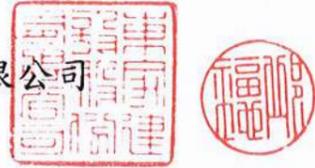


中 華 民 國 112 年 12 月 15 日

委 託 書

茲委託 東禧不動產創新股份有限公司 全權代表本公司辦理「變更新北市永和區保平段266地號等16筆(原15筆)土地都市更新事業計畫案」召開公聽會、一切申請手續及出席本案更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人：東家建設股份有限公司



代 表 人：邱福地

聯絡地址：臺北市中山區松江路111號16樓

聯絡電話：(02)2516-0536

統一編號：30923810

受託單位：東禧不動產創新股份有限公司



代 表 人：潘坤元

聯絡地址：臺北市中山區松江路111號16樓

聯絡電話：(02)2516-6878

統一編號：27570496

中 華 民 國 112 年 12 月 15 日

委 託 書

茲委託 蔡仁捷建築師事務所 為本公司辦理「變更新北市永和區保平段266地號等16筆(原15筆)土地都市更新事業計畫案」之規劃設計事宜，特立委託書如上。

委 託 人：東家建設股份有限公司

代 表 人：邱福地

聯絡地址：臺北市中山區松江路111號16樓

聯絡電話：(02)2516-0536

統一編號：30923810



受託單位：蔡仁捷建築師事務所

代 表 人：蔡仁捷

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段33號8樓

聯絡電話：(02)2959-9960

統一編號：66928780

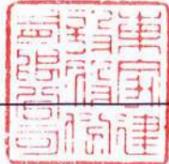


中 華 民 國 112 年 12 月 15 日

新北市都市更新審議資料表

| | | | | | | | | | |
|---------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------|---|---------------|--|-------------------------|-----------------------|-------------|
| 檔名 | (本欄由承辦科填寫) | | | 法令適用基準日 | 101年12月24日 | 請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input checked="" type="checkbox"/> C:核定 | | | |
| 案名 | 變更新北市永和區保平段266地號等16筆(原15筆)土地都市更新事業計畫案 | | | | 基地地號 | 新北市永和區保平段266地號等16筆土地 | | | |
| 土地使用及環境設計資料 | 基地使用分區 | 商業區 | 法定建蔽率 | 70% | 法定汽車停車位 | 125輛 | 更新前後戶數(前/後) | 更新前40戶/更新後125戶 | |
| | 基地面積 | 1,739.72 m ² | 實設建蔽率 | 49.93% | 實設汽車停車位 | 126輛 | 安置戶數(合法/違章) | 40戶/0戶 | |
| | 總樓地板面積 | 19,193.70 m ² | 法定容積率 | 440% | 法定機車停車位 | 125輛 | 提供公益設施種類、樓層 | - | |
| | 工業使用容積 | - | 實設容積率 | 568.1% | 實設機車停車位 | 125輛 | 面積 | - | |
| | 住宅使用容積 | 8,560.83 m ² | 住宅單元 | 110單元 | 法定裝卸停車位 | - | 開闢計畫道路情形 | - | |
| | 商業使用容積 | 848.98 m ² | 商業單元 | 15單元 | 實設裝卸停車位 | - | 面積 | - | |
| | 其它使用容積 | 一般事務所 | 473.49 m ² | 其他單元 | - | 地下層樓板面積 | 6,322.17 m ² | 留設人行步道情形 | 留設四米~六米人行步道 |
| 各樓層使用概況 | 地下層 | 防空避難室、停車空間、機電空間、配電室、水箱 | | | 地下開挖規模 | 80.69% | 面積 | 510.98 m ² | |
| | 地面層與低層部 | 入口門廳、店舖、一般事務所、管委會 | | | 最大樓層數 | 19層 | 更新後建物構造 | 鋼筋混凝土(RC) | |
| | 標準層 | 集合住宅 | | | | | | | |
| | 頂層部 | 集合住宅 | | | | | | | |
| 適用獎勵類型及獎勵面積額度 | 新北市都市更新容積獎勵核算基準 | 第五點第一項:設計建蔽率 | 535.83 m ² | 都市更新獎勵容積合計=2,031.32 m ² F=法定容積+都市更新獎勵容積=9,686.09 m ² | 適用獎勵類型及獎勵面積額度 | 綜合設計放寬規定 | 開放空間有效面積 | - | |
| | | 第六點第一項:其它臨路側部分退縮者 | 613.17 m ² | | | 增設公用停車空間鼓勵要點 | 獎勵樓地板面積 | - | |
| | | 第七點:申請綠建築設計銀級獎勵 | 459.28 m ² | | | 獎勵增加停車數量 | 獎勵樓地板面積 | - | |
| | | 第十二點第三項:屬合法四層樓以上建築物 | 423.04 m ² | | | 都市計畫容積移轉許可審查要點 | 獎勵樓地板面積 | 197.21 m ² | |
| | 合計 | - | 獎勵樓地板面積 | 197.21 m ² | | | | | |
| 申請資料 | 實施者 | 東家建設股份有限公司 | | | 電話 | 02-2516-0536 | | | |
| | 地址 | 臺北市中山區松江路111號16樓 | | | 傳真 | 02-2515-3514 | | | |
| | 更新規劃 | 東禧不動產創新股份有限公司 | | | 電話 | 02-2516-6878 | | | |
| | 地址 | 臺北市中山區松江路111號16樓 | | | 傳真 | 02-2515-3514 | | | |
| | 建築設計 | 蔡仁捷建築師事務所 | | | 電話 | 02-2959-9960 | | | |
| | 地址 | 新北市板橋區民生路一段33號8樓 | | | 傳真 | 02-2959-9980 | | | |
| 辦理過程 | 過程 | 日期 | 發文文號 | 備註 | 過程 | 日期 | 發文文號 | 備註 | |
| | 1 | 更新地區(單元)公告 | - | - | 8 | 召開委員會 | 103.8.12 | 北府城更字第1033417772號 | |
| | 2 | 自辦事業(及權變)計畫公聽會 | 101.10.23 | - | 9 | 事業(及權變)計畫公告實施 | 104.10.6 | 新北府城更字第1043439278號 | |
| | 3 | 申請事業(及權變)計畫報核 | 101.12.24 | - | 10 | 變更事業計畫報核 | 112.12.15 | 東都新(永)字第1120266004號 | |
| | 4 | 公開展覽期間 | 102.9.23至102.10.22 | 北府城更字第1020006688號 | 11 | 變更事業計畫核定 | | 新北府城更字第1134604436號 | |
| | 5 | 公辦事業(及權變)計畫公聽會 | 102.10.8 | 新北更事字第1020007728號 | 12 | | | | |
| | 6 | 召開第一次專案小組審議委員會 | 102.12.5 | 北府城更字第1020009838號 | 13 | | | | |
| 7 | 召開第二次專案小組審議委員會 | 103.3.28 | 北府城更字第1033412361號 | | | | | | |

填表人(申請單位): 東家建設股份有限公司

蓋章處:  

填表日期: 113年4月 日

「變更新北市永和區保平段 266 地號等 16 筆(原 15 筆)土地都市更新事業計畫案」

都市更新及爭議處理審議會第 61 次會議回應綜理表

開會時間：113 年 3 月 1 日(星期五)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓）

| 單位 | 審議會發表意見 | 意見回應及處理情形 | 修正頁次 |
|----|---|------------------|------------|
| 決議 | 一、照案通過。 二、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。 | 一、敬悉。 二、遵照辦理。 | 一、- 二、- |

「變更新北市永和區保平段 266 地號等 16 筆(原 15 筆)土地都市更新事業計畫案」章節內容對照表

| 章節項目 | 變更內容 | | 變更原因 | 參考頁數 | |
|--------------------------------|----------------------|--|--|--|------------------------|
| | 變更前(核定版) | 變更後 | | | |
| 拾壹、 重建區 段之土 地使用 計畫 | 四、 建築 興建 計畫 | <p>1. 【表 11-4】建築面積檢討表</p> <p>(1) 地號：永和區保平段 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 544, 545, 549, 550 地號等 15 筆土地</p> <p>(2) 允建面積%：568.09%</p> <p>(3) 1F 陽台面積：9.69 m²</p> <p>(4) 1F 管委會使用空間：29.69 m²</p> <p>(5) 3F 樓梯間+管道間：42.31 m²</p> <p>(6) 屋突 1-3 層樓層高度：3m、3m、3m</p> <p>(7) 工程造價合計：272,419,071 元</p> <p>(8) 防空避難室空間面積：1,264.43 m²</p> <p>(9) 執行綠化有困難面積：462.18 m² 法定檢討綠化面積：247.59 m²</p> <p>(10) 依建管規定檢討：汽車 80 輛 依土管規定檢討：機車 100 輛</p> | <p>1. 【表 11-4】建築面積檢討表</p> <p>(1) 地號：永和區保平段 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 544, 545, <u>545-1</u>, 549, 550 地號等 16 筆土地</p> <p>(2) 允建面積%：<u>568.1%</u></p> <p>(3) 1F 陽台面積：<u>0.00 m²</u></p> <p>(4) 1F 管委會使用空間：<u>0.00 m²</u></p> <p>(5) 3F 樓梯間+管道間：<u>68.08 m²</u></p> <p>(6) 屋突 1-3 層樓層高度：<u>3.3m、2.85m、2.85m</u></p> <p>(7) 工程造價合計、加計水溝：<u>272,461,046 元</u>， <u>加計水溝 41,975m/元</u></p> <p>(8) 防空避難室空間面積：<u>782.37 m²</u></p> <p>(9) 執行綠化有困難面積：<u>434.06 m²</u> 法定檢討綠化面積：<u>261.64 m²</u></p> <p>(10) 依建管規定檢討：<u>汽車 83 輛</u> 依土管規定檢討：<u>機車 99 輛</u></p> | <p>1.</p> <p>(1) 配合執照加註事項辦理 545 地號分割，基地面積不變。</p> <p>(2) 允建面積%配合工務局審查意見進位，原 568.09%調整為 568.10%，允建面積不變。</p> <p>(3) 1F 陽台面積配合工務局審查意見取消。</p> <p>(4) 修正 1F 管委會使用空間面積筆誤(未設置)。</p> <p>(5) 修正 3F 樓梯間+管道間面積筆誤。</p> <p>(6) 屋突一至三層樓層高度調整。</p> <p>(7) 工程造價加計水溝，合計金額配合修正。所增加金額由實施者自行吸收，故不影響原核定之財務計畫。</p> <p>(8) 修正防空避難室面積筆誤。</p> <p>(9) 綠化面積檢討，配合工務局審查意見，執行綠化有困難面積原為 462.18m²修正為 434.06m²，計算後法定檢討綠化面積為 261.64m²，實際綠化面積 271.75m²維持不變，仍大於法定檢討面積。</p> <p>(10) 修正技術規則汽車檢討，原 80 輛修正為 83 輛，及修正土管機車檢討，原 100 輛修正為 99 輛。因本案汽機車數量採都市設計審議原則檢討一戶一車位設置，本案共 125 戶，則法定汽機車數量各為 125 輛，實設汽車位 126 輛，機車位 125 輛，故前列修正檢討數量不涉及法定車位數量，本案實設汽機車數量維持不變，仍大於等於法定汽機車數量。</p> | <p>1. P 變 11-7</p> |
| | | 2. 【圖 11-7】地下五層平面圖 | 2. 【圖 11-7】地下五層平面圖 | 2. (1)連續壁微調、局部結構加強。 (2)門型式修改、入口格柵取消。 (3)B5F 至供行動不便使用電梯改為一般電梯。 (4)取消管道隔間。 | 2. P 變 11-12 |
| | | 3. 【圖 11-8】地下四層平面圖 | 3. 【圖 11-8】地下四層平面圖 | 3. (1)連續壁微調、局部結構加強。 (2)門型式修改、入口格柵取消。 (3)踏階調整。 | 3. P 變 11-13 |

| 章節項目 | 變更內容 | | 變更原因 | 參考頁數 |
|------|---------------------|---------------------|--|------------------|
| | 變更前(核定版) | 變更後 | | |
| | 4. 【圖 11-9】地下三層平面圖 | 4. 【圖 11-9】地下三層平面圖 | 4. (1)連續壁微調、局部結構加強。 (2)門型式修改、入口格柵取消。 (3)踏階調整。 | 4. P 變 11-14 |
| | 5. 【圖 11-10】地下二層平面圖 | 5. 【圖 11-10】地下二層平面圖 | 5. (1)連續壁微調、局部結構加強。 (2)踏階調整。 | 5. P 變 11-15 |
| | 6. 【圖 11-11】地下一層平面圖 | 6. 【圖 11-11】地下一層平面圖 | 6. (1)連續壁微調。 (2)踏階調整，管道間併同修正。 (3)增設防火捲門、彈射門 (4)調整門位置。 (5)台電配電場所，緊急發電機房依審查意見修正面積。 | 6. P 變 11-16 |
| | 7. 【圖 11-12】一層平面配置圖 | 7. 【圖 11-12】一層平面配置圖 | 7. (1)踏階調整。 (2)依審查意見增設防水閘門。 (3)開口修正，並依審查意見取消外飾材圖示。 (4)面積分割圖調整，修正編號面積不變。 | 7. P 變 11-17 |
| | 8. 【圖 11-13】二層平面圖 | 8. 【圖 11-13】二層平面圖 | 8. (1)踏階調整。 (2)遮陽板透空率修正。 (3)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (4)依審查意見修正步行距離。 (5)依審查意見取消外飾材圖示。 | 8. P 變 11-18 |
| | 9. 【圖 11-14】三層平面圖 | 9. 【圖 11-14】三層平面圖 | 9. (1)踏階調整。 (2)遮陽板透空率修正。 (3)門窗型式修改。 (4)戶內隔間微調，取消管道間。 (5)調整水箱型式。 (6)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (7)依審查意見修正步行距離。 (8)依審查意見加註文字。 | 9. P 變 11-19 |
| | 10. 【圖 11-15】四層平面圖 | 10. 【圖 11-15】四層平面圖 | 10. (1)門型式修改。 (2)取消管道間。 (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)增設廁所及洗手台面積不變。 (5)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (6)依審查意見修正步行距離。 | 10. P 變 11-20 |
| | 11. 【圖 11-16】五層平面圖 | 11. 【圖 11-16】五層平面圖 | 11. (1)門型式修改。 (2)取消管道間。 | 11. P 變 11-21 |

| 章節項目 | 變更內容 | | 變更原因 | 參考頁數 |
|------|------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| | 變更前(核定版) | 變更後 | | |
| | 12. 【圖 11-17】六層平面圖 | 12. 【圖 11-17】六層平面圖 | (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 12. (1)門型式修改。 (2)取消管道間。 (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 | 12. P 變 11-22 |
| | 13. 【圖 11-18】七層平面圖 | 13. 【圖 11-18】七層平面圖 | (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 13. (1)門型式修改。 (2)取消管道間。 (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 | 13. P 變 11-23 |
| | 14. 【圖 11-19】八層平面圖 | 14. 【圖 11-19】八層平面圖 | (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 14. (1)門型式修改。 (2)取消管道間。 (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 | 14. P 變 11-24 |
| | 15. 【圖 11-20】九層平面圖 | 15. 【圖 11-20】九層平面圖 | (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 15. (1)門型式修改。 (2)取消管道間。 (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 | 15. P 變 11-25 |
| | 16. 【圖 11-21】十層平面圖 | 16. 【圖 11-21】十層平面圖 | (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 16. (1)門型式修改。 (2)取消管道間。 (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 | 16. P 變 11-26 |
| | 17. 【圖 11-22】十一至十二層平面圖 | 17. 【圖 11-22】十一層平面圖 | (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 17. 11F： (1)門型式修改。 (2)取消管道間。 (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 | 17. P 變 11-27 、P 變 11-28 |

| 章節項目 | 變更內容 | | 變更原因 | 參考頁數 |
|------|------------------------|---------------------|---|------------------|
| | 變更前(核定版) | 變更後 | | |
| | | 【圖 11-22】十二層平面圖 | 改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 12F： (1)門型式修改。 (2)取消管道間。 (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 | |
| | 18. 【圖 11-23】十三層平面圖 | 18. 【圖 11-23】十三層平面圖 | 18. (1)門型式修改。 (2)取消管道間。 (3)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (4)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (5)依審查意見修正步行距離。 | 18. P 變 11-29 |
| | 19. 【圖 11-24】十四至十六層平面圖 | 19. 【圖 11-24】十四層平面圖 | 19. 14F： (1)門型式修改。 (2)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (3)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (4)依審查意見修正步行距離。 | 19. P 變 11-30 |
| | | 【圖 11-24】十五層平面圖 | (5)依審查意見修正步行距離。 15F： (1)門型式修改。 (2)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (3)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (4)依審查意見修正步行距離。 (5)依審查意見加註文字。 | 、P 變 11-31 |
| | | 【圖 11-24】十六層平面圖 | 16F： (1)門型式修改。 (2)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (3)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (4)依審查意見修正步行距離。 (5)依審查意見加註文字。 | 、P 變 11-32 |
| | 20. 【圖 11-25】十七層平面圖 | 20. 【圖 11-25】十七層平面圖 | 20. (1)門型式修改。 (2)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修 | 20. P 變 11-33 |

| 章節項目 | 變更內容 | | 變更原因 | 參考頁數 |
|------|------------------------|------------------------|--|------------------|
| | 變更前(核定版) | 變更後 | | |
| | 21. 【圖 11-26】十八層平面圖 | 21. 【圖 11-26】十八層平面圖 | 改，面積不變。 (3)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (4)依審查意見修正步行距離。 (5)依審查意見加註文字。 21. (1)門型式修改。 (2)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (3)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (4)依審查意見修正步行距離。 (5)依審查意見加註文字。 | 21. P 變 11-34 |
| | 22. 【圖 11-27】十九層平面圖 | 22. 【圖 11-27】十九層平面圖 | 22. (1)門型式修改。 (2)戶內隔間，管道間微調，空間名稱修改，面積不變。 (3)面積分割圖調整，修正編號，面積不變。 (4)依審查意見修正步行距離。 (5)依審查意見加註文字。 | 22. P 變 11-35 |
| | 23. 【圖 11-28】屋突一至三層平面圖 | 23. 【圖 11-28】屋突一至三層平面圖 | 23. (1)空間名稱修正。 (2)取消一隔間，門型式修改。 | 23. P 變 11-36 |
| | 24. 【圖 11-29】北向立面圖 | 24. 【圖 11-29】北向立面圖 | 24. (1)窗戶型式及分割調整。 (2)1F 店鋪設置電動捲門。 (3)1F 梯廳入口落地窗分割微調。 (4)加註標示立面材質。 (5)補繪避雷針。 | 24. P 變 11-37 |
| | 25. 【圖 11-30】南向立面圖 | 25. 【圖 11-30】南向立面圖 | 25. (1)窗戶型式調整。 (2)1F 窗戶分割微調，增設排煙窗。 (3)1F 補繪圍牆、進排氣管道。 (4)加註標示立面材質。 (5)補繪避雷針。 | 25. P 變 11-38 |
| | 26. 【圖 11-31】東向立面圖 | 26. 【圖 11-31】東向立面圖 | 26. (1)窗戶型式調整。 (2)加註標示立面材質。 | 26. P 變 11-39 |
| | 27. 【圖 11-32】西向立面圖 | 27. 【圖 11-32】西向立面圖 | 27. (1)窗戶型式調整。 (2)1F 店鋪設置電動捲門。 (3)加註標示立面材質。 (4)補繪避雷針。 | 27. P 變 11-39 |
| | 28. 【圖 11-33】橫向剖面圖 | 28. 【圖 11-33】橫向剖面圖 | 28. (1)各層梯廳、安全梯、住戶大門開口高度調整。 (2)3F A2、B3 戶大門位置調整。 (3)4F 至 18F A1、B1 戶大門補繪。 | 28. P 變 11-40 |

| 章節項目 | 變更內容 | | 變更原因 | 參考頁數 |
|------|--------------------|--------------------|--|------------------|
| | 變更前(核定版) | 變更後 | | |
| | 29. 【圖 11-34】縱向剖面圖 | 29. 【圖 11-34】縱向剖面圖 | (4)14F 至 18F 臥室門高度調整。 (5)19F A1、B1 戶隔間調整。 29. (1)各層梯廳、安全梯、住戶大門開口高度調整。 (2)修正地下室圖說筆誤(機房開口)。 (3)地面層覆土下方結構調整。 (4)屋突一層高程、開口微調。 | 29. P 變 11-41 |

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

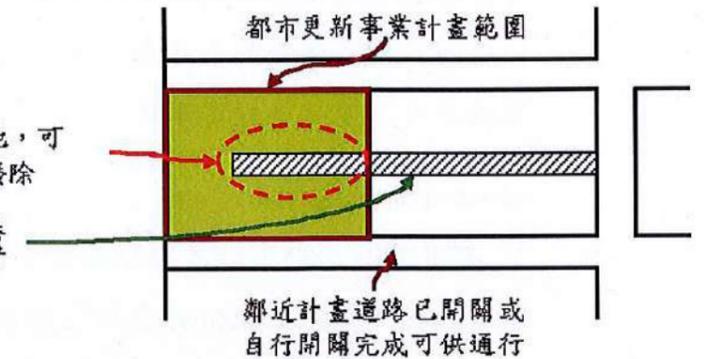
本更新單元範圍內永和區永貞路 378 巷屬非計畫道路之現有巷道，寬度約為 4 公尺，產權登記為國有財產署，現況為單行道。此巷道除鄰接永貞路部分，其餘皆座落於本更新單元範圍內，符合新北市都市更新審議原則巷道廢止或改道中第二種情形，並基地內利用該條現有巷道進出之住戶均已納入更新範圍內，併同都市更新事業檢送都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止。惟考量現有巷道永貞路 378 巷 2 弄通行使用，故永貞路 378 巷與永貞路 378 巷 2 弄交接處保持通行不予廢除。詳見【圖 11-2】現有巷道廢止位置圖。

未來都市更新完成後，永貞路、永貞路 386 巷及保平路 174 巷皆退縮 4 公尺以上無遮簷人行步道，配合景觀廣場、植栽綠化規劃設計，無償提供給不特定公眾使用，提升都市環境品質，並取代永貞路 378 巷通行功能。另在永貞路 378 巷 2 弄現有巷道部分，規劃行人步道空間，提供人車分流功能、促進道路使用效率及安全性。

情形二：
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

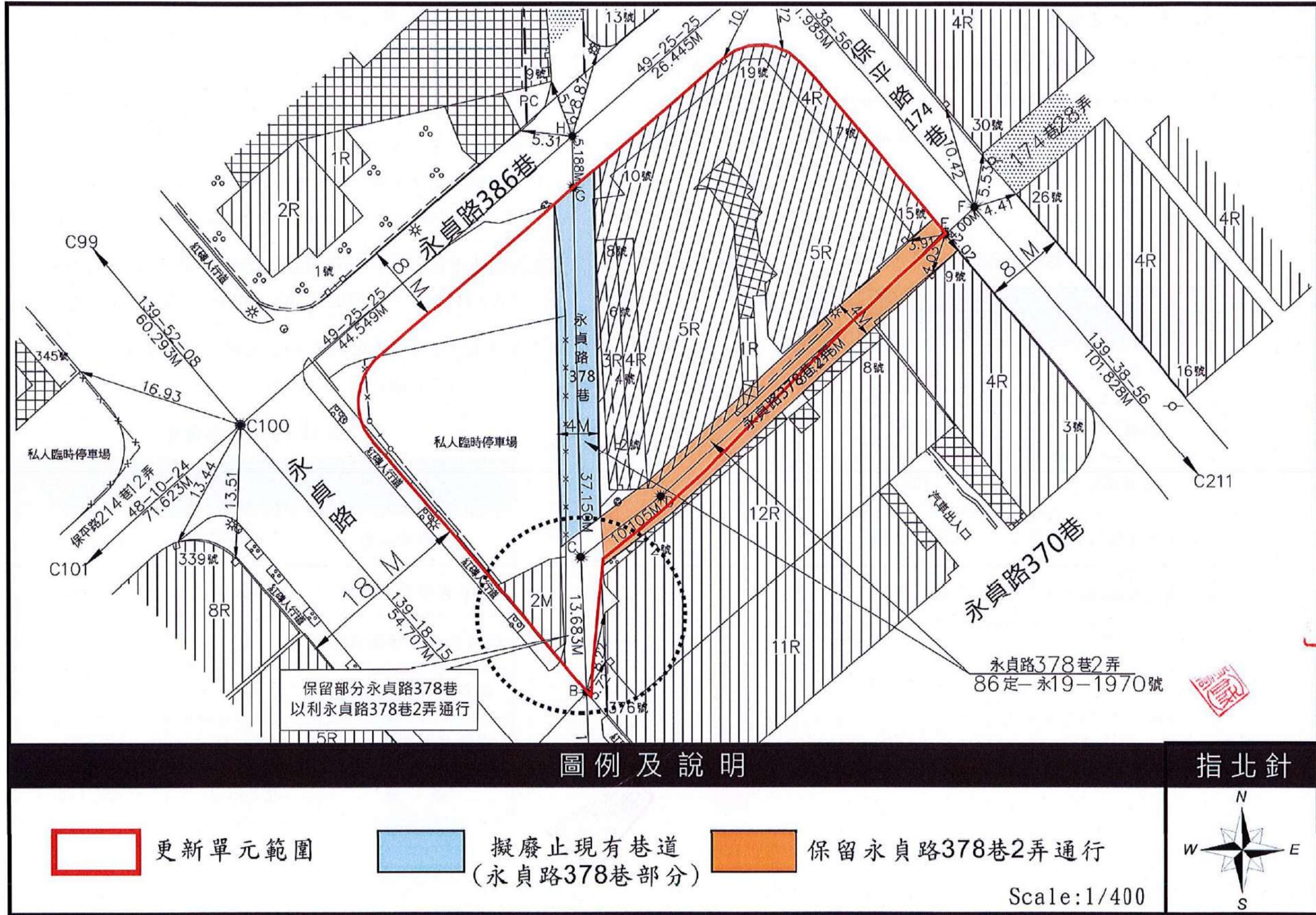
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者



【圖 11-1】新北市都市更新審議原則廢改道示意圖



同原核定



【圖 11-2】現有巷道廢止位置圖

同原核定

二、都市計畫土地使用強度

本都市更新單元範圍土地總面積為 1,739.72 m²，土地使用分區為商業區，依據「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」規定，商業區法定建蔽率 70%，法定容積率 440%、法定基準容積為 7,654.77 m²。詳【表 11-1】更新單元土地使用強度表。

【表 11-1】更新單元土地使用強度表

| 項目 | 更新單元 |
|-----------------------|------------------------|
| 使用分區 | 商業區 |
| 容積率% | 440% |
| 建蔽率% | 70% |
| 土地面積(m ²) | 1739.72 m ² |
| 法定容積(m ²) | 7654.77 m ² |

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一)容積獎勵後土地使用強度

本都市更新單元範圍土地總面積為 1,739.72 m²，法定容積為 7,654.77 m²。有關本更新事業案獎勵後土地使用強度如下：

1. 獎勵後總允建容積：法定容積 + 獎勵容積總值

$$7,654.77 \text{ m}^2 + 2,031.32 \text{ m}^2 (\text{都更}) + 197.21 \text{ m}^2 (\text{容移}) = 9,883.3 \text{ m}^2$$

2. 獎勵後平均容積：(獎勵後總允建容積/基地面積) × 100%

$$(9,883.3 \text{ m}^2 / 1,739.72 \text{ m}^2) \times 100\% = 568.08\%$$

3. 允建建築面積：基地面積 × 法定建蔽率 70%

$$1,739.72 \times 70\% = 1,217.80 \text{ m}^2$$

【表 11-2】允建容積表

| 建築容積項目 | 使用額度(m ²) | 占基準容積百分比(%) |
|-----------|-----------------------|-------------|
| 法定基準容積 | 7,654.77 | 100.00% |
| 都市更新獎勵容積 | 2031.32 | 26.54% |
| 增設停車位獎勵容積 | 0 | 0% |
| 綜合設計開放空間 | 0 | 0% |
| 容積移轉獎勵容積 | 197.21 | 2.58% |
| 合計 | 9,883.3 | 129.11% |

同原核定

(二)預計戶數及容納人口數

本都市更新事業案之建築規劃為一棟地下5層、地上19層鋼筋混凝土構造(RC)綜合大樓。地上層部分於一至二層設置店鋪單元(提供9間店鋪)，三樓為一般事務所使用(提供6間辦公室)，另於四至十九層提供110個住宅單元，總計提供數量為125個單元，預計更新後總容納人口數為486人，詳【表11-3】規劃居住戶數及容納人口數表。

另在地下室部份，地下一層提供125個平面機車位及6個坡道汽車位，地下二至五層皆提供汽車停車使用，總計提供數量為125個平面機車位及126個坡道汽車位。

【表11-3】規劃居住戶數及容納人口數表

| 棟別 | 樓層 | 戶數 | 戶數比例(%) | 容納人口數 (人/戶) | 容納人口數 小計(人) | 用途 |
|----|--------|-----|---------|----------------|----------------|-------|
| A1 | 1~2F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 店鋪 |
| | 5~13F | 9 | 7.20% | 3 | 27 | 集合住宅 |
| | 14~18F | 5 | 4.00% | 3 | 15 | 集合住宅 |
| | 19F | 1 | 0.80% | 6 | 6 | 集合住宅 |
| A2 | 1~2F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 店鋪 |
| | 3F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 一般事務所 |
| | 4F | 1 | 0.80% | 3 | 3 | 集合住宅 |
| | 5~13F | 9 | 7.20% | 3 | 27 | 集合住宅 |
| | 14~18F | 5 | 4.00% | 3 | 15 | 集合住宅 |
| A3 | 1~2F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 店鋪 |
| | 3F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 一般事務所 |
| | 4F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 集合住宅 |
| | 5~13F | 9 | 7.20% | 4 | 36 | 集合住宅 |
| | 14~18F | 5 | 4.00% | 6 | 30 | 集合住宅 |
| A4 | 1~2F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 店鋪 |
| | 3F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 一般事務所 |
| | 4F | 1 | 0.80% | 5 | 5 | 集合住宅 |
| | 5~13F | 9 | 7.20% | 5 | 45 | 集合住宅 |
| B1 | 1~2F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 店鋪 |
| | 5~13F | 9 | 7.20% | 3 | 27 | 集合住宅 |
| | 14~18F | 5 | 4.00% | 3 | 15 | 集合住宅 |
| | 19F | 1 | 0.80% | 6 | 6 | 集合住宅 |
| B2 | 1~2F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 店鋪 |
| | 3F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 一般事務所 |
| | 4F | 1 | 0.80% | 3 | 3 | 集合住宅 |
| | 5~13F | 9 | 7.20% | 3 | 27 | 集合住宅 |
| | 14~18F | 5 | 4.00% | 3 | 15 | 集合住宅 |
| B3 | 1~2F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 店鋪 |
| | 3F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 一般事務所 |
| | 4F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 集合住宅 |
| | 5~13F | 9 | 7.20% | 4 | 36 | 集合住宅 |
| | 14~18F | 5 | 4.00% | 6 | 30 | 集合住宅 |
| B4 | 1~2F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 店鋪 |
| | 3F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 一般事務所 |
| | 4F | 1 | 0.80% | 5 | 5 | 集合住宅 |
| | 5~13F | 9 | 7.20% | 5 | 45 | 集合住宅 |
| B5 | 1~2F | 1 | 0.80% | 4 | 4 | 店鋪 |
| 合計 | | 125 | 100.00% | - | 486 | - |

同原核定

四、建築興建計畫

(一) 建築物樓層、構造

本更新單元預計興建一幢地下5層、地上19層RC造之集合住宅。地上一層為大廳、梯廳、店鋪，二層為店鋪，三層為一般事務所，四至十九層作為集合住宅使用。

地下一層設置機車停車位125輛，滿足一戶一機車位之需求。地下一層至五層為汽車停車位空間，地下一層停車位數6輛，地下二層停車位數29輛，地下三層停車位數30輛，地下四層停車位數30輛，地下五層停車位數31輛，總計設置126部汽車停車位。

(二) 基地配置

考量都市景觀與街廓內及相鄰街廓之建築物相互調和，本更新單元建築規劃設計原則如下：

1. 沿街留設人行步道，改善人行空間品質

更新單元三面臨路，永貞路、永貞路386巷、保平路174巷各退縮4米以上之空間，作為無遮簷人行步道，並種植樹木，讓它擁有都市綠帶之功能，並藉此改善周邊人行空間。

2. 景觀花園設至於東南側及西南側

基於住戶安全及分享概念的雙重思維，將景觀花園設置於更新單元東南側及西南側，雖然以綠籬區隔以維護住戶安全，但附近住戶仍然可以在綠籬之外分享雅緻的景觀。

3. 考量對地區交通環境之衝及設計停車場出入口

將基地停車出入口設至於東側8米計畫道路，減低基地車輛進出衝擊，提供舒適人行空間，增加鄰棟距離以及與週遭環近的緩衝空間。

(三) 相關建築法規檢討

1. 環境影響評估

依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十六條及二十七條所訂定之內容，樓層二十樓以上或高度七十公尺以上者，或基地位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息地、自來水源水質保護區以及申請更新面積達到二十公頃以上，應實施環境影響評估。本更新單元位於商業區，樓層為19層，樓高68.5公尺，未達上揭規定，故本案不需實施環境影響評估。

2. 都市設計審議

根據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」所訂定之內容：都市更新單元應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。而本案為都市更新事業計畫，符合上揭標準故本案須送請新北市都市設計審議委員會審議。

3. 交通影響評估

依照「建築物交通影響評估準則」第二條所訂定之內容：在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編地五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：

第一類建築物，其設置小型停車位數超過一百五十部，或樓地板面積超過二萬四千平方公尺。

而本案設計停車位數量為151部【125(機車停車位數)/5+126=151】，實設樓地板面積為19,193.70 m²，依規定需進行交通影響之評估。

4. 容積率檢討

(1) 法定容積：本更新單元依「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」所訂之容積率，建築基地面積為1,739.72 m²，法定容積為7,654.77 m²。

(2) 容積移轉：依都市計畫容積移轉實施辦法、新北市都市計畫容積移轉許可審查要點規定捐贈公共設施用地增加建築容積獎勵，擬增加7,654.77x2.58% = 197.21 m²

(3) 依都市更新條例及相關規定，申請都市獎勵容積

7,654.77 m² x 26.54% = 2031.32 m²

本案允建總容積為1,739.72 m² x 440% + 7,654.77 m² x 26.54% +

7,654.77 m² x 2.58% = 9,883.3 m²

同原核定

(4) 實設容積樓地板面積

- a. 地面一層：樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積共計 470.47 m²
- b. 地面二層：樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積共計 378.51 m²
- c. 地面三層：樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積共計 473.49 m²
- d. 地面四層：樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積共計 451.90 m²
- e. 地面五至十三層：樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積共計 570.50×9=5,134.5 m²
- f. 地面十四至十八層：樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積共計 534.61×5=2,673.05 m²
- g. 地面十九層：樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積共計 301.38 m²

共計容積樓地板面積：

- a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. = 9,883.3 m² (實設總樓地板面積) ≤ 9,883.3 m² (允建總樓地板面積) 詳【表 11-2】

5. 建蔽率檢討

本案設計建蔽率為 $782.3 / (1739.72 - 172.67) = 49.93\% < 70\%$ (法定建蔽率)。

6. 開挖深度與開挖檢討

(1) 依據「新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則」第二點第三項規定，地下層開挖之總深度(含基礎)在 12 公尺以上，或地下層開挖超過 3 層之建築物，需結構外審。但開挖邊界與基地境界線之最小距離大於開挖深度者，不在此限。

本案預定開挖地下五層，地下層開挖之總深度(含基礎)超過 12 公尺故依上述法令規定需辦理結構外審。

(2) 依建築技術規則第 230 條規定，本案法定開挖率為基地面積之 85%。

本案目前實設地下開挖面積為 1,264.43 m²，開挖率為：

$1,264.43 / (1,739.72 - 172.67) = 80.69\% < 85\%$ ，符合法令規定。

7. 停車位檢討

本更新單元計有 125 戶，符合一戶一車位，法定機車位為 125 部，法定汽車位為 125 部，實設機車位為 125 部，實設汽車位為 126 部，符合規定。

8. 綠化面積檢討

建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，本按法定空地面積為 1,739.72 m² (基地面積) - 782.37 m² (建築面積) - 172.67 m² (現有巷道面積) - 23.8 m² (機車車道) - 10.88 m² (汽車車道) - 254.83 m² (人行步道面積) = 495.17 m² (實際法定空地)。其二分之一以上種植花草樹木面積應為 $495.17 \text{ m}^2 \div 2 = 247.59 \text{ m}^2$ ，目前設計建築基地內綠化面積合計 271.75 m² > 247.59 m²，符合前述之規定。

綠化面積檢討：271.75 m² (實際綠化面積) > $495.17 \text{ m}^2 \div 2 = 247.59 \text{ m}^2$

9. 救災動線暨空間檢討

超高樓層外部救災之重點在於消防車輛動線及救災活動空間，本案高樓建物之救災道路淨寬達 4 米以上，竟高達 4.5 米；再者消防車輛救災活動空間寬為 8 米，長為 20 米以上，符合消防局審查法規之規定。

詳【圖 11-35】消防救災計畫圖

10. 其他應注意事項

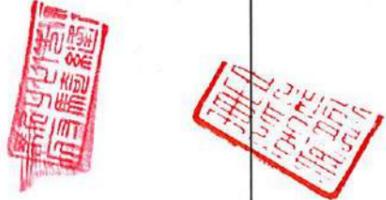
本更新單元建築物結構為鋼筋混凝土(RC 構造)，有關建築物結構安全、防火、避難與環保、消防等設施，皆依建築技術規則及相關規定檢討設計。



同原核定

【表 11-4】建築面積檢討表

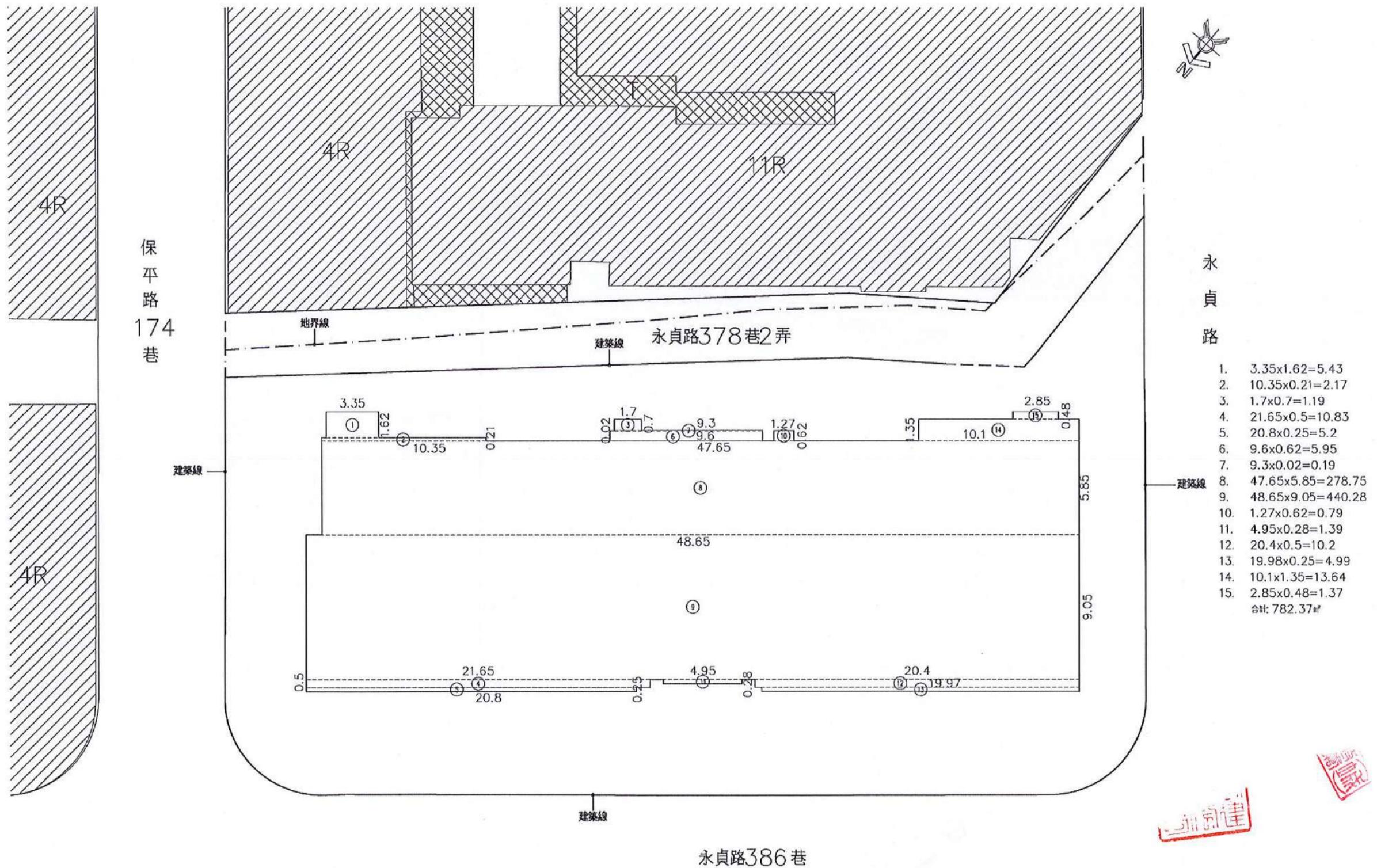
| 面積計算表 | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|---|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------|-----------|---|-----------------|--|---------|-----------------------------------|--|
| 地號 | 永和區保平段266,267,268,269,270,271,272,273,274,275,276,544,545,549,550地號等15筆土地 | | | | | | | 法定容積面 (㎡) | 1739.72x440% | = | 7654.77 | | | |
| 使用分區 | 商業區 | | | | | | | 都更獎勵面 (㎡) | 7654.77x26.54% | = | 2031.32 | | | |
| 基地面積 | 贈本 | 1739.72㎡ | | | | | | | 容積移轉面積 (㎡) | 7654.77x2.58% | = | 197.21 | | |
| | 實測 | 1739.72㎡ 詳基地面積計算 | | | | | | | 允建面積 (㎡) | 1739.72x568.09% | = | 9883.30 | | |
| 建蔽率 | 法定 | 70% | | | | | | | 容積率 | 法定 | 568.1% | | | |
| | 設計 | $782.37 / (1739.72 - 172.67) = 49.93\% < 70\% \dots 0.K$ | | | | | | | | 設計 | $9883.30 / 1739.72 = 568.1\% \leq 568.1\% \dots 0.K$ | | | |
| 開挖率 | 法定 | 土管=90%，高層建築=(1+70%)/2=85%，以85%檢討 | | | | | | | 機房15% | 法定 | $9883.3 \times 15\% = 1482.49 \text{ ㎡}$ | | | |
| | 設計 | $1264.43 / (1739.72 - 172.67) = 80.69\% < 85\% \dots 0.K$ | | | | | | | | 設計 | $1482.46 \text{ ㎡} < 1482.49 \text{ ㎡} \dots 0.K$ | | | |
| 項目 | 容積樓地板面積 | 梯廳 | 陽台 | 不計入容積15%部分 | | | | 停車空間 | 樓地板面積 | 戶數 | 用途 | 樓層高度 | 建築物高度 | |
| 樓層 | | | | 樓梯間+管道 | 排煙室/機房 | 緊急升降機 | 管委會使用空間 | 免計入容積 | | | | | | |
| 地下五層 | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 1245.62㎡ | 0戶 | 停車空間 | 3.25m | | |
| 地下三~四層 | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 1245.62x2=2491.24㎡ | 0戶 | 停車空間 | 3.25m | | |
| 地下二層 | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 1264.43㎡ | 0戶 | 停車空間 | 3.25m | | |
| 地下一層 | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 1320.88㎡ | 0戶 | 防空避難室兼停車空間 | 3.30m | | |
| 一層 | 470.47㎡ | 61.13㎡ | 9.69㎡ | 48.07㎡ | 25.52㎡ | 6.12㎡ | 29.69㎡ | 0.00㎡ | 611.31㎡ | 9戶 | 店舖、門廳 | 4.20m | 4.2+0.4 =4.6m | |
| 二層 | 378.51㎡ | 0.00㎡ | 38.95㎡ | 10.98㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 389.49㎡ | 0戶 | 店舖 | 3.55m | 3.55m | |
| 三層 | 473.49㎡ | 69.16㎡ | 34.66㎡ | 42.31㎡ | 75.46㎡ | 6.12㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 692.31㎡ | 6戶 | 一般事務所、機房 | 3.55m | 3.55m | |
| 四層 | 451.90㎡ | 71.10㎡ | 36.84㎡ | 42.31㎡ | 18.82㎡ | 6.12㎡ | 129.36㎡ | 0.00㎡ | 719.61㎡ | 6戶 | 集合住宅、管委會使用空間 | 3.55m | 3.55m | |
| 五~十三層 | $570.50 \times 9 = 5134.5 \text{ ㎡}$ | $70.86 \times 9 = 637.74 \text{ ㎡}$ | $35.43 \times 9 = 318.87 \text{ ㎡}$ | $42.31 \times 9 = 380.79 \text{ ㎡}$ | $18.82 \times 9 = 169.38 \text{ ㎡}$ | $6.12 \times 9 = 55.08 \text{ ㎡}$ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | $708.61 \times 9 = 6377.49 \text{ ㎡}$ | 8x9=72戶 | 集合住宅 | 3.55m | $3.55 \times 9 = 31.95 \text{ m}$ | |
| 十四層 | 534.61㎡ | 65.03㎡ | 35.93㎡ | 50.56㎡ | 17.4㎡ | 6.12㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 673.72㎡ | 6戶 | 集合住宅 | 3.55m | 3.55m | |
| 十五~十六層 | $534.61 \times 2 = 1069.22 \text{ ㎡}$ | $65.03 \times 2 = 130.06 \text{ ㎡}$ | $35.93 \times 2 = 71.86 \text{ ㎡}$ | $50.56 \times 2 = 101.12 \text{ ㎡}$ | $17.4 \times 2 = 34.8 \text{ ㎡}$ | $6.12 \times 2 = 12.24 \text{ ㎡}$ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | $673.72 \times 2 = 1347.44 \text{ ㎡}$ | 6x2=12戶 | 集合住宅 | 3.55m | $3.55 \times 2 = 7.1 \text{ m}$ | |
| 十七層 | 534.61㎡ | 65.03㎡ | 35.93㎡ | 50.56㎡ | 17.4㎡ | 6.12㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 673.72㎡ | 6戶 | 集合住宅 | 3.55m | 3.55m | |
| 十八層 | 534.61㎡ | 65.03㎡ | 35.93㎡ | 50.56㎡ | 17.4㎡ | 6.12㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 673.72㎡ | 6戶 | 集合住宅 | 3.55m | 3.55m | |
| 十九層 | 301.38㎡ | 26.10㎡ | 33.50㎡ | 46.36㎡ | 17.4㎡ | 6.12㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 397.36㎡ | 2戶 | 集合住宅 | 3.55m | 3.55m | |
| 屋突一層 | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 105.12㎡ | 0戶 | 樓梯間 | 3m | | |
| 屋突二層 | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 105.12㎡ | 0戶 | 機房、水箱 | 3m | | |
| 屋突三層 | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 105.12㎡ | 0戶 | 機房、水箱 | 3m | | |
| 合計 | 9883.30㎡ | 1190.38㎡ | 652.18㎡ | 1482.49㎡ | | | | 0.00㎡ | 19193.70㎡ | 125戶 | | | 68.5m | |
| 工程造价 | 樓地板面積 | $19193.70 \text{ ㎡} \times 13990 \text{ 元} = 268,519,863 \text{ 元}$ | | | | | | | | | | | | |
| | 圍牆 | $38.05 \text{ m} \times 2100 \text{ 元} = 79,905 \text{ 元}$ | | | | | | | | | | | | |
| | 挖方 | $1333.09 \text{ ㎡} \times 19.1 \text{ m} \times 150 \text{ 元} = 3,819,303 \text{ 元}$ | | | | | | | | | | | | |
| 法定空地 | $1739.72 - 782.37 - 172.67 = 784.68 > 1739.72 - (1739.72 \times 70\%) = 521.92 \text{ ㎡} \dots 0.K$ | | | | | | | | | | | | | |
| 防空避難室面積 | 1264.43 ㎡ 綠化面積 $271.75 \text{ ㎡} > (1739.72 - 782.37 - 462.18) \times 50\% = 247.59 \text{ ㎡} \dots 0.K$ | | | | | | | | | | | | | |
| 停車位檢討 | (一) 依建築技術規則設計施工篇第59條第二類規定檢討: 樓地板面積: $611.31 + 389.49 + 692.31 = 1693.11 \text{ ㎡}$ $719.61 + 708.61 \times 9 + 673.72 \times 5 + 397.36 = 10863.06 \text{ ㎡}$ 汽車: $(1693.11 - 300) / 150 = 9.3 \dots$ 取10(輛) $(10863.06 - 500) / 150 = 69.08 \dots$ 取70(輛) $10 + 70 = 80$ (輛) (二) 土管規定檢討: 汽車: 依建築技術規則規定設置=80(輛) 機車: 依土管規定各分戶大於66㎡設置一戶一車位,共61戶設置61輛 各分戶小於66㎡,共64戶: $[56.3 + 64.5 + (64.5 \times 2 + 59.18 \times 2) \times 10 + (64.64 + 64.79 + 64.5 \times 2) \times 5] / 100 = 38.86 \dots$ 取39(輛) $61 + 39 = 100$ (輛) (三) 都市設計審議原則檢討: 汽車: 依一戶一車位設置,共125戶=125(輛) 機車: 依一戶一車位設置,共125戶=125(輛) | | | | | | | | | | | | | |
| 法定汽車檢討 | 125輛 | 應設25輛 實設26輛 ...OK | | | | | | | 法車=B1F(6)+B2F(29)+B3~B4F(30)+B5F(30)=125輛 自設=B5F(1)=1輛 | | | 合計 | 126輛 | |
| 法定機車檢討 | 125輛 | 應設25輛 實設25輛 ...OK | | | | | | | 法車=B1F(125)=125輛 | | | 合計 | 125輛 | |



【表 11-4】建築面積檢討表

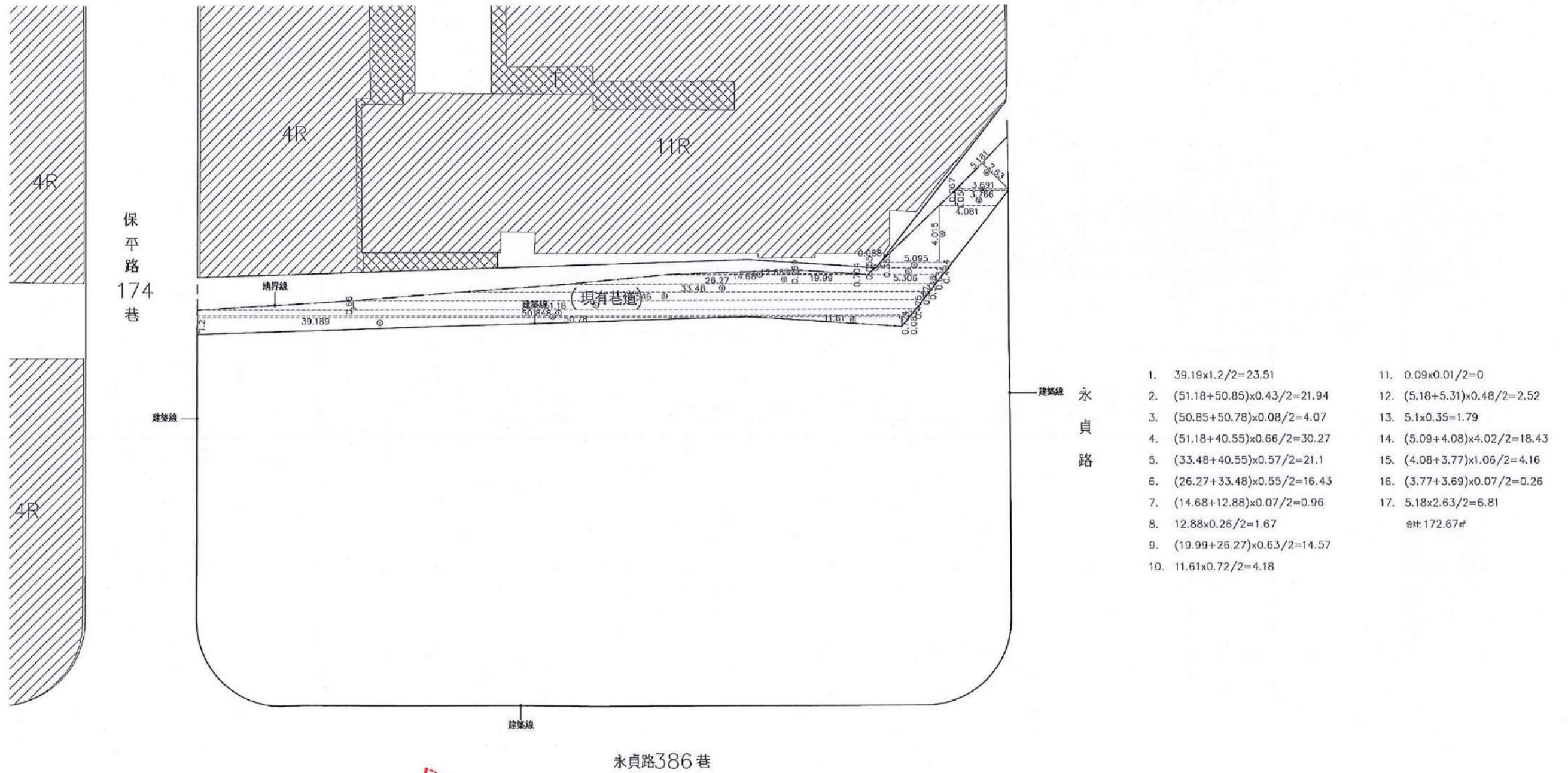
| 面積計算表 | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|----------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|-------------------|
| 地號 | 永和區保平路266,267,268,269,270,271,272,273,274,275,276,544,545,545-1,549,550地號等16筆土地 | | | | | | | | 法定容積率 (m ²) | 1739.72x440% | = | 7654.77 | |
| 使用分區 | 商業區 | | | | | | | | 都更獎勵面 (m ²) | 7654.77x26.54% | = | 2031.32 | |
| 基地面積 | 屬本 | 1739.72m ² | | | | | | | | 容積修補面積 (m ²) | 7654.77x2.58% | = | 197.21 |
| | 實測 | 1739.72m ² 詳基地面積計算 | | | | | | | | 允建面積 (m ²) | 1739.72x568.1% | = | 9883.30 |
| 建蔽率 | 法定 | 70% | | | | | | | | 容積率 | 法定 | 568.1% | |
| | 設計 | $782.37 / (1739.72 - 172.67) = 49.93\% < 70\% \dots OK$ | | | | | | | | 設計 | $9883.30 / 1739.72 = 568.1\% \leq 568.1\% \dots OK$ | | |
| 開挖率 | 法定 | 土管=90%, 高層建築=(1+70%)/2=85%, 以85%檢討 | | | | | | | | 機房5% | 法定 | 9883.3*15%=1482.49m ² | |
| | 設計 | $1264.43 / (1739.72 - 172.67) = 80.69\% < 85\% \dots OK$ | | | | | | | | 設計 | 1482.46m ² < 1482.49m ² \dots OK | | |
| 項目 | 容積樓地板面積 | 樓廳 | 陽台 | 不計入容積15%部分 | | | | 停車空間 | 樓地板面積 | 戶數 | 用途 | 樓層高度 | 建築物高度 |
| 樓層 | | | | 樓梯間+管 | 排煙室/機房 | 緊急升降機 | 管委會使用空間 | 免計入容積 | | | | | |
| 地下五層 | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 1245.62m ² | 0戶 | 停車空間 | 3.25m | |
| 地下三~四層 | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 1245.62x2=2491.24m ² | 0戶 | 停車空間 | 3.25m | |
| 地下二層 | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 1264.43m ² | 0戶 | 停車空間 | 3.25m | |
| 地下一層 | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 1320.88m ² | 0戶 | 防空避難室兼停車空間 | 3.30m | |
| 一層 | 470.47m ² | 61.13m ² | 3.00m ² | 48.07m ² | 25.52m ² | 6.12m ² | 4.00m ² | 0.00m ² | 611.31m ² | 9戶 | 店舖, 門廳 | 4.20m | 4.2+0.4 =4.6m |
| 二層 | 378.51m ² | 0.00m ² | 38.95m ² | 10.98m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 389.49m ² | 0戶 | 店舖 | 3.55m | 3.55m |
| 三層 | 473.49m ² | 69.16m ² | 34.66m ² | 68.08m ² | 75.46m ² | 6.12m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 692.31m ² | 6戶 | 一般事務所, 機房 | 3.55m | 3.55m |
| 四層 | 451.90m ² | 71.10m ² | 36.84m ² | 42.31m ² | 18.82m ² | 6.12m ² | 129.36m ² | 0.00m ² | 719.61m ² | 6戶 | 集合住宅, 管委會使用空間 | 3.55m | 3.55m |
| 五~十三層 | 570.50x9 =5134.5m ² | 70.86x9 =637.74m ² | 35.43x9 =318.87m ² | 42.31x9 =380.79m ² | 18.82x9 =169.38m ² | 6.12x9 =55.08m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 708.61x9=6377.49m ² | 8x9=72戶 | 集合住宅 | 3.55m | 3.55x9 =31.95m |
| 十四層 | 534.61m ² | 65.03m ² | 35.93m ² | 50.56m ² | 17.4m ² | 6.12m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 673.72m ² | 6戶 | 集合住宅 | 3.55m | 3.55m |
| 十五~十六層 | 534.61x2 =1069.22m ² | 65.03x2 =130.06m ² | 35.93x2 =71.86m ² | 50.56x2 =101.12m ² | 17.4x2 =34.8m ² | 6.12x2 =12.24m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 673.72x2=1347.44m ² | 6x2=12戶 | 集合住宅 | 3.55m | 3.55x2 =7.1m |
| 十七層 | 534.61m ² | 65.03m ² | 35.93m ² | 50.56m ² | 17.4m ² | 6.12m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 673.72m ² | 6戶 | 集合住宅 | 3.55m | 3.55m |
| 十八層 | 534.61m ² | 65.03m ² | 35.93m ² | 50.56m ² | 17.4m ² | 6.12m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 673.72m ² | 6戶 | 集合住宅 | 3.55m | 3.55m |
| 十九層 | 301.38m ² | 26.10m ² | 33.50m ² | 46.36m ² | 17.4m ² | 6.12m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 397.36m ² | 2戶 | 集合住宅 | 3.55m | 3.55m |
| 屋突一層 | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 105.12m ² | 0戶 | 樓梯間 | 3.3m | |
| 屋突二層 | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 105.12m ² | 0戶 | 機房, 水箱 | 2.85m | |
| 屋突三層 | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 0.00m ² | 105.12m ² | 0戶 | 機房, 水箱 | 2.85m | |
| 合計 | 9883.30m ² | 1190.38m ² | 642.47m ² | 1482.49m ² | | | | 0.00m ² | 19193.70m ² | 125戶 | | | 68.5m |
| 工程造價 | 樓地板面積 | 19193.70m ² *13990元=268,519,863元/元 | | | | | | | | | | | |
| | 圍牆 | 38.05m*2100元=79,905元/元 | | | | | | | | | | | |
| | 挖方 | 1333.09m ² *19.1m*150元=3,819,303元/元 | | | | | | | | | | | |
| | 水溝 | 110.46m*380.00(元/m)=41,975元/元 | | | | | | | | | | | |
| 法定空地 | $1739.72 - 782.37 - 172.67 = 784.68 > 1739.72 - (1739.72 * 70\%) = 521.92m^2 \dots OK$ | | | | | | | | | | | | |
| 8 防空避難室面積 | 782.37m ² 9 綠化面積 271.75m ² > (1739.72 - 782.37 (建築面積) - 434.06 (執行綠化有困難面積)) x 50% = 251.64m ² \dots OK | | | | | | | | | | | | |
| 停車位檢討 | (一) 依建築技術規則設計施工篇第59條第二類規定檢討: 樓地板面積: 611.31+389.49+692.31=1693.11m ² 719.61+708.61x9+673.72x5+397.36=10863.06m ² 汽車: (1693.11-300)/150=9.3...取10(輛) (10863.06)/150=72.42...取73(輛) 10+73=83(輛) | | | | | | | | | | | | |
| | (二) 土管規定檢討: 汽車: 依建築技術規則規定設置=83(輛) 機車: 依土管規定各分戶大於66m ² 設置一戶一車位, 共61戶設置61輛 各分戶小於66m ² , 共64戶: [56.3+64.5+(64.5x2)+(64.5x2+59.18x2)x10+(64.64+64.79+64.5x2)x5]/100=37.68...取38(輛) 共61+38=99(輛) | | | | | | | | | | | | |
| | (三) 都市設計審議原則檢討: 汽車: 依一戶一車位設置, 共125戶=125(輛) 機車: 依一戶一車位設置, 共125戶=125(輛) | | | | | | | | | | | | |
| 法定汽車檢討 | 125輛 | 應設125輛 實設126輛 \dots OK | | 法車=B1F(6)+B2F(29)+B3~B4F(30)+B5F(30)=125輛 | | | | 自設=B5F(1)=1輛 | | 合計 | 126輛 | | |
| 法定機車檢討 | 125輛 | 應設125輛 實設125輛 \dots OK | | 法車=B1F(125)=125輛 | | | | | | 合計 | 125輛 | | |

| 圖 | 例 |
|---|---|
| 變更範圍 | |
| 說明 | |
| 1. 配合執照加註事項辦理545地號分割, 基地面積不變。 2. 允建面積%配合工務局審查意見進位, 原568.09%調整為568.10%, 允建面積不變。 3. 1F陽台面積配合工務局審查意見取消。 4. 修正1F管委會使用空間面積筆誤(未設置)。 5. 修正3F 樓梯+管道間面積筆誤。 6. 屋突一至三層樓層高度調整。 7. 工程造價加計水溝, 合計金額配合修正。 8. 修正防空避難室面積筆誤。 9. 綠化面積檢討, 配合工務局審查意見修正, 執行綠化有困難面積原為462.18m ² , 修正為434.06m ² , 計算後實際綠化面積271.75m ² 仍大於法定檢討面積。 10. 修正技術規則汽車檢討, 原80輛修正為83輛, 及修正土管機車檢討, 原100輛修正為99輛; 因本案汽機車數量採都市設計審議原則檢討一戶一車位設置, 本案共125戶則法定汽機車數量各為125輛, 實設汽機車數量仍大於等於法定汽機車數量。 | |



【圖 11-3】建築面積計算圖

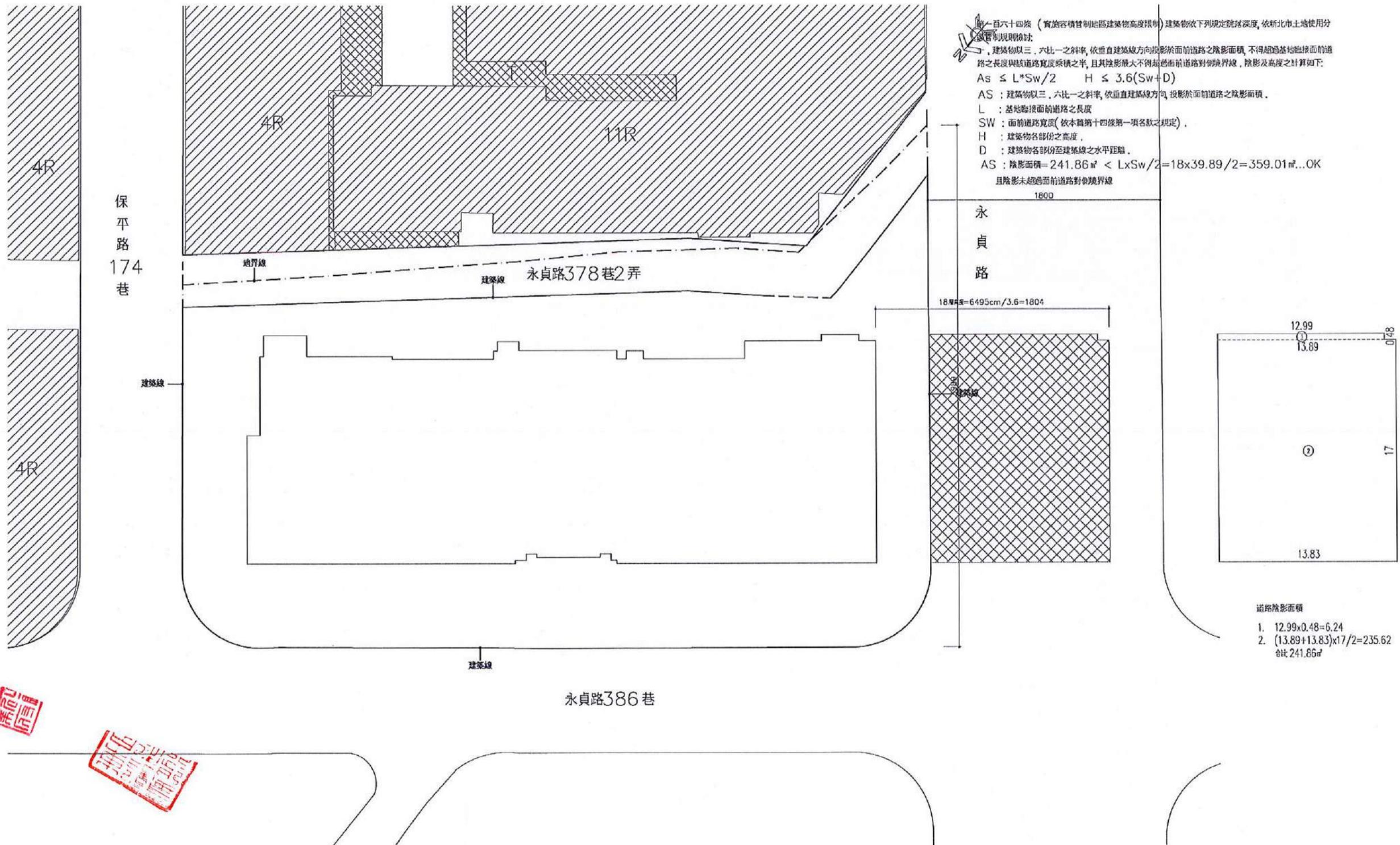
同原核定



【圖 11-4】 現有巷道面積計算圖

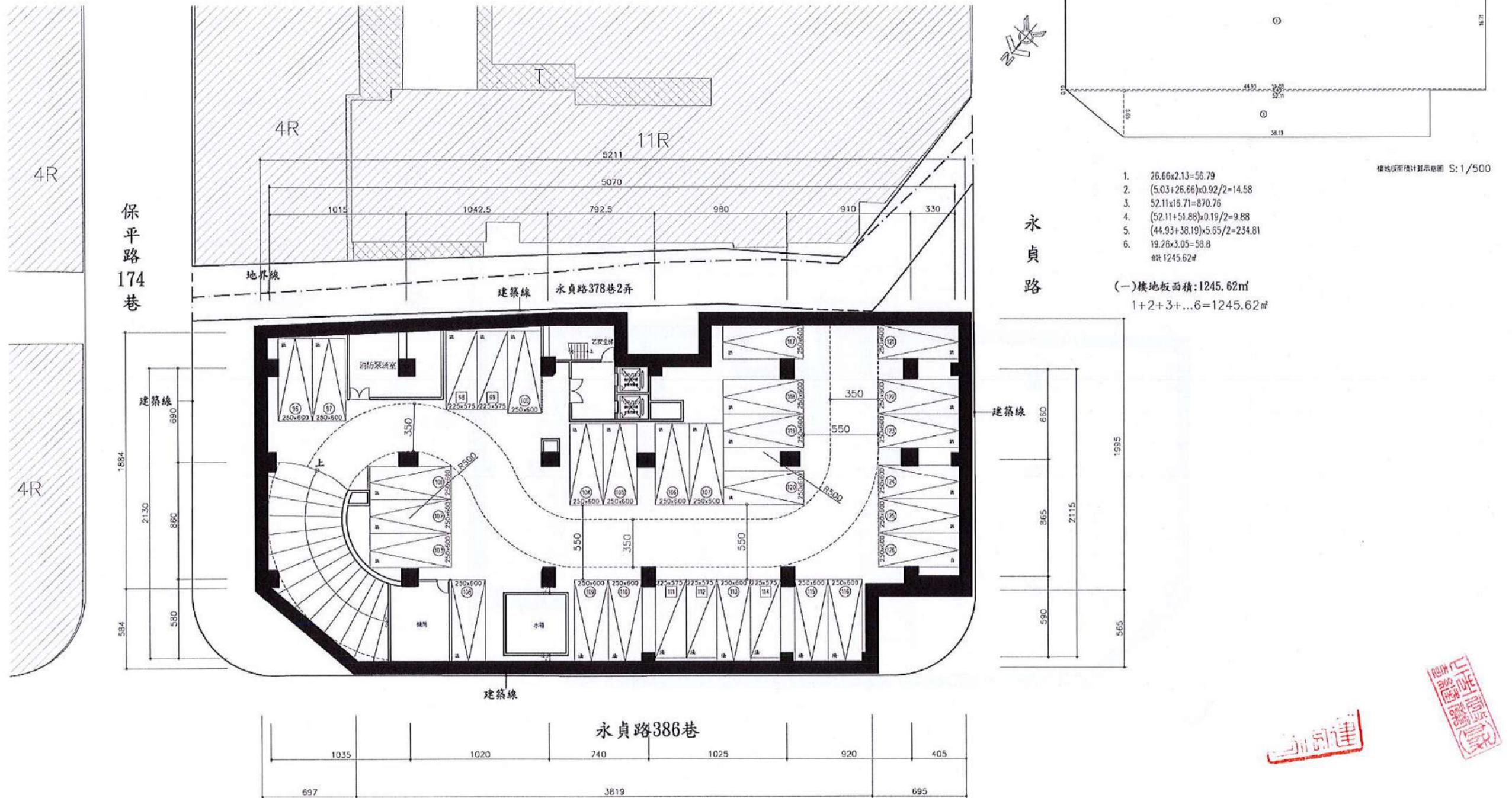
同原核定

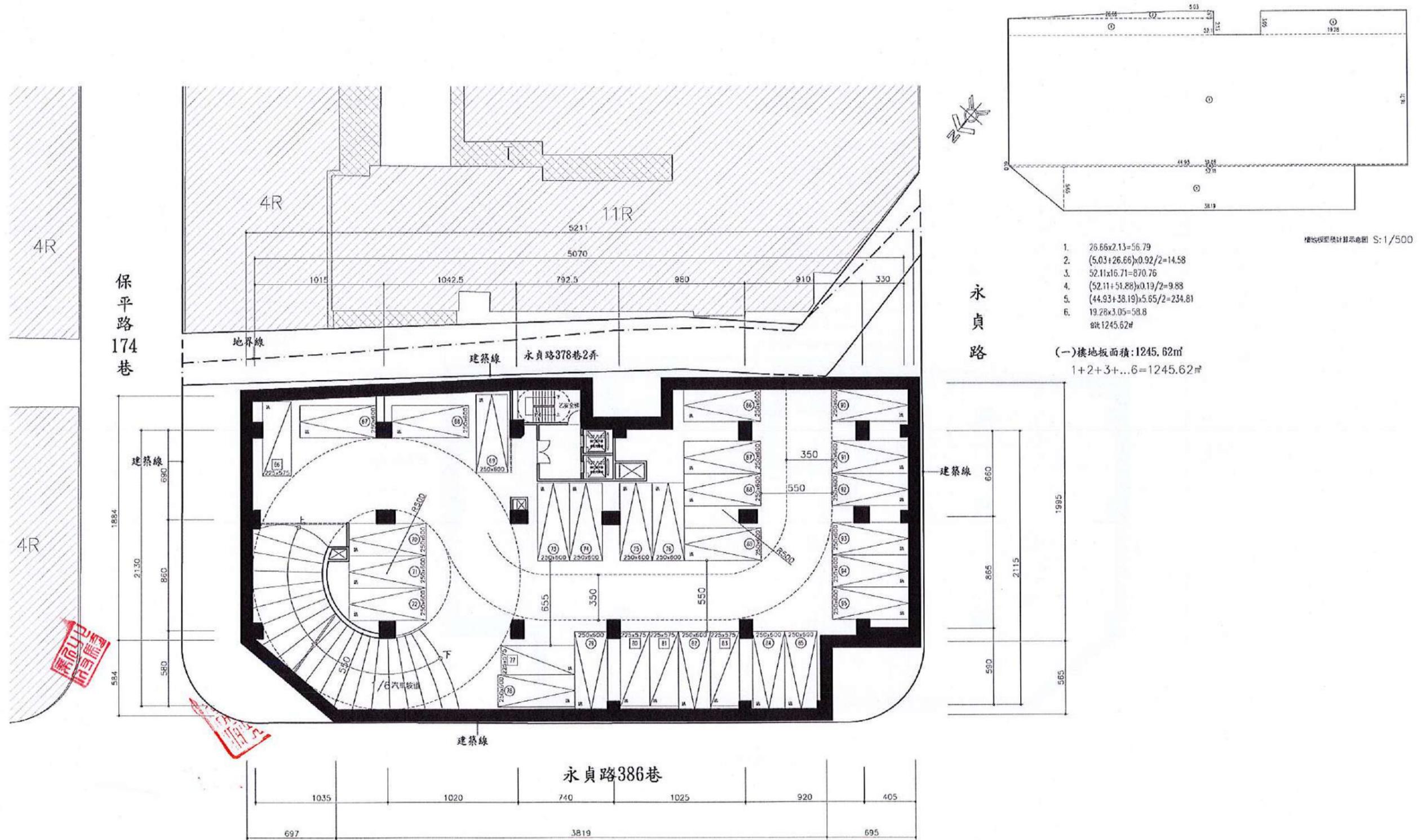
同原核定



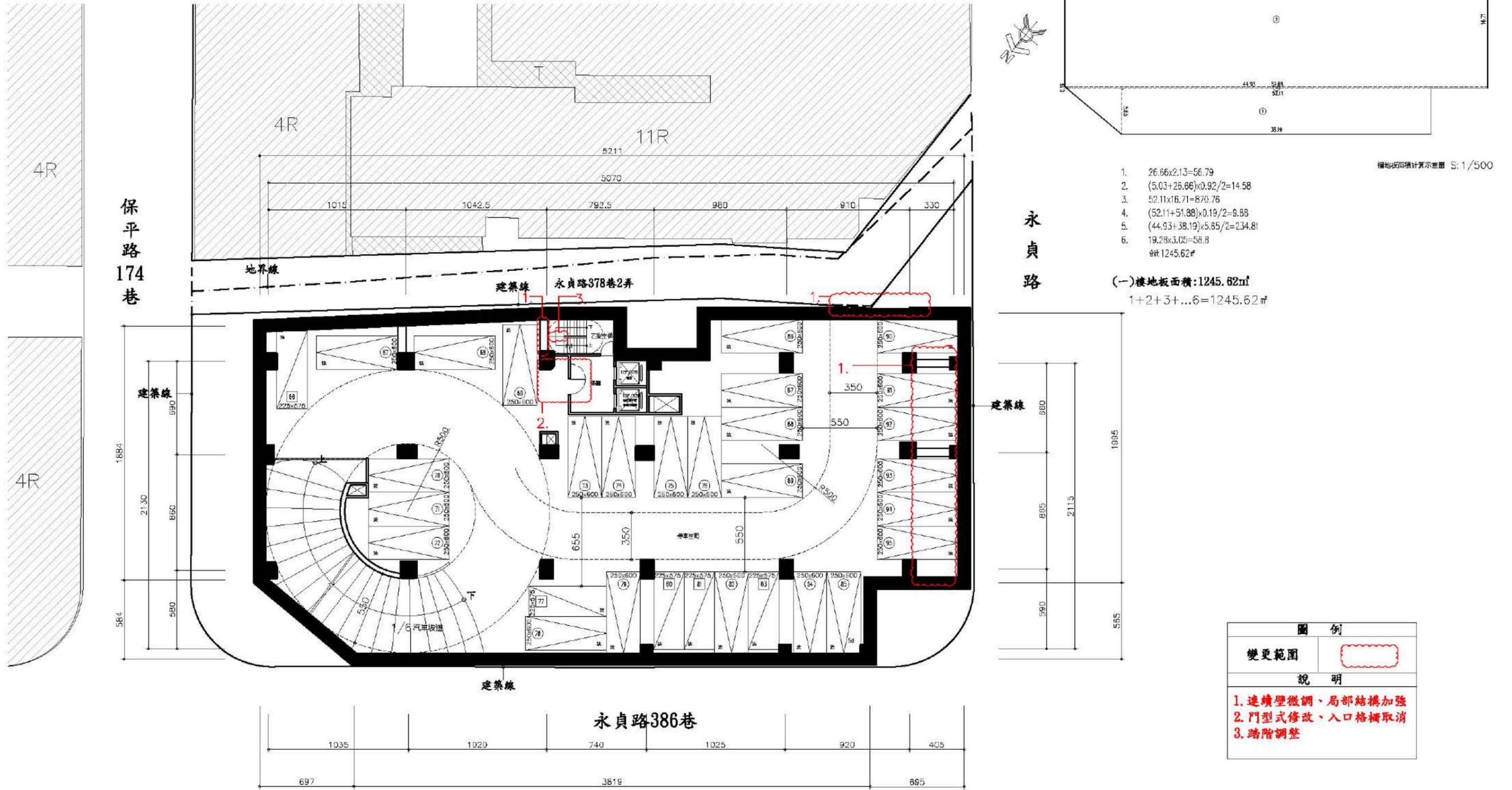
【圖 11-6】 面前道路陰影檢討圖

同原核定

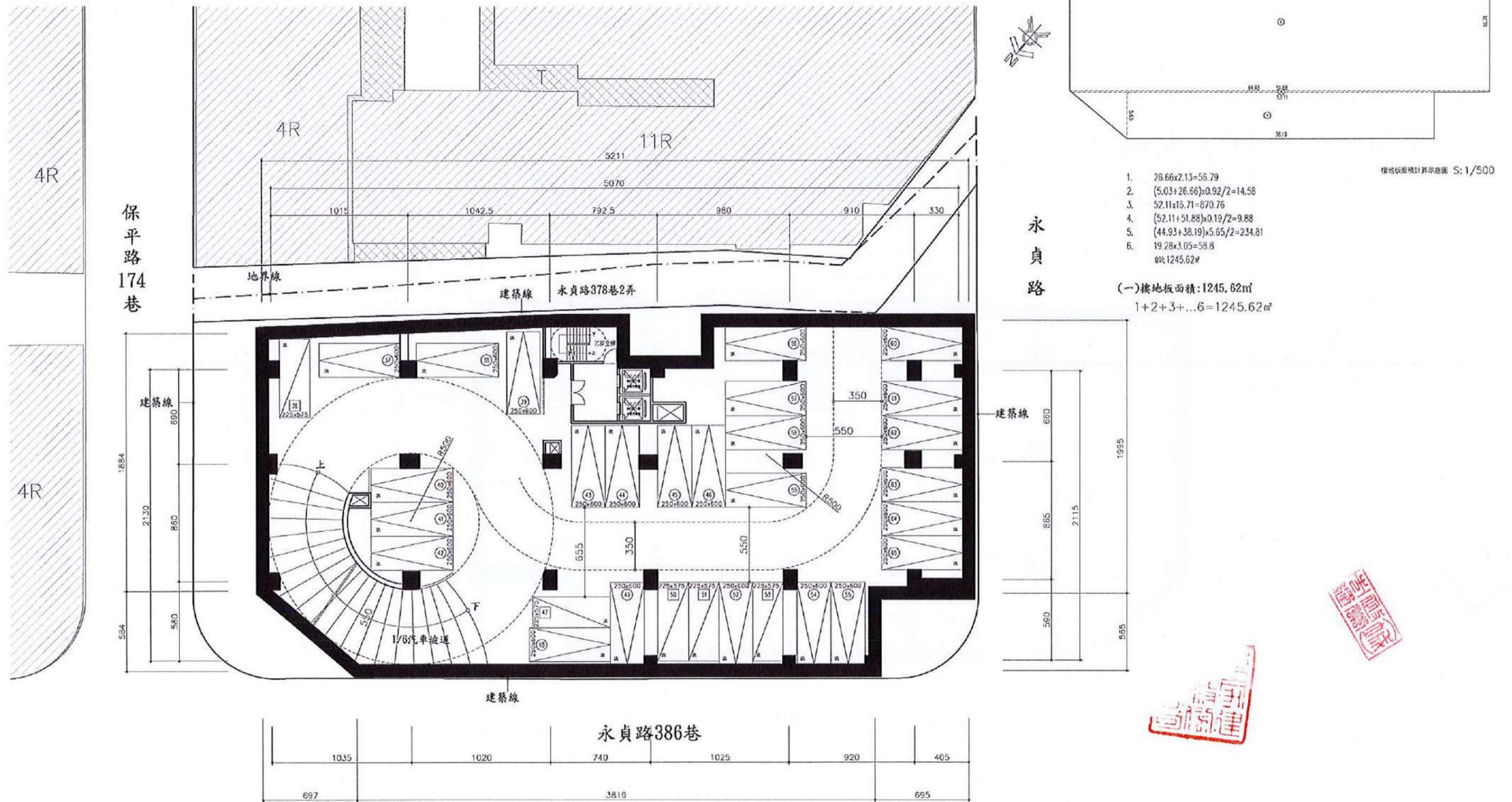




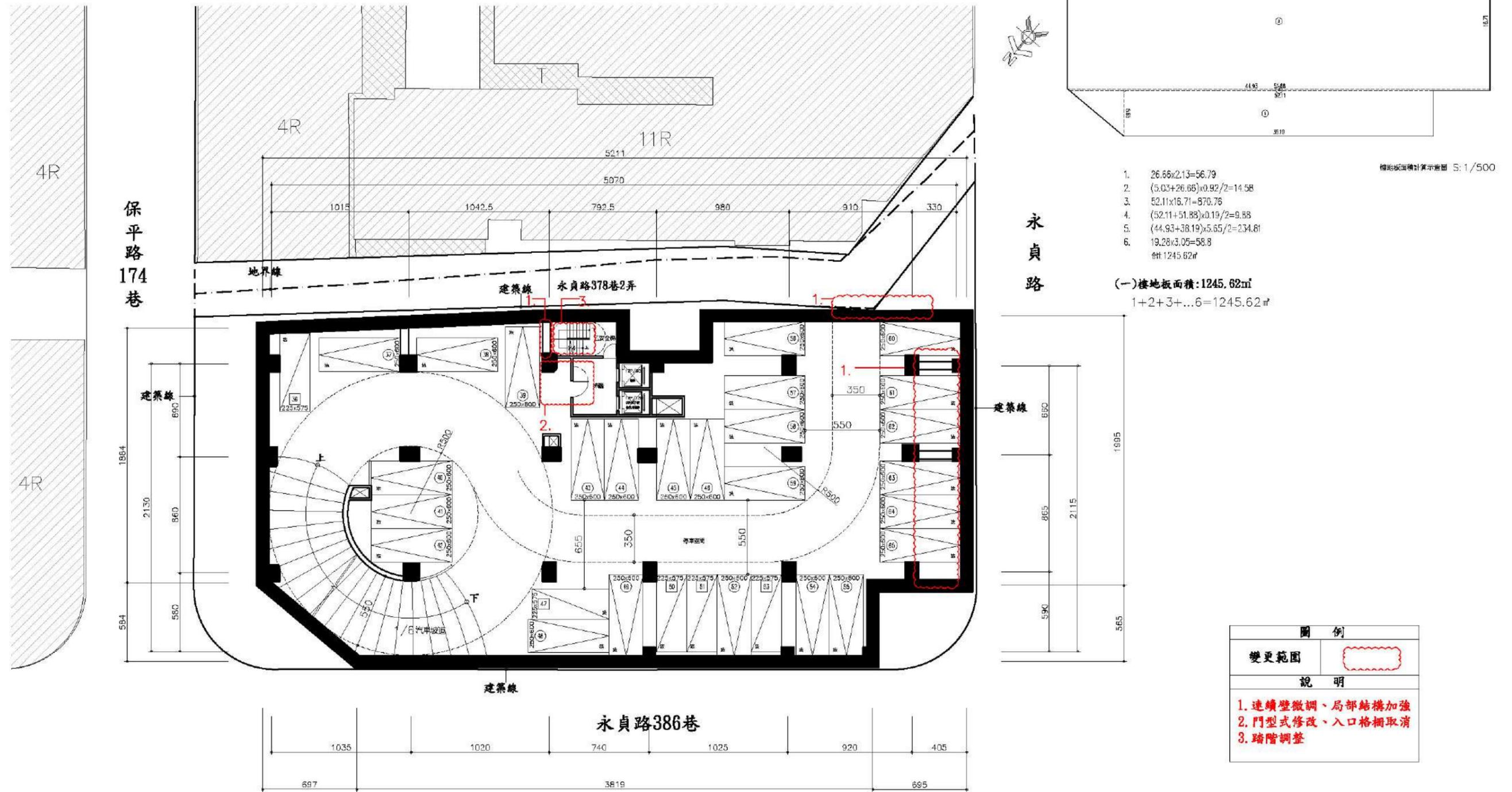
【圖 11-8】 地下四層平面圖 Scale:1/300



【圖 11-8】 地下四層平面圖 Scale:1/300



【圖 11-9】 地下三層平面圖 Scale:1/300



【圖 11-9】 地下三層平面圖 Scale:1/300