

擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆 (原2筆)土地都市更新事業計畫案 公辦公聽會



實施者：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
建築設計：大序建築師事務所
更新規劃：客觀創新服務股份有限公司

都更團隊

實施者

新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

建築設計

大序建築師事務所

更新規劃

客觀創新服務股份有限公司

辦理歷程

104.06.06 自辦事業計畫公聽會

104.06.15 申請事業計畫報核

105.03.30 ~ 105.04.28 公開展覽期間

105.04.13 公辦事業計畫公聽會

105.05.20 召開第一次聯審專案小組審議委員會

106.01.01 更新地區公告

106.11.30 召開第二次聯審專案小組審議委員會

109.07.20 公開展覽(第二次)

辦理緣起

- 本更新單元位於新店區安民街之大溪地庭園社區，為五樓之公寓式建築。於民國104年5月4日新北市工務局函會議記錄結論認定本案為高氯離子建物，社區屋況不佳，有傾頹朽壞之虞，缺乏安全舒適的生活空間，且因花台的設置，阻斷社區內部消防動線，足以影響消防救災及交通。土地使用配置未達應有的效能，不符合現代化都市需求。
- 本案引用都市更新機制重建，故經住戶決議成立更新會在案，以自力更新方式推動都市更新事業。
- 新北市政府於105年12月27日新北府城更字第10534224181號公告「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地為都市更新地區」自106年1月1日發布實施。

法源依據（一）

■ 都市更新條例

- 本案事業計畫報核日為104年06月15日，有關都市更新條例（下稱本條例）版本之適用，依108年1月30日公布施行之本條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。」故得適用本條例修正前之規定。

法源依據（二）

- 都市更新條例第19條
- 依據都市更新條例第19條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國104年06月06日假新北市新店區安興路67號召開都市更新事業計畫公聽會，擬具事業計畫報告書及公聽會會議紀錄。

法源依據（三）

- 都市更新條例第22條
- 依第11條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 $2/3$ ，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 $3/4$ 同意；依第7條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 $1/2$ ，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 $1/2$ 之同意。

法源依據（四）

- 都市更新條例第22條
- 本更新單元內144、144-1地號2筆土地經新北市政府於105年12月27日新北府城更字第10534224181號公告「劃定新北市新店區安和段144第號等2筆土地都市更新地區」自106年1月1日發布實施。
- 故本更新單元範圍內144、144-1地號2筆土地依第7條劃定之都市更新地區，應經私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。

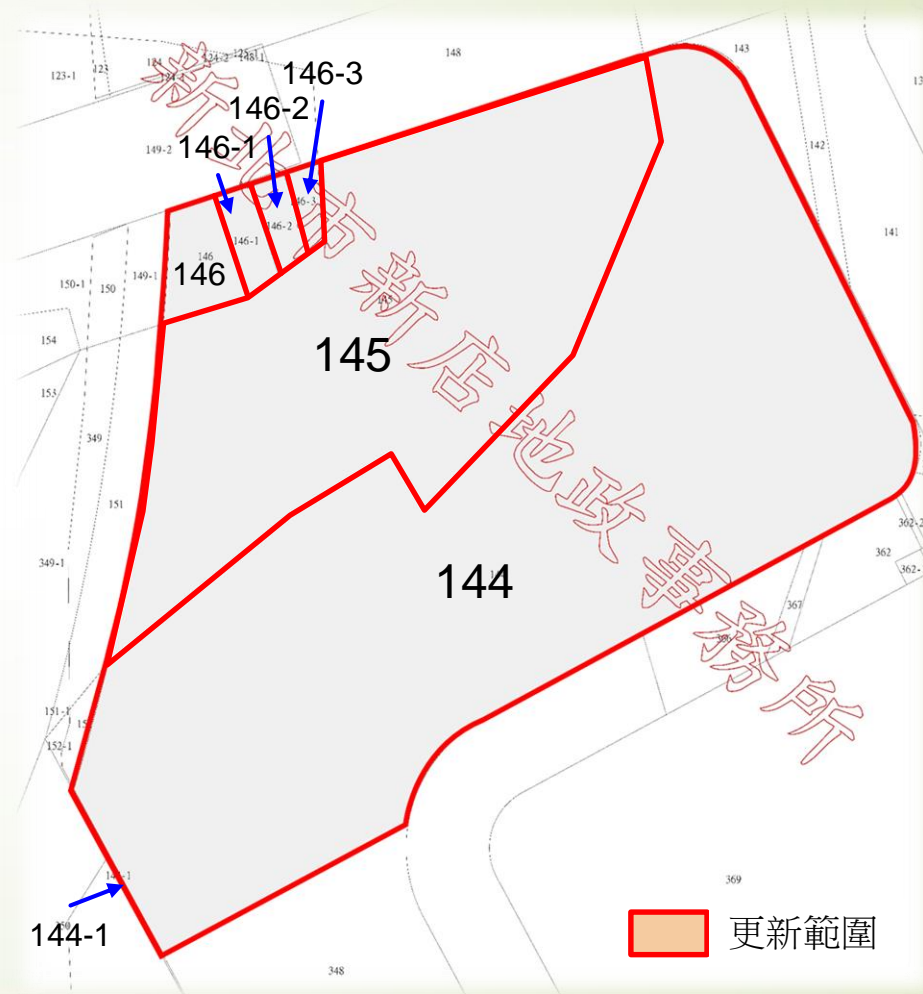
基地位置

- 本更新單元位於新北市新店區安興路以南、安民街以西，安民街379巷以北、河堤以東所圍之街廓範圍。



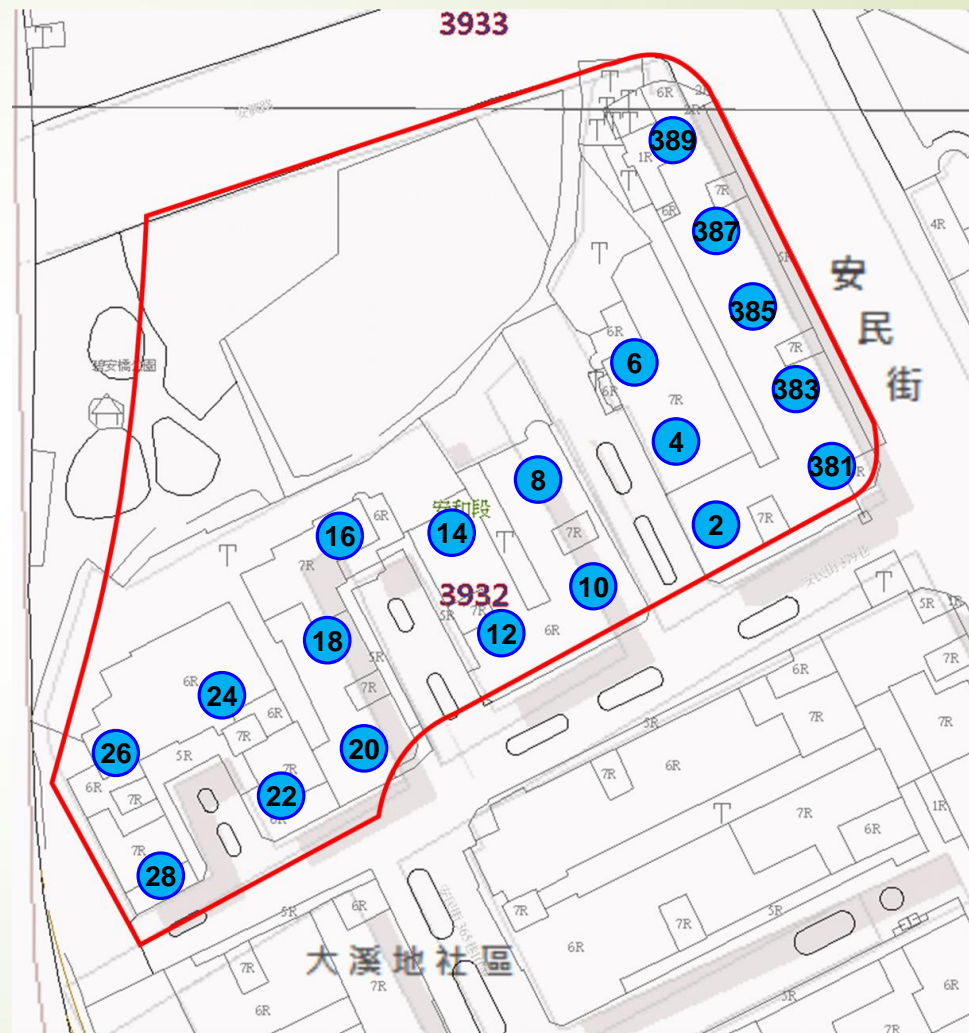
更新單元範圍及土地權屬

- 本更新單元土地為新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3地號等7筆土地，面積共計4123.85m²
- 範圍內145地號為國有土地，其餘皆為私有。
- 所有權人共計105人，其中包含國有土地（管理者：國有財產署）。

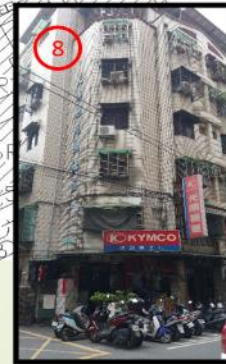
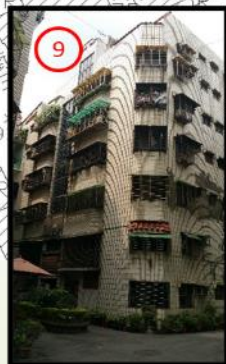
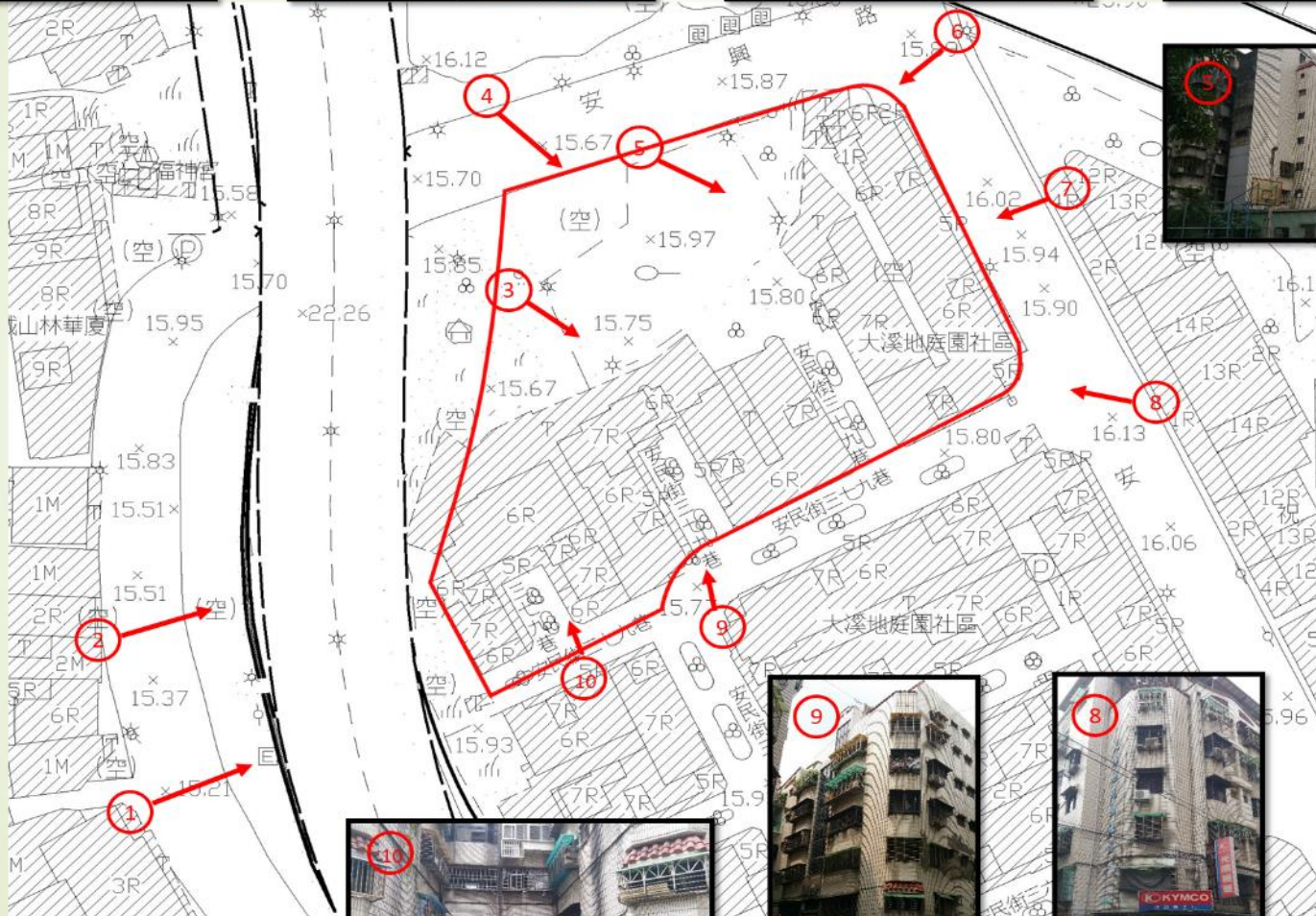


合法建物使用狀況及權屬

- 建物筆數96筆(含1獨立產權公設建號)。
- 建物面積：10,452.86m² 皆為私有。
- 現況：住商混合使用，結構上有耐震安全的顧慮，部分住戶有鋼筋裸露、混凝土掉落之情事。



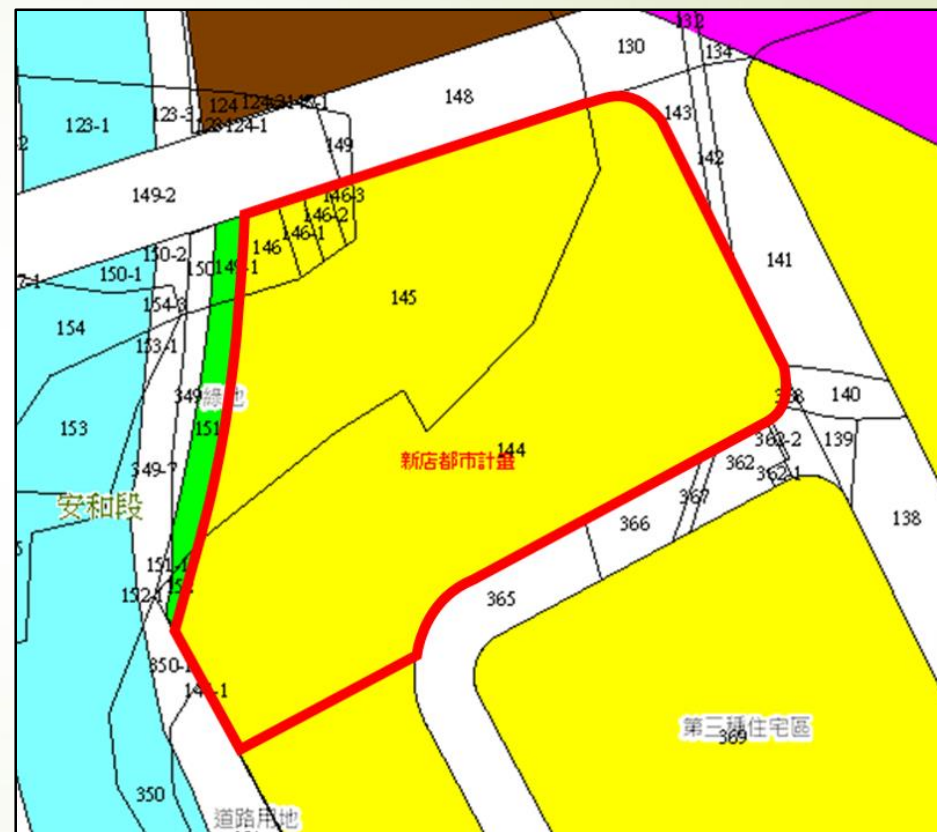
基地現況照片示意



由外向內拍攝

細部計畫及圖說

- 本都市更新單元於民國100年1月公告實施「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段書)」之範圍內，土地使用分區現為第三種住宅區，特別針對土地及建築物、公共開放空間、人行車行動線、景觀管制、夜間照明等項目予以管制。
- 基地面積：4,123.85m²
- 土地使用分區：第三種住宅區(容積率280%、建蔽率50%)及道路用地



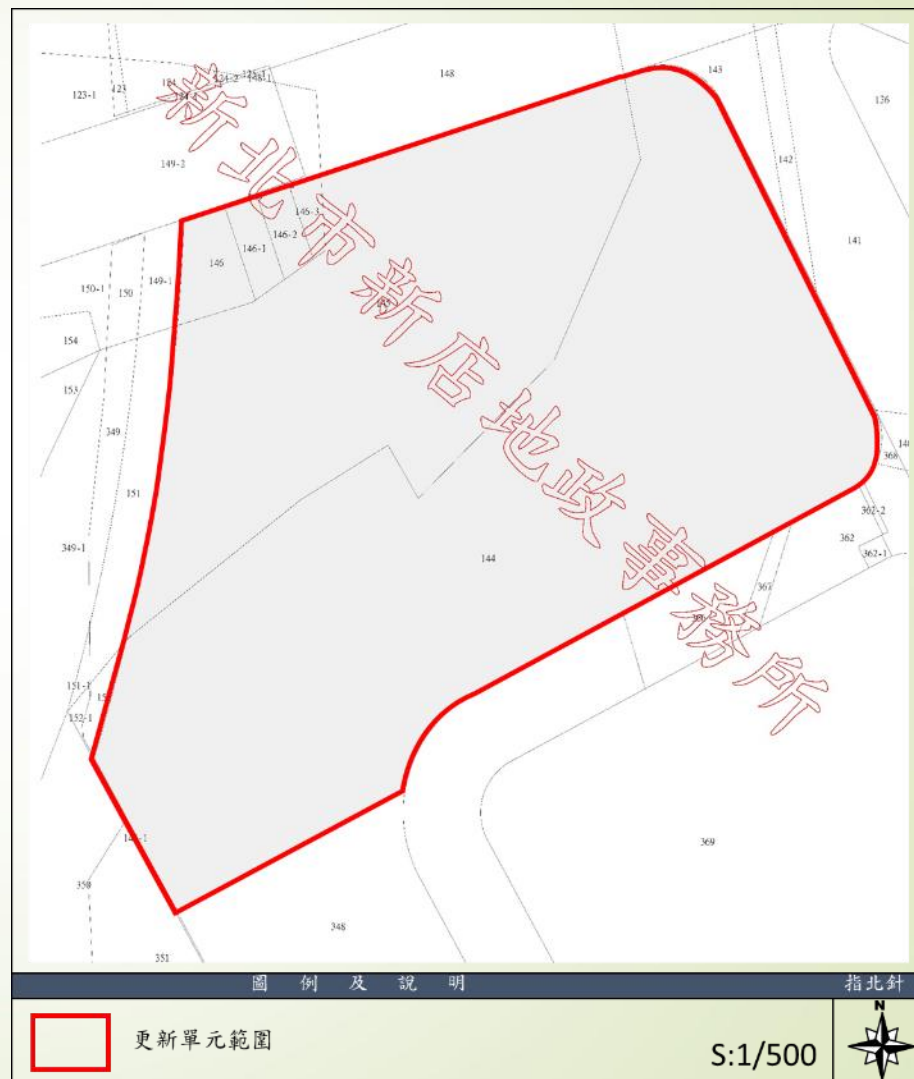
處理方式及區段劃分

■ 處理方式

本更新單元全區採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元全區劃設為一個「重建區段」。



同意都市更新之法定門檻

- 更新條例第22條規定同意參與更新事業計畫比例
- 土地及合法建物總面積 > 3/4 土地及合法建物所有權人 > 2/3(自劃地區)

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	4123.85	104	10452.86	101
公有 (a)	1357.49	1	0	0
私有 (b=A-a)	2766.36	103	10452.86	101
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	2766.36	103	10452.86	101
同意數	2122.03	83	7918.23	81
同意比例(%)	76.71%	80.58%	75.75%	80.20%

註：上表「同意比例(%)」為104年6月15日報核時之同意比例。

實施方式及有關費用負擔

■ 實施方式

本都市更新事業擬採全區段拆除重建方式處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

■ 經費劃分原則

依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比率，計算其共同負擔比率，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依104年1月16日新北市政府新北府城更字第10434300931號修正發布之「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」規定提列項目編列。

拆遷安置計畫

■ 合法建築物之補償與安置

合法建築物拆遷補償費用應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定查定。

本案施工期間之安置方式，將依據建物騰本登記面積編列於更新期間之租金補貼，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

實際拆遷安置計畫及費用仍應依更新會會員大會決議內容為準，並於權利變換計畫載明。

■ 通知拆遷日

有關權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者依權利變換實施辦法第19條第1項規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。

財務計畫 (一)

■ 共同負擔

項目	細項	金額(元)
工程費用	包括建築設計費、營建費用、工程管理費、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、建築執照相關規、制震等。	1,202,099,220
權利變換費用	包含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、合法建築物拆遷安置費等。	112,739,214
貸款利息		45,915,295
稅捐		1,216,277
管理費用	包括行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用。	207,237,053
合計		1,569,207,059

※本表費用提列係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，依事業計畫核定及實際發生為準。

財務計畫（二）

■ 共同負擔

- 預估更新後總銷坪9,614.21坪，1F店面使用面積為251.59坪，1F住宅使用面積為228.04坪，2F以上住宅面積為7371.28坪，國有地建築物1763.3坪，總車位數257席，其中平面車位共173席，機械車位共84席，機車車位318個，自行車117個。
- 依據目前規劃狀況推估未來售價，1F店面使用部分平均銷售單價約為66.00萬元/坪，1F住宅使用部分平均銷售單價約為52.00萬元/坪，2F以上住宅使用部分平均銷售單價約為40.00萬元/坪，平面停車位平均價格約為150.00萬元，機械停車位平均價格約為100.00萬元，總銷售金額約為4,281,962,200元。

財務計畫 (三)

■ 共同負擔

項目	區分	數量	單價	小計 (元)
1	1F店鋪	251.59坪	660,000元/坪	166,049,400
2	1F住宅	228.04坪	520,000元/坪	118,580,800
3	2F以上住宅	7371.28坪	400,000元/坪	2,948,512,000
	公有建築	1763.30坪	400,000元/坪	705,320,000
4	停車位(平面)	173個	1,500,000元/個	259,500,000
5	停車位(機械)	84個	1,000,000元/個	84,000,000
更新後銷售總收入合計				4,281,962,200

財務計畫（四）

➤ 本案預計開發總成本約為 新台幣 15億6,920萬7,059元

➤ 預計總收入約為 新台幣 42億8,196萬2,200元

➤ 共同負擔費用平均負擔比例=

共同負擔費用 / 更新後總價值 × 100%=

15億6,920萬7,059元 / 42億8,196萬2,200元 × 100%=

36.65%

※本表各項數據均為概算，依事業計畫核定及實際發生為準。

管理維護計畫

- 本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。
- 待規約通過實行及委員選任完成後，再將提列之公寓大廈管理基金移交與管理委員會統籌運用。
- 日後維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之規約內容為準。

實施進度

作業項目	月數	104年	110年						111年						112年				115年			115年				
		3	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12~2	4	6	8	10	12	
專案計畫報核	1	■																								
專案計畫審議	12		■	■																						
專案計畫核定公告	1				■																					
申請權利變換報核	1					■																				
權利變換計畫核定公告	15						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
申請拆除及建造執照	3													■	■	■										
改良物殘餘價值補償	1													■	■	■										
申請更新期間稅捐減免	1													■	■	■										
土地補償金發放作業	1														■	■	■									
地上物騰空拆除	2															■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
工程施工	30																				■	■	■	■	■	■
申請使用執照	3																					■	■	■	■	■
送水送電	2																						■	■	■	■
申請測量	2																							■	■	■
釐正圖冊	3																								■	■
接管	2																									■
計算及找補差額價金	2																									■
產權登記	2																									■
申請更新後稅捐減免	2																									■
更新成果備查	2																									■

建築設計計畫

都市更新審議及面積表

案名	擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3地號等7筆土地						
土地使用及環境設計資料	基地使用分區		住三、道路用地	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	257輛	更新前後戶數(前/後)	更新前95戶/更新後284戶			
	基地面積		4,123.85 m ²	實設建蔽率	46.38%	實設汽車停車位	257輛	安置戶數(合法/違章)	95戶/ 0戶			
	總樓地板面積		34,938.59 m ²	法定容積率	280%	法定機車停車位	312輛	提供公益設施種類、樓層	-m ²			
	工業使用容積		0.00 m ²	實設容積率	478.13%	實設機車停車位	318輛	面積	-			
	住宅使用容積		16,956.56 m ²	住戶單元	259單元	法定裝卸停車位	4輛	開闢計畫道路情形	2.73 m ²			
	商業使用容積		561.44 m ²	商業單元	11單元	實設裝卸停車位	6輛	面積	-			
	其他使用容積	-	3,571 m ²	公部門辦公室	14單元	地下層樓板面積 地下開挖規模	9,891.56 m ² 60.0%	留設人行步道情形	安民街留設6M寬 安民街379巷及巷底留設4M			
	各樓層 使用概況	地下層		防空避難室、停車空間、機電空間				最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	15層 49.6m 9.0m	面積	1363.62 m ²	
		地面層與低層部		店舖、門廳、集合住宅						其他:	-	
		標準層		集合住宅		更新後建物構造	鋼筋混凝土造					
頂層部		梯廳、樓梯間、水箱										
適用獎勵類型及獎勵面積額	新北市都市更新容積獎勵核算基準	1	基準容積	11,546.78 m ²	都市更新容積獎勵合計 =5,769.60 m ²	適用獎勵類型及獎勵面積額	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	-m ²			
		2	原容積獎勵	-m ²				獎勵樓地板面積	-m ²			
		3	公益設施獎勵	-m ²			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	-			
		4	協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更新基金獎勵	-m ²				獎勵樓地板面積	-m ²			
		5	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵	-m ²				其他獎勵	高氣離子鋼筋 混凝土建築物	獎勵樓地板面積	944.28 m ²	
		6	更新單元規模獎勵	1,095.687 m ²						合計	-	944.28 m ²
		7	開放空間及人行步道獎勵	2,095.62 m ²								
		8	綠建築獎勵	692.35 m ²								
		9	時程獎勵	1,153.91 m ²								
		10	其他獎勵	732.03 m ²								
申請資料	實施者	新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會				電話	02-2915-9445					
	地址	新北市新店區北新路一段89號2樓				傳真	-					
	建築設計	大序建築師事務所 李逸仁 建築師				電話	02-2593-3335					
	地址	台北市中山區中山北路三段26號6樓之3				傳真	02-2593-3363					
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	更新地區公告	106.1.1	105.12.27 新北府城更字第 10534224181 號		6	召開第一次聯審專案小組審議委員會	105.5.20	105.5.5 新北城更字第 1053413859 號			
	2	自辦事業計畫公聽會	104.6.6	104.5.22 新安都更公安字第 1040522001 號			7	召開第二次聯審專案小組審議委員會	106.11.30	106.10.30 新北府城更字第 1063538919 號		
	3	申請事業計畫報核	104.6.15	104.6.15 新安都更公安字第 1040615001 號		8	公開展覽(第二次)					
	4	公開展覽期間	105.3.30 ~105.4.28	105.3.23 新北府城更字第 1053412333 號								
5	公辦事業計畫公聽會	105.4.13										

都市更新獎勵項目表

獎勵項目	細項	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
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	基地配置自建築線起退縮淨寬4M 以上建築者	2095.59	18.16%
	小計	2095.59	18.16%
綠建築，申請銀級		692.348	6.00%
更新地區時程獎勵		1153.914	10.00%
更新單元規模及類型	A1：更新單元屬完整計畫街廓	--	--
	A2：更新單元規模達3,000 平方公尺以上者	1095.687	9.495%
	A3：更新單元規模達5,000 平方公尺以上者	--	--
	小計	1095.687	9.495%
為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	屬合法四層樓以上之建築物	732.03	6.344%
	小計	732.03	6.344%
申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為50%		5769.57	50.00%
申請更新容積獎勵		5769.57	50%
其他獎勵容積	高氣離子混凝土建築物獎勵（上限：原容積之0.3倍）	2395.63	20.76%
申請容積獎勵總計		8165.20	70.76%

海砂屋原容積計算綜理表

原核准 使照號 碼	原核准使照號碼		依原核准圖說繪製 並重新計算之樓地 板面積	建築技術規則建築施工篇第 161 條第 2 項規定免計容積之項目				小計	原建築容積 (執照全部或位置詳附圖 P10- 17~P10-28)
				一、檢討項目(停車空間)		二、檢討項目(陽台)			
				法令依據	免計(-)樓地板面積	法令依據	回計(+)樓地板面積		
79 使 字第 1337 號	地下室		0 m ²	建築技術	0 m ²	建築技術規	0 m ²	7985.42 m ²	
	1 樓	後棟	874.73 m ²	規則第 162 條	124.38 m ²	則第 162 條	6.75 m ²		
		前棟	479.16 m ²		128.13 m ²		0 m ²		
	1 樓夾層	後棟	269.39 m ²		0 m ²		0 m ²		
		前棟	142.48 m ²		0 m ²		0 m ²		
	2 樓	後棟	879.55 m ²		0 m ²		1.94 m ²		
		前棟	613.41 m ²		0 m ²		4.37 m ²		
	3 樓	後棟	879.55 m ²		0 m ²		1.94 m ²		
		前棟	613.41 m ²		0 m ²		4.37 m ²		
	4 樓	後棟	879.55 m ²		0 m ²		1.94 m ²		
		前棟	613.41 m ²		0 m ²		4.37 m ²		
	5 樓	後棟	879.55 m ²		0 m ²		1.94 m ²		
		前棟	613.41 m ²		0 m ²		4.37 m ²		
	5 樓閣樓	後棟	266.48 m ²		0 m ²		0 m ²		
前棟		183.86 m ²	0 m ²		0 m ²				
合計			地下層樓地板面積 0 m ²	地下層免計樓地板面積 0 m ²	地下層回計樓地板面積 0 m ²	0 m ²	地下層原建築容積 0 m ²		
			地上層樓地板面積 8205.94 m ²	地上層免計樓地板面積 252.51 m ²	地上層回計樓地板面積 31.99 m ²	7985.42 m ²	地上層原建築容積 7985.42 m ²		

1F平面配置圖

一層容積樓地板面積	
A.C.D棟 樓地板面積	189.13+134.5+331.19+382.53+554.43+89.41=1681.19#
A.C.D棟 梯廳面積佔10%	60.78#
合計	1741.97#
日棟 樓地板面積	3.225*0.1+9.725*13.525+0.832*10.85=140.88#
日棟 梯廳面積佔15%部分	34.46#
日棟 梯廳面積佔15%部分	15#
日棟 陽台+梯廳面積 佔15%部分	7.05#
合計	182.39#
一層容積樓地板面積 (A.B.C.D棟)	=1741.97+182.39=1924.36#

A.B.C.D棟 一層陽台面積	
A棟大廳的陽台 : 6.275*1.0=6.275#	■ A棟-一層陽台合計=6.275#
C5: 2.615*1.325+3.6*1.0=7.06#	■ C棟-一層陽台合計=9.65#
C6: 2.65*0.975+2.59#	■ D棟-一層陽台合計=28.52#
陽台=9.65#	
D1: 1.0*1.425+1.925*2.475=8.19#	
D2: 2.0*1.65+2.7*1.0=6#	
D3: 1.725*1.7+3.15*1.0=6.08#	
D5: 3.31*0.025+1.91*5.25=6.3#	
D6: 2.0*0.975=1.95#	
■ A.C.D棟 一層的陽台=6.275+9.65+28.52=44.45#	
A.C.D棟 一層陽台面積=44.45# <1681.19*10%=168.12# 剩餘OK!	
日棟 一層陽台面積: 2.1*1.455+2.1*0.77/2+2.58*1/2+(13.77+14.1)*1/4/2=48.55#	
日棟 一層陽台面積=48.55# >140.88*10%=14.09#	
48.55-14.09=34.46...A/B/C/DK!	
A.C.D棟 一層陽台面積 合計 : 44.45+34.46=78.91#	

樓廳面積	
A.C.D棟	9.15*2.15+7.05*2.07+3.75*2.15+8.3*2.25+2.25*6.75+12.3*2.25+2.6*3.52+31.85*2.15+2.6*3.52+10.25*2.25+6.75*2.25=228.9#
日棟	13.5*2.15=29.09#
梯廳面積 : 228.9# >1681.19*10%=168.12#	
梯廳面積佔10%人數 : 228.9-168.12=60.78#	
A.C.D棟 梯廳合計 :	
A.C.D棟 日棟	60.78+15=75.78# <1822.07*10%=182.21#
A.C.D棟 日棟	60.78+15=75.78#
***梯廳面積佔10%以內OK	
梯廳與陽台面積合計超出(當層樓地板面積15%)	
A.C.D棟 陽台+梯廳面積	44.45+168.12=212.57# <1681.19*15%=252.18#
日棟 陽台+梯廳面積	14.09+14.09=28.18# >140.88*15%=21.13#
日棟 陽台+梯廳面積	28.18-21.13=7.05#
A.B.C.D棟 梯廳+陽台面積超出部分, 計入容積 合計 :	
A.C.D棟	0+7.05=7.05#

機電安全梯管委會空間等免計容積面積	
A.C.D棟	3.25*2.25+6.1*2.4+1.55+4.6*2.2+2*2.4+1.42*0.52+8.35*4.55+6.825*4.9+3.07*2.15+3.55*2.35+2.8*6.75+5.95*2.6+2.85*2.77+10.65*0.95+6.42*1.15+2.8*6.75+3.55*2.45+2.6*5.95
日棟	2.07*1.22+1.825*1.05+1.05*1.4+3.225*2+3.22*5.53+5.18*10.85+4.35*2.57
A.B.C.D棟 梯廳合計 :	318.32+97.99=416.31#

壹層平面圖 s:1/400



A.C.D棟 一層樓地板面積	
■ A棟 一層樓地板面積	A棟大廳 : 9.15*5.4+6.9*1.3+7.438*1.55+(0.537+0.525)*1.425/2+6.92*2+8.9*11.6=189.13#
A棟大廳 合計=189.13#	
■ C棟 一層樓地板面積	C5: 0.95*8.0+6.9*11.75+9.775*0.5+1.83*1.25+2.2*4.85=102.55#
C6: 5.45*5.4+2.8*0.9=31.95#	
C棟 合計=134.5#	
■ D棟 一層樓地板面積	D1: 1.65*1.5+2*3.15+4.8*6.9+5.25*2.4+2.1*1.825+2.55*1.625+1.3*3.20=72.18#
D2: 6.85*7.0+2.45*0.5+3.575*1.65=55.07#	
D3: 5.475*0.65+(6.997+7.35)*0.395/2+0.9*2.155+6.45*1.55+5.7*1.7+3.15*5.7+3*0.65=64.27#	
D5: 8.0*0.95+7.4*10.325+1.835*0.95+1.0*6.9+2.8*6.8+1.45*1.7=107.72#	
D6: 5.45*5.4+2.8*0.9=31.95#	
D棟 合計=331.19#	
■ C.D棟大廳 :	2.3*2.25+3.9*1.65+7.4*8.2+0.8*5.05+5.95*2.6+2.6*3.0+29.25*4.925+10.65*0.95+4.15*6.425+5.05*0.8+7.5*0.275+4.775*0.10+7.65*3.15+9.10*2.6=382.53#
C.D棟大廳 合計=382.53#	
店鋪 1: (12.25+12.105)*4.727/2=57.58#	
店鋪 2: (12.408+12.257)*4.727/2=58.29#	
店鋪 3: (12.744+12.558)*5.85/2=74.01#	
店鋪 4: (12.918+12.74)*5.45/2=69.92#	
店鋪 5: (12.725+12.819)*0.837/2+0.043*0.242/2+(13.061+12.918)*4.49/2=66.5#	
店鋪 6: (6.206+6.378)*5.372/2=33.8#	
店鋪 7: 6.549*1.72/2+6.378*5.372+0.171*5.372/2=38.56#	
店鋪 8: 3.54*0.614/2+(3.54+5.343)*10.066/2+(5.343+5.674)*1.85/2+(1.88+2.03)*0.83/2=57.61#	
店鋪 9: 3.33*13.5=45.05#	
店鋪 10: 4.57*5.8=26.51#	
店鋪 11: 4.57*5.815=26.6#	
■ 店鋪 合計=554.43#	
非建築容積面積=0.3*1.212+6.025*1.0+1.6*15.25+1.6*5.05+3.25*6.15+2.3*6.325+0.95*2.075=89.41#	
■ A.C.D棟 一層樓地板面積=189.13+134.5+331.19+382.53+554.43+89.41=1681.19#	
B棟 一層樓地板面積	
■ 日棟 一層樓地板面積 (辦公廳含大廳)=3.225*0.1+9.725*13.525+0.832*10.85=140.88#	日棟 合計=140.88#
■ A.B.C.D棟 一層樓地板面積 :	
1681.19+140.88=1822.07#	A.B.C.D棟 一層樓地板面積 : 1822.07#

1F 人行動線及汽機車動線圖

區域內之汽機車流量以安民街及安興街為主，將進出社區及辦公室之車輛主出入口設於之安興街12m計畫道路。

設置車輛出入口分別設置汽車及機車為一處，並避免車道寬度造成人行道有破口太大的影響，以提高人、車使用上的安全性。



- ↔ 車行動線
- ↔ 人行動線
- ↔ 汽機車出入口
- 住宅大廳
- 各戶梯廳
- 景觀中庭

安民街
12m

安民街 379 巷

1F景觀配置圖



光臘樹



紅花風鈴木



青楓



鵝掌藤



假檢草

樹徑=15~20公分

圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	總覆面積
	大葉山欖	H>5m, W>3m 米徑>15cm	≥150cm	31株	5
	青楓	H>6m, W>3m, 米徑>18cm		6株	5
	杜鵑	H=30~50cm W=20~30cm	≥60cm	56.11㎡	
	台北草	密鋪	≥30cm	813.32㎡	
	地檢草	密鋪			

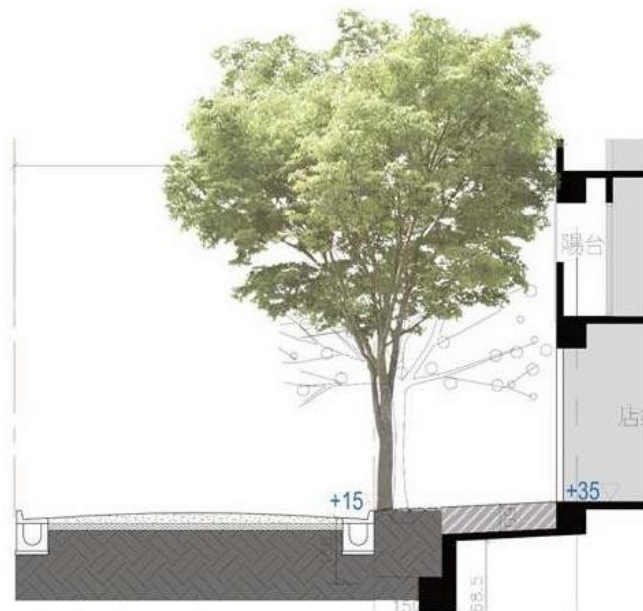


1F景觀剖面圖

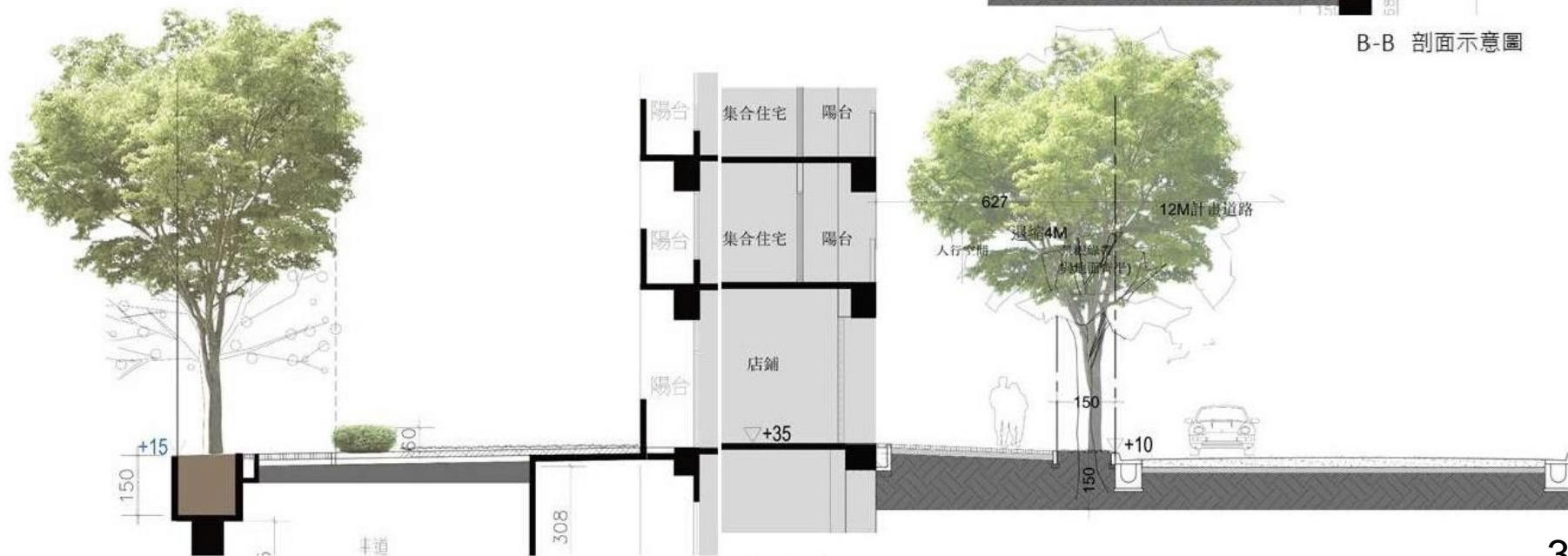


樹徑=15~20公分

圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	總覆面積
喬木	大葉山欖	H>5m, W>3m 株徑>15cm	≥150cm	31株	5
	青楓	H>6m, W>3m, 株徑>18cm		6株	5
灌木	杜鵑	H=30~50cm W=20~30cm	≥60cm	56.11㎡	
地被	台北草	密鋪	≥30cm	813.32㎡	
	地檢草	密鋪			



B-B 剖面示意圖



A-A 剖面示意圖

1F消防救災活動空間

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：新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會
 (負責人：王方古先生 電話：02-2915-9445)
 設計人：大序建築師事務所 李逸仁建築師 (聯絡人：張麗元 電話：02-2593-3335 分機27)
 建築物地點 (地號或地址)：新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3 等7筆地號
 建築物概要 (樓高及用途)：樓高：49.6M，用途為H-2集合住宅，辦公室

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使用執照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本新建案樓層數為15層，屬6層以上建築物，消防車輛通行道路及通路，根據(二)6層以上建築物規定辦理。
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本新建案樓層數為15層，供消防車輛通行之通路皆保持4m以上之淨寬，及4.5m以上之淨高，轉彎處並預留行駛空間。
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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本新建案樓層數為15層，屬6層以上建築物，救災空間根據(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物檢討。
(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，其替代窗口或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案新建案三面面臨路寬度為安興街及安民街12M，安民街379巷路寬8M，其替代窗口或開口水平距離皆符合11M公尺範圍內供雲梯消防車操作救災的活動空間。(如圖12-2-13，壹層防災計畫平面示意圖)
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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本新建案樓層數為15層，屬10層以上建築物，消防車救災活動空間為寬8公尺、長20公尺，符合規定。(如圖12-2-13)
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災活動空間內皆為硬鋪面，順平處理無高低差，無妨礙救災活動之固定設施及相關突起物。
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災活動空間內為硬鋪面；且地面可承重50x1.5=75噸荷重。
(四)坡度應在百分之5以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案無設置坡度。
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案建築物外牆開口水平距離及雲梯消防車操作救災空間皆<11M。
四、本案共計檢討圖說 1 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：

本案消防及防火避難設施，依建築技術規則、劃設消防車輛救災活動空間指導原則、消防法及其施行細則等相關規定辦理。

1. 本案臨道路側替代窗戶或開口於水平距離11m範圍內皆規劃8x20m雲梯消防車救災活動空間，
2. 供消防車輛通行之通路皆保持4m以上之淨寬，4.5m 以上之淨高，轉彎處並預留行駛空間。
3. 消防車輛救災活動空間皆為硬鋪面，順平處理無高低差，無妨礙救災活動之固定設施，地面可承重50x1.5=75噸荷重。

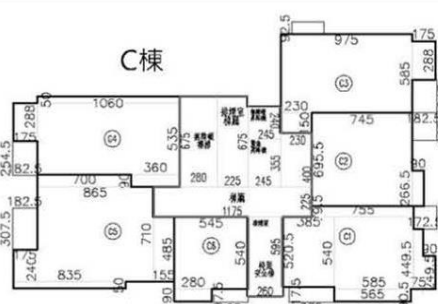
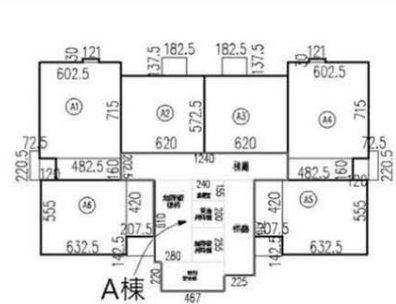


圖 12-2-13 壹層防災計畫平面示意圖 S:1/300

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條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責

2F~15F標準層平面圖

貳~拾伍層平面圖 s:1/400



二~十五層面積尺寸標示圖

B棟	空間名稱	面積	合計
樓層	樓層	2.15x4.42=9.51	20.21#
	樓梯	4.97x2.15=10.70	
	特別空房	3.22x5.53=17.83	
機電空間	機電空房	3.22x2=6.45	35.92#
	機電空房	4.35x2.75=11.64	
	機電空房	2.02x0.7+1.41x1.05=5.61	
其他	其他	3.22x2.97=9.59	15.2#

D棟	空間名稱	面積	合計
樓層	樓層	2.25x6.75=15.188	41.4#
	樓梯	11.65x2.25=26.213	
機電空間	機電空房	2.35x3.55=8.343	42.71#
	機電空房	2.8x6.75=18.9	
	機電空房	5.85x2.6=15.47	
其他	其他	2.35x2.4=5.64	12.08#
	其他	1.65x3.9=6.435	

A棟	空間名稱	面積	合計
樓層	樓層	12.4x2.025=25.11#	41.2#
	樓梯	2.25x7.15=16.09#	
機電空間	機電空房	2.4x1.55=3.72#	35.87#
	機電空房	6.1x2.8=17.08#	
	機電空房	2x2.4=4.8#	
	機電空房	4.67x2.2=10.27#	
其他	其他	2.4x2.55=6.12	6.12#

A.B.C.D棟二~十五層 <樓地板面積檢討>
 A棟 344.15# C棟 473.73# D棟 475.87#
 日棟 323.18#
 A.C.D棟二~十五層樓地板面積=344.15+473.73+475.87=1293.75#
 B棟二~十五層樓地板面積=323.18#
 A.B.C.D棟二~十五層樓地板面積=1293.75+323.18=1616.93#

A.B.C.D棟二~十五層 <陽台面積檢討>
 A棟 17.98# B棟 28.04# C棟 30.2# D棟 32.48#
 A.C.D棟 陽台檢討 17.98+30.2+32.48=80.66#
 80.66#<1293.75#*10%=129.38#.....剩餘 OK!
 日棟 陽台檢討 28.04#
 28.04#<323.18#*10%=32.32#.....剩餘 OK!
 A.B.C.D棟 陽台面積=80.66+28.04=108.70#
 108.70#<1616.93#*10%=161.70#.....剩餘 OK!

A.B.C.D棟二~十五層 <塔面面積檢討>
 A棟 41.2# B棟 20.21# C棟 41.63# D棟 41.4#
 A.C.D棟 塔面檢討 41.2+41.63+41.4=124.23#
 124.23#<1293.75#*10%=129.38#.....剩餘 OK!
 日棟 塔面檢討 20.21#<323.18#*10%=32.32#.....剩餘 OK!
 A.B.C.D棟 塔面面積=124.23+20.21=144.44#
 144.44#<1616.93#*10%=161.70#.....剩餘 OK!

A.B.C.D棟二~十五層 <露台+梯面面積檢討>

梯面	露台	梯面	露台
124.23#	80.66#	20.21#	28.04#
204.89#		48.25#	

 A.C.D棟 梯面+露台=204.89# B棟 梯面+露台=48.25#
 204.89#<1293.75#*15%=194.06# 48.25#<323.18#*15%=48.48#
 204.89-194.06=10.83#.....剩餘 OK!
 48.25-48.48=-0.23#.....剩餘 OK!

A.B.C.D棟二~十五層 <機電空間面積檢討>

A棟	B棟	C棟	D棟
35.87#	43.07#	43.07#	42.71#
日棟 35.92#			

 A.C.D棟 機電空間=35.87+43.07+42.71=121.65#.....不符
 B棟 機電空間=35.92#.....不符

A.B.C.D棟二~十五層 <容積樓地板面積檢討>

A.C.D棟	B棟
樓地板面積 344.15+473.73+475.87=1293.75#	10.83#
陽台+塔面面積(計入容積) 10.83#	
機電空間(不計容積) 35.87+43.07+42.71=121.65#	
A.C.D棟 容積樓地板面積=1293.75+10.82=121.65+1182.92#	

 日棟 樓地板面積 323.18#
 B棟 容積樓地板面積=323.18-35.92=287.26#
 B棟 容積樓地板面積=323.18-35.92=287.26#
 A.B.C.D棟二~十五層 <容積樓地板面積檢討>
 1182.92+287.26=1470.18#



A棟二~十五層 樓地板面積
 $12.1x0.3+6.025x7.15+4.825x1.6+6.2x5.725+6.2x5.725+12.1x0.3$
 $+6.025x7.15+4.825x1.6+6.325x5.55+2.075x4.2+12.4x2.025+7.45x8.1+6.92x1.05=344.15#$
 A棟二~十五層 樓地板面積合計=344.15#

C棟二~十五層樓地板面積
 $7.55x0.785+3.85x5.205+5.4x5.85+4.485x0.75+0.9x2.495+5.65x0.905$
 $+7.45x6.955+2.665x0.9+2.31x5.9+9.75x5.85+2.88x1.75+10.6x0.5$
 $+2.88x1.75+10.6x0.5+3.8x0.9+7.0x8.65x7.1+1.75x2.4+8.35x0.5$
 $+4.28x1.55+5.45x4.4+2.8x0.9+6.75x2.25+11.75x2.25+6.75x2.8$
 $+2.45x3.55+2.6x5.95+2.4x2.45+4x2.3$
 C棟二~十五層樓地板面積合計=473.73#

D棟二~十五層樓地板面積
 $1.65x1.5+5.15x2.3+0.45x2.4+6.9x7.20+1.05x2.55+0.45x0.575+1.3x2$
 $+6.85x4.56+7.35x2.44+3.575x1.65+5.475x0.65+(7.35+6.997)x0.395$
 $(2+7.35x2.155+6.45x2+5.71+7.3x1.5+7.4x0.65x2.3+10.95x0.5+12.35$
 $x2.88+10.6x2.47+3.6x0.9+7.0x9+8.65x2.25+10.6x4.85+0.5x7.0$
 $+2.9x1.75+5.45x5.4+0.9x2.8+2.25x6.75+11.85x2.25+2.35x3.55$
 $+2.8x6.75+3.95x2.6+2.35x2.4+1.85x3.9=475.87#$
 D棟二~十五層樓地板面積合計=475.87#

B棟二~十五層 樓地板面積
 $(14.5+16.33)x1.72x1/2+4.23x2.15+11.13x1.631+13.80x2.02x1/2$
 $+1.55x1.98+1.75x1.125+3.225x5.53+2.15x4.421+3.225x2.4x9.75x2.15$
 $+4.35x2.675+2.02x0.7+1.41x1.05+3.225x2.975=323.18#$
 B棟二~十五層 樓地板面積合計=323.18#

A棟二~十五層 陽台面積
 $0.725x2.205+1.2x1.6+1.825x1.375+1.825x1.375+0.725x2.205+1.2x1.6$
 $+1.425x2.075+1.425x2.075=17.98#$
 A棟二~十五層 陽台面積合計=17.98#

C棟二~十五層 陽台面積
 $1.725x1.7+3.35x1.175+1.825x2.075+1.825x2.075+2.375x0.925+1.825x2.545$
 $+3.075x1.825+85x0.975=30.2#$
 C棟二~十五層陽台面積合計=30.2#

D棟二~十五層陽台面積
 $3.425x1.0+1.925x2.474+1x2.7+1.65x2.1+7.25x1.7+3.15x1.0+2.545$
 $x1.825+3.075x1.825+0.975x2.0=32.48#$
 D棟二~十五層陽台面積合計=32.48#

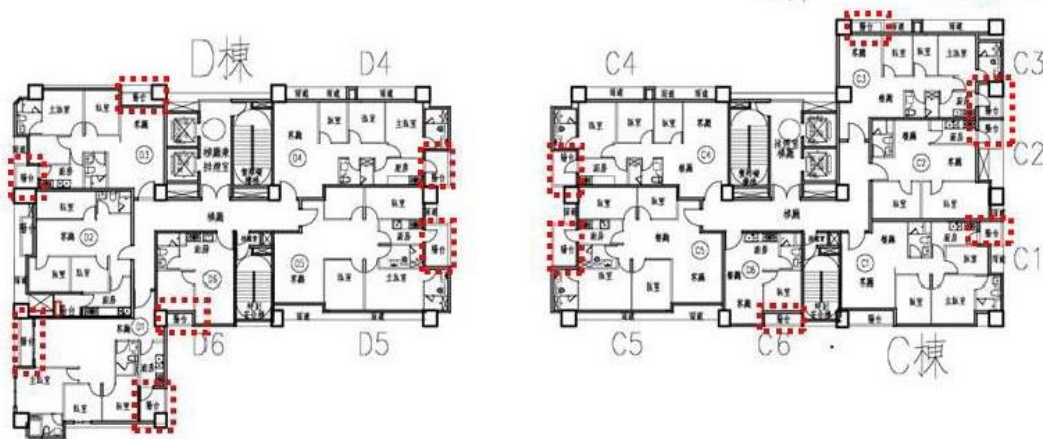
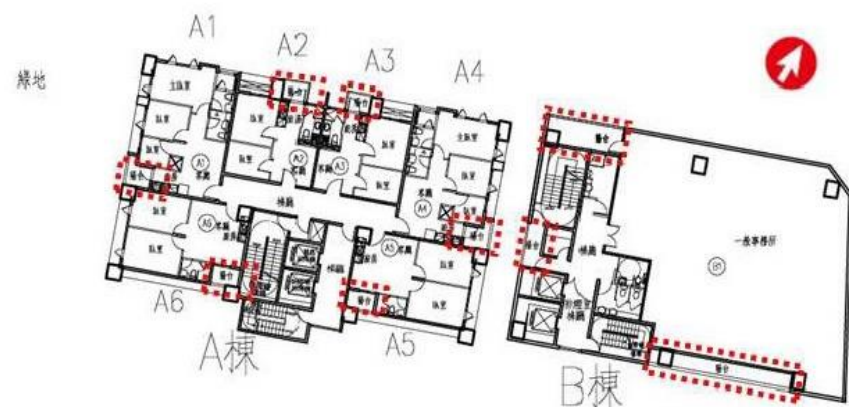
日棟二~十五層陽台面積
 $5.375x2+10.23x1.225+1.325x2.07+1.925x1.05=28.05#$
 日棟二~十五層陽台面積合計=28.05#

2F~15F空調主機設置原則

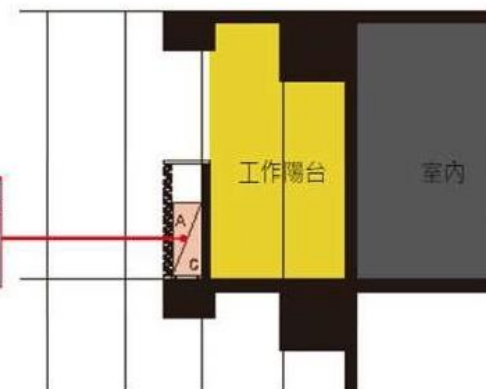
2-15F集合住宅空調主機設置原則

A. 主機設置於工作陽台外露標上, 外側設置金屬隔柵美化立面。

B. 於牆面預留出入管線套管, 避免完工後洗孔造成損壞



空調設備設置於各戶工作陽台外露標上, 並於外牆預留冰水管路套管連結室內風機, 外側設置金屬隔柵與建築外觀整體設計。



空調主機位置剖面圖



RF平面圖

屋突層樓地板面積

A.C.D=155.68㎡

B=40.40㎡

合計=196.08㎡ < 1911.44X12.5%=238.93㎡ OK!

屋頂層平台面積

1616.91-196.08=1420.83㎡

應綠化面積

1420.83/2=710.41㎡

綠化面積檢討:

1420.83/2=710.41㎡

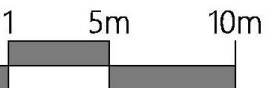
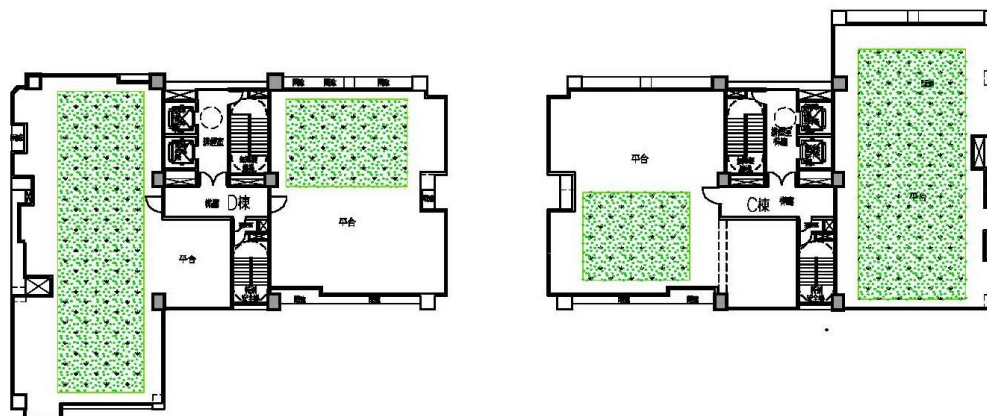
A棟=177.60㎡

B棟=177.60㎡

C棟=177.60㎡

D棟=177.89㎡

合計=196.08㎡ > 710.41㎡ OK!



B1F平面圖

地下一層法令檢討：

■ 地下一層樓地板面積
 地下一層樓地板面積
 地下一層樓地板面積
 地下一層樓地板面積

■ 地下室開挖面積
 ■ 基地面積=4121.12
 ■ 地下室開挖面積=48,605*8.43*1/2+(8,095+11,682)*0.64*1/2+(46,515+48,605)*11.682*1/2+47.157*27.55+20,443*17.98+9.55*4.12=2472.89#
 ■ 地下室開挖率=2472.89/4121.12*100%=60%

■ 地下室容積面積
 汽車=(154+13+6)*40=6920#
 機車=312*4=1248#
 防空避難室=911.44#
 車道容積率=0.3*1,212+6.025*1.0+6.15*6.25+1.6*5.05+3.25*6.15+2.3*6.325+0.95*2.075=89.41#
 合計=10168.85#>9891.56#

■ 地下室總面積
 2472.89*4=9891.56#

汽車

1. 法定汽車數量檢討：依據建築法規169條
 * 第一類(辦公室)：140.88+323.18*14=4665.4#
 * 第一類(店舖)：57.58+58.29+74.01+69.96+66.5+33.8+38.56+57.61+45.05+26.8+26.6=554.56#
 (1) 第一類(辦公室)：(4665.4-300)/150=29.1 取30輛
 第一類(店舖)：(554.56-300)/150=1.7 取2輛
 (2) 第二類(集合住宅)：(14340.3-500)/150=92.27 取93輛
 (3) 依戶數檢討：
 室內面積<66m²，每車位(8車位計算)72#，172x0.8=137.6，取38輛
 室內面積<66m²，每車位(8車位計算)7#，取67輛
 合計：225輛

2. 實際設計停車位檢討：依據設計規範及目前本市設計管理條例表大建
 本實際設計停車位數257輛

3. 實際停車位檢討：實數為257輛 > 257輛 OK!
 4. 實際設計停車位檢討：1+(257-50)/100=3.07 取4輛
 實際設計 > 4輛...OK

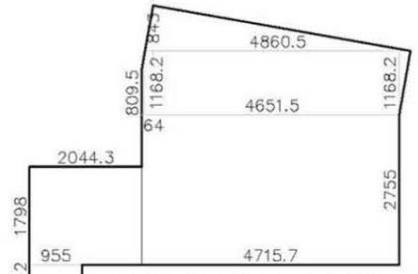
機車

2. 法定機車數量檢討：
 (1) 依據建築法規(第一類)：5219.96/100=52.2 取53輛
 (第二類)：14340.3/100=143.4 取144輛
 (2) 依戶數檢討(集合住宅)：259戶，取259輛
 實際設計停車位數=依據設計規範及目前本市設計管理條例表大建
 (3) 法定機車設計：取312輛，本實際設計318輛 > 312輛...OK
 (4) 實際設計停車位：312*0.02=6.24 取7輛
 實際設計：7輛 > 7輛...OK

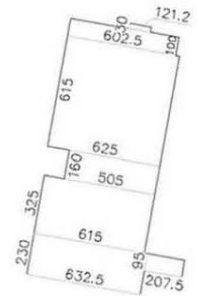
自行車

3. 法定自行車檢討：
 總數 312/4=78，取78輛
 汽車設計數量以自行車總數，172-138=34輛
 合計：112輛 實際設計 112輛 > 112輛...OK

地下壹層平面圖 s:1/400

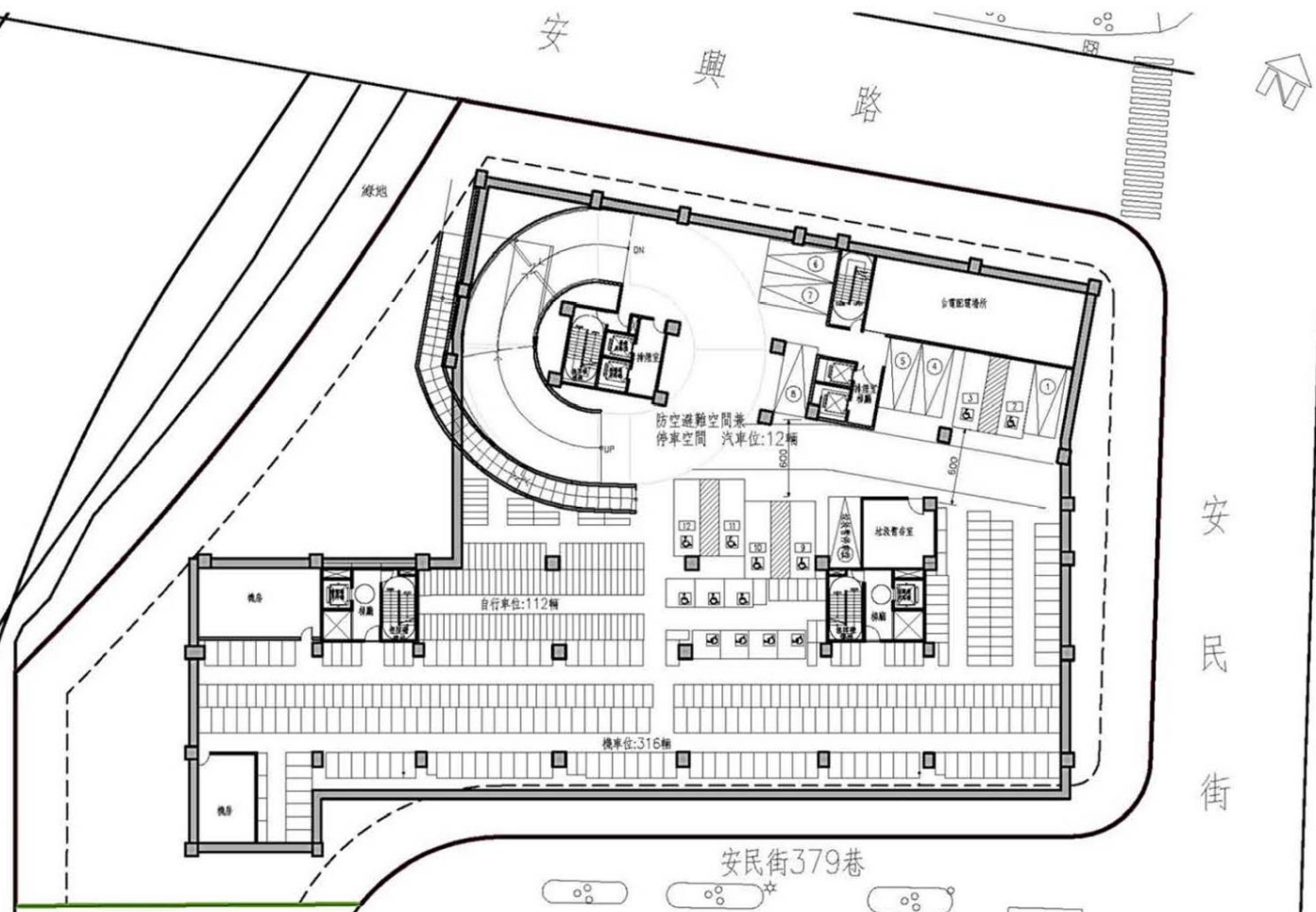


地下一層面積尺寸標示圖



車道上方投影

- 法定停車
- 自設停車
- ◀ 汽車車位 250X550
- ◀ 汽車車位 230X550
- ◀ 汽車車位 250X600
- ◀ 汽車機械停車位230X550
- ◀ 汽車機械停車位 250X550
- 機車車位 100X200
- 機車車位 75X200
- 機車車位 75X175
- 自行車車位 50X200
- ◻ 無障礙機車車位 220X225
- ◻ 無障礙汽車車位



車位數量計算表

車位	類型	地下一層		地下二層		地下三層		地下四層			
		大車	小車	大車	小車	大車	小車	機械大	機械小		
汽車	法定汽車	6	0	57	6	57	6	34	1	69	15
	自設汽車	6	0	57	6	57	6	34	1	69	15
	合計	6	0	63	63	63	63	119	119	119	119
無障礙汽車車位	法定無障礙汽車車位	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設無障礙汽車車位	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
實際設計停車位		251+6=257車									
無障礙機車車位	法定無障礙機車車位	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設無障礙機車車位	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	法定機車	312	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設機車	316	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自行車	法定自行車	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設自行車	112	-	-	-	-	-	-	-	-	-

B1F垃圾資源回收

(十二) 垃圾、廚餘處理及運送系統

1, 垃圾暫存空間

設置於B1F供住戶放置生活雜廢物, 並設置除臭通風及沖洗設備。

2, 清運計畫

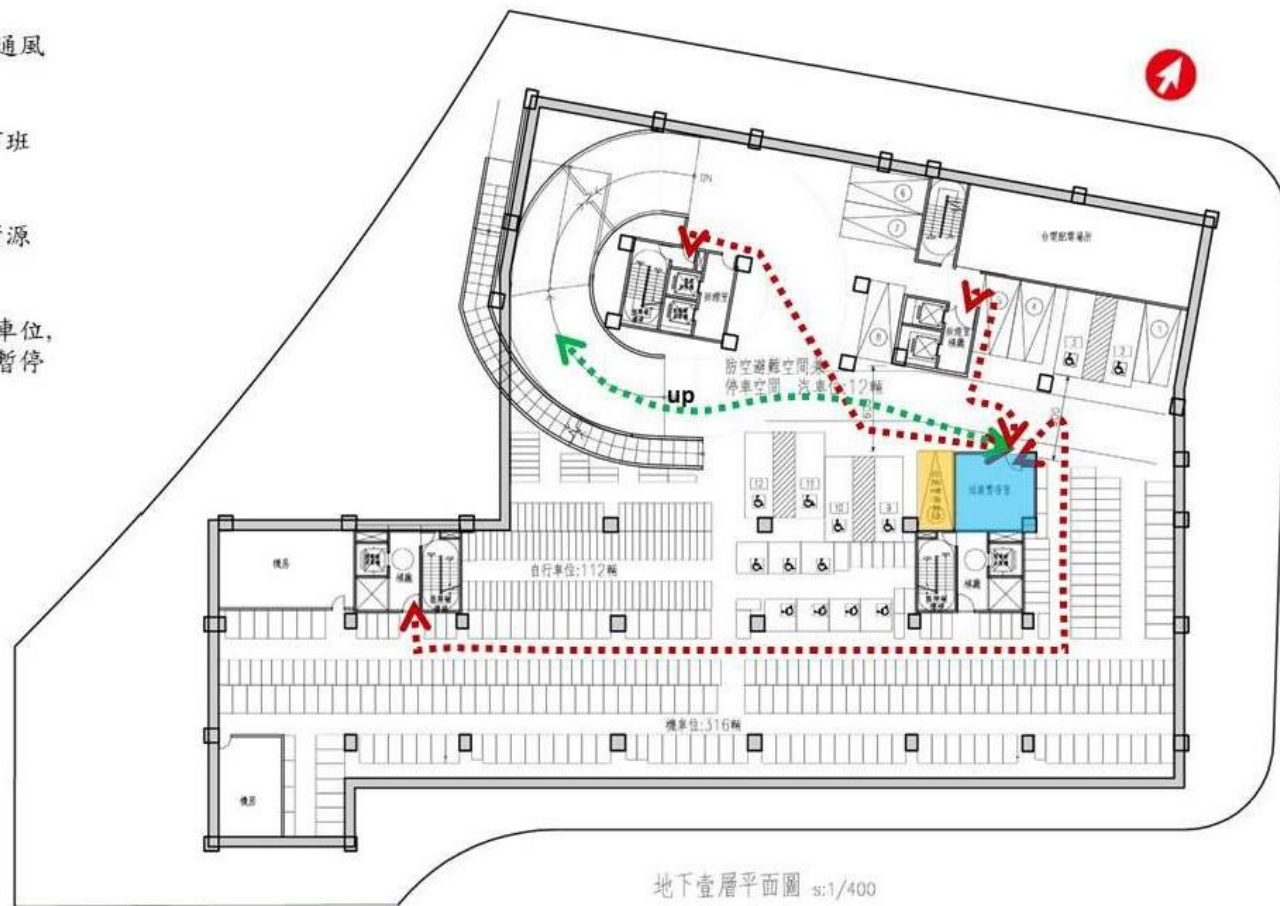
採定時、定點收集, 避免在住戶出入頻繁的上下班時段產稱交疊, 影響生活品質。

3, 住戶使用路線

由各戶經由垂直動線直達B1F梯廳後即可到達資源回收室, 避免跨越車道造成危險。

4, 清潔車清運路線

清潔車由I車道入口進入B1後, 直達清潔車暫停車位, 清運路線由資源回收室作業出入口直通清潔車暫停車位, 避免與住戶清運路線重疊交錯。



- 資源回收室
- 清潔車暫停車位
- 垃圾集中路線
- 清潔車清運路線



資源分類回收區之一般垃圾子母車
120公升 / 240公升 / 380公升
子母車材質：聚乙烯 / 不鏽鋼

圖 12-2-11 垃圾、廚餘處理及運送系統圖 S:1/300

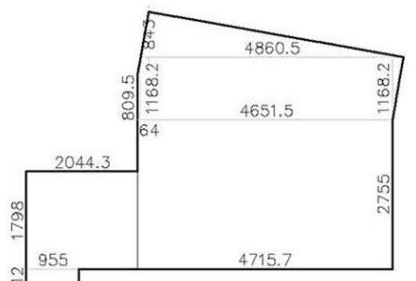
B2F平面圖

地下室層法令檢討：

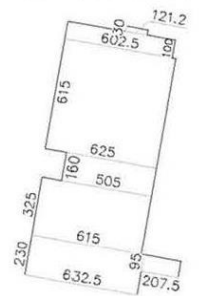
地下室樓地板面積	48,605*8.43*1/2+(8,095+11,682)*0.64*1/2+(46,515+48,605)*11.682*1/2+47.157*27.55+20.443*17.98+9.55*4.12=2472.89#
地下室樓地板面積	地下室、二、三、四層樓地板面積=2472.89#
地下室開挖面積	■ 基地面積=4121.12 ■ 地下室開挖面積=48,605*8.43*1/2+(8,095+11,682)*0.64*1/2+(46,515+48,605)*11.682*1/2+47.157*27.55+20.443*17.98+9.55*4.12=2472.89# ■ 地下室開挖率=2472.89/4121.12*100%=60%
地下室容積面積	汽車=(154+13+6)*40=6920# 機車=312*4=1248# 防空避難室=911.44# 車道佔地面積=0.3*1.212+6.025*1.0+6.15*6.25+1.6*5.05+3.25*6.15+2.3*6.325+0.95*2.075=89.41# 合計=10168.85#>9891.56#
地下室總面積	2472.89*4=9891.56#

汽車	機車
1. 法定汽車數量檢討：依據建築法規第9條 * 第一類(辦公室)：140.88+323.18*14=4665.4# * 第一類(店舖)：57.58+58.29+74.01+69.96+66.5+33.8+38.56+57.61+45.05+26.6+26.6=554.56# (1). 第一類(辦公室)：(4665.4-300)/150=29.1 取30輛 第一類(店舖)：(554.56-300)/150=1.7 取2輛 (2). 第二類(集合住宅)檢討：(14340.3-500)/150=92.27 取93輛 (3). 依戶數檢討： 室內面積：66m ² ，每車0.8車位計算72戶，172x0.8=137.6，取138輛 合計：225輛	2. 法定機車數量檢討： (1). 依據建築法規第(一)類：5219.96/100=52.2 取53輛 (第二類)：14340.3/100=143.4 取144輛 (2). 依戶數檢討(集合住宅)：259戶，取259輛 實際應設法定車位總數：依據建築法規及本市都市設計管理條例第4條 (3). 法定機車合計：取312輛，非法定車318輛 ≥ 312輛 ...OK (4). 實際機車數量檢討：取312輛，非法定車318輛 ≥ 312輛 ...OK 實際設置：7輛 ≥ 7輛 ...OK
停車數量檢討	自行車 3. 法定自行車檢討： 應設：312/4=78，取78輛 汽車的數量以自行車補足，172-138=34輛 合計：112輛 非實際設112輛 ≥ 112輛 ...OK

地下貳層平面圖 s:1/400

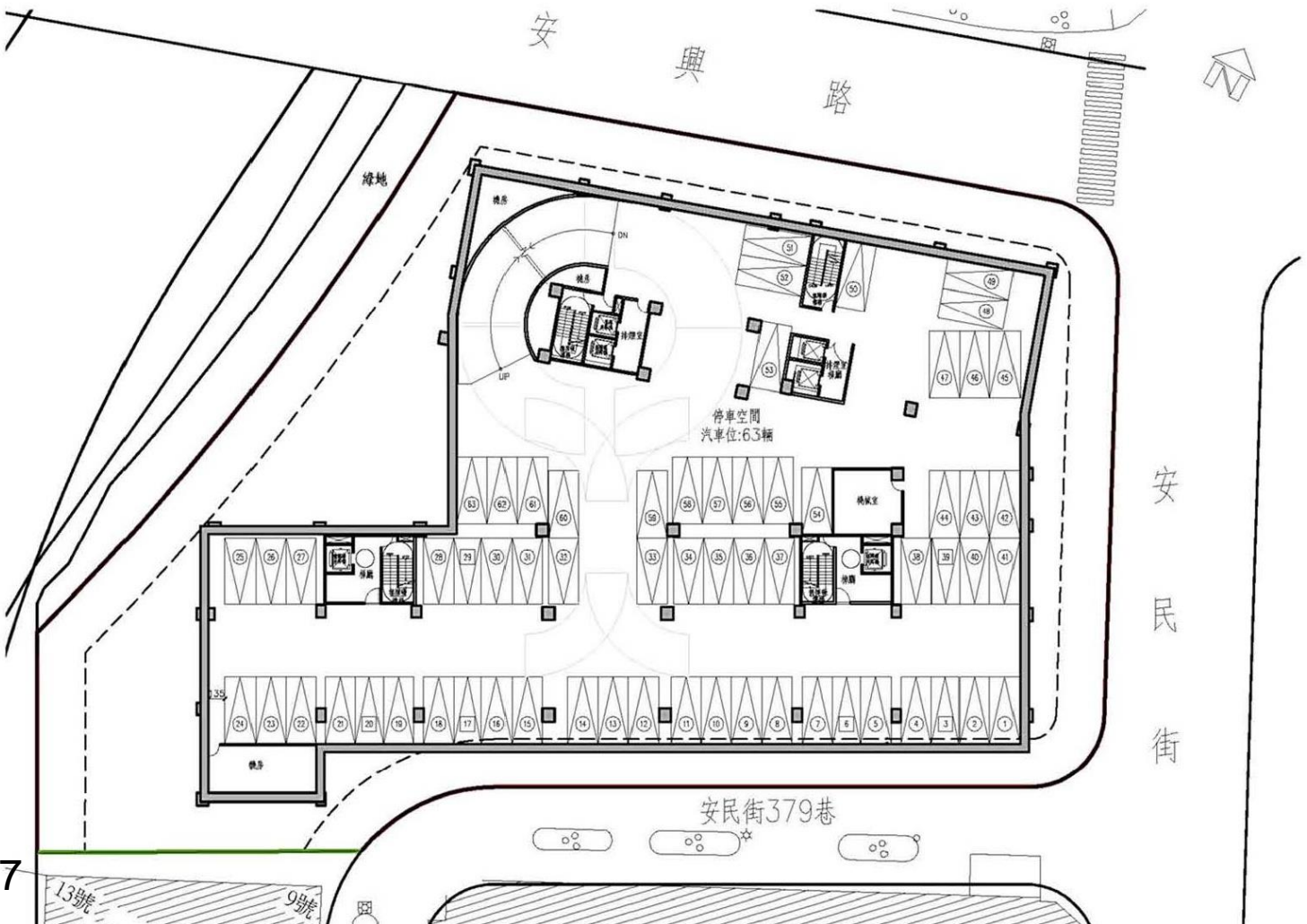


地下二層面積尺寸標示圖



車道上方投影

- 法定停車
- 自設停車
- ▤ 汽車車位 250X550
- ▥ 汽車車位 230X550
- ▧ 汽車車位 250X600
- ▨ 汽車機械停車位230X550
- ▩ 汽車機械停車位 250X550
- 機車車位 100X200
- 機車車位 75X200
- 機車車位 75X175
- 自行車車位 50X200
- ▩ 無障礙機車車位 220X225



名稱	樓下一層		樓下二層		樓下三層		地下室		
	大車	小車	大車	小車	大車	小車	大車	小車	
汽車	257								
	法定汽車	6	0	57	6	57	6	34	1
	自設汽車	6	0	57	6	57	6	34	1
合計	6	0	63	6	63	6	34	1	
名額合計 251									
無障礙汽車車位	法定無障礙汽車車位	4	-	-	-	-	-	-	-
	自設無障礙汽車車位	6	-	-	-	-	-	-	-
實設汽車車位+無障礙汽車車位=251+6=257輛									
機車車位	法定機車車位	7	-	-	-	-	-	-	-
	自設機車車位	7	-	-	-	-	-	-	-
機車	法定機車	312	-	-	-	-	-	-	-
	自設機車	316	-	-	-	-	-	-	-
	機車合計	316	-	-	-	-	-	-	-
自行車	法定自行車	78	-	-	-	-	-	-	-
	自設自行車	112	-	-	-	-	-	-	-
	自行車合計	112	-	-	-	-	-	-	-

37

13號 9號

安民街379巷

安民街

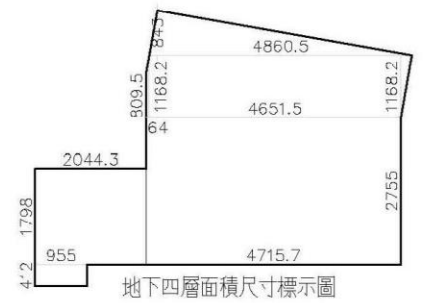
B4F平面圖

地下室層法令檢討：

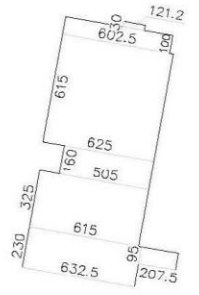
■ 地下室樓地板面積	48,605*8.43*/2+(8.095+11.682)*0.64*/2+(46.515+48.605)*11.682*/2+47.157*27.55+20.443*17.98+9.55*4.12=2472.89#
■ 地下室樓地板面積	■ 地下室、二、三、四層樓地板面積=2472.89#
■ 地下室開挖面積	■ 基地面積=4121.12 ■ 地下室開挖面積=48,605*8.43*/2+(8.095+11.682)*0.64*/2+(46.515+48.605)*11.682*/2+47.157*27.55+20.443*17.98+9.55*4.12=2472.89# ■ 地下室開挖率= 2472.89/4121.12*100%=60%
■ 地下室容積總量	汽車=(154+13+6)*40=6920# 機車=312*4=1248# 防空避難室=1911.44# 車道綠化面積=0.3*1.212+6.025*1.0+6.15*6.25+1.6*5.05+3.25*6.15+2.3*6.325+0.95*2.075=89.41# 合計=10168.85#>9891.56#
■ 地下室總面積	2472.89#>9891.56#

汽車	機車
<p>1. 法定汽車數量檢討—依據建築技術規範第9條</p> <p>* 第一類(辦公室)：140.88+323.18*14=4665.4#</p> <p>* 第一類(店舖)：57.58+58.29+74.01+69.96+66.5+33.8+38.56+57.61+45.05+26.6+26.6=554.56#</p> <p>(1) 第一類(辦公室)：(4665.4-300)/150=29.1 取30輛</p> <p>第一類(店舖)：(554.56-300)/150=1.7 取2輛</p> <p>(2) 第一類(集合住宅)：(14340.3-500)/150=92.27 取93輛</p> <p>(3) 依戶數檢討： 套房面積<66m²，每單元B棟設計算站72#，172*0.8=137.6，取138輛 套房面積<66m²，每單元A棟設計算站7#，取87輛 合計：225輛</p> <p>2. 實際應設汽車數量檢討：依據建築技術規範及新北市都市設計管理條例次條 本案實際法定停車數量257輛</p> <p>3. 實際停車位檢討：實際數量 257輛 > 257輛 OK!</p> <p>4. 實際機車數量檢討：1+(257-50)/100=3.07 取4輛 實際數量 4輛 > 4輛 ...OK</p>	<p>2. 法定機車數量檢討：</p> <p>(1) 依據建築技術規範(第一類)：5219.96/100=52.2 取53輛 (第二類)：14340.3/100=143.4 取144輛</p> <p>(2) 依戶數檢討(集合住宅)：259戶，取 259輛 實際應設法定停車位=依據建築技術規範及新北市都市設計管理條例次條 汽車停車數量以自行車檢討：312*0.02=6.24 取7輛</p> <p>(3) 法定機車數量：312輛，本案實際 318輛 > 312輛 ...OK</p> <p>(4) 實際機車停車位檢討：312*0.02=6.24 取7輛 實際數量：7輛 > 7輛 ...OK</p>
<p>自行車</p> <p>3. 法定自行車檢討： 應設 312/4=78，取78輛 汽車停車數量以自行車檢討：172-138=34輛 合計：112輛 本案實際 112輛 > 112輛 ...OK</p>	

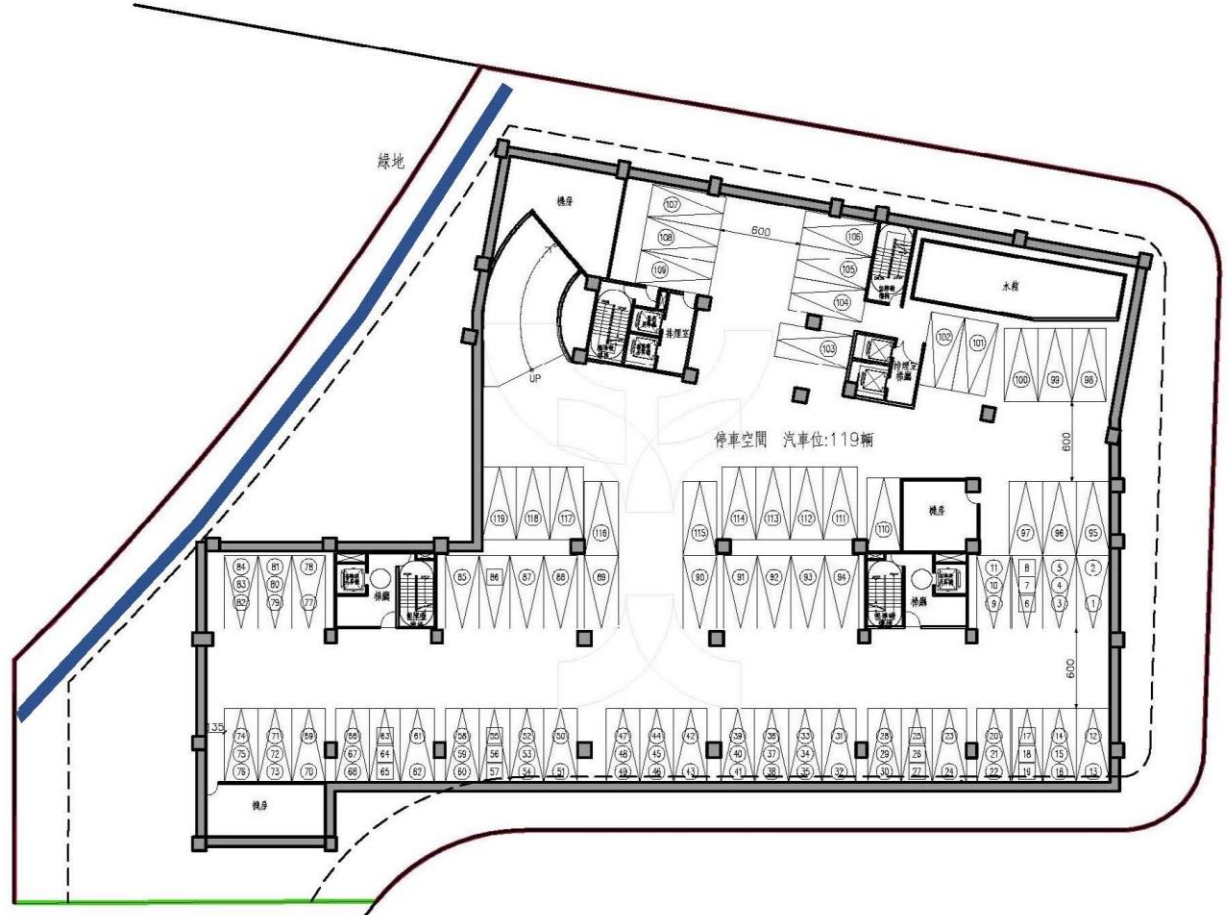
地下肆層平面圖 s:1/400



地下四層面積尺寸標示圖



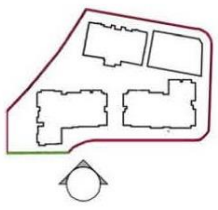
車道上方投影



- 法定停車
- 自設停車
- 汽車車位 250X550
- 汽車車位 230X550
- 汽車車位 250X600
- 汽車機車停車位230X550
- 汽車機車停車位 250X550
- 機車車位 100X200
- 機車車位 75X200
- 機車車位 75X175
- 自行車車位 50X200
- 無障礙機車車位 220X225
- 無障礙汽車車位

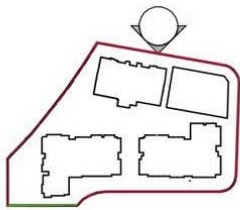
車位數量計算表	層別	樓下一層		樓二層		樓三層		樓四層			
		大車	小車	大車	小車	大車	小車	機車	腳踏車		
汽車	法定汽車	257									
	自設汽車	6	0	57	6	57	6	34	1	69	15
	小計	6	0	57	6	57	6	34	1	69	15
合計	6		63		63		119				
名稱合計										251	
實際汽車位	法定無障礙停車位	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設無障礙停車位	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
實際汽車位+自設無障礙車位合計=										251+6=257輛	
實際機車位	法定機車	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設機車	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機車										312	
總計	法定機車	316	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設機車	316	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機車合計										316	
自行車	法定自行車	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	自設自行車	112	-	-	-	-	-	-	-	-	-

南向立面圖

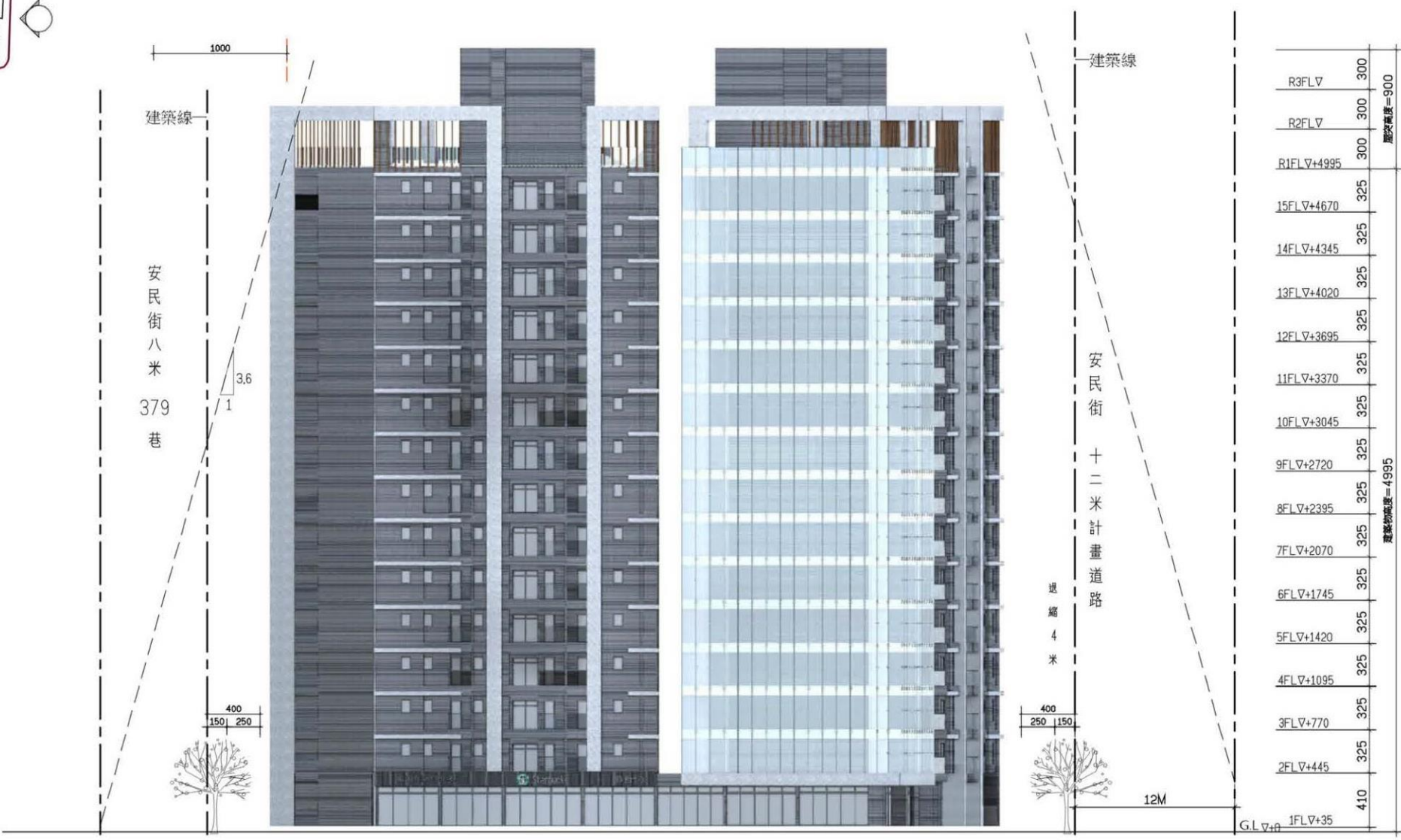
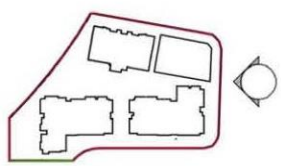


1
A3-02 C、D棟南向立面圖
SCALE: A1:1/150 A3:1/300

北向立面圖



東向立面圖



都市更新相關諮詢

■ 新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

連絡地址：新北市新店區北新路一段89號2樓

連絡電話：02-2915-9445

專屬網站：<http://ah144.wsos.com.tw>

■ 客觀創新股份有限公司

連絡地址：新北市新店區北新路一段89號2樓之1

連絡電話：02-2915-9445

■ 新北市政府都市更新處

連絡地址：新北市板橋區漢生東路266號

連絡電話：02-2950-6206

法令園地網站：<http://www.uro.ntpc.gov.tw>

謝謝參與
敬請指教



客觀創新服務股份有限公司

公司地址：新北市新店區北新路一段89號2樓之1

公司電話：(02)2915-9445 傳真：(02)2915-9400