

擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地 都市更新事業計畫案

都市更新公辦公聽會

實施者：鑫忠建築開發股份有限公司

都更規劃：弘傑城市開發股份有限公司

建築設計：三門聯合建築師事務所

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：

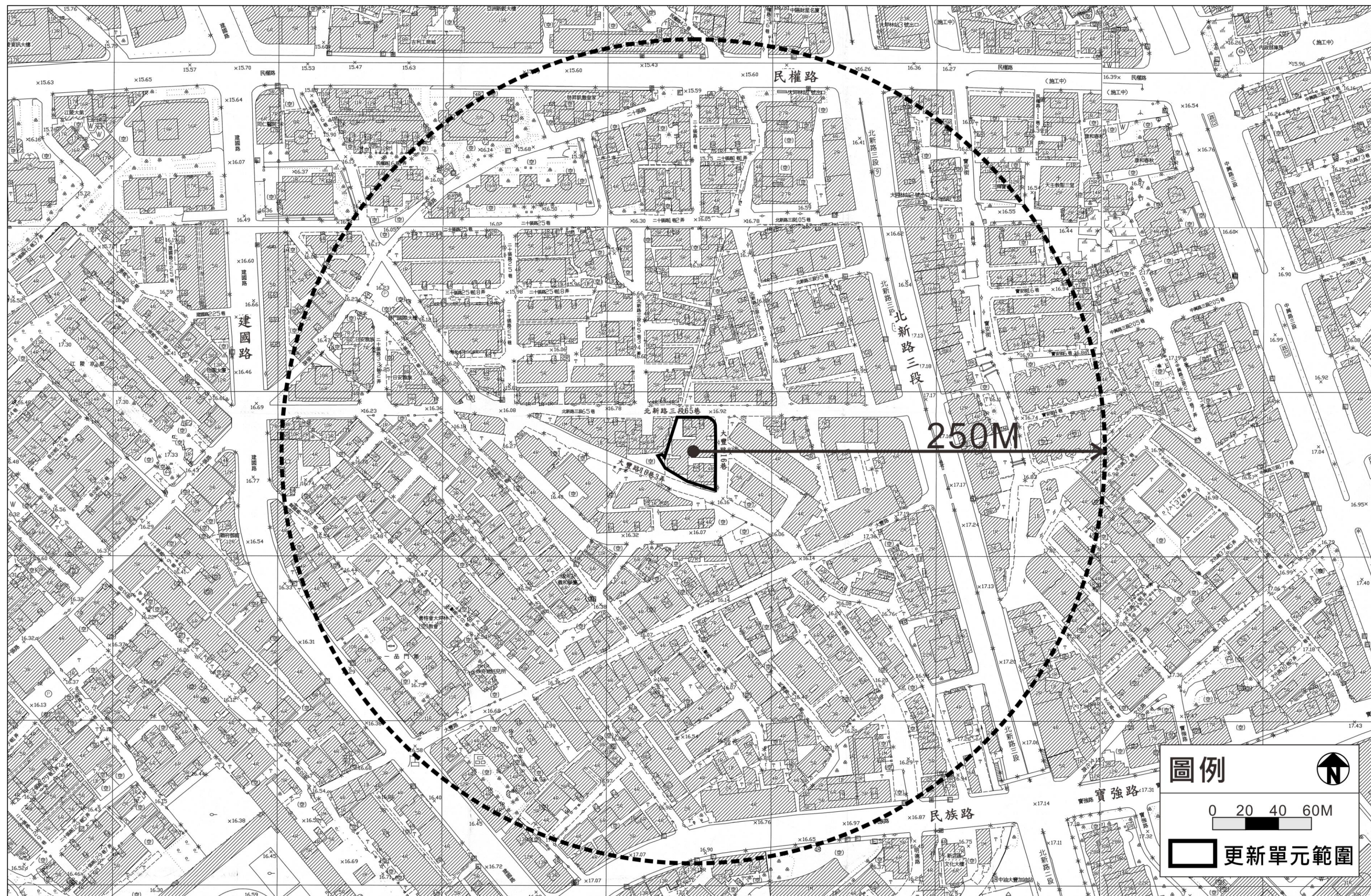
應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

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：鑫忠建築開發股份有限公司

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。



位於北新路三段65巷、大豐路16巷、二十張路33巷所圍之街廓內，為非完整街廓。



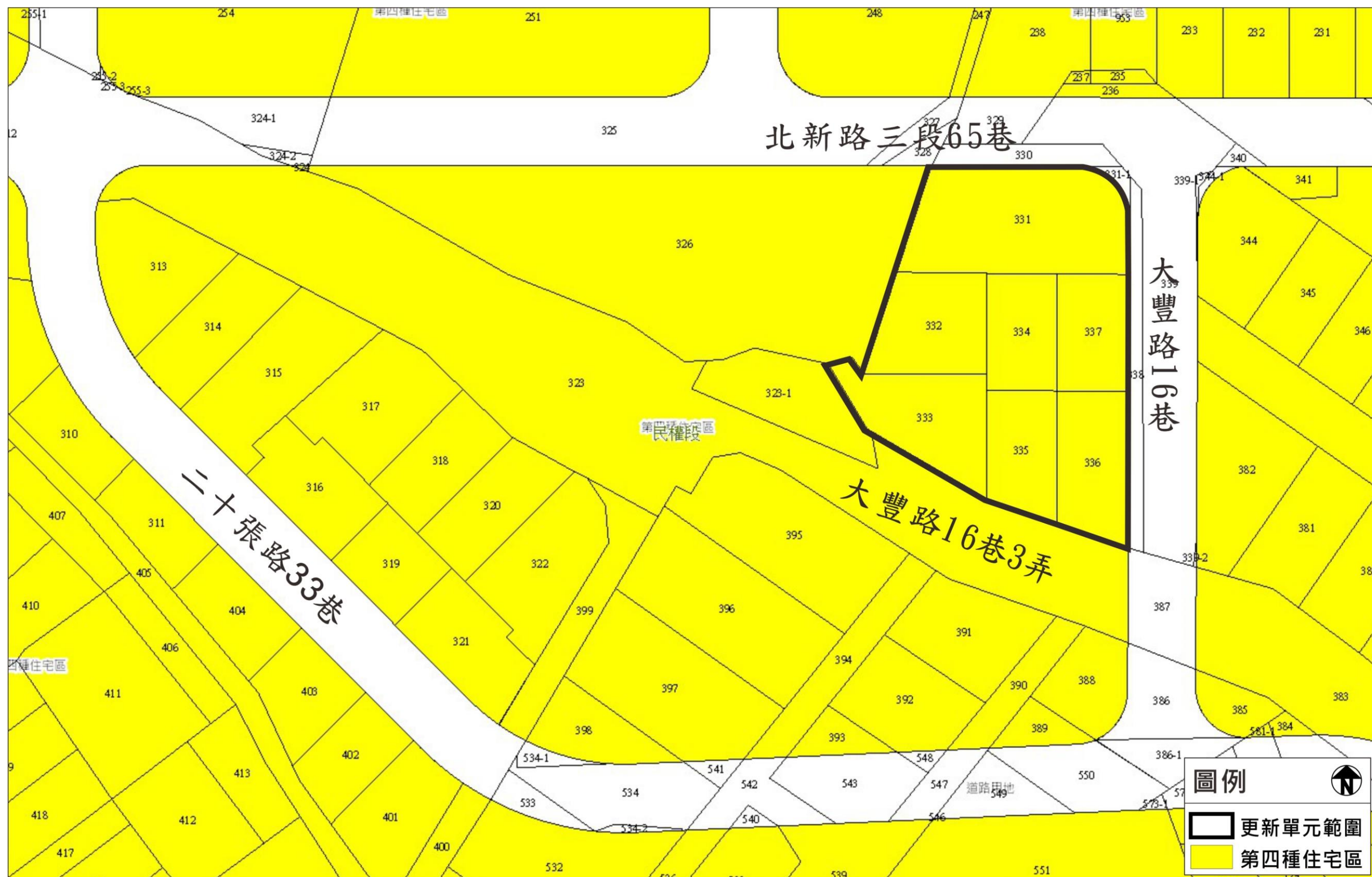
■ 新北市新店區民權段334地號等7筆土地，土地總面積為**1,113.62m²** (約**336.87坪**)。

土地部分

所有權人共34名，面積為1,113.62m²，皆為私有土地。

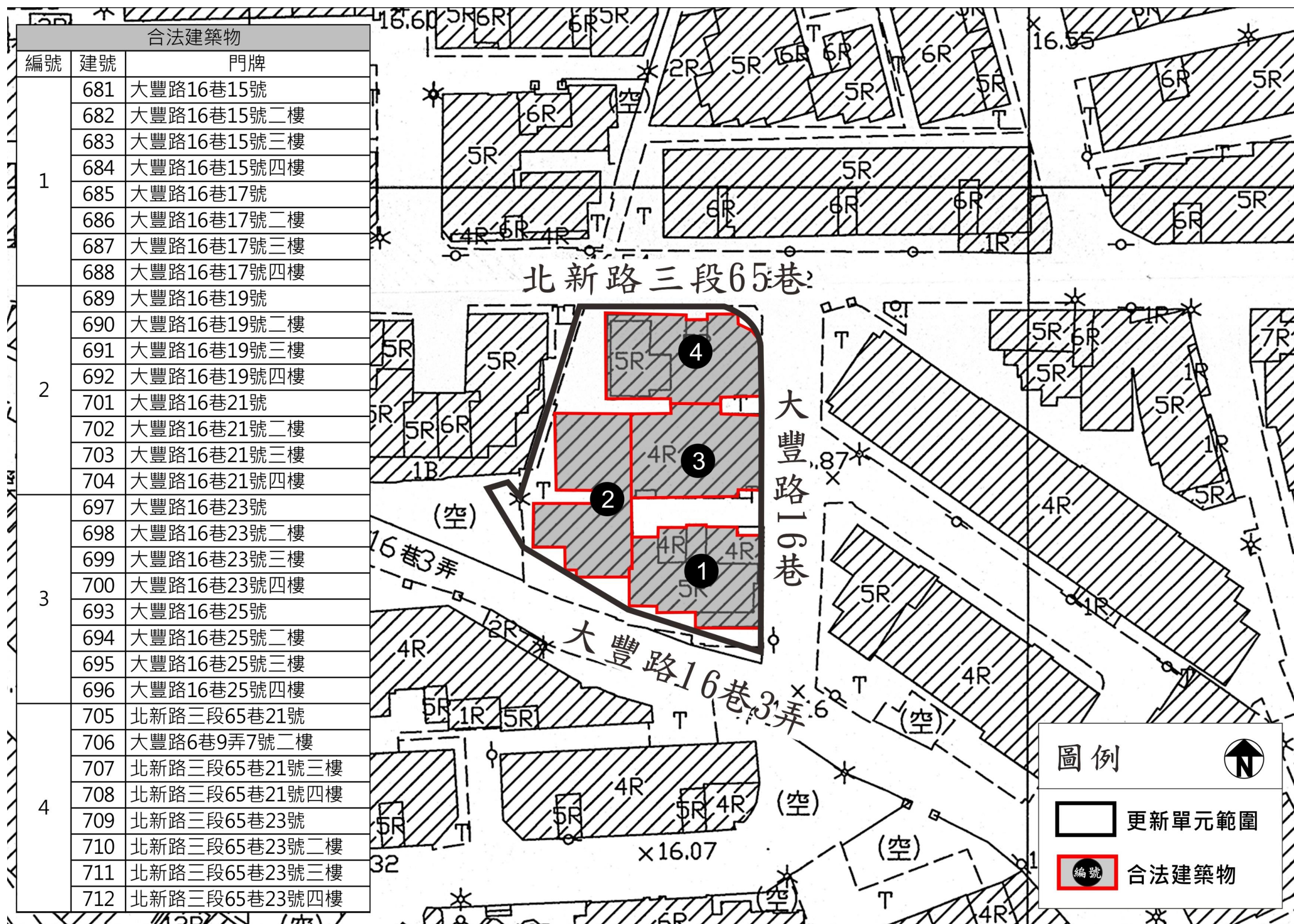
建物部分

所有權人共34名，面積為2,845.16m²，皆為私有建物。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法容容積(m ²)
第四種住宅區	331、332、333、334、335、336、337	1,113.62	50%	300%	3,340.86
合計	7筆土地	1,113.62			3,340.86

- 更新單元範圍內計有4棟合法建築物，建物老舊窳陋。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、居住環境不佳的地區，影響更新單元內居民生活。



項目	土地部分		合法建築物部分	
	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)	1,113.62	34	2,845.16	34
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	1,113.62	34	2,845.16	34
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	1,113.62	34	2,845.16	34
同意數 (C)	890.90	28	2,276.13	28
法定同意比例 (%)	已達法定 80.00%	已達法定 80.00%	已達法定 80.00%	已達法定 80.00%

- 本案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「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	危險建築	267.26	8.00
	綠建築，申請銀級	200.45	6.00
	智慧建築，申請銀級	200.45	6.00
	無障礙環境設計，申請第二級	100.22	3.00
	耐震設計，申請第一級	200.45	6.00
	時程獎勵	233.86	7.00
	小計	1,202.69	36.00
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1. 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，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八公尺，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四公尺以上建築。 2. 自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，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百分之五。	400.90	12.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上	66.81	2.00
	小計	467.71	14.00
都市更新容積獎勵合計		1,670.40	50.00
都市更新容積獎勵上限		1,670.40	50.00

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「**部分協議合建、部分權利變換**」依都市更新條例第44條之方式實施都市更新事業，於原址重建**店鋪、住宅大樓**。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者鑫忠建築開發股份有限公司**具名辦理。
- 採協議合建之土地所有權人，依協議比例以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
- 採權利變換方式之土地所有權人，按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

地上物拆遷計畫

協議合建：依合建契約內容辦理。

權利變換：依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

合法建築物之補償與安置

協議合建：依合建契約內容辦理。

權利變換：拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案土地使用強度及使用組別依民國109年11月10日公告之「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案)」相關規定辦理。

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，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

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	加強建物結構及安全設計，提供汽車位57輛、申請綠建築銀級、智慧建築銀級。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供面積400.90m ² 之人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 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。

■ 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫(本案無)

本案更新後興建：地上13層地下4層建築物，構造為鋼筋混凝土造

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	473,238,667 元	包含建築設計費、營建費用、空氣污染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建照執照相關規費
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		4,621,706元	依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金及申請容積獎勵之管理維護費
權利變換費用	調查費	15,365,850元	都市更新規劃費、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用
	更新前土地及建物測量費	130,000元	依合約金額提列
	土地改良物拆遷補償費	14,755,950元	本案依估價師查估建物殘餘價值計算提列
	拆遷安置費	25,009,565元	本案依估價師查估結果計算提列
	地籍整理費	1,240,000元	以每戶20,000元提列
	審查費用	57,000元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	智慧建築、綠建築及住宅性能顧問費用	1,950,000元	依合約金額提列
	小計	58,508,365元	
貸款利息		16,798,378元	
稅捐		19,889,583元	包含印花稅及營業稅
管理費用		134,174,391元	包含信託費用、人事(4.5%)、銷售(6%)、風險(13%)
共同負擔費用總計		707,231,090元	

註：財務計畫相關數值實際仍須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/位)	總銷金額(元)
店面	66.56	坪	1,000,000	66,560,000元
住宅	2,420.93	坪	633,470	1,533,586,527元
汽車位	55	輛	2,650,000	145,750,000元
銷售總收入金額				1,745,896,527元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	707,231,090元
	更新後可分配價值	1,038,665,437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**不動產開發信託**，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
不動產開發信託	<p>來源：本案實施者將於受託單位簽立不動產開發信託，依信託契約之約定，實施者同意受託單位以「○○商業銀行受託信託財產專戶 - ○○預售款」(下稱「預售款信託專戶」)及以「○○商業銀行受託信託財產專戶 - ○○工程款」(下稱「工程款信託專戶」)。</p> <p>預售款信託專戶用以存放其買方所繳價金及利息，工程款信託專戶用以存放興建資金之融資款、自有資金及利息。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之預售款信託專戶採專款專用，除支付本案約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，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，經受託單位審查無誤後始得動用；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之期限及金額存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致發生之罰緩、滯納金、利息等費用，或衍生之相關損失，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(如如樑柱、承重牆、樓梯)負責保固20年
- 二、SPC地板板材10年(不可退貨)、如為磁磚則保固1年、防水保固10年。
- 三、固定建材及固定設備保固2年(不含所有必需性消耗品、材料及固定性保養修繕)。
- 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。

總更新時程預估約 5.33年

(事業計畫核定至都更成果備查)

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	113/4
2	申請都市更新權利變換計畫報核	6	113/5~113/10
3	都市更新權利變換計畫審議	12	113/11~114/10
4	權利變換計畫核定公告	1	114/11
5	申請拆除及建造執照	3	114/12~115/2
6	改良物殘餘價值補償	1	114/12
7	申請更新期間稅捐減免	1	115/1
8	土地補償金發放作業	1	115/2
9	地上物騰空拆除	2	115/3~115/4
10	工程施工	23	115/5~117/3
11	申請使用執照	2	117/4~117/5
12	送水送電	1	117/6
13	申請測量	1	117/7
14	釐正圖冊	2	117/8~117/9
15	接管	2	117/10~117/11
16	計算及找補差額價金	2	117/12~118/1
17	產權登記	2	118/2~118/3
18	申請更新後稅捐減免	2	118/4~118/5
19	更新成果備查	2	118/6~118/7

1. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
2. 選配房屋及車位之總價值以應分配價值90%至110%區間為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
3. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤結果為準。
4. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

- 實施者：鑫忠建築開發股份有限公司
- 代表人：許慶鐘
- 資本總額：200,000,000元
- 營業項目：
 1. H701010 住宅及大樓開發租售業
 2. H701060 新市鎮、新社區開發業
 3. H701080 都市更新重建業
 4. H703090 不動產買賣業
 5. H703100 不動產租賃業
 6. ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
- 五年內實績：誠鑫
央北鑫建築

■ 連絡窗口

實施者：鑫忠建築開發股份有限公司

- 地址：新北市永和區中正路608號11樓
- 電話：(02) 2928-6537
- 聯絡人：陳運億
- 更新案專屬網站：<https://shinarc.com.tw/urban-renewal>
- 規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司
- 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：林姿儀

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部國土管理署

- 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
- 法令網站：
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/%E6%B3%95%E4%BB%A4>

同意書簽署時點與效力：

**擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地
都市更新事業計畫同意書**

本人_____同意參與由 鑫忠建築開發股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式： 重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____ %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地段			
	小段			
	地號			
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數			
	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共有部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D			
權利範圍 (F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F				

立同意書人(本人)： ○○○ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： _____ (簽名並蓋章)

統一編號：A123456789 統一編號：_____

聯絡地址：新北市000000 聯絡地址：_____

聯絡電話：0200000000 聯絡電話：_____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。

6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

一定要簽名及蓋章，所有欄位都必須填齊且以正楷書寫

- ✓ 依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新店區民權段334地號等7筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

都市更新事業計畫及權利變換計畫核定實施後後續執行相關事項

- | | | | |
|---------------|------------|----------|---------------|
| 1. 申請拆除及建造執照 | 5. 地上物騰空拆除 | 9. 申請測量 | 12. 計算及找補差額價金 |
| 2. 改良物殘餘價值補償 | 6. 工程施工 | 10. 釐正圖冊 | 13. 產權登記 |
| 3. 申請更新期間稅捐減免 | 7. 申請使用執照 | 11. 接管 | 14. 申請更新後稅捐減免 |
| 4. 土地補償金發放作業 | 8. 送水送電 | | 15. 更新成果備查 |

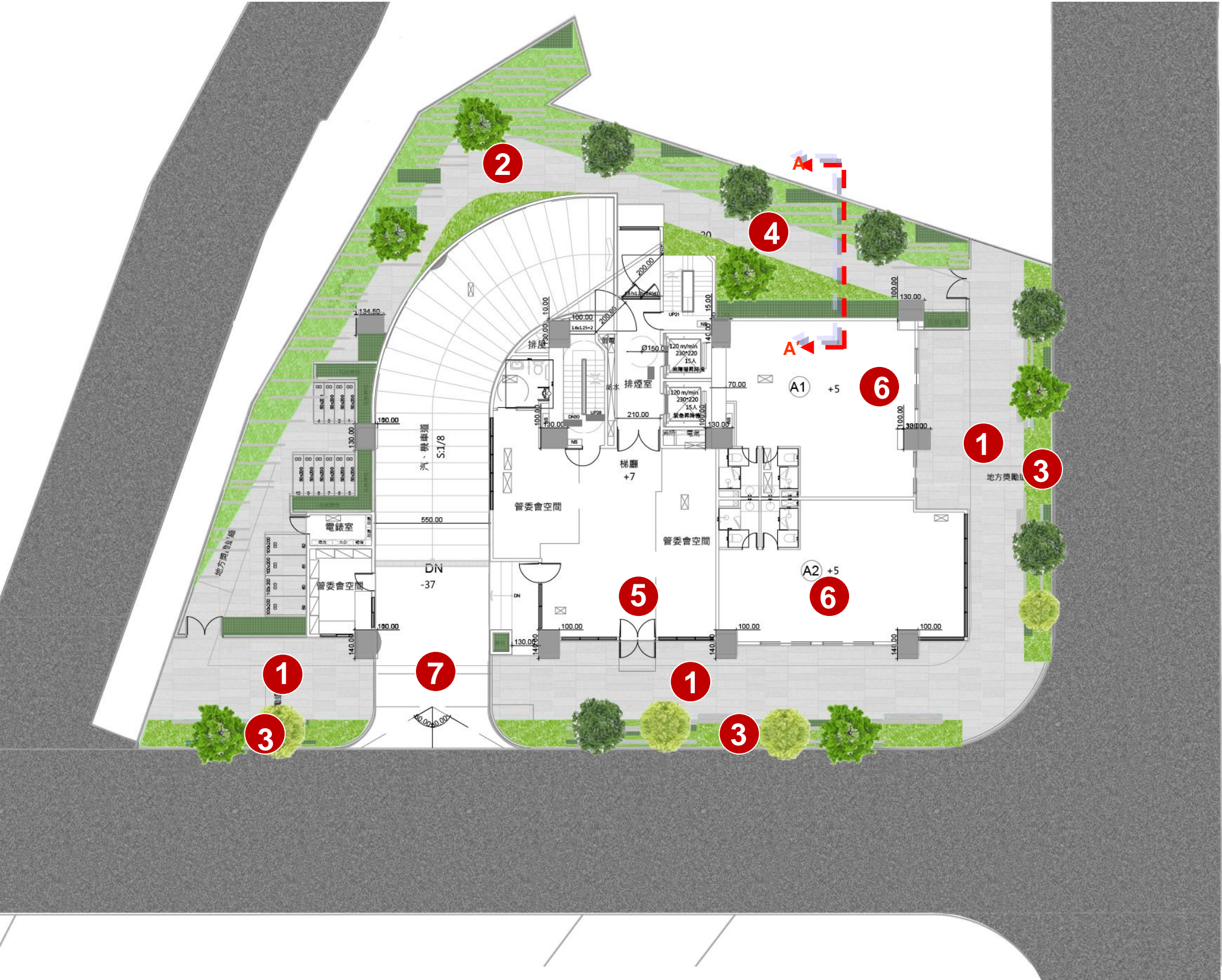
重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

三門聯合建築師事務所

◆ 建築設計概要說明

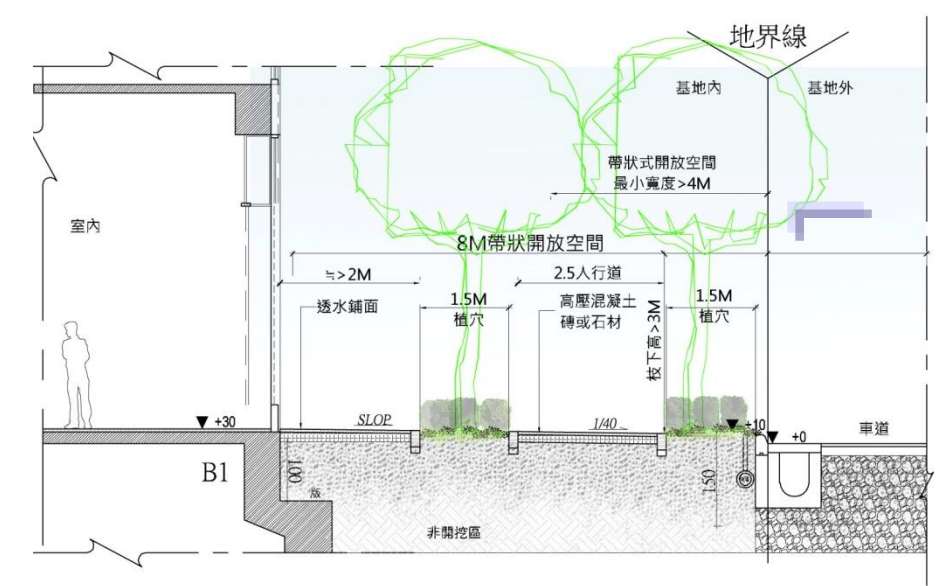
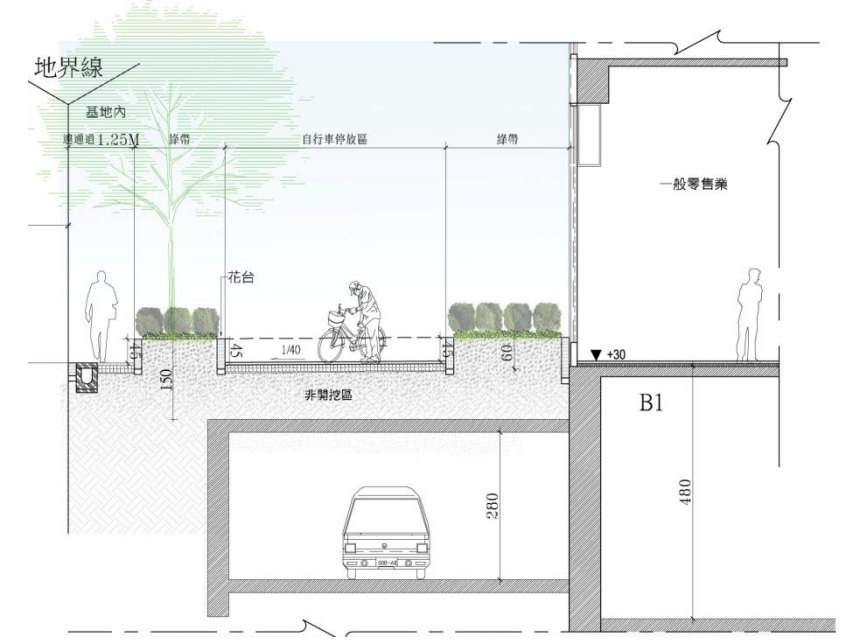
基地面積	第四種住宅區		1113.62 m ²	336.87坪
使用用途	RC構造 地下4層 地上13層 一般零售業、集 合住宅	B1F – B4F 停車空間、機電空間		/
		1F – 入口大廳、一般零售業		
		2-13F-集合住宅		
基準容積FA	1113.62 m ² x 300% = 3340.86 m ²			
申請總容積獎勵	基準容積50%(詳獎勵額度表)			
總容積面積ΔFA	FA = 3340.86 m ² + 1670.40 m ² = 5011.26 m ²			
地上層樓地板面積	6228.29 m ²			
住宅使用樓地板面積	6062.98 m ²			
商業使用樓地板面積	165.31 m ²			
總樓地板面積	9256.37 m ²			
規劃戶數	1F:2戶，2F~13F:5戶，共62戶			
停車數	法定機車 62輛、實設機車62輛 法定汽車41輛、實設汽車57輛 法定自行車10輛、實設自行車10輛		免設裝卸位	

◆ 建築圖面 / 全區配置圖

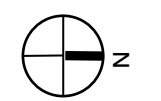


■ 全區配置圖 s:1/200

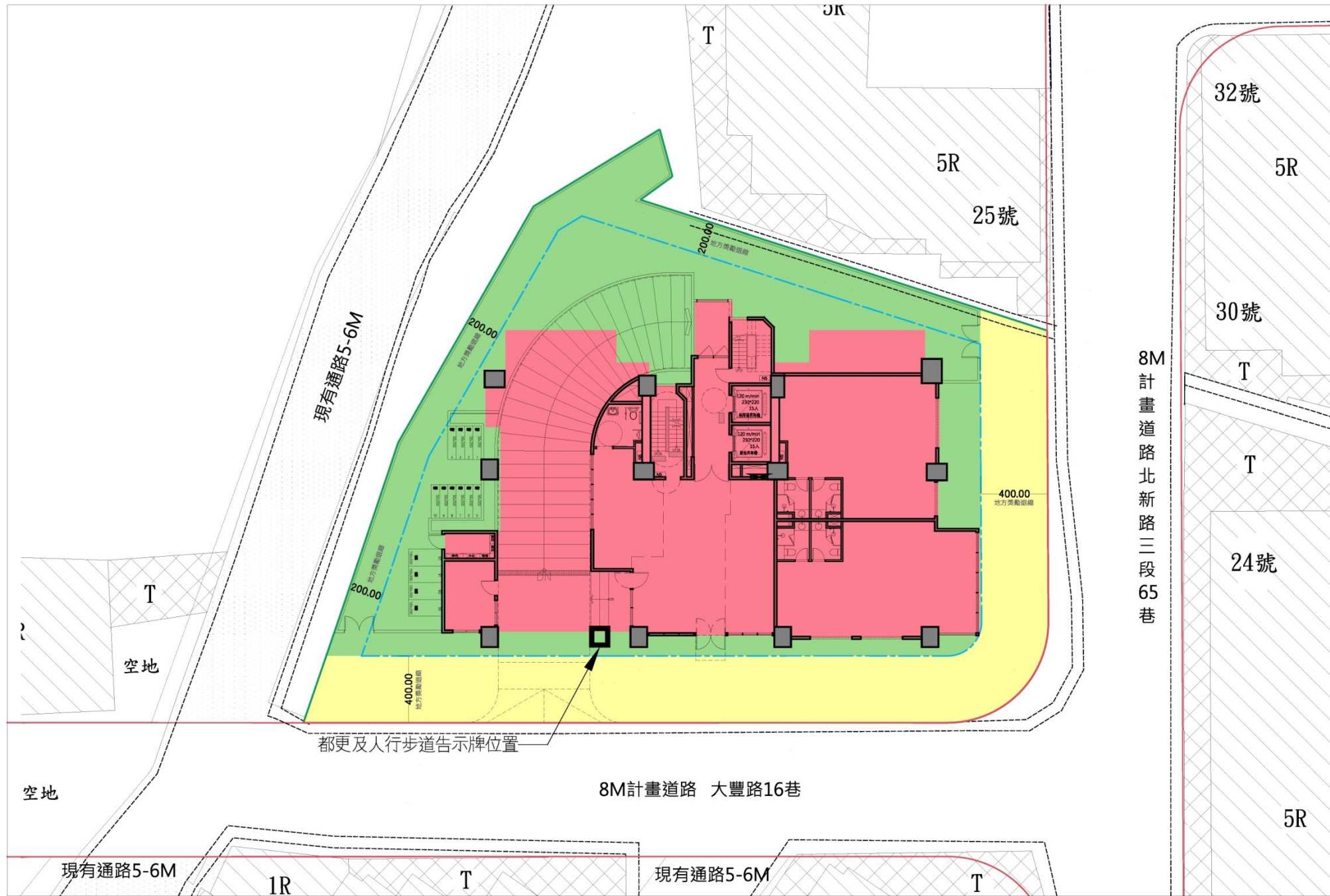
- 1 退縮留設人行道
- 5 住宅出入口
- 2 社區庭園
- 6 店鋪出入口
- 3 複層植栽
- 7 車道出入口
- 4 林蔭步道



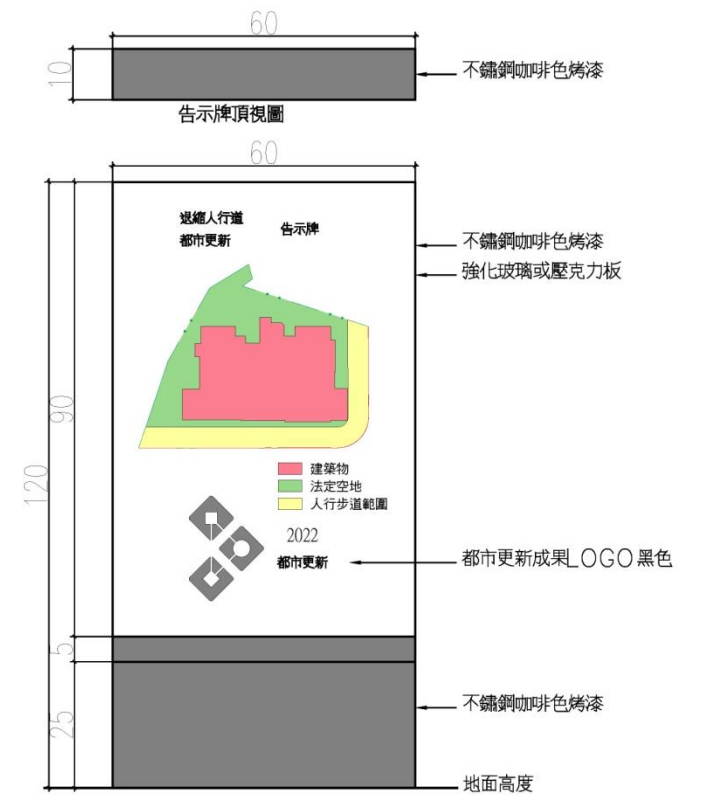
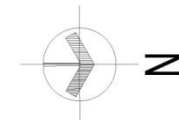
■ 植栽剖面示意圖



◆ 都更人行道告示牌

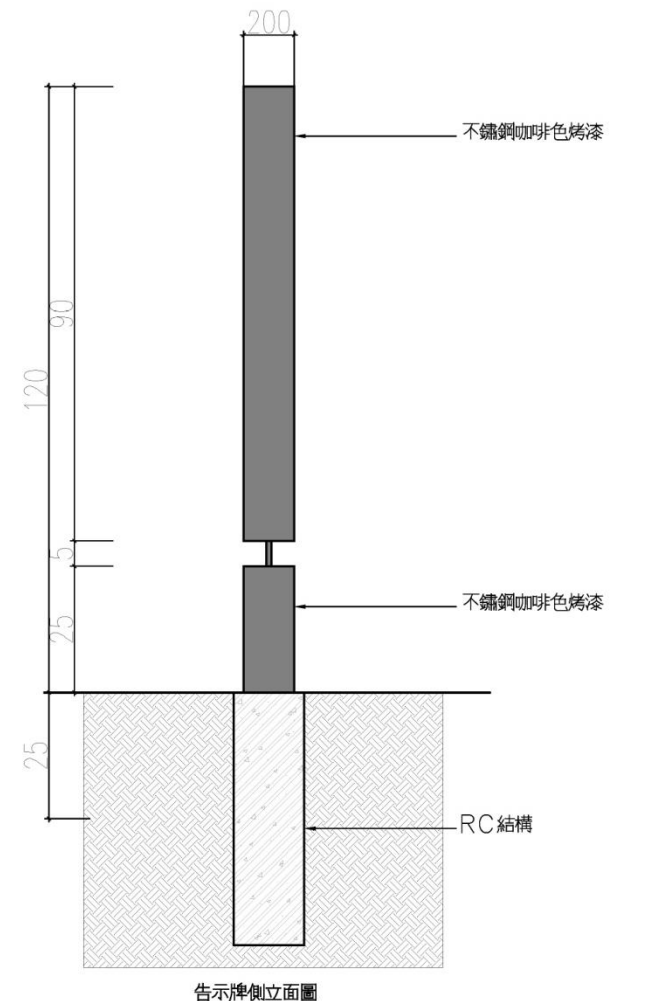


都更及人行步道告示牌位置圖 S:1/300



告示牌頂視圖

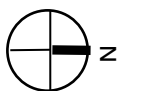
告示牌正向立面圖



告示牌側立面圖

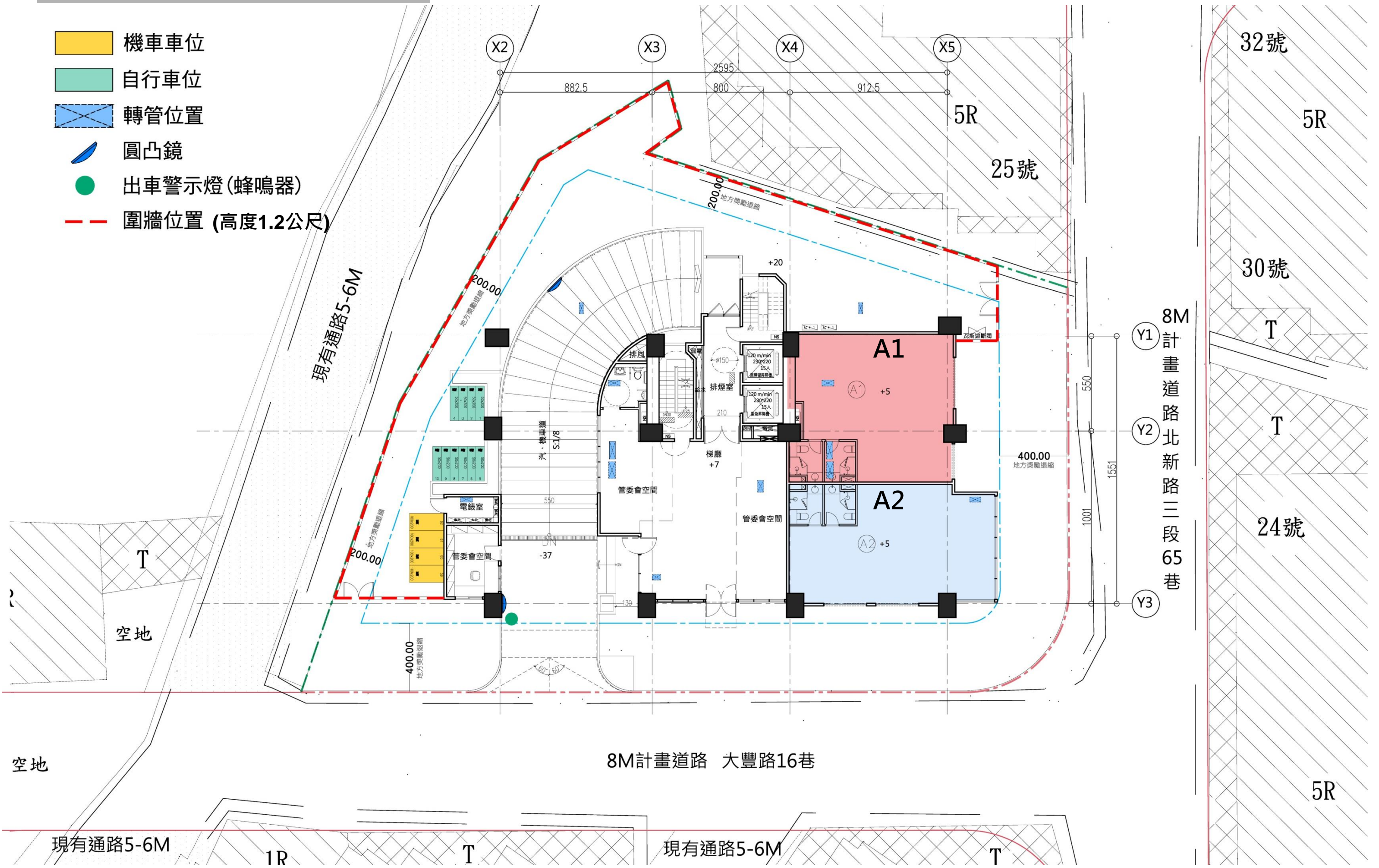
都更及人行步道告示牌示意圖 S:1/15

都更人行步道獎勵圖 s:1/300



◆ 建築圖面 / 1層平面圖

- 機車車位
- 自行車位
- 轉管位置
- 圓凸鏡
- 出車警示燈(蜂鳴器)
- 圍牆位置 (高度1.2公尺)



■ 1層平面圖 s:1/200

◆ 建築圖面 / 2層平面圖



8M 計畫道路北新路三段 65 巷

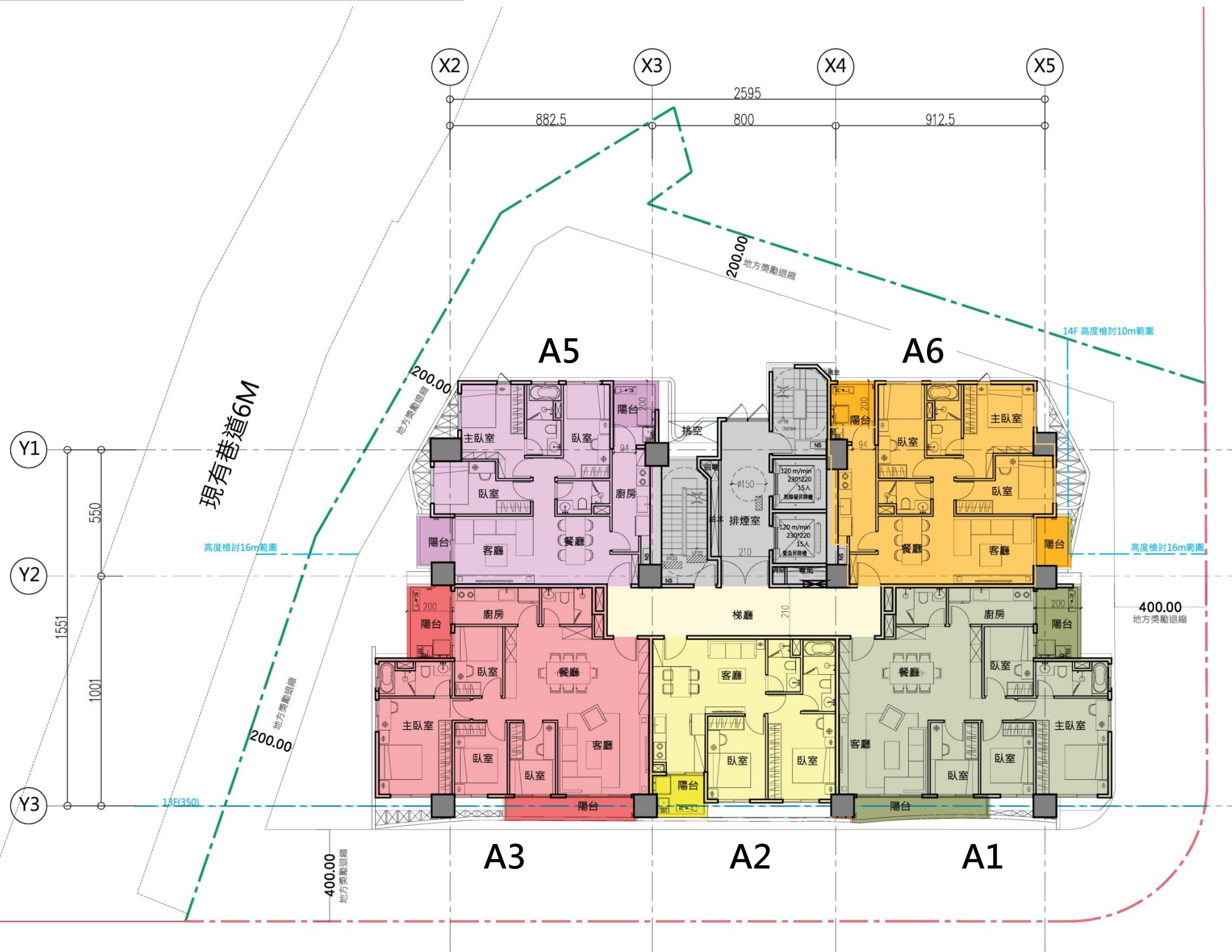
8M計畫道路 大豐路16巷

現有通路5-6M

現有巷道6M

■ 2層平面圖 s:1/200

◆ 建築圖面 / 3層-13層平面圖



8M計畫道路 大豐路16巷

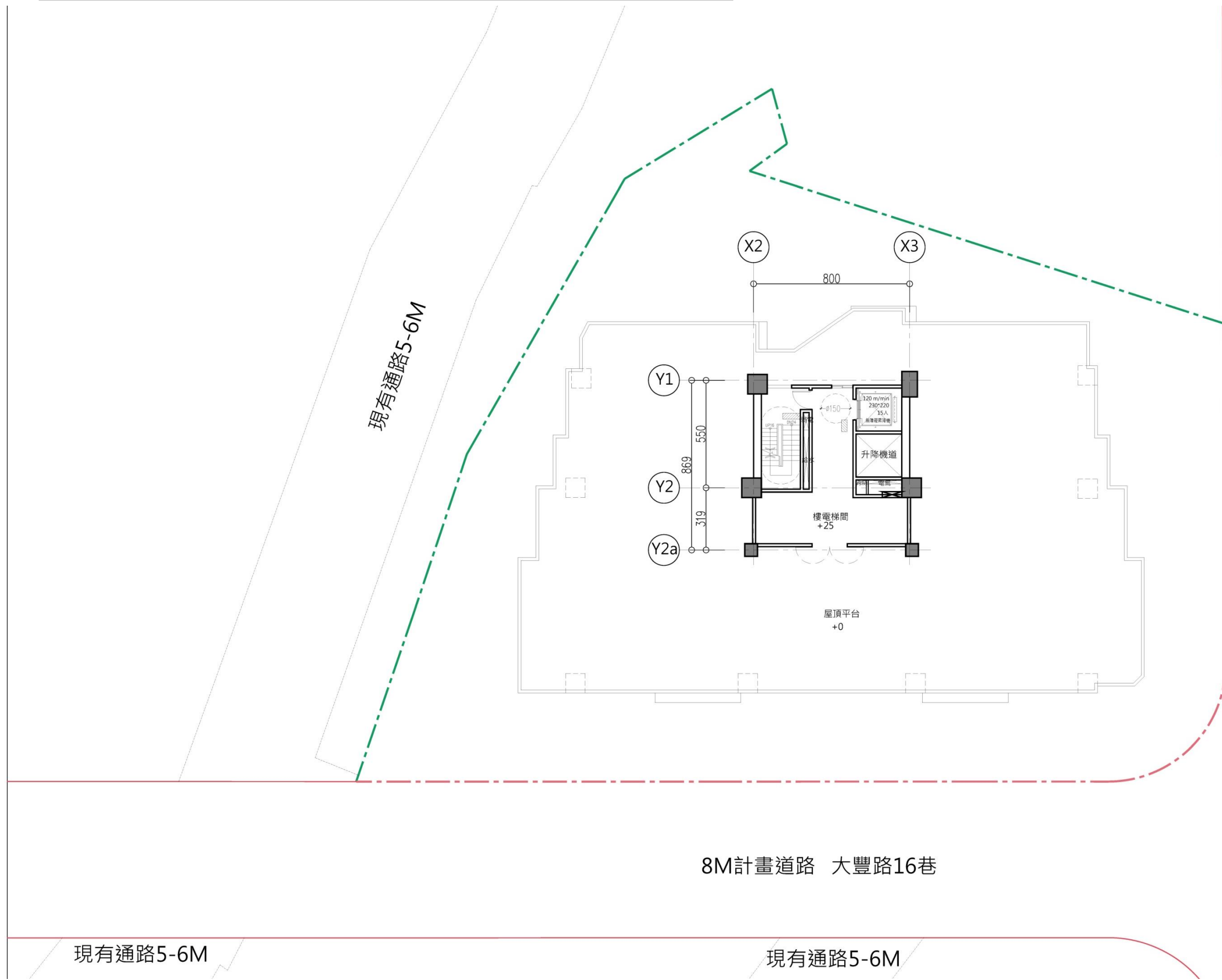
現有通路5-6M

現有巷道6M

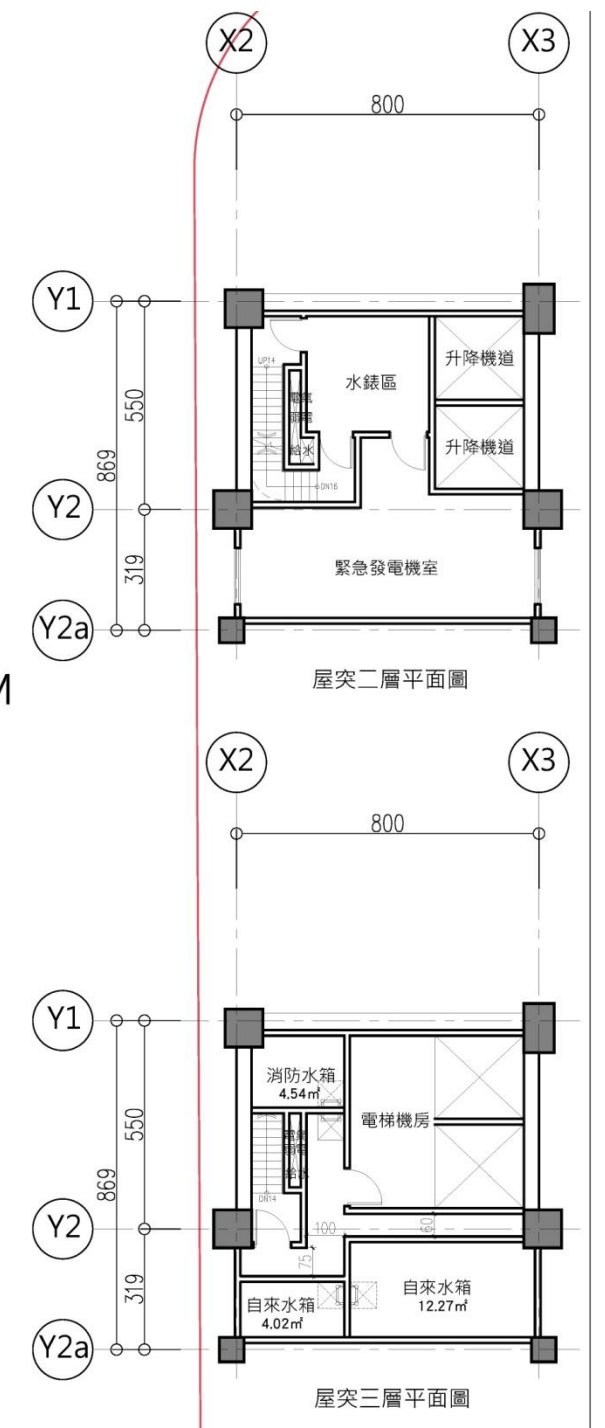
■ 3層~13層平面圖 s:1/200 

8M
計畫道路北新路三段65巷

◆ 建築圖面 / 屋突1層至屋突3層平面圖



8M 計畫道路北新路三段 65 巷



■ 屋突1層至屋突3層平面圖 s:1/200

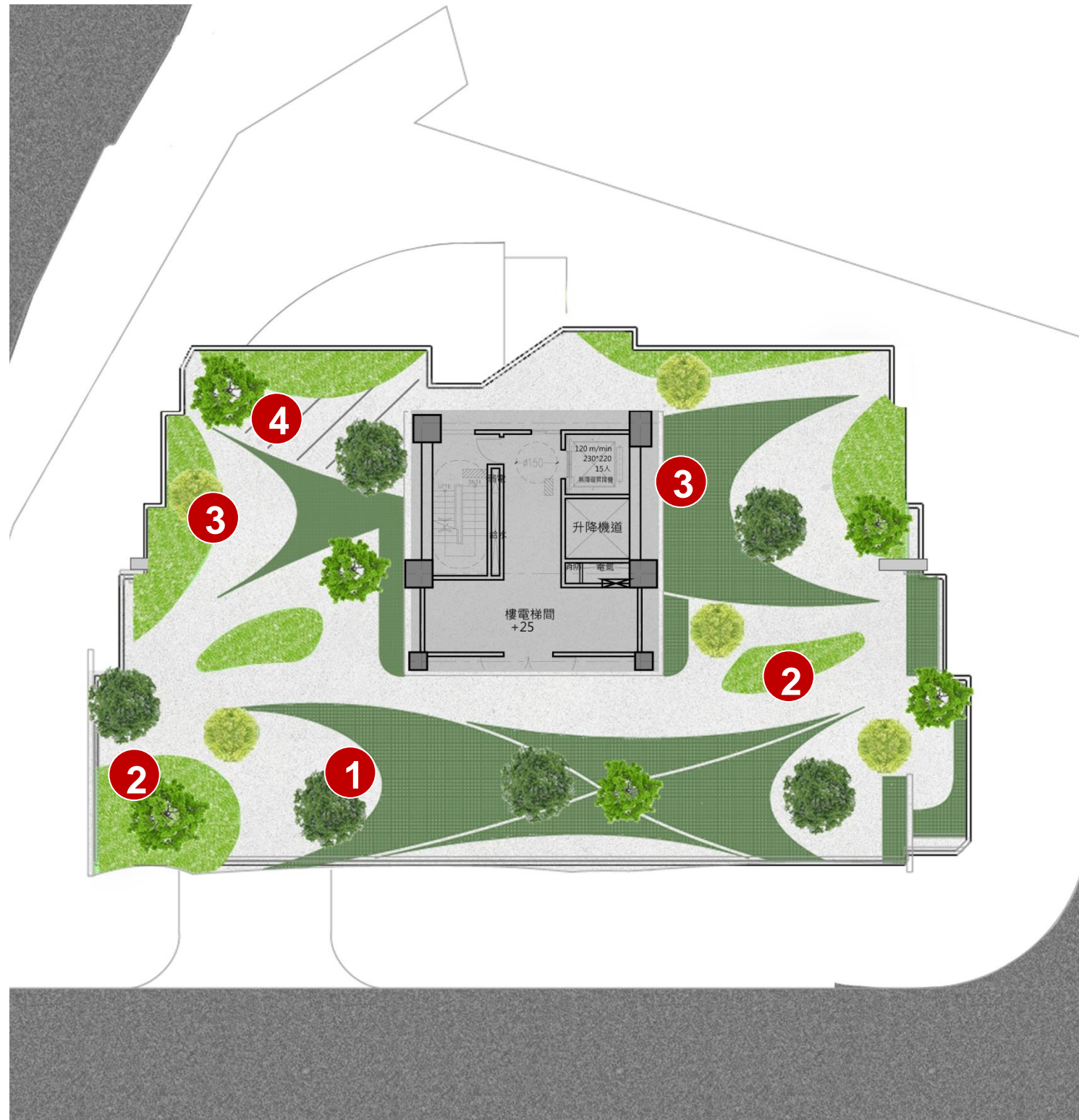
◆ 建築圖面 / 屋突景觀平面圖



複層植栽示意圖

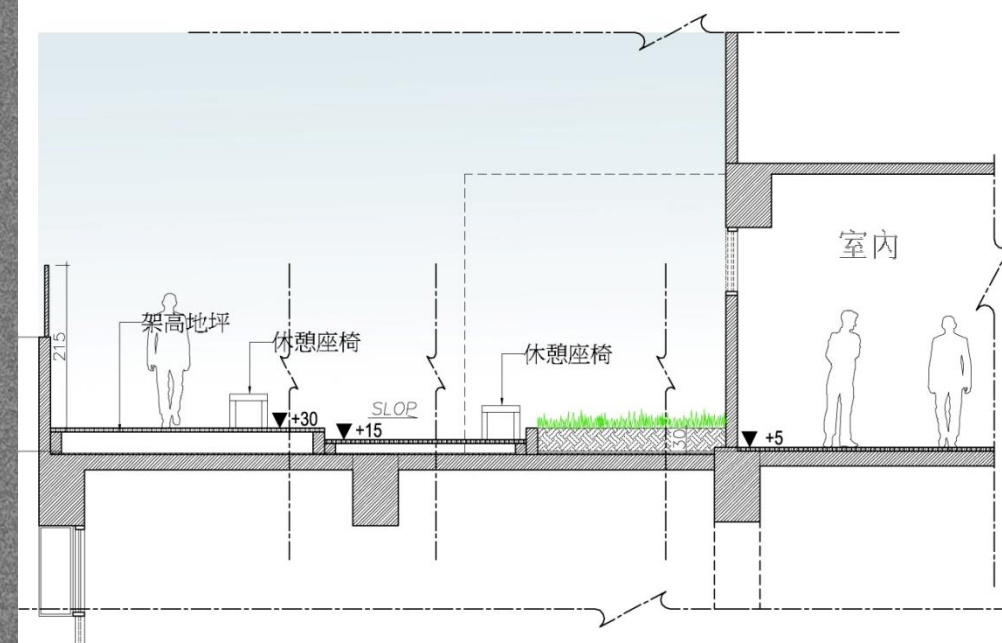
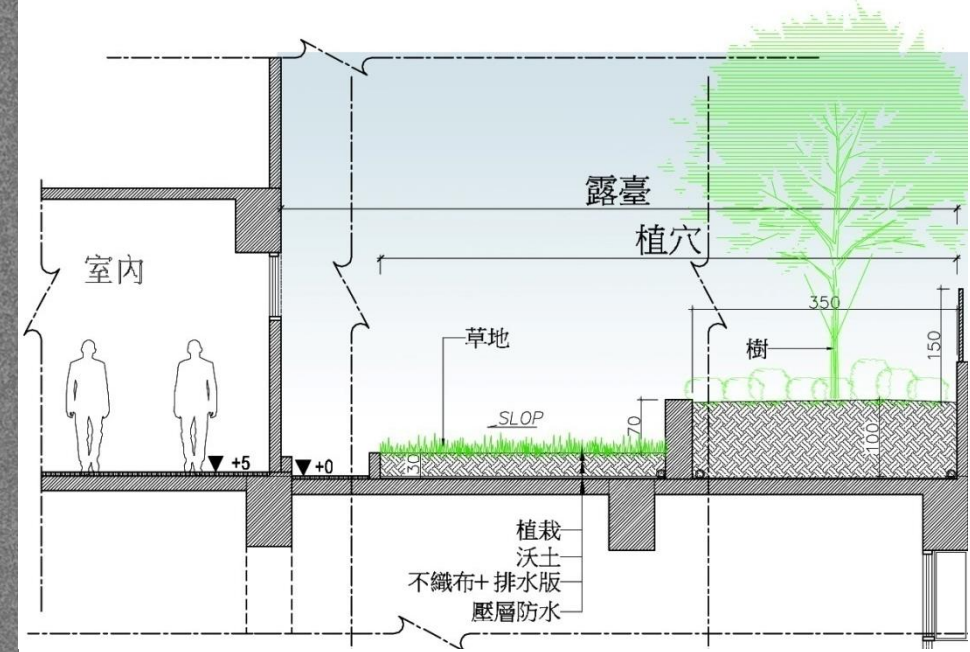


複層植栽示意圖












■ 屋頂配置圖 s:1/200

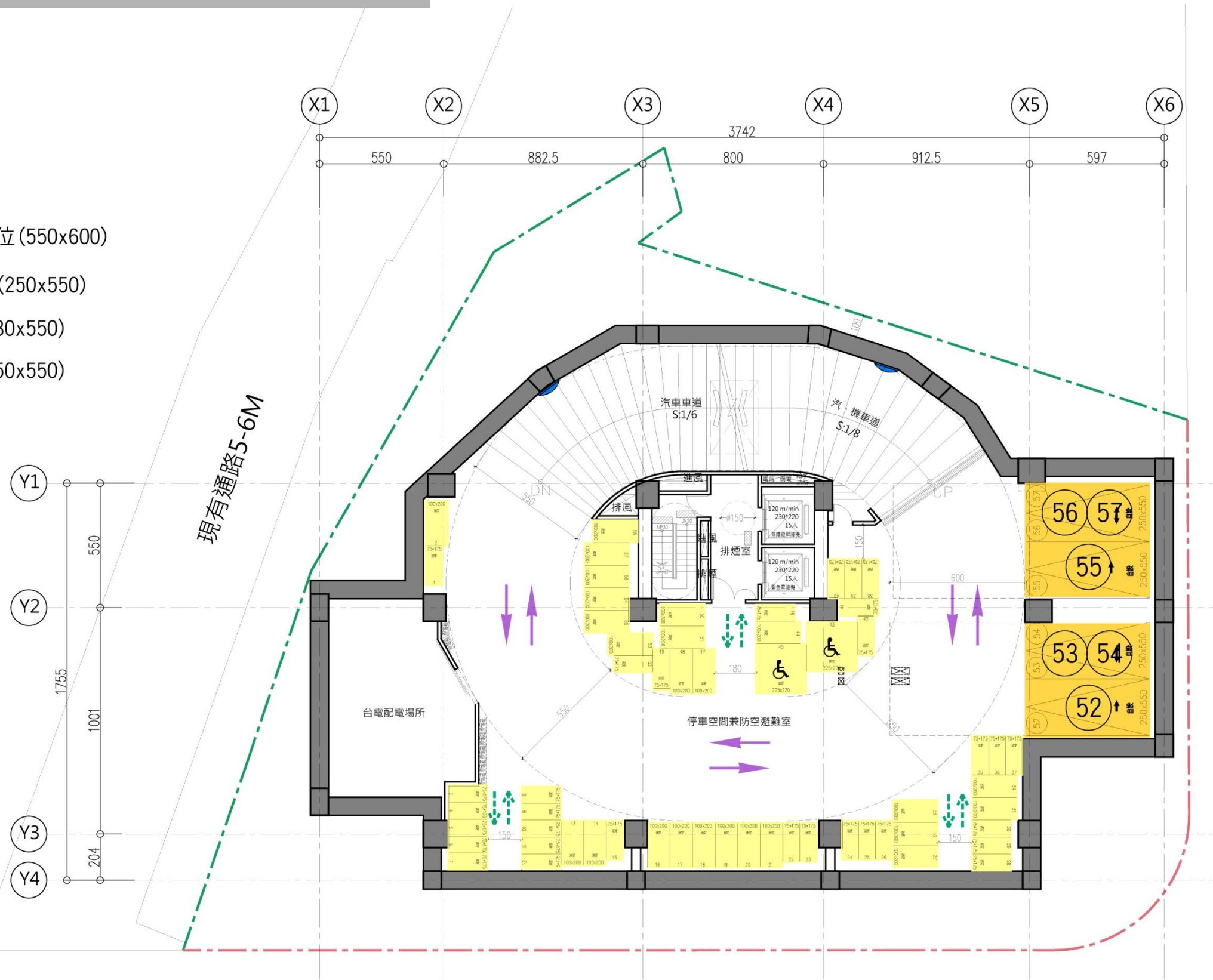
- 1 複層植栽
- 2 交誼空間
- 3 綠蔭通廊
- 4 曬衣平台



■ 植栽剖面示意圖

◆ 建築圖面 / 地下一層配置圖

-  圓凸鏡
-  汽車動線
-  機車動線
-  法定車位
-  自設車位
-  編號 無障礙汽車位 (550x600)
-  編號 機械汽車位 (250x550)
-  編號 小汽車位 (230x550)
-  編號 大汽車位 (250x550)



	法定	自設	合計
汽車	41	16	57
機車	62	0	62

法定汽車	0輛
自設汽車	6輛
當層合計	6輛
法定機車	62輛
自設機車	0輛
當層合計	58輛




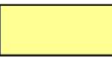


大車位	0
小車位	0

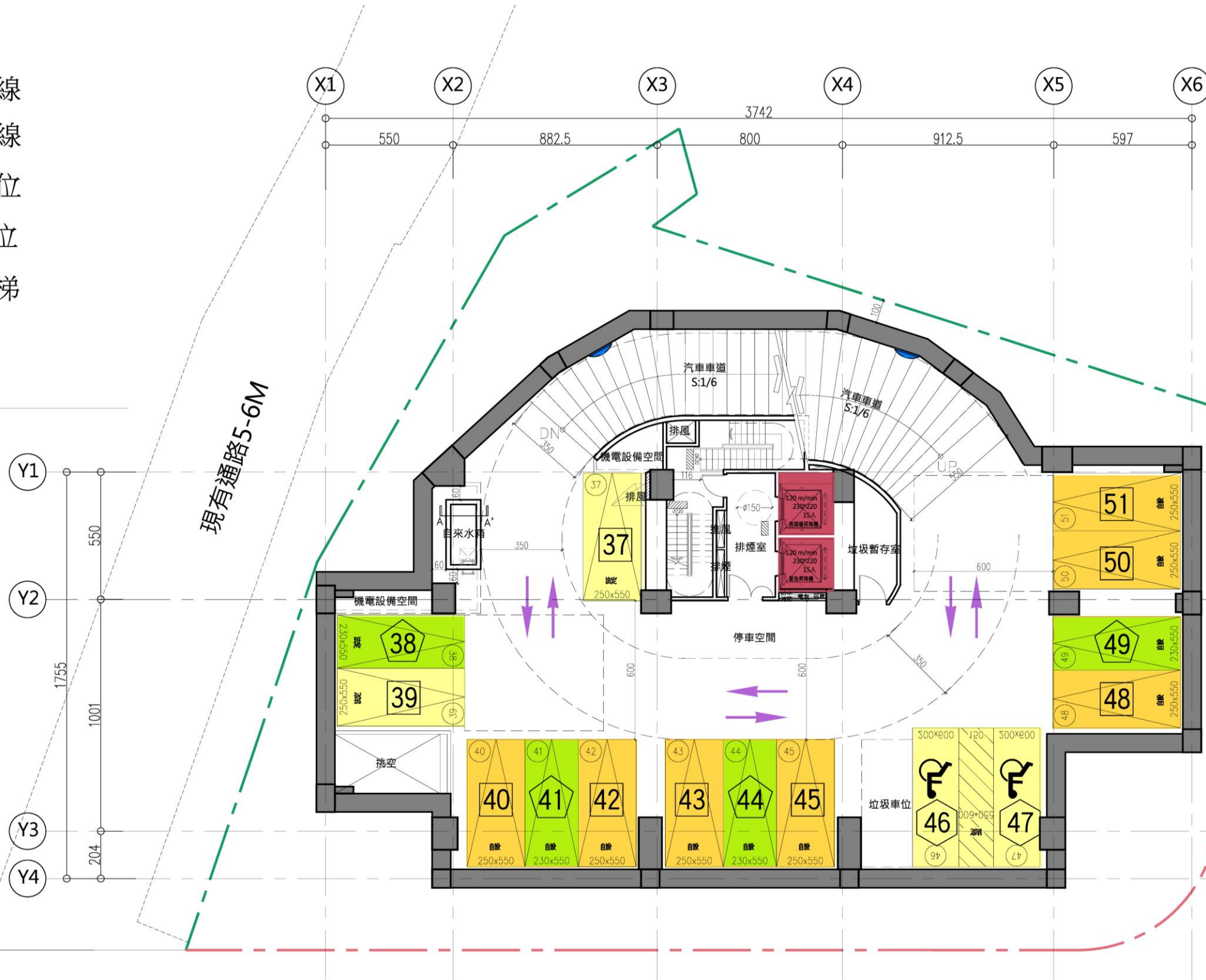
8M 計畫道路北新路三段 65 巷

8M計畫道路 大豐路1

■ 地下一層平面圖 s:1/200 





◆ 建築圖面 / 地下二層配置圖

-  圓凸鏡
-  汽車動線
-  機車動線
-  法定車位
-  自設車位
-  住戶電梯



法定汽車	5輛
自設汽車	10輛
當層合計	15輛

大車位	11
小車位	4

-  編號 無障礙汽車位 (550x600)
-  編號 機械汽車位 (250x550)
-  編號 小汽車位 (230x550)
-  編號 大汽車位 (250x550)







8M計畫道路北新路三段65巷

地下二層人車動線檢討圖

8M計畫道路 大豐路16巷





地下二層平面圖 s:1/200

◆ 建築圖面 / 地下三層配置圖

-  圓凸鏡
-  汽車動線
-  機車動線
-  法定車位
-  自設車位
-  住戶電梯



法定汽車	17輛
自設汽車	0輛
當層合計	17輛
大車位	14
小車位	3

-  編號 無障礙汽車位 (550x600)
-  編號 機械汽車位 (250x550)
-  編號 小汽車位 (230x550)
-  編號 大汽車位 (250x550)




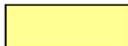


8M計畫道路北新路三段65巷

8M計畫道路 大豐路16巷

地下三層人車動線檢討圖





地下三層平面圖 s:1/200

◆ 建築圖面 / 地下四層配置圖

-  圓凸鏡
-  汽車動線
-  機車動線
-  法定車位
-  自設車位
-  住戶電梯



法定汽車	19輛
自設汽車	0輛
當層合計	19輛
大車位	15
小車位	4

-  編號 無障礙汽車位 (550x600)
-  編號 機械汽車位 (250x550)
-  編號 小汽車位 (230x550)
-  編號 大汽車位 (250x550)

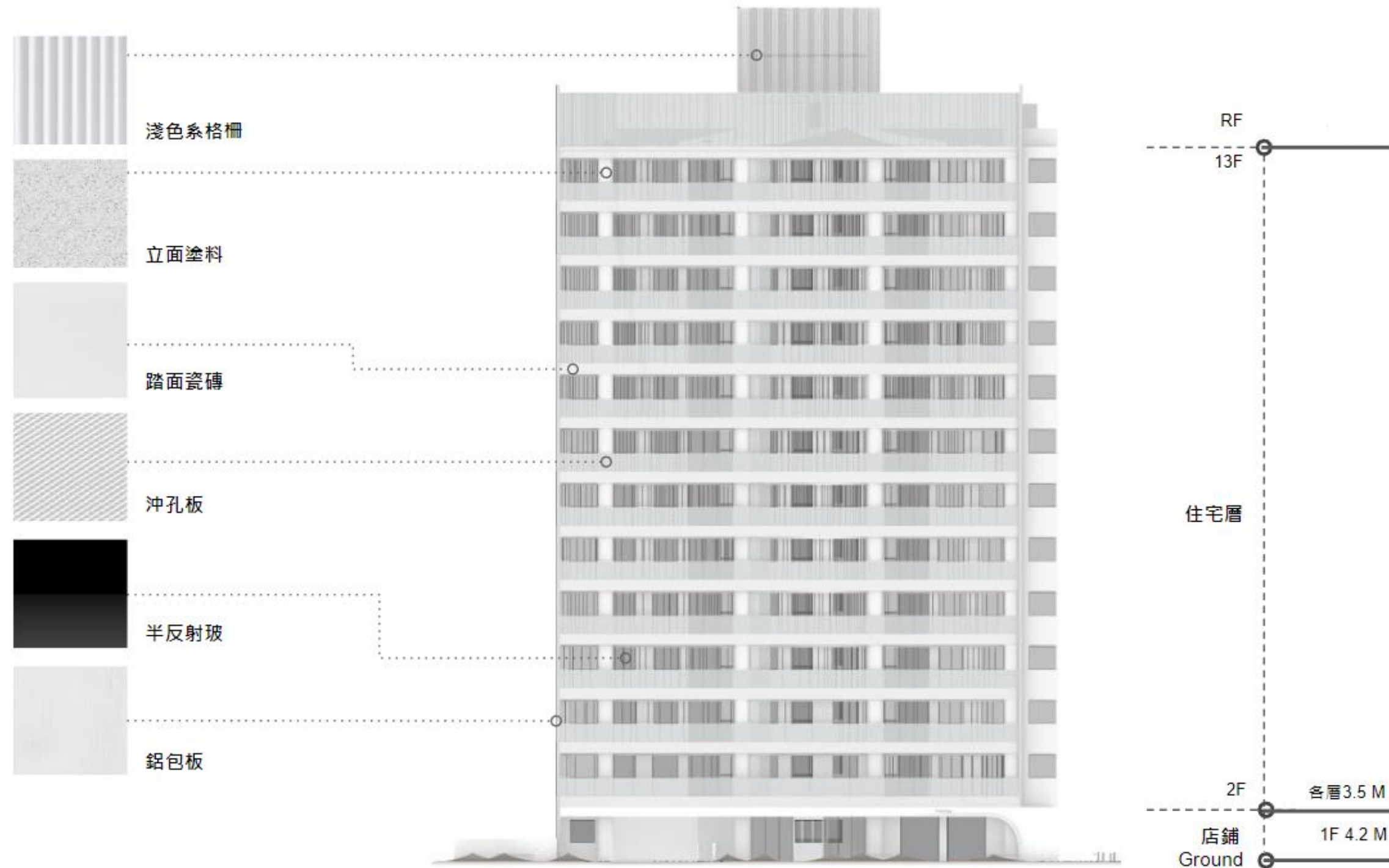
8M 計畫道路北新路三段65巷

8M計畫道路 大豐路16巷

地下四層人車動線檢討圖

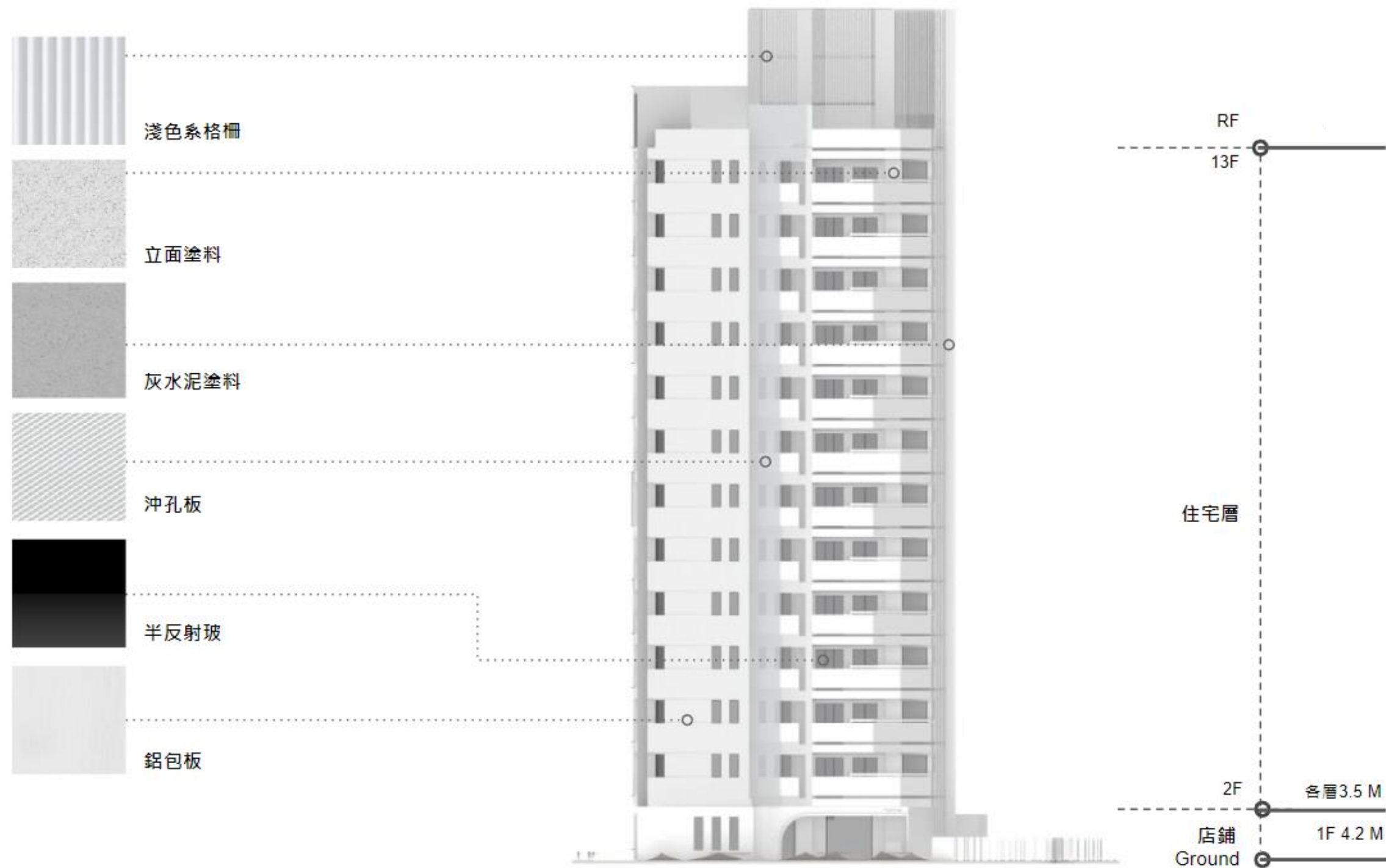
地下四層平面圖 s:1/200 

◆ 立面設計(西向)



■ 西向立面圖 s:1/300

◆ 立面設計(南向)



Right

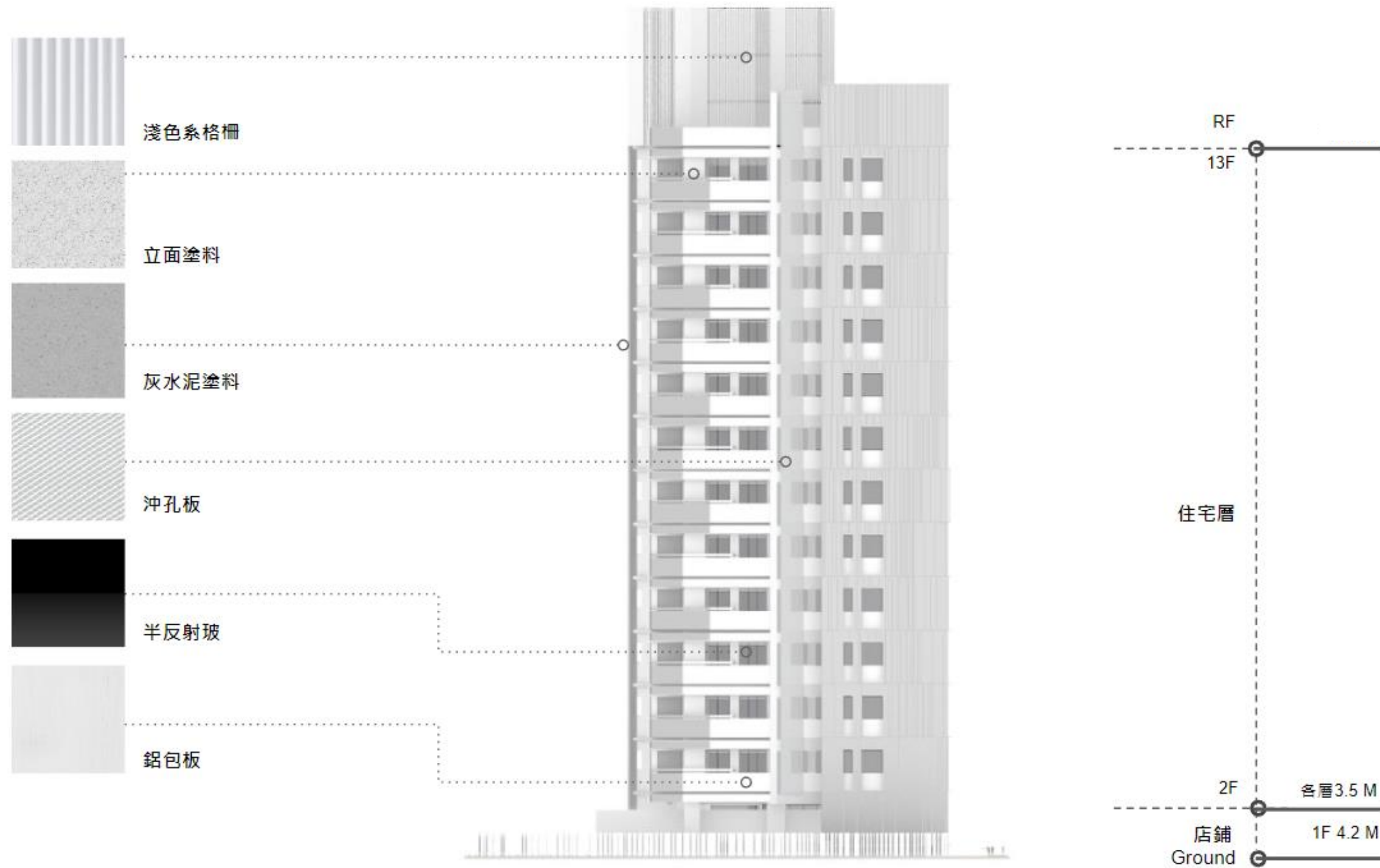
■ 南向立面圖 s:1/300

◆ 立面設計(東向)



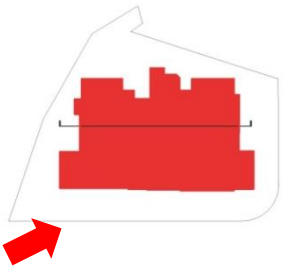
■ 東向立面圖 s:1/300

◆ 立面設計(北向)




■ 北向立面圖 s:1/300

◆ 透視圖

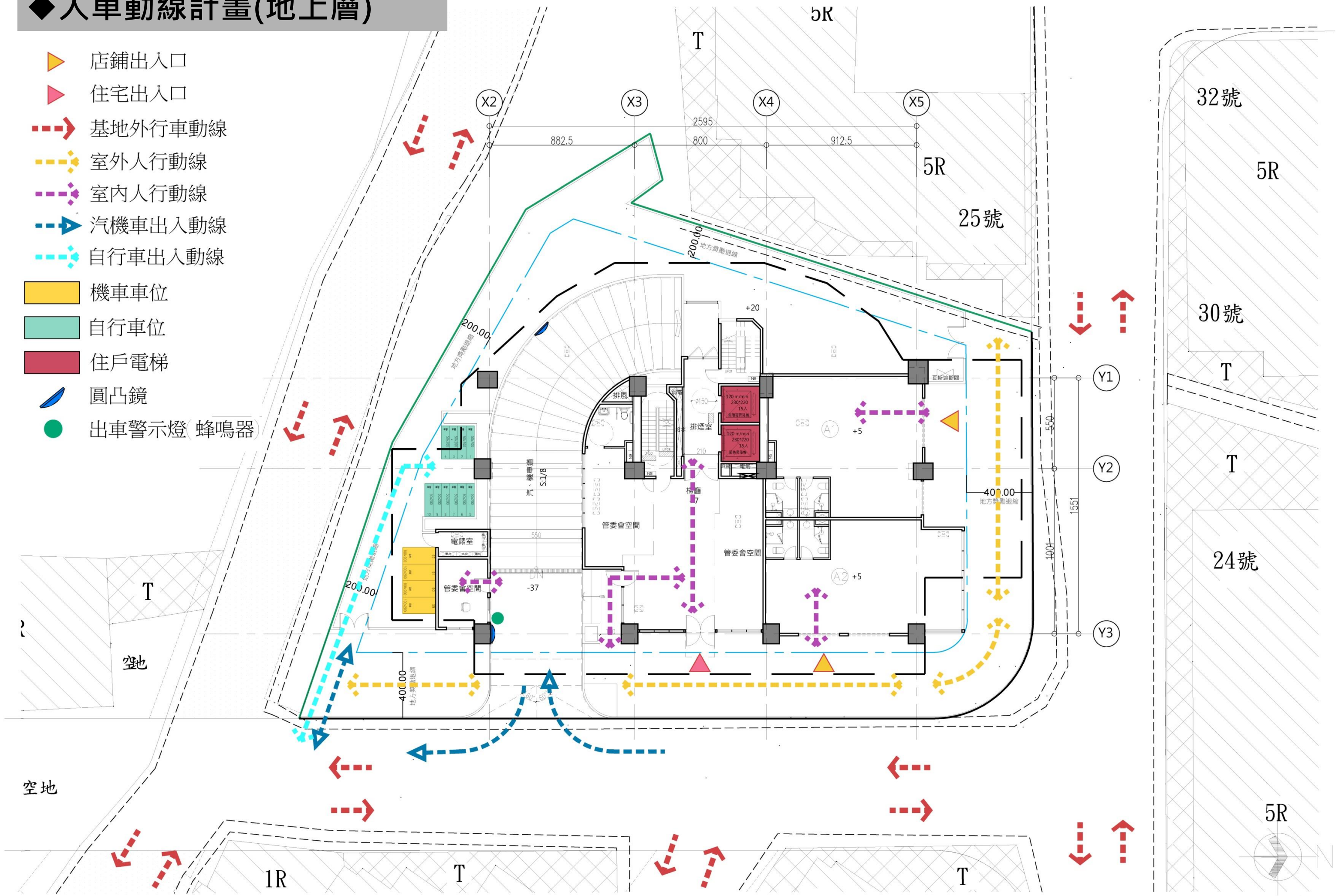


■ 東南向日景透視圖 

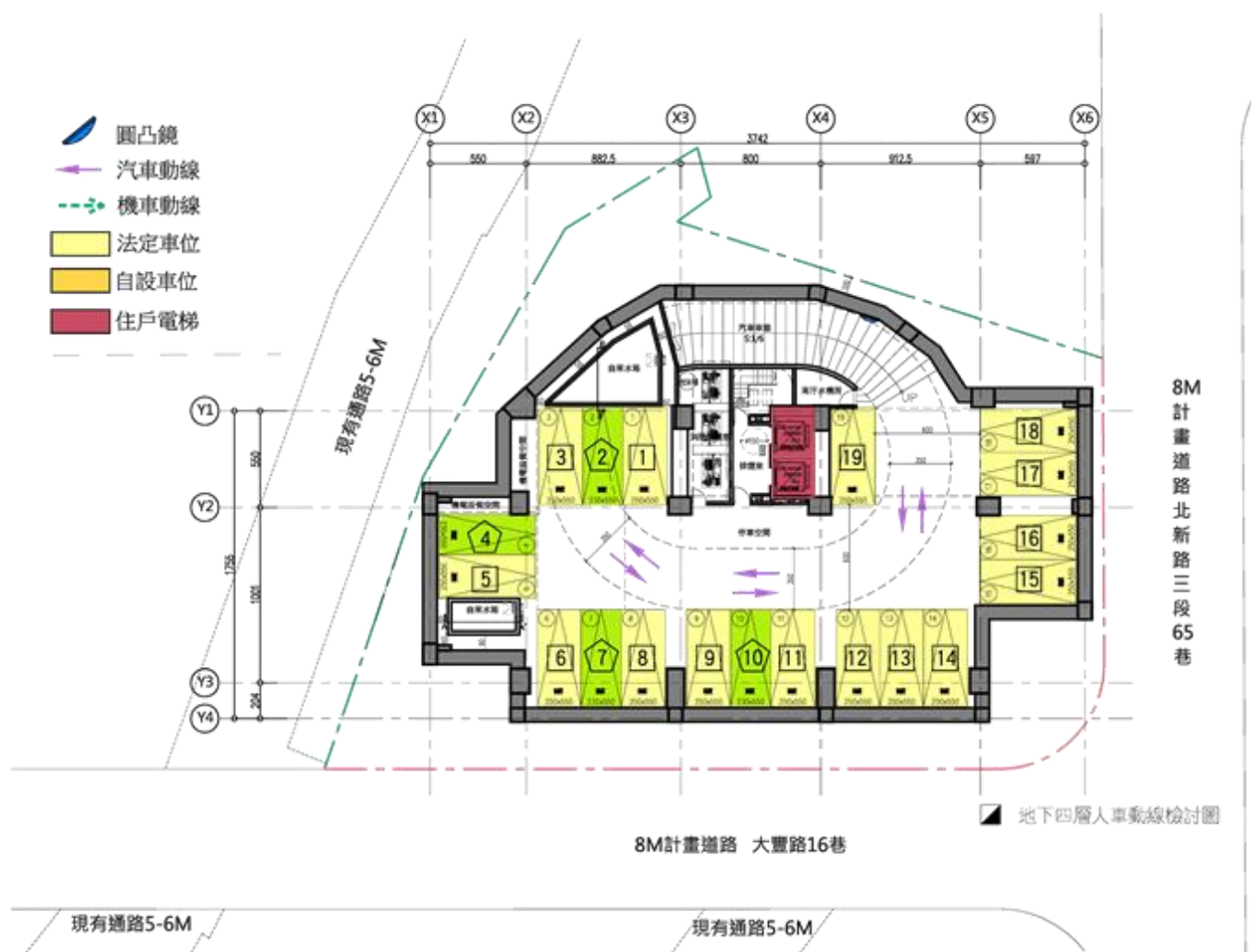
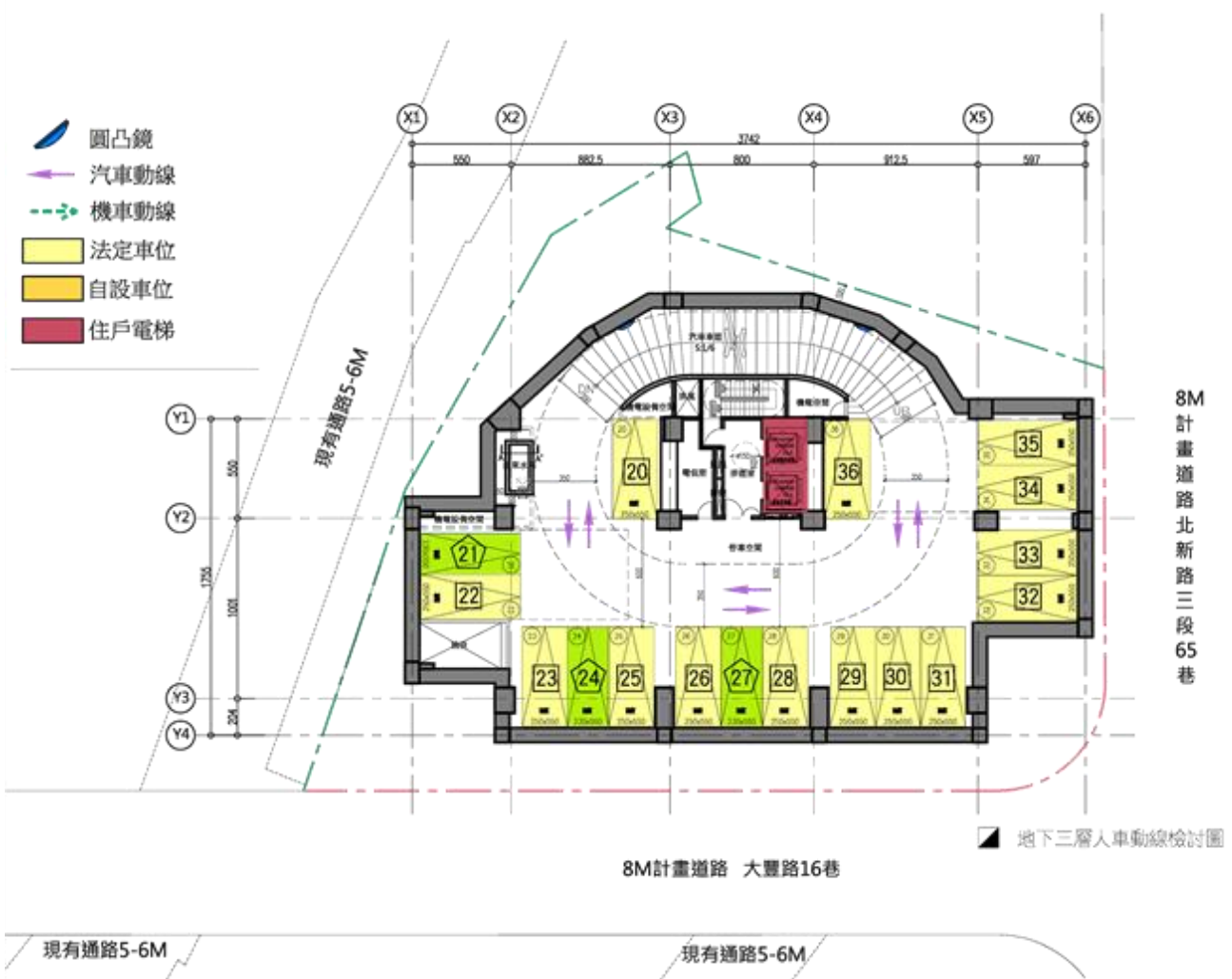
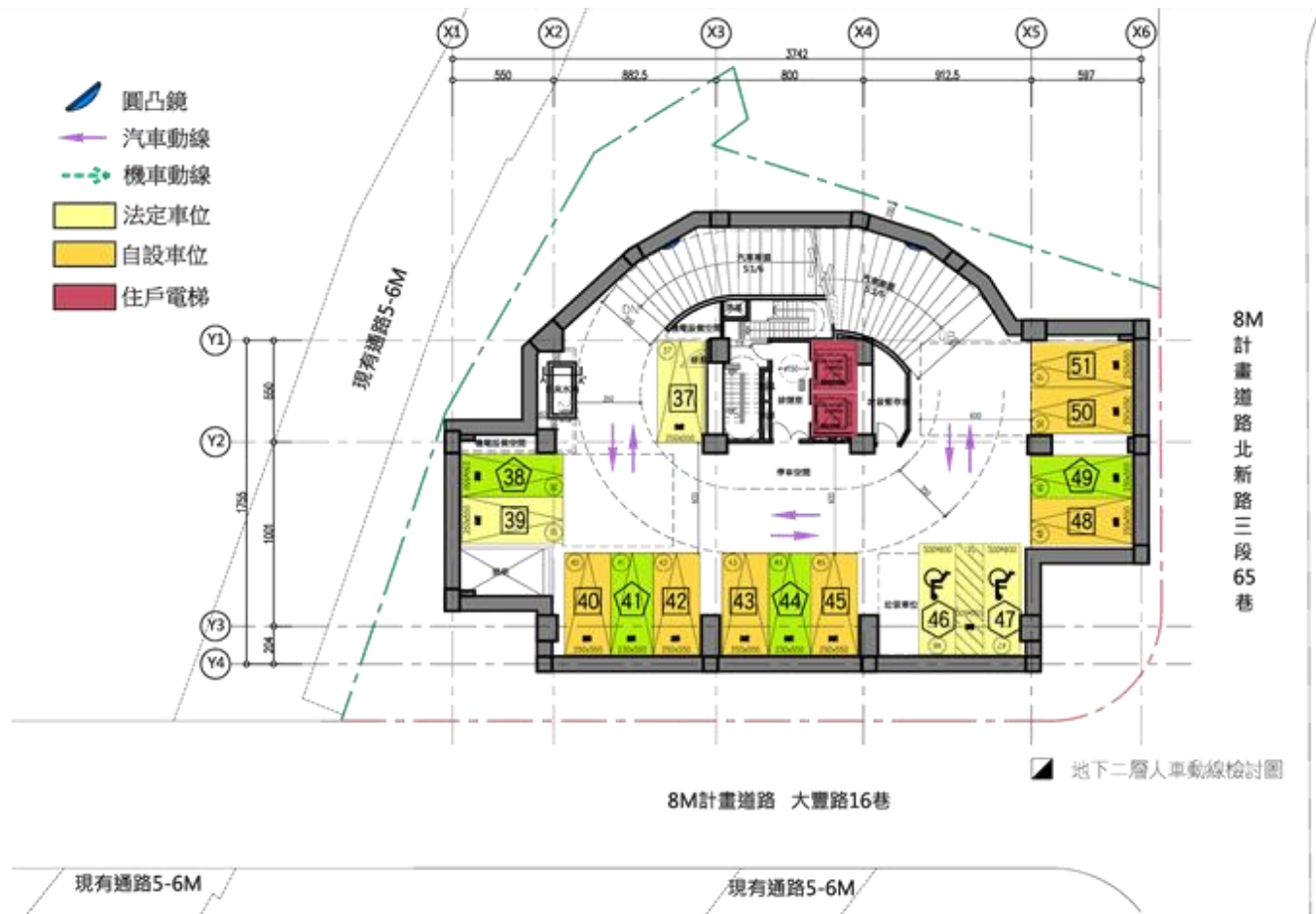
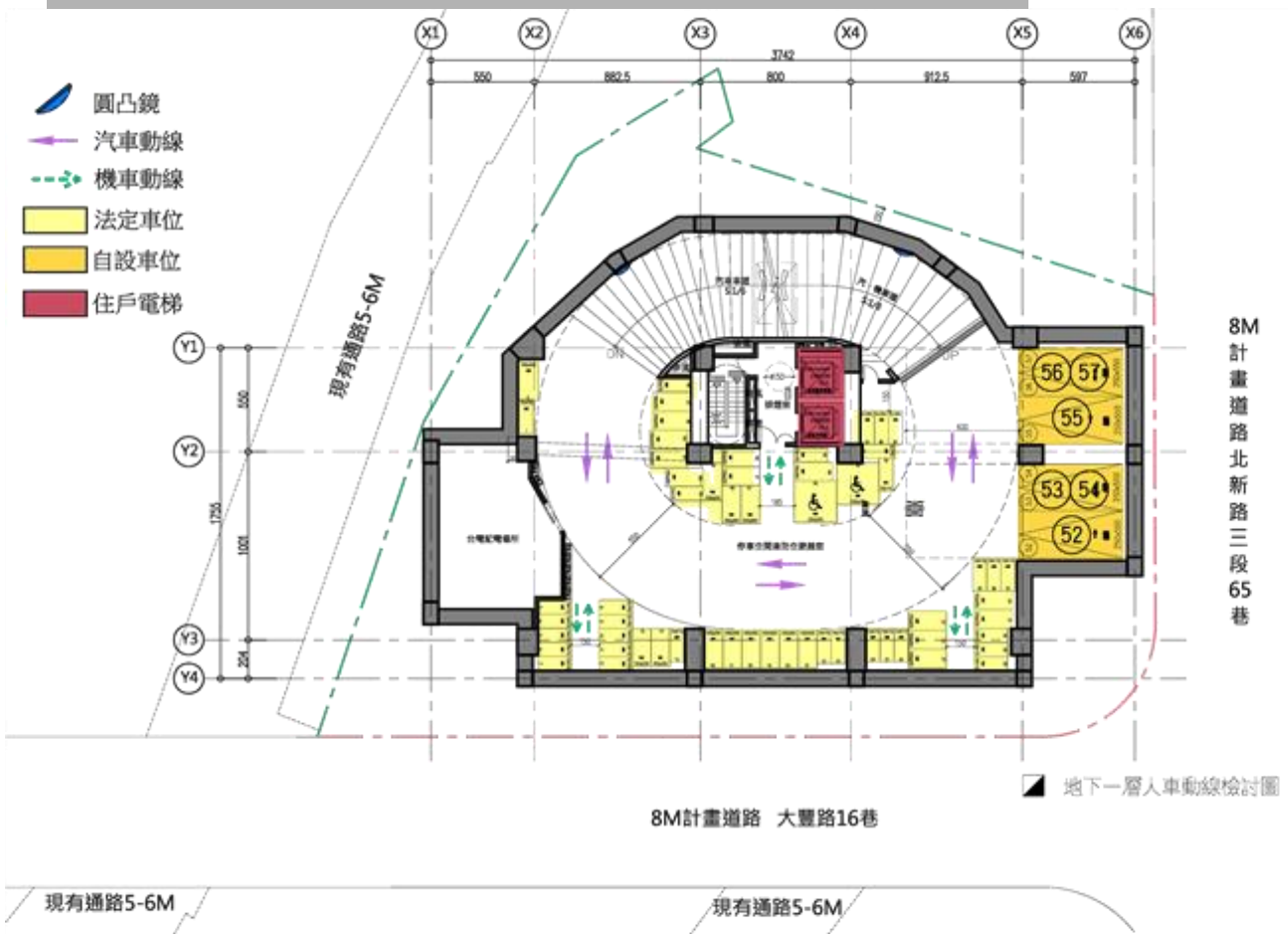
■ 東南向夜景透視圖 

◆人車動線計畫(地上層)

-  店鋪出入口
-  住宅出入口
-  基地外行車動線
-  室外人行動線
-  室內人行動線
-  汽機車出入動線
-  自行車出入動線
-  機車車位
-  自行車位
-  住戶電梯
-  圓凸鏡
-  出車警示燈(蜂鳴器)



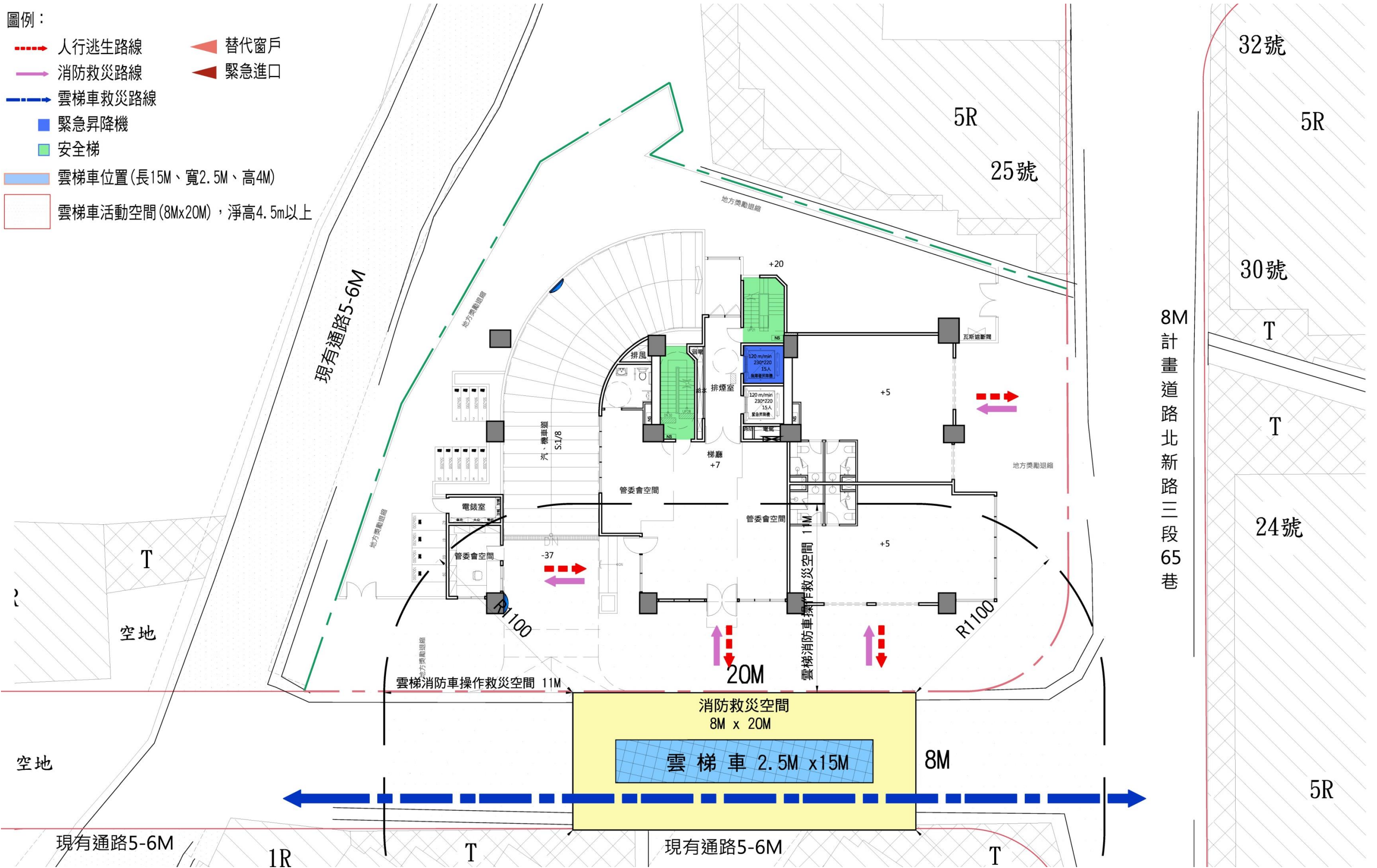
◆人車動線計畫(地下層)



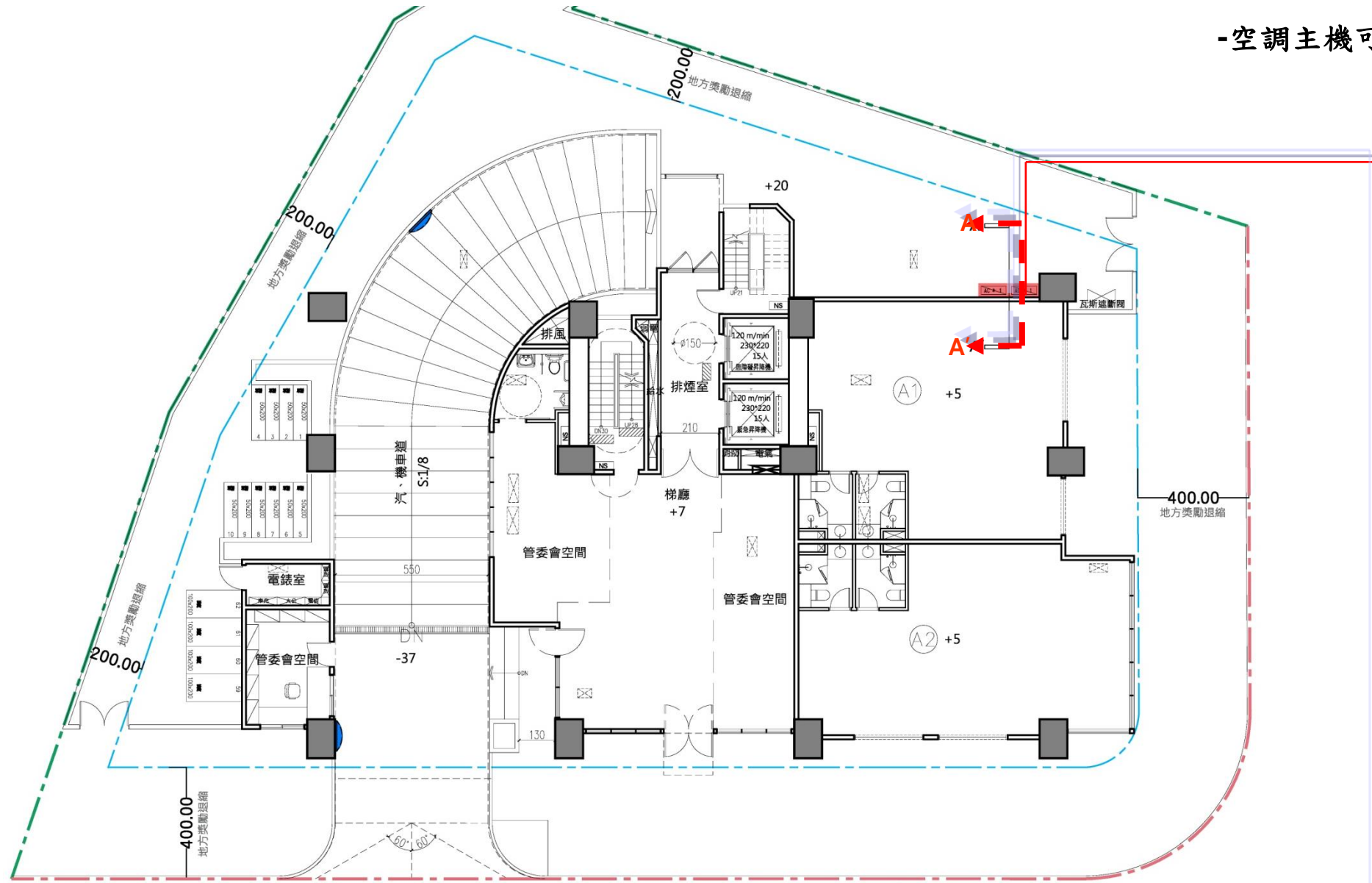
◆全區消防救災計畫圖(地面層部分)

圖例：

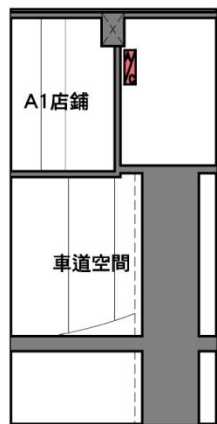
- - - - - 人行逃生路線
- - - - - 消防救災路線
- - - - - 雲梯車救災路線
- 緊急昇降機
- 安全梯
- 雲梯車位置(長15M、寬2.5M、高4M)
- 雲梯車活動空間(8Mx20M)，淨高4.5m以上
- ◀ 替代窗戶
- ▶ 緊急進口



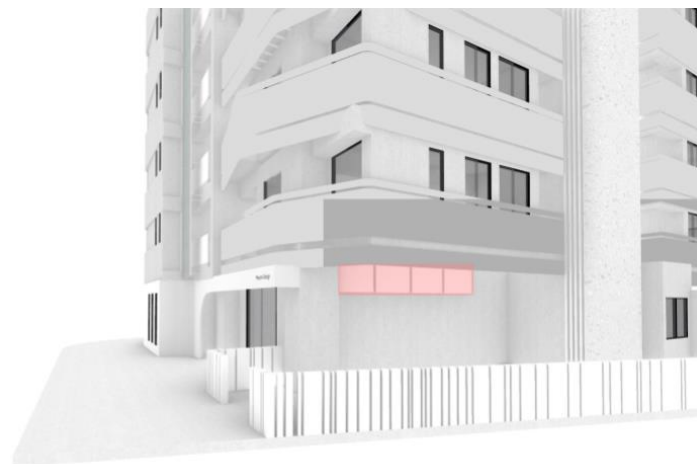
◆空調主機位置圖(一層)



一層空調室外機位置剖面圖



A-A' 空調室外機位置剖面圖



一樓空調室外機示意圖

- 空調主機未設置於過樑上方。
- 空調主機可透過沖孔鋁板及金屬欄杆裝飾，不直接從視覺上影響立面整體外觀，並提供主機換氣得宜。



西向立面圖-空調室外機立面圖

◆空調主機位置圖(標準層)

- 室外機設置於各戶後陽台內側。
- 空調主機未設置於過樑上方。
- 空調主機可透過沖孔鋁板及金屬欄杆裝飾，不直接從視覺上影響立面整體外觀，並提供主機換氣得宜。



標準層空調室外機位置剖面圖

西向立面圖-空調室外機立面圖

A-A' 空調室外機位置剖面圖

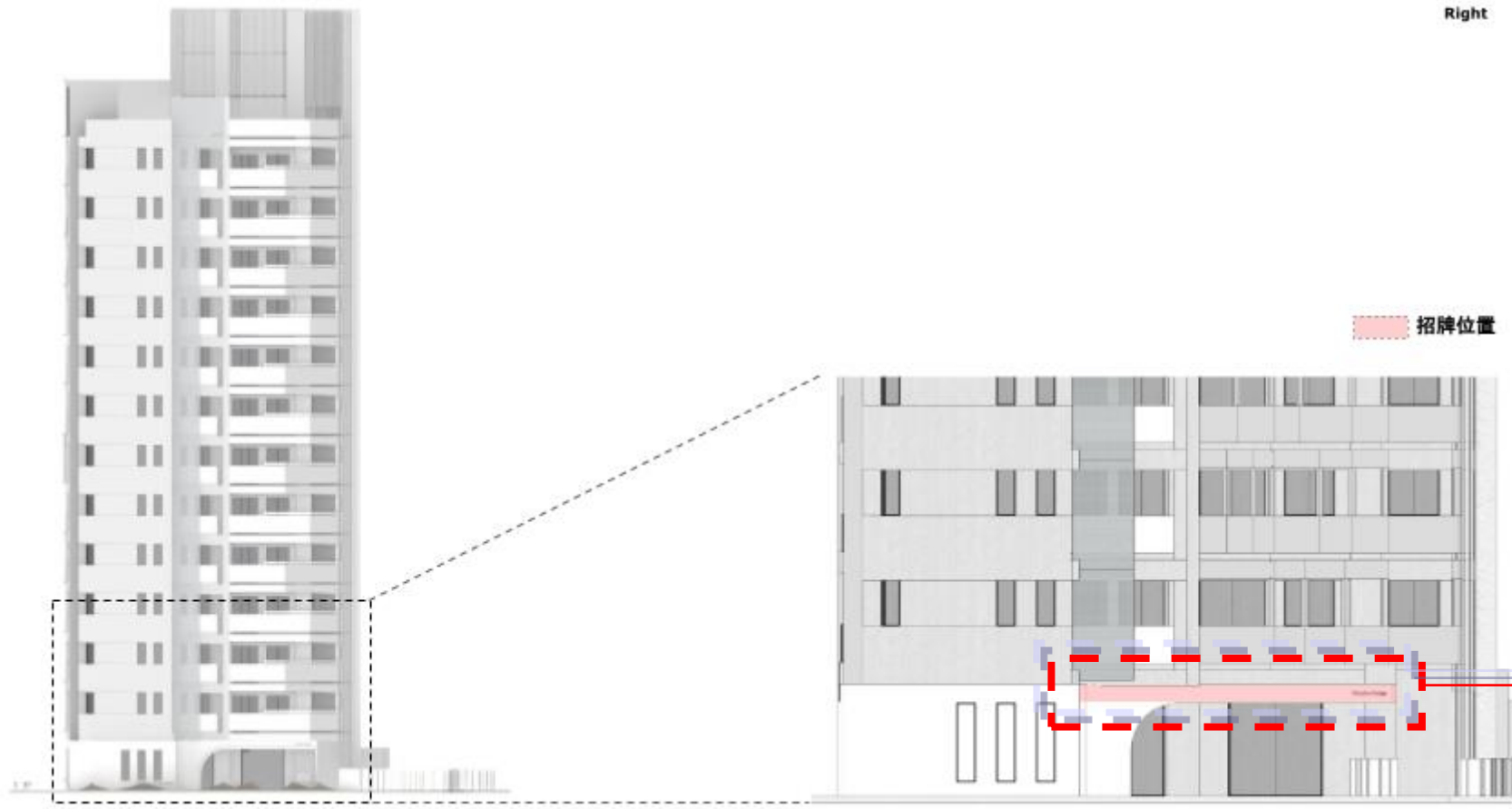
B-B' 空調室外機位置剖面圖

南向立面圖-空調室外機立面圖

◆招牌位置圖

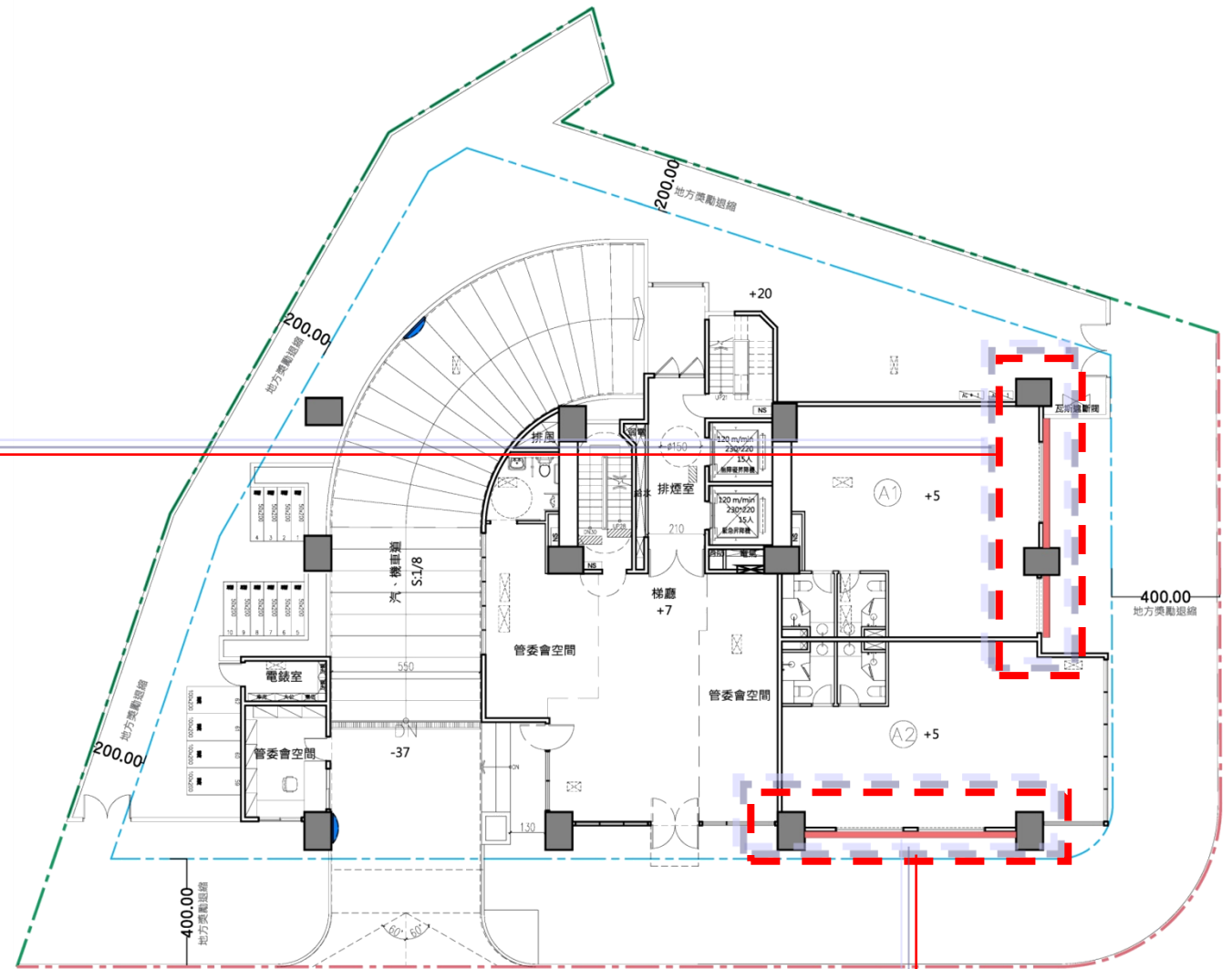
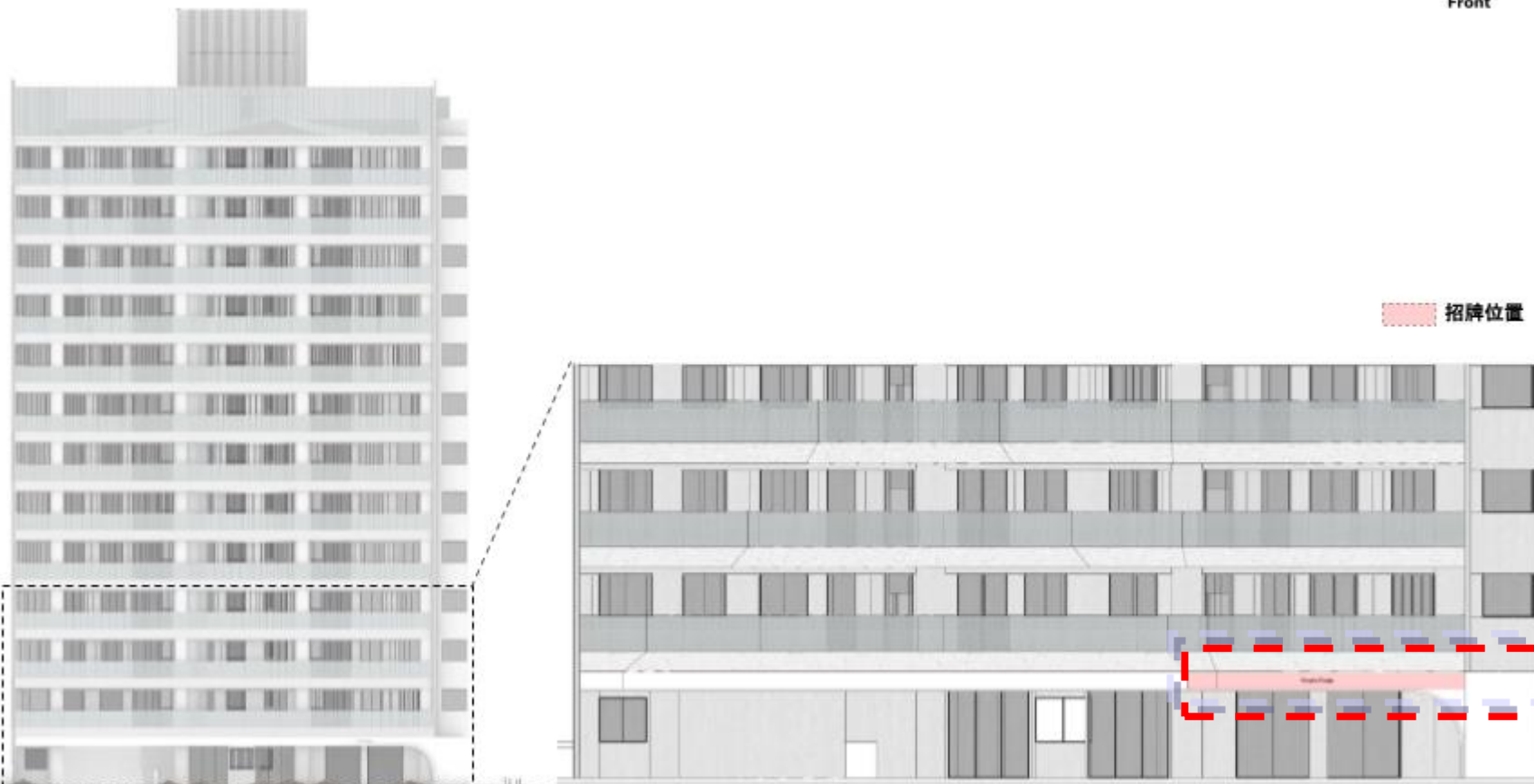
Right

招牌位置



Front

招牌位置



一層店鋪招牌位置平面圖

◆耐震性能評估第一級

新店民權段結構基本資訊:

RC構造,韌性抗彎矩構架系統

工址資訊:

新北市新店區大同里

震區：台北三區

雙向EPA：**0.3g**，性能評估一級，地震力放大**1.25倍**

開挖採『順打工法』

樓高資訊:

總樓層數：**13F+B4F**

1FL 4.20m

1FL抬高 0.3m

TYPFL 3.50m

總高度 **46.50m**

開挖深度 15.85m

連續壁 **80cm**

牆系統:

隔戶及外牆: 15cm RC牆 隔間: 10cm輕質隔間

材料資訊:

混凝土

B4F~4FL(含) $f_c' = 420 \text{ kgf/cm}^2$

4F~8FL(含) $f_c' = 350 \text{ kgf/cm}^2$

8F以上 $f_c' = 280 \text{ kgf/cm}^2$

鋼筋

SD420W $F_y = 4200 \text{ kgf/cm}^2$

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準				評估結果
結構設計	結構系統平面不規則性 ⁽¹⁾	15%	項目名稱	扭轉不規則	橫隔板不連續 ⁽⁴⁾	面外之錯位性 ⁽⁵⁾	非平行結構系統 ⁽⁶⁾	0.525
			A 級	<input type="checkbox"/> $1.0 \geq A_x$	<input checked="" type="checkbox"/> $20\% \geq \text{Max}(D1; D2)$	<input type="checkbox"/> 沒有	<input checked="" type="checkbox"/> 沒有	
			B 級	<input checked="" type="checkbox"/> $1.2 \geq A_x > 1.0$	<input type="checkbox"/> $30\% \geq \text{Max}(D1; D2) > 20\%$	<input checked="" type="checkbox"/> $10\% \geq VD > 0$	<input type="checkbox"/> $10\% \geq NP > 0$	
			C 級	<input type="checkbox"/> $2.0 \geq A_x > 1.2$	<input type="checkbox"/> $40\% \geq \text{Max}(D1; D2) > 30\%$	<input type="checkbox"/> $15\% \geq VD > 10\%$	<input type="checkbox"/> $20\% \geq NP > 10\%$	
			D 級	<input type="checkbox"/> $3.0 \geq A_x > 2.0$	<input type="checkbox"/> $50\% \geq \text{Max}(D1; D2) > 40\%$	<input type="checkbox"/> $20\% \geq VD > 15\%$	<input type="checkbox"/> $30\% \geq NP > 20\%$	
			評估等級	B	A	B	A	
			分數	3	4	3	4	
			平均分數	3.5				
	結構系統立面不規則性 ⁽¹⁾	15%	項目名稱	勁度不規則性-軟層 ⁽⁷⁾	質量不規則性 ⁽⁸⁾	立面幾何不規則性 ⁽⁹⁾	強度不連續性-弱層 ⁽¹⁰⁾	0.5625
			A 級	<input checked="" type="checkbox"/> $S1 > 85\%$ 且 $S2 > 85\%$	<input checked="" type="checkbox"/> $120\% \geq M$	<input checked="" type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> $W > 95\%$	
			B 級	<input type="checkbox"/> $85 \geq S1 > 80\%$ 且 $S2 > 80\%$	<input type="checkbox"/> $130\% \geq M > 120\%$	<input type="checkbox"/> $110\% \geq G > 100\%$	<input checked="" type="checkbox"/> $95\% \geq W > 90\%$	
			C 級	<input type="checkbox"/> $80 \geq S1 > 75\%$ 且 $S2 > 80\%$	<input type="checkbox"/> $140\% \geq M > 130\%$	<input type="checkbox"/> $120\% \geq G > 110\%$	<input type="checkbox"/> $90\% \geq W > 85\%$	
			D 級	<input type="checkbox"/> $75 \geq S1 > 70\%$ 且 $S2 > 80\%$	<input type="checkbox"/> $150\% \geq M > 140\%$	<input type="checkbox"/> $130\% \geq G > 120\%$	<input type="checkbox"/> $85\% \geq W > 80\%$	
			評估等級	A	A	A	B	
分數			4	4	4	3		
平均分數			3.75					
耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力 V 之關係	70%	A 級 ⁽¹¹⁾	<input checked="" 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"/> 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： $EPA_2 \geq 1.15 * I * 0.4S_{MS}$ 。				2.8
			B 級 ⁽¹¹⁾	<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"/> 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： $EPA_2 \geq 1.10 * I * 0.4S_{MS}$ 。				
			C 級 ⁽¹²⁾	<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： $EPA_2 \geq 1.05 * I * 0.4S_{MS}$ 。				
			D 級	<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逕為第四級。				
			評估等級	A				
			分數	4				
合計積分			3.8875					
結構安全性能評估等級			第一級					

等級說明：

以評估內容(或評估項目)之評分(A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分)與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評分性能等級：

- 第一級：合計積分為 3.50 以上。
- 第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。
- 第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。
- 第四級：合計積分未達 1.50。

◆綠建築計畫(申請銀級)



為取得本案銀級綠建築標章目標，在執行綠建築策略上，主以綠廊環境之延續、都市防洪及降低都市熱島等三大面向著手，各分項說明如下：

(一)地面層延續綠廊脈絡：

如何延伸綠意，創造對都市空間更有益的綠色環境成為重要課題。建築配置設計上，有著聯繫都市綠網的潛力與促進都市居住空間與生態平衡之環境責任。利用立面開口退縮及空中花園的設計，將地面綠化延伸至屋頂，創造立體綠化環境，成為都市環境中的綠色跳島，提供鳥類及小生物等物種，暫時休憩及遷徙的緩衝區塊，成為友善生態環境的綠色基盤環境。

(二)都市防洪、延遲地表逕流防治手法：

氣候變遷對於都市地區防洪措施有著極大的重要性與迫切性，本案採直接滲透設計及貯集滲透設計之保水策略，以延緩因降雨所引起之地表逕流，降低公共排水設施之負擔，減緩都市洪峰現象。並增加雨水收集回收再利用設施，以積極的防制手段，收納因氣候異常之強降雨，於瞬時所帶來之大量的雨水，同時達到水資源運用開源之成效。

(三)屋頂隔熱及都市熱島降溫：

本案為減緩建築物對於熱輻射於熱島效應之影響，將屋頂構造之平均熱傳透率U值控制在 $0.8(W/m^2.K)$ 以下，不僅降低外殼耗能，並能提升室內舒適度，對於外部環境，亦希望藉由屋頂綠化或連結周圍綠帶所延伸的都市綠島，建構都市立體綠覆網絡。

本案規劃預計通過綠建築標章項目基本要求外，未來將申請六項指標以達到其門檻-「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「二氧化碳減量指標」、「水資源指標」、「污水垃圾指標」，目前預估總得分為46.14分(實際得分依綠建築委員會審查結果)，本案基地面積未達一公頃，可免除生物多樣性指標之評估，故初步落點於「銀級」($41 \leq RS < 48$)。

EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、各項評估結果

申請項目	指標名稱	基準值	設計值	系統得分
	生物多樣性指標	BDc=	BD=	RS1=
■	綠化量指標	TCO c=275.62	TCO =585	RS2=9
■	基地保水指標	$\lambda =0.25$	$\lambda =0.73$	RS3=9
■	日常節能指標	HWs=___ < HWsc=___? 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>		
		EEV= $0.2 \geq 0.2$? 合格 <input checked="" type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>		
		0.2	EEV=0.2	RS4 ₁ =1.6
		$2.75W/m^2.K$	Uaw=2.75	RS4 ₂ =0
		查表 Uafc = $4.7W/m^2.K$	Uaf=4	RS4 ₃ =1.22
		0.90	EAC=0.9	RS4 ₄ =0
1.0	EL=0.6	RS4 ₅ =5		
		固定耗能設備	RS4 ₆ =3	
■	CO2減量指標	0.82	CCO ₂ =0.64	RS5=5.76
	廢棄物減量指標	3.3	PI=	RS6=
	室內環境指標	60	IE=	RS7=
■	水資源指標	2.0	WI=8	RS8=8
		Rc ≥ 規定值(表 2-8.2)= ? 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>		
		Vs ≥ Ns x Ws= ? 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input checked="" type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>		
■	污水垃圾改善指標	污水指標(雜排水配管檢查)是否合格? 合格 <input checked="" type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>		
		10	Gi=14	RS9=3.56

系統總得分RS = $\sum RS_i = 46.14$

二、綠建築標章分級評估等級

綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
免評估「生物多樣性指標」時之差距	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
綠建築標章等級判定			■		

◆智慧建築設計(申請銀級)

一、智慧建築標章規劃說明

(一) 本智慧建築標章規劃以銀級為目標，銀級之評估項目為綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理及健康舒適指標等七項指標。

(二) 依據智慧建築評估手冊2016年版，符合所有基本規定，並於鼓勵項目中取得90分，則符合銀級基準。

等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
基本規定	全部符合	全部符合	全部符合	全部符合	全部符合
鼓勵項目	0分	50~89分	90~119分	120~139分	140分以上

等級評定表

二、各項指標規劃策略

(一) 安全防災指標

1. 逃生

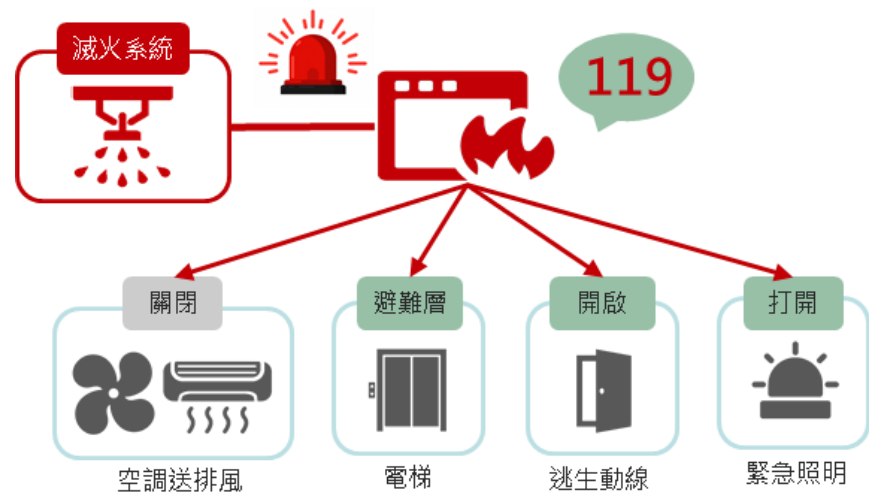
災害發生時，逃生動線上的門禁將自動解除，電梯自動停靠於避難層。除廣播、緊急照明燈光引導外，電子佈告欄將影音通報並撥放消防設備分布暨避難疏散路線圖，加強逃生資訊傳達效果。

2. 防盜

門禁系統與防盜感應設備可連動攝影機與警報系統。有人員異常進出狀況或侵入時，管理中心的監控畫面自動跳圖顯示警報位置，達到建築安全防災智慧化的功能。

3. 緊急求救

當求救訊號啟動後，監控系統會自動跳圖顯示來源地點與現場畫面，有助於管理者能了解現場狀況，進而提供協助或排除障礙。



防火連動系統說明圖

(二) 資訊通信指標

1. 電話交換數位化

採用數位式IP電話交換機，並搭配不斷電設備。

2. 區域網路

設置公共無線網路、網路管理系統與防火牆。

3. 公共收訊天線

除了依需求建置第四台系統與網路電視外，設置電視天線收訊系統，提供建築多元收訊管道。



網管與防火牆



多元收訊管道

(三) 系統整合指標

1. 中央監控系統

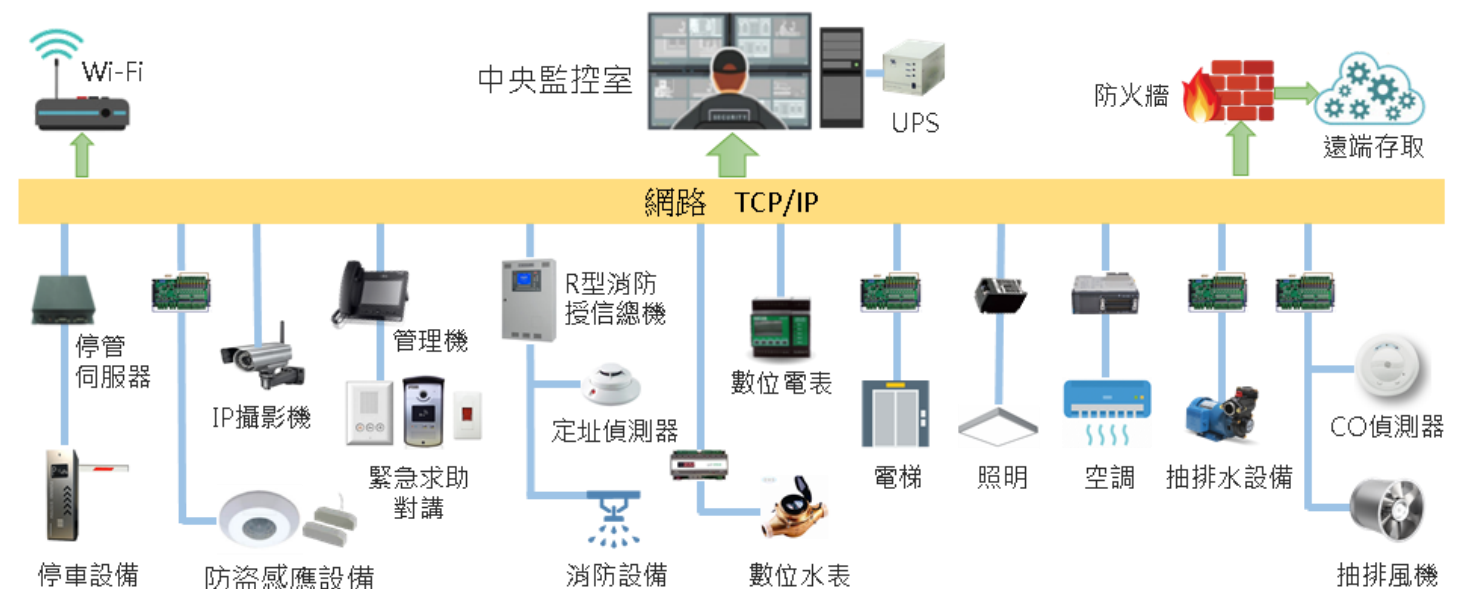
系統包含電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯與消防。於中控的Web化操作環境中，能明確顯示設備使用狀態、故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能，且有遠端緊急通報之能力。

2. 系統整合

運用建築智慧化與自動化管理方法，以共通通訊協議整合保全、對講、門禁、監視錄影、緊急求救與停車管理系統，使各項資訊集中於中控系統，有效減少空間消耗與人力資源的投入，降低物業管理成本。

3. 系統間連動控制

消防系統連動空調、送排風、門禁、電梯及照明。



中央監控系統架構示意圖 49

◆無障礙環境設計(第二級)

(一)本案規劃申請新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估第二級，依本案特性將規劃滿足住宅共用部分之評估內容A級，以及住宅專用部分之評估內容D級。

(二)合計積分計算：A級(4分)x60%+D級(1分)x40%=2.8分...2.5以上，故等級判斷為無障礙環境二級。

新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表-集合住宅		
無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容(或評估項目)之評分(A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分)與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為3.50以上。 二、第二級：合計積分為2.50以上未達3.50。 三、第三級：合計積分為1.50以上未達2.50。 四、第四級：合計積分未達1.50。
	住宅專用部分	

2. 分級評估表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	自評結果
住宅共用部分	室外通路	集合住宅 60%	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。	符合
	室內共用通路		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	符合
	昇降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	符合
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40%	D級	符合法規且未達C級者。	符合

1. 住宅共用部分

1.1 室外通路

本案從建築線至集合住宅之主要出入口，為開闊無阻礙之路面，其通路淨寬大於180公分。

並且，主要出入口大門採用雙開門，淨寬約174公分，大於90公分符合A級要求。

1.2 室內共用通路

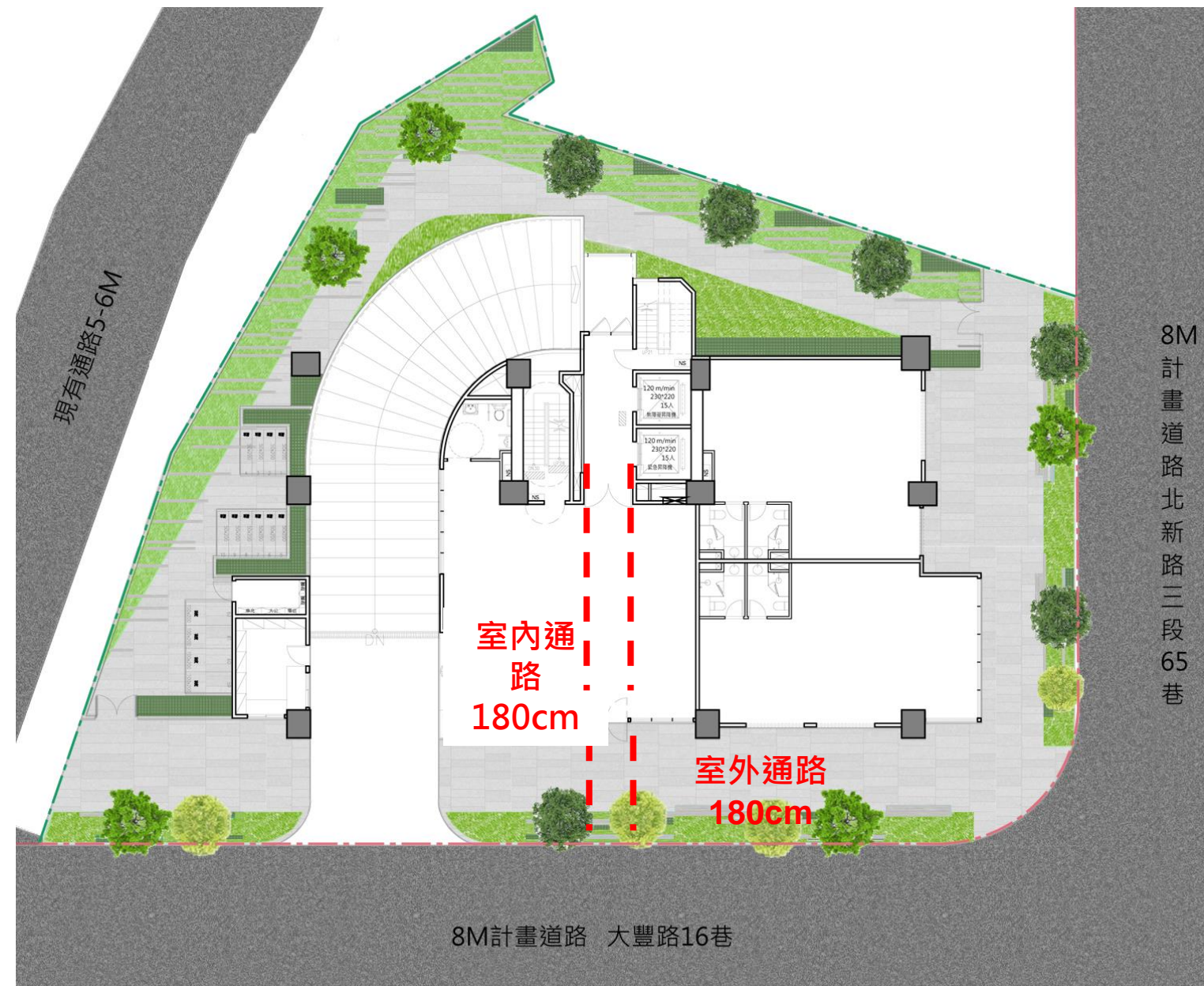
本案規劃室內通路淨寬大於180公分符合A級要求。

1.3 昇降機

本案設計之無障礙昇降機機廂深為145公分，且機門淨寬為90公分，符合A級要求。

2. 住宅專用部分

符合法規之設計。



簡報結束