

# 擬訂新北市永和區文化段258地號等23筆土地 都市更新事業計畫案

## 都市更新公聽會

實施者：悅峰建設股份有限公司

規劃單位：弘傑永續股份有限公司

建築設計：黃瀞菘建築師事務所

113年4月13日

### 都市更新條例第22條：

經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元.....；其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

### 都市更新條例第23條：

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

### 都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

### 都市更新條例第37條：

自行劃定更新單元：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。

劃定更新地區：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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

### 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。

1.本案範圍內永和區文化段251、252、253、254、257、258、259、260、263、264、268、269、270、271、272、273、274、275及276地號等19筆土地位於新北市政府民國102年4月26日北府城更字第10200023971公告「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定更新地區)頂溪站北側)」之更新地區；另範圍內同段169、170、255及256地號等4筆土地位於前述更新地區外，依「都市更新條例」第23條及「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元。

## 2.辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第22條』規定，同意比率已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比率門檻，故逕送都市更新事業計畫。

## 3.辦理都市更新事業計畫

- 113年3月27日至3月29日報紙刊登
- 113年4月2日張貼公告
- 113年4月2日寄發開會通知
- 113年4月13日舉辦本案公聽會

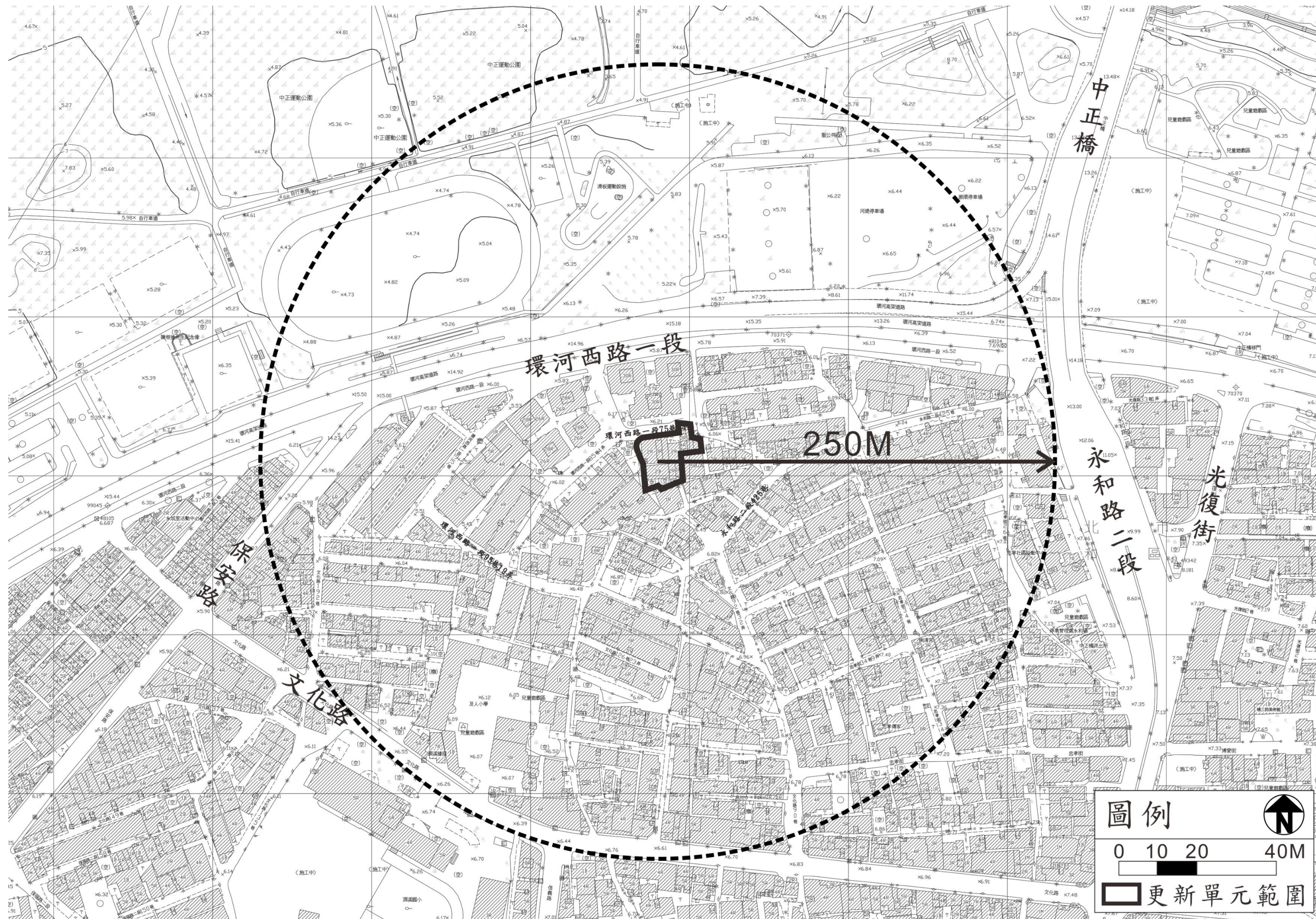
4.公聽會辦理人：悅峰建設股份有限公司(實施者)  
弘傑永續股份有限公司(規劃單位)

## 5.公聽會邀請對象：

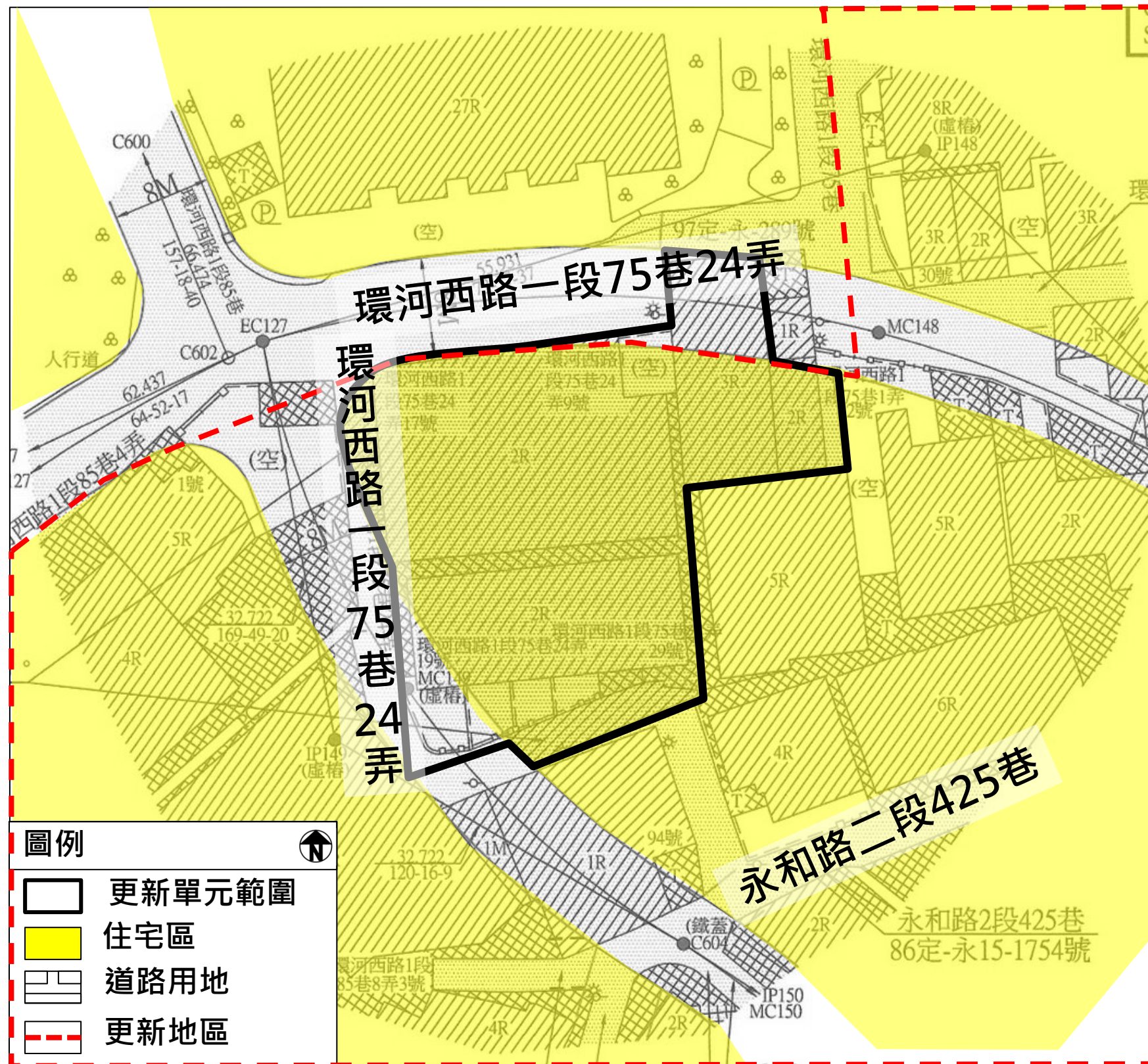
專家學者代表：陳錦麟委員

當地居民代表：新北市永和區河堤里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人



位於環河西路一段75巷24弄、永和路二段425巷75弄、永和路二段425巷所圍之街廓內。



■ 新北市永和區文化段258地號等23筆土地，土地總面積為1,000.44m<sup>2</sup> (約302.63坪)。

土地部分

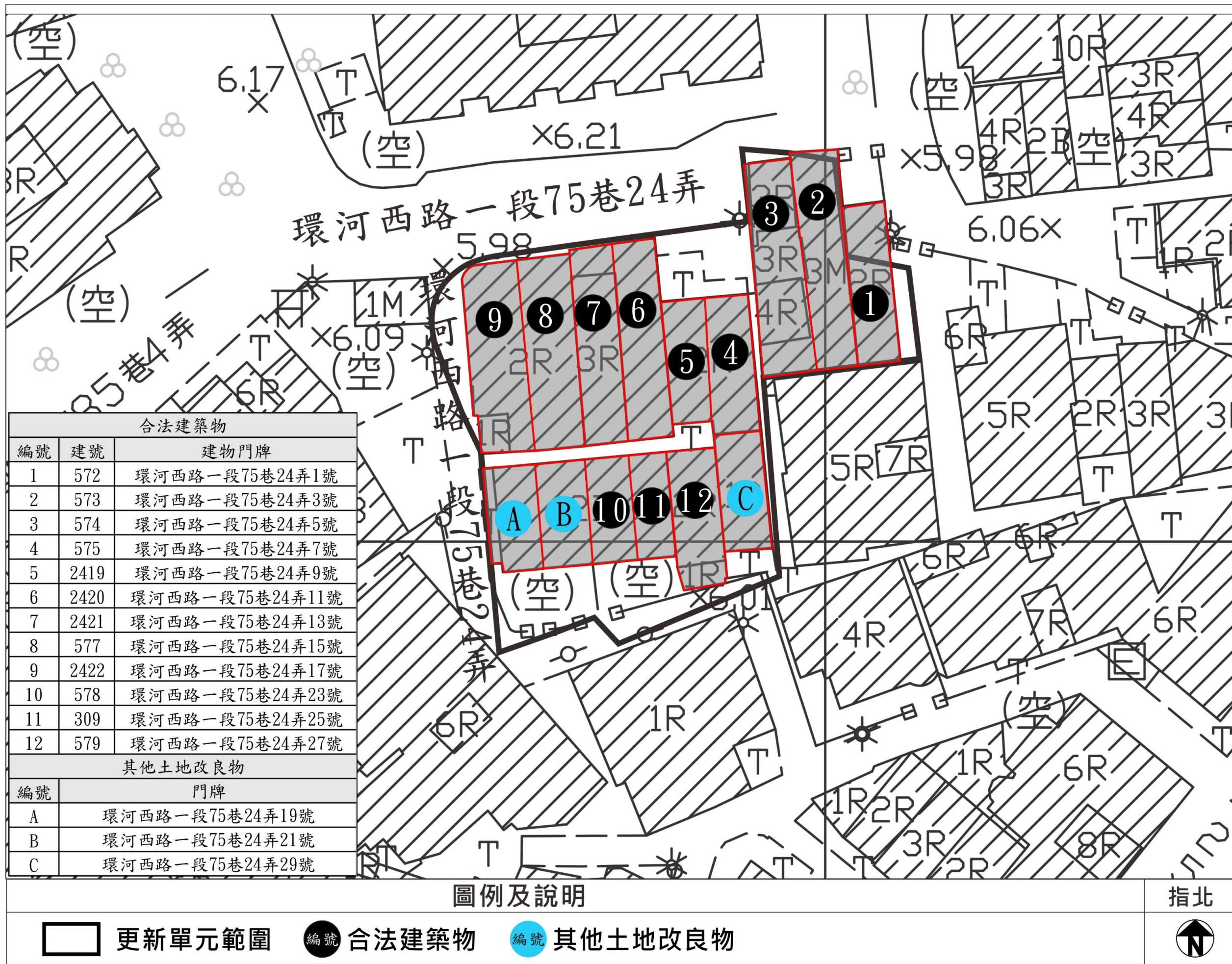
所有權人共24名，面積為1,000.44m<sup>2</sup>，皆為私有土地。

建物部分

所有權人共15名，面積為624.43m<sup>2</sup>，皆為私有建物。

使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
住宅區	251、252、253、254、257、258、259、 260、263、264、268、271、272、273、 274、275、276	859.44	50%	300%	2,278.32
道路用地	169、170、255、265、269、270	141.00	-	-	-
合計	23筆土地	1,000.44			2,278.32

- 更新單元範圍內計有12棟合法建築物及3棟其他土地改良物，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 <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	924.44	24	624.43	15
公有 ( a )	-	-	-	-
私有 ( b = A-a )	924.44	24	624.43	15
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	924.44	24	624.43	15
同意數 ( C )	924.44	24	624.43	15
法定同意比率 ( % )	<b>100% &gt; 3/4</b> ( 即法定75% )	<b>100% &gt; 3/4</b> ( 即法定75% )	<b>100% &gt; 3/4</b> ( 即法定75% )	<b>100% &gt; 3/4</b> ( 即法定75% )

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	76.00	4	-	-
公有 ( a )	-	-	-	-
私有 ( b = A-a )	76.00	4	-	-
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	76.00	4	-	-
同意數 ( C )	76.00	4	-	-
法定同意比率 ( % )	<b>100% &gt; 4/5</b> ( 即法定80% )	<b>100% &gt; 4/5</b> ( 即法定80% )	-	-

- 本案同意比率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 <sup>2</sup> )	獎勵比例(%)
中央	危險建築	146.96	5.70
	協助取得及開闢公共設施用地	386.74	15.00
	綠建築，申請銀級	154.69	6.00
	智慧建築，申請銀級	154.69	6.00
	耐震設計，取得標章	257.83	10.00
	時程獎勵	257.83	10.00
	小計	1,358.74	52.70
都市更新容積獎勵合計		1,358.74	52.70
都市更新容積獎勵上限		1,289.16	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。
- 實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。



## ■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元**全區劃為重建區段**，並以一次整體開發執行重建計畫，且以**協議合建方式實施**都市更新事業，於原址重建**住宅大樓**。

## ■ 費用分擔原則

- 本案實施方式為協議合建，費用分擔依協議合建內容為準。
- 相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理。

## ■ 地上物拆遷計畫：

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

## ■ 建築物之補償與安置

本案實施方式為協議合建，拆遷補償及安置費依協議合建內容為準。

## ■ 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112年1月6日公告之「變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)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。

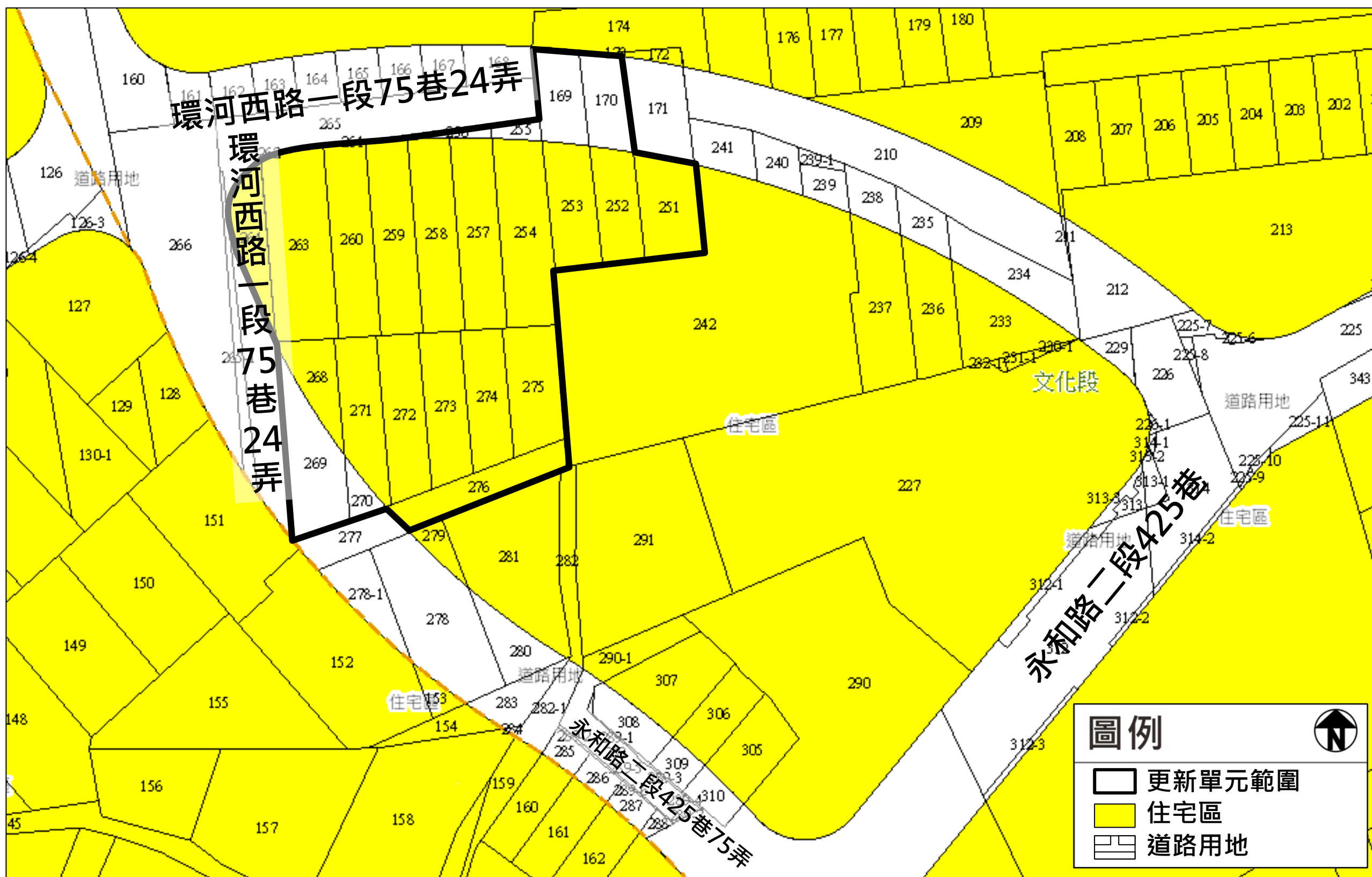
## ■ 效益評估

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37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。	更新後提供人行步道(63.82m <sup>2</sup> )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)

- 本更新單元範圍內包含尚未開闢之計畫道路，位於基地北側及西側，為永和區文化段169、170、255、256、269及270地號等6筆土地，面積共141.00m<sup>2</sup>，本案將協助開闢計畫道路。



本案更新後興建：地上13層地下2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	301,788,257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
	公共及公益設施費用	564,000	公共設施開闢面積×4,000元/m <sup>2</sup>
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		7,886,240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
都市更新費用	調查費	7,765,800元	都市更新規劃費、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	176,000元	依合約金額提列
	土地改良物拆遷補償費	-	依實施者與建物所有權人協議內容不列計本項費用
	拆遷安置費	-	依實施者與建物所有權人協議內容不列計本項費用
	地籍整理費	1,351,163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
	小計	9,349,963元	
貸款利息		9,619,659元	
稅捐		10,559,702元	包含印花稅及營業稅
管理費用		75,571,121元	包含信託費用、人事(4%)、銷售(6%)、風險(12%)
共同負擔費用總計		415,506,531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)
住宅	1,819.00	坪	550,000	1,000,450,000
汽車位	36	輛	1,500,000	54,000,000
<b>銷售總收入金額</b>				<b>1,054,450,000</b>

項目		金額
土地所有權人	共同負擔	415,506,531元
	更新後可分配價值	638,943,469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：地主、建商(委託人)為順利進行不動產開發，與銀行(受託人)簽訂信託契約，委託人移轉不動產所有權予受託人管理，並於信託存續期間將興建資金（包括自有資金、銀行融資款項及預售屋價款）依信託契約之約定存入信託專戶，由受託人依信託契約管理及工程進度專款專用於開發案，待興建完工後再由受託人返還信託財產。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.增強地主、建商雙方互信合作基礎，使興建過程較順利。</li><li>2.整合地主意見及貫徹開發案執行，避免地主個人財務或家庭問題影響開發進度。</li><li>3.不動產信託於受託銀行名下，可避免興建期間被建商或地主任意出售，造成工程中斷無法完工。</li><li>4.受託銀行控管興建資金依工程進度專款專用，避免興建資金被挪用。</li><li>5.由建築經理公司擔任開發案的起造人，可協助掌握工程進度及案況。</li><li>6.採行不動產開發信託作為預售屋履約擔保機制，有助於取信消費者及建案的銷售。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、樓梯、擋土牆、雜項工作物等)負責保固15年。
- 二、屋頂、外牆、地下室等防水工程負責保固5年。
- 三、固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚等)負責保固1年。
- 五、以上保固若係因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用所造成之損害，不在此限。

總更新時程預估約 **3.08**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	事業計畫計畫核定公告	1	114/4
2	申請拆除及建造執照	3	114/5-114/7
3	改良物殘餘價值補償	1	114/5
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/6
5	地上物騰空拆除	3	114/8-114/9
6	工程施工	19	114/10-116/4
7	申請使用執照	2	116/5-116/6
8	送水送電	1	116/7
9	申請測量	1	116/8
10	產權登記	4	116/9-116/12
11	申請更新後稅捐減免	2	117/1-117/2
12	更新成果備查	2	117/3-117/4

註：所載時間須依實際進度為準。

■ 實施者：悅峰建設股份有限公司

■ 代表人：王國峰

■ 資本總額：33,000,000元

■ 營業項目：

- |                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| 1. H701010 住宅及大樓開發租售業   | 17.E801010 室內裝潢業                     |
| 2. H701020 工業廠房開發租售業    | 18.E801020 門窗安裝工程業                   |
| 3. H701050 投資興建公共建設業    | 19.E801030 室內輕鋼架工程業                  |
| 4. H701060 新市鎮、新社區開發業   | 20.E801040 玻璃安裝工程業                   |
| 5. H701070 區段徵收及市地重劃代辦業 | 21.E801070 廚具、衛浴設備安裝工程業              |
| 6. H701090 都市更新整建維護業    | 22.E901010 油漆工程業                     |
| 7. H702010 建築經理業        | 23.E903010 防蝕、防銹工程業                  |
| 8. H703090 不動產買賣業       | 24.EZ99990 其他工程業                     |
| 9. H703100 不動產租賃業       | 25.F106030 模具批發業                     |
| 10.H703110 老人住宅業        | 26.F111090 建材批發業                     |
| 11.E401010 疏濬業          | 27.F117010 消防安全設備批發業                 |
| 12.E402010 沙石、淤泥海拋業     | 28.F120010 耐火材料批發業                   |
| 13.E603020 電梯安裝工程業      | 29.F199010 回收物料批發業                   |
| 14.E603040 消防安全設備安裝工程業  | 30.F199990 其他批發業                     |
| 15.E603050 自動控制設備工程業    | 31.F401010 國際貿易業                     |
| 16.E603090 照明設備安裝工程業    | 32.G202010 停車場經營業                    |
|                         | 33.ZZ99999 除許可業務外，<br>得經營法令非禁止或限制之業務 |

■ 五年內實績：

1. 悅峰WE時代
2. 悅峰Ihome
3. 悅峰釀

■ 連絡窗口

實施者：悅峰建設股份有限公司

- 地址：桃園市桃園區新埔六街101號9樓
- 電話：(03)3468878
- 聯絡人：周界伸
- 更新案專屬網站：<https://www.yuefong.com/>
- 規劃單位：弘傑永續股份有限公司
- 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
- 法令園地網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw>



## 同意書簽署時點與效力：

**擬訂新北市永和區文化段 258 地號等 23 筆土地  
都市更新事業計畫同意書**

本人\_\_\_\_\_同意參與由 悅峰建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市永和區文化段 258 地號等 23 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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

(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 <sup>2</sup> )	建物層次/總樓層數		
共有部分	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	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 <sup>2</sup> )	(A+B+E)*F		

立同意書人(本人)： 統一編號：A123456789 聯絡地址：新北市0000000 聯絡電話：0200000000	(簽名並蓋章) 簽署人印	立同意書人(法定代理人)： 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：	(簽名並蓋章) 簽署人印
---------------------------------------------------------------------	-----------------	------------------------------------------	-----------------

中華民國 年 月 日

- 注意事項
- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市永和區文化段 258 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市永和區文化段258地號等23筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

## 都市更新事業計畫核定實施後後續執行相關事項

- |              |          |              |
|--------------|----------|--------------|
| 1.申請拆除及建造執照  | 5.工程施工   | 9.產權登記       |
| 2.改良物殘餘價值補償  | 6.申請使用執照 | 10.申請更新後稅捐減免 |
| 3.申請更新期間稅捐減免 | 7.送水送電   | 11.更新成果備查    |
| 4.地上物騰空拆除    | 8.申請測量   |              |

# 重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

黃瀞萩建築師事務所

# ◆ 建築設計概要說明

基地面積	住宅區	道路用地面積=141.0m <sup>2</sup> 基地使用面積=859.44m <sup>2</sup> 合計=1000.44m <sup>2</sup>	259.98坪
使用用途	RC構造 地下2層 地上13層 集合住宅新建工程	B1F – B2F 機械停車空間、機電空間	/
		1F – 入口大廳、供管委會空間	
		2-13F-集合住宅	
基準容積FA	859.44m <sup>2</sup> x 300% = 2578.32m <sup>2</sup>		
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 = 2578.32m <sup>2</sup> + 1289.16m <sup>2</sup> = 3867.48m <sup>2</sup>		
地上層樓地板面積	6228.29m <sup>2</sup>		
實設容積樓地板面積	3863.79m <sup>2</sup> < 3867.48m <sup>2</sup>		
總樓地板面積	5883.18m <sup>2</sup>		
規劃戶數	2F~10F:5*9=45戶 11F:05戶、12F:04戶 13F:03戶,共57戶		
停車數	法定機車 57輛、自設機車0輛 合計機車57輛(一戶一機車) 法定汽車28輛(含無障礙車位)、自設汽車09輛 合計汽車37輛		

# ◆ 建築圖面 / 全區配置圖

## 環河西路一段75巷24弄(8M)



### 一層景觀設計說明

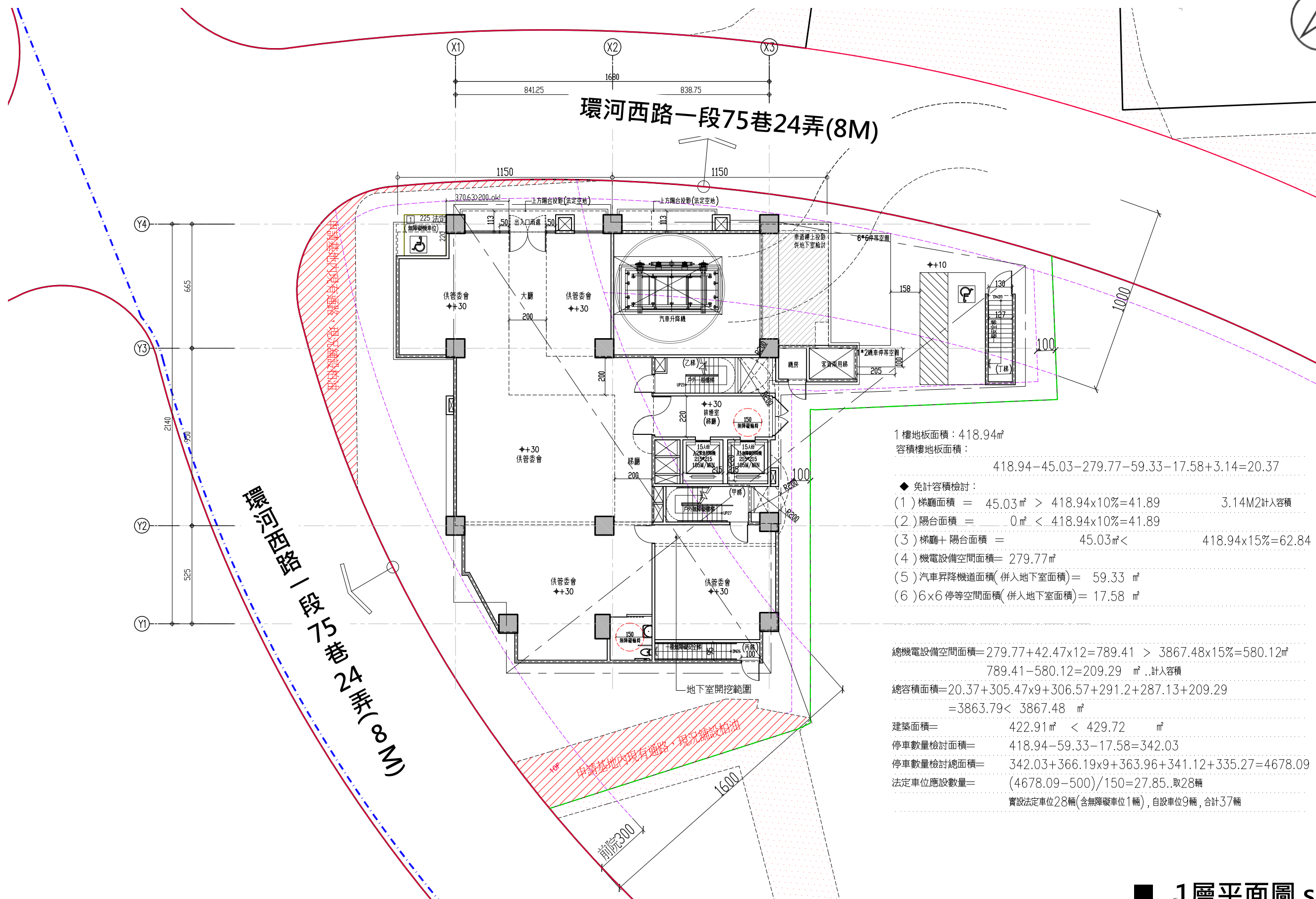
基地位於永和環河西路一段75巷24弄舊城區，周邊多為老舊房舍，因此思考景觀設計以周遭環境的舒適性與協調性為設計原則，除了創造事宜林蔭步道之外，更利用基地不規則造型，帶入景觀綠帶、鋪面意象等景觀元素當中，營造輕鬆氛圍，為基地提供實用且有趣的交流空間，構築幸福生活場景，打造樂活的居住空間。

- ① 留設人行道
- ② 社區庭園
- ③ 複層植栽
- ④ 林蔭步道(依施行細則前院退縮)
- ⑤ 住宅出入口
- ⑥ 6\*6停車空間及無障礙汽車位空間

■ 全區配置圖 s:1/200

■ 1層平面圖 s:1/200

# ◆ 建築圖面 / 1層平面圖



1樓地板面積：418.94㎡  
 容積樓地板面積：  
 $418.94 - 45.03 - 279.77 - 59.33 - 17.58 + 3.14 = 20.37$

◆ 免計容積檢討：

- (1) 梯廳面積 =  $45.03 \text{ m}^2 > 418.94 \times 10\% = 41.89$       3.14M<sup>2</sup>計入容積
- (2) 陽台面積 =  $0 \text{ m}^2 < 418.94 \times 10\% = 41.89$
- (3) 梯廳+陽台面積 =  $45.03 \text{ m}^2 < 418.94 \times 15\% = 62.84$
- (4) 機電設備空間面積 =  $279.77 \text{ m}^2$
- (5) 汽車升降機道面積(併入地下室面積) =  $59.33 \text{ m}^2$
- (6) 6x6停車位面積(併入地下室面積) =  $17.58 \text{ m}^2$

總機電設備空間面積 =  $279.77 + 42.47 \times 12 = 789.41 > 3867.48 \times 15\% = 580.12 \text{ m}^2$   
 $789.41 - 580.12 = 209.29 \text{ m}^2$  ..計入容積

總容積面積 =  $20.37 + 305.47 \times 9 + 306.57 + 291.2 + 287.13 + 209.29$   
 $= 3863.79 < 3867.48 \text{ m}^2$

建築面積 =  $422.91 \text{ m}^2 < 429.72 \text{ m}^2$

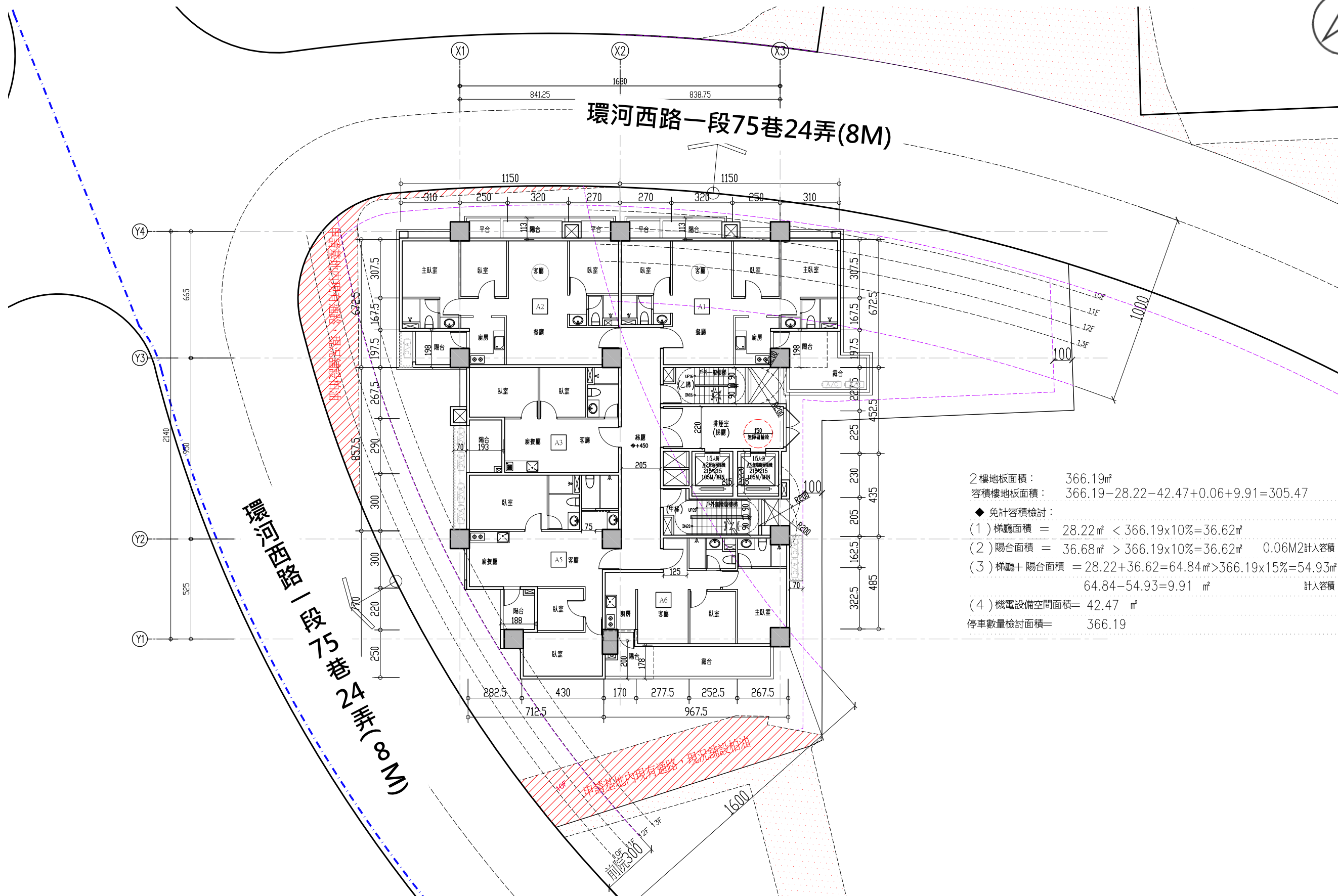
停車數量檢討面積 =  $418.94 - 59.33 - 17.58 = 342.03$

停車數量檢討總面積 =  $342.03 + 366.19 \times 9 + 363.96 + 341.12 + 335.27 = 4678.09$

法定車位應設數量 =  $(4678.09 - 500) / 150 = 27.85$  .取28輛  
 實設法定車位28輛(含無障礙車位1輛)，自設車位9輛，合計37輛

■ 1層平面圖 s:1/200

# ◆ 建築圖面 / 2層平面圖



2樓地板面積： 366.19㎡  
 容積樓地板面積： 366.19-28.22-42.47+0.06+9.91=305.47

◆ 免計容積檢討：

(1) 梯廳面積 = 28.22㎡ < 366.19x10%=36.62㎡

(2) 陽台面積 = 36.68㎡ > 366.19x10%=36.62㎡ 0.06M2計入容積

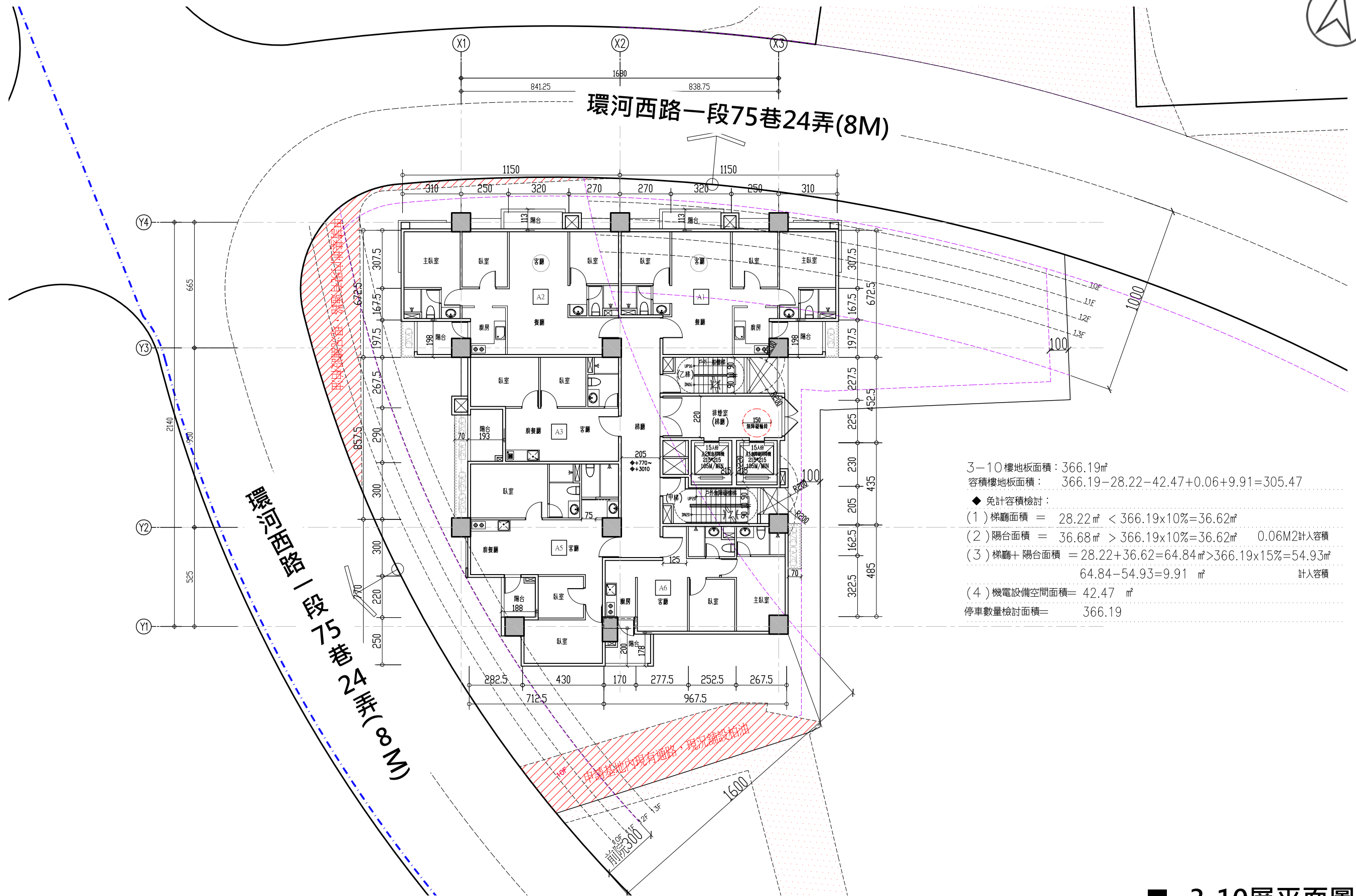
(3) 梯廳+陽台面積 = 28.22+36.62=64.84㎡ > 366.19x15%=54.93㎡  
 64.84-54.93=9.91㎡ 計入容積

(4) 機電設備空間面積= 42.47㎡

停車數量檢討面積= 366.19

■ 2層平面圖 s:1/200

# ◆ 建築圖面 / 3-10層平面圖



3-10樓地板面積：366.19㎡  
 容積樓地板面積：366.19-28.22-42.47+0.06+9.91=305.47

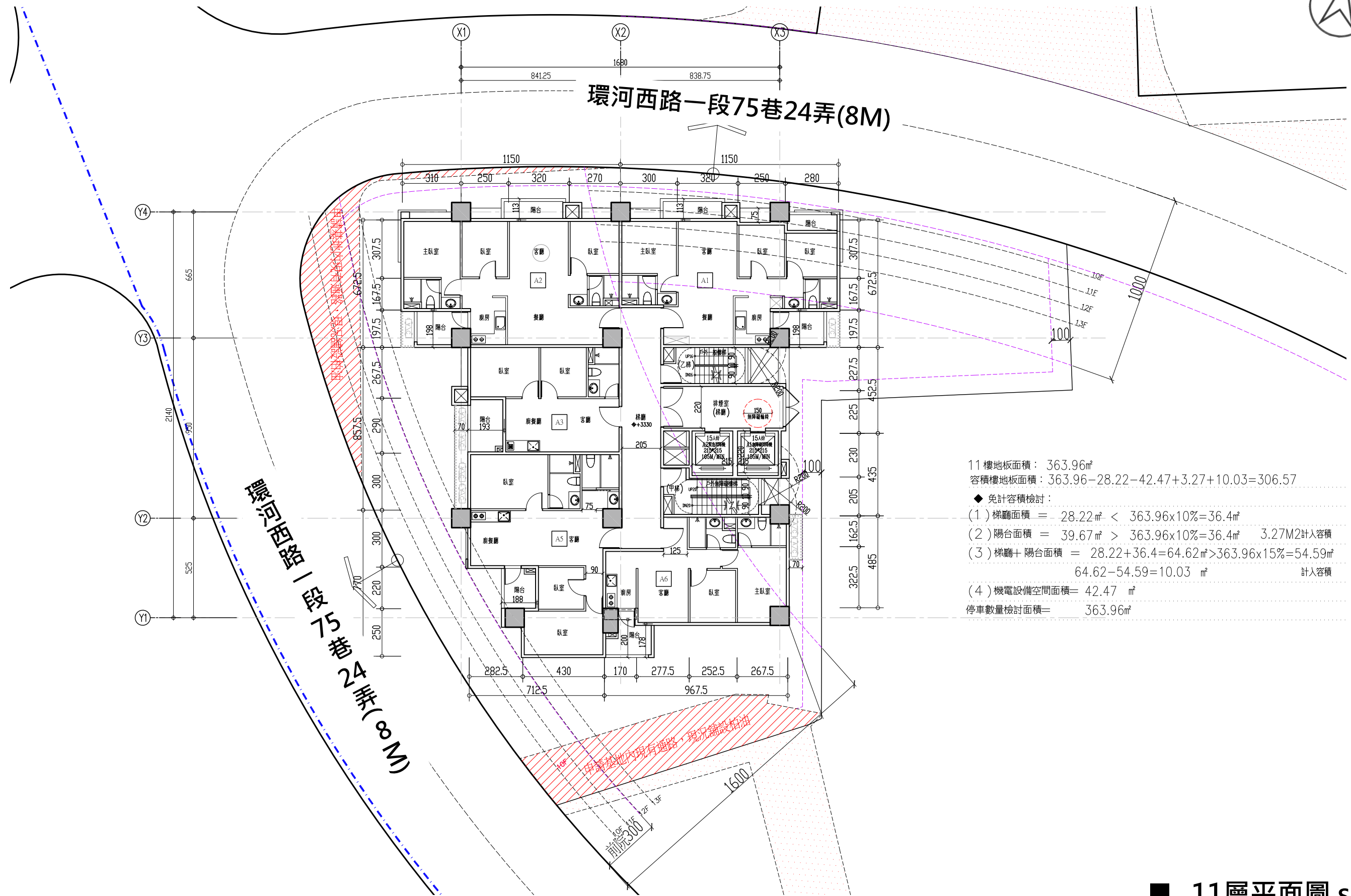
◆ 免計容積檢討：

(1) 梯廳面積 = 28.22㎡ < 366.19x10%=36.62㎡  
 (2) 陽台面積 = 36.68㎡ > 366.19x10%=36.62㎡ 0.06M2計入容積  
 (3) 梯廳+陽台面積 = 28.22+36.62=64.84㎡ > 366.19x15%=54.93㎡  
 64.84-54.93=9.91㎡ 計入容積  
 (4) 機電設備空間面積= 42.47㎡

停車數量檢討面積= 366.19

■ 3-10層平面圖 s:1/200

# ◆ 建築圖面 / 11層平面圖



11樓地板面積：363.96㎡  
 容積樓地板面積：363.96-28.22-42.47+3.27+10.03=306.57

◆ 免計容積檢討：

(1) 梯廳面積 = 28.22㎡ < 363.96x10%=36.4㎡

(2) 陽台面積 = 39.67㎡ > 363.96x10%=36.4㎡ 3.27M2計入容積

(3) 梯廳+陽台面積 = 28.22+36.4=64.62㎡ > 363.96x15%=54.59㎡  
 64.62-54.59=10.03㎡ 計入容積

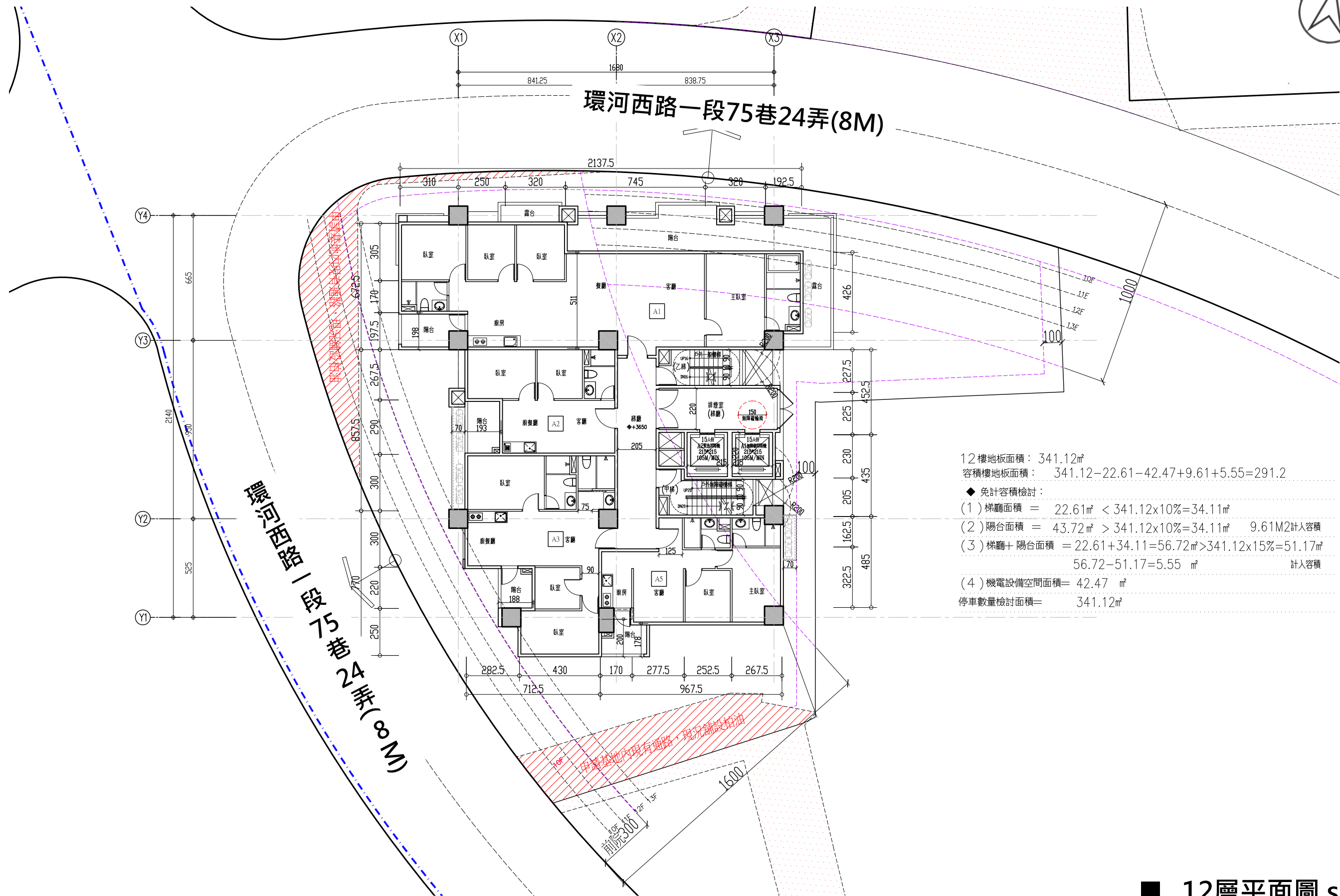
(4) 機電設備空間面積= 42.47㎡

停車數量檢討面積= 363.96㎡

■ 11層平面圖 s:1/200



# ◆ 建築圖面 / 12層平面圖



12樓地板面積：341.12㎡  
 容積樓地板面積：341.12-22.61-42.47+9.61+5.55=291.2

◆ 免計容積檢討：

(1) 梯廳面積 = 22.61㎡ < 341.12×10%=34.11㎡

(2) 陽台面積 = 43.72㎡ > 341.12×10%=34.11㎡ 9.61M2計入容積

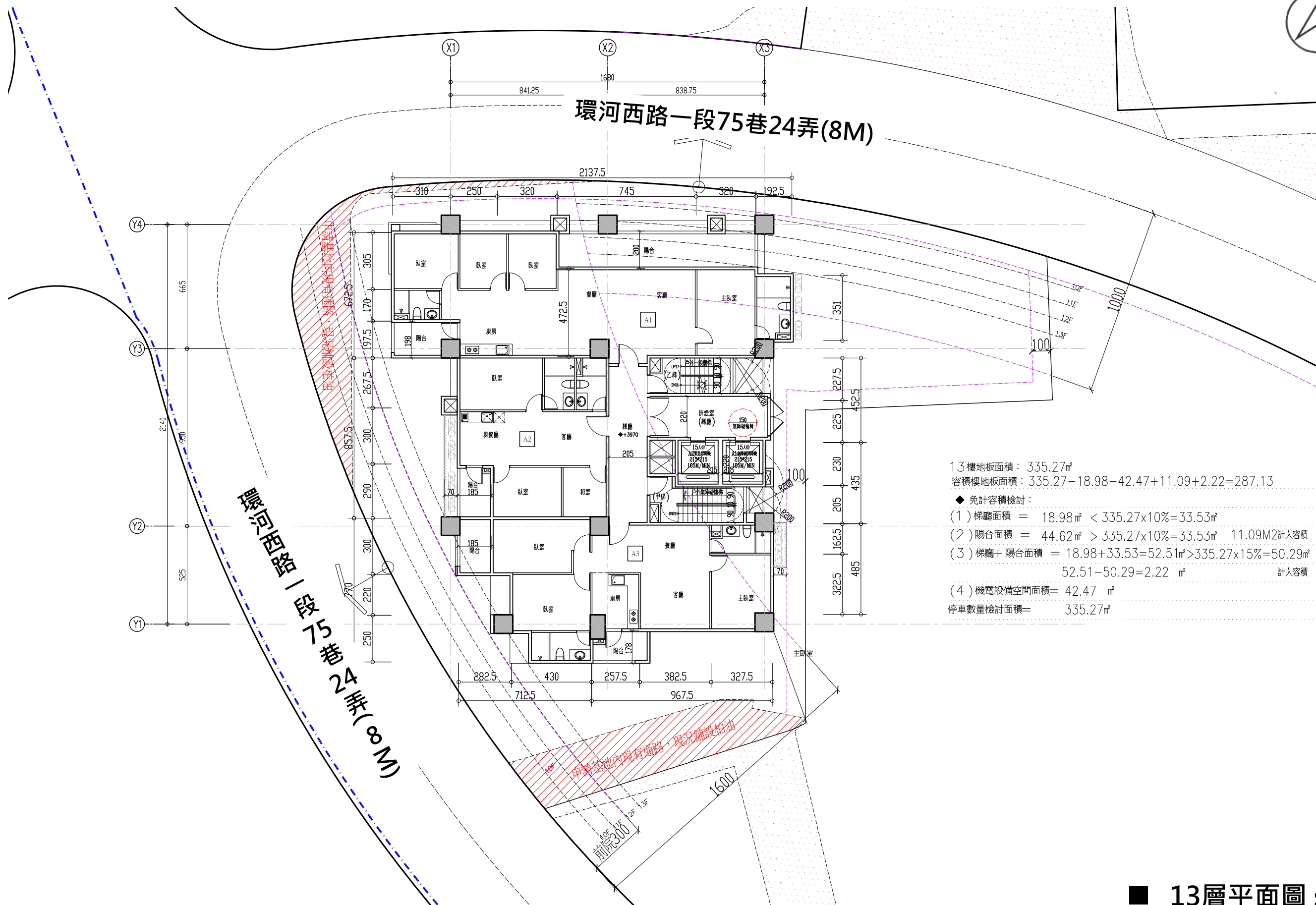
(3) 梯廳+陽台面積 = 22.61+34.11=56.72㎡ > 341.12×15%=51.17㎡  
 56.72-51.17=5.55㎡ 計入容積

(4) 機電設備空間面積= 42.47㎡

停車數量檢討面積= 341.12㎡

■ 12層平面圖 s:1/200

# ◆ 建築圖面 / 13層平面圖



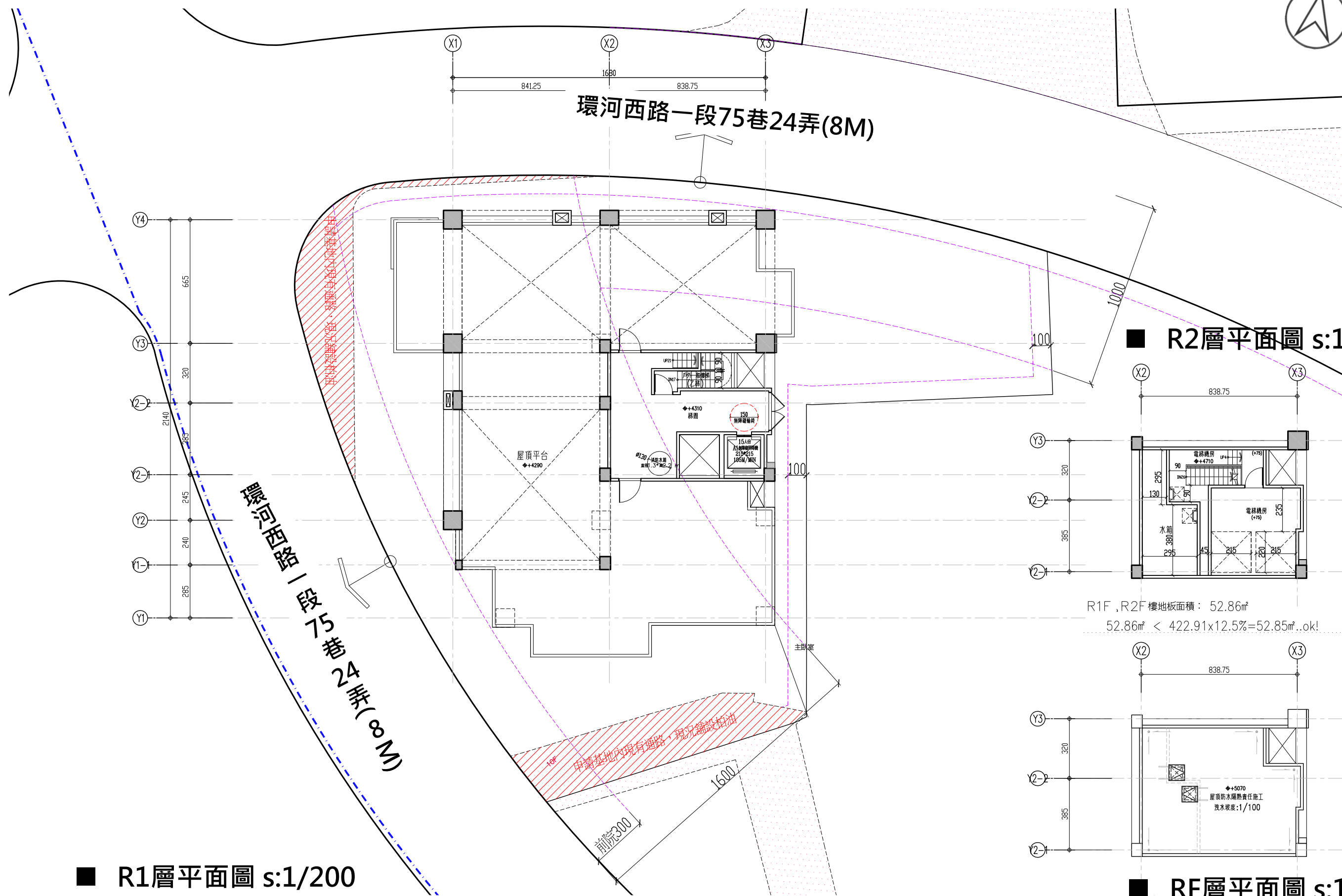
13樓地板面積：335.27㎡  
 容積樓地板面積：335.27-18.98-42.47+11.09+2.22=287.13

◆ 免計容積檢討：

(1) 梯廳面積 = 18.98㎡ < 335.27x10%=33.53㎡  
 (2) 陽台面積 = 44.62㎡ > 335.27x10%=33.53㎡ 11.09M2計入容積  
 (3) 梯廳+陽台面積 = 18.98+33.53=52.51㎡ > 335.27x15%=50.29㎡  
 52.51-50.29=2.22 ㎡ 計入容積  
 (4) 機電設備空間面積= 42.47 ㎡  
 停車數量檢討面積= 335.27㎡

■ 13層平面圖 s:1/200

# ◆ 建築圖面 / R1-RF層平面圖

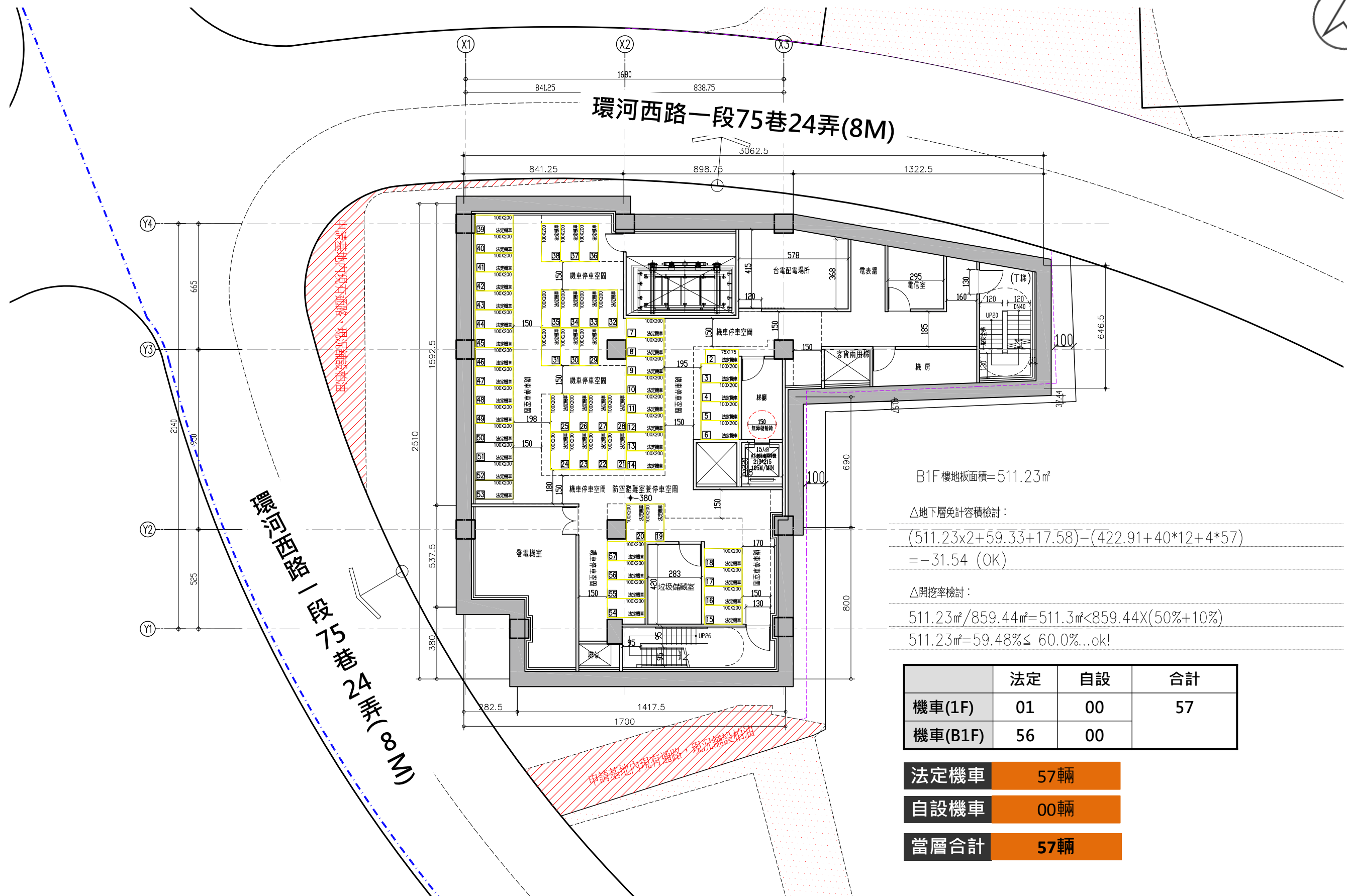


■ R1層平面圖 s:1/200

■ R2層平面圖 s:1/200

■ RF層平面圖 s:1/200

# ◆ 建築圖面 / B1層平面圖



B1F 樓地板面積=511.23㎡

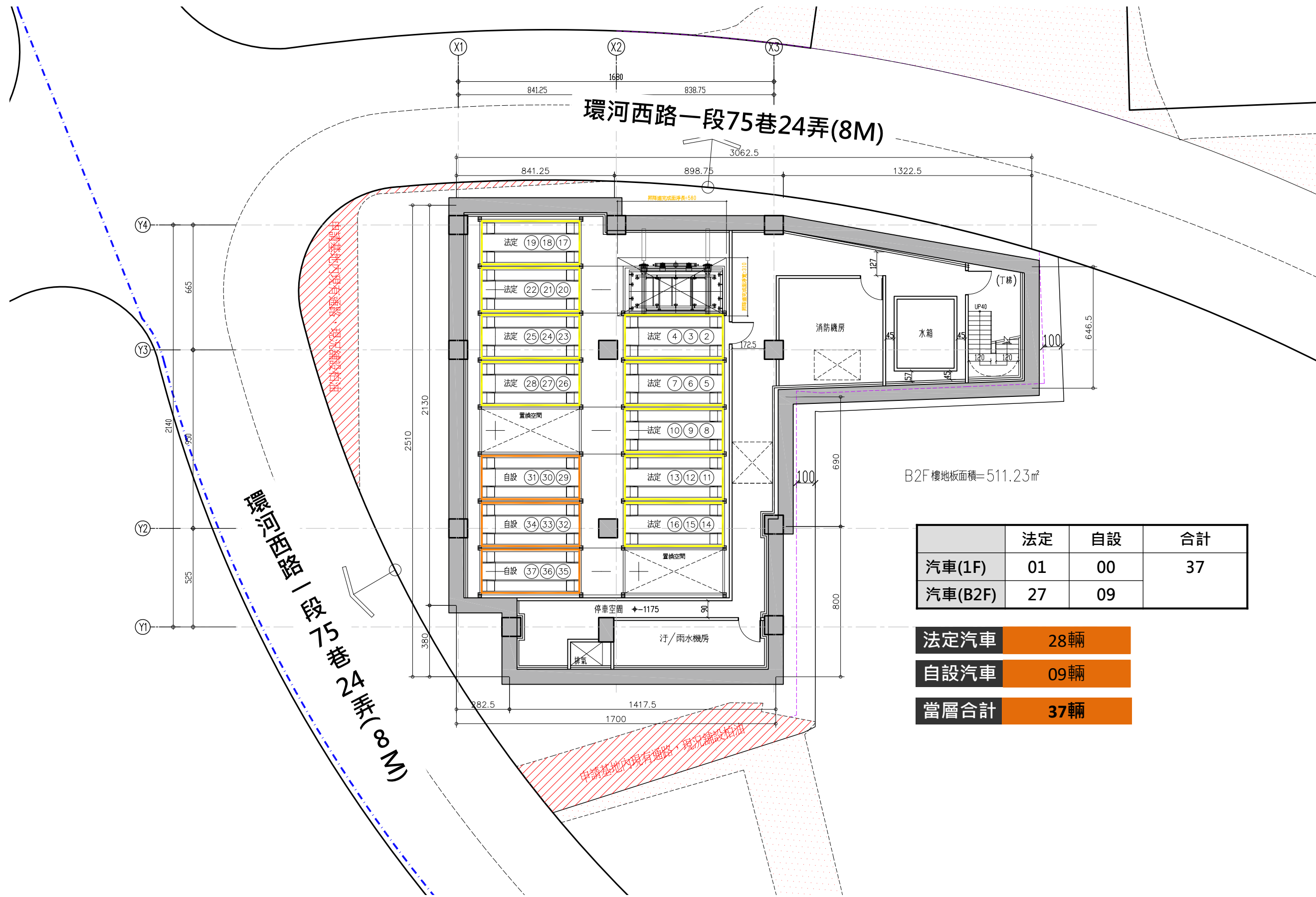
△地下層免計容積檢討：  
 $(511.23 \times 2 + 59.33 + 17.58) - (422.91 + 40 \times 12 + 4 \times 57)$   
 $= -31.54$  (OK)

△開挖率檢討：  
 $511.23 \text{㎡} / 859.44 \text{㎡} = 511.3 \text{㎡} < 859.44 \times (50\% + 10\%)$   
 $511.23 \text{㎡} = 59.48\% \leq 60.0\% \dots \text{ok!}$

	法定	自設	合計
機車(1F)	01	00	57
機車(B1F)	56	00	

- 法定機車** 57輛
- 自設機車** 00輛
- 當層合計** 57輛

# ◆ 建築圖面 / B2層平面圖



B2F 樓地板面積=511.23m<sup>2</sup>

	法定	自設	合計
汽車(1F)	01	00	37
汽車(B2F)	27	09	

法定汽車	28輛
自設汽車	09輛
當層合計	37輛

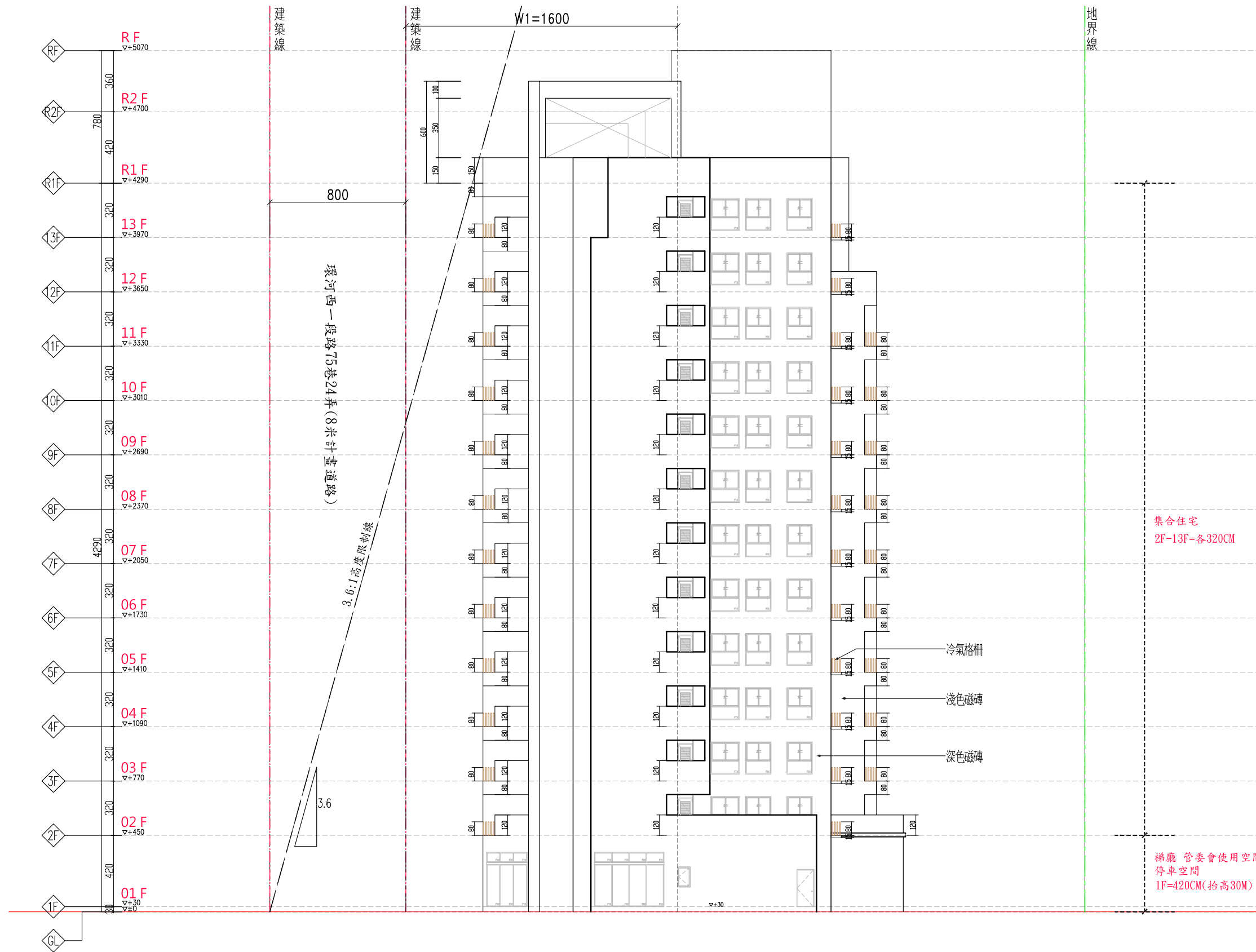
# ◆ 立面設計(正向)(北向)



正向立面圖 S : 1/250



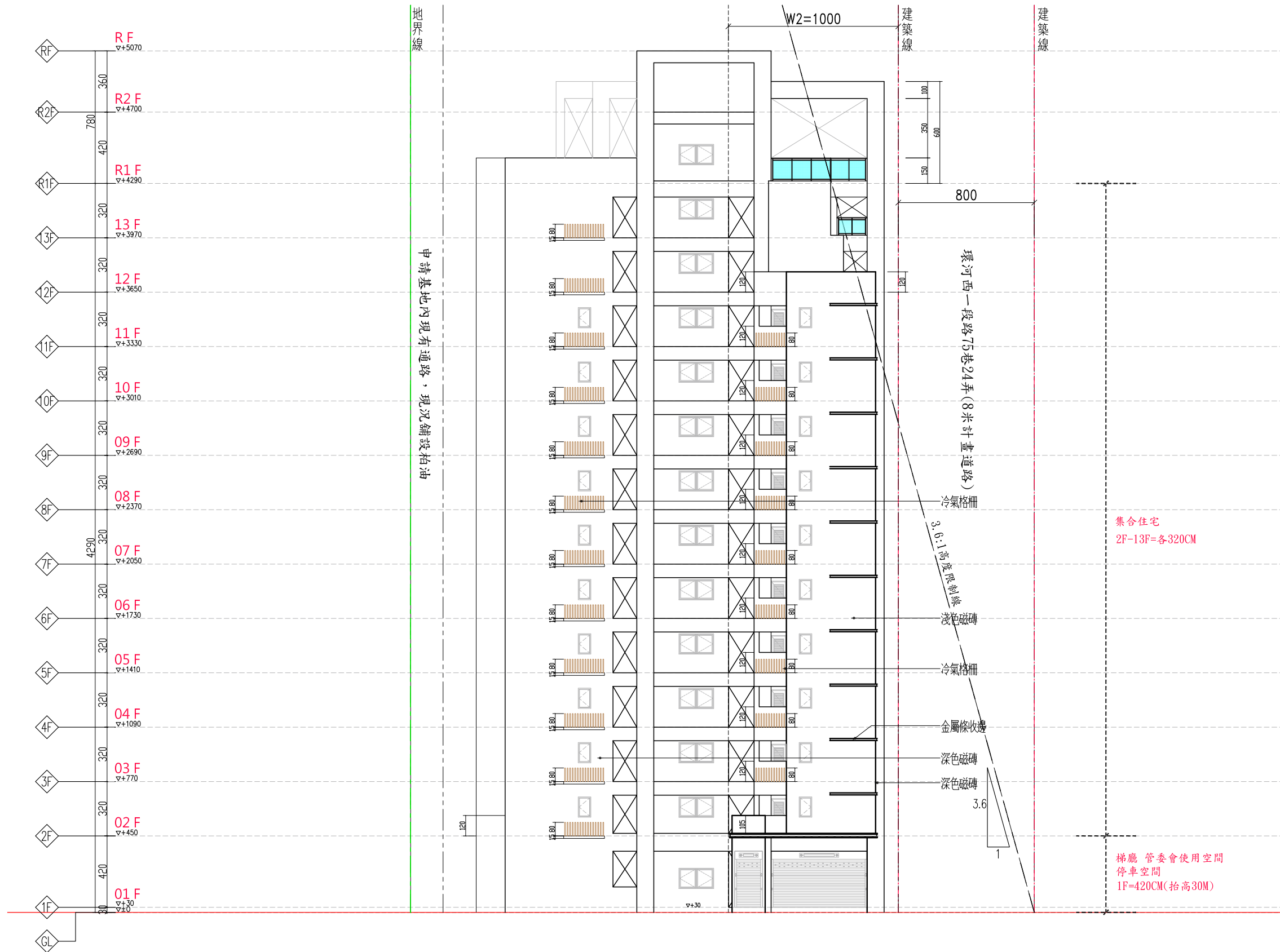
# ◆ 立面設計(背向)(南向)



背向立面圖 S : 1/250



# ◆ 立面設計(左向)(東向)

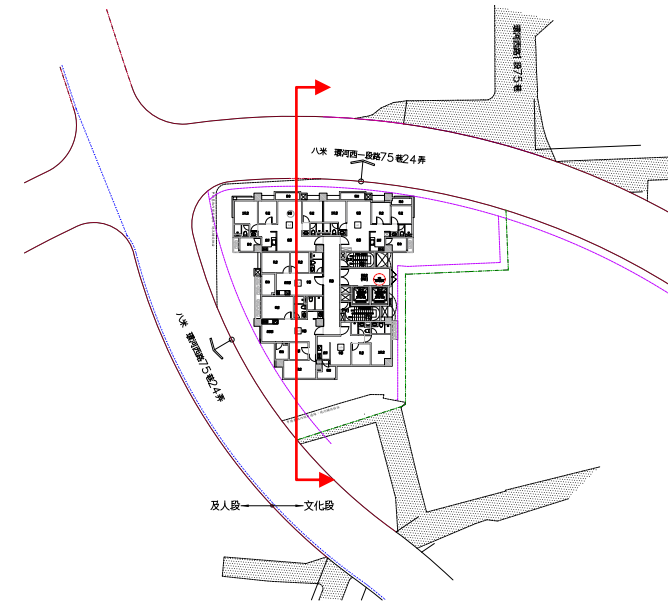
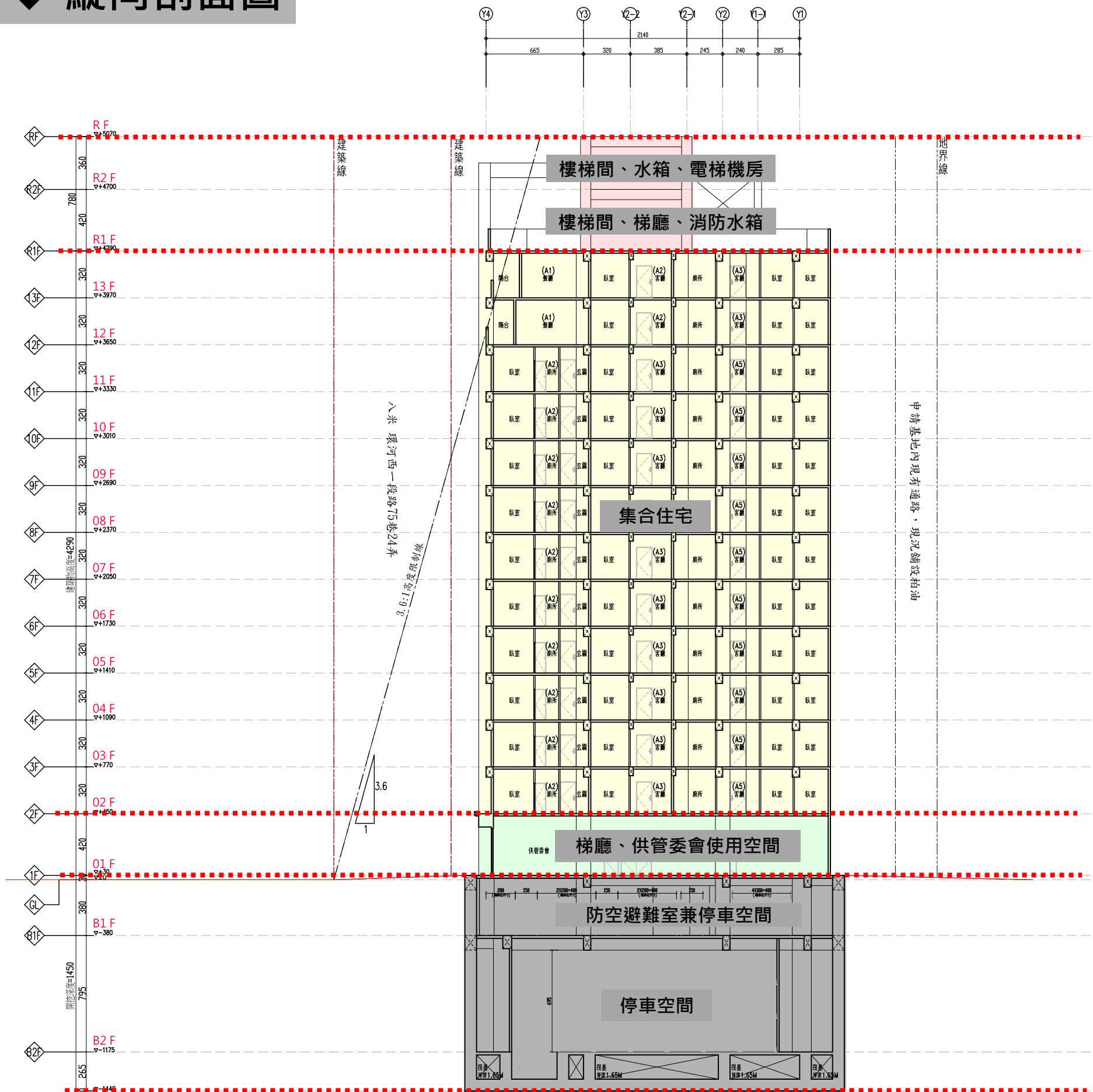


左向立面圖 S : 1/250

◆透視圖



# ◆ 縱向剖面圖



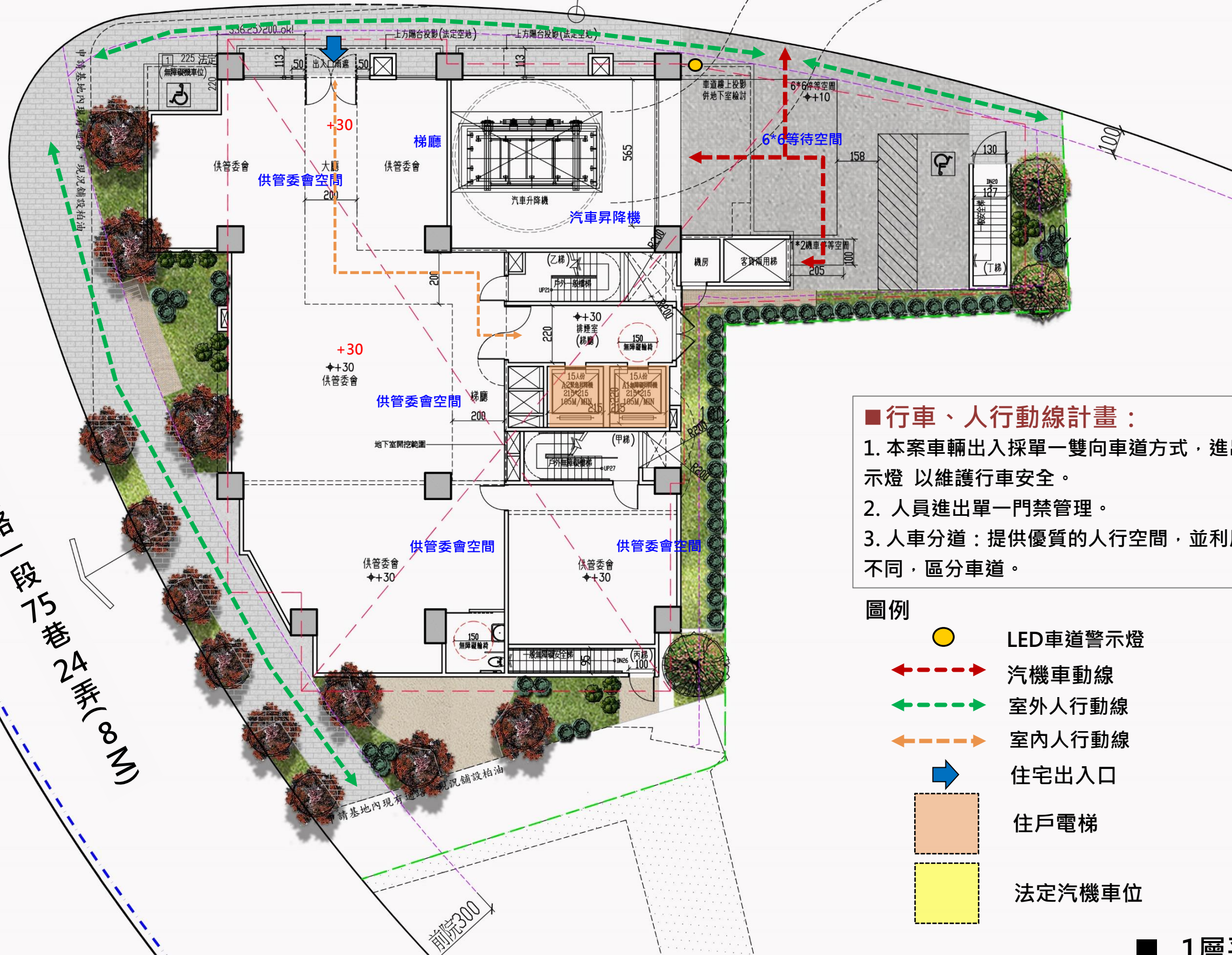
樓層	空間用途	樓高
屋突二層	樓梯間、水箱、電梯機房	3.60 M
屋突一層	樓梯間、梯廳、消防水箱	4.20M
二至十三層	集合住宅	各3.20 M
一層	梯廳 管委會使用空間 停車空間	4.20M (GL抬高0.30M)
地下一層	防空避難室 兼停車空間	3.80 M
地下二層	停車空間	7.95M

橫向剖面圖 S : 1/300

# ◆人車動線計畫(地上1層)

環河西路一段75巷24弄(8M)

環河西路一段75巷24弄(8M)



- 行車、人行動線計畫：
1. 本案車輛出入採單一雙向車道方式，進出設置警示燈 以維護行車安全。
  2. 人員進出單一門禁管理。
  3. 人車分道：提供優質的人行空間，並利用鋪面的不同，區分車道。

圖例

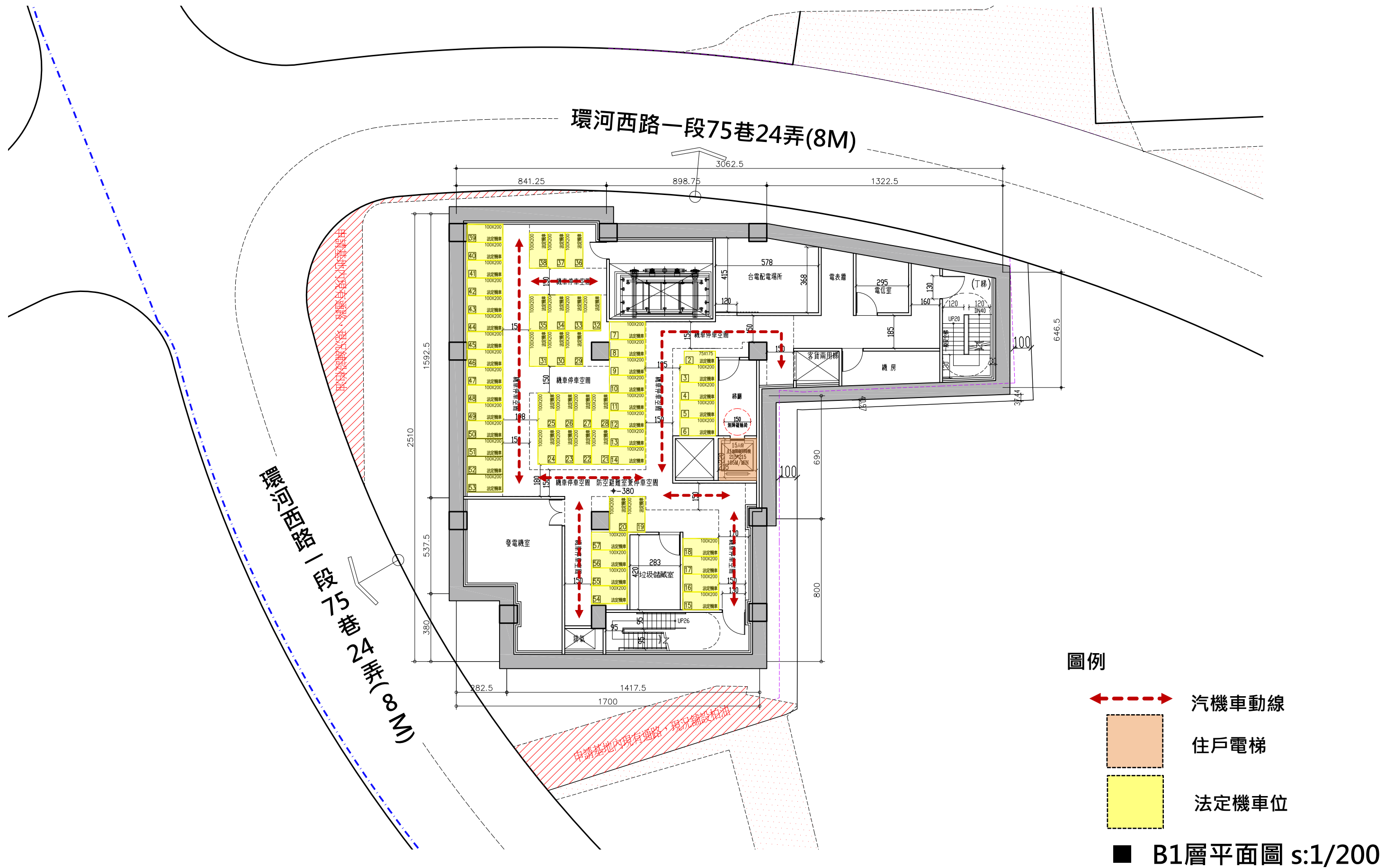
- LED車道警示燈
- ←- - - - -→ 汽機車動線
- ←- - - - -→ 室外人行動線
- ←- - - - -→ 室內人行動線
- 住宅出入口
- 住戶電梯
- 法定汽機車位



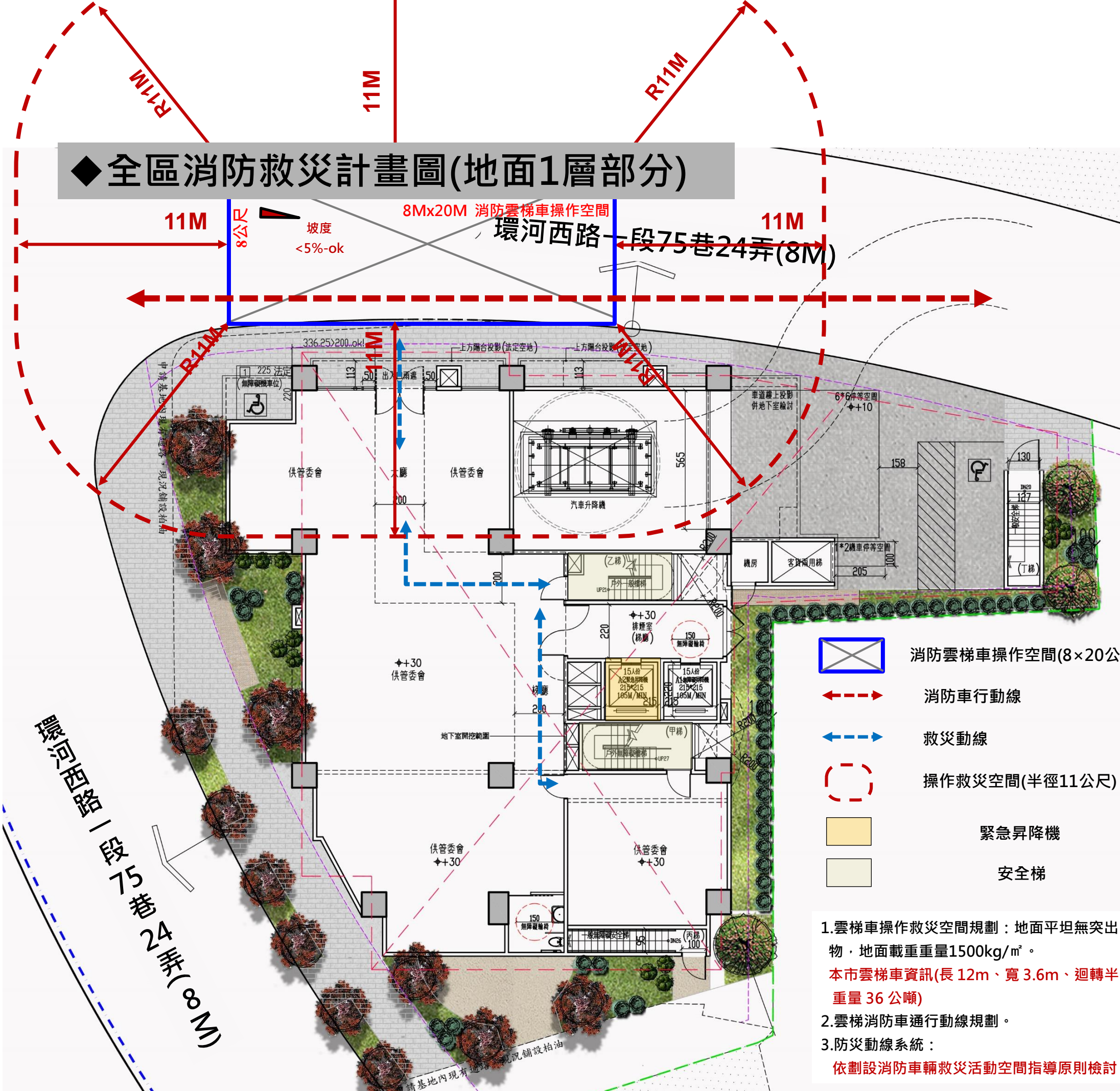
車道警示燈





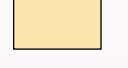
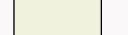
■ 1層平面圖 s:1/200

# ◆人車動線計畫(地下B1層)



# ◆全區消防救災計畫圖(地面1層部分)



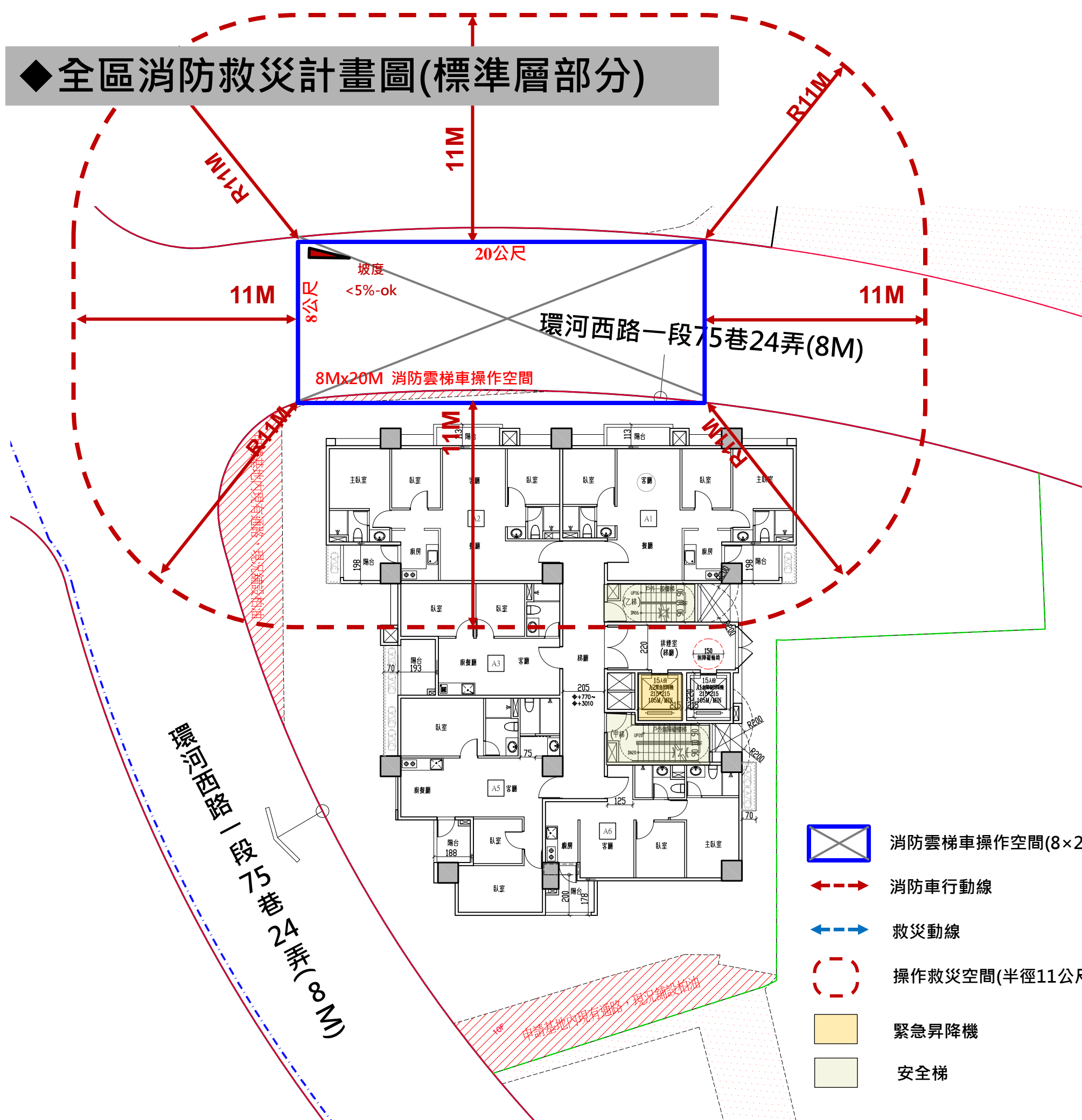
-  消防雲梯車操作空間(8×20公尺)
-  消防車行動線
-  救災動線
-  操作救災空間(半徑11公尺)
-  緊急昇降機
-  安全梯





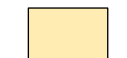

- 1.雲梯車操作救災空間規劃：地面平坦無突出物，地面載重重量1500kg/m<sup>2</sup>。  
本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 36 公噸)
- 2.雲梯消防車通行動線規劃。
- 3.防災動線系統：  
依創設消防車輛救災活動空間指導原則檢討

行政指導規定	檢討
救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使用照前，將該計畫道路開闢完成以符合供消防車通行之空間)	
(一)供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	檢討:本案為13層建築物。..ok
(二)供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	檢討:計畫道路8公尺>4公尺。..ok
(三)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考	檢討:依規定設置。..ok
二、救災活動空間	
(一)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	檢討:本案為13層建築物。..ok
(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	檢討:本案設置替代開口並符合開口設置標準。..ok
(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：	
1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	檢討:本案設置8公尺*20公尺。..ok
2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	檢討:設置位置於計畫道路上無突出固定設施。..ok
3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。	檢討:依規定設置。..ok
4.坡度應在百分之五以下。	檢討:坡度<5%。..ok
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	檢討:開口位於11公尺內。..ok

■ 1層平面圖 s:1/200

# ◆全區消防救災計畫圖(標準層部分)



-  消防雲梯車操作空間(8×20公尺)
-  消防車行動線
-  救災動線
-  操作救災空間(半徑11公尺)
-  緊急昇降機
-  安全梯

行政指導規定	檢討
一 救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)	
(一)供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	檢討:本案為13層建築物。..ok
(二)供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	檢討:計畫道路8公尺>4公尺。..ok
(三)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	檢討:依規定設置。..ok
二、救災活動空間	
(一)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	檢討:本案為13層建築物。..ok
(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	檢討:本案設置替代開口並符合開口設置標準。..ok
(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：	
1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	檢討:本案設置8公尺*20公尺。..ok
2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	檢討:設置位置於計畫道路上無突出固定設施。..ok
3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。	檢討:依規定設置。..ok
4.坡度應在百分之五以下。	檢討:坡度<5%。..ok
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	檢討:開口位於11公尺內。..ok

- 1.雲梯車操作救災空間規劃：地面平坦無突出物，地面載重重量1500kg/m<sup>2</sup>。  
本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 36 公噸)
- 2.雲梯消防車通行動線規劃。
- 3.防災動線系統：  
依劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討

■ 標準層平面圖 s:1/200

# ◆耐震性能評估耐震標章(10%)

## 結構耐震標章設計概述 (一)

### (一) 結構系統概要

#### 1. 建築概要

本案位於新北市永和區文化段258等23筆地號，規劃興建地上十三層、地下二層之鋼筋混凝土 (RC) 造建築物，建築物地上層高度為42.90m，預計地下開挖深度約為14.50m。

#### 2. 上部結構系統

本案結構系統採用鋼筋混凝土造之韌性抗彎矩構架(SMRF)系統，憑藉系統產生非彈性變形有效消散地震能量；另檢討結構物承受風力及地震力時之側向變位及層間變位角，確保建築物具良好舒適性；且上部各樓層逐一進行軟、弱層檢核，並檢討平面及立面不規則性，以加強地震力傳遞路徑需求，避免應力集中造成破壞。

#### 3. 地下室結構系統

本案地下二層之基礎型式採用筏式基礎，該基礎型式具較佳剛性，能均勻傳遞建物重量避免差異沉陷，分析時同時考量建物載重與地震力軸力之反力及地下水浮力影響；地下一層則採梁柱系統，且採用厚度80cm之地下連續壁作為永久地下室外壁體。

### (二) 設計參考規範

- 1、建築技術規則 (112年1月)
- 2、建築物耐震設計規範及解說 (111年10月)
- 3、建築物基礎構造設計規範 (90年10月)
- 4、混凝土結構設計規範 (112年1月)
- 5、建築物耐風設計規範及解說 (103年12月)

### (三) 材料規格

#### 1. 混凝土

水泥成份及品質應符合卜特蘭水泥第一型CNS 61 R2001，混凝土粒料須符合CNS 1240 A2029或ASTM C33規範標準。

本案採用混凝土28天齡期最小抗壓強度 (fc')：

fc' = 420 kgf/cm<sup>2</sup> (6000 psi) (B2F ~ 4F梁版、基礎)

fc' = 350 kgf/cm<sup>2</sup> (5000 psi) (4F柱牆 ~ 7F梁版)

fc' = 280 kgf/cm<sup>2</sup> (4000 psi) (7F柱牆 ~ PHRF)

#### 2. 鋼筋

鋼筋採用竹節鋼筋，應符合CNS 560規定之熱軋鋼筋材質，不得使用水粹鋼筋；有焊接需求之鋼筋，應符合CNS 560中SD280W、SD420W及SD490W之規定。

本案採用鋼筋最小降伏強度 (fy)：

# 10~#11 : fy = 5000 kgf/cm<sup>2</sup> (SD490W)

# 4 ~ #8 : fy = 4200 kgf/cm<sup>2</sup> (SD420W)

# 3 : fy = 2800 kgf/cm<sup>2</sup> (SD280W)

### (四) 設計載重及應力

40

1. 靜載重 (D.L.)：考量結構體構架自重及外加载重

2. 活載重 (L.L.)：

B2F ~ B1F 500 kg/m<sup>2</sup>

B1F 900 kg/m<sup>2</sup> (台電配電場所)

1F 1000 kg/m<sup>2</sup> (室內施工載重)

1500 kg/m<sup>2</sup> (室外施工載重)



## 結構耐震標章設計概述 (二)

2F ~ 13F	200 kg/m <sup>2</sup>
R1F	400 kg/m <sup>2</sup> ( 屋頂平台 )

### 3.設計地震力：

#### 水平地震力計算

依據111年10月施行之「建築物耐震設計規範及解說」規定，地震力設計參數如下：

工址：新北市永和區河堤里 ( 臺北盆地之臺北二區 )

工址短週期設計水平譜加速度係數： $S_{DS} = 0.60$

工址短週期最大水平譜加速度係數： $S_{DS} = 0.80$

用途係數： $I = 1.0$  ( 第四類之一般建物 )

設計耐震能力 $A_p = 0.24G$

最小設計水平總橫力依下式計算：

$$V = \frac{I}{1.4\alpha_y} \left( \frac{S_{aD}}{F_u} \right)_m W$$

$$V^* = \frac{I F_u}{3.5\alpha_y} \left( \frac{S_{aD}}{F_u} \right)_m W$$

$$V_m = \frac{I}{1.4\alpha_y} \left( \frac{S_{aM}}{F_{uM}} \right)_m W$$

$W$ 為建築物總靜載重，工址設計水平譜加速度 $S_{aD}$ 及系統地震折減係數 $F_u$ 依建築物耐震設計規範計算。

#### 垂直地震力

依據建築物耐震設計規範垂直地震力依下式計算：

$$V = \frac{I}{1.4\alpha_y} \left( \frac{S_{aDV}}{F_{uV}} \right)_m W$$

可視為 $V_z = K_z W$ ，樓版靜載重乘以 $\pm K_z$ 值加載於梁上。

#### 地下結構水平地震力

地下室部分水平地震力設計側力，按照建築物耐震設計規範第2.12節規定進行計算。

### 4.風力檢討：

依內政部103年12月施行之「建築物耐風設計規範」規定，風力檢核參數依新北市板橋區基本設計風速 $V_{10}(C)$ 為 $37.5\text{m/s}$ ，本案區域地況為B，用途係數 $I = 1.0$ ；以此標準檢討建築物層間變位角不得超過千分之五情況下，最高居室樓層側風加速度值亦不得超過 $0.05\text{m/s}^2$ 。

#### (五)電腦程式應用分析及設計

以CSI-ETABS 9.7版程式進行靜力及動力分析，並考慮P- $\Delta$ 效應影響。結構分析採用三向度立體鋼構架，樓版假設為剛隔版，承受水平橫力後再傳遞給梁柱構件。

應力分析時考量建物所有可能外力聯合作用，包括前述之靜載重、活載重、地震力、風力等；其中地震力採用動力反應譜分析，並將屋突部份及地下室部份併構主體結構一同分析。依耐震設計規定考量動態扭矩及百分之五意外偏心扭轉效應，各層間變位角與碰撞距離均依法規檢核。

## 結構耐震標章設計概述 (三)

使用載重組合如下所示：

- (1)  $U=1.4DL$
- (2)  $U=1.2DL+1.6LL$
- (3)  $U=1.2DL+0.5LL\pm 1.6W$
- (4)  $U=1.2DL+0.5LL\pm 1.0EQ_v\pm 0.3EQ_h$
- (5)  $U=1.2DL+0.5LL\pm 0.3EQ_v\pm 1.0EQ_h$
- (6)  $U=0.9DL\pm 1.0EQ_v\pm 0.3EQ_h$
- (7)  $U=0.9DL\pm 0.3EQ_v\pm 1.0EQ_h$
- (8)  $U=0.9DL\pm 1.6W$

其中D：靜載重      L：活載重      W：風力  
EQ<sub>v</sub>：垂直地震力    EQ<sub>h</sub>：水平地震力

### (六) 結構特殊檢核項目

#### 1. 意外扭矩檢核

考量建物實際質心位置不確定性及偏心造成扭轉效應，故分析時地震力加載於偏移5%尺度之質心位置，檢討偏移造成扭矩放大效應。

#### 2. 層間變位檢核

採中小度地震力為基準，檢核各樓層相對位移變位角不得超過千分之五，避免在中小度地震作用期間非結構構材受損或主要構件產生龜裂。

#### 3. 軟層檢核

為避免建築物立面不規則，加以檢討各層之側向勁度不得低於上一層勁度之70%或其上三層平均勁度之80%。

#### 4. 弱層之極限層剪力檢核

為使建築物各層具均勻極限剪力強度，無顯著弱層存在不得有任一層強度與其設計層剪力的比值低於其上層所得比值之80%。

#### 5. 動力分析檢核

考量動力分析地震力，除完善建物構件在高模態反應下之受力行為外，並可檢討質量與勁度局部不均勻影響。

#### 6. 樓版剪力傳遞檢核

因上部水平向地震力向下傳遞時，藉由樓版將剪力傳遞至下方樓層構件時，其剪力傳遞路徑之連續性及應力集中效應須加以檢討防止破壞。

### (七) 耐震標章相關說明

除依各項規範規定進行結構系統分析，使其達到規範要求之耐震設計強度外，為提高營建現場施工品質以落實結構設計強度，本案擬依照都市更新建築容積獎勵辦法有關耐震標章之申辦規定，申請耐震標章10%之容積獎勵。

後續將依照耐震標章授證單位之申辦作業程序，分別進行設計標章審查作業及營造施工期間派駐專業技師全程監督，並配合授證單位進行施工各階段之查驗與核實作業，於使用執照取得前按照規定程序取得耐震標章授證。

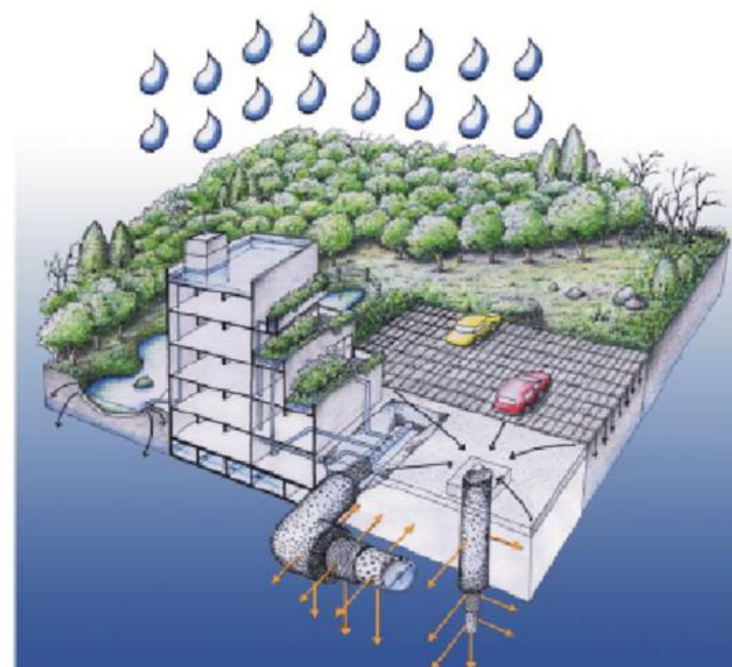
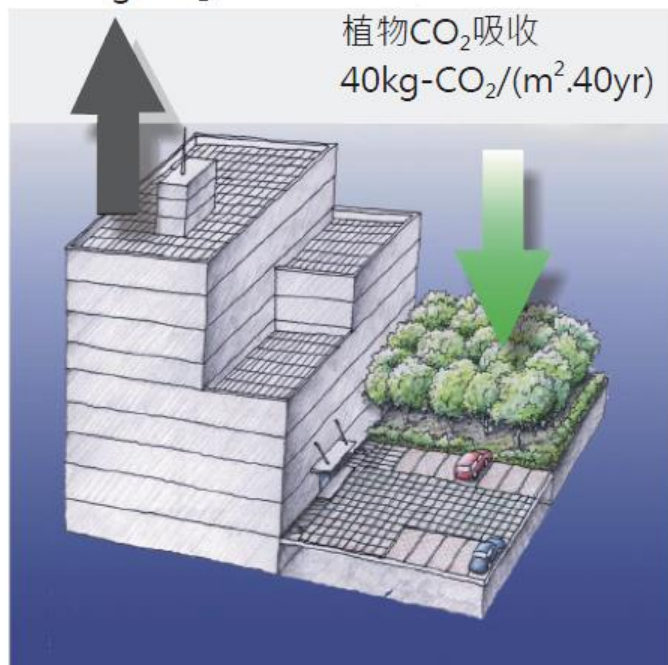


## ◆綠建築計畫(申請銀級6%)



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

建築碳排放  
263kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>



綠建築等級 (得分概率分布)	合格級 30%以下	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
總得分RS範圍 (九大指標全評估)	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
免評估「生物多樣性指標」者之得分RS範圍	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS

◆智慧建築設計(申請銀級6%)

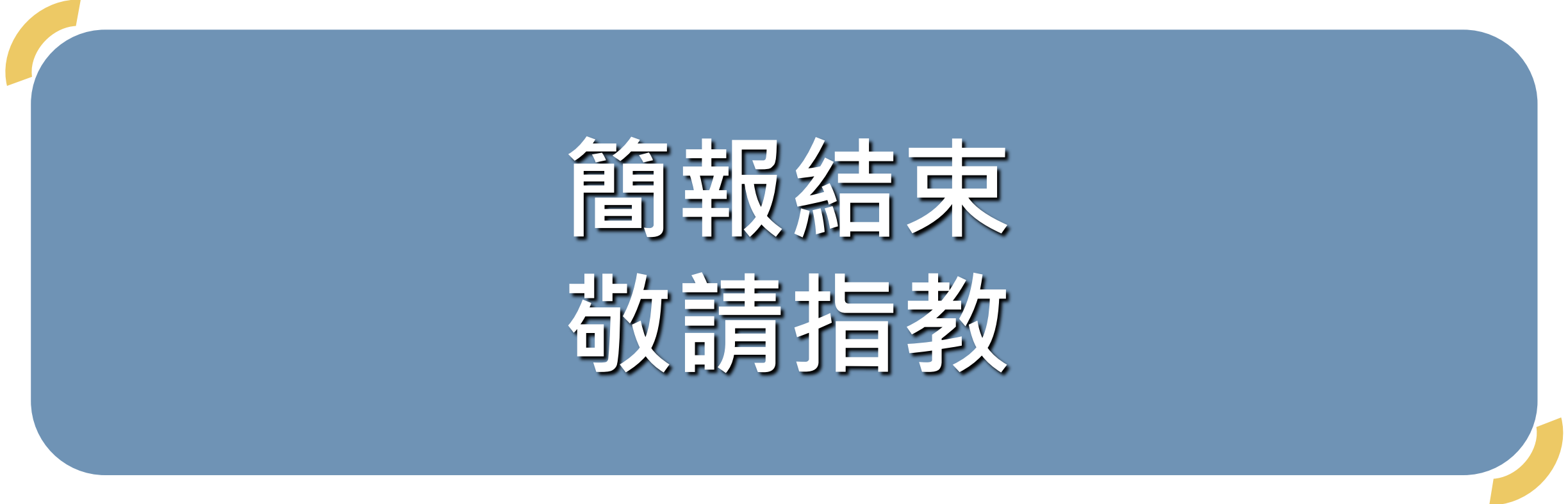


# 智慧建築

基本規定		■符合					□不符合			
鼓勵項目 自評結果	項目	綜合 佈線	資訊 通信	系統 整合	設施 管理	安全 防災	節能 管理	健康 舒適	智慧 創新	
	住宿	24	16	23	19	13	7	8	-	
	合計總分	110								

智慧建築評估內容中之基本規定，為智慧建築之門檻，符合所有基本規定之要求者為合格級，至於銅級以上者，則依據該案鼓勵項目之得分加總後判定其等級。

等級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
得分	50分以上 未達90分	90分以上 未達120分	120分以上 未達140分	140分以上



簡報結束  
敬請指教