

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於民國 97 年 12 月 31 日北府城更字第 09709430551 號函自 98 年 1 月 9 日公告實施之「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站前周邊都市更新地區劃定案」範圍內，東臨市府已徵收之計畫道路（12m）、北臨光復路 1 段 61 巷 27 號（84 年竣工之 RC 造 13F 建築物）、南臨光復路 1 段 61 巷 25 弄 6 號及 8 號等（97 年竣工之 RC 造 7F 建築物）、西臨光復路一段 61 巷 25 弄（8.7m 現有巷道），鄰近捷運先嗇宮站、重新橋、環外道路，聯外道路十分便捷。

本更新單元土地使用分區為乙種工業區，範圍內共計 2 棟建築物，為民國 55~63 年建加強磚造、鋼筋混凝土 3 層以下合法建築物，現況原為廠房及機房使用，但因更新單元東側計畫道路之開闢影響工廠營運作業，目前已荒廢停止運作，其建築物使用年限已逾 30 年，有耐震及防火安全顧慮，且與週遭都市發展有明顯差距，未符合現代化都市應有之機能。

因此，為改善市容、促進本區再開發利用、復甦都市機能及增進公共利益等，爰依都市更新條例第 10 條、第 19 條、第 22 條及第 25 條之規定擬具事業計畫，以自行興建方式申請實施都市更新事業。

### 二、法令依據

- （一）都市更新條例第 10 條：經劃定應實施更新之地區，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，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元；其同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- （二）都市更新條例第 19 條：都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。
- （三）都市更新條例第 22 條：實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第 10 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 3/5，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2/3 之同意。

- （四）都市更新條例第 25 條：經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

本案依營建署解釋函(99.1.29 營署更字第 0990005874 號，詳附錄四)規定，採其它方式之「自行興建」實施更新重建工作。

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元東臨市府已徵收之計畫道路(12m)、北臨光復路1段61巷27號(84年竣工之RC造13F建築物)、南臨光復路1段61巷25弄6號及8號等(97年竣工之RC造7F建築物)、西臨光復路一段61巷25弄(8.7m現有巷道)，鄰近捷運先嗇宮站、重新橋、環外道路，聯外道路十分便捷，其位置詳圖2-1。

### 二、更新單元範圍

本更新單元位於民國97年12月31日北府城更字第09709430551號函自98年1月9日公告實施之「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站前周邊都市更新地區劃定案」範圍內，更新單元範圍為新北市三重區二重埔段五谷王小段46-48等1筆土地，總面積2,391.00 m<sup>2</sup>；單元內共計2棟建築物，為民國55~63年建加強磚造、鋼筋混凝土3層以下合法建築物，現況為廠房及機房使用，詳圖2-2、圖2-3。

### 三、更新單元劃定說明

本更新單元位於民國97年12月31日北府城更字第09709430551號函自98年1月9日公告實施之「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站前周邊都市更新地區劃定案」範圍內，劃定原則依都市更新條例第五條及第六條第三、四款規定辦理，更新地區總面積為85公頃，詳圖2-4。

本更新單元範圍為新北市三重區二重埔段五谷王小段46-48等1筆土地，總面積2,391.00 m<sup>2</sup>；東臨新北市政府已徵收之計畫道路(12m)，西臨已指定建築線之現有巷道(8.7m)，土地使用分區為乙種工業區。

#### (一) 劃定基準

- 1.符合劃定基準第4條(自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地)。

依「新北市都市更新單元劃定基準」第4條規定，本更新單元無位於農業區、保護區等非都市發展用地，且無涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。

- 2.符合劃定基準第5條(於同一街廓自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一)

本更新單元範圍為新北市三重區二重埔段五谷王小段46-48等1筆土地，擬劃定之更新單元總面積為2,391.00 m<sup>2</sup>，東臨新北市政府已徵收之計畫道路(12m)，西臨已指定建築線之現有巷道(8.7m)，其規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第5條第1項第2款「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。」之規定。

且符合「新北市都市更新單元劃定基準」第5條第2項規定，更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，應同時符合下列規定：

(1)道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。

(2)基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。

- 3.符合劃定基準第6條(自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築)

本更新單元東側同地段52-23地號及79-2地號為市府已徵收之計畫道路土地，南側同地段46地號為97年已建築完成之土地(97重使字第00551號；詳附錄五(一))，西側同地段46-77地號為已指定建築線之現有巷道土地(82定-重92-1042號、94定-重-651號)，北側同地段46-49地號為84年已建築完成之土地(84使字第1377號；詳附錄五(二))；其範圍詳圖2-5，無造成更新單元外畸零地及其他不能單獨建築之簽證文件詳附錄六。

#### (二) 建築物及地區環境評估指標

本更新單元位於民國97年12月31日北府城更字第09709430551號函自98年1月9日公告實施之「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站前周邊都市更新地區劃定案」範圍內，經劃定應實施更新之地區範圍內，免檢討建築物及地區環境評估指標。

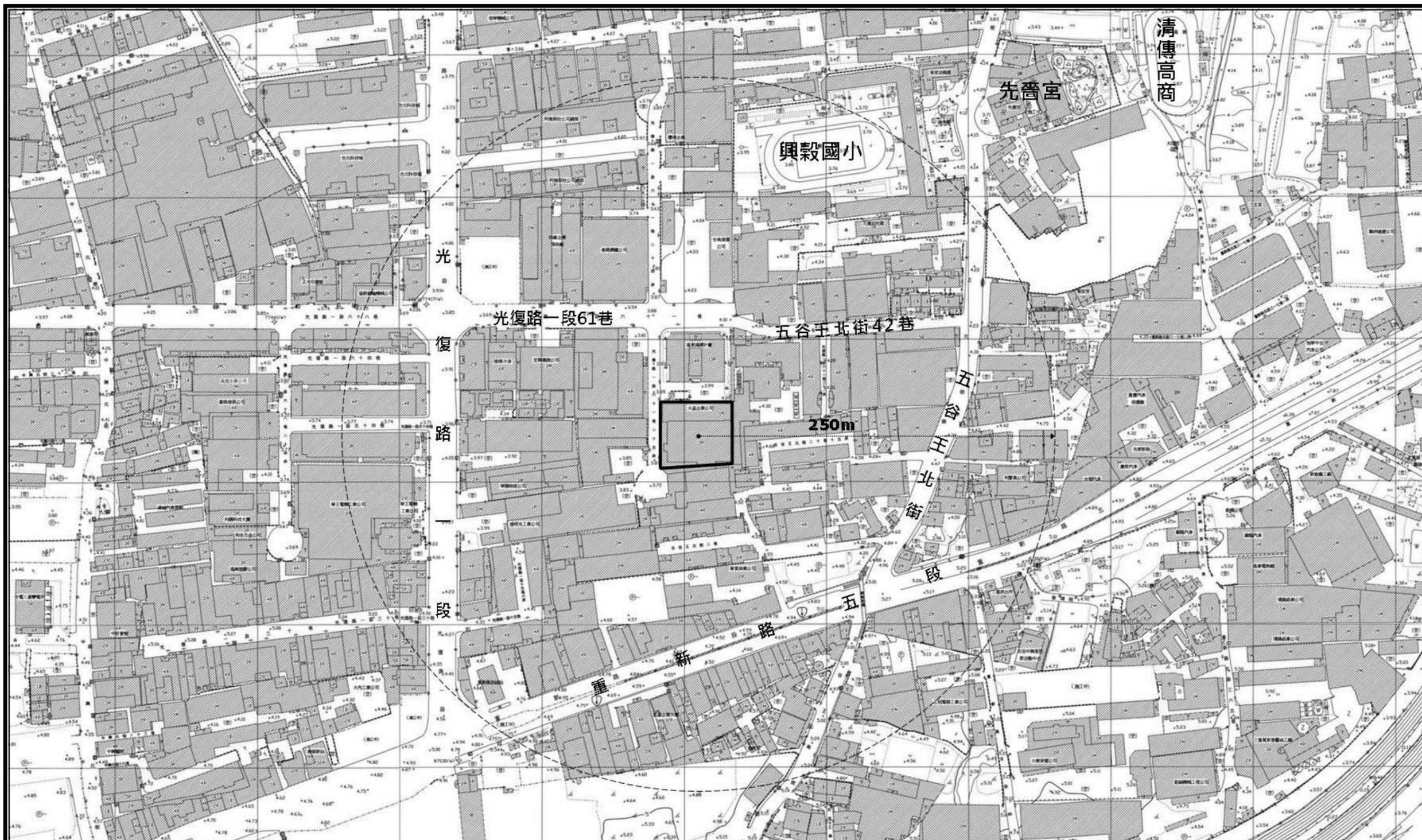


圖 例 及 說 明

指 北

更新單元



圖 2-1 更新單元位置示意圖



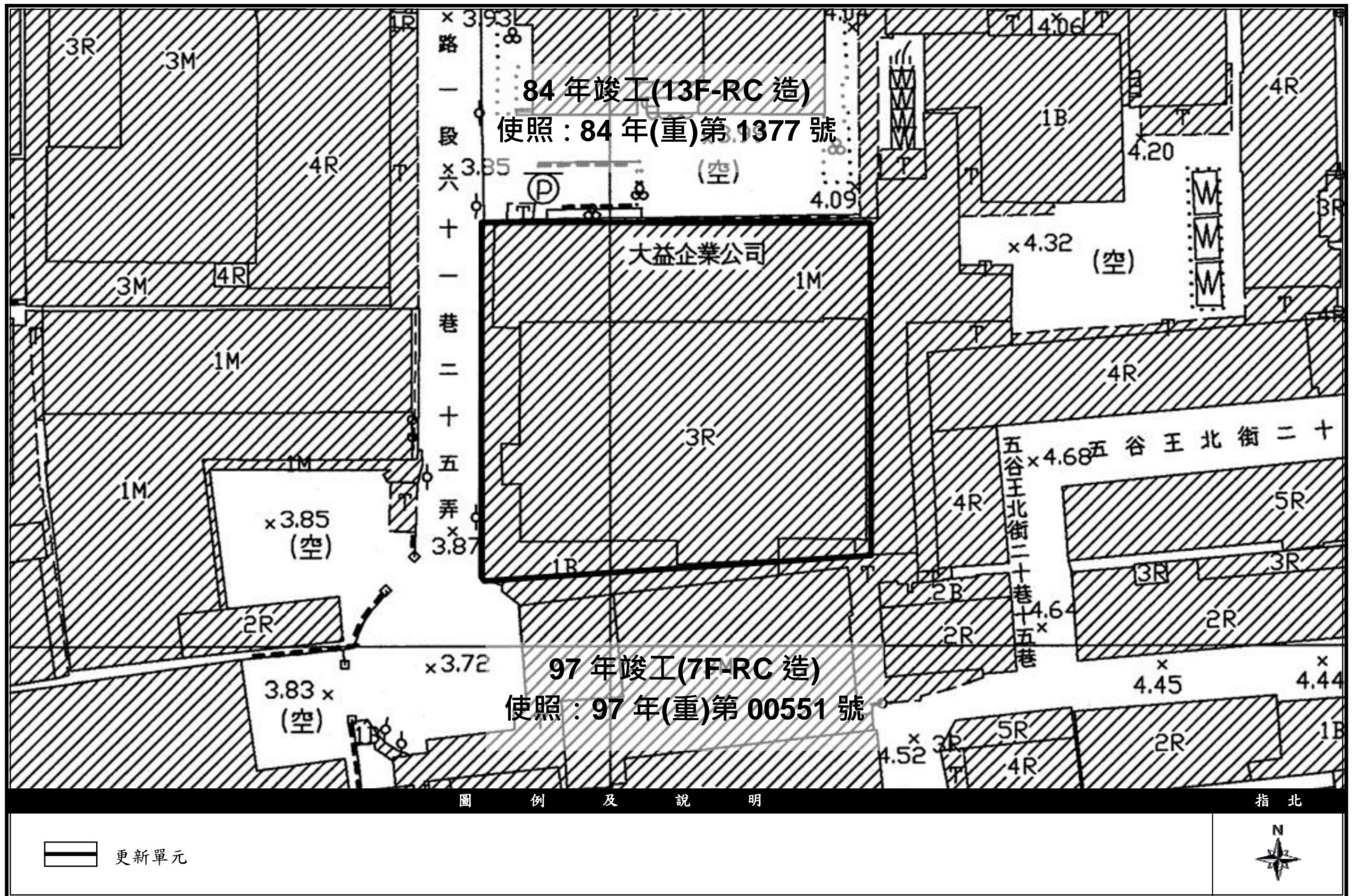


圖 2-3 更新單元地形套繪圖 (比例尺: 1/500)

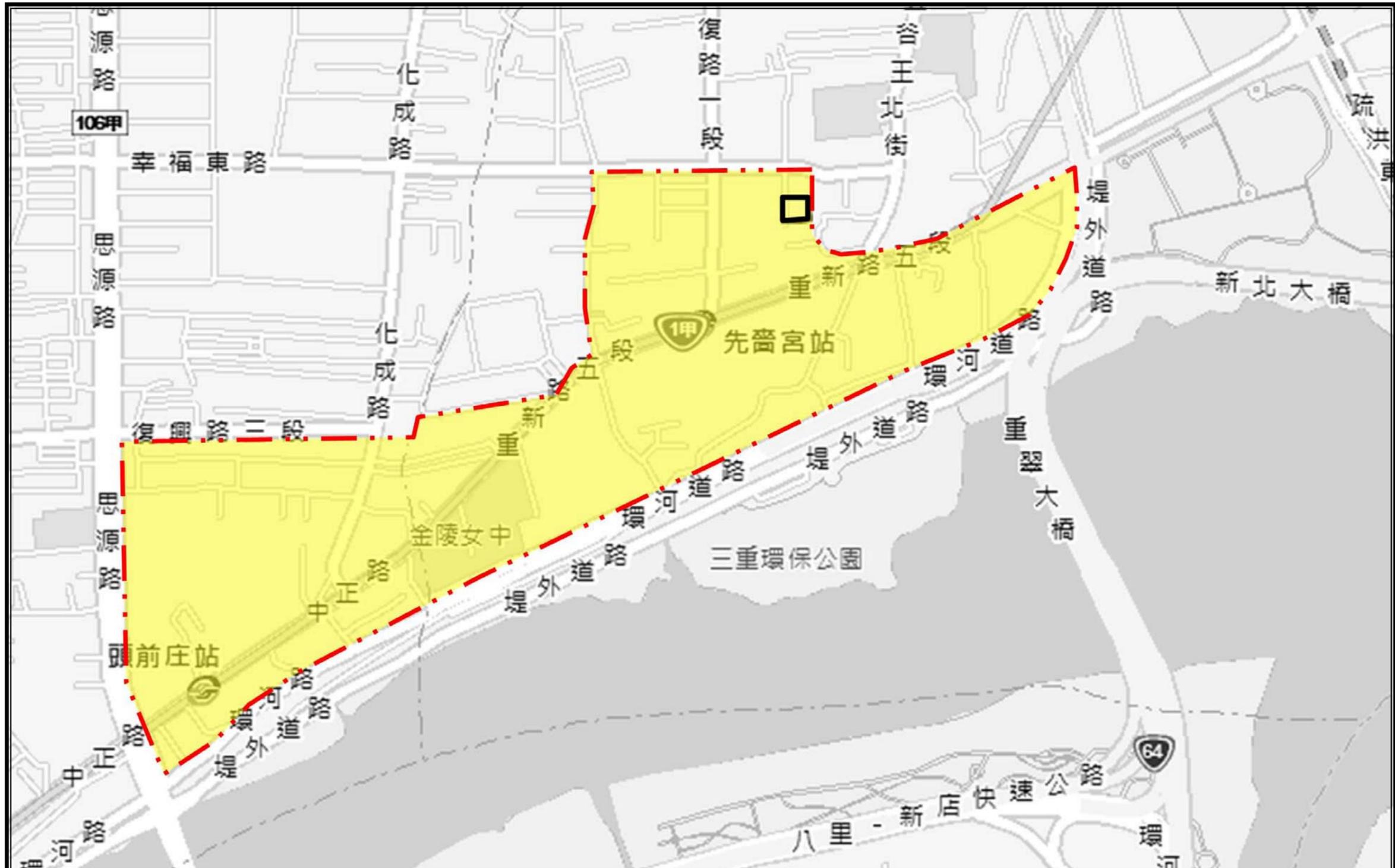
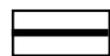
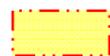


圖 例 及 說 明

指 北



更新單元



民國 97 年 12 月 31 日北府城更字第 09709430551 號函自 98 年 1 月 9 日公告  
實施之「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站前周邊都市更新地區劃定案」範圍



圖 2-4 「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站前周邊都市更新地區劃定案」更新地區範圍示意圖

擬訂新北市三重區二重埔段五谷王小段 46-48 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案

中國人造纖維股份有限公司❖綠野國際建築師事務所❖緯城土地規劃工程顧問有限公司 第 2-5 頁

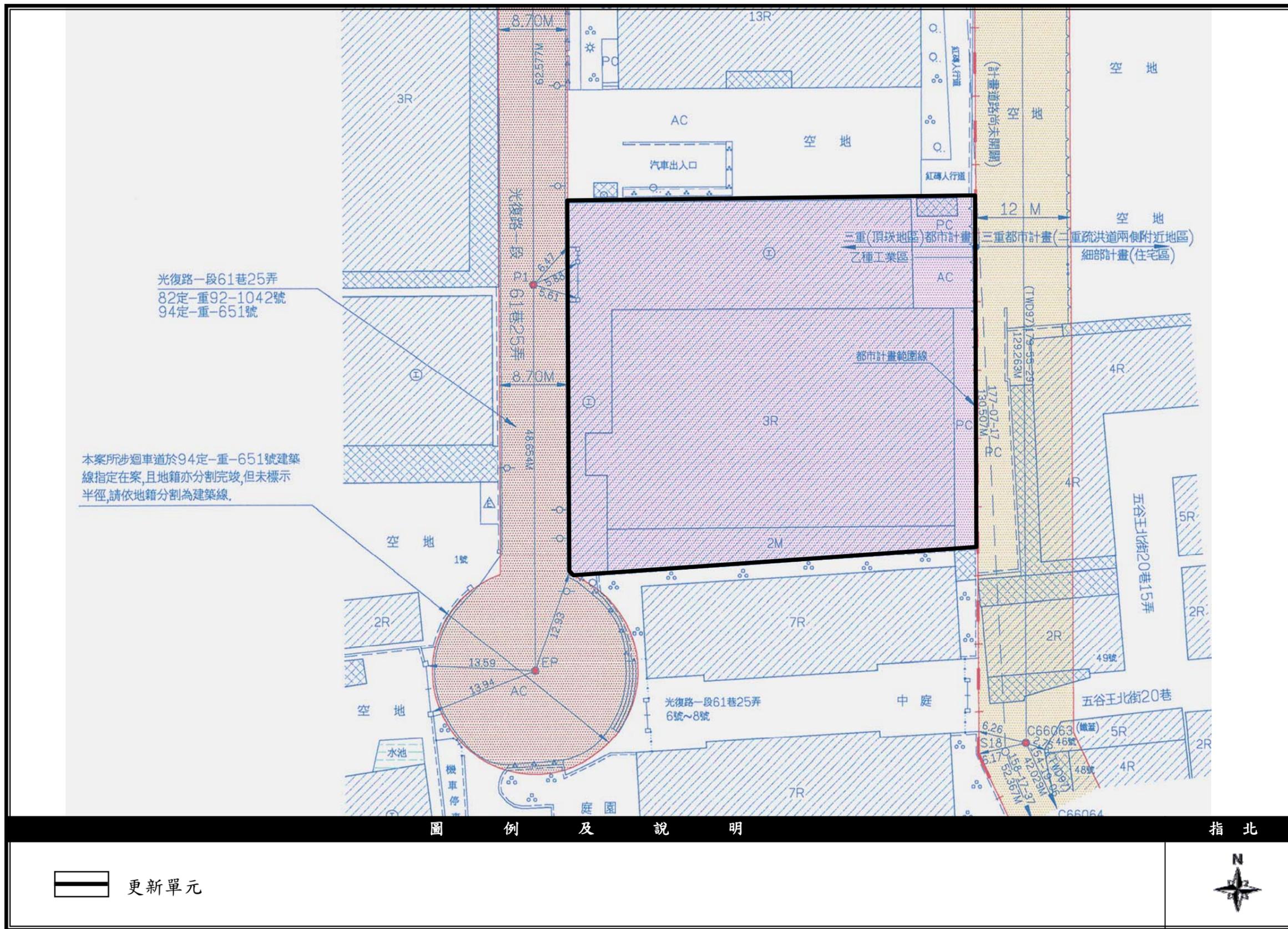


圖 2-5 更新單元建築線指示圖 (比例尺: 1/500)

參、實施者（相關證明文件詳附錄一）

實施者：中國人造纖維股份有限公司

## 肆、計畫目標

本更新單元致力更新範圍之完整開發，考量基地街廓特性與周圍土地使用現況，為改善市容，復甦都市機能，增進公共利益，設計開發目標在於形塑良好可親的都市景觀、優良的空間品質以及鄰里環境共享原則，促進本區合理發展與自然環境契合，整合街道景觀意象，成為都市更新的示範區域。

### 一、促進土地合理利用

(一) 改善土地低度使用之情形，提升土地使用之效益。

本更新單元土地使用分區為乙種工業區，範圍內共計 2 棟老舊建築物，現況為廠房及機房使用，但因更新單元東側計畫道路之開闢影響工廠營運作業，目前已荒廢停止運作，其建築物使用年限已逾 30 年，有耐震及防火安全顧慮，且與週遭都市發展有明顯差距，未符合現代化都市應有之機能，期望透過都市更新方式改善土地低度使用之情形，提升土地使用之效益。

### 二、改善都市景觀

(一) 維持天際線，融合於既有都市紋理。

本更新單元更新後規劃樓高維持在 50 米以下，樓層數為 12 層。與本區其他廠房樓層為 13-15 層相較，本工程以較低樓層數維持既有天際線，本案使用 Low-e 玻璃，使建築在擁有好的採光同時，面對河岸景觀。

(二) 法定空地集中留設及透過植栽綠化，與基地周圍公共開放空間串聯。

本更新單元面臨主要道路側全面退縮，創造優質人行系統沿東側已徵收之計畫道路側留設 3 米人行步道，沿西側光復路一段 61 巷 25 弄現有巷道留設 3 米至 6 米人行步道，以景觀手法形塑優質林蔭步道，有效串聯都市區域步道系統、間接提供建築物絕佳緩衝綠帶。

### 三、創造優質工廠空間與舒適的作業環境

(一) 適度留設無遮簷人行道及退縮建築，強化防救災功能。

鄰計畫道路 6 米的退縮，鄰既有巷道 12 米的退縮。並在退縮部分進行大範圍的綠化改善都市環境與空間品質，強化防救災功能。

(二) 採人車分離系統設計，提供安全人行步道空間。

人車分離系統設計，降低汽車出入口衝擊採人車分離系統設計，避免車輛進出造成行人不安之疑慮，除確保車輛進出安全外，並可降低對道路之衝擊。

### 四、增進社會服務

(一) 適度規劃停車空間，滿足更新單元必要之停車需求，並適度容納外部停車需求。

本更新單元現況停車位低於法定停車位，更新後規劃以增設獎勵汽車停車位空間方式，除提供公眾使用，同時滿足基地未來整體發展後，可能衍生之汽車停車需求情形。

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

- 1.本更新單元範圍包含新北市三重區二重埔段五谷王小段 46-48 等 1 筆土地，總面積 2,391.00 m<sup>2</sup>，土地所有權人計 1 人。
- 2.土地所有權無都市更新條例第 12 條規定情事。
- 3.本更新單元內無公有土地。

#### (二) 合法建築物權屬

- 1.本更新單元更新前合法建築物包含新北市三重區二重埔段五谷王小段 52 及 429 建號等 2 筆建物，總樓地板面積合計 3,829.00 m<sup>2</sup>。
- 2.建築物所有權無都市更新條例第 12 條規定情事。
- 3.本更新單元內無公有合法建築物。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元內皆為私有土地，無公有土地。

(四) 私有同意參與都市更新事業計畫比例計算

- 1.本更新單元私有土地所有權人數同意比例為 100%，私有土地面積同意比例為 100%。
- 2.本更新單元私有合法建築物所有權人數同意比例為 100%，私有合法建築物總樓地板面積同意比例為 100%。
- 3.本案同意比例符合都市更新條例第 22 條規定：依第 10 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 3/5，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2/3 之同意。並符合都市更新條例第 25 條規定：經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

本案私有同意比例詳如表 5-3；同意參與事業計畫私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊及事業計畫同意書詳如附件冊。

表 5-3 私有同意參與更新事業計畫統計表

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)	2,391.00	1	3,829.00	1
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有 (b=A-a)	2,391.00	1	3,829.00	1
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	2,391.00	1	3,829.00	1
同意數(C)	2,391.00	1	3,829.00	1
<b>同意比例(%)(C/B)</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

更新單元範圍包含新北市三重區二重埔段五谷王小段 46-48 等 1 筆土地，總面積 2,391.00 m<sup>2</sup>，土地使用現況為工業使用，詳圖 5-1 更新單元基地現況示意圖。

(二) 合法建築物現況

更新單元內共計 2 棟建築物，建築物門牌皆為光復路一段 61 巷 25 弄 2 號，於民國 55~63 年建築完成，屬加強磚造及鋼筋混凝土造 3 層以下建築物，現況為大益企業股份有限公司，原為廠房及機房使用，但因更新單元東側計畫道路之開闢影響工廠營運作業，目前已荒廢停止運作，詳表 5-4、圖 5-2 合法建築物門牌座落位置示意圖。

表 5-4 更新單元合法建築物現況清冊

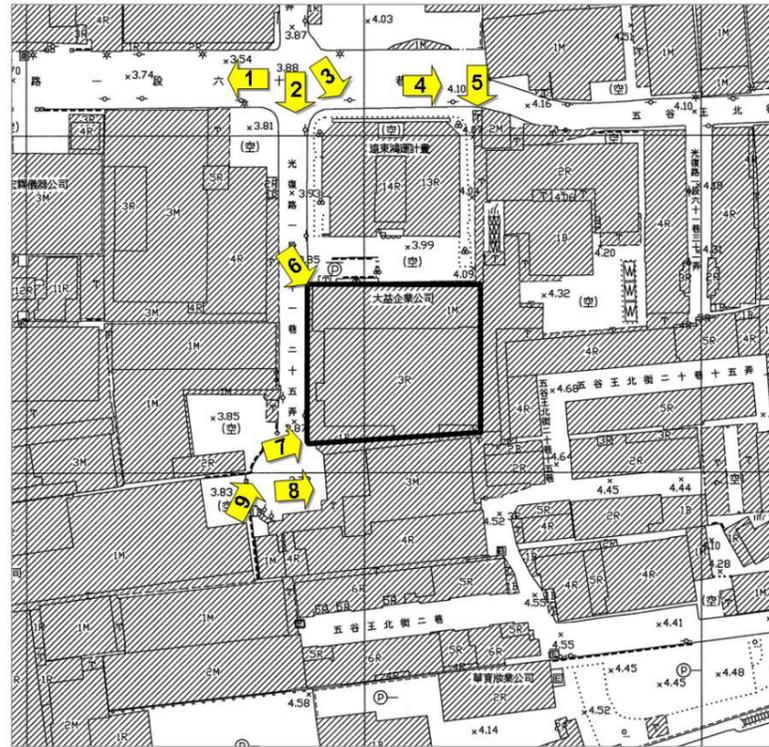
編號	建號	建築物門牌號碼	總面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	層數	主要建材	建築完成日期	使用執照
1	52	光復路一段 61 巷 25 弄 2 號	2,610.00	46-48	2	加強磚造	55.11.15	63(洪)使 0026 號
							部份增建 63.10.15	63(洪)使 0063 號
2	429	光復路一段 61 巷 25 弄 2 號	1,219.00	46-48	3	鋼筋混凝土造	62.12.17	62(洪)使 0190 號
合計	-	-	<b>3,829.00</b>	-	-	-	-	

(三) 違章建築戶

本更新單元無違章建築戶。

(四) 其他土地改良物

本更新單元無其他土地改良物。



1.光復路一段61巷



2.光復路一段61巷25弄



3.更新單元北側建物



4.五谷王北街42巷



5.更新單元東側計畫道路



6.更新單元西北側



更新單元空照圖



7.更新單元西南側



8.更新單元南側建物



9.光復路一段61巷25弄底(囊底路底)

圖 5-1 更新單元基地現況示意圖

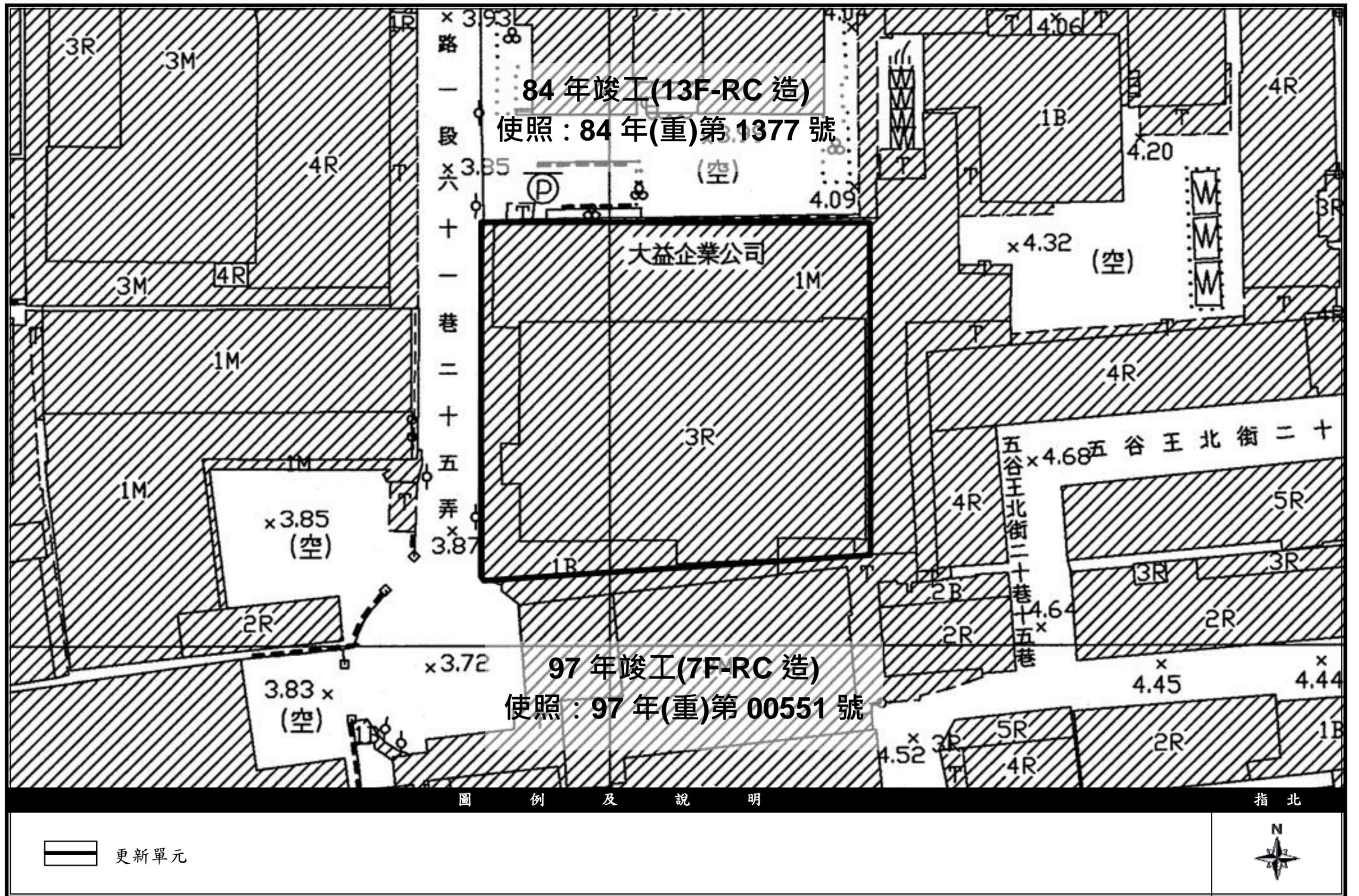


圖 5-2 合法建築物門牌座落位置示意圖

### 三、附近地區土地使用現況

本案位於新北市三重區二重埔段五谷王小段，行政轄區屬新北市三重區開元里，現況土地使用分區為乙種工業區。基地周邊以工業區居多，其次為商業區、住宅區及學校用地。商業區多集中於重新路五段兩側，住宅區多位於五谷王北街42巷，學校用地於五谷王北街。

### 四、公共設施現況

本更新單元周邊 500m 範圍內有二重派出所、中興醫院、興穀國小、清傳高商、三重二重埔郵局、三重郵局第十五代辦所等，就學與醫療設施尚屬完備（詳圖 5-3）。



圖 5-3 更新單元公共設施分布示意圖

### 五、附近地區交通現況概述

#### (一) 道路系統

本基地現況一面臨路，西側面臨寬 7.2 公尺之光復路一段 61 巷 25 弄，未來東側面臨 12 公尺計畫道路(現況開闢中)，道路開闢完成後，本基地為東、西二面臨路。鄰近地區主要道路系統包括重新路五段、光復路一段、五谷王北街、中興北街、光復路一段 61 巷及五谷王北街 42 巷。基地周邊道路現況如圖 5-4 所示，鄰近道路位置與幾何特性如表 5-5 所示。

#### 1. 重新路五段

本案計畫範圍內之重新路五段(中興北街至五谷王北街)位於基地南側，道路寬度 22 公尺，採中央實體分隔，單向車道配置為 1 快 2 混合車道，道路兩側均為紅黃線管制停車，設有寬約 3.5~4.0 公尺人行道設施，速限為 50 公里(含)以下。

#### 2. 光復路一段

本案計畫範圍內之光復路一段(興德路至重新路五段)位於基地西側，道路寬度 24 公尺，採標線分隔，單向車道配置為 2 混合車道，道路兩側設有收費汽車及免費機車停車格，設有寬約 2.0~2.5 公尺人行道設施，速限為 50 公里(含)以下。

#### 3. 五谷王北街

本案計畫範圍內之五谷王北街(五谷王北街 50 巷至重新路五段)位於基地東側，道路寬度 15 公尺，採標線分隔，單向車道配置為 1 混合車道，道路兩側設均為紅黃線管制停車，設有寬約 2.0~2.5 公尺人行道設施，速限為 50 公里(含)以下。

#### 4. 光復路一段 61 巷

本案計畫範圍內之光復路一段 61 巷位於基地北側，道路寬度 17 公尺，採標線分隔，單向車道配置為 1 混合車道，道路兩側無管制停車，兩側無人行道設施，速限為 50 公里(含)以下。

5. 五谷王北街 42 巷

本案計畫範圍內之五谷王北街 42 巷位於基地北側，道路寬度 17 公尺，採標線分隔，單向車道配置為 1 混合車道，道路兩側均為紅黃線管制停車，兩側無人行道設施，速限為 50 公里(含)以下。

6. 光復路一段 61 巷 25 弄

本案計畫範圍內之光復路一段 61 巷 25 弄緊鄰基地西側，道路寬度 7.2 公尺，無標線分隔，設置 1 混合車道供雙向通行，道路兩側部分路段設有免費機車停車格，兩側無人行道設施，速限為 50 公里(含)以下。

表 5-5 更新單元周邊主、次要道路幾何特性一覽表

路名及區位	道路寬度 (公尺)	速限 (KPH)	單向車道分配	分隔型態	人行道寬 (公尺)	停車管制
重新路五段 (中興北街-五谷王北街)	22	50 或 50KPH 以下	1 快 2 混	中央實體	3.5~4.0	紅黃線管制停車
光復路一段 (興德路-重新路五段)	24		2 混	標線	2.0~2.5	收費汽車停車格 免費機車停車格
五谷王北街 (五谷王北街 50 巷-重新路五段)	15		1 混	標線	2.0~2.5	紅黃線管制停車
光復路一段 61 巷	17		1 混	標線	無	無管制停車
五谷王北街 42 巷	17		1 混	標線	無	紅黃線管制停車
光復路一段 61 巷 25 弄	7.2		1 混 (雙向)	無	無	免費機車停車格

資料來源：本案調查整理。  
註：“混”為快慢混合車道。

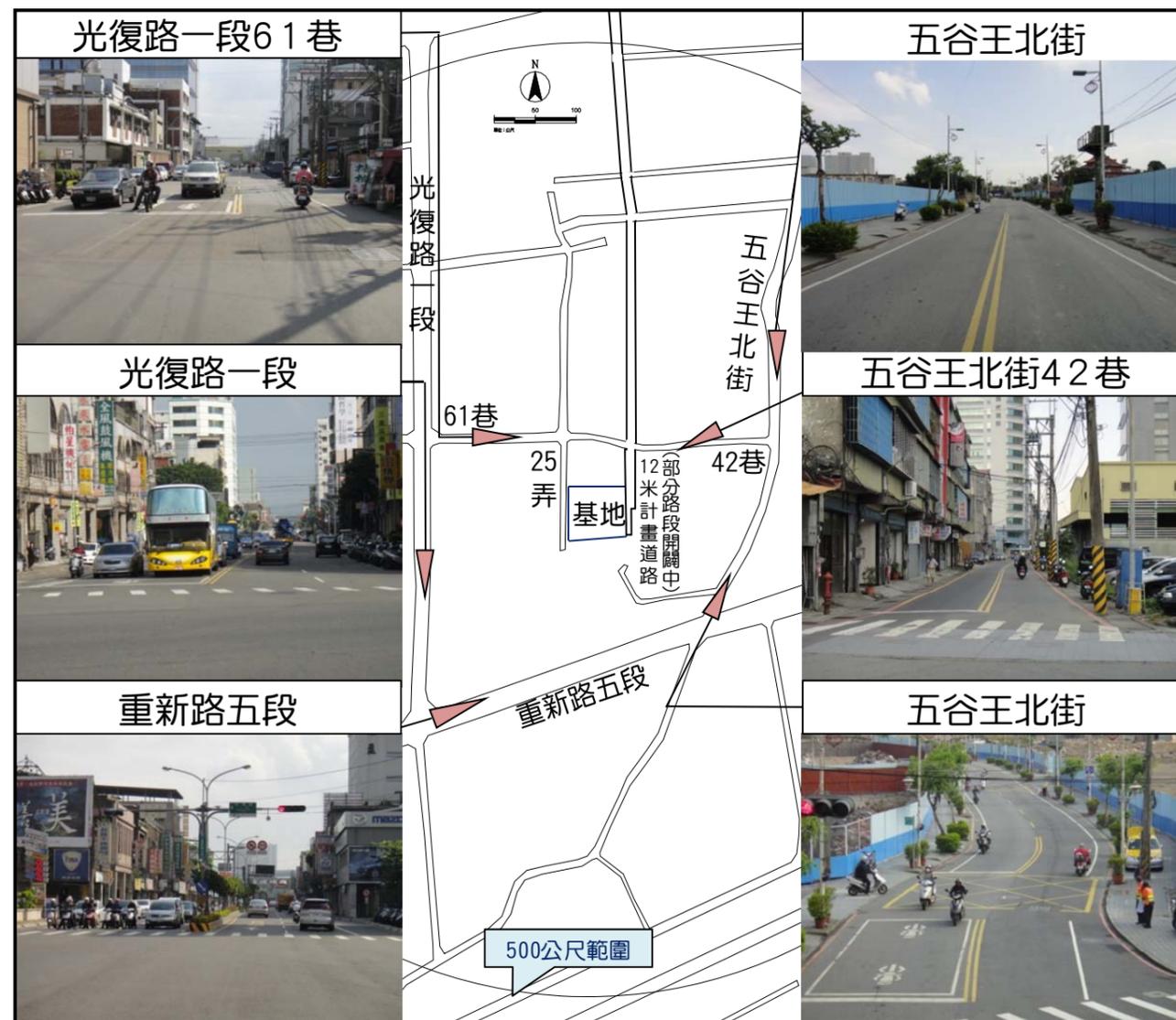


圖 5-4 更新單元周邊交通系統示意圖

(二) 大眾運輸系統

本基地周邊 500 公尺半徑範圍周邊現有 1 處捷運站及 2 處公車站位，距離最近之捷運站為捷運中和新蘆線「先嗇宮站」站，設置 3 處行人出口，基地至 1 號出口步行距離約為 500 公尺，班距及營運時間如表 5-6 所示。公車站位距離基地最近為「捷運先嗇宮站」公車站有 18 條公車路線，基地附近市區公車主要行經重新路五段，公車路線及站牌分佈及營運狀況如表 5-7 及表 5-8 所示，相關站位位置如圖 5-5 所示。

表 5-6 更新單元周邊捷運站營運狀況說明表

站名	路線別	起點	迄點	營運時間	班距
先嗇宮站	中和新蘆線	南勢角	輔大	06:00-00:07	尖峰 6 分 次尖峰 7 分 離峰 8-10 分

資料來源：台北捷運公司。

表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線起訖及班距彙整表

路線	起點	迄點	起訖時間	尖/離峰班距(分)
111	新莊	陽明山	05:30-16:00	15-20 分(假日行駛)
235	新莊	國父紀念館	05:30-22:30	尖峰 4-6；離峰 5-10
257	新莊高中	忠孝醫院	05:00-22:00	尖峰 12-15；離峰 15-20
513	輔大	捷運臺大醫院站	05:50-22:20	尖峰 12-15；離峰 15-20
616	泰山	天母	05:30-22:00	尖峰 12-15；離峰 15-20
622	新莊高中	南港	05:30-17:10	固定班次
635	迴龍	台北	05:20-22:50	尖峰 12-15；離峰 15-20
635 副	迴龍	台北	05:20-18:00	固定班次
636	迴龍	圓環	05:30-22:35	尖峰 12-15；離峰 15-20
637	五股	台北	05:20-22:35	尖峰 12-15；離峰 15-20
638	五股	捷運南京東路站	05:15-22:05	尖峰 12-15；離峰 15-20
639	樹林	北門	05:15-21:50	固定班次
663	新莊	國父紀念館	06:30-16:00	固定班次
801	五股	松山機場	05:10-22:30	尖峰 7-10；離峰 10-15
806	板橋	蘆洲	05:30-22:10	尖峰 12-15；離峰 15-30
835	新北產業園區	捷運臺大醫院站	06:00-21:00	固定班次
885	三峽	圓環	05:10-21:30	固定班次
藍 2	新莊	捷運西門站	05:30-23:50	尖峰 10；離峰 15

資料來源：本案調查整理。

表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表

站位	位置	站名	停靠路線
1	重新路五段	捷運先嗇宮站	111、235、257、513、616、622、635、635 副、636、637、638、639、663、801、806、885、835、藍 2
2		五谷王廟站	111、235、257、513、616、622、635、635 副、636、637、638、639、663、801、806、885、835、藍 2

資料來源：本案調查整理。

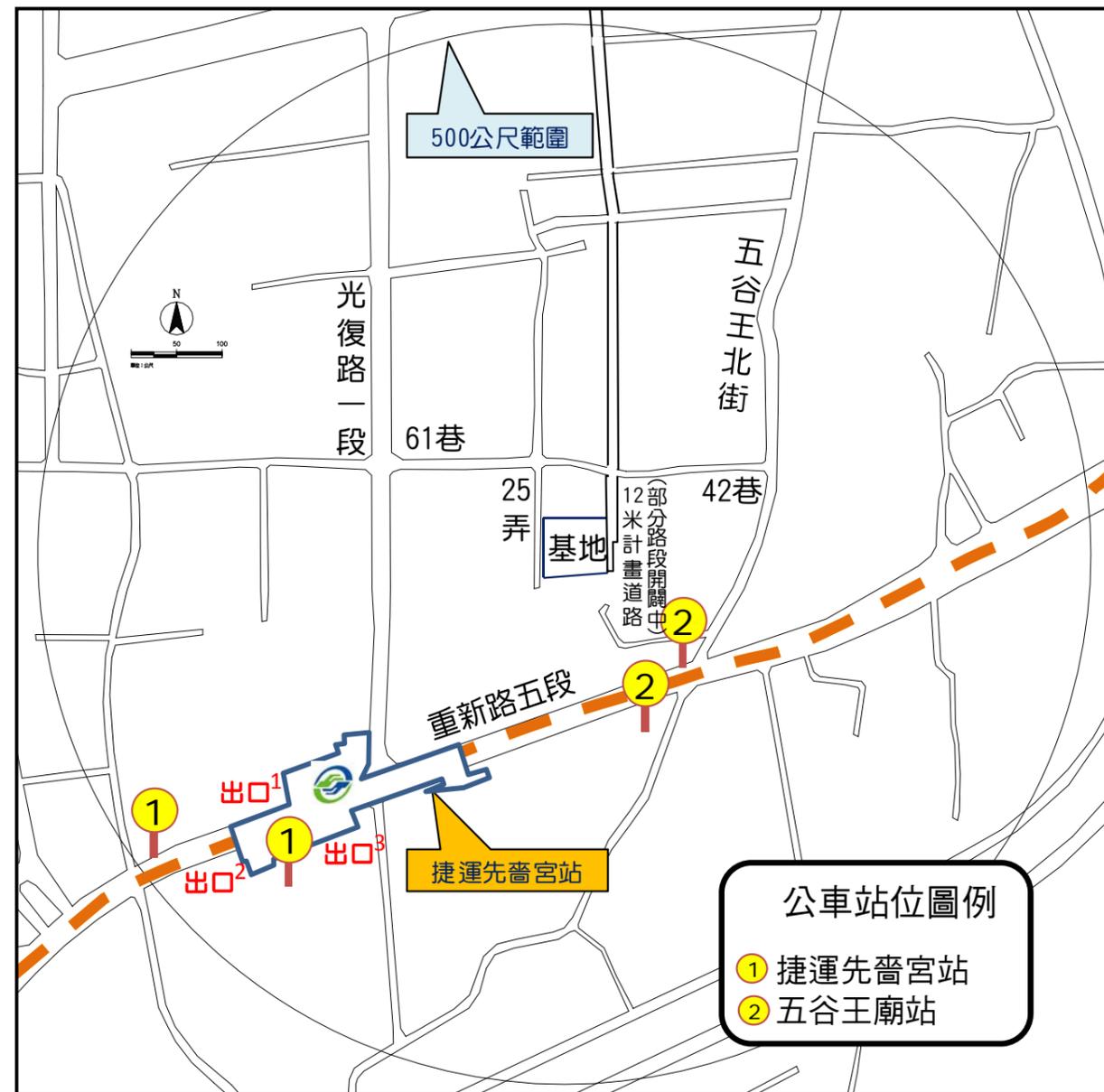


圖 5-5 大眾運輸路線及站位示意圖

(三) 停車供需現況分析

本案為瞭解基地周邊停車情況，針對基地半徑 500 公尺與 300 公尺範圍內之路外與路邊停車供需進行調查，並劃分為 4 處交通分區，參考「交通技術標準規範公路類公路工程—交通工程手冊(98.09)」調查方法，於民國 101 年 10 月 30 日(星期二，雨天)調查進行基地周邊停車供需調查。

有關本案停車供給數量之估算，已排除一樓設有車庫之路邊空間及巷道寬小於(含)6 公尺者，另私人所有未開放公共使用之建築物附設停車場，本案未列入停車供給計算，以詳實呈現該區實際停車供需情況。考量基地處工業用地，針對停車尖峰時段 14 時至 17 時作停車需求調查，有關停車分區之劃分說明如下：

- A 區：分區範圍主要位於光復路一段以西，重新路五段以北，中興北街以東，興德路以南之區域，屬於工業區。
- B 區：分區範圍主要位於五股王北街以西，重新路五段以北，光復路一段以東，興德路以南之區域，區內以工業區為主，部分地區為住宅區。
- C 區：分區範圍主要位於重新路五段 326 巷以西，環河北路以北，中興南街以東，重新路五段以南，該區內設置一處路外停車場，以工業區為主。

1. 停車供給

(1) 路外停車

本案調查基地周邊 500 公尺範圍之路外停車空間，顯示現況僅重新路五段設有三重重新路停車場，資訊說明如表 5-9 所示，停車場使用對象多以捷運轉乘乘客為主，另該停車場亦設有大客車停車格位，供國道客運業者停放。該停車場位處工業區，臨近之捷運先嗇宮站日運量僅 4,800 人次，尖峰時間利用私人運具轉乘捷運客源比例偏低，且機車停車為計次收費，費用 20 元/次，有偏高情形，降低民眾停放車輛意願，本案調查發現該場機車停放有供過於求情形。

(2) 路邊停車

本案畫參考「交通技術標準規範公路類公路工程—交通工程手冊(98.09)」之評估原則，其中規範寬度小於等於 6 公尺之巷道，

不宜估算停車供給格數。本案實際調查基地周邊道路路邊停車供給現況，顯示僅光復路一段及興德路設有路邊汽車停車格，其餘道路皆為兩側紅黃線管制停車，如圖 5-6 所示。

表 5-9 更新單元路外停車場資訊說明表

名稱	大客車(席)	汽車位(席)	機車位(席)	計費方式		
				車種	臨停	月租
三重重新路停車場	288	519	839	機車	20/次	無
				汽車	20/時	1500
				大客車	40/時	4500

資料來源：本案調查整理。



圖 5-6 更新單元周邊路邊停車格與停車管制示意圖

## 2. 停車需求

經分析本案實際調查之資料，顯示基地附近小汽車停車需求較高時段，主要集中於傍晚時段。全區最高之停車尖峰時段汽車為 16-17 時，停車需求 1,324 席，機車為 15-16 時，停車需求 3,389 席，相關調查資料彙整如表 5-10 及表 5-11 所示，路邊停車現況如圖 5-7 所示。

(1) A 區汽車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 332 席；

機車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 1,527 席；

(2) B 區汽車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 306 席；

機車停車尖峰小時(15-16 時)，停車需求 1,347 席；

(3) C 區汽車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 686 席；

機車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 538 席。

(4) 全區汽車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 1,324 席；

機車停車尖峰小時(15-16 時)，停車需求 3,389 席。

表 5-10 基地周邊汽車停車需求調查表

區位	A 區			B 區			C 區			全區		
	合法	違規	需求	合法	違規	需求	合法	違規	需求	合法	違規	需求
14-15	268	46	314	246	39	285	643	18	661	1,157	103	1,260
15-16	279	49	328	257	36	293	651	25	676	1,187	110	1,297
16-17	291	41	332	269	37	306	659	27	686	1,219	105	1,324

資料來源：本案調查整理。

表 5-11 基地周邊機車停車需求調查表

區位	A 區			B 區			C 區			全區		
	合法	違規	需求	合法	違規	需求	合法	違規	需求	合法	違規	需求
14-15	1,307	186	1,493	1,159	142	1,301	442	25	467	2,908	353	3,261
15-16	1,327	192	1,519	1,219	128	1,347	487	36	523	3,033	356	3,389
16-17	1,333	194	1,527	1,173	119	1,292	497	41	538	3,003	354	3,357

資料來源：本案調查整理。

## 3. 更新單元周邊 500 公尺範圍停車需供比

本案針對基地周邊半徑 500 公尺範圍停車供需情形進行分析，共劃分為 A、B 及 C 三分區，調查結果顯示此 A 及 B 二分區汽、機車停車需供比已達飽和，三重重新路停車場位於 C 分區內，機車路外供給格數 839 席，有未停滿情形。經本案調查結果顯示基地周邊確有汽車停車供給不足問題，各分區需供比如圖 5 及表 8 所示。

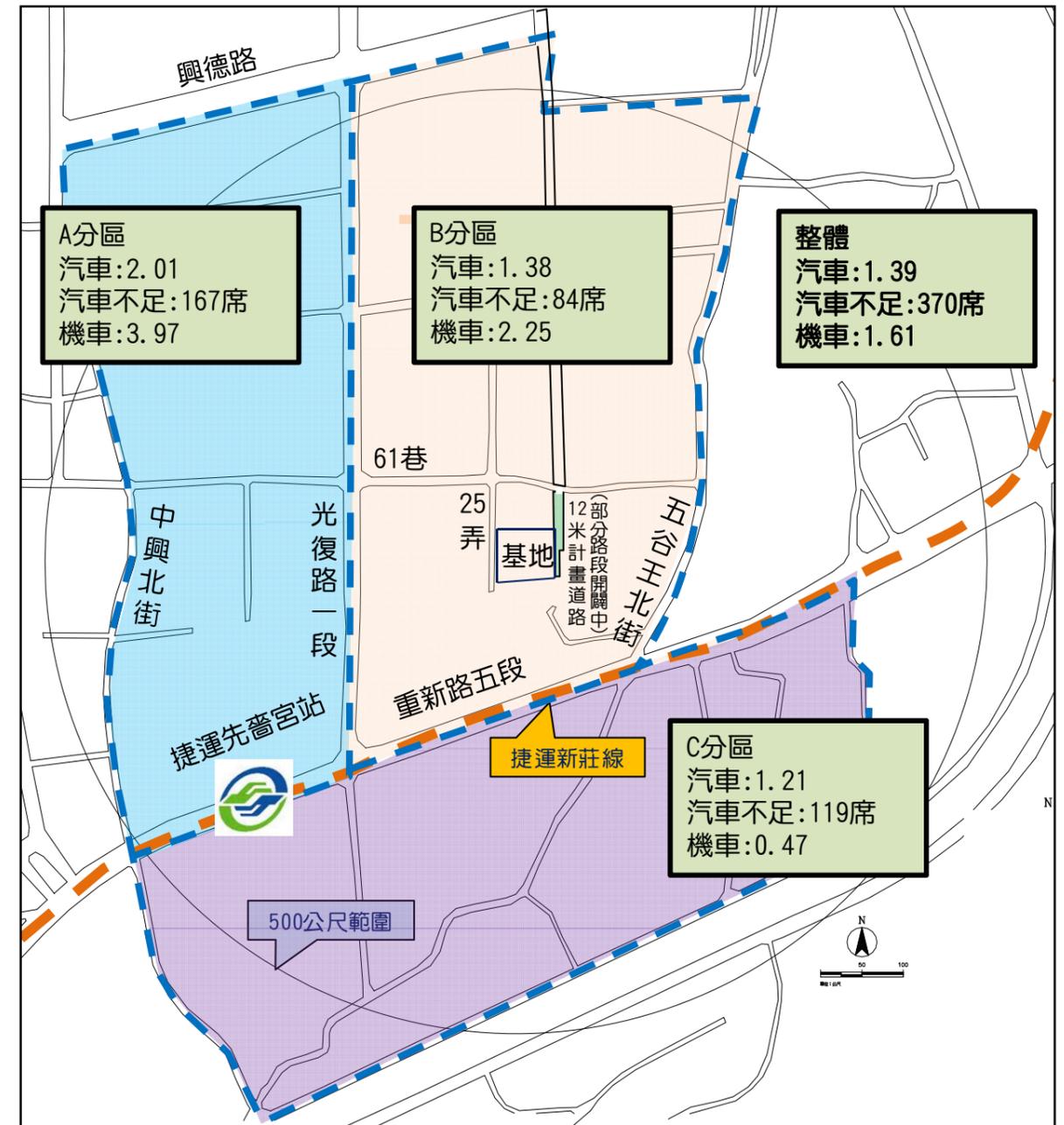


圖 5-7 更新單元周邊 500 公尺交通分區停車需供比示意圖

表 5-12 本案調查汽、機車停車供需調查結果整理表

項目	汽車(席)				機車(席)		
	需求	供給	不足	需供比	需求	供給	需供比
	(D)	(S)	(D)-(S)	(D)/(S)	(D)	(S)	(D)/(S)
A 分區	332	165	167	2.01	1,527	385	3.97
B 分區	306	222	84	1.38	1,347	598	2.25
C 分區	686	567	119	1.21	538	1,142	0.47
全區	1,324	954	370	1.39	3,412	2,125	1.61

資料來源：本案調查整理。

#### 4.更新單元周邊 300 公尺範圍停車供需調查

本案另針對基地周邊 300 公尺範圍進行停車供需分析，300 公尺區域涵蓋光復路一段以東，五谷王北街以西，五谷王北街 80 巷以南，重新路五段以北。於 300 公尺範圍內停車供給汽車 186 席、機車 423 席，停車需求汽車 304 席、機車 1,079 席，汽車需供比為 1.63、機車需供比為 2.55，顯示鄰近地區之停車供給不足，需供比如圖 5-8 所示。



圖 5-8 基地周邊 300 公尺停車需供比示意圖

#### (四) 路口幾何與管制現況說明與轉向

茲將基地鄰近主要號誌化路口之號誌時制及轉向管制情形整理如下，相關轉向管制如表 5-13 所示。

##### 1.光復路一段/光復路一段 68 巷

此路口為二時相路口，第一時相為光復路一段 68 巷東、西專用，第二時相為光復路一段南、北專用，各方向無轉向限制。

##### 2.光復路一段/光復路一段 99 巷

此路口為二時相路口，第一時相為光復路一段 99 巷東、西專用，第二時相為光復路一段南、北專用，各方向無轉向限制。

##### 3.光復路一段/重新路五段

此路口為三時相路口，第一時相為光復路一段左轉及西向專用，第二時相為光復路一段東、西向專用，第三時相為光復路一段往東、西專用，本路口無轉向限制。

##### 4.中興北街/中興北街 42 巷

此路口為二時相路口，第一時相為中興北街 42 巷東、西向專用，第二時相為中興北街東、西專用，本路口無轉向限制。

##### 5.五谷王北街/五谷王北街 42 巷

此路口為三時相路口，第一時相為五谷王北街 42 巷左轉即右轉專用，第二時相為五谷王北街南、北向專用，本路口無轉向限制。

##### 6.五谷王北街/重新路五段

此路口為三時相路口，第一時相為重新路五段西向及左轉專用，第二時相為重新路五段東、西向專用，第三時相為五谷王北街南、北向專用，本路口於重新路五段東向禁止左轉，其於各方向無轉向限制。

表 5-13 更新單元周邊主要號誌化路口轉向管制說明表

編號	路口	路口圖示	管制方式	
1	光復路一段/ 光復路一段 68 巷		A	無管制
			B	
			C	
			D	
2	中興北街/ 中興北街 42 巷		A	無管制
			B	
			C	
			D	
3	五谷王北街/ 重新路五段		A	無管制
			B	無管制
			C	禁止左轉
			D	無管制
4	光復路一段/ 光復路一段 99 巷		A	無管制
			B	
			C	
5	光復路一段/ 重新路五段		A	無管制
			B	
			C	
6	五谷王北街/ 五谷王北街 42 巷		A	無管制
			B	
			C	

資料來源：本案調查整理。

(五) 交通建設計畫

基地周邊區域主要交通建設計畫為捷運「臺 65 線快速道路」、「捷運環狀線第一階段」與「臺灣桃園國際機場線」，計畫內容說明如後。

1. 捷運環狀線第一階段

環狀線第一階段自新店大坪林站以地下沿新店民權路過中正路後出土城後續以高架沿中和景平路、中山路、板南路、板橋板新路、縣民大道至板橋火車站、文化路、民生路、新莊思源路、終於五工路（自新店線大坪林站交會站起至新莊五股工業區段），共 15.4 公里（地下段 1.2 公里、高架段 14.2 公里），14 車站（地下 1 站，高架 13 站），1 座機廠（新店十四張農業區）。有關臺北捷運系統環狀線第一階段建設計畫期程之完工通車期程依行政契約內容規定與新北市政府協商後以 104 年 12 月 31 日為完工通車日，相關位置如圖 5-9 所示。

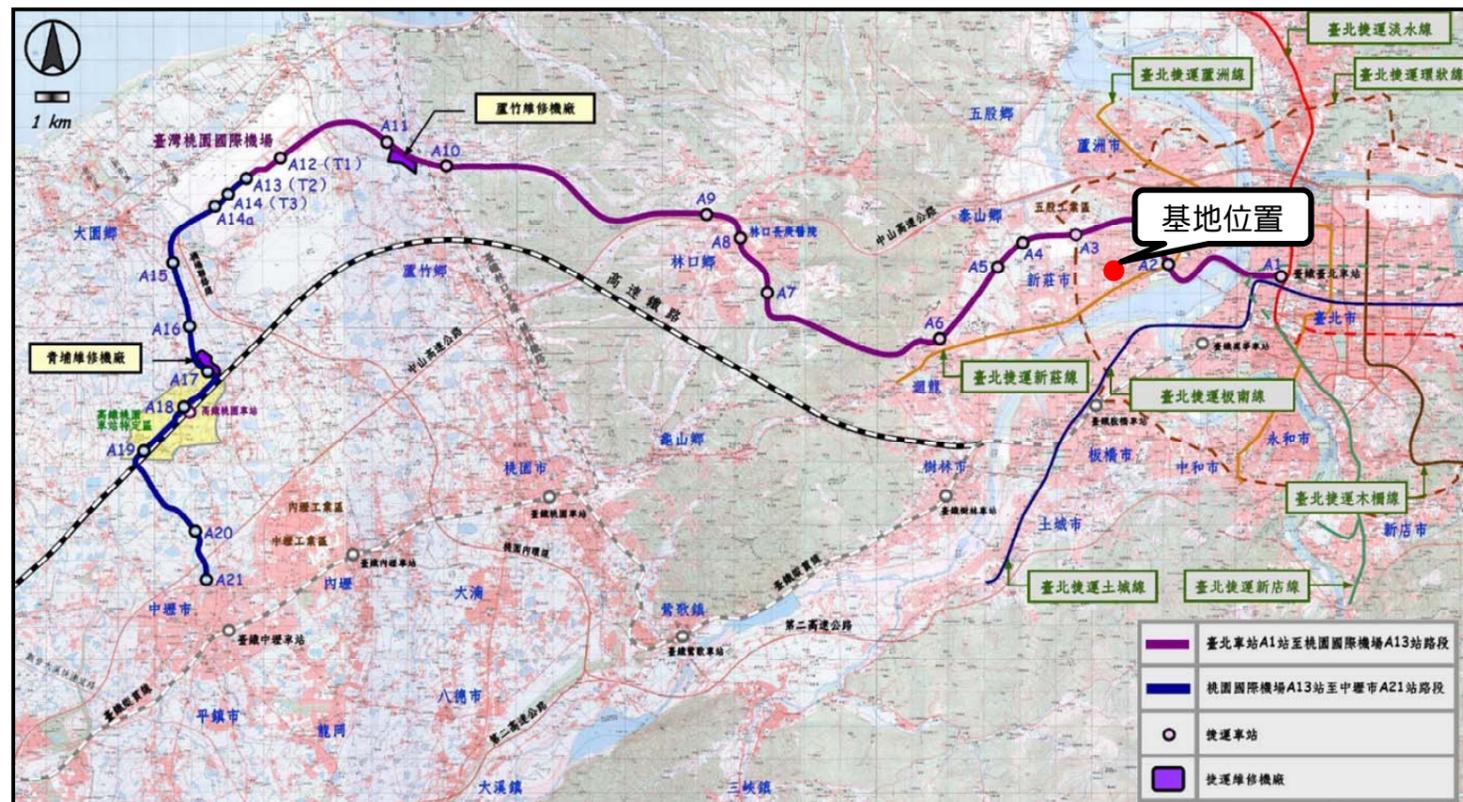


資料來源：台北捷運工程局。

圖 5-9 捷運環狀線路線示意圖

## 2.臺灣桃園國際機場線

交通部高速鐵路工程局主辦之「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」(以下簡稱桃園國際機場捷運線)為連接臺北市與桃園國際機場間之捷運路線,本案路線由臺灣桃園國際機場第二期航站往東至臺北車站特定專用區,往南經高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口,全長 51.03 公里,共設 22 個車站,鄰近站位為新莊副都心站(A4 站)及泰山站(A5 站)。依據交通部高速鐵路工程局公告之計畫時程可分三階段,第一階段三重至中壢路段預定民國 102 年 2 月完工,民國 102 年 6 月商業運轉;第二階段三重至臺北路段預定民國 103 年 8 月完工,民國 103 年 10 月商業運轉;全計畫竣工期限預定為民國 104 年 10 月,相關位置如圖 5-10 所示。



資料來源：高速鐵路工程局。

圖 5-10 桃園機場捷運路線示意圖

## 六、房地產市場調查

根據三重地政事務所統計，今年第二季中和土地及建物買賣登記案件情形，和今年第一季相比增加 1.36%；三重區先嗇宮捷運站 500 公尺本季(101 年 7 月至 9 月件數)成交案量相較於上一季上漲 21%，相較於去年同季上漲 42%，房市整體成交量呈現上漲趨勢。目前捷運先嗇宮站周邊中古公寓成交行情每坪約 16~19 萬元之間，中古大樓成交行情每坪約 20~30 萬元之間，新成屋成交行情每坪約 30~40 萬元之間。

捷運新莊線開通後，靠近新莊區捷運沿線幾乎都是工業用地，有不少大面積廠房也引起建商的注目，購買工業用地變更為住宅區，包括遠雄集團在 2010 年 1 月以 20.02 億元向台灣金服競標，取得中正路 576 巷口的新亞電器廠房，以及新莊區民代表副主席吳原豪及金碧瑤建設監察人許耀堂，在 2009 年 1 月以 12.16 億元向兆豐銀行標下中正路、仁愛路口的交通銀行倉庫，傳聞英業達集團會長葉國一也擬整合捷運先嗇宮站南側的工業地，預料未來的發展前景仍然看好。

依 102 年新北市不動產交易查詢系統，符合本更新單元基地條件（工業區/廠辦）且鄰近之案例為板橋區縣民大道及四維路附近之工業區廠辦，詳表 5-14、圖 5-11。

表 5-14 更新單元附近推案狀況分析表

案名/基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)	停車場型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
四維路 1~50 號	工業區	成交	廠辦	39.06	2	28	28.16	--	無	--	101 年 05 月
縣民大道三段 251~300 號	工業區	成交	廠辦	11~42	13/B2	7	37.09	公設	坡道平面	150	101 年 05 月
四維路 1~50 號	工業區	成交	廠辦	50.37	2	28	28.79	--	無	--	101 年 05 月

資料來源：新北市不動產交易查詢系統(實價登錄)1011017、本案自行整理。

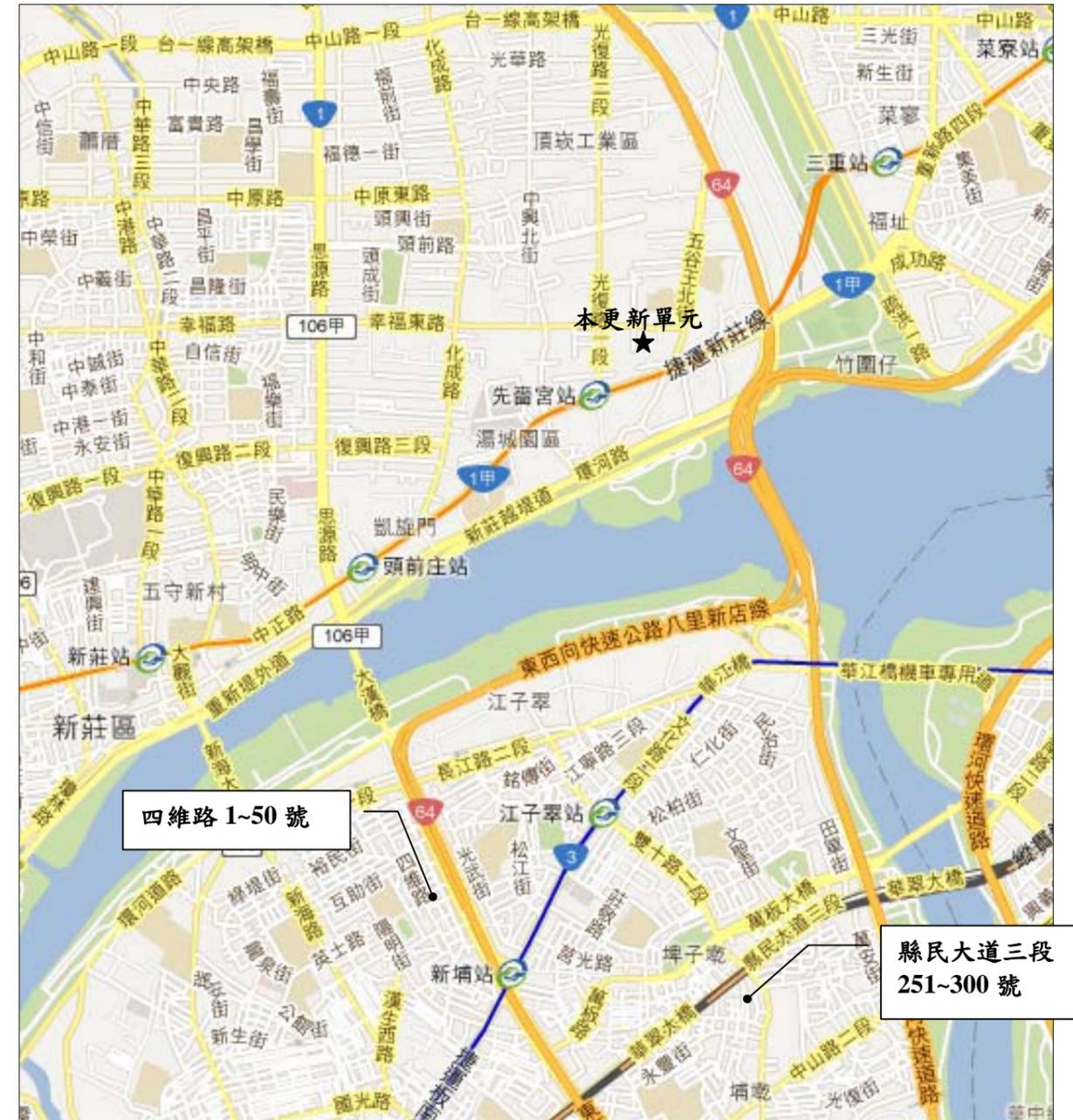


圖 5-11 更新單元附近推案示意圖

## 陸、細部計畫及其圖說

### 一、相關都市計畫說明

本更新單元係屬新北市政府 100 年 1 月 17 日公告之「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」計畫範圍，計畫面積共 1,753.6 公頃，未來擬依上述都市計畫辦理本單元都市更新作業。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	發佈實施日期	公告文號
台北縣三重市頂崁地區都市計畫案	63/05/01	北府建五字第 53159 號
變更三重市頂崁工業區都市計畫(公共設施通盤檢討)案	73/12/07	七三北府工三字第 322740 號
變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案	80/11/11	八十北府工都字第 340675 號
訂定三重都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86/08/15	八六北府工都字第 290876 號
變更三重都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案	89/01/25	八九北府城規字第 4460 號
變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98/12/25	北府城審字第 09810252641 號
變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100/01/17	北府城審字第 09912269291 號

資料來源：新北市都市計畫書圖查詢系統

### 二、土地使用分區及相關管制規定

#### (一) 土地使用分區

本更新單元係屬新北市政府 100 年 1 月 17 日公告之「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」計畫範圍，依都市計畫劃定為乙種工業區，詳圖 6-1 三重都市計畫範圍示意圖、圖 6-2 地籍套繪土地使用分區圖。

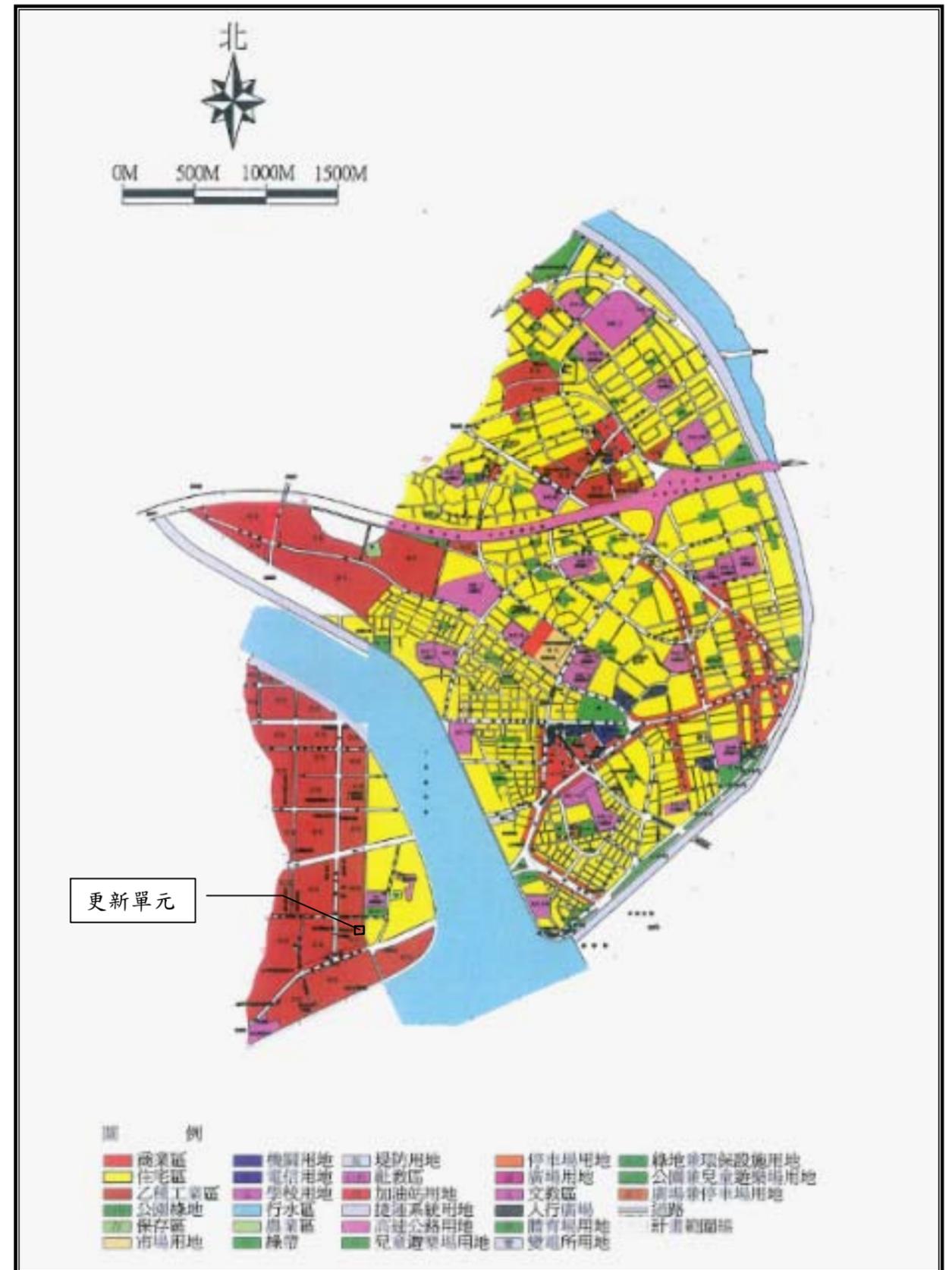


圖 6-1 三重都市計畫範圍示意圖

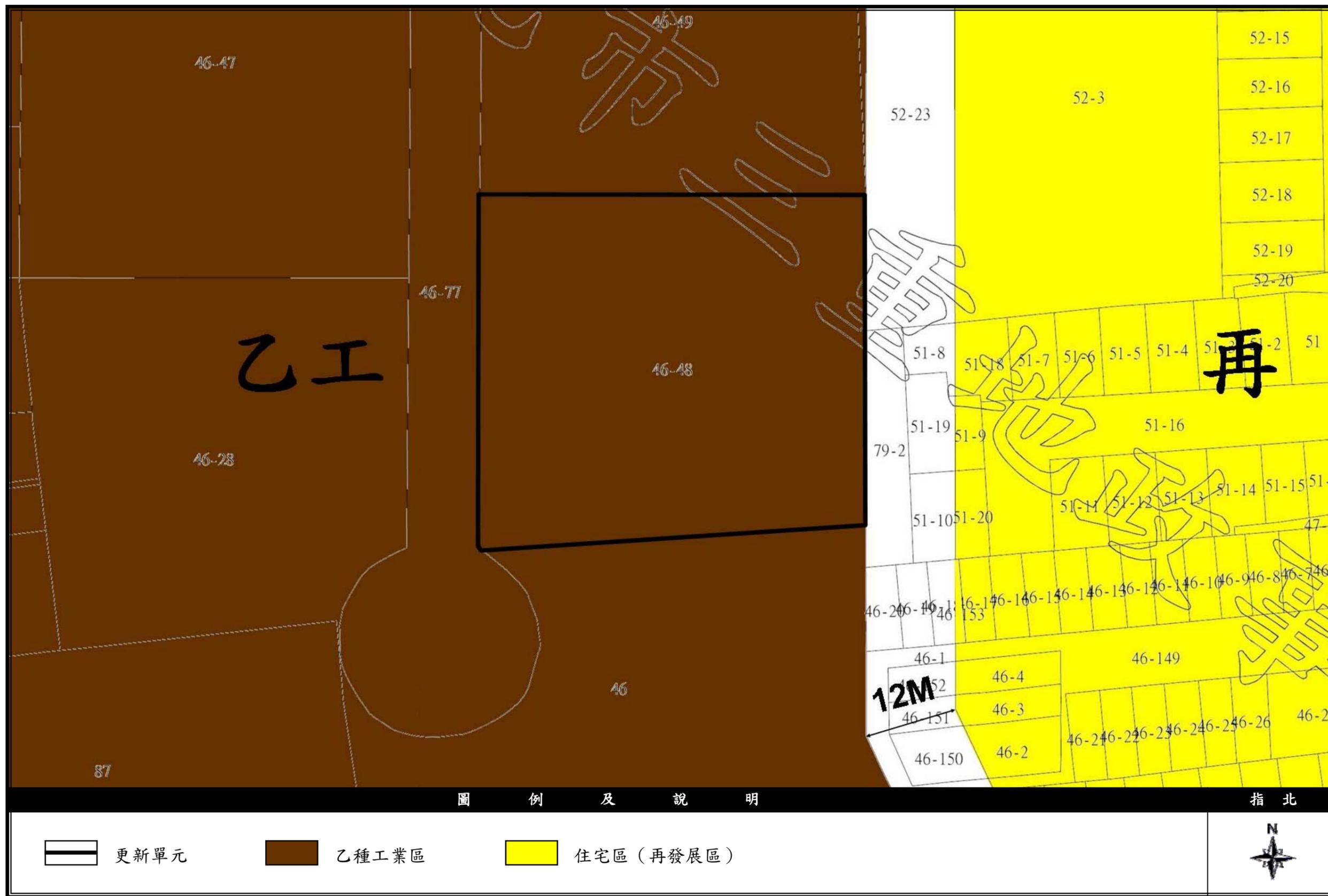


圖 6-2 地籍套繪土地使用分區圖 (比例尺: 1/500)

(二) 土地使用分區管制要點

依新北市政府新北市政府 100 年 1 月 17 日公告之「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」規定，本更新單元乙種工業區之建蔽率為 60%，容積率 210%，詳表 6-2 土地使用分區面積表。本更新單元工業區建築基地地下開挖率不得超過基地面積 80%。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	建築面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	法定容積 (m <sup>2</sup> )
乙種工業區	2,391.00	60%	1,434.60	210%	5,021.10
合計	2,391.00	--	1,434.60	--	5,021.10

本更新單元之土地使用分區管制係依新北市政府 100 年 1 月 17 日公告之「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」計畫內容辦理，其管制要點內容如下：

1. 本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及 35 條之規定訂定之。
2. 建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。  
前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。
3. 本要點用語，定義如下：
  - (1) 基地線：建築基地範圍之界線。
  - (2) 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。
  - (3) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
  - (4) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。

- (5) 角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。
- (6) 前院：沿前面基地線留設之庭院。
- (7) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
- (8) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- (9) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。
- (10) 側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (11) 基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。
- (12) 基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。

4. 本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
乙種工業區	60%	210%
保存區	50%	160%
文教區	50%	250%
瓦斯專用區	40%	120%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。

5. 本計畫區之各項公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
社教用地	50%	250%

公共設施種類		建蔽率	容積率
學校用地	國中以下	50%	150%
	高(中)職	50%	200%
公園用地、兒童遊樂場用地		15%	30%
市場用地		50%	240%
停車場用地		80%	640%
加油站用地		40%	120%
批發市場用地		50%	120%
停車場用地		作立體使用時 80%	依有關規定辦理
變電所用地		50%	250%
電信用地		50%	250%

各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。

6.本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

(1)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
乙種工業區	6.00	2.00
保存區	3.00	不予規定
文教區	3.00	3.00
瓦斯專用區	10.00	10.00
機關用地	3.00	3.00
社教用地	3.00	3.00
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
批發市場用地	3.00	3.00
停車場用地	3.00	不予規定
加油站用地	3.00	3.00
電信用地	3.00	3.00
變電所用地	6.00	3.00

(2)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

(3)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】

(4)乙種工業區申請建築時，退縮部分得計入法定空地，並應規定法定空地中至少 50%須綠化植栽，以為安全隔離，並提升景觀品質。

(4)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(5)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規側」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。

7.本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

(1)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(2)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

A.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

B.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。

C.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

- (3)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。
- 8.本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。
- 9.為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：
- (1)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
- (2)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。
- A.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- B.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。
- (3)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
- (4)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。
- 10.為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審查通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。

- (1)屬商業區、住宅區建築基地面積為 1,000 平方公尺以上。
- (2)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。
- (3)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50%以上。
- (4)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。
- (5)基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（造型板、雨遮不在此限）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。

- 11.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

- 12.為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

- (1)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
- (2)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。

(3)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。

(4)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

13.屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

$$A=B\times 10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積

14.為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 6%
≥ 15%	基準容積之 8%
≥ 20%	基準容積之 10%
≥ 25%	基準容積之 12%
≥ 30%	基準容積之 15%

15.應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提升深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。

16.建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

(1)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。

(2)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。

(3)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

17.下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

(1)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺以上者。

(2)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。

(3)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。

(4)都市更新單元。

(5)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。

(6)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。

(7)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。

(8)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

18.公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部份之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 顆，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

19.住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

20.配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

21.建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

(1)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。

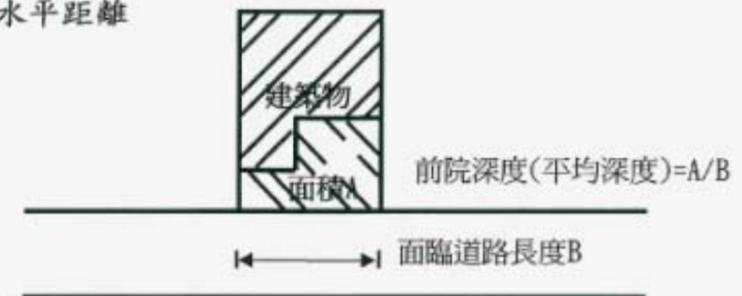
(2)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。

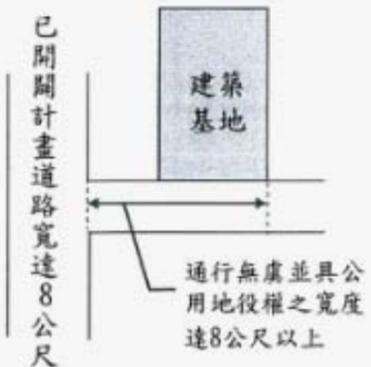
22.本要點若執行上有疑議時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

23.本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

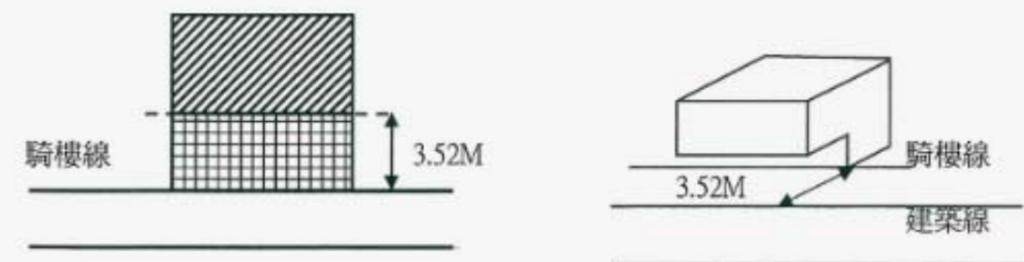
附圖一 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離



附圖二 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



附圖三 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



## 柒、處理方式及其區段劃分

本更新單元採全區重建方式辦理，其重建區段範圍如圖 7-1 所示。

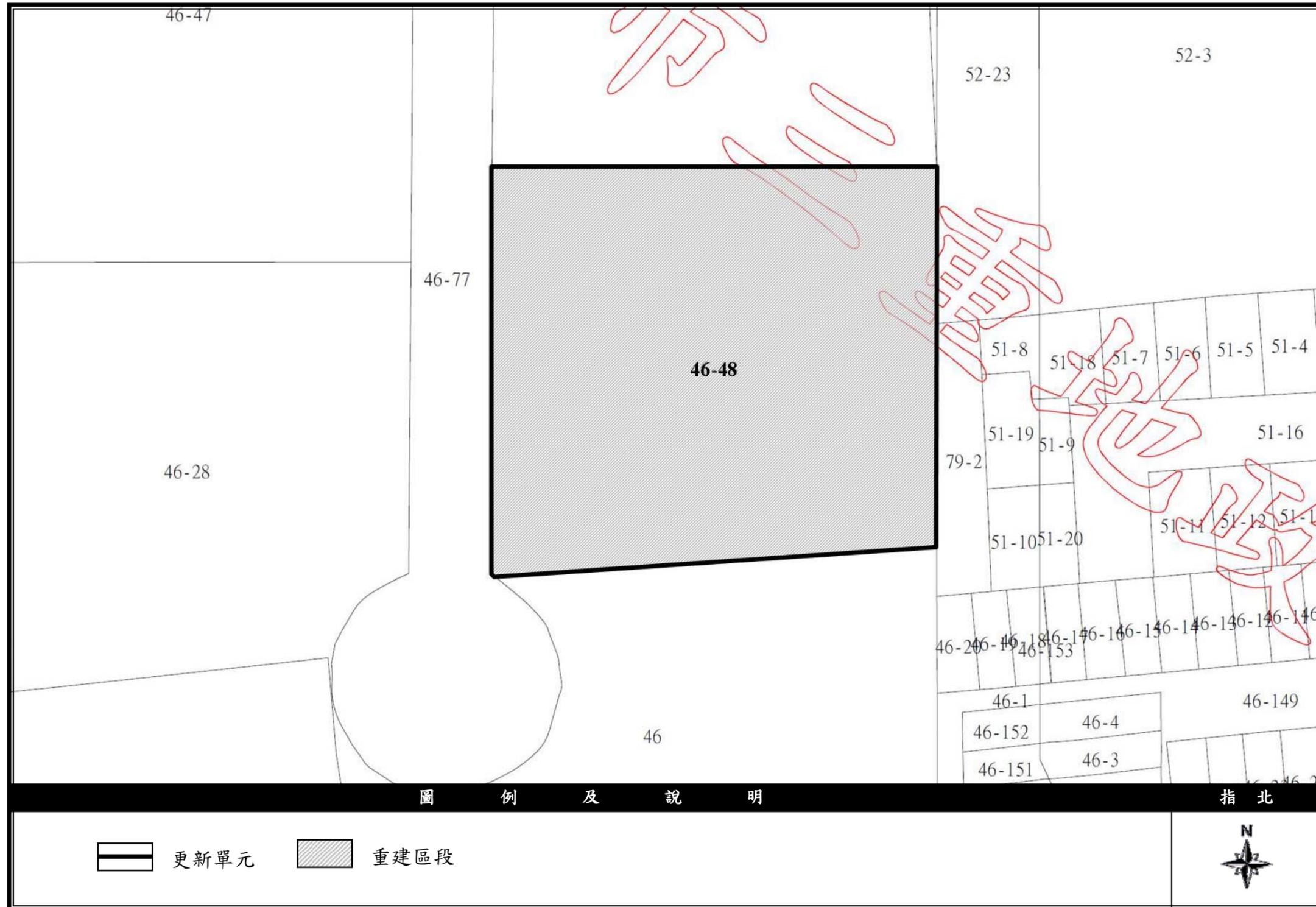


圖 7-1 更新單元區段劃分示意圖（比例尺：1/500）

## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫構想

本更新單元內並無公共設施或其他用地。

## 玖、整建或維護計畫構想

本更新單元無整建區段或維護區段，故無整建或維護計畫。

## 拾、申請獎勵項目及額度

### 一、法令依據

本案建築設計係依據 99 年 5 月 12 日修正公佈之「都市更新條例」第 44 條、99 年 2 月 25 日修正公佈之「都市更新建築容積獎勵辦法」、100 年 8 月 18 日修正公佈之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」、100 年 6 月 28 日修正公佈之「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」、99 年 11 月 5 日修正公佈之「都市計畫容積移轉實施辦法」及 100 年 1 月 17 日公告之「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」之規定申請容積獎勵。

### 二、申請獎勵容積及項目

本案擬申請之獎勵容積及項目如下：

- (一) 依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點、第六點、第八點申請都市更新容積獎勵，經計算擬申請之更新容積獎勵為 1,608.93 m<sup>2</sup>，約占法定容積 32.04%。
- (二) 依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第十一點及第十四點之規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級及開挖率獎勵，合計申請之容積為 602.54 m<sup>2</sup>，約占法定容積 12%。
- (三) 依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」增設 63 部獎勵停車位，經計算擬申請之停車獎勵容積為 787.50 m<sup>2</sup>，約占法定容積 15.68%。
- (四) 依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請移入 38%之法定容積，經計算擬申請容積為 1,908.02 m<sup>2</sup>。
- (五) 本案擬申請之容積獎勵合計為 4,906.99 m<sup>2</sup>，約占法定容積之 97.72% (詳表 10-1)。

表 10-1 申請容積獎勵項目及說明表

申請容積獎勵項目	獎勵容積(m <sup>2</sup> )	法定容積比率
五、整體規劃設計獎勵		
A1：設計建蔽率獎勵（法定—設計≥15%）	251.06	5.00%
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之獎勵		
面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者	1,106.81	22.04%
八、更新地區時程獎勵（4 年內申請事業計畫報核）	251.06	5.00%
<b>更新容積獎勵合計(A)</b>	<b>1,608.93</b>	<b>32.04%</b>
綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級	301.27	6.00%
開挖率獎勵（法定—實際≥10%）	301.27	6.00%
<b>都市計畫(土管)獎勵合計(B)</b>	<b>602.54</b>	<b>12.00%</b>
增設公用停車空間獎勵	787.50	15.68%
容積移轉	1,908.02	38.00%
<b>其他獎勵合計(C)</b>	<b>2,695.52</b>	<b>53.68%</b>
<b>申請容積獎勵總計(A+B+C)</b>	<b>4,906.99</b>	<b>97.72%</b>

註：1.本更新單元法定容積為 5,021.10 m<sup>2</sup>。

2.實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

**1.都市更新容積獎勵**

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點、第六點、第八點申請都市更新容積獎勵，經計算擬申請之更新容積獎勵為 1,608.93 m<sup>2</sup>，約占法定容積 32.04%。

**(1)第五點第一項：A<sub>1</sub>：設計建蔽率獎勵 251.06 m<sup>2</sup>**

設計建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

B=法定建蔽率－設計建蔽率 (本款設計建蔽率之計算：建築面積 /基地面積－現有巷道面積)	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 3%
B ≥ 15%	獎勵法定容積 5%
B ≥ 20%	獎勵法定容積 7%
B ≥ 25%	獎勵法定容積 9%

A.綠覆率 ≥ 60%.....詳圖 10-1

建築面積 = 1,075.90 m<sup>2</sup>

無遮簷人行道面積 = 199.29 m<sup>2</sup> + 103.81 m<sup>2</sup> = 303.10 m<sup>2</sup>

最小應設綠覆面積 = (基地面積 - 建築面積 - 無遮簷人行道面積) × 60%

= (2,391.00 m<sup>2</sup> - 1,075.90 m<sup>2</sup> - 303.10 m<sup>2</sup>) × 60% = 607.20 m<sup>2</sup>

設計綠覆面積 = 1,088.02 m<sup>2</sup>(詳圖 10-2) ≥ 607.20 m<sup>2</sup>.....OK!

B.設計建蔽率.....詳圖 10-3

= 建築面積 / (基地面積 - 現有巷道面積) × 100%

= 1,075.90 m<sup>2</sup> / (2,391.00 m<sup>2</sup> - 0 m<sup>2</sup>) × 100%

= 0.4499 × 100%

= 44.99%

C.法定建蔽率：60%

D.B = 法定建蔽率 - 設計建蔽率

= 60% - 44.99%

= 15.01% ≥ 15%.....獎勵法定容積 5%

E.申請獎勵容積

= 法定容積 × 5% = 5,021.10 m<sup>2</sup> × 5% = 251.06 m<sup>2</sup>

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點規定，申請下列獎勵，其獎勵容積上限依同點第八項規定，不得超過法定容積之 20%：

■ 第五點申請之獎勵項目及容積

A<sub>1</sub>：設計建蔽率獎勵 251.06 m<sup>2</sup>。

A<sub>1</sub> + A<sub>2</sub> + A<sub>3</sub> + A<sub>4</sub> + A<sub>5</sub> + A<sub>6</sub> + A<sub>7</sub>

= 251.06 m<sup>2</sup> + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0

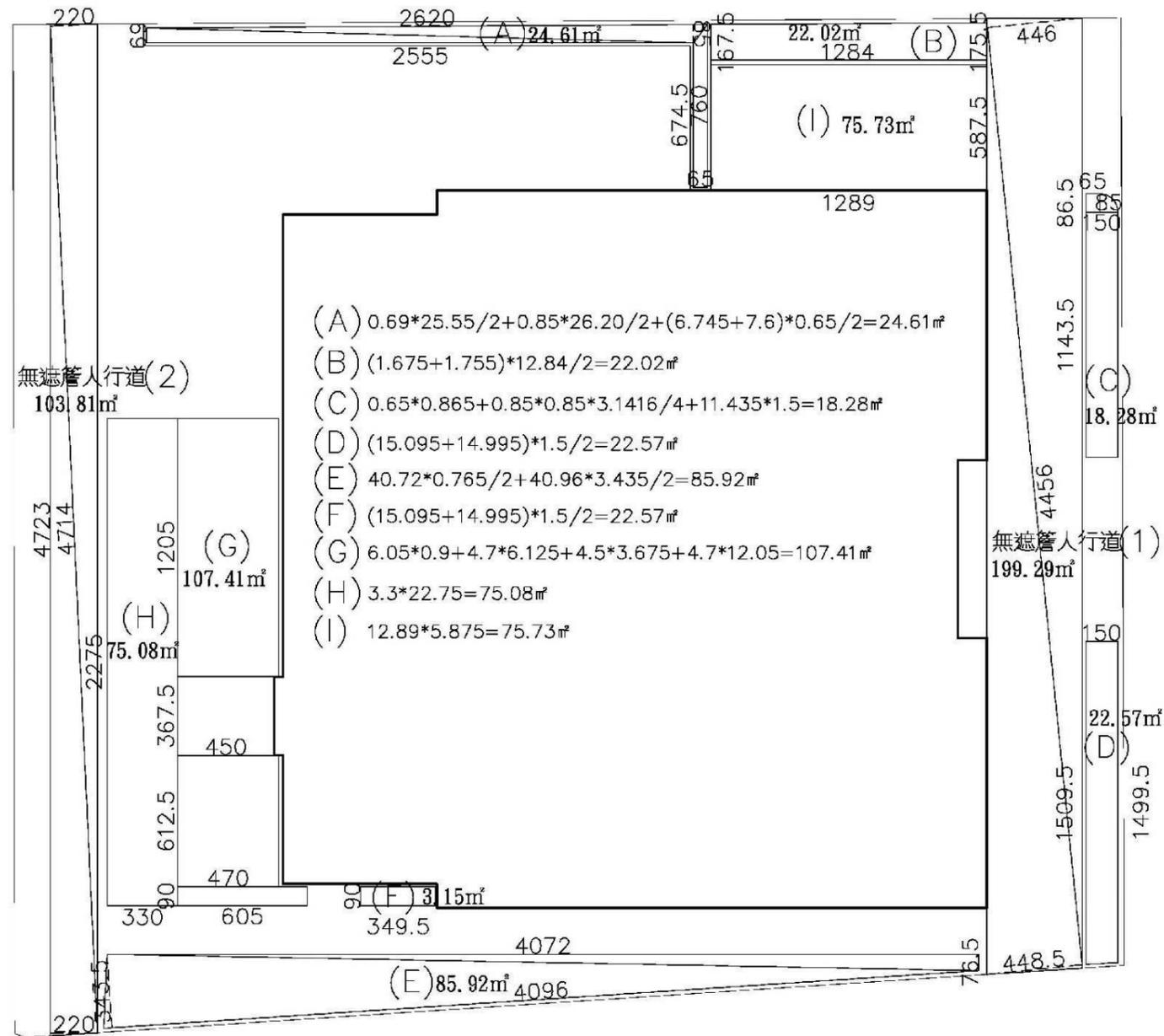
= 251.06 m<sup>2</sup> (約占法定容積 5%)

■ 第五點獎勵容積上限為法定容積 × 20%

= 5,021.10 m<sup>2</sup> × 20%

= 1,004.22 m<sup>2</sup>

251.06 m<sup>2</sup> (5%) ≤ 1,004.22 m<sup>2</sup> (20%) .....OK!



基地面積=2391m<sup>2</sup>  
 建築面積=1075.90m<sup>2</sup>  
 實設法定空地面積=2391.00-1075.90  
 =1315.10m<sup>2</sup>  
 無遮簷人行道(1)= $44.56 \times 4.46 / 2$   
 + $44.56 \times 4.485 / 2$   
 =199.29m<sup>2</sup>  
 無遮簷人行道(2)= $47.14 \times 2.2 / 2$   
 + $47.23 \times 2.2 / 2$   
 =103.81m<sup>2</sup>  
 最小應設綠覆面積=(2391-1075.90  
 -199.29-103.81)  
 \*0.6=607.20m<sup>2</sup>

喬木=26株, 26\*20=520m<sup>2</sup>  
 灌木=((A)+~(G))\*1.5  
 (24.61+22.02+18.28  
 +22.57+85.92+22.57  
 +107.41)\*1.5=455.07m<sup>2</sup>  
 草坪=(H)=75.08m<sup>2</sup>  
 植草磚=(I)\*0.5  
 75.73\*0.5=37.87m<sup>2</sup>  
 設計綠覆面積=520+455.07+75.08  
 +37.87=1088.02m<sup>2</sup>  
 1088.02m<sup>2</sup> > 607.20m<sup>2</sup> O.K.

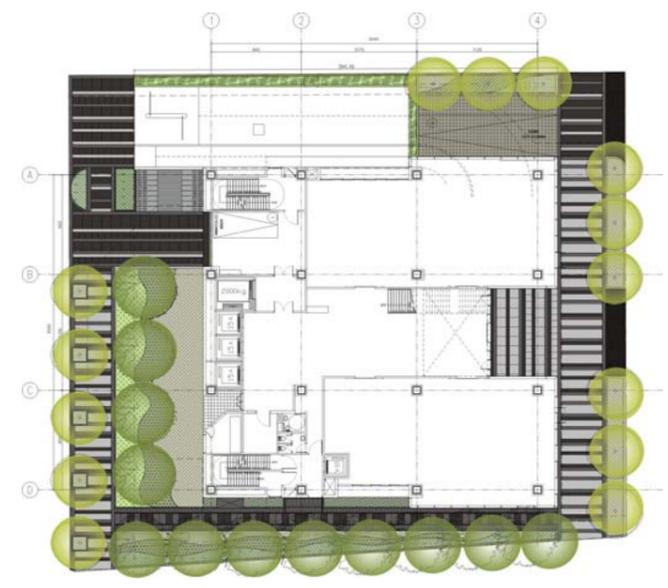
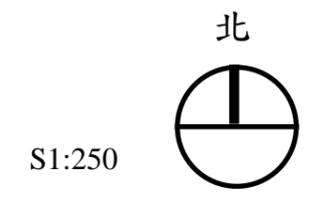
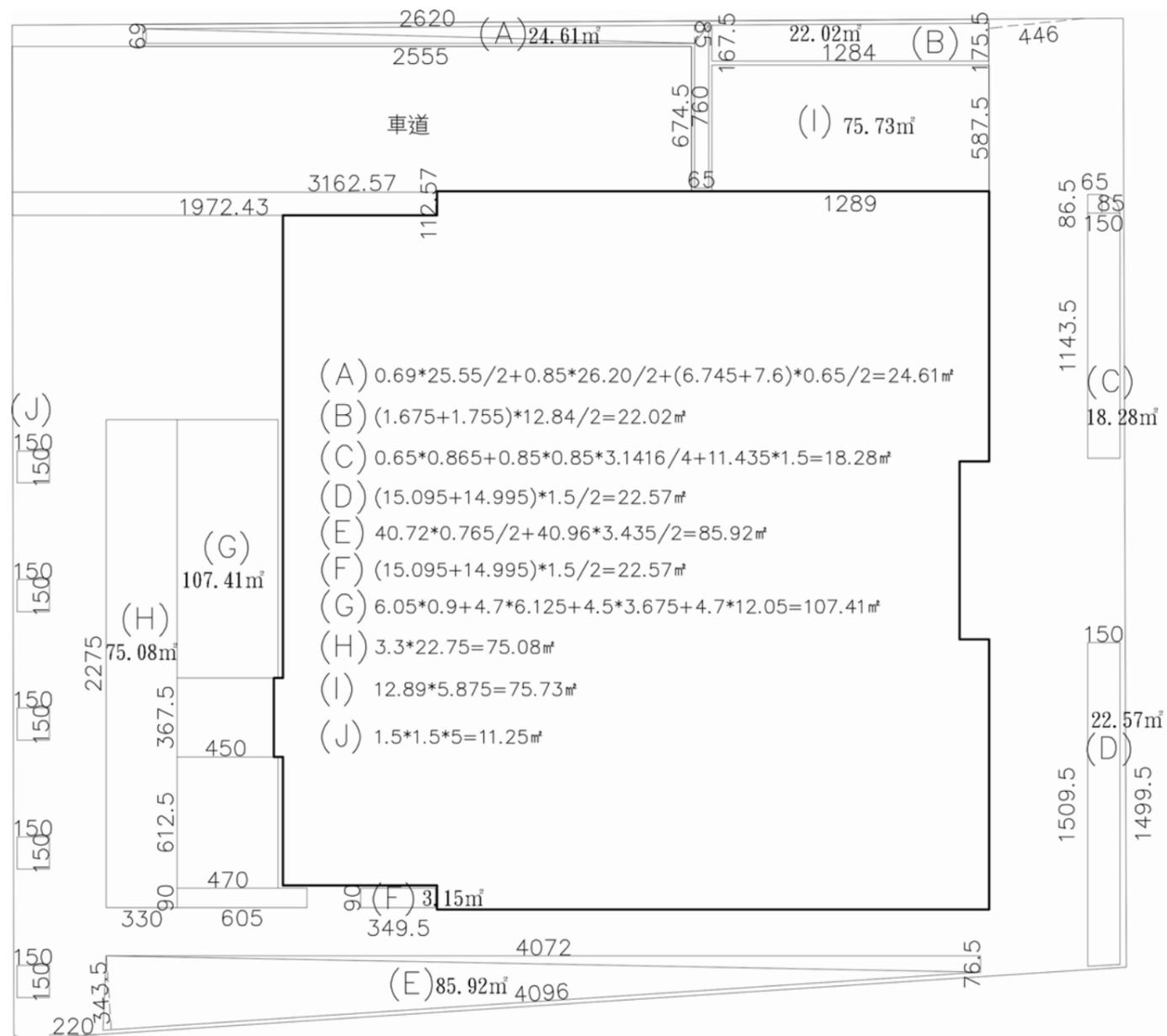


圖 10-1 更新單元綠覆率檢討圖



一層綠化面積計算

基地面積= 2391 m<sup>2</sup>

法定建蔽率= 60% m<sup>2</sup>

法定空地面積= 2391.00 \* 40% = 956.4

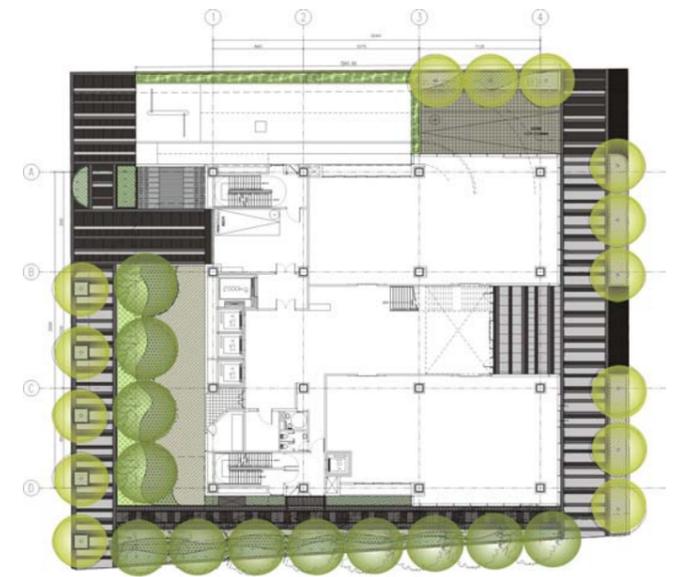
車道面積= 6.74 \* 31.62 + 1.12 \* 19.72 = 235.19

最小應設綠化面積= (956.4 - 235.19) / 2 = 360.60

本案設計綠化面積= ((A) + ~ (J)) = 465.44 ≥ 360.60... ok

一層綠化面積= 465.44 m<sup>2</sup>

6.4 綠化面積計算  
一層綠化面積計算

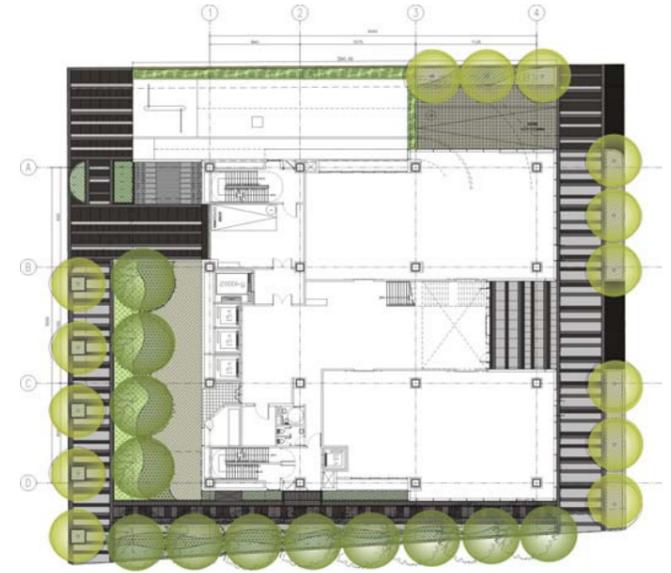
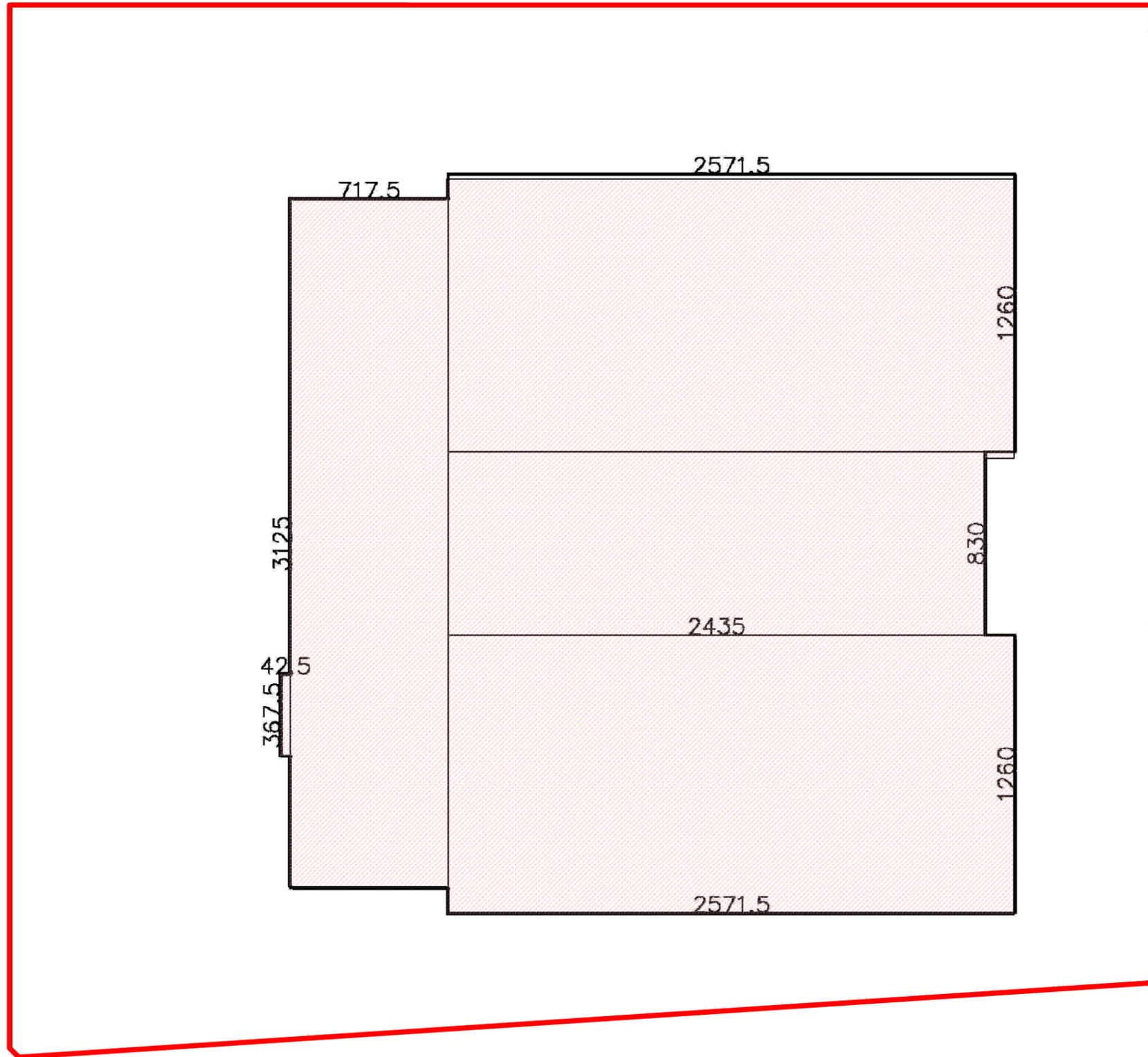


北



S1:250

圖 10-2 更新單元一層綠化面積計算圖



建蔽率獎勵：

1.法規檢討

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第5條第1款檢討  
 本案法定建蔽率60% 設計建蔽率44.99%  
 法定建蔽率-設計建蔽率>15% 可申請5%容積獎勵  
 $60-44.99=15.01>15\% \dots ok$

2.建蔽率檢討計算式

- (1)建築面積=2391m<sup>2</sup>
- (2)法定建築面積=2391\*0.6=1,434.60m<sup>2</sup>
- (3)本案建築面積  
 $=0.425*3.675+7.175*31.25+25.715*12.60+24.35*80.30+25.715*12.60=1,075.90<1,434.60 \dots ok$
- (4)設計建蔽率=1,075.90/2,391=44.99%

— 基地範圍  
 ■ 建築範圍

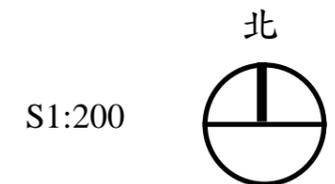


圖 10-3 更新單元建築面積及設計建蔽率檢討圖

(2)第六點第一項：基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依規定核算獎勵容積。

A.第六點第一項第三款：面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.0，住宅區或其他分區 a=1.5)

本更新單元東側鄰已徵收之計畫道路，西側鄰現有巷道光復路一段 61 巷 25 弄，符合面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，得以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a=2.0，住宅區或其他分區 a=1.5），經公式計算擬申請之獎勵容積為 1,106.81 m<sup>2</sup>，約占法定容積 22.04%。

B.實際退縮面積.....詳圖 10-4

東側已徵收之計畫道路退縮面積：270.6 m<sup>2</sup>

西側光復路一段 61 巷 25 弄退縮面積：467.27 m<sup>2</sup>

退縮面積合計：270.6 m<sup>2</sup>+467.27 m<sup>2</sup>=737.87 m<sup>2</sup>

C.申請獎勵容積

=實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（其他分區 a=1.5）

=737.87 m<sup>2</sup>×1.5

=1,106.81 m<sup>2</sup>（約占法定容積 22.04%）

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點規定，不得超過法定容積之 30%：

■ 第六點獎勵容積上限為法定容積×30%

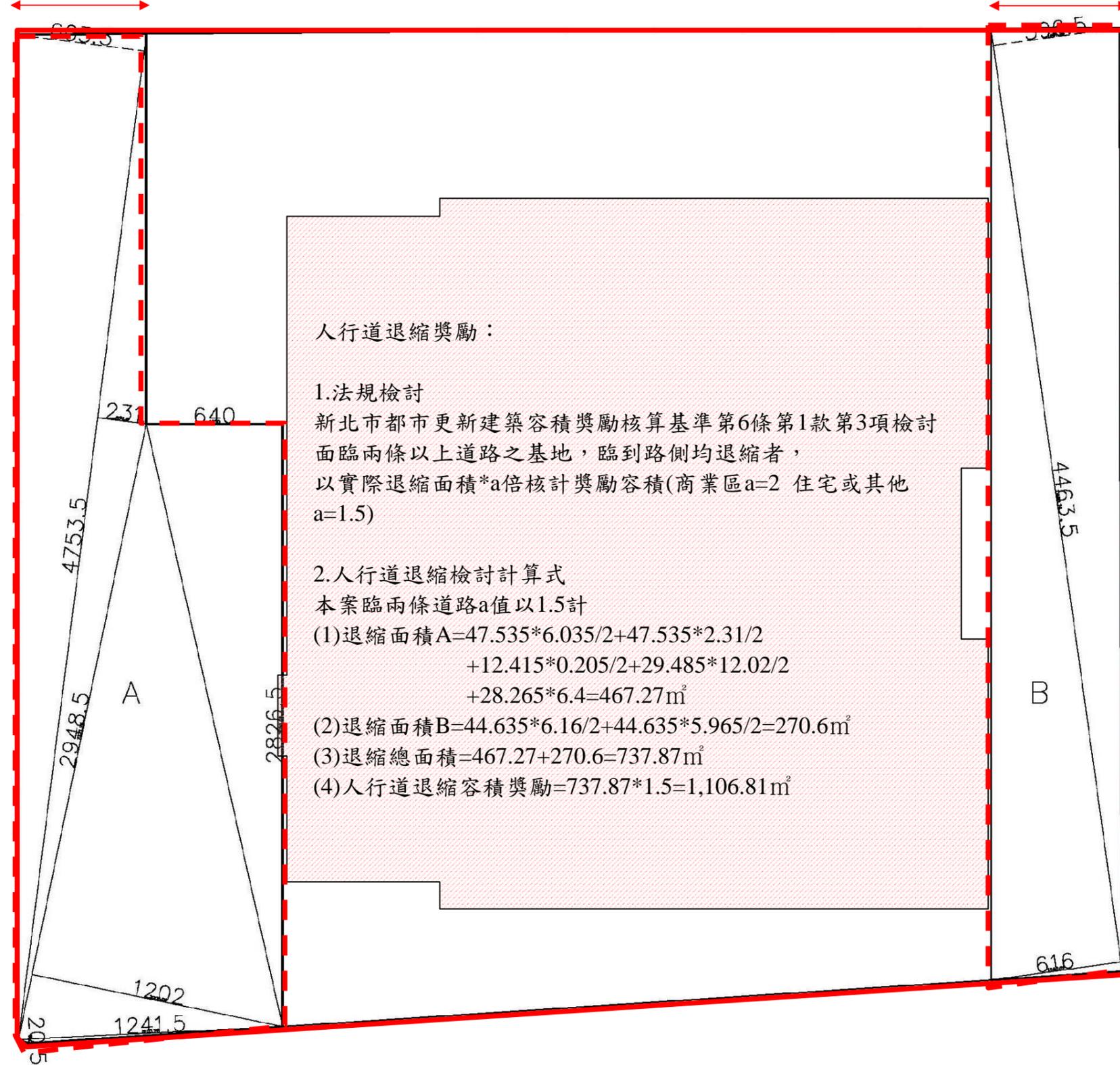
=5,021.10 m<sup>2</sup>×30%

=1,506.33 m<sup>2</sup>

1,106.81 m<sup>2</sup>（22.04%）≤1,506.33 m<sup>2</sup>（30%）.....OK！

最小寬度6M

最小寬度6M



人行道退縮獎勵：

1.法規檢討

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第6條第1款第3項檢討面臨兩條以上道路之基地，臨到路側均退縮者，以實際退縮面積\*a倍核計獎勵容積(商業區a=2 住宅或其他a=1.5)

2.人行道退縮檢討計算式

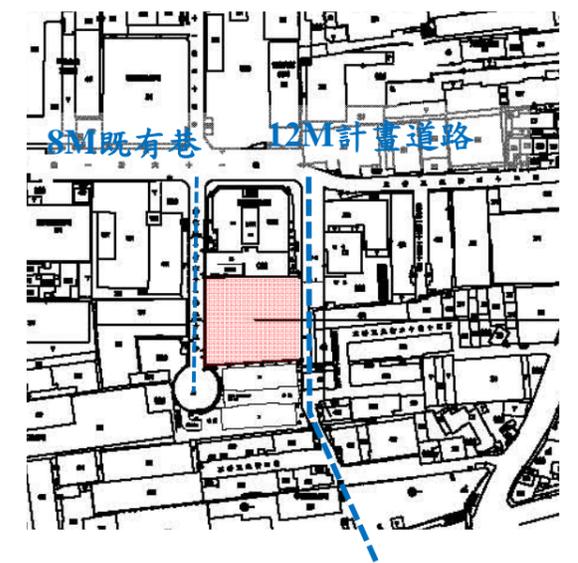
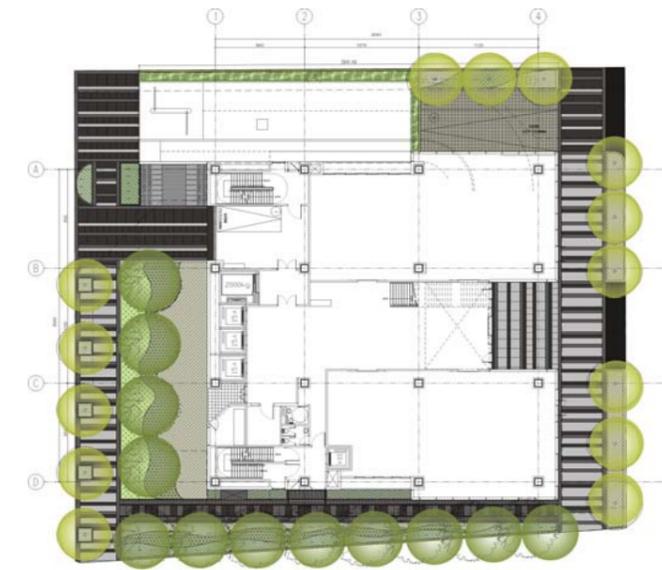
本案臨兩條道路a值以1.5計

$$(1) \text{退縮面積} A = 47.535 * 6.035 / 2 + 47.535 * 2.31 / 2 + 12.415 * 0.205 / 2 + 29.485 * 12.02 / 2 + 28.265 * 6.4 = 467.27 \text{m}^2$$

$$(2) \text{退縮面積} B = 44.635 * 6.16 / 2 + 44.635 * 5.965 / 2 = 270.6 \text{m}^2$$

$$(3) \text{退縮總面積} = 467.27 + 270.6 = 737.87 \text{m}^2$$

$$(4) \text{人行道退縮容積獎勵} = 737.87 * 1.5 = 1,106.81 \text{m}^2$$



- 基地範圍
- 建築範圍
- - - - 人行步道範圍

北



S1:200

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵和算基準」第6點第1項規定，退縮達4M以上，並設有 sidewalk 空間與綠化植栽，保持地面順平以符合無障礙空間之原則。並依法規核算獎勵。

圖 10-4 退縮人行步道面積檢討圖

(3)第八點：依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

於都市更新地區公告日起	獎勵額度（擇一適用）	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十
二年內	獎勵法定容積百分之七	獎勵法定容積百分之九
三年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之八
四年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
五年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
經本府同意延長者，於延長期間內	—	獎勵法定容積百分之三

本更新單元位於民國 98 年 1 月 9 日北府城更字第 09709430551 號公告劃定之「東起自重新橋、西至大漢橋、北至復興路、南至環河路」更新地區範圍內，於民國 101 年 12 月 5 日申請事業計畫報核，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第八點規定，於都市更新地區公告日起 4 年內申請事業計畫報核，獎勵法定容積百分之五。

$$\text{申請獎勵容積} = \text{法定容積} \times 5\% = 5,021.10 \text{ m}^2 \times 5\% = 251.06 \text{ m}^2$$

(4)都市更新建築容積獎勵上限檢討

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十三點規定，依該基準第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積。

本案法定容積 0.5 倍

$$= 5,021.10 \text{ m}^2 \times 0.5$$

$$= 2,510.55 \text{ m}^2$$

F = 第四點 + 第五點 + 第六點 + 第七點 + 第八點 + 第九點 + 第十點 + 第十一點 + 第十二點

$$= 0 + 251.06 \text{ m}^2 + 1,106.81 \text{ m}^2 + 0 + 251.06 \text{ m}^2 + 0 + 0 + 0 + 0 = 1,608.93 \text{ m}^2 (32.04\%) < 2,510.55 \text{ m}^2 (50\%)$$

本案更新獎勵容積小於法定容積 0.5 倍，合於規定。

**2.都市計畫（土地使用分區管制要點）獎勵**

依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第十一點及第十四點之規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級及開挖率獎勵，合計申請之容積為 602.54 m<sup>2</sup>，約占法定容積 12%。

**(1)綠建築設計獎勵：301.27 m<sup>2</sup>**

依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第十一點規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- A.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- B.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- C.依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後無息退還。

本案依前述規定，擬申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築評估銀級以上，法定容積 6%之獎勵容積，合計申請之容積為 301.27 m<sup>2</sup>，相關綠建築說明內容，請詳本計畫書 P.11-34 綠建築設計說明。

申請之獎勵容積 = 法定容積 × 6% = 5,021.10 m<sup>2</sup> × 6% = 301.27 m<sup>2</sup>

**(2)開挖率獎勵：301.27 m<sup>2</sup>**

依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第十四點規定，為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 6%
≥ 15%	基準容積之 8%
≥ 20%	基準容積之 10%
≥ 25%	基準容積之 12%
≥ 30%	基準容積之 15%

本案工業區法定開挖率為 80%，實際開挖率為 67.24%，法定開挖率與實際開挖率之差大於 10%，得申請法定容積 6%之獎勵容積，合計面積為 301.27 m<sup>2</sup>。

A.法定開挖率：80%

B.實際開挖率

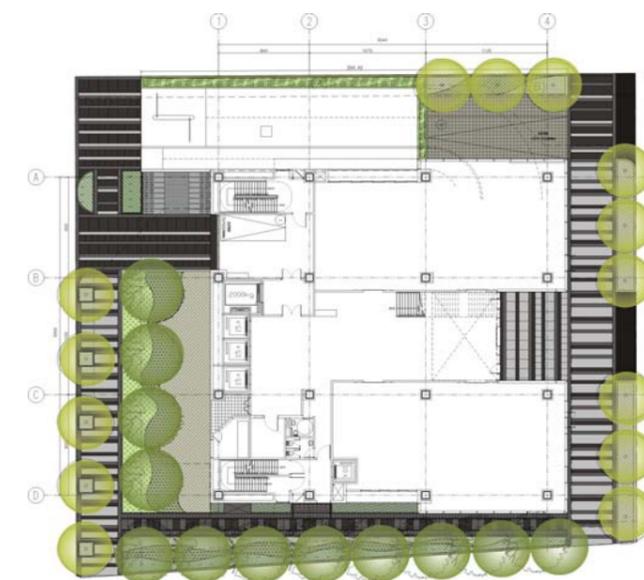
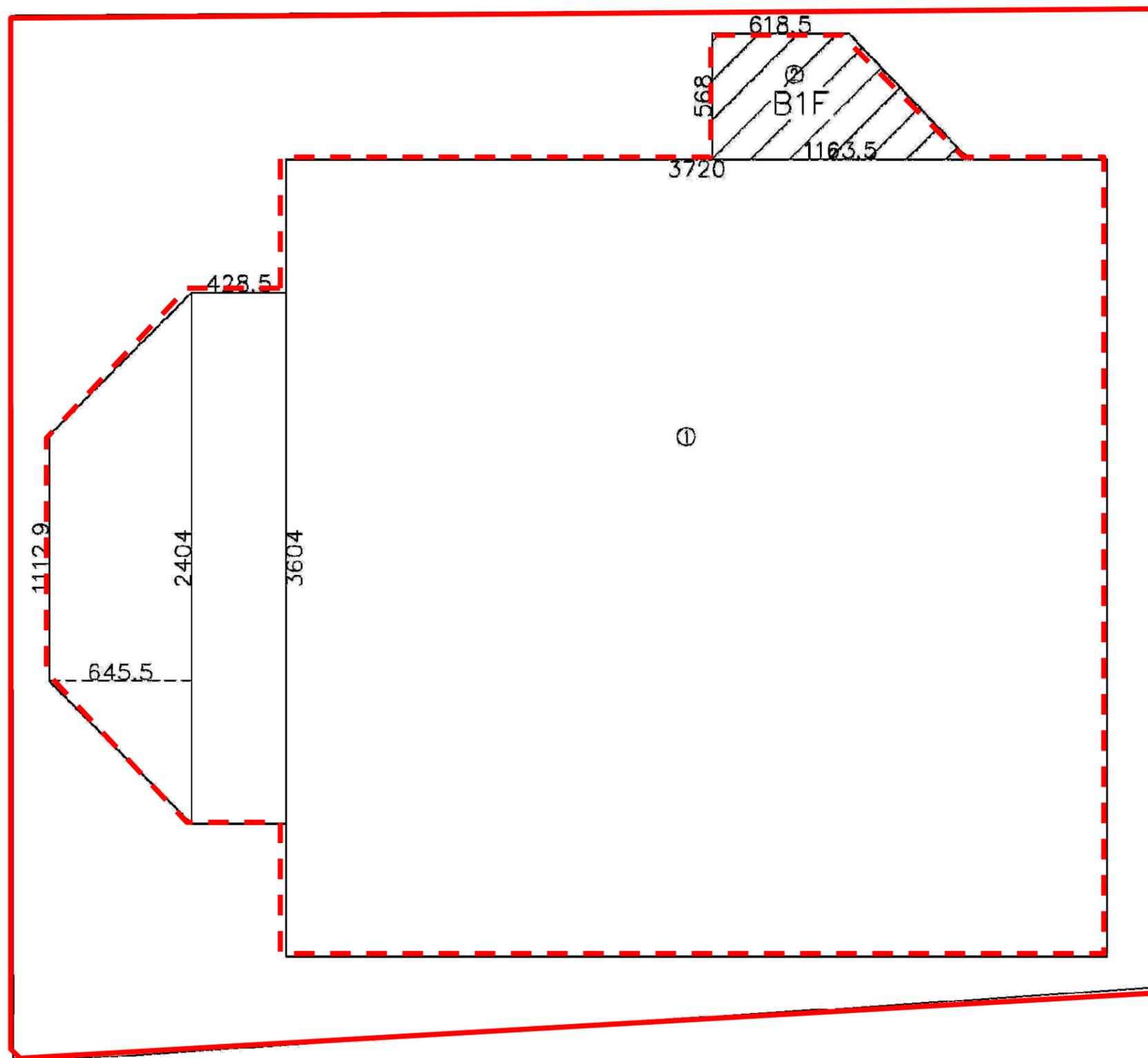
=地下室開挖面積 ÷ (基地面積 - 指定建築線外之現有巷面積)  
 = 1,607.82 m<sup>2</sup> ÷ (2,391.00 m<sup>2</sup> - 0 m<sup>2</sup>)  
 = 67.24%.....詳圖 10-5

C.B = 法定開挖率 - 實際開挖率

= 80% - 67.24%  
 = 12.76% ≥ 10%.....獎勵法定容積 6%

D.申請獎勵容積

= 法定容積 × 6%  
 = 5,021.10 m<sup>2</sup> × 6%  
 = 301.27 m<sup>2</sup>



開挖率獎勵：

1.法規檢討

變更三重都市計畫(第二階段)第14條檢討

本案法定開挖率0%設計開挖率67.2%

法定開挖率-實際開挖率>10% 可取得6%容積獎勵。

2.開挖率檢討計算式

(1)建築面積=2,391m<sup>2</sup>

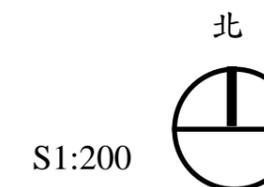
(2)地下室開挖範圍面積

$$=(11.129+24.04)*6.455/2+4.285*24.04+37.20*36.04+(6.185+11.635)*5.68/2=1,607.82\text{m}^2$$

(3)本案實際開挖率=1,607.82/2,391=67%<70%...ok

—— 基地範圍

- - - 開挖範圍



S1:200

圖 10-5 開挖率檢討圖

### 3.增設公用停車空間容積獎勵

本案擬增設 63 部獎勵停車位，依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」計算，擬申請之獎勵容積為 **787.50 m<sup>2</sup>**，約占法定容積之 15.68 %，增設公用停車空間獎勵容積上限不得超過法定容積之 20%。

#### (1)停車需求分析

經分析本案實際調查之資料，顯示基地附近小汽車停車需求較高時段，主要集中於傍晚時段。全區最高之停車尖峰時段汽車為 16-17 時，停車需求 1,324 席，機車為 15-16 時，停車需求 3,389 席，相關調查資料彙整如表 10-2 及表 10-3 所示，路邊停車現況如圖 10-5 所示。

- A.A 區汽車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 332 席；機車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 1,527 席；
- B.B 區汽車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 306 席；機車停車尖峰小時(15-16 時)，停車需求 1,347 席；
- C.C 區汽車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 686 席；機車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 538 席。
- D.全區汽車停車尖峰小時(16-17 時)，停車需求 1,324 席；機車停車尖峰小時(15-16 時)，停車需求 3,389 席。

表 10-2 基地周邊汽車停車需求調查表

區位	A 區			B 區			C 區			全區		
	合法	違規	需求	合法	違規	需求	合法	違規	需求	合法	違規	需求
14-15	268	46	314	246	39	285	643	18	661	1,157	103	1,260
15-16	279	49	328	257	36	293	651	25	676	1,187	110	1,297
16-17	291	41	332	269	37	306	659	27	686	1,219	105	1,324

資料來源：本案調查整理。

表 10-3 基地周邊機車停車需求調查表

區位	A 區			B 區			C 區			全區		
	合法	違規	需求	合法	違規	需求	合法	違規	需求	合法	違規	需求
14-15	1,307	186	1,493	1,159	142	1,301	442	25	467	2,908	353	3,261
15-16	1,327	192	1,519	1,219	128	1,347	487	36	523	3,033	356	3,389
16-17	1,333	194	1,527	1,173	119	1,292	497	41	538	3,003	354	3,357

資料來源：本案調查整理。

#### (2)更新單元周邊 500 公尺範圍停車需供比

本案針對基地周邊半徑 500 公尺範圍停車供需情形進行分析，共劃分為 A、B 及 C 三分區，調查結果顯示此 A 及 B 二分區汽、機車停車需供比已達飽和，三重重新路停車場位於 C 分區內，機車路外供給格數 839 席，有未停滿情形。經本案調查結果顯示基地周邊確有汽車停車供給不足問題，各分區需供比如圖 10-6 及表 10-4 所示。

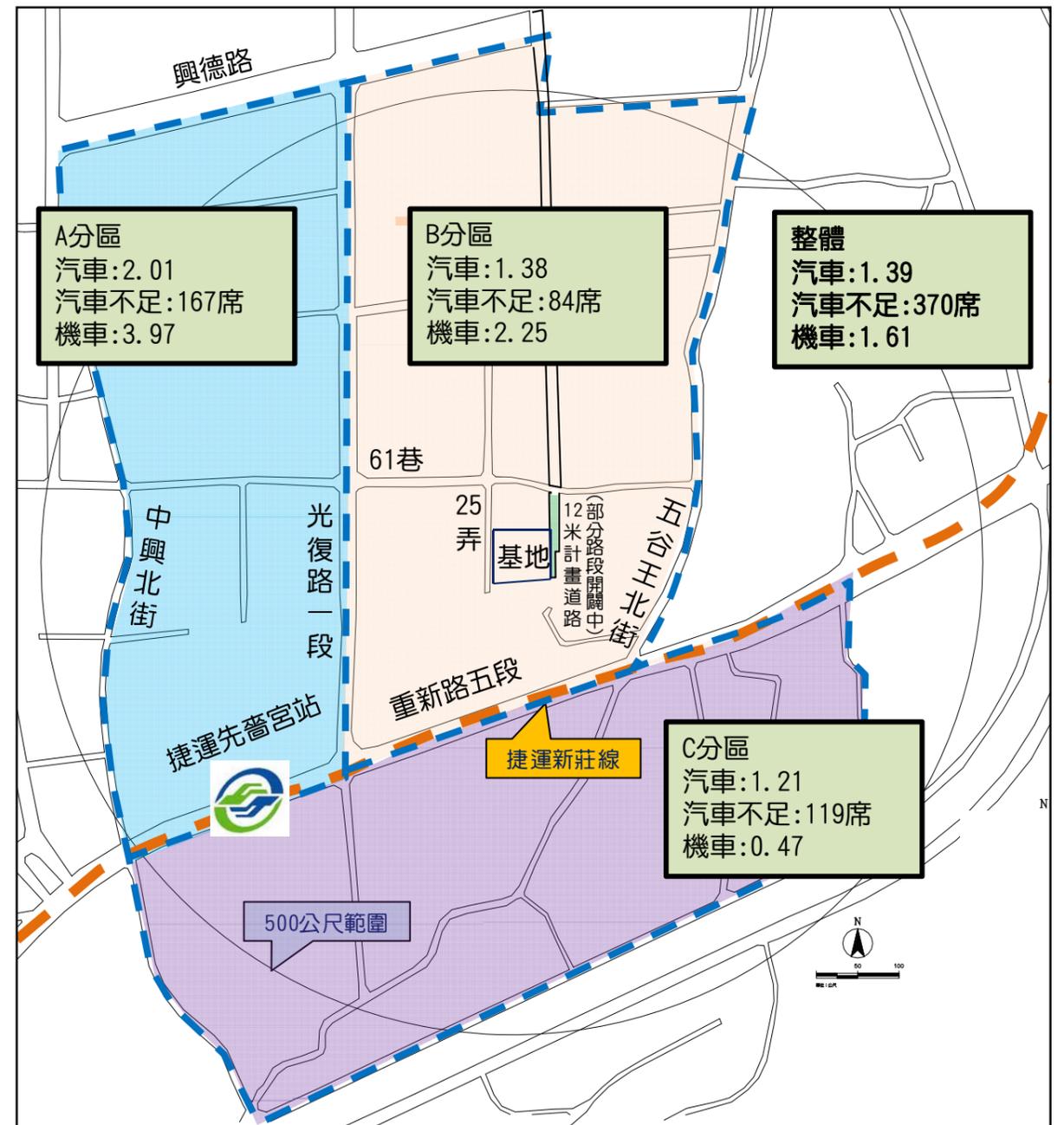


圖 10-6 更新單元周邊 500 公尺交通分區停車需供比示意圖

表 10-4 本案調查汽、機車停車供需調查結果整理表

項目	汽車(席)				機車(席)		
	需求	供給	不足	需供比	需求	供給	需供比
	(D)	(S)	(D)-(S)	(D)/(S)	(D)	(S)	(D)/(S)
A 分區	332	165	167	2.01	1,527	385	3.97
B 分區	306	222	84	1.38	1,347	598	2.25
C 分區	686	567	119	1.21	538	1,142	0.47
全區	1,324	954	370	1.39	3,412	2,125	1.61

資料來源：本案調查整理。

(3)更新單元周邊 300 公尺範圍停車供需調查

本案另針對基地周邊 300 公尺範圍進行停車供需分析，300 公尺區域涵蓋光復路一段以東，五谷王北街以西，五谷王北街 80 巷以南，重新路五段以北。於 300 公尺範圍內停車供給汽車 186 席、機車 423 席，停車需求汽車 304 席、機車 1,079 席，汽車需供比為 1.63、機車需供比為 2.55，顯示鄰近地區之停車供給不足，需供比如圖 10-7 所示。



圖 10-7 基地周邊 300 公尺停車需供比示意圖

(4)增設停車位計算

A.法定汽車停車位：49 部

B.本案自設汽車停車位：2 部

C.本案實設裝卸停車位：2 部

D.本案實設停車位：116 部

E.獎勵停車位 = 實設汽車停車位 - 法定汽車停車位 - 自設停車位 = 116 部 - 49 部 - 2 部 - 2 部 = 63 部

(5)申請之獎勵容積

面臨道路寬度：12M(已徵收之計畫道路)

工業區鼓勵係數(M) = 1/2 (8M ≤ 面臨道路寬度 12M < 15M)

增設停車位數量(N)：63 部

法定容積 0.2 倍 = 5,021.10 m<sup>2</sup> × 20% = 1,004.22 m<sup>2</sup>

獎勵容積 = ΔFA = 25 × N × M = 25 × 63 × 1/2 = 787.50 m<sup>2</sup>

787.50 m<sup>2</sup> (15.68%) ≤ 1,004.22 m<sup>2</sup> (20%) .....OK!

4.容積移轉

本案依「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定，申請移入 38% 之法定容積，經計算擬申請容積為 1,908.02 m<sup>2</sup>。

實施都市更新地區不得超過該接受基地基準容積之 40% = 5,021.10 m<sup>2</sup> × 40% = 2,008.44 m<sup>2</sup>

申請之獎勵容積 = 法定容積 × 38%

= 5,021.10 m<sup>2</sup> × 38% = 1,908.02 m<sup>2</sup> ≤ 2,008.44 m<sup>2</sup> .....OK!

本案申請 38% 容積移轉，購地作業持續進行中。所有容積移轉作業會於都市設計審議核備前完成。



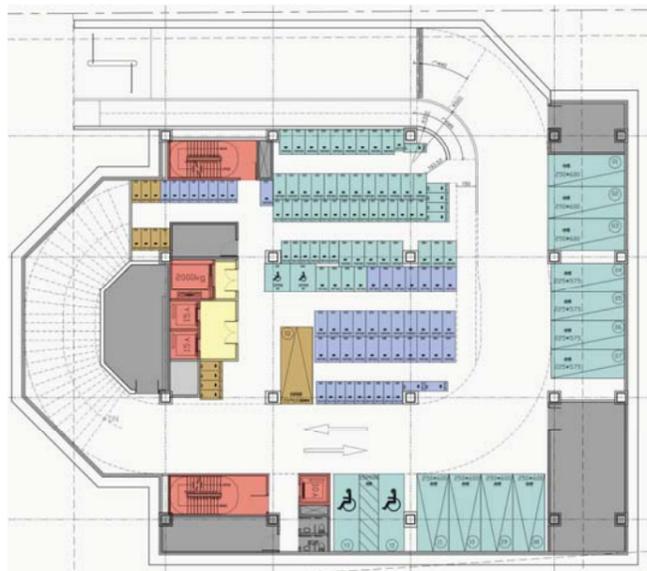
一層平面圖  
 法停卸貨:1輛  
 自設卸貨:1輛  
 自行車:32輛

- 1.本案汽車法定停車:16+33=49
- 本案自設汽車停車:1
- 本案自設停車(垃圾車):1
- 本案獎勵停車:13+33+16=63
- 本案法定卸貨車位:1
- 本案自設卸貨車位:1
- 本案法定機車停車:49+63=112
- 本案自設機車停車:11
- 本案法定自行車停車:31
- 本案自設自行車停車:1

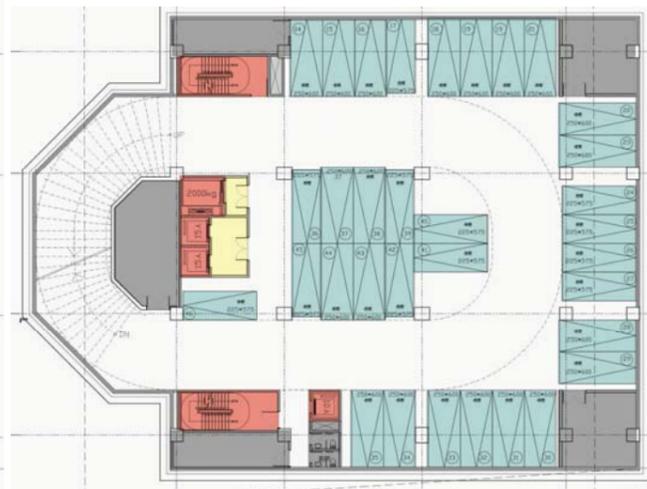
車位總數:116  
 機車:123  
 自行車:32

- 2.停車獎勵容積: $63 \times 0.5 \times 25 = 787.5$   
 (按新北市建物增設停車空間鼓勵要點  
 本案面臨12米計畫道路。  
 $8 < \text{面臨道路} < 15$ 獎勵係數為0.5)

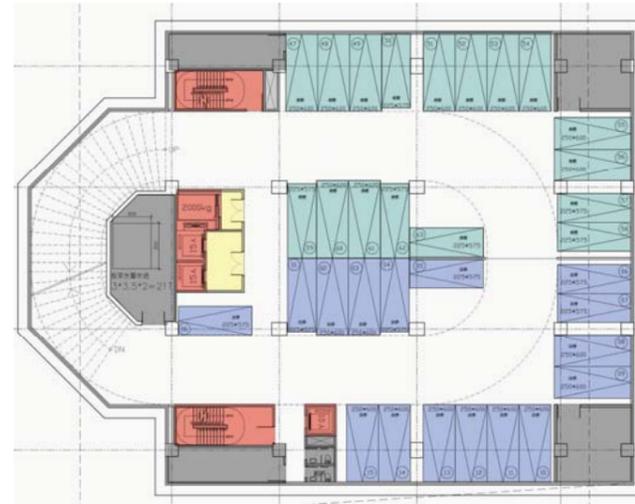
3.其餘法規檢討詳表11-3新北市建築物增設停車空間鼓勵要點審查表



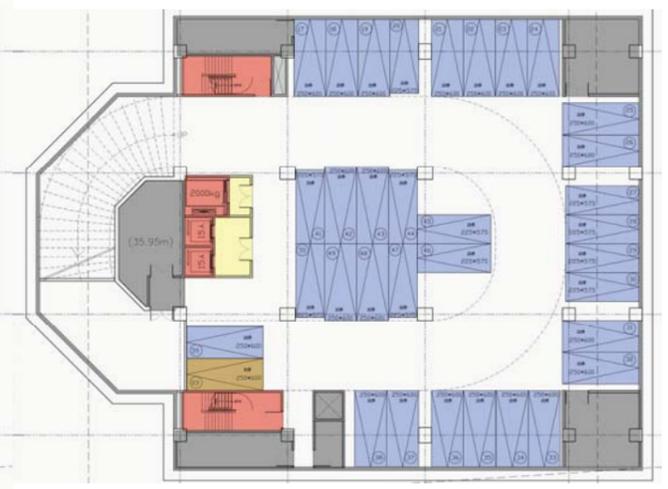
地下一層平面圖  
 停獎13輛  
 自設1輛  
 機車123輛



地下二層平面圖  
 停獎33輛



地下三層平面圖  
 停獎17輛  
 法停16輛



地下四層平面圖  
 法停33輛  
 自設1輛

圖 10-8 增設公用停車空間容積獎勵檢討圖

## 拾壹、重建區段之土地使用計畫構想

### 一、現有巷道廢止或改道構想

本更新單元無現有巷道，故無現有巷道廢止或改道計畫。

### 二、都市計畫土地使用強度

本更新單元總面積 2,391.00 m<sup>2</sup>，土地使用分區為乙種工業區，土地使用分區管制係依新北市政府 100 年 1 月 17 日公告之「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」計畫內容辦理。

(一) 基地面積：2,391.00 m<sup>2</sup>。

(二) 法定建蔽率及法定建築面積：本基地建蔽率 60%，法定建築面積 1,434.60 m<sup>2</sup>。

$$2,391.00 \text{ m}^2 \times 60\% = 1,434.60 \text{ m}^2$$

(三) 法定容積率及法定容積樓地板面積：本基地容積率 210%，法定容積樓地板面積 5,021.10 m<sup>2</sup>。

$$2,391.00 \text{ m}^2 \times 210\% = 5,021.10 \text{ m}^2$$

### 三、申請容積獎勵後土地使用強度、預計容納戶數

(一) 更新後土地使用強度

1. 獎勵後總允建建築容積 9,928.09 m<sup>2</sup>；獎勵後平均允建總容積率 415.22%。
2. 本案開發設計建築面積為 1,075.90 m<sup>2</sup>，設計建蔽率為 44.99%，低於法定建蔽率 60% 標準，符合現行法令規定要求。
3. 開發容積率：本案法定容積樓地板面積為 5,021.10 m<sup>2</sup>，允建總容積樓地板面積值為 9,928.09 m<sup>2</sup>，實設總容積樓地板面積值為 9,928.07 m<sup>2</sup>，未超過法令限制，符合現行法令要求。

(二) 預計容納戶數

1. 容納戶數：本基地更新完成後，建築物為一地上 12 層、地下 4 層之廠辦大樓，地上 1 層員工餐廳計 2 戶，地上 2 層員工餐廳及勞工福利設施計 2 戶，地上 3 至 10 層作業廠房計 11 戶，地上 11 至 12 層廠房附屬空間計 3 戶，共計 18 戶（詳表 11-5）。

2. 規劃汽機車位數：本案更新後於地下 1 至 4 層配置汽車停車位計有 116 席(含停獎汽車車位 63 席)；於地下 1 層配置機車停車位計有 123 席(含停獎機車 63 席)。

表 11-1 申請容積獎勵後土地使用強度計算表

使用分區		乙種工業區		
基地面積		2,391.00		
使用面積		2,391.00		
法定建蔽率		60%	1,434.60	
設計建蔽率		44.99%	1,075.90	
法定容積率		210%	5,021.10	
獎勵容積	都市更新獎勵	32.04%	1,608.93	
	都市計畫(土管)獎勵	綠建築	6%	301.27
		開挖率	6%	301.27
	增設停車位獎勵	15.68%	787.50	
容積移轉		38%	1,908.02	
允建容積樓地板面積		415.22%	9,928.09	
設計容積樓地板面積		415.22%	9,928.07	
總樓地板面積		19,229.16		

面積單位：m<sup>2</sup>

### 四、建築興建計畫

本更新單元更新後為 1 幢 1 棟鋼骨造之建築物，詳表 11-5 更新後面積計算表。配置計畫與規劃原則如后：

1. 預計興建 1 幢 1 棟鋼骨造之建築物，規劃設計地下 4 層、地上 12 層之廠辦大樓。
2. 地上第 1、2 層作為員工餐廳和勞工福利設施，第 3~10 層為作業廠房(工廠/倉儲/備援機房)，第 11 層為附屬辦公室，第 12 層為附屬員工宿舍。
3. 地下 1 至 4 層設置汽車停車位與防空避難空間與機電設備為主，地下 1 至 3 層增設停獎車位共 63 席，設置獨立專用出入口供公眾使用。
4. 更新單元鄰計畫道路 6 米的退縮，鄰既有巷道 12 米的退縮。並在退縮部分進行大範圍的綠化改善都市環境與空間品質，提供都市居民優質舒適人行步道系統。
5. 建築樓高維持在 50 米以下，樓層數為 12 層。與本區其他廠房樓層為 13-15 層相較，本工程企圖以較低樓層數維持既有天際線。

- 6.本建築設有員工休閒中心和屋頂花園。各戶也設有獨立之陽台，使員工擁有極佳的作業環境，和休閒空間。
- 7.本案使用 Low-e 玻璃，使建築在擁有好的採光同時，面對河岸景觀。每層均有 3 側開窗，有好的通風對流，屋頂太陽能板提供公共區之電力。
- 8.2F 局部商業空間與 12F 住宿空外圍設置陽台，滿足使用機能並在造型上呈現空間的不同內涵。
- 9.量體配合機能作凹凸處理，內凹部分設置陽台、外開窗滿足通風與逃生需求。
- 10.更新單元建物採鋼骨結構加強建物耐震結構、強化防災系統。

## 五、汽機車出入動線說明

本案於基地西側光復路一段 61 巷 25 弄規劃停車場出入口，進出動線如圖 11-1 至圖 11-2 所示。

### (一) 進場動線

- 1.東向來車：可經由重新路五段往西直行，至五谷王北街右轉後直行，至五谷王北街 42 巷左轉後直行，至光復路一段 61 巷 25 弄左轉後到達基地。
- 2.南向來車：可經由重新路五段往東直行，至光復路一段左轉後直行，至光復路一段 61 巷右轉後直行，至光復路一段 61 巷 25 弄右轉後到達基地。
- 3.西向來車：可經由重新路五段往東直行，至光復路一段左轉後直行，至光復路一段 61 巷右轉後直行，至光復路一段 61 巷 25 弄右轉後到達基地。
- 4.北向來車：可經由光復路一段往南直行，至光復路一段 61 巷左轉後直行，至光復路一段 61 巷 25 弄右轉後到達基地；經由五谷王北街往南直行，至五谷王北街 42 巷右轉後直行，至光復路一段 61 巷 25 弄左轉後到達基地。

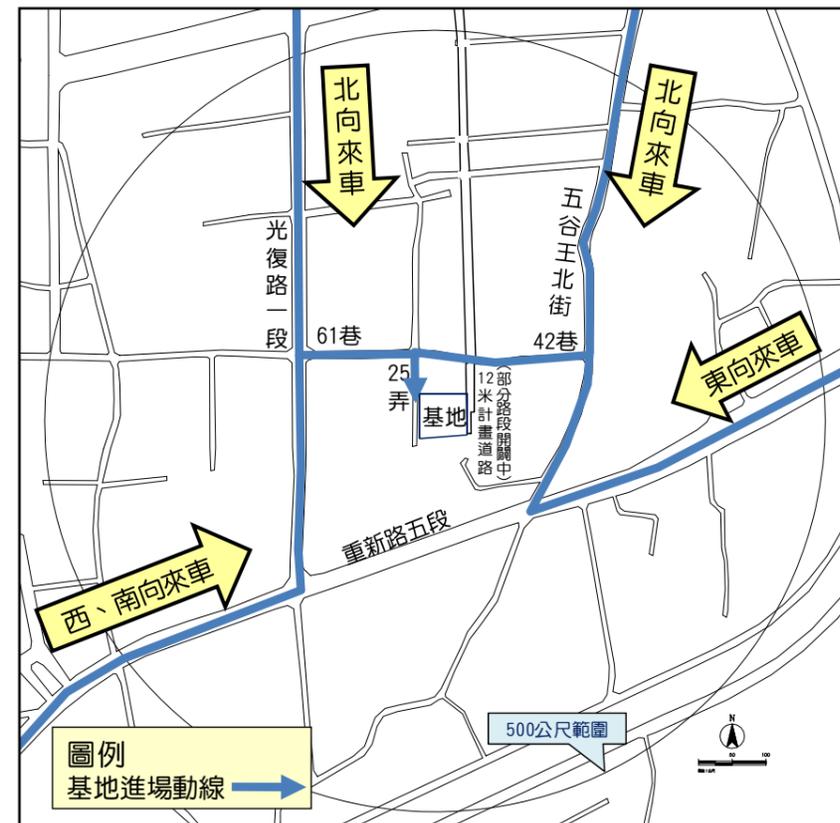


圖 11-1 基地聯外主要進入動線示意圖

(二) 離場動線

- 1.往東方向：可經由光復路一段 61 巷 25 弄往北直行，至五谷王北街 42 巷右轉後直行，至五谷王北街右轉後直行，至重新路五段左轉後直行前往。
- 2.往南方向：可經由光復路一段 61 巷 25 弄往北直行，至光復路一段 61 巷左轉後直行，至光復路一段左轉後直行，至重新路五段右轉後直行前往。
- 3.往西方向：可經由光復路一段 61 巷 25 弄往北直行，至光復路一段 61 巷左轉後直行，至光復路一段左轉後直行，至重新路五段右轉後直行前往。
- 4.往北方向：可經由光復路一段 61 巷 25 弄往北直行，至光復路一段 61 巷左轉後直行，至光復路一段右轉後直行前往；或經由五谷王北街往南直行，至五谷王北街 42 巷右轉後直行，至光復路一段 61 巷 25 弄左轉後到達基地。

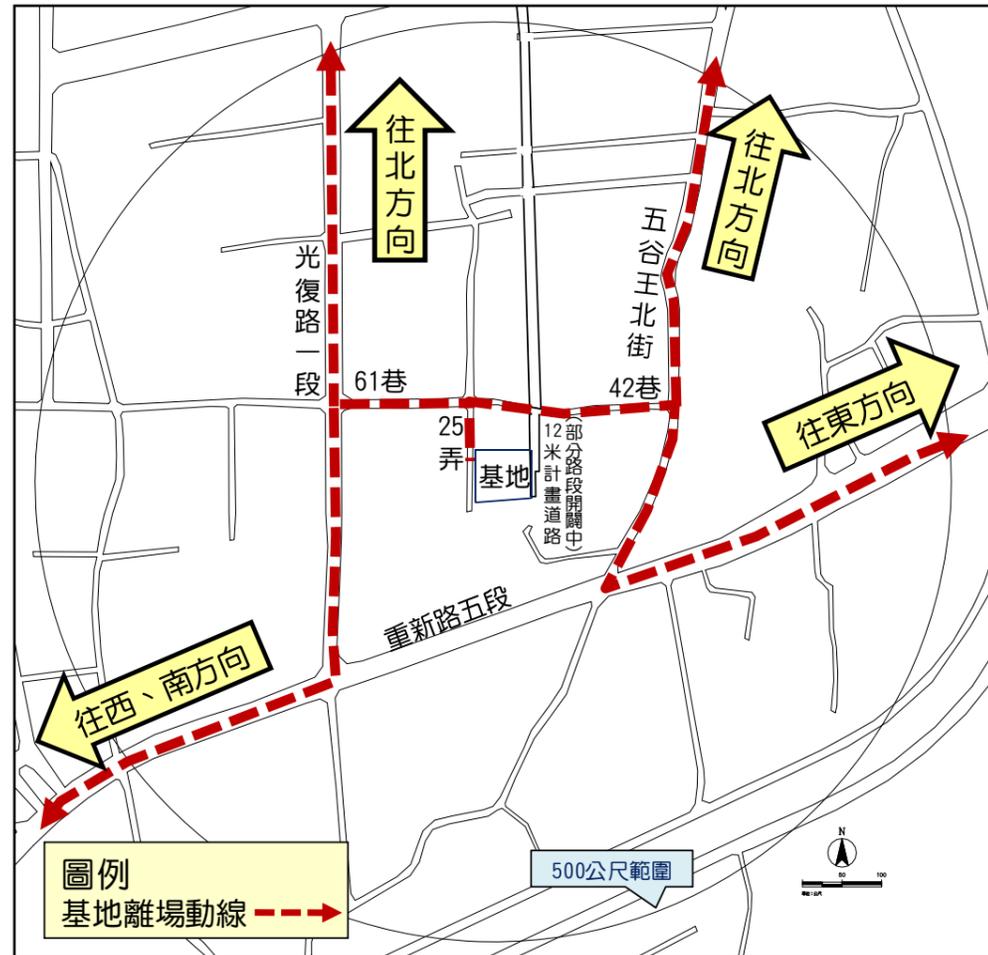


圖 11-2 基地聯外主要離開動線示意圖

六、法規檢討

表 11-2 變更三重都市計畫(土地使用管制要點專案通盤檢討)第二階段法規檢討表

項次	節六章:檢討後計畫	管制內容說明	開發內容說明	條件符合																																			
1	第四條	<p>本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>瓦斯專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限 [詳見附圖二]。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	300%	商業區	70%	440%	乙種工業區	60%	210%	保存區	50%	160%	文教區	50%	250%	瓦斯專用區	40%	120%	<p>本案為乙種工業區法定建蔽率為 60%，容積率為 210%。            本案設計建蔽率為 44.99%。(符合)            本案申請容積獎勵，與容積移轉，故設計容積率為 415.23%。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>是  <input type="checkbox"/>否  <input type="checkbox"/>免檢討</p>														
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																					
住宅區	50%	300%																																					
商業區	70%	440%																																					
乙種工業區	60%	210%																																					
保存區	50%	160%																																					
文教區	50%	250%																																					
瓦斯專用區	40%	120%																																					
2	第五條	<p>本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>公園用地、兒童遊樂園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>批發市場用地</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>作立體停車時 80%</td> <td>依有關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>電信用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地	50%	250%	社教用地	50%	250%	學校用地	國中以下	50%	高(中)職	50%	公園用地、兒童遊樂園用地	15%	30%	市場用地	50%	240%	加油站用地	40%	120%	批發市場用地	50%	120%	停車場用地	作立體停車時 80%	依有關規定辦理	變電所用地	50%	250%	電信用地	50%	250%	<p>本基地非屬公共設施工地，免檢討。</p>	<p><input type="checkbox"/>是  <input type="checkbox"/>否  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率																																					
機關用地	50%	250%																																					
社教用地	50%	250%																																					
學校用地	國中以下	50%																																					
	高(中)職	50%																																					
公園用地、兒童遊樂園用地	15%	30%																																					
市場用地	50%	240%																																					
加油站用地	40%	120%																																					
批發市場用地	50%	120%																																					
停車場用地	作立體停車時 80%	依有關規定辦理																																					
變電所用地	50%	250%																																					
電信用地	50%	250%																																					
3	第六條	<p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p>																																					

		<p>(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>乙種工業區</td><td>6.00</td><td>2.00</td></tr> <tr><td>保存區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>文教區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr><td>瓦斯專用區</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr><td>社教用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr><td>公園用地、兒童遊樂園用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr> <tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>市場用地</td><td colspan="2">鄰接道路部份退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr> <tr><td>批發市場用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>加油站用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr><td>電信用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr> <tr><td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種工業區	6.00	2.00	保存區	3.00	不予規定	文教區	3.00	3.00	瓦斯專用區	10.00	10.00	機關用地	3.00	3.00	社教用地	3.00	3.00	公園用地、兒童遊樂園用地	10.00	10.00	學校用地	不予規定	不予規定	市場用地	鄰接道路部份退縮 3.52 公尺以上建築		批發市場用地	3.00	3.00	停車場用地	3.00	不予規定	加油站用地	3.00	3.00	電信用地	3.00	3.00	變電所用地	6.00	3.00	本案依規定檢討，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																					
住宅區	3.00	不予規定																																																					
商業區	3.00	不予規定																																																					
乙種工業區	6.00	2.00																																																					
保存區	3.00	不予規定																																																					
文教區	3.00	3.00																																																					
瓦斯專用區	10.00	10.00																																																					
機關用地	3.00	3.00																																																					
社教用地	3.00	3.00																																																					
公園用地、兒童遊樂園用地	10.00	10.00																																																					
學校用地	不予規定	不予規定																																																					
市場用地	鄰接道路部份退縮 3.52 公尺以上建築																																																						
批發市場用地	3.00	3.00																																																					
停車場用地	3.00	不予規定																																																					
加油站用地	3.00	3.00																																																					
電信用地	3.00	3.00																																																					
變電所用地	6.00	3.00																																																					
		(二) 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。	本案現況與地籍分割成果及建築指定成果相符，免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討																																																			
		(三) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。[詳見附圖三]	本案為工業區免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討																																																			
		(四) 乙種工業區申請建築時，退縮部分得計入法定空地，並應規定法定空地中至少 50%須綠化植栽，以為安全隔離，並提升景觀品質。	本案依規定檢討，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討																																																			
		(五) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。	本案無騎樓，免檢討。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討																																																			
		(六) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。	本案符合前項要點，故此項免檢討。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討																																																			
4	第七條	本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。																																																					
		(一) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。	本案依規定檢討，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討																																																			
		(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66	本案依規定檢討，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否																																																			

擬訂新北市三重區二重埔段五谷王小段 46-48 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案

		<p>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p>		
		(三) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	本案依規定檢討，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討
5	第八條	本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	本案未申請，免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
6	第九條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：		
		(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。	未設置免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
		(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。	未設置免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
		(三) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	本案依規定檢討，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討
		(四) 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。	未設置免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
7	第十條	<p>為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。</p> <p>(一) 屬商業區、住宅區建築基地面積為 1,000 平方公尺以上。</p> <p>(二) 建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。</p> <p>(三) 建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50% 以上。</p> <p>(四) 基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。</p> <p>(五) 基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（造型板、雨遮不在此限）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p>依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。</p>	本案未申請，免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
8	第十一條	<p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p>	本案以銀級申請，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討

		(二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。														
9	第十二條	為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%： (一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 (二) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。 (三) 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。(四) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。	本案未申請，免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討												
10	第十三條	屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 A=Bx10% A：獎勵容積 B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之基準容積	本案未申請，免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討												
11	第十四條	為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">法定開挖率—實際開挖率</th> <th style="width: 50%;">獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 10%</td> <td>基準容積之 6%</td> </tr> <tr> <td>≥ 15%</td> <td>基準容積之 8%</td> </tr> <tr> <td>≥ 20%</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> <tr> <td>≥ 25%</td> <td>基準容積之 12%</td> </tr> <tr> <td>≥ 30%</td> <td>基準容積之 15%</td> </tr> </tbody> </table>	法定開挖率—實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	本案實際開挖率為 67%，小於法定開挖率 13%，獎勵容積為 6%，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討
法定開挖率—實際開挖率	獎勵額度															
≥ 10%	基準容積之 6%															
≥ 15%	基準容積之 8%															
≥ 20%	基準容積之 10%															
≥ 25%	基準容積之 12%															
≥ 30%	基準容積之 15%															
12	第十五條	應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。	本案未申請，免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討												
13	第十六條	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 (二) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 (三) 建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。	本案為距離捷運站用地 300 公尺內之建築基地，以不得超過 100% 檢討，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討												
15	第十七條	下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (一) 申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。 (二) 廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。 (三) 工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。 (四) 都市更新單元。 (五) 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。 (六) 樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。	本案需依「台北縣都市設計設議原則」審議	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討												

		(七) 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。 (八) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。		
16	第十八條	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺。地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。	本案依規定檢討，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討
17	第十九條	住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	本案依規定檢討，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討
18	第二十條	配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案未設置，免檢討	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
19	第二十一條	建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一) 屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 (二) 太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。	本案依規定檢討，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 免檢討

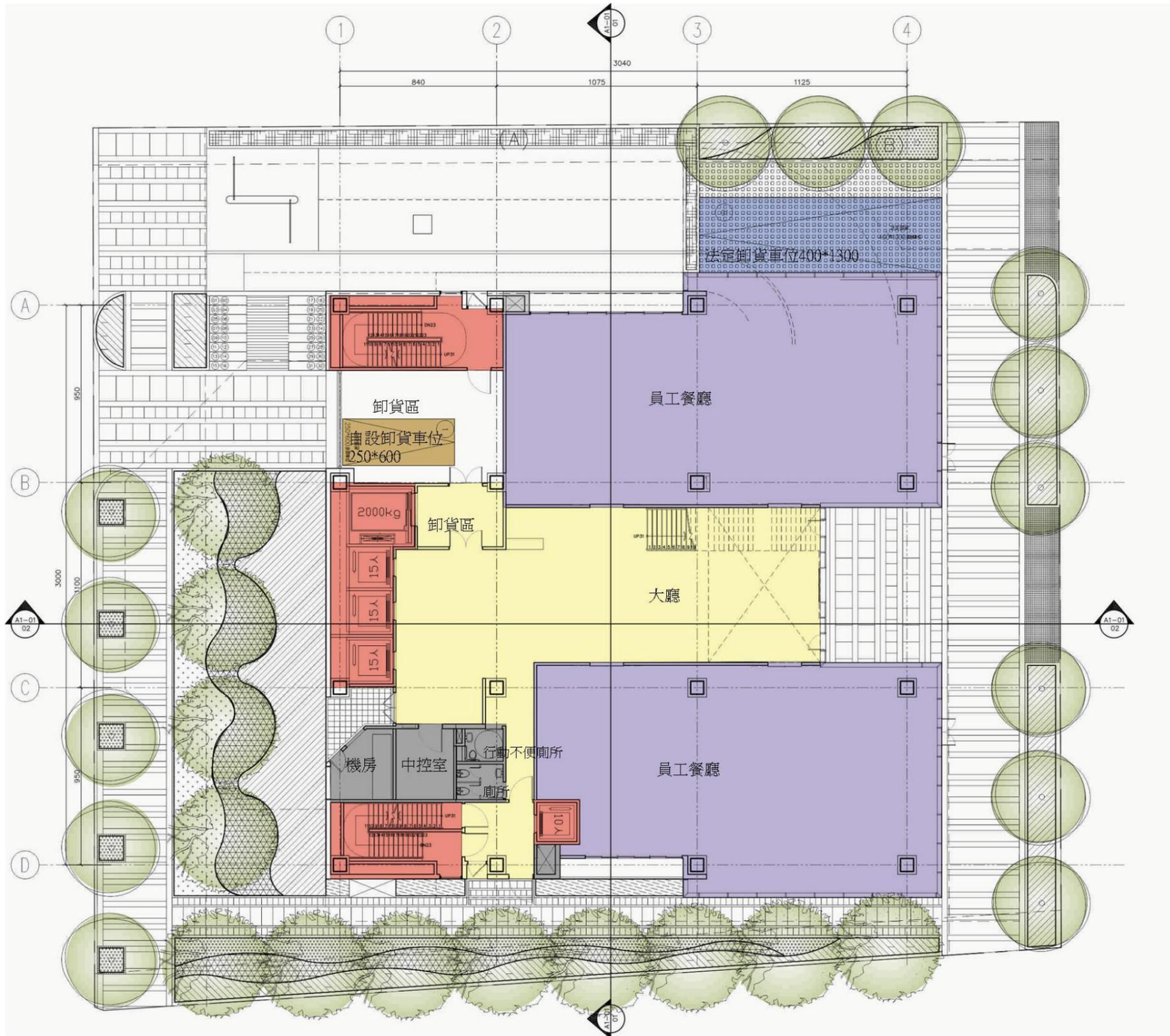


表 11-4 建築面積檢討表

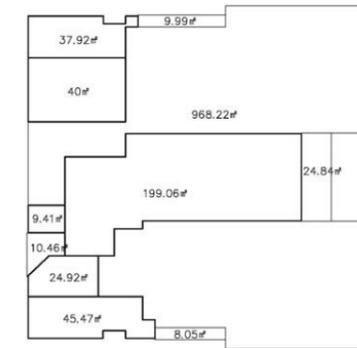
1	基地位置		新北市三重區二重埔段五谷王小段 46-48 地號等 1 筆土地				
2	基地使用分區		乙種工業區				
3	基地面積(m <sup>2</sup> )		2,391.00 m <sup>2</sup>				
4	法定建蔽率(%)		60%				
5	法定建築面積(m <sup>2</sup> )		1,434.60 m <sup>2</sup>				
6	法定容積率(%)		210%				
7	法定容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )		5,021.10 m <sup>2</sup>				
8	都市更新獎勵容積(%)		1,608.93 m <sup>2</sup>				
9	都市計畫(土管)獎勵(%)	綠建築獎勵(銀級)				301.27 m <sup>2</sup>	
		開挖率獎勵				301.27 m <sup>2</sup>	
10	其他獎勵容積(%)	停車獎勵				787.50 m <sup>2</sup>	
		容積移轉				1,908.02 m <sup>2</sup>	
11	允建容積率(%)	允建容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	415.23%	9,928.09 m <sup>2</sup>			
12	實設建蔽率(%)	實設建築面積(m <sup>2</sup> )	44.99%	1,075.90 m <sup>2</sup>			
13	法定空地面積(m <sup>2</sup> )	實設空地面積(m <sup>2</sup> )	1,315.29 m <sup>2</sup>	1,315.10 m <sup>2</sup>			
14	實設容積率(%)	實設總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	415.23%	9,928.07 m <sup>2</sup>			
15	構造/興建樓層數		鋼骨造/地上 12 層，地下 4 層				
	各層面積計算		樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	戶數	用途	樓高(m)
	屋突層面積計算(m <sup>2</sup> )	屋突 2 層	134.48	0.00	-	水箱	3.40
		屋突 1 層	131.18	0.00	-	樓電梯間,電梯機房	5.30
		12F	1,075.90	863.88	1	廠房附屬空間_員工宿舍	4.00
		11F	1,067.97	835.64	2	廠房附屬空間_辦公室	4.40
		10F	1,067.97	835.64	2	作業廠房	4.00
		9F	1,067.97	835.64	2	作業廠房	4.00
		8F	1,067.97	835.64	2	作業廠房	4.00
		7F	1,067.97	835.64	1	作業廠房	4.00
		6F	1,067.97	835.64	1	作業廠房	4.00
		5F	1,067.97	835.64	1	作業廠房	4.00
		4F	1,067.97	835.64	1	作業廠房	4.00
		3F	1,067.97	835.64	1	作業廠房	4.00
		2F	1,021.12	792.13	2	員工餐廳/勞工福利社施	5.00
		1F	1,021.56	733.18	2	員工餐廳	5.50
	地下層面積計算(m <sup>2</sup> )	地下 1 層	1,561.56	0.00	0	停車空間	4.00
地下 2 層		1,557.21	0.00	0	停車空間	3.50	
地下 3 層		1,557.21	0.00	0	停車空間	3.50	
地下 4 層		1,557.21	0.00	0	防空避難設備兼停車空間	3.50	
總樓地板面積 總計(m <sup>2</sup> )		19,229.16	18.09 超過 15% 部份計回容積樓地板面積 9,928.07	18	-	47.90 (樓高 GL+300)	
16	法定工程造价		19,229.16×14,460+4,024,610(地下室開挖土方量)+80.67(圍牆長度)×2,100+45.28(基地內排水溝)×690=282,278,914 元				
17	地下室開挖率檢討		1,607.82 m <sup>2</sup> /2,391.00 m <sup>2</sup> ×100%=67.24%				
18	汽車位	法定停車位	49 位				
		停獎停車位	63 位				
		自設停車位	2 位				
		小計	114 位				
	機車位	法定停車位	49 位				
		停獎停車位	63 位				
		自設停車位	11 位				
	小計	123 位					
裝卸車位	法定裝卸車位	1 位					
	實設裝卸車位	2 位					

表 11-5 更新後面積計算表  
面積計算表

項目	計 算 式										合計	
申請基地	新北市三重區二重埔段五谷王小段46-48號											
使用分區	乙種工業區 (建蔽率=60% 容積率=210%)											
厝本面積	46-48: 2,391.00 m <sup>2</sup>											
實測基地面積	騎樓地:											
	其他: 2,391.00 m <sup>2</sup>											
	合計: 2,391.00 m <sup>2</sup>											
使用基地面積	2,391.00 m <sup>2</sup>											
法定建築面積	2,391.00 m <sup>2</sup> * 60% = 1,434.60 m <sup>2</sup>											
法定基準容積樓地板面積	2,391.00 m <sup>2</sup> * 210% = 5,021.10 m <sup>2</sup>											
允建獎勵容積	停車獎勵容積	15.68%	787.50	備註: 63(獎勵停車數)*0.5*25			工程造價					
	開放空間獎勵容積	0%										
	綠建築獎勵容積(銀級)	6%	301.27				建築物	278,053,654 元				
	都市防災獎勵容積	0%										
	保水(開挖率)獎勵容積	6%	301.27				地下室開挖土方量	4,024,610 元				
	容積移轉	38%	1908.02									
	都更獎勵						圍牆	169,407 元				
	第5點A1-建蔽率	5%	251.06									
	第6點-退縮獎勵	22.04%	1106.81				基地內排水溝	31,243 元				
	第8點-時程獎勵	5%	251.06									
	申請獎勵合計	97.72%	4906.99									
申請獎勵合計(不含都更)	65.68%	3298.06				合計	282,278,914 元					
允建總基準容積樓地板面積	5,021.10 m <sup>2</sup> + 4,906.99 m <sup>2</sup> = 9,928.09 m <sup>2</sup>											
實設建築面積	1,075.90 m <sup>2</sup>											
法定空地面積	956.40 m <sup>2</sup>											
實設空地面積	1,315.10 m <sup>2</sup>											
實設 建蔽率	44.99%											
實設 容積率	415.23% (包含獎勵容積)											
樓層數 LEVEL	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	不計入容積				樓地板面積 (m <sup>2</sup> )最大值	汽車停車數量 (輛)	機車停車數量 (輛)	自行車停車數量 (輛)	戶數	建築物高度	用途
		電梯廳(m <sup>2</sup> )	機房(m <sup>2</sup> )	停車場(m <sup>2</sup> )	屋頂突出物(m <sup>2</sup> )							
		10%	15%		12.50%	45%						
地下四樓	0.00			1557.21		1557.21	34			3.50	防空避難設備兼停車空間	
地下三樓	0.00			1557.21		1557.21	33			3.50	停車空間	
地下二樓	0.00			1557.21		1557.21	33			3.50	停車空間	
地下一樓	0.00			1561.56		1561.56	14	123		4.00	停車空間	
小計						6233.19				14.50		
一樓	733.18	102.16	146.22	40		1021.56	2		32	5.50	員工餐廳	
二樓	792.13	102.11	126.88			1021.12				5.00	員工餐廳/勞工福利社	
三樓	835.64	106.80	125.53			1067.97				4.00	作業廠房	
四樓	835.64	106.80	125.53			1067.97				4.00	作業廠房	
五樓	835.64	106.80	125.53			1067.97				4.00	作業廠房	
六樓	835.64	106.80	125.53			1067.97				4.00	作業廠房	
七樓	835.64	106.80	125.53			1067.97				4.00	作業廠房	
八樓	835.64	106.80	125.53			1067.97				4.00	作業廠房	
九樓	835.64	106.80	125.53			1067.97				4.00	作業廠房	
十樓	835.64	106.80	125.53			1067.97				4.00	作業廠房	
十一樓	835.64	106.80	125.53			1067.97				4.40	廠房附屬空間 辦公室	
十二樓	863.88	107.59	104.43			1075.90				4.00	廠房附屬空間 員工宿舍	
小計	18.09				-18.09 (超過15%部分計回樓地板)					-3.00		
小計						12730.31				47.90		
屋突一層	0.00				131.18	131.18				5.30	樓電梯間, 電梯機房	
屋突二層	0.00				134.48	134.48				3.40	水箱	
小計						265.66				8.70		
TOTAL	9928.07	1273.03		1489.21		19229.16	116	123	32	18.00		



一層平面圖



員工餐廳面積=968.22㎡  
 陽臺面積=9.99+8.05+10.46+24.84  
 =53.34㎡  
 樓地板面積=968.22+53.34=1021.56㎡  
 門廳面積=199.06㎡>1021.56/10=102.16㎡  
 停車空間面積=40㎡  
 安全梯、機電空間面積=37.92+9.41+24.92+45.47  
 +9.99+8.05+10.46=146.22㎡

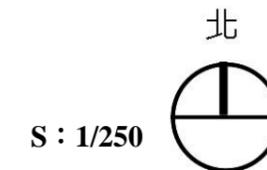
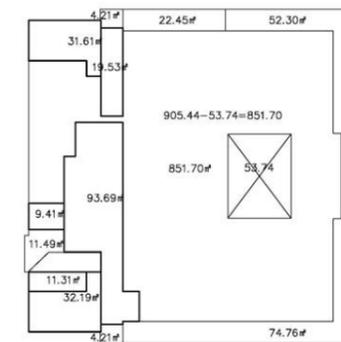


圖 11-3 一層平面圖



二層平面圖



員工餐廳+勞工福利設施面積= 851.70㎡  
 陽臺面積= 4.21+4.21+22.45+52.30  
 +74.76+11.49=169.42㎡  
 樓地板面積= 851.70+169.42=1021.12㎡  
 門廳面積= 19.53+93.69  
 =113.22㎡ > 1021.12/10=102.11㎡  
 安全梯、機電空間面積= 31.61+9.41+11.31+32.19  
 +4.21+11.49+4.21+22.45=126.88㎡

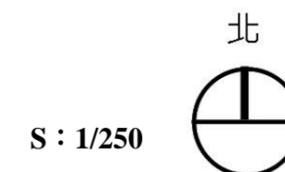
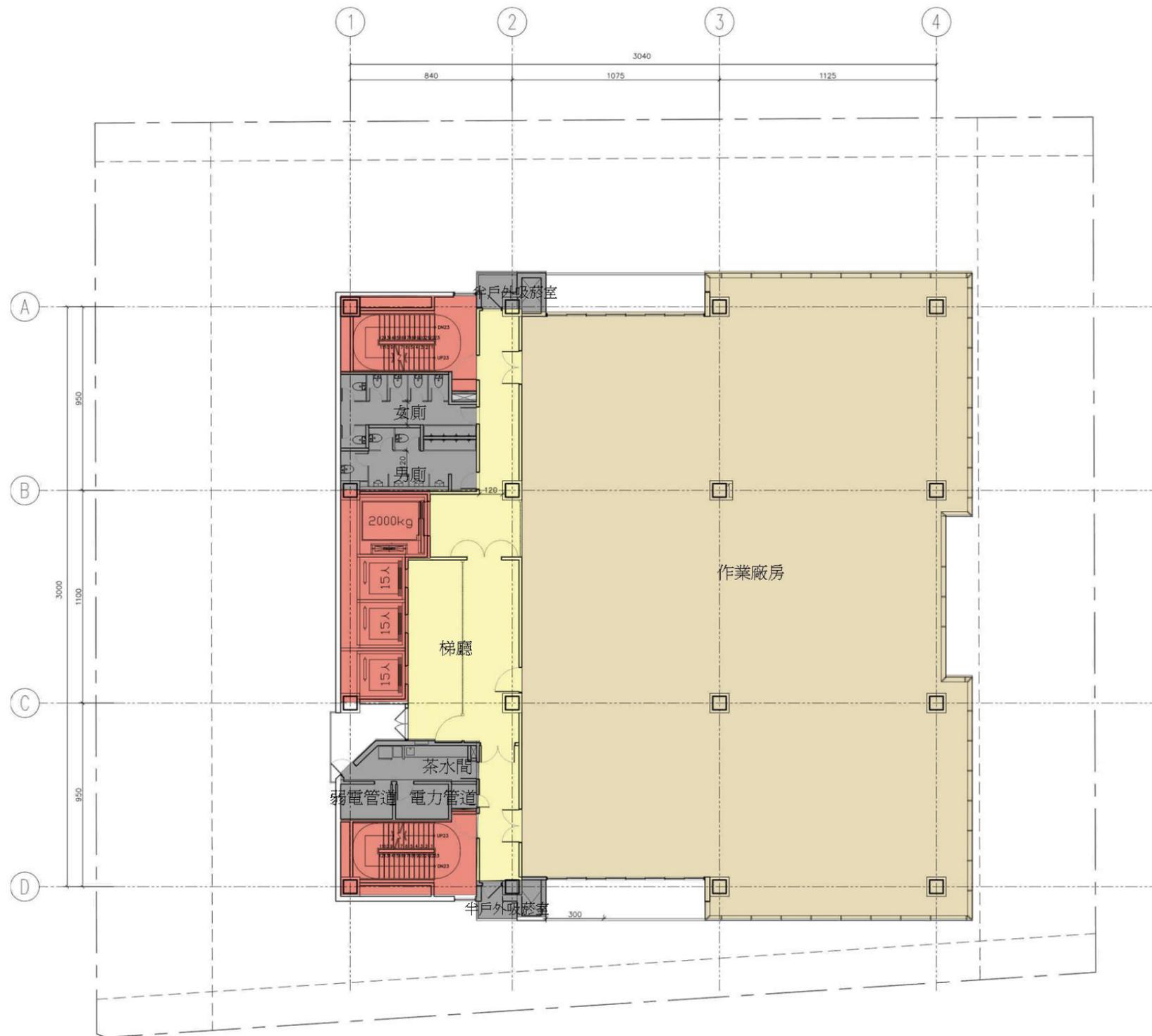
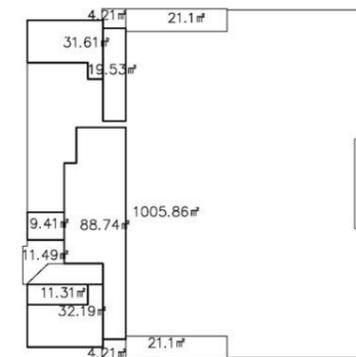


圖 11-4 二層平面圖



三~七層平面圖



作業廠房面積= 1005.86㎡  
 陽臺面積= 4.21+21.1+21.1+4.21+11.49=62.11㎡  
 樓地板面積= 1005.86+62.11=1067.97㎡  
 門廳面積= 19.53+88.74  
 =108.27㎡ > 1067.97/10=106.80㎡  
 安全梯, 機電空間面積= 31.61+9.41+11.31+32.19+4.21  
 +21.1+11.49+4.21=125.53㎡

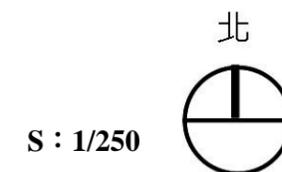
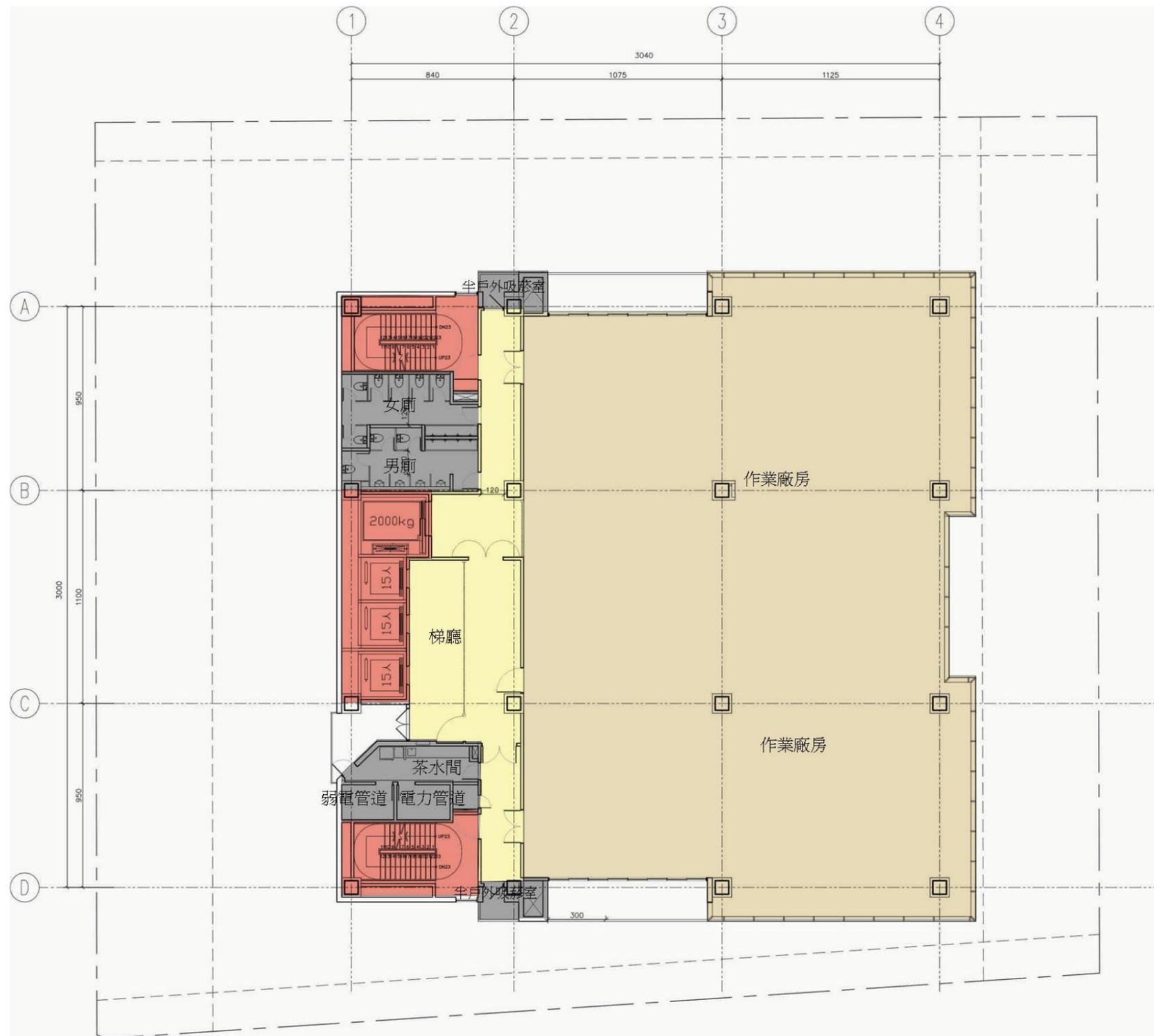
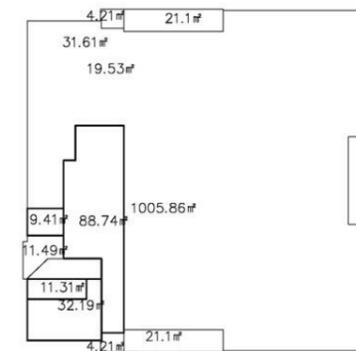


圖 11-5 三~七層平面圖



八~十層平面圖



作業廠房面積= 1005.86㎡  
 陽臺面積= 4.21+21.1+21.1+4.21+11.49=62.11㎡  
 樓地板面積= 1005.86+62.11=1067.97㎡  
 門廳面積= 19.53+88.74  
 =108.27㎡ > 1067.97/10=106.80㎡  
 安全梯、機電空間面積= 31.61+9.41+11.31+32.19+4.21  
 +21.1+11.49+4.21=125.53㎡

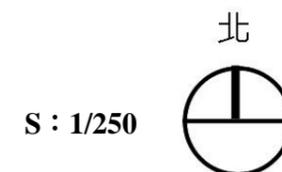
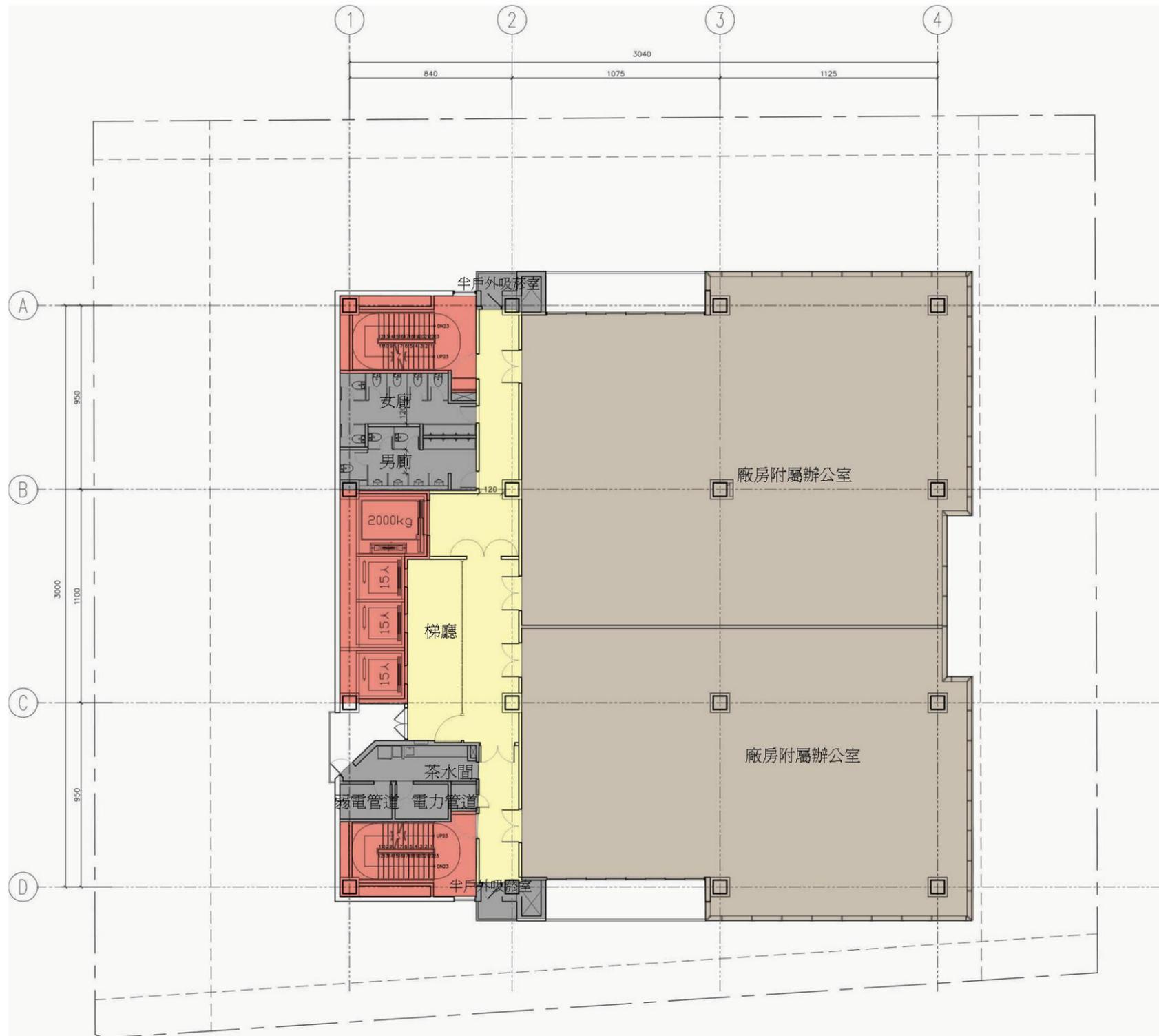
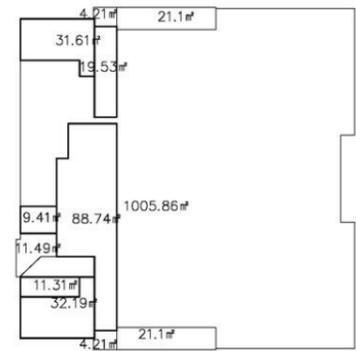


圖 11-6 八~十層平面圖



十一層平面圖



廠房附屬辦公室面積= 1005.86 m<sup>2</sup>  
 陽臺面積= 4.21+21.1+21.1+4.21+11.49=62.11 m<sup>2</sup>  
 樓地板面積= 1005.86+62.11=1067.97 m<sup>2</sup>  
 門廳面積= 19.53+88.74  
 =108.27 m<sup>2</sup> > 1067.97/10=106.80 m<sup>2</sup>  
 安全梯、機電空間面積= 31.61+9.41+11.31+32.19+4.21  
 +21.1+11.49+4.21=125.53 m<sup>2</sup>

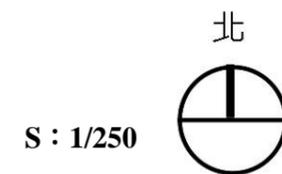
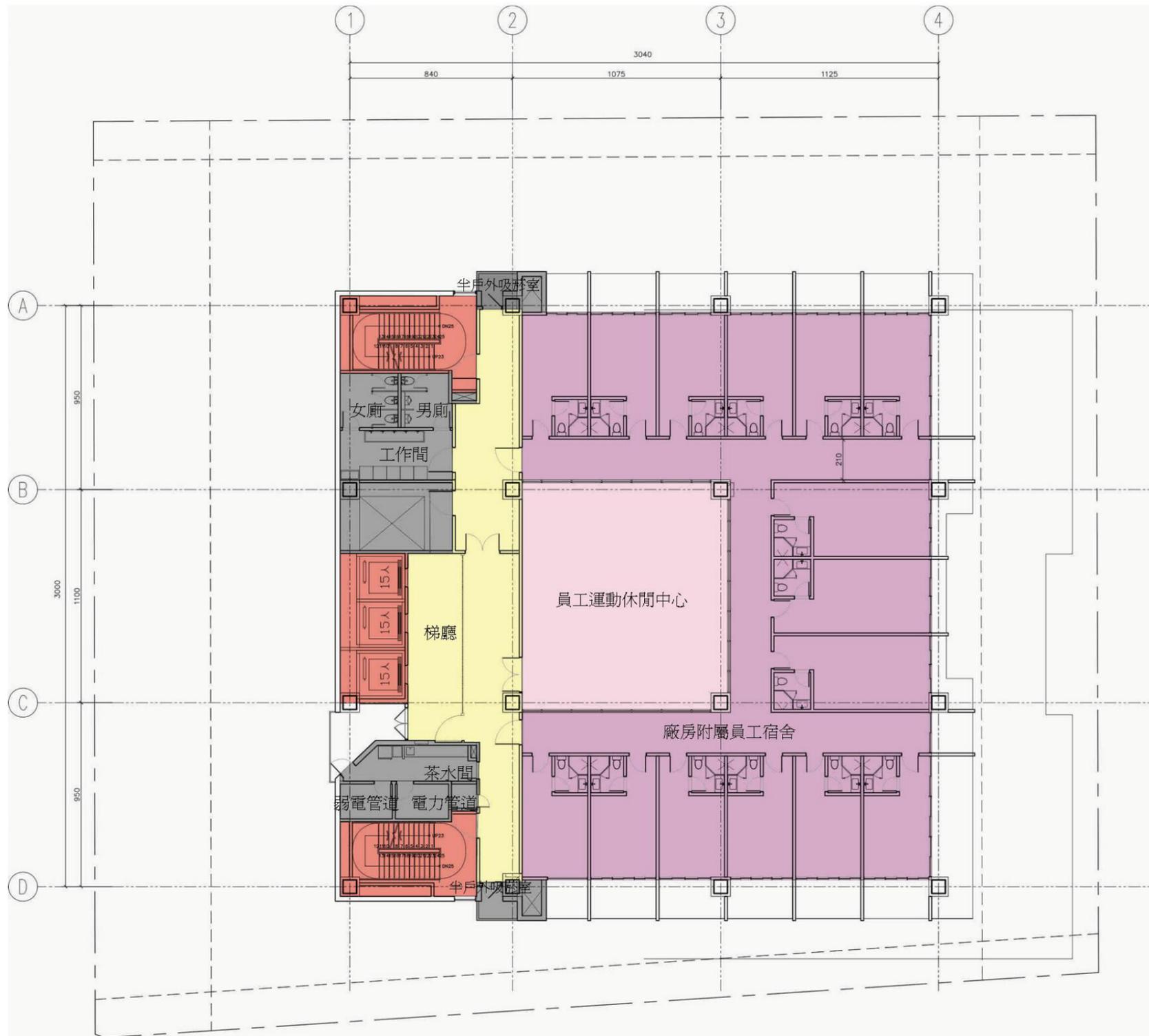
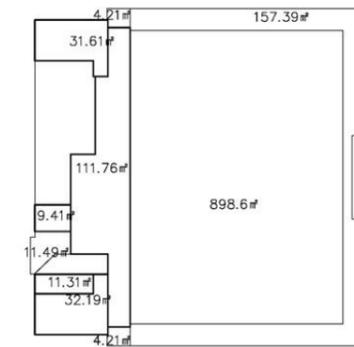


圖 11-7 十一層平面圖



十二層平面圖



廠房附屬員工宿舍面積= 898.60 m<sup>2</sup>  
 陽臺面積= 4.21+157.39+4.21+11.49=177.3 m<sup>2</sup>  
 樓地板面積= 898.60+177.30=1075.9 m<sup>2</sup>  
 門廳面積= 111.76 m<sup>2</sup> > 1075.90/10=107.59 m<sup>2</sup>  
 安全梯、機電空間面積= 31.61+9.41+11.31+32.19  
 +4.21+11.49+4.21=104.43 m<sup>2</sup>

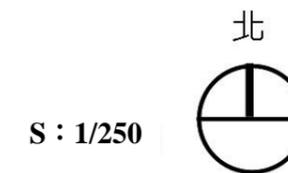
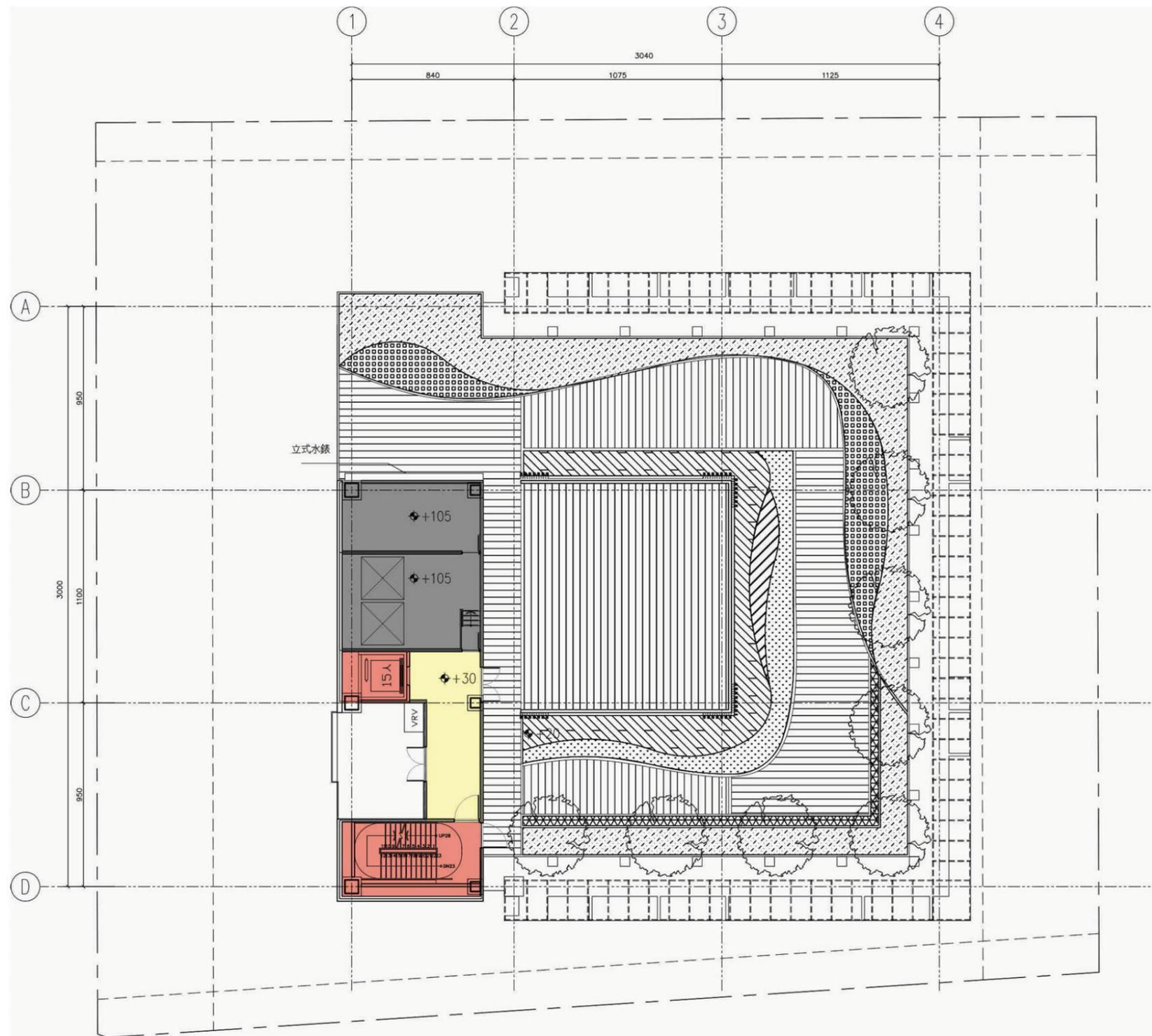


圖 11-8 十二層平面圖



屋突一層平面圖

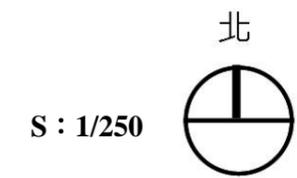
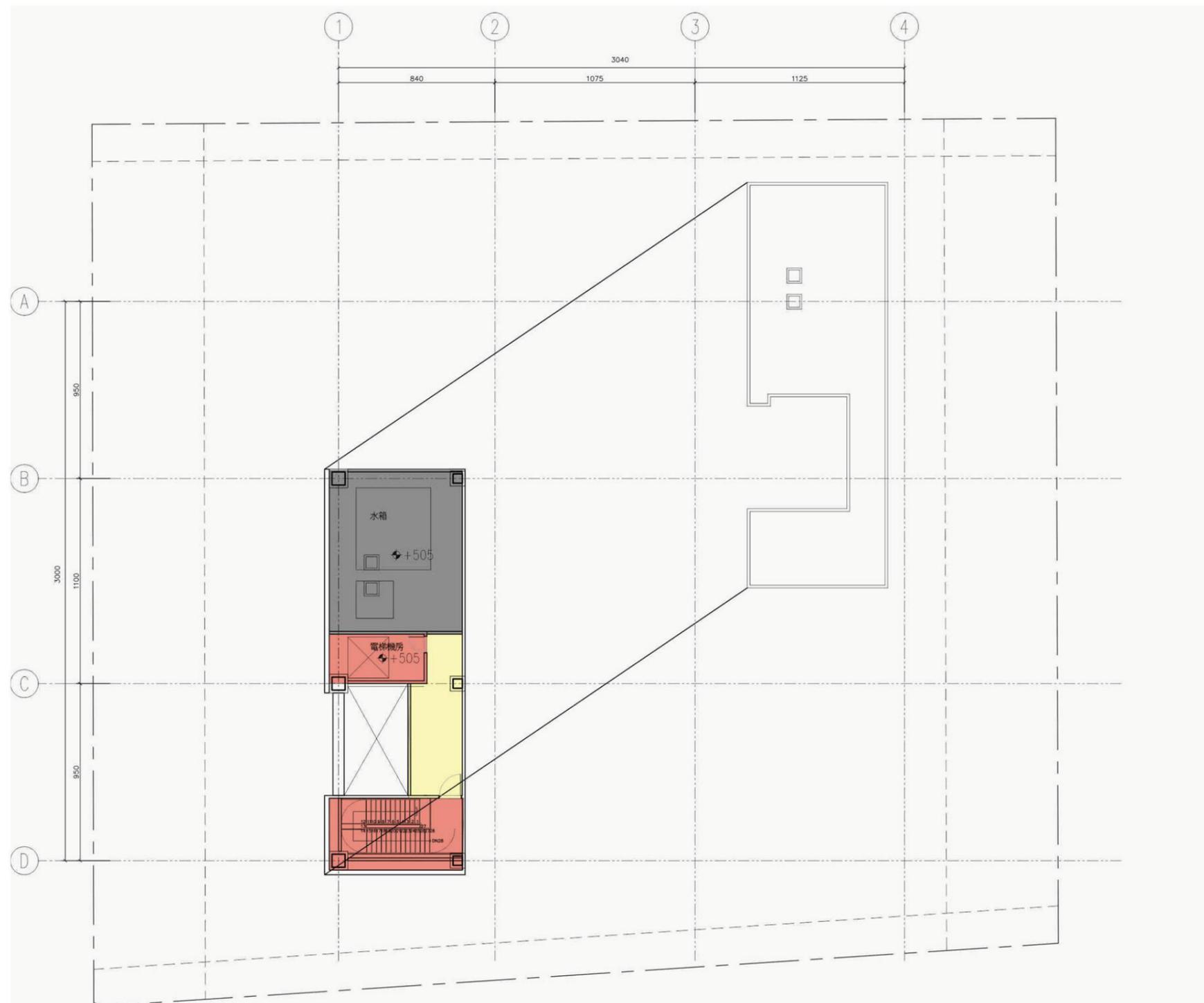


圖 11-9 屋突一層平面圖



屋突二層平面圖

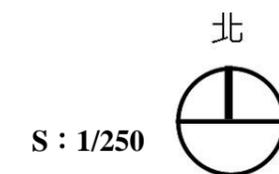
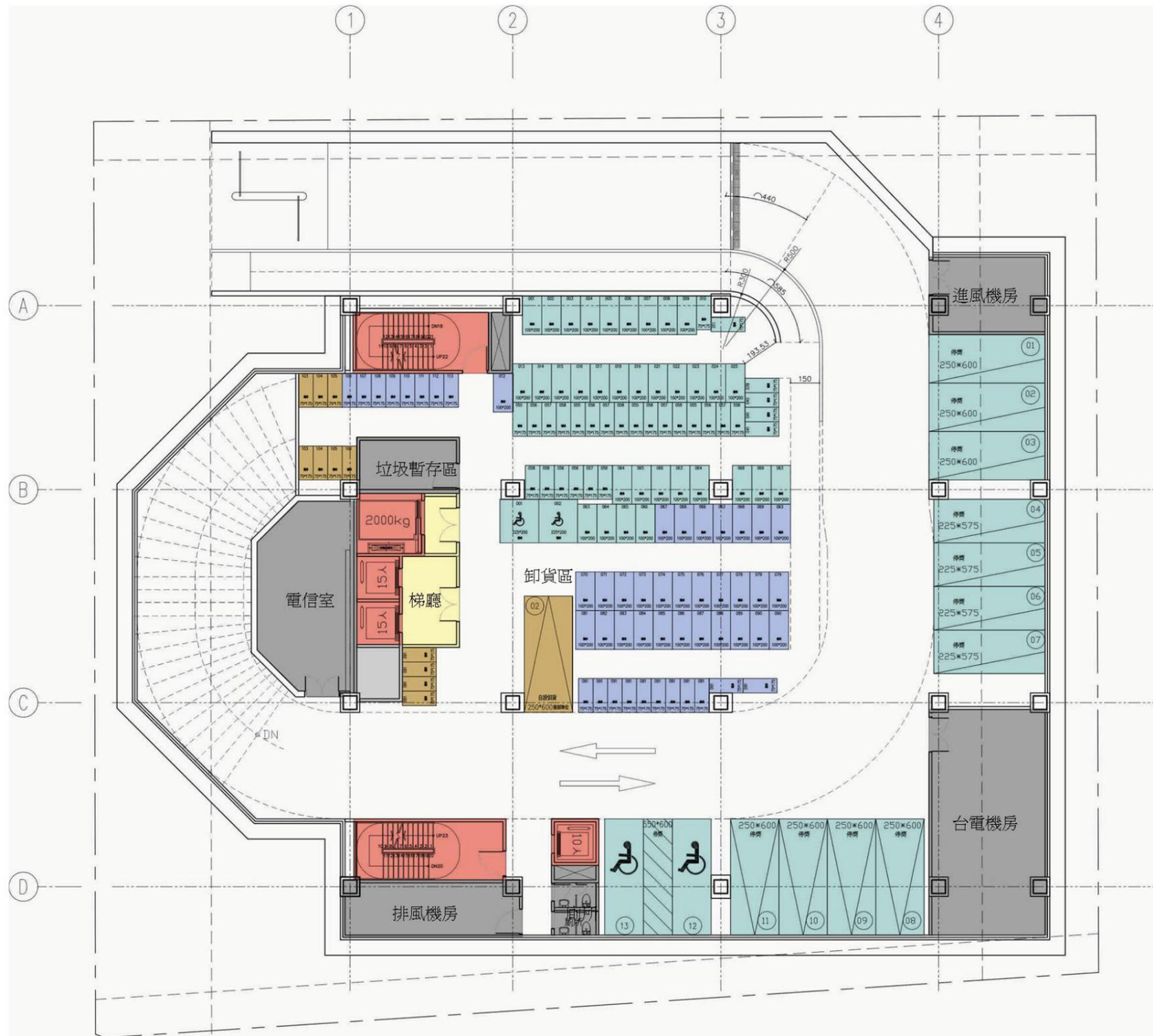
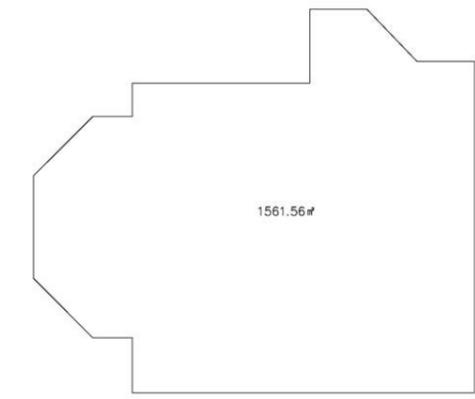


圖 11-10 屋突二層平面圖



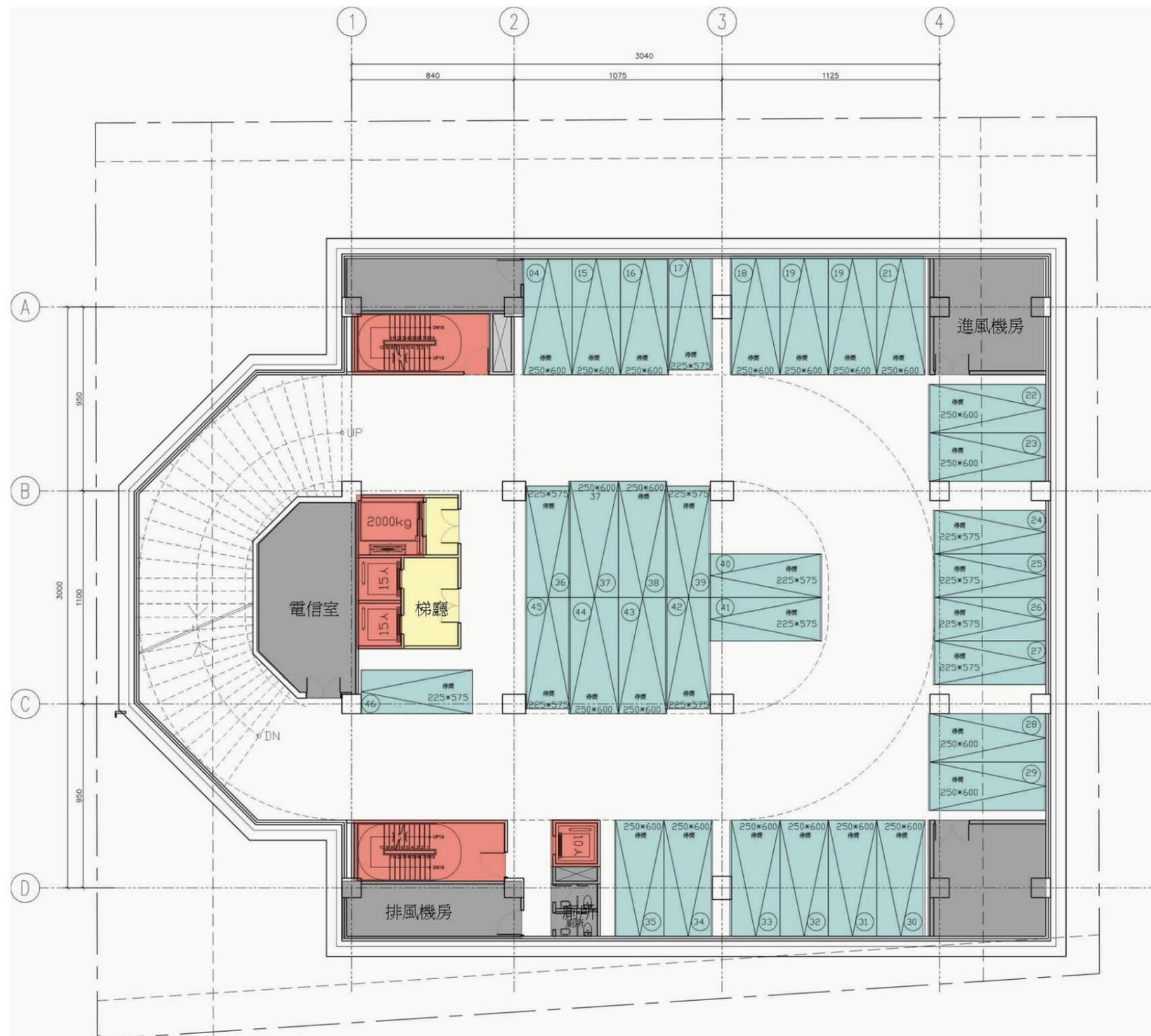
地下一層平面圖



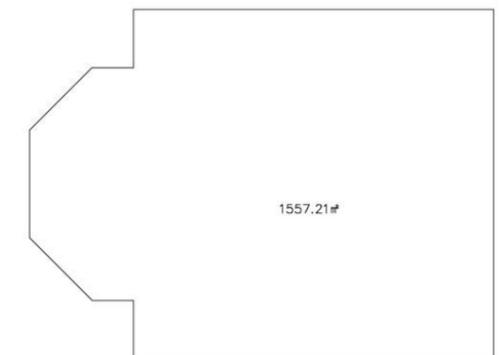
停車空間面積= 1561.56㎡  
 B1 汽車停車位：14 輛  
 自設：1  
 獎勵：13  
 B1 機車停車位：123 輛  
 大車：65  
 小車：58



圖 11-11 地下一層平面圖



地下二層平面圖



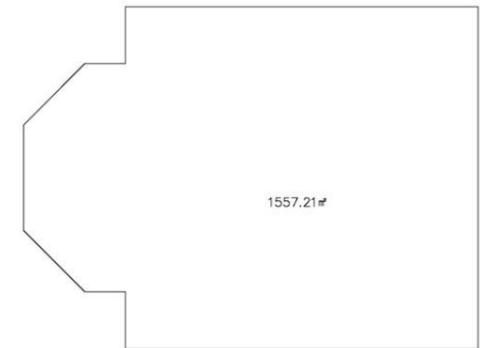
停車空間面積=1557.21㎡  
B2汽車停車位:33輛



圖 11-12 地下二層平面圖



地下三層平面圖



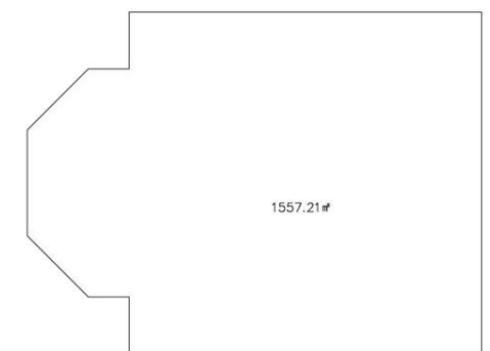
停車空間面積= 1557.21㎡  
 B3汽車停車位：33輛  
 停車 : 17  
 法停 : 16



圖 11-13 地下三層平面圖



地下四層平面圖



防空避難室兼停車空間面積=1557.21㎡

B4汽車停車位: 34輛  
 法停 : 33  
 自設 : 1

北

S : 1/250



圖 11-14 地下四層平面圖

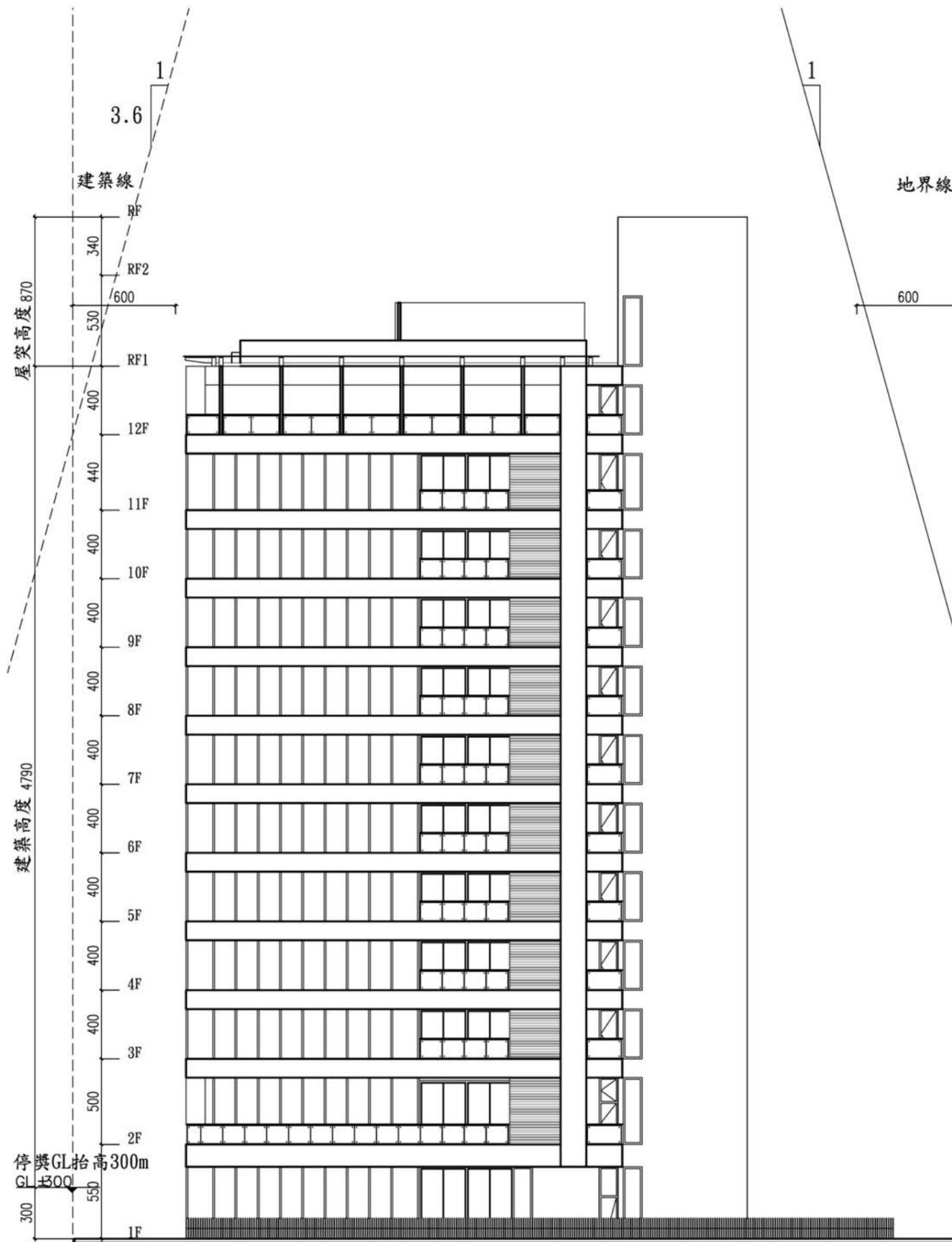


圖 11-15 北向立面圖 S : 1/300

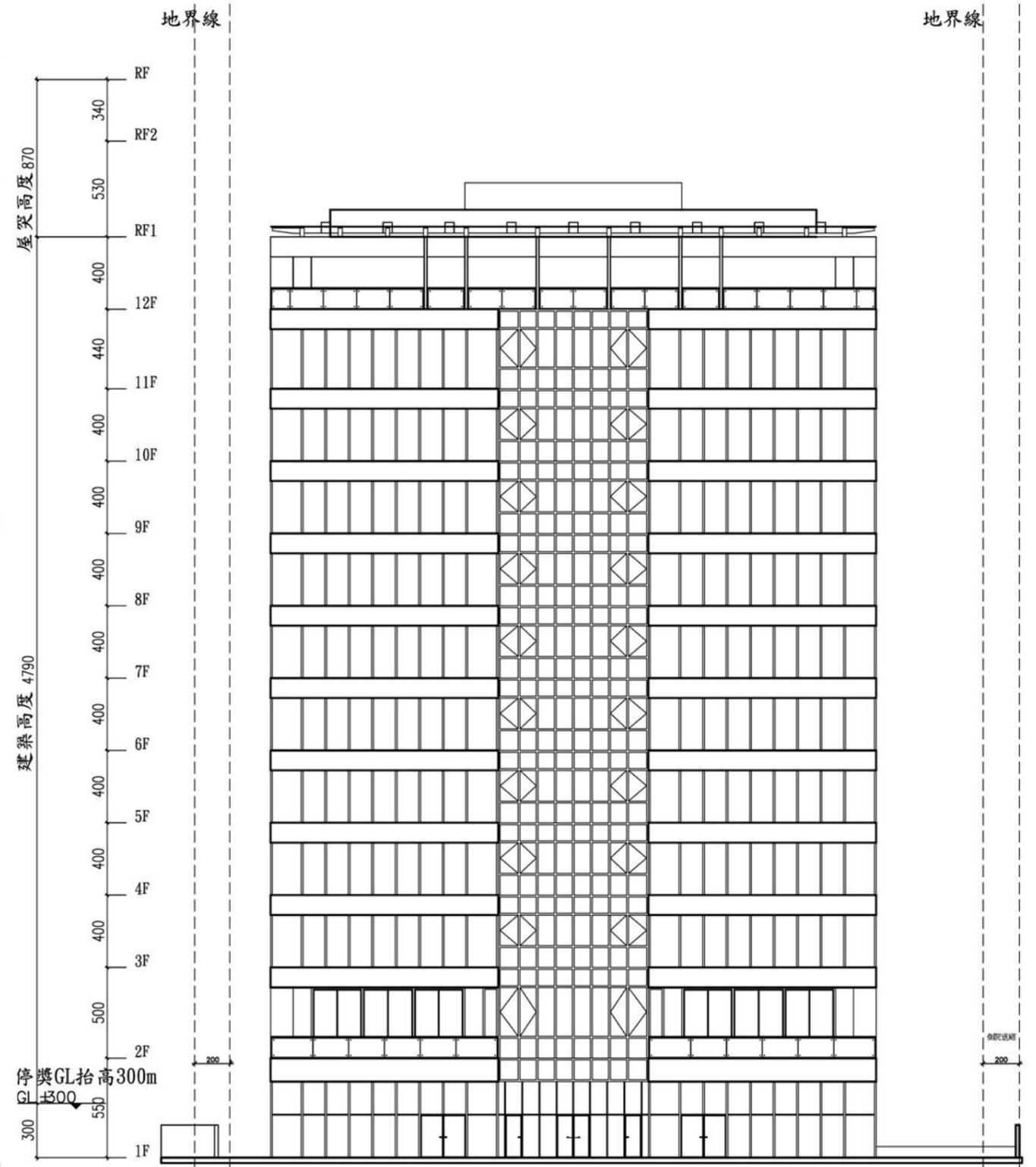


圖 11-16 東向立面圖 S : 1/300

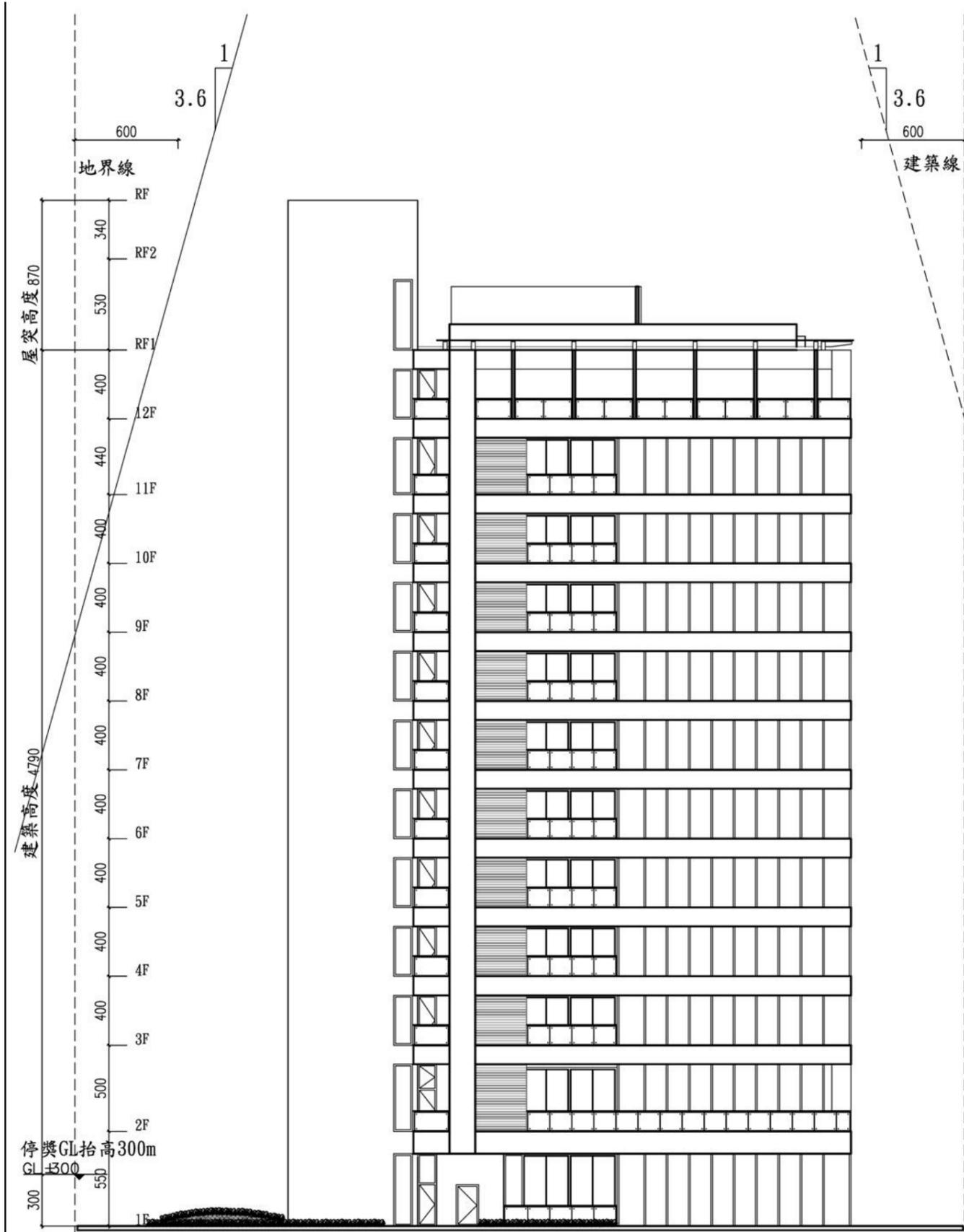


圖 11-17 南向立面圖 S: 1/300

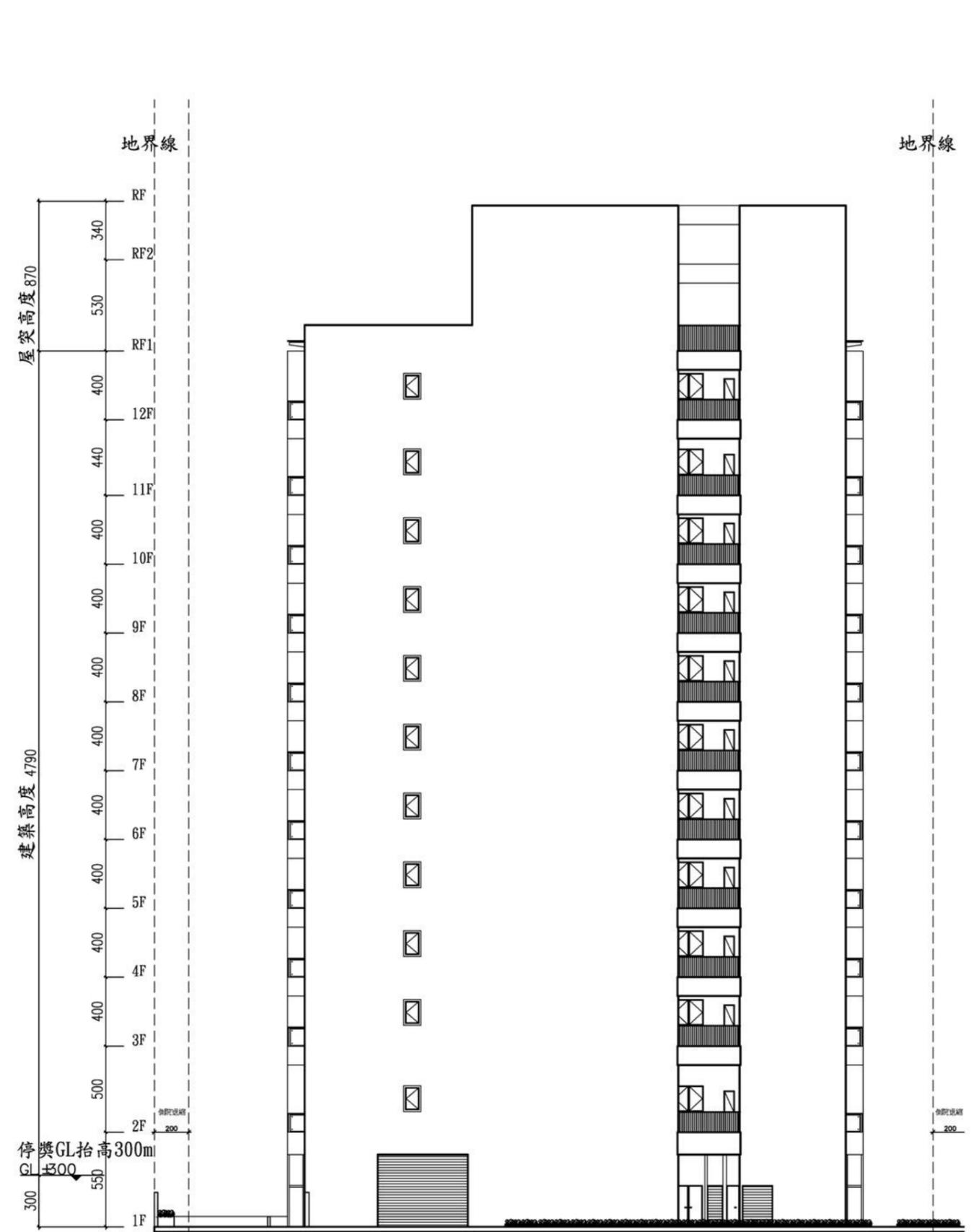
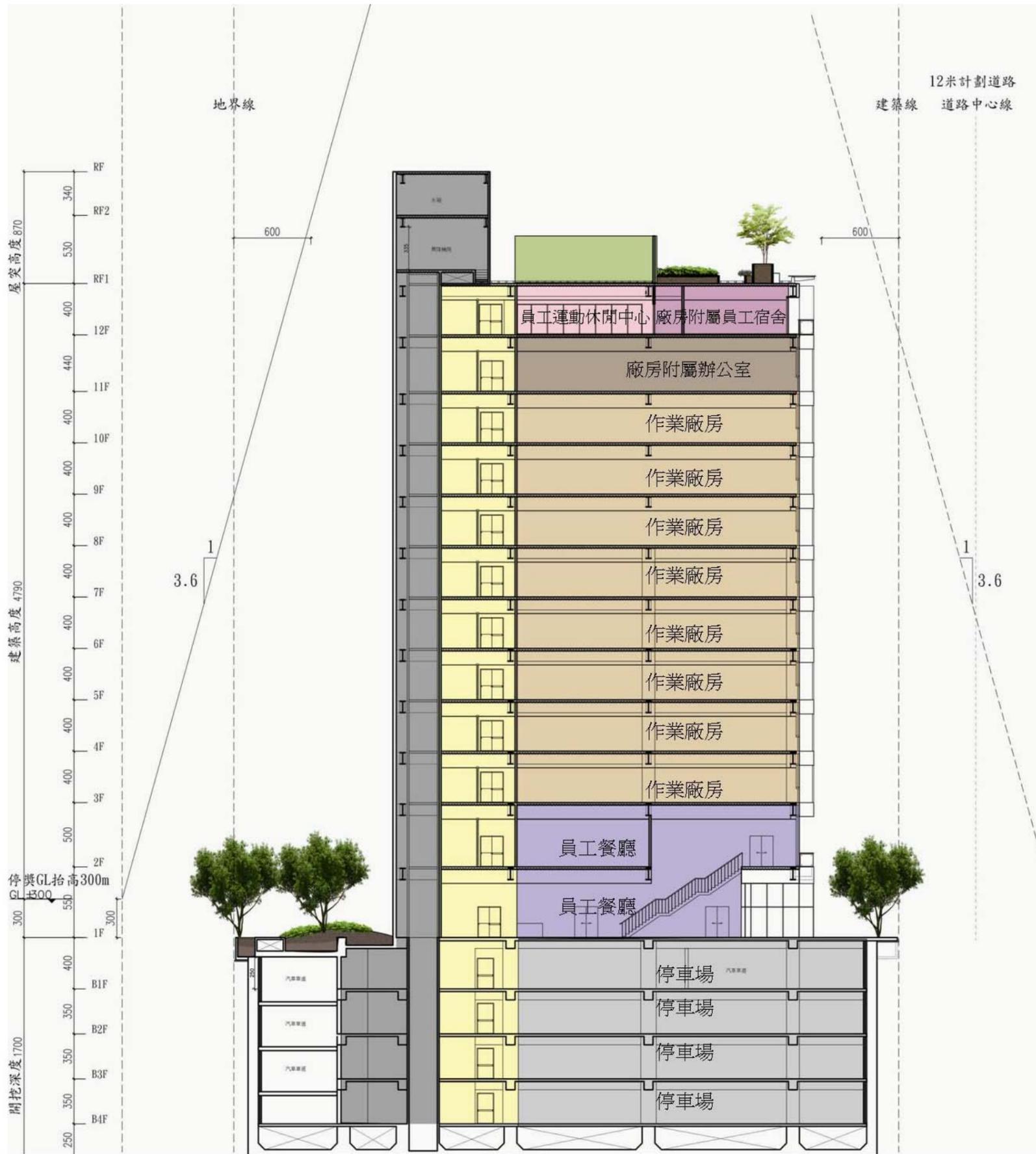
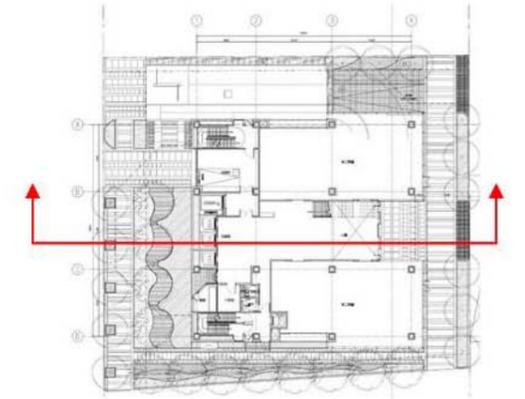


圖 11-18 西向立面圖 S: 1/300

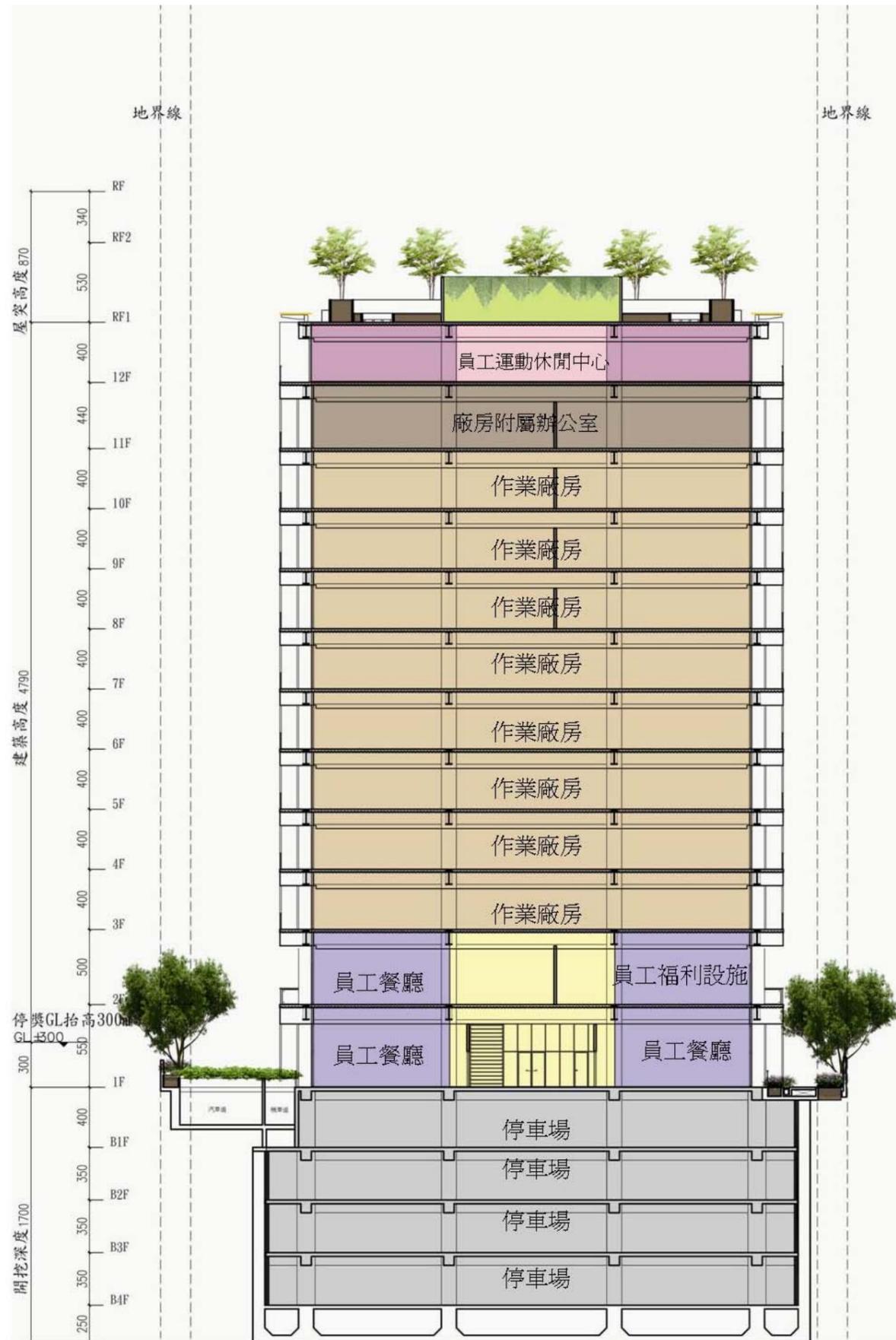


東、西向剖面圖

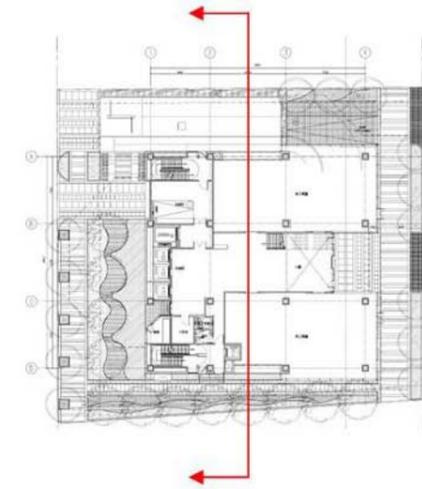


s1:400

圖 11-19 東、西向剖面圖



南、北向剖面圖



s1:400

圖 11-20 南、北向剖面圖

## 七、防災與逃生避難構想

### (一) 防災動線計畫

新北市政府消防局審查都市計畫消防救災動線暨空間核定表

起造人：中國人造纖維股份有限公司

負責人：王貴賢

建築物地點：新北市三重區光復北路 61 巷 25 弄 2 號

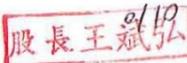
建築物概要：地上 12 層 地下 4 層 建築面積 1075.90 平方公尺

公司電話：2393-7111

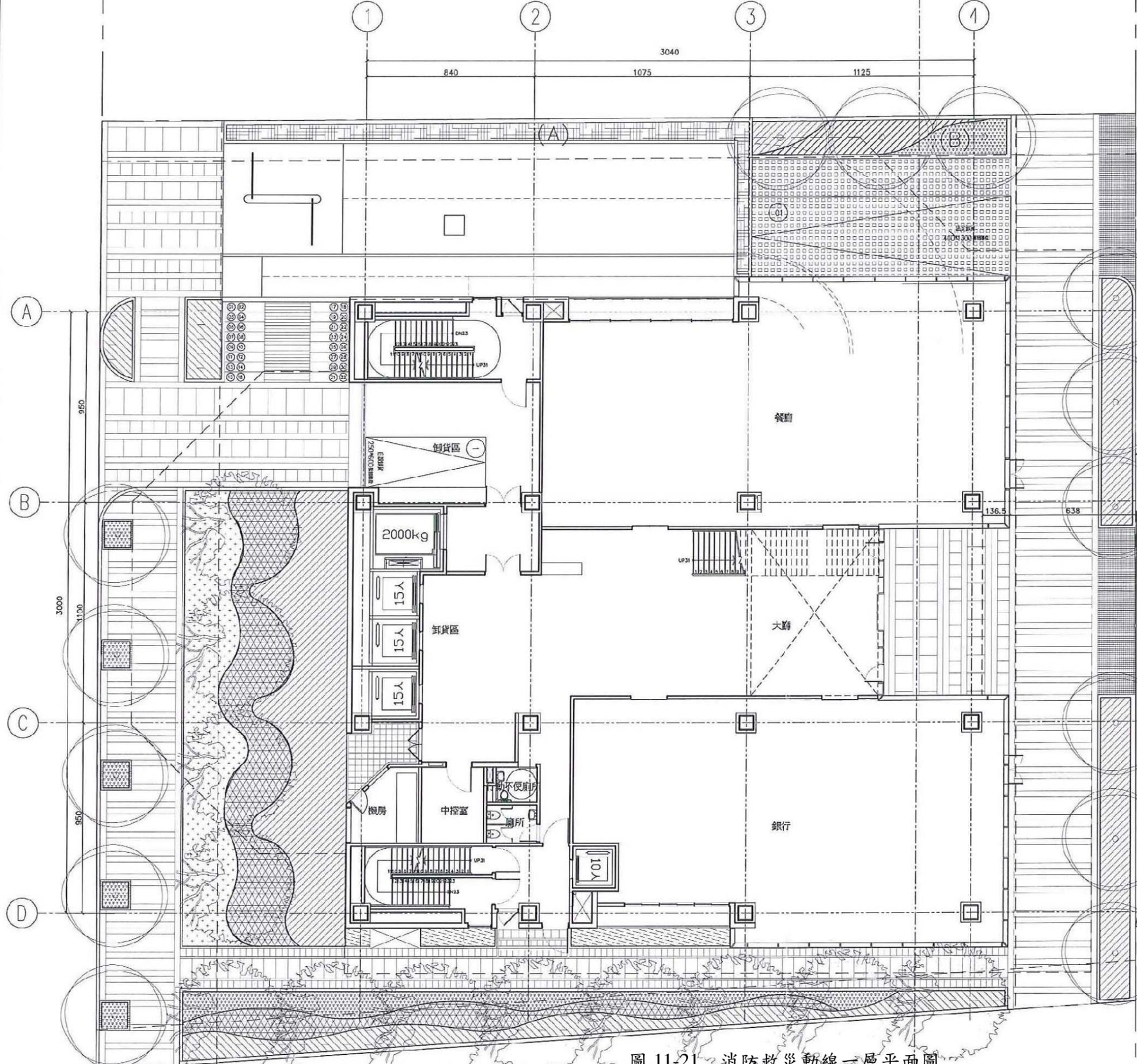
劃設消防車輛救災活動空間審查		
行政指導規定	審查結果	備註
供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： (一) 6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺。 10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(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	
(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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(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	
(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	

承辦人：  黃盟翔

單位主管：

 股長王震

 災害救護科長陳國忠



依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則與  
 新北市政府消防局審查都市計畫消防救災活動空間設定表檢討

1. 供救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、五公尺以上之淨高.....ok
2. 八層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口，陽臺等）前至少規劃一處可供消防車輛操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口，陽臺等）距離道路超過十一公尺，並應規劃可供消防車進入建築基地之道路.....ok
3. 供消防車輛救災活動之空間需求如下：
  - a. 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.....ok
  - b. 應保持平坦，不能有妨礙消防車輛通行及操作之突出設施.....ok
  - c. 規劃消防車輛操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重消防車之一、五倍總重量.....ok
  - d. 坡度應在百分之五以下.....ok
  - e. 消防車輛操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在一公尺以下.....ok

12米計畫道路

圖 11-21 消防救災動線一層平面圖

① 一層平面圖 SCALE=1/100(A1), 1/200(A3)

依內政部消防局消防車救災活動空間指導原則與  
 新北市政府消防局審查都市計畫消防救災緊急空間規定表檢討

1. 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、五公尺以上之淨高.....ok
2. 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽臺等）前至少規劃一處可供消防車輛操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽臺等）距離道路超過十一公尺，並應規劃可供消防車進入建築基地之道路.....ok
3. 供消防車輛救災活動之空間需求如下：
  - a. 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.....ok
  - b. 應保持平坦，不能有妨礙消防車輛通行及操作之突出固定設施.....ok
  - c. 規劃供消防車輛操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重消防車之一、五倍總重量.....ok
  - d. 坡度應在百分之五以下.....ok
  - e. 供消防車輛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.....ok

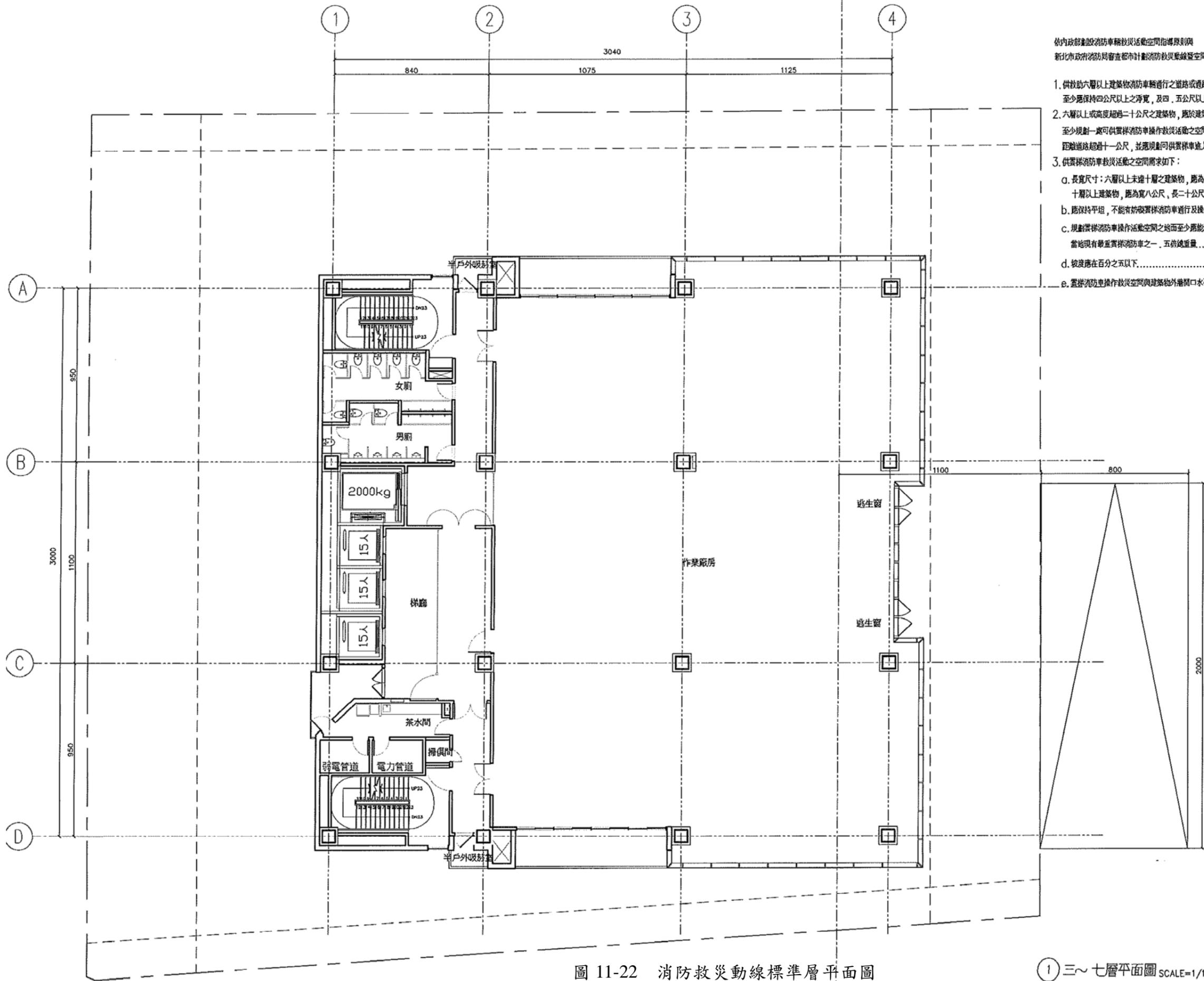


圖 11-22 消防救災動線標準層平面圖

① 三~七層平面圖 SCALE=1/100(A1), 1/200(A3)

依內政部消防署消防車救災活動空間指導原則與  
 新北市政府消防局審查都市計畫消防救災活動空間核定表檢討

1. 供救災六層以上建築物消防車通行之道路或通路，  
 至少應保持四公尺以上之淨寬，及四、五公尺以上之淨高.....ok
2. 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口，陽臺等）前  
 至少規劃一處可供消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口，陽臺等）  
 距離道路超過十一公尺，並應規劃可供消防車進入建築基地之道路.....ok
3. 供消防車救災活動之空間需求如下：
  - a. 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.....ok
  - b. 應保持平坦，不能有妨礙消防車通行及操作之突出固定設施.....ok
  - c. 規劃供消防車操作活動空間之地面至少應能承受  
 當地現有最重消防車之一、五倍總重量.....ok
  - d. 坡度應在百分之五以下.....ok
  - e. 供消防車操作救災活動空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下.....ok

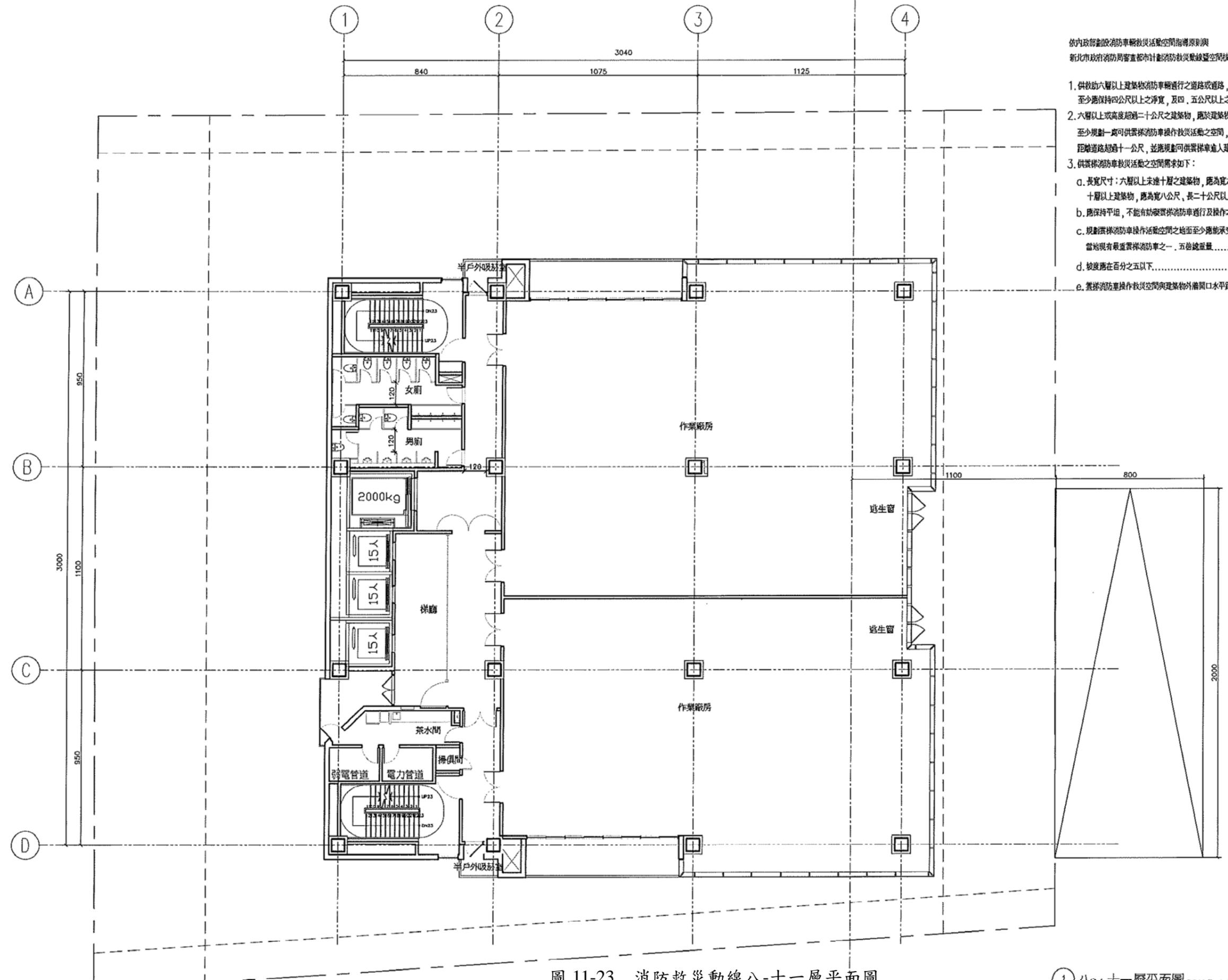
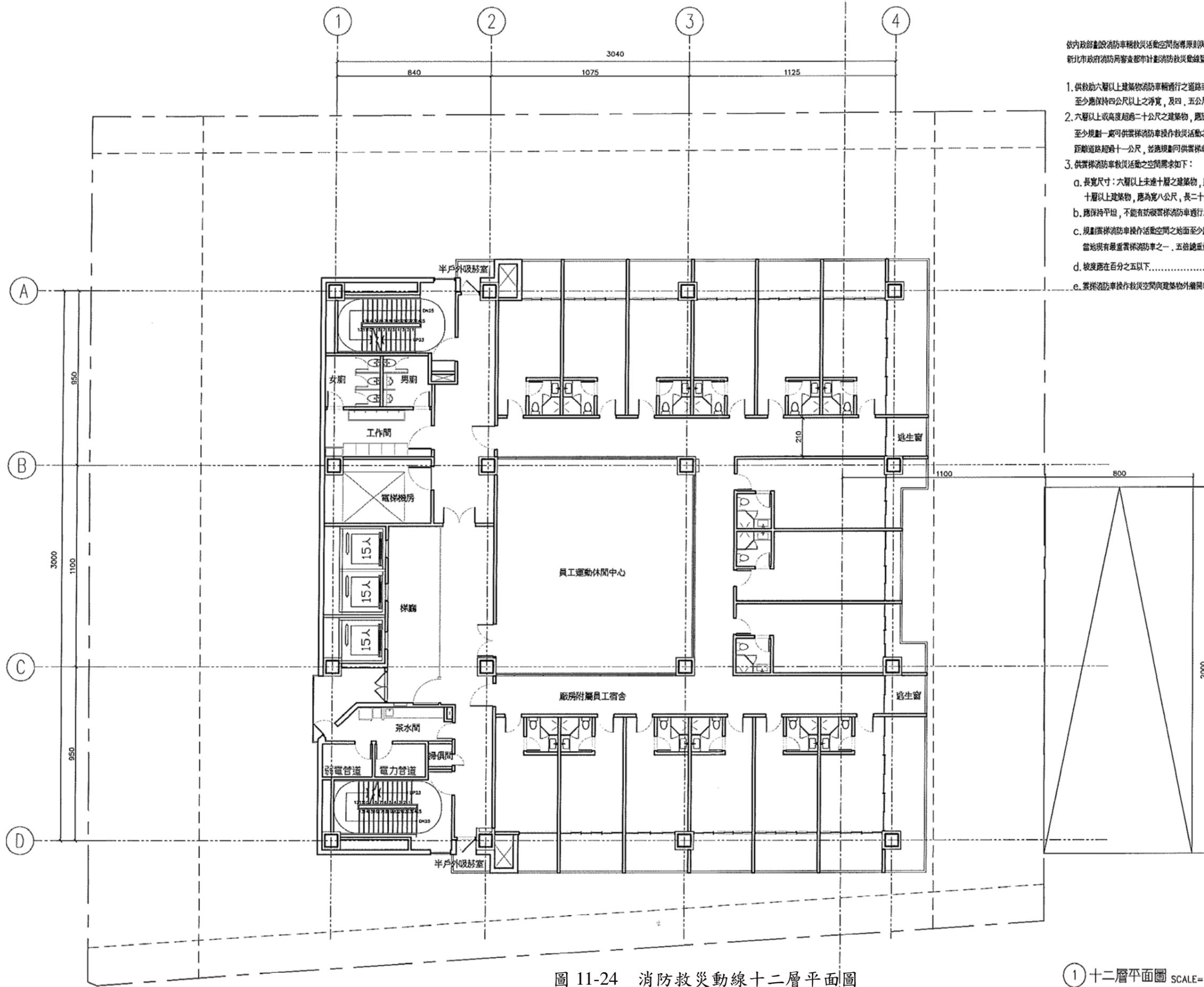


圖 11-23 消防救災動線八-十一層平面圖

① 八~十一層平面圖 SCALE=1/100(A1), 1/200(A3)



依內政部消防署消防車輛救災活動空間標準原則與  
新北市政府消防局審查都市計畫消防救災活動空間設定表檢討

1. 供救災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、五公尺以上之淨高.....ok
2. 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於建築物外開口(窗口、陽臺等)前至少規劃一處可供消防車輛操作救災活動之空間，如外開口(窗口、陽臺等)距離道路超過十一公尺，並應規劃可供消防車輛進入建築基地之道路.....ok
3. 供消防車輛救災活動之空間需求如下：
  - a. 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.....ok
  - b. 應保持平坦，不能有妨礙消防車輛通行及操作之突出固定設施.....ok
  - c. 規劃供消防車輛操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重消防車之一，五倍總重量.....ok
  - d. 坡度應在百分之五以下.....ok
  - e. 消防車輛操作救災空間與建築物外開口水平距離應在十一公尺以下.....ok

圖 11-24 消防救災動線十二層平面圖

① 十二層平面圖 SCALE=1/100(A1), 1/200(A3)

## (二) 救災及疏散計畫

- 1.緊急道路：係以道路寬度 20m 以上之主要聯外道路，並考量可延續通達各區域的道路，為第一層級的緊急道路。

本更新單元南側重新路五段及西側光復路一段，規劃作為緊急道路。重新路五段道路寬度 40m，往東可銜接重新橋，往西可銜接中正路到達新莊區；光復路一段道路寬度 24m，往北可銜接台一線高架橋。

- 2.救援輸送道路：此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，以 15m 以上之計畫道路為主。

本更新單元東側之五谷王北街(15m)、西側之中興北街(12m)及化成路(15m)規劃作為救援輸送道路。

- 3.避難場所、臨時收容所及長期收容場所：

- (1)避難場所：此場所層級之據點是以收容暫時無法直接進入安全避難場所之避難人員為主，以待援方式經由導引進入層級較高的收容所，指定對象以鄰里公園、廣場、綠地為對象。

本更新單元鄰近之避難場所為東側之幸福水漾公園及南側綠地。

- (2)臨時收容所：此收容所之據點是以 10,000 m<sup>2</sup>以上之公園、學校為指定對象，目的為提供大面積的開放空間作為停留場所，待災害穩定至某一程度在進行必要之避難設施。

本更新單元鄰近之臨時收容所為東側二重疏洪道運動公園。

- (3)長期收容場所：此收容場所為提供災後都市復建完成前避難生活所需設施，並且是當地避難人員獲得資訊的場所。因此，以中小學為主。

本更新單元東北側興穀國小、清傳高商以及西北側頭前國小，應可擔負本項救災收容功能。

- 4.醫療救援場所：係以發揮機動醫療設施急救功能。

本更新單元鄰近之醫療救援場所為西南側中興醫院。

- 5.防災指揮中心：

- (1)消防指揮所：為指揮所及臨時觀哨所。本更新單元之消防指揮所為基地西北側新北市政府消防局第三大隊二重分隊。

- (2)警察指揮中心：為指揮所中心及情報收集站。本更新單元之消防指揮所為基地東南側新北市政府警察局二重派出所。



圖 11-25 更新單元救災及疏散計畫示意圖

## 八、綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一地下4樓，地上12樓之廠辦大樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

表 11-6 綠建築分級評估計分表

申請指標項目	設計值	系統得分率 R	配分W		得分S =RxW	
			非中央 空調	中央 空調		
■ 高階主管承諾	申請必要項目門檻			0	0	0
■ 空調測試調整平衡TAB				0	0	0
■ 綠化量指標	TCO2= 496,985	Rec1= 1	10	10	10	
■ 基地保水指標	λ= 1.01	Rec2= 1	7	7	7	
■ 日常節能 指標	分項 外殼節能	AWSG= 59.95	Ren1= 0.67	17	11	7.37
	評估 空調節能	EAC= 0.73	Ren2= 0.45	11	17	7.65
	照明節能	EL= 0.591	Ren3= 0.52	7	7	3.64
	能源成本評估法	DEC=	Ren4= 0	0	35	0
■ 綠色交通	ΣR5i= 0.6	Ren5= 0.6	3	3	1.8	
■ 再生能源設施	Cn= 11,616	Ren6= 0.07	3	3	0.21	
■ 建築CO2減量	CCO2= 0.63	Rw1= 0.41	5	5	2.05	
■ 營建廢棄物減量	PI= 3.61	Rw2= 0	5	5	0	
■ 水資源指標(生活節水)	WI= 8.5	Rw3= 1	5	5	5	
■ 生活污水、垃圾設施	ΣGi= 0.9	Rw4= 0.72	3	3	2.16	
■ 室內空氣 品質管理	吸菸室設置	ΣRh1i= 0.5	Rh1= 0.5	3	3	1.5
	CO濃度監測					
	CO2監測					
■ 音環境	A+B+C= 80	Rh2= 0.8	5	5	4	
■ 光環境	D+E+F= 75	Rh3= 0.75	5	5	3.75	
■ 通風換氣環境	G= 63	Rh4= 0.63	5	5	3.15	
■ 室內建材(低揮發)	H+I= 75	Rh5= 0.75	5	5	3.75	
■ 員工休閒健康管理	證明文件			1	1	0.8
□ 創新	證明文件			8	8	0
□ 環境彌補措施	證明文件			8	8	0
系統總得分S=ΣS' (S≤100)						63.83

表 11-7 綠建築分級評估最終等級評量表(單位：分)

綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□ 非中央空調型 廠房(註)	27≤RS<40	41≤RS<48	49≤RS<56	57≤RS<68	69≤RS
■ 中央空調型廠 房	37≤RS<50	51≤RS<58	59≤RS<66	67≤RS<78	79≤RS
綠建築標章等級判定	□	□	■	□	□
註:全廠室內面積50%以上為中央空調視為中央空調型廠房，其他則屬非中央空調型廠房					

表 11-8 綠建築指標設計說明

指標	指標項目	設計說明	預估得分
指標一	高階主管承諾	由申請單位高階主管出具"執行 EEWH-GF 承諾書"，以確認願提供正確資訊並配合申請認證與查驗工作之審查作業順利進行。同時確實執行單位內教育訓練，確保員工理解並落實本評估系統指標之環保目標且善盡產業對社會及環保之基本責任。	門檻指標
指標二	綠建築與系統性能驗證(空調測試調整平衡 TAB)	本指標主要為確保空調系統性能無誤，亦為空調系統正常完工驗收之必要工作。本案擬進行空調"測試調整平衡 TAB"之性能驗證工作，並委託評定機構認可之「性能確認專業人員」以完成以下三階段性能確認之審核與簽證： 1.發包前性能確認審核簽證。 2.施工性能確認報告核備簽證。 3.施工驗收性能確認審核簽證。	門檻指標
指標三	綠化量指標	除建物一樓外圍綠帶種植 12 棵誘蝶大喬木與 9 棵原生小喬木配合各式灌木與草花外，頂樓也有種植了 8 棵小喬木與灌木綠帶構成的綠屋頂。高達 39 棵的喬木栽種量配合 73%的誘鳥誘蝶與原生植物比例，無論是對建築物環境或周遭生態都有大幅的幫助。	10
指標四	基地保水指標	本建築坐落於土壤透水性不佳的地帶，開發前透水率並不高。由於建築物一樓與屋頂設有大面積綠帶，雖然下方的人工結構物阻礙了透水可能，但使用的高透水性花園土壤卻能提供非常高的涵水能力，能在突然遇到暴雨時作為調節。	7
指標五	日常節能指標	外殼節能：包括電梯與管道間等設備空間全集中於建築物的西側，減少西側開窗以避免過度的熱負荷。玻璃帷幕部分採用高性能 low-E 玻璃以降低熱輻射穿透的程度。在建築物內最主要的居室空間集中之二樓與十二樓設有退縮，因此可帶來相當程度的遮陽效果。	7.37
		空調節能：	7.65
		照明節能：作業廠房部分以採用 T5 光源燈具為主，辦公室空間採 T5 光源燈具與局部 LED 光源燈具搭配，走廊、廁所、梯間等附屬空間主要採用 LED 光源燈具。廠房作業空間與辦公空間配合"分區開關控制系統"，附屬空間配合"自動點滅控制系統"以達節能目的。	3.64
指標六	綠色交通	基地位置距捷運站 200m，距公車站 50m，符合本指標之條件。廠區內並設置充足數量之自行車停車場。以政策鼓勵多利用大眾交通工具及共乘制以符合"綠色交通"之精神。	1.8
指標七	再生能源設施	於屋頂層設置"太陽能光電"設備，預計年發電量 7390 kWh/yr，抵碳量 4656 kg。	0.21

指標	指標項目	設計說明	預估得分
指標八	建築 CO2 減量	平面及量體方整、規則，樓高均勻無挑空，符合「結構合理化」之原則。採用"鋼構造"與"玻璃帷幕外牆"，符合「建築輕量化」之原則。屋頂光電及其他設備以"懸空結構"支撐，各類管路以明管及開放式設計，符合「耐久化」之原則。	2.05
指標九	營建廢棄物減量	全面採鋼構造以減少水泥用量，戶外地坪鋪面採用"再生綠建材"鋪面。施工過程加強車輛與土石機具之清洗，並設置工程廢排水之過濾措施及圍籬、防塵罩網等營建污染防治措施。	0
指標十	水資源指標(生活節水)	全面採用省水標章之衛生設備，大便器採二段式沖水馬桶，小便器採自動感應沖水及自動感應水栓。宿舍之浴室全面採用淋浴設備替代浴缸。本案不具大耗水項目但額外設置雨水儲集設備。以以上措施節省水資源。	5
指標十一	生活污水、垃圾處理設施	生活污水：廠區宿舍及運動設施之浴室、洗衣空間、餐廳廚房等之雜排水皆接管排入汙水處理設施。垃圾處理：本地區政府有垃圾不落地之清運系統，無須設置專用垃圾集中場。另設置"生活資源垃圾分類回收系統"以落實資源分類回收。	2.16
指標十二	室內空氣品質管理	吸菸室設置：本案設置符合衛生署「室內吸菸室設置辦法」規定之"半戶外型吸菸室"。	1.5
		CO2 濃度監測：本案預計於人員密度達 1/3.7(人/m <sup>2</sup> )之作業廠房空間設置"CO2 濃度監測器"以控管室內空氣品質。 CO 濃度監測：本案預計於停車場空間設置符合規範之"CO 偵測器"以控管停車場之空氣品質。	
指標十三	音環境	外牆採玻璃帷幕，玻璃材質為(8+8)mm/Low-E 玻璃，且符合氣密性 2 等級以上。樓版部分為 RC、鋼構複合樓版，隔音性能佳。	4
指標十四	光環境	自然採光：外牆採玻璃帷幕，玻璃材質為(8+8)mm/Low-E 玻璃，透光率佳人工照明：所有作業廠房、辦公室等居室空間照明燈具均有防眩光裝置。	3.75
指標十五	通風換氣環境	自然通風型空間：主要為宿舍區，所有居室空間皆可自然通風。全年空調型空間：60%以上作業廠房空間具有新鮮外氣引入系統。	3.15
指標十六	室內建材(低揮發)	本案室內裝修以"少量裝修量"為設計目標，以降低資源使用。綠建材之使用率以達到 65%為目標。	3.75
指標十七	員工休閒健康管理	本案預計強制執行員工休假制度，並設有員工專用運動休閒空間與設施，另定期舉辦員工戶外旅遊及休閒活動，以維員工身心健康。	0.8
指標十八	創新	本案未採用任何創新之綠建築革新技術。	0
指標十九	環境彌補措施	本案未採用任何環境彌補措施。	0

(一) 綠化量指標

表 11-9 綠化量指標評估表

EEWH-GF 綠化量指標評估表					
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程					
二、綠化量評估					
植栽種類	栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 m <sup>2</sup>	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	192 m <sup>2</sup>	172,800 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	272 m <sup>2</sup>	163,200 kg
	棕欖類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 m <sup>2</sup>	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m <sup>2</sup> 至少栽植 4 株以上)	300	305.63 m <sup>2</sup>	87,403 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 m <sup>2</sup>	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	134.80 m <sup>2</sup>	2,696 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m <sup>2</sup>	0 kg
			600	0 m <sup>2</sup>	0 kg
ΣGi×Ai=426,099 kg					
三、生態綠化優待係數 α				ra= <u>0.733</u>	
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例				α= <u>1.166</u>	
四、綠化設計值 TCO <sub>2</sub> 計算 TCO <sub>2</sub> =(Σ(Gi×Ai))×α				TCO <sub>2</sub> = <u>496,985</u> kg	
五、綠化基準值 TCO <sub>2c</sub> 計算 TCO <sub>2c</sub> = 1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A <sub>0</sub> -A <sub>p</sub> )×(1-r)，若 A' < 0.15×A <sub>0</sub> ，則 A'=0.15 A <sub>0</sub> ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，A <sub>p</sub> 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO <sub>2</sub> 固定量基準 [kg/m <sup>2</sup> ]				TCO <sub>2c</sub> = <u>143,460</u> kg	
六、系統得分	Rec1=TCO <sub>2</sub> /(3.0×TCO <sub>2c</sub> )=1.0，(0.0≤Rec1≤1.0)				

(二) 基地保水指標

表 11-10 基地保水指標評估表

EEWH-GF 基地保水指標評估表				
一、建築物名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程				
二、基地最終入滲率 f 判斷 鑽探報告土壤分類= SC 最大降雨延時 t= 86400 (s)				
土壤滲透係數 k= 10 <sup>-7</sup> m/s 基地最終入滲率 f= 10 <sup>-6</sup> m/s				
三、基地保水量評估				
保水設計手法	說明	設計值	保水量 Qi	
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m <sup>2</sup> )	244.63	21.14
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m <sup>2</sup> )	525.95	4.07
		基層厚度(m)	0.15	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積(m <sup>3</sup> )	435.89	183.08
Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地或景觀滲透水池可透水面積 (m <sup>2</sup> )	0		
特殊保水設計	Q5 地下礫石滲透貯集	貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m <sup>3</sup> )	0	0.0
		礫石貯集設施地表面積(m <sup>2</sup> )	0	
	Q6 滲透排水管設計	礫石貯集設施體積(m <sup>3</sup> )	0	0.0
		滲透排水管總長度(m)	0	
	Q7 滲透陰井設計	開孔率 γ	0	0.0
		滲透陰井個數 n	0	
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.0
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.0	
ΣQi=208.29				
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用				
四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 Q' = ΣQi = <u>208.29</u> ； 原土地保水量 Q <sub>0</sub> =A <sub>0</sub> ·f·t= <u>206.58</u> ；				λ= $\frac{Q'}{Q_0}$ = <u>1.01</u>
五、基地保水基準值 λ <sub>c</sub> 計算 λ <sub>c</sub> =0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r>0.85 時，令 r=0.85				λ <sub>c</sub> = <u>0.20</u>
六、系統得分	Rec2=λ/(2.0×λ <sub>c</sub> )= 1.0，(0.0≤Rec2≤1.0)			

(三) 日常節能指標

表 11-11 日常節能指標評估表

EEWH-GF 日常節能指標評估表			
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程			
二、日常節能評估項目			
■ 選項 1：逐項節能評估法			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs, HWa<1.0m <sup>2</sup> 時免評估	■合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.08<0.25, i=1~n	■合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 Ur=0.71<1.0(w/m <sup>2</sup> ·k)	■合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 平均日射取得量 AWSG/AWSGc=59.95/180.31=0.332<0.8	■合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
系統得分	Ren1=a×(AWSGs-AWSG)/AWSGs=0.67, (0.0≤Ren1≤1.0)		
B、空調系統節能評估			
B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc'=○m <sup>2</sup> , 主機總容量=○RT)			
1. 當主機總容量≤50RT 時, EAC=0.8-0.5×(COP-COPc)/COPc=○≤EACc=0.8	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 當主機總容量>50RT 時, 採用空調熱負荷計算書檢討	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
a1=PRs=○	Σ(HCi×COPci)=○	Σ(HCi×COPi)=○	c1=Rs=○
	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○		
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi) /ΣPFci=○	c3=Rf=○	
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi) /Σ(PPci)=○	c4=Rp=○	
a4=PRt=○	b4=Σ(PTi) /Σ(PTci)=○	c5=Rt=○	
EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5=○≤0.8	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	Ren2'=1.67-1.67×EAC=○, (0.0≤Ren2'≤1.0)		
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc''=○m <sup>2</sup> )			
1. 個別空調具有節能標章證明時, 採用一級節能標章空調面積比 Ar'=○; 二級節能標章空調面積比 Ar''=○ EAC=0.8-(0.4×Ar'+0.2×Ar'')=○≤EACc=0.8	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時, EAC=0.8	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	Ren2''=1.67-1.67×EAC=○, (0.0≤Ren2''≤1.0)		
系統得分	Ren2=(Ren2'×Afc'+Ren2''×Afc'')/(Afc'+Afc'')=○, (0.0≤Ren2≤1.0)		

EEWH-GF 日常節能指標評估表				
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程				
C、照明系統 EL				
IER=1.242	IDR=1.222	β1=0	β2=0	β4=0
EL=IER×IDR-1.0=0.518≤ELc=0.7				■合格 <input type="checkbox"/> 不合格
系統得分	Ren3=2.5×(0.8-EL)=0.706, (0.0≤Ren3≤1.0)			
□ 選項 2：能源成本評估法 Ren4=3.0×(SEC-DEC)/SEC=○				
系統得分	Ren4=3.0×(SEC-DEC)/SEC=○, (0.0≤Ren4≤1.0)			
三、日常節能指標得分率				
■	選項 1： 逐項節能評估法	Ren1=a×(AWSGs-AWSG)/AWSGs=0.67, (0.0<Ren1≤1.0)		
		Ren2=1.67-1.67×EAC=○, (0.0<Ren2≤1.0)		
		Ren3=2.5×(0.8-EL)=○, (0.0<Ren3≤1.0)		
□	選項 2： 能源成本評估法	Ren4=3.0×(SEC-DEC)/SEC=○, (0.0<Ren4≤1.0)		

(四) 綠色交通指標

表 11-12 綠色交通指標評估表

EEWH-GF 綠色交通指標評估表				
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程				
二、廠房周遭環境判斷(須檢附證明文件，路線圖與照片)				
<input checked="" type="checkbox"/> A 型廠房位於工業(園)區或周遭之廠房 <input type="checkbox"/> B 型廠房位於鄉下或其他地區				
廠房周邊 800m 範圍公車路線數量				
	下列二者擇一		是否合格	R5i 得分率
捷運	一	A 型廠房周邊 800m 範圍內捷運站數量	1	0.2
		B 型廠房周邊 1200m 範圍內捷運站數量	<input type="checkbox"/>	0.2
公車	二	A 型廠房周邊 400m 範圍公車路線數量	15	0.2
		B 型廠房周邊 800m 範圍公車路線數量	<input type="checkbox"/>	0.2
公車或制度化汽車共乘系統	廠房設公用汽車或廠房共乘服務系統		<input type="checkbox"/>	0.2
自行車道	A 型廠房下列二擇一		<input type="checkbox"/>	0.2
	一	道路寬度 10 < x ≤ 12m 設有自行車道		
		道路寬度 12 < x ≤ 15m 設有自行車道		
		道路寬度 15m 以上設有自行車道		
	小計：Σ(自行車道長度/以上道路總長度) ≥ 30			
二	(A 型廠房)全區採與汽車道分離之自行車專用道路系統	<input type="checkbox"/>	0.2	
B 型廠房逕自得分		<input type="checkbox"/>	0.2	
註：道路單側設置即可；申請對象若為非住宅社區之工業園區、商業區以及大學校園應以本標準計算之；若非為以上各類，則本項不計分				
自行車停車場	A 型廠房內之路面或地下室劃設自行車專用停車場	自行車停車數依下表規定	<input checked="" type="checkbox"/>	0.2
	B 型廠房逕自得分		<input type="checkbox"/>	0.2
三、得分率	Ren5 = ΣR5i = 0.6, (0.0 < Ren5 ≤ 1.0)			

(五) 再生能源指標

表 11-13 再生能源指標評估表

EEWH-GF 再生能源標評估表				
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程				
二、再生能源評估：				
評估項目	年發電量設計值		換算係數	抵碳量 (kg/yr.)
E1、太陽能熱水	○	×	2.09kg/m <sup>3</sup>	○
E2、太陽能光電	7390.8 kW/yr	×	0.63kg/kWh	4,656
E3、風力發電	○	×	0.63kg/kWh	○
E4、造林(基地內)	464 m <sup>2</sup>	×	60CO <sub>2</sub> kg/(m <sup>2</sup> .40yr.)	6,960
總抵碳量 Cn = 2.09×E1 + 0.63×E2 + 0.63×E3 + 15.0×E4 =				11,616
基地基準抵碳量 Cni = 0.63×365×SPV (查圖 2-3.3) =				517.39
Cn' = (0.3×A1 + 0.05×A2)×Cni =				556,657
※上述項目，需檢附計算書與性能證明，造林需附造林面積圖說與照片證明。				
三、得分率	Ren6 = Cn / (0.3×Cn') = 0.07, (0.0 < Ren6 ≤ 1.0)			

(六) 二氧化碳指標

表 11-14 二氧化碳指標評估表

EEWH-GF 二氧化碳減量指標評估表							
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程							
建築物構造：地下 4 層，地上 12 層鋼骨構造廠房類建築；屬中層建築							
二、是否為舊建築物再利用案？							
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 $Sr$ (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) $=\circ$ ， $CCO_2=0.82-0.5\times Sr=\circ$ ，進入最後之系統得分計算						
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估						
三、CO <sub>2</sub> 減量評估項目							
A、形狀係數 F							
評估項目	計算值	fi 係數					
平面形狀	1.平面規則性 a <input checked="" type="checkbox"/> 平面規則 <input type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則	0.95					
	2.長寬比 b	b=1.03					
	3.樓板挑空率 e	e=0					
立面形狀	4.立面退縮 g	g=0					
	5.立面出挑 h	h=0					
	6.層高均等性 i	i=0.72					
	7.高寬比 j	j=1.47					
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≤1.2		0.95					
D、耐久化係數 D							
大項	小項	di					
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0.0					
	柱樑部位耐久設計 d2	0.0					
	樓版部位耐久設計 d3	0.0					
維修性	屋頂防水層 d4	0.0					
	空調設備管路 d5	0.03					
	給排水衛生管路 d6	0.03					
	電氣通信線路 d7	0.05					
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0.0					
D=Σdi，且 D≤0.2		0.11					
B、輕量化係數 W							
評估項目	Wi	ri					
主結構體 <input type="checkbox"/> 木構造 <input checked="" type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造	0.85	1.0					
隔間牆 <input type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 隔間牆	0.0	1.0					
外牆 <input checked="" type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆	-0.1	1.0					
衛浴 W <sub>4</sub> <input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴	0	1.0					
RC、SRC 構造 混凝土減量設計 <input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計	0	1.0					
W=Σwi×ri，且 W≥0.7		0.75					
C、非金屬建材使用率 R							
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0	0	0
CO <sub>2</sub> 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≤0.3		0					
四、CO <sub>2</sub> 減量設計值計算 $CCO_2=F\times W\times(1-D)\times(1-R)=0.63$							
五、系統得分	$Rw1=2.0-(2.5\times CCO_2)=0.41$ ，(0.0≤Rw1≤1.0)						

(七) 廢棄物減量指標

表 11-15 廢棄物減量指標評估表

EEWH-GF 廢棄物減量指標評估表					
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程					
容許開挖土方基準 $Mr(m^3)$	0.65	總樓地板面積 $AF(m^2)$	12,750.75		
工程不平衡土方量 $M(m^3)$	22,597	有利於他案土方量 $Mr(m^3)$	0		
建築構造別減量係數 $\alpha_2$	0.2	公害防治係數 $\beta$	0		
二、是否為舊建築物再利用案？					
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 $Sr$ (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) $=\circ$ ， $RS6=10.0\times Sr=\circ$ ，(0.0≤RS6≤9.0)				
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估				
三、廢棄物減量評估項目					
A、工程不平衡土方比例 $Pie$					
$Pie=(M-Mr)/(AF\times M_c)=$		1.50	；且 $0.5\leq Pie\leq 1.5$		
B、施工廢棄物比例 $PIb$					
營建自動化使用工法	採用率 $ri$	優待係數 $yi$	單項計算 $ri\times yi$		
金屬系統模版	0	0.04	0.0		
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0		
預鑄外牆	0	0.04	0.0		
預鑄樑柱	0	0.04	0.0		
預鑄樓版	0	0.03	0.0		
預鑄浴廁	0	0.02	0.0		
乾式隔間	0	0.03	0.0		
其它工法	0	-	0.0		
營建自動化優待係數 $\alpha_1=\sum ri\times yi=$			0.0		
$PIb=1.0-5.0\times\alpha_1-\alpha_2=$		0.8	；且 $PIb\geq 0.0$		
C、拆除廢棄物比例 $PId$					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 $Xi\times Zi\times\gamma=$	0	0	0	0	0
$\gamma=\sum Xi\times Zi=$		0			
$PId=1.0-\alpha_2-10.0\times\gamma=$		0.8	；且 $PId\geq 0.0$		
D、施工空氣污染比例 $PIa$					
$PIa=1.0-\sum(\alpha_{3i})=$		0.51	；且 $PIa\geq 0.2$		
四、廢棄物減量設計值計算 $PI=Pie+PIb+PId+PIa-\beta=3.61$					
五、系統得分	$Rw2=1.75-(0.5\times PI)=0$ ，(0.0≤Rw2≤1.0)				

(八) 水資源指標

表 11-16 水資源指標評估表

EEWH-GF 水資源指標評估表			
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程			
基地所在地區	北 IV	大型耗水設施	<input type="checkbox"/> 有； <input checked="" type="checkbox"/> 無
日降雨概率 P	0.53	日平均雨量 R	9.76
集雨面積 Ar	1,000	儲水天數 Ns	-
二、水資源指標計算式			
編號	評分項目	得分	
a	大便器	0.3	
b	小便器	0.1	
c	供公眾使用之水栓	0.1	
d	浴缸或淋浴	0.1	
e	雨中水設施或節水澆灌系統	0.4	
f	空調節水	0	
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=			1.00
三、自來水替代率評估項目			
A、自來水替代水量 W <sub>s</sub>			
日集雨量 W <sub>r</sub> = R × Ar × P =		5172.8	Ws = $\Rightarrow$ 5172.8 (Ws 以 W <sub>r</sub> 或 W <sub>d</sub> 兩者中較小者帶入)
雨水利用設計量 W <sub>d</sub> = ΣR <sub>i</sub> =		16,000	
B、建築類別總用水量 W <sub>t</sub>			
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 W <sub>f</sub> (公升/(m <sup>2</sup> .日))
➤	一般專用辦公區+宿舍	-	7~10
全棟建築總用水量 W <sub>t</sub> (公升/日)		11,775	
C、自來水替代率 R <sub>c</sub> = W <sub>s</sub> ÷ W <sub>t</sub> =		6.08%	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
D、雨水貯集槽 V <sub>s</sub> =		29.33m <sup>3</sup>	標準值 V <sub>c</sub> = <input type="text"/> m <sup>3</sup> <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=1.00			
四、系統得分 Rw3=WI=1, (0.0 ≤ Rw3 ≤ 1.0)			

(九) 生活污水垃圾指標

表 11-17 生活污水垃圾指標評估表

EEWH-GF 生活污水垃圾指標評估表			
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	廠房內浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道（檢附污水系統圖）	<input checked="" type="checkbox"/>
專用廚房雜排水	廠房內等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道（檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖）	<input checked="" type="checkbox"/>
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道（檢附污水系統圖）	<input checked="" type="checkbox"/>
室外作業區污水	露天作業區(裝配、修理、塗裝)有污染雨水之虞區	有汙染之虞之戶外作業場所，設置兩污水前處理設施，如：油水分離器、油脂截流器等。(檢附污水系統圖)	<input type="checkbox"/>
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施（檢附相關圖說）		獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者（本項與 7.8.10.項不能重複得分）		G1=0.5	<input checked="" type="checkbox"/>
2. 設有事業廢棄物二次材料收集處理再利用設施並於基地內、外確實執行資源化再利用者（必須有三項以上材料回收率與回收處理相關計畫書及設備說明才能給分）		G2=0.5	<input type="checkbox"/>
3. 餐廳設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者（必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分）		G3=0.5	<input type="checkbox"/>
4. 餐廳設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者（3與4.只能任選其一）		G4=0.2	<input type="checkbox"/>
5. 設有落葉堆肥處理再利用系統者（必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分）		G5=0.4	<input type="checkbox"/>
6. 生活垃圾集中場設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G6=0.3	<input type="checkbox"/>
7. 設有空間充足且運出動線合理之專用生活垃圾集中場（運出路徑必須有明確之圖示）		G7=0.2	<input type="checkbox"/>
8. 地面專用生活垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者（平面圖與照片說明）		G8=0.2	<input type="checkbox"/>
9. 設置具體執行生活資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者（計畫書與照片說明）		G9=0.2	<input checked="" type="checkbox"/>
10. 生活垃圾集中場設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G10=0.2	<input type="checkbox"/>
11. 生活垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者		G11=0.2	<input checked="" type="checkbox"/>
12. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		G12 認定值	<input type="checkbox"/>
三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=0.9			
四、得分率 Rw4=ΣGi×0.8=0.72, (0.0 ≤ Rw4 ≤ 1.0)			

(十) 室內空氣品質管理指標

表 11-18 室內空氣品質管理指標評估表

室內空氣品質管理，戶外吸菸室、CO <sub>2</sub> 與 CO 監測設置評估表（不申請免填）	
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程	
二、說明：在一般密閉居室，需設置 CO <sub>2</sub> 濃度監測系統，CO <sub>2</sub> 偵測裝置設置密度佔居室內設置 CO <sub>2</sub> 偵測器之樓地板面積須佔總樓地板面積 30%以上。於地下室停車場或其他會產生 CO 氣體之空間設置 CO 濃度監測，營造清新、有氧的室內空間（附系統圖說面積與平面標示），再依據委員會的共識與慣例，給予認定。	
三、得分率 $Rh1 = \sum Rh1i = 0.5$	是否予以核可： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
申請理由概說（證明及補充資料另附）：	審查意見：

(十一) 音環境指標

表 11-19 音環境指標評估表

EEWH-GF 音環境指標評估表				
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程				
二、音環境評估項目				
大項	小項	評分判斷	計分	分項得分率
音環境	外牆 分界牆	下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $dw \geq 15cm$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $dw \geq 20cm$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10cm$ ，內填玻璃棉厚度 $dw \geq 5cm$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 4.8cm$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 55dB$ (*2)	A1=30	A=10
		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $dw \geq 12cm$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $dw \geq 15cm$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10cm$ ，內填玻璃棉厚度 $(dw) \geq 5cm$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 2.4cm$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 50dB$ (*2)	A2=20	
		• 牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10	
	窗	下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級( $2m^3/hm^2$ , *3)且玻璃厚度 $\geq 8mm$ • 符合氣密性 2 等級( $2m^3/hm^2$ , *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20cm$ 且玻璃厚度 $\geq 5mm$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 35$ 或 $Rw \geq 40dB$ (*2)	B1=35	B=35
		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級( $2m^3/hm^2$ , *3)且玻璃厚度 $\geq 5mm$ • 符合氣密性 8 等級( $8m^3/hm^2$ , *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20cm$ 且玻璃厚度 $\geq 5mm$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 30$ 或 $Rw \geq 35dB$ (*2)	B2=25	
		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級( $8m^3/hm^2$ , *3)且玻璃厚度 $\geq 8mm$ • 符合氣密性 8 等級( $2m^3/hm^2$ , *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 10cm$ 且玻璃厚度 $\geq 5mm$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 25$ 或 $Rw \geq 30dB$ (*2)	B3=15	
		• 窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=10	
	樓版	下列三項，擇一計分： • RC、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $\geq 18cm$ • $15cm \leq RC$ 、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 18cm$ 且加設緩衝材( $dc$ ) $\Delta Lw \geq 10dB$ 或樓版空氣層厚度( $da3$ ) $\geq 30cm$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 45dB$ (*4)	C1=35	C=35
		下列三項，擇一計分： • $15cm \leq RC$ 、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 18cm$ • $12cm \leq RC$ 、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 15cm$ 且加設緩衝材( $dc$ ) $\Delta Lw \geq 10dB$ 或樓版空氣層厚度( $da3$ ) $\geq 30cm$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 55dB$ (*4)	C2=25	
		下列三項，擇一計分： • $12cm \leq RC$ 、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 15cm$ • RC、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 12cm$ 或木構造樓版且加設緩衝材( $dc$ ) $\Delta Lw \geq 10dB$ 或樓版空氣層厚度( $da3$ ) $\geq 30cm$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 65dB$ (*4)	C3=15	
		• RC、鋼構複合樓版厚度( $df$ ) $< 12cm$ 或木構造樓版	C4=10	
	三、得分率	$Rh2 = (A+B+C) \div 100 = 0.8$ ，(0 $\leq Rh2 \leq 1.0$ )		

(十二) 光環境指標

表 11-20 光環境指標評估表

EEWH-GF 光環境指標評估表					
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程					
二、光環境評估項目					
大項	小項	對象	評分判斷	計分	各項得分率
光環境	自然採光	所有建築類型之玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20
			• 色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15	
			• 低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10	
			• 高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=5	
		辦公廳舍、住宿類建築、等一般居室空間	• 地面層以上所有空間(包含居室與非居室) (*1)皆有採光深度 3 倍(*2)以內之自然採光開窗	E1=60	E=35
			• 地面層以上所有居室皆有採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E2=40	
			• 地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E3=30	
			• 地面層以上居室面積 30%以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E4=50	
			• 自然採光狀況未達 E1~E4 之標準者	E5=20	
		上述以外空間	• 不予評估	E6=0.36	
人工照明	公共空間(如門廳、會議室...等)或辦公空間、之照明	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=20	
		• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15		
		• 面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10		
		• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0		
	商業類或住宿類建築及上述用途以外空間之照明	• 不予評估	F5=12		
三、得分率	Rh3=(D+E+F)÷100=0.75, (0≤Rh3≤1.0)				

(十三) 通風環境指標

表 11-21 通風環境指標評估表

EEWH-GF 通風環境指標評估表					
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程					
二、通風環境評估項目					
大項	小項	對象	評分判斷	計分	各項得分率
通風換氣環境	自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分(所有門廳、電梯廳及居室,如學校教室或採季節性空調之辦公類空間等面積) Af1=○	• 所有居室空間均為可自然通風空間 (*8)	G11=100	G1=100
			• 90%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G12=80	
			• 80%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G13=60	
			• 60%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G14=40	
			• 低於 60%居室樓地板面積為可自然通風空間	G15=10	
	外氣引入型	中央空調型空間部分居室空間 Af2=○	• 所有居室空間具中央空調新鮮外氣引入風管系統(需提出外氣引入風管系統圖說)	G21=100	G2=60
			• 所有居室空間具新鮮外氣引入 (*9)	G22=80	
			• 50% 以上居室樓地板面積之空間具中央空調新鮮外氣引入風管系統或新鮮外氣引入 (*10)	G23=60	
			• 50% 以下居室樓地板面積之空間具中央空調新鮮外氣引入風管系統或新鮮外氣引入 (*10)	G24=40	
			• 所有居室空間皆無新鮮外氣引入	G25=20	
三、得分率	Rh4= [(G1×Af1+G2×Af2)/(Af1+Af2)] ÷100=0.63, (0.0≤Rh4≤1.0)				

(十四) 室內建材裝修指標

表 11-22 室內建材裝修指標評估表

EEWH-GF 室內建材裝修指標評估表					
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程					
二、室內建材裝修評估項目					
大項	小項	對象	評分判斷	計分	各項得分率
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	• 基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修,或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30
			• 少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30	
			• 中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20	
			• 大量裝修量(七成以上天花及牆面被板材裝潢者)	H4=0	
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	• 不予評估	H5=24	
	綠建材使用率	綠建材使用率 (附計算或說明) Rg=○% Rgc=○%	• Rg=Rgc+30%	I1=60	I=45
			• Rgc+30% > Rg ≥ Rgc+20%	I2=45	
			• Rgc+20% > Rg ≥ Rgc+10%	I3=30	
			• Rgc+10% > Rg ≥ Rgc	I4=20	
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg < Rgc	I5=10	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 綠建材用量評估指標 <math>Rg = Ag/A</math>, 依管建署公告綠建材設計規範計算。</li> <li>• 建築物之健康建材使用率及環保建材使用率計算值依式計算之:</li> <li>• 附下表「建築物綠建材設計評估總表」。</li> <li>• 綠建材使用率計算值(<math>Rg</math>) &gt; 綠建材使用率基準值(<math>Rgc</math>)..... (1)</li> <li>• <math>Rg = Ag/A</math>..... (2)</li> <li>• <math>Ag = \sum gi</math>..... (3)</li> <li>• <math>A = \sum ai</math>..... (4)</li> <li>• 式中</li> <li>• <math>Ag</math>: 綠建材使用總面積(<math>m^2</math>)。</li> <li>• <math>gi</math>: i 部位室內空間中, 使用綠建材之面積(<math>m^2</math>)。</li> <li>• <math>A</math>: 申請建照範圍內, 合於室內裝修管理辦法規定之室內裝修總表面積(<math>m^2</math>)。</li> <li>• <math>ai</math>: i 部位之室內裝修表面積(<math>m^2</math>)。</li> </ul>					
三、得分率		$Rh5 = (H+I) \div 100 = 0.75$ , ( $0.0 \leq Rh5 \leq 1.0$ )			

(十五) 員工休閒健康管理指標

表 11-23 員工休閒健康管理指標評估表

員工休閒健康管理指標評估表 (不申請免填)	
一、建築名稱：中纖廠辦大樓都更案新建工程	
二、主旨：「企業競爭力來自員工」, 健康管理而作為企業來說, 具有格外重大的意義, 由於長時間在企業制度下工作, 彼此相處的環境皆相同, 容易造成集體的健康事故發生, 而且長時間處於相同之工作情境與工作壓力下, 易使得員工身心上造成疲憊, 故監控員工之健康管理, 建立管理目標與制度, 保護企業競爭力。此指標的得分率 $Rh6$ 以表 2-5.7 之項目得分率逐項累計相加而得 ( $Rh6 = \sum Xi$ ), 但最高得分率為 1.0, 再依據委員會的共識與慣例, 給予認定。	
三、得分率 $Rh6 = \sum Xi = 0.6$	是否予以核可: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
申請理由概說 (證明及補充資料另附):	審查意見:

## 拾貳、都市設計與景觀計畫構想

### 一、都市設計構想

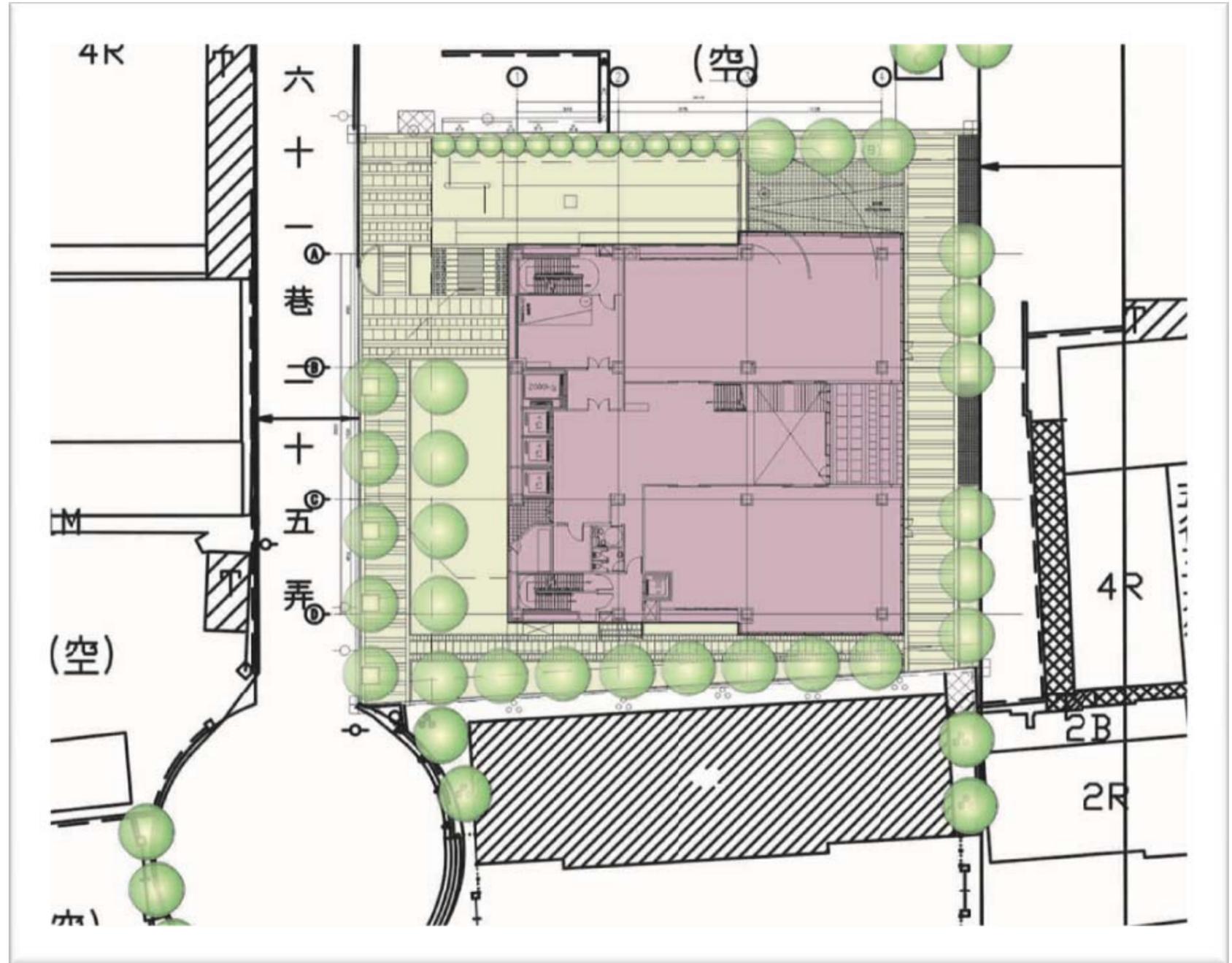
#### (一) 設計目標及構想

##### 1. 設計目標

- (1)改善都市環境與空間品質。
- (2)維持天際線，融合於既有都市紋理
- (3)創造優質工廠空間與舒適的作業環境。
- (4)綠建築與綠能源。

##### 2. 設計構想

- (1)鄰計畫道路 6 米的退縮，鄰既有巷道 12 米的退縮。並在退縮部分進行大範圍的綠化改善都市環境與空間品質。
- (2)樓高維持在 50 米以下，樓層數為 12 層。與本區其他廠房樓層為 13-15 層相較，本工程企圖以較低樓層數維持既有天際線。
- (3)本工程設有員工休閒中心和屋頂花園。各戶也設有獨立之陽台，使員工擁有極佳的作業環境，和休閒空間。
- (4)本案使用 Low-e 玻璃，使建築在擁有好的採光同時，面對河岸景觀。每層均有 3 側開窗，有好的通風對流。屋頂太陽能板提供公共區之電力。



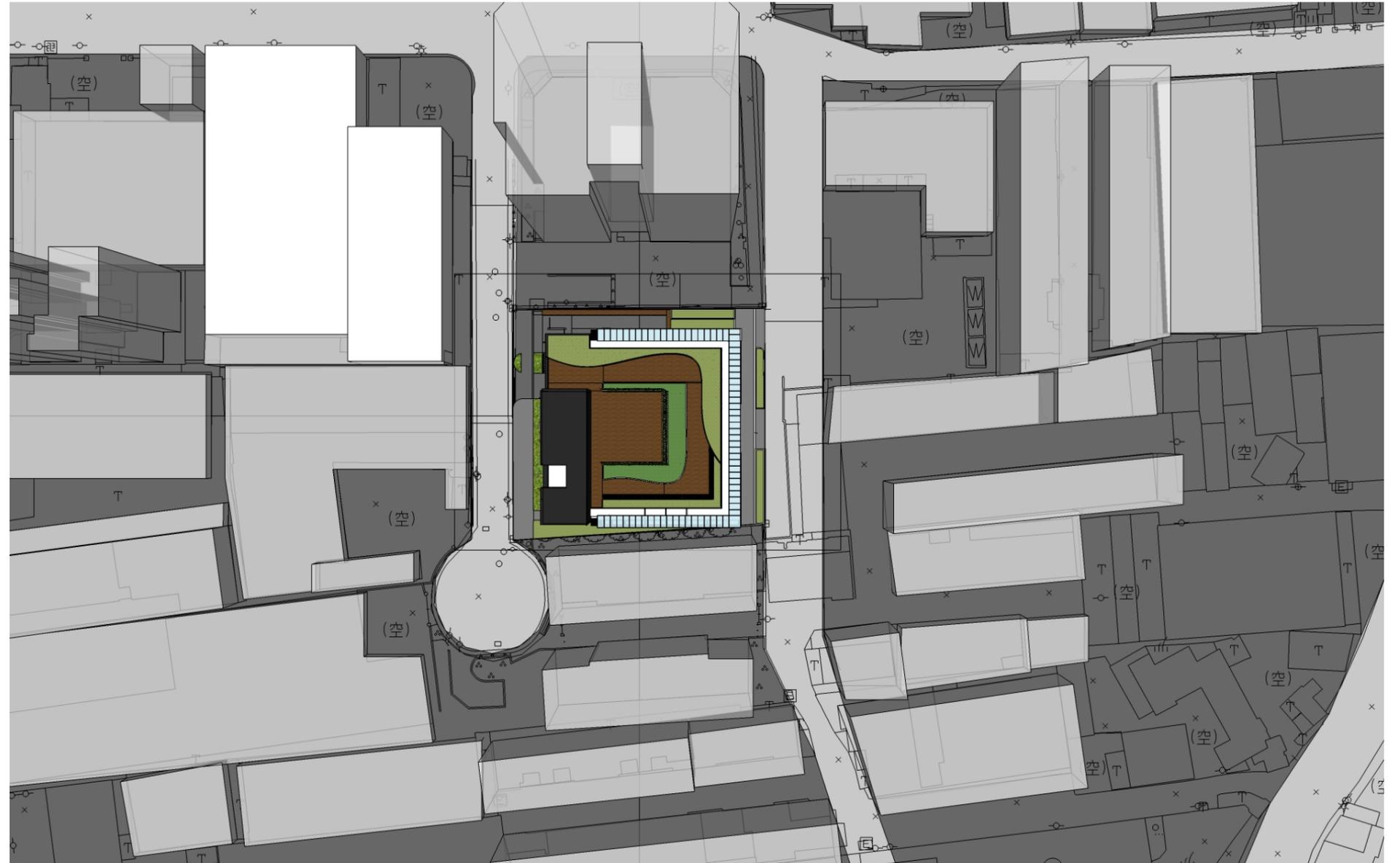
## (二) 建築物之量體、造型、色彩及座落方位

### 1. 量體計畫

- (1) 為避免西曬，服務核放置於基地西側。東側面計畫道路則以帷幕玻璃營造開放穿透之間。
- (2) 東側正面朝向計畫道路，西側留讓大量綠地型塑友善社區空間。
- (3) 牆面線與既有建物對齊，尊重都市紋理。
- (4) 車行動線緊鄰鄰棟建築之車行動線設置，減少破口與噪音/交通等干擾。

### 2. 建築造型

- (1) 爭取面對河岸景觀。
- (2) 東側大面開窗，網點/烤 LO-W 玻璃爭取視線減少耗能。
- (3) 屋頂花園隔熱用。
- (4) 以太陽能板作為陽台之遮蔽物。產生綠色能源的同時，達到遮陰省能的效果
- (5) 2F 局部商業空間與 12F 住宿空外圍設置陽台，滿足使用機能並在造型上呈現空間的不同內涵。
- (6) 量體配合機能作凹凸處理。內凹部分設置陽台、外開窗滿足通風與逃生需求。



(三) 建築物天際線、外部空間配置計畫建築物

1. 外部空間配置計畫

- (1) 四週大量退縮，給予最大人行動線與活動空間
- (2) 67%的開挖率讓喬木有足夠的生長空間，人行道上無須另行設置花台，使人行動線更為寬敞舒適。
- (3) 車行動線於西北角緊鄰鄰棟建築之車行動線集中設置，減少人行道破口。

2. 建築物天際線

建物高度 4790M(GL300)，樓層 12 層，維持既有天際線

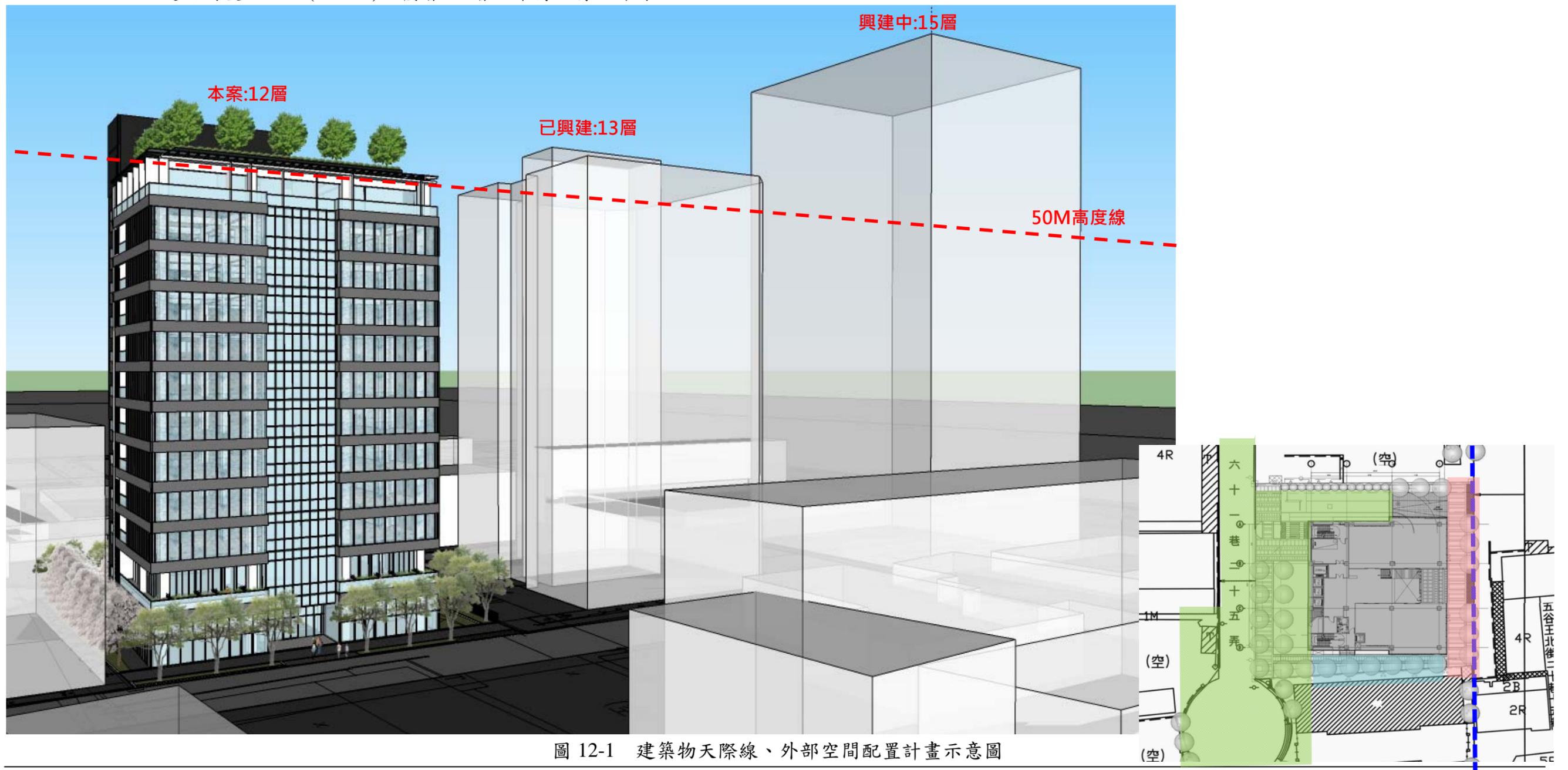


圖 12-1 建築物天際線、外部空間配置計畫示意圖

(四) 鄰棟間隔檢討

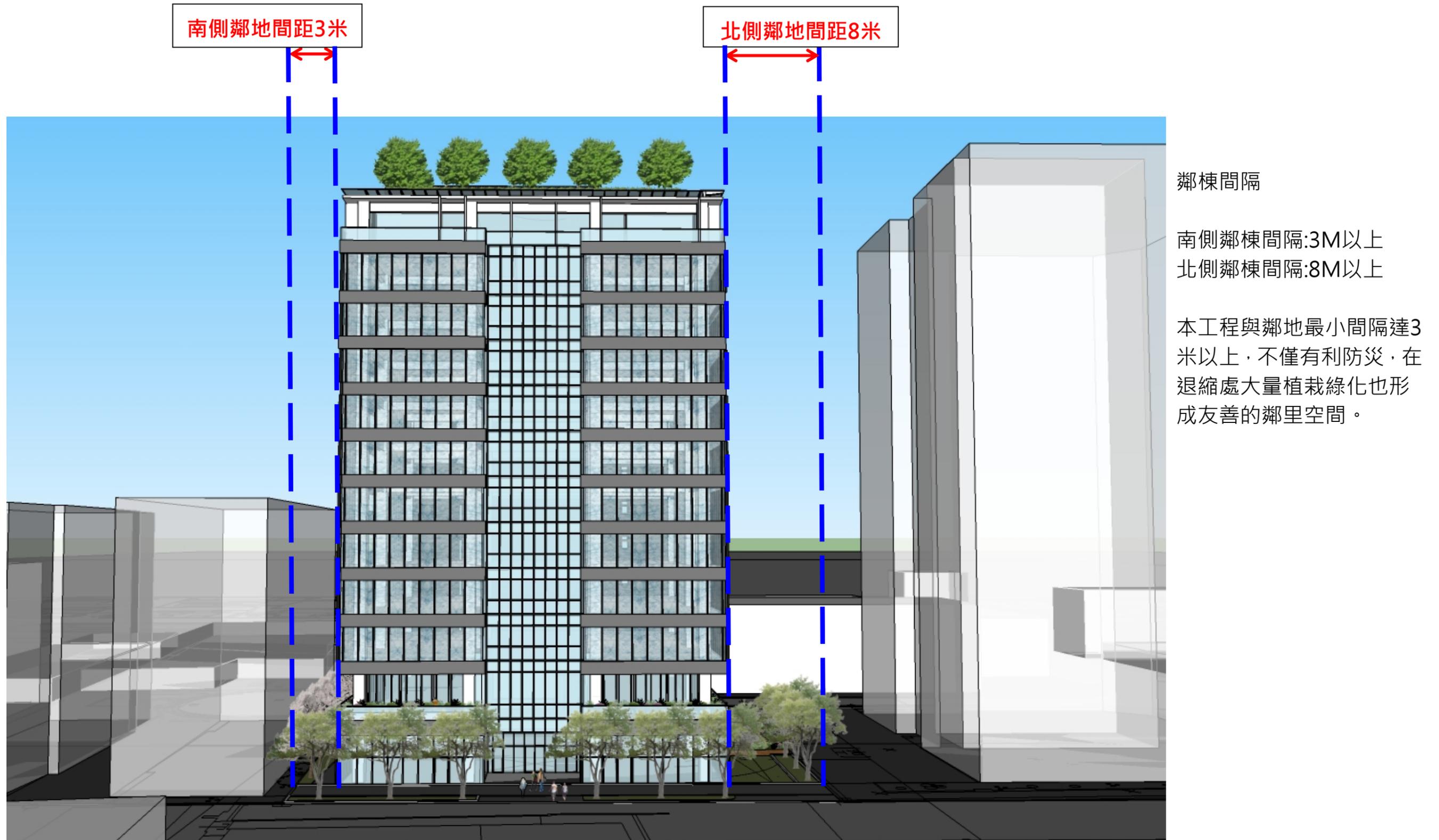
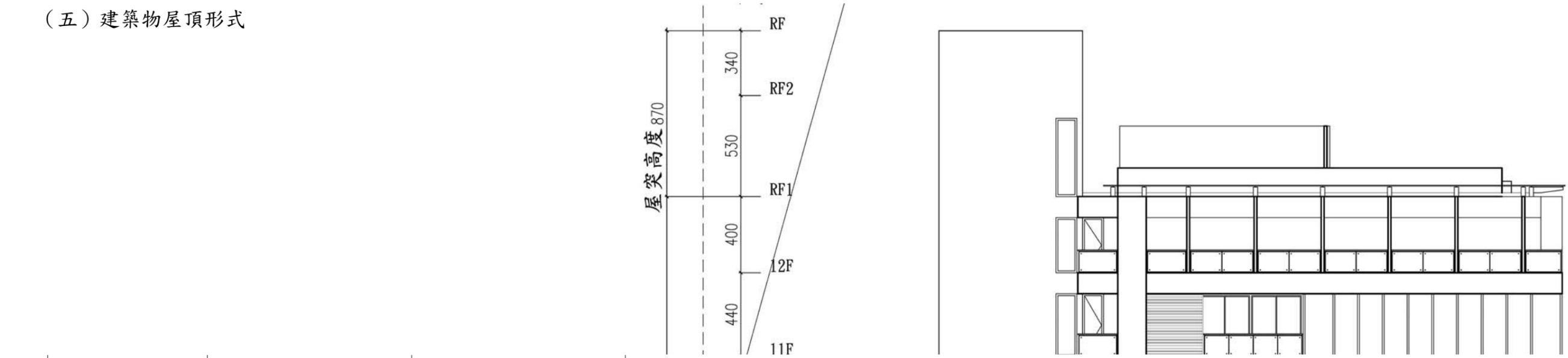
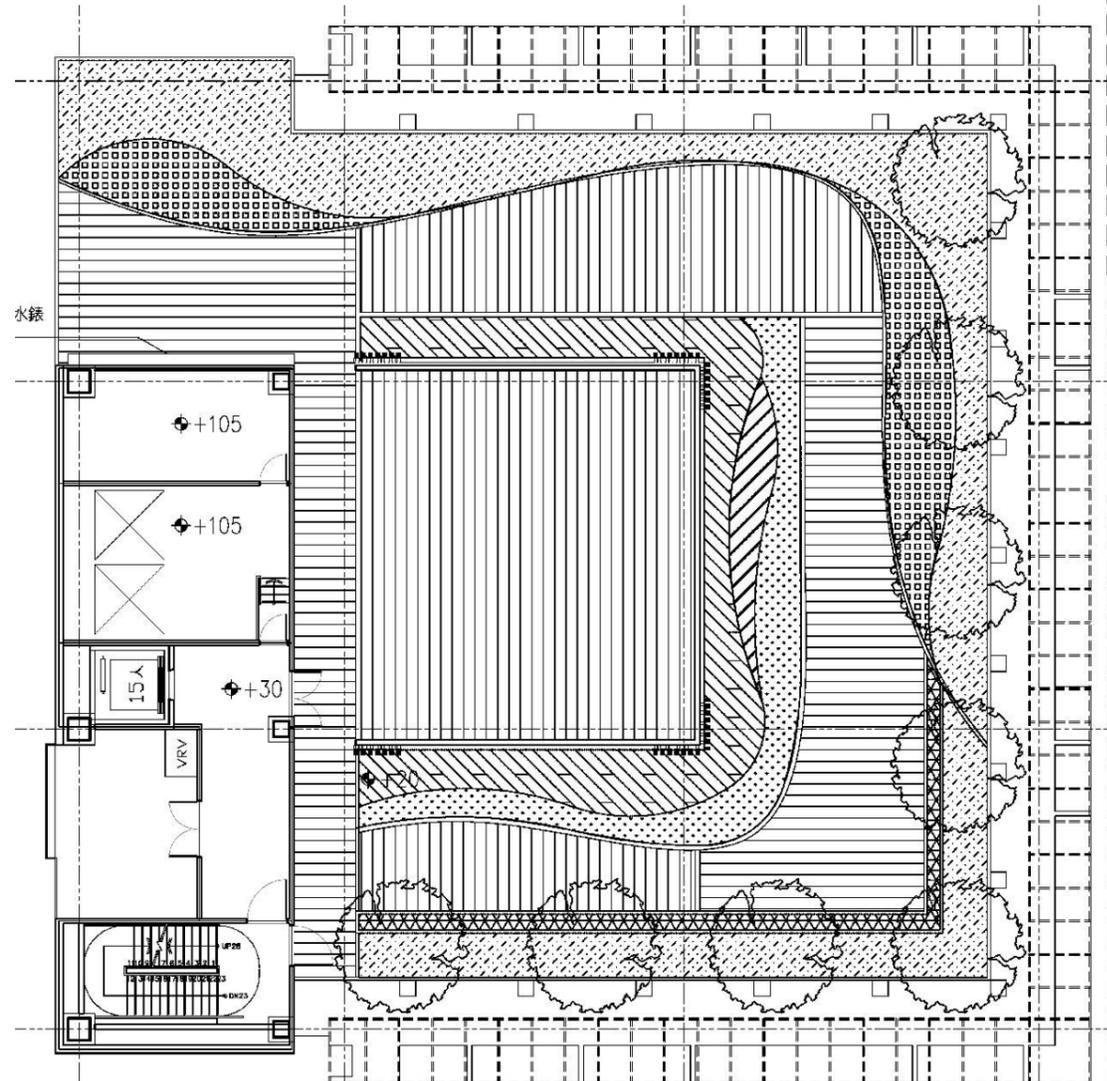


圖 12-2 鄰棟間隔檢討示意圖

(五) 建築物屋頂形式



屋頂立面圖s1:200



屋頂平面圖s1:200

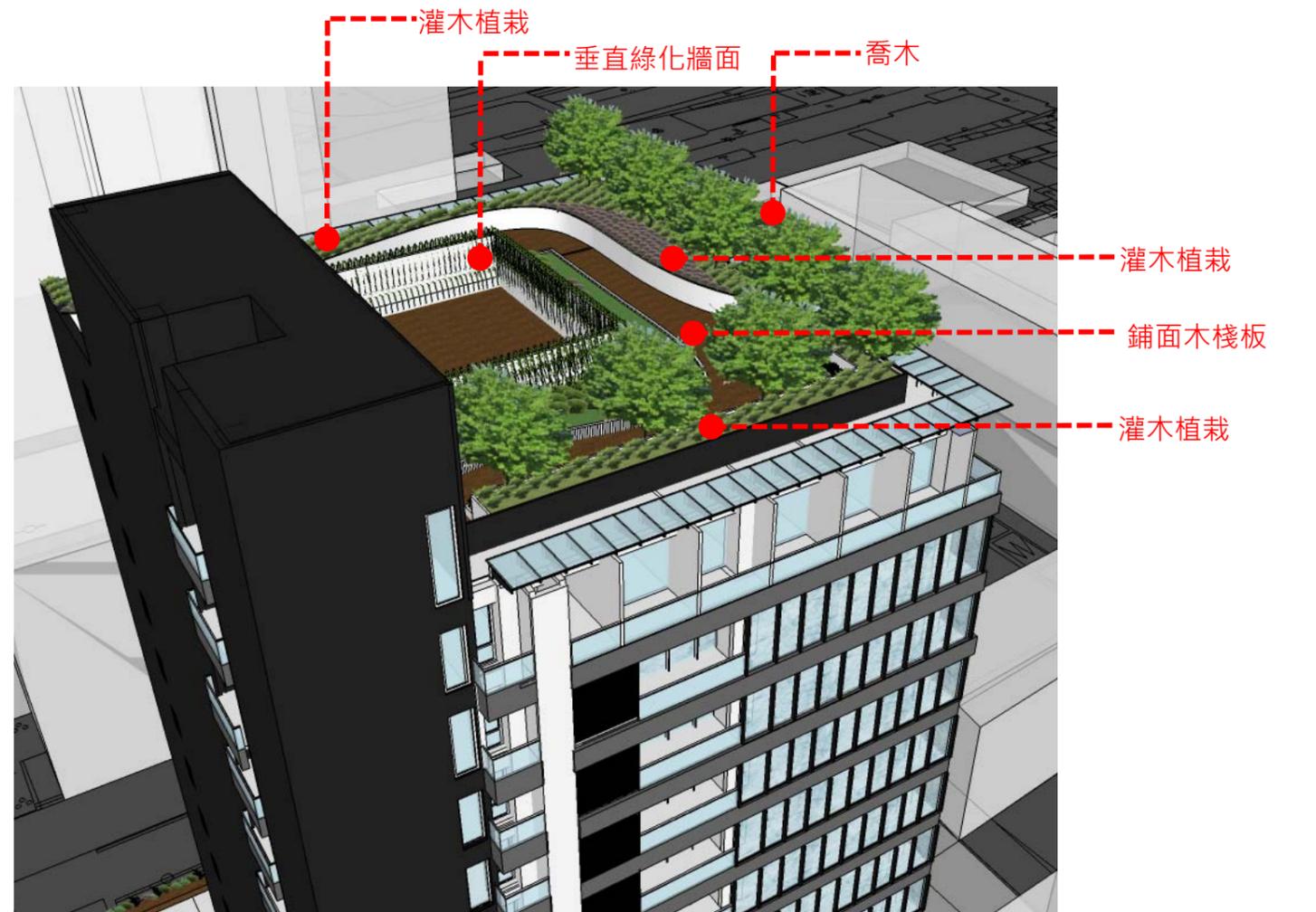


圖 12-3 建築物屋頂形式示意圖

(六).建築物外牆材質及色彩計畫

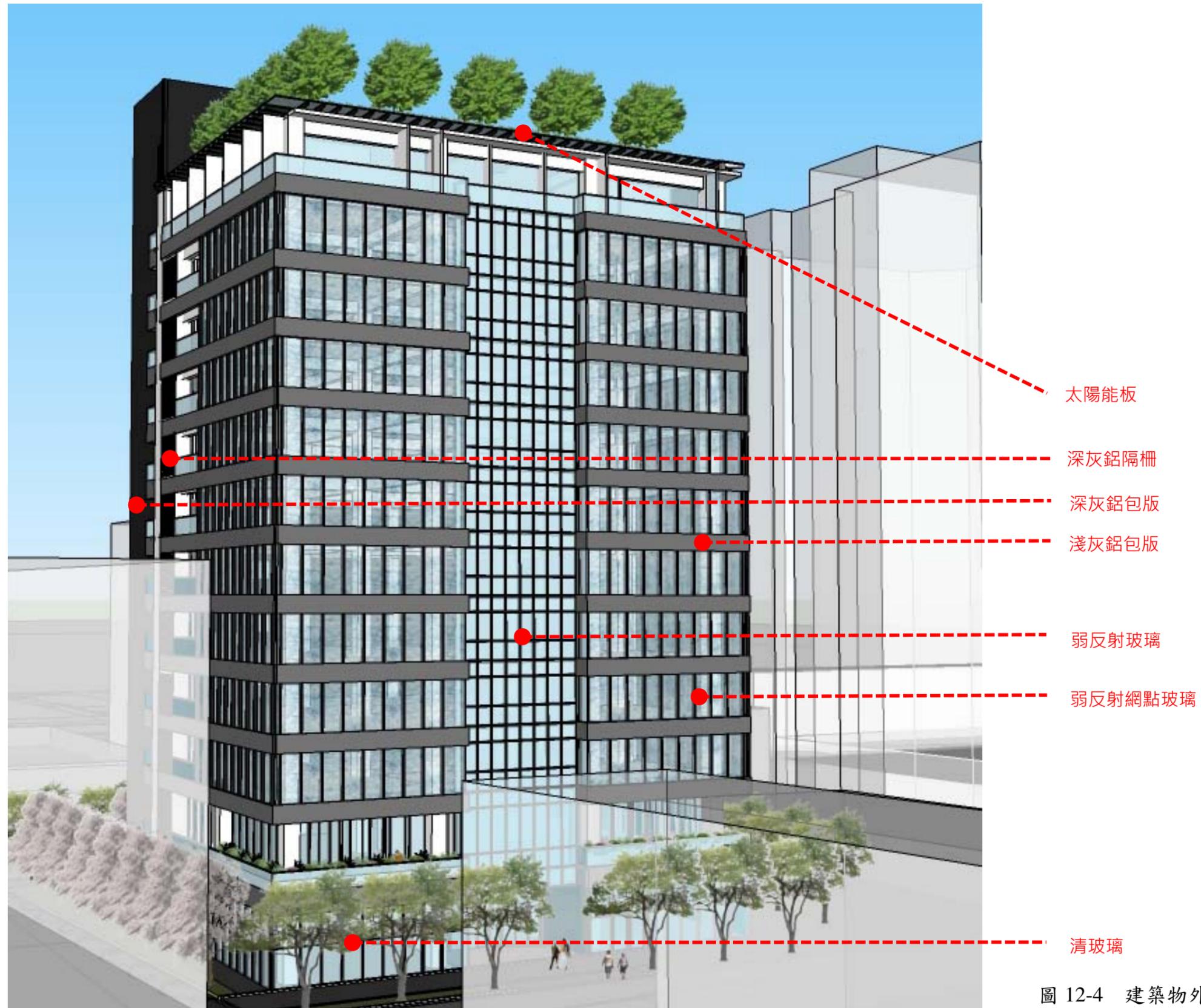


圖 12-4 建築物外牆材質及色彩計畫示意圖

(七) 建築物外觀透視模擬



圖 12-5 建築物外觀透視模擬圖

(八) 建築物照明計畫



建築照明

時段:PM18:00-20:00  
照明:樑帶間照  
一層玻裡洗牆燈  
立面內凹處洗牆燈  
效果:玻璃網點/烤漆內部, 夜  
晚形成燈籠剪影效果。



圖 12-6 建築物照明計畫示意圖 (時段:PM18:00-20:00)



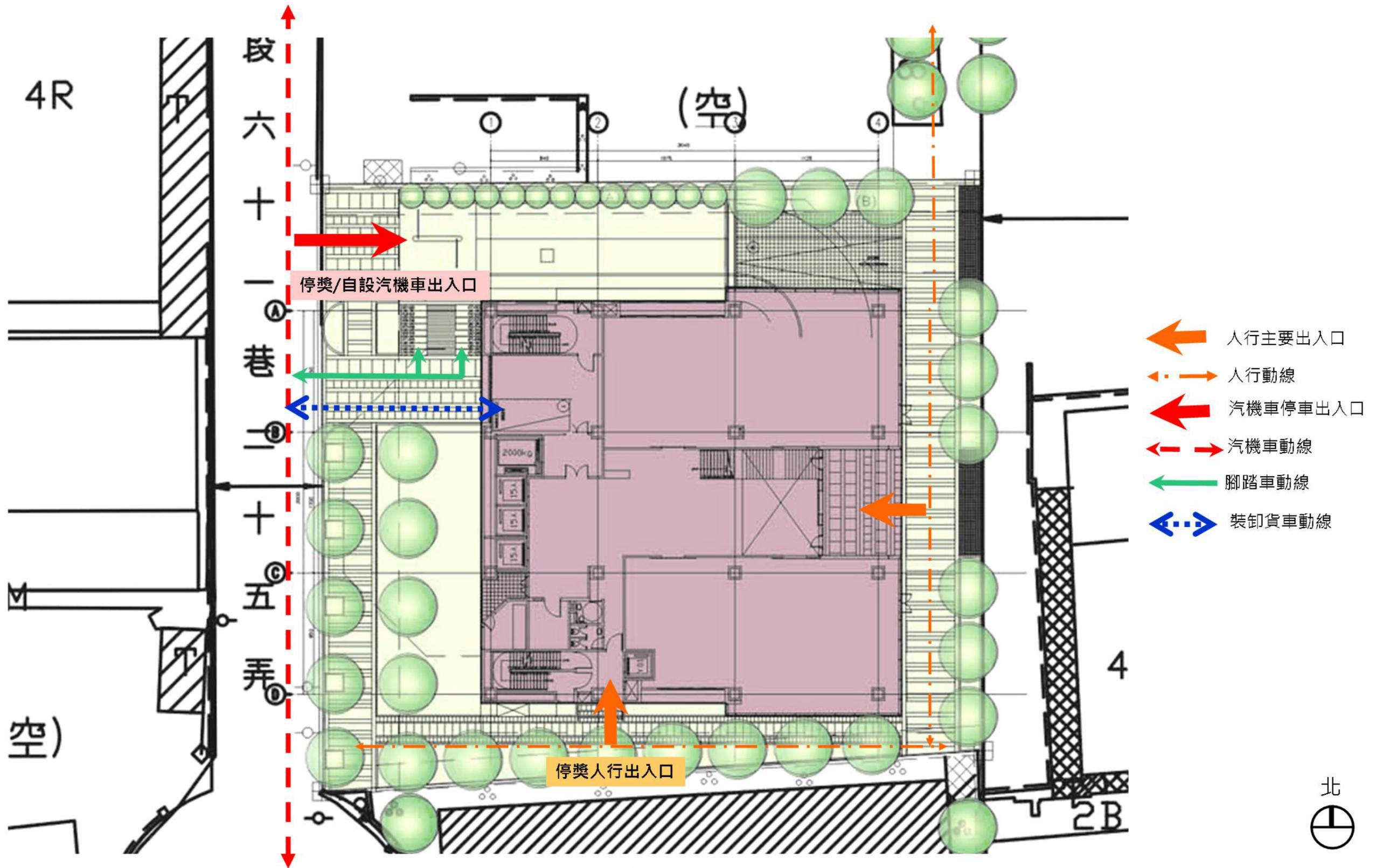
建築照明

時段:PM20:00-AM08:00

照明:無

圖 12-7 建築物照明計畫示意圖 (時段:PM20:00-AM08:00)

(九) 人車動線設計原則



(十) 汽機車停車與動線計畫

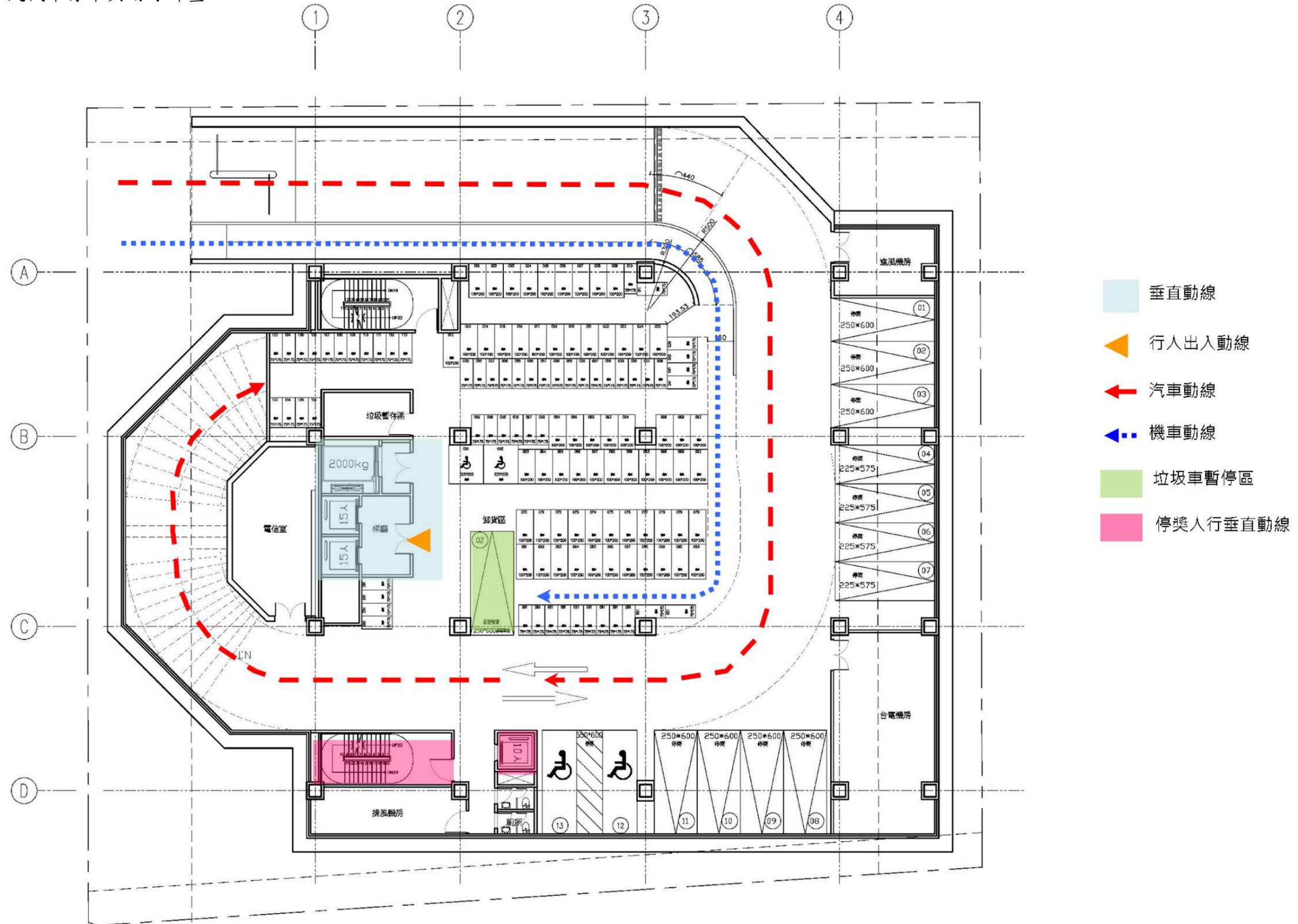


圖 12-9 汽機車停車與動線示意圖

(十一) 無障礙空間引導設施系統

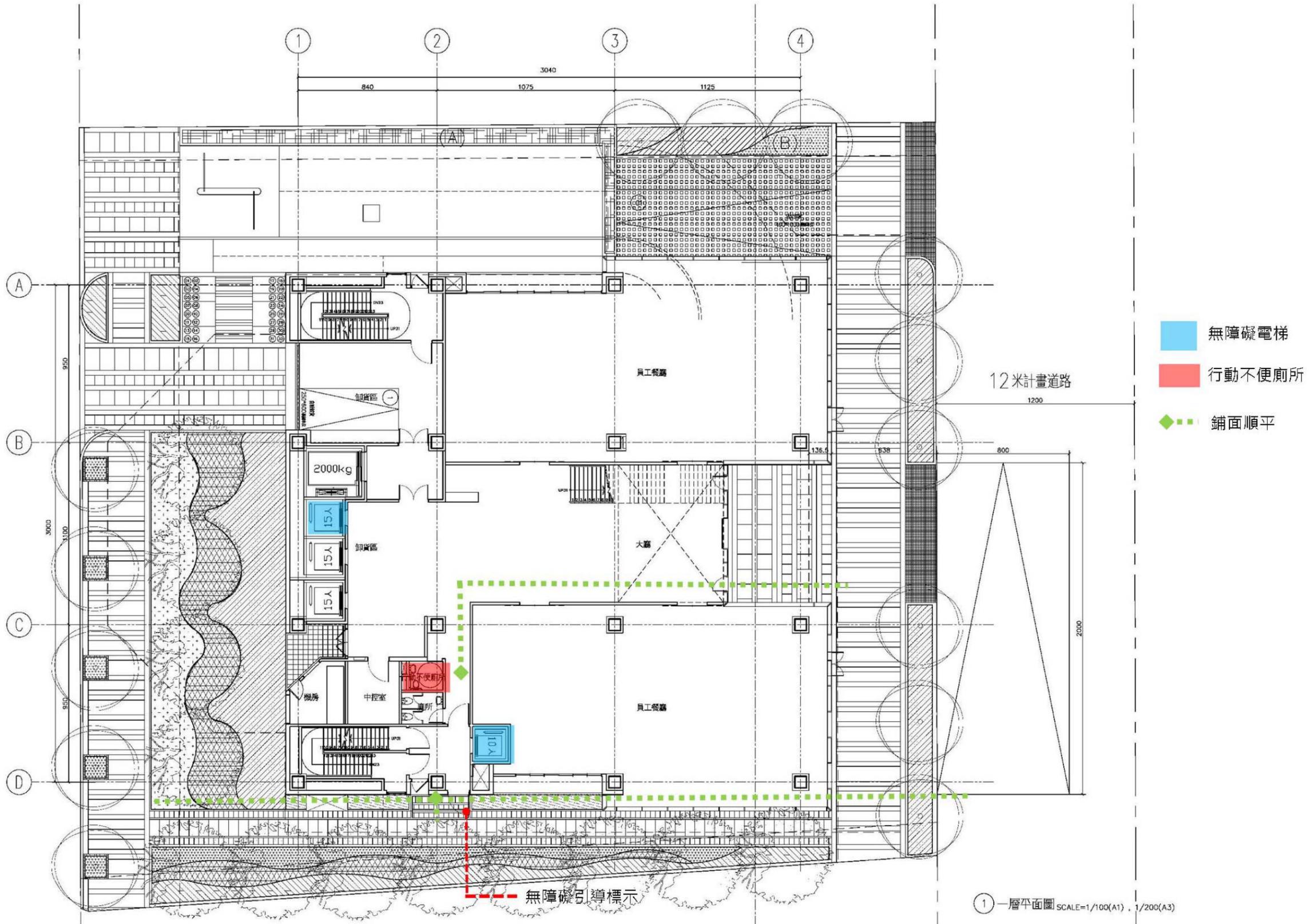


圖 12-10 地上一層平面無障礙空間引導設施系統示意圖

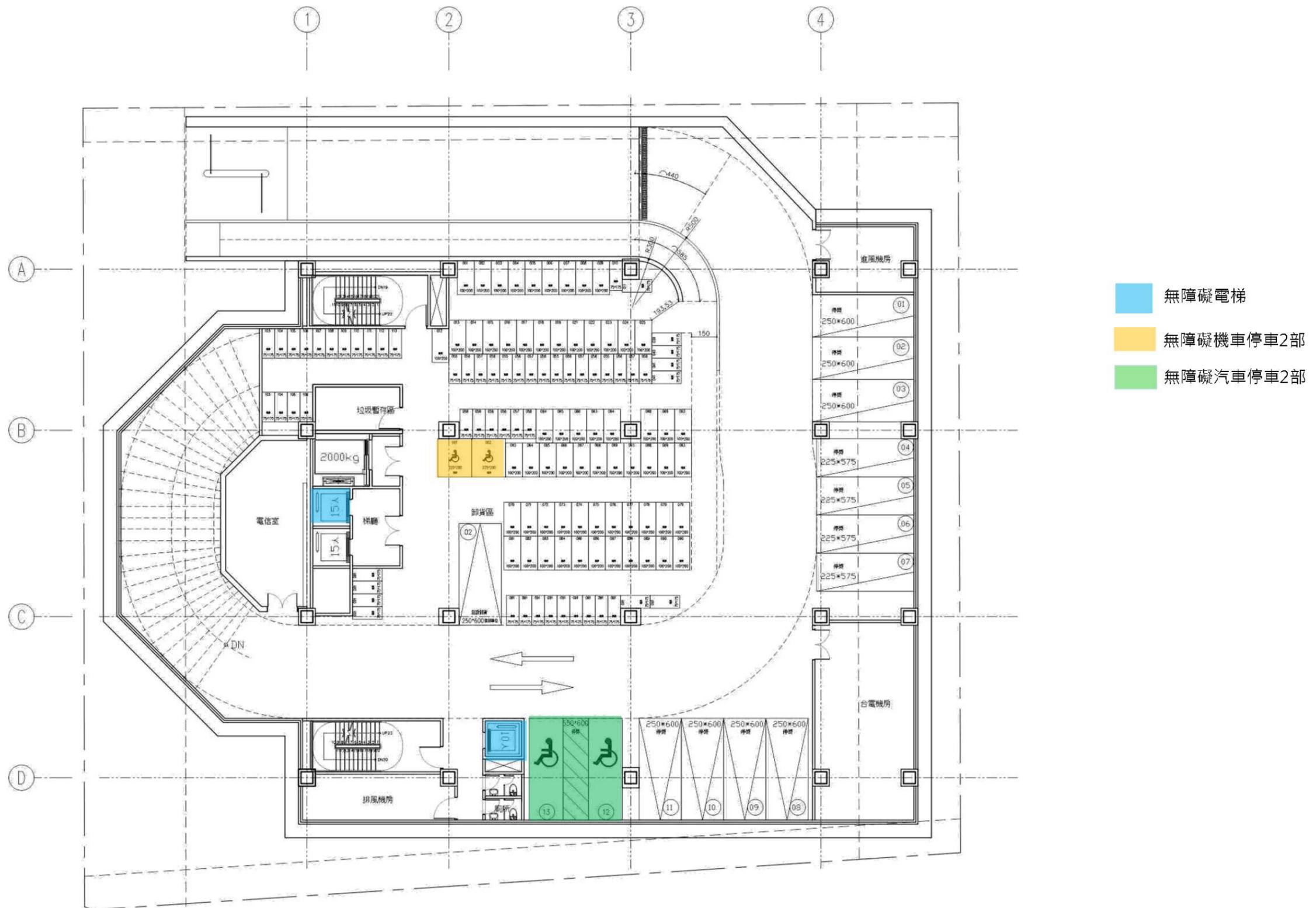


圖 12-11 地下一層平面無障礙空間引導設施系統示意圖

(十二) 空調配置計畫

1. 本案依座向配合實際需求將空間分為空調區與非空調區。
2. VRV主機放置於南北兩側陽台，使空調有好的散熱。並設計隔柵維持立面之美觀。

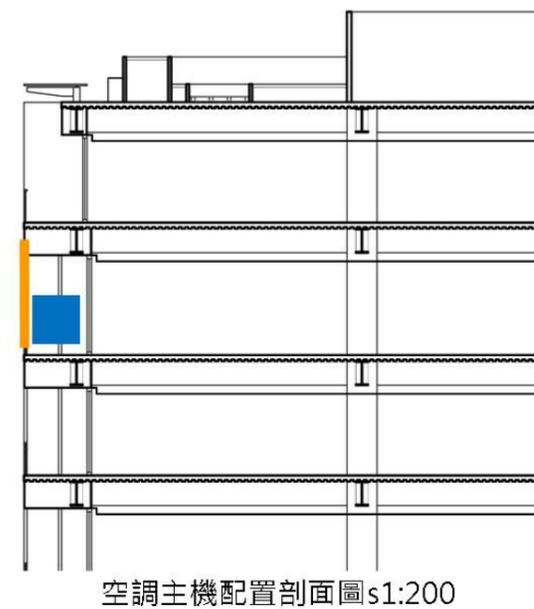
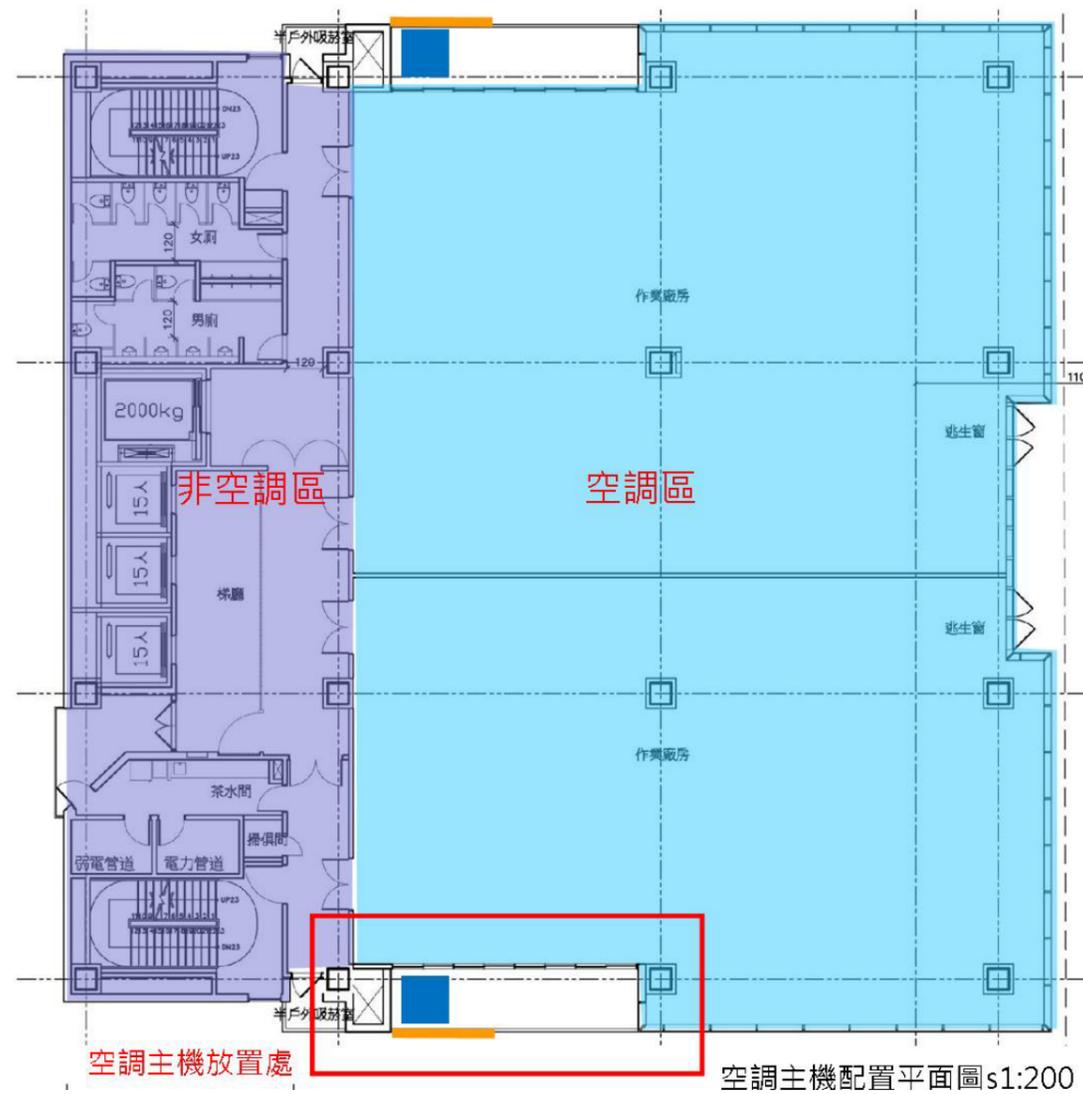
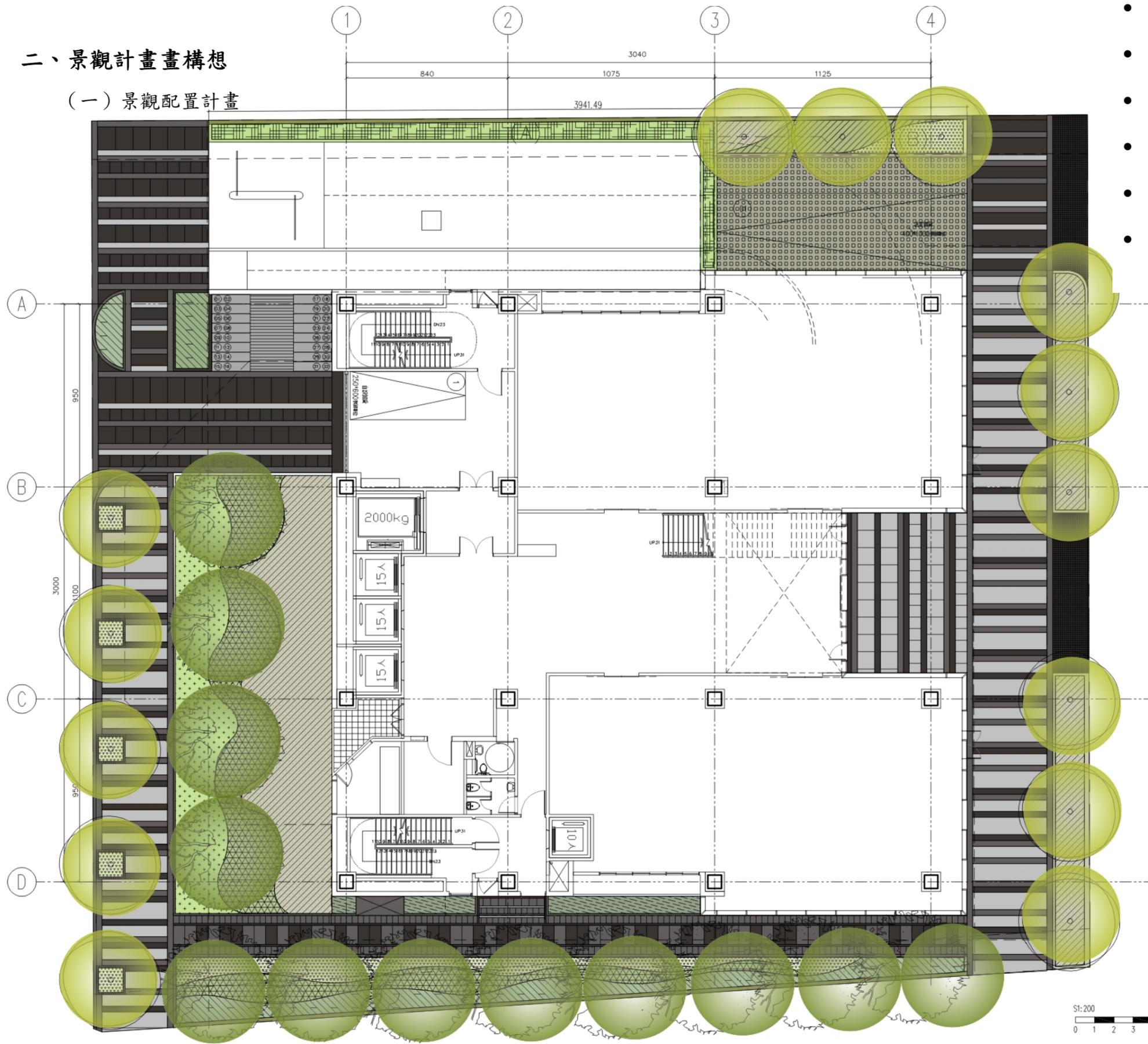


圖 12-12 空調配置平、立、剖面示意圖



## 二、景觀計畫畫構想

### (一) 景觀配置計畫



- **綠建築設計原則：**符合「生物多樣性指標、綠化指標、基地保水指標、水資源指標」。
- **植栽設計原則：**選用原生種、生長力旺盛、具季節性變化、耐旱、抗污染之物種。
- **耗能性產品、再生建材使用原則：**考量優先選用再生建材、有機可回收建材。
- **鋪面設計原則：**考量未來與周邊環境之契合度，合乎「綠建築-基地保水指標」。
- **燈具設計原則：**燈具採用LED節能燈具、節能效果及空間安全性。
- **戶外家具設計原則：**考量使用自然材質並以低維護管理為主要設計原則。

### 一層景觀全區配置圖

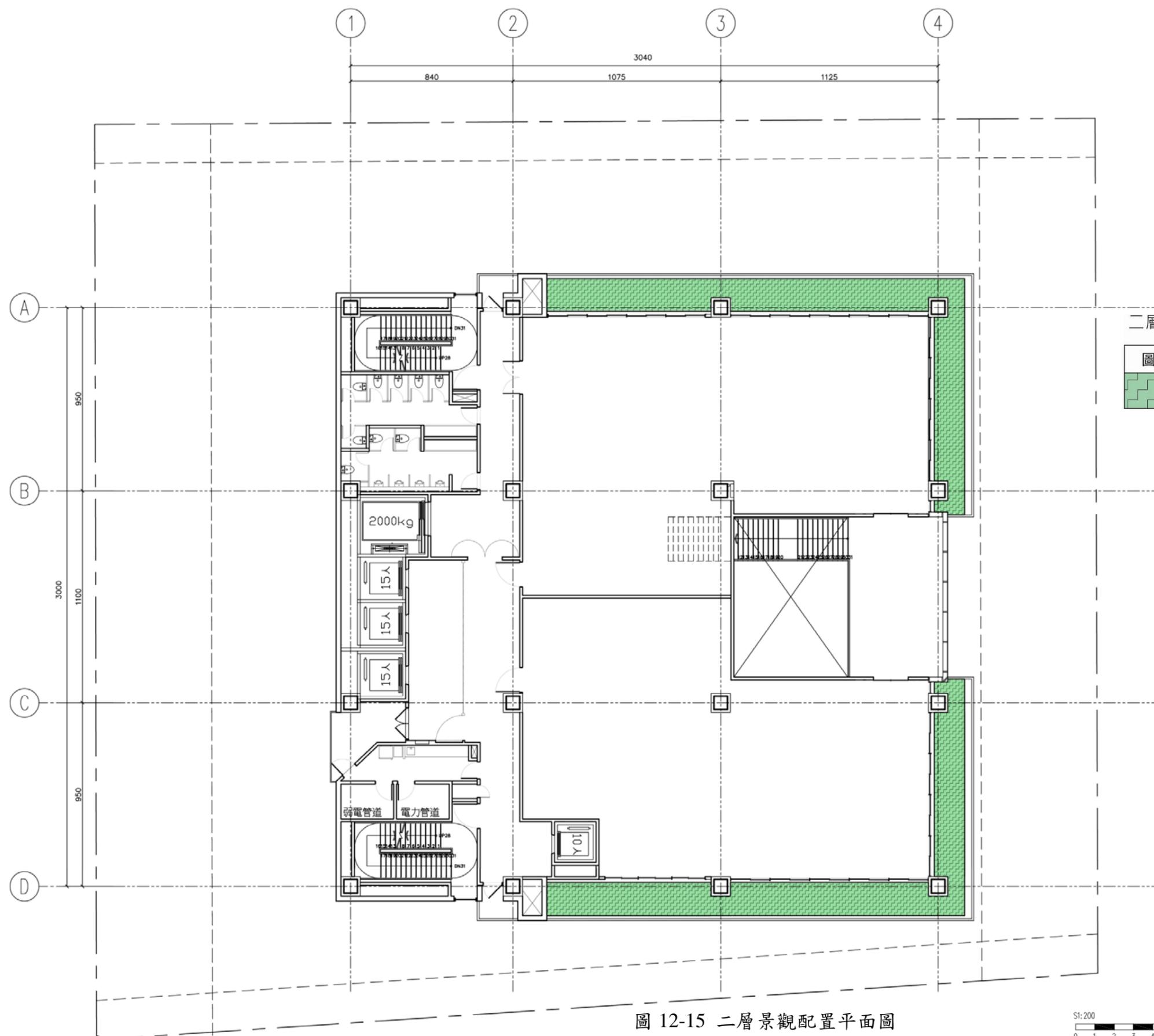
一層綠化面積1088.02m<sup>2</sup>(計算式詳6.4)

圖例	植栽名稱	規格(HxW; )cm	數量(株/m <sup>2</sup> )
	白玉蘭	350x200;12	14 株
	土肉桂	350x200;12	12 株
	金毛杜鵑	30x10	114.97 m <sup>2</sup>
	彩葉蚌蘭	15x10	10.72 m <sup>2</sup>
	雙花蟛蜞菊	10x5	45.03 m <sup>2</sup>
	七里香	30x10	44.42 m <sup>2</sup>
	桂花	30x10	11.56m <sup>2</sup>
	黃金金露花	15x10	81.86 m <sup>2</sup>
	鵝掌藤	30x10	114.97 m <sup>2</sup>
	類地毯草	草毯	114.97 m <sup>2</sup>

一層高壓混凝土磚面積238.85m<sup>2</sup>

圖例	鋪面	規格(cm)
	高壓混凝土磚	10*10/60*60/90*90
	高壓混凝土磚	30*30
	高壓混凝土磚	60*60/90*90
	植草磚	

圖 12-14 一層景觀全區配置圖

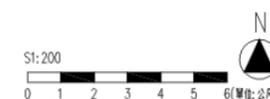


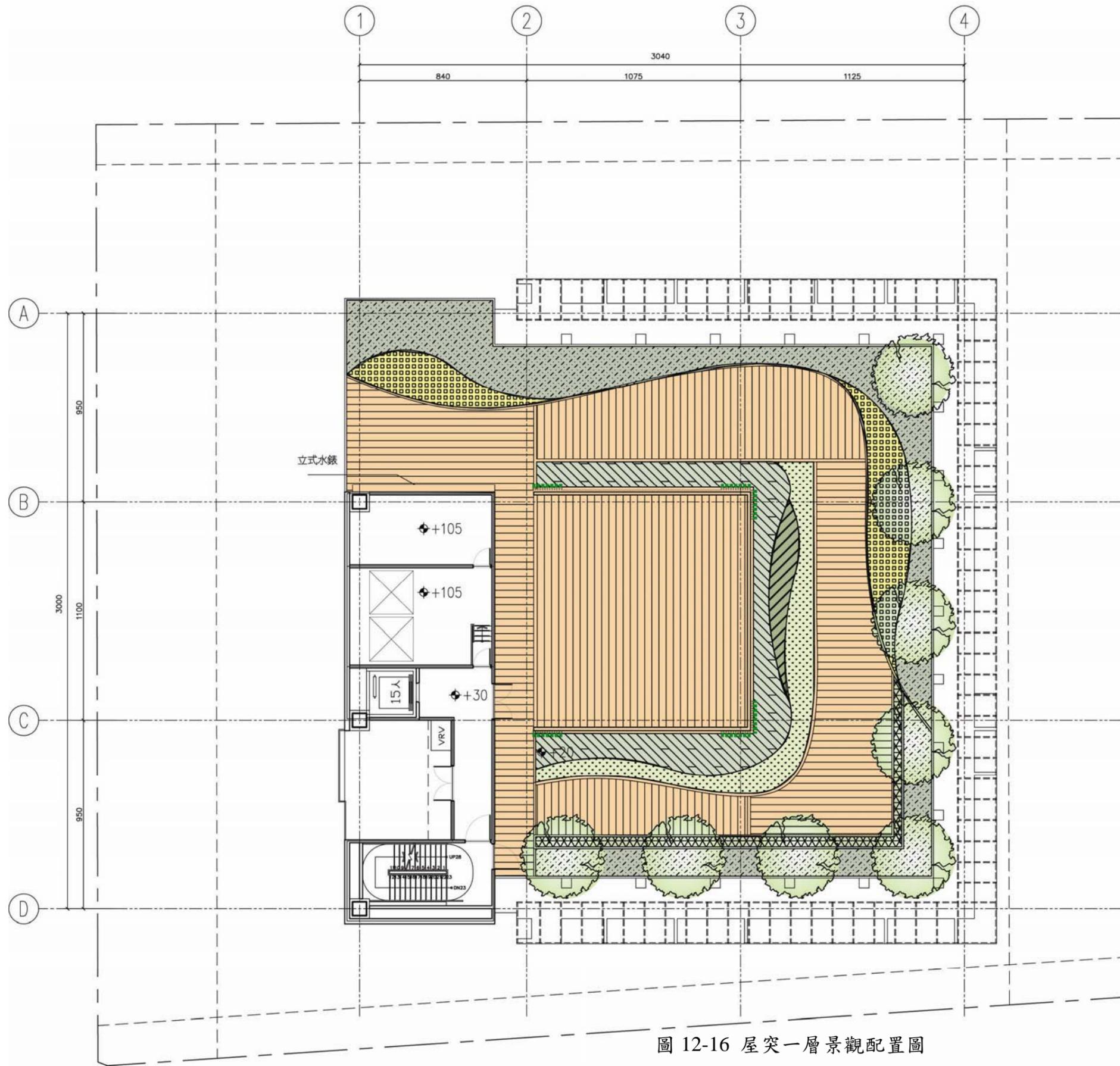
二層景觀配置平面圖

二層綠化面積187.50m<sup>2</sup>(計算式詳6.4)

圖例	植栽名稱	規格(HxW;)cm	數量(m <sup>2</sup> )
	唐竹	150x40	187.50m <sup>2</sup>

圖 12-15 二層景觀配置平面圖





屋突一層景觀配置圖

屋突一層綠化面積530.69m<sup>2</sup>(計算式詳6.4)

圖例	植栽名稱	規格(HxW;)cm	數量(株/m <sup>2</sup> )
	豔紫荊	350x170;10	8 株
	彩葉蚌蘭	15x10	8.04 m <sup>2</sup>
	黃金金露花	15x10	12.3 m <sup>2</sup>
	桂花	30x10	124.67 m <sup>2</sup>
	彩葉千日紅	20x10	36.43 m <sup>2</sup>
	七里香	30x10	51.04 m <sup>2</sup>
	蒜香藤	H=60	26.64 m <sup>2</sup>
	類地毯草	草毯	30.19 m <sup>2</sup>

屋突一層木平台面積354.72m<sup>2</sup>

圖例	鋪面
	木平台

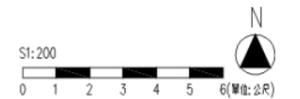


圖 12-16 屋突一層景觀配置圖

(二) 景觀剖面計畫

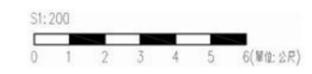
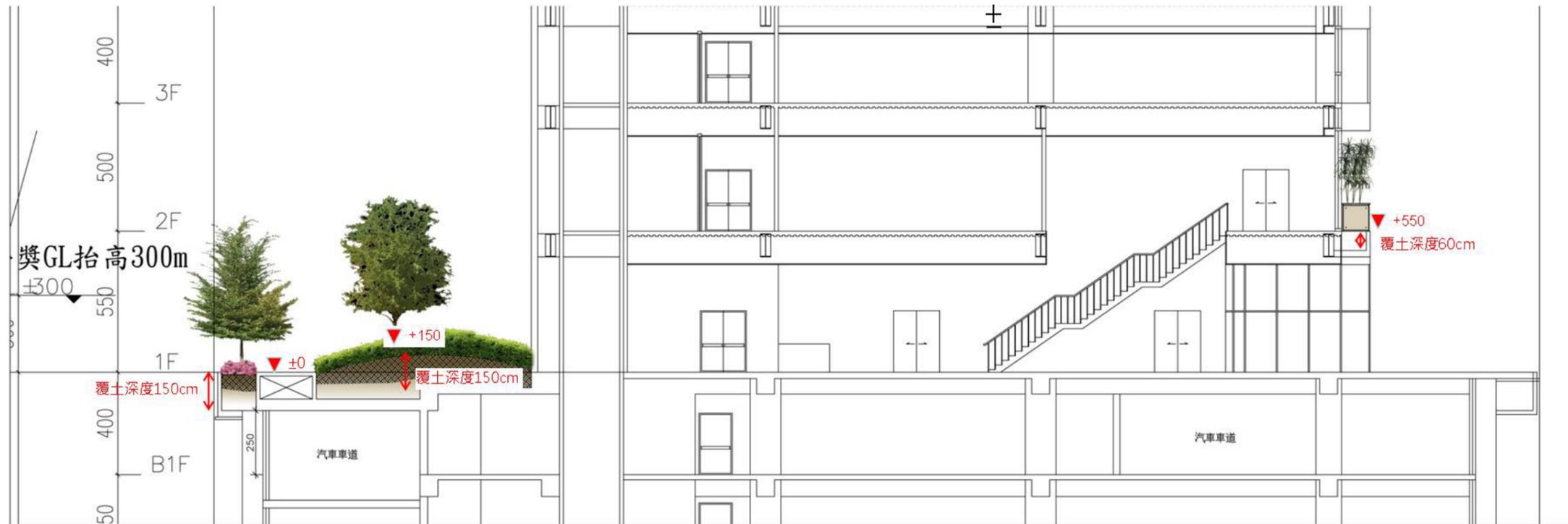
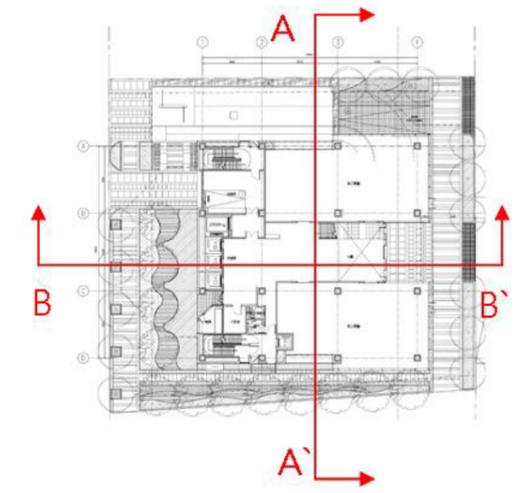
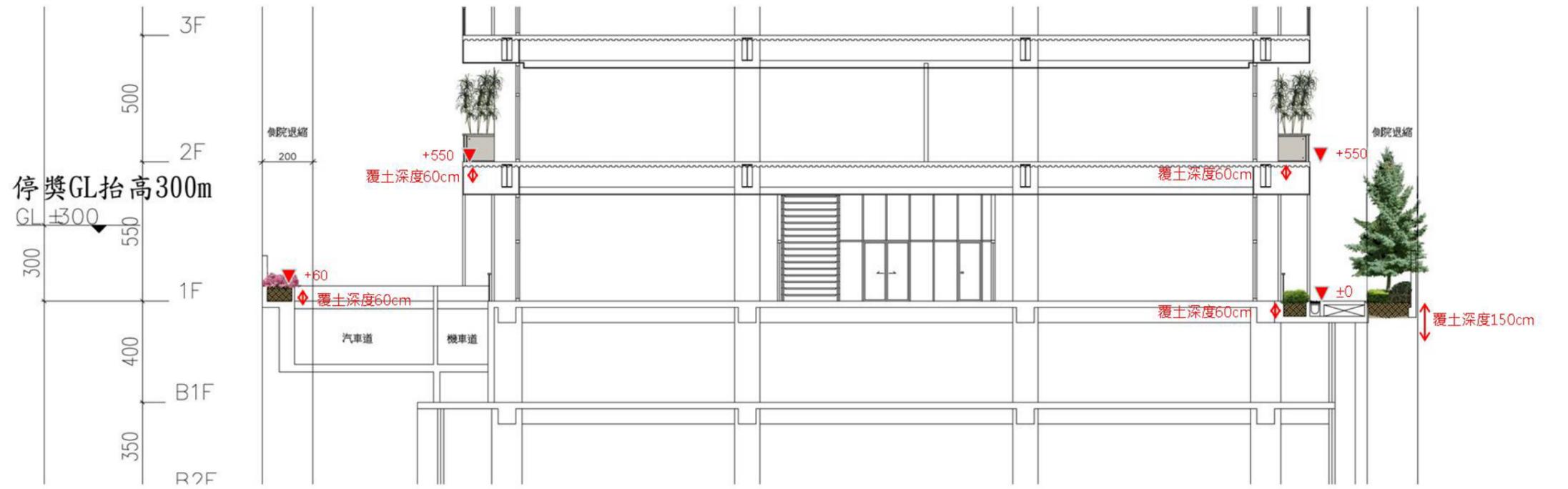
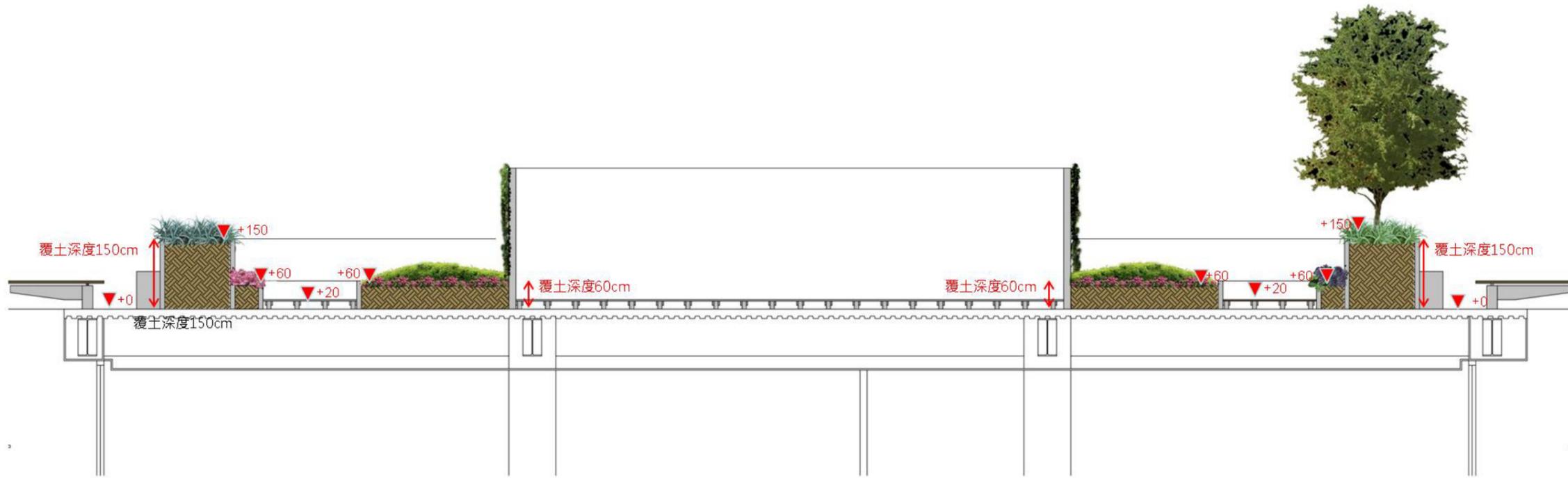


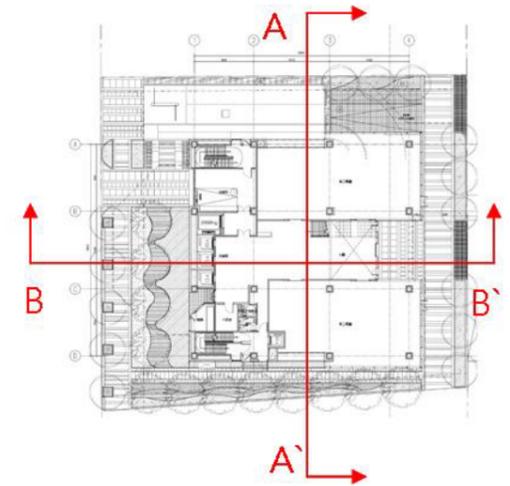
圖 12-17 一層、二層景觀剖面圖

景觀剖面圖B-B'剖面



景觀剖面圖A-A'剖面

屋突一層  
景觀剖面圖

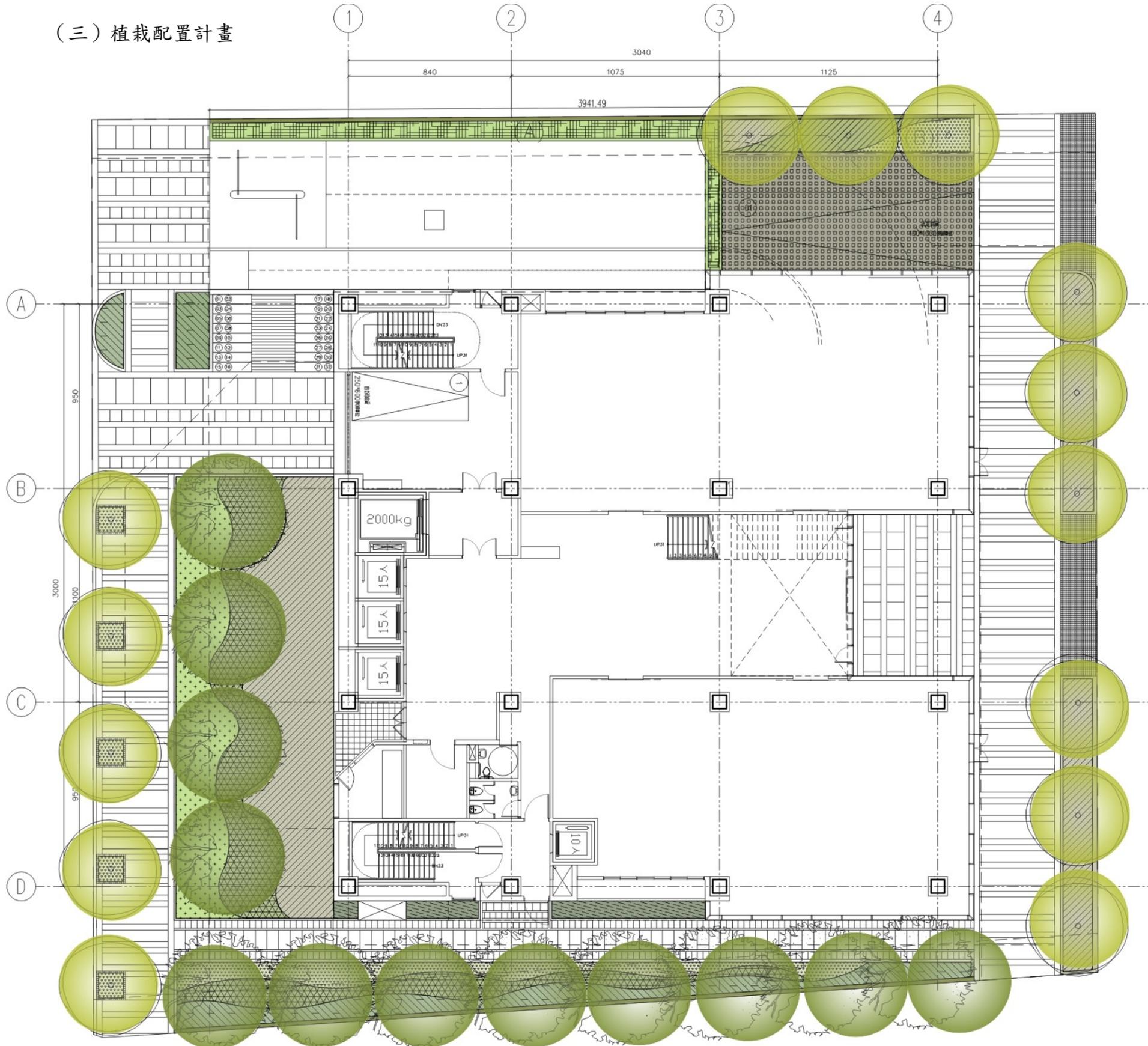


景觀剖面圖B-B'剖面



圖 12-18 屋突一層景觀剖面圖

(三) 植栽配置計畫

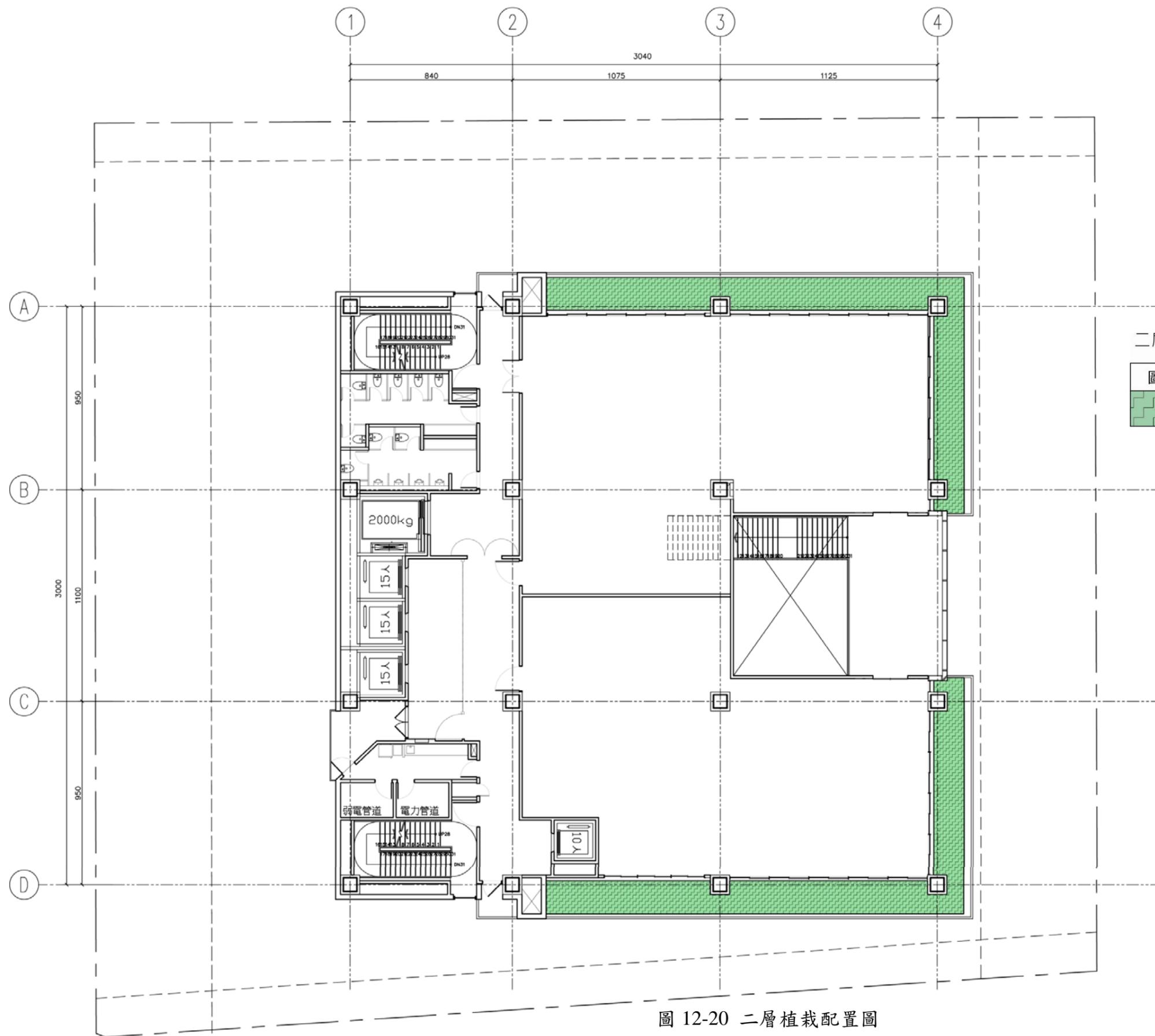


一層植栽配置圖

一層綠化面積1088.02m<sup>2</sup>(計算式詳6.4)

圖例	植栽名稱	規格(HxW;)cm	數量(株/m <sup>2</sup> )
	白玉蘭	350x200;12	14 株
	土肉桂	350x200;12	12 株
	金毛杜鵑	30x10	114.97 m <sup>2</sup>
	彩葉蚌蘭	15x10	10.72 m <sup>2</sup>
	雙花蟛蜞菊	10x5	45.03 m <sup>2</sup>
	七里香	30x10	44.42 m <sup>2</sup>
	桂花	30x10	11.56m <sup>2</sup>
	黃金金露花	15x10	81.86 m <sup>2</sup>
	鵝掌藤	30x10	114.97 m <sup>2</sup>
	類地毯草	草毯	114.97 m <sup>2</sup>

圖 12-19 一層植栽配置圖

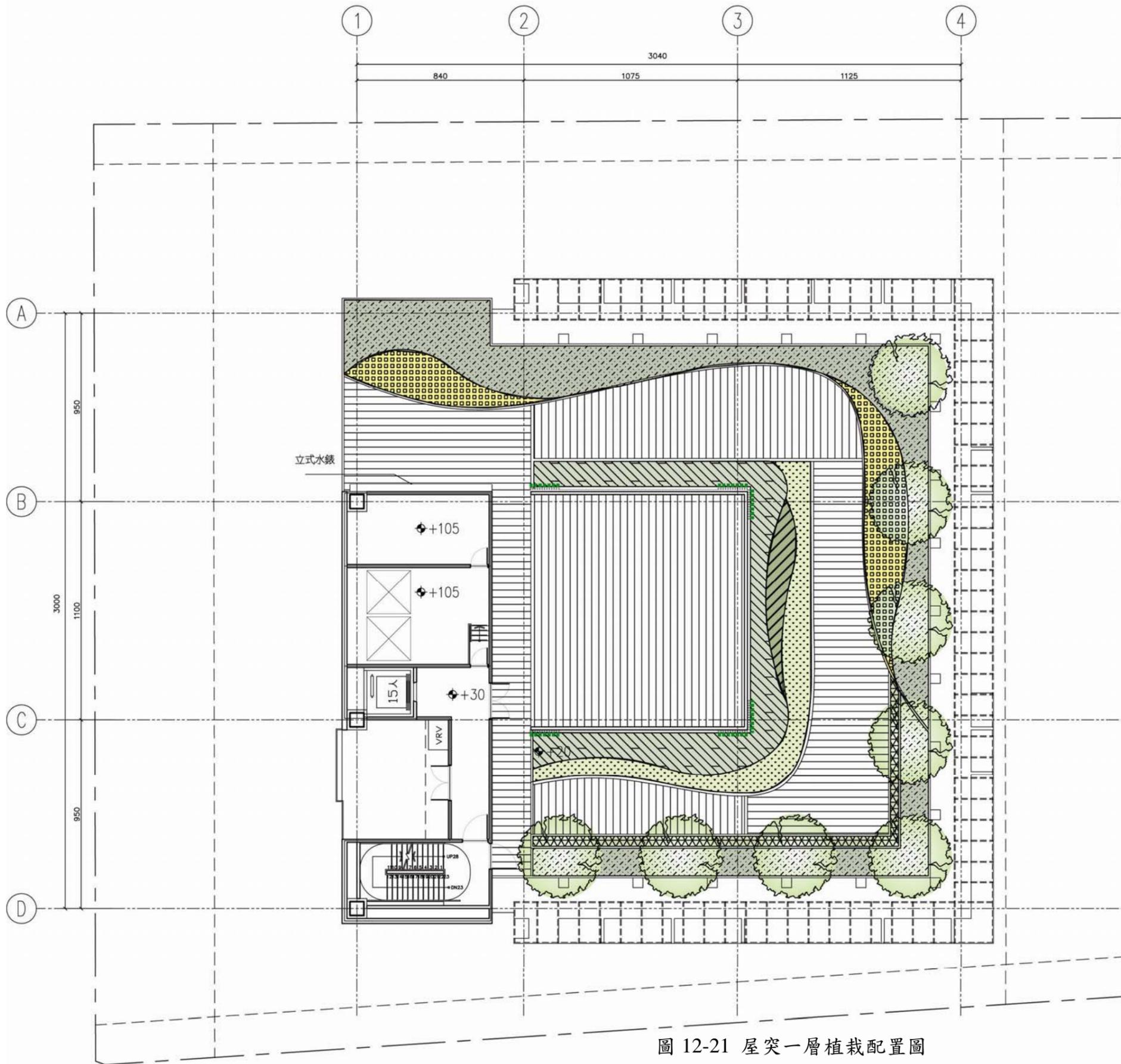


二層植栽配置圖

二層綠化面積187.50m<sup>2</sup>(計算式詳6.4)

圖例	植栽名稱	規格(HxW;)cm	數量(m <sup>2</sup> )
	唐竹	150x40	187.50m <sup>2</sup>

圖 12-20 二層植栽配置圖



屋突一層植栽配置圖

屋突一層綠化面積530.69m<sup>2</sup>(計算式詳6.4)

圖例	植栽名稱	規格(HxW;)cm	數量(株/m <sup>2</sup> )
	豔紫荊	350x170;10	8 株
	彩葉蚌蘭	15x10	8.04 m <sup>2</sup>
	黃金金露花	15x10	12.3 m <sup>2</sup>
	桂花	30x10	124.67 m <sup>2</sup>
	彩葉千日紅	20x10	36.43 m <sup>2</sup>
	七里香	30x10	51.04 m <sup>2</sup>
	蒜香藤	H=60	26.64 m <sup>2</sup>
	類地毯草	草毯	30.19 m <sup>2</sup>

圖 12-21 屋突一層植栽配置圖

一. 植栽配置原則

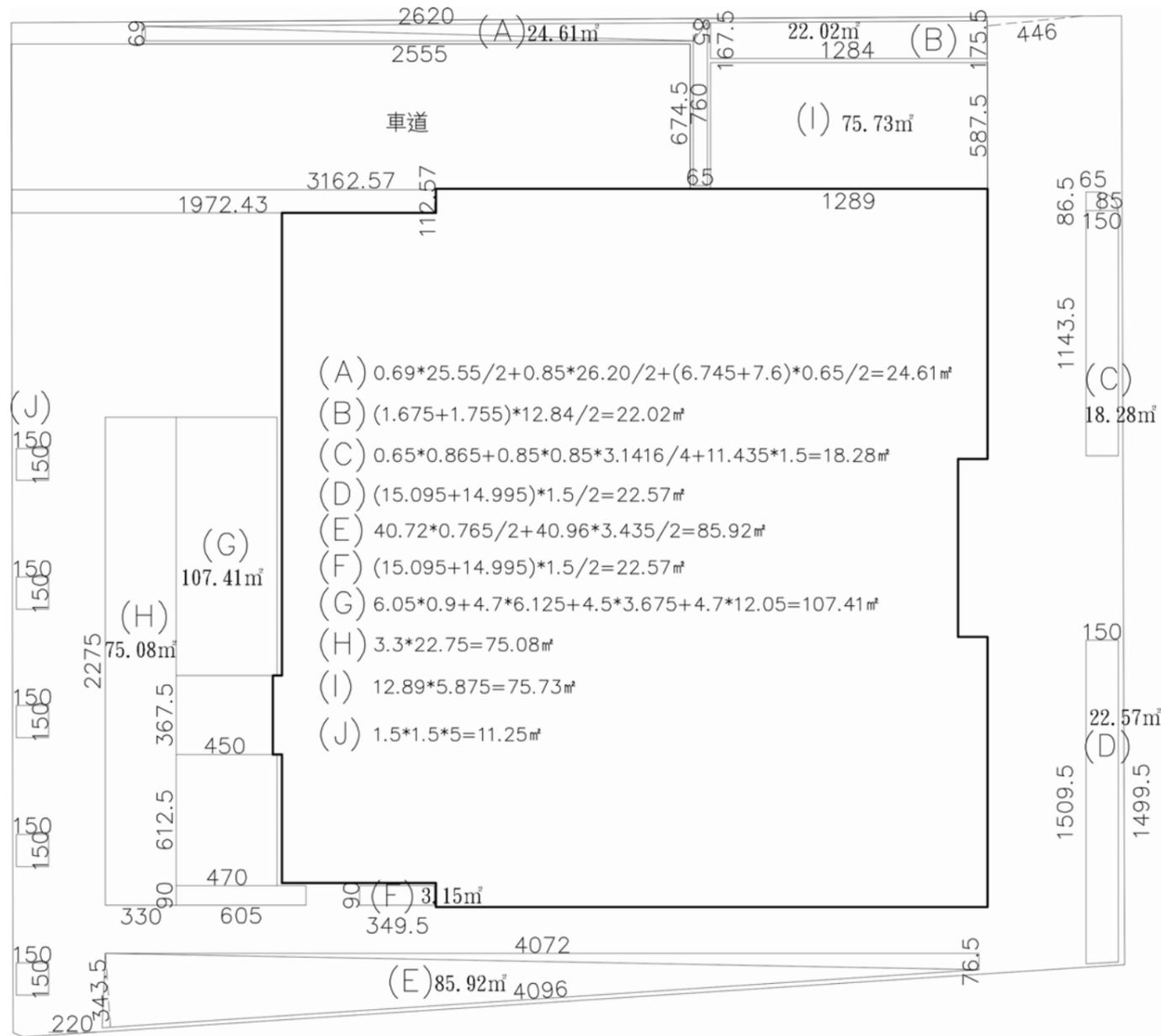
1. 本案多屬開挖面及屋頂綠化，故採用小型喬木。
2. 符合「綠建築-生物多樣性指標-基地內綠地分佈均勻而連貫，綠地面積最好在25%以上」
3. 符合「綠建築-生物多樣性指標-綠地最好採用複層綠化方式，最好三層以上」
4. 符合「綠建築-生物多樣性指標-植物最好選用原生種」原則。
5. 選用生長力旺盛、具季節性變化、耐旱、抗污染低維護之物種。
6. 喬木選用具四季變化、常綠、誘鳥、香花等特色樹種，草地選用耐陰、耐踐踏之種類。

種類	中名	學名	原生植物	常綠	落葉	賞花	賞葉	花季	其它	規格 (HxW;ø) cm	樹穴深度cm
喬木	土肉桂	Cinnamomum osmophloeum Kanehira.	●	●						350x150;10	150
	艷紫荊	Bauhinia blakeana S.T.Dunn		●	●	●		冬春		350x150;10	150
	白玉蘭	Michelia alba	●	●		●		春夏	香花	350x150;10	150
灌木	彩葉蚌蘭	Rhoeo spathacea 'Variegata'		●		●	●	春夏秋		15x10	60
	金毛杜鵑	Rhododendron oldhamii Maxim.	●	●		●		春夏		30x10	60
	彩葉千日紅	Alternanthera dentata cv. "Variegata"		●		●		春夏		20x10	60
	七里香	Murraya paniculata	●	●		●		夏	香花	30x10	60
	桂花	Osmanthus fragrans Lour	●	●		●		秋	香花	30x10	60
	鵝掌藤	Schefflera arboricola		●			●	秋		30x10	60
綠牆	黃金金露花	Durata repens	●	●			●	夏秋		15x10	60
	娃娃朱蕉	Cordyline fruticosa 'Baby Doll'		●			●			15x10	60
	絨葉鳳梨	Cryptanthus bivittatus		●		●	●	春夏		15x10	60
	萊姆黃金葛	scindapsus aureus cu. 'lime'		●			●			15x10	60
蔓藤	蒜香藤	Bignonia chamberlaynii Sims		●		●	●	秋	香花	H=60	60
竹類	唐竹	Sinobambusa tootsik		●			●			150x40	60
地被	雙花蟛蜞菊	Wedelia biflora (L.) DC.	●	●		●	●	夏秋		10x5	30
	類地毯草	Axonopus compressus (Sw.) Beauv.							耐旱、耐寒、耐踐踏、質地柔軟	草毯	30

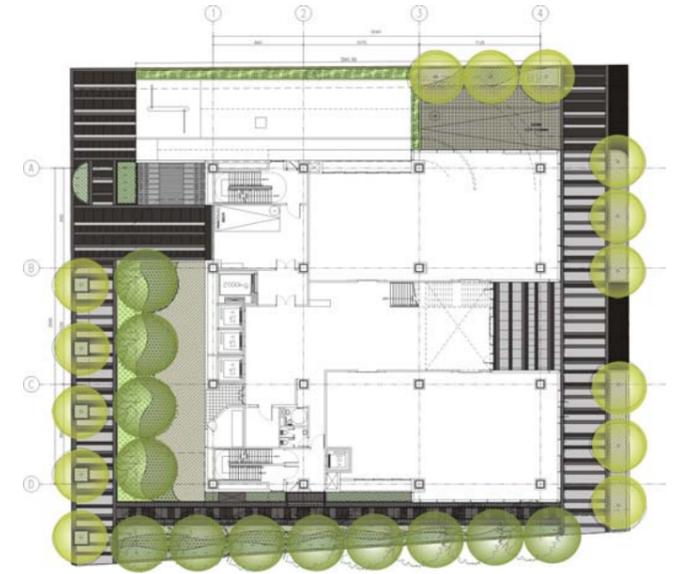


圖 12-22 植栽照片示意圖

(四) 綠化面積計算



6.4 綠化面積計算  
一層綠化面積計算



一層綠化面積計算

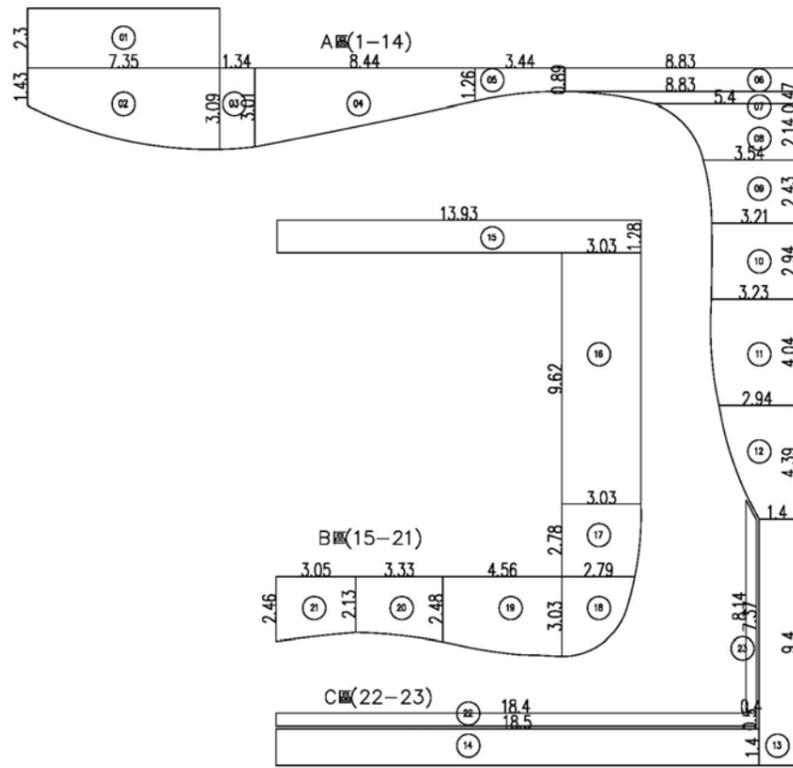
基地面積 = 2391 m<sup>2</sup>  
 法定建蔽率 = 60% m<sup>2</sup>  
 法定空地面積 = 2391.00 \* 40% = 956.4  
 車道面積 = 6.74 \* 31.62 + 1.12 \* 19.72 = 235.19  
 最小應設綠化面積 = (956.4 - 235.19) / 2 = 360.60  
 本案設計綠化面積 = ((A) + ~ (J)) = 465.44 ≥ 360.60... ok

一層綠化面積 = 465.44 m<sup>2</sup>

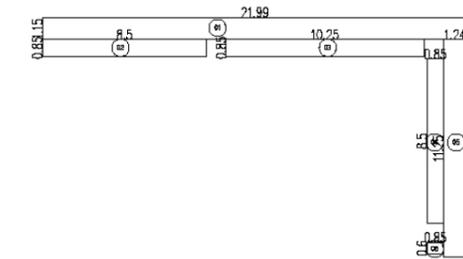


圖 12-23 一層綠化面積計算圖

屋突一層綠化面積計算



6.4綠化面積計算  
二層及屋突一層  
綠化面積計算



$$\begin{aligned} & \textcircled{01} + \textcircled{02} + \textcircled{03} + \textcircled{04} + \textcircled{05} + \textcircled{06} + \textcircled{07} + \textcircled{08} + \textcircled{09} + \textcircled{10} + \textcircled{11} + \textcircled{12} + \textcircled{13} + \textcircled{14} = \\ & 2.3 \times 7.35 + (1.43 + 3.09) \times 7.35 / 2 + (3.09 + 3.01) \times 1.34 / 2 + (3.01 + 1.26) \times 8.44 / 2 + \\ & (1.26 + 0.89) \times 3.44 / 2 + 0.89 \times 8.83 + (8.83 + 5.4) \times 0.47 / 2 + (5.4 + 3.54) \times 2.14 / 2 + \\ & (3.54 + 3.21) \times 2.43 / 2 + (3.21 + 3.23) \times 2.94 / 2 + (2.94 + 3.23) \times 4.04 / 2 + \\ & (2.94 + 1.4) \times 4.39 / 2 + 1.4 \times 9.4 + 18.5 \times 1.4 \\ & = 16.905 + 16.611 + 4.087 + 18.0194 + 3.698 + 7.8587 + 3.34405 + 9.5658 + \\ & 8.20125 + 9.4668 + 12.4634 + 9.5263 + 13.16 + 25.9 = 158.8067 \end{aligned}$$

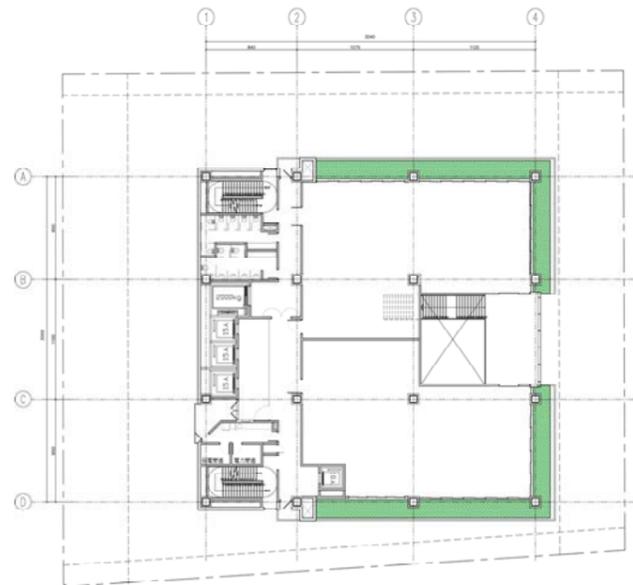
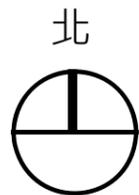
B區(15-21)

$$\begin{aligned} & \textcircled{15} + \textcircled{16} + \textcircled{17} + \textcircled{18} + \textcircled{19} + \textcircled{20} + \textcircled{21} = \\ & 13.93 \times 1.28 + 3.03 \times 9.62 + (3.03 + 2.79) \times 2.78 / 2 + 2.79 \times 3.03 / 2 + \\ & (3.03 + 2.48) \times 4.56 / 2 + (2.48 + 2.13) \times 3.33 / 2 + (2.13 + 2.46) \times 3.05 / 2 \\ & = 17.8304 + 29.1486 + 8.0898 + 4.22685 + 12.5628 + 7.67565 + 6.99975 = 86.53385 \end{aligned}$$

C區(22-23)

$$\textcircled{22} + \textcircled{23} = 18.4 \times 0.5 + 8.14 \times 0.4 = 9.2 + 8.14 \times 0.4 = 12.456$$

屋頂層綠化面積 = 158.80 + 86.53 + 12.45 = 257.78m<sup>2</sup> S1:250



二層綠化面積計算

面積計算

$$\begin{aligned} & \textcircled{01} + \textcircled{02} + \textcircled{03} + \textcircled{04} + \textcircled{05} + \textcircled{06} + \textcircled{07} + \textcircled{08} + \textcircled{09} + \textcircled{10} + \textcircled{11} + \textcircled{12} \\ & 21.99 \times 1.15 + 8.5 \times 0.85 + 10.25 \times 0.85 + 0.85 \times 8.5 + 1.24 \times 11.25 + 0.85 \times 0.6 + \\ & 0.85 \times 0.6 + 0.85 \times 8.5 + 1.24 \times 11.25 + 8.5 \times 0.85 + 10.25 \times 0.77 + 21.99 \times 1.15 = \\ & 25.2885 + 7.225 + 8.7125 + 7.225 + 13.95 + 0.51 + 0.51 + 7.225 + 13.95 + \\ & 7.225 + 7.8925 + 25.2885 = 125.002 \end{aligned}$$

二層綠化面積 = 125m<sup>2</sup>

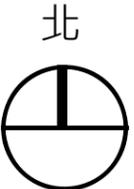
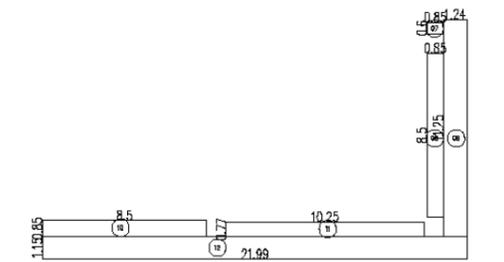
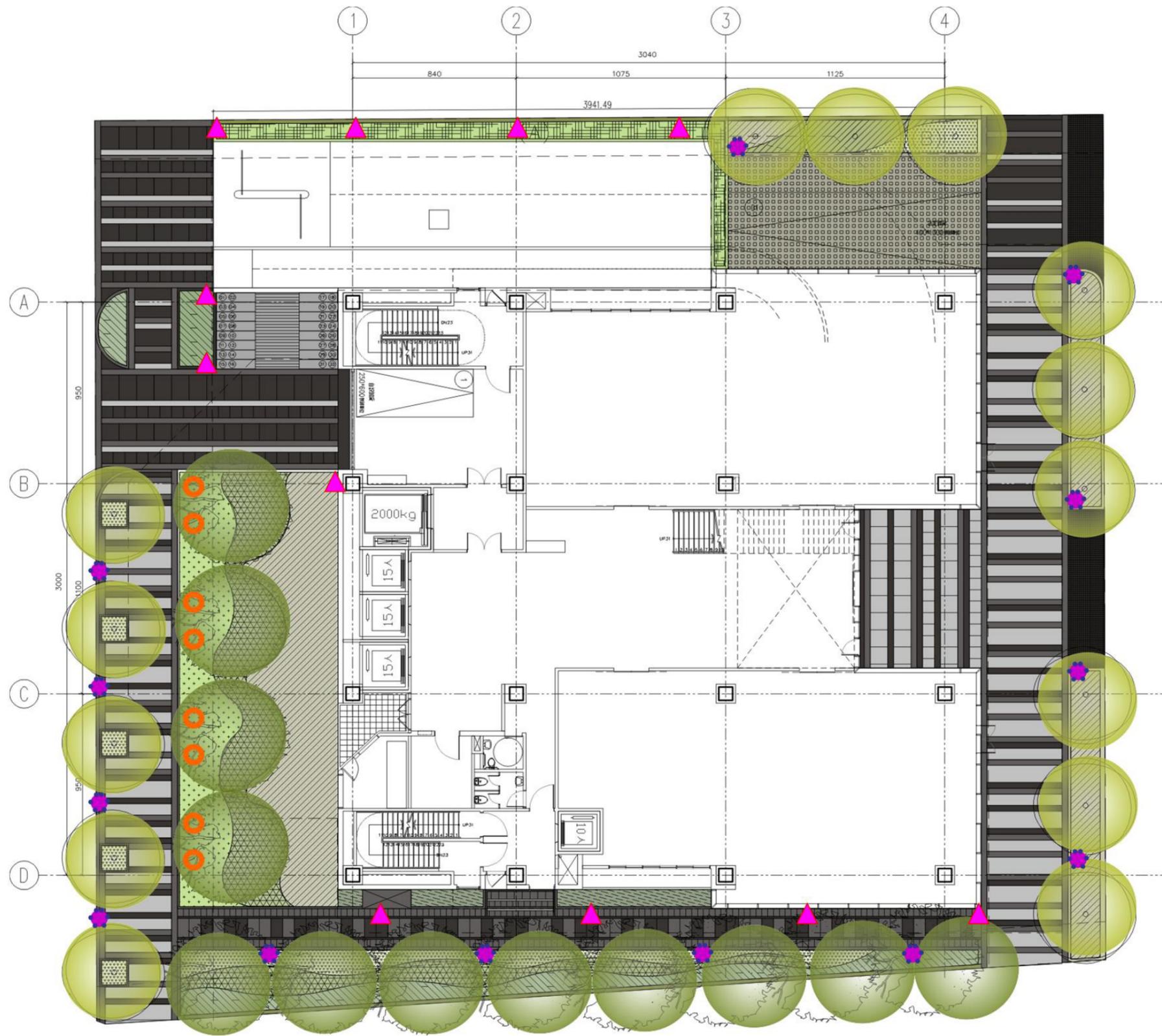


圖 12-24 二層及屋突一層綠化面積計算圖

(五) 景觀照明及燈具配置計畫



圖例	燈具名稱	規格 ( HxW;ø ) cm
	造型光柱燈	10w*2+5w*1
	LED線燈	11w
	LED投射燈	20w
	LED矮燈	10w

- LED照明高燈：**  
選用簡約、都會質感之景觀高燈配置於主要動線上，提供主要的光環境及空間安全。
- 特殊氣氛照明- LED投射燈、LED線燈**  
選用節能的LED投射燈、LED線燈於重點景觀元素中配置，創造夜間氣氛。
- LED照明矮燈：**  
提供層次性照明，為次要系統。

圖 12-25 一層景觀燈具配置平面圖

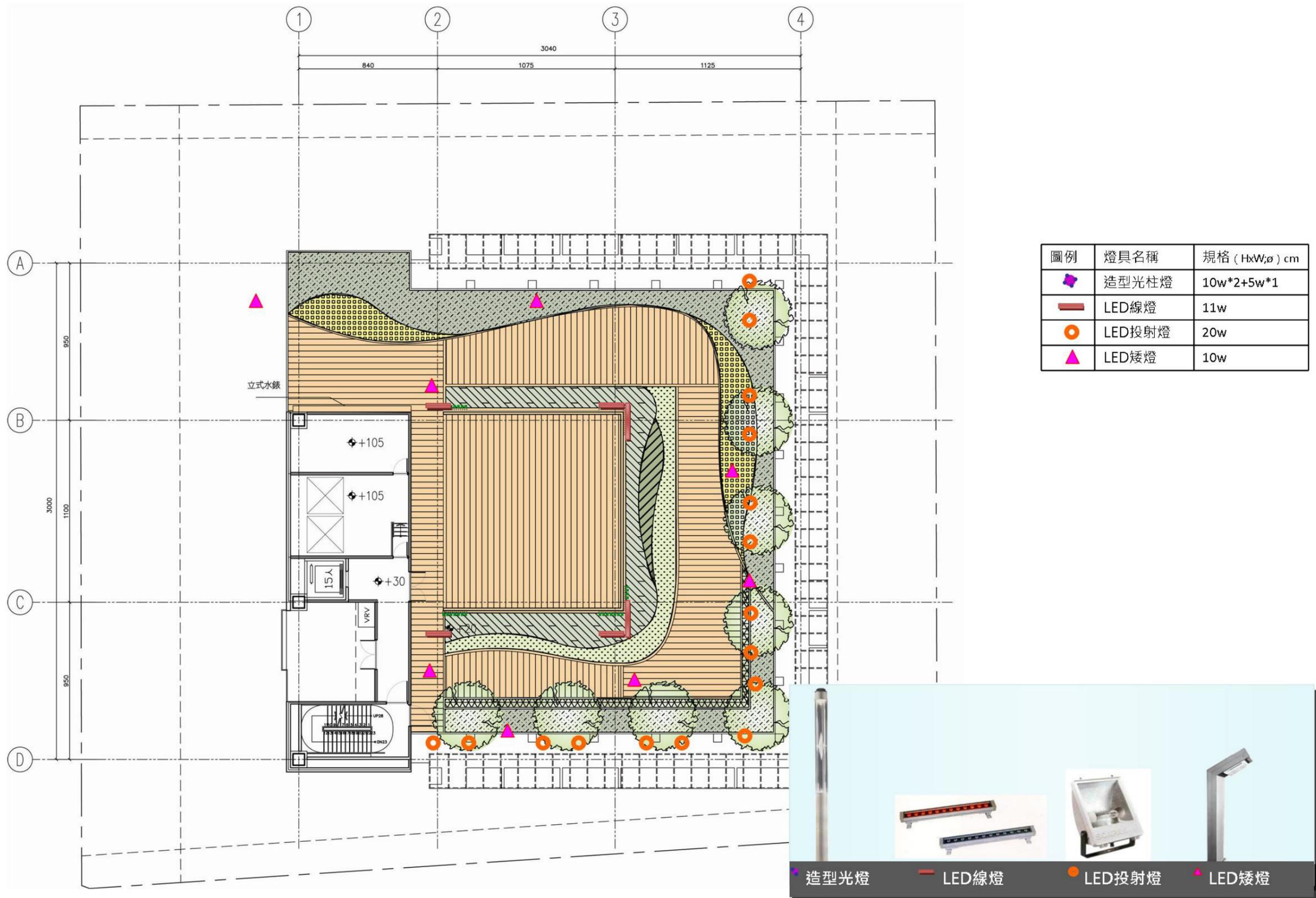


圖 12-26 屋突一層景觀燈具配置平面圖

(六) 景觀鋪面配置計畫

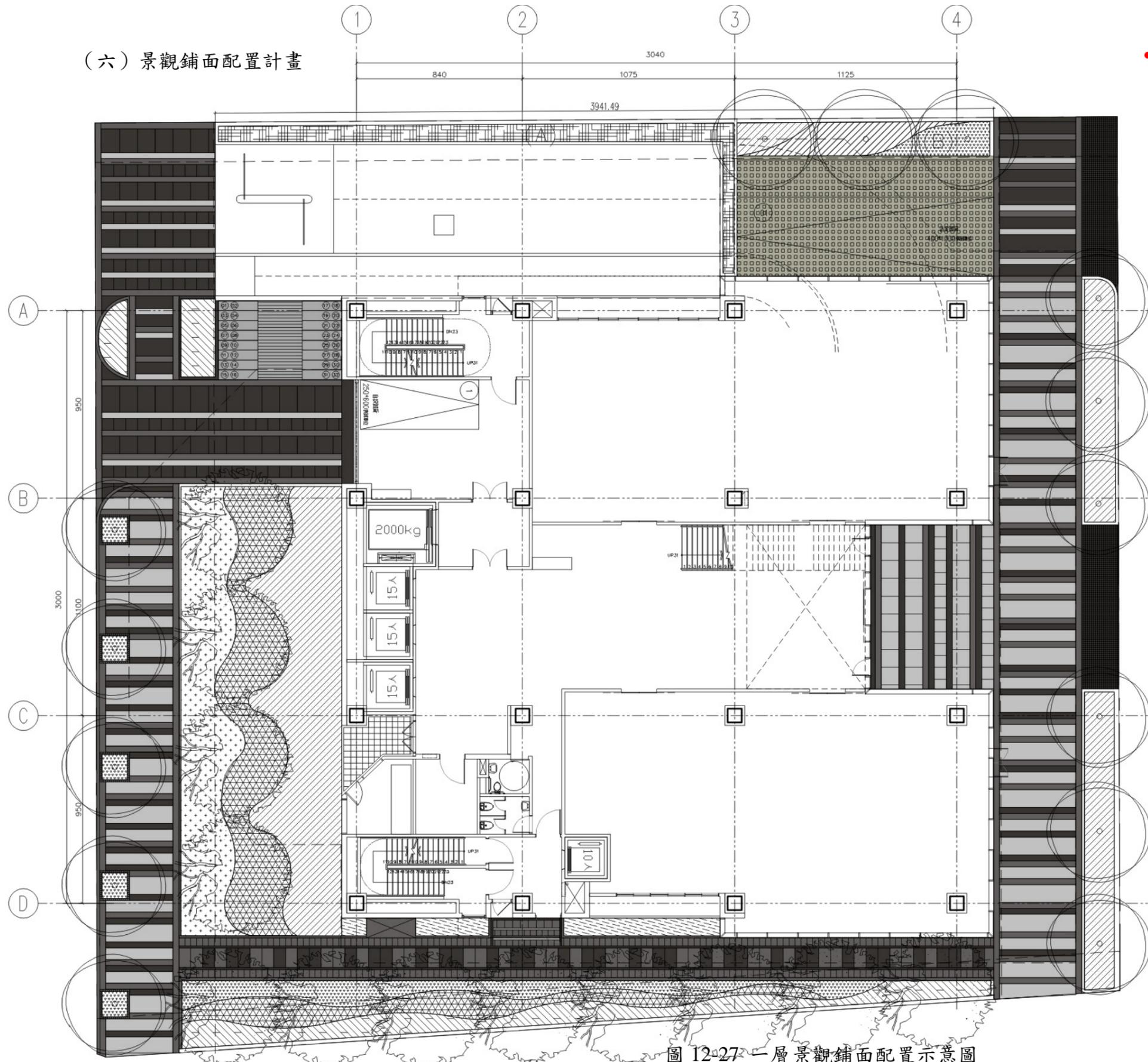


圖 12-27 一層景觀鋪面配置示意圖

• 鋪面配置原則

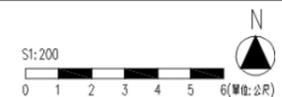
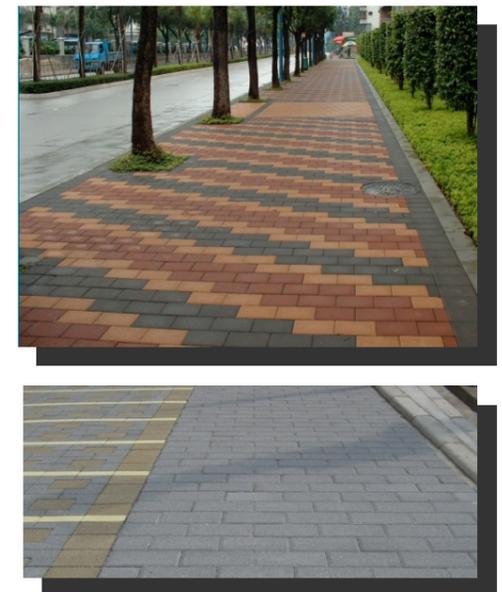
- 考量周圍環境質感與地域特性的表達。
- 無障礙環境的塑造。
- 止滑及安全性考量。
- 選取以具耐久性、經濟性及維護容易為

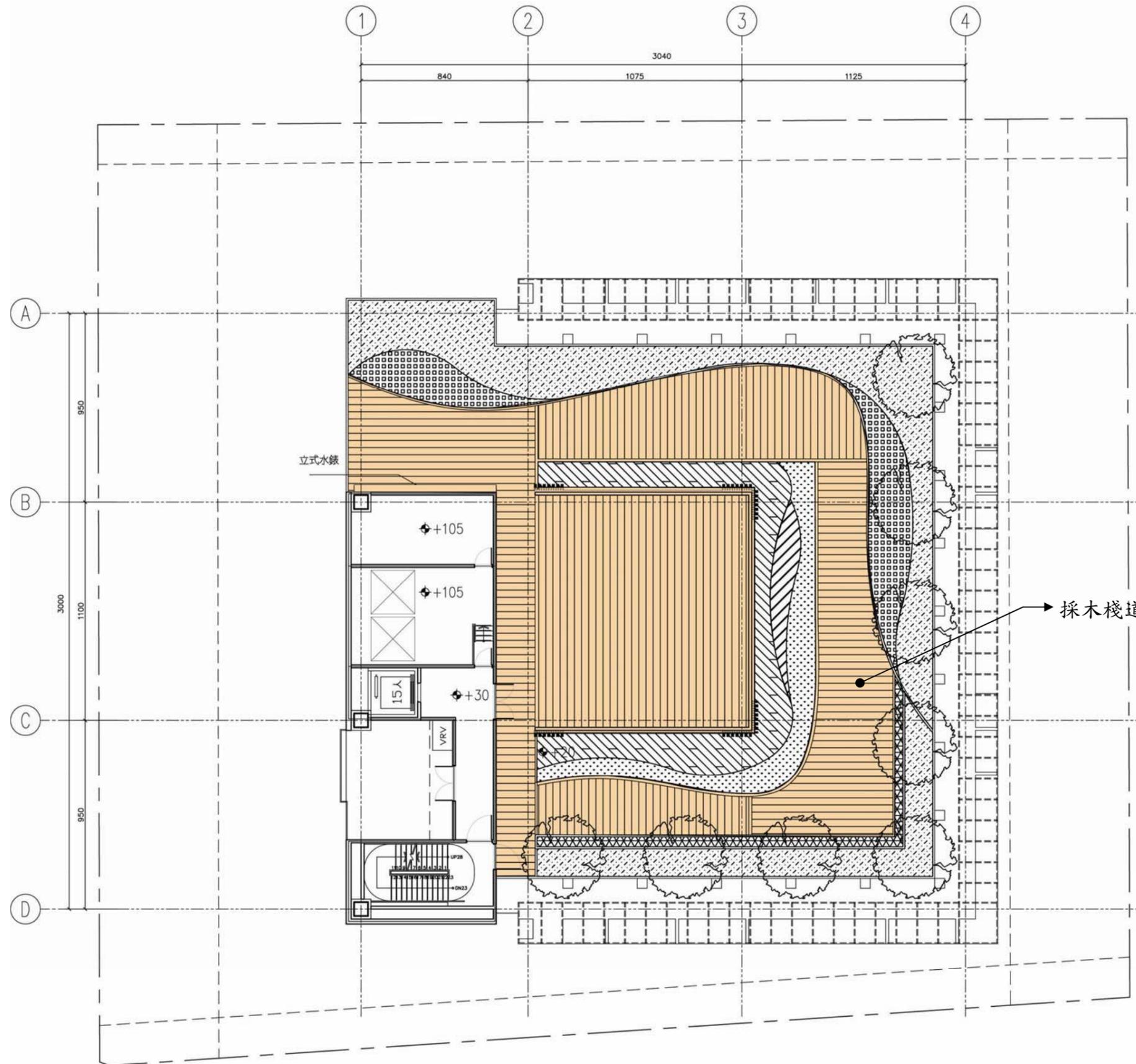
一層景觀鋪面配置圖

一層高壓混凝土磚面積238.85m<sup>2</sup>

圖例	鋪面	規格(cm)
■	高壓混凝土磚	10*10/60*60/90*90
■	高壓混凝土磚	30*30
■	高壓混凝土磚	60*60/90*90
■	植草磚	

人行步道鋪面參考圖片





• **鋪面配置原則**

由於本區植栽槽為高60~150CM的花臺，為避免動線過於壓迫，故採用高20CM的高架木平臺，以減緩壓迫及下層管線隱藏。

屋突一層  
景觀鋪面配置圖

屋突一層木平台面積354.72m<sup>2</sup>

圖例	鋪面
	木平台

木棧道鋪面參考圖片

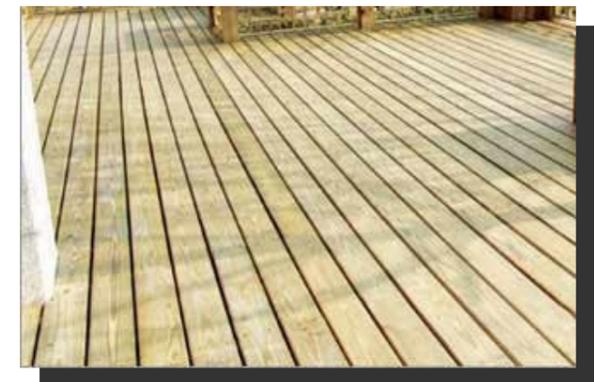
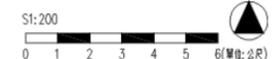


圖 12-28 屋突一層景觀鋪面配置示意圖



(七) 景觀排水系統計畫

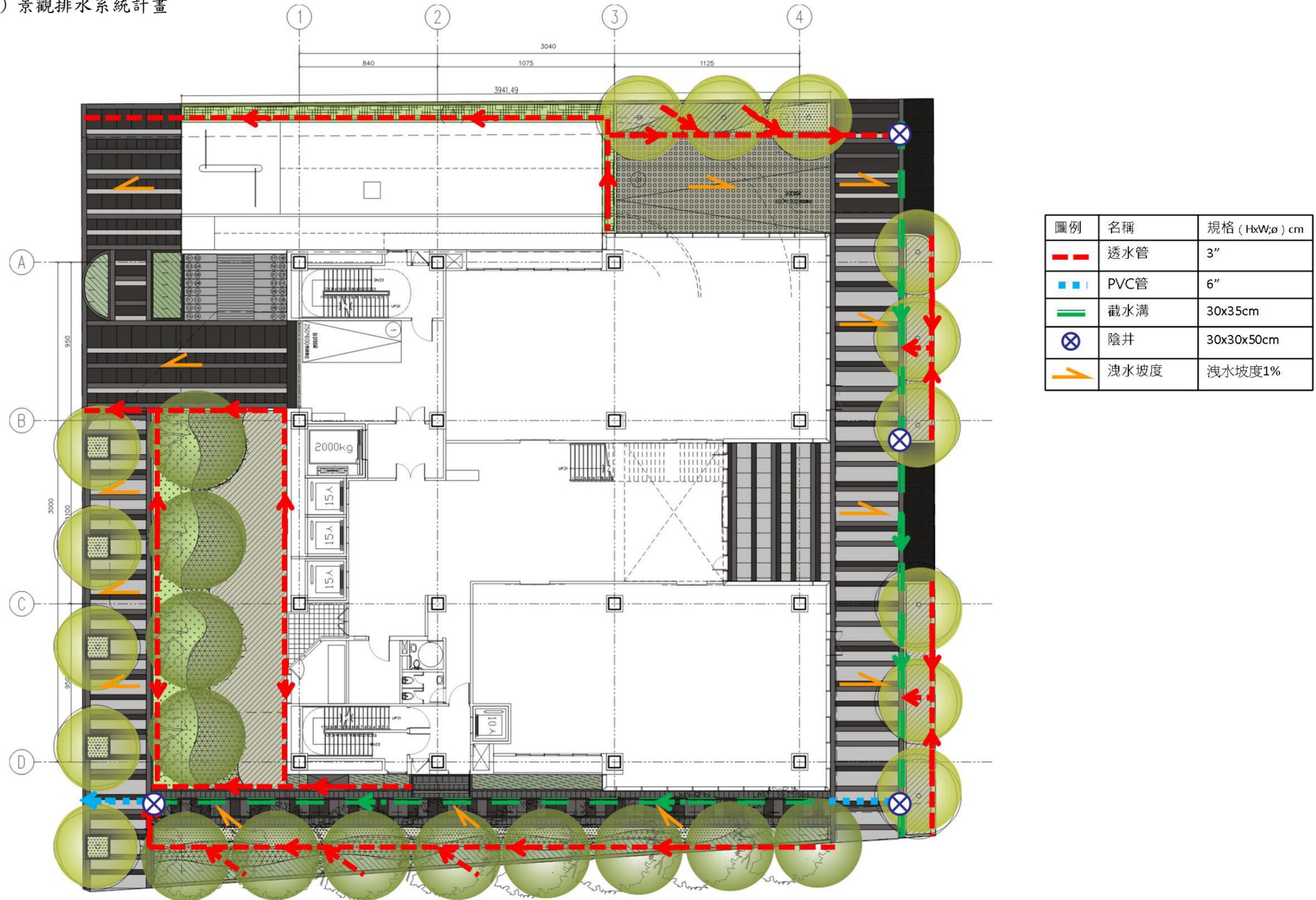


圖 12-29 一層景觀排水平面示意圖

## 拾參、實施方式及有關費用分擔構想

### 一、實施方式

本案依都市更新條例第 25 條及營建署解釋函(99.1.29 營署更字第 0990005874 號，詳附錄四)規定，採其它方式之「自行興建」實施更新重建工作。

### 二、有關費用分擔

#### (一) 經費來源及分擔方式

本更新單元都市更新事業之執行費用負擔，全額由地主自行負擔。

#### (二) 經費項目說明

##### 1. 工程費用

- (1) 建築設計費：包含建築、內水電、消防、結構之設計費與簽證費及建照領取相關費用；依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。
- (2) 營建費用：包含建築工程、機電工程、施工稅捐、利潤及管理費等營建相關費用與依本案基地與建物特性需要，增列減震消能設備、冷氣空調設備、綠建築等費用；依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列編列。
- (3) 空氣污染防治費：依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」及環保署(93)環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」編列。
- (4) 公寓大廈管理基金：依「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定起造人應按工程造價一定之比例編列公共基金。
- (5) 外接水、電、瓦斯管理工程費：本案分配單元外接水、電、瓦斯管線之費用，以戶計列。
- (6) 建築執照相關規費：以法定工程造價千分之一編列。
- (7) 建築物拆除費：指拆除、騰空地上物所需之工程費用。
- (8) 鄰房現況鑑定費：更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。

##### 2. 都市更新費用

- (1) 都市更新規劃費(含調查費)：辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。
  - (2) 土地複丈費：基地更新前後之土地鑑界費用；依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」編列。
  - (3) 鑽探費：更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。
  - (4) 地籍整理費：更新期間辦理土地登記所需之相關代書作業費用，包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用、以及地政機關收取之相關規費。依都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 4 款規定辦理。
  - (5) 交通影響評估費用：本案辦理交通評估審查所需之作業費用。
3. 貸款利息：實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本。都市更新條例第 30 條、都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 5 款規定辦理。
4. 稅捐費用：依都市更新條例第 30 條，稅捐得提列更新事業實施經費。
5. 管理費用
- (1) 總務及人事管理費用：實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。依都市更新條例第 30 條、都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 6 項規定辦理。
6. 容積移轉費用
- (1) 容積取得成本：指購入容積之實際支付成本。

## 拾肆、拆遷安置計畫

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除方式擬由地主自行拆除，合法建築物之拆除面積依謄本登記之產權面積計算，拆除總面積共計 3,829.00 m<sup>2</sup>，詳表 14-1 建築物拆除費用明細表。

#### (二) 拆除工程費用

本案建築物拆除費用依構造樓層別分別提列，1~3 層樓加強磚造以 400 元/m<sup>2</sup>編列，1~3 層樓鋼筋混凝土造以 600 元/m<sup>2</sup>編列，拆除工程費用共計 **1,775,400** 元，詳表 14-1 建築物拆除費用明細表。

#### (三) 預定拆除時程

本案地上物由地主自行拆除，故無預定拆除時程。

表 14-1 建築物拆除費用明細表

構造別	樓層	產權總面積(m <sup>2</sup> ; A)	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> ; B)	拆除複價 (元/m <sup>2</sup> ; C=A*B)
加強磚造	1~3	2,610.00	400	1,044,000
鋼筋混凝土	1~3	1,219.00	600	731,400
合計	-	3,829.00	-	1,775,400

註：1.本案建物之拆除面積依謄本登記之產權面積計算。

2.本案拆除費用依構造樓層別分別提列，1~3 層樓加強磚造以 400 元/m<sup>2</sup>編列，1~3 層樓鋼筋混凝土造以 600 元/m<sup>2</sup>編列。

### 二、合法建築物之補償與安置

本案以自行興建實施更新，無合法建築物之補償與安置計畫。

### 三、其他土地改良物之補償

無。

### 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

無。

### 五、補償金發放時程

本案無合法建築物之補償與安置計畫，故無補償金發放時程。

## 拾伍、財務分析

### 一、成本說明

#### (一) 土地成本

本更新單元 1 筆地號土地面積 2,391.00 m<sup>2</sup> (723.28 坪)，依公告現值 1.7 倍估算，每坪土地成本概估價格為 24 萬元，本更新單元土地總值為 173,586,600 元；本項土地成本僅供成本/效益分析，不列入更新事業實施經費。

#### (二) 更新事業實施經費

本都市更新事業實施經費依「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」認列，本事業計畫之總成本為 **938,841,523** 元(不含土地成本)，彙整如表 15-1 所示。

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

可提列項目		提列標準	金額	比例		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	按 100.06.07 新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算	19,962,024	2.13%	
		(二) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列	793,791,053	84.55%	
		(三) 空氣污染防治費	依空氣污染防制費收費辦法核計	67,731	0.01%	
		(四) 其他 必要費用	1. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定編列	2,461,395	0.26%
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	依審議原則通案規定，以每戶 40,000 元編列	720,000	0.08%
			3. 建照執照相關規費	依法定工程造價的千分之一編列	282,279	0.03%
			4. 建築物拆除費	依構造樓層別分別提列，1-3 層樓加強磚造以每平方公尺 400 元編列，1-3 層樓鋼筋混凝土造以每平方公尺 600 元編列。	1,775,400	0.19%
			5. 鄰房現況鑑定費	依開挖深度 4 倍 58m 範圍內，約 236 戶建物進行鄰房鑑定，依審議原則通案每戶 3,500 元編列	826,000	0.09%
<b>工程費用(A)合計：</b>			<b>819,885,882</b>	<b>87.33%</b>		

可提列項目		提列標準	金額	比例	
貳、都市更新費用(B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	依實際合約金額認列，詳附錄七(一)：都市更新規劃費用委辦合約書	2,500,000	0.27%
		(二) 土地複丈費	依土地複丈費之收費標準提列	4,000	0.00%
		(三) 鑽探費用	依實際合約金額認列，詳附錄七(二)：鑽探費用合約書	180,000	0.02%
	二、地籍整理費用		依審議原則通案規定，以每戶 12,000 萬元編列	216,000	0.02%
	三、其他必要業務費	交通影響評估費用	依實際合約金額認列，詳附錄七(三)：交通影響評估費用合約書	750,000	0.08%
	<b>都市更新費用(B)合計：</b>			<b>3,650,000</b>	<b>0.39%</b>
參、貸款利息(C)	支付工程費用(扣除公寓大廈公共基金)及都市更新費用之貸款利息，以(A+B)×年利率×更新期間×0.5(年期折半)計算，依民國 101 年 10 月 1 日公佈之「五大銀行平均基準利率」2.93%、「五大銀行平均存款利率」1.36%為基準計算之。		26,953,946	2.87%	
肆、稅捐(D)	稅捐費用(D)=[{(A)+(B)-5%營業稅}×0.1%+建築設計費×0.4%]		841,584	0.09%	
伍、管理費用(E)	總務及人事管理費用(E1)	(E1)=[(A)+(B)+(C)+(D)]×5%(上限)	42,566,571	4.53%	
	<b>管理費用(E)合計：</b>			<b>42,566,571</b>	<b>4.53%</b>
陸、容積移轉費用(F)	容積取得成本	依實際金額提列，詳附錄七(四)：容積移轉買賣契約書；其中 30%容積成本為 31,448,736 元，8%容積成本依土地公告現值 1.7 倍計算為 13,494,804 元。	44,943,540	4.79%	
	<b>容積移轉費用(F)合計：</b>			<b>44,943,540</b>	<b>4.79%</b>
<b>更新事業實施經費(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：</b>			<b>938,841,523</b>	<b>100.00%</b>	

## 拾陸、管理維護計畫

本案更新後將規劃 1 幢 1 棟廠辦大樓，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，並依相關規定擬定建築管理公約及辦理相關委員之選舉。待公約通過實行及委員選任完成後即將原提列之公寓大廈公共基金移交於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用戶通過之公約內容為準。

本案依建築管理公約精神擬定管理維護計畫之原則說明如下：

### 一、管理委員會

#### (一) 遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體用戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後用戶應配合簽署同意書同意遵守本大樓用戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。「管理公約草案」詳見附錄二。

#### (二) 管理委員會之發起

為有效執行用戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由「吉美建設事業股份有限公司」通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

有關管理委員會之組織章程及管理規章，依管理公約草案內容另定之。

#### (三) 管理委員會人員編制

管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

#### (四) 管理委員會服務範圍

1. 公共設施之管理維護事項。
2. 公共機電設備之管理維護事項。
3. 公共環境衛生之清潔維護事項
4. 供用戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。

5. 管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
6. 對大樓用戶違規設施之增建、改建、違反用戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
7. 其他有關本大樓之管理及服務事項。

### 二、用戶費用負擔及收支基準

#### (一) 公共設施使用費收入

本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另定之。

#### (二) 經常管理費

更新後個用戶按月繳交經常管理費，其收費標準案所持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）計算分擔費用。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位按月繳交經常管理費。

#### (三) 公共設施水電費

本大樓公共設施之水電費由更新後個用戶依持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）或實際使用量比例分擔。

#### (四) 臨時分擔費用

本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定用戶或全體用戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

#### (五) 會計作業

管理委員會依公約支出之費用，於經常管理費用項下支出；為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理週轉基金。

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公布，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有意義，應於公布日起三天內提出，否則視為認可。

### 三、管理事項

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範公約之義務；管理內容應以下列事項為原則：

#### (一) 一般原則

- 1.更新後各用戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- 2.不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- 3.更新後各用戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- 4.為保持本大樓外觀之整齊美觀，各用戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。
- 5.禁止在廁所內使用硬性不易融化之紙張或於便器內亂拋菸蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
- 6.禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜務以免妨礙觀瞻。
- 7.禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
- 8.禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放至於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
- 9.每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
- 10.本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
- 11.本大樓露台由相連接之用戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列名於轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- 12.本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實知悉新用戶遵守本公約之約定。
- 13.如有其他未盡事宜，各用戶應同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

#### 四、特別約定

- 1.為維護大樓整體居住優良環境，更新後各用戶須承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀...等），否則大樓管

理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

- 2.本公寓大廈外圍留設之人行步道（見圖 10-3）為共用部分，面積為 737.87 m<sup>2</sup>，未來將設置標示牌明確標示面積、位置，無條件供公眾使用且不得停放機車，由全體區分所有權人維護，並供全體區分所有權人、用戶及公眾使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，並取得主管機關之同意，不得約定為約定專用部分，非經主管機關同意不得變更使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

#### 五、其他

- (一) 用戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得授權由管理委員會增訂、修改並公布實施之。
- (二) 管理公約對更新後用戶之售讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

## 拾柒、效益評估

### 一、更新前後效益評估比較

本案更新前後效益評估比較，詳表 17-1 計畫效益評估說明表。

表 17-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地及建物利用	本更新單元內土地利用低於法定使用強度，現有建物多為老舊、非耐震及非防火建材，影響生活環境品質。	更新後土地建物之使用充分發揮其優勢區位條件，合理反映土地價值，並符合都市計畫所賦予之機能，帶動鄰地開發合理使用。
社區公共空間	本更新單元周邊之計畫道路無設置人行步道及開放空間，公共開放空間不足。	更新後面臨主要道路側全面退縮留設適當面積之人行步道空間，沿東側已徵收之計畫道路側留設 3 米人行步道，沿西側光復路一段 61 巷 25 弄現有巷道留設 3 米至 6 米人行步道，提供附近居民更安全、悠閒、與美觀的步行空間。
都市景觀	本更新單元現有建物皆老舊窳陋，整體造型景觀與都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有之機能。	更新後，將由於新的建築造型與景觀規劃，而對原有社區都市景觀產生正面且具催化效果的衝擊，帶動附近地區都市更新及景觀改造。

3.透過都市更新，地主享有稅捐減免。

### (三) 就鄰近地區居民而言

- 1.改善本區整體景觀，留設人行步道及開放空間，提昇環境品質。
- 2.改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好的視覺景觀。

### 二、實施後實質效益評估

#### (一) 就政府而言

- 1.改善土地低度使用之情形，提升土地使用之效益。
- 2.地區整體地價及房價上漲，增加政府土地稅收。
- 3.以都市更新方式作為老舊社區之指標性計畫。

#### (二) 就土地及合法建物所有權人而言

- 1.改善現況建物老舊窳陋之情形，創造健康舒適之居住環境。
- 2.改善周邊道路系統，優化交通動線及提升本區防災救災能力。

拾捌、實施進度

作業項目	102年	103年	104年	105年	106年	106年	106年	106年																		
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
	第1月	第2月	第3月	第4月	第5月	第6月	第7月	第8月	第9月	第10月	第11月	第12月	第13月	第14月	第30月	第31月	第32月	第33月	第34月	第35月	第36月	第37月	第38月	第39月	第40月	第41月
事業計畫核定公告	■																									
申請拆除及建造執照	■	■	■																							
改良物殘餘價值補償	■																									
申請更新期間稅捐減免	■																									
地上物騰空拆除				■	■	■																				
工程施工							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
申請使用執照																						■	■			
送水送電																								■		
申請測量																								■		
產權登記																									■	
申請更新後稅捐減免																									■	
更新成果備查																										■

### 拾玖、相關單位配合辦理事項

無。

### 貳拾、其他應加表明之事項

本更新單元東側已徵收之計畫道路（同地段 51-8、51-19、52-23、79-2 等 4 筆地號），依新北市政府地政局 102 年 1 月 3 日北地劃字第 1013215965 號函所載，係屬「二重疏洪道兩側附近地區市地重劃開發案」VII-44-12M 計畫道路範圍，預定於 102 年底完工，詳附錄八：更新單元東側計畫道路開闢完成期程。

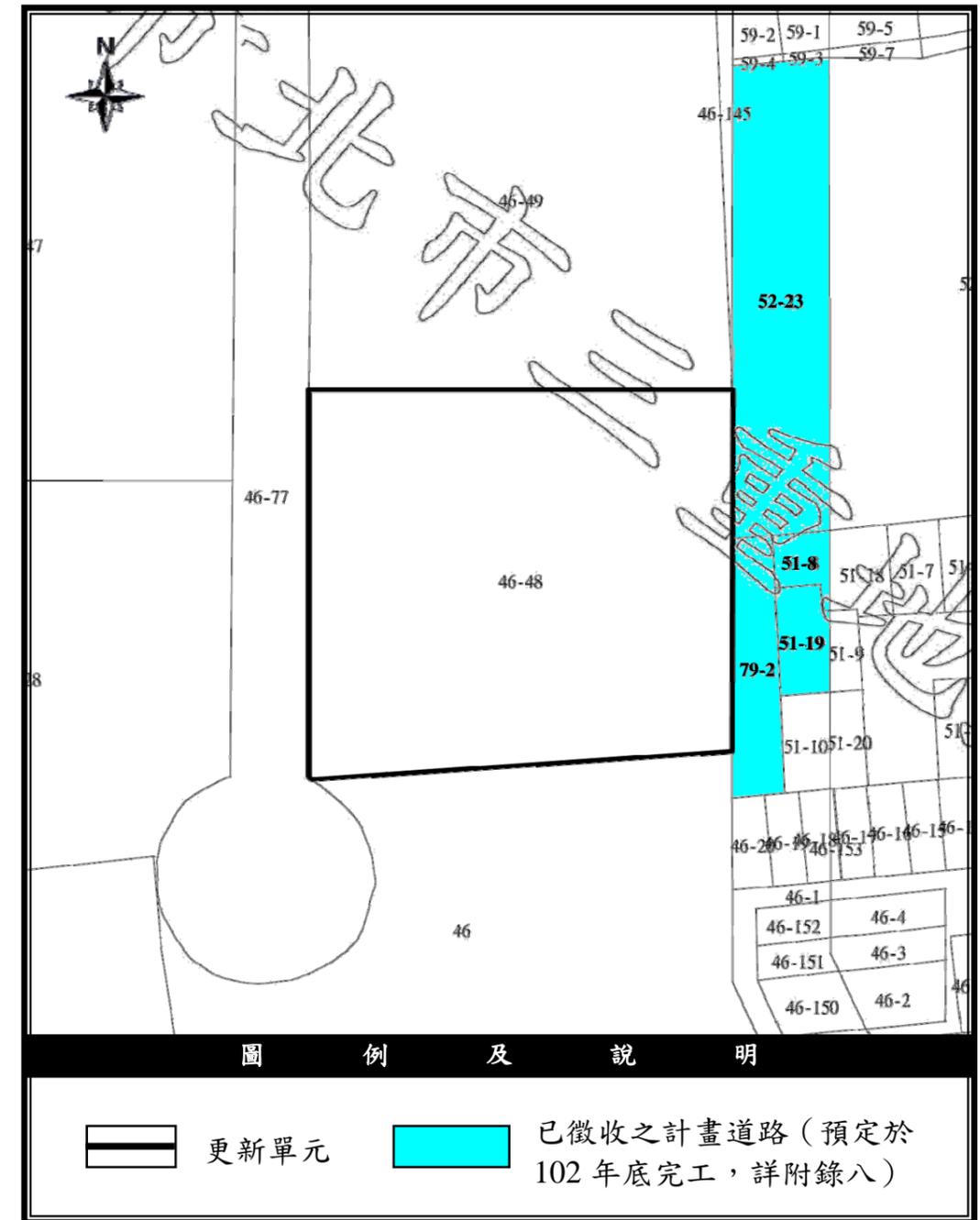


圖 20-1 更新單元東側已徵收之計畫道路範圍圖