

新北市三重區大安段 462地號等21筆土地 都市更新事業計畫案

自辦公聽會

112/12/22



實施者：金滿意建設開發股份有限公司
規劃單位：大展資產顧問股份有限公司
建築設計：富昱建築師事務所



01 ▶ 辦理目的&法令依據

02 ▶ 都更流程及公聽會公告&通知

03 ▶ 更新單元現況分析

04 ▶ 事業計畫內容

05 ▶ 建築規劃設計說明



辦理目的 & 法令依據



辦理目的

改善實質居住環境

本更新單元內多為屋齡40年以上1~4層樓老舊建物，已接近使用年限，結構安全及建築強度明顯不足，如遇重大災害極可能造成居民生命財產損失，因此，本更新單元透過拆除重建方式，建造具有防災設施、綠建築設計及無障礙環境等機能完善之現代新穎集合住宅大樓，提供居民安全舒適之生活環境。

形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元多為早年興建之建築物，社區公共設施、活動空間不足，亦缺乏消防動線及人車動線規劃，期透過都市更新妥善規劃開放空間及防災動線，改善公共設施及活動空間不足等問題，以提高居住環境品質、增進都市防災機能，使整體環境朝向健康安全永續發展。

創造協調之都市景觀

本更新單元內建物老舊，與都市景觀不協調，更新後採現代化建築設計，與現代都市環境相呼應，亦將增加開放空間及植栽綠化，創造視覺美感，提升社區環境品質並改善市容。

促進土地合理利用

本更新單元現況為1~4層樓建築物，土地使用強度偏低，且屋齡已逾40年，結構安全亟為堪慮，爰藉由都市更新機制鼓勵居民重建，未來實施更新事業後，興建地上15層、地下4層之鋼筋混凝土造建物，以耐震安全、美觀建築形塑優質居住環境，並可有效提升整體土地使用強度，促進都市土地資源充分利用。



法令依據



都市更新條例

§32

都市更新事業計畫由實施者擬訂，**擬訂**都市更新**事業計畫**期間，**應舉辦公聽會**，聽取民眾意見。



都市更新條例 施行細則

§8

舉辦公聽會時，應**邀請**有關機關、學者專家及當地居民代表，及**通知**更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以**傳單周知**更新單元內門牌戶。

公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並於專屬或專門網頁周知。

§18

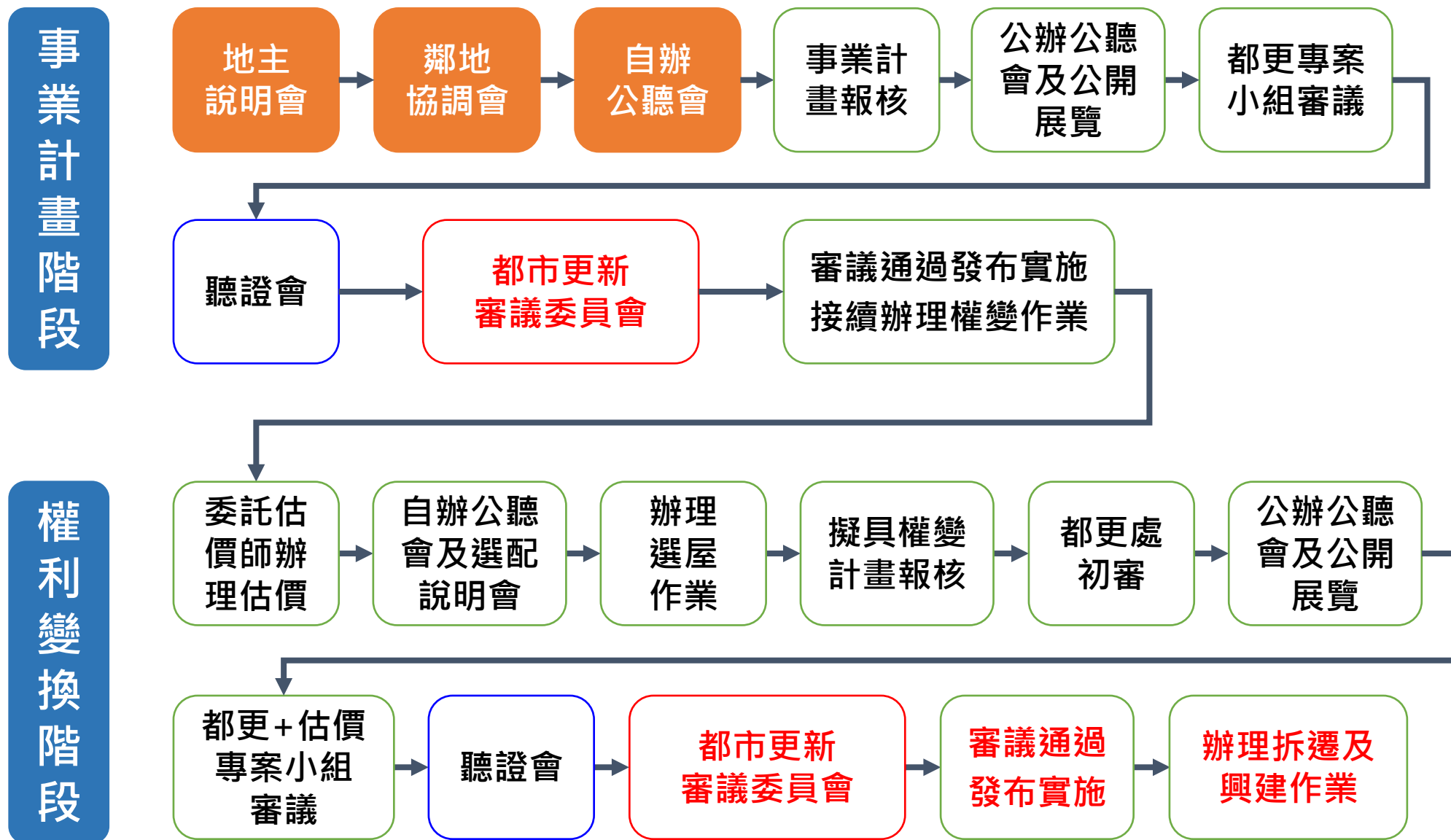
實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。



都更流程及 公聽會公告&通知



都更流程





公聽會公告&通知

補通知三重區議員

事業計畫
自辦公聽會
公告&通知

112年12月11日以雙掛號寄發開會通知單
112年12月11日張貼里公告及投遞傳單
112年12月11日至13日刊登新聞紙
112年12月22日舉辦公聽會

公聽會主持人

金滿意建設開發股份有限公司

受託單位：富昱建築師事務所（建築規劃）
大展資產顧問股份有限公司（都更規劃）

公聽會邀請對象

- 學者專家代表：江晨仰不動產估價師
- 主管機關及當地居民代表：新北市政府都市更新處、三重區公所、三重區議員及大安里里長
- 土地、合法建築物所有權人及相關權利人



更新單元 現況分析



與都市計畫關係

- 本更新單元位屬新北市「三重都市計畫」範圍內之住宅區，建蔽率及容積率如下所示：

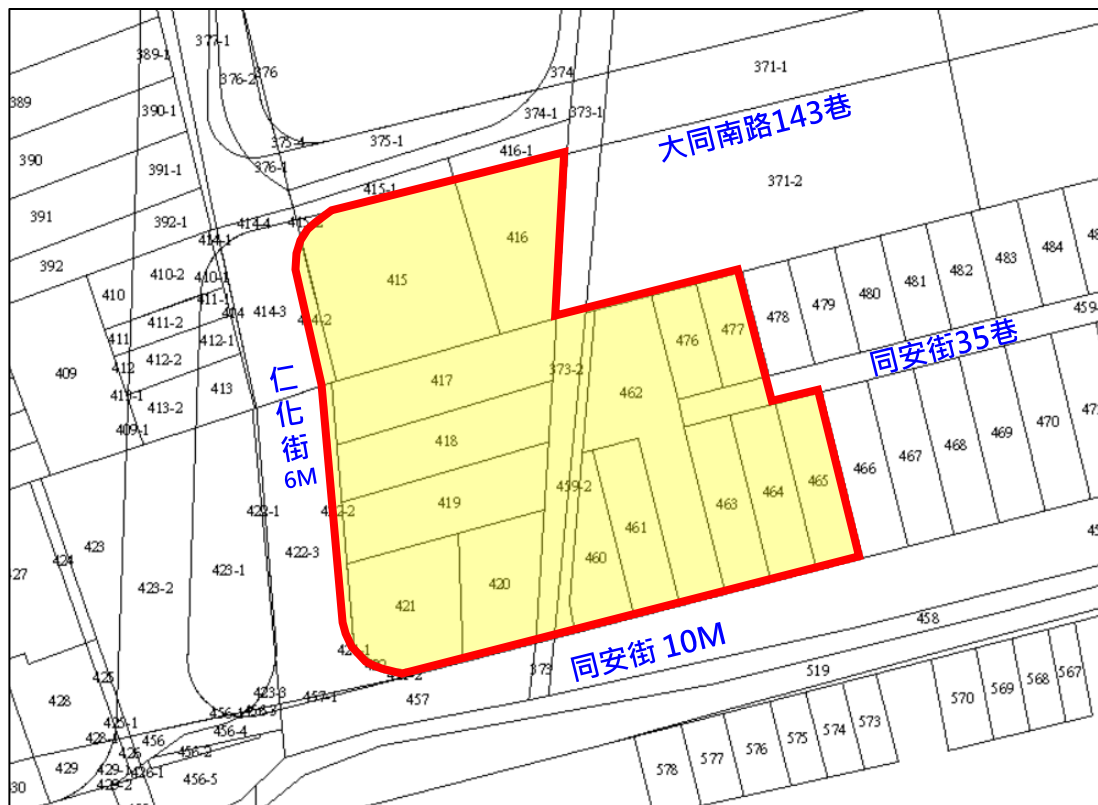
建蔽率	容積率
50%	300%





土地現況

- 更新單元位置：位於三重區同安街35巷以西、同安街以北、仁化街以東及大同南路143巷以南所圍街廓
- 更新單元範圍：三重區大安段373-2、414-2、415、416、417、418、419、420、421、422、422-2、459-1、459-2、460、461、462、463、464、465、476、477地號等**21筆土地**，面積共計**1,435.02**平方公尺(373-2地號、459-1地號現況為現有巷道通行，故採部分納進本案更新單元，部分保留予鄰地通行使用，經模擬分割後，373-2地號納進本案面積約為57.38 m²、459-1地號納進本案面積約為20.12m² (實際面積待第一次專案小組確認本案更新範圍後，擬申請預為分割，依地政機關地籍分割後為準))。





建物現況



- 本更新單元範圍內**合法建築物**計有**38筆建號**，面積共計**2,775.24平方公尺**
- **1-4層樓RB/RC造建物**
- 屋齡**40年以上**





自行劃定更新單元檢討

大同南路、同安街口北側更新地區



本更新單元位於改制前臺北縣政府91年7月30日公告「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區（館前西路、南雅東路口西南側等十九處）劃定案」範圍內，屬經劃定應實施更新之地區。

土地指標檢討

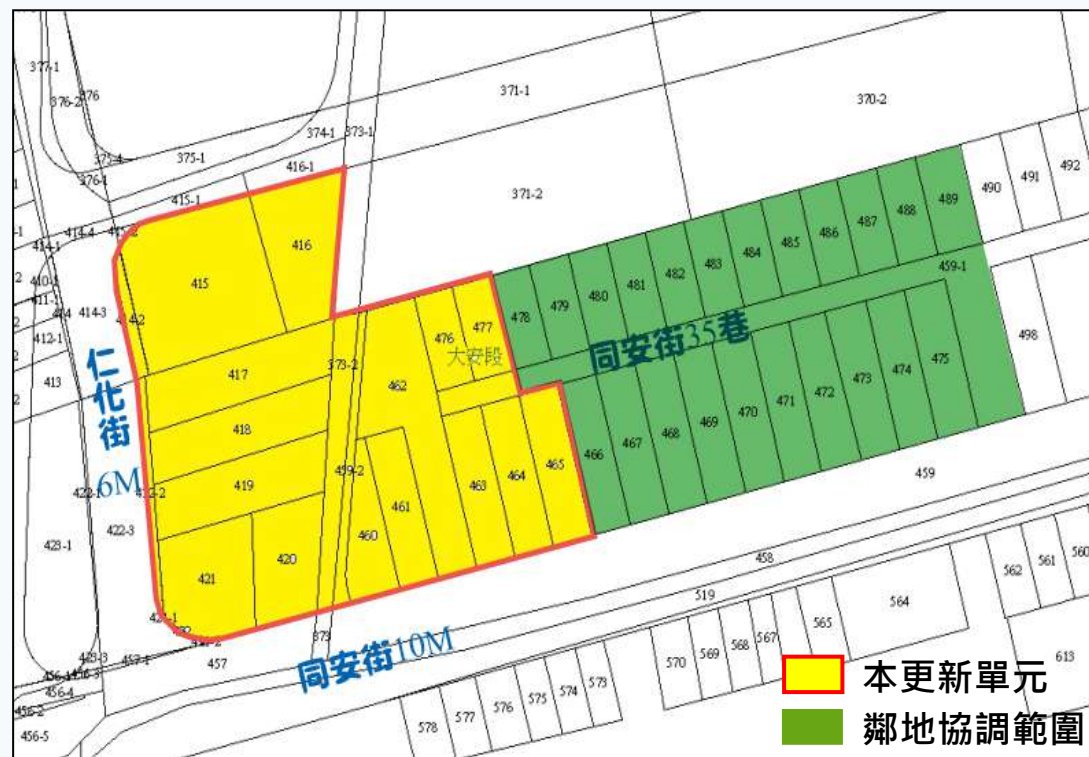
基地面積	1,435.02平方公尺
屋齡達30年，建物投影面積占單元面積1/3	符合
因單元劃設造成畸零地之情事	無
劃定基準	臨接2條以上計畫道路(同安街10M、仁化街6M)，且面積達1,000平方公尺以上。
結論	符合劃定基準



鄰地協調結果

為保障相鄰土地所有權人之權益，本案於**112年11月11日**召開鄰地協調會議，徵詢本更新單元相鄰土地大安段466地號等22筆土地地主**參與更新之意願**。

截至112年11月22日止（「參與更新意願書」回覆截止日），**尚無人擲回意願書**。



因未達成法定之事業計畫同意比率，故本案依**原更新單元範圍**續行都市更新程序。



事業計畫內容



事業計畫同意比率

新增同意比

項目	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
全區總和(A=a+b)	1,435.02	37	2,775.24	25
公有(a)	104.61	2	0	0
其他私有(b=A-a)	1,330.41	35	2,775.24	25
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1,330.41	35	2,775.24	25
私有同意數(C)	<u>1,239.64</u>	<u>28</u>	<u>2,593.24</u>	<u>22</u>
同意比率(C/B)	<u>93.18%</u>	<u>80.00%</u>	<u>93.44%</u>	<u>88.00%</u>

都市更新條例第 37 條:實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

二、依第二十二條規定辦理者：

(二) 其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。



同意書簽署之意義與相關權益事項

擬訂新北市三重區大安段462地號等21筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由金滿意建設開發股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市三重區大安段462地號等21筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(係重建處理方式者)：

- 採權利變換方式實施：
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 - 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 - 預估權利變換分配比率：_____%
- 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區				
地 段				
小 段				
地 號				
土地面積 (m ²)				
權利範圍				
持分面積 (m ²)				

(二)建物

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

以上雙框線內資訊由實施者填具

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

統一編號： _____ 統一編號： _____

聯絡地址： _____ 聯絡地址： _____

聯絡電話： _____ 聯絡電話： _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區大安段462地號等21筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔剩餘之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

✓ 同意書簽署之意義

本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區大安段462地號等21筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用，並同意由「金滿意建設開發股份有限公司」擔任本都市更新案之實施者。

✓ 同意書簽署之相關權益事項

依都市更新條例第37條規定：

- 各級主管機關對第1項同意比率之審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。
- 所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。



實施者

實施者

金滿意建設開發股份有限公司

負責人：李義福

統一編號：28166311

聯絡地址：新北市三重區集賢路2號2樓

聯絡電話：(02)2857-1128

資本總額：56,000,000元

規劃團隊

➤ 都市更新

大展資產顧問股份有限公司

負責人：曹文建

➤ 建築規劃設計

富昱建築師事務所

負責人：胡富傑

實績：



2020土城
樂晴市-樂郡區



2020土城
樂晴市-樂多區



2020新店
城意迅



2021三重
有逸市



2021土城
台信心晴天



I 處理方式及區段劃分

- 全區劃設為**重建區段**
- 實施方式：部分**協議合建**、部分**權利變換**

III 有關費用負擔

- 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」提列。

V 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 國有地：依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦理。
- 市有地：依新北市市有不動產參加都市更新處理原則辦理。
- 回函情形：
 - 新北市政府養護工程處經管大安段459-1地號等2筆土地現況供公眾通行使用，目前無自行開發利用計畫，在無其他政策變更情況下，以參加都市更新為原則，惟仍應俟相關計畫報核後，再行整體評估考量。
 - 財政部國有財產署經管大安段373-2地號土地尚無處分利用計畫，有關參與都市更新意願一節，俟都市更新主管機關徵詢時，再行表達。

II 本案經查無以下事項

- 整建或維護區段計畫
- 文化資產、都市計畫表明應保存價值建物之保存或維護計畫

IV 實施者風險控管方案

- 本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。



申請都更獎勵項目及額度

修正數字

- ◆ 法令依據：都市更新建築容積獎勵辦法（108年5月15日發布實施）
 新北市都市更新容積獎勵辦法（108年10月2日發布實施）申請都市更新容積獎勵

申請容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵容積比率
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	293.61	6.82%
	#10 銀級綠建築	258.30	6.00%
	#12 無障礙環境設計	215.25	5.00%
	#13 耐震設計獎勵-第三級	86.10	2.00%
	#14 時程獎勵	430.50	10.00%
	中央都市更新容積獎勵小計		1,283.76
地方	#2 建築規劃設計	430.50	10.00%
	#6 老舊4~5F合法建築物獎勵	46.91	1.09%
	地方都市更新容積獎勵小計		477.41
都市更新容積獎勵合計(上限以50%計列)		1,761.17	40.91%
區外容移		391.36	9.09%
總獎勵額度合計		2,152.53	50.00%

註：未來以都市更新審議委員會審查及
 新北市政府核定內容為準



拆遷安置計畫

◆ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第23條、第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

◆ 合法建築物之補償與安置、其他土地改良物之補償

依「都市更新條例」第57條規定及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定辦理，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之，**實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。**



財務規劃構想

修正文字及數字

總項目	金額(萬元)	備註(法令依據：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」規定提列)	
工程費用	58,781	含建築設計費用、營建費用、空氣污染費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、結構外審費	
申請獎勵之委辦費用	737		
權利變換費用	7,106	含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前土地及建物測量費用、拆遷補償費用、安置費、地籍整理費、審查費用	
貸款利息	2,752		
稅捐	2,427	印花稅及營業稅	
管理費用	17,355	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用	
容積移轉費用	2,825		
更新事業總成本	91,983	共同負擔比率 47.54%	
更新後建物/車位	面積(坪/部)	單價(萬元)	總銷金額(萬元)
店舖	85.70坪	72.00	6,170
住宅	2,989.27坪	58.00	173,377
汽車位(坡道平面/升降平面)	71部	196.27	13,935
	合計		193,482

註：未來依新北市都市更新審議會審議結果為準。



選配原則

1. 更新前持有1樓土地所有權人原位次優先選配更新後1樓店舖。
2. 更新後2樓以上住宅單元由所有權人按原位次優先選配；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
3. 地下2層編號9、10車位為更新後全體區分所有權人共用（屬公共設施），不納入選配範圍。
4. 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之**110%**為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之**110%**者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
5. 如有同一位置有二人以上申請分配者或逾選配期限未申請選配者(應分配權利價值大於最小分配單元價值)，依相關法令規定辦理公開抽籤。
6. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值或不願參與分配者，依相關法令規定領取現金補償。其屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，除現金補償外，亦可選擇以下方式辦理：
 - (1) 與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，並一同出具更新後合併分配協議書。
 - (2) 若無合併分配之意願，則視為超額分配。得於選配期間結束後，就賸餘屬實施者選配之部分開放其依自主意願加購選配，並與實施者協議繳納方式及期限。
7. 土地所有權人應於申請分配期限內進行選配，並依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，且不宜併同抽籤處理。



維護管理及保固事項

一、成立公寓大廈委員會

本案更新後，將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂管理規約及辦理相關委員之選舉。俟規約通過施行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交管理委員會統籌運用。

二、各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請綠建築銀級、無障礙環境及耐震設計等項目，將提列各項管理維護基金，作為申請各項建築容積獎勵之後續管理維護計畫相關經費及委辦費。

	項目	管理維護費用(元)
管理維護基金	綠建築設計	1,011,732
	無障礙設計	1,011,732
	耐震設計	1,011,732

三、保固事項

- ① 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部分（包括基礎、主要樑柱及樓地板）負責**保固15年**。
- ② 建材部分（包括外牆磁磚及石材、室內牆壁粉刷、地坪材料、給排水系統、衛浴、消防設施、電器開關及暗管配管、監控警報設施、瓦斯管線、防水設施及公共設施之電梯、機器設備）**保固1年**。
- ③ 如因人為使用不當及裝潢破壞或天災人禍與可歸責甲方之因素，則不在此限。



效益評估

評估項目	更新前	更新後
<u>土地資源利用</u>	本更新單元現況為1-4層樓RB/RC造建物，土地使用強度偏低，且屋齡已逾40年，結構安全亟為堪慮。	規劃興建地上15層、地下4層之鋼筋混凝土造建物，提供居民安全舒適之居住環境，並可有效提升整體土地使用強度，促進都市土地資源充分利用。
<u>生活環境品質</u>	單元內多為早年興建之建築物，社區公共設施、活動空間不足，且建物老舊，與都市景觀不協調。	透過都市更新妥善規劃開放空間，改善公共設施及活動空間不足等問題，亦將增加植栽綠化，創造視覺美感，提升生活環境品質並改善市容。
<u>都市環境安全</u>	單元內現有巷道狹小通行不易，無法容納消防救災車輛進入，且無妥善規劃逃生動線，嚴重影響消防救災及居民安全。	妥善規劃本基地之消防設施及防災避難空間，並配合周邊環境研擬逃生避難、緊急疏散計畫，強化都市防災機能，以提供更安全之都市生活環境。



實施進度

序號	進度	113年	114年		115年				116~117年	118年			119年		
		12月	1~3月	4~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~12月	1~3月	4~6月	6~12月	1~3月	4~6月	7~10月
1	事業計畫核定公告														
2	申請權利變換計畫報核														
3	權利變換計畫核定公告														
4	申請拆除及建造執照														
5	改良物殘餘價值補償														
6	申請更新期間稅捐減免														
7	土地補償金發放作業														
8	地上物騰空拆除														
9	工程施工														
10	申請使用執照														
11	送水送電														
12	申請測量														
13	釐正圖冊														
14	接管														
15	計算及找補差額價金														
16	產權登記														
17	申請更新後稅捐減免														
18	更新成果備查														



建築規劃 設計說明



建築規劃設計

加註文字

■ 開發內容

- 基地位置：新北市 三重區
- 土地使用分區：住宅區
- 基地面積：1435.02m²
- 建築規模：1幢1棟，地上15層/地下4層之RC建物，共116戶住宅單元

■ 開發概要

- 依變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書規定。
- 本案屬住宅區，並以劃設鄰里性住宅區為主，提供該地區居民住宿所需。

■ 設計目標及構想

- 透過都市設計管制，將主要動線、次要動線與空間活動系統予以結合，並透過大面積整體開發，加強都市景觀之形塑。
- 量體配置以延續街道完整性為原則，借以提高其居住品質。
- 塑造重劃區附近地區之高品質住宅及與都市環境達成和諧共榮為目標。





建築規劃設計

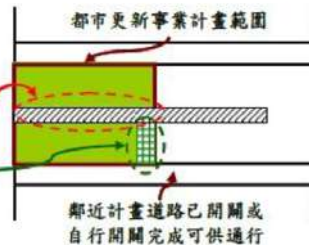
新增說明頁面

現有巷道改道計畫

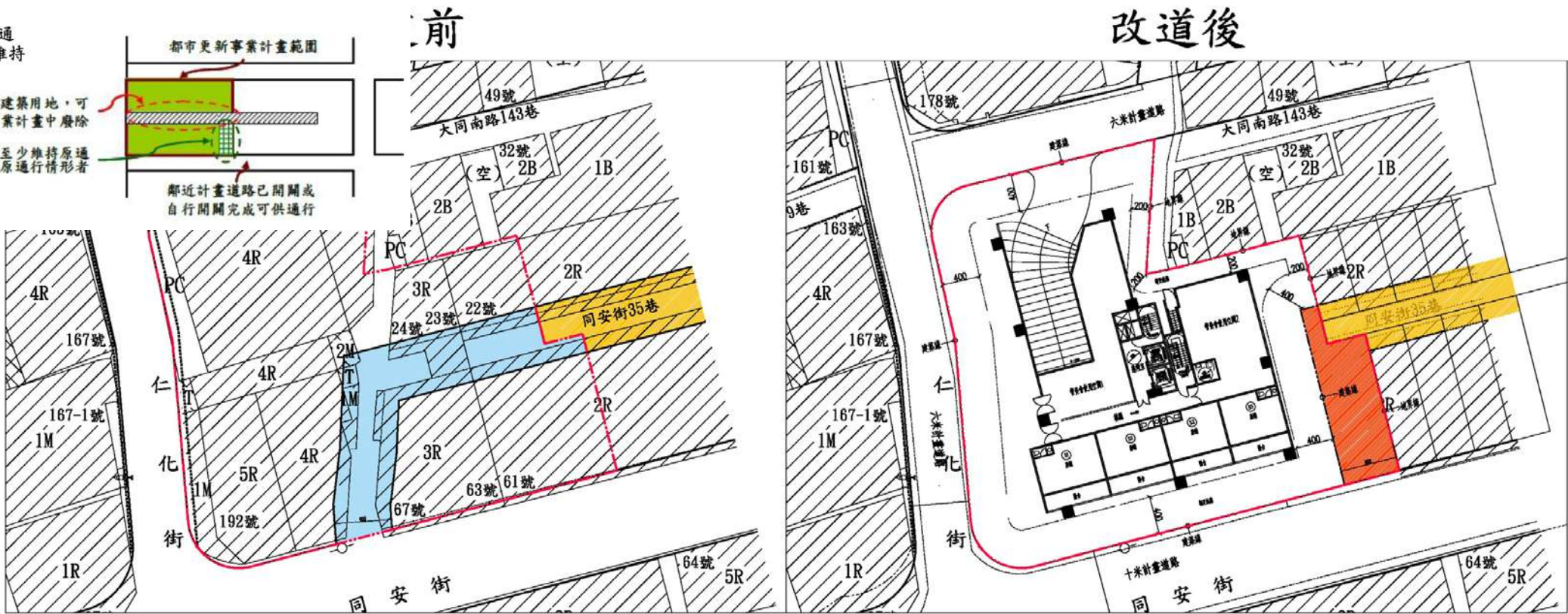
情形四：
改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。

經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



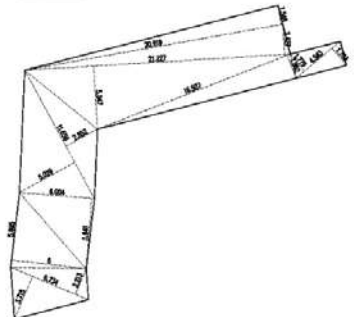
本案更新單元範圍內含非屬計畫道路之現有巷道以及機關管理維護之現有通路，巷道經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，尚符合新都市更新審議原則第16條第1項第4款規定之廢改道情形，辦理巷道改道。



更新單元範圍 (Red dashed line) 原有巷範圍 (Yellow fill) 基地內現有巷範圍 (Blue fill) 現有巷改道範圍 (Orange fill)

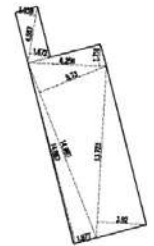
改道前：
同安街35巷於基地內臨接計畫道路同安街，擬申請改道。

基地內現有巷面積檢計：
 $11.658 \times 2.852 / 2 + 11.658 \times 5.029 / 2 + 6.004 \times 5.641 / 2$
 $+ 5.995 \times 6 / 2 + 6.734 \times 2.213 / 2 + 6.734 \times 3.715 / 2$
 $+ 21.227 \times 5.047 / 2 + 21.227 \times 2.427 / 2 + 20.919 \times 1.548 / 2$
 $+ 16.507 \times 1.962 / 2 + 4.593 \times 1.779 / 2 + 4.593 \times 1.783 / 2$
 $= 220.71 \text{ m}^2$



改道後：
依都市更新審議原則第19條第4款申請改道後之新設巷道維持原通行寬度且不影響原使用性質，改道後可使建築規劃更為完整。本案改道後路寬六米以上，符合上述規定。

現有巷改道面積檢計：
 $4.557 \times 1.658 / 2 + 4.557 \times 1.672 / 2 + 6.258 \times 1.716 / 2$
 $+ 14.987 \times 5.73 / 2 + 1.877 \times 14.887 / 2 + 13.723 \times 3.92 / 2$
 $= 96.76 \text{ m}^2$



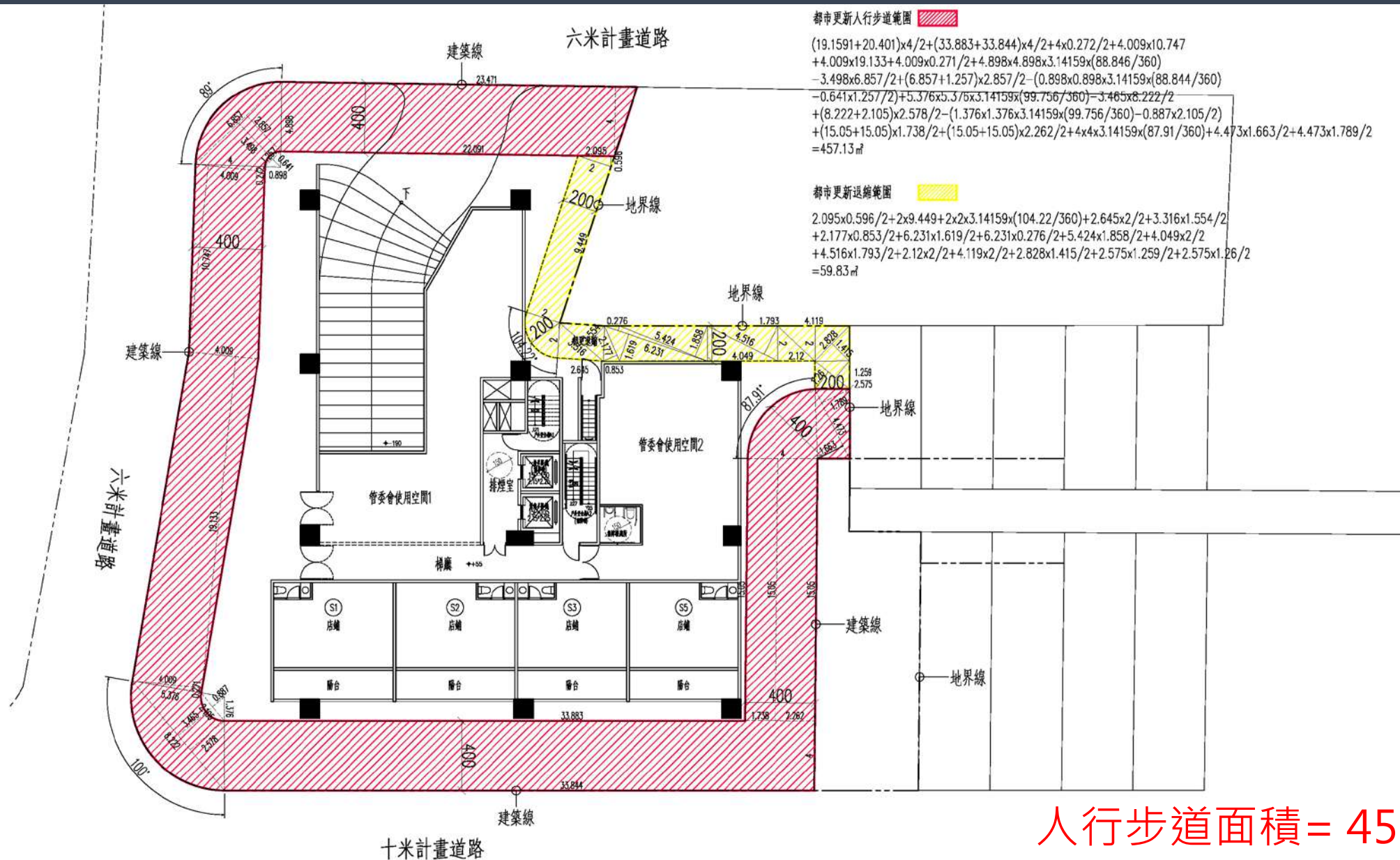


RC(鋼筋混凝土造)		
樓層數	用途	樓高 (M)
R3F	樓梯間/電梯機房/水箱	2.90 M
R2F	樓梯間/水箱	2.90 M
R1F	樓梯間	3.20 M
2~15F	集合住宅	3.20M*14=44.8M
1F	門廳、店舖、管委會	4.20M (抬高0.5M)
B1F	防空避難室兼停車空間	4.00M
B2F	停車空間	3.20 M
B3F	停車空間	3.20 M
B4F	停車空間	3.20 M
總樓地板面積	11,998.25m²(3,629.47坪)	地上15層，地下4層，共116戶 建築物高度：49.5M
規劃戶數及車位數	<ul style="list-style-type: none"> ·店面：4戶、住宅 112戶，共116戶 ·汽車車位:實設73輛 (含無障礙平面車位) 法定: 平面車位54輛，自設車位19輛 ·機車車位:一戶一車位，共116輛(法定116輛、實設116輛) 	



建築規劃設計

人行步道面積檢討圖



人行步道面積 = 457.13m²



建築規劃設計

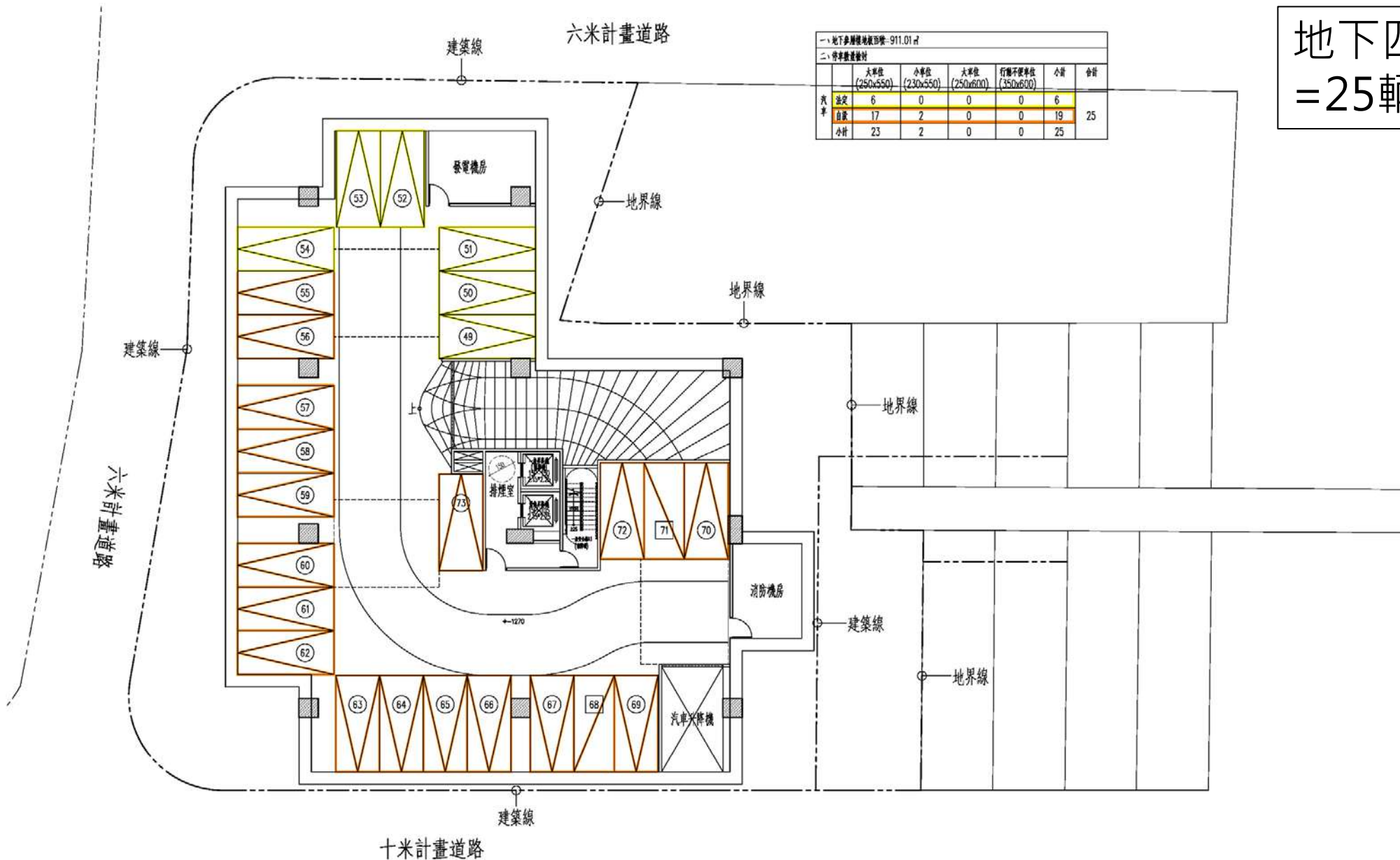
地下四層平面圖

地下四層停車數量
=25輛

一、地下室機械設備面積-911.01㎡

二、停車數量統計

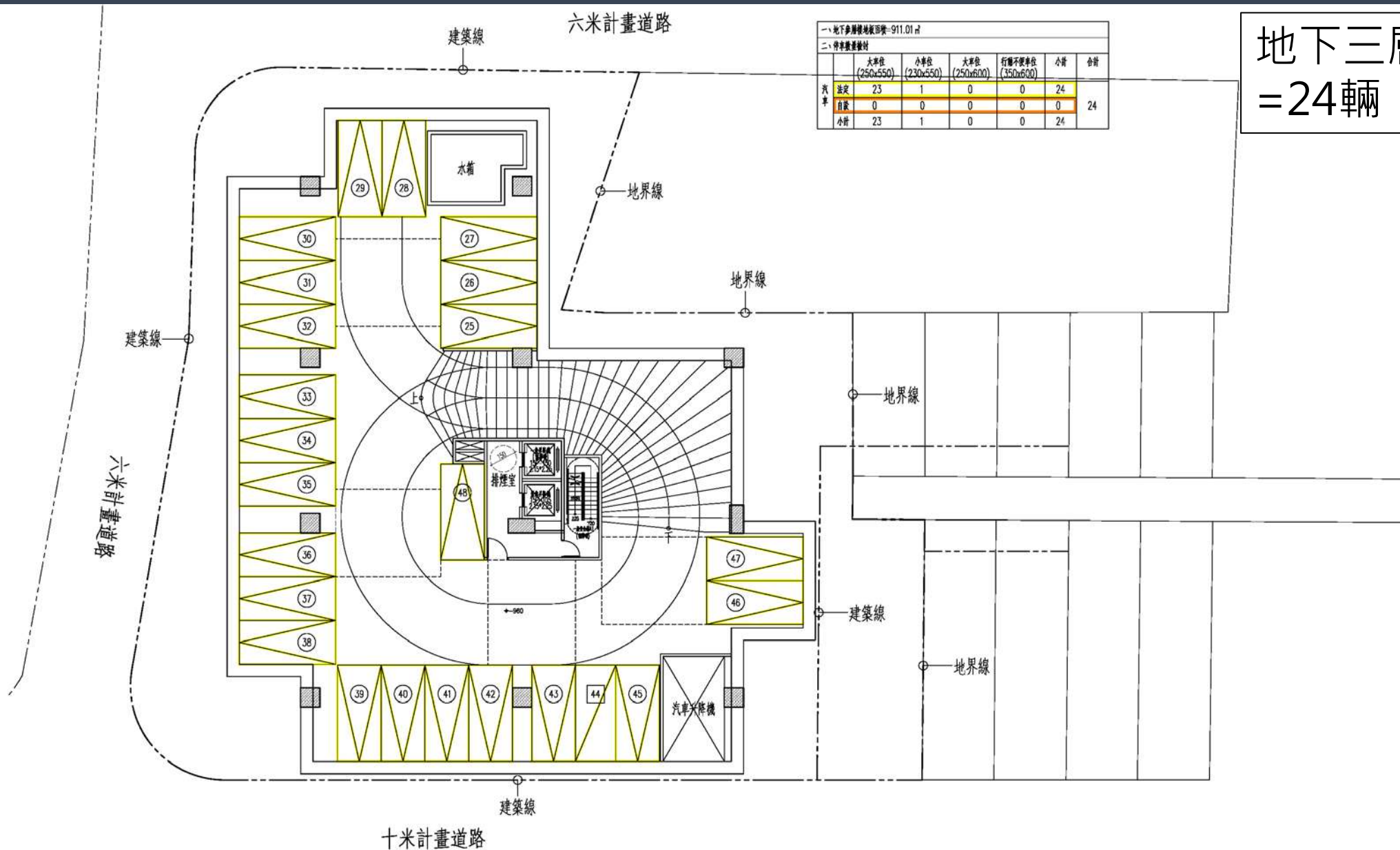
	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	大車位 (250x600)	行輪不便車位 (350x600)	小計	合計
汽車	6	0	0	0	6	25
自行車	17	2	0	0	19	
小計	23	2	0	0	25	





建築規劃設計

地下三層平面圖



一、地下室總樓地板面積-911.01 m²

二、停車數量統計

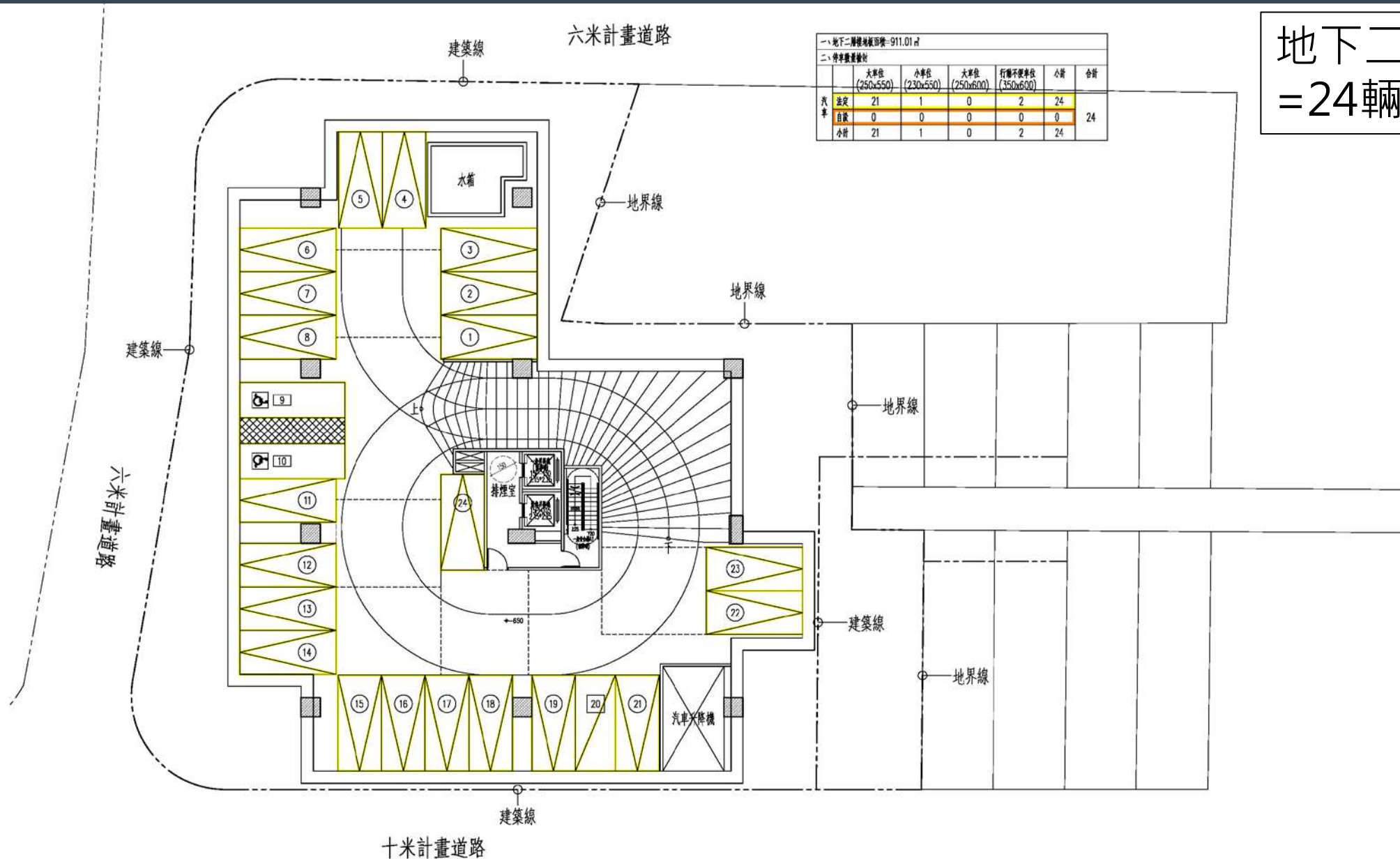
	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	大車位 (250x630)	行欄不便車位 (350x630)	小計	合計
汽車	23	1	0	0	24	24
自行車	0	0	0	0	0	
小計	23	1	0	0	24	

地下三層停車數量 = 24輛



建築規劃設計

地下二層平面圖



一、地下二層樓地板面積=911.01㎡

二、停車數量檢核

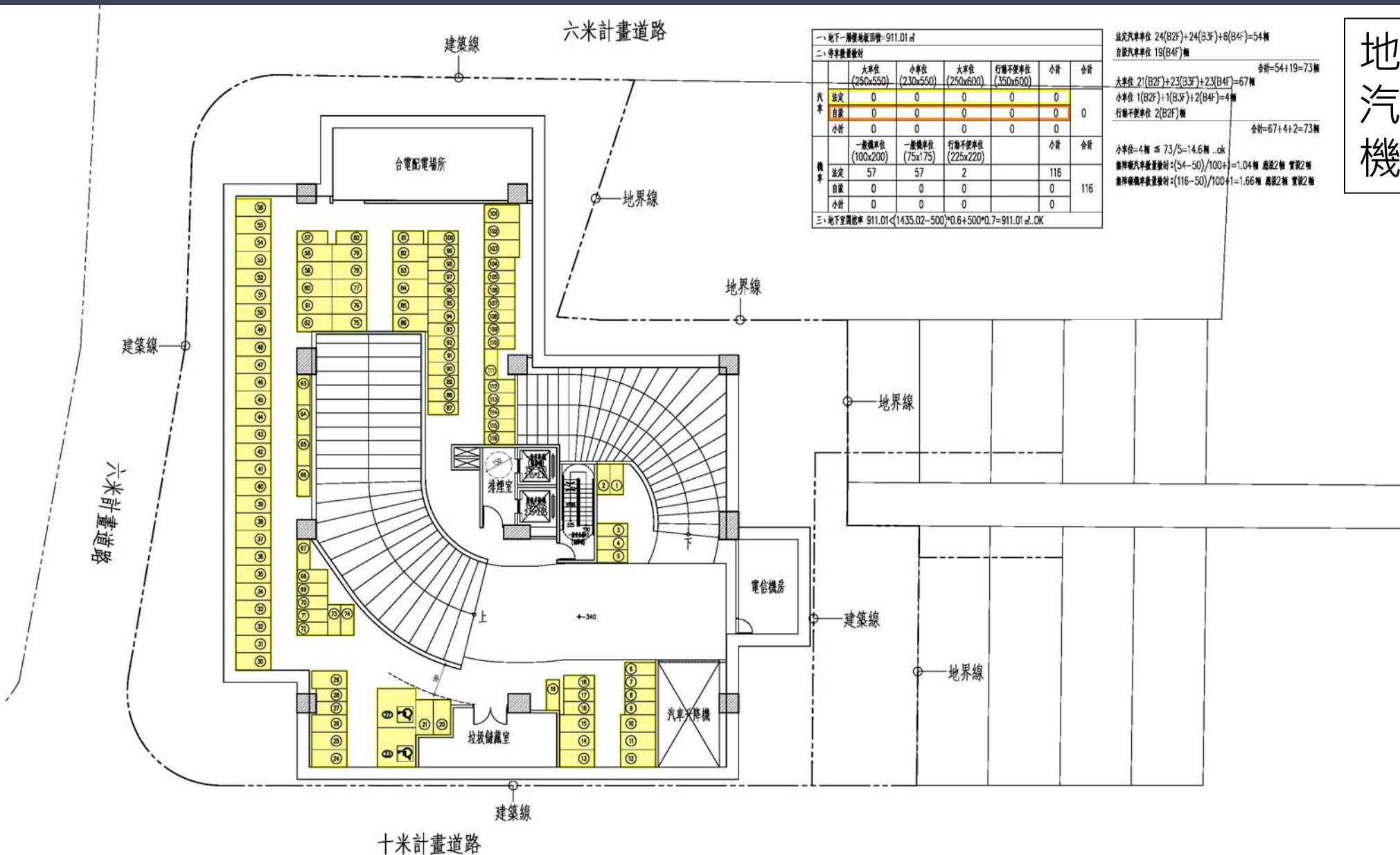
	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	大車位 (250x600)	行輪不便車位 (350x600)	小車	合計
汽	21	1	0	2	24	24
車	0	0	0	0	0	
小	21	1	0	2	24	

地下二層停車數量
=24輛



建築規劃設計

地下一層平面圖



一、地下一層樓地板面積=911.01㎡

二、停車數量檢討

	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	大車位 (250x600)	行障不便車位 (350x600)	小計	合計
汽車	法定 0	0	0	0	0	0
自設	0	0	0	0	0	0
小計	0	0	0	0	0	0
機車	一般機車位 (100x200)	一般機車位 (75x175)	行障不便車位 (225x220)		小計	合計
法定	57	57	2		116	116
自設	0	0	0		0	0
小計	0	0	0		0	0

三、地下室開挖率 911.01 < (1435.02 - 500) * 0.6 + 500 * 0.7 = 911.01㎡.OK

法定汽車車位 24(B2F)+24(B3F)+6(B4F)=54輛
 自設汽車車位 19(B4F)輛
 合計=54+19=73輛

大車位 21(B2F)+23(B3F)+23(B4F)=67輛
 小車位 1(B2F)+1(B3F)+2(B4F)=4輛
 行障不便車位 2(B2F)輛
 合計=67+4+2=73輛

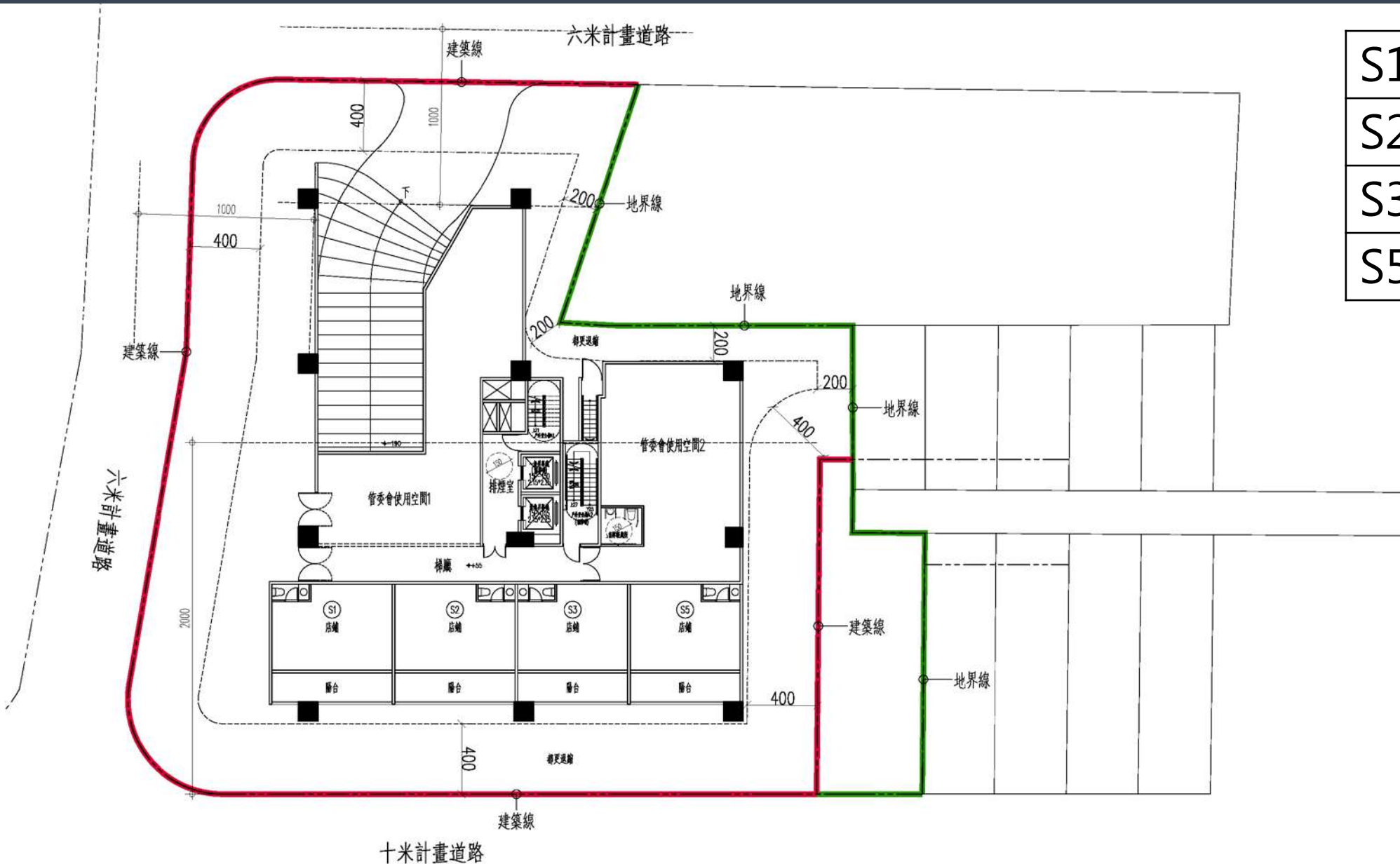
小車位=4輛 ≦ 73/5=14.6輛 ..ok
 無障礙汽車數量檢討=(54-50)/100+=1.04輛 應設2輛 實設2輛
 無障礙機車數量檢討=(116-50)/100+=1.66輛 應設2輛 實設2輛

地下層停車
 汽車 = 73輛
 機車 = 116輛



建築規劃設計

一層平面圖

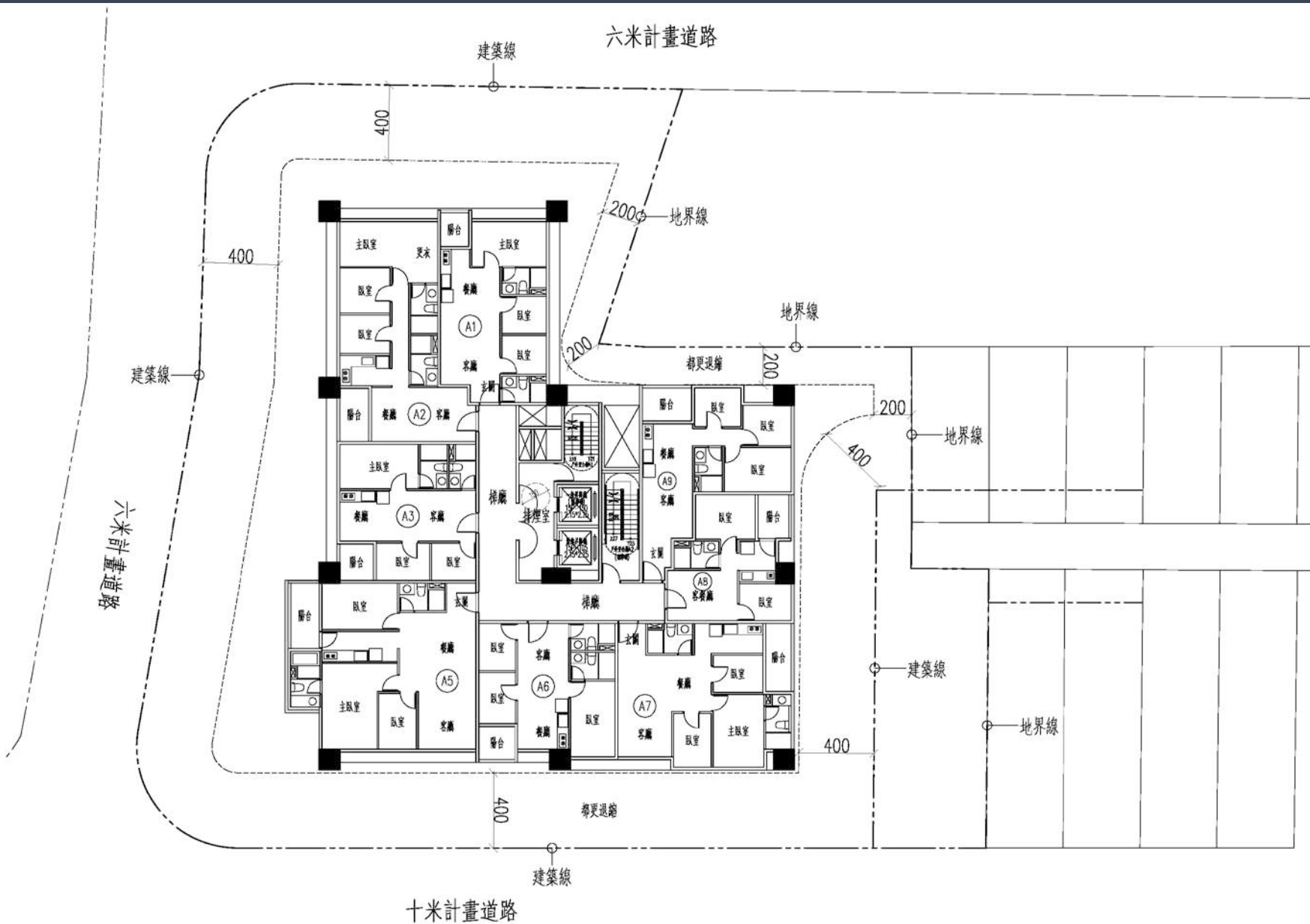


S1	22.39 坪
S2	22.39 坪
S3	20.46 坪
S5	20.46 坪



建築規劃設計

二至十五層平面圖

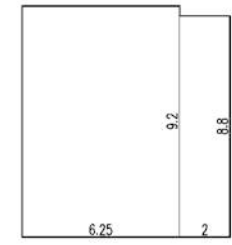
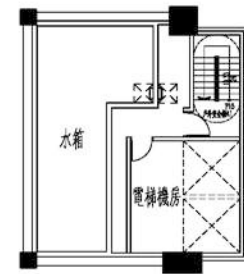
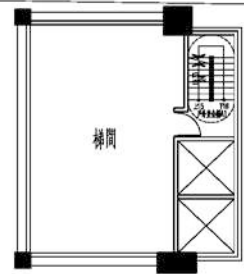
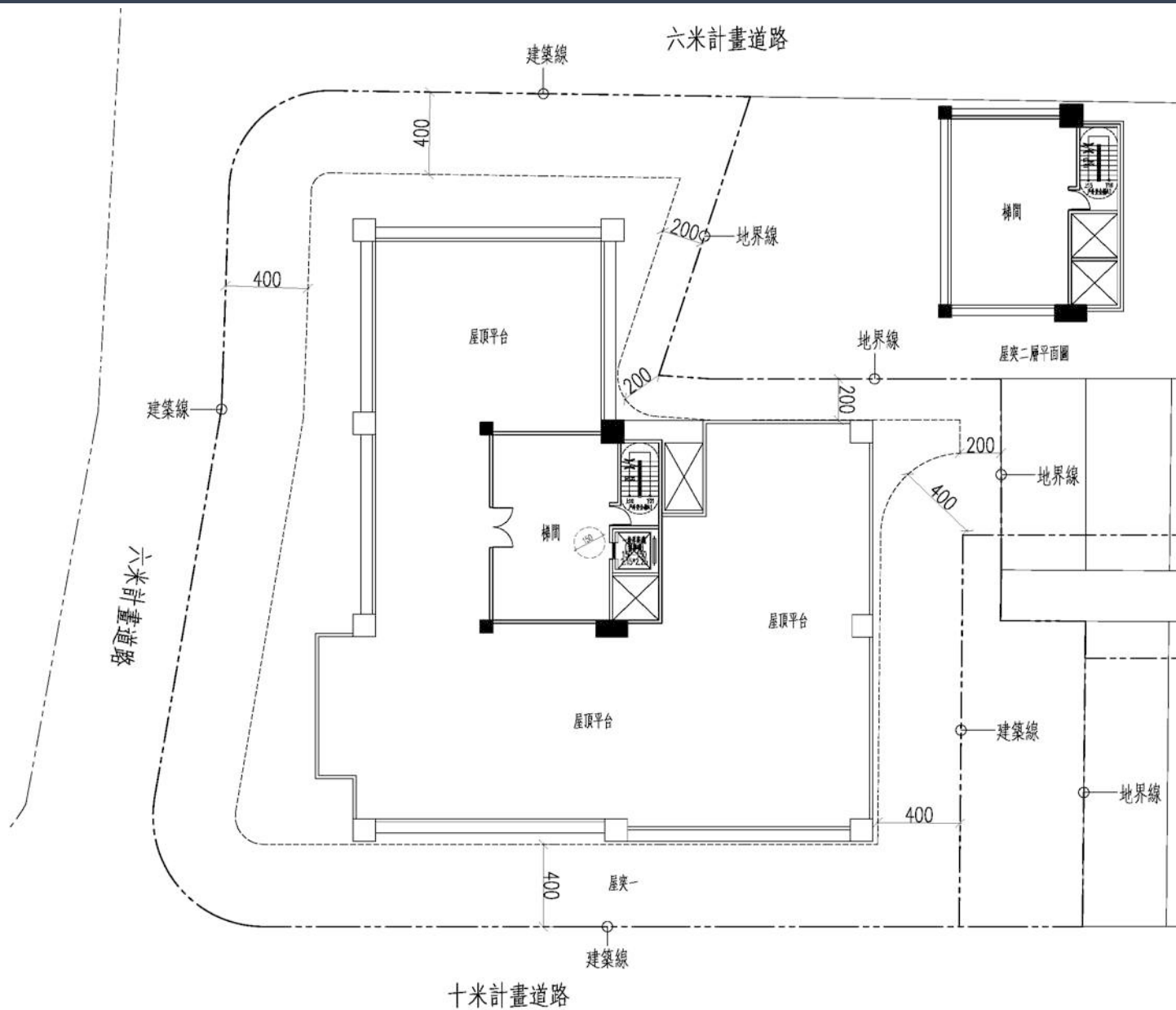


A1	25.94 坪
A2	32.05 坪
A3	25.36 坪
A5	40.05 坪
A6	24.48 坪
A7	32.59 坪
A8	18.43 坪
A9	25.11 坪



建築規劃設計

屋頂層平面圖



屋頂一層、二層、三層面積計算檢討：

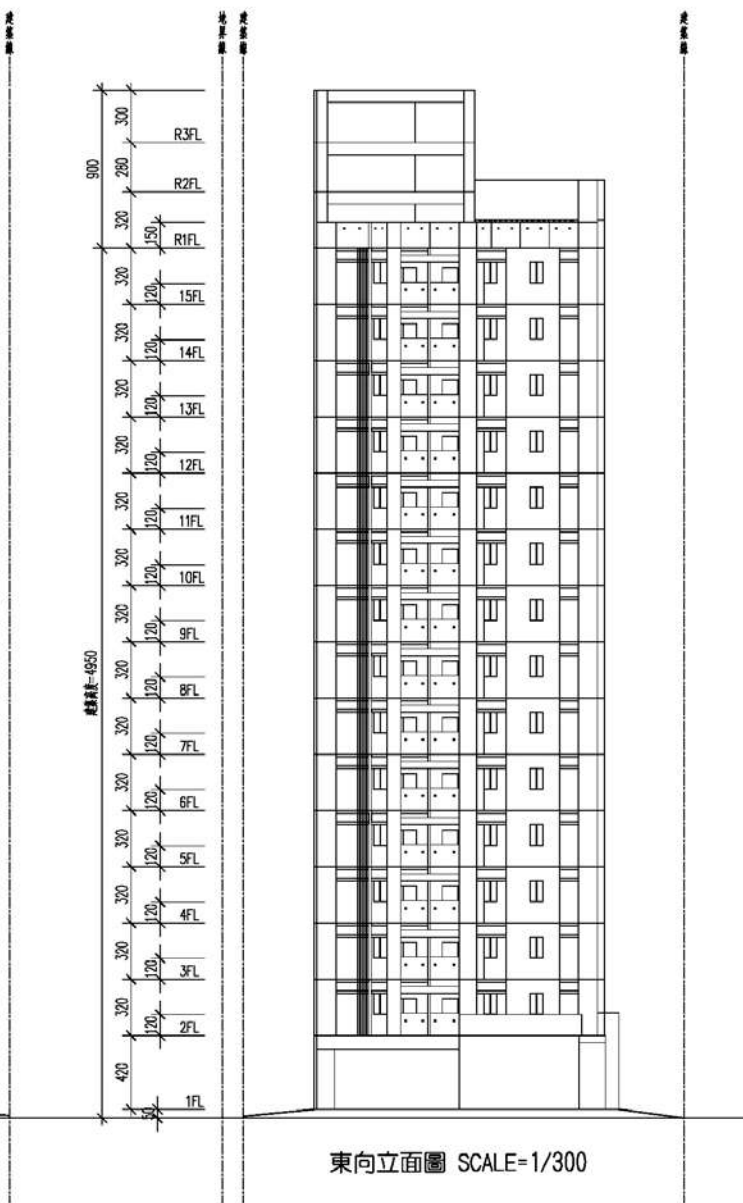
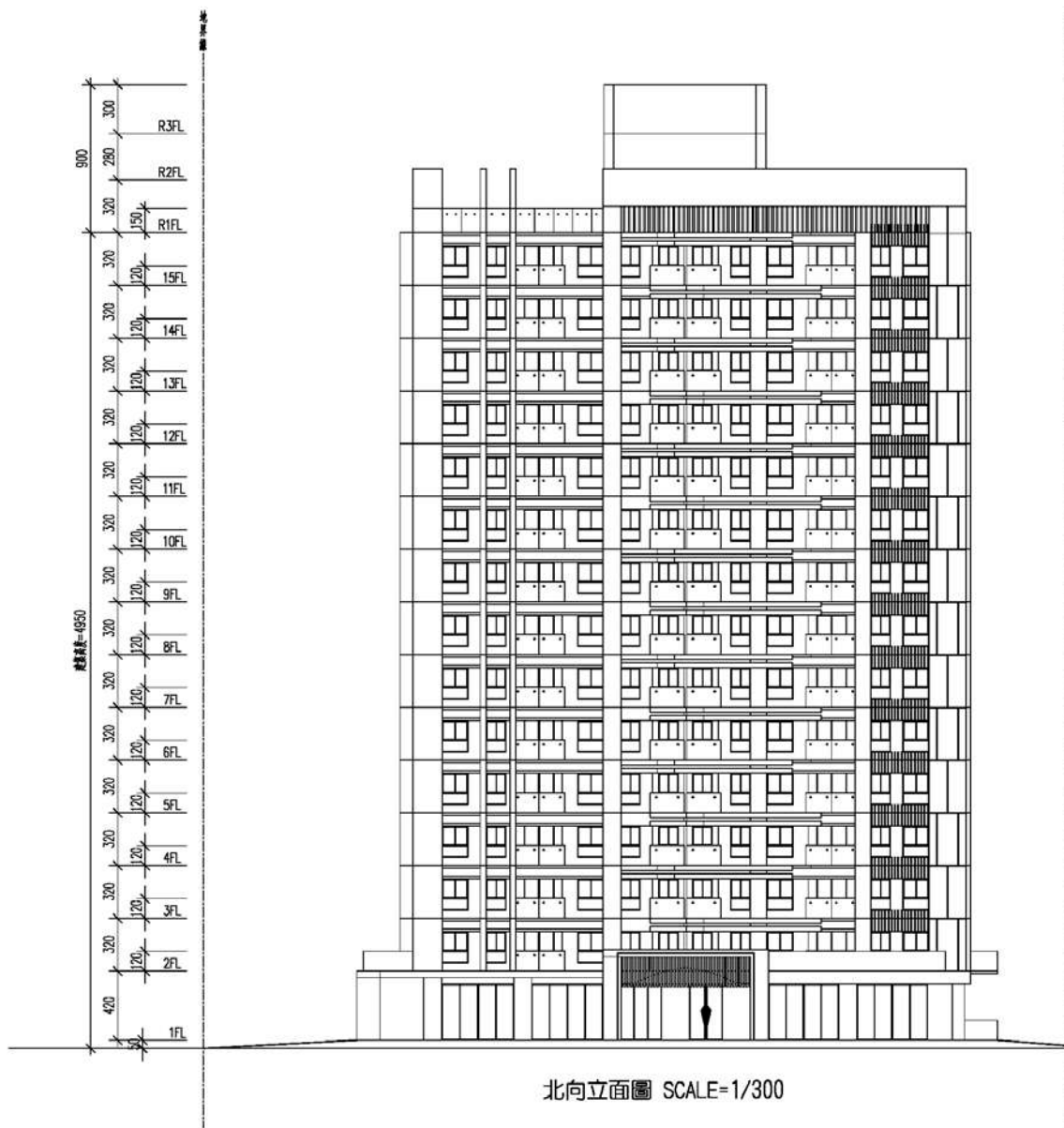
$$9.2 \times 6.25 + 8.8 \times 2 = 75.1 \text{ m}^2$$

$$< 578.32 \text{ m}^2 (\text{建築面積}) \times 12.5\% = 72.29 \text{ m}^2 \text{ ..ok}$$



建築規劃設計

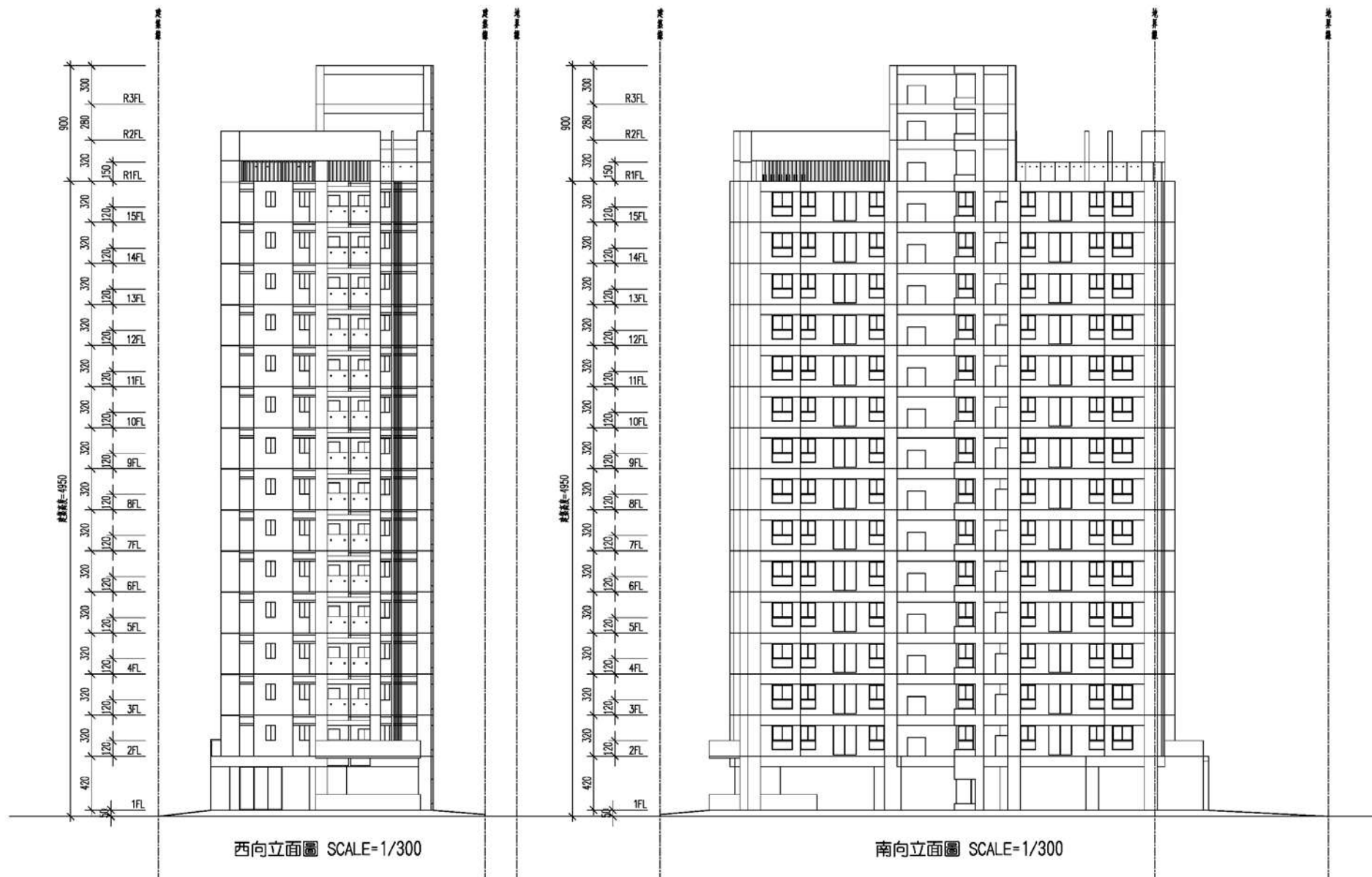
北向、東向立面圖





建築規劃設計

西向、南向立面圖

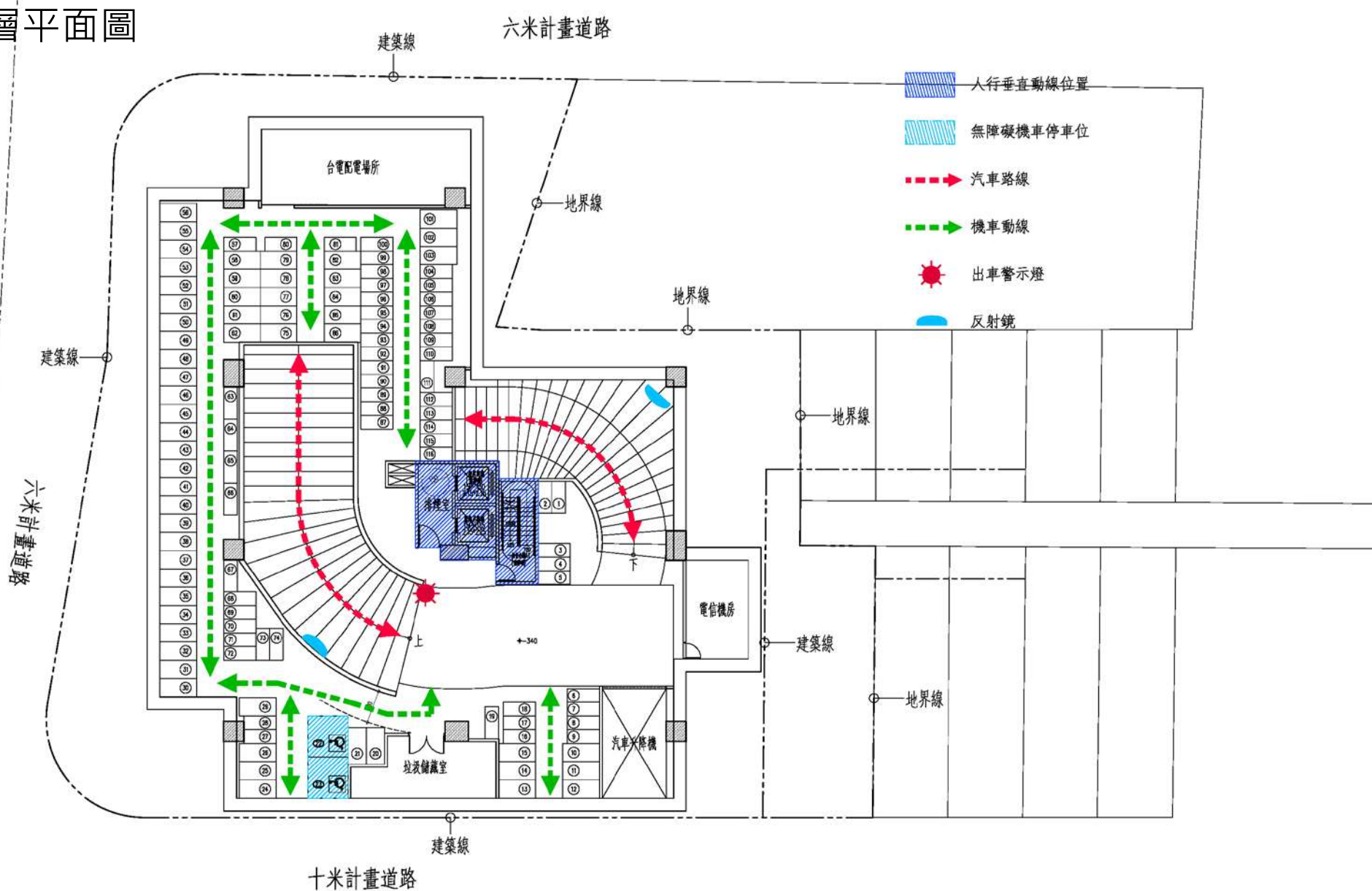




建築規劃設計

汽機車停車及動線計畫 (內部空間)

地下一層平面圖

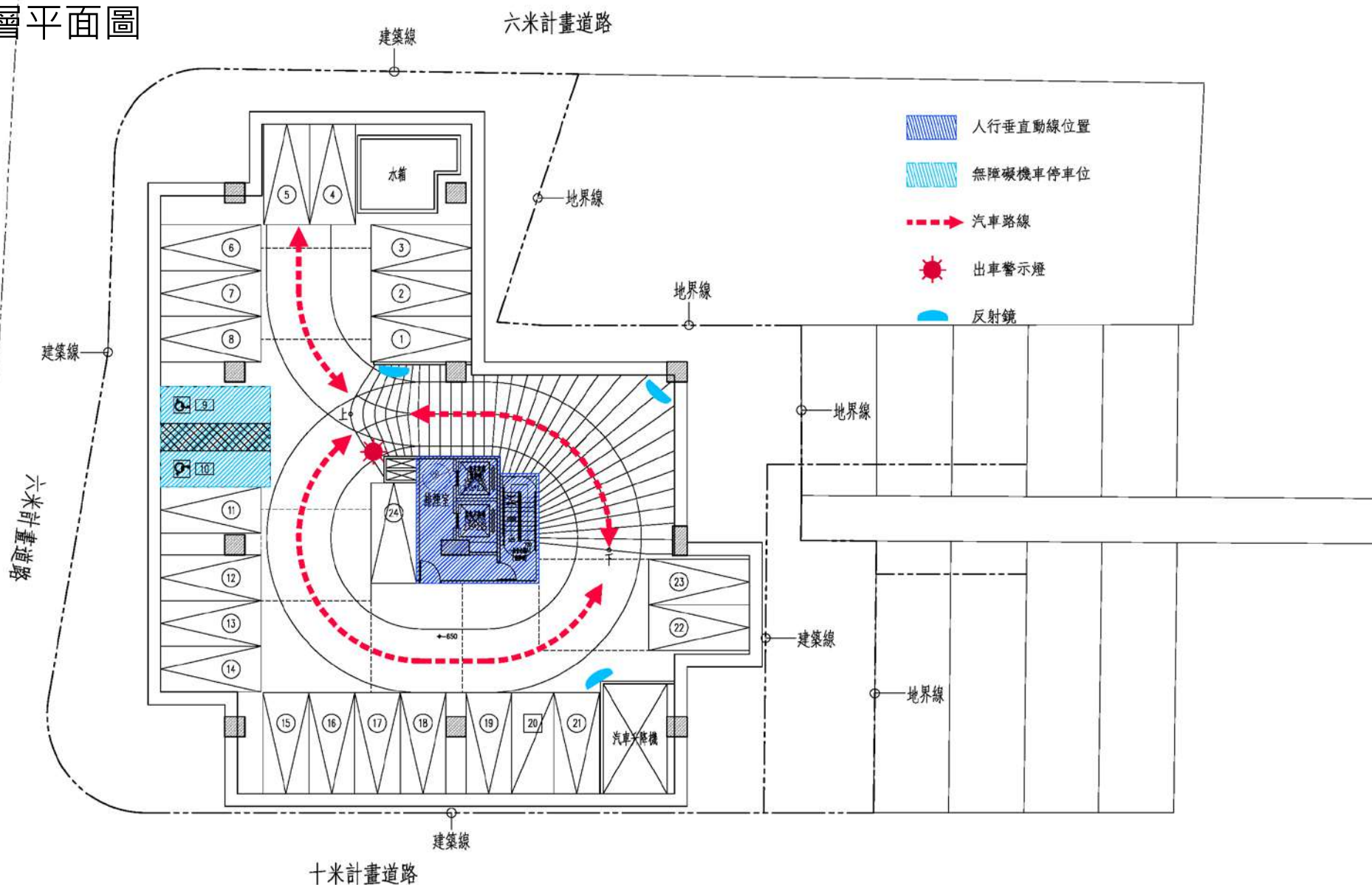




建築規劃設計

汽機車停車及動線計畫 (內部空間)

地下二層平面圖

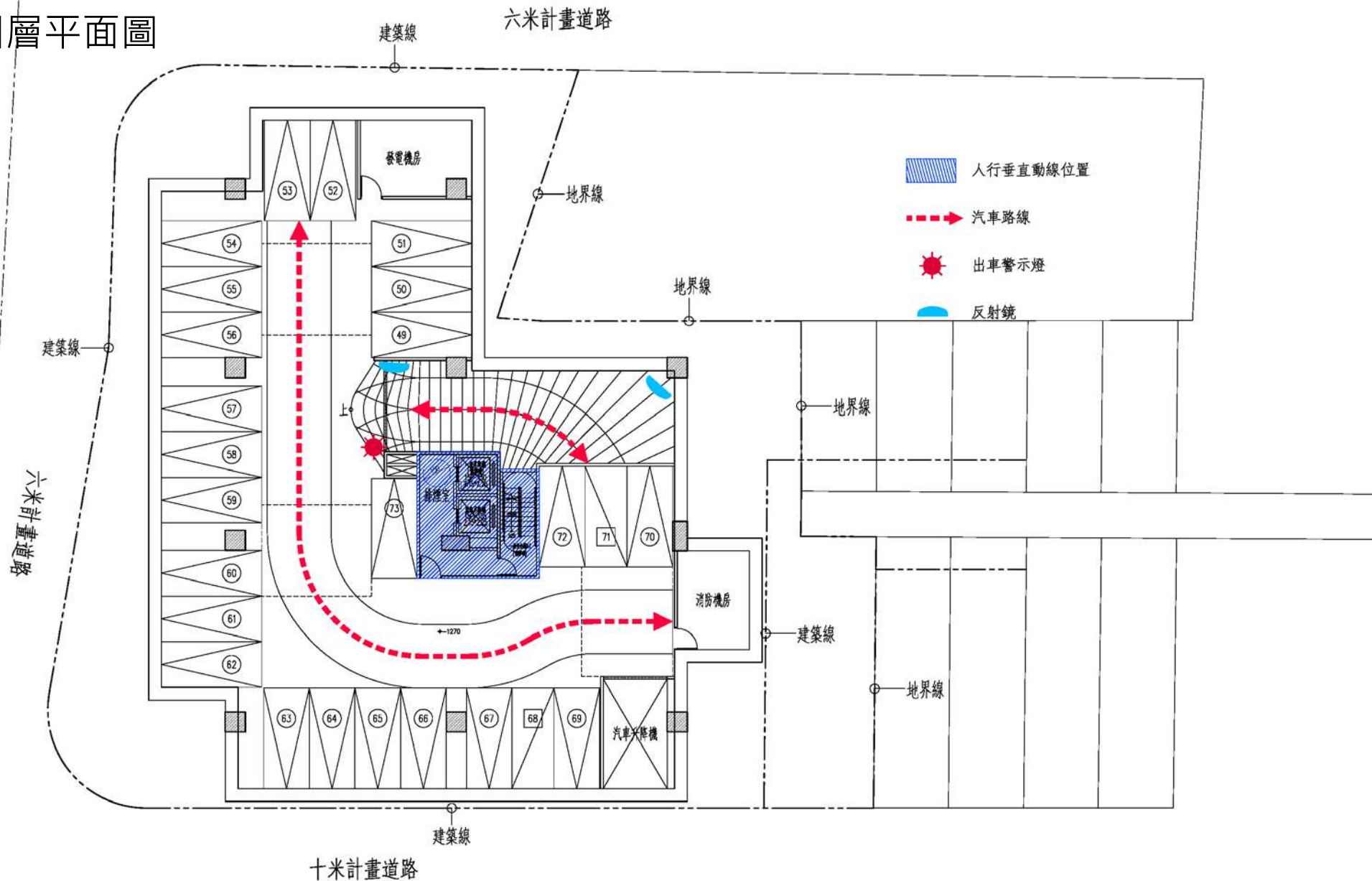




建築規劃設計

汽機車停車及動線計畫 (內部空間)

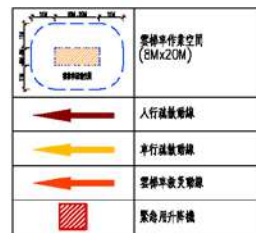
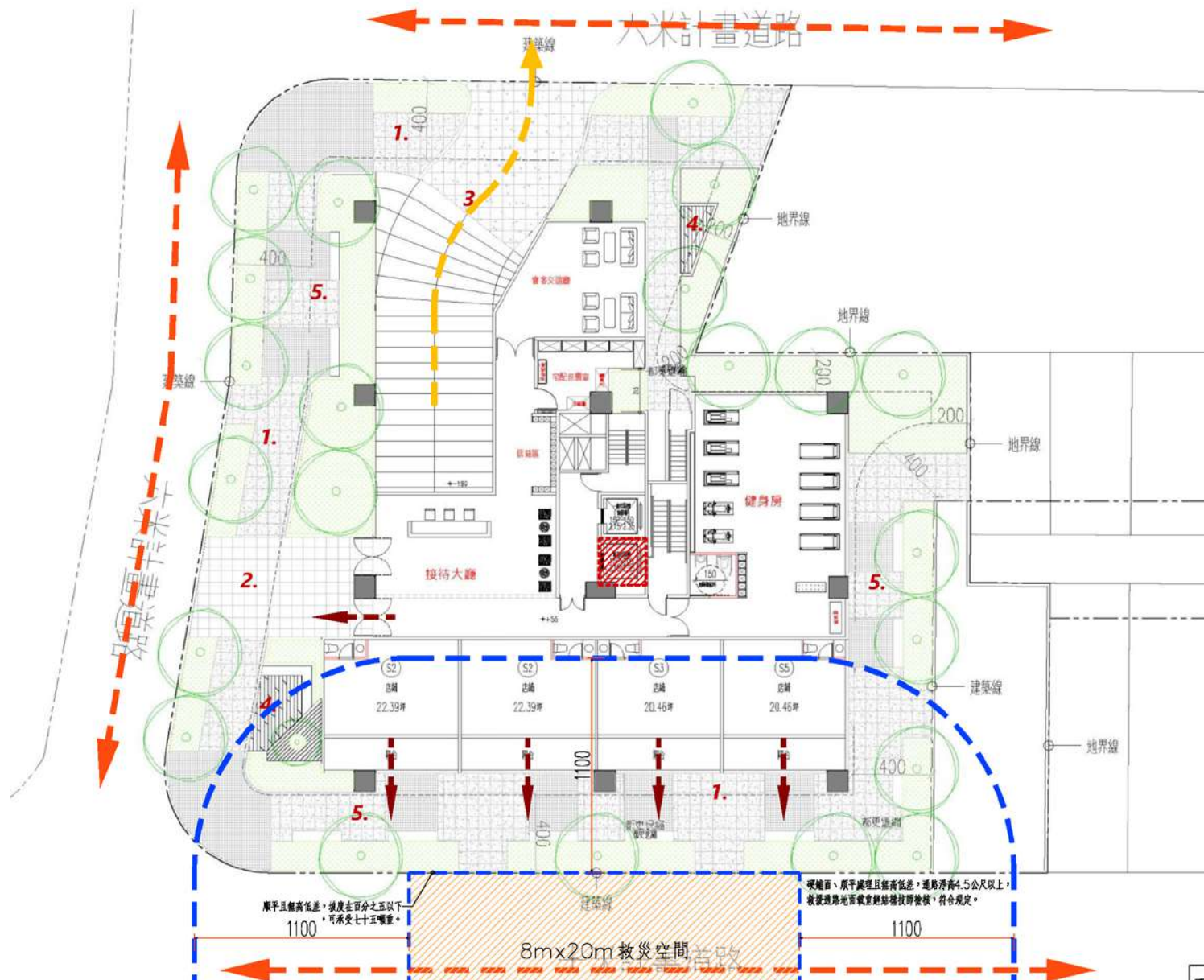
地下四層平面圖





建築規劃設計

消防救災檢討圖 (一層平面)



車種	本標準	本標準	標準	標準	標準	標準	標準
	(15M)	(25M)	(32M)	(52M)	(52M)	(72M)	(72M)
車寬(公尺)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
車高(公尺)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
車長(公尺)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
車重(噸)	5.1	24.4	16.3	18	18	33.5	50
轉速(噸)	(7.5)	(36)	(24)	(27)	(27)	(51)	(75)
轉速(噸)	3	12					

消防救災檢討說明

消防救災車輛及活動空間檢討要點

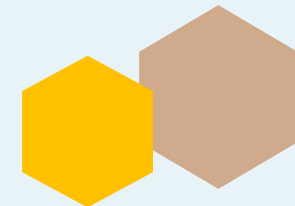
- 消防通道**
 - (一) 供救災6層以上建築物消防車通行之道路或通道，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
 - 1. 本案所屬樓高為6、10米，符合規定。
 - 2. 以車長約15公尺消防車90度轉彎為預留空間(如平面圖尺寸標示)。
- 救災活動空間**
 - (一) 6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於兩端或端寬度(公尺)以上建築各處之緊急進口、緊急代置口或開口水平距離1公尺範圍內應設置消防車操作救災活動空間，如緊急進口、緊急代置口或開口距離超過1公尺，應規劃可供消防車進入建築基地之道路。
 - 1. 本案樓層數均為6、10層，於10米樓層設置緊急進口或開口且開口水平距離均小於1公尺。
- 供消防車操作救災活動之空間要求**
 - (一) 6層以上未達10層之建築物，應為6公尺、到5公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、到20公尺以上。
 - 1. 已符合規定。
 - (二) 應保持平坦、不能有障礙物妨礙消防車通行及操作之突出固定設施。
 - 2. 本案基地平坦無突出之障礙物。
 - (三) 樓梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地重要消防車2.5倍重量。(目前當地重要消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)
 - 3. 救災後房地面載重應維持原樣，符合規定。
 - (四) 坡度應在百分之五以下。
 - 4. 本案基地平坦無突出之障礙物。
 - (五) 樓梯消防車操作救災空間與建築外牆開口水平距離應在1公尺以下。
 - 5. 底層樓梯消防車與外牆距離小於1公尺。

順平且無高低差，坡度在百分之五以下，可承受七十五噸重。

硬地面、順平處理且無高低差，通車淨高4.5公尺以上，救災後房地面載重應維持原樣，符合規定。

8m x 20m 救災空間





有關本案办理流程及相關資訊，請參考本案架設之網站或與聯絡人洽談。

實施者：金滿意建設開發股份有限公司

聯絡人：呂小姐

聯絡電話：(02)2857-1128

諮詢地點：新北市三重區集賢路2號2樓

網站：<https://www.tscompany.com.tw/>



- ◆ 有關都市更新同意書簽定應注意事項，請參考新北市政府 - 新北市都市更新契約注意事項。
- ◆ 有關都市更新流程，請參考新北市政府都市更新處網站。
- ◆ 有關都市更新法令及相關子法，請參考內政部國土管理署網站，或至全國法規資料庫查詢。

機關：內政部國土管理署

網站：<https://www.nlma.gov.tw/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

電話：(02)2950-6206