

擬訂新北市新莊區忠孝段 411 地號及立言段 605-3 地號等 15 筆土地
都市更新權利變換計畫案

【 第二次專案小組版 】



實施者：禾蓮開發股份有限公司

建築設計：古爵誌建築師事務所

都更規劃：力冠丰都市規劃有限公司

中華民國 109 年 5 月

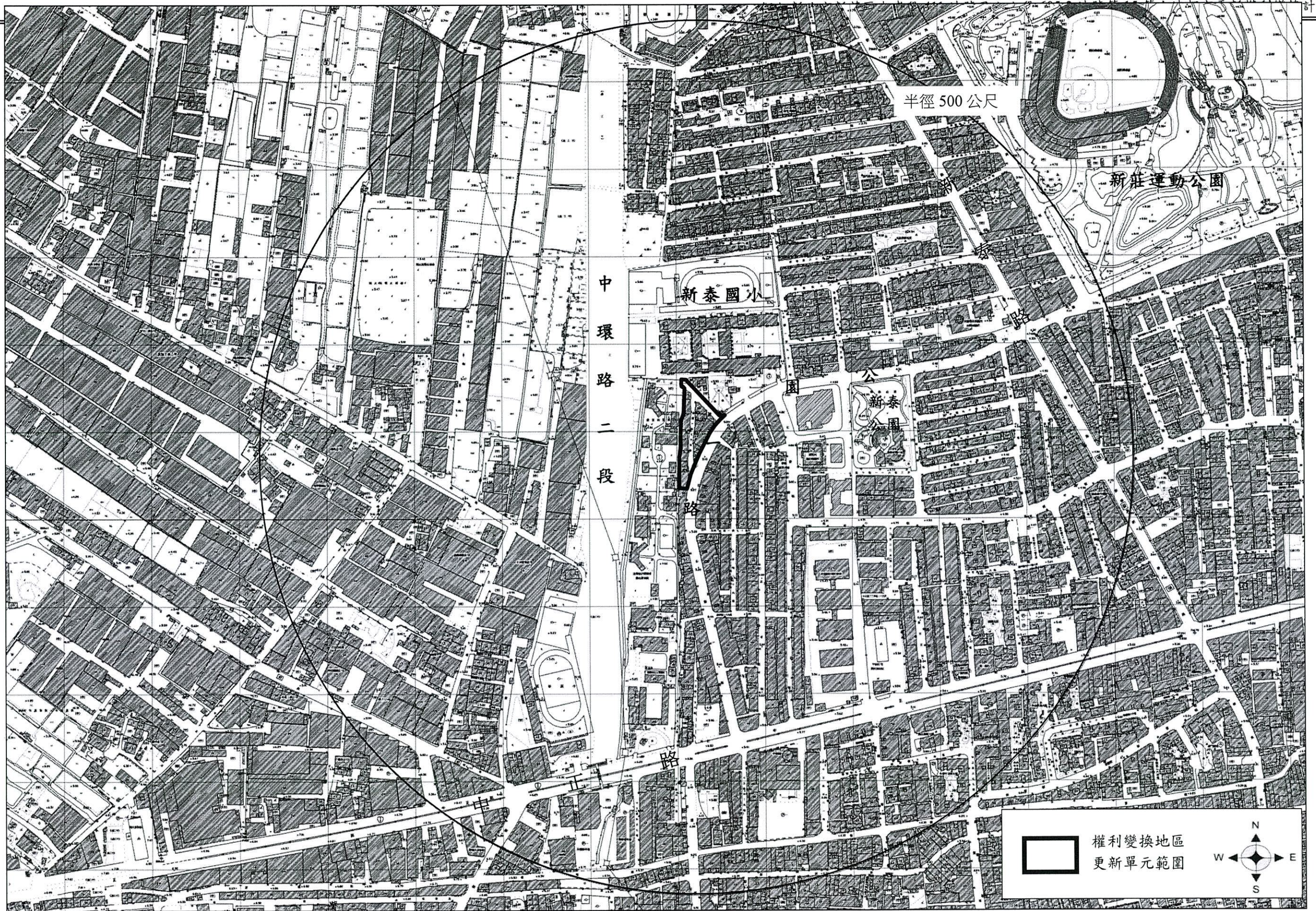


圖 3-1 權利變換地區位置示意圖

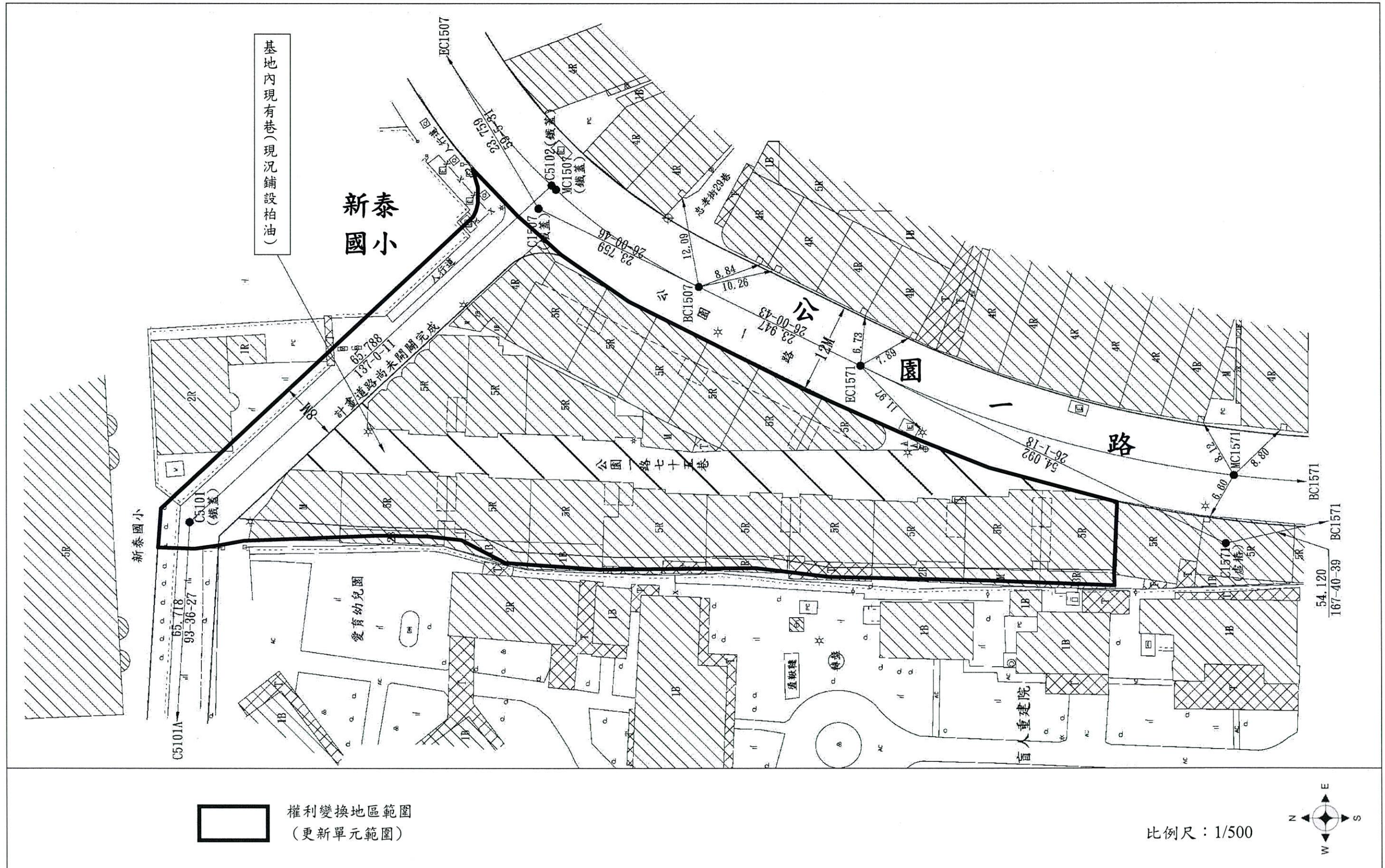


圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一) 都市計畫土地使用強度

1. 基地座落：新北市新莊區忠孝段 403、404-1、407、408、409、409-1、410、410-1、411、412、472、472-1、472-2 地號；立言段 605-3、797-1 地號等 15 筆地號，面積總計 3,291.60 m²
2. 可建築基地面積：2,770.00 m² (不含道路用地 521.60 m²)。
3. 使用分區：住宅區。
4. 法定建蔽率：50%。
5. 法定容積率：300%。
6. 允建容積：8,310.00 m² (2,770.00 m²×300%)。
7. 允建建築面積：1,385.00 m²。

(二) 申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

1. 更新後建築樓地板面積

本案更新單元面積 3,291.60 m²，不含道路用地之可建築面積為 2,770.00 m²，基準容積為 8,310.00 m²，加上擬申請都市更新獎勵容積 3242.56 m²及高氣離子建築物重建獎勵容積之容積獎勵 2,252.15 m²，獎勵後總允建容積面積為 13,804.71 m²，獎勵後平均容積率為 498.36%，

總允建建築容積=法定容積+都市更新獎勵容積+高氣離子建築物重建獎勵容積=8,310.00 m²+3242.56 m²+2,252.15 m²=13,804.71 m²。

獎勵後平均容積率=13,804.71 m²÷2,770.00 m²×100%=498.36%

2. 計畫容納戶數及人口數

本案更新後預計規劃地下五層，地上：A 棟二十層、B 棟十四層、C 棟：三層，二幢三棟之住商混合建築，共規劃住宅單元 165 戶、店鋪單元 8 戶及其他單元 1 戶(C 棟：店鋪+住宅)，預計可容納人口依 102 年新北市政府之統計要覽資料，新莊區之平均戶量為 2.83 人/戶，故本案總容納人口數為 2.83×(165+8+1)≐493 人。

3. 允許使用組別

本案更新後允許使用類別為 G-3 店鋪診所(一層及一層夾層)、H-2 住宅(二層以上)。

二、建築興建計畫

本案配置及建築計畫說明如下：

1. 配置說明：

設計棟數：共二幢三棟。

樓層：規劃地下五層，地上：A 棟二十層、B 棟十四層、C 棟：三層。

使用用途：一層為店鋪、門廳及供管委會使用空間，A 棟二層~二十層、

B 棟二層~十四層為集合住宅、C 棟一層~三層為店鋪+住宅。

規劃戶數：住宅單元 165 戶、店鋪單元 8 戶及其他單元 1 戶(C 棟：店鋪+住宅)。

2. 結構及建材設備：本案建築結構為鋼筋混凝土造，使用建材設備均符合「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」規定之建材設備表。

3. 計畫停車位規劃檢討：依據建築技術規則建築設計施工編第 59 條及變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案規定及「新北市都市設計審議原則：三、交通運輸系統配置事項：小坪數單元開發(實際樓地板 66 m²以下)其汽車停車位以每一單元附設 0.66 車位為原則」檢討，本案設計總戶數為 174 戶，經折減後汽車、機車停車位數量尚可滿足車位需求。

表 6-1 地下室各樓層設置汽車、機車停車位數量統計表

項目 樓層別	汽車停車位				機車停車位				自行車	
	法定			自設	法定			自設	法定	自設
	250×550	250×600	無障礙	250×550	100×200	75×175	無障礙	100×200	65×185	
地下一層	6	3			85	86	3		55	
地下二層	30	3	4							
地下三層	36	2								
地下四層	36	2								
地下五層	39	2								
小計	147	12	4		85	86	3		55	
合計	163				174				55	

表 6-2 建築面積檢討表

1	基地位置	新莊區 忠孝段 403、404-1、407、408、409、409-1、410、410-1、411、412、472、472-1、472-2 地號；立言段 605-3、797-1 地號 等 15 筆地號																						
2	基地使用分區	住宅區(忠孝段 409、410、411、412、472 等 5 筆地號)、道路用地(忠孝段 403、404-1、407、408、409-1、410-1、472-1、472-2；立言段 605-3、797-1 等 10 筆地號)																						
3	更新單元面積(m ²)	3,291.60 m ²					道路用地面積(m ²)			521.60 m ²			基地使用面積(m ²)			2,770.00 m ²								
4	法定建蔽率(%)	50%					9 其他獎勵容積(%)：高氣離子建築物重建獎勵			27.10%														
5	法定建築面積(m ²)	2,770×50%=1,385.00 m ²					10 允建容積率(%)及樓地板面積(m ²)			498.36% ; 13,804.71 m ²														
6	法定容積率(%)	300%					11 法定建蔽率(%)			50%														
7	法定容積樓地板面積(m ²)	2,770×300%=8,310.00 m ²					12 法定空地面積(m ²)			1385.00 m ²														
8	都市更新獎勵容積(%)	39.02%					13 法定容積率(%)			300%														
14	允建機電設備空間面積	13,804.71×15%=2,070.71 m ²					實設機電設備空間兼總面積			1489.07+581.80=2070.87 m ² > 2070.71 m ² 2070.87-2070.71=0.16 m ² ...計入總容積			地下室免計容積檢討			8200.41+155.63(車道)-[163(汽車)×40+174(機車)×4]-1359.71 =-219.67 m ² ...(負值取零)...免計入總容積								
15	興建樓層	地下 5 層，地上 A 棟 20 層、B 棟 14 層、C 棟 3 層																						
16	各層樓地板面積(m ²)	A 棟					B 棟					C 棟												
		樓層別	樓地板面積(m ²)	機電樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	戶數(戶)	樓高(M)	用途	樓層別	樓地板面積(m ²)	機電樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	戶數(戶)	樓高(M)	用途	樓層別	樓地板面積(m ²)	機電樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	戶數(戶)	樓高(M)	用途		
		一層	900.07	182.83	743.85	8	2.95	店鋪、門廳	一層	381.53	—	—	—	2.95	店鋪、門廳、供管委會使用空間	一層	46.64	0.00	46.64	1	2.95	店鋪		
		一層夾層	149.48	—	212.84		3.05	店鋪	一層夾層	63.36	—	—	—	3.05	店鋪	一層夾層	21.77	0.00	21.77		3.05	店鋪		
		二層	722.74	296.42	654.35	8	3.30	集合住宅	二層	306.37	—	—	—	3.30	集合住宅	二層	41.07	0.00	43.40		3.30	住宅		
		三層~四層	585.94×2=1,171.88	56.13×2=112.26	484.46×2=968.92	7×2=14	3.30	集合住宅	三層~五層	360.54×3=1,081.62	48.41×3=145.23	285.78×3=857.34	4×3=12	3.30	集合住宅	三層	41.07	0.00	41.07		3.30	住宅		
		五層~十八層	586.12×14=8,205.68	56.13×14=785.82	479.96×14=6,719.44	6×14=84	3.30	集合住宅	六層~七層	360.52×2=721.04	48.53×2=97.06	285.62×2=571.24	4×2=8	3.30	集合住宅									
		十九層	577.85	56.13	472.93	6	3.30	集合住宅	八層	360.42	48.32	285.54	4	3.30	集合住宅									
		二十層	547.43	55.61	446.61	5	3.30	集合住宅	九層~十三層	360.52×5=1802.60	48.33×5=242.65	285.81×5=1428.10	4×5=20	3.30	集合住宅									
		十四層							十四層	360.51	48.33	285.81	4	3.30	集合住宅									
		小計	13,026.39 m ²	1,489.07 m ²	10,218.94 m ²	125 戶	建築物高度=0.25+6.0+3.3×19=68.95M		小計	4,326.19 m ²	581.80 m ²	3,428.03 m ²	48 戶	建築物高度=0.45+6.0+3.3×13=49.35M		小計	150.55 m ²	0.00 m ²	146.42 m ²	1 戶	建築物高度=0.25+6.0+3.3×2=12.85M			
		地下一層	1,155.03	用途：防空避難室兼停車空間、防災中心、台電配電場所、緊急發電機室					地下一層	489.54	用途：防空避難室兼停車空間、防災中心、台電配電場所、緊急發電機室					地下一層	13.76	用途：防空避難室兼停車空間、防災中心、台電配電場所、緊急發電機室					樓高：3.60M	
		地下二層	1,142.44	用途：停車空間、垃圾、資源回收空間					地下二層	484.20	用途：停車空間、垃圾、資源回收空間					地下二層	13.62	用途：停車空間、垃圾、資源回收空間					樓高：2.95M	
		地下三層	1,142.44	用途：停車空間、電信室					地下三層	484.20	用途：停車空間、電信室					地下三層	13.62	用途：停車空間、電信室					樓高：2.95M	
		地下四層	1,142.44	用途：停車空間、蓄水池					地下四層	484.20	用途：停車空間、蓄水池					地下四層	13.62	用途：停車空間、蓄水池					樓高：2.95M	
		地下五層	1,142.44	用途：停車空間、消防機房、蓄水池					地下五層	484.20	用途：停車空間、消防機房、蓄水池					地下五層	13.62	用途：停車空間、消防機房、蓄水池					樓高：2.95M	
地下室樓地板面積合計	(1,155.03+1,142.44×4)+(489.54+484.20×4)+(13.76+13.62×4)=5,724.79+2,426.34+68.24=8,219.37 m ²																							
屋突層面積(m ²)	A 棟：114.20×3 層=342.60 m ²					B 棟：90.11×3 層=270.33 m ²					用途：樓梯間、電梯間、機電設備空間、消防水箱、屋頂水箱					屋突高度：9.00M								
總容積樓地板面積(m ²)	(10,218.94+3,428.03+146.42)+0.16=13,800.01 m ² < 13,804.71 m ² (ok)																							
總樓地板面積(m ²)	8,219.37+(13,026.39+4,326.19+150.55)+(342.60+270.33)=26,335.43 m ² ...(不含陽台)																							
17	法定工程造价(元)	26,335.43×14,900+220.74×700(水溝)+100.12×2,130(圍牆)+29,507.72×150(挖方)=397,191,839(元) 財務計畫成本(建築設計費、建築執照相關規費、公寓大廈公共基金)提列，以原事業計畫工程造价為準，超出實施者自行吸收。																						
18	停車數量檢討(輛)	法定汽車位	店鋪=(934.82-300)/150=4.23，取 5 輛					法定汽車位合計=5+109=114 輛[因本案設計總戶數 174 戶，但屬小坪數單元開發(實際樓地板 66 m ² 以下)其汽車停車位以每一單元附設 0.66 車位為原則，本案小坪數單元 2(A6·A7)×2(3F-4F)=4 戶，1(A6)×16(5F-20F)=16 戶，1(B3)×12(2F-7F·9F-14F)=12 戶，2(B3·B5)×1(8F)=2 戶，共計(4+16+12+2)=34 戶，34×0.66=23，折減 34-23=11 輛，故法定汽車停車位為 174-11=163 輛]，汽車折減數量以增設 11 輛自行車位補足，故法定自行車位=44+11=55 輛。												實設停車位=163 輛，其中法定汽車位 163 輛(含 4 輛無障礙汽車位)、自設汽車位 0 輛。(ok)				
		法定機車位	174 輛																	實設機車位=174 輛，其中法定機車位 174 輛(含 3 輛無障礙機車位)、自設汽車位 0 輛。(ok)				
		法定自行車位	174×1/4=44 輛...法定自行車位=44+11=55 輛																	實設自行車位 55 輛，其中法定自行車位 55 輛、自設自行車位 0 輛。(ok)				

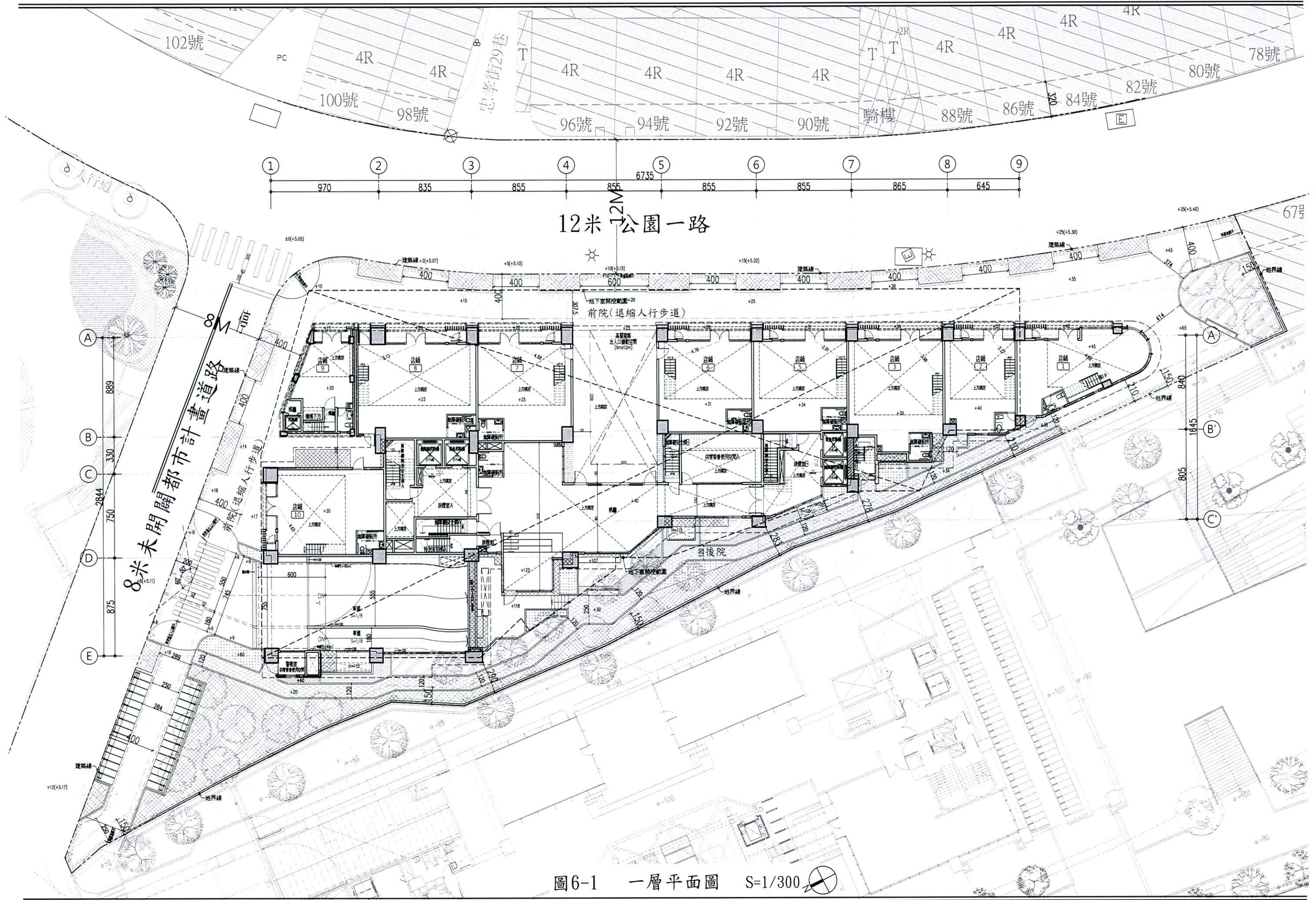


圖6-1 一層平面圖 S=1/300

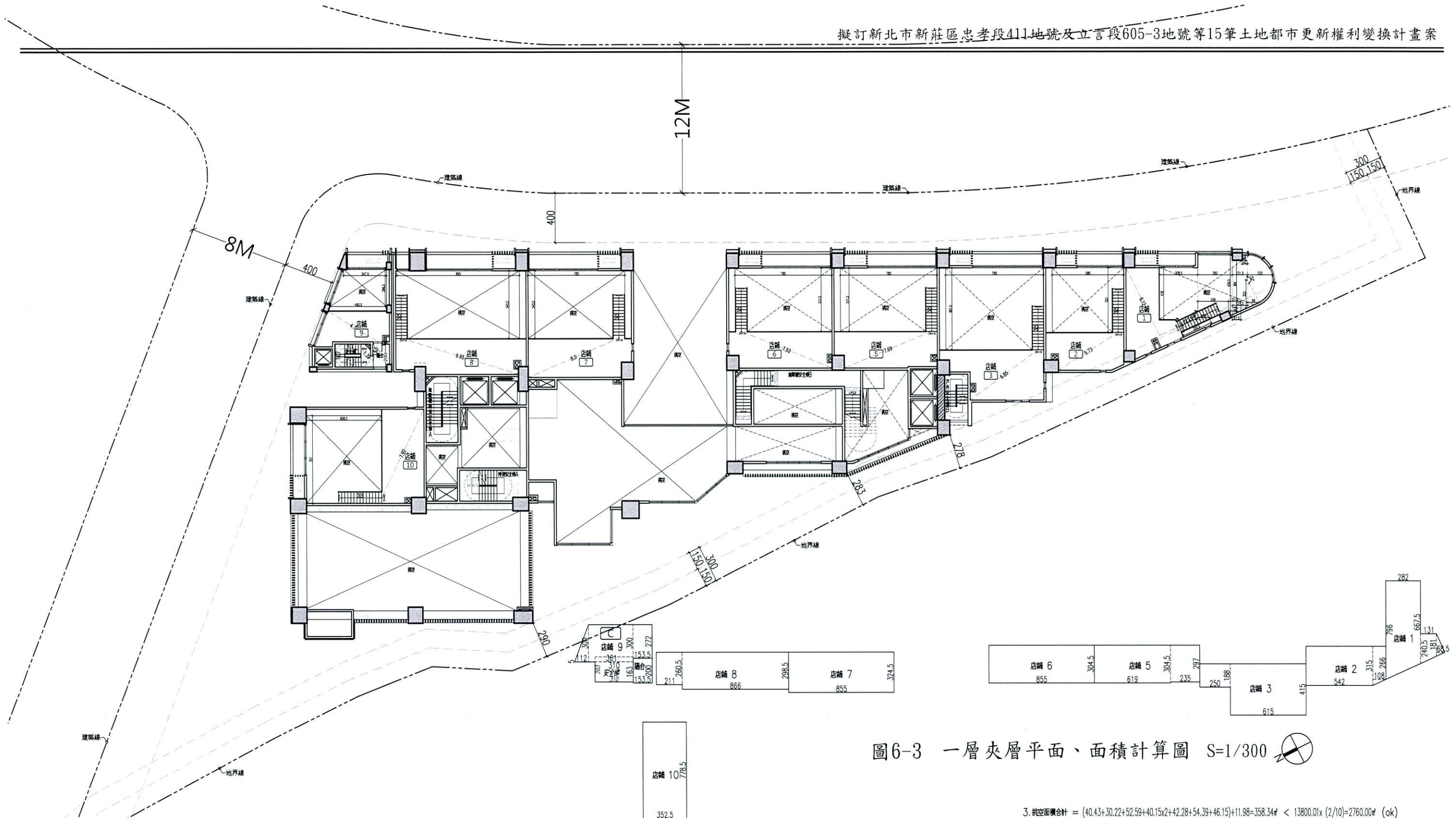


圖6-3 一層夾層平面、面積計算圖 S=1/300

一、面積計算：

1. 室內：店舖
- ① = $[(7.96+6.675) \times 2.82 + (2.405+1.81) \times 1.31 + 1.81 \times 0.685] / 2 = 24.02 \text{ m}^2$
 - ② = $5.42 \times 3.15 + (2.66+3.15) \times 1.08 / 2 = 20.21 \text{ m}^2$
 - ③ = $2.5 \times 1.88 + 6.15 \times 4.15 = 30.22 \text{ m}^2$
 - ④ = $2.35 \times 2.97 + 6.19 \times 3.045 = 25.83 \text{ m}^2$
 - ⑤ = $8.55 \times 3.045 = 26.03 \text{ m}^2$
 - ⑥ = $8.55 \times 3.245 = 27.74 \text{ m}^2$
 - ⑦ = $8.55 \times 3.245 = 27.74 \text{ m}^2$
 - ⑧ = $8.66 \times 2.985 + 2.11 \times 2.605 = 31.35 \text{ m}^2$
 - ⑨ = $(0.05+3.0) \times 1.12 / 2 + 3.61 \times 3.0 + 1.535 \times 2.72 + 3.1 \times 1.63 = 21.77 \text{ m}^2$
 - ⑩ = $3.525 \times 7.785 = 27.44 \text{ m}^2$
2. 當層樓地板面積：
- A棟+B棟 = $24.02 + 20.21 + 30.22 + 25.83 + 26.03 + 27.74 + 31.35 + 27.44 = 212.84 \text{ m}^2$
 - C棟 (店舖⑨) = 21.77 m^2 (含安全梯)
3. C棟夾層面積： $1.535 \times 2.0 = 3.07 \text{ m}^2 < (46.64 + 21.77) \times 12.5\% = 8.55 \text{ m}^2$ (ok)
4. C棟夾層不含安全梯面積： $21.77 - (3.1 \times 2.03) = 15.48 \text{ m}^2$

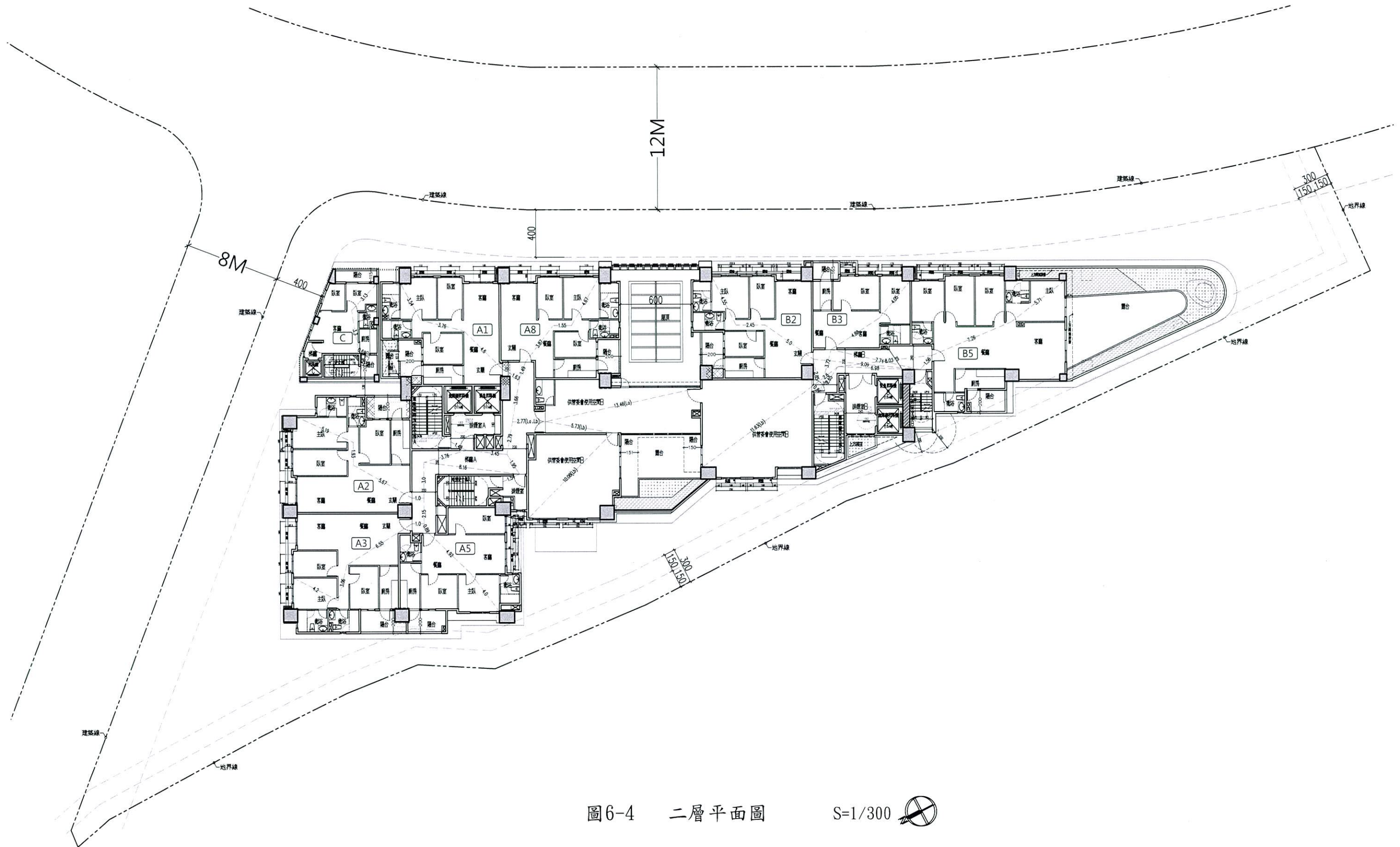
二、容積檢討：

- A棟+B棟：當層容積 = 212.84 m^2
- C棟：當層容積 = 21.77 m^2

三、法令檢討：

- (一) 夾層，挑空檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 164-1 條 第 2、3、5 款 及 新北市住宅建築基地建築高度及夾層挑空設計施工及管制要點)
1. 夾層面積：
- ① = $72.39 / 5 = 14.48 \text{ m} < 24.02 \text{ m} < 72.39 / 3 = 24.13 \text{ m}$ (ok)
 - ② = $60.90 / 5 = 12.18 \text{ m} < 20.21 \text{ m} < 60.90 / 3 = 20.30 \text{ m}$ (ok)
 - ③ = $91.51 / 5 = 18.30 \text{ m} < 30.22 \text{ m} < 91.51 / 3 = 30.50 \text{ m}$ (ok)
 - ④ = $46.64 / 5 = 9.33 \text{ m} < 15.48 \text{ m} < 46.64 / 3 = 15.55 \text{ m}$ (ok)
 - ⑤ = $78.54 / 5 = 15.71 \text{ m} < 25.83 \text{ m} < 78.54 / 3 = 26.18 \text{ m}$ (ok)
 - ⑥ = $78.75 / 5 = 15.75 \text{ m} < 26.03 \text{ m} < 78.75 / 3 = 26.25 \text{ m}$ (ok)
 - ⑦ = $85.07 / 5 = 17.01 \text{ m} < 27.74 \text{ m} < 85.07 / 3 = 28.36 \text{ m}$ (ok)
 - ⑧ = $103.58 / 5 = 20.72 \text{ m} < 31.35 \text{ m} < 103.58 / 3 = 34.53 \text{ m}$ (ok)
 - ⑨ = $46.64 / 5 = 9.33 \text{ m} < 15.48 \text{ m} < 46.64 / 3 = 15.55 \text{ m}$ (ok)
 - ⑩ = $82.83 / 5 = 16.57 \text{ m} < 27.46 \text{ m} < 82.83 / 3 = 27.61 \text{ m}$ (ok)
2. 挑空面積：
- ① = $3.095 \times 4.18 + 2.83 \times 4.505 + 1.215 \times 3.84 + 0.42 \times 0.42 + [1.14 \times 2.505 + (2.49 + 0.965) \times 0.695 + 1.015 \times 0.38 + 1.215 \times 0.245 + 2.23 \times 0.96] / 2 + 2.03 \times 2.03 \times 3.14 / 360 = 40.03 \text{ m}^2 > 30 \text{ m}^2$ (ok)
 - ② = $5.80 \times 5.21 = 30.22 \text{ m}^2 > 30 \text{ m}^2$ (ok)
 - ③ = $7.95 \times 6.615 = 52.59 \text{ m}^2 > 30 \text{ m}^2$ (ok)
 - ④ = $7.85 \times 5.115 = 40.15 \text{ m}^2 > 30 \text{ m}^2$ (ok)
 - ⑤ = $7.85 \times 5.115 = 40.15 \text{ m}^2 > 30 \text{ m}^2$ (ok)
 - ⑥ = $(3.475 + 4.605) \times 2.965 / 2 = 11.98 \text{ m} > 46.64 / 5 = 9.33 \text{ m}$ (ok)
 - ⑦ = $7.75 \times 5.455 = 42.28 \text{ m}^2 > 30 \text{ m}^2$ (ok)
 - ⑧ = $9.97 \times 5.455 = 54.39 \text{ m}^2 > 30 \text{ m}^2$ (ok)
 - ⑨ = $7.59 \times 6.08 = 46.15 \text{ m}^2 > 30 \text{ m}^2$ (ok)
 - ⑩ = $7.92 \times 5.465 = 43.08 \text{ m}^2 > 30 \text{ m}^2$ (ok)

3. 挑空面積合計 = $(40.43 + 30.22 + 52.59 + 40.15 + 42.28 + 54.39 + 46.15) + 11.98 = 358.34 \text{ m}^2 < 13800.01 \times (2/10) = 2760.00 \text{ m}^2$ (ok)
4. 各戶面積：
- ① = $72.39 + 24.02 = 96.41 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$
 - ② = $69.90 + 20.21 = 90.11 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$
 - ③ = $91.51 + 30.22 = 121.73 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$
 - ④ = $78.54 + 25.83 = 104.37 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$
 - ⑤ = $78.75 + 26.03 = 104.78 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$
 - ⑥ = $85.07 + 27.74 = 112.81 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$
 - ⑦ = $103.58 + 31.35 = 134.93 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$
 - ⑧ = $46.64 + 21.77 = 68.41 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$
 - ⑨ = $82.83 + 27.44 = 110.27 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$
 - ⑩ = $82.83 + 27.44 = 110.27 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$
5. 樓層高度：①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩, 各戶面積均未超過 150 m^2 ，依建築技術規則 建築設計施工編 第 164-1 條 第 3 款，挑空樓層高度不得超過 6 公尺。本案一層樓層高度為 2.95M，一層夾層樓層高度為 3.05M，合計樓層高度為 6M (ok)
6. 步行距離步行距離檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 9-3 條)
- 店舖：① = $6.12 + 5.23 + 0.9 + 4.68 = 16.93 \text{ m} < 50 \text{ m}$ (ok)
 - ② = $5.73 + 3.5 + 2.27 = 11.50 \text{ m} < 50 \text{ m}$ (ok)
 - ③ = $6.85 + 3.5 + 3.98 = 14.33 \text{ m} < 50 \text{ m}$ (ok)
 - ④ = $7.69 + 3.5 + 2.91 = 14.10 \text{ m} < 50 \text{ m}$ (ok)
 - ⑤ = $7.92 + 3.5 + 4.76 = 16.18 \text{ m} < 50 \text{ m}$ (ok)
 - ⑥ = $8.0 + 3.5 + 4.88 = 16.38 \text{ m} < 50 \text{ m}$ (ok)
 - ⑦ = $9.95 + 3.5 + 5.13 = 18.58 \text{ m} < 50 \text{ m}$ (ok)
 - ⑧ = $4.7 + 1.63 + 1.39 + 1.7 + 1.07 + 1.43 + 0.71 + 7.01 = 19.64 \text{ m} < 50 \text{ m}$ (ok)
 - ⑨ = $7.92 + 3.5 + 4.65 = 16.07 \text{ m} < 50 \text{ m}$ (ok)
 - ⑩ = $7.92 + 3.5 + 4.65 = 16.07 \text{ m} < 50 \text{ m}$ (ok)



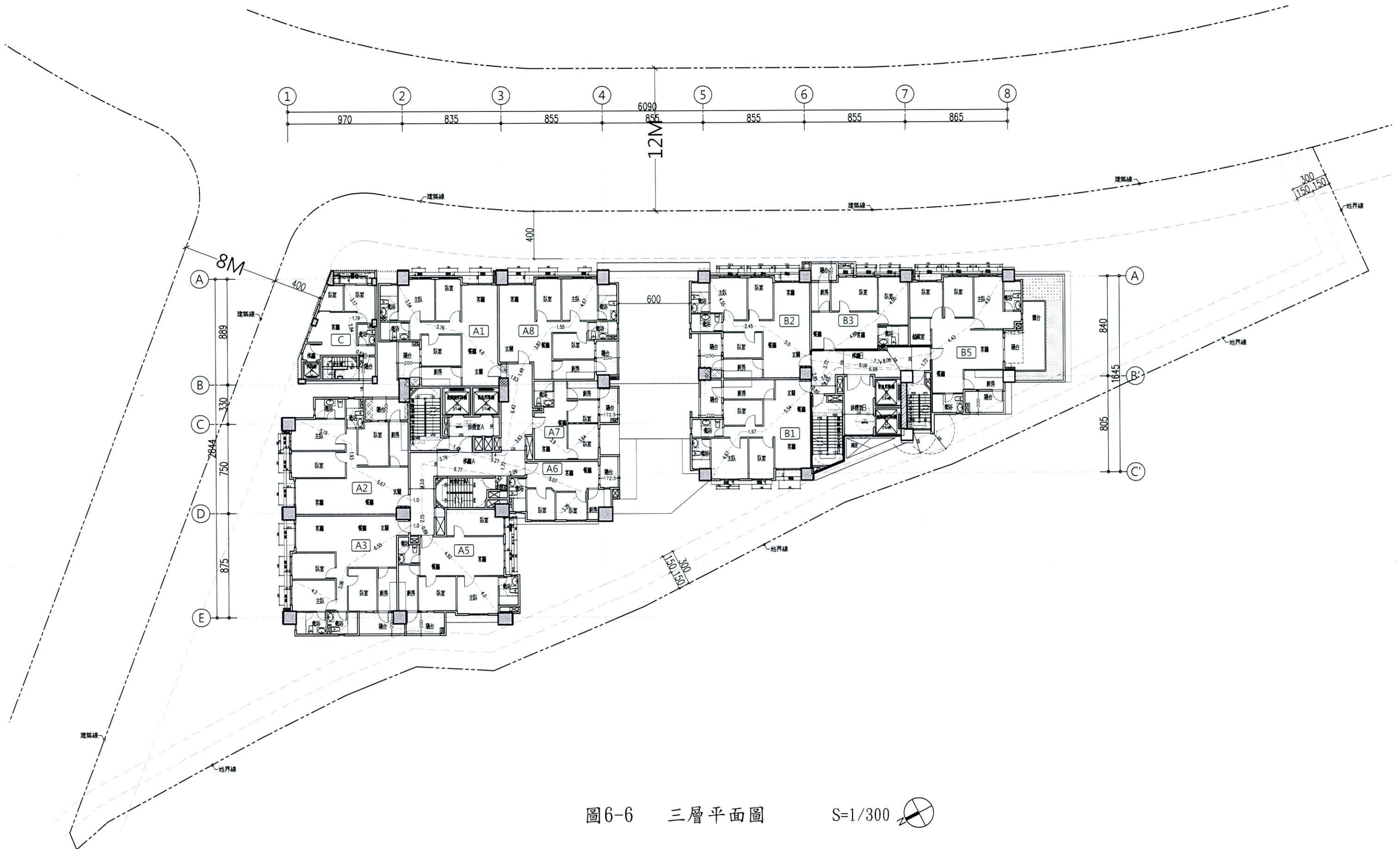


圖6-6 三層平面圖

S=1/300

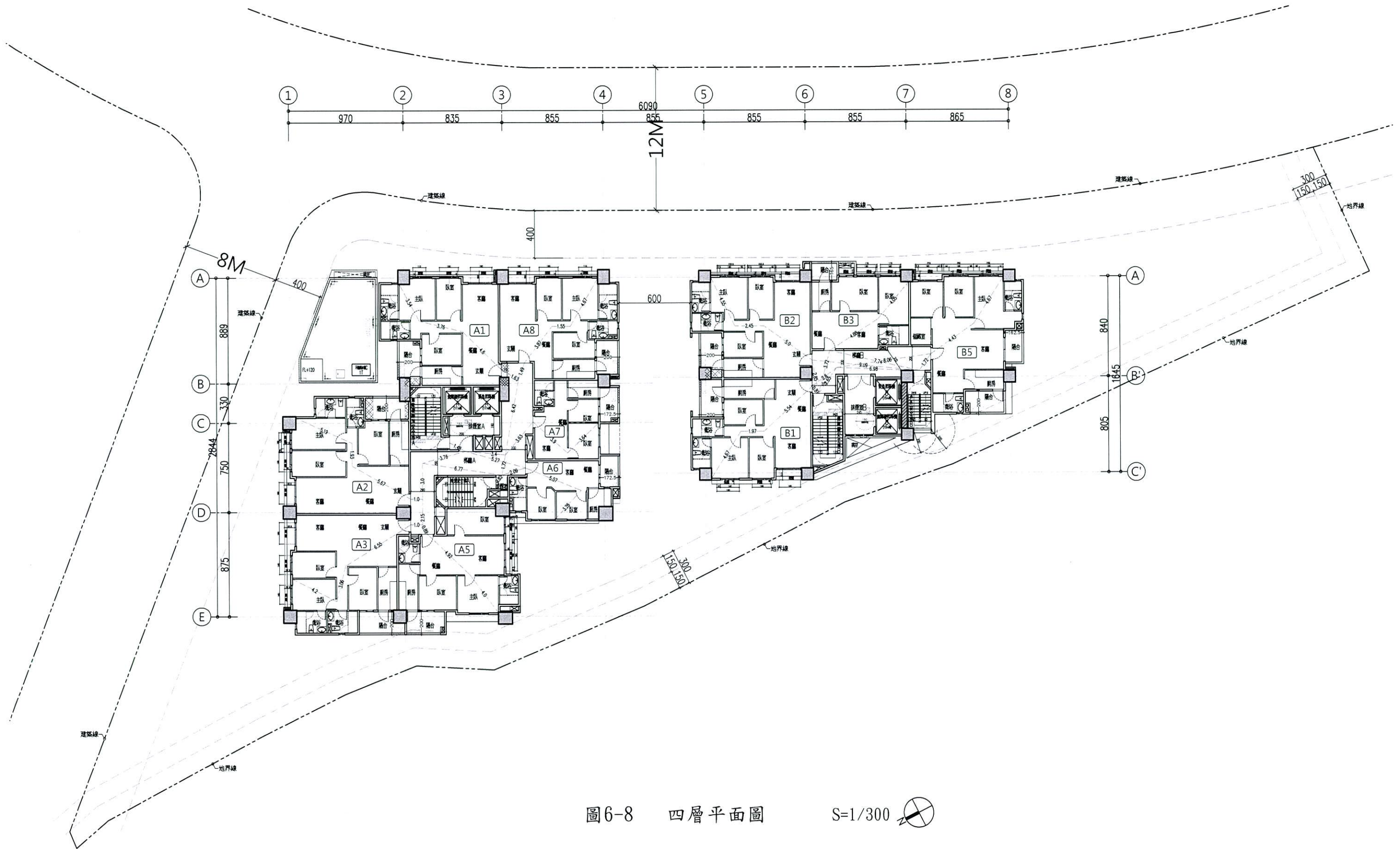
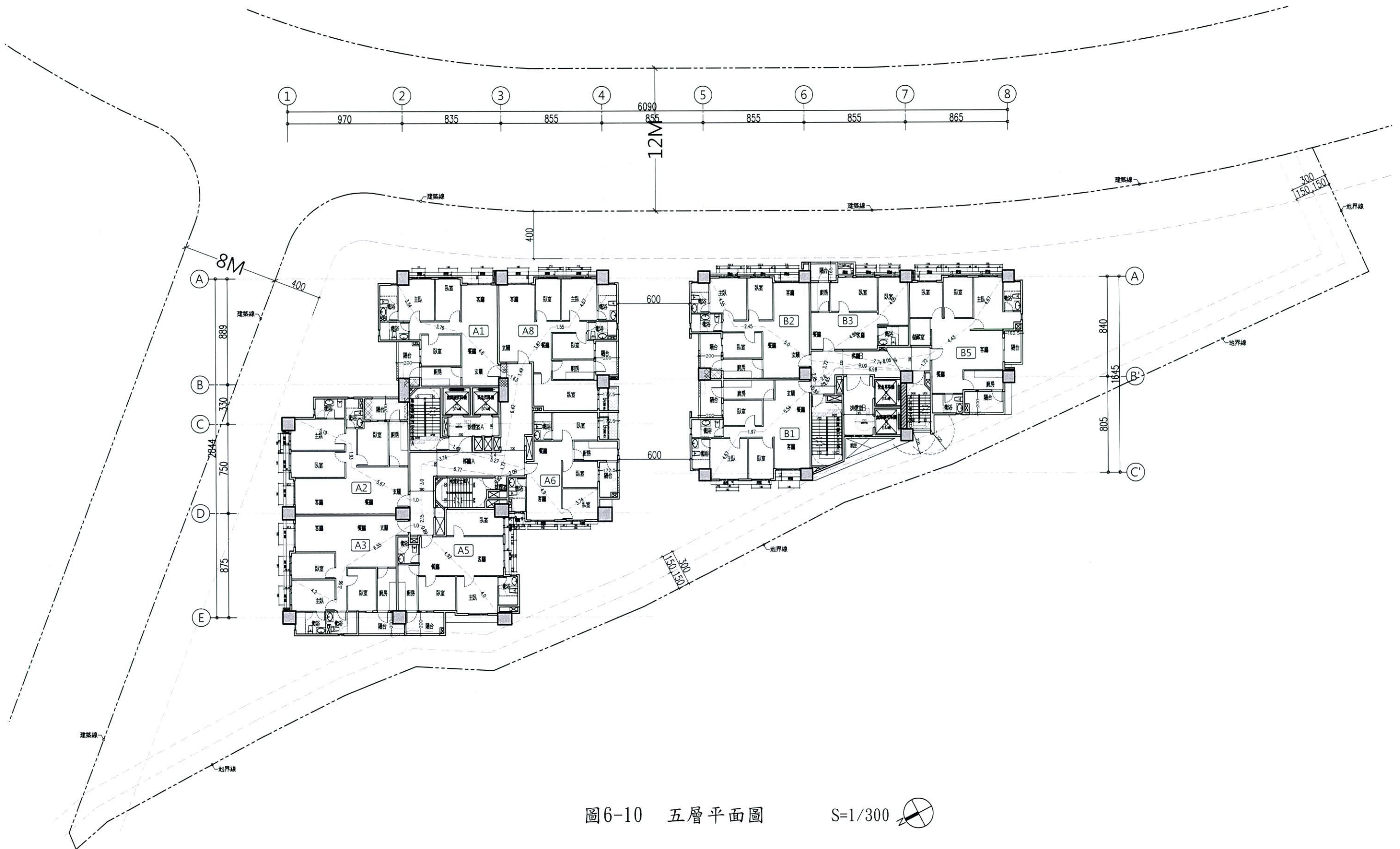


圖6-8 四層平面圖

S=1/300



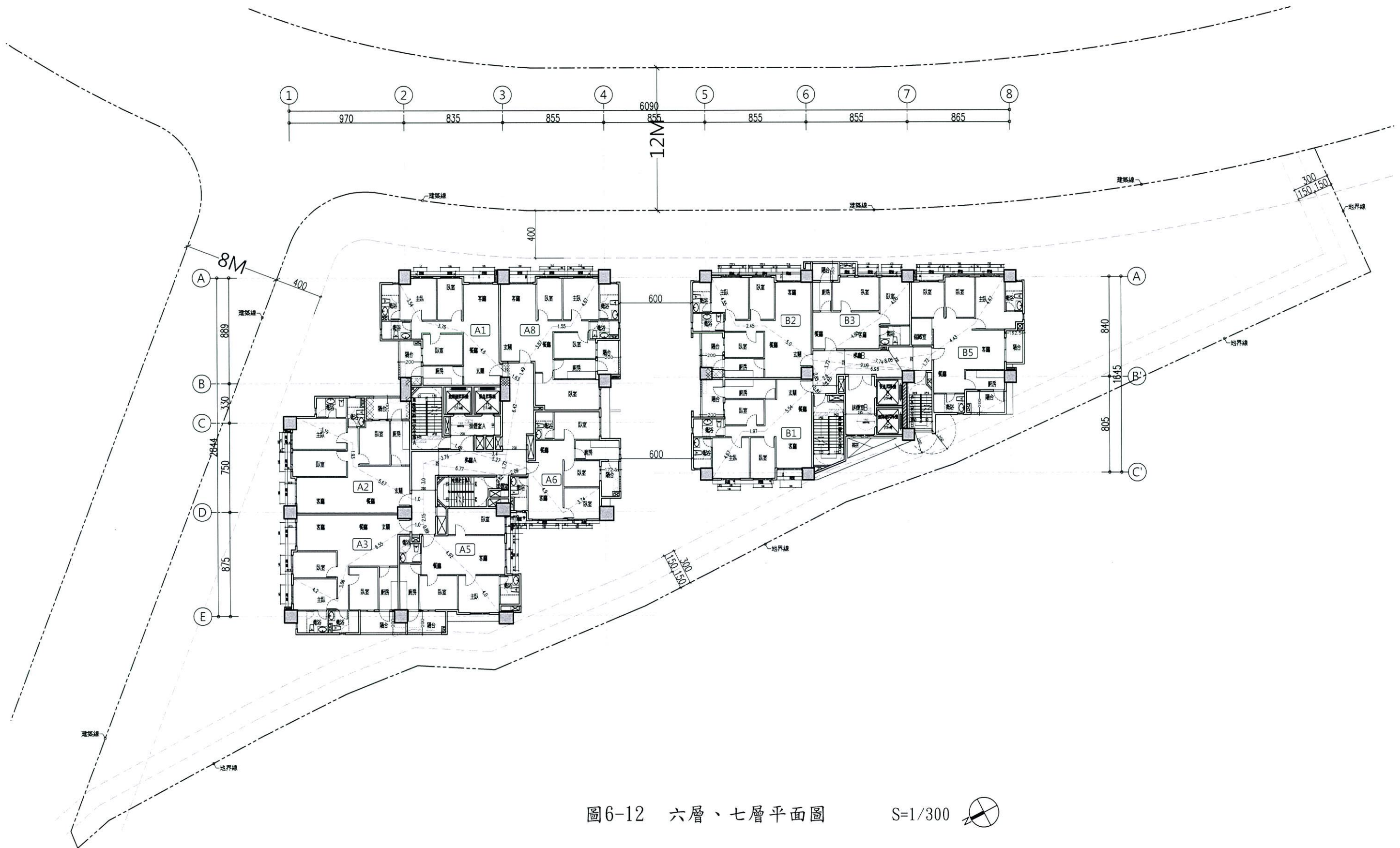
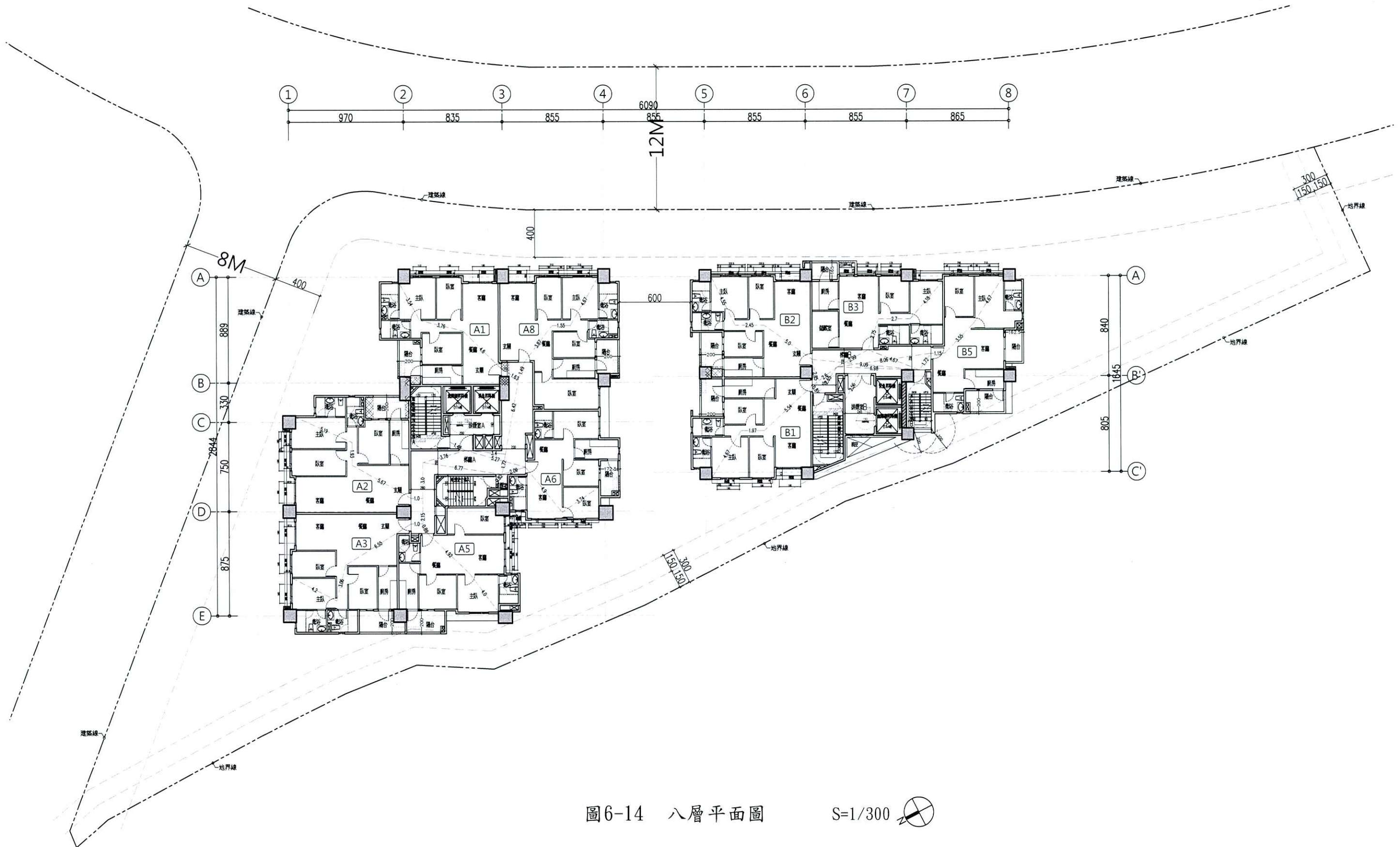


圖6-12 六層、七層平面圖

S=1/300



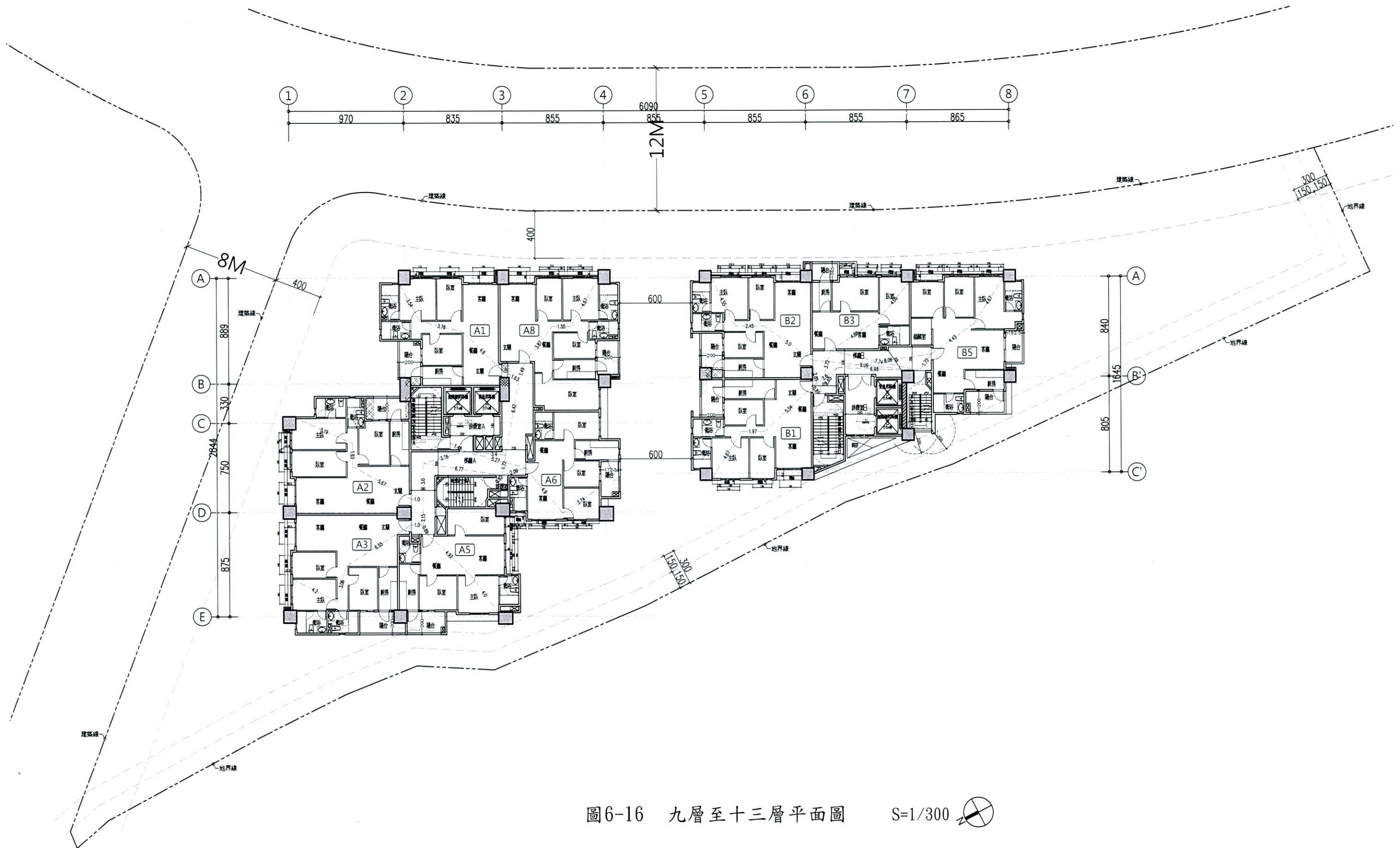


圖6-16 九層至十三層平面圖

S=1/300

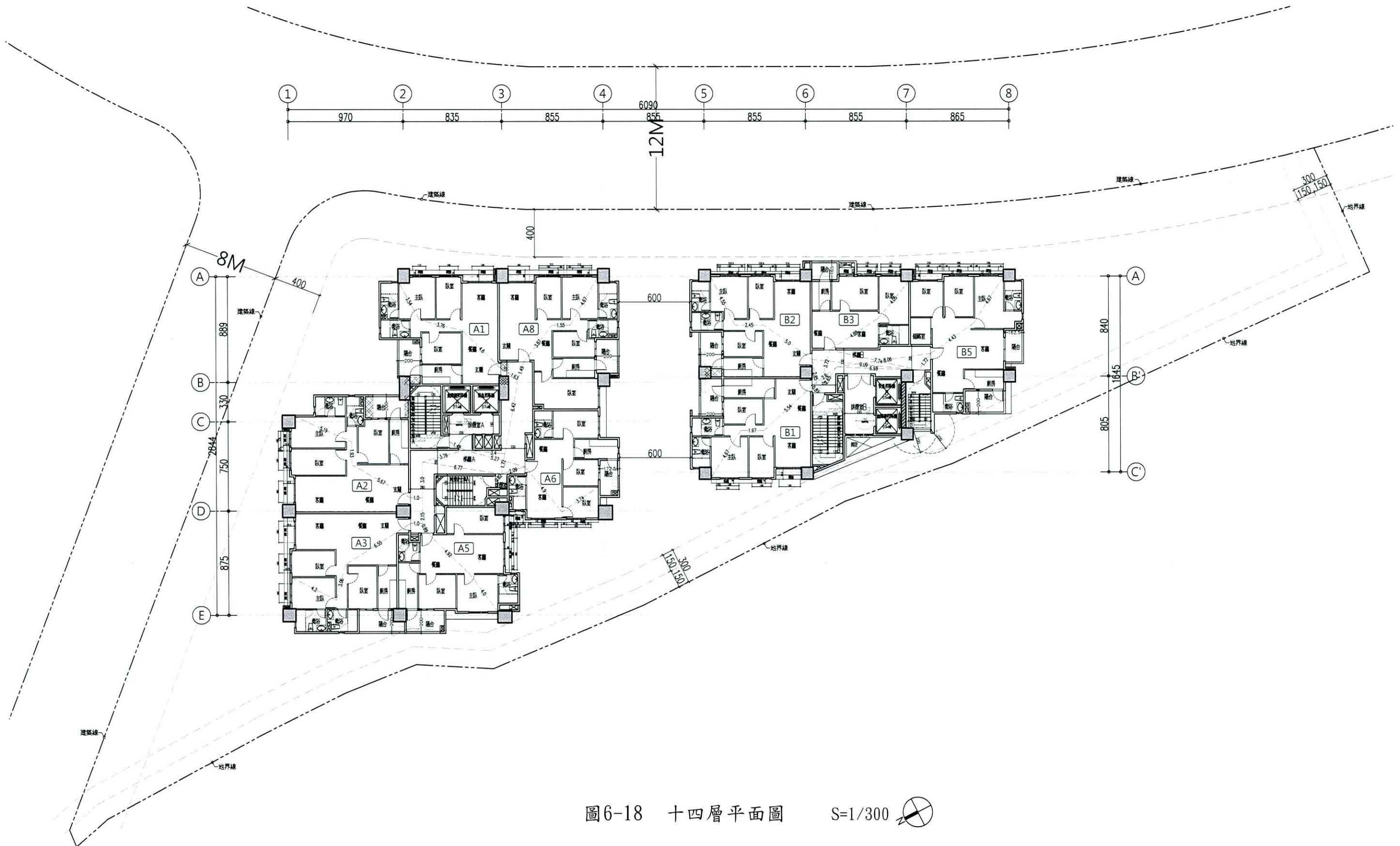


圖6-18 十四層平面圖

S=1/300

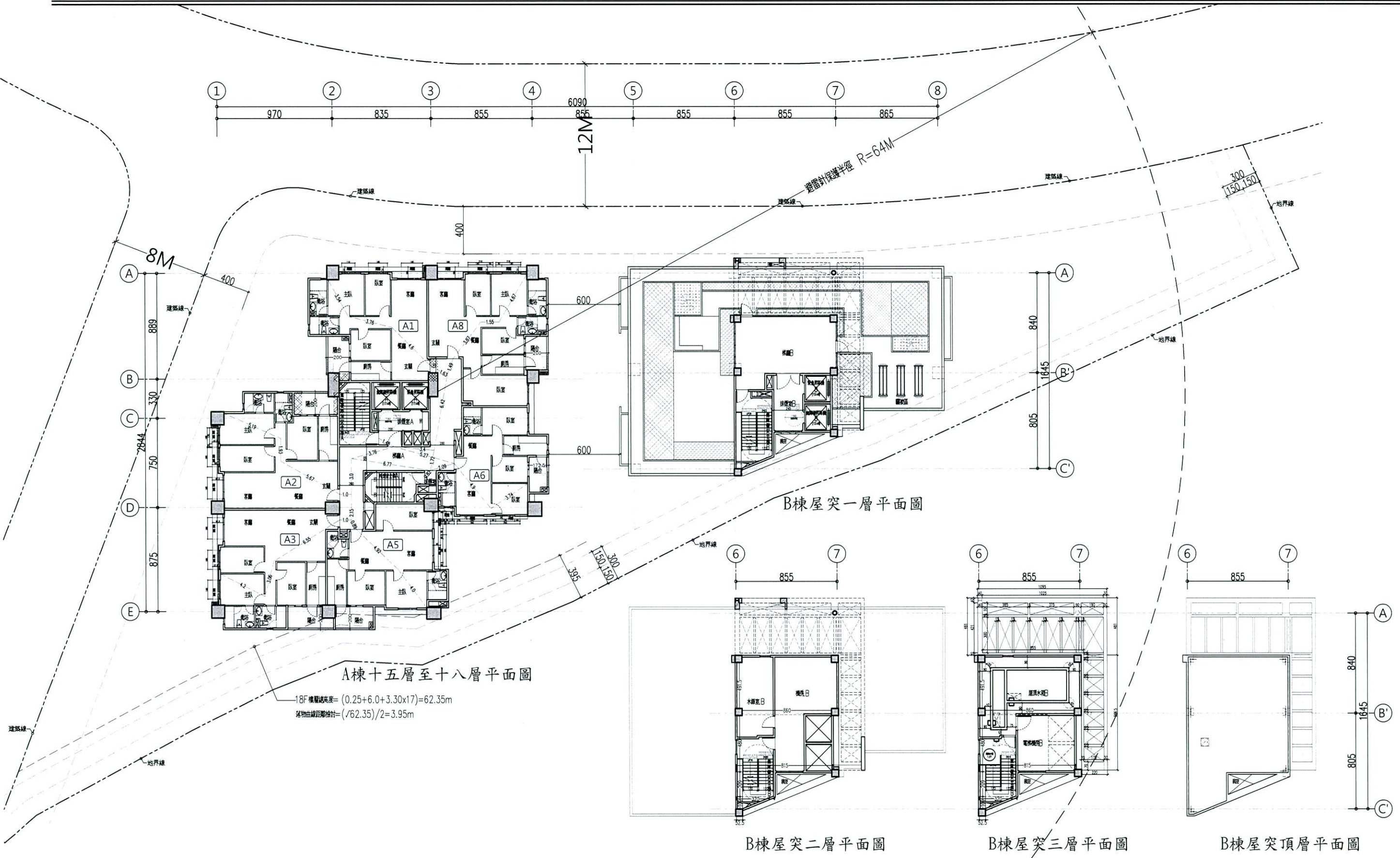


圖6-20 A棟十五層至十八層、B棟屋突各層平面圖

S=1/300

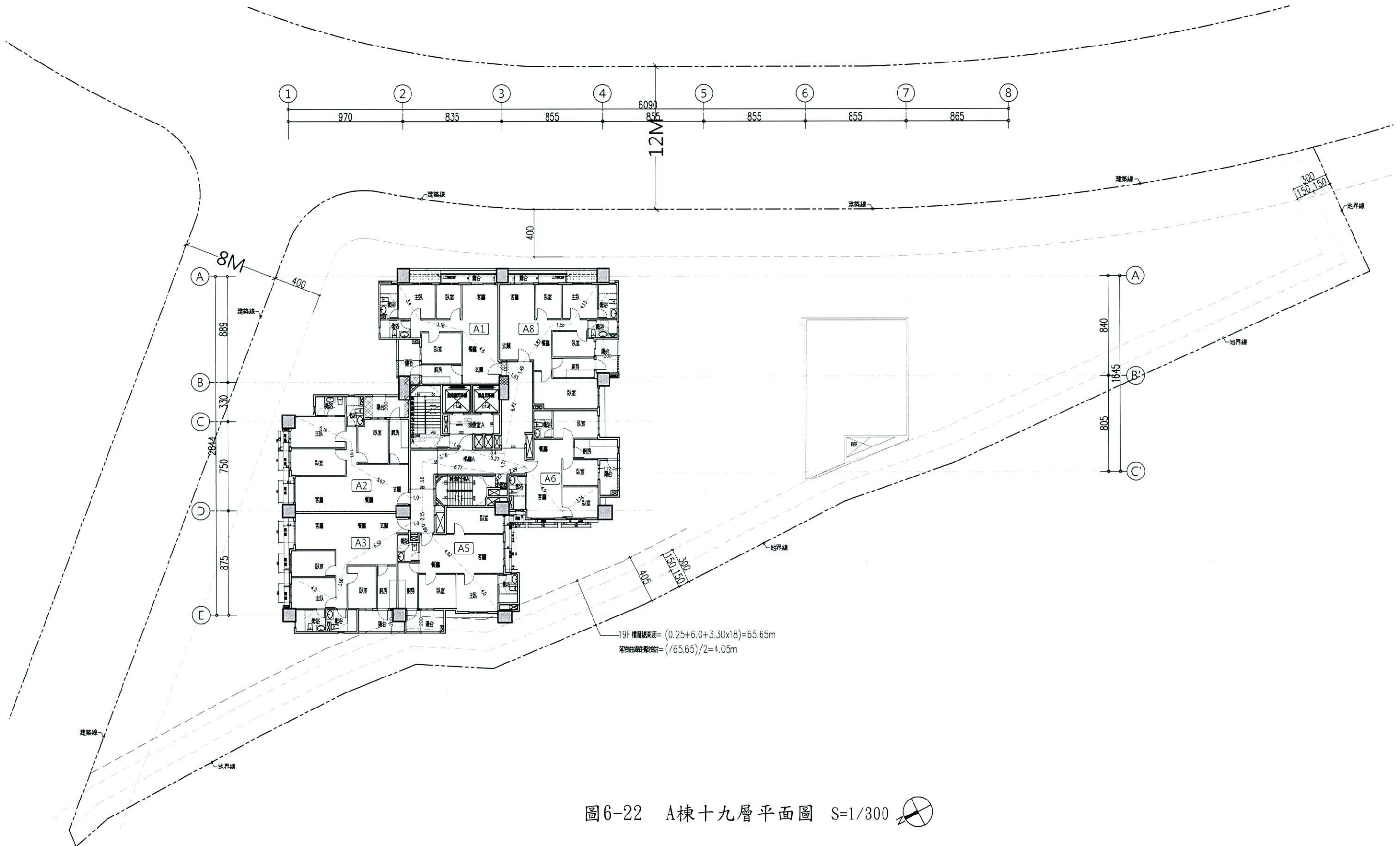


圖6-22 A棟十九層平面圖 S=1/300

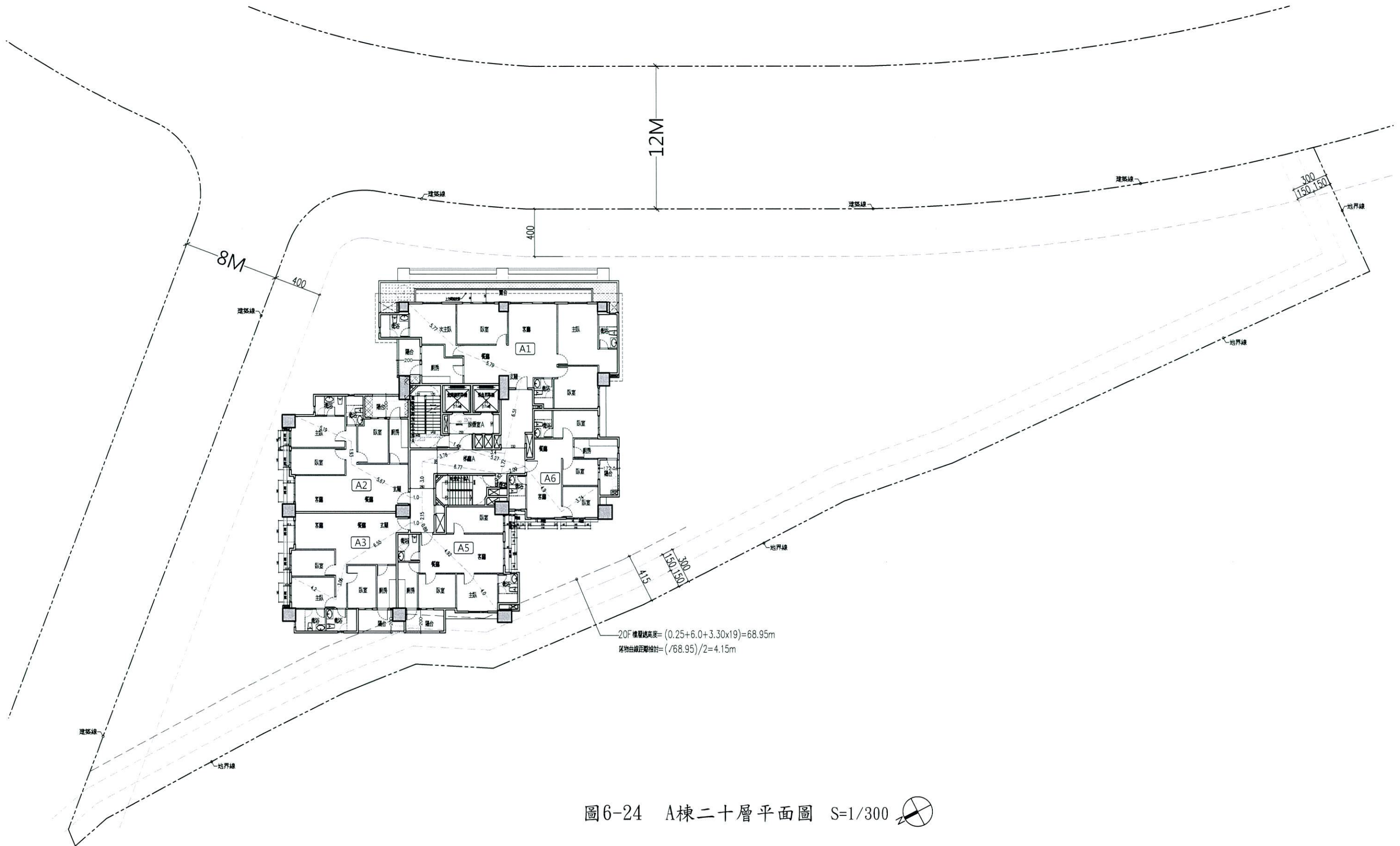


圖6-24 A棟二十層平面圖 S=1/300

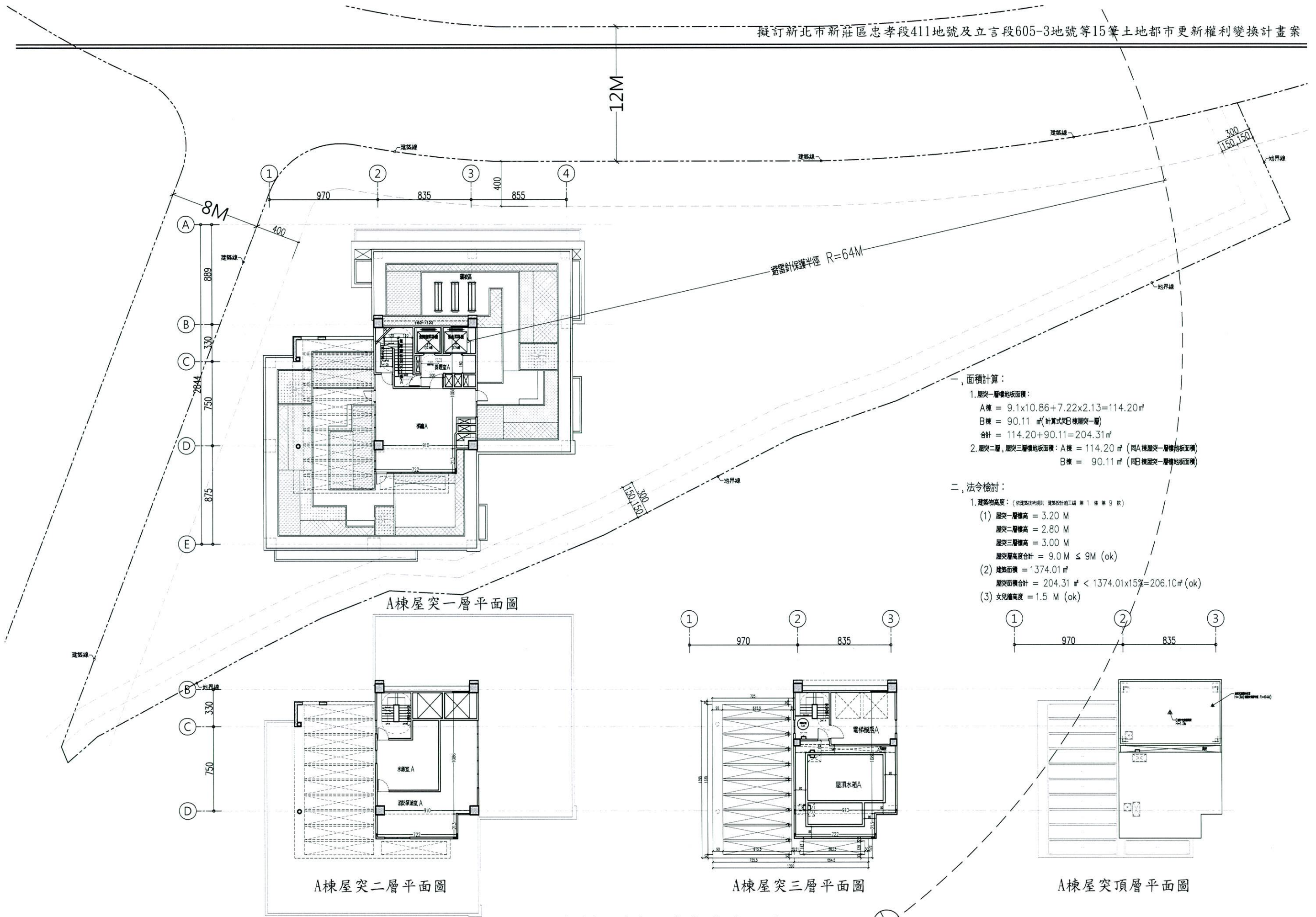
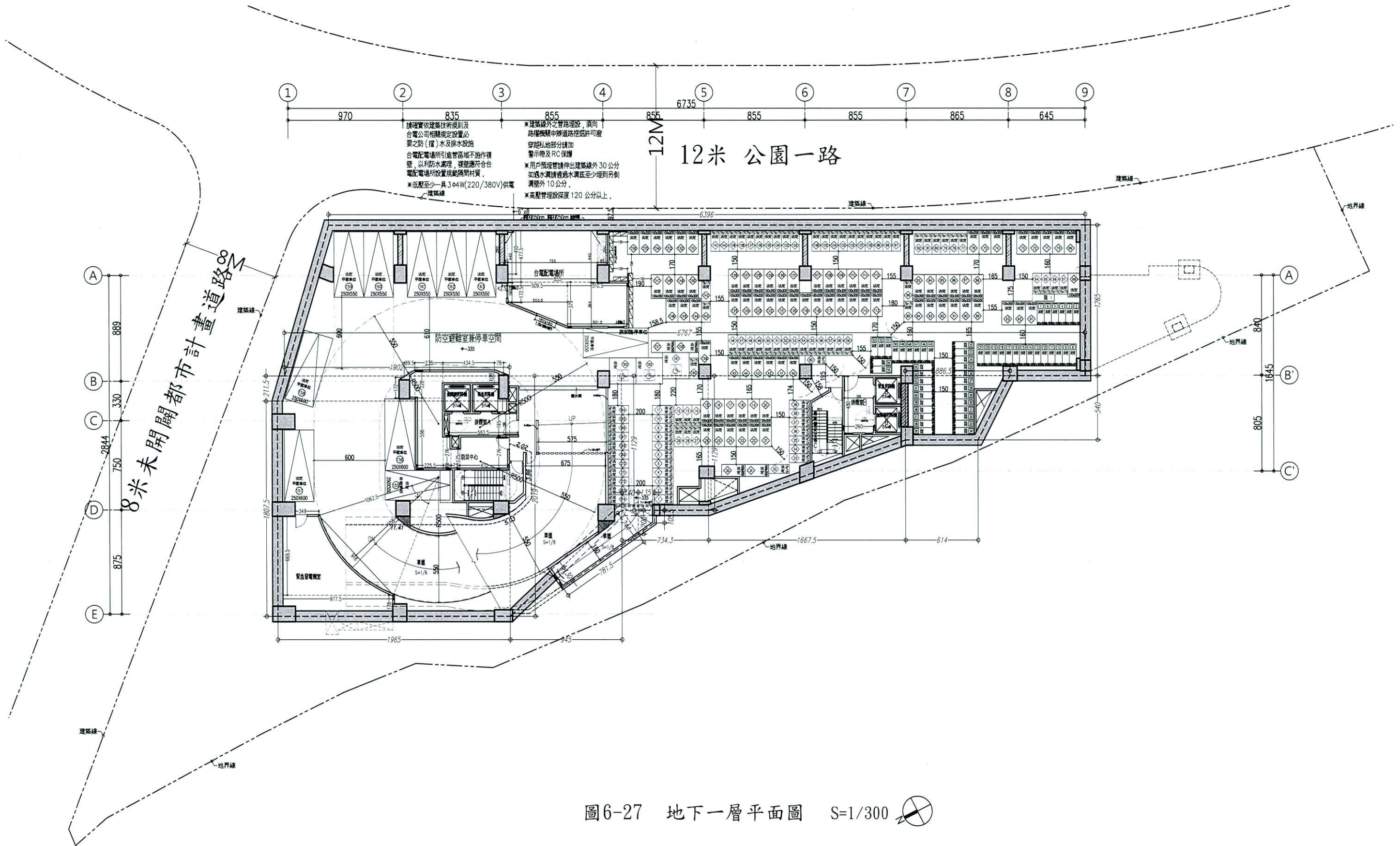


圖6-26 A棟屋突各層平面圖 S=1/300



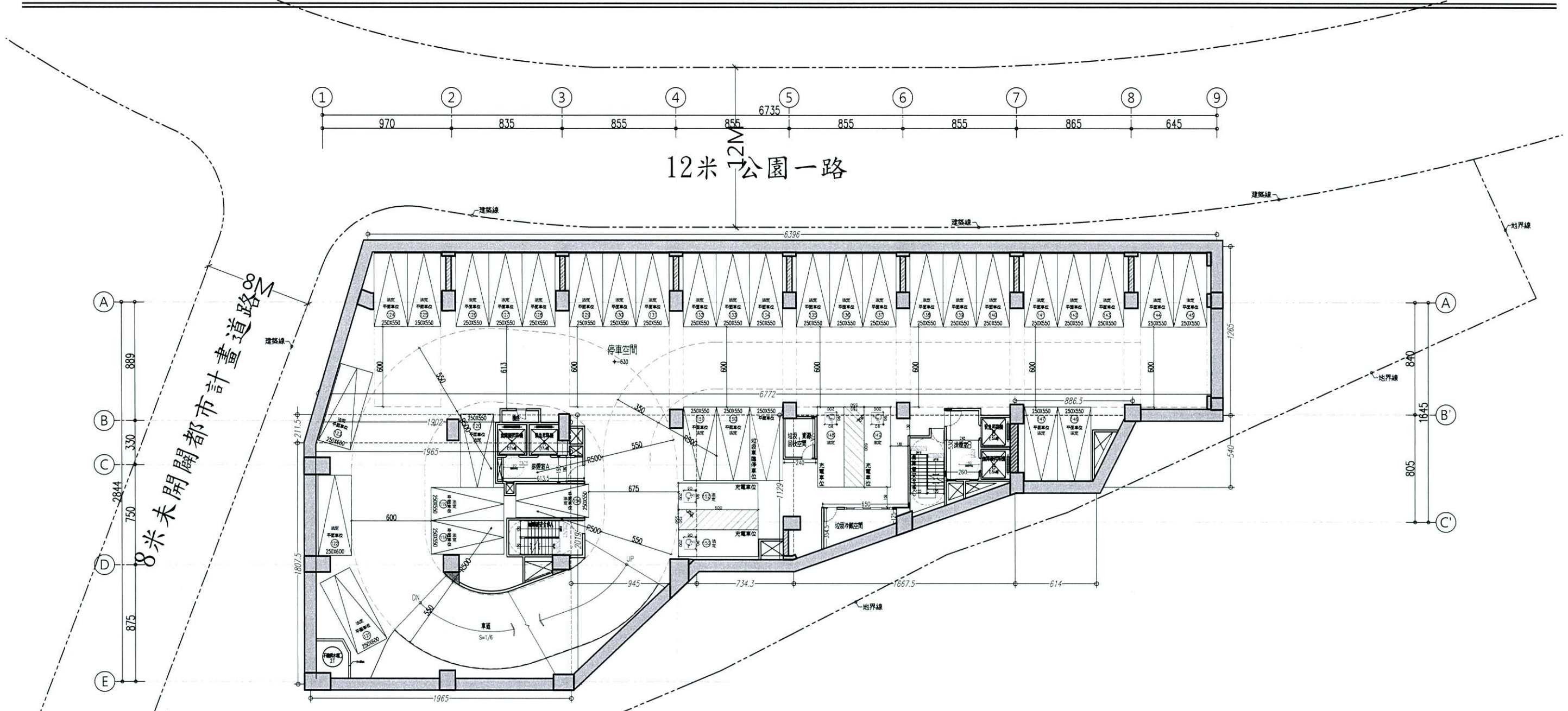


圖6-29 地下二層平面圖 S=1/300

一、面積計算：

1. 地下二層樓地板面積 = $[(63.96+67.72) \times 12.65 + (8.865+6.14) \times 5.4 + (5.4+11.29) \times 16.675 + (20.19+11.29) \times 9.45 + (19.02+19.65) \times 2.115] / 2 + 19.65 \times 18.075 + 7.343 \times 11.29 = 1640.26 \text{ m}^2$
2. 設備空間面積計算：
 - 排煙室：A = $6.135 \times 1.95 = 11.96 \text{ m}^2$
 - B = $2.6 \times 5.3 = 13.78 \text{ m}^2$
 - 垃圾、資源回收空間 = $2.4 \times 3.05 = 7.32 \text{ m}^2$
 - 垃圾冷藏空間 = $(3.545+1.25) \times 6.5 / 2 = 15.58 \text{ m}^2$

二、法令檢討：

1. 樓梯寬、級高、級深檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 33 條)
 - 樓地板面積：1640.26 $\text{m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，
 - 應設樓梯寬度：120cm以上，級高：20cm以下，級深：24cm以上
 - 實設樓梯寬度：120cm，級高：15.5cm~16cm，級深：26cm (ok)

2. 樓梯數量檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 95 條)

樓地板面積：0.00 $\text{m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，應設一座，實設一座 (ok)

3. 特別安全梯檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 96 條 第 2 款)

樓地板面積：0.00 $\text{m}^2 < 100 \text{ m}^2$ ，特別安全梯改設一般安全梯，實設一座無障礙安全梯 (ok)

4. 當層停車位檢討：

汽車停車：大車位=37輛，

小車位= 0輛 $< 37 / 5 = 8$ 輛 (ok)

大車位(250x550) = 30輛

大車位(250x600) = 3輛

大車位小計 = 33輛

小車位(230x550) = 0輛

無障礙汽車位(550x600) = 4輛

汽車位小計 = 37輛

5. 垃圾車、裝卸臨時停車位檢討：

本層設置 1 部垃圾車臨時停車位，不計入法定停車數量檢討 (ok)

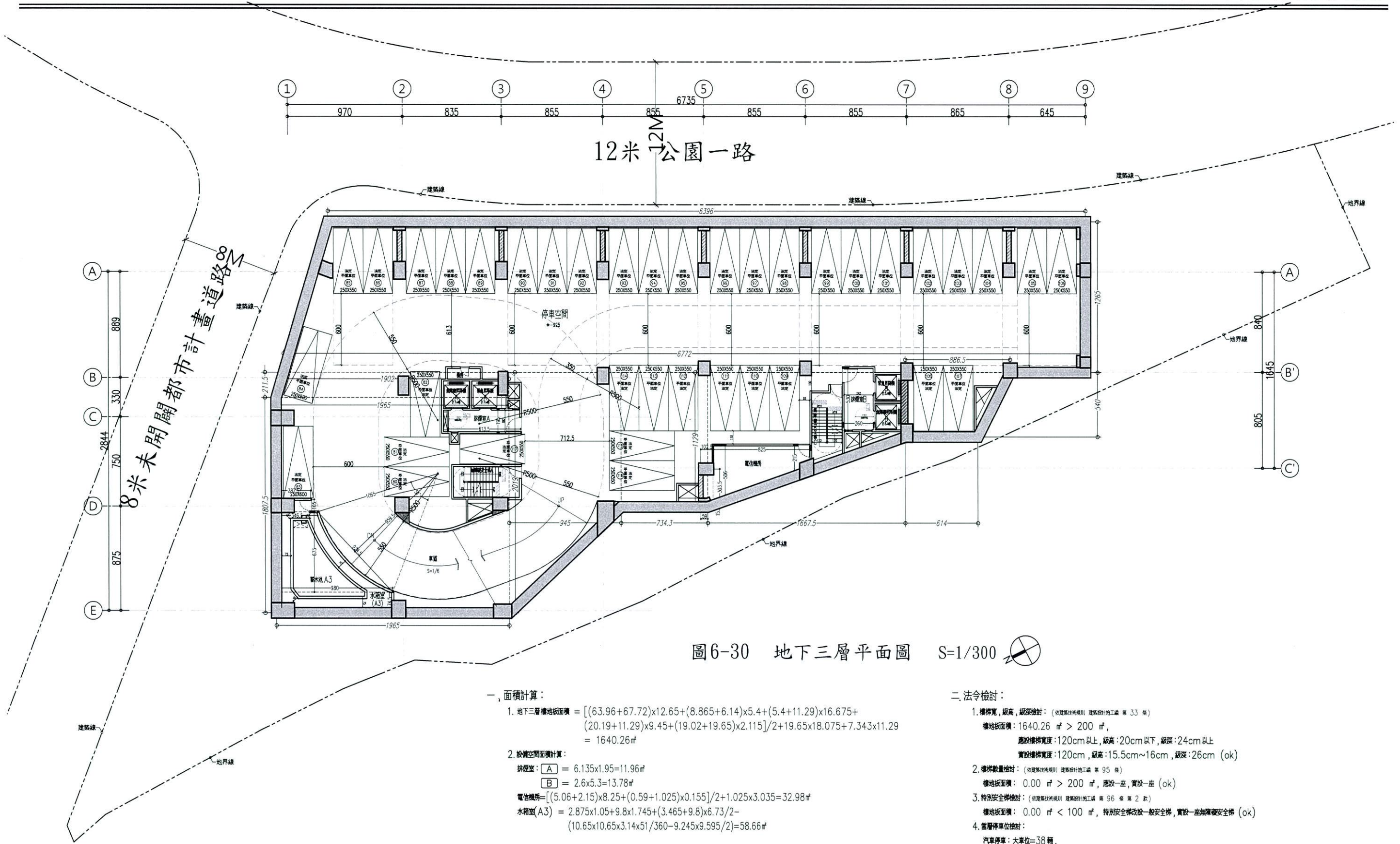


圖6-30 地下三層平面圖 S=1/300

一、面積計算：

1. 地下三層樓地板面積 = $[(63.96+67.72) \times 12.65 + (8.865+6.14) \times 5.4 + (5.4+11.29) \times 16.675 + (20.19+11.29) \times 9.45 + (19.02+19.65) \times 2.115] / 2 + 19.65 \times 18.075 + 7.343 \times 11.29 = 1640.26 \text{ m}^2$
2. 設備空間面積計算：
 排煙室：A = $6.135 \times 1.95 = 11.96 \text{ m}^2$
 B = $2.6 \times 5.3 = 13.78 \text{ m}^2$
 電信機房 = $[(5.06+2.15) \times 8.25 + (0.59+1.025) \times 0.155] / 2 + 1.025 \times 3.035 = 32.98 \text{ m}^2$
 水箱室(A3) = $2.875 \times 1.05 + 9.8 \times 1.745 + (3.465+9.8) \times 6.73 / 2 - (10.65 \times 10.65 \times 3.14 \times 51 / 360 - 9.245 \times 9.595 / 2) = 58.66 \text{ m}^2$

二、法令檢討：

1. 樓梯寬、級高、級深檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 33 條)
 樓地板面積：1640.26 $\text{m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，
 應設樓梯寬度：120cm以上，級高：20cm以下，級深：24cm以上
 實設樓梯寬度：120cm，級高：15.5cm~16cm，級深：26cm (ok)
2. 樓梯數量檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 95 條)
 樓地板面積：0.00 $\text{m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，應設一座，實設一座 (ok)
3. 特別安全梯檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 96 條 第 2 款)
 樓地板面積：0.00 $\text{m}^2 < 100 \text{ m}^2$ ，特別安全梯改設一般安全梯，實設一座無障礙安全梯 (ok)
4. 當層停車位檢討：
 汽車停車：大車位=38輛，
 小車位= 0輛 $< 38 / 5 = 8$ 輛 (ok)
 大車位(250x550)= 36輛
 大車位(250x600)= 2輛
 大車位小計= 38輛
 小車位(230x550)= 0輛 汽車位小計= 38輛

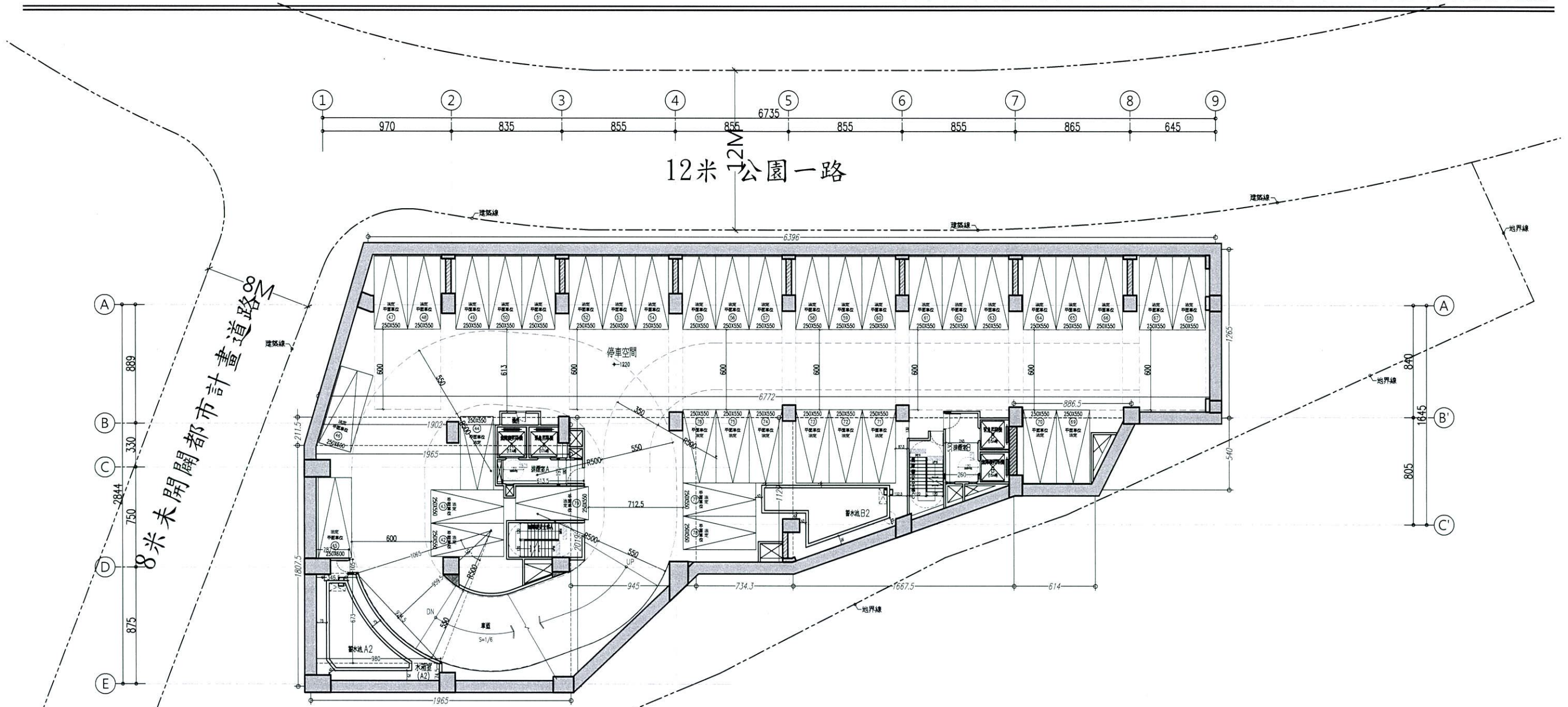


圖6-31 地下四層平面圖 S=1/300

一、面積計算：

1. 地下四層樓地板面積 = $[(63.96+67.72) \times 12.65 + (8.865+6.14) \times 5.4 + (5.4+11.29) \times 16.675 + (20.19+11.29) \times 9.45 + (19.02+19.65) \times 2.115] / 2 + 19.65 \times 18.075 + 7.343 \times 11.29 = 1640.26 \text{ m}^2$
2. 設備空間面積計算：
 排屋室：A = $6.135 \times 1.95 = 11.96 \text{ m}^2$
 B = $2.6 \times 5.3 = 13.78 \text{ m}^2$
 水箱室(A2) = $2.875 \times 1.05 + 9.8 \times 1.745 + (3.465 + 9.8) \times 6.73 / 2 - (10.65 \times 10.65 \times 3.14 \times 51 / 360 - 9.245 \times 9.595 / 2) = 58.66 \text{ m}^2$

二、法令檢討：

1. 樓梯寬、級高、級深檢討：(依據技術規則 建築設計施工編 第 33 條)
 樓地板面積：1640.26 $\text{m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，
 應設樓梯寬度：120cm以上，級高：20cm以下，級深：24cm以上
 實設樓梯寬度：120cm，級高：15.5cm~16cm，級深：26cm (ok)
2. 樓梯數量檢討：(依據技術規則 建築設計施工編 第 95 條)
 樓地板面積：0.00 $\text{m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，應設一座，實設一座 (ok)
3. 特別安全梯檢討：(依據技術規則 建築設計施工編 第 96 條 第 2 款)
 樓地板面積：0.00 $\text{m}^2 < 100 \text{ m}^2$ ，特別安全梯改設一般安全梯，實設一座無障礙安全梯 (ok)
4. 當層停車位檢討：
 汽車停車：大車位=38輛，
 小車位= 0輛 $< 38 / 5 = 8$ 輛 (ok)
 大車位(250x550)= 36輛
 大車位(250x600)= 2輛
 大車位小計= 38輛
 小車位(230x550)= 0輛 汽車位小計= 38輛

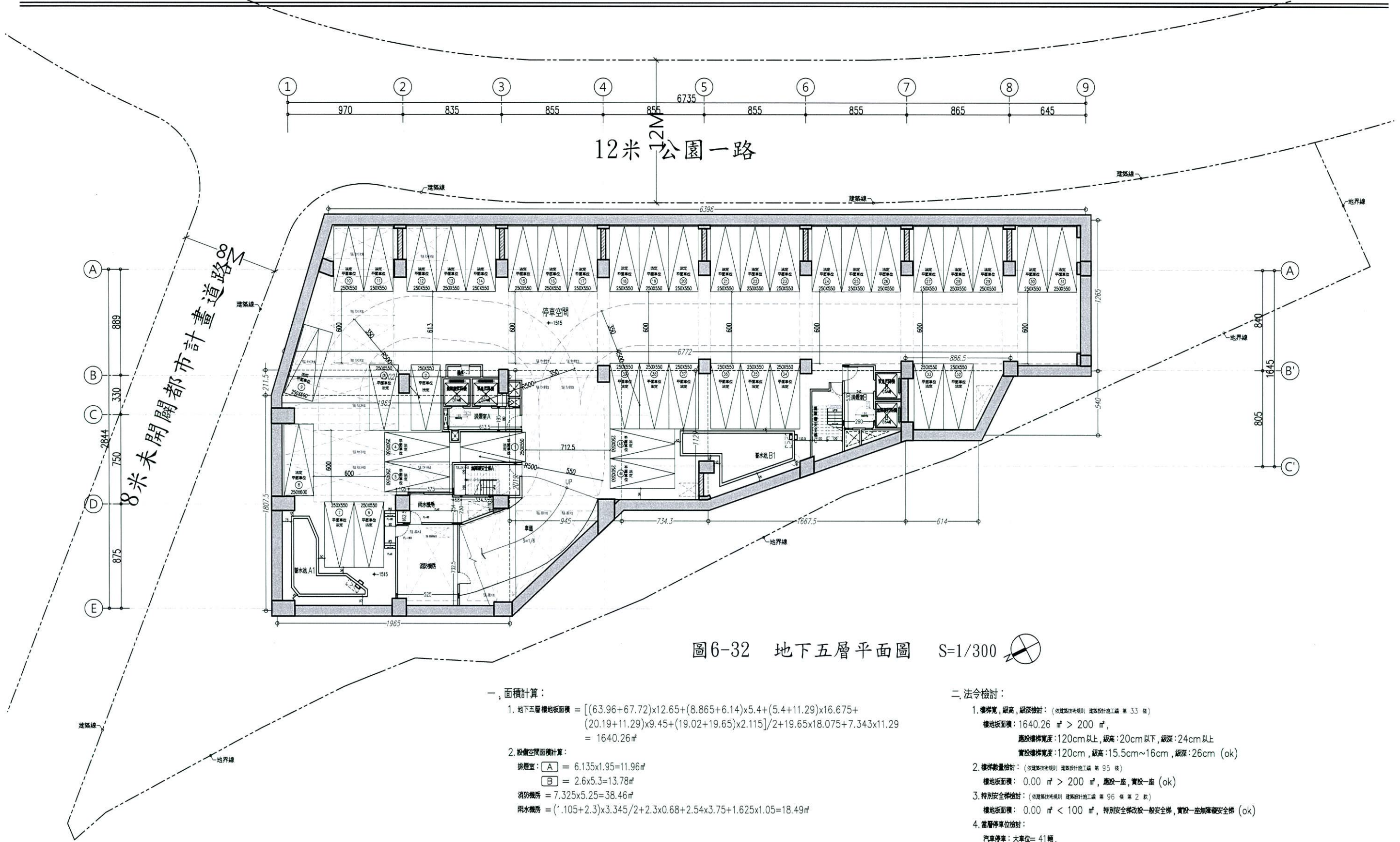


圖6-32 地下五層平面圖 S=1/300

一、面積計算：

1. 地下五層樓地板面積 = $[(63.96+67.72) \times 12.65 + (8.865+6.14) \times 5.4 + (5.4+11.29) \times 16.675 + (20.19+11.29) \times 9.45 + (19.02+19.65) \times 2.115] / 2 + 19.65 \times 18.075 + 7.343 \times 11.29 = 1640.26 \text{ m}^2$
2. 設備空間面積計算：
 排煙室：A = $6.135 \times 1.95 = 11.96 \text{ m}^2$
 B = $2.6 \times 5.3 = 13.78 \text{ m}^2$
 消防機房 = $7.325 \times 5.25 = 38.46 \text{ m}^2$
 雨水機房 = $(1.105+2.3) \times 3.345 / 2 + 2.3 \times 0.68 + 2.54 \times 3.75 + 1.625 \times 1.05 = 18.49 \text{ m}^2$

二、法令檢討：

1. 樓梯寬、級高、級深檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 33 條)
 樓地板面積：1640.26 $\text{m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，
 應設樓梯寬度：120cm以上，級高：20cm以下，級深：24cm以上
 實設樓梯寬度：120cm，級高：15.5cm~16cm，級深：26cm (ok)
2. 樓梯數量檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 95 條)
 樓地板面積：0.00 $\text{m}^2 > 200 \text{ m}^2$ ，應設一座，實設一座 (ok)
3. 特別安全梯檢討：(依建築技術規則 建築設計施工編 第 96 條 第 2 款)
 樓地板面積：0.00 $\text{m}^2 < 100 \text{ m}^2$ ，特別安全梯改設一般安全梯，實設一座無障礙安全梯 (ok)
4. 當層停車位檢討：
 汽車停車：大車位= 41輛，
 小車位= 0輛 $< 41/5=10$ 輛 (ok)
 大車位(250x550)= 39輛
 大車位(250x600)= 2輛
 大車位小計= 41輛
 小車位(230x550)= 0輛 汽車位小計= 41輛



圖6-33 東南向(正向)立面圖 S=1/300



圖6-34 東北向(左側)立面圖 S=1/300

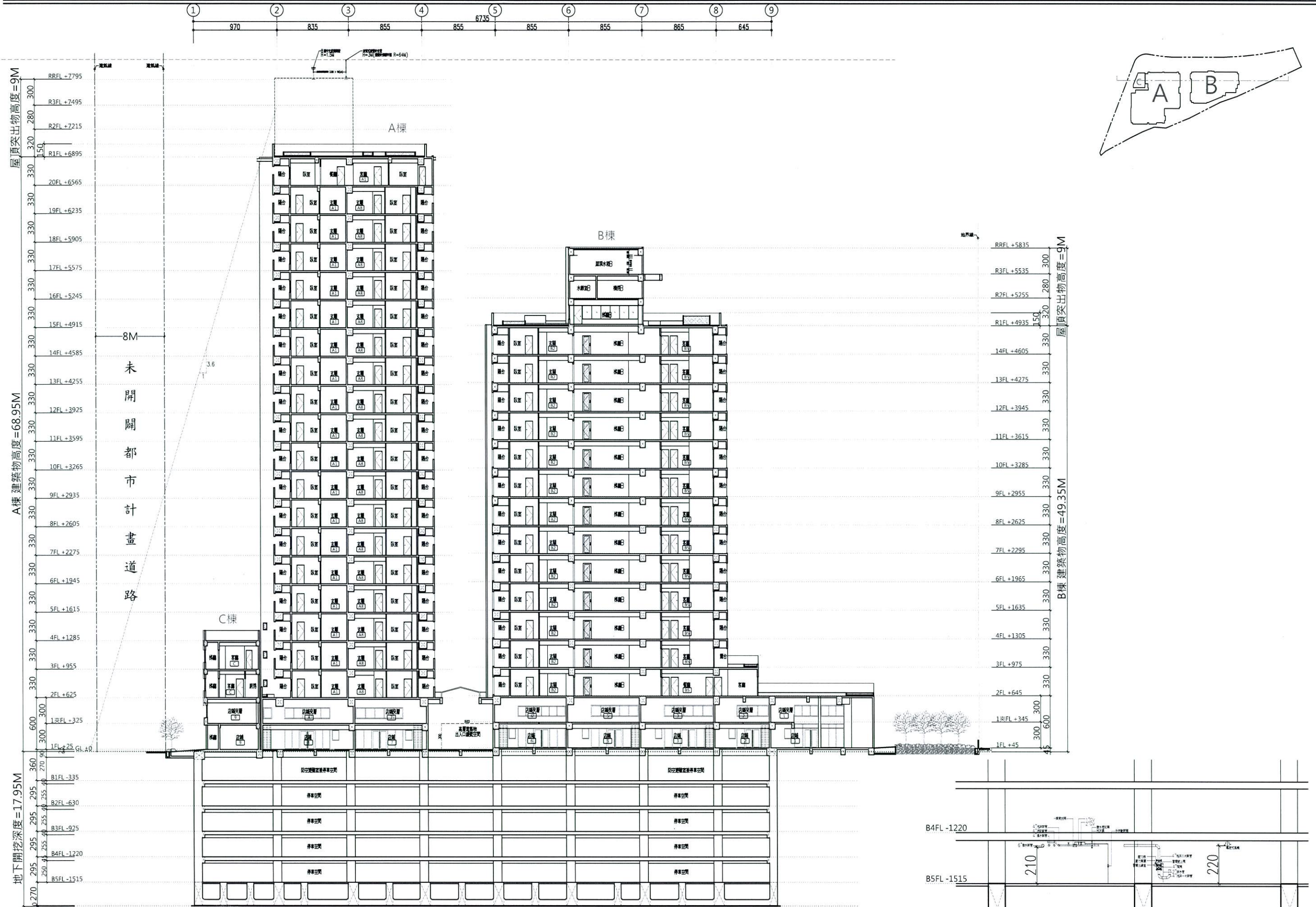


圖6-37 橫向剖面圖 S=1/400

配管高程示意圖 S=1/200

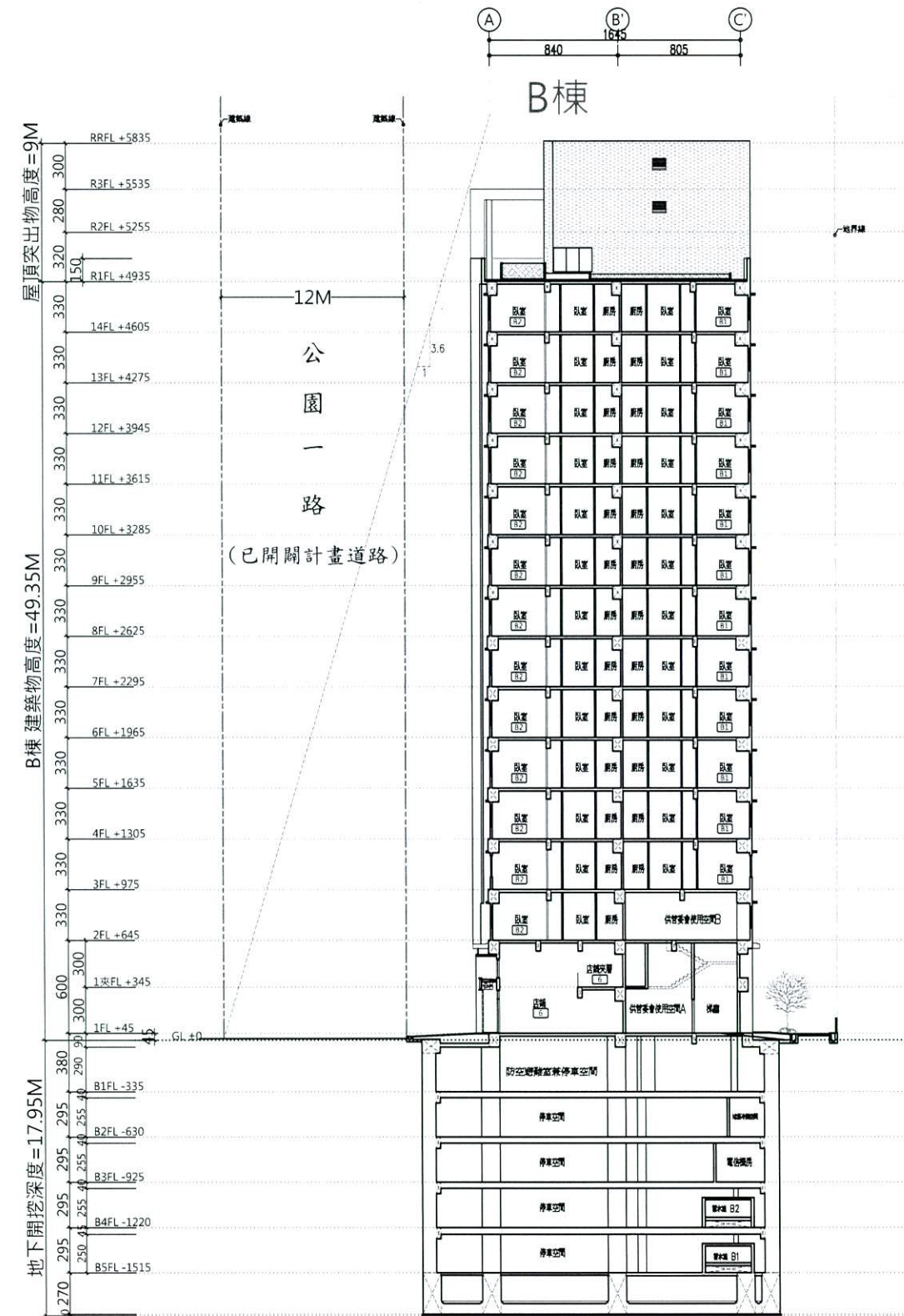
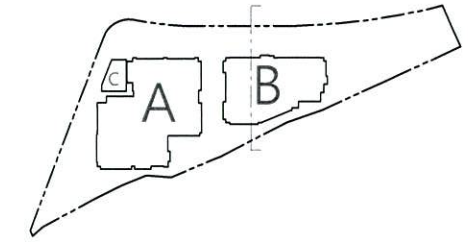


圖6-38 縱向剖面圖 S=1/400

柒、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、公共設施位置及權屬

本權利變換地區內公共設施用地為北側 8M 計畫道路，尚未開闢現況可供通行，面積 521.60 m²，為忠孝段 403、404-1、407、408、409-1、410-1、472-1、472-2 地號及立言段 605-3、797-1 地號等 10 筆土地，產權公私夾雜。

計畫道路位於本權利變換範圍內，以權利變換方式協助取得用地，故道路土地價值不計入費用共同負擔，將查估其更新前土地權利價值，以作為分配更新後房地之計算基礎，納入權利變換分配。未來擬配合本更新案一併興闢，更新後透過權利變換登記予新北市政府，更新後權屬請詳表 7-1。(請詳圖 4-1、4-2)。

表 7-1 公共設施用地更新後權屬一覽表

編號	更新前地號	面積(m ²)	公共設施種類	位置	管理機關	備註
1	忠孝段 403	15.81	計畫道路	權利變換地區內北側	新北市政府 新建工程處	
2	忠孝段 404-1	247.28				
3	忠孝段 407	67.14				
4	忠孝段 408	146.72				
5	忠孝段 409-1	6.65				
6	忠孝段 410-1	0.25				
7	忠孝段 472-1	5.29				
8	忠孝段 472-2	17.58				
9	立言段 605-3	5.11				
10	立言段 797-1	9.77				
合計		521.60				

(二)規劃設計

本案擬興闢計畫道路位於市區，道路路寬 15 公尺以下之新築巷弄道路，車道鋪面未來擬採瀝青混凝土鋪面，結構包含鋪設於路基上之基層、底層、面層等，其設計與興闢比照「市區道路及附屬工程設計規範」相關規定辦理。

二、公共設施之興修計畫

(一)道路開闢工程

北側未開闢之 8M 計畫道路，現況可供通行路寬約 5~6.5 公尺，部分道路用地為新泰國小校區使用，未來將協助興闢與公園一路銜接，現況因興闢計畫道路而需拆除之新泰國小圍牆及地上物，未來將協助其代拆代建(施工計畫詳如事業計畫書)。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據

依 108 年 1 月 30 日修公布之都市更新條例第 57 條、108 年 6 月 17 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 10 條、第 23 條、第 24 條、第 25 條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。

二、地上物拆遷計畫

(一) 拆遷面積、方式及費用

本案合法建築物共 91 戶，由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移，屆期不拆除或遷移者，擬由實施者統一代為拆除，應拆除建築物包含合法建築物及其他土地改良物，拆除面積依據實際測量結果(詳附件冊附件六測量報告書)。拆除面積及工程費用詳表 8-1，代為拆除費用於土地改良物所有權人應領補償金額內扣回。

表 8-1 拆除費用計算表

構造別	拆除單價(m ² /元)	拆除面積(m ²)	拆除費用(元)
鋼筋混凝土造(合法建物)	800	8,757.59	7,006,072
鋼筋混凝土造(其他土地改良物)	800	189.83	151,864
加強磚造	500	1,266.79	633,395
竹木造、鋼鐵棚架或其他	100	1,065.79	106,579
合計		11,280.00	7,897,910

註：本表面積不含未登錄產權(含防空避難室及自行增建部分)，未來本部分將一併拆除。

(二) 預計拆遷時程

實施者依據 108 年 6 月 17 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 23 條、第 24 條、第 25 條規定辦理，於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。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。

本案預定公告拆遷日為權利變換計畫核定發布日起 3 個月後，地上物之所有權人、管理人或使用人應於三十日內自行拆除或遷移；逾期未遷移者，實施者得依 108 年 1 月 30 日修公布之都市更新條例第 57 條規定請求新北市政府代為拆遷。

三、合法建築物之補償與安置

(一) 建築物殘餘價值補償

建築物拆遷補償價值補償發放對象為本案合法建築物所有權人，以合法建物登記簿謄本所載之所有權人為準。建築物拆遷補償價值係依 108 年 1 月 30 日修公布之都市更新條例第 57 條規定提列，委由估價師查定本案合法建築物之殘餘價值(詳表 8-2、計算式詳景瀚不動產估價師聯合事務所估價報告書)。

(二) 合法建物拆遷安置補償

1. 拆遷安置補償標準：依據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之權利變換拆遷安置費提列基準：

拆遷安置費=住宅拆遷安置費+營業拆遷安置費+其他安置費

本單元內之建築物為一般零售業及住宅使用，故本案之拆遷安置費如下：

住宅拆遷安置費=居住面積×住宅租金水準×更新期間

營業拆遷安置費=營業面積×營業租金水準×更新期間

面積係以謄本為依據；租金水準依據估價師查估當地市場租金額，每戶每月租金水準為：面臨公園一路一樓店面 1000 元/坪、面臨公園一路 75 巷一樓 800 元/坪、二樓以上 600 元/坪(租金水準詳景瀚不動產估價師聯合事務所估價報告書 P104、107)，安置期間共計 44 個月。(詳表 8-3)

2. 拆遷安置補償費發放對象

拆遷安置補償發放對象為合法建築物所有權人，面積以謄本資料為準。

(三) 發放時程

1. 拆遷補償費預計發放時程

本案合法建築物殘餘價值發放，依 108 年 6 月 17 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 10、25 條規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起 10 日內，通知受補償人或代管機關於受通知日起 30 日內領取，逾期未領補償金者，實施者依法辦理提存。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起三十日內為必要之處理，並副知應受補償人。

2. 拆遷安置補償費預計發放時程

本案拆遷安置補償費發放期日共計 44 個月，逐月發放。未領取者，由實施者辦理提存。

四、其他土地改良物之補償

(一) 其他土地改良物拆遷補償價值補償

本案更新單元範圍合法建物增建部分及 1 棟無門牌之其他土地改良物，補償基準以實測面積為準(詳建物測量成果報告及表 8-4)，建築物拆遷補償價值係依 108 年 1 月 30 日修公布之都市更新條例第 57 條規定提列，委由估價師查定本案其他土地改良物之殘餘價值。(詳表 8-4、計算式詳景瀚不動產估價師聯合事務所估價報告書 P182、185)。

(二) 發放時程

依 108 年 6 月 17 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起 10 日內，準用第十條第二項及第三項規定通知領取及提存。

玖、舊違章建築戶處理方案

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本案依據 104 年 1 月 16 日新北市政府城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」(以下簡稱共同負擔基準)規定提列，預估更新事業實施總經費詳表 10-1。

表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
工程費用(A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	1 式		28,001,308	
		(二) 營建費用(含其他特殊設備費)	7,966.47 坪	122,539 元/坪	976,202,764	
		(三) 工程管理費	1 式		-	
		(四) 空氣污染防治費	1 式		112,893	
		(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金 2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用 3. 建築執照相關規費	1 式 174 戶 1 式	75,000 元/戶	3,035,629 13,050,000 397,126
	重建費用小計：					1,020,799,720
	二、公共及公益設施	(一) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費 2. 工程開闢費用			2,086,400
		公共及公益設施小計：				
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	1. 綠建築管理維護費用	3,035,629	50%	1,517,815
			2. 綠建築規劃費			420,000
			3. 公共開放空間管理維護基金			4,814,031
			管理維護計畫相關經費及相關委辦費小計：			
	工程費用(A)合計：					1,029,637,966
	貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	1 式		10,150,000
			(二) 不動產估價費用(含技師簽證費)	1 式		2,600,000
(三) 土地鑑界費			15 筆	4,000 元/筆		60,000
(四) 鑽探費用			6 孔	75,000 元/孔		450,000
(五) 鄰房鑑定費用			261 戶			1,651,440
二、更新前土地及建物測量費用		1 式			168,000	
三、土地改良物拆遷補償費用		(一) 建築改良物	1. 合法建築物	1 式		49,220,739
		(二) 其他土地改良物				7,561,977
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費					-	
五、拆遷安置費		44	1,743,975 元/月		76,734,899	
六、地籍整理費	174 戶			5,059,732		
權利變換費用(B)合計：					153,656,787	

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
參、貸款利息(C)					64,418,649
肆、稅捐(D)	一、印花稅		1 式		996,618
	二、營業稅		1 式		37,497,825
肆、稅捐(D)合計：					38,494,443
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)				
	二、信託費用(E2)				
	三、人事行政管理費(E3)				
	四、銷售管理費(E4)				
	五、風險管理費(E5)				
管理費用(E)合計：					306,280,322
陸、都市計畫變更負擔費用(F)					-
柒、容積移轉費用(G)					-
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒總計					1,592,488,167

(一) 工程費用(含重建費用及公共及公益設施費用)(A)：1,029,637,966 元

1. 建築設計費

委任建築師規劃設計更新後建築設計，包含都審、建築、水電、消防、結構、綠建築設計之簽證費用及監造費用，其費用依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」之高層建築中限編列，所需費用合計為 28,001,308 元(詳表 10-2 及表 10-3)。

本案建築法定工程造價依「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」計算如表 10-2。

因併同辦理變更事業計畫之簡化程序，法定工程造價實際檢討後所需費用(397,191,839 元，詳表 10-2)大於原擬訂事業計畫提列金額(397,125,829 元)，超出部分由實施者承諾自行吸收，故以原擬訂事業計畫之法定工程造價金額 397,125,829 元為基準，計算建築規劃設計費，詳表 10-3。

表 10-2 法定工程造價計算表

構造類別	單位	單價(元)	數量	小計(元)
鋼筋混凝土	十六至二十層建築物	m ²	26,335.43 m ²	392,397,907
土地改良物及雜項工作物	挖方	m ³	29,507.72 元/m ³	4,426,158
	圍牆	m	100.12m	213,256
排水溝	五十公分以下	m	220.74m	154,518
節錄新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表				法定總工程造價(元)
				397,191,839

表 10-3 建築規劃設計費計算表

法定總工程造價(元)	以原擬訂事業計畫之法定工程造價金額 397,125,829 元為基準		
	比例	計算基準	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬以上	7.00%	337,125,829	23,598,808
合計			28,001,308

拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

本權利變換範圍內 15 筆土地，2 種土地使用分區並分屬 2 個地段，更新後地界調整以同地段之土地使用分區及相鄰性，地籍整理後為 3 筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準，請詳表 17-1 及圖 17-1。

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配、公開抽籤結果及協議後結果進行整編，詳如表 17-2、表 17-3。

(二) 他項權利登記清冊

本案更新前設定之他項權利，按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物，詳如表 17-4、17-5。

(三) 限制登記清冊

本案無限制登記情形。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	地段	更新前地號	面積(m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積(m ²)	備註
1	忠孝段	409	59.20	住宅區	A	2,770.00	本表所列為暫編地號，新編之正式地號應依未來地政機關登記為準
2		410	1010.05				
3		411	266.88				
4		412	1,225.46				
5		472	208.41				
6	忠孝段	403	15.81	計畫道路	B	506.72	
7		404-1	247.28				
8		407	67.14				
9		408	146.72				
10		409-1	6.65				
11		410-1	0.25				
12		472-1	5.29				
13		472-2	17.58				
14	立言段	605-3	5.11	計畫道路	C	14.88	
15		797-1	9.77				
合計			3291.60			3,291.60	

拾捌、實施進度

本案都市更新事業計畫業經新北市政府108年2月21日新北府城更字第1084211326號函核定。本更新事業自權利變換計畫核定公告後，預計第49個月完成，各階段預估實施進度如表18-1。

表 18-1 都市更新事業實施進度表

作業項目	109年6月	109年7月	109年8月	109年9月	109年10月	109年11月	109年12月	110年1月	112年8月	112年9月	112年12月	113年1月	113年2月	113年3月	113年4月	113年5月	113年6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39月	第40月	第43月	第44月	第45月	第46月	第47月	第48月	第49月
都市更新權利變換計畫核定公告	■																
建築執照圖繪製	■																
改良物殘餘價值補償		■															
申請拆除及建造執照		■	■	■													
土地補償金發放作業		■	■	■													
地上物騰空拆除					■	■	■										
申請更新期間稅捐減免								■									
工程施工								■	■								
申請使用執照										■	■						
送水送電											■	■					
申請測量											■	■					
釐正圖冊												■	■	■			
接管															■		
計算及找補差額價金															■		
產權登記															■	■	
申請更新後稅捐減免																	■
都市更新成果備查																	■

備註：本表為預定實施進度，未來仍以實際審查及執行進度為準。

拾玖、其他應加表明事項

一、都市更新基本資訊

本案網址為 <http://www.helian.com.tw>，並定期更新網站內容，以利土地所有權人及相關權利人瞭解本案相關內容。

二、財政部國有財產署審查意見：

(一) 108 年 11 月 22 日台財產北改字第 10800343740 號函、說明二、(二)：

本案更新單元內本署經管忠孝段 403、407、408 地號國有持分土地，使用分區為「道路用地」，因財產來源為抵繳稅款，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第 1 項但書規定應辦理有償撥用者，依規定應領取現金補償，至忠孝段 472-2 地號國有道路用地土地，依前述劃分原則規定，以無償撥用為原則，本分署業以 105 年 10 月 27 日台財產北接字第 10500268710 號函、106 年 12 月 26 日台財產北改字第 10600355020 號函表達國有土地處理方式有案，且登載於貴府 108 年 2 月 21 日函核定准予實施之都市更新事業計畫書，故前述 403 地號等 4 筆國有土地並無參與權利變換分配，惟依權利變換計畫書表 12-2 費用共同負擔表所載，本署經管國有土地(411、472 地號 2 筆住宅區土地及 403、407、408 地號 3 筆道路用地土地)費用共同負擔合計 1 億 4,863 萬 6,305 元，請實施者刪除道路用地之共同負擔費用，並修正本署更新後應分配價值，以憑後續辦理調整選配作業；另請實施者依前述規定，登載本署經管忠孝段 403、407、408 地號 3 筆國有道路用地之處理方式及應領之現金補償金額於權利變換計畫書適當章節。