

# 變更新北市中和區民富段30地號等15筆土地 都市更新事業計畫案

【核定版】

新北市政府【新北府城更字第1144633333號】

為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示  
部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符



實施者：將捷建設股份有限公司  
規劃單位：振皓工程顧問股份有限公司  
建築設計：林長勲聯合建築師事務所

● 中華民國114年3月

《 目 錄 》

都市更新事業計畫申請書 .....I

切結書..... II

委託書.....III

資訊公開同意書 ..... IV

新北市都市更新審議資料表 ..... V

變更內容對照表 ..... 變-1

新北市都市更新及爭議處理審議會第 74 次會議紀錄回應綜理表.....綜(審議會)-1

更新處審查意見回應綜理表 .....綜(審)-1

壹、辦理緣起與法令依據【維持原核定內容】 ..... 1-1

    一、辦理緣起 ..... 1-1

    二、法令依據 ..... 1-1

貳、計畫地區範圍【維持原核定內容】 ..... 2-1

    一、基地位置 ..... 2-1

    二、更新單元範圍 ..... 2-1

參、實施者【維持原核定內容】 ..... 3-1

    一、實施者基本資料 ..... 3-1

    二、信託內容說明 ..... 3-1

肆、計畫目標【維持原核定內容】 ..... 4-1

伍、現況分析【維持原核定內容】 ..... 5-1

    一、土地及合法建物權屬 ..... 5-1

    二、土地使用及建築物現況 ..... 5-14

    三、附近地區土地使用現況 ..... 5-17

    四、公共設施現況 ..... 5-17

    五、附近地區交通現況 ..... 5-18

    六、房地產市場調查 ..... 5-20

    七、周邊地區產業現況調查 ..... 5-20

陸、細部計畫及其圖說【維持原核定內容】 .....6-1

    一、相關都市計畫..... 6-1

    二、土地使用分區及管制說明 ..... 6-2

    三、捷運禁限建範圍檢討說明 ..... 6-2

柒、處理方式及其區段劃分【維持原核定內容】 ..... 7-1

    一、處理方式..... 7-1

    二、區段劃分..... 7-1

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫【維持原核定內容】 .....8-1

玖、整建或維護計畫【維持原核定內容】 .....9-1

拾、申請容積獎勵項目及額度【維持原核定內容】 .....10-1

    一、更新單元基準容積計算 ..... 10-1

    二、都市更新建築容積獎勵核算 ..... 10-1

    三、申請都市更新獎勵後建築容積檢討 ..... 10-2

拾壹、重建區段之土地使用計畫..... 11-1

    一、現有巷道廢止或改道計畫【維持原核定內容】 ..... 11-1

    二、都市計畫土地使用強度【維持原核定內容】 ..... 11-1

    三、申請容積獎勵後土地使用強度【維持原核定內容】 ..... 11-1

    四、工業區總量管制檢討【維持原核定內容】 ..... 11-1

    五、建築興建計畫..... 11-1

    六、防災與逃生避難構想【維持原核定內容】 ..... 11-61

拾貳、都市設計與景觀計畫.....12-1

    一、設計目標及構想【維持原核定內容】 ..... 12-1

    二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和【維持原核定內容】 ..... 12-1

    三、人車動線設計原則【維持原核定內容】 ..... 12-9

    四、景觀植栽設計構想..... 12-16

    五、無障礙引導設施系統【維持原核定內容】 ..... 12-35

    六、空調主機配置計畫【維持原核定內容】 ..... 12-36

    七、垃圾、廚餘處理及運送系統【維持原核定內容】 ..... 12-37

八、廣告招牌形式【維持原核定內容】 .....	12-38
九、建築立面隔柵檢討【維持原核定內容】 .....	12-39
十、屋頂立體架構檢討【維持原核定內容】 .....	12-40
十一、合格級智慧建築設計構想【維持原核定內容】 .....	12-41
拾參、實施方式及有關費用分擔【維持原核定內容】 .....	13-1
一、實施方式 .....	13-1
二、有關費用分擔 .....	13-1
拾肆、拆遷安置計畫【維持原核定內容】 .....	14-1
一、地上物拆遷計畫 .....	14-1
二、合法建築物之補償與安置 .....	14-1
三、非合法建築物(增建)及其他土地改良物之補償 .....	14-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 .....	14-1
拾伍、財務計畫【維持原核定內容】 .....	15-1
一、成本說明 .....	15-1
二、收入說明 .....	15-10
三、資金籌措計畫 .....	15-12
四、成本收入分析 .....	15-12
拾陸、效益評估【維持原核定內容】 .....	16-1
一、更新前後效益評估比較 .....	16-1
二、實施後實質效益評估 .....	16-1
拾柒、實施進度【維持原核定內容】 .....	17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項【維持原核定內容】 .....	18-1
拾玖、其他應加表明事項【維持原核定內容】 .....	19-1
一、管理維護計畫 .....	19-1
二、專屬網站及設置諮詢服務處 .....	19-1
三、更新後房地選配原則 .....	19-1
四、國有土地處理方式 .....	19-2

## 《 附 錄 》

附錄一、實施者證明文件 .....	附一-1
附錄二、都更差異說明書 .....	附二-1
附錄三、事業計畫及權利變換計畫核定函 .....	附三-1

## 《 圖目錄 》

圖 11-1 更新單元周邊地形套繪示意圖(維持原核定) .....	11-3	圖 11-22-1 地上十一層平面圖(變更後).....	11-37
圖 11-2 地上一層平面圖(原核定) .....	11-4	圖 11-23 地上十一層面積檢討圖(維持原核定).....	11-38
圖 11-2-1 地上一層平面圖(變更後).....	11-5	圖 11-24 屋突層平面圖(原核定).....	11-40
圖 11-3 地上一層面積檢討圖(維持原核定) .....	11-6	圖 11-24-1 屋突層平面圖(變更後).....	11-41
圖 11-4 地上二層平面圖(維持原核定) .....	11-7	圖 11-25 屋突層面積檢討圖(維持原核定).....	11-42
圖 11-5 地上二層面積檢討圖(維持原核定) .....	11-8	圖 11-26 地下一層平面圖(原核定).....	11-44
圖 11-6 地上三層平面圖(維持原核定) .....	11-9	圖 11-26-1 地下一層平面圖(變更後).....	11-45
圖 11-7 地上三層面積檢討圖(維持原核定) .....	11-10	圖 11-27 地下一層面積檢討圖(維持原核定).....	11-46
圖 11-8 地上四層平面圖(維持原核定) .....	11-11	圖 11-28 地下二層平面圖(原核定).....	11-48
圖 11-9 地上四層面積檢討圖(維持原核定) .....	11-12	圖 11-28-1 地下二層平面圖(變更後).....	11-49
圖 11-10 地上五層平面圖(維持原核定) .....	11-13	圖 11-29 地下二層面積檢討圖(維持原核定).....	11-50
圖 11-11 地上五層面積檢討圖(維持原核定) .....	11-14	圖 11-30 東北向立面圖(維持原核定).....	11-51
圖 11-12 地上六層平面圖(原核定) .....	11-16	圖 11-31 東向立面圖(維持原核定).....	11-52
圖 11-12-1 地上六層平面圖(變更後).....	11-17	圖 11-32 南向立面圖(維持原核定).....	11-53
圖 11-13 地上六層面積檢討圖(維持原核定) .....	11-18	圖 11-33 西向立面圖(維持原核定).....	11-54
圖 11-14 地上七層平面圖(原核定) .....	11-20	圖 11-34 西南向立面圖(維持原核定).....	11-55
圖 11-14-1 地上七層平面圖(變更後).....	11-21	圖 11-35 西北向立面圖(維持原核定).....	11-56
圖 11-15 地上七層面積檢討圖(維持原核定) .....	11-22	圖 11-36 縱向剖面圖(原核定).....	11-58
圖 11-16 地上八層平面圖(原核定) .....	11-24	圖 11-36-1 縱向剖面圖(變更後).....	11-59
圖 11-16-1 地上八層平面圖(變更後).....	11-25	圖 11-37 橫向剖面圖(維持原核定).....	11-60
圖 11-17 地上八層面積檢討圖(維持原核定) .....	11-26	圖 12-16 地面層景觀設計示意圖(維持原核定).....	12-2
圖 11-18 地上九層平面圖(原核定) .....	11-28	圖 12-17 地面層喬木配置示意圖(維持原核定).....	12-3
圖 11-18-1 地上九層平面圖(變更後).....	11-29	圖 12-18 地面層灌木配置示意圖(維持原核定).....	12-4
圖 11-19 地上九層面積檢討圖(維持原核定) .....	11-30	圖 12-19 屋頂層植栽配置示意圖(維持原核定).....	12-5
圖 11-20 地上十層平面圖(原核定) .....	11-32	圖 12-20 地面層景觀剖面示意圖 1(維持原核定).....	12-6
圖 11-20-1 地上十層平面圖(變更後).....	11-33	圖 12-21 地面層景觀剖面示意圖 2(維持原核定).....	12-7
圖 11-21 地上十層面積檢討圖(維持原核定) .....	11-34	圖 12-22 屋頂層景觀剖面示意圖 1(維持原核定).....	12-8
圖 11-22 地上十一層平面圖(原核定) .....	11-36	圖 12-23 屋頂層景觀剖面示意圖 2(維持原核定).....	12-9
		圖 12-24 地面層綠化面積檢討示意圖(維持原核定).....	12-10



《 表目錄 》

圖 12-25 屋頂層綠化面積檢討示意圖(原核定)..... 12-12

圖 12-25-1 屋頂層綠化面積檢討示意圖(變更後)..... 12-13

圖 12-26 地面層綠覆率檢討示意圖(維持原核定)..... 12-14

圖 12-27 地面層景觀照明示意圖(維持原核定)..... 12-15

圖 12-28 屋頂層景觀照明示意圖(維持原核定)..... 12-16

圖 12-29 地面層鋪面計畫示意圖(維持原核定)..... 12-17

圖 12-30 地面層街道家具配置示意圖(維持原核定)..... 12-18

圖 12-31 屋頂層鋪面及傢俱配置示意圖(維持原核定)..... 12-19

圖 12-32 排水計畫示意圖(維持原核定)..... 12-20

表 11-1 建築面積檢討表(維持原核定)..... 11-2

# 都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「變更新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地：新北市中和區民富段18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33及192地號，共15筆，土地面積合計為3,813.49平方公尺。

合法建築物：新北市中和區民富段8、9、10、11及12建號，共5筆，總建物樓地板面積合計3,359.31平方公尺。

其他土地改良物：本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共1,043.73平方公尺。

■ 使用分區：

「乙種工業區」。

■ 申請依據：

本案業經貴府110年8月17日新北府城更字第1104659062號函核定實施在案，並業由實施者於110年12月8日領得建造執照、111年5月31日申報開工。現依據建照執照第二次變更核准內容及第一次測量預先審查結果，爰依據108年1月30日修正前發布實施之「都市更新條例」第19條之1及第29條之1規定申請變更都市更新事業及權利變換計畫核定發布實施。

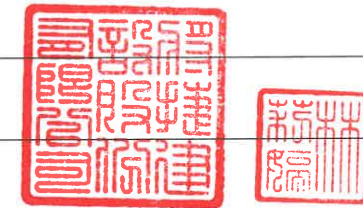
申請人：將捷建設股份有限公司

統一編號：24279412

代表人：林莉婷

聯絡住址：臺北市中山區松江路126號16樓

聯絡電話：(02) 2536-2666



中華民國 111 年 01 月 05 日

# 切 結 書

一、立切結書人 將捷建設股份有限公司、振皓工程顧問股份有限公司、林長勳聯合建築師事務所，茲切結所檢附「變更新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新事業計畫案」之變更項目內容及所附文件，均正確且屬實，並承諾變更項目不涉及「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」第2點第1項所列情形；若因本次變更項目致使法定工程造價及共同負擔費用增加，本公司承諾增加費用部分願自行吸收，並一併依變更後之法定工程造價提列公寓大廈公共基金。

二、有關本案書圖文件內容，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人： 將捷建設股份有限公司  
統一編號： 24279412  
代表人： 林莉婷  
聯絡住址： 臺北市中山區松江路126號16樓  
聯絡電話： (02) 2536-2666



規劃公司：

立切結書人： 振皓工程顧問股份有限公司  
統一編號： 12643008  
代表人： 邱奕達  
聯絡住址： 臺北市大安區仁愛路四段433號5樓  
聯絡電話： (02) 8771-3456



建築師事務所：

立切結書人： 林長勳聯合建築師事務所  
統一編號： 33921323  
代表人： 顏金仁  
聯絡住址： 臺北市中山區松江路126號9樓  
聯絡電話： (02) 2511-1108



中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月 1 5 日

# 委 託 書

茲委託 振皓工程顧問股份有限公司、林長勳聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「變更新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委 託 人：將捷建設股份有限公司

代 表 人：林莉婷

聯絡地址：臺北市中山區松江路126號16樓

聯絡電話：(02) 2536-2666

統一編號：24279412

聯繫窗口：廖先生



受 託 人：振皓工程顧問股份有限公司

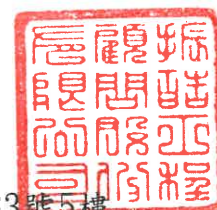
代 表 人：邱奕達

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路四段433號5樓

聯絡電話：(02) 8771-3456

統一編號：12643008

聯繫窗口：張經理



受 託 人：林長勳聯合建築師事務所

代 表 人：顏金仁

聯絡地址：臺北市中山區松江路126號9樓

聯絡電話：(02) 2511-1108

統一編號：33921323

聯繫窗口：顏總經理



中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月 1 5 日



## 資訊公開同意書

本公司辦理「變更新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此 致

新北市政府

委 託 人： 將捷建設股份有限公司

代 表 人： 林莉婷

聯絡地址： 臺北市中山區松江路126號16樓

聯絡電話： (02) 2536-2666

統一編號： 24279412

聯繫窗口： 廖先生



受 託 人： 振皓工程顧問股份有限公司

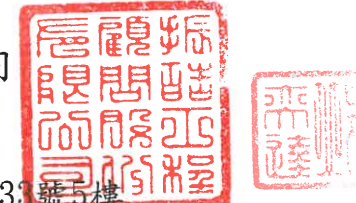
代 表 人： 邱奕達

聯絡地址： 臺北市大安區仁愛路四段438號5樓

聯絡電話： (02) 8771-3456

統一編號： 12643008

聯繫窗口： 張經理



受 託 人： 林長勳聯合建築師事務所

代 表 人： 顏金仁

聯絡地址： 臺北市中山區松江路126號9樓

聯絡電話： (02) 2511-1108

統一編號： 33921323

聯繫窗口： 顏總經理



中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月 1 5 日

新北市都市更新審議資料表				
案 名	變更新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新事業計畫案			法令適用日
實 施 者 及 規 劃 團 隊	實施者	將捷建設股份有限公司		
	規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司		
		林長勳聯合建築師事務所		

基本資料	基地位置	中和區民生路一段、員山路611巷、員山路611巷11弄及員勝公園所圍街廓				
	基地面積	3,813.49m <sup>2</sup>				
	更新前戶數	合法5戶／違章0戶				
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
		乙種工業區	3,813.49m <sup>2</sup>	60%	210%	
	實施方式	權利變換				
	更新地區	—				
	公、私有土地比率	公有土地	—			
		私有土地	3,813.49m <sup>2</sup> (100%)			
	報核時同意比率		私有土地面積(m <sup>2</sup> )	人數	私有合法建築物面積(m <sup>2</sup> )	人數
私有計算總和			3,813.49	11	3,359.31	10
排除總和			—	—	—	—
同意數			3,813.49	11	3,359.31	10
同意比率			100%	100%	100%	100%
相關審查辦理進度	都市設計審議	110年1月11日新北府城設字第1092301626號函同意核備				
	交通影響評估	—				
	容積移轉審查	—				
	工業區總量管制其他	109年8月13日新北府城開字第1091459017號函同意備查				
	其他	—				
劃建設計規範	棟別數	1幢1棟	單元戶數	49戶		
	地上層	11層	實設停車位數	75部		
	地下層	2層	實設機車位數	75部		
	建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	16輛		
公益設施	項目	—	樓層位置	—		
	面積／戶數	—	捐贈車位數	—		
辦理歷程	時間	事由	時間	事由		
	107年11月9日	擬訂事業計畫及權利變換計畫報核	113年10月15日	變更事業計畫暨權利變換計畫報核		
	108年5月10日	公開展覽(15日)	113年12月27日	新北市都市更新及爭議處理審議會第74次會議		
	108年5月17日	公辦公聽會	年 月 日	發布實施		
	110年2月3日	聽證會				
	110年8月17日	擬訂事業計畫及權利變換計畫發布實施				

適用獎勵類型及獎勵面積額度	建築容積獎勵：107年1月8日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」		
	獎勵項目	容積量體 ( m <sup>3</sup> )	容積額度 ( % )
	原建築容積高於基準容積		399.40 — (以原容積計)
	五-1	設計建蔽率	560.58 7.00%
	六-1	退縮淨寬四公尺以上建築留設人行道	1,047.78 13.08%
	六-2	留設街角廣場	70.96 0.89%
	九	更新單元規模	660.68 8.25%
	都市更新獎勵合計(上限50%)		2,340.00 29.22%
	其他容積獎勵項目		— —
	容積移轉		
	區內容積移轉		— —
	區外容積移轉		— —
	容積移轉合計		— —
	增額容積		— —
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		2,739.40 34.21%
都更基金	都更容積獎勵	—	都更二箭 —
	都更一箭	—	工業區友善方案 —

「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」變更內容對照表

章節	項目	變更內容		變更原因	參考 頁數
		原核定	變更後		
拾壹、重建區段 之土地使用計畫	建築興建計畫	1. 圖 11-2：地上一層平面圖。	1. 圖 11-2-1：圍牆高度增加。	1. 圍牆高度依都設會專案小組委員意見由 60cm 調整為 120cm，增加 60cm。	11-5
		2. 圖 11-12、14、16、18、20、22：地上六至十一層平面圖。	2. 圖 6-12-1、14-1、16-1、18-1、20-1、22-1：柱型、尺寸調整。	2. 地上六層~十一層因考量施工性，柱 C10、C15 尺寸調整，柱 C19 位置調整。	11-17~ 11-37
		3. 圖 11-24：屋突層平面圖。	3. 圖 11-24-1：花台面積增加。	3. 屋頂花台面積原核准 549.94 m <sup>2</sup> ，變更為 566.06 m <sup>2</sup> ，面積增加 16.12 m <sup>2</sup> 。	11-41
		4. 圖 11-26：地下一層平面圖。	4. 圖 11-26-1：樑尺寸變更。	4. 因應機電界面整合檢討，調整部份樑尺寸。	11-45
		5. 圖 11-28：地下一層平面圖。	5. 圖 11-28-1：新增支撐柱。	5. 筏基層、地下二層因結構技師檢討施工性新增一支柱。	11-49
拾貳、都市設計 與景觀計畫	景觀植栽設計 構想	1. 圖 12-25：屋頂層綠化面積檢討示意圖。	1. 圖 12-25-1：屋頂層綠化面積檢討示意圖。	屋頂花台面積原核准 549.94 m <sup>2</sup> ，變更為 566.06 m <sup>2</sup> ，面積增加 16.12 m <sup>2</sup> 。	12-13

「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」新北市都市更新及爭議處理審議會第 74 次會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 113 年 12 月 27 日（星期五）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 28 樓都委會會議室）

依據新北市政府 113 年 12 月 23 日新北府城更字第 1134616291 號、114 年 1 月 8 日新北府城更字第 1144630125 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	同意變更事業計畫及變更權利變換計畫內容依提會簡報，照案通過。	敬悉。	—
二	有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。	敬悉。	—
三	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。	遵照辦理。	—



「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 113 年 11 月 18 日新北更事字第 1134614557 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	復貴公司 113 年 10 月 15 日 113 建 A028-0002 號函。	敬悉。	—
二	請依市府 113 年 5 月 22 日修正之變更事業計畫書及權利變換計畫範本製作計畫書內容，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，業依範本製作計畫書內容。	—
三	請依新北市都市更新案件審查收費標準繳納基本項目審查費。	遵照辦理，業依規定繳款。	—
四	依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第 5 款規定，第一款至第四款以外情形補正者，第一次補正期限為 30 日，故有關本案補正事項，請貴公司會於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	—

## 壹、辦理緣起與法令依據

(維持原核定內容)

## 貳、計畫地區範圍

(維持原核定內容)

## 參、實施者

(維持原核定內容)



## 肆、計畫目標

(維持原核定內容)

## 伍、現況分析

(維持原核定內容)

## 陸、細部計畫及其圖說

(維持原核定內容)

## 柒、處理方式及其區段劃分

(維持原核定內容)



## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

(維持原核定內容)

## 玖、整建或維護計畫

(維持原核定內容)

## 拾、申請容積獎勵項目及額度

(維持原核定內容)

## 拾壹、重建區段之土地使用計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫【維持原核定內容】

本更新單元臨接員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄均屬經建築線指定在案之現有巷道，且部分巷道位於更新單元內，經查現況仍供周邊居民通行使用，故本案無辦理現有巷道廢止及改道之計畫。

### 二、都市計畫土地使用強度【維持原核定內容】

(一)基地面積：3,813.49 m<sup>2</sup>

(二)土地使用分區：乙種工業區

(三)土地使用強度：法定建蔽率 60%、法定容積率 210%

(四)法定建築面積：3,813.49 m<sup>2</sup>×60%=2,288.09 m<sup>2</sup>

(五)法定容積樓地板面積：3,813.49 m<sup>2</sup>×210%=8,008.33 m<sup>2</sup>

### 三、申請容積獎勵後土地使用強度【維持原核定內容】

本案基準容積計 8,008.33 m<sup>2</sup>，其中 30、31、32、33 地號等 4 筆土地以原建築容積加更新獎勵核算，更新後總允建容積共計 10,747.73 m<sup>2</sup>，允建容積率為 281.83%（詳事業計畫第拾章）。

本案規劃地上 11 層之廠辦大樓，預計興建 49 戶，依行政院主計總處「105 年工業及服務業普查」，中和區工商業平均每單位員工人數為 6.66 人，以此推估本案更新後預計容納員工人數約 327 人。

### 四、工業區總量管制檢討【維持原核定內容】

本更新單元土地使用分區屬乙種工業區，更新後地上一層規劃一般零售業、地上十一層設置一般事務所及自由職業事務所，本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 18 條，檢討各項設施使用土地總面積均符合法令規定，計算如下：

(一) 一般零售業

➤ 全案實設總容積：10,746.85 m<sup>2</sup>

➤ 設施使用容積樓地板面積：563.11 m<sup>2</sup>

➤ 設施使用土地總面積占建築基地總面積比例： $563.11 \text{ m}^2 \div 10,746.85 \text{ m}^2 \times 3,813.49 \text{ m}^2 = 199.82 \text{ m}^2 \leq 3,813.49 \text{ m}^2 \times 10\% = 381.35 \text{ m}^2$

(二) 一般事務所及自由職業事務所

➤ 全案實設總容積：10,746.85 m<sup>2</sup>

➤ 設施使用容積樓地板面積：997.65 m<sup>2</sup>

➤ 設施使用土地總面積占建築基地總面積比例： $997.65 \text{ m}^2 \div 10,746.85 \text{ m}^2 \times 3,813.49 \text{ m}^2 = 354.01 \text{ m}^2 \leq 3,813.49 \text{ m}^2 \times 10\% = 381.35 \text{ m}^2$

另新北市各工業區內申請設置商業設施應經審查核准後始得建築，爰依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」規定，檢討本案相關使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項等均符合法令規定，本案總量管制已依新北市政府城鄉發展局 109 年 8 月 13 日新北府城開字第 1091459017 號函同意備查在案(詳事業計畫附錄七)。

### 五、建築興建計畫

■ 本案建築執照法規適用日為擬訂都市更新事業計畫報核日：107 年 11 月 9 日。

本案更新後興建一棟地下二層、地上十一層之鋼筋混凝土造建築物，其中地上一層規劃 3 戶店鋪(G3)、二至十層設計 44 戶廠庫(C-2)、十一層為 2 戶一般事務所(G2)，共計 49 戶；地下一層為防空避難室暨汽、機車停車空間、地下二層為汽車停車空間，總設置汽車停車位 75 席，機車停車位 75 席，自行車停車位 16 席。建築面積檢討詳表 11-1，各層平面圖詳圖 11-2~11-15，各向立面、剖面圖詳圖 11-16~11-23。

表 11-1 建築面積檢討表(維持原核定)

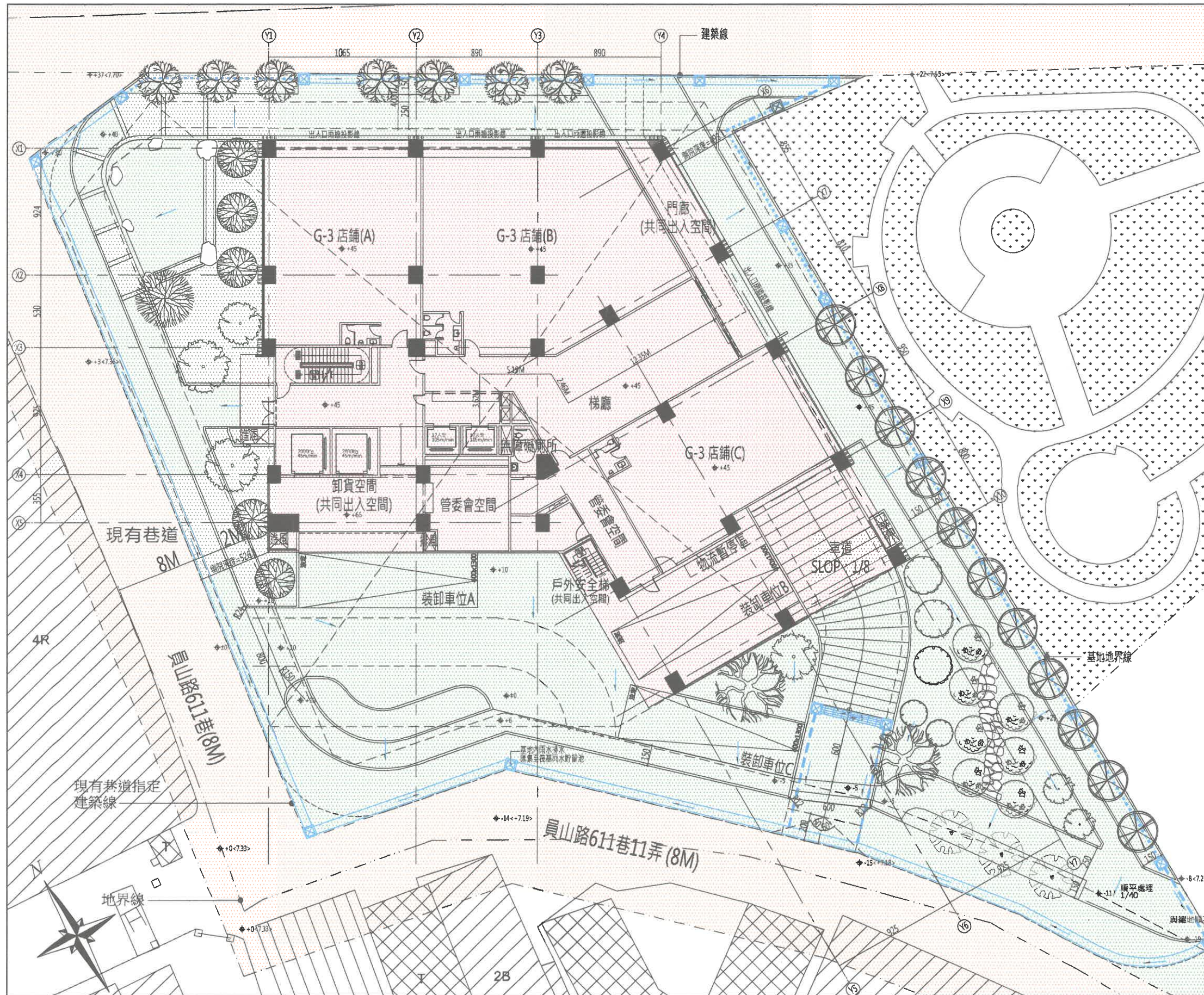
基地概要	基地座落	新北市中和區民富段18,19,21,22,25,25-1,26,26-1,28,29,30,31,32,33,192地號 等15筆土地							相關檢討	總容積樓地板面積檢討	10746.85㎡ < 10747.73㎡ (OK)
	謄本面積	3813.49㎡ ( 其中民富段30、31、32及33地號等4筆土地面積合計為705.92㎡ )								162-2條免計面積檢討	1611.89㎡ < 10747.73*15% = 1612.16㎡ (OK)
	使用面積	3813.49㎡ ( 含既有巷道面積 586.85㎡ )								實設法定空地面積檢討	3813.49-586.85-1279.48=1947.16㎡ > 3813.49-586.85-1935.98=1290.66㎡ (OK)
	基準容積	3813.49㎡x 210%=8008.33㎡								防空避難室面積檢討	2144.64㎡ > 1279.48㎡ (OK)
	使用分區	乙種工業區								建築物總高度	4.5+0.45+4.45*9+4.2=49.2M
都更獎勵容積	建蔽率 ≤ 40%		獎勵容積 = 560.58 ㎡ ( 7% )					停車空間檢討	汽車車位檢討：		
	開放空間退縮4M以上		獎勵容積 = 1047.78 ㎡ ( 13.08% )						1. 依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案 第六條檢討：		
獎勵容積計算	街角廣場		獎勵容積 = 70.96㎡ ( 0.89% )						建築物附屬小汽車停車空間應依建築技術規則規定設置 ( 依建築技術規則 第59條 第一類、第四類檢討 )：		
	更新單元規模 ( 更新單元內建物總投影面積 / 更新單元土地面積 ≥ 1/3 )		獎勵容積 = 660.68 ㎡ ( 8.25% )						汽車車位檢討 (第一類)(店舖、辦公場所)= ((563.11+1268.26)-300)/150=10.21 ，取11部。		
	獎勵容積合計 = 2340㎡ ( 29.22% )								汽車車位檢討 (第四類)(一般廠庫)= (18614.14-2144.64*2-159.66*3-563.11-1268.26)/250=48.06 ，取49部		
獎勵容積計算	本案申請都市更新容積獎勵為基準容積之29.22%，其中民富段30、31、32及33地號等4筆土地以原建築容積申請建築，其原建築容積 = 1881.83㎡，都更獎勵容積=2340㎡x(705.92/ 3813.49)=433.16㎡。允建容積=1881.83+433.16 =2314.99㎡。							法定汽車車位=11+47=60部，實設汽車車位共75部，符合規定。			
	其餘基地之允建容積 = (3813.49-705.92)x210%+2340x(3813.49-705.92) / 3813.49=8432.74 ㎡							2. 依新北市都市設計審議原則檢討：新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。			
	都市更新獎勵容積		(2314.99+8432.74)-8008.33=2739.4㎡					本案規劃戶數為49戶，法定汽車車位=49部，實設汽車車位共75部，符合規定。			
基地允建	允建建築面積	( 3813.49㎡-586.85㎡ ) * 60% = 1935.98㎡							機車車位檢討：	1. 依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案 第六條：	
	允建容積	2314.99㎡ + 8432.74㎡ = 10747.73㎡ ( 容積率281.83% )								第一類(店舖、辦公場所)= (563.11+1268.26)/100=18.31，取19部。	
	設計建築面積	1279.48㎡ < 1935.98㎡ ( OK )								第四類(一般廠庫)=不得低於法定汽車停車位等輛數，取49部	
	設計建蔽率	1279.48㎡/ ( 3813.49㎡-586.85㎡ ) =0.3965 x 100%=39.65% < 60% (OK)								法定機車車位=19+49=68部，實設機車車位共75部，符合規定。	
	設計容積率	10746.85㎡/ 3813.49㎡ = 281.81% ≤ 281.83% (OK)								2. 依新北市都市設計審議原則檢討：新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。	
建築物概要表	層別	內容說明及用途		樓地板面積	容積樓地板面積	162-2條免計面積	一般廠庫面積	戶數	本案規劃戶數為49戶，法定機車車位=49部，實設機車車位共75部，符合規定。		
	地下二層平面圖	停車空間		2144.64㎡					自行車停車空間檢討：依新北市都市設計審議原則檢討：自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置。		
	地下一層平面圖	防空避難室兼停車空間		2144.64㎡					本方案於地下一層設置16輛自行車停車空間 > 68*15%=10.2(輛)，符合規定。		
	一層平面圖	梯廳	182.59㎡	1262.08㎡	852.3㎡	169.51㎡	0㎡	3戶	裝卸車位檢討：本案為工廠類建築物，其裝卸車位數量依建築技術規則第 278條 檢討：		
		G-3 店舖	563.11㎡						本案規劃一般廠庫(作業廠房)面積 = 1216.18+1268.26*6+1244.9*2=11315.54㎡		
		電梯、管委會、機電、停車	516.38㎡						裝卸車位數量檢討 = (11315.54-1500)/4000=2.45，取 3 部，符合規定。		
	二層平面圖	C-2 一般廠庫		1216.18㎡	941.3㎡	153.26㎡	820.87㎡	4戶	無障礙車位檢討：依建築技術規則 第167條之6 第一項(非屬H-2住宅或集合住宅類建築)檢討：		
	三層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶	汽車車位：總數量75輛，無障礙車位應設2輛，實設2輛，符合規定。		
	四層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶	機車車位：總數量75輛，無障礙車位應設2輛，實設2輛，符合規定。		
	五層平面圖	C-2 一般廠庫		1244.9㎡	976.03㎡	145.04㎡	862.39㎡	5戶	工程造價 總樓地板面積 = 18614.14㎡ 排水溝長度 = 259.69m 工程造價 = 18614.14㎡*12960+259.69*680 = 241,415,843.6元		
	六層平面圖	C-2 一般廠庫		1244.9㎡	976.03㎡	145.04㎡	862.39㎡	5戶			
	七層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶			
	八層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶	備註	本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則 第18條 檢討其使用土地總面積： 1. 地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積 = 563.11㎡，其使用土地總面積 = 563.11 / 10746.85x3813.49㎡ = 199.82㎡ ≤ 3813.49㎡x10%=381.35㎡，符合規定。 2. 地上十一層為一般事務所，該設施申請容積樓地板面積 = 997.65㎡，其使用土地總面積 = 997.65 / 10746.85x3813.49㎡ = 354.01㎡ ≤ 3813.49㎡x10%=381.35㎡，符合規定。 依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點 第五條 規定檢討。 本方案地上十一層為一般事務所，其基地面臨四十公尺之計畫道路(民生路一段)，且各設施單元面積分別為441.18㎡、439.83㎡ > 300㎡，且均未設置隔間，符合規定。	
	九層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶			
	十層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶			
	十一層平面圖	G-2 辦公場所		1268.26㎡	997.65㎡	144.94㎡	0㎡	2戶			
	屋突一~三層平面圖	梯廳、水箱、機械室		各159.66㎡							
	162-2條免計面積回計容積										
		總 計			18614.14㎡	10746.85㎡	1611.89㎡	7848.39㎡	49戶		



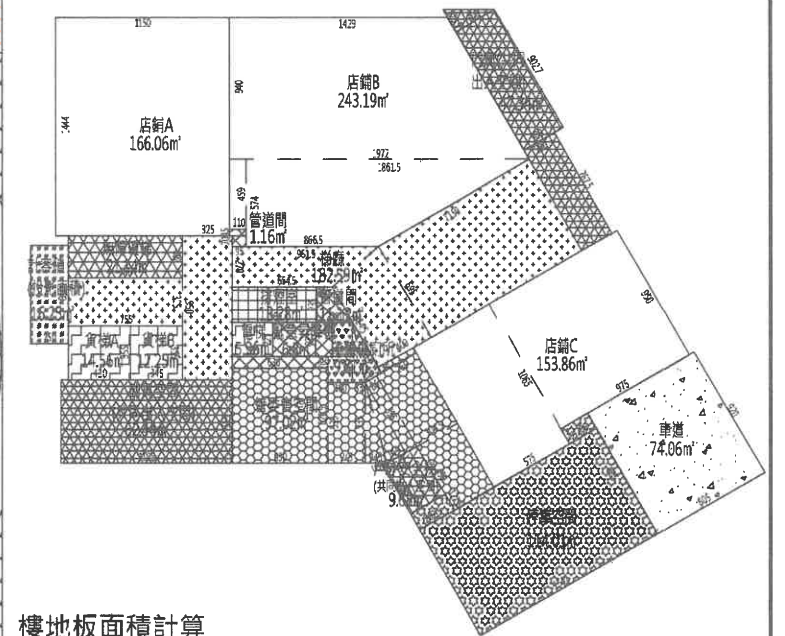


圖 11-1 更新單元周邊地形套繪示意圖(維持原核定)





面積計算圖



樓地板面積計算

店鋪面積：166.06+243.19+153.86=563.11m²

電梯：5.96+14.56+12.25=32.77m²

梯廳：182.59m²

管委會：97.02+9.81=106.83m²

安全梯：9.68+21.14=30.82m²

機電空間：1.16+11.12+6.3+13.28=31.86m²

服務空間：62.44+47.34=109.78m²

投影面積(計容積)：16.25m²

停車空間：114.01m² 車道：74.06m²

樓地板面積合計：563.11+32.77+182.59+106.83+30.82+31.86+109.78+16.25+114.01+74.06=1262.08m²

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積：182.59m² > 1262.08\*10%=126.21m²  
182.59-126.21=56.38m² (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：106.83+30.82+31.86=169.51m²

停車空間容積檢討(依建築技術規則第60條檢討)：

停車空間面積 - (設置車位 x 40) =  
114.01-40=74.01m² (回計容積)

當層樓地板面積 - 第162條第1款(梯廳) - 第162條第二款(機電空間) - 車道面積 - 停車空間  
+ 停車空間回計容積 + 第162條第1款(梯廳 + 陽台) =  
1262.08-182.59-169.51-74.06-114.01+74.01+56.38=852.3m²

本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則第18條檢討其使用土地總面積：

地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積 = 563.11m²，其使用土地總面積 = 563.11 / 10746.85 x 3813.49m² = 199.82m² ≤ 3813.49m² x 10% = 381.35m²，符合規定。

避難層緊急昇降機至戶外出入口步行距離檢討(依建築技術規則第107條規定檢討)：

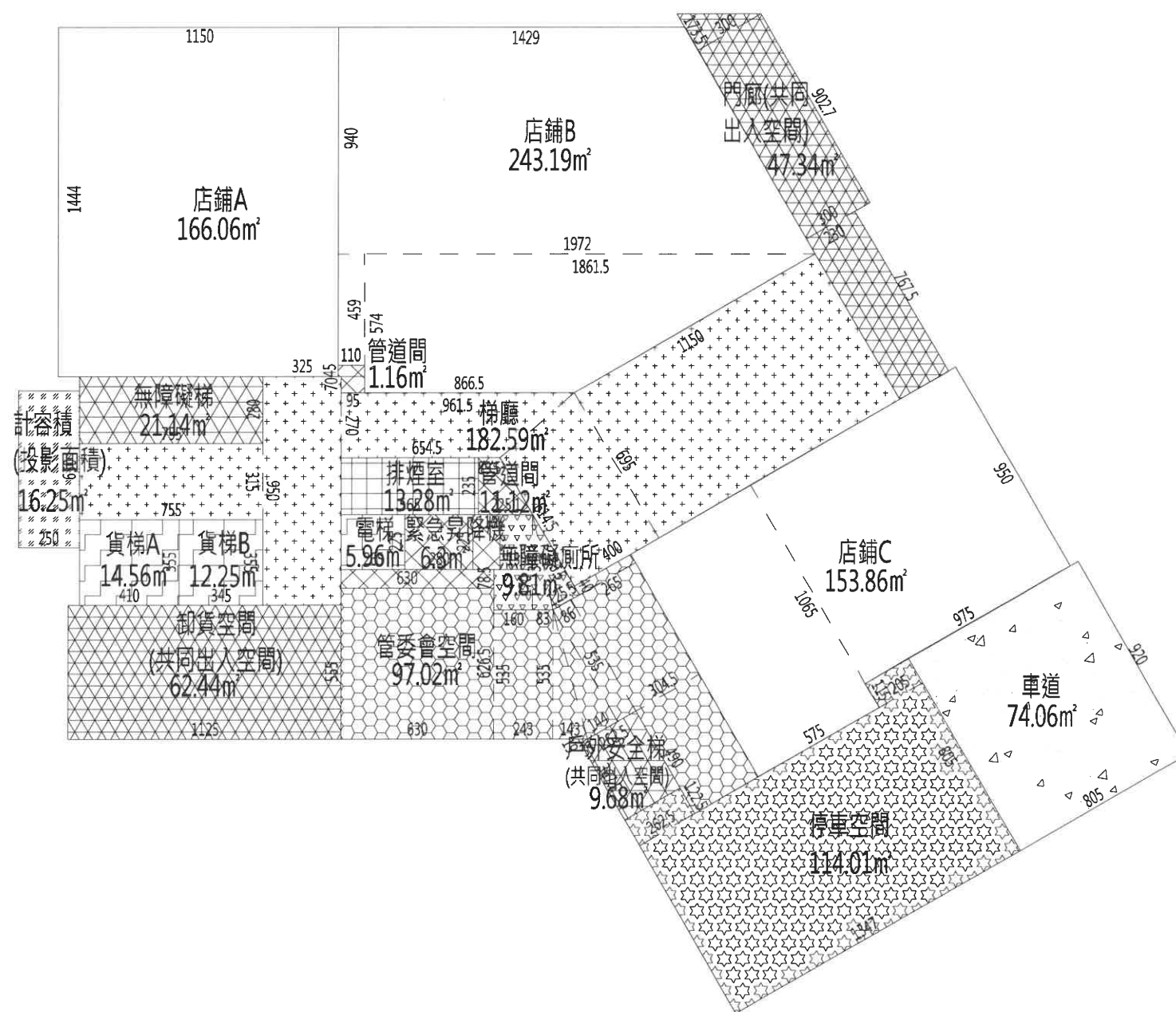
L=3.62+5.19+2.46+12.35=23.62M < 30M

圖 11-2 地上一層平面圖(原核定)(S: 1/300)









## 樓地板面積計算

店鋪面積： $166.06+243.19+153.86=563.11\text{m}^2$

電梯： $5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$

梯廳： $182.59\text{m}^2$

管委會： $97.02+9.81=106.83\text{m}^2$

安全梯： $9.68+21.14=30.82\text{m}^2$

機電空間： $1.16+11.12+6.3+13.28=31.86\text{m}^2$

服務空間： $62.44+47.34=109.78\text{m}^2$

投影面積(計容積)： $16.25\text{m}^2$

停車空間： $114.01\text{m}^2$  車道： $74.06\text{m}^2$

樓地板面積合計： $563.11+32.77+182.59+106.83+30.82+31.86+109.78+16.25+114.01+74.06=1262.08\text{m}^2$

## 容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積： $182.59\text{m}^2 > 1262.08 \times 10\% = 126.21\text{m}^2$   
 $182.59 - 126.21 = 56.38\text{m}^2$  (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分： $106.83+30.82+31.86=169.51\text{m}^2$

停車空間容積檢討(依建築技術規則第60條檢討)：

停車空間面積 - (設置車位  $\times 40$ ) =  
 $114.01 - 40 = 74.01\text{m}^2$  (回計容積)

當層樓地板面積 - 第162條第1款(梯廳) - 第162條第二款(機電空間) - 車道面積 - 停車空間  
 $+ \text{停車空間回計容積} + \text{第162條第1款(梯廳 + 陽台)} =$   
 $1262.08 - 182.59 - 169.51 - 74.06 - 114.01 + 74.01 + 56.38 = 852.3\text{m}^2$

本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則第18條檢討其使用土地總面積：

地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積 =  $563.11\text{m}^2$ ，其使用土地總面積 =  $563.11 / 10746.85 \times 3813.49\text{m}^2 = 199.82\text{m}^2 \leq 3813.49\text{m}^2 \times 10\% = 381.35\text{m}^2$ ，符合規定。

避難層緊急昇降機至戶外出入口步行距離檢討(依建築技術規則第107條規定檢討)：

$L = 3.62 + 5.19 + 2.46 + 12.35 = 23.62\text{M} < 30\text{M}$

圖 11-3 地上一層面積檢討圖(維持原核定) (S: 1/300)

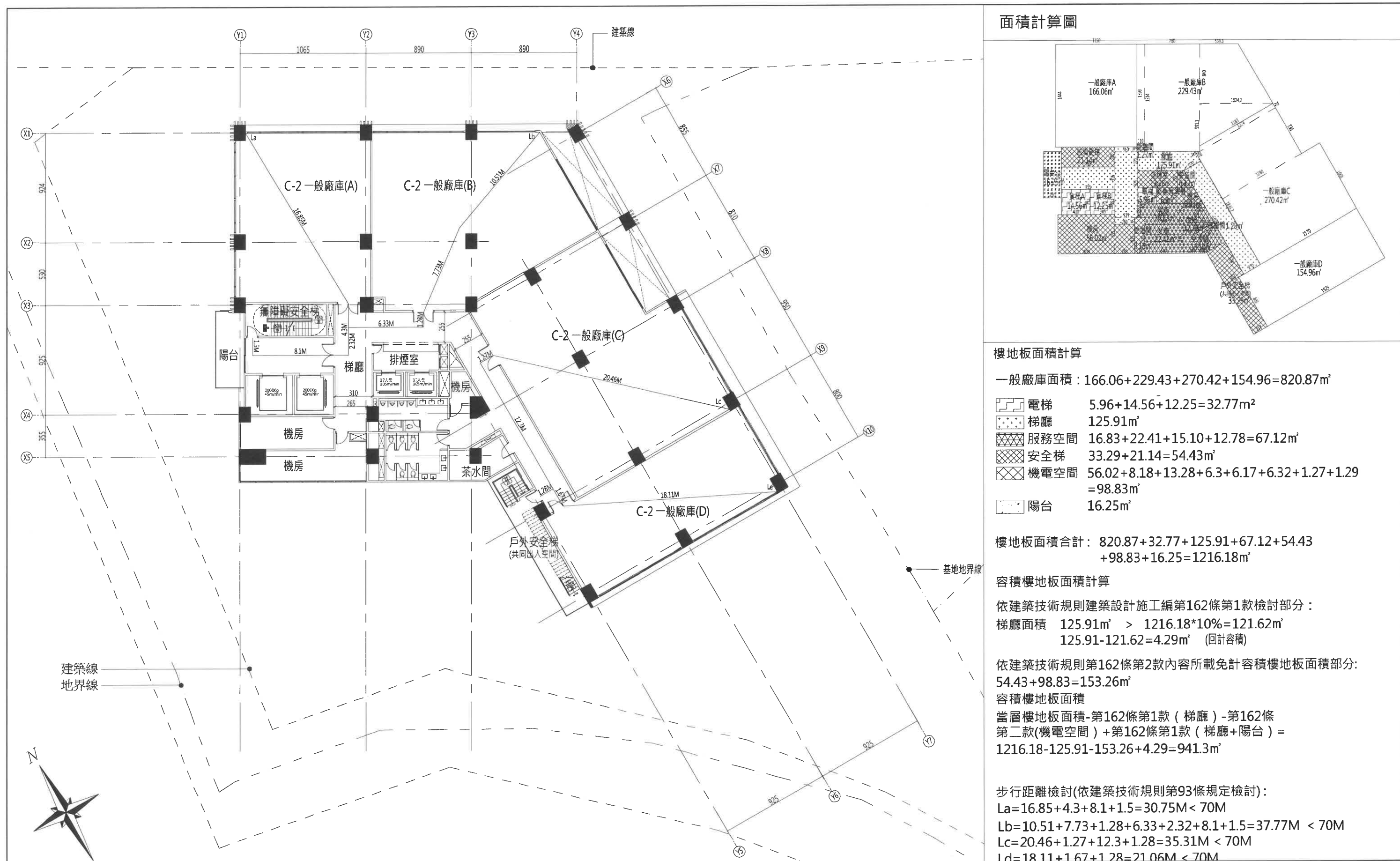
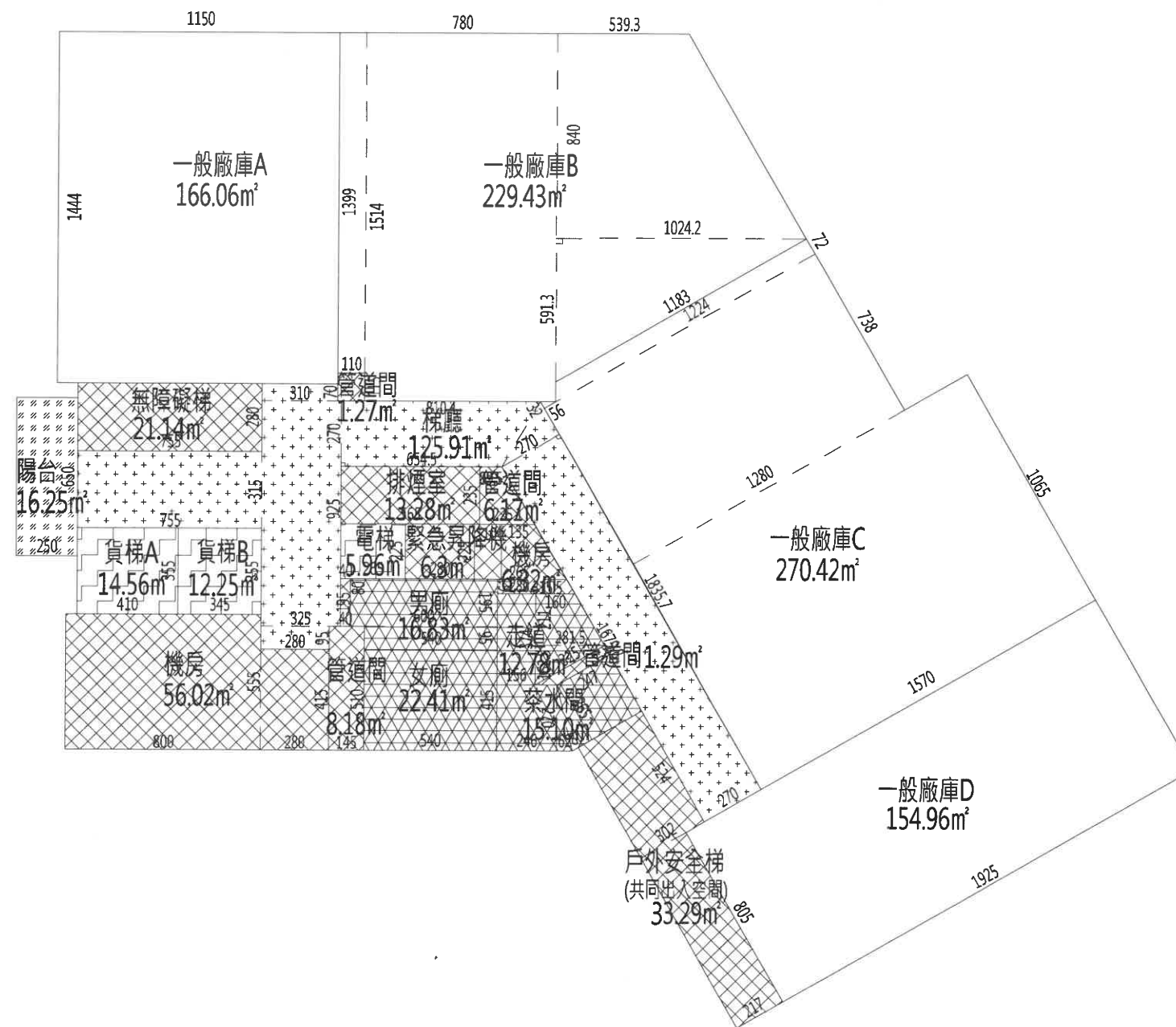


圖 11-4 地上二層平面圖(維持原核定)(S : 1/300)



## 樓地板面積計算

一般廠庫面積： $166.06+229.43+270.42+154.96=820.87\text{m}^2$

電梯： $5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$

梯廳： $125.91\text{m}^2$

服務空間： $16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$

安全梯： $33.29+21.14=54.43\text{m}^2$

機電空間： $56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+1.27+1.29=98.83\text{m}^2$

陽台： $16.25\text{m}^2$

樓地板面積合計： $820.87+32.77+125.91+67.12+54.43+98.83+16.25=1216.18\text{m}^2$

## 容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積  $125.91\text{m}^2 > 1216.18 \times 10\% = 121.62\text{m}^2$   
 $125.91 - 121.62 = 4.29\text{m}^2$  (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：  
 $54.43 + 98.83 = 153.26\text{m}^2$

## 容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=  
 $1216.18 - 125.91 - 153.26 + 4.29 = 941.3\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$\text{La} = 16.85 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 30.75\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lb} = 10.51 + 7.73 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 37.77\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lc} = 20.46 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.31\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Ld} = 18.11 + 1.67 + 1.28 = 21.06\text{M} < 70\text{M}$

圖 11-5 地上二層面積檢討圖(維持原核定)(S: 1/300)

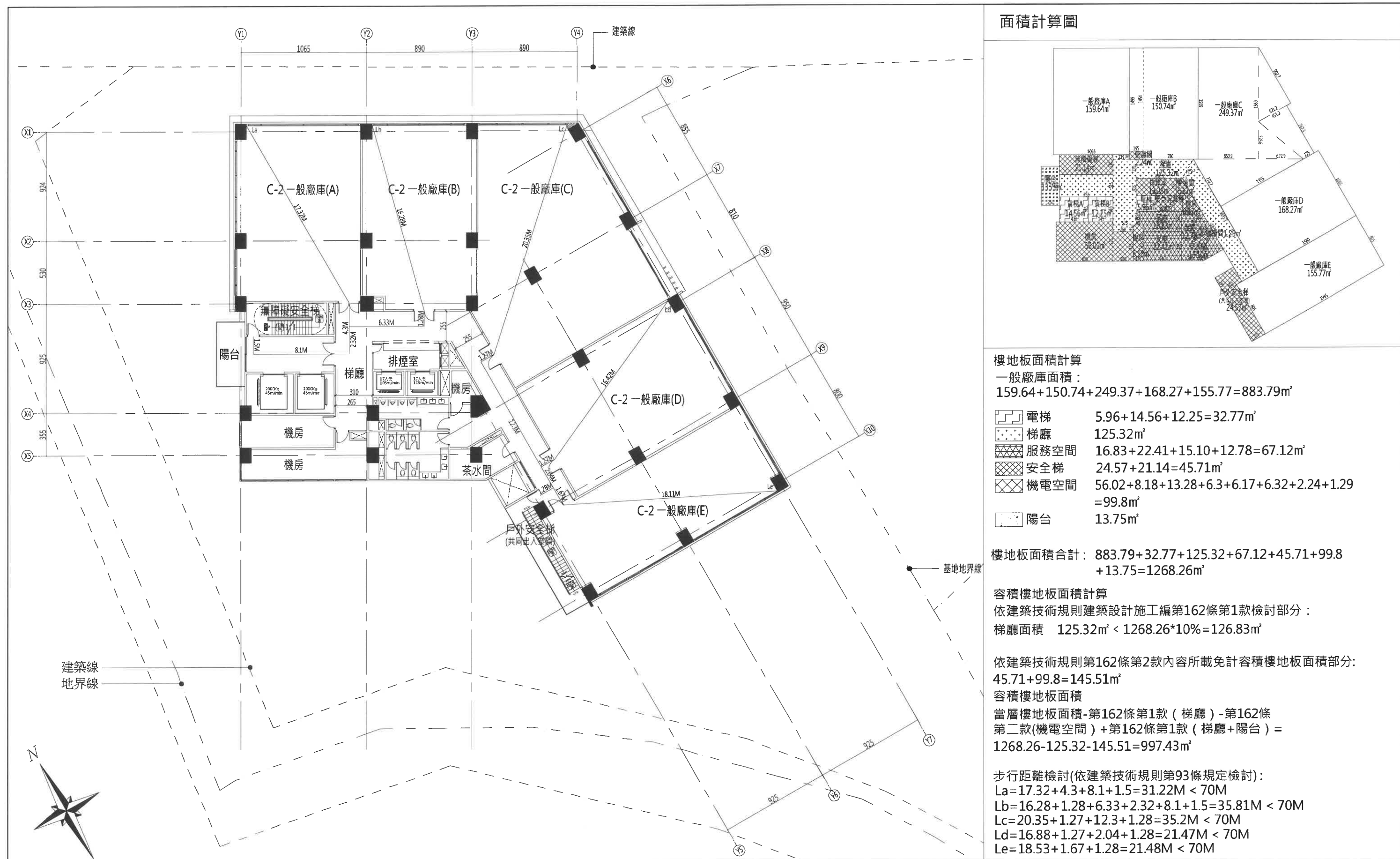
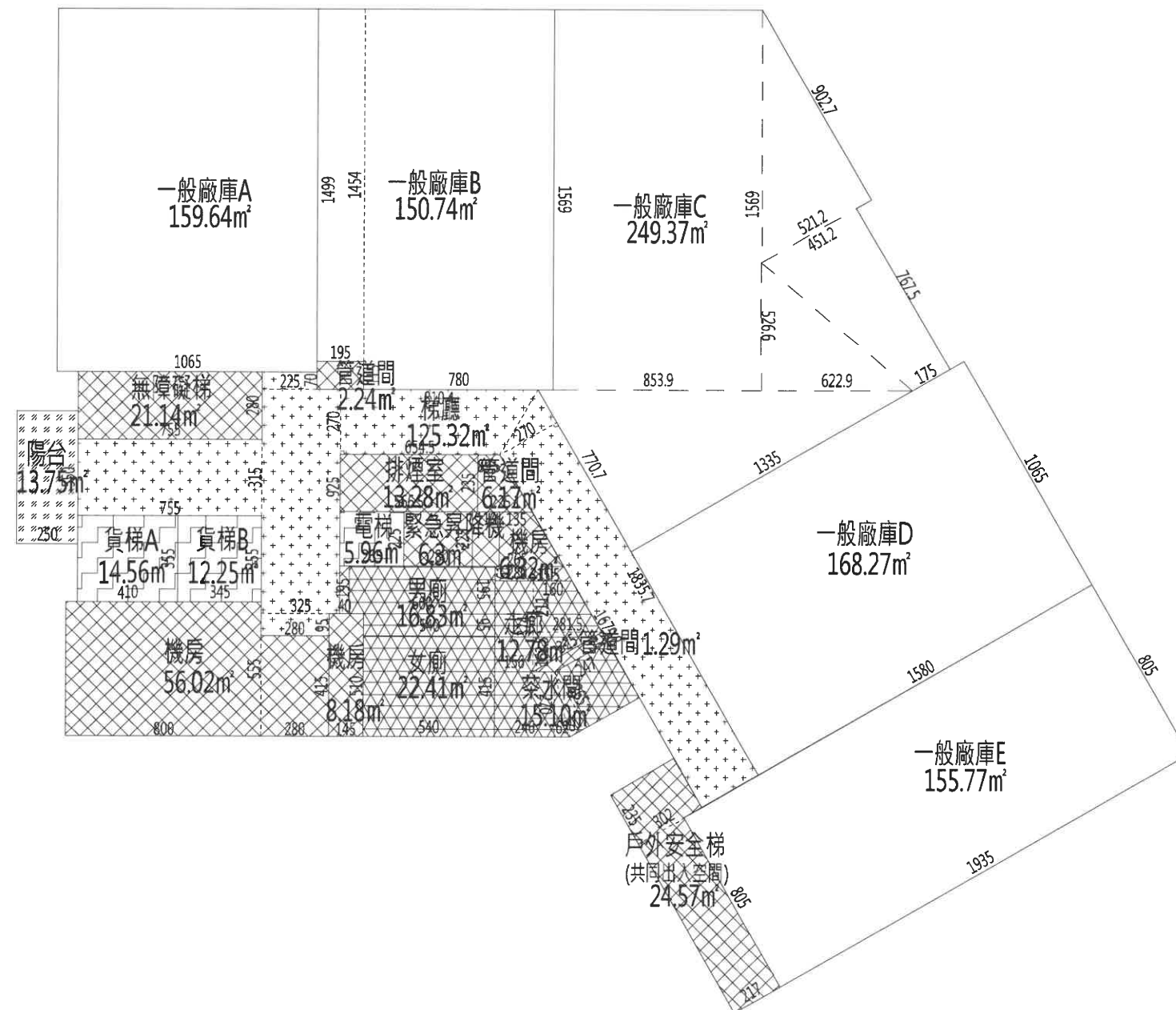


圖 11-6 地上三層平面圖(維持原核定)(S : 1/300)




## 樓地板面積計算


一般廠庫面積：


$$159.64+150.74+249.37+168.27+155.77=883.79\text{m}^2$$

 電梯  $5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$

	梯廳	125.32m <sup>2</sup>
---	----	----------------------

 服務空間  $16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$

	安全梯	$24.57+21.14=45.71\text{m}^2$
---	-----	-------------------------------

 機電空間  $56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+2.24+1.29$   
 $=99.8\text{m}^2$

	陽台	13.75m <sup>2</sup>
---	----	---------------------

樓地板面積合計：883.79+32.77+125.32+67.12+45.71+99.8  
+13.75=1268.26m<sup>2</sup>

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積  $125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分:

$$45.71 + 99.8 = 145.51 \text{ m}^2$$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條  
第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=  
1268.26-125.32-145.51=997.43m<sup>2</sup>

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討):

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22M < 70M$$

$$L_b = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81 \text{M} < 70 \text{M}$$

$$L_c = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2M < 70M$$

$$L_d = 16.88 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.47M < 70M$$

$$Le = 18.53 + 1.67 + 1.28 = 21.48M < 70M$$

圖 11-7 地上三層面積檢討圖(維持原核定)(S : 1/300)



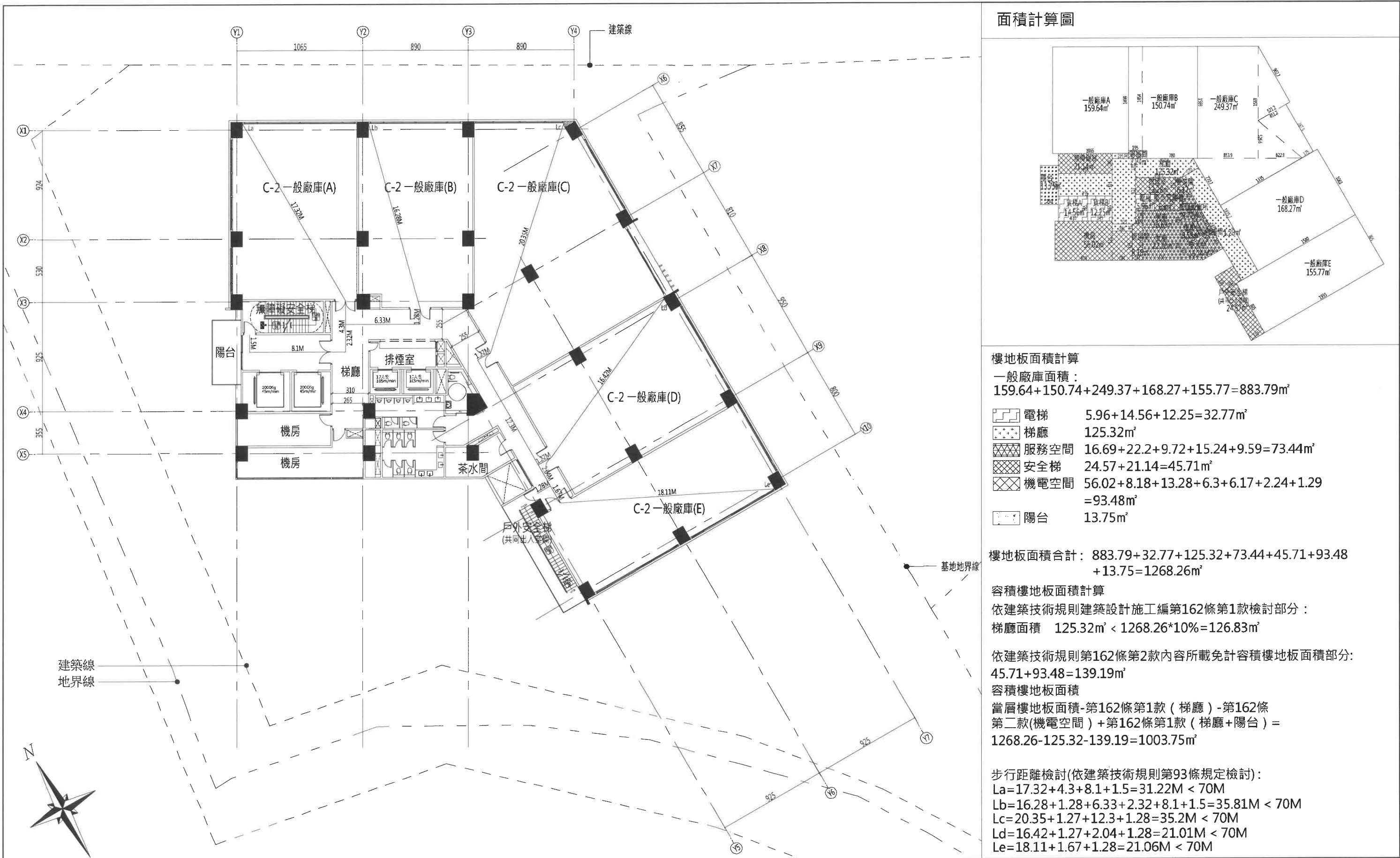
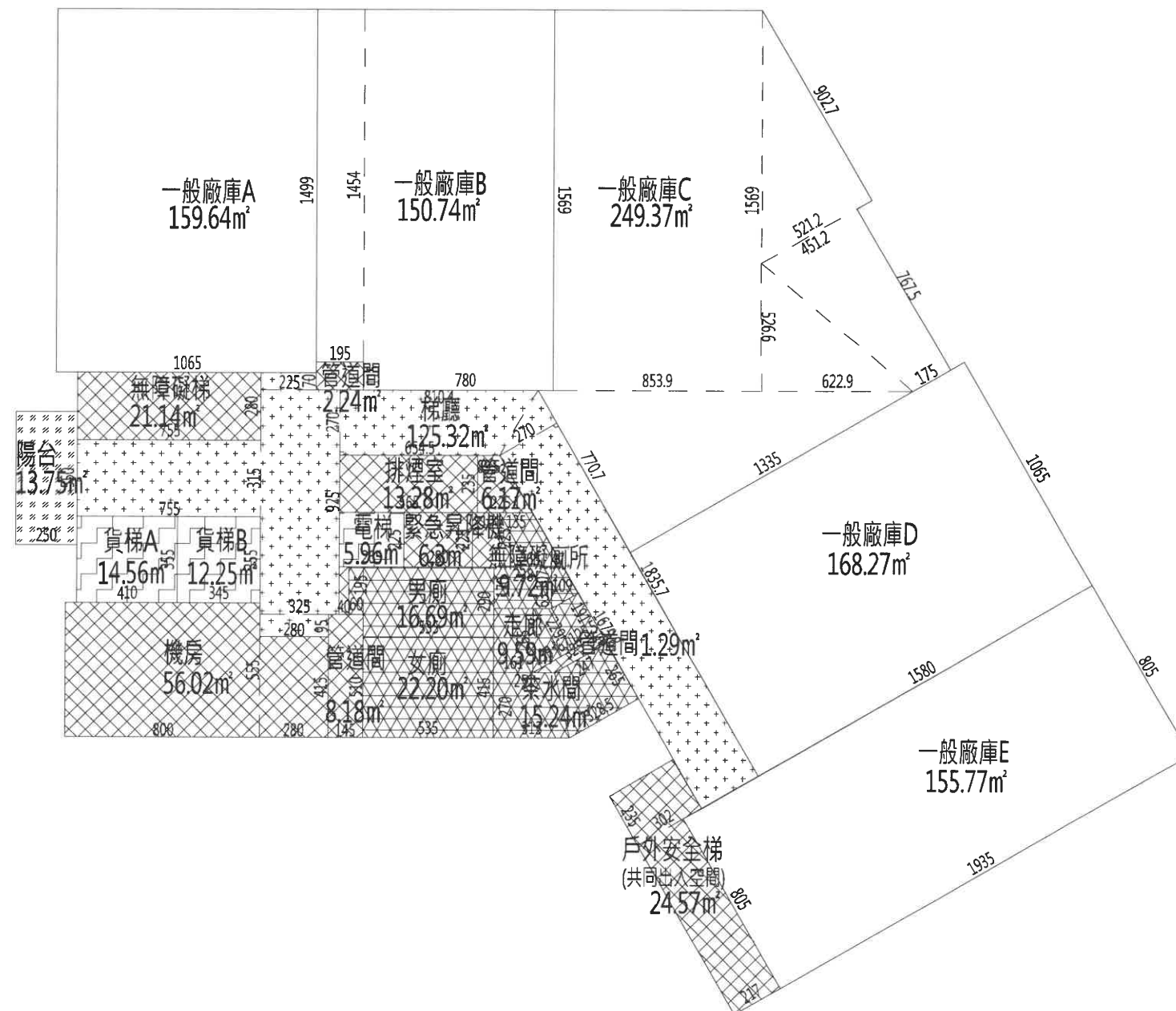


圖 11-8 地上四層平面圖(維持原核定)(S : 1/300)



## 樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

$$\text{電梯} \quad 5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$$

$$\text{梯廳} \quad 125.32\text{m}^2$$

$$\text{服務空間} \quad 16.69 + 22.2 + 9.72 + 15.24 + 9.59 = 73.44\text{m}^2$$

$$\text{安全梯} \quad 24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$$

$$\text{機電空間} \quad 56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 2.24 + 1.29 = 93.48\text{m}^2$$

$$\text{陽台} \quad 13.75\text{m}^2$$

$$\text{樓地板面積合計} : 883.79 + 32.77 + 125.32 + 73.44 + 45.71 + 93.48 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

## 容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積} \quad 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 93.48 = 139.19\text{m}^2$$

## 容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=

$$1268.26 - 125.32 - 139.19 = 1003.75\text{m}^2$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.42 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.01\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.11 + 1.67 + 1.28 = 21.06\text{M} < 70\text{M}$$

圖 11-9 地上四層面積檢討圖(維持原核定)(S: 1/300)



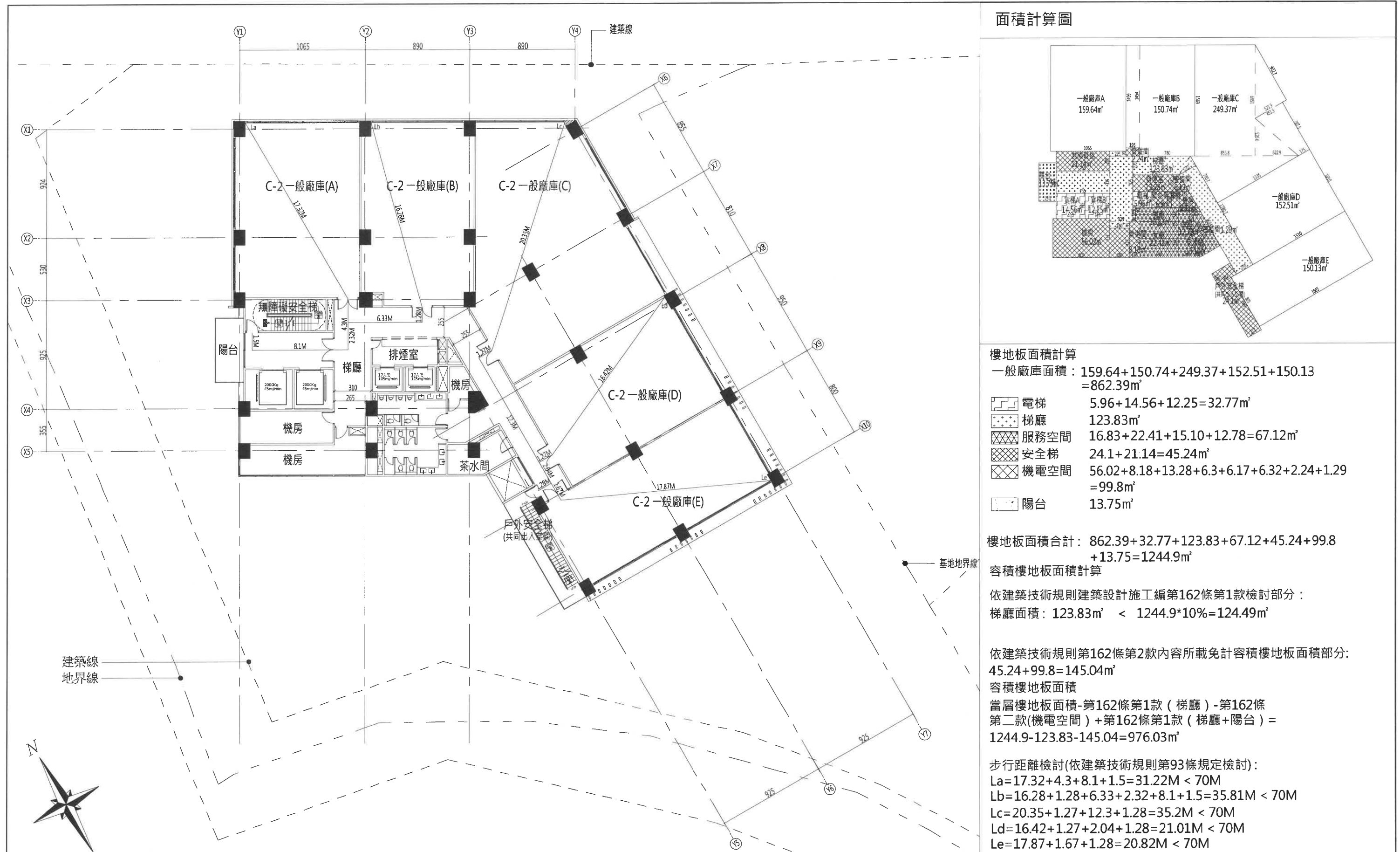


圖 11-10 地上五層平面圖(維持原核定)(S : 1/300)



本頁空白，以利對照

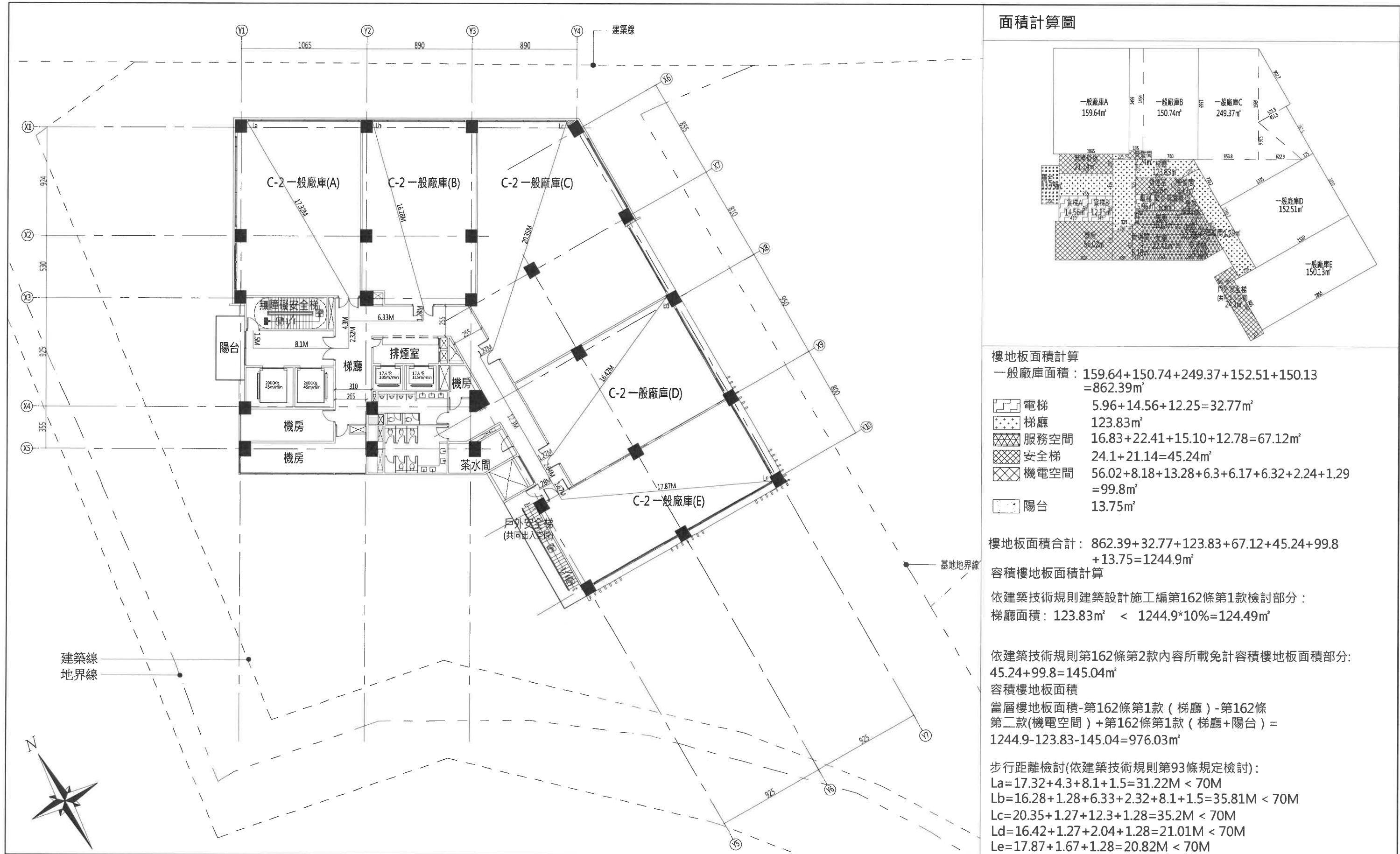


圖 11-12 地上六層平面圖(原核定)(S : 1/300)

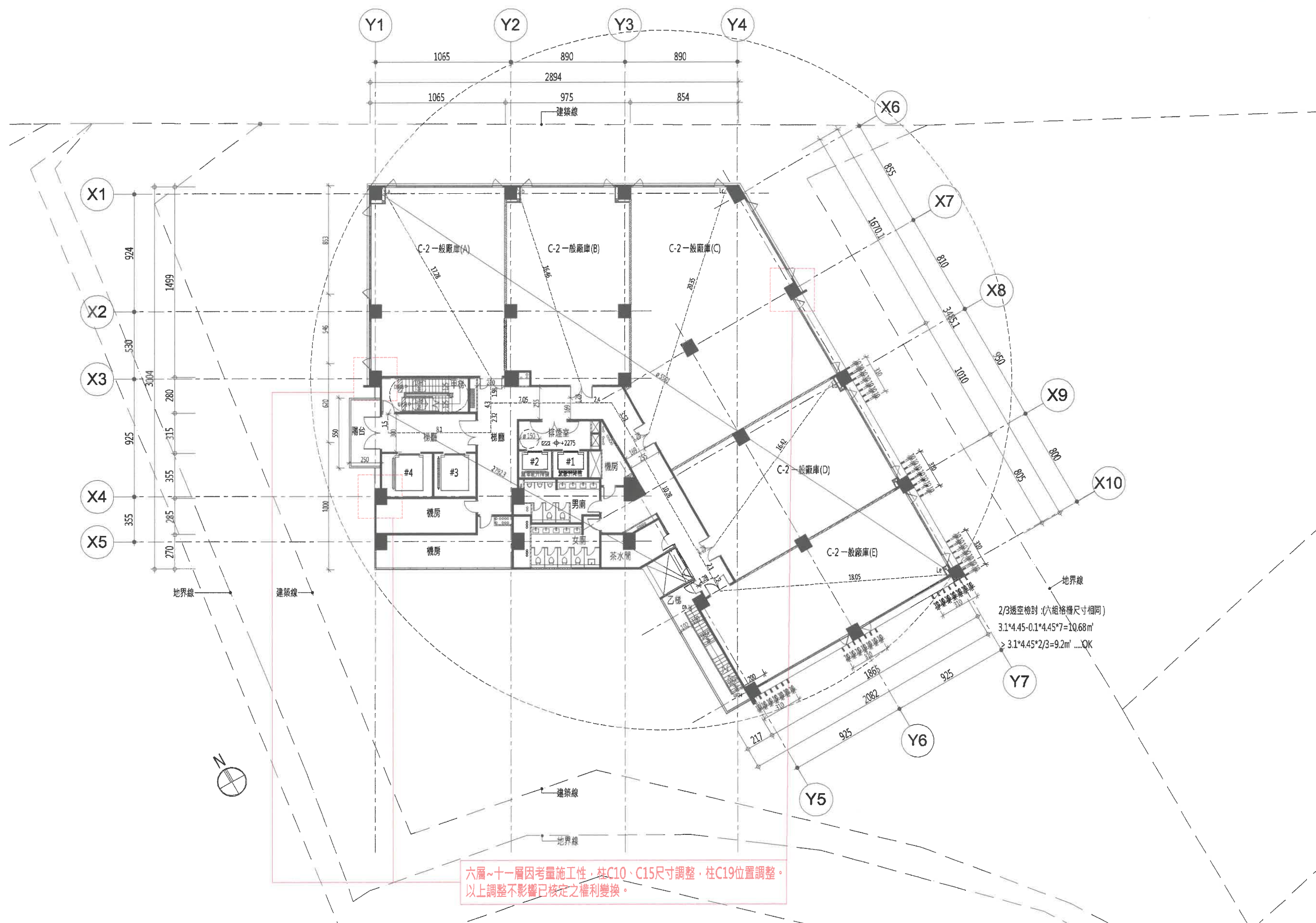
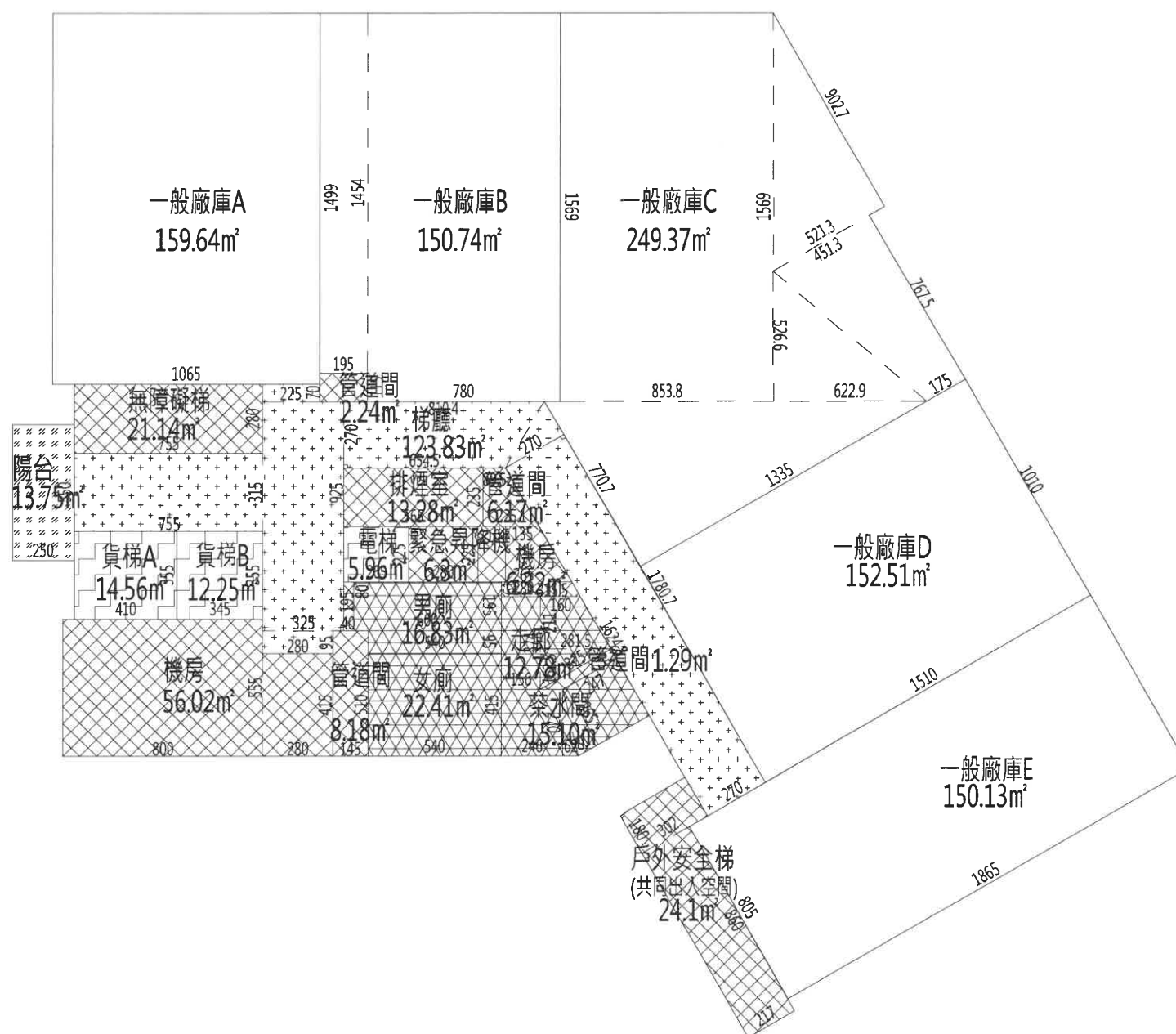


圖 11-12-1 地上六層平面圖(變更後)(S : 1/300)





## 樓地板面積計算

一般廠庫面積： $159.64+150.74+249.37+152.51+150.13$   
 $=862.39\text{m}^2$

電梯	$5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$
梯廳	$123.83\text{m}^2$
服務空間	$16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$
安全梯	$24.1+21.14=45.24\text{m}^2$
機電空間	$56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+2.24+1.29$ $=99.8\text{m}^2$
陽台	$13.75\text{m}^2$

樓地板面積合計： $862.39+32.77+123.83+67.12+45.24+99.8$   
 $+13.75=1244.9\text{m}^2$

## 容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積： $123.83\text{m}^2 < 1244.9 \times 10\% = 124.49\text{m}^2$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$45.24+99.8=145.04\text{m}^2$

## 容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條  
 第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=  
 $1244.9-123.83-145.04=976.03\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$\text{La}=17.32+4.3+8.1+1.5=31.22\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lb}=16.28+1.28+6.33+2.32+8.1+1.5=35.81\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lc}=20.35+1.27+12.3+1.28=35.2\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Ld}=16.42+1.27+2.04+1.28=21.01\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Le}=17.87+1.67+1.28=20.82\text{M} < 70\text{M}$

圖 11-13 地上六層面積檢討圖(維持原核定)(S：1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照

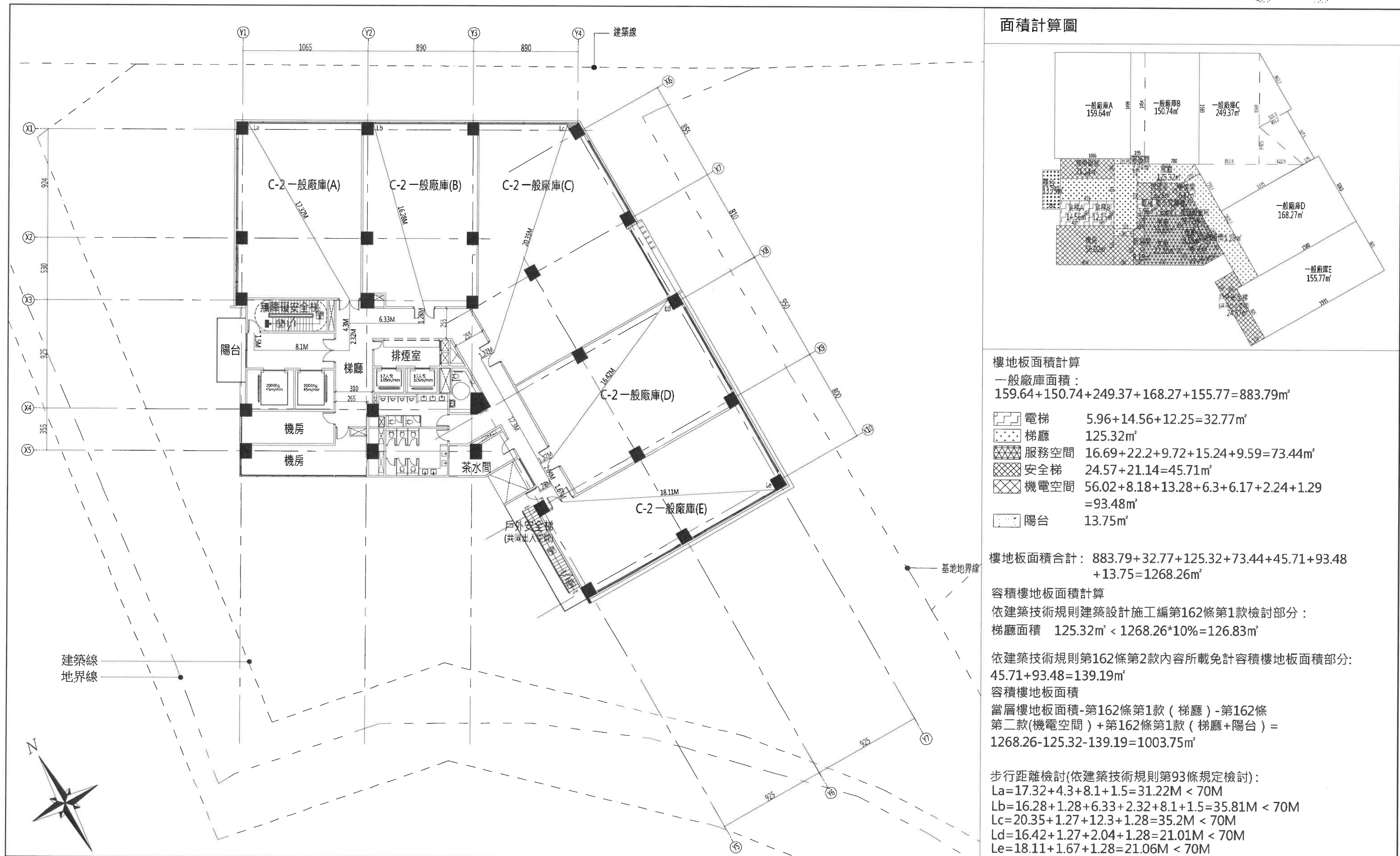


圖 11-14 地上七層平面圖(原核定)(S : 1/300)





圖 11-14-1 地上七層平面圖(變更後)(S : 1/300)



本頁空白(無變更)，以利對照

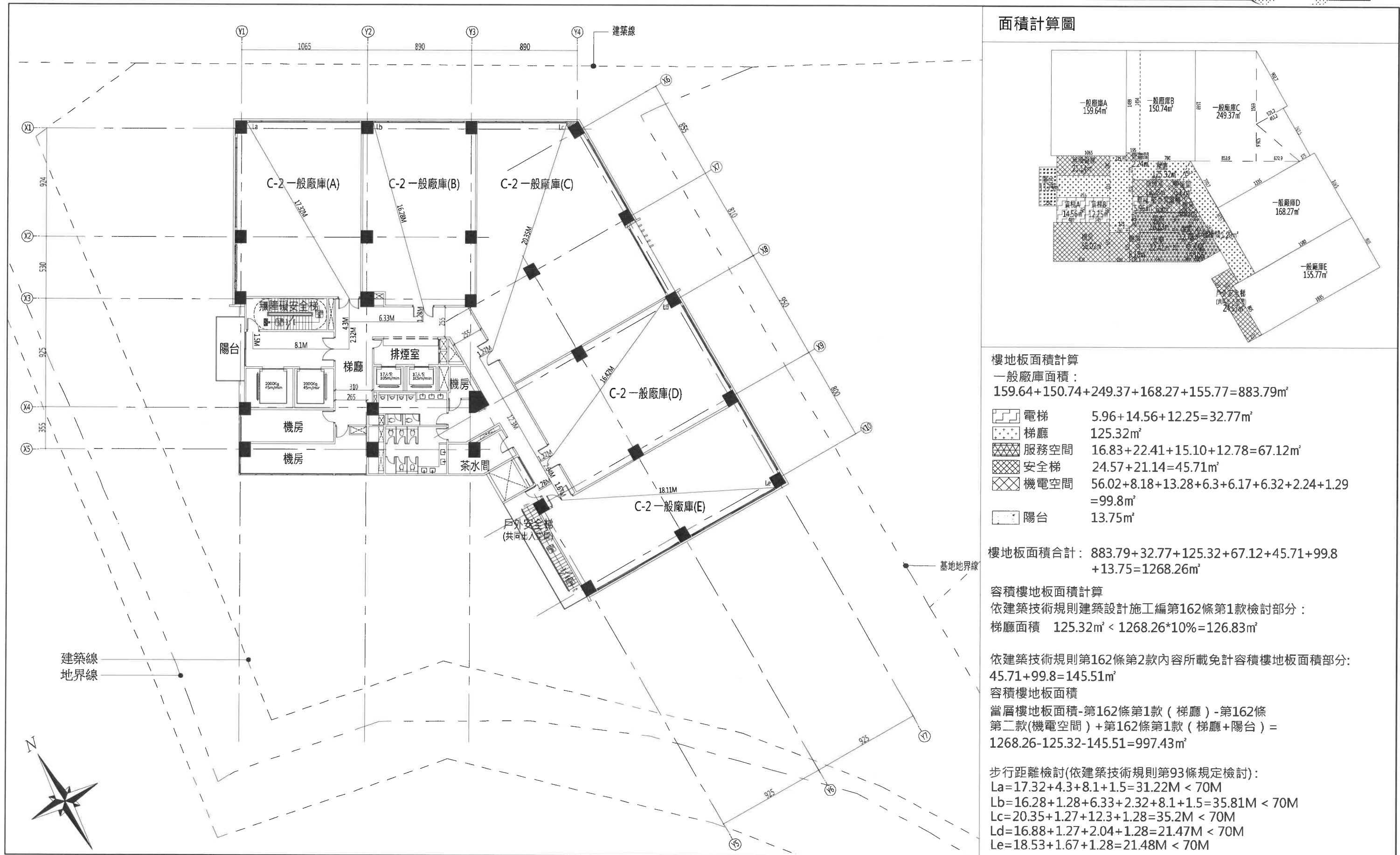
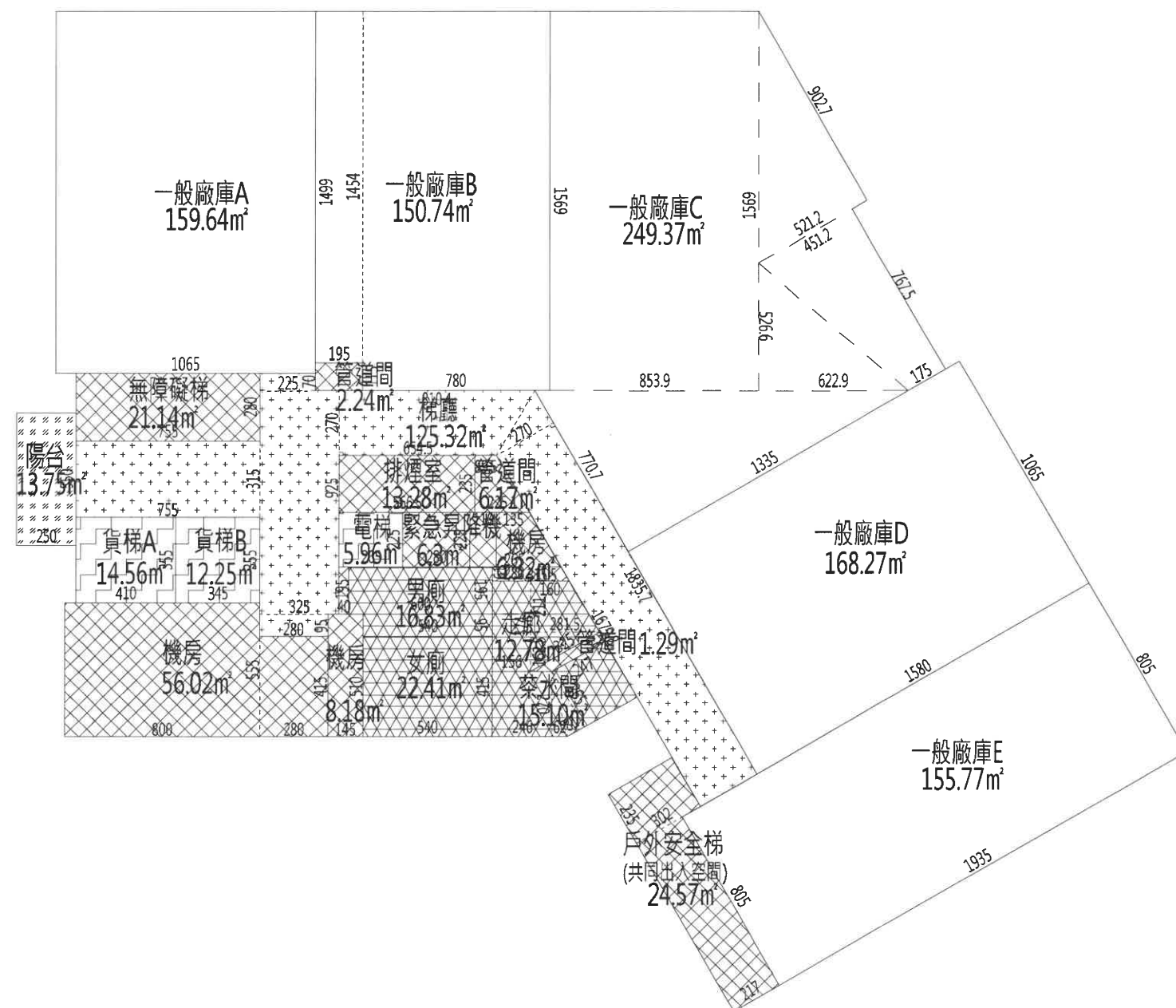


圖 11-16 地上八層平面圖(原核定)(S : 1/300)





圖 11-16-1 地上八層平面圖(變更後)(S : 1/300)



## 樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

電梯	$5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$
梯廳	$125.32\text{m}^2$
服務空間	$16.83 + 22.41 + 15.10 + 12.78 = 67.12\text{m}^2$
安全梯	$24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$
機電空間	$56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 6.32 + 2.24 + 1.29 = 99.8\text{m}^2$
陽台	$13.75\text{m}^2$

$$\text{樓地板面積合計} : 883.79 + 32.77 + 125.32 + 67.12 + 45.71 + 99.8 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

## 容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積 } 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：  
 $45.71 + 99.8 = 145.51\text{m}^2$

## 容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積 - 第162條第1款 (梯廳) - 第162條} \\ &\text{第二款 (機電空間) + 第162條第1款 (梯廳 + 陽台) =} \\ &1268.26 - 125.32 - 145.51 = 997.43\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.88 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.47\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.53 + 1.67 + 1.28 = 21.48\text{M} < 70\text{M}$$

圖 11-17 地上八層面積檢討圖(維持原核定)(S: 1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照

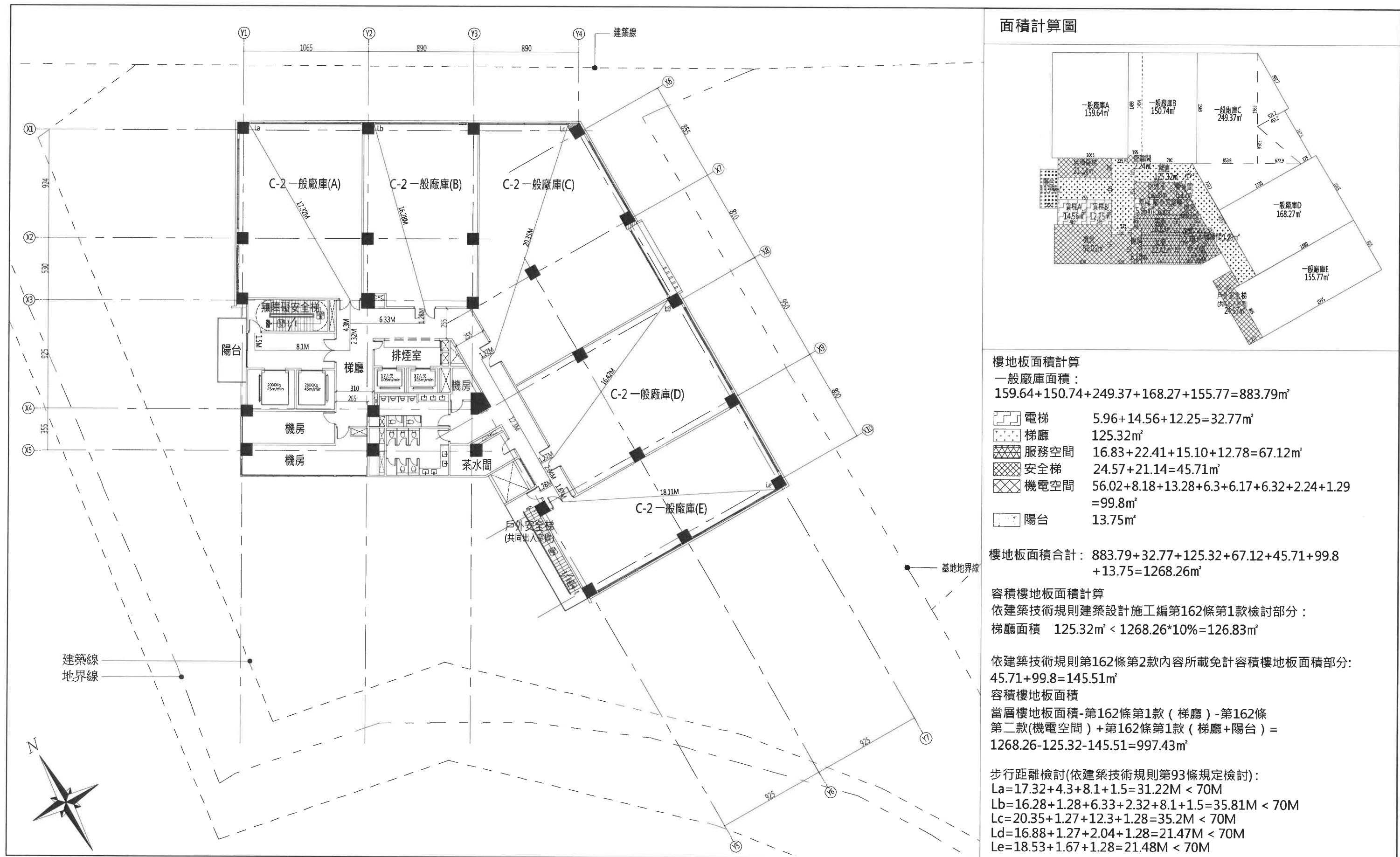


圖 11-18 地上九層平面圖(原核定)(S : 1/300)



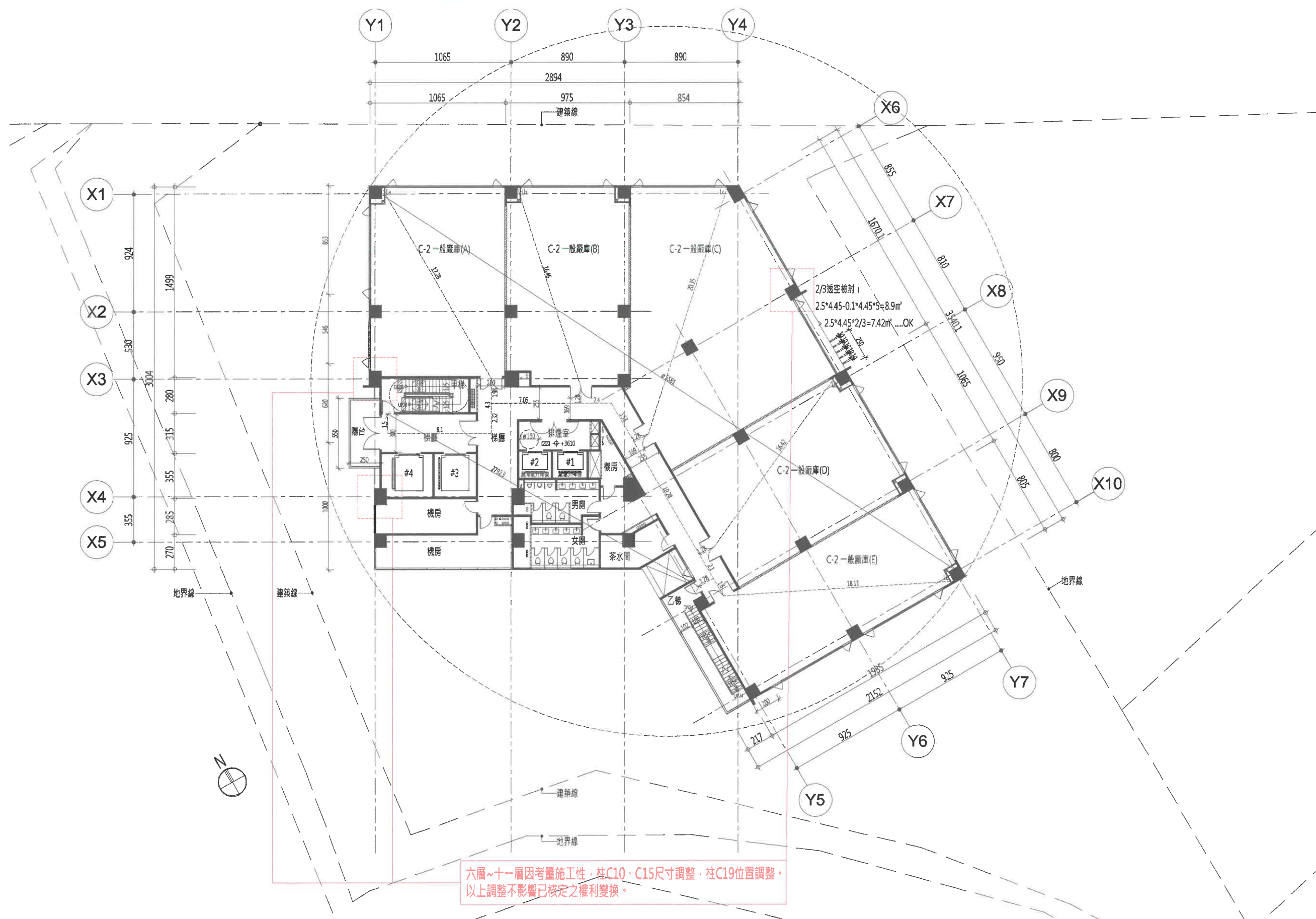


圖 11-18-1 地上九層平面圖(變更後)(S : 1/300)



本頁空白(無變更)，以利對照

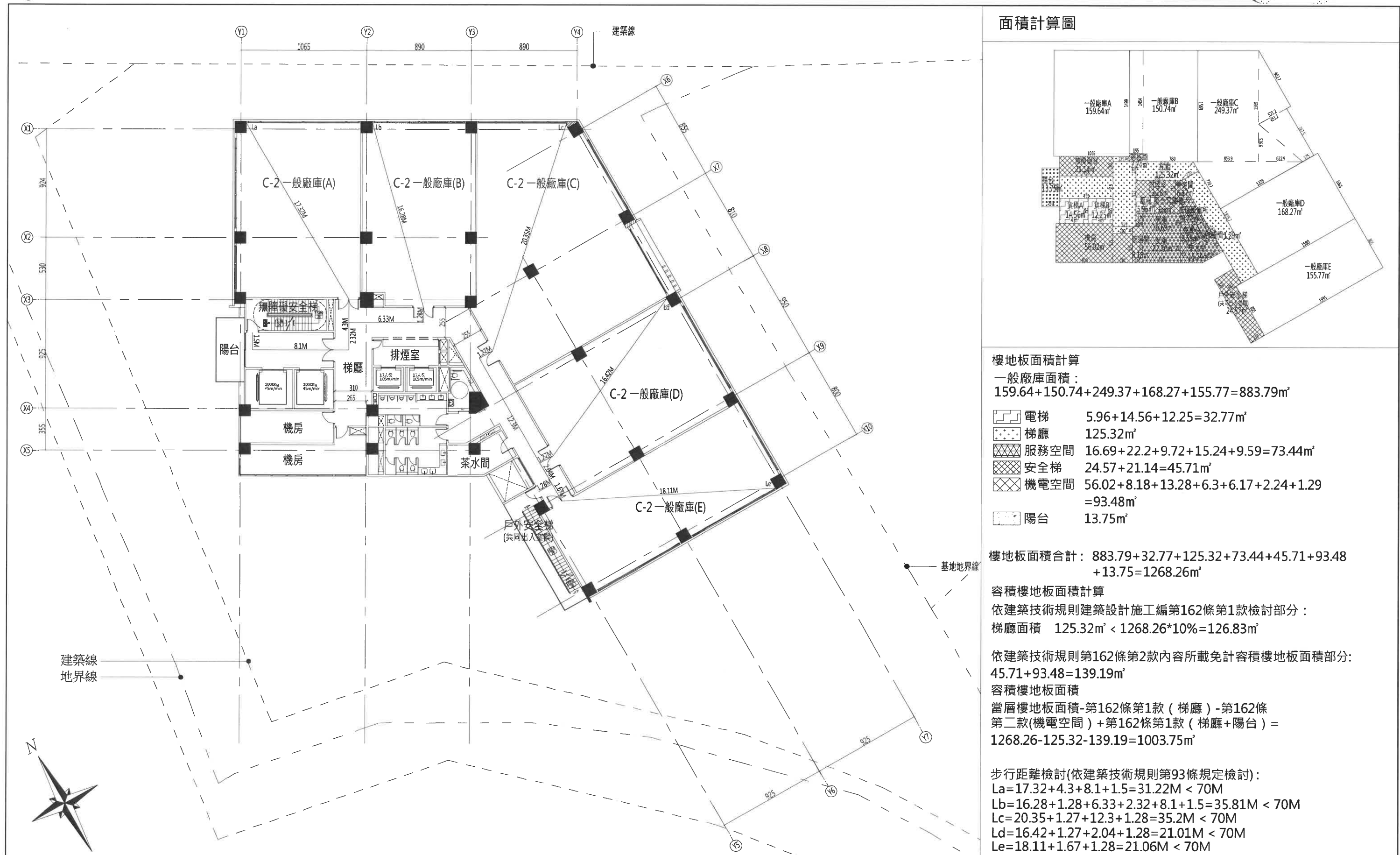


圖 11-20 地上十層平面圖(原核定)(S : 1/300)



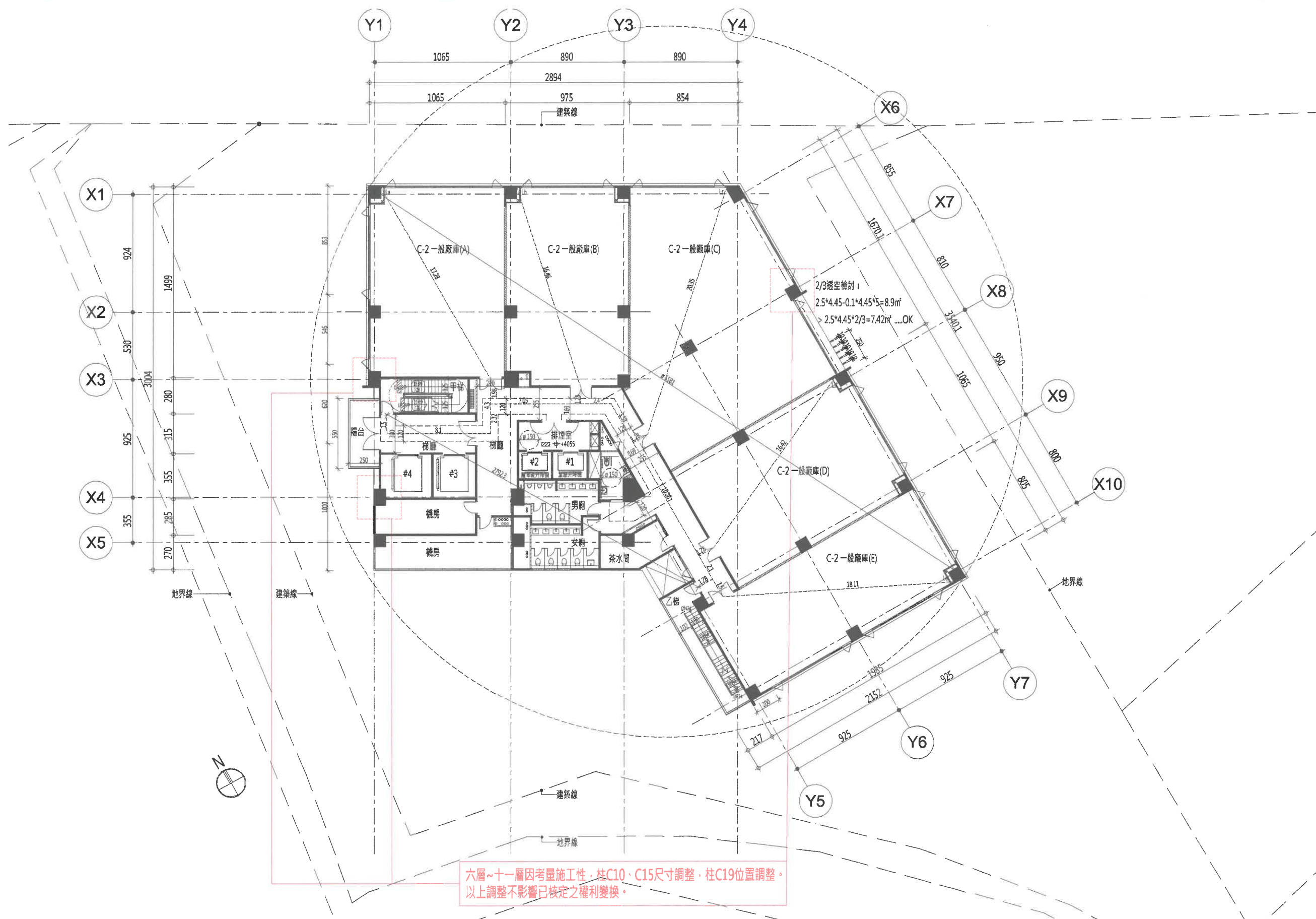
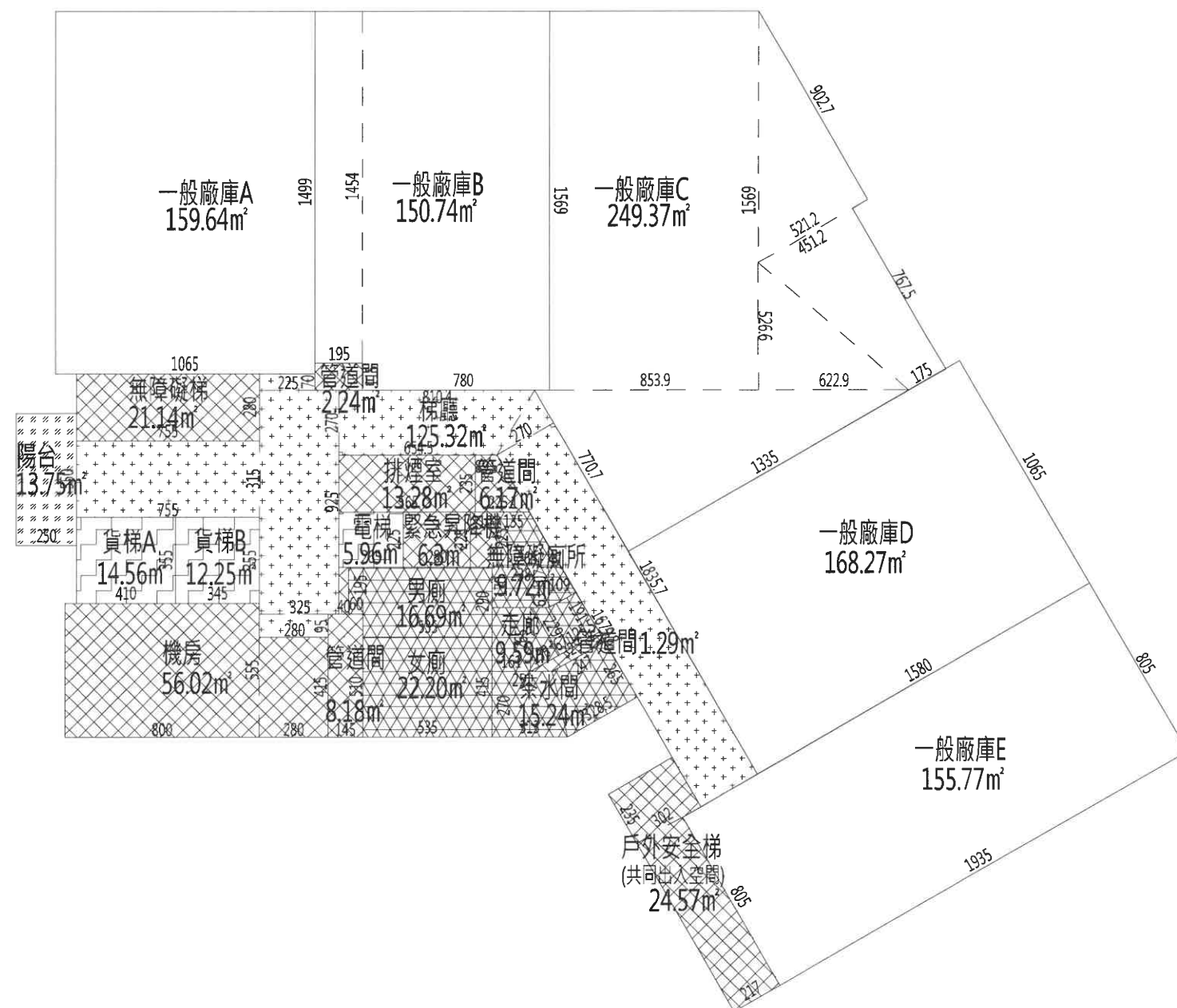


圖 11-20-1 地上十層平面圖(變更後)(S : 1/300)





## 樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

$$\text{電梯} \quad 5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$$

$$\text{梯廳} \quad 125.32\text{m}^2$$

$$\text{服務空間} \quad 16.69 + 22.2 + 9.72 + 15.24 + 9.59 = 73.44\text{m}^2$$

$$\text{安全梯} \quad 24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$$

$$\text{機電空間} \quad 56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 2.24 + 1.29 = 93.48\text{m}^2$$

$$\text{陽台} \quad 13.75\text{m}^2$$

$$\text{樓地板面積合計} : 883.79 + 32.77 + 125.32 + 73.44 + 45.71 + 93.48 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

## 容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積} \quad 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 93.48 = 139.19\text{m}^2$$

## 容積樓地板面積

$$\text{當層樓地板面積} - \text{第162條第1款 (梯廳)} - \text{第162條第二款 (機電空間)} + \text{第162條第1款 (梯廳+陽台)} = 1268.26 - 125.32 - 139.19 = 1003.75\text{m}^2$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$\text{La} = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$\text{Lb} = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

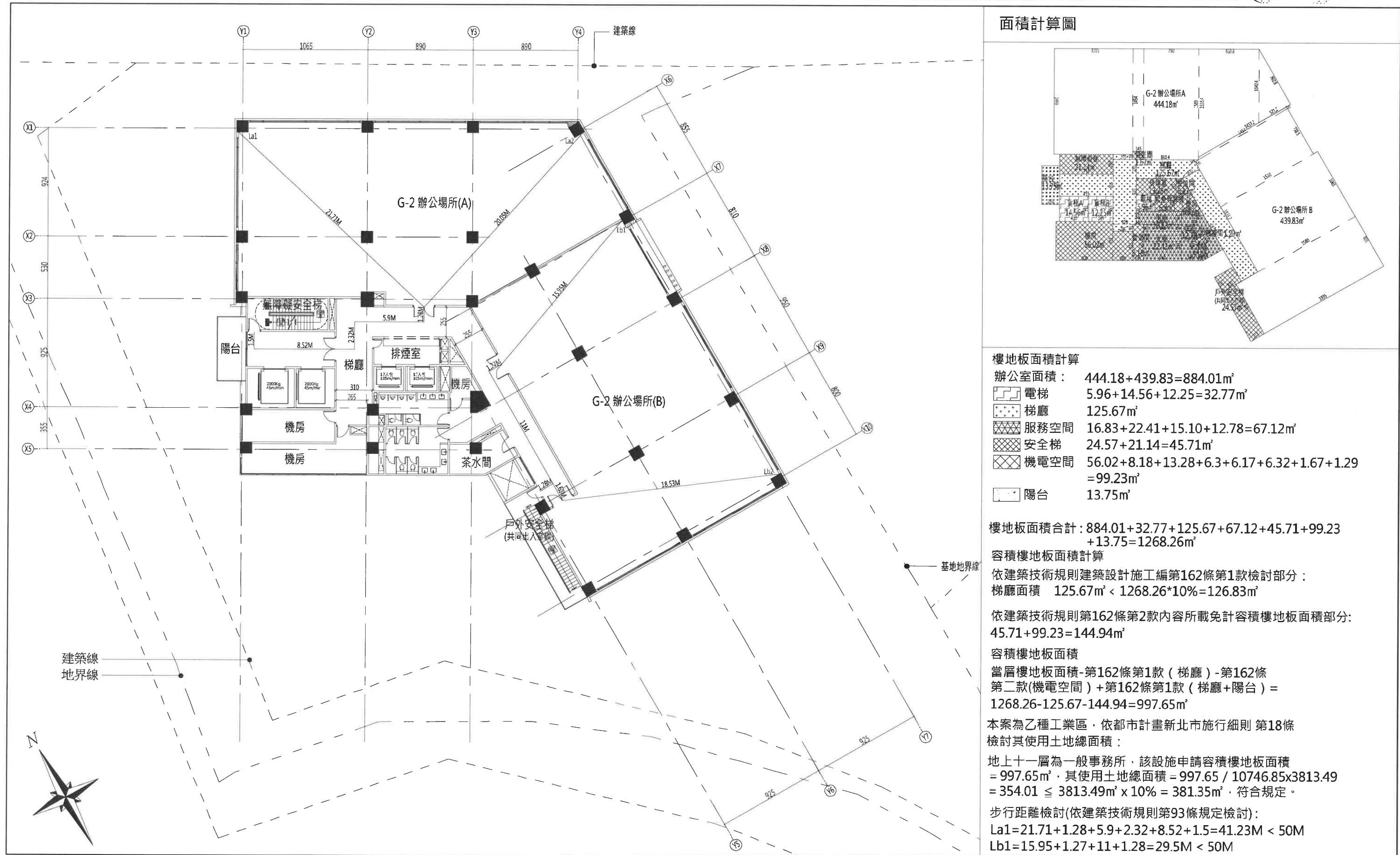
$$\text{Lc} = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$\text{Ld} = 16.42 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.01\text{M} < 70\text{M}$$

$$\text{Le} = 18.11 + 1.67 + 1.28 = 21.06\text{M} < 70\text{M}$$

圖 11-21 地上十層面積檢討圖(維持原核定)(S: 1/300)

本頁空白(無變更)，以利對照



11-22 地上十一層平面圖(原核定)(S : 1/300)

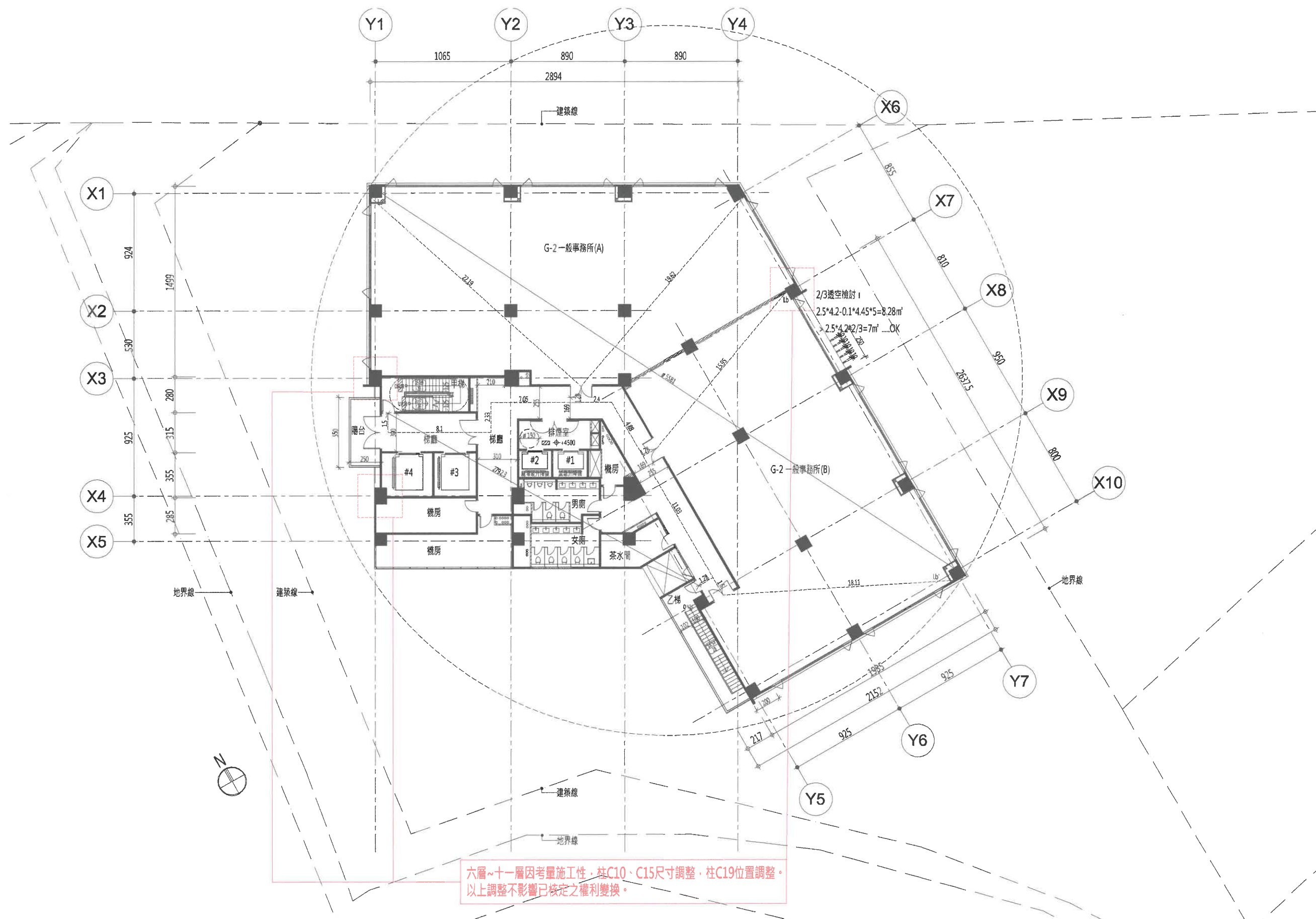
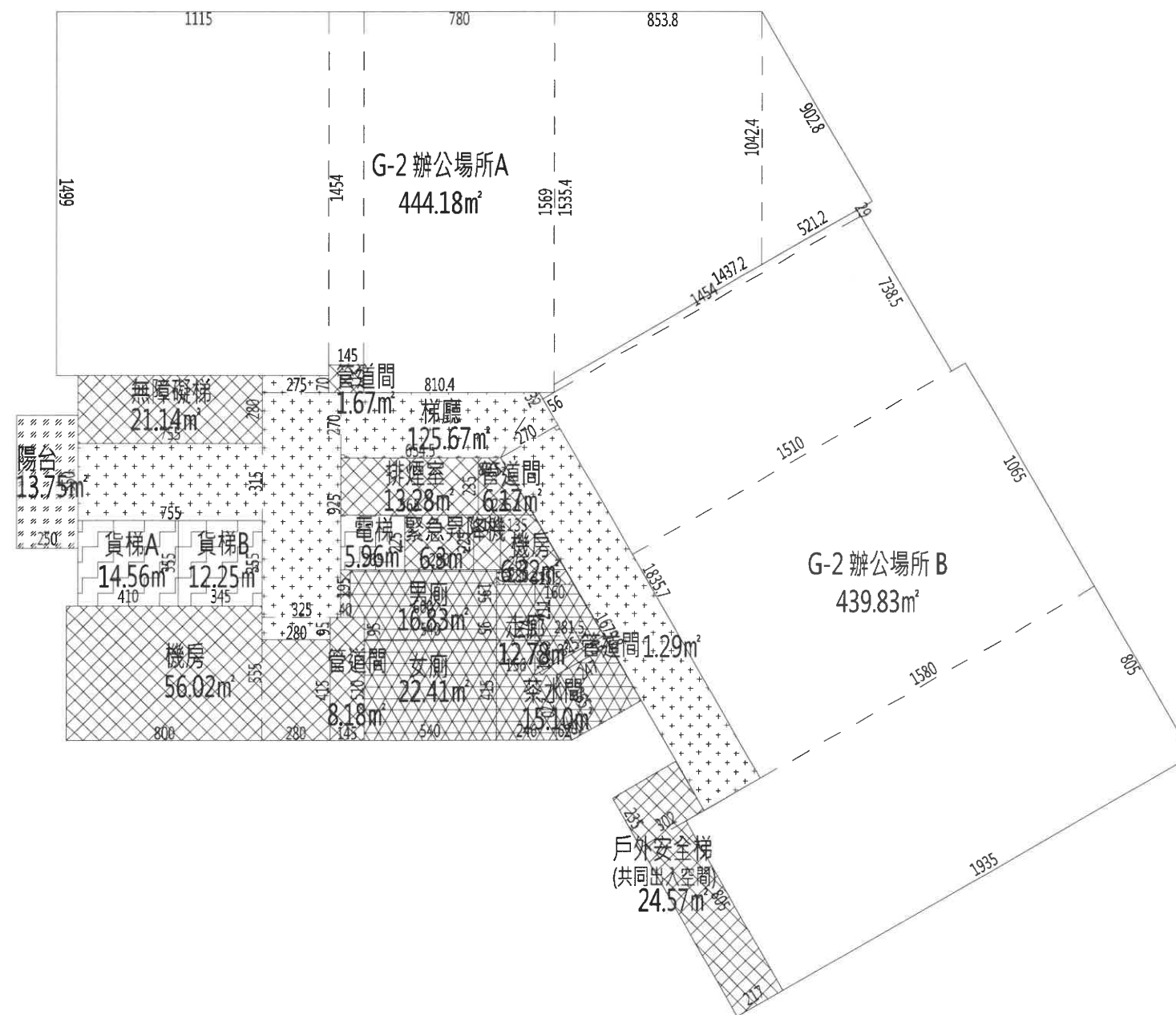


圖 11-22-1 地上十一層平面圖(變更後)(S : 1/300)



## 樓地板面積計算

辦公室面積： $444.18+439.83=884.01\text{m}^2$ 

	電梯	$5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$
--	----	------------------------------------

	梯廳	$125.67\text{m}^2$
--	----	--------------------

	服務空間	$16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$
--	------	---

	安全梯	$24.57+21.14=45.71\text{m}^2$
--	-----	-------------------------------

	機電空間	$56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+1.67+1.29=99.23\text{m}^2$
--	------	--

	陽台	$13.75\text{m}^2$
--	----	-------------------

樓地板面積合計： $884.01+32.77+125.67+67.12+45.71+99.23+13.75=1268.26\text{m}^2$ 

## 容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積  $125.67\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$ 

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

 $45.71+99.23=144.94\text{m}^2$ 

## 容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=  
 $1268.26-125.67-144.94=997.65\text{m}^2$ 本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則第18條  
檢討其使用土地總面積：地上十一層為一般事務所，該設施申請容積樓地板面積  
 $= 997.65\text{m}^2$ ，其使用土地總面積  $= 997.65 / 10746.85 \times 3813.49$   
 $= 354.01 \leq 3813.49\text{m}^2 \times 10\% = 381.35\text{m}^2$ ，符合規定。

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

 $La1=21.71+1.28+5.9+2.32+8.52+1.5=41.23\text{M} < 50\text{M}$  $Lb1=15.95+1.27+11+1.28=29.5\text{M} < 50\text{M}$ 

圖 11-23 地上十一層面積檢討圖(維持原核定)(S：1/300)



本頁空白(無變更)，以利對照



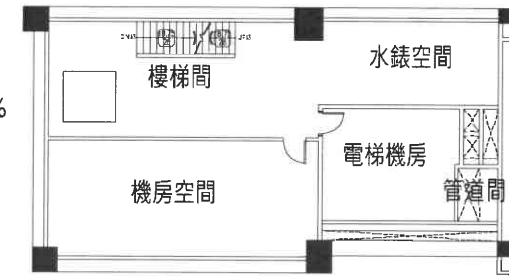
屋頂突出物検討:

屋頂框架投影面積： $20.1 \times 13.15 - 12 \times 17.8 = 50.72 \text{m}^2$

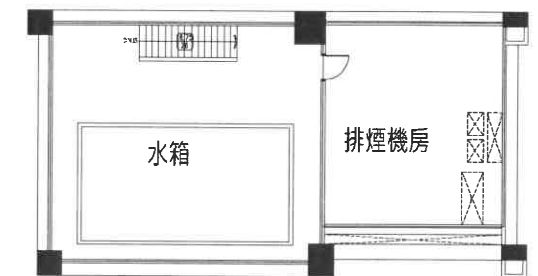
透空面積計算： $12 \times 17.8 = 213.6\text{m}^2$

透空面積檢討： $213.6\text{m}^2 > 20.1 \times 13.15 \times 2/3 = 176.21\text{m}^2 \dots \text{OK}$

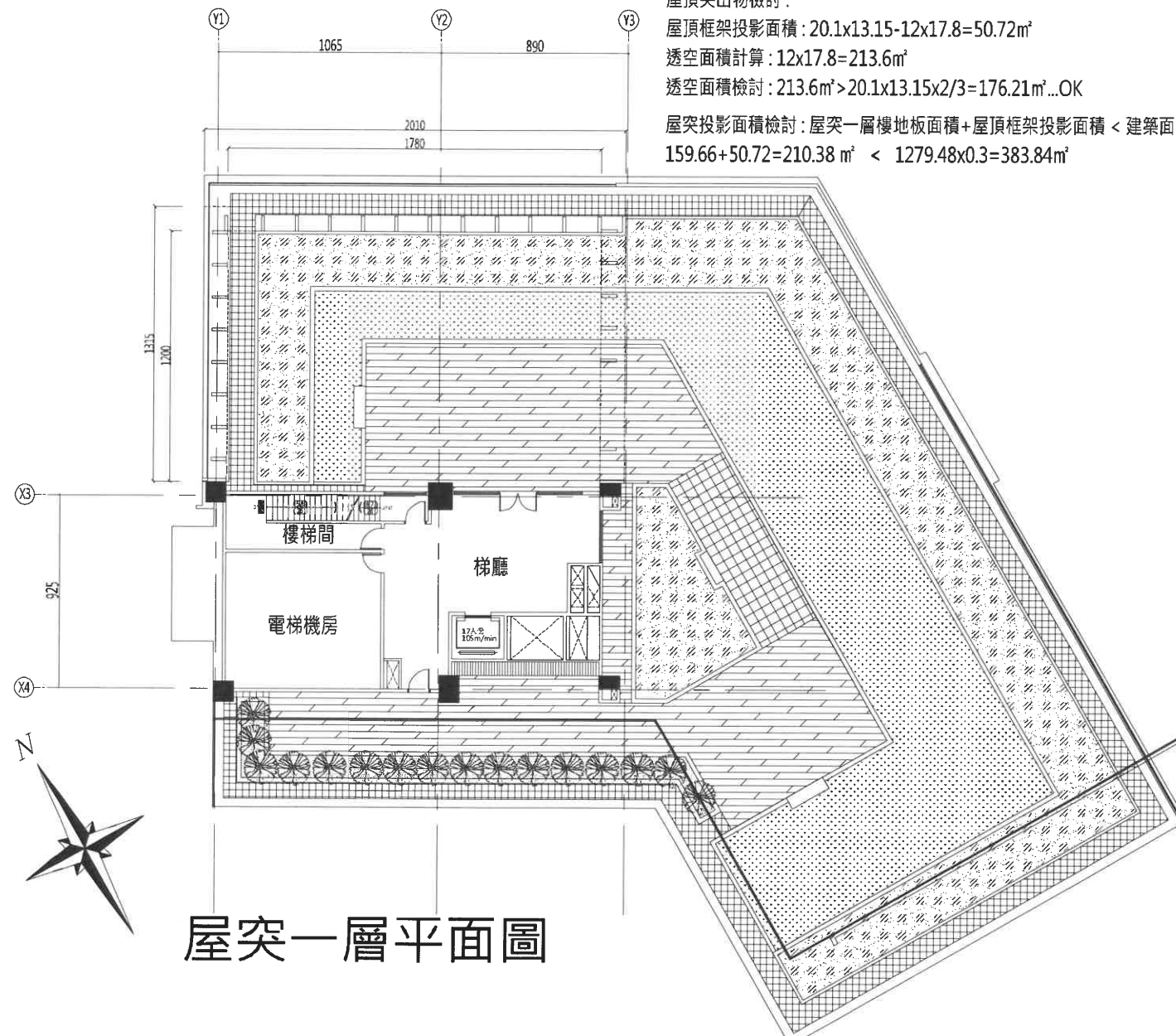
屋突投影面積檢討：屋突一層樓地板面積+屋頂框架投影面積 < 建築面積x30%

$$159.66 + 50.72 = 210.38 \text{ m}^2 < 1279.48 \times 0.3 = 383.84 \text{ m}^2$$


屋突二層平面圖



### 屋突三層平面圖



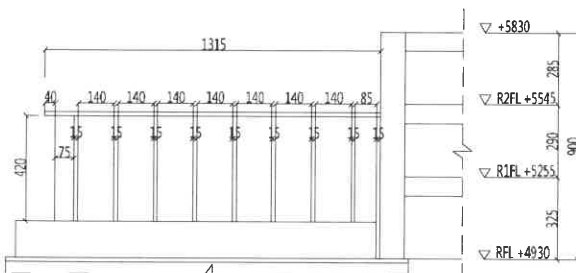
依建築技術規則第一條第十款第五項(透空遮牆)檢討

屋頂突出物検討:

框架範圍:  $13.15 \times 4.2 = 55.23 \text{m}^2$

透空面積計算： $0.4 \times 4.2 + 1.4 \times 4.2 \times 7 + 0.85 \times 4.2 = 46.41 \text{m}^2$

透空面積檢討:  $46.41\text{m}^2 > 55.23 \times 1/3 = 18.41\text{m}^2 \dots \text{OK}$



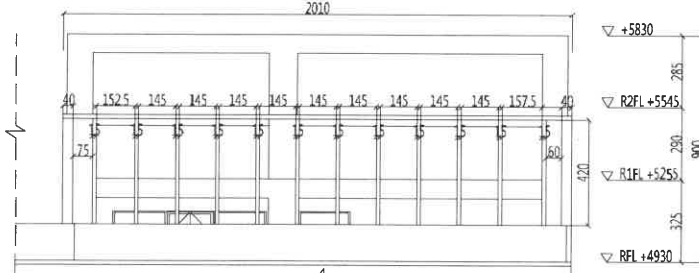
依建築技術規則第一條第十款第五項(透空遮牆)檢討

屋頂突出物検討:

框架範圍： $20.1 \times 4.2 = 84.42 \text{m}^2$

透空面積計算： $0.4 \times 4.2 \times 2 + 1.525 \times 4.2 + 1.575 \times 4.2 + 1.45 \times 4.2 \times 9 = 71.19\text{m}^2$

透空面積檢討:  $71.19\text{m}^2 > 84.42 \times 1/3 = 28.14\text{m}^2 \dots \text{OK}$



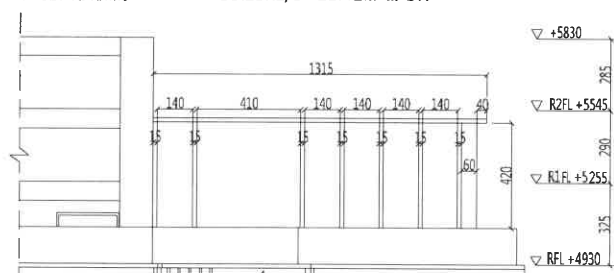
依建築技術規則第一條第十款第五項(透空遮牆)檢討

屋頂突出物検討:

框架範圍： $13.15 \times 4.2 = 55.23 \text{m}^2$

透空面積計算： $1.4 \times 4.2 \times 5 + 4.1 \times 4.2 + 0.4 \times 4.2 = 48.3 \text{m}^2$

透空面積檢討:  $48.3\text{m}^2 > 55.23 \times 1/3 = 18.41\text{m}^2 \dots \text{OK}$



### 面積計算圖

屋突一層面積計算圖



屋突一層面積:  $24.29+50.21+65.56+5.96+6.3+7.35=159.66\text{m}^2$   
 $159.66\text{m}^2 < 1279.48 / 8 = 159.94\text{m}^2 \dots \text{OK}$

屋突二層面積計算圖



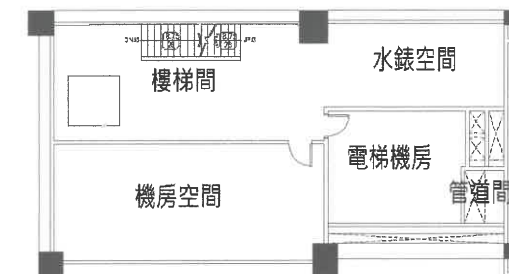
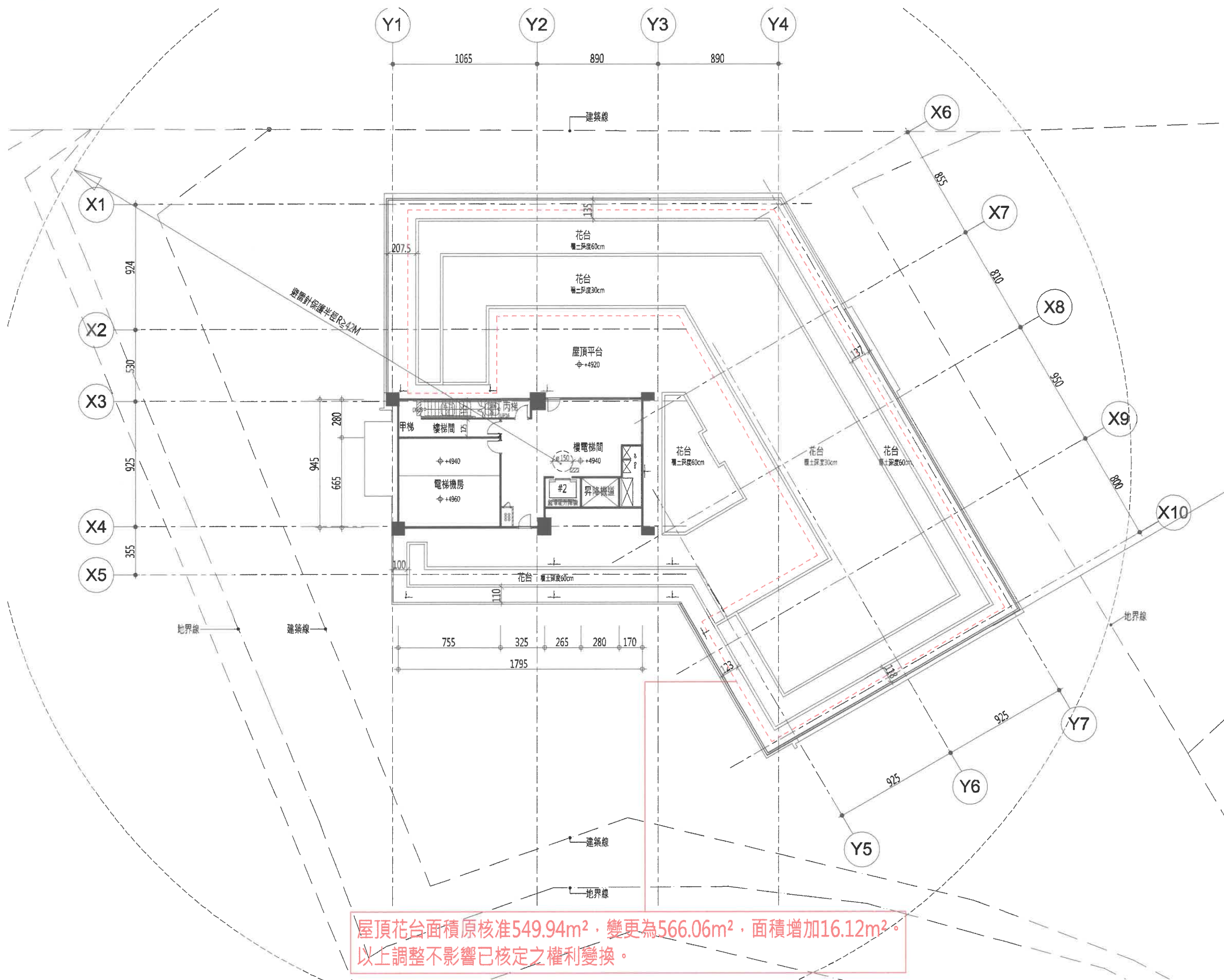
屋突二層面積:  $75.48+51.3+25.54+7.35=159.66\text{m}^2$   
 $159.66\text{m}^2 < 1279.48 / 8 = 159.94\text{m}^2 \dots \text{OK}$

屋突三層面積計算圖

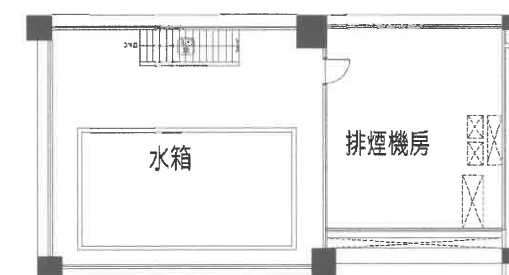


屋突三層面積:  $102.11 + 57.56 = 159.66\text{m}^2$   
 $159.66\text{m}^2 < 1279.48 / 8 = 159.94\text{m}^2 \dots \text{OK}$

圖 11-24 屋突層平面圖(原核定)(S : 1/300)



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

圖 11-24-1 屋突層平面圖(變更後)(S : 1/300)

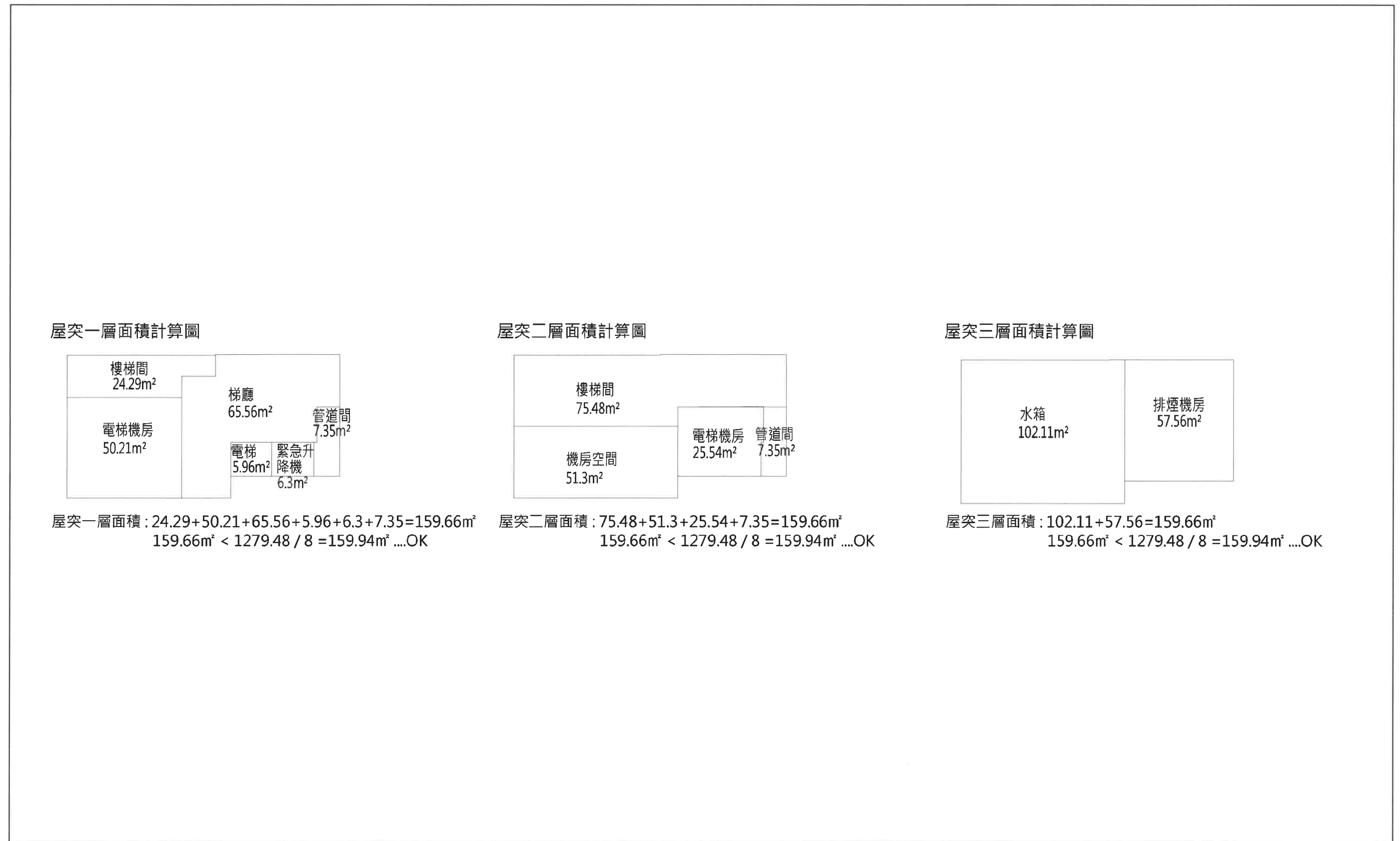


圖 11-25 屋突層面積檢討圖(維持原核定)(S：1/300)



本頁空白(無變更)，以利對照

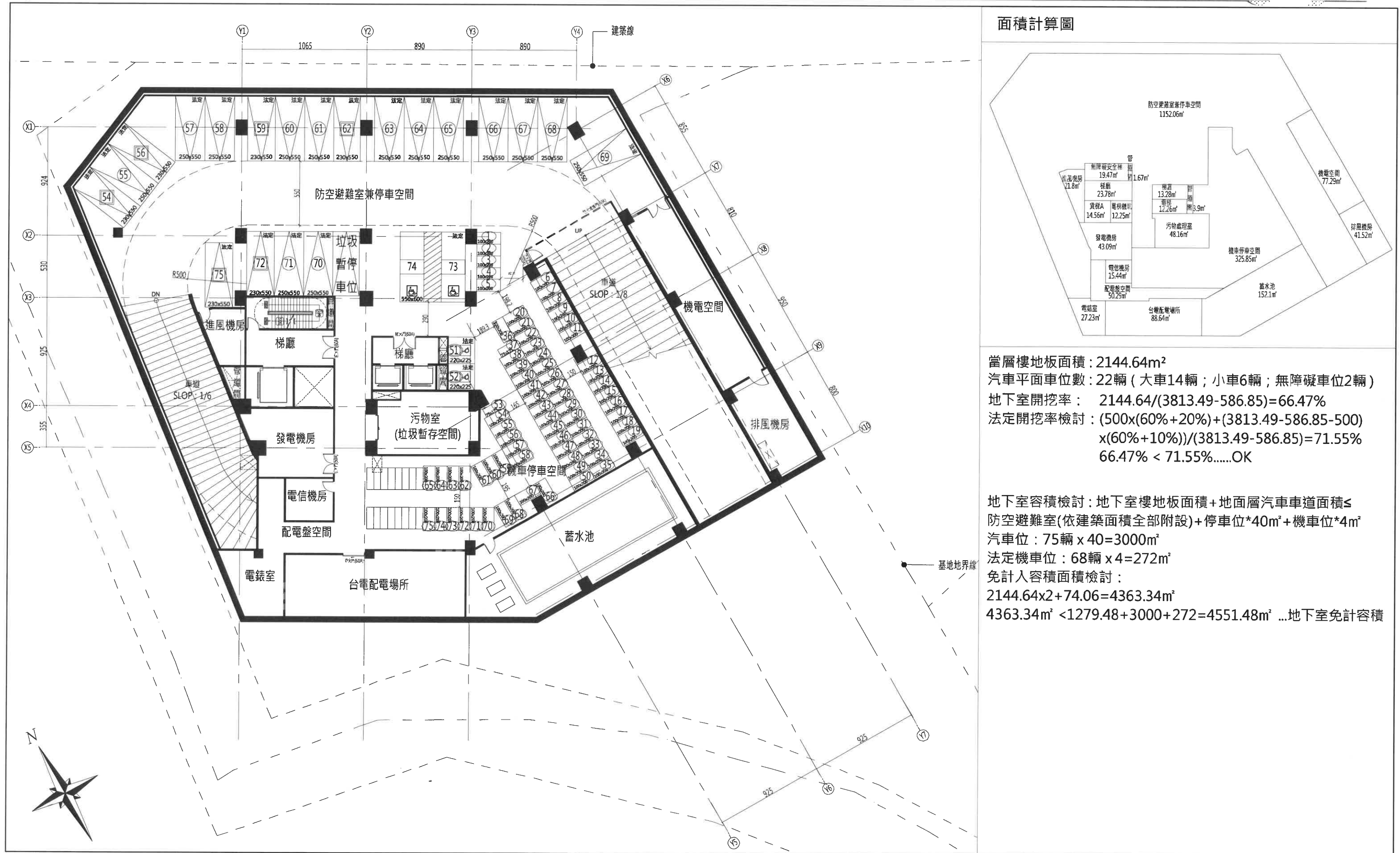
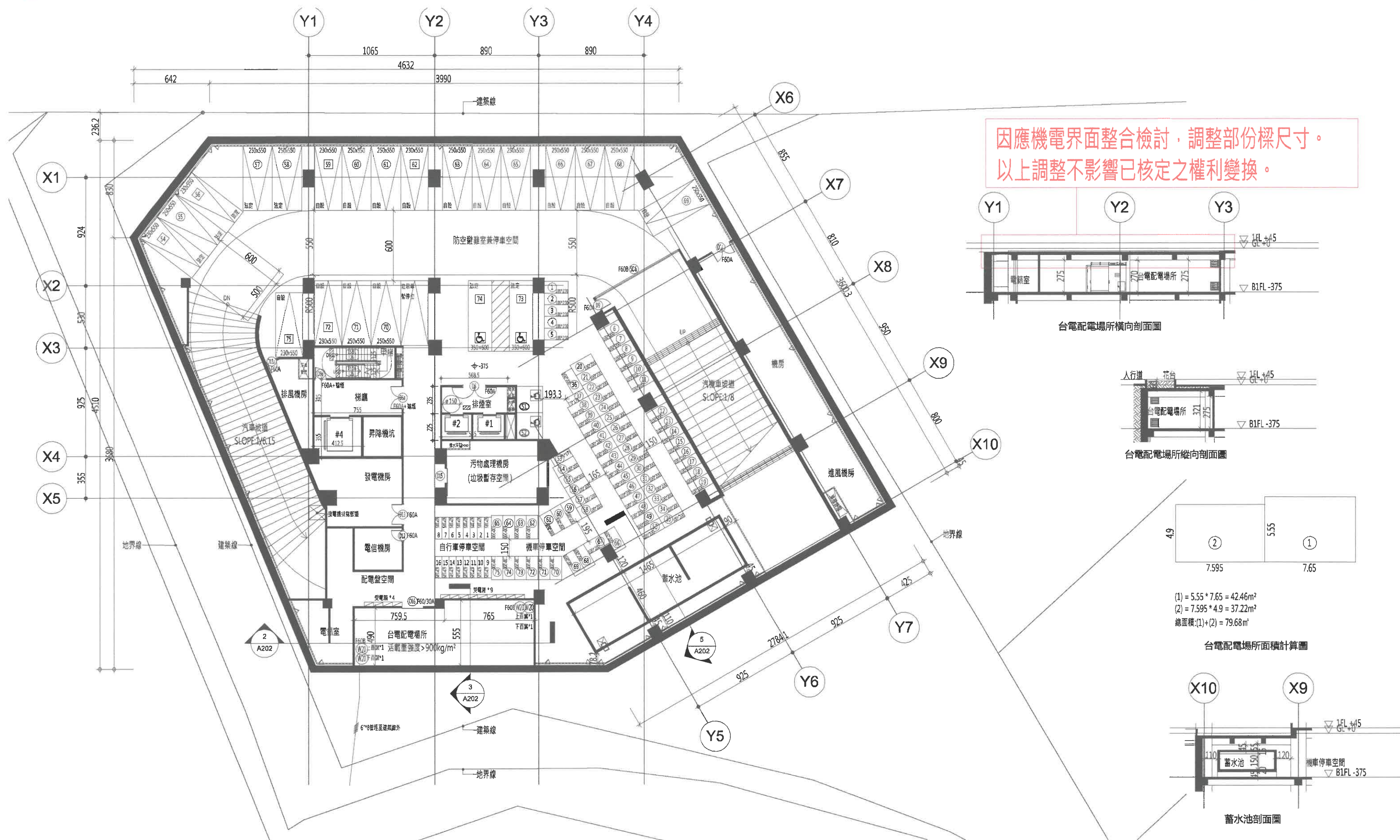


圖 11-26 地下一層平面圖(原核定)(S : 1/300)



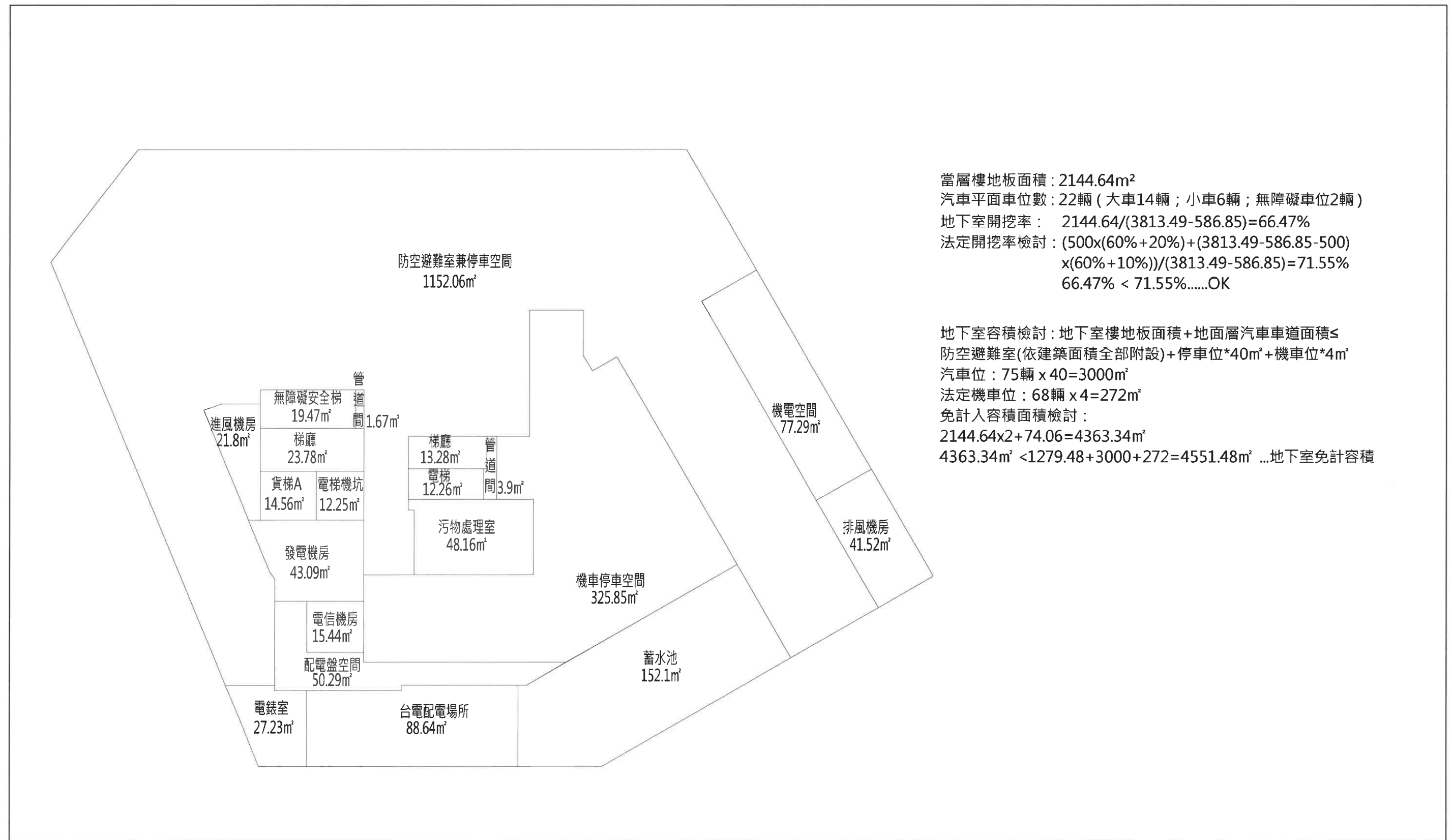
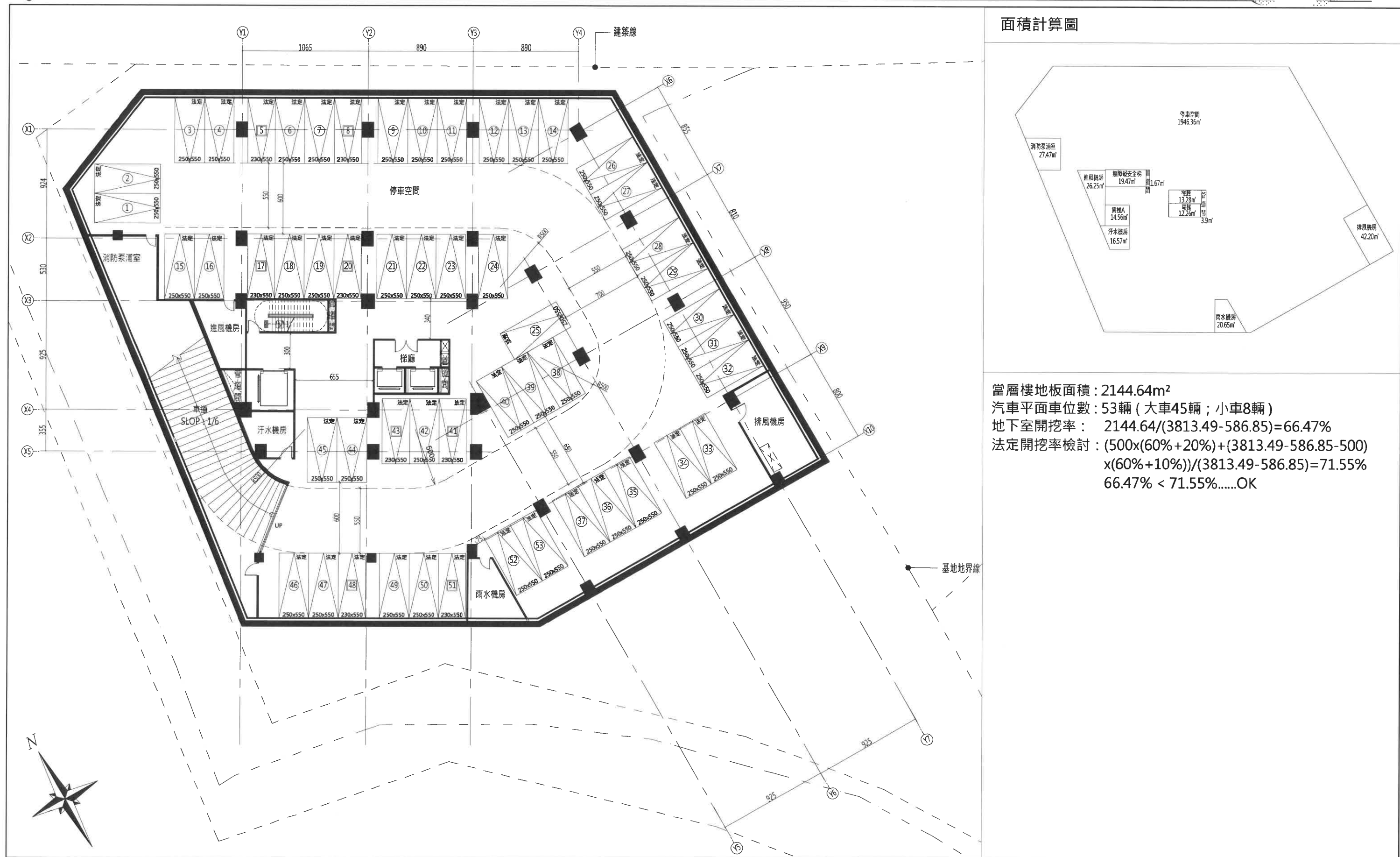


圖 11-27 地下一層面積檢討圖(維持原核定)(S：1/300)



本頁空白(無變更)，以利對照



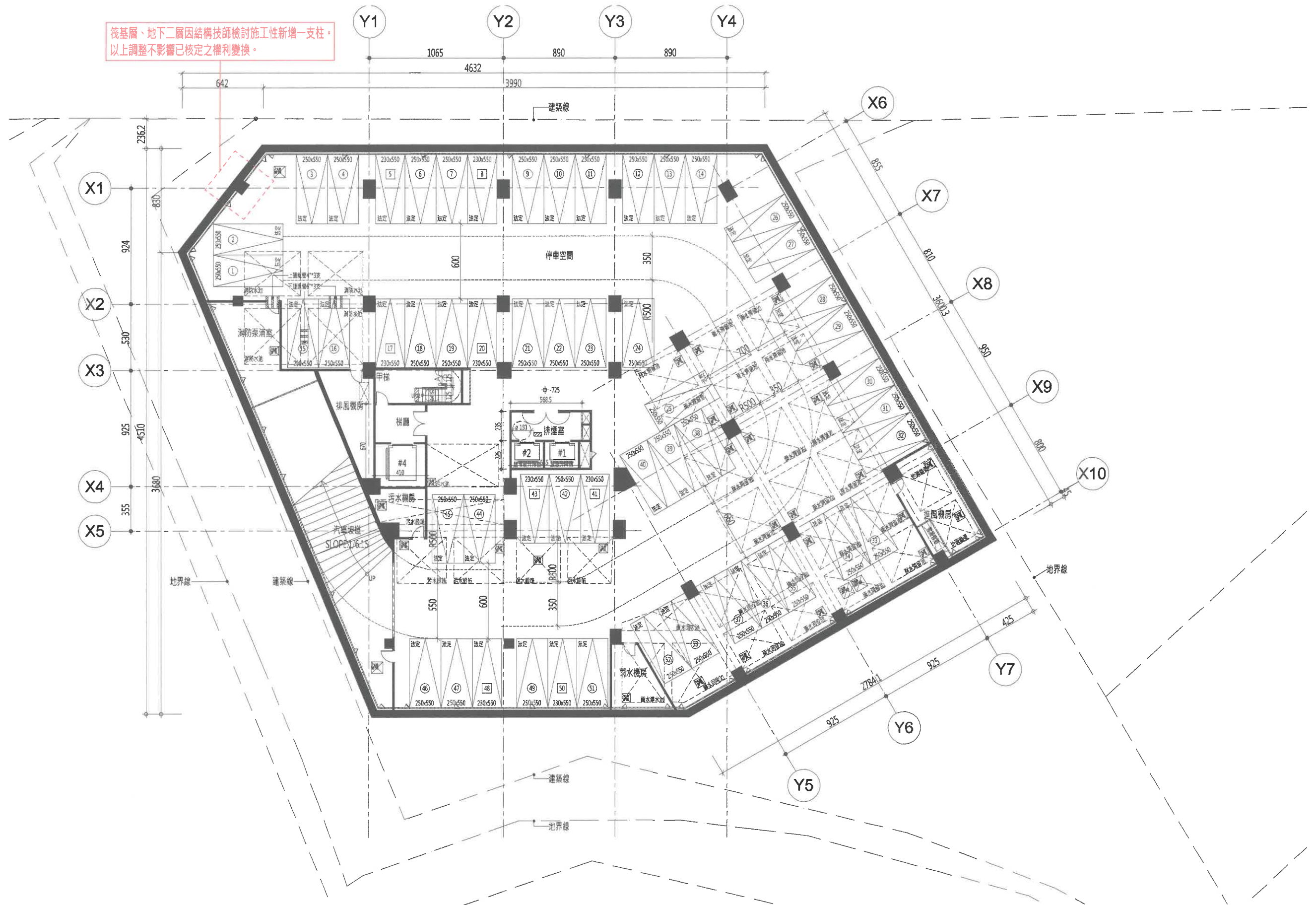


圖 11-28-1 地下二層平面圖(變更後)(S : 1/300)

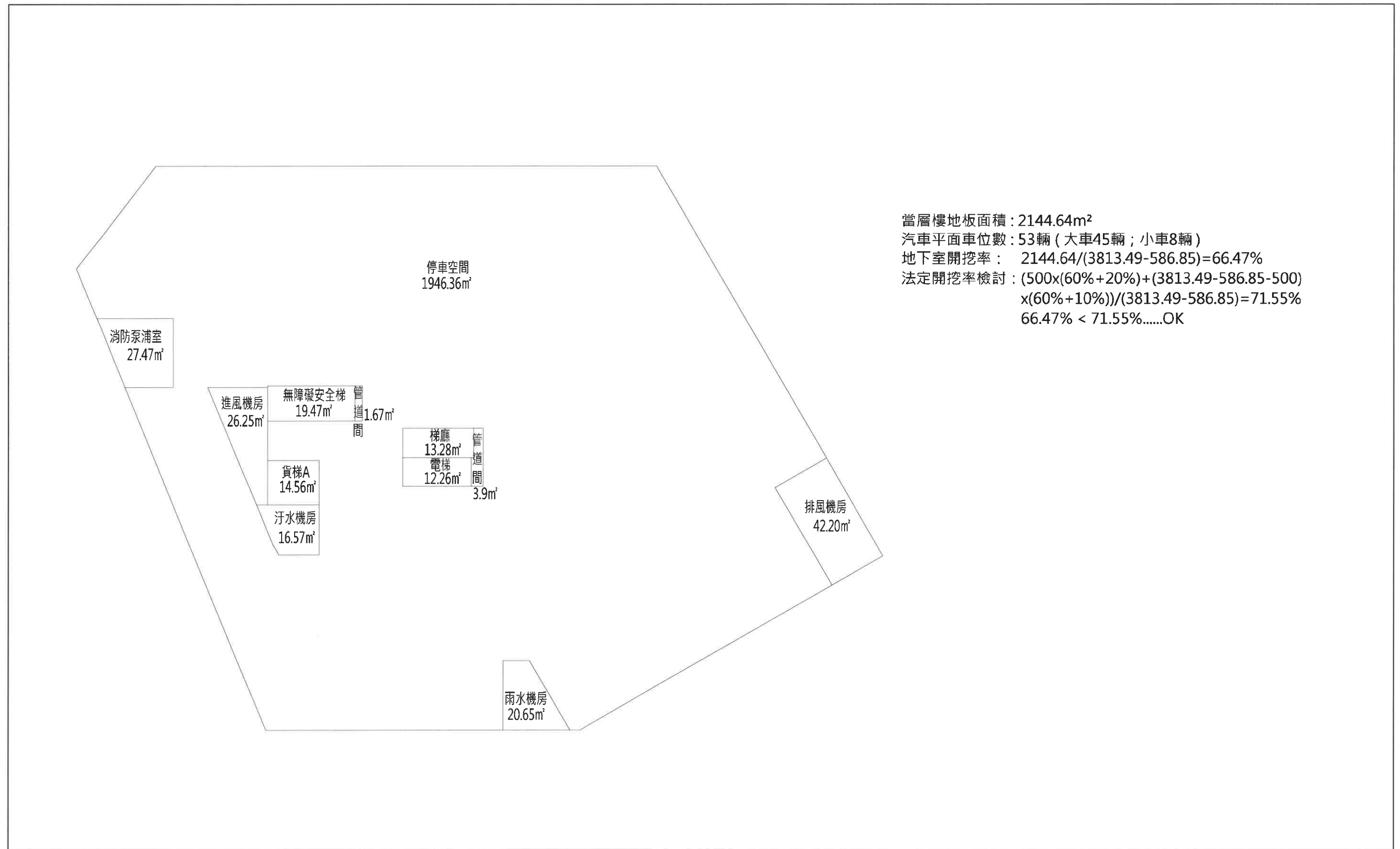


圖 11-29 地下二層面積檢討圖(維持原核定)(S : 1/300)

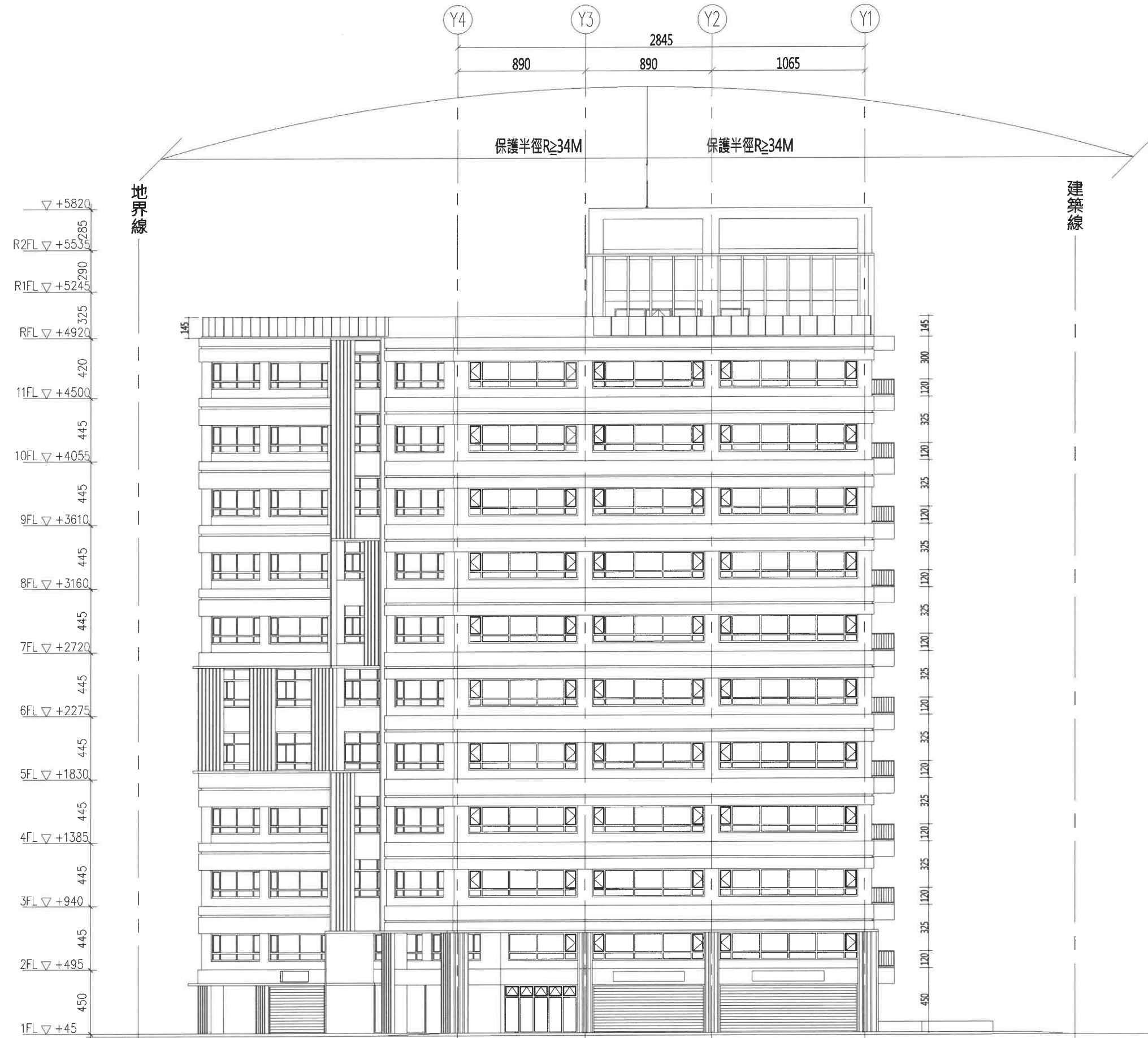


圖 11-30 東北向立面圖(維持原核定)(S : 1/300)



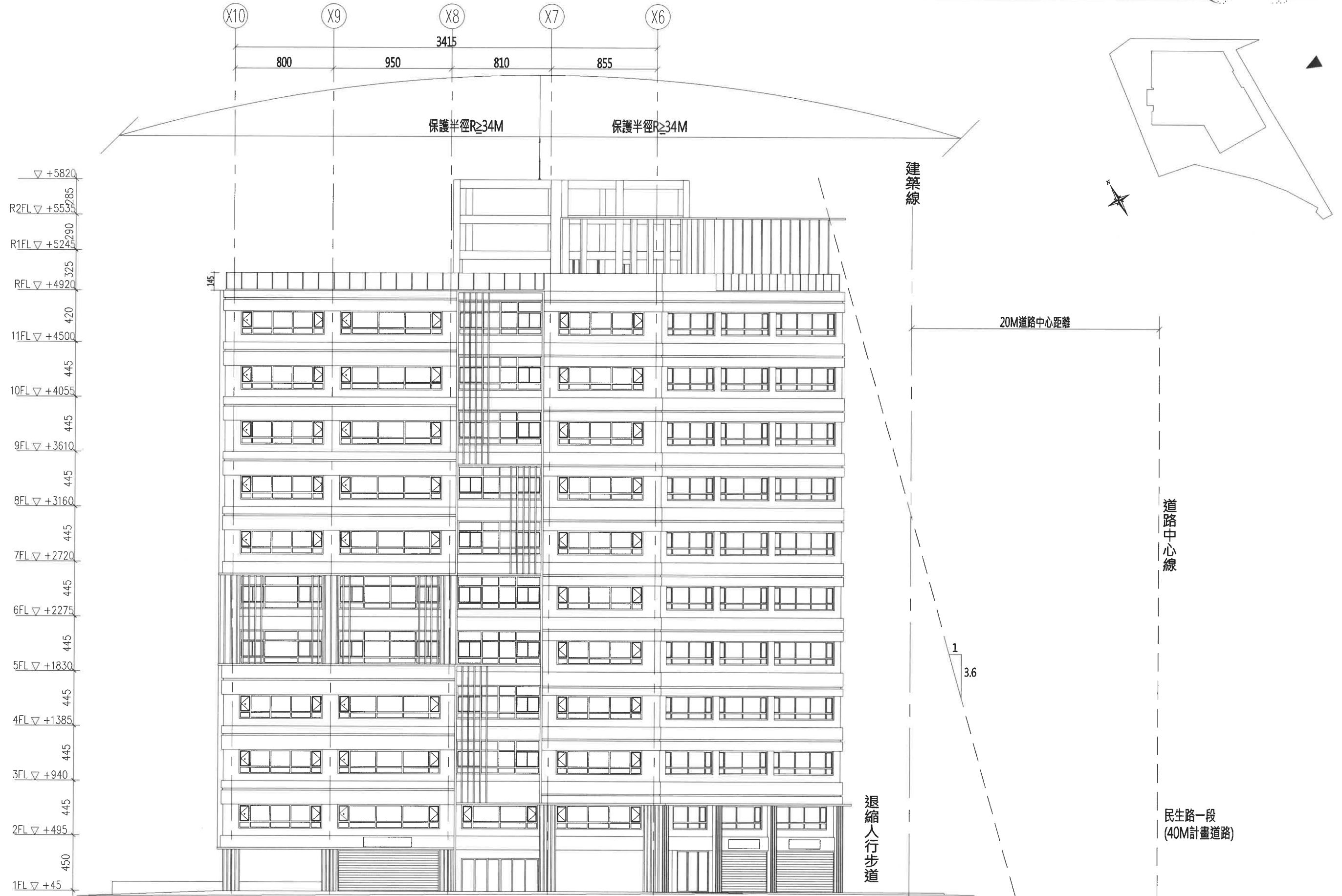


圖 11-31 東向立面圖(維持原核定)(S : 1/300)

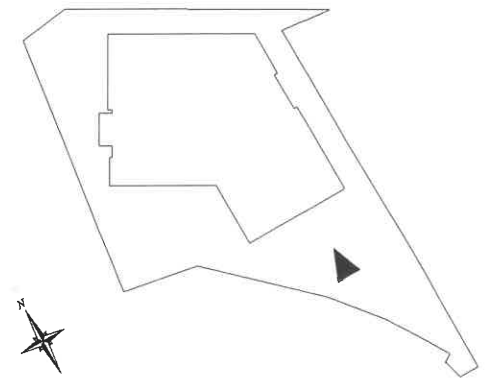
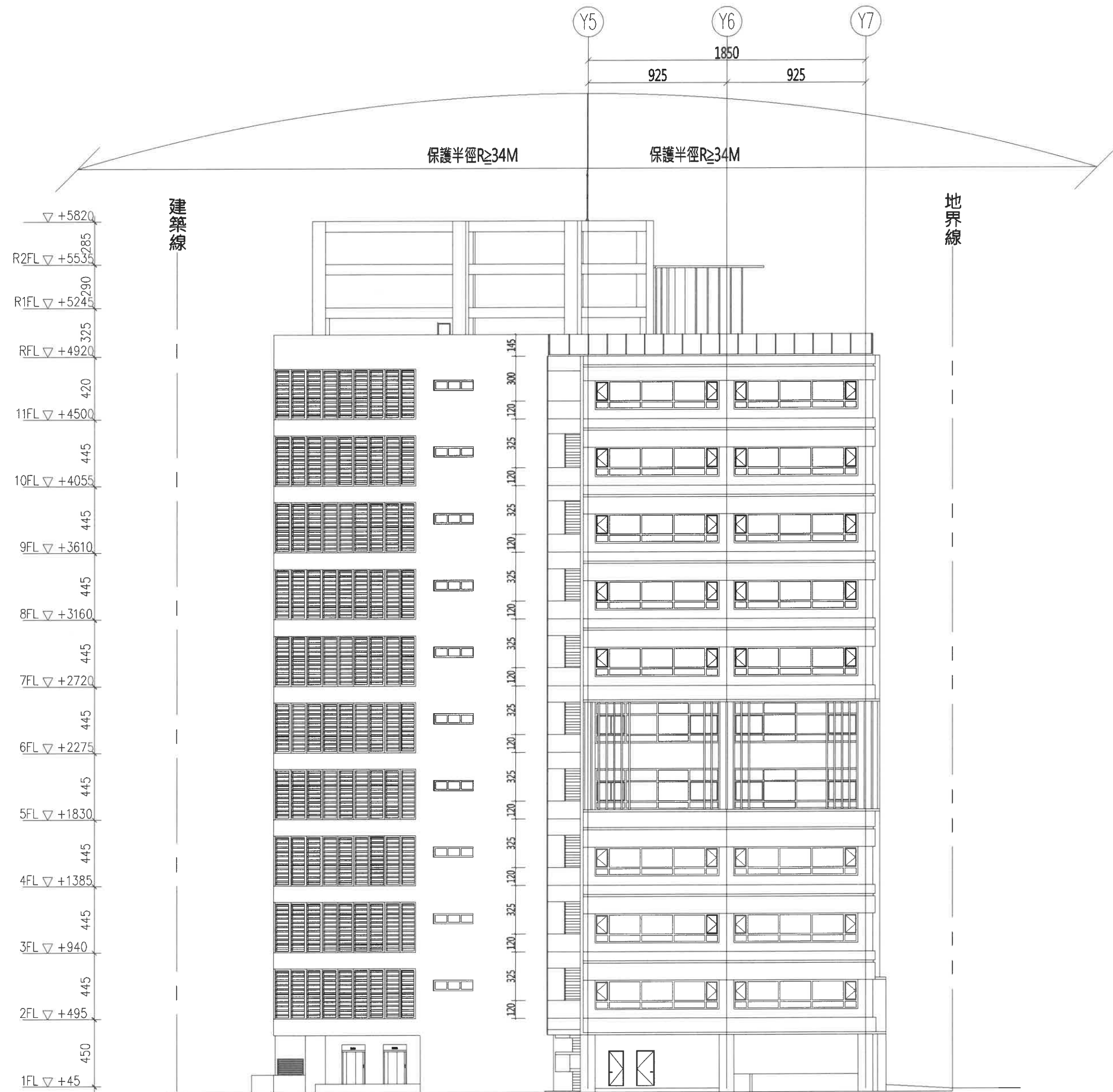


圖 11-32 南向立面圖(維持原核定)(S : 1/300)



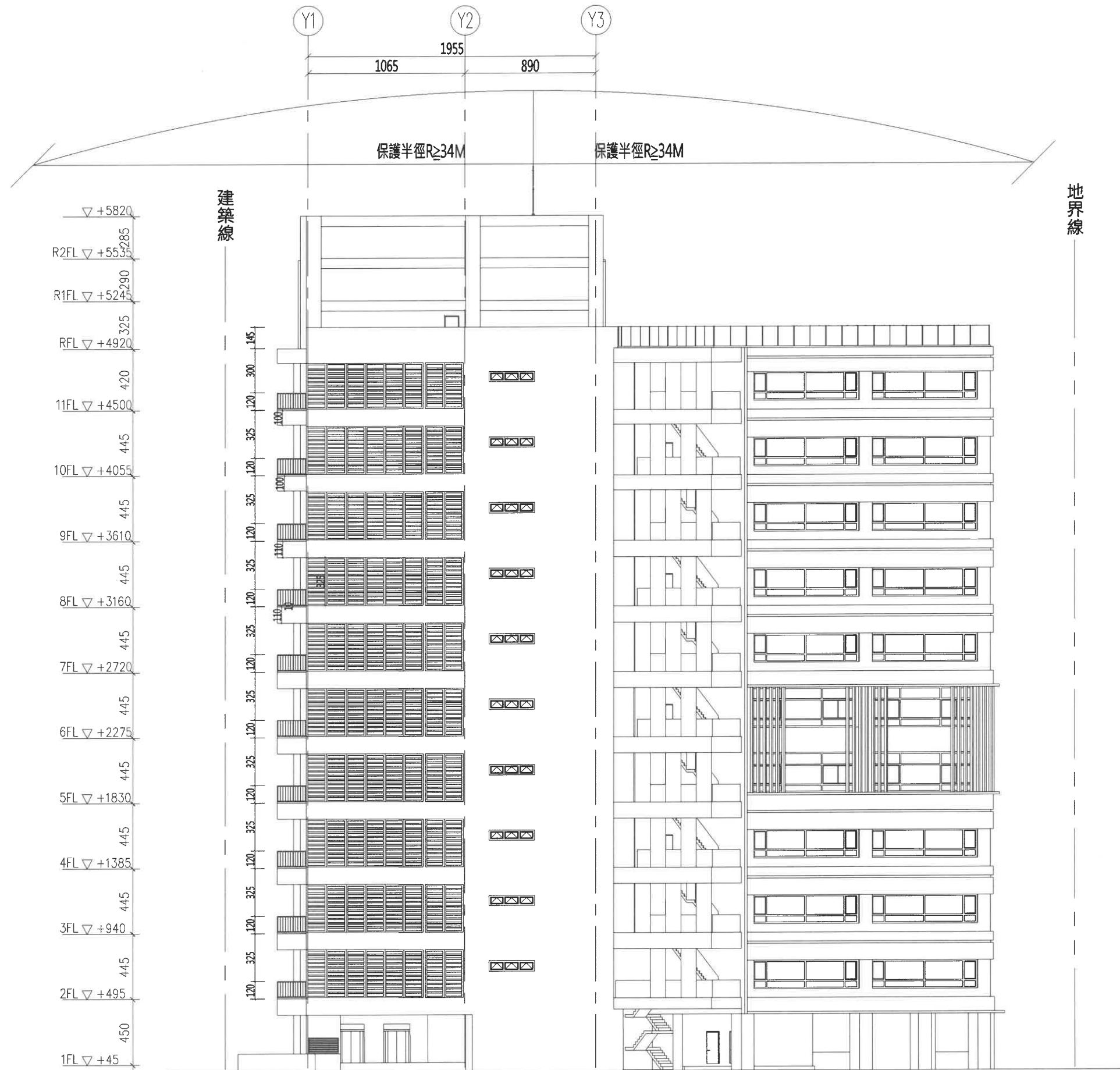
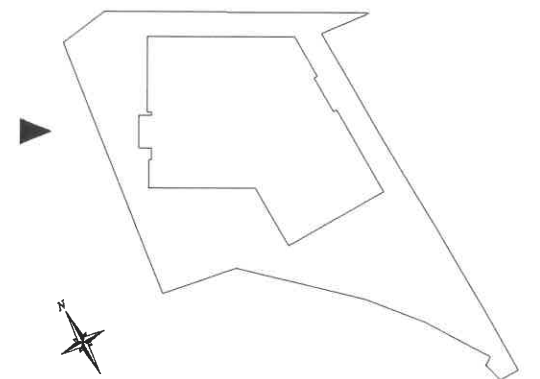
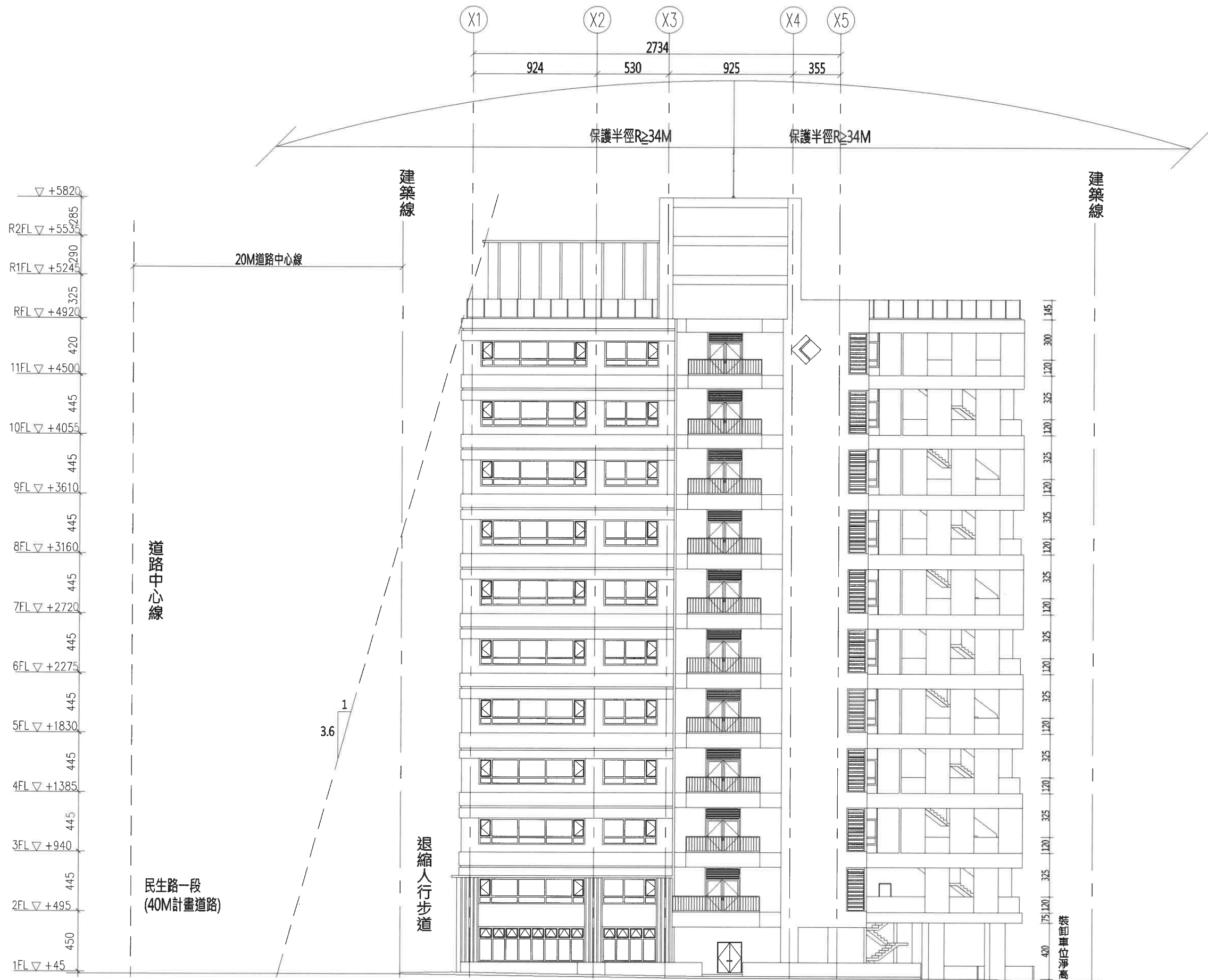


圖 11-34 西南向立面圖(維持原核定)(S : 1/300)





本頁空白，以利對照

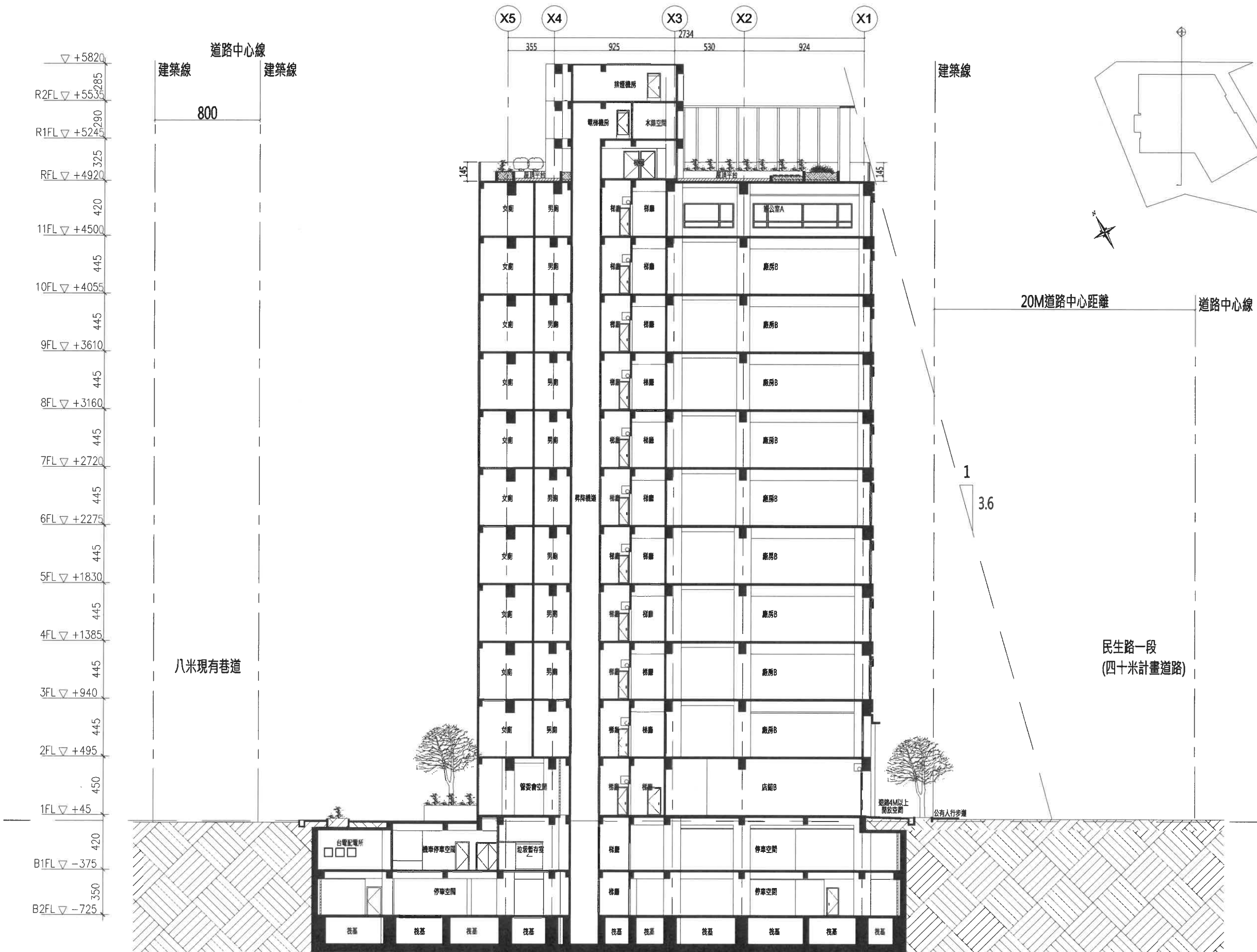
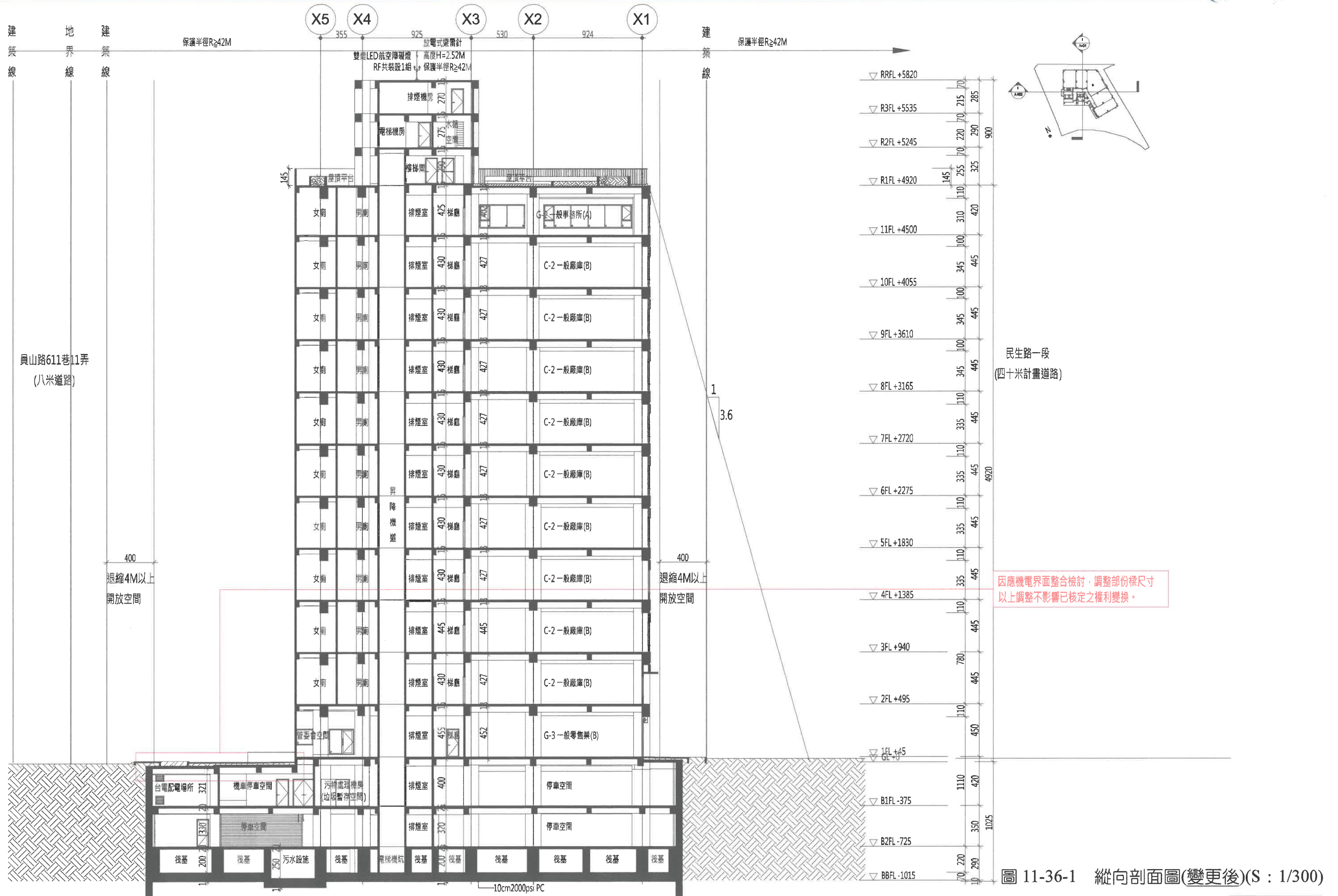
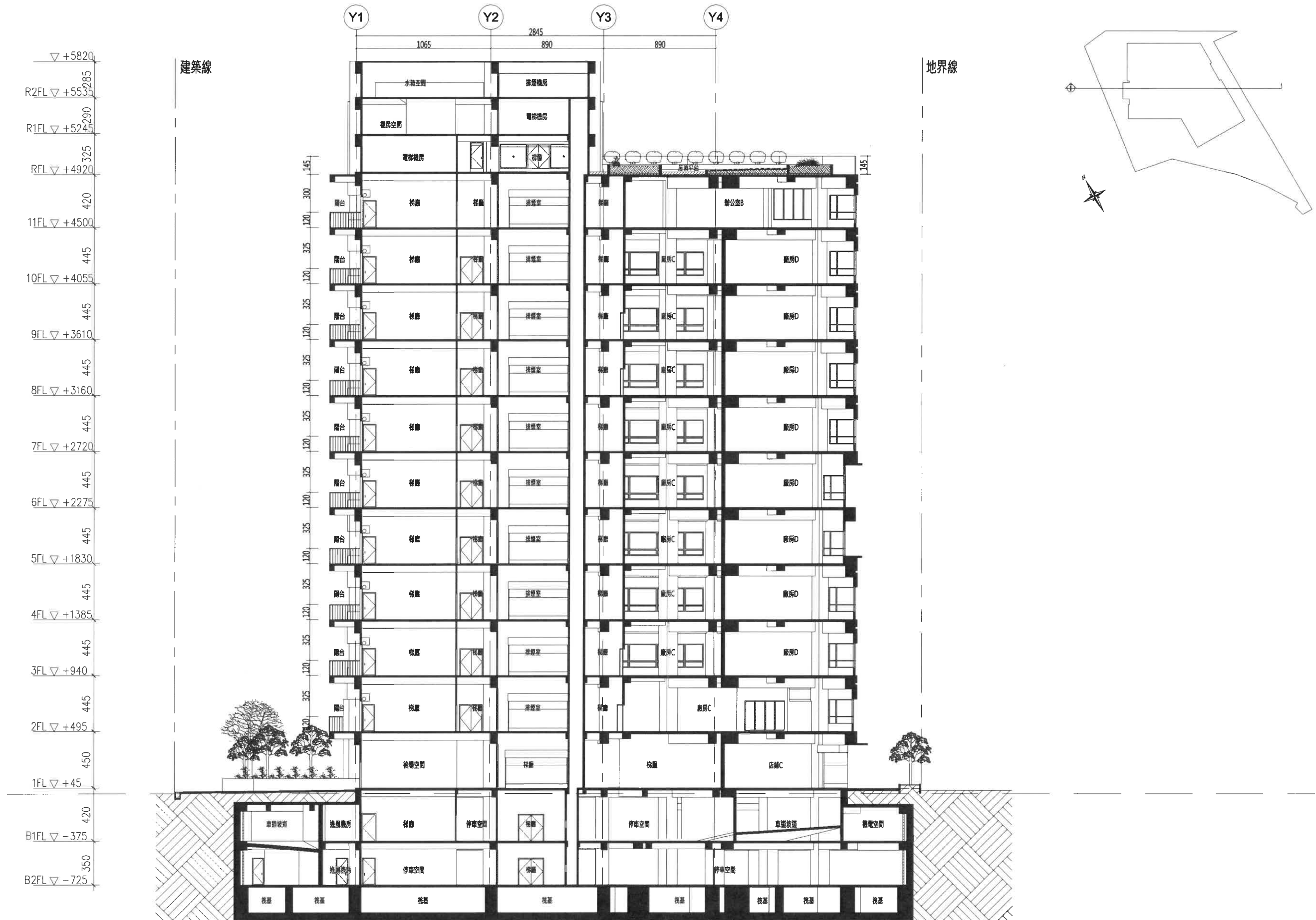


圖 11-36 縱向剖面圖(原核定)(S : 1/300)





## 六、防災與逃生避難構想

(本節無變更)



## 拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、設計目標及構想

(本節無變更)

### 二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(本節無變更)

### 三、人車動線設計原則

(本節無變更)

## 四、景觀植栽設計構想

## (一) 景觀設計計畫

設計概念：

1. 植栽均採台灣原生種。
2. 營造綠廠辦，提供放鬆氛圍。
3. 運用不同高低、花色與花期的植物，創造層次感；並串連一旁之公園綠地，擴大植栽綠帶。
4. 依據植栽、建物、基地附近高架橋位置所形成不同日照時間的長短差別，篩選適合的植栽種類栽種，俾利於低維護。
5. 運用落葉、變色葉片、花穗，提供豐富的視覺感。
6. 栽植誘蝶植物，提供自然氛圍的樂趣。

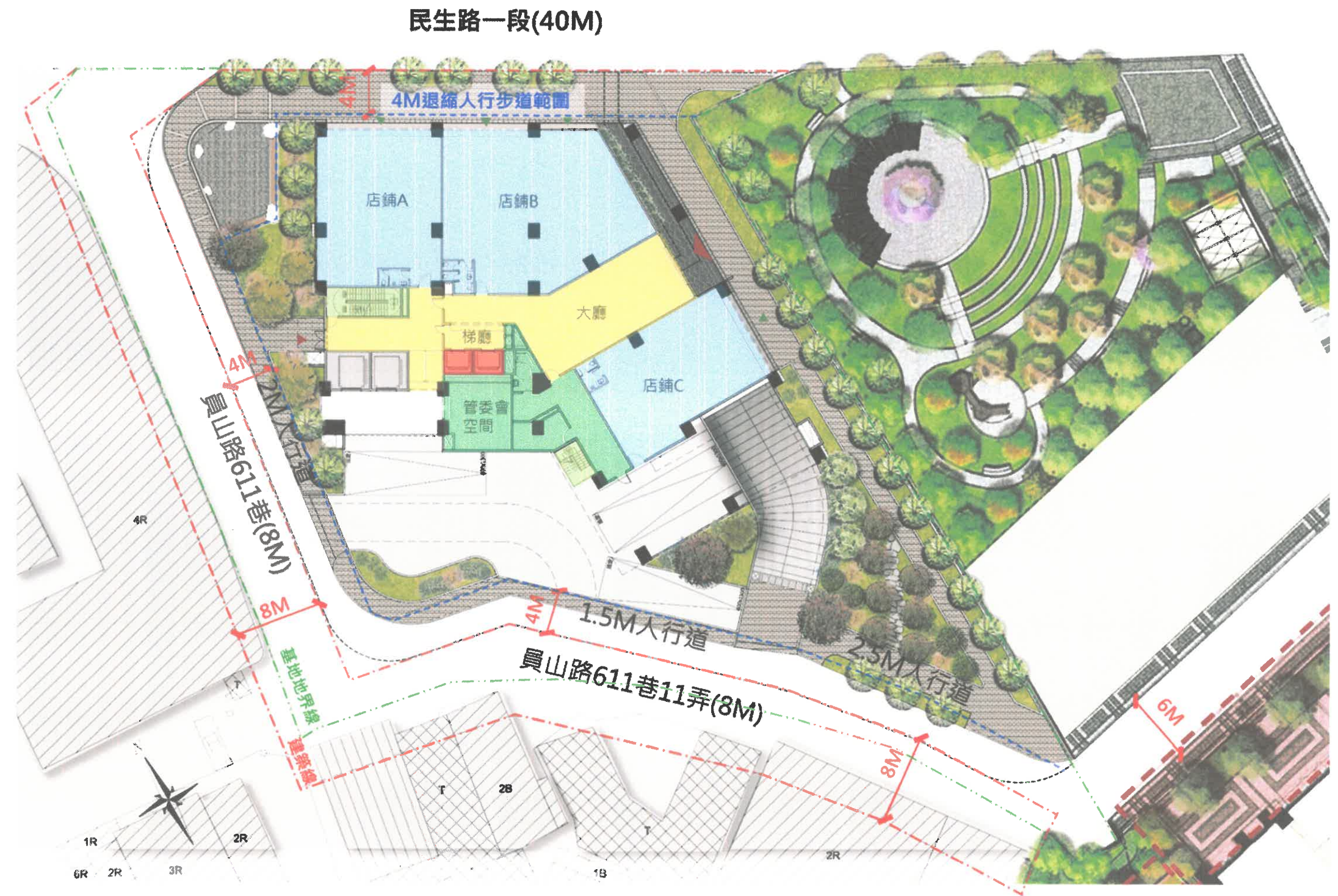
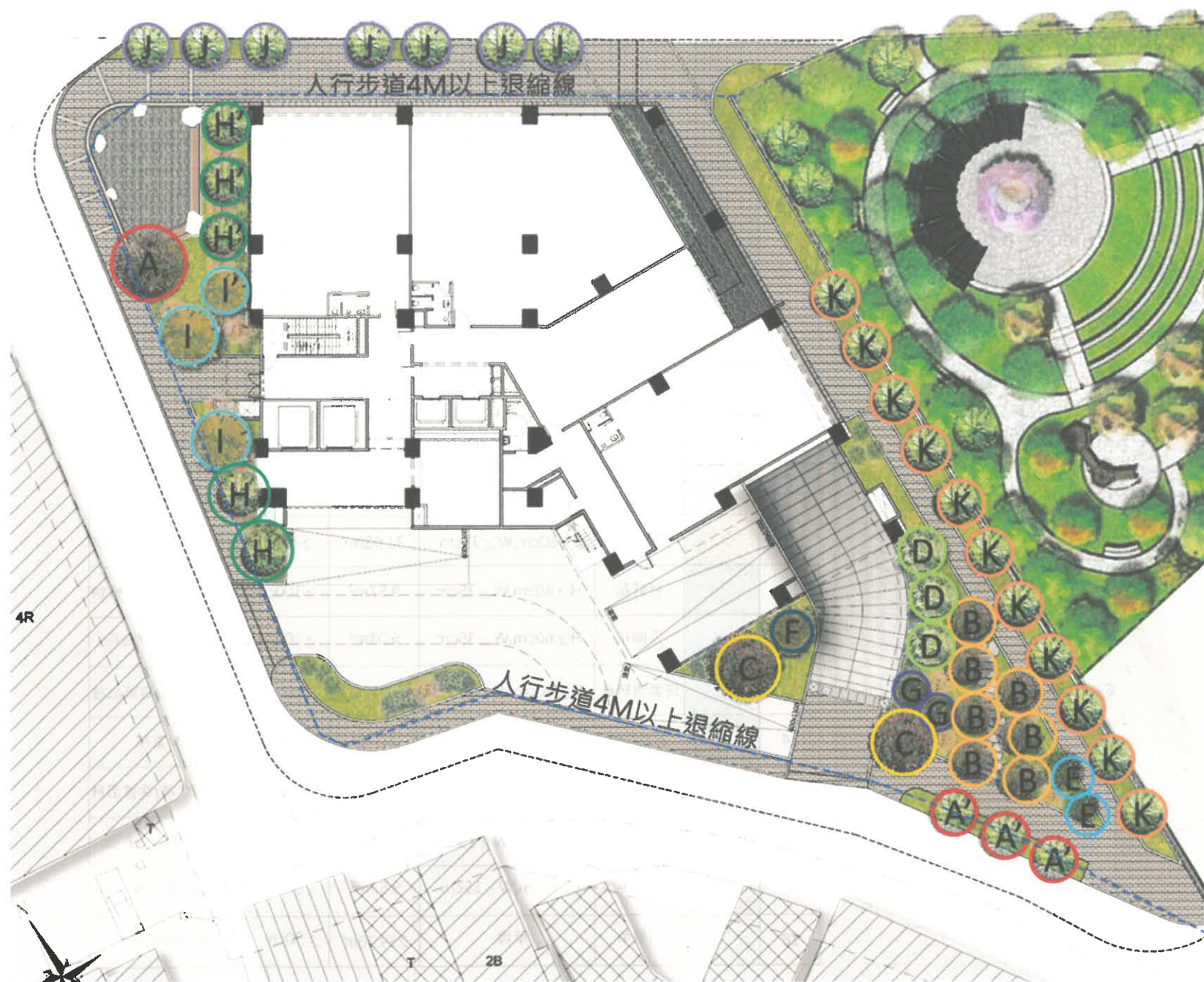


圖 12-16 地面層景觀設計示意圖(維持原核定)





一樓喬木數量、種類表

項次	圖例	名稱	尺寸規格	數量(株)	覆土深度	備註
A		烏柏(大)	H ≥ 7.5m, W ≥ 4m, Ø ≥ 16cm	1株	≥ 150cm	樹型完整, 枝葉繁茂
A'		烏柏(小)	H ≥ 5.5m, W ≥ 3m, Ø ≥ 12cm	3株	≥ 150cm	樹型完整, 枝葉繁茂
B		山櫻花	H ≥ 4.5m, W ≥ 2m, Ø ≥ 10cm	7株	≥ 150cm	台灣原生種
C		苦楝	H ≥ 5.5m, W ≥ 3m, Ø ≥ 12cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
D		烏心石	H ≥ 3.5m, W ≥ 1.5m, Ø ≥ 6-8cm	3株	≥ 150cm	台灣原生種
E		珊瑚樹	H ≥ 3.5m, W ≥ 1.5m, Ø ≥ 6-8cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
F		台灣海桐	H ≥ 3.5m, W ≥ 1.5m, Ø ≥ 6-8cm	1株	≥ 150cm	誘鳥植物 台灣原生種
G		厚葉石斑木	H ≥ 2.5m, W ≥ 1m, Ø ≥ 5-6cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
H		穗花棋盤腳(大)	H ≥ 4.5m, W ≥ 2.5m, Ø ≥ 10cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
H'		穗花棋盤腳(小)	H ≥ 4m, W ≥ 2m, Ø ≥ 8cm	3株	≥ 150cm	台灣原生種
I		杜英(大)	H ≥ 5m, W ≥ 2.5m, Ø ≥ 10cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
I'		杜英(小)	H ≥ 4.5m, W ≥ 2m, Ø ≥ 8cm	1株	≥ 150cm	台灣原生種
J		大葉楠	H ≥ 5.5m, W ≥ 2.5m, Ø ≥ 12cm	7株	≥ 150cm	台灣原生種
K		大葉山欖	H ≥ 5.5m, W ≥ 3m, Ø ≥ 12cm	11株	≥ 150cm	台灣原生種

註：喬木樹冠底離地淨高2.5M以上。

喬木數量(4M以上退縮範圍內)：共 10 株

喬木數量(可綠化範圍內)：共 37 株，基地合計共 47 株。

依變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)土地使用分區管制計畫第十二條檢討：

實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積 = 899.77m<sup>2</sup> (詳P6-10)  
899.77/36=24.99(株)，取25株。

本案喬木數量(可綠化範圍內)共 37 株，符合規定。

烏柏



山櫻花



苦楝



烏心石



珊瑚樹



台灣海桐



厚葉石斑木



穗花棋盤腳



杜英



大葉楠



大葉山欖

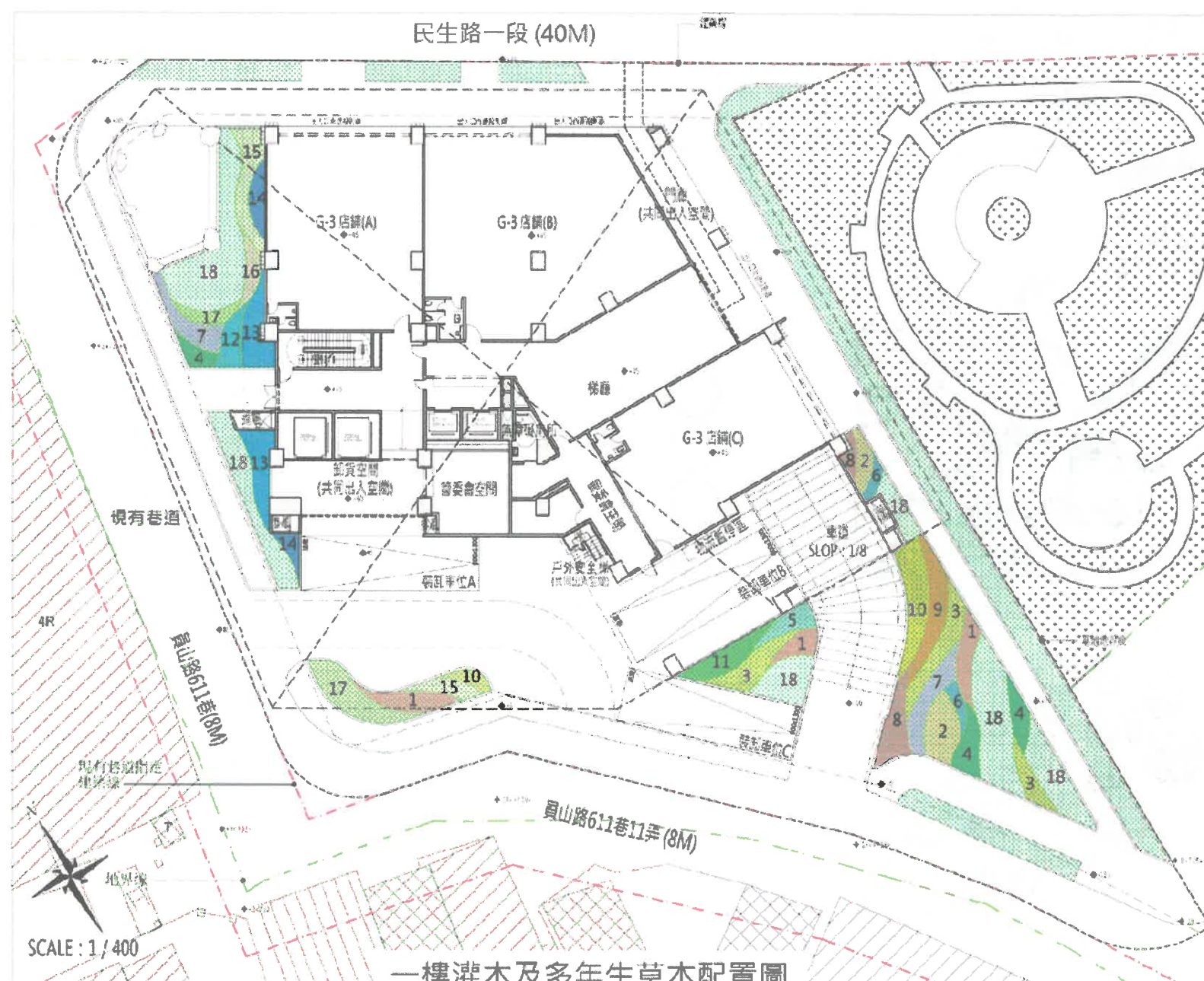


圖 12-17 地面層喬木配置示意圖(維持原核定)



一樓灌木及多年生草本數量、種類表

項次	圖例	名稱	尺寸規格	數量	覆土深度	備註
1		芙蓉菊	H ≥ 15cm, W ≥ 15cm	20.63m <sup>2</sup>	≥ 60cm	台灣原生種/藥用植物
2		高士佛澤蘭	H ≥ 25cm, W ≥ 15cm	15.01m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種/誘蝶植物
3		布狗尾	H ≥ 35cm, W ≥ 20cm	25.56m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種/藥用植物
4		台灣鳶尾	H ≥ 40cm, W ≥ 20cm	16.21m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種
5		苦藍盤	H ≥ 30cm, W ≥ 15cm	5.84m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種/香花植物
6		馬齒莧	H ≥ 15cm, W ≥ 10cm	5.77m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種/黃花
7		台灣野牡丹	H ≥ 35cm, W ≥ 20cm	19.45m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種
8		杜里珍	H ≥ 40cm, W ≥ 25cm	13.34m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種/誘鳥植物
9		斑葉海桐	H ≥ 40cm, W ≥ 25cm	13.45m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種
10		梔子花	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	31.08m <sup>2</sup>	≥ 60cm	台灣原生種/香花植物
11		杜虹花	H ≥ 80cm, W ≥ 35cm	9.57m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種/誘鳥植物
12		四照花	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	6.04m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種/白花
13		斑葉閉鞘薑	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	21.45m <sup>2</sup>	≥ 100cm	台灣原生種/斑葉品種
14		玉葉金花	H ≥ 50cm, W ≥ 30cm	8.27m <sup>2</sup>	≥ 100cm	枝葉繁茂
15		金邊黃楊	H ≥ 35cm, W ≥ 20cm	17.67m <sup>2</sup>	≥ 60cm	台灣原生種/金邊品種
16		桔梗蘭	H ≥ 20cm, W ≥ 15cm	9.94m <sup>2</sup>	≥ 60cm	台灣原生種
17		密毛小毛蕨	H ≥ 25cm, W ≥ 15cm	9.55m <sup>2</sup>	≥ 60cm	台灣原生種
18		假儉草	草塊	259.76m <sup>2</sup>	≥ 30cm	台灣原生種



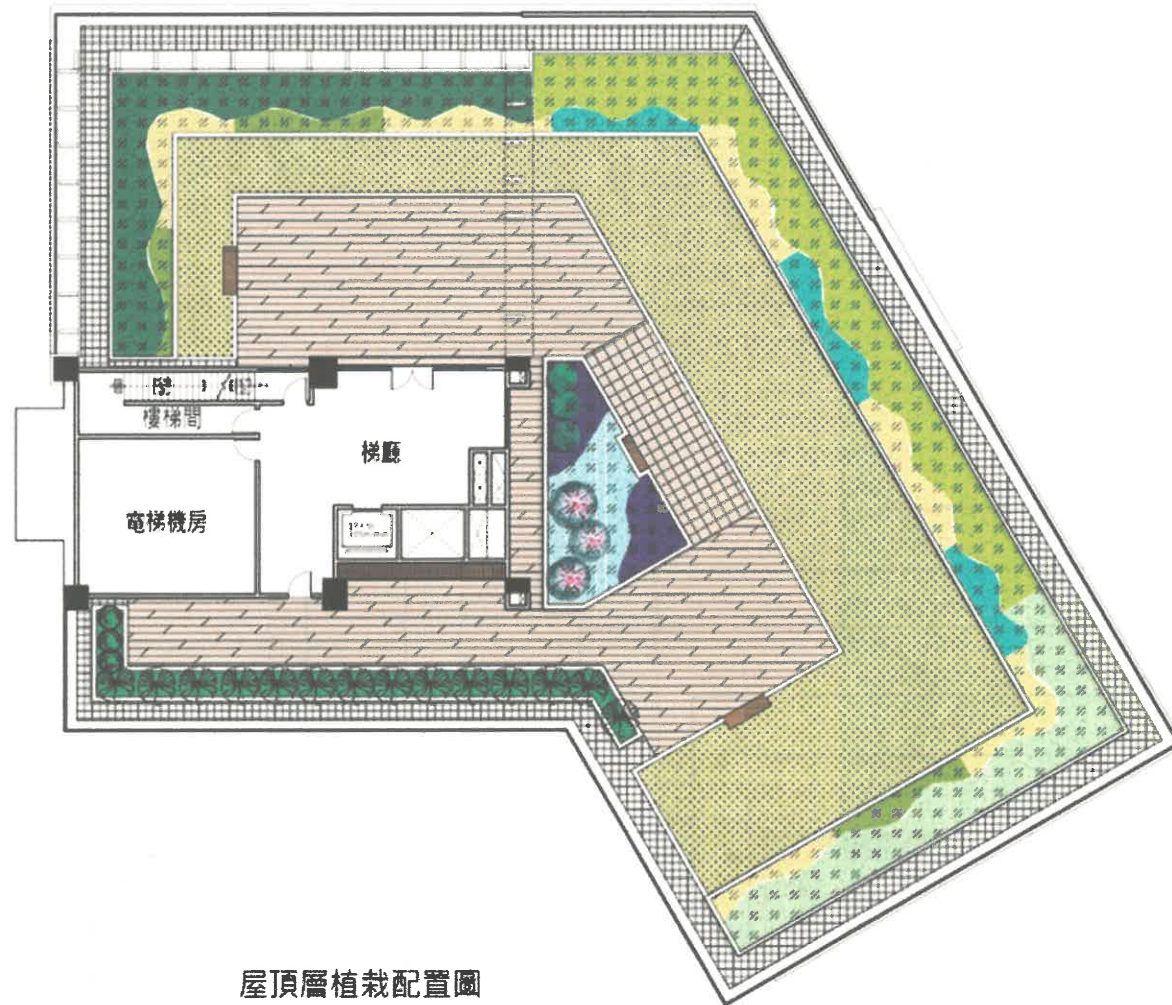
一樓灌木及多年生草本配置圖



圖 12-18 地面層灌木配置示意圖(維持原核定)



屋頂層植栽配置圖與數量、種類表



屋頂層植栽配置圖

頂樓灌木及多年生草本數量、種類表

項次	圖例	名稱	尺寸規格	數量	覆土深度	備註
1		厚葉石斑木	H ≥ 50cm, W ≥ 25cm	48.70m'	≥ 60cm	灌木·枝葉繁茂
2		杜虹花	H ≥ 80cm, W ≥ 35cm	6.68m'	≥ 60cm	灌木 枝葉繁茂 誘鳥植物
3		梔子花	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	3.03m'	≥ 60cm	灌木 枝葉繁茂 香花植物
4		斑葉海桐	H ≥ 50cm, W ≥ 25cm	60.67m'	≥ 60cm	灌木 枝葉繁茂
5		白水木	H ≥ 50cm, W ≥ 30cm	44.27m'	≥ 60cm	灌木 枝葉繁茂
6		小葉赤楠	H ≥ 40cm, W ≥ 20cm	27.79m'	≥ 60cm	灌木 枝葉繁茂
7		桔梗蘭	H ≥ 20cm, W ≥ 20cm	16.50m'	≥ 60cm	多年生草本
8		海埔姜	H ≥ 35cm, W ≥ 15cm	18.0m'	≥ 60cm	多年生草本
9		馬鞍藤	H ≥ 30cm, W ≥ 20cm	17.41m'	≥ 60cm	多年生草本
10		斑葉沿階草	H ≥ 20cm, W ≥ 20cm	16.50m'	≥ 60cm	多年生草本
11		忍冬	H ≥ 30cm, W ≥ 20cm	33.0m'	≥ 60cm	多年生木質藤本 枝葉繁茂 香花植物

杜虹花



梔子花



厚葉石斑木



斑葉海桐



白水木



小葉赤楠



桔梗蘭



海埔姜



馬鞍藤



斑葉沿階草



忍冬



圖 12-19 屋頂層植栽配置示意圖(維持原核定)



## (二) 景觀剖面圖(地面層)

本案因應基地特性篩選適合的植栽種類，採複層植栽方式規劃，運用不同高低、花色與花期的植物，創造層次感，並適當的配置景觀休憩花台、林蔭步道與端景喬木等，藉由開放空間（4M 退縮人行步道）的串聯，聯結建築物周邊之各主題場景，人行步道均與臨接道路採順平處理，並採以透水鋪面規劃，鋪面下埋設滲透管溝連結至基地排水溝，增加基地之雨水含容力與調節功能。

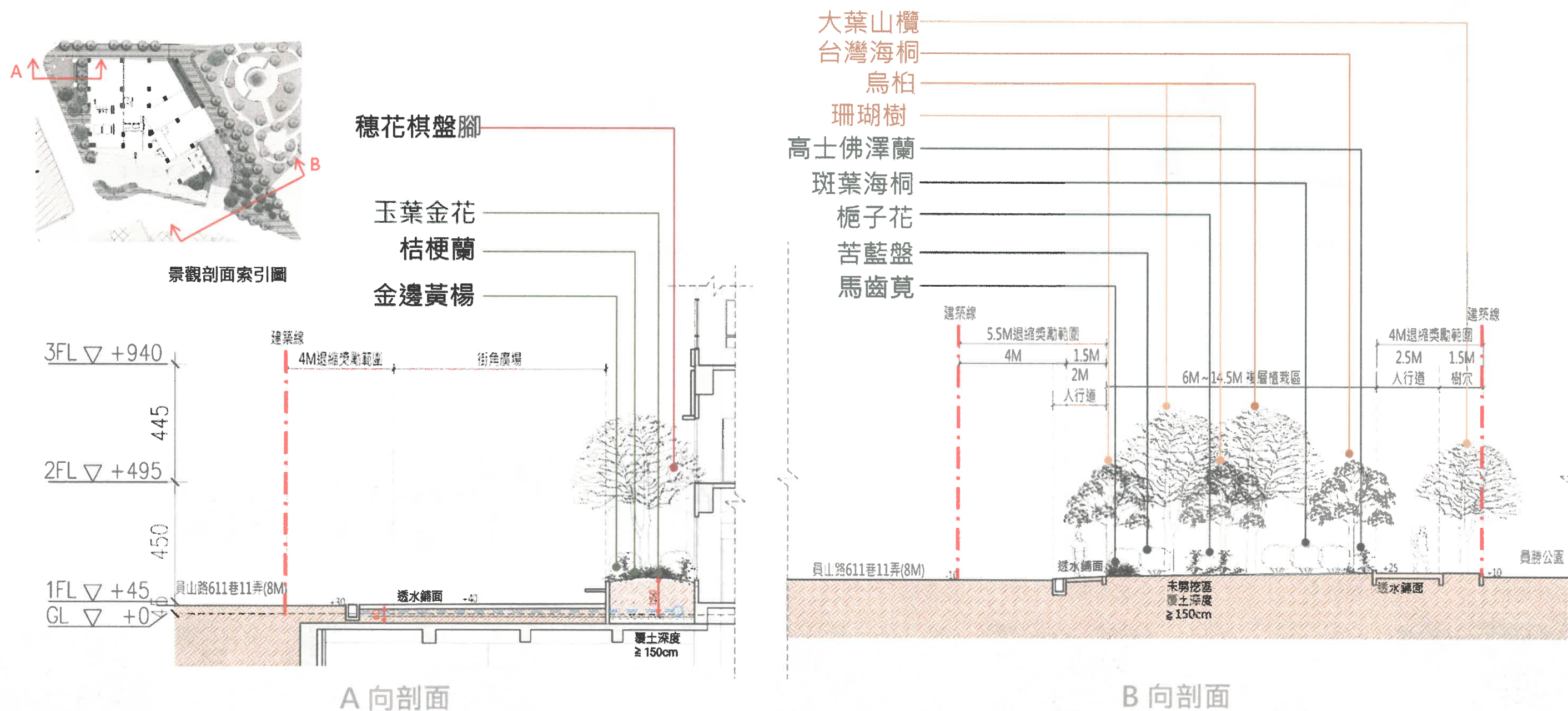
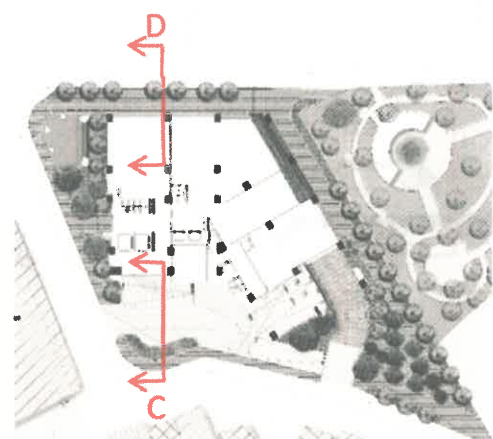


圖 12-20 地面層景觀剖面示意圖 1(維持原核定)



景觀剖面索引圖

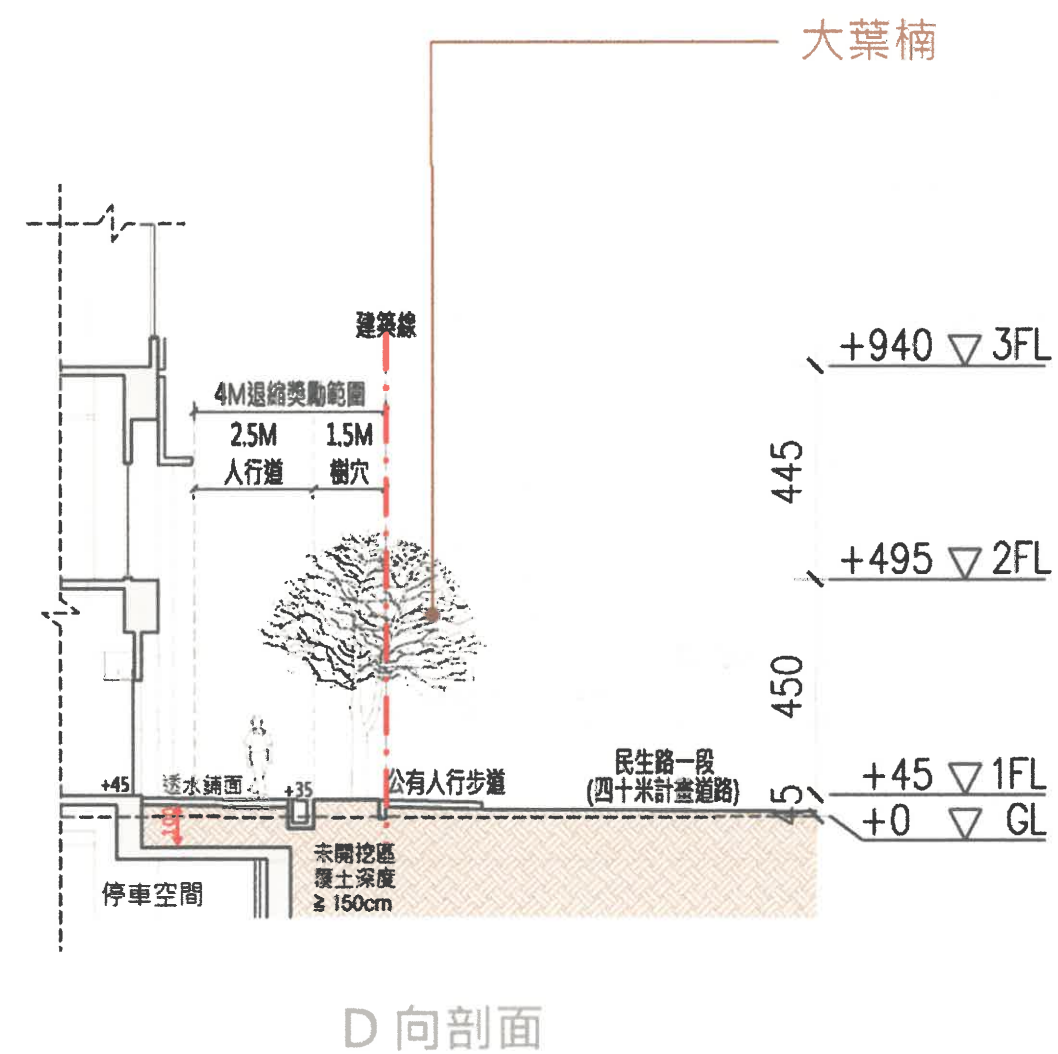
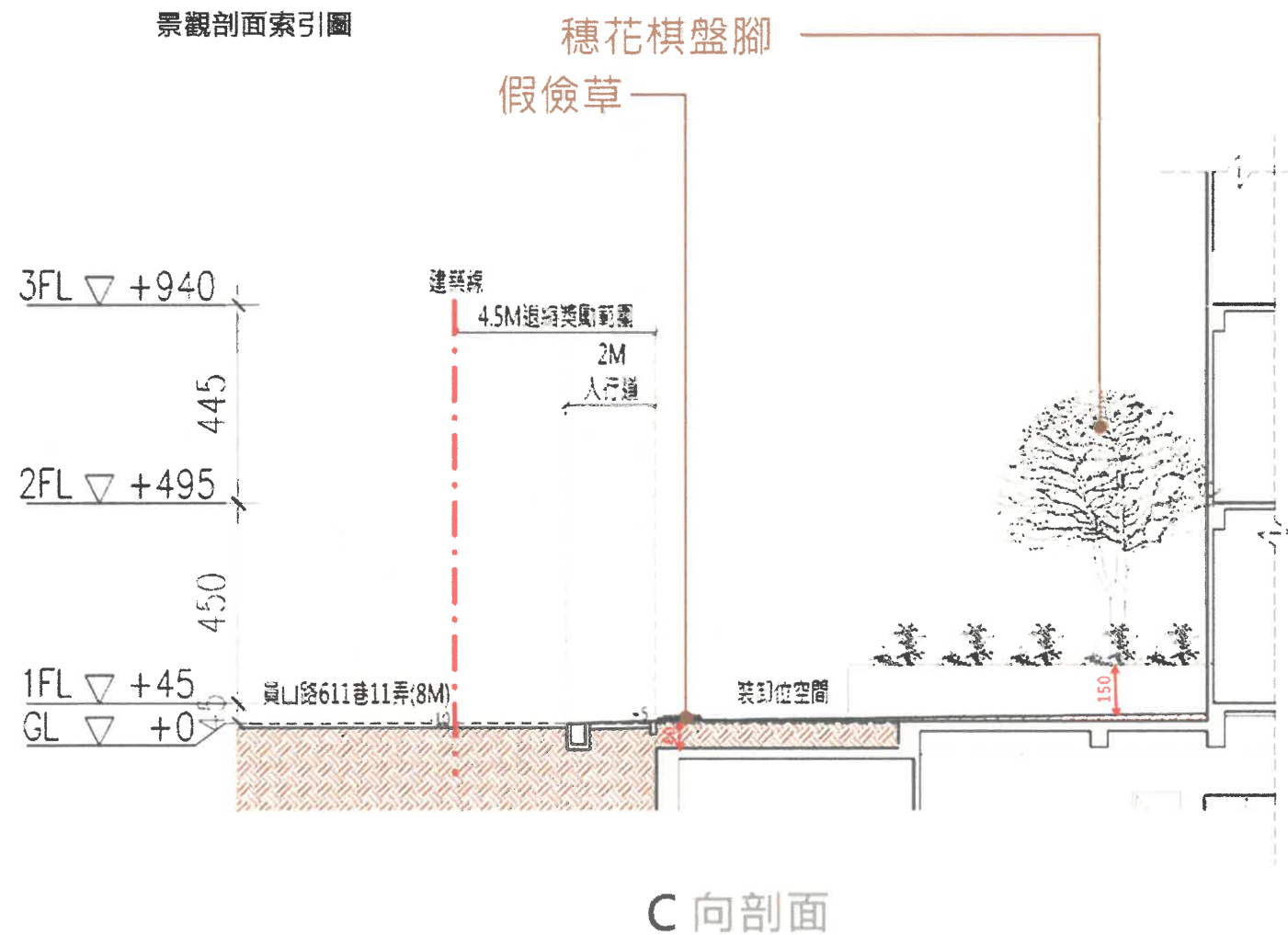


圖 12-21 地面層景觀剖面示意圖 2(維持原核定)



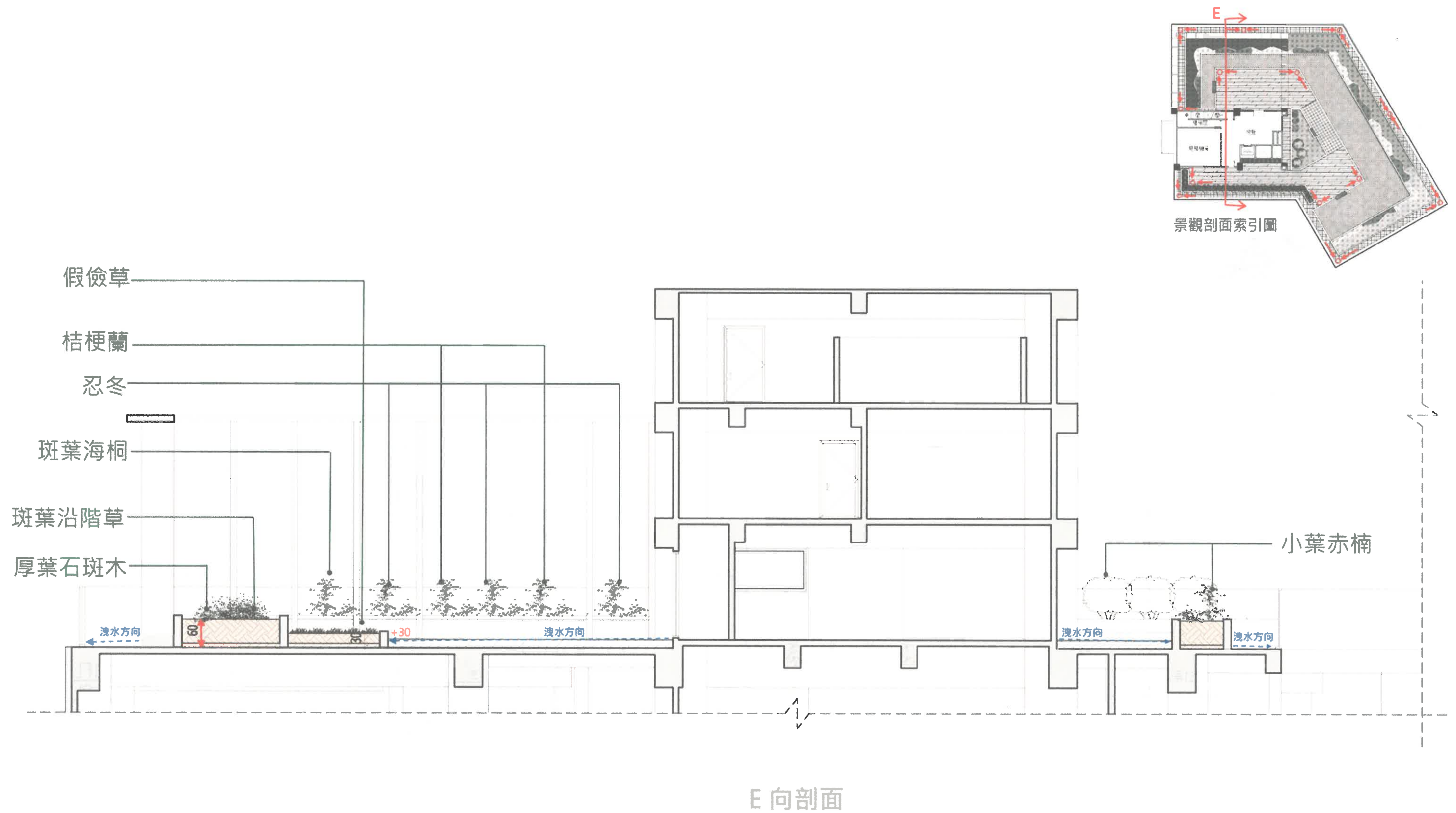


圖 12-22 屋頂層景觀剖面示意圖 1(維持原核定)

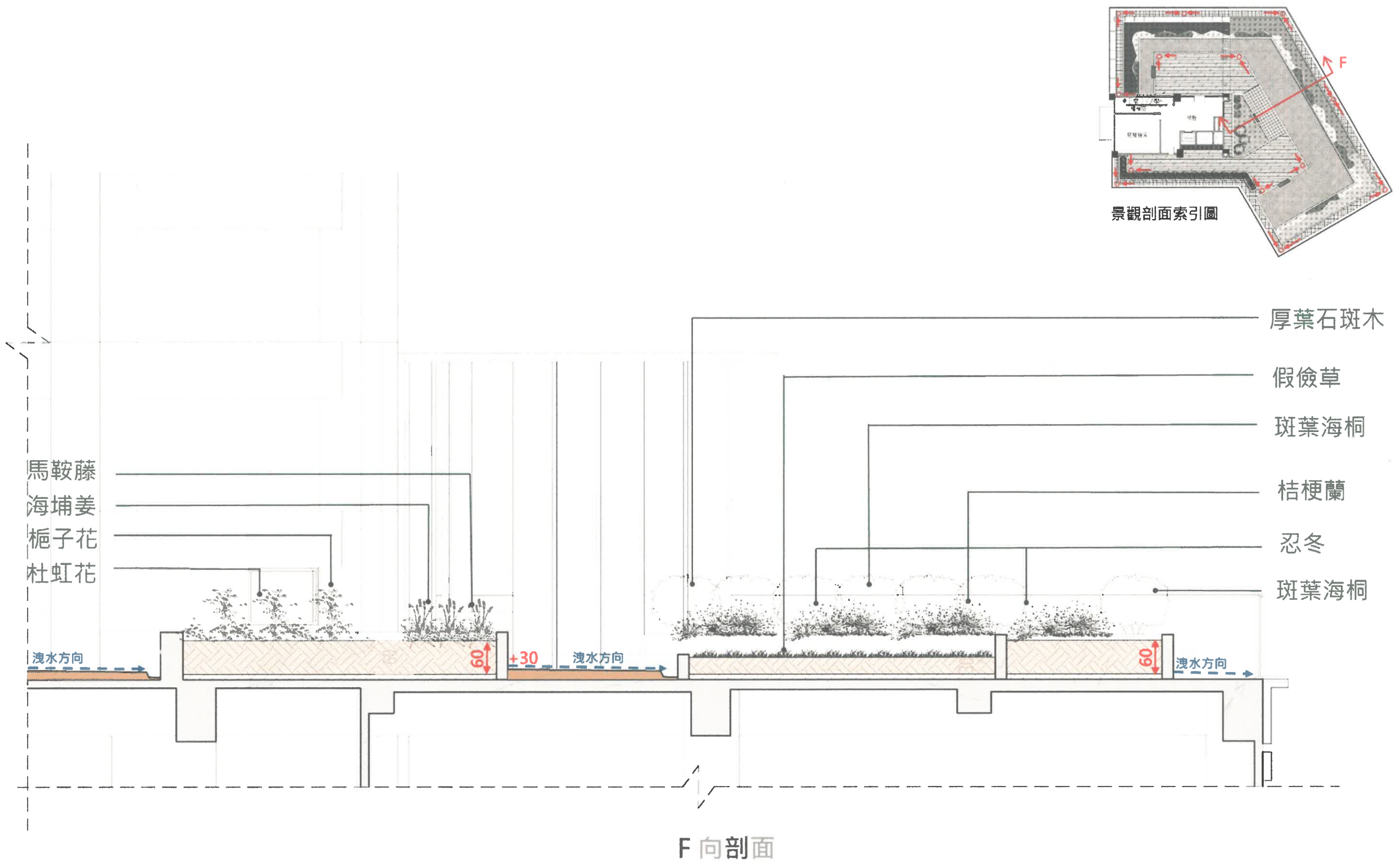


圖 12-23 屋頂層景觀剖面示意圖 2(維持原核定)



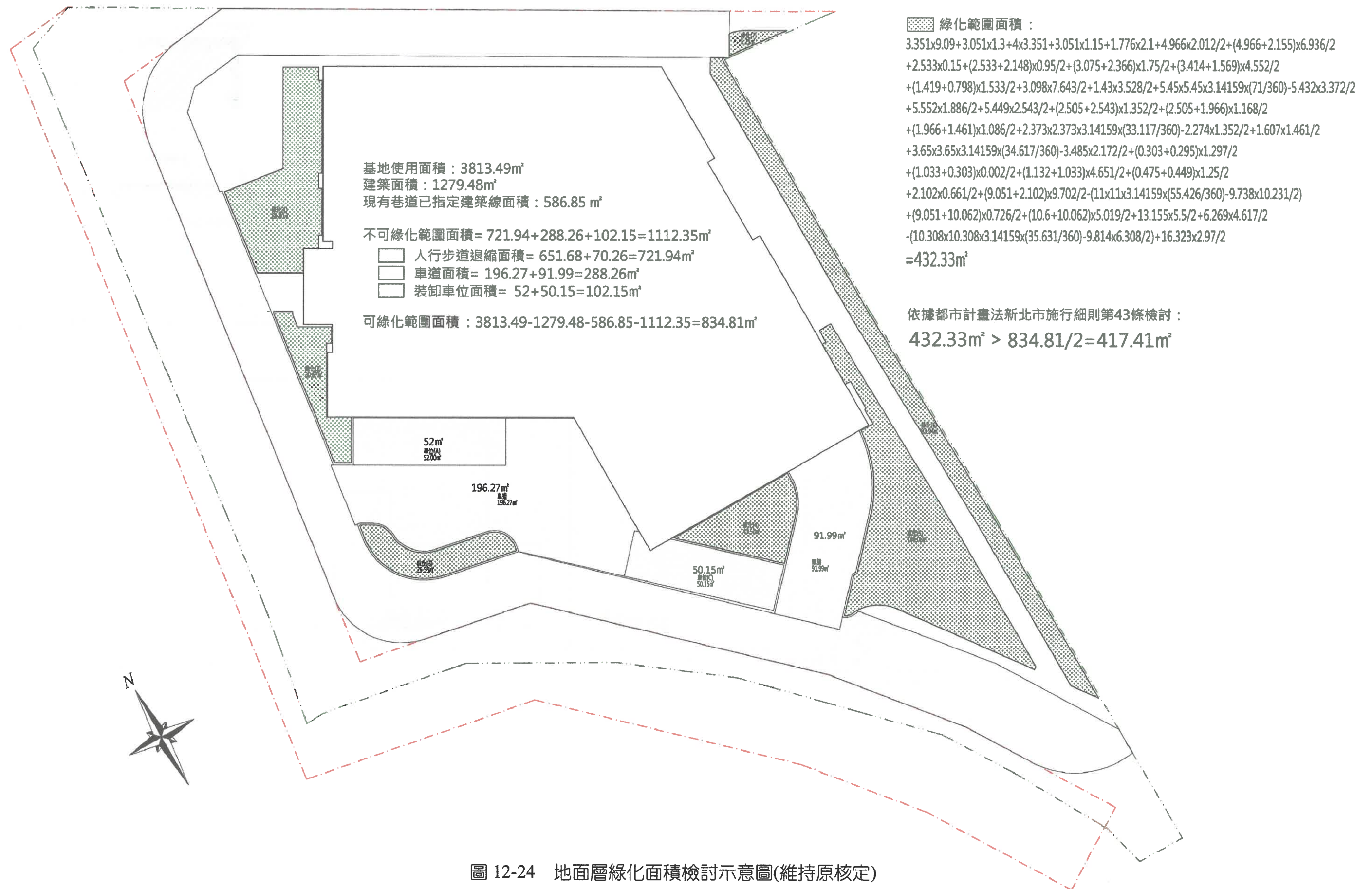


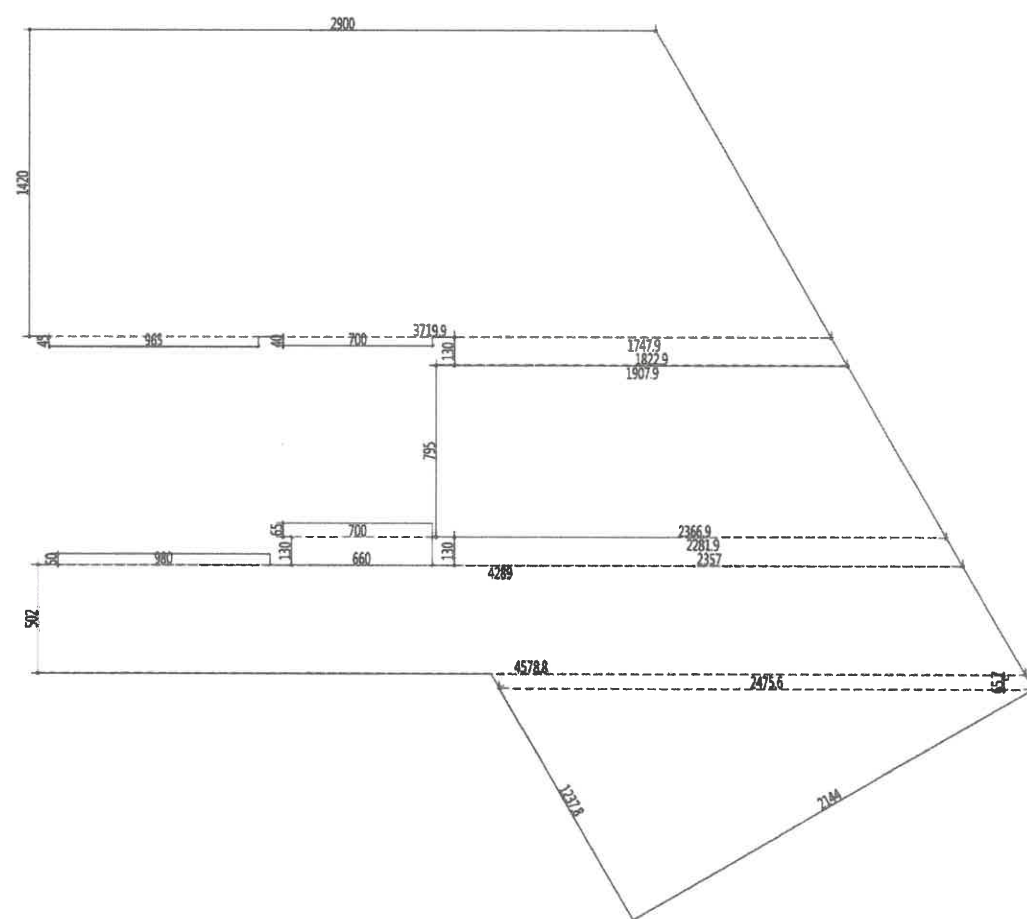
圖 12-24 地面層綠化面積檢討示意圖(維持原核定)

本頁空白，以利對照

依新北市都市設計審議原則：新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上。

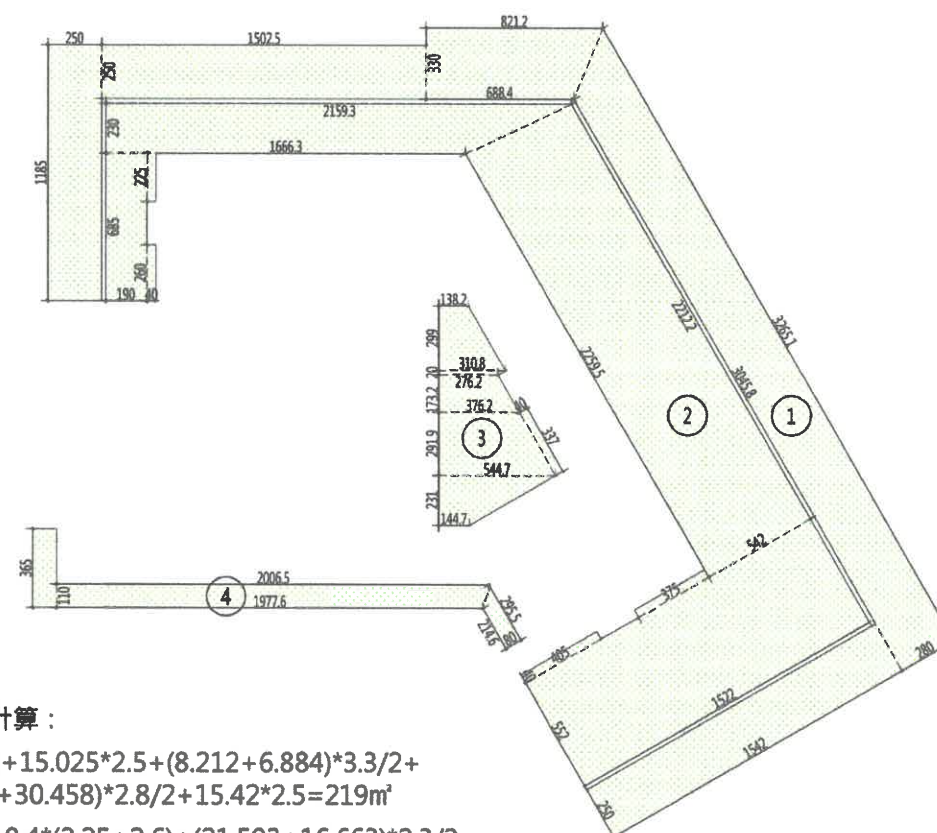
本案屋頂平台面積：1090.01m<sup>2</sup>

實設屋頂綠化面積：549.94m<sup>2</sup> > 1090.01 ÷ 2 = 545.01 m<sup>2</sup> OK!



屋頂平台面積計算：

$$\begin{aligned} & (29+37.199)*14.2/2+9.65*0.45+7*0.4+(17.479+18.229)*1.3/2 \\ & +(19.079+23.669)*7.95/2+(22.819+23.57)*1.3/2 \\ & +9.8*0.5+7*0.65+6.6*1.3+(42.89+45.788)*5.02/2 \\ & +24.756*0.657+21.44*12.378/2=1090.01\text{m}^2 \end{aligned}$$



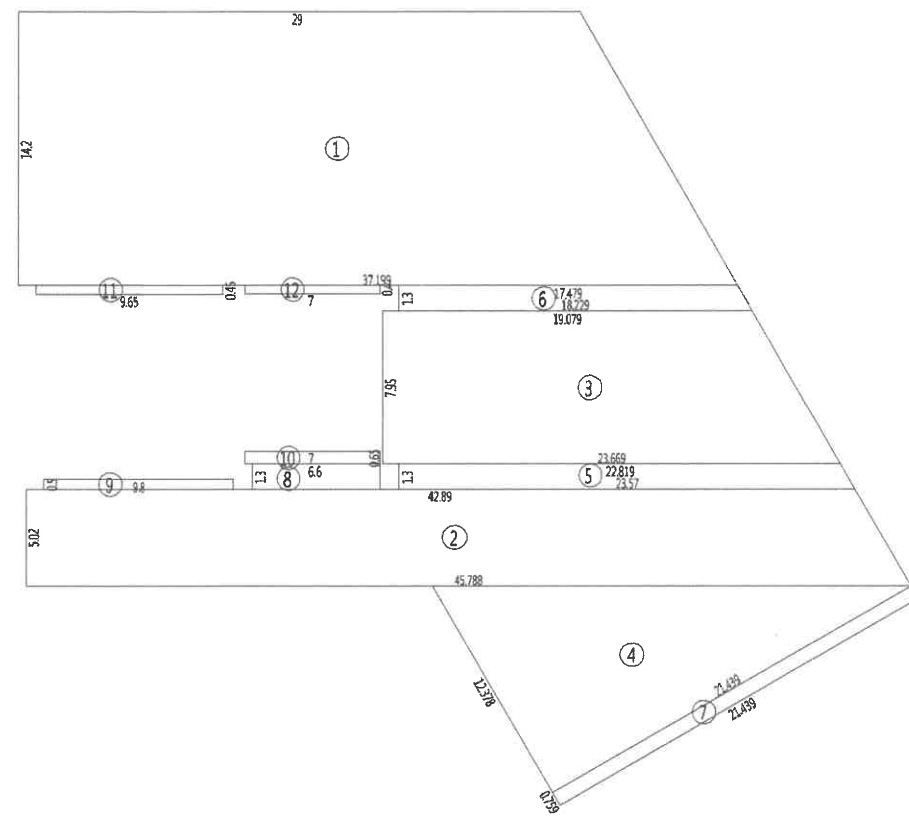
屋頂綠化面積計算：

- ①  $2.5*11.85+15.025*2.5+(8.212+6.884)*3.3/2+(32.651+30.458)*2.8/2+15.42*2.5=219\text{m}^2$
- ②  $1.9*6.85+0.4*(2.25+2.6)+(21.593+16.663)*2.3/2+(22.122+22.595)*5.42/2+15.22*5.52+0.4*(4.05+3.75)=267.27\text{m}^2$
- ③  $(1.382+3.108)*2.99/2+(3.108+2.762)*0.2/2+(2.762+3.762)*1.732/2+(3.762+5.447)*2.919/2+(5.447+1.447)*2.31/2+0.4*3.37=35.7\text{m}^2$
- ④  $1.1*3.65+(20.065+19.776)*1.1/2+(2.955+2.146)*0.8/2=27.97\text{m}^2$

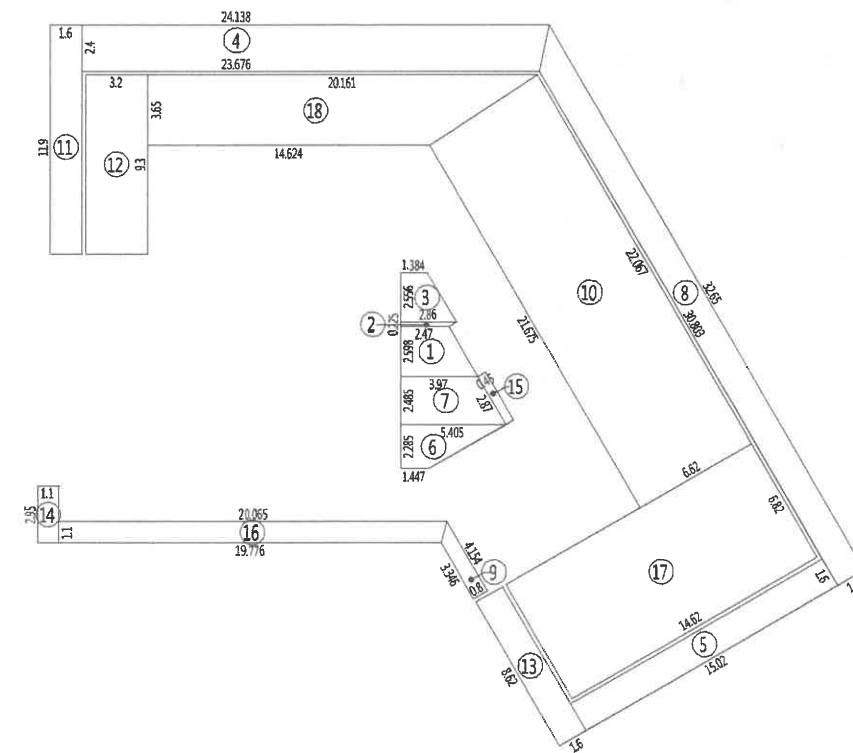
綠化面積合計= 219+267.27+35.7+27.97=549.94m<sup>2</sup>

圖 12-25 屋頂層綠化面積檢討示意圖(原核定)

屋頂花台面積原核准 549.94 m<sup>2</sup>，變更為 566.06 m<sup>2</sup>，面積增加 16.12 m<sup>2</sup>。  
以上調整不影響已核定之權利變換。



$$\begin{aligned}
 (1) &= (29 + 37.199) \times 14.2 / 2 = 470.02\text{m}^2 \\
 (2) &= (42.89 + 45.788) \times 5.02 / 2 = 222.58\text{m}^2 \\
 (3) &= (19.079 + 23.669) \times 7.95 / 2 = 169.92\text{m}^2 \\
 (4) &= (12.378 + 21.439) / 2 = 132.69\text{m}^2 \\
 (5) &= (22.819 + 23.57) \times 1.3 / 2 = 30.15\text{m}^2 \\
 (6) &= (17.479 + 18.229) \times 1.3 / 2 = 23.21\text{m}^2 \\
 (7) &= 21.439 \times 0.759 = 16.27\text{m}^2 \\
 (8) &= 1.3 \times 6.6 = 8.58\text{m}^2 \\
 (9) &= 0.5 \times 9.8 = 4.9\text{m}^2 \\
 (10) &= 7 \times 0.65 = 4.55\text{m}^2 \\
 (11) &= 0.45 \times 9.65 = 4.34\text{m}^2 \\
 (12) &= 0.4 \times 7 = 2.8\text{m}^2 \\
 \text{總面積} &= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10) \\
 &\quad + (11) + (12) = 1090.01\text{m}^2
 \end{aligned}$$



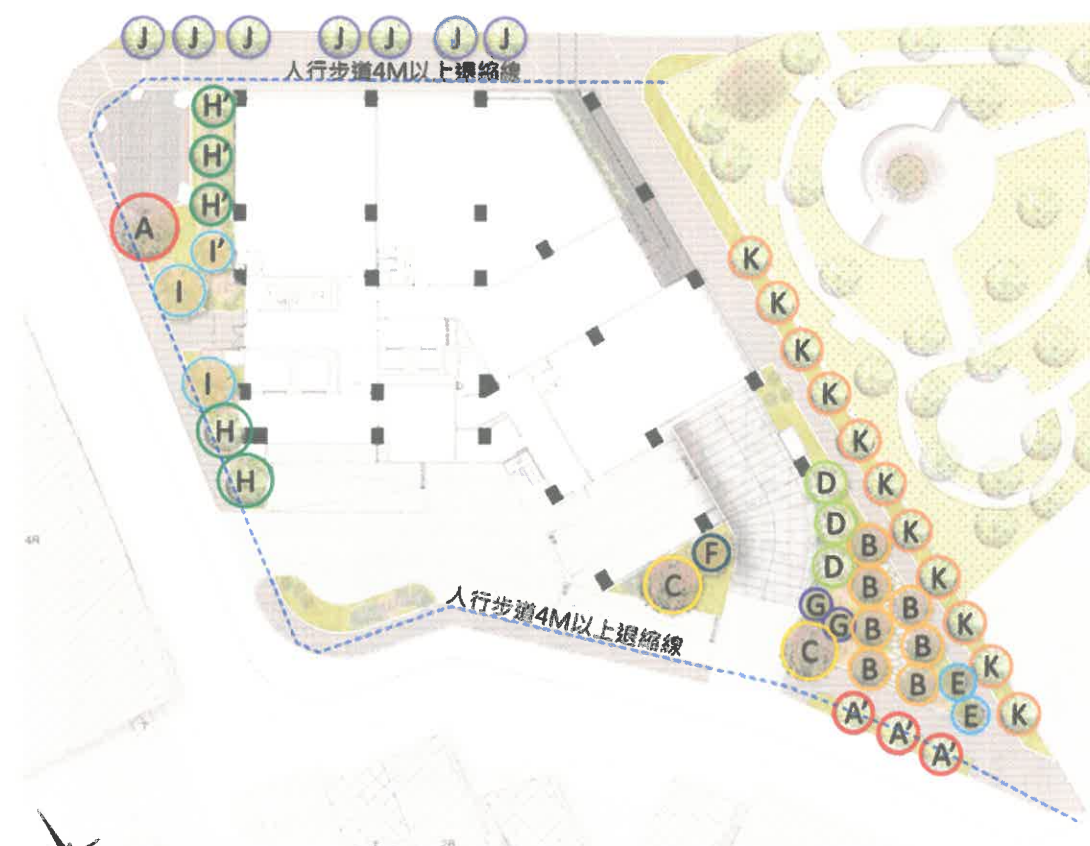
屋頂綠化面積計算：

$$\begin{aligned}
 (1) &= (2.47 + 3.97) \times 2.598 / 2 = 8.37\text{m}^2 \\
 (2) &= (2.47 + 2.86) \times 0.225 / 2 = 0.6\text{m}^2 \\
 (3) &= (1.384 + 2.86) \times 2.556 / 2 = 5.42\text{m}^2 \\
 (4) &= (23.676 + 24.138) \times 2.4 / 2 = 57.38\text{m}^2 \\
 (5) &= 15.02 \times 1.6 = 24.03\text{m}^2 \\
 (6) &= (1.447 + 5.405) \times 2.285 / 2 = 7.83\text{m}^2 \\
 (7) &= (3.97 + 5.405) \times 2.485 / 2 = 11.65\text{m}^2 \\
 (8) &= (30.803 + 32.65) \times 1.6 / 2 = 50.76\text{m}^2 \\
 (9) &= (3.346 + 4.154) \times 0.8 / 2 = 3\text{m}^2 \\
 (10) &= (21.675 + 22.067) \times 6.62 / 2 = 144.79\text{m}^2 \\
 (11) &= 1.6 \times 11.9 = 19.04\text{m}^2 \\
 (12) &= 3.2 \times 9.3 = 29.76\text{m}^2 \\
 (13) &= 1.6 \times 8.62 = 13.79\text{m}^2 \\
 (14) &= 1.1 \times 2.95 = 3.25\text{m}^2 \\
 (15) &= 0.45 \times 2.87 = 1.29\text{m}^2 \\
 (16) &= (19.776 + 20.065) \times 1.1 / 2 = 21.91\text{m}^2 \\
 (17) &= 6.82 \times 14.62 = 99.71\text{m}^2 \\
 (18) &= (14.624 + 20.161) \times 3.65 / 2 = 63.48\text{m}^2
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{總面積} &= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10) + (11) + (12) \\
 &\quad + (13) + (14) + (15) + (16) + (17) + (18) = 566.06\text{m}^2
 \end{aligned}$$

圖 12-25-1 屋頂層綠化面積檢討示意圖(變更後)





喬木配置圖



灌木及多年生草本配置圖

喬木圖例說明

種類	圖例	名稱	尺寸規格	數量(株)	備註
A	○	綠相(大)	H≥7.5m, W≥4m, D≥16cm	1株	樹冠全型、枝葉美觀
A	○	綠相(中)	H≥5.5m, W≥3m, D≥12cm	3株	樹冠全型、枝葉美觀
B	○	山欖花	H≥4.5m, W≥2m, D≥10cm	7株	台灣原生種
C	○	苦楝	H≥5.5m, W≥3m, D≥12cm	2株	台灣原生種
D	○	烏心石	H≥3.5m, W≥1.5m, D≥6-8cm	3株	台灣原生種
E	○	深田桐	H≥3.5m, W≥1.5m, D≥6-8cm	2株	台灣原生種
F	○	台灣海欖	H≥3.5m, W≥1.5m, D≥6-8cm	1株	台灣原生種
G	○	臺灣石斑木	H≥2.5m, W≥1m, D≥5-6cm	2株	台灣原生種
H	○	黃洋菜樹(大)	H≥4.5m, W≥2.5m, D≥10cm	2株	台灣原生種
H	○	黃洋菜樹(中)	H≥4m, W≥2m, D≥8cm	3株	台灣原生種
I	○	樟樹(大)	H≥5m, W≥2.5m, D≥10cm	2株	台灣原生種
I	○	樟樹(中)	H≥4.5m, W≥2m, D≥8cm	1株	台灣原生種
J	○	A 綠地	H≥5.5m, W≥3m, D≥12cm	2株	台灣原生種
K	○	A 綠地	H≥5.5m, W≥3m, D≥12cm	11株	台灣原生種

註：喬木樹冠離地淨高2.5M以上。

灌木及多年生草本圖例說明

種類	圖例	名稱	尺寸規格	數量(株)	備註
1	■	黃洋菜	H≥15cm, W≥15cm	20.63m²	台灣原生種/綠化植物
2	■	黃洋菜	H≥25cm, W≥15cm	15.01m²	台灣原生種/綠化植物
3	■	黃洋菜	H≥35cm, W≥20cm	25.56m²	台灣原生種/綠化植物
4	■	黃洋菜	H≥40cm, W≥20cm	16.21m²	台灣原生種
5	■	黃洋菜	H≥30cm, W≥15cm	5.84m²	台灣原生種/綠化植物
6	■	黃洋菜	H≥15cm, W≥10cm	5.77m²	台灣原生種/綠化植物
7	■	黃洋菜	H≥35cm, W≥20cm	19.45m²	台灣原生種
8	■	黃洋菜	H≥40cm, W≥25cm	13.34m²	台灣原生種/綠化植物
9	■	黃洋菜	H≥40cm, W≥25cm	13.45m²	台灣原生種
10	■	黃洋菜	H≥60cm, W≥35cm	31.08m²	台灣原生種/綠化植物
11	■	黃洋菜	H≥80cm, W≥35cm	9.57m²	台灣原生種/綠化植物
12	■	黃洋菜	H≥60cm, W≥35cm	6.04m²	台灣原生種/綠化植物
13	■	黃洋菜	H≥60cm, W≥35cm	21.45m²	台灣原生種/綠化植物
14	■	黃洋菜	H≥50cm, W≥30cm	8.27m²	台灣原生種
15	■	黃洋菜	H≥35cm, W≥20cm	17.67m²	台灣原生種/綠化植物
16	■	黃洋菜	H≥20cm, W≥15cm	9.94m²	台灣原生種
17	■	黃洋菜	H≥25cm, W≥15cm	9.55m²	台灣原生種
18	■	黃洋菜	H≥30cm, W≥15cm	259.76m²	台灣原生種

附表一：

米高徑 (公分)	樹冠直徑 (公尺)	綠覆面 (平方公尺)
5-7	1.5	10
8-10	1.5	15
大於 10	2	20

米高徑：距地面 1 公尺高之樹幹直徑。

實際綠化面積

喬木：24 棵 (米高徑 &gt; 10cm)

喬木：15 棵 (米高徑 8 ~ 10cm)

喬木：8 棵 (米高徑 5 ~ 7cm)

灌木：166.34m²

多年生草本：82.49m²

草皮：259.76 m²

綠覆面積計算

[喬木] 24x20+15x15+8x10=785m²

[灌木] 166.34x1.5=249.51m²

[地被植物] (82.49+259.76)x1=342.25m²

合計：785+249.51+342.25=1376.76m²

基地面積：3813.49m²

基準法定空地面積：

 $(3813.49-586.85) \times (1-建蔽率60\%)=1290.66m^2$ 

實設建築面積：1269.39m²

實設空地面積：

 $3813.49-586.85-1269.39=1957.25m^2 > 1290.66m^2 \dots OK$ 

不可綠化面積：721.94+233.74+101.8=1057.48m²

實設空地-不可綠化面積：1957.25-1057.48=899.77m²

依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討：實設空地面積應留設1/2以上綠化面積

應設綠化面積 (1/2實設空地面積)：899.77/2=449.89m²

實設綠化面積：451.36m² &gt; 449.89m² ...OK

綠覆面積：1376.76m²

綠覆率：1376.76/1957.25x100%=70.34%

圖 12-26 地面層綠覆率檢討示意圖(維持原核定)



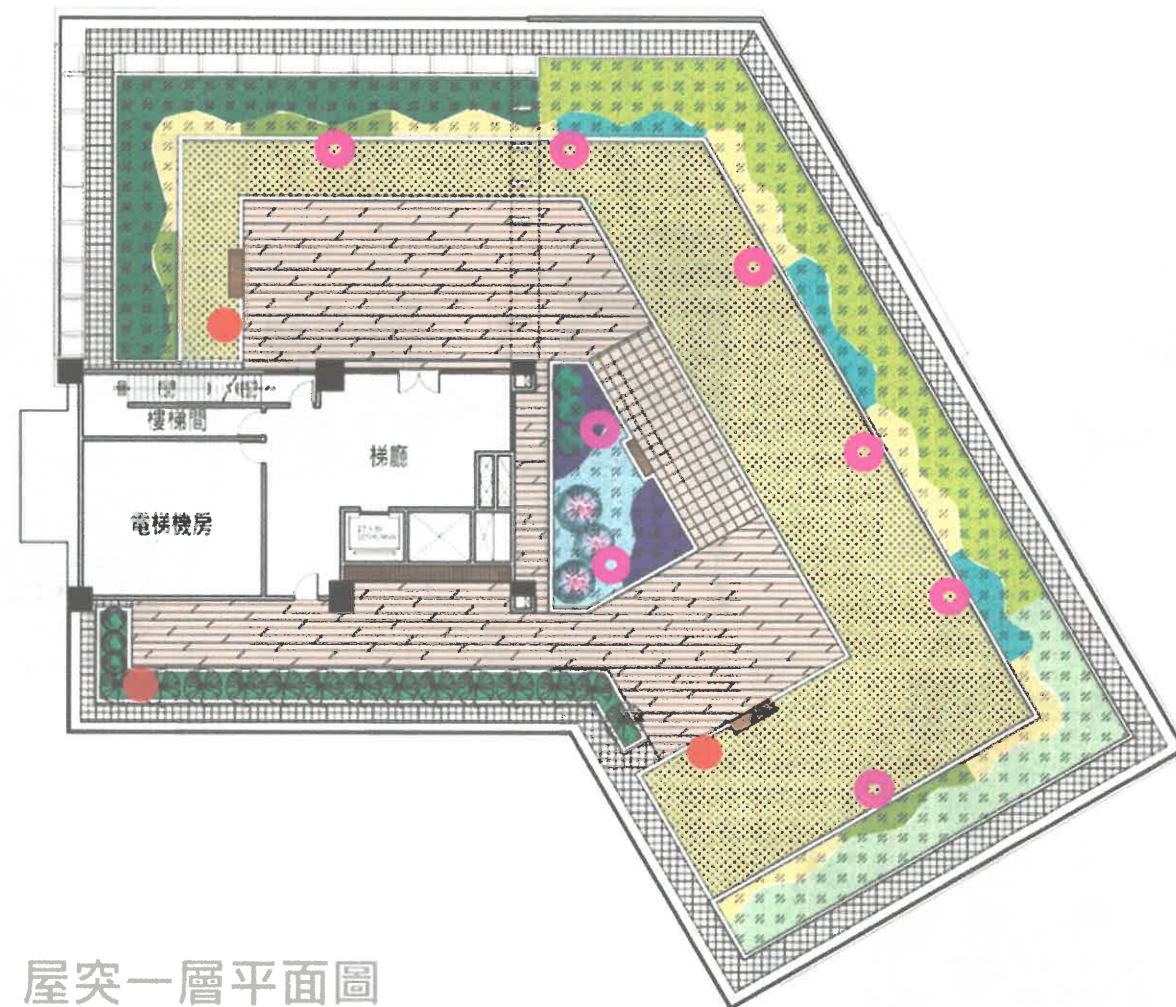
(三) 景觀照明計畫



圖例	名稱	數量
●	草叢燈	3
●	庭園矮燈	11
◆	庭園高燈	16
■	車道燈	6

圖 12-27 地面層景觀照明示意圖(維持原核定)





圖例	名稱	數量
●	草叢燈	8
●	庭園矮燈	3

圖 12-28 屋頂層景觀照明示意圖(維持原核定)



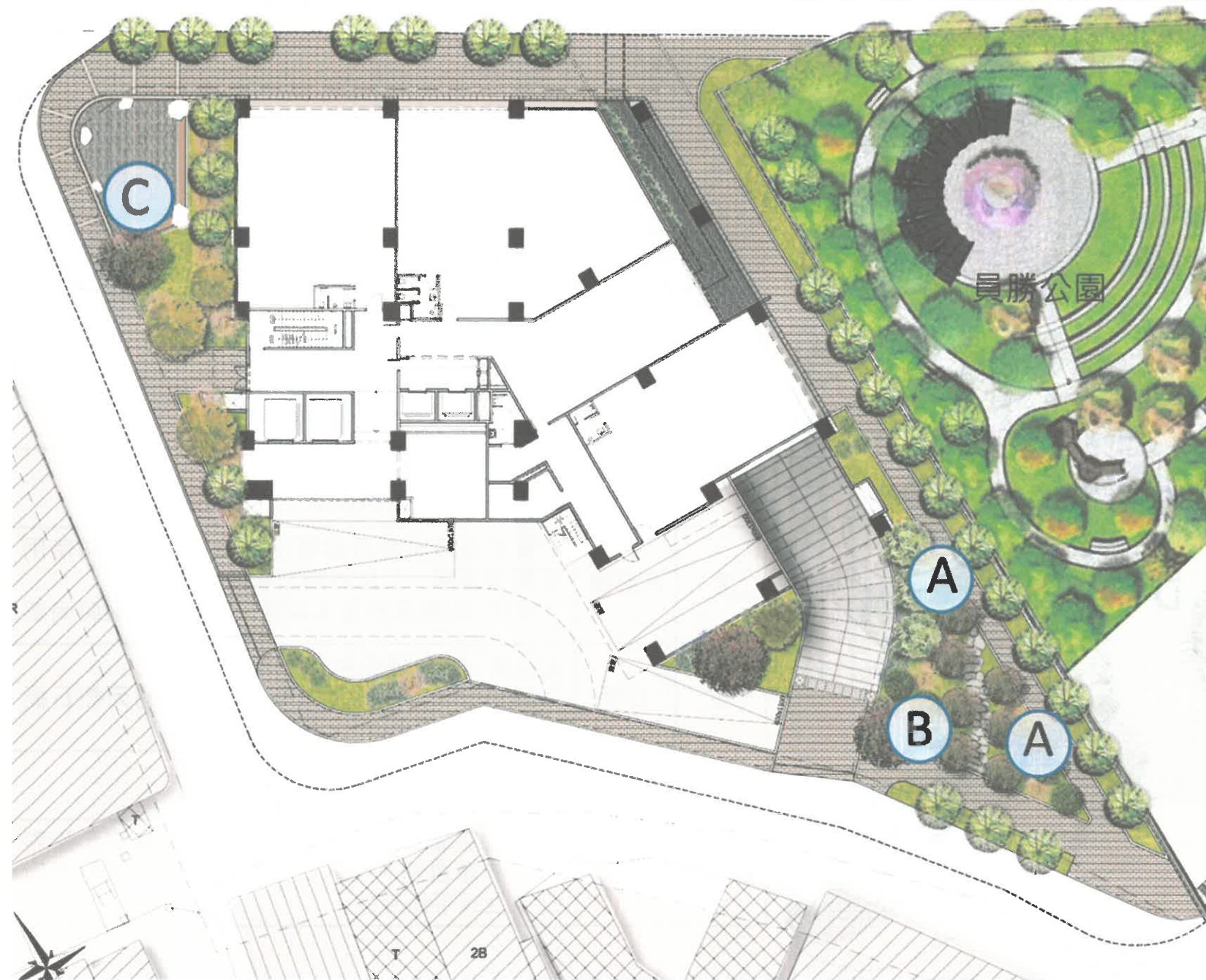
## (四) 鋪面計畫



圖 12-29 地面層鋪面計畫示意圖(維持原核定)



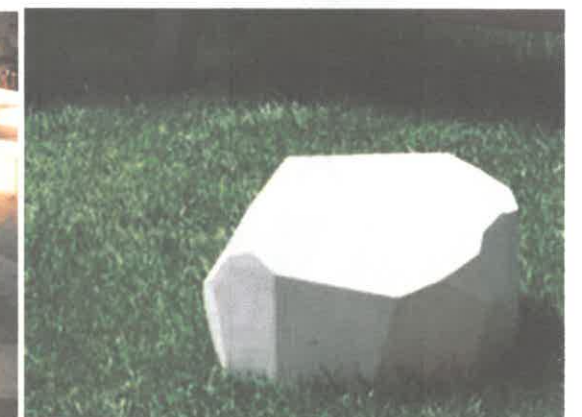
代號	名稱	說明
A	實木長椅	1.長120-160CM。 2.以簡約、高質感的座椅，置於基地營造的自然風景中，面向公園，適合放鬆。
B	座椅與燈具(兼具)	1.兼具座椅與燈的功能，亦具有公共藝術功能。 2.置於基地和公園交界處，亦能讓來公園休憩的人欣賞與運用。
C	花台周邊木座椅平台	1.花台周邊整圈設置木座椅，提供更多休憩區域。 2.設置流線型木座椅平台(木座椅面不等寬)，提升環境現代感與放鬆感。



A.簡約、高質感的實木長座椅



B. 採用可兼具座椅與燈的功能，置於基地和公園交界處 (實際產品另行選定，此為示意圖)



C.花台周邊整圈設置木座椅，提供更多休憩區域

圖 12-30 地面層街道家具配置示意圖(維持原核定)





A. 深棕色木紋磚



B. 淺棕色木紋磚



C. 實木長椅

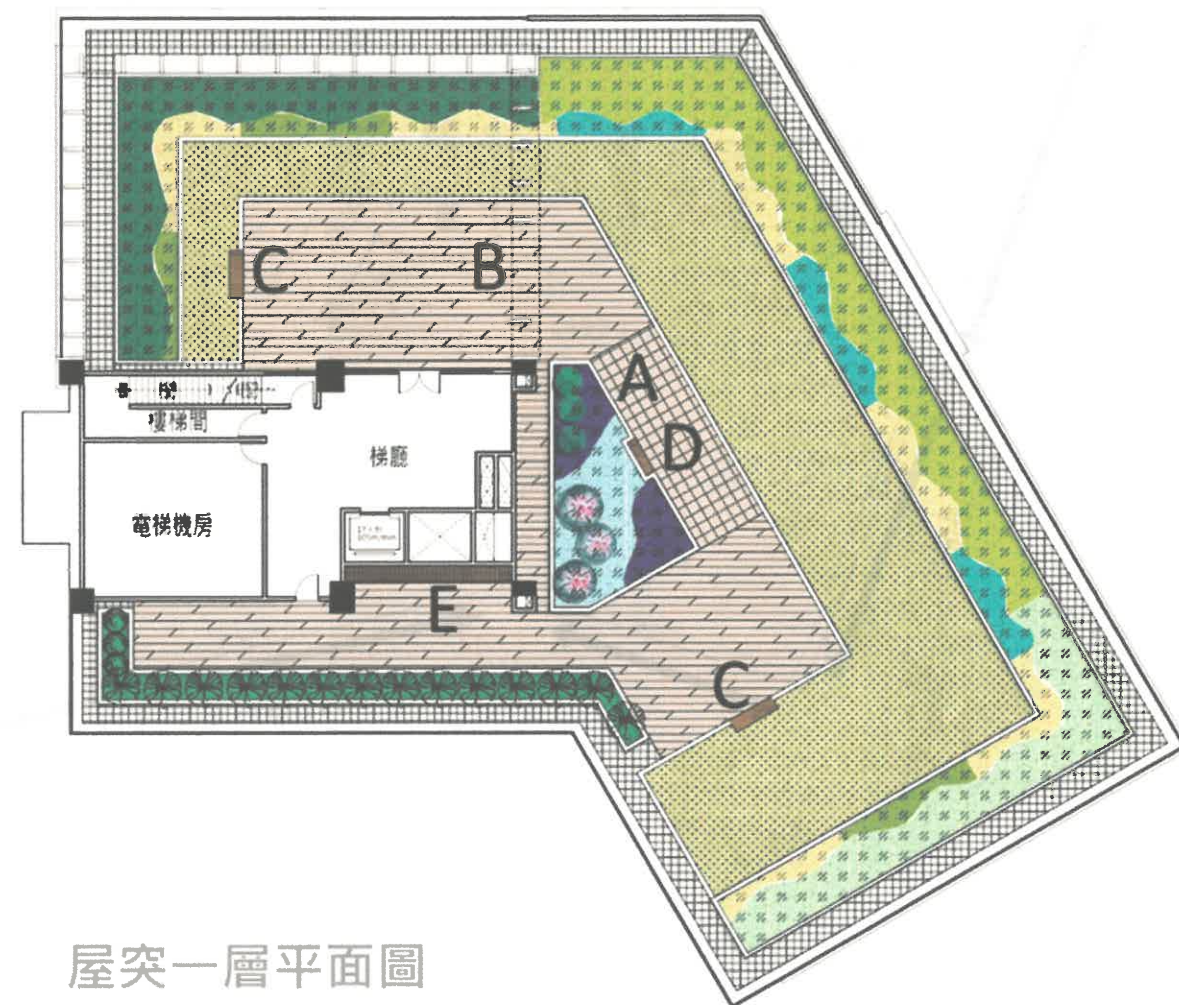


D. 木座椅平台，置於花台頂面



E. 花台側邊之木座椅平台

代號	名稱	說明
A	木紋磚 (深棕色)	小面積深棕色木紋磚鋪於花台旁，搭配周邊植物營造更多的自然舒適、放鬆的氣氛增加頂樓景觀變化。
B	木紋磚 (淺棕色)	較大面積鋪設仿木花紋之淺棕色木紋磚，搭配周邊植物營造更多的自然舒適、放鬆的氣氛，將大自然的恬適帶進屋頂花園。
C	實木長椅	草皮周邊設置兩座具設計感的實木長椅，除了提供休憩區位，亦提升頂樓質感。
D	木座椅 平台	原木色，設置於花台邊緣頂面。
E	木座椅 平台	深棕色，連結於花台側邊。



屋突一層平面圖

圖 12-31 屋頂層鋪面及傢俱配置示意圖(維持原核定)



(五) 排水計畫

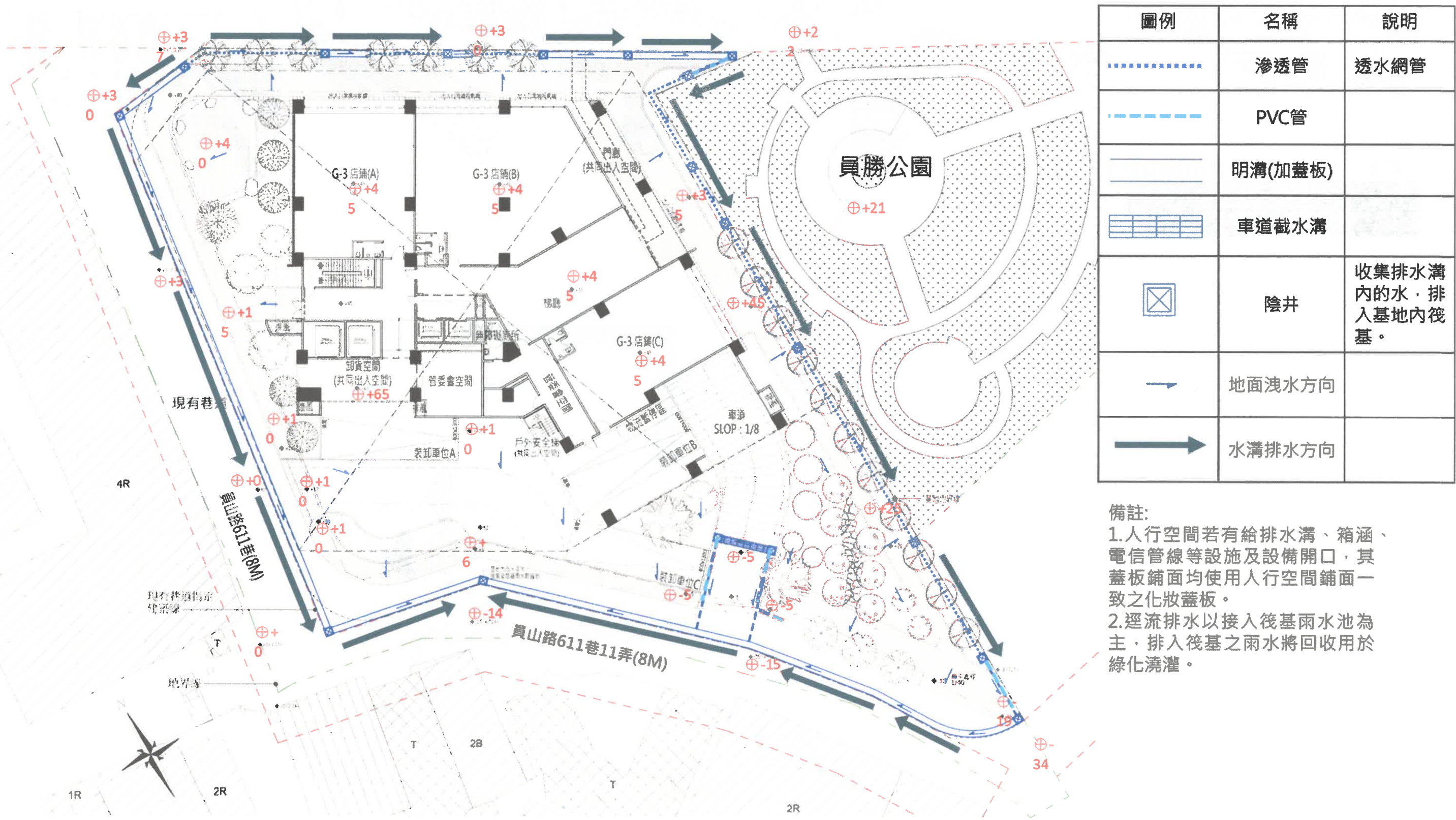


圖 12-32 排水計畫示意圖(維持原核定)



## 五、無障礙引導設施系統

(本節無變更)

## 六、空調主機配置計畫

(本節無變更)

## 七、垃圾、廚餘處理及運送系統

(本節無變更)

## 八、廣告招牌形式

(本節無變更)

## 九、建築立面隔柵檢討

(本節無變更)

## 十、屋頂立體構架檢討

(本節無變更)

## 十一、合格級智慧建築設計構想

(本節無變更)

## 拾參、實施方式及有關費用分擔

(維持原核定內容)

## 拾肆、拆遷安置計畫

(維持原核定內容)



## 拾伍、財務計畫

(維持原核定內容)

## 拾陸、效益評估

(維持原核定內容)

## 拾柒、實施進度

(維持原核定內容)



## 拾捌、相關單位配合辦理事項

(維持原核定內容)

## 拾玖、其他應加表明事項

(維持原核定內容)

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

共 4 頁第 2 頁

共 4 頁第 3 頁

(公司印章)

(代表公司負責人印章)

變更時請打

變更時請打

股份有限公司變更登記表

變更預登編號  
公司統一編號  
公司聯絡電話  
備外投資事業  
陸資  
開辦性股份有限公司股東人數  
複數表決權特別股  
對於特定事項否決權特別股  
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制  
或當選一定名額之權利  
原名稱  
股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱

中文

將捷建設股份有限公司

(變更後)

(章程所訂)

外文

FABULOUS DEVELOPMENT INTERNATIONAL CO., LTD.

二、(郵遞區號)公司所在地

(含鄉鎮市區村里)

(10457)

台北市中山區松江路 126 號 16 樓

三、代表公司負責人

林莉婷

四、每股金額(阿拉伯數字)

10 元

五、資本總額(阿拉伯數字)

1,000,000,000 元

六、實收資本總額(阿拉伯數字)

614,085,610 元

七、股份總數

100,000,000 股

八、已發行股份總數

1. 普通股 61,408,561 股

2. 特別股 股

九、董事人數任期

3 人自 113 年 12 月 24 日至 116 年 12 月 23 日

(含獨立董事 0 人)

十、監察人人數任期

1 人自 113 年 12 月 24 日至 116 年 12 月 23 日

或

審計委員會

本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人

十一、公司章程修正(訂定)日期

113 年 12 月 24 日

※變更登記日期文號

114.1.15 經投商字第 1143 0282900

※核對

公務記載蓋章欄

114.1.15

公司登記表

專用章

(一)申請書一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。

(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、污點或塗改。

(三)※各欄如變更登記日期文號、權號等，申請人請勿填寫。

(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。

(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。

(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記圖，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記圖，監察人之人數任期免填。

(七)開辦性股份有限公司應填列股東人數，以技術或勞務出資者應填列章程載明之股款股數與補充金額(勞務出資僅適用開辦性股份有限公司)。

將捷建設股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

十二、本次股本增加明細

(股本若為 9、10、11、12 之併購者，請加填第十四欄)

資產增加

1. 現金 股 元

2. 財產 股 元

3. 技術 股 元

4. 股份交換 股 元

5. 認股權憑證轉換股份 股 元

6. 資本公積 股 元

7. 法定盈餘公積 股 元

8. 股息及紅利 股 元

9. 合併 股 元

10. 分割受讓 股 元

11. 股份轉換 股 元

12. 收購 股 元

13. 債權抵繳股款 股 元

14. 公司債轉換股份 股 元

15. 勞務 股 元

16. 其他 股 元

權益科目調整

1. 現金 股 元

2. 財產 股 元

3. 技術 股 元

4. 股份交換 股 元

5. 認股權憑證轉換股份 股 元

6. 資本公積 股 元

7. 法定盈餘公積 股 元

8. 股息及紅利 股 元

9. 合併 股 元

10. 分割受讓 股 元

11. 股份轉換 股 元

12. 收購 股 元

13. 債權抵繳股款 股 元

14. 公司債轉換股份 股 元

15. 勞務 股 元

16. 其他 股 元

併購

1. 現金 股 元

2. 財產 股 元

3. 技術 股 元

4. 股份交換 股 元

5. 認股權憑證轉換股份 股 元

6. 資本公積 股 元

7. 法定盈餘公積 股 元

8. 股息及紅利 股 元

9. 合併 股 元

10. 分割受讓 股 元

11. 股份轉換 股 元

12. 收購 股 元

13. 債權抵繳股款 股 元

14. 公司債轉換股份 股 元

15. 勞務 股 元

16. 其他 股 元

其他

1. 現金 股 元

2. 財產 股 元

3. 技術 股 元

4. 股份交換 股 元

5. 認股權憑證轉換股份 股 元

6. 資本公積 股 元

7. 法定盈餘公積 股 元

8. 股息及紅利 股 元

9. 合併 股 元

10. 分割受讓 股 元

11. 股份轉換 股 元

12. 收購 股 元

13. 債權抵繳股款 股 元

14. 公司債轉換股份 股 元

15. 勞務 股 元

16. 其他 股 元

十三、本次股本減少明細

1. 彌補虧損 股 元

2. 退還股款 股 元

3. 註銷庫藏股 股 元

4. 合併銷除股份 股 元

5. 分割減資 股 元

6. 收回特別股 股 元

十四、被併購公司資料明細

併購種類

併購基準日

統一編號

被併購公司

公司名稱

公務記載蓋章欄

114.1.15

公司登記表

專用章

商 1302 - 1 欄

1071108 公告

將捷建設股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

所營事業

編號

代碼

營業項目說明

1

H701010

住宅及大樓開發租售業。

2

H701020

工業廠房開發租售業。

3

H701040

特定專業區開發業。

4

H701050

投資興建公共建設業。

5

H701060

新市鎮、新社區開發業。

6

H701070

區段徵收及市地重劃代辦業。

7

H701080

都市更新重建業。

8

H701090

都市更新整建維護業。

9

H702010

建築經理業。

10

H703090

不動產買賣業。

11

H703100

不動產租賃業。

12

F111090

建材批發業。

13

F211010

建材零售業。

14

E801010

室內裝潢業。

15

I401010

一般廣告服務業。

16

I503010

景觀、室內設計業。

17

ZZ99999

除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

公務記載蓋章欄

114.1.15

公司登記表

專用章

商 1302 - 3 欄

附一-1



共 4 頁第 4 頁

將捷建設股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更 時請 打✓	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
			(郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)		
✓	1	董事長	林 莉 婷 (112) 台北市北投區文林北路 306 號 18 樓	F 2 2 3 7 6 8 4 3 2	61,408,561
✓	2	董 事	龔 福 來 (235) 新北市中和區秀朗路三段 175 巷 10 號 22 樓	A 1 2 3 6 7 6 5 2 1	61,408,561
✓	3	董 事	陳 曉 健 (234) 新北市永和區安和里雙和街 16 巷 10 號 4 樓	S 1 0 1 2 7 2 5 6 0	61,408,561
✓	4	監察人	陶 秀 蓮 (220) 新北市板橋區篤行路一段 12 之 9 號五樓	U 2 2 0 0 7 9 4 7 6	61,408,561

變更 時請 打✓	所 代 表 法 人			
	編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
			(郵遞區號) 法 人 所 在 地	
✓	1	1 ~ 4	將捷股份有限公司 (10457) 台北市松江路 126 號 17 樓	86691968

僅供「變更新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」使用，不得作為其他用途。114 年 2 月 11 日

公務記載蓋章欄
<div>114.1.15 公司登記表 專用章</div>

商 1302 - 4號

中華民國身分證

姓名 林 莉 婷

出生年月日 民國 65 年 6 月 24 日 性別 女

發證日期 民國 104 年 9 月 21 日 (北市)換發 第一類 證號 F223768432

本影本僅供辦理：  
都市更新審查


切勿移用其他用途

父 林 長 勳 母 林 靜 子

配偶 黃 元 璋 役別

出生地 臺灣省臺北縣

住址 臺北市北投區福興里 8 鄰  
文林北路 306 號十八樓

 0020720314

## 附錄二、都更差異說明書

## 都更差異說明書(一)

茲有 起造人：將捷建設股份有限公司 負責人：林莉婷等 1 人，申請基地座落於新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，現申請建造執照第 2 次變更設計。於中華民國 110 年 8 月 17 日新北府城更字第 1104659062 號函通過 貴府都市都市更新事業計畫審查核備及都市更新權利變換計畫核備在案。依據 110 年 7 月 6 日新北府城更字第 1104657600 號函令「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」規定免辦更新變更項目一覽表檢討說明如下：

項次	項目	內容	說明 建照第 1 次變更設計	說明 建照第 2 次變更設計
一、構造	(一) 樓梯	1. 直通樓梯通行方向變更，未影響各戶面積者。 2. 樓梯級高、級數、踏數級深、寬度或平台變更者。 3. 非主要樓梯數量增減、位置或構造變更者。 4. 梯間開門位置變更者。 5. 室外梯開口變更者。	無變更。	無變更。
	(二) 樑、柱	1. 小樑增減或位置變更者。 2. 屋頂層之樑改為反樑者。 3. 管道間之增加、尺寸變更或位移，且非住宅使用者。	1. 地上二層至十一層管道間旁新增小樑，乙梯下方新增小樑，部份樑位置調整。 2. 無變更。 3. 地上一層店鋪新增雨水管道間，非住宅使用。	1. 屋突一層部份小樑及梁側增築取消。 2. ~3. 無變更。
	(三) 陽台、雨遮、立面外飾、花台、露台、格柵、廣告招牌	1. 立面外飾修改者。 2. 配合法令調整之雨遮修改者，未涉及產權登記面積且實施方式非屬權利變換者。 3. 陽台、露台、花台之數量、面積增加或位置變更，且實施方式非屬權利變換者。 4. 陽台、露台、花台之形狀、欄杆、造型、窗戶分割型式變更者。 5. 欄杆、格柵增設或尺寸調整者。 6. 裝飾柱尺寸或形式調整，且未涉及容積檢討及產權登記者。 7. 遮陽板型式調整者。 8. 廣告招牌尺寸或型式調整者。 9. 陽台透空率變更，且符合建築相關法令檢討規定者。	無變更。	1. 1F~2F 柱子裝飾格柵取消。 2. 無變更。 3. 花台面積增加依變更說明檢討。 4. 窗戶分割調整。 5. ~9. 無變更。
	(四) 屋頂突出物、女兒牆	1. 屋頂突出物雨遮修改者。 2. 屋頂通氣口增、減設者。 3. 屋脊裝飾物縮小面積或降低高度者。 4. 女兒牆高度變更，且不影響建築物高度或造型變更者。 5. 女兒牆材質變更者。 6. 增設相關設備者。 7. 取消屋簷及屋突裝飾材者。 8. 屋突高度調整，且總高度不變者。	無變更。	1. ~2. 無變更。 3. 屋頂金屬透空立體構架取消。 4. 無變更。 5. 屋頂層女兒牆玻璃欄杆變更為金屬欄杆。 6. ~8. 無變更。
	(五) 外牆門窗、帷幕牆	1. 非承重之外牆構造變更，且牆中心線不變者。 2. 門窗編號、位置、尺寸、型式等變更或取消者。	無變更。	1. 無變更。 2. 門窗編號、尺寸、分割調整。
二、設備	(一) 昇降設備	1. 已留有機坑管道而增設昇降設備或停樓數增減等修改者。 2. 昇降設備機種之設計載重、速度之變更者。	無變更。	無變更。
	(二) 避雷設備、航空障礙燈	1. 應設避雷設備位置或高度保護半徑變更或漏繪者。 2. 避雷設備或航空障礙燈型式變更者。 3. 增設避雷設備、航空障礙燈。	無變更。	無變更。

三、其他	(三) 排煙、通風、衛生、給水、基地內部排水溝設施型式、消防、自動灑水、火警自動警報、截水溝位置、排煙窗型式、防火百葉、進排氣機尺寸及位置(設置位置不得違反相關法令及審查規定)、雨水、透保水、燃氣、污水、空調、太陽能再生等變更調整或新增。	地下室進風排風、發電機進氣排氣管道位置調整,排風方向皆未面對人行空間,不違反「新北市都市設計審議原則」。雨水回收池、雨水滯留池範圍調整。	1F 衛生設備集中設置,一般零售業內廁所取消,基地內排水溝位置調整。
	(四) 防空避難 1. 防空避難室增減採光窗或開設門。 2. 防空避難室之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更者。 3. 水箱尺寸、容量或材質調整者。 4. 防災中心範圍變更者。	1. ~2.、4. 無變更。 3. 蓄水池淨高由 170cm 調整為 150cm。	無變更。
	(一) 圍牆 圍牆減設修改或型式變更,且未涉及增加高度或且符合透空率者。	無變更。	圍牆高度依都設會專案小組委員意見由 60cm 調整為 120cm,增加 60cm。
	(二) 各戶室內隔間及裝修、管道間 1. 隔間變更,且未涉及防火區劃或容積計算者。 2. 防空避難室隔間變更者。 3. 防火門開啟方向或位置變更者。 4. 增加防火區劃鐵捲門。 5. 申請範圍、材料、天花板高度變更者。 6. 管道間減少。 7. 管道開口位置變更者。 8. 高層建築電氣廚房隔間變更者。 9. 未涉及容積獎勵之公益空間、管委會空間等隔間變更者。	1. ~2. 無變更。 3. 地上一層一般零售業(B)防火門 D3 位置調整。 4. ~8. 無變更。 9. 地上一層梯廳、管委會空間隔間調整,未涉及容積獎勵。	1. 1F 一般零售業內廁所取消。 2. 無變更。 3. 1F 一般零售業 C 防火門 D3 位置調整。 4. 無變更。 5. 1F 一般零售業天花高度變更。 6. 無變更。 7. 管道開口取消,改採預留套管方式施作。 8. 無變更。 9. 1F 管委會空間內增設衛生設備,未涉及容積獎勵。
	(三) 停車空間 1. 汽車停車位編號、位置、方向或面積變更,未影響停車數量,且實施方式屬權利變換方式時,應檢附前述異動停車位獲配人之同意文件。 2. 停車空間範圍內之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更,且實施方式非屬權利變換者。 3. 機車停車位編號或位置變更。 4. 汽機車升降機出入口尺寸或柵欄設置變更。 5. 自行車位增設或位置、方向變更。	無變更。	無變更。
	(四) 基地面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用途填寫之數值計算、文字誤植或漏列更正,不影響計畫內容者。 2. 基地地號變更者(僅限因土地合併或分割而地號減少或增加而基地面積未變更者)。	1. 地上一層 G 3「店舖」依工業區一般商業設施名稱修正為「一般零售業」。 2. 無變更。	1. 因水溝位置調整工程造價配合變更,不影響計畫內容。 2. 無變更。
	(五) 外部空間、景觀植栽 景觀植栽數量增加或位置調整,且符合綠覆率檢討相關規定。	原核備綠化面積為 429.01m <sup>2</sup> ,變更後為 430.48m <sup>2</sup> ,增加 1.47m <sup>2</sup> ,符合綠覆率相關規定。	原核備綠化面積為 429.01m <sup>2</sup> ,變更後為 492.08m <sup>2</sup> ,增加 63.07m <sup>2</sup> ,符合綠覆率相關規定。

設計人：林長勳聯合建築師事務所

建築師：顏金仁



中華民國 1 1 2 年 1 1 月 2 7 日

## 都更差異說明書(二)

(未符合免辦更新變更項目一覽表部分)

茲有起造人：將捷建設股份有限公司 負責人：林莉婷等 1 人，申請基地座落於新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，現申請建造執照第 2 次變更設計。於中華民國 110 年 8 月 17 日新北府城更字第 1104659062 號函通過貴府都市都市更新事業計畫審查核備及都市更新權利變換計畫核備在案。因申辦建造執照部分修正內容無法適用 110 年 7 月 6 日新北府城更字第 1104657600 號函令「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」免辦更新變更項目一覽表之規定檢討，特此說明如下：

項次	項目	說明 建照第 1 次變更設計	說明 建照第 2 次變更設計
一、構造	(二) 樑、柱	1. 筏基層、地下二層因結構技師檢討施工性新增一支柱。 2. 因應機電界面整合檢討，調整部份樑尺寸。 以上調整不影響已核定之權利變換。	1. 六層~十一層因考量施工性，柱 C10、C15 尺寸調整，柱 C19 位置調整。 以上調整不影響已核定之權利變換。
	(三) 陽台、雨遮、 立面外飾、花台、露 台、格柵、廣告招牌	無變更。	3. 屋頂花台面積原核准 549.94m <sup>2</sup> ，變更為 566.06m <sup>2</sup> ，面積增加 16.12m <sup>2</sup> 。 以上調整不影響已核定之權利變換。
三、其他	(一) 圍牆	無變更。	圍牆高度依都設會專案小組委員意見由 60cm 調整為 120cm，增加 60cm。 以上調整不影響已核定之權利變換。

以上事項無法適用免辦更新變更項目一覽表，將於使用執照核准前完成都市更新變更程序。

設計人：林長勳聯合建築師事務所

建築師：顏金仁



中 華 民 國 1 1 2 年 1 1 月 2 7 日



都更差異說明書(三)

茲有 起造人：將捷建設股份有限公司 負責人：林莉婷等 1 人，申請基地座落於新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，現申請建造執照第 2 次變更設計。於中華民國 110 年 8 月 17 日新北府城更字第 1104659062 號函通過 貴府都市更新事業計畫審查核備及都市更新權利變換計畫核備在案。

依據 110 年 7 月 6 日新北府城更字第 1104657600 號函令「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」規定，部分修正內容無法適用免辦更新變更項目一覽表，但未涉及下列情形，將於使用執照核准前，完成都市更新變更程序。

內容	說明
(一)容積獎勵申請項目、額度或面積。	無變更。
(二)樓層數。	無變更。
(三)營建費用增加。	營建費用無增加。
(四)戶數增加十戶以上。	無變更。
(五)影響新北市都市更新及爭議處理審議會決議內容。	無影響。
(六)結構或設備性能規格降低。	結構調整未涉及性能規格降低。

設計人：林長勳聯合建築師事務所  
建築師：顏金仁



中 華 民 國 1 1 2 年 1 2 月 1 日

## 附錄三、事業計畫及權利變換計畫核定函

副本

檔 號：  
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓  
承辦人：徐彤  
電話：(02)29506206 分機 321  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：al4900@ms.ntpc.gov.tw

10457

臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

受文者：將捷建設股份有限公司

發文日期：中華民國 110 年 8 月 17 日  
發文字號：新北府城更字第 11046590621 號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送將捷建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」核定實施計畫書二式共 4 份、圖二式共 4 份及公告二式共 4 份，請查照。

說明：

- 一、依據 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條、第 29 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 22 條規定及將捷建設股份有限公司 110 年 6 月 3 日 110 建 A028-0000 號函辦理。
- 二、核定將捷建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」，並自 110 年 8 月 18 日零時起生效，請將公告及計畫書、圖於貴所及貴區員富里里辦公處公告欄公告周知，張貼日期自 110 年 8 月 25 日 110 年 9 月 23 日止，計 30 日，並請經常保持清晰完整。
- 三、有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 11 弄底側臨接 6 公尺計畫道路部分，實施者承諾更新後打通現有巷道與 6 公尺計畫道

路做銜接並供公眾通行使用，後續請實施者參依「新北市政府受理民間自行興闢道路使用及附屬設施處理原則」辦理及指定建築線。另實施者應於核准使用執照前開闢完成，後續由貴所辦理維護管理及簽訂協議書。

四、副本抄送下列單位：

(一)財政部國有財產署及交通部臺灣鐵路管理局：隨文檢送旨案計畫書二式共 2 份、圖 1 份，後續請依核定內容辦理相關事宜。

(二)本府工務局：

- 1、為配合更新單元範圍毗鄰鐵路用地變更為道路用地，其都市計畫法系檢討適用 108 年 7 月 3 日修正公布之都市計畫法新北市施行細則及 108 年 10 月 24 日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」之土地使用管制規定檢討之，故本案涉及都市計畫相關規定係以上開都市計畫書為檢討適用，其餘都市更新及建築相關規定等皆以 107 年 11 月 9 日報核日為其法令適用日。
- 2、下列事項請貴局於本案申請核准建造執照及使用執照中加註列管，並納入本案公寓大廈管理規約草約，俾利確實執行本案後續相關事宜，隨文檢送旨案計畫書二式共 2 份、圖 1 份、協議書副本 3 份及計畫書核定本複製之光碟資料 1 份：
  - (1)申請留設人行步道及街角廣場部分，屬公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更。另人行步道後續相關管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護

事宜。

(2) 有關申請合格級智慧建築部分：

甲、實施者應依與本府簽訂之合格級智慧建築協議書內容及保證金數額新臺幣482萬8,317元，於核准使用執照前繳納規定之保證金予新北市住宅及都市更新基金，另應依協議書第2條規定於使用執照核發翌日2年內，取得合格級智慧建築標章。

乙、承上，若未依協議書第2條於申報一樓樓版勘驗核准前，取得智慧建築候選證書，應於6個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫。另未依協議書第5條規定於使用執照領得翌日起2年內，取得合格級智慧建築標章，本府則依同條規定沒入保證金，並將實施者未依協議書所載承諾事項情形公告周知，實施者不得提出異議。

丙、依智慧建築指標設置相關設施(備)應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜，並至少維護使用15年以上。實施者編有合格級智慧建築之管理維護費用計新臺幣482萬8,317元納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並由社區管委會維護管理。

丁、若後續取得使用執照前涉及建造執照變更設計涉及構造別及樓層數調整致影響法定工程造价計算時，請貴局協助告知本府都市更新處，俾辦理重新簽訂本案協議書事宜。

(三) 本府地政局：請貴局協助於土地參考資訊檔登錄：「本建築基地東側臨員山路611巷及員山路611巷11弄自境界線退縮2公尺供道路使用部分，應無條件供公眾使用，後續由本案公寓大廈管理委員會負責維護管理，區分所有權人應遵守本項規定不得設置其他障礙物阻礙公眾通行，不得任意變更，並適用『道路交通管理處罰條例』。」，隨文檢送本案土地參考資訊檔登錄申請書及建檔資料1份。

(四) 本府交通局、本市警察局及本市警察局中和分局：有關本案臨員山路611巷及員山路611巷11弄自境界線退縮2公尺供道路使用，屬「道路交通管理處罰條例」所稱道路範疇，應無償供公眾通行，請貴局依法設置立牌或劃線，隨文檢送公告及道路退縮圖各1份供執法參考。

(五) 本市中和地政事務所：隨文檢送計畫書二式共2份、圖1份，本案範圍內之土地及建築物除依權利變換計畫內容執行。

(六) 本府稅捐稽徵處：本案實施方式為權利變換，故有關稅捐減免部分，請貴處依都市更新條例第67條規定辦理，隨文檢送旨案計畫書二式共4份、圖1份供參。

(七) 本府城鄉發展局都計測量科：有關基地南側現有巷道員山路611巷11弄底側臨接6公尺計畫道路部分，實施者承諾更新後打通現有巷道與6公尺計畫道路做銜接並供公眾通行使用，並重新指定建築線，隨文檢送本案依核定本複製之光碟資料1份供參。

正本：新北市中和區公所

副本：將捷建設股份有限公司、新北市政府城鄉發展局都市設計科(含光碟1份)、財政部國有財產署(含光碟1份)、財政部國有財產署北區分署(含計畫書二式共2份、圖1份及光碟1份)、交通部臺灣鐵路管理局(含計畫書二式共2份、圖1份及光碟1份)、新北市政府工務局建照科(含計畫書二式共2份、圖1份、光碟1份及協議書副本1份)、新北市政府工務局公寓大廈管理科(含光碟及協議書副本各1份)、新北市政府工務局施工科(含光碟及協議書副本各1份)、新北市政府地政局(含土地參考資訊檔登錄申請書及建檔資料1份)、新北市政府交通局(含公告及道路退縮圖各1份)、新北市政府警察局(含公告及道路退縮圖各1份)、新北市政府警察局中和分局(含公告及道路退縮圖各1份)、新北市中和地政事務所(含計畫書二式共2份、圖1份)、新北市政府稅捐稽徵處(含計畫書二

式共4份、圖1份)、新北市政府城鄉發展局都計測量科(含光碟1份)、中和區  
員富里里辦公處、新北市政府都市更新處(含計畫書二式共8份、圖二式共7份  
、公告二式共8份及協議書正本1份)

市長侯友宜

