

# 擬訂新北市三重區集美段30地號 等2筆土地

## 都市更新事業計畫案公聽會

實施者：豐健建設股份有限公司  
都更規劃：弘傑城市開發股份有限公司  
建築設計：陳維翔建築師事務所

112年4月30日

## 都市更新條例第23條：

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

## 都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，[應舉辦公聽會](#)，聽取民眾意見。

## 都市更新條例第37條：

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](#)。

## 都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

## 更新案實施者：豐健建設股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

## 1. 辦理都市更新事業概要（得免擬具）

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

## 2. 辦理都市更新事業計畫暨自行劃定更新單元

- 112年4月12日至4月14日報紙刊登
- 112年4月17日張貼公告於三重區光明里
- 112年4月17日寄發開會通知
- 112年4月30日舉辦本案公聽會

## 3. 公聽會辦理人：弘傑城市開發股份有限公司(規劃單位)

## 4. 公聽會邀請對象：

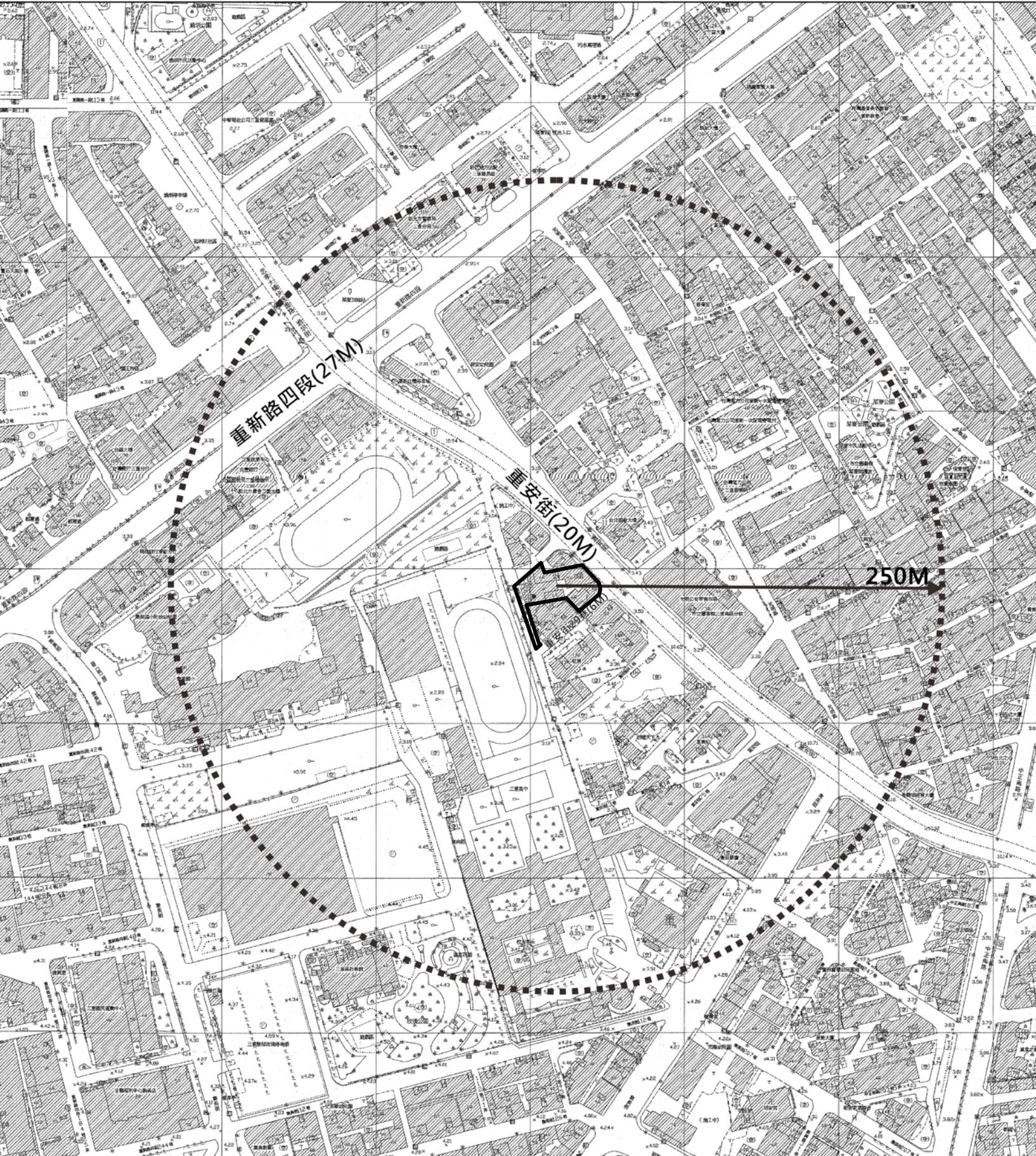
專家學者代表：楊弘志 委員

當地居民代表：新北市三重區光明里 李政達 里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

西臨重安街13巷、南臨重安街29巷、東臨重安街，為非完整街廓

更新單元位置



圖例及說明



更新單元範圍



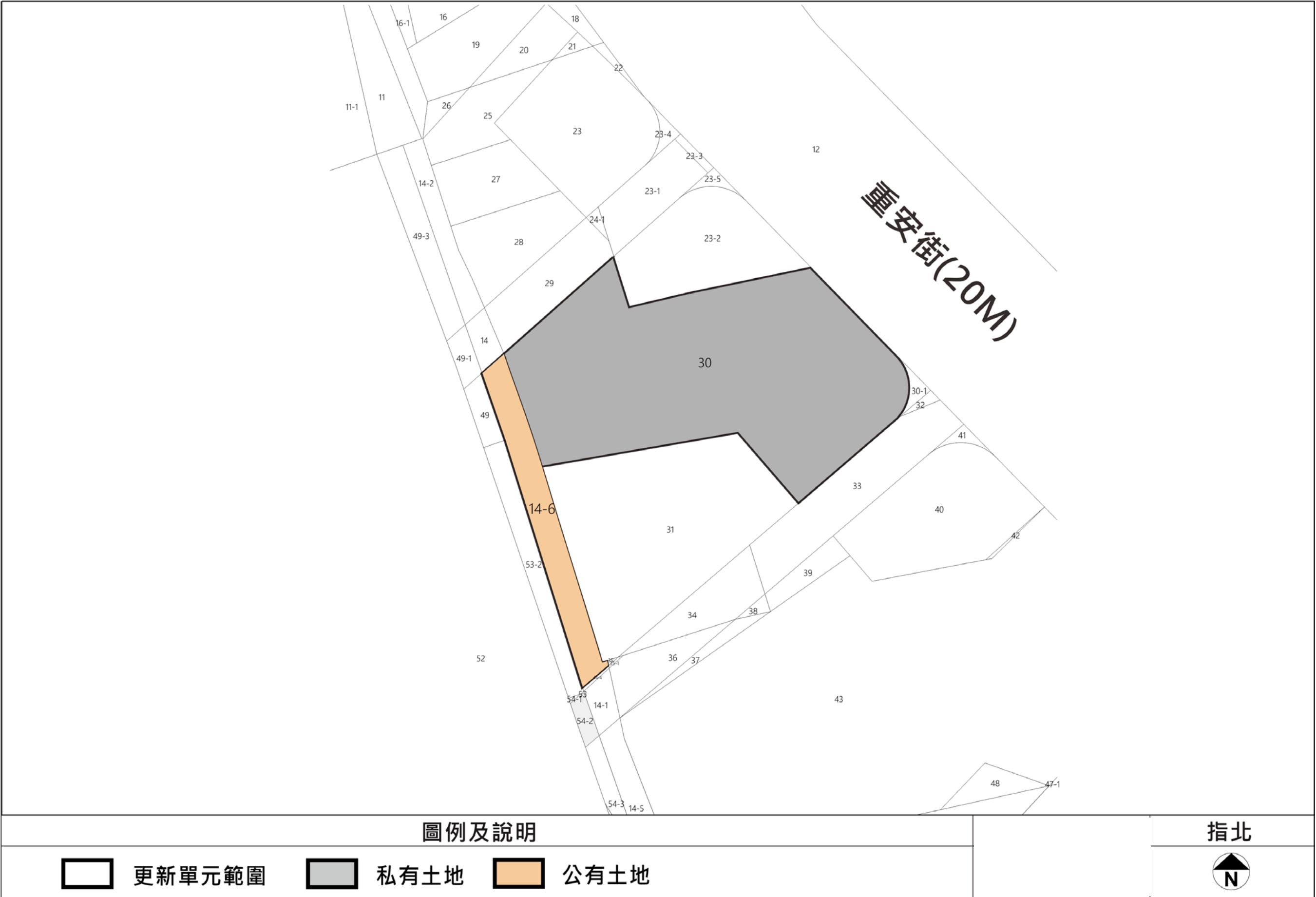
250公尺範圍

指北

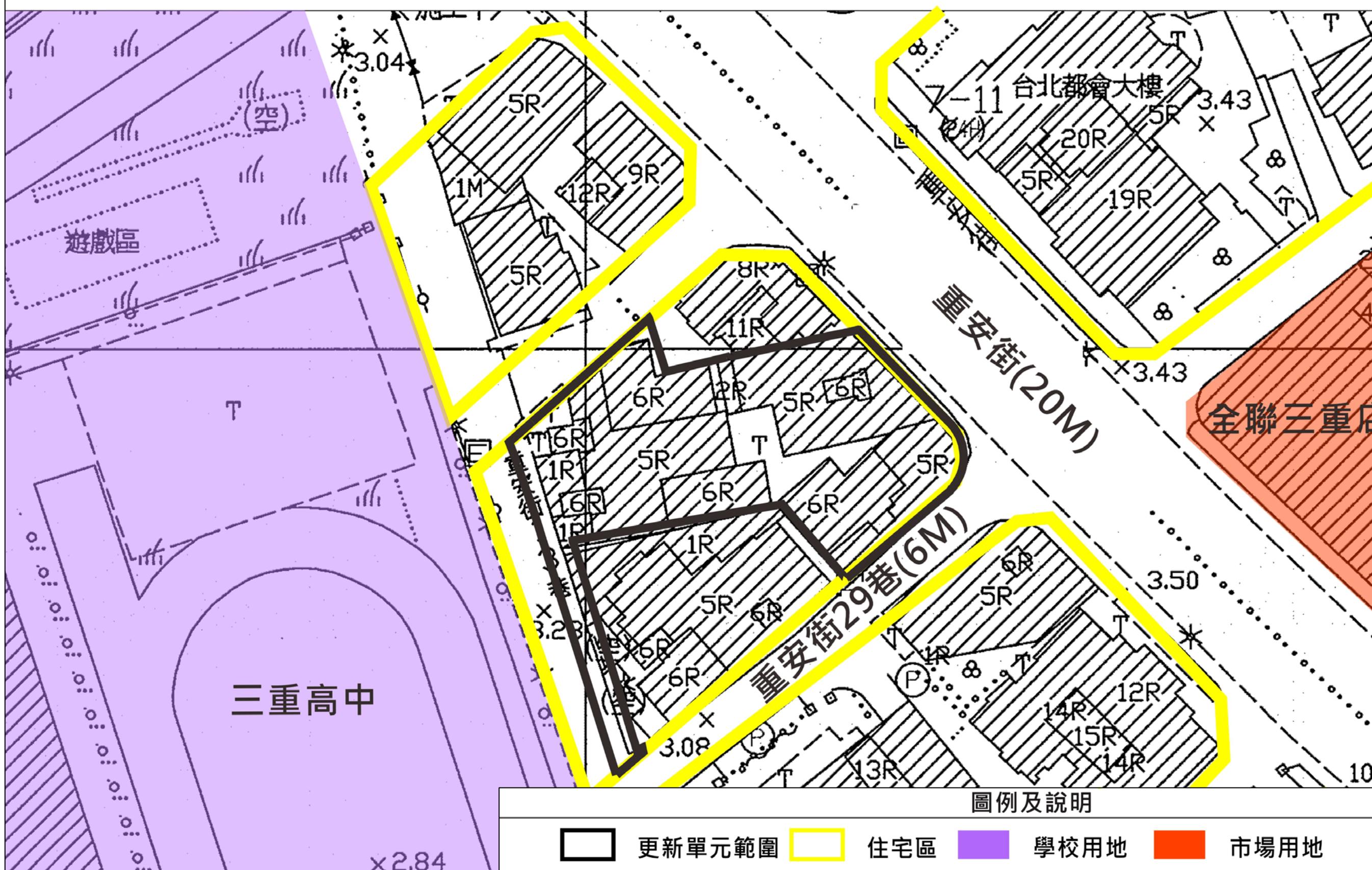


## ■ 土地部分

所有權人共計45名，土地面積為 $1,128.51\text{ m}^2$  (約341.37坪)，其中公有1名為中華民國(管理者：財政部國有財產署)，面積共 $144.55\text{m}^2$ (約43.73坪)，占本更新單元12.81%，其餘皆私有土地。



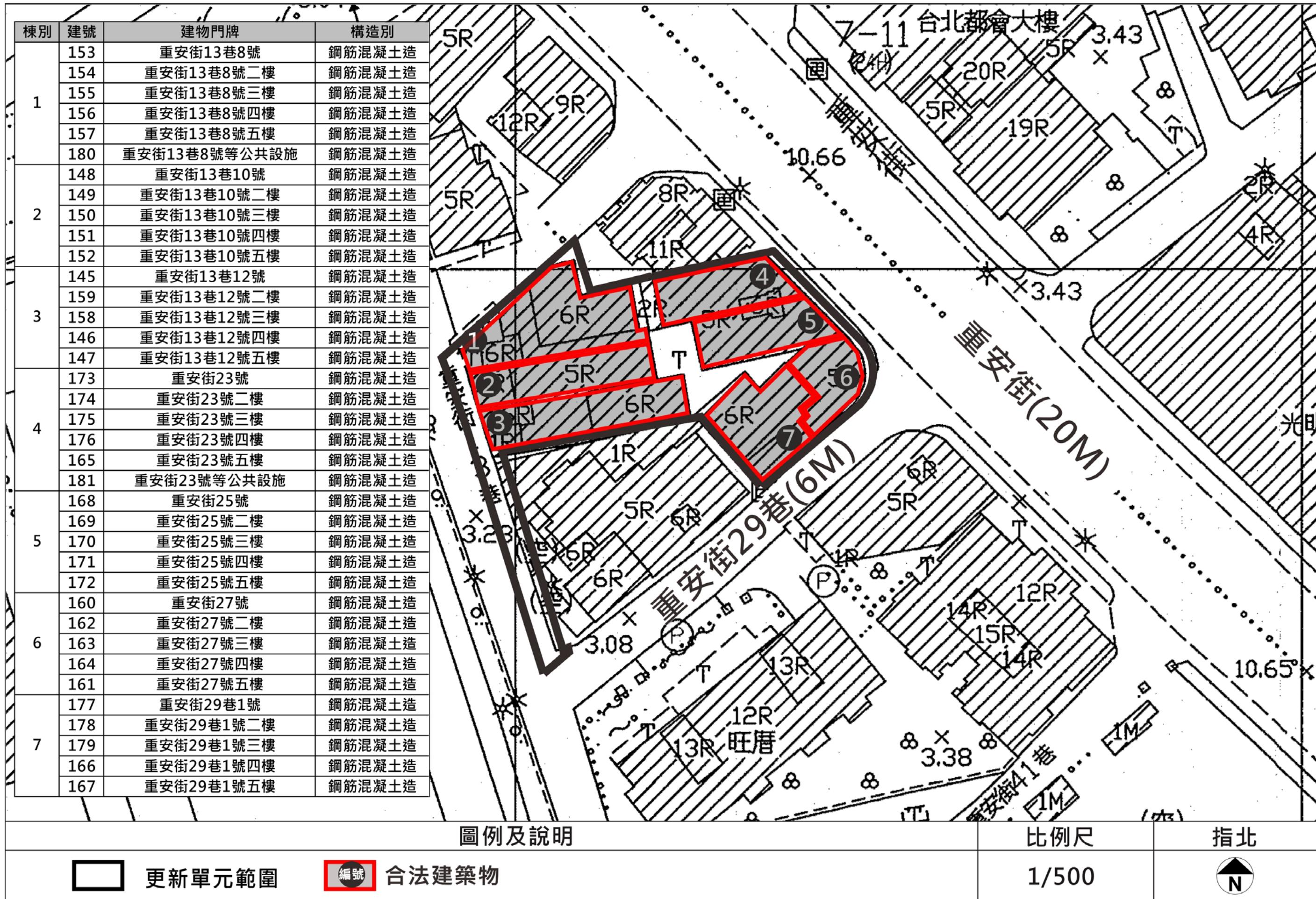
# 土地使用及都市計畫



使用分區	地號	土地面積( $m^2$ )	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積( $m^2$ )
住宅區	14-6、30	1,128.51	50	300	3,385.53
合計	2筆土地	1,128.51	-	-	3,385.53

## 建築物現況

■ 更新單元範圍內計有7棟合法建築物，合法建物面積為 $3,750.36\text{m}^2$  (約1,134.48坪)，所有權人共計43名，皆為私有。



項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	1,128.51	45	3,750.36	43
公有 ( a )	144.55	1	-	-
私有 ( b = A-a )	983.96	44	3,750.36	43
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	983.96	44	3,750.36	43
同意數 ( C )	918.99	41	3,524.85	41
同意比例 ( % ) ( C/B )	93.40% > 8/10 ( 即法定80% )	93.18% > 8/10 ( 即法定80% )	93.99% > 8/10 ( 即法定80% )	95.35% > 8/10 ( 即法定80% )

- 本案報核時同意比例將符合都市更新條例第37條規定門檻標準。
- 依都市更新條例第37條規定：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。

# 申請容積獎勵概算

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(㎡)	獎勵比例(%)
中央	危險建築	295.18	8.72%
	綠建築(銀級)	203.13	6.00%
	智慧建築(銀級)	203.13	6.00%
	耐震標章設計	338.55	10.00%
	時程	236.98	7.00%
	小計	1,276.97	37.72%
地方	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達8公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬4公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	338.55	10.00%
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上	118.08	3.49%
	小計	456.63	13.49%
都市更新容積獎勵總計		1,733.60	51.21%
都市更新容積獎勵上限		1,692.77	50.00%

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

## ■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為**重建區段**，並以一次整體開發執行重建計畫，且以**權利變換方式**實施都市更新事業，於原址重建**住宅大樓**

## ■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者豐健建設股份有限公司**具名辦理
- 相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理
- 土地所有權人則**按其權利價值比例共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付

## ■ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第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。

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月

## ■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費係依「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」相關規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

## ■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案更新單元位於新北市政府於民國103年8月發布實施「[擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）案](#)」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

## ■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，透過都市更新將本地區環境實質改善。
- 符合當代建築設計，土地合理利用。
- 形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

## ■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
	財產價值	建物老舊及環境品質低落	提升財產價值
整體環境	都市防災	無助益	留設開放空間可供作鄰里救災防災空間
	開放空間	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	現代化設計，提升整體都市景觀品質

\* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

本案更新後興建1棟地上15層及地下4層之住宅大樓，構造為鋼筋混凝土造。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約3億9,087萬元	包含建築設計費用、營建費用(含特殊工法)、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	小計	約3億9,087萬元	
各項獎勵維護計畫相關經費	相關管理維護費用	約243萬元	耐震設計管理維護費、開放空間管理維護基金
權利變換費用	都市更新規劃費用	約1,050萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	約273萬元	依權利變換不動產估價提列基準提列。
	土地鑑界費用	8,000元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	15萬元	以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	172萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	更新前土地及建物測量費用	10萬元	依合約金額提列。
	合法建築物拆遷補償費用	約2,029萬元	本案依查估建物殘餘價值計算提列。
	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	約2,064萬元	依查估租金行情計算提列。
	地籍整理費	112萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	約11萬元	申請都市更新事業計畫報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	小計	約5,727萬元	
貸款利息		約1,483萬元	
稅捐		約234萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約1億1,104萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		—	本案無。
	共同負擔費用總計	約5億7,878萬元	

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

## 收益分析

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面	126.58	坪	650,000	82,275,765
住宅	1,994.51	坪	500,000	997,255,000
汽車位	39	部	1,800,000	70,200,000
銷售總收入金額小計				1,149,730,765元

項目	金額(元 )
土地所有權人	共同負擔
	578,783,277元
	應分配房地權利價值
	570,947,488元
共同負擔比例	
	50.34%

備註：收益分析相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

## 實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.本案之資金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。</li><li>2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。</li><li>3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二、防水部分（如浴廁、地下室連續壁體等）保固 1 年。
- 三、固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固 1 年。
- 四、公共設施之機械設備（如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分）移交予管委會後保固 1 年。
- 五、以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀（如門窗玻璃等）則不在此限。

## 實施進度

總更新時程預估需4.08年  
( 核定至更新成果備查 )

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	權利變換計畫核定公告	1	114/05
2	申請拆除及建造執照	3	114/06~114/08
3	改良物殘餘價值補償	1	114/06
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/07
5	土地補償金發放作業	1	114/08
6	地上物騰空拆除	2	114/09~114/10
7	工程施工	25	114/11~116/11
8	申請使用執照	2	116/12~117/01
9	送水送電	1	117/02
10	申請測量	1	117/03
11	釐正圖冊	2	117/04~117/05
12	接管	2	117/06~117/07
13	計算及找補差額價金	2	117/08~117/09
14	產權登記	4	117/10~118/01
15	申請更新後稅捐減免	2	118/02~118/03
16	更新成果備查	2	118/04~118/05

※更新時程僅供參考，未來依實際施工情形為準

## ■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

## ■ 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定實施後續執行相關事項

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

1. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
2. 受配人選擇之房屋及車位權值以**不超過可分配權值±110%為原則**，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人考量能力後挑選權值相當的房屋及車位，若超過前述應分配權利價值，需與實施者協議。
3. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
4. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
  - \*於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
  - \*依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
5. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

- 實施者：豐健建設股份有限公司
- 代表人：連威靈
- 實收資本額：30,000,000元
- 營業項目：

F401010國際貿易業  
 F601010智慧財產權業  
 H701010住宅及大樓開發租售業  
 H701020工業廠房開發租售業  
 H701050投資興建公共建設業  
 H701070區段徵收及市地重劃代辦業  
 H703090不動產買賣業  
 H703100不動產租賃業  
 I102010投資顧問業  
 I103060管理顧問業  
 I401010一般廣告服務業

IZ12010人力派遣業  
 H701090都市更新整建維護業  
 HZ02010金融機構金錢債權收買業務  
 HZ02020辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務  
 I301010資訊軟體服務業  
 JZ99050仲介服務業  
 H705010國有非公用財產代管業  
 ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

## ■ 實施者實績：

案名	基地位置
日和淳	新北市新莊區
蘆洲和平段	新北市蘆洲區
三重三重段	新北市三重區

## ■ 連絡窗口

- 實施者：豐健建設股份有限公司
  - 地址：新北市新莊區頭前路115號9樓
  - 電話：0958-701-882
  - 聯絡人：張哲政
  - 更新案專屬網站：<https://jm30.108h.net/>
- 規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司
  - 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
  - 電話：(02)2507-1910
  - 聯絡人：江威廉

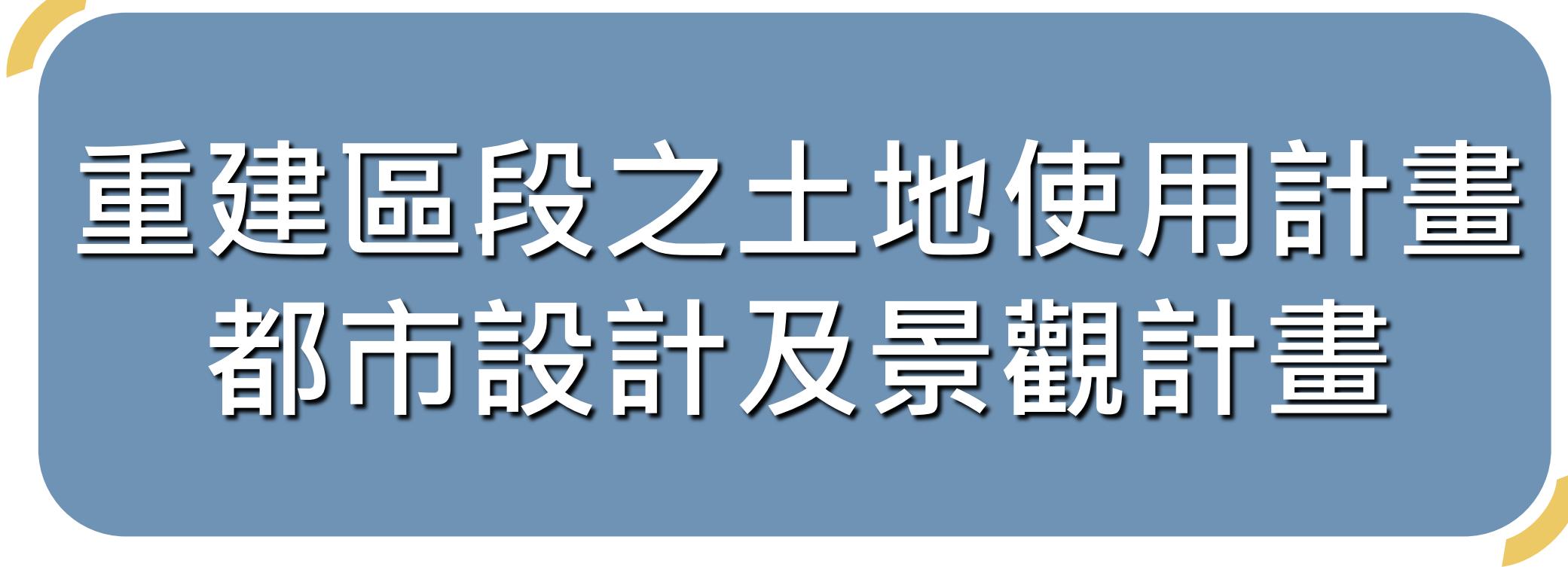
## ■ 都市更新相關諮詢查詢

### 機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

### 機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：  
<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>



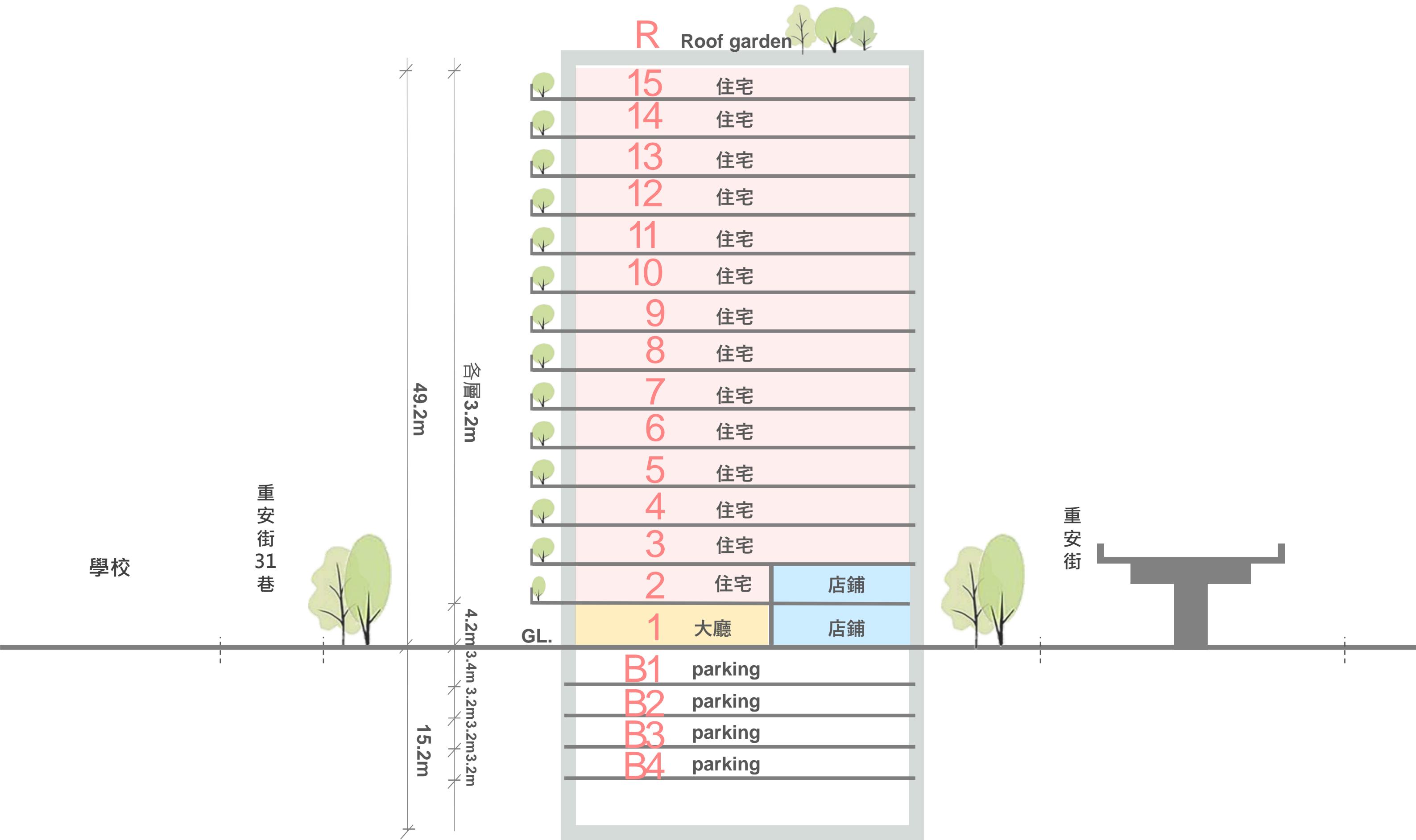
# 重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

陳維翔建築師事務所

# 面積表

① 工程名稱	豐健建設新北市三重區集美段集合住宅新建工程													
② 地號	新北市三重區集美段30、14-6地號等2筆土地													
③ 使用分區	住宅區													
④ 基地面積	牆本面積	1128.51 <sup>2</sup>												
	實測面積	1128.51 <sup>2</sup>												
	實際使用面積	1128.51 <sup>2</sup>												
⑤ 騎樓地面積	0 <sup>2</sup>													
⑥ 其它面積	1128.51 <sup>2</sup>													
⑦ 允建建蔽率	50%													
⑧ 允建建築面積	564.26 <sup>2</sup>													
⑨ 允建容積率	300%													
⑩ 基準容積樓地板面積	3385.53 <sup>2</sup>													
⑪ 都市更新獎勵容積—中央	1276.97 <sup>2</sup> (37.72%)	耐震未達標準	開闊公共設施	綠建築(銀級)	無障礙環境	智慧建築獎勵(銀級)	耐震設計獎勵	時程獎勵						
	295.18 <sup>2</sup> (8.72%)	0 <sup>2</sup> (0%)	203.13 <sup>2</sup> (6%)	0 <sup>2</sup> (0%)	203.13 <sup>2</sup> (6%)	338.55 <sup>2</sup> (10%)	236.98 <sup>2</sup> (7%)							
	456.63 <sup>2</sup> (13.49%)	建築規劃設計一(退縮獎勵)	都市更新基金捐贈	無頂蓋街角廣場	四米以上人行步道	30年以上四、五樓建物	未達八米，降低容積者	社福及公益設施						
	338.55 <sup>2</sup> (10%)	0 <sup>2</sup> (0%)	0 <sup>2</sup> (0%)	0 <sup>2</sup> (0%)	118.08 <sup>2</sup> (3.49%)	0 <sup>2</sup> (0%)	0 <sup>2</sup> (0%)							
	處理違章獎勵	捐贈都更基金												
	0 <sup>2</sup> (0%)	0 <sup>2</sup> (0%)												
合計 1276.97+456.63=1733.60 <sup>2</sup> (51.21%)，取上限值 1692.77 <sup>2</sup> (50%)														
⑫ 容積移轉	0 <sup>2</sup>													
⑬ 允建容積樓地板面積	3385.53+1692.77=5078.3 <sup>2</sup>													
⑭ 設計建築面積	469.13 <sup>2</sup>													
⑮ 設計建蔽率	41.57%	469.13/1128.51x100%=41.57%												
⑯ 法定空地面積	564.25 <sup>2</sup>	實設空地 1128.51-469.13=659.38 <sup>2</sup> > 564.25 <sup>2</sup> ..ok!												
⑰ 設計總容積樓地板面積	5078.27 <sup>2</sup>													
⑱ 設計容積率	449.99%	5078.27 <sup>2</sup> /1128.51 <sup>2</sup> *100%=449.99% ≤ 450%..OK!												
⑲ 各層樓地板面積	層別	用途	樓高	樓地板面積	機電設備空間	梯廳面積	陽台面積	停車空間面積	容積樓地板面積	戶數				
	各層面積計算	一層	門廊,管委會空間 (G3)-一般零售業	4.2m (挑高0.2m)	469.03 <sup>2</sup>	58.09 <sup>2</sup>	46.91 <sup>2</sup>	-	74.23 <sup>2</sup>	289.80 <sup>2</sup>	1			
		二層	H2集合住宅	3.2m	455.7 <sup>2</sup>	23.45 <sup>2</sup>	45.58 <sup>2</sup>	15.35 <sup>2</sup>		386.67 <sup>2</sup>	3			
		三至十五層	H2集合住宅	3.2m	397.73x13=5170.49 <sup>2</sup>	23.48x13=305.24 <sup>2</sup>	35.65x13=463.45 <sup>2</sup>	24.01x13=312.13 <sup>2</sup>		338.6x13=4401.8 <sup>2</sup>	4x13=52			
	屋突面積	小計		49.0M	6095.22 <sup>2</sup>	386.78 <sup>2</sup>	555.94 <sup>2</sup>	327.48 <sup>2</sup>	74.23 <sup>2</sup>	5078.27	56			
		突一層	機電空間	3.2m	66.57 <sup>2</sup>									
		突二層	機電空間	2.8m	66.57 <sup>2</sup>									
	地下層面積計算	突三層	機電空間	2.9m	66.57 <sup>2</sup>									
		小計		9.0M	199.71 <sup>2</sup>									
		地下一層	防空避難室兼停車空間	3.4m	578.42 <sup>2</sup>									
	地下層面積計算	地下二層	停車空間	3.2m	492.77 <sup>2</sup>									
		地下三層	停車空間	3.2m	492.77 <sup>2</sup>									
		地下四層	停車空間	3.2m	550.46 <sup>2</sup>									
	小計			15.0M (筏基: 2m)	2114.42 <sup>2</sup>									
		總計			8409.35 <sup>2</sup>	386.78 <sup>2</sup>	555.94 <sup>2</sup>	327.48 <sup>2</sup>	74.23 <sup>2</sup>	5078.27	56			
⑳ 總樓地板面積	8409.35 <sup>2</sup>													
㉑ 總容積樓地板面積	5078.27 <sup>2</sup>													
㉒ 工程造價	8409.35 <sup>2</sup> x13,580=114,198,973元													
㉓ 汽車停車數量檢討 依新北市三重區都市計畫細部計畫檢討 本案建築物用途為第二類：	H2 集合住宅	5077.57+547.44+607.43=6232.44 (6232.44-500)/150=38.22	取 39 輛	共計40輛 依法設置一部無障礙停車空間... 本案設置一部..ok										
	G3 一般零售業	205.95+212.38=418.3 (418.3-300)/150=0.78	取 1 輛											
㉔ 機車停車數量檢討	H2 集合住宅	建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位數量設置數量以一戶一機車停車位為原則 本案分戶樓地板面積超過66平方公尺數: 41戶 本案分戶總樓地板面積小於66平方公尺總樓地板: 52.95*13=688.35 本案機車設置總數量: 41+688.35/100=47.88	取 48 輛	48 輛 >= 48 輛 ..ok										
㉕ 地下層開挖率檢討	500 <sup>2</sup> x70%+628.51 <sup>2</sup> x60%=727.11 <sup>2</sup> 578.42 < 727.11 <sup>2</sup> .ok													

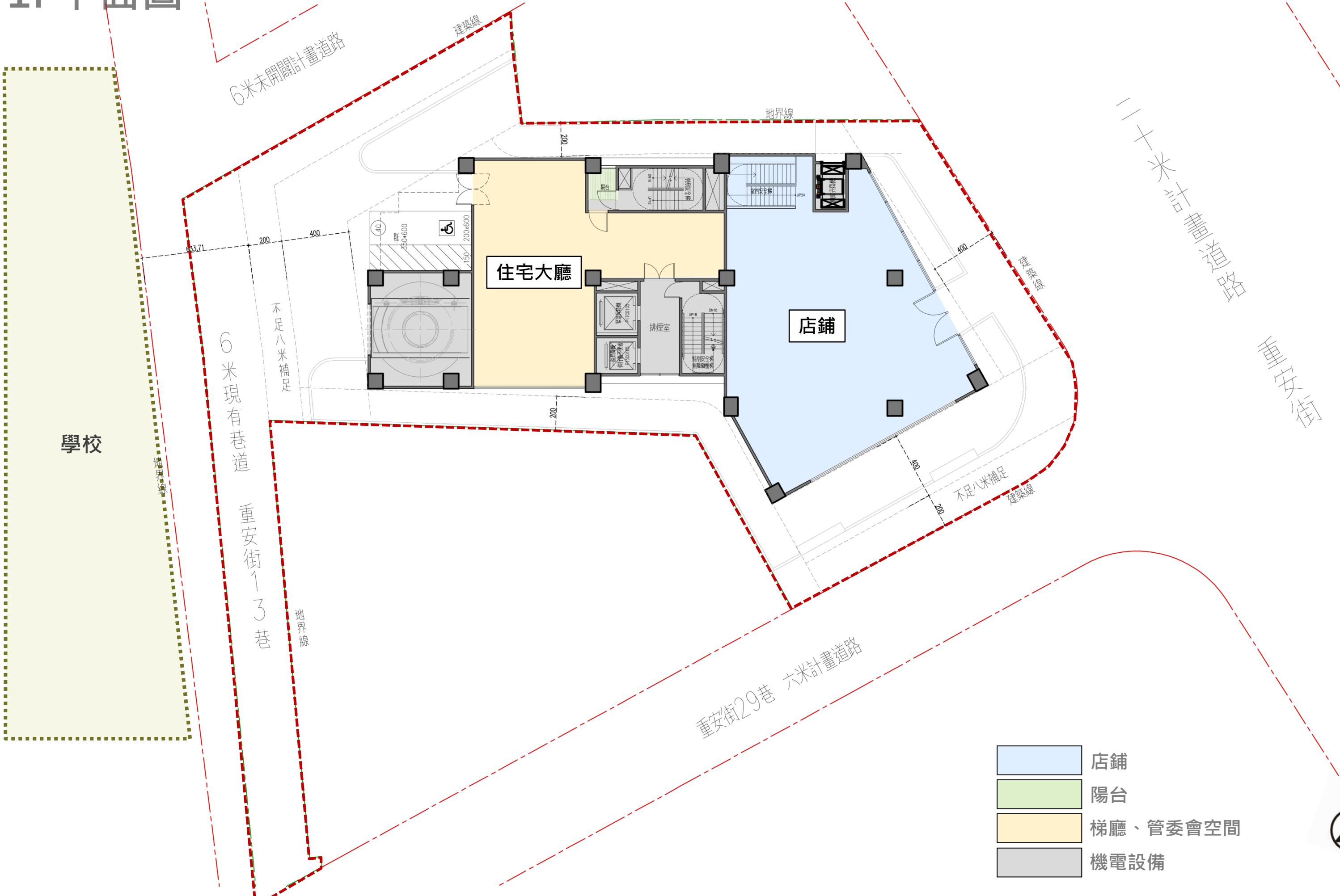
# 建築計畫



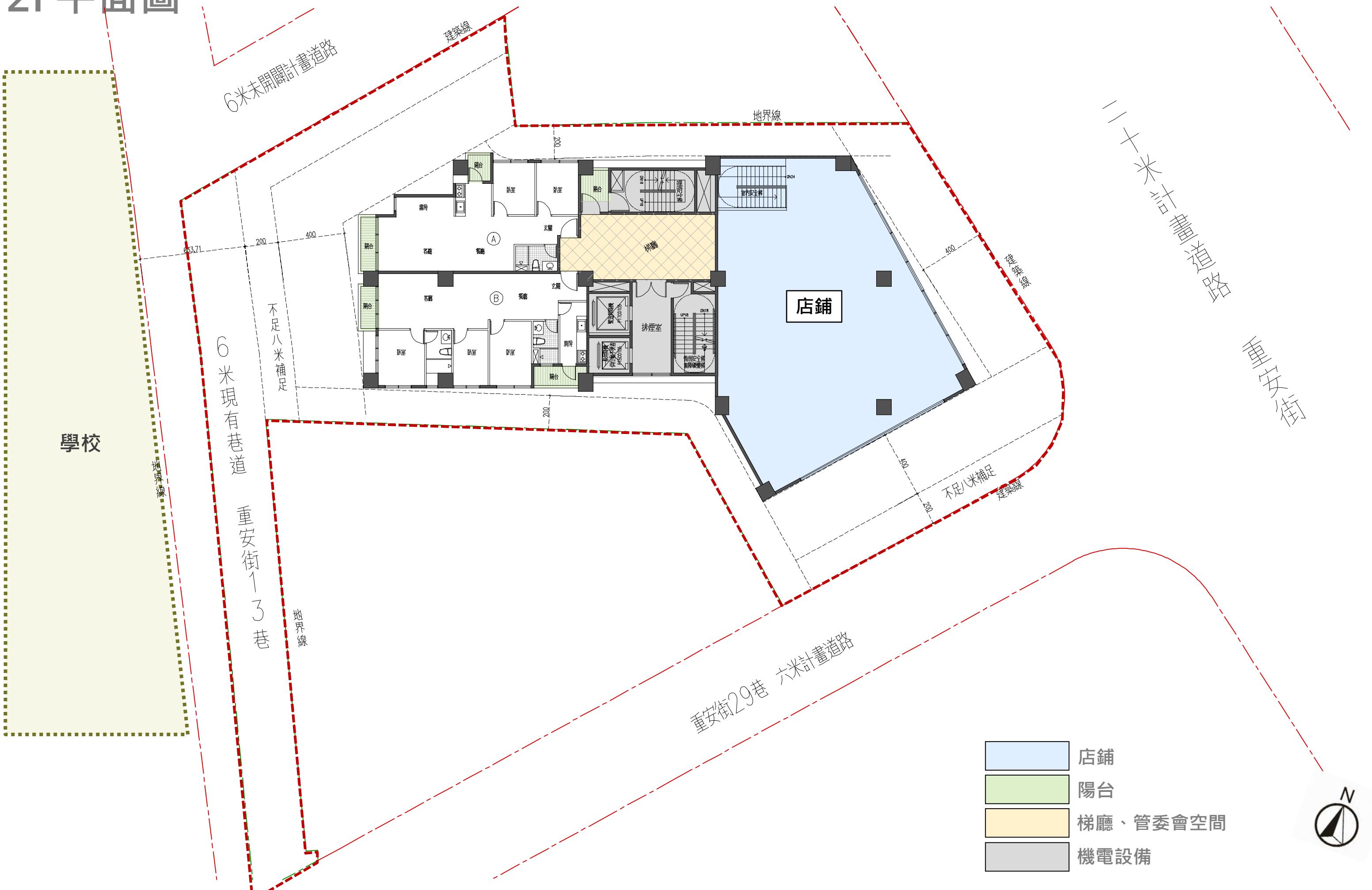
# 1F 配置圖



# 1F平面圖



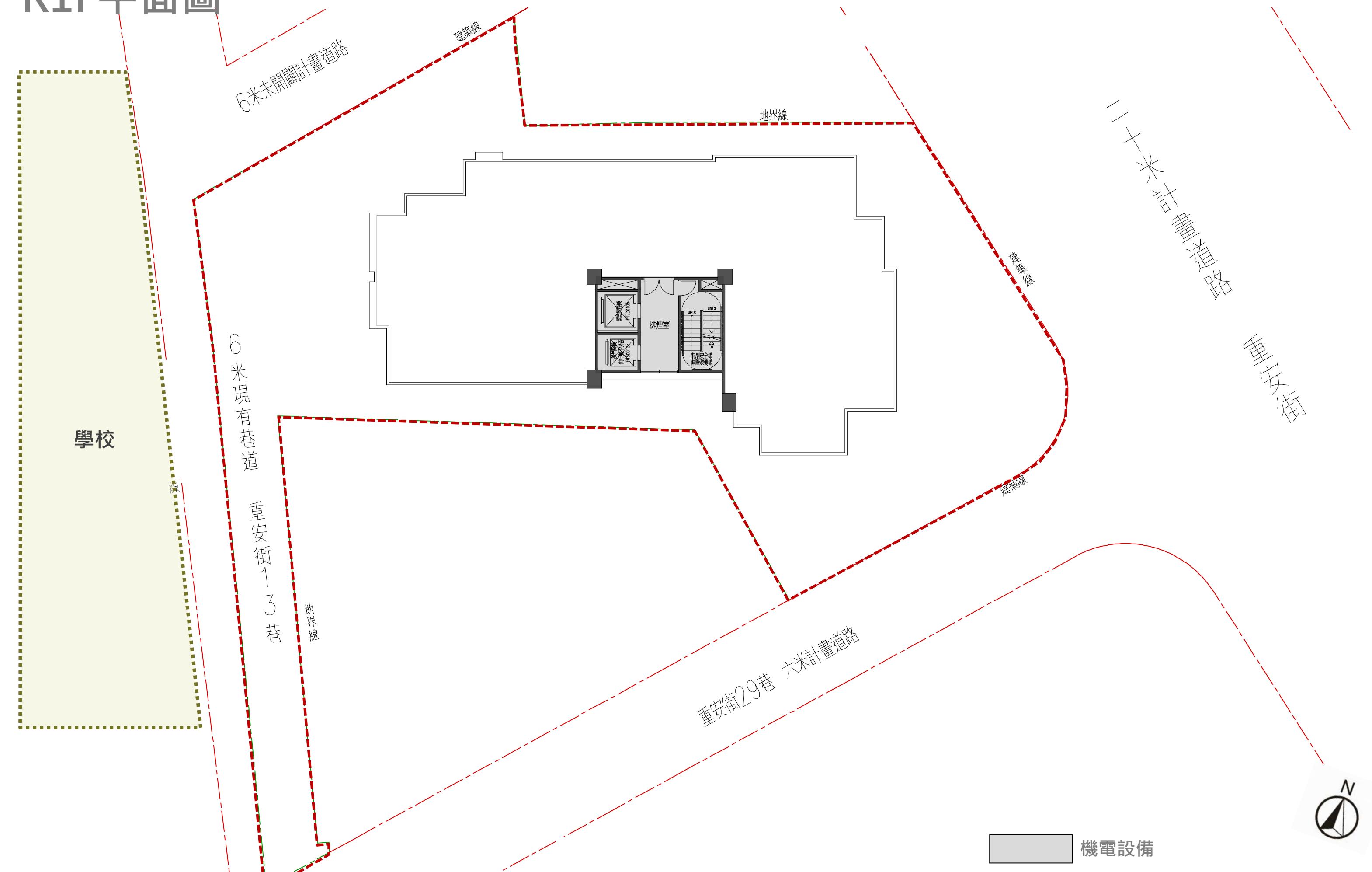
# 2F平面圖



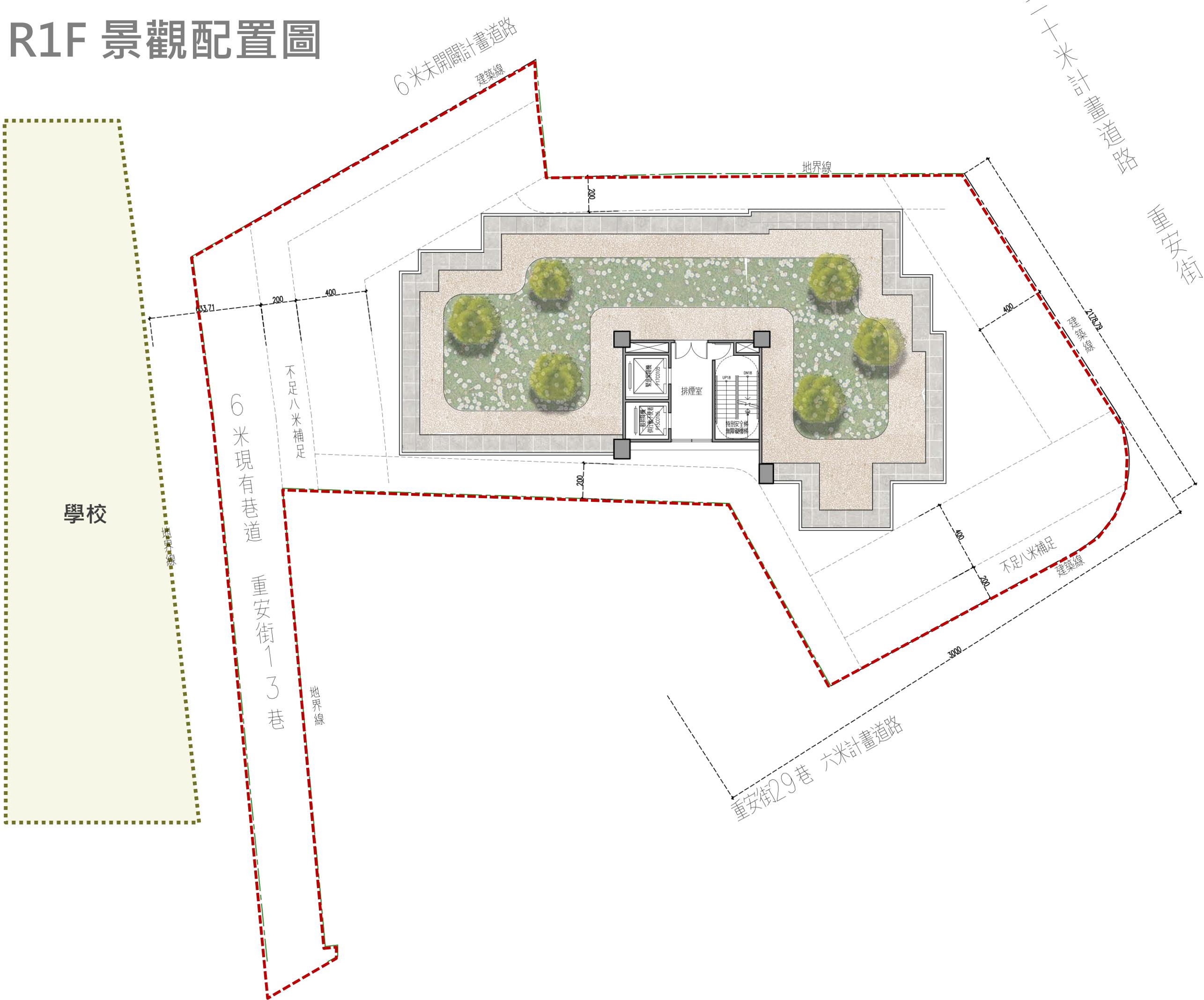
## 3-15F平面圖



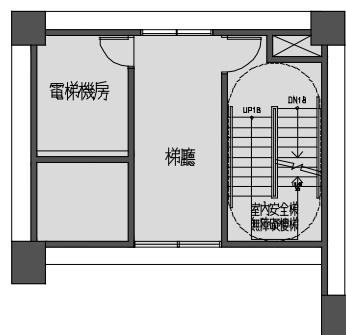
# R1F平面圖



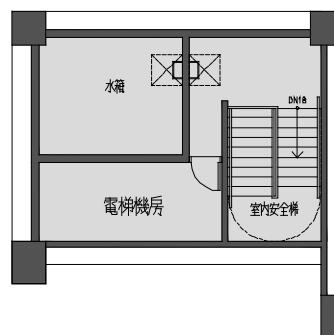
# R1F 景觀配置圖



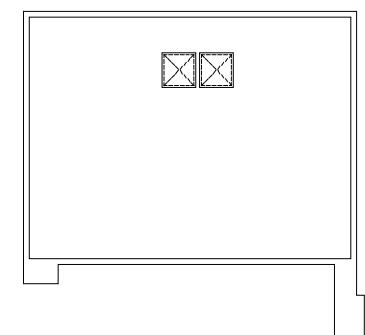
# R2F-R3F平面圖



屋突二層平面圖



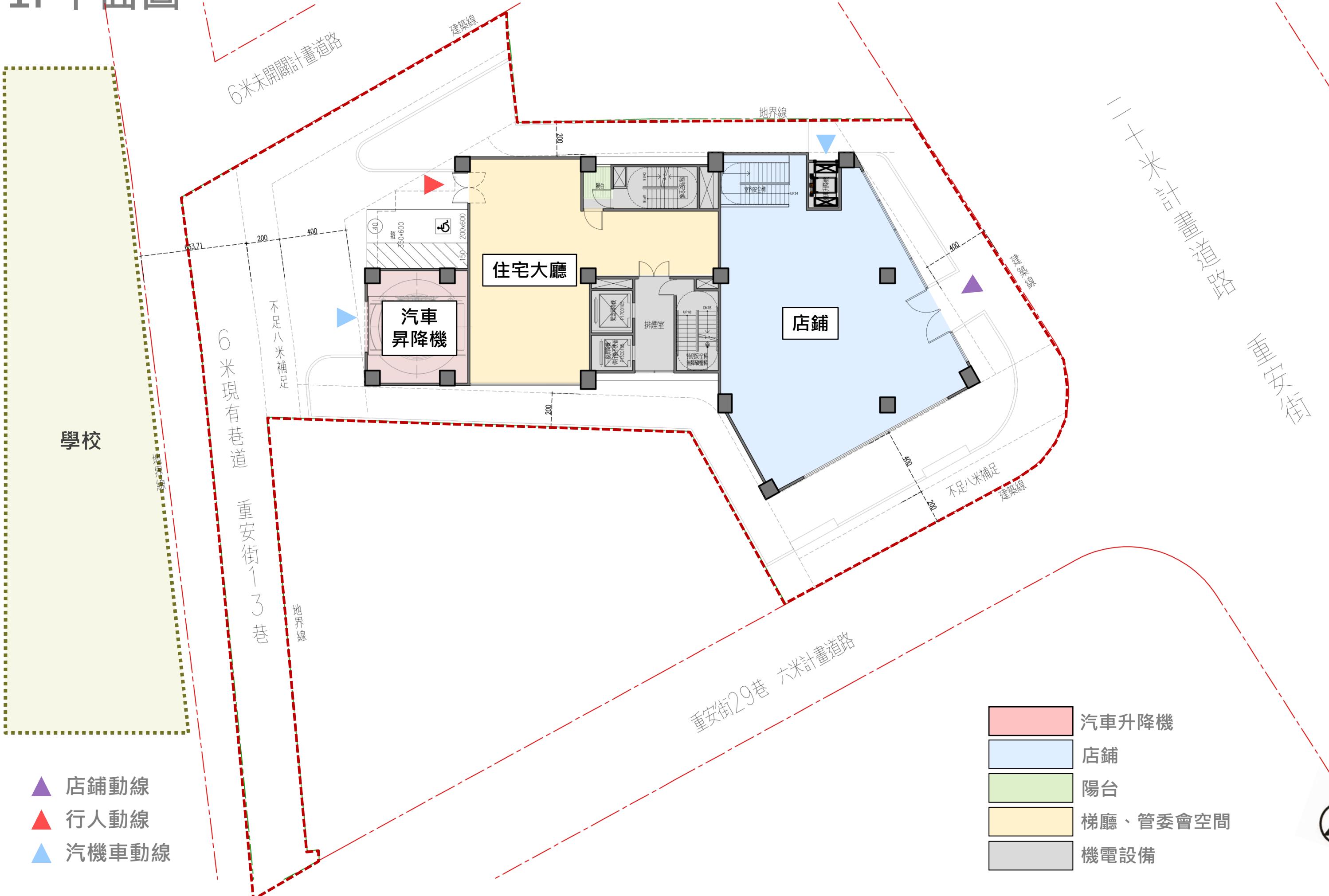
屋突三層平面圖



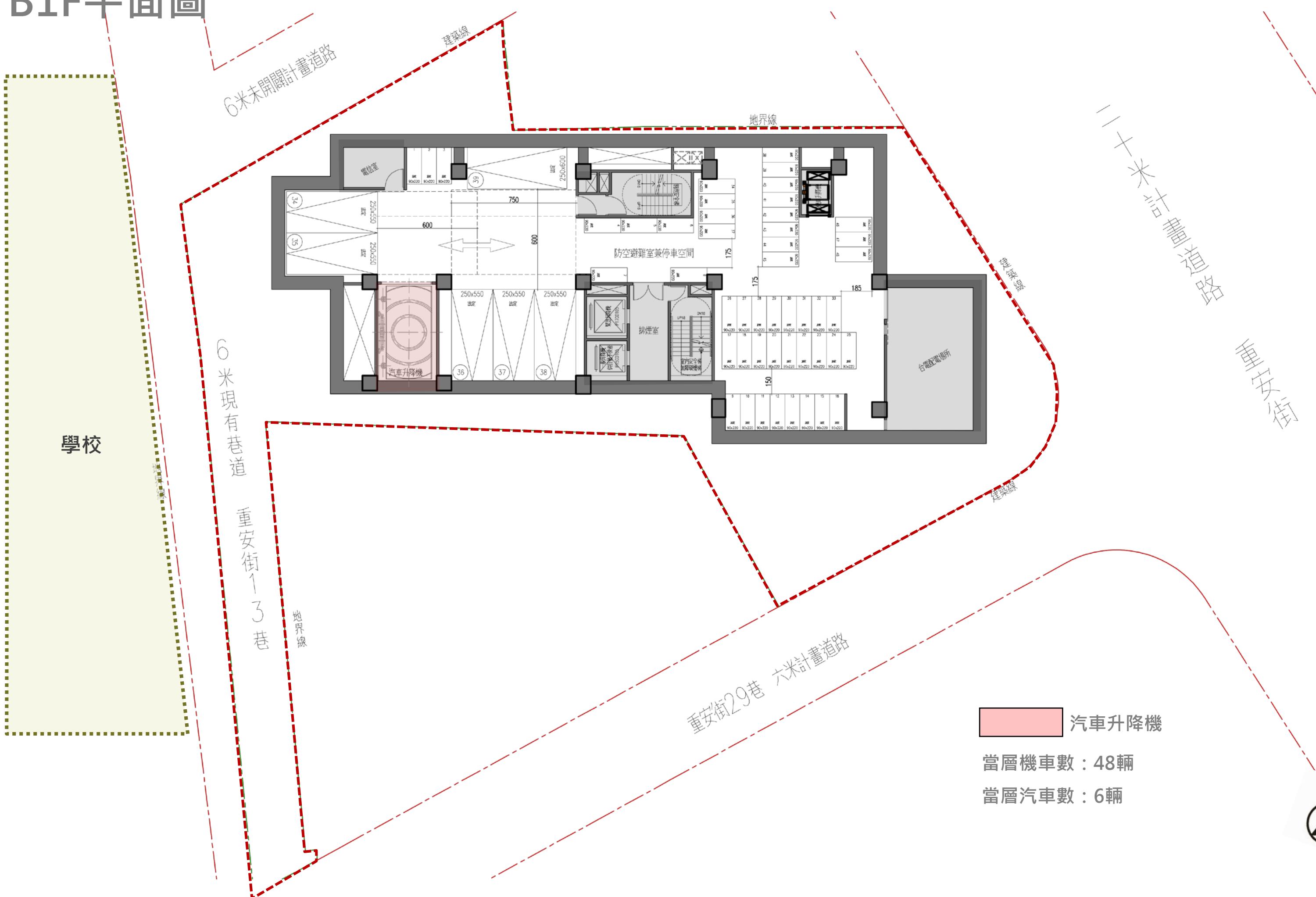
屋突頂層平面圖



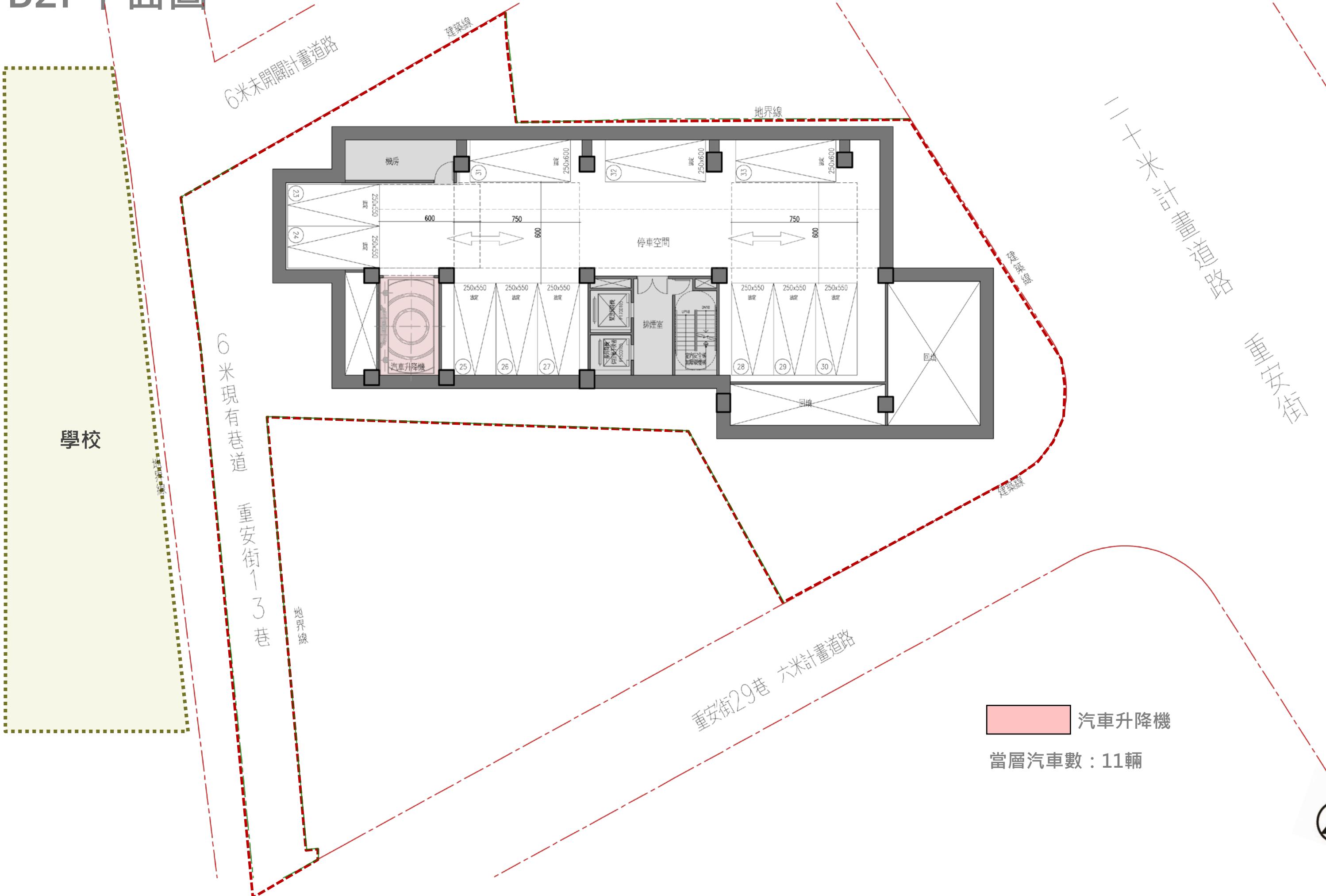
# 1F平面圖



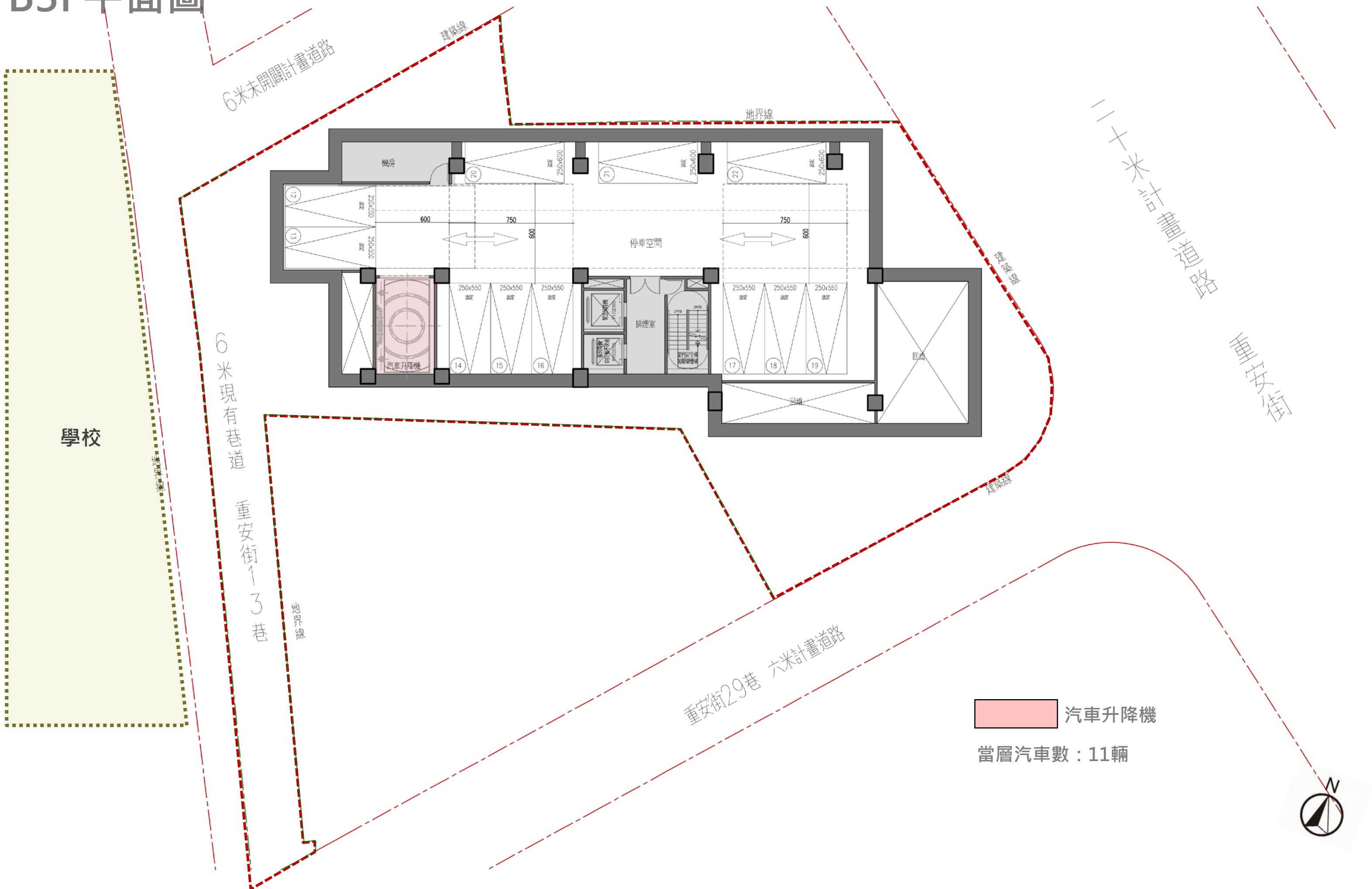
# B1F平面圖



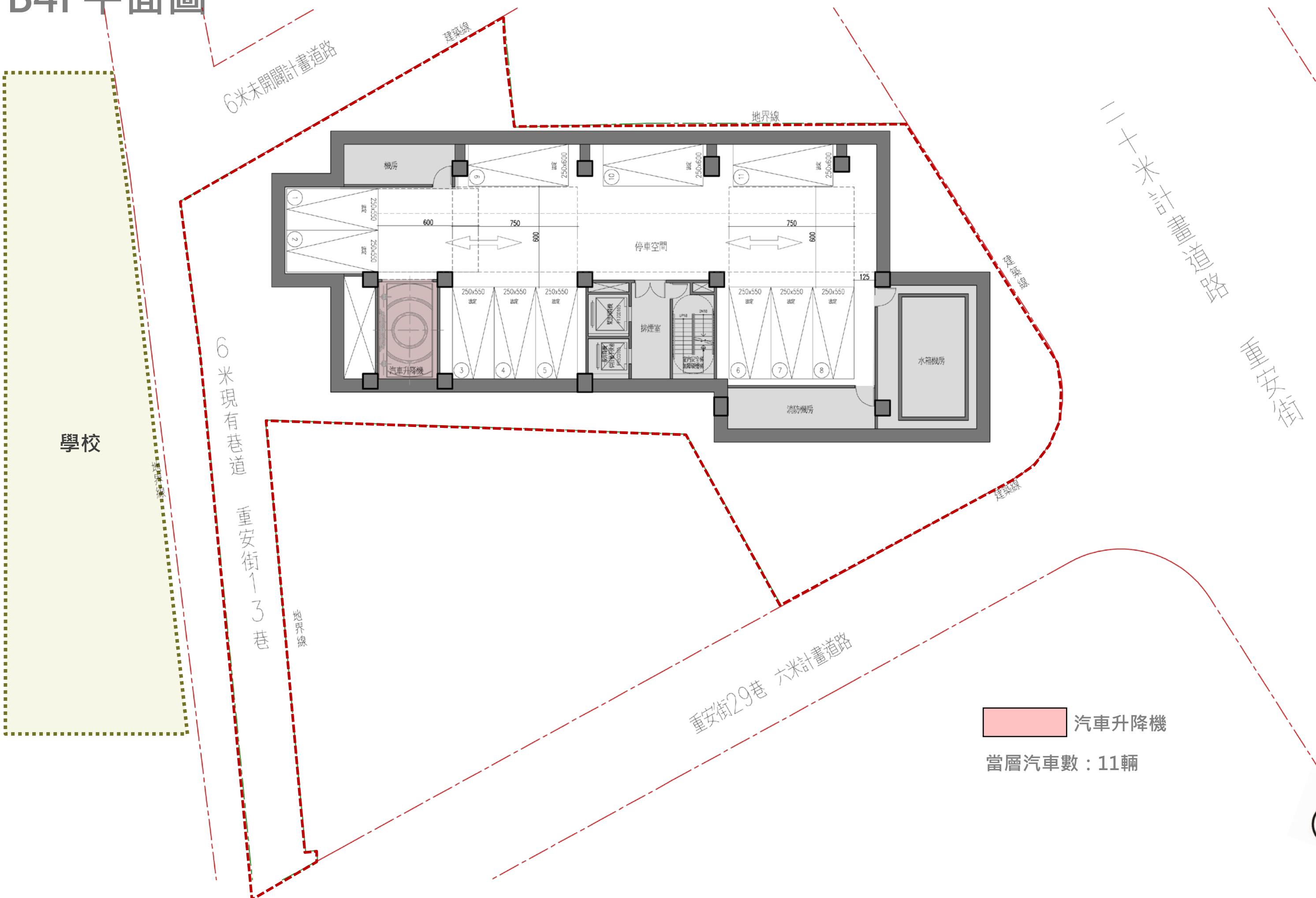
# B2F平面圖



# B3F平面圖



# B4F平面圖



# 3D模擬圖



# 3D模擬圖



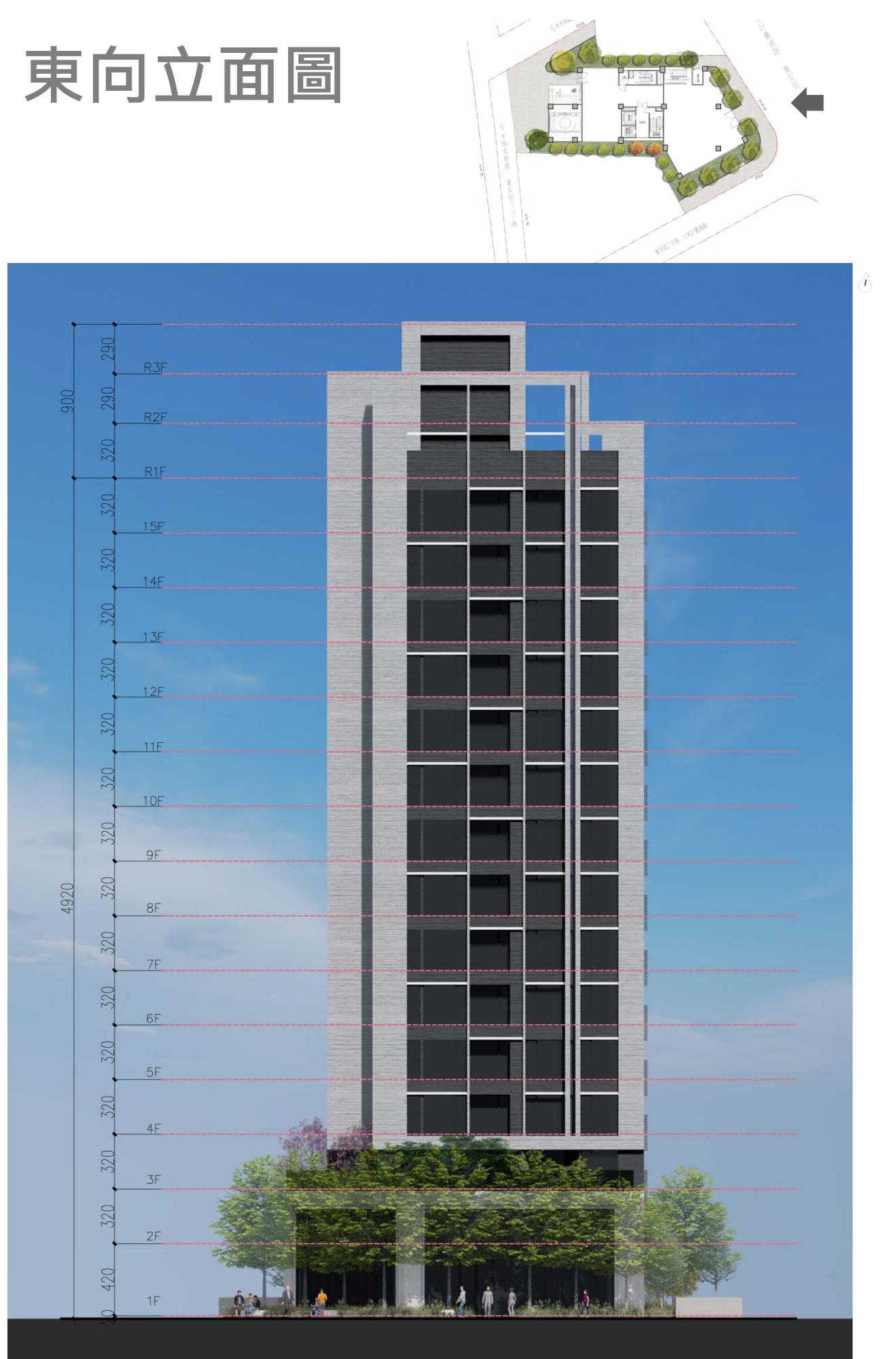
# 3D模擬圖



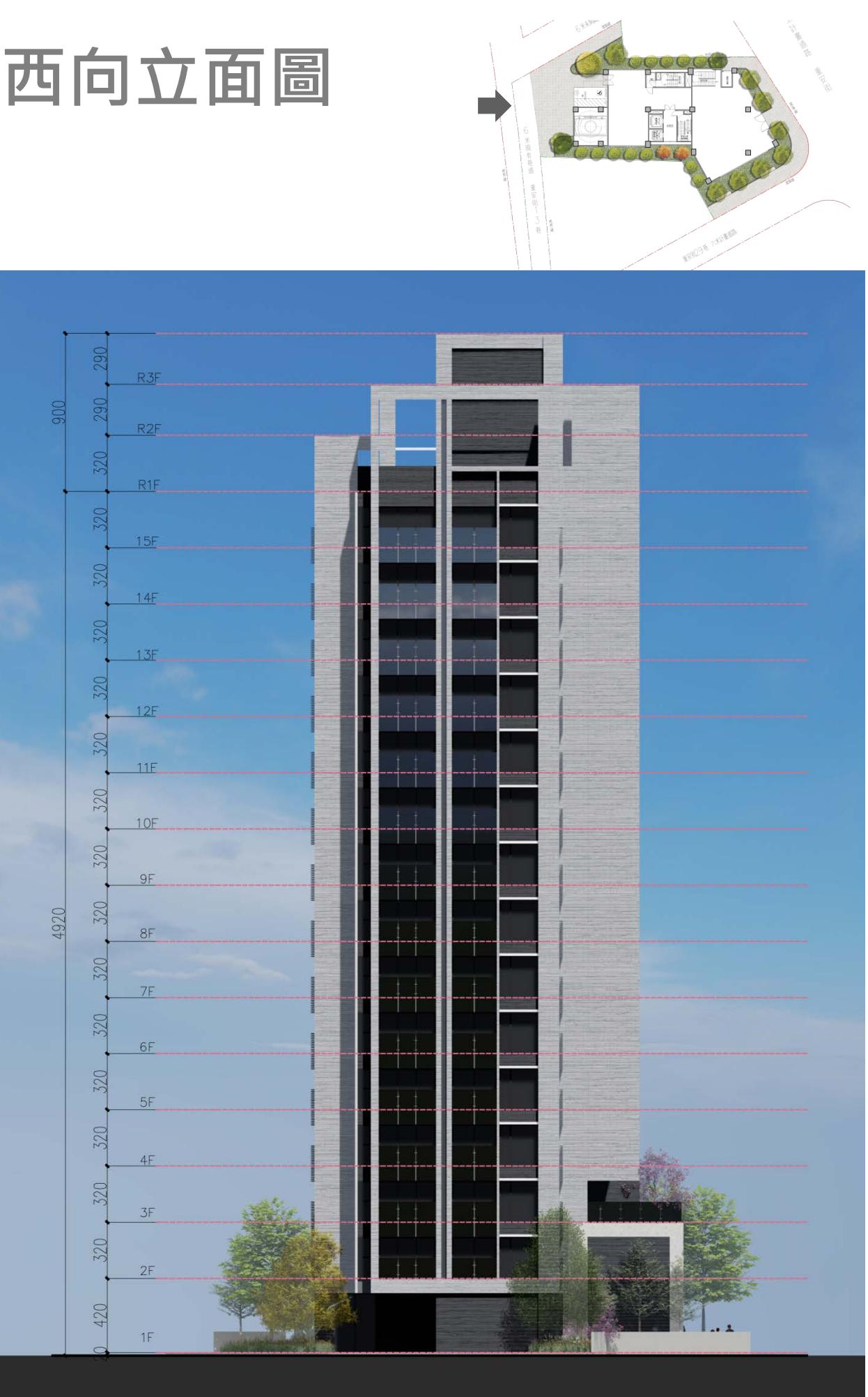
# 3D模擬圖



# 東向立面圖



# 西向立面圖



# 西向立面圖



# 北向立面圖



# 1F 景觀配置圖



# 1F 植栽計畫



- ▲ 店鋪動線
- ▲ 行人動線
- ▲ 汽機車動線



# 3D模擬圖



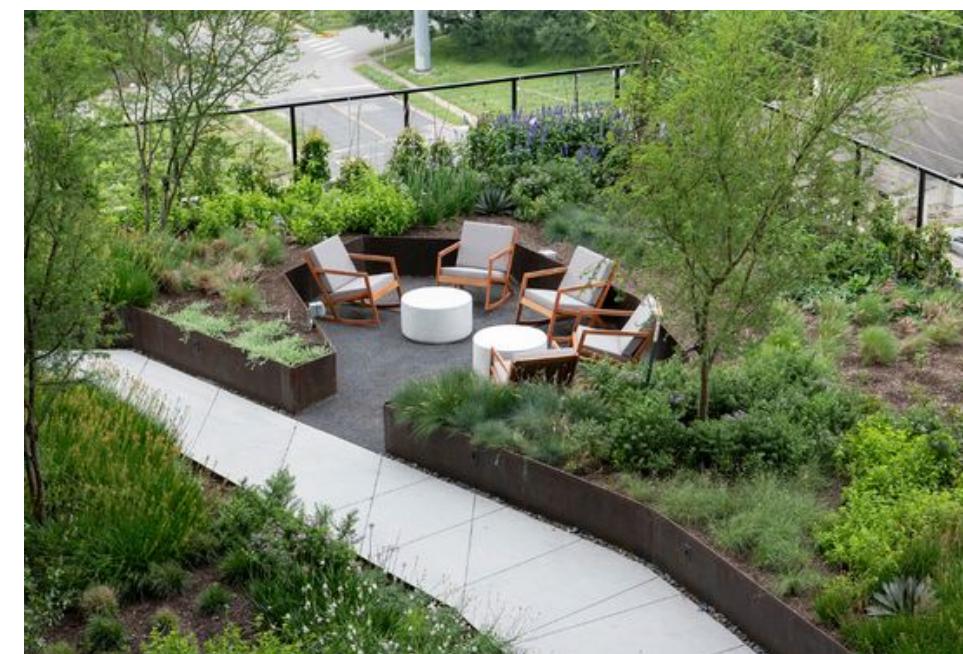
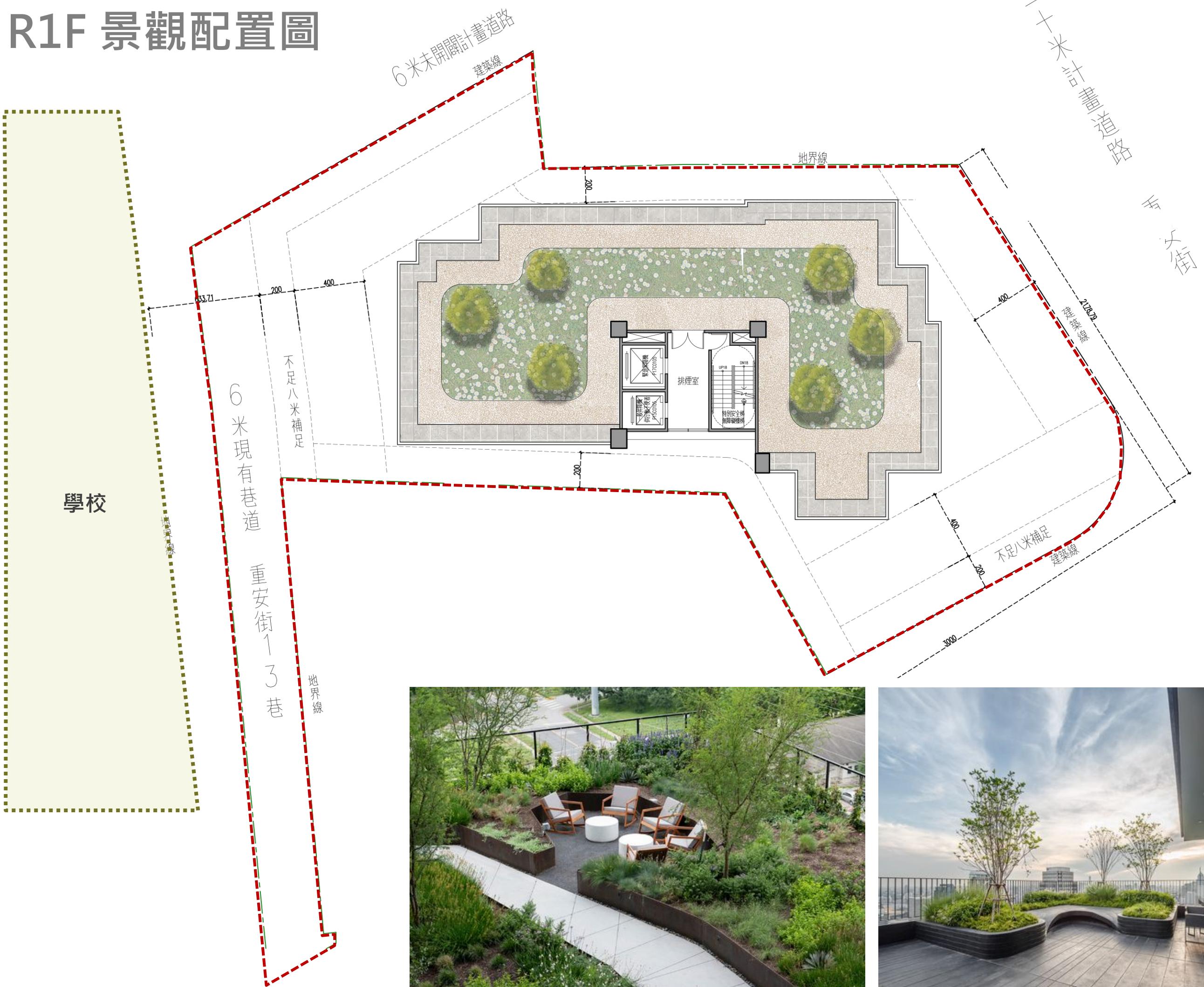
# 3D模擬圖



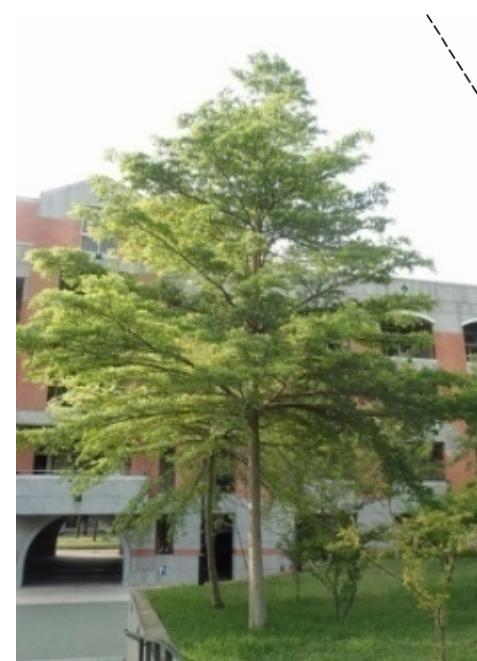
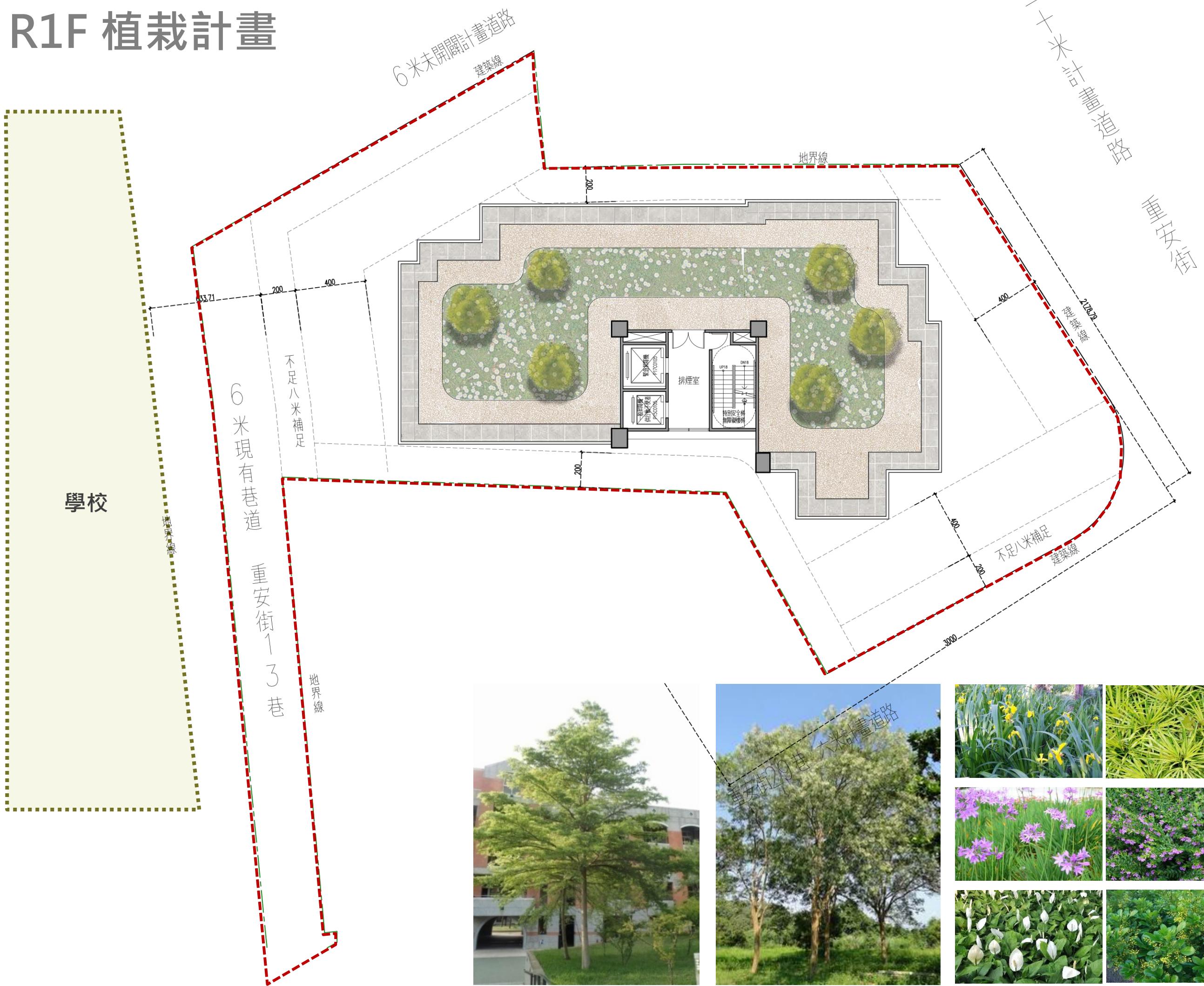
# 3D模擬圖



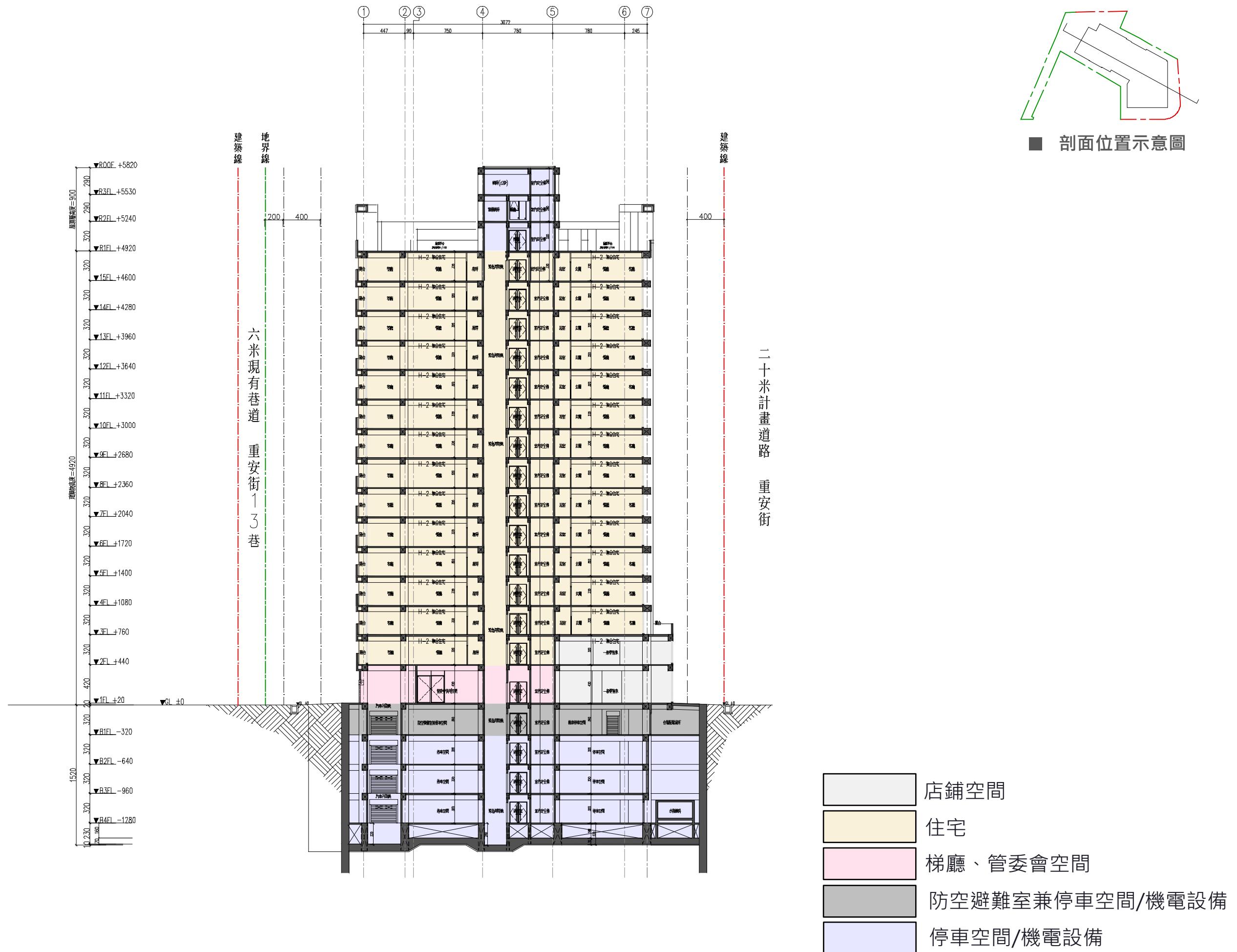
# R1F 景觀配置圖



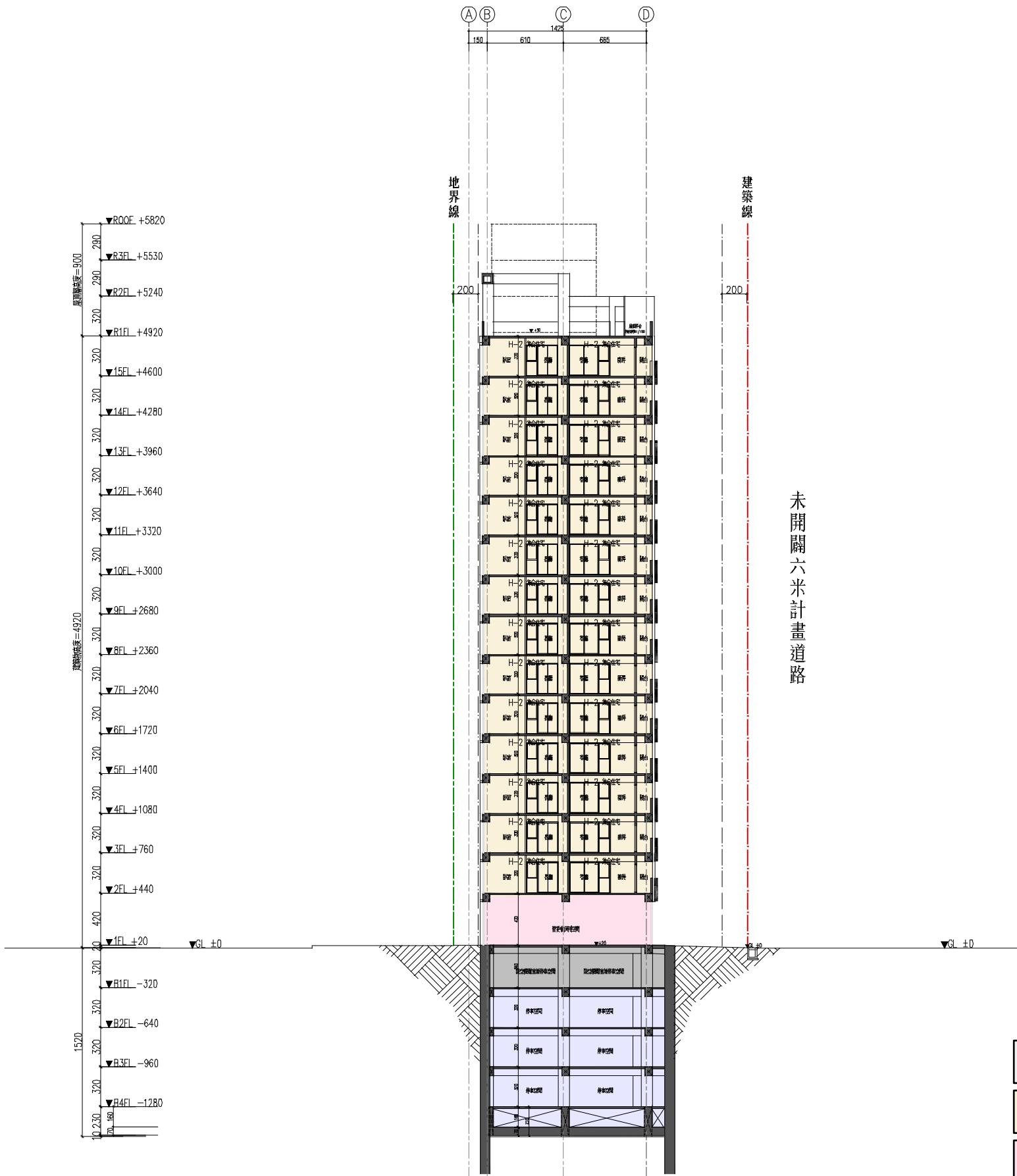
# R1F 植栽計畫



# 走向剖面圖

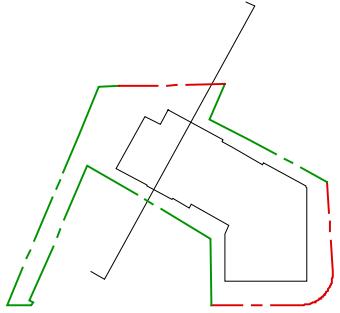


# 短向剖面圖

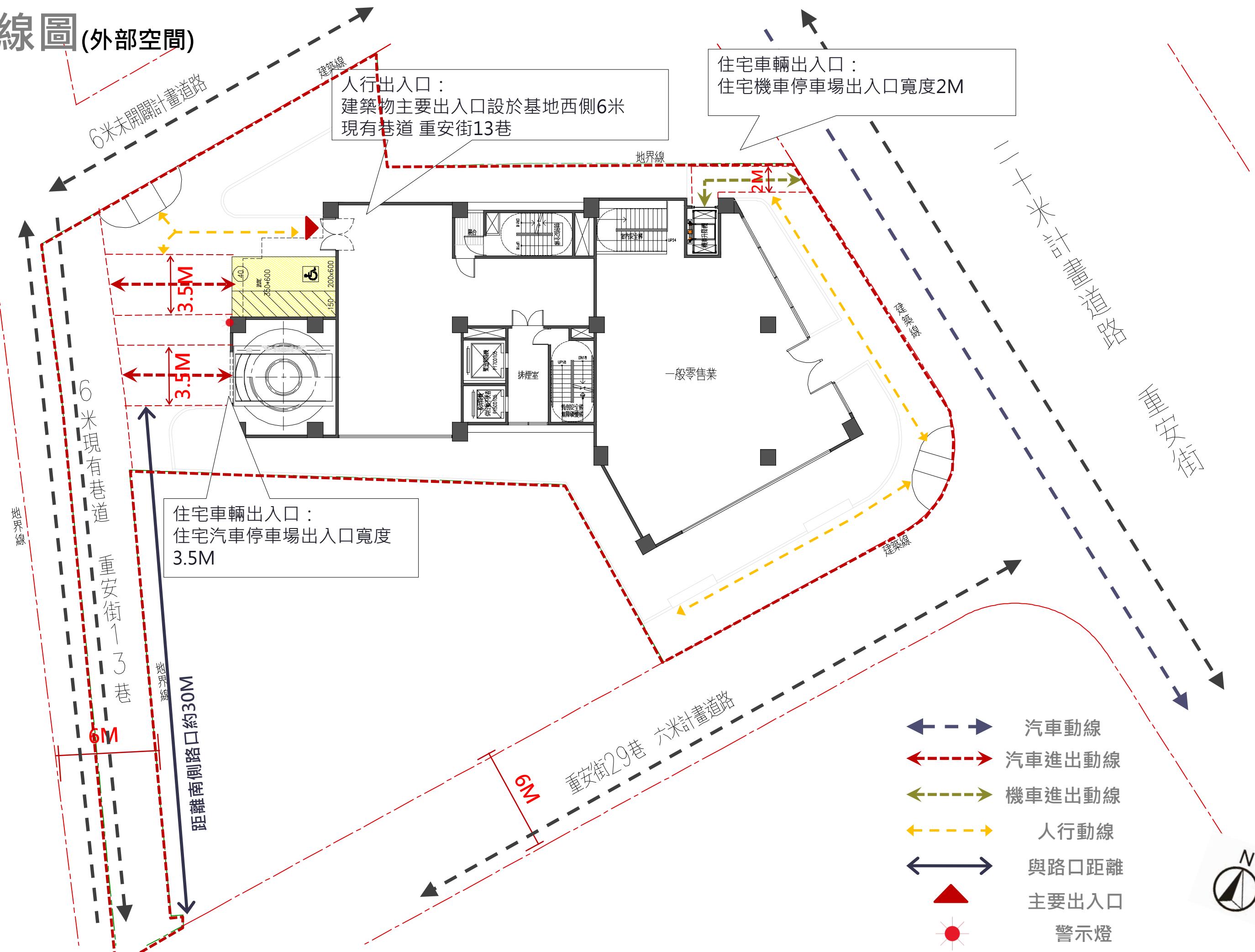


- 店鋪空間
- 住宅
- 梯廳、管委會空間
- 防空避難室兼停車空間/機電設備
- 停車空間/機電設備

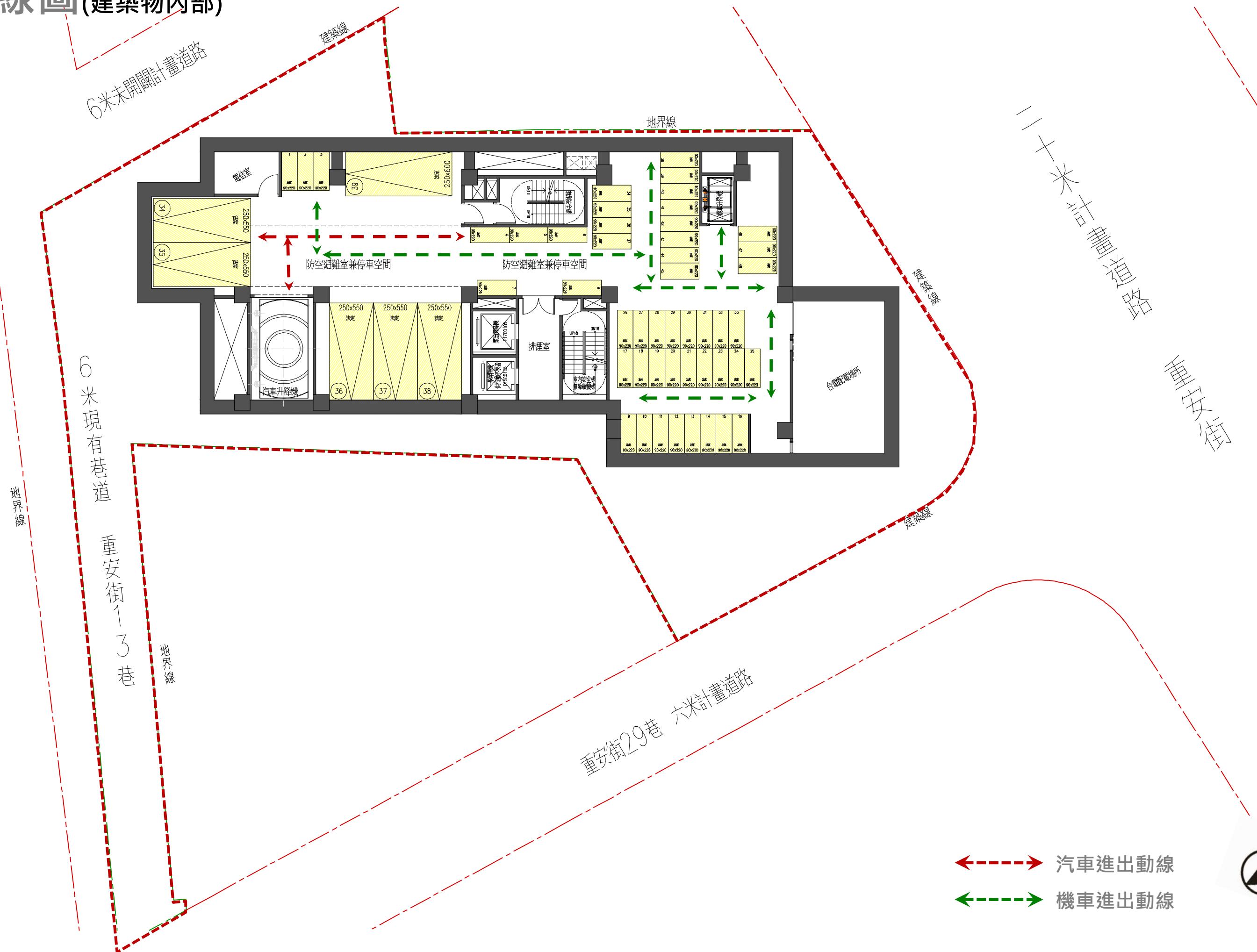
■ 剖面位置示意圖



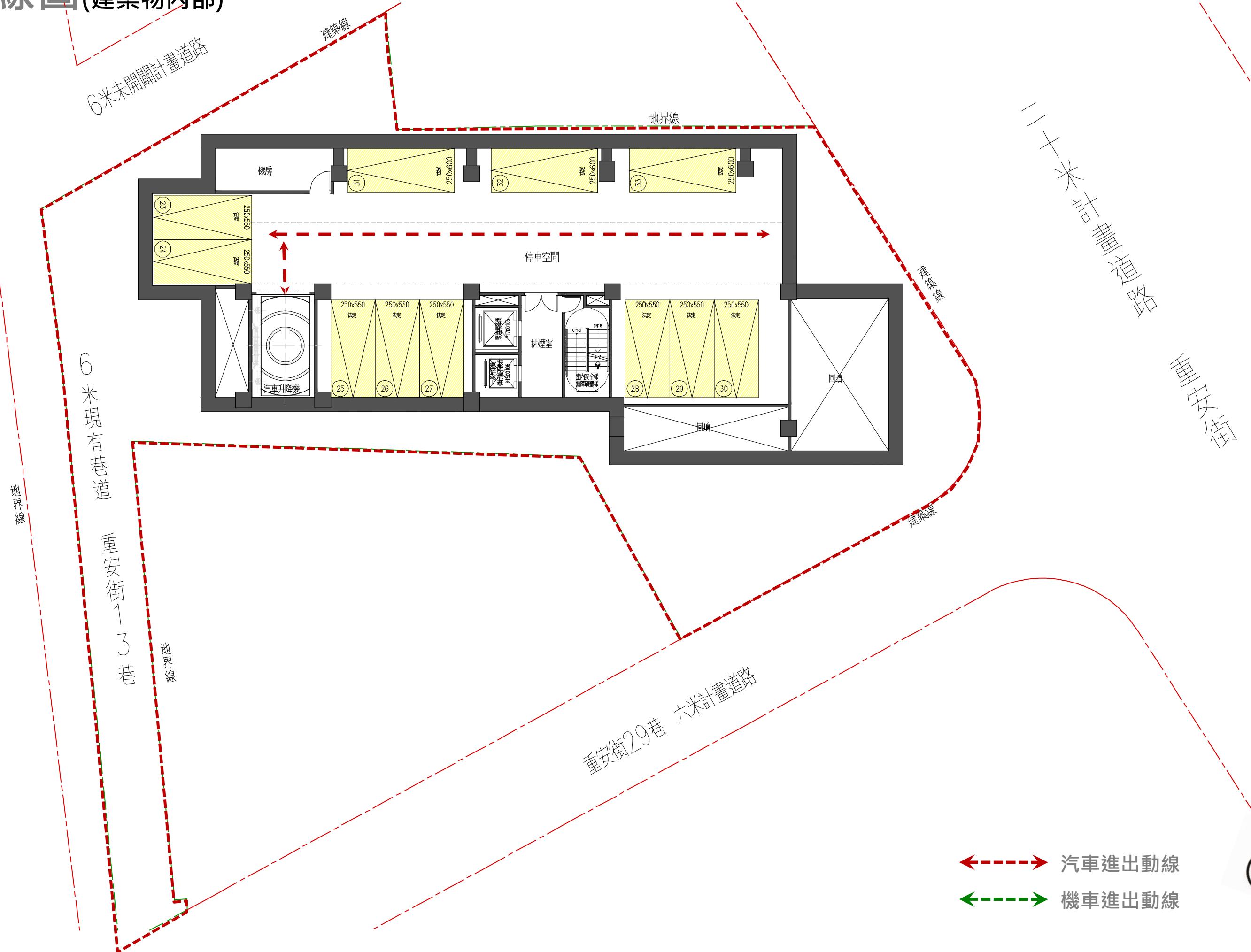
# 人車動線圖 (外部空間)



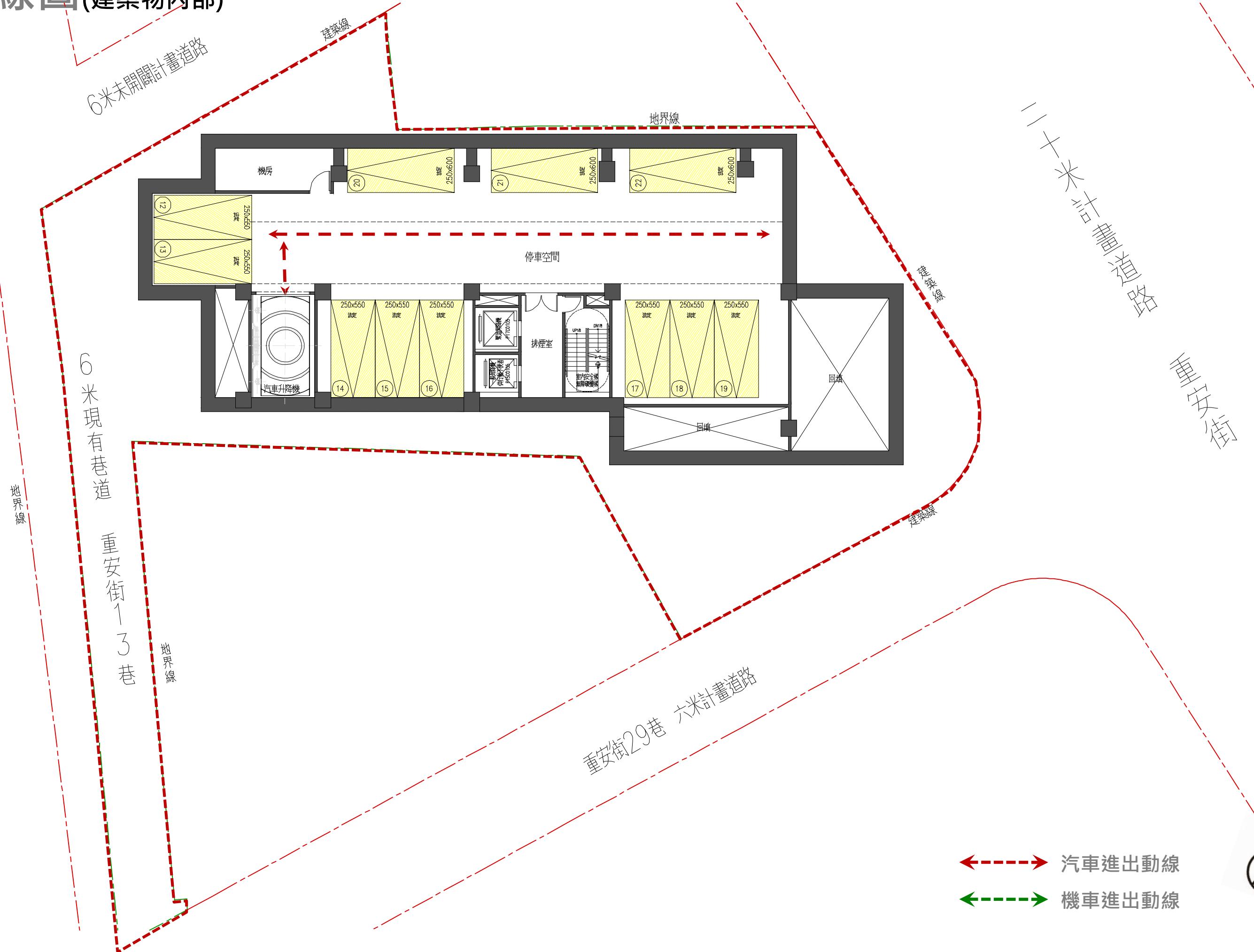
# 人車動線圖 (建築物內部)



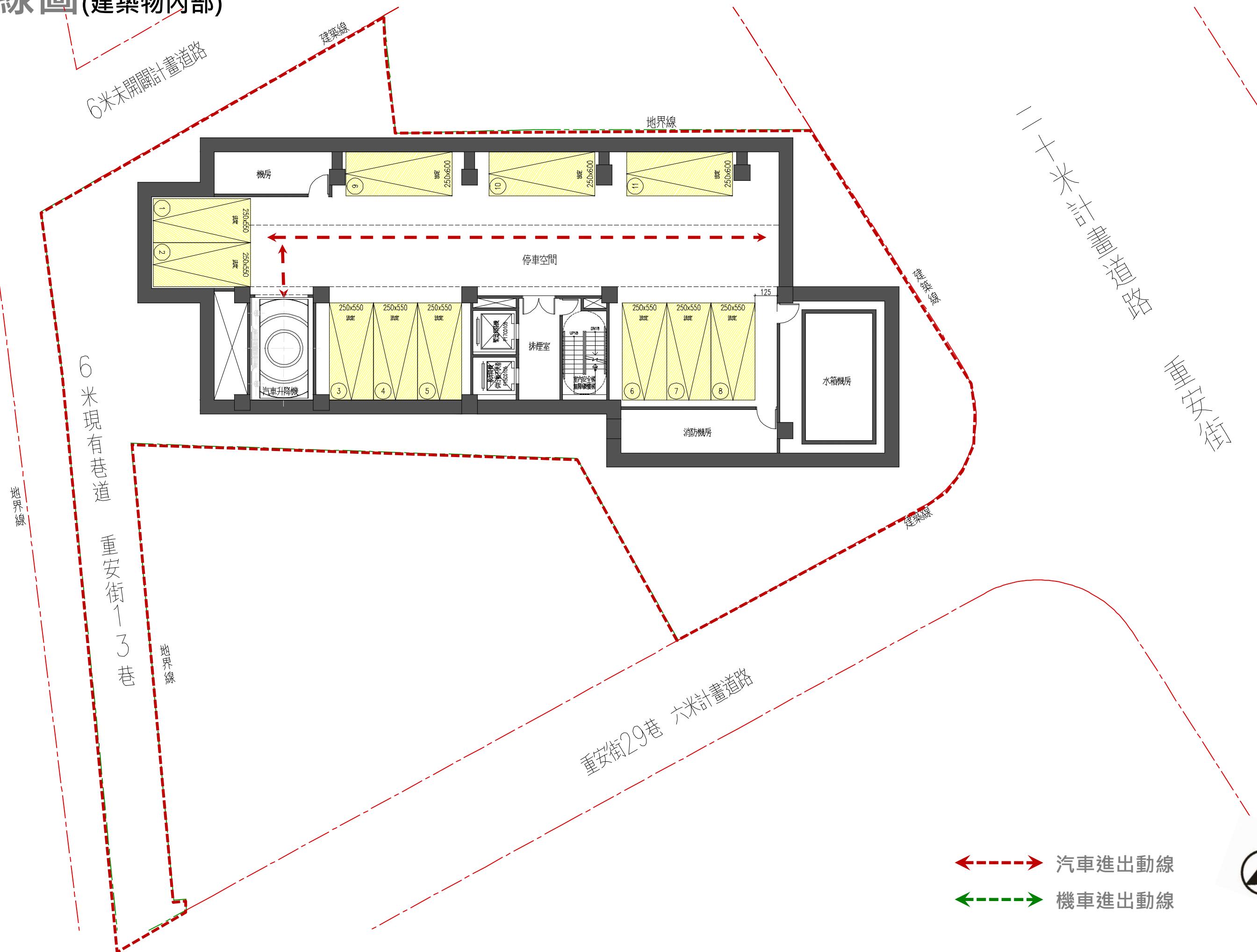
# 人車動線圖 (建築物內部)



# 人車動線圖(建築物內部)



# 人車動線圖 (建築物內部)



# 無障礙空間設計及動線



# 無障礙空間設計及動線



# 消防救災檢討圖

←→ 人行動線

← 消防車車行動線

緊急升降機

特別安全梯

8mx20m救災操作空間

11M 救災範圍

緊急進口

## 一、消防車輛救災動線指導原則如下：

(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。  
**本案為地上15層建築物**

(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。  
**本案為地上15層建築物，面前述20米重安街，上方淨空，符合規定！**

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。  
**本案位於20M重安街與6M重安街29巷交叉口，符合規定！**

## 二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。  
**本案為地上15層建築物**

(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。  
**本案緊急進口於面臨道路十一公尺範圍內，並規劃救災活動空間，均符合規定**

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

**本案為地上15層之建築物，留設救災空間為8Mx20M，符合規定！**

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。  
**符合規定！**

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。  
**謹遵辦理**

4.坡度應在百分之五以下。  
**符合規定！**

5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。  
**符合規定！**

## 三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

(一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。

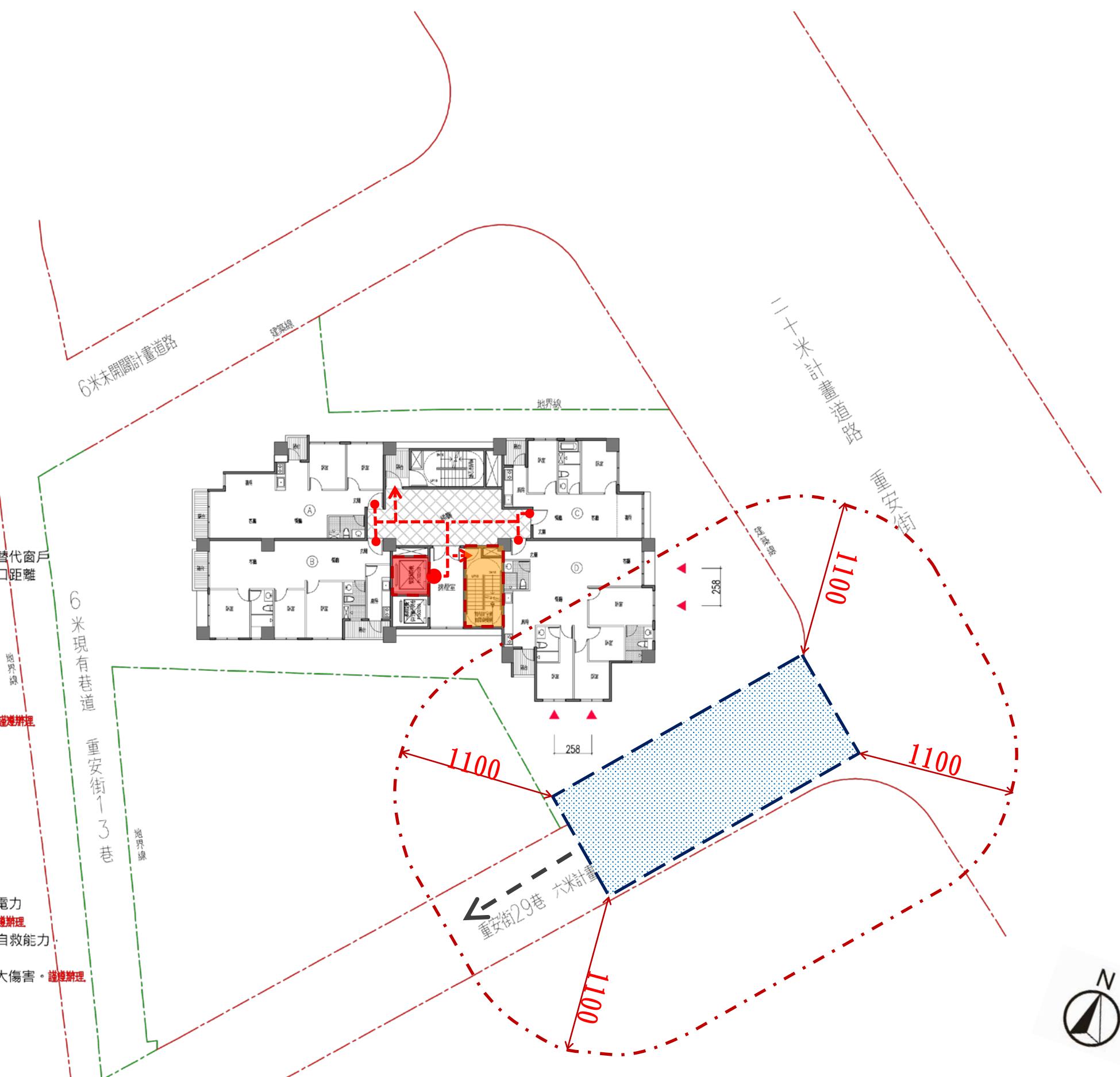
側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。  
**謹遵辦理**

(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。  
**謹遵辦理**

(三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。  
同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。  
**謹遵辦理**

## 四、標誌（線）設置

本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。  
**謹遵辦理**



# 銀級綠建築

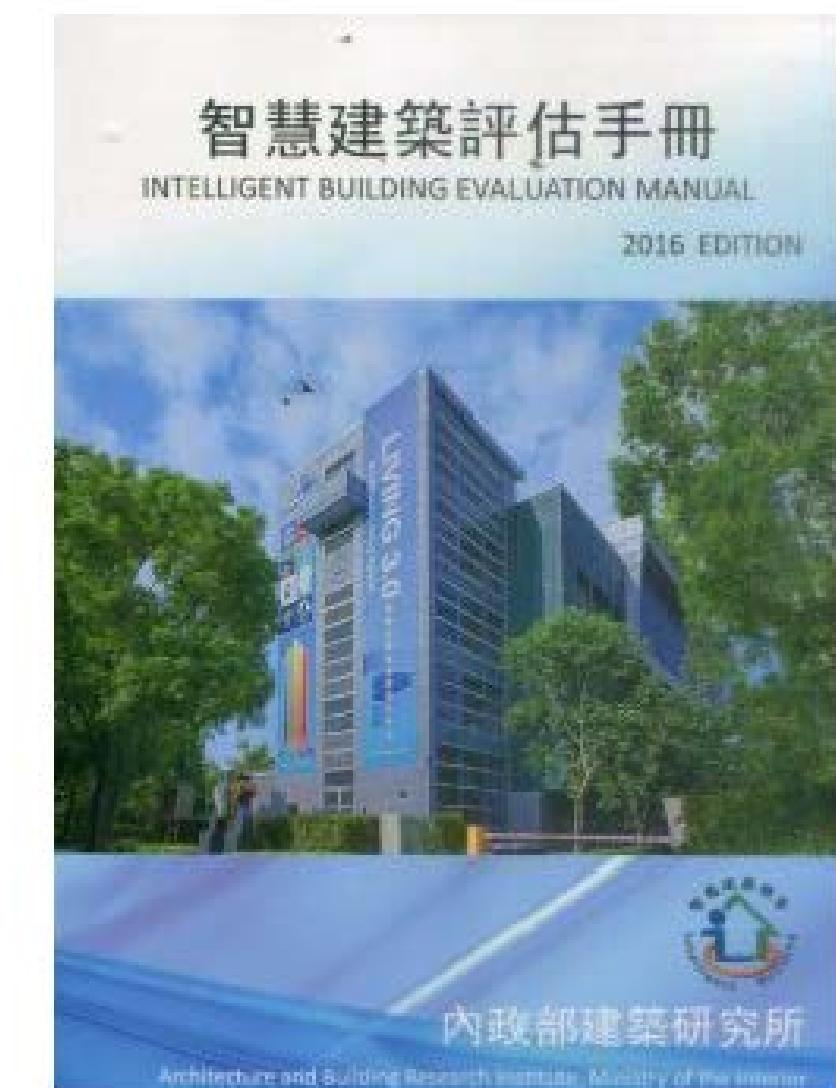


1. 綠化量指標
2. 基地保水指標
3. 日常節能指標
4. 二氧化碳減量指標
5. 廢棄物減量指標
6. 水資源指標
7. 污水垃圾改善指標



# 銀級智慧建築

- 綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適等7項指標



# 耐震設計標章



簡報結束 敬請指教