

表10-5 公共開放空間管理維護執行計畫表

公共開放空間管理維護執行計畫表					
<p>申請人/起造人 (請簽章)</p>					
<p>建築師 (請簽章)</p>					
<p>公共開放空間範圍面積</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>無申請容積獎勵範圍面積(a)</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>申請容積獎勵範圍面積(b)</td> <td style="text-align: center;">788.88 m²</td> </tr> </table>		無申請容積獎勵範圍面積(a)	0	申請容積獎勵範圍面積(b)	788.88 m ²
無申請容積獎勵範圍面積(a)	0				
申請容積獎勵範圍面積(b)	788.88 m ²				
<p>公共開放空間管理維護基金金額</p> <p>788.88x5,000(元)=3,944,400(元)</p>					
<p>備註</p>					
<p>本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。</p> <p>管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。</p>					

退縮建築檢討圖 S: 1/300

- · - · - 建築線
- · - · - 地界線
- 都市更新退縮獎勵：788.88m²

表10-6 合法 4 樓以上建築物清冊

編號	建物門牌	樓層	逾 30 年以上面積(m ²)		完成建築日期	備註
			是	否		
1	裕民街 17 號	1	70.15		66.07.19	
2	裕民街 17 號二樓	2	70.15		66.07.19	
3	裕民街 17 號三樓	3	70.15		66.07.19	
4	裕民街 17 號四樓	4	70.15		66.11.11	
5	裕民街 15 號	1	75.73		66.07.19	
6	裕民街 15 號二樓	2	75.73		66.07.19	
7	裕民街 15 號三樓	3	75.73		66.07.19	
8	裕民街 15 號四樓	4	75.73		66.11.11	
9	裕民街 13 號四樓	4	73.56		66.11.11	
10	裕民街 13 號	1	73.56		66.07.19	
11	裕民街 13 號二樓	2	73.56		66.07.19	
12	裕民街 13 號三樓	3	73.56		66.07.19	
13	裕民街 11 號	1	76.1		66.07.19	
14	裕民街 11 號二樓	2	76.1		66.07.19	
15	裕民街 11 號三樓	3	76.1		66.07.19	
16	裕民街 11 號四樓	4	76.1		66.11.11	
17	裕民街 9 號四樓	4	76.1		66.11.11	
18	裕民街 9 號	1	76.1		66.07.19	
19	裕民街 9 號二樓	2	76.1		66.07.19	
20	裕民街 9 號三樓	3	76.1		66.07.19	
21	裕民街 7 號四樓	4	76.1		66.11.11	
22	裕民街 7 號	1	76.1		66.07.19	
23	裕民街 7 號二樓	2	76.1		66.07.19	
24	裕民街 7 號三樓	3	76.1		66.07.19	
25	裕民街 5 號四樓	4	76.1		66.11.11	
26	裕民街 5 號	1	76.1		66.07.19	
27	裕民街 5 號二樓	2	76.1		66.07.19	
28	裕民街 5 號三樓	3	76.1		66.07.19	
29	裕民街 3 號四樓	4	105.14		66.11.11	
30	裕民街 3 號	1	105.14		66.07.19	
31	裕民街 3 號二樓	2	105.14		66.07.19	
32	裕民街 3 號三樓	3	105.14		66.07.19	
33	富國路 66 巷 8 號	1	92.12		66.05.31	
34	富國路 66 巷 8 號二樓	2	92.12		66.05.31	

編號	建物門牌	樓層	逾 30 年以上面積(m ²)		完成建築日期	備註
			是	否		
35	富國路 66 巷 8 號三樓	3	92.12		66.05.31	
36	富國路 66 巷 8 號四樓	4	92.12		67.02.23	
37	富國路 66 巷 2 號	1	96.3		66.05.31	
38	富國路 66 巷 2 號二樓	2	96.3		66.05.31	
39	富國路 66 巷 2 號三樓	3	96.3		66.05.31	
40	富國路 66 巷 2 號四樓	4	96.3		67.02.23	
41	富國路 66 巷 4 號	1	96.3		66.05.31	
42	富國路 66 巷 4 號二樓	2	96.3		66.05.31	
43	富國路 66 巷 4 號三樓	3	96.3		66.05.31	
44	富國路 66 巷 4 號四樓	4	96.3		67.02.23	
45	裕民街 1 巷 6 弄 6 號 (富國路 66 巷 6 號)	1	96.3		66.05.31	
46	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 1 號 (富國路 66 巷 6 號二樓)	2	96.3		66.05.31	
47	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 2 號 (富國路 66 巷 6 號三樓)	3	96.3		66.05.31	
48	富國路 66 巷 6 號四樓	4	96.3		67.02.23	
49	富國路 66 巷 1 號	1	110.7		66.05.31	
50	富國路 66 巷 1 號二樓	2	110.7		66.05.31	
51	富國路 66 巷 1 號三樓	3	110.7		66.05.31	
52	富國路 66 巷 1 號四樓	4	110.7		67.02.23	
53	富國路 66 巷 3 號	1	110.7		66.05.31	
54	裕民街 66 巷 3 號二樓	2	110.7		66.05.31	
55	富國路 66 巷 3 號三樓	3	110.7		66.05.31	
56	富國路 66 巷 3 號四樓	4	110.7		67.02.23	
57	富國路 66 巷 5 號	1	124.7		66.05.31	
58	富國路 66 巷 5 號二樓	2	124.7		66.05.31	
59	富國路 66 巷 5 號三樓	3	124.7		66.05.31	
60	富國路 66 巷 5 號四樓	4	124.7		67.02.23	
61	富國路 72 號	1	73.36		66.07.19	
62	富國路 72 號二樓	2	73.36		66.07.19	
63	富國路 72 號三樓	3	73.36		66.07.19	
64	富國路 72 號四樓	4	73.36		66.11.11	

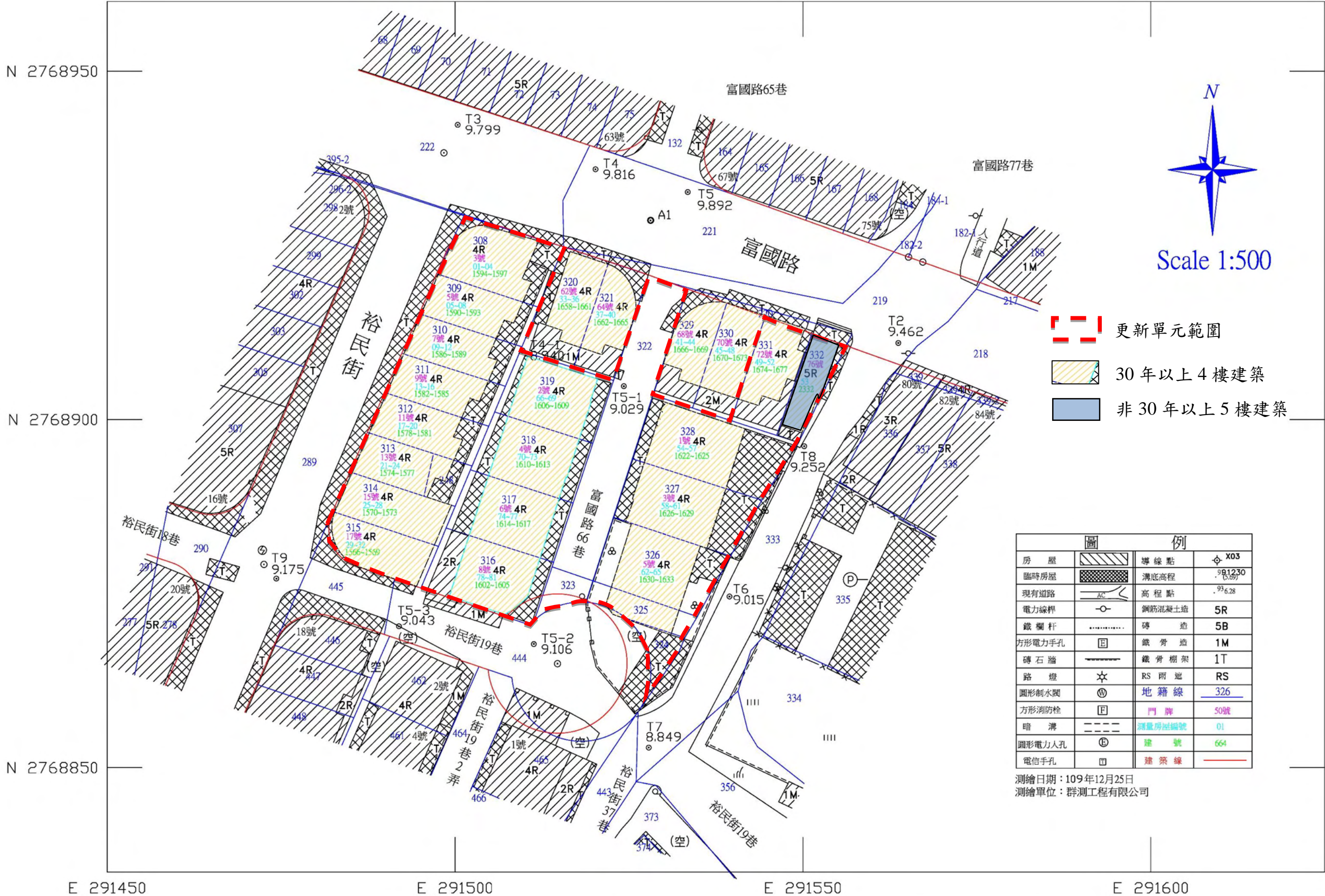


圖10-6 更新單元屋齡超過 30 年四樓以上合法建築套繪地籍圖

二、其他獎勵

本案未申請其他獎勵。

三、其他容積項目(容積移轉)

考量下新莊地區新成屋市場行情不高，申請容積移轉無助於本案開發效益，故未申請容積移轉。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

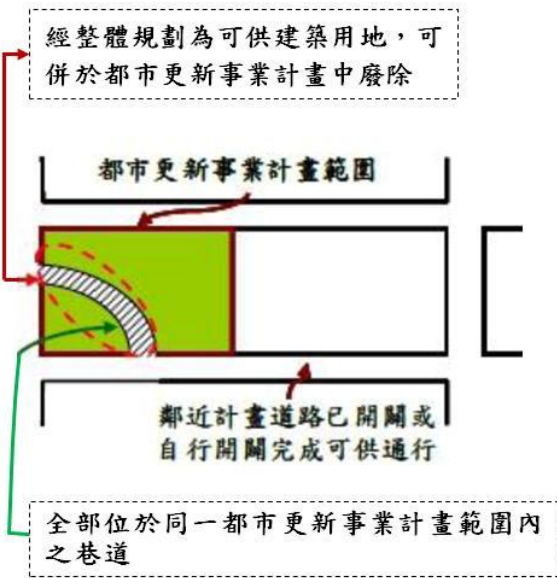
一、現有巷道廢止或改道計畫

更新單元內現有富國路 66 巷為既有巷道(住宅區)，廢巷範圍約 297.90 m²，全段包含於都更單元範圍內。依據 106 年 12 月 15 日修正發布「新北市都市更新審議原則」，其中有關廢巷改道部分本都更單元適用附表一、十三(二)1.巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。

擬申請廢止路段為富國路 66 巷，寬度約 4 公尺，現況鋪設柏油(詳圖 11-1 廢道位置及現況示意圖)，管理維護單位現為新莊區公所，更新後將無此既有巷道，改為於計畫道路周邊退縮留設開放空間及人行步道等，並由公寓大廈管委會自行維管。

現有巷道改道後詳圖 11-2 廢巷後基地通路示意圖。

情形一：
巷道全部位於同一更新單元範圍內者。



廢改道示意圖

- - - 建築線
- - - 地界線
- 廢除基地內現有通路範圍
- 都市更新範圍



圖11-2 廢巷後基地通路示意圖

二、都市計畫土地使用強度

(一)更新前容積

本更新單元內之現有 65 筆合法建築物，其建築物樓地板面積為 5,943.11 平方公尺。

(二)基準容積

本更新單元民國 109 年 11 月發布實施之「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案，計畫區劃設包括有住宅區、商業區、工業區…等不同分區及各項公共設施用地，本更新單元列屬住宅區，建蔽率：50%、容積率 300%。本案都市更新容積獎勵、容積移轉獎勵等，預估容積獎勵分述如下，(詳表 11-1 本更新單元基準容積率及建蔽率說明)。

依據土地謄本面積計算總合為 2,475.10 m²(實際面積依地政機關地籍分割為準)，建築基地合計面積為 2,468.21 m²。

法定建築面積計算: 2,468.21 m² x 50%(建蔽率) = 1,234.11 m²；

法定容積率計算: 2,468.21 m²(法定建築面積)x300%(容積率)=7,404.63 m²。

表11-1 本更新單元基準容積率及建蔽率說明

使用項目	面積(m ²)	建蔽率	建築面積(m ²)	容積率	基準容積(m ²)
住宅區	2,468.21	50%	1,234.11	300%	7,404.63
道路用地	6.89	--		--	
合計	2,475.10	--	1,234.11	300%	7,404.63

(三)更新後土地使用強度

1. 允建建築容積

本案開發構想為興建 2 棟住宅大樓，A 棟住宅大樓為地上 23 層、地下 4 層之集合住宅大樓，及 B 棟地上 2 層之建築，設計建蔽率為 48.16%，設計建築面積為 1,188.66 平方公尺，實設容積樓地板面積 11,106.95 平方公尺，低(等)於法定建蔽率 50%，允建建築面積 1,234.11 平方公尺及允建容積樓地板面積 11,106.95 平方公尺，更新後容積率為 450%，均符合都市計畫土地使用分區管制及建築法相關法令規定。

2. 更新後土地使用計畫

- (1) 計畫容納戶數：更新後預計興建 163 戶。
- (2) 計畫容納人口：以 109 年 12 月新北市政府所公佈之新北市新莊區平均戶量為 2.62(人/戶)估計，本案更新後計畫容納人口數為 427 人。
- (3) 土地使用內容：本更新單元規劃興建 1 棟住宅大樓及 1 棟店面，住宅大樓

為地上 23 層、地下 4 層之集合住宅大樓，其中 1 層作為商業店舖、社區大樓門廳、管委會空間、防災中心及庭園綠化景觀，2 層為管委會空間及店舖住宅空間，3 層至 23 層均為住宅單元，地下 1 至 4 樓則為汽、機車停車空間、垃圾暫存空間及機電設備空間。

(4) 規劃汽機車停車位數：規劃 116 個汽車停車位，160 個機車停車位。

- a. 汽車停車位計算：法定車位數 87 輛，自設車位 29 輛，實設 116 輛汽車停車位。
- b. 機車停車位計算：法定機車位 160 輛，實設機車位 160 輛。

三、設計圖說

(一)開發構想

基地位於裕民市場現址，北側臨接十五米富國路為都市核心商業區。在建築配置上，分為 A、B 棟配置，A 棟為主棟建築、B 棟為次棟建築。

1. 基地面積：2,468.21 m²
2. 法定容積率：住宅區(300%)
3. 都更獎勵：3,702.32 m²(50%)
4. 允建容積樓地板：11,106.95 m²(=7404.63+3702.32)
5. 允建容積率：11,106.95/2,468.21=450%
6. 總樓地板面積：20,173.10 m²
7. 店舖(地上一至二層)
8. 集合住宅、管委會空間(地上三層~二十三層)
9. 防空避難室/停車空間(地下一層~地下四層)

(二)建築配置

各樓層設置內容及面積詳表 11-2、各層平面檢討詳圖 11-4~圖 11-13、立面及剖面圖詳圖 11-14~圖 11-17。

表11-2 各樓層平面檢討表

項目		單元	樓地板面積(m ²)	
棟別		A 棟		
一層	店鋪	A1	72.58	
		A2	47.62	
		A3	47.62	
		A4	47.62	
		A5	47.62	
		A6	51.78	
		A7	54.08	
		A8	54.59	
		B1	98.56	
		B2	88.59	
	陽台	B3	66.06	
		B4	66.06	
	入口	B1	15.30	
		B2	13.50	
	門廳			97.79
	廁所			4.64
	梯廳			98.51
	電梯			11.50
	機電免計	特安梯、管道間		57.24
		管委會空間		12.16
排煙室		0.00		
緊急升降機		6.12		
二層	各戶	A1	23.97	
		A2	15.81	
		A3	15.74	
		A4	15.58	
		A5	15.79	
		C2	57.16	
		C3	65.36	
		C5	70.49	
	陽台	C6	59.90	
		C2	3.60	
		C3	10.10	
		C5	6.96	
	管委會空間	C6	3.40	
		管委會空間		15.87
		梯廳		52.44
電梯			11.50	

項目	單元	樓地板面積(m ²)	
機電免計	特安梯、管道間		35.00
	管委會空間		260.83
	排煙室		0.00
	緊急升降機		6.12
三層	各戶	C1	72.69
		C2	55.77
		C3	65.36
		C5	70.49
		C6	59.90
		C7	59.90
		C8	70.49
		陽台	C1
	C2		3.60
	C3		10.10
	C5		6.96
	C6		3.40
	C7		3.40
	C8		6.78
	梯廳		41.85
	電梯		11.50
機電免計	特安梯、管道間		35.57
	管委會空間		0.00
	排煙室		20.15
	緊急升降機		6.12
四至二十二層	各戶	C1	72.69
		C2	55.77
		C3	65.36
		C5	70.49
		C6	59.90
		C7	59.90
		C8	70.49
		陽台	C1
	C2		3.60
	C3		10.10
	C5		6.96
	C6		3.40
	C7		3.40
	C8		6.78
	梯廳		41.85
	電梯		11.50

項目		單元	樓地板面積(m ²)
	機電免計	特安梯、管道間	35.57
		管委會空間	0.00
		排煙室	20.15
		緊急升降機	6.12
二十三層	各戶	C1	72.69
		C2	55.77
		C3	65.36
		C5	90.33
		C8	90.33
	陽台	C1	9.10
		C2	3.60
		C3	10.10
		C5	6.96
		C8	6.78
	梯	廳	41.85
	電	梯	11.50
	機電免計	特安梯、管道間	35.57
		管委會空間	0.00
排煙室		20.15	
緊急升降機		6.12	
棟別		B棟	
一層	店鋪	D1	46.56
		D2	43.57
二層	店鋪	D2	80.14
	陽台		10.00

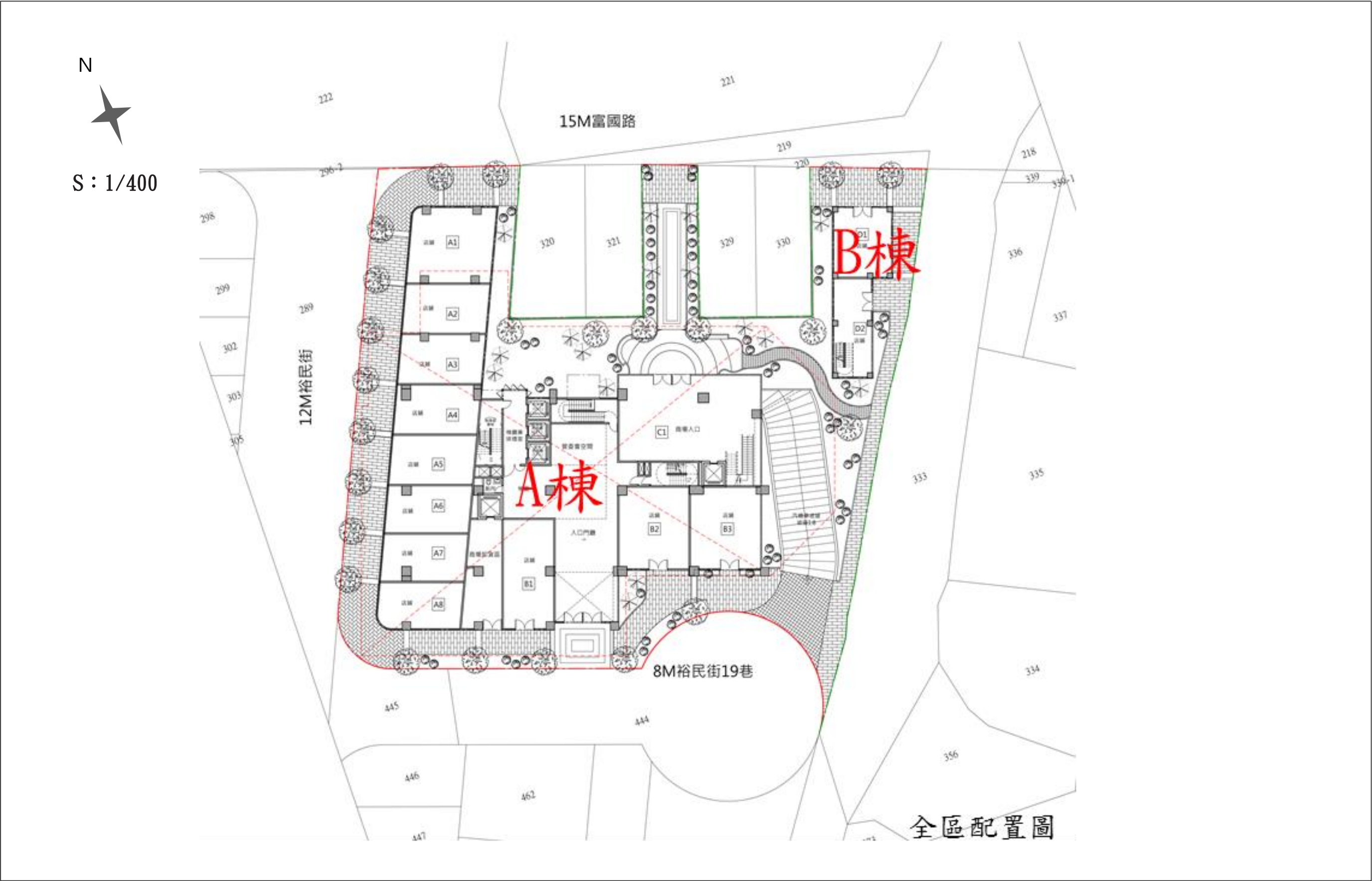
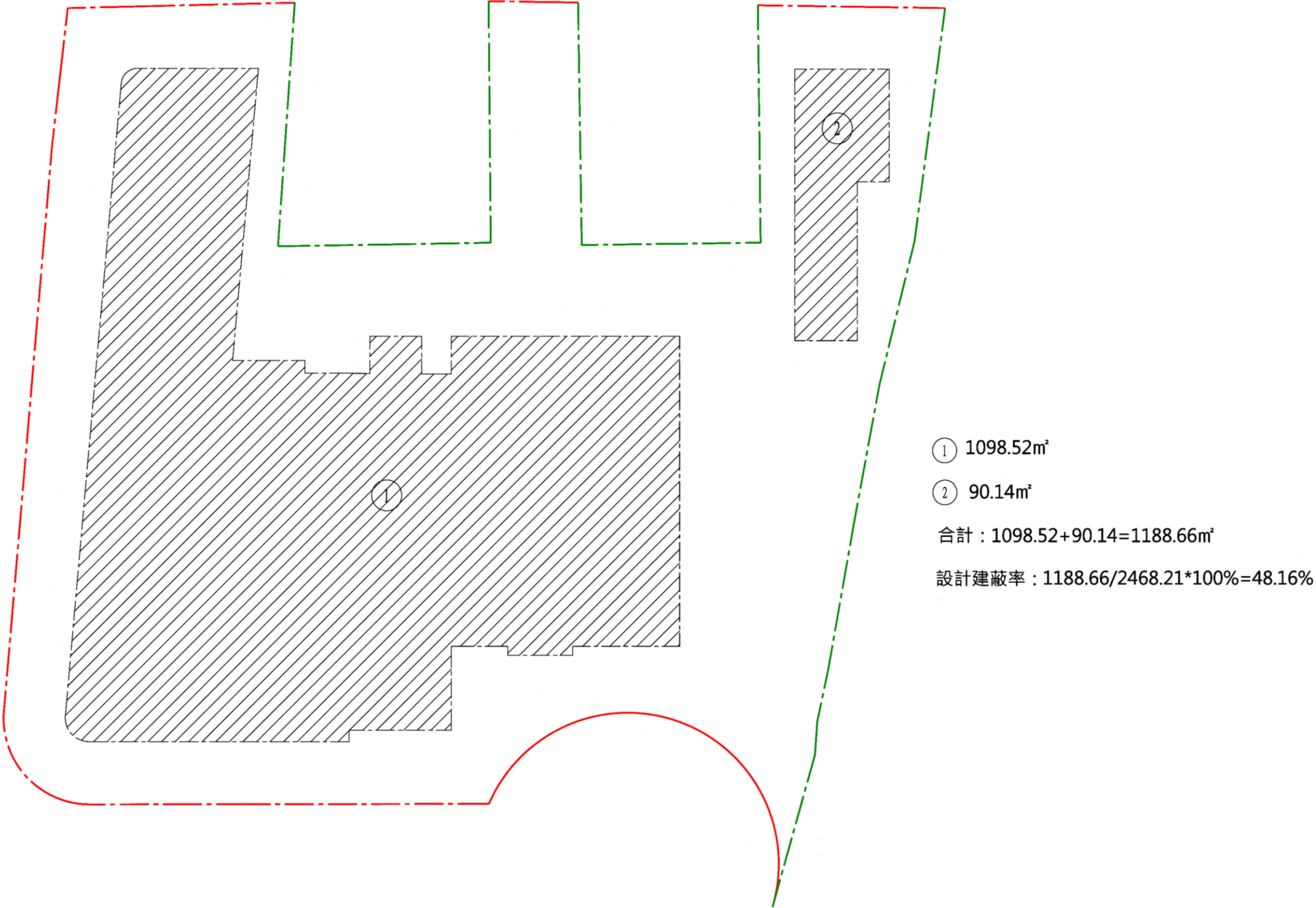


圖11-3 全區建築平面配置圖

表11-3 更新單元建築面積計算表



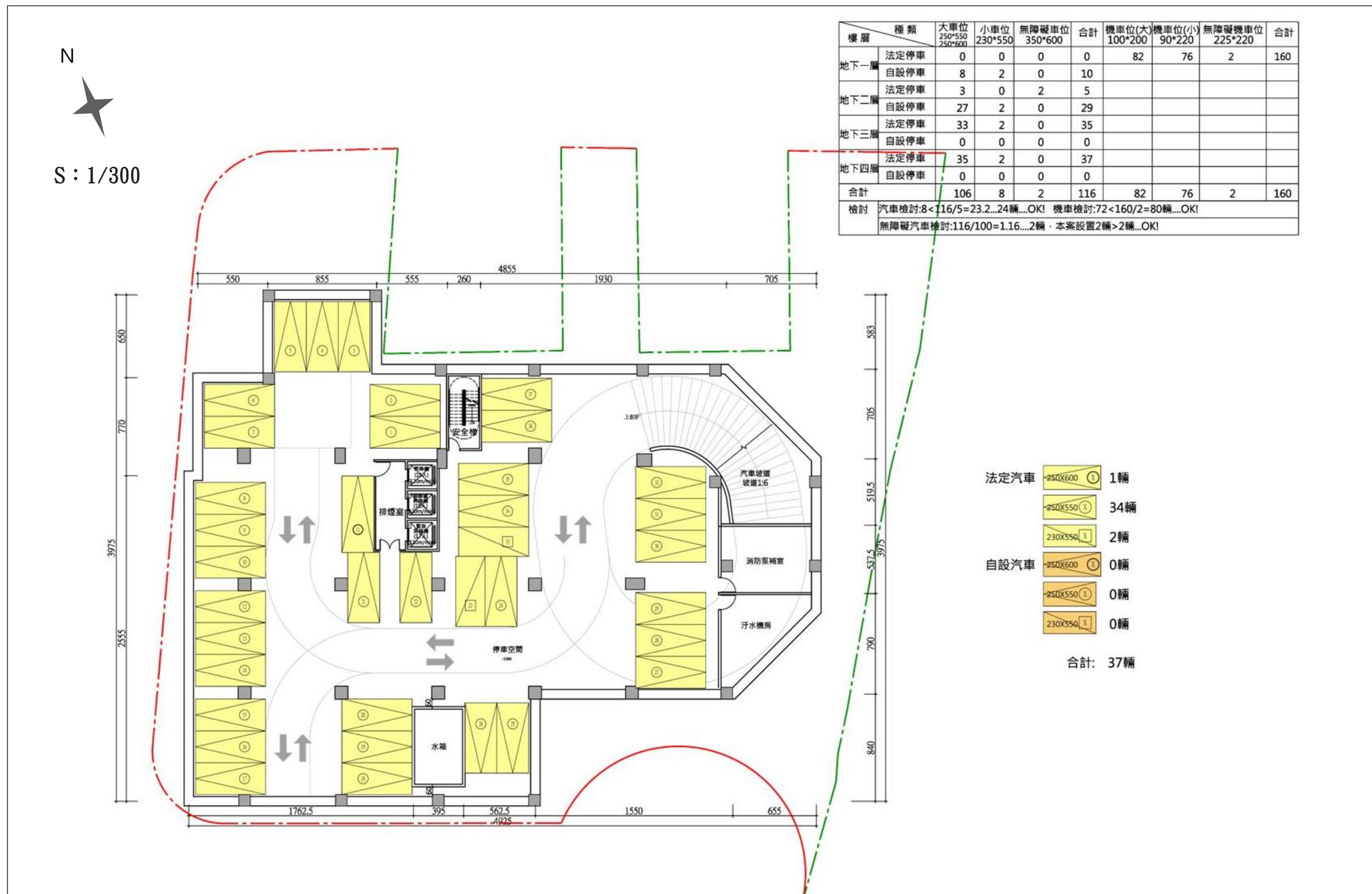
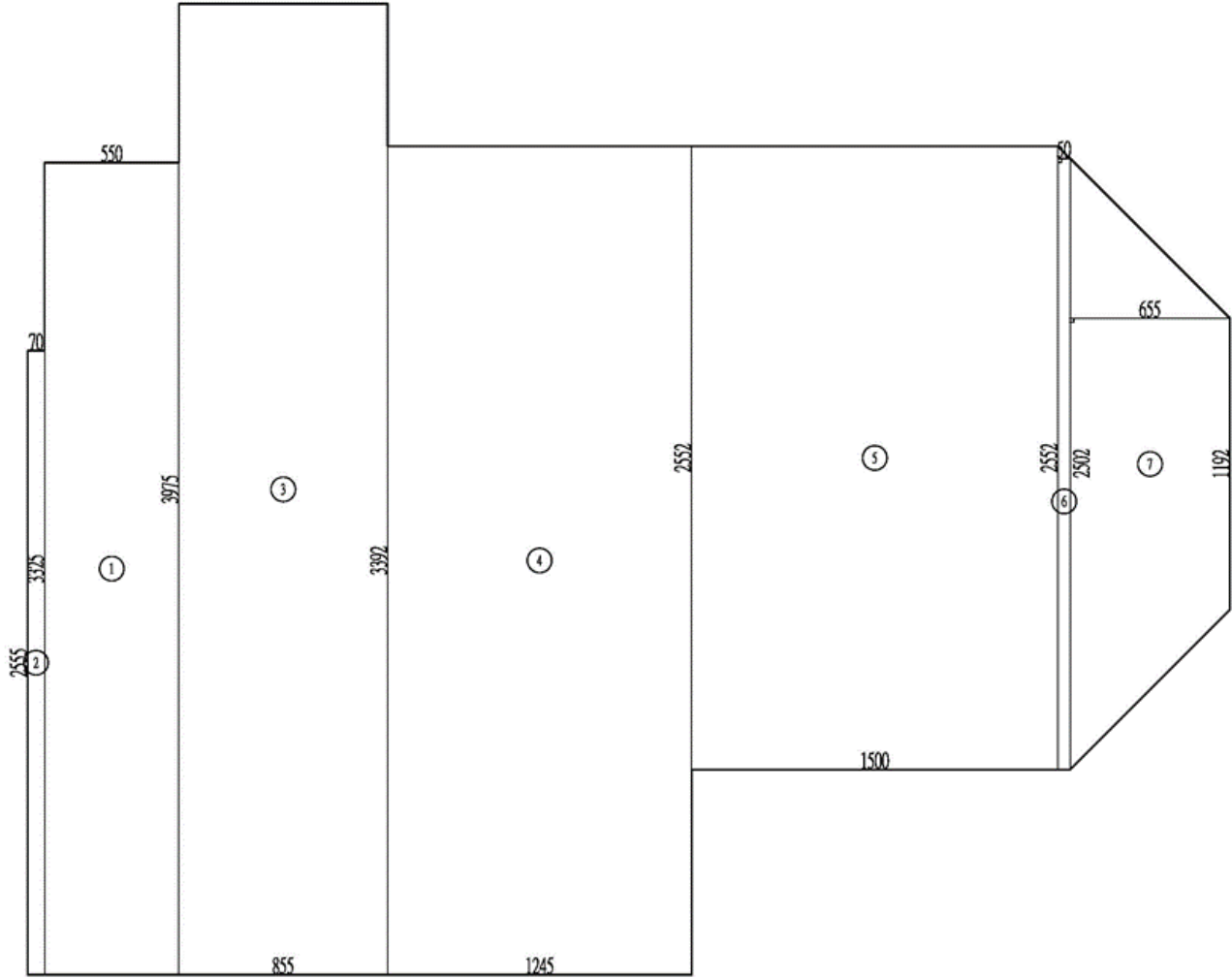


圖11-4 地下四層平面圖

表11-4 地下四層面積計算表



- 1. $33.25 \times 5.5 = 182.875$
- 2. $25.55 \times 0.7 = 17.885$
- 3. $8.55 \times 39.75 = 339.863$
- 4. $12.45 \times 33.92 = 422.304$
- 5. $15 \times 25.52 = 382.8$
- 6. $(25.52 + 25.02) \times 0.5 / 2 = 12.635$
- 7. $(25.02 + 11.92) \times 6.55 / 2 = 120.979$
- 合計 = 1479.34㎡

地下室開挖面積: $1479.34 / 2468.21 = 59.94\% < 60\% \dots OK!$

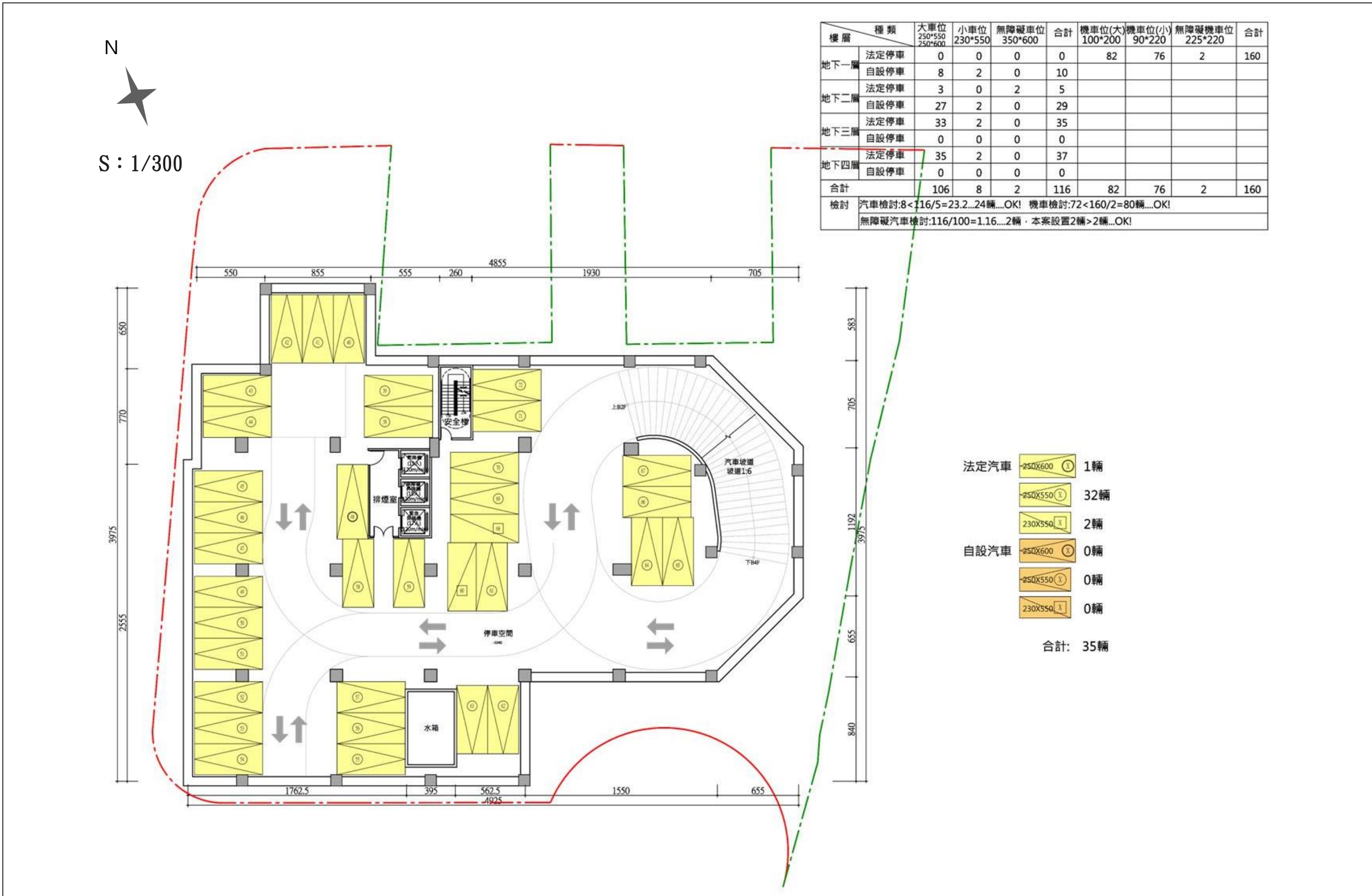
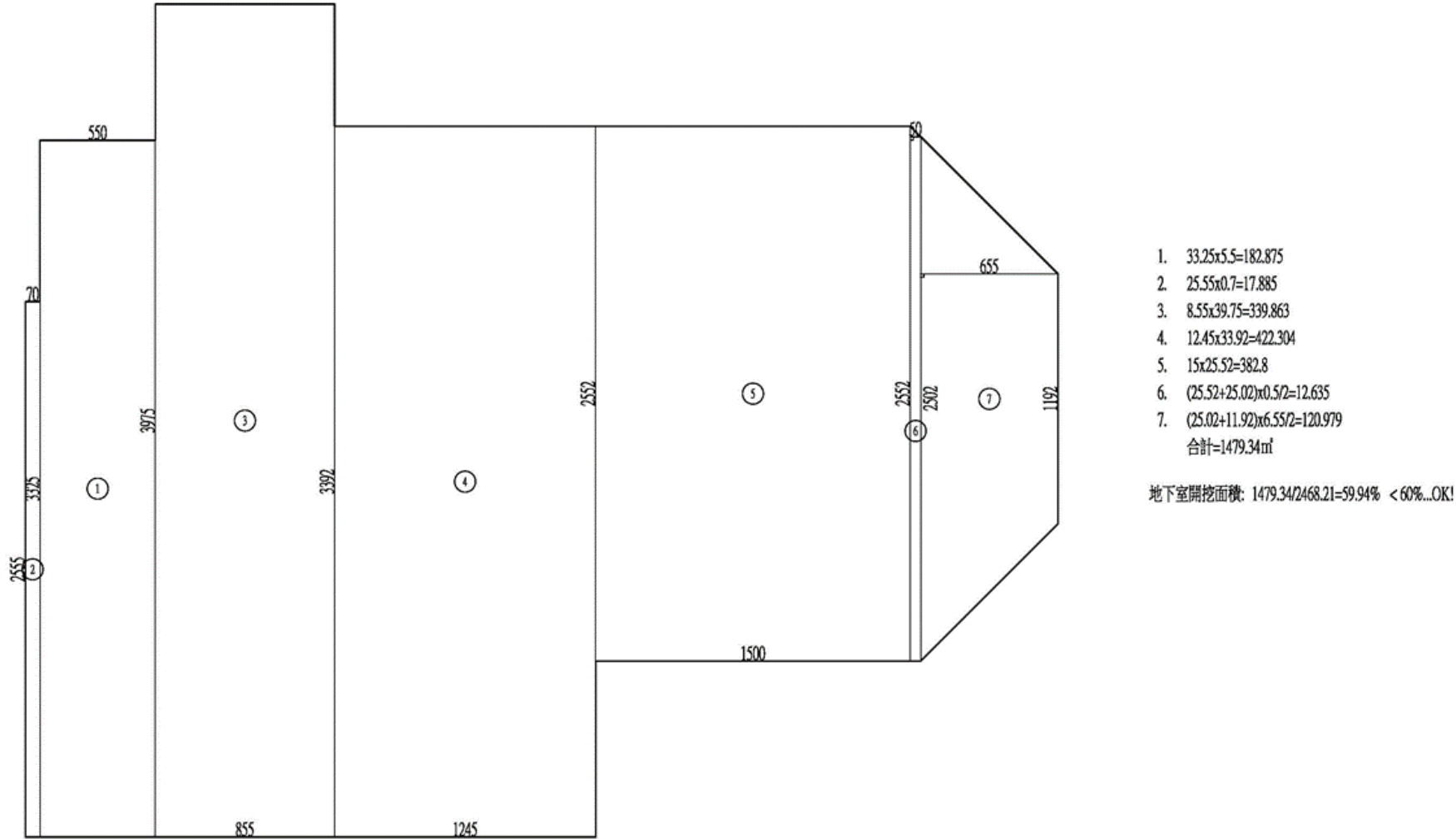


圖11-5 地下三層平面圖

表11-5 地下三層面積計算表



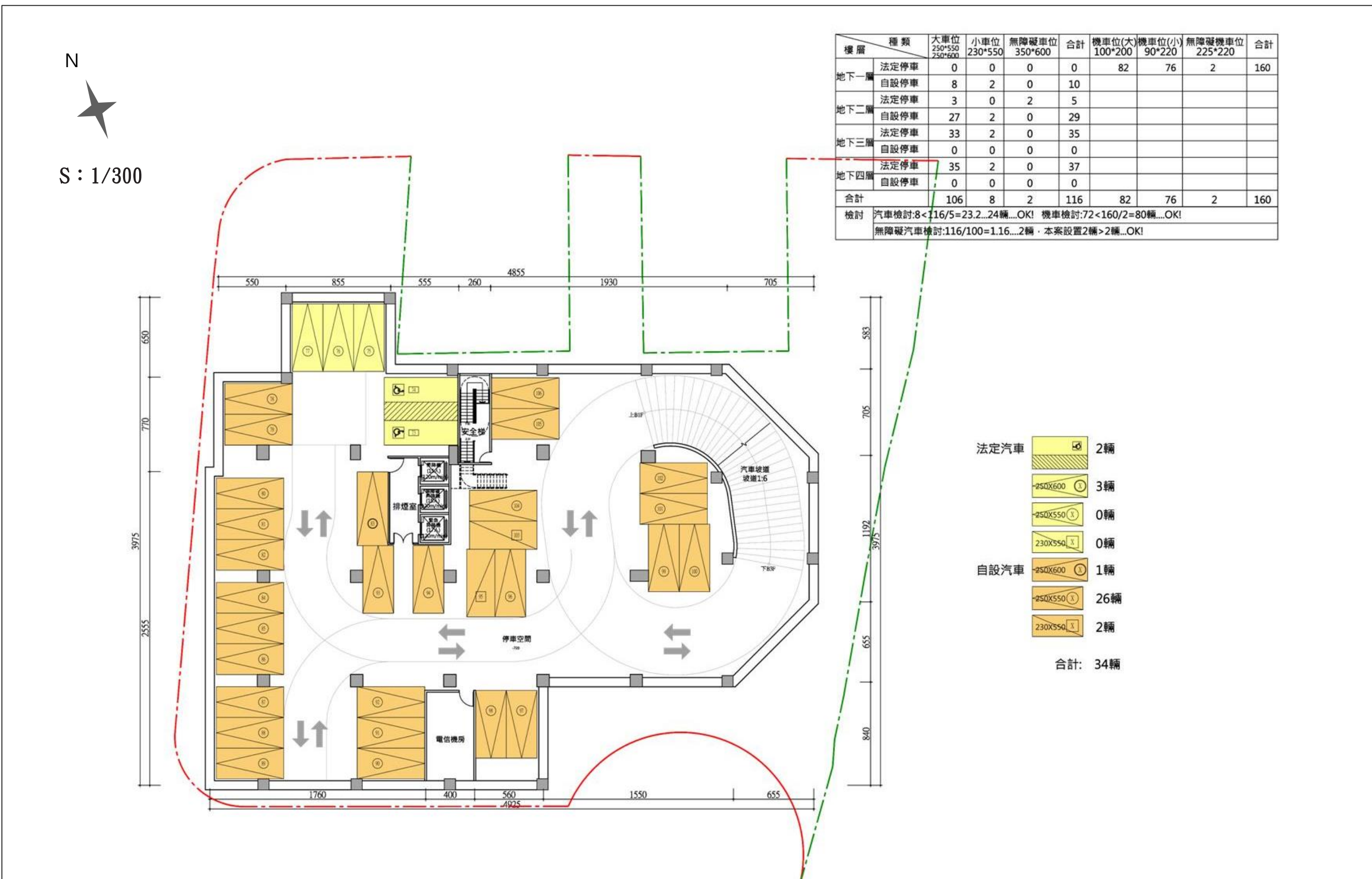
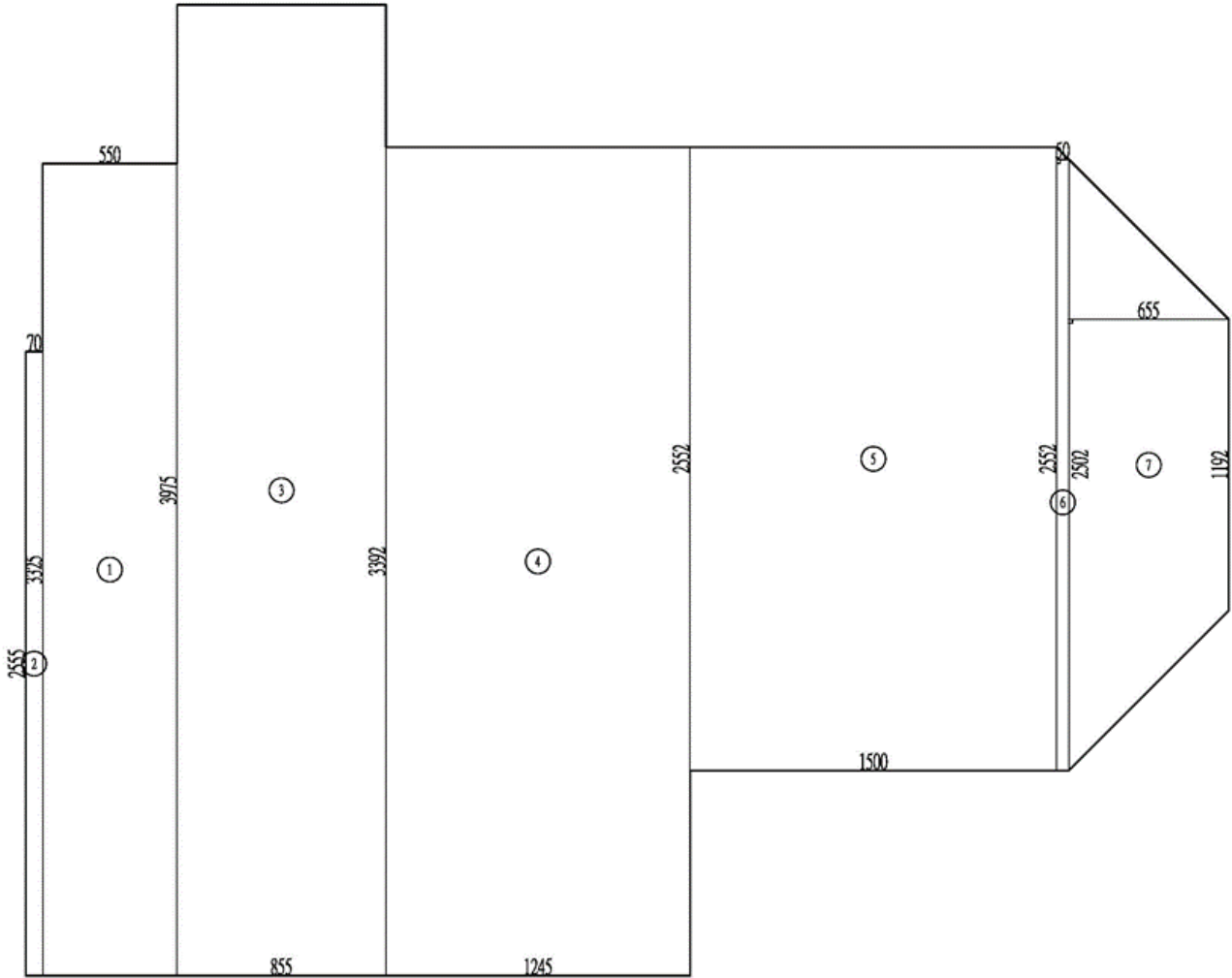


圖11-6 地下二層平面圖

表11-6 地下二層面積計算表



- 1. $33.25 \times 5.5 = 182.875$
- 2. $25.55 \times 0.7 = 17.885$
- 3. $8.55 \times 39.75 = 339.863$
- 4. $12.45 \times 33.92 = 422.304$
- 5. $15 \times 25.52 = 382.8$
- 6. $(25.52 + 25.02) \times 0.5 / 2 = 12.635$
- 7. $(25.02 + 11.92) \times 6.55 / 2 = 120.979$

合計=1479.34㎡

地下室開挖面積: $1479.34 / 2468.21 = 59.94\% < 60\% \dots OK!$

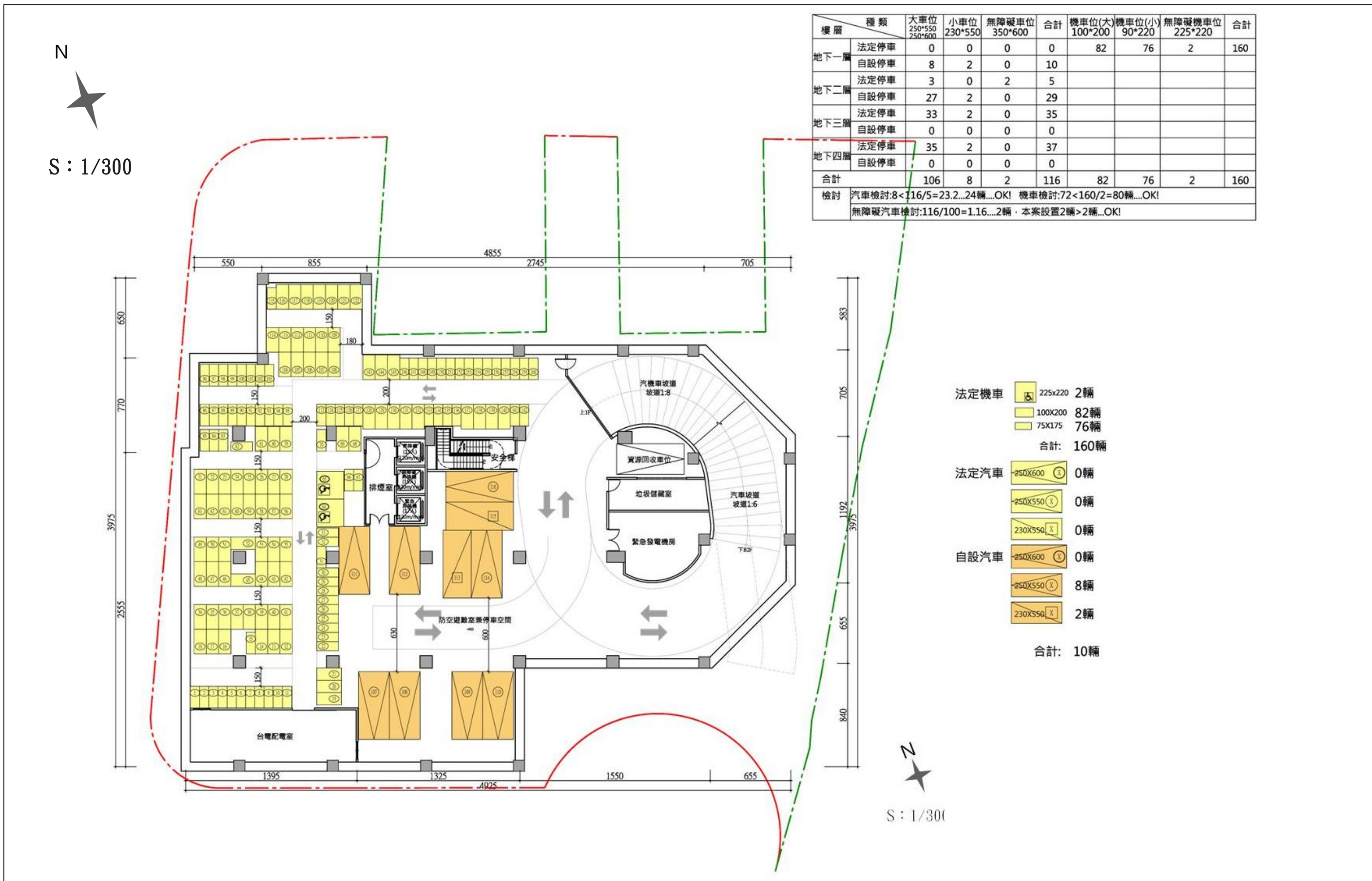
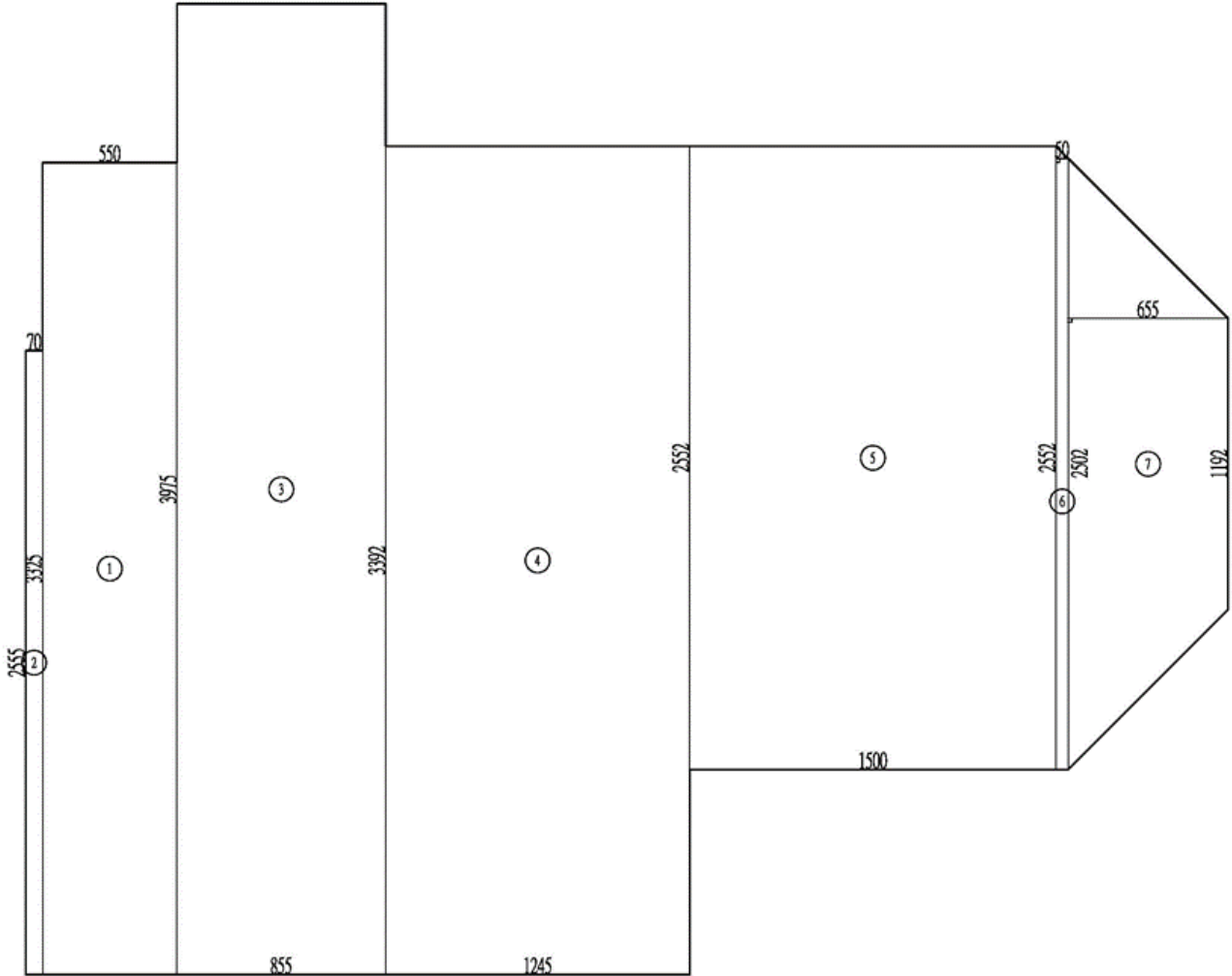


圖11-7 地下一層平面圖

表11-7 地下一層面積計算表



- 1. $33.25 \times 5.5 = 182.875$
- 2. $25.55 \times 0.7 = 17.885$
- 3. $8.55 \times 39.75 = 339.863$
- 4. $12.45 \times 33.92 = 422.304$
- 5. $15 \times 25.52 = 382.8$
- 6. $(25.52 + 25.02) \times 0.5 / 2 = 12.635$
- 7. $(25.02 + 11.92) \times 6.55 / 2 = 120.979$

合計=1479.34㎡

地下室開挖面積: $1479.34 / 2468.21 = 59.94\% < 60\% \dots OK!$

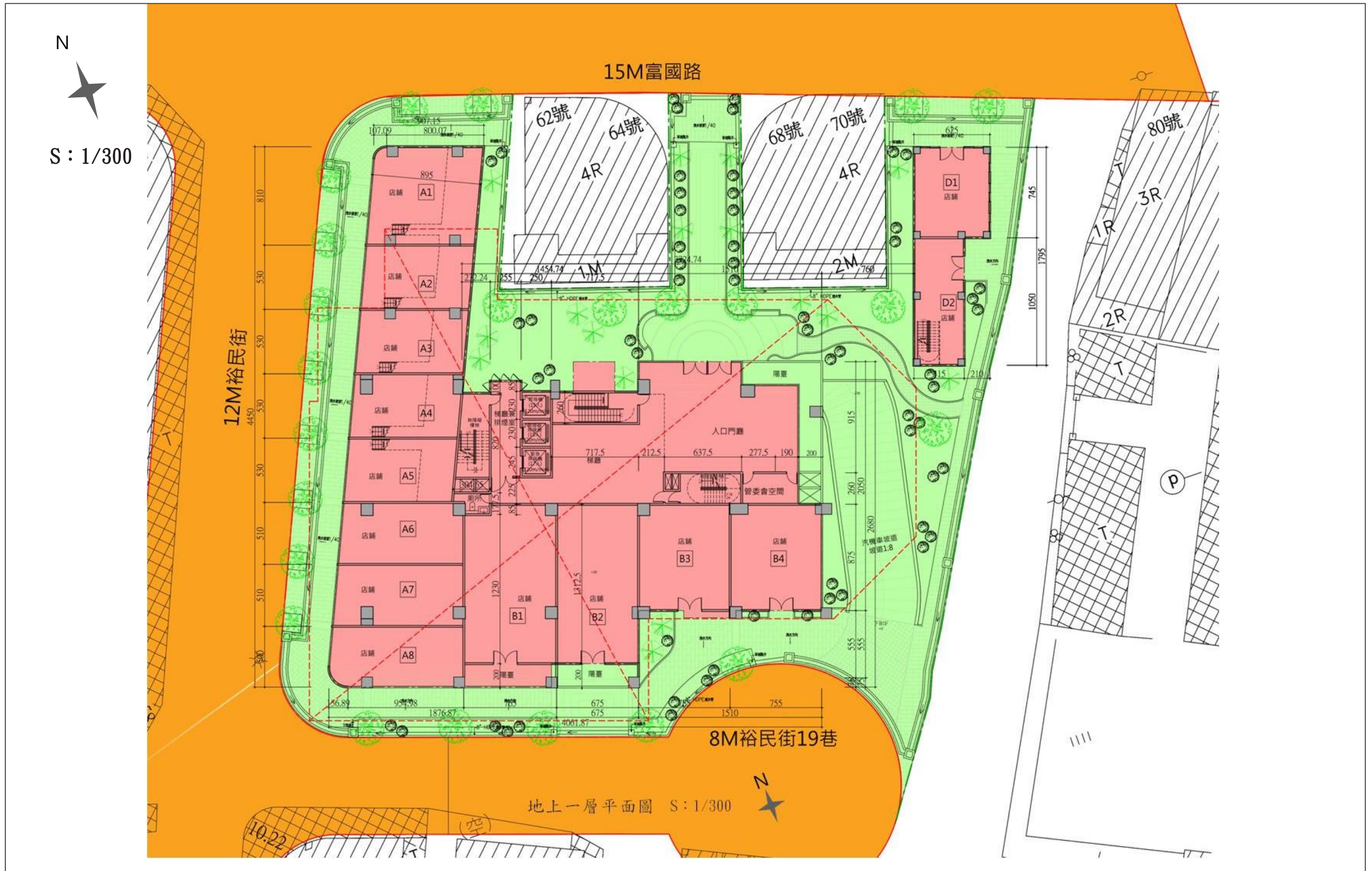
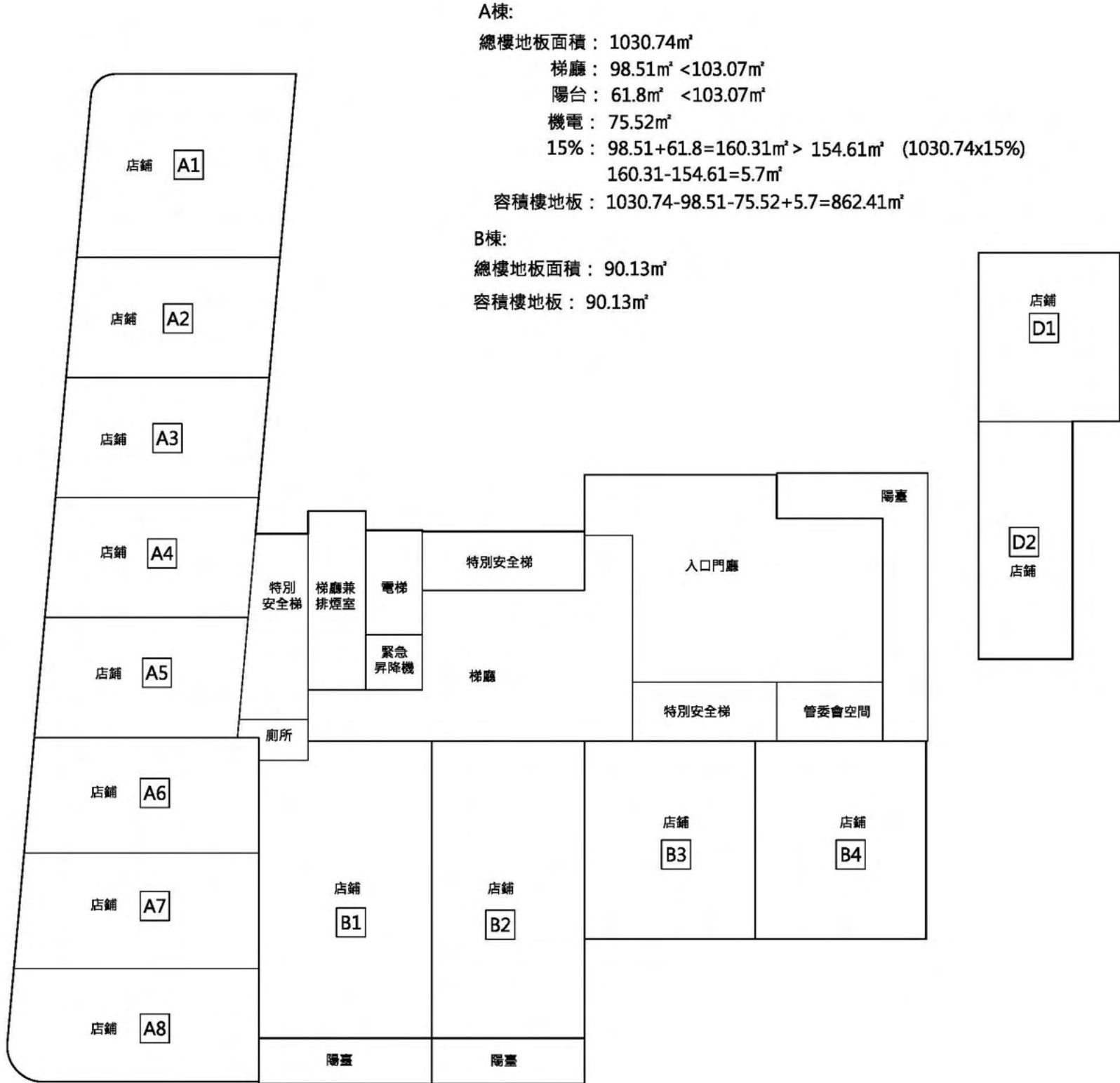


圖11-8 地上一層平面圖

表11-8 地上一層面積計算表



A棟:
 總樓地板面積：1030.74m²
 梯廳：98.51m² <103.07m²
 陽台：61.8m² <103.07m²
 機電：75.52m²
 15%：98.51+61.8=160.31m² > 154.61m² (1030.74x15%)
 160.31-154.61=5.7m²
 容積樓地板：1030.74-98.51-75.52+5.7=862.41m²

B棟:
 總樓地板面積：90.13m²
 容積樓地板：90.13m²

棟別	A棟		
項目	單元	樓地板面積	
店鋪	A1	72.58m ²	
	A2	47.62m ²	
	A3	47.62m ²	
	A4	47.62m ²	
	A5	47.62m ²	
	A6	51.78m ²	
	A7	54.08m ²	
	A8	54.59m ²	
	陽台	B1	98.56m ²
		B2	88.59m ²
		B3	66.06m ²
		B4	66.06m ²
陽台	B1	15.30m ²	
	B2	13.50m ²	
入口門廳		97.79m ²	
廁所		4.64m ²	
梯廳		98.51m ²	
電梯		11.50m ²	
機電免計	特安梯、管道間	57.24m ²	
	管委會空間	12.16m ²	
	排煙室	0.00m ²	
	緊急昇降機	6.12m ²	

棟別	B棟	
項目	單元	樓地板面積
店鋪	D1	46.56m ²
	D2	43.57m ²

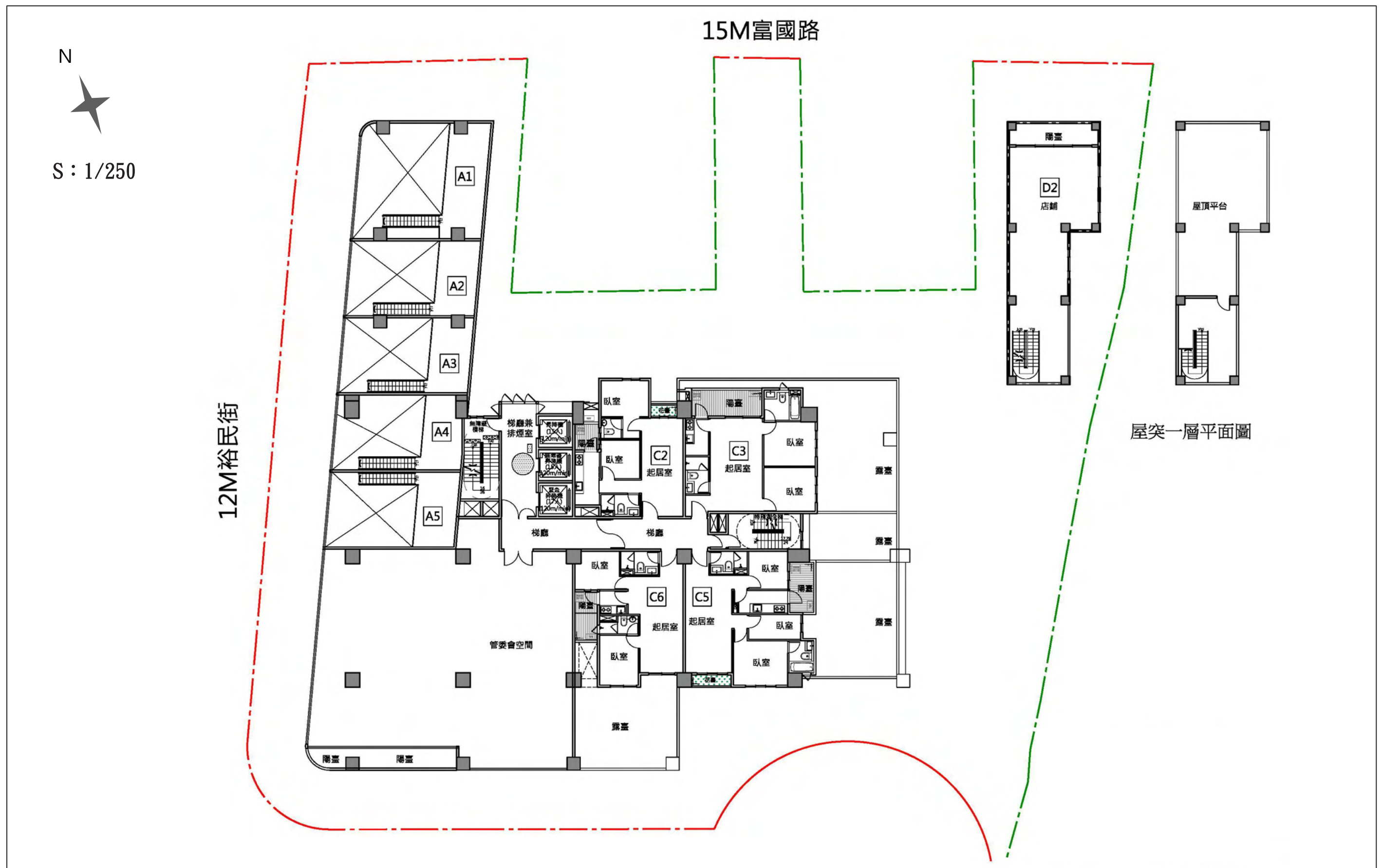
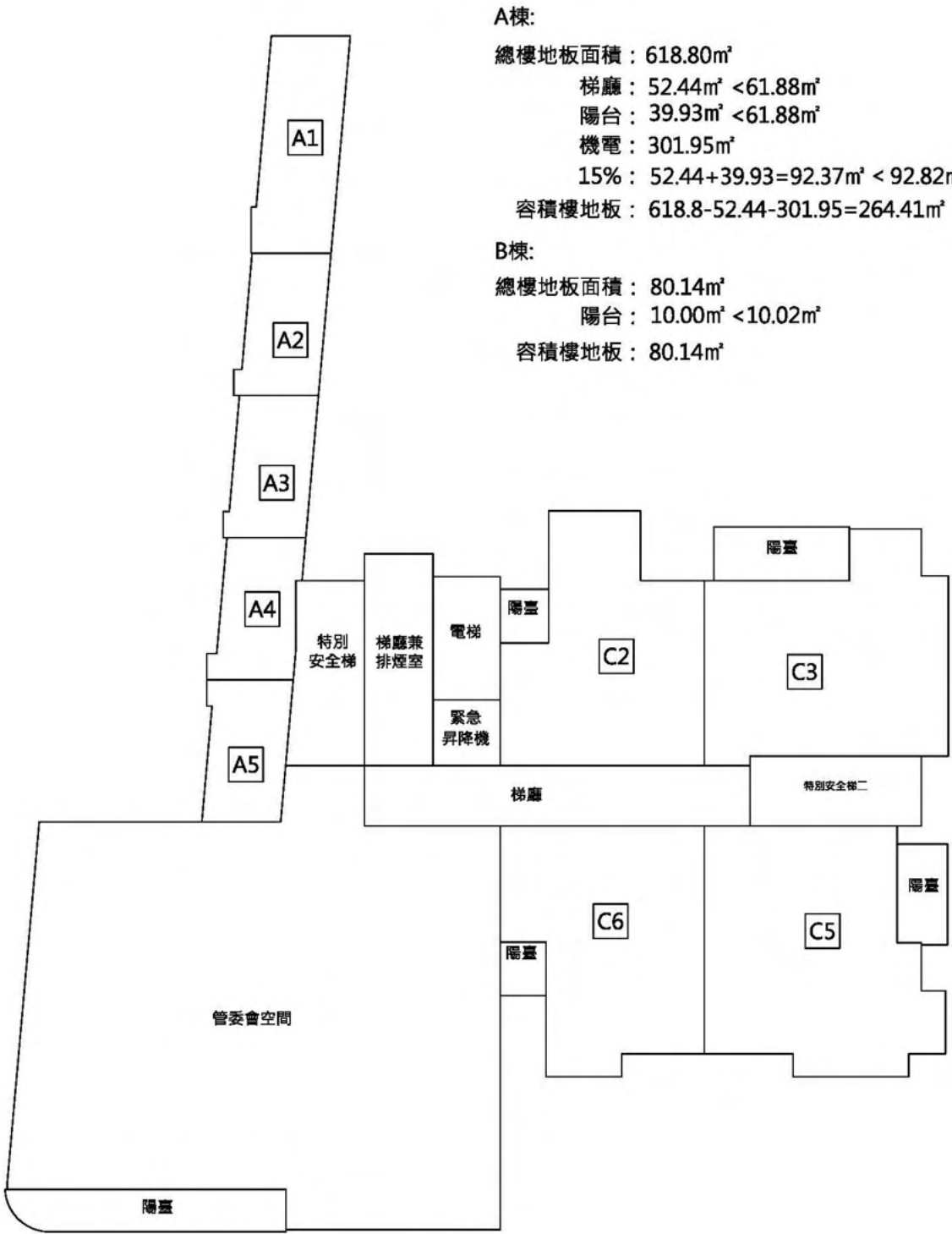


圖11-9 地上二層平面圖

表11-9 地上二層面積計算表



A棟:
 總樓地板面積：618.80m²
 梯廳：52.44m² < 61.88m²
 陽台：39.93m² < 61.88m²
 機電：301.95m²
 15%：52.44+39.93=92.37m² < 92.82m² (=618.80x15%)
 容積樓地板：618.8-52.44-301.95=264.41m²

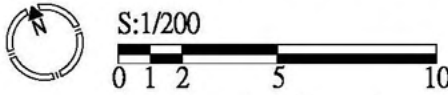
B棟:
 總樓地板面積：80.14m²
 陽台：10.00m² < 10.02m²
 容積樓地板：80.14m²

A棟夾層:
 總樓地板面積：86.89m²
 容積樓地板：86.89m²

棟別	A棟	
項目	單元	樓地板面積
各戶	A1	23.97m ²
	A2	15.81m ²
	A3	15.74m ²
	A4	15.58m ²
	A5	15.79m ²
	C2	57.16m ²
陽台	C3	65.36m ²
	C5	70.49m ²
	C6	59.9m ²
	C2	3.60m ²
	C3	10.10m ²
	C5	6.96m ²
機電免計	C6	3.40m ²
	管委會空間	15.87m ²
	梯廳	52.44m ²
	電梯	11.50m ²
	特安梯、管道間	35.00m ²
	管委會空間	260.83m ²
機電免計	排煙室	0.00m ²
	緊急昇降機	6.12m ²

棟別	B棟	
項目	單元	樓地板面積
店鋪	D2	80.14m ²
陽台		10.00m ²

地上二層面積計算圖



A-3版

周劍平建築師事務所 Architect

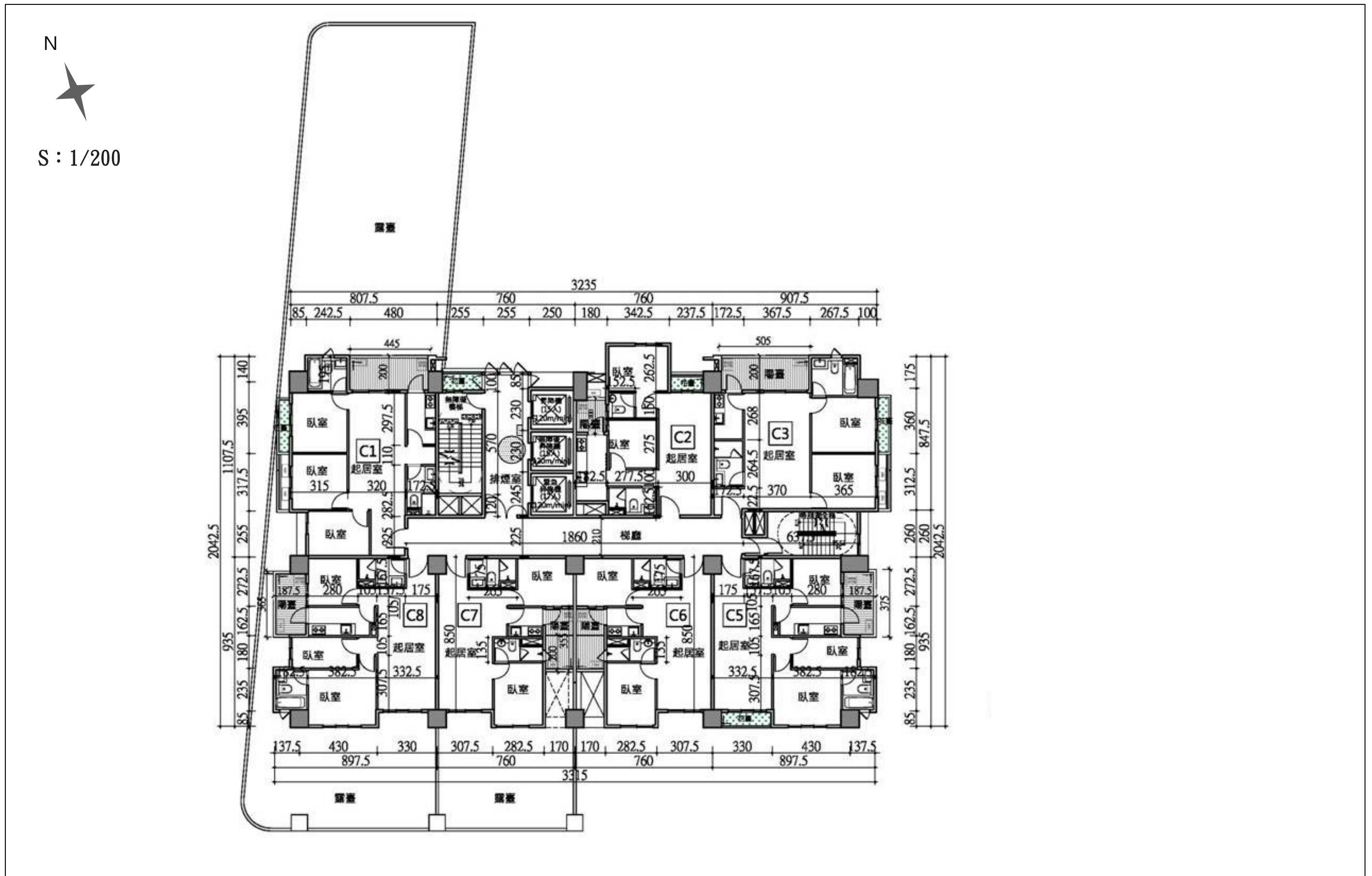
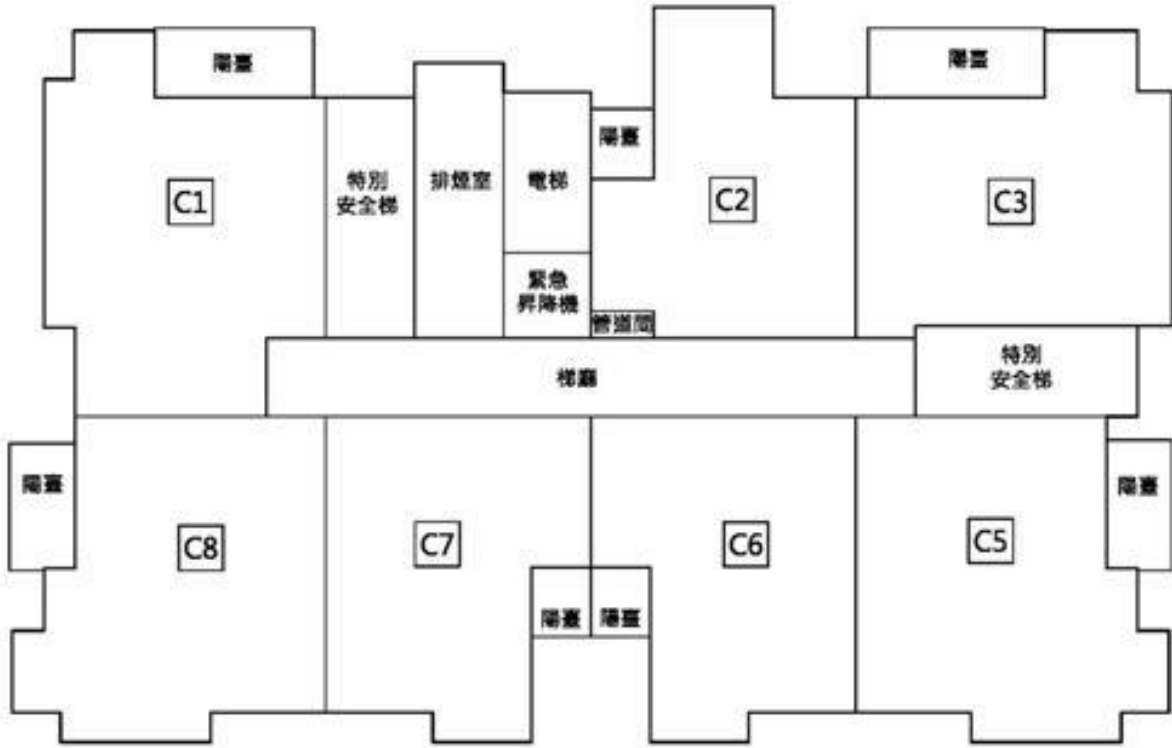


圖11-10 地上三層平面圖

表11-10 地上三層面積計算表

總樓地板面積：569.79m²
 梯廳：41.85m² < 56.98m²
 陽台：43.34m² < 56.98m²
 機電：61.84m²
 15%：41.85+43.34=85.19m² < 85.47m² (569.79x15%)
 容積樓地板：569.79-41.85-61.84=466.1m²

樓別	A樓	
項目	單元	樓地板面積
各戶	C1	72.69m ²
	C2	55.77m ²
	C3	65.36m ²
	C5	70.49m ²
	C6	59.90m ²
	C7	59.90m ²
	C8	70.49m ²
	陽台	C1
C2		3.60m ²
C3		10.10m ²
C5		6.96m ²
C6		3.40m ²
C7		3.40m ²
C8		6.78m ²
梯廳		
電梯		11.50m ²
機電免計	特安梯、管室間	35.57m ²
	管委會空間	0.00m ²
	排煙室	20.15m ²
	緊急昇降機	6.12m ²





S : 1/150

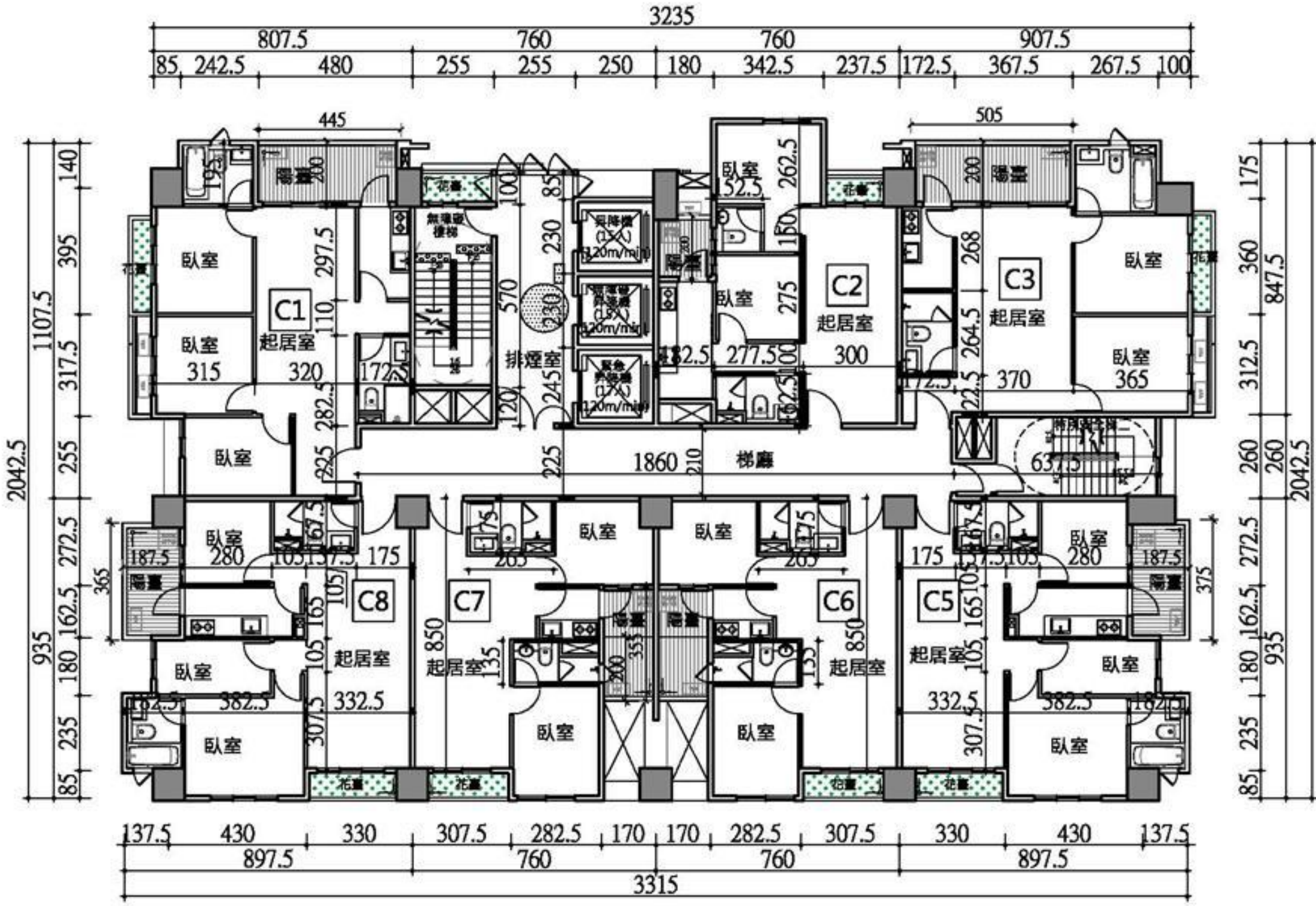


圖11-11 地上四~二十二層平面圖

表11-11 地上四~二十二層面積計算表

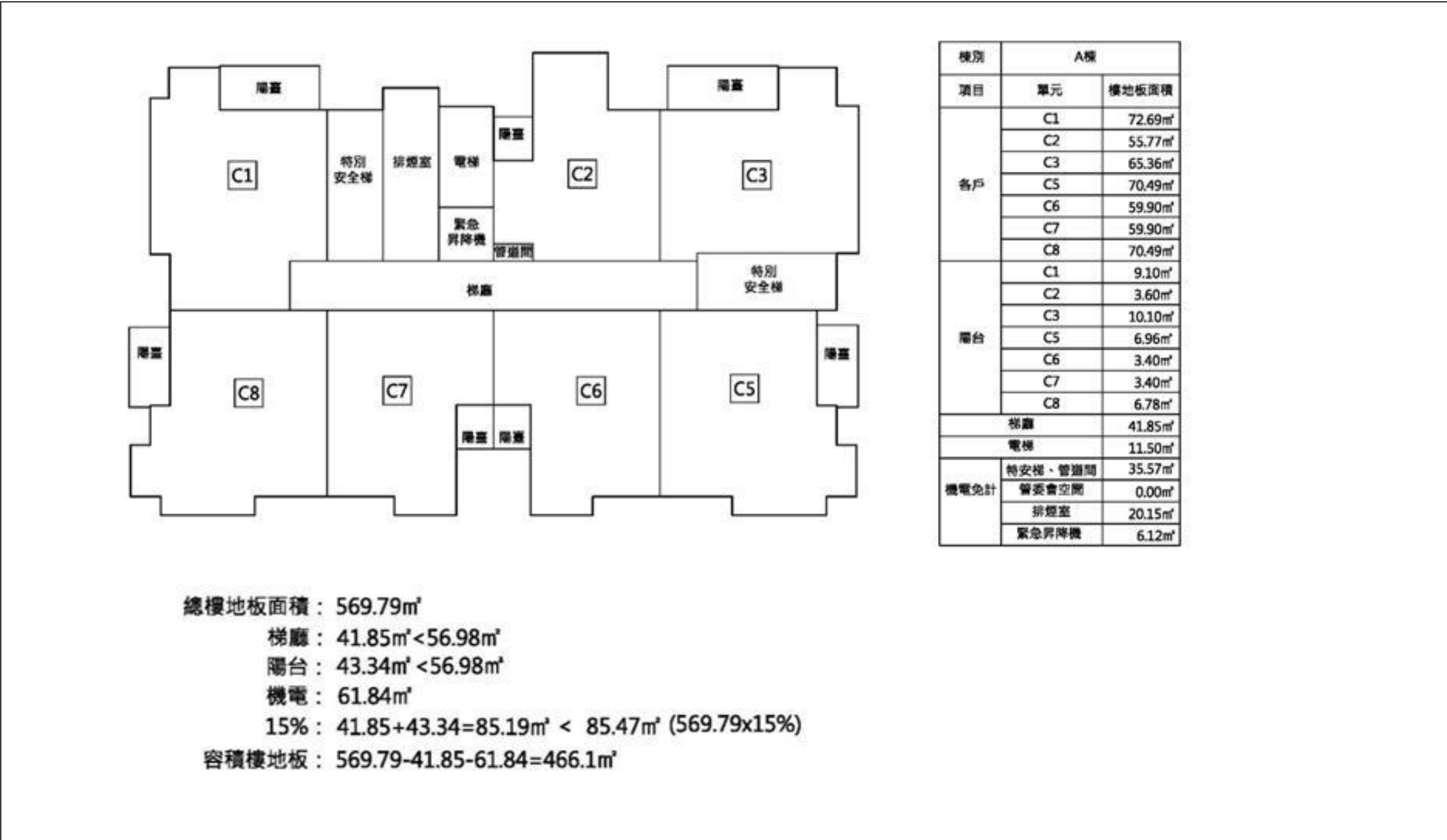
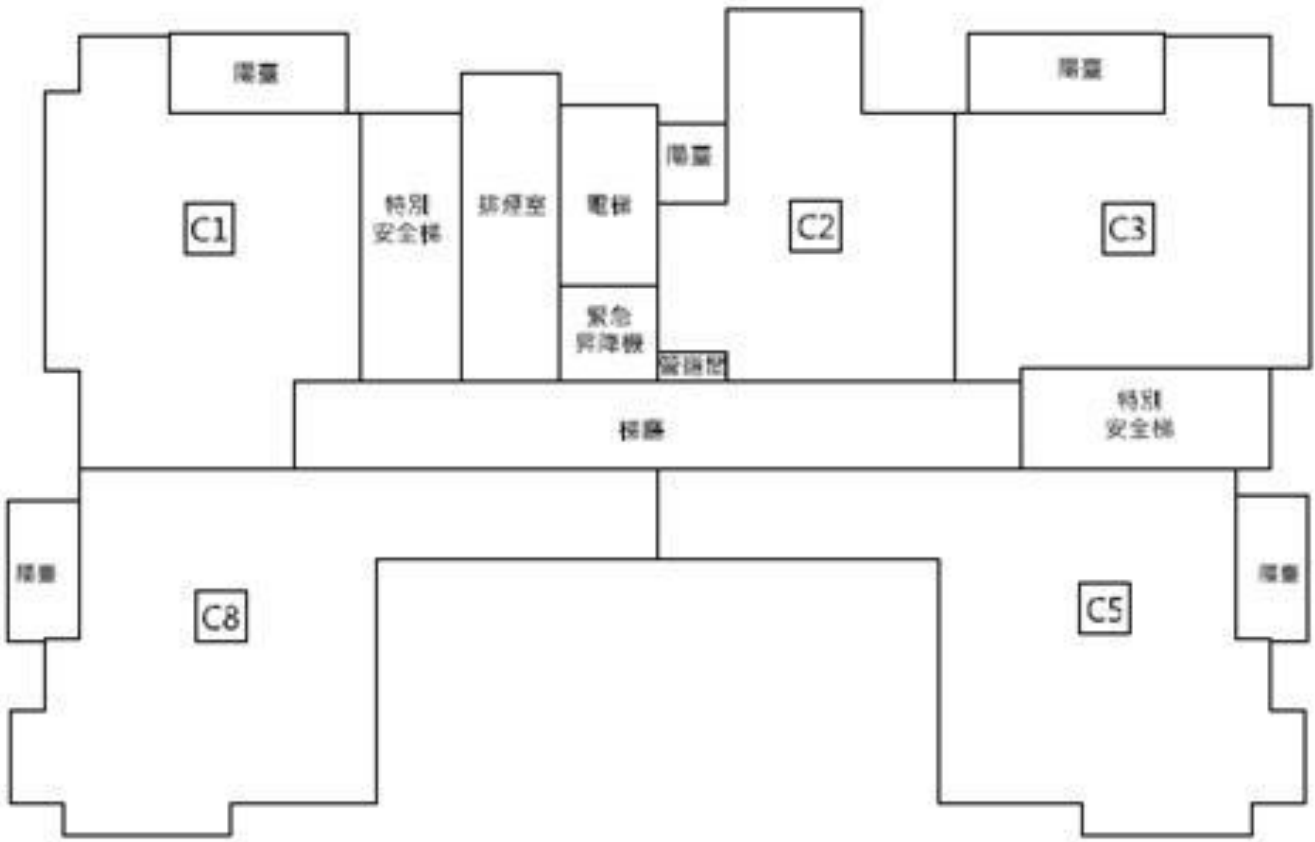


表11-12 地上二十三層面積計算表

總樓地板面積：489.65m²
 梯廳：41.85m² < 48.965m²
 陽台：36.54m² < 48.965m²
 機電：61.84m²
 15%：41.85+36.54=78.39m² > 73.45m² (=489.65x15%)
 78.39-73.45=4.94m²
 容積樓地板：489.65-41.85-61.84+4.94=390.9m²



類別	A棟	
項目	單元	樓地板面積
各戶	C1	72.69m ²
	C2	55.77m ²
	C3	65.36m ²
	C5	90.33m ²
	C8	90.33m ²
陽台	C1	9.10m ²
	C2	3.60m ²
	C3	10.10m ²
	C5	6.96m ²
	C8	6.78m ²
機電免計	梯廳	41.85m ²
	機電	11.50m ²
	特安梯、管進間	35.57m ²
	管安書空間	0.00m ²
	排煙室	20.15m ²
	緊急昇降機	6.12m ²

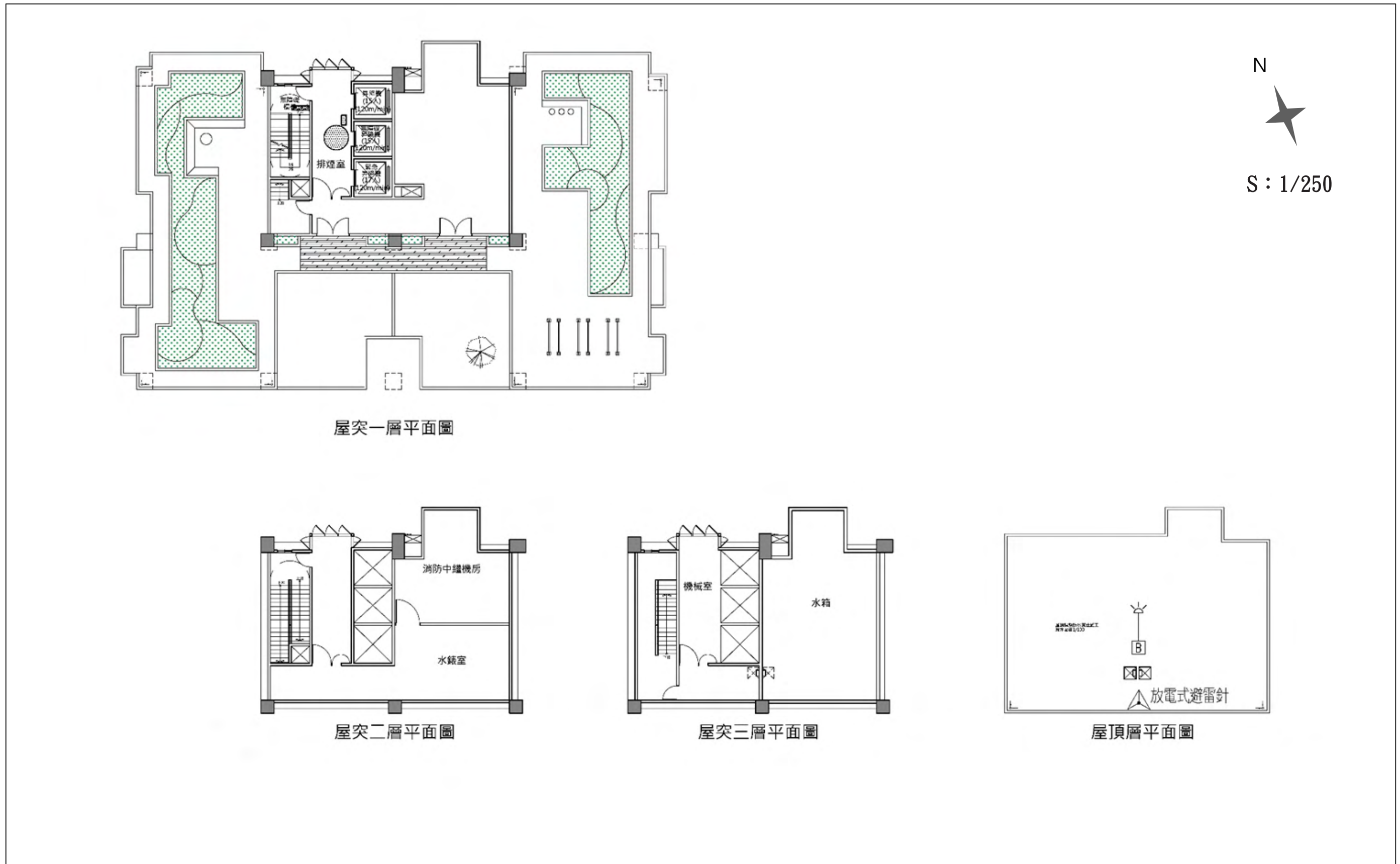
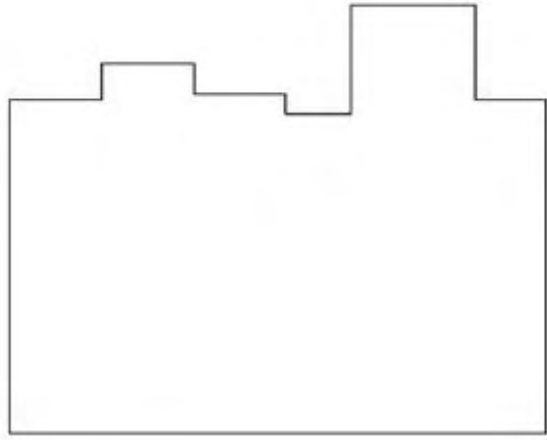


圖11-13 屋突一至三層平面圖

表11-13 屋突一至三層面積計算表



屋突一層面積：146.30m²
屋突二層面積：146.30m²
屋突三層面積：146.30m²



南向立面



西向立面

圖11-14 南向及西向立面圖

S : 1/500



圖11-15 東向及北向立面圖

S : 1/500

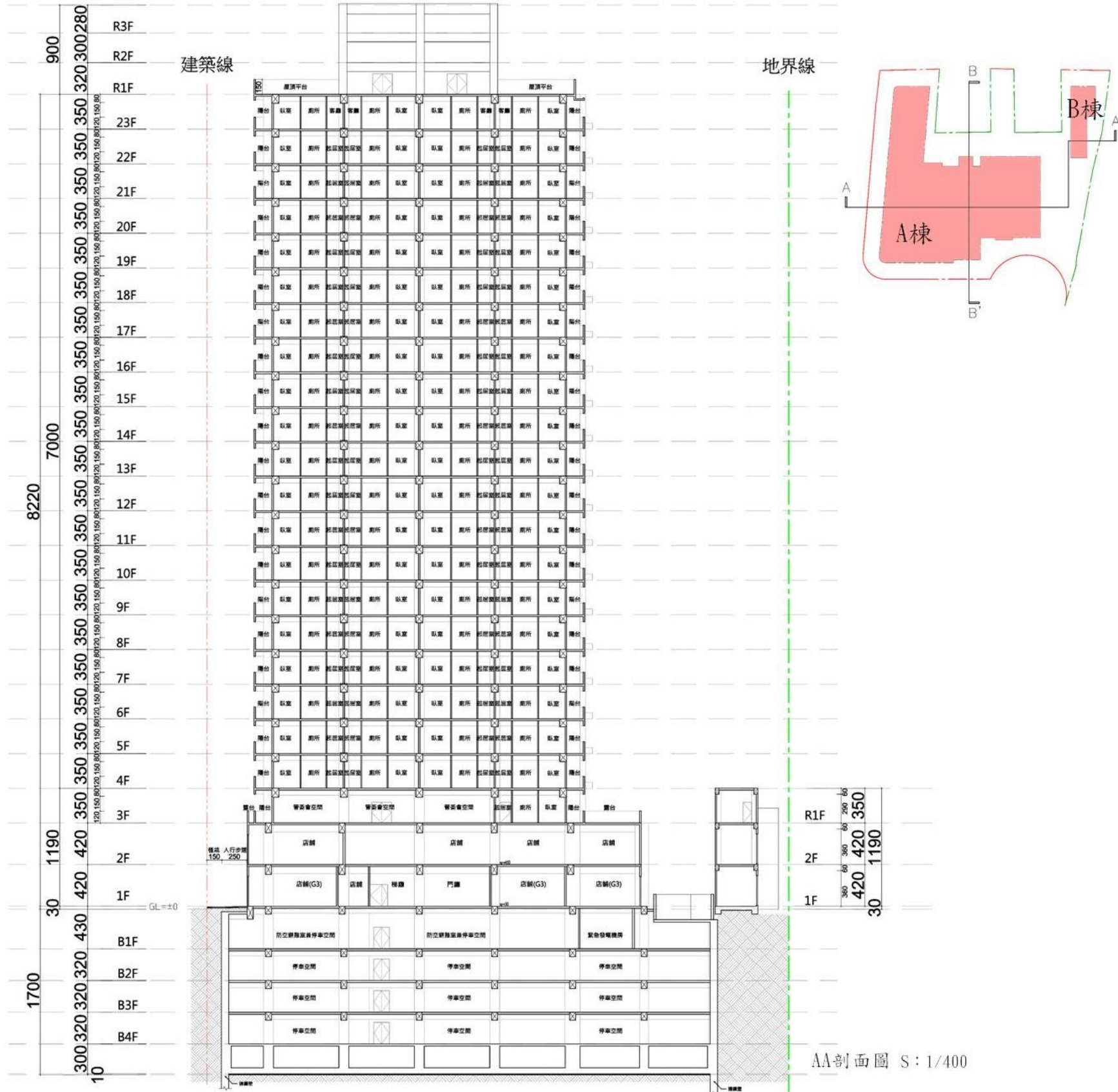


圖11-16 AA剖面圖

S : 1/500

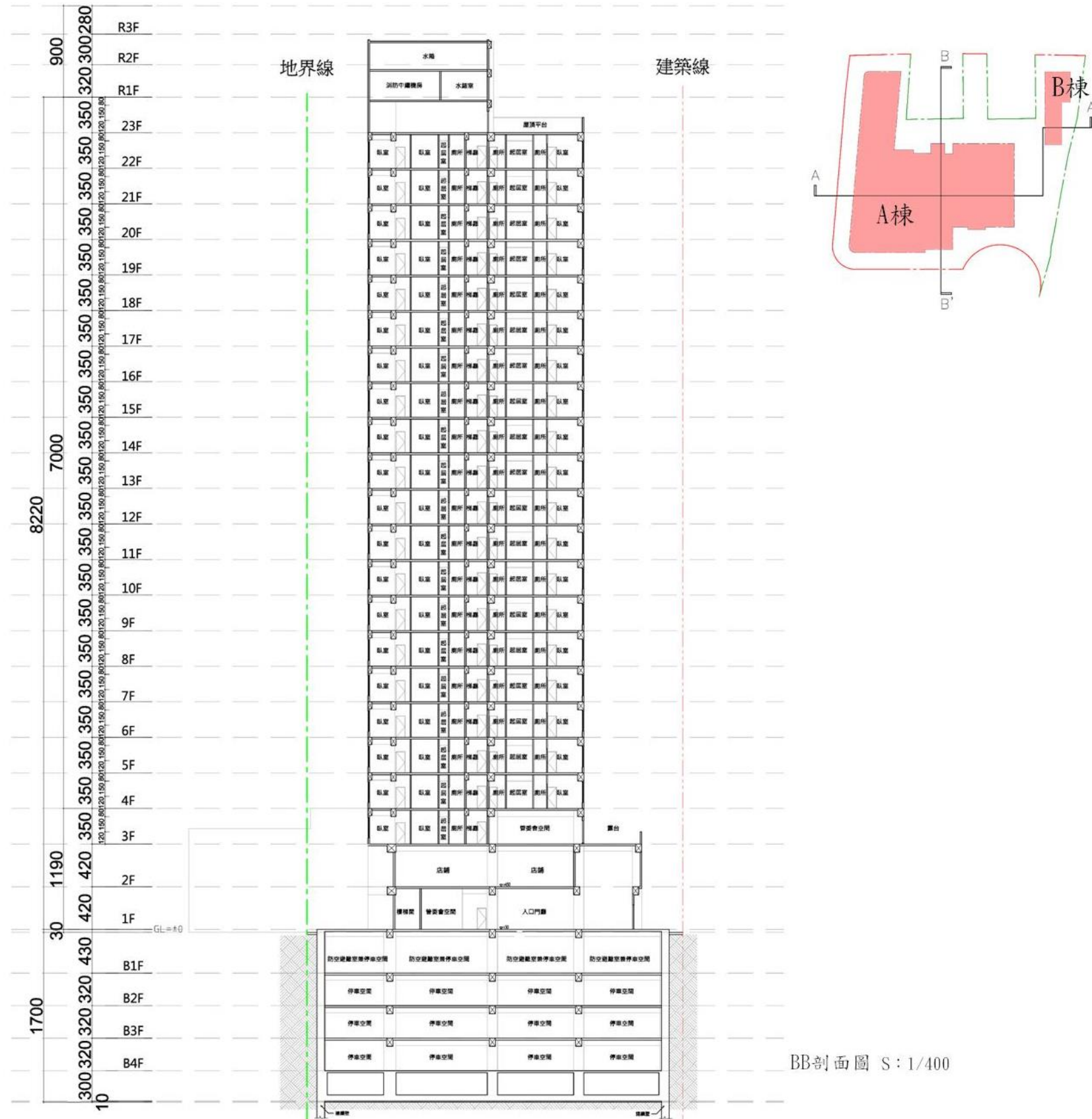


圖11-17 BB剖面圖

S : 1/500



圖11-18 建築外觀透視圖

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、建築基地綜合設計檢討

本案依都市計畫法新北市施行細則(新北市政府 108 年 7 月 3 日新北府法規字第 1081220447 號令)第四十五條規定檢討如下。

條次	條文內容	檢討內容	頁數
四十五	下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。 五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 六、都市計畫書指定地區。 七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。	本案基地面積： $2,468.21 \text{ m}^2 < 6,000 \text{ m}^2$ 、 總樓地板面積 $20,173.1 \text{ m}^2 < 30,000 \text{ m}^2$ ，且為都市更新案，免申請都市設計審議。	--

依上述檢討，本案免申請都市設計審議。

(一)更新單元周邊畸零地檢討

本案周邊土地均大於畸零地規模，無違背建築法第 44 條、新北市畸零地使用規則情形，詳圖 12-1 畸零地檢討圖。

(二)更新單元周邊畸零地及法定空地檢討

本都更單元範圍無占用鄰地法定空地之情事，且無違背建築法第 44 條、新北市畸零地使用規則情形，詳圖 12-1 鄰地法定空地檢討圖。

(三)同一宗建築土地分割檢討

本案無同一宗建築土地分割情形。

(四)受保護樹木

本案更新範圍內無保護樹木。

(五)歷史建築或暫定歷史建築或聚落

本案無歷史建築或暫定歷史建築或聚落情形。

(六)日照陰影檢討

本案日照陰影檢討詳圖 12-3 北向日照檢討圖所示。

(七)建築物高度檢討

本案建築物高度檢討詳圖 12-4 建築物高度檢討圖所示。

(八)區內公共設施配置及設置說明

本案除法定空地外，無公共設施用地。

(九)更新單元建築物整建或維護規劃設計構想

本案採拆除重建方式辦理，無建築物整建或維護規劃。

(十)各層平面檢討圖及面積計算相關數據

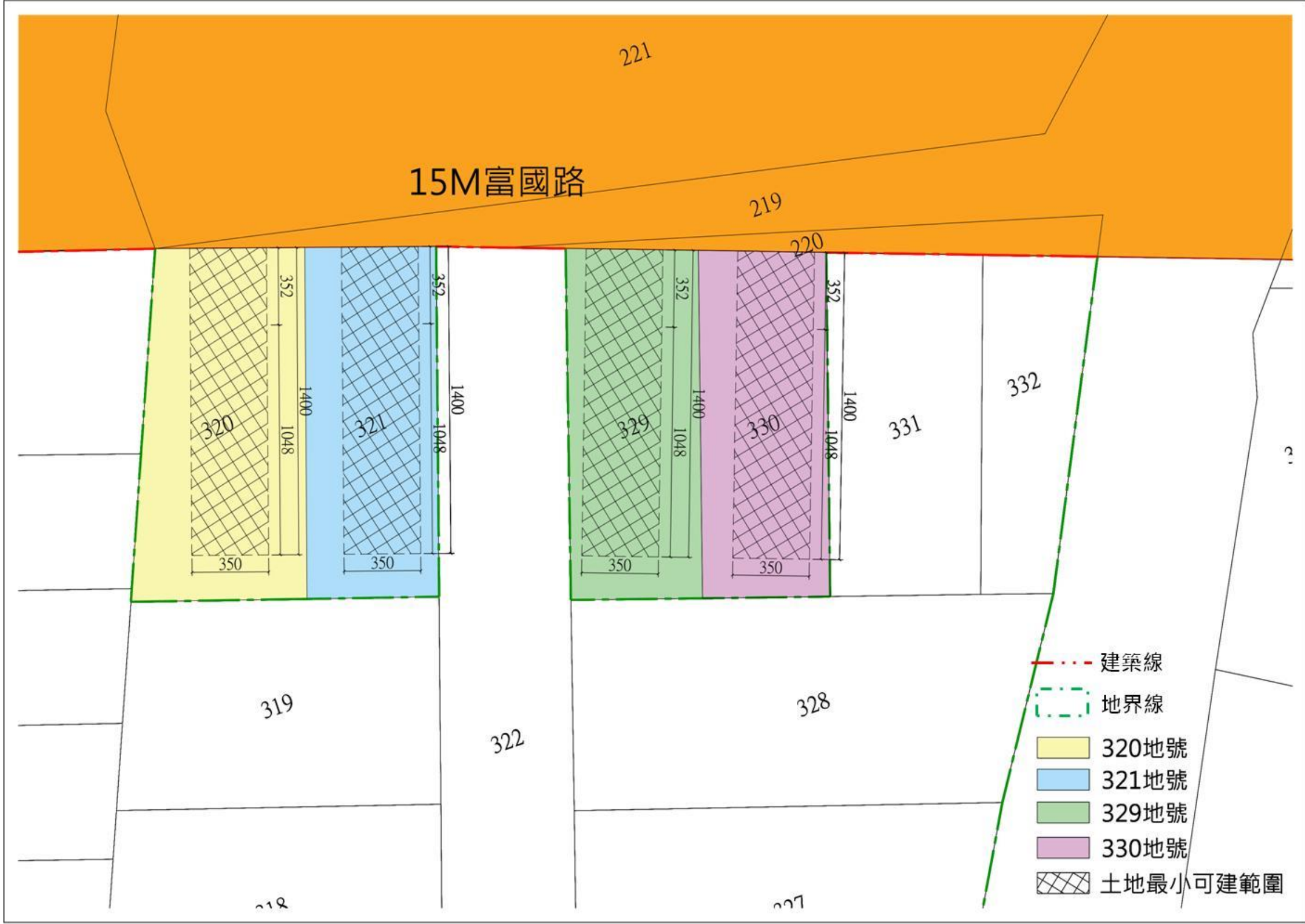
本案各層平面檢討圖及面積計算相關數據詳第拾壹章內容所示。

(十一)消防救災空間檢討平面圖

本案消防救災空間檢討平面圖詳**錯誤! 找不到參照來源**。消防救災空間檢討平面圖所示。

(十二)排水系統檢討

本案雨水排水系統設計鋪面，採透水工法施作，雨量稍多時則經逕流流向集水溝及集水陰井，集流匯入地下滯留槽，雨水貯留再利用；部份過多的雨水，再經由加壓泵浦向外排出，以減少公共排水溝的負擔。詳圖 12-5 基地排水系統圖。



畸零地檢討圖 S: 1/200

圖12-1 畸零地檢討圖

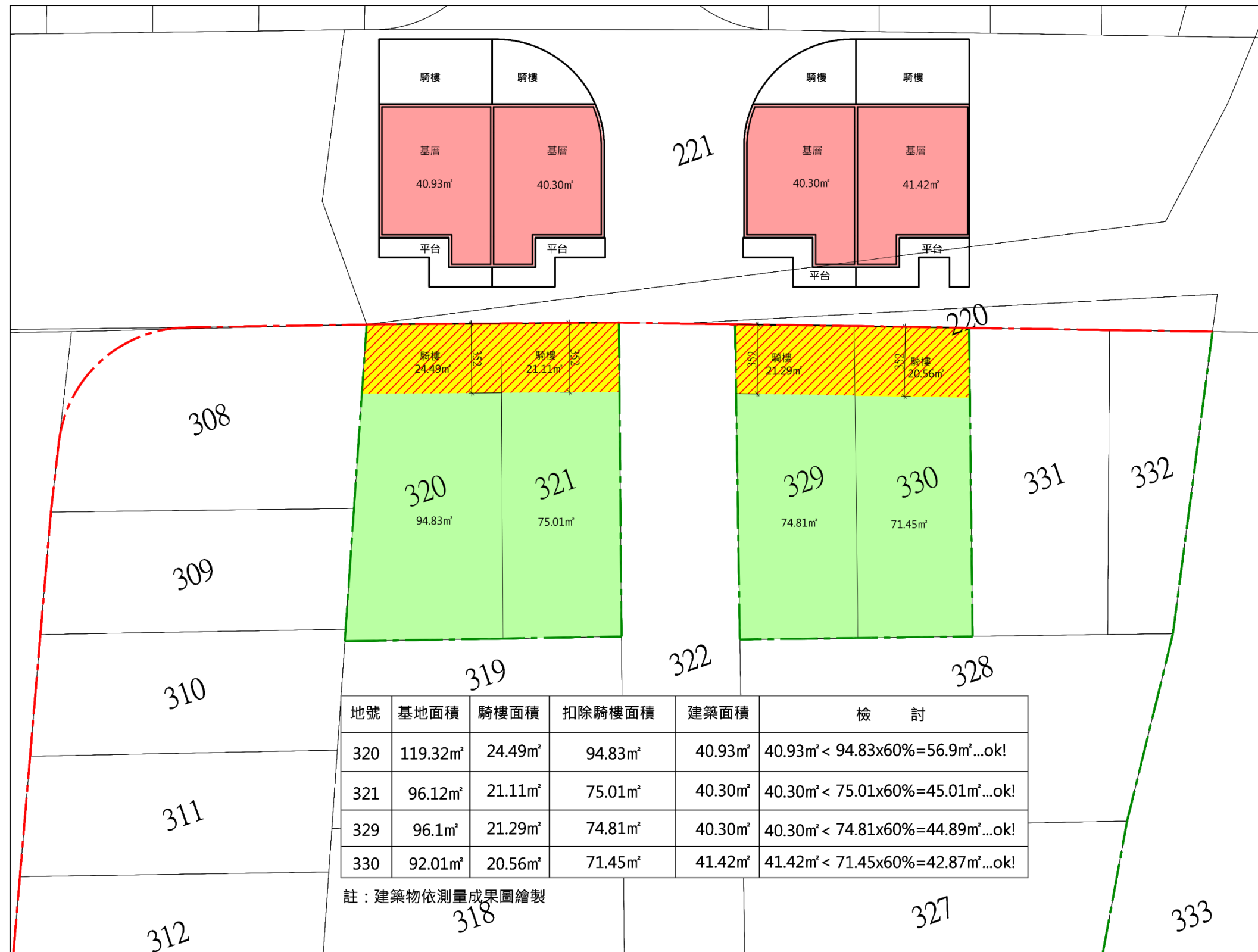


圖12-2 鄰地法定空地檢討圖

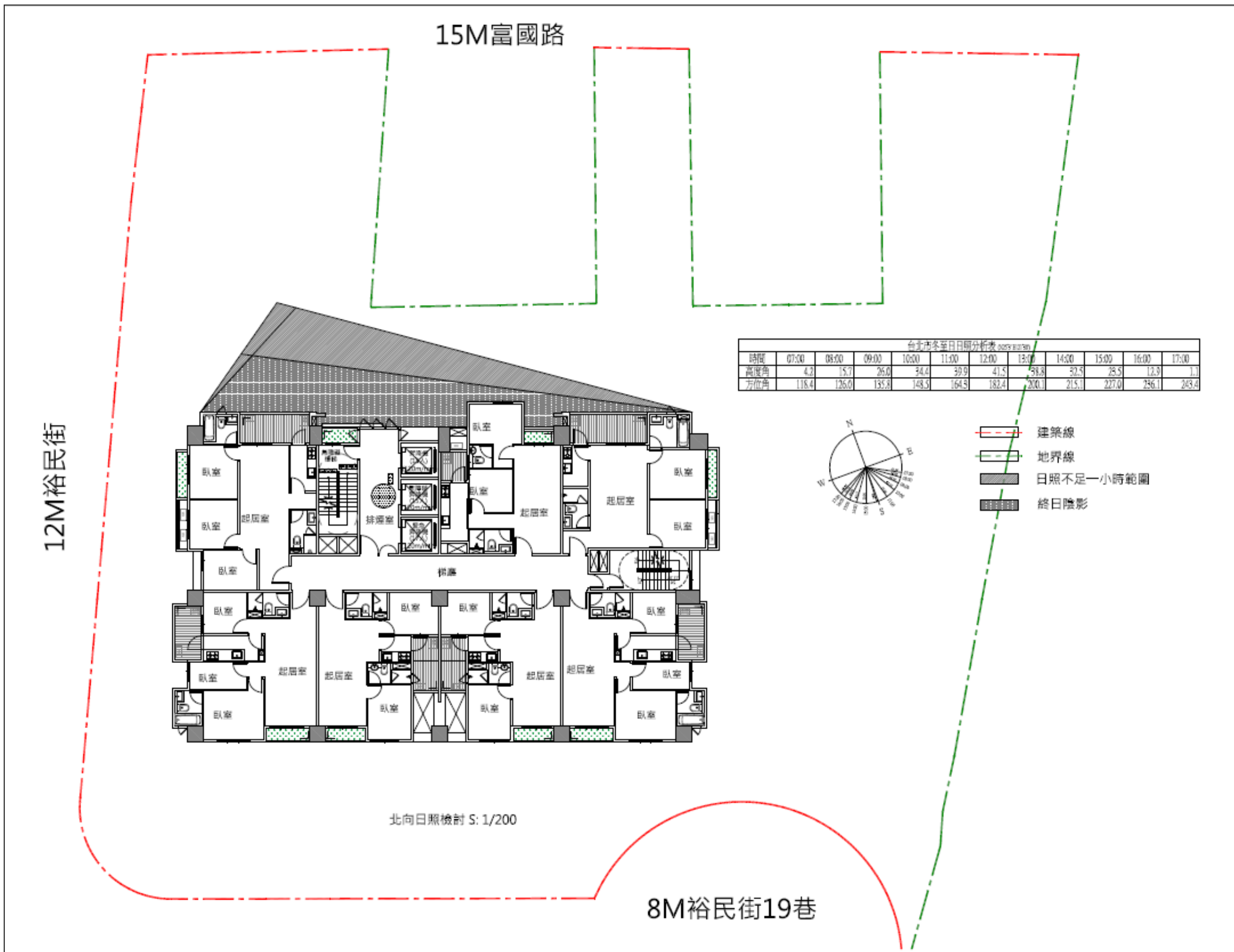


圖12-3 北向日照檢討圖

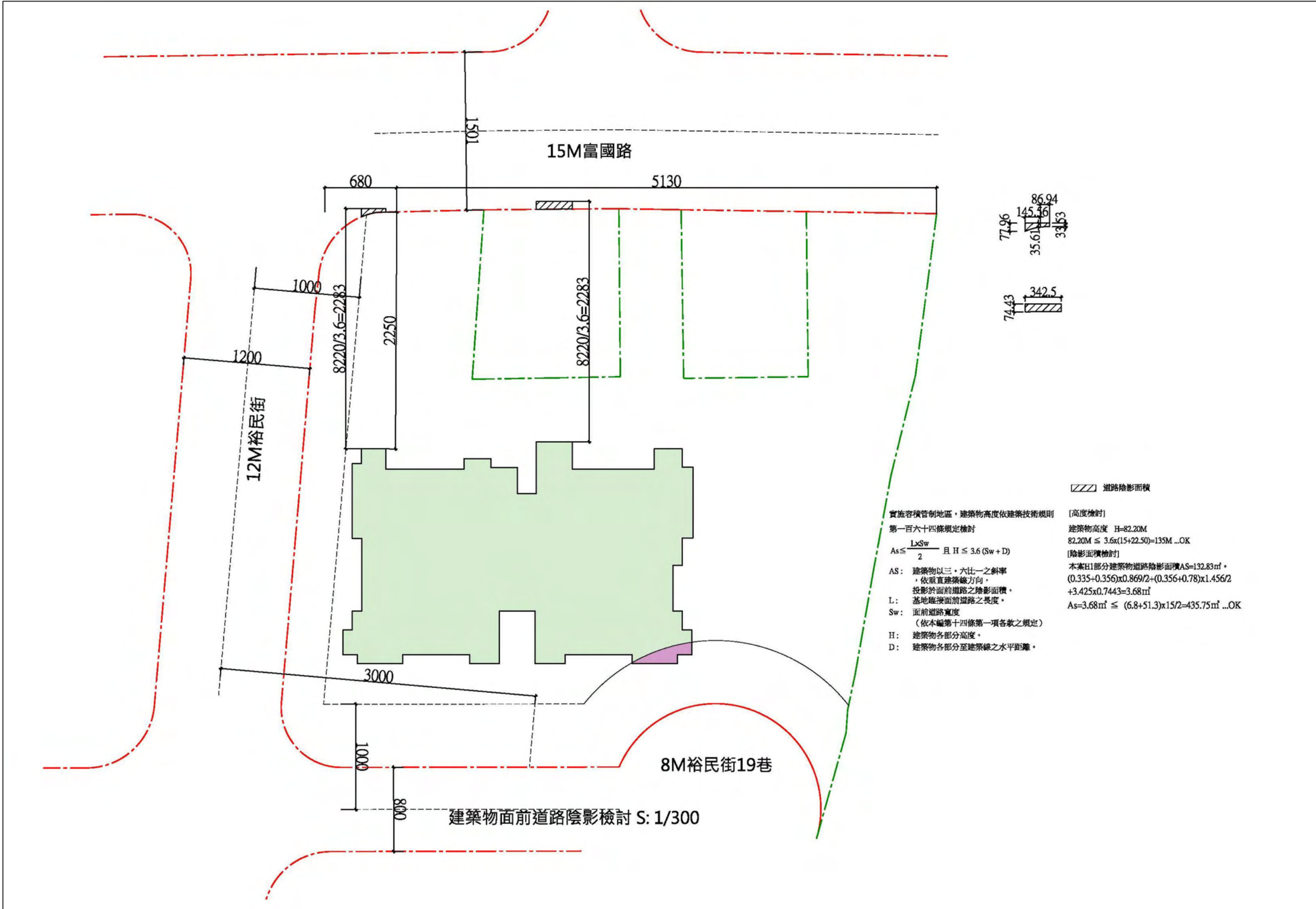





圖12-4 建築物高度檢討圖

基地排水及高程系統圖

本案雨水排水系統設計鋪面，採透水工法施工，雨量稍多時則經逕流流向集水溝及集水陰井，集流匯入地下滯留槽，雨水貯留再利用；部份過多的雨水，再經由加壓泵浦向外排出，以減少公共排水溝的負擔。

	集水井
	透水管
	排水溝



-  建築線
-  地界線



圖12-5 基地排水系統圖

二、建築計畫

(一)開發內容

1. 建築物空間規劃

- (1) 規劃興建一棟商業與住宅大樓。一棟 2 層店舖。
- (2) 使用規劃：大樓北面及東面臨富國路及裕民街側共規劃有 14 間店舖之商業與辦公空間，提供原一樓商家使用；其他部分則規劃為住宅門廳、梯廳、管委會空間及高層建築防災控制中心等，2~23 樓為住宅單元，地下 1~4 層則為汽機車停車空間及機電設備空間等。
- (3) 規劃戶數；規劃 14 戶店舖與辦公室、146 戶住宅，共計 160 戶。
- (4) 規劃高度；樓高 82.20 公尺。

2. 停車位設置

(1) 機車停車位檢討設置：

法定機車停車位：160 部。

實設機車停車位：160 部。(設於地下一樓達到一戶一機車位之標準)。

(2) 汽車停車位檢討設置

法定汽車停車位：87 部。(含小坪數戶折減)

實設汽車停車位：116 部。

(二)設計目標及構想說明

本案周遭東西南北四面為老舊住宅社區，四周均臨計畫道路或計畫成巷道與鄰房隔離，開發範圍經住戶共識採都市更新重建，希望完成後能增進都市市容觀瞻及提供友善的都市景觀開放空間，更期望能達到以下目標：

1. 融合當地鄰里環境及都市景觀特性，建構和諧的建築立面與天際線。
2. 規劃設置安全的人行、車行動線，塑造便利無障礙之步行環境。
3. 退縮提供人行及景觀使用之空間，建構人性化親切優美的外部空間。
4. 營造舒適且具有良好通風、採光條件之居住空間。

(三)建築物造型、外觀及量體說明

本案立面造型採用現代簡潔的設計概念，以垂直、水平線條勾勒出大樓的完美比例，又配合節能減碳的概念，採深凹窗的設計手法，使室內冬暖夏涼，減少能源的浪費。量體以水平遮陽板及陽台，強調水平元素，並以整體比例在水平板上做不同型態的凹凸面，產生立面律動且簡潔細膩之變化。

考量與周邊環境之協調性，提出適合本案整體配置計畫說明如下：

1. 本案設計極簡風格為設計主軸，利用石材、金屬及玻璃之材質特性及顏色表現出建築物的表情，讓差異性與對稱性可以表現出來，使得立面表情不至於呆板無趣。
2. 本案建築設計外觀採用簡潔大方且具國際級現代感之極簡語彙塑造，運用樸實耐候的外牆材料及中低彩度的外牆色彩，創造出沉穩、內斂的現代都市意象。
3. 利用材料色彩的搭配手段，利用外露梁柱搭配不同材質強調立面水平及垂直性，水平採用二層樓為單元區分，並利用金屬桁架強調外觀層次，且正面採用對稱設計讓整棟建築物呈現出穩重的立體層次感語彙，又不失去建物的整體性。
4. 建築物正面造型陽台以玻璃及金屬搭配為欄杆材料，且利用玻璃的造型手法，企圖於立面上產生視覺的「折射」及「穿透」變化，使「實體」建物量體產生「虛體」點綴效果，陽台延伸部分增加綠化植栽，更符合綠建築建築設計的理念，增加都市綠化景觀。

建築計畫相關圖表如下：

1. 建築面積檢討表；詳如表 12-1。
2. 建築物造型及量體計畫，詳如圖 12-6。
3. 建築物外牆材質及色彩計畫，詳如圖 12-7。
4. 建築物照明計畫，詳如圖 12-8。
5. 車行及人行動線計畫(外部空間)，詳圖 12-9。
6. 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)，詳圖 12-10。
7. 無障礙空間引導設施系統，詳圖 12-11。
8. 空調配置平、立、剖面圖，詳圖 12-12。
9. 廣告招牌形式，詳圖 12-13。
10. 垃圾存放空間檢討，詳圖 12-14。
11. 進排風平、剖面詳圖 12-15。

表12-1 建築面積檢討表

基地概要	申請地點	新北市新莊區裕民段308,309,310,311,312,313,248,314,315,316,317,318,319,322,323,324,325,326,327,328,331,332等22筆地號									
	使用分區	住宅區									
	贈本面積	2,475.10㎡	道路用地及截角	6.89㎡							
	基地面積	2,468.21㎡	法定騎樓面積	0.00㎡							
面積概要	法定建蔽率	50%	法定容積率	300%							
	允建建築面積	1,234.11㎡	設計建築面積(其他)	1,188.66㎡	設計建蔽率	48.16%					
	法定空地	1,237.55㎡	實設空地	1,279.55㎡							
	基準容積面積	7,404.63㎡	都市更新獎勵	3,702.32㎡	50.00%	獎勵面積總和	3,702.32㎡				
允建容積樓地板面積	11,106.95㎡	450.00%					設計容積樓地板面積	11,106.95㎡	450.00%		
允建15%機電面積	1,666.04㎡										
各層面積	A棟各層面積										
		用途	樓地板面積	陽台	機電	梯廳面積	容積樓地板面積	樓層高度	戶數		
	1層	店舖、大廳	1,030.74㎡	61.80㎡	75.52㎡	98.51㎡	862.41㎡	6.00M	12戶		
	夾層	店舖	86.89㎡				86.89㎡				
	2層	集合住宅、管委會	618.80㎡	39.93㎡	301.95㎡	52.44㎡	264.41㎡	3.60M	4戶		
	3層	集合住宅	569.79㎡	43.34㎡	61.84㎡	41.85㎡	466.10㎡	3.50M	7戶		
	4~22層	集合住宅	569.79㎡	43.34㎡	61.84㎡	41.85㎡	466.10㎡	3.50M	133戶		
	23層	集合住宅	489.65㎡	36.54㎡	61.84㎡	41.85㎡	390.90㎡	3.50M	5戶		
		B棟各層面積									
	1層	店舖	90.13㎡				90.13㎡	4.20M	2戶		
	2層	店舖	80.14㎡	10.00㎡			80.14㎡	4.200M			
		小計	13,792.15㎡	1,015.07㎡	1,676.11㎡	1,029.80㎡	11,096.88㎡	建築物高度83.40M	合計163戶		
	屋突層面積	A棟屋突層面積									
		屋突一層	樓梯間	146.30㎡							
屋突二層		水箱	146.30㎡								
屋突三層		機械室	146.30㎡								
		小計	438.90㎡								
B棟屋突層面積											
屋突一層		樓梯間、水箱	24.69㎡								
	小計	24.69㎡									
地下層	地下一層	防空避難室兼停車空間	1,479.34㎡								
	地下二~四層	停車空間	1,479.34㎡								
	小計		5,917.36㎡								
合計		20,173.10㎡	1,015.07㎡	1,676.11㎡	1,029.80㎡	11,106.95㎡					
工程造價	(20173.1)*16050= \$323,778,255										
停車數量檢討	車位檢討:										
	法定車位	87輛			法定機車	160輛					
	裝卸車位	0輛			自設機車						
	自設車位	29輛									
	實設車位	116輛			實設機車	160輛					
地下室開挖率檢討	1479.34/2468.21= 59.94% <60%...OK!										

(一) 量體配置計劃

本案基地位於裕民市場現址，基地周邊部分為老舊矮房舍。此都市更新案考慮基地條件下，於建築配置上分為A、B棟配置，A棟為主棟建築，建築主入口設置於南側臨八米裕民街19巷，B棟建築主入口設置於北側鄰接十五米富國路。本案A棟規劃為地上二十三層，地下四層建築物，建築物高度82.2公尺；B棟規劃為地上兩層，建築物高度8.4公尺。



(二) 建築座向計劃

本案為了整體建物達到最高品質的住家配置，以建築四面採光最大化為原則，四面皆為主要面向，且均設置垂直綠化，有效的達到綠建築節能環保的概念為原則。



(三) 建築造型設計構想

1. 型塑層次分明的建築樣貌

利用立面幾何框架型式與垂直線語彙，設計上運用框架變化強調立面趣味性，造型水平樑帶配合整體外觀進出面，創造建築立面的層次感，建築的人文特色與自明性經由量體的切割堆砌呈現，創造兼具豐富的建築量體表情。



2. 水平遮陽板—增進綠建築性能

立面框架利用垂直與水平飾板作為遮陽板，除了增加造型律動感，亦可兼具遮蔽多種角度的陽光，降低建築耗能，降低二氧化碳排放量。



圖12-6 建築物及量體計畫圖


建築材質與色彩計畫

設計說明


本建築位於裕民市場現址，材質上利用灰白色系的主體元素，輔以垂直水平框架及隔柵創造層次感，與周圍建築立面景觀融合。豐富變化的垂直遮陽除了創造韻律感也使本案更加活潑。

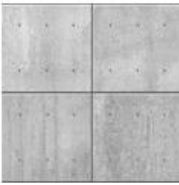
運用建築的形象力量提升當地住宅品味，建築色彩特有的設計感更為這座城市帶來清新的輪廓。改善以往對住宅的單一印象，營造活潑具律動感的現代建築。

材料說明

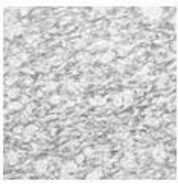
- 


1
丁掛磚
(深灰色)




2
丁掛磚
(米白色)
- 


3
清水磚
(淺灰色)




4
基座石材
(灰白色)
- 

5
金屬板
(淺棕色)



6
金屬板
(深灰色)
- 

7
格柵
(棕色)



8
玻璃
(微反射清玻璃)



南向立面

圖12-7 建築物材質與色彩計畫圖



建築物照明計畫

(一) 照明計畫

燈光照明考量夜間節能因素，於2200-0000時段關閉部分公共空間及框架燈光，
0000-0400關閉全部公共空間及框架燈光。



(1800-2200)夜間模擬

圖 例	名 稱	位 置
	吸頂燈	陽台
	LED投射燈	外牆
	LED燈條	外牆



(2200-0000)夜間模擬



(0000-0400)夜間模擬

圖12-8 建築物照明計畫圖