擬訂新北市中和區員山段458地號等48筆土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實 施 者：岳泰建設股份有限公司
規劃單位：城宇國際顧問有限公司
建築設計：三門聯合建築師事務所

115.10.30

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

會議程序

- **來賓介紹**

  主管機關：新北市政府都市更新處代表

  學者專家：許君薇 技師

  地方代表：嘉新里　林里長后福

- **公聽會簡報說明**

- **綜合討論與意見交流**

簡報大綱

壹 辦理緣起與法令依據

貳 事業計畫說明

參 同意書簽署意義及相關權益事項

肆 建築計畫內容

壹 辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起與法令依據

◆ 辦理緣起

- 現況多為老舊建物，屋齡多超過40年，耐震不足，居住安全堪慮，亟需辦理都更重建。

◆ 法令依據

- 本案依「都市更新條例」第22、23條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

■ 刊登新聞紙(登報)

115年10月14日、115年10月15日、115年10月16日於太平洋日報連續刊登3日

■ 會議公告

115年10月19日於當地里辦公處公布欄及更新單元內張貼公告

■ 會議通知

115年10月19日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶

■ 公聽會資訊網址

https://www.yuetai-const.com.tw/

貳 事業計畫說明

二、基地概述-位置

基地區位

- 新北市中和區

基地範圍

- 員山路、員山路387巷、員山路359巷1弄、員山路327巷所圍範圍內

公共設施

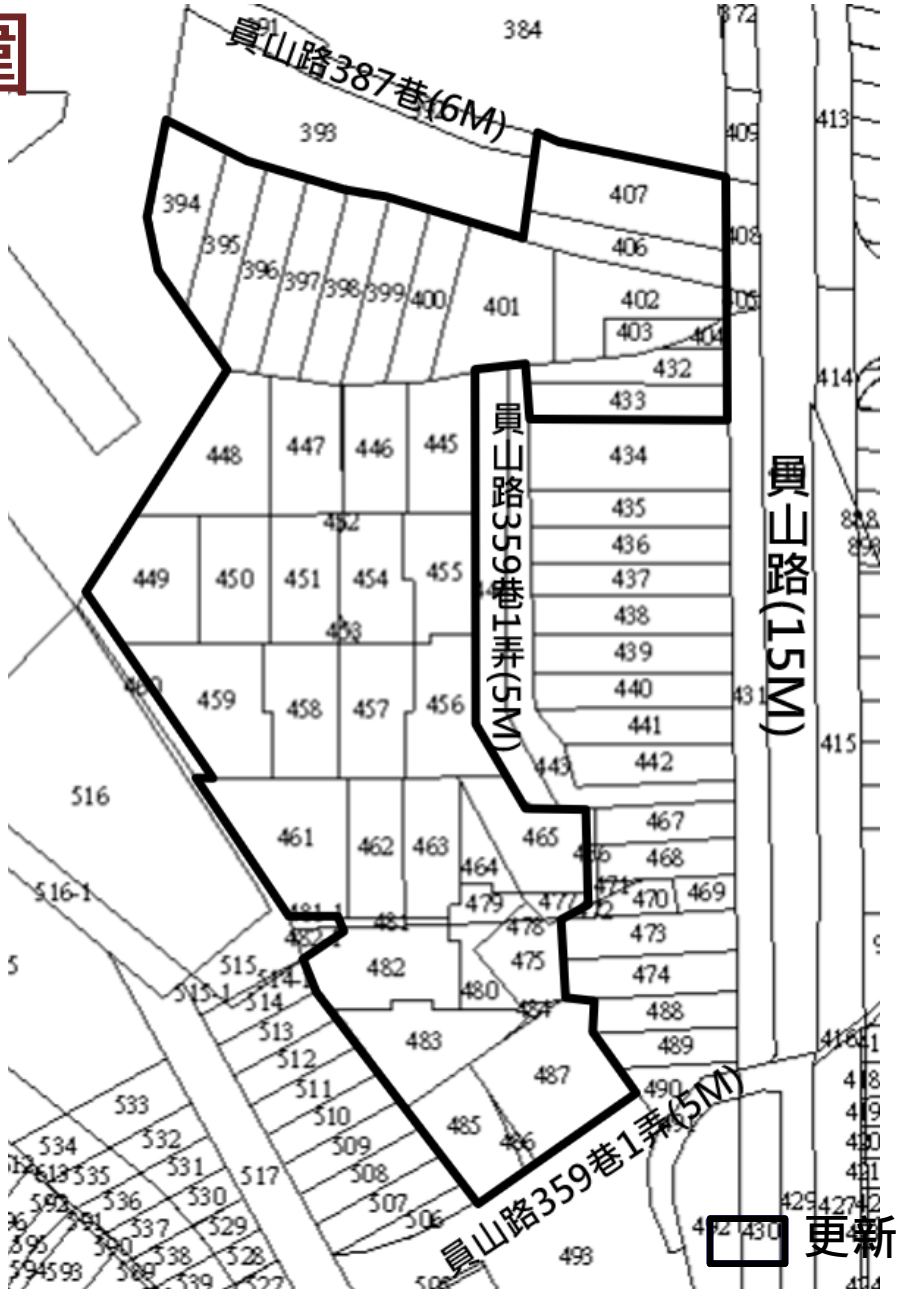
- 距環狀線中原站約680公尺



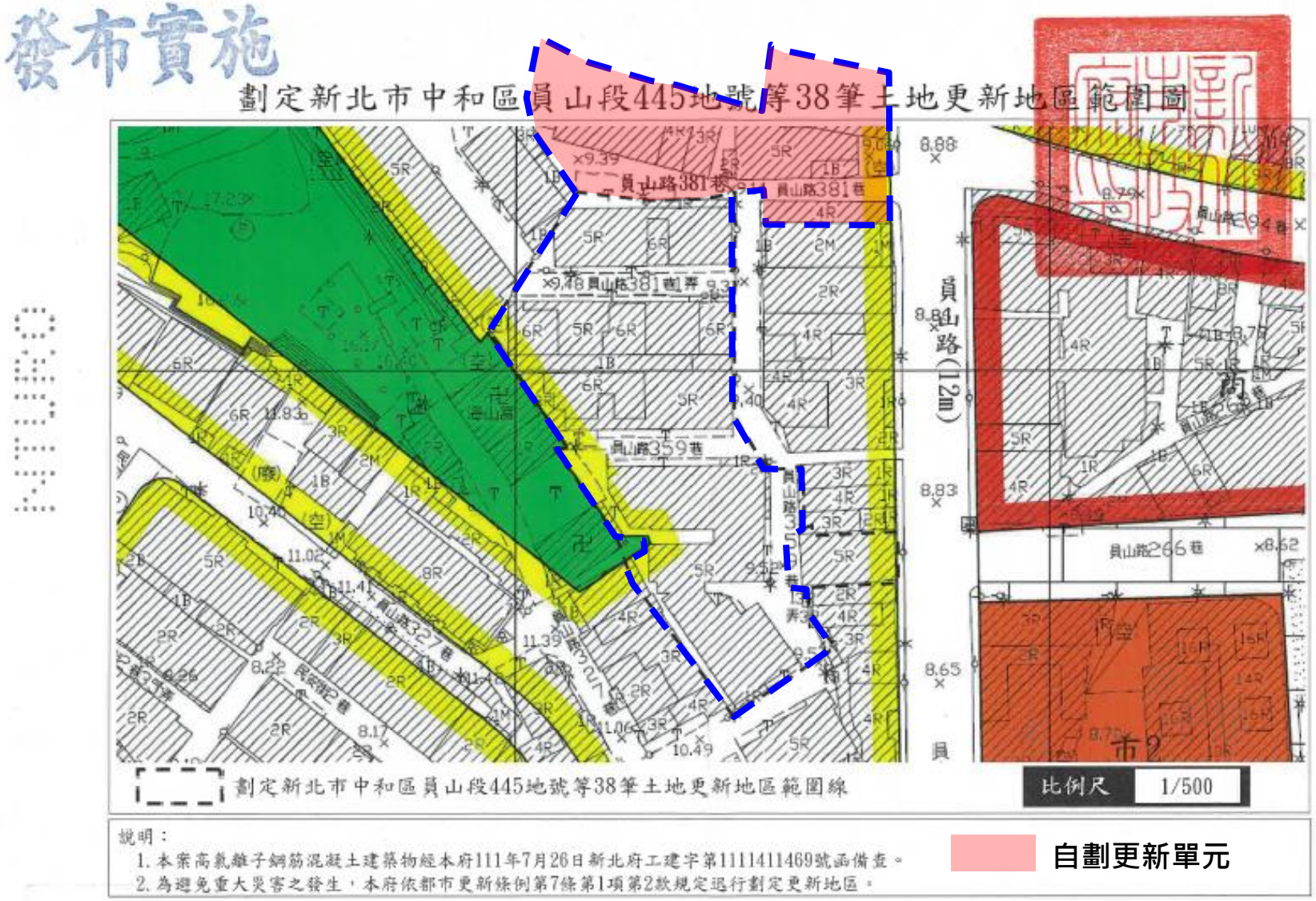
二、基地概述-範圍

◘地籍範圍

- 員山段458地號等48筆土地
- 土地面積為4,885.31㎡



二、基地概述-市府公告更新地區(部分)



三、實施者：岳泰建設股份有限公司

- 統一編號　　：27754874
- 資本總額(元)　：150,000,000
- 實收資本額(元)：150,000,000
- 代表人姓名　　：羅明珠
- 公司登記地址　：臺北市信義區基隆路二段 51 號 12 樓之 3

岳泰建設機構
Yuetai Construction Group

首頁　企業使命　經典作品　未來展望　都更專區　聯絡資訊

企業使命

本團隊秉持專業、高品質、原創性的營建、設計及永續經營之基本理念從事本業，我們重視每一 工程案件，因為它包含各種不同之變因及挑戰，所有的案件我們都要經過、都市紋理、建築規劃、 地方文化與歷史，環境及預算等因素的分析研究，精心設計完成，每一工程案件都是聆聽業主的 需求開始，從而提供滿足業主要求的建築解決方案。

提供危老重建、都市更新、海砂屋改建、合作興建最專業顧問團隊，賦予"家"傳承的價值。



三、實施者：岳泰建設股份有限公司



公司網址：**https://www.yuetai-const.com.tw/**

四、計畫目標

◆ 計畫目標

- 透過都市更新重建，強化地區防災系統，塑造安全、舒適之生活空間，復甦都市機能、增進公共利益、改善居住環境與景觀，促進本區之整體發展。

五、現況分析

- 土地及合法建物權屬
  - 本更新單元土地及合法建築物均為私有。
- 同意參與都市更新事業比率
  - 都市更新條例第37條：

    二、依第二十二條規定辦理者：

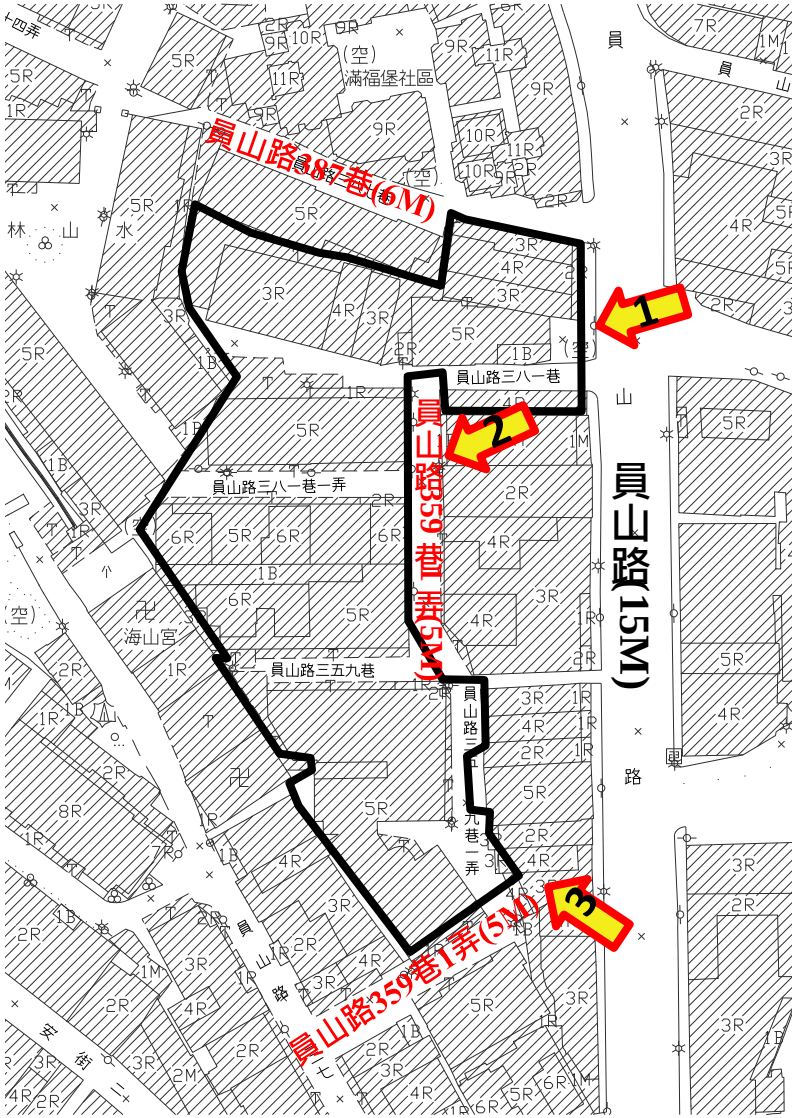
    （一）依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

    三、依第二十三條規定辦理者：

    應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

五、現況分析

土地使用及建築物現況









五、現況分析

公共設施現況

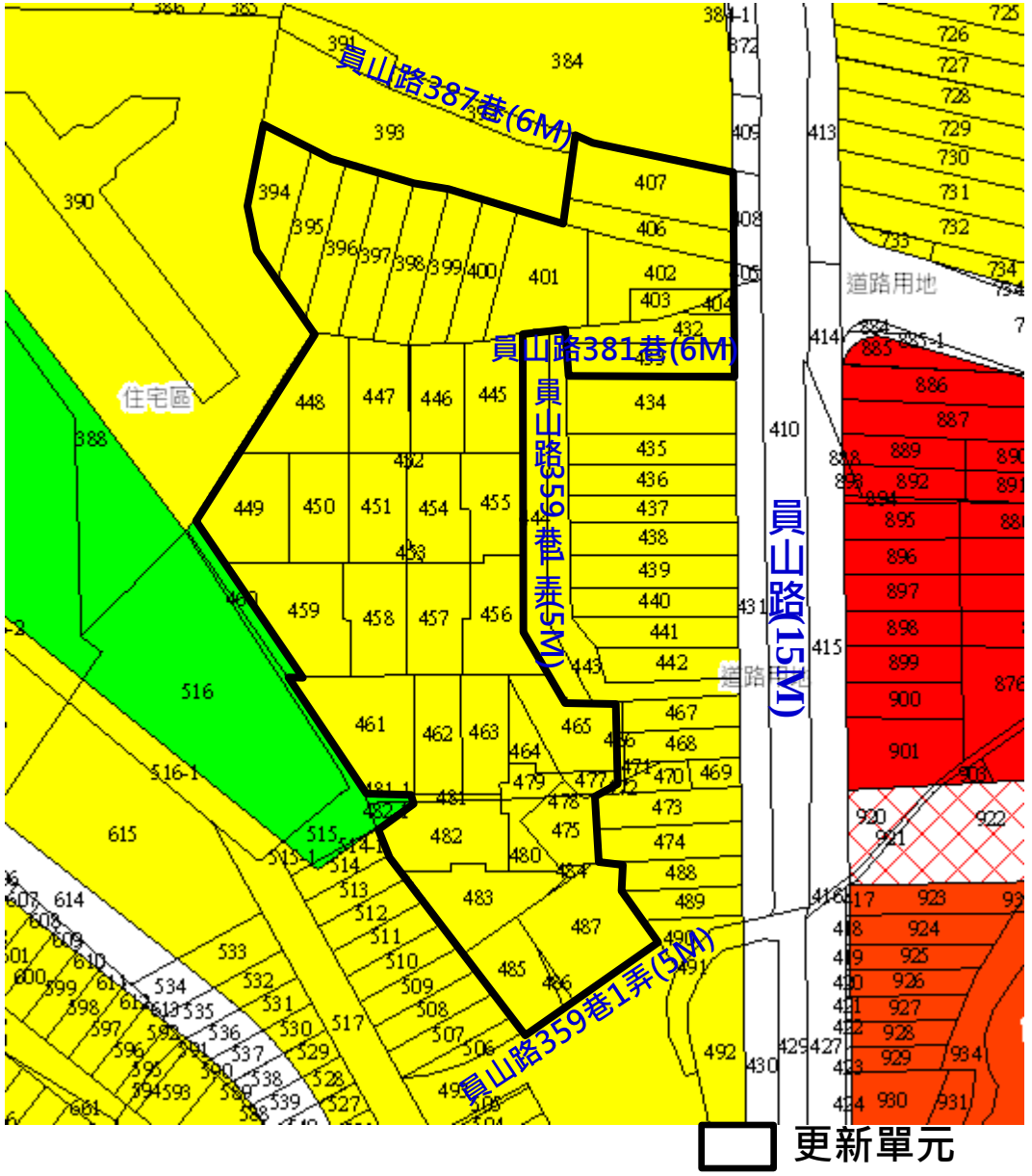
項目	內容及位置
文中小用地	積穗國中、前國防管理學院運動場
學校用地	積穗國小
機關用地	積穗派出所、公路局公路人員訓練所、中和分局交通分隊、新北市警察局刑警大隊、法務部法醫研究所、員山派出所
社會福利專用區(附)	雙和慈濟靜思堂
郵政用地	中和郵局
公園用地	圓山公園、嘉新公園、嘉穗公園
保存區	海山神社殘蹟
市場用地	員山市場臨時平面停車場、全聯中和民樂店
停車場用地	中和區民樂立體停車場
加油站用地	中油積穗站
人行廣場用地	民樂人行廣場



五、現況分析

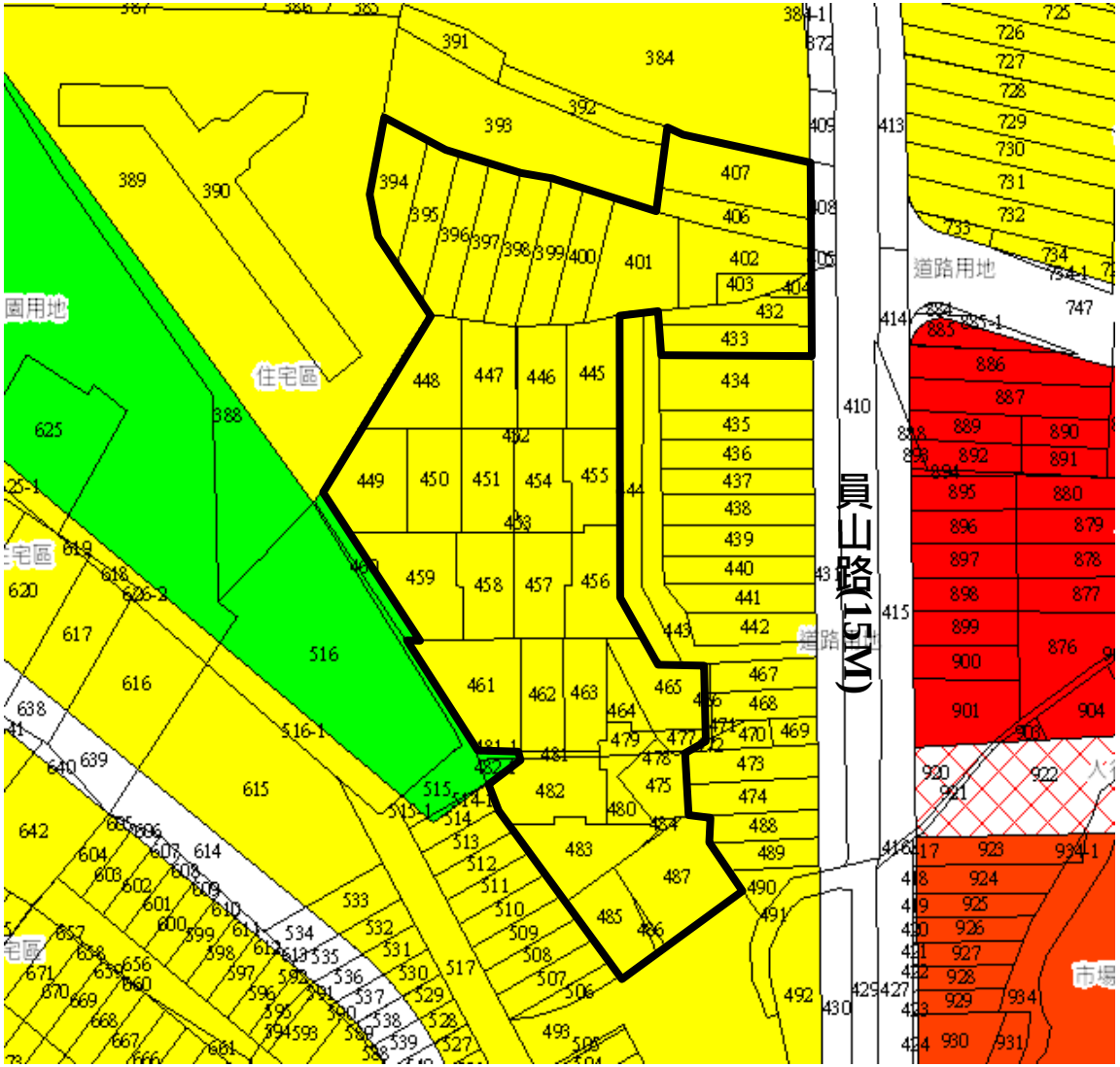
交通系統現況

- **主要道路**
  - 員山路(15M)
- **次要道路**
  - 員山路381巷(6M)
  - 員山路387巷(6M)
  - 員山路359巷1弄(5M)



六、與都市計畫之關係

- 使用分區/強度
  - 住宅區
    - 建蔽率50%
    - 容積率300%



七、處理方式及區段劃分

- 處理方式
  - 全區拆除重建
- 區段劃分
  - 全區劃分為「重建區段」

八、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- 本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

九、整建、保存或維護計畫

- 本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫

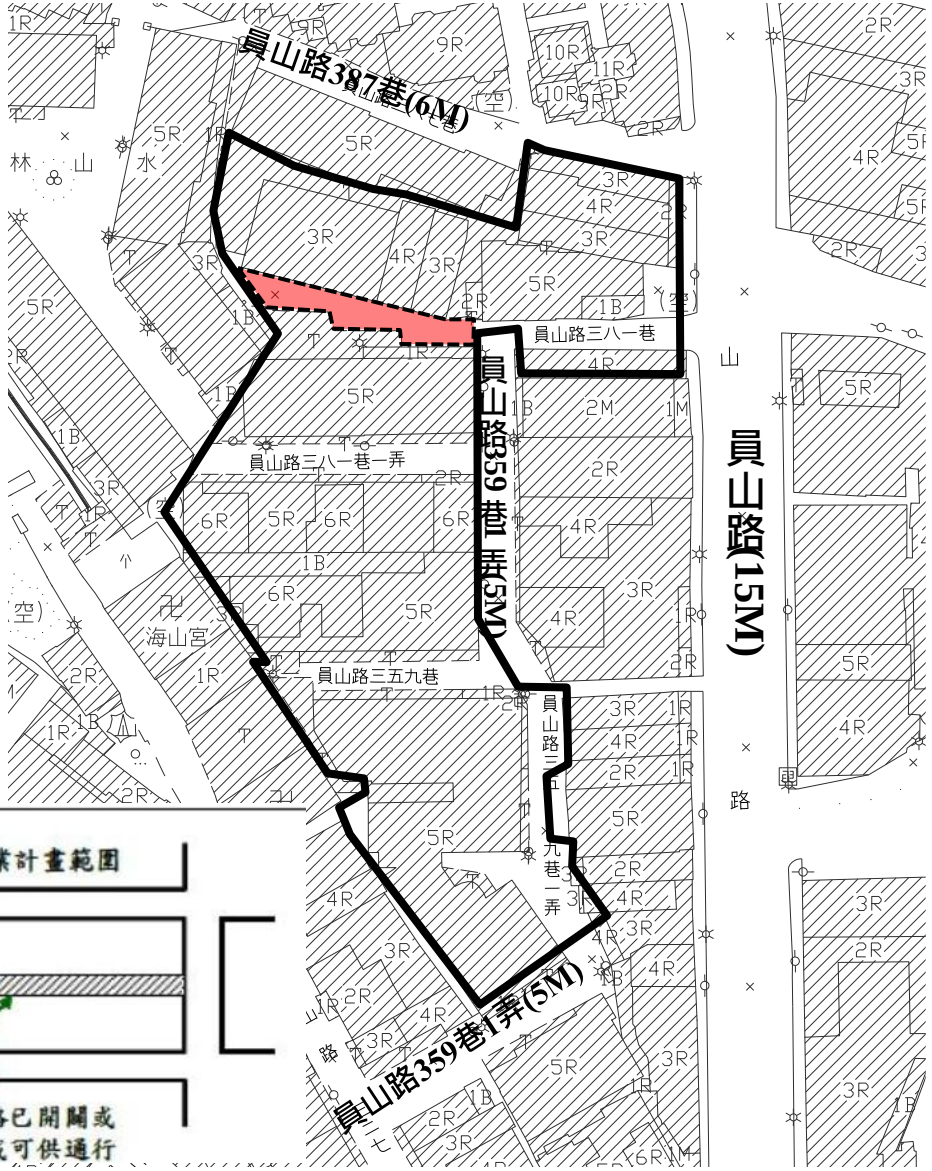
十、申請容積項目及額度

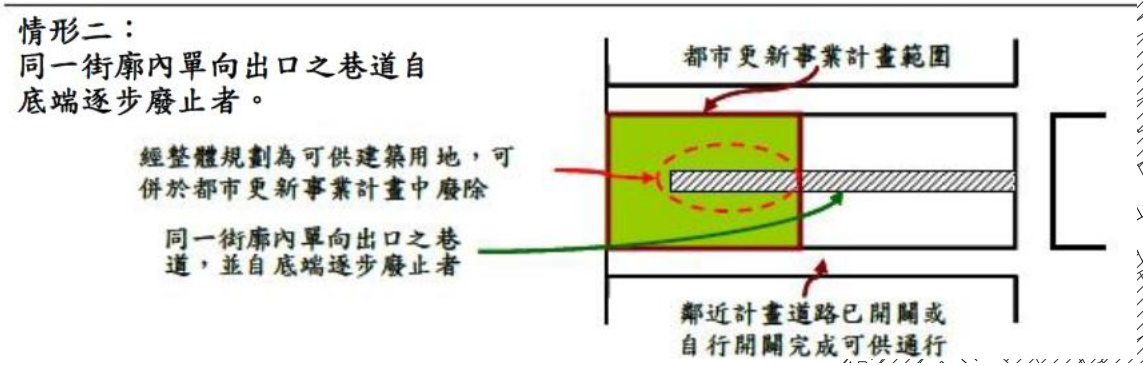
擬申請容積項目（#容積獎勵辦法）		擬申請容積額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）
中央容獎項目	#6 結構堪慮建築物	1,241.36	8.47%
	#14 時程獎勵	647.79	4.42%
	#15 規模獎勵	1,524.22	10.40%
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	1,465.59	10.00%
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	395.71	2.70%
都市更新容獎合計（A）		5,274.67	35.99%
其他容獎項目（B）【海砂】		2,690.83	18.36%
容積獎勵額度總計（A）+（B）		7,965.50	54.35%
容積移轉額度（C）		0	0.00%
本案申請容積額度總計（A）+（B）+（C）		7,965.50 【上限7,327.96】	54.35% 【上限50%】

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫及權利變換計畫為準

十一、重建區段之土地使用計畫

- 現有巷道廢止或改道計畫
  - 員山路381巷(部分廢止)





十二、實施方式及有關費用分攤

實施方式

- 「都市更新條例」第四十四條：以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。
- 本案依前述規定，本案採『部分協議合建，部分權利變換』方式實施。

有關費用分攤

- 都市更新事業所需費用由實施者負擔。
- 費用分攤：1.依土地所有權人及相關權利人與實施者協議內容為準。
  2.權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者【都市更新條例第51條】。

經費來源

- 30%自有資金：實施者、公司股東及銷售自備款
- 70%建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資。

十三、分配與選配原則

- **分配原則**
  - (一)協議合建部分：依雙方協議內容分配。
  - (二)權利變換部分：依都市更新權利變換計畫核准內容為準。
- **選配原則**
  - **協議合建部分：依雙方協議內容分配及選配。**
  - **權利變換部分**
    - **更新前原一樓住戶優先選配更新後原相對區位之一樓店舖，其餘以自由選配為原則，同一位置重覆者或已達可選配者而未於選配期間提出選配，以公開抽籤方式辦理。**
    - **未達最小分配單元者之分配原則**

      (1)得與其他權利變換關係人合併分配。

      (2)與實施者協議以現金繳納共同負擔達最小分配單元價值者，得選配一戶。
    - **選配價值以應分配價值找補差額10%為原則，超過部分應與實施者協商，且超過部分之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理。**

十三、分配與選配原則

選配原則

➢ 權利變換部分

- 公同共有之申請，應為全體權利人合併選配，如已達最小分配單元，並取得全體權利人100%同意者，依前述選配原則辦理；如未能取得全體權利人100%同意者，即視為未完成選屋程序，以公開抽籤方式辦理。
- 若未於期限內提出合併分配或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。
- 最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定：

(1)最小分配面積單元基準，指室內樓地板面積30.12㎡另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。

(2)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應都市更新條例第51條及都市更新權利變換實施辦法第17條規定分配之。

十四、拆遷安置計畫

壹、協議合建

- **合法建物拆遷補償計畫、拆遷安置計畫(租金補貼)、其他土地改良物拆遷補償計畫等費用依與實施者協議內容為準。**

貳、權利變換

❖合法建物拆遷補償計畫

- 委託不動產估價師事務所針對合法建築物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 合法建物依建物登記簿謄本所載面積計算補償。

❖合法建築物拆遷安置計畫

- 委託不動產估價師事務所查估，租金補貼以合法建物謄本登載面積計算補貼。租金補貼期間依新北市都市更新審議標準計算。

❖其他土地改良物拆遷補償計畫

- 委託不動產估價師事務所針對其他土地改良物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 其他土地改良物依實際測量面積及構造類別計算補償。

參、占有他人土地之舊違章建築戶

- 無。

十五、財務計畫

❖ 共同負擔

- 依據110年9月8日修正發布之『新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準』及112年8月17日修正發布之『新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準』第4點提列
- 本案建築設計擬興建地上24、7層、地下4層之鋼筋混凝土造建築物
- 總計2,864,394,679元
- 表內數值僅為預估，實際依新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準

總項目	金額(元)
壹、工程費用(A)	1,860,577,951
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費(B)	9,526,335
參、權利變換費用(C)	237,198,628
肆、貸款利息(D)	107,089,944
伍、稅捐(E)	36,125,423
陸、管理費用(F)	613,876,398
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	0
捌、容積移轉費用(H)	0
費用合計 (A+B+C+D+E+F+G+H)	2,864,394,679 (57.36%)
更新後總收入	4,993,938,521
土地所有權人應分配價值	2,129,543,842 (42.64%)

十六、風險控管方案

- 本案未來辦理全案信託，包括不動產開發信託及資金信託，並納入續建機制，以確保順利完成本案之開發。

十七、維護管理及保固事項

- 本案依公寓大廈管理條例規定成立管委會，訂立共同遵守之住戶規約，包括管理審議會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等。

十八、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 無。

十九、效益評估

更新後實質效益評估

- 政府之效益
  - 消弭窳陋環境，改善市區老舊環境不良現象，美化市容觀瞻。
  - 發揮土地應有利用價值及符合都市發展機能。
  - 更新後不動產將增值，增加政府稅收。
- 住戶之效益
  - 提高房地產價值、居住安全及便利性。
  - 稅賦減免，包括地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅。
- 整體環境之效益
  - 沿街面留設人行步道，提供大眾舒適便利的步行環境。
  - 增加空地及植栽綠化，豐富視覺美感。
  - 改善不良的都市空間，消除危害社會安全死角，提升都市防災功能。
  - 成為鄰近地區都市更新典範，引領周遭老舊社區推動都市更新。

二十、實施進度

- 117年2月　事業計畫核定
- 118年2月　權利辦換計畫核定
- 118年7月　申領建照
- 118年7月　地上物拆除騰空
- 119年~123年　興建施工
- 125年5月　產權登記(交屋)

序號	進度	115~116年						117年												118年												119~123年			124年												125年								
		1	~	5	6	~	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	~	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	事業計畫核定公告																																																					
2	申請權利變換計畫報核																																																					
3	權利變換計畫核定公告																																																				
4	申請拆除及建造執造																																																				
5	改良物殘餘價值補償																																																				
6	申請更新期間稅捐減免																																																				
7	土地補償金發放作業																																																				
8	地上物騰空拆除																																																				
9	工程施工																																																				
10	申請使用執照																																																				
11	送水送電																																																				
12	申請測量																																																				
13	整正圖冊																																																				
14	接管																																																				
15	計算及找補差額價金																																																				
16	產權登記																																																				
17	申請更新後稅捐減免																																																				
18	更新成果備查																																																				

二十一、相關單位配合辦理事項

- 無。

二十二、其他應加表明之事項

- 計畫內容
  - 本案相關容積獎勵額度、建築量體配置、財務計畫等實際數值，以新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準。
- 網際網路空間資料閱覽
  - 本案相關內容之公告網址為https://www.yuetai-const.com.tw/，供民眾自行下載及閱覽。
- 聯絡地址及聯絡電話
  - 聯絡地址：臺北市信義區基隆路二段51號12樓之3
  - 聯絡電話：02-2736-2168#35
- 新北市政府都市更新處
  - 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
  - 聯絡電話：(02)2950-6206
  - 傳真號碼：(02)2950-6552或(02)2950-6556
  - 網址：http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home
- 內政部國土管理署
  - 聯絡地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號
  - 聯絡電話：(02)-8771-2542
  - 網址：https://twur.cpami.gov.tw/

參 同意書簽署意義及相關權益事項

同意書簽署意義及相關權益事項

事業計畫同意書簽屬意義

- 土地所有權人知悉本事業計畫內容，並同意實施者(岳泰建設股份有限公司)擬具之事業計畫，並向主管機關(新北市政府都市更新處)申請報核
- 統計同意數是否達到可提送事業計畫報核門檻。

相關權益事項

- 確認出具同意書者為本更新單元範圍內不動產之相關權利人，並享有辦理都市更新衍生之公眾及個人利益。
- 依都市更新條例及其相關子法所規定之權益事項。

同意書格式

事業計畫同意書

- 請親簽並加蓋印章及日期
- 務必填寫完整資訊

(若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂新北市中和區員山段458地號等48筆土地都市更新事業計畫同意書

本人＿＿＿同意參與由岳泰建設股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市中和區員山段458地號等48筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：■重建　□整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

□ 採權利變換方式實施：

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：＿＿＿%。

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：＿＿%。

■ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

■ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率　　%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地段			
	小段			
	地號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積（㎡）	主建物總面積（A）			
	附屬建物面積（B）			
	共有部分	面積（C）		
		權利範圍（D）		
		持分面積E=C*D		
權利範圍(F)				
持分面積（㎡）(A+B+E)*F				

以上變經線內資料由實施者填具

立同意書人(本人)：　(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：　(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

注意事項：

1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市中和區員山段458地號等48筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。

6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

同意書簽署意義及相關權益事項

應注意事項

1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市中和區員山段458地號等48筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。

6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

肆 建築計畫內容



TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES
三門聯合建築師

岳泰　新北市中和區

新北市中和區員山段等48筆土地

面積計算表

基地位置	新北市中和區員山段394地號等48筆土地				
基地面積	4885.31㎡				
使用分區	住宅區 (建蔽率50%、容積率300%)				
允建建築面積	2442.66	㎡	(738.90	坪)	
基準容積	14655.93	㎡	(4433.42	坪)	
容積獎勵合計(50%)	7327.97	㎡	(2216.71	坪)	
都市更新獎勵 (預計約35.99%)	5274.67	㎡	(1595.59	坪)	容積獎勵上限 50%
海砂獎勵 (預計約18.36%)	2690.83	㎡	(813.98	坪)	
允建容積合計	21983.90	㎡	(6650.13	坪)	
實設容積	21981.91	㎡	(6649.53	坪)	
總樓地板面積	39670.08	㎡	(12000.20	坪)	

戶數	店鋪 8 戶 ; 一般事務所2戶 ; 集合住宅 332 戶 ，共342戶
實設停車位	汽車：實設 194輛 (法定 186輛 / 自設 8輛) 機車：實設 342輛 (法定 342輛)
建物規劃用途	地下二至四層： 停車空間、機房 地下一層: 防空避難空間兼停車空間 地上一層： 門廳、防災中心、一般事務所(C棟) 、店鋪(C棟) 地上二層： 集合住宅(A.B棟)、一般事務所(C棟) 、店鋪(C棟) 地上三層至二十四層： 集合住宅 屋突一層： 梯間、機房 屋突二層： 梯間、機房、水箱 屋突三層： 電梯機房、水箱
建築高度	80.30公尺(+0.2)
建物構造	鋼筋混凝土 (RC)

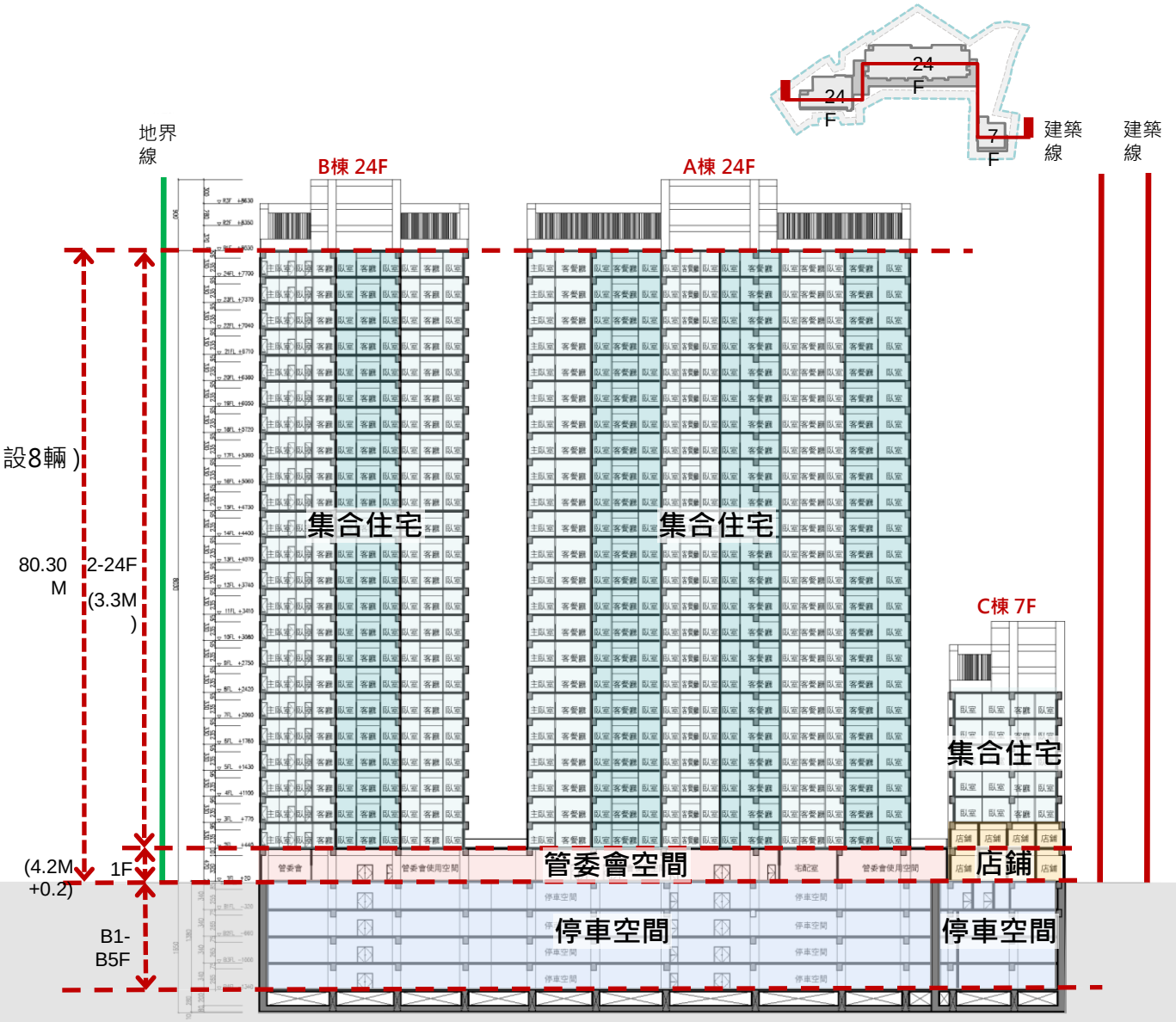
建築概要說明

開發規模：
地上24層、地下4層

戶數統計：
集合住宅： 332戶
店鋪： 8戶
一般事務所： 2戶
合計： 342戶

汽機車數量統計:
汽車位：**194輛** (法定186輛 / 自設8輛)
機車位：**342輛** (法定342輛)

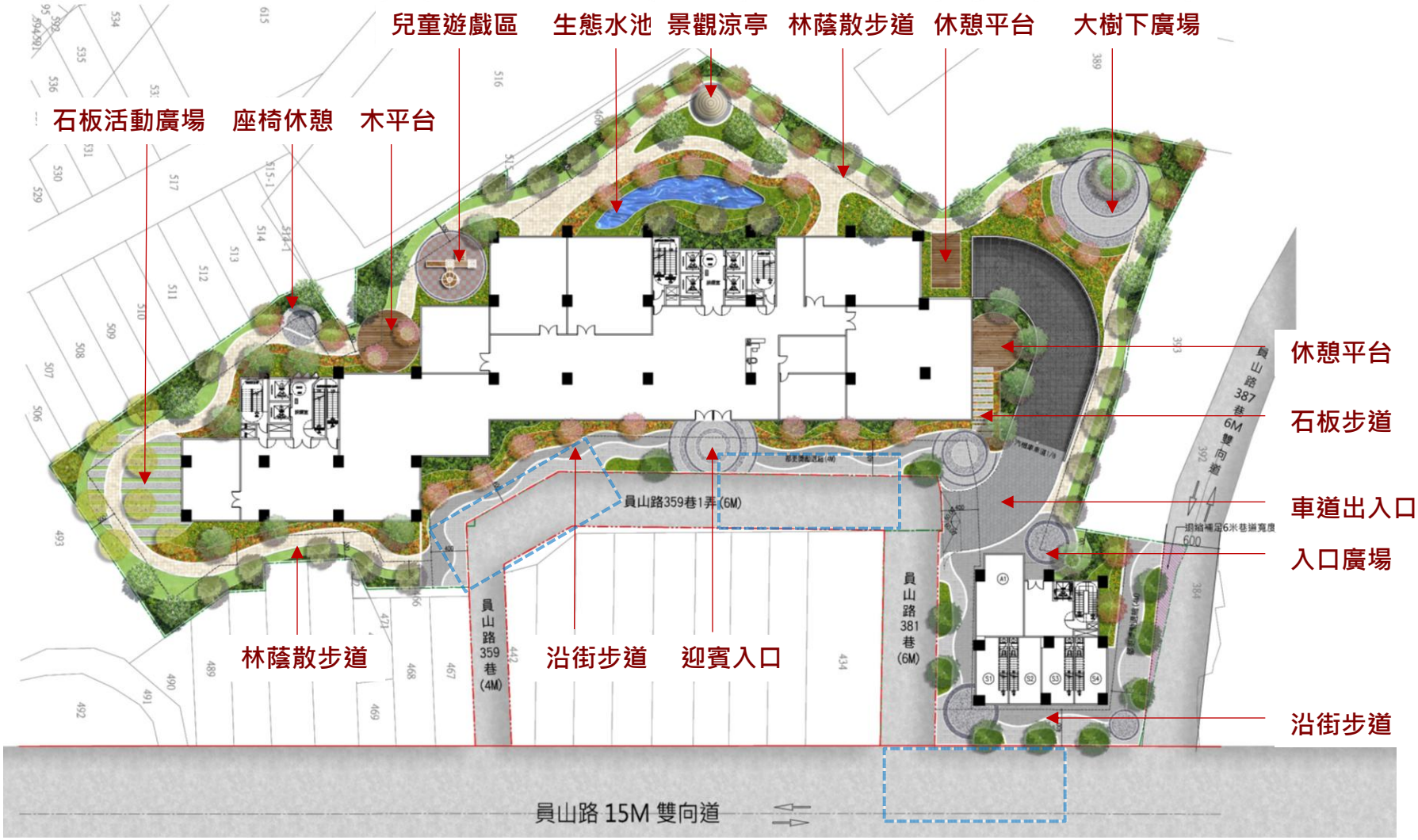
高度說明:
本案為**集合住宅**
結構採**鋼筋混凝土**構造 (RC)
建築物高度 **80.30M**
地下室計4層
開挖深度**16.5M**
設計**筏式基礎**。



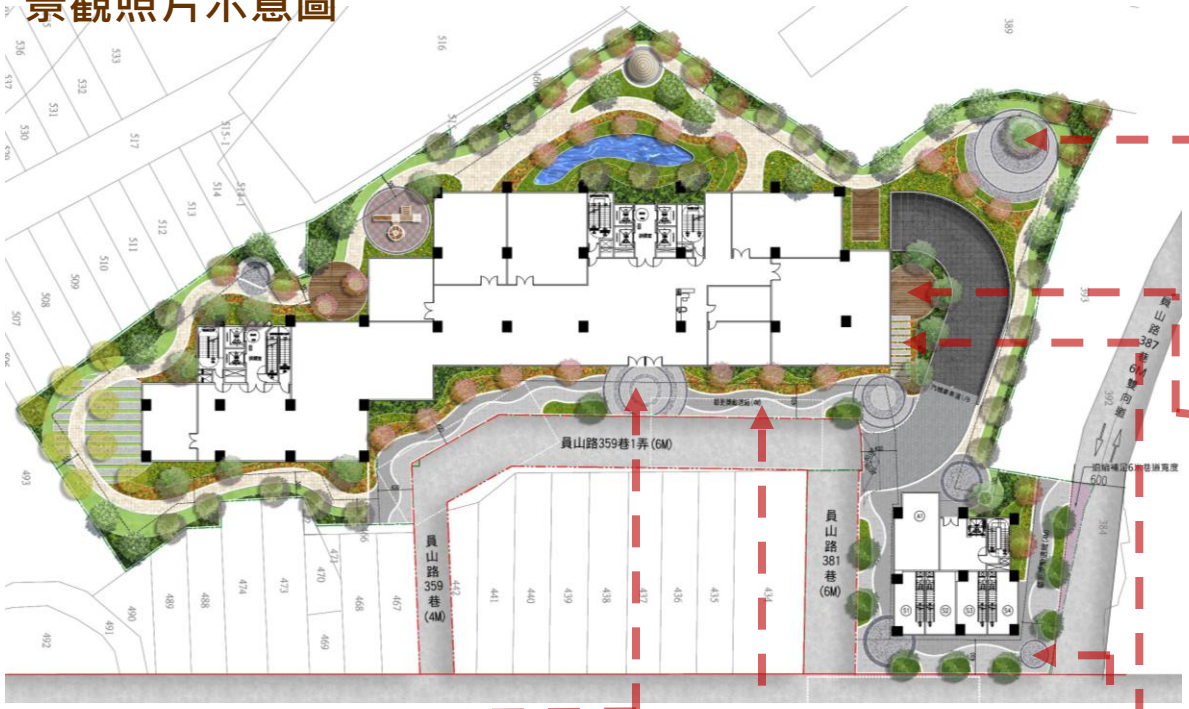
建築物量體配置計畫 (橫向)

景觀平面圖

基地全區以流暢的曲線設計連接各個休憩、活動空間，社區外部沿街留設4M人行步道並種植可遮陰的優形喬木，另於社區入口設置迎賓廣場。內側庭院以曲線的步道串聯各個綠地、廣場。住戶可沿步道繞行整個社區，到達入口廣場、活動廣場、生態水池、兒童遊戲區、景觀涼亭、樹下廣場...，感受放鬆優閒的林蔭綠地、漫步至中庭廣場，享受花草芬芳、綠蔭成林的自然景觀感受。



景觀照片示意圖



大樹下廣場



休憩平台



迎賓廣場





沿街步道



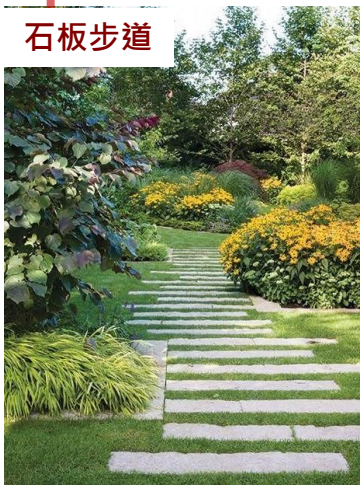
街角廣場



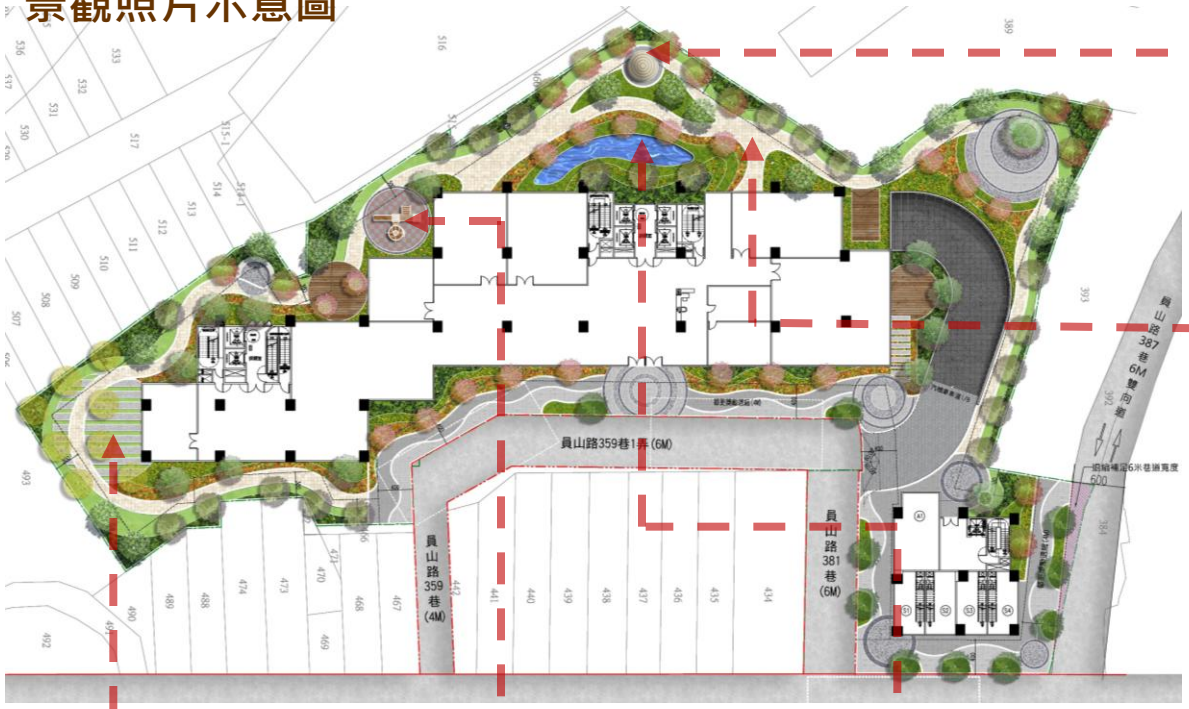
沿街綠化



石板步道



景觀照片示意圖



景觀涼亭



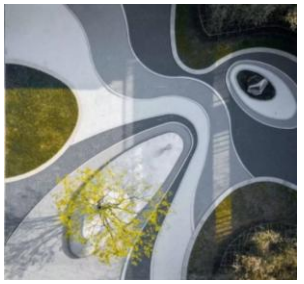


林蔭散步道



木平台





水池步道



石板活動廣場



兒童遊具





生態水池



人車動線規劃構想圖 (一層平面圖)

人車動線配置原則

(一) 公共交通系統

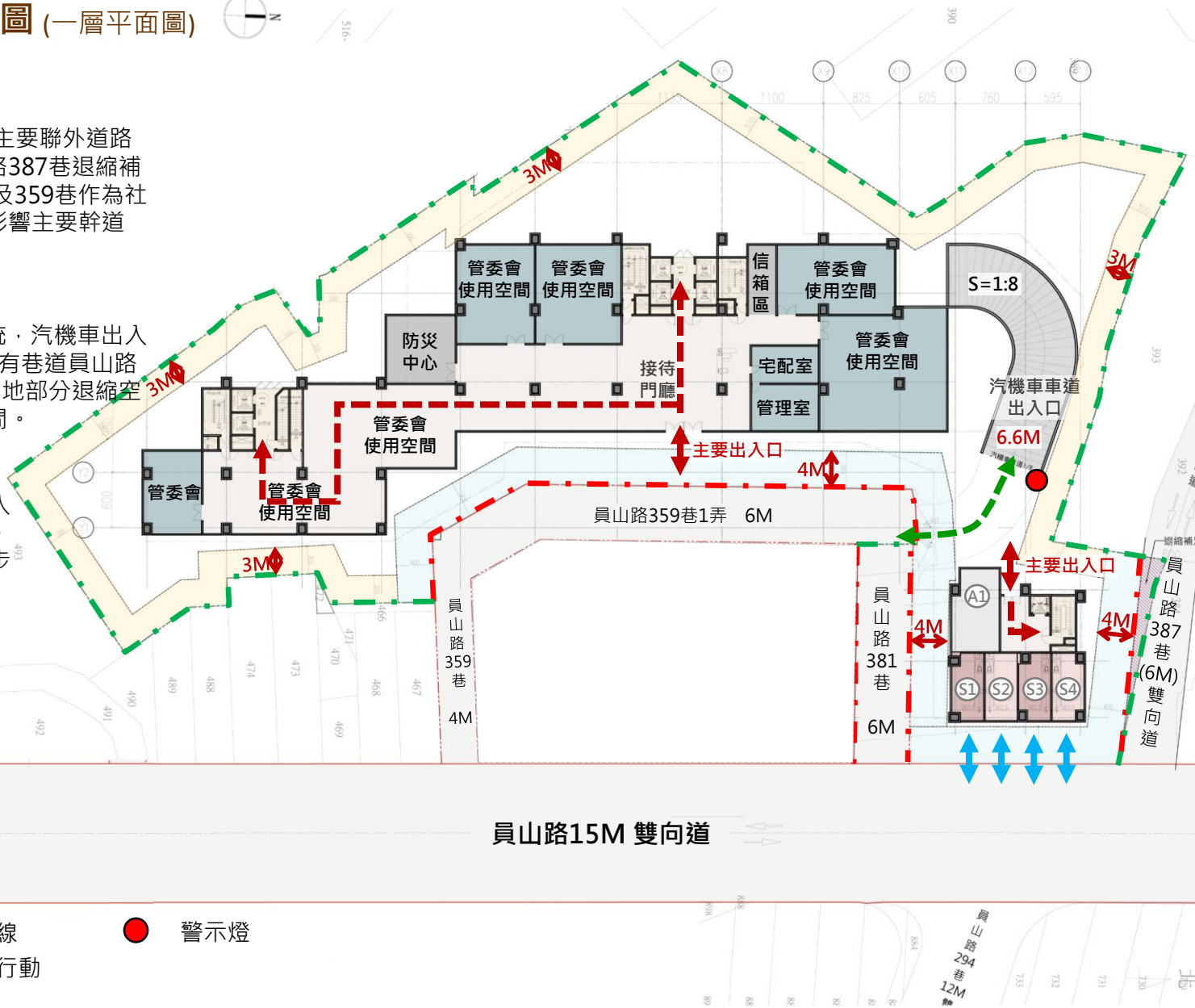
基地東側臨15M員山路主要聯外道路，北側臨現有巷道員山路387巷退縮補足6M，既有巷道381巷及359巷作為社區進出動線，避免車流影響主要幹道。

(二) 車行動線系統

地下停車場採雙車道系統，汽機車出入口避開主幹道，由6M現有巷道員山路381巷進出。此外利用基地部分退縮空間作為車輛進出緩衝空間。

(三)人行動線系統

退縮4M沿街步道式開放空間，沿街人行主要出入口與汽機車道人車分流，提供民眾連續友善人行步行空間。



圖例：

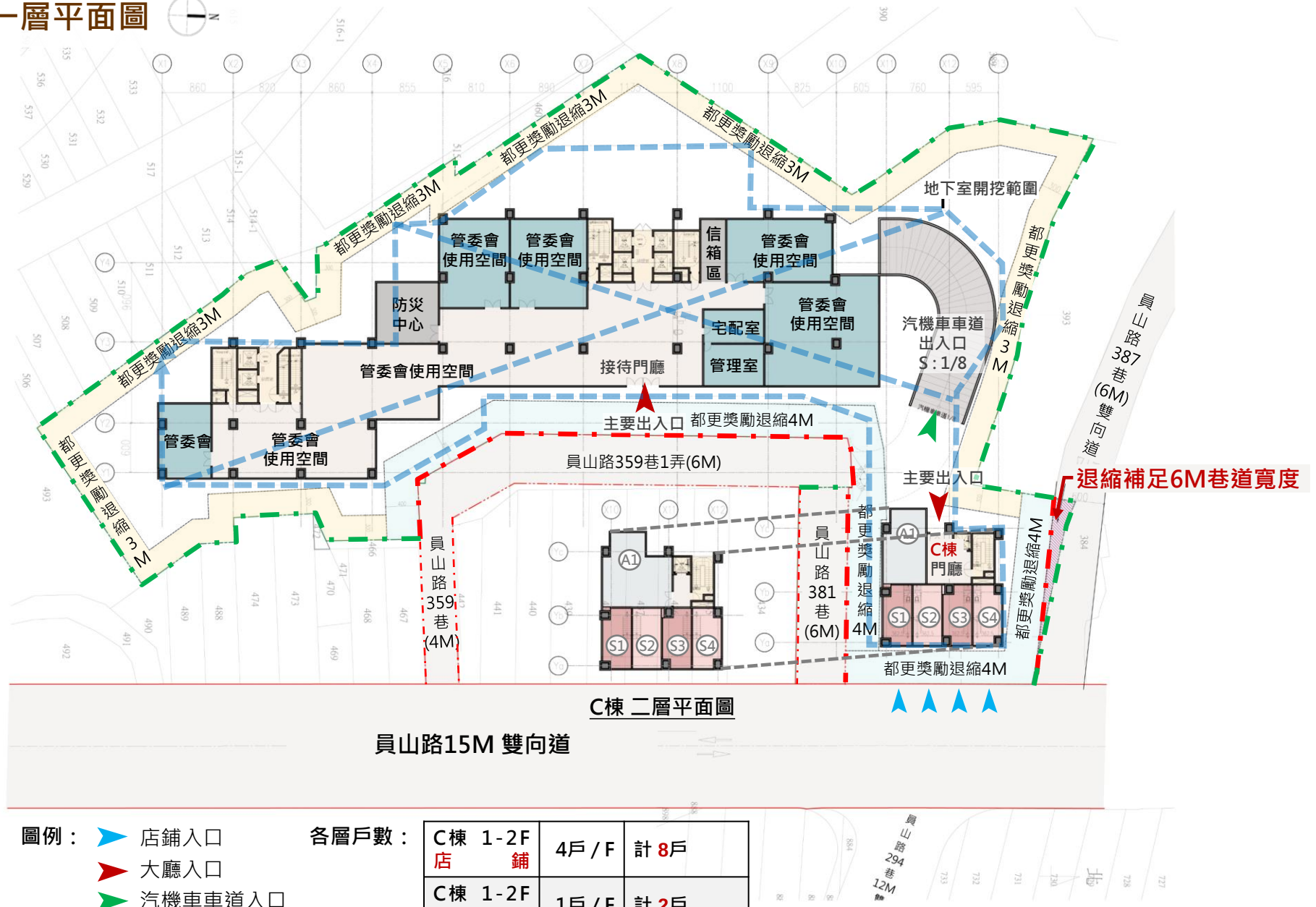
店鋪動線

用戶人行動線

汽機車動線

警示燈

一層平面圖

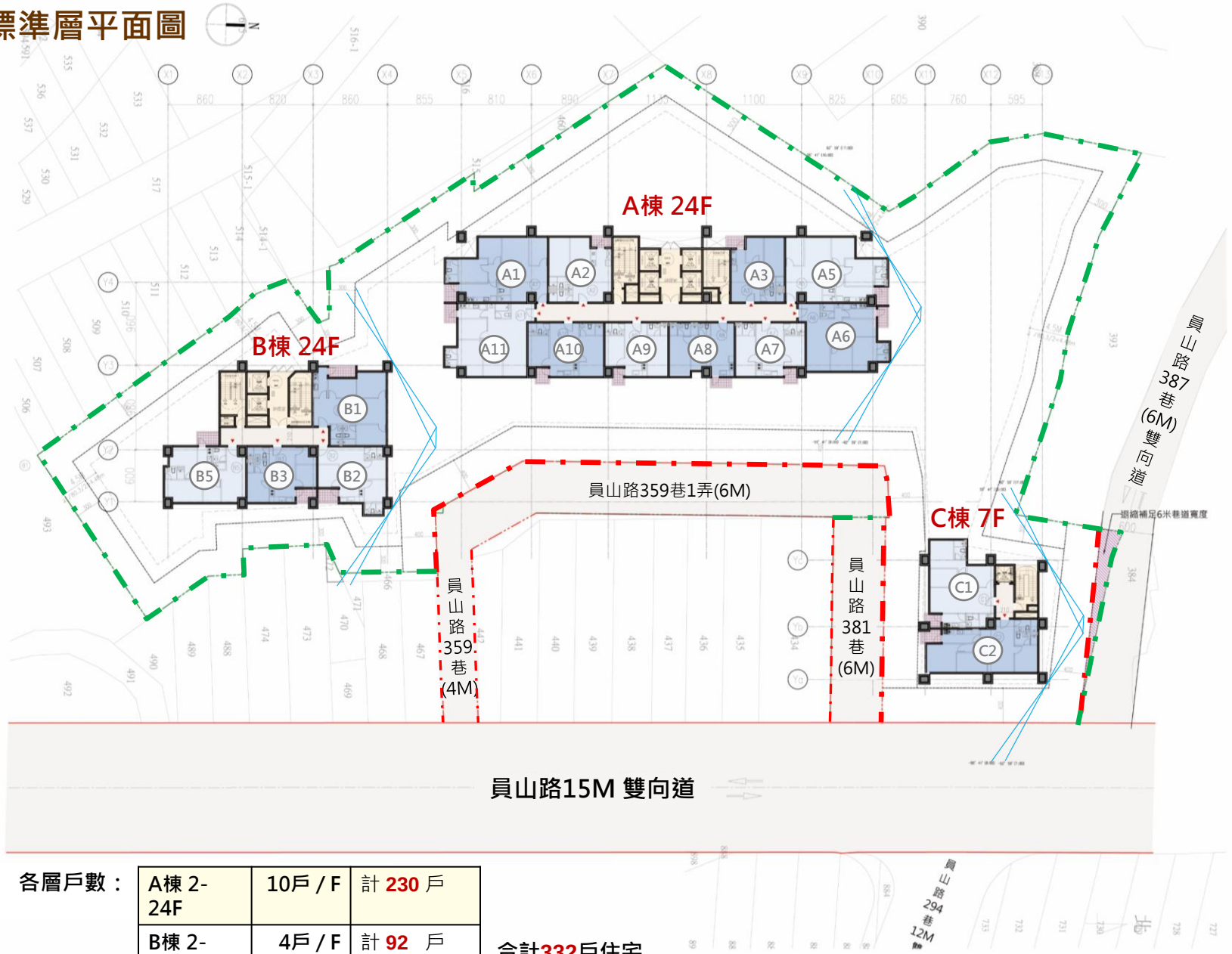


圖例：
- 店鋪入口
- 大廳入口
- 汽機車車道入口

各層戶數：

C棟 1-2F 店　　鋪	4戶 / F	計 8戶
C棟 1-2F 一般事務所	1戶 / F	計 2戶

標準層平面圖



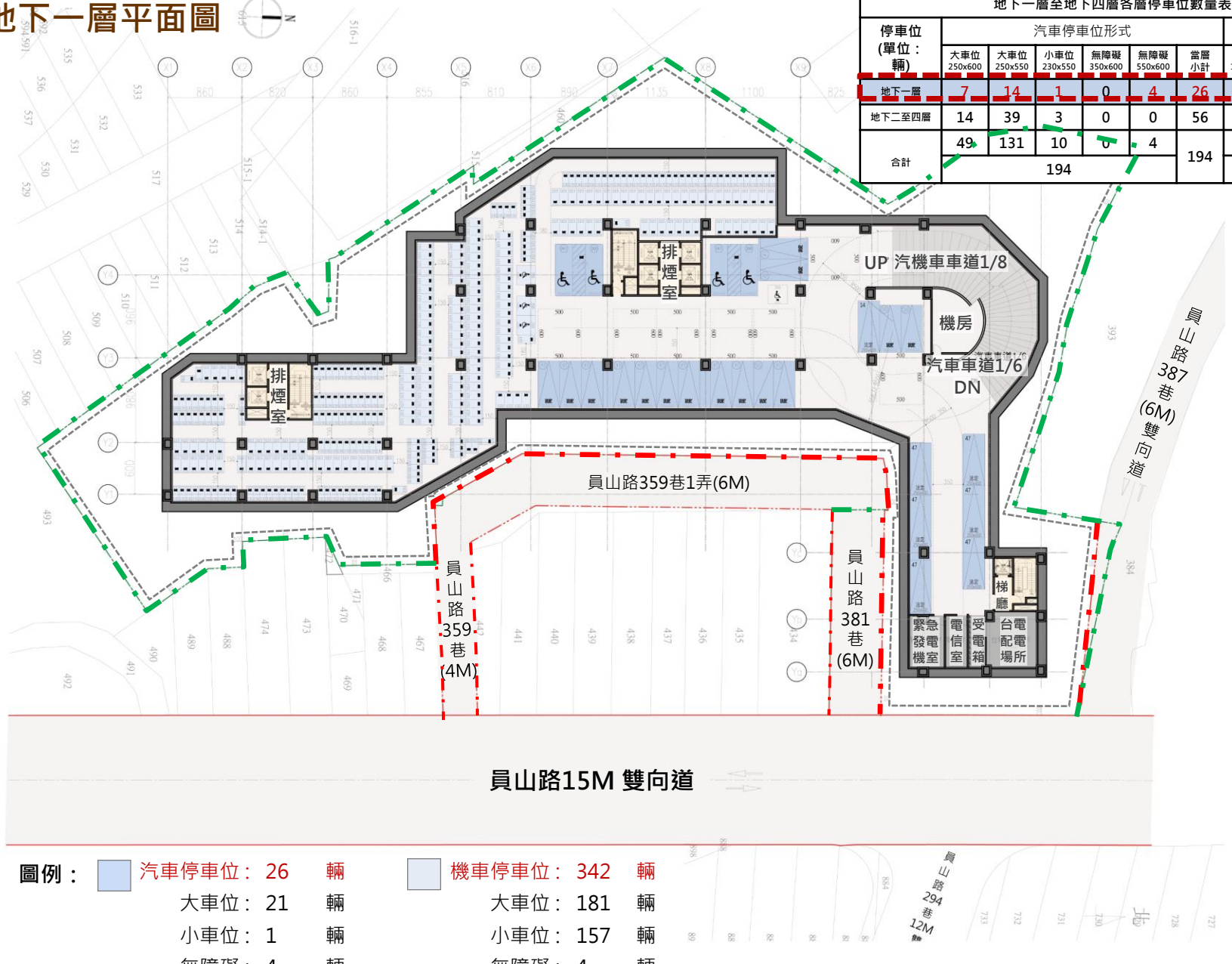
各層戶數：

A棟 2-24F	10戶 / F	計 **230** 戶
B棟 2-24F	4戶 / F	計 **92** 戶
C棟 3-7F	2戶 / F	計 **10** 戶

合計**332**戶住宅

地下一層平面圖

地下一層至地下四層各層停車位數量表									
停車位（單位：輛）	汽車停車位形式						機車停車位形式		
	大車位 250x600	大車位 250x550	小車位 230x550	無障礙 350x600	無障礙 550x600	當層小計	大車位 100x200	小車位 75x175	無障礙 200x225
地下一層	7	14	1	0	4	26	181	157	4
地下二至四層	14	39	3	0	0	56	0	0	0
合計	49	131	10	0	4	194	181	157	4
	194						342		

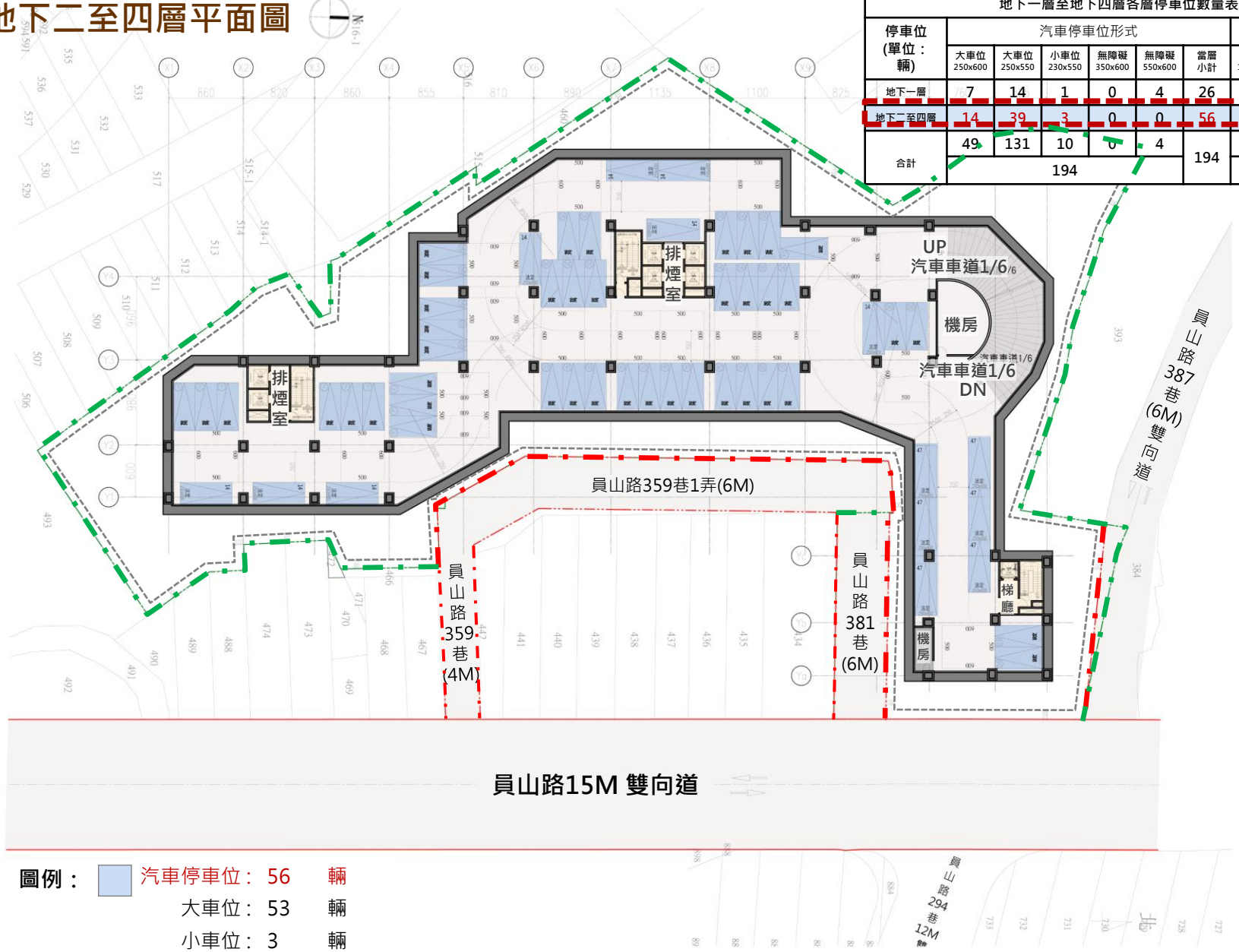


圖例：

汽車停車位：	26	輛	機車停車位：	342	輛
大車位：	21	輛	大車位：	181	輛
小車位：	1	輛	小車位：	157	輛
無障礙：	4	輛	無障礙：	4	輛

地下二至四層平面圖

地下一層至地下四層各層停車位數量表									
停車位（單位：輛）	汽車停車位形式						機車停車位形式		
	大車位 250x600	大車位 250x550	小車位 230x550	無障礙 350x600	無障礙 550x600	當層小計	大車位 100x200	小車位 75x175	無障礙 200x225
地下一層	7	14	1	0	4	26	181	157	4
地下二至四層	14	39	3	0	0	56	0	0	0
合計	49	131	10	0	4	194	181	157	4
	194						342		



圖例：汽車停車位：56 輛

大車位：53 輛

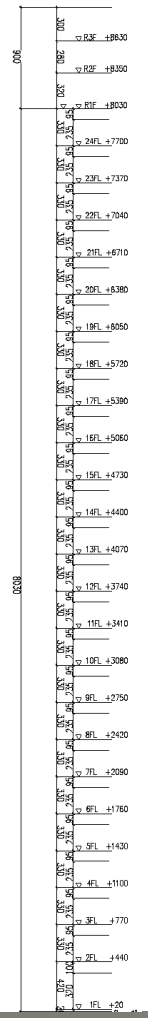
小車位：3 輛

東向立面圖

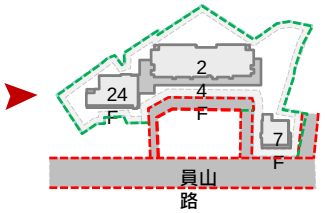

白色系塗料/
白色系面磚
木色金屬格柵
灰色系面磚
白色系石材
白色系金屬格柵
灰色系面磚
玻璃欄杆
木色金屬格柵
白色系塗料/面磚
24F
2
4
F
7
F
員山
路

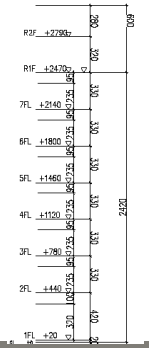
東向立面圖

南向立面圖




白色系塗料/
白色系面磚
木色金屬格柵
玻璃欄杆
灰色系面磚
白色系塗料/面磚
灰色系面磚
白色系塗料/面磚
灰色系面磚
深色系石材


24
F
2
4
F
7
F
員山
路



南向立面圖

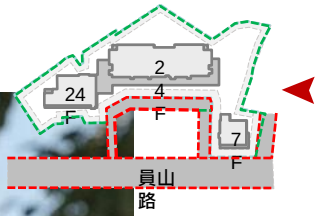
西向立面圖


白色系塗料/
白色系面磚
木色金屬格柵
灰色系面磚
白色系金屬格柵
灰色系面磚
玻璃欄杆
木色金屬格柵
白色系塗料/面磚
2
4
F
24
F
7
F
員山
路

西向立面圖

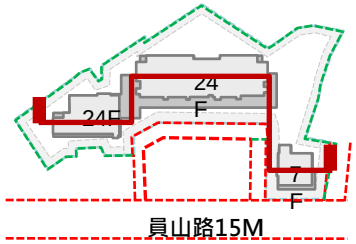
北向立面圖

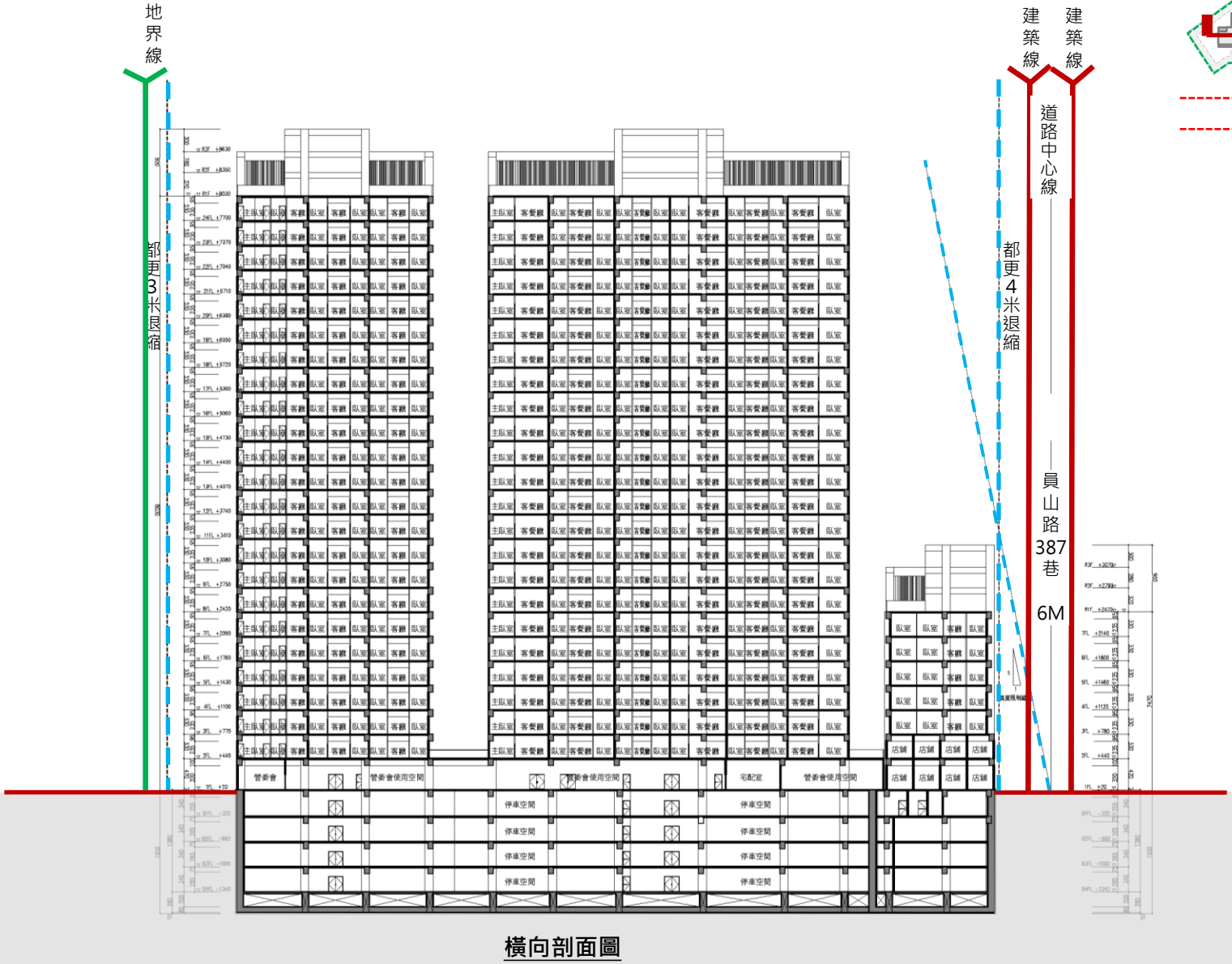

白色系塗料/
白色系面磚
木色金屬格柵
灰色系面磚
白色系金屬格柵
灰色系面磚
玻璃欄杆
木色金屬格柵
白色系塗料/面磚


24
F
2
4
F
7
F
員山
路

北向立面圖

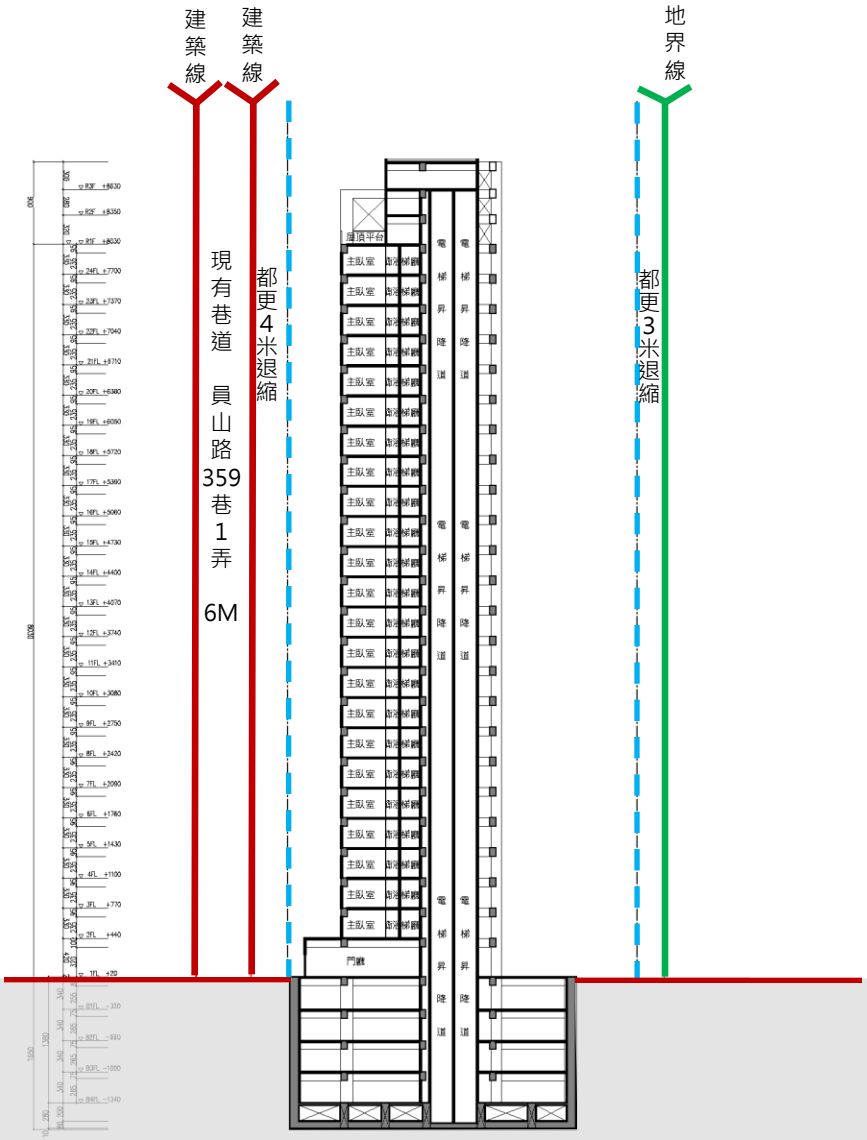
剖面圖


24F
7F
員山路15M

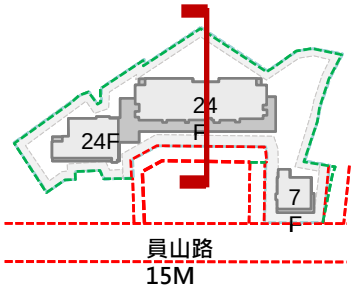

地界線
都更3米退縮
建築線
建築線
道路中心線
都更4米退縮
員山路387巷
6M
管委會
管委會使用空間
管委會使用空間
宅配室
管委會使用空間
店舖
停車空間
停車空間
停車空間
停車空間
停車空間
停車空間
停車空間
停車空間

橫向剖面圖

剖面圖


建築線
建築線
地界線
現有巷道 員山路359巷1弄 6M
都更4米退縮
都更3米退縮
屋頂平台
主臥室
電梯昇降道
門廳

縱向剖面圖


24F
24F
7F
員山路
15M

消防救災空間平面圖

◎替代開口或窗戶檢討

依建築技術規則(第108規定)：

建築物在兩層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前向窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一·二公尺，或直徑一公尺以上圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

依建築技術規則(第233規定)：

高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

檢討:

東向臨15M員山路及北向6M員山路387巷，消防救災車輛由15M員山路進入現有巷道6M員山路381巷，並留設8*20M雲梯車活動空間，符合規定。

集合住宅各層住戶救災動線，由6M員山路359巷1弄進入門廳，設置緊急昇降機通往各層進行救災，符合規定。

供雲梯車8*20M作業空間，涉及人行道與道路部分之地面，需施予順平處理且無高低差。

新北市政府消防局救災車輛資料一覽表

車種	水箱車	水庫車	雲梯車(15M)	雲梯車(25M)	雲梯車(32M)	雲梯車(52M)	雲梯車(72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量(噸)	3	12					

雲梯車尺寸: 長15M 寬2.5M
雲梯車臂長: 72M
雲梯車重量: 75噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物



圖例：

- 緊急昇降機
- 人行逃生動線
- 消防救災動線
- 雲梯消防車(L WH-15Mx2.5Mx4M)
- 雲梯消防車活動空間 (8Mx20M)
- 操作救災空間 (半徑11M)

一層消防救災空間活動示意圖

透視圖



透視圖



透視圖



THE END