

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元無涉及現有巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

依據民國99年12月30日北府城審字第09912269291號函發布實施之「變更汐止區都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案」規定，本更新單元範圍包括新北市汐止區新峰段1605（部分）、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618地號共計13筆土地，面積合計為1,929.00m²，土地使用分區為第二種住宅區，建蔽率為50%，容積率為240%。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）土地使用強度

- 1.單元面積：1,929.00m²
- 2.使用分區：第二種住宅區
- 3.法定建蔽率：50%
- 4.法定容積率：240%
- 5.建蔽率檢討：
 - 允建建築面積：1,929.00×50% = 964.50m²
 - 使用建築面積：811.82m²
 - 使用建蔽率：811.82÷1,929.00×100% = 42.09% ≤ 50.00%.....OK
- 6.法定空地面積：1,929.00－811.82 = 1,117.18m²
- 7.使用容積率檢討：
 - 基準容積面積：1,929.00m²×240% = 4,629.60m²
 - 都市更新獎勵容積：1,197.61m²（25.86%）
 - 都市更新申請容積移轉：1,851.84m²（40.00%）
 - 允建容積樓地板面積：
 - 4,629.60 + 1,197.61 + 1,851.84 = 7,679.05m²
 - 使用容積樓地板面積：7,585.25m²
 - 獎勵後使用容積率：
 - 7,585.25÷1,929.00×100% = 393.22% ≤ 7,679.05÷1,929.00×100% = 398.08%...OK
- 8.停車空間規劃
 - 本案共有25戶實際室內樓地板為66m²以下，可折減車位數為5部，其折減數量以自行車位補足。

汽車停車位一戶一車位應設76部，實設77部.....OK。

機車停車位一戶一車位應設81部，實設83部.....OK。

自行車停車位為機車數量之25%加汽車折減數量應設26部，實設26部...OK

詳p.11-5，表11-1、更新後規劃總樓地板面積計算表。

(二) 使用組別

本更新單元內規劃店舖（G-3）為11戶、住宅使用（H-2）為70戶，全區規劃

總戶數為81戶，每戶平均以3人計算，預計容納人口數為243人。

四、建築興建計畫

(一) 空間設計

1.樓層及結構

本案設計為地下4層，A棟地上14層、B棟地上13層之鋼筋混凝土造建築物。

2.地下1至4層

地下1層規劃汽車停車位8部、垃圾車暫存停車位1部、機車停車位83部及自行車停車位26部，地下2層規劃汽車停車位21部，地下3至4層規畫汽車停車位各24部，車道出入口設於基地西側，為坡道式車道。

3.地面層（其地面層零售單元連通2層）

地面層規劃11個零售單元（臨新台五路二段5個、秀峰路6個），大樓之門廳及車道出入口皆設置於基地西側。

4.地上2層：規劃11個住宅單元，經由室內梯與地面層零售單元連通。

5.A棟地上3-14層：各層規劃4個住宅單元，共計48個住宅單元。

6.B棟地上3-13層：各層規劃2個住宅單元，共計22個住宅單元；A+B棟共70個住宅單元。

(二) 分配單元

本案更新後規劃零售單元11戶、住宅單元70戶，總計81戶。

(三) 相關建築設計圖面

各層平面、立面、剖面及透視圖，詳p.11-6至P.11-26，圖11-1至圖11-21。

五、防災與逃生避難構想

(一) 更新單元都市防災動線

依據道路救災之機能劃分原則，可將道路區分緊急道路、救援運輸道路及避難輔助道路三個層級，其內容分述如下：

1.緊急道路

基地北側新台五路二段為路寬達20m以上之主要聯外道路系統，並可延續通達各區域之主要輔助性道路（路寬亦需達20m以上），屬於第一層級之緊急道路，災害發生後優先保持暢通，在救災進行時須維持交通管制。

2.救援輸送道路

基地北側新台五路二段亦屬於救援輸送道路，此類道路以現有15m以上之道路為主，並配合緊急道路架構完整的路網，此層級道路系統作為消防及負擔車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦為避難人員通達各避難地區的主要路徑。

3.避難輔助道路

基地周邊秀峰路、仁愛路、新興路及福安街屬避難輔助道路，此類道路以現有8m以上之道路為主，此道路層級主要作為各指定避難場所、防災據點無法鄰近上述二層級道路時，應劃設一輔助性質的路徑藉以聯絡其他避難空間據點，以建構各防災空間與道路之完整體系。

(二) 都市防災避難設施

1. 避難據點

鄰近本更新單元之室外防災避難據點為【汐止綜合運動公園】，室內防災據點兼收容場所計有【秀峰高中】、【秀峰國小】、【汐止國中】3處，收容場所兼物資儲放點為【汐止區行政中心】，皆可經由救援運輸道路連接至防災避難據點，並提供第一時間人員之避難、緊急救助與災民收容之通路。

2. 消防據點

鄰近本地區之消防據點位於新台五路二段及新興路上之【新北市政府消防局第六大隊秀峰分隊】相距約305m。

3. 警察據點

鄰近本更新單元之警察據點位於新台五路二段及新興路上為【汐止派出所】、【汐止交通分隊】相距約305m。

4. 防災指揮中心

鄰近本更新單元之警察據點位於新台五路二段及仁愛路上為【汐止區行政中心】相距約111m。

5. 醫療院所據點

本更新單元之醫療院所據點為【國泰綜合醫院汐止分院】相距約815m，其醫療院所層級較高，在醫療設備上也較為完備。

詳p.11-27，圖11-22、都市防災系統圖。

(三) 消防車輛救災空間規劃

在消防救災空間與動線規劃方面，本更新單元將配合規定於各層設置火警自動警報設備、自動撒水設備，在消防動線方面則依據內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函規定辦理，其內容如下：

1. 消防車輛救災動線指導原則

- (1) 供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4m以上之淨寬，及4.5m以上之淨高。
- (2) 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。

2. 消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

- (1) 6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4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11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11公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路

3. 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

- (1) 長寬尺寸：6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。
- (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。
- (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1.5倍總重量。
- (4) 坡度應在5%以下。
- (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11公尺以下。

4. 消防救災動線規劃

更新單元防救災相關規劃，係藉由留設足夠的人行空間作為防救災活動空間、集中留設廣場式空間作為戶外救災的安置空間，其詳細說明如下：

(一) 開放空間規劃

本更新單元西側臨8m之秀峰路，但計畫道路尚未開闢完成，目前供通行之現有道路寬度約6m。為提供防災與避難逃生之需求，本案除留設適當鄰棟間隔外，分別於基地2向臨街面，均留設4m以上之開放式空間，形成完善的人行動線系統，平時除可提供民眾交流與休憩使用外，於緊急災難發生時，更可提供民眾作為臨時避難場所與提供消防人員搶救災害之救災活動空間使用。更新單元內2棟建築物以7.45m淨寬之基地內通路區隔出防火間隔，大大提升火災延燒之區隔性與災害時避難之流通性，亦可提升本區都市防災之條件。

另地下1層亦規劃防空避難室，提供民眾避難使用。

(二) 消防車救災活動空間規劃

本案依「劃設消防車輛救災活動空間審查原則」規定，規劃適宜之消防救災活動空間，使各樓層用戶在意外發生時皆有適當之消防救災活動空間可提供救災車輛使用，足以確保用戶民眾安全。為使消防雲梯車車輛動線順暢，景觀以平坦無礙之方式規劃，雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離亦在11公尺以下，符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之相關規定。

(三) 更新單元逃生避難計畫

當災害發生時，如屬需往室外逃生之狀況，位於1樓之人員可直接往沿街之開放空間避難，2層以上之人員則可以就近使用緊急昇降機及兩座安全梯往避難層移動。如屬需留在室內避難之狀況（如空襲、地震等），亦可由緊急昇降機及兩座安全梯往防空避難室移動。

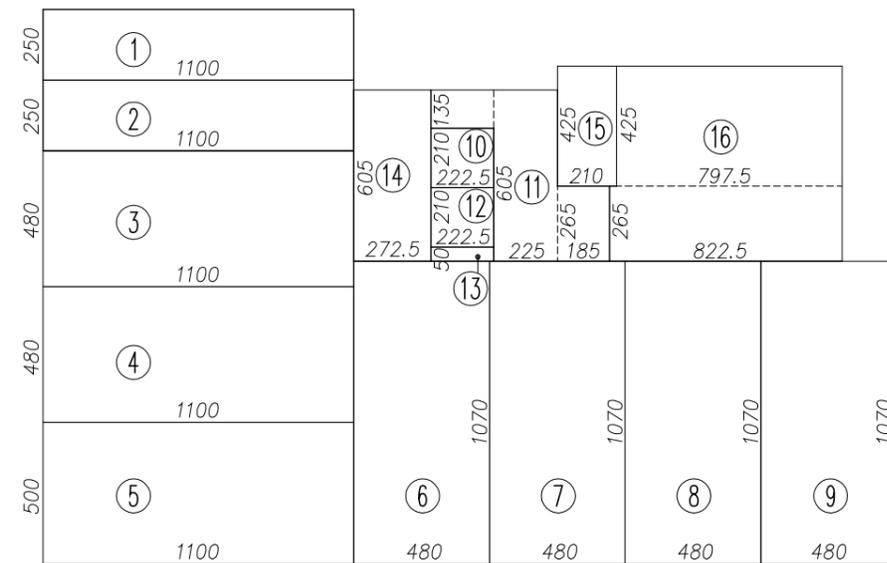
(四) 救災疏散動線

本案面臨42m之新台五路及秀峰路，可作為基地往外緊急疏散以及接受救援

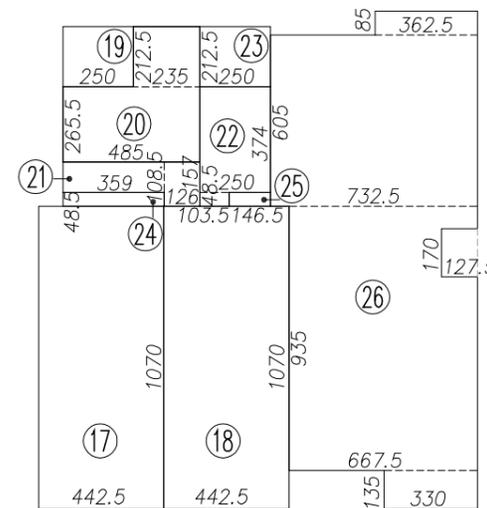
運輸的緊急道路。本案周邊之秀峰高中、汐止國中及汐止運動公園等，可作為本更新單元鄰近的緊急避難及災後安置收容場所。

表11-1、更新後規劃總樓地板面積計算表

		面積計算表															合計																																																																						
土地座落		新北市汐止區新峰段1605、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618地號等13筆地號										使用分區	住宅區(住二)	建蔽率	50%	容積率	240%																																																																						
更新單元	樓本面積	詳圖本登記面積 1605=155.00㎡, 1607=191.00㎡, 1608=188.00㎡, 1609=188.00㎡, 1610=187.00㎡, 1611=177.00㎡, 1612=170.00㎡, 1613=175.00㎡, 1614=164.00㎡, 1615=160.00㎡, 1616=159.00㎡, 1617=48.00㎡, 1618=6.00㎡ 合計:1968.00㎡															樓本面積			1968.00㎡																																																																			
	基地面積	現有巷道 詳A1-3基地面積計算示意圖: 116.00㎡(1605地號) 其他 詳A1-3基地面積計算示意圖: 1813.00㎡															—基地面積			1929.00㎡																																																																			
	允建建築面積	1929.00x50% = 964.50㎡															允建建築面積			964.50㎡																																																																			
	基準允建容積	1929.00x240% = 4629.60㎡															基準允建容積			4629.60㎡																																																																			
	容積移轉接受	1929.00x240%x40% = 1851.84㎡															容積移轉接受			1851.84㎡																																																																			
容積獎勵	都市更新獎勵 789.52㎡ + 277.77㎡ + 130.32㎡ = 1197.61㎡															都市更新獎勵			1197.61㎡																																																																				
總允建容積樓地板面積	合計:4629.60+1851.84+1197.61 = 7679.05㎡															總允建容積樓地板面積			7679.05㎡																																																																				
樓層	棟別	A棟										B棟										樓地板面積	容積樓地板	陽台面積																																																															
		樓地板面積	容積樓地板	機電設備面積	樓梯間面積	陽台面積	戶數	各層高度	各層用途	樓地板面積	容積樓地板	機電設備面積	樓梯間面積	陽台面積	戶數	各層高度	各層用途																																																																						
	壹層	534.12㎡	427.99㎡	27.30㎡	25.42㎡	9戶	4.20m	一般零售業(G-3)	253.46㎡	100.01㎡	7.76㎡	15.72㎡	2戶	4.20m	一般零售業(G-3)	1F	787.58㎡	528.00㎡	56.53㎡																																																																				
	貳層	436.57㎡	384.67㎡	5.79㎡	29.46㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	129.15㎡	87.79㎡	13.75㎡	21.12㎡	12.88㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	2F	565.72㎡	472.46㎡	56.53㎡																																																																			
	參層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	3F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	肆層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	4F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	伍層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	5F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	陸層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	6F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	柒層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	7F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	捌層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	8F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	玖層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	9F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	拾層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	10F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	拾壹層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	11F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	拾貳層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	12F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	拾參層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	13F	680.20㎡	544.35㎡	59.89㎡																																																																			
	拾肆層	445.46㎡	363.09㎡	24.00㎡	30.85㎡	4戶	3.20m	集合住宅(H-2)	234.74㎡	181.26㎡	17.77㎡	21.12㎡	20.59㎡	2戶	3.20m	集合住宅(H-2)	14F	445.46㎡	363.09㎡	39.30㎡																																																																			
	突壹層	67.43㎡					3.00m	梯間、電梯機房	31.67㎡						3.00m	梯間、電梯機房	R1F	99.10㎡																																																																					
	突貳層	67.43㎡					3.00m	梯間、電梯機房、水箱	31.67㎡						3.00m	梯間、電梯機房、水箱	R2F	99.10㎡																																																																					
	突參層	67.43㎡					2.90m	梯間、電梯機房、水箱	31.67㎡						2.90m	梯間、電梯機房、水箱	R3F	99.10㎡																																																																					
	小計	6518.50㎡	5169.74㎡	321.09㎡	425.08㎡	515.25㎡	57戶		3059.76㎡	2181.66㎡	216.98㎡	269.16㎡	239.37㎡	24戶			小計	9578.26㎡	7351.40㎡	754.62㎡																																																																			
地下壹層	1066.28㎡													3.70m	防空避難室兼停車空間	B1F	1066.28㎡																																																																						
地下貳層	1066.28㎡													3.20m	停車空間	B2F	1066.28㎡																																																																						
地下參層	1066.28㎡													3.20m	停車空間	B3F	1066.28㎡																																																																						
地下肆層	1066.28㎡													3.20m	停車空間	B4F	1066.28㎡																																																																						
總樓地板面積	A棟:534.12+436.57+445.46x12 = 6316.21㎡; B棟:253.46+129.15+234.74x11 = 2964.75㎡; RF:99.10x3 = 297.30㎡; BF:1066.28x4 = 4265.12㎡ 合計:6316.21+2964.75+297.30+4265.12 = 13843.38㎡															總樓地板面積			13843.38㎡																																																																				
建築面積	詳各層平面圖: A棟:548.33㎡; B棟:253.46㎡; 共同壁及梯間:10.03㎡ 合計:548.33+253.46+10.03 = 811.82㎡															建築面積			811.82㎡																																																																				
建蔽率	(811.82/1929.00)x100% = 42.09% < 60% ok.															建蔽率			42.09%																																																																				
容積樓地板面積	528.00+472.46+544.35x11+363.09 = 7351.40㎡ + 80.45㎡(機電設備..等空間超過部份) + 153.40㎡(地下室容積) = 7585.25㎡ ≤ 7679.05㎡ ok.															容積樓地板面積			7585.25㎡																																																																				
容積率	(7585.25/1929.00)x100% = 393.22% < (7679.05/1929.00)x100% = 398.08% ok.															容積率			393.22%																																																																				
陽台面積	詳各層平面圖: A棟:43.65+39.30x12 = 515.25㎡; B棟:12.88+20.59x11=239.37㎡ 合計:515.25+239.37 = 754.62㎡															陽台面積			754.62㎡																																																																				
法定空地	1929.00x50% = 964.50㎡															法定空地			964.50㎡																																																																				
綠覆率	詳綠化平面圖: 971.16㎡(綠覆面積)+964.50㎡(法定空地)x100% = 100.69% > 50% ok.															綠覆率			100.69%																																																																				
實設空地	1929.00-811.82(建築面積) = 1117.18㎡ > 964.50㎡ ok.															實設空地			1117.18㎡																																																																				
防空避難室面積	詳地下室層平面圖 = 1066.28㎡ ≥ 811.82㎡(建築面積) ok.															防空避難室面積			1066.28㎡																																																																				
工程造價	樓地板:13843.38㎡ x 11830元/㎡ = 163,767,185.40元; 陽台:754.62㎡ x 6700元/㎡ = 5,055,954.00元 合計:163,767,185.40+5,055,954.00 = 168,823,139.40元															工程造價			168,823,139.40元																																																																				
停車空間檢討	<p>停車空間檢討: (依新北市都市設計審議原則)</p> <p>三、交通運輸系統配置事項: 為使本市交通運輸停車系統配置合理, 避免因停車造成公共設施及環境負擔, 增加綠色運具之便利, 特制定本案原則。</p> <p>(一)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置):</p> <ol style="list-style-type: none"> 新建工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則, 自部計或再另有數量之規定者, 從其規定。 小坪數單元住宅: 其汽車停車位以每一單元附設0.8車位為原則, 機車停車位以每一單元附設一車位為原則, 汽車折減數量以增設自行車數量補足之。(小坪數: 實際室內樓地板面積為60平方公尺以下) 申請案件容積未超過基準容積者, 因基地與小區法則第二項規定, 經本市都市設計審議委員會同意, 得酌予調整。 <p>1.新建工程除應符合一戶設置一汽車一機車之原則, 但都市計畫或再另有數量之規定者, 從其規定。</p> <p>2.小坪數單元住宅, 其汽車停車位以每一單元附設0.8車位為原則, 機車停車位以每一單元附設一車位為原則, 汽車折減數量以增設自行車數量補足之。</p> <p>法定停車位: 小坪數: 室內樓地板面積小於66㎡ (1F-A1+A2)2戶 (3-14F-A4)1戶x12+(3-13F-B2)1戶x12=25戶; 25戶x0.8=20(輛)</p> <p>一戶設置一汽車位: 總戶數(1F-2F)11戶+(3F-13F)8戶x11+(14F)4戶=81戶; 81戶x25(小坪數)=56(輛)x1(輛)=56(輛) 合計:20+56=76(輛)</p> <p>法定機車位: 一戶設置一機車位: 總戶數(1F-2F)11戶+(3F-13F)8戶x11+(14F)4戶=81戶; 81戶x1(輛)=81(輛)</p> <p>(四)自行車及自行車停車數量規劃</p> <ol style="list-style-type: none"> 基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間, 應配合主管機關規劃之自行車道系統, 並結合景觀綠地整體規劃。 供住戶內部使用之自行車停放空間, 以設置於地面層室內、外或地下二層為原則, 並應規劃合理之出入口。 自行車數量以機車數量14輛層停放設置, 其車位大小以100.5cmx20cm計。 法定自行車: 自行車數量以機車數量14輛層停放設置, 81輛x14=202.5 取21輛 汽車折減數量以增設自行車數量補足(小坪數25戶/汽車位20輛=5輛 合計:21+5=26輛) 															<p>地下層停車位數量計算:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="5">汽車停車空間(輛)</th> <th rowspan="2">合計</th> </tr> <tr> <th>法定停車位</th> <th>自設停車位</th> <th>合計</th> <th>合計</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B 1 F</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>B 2 F</td> <td>2</td> <td>18</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>B 3 F</td> <td>21</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>B 4 F</td> <td>21</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3</td> <td>63</td> <td>9</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>77</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">機車停車空間(輛)</th> <th colspan="2">自行車停車空間(輛)</th> </tr> <tr> <th>法定機車位</th> <th>自設機車位</th> <th>法定自行車位</th> <th>自設自行車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B 1 F</td> <td>42</td> <td>38</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>81</td> <td></td> <td>2</td> <td>26</td> </tr> </tbody> </table>				汽車停車空間(輛)					合計	法定停車位	自設停車位	合計	合計	合計	B 1 F	1	3	2	1	1	8	B 2 F	2	18	1			21	B 3 F	21	3				24	B 4 F	21	3				24	合計	3	63	9	1	1	77		機車停車空間(輛)		自行車停車空間(輛)		法定機車位	自設機車位	法定自行車位	自設自行車位	B 1 F	42	38	1		合計	81		2	26	<p>法定停車位: 76輛 自設停車位: 1輛 實設停車位: 77輛</p> <p>法定機車位: 81輛 自設機車位: 2輛 實設機車位: 83輛</p> <p>法定自行車位: 26輛</p>		
	汽車停車空間(輛)					合計																																																																																	
	法定停車位	自設停車位	合計	合計	合計																																																																																		
B 1 F	1	3	2	1	1	8																																																																																	
B 2 F	2	18	1			21																																																																																	
B 3 F	21	3				24																																																																																	
B 4 F	21	3				24																																																																																	
合計	3	63	9	1	1	77																																																																																	
	機車停車空間(輛)		自行車停車空間(輛)																																																																																				
	法定機車位	自設機車位	法定自行車位	自設自行車位																																																																																			
B 1 F	42	38	1																																																																																				
合計	81		2	26																																																																																			
戶數檢討	A棟:9+4x12 = 57戶; B棟:2+2x11 = 24戶 合計:57+24 = 81戶															戶數檢討			81戶																																																																				
高度檢討	A棟:GL~1FL=20(cm); 1FL=440(cm); 2~14FL= 各320(cm); 建築物高度為20+420+320x13=4600(cm) B棟:GL~1FL=20(cm); 1FL=440(cm); 2~13FL= 各320(cm); 建築物高度為20+420+320x12=4280(cm)															建築物高度			A棟:4600cm; B棟:4280cm																																																																				
機電設備+...等空間面積檢討	依建築技術規則第九章第162條第2款檢討: (該基地容積之百分之十五之機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積不計入總樓地板面積) 機電設備+梯間+緊急昇降機機道+排煙室... = 321.09+425.08+216.98+269.16 = 1232.31㎡ (詳上表) 1232.31㎡ > 7679.05㎡(總允建容積樓地板面積) x 15% = 1151.86㎡ 1232.31-1151.86 = 80.45㎡ (計入容積樓地板面積)																																																																																						
備註	(1)地下室開挖率: 依新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準第五點第六項檢討: 地下室開挖率: 1157.02/1929.00 = 59.98% (法定開挖率)-(實際開挖率) ≥ 10%, 獎勵額為法定容積之 6% 70%(法定開挖率)-59.98%(實際開挖率)=10.02% ≥ 10% ok. 59.98%(實際開挖率) ≤ 70%(法定開挖率) OK. (詳地下室平面圖) (2)地下室容積: (1066.28㎡x4+112.10㎡) - (40㎡x77+4㎡x83+811.82㎡) = 4377.22㎡ - 4223.82㎡ = 153.40㎡ 計入容積 (3)屋頂板厚度: 15cm																																																																																						



A棟面積計算示意圖



B棟面積計算示意圖

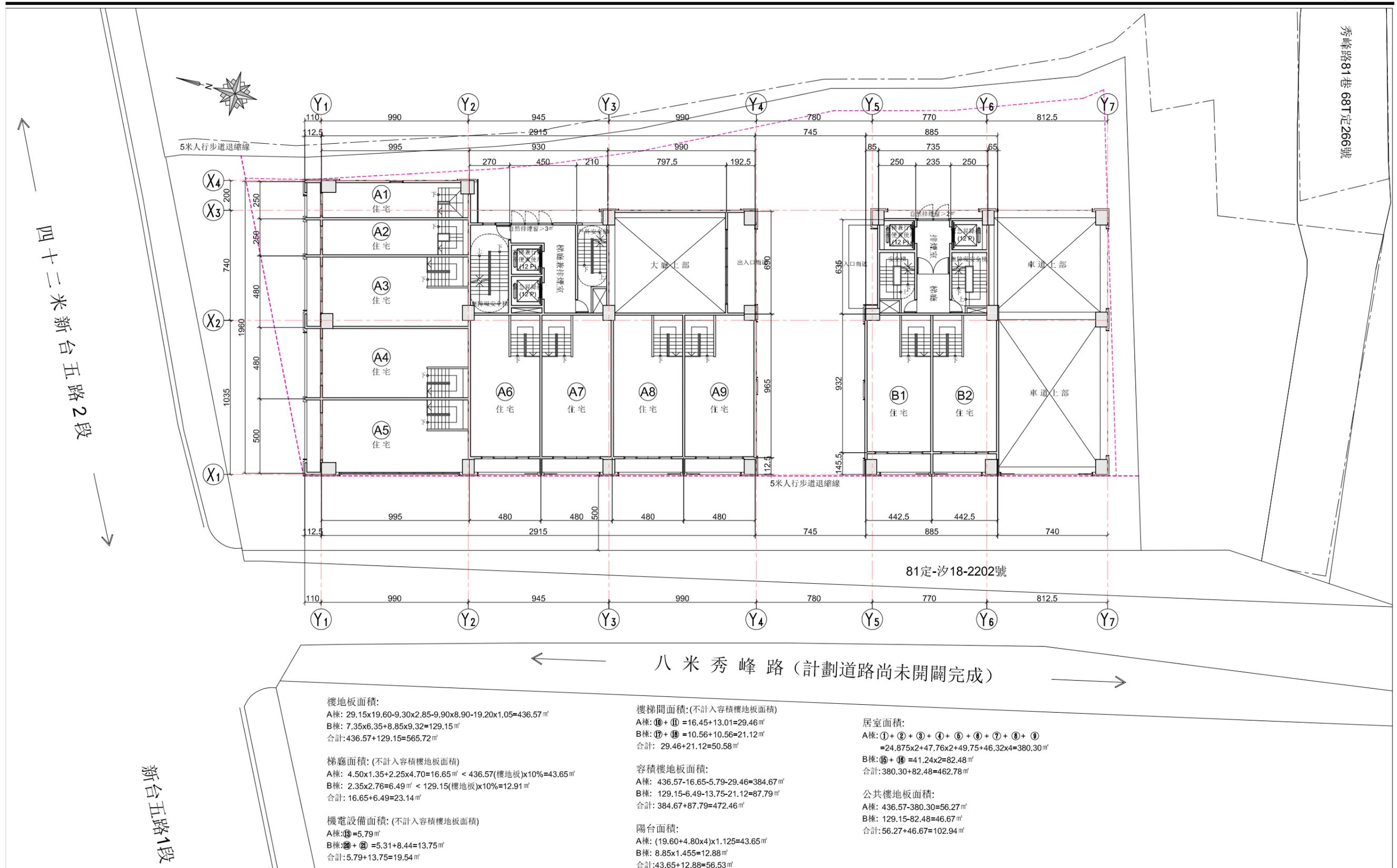
A棟

編號	空間名稱	計算式	小計
	樓地板面積	$30.20 \times 19.60 - 7.20 \times 2.85 - 12.00 \times 2.00 - 1.925 \times 6.90 = 534.12 \text{ m}^2$	534.12 m ²
①	A1戶	$11.00 \times 2.50 = 27.50 \text{ m}^2$	421.04 m ²
②	A2戶	$11.00 \times 2.50 = 27.50 \text{ m}^2$	
③	A3戶	$11.00 \times 4.80 = 52.80 \text{ m}^2$	
④	A4戶	$11.00 \times 4.80 = 52.80 \text{ m}^2$	
⑤	A5戶	$11.00 \times 5.00 = 55.00 \text{ m}^2$	
⑥	A6戶	$4.80 \times 10.70 = 51.36 \text{ m}^2$	
⑦	A7戶	$4.80 \times 10.70 = 51.36 \text{ m}^2$	
⑧	A8戶	$4.80 \times 10.70 = 51.36 \text{ m}^2$	
⑨	A9戶	$4.80 \times 10.70 = 51.36 \text{ m}^2$	4.67 m ²
⑩	昇降機	$2.225 \times 2.10 = 4.67 \text{ m}^2$	
⑪	排煙室	$2.225 \times 1.35 + 2.25 \times 6.05 + 1.85 \times 2.65 = 21.52 \text{ m}^2$	27.30 m ²
⑫	緊急昇降機	$2.225 \times 2.10 = 4.67 \text{ m}^2$	
⑬	管道	$2.225 \times 0.50 = 1.11 \text{ m}^2$	25.42 m ²
⑭	無障礙安全梯	$2.725 \times 6.05 = 16.49 \text{ m}^2$	
⑮	戶外安全梯	$2.10 \times 4.25 = 8.93 \text{ m}^2$	
⑯	梯廳	$7.975 \times 4.25 + 8.225 \times 2.65 = 55.69 \text{ m}^2$	55.69 m ²

B棟

編號	空間名稱	計算式	小計
	樓地板面積	$15.525 \times 17.60 - 0.85 \times 6.35 - 8.20 \times 0.55 - 3.70 \times 0.85 - 1.275 \times 1.70 - 3.375 \times 1.35 = 253.46 \text{ m}^2$	253.46 m ²
⑰	B1戶	$4.425 \times 10.70 = 47.35 \text{ m}^2$	94.70 m ²
⑱	B2戶	$4.425 \times 10.70 = 47.35 \text{ m}^2$	
⑲	昇降機	$2.50 \times 2.125 = 5.31 \text{ m}^2$	5.31 m ²
⑳	梯廳	$2.35 \times 2.125 + 4.85 \times 2.655 = 17.87 \text{ m}^2$	17.87 m ²
㉑	安全梯	$3.59 \times 1.085 + 1.26 \times 1.57 = 5.87 \text{ m}^2$	15.72 m ²
㉒	無障礙安全梯	$2.50 \times 3.74 + 1.035 \times 0.485 = 9.85 \text{ m}^2$	
㉓	緊急昇降機	$2.50 \times 2.125 = 5.31 \text{ m}^2$	7.76 m ²
㉔	管道	$3.59 \times 0.485 = 1.74 \text{ m}^2$	
㉕	管道	$1.465 \times 0.485 = 0.71 \text{ m}^2$	112.10 m ²
㉖	室內車道	$3.625 \times 0.85 + 7.325 \times 6.05 + 6.675 \times 9.35 - 1.275 \times 1.70 + 3.30 \times 1.35 = 112.10 \text{ m}^2$	

圖11-2、一層面積計算圖



樓地板面積:
 A棟: $29.15 \times 19.60 - 9.30 \times 2.85 - 9.90 \times 8.90 - 19.20 \times 1.05 = 436.57 \text{ m}^2$
 B棟: $7.35 \times 6.35 + 8.85 \times 9.32 = 129.15 \text{ m}^2$
 合計: $436.57 + 129.15 = 565.72 \text{ m}^2$

梯廳面積: (不計入容積樓地板面積)
 A棟: $4.50 \times 1.35 + 2.25 \times 4.70 = 16.65 \text{ m}^2 < 436.57 (\text{樓地板}) \times 10\% = 43.65 \text{ m}^2$
 B棟: $2.35 \times 2.76 = 6.49 \text{ m}^2 < 129.15 (\text{樓地板}) \times 10\% = 12.91 \text{ m}^2$
 合計: $16.65 + 6.49 = 23.14 \text{ m}^2$

機電設備面積: (不計入容積樓地板面積)
 A棟: ③ = 5.79 m^2
 B棟: ⑩ + ⑪ = $5.31 + 8.44 = 13.75 \text{ m}^2$
 合計: $5.79 + 13.75 = 19.54 \text{ m}^2$

樓梯間面積: (不計入容積樓地板面積)
 A棟: ⑩ + ⑪ = $16.45 + 13.01 = 29.46 \text{ m}^2$
 B棟: ⑫ + ⑬ = $10.56 + 10.56 = 21.12 \text{ m}^2$
 合計: $29.46 + 21.12 = 50.58 \text{ m}^2$

容積樓地板面積:
 A棟: $436.57 - 16.65 - 5.79 - 29.46 = 384.67 \text{ m}^2$
 B棟: $129.15 - 6.49 - 13.75 - 21.12 = 87.79 \text{ m}^2$
 合計: $384.67 + 87.79 = 472.46 \text{ m}^2$

陽台面積:
 A棟: $(19.60 + 4.80 \times 4) \times 1.125 = 43.65 \text{ m}^2$
 B棟: $8.85 \times 1.455 = 12.88 \text{ m}^2$
 合計: $43.65 + 12.88 = 56.53 \text{ m}^2$

居室面積:
 A棟: ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨
 $= 24.875 \times 2 + 47.76 \times 2 + 49.75 + 46.32 \times 4 = 380.30 \text{ m}^2$
 B棟: ⑭ + ⑮ = $41.24 \times 2 = 82.48 \text{ m}^2$
 合計: $380.30 + 82.48 = 462.78 \text{ m}^2$

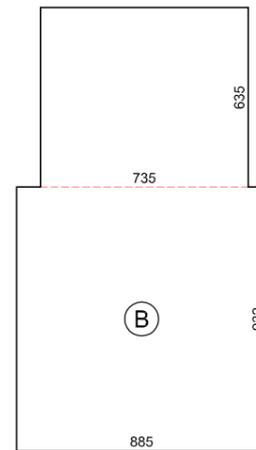
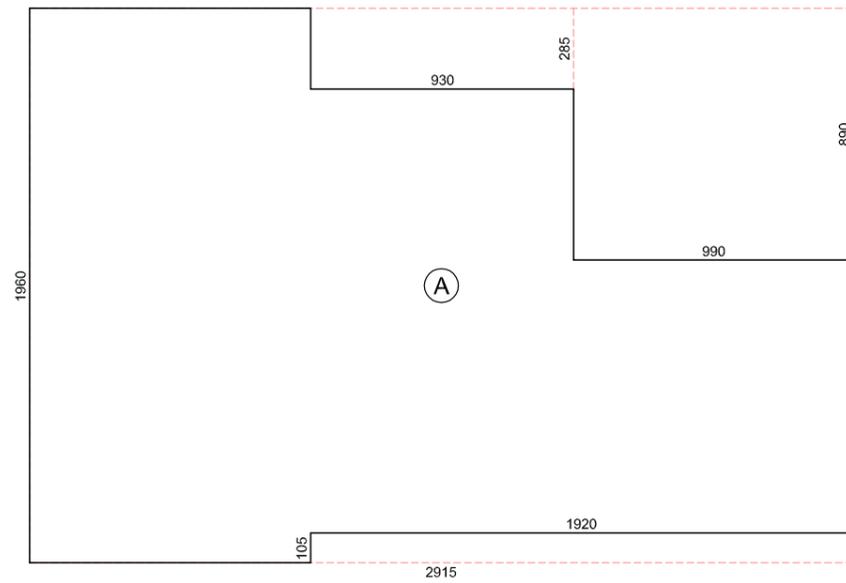
公共樓地板面積:
 A棟: $436.57 - 380.30 = 56.27 \text{ m}^2$
 B棟: $129.15 - 82.48 = 46.67 \text{ m}^2$
 合計: $56.27 + 46.67 = 102.94 \text{ m}^2$

沈國皓建築師事務所

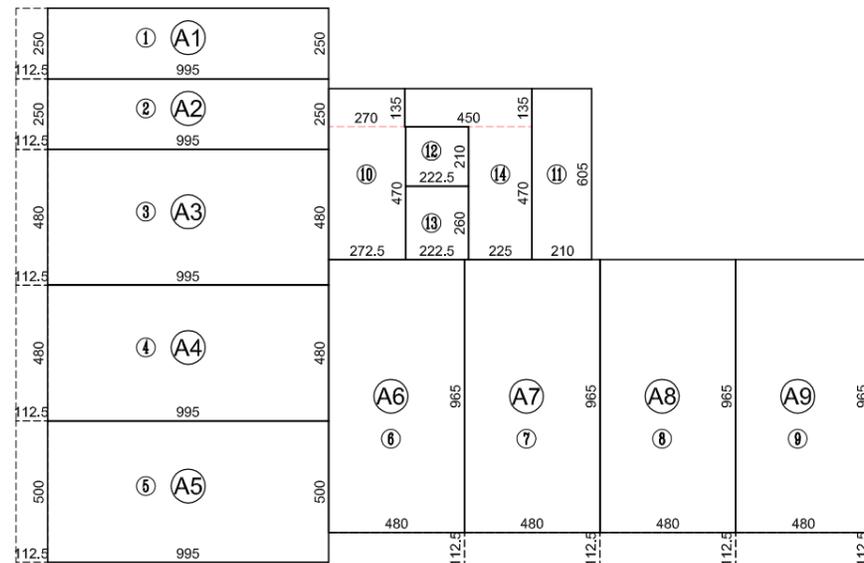
綠意開發 汐止區新峰段1611地號等13筆土地都更案

二層平面圖

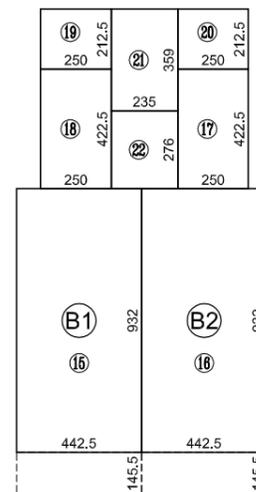
圖11-3、二層平面圖 (S: 1/250)



二層樓地板面積計算示意圖



二層面積計算示意圖



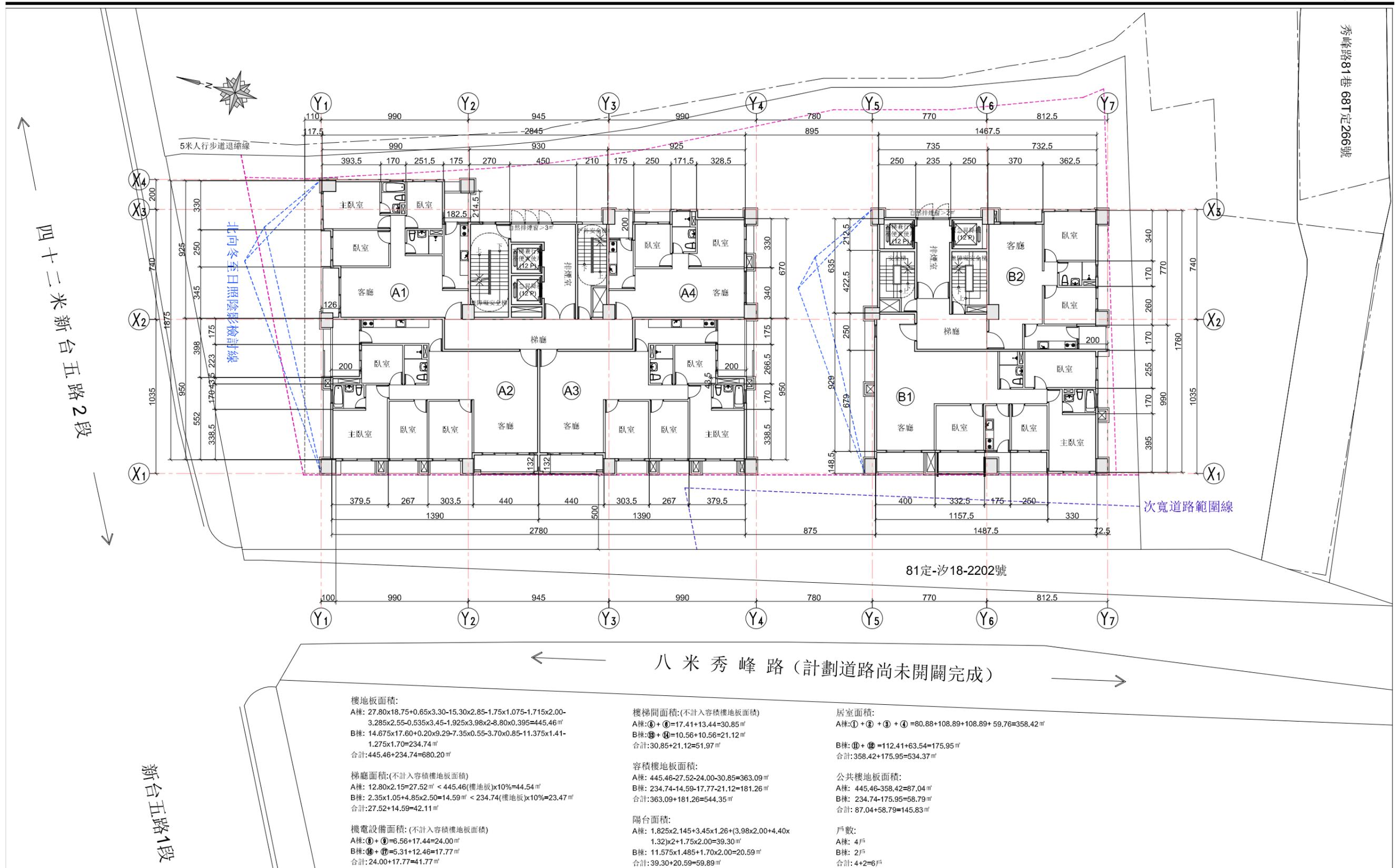
A棟

編號	空間名稱	計 算 式	小 計
	樓地板面積	$29.15 \times 19.60 - 9.30 \times 2.85 - 9.90 \times 8.90 - 19.20 \times 1.05 = 436.57 \text{ m}^2$	436.57 m ²
①	A1戶	$9.95 \times 2.50 = 24.875 \text{ m}^2$	380.30 m ²
②	A2戶	$9.95 \times 2.50 = 24.875 \text{ m}^2$	
③	A3戶	$9.95 \times 4.80 = 47.76 \text{ m}^2$	
④	A4戶	$9.95 \times 4.80 = 47.76 \text{ m}^2$	
⑤	A5戶	$9.95 \times 5.00 = 49.75 \text{ m}^2$	
⑥	A6戶	$4.80 \times 9.65 = 46.32 \text{ m}^2$	
⑦	A7戶	$4.80 \times 9.65 = 46.32 \text{ m}^2$	
⑧	A8戶	$4.80 \times 9.65 = 46.32 \text{ m}^2$	
⑨	A9戶	$4.80 \times 9.65 = 46.32 \text{ m}^2$	
⑩	無障礙安全梯	$2.70 \times 1.35 + 2.725 \times 4.70 = 16.45 \text{ m}^2$	29.16 m ²
⑪	戶外安全梯	$2.10 \times 6.05 = 12.71 \text{ m}^2$	
⑫	客梯兼行動不便者使用	$2.225 \times 2.10 = 4.67 \text{ m}^2$	27.11 m ²
⑬	緊急昇降機	$2.225 \times 2.60 = 5.79 \text{ m}^2$	
⑭	排煙室	$4.50 \times 1.35 + 2.25 \times 4.70 = 16.65 \text{ m}^2$	

B棟

編號	空間名稱	計 算 式	小 計
	樓地板面積	$7.35 \times 6.35 + 8.85 \times 9.32 = 129.15 \text{ m}^2$	129.15 m ²
⑮	B1戶	$4.425 \times 9.32 = 41.24 \text{ m}^2$	82.48 m ²
⑯	B2戶	$4.425 \times 9.32 = 41.24 \text{ m}^2$	
⑰	無障礙安全梯	$2.50 \times 4.225 = 10.56 \text{ m}^2$	21.12 m ²
⑱	安全梯	$2.50 \times 4.225 = 10.56 \text{ m}^2$	
⑲	客梯兼行動不便者使用	$2.50 \times 2.125 = 5.31 \text{ m}^2$	25.55 m ²
⑳	緊急昇降機	$2.50 \times 2.125 = 5.31 \text{ m}^2$	
㉑	排煙室	$2.35 \times 3.59 = 8.44 \text{ m}^2$	
㉒	梯廳	$2.35 \times 2.76 = 6.49 \text{ m}^2$	

圖11-4、二層面積計算圖



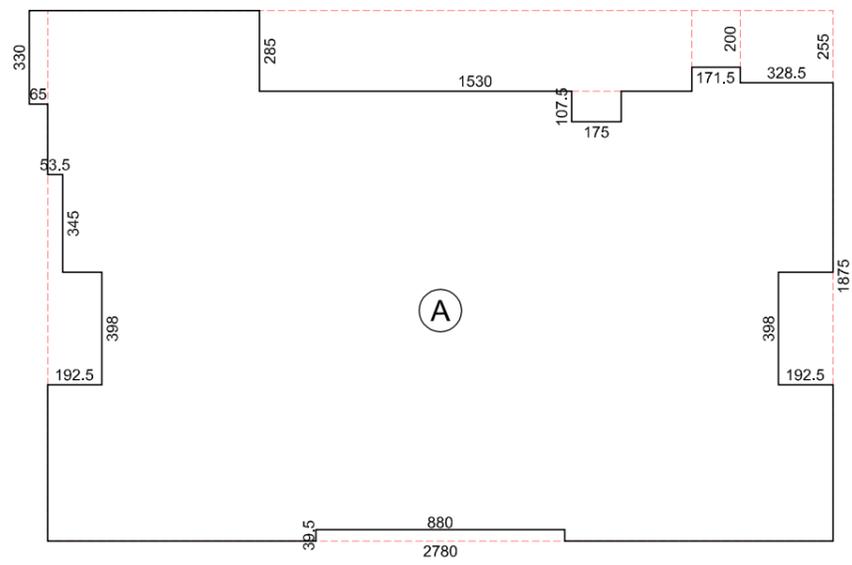
<p>樓地板面積: A棟: $27.80 \times 18.75 + 0.65 \times 3.30 - 15.30 \times 2.85 - 1.75 \times 1.075 - 1.715 \times 2.00 - 3.285 \times 2.55 - 0.535 \times 3.45 - 1.925 \times 3.98 \times 2 - 8.80 \times 0.395 = 445.46 \text{ m}^2$ B棟: $14.675 \times 17.60 + 0.20 \times 9.29 - 7.35 \times 0.55 - 3.70 \times 0.85 - 11.375 \times 1.41 - 1.275 \times 1.70 = 234.74 \text{ m}^2$ 合計: $445.46 + 234.74 = 680.20 \text{ m}^2$</p> <p>梯廳面積:(不計入容積樓地板面積) A棟: $12.80 \times 2.15 = 27.52 \text{ m}^2 < 445.46(\text{樓地板}) \times 10\% = 44.54 \text{ m}^2$ B棟: $2.35 \times 1.05 + 4.85 \times 2.50 = 14.59 \text{ m}^2 < 234.74(\text{樓地板}) \times 10\% = 23.47 \text{ m}^2$ 合計: $27.52 + 14.59 = 42.11 \text{ m}^2$</p> <p>機電設備面積:(不計入容積樓地板面積) A棟: $6.56 + 17.44 = 24.00 \text{ m}^2$ B棟: $5.31 + 12.46 = 17.77 \text{ m}^2$ 合計: $24.00 + 17.77 = 41.77 \text{ m}^2$</p>	<p>樓梯間面積:(不計入容積樓地板面積) A棟: $17.41 + 13.44 = 30.85 \text{ m}^2$ B棟: $10.56 + 10.56 = 21.12 \text{ m}^2$ 合計: $30.85 + 21.12 = 51.97 \text{ m}^2$</p> <p>容積樓地板面積: A棟: $445.46 - 27.52 - 24.00 - 30.85 = 363.09 \text{ m}^2$ B棟: $234.74 - 14.59 - 17.77 - 21.12 = 181.26 \text{ m}^2$ 合計: $363.09 + 181.26 = 544.35 \text{ m}^2$</p> <p>陽台面積: A棟: $1.825 \times 2.145 + 3.45 \times 1.26 + (3.98 \times 2.00 + 4.40 \times 1.32) \times 2 + 1.75 \times 2.00 = 39.30 \text{ m}^2$ B棟: $11.575 \times 1.485 + 1.70 \times 2.00 = 20.59 \text{ m}^2$ 合計: $39.30 + 20.59 = 59.89 \text{ m}^2$</p>	<p>居室面積: A棟: $80.88 + 108.89 + 108.89 + 59.76 = 358.42 \text{ m}^2$ B棟: $112.41 + 63.54 = 175.95 \text{ m}^2$ 合計: $358.42 + 175.95 = 534.37 \text{ m}^2$</p> <p>公共樓地板面積: A棟: $445.46 - 358.42 = 87.04 \text{ m}^2$ B棟: $234.74 - 175.95 = 58.79 \text{ m}^2$ 合計: $87.04 + 58.79 = 145.83 \text{ m}^2$</p> <p>戶數: A棟: 4戶 B棟: 2戶 合計: $4 + 2 = 6$戶</p>
--	---	--

沈國皓建築師事務所

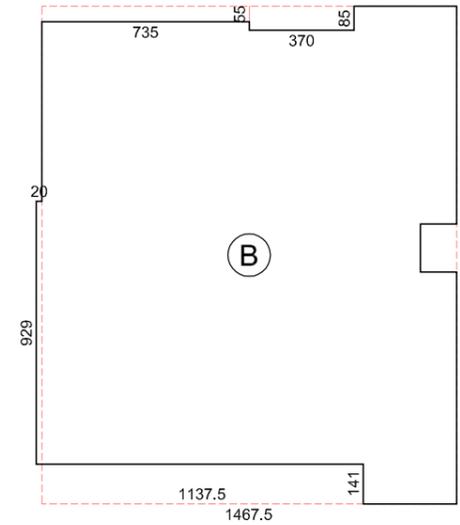
綠意開發 汐止區新峰段1611地號等13筆土地都更案

三至十三層平面圖

圖11-5、三至十三層平面圖 (S: 1/250)

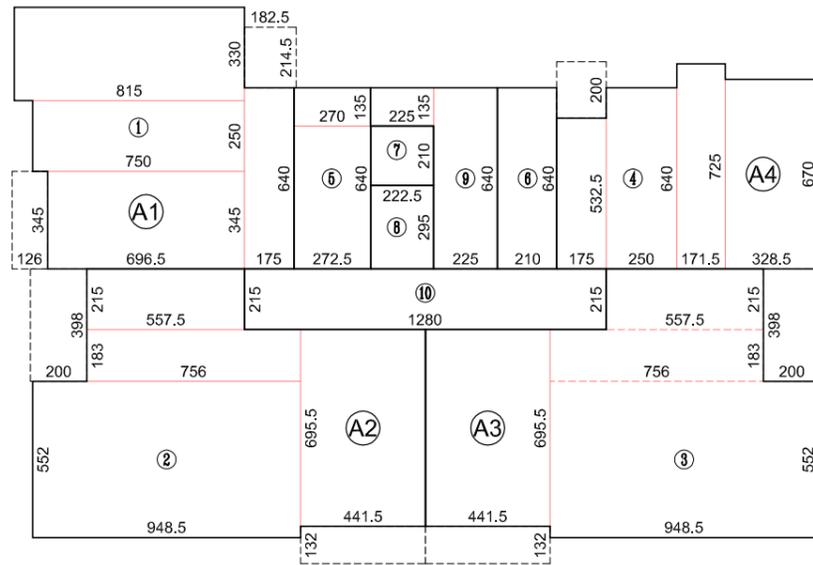


三至十三層樓地板面積計算示意圖

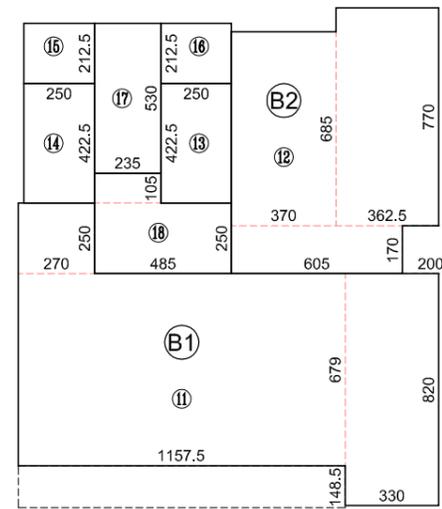


A棟

編號	空間名稱	計算式	小計
	樓地板面積	$27.80 \times 18.75 + 0.65 \times 3.30 - 15.30 \times 2.85 - 1.75 \times 1.075 - 1.715 \times 2.00 - 3.285 \times 2.55 - 0.535 \times 3.45 - 1.925 \times 3.98 \times 2 - 8.80 \times 0.395 = 445.46 \text{ m}^2$	445.46 m ²
①	A1戶	$8.15 \times 3.30 + 7.50 \times 2.50 + 6.965 \times 3.45 + 1.75 \times 6.40 = 80.88 \text{ m}^2$	358.42 m ²
②	A2戶	$4.415 \times 6.955 + 9.485 \times 5.52 + 7.56 \times 1.83 + 5.575 \times 2.15 = 108.89 \text{ m}^2$	
③	A3戶	$4.415 \times 6.955 + 9.485 \times 5.52 + 7.56 \times 1.83 + 5.575 \times 2.15 = 108.89 \text{ m}^2$	
④	A4戶	$1.75 \times 5.325 + 2.50 \times 6.40 + 1.715 \times 7.25 + 3.285 \times 6.70 = 59.76 \text{ m}^2$	
⑤	無障礙安全梯	$2.70 \times 1.35 + 2.725 \times 5.05 = 17.41 \text{ m}^2$	30.85 m ²
⑥	戶外安全梯	$2.10 \times 6.40 = 13.44 \text{ m}^2$	
⑦	客梯兼行動不便者使用	$2.225 \times 2.10 = 4.67 \text{ m}^2$	4.67 m ²
⑧	緊急昇降機	$2.225 \times 2.95 = 6.56 \text{ m}^2$	24.00 m ²
⑨	排煙室	$4.50 \times 1.35 + 2.25 \times 5.05 = 17.44 \text{ m}^2$	
⑩	梯廳	$12.80 \times 2.15 = 27.52 \text{ m}^2$	27.52 m ²



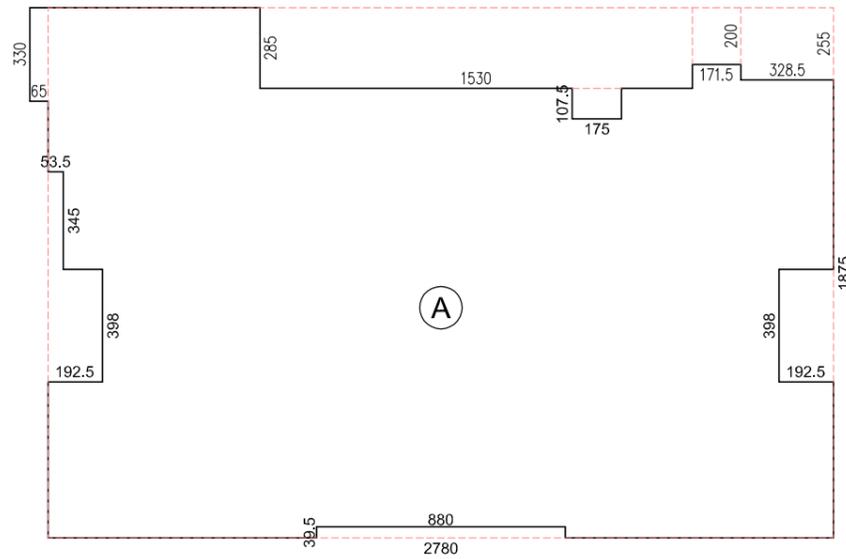
三至十三層面積計算示意圖



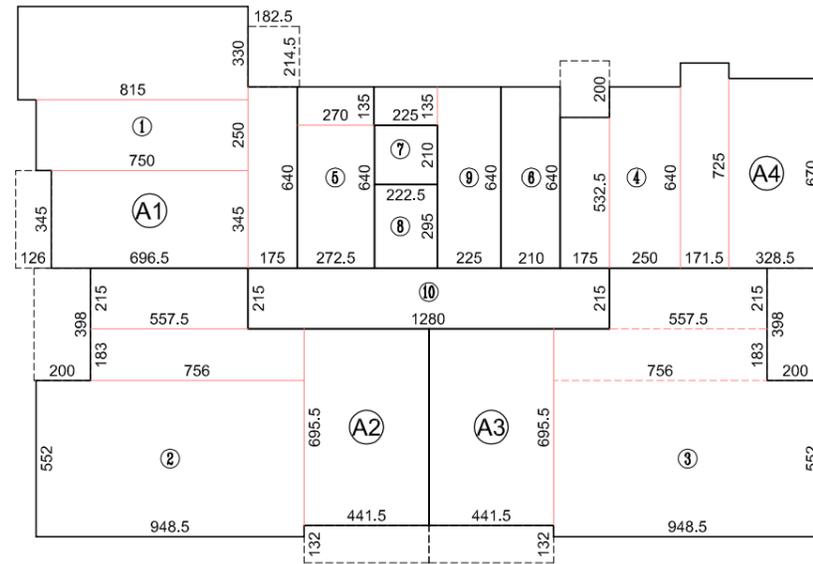
B棟

編號	空間名稱	計算式	小計
	樓地板面積	$14.675 \times 17.60 + 0.20 \times 9.29 - 7.35 \times 0.55 - 3.70 \times 0.85 - 11.375 \times 1.41 - 1.275 \times 1.70 = 234.74 \text{ m}^2$	234.74 m ²
⑪	B1戶	$11.575 \times 6.79 + 3.30 \times 8.20 + 2.70 \times 2.50 = 112.41 \text{ m}^2$	175.95 m ²
⑫	B2戶	$3.70 \times 6.85 + 3.625 \times 7.70 + 6.05 \times 1.70 = 63.54 \text{ m}^2$	
⑬	無障礙安全梯	$2.50 \times 4.225 = 10.56 \text{ m}^2$	21.12 m ²
⑭	安全梯	$2.50 \times 4.225 = 10.56 \text{ m}^2$	
⑮	客梯兼行動不便者使用	$2.50 \times 2.125 = 5.31 \text{ m}^2$	5.31 m ²
⑯	緊急昇降機	$2.50 \times 2.125 = 5.31 \text{ m}^2$	17.77 m ²
⑰	排煙室	$2.35 \times 5.30 = 12.46 \text{ m}^2$	
⑱	梯廳	$2.35 \times 1.05 + 4.85 \times 2.50 = 14.59 \text{ m}^2$	14.59 m ²

圖11-6、三至十三層面積計算圖



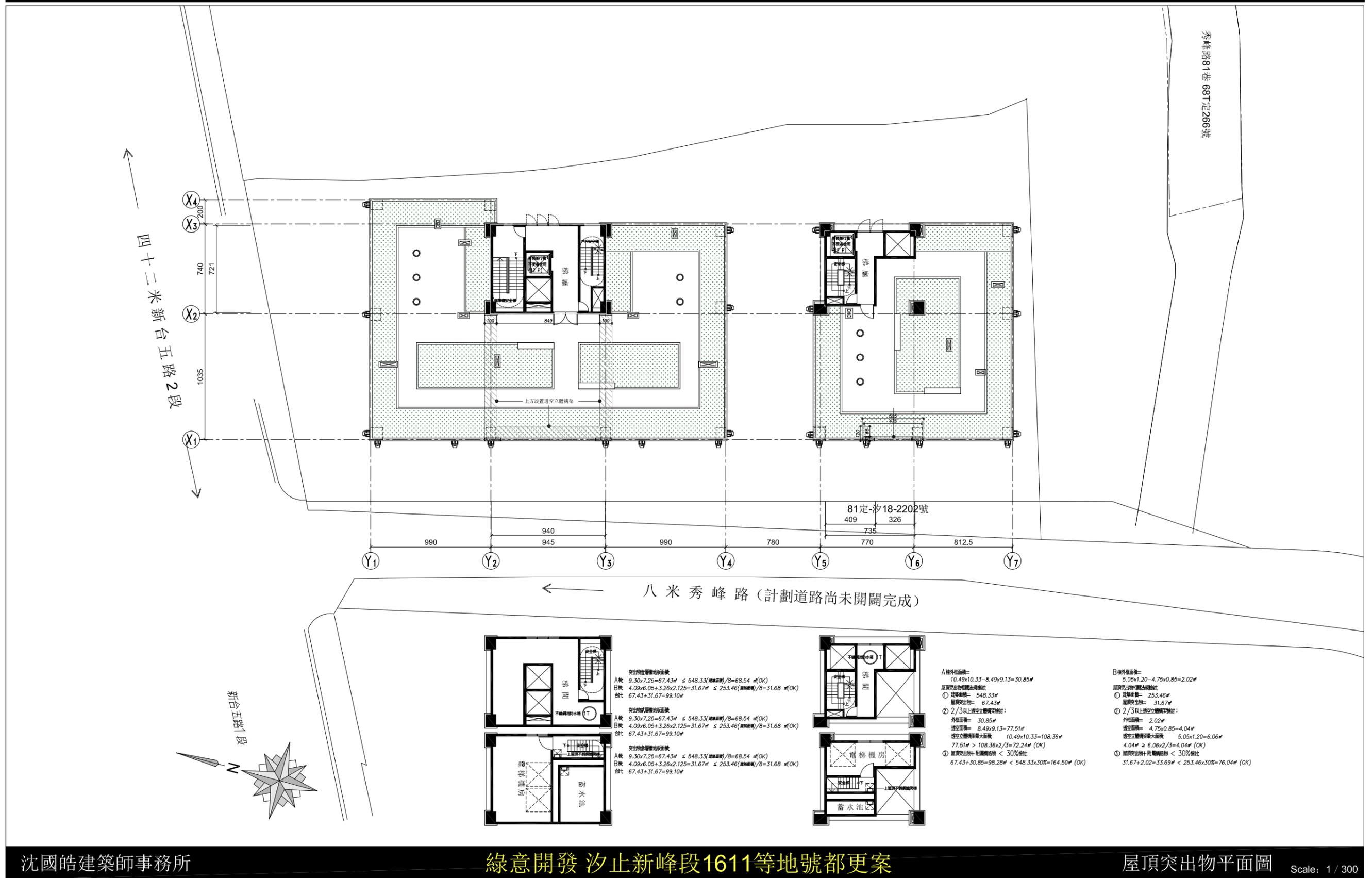
十四層樓地板面積計算示意圖

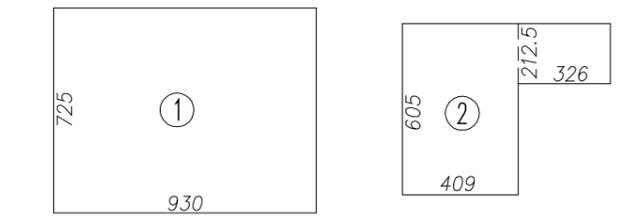


十四層面積計算示意圖

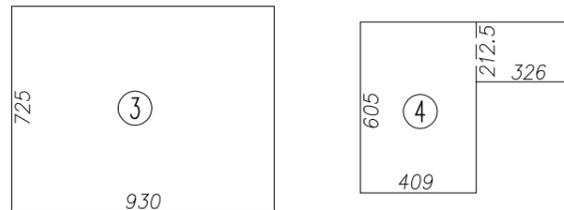
A棟

編號	空間名稱	計算式	小計
	樓地板面積	$27.80 \times 18.75 + 0.65 \times 3.30 - 15.30 \times 2.85 - 1.75 \times 1.075 - 1.715 \times 2.00 - 3.285 \times 2.55 - 0.535 \times 3.45 - 1.925 \times 3.98 \times 2 - 8.80 \times 0.395 = 445.46 \text{ m}^2$	445.46 m ²
①	A1戶	$8.15 \times 3.30 + 7.50 \times 2.50 + 6.965 \times 3.45 + 1.75 \times 6.40 = 80.88 \text{ m}^2$	358.42 m ²
②	A2戶	$4.415 \times 6.955 + 9.485 \times 5.52 + 7.56 \times 1.83 + 5.575 \times 2.15 = 108.89 \text{ m}^2$	
③	A3戶	$4.415 \times 6.955 + 9.485 \times 5.52 + 7.56 \times 1.83 + 5.575 \times 2.15 = 108.89 \text{ m}^2$	
④	A4戶	$1.75 \times 5.325 + 2.50 \times 6.40 + 1.715 \times 7.25 + 3.285 \times 6.70 = 59.76 \text{ m}^2$	
⑤	無障礙安全梯	$2.70 \times 1.35 + 2.725 \times 5.05 = 17.41 \text{ m}^2$	30.85 m ²
⑥	戶外安全梯	$2.10 \times 6.40 = 13.44 \text{ m}^2$	
⑦	客梯兼行動不便者使用	$2.225 \times 2.10 = 4.67 \text{ m}^2$	4.67 m ²
⑧	緊急昇降機	$2.225 \times 2.95 = 6.56 \text{ m}^2$	
⑨	排煙室	$4.50 \times 1.35 + 2.25 \times 5.05 = 17.44 \text{ m}^2$	24.00 m ²
⑩	梯廳	$12.80 \times 2.15 = 27.52 \text{ m}^2$	
			27.52 m ²

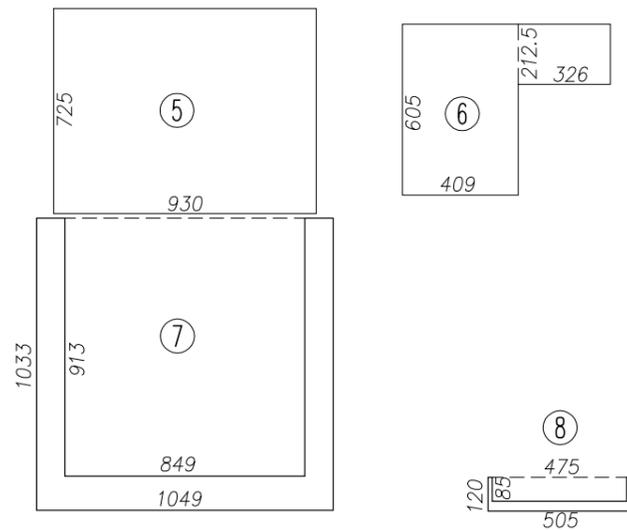




屋突一層面積計算示意圖



屋突二層面積計算示意圖



屋突三層面積計算示意圖

A棟 屋突一層

編號	計算式	小計
①	$9.30 \times 7.25 = 67.43m^2$	67.43m ²

A棟 屋突二層

編號	計算式	小計
③	$9.30 \times 7.25 = 67.43m^2$	67.43m ²

A棟 屋突三層

編號	計算式	小計
⑤	$9.30 \times 7.25 = 67.43m^2$	67.43m ²

B棟 屋突一層

編號	計算式	小計
②	$4.09 \times 6.05 + 3.26 \times 2.125 = 31.67m^2$	31.67m ²

B棟 屋突二層

編號	計算式	小計
④	$4.09 \times 6.05 + 3.26 \times 2.125 = 31.67m^2$	31.67m ²

B棟 屋突三層

編號	計算式	小計
⑥	$4.09 \times 6.05 + 3.26 \times 2.125 = 31.67m^2$	31.67m ²

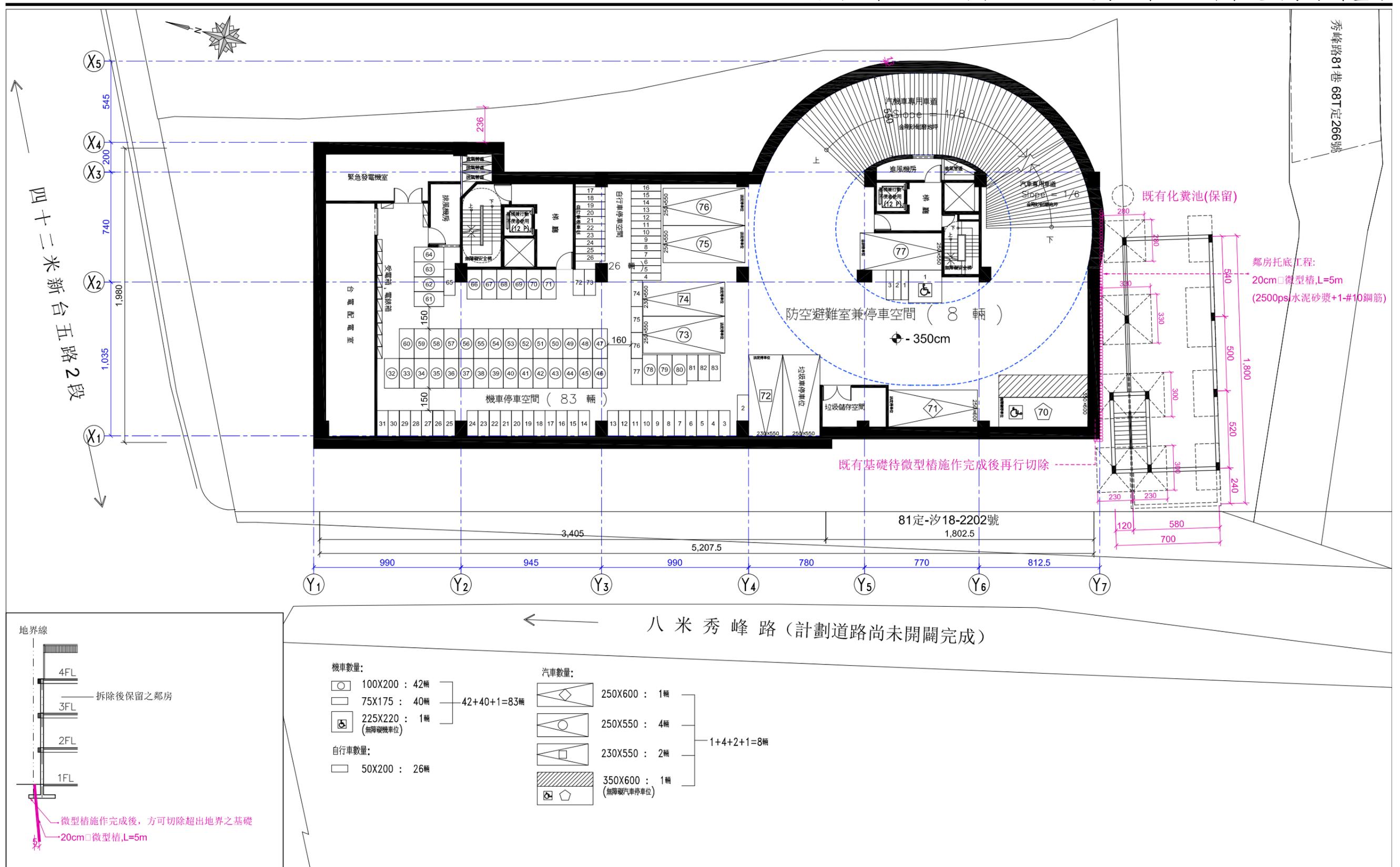
A棟 外框面積

編號	計算式	小計
⑦	$10.49 \times 10.33 - 8.49 \times 9.13 = 30.85m^2$	30.85m ²

B棟 外框面積

編號	計算式	小計
⑧	$5.05 \times 1.20 - 4.75 \times 0.85 = 2.02m^2$	2.02m ²

圖11-10、屋突一至屋突三層面積計算圖

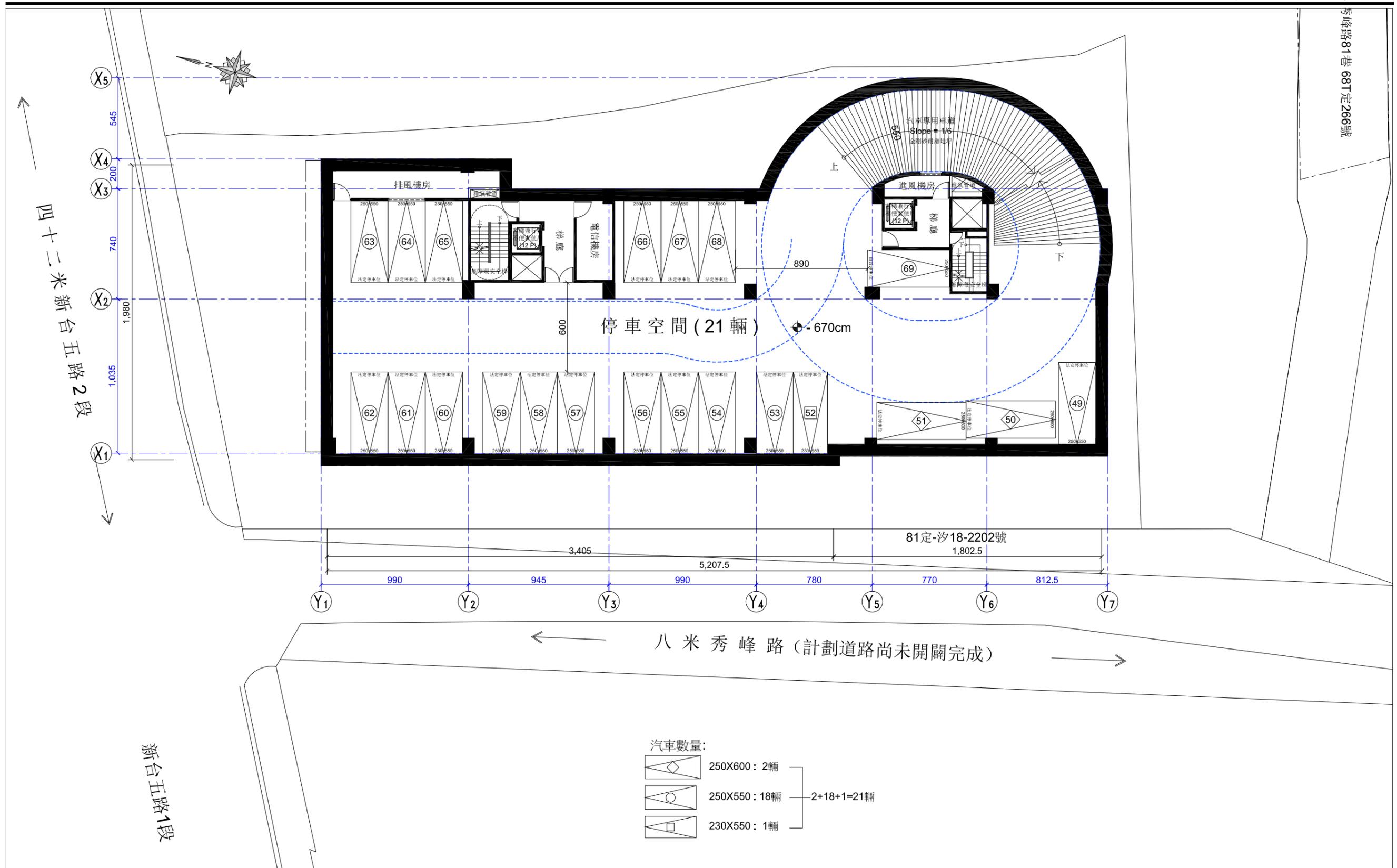


沈國皓建築師事務所

綠意開發 汐止區新峰段1611地號等13筆土地都更案

地下一層平面圖

圖11-11、地下一層平面圖 (S: 1/250)

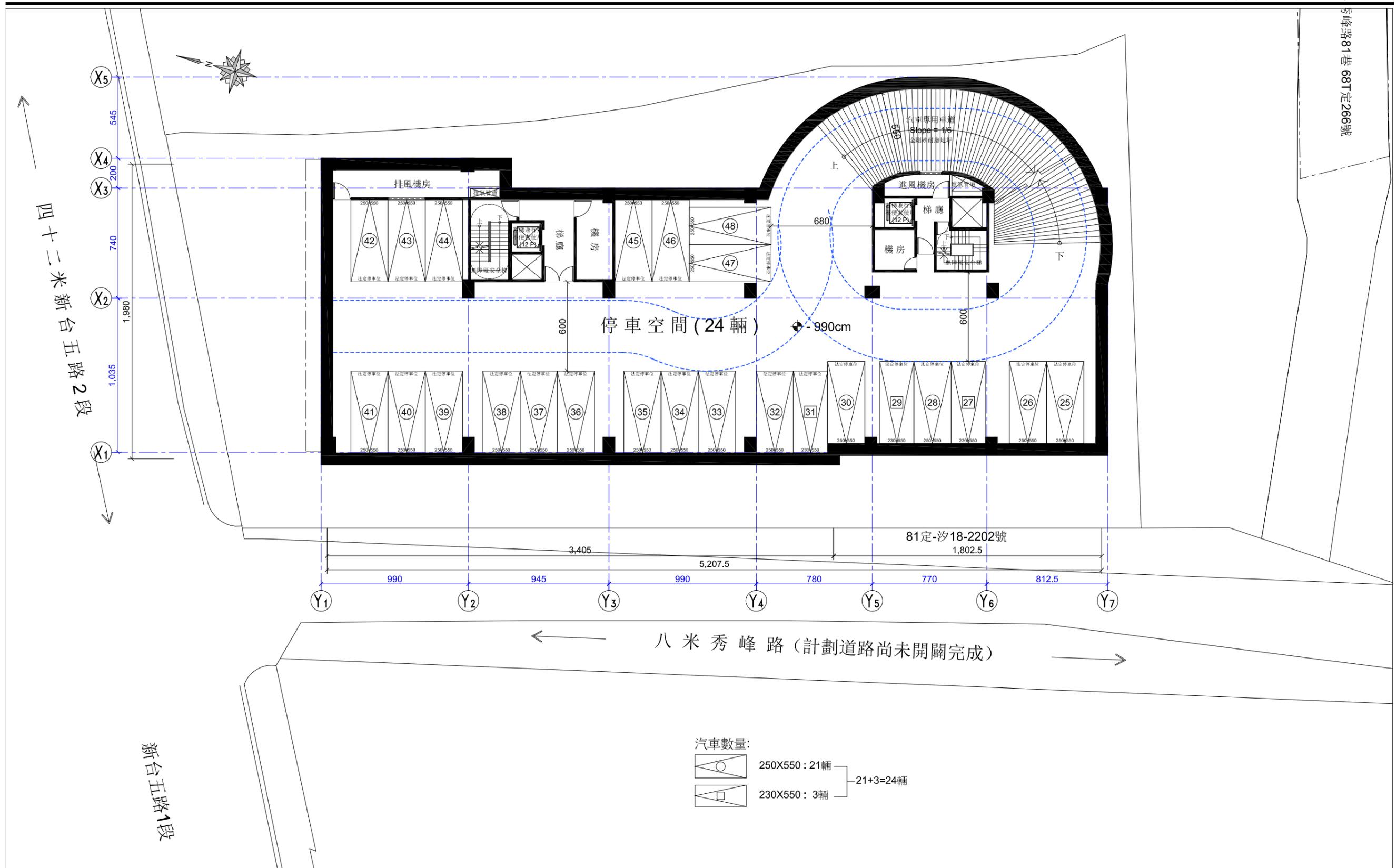


沈國皓建築師事務所

綠意開發 汐止區新峰段1611地號等13筆土地都更案

地下二層平面圖

圖11-12、地下二層平面圖 (S: 1/250)

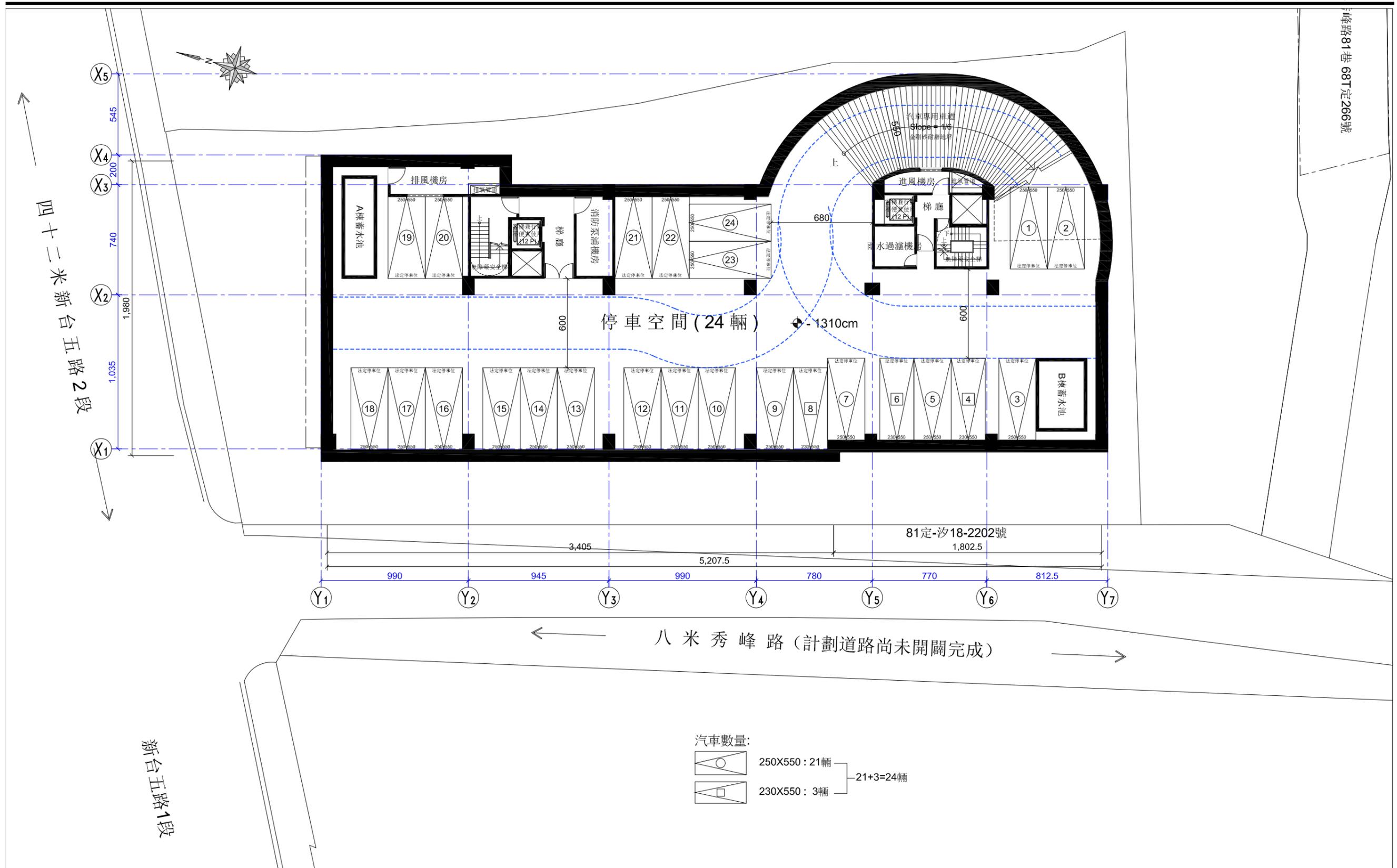


沈國皓建築師事務所

綠意開發 汐止區新峰段1611地號等13筆土地都更案

地下三層平面圖

圖11-13、地下三層平面圖 (S : 1/250)



沈國皓建築師事務所

綠意開發 汐止區新峰段1611地號等13筆土地都更案

地下四層平面圖

圖11-14、地下四層平面圖 (S: 1/250)



沈國皓建築師事務所

綠意開發 汐止區新峰段1611地號等13筆土地都更案

A棟右向、背向立面圖

圖11-16、A棟右、背向立面圖 (S: 1/250)



沈國皓建築師事務所

綠意開發 汐止區新峰段1611地號等13筆土地都更案

A棟左向、正向立面圖

圖11-17、A棟左、正向立面圖 (S: 1/250)

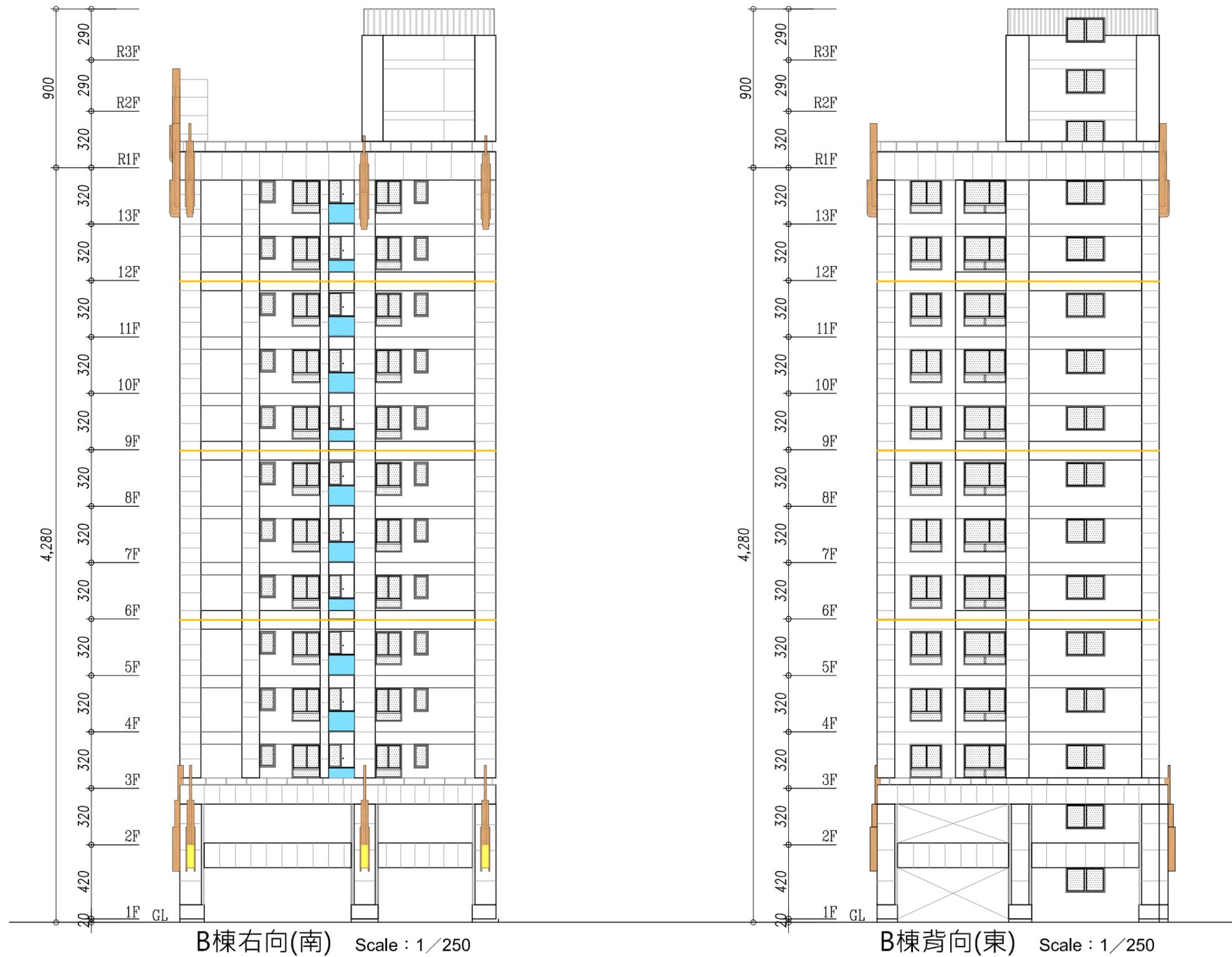


圖11-18、B棟右、背向立面圖 (S: 1/250)

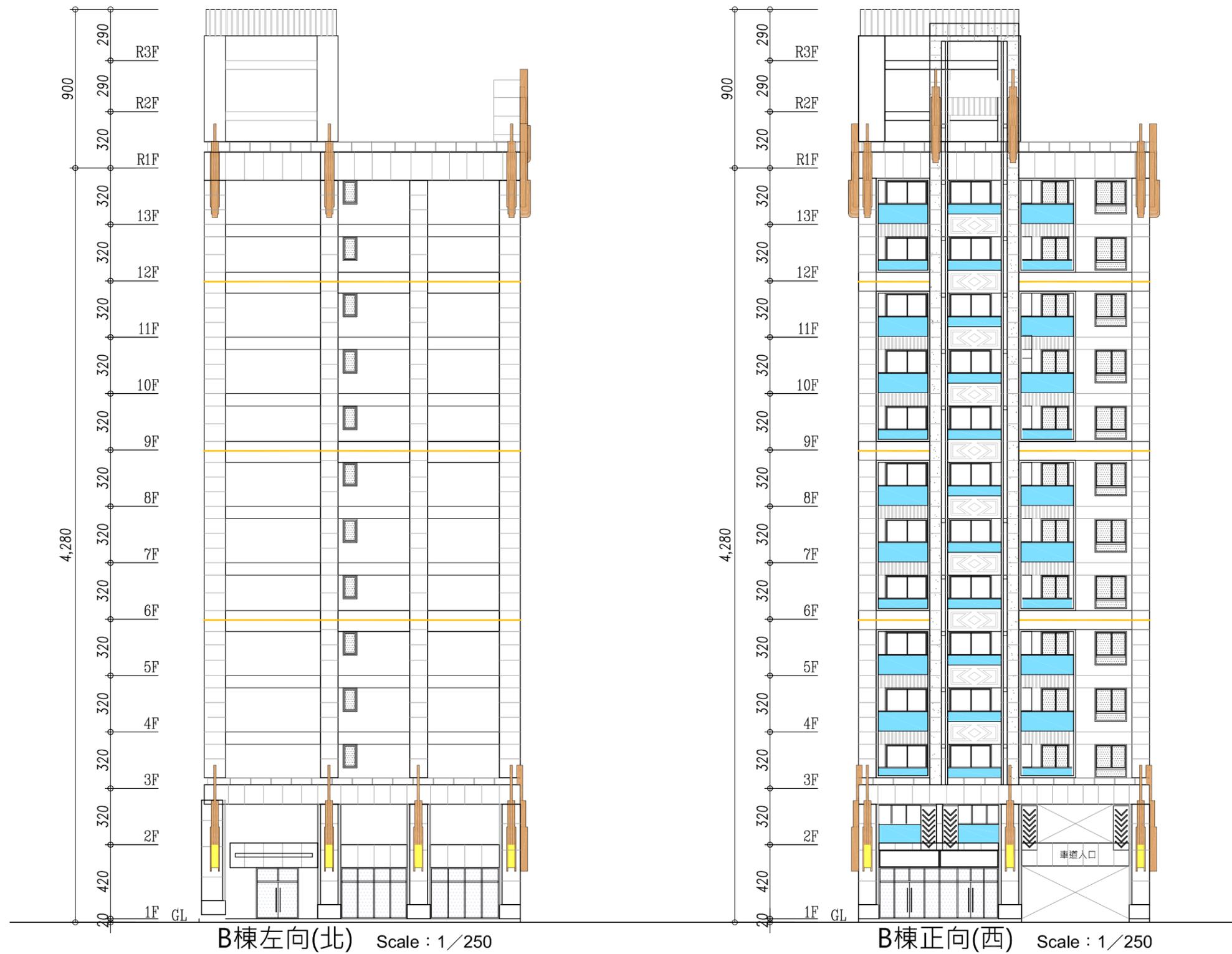
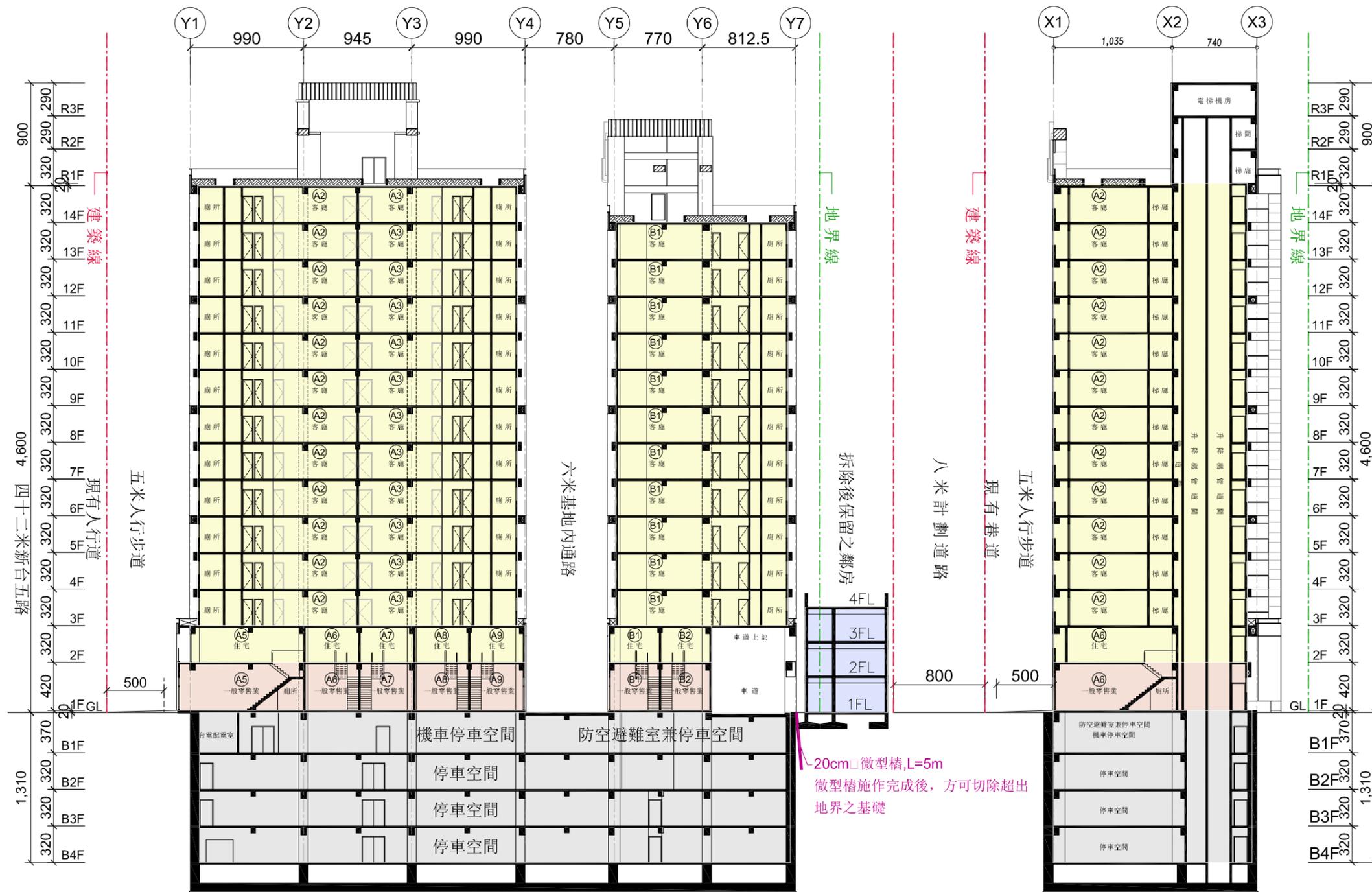


圖11-19、B棟左、正向立面圖 (S: 1/250)



橫向剖面圖 Scale: 1 / 300

縱向剖面圖 Scale: 1 / 300

圖11-20、縱向及橫向剖面圖 (S: 1/400)



圖11-21、視覺模擬示意圖

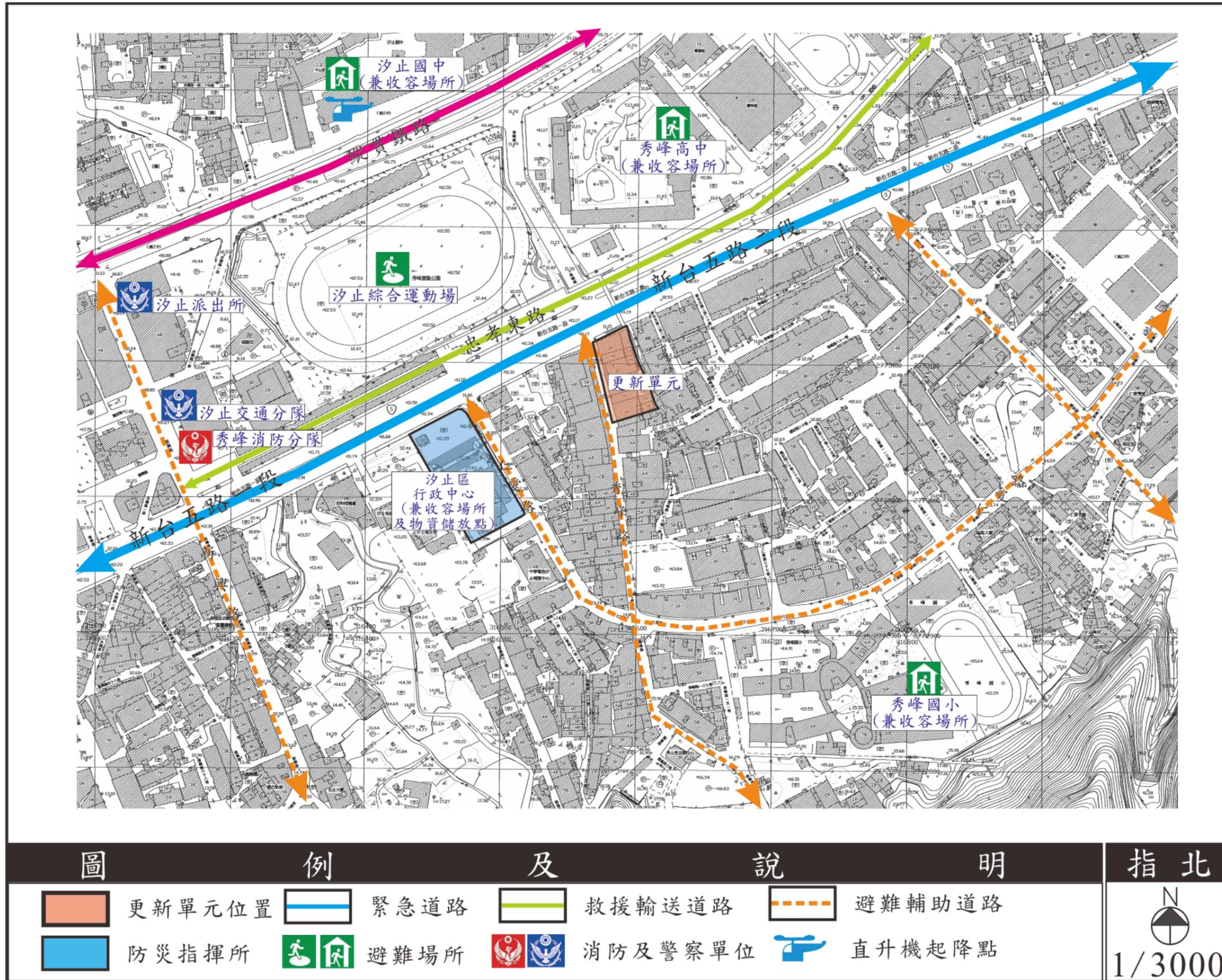


圖11-22、都市防災系統圖

EEWH-BC 綠建築標章評估總表

六、綠建築規劃設計說明

綠意開發止新峰段 1611 等 13 筆地號都更新建工程

綠建築指標初步評估---2012 年版

1040415

壹、綠建築指標

依實質環境初步評估推估，應可於 2012 年版綠建築指標評估系統中取得銀級標章，預估須申請八項指標，分別為綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、廢棄物減量指標、CO2 減量指標、水資源指標、污水垃圾指標、室內環境指標等八項指標。茲先行於既有假設條件下進行定量推估，並於建照階段落實於發包圖說中。

貳、分級評估等級分析

依照各項指標現階段之假設值，其中綠化量指標、基地保水指標皆為較佳之假設情況下，設置了 32 株喬木、透水鋪面 0m²、原土層上方設置植栽槽穴 267.54m²、大於 30m³之雨水貯集利用設施、設置垃圾冷藏裝置，且 43.85 分，超過銀級標章所需之 41.0 分。

一、建築名稱：綠意開發汐止新峰段 1611 等 13 筆地號都更新建工程					
二、建物概要：_					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
□ 生物多樣性指標	BD= _ BDc= _	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= _			
■ 綠化量指標	TCO2=508,185.83 TCO2c=289,350	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 6.65			
■ 基地保水指標	λ=0.37 λc=0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc】+1.5= 3.42			
■ 日常節能指標	EEV=0.79 EEVc=0.80	RS4 ₁ =a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 2.37			
	EEV ≤ EEVc	□合格 □不合格			
	EAC=0.72 EACc=0.80	RS4 ₂ =18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 3.50			
	EAC ≤ EACc	□合格 □不合格			
	EL=0.70 ELc=0.70	RS4 ₃ =10.5×【(0.70-EL)/0.70】+1.5= 1.50			
	EL ≤ ELc	□合格 □不合格			
■ 二氧化碳減量指標	Eqi=3.0 Ui=1.00	RS4 ₆ =Σ(Eqi×Ui)= 3.0			
	CCO ₂ =0.70 CCO ₂ c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5= 4.34			
■ 廢棄物減量指標	PI=2.98 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 2.77			
■ 室內環境指標	IE=74 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5= 5.86			
■ 水資源指標	WI=7.0 Wlc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5= 7.75			
	WI ≥ Wlc	□合格 □不合格			
■ 污水垃圾改善指標	Gi=14.0 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5= 3.56			
系統總得分 RS=ΣRSi=43.85					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□ 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
■ 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	□	□	■	□	□

表 D-1 EEWH-RS 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標		有 無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限
一. 生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD= _	BDc= _	$RS1=18.75 \times [(BD-BDc)/BDc] + 1.5 =$ _	$RS1 \leq 9.00$
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 508,185.83	TCO _{2c} = 289,350	$RS2=6.81 \times [(TCO2- TCO2c)/TCO2c] + 1.5 =$ 6.65	$RS2 \leq 9.00$
三. 基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	$\lambda =$ 0.37	$\lambda_c =$ 0.25	$RS3=4.0 \times [(\lambda-\lambda_c)/\lambda_c] + 1.5 =$ 3.42	$RS3 \leq 9.00$
四. 日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.72	EEVc= 0.80	$RS4_1=e_i \times [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0 =$ 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0 3.50	$RS41 \leq 9.00$
	外牆隔熱	<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw=	Uawc= 3.00	$RS4_2=4.00 \times [3.0-Uaw] =$ 0	$RS42 \leq 4.00$
	窗戶隔熱	<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf=	Uafc= 5.50	$RS4_3=2.00 \times [5.5-Uaf] =$ 0	$RS43 \leq 4.00$
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.80	EACc= 0.80	$RS4_4=10.0 \times [(0.80-EAC)/0.80] + 1.5 =$ 1.50	$RS44 \leq 6.00$
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.70	ELc= 0.70	$RS4_5=10.5 \times [(0.70-EL)/0.70] + 1.5 =$ 1.50	$RS45 \leq 5.00$
	固定耗能設備	<input checked="" type="checkbox"/>	Eqi= 3.0	Ui= 1.00	$RS4_6=\Sigma(Eqi \times Ui) =$ 3.0	$RS46 \leq 4.0$
五. CO ₂ 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO ₂ = 0.70	CCO _{2c} = 0.82	$RS5=19.40 \times [(0.82-CCO2)/0.82] + 1.5 =$ 4.34	$RS5 \leq 8.00$
六. 廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 2.98	PIc= 3.30	$RS6=13.13 \times [(3.30-PI)/3.30] + 1.5 =$ 2.77	$RS6 \leq 8.00$
七. 室內環境指標		<input checked="" type="checkbox"/>	IE= 74	IEc= 60.00	$RS7=18.67 \times [(IE-60.0)/60.0] + 1.5 =$ 5.86	$RS7 \leq 12.00$
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 7.0	Wlc= 2.00	$RS8=2.50 \times (WI-2.0)/2.0 + 1.5 =$ 7.75	$RS8 \leq 8.00$
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14.0	GIc= 10.00	$RS9=5.15 \times [(GI-10.0)/10.0] + 1.5 =$ 3.56	$RS9 \leq 5.00$
合計總分 $RS=\Sigma RSi =$ 43.85						

表 D-2 EEWH-BC 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
<input type="checkbox"/>	九大指標全評估總得分 RS 範圍	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
<input checked="" type="checkbox"/>	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
分級評估歸屬級別(請勾選)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

參、綠化量指標

一、建築基本資料

基地面積：1,929 m²。法定建蔽率：50%。

法定空地：964.50 m²。

二、綠化設計概要

(一)、建築物於基地四周處與屋頂分別種植喬木與灌木叢，闊葉大喬木 26 株、闊葉

小喬木、針葉喬木、疏葉喬木 6 株，共計 32 株；因本基地開發規模為市街地或一

般小建築基地，因此設定栽種間距為 4m，實際栽種樹徑距及面積 Ai 在 16m²之間，

灌木面積共計 177.77 m²、草坪面積共計 644.52 m²，喬木植栽覆土深度≥1.0m、

灌木植栽覆土深度≥0.5m、草花植栽覆土深度≥0.3m。其數量與覆土深度、植栽

間距查核如表 1 所示

原生植物優惠值 α 為 1.02，基地綠化總 CO₂ 固定量經計算為 498,221.40 (kg)，

修正後基地綠化總 CO₂ 固定量為 508,185.83 (kg)。

(二)、本工程設計範圍面積 1,968 m²，本建築物位於住宅區用地，r=50%。

最小綠地面積 A' = (AO - AP) × (1-r) = 1,968 × 0.5

$$= 984 > 1,968 * 0.15 = 295.20$$

(三)、住宅區用地之單位綠地 CO₂ 固定量基準 β 值分別為 400kg/m²。

$$TCO_{2C} = 1.5 * (0.5 * A' * \beta) = (1.5 * 0.5 * 984 * 400) = 295,200.00$$

(四)、TCO₂ = 508,185.83 > TCO_{2C} = 289,350.00 ∴合格

(五)、系統得分 RS2 = 6.81 × [(TCO₂ - TCO_{2C}) / TCO_{2C}] + 1.5 = 6.65

表 1 本計劃基地的植栽數量與覆土深度·植栽間距查核表

植栽種類	覆土深度	固定量 Gi	栽種面積 Ai			計算值 Gi*Ai	原生/誘鳥誘蝶			
			株數	*m ² (單位)	Ai					
喬木										
喬木類	1F 闊葉大喬木	楓香	≥1.0m 以上	900	1	16.00	16.00	14,400.00	原生	
		樟樹	≥1.0m 以上		25	16.00	400.00	360,000.00	原生/誘鳥誘蝶	
	小計				26 (株)	416.00	374,400.00 (Kg)			
	小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1F 闊葉小喬木	層型羅漢松	≥1.0m 以上	600	3	16.00	48.00	28,800.00	誘鳥誘蝶
			排寒櫻	≥1.0m 以上		2	16.00	32.00	19,200.00	
	緬梔	≥1.0m 以上	1	16.00		16.00	9,600.00			
小計				6 (株)	96.00	57,600.00 (Kg)				
灌木										
灌木	1F	小蚌蘭	≥0.5m 以上	300	4	株/m ²	1.52	456.00		
		黃金露花	≥0.5m 以上		4	株/m ²	94.36	28,308.00		
		錫蘭葉下珠	≥0.5m 以上		4	株/m ²	8.78	2,634.00		
		矮仙丹	≥0.5m 以上		4	株/m ²	11.75	3,525.00		
	RF	黃金露花	≥0.5m 以上		4	株/m ²	50.80	15,240.00		
		矮仙丹	≥0.5m 以上		4	株/m ²	10.56	3,168.00		
小計					177.77	53,331.00 (Kg)				
草花花圃、自然野草地、草坪										
草坪	1F	台北草	≥0.3m 以上	20			349.66	6,993.20		
	RF	台北草	≥0.3m 以上				294.86	5,897.20		
	小計						644.52	12,890.40 (Kg)		
基地綠化總 CO ₂ 固定量=							498,221.40 (Kg)			
原生或誘鳥採用比例：Ra = (20*ΣNt' + ΣNb') / (20*ΣNt + ΣNb) Ra = [20 * (29 株)] / [20 * (32 株) + (177.77 * 4 株/m ²)] = 580 株 / 1352 株 = 0.43 α (生態優待係數) = α = 0.8 + 0.5 * Ra = 1.02 基地綠化總 CO ₂ 固定量 = 498,221.40 修正基地綠化總 CO ₂ 固定量 = 508,185.83										

EEWH-RS 綠化量指標評估表					
一、建築名稱：綠意開發止新峰段 1611 等 13 筆地號都更案					
二、綠化量評估					
植栽種類	栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 m ²	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	416 m ²	374,400.00 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	96 m ²	57,600.00 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 m ²	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m ² 至少栽植 2 株以上)	300	177.77 m ²	53,331.00 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 m ²	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	644.52 m ²	12,890.40 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m ²	0 kg
			600	0 m ²	0 kg
ΣGi×Ai= 498,221.40					
三、生態綠化優待係數 α		ra=0.43			
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例		α=1.02			
四、綠化設計值 TCO ₂ 計算		TCO ₂ = <u>508,185.83</u> kg			
TCO ₂ =(Σ(Gi × Ai)) × α					
五、綠化基準值 TCO _{2c} 計算		TCO _{2c} = <u>289,350.00</u> kg			
TCO _{2c} =1.5×(0.5×A'×β)，A'=(A ₀ -A _p)×(1-r)，若 A' < 0.15×A ₀ ，則 A'=0.15 A ₀ ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，A _p 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO ₂ 固定量基準 [kg/m ²]					
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO ₂ -TCO _{2c})/TCO _{2c} 】+1.5=6.65，(0.0≤RS2≤9.0)				

肆、基地保水指標

一、建築基本資料

基地面積：1,929 m²。

法定建蔽率：50%。

二、根據基地鑽探報告資料，假設土壤分類為黏土 CL 為主，其土壤最終入滲率

f 為 10⁻⁷m/s，則土壤滲透係數基準值 K=10⁻⁹m/s。

三、直接滲透設計概要說明：

1、本計畫景觀設計範圍面積 1,929 m²。

$$\text{原土地保水量 } Q_0 = A_0 \times f \times t = 1,929 \text{ m}^2 \times 10^{-7} \text{ m/s} \times 86,400 \text{ s} = 16.67 \text{ m}^3$$

2、檢討本計畫採常用保水設計方式，本基地開挖面積為 1,157.02 m²，開挖率為

58.98%。於建築物周圍皆為原土層，原土層面積為 771.98 m²，原土層上方設置植栽槽穴 267.54 m²，綠地、被覆地、草溝設計保水量檢討 Q₁ 值為 2.31。

Q₁ 值計算說明：

$$\begin{aligned} \text{開挖率} &= \text{開挖面積} / \text{基地面積} = 1,157.02 / 1,929 = 58.98\% \\ \text{原土層面積} &= \text{基地面積} - \text{開挖面積} = 1,929 - 1,157.02 = 771.98 \text{ m}^2 \\ Q_1 \text{ 值} &= A_1 \times f \times t = 267.54 \times 10^{-7} \times 86,400 = 2.31 \end{aligned}$$

3、本基地設置連鎖磚型透水鋪面 0 m²，以增加雨水入滲成效。其原土壤滲透係

數 K 為值為 10⁻⁹m/s。軟底鋪面下土壤最終入滲率 f 為 10⁻⁷m/s，透水鋪基層厚度為 10cm。故透水鋪面設計保水量檢討 Q₂ 值為 0。

Q₂ 值計算說明：

$$\begin{aligned} \text{連鎖磚型透水鋪面面積 (A}_2\text{)} &= 0 \text{ m}^2 \\ Q_2 \text{ 值} &= 0.5 \times A_2 \times f \times t + 0.05 \times h \times A_2 = 0.5 \times 0 \times 10^{-7} \times 86,400 + 0.05 \times 0.15 \times 0 = 0 \\ &\text{(其中假設透水鋪面層採連鎖磚基層厚度為 15cm 級配層)} \end{aligned}$$

4、另於臨基地建築人工地盤上之中庭上方及屋頂花園設置花檯，喬木樹穴面積、花台灌木面積、花台草坪面積共計 438.63 m²。地面層人工地盤上方植栽覆度深度均為 1m~0.3m (最大只能計入地表深度 1m 以內之土壤)，其立體植栽之體積共計 151.89 m³。其收集之雨水經過濾後將作為植栽澆灌用途。
花園土壤雨水截留設計保水量檢討 Q₃ 值為 3.79。

Q₃ 值計算說明：Q₃=MIN(A₃*f*t, 0.42*V₃) MIN:括弧內取小值

<p>Q₃=灌木與草花花台面積總計=438.63 m²</p> <p>故 Q₃=A₃*f*t = 438.63*10⁻⁷*86,400=3.79 ◎</p> <p>Q₃=灌木與草花花台體積總計=147.96 m³</p> <p>故 Q₃=0.42*V₃=0.42*151.89=63.79</p>

5、λ=Q'/Q₀=(Q₁+Q₂+Q₃)/Q₀=(2.31+0+3.79)/16.67=6.10/16.67=0.37

6、住宅區之建蔽率為 50%，λ_c 值為 0.25。

λ_c=0.5*(1.0-r)=[0.5*(1.0-0.5)]=0.25

7、λ=0.37 > λ_c=0.25 ∴合格

8、系統得分 RS3=4.0*[(λ-λ_c)/λ_c]+1.5=3.42

EEWH-RS 基地保水指標評估表					
一、建築物名稱：綠意開發汐止新峰段 1611 等 13 筆地號都更案					
二、基地最終入滲率 f 判斷					
鑽探報告土壤分類=黏土 CL		土壤滲透係數 k=10 ⁻⁷ m/s			
最大降雨延時 t=86400 (s)		基地最終入滲率 f=10 ⁻⁹ m/s			
三、基地保水量評估					
保水設計手法	說明	設計值	保水量 Qi		
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m ²)	267.54	2.31	
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m ²) 基層厚度(m)	0	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m ²) 花園土壤體積(m ³)	438.63 151.89	6.79	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m ²) 貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m ³)	0	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m ²) 礫石貯集設施體積(m ³)	0	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m) 開孔率 γ	0	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0	
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m) 滲透側溝材質 a	0	0	
	Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0	
	ΣQi=			6.10	
	註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用				
四、基地保水設計值 λ 計算				λ= $\frac{Q'}{Q_0}$ = 0.37	
各類保水設計之保水量 Q' = Σ Qi = 6.10 ； 原土地保水量 Q ₀ =A ₀ ·f·t= 16.67 ；					
五、基地保水基準值 λ _c 計算				λ _c = 0.25	
λ _c =0.5*(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r>0.85 時，令 r=0.85					
六、系統得分	RS3=4.0*[(λ-λ _c)/λ _c]+1.5= 3.42 ，(0.0≤RS3≤9.0)				

伍、日常節能指標

一、外殼熱傳透率計算：

本建築物為地上 14 層、地下 4 層之兩幢集合住宅大樓，1 樓為一般零售空間、梯廳、門廳空間，2 樓以上為住宅空間，地下室採共構相連接方式。因一般零售空間面積未超過 1000m²，其外殼耗能計算乃依住宅類節約能源設計技術規範評估。

本建築物位於新北市汐止區，屬於北區之氣候分區，其住宿類基準值依立面等價開窗率而異，其位於北區之外殼耗能設計評估值應小於 13% 的 80%，即 10.4%。本建築物於實質空間規劃時將增加陽臺與遮陽板之設置，外殼耗能設計評估值設計值為 9.36%。

而屋頂所有部位平均熱傳透率 U_{ar} 值與外牆不透光部位熱傳透率 U_{aw} 值，其值分別需小於不透光基準值 0.8w/m².k 與 3.50w/m².k。

$$EEV-H=9.36/13.0=72\% < 80\%$$

本建築物採用 6mm 清玻璃，無水平透光開窗日射遮蔽，免評估。玻璃可見光反射率 $G_{ri}=0.148 < G_{ris}=0.25$ 。屋頂平均傳透率 $U_{ar}=0.79 < U_{ars}=1.0$ (w/m².k)。外牆平均傳透率 $U_{aw}=3.49 < U_{aws}=3.50$ (w/m².k)。窗戶平均傳透率 $U_{af}=5.50 < U_{afs}=5.50$ (w/m².k)。

∴合格

二、建築物空調系統節能效率：

本建築物之住宅空間採分離式空調系統；無需撰擬空調節能計算書送核。

綜合計算空調系統節能效率 EAC 目標值為 0.8，小於基準需求之 0.8。∴合格

三、建築物照明節能比：

本計劃於管理委員會空間、梯廳、大廳、住宅空間，各式 PL 型螢光燈管、三波長 T5 螢光燈管、高效率螢光燈管、複金屬燈，其光源效率比分別為 1.10、1.25、1.18 及 1.14。各燈具裝設電子安定器，安定器效率係數 B 值分別為 0.8、0.9、1.0；照明設備無自動控制功能，照明控制係數 C 值為 1.0；燈具分別有筒狀嵌燈或裸露光源之燈具、嵌入天花板之間接反射照明之燈具，經燈具反射效率係數 D 值評估分別在 0.9- 1.1 範圍之間。

本工程採用自照明監控能源監控管理系統，本工程無採用自然晝光利用、電力負載管理等能源監控管理系統，所以 $\beta_2=0$ 。綜合評估照明系統節能效率 EL 值=0.70 需小於 0.7，所以及格。

$$EL=[(\sum n_i \times W_i \times B_i \times C_i \times D_i)/(\sum n_i \times W_i \times r_i)] \times (1.0 - \beta_2 - \beta_3) = 0.70 < 0.7 \quad \therefore \text{合格}$$

EEWH-BC 日常節能指標評估表				
一、建築名稱：綠意開發汐止新峰段 1611 等 13 筆地號都更新建工程				
二、日常節能評估項目				
A、建築外殼節能評估				
1. 水平透光開窗日射遮蔽 $HW_s = _ < HW_{sc} = _$	■合格	□不合格		
2. 玻璃可見光反射率 $G_{ri} = 0.15 < G_{ris} = 0.25, i=1\sim n$	■合格	□不合格		
3. 屋頂平均傳透率 $U_{ar} = 3.49 < U_{ars} = 3.50 (w/m^2 \cdot k)$	■合格	□不合格		
4. 外殼節能效率 $EEV = EV/EV_c = _ / _ = 0.72 \leq EEV_c = 0.8$	■合格	□不合格		
系統得分	$RS_{4_1} = a \times \left[\frac{0.80 - EEV}{0.80} \right] + 2.0 = 3.50, (2.0 \leq RS_{4_1} \leq 14.0)$			
B、空調系統節能 EAC				
B1 中央空調系統部分(空調面積 $A_{fc}' = _ m^2$, 主機總容量 = $_ RT$)				
1. 當主機總容量 $\leq 50RT$ 時, $EAC' = 0.8 - 0.5 \times (COP - COP_c) / COP_c = _ \leq EAC_c = 0.8$	□合格	□不合格		
2. 當主機總容量 $> 50RT$ 時, 主機容量效率 $HSC = AC_{sc} / AC_s = _ \leq HSC_c = _$	□合格	□不合格		
$a_1 = PR_s = _$	$b_1 = \sum(HC_i \times COP_{ci}) / \sum(HC_i \times COP_i) = _$		$c_5 = R_m = _$	
	$c_1 = R_s = _$			
$a_2 = PR_f = _$	$c_2 = R_f = _$			
$a_3 = PR_p = _$	$c_3 = R_p = _$			
$a_4 = PR_t = _$	$c_4 = R_t = _$			
$EAC' = \{a_1 \times b_1 \times c_1 + a_2 \times c_2 + a_3 \times c_3 + a_4 \times c_4\} \times c_5 \leq EAC_c = 0.80$	□合格	□不合格		
子系統得分	$RS_{4_2}' = 18.6 \times \left[\frac{0.80 - EAC}{0.80} \right] + 1.5 = _, (1.5 \leq RS_{4_2}' \leq 12.0)$			
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 $A_{fc}'' = _ m^2$)				
1. 個別空調具有節能標章證明時, 採用一級節能標章空調面積比 $Ar' = _ ;$ 二級節能標章空調面積比 $Ar'' = _ ;$ $EAC'' = 0.8 - (0.4 \times Ar' + 0.2 \times Ar'') = 0.80 \leq EAC_c = 0.8$	■合格	□不合格		
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時, $EAC'' = _ \leq EAC_c = 0.80$	■合格	□不合格		
子系統得分	$RS_{4_2}'' = 18.6 \times \left[\frac{0.80 - EAC}{0.80} \right] + 1.5 = 1.50, (1.5 \leq RS_{4_2}'' \leq 12.0)$			
系統得分	$RS_{4_2} = (RS_{4_2}' \times A_{fc}' + RS_{4_2}'' \times A_{fc}'') / (A_{fc}' + A_{fc}'') = 1.50, (1.5 \leq RS_{4_2} \leq 12.0)$			
C、照明系統 EL				
$IER = _ ;$	$IDR = _ ;$	$\beta_1 = _ ;$	$\beta_2 = _ ;$	$\beta_4 = _ ;$
$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4) = 0.70 \leq EL_c = 0.7$			■合格	□不合格
系統得分	$RS_{4_3} = 10.5 \times \left[\frac{0.70 - EL}{0.70} \right] + 1.5 = 1.5, (1.5 \leq RS_{4_3} \leq 6.0)$			

EEWH-BC 日常節能指標評估表	
一、建築名稱：綠意開發汐止新峰段 1611 等 13 筆地號都更新建工程	
三、日常節能指標得分率	
總系統得分	$RS_{4_1} = a \times \left[\frac{0.80 - EEV}{0.80} \right] + 2.0 = 3.50, (2.0 \leq RS_{4_1} \leq 14.0)$
	$RS_{4_2} = (RS_{4_2}' \times A_{fc}' + RS_{4_2}'' \times A_{fc}'') / (A_{fc}' + A_{fc}'') = 1.50, (1.5 \leq RS_{4_2} \leq 12.0)$
	$RS_{4_3} = 10.5 \times \left[\frac{0.70 - EL}{0.70} \right] + 1.5 = 1.5, (1.5 \leq RS_{4_3} \leq 6.0)$

、廢棄物減量指標

、廢棄物減量概要：

(一)、工程不平衡土方比例檢討

1.工程不平衡土方量 M:建築物挖方為 12,933.84m³,剩餘土方 12,933.84m³。

開挖深度為 15.0m。

建築物挖方容積=1077.82*15.0=16,167.30m³

2.有利於他案土方平衡之土方量 Mr:未設置。Mr=0 m³。

3.總樓地板面積 AF:合計總樓地板面積為 14,125.30m²。

4.單位樓地板面積容許開挖土方基準 Mc:0.65m³/m²。

5.工程不平衡土方比例 Pie:因 Pie 值為 1.41,大於 1.5,令 Pie 值為 1.50。

$Pie=(M-Mr)/(AF \times Mc)=16167.30/(14125.30 \times 0.65)$

$=161667.30/9181.45=1.76$

(二)、施工廢棄物比例檢討

1.營建自動化優待係數 α1:本工程採用普通木模板 r2 採用率=0,外牆採鋼筋混凝土外牆,r3 採用率=0,柱樑與樓板採鋼筋混凝土樓板,r4 採用率=0、r5 採用率=0,室內空間皆採輕隔間等工法,r7 採用率=1.0,y7=0.03。

$\alpha 1=y 2+y 7=0.03$

2.構造別廢棄物減量指數 α2:本工程地面以上為 RC 構造。α2=0

3.施工廢棄物比例 PIb:

$PIb=1.0-5.0 \times \alpha 1-\alpha 2=1.0-5.0 \times 0.03-0=0.85$

且 $PIb=0.85 > =0.0$

(三)、拆除廢棄物比例檢討

1.非金屬再生建材使用率 r:

本建築物主結構體採用高爐水泥,採用率為 100%;本建築物主結構體採用 4000psi 高性能混凝土,採用率為 50%,未採用再生建材,再生建材使用率為 0%。其非金屬再生建材使用係數為 $R=\sum X_i \times Z_i \times Y_i =0.24+0.14=0.38$

高爐水泥使用率 X_i 與 CO₂ 排放量影響率 Z_i 與優待倍數 Y_i

$=100\% \times \{ (0.25/0.4) \} \times 0.12 \times 3.0=0.24$

高性能混凝土使用率 X_i 與 CO₂ 排放量影響率 Z_i 與優待倍數 Y_i

$=50\% \times \{ [4000/(260+106+64)]/10 \} \times 0.05 \times 6.0=0.14$

本建築物主結構體採用高爐水泥,4000psi 混凝土採用率為 100%。

4000psi 混凝土其替代率為 $76/(266+76+38)=0.20$;主結構體未採用高性能混凝土,使用率為 100%,CSER 計算值為

$[4000/(260+106+64)]=0.93$ 。其他部位未採用再生建材,再生建材使用率為 0%。其非金屬再生建材使用率為 $r=\sum X_i \times Z_i =$

$1.0 \times 0.50 \times 0.08+1 \times 0.93 \times 0.04=0.04+0.0372=0.0772$

2.拆除廢棄物比例 PId:

$PId=1.0-\alpha 2-10.0 \times r=1.0-0-10.0 \times 0.0772=0.228$

(四)、施工空氣污染比例檢討

1.各種空氣污染防治措施之加權因子 α4:採用工地設有專用洗滌車輛或與土石有關機具之清洗措施,污泥沉澱過濾處理設施,車行路面防塵,有工地車行路面灑水噴霧,裸露地面灑水噴霧,結構體施工後加裝防塵罩網,土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布,工地周界築有高 3.0m 以上之圍籬。

表 6-1 空氣污染防治措施 α3 統計表

防治措施	措施內容	防制效率 α4	有無	得分
1、清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石有關機具之清洗措施	0.10	◎	0.10
2、污泥沉澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施	0.15	◎	0.15
3、車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	◎	0.05
4、灑水噴霧	工地車行路面	0.03	◎	0.03
	堆料棄土區傾卸作業	0.03		
	裸露地面	0.03	◎	0.03
5、防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網,採用網徑 0.5mm,網距 3mm 為基準	0.08	◎	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	◎	0.08
6、防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬	0.08	◎	0.08
7、防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05		
8、其他措施	指非上述其他防塵措施	認定值		
總得分				0.60

各項空氣污染防治措施有一般管理措施,如地面粉土清掃工作等空氣污染防治措施,綜如表 7-1 所示。

2. 施工空氣污染比例 PIa :

$$PIa = 1.0 - \sum \alpha_3 = 1.0 - 0.60 = 0.40$$

二、施工空氣污染比例檢討

1、公害防治加權係數 β 值：噪音、振動防制、施工廢棄物回收管理、營建廢水管理等項目，本工程 β 值為 0。

2、廢棄物減量指標計算：

$$PI = PIe + PIb + PId + PIa - \beta$$

$$= 1.50 + 0.85 + 0.228 + 0.40 - 0 = 2.98 < PIc = 3.3$$

EEWH-BC 廢棄物減量指標評估表					
一、建築名稱：綠意開發汐止新峰段 1611 等 13 筆地號都更新建工程					
容許開挖土方基準 $Mc(m^3)$	0.65	總樓地板面積 $AF(m^2)$	14,125.30 m^3		
工程不平衡土方量 $M(m^3)$	12,933.84 m^3	有利於他案土方量 $Mr(m^3)$	0		
建築構造別減量係數 α_2	0	公害防治係數 β	-		
二、是否為舊建築物再利用案？					
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 Sr (舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， $RS6 = 10.0 \times Sr = \circ$ ，(0.0 ≤ $RS6$ ≤ 8.0)				
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估				
三、廢棄物減量評估項目					
A、工程不平衡土方比例 PIe					
$PIe = (M - Mr) / (AF \times Mc) =$		1.50	；且 $0.5 \leq PIe \leq 1.5$		
B、施工廢棄物比例 PIb					
營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 $ri \times yi$		
金屬系統模版	---	0.04	0		
鋼承版系統或木模系統模版	---	0.02	0		
預鑄外牆	---	0.04	0		
預鑄樑柱	---	0.04	0		
預鑄樓版	---	0.03	0		
預鑄浴廁	---	0.02	0		
乾式隔間	1.0	0.03	0.03		
其它工法	---	-	0		
營建自動化優待係數 $\alpha_1 = \sum ri \times yi =$			0.03		
$PIb = 1.0 - 5.0 \times \alpha_1 - \alpha_2 =$		0.85	；且 $PIb \geq 0.0$		
C、拆除廢棄物比例 PId					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率 (Xi)	1.0	1.0	0	0	0
加權係數 (Zi)	$CWR \times 0.08$	$CSER \times 0.04$	0.46	0.15	-
單項計算 $Xi \times Zi =$	0.04	0.0372	0	0	0
$\gamma = \sum Xi \times Zi =$	0.0772				
$PId = 1.0 - \alpha_2 - 10.0 \times \gamma =$		0.228	；且 $PId \geq 0.0$		
D、施工空氣污染比例 PIa					
$PIa = 1.0 - \sum (\alpha_{3i}) =$		0.40	；且 $PIa \geq 0.2$		
四、廢棄物減量設計值計算 $PI = PIe + PIb + PId + PIa - \beta = 2.98$					
五、系統得分	$RS6 = 13.13 \times [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 = 2.77$ ，(0.0 ≤ $RS6$ ≤ 8.0)				

柒、CO₂減量指標

一、形狀係數檢討

1. 平面規則性 a：本計畫建築物為形狀規則之建築物，屬平面規則型建築物；且因本建築物樓高 14 層，屬中層建築物，所以 f1 值為 0.95。
2. 長寬比 b：本建築物形狀類似長方形，長邊，其 L 長度為 27.8m，短邊，其寬度 B 為 18.75m，長寬比 $b=L/B$ 為 1.48，長寬比 b 小於 5，屬中層建築物，f2 值為 1.0。
3. 樓板挑空率 e：本建築物標準層挑空面積各為 0m²，其 e 值=0，小於 0.1，屬中層建築物，故 f3=1.0。
4. 立面退縮 g：本建築物未退縮，屬中層建築物，f4 值為 1.0。
5. 立面出挑 h：本建築物立面無出挑，f5 值為 1.0。
6. 層高均等性 i：本建築物最低樓層為 2 樓至 14 樓，層高 h=3.20m；本建築物最高樓層為 1 樓，H=4.20m，i 值為 0.76 大於 0.7 之數值，其 f6 值為 1.0。
 $i=h/H=3.20/4.20=0.76$
7. 高寬比 j：本建築物高度為 46m，建築物短邊寬度為 18.75m。j 值為 2.45，小於 4，其 f7 值為 1.0。
 $j=H/B=46/18.75=2.45$
8. 形狀係數 F：F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7=0.95×1.0×1.0×1.0×1.0×1.0×1.0=0.95
0.95<1.2，符合。
因 F 值以 0.95 計算之，故其形狀係數 F 為 0.95。

二、輕量化係數檢討：

1. 主體結構 W1：本建築物地面層以上為 RC 構造，其 W1 值為 1.0。
2. 隔間牆 W2：本建築物室內全部採用 1/2 磚牆，其 W2 值為 0。
3. 外牆 W3：本建築物外牆材料為 RC 外牆，其 W3 值為 0。
4. 衛浴 W4：本建築物未採用預鑄整體衛浴，其 W4 值為 0。
5. RC、SRC 構造混凝土減量設計：本工程未進行混凝土減量設計。
6. 輕量化係數 W=ΣWi=W1+W2+W3+W4=1.0+0+0+0+0=1.0。以 1.0 計算。符合

三、耐久化係數檢討

本建築物耐久性皆符合建築物耐震設計規範規定，其 d1、d2、d3 值為 0。
本建築物屋頂層所有設備以懸空結構支撐，與屋頂防水層分離設計，設備更新時不會傷及防水層，本建築物維修性皆於空調與給排水管路系統採明管方式，於各層設置天花板內置空調管道，於各層廁所管道間部份內置給排水管路。設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體，其 d4 值為 0.05、d5 值為 0、其 d6 值為 0.03。其電信線路未採開放性設計，故 d7=0。故其耐久性係數為

$$D=\sum di = 0+0+0+0.05+0+0.03+0=0.08$$

$$0.08 < 0.2 \quad \text{符合}$$

四、非金屬再生建材使用係數檢討：

本建築物主結構體採用高爐水泥，採用率為 25%；本建築物主結構體採用 4000psi 高性能混凝土，採用率為 50%，未採用再生建材，再生建材使用率為 0%。其非金屬再生建材使用係數為 $R=\sum Xi \times Zi \times Yi = 0.06+0.14=0.20$
高爐水泥使用率 Xi 與 CO₂ 排放量影響率 Zi 與優待倍數 Yi
 $=25\% \times \{ (0.25/0.4) \} * 0.12 \} * 3.0 = 0.06$
高性能混凝土使用率 Xi 與 CO₂ 排放量影響率 Zi 與優待倍數 Yi
 $=50\% \times \{ [4000/(260+106+64)]/10 \} * 0.05 \} * 6.0 = 0.14$

五、建築物軀體 CO₂ 排放係數 CCO₂ 檢討：

$$CCO_2 = F \times W \times (1-D) \times (1-R)$$

$$= 0.95 \times 1.0 \times (1-0.08) \times (1-0.20) = 0.70 < 0.82 \quad \text{符合}$$

EEWH-BC 二氧化碳減量指標評估表							
一、建築名稱：綠意開發汐止新峰段 1611 等 13 筆地號都更新建工程							
建築物構造：地下 4 層，地上 14 層鋼筋混凝土構造住宅類建築；屬中層建築							
二、是否為舊建築物再利用案？							
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 Sr (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) $=\circ$ ， $CCO_2=0.82-0.5\times Sr=\circ$ ，進入最後之系統得分計算						
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估						
三、CO ₂ 減量評估項目							
A、形狀係數 F		D、耐久化係數 D					
評估項目	計算值	fi 係數					
平面形狀	1.平面規則性 a <input checked="" type="checkbox"/> 平面規則 <input type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則	0.95					
	2.長寬比 b	b=1.48	1.0				
	3.樓板挑空率 e	e=0	1.0				
立面形狀	4.立面退縮 g	g=0	1.0				
	5.立面出挑 h	h=0	1.0				
	6.層高均等性 i	i=0.76	1.0				
	7.高寬比 j	j=2.04	1.0				
F = f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F ≤ 1.2		0.95					
			大項 小項 di				
			耐久性				
			建築物耐震力設計 d1				
			柱樑部位耐久設計 d2				
			樓版部位耐久設計 d3				
			維修性				
			屋頂防水層 d4				
			空調設備管路 d5				
			給排水衛生管路 d6				
			電氣通信線路 d7				
			其他				
			其他有助於提升耐久性之設計 d8				
			D = Σdi, 且 D ≤ 0.2				
			0.08				
B、輕量化係數 W							
評估項目 Wi ri							
載重項目	主結構體	<input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造	1.0	1.0			
	隔間牆	<input type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input checked="" type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆	0	1.0			
	外牆	<input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆	0	1.0			
	衛浴 W ₄	<input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴	0	0			
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計	<input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計	0	0			
W = Σwi×ri, 且 W ≥ 0.7		1.0					
C、非金屬建材使用率 R							
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	25%	50%	0	0	0	0	0
CO ₂ 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.06	0.14	0	0	0	0	0
R = ΣXi×Zi×Yi, 且 R ≤ 0.3		0.20					
四、CO ₂ 減量設計值計算 $CCO_2=F\times W\times(1-D)\times(1-R)=0.70$							
五、系統得分	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5=4.34(0.0 ≤ RS5 ≤ 8.0)						

捌、水資源指標

一、建築基本資料

基地面積：1929m²。法定建蔽率：50%。實際建蔽率：42.09%。

二、水資源設計概要

1、建築物為地下 4 層、地上 14 集合住宅大樓新建工程，本方案中供公眾使用的廁所給水衛生設備中之大便器及洗面盆水栓，全部採用符合省水標章標準規格之器具。即大便器採用兩段式 6 公升馬桶、未具自動感應沖便器之小便器、自動感應水栓。給分權重 a3=3.0，得分 a=Σa3'=3.0。給分權重 b2'=0，得分 b=Σb2'=0。給分權重 c2'=0，得分 c=Σc2'=0。a、b、c 項評估值為 Σa2'+Σb2'+Σc2'=3.0。採用淋浴替代浴缸比例超過 50%，d=Σd1'=1.0。

2、本建築物設計範圍之一樓具需澆灌的人工草坪，具「綠建築解說與評估手冊(2012 年更新版)」表 3-8.2 所列的大耗水項目，需設置雨水貯集利用設施。建築物於建築物周圍皆為原土層，原土層綠化面積為 267.54m²，基地人工地盤草花花圃面積為 438.63m²，合計耗水之基地原生土及人工地盤草花花圃綠地面積為 706.17m²，需澆灌的人工花圃或草花花圃面積超過 100 m²管制規模要求，依新北市汐止區之儲水天數 Ns 為 5.67，需提供彌補措施規模為 20.02m³。因本案有設置微滴灌系統，可免計算彌補設施規模。

需澆灌的人工草坪面積計算如下：

$$\text{彌補措施規模} = 706.17 / 100 * 0.5 * 5.67 = 20.02 \text{m}^3$$

3、本建築物設計範圍內設置水池、游泳池 0m²，小於 100m²之規模，不需另行設置彌補措施，彌補措施之設置規模為 0m³。

4、本計劃之開發總樓地板面積為 14,125.30m²，未超過 20,000 m²之管制規模要求，不屬於大規模開發案例，不需設置雨水貯集利用設施。

5、合計共需設置有效雨水貯集利用設施 316.41m³。

共需設置有效雨水貯集利用設施=20.02+0+0=20.02m³

需設置雨水貯集利用設施=20.02m³÷80%=25.03m³

6、本建築物利用14樓屋頂作為雨水收集面，收集面積合計680.20m²。

7、本計劃假設設置雨水回收過濾利用系統，設置規模為 30m³ 需大於應設規模 25.03m³，符合要求。e=3.0

8、水資源指標評分項目與評分總得分為 7.0 分。

$W=a+b+c+d+e=3.0+0+0+1.0+3.0=7.0 \geq 2.0$ ∴合格

EEWH-BC 水資源指標評估表					
一、建築名稱：綠意開發汐止新峰段 1611 等 13 筆地號都更新建工程					
基地所在地區	新北市汐止區	大型耗水設施	30		
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	9.76		
集雨面積 Ar	680.20	儲水天數 Ns	5.67		
二、水資源指標計算式					
編號	評分項目	得分			
a	大便器	3.0			
b	小便器	0			
c	供公眾使用之水栓	0			
d	浴缸或淋浴	1.0			
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0			
f	空調節水	-			
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=			7.0		
三、自來水替代率評估項目					
A、自來水替代水量 W _s					
$\left\{ \begin{array}{l} \text{日集雨量 } W_r = R \times A_r \times P = \boxed{-} \\ \text{雨水利用設計量 } W_d = \sum R_i = \boxed{-} \end{array} \right.$		W _s =	$\Rightarrow \boxed{-}$ (W _s 以 W _r 或 W _d 兩者中較小者帶入)		
B、建築類別總用水量 W _t					
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 W _f (公升/(m ² .日))	A _f 或 N _f (m ²)	全棟建築總用水量 W _t (公升/日)
➤	-	-	-	-	-
C、自來水替代率 R _c = W _s ÷ W _t =				<input type="text" value="_%"/>	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
D、雨水貯集槽 V _S =				<input type="text" value="30m³"/>	標準值 V _C = <input type="text" value="25.03m³"/> <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=7.0					
四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=7.75, (1.5 ≤ RS8 ≤ 9.0)					

玖、污水及垃圾改善指標

一、設計概要：

基地位於新北市汐止區之都市計畫區範圍內，其污水下水道工程已規劃，本案於地下層設計有垃圾集中場專用空間，且設置密閉式垃圾分類儲存箱。

二、污水指標計算：

1、本建築物採雨水與污水分流系統，污水處理設施有污水處理場及專用下水道。本案之污水源包含廁所、垃圾集中場，污水雜排水均皆配管至地下六樓筏基內之污水槽。經污水處理淨化後排出，並連接至一樓之專用下水道排放至公共排水溝。生活廢水處理至符合民國 90 年之排放水標準後除部份作為中水處理用途外，其餘經由污水管輸送至污水處理場。故其污水指標合格。

三、垃圾指標計算：

1、本建築物於住宅棟地下一樓資源回收室設置資源回收分類空間，規劃定點暫存與固定且集中設置密閉式垃圾分類筒的處理方式，便於環境衛生管理，將一般性垃圾定點集中，並將資源回收物妥善分類後。並設置垃圾冷藏裝置。另委託合格清除業者每日定時統一經由車道清運垃圾並且定期清洗垃圾場地，垃圾儲藏位置與垃圾清運路線由基地車道集運運出，故 G5 得 4 分、G6 得 3 分、G8 得 2 分。
 2、本建築物同時為防止動物咬食之密閉式垃圾儲存箱。因採密閉式儲存方式，並加以美化，故 G7 得 3 分、G9 得 2 分。
 3、垃圾處理指標 GI 總得分為 14 分，大於 10 分合格值，合乎垃圾指標要求。
 ∴合格

垃圾收集設備示意圖



EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表			
一、建築名稱：綠意開發汐止新峰段 1611 等 13 筆地號都更新建工程			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)		獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)		G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)		G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G9=2 分	■
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		G10=2 分	□
11. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		G11=認定值	□
三、污水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi = 14$			
四、系統得分	$RS9 = 5.15 \times \left[\frac{(GI - 10.0)}{10.0} \right] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

拾、室內環境指標

一、音環境檢討：

(一)、外牆、分界牆：本建築物外牆為 RC 造單層外牆，假設厚度為 15cm，分界牆採 1/2B 磚牆，所以 A1 值為 30。

(二)、窗：本建築物窗型為 6mm 清玻璃，玻璃窗之一般施工規範依氣密性測試 ASTM E283 規定，固定玻璃窗之空氣洩漏率不得超過 0.25CFT/FT²(0.0232m³/min/m²)，其氣密性應高於 2m³/hm²。故其 B2 值為 25。

(三)、樓版：本建築物採 RC 構樓版，假設厚度為 15 cm，其 C2 值為 25。

(四)、音環境評分檢討：X1=80，Y1=0.2，音環境加權得分為 16。

$$X1 = A1 + B1 + C2 = 30 + 25 + 25 = 80$$

$$X1 \times Y1 = 80 \times 0.2 = 16$$

二、光環境檢討：

(一)、玻璃透光性：本建築物採用 6mm 清玻璃，可見光透過率為 60.5%，其 D1 值為 20。

(二)、自然採光深度：

(1) 本建築物各層平面深度為 6.97m

(2) 本建築物標準層樓層高度分別為：1F=4.4M, 2F~14F=3.2M

本案採用十字型配置，各室內空間均易為三面採光。標準層樓高為 3.2 公尺，採光深度最深之深度為 6.97 公尺，開窗採光深度比為 2.18。

地面層以上居室空間 30% 以上無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗，故其 E3 值為 30。

(三)、人工照明：本建築物為住宅空間，所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵，其 F2 值為 15。

(四)、光環境評分檢討：X2=65，Y2=0.2，光環境加權得分為 13.0。

$$X2 = D1 + E3 + F2 = 20 + 30 + 15 = 65 \quad X2 \times Y2 = 65 \times 0.2 = 13.0$$

三、通風換氣環境檢討：

本建築物所有空間均為可引入新鮮外氣空間，其 G21 值為 30。

$$X3 = 100, Y3 = 0.3, \quad X3 = G21 = 100, Y3 = 0.3 \quad X3 \times Y3 = 100 \times 0.3 = 30$$

四、室內建材裝修檢討：

(一)、整體裝修建材：假設本建築物天花板以簡單粉刷裝修與系統天花板為主，牆面以輕質牆批土磨平刷一底二度 ICI 水泥漆為主，樓梯採 RC 樓梯 ICI 水泥漆。全棟整體裝修建材應屬中等裝修，達中等構造裝修量，其 H3 值為 20。

(二)、表面裝修建材：天花板面與牆壁面、地板面採用綠建材之比例超過 55%，且皆具有綠建材證明文件，GMA>55%，I3=30

$$X4 = H3 + I3 = 50 \quad Y4 = 0.3 \quad X4 \times Y4 = 15$$

(三)、其他生態建材：假設本建築物無採用其他生態建材，其 X5×Y5 值為 0。

$$X5 = L2 + M2 + N2 + O2 + P2 = 0 + 0 + 0 + 0 + 0 = 0$$

$$Y5 = 0.2 \quad X5 \times Y5 = 0 \times 0.2 = 0$$

五、室內環境指標檢討：

$$IE = \sum X_i \times Y_i = X1 \times Y1 + X2 \times Y2 + X3 \times Y3 + X4 \times Y4 + X5 \times Y5$$

$$= 16 + 13 + 30 + 15 + 0 = 74 \geq 60 \quad \therefore \text{符合}$$

EEWH-BC 室內環境評估表						
一、建築名稱：綠意開發汐止新峰段 1611 等 13 筆地號都更新建工程						
二、室內環境評估項目-(1)						
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	加權 得分
音環境	外牆、 分界 (*1)	下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw ≥ 15cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw ≥ 20cm • 雙層板牆：雙層板間距 da1 ≥ 10cm，內填玻璃棉厚度 dw ≥ 5cm，且雙層實心面板總厚度 db ≥ 4.8cm • 檢附牆板隔音性能證明 Rw ≥ 55dB (*2)	A1=30	A=30	X1=A+B+C=80	X1×Y1=16
		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw ≥ 12cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw ≥ 15cm • 雙層板牆：雙層板間距 da1 ≥ 10cm，內填玻璃棉厚度(dw) ≥ 5cm，且雙層實心面板總厚度 db ≥ 2.4cm • 檢附牆板隔音性能證明 Rw ≥ 50dB (*2)	A2=20			
		• 牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10			
	窗	下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級(2m ³ /hm ² , *3)且玻璃厚度 ≥ 8mm • 符合氣密性 2 等級(2m ³ /hm ² , *3)之雙層窗，窗間距 ≥ 20cm 且玻璃厚度 ≥ 5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 35 或 Rw ≥ 40dB (*2)	B1=35	B=25		
下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級(2m ³ /hm ² , *3)且玻璃厚度 ≥ 5mm • 符合氣密性 8 等級((8m ³ /hm ² , *3)之雙層窗，窗間距 ≥ 20cm 且玻璃厚度 ≥ 5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 30 或 Rw ≥ 35dB (*2)		B2=25				
下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級(8m ³ /hm ² , *3)且玻璃厚度 ≥ 8mm • 符合氣密性 8 等級(2m ³ /hm ² , *3)之雙層窗，窗間距 ≥ 10cm 且玻璃厚度 ≥ 5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 25 或 Rw ≥ 30dB (*2)		B3=15				
樓版	樓版	窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=10			
		下列三項，擇一計分： • RC、鋼構複合樓版厚度(df) ≥ 18cm • 15cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 18cm 且加設緩衝材(dc) ΔLw ≥ 10dB 或樓版空氣層厚度(da3) ≥ 30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w ≤ 45dB (*4)	C1=35	C=25		
		下列三項，擇一計分： • 15cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 18cm • 12cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 15cm 且加設緩衝材(dc) ΔLw ≥ 10dB 或樓版空氣層厚度(da3) ≥ 30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w ≤ 55dB (*4)	C2=25			
		下列三項，擇一計分： • 12cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 15cm • RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 12cm 或木構造樓版且加設緩衝材(dc) ΔLw ≥ 10dB 或樓版空氣層厚度(da3) ≥ 30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w ≤ 65dB (*4)	C3=15			
• RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 12cm 或木構造樓版	C4=10					

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權 得分	
光環境	自然採光	玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2=D+E+F=65	Y2=0.2	X2×Y2=13.0
			• 色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			• 低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			• 高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=5				
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5) (浴室、儲藏室不予評估)	• 地面層以上所有門廳、電梯廳及居室空間(*5)皆有採光深度 3 倍(*6)以內之自然採光開窗	E1=60	E=30			
	• 地面層以上門廳、電梯廳及居室面積 10%以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗		E2=40					
	• 地面層以上門廳、電梯廳及居室面積 30%以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗		E3=25					
	• 自然採光狀況未達 E1~E4 之標準者		E4=0					
	• 不予評估		E5=36					
	人工照明	公共空間(如門廳、會議室...等)或辦公空間、幼稚園及學校教室之照明	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=15			
• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施			F2=15					
• 面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施			F3=10					
• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者			F4=0					
商業或住宿類及以外空間之照明		• 不予評估	F5=12					
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分(所有居室具相當可開窗戶面積,如學校教室或採季節性空調之辦公類空間等,面積為 Af1)	• 所有居室空間均為可自然通風空間(*7)	G11=100	G1=	X3=G(G1×Af1+G2×Af2)+(Af1+Af2)=100	Y3=0.3	X3×Y3=30
			• 90%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G12=80				
			• 80%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G13=40				
			• 低於 70%居室樓地板面積為可自然通風空間	G14=20				
	全年空調型	全年以分離式、VRV 或中央空調為主的密閉空調型空間部分(面積為 Af2)	• 所有居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G1=100	G2=100			
			• 80%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G2=80				
			• 60%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G3=60				
			• 40%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G4=40				
			• 低於 40% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G5=20				
			• 低於 40% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G5=20				

二、室內環境評估項目-(3)								
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	加權 比 重 得 分		
室內 建 材 裝 修	整體 裝 修 建 材	一般建築主要居 室空間	• 基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=20	X4=H+I=50	Y4=0.3	X4×Y4=15
			• 少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			• 中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			• 大量裝修量(七成以上天花及牆面被板材裝潢者)	H4=0				
		展示、商場、劇院、 演藝廳等特殊裝修 需求空間	• 不予評估	H5=24				
	綠 建 材	綠建材使用率(附 計算或說明)	• Rg=Rgc+30%	I1=60	I=30			
			• Rgc+30% > Rg ≥ Rgc+20%	I2=45				
			• Rgc+20% > Rg ≥ Rgc+10%	I3=30				
			• Rgc+10% > Rg ≥ Rgc	I4=20				
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg < Rgc	I5=10				
室內 生 態 建 材 裝 修	接 著 劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J+K+L+M+N+O=0	Y5=0.2	X5×Y5=	
		• 不符以上條件者	J=0					
	填 縫 劑	• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0				
		• 不符以上條件者	K=0					
	木 材 表 面 塗 料 或 染 色 劑	• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0				
		• 不符以上條件者	L=0					
	電 纜 線 、 電 線 、 水 電 管 、 瓦 斯 管 線 等 管 材	• 50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0				
		• 不符以上條件者	M=0					
	建 築 外 殼 及 冰 水 、 熱 水 管 之 隔 熱 材	• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0				
		• 不符以上條件者	N=0					
其 他	• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定 給分	N=0					
三、室內環境設計值計算 $IE=\sum Xi \times Yi=74$								
四、系統得分		$RS7=18.67 \times [(IE-60.0)/60.0] + 1.5=5.86$ ，(0.0 ≤ RS7 ≤ 12.0)						

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

(一) 設計目標

1. 創造優質住宅社區及便利鄰里之商業店鋪。
2. 以溫暖，穩重之建築立面與天際線調和都市景觀。
3. 留設人行步道，提供鄰里及社區舒適之生活空間。

(二) 設計說明

1. 現況說明

本基地面積為1,929.00m²，東臨954、1072地號2筆土地，南臨1606地號等多筆土地，西臨8m計畫道路（秀峰路）、北臨42m計畫道路（新台五路二段）所圍之範圍，建築物規劃為1幢2棟式配置，A棟樓高為46.00m，B棟為42.8m，而為減少建築量體對道路及環境衝擊，於基地沿街面分別退縮4 m以上人行步道，同時符合都市更新對於退縮人行步道之規定。

2. 量體配置說明

- (1) 本案預計興建2棟建物，A棟地上14層，B棟地上13層，地下4層之鋼筋混凝土造電梯大樓，建築物高度A棟46.00m，B棟42.80m，一樓用途為一般零售業，2樓以上均為集合住宅，更新單元共81戶。
- (2) 地下室設置汽車位77席，機車位83席，自行車位26席。

詳p.12-3，圖12-1、建築物配置圖。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一) 立面造型、設計原則

1. 在平面和機能的主導下，創造平實而有變化的造型。
2. 獨特性及唯一性的發想，本案成為獨一無二的地標建物。

3. 以石材與金屬板為主體，融合住宅與商業行為成一體。

(二) 立面造型設計與建材

1. 以現代古典語彙來表現豐富且厚實的外觀。
2. 建物量體以中央垂直板塊為主軸，左右對稱呈現整體厚重感。
3. 以三層樓為單元塊狀堆疊，及拉高三層樓之基座處理，融合住商合一之建築型態。
4. 棕色金屬樑帶及不同質感的石材設計，豐富了建物外觀，也提升了住宅群的價值感。
5. 全棟暖色系米色花崗岩外牆及棕色窗框和鋁飾板，表達現代古典之特有建築文化。

詳p.12-4至P.12-7，圖12-2至圖12-5、建築物外牆材質色彩示意圖（B棟背向、左向立面圖）及p.12-8至P.12-10，圖12-6、屋脊裝飾物示意圖至圖12-8、建物陰影檢討圖。

三、人車動線設計原則

本案之人行車行系統，配合現有道路進行規劃，對現有交通影響最小化，人行安全最大化為目標 其設計原則如下：

1. 地面層兩側臨街面均退縮設置五米人行步道，集合住宅出入口設置於兩幢建築物後側，避免住商動線混雜。
2. 汽機車道出入口整併一處規劃配置於最南端，除遠離主要道路，亦降低人行動線之連續性及安全性之干擾。

詳p.12-11至P.12-14，圖12-9至圖12-12、地下二至四層車行動線規劃示意圖。

四、景觀規劃設計構想

(一) 景觀及植栽計畫

- 1.在現有都市空間中利用退縮的人行道加大沿街面開放空間範圍，讓人們有更寬闊及舒適的行走駐留空間。
- 2.加大行道樹穴讓喬木有更大的生存空間並搭配種植多種類灌木美化，也增大綠化及保水範圍。
- 3.後側景觀區以木地台、湧泉池及造型雕塑、陶鉢塑造出溫馨的庭園休憩空間。
- 4.在灌叢集地被上選擇複層的植栽搭配，以不同的葉色及花色創造豐富多變的空間。

(二) 屋頂層植栽計畫

本案需經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，故屋頂應設置1/2綠地面積以上之綠能設施，並以大型綠地搭配部分灌木植栽及活動花鉢，增加視覺美觀。

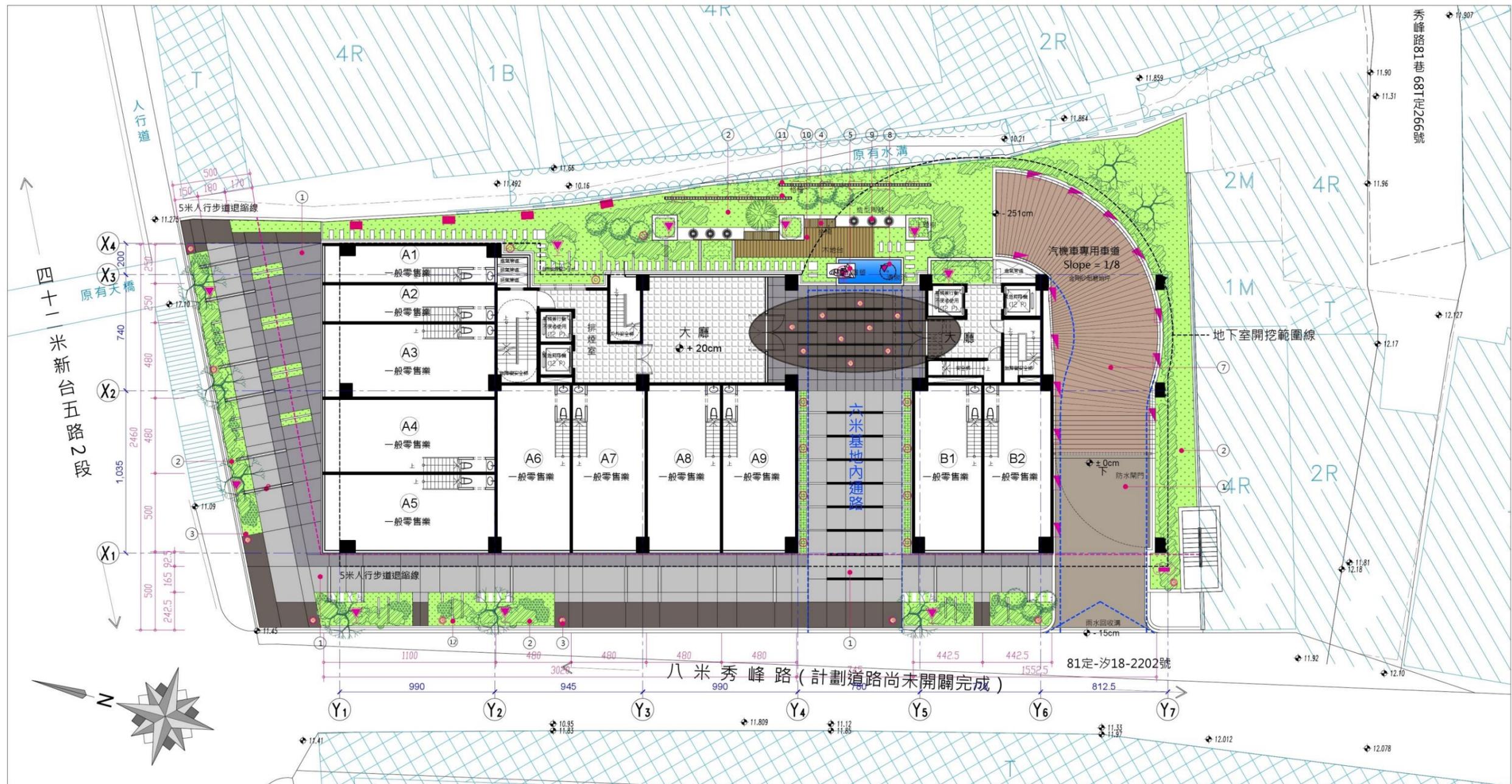
(三) 景觀植栽設計

- 1.植栽選擇上以原生樹種及開花多年生灌叢種植，增加誘蝶及誘鳥功能，讓都市景觀增添多元特色。
- 2.沿街面喬木選擇原生植栽樟樹為主，住宅後側景觀區以喬木、楓香及小葉欖仁為主，並搭配緬梔及櫻花，讓城市風貌有花色及季節變化。灌木採多年生開花低維護管理植栽為主，搭配地被植物，讓區域有多變且複層多彩的空間感受。

(四) 景觀鋪面設計

- 1.幾何方正塊狀分割，搭配建物設計語彙，沿街面及街廓轉折鋪面加條狀飾帶形成視覺美感並延伸動線的序列性及流暢感。
- 2.選用防滑花崗石材及磁磚材料，以建構無障礙之步行及休憩環境。
- 3.後側休憩庭園入口鋪面以淺灰褐色防滑石材，搭配黑灰色飾帶條紋，營造空間休閒感受。
- 4.沿街面鋪面磁磚以加強大地透水及保水功能施作。

詳p.12-15至P.12-24，圖12-13、地面層植栽綠化示意圖至圖12-22、景觀照明設備配置圖。



景觀配置圖例

編號	圖例	型式規格	編號	圖例	型式規格
①	[Symbol]	景觀鋪面	⑦	[Symbol]	汽機車車道
②	[Symbol]	景觀綠化植栽	⑧	[Symbol]	溝盤湧泉
③	[Symbol]	景觀照明燈具	⑨	[Symbol]	陶鉢
④	[Symbol]	景觀坐椅	⑩	[Symbol]	木平台
⑤	[Symbol]	端景雕塑	⑪	[Symbol]	格柵
⑥	[Symbol]	雨水回收溝	⑫	[Symbol]	條石

圖12-1、建築物配置圖 (S : 1/250)

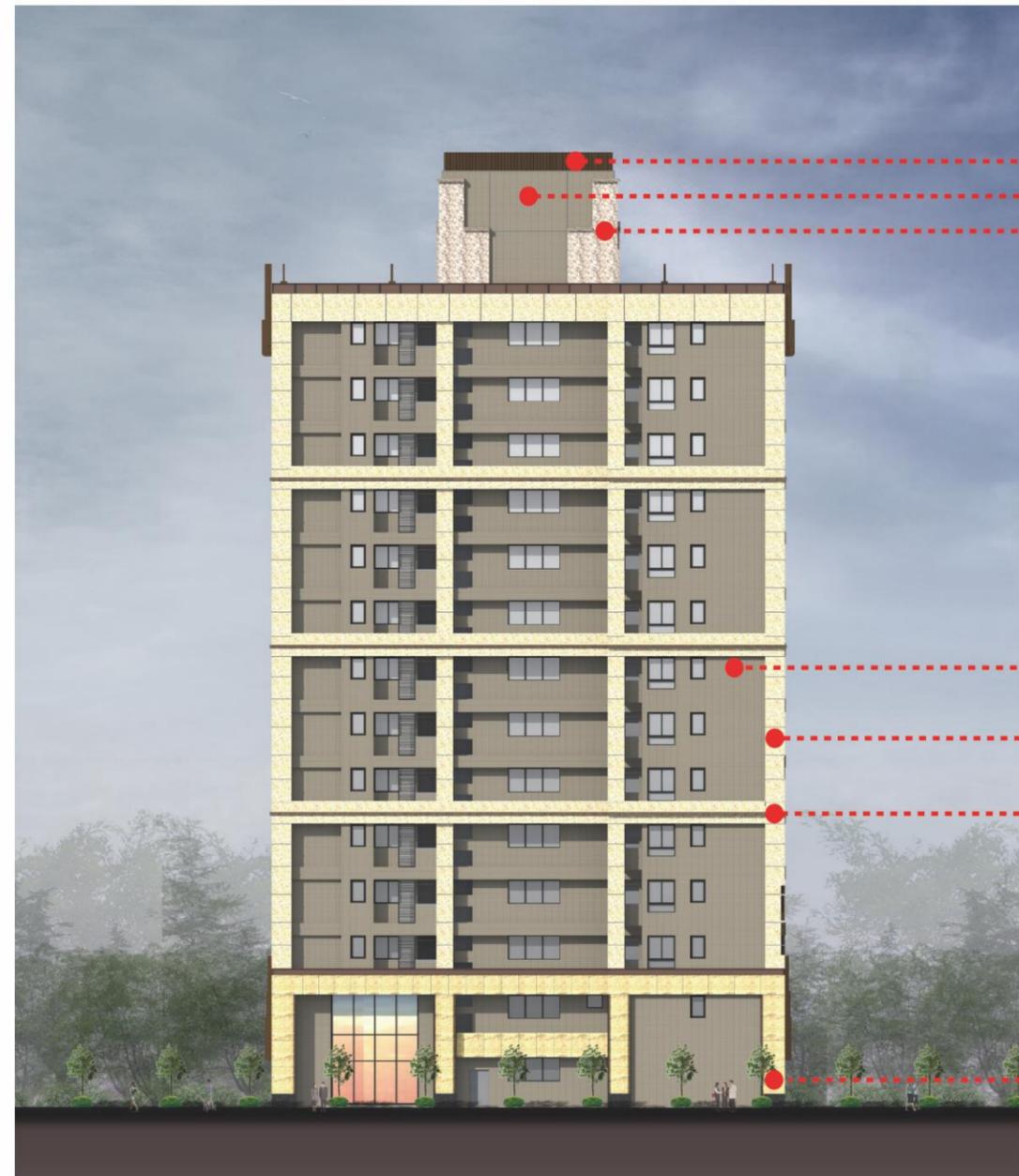


- 造型金屬
- 磁磚
- 深色石材
- 造型金屬
- 微反射玻璃
- 造型金屬
- 磁磚
- 淺色石材
- 石材鑿面
- 深色石材
- 造型金屬
- 深色石材

建築物A棟正向立面

建築物A棟右向立面

圖12-2、建築物外牆材質色彩示意圖 (A棟正向、右向立面圖)



造型金屬
磁磚
深色石材

微反射玻璃

造型金屬

磁磚

淺色石材

石材鑿面

深色石材



建築物A棟背向立面

建築物A棟左向立面

圖12-3、建築物外牆材質色彩示意圖（A棟背向、左向立面圖）

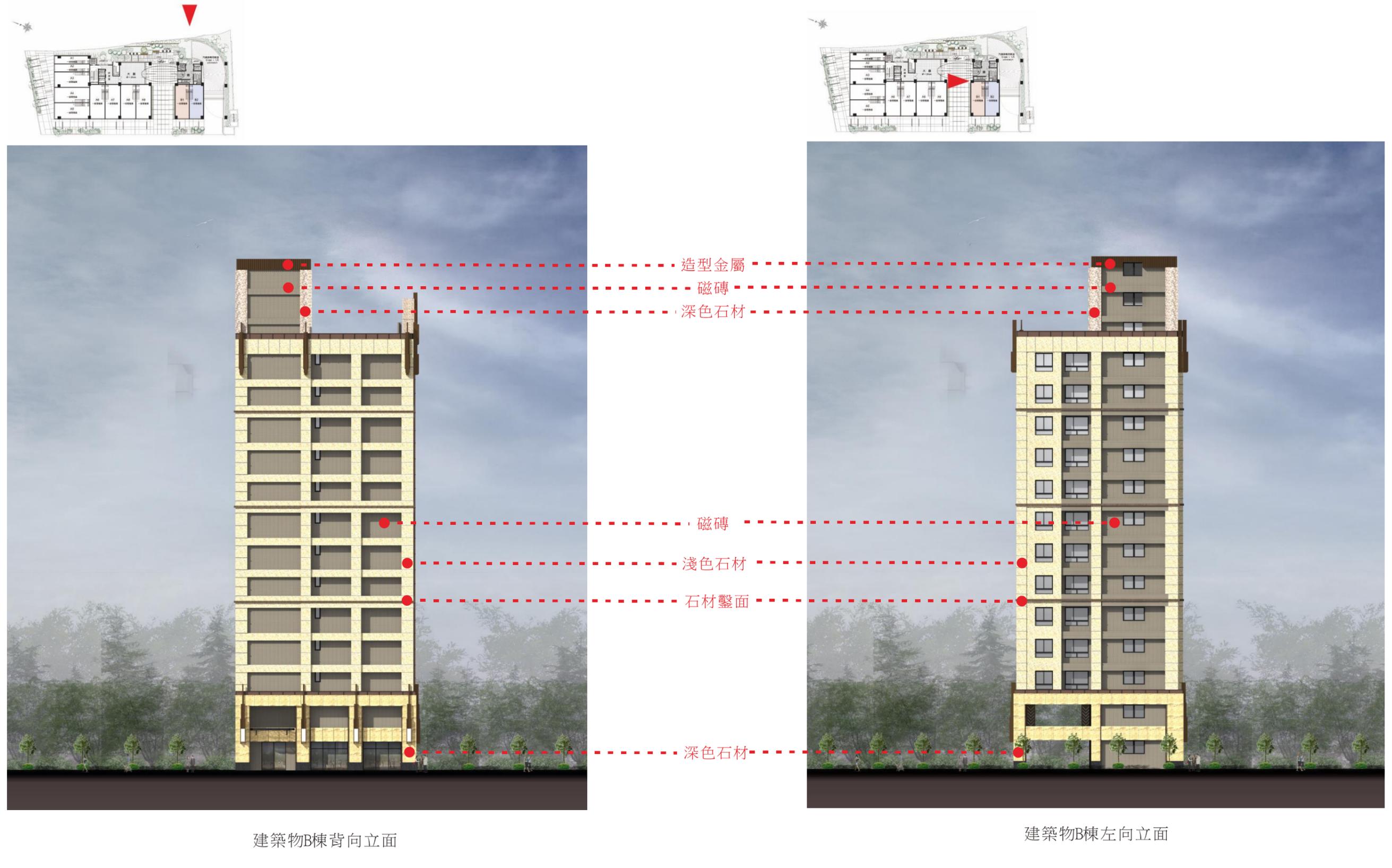


圖12-5、建築物外牆材質色彩示意圖 (B棟背向、左向立面圖)



圖12-6、屋脊裝飾物示意圖

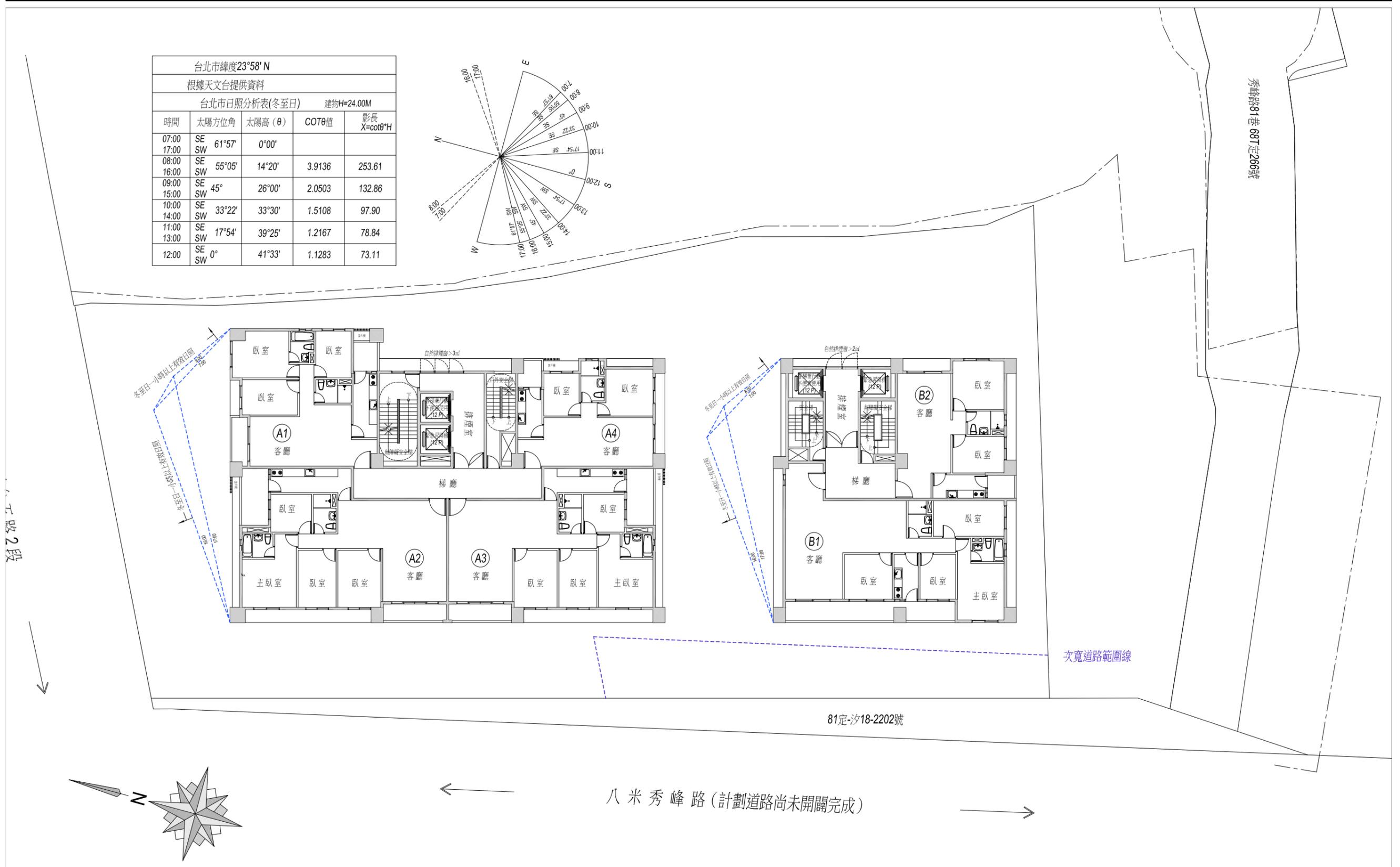


圖12-7、日照時數檢討圖 (S: 1/250)

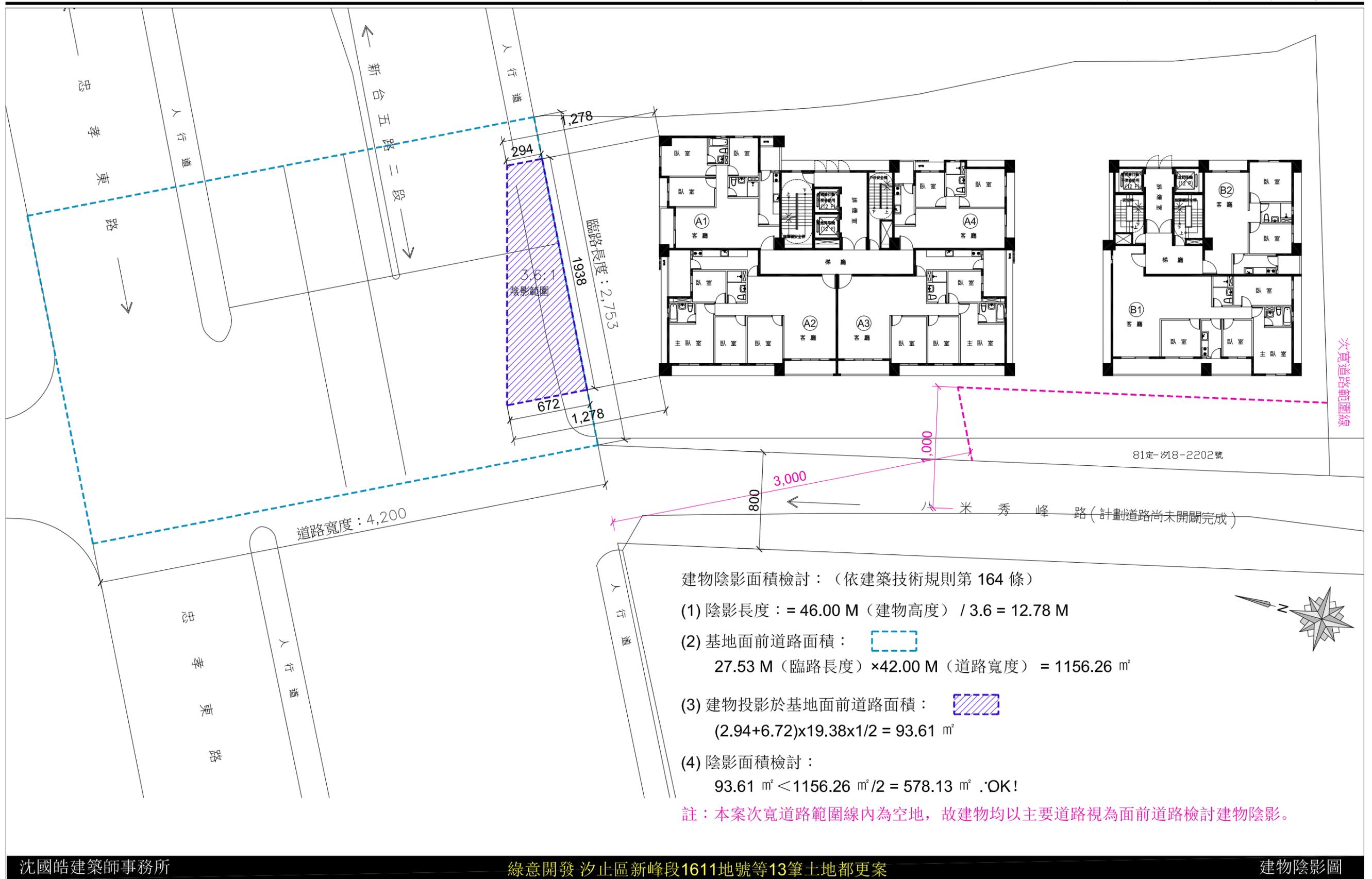


圖12-8、建物陰影檢討圖 (S: 1/300)



圖12-10、地面層無障礙動線規劃示意圖 (S: 1/250)

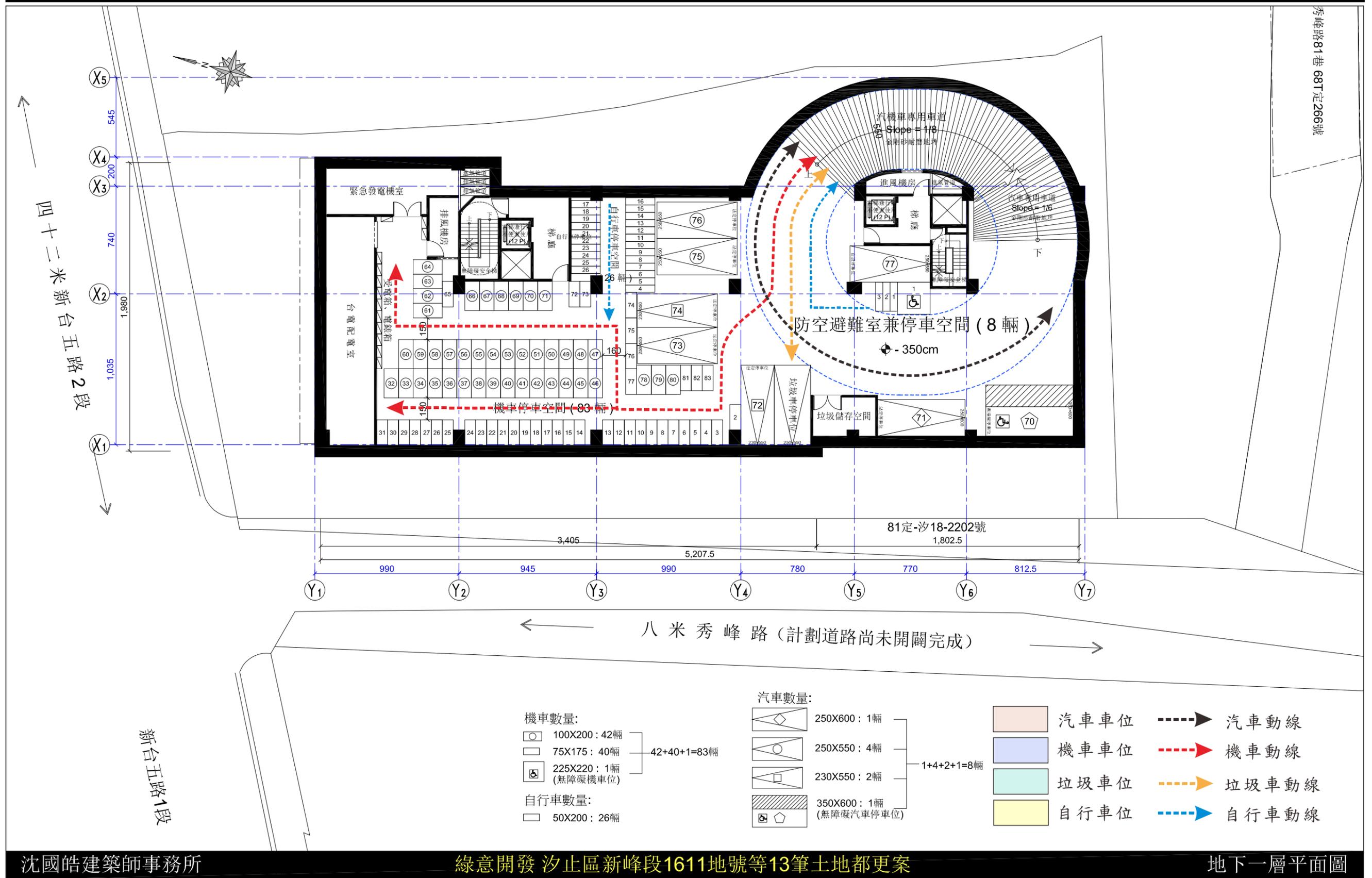


圖12-11、地下一層機車、垃圾車及自行車動線規劃示意圖 (S: 1/250)

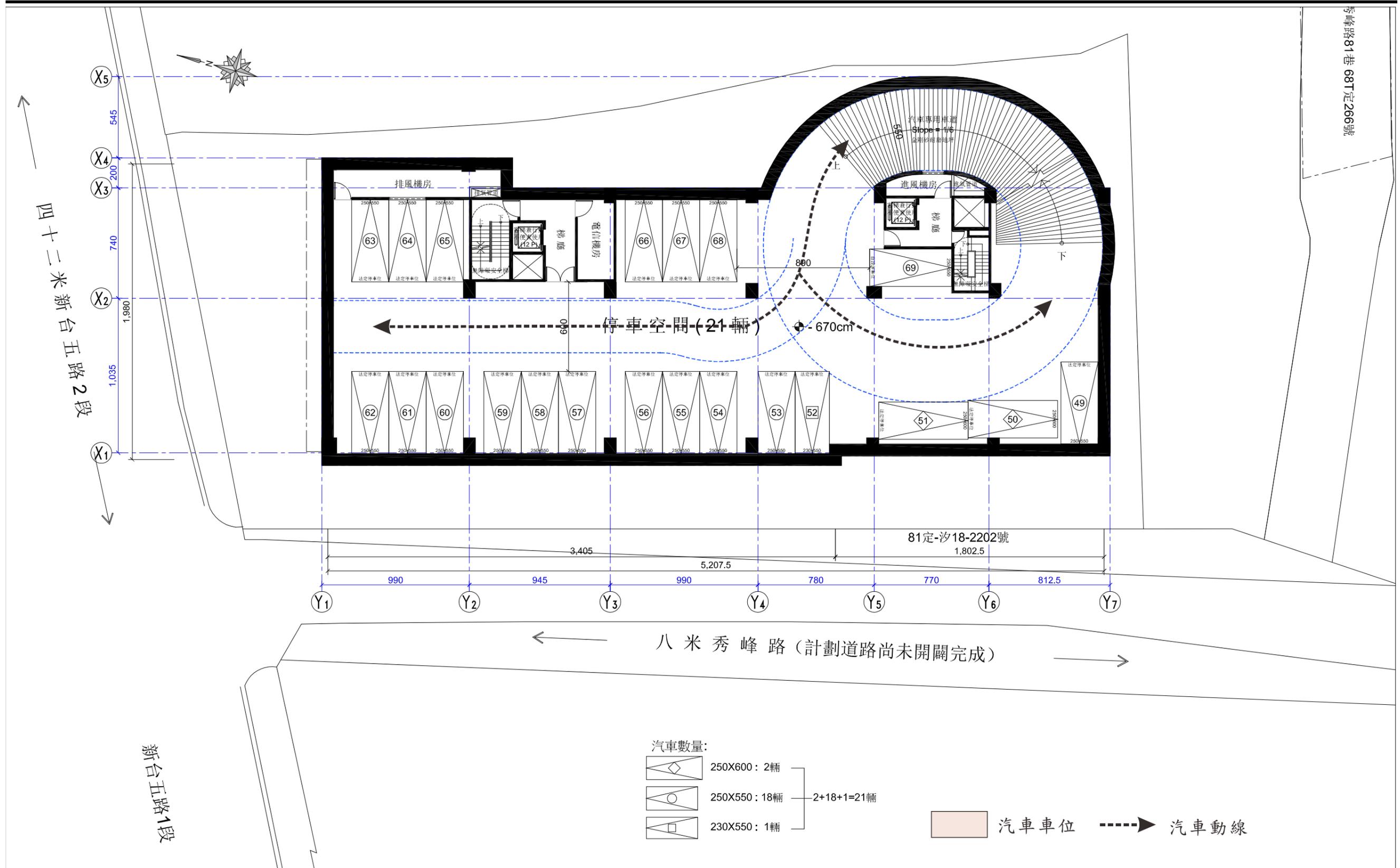
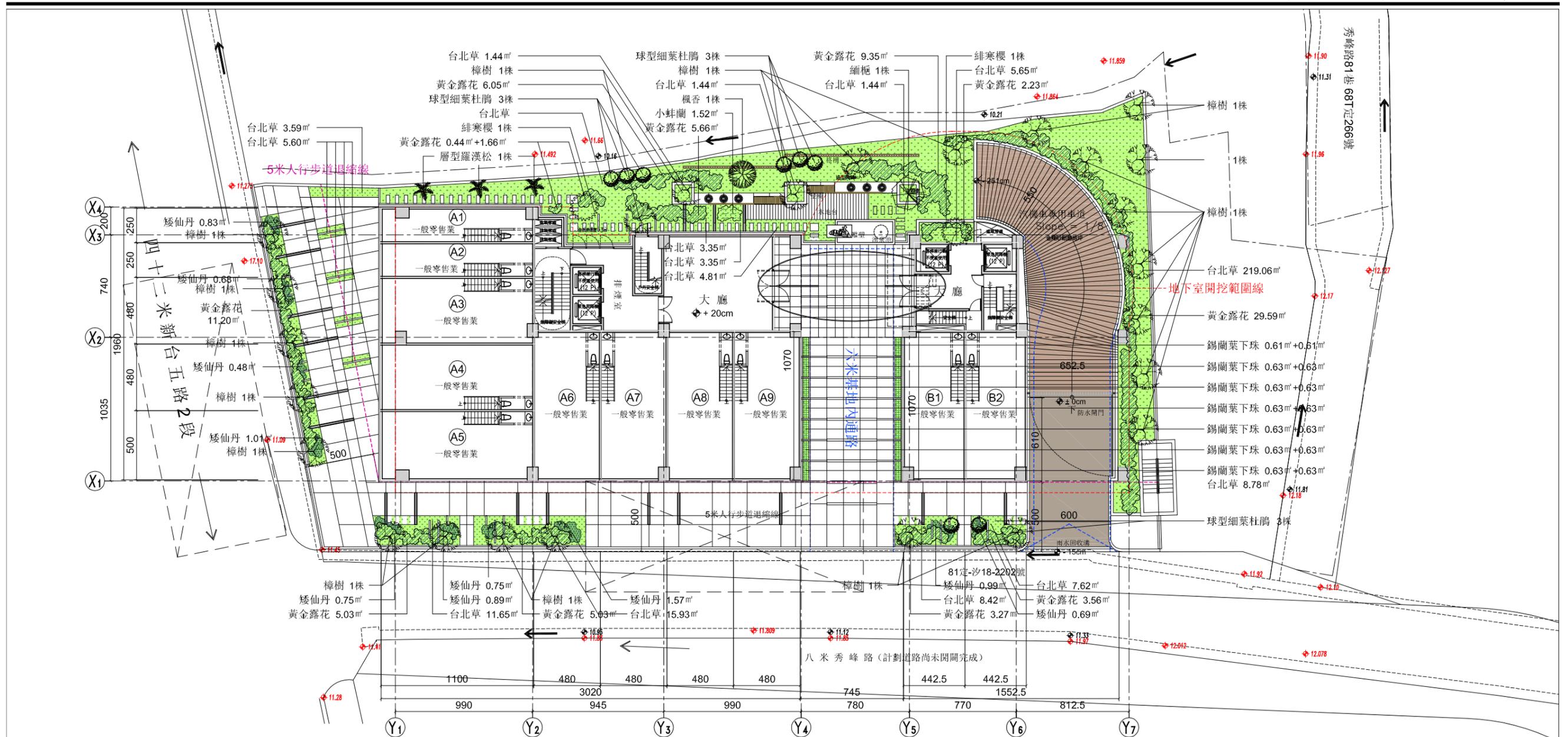


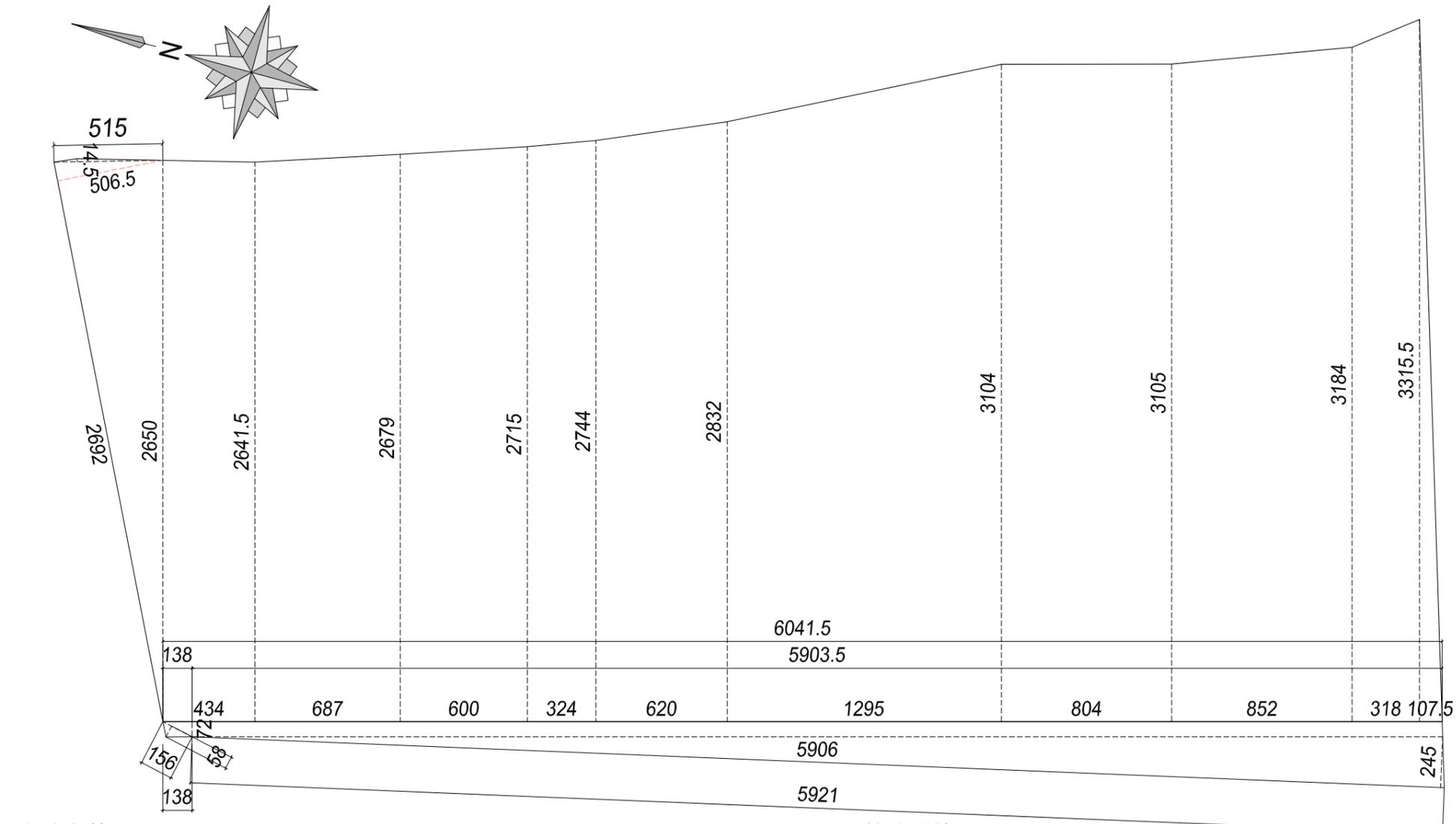
圖12-12、地下二至四層車行動線規劃示意圖 (S: 1/250)



景觀植栽配置圖例

圖例	名稱	規格	數量	植栽密度	單位綠覆面積 (m²)	單項綠覆面積 (m²)	總綠覆面積 (m²)	圖例	名稱	規格	數量	植栽密度	單位綠覆面積 (m²)	單項綠覆面積 (m²)	總綠覆面積 (m²)	
喬木	楓香	φ=20cm, H=6m, W=3m	1 株		15.00m²	15.00m²	444.00m²	灌木	球型細葉杜鵑	H=50cm, W=60cm	8 株	36 株/m²	實際面積加50%	2.88m²	177.50m²	971.16m²
	樟樹	φ=15cm, H=5m, W=2.5m	25 株	15.00m²	375.00m²	小蚌蘭			H=20cm, W=15cm	1.52m²	36 株/m²	實際面積加50%	2.28m²			
	層型羅漢松	H=200cm, W=60cm	3 株	3.00m²	9.00m²	黃金露花			H=40cm, W=20cm	94.36m²	36 株/m²	實際面積加50%	141.54m²			
	緋寒櫻	φ=15cm, H=3m, W=2.5m	2 株	15.00m²	30.00m²	錫蘭葉下珠			H=15cm, W=15cm	8.78m²	36 株/m²	實際面積加50%	13.17m²			
	細榭	φ=15cm, H=2.5m, W=2.5m	1 株	15.00m²	15.00m²	矮仙丹			H=30cm, W=20cm	11.75m²	36 株/m²	實際面積加50%	17.63m²			
地被	台北草	密鋪	349.66m²	36 株/m²	被覆面積	349.66m²	349.66m²									

圖12-13、地面層植栽綠化示意圖 (S: 1/300)



土地座落: 新北市汐止區新峰段1605、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618等13筆地號
 騰本面積: 1605=155.00m², 1607=191.00m², 1608=188.00m², 1609=188.00m², 1610=187.00m², 1611=177.00m², 1612=170.00m², 1613=175.00m², 1614=164.00m², 1615=160.00m², 1616=159.00m², 1617=48.00m², 1618=6.00m² 合計:1968.00m²
 使用基地面積: 1605地號:部分使用:116.00m²,其餘12筆地號全筆使用, 使用基地面積為1929.00m²

基地面積:
 (1)現有巷道:(1605地號)
 $(59.035+59.06) \times 0.72 / 2 + 2.45 \times 59.21 / 2 + 0.72 \times 1.38 / 2 + 0.58 \times 1.56 / 2 = 116.00\text{m}^2$
 (2)其他: $1.075 \times 33.155 / 2 + (33.155 + 31.84) \times 3.18 / 2 + (31.84 + 31.05) \times 8.52 / 2 + (31.05 + 31.04) \times 8.04 / 2 + (31.04 + 28.32) \times 12.95 / 2 + (28.32 + 27.44) \times 6.20 / 2 + (27.44 + 27.15) \times 3.24 / 2 + (27.15 + 26.79) \times 6.00 / 2 + (26.79 + 26.42) \times 6.87 / 2 + (26.42 + 26.50) \times 4.34 / 2 + 5.065 \times 26.92 / 2 + 0.145 \times 5.15 / 2 = 1813.00\text{m}^2$
 (3)合計: $116.00 + 1813.00 = 1929.00\text{m}^2$

圖12-14、綠化面積計算圖

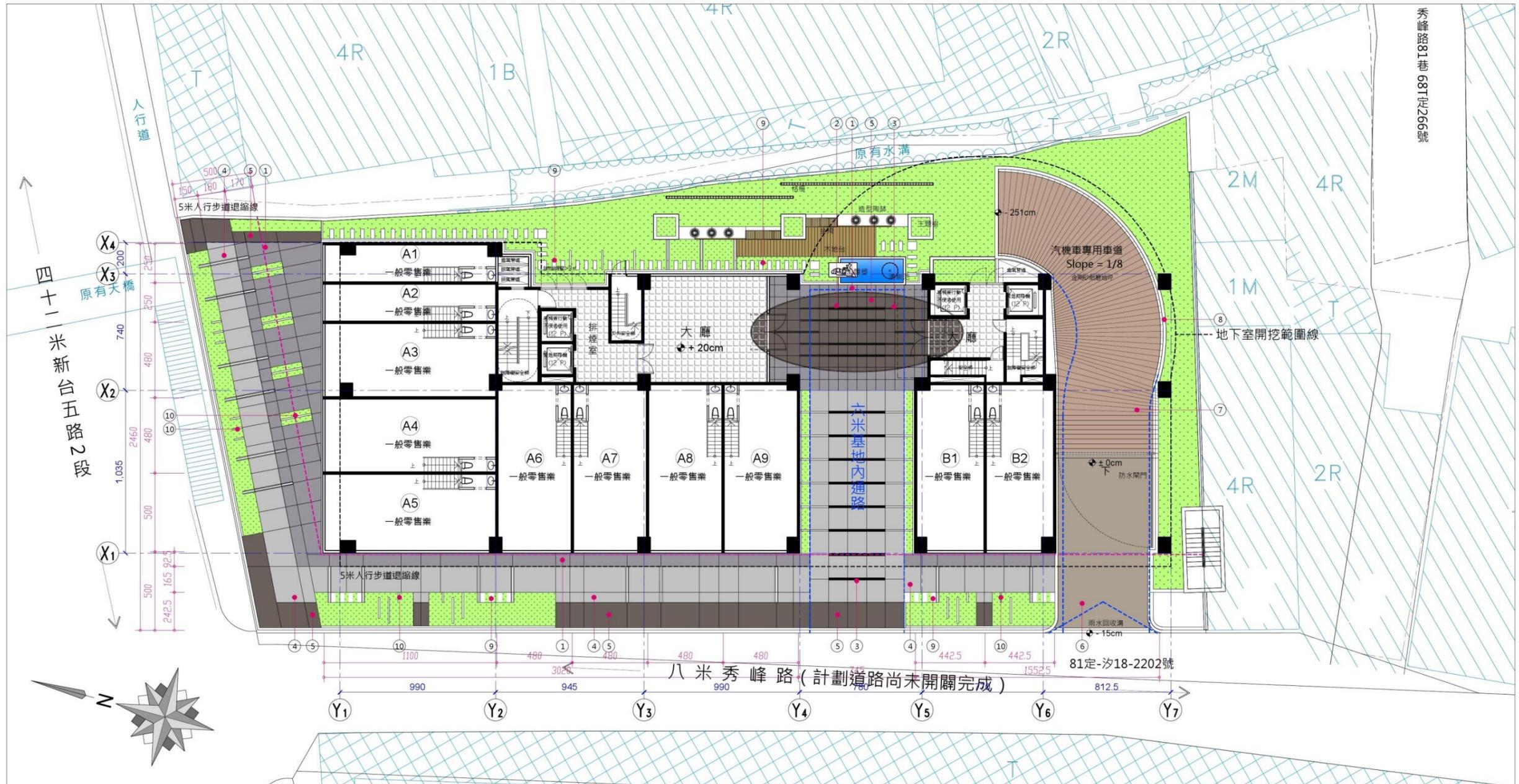


沈國皓建築師事務所

綠意開發 汐止區新峰段1611地號等13筆土地都更案

屋頂突出物綠化平面圖

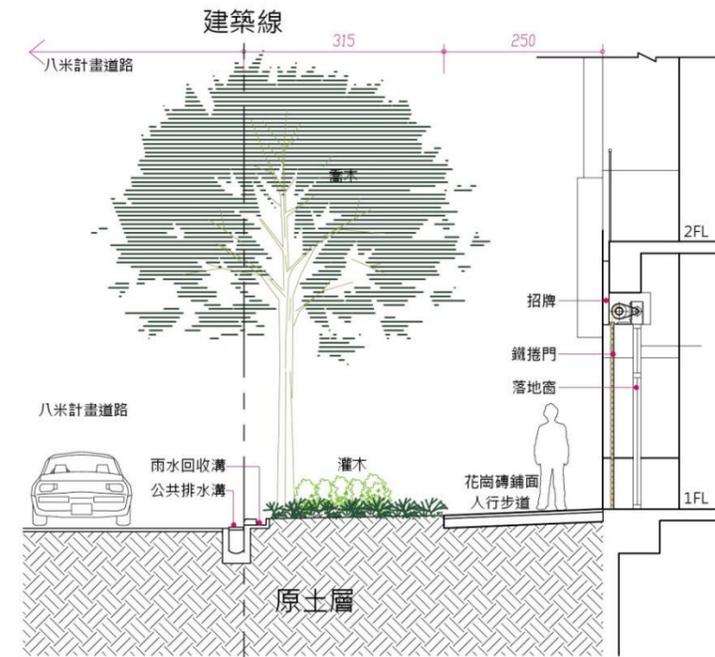
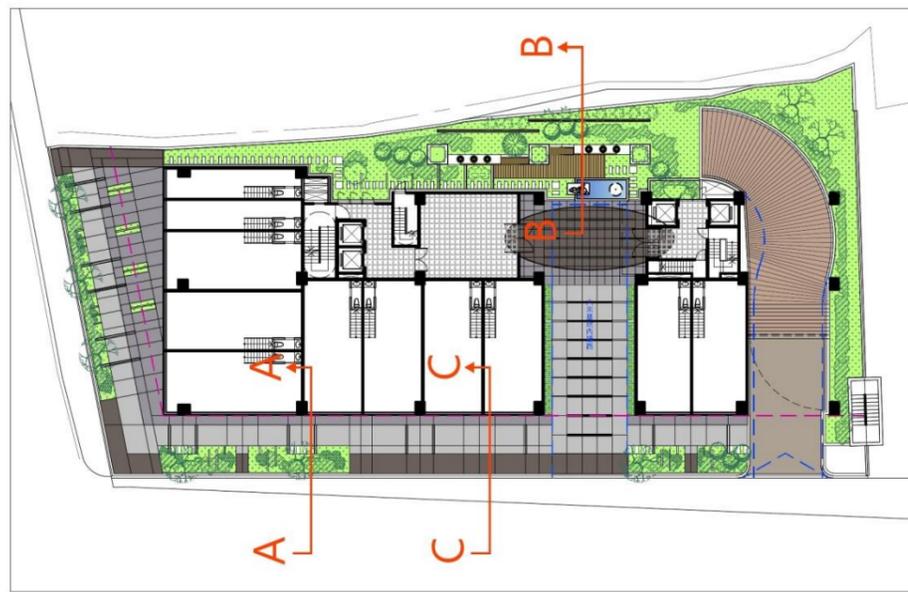
圖12-15、屋突層植栽綠化示意圖 (S: 1/300)



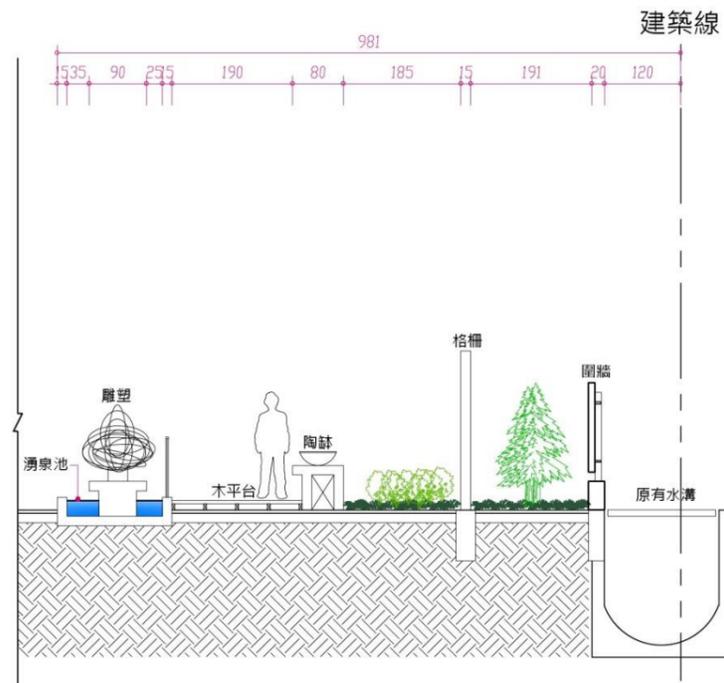
景觀鋪面圖例:

編號	建材圖例	建材名稱	編號	建材圖例	建材名稱
①		花崗石材	⑦		車道磚
②		花崗石材	⑧		斬石路緣石
③		洗石子	⑨		踏石
④		花崗磚	⑩		條石
⑤		花崗磚			
⑥		PC+金剛沙			

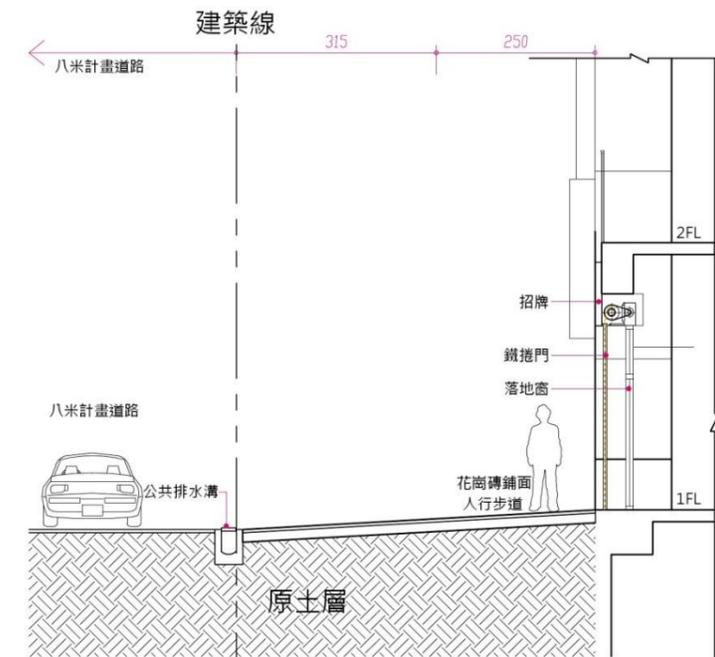
圖12-16、開放空間鋪面規劃構想圖 (S: 1/250)



A-A 景觀剖面示意圖



B-B 景觀剖面示意圖

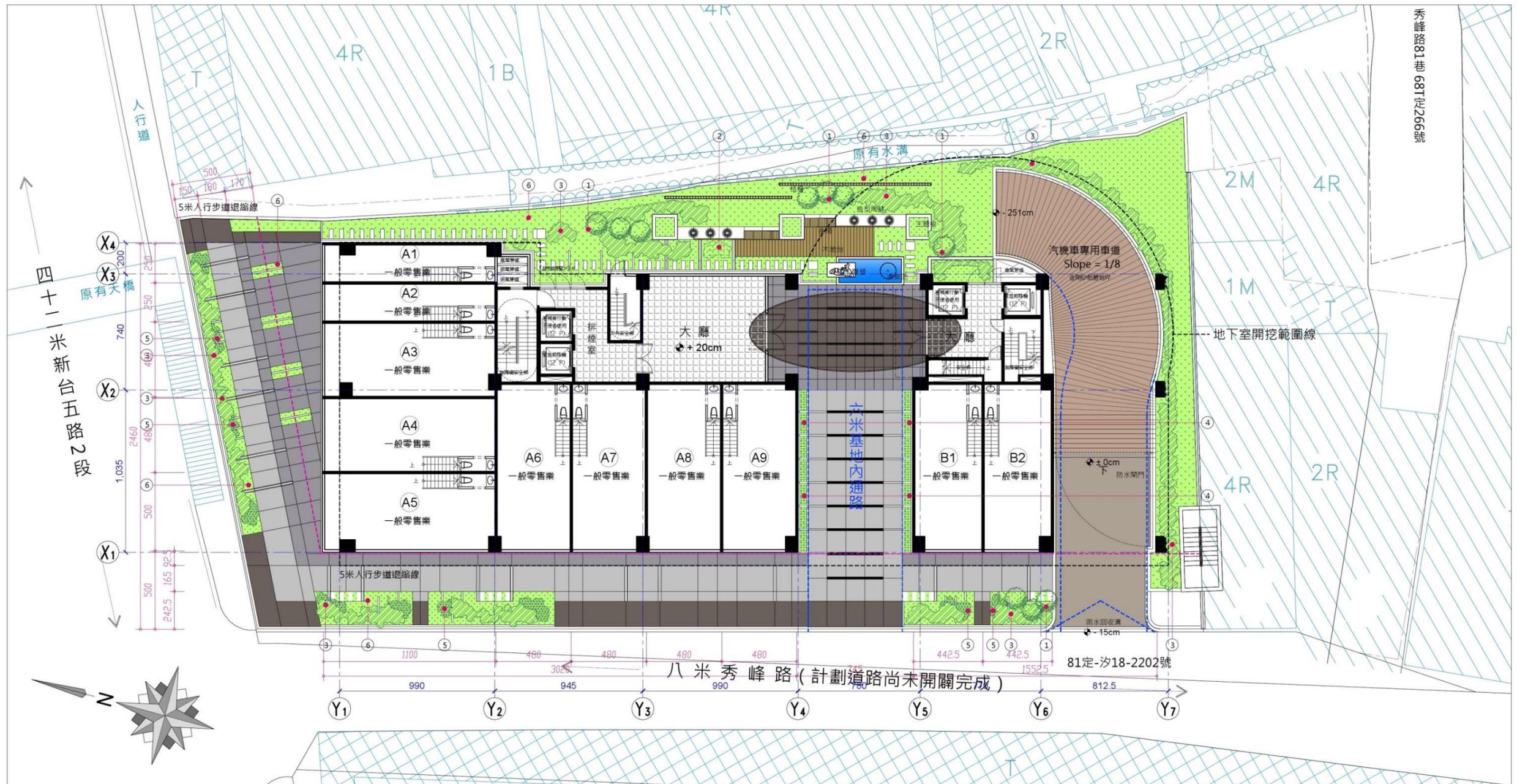


C-C 景觀剖面示意圖

圖12-17、開放空間剖面 (S : 1/250)



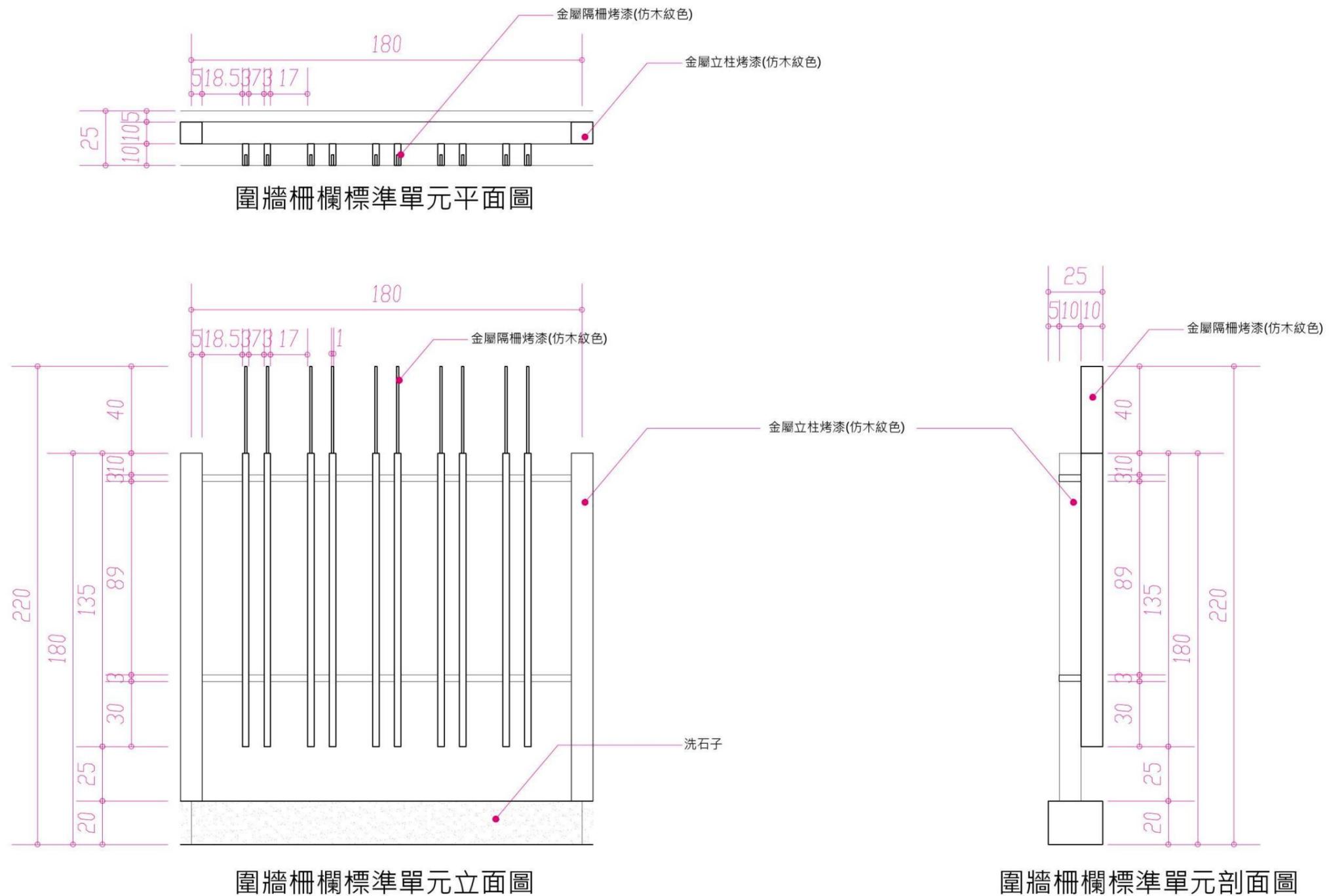
圖12-18、開放空間植栽喬木 (S: 1/250)



植栽表圖例:

類別	圖例	編號	名稱	數量	規格
灌木		①	球型細葉杜鵑	10株	H=50cm,W=60cm
		②	小蚌蘭		H=20cm,W=15cm
		③	黃金露花		H=40cm,W=20cm
		④	錫蘭葉下珠		H=15cm,W=15cm
		⑤	矮仙丹		H=30cm,W=20cm
草花地毯		⑥	台北草		密鋪草毯

圖12-19、開放空間植栽灌木 (S : 1/250)



圍牆柵欄標準單元立面圖 1/200
圍牆總長89.8M

圖12-20、圍牆柵欄 (S : 1/250)



1900~2200

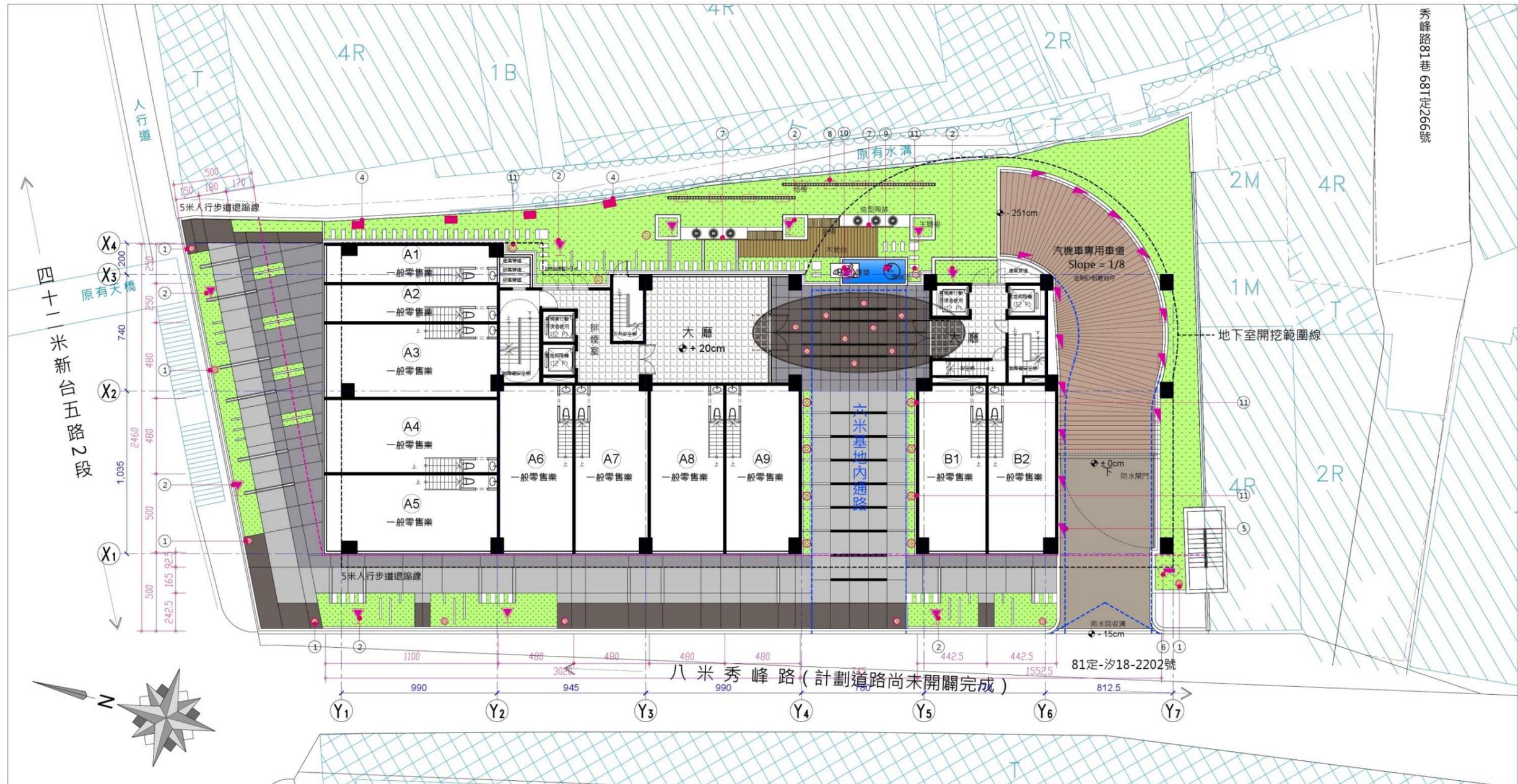


2200~2400



2400~0500

圖12-21、夜間照明規劃示意圖



照明燈具圖例:

編號	圖例	建材名稱	數量	規格	編號	圖例	建材名稱	數量	規格
①		高腳路燈	9	合敬 HT 221022	⑦		LED條燈	2	標準品
②		照樹燈	10	合敬 HT 25003	⑧		上投射燈(Led)	9	合敬 HT 25002
③		地底燈	9	合敬 HT 9069-LED	⑨		水池燈	1	GL-G7205
④		嵌壁燈	4	合敬 HT 25002	⑩		雕塑燈	1	合敬 HT 25002
⑤		車道燈	14	合敬 HT F2002	⑪		庭園矮燈	11	合敬 FRIS POKER LINE 6806-W4
⑥		車道警示燈	1	國益 JSB-T5455					

圖12-22、景觀照明設備配置圖

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新重建案依據都市更新條例第11條之規定提出自行劃定更新單元，再依據第25條規定，由綠意開發股份有限公司擔任實施者，擬訂都市更新事業計畫，以「權利變換」方式實施。

二、權利變換選配原則

原樓層原位次分配：如有其他選配需求，經實施者同意後不在此限。

三、有關費用分擔

(一) 工程費用

1. 建築設計費用

包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費等。

2. 營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用。

3. 空氣污染防制費

依「空氣污染防制費收費辦法核計」，本案費率等級為第一級費率。

4. 其他必要費用

(1) 公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金。

(2) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用。

(3) 建照執照相關規費

本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」提列。

(4) 建築物結構外審費用

本案考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「台灣省土木技師公會業務收費標準」提列。

(5) 土地鑑界費

本案更新前土地鑑界費用。

(二) 其他都市更新事業費用

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費用

包括都市更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫書圖之擬訂。

(2) 不動產估價費用

委託三家估價機構之費用。

(3) 土地複丈費

本案更新後土地複丈費用。

(4) 鑽探費用

地質鑽探之工程費用。

2. 更新前土地及建物測量費

更新前建物測量費用。

3. 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

(1) 合法建築物

4. 拆遷安置費

(1) 占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費

(2) 合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）

含租金補貼、搬遷補貼之安置費用。

5.地籍整理費用

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。

(1) 地籍整理費用

(2) 信託登記、塗銷費用

(三) 貸款利息

支付工程費用、權利變換費用等支出利息。

(四) 稅捐

印花稅等。

(五) 管理費用

1.行政作業費用

實施都市更新事業期間之行政作業相關費用。

2.信託費用

委託信託機構之費用。

3.總務及人事管理費用

實施都市更新事業期間之人事費用。

4.銷售管理費用

折價抵付共同負擔之建物及土地應有部分及車位之銷售管理費用。

5.風險管理費用

包括風險、其他直接費用、專業顧問費用等。

四、有關資金來源及控管機制

(一) 資金來源

本案都市更新總費用，全部由實施者自行籌措，並其中70%申請金融機構融資，其餘30%為自籌款。

(二) 控管機制

1.配合信託

(1) 信託委託人：實施者及土地、建物所有權人。

(2) 信託受託人：銀行信託部。

(3) 信託財產

實施者及原土地、合法建築物所有權人之土地及合法建築物、融資資金、房屋銷售款、自籌款及更新後土地、建築物及車位。

2.信託專戶

簽訂信託契約後，由受託機構成立信託專戶，將所有信託財產納入信託專戶控管專款專用。

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 應拆除建築物

本案應拆除建築物包括合法建築物、增建物及其他土地改良物，詳表14-1。

表14-1、應拆除合法建築物門牌表

序號	門牌	層數	層次	構造	騰本面積
					(m ²)
1	秀峰路 57 號	3	1	加強磚造	97.72
2	秀峰路 57 號 2 樓		2	加強磚造	96.05
3	南街 36 之 7 號 (整編後：秀峰路 57 號)		3	加強磚造	96.05
4	秀峰路 59 號	3	1	加強磚造	96.05
5	秀峰路 59 號 2 樓		2	加強磚造	96.05
6	秀峰路 59 號 3 樓		3	加強磚造	96.05
7	秀峰路 61 號	4	1	鋼筋混凝土造	55.66
8	秀峰路 21 之 1 號		2	鋼筋混凝土造	100.26
9	秀峰路 61 號 3 樓		3	鋼筋混凝土造	100.26
10	秀峰路 61 號 4 樓		4	鋼筋混凝土造	100.26
11	秀峰路 61 之 1 號		1	鋼筋混凝土造	44.60
12	秀峰路 63 號	2	1	加強磚造	131.32
			2	加強磚造	131.32
13	秀峰路 65 號	1	1	加強磚造	118.08
14	秀峰路 67 號	1	1	加強磚造	112.50
			2	加強磚造	112.50
15	秀峰路 69 號	3	1	加強磚造	103.68
16	秀峰路 69 號		2	加強磚造	100.42
17	秀峰路 69 號		3	加強磚造	100.42
18	秀峰路 71 號	1	1	加強磚造	124.50
19	秀峰路 73 號	4	1	鋼筋混凝土造	104.40
			2	鋼筋混凝土造	104.40
			3	鋼筋混凝土造	104.40
			4	鋼筋混凝土造	104.40
20	秀峰路 73 號 2 樓				
21	秀峰路 73 號				
22	秀峰路 73 號				
23	秀峰路 75 號	4	1	鋼筋混凝土造	104.40

序號	門牌	層數	層次	構造	騰本面積			
					(m ²)			
24	秀峰路 75 號 2 樓	4	2	加強磚造	104.40			
25	秀峰路 75 號		3	加強磚造	104.40			
26	秀峰路 75 號四樓		4	加強磚造	104.40			
合計	26 戶				2,848.95			
其他土地改良物								
序號	建號	門牌	加強磚造	鋼筋混凝土	磚造	鐵皮屋	T棚	小計
1	5432	秀峰路 57 號	4.20	-	53.48	-	-	57.68
2	664	秀峰路 57 號 2 樓	5.87	-	-	-	-	5.87
3	665	南街 36 之 7 號 (整編後：秀峰路 57 號)	5.87	-	-	92.46	-	98.33
4	661	秀峰路 59 號	4.90	-	60.28	-	-	65.18
5	662	秀峰路 59 號 2 樓	4.90	-	-	-	-	4.9
6	663	秀峰路 59 號 3 樓	4.90	-	-	100.95	-	105.85
7	1673	秀峰路 61 號	-	0.59	26.35	-	2.70	29.64
8	1674	秀峰路 21 之 1 號	-	7.34	50.25	-	-	57.59
9	1675	秀峰路 61 號 3 樓	-	7.34	-	41.44	-	48.78
10	1676	秀峰路 61 號 4 樓	-	7.34	-	-	78.98	86.32
11	3716	秀峰路 61 之 1 號	-	11.66	23.90	-	4.71	40.27
12	1593	秀峰路 63 號(1 樓)	29.04	-	-	-	-	29.04
13	1593	秀峰路 63 號(2 樓)	18.62	-	-	105.38	-	124
14	221	秀峰路 65 號(1 樓)	30.17	-	-	-	-	30.17
15	-	秀峰路 65 號(2 樓)	148.25	-	-	92.22	36.33	276.8
16	666	秀峰路 67 號(1 樓)	30.48	-	-	-	-	30.48
17	666	秀峰路 67 號(2 樓)	17.04	-	-	95.87	-	112.91
18	1524	秀峰路 69 號	70.90	-	-	-	2.57	73.47
19	1525	秀峰路 69 號	64.90	-	-	-	-	64.9
20	1526	秀峰路 69 號	17.74	-	-	-	-	17.74
21	2778	秀峰路 71 號	7.68	-	-	144.04	-	151.72
22	1579	秀峰路 73 號	-	70.59	-	14.86	-	85.45
23	1580	秀峰路 73 號 2 樓	-	70.59	-	-	-	70.59
24	1581	秀峰路 73 號(3 樓)	-	12.74	-	57.85	-	70.59
25	1582	秀峰路 73 號(4 樓)	-	12.74	-	117.14	-	129.88
26	1583	秀峰路 75 號	-	61.89	-	21.45	-	83.34
27	1188	秀峰路 75 號 2 樓	7.90	-	-	4.28	-	12.18
28	1205	秀峰路 75 號	7.90	-	-	-	-	7.9

二、合法建築物之補償與安置

(一) 合法建築物拆遷補償費

1. 法令依據

依據都市更新條例第36條第2項之規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應根據重建成本或建築物之殘餘價值給予其補償，補償金額由實施者查定之，其建築物拆除或遷移費用可由補償人應領補償金額內扣回。

2. 計算方式

本案合法建築物拆遷補償費，依其建築物之殘餘價值，其應補償總價為7,072,182元，本案不扣除建築物拆除費用（實施者承諾無條件拆除，由實施者負擔之），其實際補償金額總計為7,072,182元（詳p.14-4，表14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表）。

(二) 合法建築物拆遷安置費

1. 租金補貼

本案合法建築物拆遷安置費（實際數額應於擬訂權利變換計畫時，依估價師查估結果為準），平均水準依據「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」辦理，其住宅租金水準依據「崔媽媽基金會」所公佈民國103年全年度行政區住家之租金水準，金額為550.69元/月/坪，一樓租金加成30%，為715.90元/月/坪，取其整數，本案二樓以上租金補貼551元/月/坪，一樓租金加成30%，為716元/月/坪。

其補償時間以實際都市更新期間為準，以施工期限24個月及上開提列基準的8個月為限，更新期間總計32個月。

2. 搬遷補貼

原住戶於建物拆除前遷出時，每戶分別補助30,000元之搬遷費。本案更新前

其他土地改良物								
序號	建號	門牌	加強磚造	鋼筋混凝土	磚造	鐵皮屋	T棚	小計
29	1186	秀峰路 75 號四樓	7.90	-	-	101.01	-	108.91
合計			489.16	262.82	214.26	988.95	125.29	2,080.48

註1：本案委託群測測量工程有限公司測繪，各戶實測面積及測量成果圖詳測量成果報告書。

(二) 通知公告拆遷日

本案以「權利變換」方式實施，依都市更新條例第25條之規定，取得更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，且同意比例已達法定標準，俟事業計畫發布實施後，擬訂權利變換計畫，並於權利變換計畫發布實施後，通知公告拆遷日依下列規定辦理：

1. 實施者應依據權利變換實施辦法第18條之規定，於權利變換計畫發布實施後通知建築物所有權人應領之補償金額。

有關權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者依據權利變換實施辦法第19條第1項之規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

(三) 預定公告拆遷日

本案預定公告拆遷日為權利變換計畫核定發布日起3個月（依據都市更新權利變換實施辦法第19條第2項之規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於2個月），所有權人、管理人或使用人應於公告拆遷日屆至起一個月內自行拆除，逾期不拆除或遷移者由實施者代為拆除或依都市更新條例第36條第1項之規定，請求主管機關代為拆除。

(四) 拆除費用

本案合法建築物拆除費用實施者承諾無條件拆除，其費用由實施者負擔之。

合法建築物共26戶，搬遷補貼合計為780,000元。

3.搬遷安置總費用：13,778,106元（詳P.14-5，表14-3、合法建築物拆遷安置費用明細表）。

（三）補償金之發放

1.建築物殘餘價值補償發放

依都市更新權利變換實施辦法第20條之規定，因權利變換而拆除或遷移之建築物，其補償金額實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之，當應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明者，實施者得將補償金額提存於法院。本案以「權利變換」方式實施都市更新，故建築物殘餘價值之補償計算方式如下：

建物殘餘價值＝建物單價 × 【1—（年折舊率 × 經歷年數）】 × 建物面積

建物拆除費＝Σ各類建築拆除單價×合法建築物各戶面積

總補償金額＝建物殘餘價值－拆除費用

惟本案實施者拆除費用自行吸收，故不提列拆除費用。

本案數額應於擬訂權利變換計畫時，依估價師實際估算之權利價值為準。

2.現住戶拆遷安置補償發放

本案拆遷安置費補償費用，於配合搬遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放之，依實施者與現住戶協議內容所載並於建物拆除後按月發放。

表14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌	層數	層次	建號	構造	合法建物面積		折舊後單價 (元/坪)	補償總價 (元)	拆除費用		所有權人/管理人	權利 範圍	應補償總價 (元)
						(m ²)	坪			單價 (元/m ²)	複價 (元)			
1	秀峰路 57 號	3	1	5432	加強磚造	97.72	29.56	5,004	147,918	拆除費用由實施者 自行負擔			全部	147,918
2	秀峰路 57 號 2 樓		2	664	加強磚造	96.05	29.06	5,004	145,416				全部	145,416
3	南街 36 之 7 號 (整編後: 秀峰路 57 號)		3	665	加強磚造	96.05	29.06	5,004	145,416				全部	145,416
4	秀峰路 59 號	3	1	661	加強磚造	96.05	29.06	5,004	145,416				全部	145,416
5	秀峰路 59 號 2 樓		2	662	加強磚造	96.05	29.06	5,004	145,416				全部	145,416
6	秀峰路 59 號 3 樓		3	663	加強磚造	96.05	29.06	5,004	145,416				全部	145,416
7	秀峰路 61 號	4	1	1673	鋼筋混凝土造	55.66	16.84	15,930	268,261				全部	268,261
8	秀峰路 21 之 1 號		2	1674	鋼筋混凝土造	100.26	30.33	15,930	483,157				全部	483,157
9	秀峰路 61 號 3 樓		3	1675	鋼筋混凝土造	100.26	30.33	15,930	483,157				全部	483,157
10	秀峰路 61 號 4 樓		4	1676	鋼筋混凝土造	100.26	30.33	15,930	483,157				全部	483,157
11	秀峰路 61 之 1 號	1	3716	鋼筋混凝土造	44.60	13.49	15,930	214,896	1/2				214,896	
		1							1/4					
		1							1/4					
12	秀峰路 63 號	2	1至2	1593	加強磚造	262.64	79.45	2,250	178,763				1/3	178,763
													1/3	
13	秀峰路 65 號	1	1	221	加強磚造	118.08	35.72	2,250	80,370				全部	80,370
14	秀峰路 67 號	2	1至2	666	加強磚造	225.00	68.06	5,004	340,572				全部	340,572
15	秀峰路 69 號	3	1	1524	加強磚造	103.68	31.36	5,004	156,925				全部	156,925
16	秀峰路 69 號		2	1525	加強磚造	100.42	30.38	5,004	152,022				全部	152,022
17	秀峰路 69 號		3	1526	加強磚造	100.42	30.38	5,004	152,022				全部	152,022
18	秀峰路 71 號	1	1	2778	加強磚造	124.50	37.66	15,003	565,013				1/2	565,013
									1/2					
19	秀峰路 73 號	4	1	1579	鋼筋混凝土造	104.40	31.58	12,510	395,066				全部	395,066
20	秀峰路 73 號 2 樓		2	1580	鋼筋混凝土造	104.40	31.58	12,510	395,066				全部	395,066
21	秀峰路 73 號		3	1581	鋼筋混凝土造	104.40	31.58	12,510	395,066				全部	395,066
22	秀峰路 73 號		4	1582	鋼筋混凝土造	104.40	31.58	12,510	395,066				全部	395,066
23	秀峰路 75 號	4	1	1583	鋼筋混凝土造	104.40	31.58	12,510	395,066	全部	395,066			
24	秀峰路 75 號 2 樓		2	1188	加強磚造	104.40	31.58	7,004	221,180	全部	221,180			
25	秀峰路 75 號		3	1205	加強磚造	104.40	31.58	7,004	221,180	全部	221,180			
26	秀峰路 75 號四樓		4	1186	加強磚造	104.40	31.58	7,004	221,180	全部	221,180			
合計	26 戶			26 筆		2,848.95	861.83		7,072,182	22 人			7,072,182	

表14-3、合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	建號	構造	合法建物面積		租金單價 (元/月/坪)	租金每月 總額 (元/月)	可領租金補 貼總額 (元/24月)	所有權人/管理人	搬遷費 (元)	拆遷安置費用 (元)
				(m ²)	坪						
1	秀峰路 57 號	5432	加強磚造	97.72	29.56	716	21,165	507,959		30,000	537,959
2	秀峰路 57 號 2 樓	664	加強磚造	96.05	29.06	551	16,012	384,289		30,000	414,289
3	南街 36 之 7 號 (整編後: 秀峰路 57 號)	665	加強磚造	96.05	29.06	551	16,012	384,289		30,000	414,289
4	秀峰路 59 號	661	加強磚造	96.05	29.06	716	20,807	499,367		30,000	529,367
5	秀峰路 59 號 2 樓	662	加強磚造	96.05	29.06	551	16,012	384,289		30,000	414,289
6	秀峰路 59 號 3 樓	663	加強磚造	96.05	29.06	551	16,012	384,289		30,000	414,289
7	秀峰路 61 號	1673	鋼筋混凝土造	55.66	16.84	716	12,057	289,379		30,000	319,379
8	秀峰路 21 之 1 號	1674	鋼筋混凝土造	100.26	30.33	551	16,712	401,084		30,000	431,084
9	秀峰路 61 號 3 樓	1675	鋼筋混凝土造	100.26	30.33	551	16,712	401,084		30,000	431,084
10	秀峰路 61 號 4 樓	1676	鋼筋混凝土造	100.26	30.33	551	16,712	401,084		30,000	431,084
11	秀峰路 61 之 1 號	3716	鋼筋混凝土造	44.60	13.49	716	9,659	231,812		30,000	261,812
12	秀峰路 63 號	1593	加強磚造	262.64	79.45	716	56,886	1,365,269		30,000	1,395,269
13	秀峰路 65 號	221	加強磚造	118.08	35.72	716	613,812	613,812		30,000	643,812
14	秀峰路 67 號	666	加強磚造	225.00	68.06	716	1,169,543	1,169,543		30,000	1,199,543
15	秀峰路 69 號	1524	加強磚造	103.68	31.36	716	538,890	538,890		30,000	568,890
16	秀峰路 69 號	1525	加強磚造	100.42	30.38	551	401,745	401,745		30,000	431,745
17	秀峰路 69 號	1526	加強磚造	100.42	30.38	551	401,745	401,745		30,000	431,745
18	秀峰路 71 號	2778	加強磚造	124.50	37.66	716	26,965	647,149		30,000	677,149
19	秀峰路 73 號	1579	鋼筋混凝土造	104.40	31.58	716	22,611	542,671		30,000	572,671
20	秀峰路 73 號 2 樓	1580	鋼筋混凝土造	104.40	31.58	551	17,401	417,614		30,000	447,614
21	秀峰路 73 號	1581	鋼筋混凝土造	104.40	31.58	551	17,401	417,614		30,000	447,614
22	秀峰路 73 號	1582	鋼筋混凝土造	104.40	31.58	551	17,401	417,614		30,000	447,614
23	秀峰路 75 號	1583	鋼筋混凝土造	104.40	31.58	716	22,611	542,671		30,000	572,671
24	秀峰路 75 號 2 樓	1188	加強磚造	104.40	31.58	551	17,401	417,614		30,000	447,614
25	秀峰路 75 號	1205	加強磚造	104.40	31.58	551	17,401	417,614		30,000	447,614
26	秀峰路 75 號四樓	1186	加強磚造	104.40	31.58	551	17,401	417,614		30,000	447,614
合計	26 戶	26 筆		2,848.95	861.83			12,998,106	22 人		13,778,106

三、其他土地改良物之補償

(一) 處理方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新，其他土地改良物之補償費用，應依據估價師事務所估算其建築物之殘餘價值結果發放補償金，目前依建築重建單價扣除折舊後，計算其補償價值。

本案補償費應於擬訂權利變換計畫時，依估價師實際查估為準。

(二) 其他土地改良物

本案其他土地改良物依測量成果報告書實測面積為準，目前依據成本法（考慮折舊）計算其補償費，現階段補償金額扣除拆除費用後估計為2,003,320元，後續實際補償數額依估價師查估為準（每戶補償數額詳p.14-7，表14-4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表）。

表14-4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表

序號	合法建物門牌	增建面積			折舊後單價 (元/坪)	補償總價 (元)	拆除費用		應補償總價 (元)	受補償人
		構造	(m ²)	坪			單價 (元/m ²)	複價 (元)		
1	秀峰路 57 號	加強磚造	4.2	1.27	3,503	4,449	400	1,680	2,769	
		磚造	53.48	16.18	1,544	24,981	230	12,300	12,681	
2	秀峰路 57 號 2 樓	加強磚造	5.87	1.78	3,503	6,235	400	2,348	3,887	
3	南街 36 之 7 號 (整編後: 秀峰路 57 號) (秀峰路 57 號 3、4 樓)	加強磚造	5.87	1.78	3,503	6,235	400	2,348	3,887	
		鐵皮	92.46	27.97	2,316	64,776	100	9,246	55,530	
4	秀峰路 59 號	加強磚造	4.9	1.48	3,503	5,184	400	1,960	3,224	
		磚造	60.28	18.23	1,544	28,146	230	13,864	14,282	
5	秀峰路 59 號 2 樓	加強磚造	4.9	1.48	3,503	5,184	400	1,960	3,224	
6	秀峰路 59 號 3 樓 (含 4 樓增建)	加強磚造	4.9	1.48	3,503	5,184	400	1,960	3,224	
		鐵皮	100.95	30.54	2,316	70,727	100	10,095	60,632	
7	秀峰路 61 號	鋼筋混凝土造	0.59	0.18	11,151	2,007	800	472	1,535	
		磚造	26.35	7.97	4,915	39,173	230	6,061	33,113	
		T 棚	2.7	0.82	4,096	3,359	100	270	3,089	
8	秀峰路 21 之 1 號 (61 號 2 樓)	鋼筋混凝土造	7.34	2.22	11,151	24,755	800	5,872	18,883	
		磚造	50.25	15.20	4,915	74,710	230	11,558	63,152	
9	秀峰路 61 號 3 樓	鋼筋混凝土造	7.34	2.22	11,151	24,755	800	5,872	18,883	
		鐵皮	41.44	12.54	7,373	92,452	100	4,144	88,308	
10	秀峰路 61 號 4 樓 (含 5 樓增建)	鋼筋混凝土造	7.34	2.22	11,151	24,755	800	5,872	18,883	
		T 棚	78.98	23.89	4,096	97,851	100	7,898	89,953	
11	秀峰路 61 之 1 號	鋼筋混凝土造	11.66	3.53	11,151	39,363	800	9,328	30,035	
		磚造	23.9	7.23	4,915	36,028	230	5,497	30,531	
		T 棚	4.71	1.42	4,096	5,816	100	471	5,345	
12	秀峰路 63 號 (1、2、3 樓)	加強磚造	47.66	14.42	1,575	22,712	400	19,064	3,648	
		鐵皮	105.38	31.88	1,041	33,197	100	10,538	22,659	
13	秀峰路 65 號 (1、2、3 樓)	加強磚造	178.42	53.97	1,575	85,003	400	71,368	13,635	
		鐵皮	92.22	27.90	1,041	29,053	230	21,211	7,842	
		T 棚	36.33	10.99	579	6,358	100	3,633	2,725	
14	秀峰路 67 號 (1、2 樓)	加強磚造	47.52	14.37	3,503	50,335	400	19,008	31,327	
		鐵皮	95.87	29.00	2,316	67,161	100	9,587	57,574	
15	秀峰路 69 號 (1 樓)	加強磚造	70.9	21.45	3,503	75,135	400	28,360	46,775	
		T 棚	2.57	0.78	1,287	1,004	100	257	747	

擬訂新北市汐止區新峰段1611地號等13筆土地都市更新事業計畫案

序號	合法建物門牌	增建面積			折舊後單價 (元/坪)	補償總價 (元)	拆除費用		應補償總價 (元)	受補償人	
		構造	(m ²)	坪			單價 (元/m ²)	複價 (元)			
16	秀峰路 69 號 (2 樓)	加強磚造	64.9	19.63	3,503	68,760	400	25,960	42,800		
17	秀峰路 69 號 (3 樓)	加強磚造	17.74	5.37	3,503	18,810	400	7,096	11,714		
18	秀峰路 71 號	加強磚造	7.68	2.32	10,502	24,365	400	3,072	21,293		
		鐵皮	144.04	43.57	6,944	302,529	100	14,404	288,125		
19	秀峰路 73 號	鋼筋混凝土造	70.59	21.35	8,757	186,962	800	56,472	130,490		
		鐵皮	14.86	4.50	5,790	26,054	100	1,486	24,568		
20	秀峰路 73 號 2 樓	鋼筋混凝土造	70.59	21.35	8,757	186,962	800	56,472	130,490		
21	秀峰路 73 號 (3 樓)	鋼筋混凝土造	12.74	3.85	8,757	33,714	800	10,192	23,522		
		鐵皮	57.85	17.50	5,790	101,320	100	5,785	95,535		
22	秀峰路 73 號 (4 樓)	鋼筋混凝土造	12.74	3.85	8,757	33,714	800	10,192	23,522		
		鐵皮	117.14	35.43	5,790	205,130	100	11,714	193,416		
23	秀峰路 75 號 (1 樓)	鋼筋混凝土造	61.89	18.72	8,757	163,931	800	49,512	114,419		
		鐵皮	21.45	6.49	5,790	37,575	100	2,145	35,430		
24	秀峰路 75 號 2 樓	加強磚造	7.9	2.39	4,903	11,717	500	3,950	7,767		
		鐵皮	4.28	1.29	3,241	4,181	100	428	3,753		
25	秀峰路 75 號 (3 樓)	加強磚造	7.9	2.39	4,903	11,717	500	3,950	7,767		
26	秀峰路 75 號四樓	加強磚造	7.9	2.39	4,903	11,717	500	3,950	7,767		
		鐵皮	101.01	30.56	3,241	99,058	100	10,101	88,957		
合計	26 戶		2,080.48	629.35		2,584,302		580,982	2,003,320		22 人

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

(一) 土地成本

本案之土地成本係依據實施者查估其更新前價值，其數額為379,288,000整。

(二) 更新事業實施經費

本案都市更新事業計畫實施總費用為723,038,635元。其更新事業實施經費認列標準依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」估算（詳表15-1、都市更新事業實施總經費成本明細表）。

表15-1、都市更新事業實施總經費成本明細表

項目		金額	備註
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	15,709,000 依契約提列
		(二) 營建費用	453,517,316
		(三) 空氣污染防制費	49,489
	(四) 其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1,894,116
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	6,075,000
		3.建照執照相關規費	168,824
		4.建築物結構外審費	166,883
		5.綠建築顧問費	1,000,000
		6.景觀設計費用	1,200,000
	工程費用 (A) 合計：		479,780,628
貳、其他都市更新事業費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	5,620,000 依契約提列
		(二) 不動產估價費用	1,410,000 依契約提列
		(三) 土地複丈費	52,000
		(四) 鑽探費用	300,000
	二、更新前土地及建物測量費		210,000 依契約提列
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		7,072,182
	四、拆遷安置費	(一) 占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費	2,003,320
		(二) 合法建築物拆遷安置費 (建物租金補貼)	13,778,106
	五、地籍整理費用	(一) 地籍整理費用	1,620,000
		(二) 信託登記、塗銷費用	702,442
六、其他必要業務費用		0	
其他都市更新事業費用 (B) 合計：		32,768,050	
參、貸款利息 (C)		20,361,070	
肆、稅捐 (D)	一、印花稅	543,733	
	稅捐 (D) 合計：		543,733
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)	0	
	二、信託費用 (E2)	4,535,174	
	三、總務及人事管理費用 (E3)	26,672,675	
	四、銷售管理費用 (E4)	32,007,209	
	五、風險管理費用 (E5)	67,759,360	
管理費用 (E) 合計：		130,974,418	
陸、其他 (F)	一、容積移轉費用	58,610,736	
	其他 (F) 合計：		58,610,736
共同負擔費用 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：		723,038,635	

(三) 更新事業實施經費

1. 工程費用

(1) 建築設計費

a. 提列依據

包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費，其數額按「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造价標準表」及「台灣省建築師公會建築師酬金標準表」計算。

b. 法定工程造价

$$\begin{aligned} \text{工程造价} &= \text{樓地板面積} \times \text{單價} + \text{陽臺} \times \text{單價} \\ &= 13,843.38 \times 11,830 + 754.62 \times 6,700 = 168,823,140 \text{ (元)} \end{aligned}$$

c. 計算基準：本案以費率之最高值計算，但仍低於實際簽約金額，因此

以實際簽約金額認列為15,709,000元，詳p.附錄-38，附錄柒、都市更新事業建築設計委託合約書。

d. 建築設計費

$$\begin{aligned} &= (3,000,000 \times 9\%) + (12,000,000 \times 9\%) + (45,000,000 \times 9\%) + \\ &108,823,140 - 60,000,000) \times 9\% = 15,194,083 \text{ (元)} \end{aligned}$$

表15-2、建築設計費明細表

法定工程造价 (元)：168,823,140			
費率級距	標準費率 (%)	計算費率 (%)	金額計算 (元)
0萬元—300萬元	7%—9%	9%	270,000
300萬元—1,500萬元	6%—9%	9%	1,080,000
1,500萬元—6,000萬元	5.5%—9%	9%	4,050,000
6,000萬元以上	5%—9%	9%	9,794,083
合計			15,194,083
費率計算金額		15,194,083	
實際簽約金額		15,709,000	

(2) 營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，並按「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列。本案更新後為地上14層、地下4層之RC造建築物，建材設備等級採第二級，詳p.附錄-36，附錄陸、建築工程建材設備等級表，工程造价為96,905元/坪。

a. 工程單價物價指數計算方式：

新北市建築物工程造价標準單價表基準日 (96/12) 當月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為94.50。

b. 本案辦理物價措施調整至103/10，當月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為102.57；物價調整基準日需與權利變換估價基準日一致。

c. 調整金額

(a) 指數增減率

$$\left[(102.57 \div 94.50) - 1 \right] \times 100\% = 8.54\%$$

(b) 調整金額

$$\begin{aligned} &\text{工程單價} \times (\text{指數增減率} - 2.5\%) = 96,905 \times (8.54\% - 2.5\%) \\ &= 5,854 \text{ (元/坪)} \end{aligned}$$

(c) 調整後之工程造价 (103/10)

$$96,905 + 5,854 = 102,759 \text{ (元/坪)}$$

(d) 計價面積

以總樓地板面積為準，本案為一幢兩棟建物，A棟地上14層、B棟地上13層，地下4層，超建2層。地下第3層增加30%；地下第4層增加40%。

(e) 營建費用計算

$$\begin{aligned} \text{營建費用} &= \text{總樓地板面積} \times \text{工程造價} \\ &= (13,843.38 \times 0.3025 \times 102,759) \\ &\quad + [1,066.28 \times 0.3025 \times 102,759 \times (30\% + 40\% \text{超建加計})] \\ &= 453,517,316 \text{元} \end{aligned}$$

表15-3、營建工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比 (%)
壹	建築工程				
1	假設工程	式	17,006,899	1,229	3.75%
2	基礎工程	式	35,827,868	2,588	7.90%
3	結構體工程	式	117,687,744	8,501	25.95%
4	外部裝修工程	式	54,648,837	3,948	12.05%
5	內部裝修工程	式	33,787,040	2,441	7.45%
6	門窗工程	式	20,408,279	1,474	4.50%
7	防水隔熱工程	式	453,517	33	0.10%
8	雜項工程	式	453,517	33	0.10%
9	景觀工程	式	680,276	49	0.15%
10	設備工程	式	13,605,519	983	3.00%
小計			294,559,496	21,279	64.95%
貳	機電工程				
1	電器工程	式	48,979,870	3,538	10.80%
2	弱電設備工程	式	9,750,622	704	2.15%
3	給排水工程	式	9,750,622	704	2.15%
4	生活廢水工程	式	9,750,622	704	2.15%
5	消防設備工程	式	14,739,313	1,065	3.25%
6	通風工程及空調	式	4,988,690	360	1.10%
小計			97,959,739	7,075	21.60%
合計(壹+貳)			392,519,235	28,354	86.55%
管理費(含保險、利潤)		式	39,456,006	2,850	8.70%
營業稅		式	21,542,073	1,556	4.75%
總計			453,517,316	32,760	100.00%

(3) 空氣污染防制費

依「空氣污染防制費收費辦法核計」，本案費率等級為第一級費率，且建築構造為鋼筋混凝土，建築面積811.82m²，施工期間24個月，空氣污染防制費率為2.54元/m²/月。

$$\begin{aligned} \text{空氣污染防制費} &= \text{建築面積} \times \text{空氣污染防制費率} \times \text{期間} \\ &= 811.82 \times 2.54 \times 24 = 49,489 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 公寓大廈管理基金

依「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定計算(管理基金明細表詳表15-4)。

$$\begin{aligned} \text{公寓大廈公共基金} &= 10,000,000 \times 2\% + (100,000,000 - 10,000,000) \\ &\quad \times 1.5\% + (168,823,140 - 100,000,000) \times 0.5\% \\ &= 1,894,116 \text{ (元)} \end{aligned}$$

表15-4、公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價(元)：168,823,140		
費率級距	費率(%)	金額計算(元)
0萬元—1,000萬元	2.0	200,000
1,000萬元—10,000萬元	1.5	1,350,000
10,000萬元—100,000萬元	0.5	344,116
合計		1,894,116

(5) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用，依據「新北市都市更新審議原則」細項提列說明，平均每戶提列75,000元，本案認列費用明細詳P.15-4，表15-5、水電瓦斯明細表。

$$\text{水電瓦斯費用} = 1,782,000 + 1,701,000 + 2,592,000 = 6,075,000 \text{元}$$

表15-5、水電瓦斯明細表

自來水管線工程費				
項目	戶數	單價(元)	複價(元)	備註
水電安裝工程	81	8,000	648,000	
外接管線工程	81	14,000	1,134,000	
合計			1,782,000	
電力接線工程				
項目	戶數	單價	複價	備註
電表	81	9,500	769,500	
外部管線工程	81	11,500	931,500	
合計			1,701,000	
瓦斯安裝費				
項目	戶數	單價	複價	備註
安裝費	81	32,000	2,592,000	

(6) 建造執照費

本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」提列。建造執照費用 = 工程造價 × 0.1%
= 168,823,140 × 0.1% = 168,824 (元)

(7) 建築物結構外審費用

本案為考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「台灣省土木技師公會業務收費標準」，其基本費用為150,000元，並另計法定工程造價萬分之1的費用。
= 150,000 + (168,823,140 × 0.01%) = 168,824 (元)

2. 其他都市更新事業費用

(1) 都市更新規劃費用

規劃費用包括都市更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫書圖之擬訂，其費用依據「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」計算。

$$P1 = 30 \text{ (萬)}$$

$$P2 = 50 \text{ (萬)}$$

$$P3 = 100 + 1,929.00 \times 0.1 + (20 \times 6.00) + ((23 - 20) \times 4.00);$$

$$P3 = 424.90 \text{ (萬)}$$

$$P4 = 150 \text{ (萬)}$$

$$\text{上限合計：} 604.90 \text{ (萬)}$$

本案實際認列費用為562萬元 < 604.90萬元.....OK

實際認列費用詳p.附錄-40，附錄捌、都市更新事業規劃委託合約書。

(2) 不動產估價費用

依據「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」計算，其基本費為250,000元，專業簽證費每戶2,500元；本案更新前為26戶，更新後81戶，其提列上限為：250,000 + 【(26+81) × 2,500元】 = 1,552,500元。
本案實際認列費用為1,410,000元 < 1,552,500元.....OK

(3) 土地複丈費

本案更新後土地複丈費用係依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」計算，每筆土地以新台幣4,000元計收。土地複丈費 = 土地筆數 × 單價
= 13 × 4,000 = 52,000 (元)

(4) 鑽探費用

依「建築技術規則建築構造篇65條」規定，以基地面積每600m²設置或以建築物基礎所涵蓋面積的每300m²設置，本案以基地面積每600m²設置一孔，鑽孔數需取4孔，依據「新北市都市更新審議原則」細項提列說明每孔之鑽探費用，每孔以75,000元計。

$$\text{鑽孔數} = 1,929.00 \text{ (m}^2\text{)} \div 600 \text{ (m}^2\text{)} = 3.22 \text{ (取4孔)}$$

鑽探費用 = $4 \times 75,000 = 300,000$ (元)

(5) 更新前土地及建物測量費用

更新前建物測量費用依實際委任內容認列，本案實際認列費用為210,000元 (詳p.附錄-44，附錄玖、都市更新事業測量委託報價單)。

(6) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

本案合法建築物拆遷補償費實際補償金額總計為7,072,182元 (詳p.14-4，表14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表)。

(7) 占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費

本案其他土地改良物現階段補償金額估計為2,003,320 (詳p.14-7，表14-4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表)。

(8) 合法建築物拆遷安置費 (建物租金補貼)

本案合法建築物拆遷安置費總計為13,778,106元 (詳p.14-5，表14-3、合法建築物拆遷安置費用明細表)。

(9) 地籍整理費用

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，本案地籍整理費依據「新北市都市更新審議原則」細項提列說明，每戶20,000元提列。

地籍整理費 = $81 \times 20,000 = 1,620,000$ (元)

(10) 信託登記、塗銷費用

包括信託登記規費、信託塗銷登記規費及地政士費用。

a. 信託登記、信託塗銷登記之規費

依土地法第76條之規定，權利人應按信託權利價值千分之一繳納登記費，而信託財產權利價值之計算係依公告現值計算。

本案依民國103年之土地公告現值計算新北市汐止區新峰段1611地號等13筆土地，其土地公告現值合計為146,524,952元，扣除1607地號公有土地1/4持分後之公告現值後其數額為143,220,652元。

信託登記規費 = $143,220,652 \times 0.1\% = 143,221$ (元)

信託塗銷登記規費 = $143,220,652 \times 0.1\% = 143,221$ (元)

小計： $143,221 + 143,221 = 286,442$ (元)

b. 信託登記、信託塗銷登記之地政士費用

依財政部101.03.03台財稅字第10104511550號令訂定之稽徵機關核算100年度執行業務者收入標準計算，本案於2010.12.25由台北縣升格為新北市，信託登記費以直轄市及市每戶8,000元計，而信託塗銷登記非屬一般塗銷，而亦屬信託財產之移轉登記，故其費用應比照信託登記費，以直轄市及市每戶8,000元計：

信託登記規費 = $8,000 \times 26 = 208,000$ (元)

信託塗銷登記規費 = $8,000 \times 26 = 208,000$ (元)

小計： $208,000 + 208,000 = 416,000$ (元)

合計： $286,442 + 416,000 = 702,442$ (元)

3. 貸款利息

有關都市更新工程費用及其他都市更新事業費用貸款利率，暫以事業計畫報核日前一個月之數據為基準，本案貸款利息之融資款參考民國101年11月之「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為2.883%，貸款利息之自備款參考民國103年11月之「中華郵政一年期定存利率」仍為1.370%。實際都市更新期間以施工期限24個月及權利變換提列基準的8個月為限，更新期間總計32個月 (2.67年)。

(1) 貸款利息 (融資款)

$$= (\text{工程費用} + \text{其他都市更新事業費用} - \text{公寓大廈公共基金}) \times 70\% \times \text{年息百分率} \times \text{期間} \times 1/2$$

$$= (479,780,628 + 32,768,050 - 1,894,116) \times 70\% \times 2.883\% \times 2.67 \div 2$$

$$= 13,757,869 \text{ (元)}$$

(2) 貸款利息 (自備款)

$$= (\text{工程費用} + \text{其他都市更新事業費用} - \text{公寓大廈公共基金}) \times 30\% \times \text{年定期存利率} \times \text{期間} \times 1/2$$

$$= (479,780,628 + 32,768,050 - 1,894,116) \times 30\% \times 1.370\% \times 2.67 \div 2$$

$$= 2,801,885 \text{ (元)}$$

(3) 容積移轉利息

a. 容積移轉利息 (融資款)

$$= \text{容積移轉費用} \times 70\% \times \text{年息百分率} \times \text{期間}$$

$$= 58,610,736 \times 70\% \times 2.883\% \times 2.67 = 3,158,139 \text{ (元)}$$

b. 容積移轉利息 (自備款)

$$= \text{容積移轉費用} \times 30\% \times \text{年息百分率} \times \text{期間}$$

$$= 60,832,173 \times 30\% \times 1.370\% \times 2.67 = 643,177 \text{ (元)}$$

利息合計：13,757,869 + 2,801,885 + 3,158,139 + 643,177 = 20,361,070 (元)

4. 稅捐

$$\text{印花稅} = (\text{建築設計費用} + \text{營建費用} + \text{都市更新規劃費用} + \text{不動產估價費用} + \text{鑽探費用} + \text{更新前土地及建物測量費} + \text{地籍整理費用} + \text{信託費用} + \text{容積移轉費用} + \text{綠建築顧問費用} + \text{景觀設計費用}) \times 0.1\%$$

$$= (15,709,000 + 453,517,316 + 5,620,000 + 1,410,000 + 300,000 + 210,000 +$$

$$1,620,000 + 4,535,174 + 58,610,736 + 1,000,000 + 1,200,000) \times 0.1\% = 543,733 \text{ (元)}$$

5. 管理費用

(1) 行政作業費 (本案無須提列)。

(2) 信託費用

國有土地不參與信託，信託費用最後應依據實際契約內容提列之。現階段參考一般市場行情，其提列以營建費用之1.00%計算。

$$\text{信託服務費} = \text{營建費用} \times 1.00\% = 453,517,316 \times 1.00\% = 4,535,174 \text{ (元)}$$

(3) 總務及人事管理費用

總務及人事管理費

$$= (\text{工程費用} + \text{其他都市更新事業費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 5\%$$

$$= (479,780,628 + 32,768,050 + 20,361,070 + 543,733) \times 5\%$$

$$= 26,672,675 \text{ (元)}$$

(4) 銷售管理費

銷售管理費

$$= (\text{工程費用} + \text{其他都市更新事業費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\%$$

$$= (479,780,628 + 32,768,050 + 20,361,070 + 543,733) \times 6\%$$

$$= 32,007,209 \text{ (元)}$$

(5) 風險管理費

$$= (\text{工程費用} + \text{其他都市更新事業費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{信託費用} + \text{總務及人事管理費用}) \times 12\%$$

$$= (479,780,628 + 32,768,050 + 20,361,070 + 543,733 + 4,535,174 + 26,679,989) \times 12\% = 67,759,360 \text{ (元)}$$

6.其他

(1) 容積移轉費用

依實施辦法第9條，容積移轉費用為實施者依據市場行情；容積移轉費用＝接受基地移入之容積÷基準容積率×平均公告土地現值（民國103年）的100%提列

$$\text{容積移轉費用} = 1,851.84 \div 240\% \times 75,960 \times 100\% = 58,610,736 \text{ (元)}$$

7.本案都市更新事業實施總經費

$$\text{共同負擔費用總計} : (479,780,628 + 32,768,050 + 20,361,070 + 543,733 + 130,974,418 + 58,610,736) = 723,038,635 \text{ (元)}$$

二、收入說明

(一) 本案預估總體開發收入數額依據各層總樓地板面積估算：

一至二層店舖面積換算約為493.71坪，總價約為207,358,200元。

三層以上住宅面積換算約為3,292.57坪，換算總價約為1,152,399,500元。

汽車停車位數量共77個，換算總價約為100,100,000元。

整體更新事業開發收入合計為1,459,857,700元。

表15-6、整體更新事業開發收入表

項目	數量	單價	複價
1 一至二層店舖	493.71 坪	420,000 元/坪	207,358,200
3 三層以上住宅	3,292.57 坪	350,000 元/坪	1,152,399,500
4 汽車停車位	77 個	1,300,000 元/個	100,100,000
整體更新事業開發收入(合計)			1,459,857,700

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

1.本案總費用約為723,038,635元

2.土地總成本約為379,288,000元

3.更新後總收入為1,459,857,700元

4.更新後利益

$$1,459,857,700 - 723,038,635 - 379,288,000 = 357,531,065 \text{ 元。}$$

5.更新事業報酬率

$$357,531,065 \div (723,038,635 + 379,288,000) = 32.44\%$$

詳p.15-9，表15-7、現金流量分析表。

(二) 實施者部分

本案共同負擔總數額為723,038,635元，實施者所支出之都市更新事業實施經費

(扣除風險管理費)為67,759,360元，利益為655,279,275元。

總投資報酬率為10.3406%，年報率3.8729% (更新期間32個月約為2.67年)。

(三) 土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地共1,929.00m²，更新前土地價值經評估後為

379,288,000元。依總銷金額1,459,857,700元扣除折價抵付共同負擔之土地及建

築物後，土地所有權人更新後應分配權利價值為計算如下：

更新後應分配權利價值＝更新後總價值－共同負擔費用

＝1,459,857,700元－723,038,635元

＝736,819,065元

土地所有權人損益＝更新後應分配權利價值－更新前土地價值

＝736,819,065元－379,288,000元

＝357,531,065元。

總投資報酬率為94.2637%，年報率35.3048% (更新期間32個月約為2.67年)。

四、資金來源與控管方式

(一) 資金來源

經費來源有二：實施者自有資金、建築融資貸款，說明如下。

1.投入金額723,038,635元

2.經費來源

(1) 實施者自有資金216,911,591元，佔資金比例30%。

(2) 建築融資貸款506,127,045元，佔資金比例70%。

(二) 控管方式

本更新案營建資金後續將委由銀行信託控管。

表15-7、現金流量分析表

現金項目	準備期 (建照前)	第 1-3 月份	第 4-6 月份	第 7-9 月份	第 10-12 月份	第 13-15 月份	第 16-18 月份	第 19-21 月份	第 22-24 月份	總計
現金流入										
實施者自籌	40,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000	13,000,000	13,000,000	13,000,000	45,911,591	216,911,591
銀行融資款	57,360,000	57,360,000	57,360,000	57,360,000	57,360,000	57,360,000	57,360,000	57,360,000	47,247,045	506,127,045
房屋銷售價金		25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	548,038,635	723,038,635
現金流入總計：	97,360,000	105,360,000	105,360,000	105,360,000	105,360,000	95,360,000	95,360,000	95,360,000	641,197,271	1,446,077,271
現金支出估計										
建築設計費	7,854,500								7,854,500	15,709,000
營建費用		56,690,000	56,690,000	56,690,000	56,690,000	56,690,000	56,690,000	56,690,000	56,687,316	453,517,316
空氣污染防治費	49,489									49,489
公寓大廈公共基金									1,894,116	1,894,116
水、電、瓦斯管線工程費用									6,075,000	6,075,000
建照執照相關規費	168,824									168,824
建築物結構外審費	166,883									166,883
鄰房鑑定費	0									0
其他委託工程費	1,000,000									1,000,000
都市更新規劃費	5,620,000									5,620,000
不動產估價費	1,410,000									1,410,000
土地複丈費									52,000	52,000
鑽探費	300,000									300,000
更新前土地及建物測量費	210,000									210,000
合法建物殘餘價值補償費	7,072,182									7,072,182
其他土地改良物拆遷補償費	2,003,320									2,003,320
合法建物拆遷安置費		1,720,000	1,720,000	1,720,000	1,720,000	1,720,000	1,720,000	1,720,000	1,738,106	13,778,106
地籍整理費									1,620,000	1,620,000
信託登記塗銷費用	351,221								351,221	702,442
信託服務費	2,000,000								2,535,174	4,535,174
總務及人事管理費用	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	2,672,675	26,672,675
銷售管理費用		8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	0	0	0	7,209	32,007,209
容積移轉費用	58,610,736									58,610,736
現金支出總計：	89,817,155	69,410,000	69,410,000	69,410,000	69,410,000	61,410,000	61,410,000	61,410,000	81,487,317	633,174,472
稅前息前現金流入淨額：	7,542,845	35,950,000	35,950,000	35,950,000	35,950,000	33,950,000	33,950,000	33,950,000	559,709,954	812,902,799
稅前息前期初現金餘額：	7,542,845	43,492,845	79,442,845	115,392,845	151,342,845	185,292,845	219,242,845	253,192,845	812,902,799	
借款部分										
現金流出										
利息	454,248	908,496	1,362,745	1,816,993	2,271,241	2,725,489	3,179,737	3,633,985	4,008,136	20,361,070
稅捐									543,733	543,733
本金償還									506,127,045	506,127,045
合計：	454,248	908,496	1,362,745	1,816,993	2,271,241	2,725,489	3,179,737	3,633,985	510,678,914	527,031,848
稅後息後淨現金流量：	7,088,597	35,041,504	34,587,255	34,133,007	33,678,759	31,224,511	30,770,263	30,316,015	49,031,040	285,870,951
稅後息後淨現金累計：	7,088,597	42,130,101	76,717,356	110,850,363	144,529,122	175,753,633	206,523,896	236,839,911	285,870,951	

壹拾陸、效益評估

本案以都市更新方式重建，其可預期效益如下：

一、對居民之效益

- (一) 拆除舊有建築物，配合原住戶之實質需求進行規劃重建，以符合住戶需求。
- (二) 配合都市設計審議設置自行車位，方便居民使用綠色運輸工具。
- (三) 沿街面留設人行步道，以提供舒適便利之步行環境。
- (四) 藉由防震設計之技術，改善原建物耐震不足問題，確保居民身家財產安全。
- (五) 大多數居民均能積極參予重建，藉以凝聚社區意識。以創造永續發展之社區整體營造理想。

二、對整體環境之效益

- (一) 恢復本地區都市機能，增進土地利用價值。
- (二) 增進里鄰關係，改善社會治安。
- (三) 改善整體居住環境，提昇都市景觀。
- (四) 促進土地之再開發利用，復甦都市機能，增進公共利益。

表16-1、計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地使用	1. 舊有建物群聚密集，周邊公共設施完備且靠近重要交通節點及軸線，土地使用未做高度使用，不符都市土地開發經濟效益。 2. 原有建物屬加強磚造及鋼筋混凝土造，建築物年限已高且鄰棟間格不足，居住環境品質有待改善。 3. 原有建築物無停車空間。	1. 透過都市更新之推動，進行整體規劃設計，使舊有建築物能發揮最大的開發效益。 2. 更新為符合住戶使用之住商混合大樓社區。 3. 整合鄰近土地整體規劃，開挖地下室以解決基地內停車空間不足之問題。
建築使用	環境簡陋惡劣，舊有建築物耐震強度不足，單元內現有巷道狹小及排水設施不良，影響公共安全、環境衛生及生活品質。	規劃設計住商混合大樓，提供現代化的防災防震技術以及排水設施，使環境問題改善。違建拆除後，並且留設人行步道，使交通動線順暢，改善周遭通行問題。
公共設施	無充足之開放空間供大眾使用。	更新後沿街面皆提供人行步道及留設大面積空間，以供周邊居民使用，並提供容積移轉環境改善方案改善周遭環境。
視覺景觀	建築物頹敗，老舊建物影響景觀軸線，降低市容之整體性與城市意象。	更新後之建物外觀及量體配合周遭都市景觀及天際線進行設計，改善當地環境賦與嶄新面貌，以提供良好視覺景觀。

壹拾柒、實施進度

表17-1、都市更新事業實施進度表

序號	工作項目	時程	104年		105年		106年		107年		108年	109年	
			1月-6月	7月-12月	1月-6月	7月-12月	1月-6月	7月-12月	1月-6月	7月-12月		1月-6月	7月-12月
1	事業計畫審議及核定公告	作業單位審查期間	■										
		公開展覽(舉辦公辦公聽會)		■									
		小組審議期間		■	■								
		公辦聽證會				■							
		審議大會				■							
		核定公告					■						
2	權利變換計畫審議及核定公告	權變擬訂及自辦公聽會至送件期間				■							
		作業單位審查期間					■						
		公開展覽(舉辦公辦公聽會)						■					
		小組審議期間						■					
		公辦聽證會							■				
		審議大會								■			
核定公告									■				
3	申請拆除及建照執照												
4	改良物殘餘價值補償												
5	申請更新期間稅捐減免												
6	土地補償金發放作業												
7	地上物騰空拆除												
8	工程施工												
9	申請使用執照												
10	送水送電												
11	申請測量												
12	釐正圖冊												
13	接管												
14	計算及找補差額價金												
15	產權登記												
16	申請更新後稅捐減免												
17	更新成果備查												

註：有關主管機關審核、審議時程，以實際發生時程為準。

壹拾捌、相關單位配合辦理事項

無相關單位配合辦理事項。

壹拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

(一) 管理委員會

為處理區分所有關係所生事務，由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成包括主任委員1名、副主任委員1名、財務委員1名、委員9名，並設置候補委員2名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前15日由召集人公告分區範圍及分配名額。

(二) 住戶費用負擔及收支基準

- 1.區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項公共基金及管理費。
- 2.管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 3.區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

(三) 管理事項

1.費用管理

管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

2.停車位管理本建物總共規劃77部汽車停車位、83部機車停車位。

- (1) 地下一層：設置平面式自行車停車位26部、機車停車位83部、汽車停車位8部及垃圾車暫存停車位1部。

(2) 地下二層：設置平面式汽車停車位21部。

(3) 地下三層：設置平面式汽車停車位24部。

(4) 地下四層：設置平面式汽車停車位24部。

(四) 特別約定

本建築基地留設之無遮簷人行步道，由本會公共管理基金維護，區分所有權人應遵守約定事項，無償提供不特定公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用性質，並應設置告示牌標示人行步道範圍，並明確標示留設面積、位置（詳p.19-2，圖19-1、公共使用空間區位示意圖）。

- 1.本建築基地留設之無遮簷人行步道面積為526.35m²，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行。
- 2.本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合

- (1) 各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在2m以下者外，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用。

- (2) 「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門（窗）等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

(五) 住戶管理規約

本案之住戶管理規約草案請詳p.附錄-20，附錄肆、公寓大廈規約（草案）。

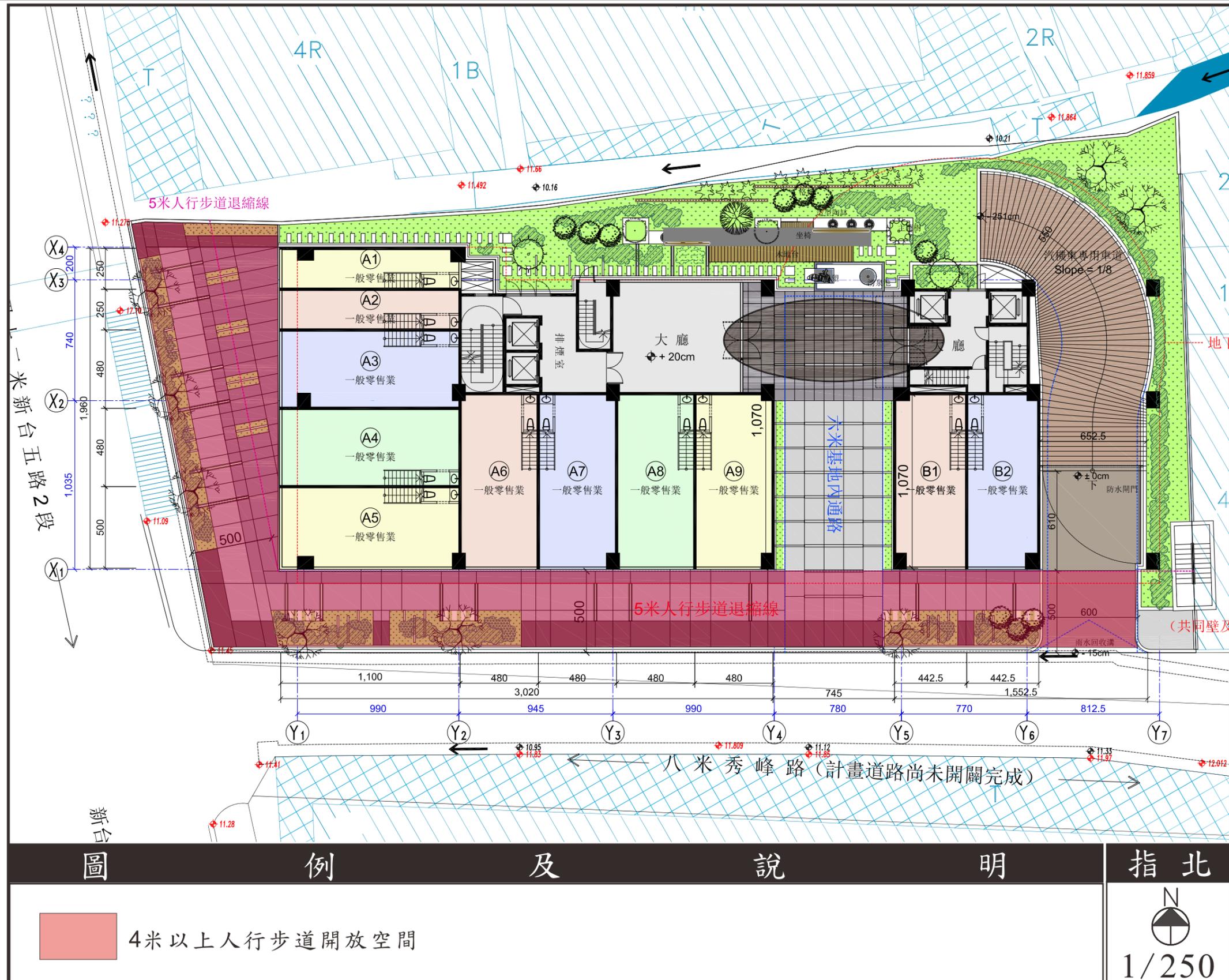


圖19-1、公共使用空間區位示意圖

二、容積移轉

(一) 容積移轉申請方式

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第16條之規定如下：

1.容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- (1) 申請書。
- (2) 申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- (3) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。
- (4) 送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- (5) 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- (6) 其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

2.接受基地所有權人依第9條之1規定繳納代金者，免附前項第3款至第5款規定之相關送出基地文件。

3.接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第1項第5款規定之接受基地土地所有權狀影本。

(二) 容積移轉檢討說明

考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度，說明如下：

1.【移入基地】大小及其完整性。

本基地2面臨路，面積為1,929.00m²（詳p.2-2，圖2-1、更新單元位置示意圖）。

2.【移入基地】周邊道路寬度及車道進出動線。

本基地東臨新峰段954、1072地號2筆土地，南臨1606地號等多筆土地，西臨8m秀峰路，北臨42m新台五路二段所圍之更新單元範圍，西側規劃設置大樓及門廳主要出入口及車道出入口，並於車道進出口設置警示燈及反光鏡，兼顧安全性及便利性以提昇社區整體品質（詳p.12-11至P.12-14，圖12-9至圖12-12、地下二至四層車行動線規劃示意圖）。

3.【移入基地】周邊使用現況與公共設施分布情形。

以本更新單元為據點，500m生活圈內之公共設施，已開闢設施包括公園用地1處、文教區5處、機關用地2處、停車場用地2處、市場用地1處、廣場用地2處等均甚為齊備（詳p.5-12，圖5-5、更新單元公共設施分布示意圖）。

(1) 公園用地：【公5】相距約325m。

(2) 文教區：【秀峰高中】相距約56m；【汐止國中】相距約240m；【汐止國小】相距約465m；【秀峰國小】相距約280m；【青山國小】相距約492m。

(3) 機關用地：【汐止區行政中心】相距約115m；【汐止區文化中心】相距約386m。

(4) 停車場用地：【行政中心公有停車場】相距約115m；【水源公有停

車場】相距約312m。

(5) 市場用地：【中正公有市場】相距約490m。

(6) 廣場用地：【廣5】相距約560m；【廣6】相距約520m。

4. 【移入基地】提出對周遭環境友善方案，如增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、綠建築指標等。

(1) 人行步道空間：配合本基地2面臨路之條件，且為減少建築物對道路及環境衝擊，於基地沿街面分別退縮4m以上之無遮簷人行步道，使行人動線空間更加寬闊，同時符合土地使用管制要點之規定。

(2) 基地綠化及保水設計：本建築基地留設之無遮簷人行步道及屋突層，皆加以植栽綠化，同時採用透水性鋪面設計，增進基地綠化及保水性，調節都市微氣候。庭園設計降低外部環境（噪音、視覺）的影響，盡量減少人工不透水地坪，增加綠化及保水面積，同時導入水的元素，並以人行步道串聯基地全區以提升動線之活絡性，企圖創造出安靜、舒適及人性空間的休閒環境（詳p.12-3，圖12-1、建築物配置圖）。

(3) 景觀植栽設計構想：

a. 在現有都市空間中利用退縮的人行道加大沿街面開放空間範圍，讓人們有更寬闊及舒適的行走駐留空間。

b. 加大行道樹穴讓喬木有更大的生存空間並搭配種植多種類灌木美化，也增大綠化及保水範圍。

c. 後側景觀區以木地台、湧泉池及造型雕塑、陶鉢塑造出溫馨的庭園休憩空間。

d. 在灌叢集地被上選擇複層的植栽搭配，以不同的葉色及花色創造豐

富多變的空間。

e. 植栽選擇上以原生樹種及開花多年生灌叢種植，增加誘蝶及誘鳥功能，讓都市景觀增添多元特色。

f. 沿街面喬木選擇原生植栽樟樹為主，住宅後側景觀區以喬木、楓香及小葉欖仁為主，並搭配緬梔及櫻花，讓城市風貌有花色及季節變化。灌木採多年生開花低維護管理植栽為主，搭配地被植物，讓區域有多變且複層多彩的空間感受。

5. 優先以附近公共設施用地為移出基地。

本案將優先以附近公共設施用地為移出基地。

6. 申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形（如一戶一汽車位、鄰棟間隔等）。

本案並無因本原則條文放寬之情形。

三、個案網站地址

依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第4點第4項規定，架設個案網站周知各權利關係人，其網站網址為：

http://www.reallycorp.com.tw/urban_details.php?urban_id=JCUzIyE=