

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫構想

本更新單元內無公共設施用地，無興修或改善計畫構想。

玖、整建或維護計畫構想（本案無）

壹拾、申請獎勵項目及額度

一、都市更新容積獎勵項目

本案擬申請項目主要如下：

- 1. 本案都市更新容積獎勵部分，將依「都市更新條例」第 44 條、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」。
- 2. 都市計畫法台灣省施行細則 40 條高氣離子鋼筋混凝土建築物經縣市政府專案核准拆除重建得就原規定容積率，或……但最高以不超過其原規定容積率之 30%為限。

(一) 基本條件設定說明

- 1. 本更新單元基準容積率為 200%，基地面積：665.5m²(201.3 坪)。
- 2. 更新單元內基準容積：1331m²。

(二)容積獎勵概算

本案擬申請各項獎勵容積說明如下：

- 1. 依都市更新條例 44 條 1 項 1 款實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。本項申請面積為 663.60m²。
- 2. 依「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第十二點(三)屬合法四層樓以上之建築物之規定，擬申請 10%面積為 133.1 m²。
- 3. 依都市計畫法台灣省施行細則 40 條高氣離子鋼筋混凝土建築物經縣市政府專案核准拆除重建得就原規定容積率，或……但最高以不超過其原規定容積率之 30%為限。本項面積為 598.35 m²。

表 10-1 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積 比率 (%)
高氣離子海砂屋依都市計畫法台灣省施行細則 40 條 原容積高於法容+原容 30%	1263.5	94.93%
合法四層樓以上建物 10% (獎勵核算基準)第十二點 (三)	133.1	10.00%
申請容積獎勵總計	1396.6	104.93%

都市更新獎勵容積上限檢討

依「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第 13 點規定，核算基準第 4 點至 12 點之建築容積申請，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積+原建築容積+高氣離子原容 30%獎勵，檢討計算如下：

- 1. 建築基地法定容積+0.3 倍法定容積上限+高氣離子獎勵(原有合法容積+原容 30%)：

$1331+399.3+1263.5=2993.8\text{ m}^2$

- 2. 本案依獎勵核算基準獎勵後總容積

$F=\text{基準容積}+(\text{合法四層樓以上建物 } 10\% \text{ 都更獎勵核算基準)第十二點(三)}133.1\text{ m}^2$
 $+ (\text{依都市計畫法台灣省施行細則 } 40 \text{ 條高氣離子重建獎勵 原容積高於法容+原容 } 30\%=1263.5\text{ m}^2 \text{ 本項免計獎勵面積})$

$F=1331+133.1+1263.5=2727.6\text{ m}^2 < 2993.8\text{ m}^2 \cdots \cdots \text{ok}$

- 3. 實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、容積移轉

本案面臨都市計畫道路寬度僅 8 公尺，現行設計已達 13 層，是否要容積移轉尚需更新會成立後，將依檢討建管削線結果有無空間，及資金可籌得三項可行後，再決定是否辦理容積移轉。

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫構想

現有巷道廢止或改道構想（本案無）

土地及建築物使用計畫構想

土地使用強度及性質

- 1、土地總面積為 665.5 m²。
- 2、使用分區為「住宅區」，建蔽率為 50%、容積率為 200%。
- 3、允建建築面積： $665.5 \text{ m}^2 \times 50\% = 332.75 \text{ m}^2$
- 4、允建容積樓地板面積：2727.6 m²

計畫容納戶數及人口數

容納戶數

本案擬興建地上 13 層，地下 3 層之建築量體，地面層做門廳及管委會、車道進出使用外，總戶數為 52 戶，均為住宅。

容納人口數

依新北市政府主計處民國 99 年之蘆洲區戶量統計資料可知，蘆洲區每戶平均容納人口數為 3.02 人，但本案住宅面積較小，大多為 2 房住宅，每戶平均以 2.5 人計，故本案預計容納人口數約為 130 人。

建築配置構想與規劃原則

本案為提供基地良好之使用，以達住戶之優質生活品質，於建築量體配置規劃構想方面以下列為設計依據：

5、安全性

本案基地雖不大，但於建築規劃採人車動線分離設計，確保住戶安全。詳圖 11-4 一層平面圖。

6、舒適性

本案規劃設計時，首重居民生活品質，爰於一樓規劃公共空間，內部除必要設施外，將調查居民生活需求配置，期帶給居民生活之舒適空間。

7、便利性

本案設計配合基地都市計畫 8 公尺計畫道路特性，規劃退縮留設人行步道，提供本社區及鄰社區居民等，行人外出購物、上班、上學之便利性。且做植栽綠化處理。爰本案設計之住宅，寧靜宜居亦兼備優質之生活品質。詳圖 11-3 人行步道檢討圖。

初步建築規劃面積檢討

本更新單元土地面積為 665.5 m²，土地使用分區為住宅區，依蘆洲區都市計畫（土地使用分區管制要點）規定，建蔽率為 50%，容積率為 200%，本更新單元基準容積為 1331 m²，都市更新及其他容積獎勵共計 1396.6 m²，可建築之容積樓地板面積合計為 2727.6 m²。

本更新單元初步規劃地上層（含屋突層）之樓地板面積為 2782.11 m²，地下層樓地板面積為 1046.7 m²，總樓地板面積為 3828.81 m²，設計容積樓地板面積為 2724.33 m²，符合建築法規之規定。

配置設計原則

本案基地屬住宅區，採基地臨路退縮建築，設置配合人行步道規劃留設四米人行步道供行人使用。此外，為單純住戶空間，於動線配置方面，將住戶出入口集中設計，除達管理之便利性外，亦兼具住戶安全性之考量。

建築量體採集中配置，本案沿中山一路 197 巷 8 弄八米計畫道路規劃一棟四併十三層樓高之建築量體，公共梯廳空間則設置於一樓。

原使用執照分區都更重建檢討

本案新北市蘆洲區民義段 642、643、644、645、646、647、898、899 地號共 8 筆土地，如(圖 2-2 更新單元地籍套繪圖)之海砂屋社區都市更新重建案，依建築法第 11 條規定建築基地為建築物本身所占面積，及應留設之法定空地，經查前述土地範圍，原屬「71 蘆建 1258 號」建照執照(使用執照 72 蘆使字 1916 號)基地之一部分。有關本案重建範圍，將依現行土地使用分區管制規定檢討，另未納入本重建區範圍之同使照其餘民義段 628、629、630、631、632、633、634、635、636、637、638、639、640、648、649、650 地號等 16 筆土地之建蔽率總檢討，亦符合原執照申請當時法令規定。另原執照之法定停車及未列重建區檢討剩餘之法定空地亦經申請人劉有祺君等人同意併入其餘民義段 628 地號等 16 筆土地內留作使用，餘涉及土地私權部分，日後如有糾紛情事，願自行負責，詳附錄二 高氯離子鑑定函及原使用執照及建築師檢討及切結文件為證。

防災與逃生避難構想

消防車輛救災動線指導原則

依據「消防車輛救災動線指導原則」相關規定:供救助六層樓以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四・五公尺以上淨高。

檢討：本案僅有一棟建築物，其南向鄰淨寬 8 米之道路符合規定。

消防車輛救災活動空間之指導原則

依據「消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定:五層以上建築物，消防車輛救災活動空間淨寬度為四・一公尺以上。

檢討：本案救災通路淨寬 8 米以上，且沿街採退縮人行步道，救災活動淨空間充足，符合規定。

供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

- 1.十層樓以上建築物，供雲梯消防車救災活動之空間應為寬八公尺、長二十公尺以上。
- 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.地面須能承受每平方公尺三十三噸之荷重。
- 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十一公尺以下。

檢討：本案符合規定。

六層樓以上或高度超過二十公尺之建築物，如外牆開口(窗口、陽台等)距離道路超過十一公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路，並於建築物外牆開口(窗口、陽台等)前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間。

檢討：本案提供消防救災活動空間小於 11 公尺，本案符合規定。

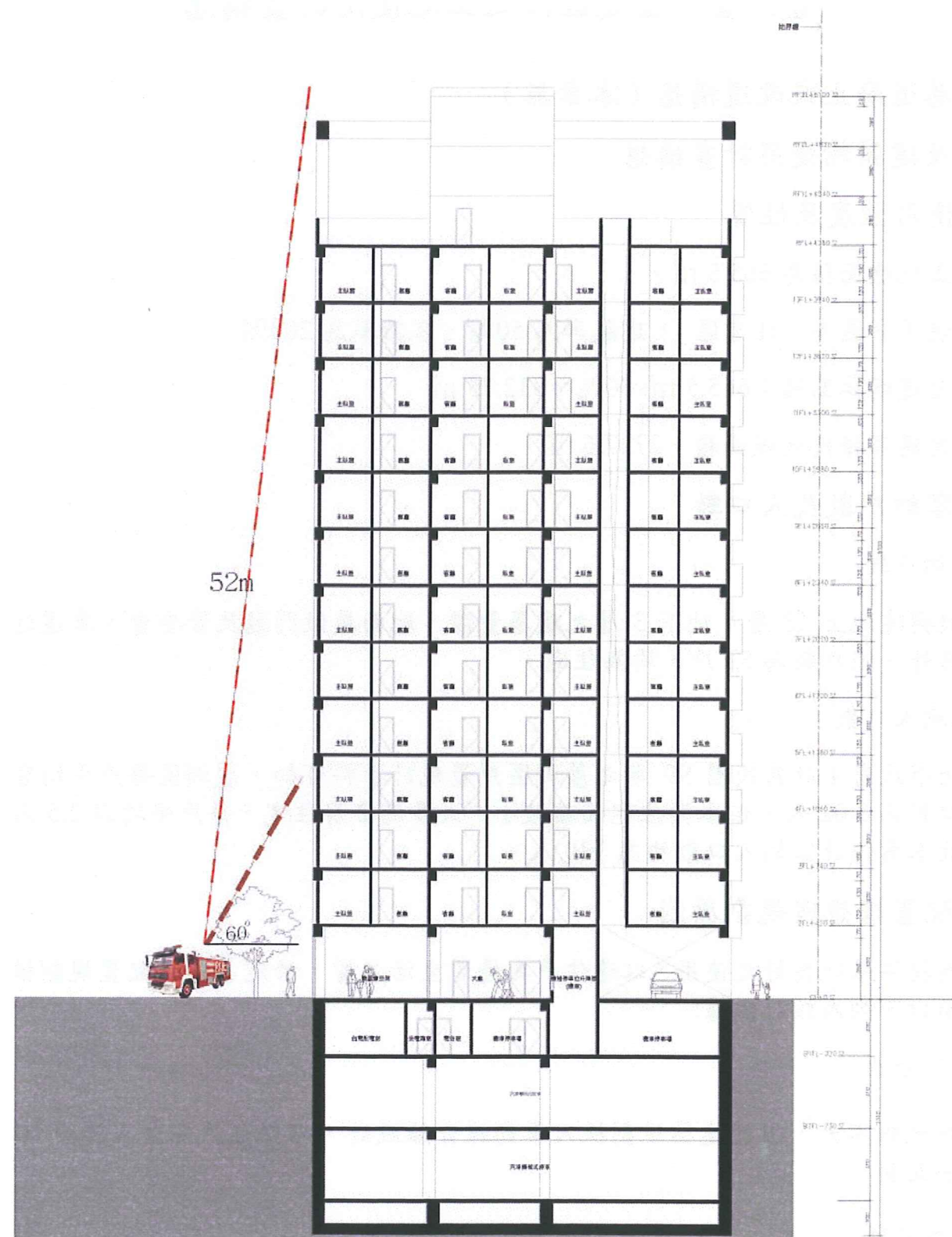


圖 11-1 消防救災活動空間檢討示意圖

依劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定，本案配合高、低樓層規劃適宜之消防救災活動空間，使各棟建築物在意外發生時皆有適當之消防救災活動空間可供救災車輛駛用，確保住戶安全。

為使消防雲車輛之動線暢行，在基地開放空間與景觀設計上以平坦無阻礙之方式規劃；此外，消防車之活動空間地面亦有足夠之承重能力，消防車救災空間與建築物外牆開口水平距離皆控制在 11 公尺以下，以上皆符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則。

表 11-1 新北市政府消防局救災車輛資料一覽表

新北市政府消防局救災車輛資料一覽表							
車種	水箱車	水庫車	雲梯車 (15M)	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.2	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
車輛(噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量(噸)	3	12					

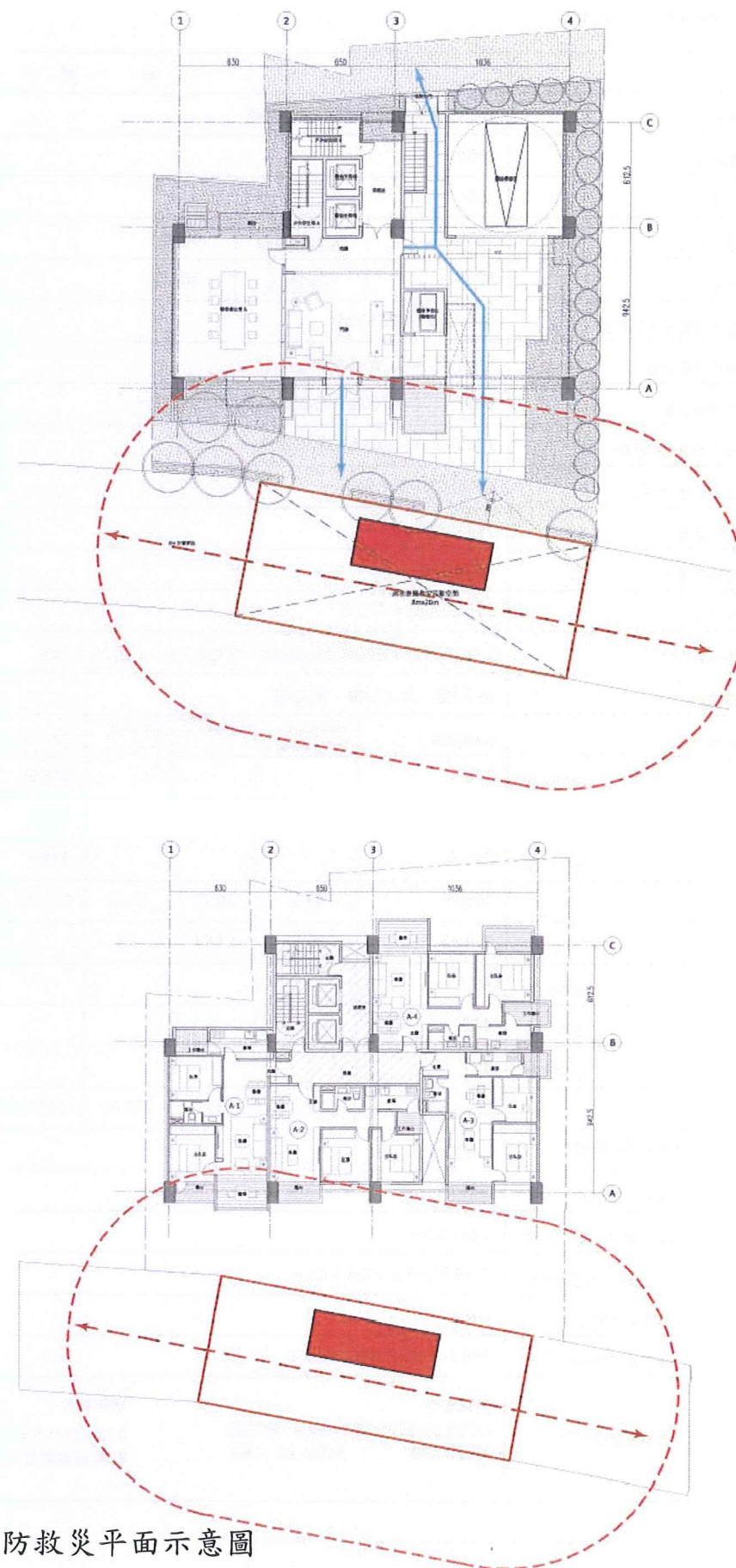


圖 11-2 消防救災平面示意圖

表 11-2 更新後面積計算表

	面 積 計 算 表									
申請基地	新北市蘆洲區民義段642,649地號									總 計
謄本面積(㎡)	665㎡									665㎡
使用分區	住宅									
實測基地面積	665㎡	使用基地面積	665㎡							665㎡
允建建蔽率	50 %	允建容積率	200 %							
允建基準容積樓地板面積	665x200%=1330㎡									1330㎡
都市更新獎勵面積	665x200%x10%=133㎡									
海砂屋獎勵面積	665x{ (300%-200%)+(300%x30%)}=1263.5㎡									
允建總容積樓地板面積(㎡)	1330+133+1263.5=2726.5㎡									2726.5㎡
允建建築面積(㎡)	665x50%=332.5㎡									332.5㎡
設計建築面積(㎡)	313.29㎡									313.29㎡
法定空地面積(㎡)	269.96㎡									269.96 ㎡
建蔽率檢討(%)	313.29/665= 47.1%									47.1 %
容積率檢討(%)	1F+2F~12F+15%機電設備檢討= 2724.33㎡ < 2726.5 OK!!									3378.32㎡
興建樓層數	地下3層・地上13層・屋突3層									
各層面積計算	樓地板面積(㎡)	機電設備空間 機電(免計容積)(㎡)	梯廳面積 (㎡)	陽合面積 (㎡)	停車空間(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	戶數(戶)	用途	樓高(㎡)	
地下三層	348.9				348.9			汽車停車位	3.6	
地下二層	348.9				348.9			汽車停車位	3.6	
地下一層	348.9				348.9			防空避難室、機車停車位	3.2	
1F	165.59	43.1	20.77	17.29	145.72	56.01	1	門廳、管委會空間、 樓電梯間	4.2	
2F~13F	274.45	39.57	17.87	23		217 x (12F)=2604	4 (12F)	集合住宅	3.2	
屋突一層	40.7								3	
屋突二層	40.7								3	
屋突三層	40.7					機電設備檢討15% 64.32			3	
小計	4462.2 ㎡	517.94	235.21	293.29	1192.42	2724.33	49			
總樓地板面積總計(㎡)	4462.2 ㎡									
總陽合面積總計(㎡)	293.29									
設計容積樓地板面積檢討總計(㎡)	2724.33㎡									
技術規則第162條第2款面積檢討	2718.45㎡ < 2726.5 OK!!									
地下室容積檢討(㎡)	0 ㎡									
地下室開挖檢討(㎡)	348.9 / 665x100%=52.4%									
停車數量檢討(位)	汽車車位: (2724.33-500)/150= 14.8 取15輛 實設車位數 34位>15 OK! 機車車位: 2724.33/100= 27.24 取28輛 B1實設機車位共42位 > 28 OK!									

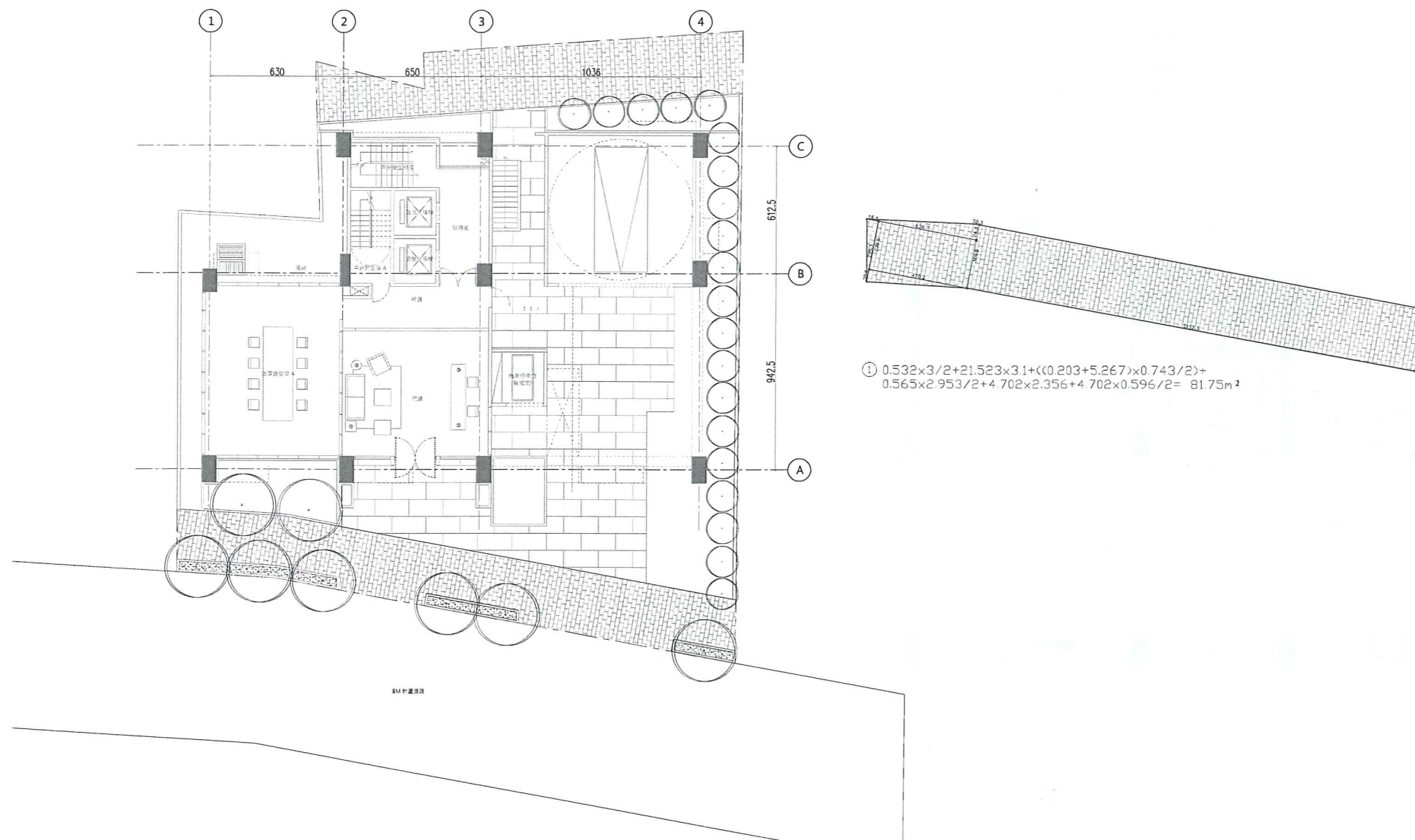
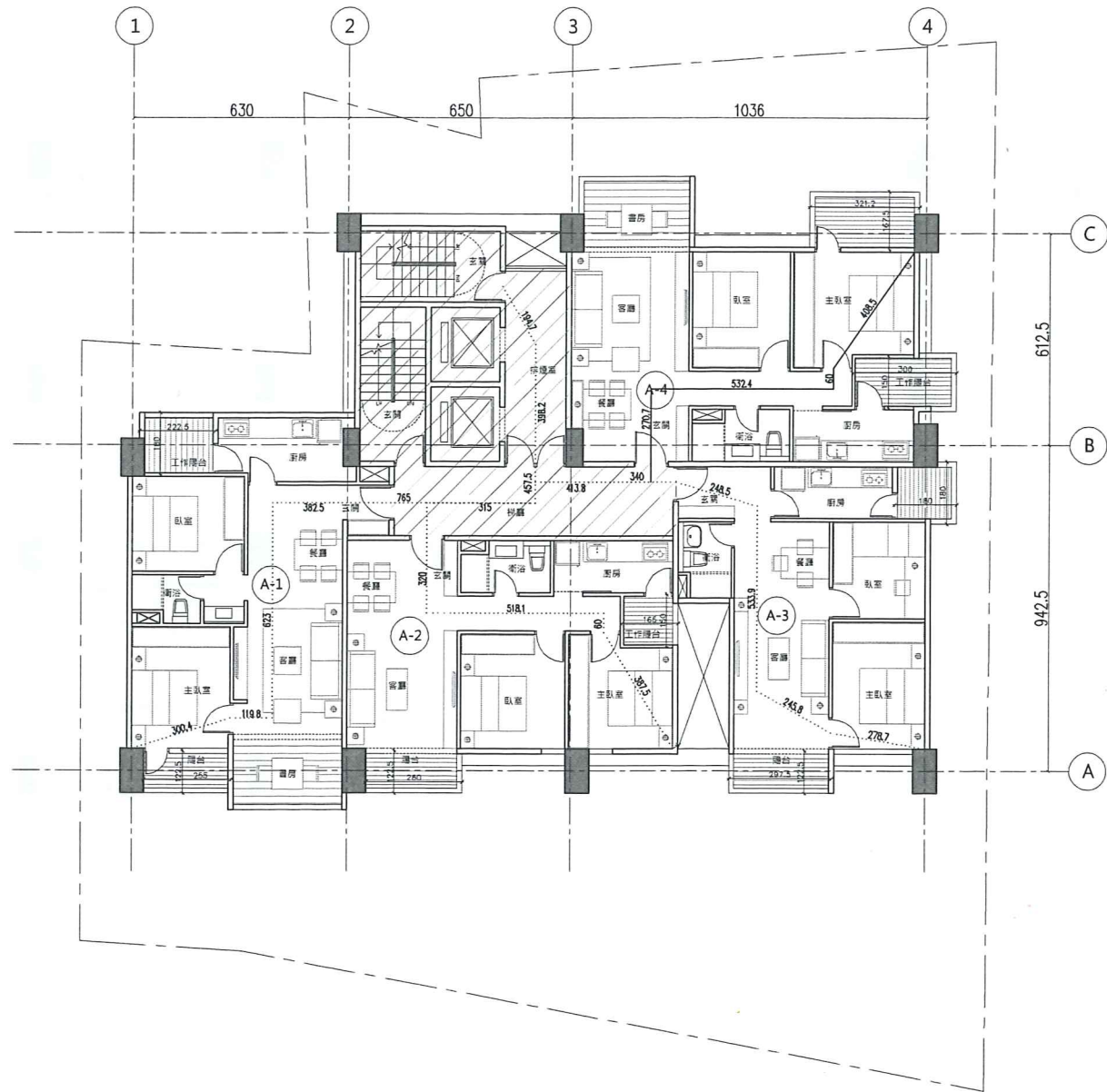
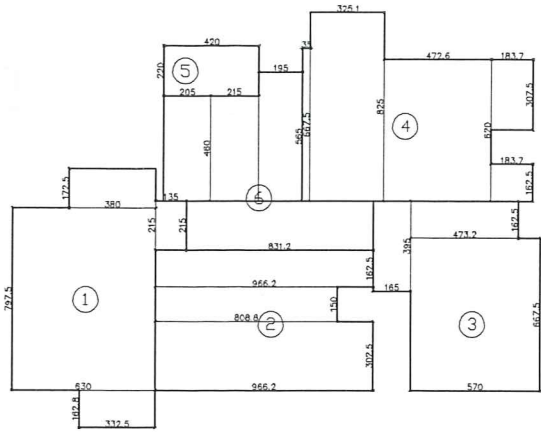


圖 11-3 人行步道檢討圖 S=1:200



標準層樓地板面積					
	編號	室內面積	小計	陽台面積	小計
樓地板面積	A 1	① =60.25m ²	217m ²	1.225x2.55+1.8x2.225	6.62m ²
	A 2	② =50.75m ²		1.225x2.8+1.65x1.5	5.38m ²
	A 3	③ =49.68m ²		2.975x1.225+1.8x1.8	4.72m ²
	A 4	④ =56.32m ²		3.212x1.675+1.5x3	6.28m ²
	樓梯間	⑤	=18.67m ²		
	電梯間	⑥	=38.78m ²		
合計		220+18.67+38.78= 274.45m ²	=23m ²		
樓梯面積檢討		8.312x2.15= 17.87m ² < 274.45x0.1=27.445 □K!			
陽台面積檢討		23m ² < 274.45x0.1=27.445 □K!			
樓梯+陽台面積檢討		17.87+23=40.87m ² < 274.45x0.15=41.16 □K!!			
特殊安全梯間及緊急避難梯間及避難室設計容積檢討		274.45-18.67-38.78=217m ²			
標準層2F~14F容積總合		217x12=2604m ³			



- ① 1.35x2.15+3.8x1.725+7.975x6.3+1.778x3.325=60.25m²
- ② 1.625x9.662+1.5x8.088+9.662x3.025=51.75m²
- ③ 1.65x3.95+1.625x4.732+5.7x6.675=49.68m²
- ④ 6.675x0.35+3.251x8.25+4.726x6.2+(183.7x(3.075+1.625))=56.32m²
- ⑤ 4.2x2.2+2.05x4.6=18.67m²
- ⑥ 2.15x4.6+1.95x5.65+2.15x8.312=38.78m²

一、技術規則第93條第2款第3目:

- A1: 3.4+1.2+6.23+7.65+4.575+1.947=25m < 50m OKII
- A2: 3.875+0.6+5.18+3.2+3.15+4.575+1.947=22.52m < 50m OKII
- A3: 2.787+2.458+5.339+2.485+4.138+3.982+1.947=23.13m < 50m OKII
- A4: 4.085+0.6+5.324+2.707+3.4+3.982+1.947=22.04m < 50m OKII

二、技術規則第95條第2項重複步距檢討:

- A1: 3.4+1.2+6.23+3.825=14.65m < 25m OKII
- A2: 3.875+0.6+5.18+3.2=12.85m < 25m OKII
- A3: 2.787+2.458+5.339+2.485+4.138=17.2m < 25m OKII
- A4: 4.085+0.6+5.324+2.707+3.4=16.11m < 25m OKII

圖 11-5 二至十三層平面圖 S=1:200

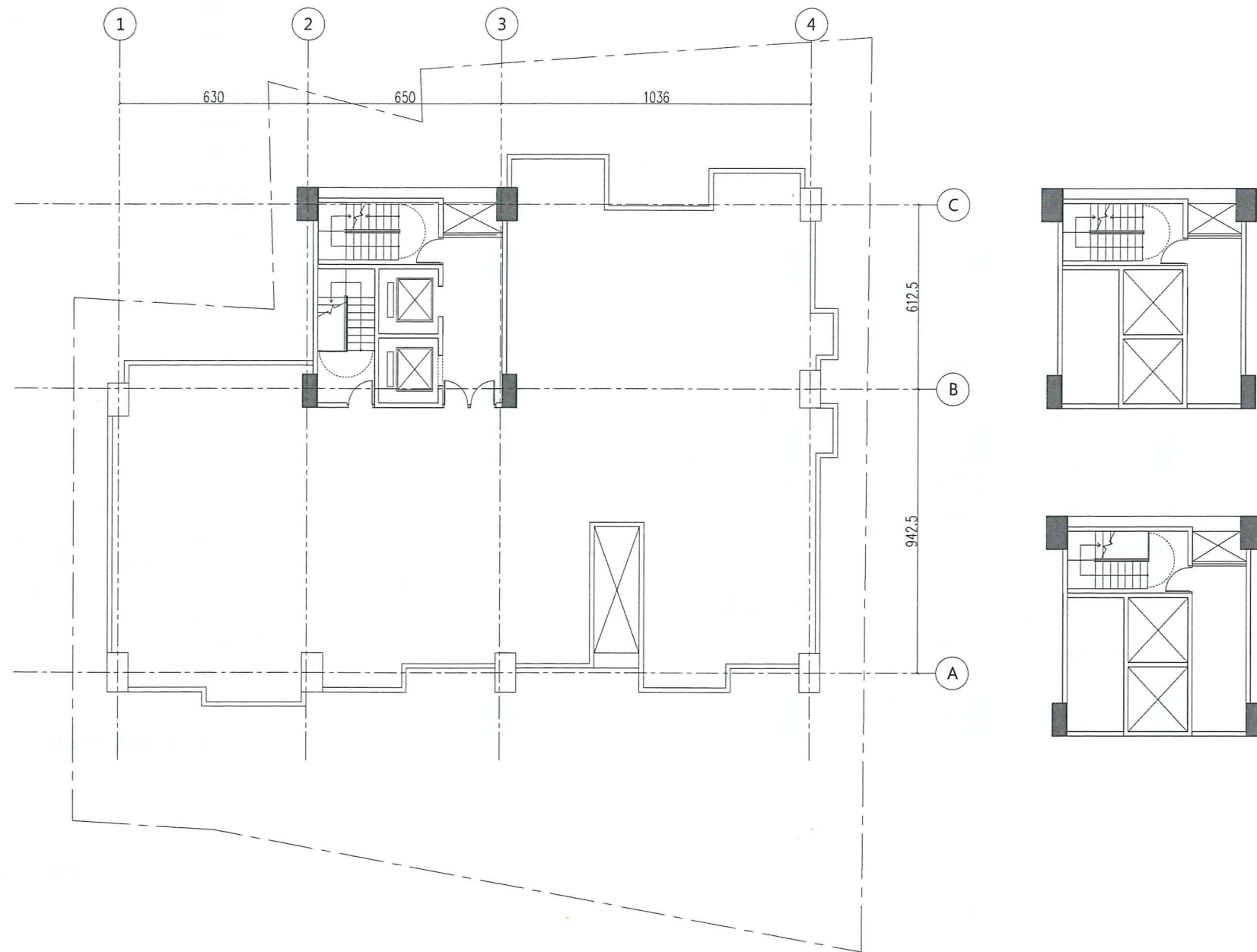
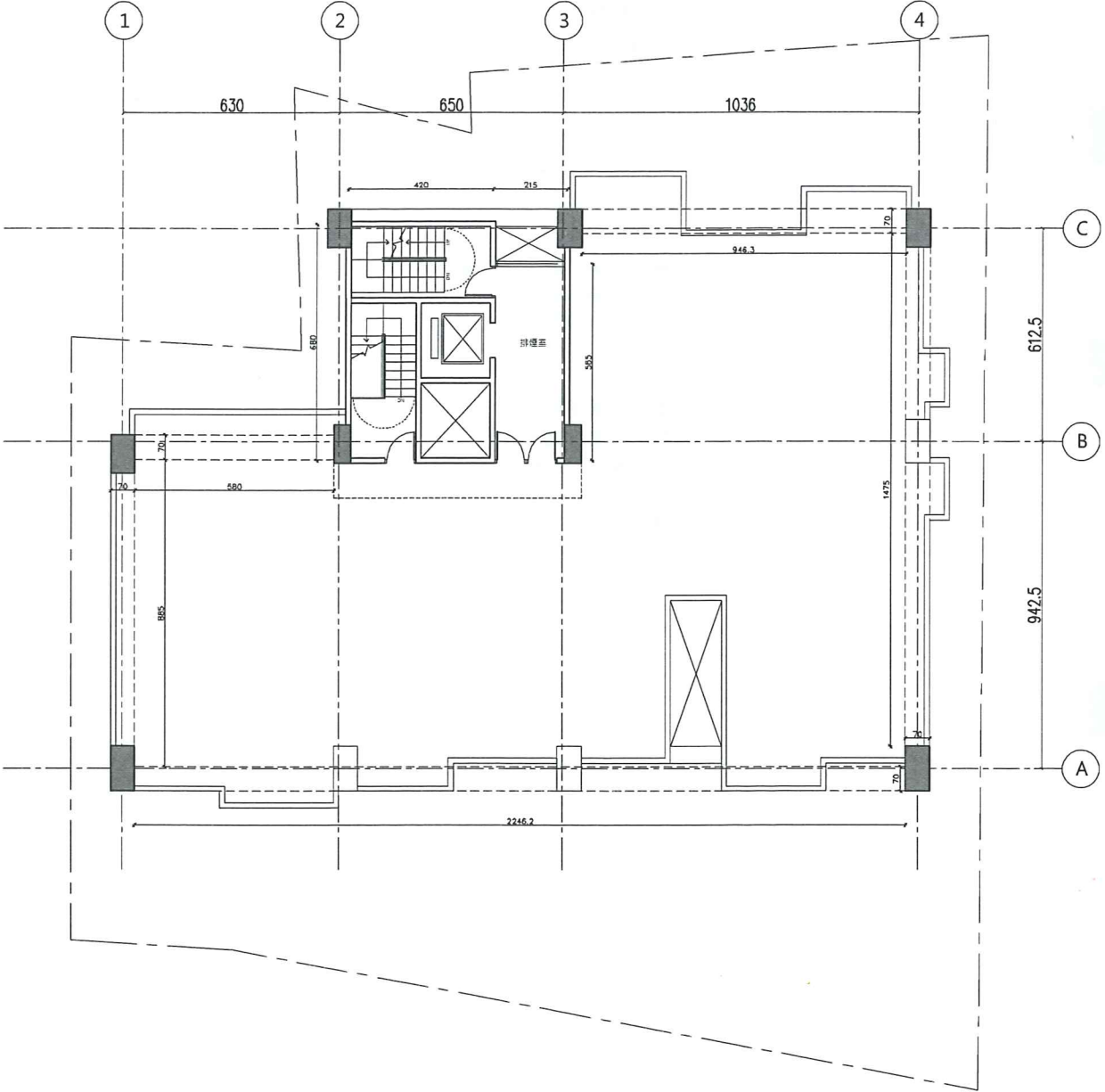


圖 11-6 屋突一層平面圖



屋突1層至3層樓地板面積		
編號	室內面積	
樓地板面積	一層	$6.8 \times 4.2 + 2.15 \times 5.65 = 40.7 \text{ m}^2$
	二層	同-層面積 $= 40.7 \text{ m}^2$
	三層	同-層面積 $= 40.7 \text{ m}^2$
	屋頂裝飾切面積	$9.463 \times 0.7 + 14.75 \times 0.7 + 22.46 \times 0.7 + 8.85 \times 0.7 + 5.8 \times 0.7 = 42.9 \text{ m}^2$
	屋突面積檢討 (含塔空塔道)	總和 $= 122.1 \text{ m}^2$

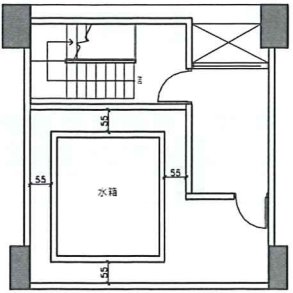
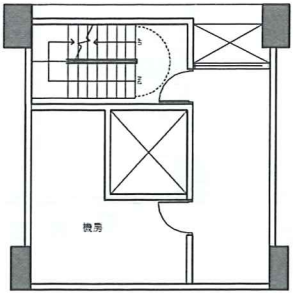


圖 11-7 屋突二層平面圖 S=1:200