

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

本更新單元範圍內目前有現有巷道文中路 35 巷（詳圖 11-2），連接文中路該巷道平均寬度約 2M，小於四周計畫道路之最小寬度。

該兩條現有巷道全部位於本更新單元範圍內，原僅供更新單元範圍內住戶對外通行之用，且毗鄰之文中路已開闢完成，該現有巷道全段廢止後不會影響附近社區住戶通行權益。因此，本計畫擬將該現有巷道自底端逐段廢止俾本更新單元整體開發規劃利用。

本案現有巷道廢止位於同一都市更新事業計畫內符合「新北市都市更新審議原則」巷道廢止或改道廢止情形一（圖 11-1），得併都市更新事業計畫送新北市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止，免依新北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

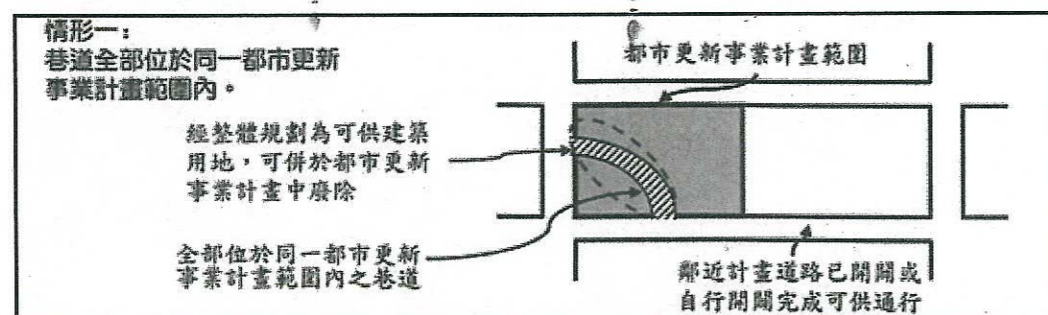


圖 11-1 巷道廢止或改道廢止情形一

二、都市計畫土地使用強度

本案參考 100 年 1 月變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段），土地使用分區分屬第三種商業區（建蔽率為 70%、容積率為 440%）、第四種住宅區（建蔽率為 50%、容積率為 300%）。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）土地使用強度

本更新單元允建建築面積為 2,611.20 m²，基準容積為 20,001.28 m²，申請更新容積獎勵 7,762.73 m²，獎勵後總允建建築容積為 27,764.01 m²，另額外增加容積移轉 1,000.06 m²，合計為 28,764.07 m²，獎勵後平均容積率約為 433.63%（詳表 11-2 建築面積計算表）

（二）計畫容納人口數

1. 容納戶數

本案擬興建戶數為 352 戶。

2. 容納人口數

參考 95 年內政部統計通報內台灣地區人口資訊之新北市每戶居住人口為 2.94 人計算衍生之居住人口，本案設計戶數為 352 戶，僅 A 棟一樓婁一戶做店鋪使用，預估可容納人口數計算如下：

表 11-1 更新基地規劃容納人口、戶量表

使用分區	容積樓地板面積 (m ²)	規劃戶數	戶量 (人/戶)	容納人口數 (人)
住宅區	28,764.07	352	2.94	1,082

四、建築興建計畫

本案擬興建四棟鋼筋混凝土造集合住宅（A 棟：B3F~14F、B 棟：B2F~14F、C 棟：B4F~14F、D 棟：B5F~14F）。

本計畫建築物群體沿建築線配置，鄰接文中路部分退縮 4M，沿 8M 道路及能仁路高架道路，退縮 6M，以減輕高架造成的壓迫感及噪音。並於沿建築線設置 2M 人行步道，並加以植栽綠化，以提供行人安全舒適的步行空間。（詳圖 11-3~圖 11-53）

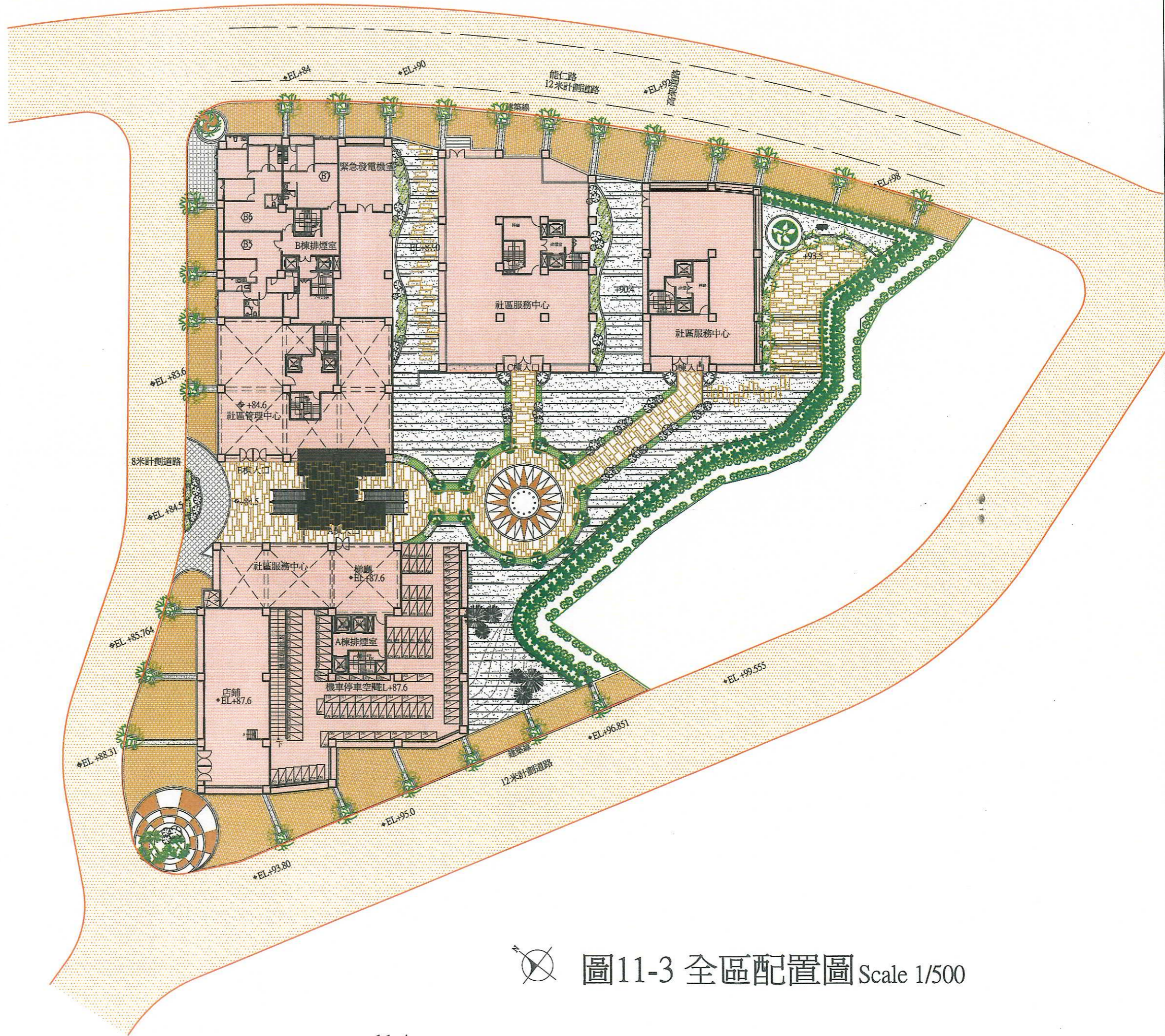
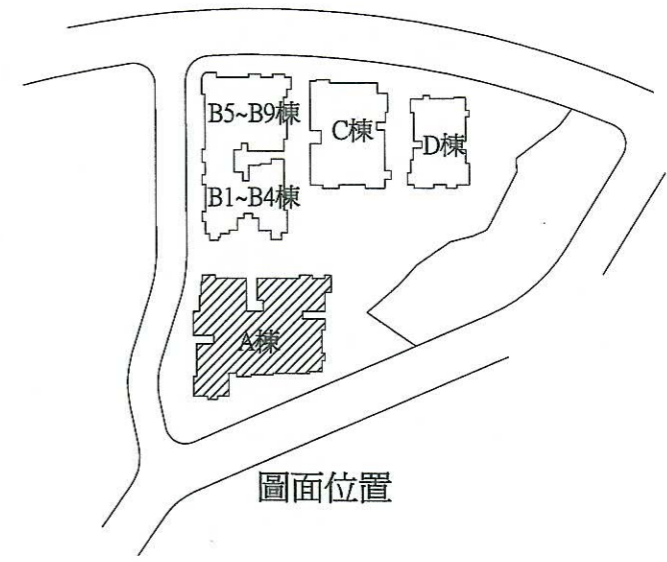
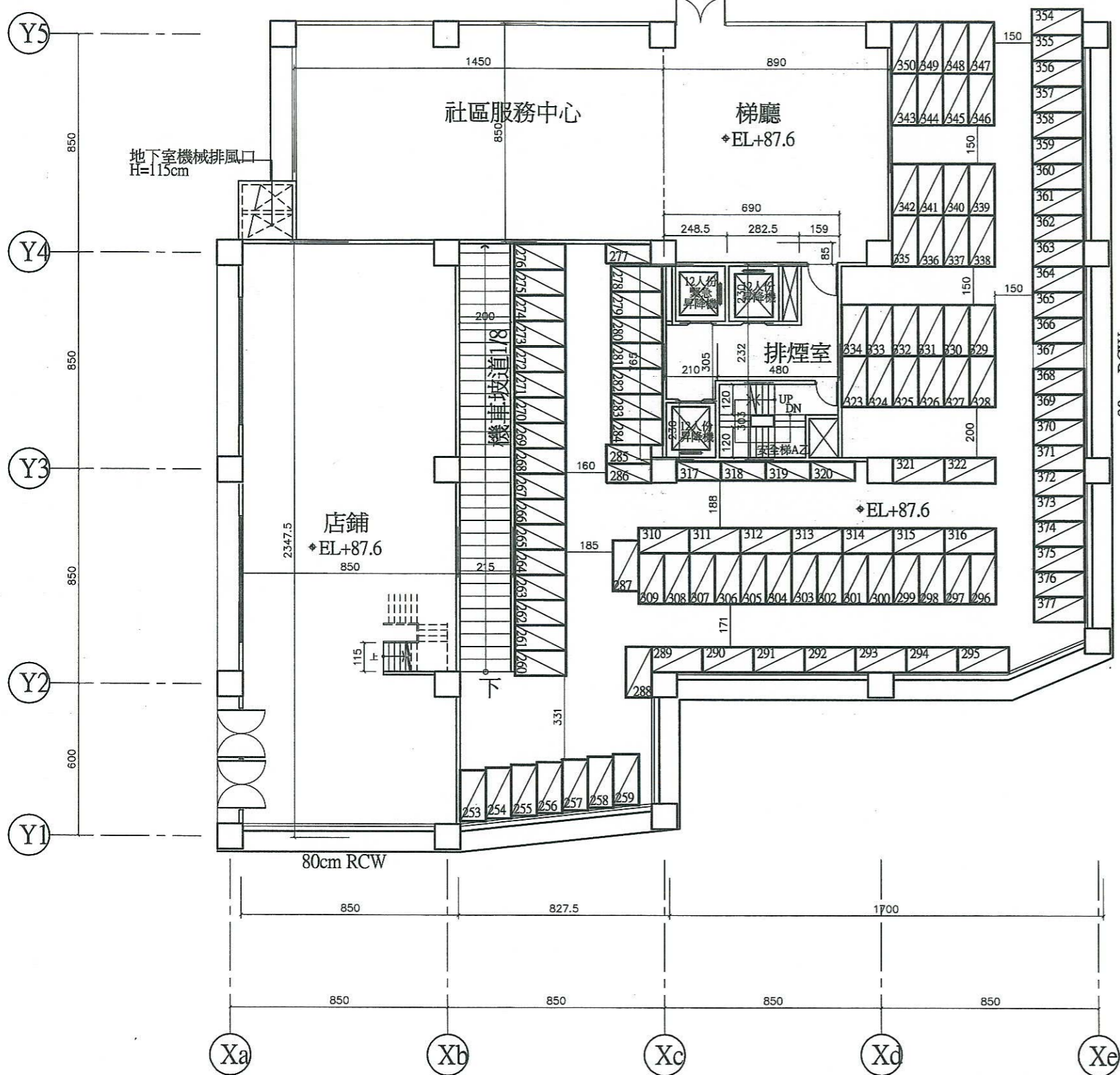


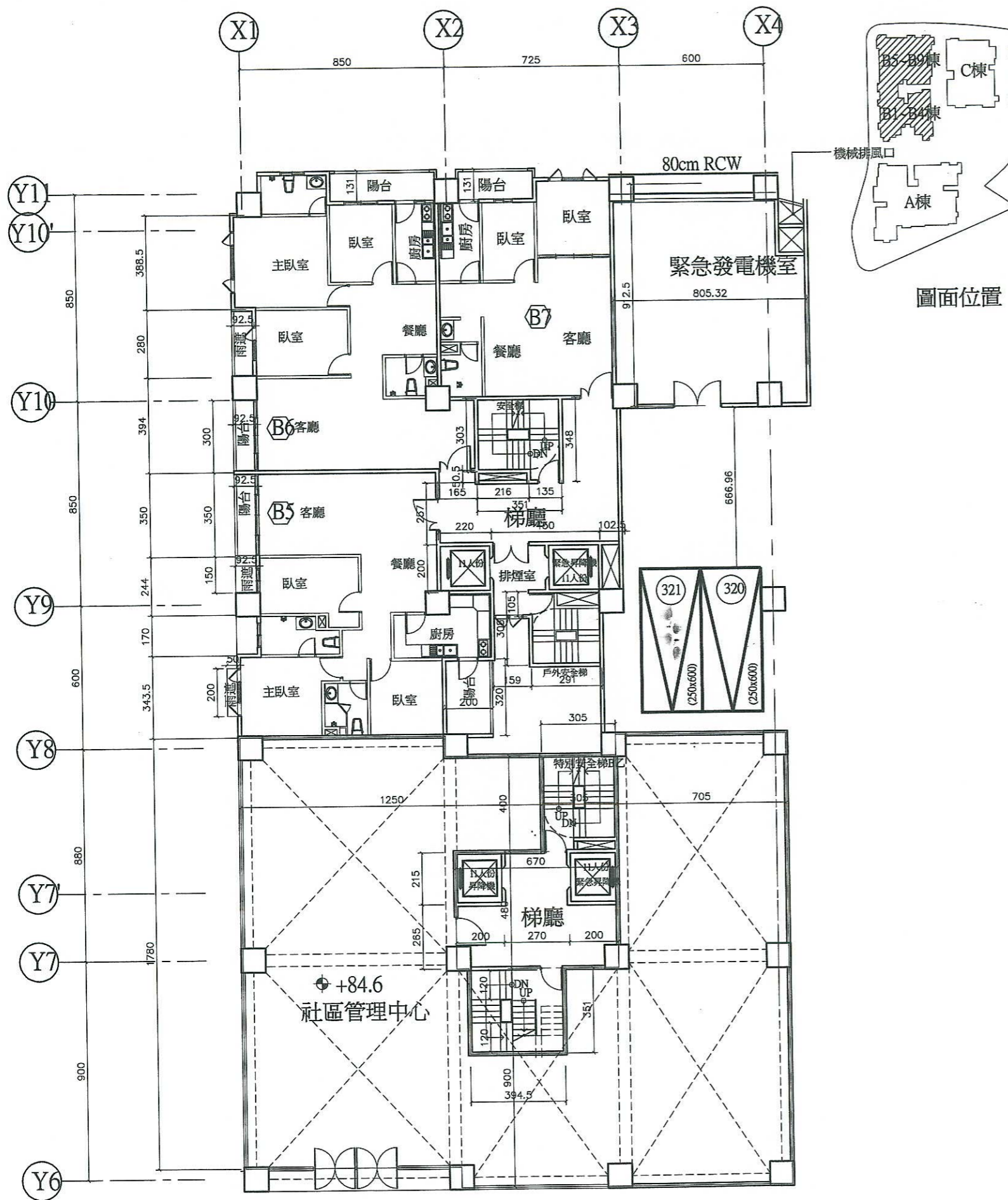
圖11-3 全區配置圖 Scale 1/500



A棟 壹層面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
店鋪	206.47		
機車停車空間	498.9		
社區服務中心	123.25		
小計	206.47+498.9+123.25=828.62		
安全梯AZ	4.8*3.03=14.54		
緊急升降機	2.485*2.3=5.72		
排煙室	1.59*2.3+2.32*4.8+3.05*2.1=21.2		
升降機	2.825*2.3+2.3*2.1=11.33		
梯廳	83.22 > 964.63*10/100=96.46	206.47-96.46=110.0計入容積	
樓地板面積	828.62+14.54+5.72+21.2+11.33+83.22=964.63		
容積面積	206.47+11.33=217.8		
機電設備空間	123.25+14.54+5.72+21.2=164.71		

圖11-18 A棟壹層平面圖 Scale 1/200 (EL+87.6)



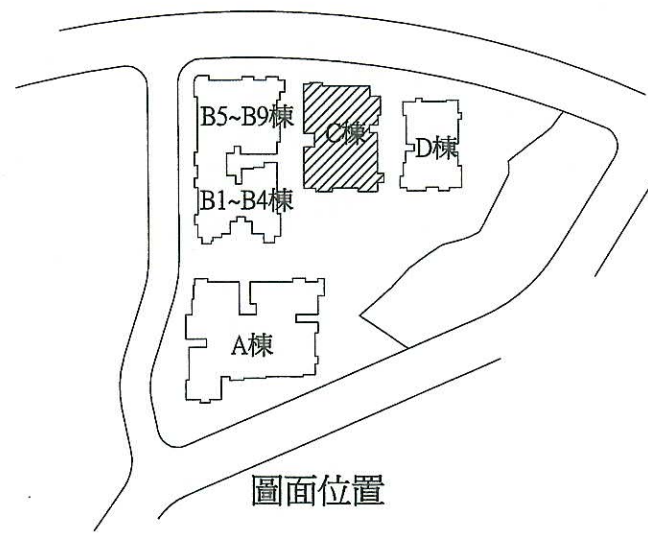
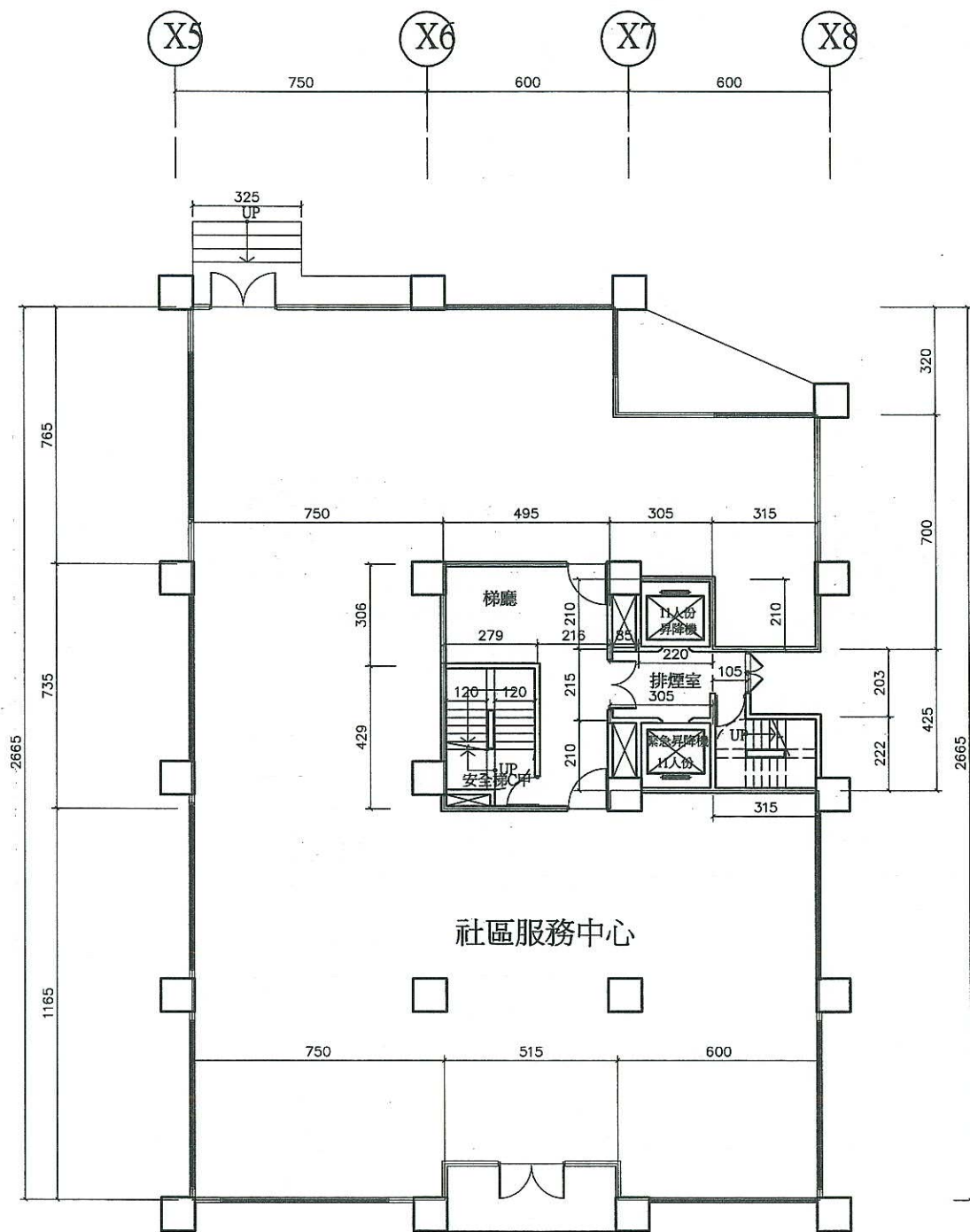
B1~B4樓面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
社區管理中心	349.69		
小計	349.69		
戶外安全梯B	$8.945 \times 3.51 = 13.85$		
特別安全梯B	$3.05 \times 4 = 12.2$		
緊急升降機	$2 \times 2.15 = 4.3$		
升降機	$2 \times 2.15 = 4.3$		
梯廳	$6.7 \times 2.65 + 6.7 \times 2.15 = 32.16 < 416.5 \times 10 / 100 = 41.65$ o.k.		
樓地板面積	$349.69 + 13.85 + 12.2 + 4.3 + 4.3 + 32.16 = 416.5$		
容積面積	4.3		
機電設備空間	$349.69 + 13.85 + 12.2 + 4.3 = 380.04$		

B5~B9棟 面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
(B5)	92.66	$0.925 \times 3.5 + 2 \times 3.2 = 9.64$	$0.925 \times 1.5 + 0.5 \times 2 = 2.39$
(B6)	95.84	$0.925 \times 3 + 4.55 \times 2 = 11.88$	$0.925 \times 2.8 = 2.59$
(B7)	61.41	$3.3 \times 2 + 3.15 \times 0.485 = 8.13$	$3.15 \times 0.485 = 1.53$
緊急發電機室	58.55		
停車空間	90.53		
小計	$92.66 + 95.84 + 61.41 + 58.55 + 90.53 = 398.99$	$9.64 + 11.88 + 8.13 = 29.65 < 463.02 \times 10 / 100 = 46.30$ o.k.	$2.39 + 2.59 + 1.53 = 6.51$
戶外安全梯	$2.91 \times 3.08 = 8.96$		
安全梯	$3.51 \times 3.48 = 12.22$		
緊急升降機	$2.2 \times 2 = 4.4$		
升降機	$2.2 \times 2 = 4.4$		
排煙室	$2.5 \times 2 = 5$		
梯廳	$7.4 \times 2.57 + 3.48 \times 2.24 = 26.81 < 463.02 \times 10 / 100 = 46.30$ o.k. $1.65 \times 0.505 + 0.85 \times 1.65 = 2.24 < 2M$ 需計入容積面積		
梯廳+陽台	$29.65 + 26.81 = 56.46 < 463.02 \times 15 / 100 = 69.45$ o.k.		
樓地板面積	$398.99 + 8.96 + 12.22 + 4.4 + 4.4 + 5 + 26.81 + 2.24 = 463.02$		
容積面積	$92.66 + 95.84 + 61.41 + 4.4 + 2.24 = 256.55$		
機電設備空間	$8.96 + 12.22 + 4.4 + 5 = 30.58$		

圖11-13 B1~B4棟壹層B5~B9貳層平面圖 Scale 1/200 (EL+84.6)

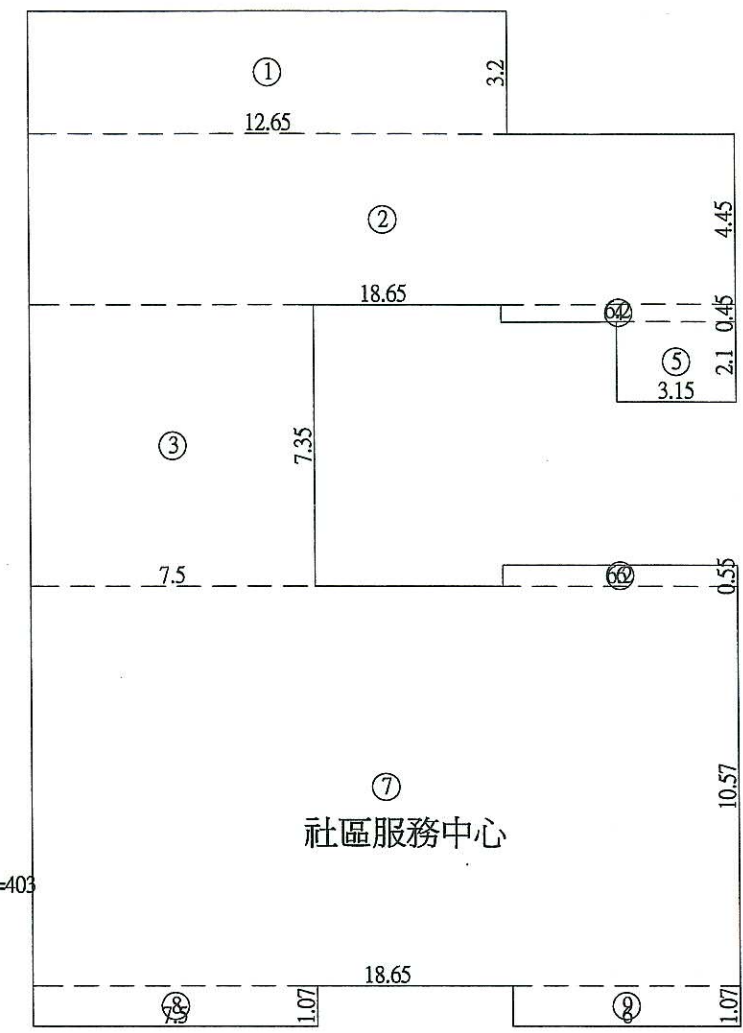


圖面位置

社區服務中心

- ① 12.65*3.2=40.48
- ② 18.65*4.45=82.99
- ③ 7.5*7.35=55.13
- ④ 6.2*0.45=2.79
- ⑤ 3.15*2.1=6.62
- ⑥ 6.2*0.55=3.41
- ⑦ 18.65*10.57=197.13
- ⑧ 7.5*1.07=8.03
- ⑨ 6*1.07=6.42

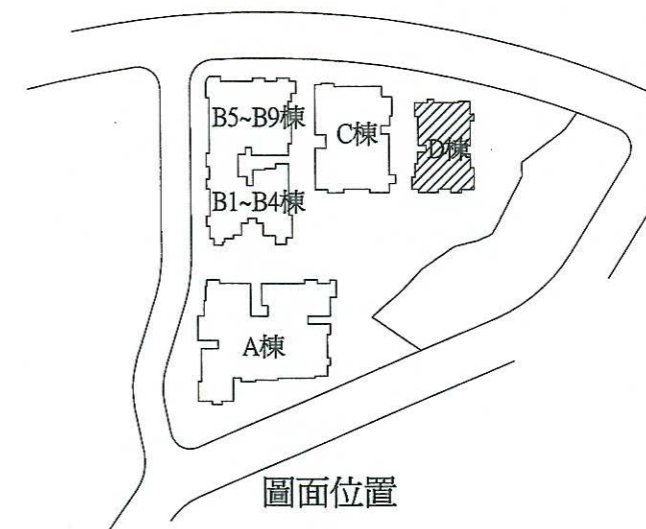
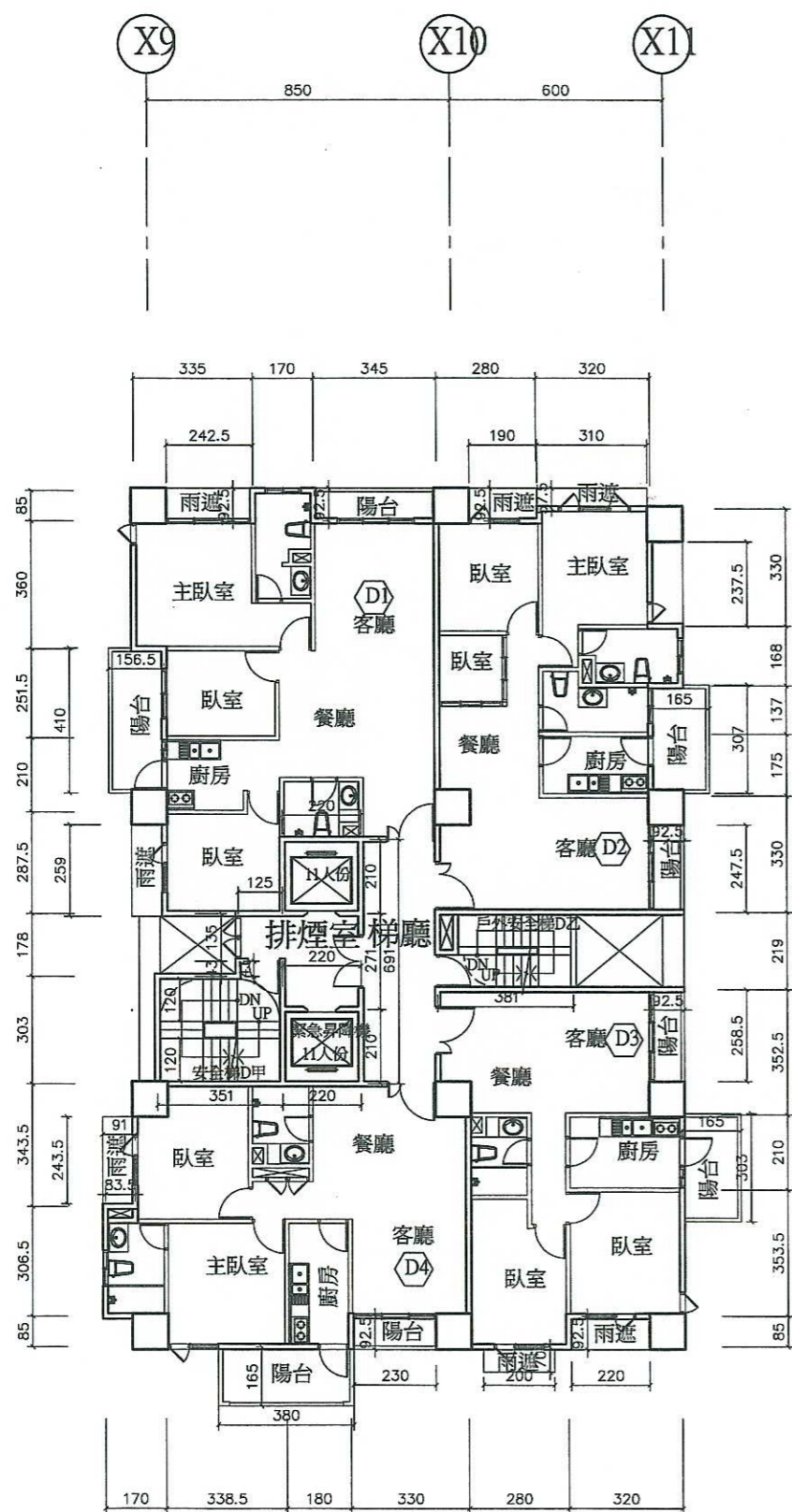
$40.48+82.99+55.13+2.79+6.62+3.41+197.13+8.03+6.42=403$



C棟面積計算

空間名稱	室內面積 m2
社區服務中心	403
戶外安全梯C	$3.15*2.22+1.05*0.62=7.64$
安全梯C甲	$2.79*4.29=11.97$
緊急升降機	$2.1*3.05=6.41$
升降機	$2.1*3.05=6.41$
排煙室	$2.15*3.05+1.05*1.41=8.04$
梯廳	$4.95*3.06+2.16*4.29=24.41 < 467.88*10/100=46.79$ o.k.
樓地板面積	$403+7.64+11.97+6.41+6.41+8.04+24.41=467.88$
容積面積	6.41
機電設備空間	$403+7.64+11.97+6.41+8.04=437.06$

圖11-27 C棟壹層平面圖 Scale 1/200
(EL +90.6)



D棟 貳至拾肆層面積計算

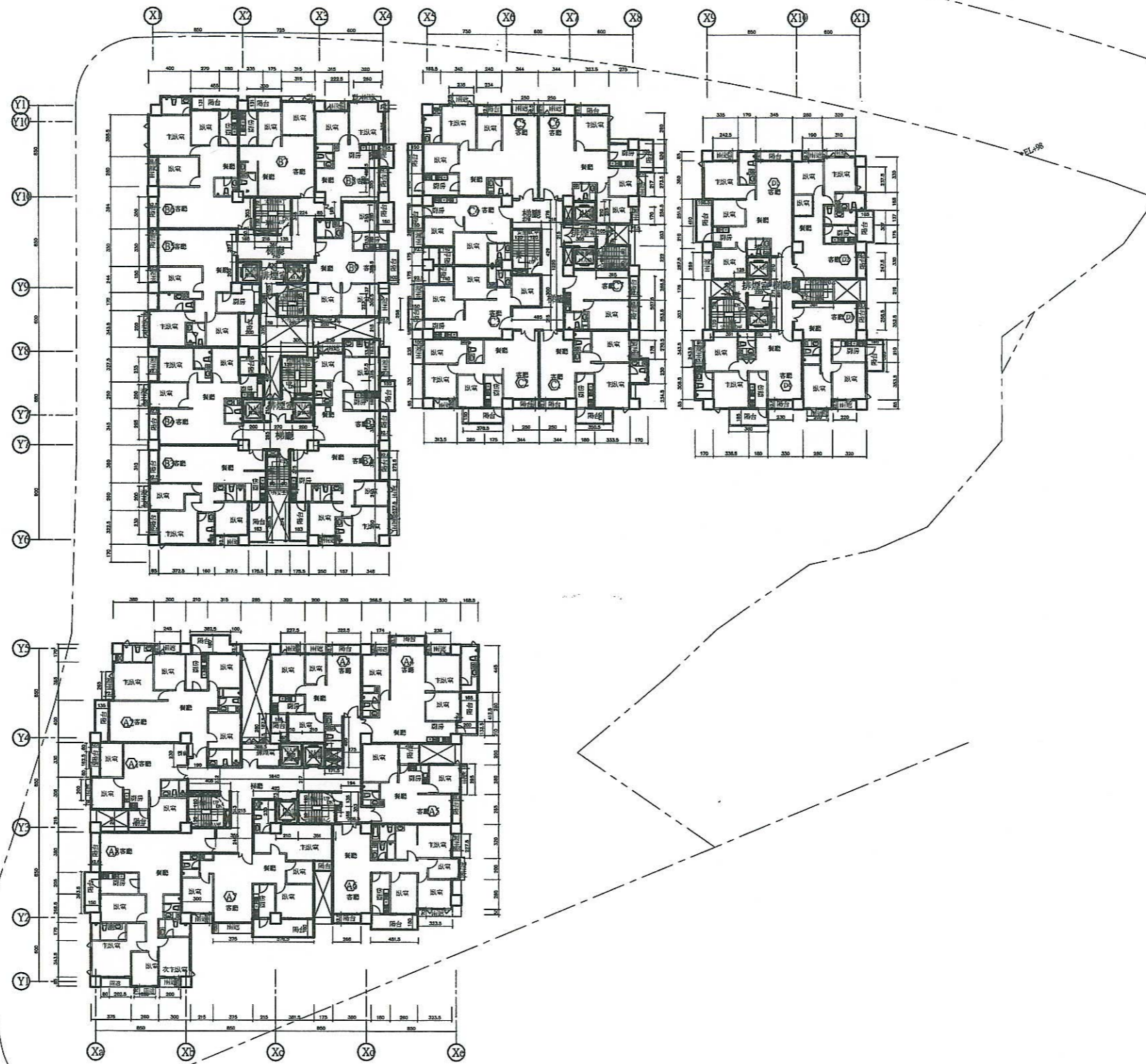
空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	雨遮面積 m ²
Ⓓ	80.21	$3.45 \times 0.925 + 1.565 \times 4.1 = 9.61$	$0.925 \times (2.59 + 2.425) = 4.64$
Ⓓ ₂	68.82	$1.65 \times 3.07 + 0.925 \times 2.475 = 7.35$	$1.9 \times 0.925 + 3.1 \times 0.575 = 3.54$
Ⓓ ₃	56.92	$0.925 \times 2.585 + 1.65 \times 3.03 = 7.39$	$2.2 \times 0.925 + 2 \times 0.7 = 3.44$
Ⓓ ₄	68.04	$2.3 \times 0.925 + 3.8 \times 1.65 = 8.4$	$0.91 \times 2.435 = 2.22$
小計	$80.21 + 68.81 + 56.62 + 68.04 = 273.68$	$9.61 + 7.35 + 7.39 + 8.4 = 32.75$ $< 324.94 \times 10 / 100 = 32.49$ o.k.	$1.5 + 2.84 + 2.04 + 2.22 = 8.6$
戶外安全梯D乙	$3.81 \times 2.19 = 8.34$		
安全梯D甲	$3.51 \times 3.03 + 1.25 \times 0.43 = 11.17$		
緊急升降機	$2.2 \times 2.1 = 4.62$		
升降機	$2.2 \times 2.1 = 4.62$		
排煙室	$2.2 \times 2.71 + 1.25 \times 1.35 = 7.65$		
梯廳	$2.15 \times 6.91 = 14.86$		
梯廳+陽台	$32.75 + 14.86 = 47.61 < 324.94 \times 15 / 100 = 48.74$ o.k.		
樓地板面積	$273.68 + 8.34 + 11.17 + 4.62 + 4.62 + 7.65 + 14.86 = 324.94$		
容積面積	$273.68 + 4.62 = 278.3$		
機電設備空間	$8.34 + 11.17 + 4.62 + 7.65 = 31.78$		

圖11-38 D棟壹層至拾肆層平面圖 Scale 1/200

序號名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	用途面積 m ²
①	58.43	0.93*3.81*1.83=6.81	2.93*3.81*1.83=20.51
②	76.75	0.93*3.81*1.83=6.81	1.83*3.81*1.83=13.05
③	88.1	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
④	79.47	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
小計	58.45+76.75+88.1+79.47=202.77	0.93*3.81*1.83*4=14.52	3.33*3.81*1.83*4=24.84
戶外安全梯	0.59*3.75=2.21		
緊急昇降機	2.05*4=8.2		
昇降機	2.7*2.15=5.81		
樓梯	2.7*2.15=5.81		
樓梯+梯台	17.75*4.05=71.78 < 355.34*1.01*0.04=14.51 a.k.		
樓地板面積	302.74+31+12.3+4.3+8.1+3.1+17.75=359.24		
容積率	302.74+31=333.74		
機電設備空間	8.31+12.2+4.3=24.81		

序號名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	用途面積 m ²
①	92.66	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
②	61.41	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
③	57.78	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
④	67.56	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
小計	92.66+61.41+57.78+67.56=279.41	0.93*3.81*1.83*4=14.52	0.93*3.81*1.83*4=24.84
戶外安全梯	2.51*3.08=7.72		
緊急昇降機	2.2*3=6.6		
昇降機	2.2*3=6.6		
樓梯	2.7*2.15=5.81 < 355.34*1.01*0.04=14.51 a.k.		
樓梯+梯台	44.82+26.81=71.63 < 355.34*1.01*0.04=14.51 a.k.		
樓地板面積	375.65+4.96+12.22+4.4+4.4+33.81+4.23=435.68		
容積率	375.65+4.96+12.22+4.4+4.4=401.67		
機電設備空間	8.96+12.2+4.4+4.4=30.0		

序號名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	用途面積 m ²
①	62.81	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
②	116.68	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
③	66.49	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
④	89.2	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
⑤	55.87	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
⑥	95.3	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
⑦	104.28	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
⑧	123.02	0.93*3.81*1.83=6.81	0.93*3.81*1.83=6.81
小計	62.81+116.68+66.49+89.2+55.87+95.3+104.28+123.02=613.65	0.93*3.81*1.83*8=54.56	0.93*3.81*1.83*8=74.72
戶外安全梯	4.05*3.43=13.89		
緊急昇降機	3.51*3.03=10.64		
昇降機	3.60*3.1=11.28		
樓梯	2.1*2.3=4.83		
樓梯+梯台	16.4*12.02=197.28 < 355.34*1.01*0.04=14.51 a.k.		
樓地板面積	712.58+13.89+11.31+4.83+8.36+12.58+101.51+21.04=885.11		
容積率	712.58+13.89+11.31+4.83+8.36+12.58+101.51=868.11		
機電設備空間	13.89+11.31+4.83+8.36=38.39		



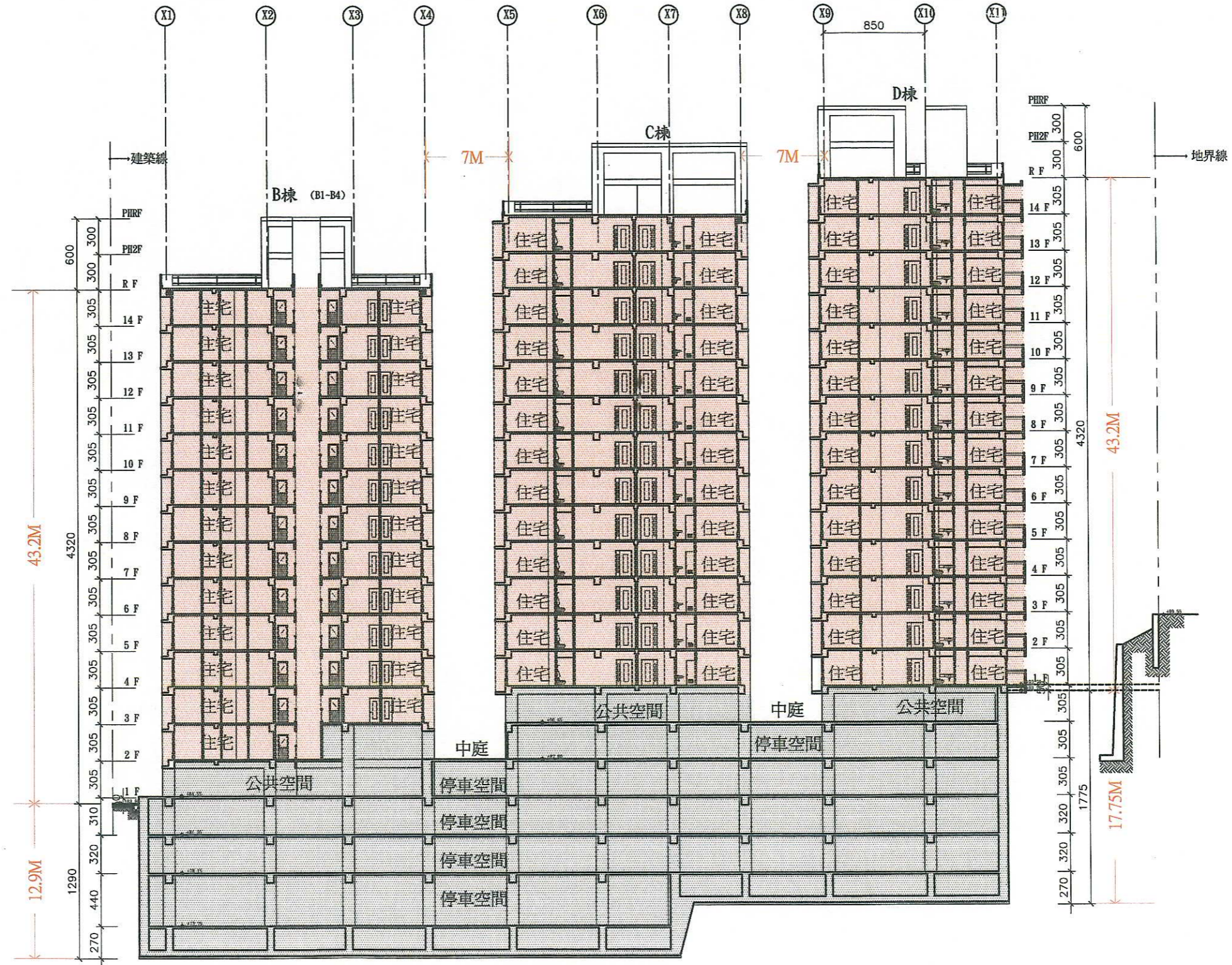
序號名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	用途面積 m ²
①	64.85	2.5*0.93*3.81*1.83=34.75	0.93*3.81*1.83=6.81
②	67.33	2.5*0.93*3.81*1.83=34.75	2.13*0.93*3.81*1.83=31.31
③	61.14	1.8*1.93*1.83=6.43	0.93*3.81*1.83=6.81
④	89.29	1.8*1.93*1.83=6.43	0.93*3.81*1.83=6.81
⑤	87.79	2.5*0.93*3.81*1.83=34.75	2.13*0.93*3.81*1.83=31.31
⑥	75.43	2.5*0.93*3.81*1.83=34.75	2.13*0.93*3.81*1.83=31.31
⑦	33.34	3.075*0.93*3.81=11.09	
小計	64.85+67.33+61.14+89.29+87.79+75.43+33.34=469.20	2.5*0.93*3.81*1.83*6=47.70	0.93*3.81*1.83*6=20.28
戶外安全梯	2.13*0.93*3.81*1.83=31.31		
緊急昇降機	2.1*2.1=4.41		
昇降機	2.1*2.1=4.41		
樓梯	2.1*2.1=4.41 < 355.34*1.01*0.04=14.51 a.k.		
樓梯+梯台	3.79*2.16*1.23+2.79*2.15=15.00 < 355.34*1.01*0.04=14.51 a.k.		
樓地板面積	440.51+7.64+11.97+4.63+4.63+11.61+10.09=511.08		
容積率	440.51+7.64+11.97+4.63+4.63=473.43		
機電設備空間	7.64+11.97+4.63+4.63=28.87		

序號名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	用途面積 m ²
①	80.31	3.3*0.93*3.81*1.83=22.81	0.93*3.81*1.83=6.81
②	88.83	1.83*3.81*1.83=12.75	1.94*0.93*3.81*1.83=13.51
③	56.97	0.93*3.81*1.83=6.81	2.3*0.93*3.81*1.83=32.44
④	68.04	3.3*0.93*3.81*1.83=22.81	0.93*3.81*1.83=6.81
小計	80.31+88.83+56.97+68.04=294.15	3.3*0.93*3.81*1.83*2=45.62	1.5*0.93*3.81*1.83*2=20.8
戶外安全梯	3.81*2.1=8.00		
緊急昇降機	3.51*3.03=10.64		
昇降機	2.2*2.1=4.62		
樓梯	2.2*2.1=4.62		
樓梯+梯台	23.75+14.86=38.61 < 355.34*1.01*0.04=14.51 a.k.		
樓地板面積	273.68+8.3+11.17+4.62+4.62+11.86=318.34		
容積率	273.68+8.3+11.17=293.15		
機電設備空間	8.3+11.17+4.62+4.62=28.71		

圖11-57 標準層平面圖 Scale 1/500

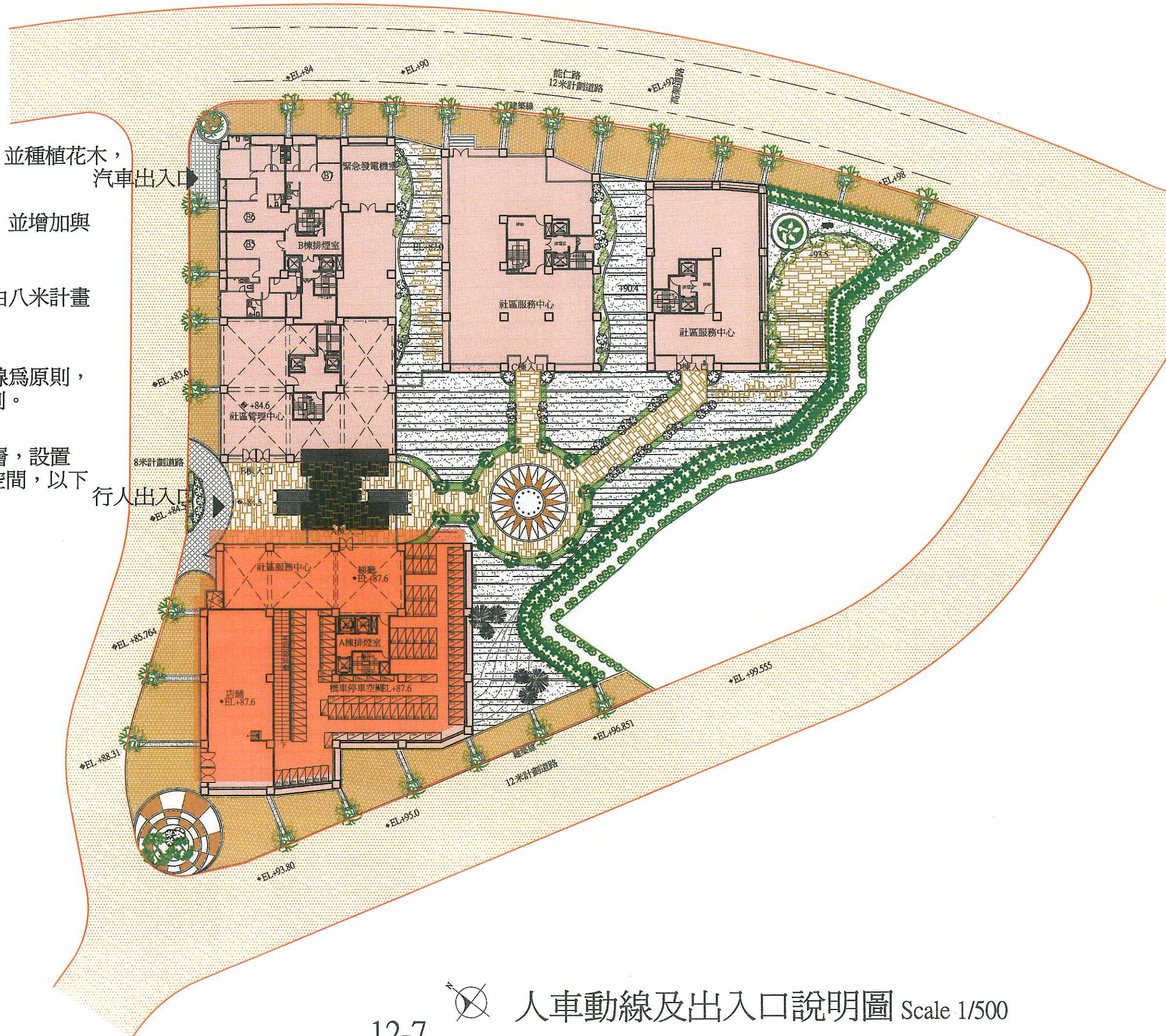
空間機能區分

- 住宅空間
- 公共空間
- 停車空間



基地配置分析

1. 臨接建築線設置人行步道(最小4m)，並種植花木，提供行人安全舒適的步行空間
2. 沿建築線設置建築物，圍塑出中庭，並增加與擋土牆之間的距離。
3. 以整體規劃為原則，社區居民統一由八米計畫進出，經中庭通達各棟梯間。
4. 地下室車道配置以避免干擾人行動線為原則，並利用地形，設於基地最低點的北側。
5. 由中庭膏成做分界，臨接中庭之樓層，設置社區服務中心，中庭層以上為住宅空間，以下為停車空間，兼顧管理與隱私。



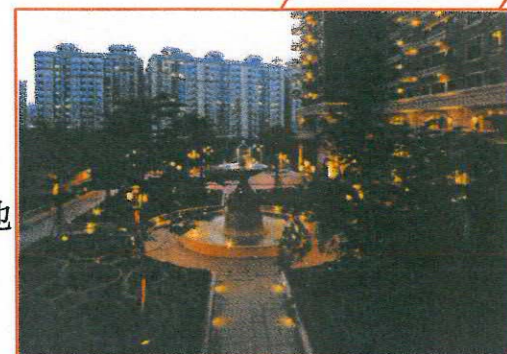
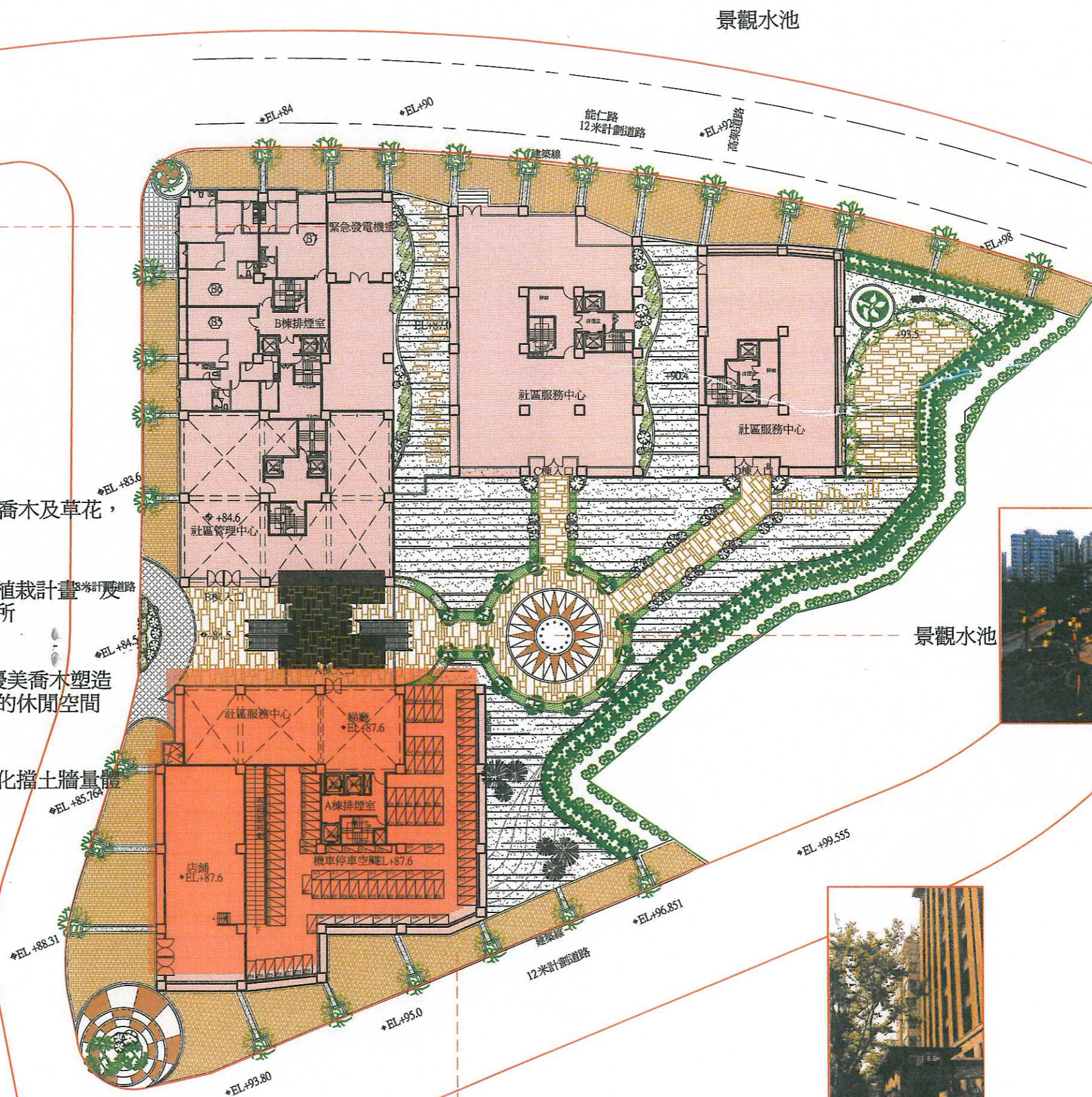
12-7 人車動線及出入口說明圖 Scale 1/500



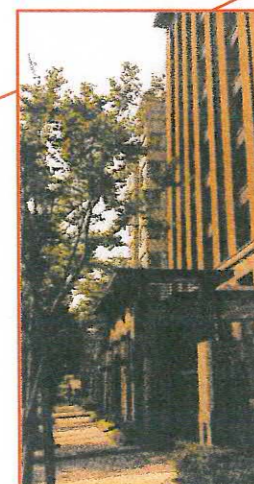
側院景觀通路

景觀綠化說明

1. 沿街綠帶
沿計畫道路邊退縮人行步道，無開挖地下室，故種植大喬木及草花，
，塑造沿街林蔭步道
2. 中庭留設
為串連各棟建築物，在景觀配置上擬借由豐富的景觀植栽計畫及
設置小型廣場及水景，提供住戶停留及互相交流之場所
3. 各棟側院
利用A,D棟與擋土牆間未開挖地下室部分，種植樹型優美喬木塑造
優雅樹下空間，搭配南方松平台及座椅，供居民寧靜的休閒空間
4. 擋土牆邊
基地右側鄰擋土牆邊，利用種植爬藤類及開花植物軟化擋土牆量體



景觀水池



林蔭步道



景觀綠化平面圖

Scale 1/500

