

(二)各向立面圖-西向立面圖

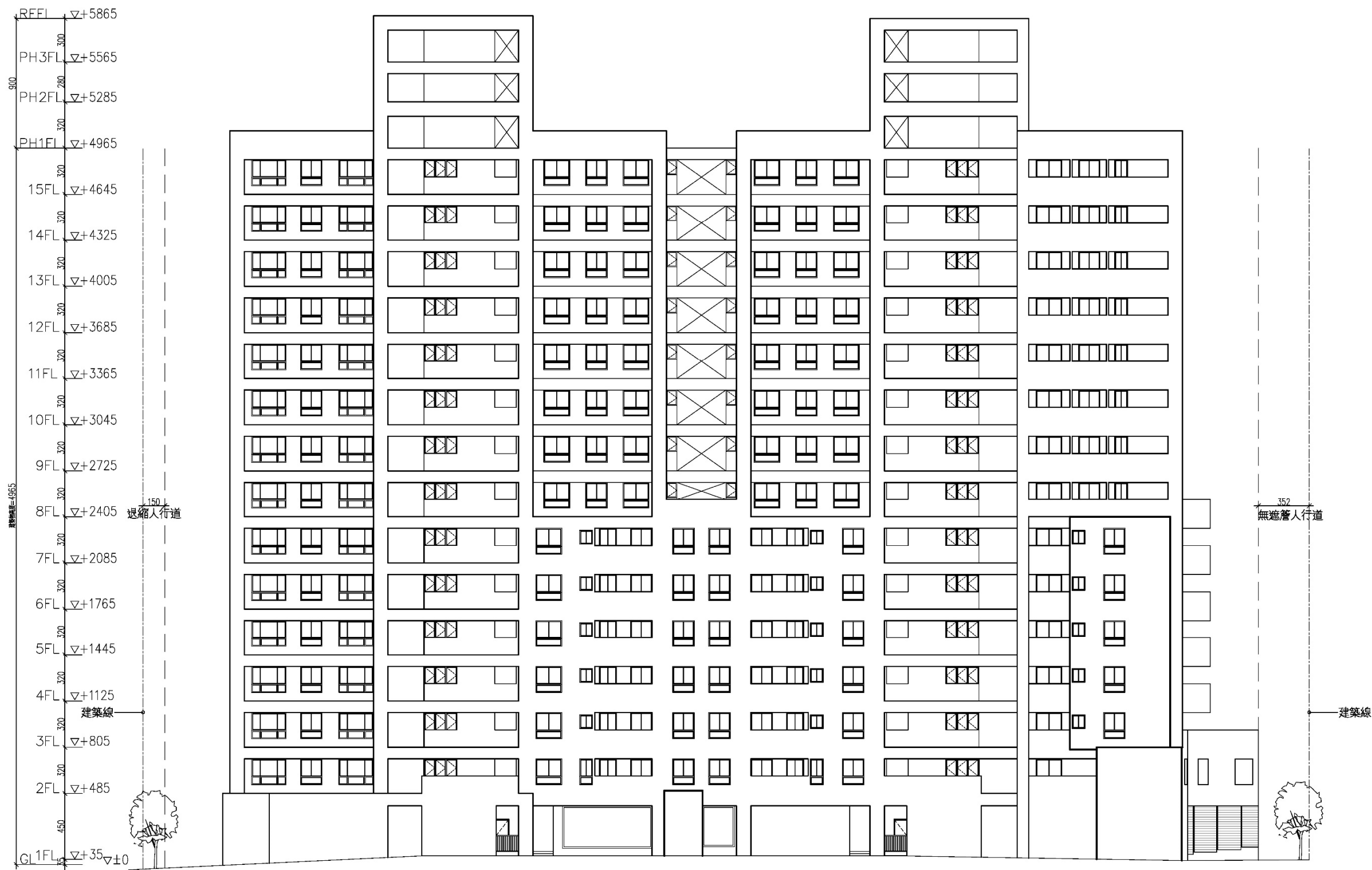


圖6-31 西向立面圖 S : 1/300

(二)各向立面圖-北向及南向向立面圖

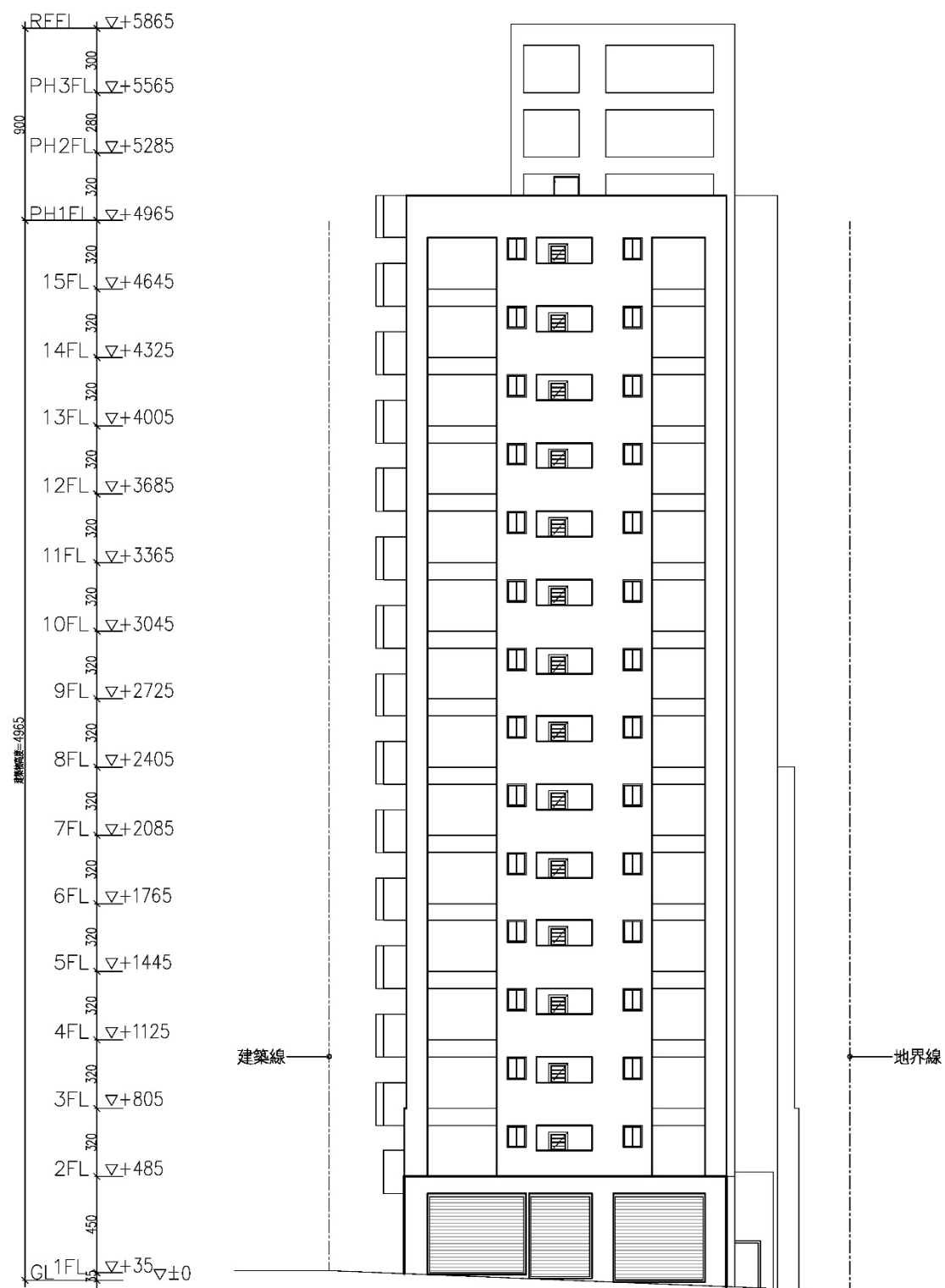


圖6-32 北向立面圖 S : 1/300

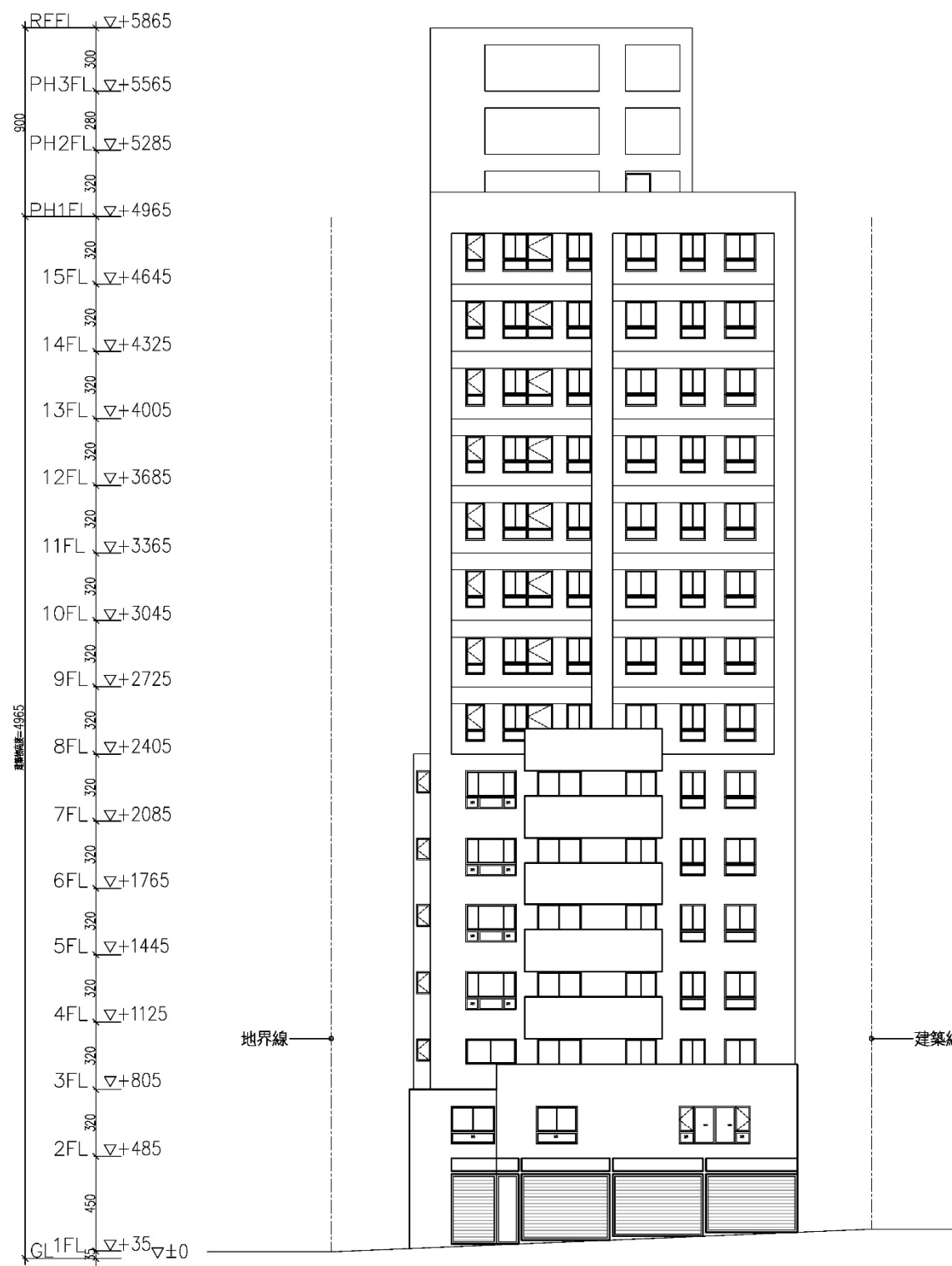


圖6-33 南向立面圖 S : 1/300

(三)剖面圖-橫向剖面圖

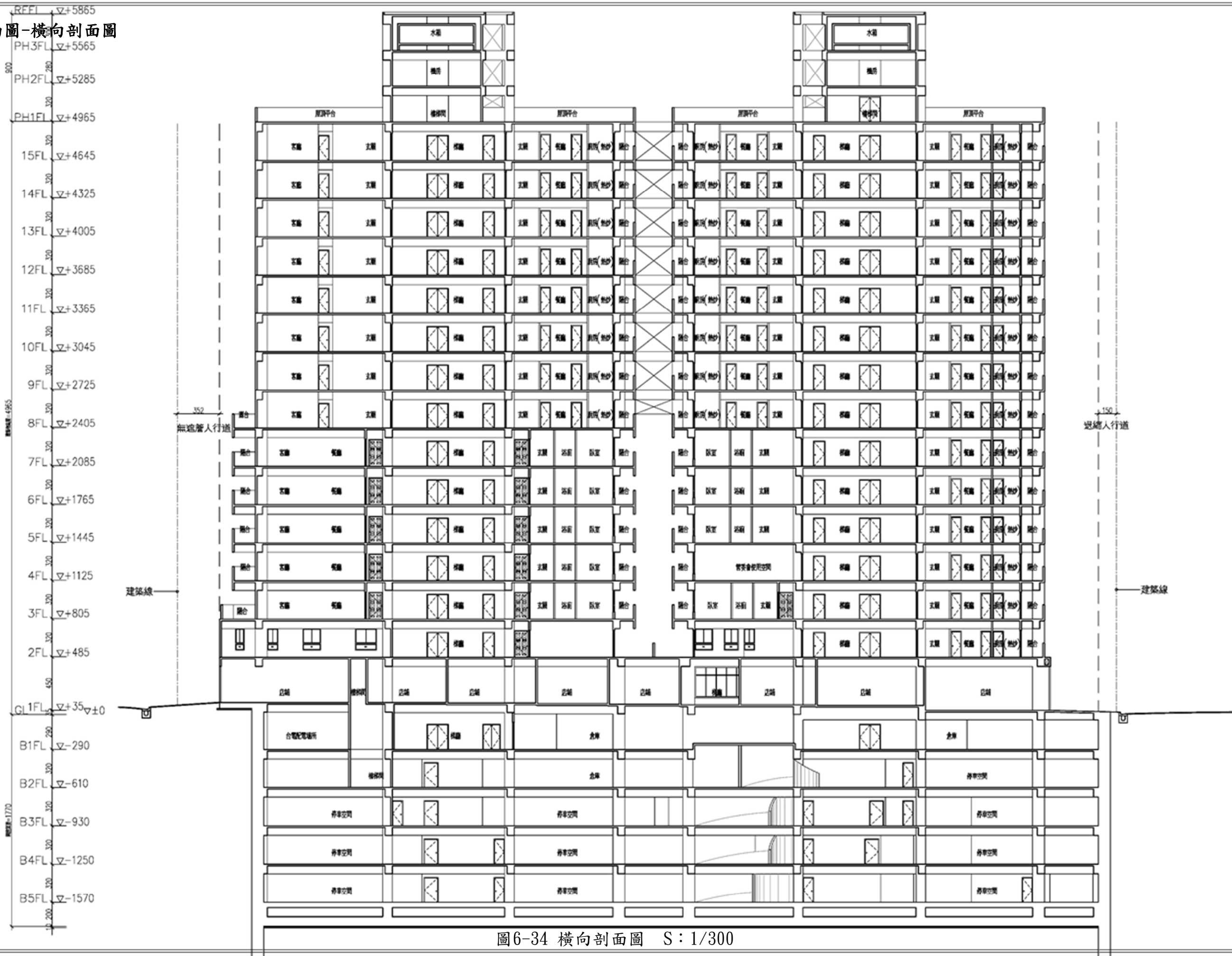
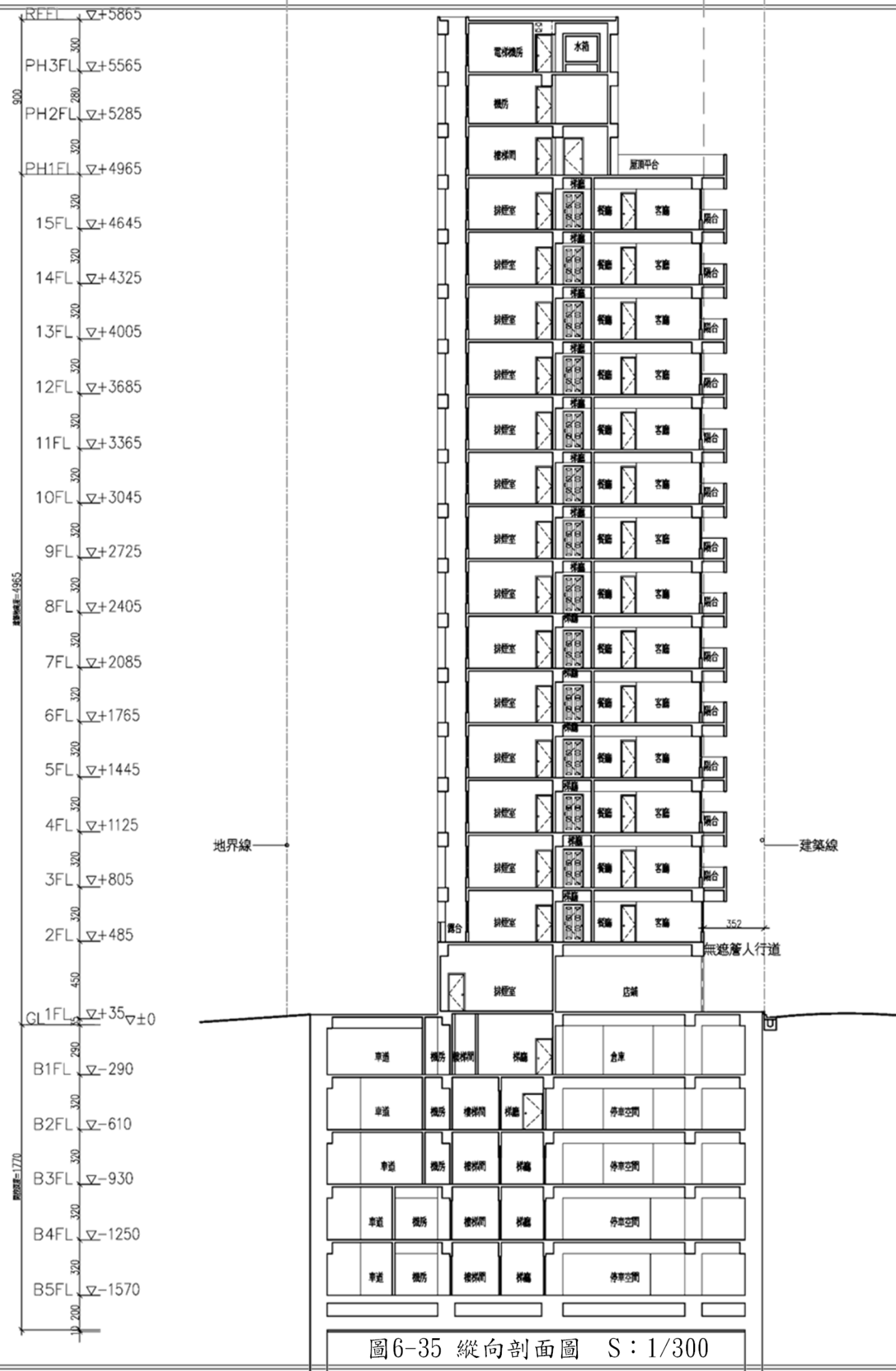


圖6-34 橫向剖面圖 S: 1/300

(三)剖面圖-縱向剖面圖



拾貳、都市設計與景觀計劃

一、專章檢討

(一)高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建獎勵

本更新單元內建物領有77使字第1865號使用執照(詳圖12-1)，依中華民國101年10月9日北工建字第1012670826函(詳圖12-2)核准拆除重建，本案依都市計畫法新北市施行細則第五十五條規定：「高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。」及第五十五條之一規定：「依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。」申請依原總樓地板面積之百分之三十為獎勵額度，並申請依原建蔽率、原開挖率重建。

高氣離子混凝土建築物坐落土地：

舊地號：淡水區竿蓁林段庄子內小段20、20-1、20-20、13-120地號

新地號：淡水區學府段930地號

原總樓地板面積 地上層：8055m²

地下層：1719.26m²

獎勵面積 地上層：8055x30%=2416.5m²

地下層：1719.26x30%=515.78m²

本案原總樓地板面積於中華民國107年11月28日檢送原建築容積認定資料(詳圖12-3至圖12-8)，並依中華民國107年12月7日新北工建字第1072333461號函(詳圖12-9)，工務局原則無意見。

原建蔽率 60%(詳圖12-10 原建物竣工圖面積表)

原開挖面積 1639.88m²(詳圖12-10 原建物竣工圖面積表)

請執本照影本及電話配管圖卷份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根									
起造人姓名		康治明等64人		住 址		淡水鎮頂里頂頂9號			
建造類別		新 建		構造種類		R C 造			
使用分區		住 宅 區		層棟戶數		地下貳層 壹座捌壹戶			
建築地號		地 址 本縣淡水市		地 號		竿蓁林段庄子內小段20-1-20地號			
基地面積		騎 樓 352.48 m ²		其 他 1733.51 m ²		建蔽率		5.6 / 10	
法定空地		面積		面積		面積		面積	
建築要項		各層面積		各層高度		各層用途		各層用途	
地下1層		1639.88 m ²		3.20 m		自用倉庫		第六層 1248.87 m ² 2.82 m 住	
騎 樓		337.59 m ²		m		第七層		1239.05 m ² 2.82 m 宅	
第一層		970.43 m ²		3.80 m		店舖住宅		第八層 223.39 m ² 2.80 m 自用倉庫	
第二層		1270.30 m ²		3.00 m		住		第九層 m ² m	
第三層		1294.64 m ²		2.82 m				第十層 m ² m	
第四層		1225.26 m ²		2.82 m				第十一層 m ² m	
第五層		1232.82 m ²		2.82 m		宅		第十二層 m ² m	
防空避難		地上 4 m ²		地下 972.51 m ²		停車場		室內 24輛 360 m ² 屋頂突	
室外		m ²		出部份		m ²		m ²	
層 高		20.88 m		建築高度		21.00 m			
設計人姓名		謝乾和		事務所名稱		謝乾和建築師事務所			
監造人姓名		謝乾和		事務所名稱		謝乾和建築師事務所			
承造人姓名		賴清圳		營造廠名稱		建原營造工程股份有限公司			
工程造價		39,323,790 元		竣工日期		77年10月8日			
發照日期		77年12月20日		開工日期		76年7月20日			
建造執照字		76 淡 建 1300		號					

校對打字 複 附圖

圖12-1 77使字第1865號使用執照

正本

檔 號: W2101-005
保存年限:

新北市政府工務局 函

地址: 22001 新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人: 陳俊翰
電話: 本市境內1999、(02)29603456 分機5922
傳真: (02)2967-8534
電子信箱: AL1506@ntpc.gov.tw



25147

新北市淡水區中正東路61號7樓

受文者: 淡水區東來大廈管理委員會

發文日期: 中華民國101年10月9日
發文字號: 北工建字第1012670826號
速別: 普通件
密等及解密條件或保密期限:
附件:

主旨: 有關 貴管理委員會(東來大廈)位本市淡水區中正東路61、63、65號與學府路1、3、5、7、9、11、13、15、17號, 地上七層, 地下二層之建築物, 申請高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建事宜一案, 請 查照。

說明:

- 一、依據 貴管理委員會101年10月3日陳情書辦理。
- 二、有關 貴管理委員會前委託臺灣省土木技師公會辦理高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定, 依據該公會100年4月21日(100)省土技字第北0449號鑑定報告書結論載示:「本鑑定標之物之混凝土抗壓強度嚴重不足, 恐不能應付高強度之地震力, 有嚴重潛伏性危險, 為顧及社區生命及財產安全建議社區要拆除重建。」另查100年9月28日(100)省土技字第北1292號補充鑑定報告書結論略示:「本鑑定標之物之水溶性氯離子含量屬非常嚴重之海砂屋, ... , 應列為危險建築物, 以免造成公共危險。」
- 三、經查 貴管理委員會前依上開鑑定報告向本局申請高氣離子鋼筋混凝土建築物核備, 本局前以101年6月15日北工建字第1011893092號函核備在案, 符合本市高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第九點之規定, 得辦理拆除重建。

四、 貴管理委員會之建物既經鑑定屬具危害之建築物, 且經本局核備屬高氣離子鋼筋混凝土建築物, 得辦理拆除重建; 另依 貴管理委員會陳情書載示:「... 已召開區分所有權人大會, 通過實施拆除重建之決議, 並開始邀商、準備進行都更申請之程序。」為顧及社區居民生命及財產安全, 建請 貴管理委員會之建築物所有權人及使用者儘速遷離以維護自身生命安全, 俾利辦理後續重建事宜。

正本: 淡水區東來大廈管理委員會
副本: 蔡錦賢議員服務處、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局秘書室(101局243)、新北市政府工務局

局長高宗正

本案依分層負責規定授權業務主管決行

圖12-2 北工建字第1012670826函

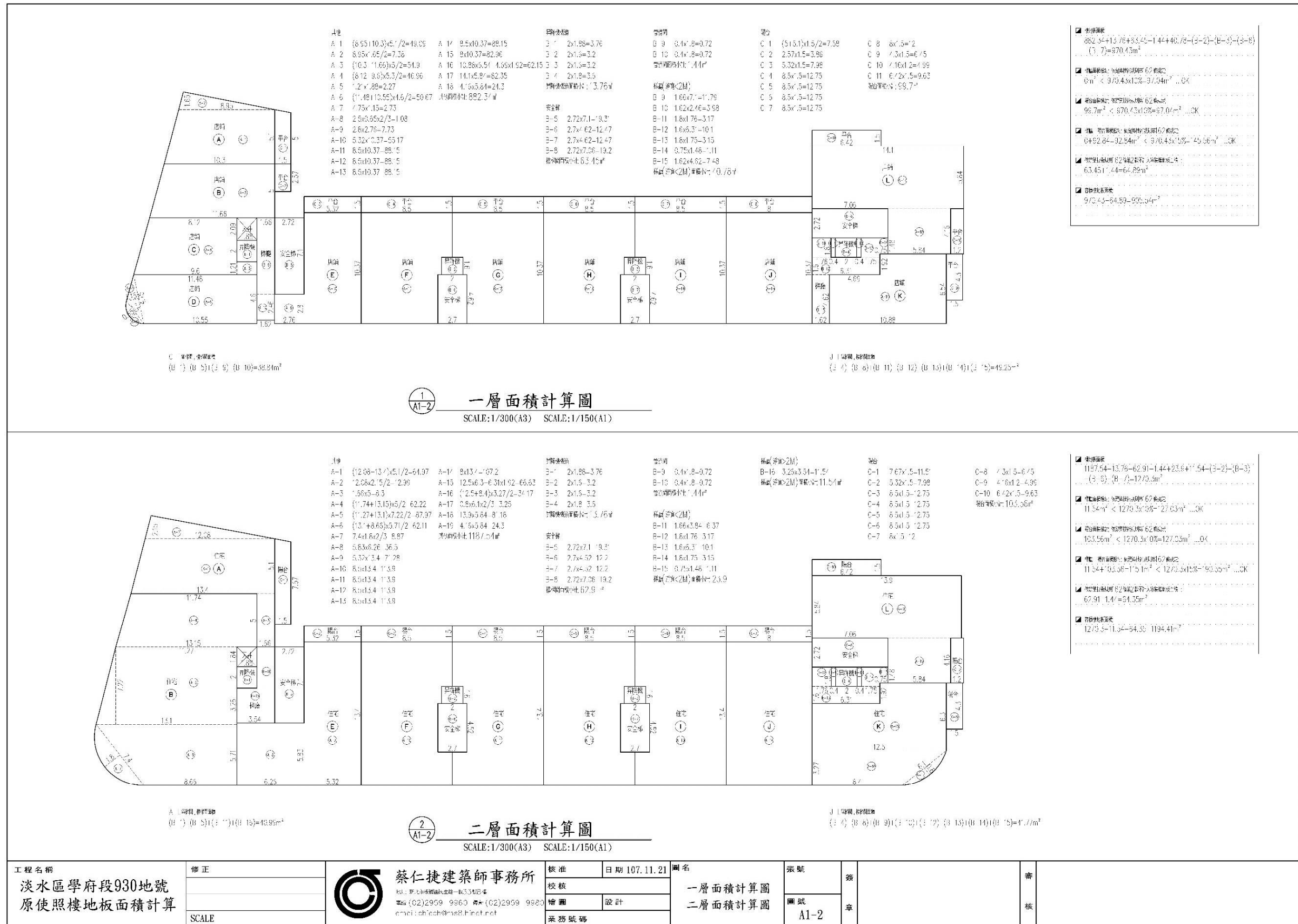


圖12-4 原建築容積認定資料(二)

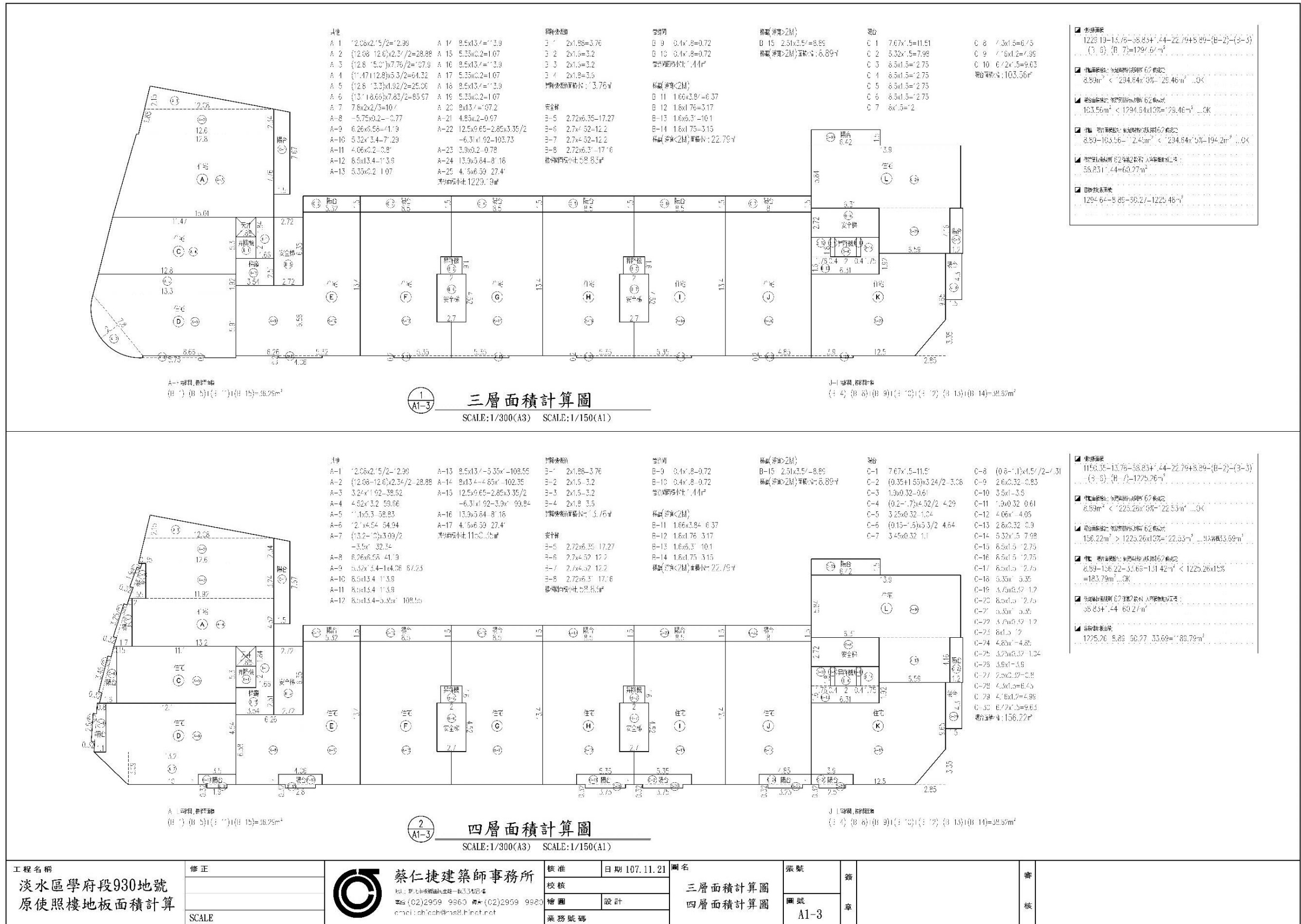


圖12-5 原建築容積認定資料(三)

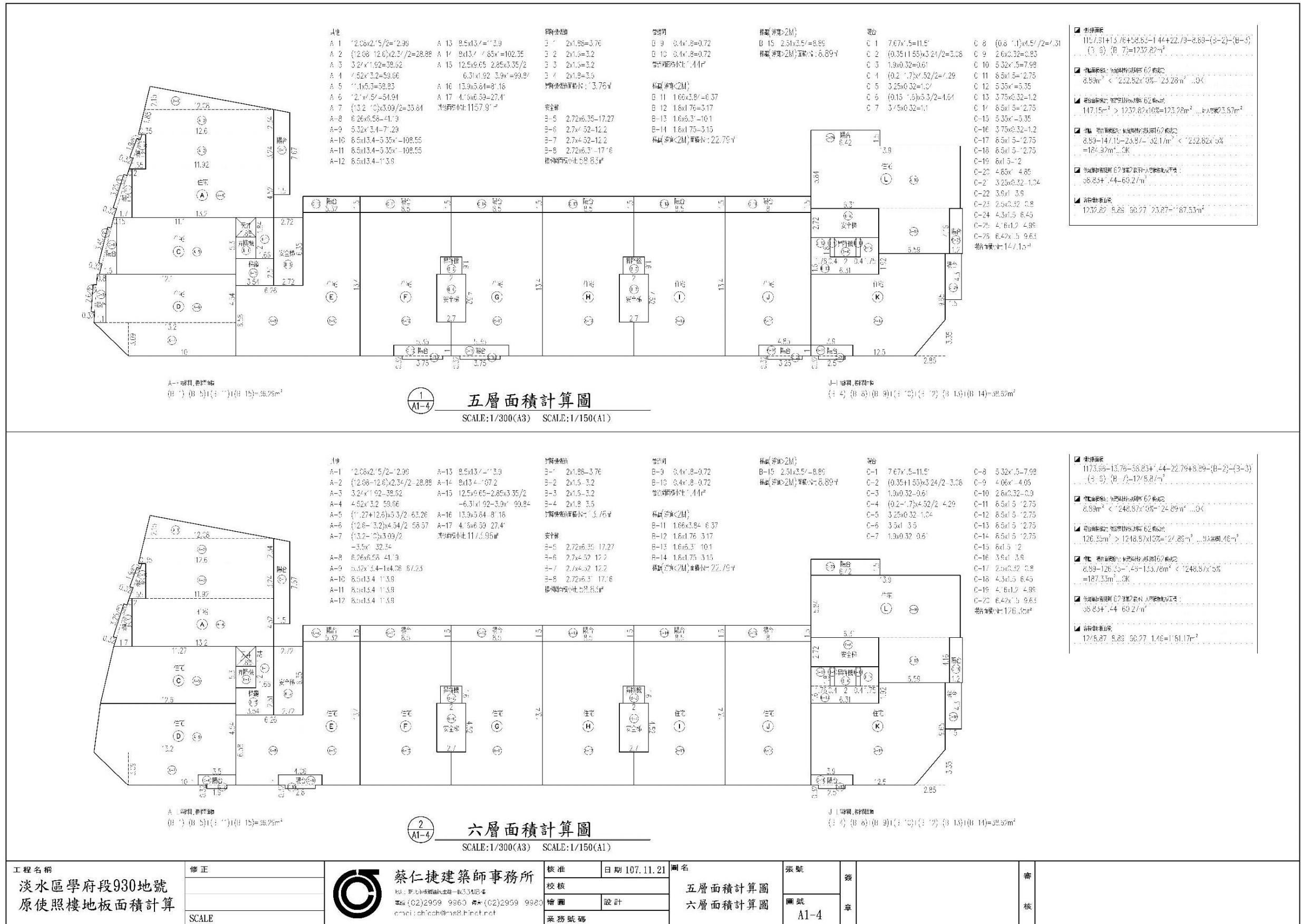
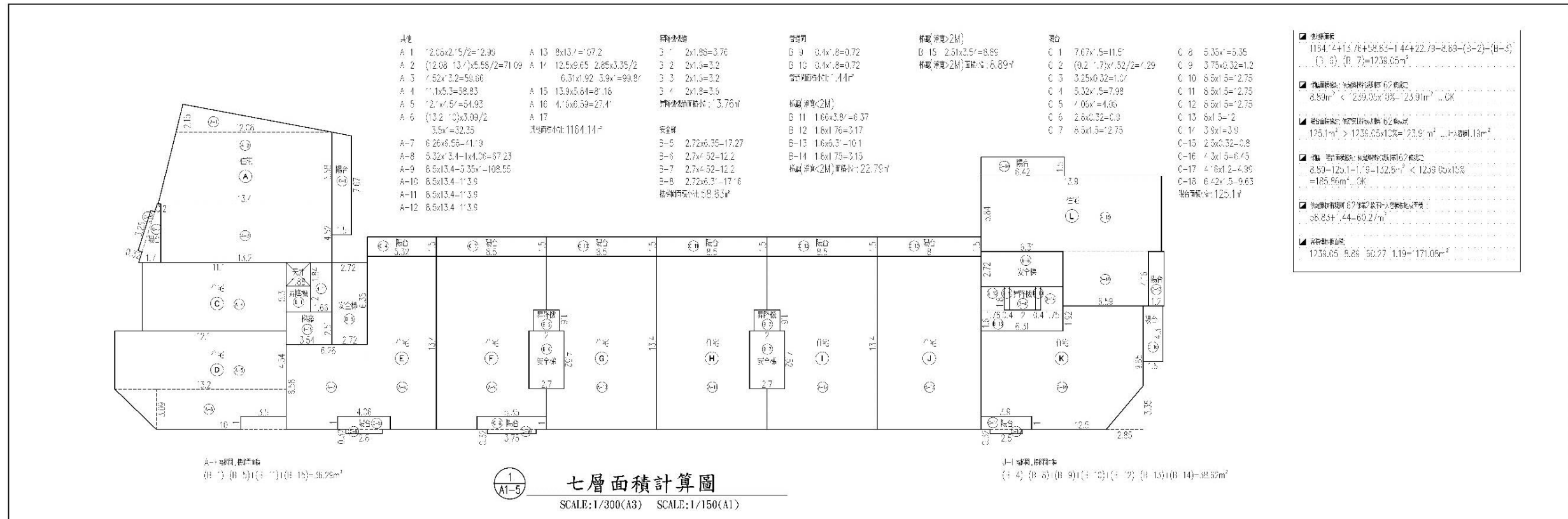


圖12-6 原建築容積認定資料(四)



工程名稱 淡水區學府段930地號 原使照樓地板面積計算	修正	蔡仁捷建築師事務所 地址：新北市淡水區學府段930地號 電話：(02)2999-9360 傳真：(02)2999-9820 電子郵件：chich@ms8.hinet.net	核准	日期 107.11.21	圖名 七層面積計算圖	張號	章	審
	SCALE		校核	繪圖		設計		

圖12-7 原建築容積認定資料(五)

「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

原核准使照號碼	原核准使照樓層		依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m ²)	建築技術規則建築設計施工篇第161條第2項規定免計容積之項目(m ²)								原建築容積(m ²) (執照全部或位置詳附圖)	
				一、檢討項目(停車空間)		二、檢討項目(陽台)		三、檢討項目(梯廳)		四、檢討項目(安全梯、機電設備)			
				法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m ²)	法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m ²)	法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m ²)	法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m ²)		
77淡使字第1865號	地下	B2F	1195.90	技規162條第三款	-997.83	技規162條第一款	0.00	技規162條第一款	0.00	技規162條第二款	-5.42	小計	原建築容積(m ²) (執照全部或位置詳附圖)
		B1F	1639.88		0.00		0.00		-113.27				
	地上	1F	970.43		0.00		0.00		0.00		-64.89		
		2F	1270.30		0.00		0.00		-11.54		-64.35		
		3F	1294.64		0.00		0.00		-8.89		-60.27		
		4F	1225.26		0.00		33.69		-8.89		-60.27		
		5F	1232.82		0.00		23.87		-8.89		-60.27		
		6F	1248.87		0.00		1.46		-8.89		-60.27		
		7F	1239.05		0.00		1.19		-8.89		-60.27		
	合計	地下層	2835.78		-997.83		0.00		0.00		-118.69		
地上層		8481.37	0.00	60.21	-55.99	-430.59	-426.37	8055.00					

※注意事項

- 一、依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准登載(取小值)之樓地板面積。
- 二、樓地板面積如屬現行法令規定得免計容積部分應予扣除。
- 三、地上、地下之原建築容積分開計算填寫。
- 四、如非以單一建築執照全部檢討，請另附建物配置圖並就本表認定之建築物上色。
- 五、本表格格式得依檢討需求調整，原則仍以表列計算結果及法令依據為主。
- 六、本表所填之內容係經建築師認無誤後簽證。
- 七、日後如查建築師檢附資料設簽證不實或有侵害他人權益等情事，依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

簽證建築師 蔡仁捷建築師事務所 簽章

圖12-8 原建築容積認定資料(六)

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：甘展安
電話：(02)29603456 分機5865
傳真：(02)29678534
電子信箱：AH5847@ms.ntpc.gov.tw



新北市板橋區漢生東路266號2樓
受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國107年12月7日
發文字號：新北工建字第1072333461號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六、七

主旨：有關社團法人新北市都市更新學會為辦理「新北市淡水區學府段930地號土地都市更新案」涉及該基地(77淡使字第1865號)原建築容積之認定一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處107年11月29日新北更事字第1073540953號函。
- 二、依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，合先敘明。
- 三、另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，併予敘明。
- 四、有關旨案既經蔡仁捷建築師確認申請原建築容積之建築物依

將
送

圖
章

本府103年7月30日北府工建字第1031414184號函內容辦理，故本局係協助檢視，仍應由設計建築師簽證負責，以落實行政與技術分立原則。本案既經蔡仁捷建築師簽證符合規定在案，本局原則無意見。

- 五、倘旨案尚未進入都市更新作業程序，本函文僅供參考使用，不供其他證明使用；有關原建築容積之認定，後續仍請依「都市更新條例」等相關規定由主管機關受理申請案件後轉送本局辦理。
- 六、另查原建築容積檢討項目涉及安全梯部分，本局業以107年11月30日新北工建字第1072278945號函請內政部釋疑，後續將依函釋內容辦理，檢送前開函文影本1份供參。
- 七、隨函檢還社團法人新北市都市更新學會107年11月28日新北都更字第1071128001號函原建築容積認定資料1份。

正本：新北市政府都市更新處
副本：

局長朱惕之

圖
章

簽收日期
107.12.-7

第1頁 共2頁

機關公文 107/12/07
1073541325

第2頁 共2頁

圖12-9 新北工建字第1072333461號函

(二)容積移轉面積

本案更新單元地號為930、930-1、930-2、894-3地號等4筆土地，其中930-1、930-2為道路用地，詳圖12-11，擬以容積移轉方式(區內容移)做為本案之送出基地。

容積移轉面積計算

接受基地	地號	面積(m ²)	公告現值(元)	總值(元)
	930	1887.87	135,604	256,002,723
	894-3	3.41	130,000	443,300
	小計	1891.28	平均公告現值	135,594

送出基地	地號	面積(m ²)	公告現值(元)
	930-1	0.55	130,000
	930-2	40.08	144,244
	小計	40.63	

930-1地號： $0.55 \times (130000 / 135594) \times 200\% = 1.05\text{m}^2$

930-2地號： $40.08 \times (144244 / 135594) \times 200\% = 85.28\text{m}^2$

容積移轉面積合計： $1.05 + 85.27 = 86.33\text{m}^2$

容積移轉面積檢討： $86.33 / 3782.56 \times 100\% = 2.28\% < 40\% \dots \text{OK}$

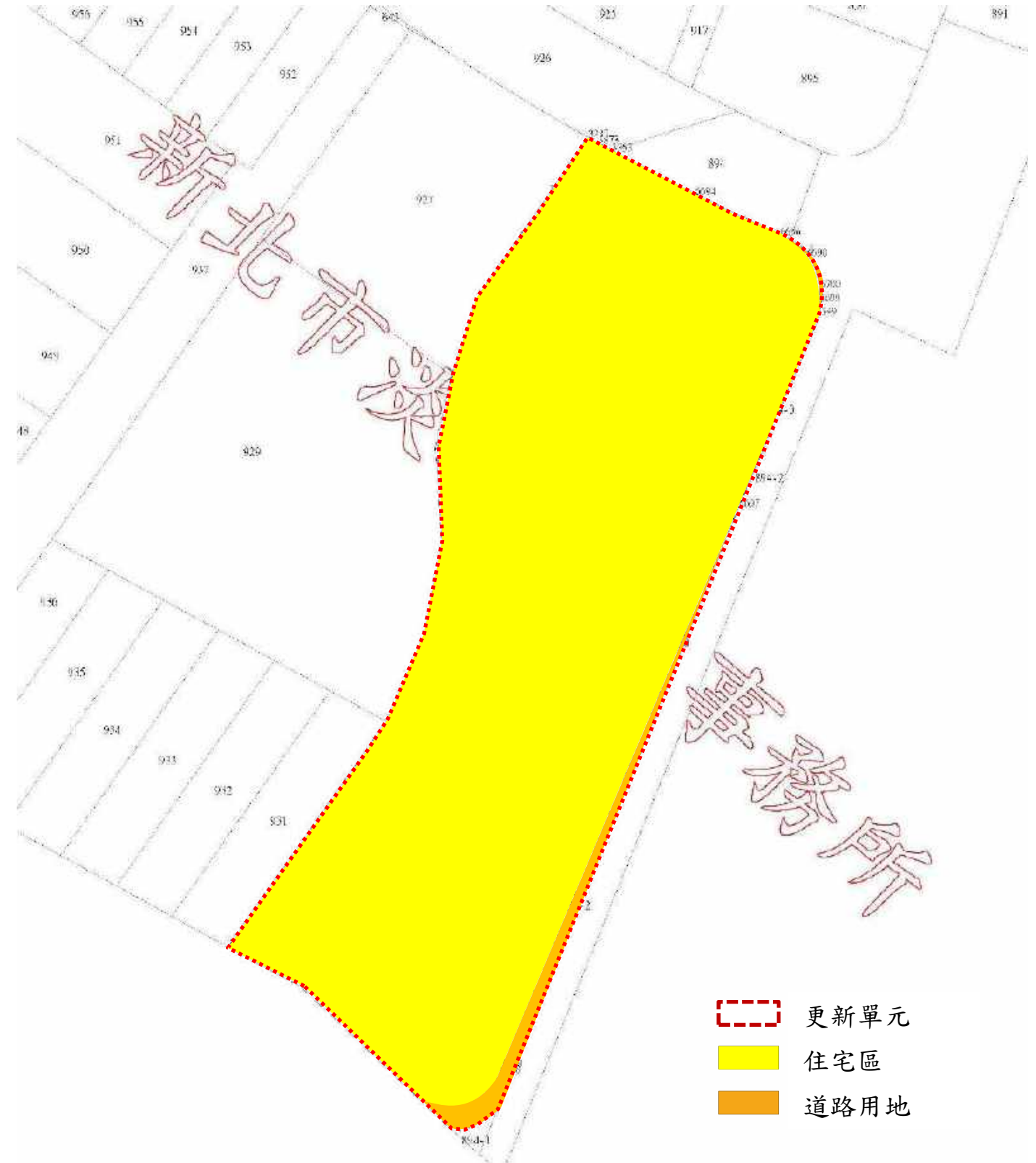


圖12-11 送出基地位置圖

二、建築計劃
(一)面積表

面積計算表														
地號	淡水區學府段894-3, 930地號等2筆土地							法定容積 (m²)	1891.28×200% = 3782.56					
							原容>法容(%)	地上	4272.44/3782.56 = 112.95%					
							高氣離子獎勵(m²)	地上	2416.50/3782.56 = 63.89%					
								地下	2235.04/3782.56 = 59.09%					
							容積移轉 (%)	86.33/3782.56 = 2.28%						
使用分區	住宅區							允建容積 (m²)	地上	10557.83/1891.28 = 558.24%	558.24%			
							地下		2235.04/3782.56 = 59.09%	59.09%				
基地面積	臆本	1891.28 m²												
	實測	1891.28 m² 詳基地面積計算												
建蔽率	法定	60%(原建蔽率)							容積率	地上	10557.83/1891.28=558.24%≤558.24%...OK			
	設計	1086.29/1891.28×100%=57.44%<60%...OK								地下	1723.85/3782.56=45.57%...OK			
開挖率	法定	1639.88 m²(原開挖面積)							機房15%	法定	10557.83×15%=1583.67 m²			
	設計	1491.33 m²<1639.88 m²...OK								設計	1583.67 m²≤1583.67 m²...OK			
樓層	項目	容積樓地板面積	梯廳	陽台	不計入容積15%部分			停車空間 免計入容積	公益設施	樓地板面積	戶數	用途	樓層高度	建築物高度
					樓梯間+ 管道	排煙室/ 機房	緊急升降機							
	地下四~ 地下五層	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	1491.10×2=2982.20 m²	0戶	停車空間	3.2m	
	地下三層	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	1491.70 m²	0戶	防空避難室兼停車空間	3.2m	
	地下二層	703.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	1491.10 m²	1戶	自用倉庫, 停車空間	3.2m	
	地下一層	1020.85 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	1491.33 m²	2戶	自用倉庫, 停車空間	3.7m	
	一層	865.14 m²	102.40 m²	0.00 m²	56.80 m²	38.26 m²	11.52 m²	0.00 m²	0.00 m²	1074.12 m²	12戶	店舖, 入口門廳	4.5m	4.5+0.35 =4.85m
	二層	810.42 m²	42.92 m²	56.02 m²	60.54 m²	24.74 m²	11.52 m²	0.00 m²	0.00 m²	950.14 m²	4戶	店舖, 集合住宅	3.2m	
	三層	741.05 m²	42.58 m²	86.30 m²	60.54 m²	24.74 m²	11.52 m²	0.00 m²	0.00 m²	880.43 m²	9戶	集合住宅	3.2m	
	四層	603.63 m²	42.75 m²	88.04 m²	60.54 m²	24.74 m²	11.52 m²	0.00 m²	137.25 m²	880.43 m²	7戶	集合住宅, 管委會使用空間	3.2m	
	五~ 七層	741.04×3 =2223.12 m²	42.58×3 =127.74 m²	88.04×3 =264.12 m²	60.54×3 =181.62 m²	24.74×3 =74.22 m²	11.52×3 =34.56 m²	0.00 m²	0.00 m²	880.42×3=2641.26 m²	9×3=27戶	集合住宅	3.2m	3.2×3 =9.6m
	八~ 十五層	864.31×8 =5314.48 m²	45.01×8 =360.08 m²	75.64×8 =605.12 m²	60.54×8 =484.32 m²	22.82×8 =182.56 m²	11.52×8 =92.16 m²	0.00 m²	0.00 m²	804.20×8=6433.60 m²	6×8=48戶	集合住宅	3.2m	3.2×8 =25.6m
	屋突一層	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	133.60 m²	0戶	樓梯間	3.2m	
	屋突二層	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	133.60 m²	0戶	機房, 水箱	2.8m	
	屋突三層	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	133.60 m²	0戶	機房, 水箱	3.0m	
	合計	地上: 10557.82 m² 地下: 1723.85 m²	718.47 m²	1099.60 m²	1446.42 m²			0.00 m²	0.00 m²	20717.11 m²	112戶			49.65m
工程造價	樓地板面積	20717.11 m²*12960元=268,493,745.600 m²/元												
	圍牆	78.52m*2080元=163,321.600 m/元												
	水溝	78.52m*680元=53,393.600 m/元												
	挖方	1587.12 m²*18.6m*140元=4,132,860.480 m³/元												
法定空地	1891.28-1086.29=804.99> 1891.28-(1891.28*60%)=756.51 m².....OK													
防空避難室面積	1086.29 m²			綠化面積			256.72 m²> (1891.28-1086.29-319.65)×50%=242.67 m² ...OK							
停車位檢討	(一)土管規定檢討: 店舖樓地板面積: 505.21+314.78=819.99 m² 汽車: (819.99-300)/150=3.46...取4(輛) 集合住宅樓地板面積: 794.94+715.63+583.17+715.63×3+553.82×8=8671.19 m² 汽車: (8671.19-500)/150=54.47...取55(輛) 倉庫樓地板面積: 703.00+1020.85=1723.85 m² 汽車: (1723.85-500)/250=4.89...取5(輛) 汽車: 依建築技術規則規定設置 =4+55+5=64(輛) 機車: 依一戶一車位設置, 共 112戶=112(輛) 自行車: 以法定機車數量四分之一單層停放設置, 故 112/4=28(輛)													
法定汽車檢討	64輛	應設64輛 實設97輛 ...OK					法車=B5F(38)+B4F(26)=64輛 自車=B4F(9)+B3F(15)+B2F(9)=33輛					合計	97輛	
法定機車檢討	112輛	應設112輛 實設112輛 ...OK					法車=B3F(98)+1F(14)=112輛					合計	112輛	
法定自行車檢討	28輛	應設28輛 實設37輛 ...OK					法車=B3F(28)=28輛 自車=B3F(9)=9輛					合計	37輛	

(二)開發內容說明

1、都市更新計畫

本案位於新北市淡水區學府段，未來希望透過都市更新完成重建工作，提高合理土地利用、提升生活品質，維持都市安全，同時藉由臨主要道路兩側退縮留設人行空間，以重建未來地區之人行步道系統。

2、建築配置與量體計畫

建築物在量體配置上，降低建蔽率，增加綠化面積的空間，並設計豐富多層次與多元化的戶外空間，塑造良好的都市環境。
 規劃建築物沿街退縮3.52米以上之人行步道，以提供商業活動空間並提高都市消防救災機能。規劃多元化之公共景觀，並提供過渡及停留空間，藉以塑造良好、友善的居住生活環境，提升整區的生活質感。

3、公共開放空間之規劃

配合土地使用分區管制要點規定留設騎樓或無遮簷人行步道，以供公眾通行及防災空間使用，並於該空間旁規劃開放空間並以種樹、花台及街道家具等設計美化環境。沿建築線規劃退縮深度3.52米以上之人行步道，創造舒適之都市人行空間。
 公共開放空間部分規劃草皮與石材地景，供公眾休憩與停留，並搭配喬木灌木等植栽配置，讓開放空間、社區間之採光通風等物理環境與景觀視野等因子能有最佳化的考量，創造悠然意境、寧靜舒適、休閒慢活與清新健康的高品質生活空間。
 本建築基地內之法定空地綠化規定，依土地使用分區管制要點規定辦理外，並考慮景觀焦點、節點、軸線等設計手法，使其更符合機能化、生活化及多樣化、美感化。



圖12-12 一層配置平面圖 S : 1/300

(三)建築物造型及量體計畫

1、建築量體計畫

本案建築物規劃為地上十五層，地下五層，高度49.65公尺。量體以內斂而不失簡潔流暢為原則，基地內留設人行步道，增加建築物與鄰里居民互動的空間並調和建築物與群眾之間的和諧關係。

2、建築座向計畫

本基地建築規劃為適合臺灣風土氣候，不僅適合四季氣候，更能引入自然通風採光，併結合節能減碳趨勢，創造宜居住宅環境。配合環境與機能之完整考量規劃設計及都市環境的使用性，提升本基地之附加價值，以達本案所有權人最佳之使用效益。

3、建築造型設計構想

- (1) 本案考量於都市環境尺度，以城市、街道、行人三個層級，思考整體建築該有的思維，造型採「Art Deco」藝術造型風格，由基座開始，層層向上垂直拉伸，沒有過多的裝飾而是多利用建築本身結構體設計立面造型。材質間的轉換，米黃色系的石材，現代感的金屬格柵，利用顏色對比強調立面造型的層次變化，並且重視建築使用上的機能性，合理配置開窗位置，讓使用者於室內環境時有良好的採光與通風性。
- (2) 整體概念而言，簡潔的基座勾勒出純粹水平典雅形體，沉穩結合地面層，符合當代建築的簡約氣勢。
- (3) 裝飾柱位設置於分戶牆面位置，並配置雨遮於各開窗位置，除供應室內遮陽外，亦能供給適當之照明。



圖12-13 建築物外觀透視圖

(四)建築物天際線



圖12-14 建築物天際線示意圖 S : 1/300