

新北市永和秀朗、板橋府中及新莊新豐(含綜合行政大樓)青年社會住宅管理維護委託專業服務案 需求說明書

壹、委託緣由

新北市住宅及都市更新中心(以下稱本中心)於110年1月1日揭牌成立，為社會住宅營運及都市更新業務專責機構，並受新北市政府委託管理新北市境內之社會住宅，未來將持續配合新北市政府之「多元興辦」社會住宅政策，增加社會住宅管理戶數，並精進社會住宅之營運管理，以提供尚無購屋能力之社會或經濟弱勢、就學就業青年及各年齡層市民有較佳的居住品質，實現「安居樂業」的市政願景。

貳、委託目標

為執行「永和秀朗、板橋府中及新莊新豐(含綜合行政大樓)青年社會住宅」共計2年期之租賃事務及管理維護作業，委託具實績經驗之優質公寓大廈管理維護公司提供社宅完善之物業管理服務，並不定期舉辦安全講習或社區活動，建立與承租戶間之良好互動，以共創安適便利之居家環境，爰辦理本案採購。

參、委託標的

一、永和秀朗青年社會住宅

- (一)簡介：永和秀朗青年社會住宅係由原永和秀朗派出所重建之地下2層、地上9層之建物，於111年10月公告配合警消戶招租計劃轉為「永和秀朗警消專案出租」共28戶，另其中地上6層全樓層共8戶住宅單元配合新北市政府家庭暴力暨性侵害防治中心作為受暴婦幼庇護安置服務場所。
- (二)地址：新北市永和區永利路73號。
- (三)戶數：共36戶(1房32戶、2房4戶)。
- (四)基地面積：688平方公尺。
- (五)空間配置及房型規劃：

樓層	用途
B1F-B2F	停車場

1-4F	永和秀朗派出所
5F	警消專案社會住宅
6F	受暴婦幼庇護安置服務場所
7F-9F	警消專案社會住宅

(六)車位數量：汽車位：15 位；機車位：61 位。

(七)位置及外觀圖：



二、板橋府中青年社會住宅

(一)簡介：板橋府中青年社會住宅係為新北市政府老舊員工宿舍拆除重建之建物，該棟建物共規劃地上 9 層，地下 1 層。

(二)地址：新北市板橋區府後街 2 號。

(三)戶數：72 戶(套房 48 戶、2 房 24 戶)。

(四)基地面積：926 平方公尺。

(五)空間配置及房型規劃：

樓層	用途
B1F	停車場
1F	社宅梯廳、店鋪
2F-9F	社會住宅

(六)車位數量：汽車位：1 位；機車位：73 位。

(七)位置及外觀圖：



三、新莊新豐青年社會住宅與綜合行政大樓

(一)簡介：新莊新豐青年社會住宅與綜合行政大樓係建商為取得容積獎勵而捐贈之公益設施建物，該建築物共規劃地上 18 層，地下 5 層。其中 9-14 層 76 戶住宅單元及其 1 樓獨立出入口與各樓層(9-14 層)梯廳空間為社會住宅之範圍，本棟建物社會住宅範圍以外空間及設施為綜合行政大樓範圍。

(二)地址：新北市新莊區樹新路 222 號至 252 號。

(三)戶數：76 戶(套房 6 戶、1 房型 52 戶、2 房型 18 戶)

(四)基地面積：1,002 平方公尺。

(五)空間配置及房型規劃：

樓層	用途
B1F-B5F	停車場
1-2F	新樹派出所
3F	公托、托老
5F-8F	新北違章建築拆除大隊辦公廳舍
9F-14F	社會住宅
15F-17F	警察局備勤室
18F	家防中心辦公廳舍

(六) 車位數量：汽車位：104 位；機車位：91 位。

(七)位置及外觀圖：



肆、委託工作項目

一、得標廠商應辦理永和秀朗、板橋府中及新莊新豐(含綜合行政大樓)點交及代管作業，詳細工作內容詳參契約書(樣稿)第2條附件：

(一)社區事務管理：統由得標廠商建立管理維護機制，並應配合辦理承租戶進住前、中、後之管理維護事宜。

(二)社區設施維護保養：建物維護及相關公共設施設備由得標廠商統籌辦理管理維護，並協助擬訂該社區長期修繕計畫供本中心參考。

(三)社區清潔管理維護：社會住宅基地範圍內之環境整潔維護、垃圾清運(含資源回收)、定期消毒等作業由得標廠商依權責統籌規劃辦理。

(四)社區安全管理維護：基地範圍內之保全服務，社區巡查等安全管理維護作業、由得標廠商依本中心指示辦理。

(五)房舍檢修服務及辦公空間裝修布置：房舍管理與維護，並受理承租戶室內設施(設備)檢修申請。另得標廠商應依本中心指示或請示本中心，購置必要之公共設備。

(六)租賃事務管理：協助辦理承租戶之進、退租，租金繳費單產製及租金欠繳催收、住戶違規記扣點、協辦租賃契約公證相關程序…等作業。

二、本案廠商應辦理之工作項目概要如下，其內容詳契約書(樣稿)第2條附件。

三、上開工作項目之規劃及執行方式，需載明於服務建議書並於評選會議時進行簡報答詢，屆時將作為評選之重要依據。

伍、契約價金之給付方式及條件

契約價金共 3,649 萬 9,656 元整(含稅)，其給付方式及條件可詳契約書(樣稿)第 3 條、第 5 條；另本中心保留後續擴充之權利，原得標廠商表現良好者，本中心得通知原得標廠商以本契約條件及單價辦理後續擴充事宜，得以換文方式辦理，免召開議價會議。另擴充部分有新增工作項目時，得以召開議價會議辦理議價。

陸、履約期限

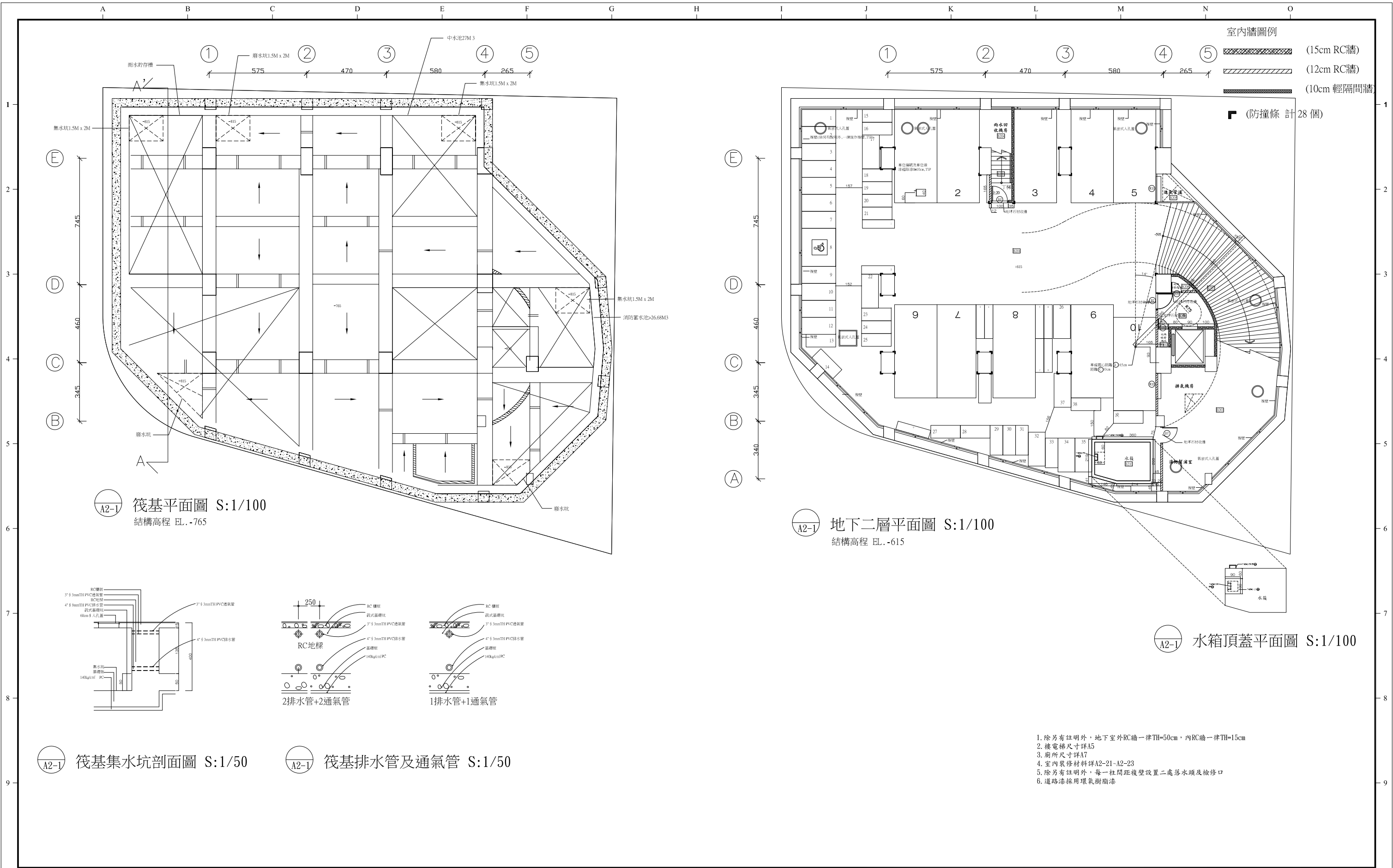
- 一、自本中心通知進駐之日起 2 年為止。
- 二、相關之履約應辦事項及規定請詳參契約書(樣稿)第 7 條。

柒、特別注意事項

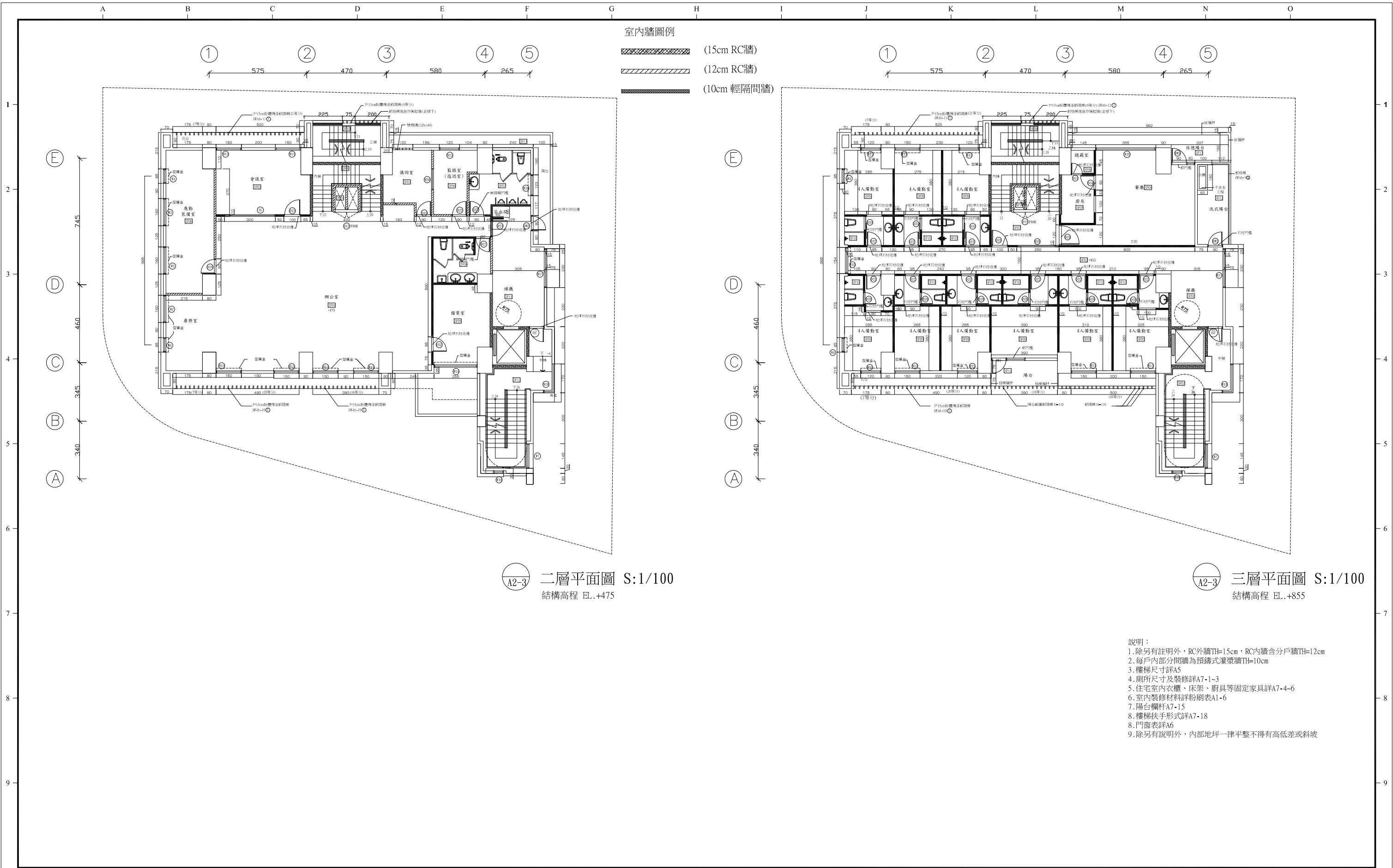
本採購案需求書應注意之特別事項如下：

- 一、上開有關本案面積之記載，僅供參考，實際面積以建物謄本所登載面積為準。
- 二、本案未載明之事項，依新北市住宅及都市更新中心採購作業辦法及其他相關法令規定辦理。
- 三、本中心就本採購案訂於民國 114 年 7 月 28 日上午 10 時整於依序於新莊新豐社宅、板橋府中社宅、永和秀朗社宅辦理基地領勘(集合地點：新莊新豐社宅)，請廠商於民國 114 年 7 月 25 日下午 5 時前，先行以電話聯繫本中心人員【電話(02)2957-1999 分機 121；資產管理部陳小姐】，完成預約程序，俾利領勘行程之安排。

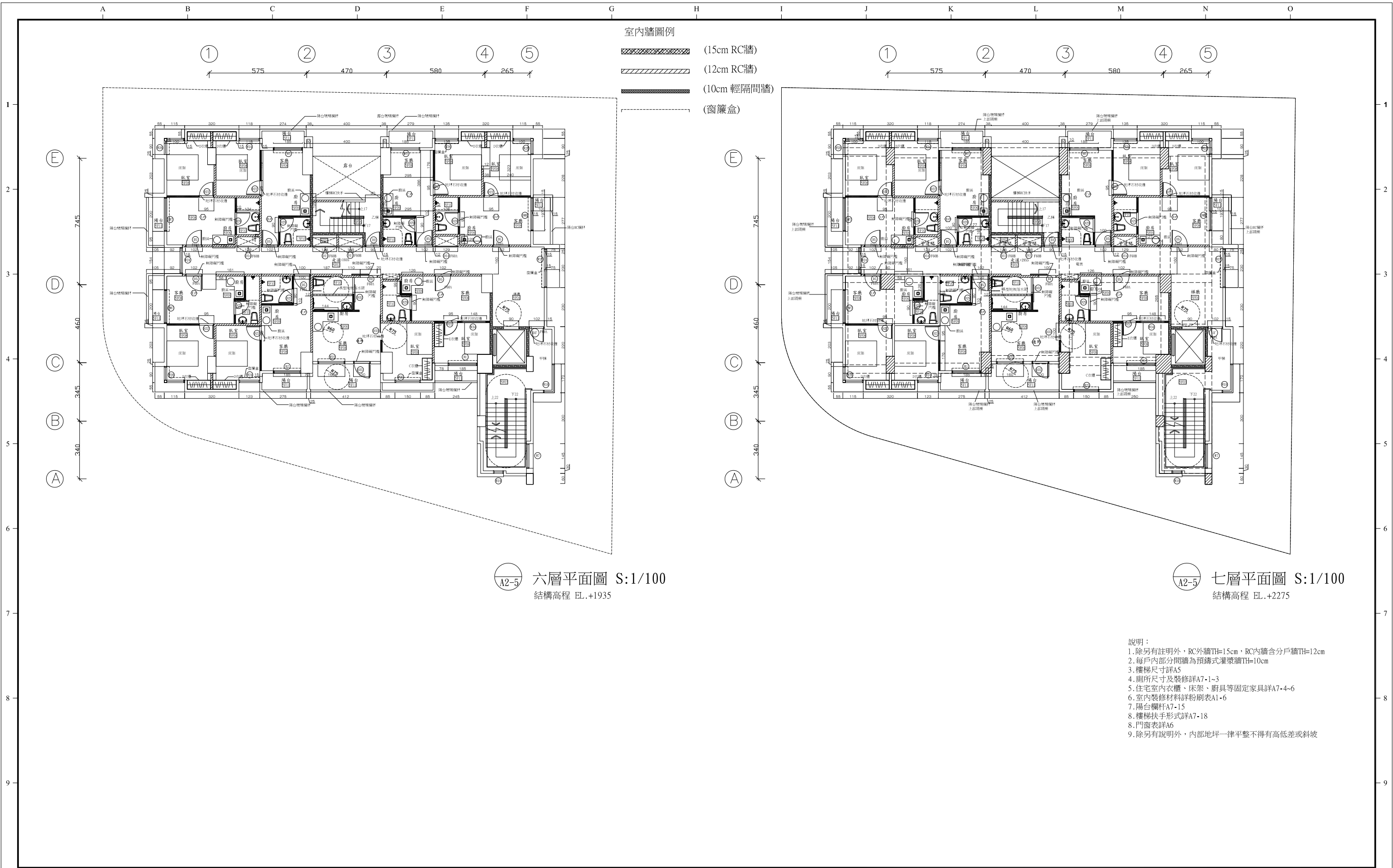
捌、永和秀朗、板橋府中及新莊新豐社宅平面圖



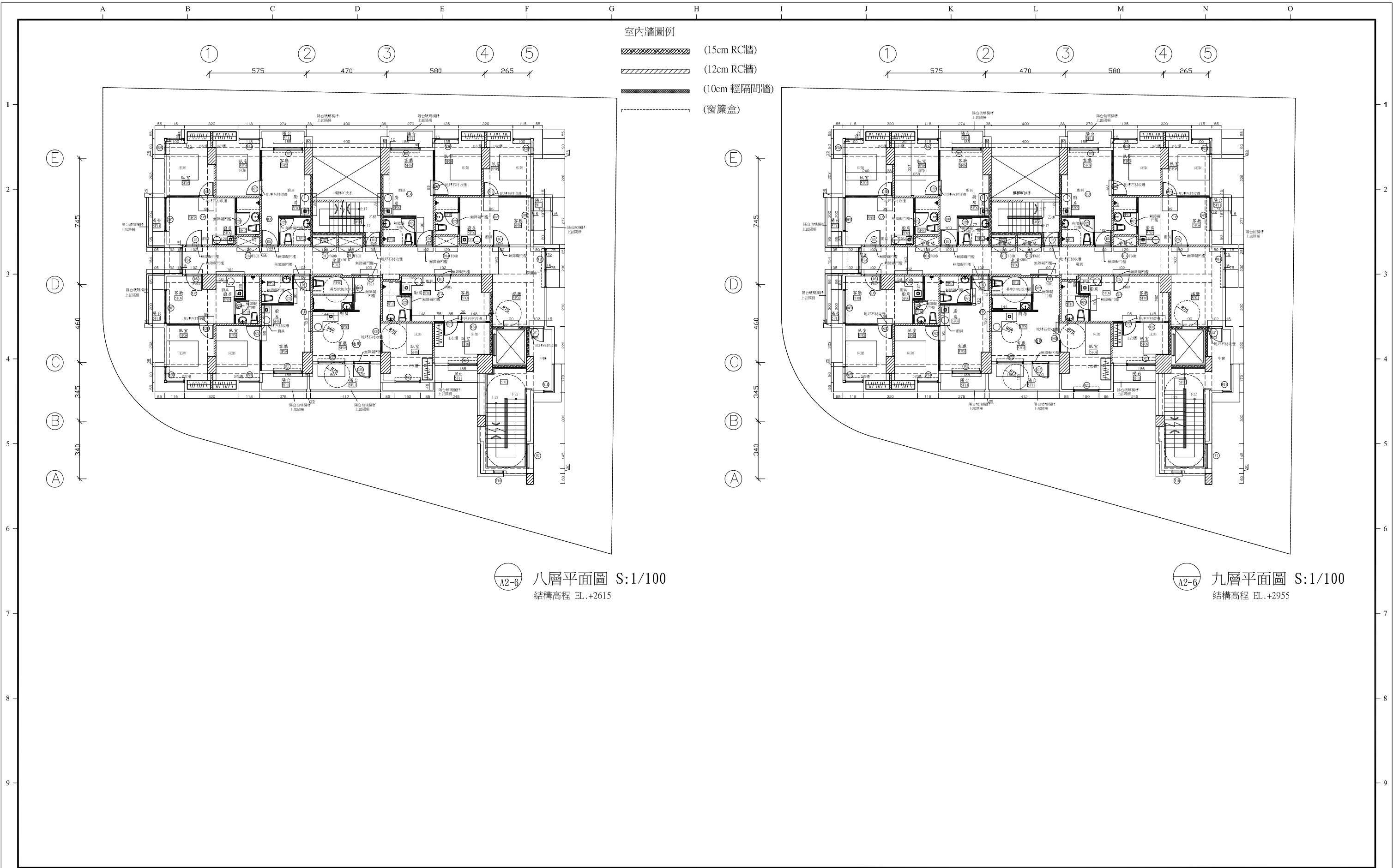
版次 VER.	日期 DATE	修正者 REV. BY	修正內容 REVISION	主辦機關 新北市政府城鄉發展局 新北市板橋區中山路一段161號	專案管理 王正源建築師事務所 新北市中和區中和路366號5樓之2	新北市秀朗派出所 及青年社會住宅 新建工程	圖名 DRAWING TITLE	筏基平面圖/地下二層平面圖			
					設計監造 柳輝洲建築師事務所 臺北市信義區忠孝東路五段703巷1弄42號		設計 DESIGNED BY		複核 RECHECKED BY	比例 SCALE	A1:1/100 ; A3:1/200
							繪圖 DRAWN BY		核准 APPROVED BY	圖號 DRAW NO.	A2-1
							校對 CHECKED BY			張號 SHEET NO.	



版次 VER.	日期 DATE	修正者 REV. BY	修正內容 REVISION	主辦機關 新北市政府城鄉發展局 新北市板橋區中山路一段161號	專案管理 王正源建築師事務所 新北市中和區中和路366號5樓之2	新北市秀朗派出所 及青年社會住宅 新建工程	圖名 DRAWING TITLE	二層平面圖/三層平面圖			
					設計監造 柳輝洲建築師事務所 臺北市信義區忠孝東路五段703巷1弄42號		設計 DESIGNED BY	複核 RECHECKED BY	比例 SCALE	A1:1/100；A3:1/200	
							繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY	圖號 DRAW NO.	A2-3	
							校對 CHECKED BY		張號 SHEET NO.		

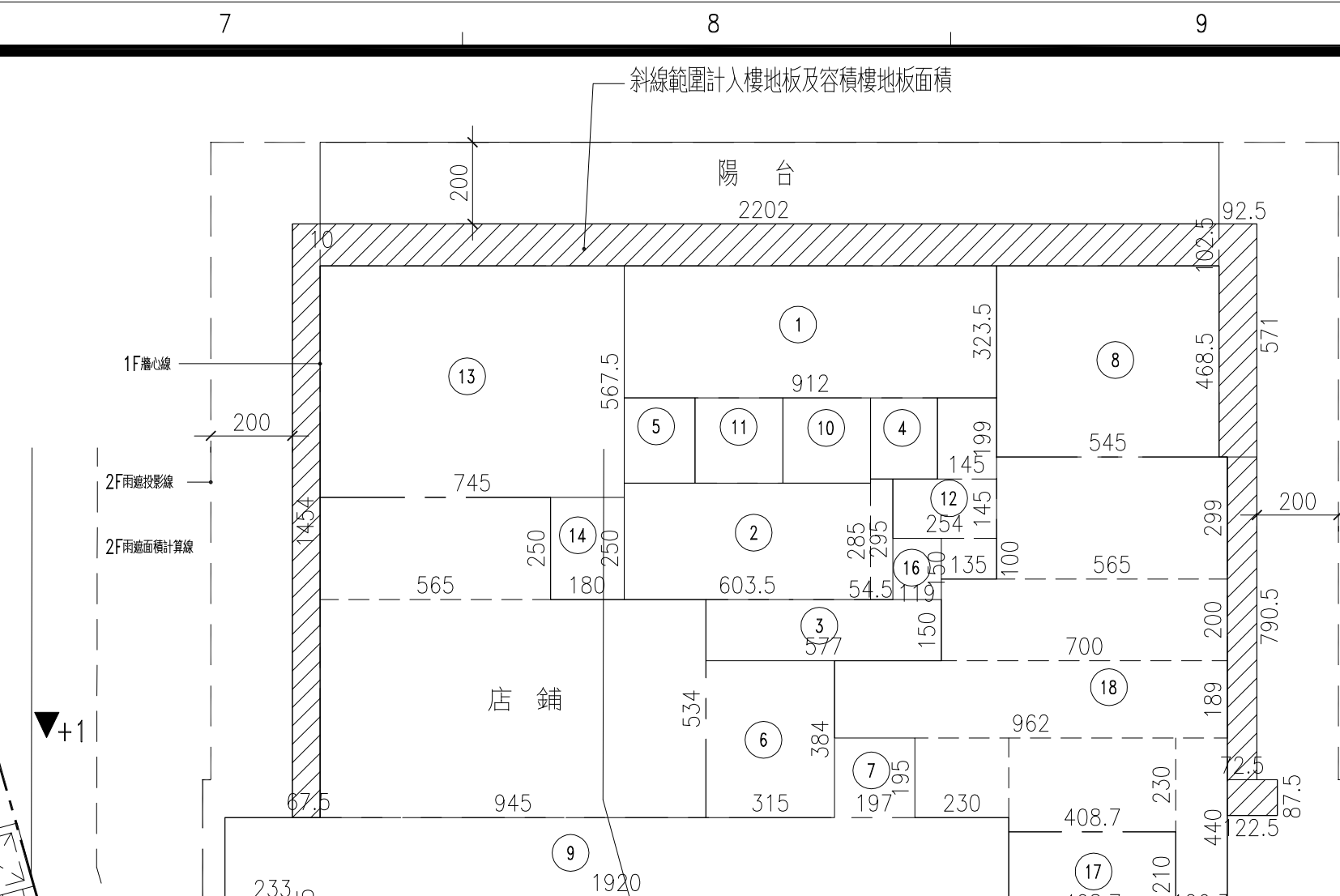
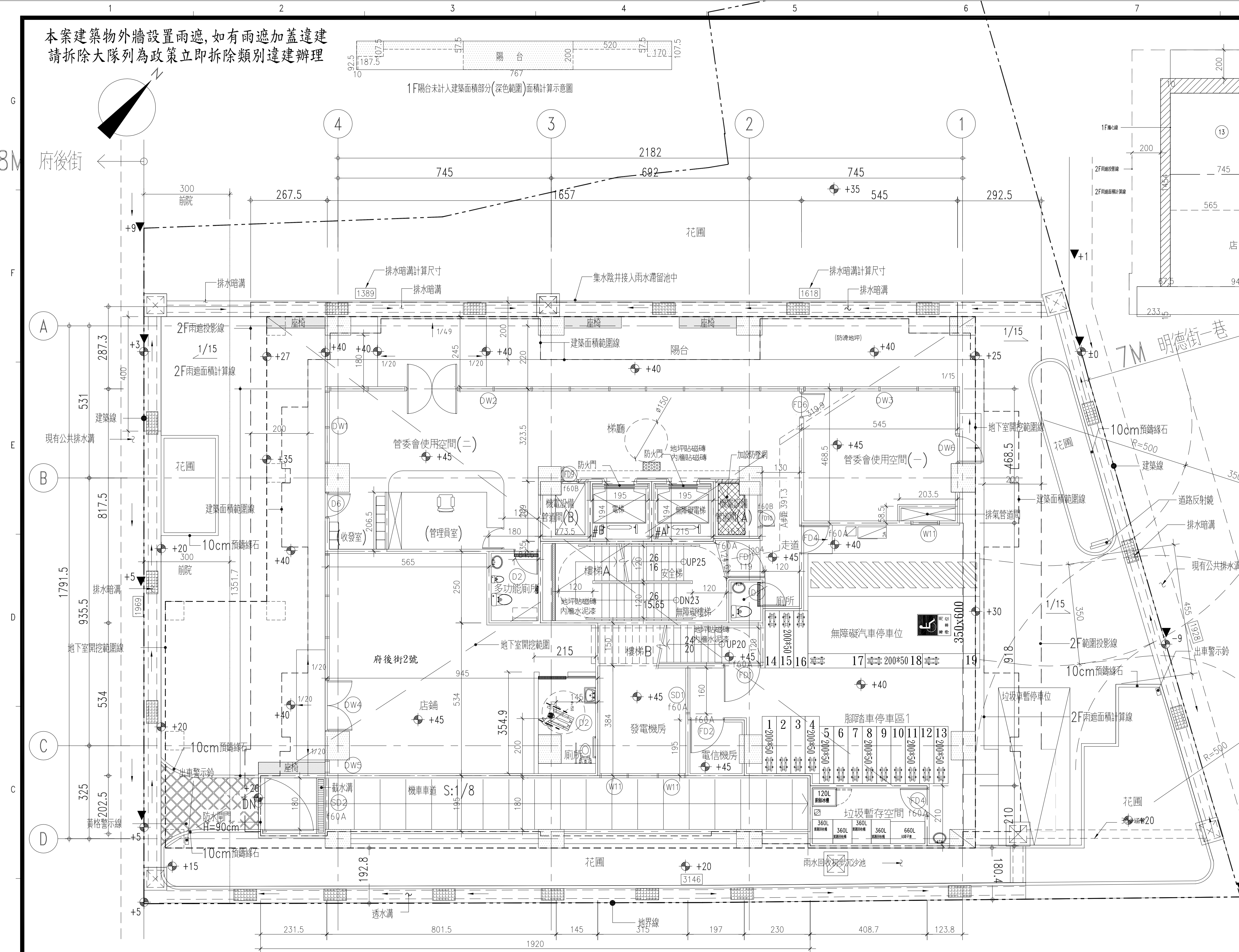
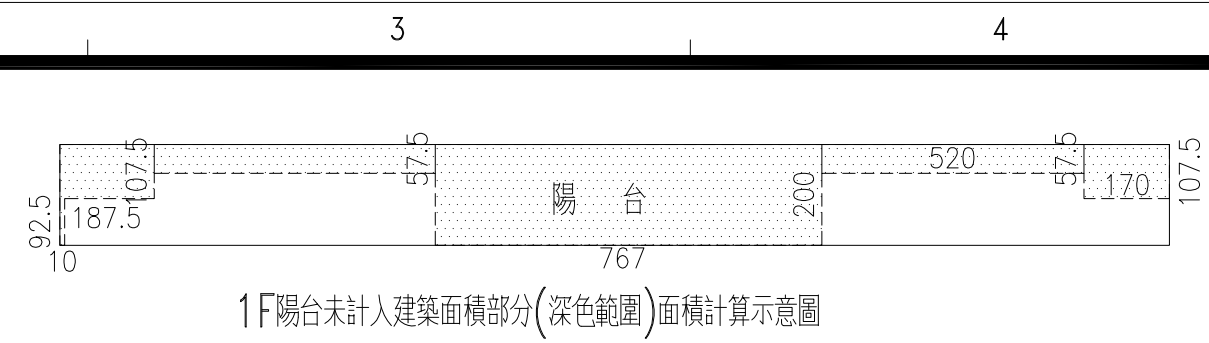


版次 VER.	日期 DATE	修正者 REV. BY	修正內容 REVISION	主辦機關 新北市政府城鄉發展局 新北市板橋區中山路一段161號	專案管理 王正源建築師事務所 新北市中和區中和路366號5樓之2	新北市秀朗派出所 及青年社會住宅 新建工程	圖名 DRAWING TITLE	六層平面圖/七層平面圖			
					設計監造 柳輝洲建築師事務所 臺北市信義區忠孝東路五段703巷1弄42號		設計 DESIGNED BY	複核 RECHECKED BY	比例 SCALE	A1:1/100；A3:1/200	
							繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY	圖號 DRAW NO.	A2-5	
							校對 CHECKED BY		張號 SHEET NO.		



版次 VER.	日期 DATE	修正者 REV. BY	修正內容 REVISION	主辦機關 新北市政府城鄉發展局 新北市板橋區中山路一段161號	專案管理 王正源建築師事務所 新北市中和區中和路366號5樓之2	新北市秀朗派出所 及青年社會住宅 新建工程	圖名 DRAWING TITLE	八層平面圖/九層平面圖			
					設計監造 柳輝洲建築師事務所 臺北市信義區忠孝東路五段703巷1弄42號		設計 DESIGNED BY	複核 RECHECKED BY	比例 SCALE	A1:1/100 ; A3:1/200	
							繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY	圖號 DRAW NO.	A2-6	
							校對 CHECKED BY		張號 SHEET NO.		

本案建築物外牆設置雨遮,如有雨遮加蓋違建
請拆除大隊列為政策立即拆除類別違建辦理



層別	用途	樓地板面積計算
共有部份	店舖 ㉑戶	9.45x5.34+5.65x2.5= 64.59
	小計	64.59㎡
	樓梯	① 9.12x3.235= 29.5
	小計	29.5㎡
	安全梯A	⑥ 6.035x2.85+0.545x2.95= 18.81
	安全梯B	⑤ 5.77x1.5= 8.66
	小計	27.47㎡
	機電設備管道間 (A)	① 1.635x1.99= 3.25
	機電設備管道間 (B)	① 1.735x2.09= 3.63
	發電機房	⑥ 3.15x3.84= 12.1
	電信機房	⑦ 1.97x1.95= 3.84
	小計	22.82㎡
	管委會使用空間 (一)	⑤ 5.45x4.685= 25.53
	管委會使用空間 (二)	⑦ 7.45x5.675= 42.28
	機車車道	⑦ 19.21.95+2.33x0.15= 37.79
	小計	105.6㎡
	停車空間	⑤ 5.65x2.99+7.0x2.0+9.62x1.89+2.3x1.95+4.087x2.3 -1.263x4.4= 68.52 ㎡
	#1 電梯	② 2.15x2.09= 4.49
	#2 電梯	② 2.15x2.09= 4.49
	走道	④ 1.45x1.99+2.54x1.45+1.35x1.0= 7.92
多功能廁所	④ 1.8x2.5= 4.5	
廁所	⑤ 1.19x1.15= 1.79	
綠屋簷停車	④ 4.087x2.1= 8.58	
小計	31.77㎡	
陽台面積計算		22.02x2.0=44.04㎡ > 394.74x10%=39.47㎡...ok! 44.04-39.47=4.57㎡ (計入容積樓地板面積) 未計入建築面積部分: 0.1x0.925+1.875x1.075+5.575x0.575+1.67x2.0 +5.2x0.575+1.7x1.075= 25.47㎡ 0.675x14.54+22.02x1.025+0.925x5.71+0.725x7.905 +1.225x0.875= 44.74㎡
共計及陽台超過2米範圍計入		64.59+29.5+27.47+22.82+105.6+68.52+31.77 =44.74 > 394.74㎡
當層容積樓地板面積		29.5㎡ < 394.74x10%=39.47㎡...ok!
樓面面積計算		29.5+44.04-4.57= 68.97㎡ > 394.74x15%=59.21㎡...ok! 68.97-59.21= 9.76㎡ (計入容積樓地板面積)
當層容積樓地板面積		394.74-29.5-27.47-22.82-105.6-4.0-19.4-57+9.76 = 164.68 ㎡
10%機電空間+管委會使用空間		22.82+25.53= 48.35㎡ < 2765.73x10%= 265.61㎡...ok
15%安全梯+機房檢討		27.47+22.82+37.42+35.59x7.705x8= 393.24㎡ < 2765.73x15%= 414.86㎡...ok
停車檢討面積		第一類 64.59㎡ 第二類 394.74-44.47-64.59-22.82-37.79-68.52= 156.55㎡
樓梯+電梯垂直防火區劃 檢討面積		29.5+4.49+4.49+7.92+4.28= 88.68㎡
排水暗溝長度計算		19.69+13.89+16.18+19.28+31.46= 100.50 M

說明：
1. 除註明外，RC外牆及電梯隔間牆 $TH=15\text{cm}$ ，RC內牆各戶隔間牆 $TH=12\text{cm}$ 。

一、直通樓梯數量檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條第一項第一款第三目之規定)：
本案樓層數共9樓 應設兩座，實設兩座，ok

二、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三十三條之規定)：
 $W=120\text{cm} = 120\text{cm}, \text{OK!}$
 $H=20\text{cm} = 20\text{cm}, \text{OK!}$
 $D=24\text{cm} = 24\text{cm}, \text{OK!}$

三、走廊之設置檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十二條之規定)：
 $120\text{cm} = \text{其他走廊 } 120\text{cm}, \text{OK!}$

四、無障礙樓梯檢討(依建築技術規則設計施工篇第十章第一百六十七條之二之規定)：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯，ok
 $H=15.54\text{cm} < 16\text{cm}, \text{OK!}$
 $D=26\text{cm} = 26\text{cm}, \text{OK!}$

五、防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇第三章第七十九條之規定)：
樓地板面積 $394.74\text{m}^2 < 1500\text{m}^2, \text{OK!}$

六、自行車停車位檢討：
設置19 輛 = $73 \text{戶} / 4 = 18.25$,取19輛....ok!

七、步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十四條之規定)：
A路線 = $2.139 + 3.913 + 3.199 = 9.25 \text{ M} < 50\text{M}$,ok!

八、垂直防火區劃面積檢討(依建築技術規則設計施工篇第三章第七十九條之規定)：

1. 梯廳+ 電梯 $386.4 + 88.68 + \overset{\text{B1F}}{27\text{F}} \times \overset{\text{IF}}{9\text{F}} \overset{\text{R2F}}{15} \times 8 + 27.11 + 33.73 =$

2. A梯 $22.02 + 18.81 + 21.86 \times 8 + 19.86 + 19.06 = 25$

3. B梯 $8.66 + 15.56 + 13.73 \times 7 = 120.33 \text{ m}^2 < 1500 \text{ m}^2$

九、水平防火區劃面積檢討(依建築技術規則設計施工篇第三章第七十九條之規定)：

1F 樓地板面積 $394.74 - 68.25 - 18.81 - 8.66 = 299.02 \text{ m}^2$

新北市板橋府中青年社會住宅
新建工程

<p>主辦機關</p> <p>新北市政府城鄉發展局</p> <p>新北市板橋區中山路一段161號</p>	
<p>專管單位</p> <p>王正源建築師事務所</p> <p>新北市中和區中和路366號5F樓之2</p>	

設計監造

陳聖中建築師事務所

台北市安和路二段147號3樓

TEL:(02)2737-0313 FAX:(02)2737-0312

[illegible]

核准	[Signature]	
校核	邵俊仁	日期 104.06

設計	邱敏	單位
繪圖	劉仕變	比例

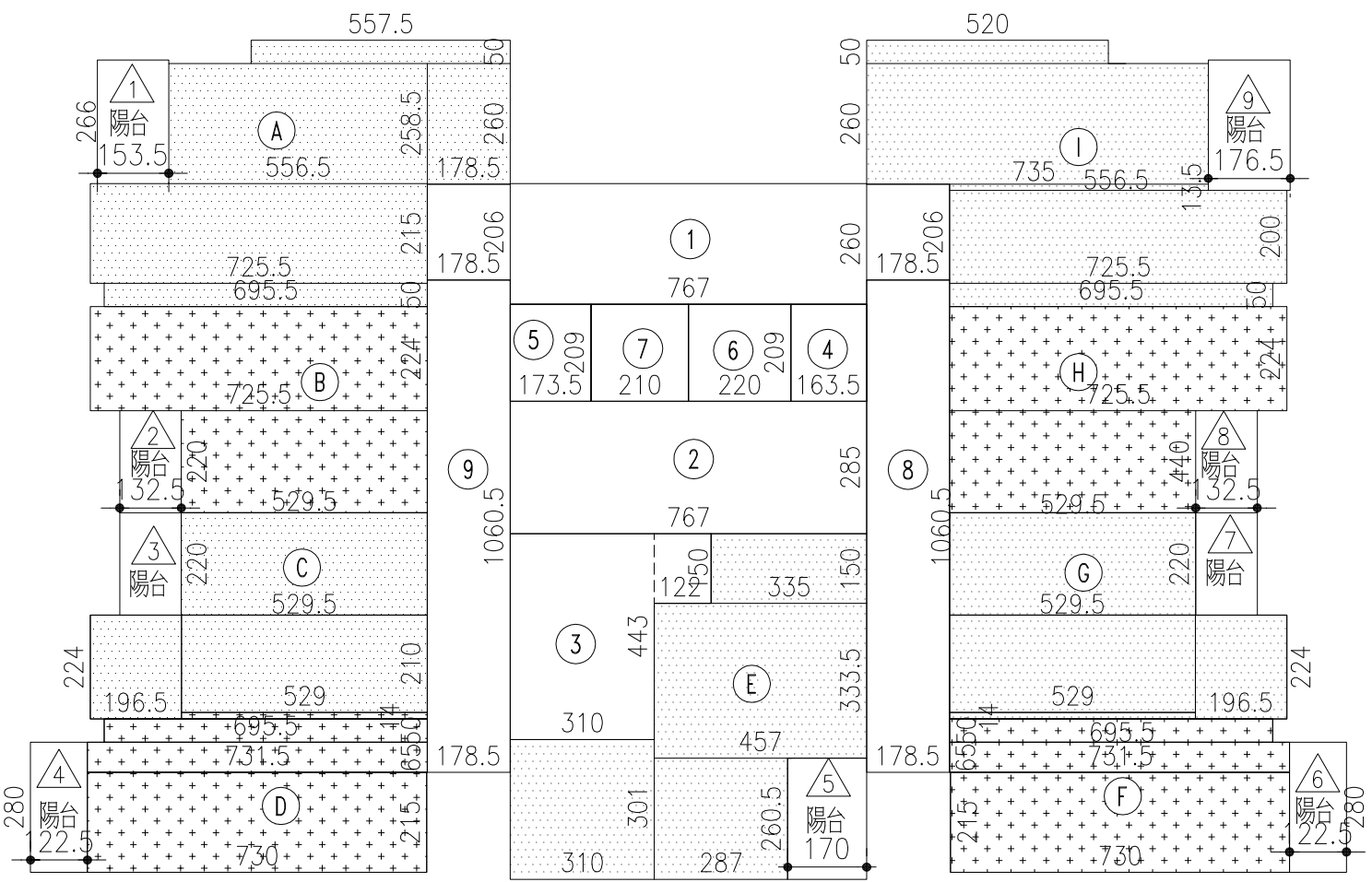
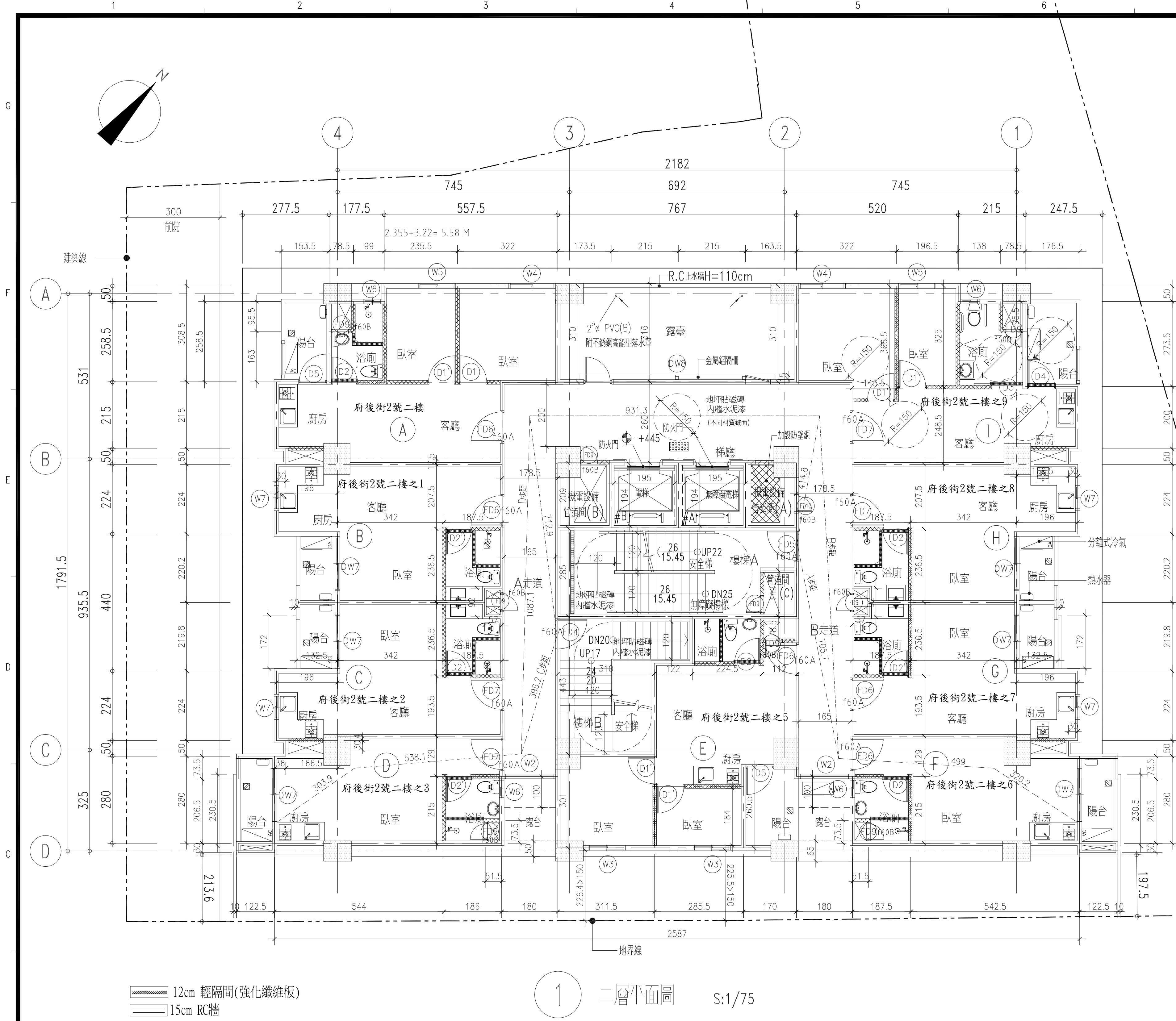
簽章	
----	--

竣工圖

圖名	一層平面圖
----	-------

圖號	A2-2
----	------

張號	業務號	A1401
----	-----	-------



層別	用途	樓地板面積計算	陽台面積計算
專用部份	住宅(A)戶	5.575x0.5+5.565x2.585+1.785x2.6+7.255x2.15+6.955x0.5= 40.89	△ 1.535x2.66= 4.08
	住宅(B)戶	7.255x2.24+5.295x2.2= 27.9	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(C)戶	5.295x2.2+1.965x2.24+5.29x2.1=27.16	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(D)戶	5.29x0.14+6.955x0.5+7.315x0.65+7.3x2.15= 24.67	△ 1.225x2.8= 3.43
	住宅(E)戶	3.35x1.5+4.57x3.335+2.87x2.605+3.1x3.01= 37.07	△ 1.7x2.605= 4.43
	住宅(F)戶	5.29x0.14+6.955x0.5+7.315x0.65+7.3x2.15= 24.67	△ 1.225x2.8= 3.43
	住宅(G)戶	5.295x2.2+1.965x2.24+5.29x2.1=27.16	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(H)戶	7.255x2.24+5.295x2.2= 27.9	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(I)戶	5.2x0.5+7.35x2.6+5.565x0.135+7.255x2.0+6.955x0.5= 40.45	△ 1.765x2.81= 4.96
	小計	277.87㎡	32.01㎡
共有部份	樓梯①	1.785x2.06+7.67x2.6+1.785x2.06= 27.3	
	小計	27.3㎡	
	安全梯A	7.67x2.85= 21.86	
	安全梯B	3.1x4.43+1.22x1.5= 15.56	
	小計	37.42㎡	
	機電設備管井間(A)	1.635x2.09= 3.42	
	機電設備管井間(B)	1.735x2.09= 3.63	
	小計	7.05㎡	
	#1電梯	2.2x2.09= 4.6	
	#2電梯	2.1x2.09= 4.39	
容積樓地板面積	A走道	1.785x10.605= 18.93	
	B走道	1.785x10.605= 18.93	
	小計	46.85㎡	
	容積樓地板面積	277.87+27.3+37.42+7.05+46.85= 396.49㎡	
	樓梯面積計算	27.3㎡ < 396.49x10%=39.5㎡ ok	
	陽台面積計算	32.01㎡ < 396.49x10%=39.65㎡ ok	
	樓梯+陽台面積計算	27.3+32.01= 59.31㎡ < 396.49x15%=59.47㎡ ok	
	樓梯面積計算	(18x0.65)+(18x0.5)= 2.07㎡	
	容積樓地板面積	396.49-27.3-37.42-7.05+2.07= 326.79㎡	
	停車檢計面積	第一類 396.49-7.05= 389.44㎡	
	垂直防火區劃檢計面積	27.3+46.85= 74.15㎡	

※ 東南向外牆距離地界大於1.5m，未達3.0m防火間隔外牆開口面積檢討(建築技術規則第110條)：

位置	開口面積 (參見門窗圖)	小計	檢討結果
臥室	W3 1.2x1.8= 2.16 M ²	2.16 M ² < 3.0 M ²	ok!
臥室	W3 1.2x1.8= 2.16 M ²	2.16 M ² < 3.0 M ²	ok!

說明：
1. 除註明外，RC外牆及電梯隔間牆TH=15cm，RC內牆各戶隔間牆TH=12cm。

一、步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十四條之規定)：
A路線= 3.202+4.99+7.057= 15.25 M < 50M,ok!
B路線= 3.202+4.99+11.032+9.313+7.129=35.67 M < 50M,ok!
C路線= 3.039+5.381+4.311= 12.73 M < 50M,ok!
D路線= 3.039+5.381+10.871+9.313+4.148=32.75 M < 50M,ok!

二、重複步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條之規定)：
B路線= 3.202+4.99= 8.19 M < 25M,ok!
D路線= 3.039+5.381= 8.42 M < 25M,ok!

三、直通樓梯數量檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條第一項第一款第三目之規定)：
本案樓層數共9樓 應設兩座,實設兩座,ok

四、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三十三條之規定)：
W=120cm = 120cm,OK!
H= 20cm = 20cm,OK!
D= 24cm = 24cm,OK!

五、走廊之設置檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十二條之規定)：
165cm>其他走廊 120cm,OK!

六、無障礙樓梯檢討(依建築技術規則設計施工篇第十章第一百六十七條之二之規定)：
建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯，ok
H= 15.54cm < 16cm,OK!
D= 26cm = 26cm,OK!

七、水平防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇第三章第七十九條之規定)：
2F樓地板面積 396.49-74.15-21.86-15.56=284.92㎡< 1500㎡,OK!

新北市板橋府中青年社會住宅

新建工程

主辦機關

新北市政府城鄉發展局
新北市板橋區中山路一段161號

專管單位

王正源建築師事務所
新北市中和區中和路366號5F樓之2

設計監造

陳聖中建築師事務所
台北市安和路二段147號3樓
TEL:(02)2737-0313 FAX:(02)2737-0312

次數	日期	修改內容	修 改	校 核	審 核	准 核

核准 陳聖中

校核 郭仁仁 日期 104.06

設計 邱敏 單位

繪圖 劉仁豐 比例

簽章

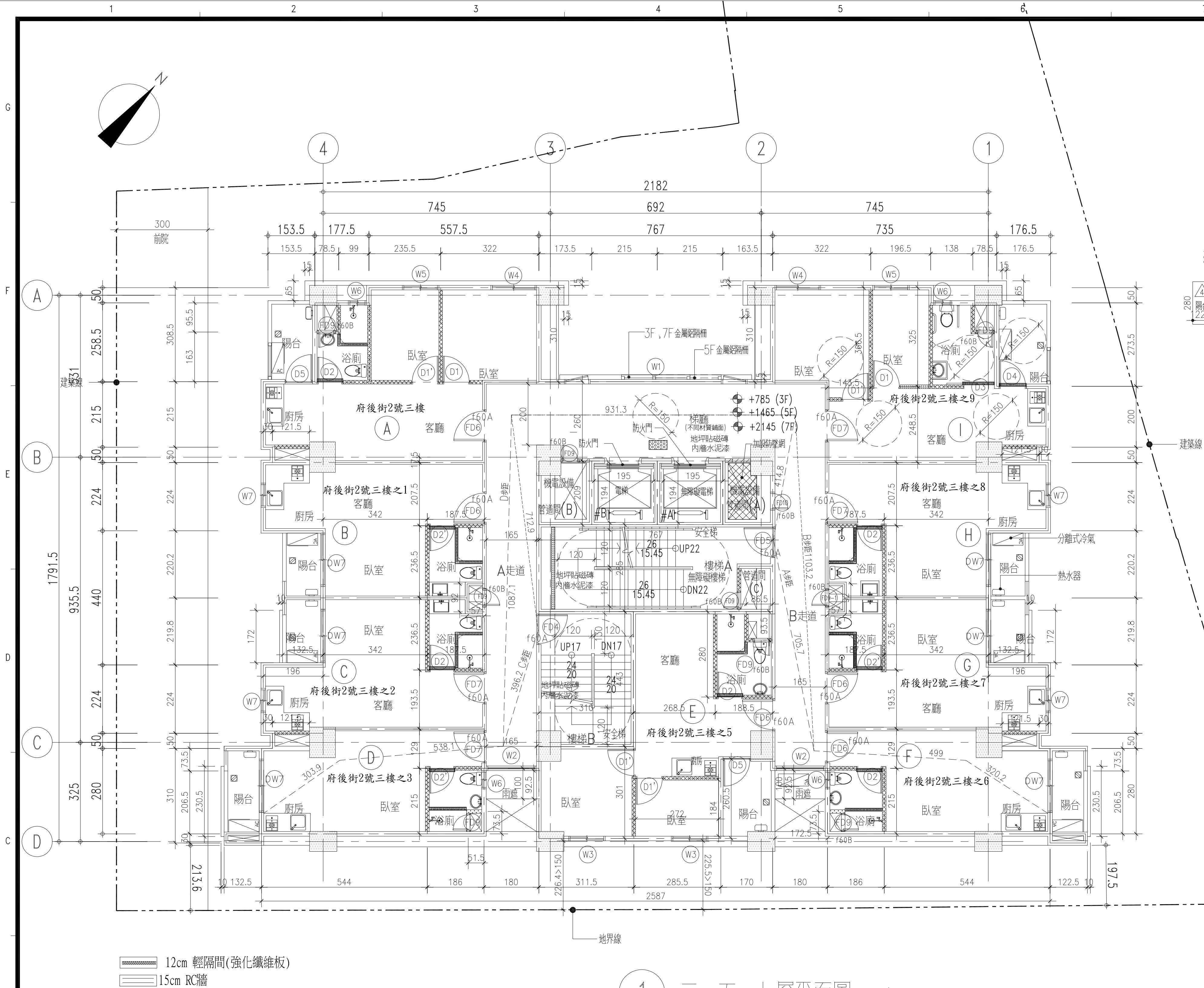
附註：

竣工圖

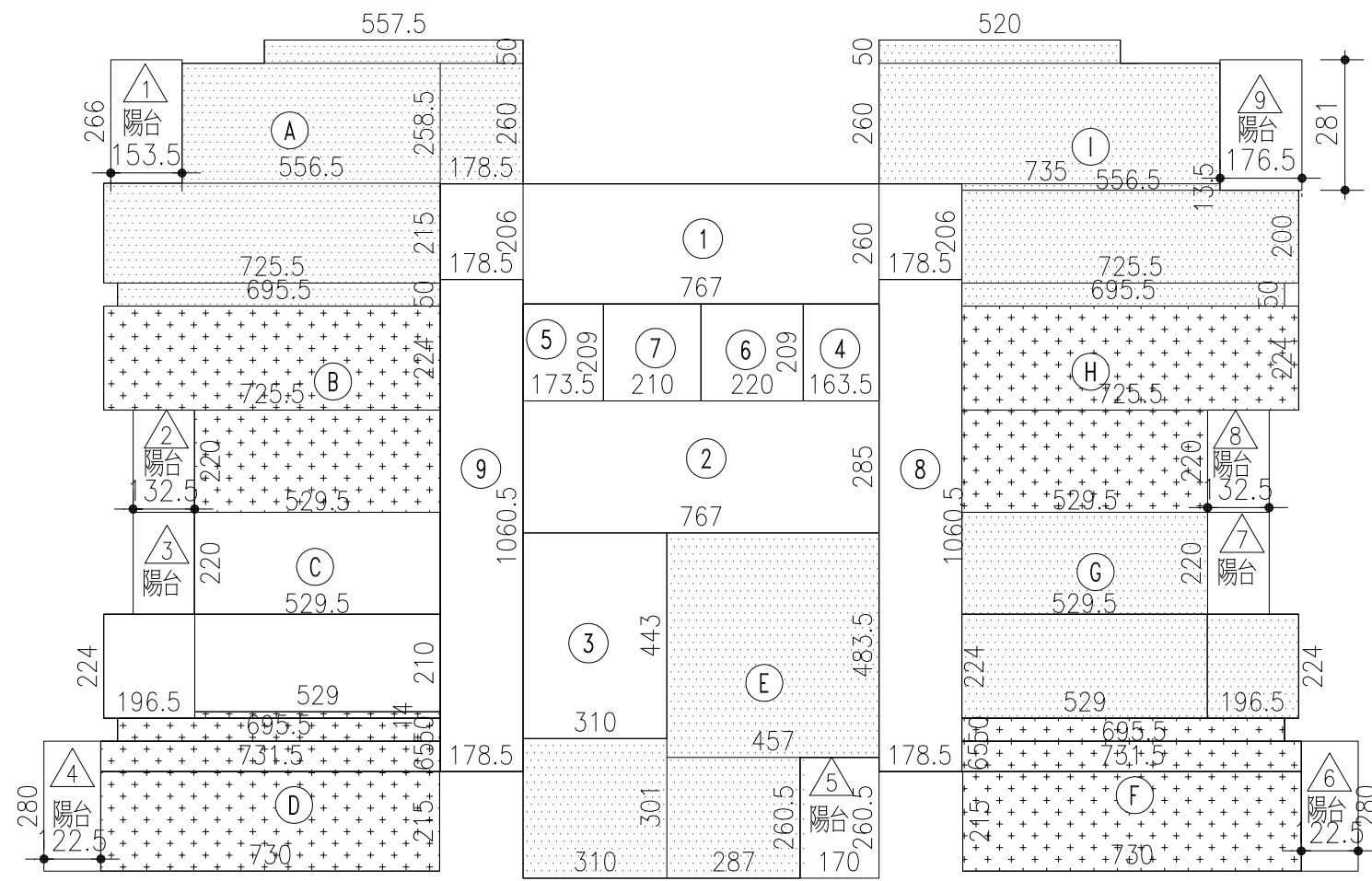
圖名
二層平面圖

圖號
A2-3

張號 業務號 A1401



1 三、五、七層平面圖 S:1/75



層別	用途	樓地板面積計算	陽台面積計算
樓上各層	住宅(A)戶	5.575x0.5+5.565x2.585+1.785x2.6+7.255x2.15+6.955x0.5= 40.89	△ 1.535x2.66= 4.08
	住宅(B)戶	7.255x2.24+5.295x2.2= 27.9	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(C)戶	5.295x2.2+1.965x2.24+5.29x2.1= 27.16	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(D)戶	5.29x0.14+6.955x0.5+7.315x0.65+7.3x2.15= 24.67	△ 1.225x2.8= 3.43
	住宅(E)戶	4.57x4.835+2.87x2.605+3.1x3.01= 38.9	△ 1.7x2.605= 4.43
	住宅(F)戶	5.29x0.14+6.955x0.5+7.315x0.65+7.3x2.15= 24.67	△ 1.225x2.8= 3.43
	住宅(G)戶	5.295x2.2+1.965x2.24+5.29x2.1= 27.16	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(H)戶	7.255x2.24+5.295x2.2= 27.9	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(I)戶	5.2x0.5+7.35x2.6+5.565x0.135+7.255x2.0+6.955x0.5= 40.45	△ 1.765x2.81= 4.96
	小計	279.7㎡	32.01㎡
公共區域	樓梯	1.785x2.06+7.67x2.6+1.785x2.06= 27.3	
	小計	27.3㎡	
	安全梯A	7.67x2.85= 21.86	
	安全梯B	3.1x4.43= 13.73	
	小計	35.59㎡	
	機電設備管井間(A)	1.635x2.09= 3.42	
	機電設備管井間(B)	1.735x2.09= 3.63	
	小計	7.05㎡	
	#1電梯	2.2x2.09= 4.6	
	#2電梯	2.1x2.09= 4.39	
其他	A走道	1.785x10.605= 18.93	
	B走道	1.785x10.605= 18.93	
	小計	4.685㎡	
	樓地板面積	279.7+27.3+35.59+7.05+4.685= 396.49㎡	
	樓梯面積計算	27.3㎡ < 396.49x10%=39.65㎡...ok	
	陽台面積計算	32.08㎡ < 396.49x10%=39.65㎡...ok	
	樓梯+陽台面積計算	27.3+32.01= 59.31㎡ < 396.49x15%=59.47㎡...ok	
	容積率	396.49-27.3-35.59-7.05= 326.55㎡	
	停車檢討面積	第二期 396.49-7.05= 389.44 ㎡	
	垂直防火區劃檢討面積	27.3+4.685= 74.15㎡	

※ 東南向外牆距離地界大於1.5m，未達3.0m 防火間隔
外牆開口面積檢討(建築技術規則第110條)：

位 置	開口面積 (參見門窗圖)	小計	檢討結果
臥室	W3 1.2x1.8= 2.16 M ²	2.16 M ² < 3.0 M ²	ok!
廚房	W3 1.2x1.8= 2.16 M ²	2.16 M ² < 3.0 M ²	ok!

說明：
1. 除註明外，RC外牆及電梯隔間牆TH=15cm，RC內牆各戶隔間牆TH=12cm。

- 一、步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十四條之規定)：
- A路線= 3.202+4.99+7.057= 15.25 M < 50M,ok!
B路線= 3.202+4.99+11.032+9.313+7.129=35.67 M < 50M,ok!
C路線= 3.039+5.381+4.311= 12.73 M < 50M,ok!
D路線= 3.039+5.381+10.871+9.313+4.148=32.75 M < 50M,ok!
- 二、重複步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條之規定)：
- B路線= 3.202+4.99= 8.19 M < 25M,ok!
D路線= 3.039+5.381= 8.42 M < 25M,ok!
- 三、直通樓梯數量檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條第一項第一款第三目之規定)：
- 本案樓層數共9樓 應設兩座, 實設兩座, ok

- 四、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三十三條之規定)：
- W=120cm = 120cm,OK!
H= 20cm = 20cm,OK!
D= 24cm = 24cm,OK!
- 五、走廊之設置檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十二條之規定)：
- 165cm>其他走廊 120cm,OK!
- 六、無障礙樓梯檢討(依建築技術規則設計施工篇第十章第一百六十七條之二之規定)：
- 建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯，ok
H= 15.54cm < 16cm,OK!
D= 26cm = 26cm,OK!

- 七、水平防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇第三章第七十九條之規定)：
- 3F, 5F, 7F 各層樓地板面積：
396.49-74.15-21.86-13.73=286.75㎡< 1500㎡,OK!

新北市板橋府中青年社會住宅

新建工程

主辦機關

新北市政府城鄉發展局
新北市板橋區中山路一段161號

專管單位

王正源建築師事務所
新北市中和區中和路366號5F樓之2

設計監造

陳聖中建築師事務所
台北市安和路二段147號3樓
TEL:(02)2737-0313 FAX:(02)2737-0312

次數	日期	修改內容	修改人	校核人	審核人	核准

核准 陳聖中

校核 郭仁仁 日期 104.06

設計 邱敏 單位

繪圖 劉世豐 比例

簽章

附註：

竣工圖

圖名

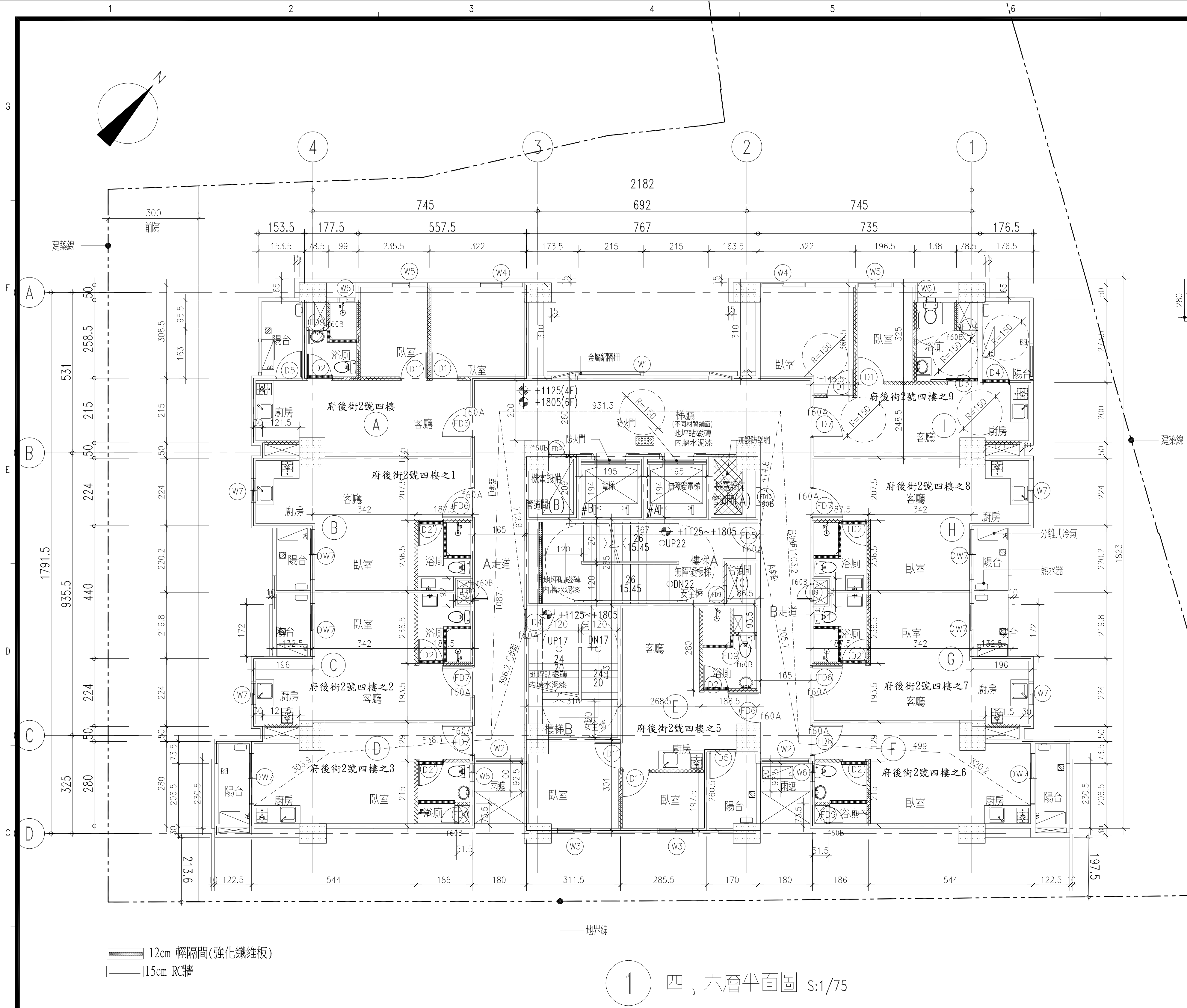
三、五、七層平面圖

圖號

A2-4

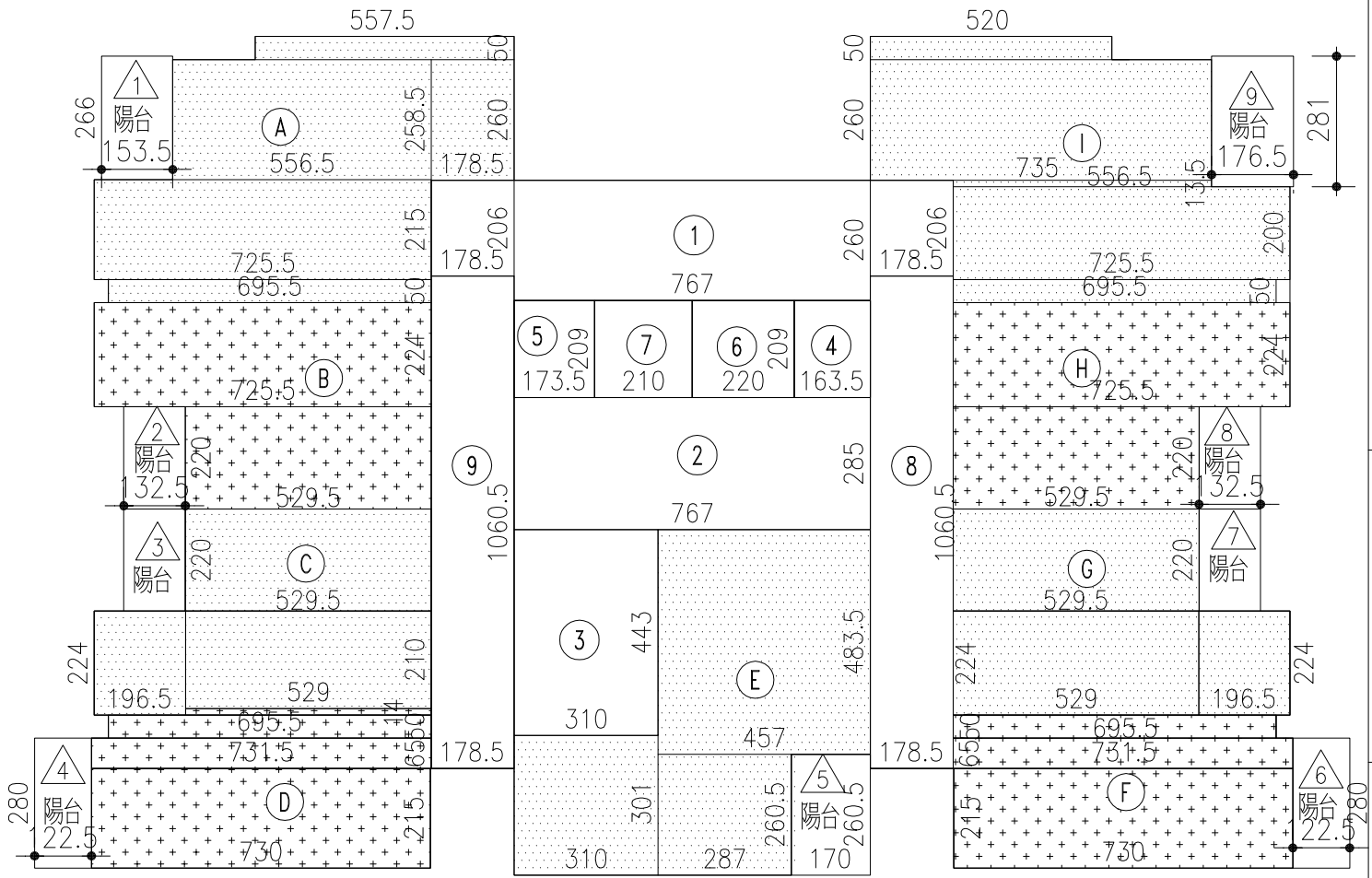
張號

業務號 A1401



- 一、步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十四條之規定)：
- A路線= 3.202+4.99+7.057= 15.25 M < 50M,ok!
B路線= 3.202+4.99+11.032+9.313+7.129=35.67 M < 50M,ok!
C路線= 3.039+5.381+4.311= 12.73 M < 50M,ok!
D路線= 3.039+5.381+10.871+9.313+4.148=32.75 M< 50M,ok!
- 二、重複步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條之規定)：
- B路線= 3.202+4.99= 8.19 M < 25M,ok!
D路線= 3.039+5.381= 8.42 M < 25M,ok!
- 三、直通樓梯數量檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條第一項第一款第三目之規定)：
- 本案樓層數共9樓 應設兩座,實設兩座,ok

- 四、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三十三條之規定)：
- W=120cm = 120cm,OK!
H= 20cm = 20cm,OK!
D= 24cm = 24cm,OK!
- 五、走廊之設置檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十二條之規定)：
- 165cm>其他走廊 120cm,OK!
- 六、無障礙樓梯檢討(依建築技術規則設計施工篇第十章第一百六十七條之二之規定)：
- 建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯，ok
H= 15.54cm < 16cm,OK!
D= 26cm = 26cm,OK!
- 七、水平防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇第三章第七十九條之規定)：
- 4F,6F各層樓地板面積：
396.49-74.15-21.86-13.73=286.75㎡< 1500㎡,OK!



層別	用途	樓地板面積計算	陽台面積計算
四、六層	住宅(A)戶	5.575x0.5+5.565x2.585+1.785x2.6+7.255x2.15 +6.955x0.5= 40.89	△ 1.535x2.66= 4.08
	住宅(B)戶	7.255x2.24+5.295x2.2= 27.9	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(C)戶	5.295x2.2+1.965x2.24+5.29x2.1= 27.16	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(D)戶	5.29x0.14+6.955x0.5+7.315x0.65+7.3x2.15= 24.67	△ 1.225x2.8= 3.43
	住宅(E)戶	4.57x4.835+2.87x2.605+3.1x3.01= 38.9	△ 1.7x2.605= 4.43
	住宅(F)戶	5.29x0.14+6.955x0.5+7.315x0.65+7.3x2.15= 24.67	△ 1.225x2.8= 3.43
	住宅(G)戶	5.295x2.2+1.965x2.24+5.29x2.1= 27.16	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(H)戶	7.255x2.24+5.295x2.2= 27.9	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(I)戶	5.2x0.5+7.35x2.6+5.565x0.135+7.255x2.0+6.955x0.5= 40.45	△ 1.765x2.81= 4.96
	小計	279.7㎡	32.01㎡
共有部份	樓梯①	1.785x2.06+7.67x2.6+1.785x2.06= 27.3	
	小計	27.3㎡	
	安全梯A	7.67x2.85= 21.86	
	安全梯B	3.1x4.43= 13.73	
	小計	35.59㎡	
	機電設備管井間(A)	① 1.635x2.09= 3.42	
	機電設備管井間(B)	② 1.735x2.09= 3.63	
	小計	7.05㎡	
	#1電梯	③ 2.2x2.09= 4.6	
	#2電梯	④ 2.1x2.09= 4.39	
容積樓地板面積	A走道	1.785x10.605= 18.93	
	B走道	⑤ 1.785x10.605= 18.93	
	小計	4.6.85㎡	
	樓地板面積	279.7+27.3+35.59+7.05+46.85= 396.49㎡	
	樓梯面積計算	27.3㎡ < 396.49x10%=39.65㎡...ok	
	陽台面積計算	32.08㎡ < 396.49x10%=39.65㎡...ok	
	樓梯+陽台面積計算	27.3+32.01= 59.31㎡ < 396.49x15%=59.47㎡...ok	
	容積樓地板面積	396.49-27.3-35.59-7.05= 326.55㎡	
	停車檢討面積	第二類 396.49-7.05= 389.44 ㎡	
	垂直防火區劃檢討面積	27.3+46.85= 74.15㎡	

※ 東南向外牆距離地界大於1.5m，未達3.0m防火間隔
外牆開口面積檢討(建築技術規則第110條)：

位 置	開口面積 (參見門窗圖)	小計	檢討結果
臥室	W3 1.2x1.8= 2.16 M ²	2.16 M ² < 3.0 M ²	ok!
廚房	W3 1.2x1.8= 2.16 M ²	2.16 M ² < 3.0 M ²	ok!

說明：
1.除註明外,RC外牆及電梯隔間牆TH=15cm,RC內牆各戶隔間牆TH=12cm。

新北市板橋府中青年社會住宅

新建工程

主辦機關

新北市政府城鄉發展局
新北市板橋區中山路一段161號

專管單位

王正源建築師事務所
新北市中和區中和路366號5F樓之2

設計監造

陳聖中建築師事務所
台北市安和路二段147號3樓
TEL:(02)2737-0313 FAX:(02)2737-0312

次數	日期	修改內容	修改人	校核人	審核人	核准

核准	陳聖中	日期	104.06
校核	鄭仁仁	單位	
設計	邱敏	比例	
繪圖	劉仁豐		
簽章			

附註：

竣工圖

圖名

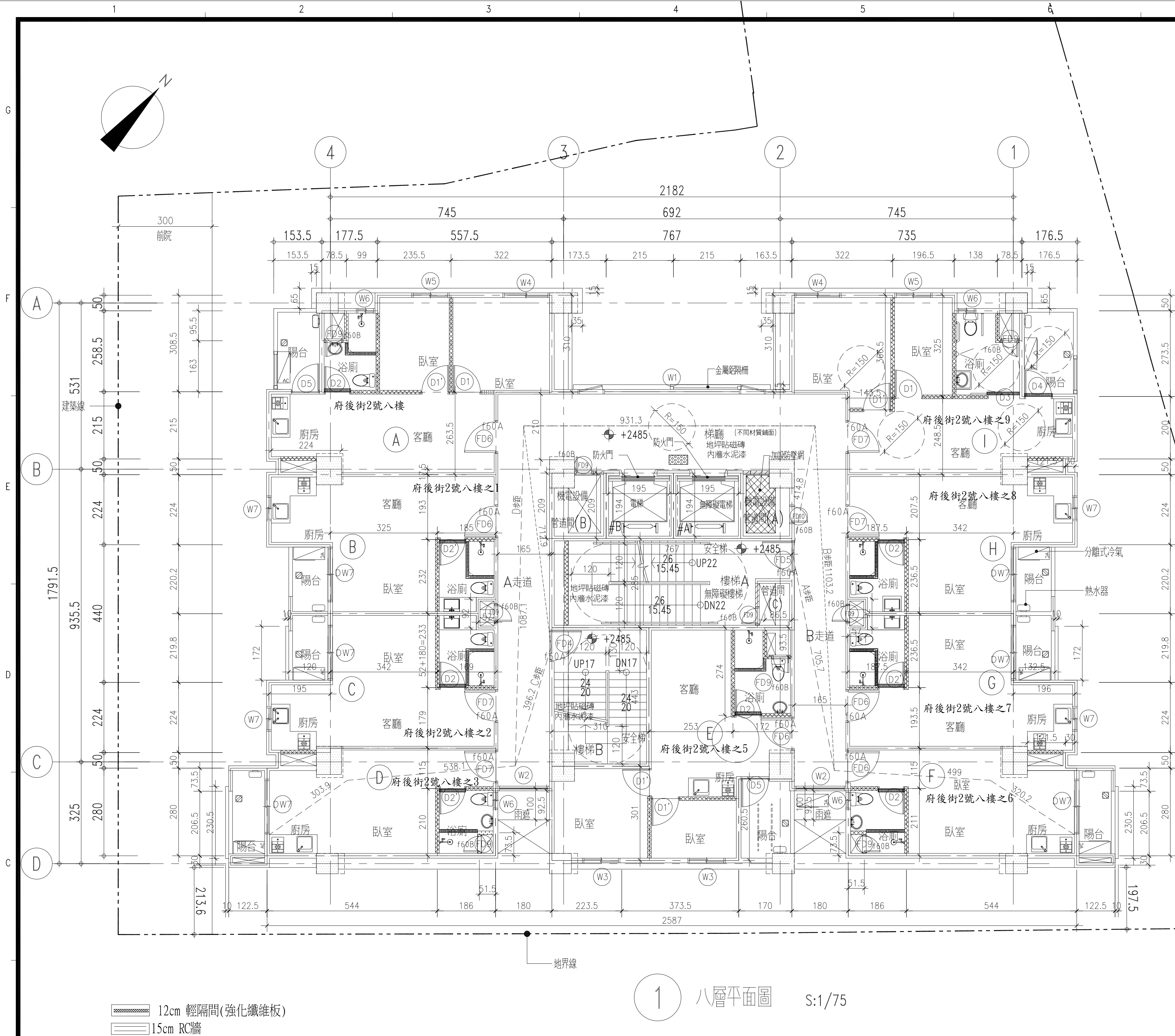
四、六層平面圖

圖號

A2-5

張號

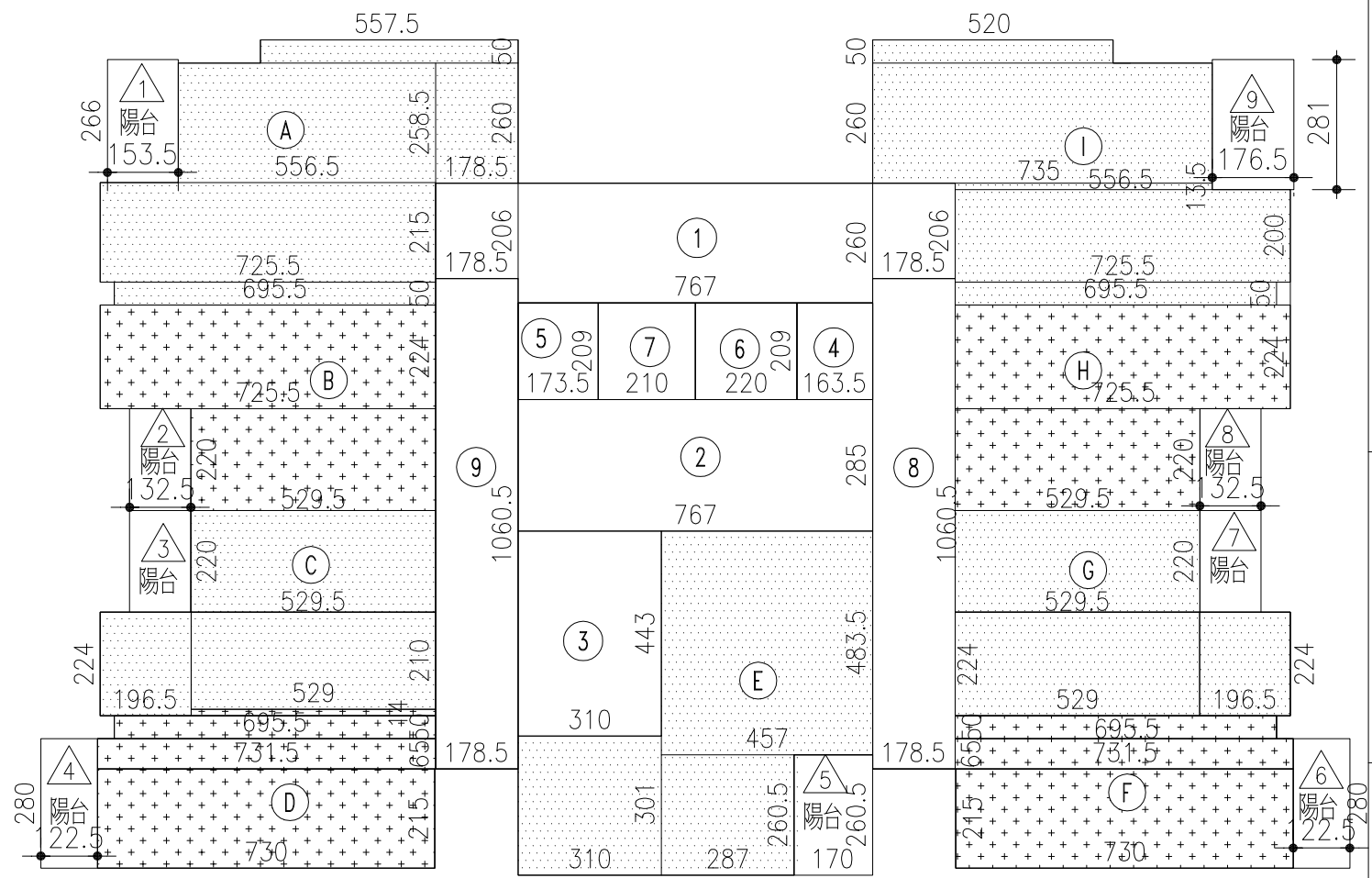
業務號 A1401



1 八層平面圖 S:1/75

- 一、步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十四條之規定)：
- A路線= 3.202+4.99+7.057= 15.25 M < 50M,ok!
- B路線= 3.202+4.99+11.032+9.313+7.129=35.67 M < 50M,ok!
- C路線= 3.039+5.381+4.311= 12.73 M < 50M,ok!
- D路線= 3.039+5.381+10.871+9.313+4.148=32.75 M< 50M,ok!
- 二、重複步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條之規定)：
- B路線= 3.202+4.99= 8.19 M < 25M,ok!
- D路線= 3.039+5.381= 8.42 M < 25M,ok!
- 三、直通樓梯數量檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條第一項第一款第三目之規定)：
- 本案樓層數共9樓 應設兩座,實設兩座,ok

- 四、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三十三條之規定)：
- W=120cm = 120cm,OK!
- H= 20cm = 20cm,OK!
- D= 24cm = 24cm,OK!
- 五、走廊之設置檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十二條之規定)：
- 165cm>其他走廊 120cm,OK!
- 六、無障礙樓梯檢討(依建築技術規則設計施工篇第十章第一百六十七條之二之規定)：
- 建築物設置之直通樓梯,至少應有一座為無障礙樓梯,ok
- H= 15.54cm < 16cm,OK!
- D= 26cm = 26cm,OK!



層別	用途	樓地板面積計算	陽台面積計算
		住宅(A)戶	住宅(B)戶
八層	住宅(A)戶	5.575x0.5+5.565x2.585+1.785x2.6+7.255x2.15 +6.955x0.5= 40.89	△ 1.535x2.66= 4.08
	住宅(B)戶	7.255x2.24+5.295x2.2= 27.9	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(C)戶	5.295x2.2+1.965x2.24+5.29x2.1= 27.16	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(D)戶	5.29x0.14+6.955x0.5+7.315x0.65+7.3x2.15= 24.67	△ 1.225x2.8= 3.43
	住宅(E)戶	4.57x4.835+2.87x2.605+3.1x3.01= 38.9	△ 1.7x2.605= 4.43
	住宅(F)戶	5.29x0.14+6.955x0.5+7.315x0.65+7.3x2.15= 24.67	△ 1.225x2.8= 3.43
	住宅(G)戶	5.295x2.2+1.965x2.24+5.29x2.1= 27.16	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(H)戶	7.255x2.24+5.295x2.2= 27.9	△ 1.325x2.2= 2.92
	住宅(I)戶	5.2x0.5+7.35x2.6+5.565x0.135+7.255x2.0+6.955x0.5= 40.45	△ 1.765x2.81= 4.96
	小計	279.7㎡	32.01㎡
共有部份	樓梯	① 1.785x2.06+7.67x2.6+1.785x2.06= 27.3	
	小計	27.3㎡	
	安全梯A	② 7.67x2.85= 21.86	
	安全梯B	③ 3.1x4.43= 13.73	
	小計	35.59㎡	
	機電設備管井間(A)	④ 1.635x2.09= 3.42	
	機電設備管井間(B)	⑤ 1.735x2.09= 3.63	
	小計	7.05㎡	
	#1電梯	⑥ 2.2x2.09= 4.6	
	#2電梯	⑦ 2.1x2.09= 4.39	
容積樓地板面積	A走道	⑧ 1.785x10.605= 18.93	
	B走道	⑨ 1.785x10.605= 18.93	
	小計	46.85㎡	
	樓地板面積	279.7+27.3+35.59+7.05+46.85= 396.49㎡	
	樓梯面積計算	27.3㎡ < 396.49x10%=39.65㎡...ok	
	陽台面積計算	32.08㎡ < 396.49x10%=39.65㎡...ok	
	樓梯+陽台面積計算	27.3+32.01= 59.31㎡ < 396.49x15%=59.47㎡...ok	
	容積樓地板面積	396.49-27.3-35.59-7.05= 326.55㎡	
	停車檢討面積	第二類 396.49-7.05= 389.44 ㎡	
	垂直防火區劃檢討面積	27.3+46.85= 74.15㎡	

※ 東南向外牆距離地界大於1.5m,未達3.0m防火間隔
外牆開口面積檢討(建築技術規則第110條)：

位 置	開口面積 (參見門窗圖)	小計	檢討結果
臥室	W3 1.2x1.8= 2.16 M ²	2.16 M ² < 3.0 M ²	ok!
廚房	W3 1.2x1.8= 2.16 M ²	2.16 M ² < 3.0 M ²	ok!

說明：
1.除註明外,RC外牆及電梯隔間牆TH=15cm,RC內牆各戶隔間牆TH=12cm。

新北市板橋府中青年社會住宅

新建工程

主辦機關

新北市政府城鄉發展局
新北市板橋區中山路一段161號

專管單位

王正源建築師事務所
新北市中和區中和路366號5F樓之2

設計監造

陳聖中建築師事務所
台北市安和路二段147號3樓
TEL:(02)2737-0313 FAX:(02)2737-0312

次數	日期	修改內容	修改人	校核人	審核人	核准

核准	郭仁仁	日期	104.06
校核	邱敏	單位	
繪圖	劉仁豐	比例	
簽章			

附註：

竣工圖

圖名

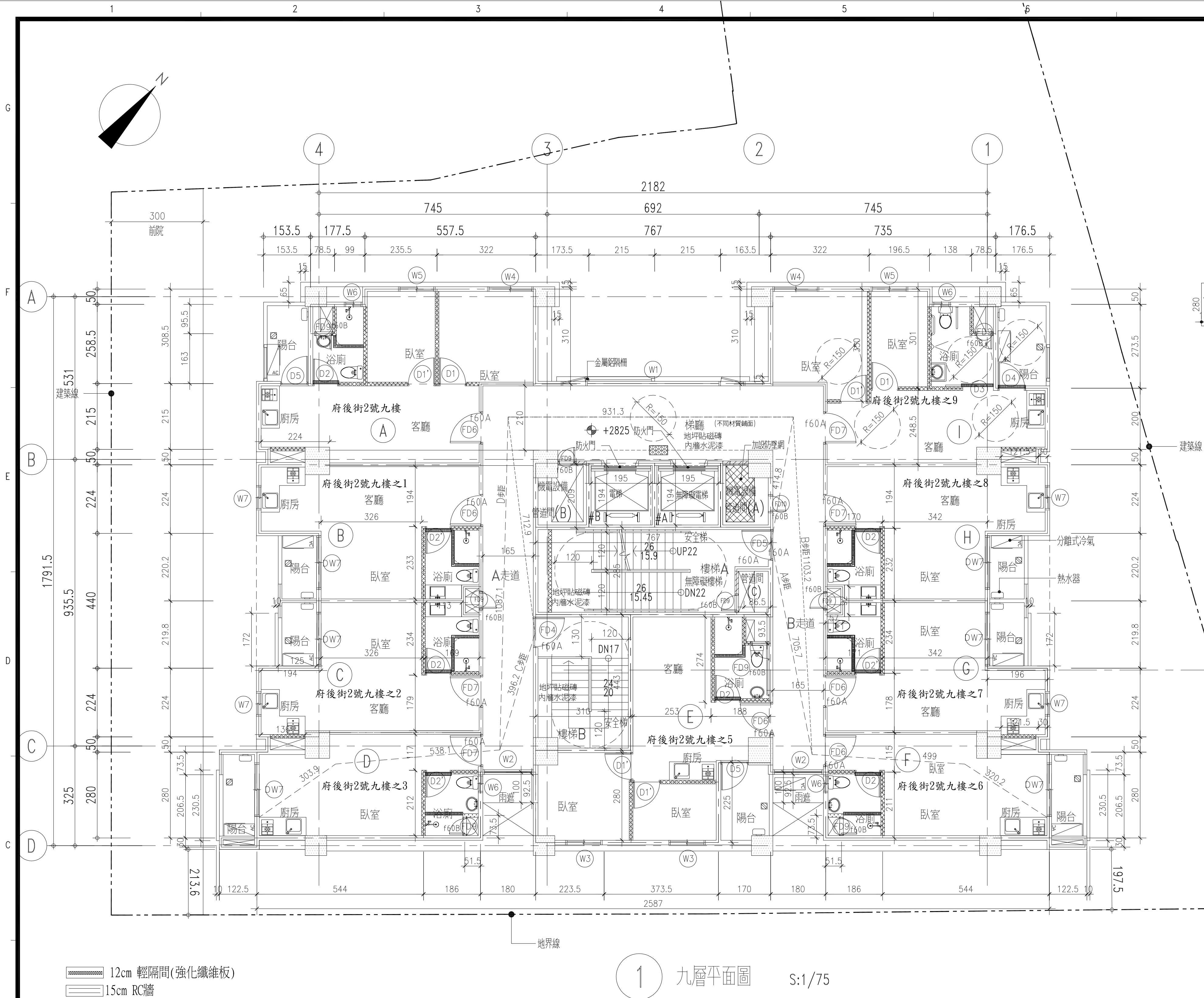
八層平面圖

圖號

A2-6

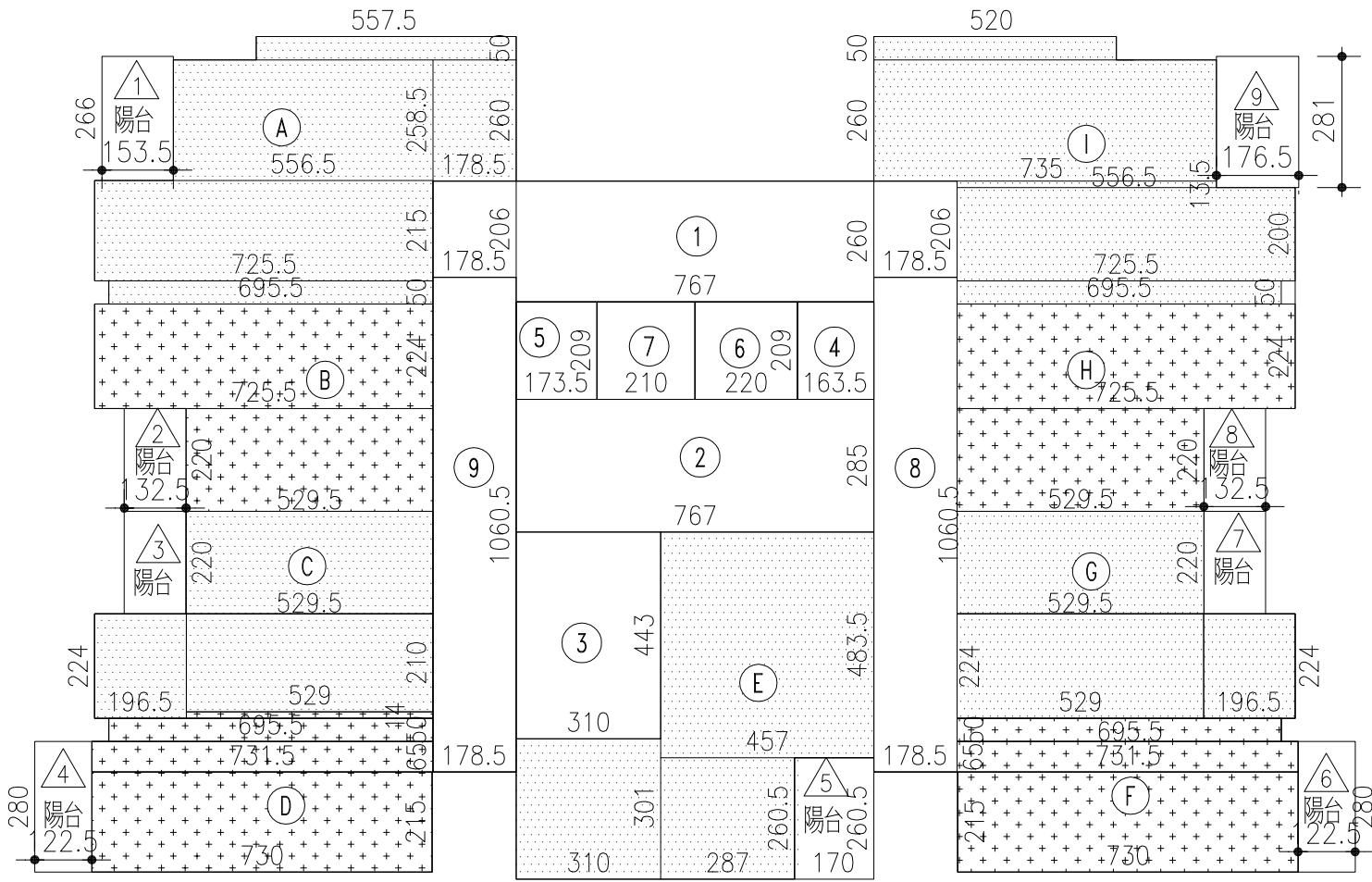
張號

業務號 A1401



- 一、步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十四條之規定)：
- A路線= 3.202+4.99+7.057= 15.25 M < 50M,ok!
- B路線= 3.202+4.99+11.032+9.313+7.129=35.67 M < 50M,ok!
- C路線= 3.039+5.381+4.311= 12.73 M < 50M,ok!
- D路線= 3.039+5.381+10.871+9.313+4.148=32.75 M< 50M,ok!
- 二、重複步行距離檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條之規定)：
- B路線= 3.202+4.99= 8.19 M < 25M,ok!
- D路線= 3.039+5.381= 8.42 M < 25M,ok!
- 三、直通樓梯數量檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十五條第一項第一款第三目之規定)：
- 本案樓層數共9樓 應設兩座,實設兩座,ok

- 四、安全梯及直通樓梯寬度檢討(依建築技術規則設計施工篇第一章第三十三條之規定)：
- W=120cm = 120cm,OK!
- H= 20cm = 20cm,OK!
- D= 24cm = 24cm,OK!
- 五、走廊之設置檢討(依建築技術規則設計施工篇第四章第九十二條之規定)：
- 165cm>其他走廊 120cm,OK!
- 六、無障礙樓梯檢討(依建築技術規則設計施工篇第十章第一百六十七條之二之規定)：
- 建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯，ok
- H= 15.54cm < 16cm,OK!
- D= 26cm = 26cm,OK!
- 七、水平防火區劃檢討(依建築技術規則設計施工篇第三章第七十九條之規定)：
- 9F樓地板面積 396.49—74.15—21.86—13.73=286.75㎡< 1500㎡,OK!



層別	用途	樓地板面積計算	陽台面積計算
九層	住宅(A)戶	5.575x0.5+5.565x2.585+1.785x2.6+7.255x2.15 +6.955x0.5= 40.89	△1.535x2.66= 4.08
	住宅(B)戶	7.255x2.24+5.295x2.2= 27.9	△1.325x2.2= 2.92
	住宅(C)戶	5.295x2.2+1.965x2.24+5.29x2.1= 27.16	△1.325x2.2= 2.92
	住宅(D)戶	5.29x0.14+6.955x0.5+7.315x0.65+7.3x2.15= 24.67	△1.225x2.8= 3.43
	住宅(E)戶	4.57x4.835+2.87x2.605+3.1x3.01= 38.9	△1.7x2.605= 4.43
	住宅(F)戶	5.29x0.14+6.955x0.5+7.315x0.65+7.3x2.15= 24.67	△1.225x2.8= 3.43
	住宅(G)戶	5.295x2.2+1.965x2.24+5.29x2.1= 27.16	△1.325x2.2= 2.92
	住宅(H)戶	7.255x2.24+5.295x2.2= 27.9	△1.325x2.2= 2.92
	住宅(I)戶	5.2x0.5+7.35x2.6+5.565x0.135+7.255x2.0+6.955x0.5= 40.45	△1.765x2.81= 4.96
	小計	279.7㎡	32.01㎡
共有部份	樓梯①	1.785x2.06+7.67x2.6+1.785x2.06= 27.3	
	小計	27.3㎡	
	安全梯A	7.67x2.85= 21.86	
	安全梯B	3.1x4.43= 13.73	
	小計	35.59㎡	
	機電設備管井間(A)	1.635x2.09= 3.42	
	機電設備管井間(B)	1.735x2.09= 3.63	
	小計	7.05㎡	
	#1電梯	2.2x2.09= 4.6	
	#2電梯	2.1x2.09= 4.39	
客梯	A走道	1.785x10.605= 18.93	
	B走道	1.785x10.605= 18.93	
	小計	46.85㎡	
	樓地板面積	279.7+27.3+35.59+7.05+46.85= 396.49㎡	
	樓梯面積計算	27.3㎡ < 396.49x10%=39.65㎡...ok	
	陽台面積計算	32.08㎡ < 396.49x10%=39.65㎡...ok	
	樓梯+陽台面積計算	27.3+32.01= 59.31㎡ < 396.49x15%=59.47㎡...ok	
	客梯樓地板面積	396.49-27.3-35.59-7.05= 326.55㎡	
	停車檢討面積	第二類 396.49-7.05= 389.44 ㎡	
	垂直防火區劃檢討面積	27.3+46.85= 74.15㎡	

※ 東南向外牆距離地界大於1.5m，未達3.0m防火間隔
外牆開口面積檢討(建築技術規則第110條)：

位 置	開口面積 (參見門窗圖)	小計	檢討結果
臥室	W3 1.2x1.8= 2.16 M ²	2.16 M ² < 3.0 M ²	ok!
廚房	W3 1.2x1.8= 2.16 M ²	2.16 M ² < 3.0 M ²	ok!

說明：

1. 除註明外，RC外牆及電梯隔間牆TH=15cm，RC內牆各戶隔間牆TH=12cm。

新北市板橋府中青年社會住宅

新建工程

主辦機關

新北市政府城鄉發展局
新北市板橋區中山路一段161號

專管單位

王正源建築師事務所
新北市中和區中和路366號5F樓之2

設計監造

陳聖中建築師事務所
台北市安和路二段147號3樓
TEL:(02)2737-0313 FAX:(02)2737-0312

次數	日期	修 改 內 容	修 改	校 核	審 核	准 准

核准	陳聖中	日期	104.06
校核	鄭仁仁	單位	
設計	邱 敏	比例	
繪圖	劉仁豐		

簽章

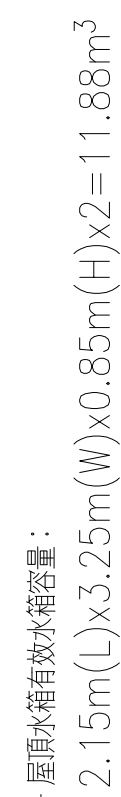
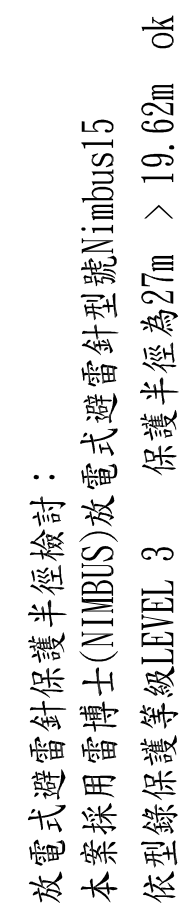
附註：

竣工圖

圖名
九層平面圖

圖號
A2-7

張號
業務號 A1401



2) 屋夾三層平面圖

屋突三層樓地板面積：

$$6.97 \times 7.54 = 52.55 \text{ m}^2 < 436.25/8 = 54.53 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$$



屋突頂平面圖 S:1/75

屋頂突出物水平最大投影面積檢討：
 $52.55 < 463.25 \times 30\% = 130.88 \text{ m}^2$ ok!

12cm 輕隔間(強化纖維板)
15cm RC牆

新設工程

主辦機關

新北市政府城鄉發展局
新北市板橋區中山路一段161號

專管單位

王正源建築師事務所
新北市中和區中和路366號5F樓之2

設計監造

陳聖中建築師事務所
台北市安和路二段147號3樓
TEL:(02)2737-0313 FAX:(02)2737-0312

[illegible]

核准 

校核 郭俊仁

日期	104.06
----	--------

設計 邱敏

單位	
----	--

繪圖 別化變

比例

答 章

附註：

竣工圖

圖名	
----	--

屋突三層～屋突頂層平面圖

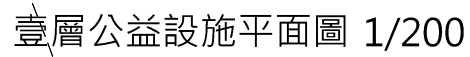
圖號

A2-9

張號

業務號 A1401

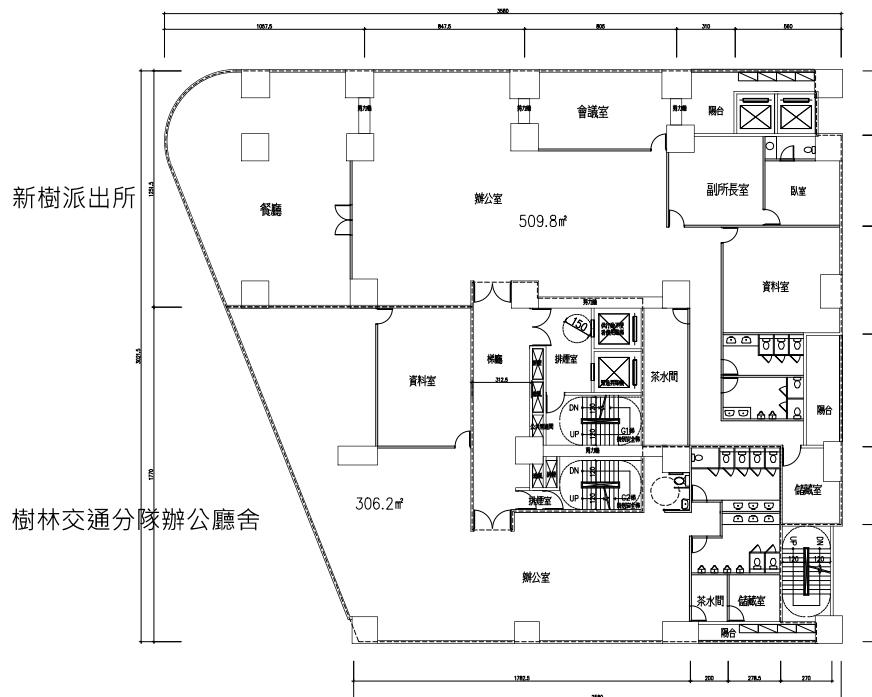
新莊新豐全棟平面圖



新莊新豐全棟平面圖

警察局

樹林交通分隊辦公廳舍

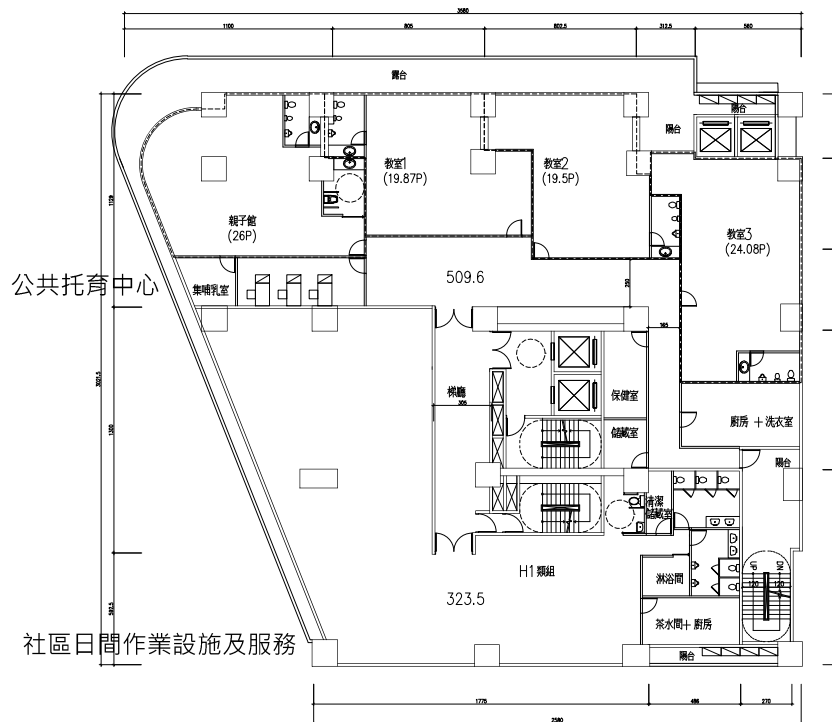


貳層公益設施平面圖 1/200

新莊新豐全棟平面圖

社會局

公共托育中心及社區日間作業設施及服務

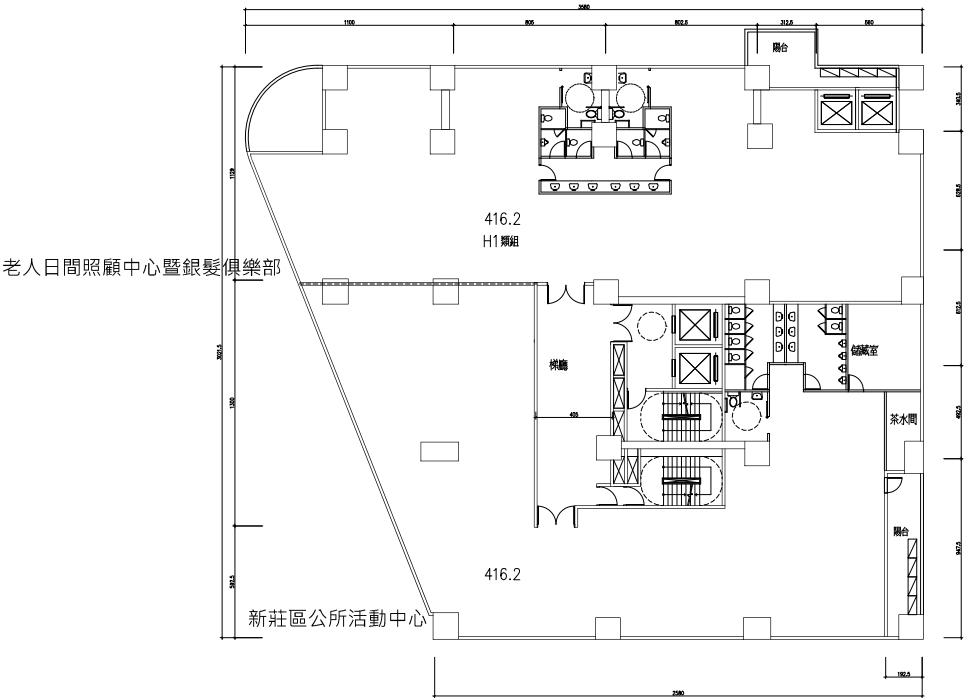


參層公益設施平面圖 1/200

新莊新豐全棟平面圖

社會局

老人日間照顧中心暨銀髮俱樂部及新莊區公所活動中心

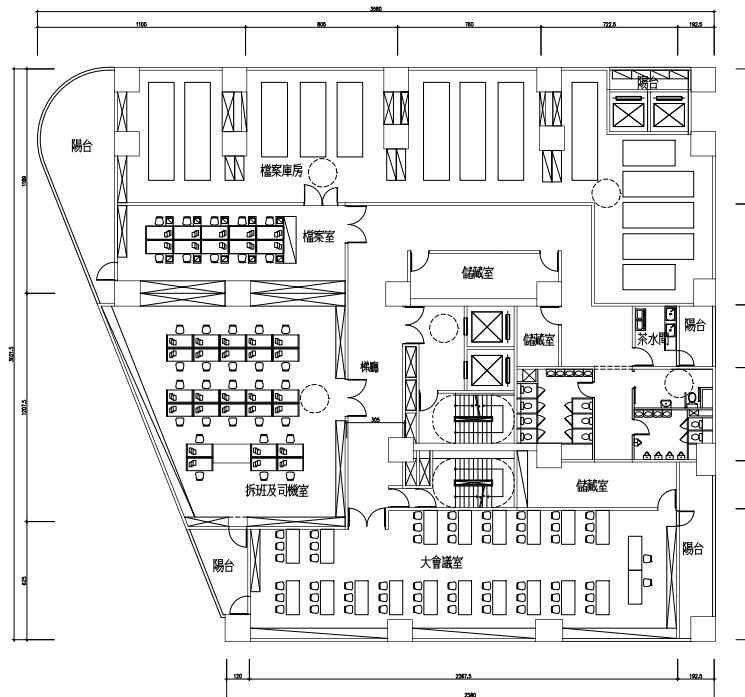


肆層公益設施平面圖 1/200

新莊新豐全棟平面圖

工務局

違章拆除大隊辦公廳舍



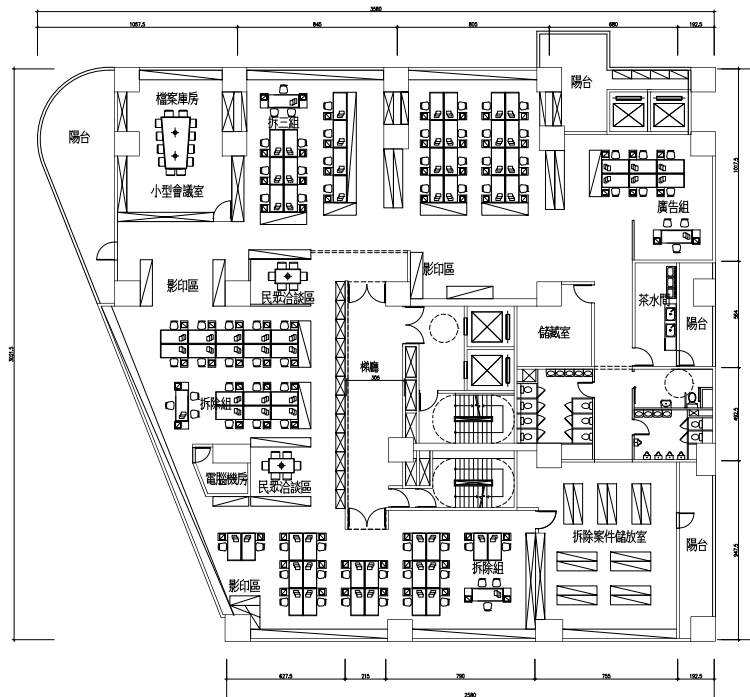
伍層公益設施平面圖

1/200

新莊新豐全棟平面圖

工務局

違章拆除大隊辦公廳舍



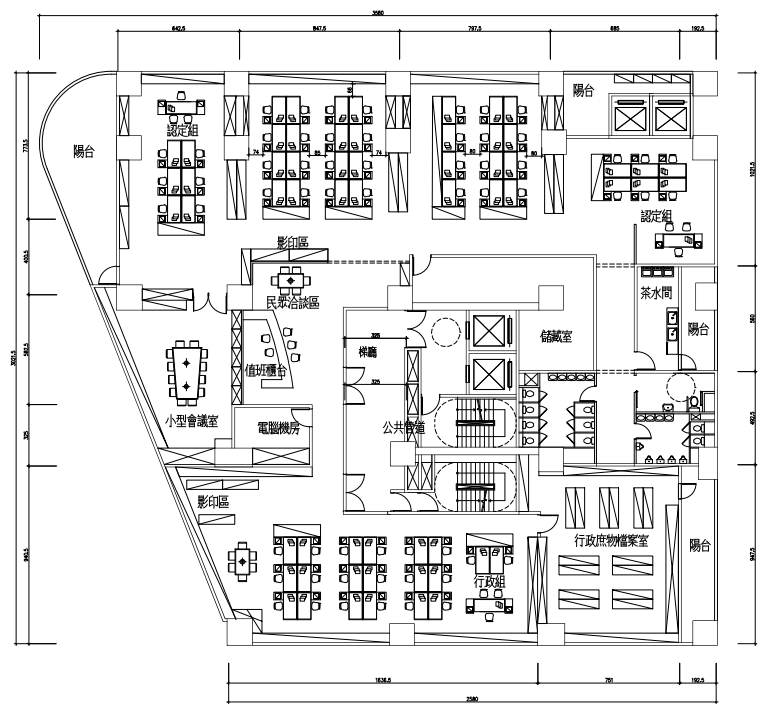
陸層公益設施平面圖

1/200

新莊新豐全棟平面圖

工務局

違章拆除大隊辦公廳舍

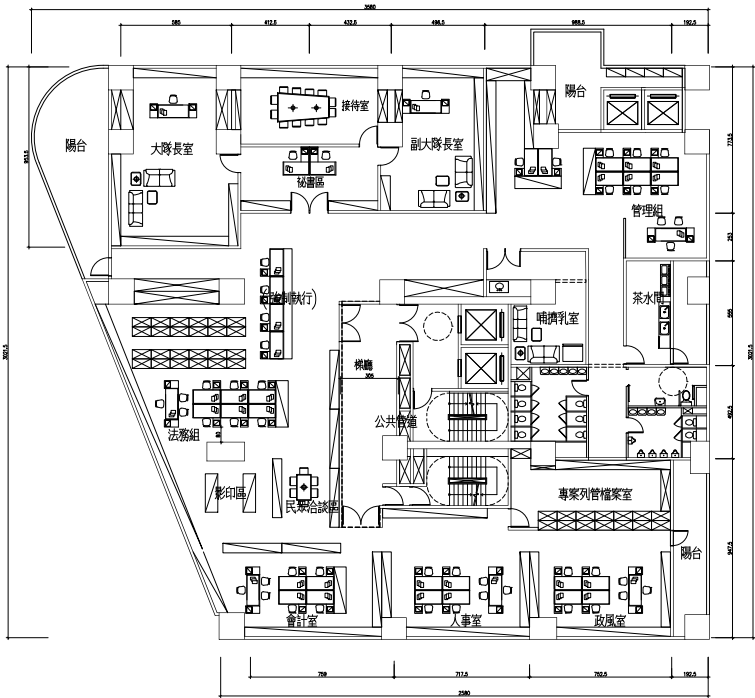


柒層公益設施平面圖 1/200

新莊新豐全棟平面圖

工務局

違章拆除大隊辦公廳舍

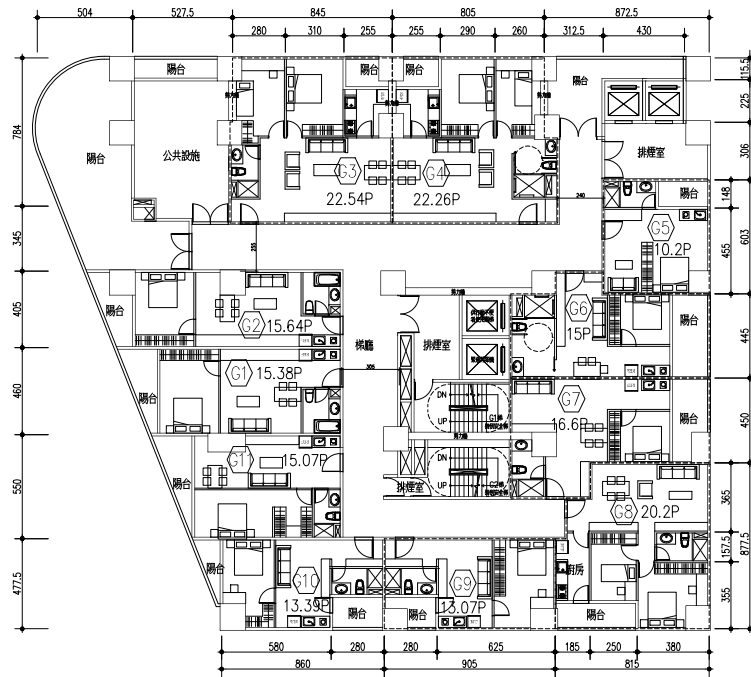


捌層公益設施平面圖 1/200

新莊新豐全棟平面圖

城鄉發展局

社會住宅 1層11戶(2戶通用住宅)



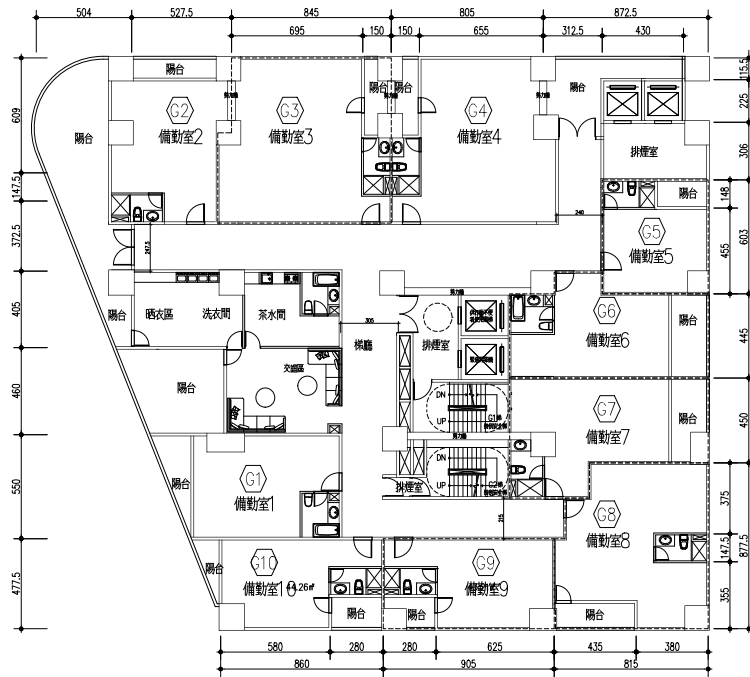
拾壹層公益設施平面圖

1/200

新莊新豐全棟平面圖

警察局

新莊分局、樹林分局及板橋分局備勤室及體技館



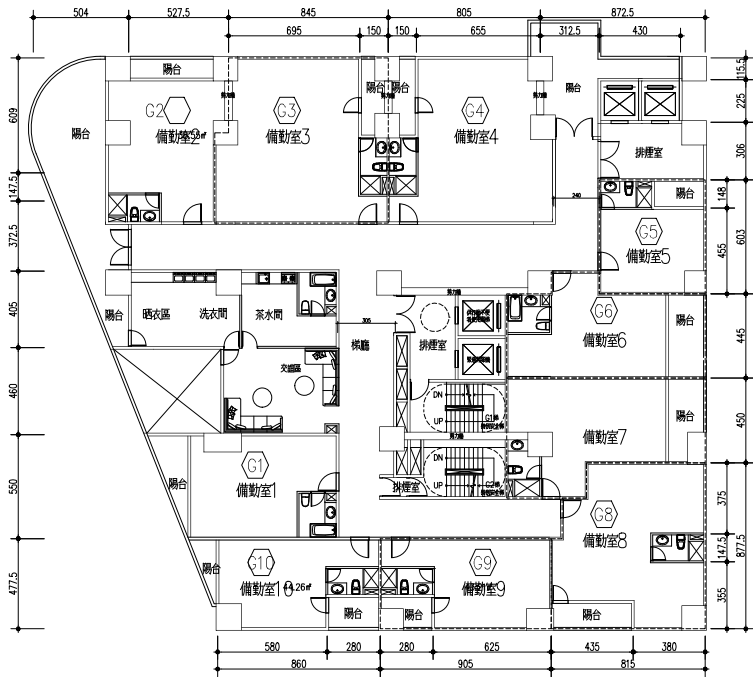
拾伍層公益設施平面圖

1/200

新莊新豐全棟平面圖

警察局

新莊分局、樹林分局及板橋分局備勤室及體技館



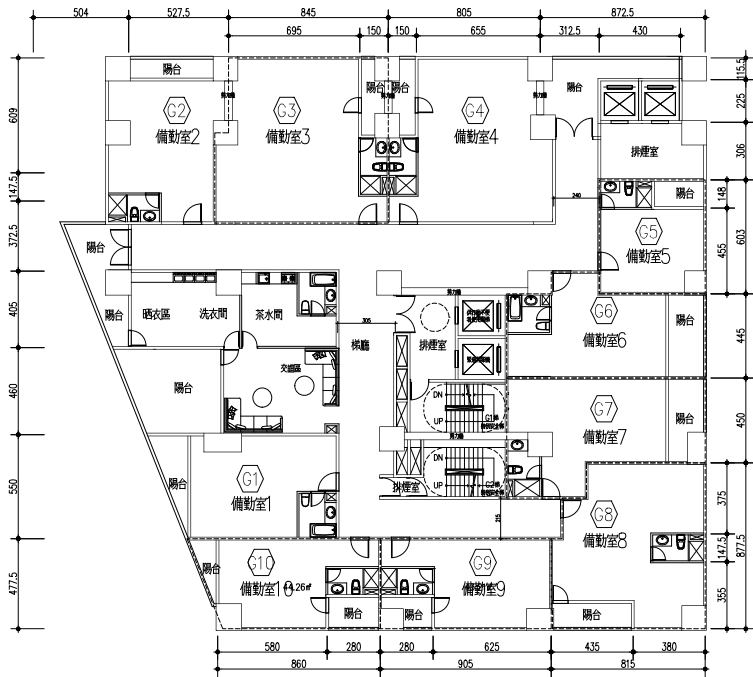
拾陸層公益設施平面圖

1/200

新莊新豐全棟平面圖

警察局

新莊分局、樹林分局及板橋分局備勤室及體技館

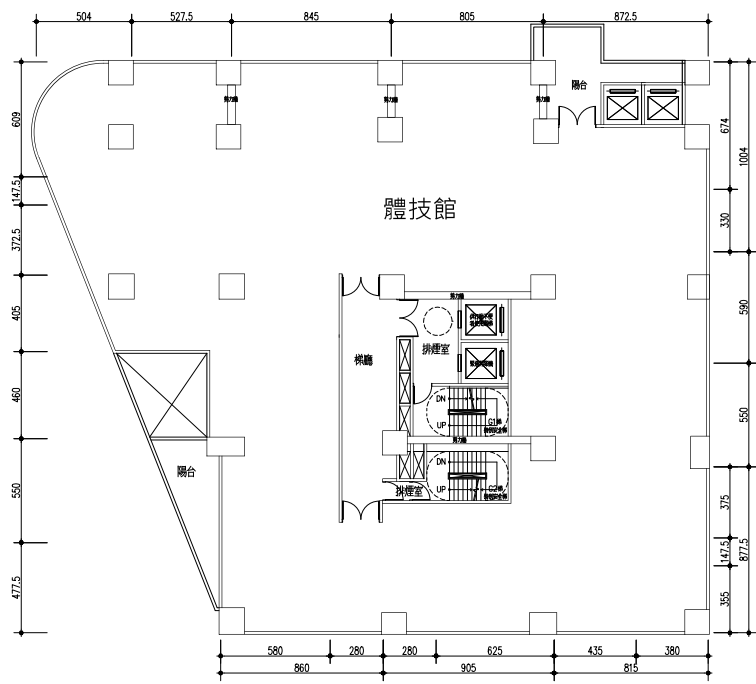


拾柒層公益設施平面圖

新莊新豐全棟平面圖

警察局

新莊分局、樹林分局及板橋分局備勤室及體技館



拾捌層公益設施平面圖

1/200

新莊新豐全棟平面圖

公益設施地下層

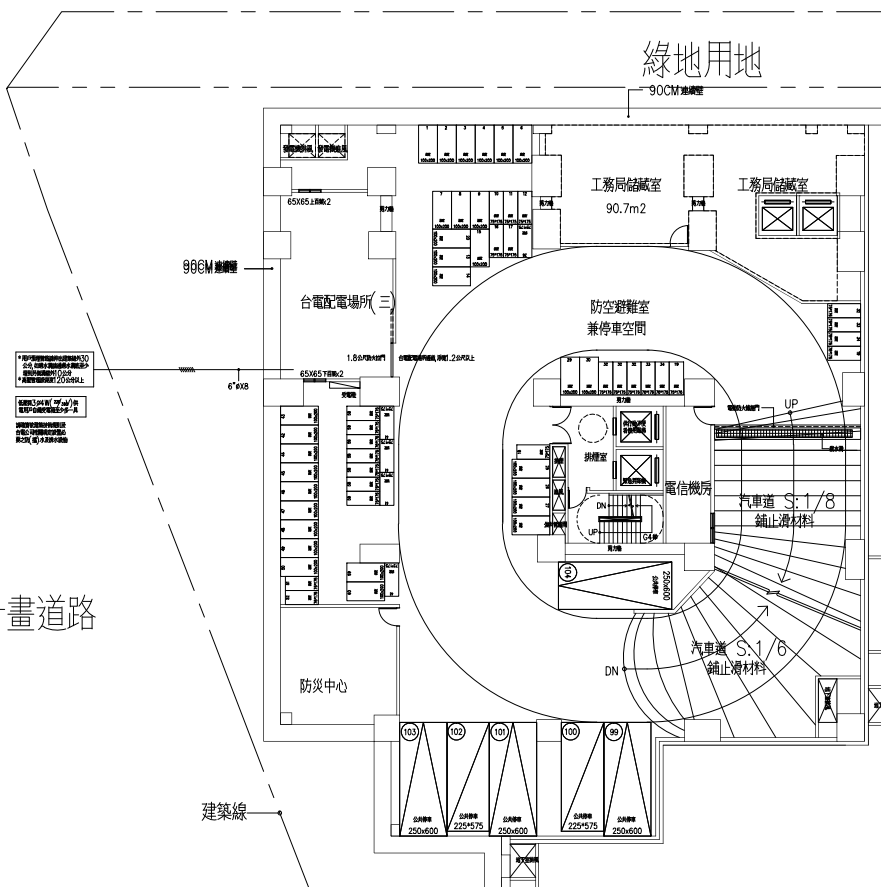
地下一層

10米計畫道路

綠地用地

20米計畫道路

建築線



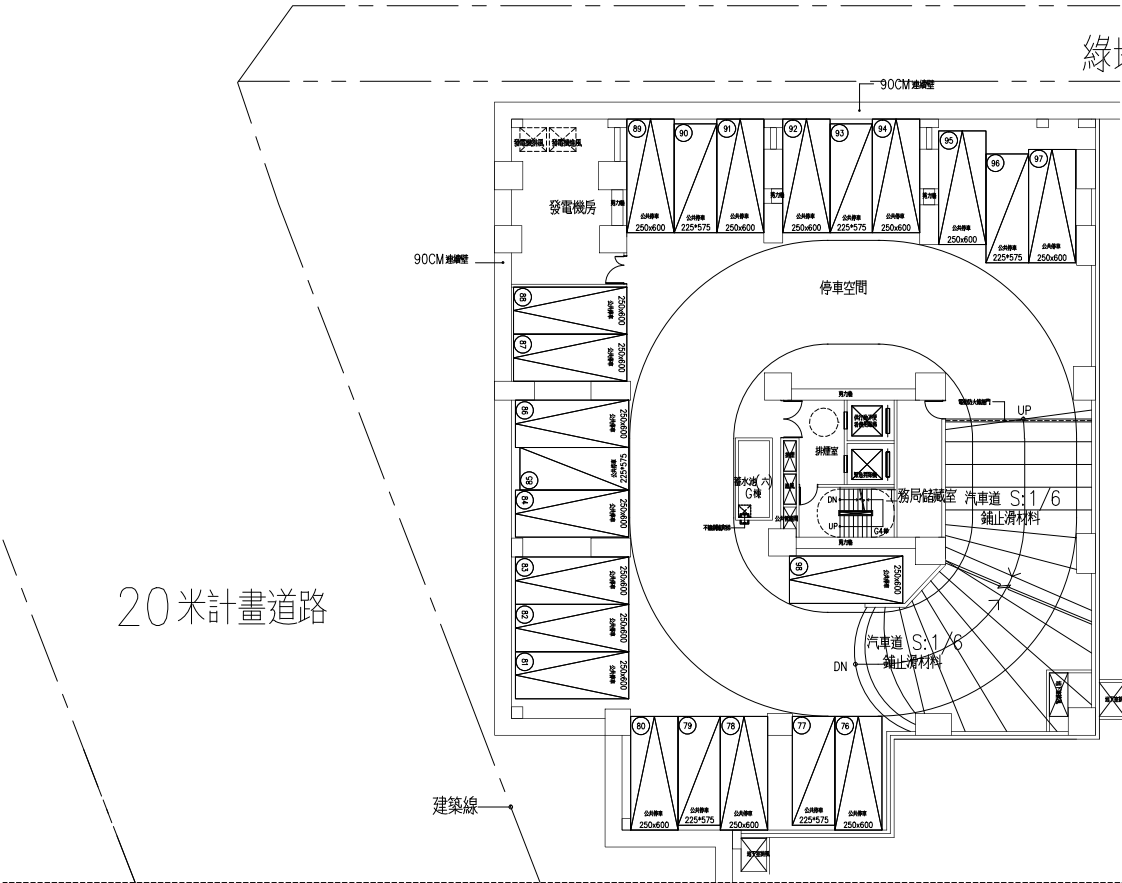
新莊新豐全棟平面圖

公益設施地下層

地下二層

10米計畫道路

綠地用地



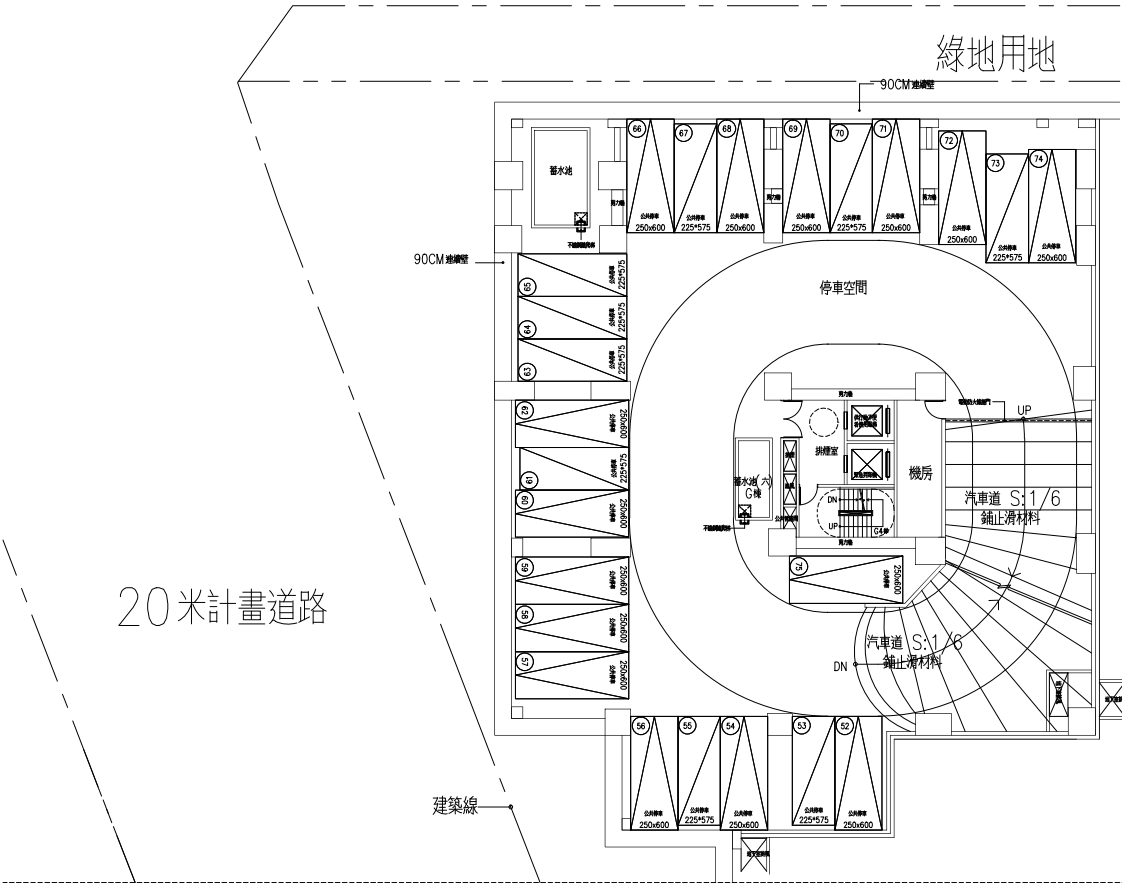
新莊新豐全棟平面圖

公益設施地下層

地下三層

10米計畫道路

綠地用地



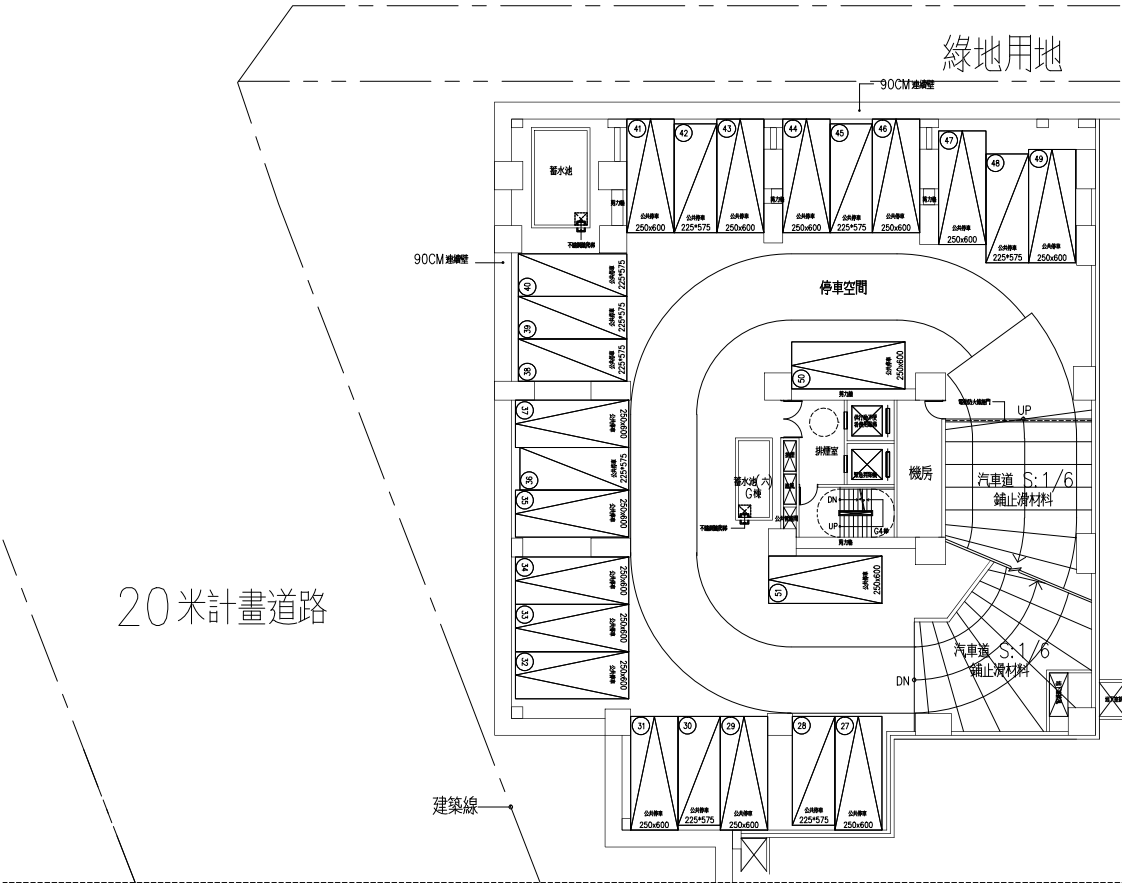
新莊新豐全棟平面圖

公益設施地下層

地下四層

10米計畫道路

綠地用地



新莊新豐全棟平面圖

公益設施地下層

地下五層

10米計畫道路

綠地用地

