

擬訂新北市新店區中華段118-2地號 等19筆土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：住源建設股份有限公司

更新規劃：安邦工程顧問股份有限公司

建築設計：黃明智建築師事務所

1 1 4 年 1 月 1 8 日

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 本更新單元範圍內建築物為4~5層樓老舊建築公寓及現有通路，由於屋況老舊、結構與配置未達現行防災標準，且基地東側毗鄰捷運新店區公所站，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。





- 本案依『都市更新條例』第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。





■ 刊登報紙

依「[都市更新條例施行細則](#)」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於[太平洋日報三日\(113年1月6日~113年1月8日\)](#)。

■ 張貼公告

依「[都市更新條例施行細則](#)」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於[113年1月7日](#)以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<https://youdraw.com.tw/%e9%83%bd%e6%9b%b4/>



事業計畫內容



■ 實施者

住源建設股份有限公司 (負責人：陳維臻)

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

統一編號：27616866

電話：(02)2932-7899

資本總額：20,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、室內裝潢業、機械批發業、國際貿易業、一般廣告服務業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

實績：由友座建築團隊成立，目前正執行臺北市萬華區都市更新案。

■ 顧問團隊

1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 (負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02)8923-6788

2. 建築規劃設計

黃明智建築師事務所 (負責人：黃明智)

聯絡地址：台北市文山區景文街41號4樓

電話：(02)2932-1680



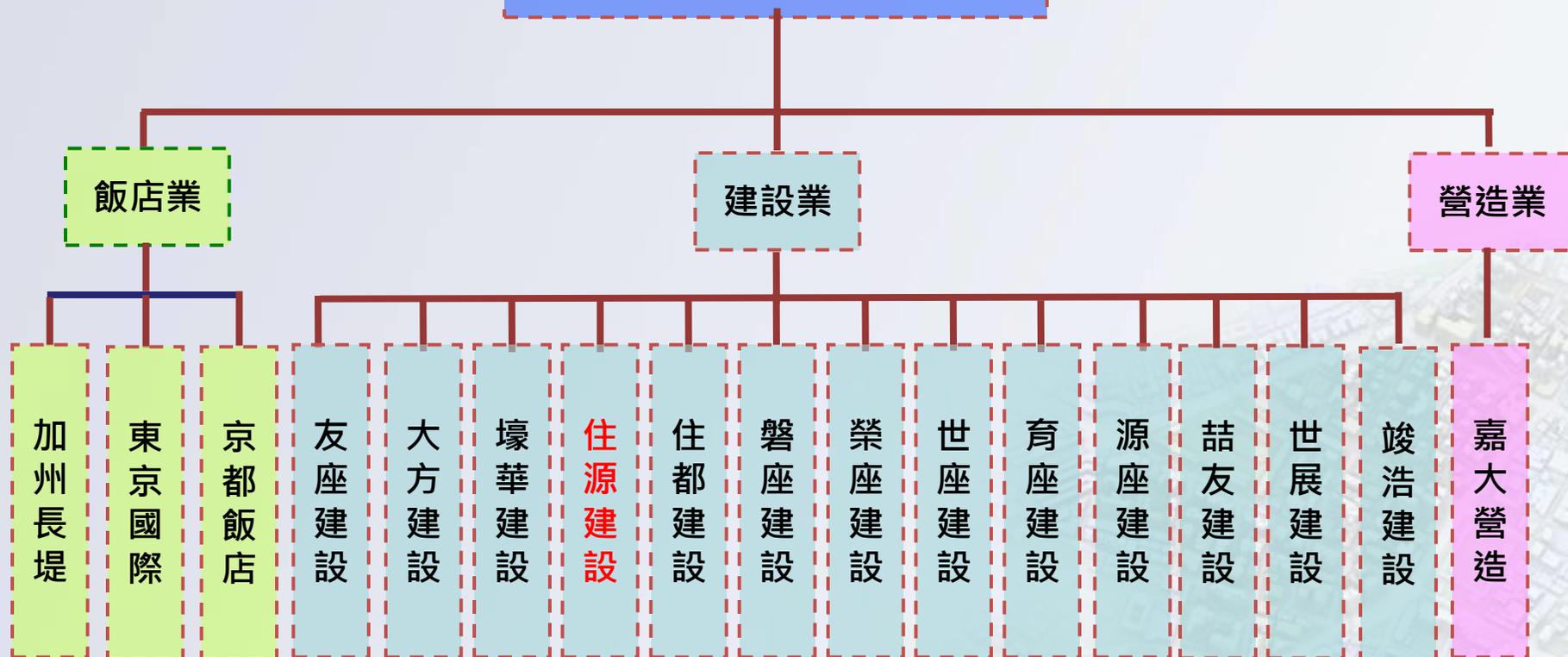
友座建築團隊



成立於1971年，50年來，為超過8000個家庭，找到幸福.....



友座建設機構組織圖





「每個客戶都是最好的朋友」

八大經營理念

選地精準 | 百年工藝

嚴選最精華的地廓，確保建築身價永續長存。

確保地質強度與工法，提昇耐震係數，強化結構安全。

藝術建築 | 傳世住宅

把建築當作藝術品細細雕琢，讓美學徹底實踐。

用住宅回應新家庭關係，三代同堂共享天倫之樂。

全程監工 | 珍惜資源

每個細節嚴格把關，營建用心，品質當然安心。

採用環保建材，關懷住戶、讓地球更健康。

密集會勘 | 社區營造

廣邀專業團隊實地會勘，競圖檢討以力求完美。

用心塑造優質空間，創造圓滿和諧的鄰里關係。



故事

思維

作品

在線

都更

分享

進度

實施者 壕華建設股份有限公司	更新區域 台北市內湖區	坐落地號 康寧段二小段238地號	目前階段 都更中	了解更多
-------------------	----------------	---------------------	-------------	----------------------

實施者 住源建設股份有限公司	更新區域 台北市萬華區	坐落地號 華江段三小段263地號	目前階段 都更中	了解更多
-------------------	----------------	---------------------	-------------	----------------------

實施者 喆友建設股份有限公司	更新區域 新北市新店區	坐落地號 明德段321地號	目前階段 都更中	了解更多
-------------------	----------------	------------------	-------------	----------------------

實施者 住都建設開發股份有限公司	更新區域 新北市新店區	坐落地號 明德段42地號等36筆土地	目前階段 已完工	了解更多
---------------------	----------------	-----------------------	-------------	----------------------

實施者 友座建設股份有限公司	更新區域 臺北市內湖區	坐落地號 文德段一小段3地號等24筆土地	目前階段 已完工	了解更多
-------------------	----------------	-------------------------	-------------	----------------------

實施者 壕華建設股份有限公司	更新區域 臺北市內湖區	坐落地號 康寧段二小段262地號等29筆土地	目前階段 已完工	了解更多
-------------------	----------------	---------------------------	-------------	----------------------



碧湖君鄰

基地位置：內湖區內湖路二段

樓層規劃：地下3層、地上14層

基地面積：1,489坪

總樓地板面積：9,040坪

辦理進度：104年完工交屋





友座森觀

基地位置：文山區興隆路二段96巷

樓層規劃：地下4層、地上12層

基地面積：622坪

總樓地板面積：4,206坪

辦理進度：99年完工交屋





友座君綻

基地位置：內湖區內湖路3段60巷

樓層規劃：地下3層
地上15層

基地面積：776坪

總樓地板面積：4,545坪

辦理進度：108年完工交屋



友座君綻

內湖站4分鐘 776坪氣派莊園



友座森鄰

基地位置：內湖區金龍路67巷

樓層規劃：地下3層
地上13層

基地面積：253坪

總樓地板面積：1,526坪

辦理進度：使照申請中



攝影外觀30m遠攝



友座臻美

基地位置：新北市 新店區 民族路

樓層規劃：地下4層
地上17層

基地面積：826坪

總樓地板面積：6,851坪

辦理進度：108年完工交屋





友座臻璽

基地位置：大安區和平東路三段212巷42號

樓層規劃：地下4層、地上14層

基地面積：385.39坪

總樓地板面積：2,899.24坪

辦理進度：106年完工交屋

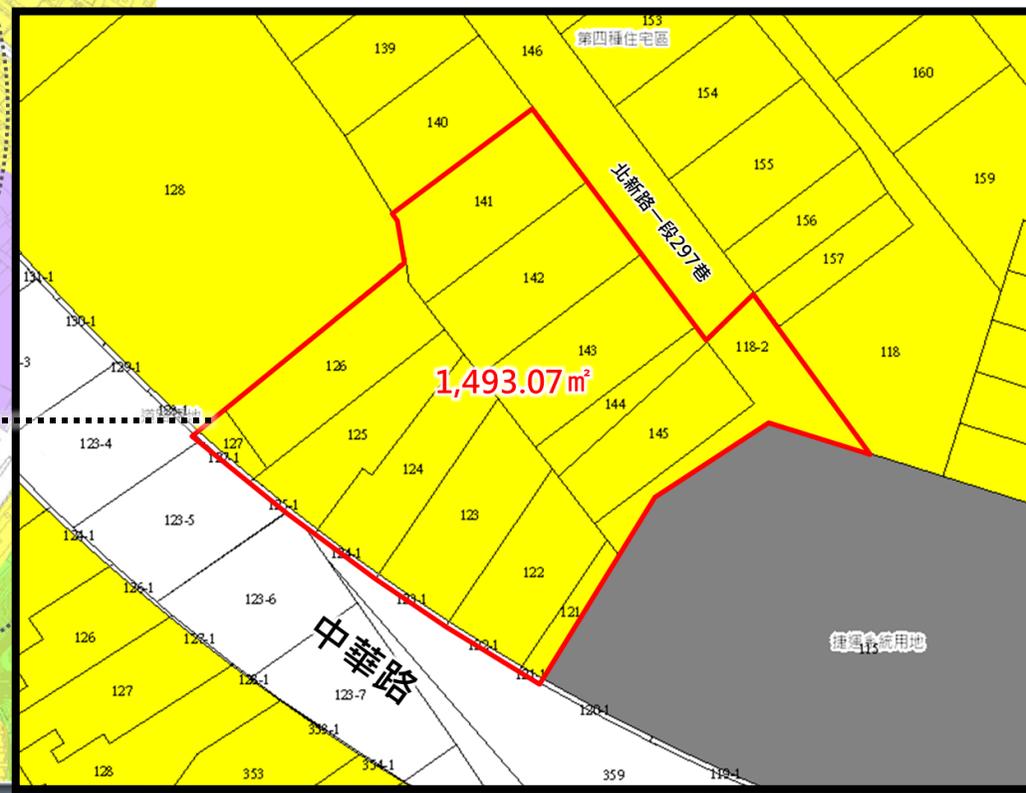




更新單元位置

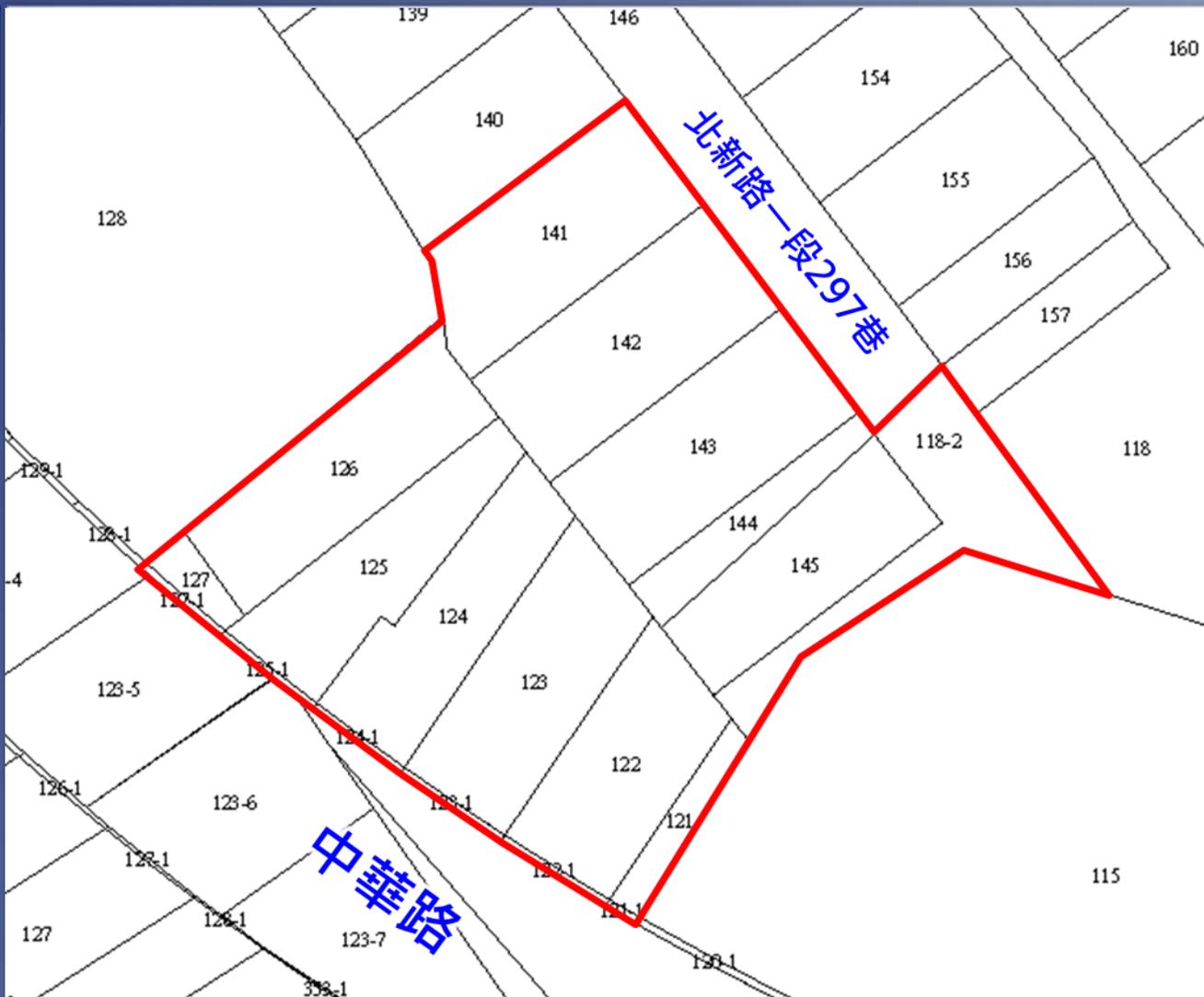


本更新單元位於新北市新店區中華路、北新路一段所圍計畫街廓中，毗鄰捷運新店區公所站，屬非完整街廓。





更新單元範圍及面積



更新單元範圍

新北市新店區中華段
118-2、121、121-1、
122、122-1、123、
123-1、124、124-1、
125、125-1、126、
127、127-1、141、
142、143、144、145
地號等19筆土地

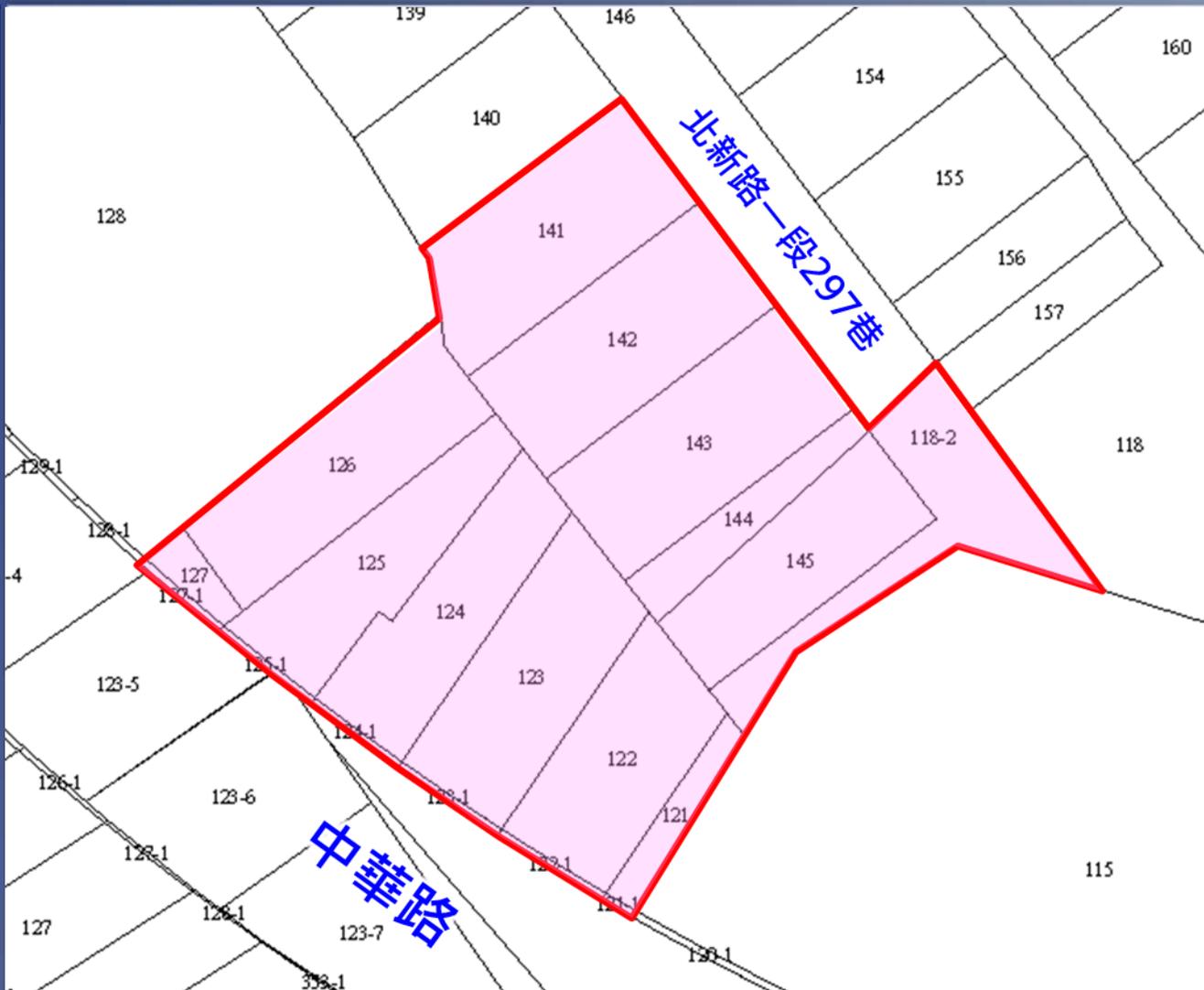
更新單元面積

1,493.07m²
(約451.65坪)



圖 例

 更新單元範圍



■ 土地權屬

本更新單元範圍新店區中華段118-2地號等19筆地號，土地面積共計1,493.07 m²

土地權屬**全部皆私有**

圖 例

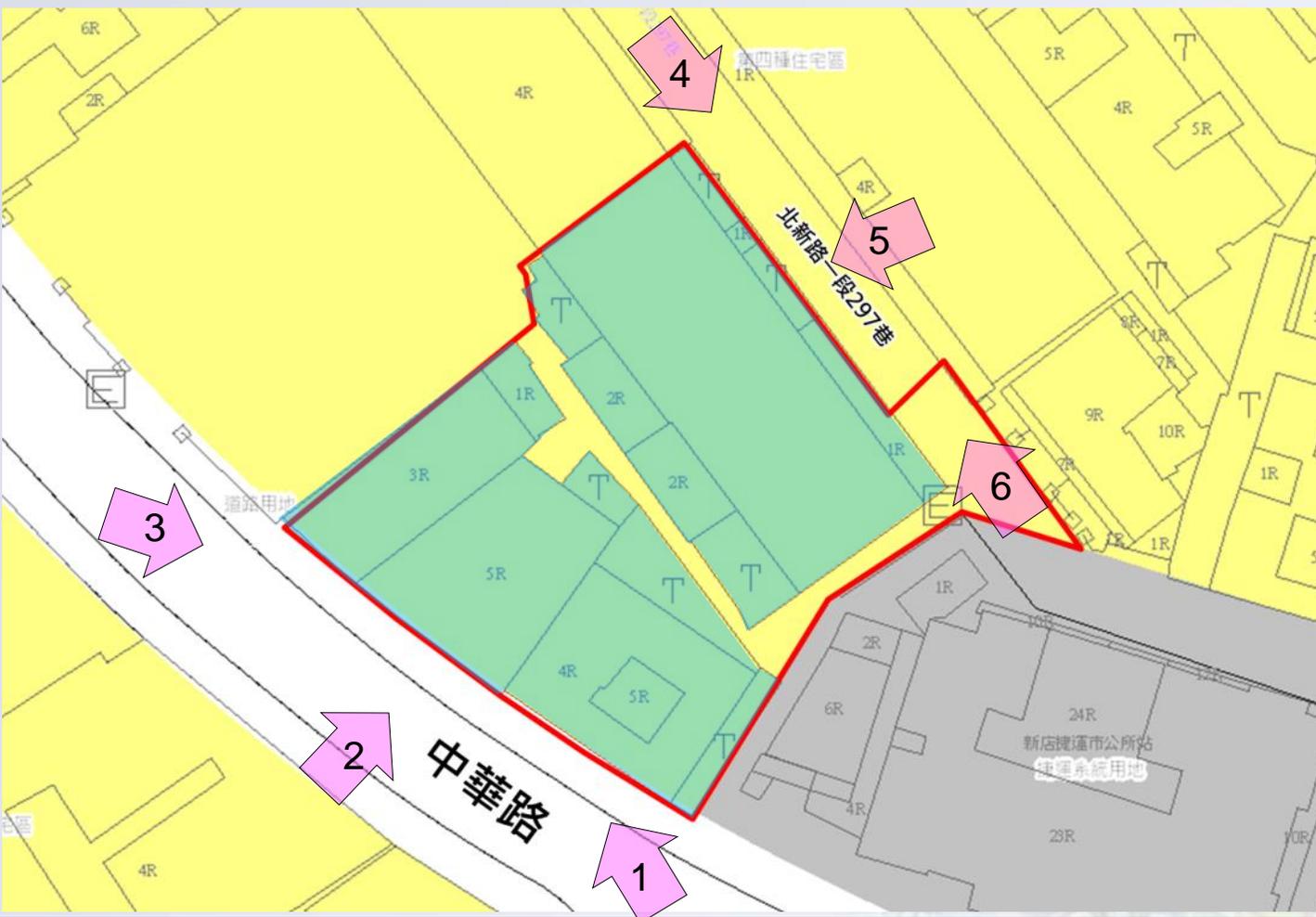
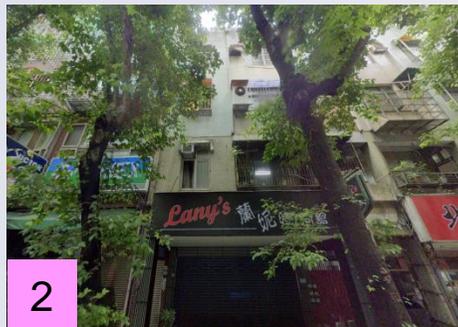


-  更新單元範圍
-  私有土地
-  公有土地

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	1,493.07	100	45	100
公有土地	0.00	0	0	0
合 計	1,493.07	100	45	100



基地現況分析



圖例
更新單元範圍
建築物範圍



項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	45	1,493.07	42	3,475.40
公有(a)	--	--	--	--
私有(b=A-a)	45	1,493.07	42	3,475.40
排除總和 (c)	--	--	--	--
計算總和 (B=b-c)	45	1,493.07	42	3,475.40
皆已達法定門檻(80%)				

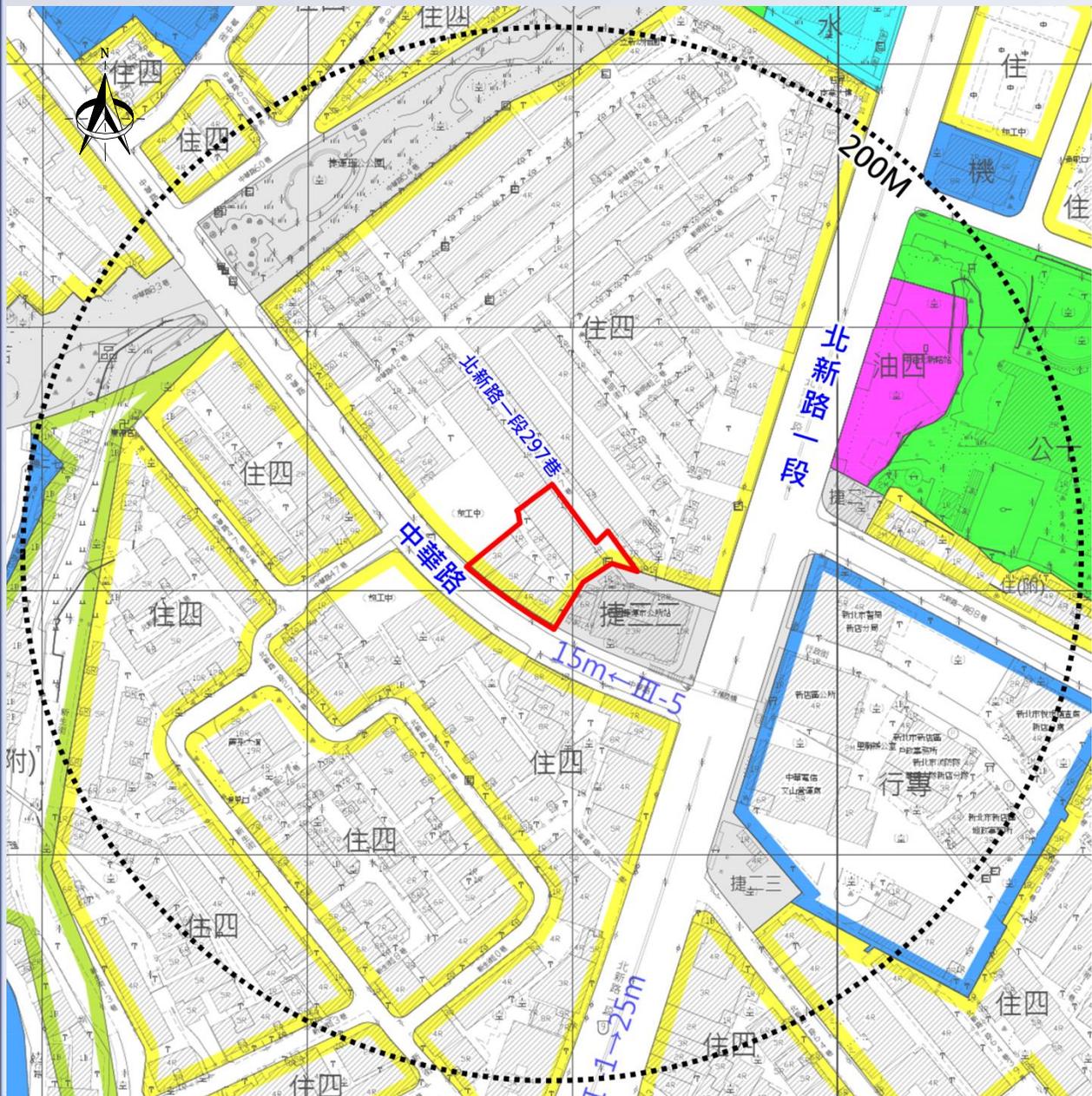
須符合都市更新條例第37條規定：

應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。



(109/11/10)變更新店都市計畫 (土地使用分區管制要點第二次通盤檢討) 案

與都市計畫之關係



道路用地	
土地面積	19.56 m ²
建蔽率	0%
容積率	0%
基準容積	0.00 m ²

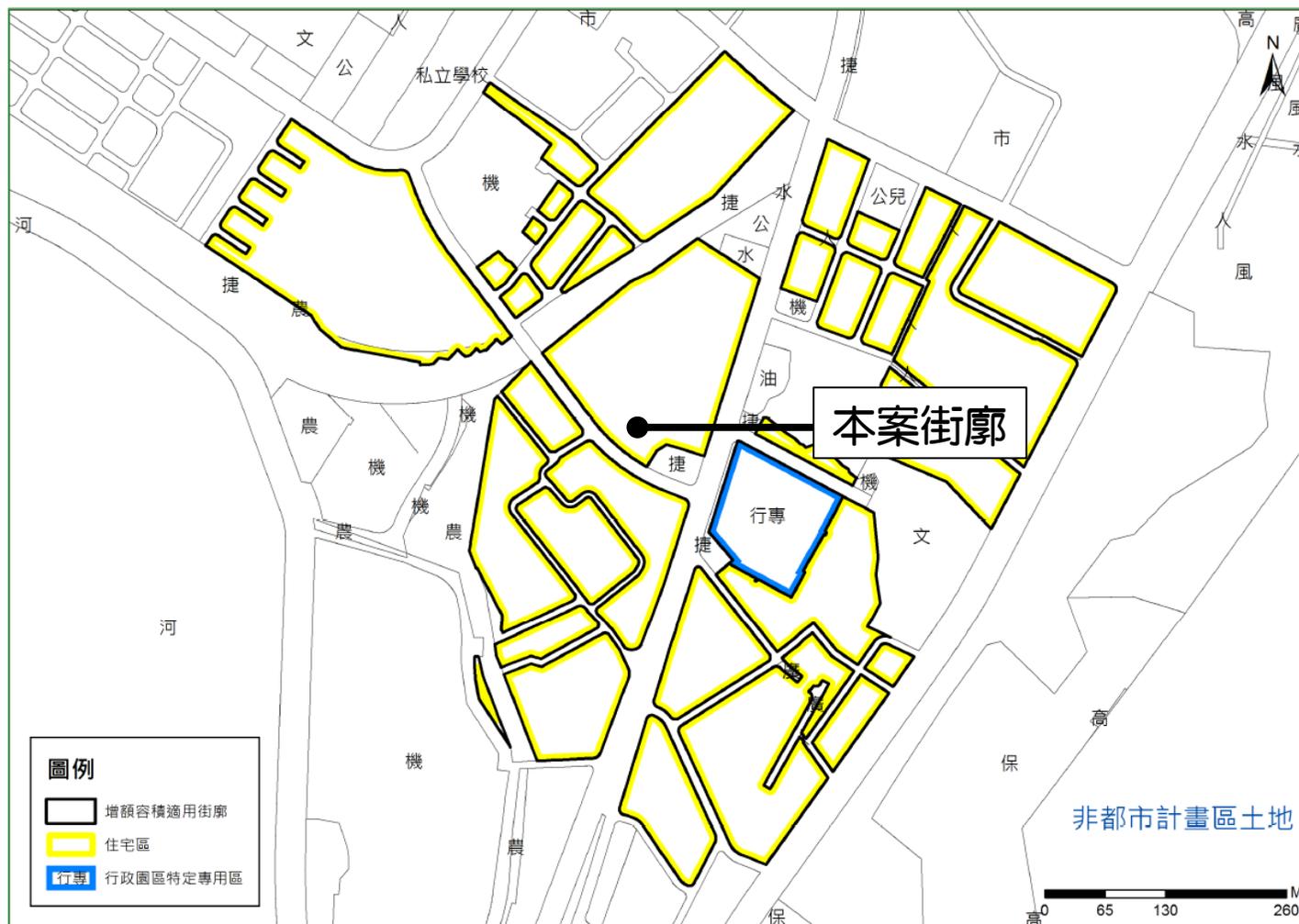
第四種住宅區	
土地面積	1,473.51 m ²
建蔽率	50%
容積率	300%
基準容積	4,420.53 m ²

- 圖例
- 更新單元範圍
 - 第四種住宅區
 - 行政園區
特定專用區
 - 農業區
 - 機關用地
 - 道路用地
 - 油 加油站用地
 - 捷 捷運系統用地
 - 水 自來水用地
 - 公 公園用地



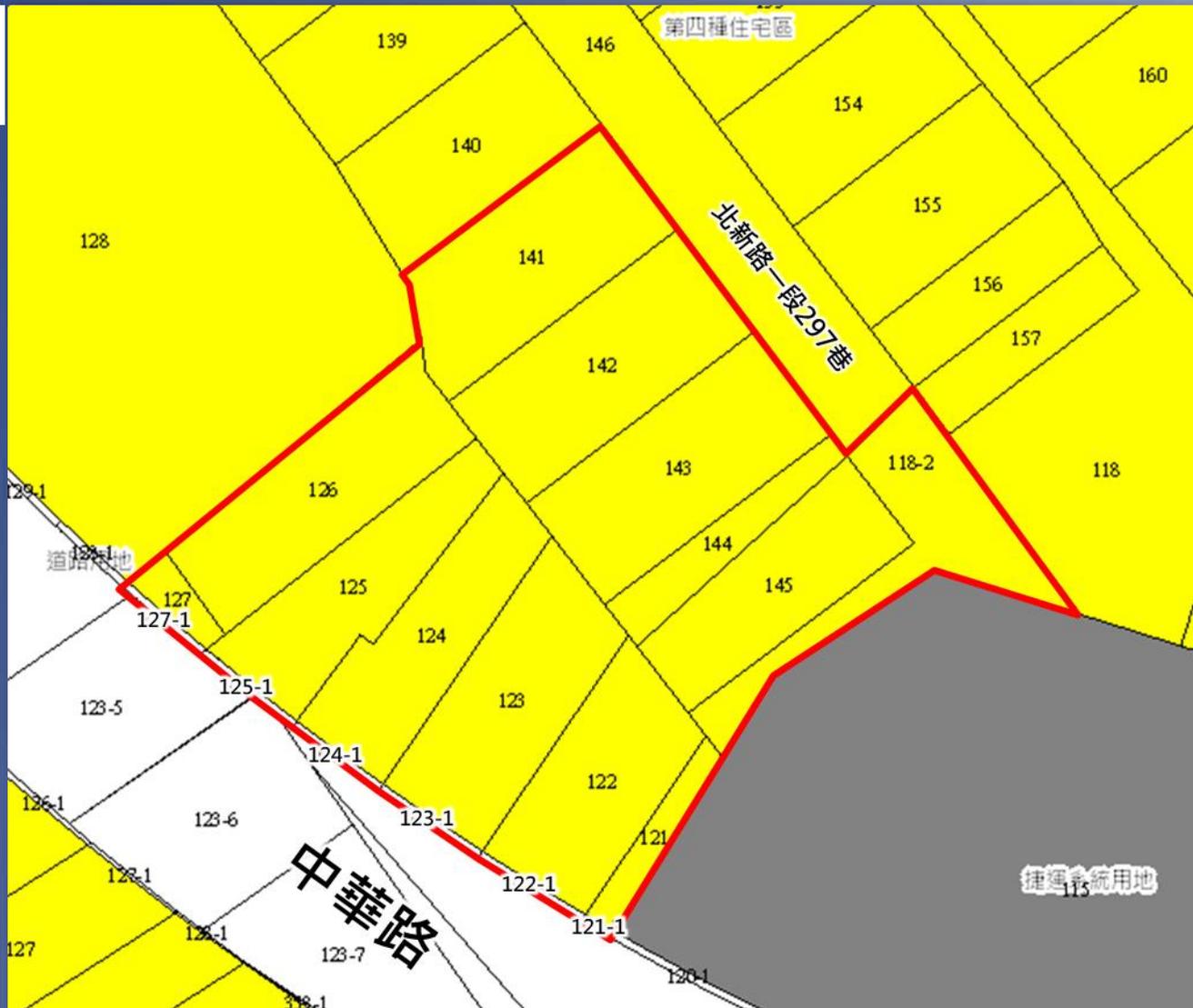
位於增額容積範圍－捷運新店區公所站

與都市計畫之關係



附圖 1-14 捷運新店區公所站計畫範圍示意圖

→ 本案位於「**新北都更一箭**」增額容積範圍內，惟規模未達**2,000m²**以上，**尚不符申請資格(20%~50%)**，**並不受相關容積移轉限制**。



住宅區

新北市新店區中華段
118-2、121、122、
123、124、125、126、
127、141、142、143、
144、145地號等13筆土
地，面積計1,473.51 m²

道路用地

新北市新店區中華段
121-1、122-1、123-1、
124-1、125-1、127-1
地號等6筆土地，面積計
19.56 m²



圖例

 住宅區

 更新單元範圍

 道路用地



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

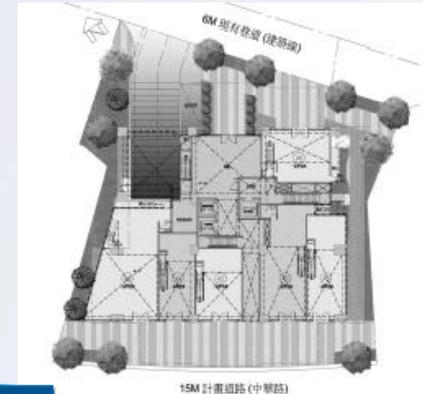
- ▶ 本案毗鄰捷運新店區公所站，除配合更新規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



申請容積獎勵項目及額度

獎勵容積		基準說明		獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
中央	第6條	事業計畫範圍內建築物經 結構安全性能評估結果未達最低等級 ，應檢附結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送工務局函轉都市更新處		7.04%	311.20
	第8條	協助開闢並捐贈公設：道路用地		1.51%	66.97
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級		6.00%	265.23
	第11條	取得候選智慧建築證書：銀級		6.00%	265.23
	第12條	採無障礙設計：新建住宅性能評估-第2級		3.00%	132.61
	第13條	採建築物耐震設計：耐震設計標章		10.00%	442.05
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區(113年5月15日~5年內前報核，3.5%)		3.50%	154.71
地方	第2條之3	<ul style="list-style-type: none"> 自建築線退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達8公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬4公尺以上建築。 自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於5% 		12.00%	530.46
	第6條	合法建築物達30年以上	• 4層樓	1.23%	54.34
			• 5層樓以上者	0.60%	26.63
合計				50.89%	2,249.43
申請容積獎勵總計(上限50%)				50.00%	2,210.26

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。



- (1) 地下5層、地上21層
- (2) 1樓為一般零售業。
- (3) 設計建蔽率 44.95%
設計容積率 539.67%
- (4) 店鋪6戶、住宅105戶
- (5) 汽車97部、機車111部



建築規劃設計內容



建築規劃對共同負擔之影響

- 建築設計費用
依據法定總工程造价計算。
- 營建費用
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金
依據建築物之法定工程造价計算。
- 外接水、電管線工程費用
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費
以法定工程造价之0.1%計算。
- 容積移轉費用
依據新北市規定計算移入上限。

共同負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 利息
- 稅捐
- 管理費用
- 容積移轉費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用



說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (RC)	建築規劃設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費、公共設施工程開關費用	91,537.15
	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	開放空間維護管理費、綠建築、智慧建築、新建住宅性能評估(無障礙環境)、耐震標章	1,660.02
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費	6,605.36
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	6,918.75
	稅捐	印花稅、營業稅等	2,916.65
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	29,707.57
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	22,288.23
	共同負擔費用(萬元)		161,633.73
共同負擔比例		55.65%	

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。

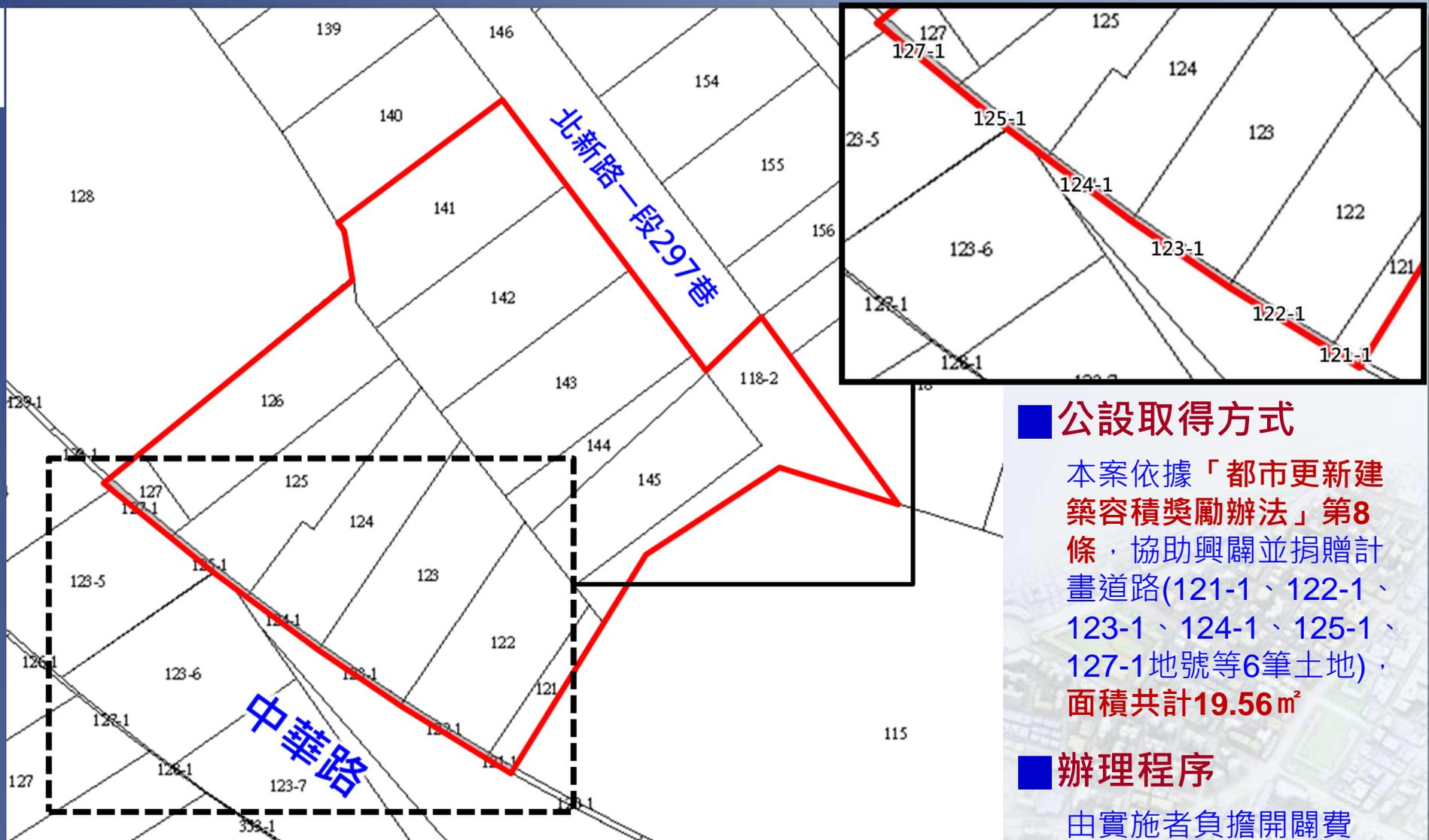


■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



公設取得方式

本案依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條，協助興闢並捐贈計畫道路(121-1、122-1、123-1、124-1、125-1、127-1地號等6筆土地)，面積共計**19.56m²**

辦理程序

由實施者負擔開闢費用，工程施作包括整地及瀝青混凝土層鋪築，道路工程開闢費用以**4,000元/m²**計算



圖例

- 更新單元範圍
- 道路用地



■ 重建區段實施方式

同意參與都市更新之所有權人以協議合建方式辦理，尚未同意之所有權人以權利變換方式參與。

■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，故已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署合建契約之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以信託方式實施風險控管。



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 已簽署合建契約之所有權人，依契約內容辦理，尚未簽署合建契約之所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第57條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- ▶ 依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之，本階段之補償費暫以內政部實價登錄查詢網為參考，租金水準以800元/坪/月計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。



- 一. 已有簽署協議合建契約之所有權人，依契約內容進行分配，尚未簽署者以權利變換後應分配權利價值分配，並依下列選配原則辦理選配。
- 二. 全區單元除店面得由原一樓所有權人優先選配外，其他住宅單元自由選配；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
- 三. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之**110%**為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之**110%**者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 五. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 六. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 - 1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 - 2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。



■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

■ 維護管理費用

本案擬申請綠建築銀級證書、智慧建築銀級證書、無障礙環境設計(新建住宅性能評估第3級)及耐震標章，將分別提列各項維護管理基金，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

■ 保固事項

乙方對本新建大樓之工程結構安全部份，自交屋日起保固十五年，固定建材及設備部分自交屋日起保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。



項目	更新前	更新後
土地利用	基地毗鄰捷運新店區公所站，現況土地皆作為住宅使用為主	藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題， 提升土地之整體效用及效益。
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質	提供安全健康舒適之居住環境 ，增加並留設 2~4m 人行步道
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間	建物退縮建築，並 劃設97席汽車、111席機車停車位 ，使周邊車輛及行人有良好出入動線
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀	新建高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌， 提供當地居民良好視覺景觀



實施進度

序號	進度	115年			116年				117年				120年											
		3月	4月	9月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1	事業計畫核定公告																							
2	申請權利變換計畫報核																							
3	權利變換計畫核定公告																							
4	申請拆除及建造執造																							
5	改良物殘餘價值補償																							
6	申請更新期間稅捐減免																							
7	土地補償發放作業																							
8	地上物騰空拆除																							
9	工程施工																							
10	申請使用執照																							
11	送水送電																							
12	申請測量																							
13	釐正圖冊																							
14	接管																							
15	計算及找補差額價金																							
16	產權登記																							
17	申請更新後稅捐減免																							
18	更新成果備查																							

註：上表為預定實施進度參考，實際進度需視整合及審查進度調整。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見
- 二、本案都市更新相關諮詢

■ 住源建設股份有限公司

聯絡電話：(02)2911-2702 / 聯絡窗口：簡小姐

聯絡地址：新北市新店區三民路69號2樓

■ 安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯絡窗口：吳其恩#215

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

■ 新北市政府都市更新處

聯絡電話：(02)2950-6206

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

■ 內政部國土管理署都市更新

聯絡電話：(02)8771-2542

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

- 三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：
內政部國土管理署/法規查詢(<https://www.nlma.gov.tw/>)；
新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

- 四、本案專屬網頁：<https://youdraw.com.tw/%e9%83%bd%e6%9b%b4/>

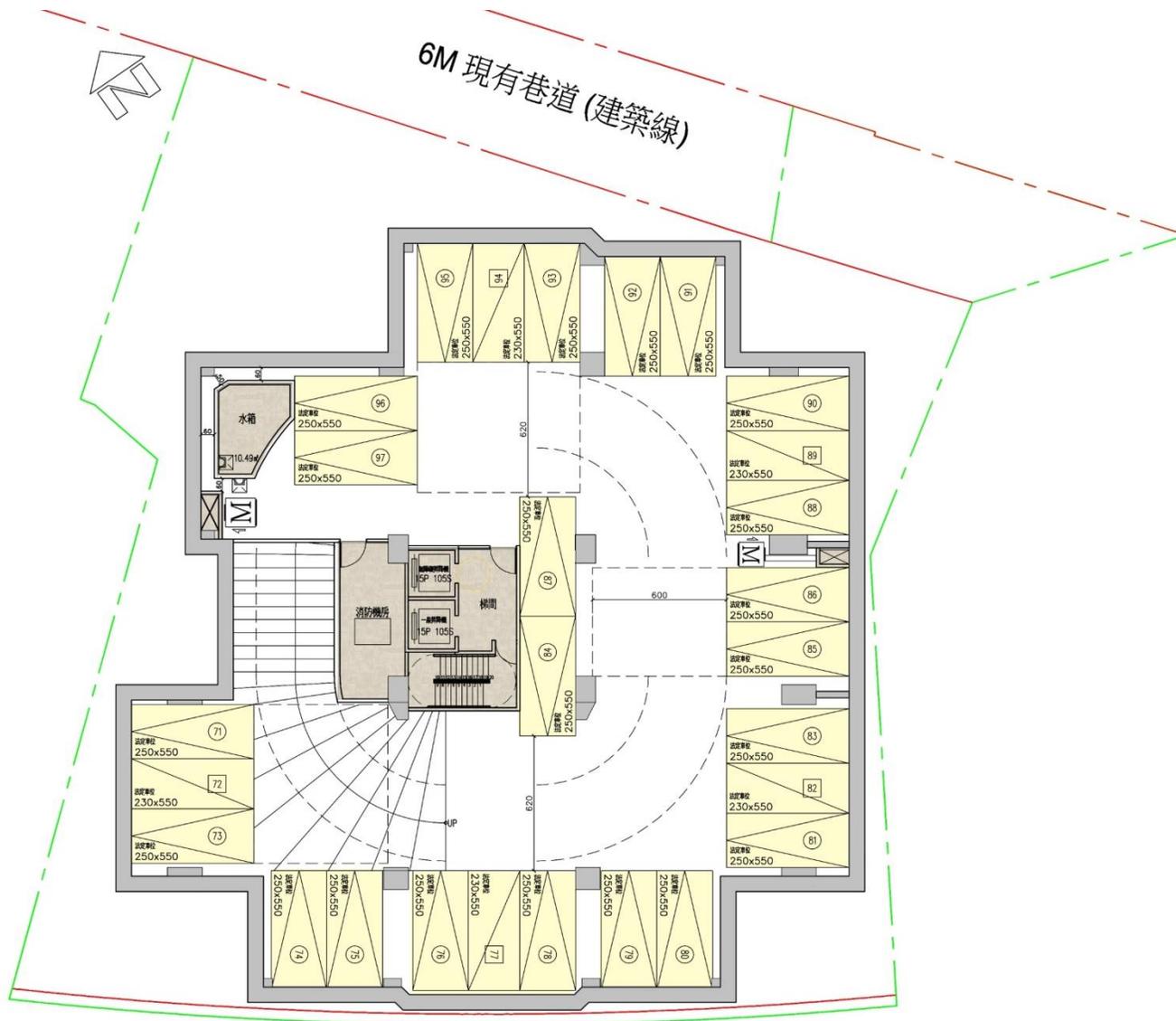


建築規劃設計

基地法規分析

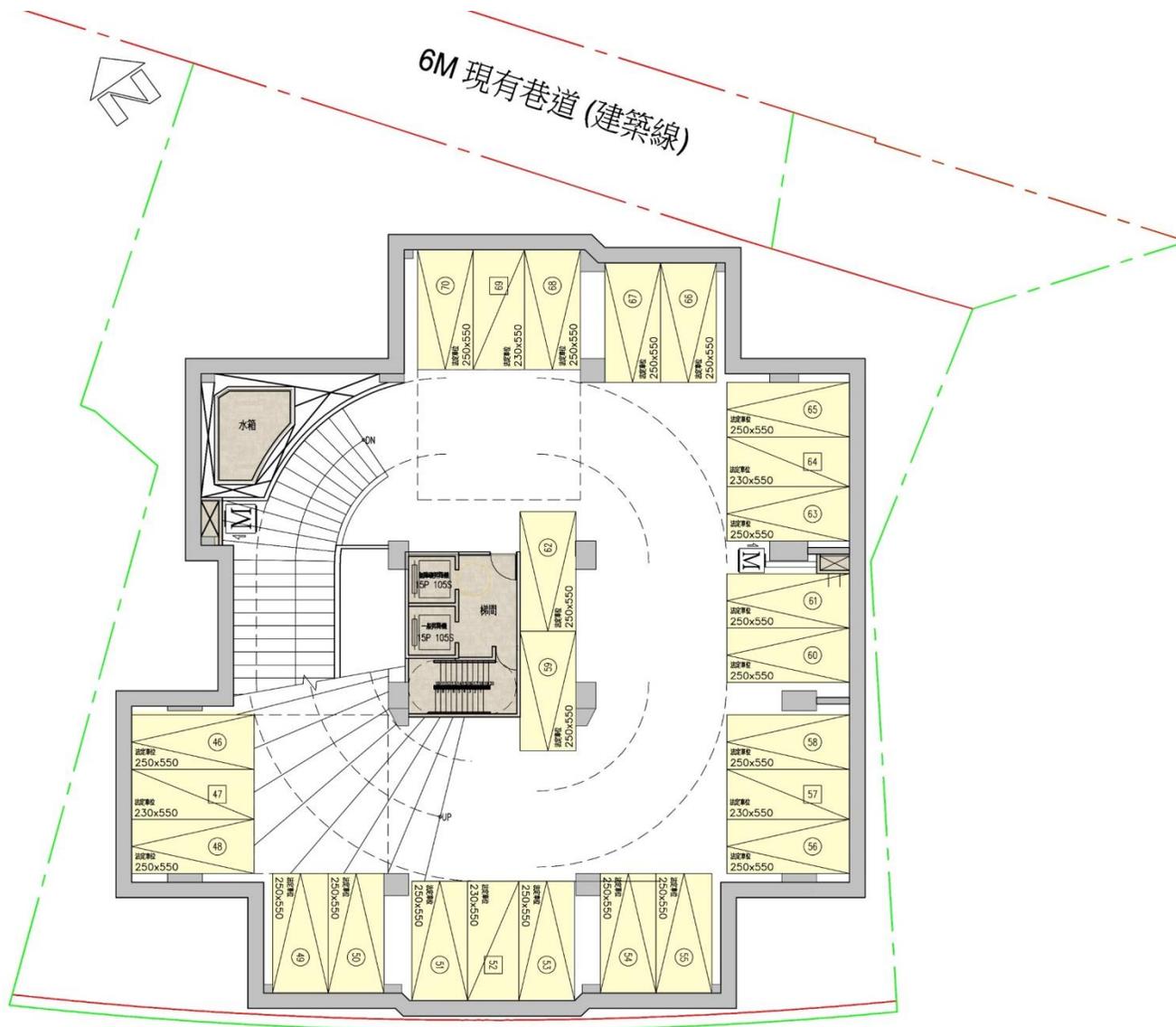
項 目		備 註
計劃範圍	新店區中華段 118-2、121、121-1、122、122-1、123、123-1、124、124-1、125、125-1、126、127、127-1、141、142、143、144、145 共 19 筆地號	
更新單元面積	1473.51 m ² + 19.56 m ² (道路面積) =1493.07 m ²	住宅區：50%，300%
允建建築面積	736.76 m ²	1473.51×50%=736.76 m ²
A：法定容積面積	4420.53 m ² (300%)	
申請容積獎勵面積		
A1：都市更新獎勵	1473.51×300%×50%=2210.26 m ² (50%)	
A2：容積移轉	1473.51×300%×29.90%=1321.73 m ² (29.90%)	
允建容積總計面積	A+A1+A2=7952.52 m ² (539.70%)	法容+都更獎勵+容積移轉
設計容積面積	7952.08 m ² (539.67%)	
建築量體	地上 21 層 1 棟 地下 5 層	
建物高度	地上：74.3M；地下：17.99M	
總樓地板面積	14902.6 m ²	地上層+地下層+屋突物
單元戶數	111 戶	
建物用途	1F：一般零售業、集合住宅 2-21F：集合住宅	
停車位數量	汽車：97 部，機車：111 部	
地下室開挖率	928.48 m ² (63.01% < 63.39%)	法定開挖率 63.39%
設計建築面積	662.27 m ² (44.95% < 50%)	法定建蔽率 50%

建築平面圖



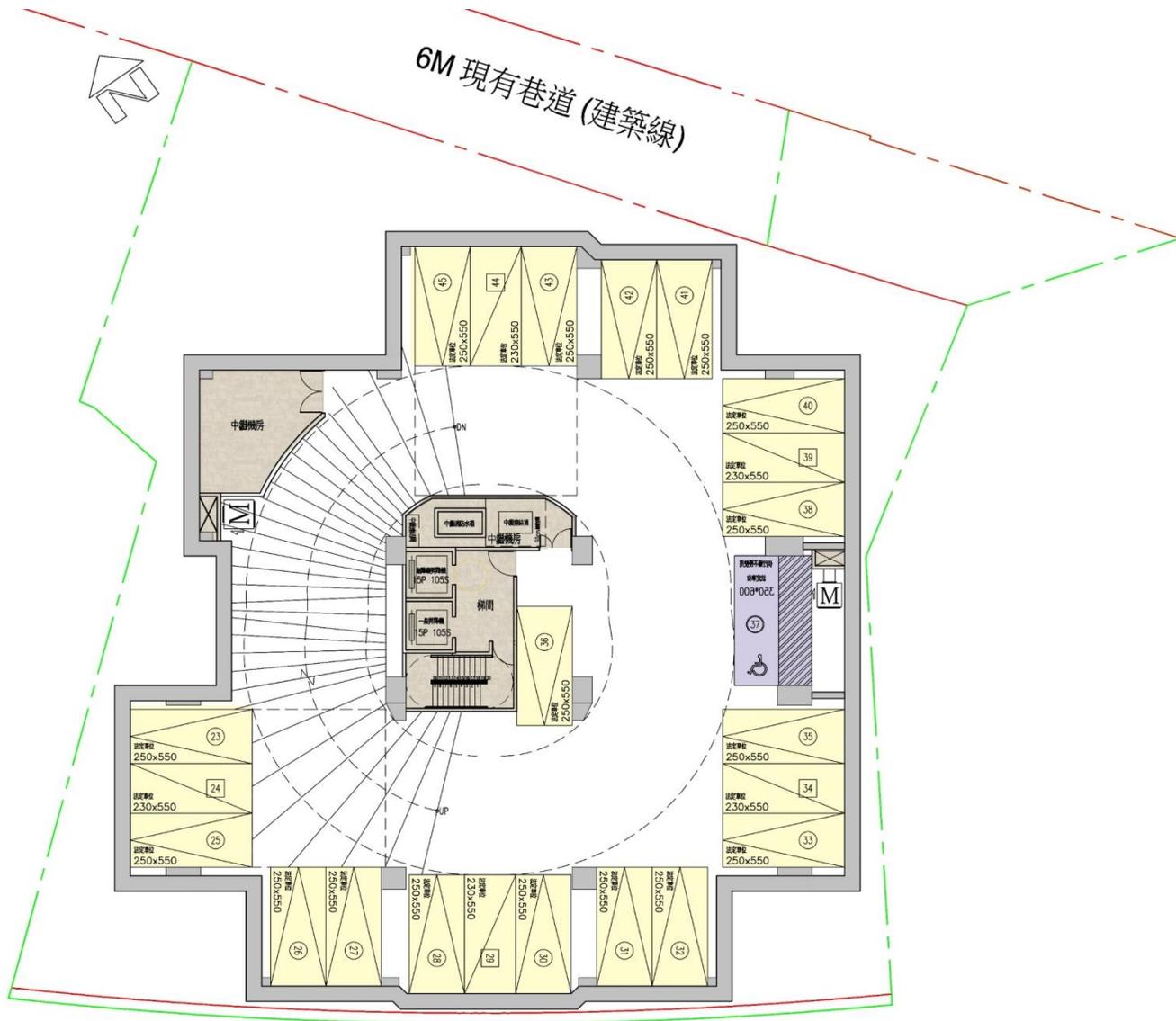
15M 計畫道路 (中華路)

建築平面圖



15M 計畫道路 (中華路)

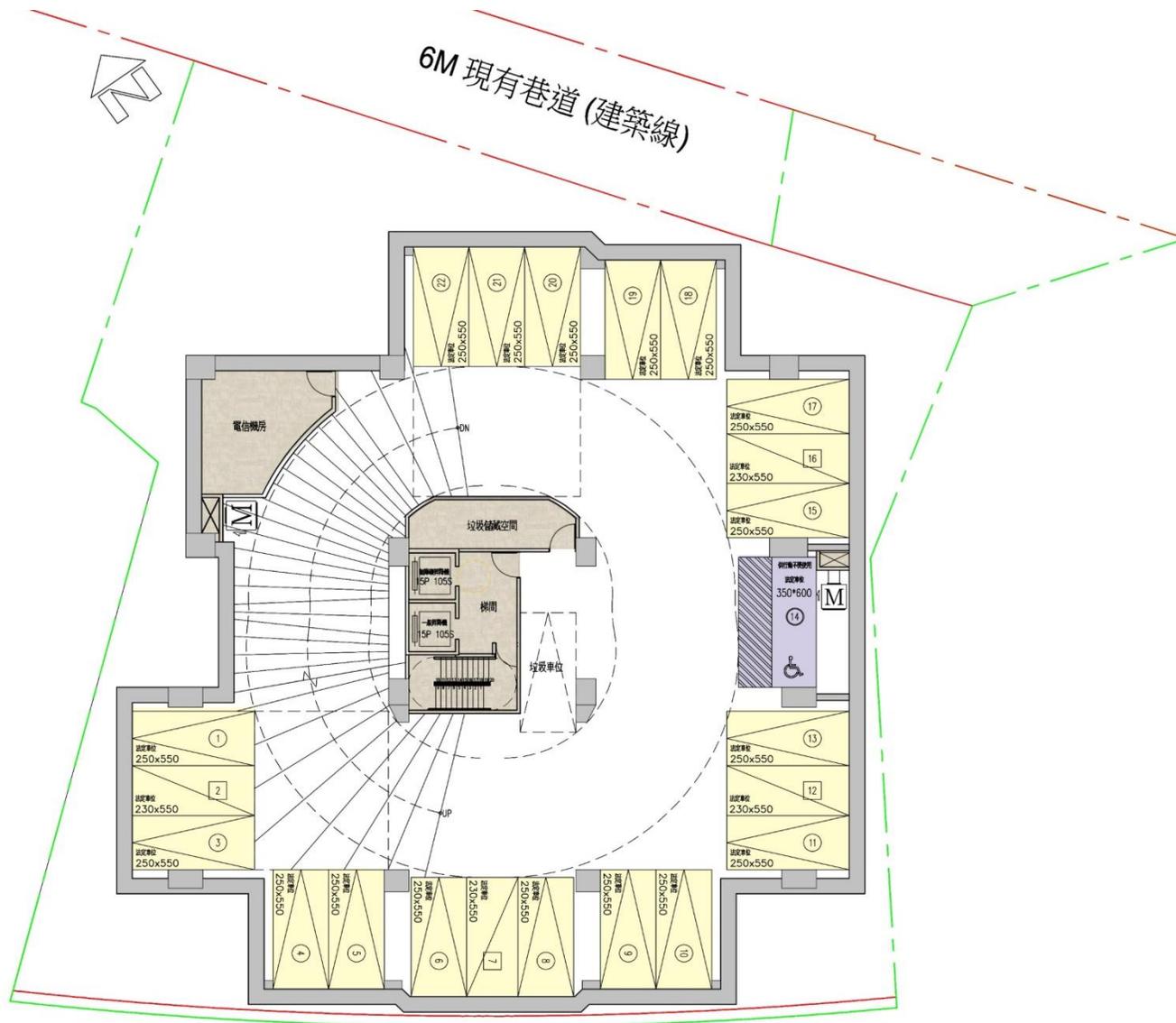
建築平面圖

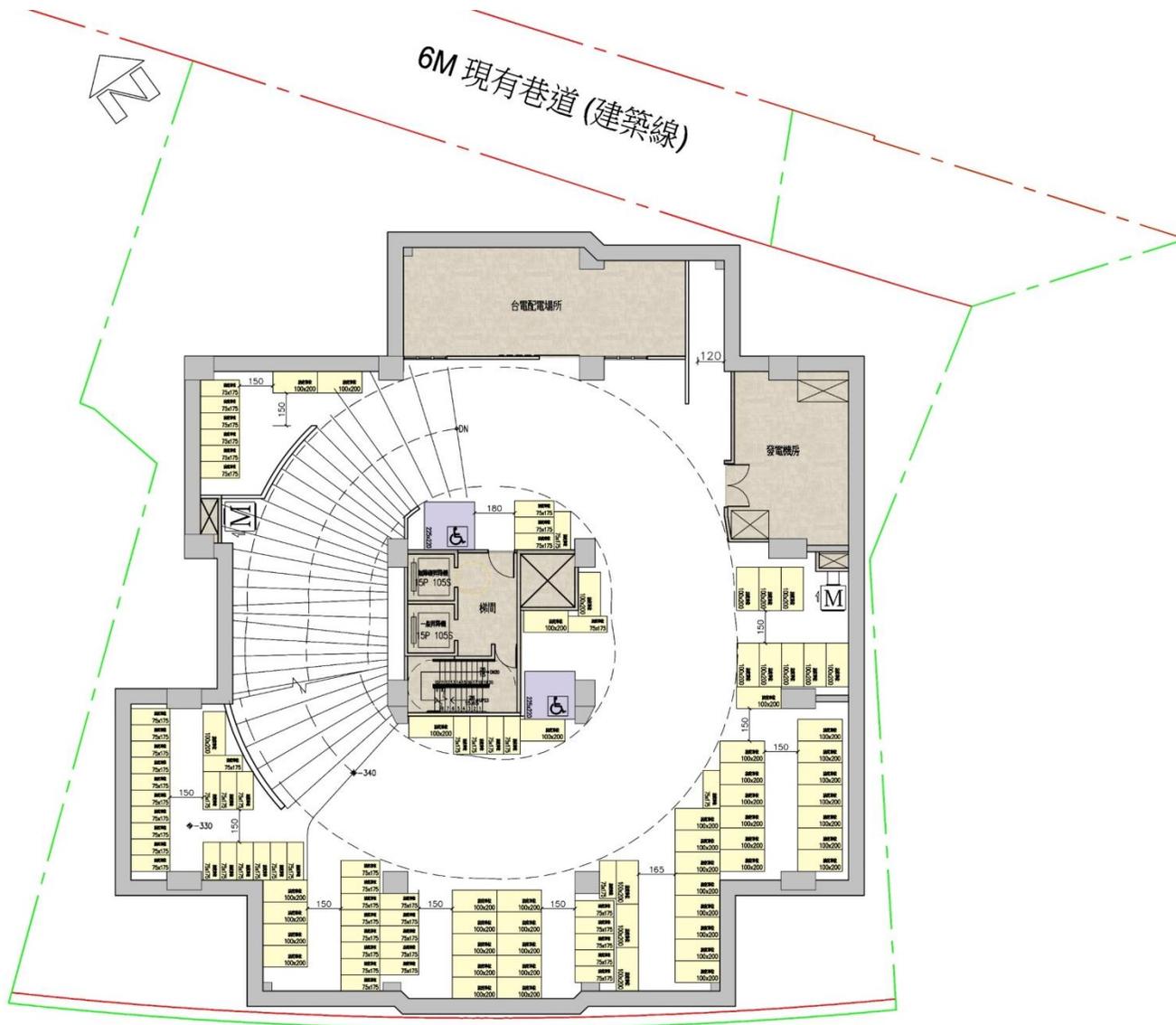


15M 計畫道路 (中華路)

地下三層平面圖

建築平面圖



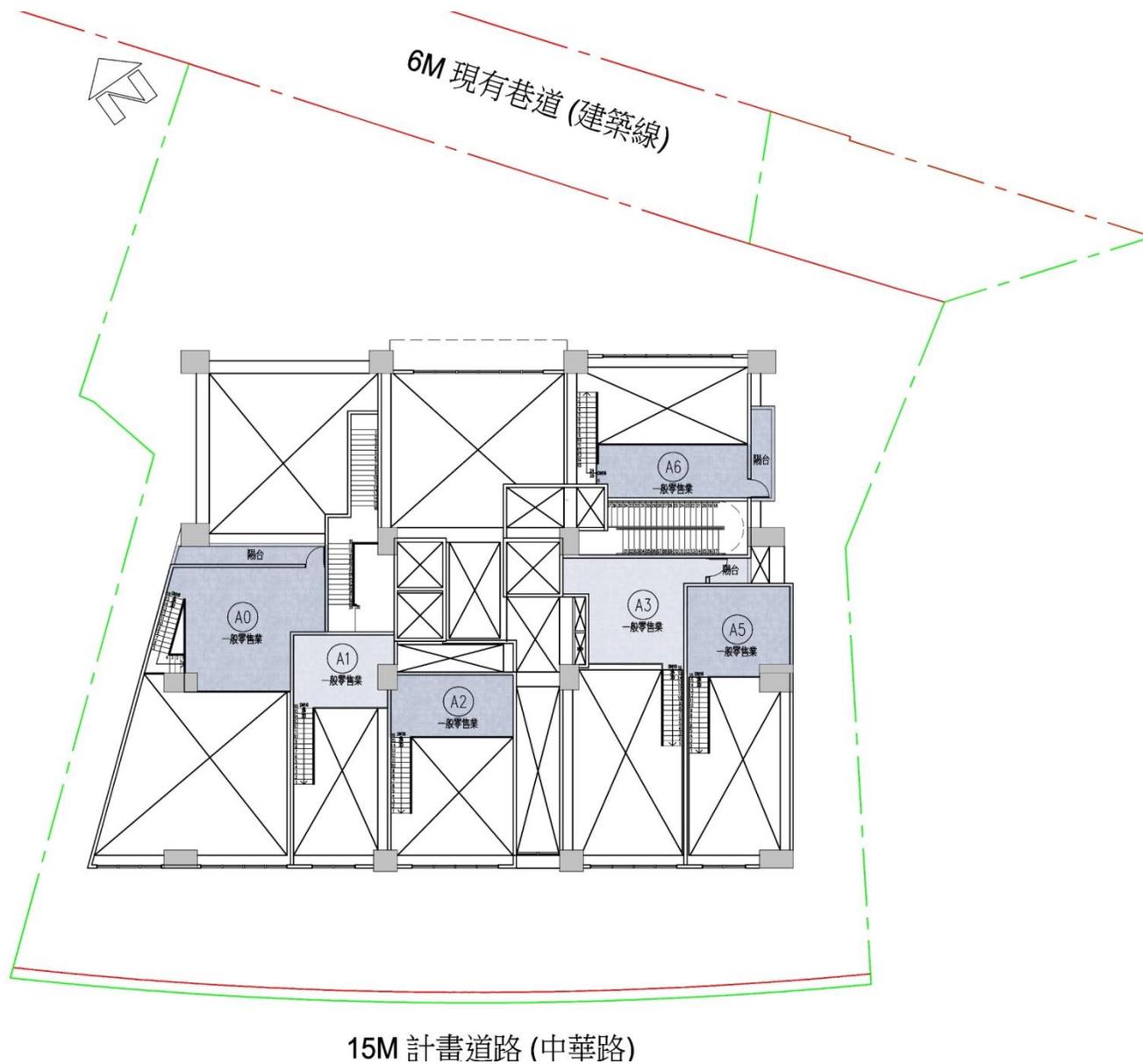


15M 計畫道路 (中華路)

建築平面圖



15M 計畫道路 (中華路)



建築平面圖



15M 計畫道路 (中華路)

建築平面圖



建築平面圖



15M 計畫道路 (中華路)



6M 現有巷道 (建築線)

15M 計畫道路 (中華路)

建築平面圖



15M 計畫道路 (中華路)

地上十六至二十層平面圖

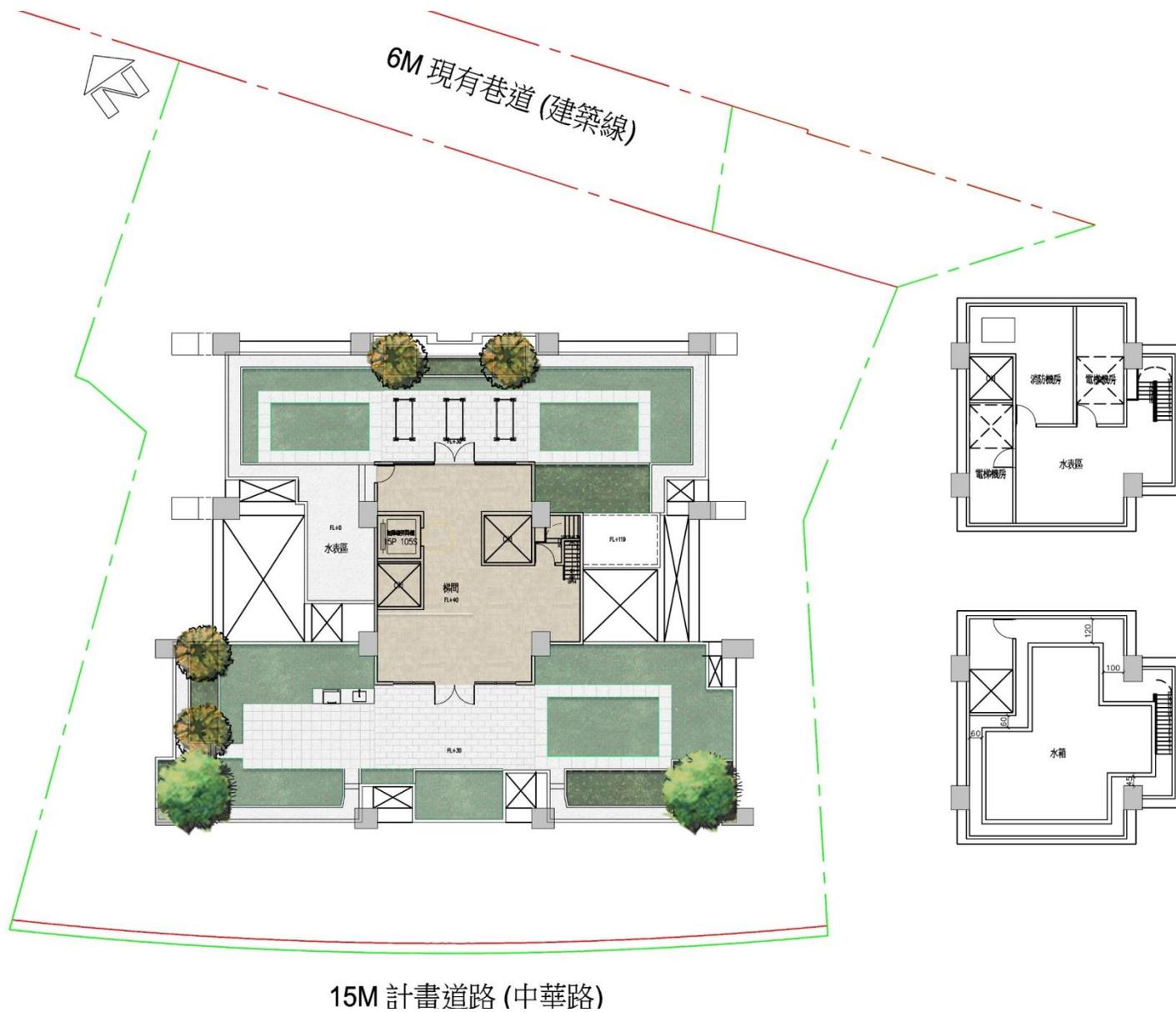
建築平面圖



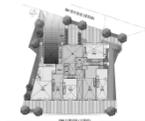
15M 計畫道路 (中華路)

地上二十一層平面圖

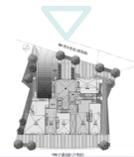
建築平面圖



建築立面圖

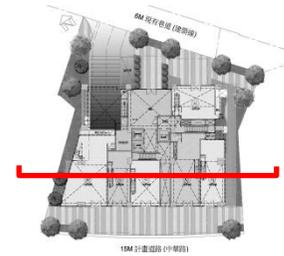
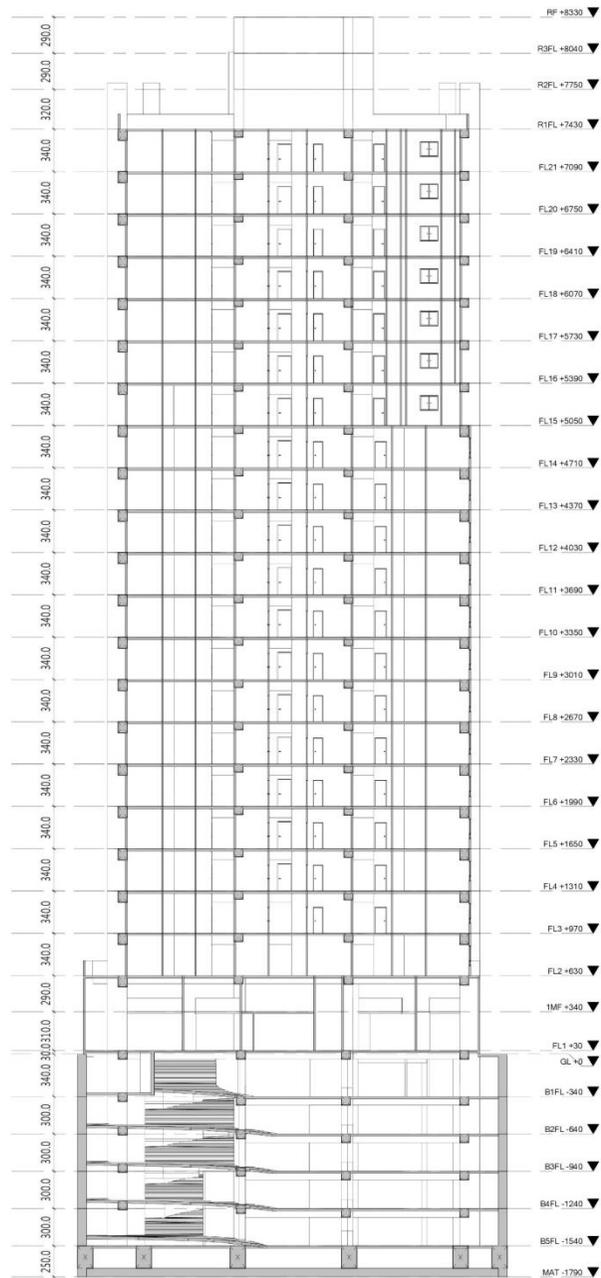


正向立面圖



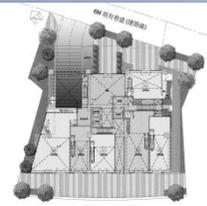
背向立面圖

建築剖面圖

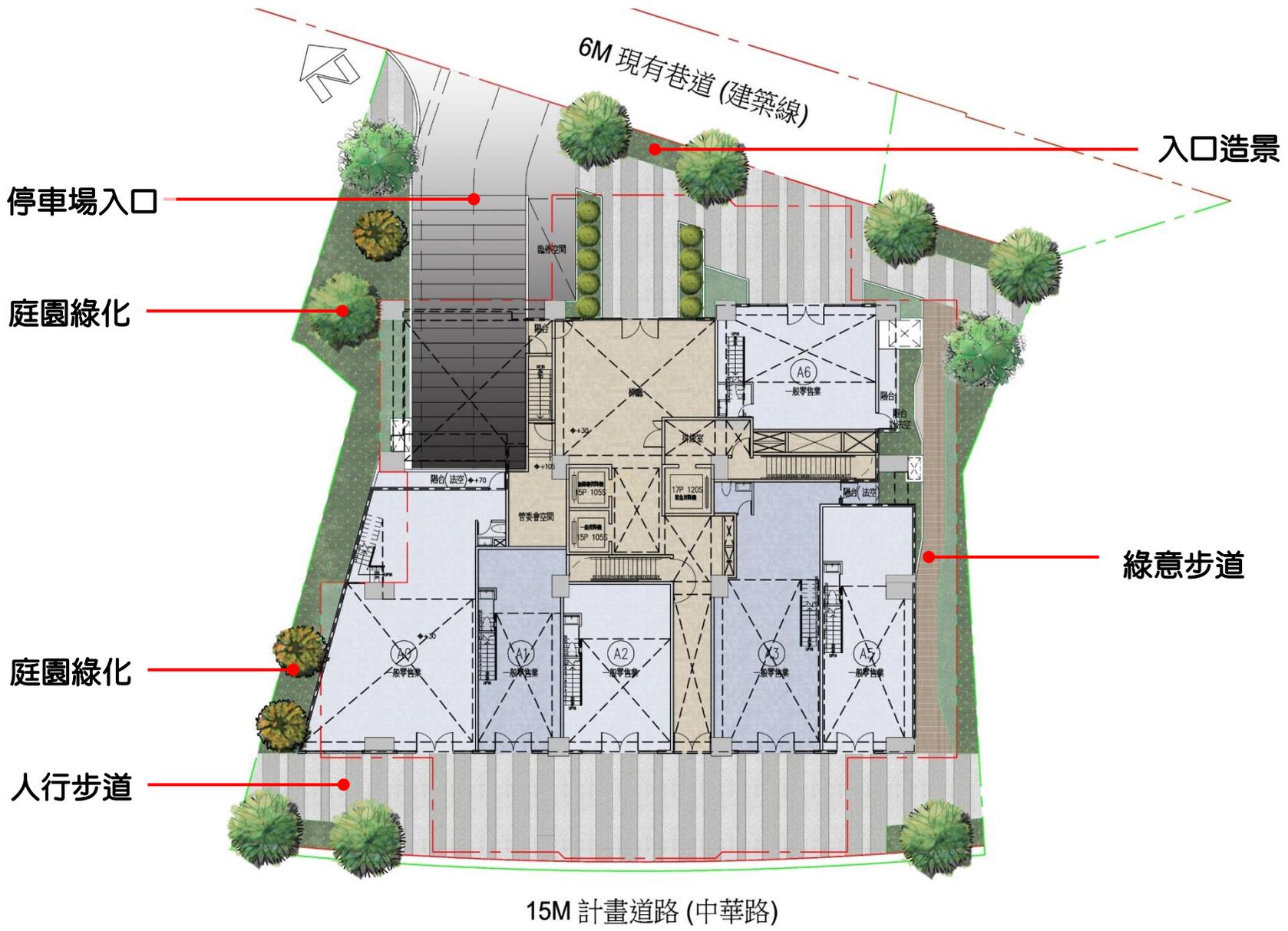


橫向剖面圖

建築透視模擬圖



全區景觀平面圖



謝謝！



敬請指教