

擬訂新北市新莊區化成段121地號等10筆土地

都市更新事業計畫案

自辦公聽會



實施者
建築規劃
都更規劃

都美建設股份有限公司
馮則維建築師事務所
翊安都市更新股份有限公司

中華民國 114 年 8 月 16 日

更新團隊

實 施 者 都美建設股份有限公司（負責人：曹來春）

規 劃 單 位 翊安都市更新股份有限公司（負責人：曹俊傑）

建築規劃設計 馮則維建築師事務所（負責人：馮則維）

簡報大綱

一、辦理緣起及法令依據

二、事業計畫內容

三、建築規劃設計說明

辦理緣起及法令依據

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第37條：

依第22條規定辦理者：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。

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

都市更新條例施行細則第18條：

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

更新案實施者：都美建設股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

本案都市更新流程及公聽會辦理公告及通知方式

辦理都市更新事業概要（得免擬具）

依『都市更新條例第22條』規定，同意比例已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

因本案已達都市更新事業計畫同意比例門檻，故逕送都市更新事業計畫。

辦理都市更新事業計畫

114年8月5日至8月7日報紙刊登

114年8月6日張貼公告於新莊區思源里公佈欄

114年8月6日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函

114年8月16日舉辦本案公聽會

公聽會邀請對象

專家學者代表、當地居民代表、土地及合法建築物所有權人及相關權利人

都市更新事業辦理進度



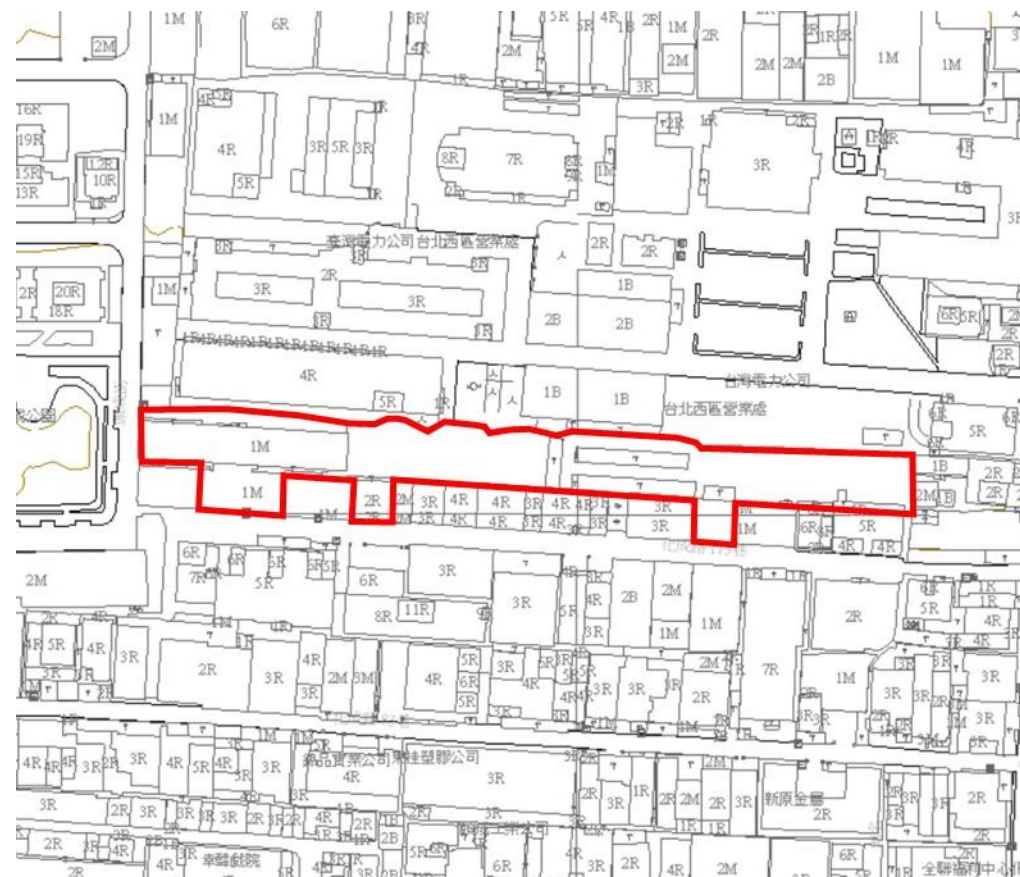
更新單元說明

更新單元範圍

- 包括新北市新莊區化成段121、122、130、131、134、135、136、155、177-5、177-6地號，**共10筆土地**，**面積共7,016.19m²**。
- 以及新北市新莊區化成段787、879、1064、1065、1095建號，**共5筆建物**，**面積共986.15m²**。

更新單元範圍

- 更新單元位於新莊區化成路以西、頭成街以東、化成路113巷以北，幸福東路以南所圍成街廓之南側。



土地使用分區種類	建蔽率	容積率	土地面積
乙種工業區	60%	210%	7,016.19m ²

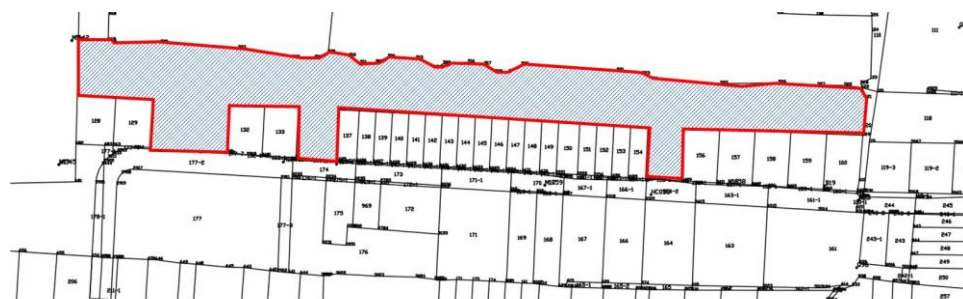
三、事業計畫內容

土地及合法建物權屬

權屬	面積 (m ²)	比例 (%)	人數	比例 (%)
私有土地	7,016.19	100.00	5	100.00
合計	7,016.19	100.00	5	100.00
私有合法建築物	986.15	100.00	3	100.00
合計	986.15	100.00	3	100.00

備註：

- 1.本案無涉及都市更新條例第46條規定。
- 2.本案更新單元土地面積為7,016.19m²，更新單元劃定規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第6條第3款「臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。」規定。



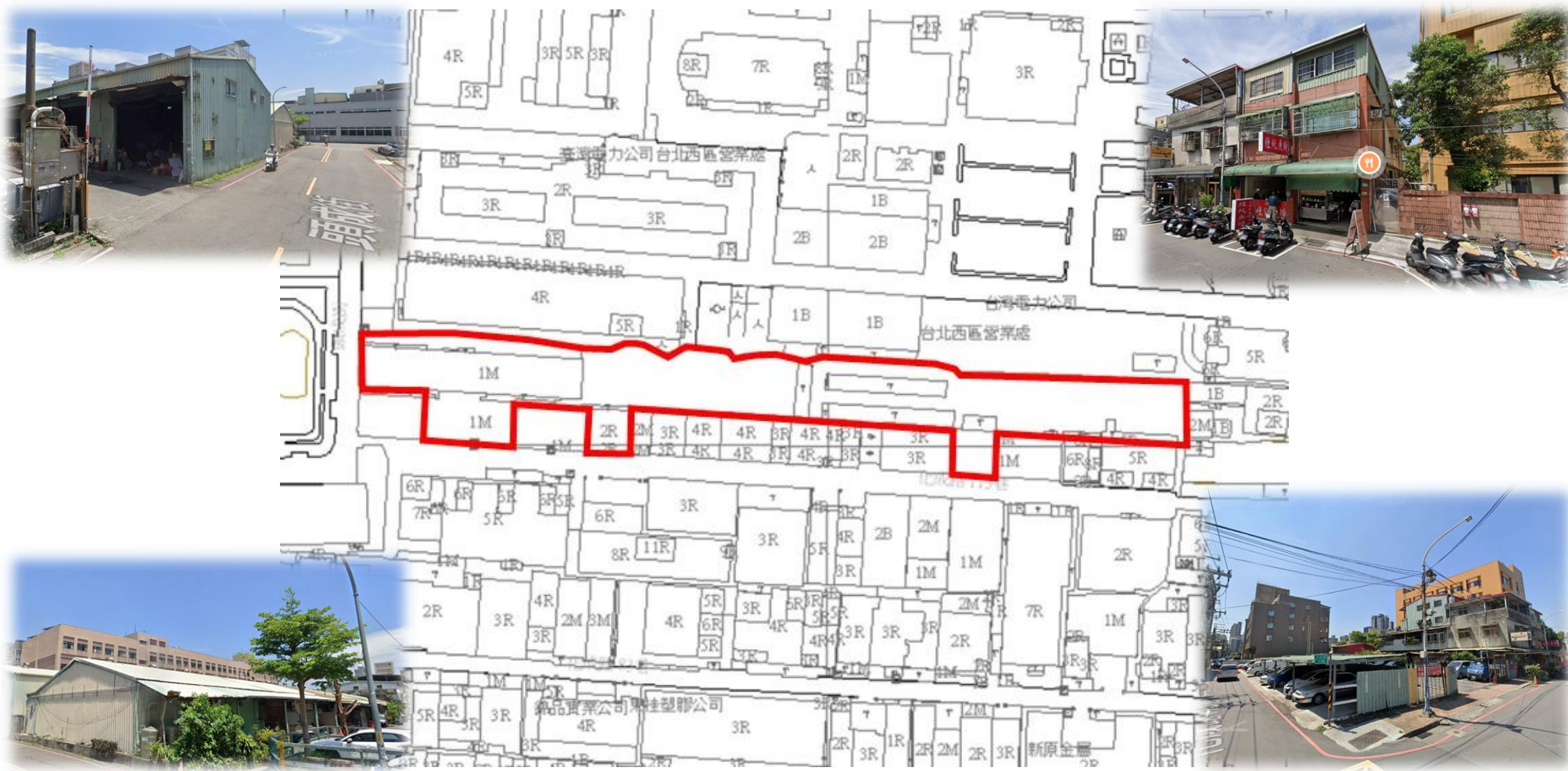
更新單元範圍



私有土地

三、事業計畫內容

更新單元範圍現況照片



三、事業計畫內容

事業計畫同意比例

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和 (A=a+b)	7,016.19	5	986.15	3
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b=A-a)	7,016.19	5	986.15	3
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	7,016.19	5	986.15	3
同意數 (C)	7,016.19	5	986.15	3
同意比率(%) (C / B)	100.00	100.00	100.00	100.0
法定同意比例(%)	80.00	80.00	80.00	80.00

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過五分之四(80%)之同意 10

三、事業計畫內容

計畫目標

（一）促進都市土地再開發利用

為促進都市計畫土地利用有效利用，擬藉由重建並合理規劃符合地區發展之設計，使土地能發揮應有的機能與效能，改善現地工業區品質。

（二）老舊廠辦翻新

翻新老舊廠辦，提升建築物結構安全與耐震係數，打造安全之廠辦環境。

（三）提供舒適的人行空間

考量留設人行、車行以及消防救災之動線，透過退縮人行步道、統一規劃交通動線系統，使人車動線分離，營造安全舒適之行人步行空間。

（四）改善整體都市景觀

本案都市更新重建後，除了響應市府積極推動都市更新政策外，亦可促進周邊地區之發展。更新後地區環境大幅改善，公共安全衛生條件提升，減少市府對於維護市容以及改善環境之經費支出。

三、事業計畫內容

與都市計畫關係

- 公共設施狀況

化成公園

頭前運動公園

思賢國小

- 都市計畫

變更新莊都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案計畫書

- 使用分區/強度

乙種工業區

建蔽率60%

容積率210%



更新單元範圍

工業區

住宅區

商業區

市場用地

公園用地

文教用地

電信用地

申請容積獎勵概算

申請容積獎勵項目及額度

基準容積 14,734.00m²

申請容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)		申請獎勵額度 (m ²)	占基準容積百分比 (%)
中央都市更新容積獎勵項目	#10取得候選綠建築證書建築設計	1,178.72	8.00
	#11取得候選智慧建築證書建築設計	1,178.72	8.00
	#14時程獎勵	515.69	3.50
	#15規模獎勵	2,504.78	17.00
	中央都市更新容積獎勵小計	5,377.91	36.50
新北市都市更新容積獎勵項目	(一)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八公尺，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二公尺以上建築。 (二)自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	1,178.72	8.00
	捐贈都更基金	449.39	3.05
	依都市更新計畫留設4M以上等寬之通道供不特定之公眾通行	361.68	2.45
	臺北市都市更新容積獎勵小計	1,989.79	13.50
都市更新容積獎勵合計 (A)		7,215.76	50.00
容積移轉		1,178.72	8.00
容積額度核算 (A+B)		8,545.72	58.00

三、事業計畫內容

處理方式及區段劃分

● 處理方式

本更新單元擬採「**重建**」方式進行。

● 區段劃分

本都市更新單元範圍全部劃分為「重建區段」實施都市更新事業。

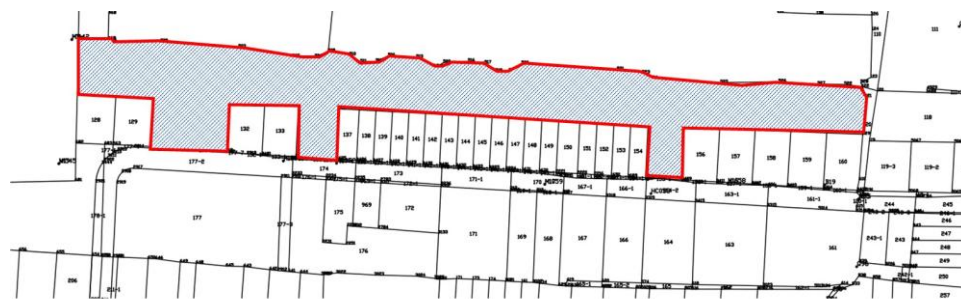
費用分擔

都市更新事業之各項申請程序由實施者都美建設股份有限公司具名辦理。

相關費用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表規定辦理。

實施方式

本案以「**協議合建**」方式實施都市更新。



更新單元範圍 重建區段

三、事業計畫內容

拆遷補償與安置

- 合法建築物之補償及安置

與實施者簽署協議合建所有權人將依合約內容進行補償,尚未同意所有權人依「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委託鑑價機構查估後評定之。

- 其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物

三、事業計畫內容

財務計畫

總項目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	1,550,876,748
	公共設施費用(B)	-
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	1,550,876,748
貳、都市更新費用(D)		12,722,476
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		54,782,412
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		-
伍、貸款利息(G)		44,084,242
陸、稅捐(H)		62,682,570
柒、管理費用(I)		443,908,531
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		2,169,056,979

註：上表依113.10.30修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」估算，相關費用及數值僅為預估且需配合選配結果調整，實際結果應以經新北市政府核定之計畫內容為準。

三、事業計畫內容

實施者風險控管方案

- 為保障地主與實施者雙方合建之權益及工程順利興建完成，後續將依信託登記內容辦理，並將資金信託，以進行風險控管。
- 於施工期間，如非因不可抗力原因連續停止興建達三個月或累積停工達五個月以上者，經信託銀行書面通知，催告實施者於二十日內復工興建。信託銀行應邀集土地所有權人、實施者、建築融資提供銀行、建築師及營造商等相關單位研議續建方案，並依信託契約相關約定執行之。
- 實施者所建造中之工程依信託契約約定由信託銀行接管興建，其未付清之工程款於信託銀行以實施者之信託財產支付後如仍有不足者，由實施者負責清償，與地主無涉。

三、事業計畫內容

維護管理

- 一. 本公寓大廈依消防法規設置之緊急緩降機及逃難機具標示，區分所有權人(住戶)不得拆除。
- 二. 屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。
- 三. 建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。
- 四. 景觀植栽及屋頂管理維護計畫
 1. 景觀植栽及屋頂綠化之管理維護由管理委員會負責。
 2. 景觀植栽及屋頂綠化各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。
 3. 景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經常巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。
- 五. 開放空間管理維護計畫
 1. 本案各項退縮開放空間提供公眾使用，非經主管機關同意住戶或管理委員會不得任意變更。
 2. 各項退縮開放空間由管理委員會負責管理維護，住戶違反前款規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，該住戶應於一個月內回復原狀。
 3. 於沿街人行步道樹立「供公眾使用」告示版，並於告示牌標示開放面積、位置等內容。

三、事業計畫內容

保固事項

本案房屋自區分所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於區分所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於區分所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，實施者於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予區分所有權人作為憑證。

三、事業計畫內容

效益評估

評估項目	更新前	更新後
土地使用	低容積率之低使用強度。	更新後之建築物符合都市計畫土地使用分區之使用定位。
建築物機能	環境簡陋為非防火建材之建築，影響公共安全與環境品質。	提供開放空間及人行步道，並設置停車位，解決地區停車位不足之問題。
都市景觀	原建築物頹敗，對地區景觀產生外部性負面效果，影響地區觀瞻及市容景觀。	集合住宅改善當地環境，賦予地區新氣象，提供良好之都市景觀。

三、事業計畫內容

實施進度

序 號	進度	114年		115年				116年		117年	118年				119年	
		8月	9-12月	1-9月	10月	11月	12月	1月	2-12月	1-12月	1-6月	7-9月	10-11月	12月	1月	2-3月
1	申請都市更新事業計畫報核															
2	都市更新事業計畫審查															
3	都市更新事業計畫核定公告															
4	申請拆除及建造執照															
5	申請更新期間稅捐減免															
6	土地補償金發放作業															
7	地上物騰空拆除															
8	工程施工															
9	申請使用執照															
10	送水送電															
11	申請測量															
12	產權登記															
13	申請更新後稅捐減免															
14	更新成果備查															

註：實際應依審議結果及後續發包施工時程為準。

四、建築規劃設計說明

建築概要說明

最終依新北市政府審核為準

面積計算表												
1	基地地號		新莊區化成段121等10筆土地									
2	基地使用分區		乙種工業區									
3	基地面積 (m ²)		7016.19m ²									
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	60%									
		允建建築面積 (m ²)	7016.19m ² ×60%=4209.71m ²									
		設計建蔽率 (%)	47.45%									
		實設建築面積 (m ²)	3329.08m ²									
5	容積率	基準容積率 (%)	210% (都市計畫法新北市施行細則第39條之2提高基準容積者，請載調整後基準容積率)									
		基準容積 (m ²)	7016.19m ² ×210%=14734m ²									
		允建容積率 (%)	331.8%									
		允建總容積樓地板面積 (m ²)	23279.72m ² (基準容積+都市更新建築容積獎勵+其他獎勵容積+容積移轉)									
		實設容積率 (%)	331.79% (實設容積總樓地板面積÷基地面積)									
		實設總樓地板面積 (m ²)	35778.45m ²									
6	開挖率	法定開挖率 (%)	70%									
		開挖面積 (m ²)	4849.46m ²									
		實設開挖率 (%)	69.12%									
7	申請各項容積項目		總計	58% (8545.72m ²)		其他容獎	0% (0m ²)		容積移轉 8% (1381.64m ²)	區內	8% (1178.72m ²)	
			都市更新容獎	50% (7367m ²)		增額容積	0% (0m ²)			區外	0% (0m ²)	
8	樓層興建數及構造		地上9層、地下1層、RC造									
	各層面積計算		樓地板面積 (m ²)		容積樓地板面積 (m ²)		戶數 (戶)		用途		樓高 (m)	
	地下一層		4849.46						停車空間		3.5	
	地上一層		3264.50		1965.23		4		門廳、作業廠房、機房、管委會使用空間		6(抬高0.5)	
	地上二~九層		3329.08×8=26632.64		2662.73×8=21301.84		40		C2:作業廠房		4.5	
	屋突一層		343.95						樓梯間、機房		3.2	
	屋突二層		343.95						樓梯間、機房		2.9	
	屋突三層		343.95						樓梯間、機房		2.9	
	小計 (m ²)		35778.45		23279.07 (含機電超過12m ² 回計容積)		44				42.5 (含抬高0.5m)	
	總樓地板面積總計 (m ²)						35778.45m ²					
9	汽車停車數量		法定汽車停車位109部+自設汽車停車位4部=實設汽車停車位113部									
10	機車停車數量		法定機車停車位109部+自設機車停車位7部=實設機車停車位116部									
11	裝卸車位或其他停車位數量		法定裝卸停車位3部+自設裝卸停車位3部=實設裝卸停車位6部									

四、建築規劃設計說明

1、緣起

新莊區工業區歷經數十年使用的廠房，面臨結構老化與設施落後問題，以都市更新來落實舊廠房再生，改造成兼具綠建築、智慧化的新型產業園區。更新後的廠房提升產能與使用效率，並吸引更多高科技與創新產業進駐，為地方創造大量就業機會及經濟產值。

2、設計構想說明

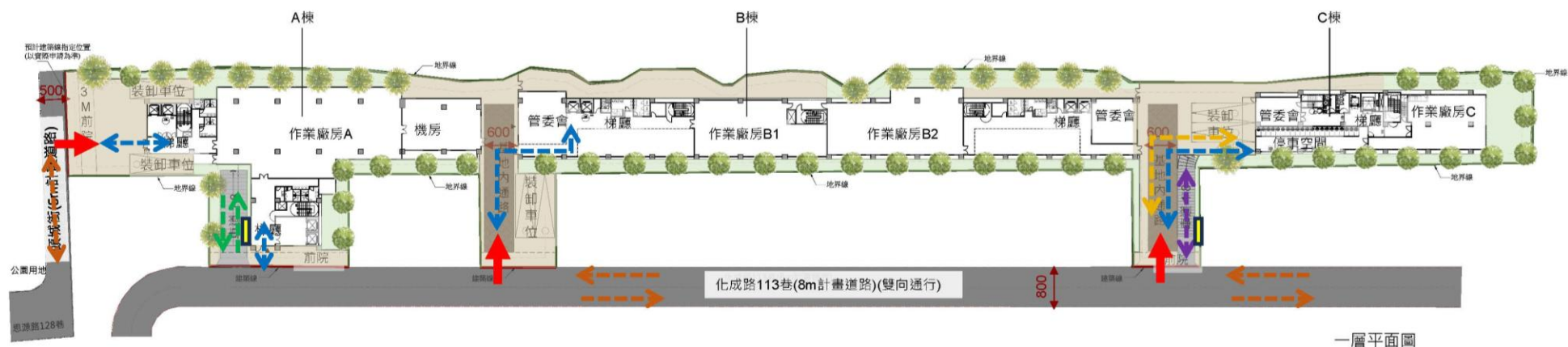
本案基地西臨5M寬頭城街，鄰街對面為機能完善化成公園，南臨8M寬化成路113巷，依規定臨路留設3米前院，順應未來都市紋理及友善人行空間；臨5M寬頭城街退縮20米以上建築，降低建物對道路及環境之壓迫感，基地為狹長型南北向配置，利用6米基地內通路分別設置三棟建物量體，地下汽車及地面裝卸車出入動線分留設置，避免影響交通衝擊。

3、景觀計畫

一層除了西、南兩側臨路為退縮3米提供人行空間及留設車行出入口外，其餘為綠美化空間。屋突一層西側規劃觀景平台及部分綠化作為花園及植生空間，營造屋頂放鬆自在的氛圍。

四、建築規劃設計說明

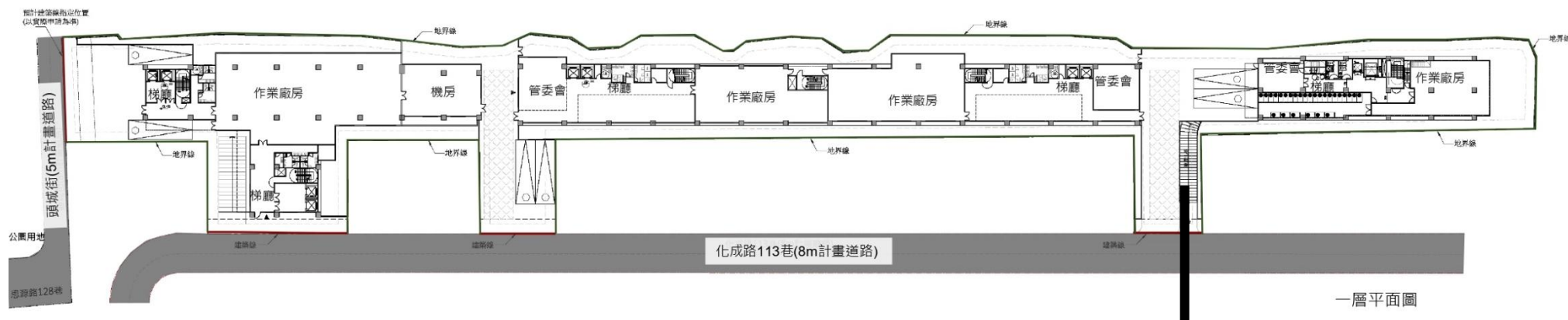
基地動線系統說明



圖例	名稱
	主要出入口
	出車警示燈
	都市計畫道路車行動線
	ABC棟人行進出動線
	AB棟汽機車進出動線(雙車道)
	C棟汽車進出動線(單車道)
	C棟機車進出動線

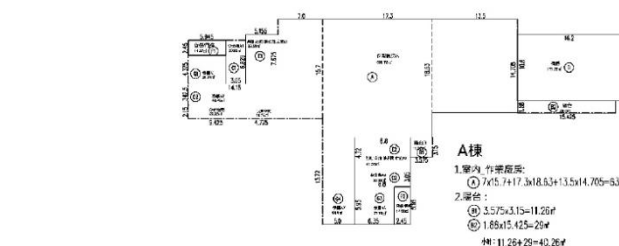
四、建築規劃設計說明

建築平面-地上一層



一層平面圖

車道出入口



A棟

- 室內作業廠房:
 - ① 7.75x17.3x18.53+13.5x14.705=330.72㎡
- 梯廳:
 - ② 3.575x3.15=11.26㎡
 - ③ 1.85x15.425=28.64㎡
 - ④ 11.26x29=40.26㎡
- 安全梯:
 - ⑤ 6.925x3.05=20.82㎡
 - ⑥ 3.35x8.8=29.54㎡
 - ⑦ 20.82x36.84=768.84㎡
- 機電管線室:
 - ⑧ 16.8x6.2=104.72㎡
- 男廁女廁茶水間走廊:
 - ⑨ 5.155x7.675=39.55㎡
 - ⑩ 4.72x8.9=41.94㎡
 - ⑪ 36.55x41.54=1518.84㎡

A棟樓地板合計:

630.72+40.26+77.66+171.72+81.1+29.15+180.85+10.16+20.25=1211.88㎡

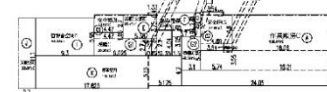


B棟

- 室內作業廠房:
 - ① 11.55x18.85+6.7x15=272.37㎡
 - ② 10.55x2.55+13.705x14.9=342.12㎡
 - ③ 14.57x14.58=211.54㎡
- 梯廳:
 - ④ 2x15=30㎡
 - ⑤ 梯廳(A1): 4.575x9.45=43.21㎡
 - ⑥ 梯廳(A2): 3.425x15=51.38㎡
 - ⑦ 梯廳(A3): 6.35x5.5=34.93㎡
 - ⑧ 梯廳(A4): 5x13.7=68.5㎡
 - ⑨ 36.01x43.46=1564.86㎡
- 安全梯:
 - ⑩ 2.85x3.795=10.81㎡
 - ⑪ 2.85x3.795=10.81㎡
 - ⑫ 3.85x8.15=31.38㎡
- 機電管線室:
 - ⑬ 16.52x16.52=272.51㎡
- 男廁女廁茶水間走廊:
 - ⑭ 3.205x2.85=9.13㎡
 - ⑮ 3.205x2.85=9.13㎡
 - ⑯ 9.13x13=118.69㎡
 - ⑰ 11.55x2.9x8x8=33.94㎡
 - ⑱ 11.55x2.9x8x8=33.94㎡
 - ⑲ 39.94x39.94=1595.20㎡

B棟樓地板合計:

614.44+16.3+56.27+18.26+79.8+32.48+278.14+443.91=1489.60㎡



C棟

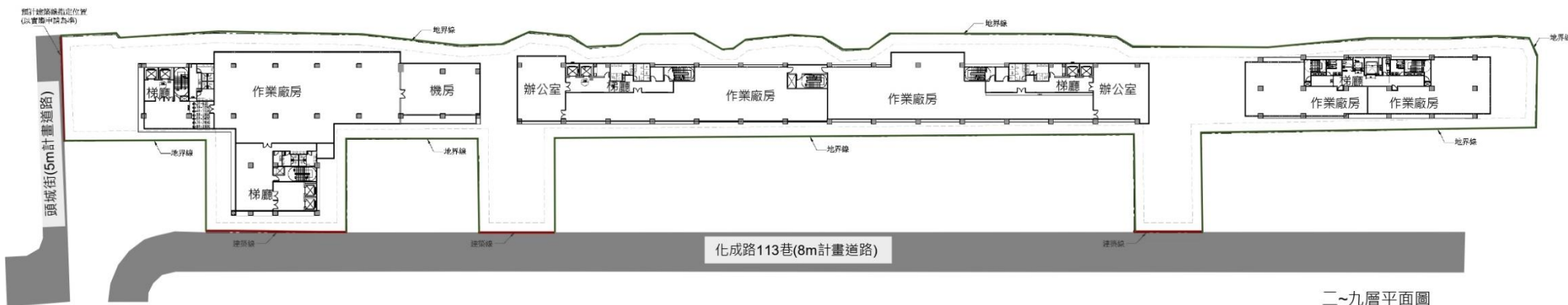
- 室內作業廠房:
 - ① 5.6x8.06+3.05x5.21+2.5x74.05=186.45㎡
- 梯廳:
 - ② 2.7x4.47=12.07㎡
 - ③ 0.5x1.54+4.5x4.89+1x3.54=27.84㎡
 - ④ 12.07x27.8=335.59㎡
- 安全梯:
 - ⑤ 0.9x2.8=2.52㎡
- 機電管線室:
 - ⑥ 0.9x2.8=2.52㎡
- 男廁女廁茶水間走廊:
 - ⑦ 4.41x3.35=14.77㎡
 - ⑧ 4.41x3.35=14.77㎡
 - ⑨ 11.2x7=78.4㎡
 - ⑩ 17.25x15=258.75㎡

C棟樓地板合計:

196.45+39.87+3.42+20.71+20.66+76.44+4.05+55.33+29.97+116.12=563.02㎡

四、建築規劃設計說明

建築平面-二-九層



二~九層平面圖

序號	名稱	面積	備註
1	室內作業廠房	15.74x3.35+19.93x16.63+13.5x14.709=638.48	
2	機房	3.57x3.15=11.26	
3	辦公室	1.88x5.425=10.21	
4	樓梯	11.26+29=40.26	
5	男廁、女廁、茶水間、走廊	9.62x3.05=29.24	
6	樓梯	3.05x8.8=26.84	
7	樓梯	23.82+25.84=49.66	
8	樓梯	10.6x5.2=171.72	
9	男廁、女廁、茶水間、走廊	5.15x7.675=39.56	
10	樓梯	4.72x8.41=39.56	
11	樓梯	32.56+41.54=74.1	

A棟

1.室內作業廠房:

① 15.74x3.35+19.93x16.63+13.5x14.709=638.48

2.機房:

② 3.57x3.15=11.26

③ 1.88x5.425=10.21

④ 11.26+29=40.26

⑤ 9.62x3.05=29.24

⑥ 3.05x8.8=26.84

⑦ 23.82+25.84=49.66

⑧ 10.6x5.2=171.72

⑨ 5.15x7.675=39.56

⑩ 4.72x8.41=39.56

⑪ 32.56+41.54=74.1

⑫ 10.6x5.2=171.72

⑬ 5.15x7.675=39.56

⑭ 4.72x8.41=39.56

⑮ 32.56+41.54=74.1

⑯ 10.6x5.2=171.72

⑰ 5.15x7.675=39.56

⑱ 4.72x8.41=39.56

⑲ 32.56+41.54=74.1

⑳ 10.6x5.2=171.72

㉑ 5.15x7.675=39.56

㉒ 4.72x8.41=39.56

㉓ 32.56+41.54=74.1

㉔ 10.6x5.2=171.72

㉕ 5.15x7.675=39.56

㉖ 4.72x8.41=39.56

㉗ 32.56+41.54=74.1

A棟樓地板合計:

638.48+40.26+47.66+171.72+81.1+29.15+247.64=1256.01



B棟

1.室內作業廠房:

① 21.82x5.65+4.33x3.24+18.85x11.05+8.15x6.7=128.05

② 12.85x10.63+14.9x1.705+4.32x7.81+21.82x3.45=104.79

③ 42.02+494.79=920.84

④ 11.35x2.9+8.15x0.8=40.02

⑤ 11.35x2.9+8.15x0.8=40.02

⑥ 10.02+40.02=80.04

⑦ 8.15x1.35=11.05

⑧ 11.35x1.5+0.85x2=13.23

⑨ 13.5+13.23=26.73

⑩ 2.03x8.15=16.55

⑪ 2.65x3.793=10.02

⑫ 2.65x3.793=10.02

⑬ 2.65x3.15=8.33

⑭ 16.52+16.52+23.23=56.27

⑮ 1.205x2.85=3.43

⑯ 2.205x2.85=6.28

⑰ 8.13x8.13=66.25

⑱ 8.13x8.13=66.25

⑲ 8.13x8.13=66.25

⑳ 8.13x8.13=66.25

㉑ 8.13x8.13=66.25

㉒ 8.13x8.13=66.25

㉓ 8.13x8.13=66.25

㉔ 8.13x8.13=66.25

㉕ 8.13x8.13=66.25

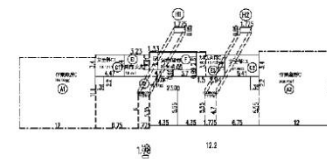
㉖ 8.13x8.13=66.25

㉗ 8.13x8.13=66.25

㉘ 8.13x8.13=66.25

B棟樓地板合計:

920.84+263.73+16.55+56.27+18.26+80.04+32.48+116.98=1505.55



C棟

1.室內作業廠房:

① 12x11.1+6.75x6+1.77x6.15+4.35x5.55=206.39

② 12x11.1+6.75x6+1.77x6.15+4.35x5.55=206.39

③ 206.39+206.39=412.78

④ 2.2x2.05+4.5x0.95=5.17

⑤ 2.2x2.05+4.5x0.95=5.17

⑥ 1.77x0.85=1.51

⑦ 1.77x0.85=1.51

⑧ 1.51+1.51=3.02

⑨ 1.51+1.51=3.02

⑩ 1.51+1.51=3.02

⑪ 1.51+1.51=3.02

⑫ 1.51+1.51=3.02

⑬ 1.51+1.51=3.02

⑭ 1.51+1.51=3.02

⑮ 1.51+1.51=3.02

⑯ 1.51+1.51=3.02

⑰ 1.51+1.51=3.02

⑱ 1.51+1.51=3.02

⑲ 1.51+1.51=3.02

㉑ 1.51+1.51=3.02

㉒ 1.51+1.51=3.02

㉓ 1.51+1.51=3.02

㉔ 1.51+1.51=3.02

㉕ 1.51+1.51=3.02

㉖ 1.51+1.51=3.02

㉗ 1.51+1.51=3.02

㉘ 1.51+1.51=3.02

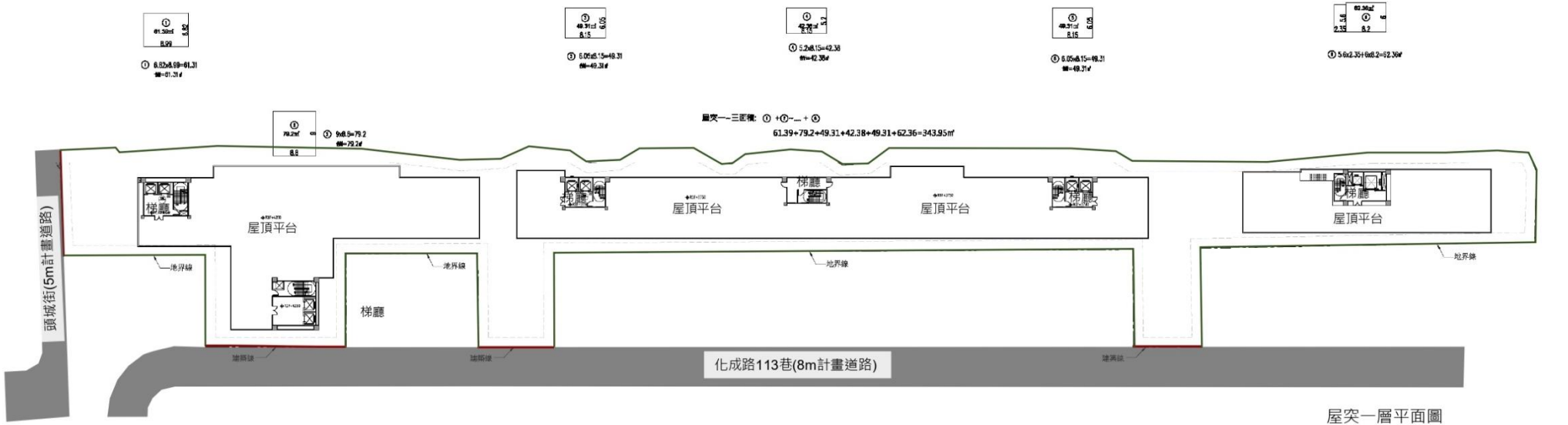
㉙ 1.51+1.51=3.02

C棟樓地板合計:

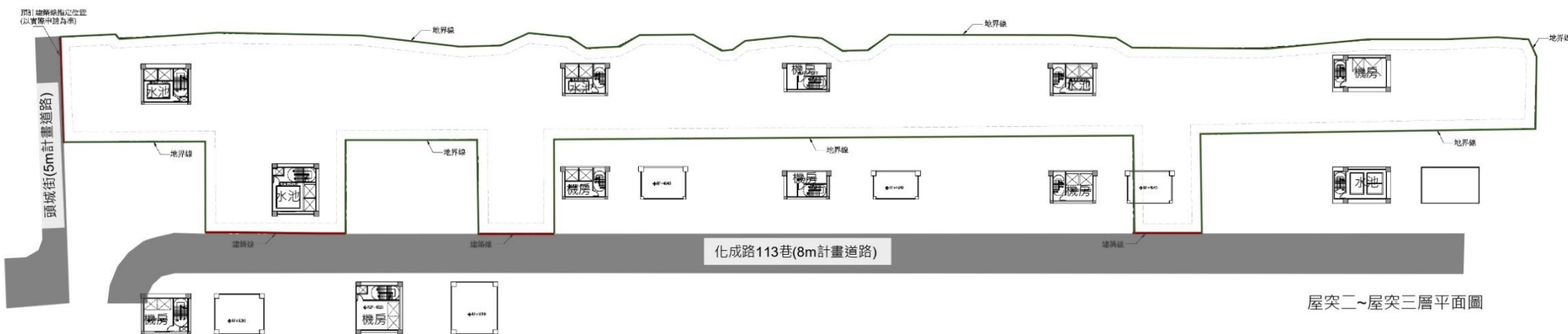
416.74+39.53+32.4+20.66+55.17+3.02=567.52

四、建築規劃設計說明

建築平面-屋突層



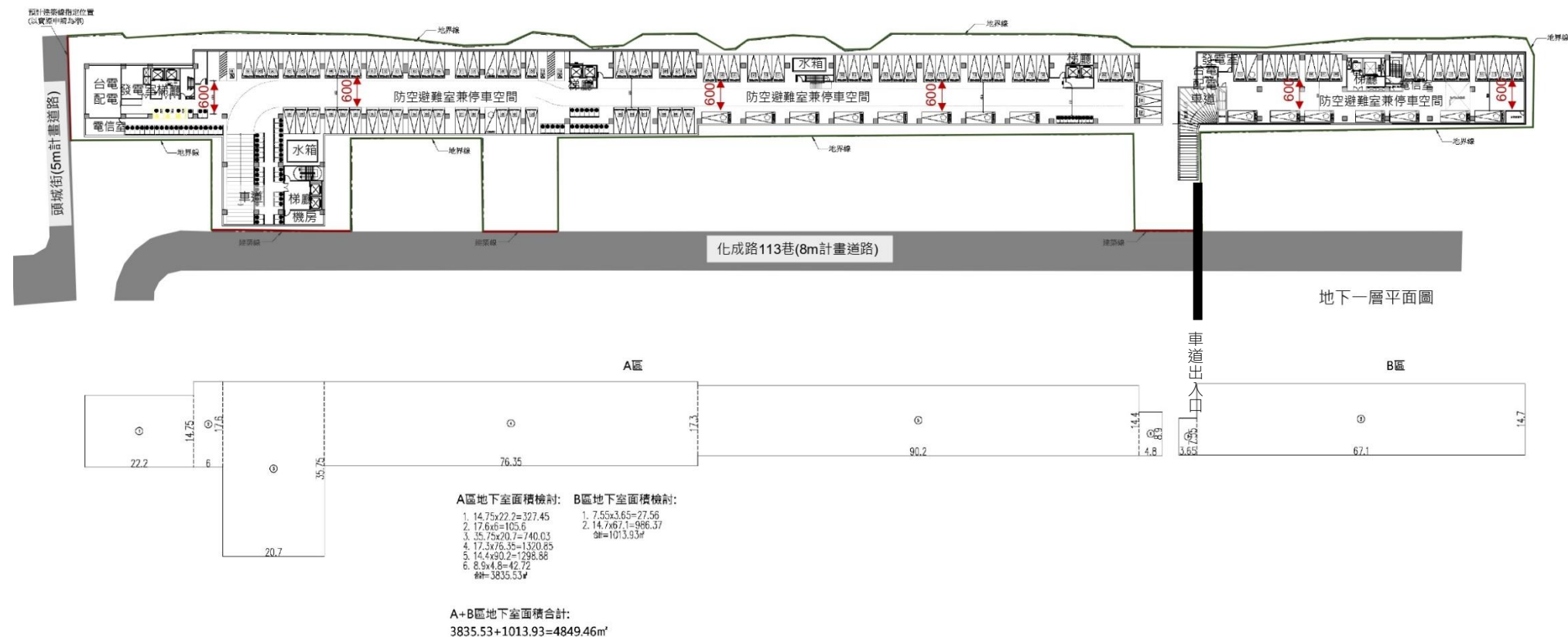
屋突一層平面圖



屋突二~屋突三層平面圖

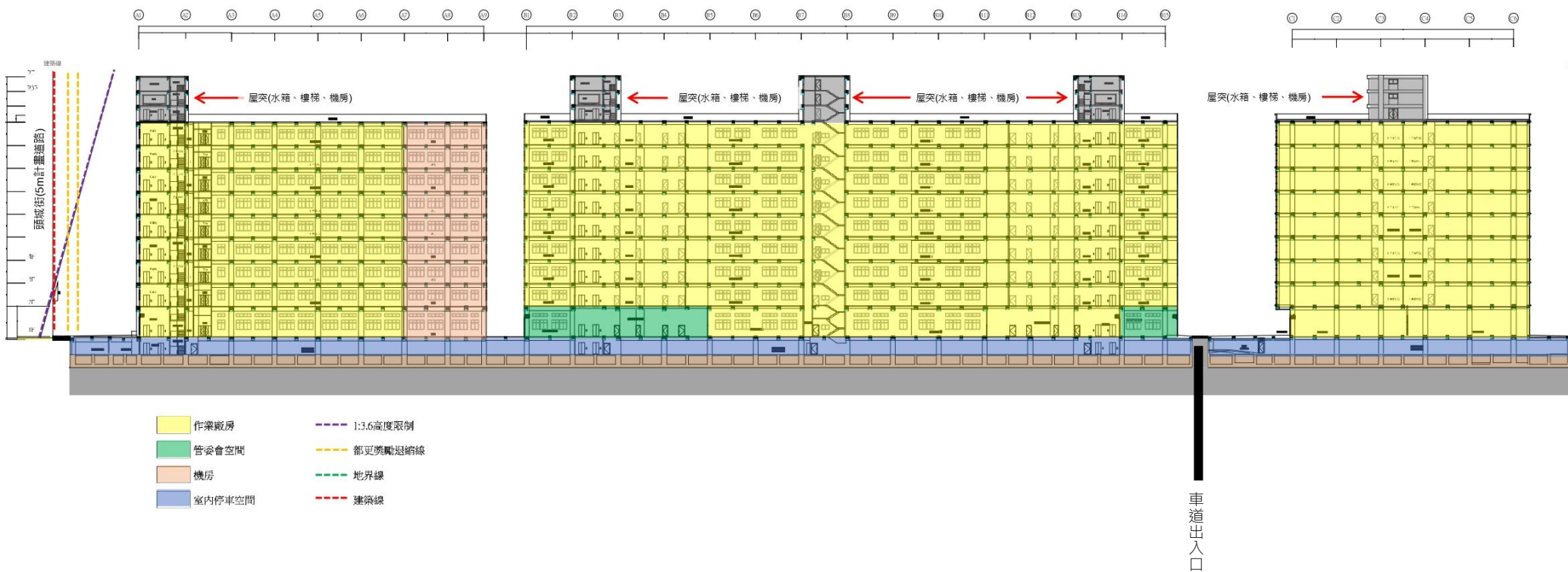
四、建築規劃設計說明

建築平面-地下一層



四、建築規劃設計說明

空間使用計畫



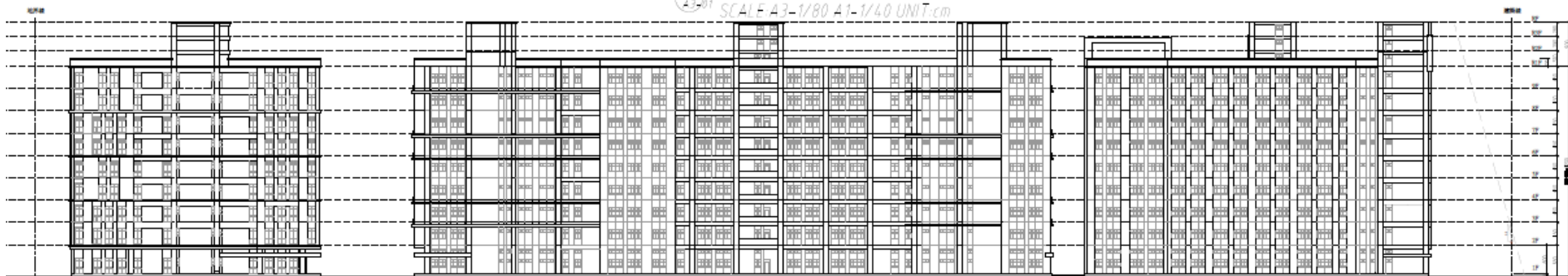
四、建築規劃設計說明

立面圖



北向全區立面圖

SCALE A3-1/80 A1-1/40 UNIT:cm



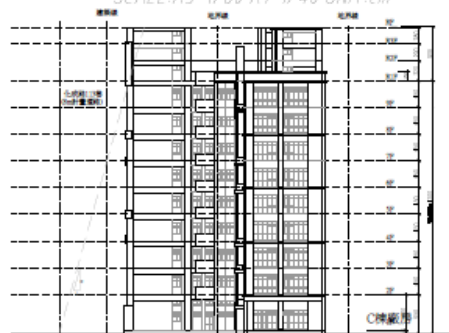
南向全區立面圖

SCALE A3-1/80 A1-1/40 UNIT:cm



西向全區立面圖

SCALE A3-1/80 A1-1/40 UNIT:cm



東向全區立面圖

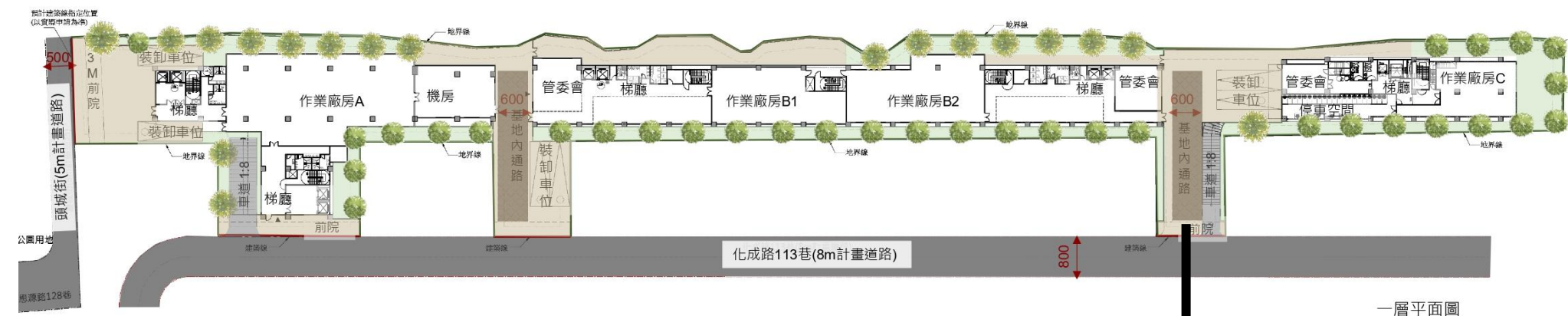
SCALE A3-1/80 A1-1/40 UNIT:cm

剖面圖



四、建築規劃設計說明

景觀配置圖

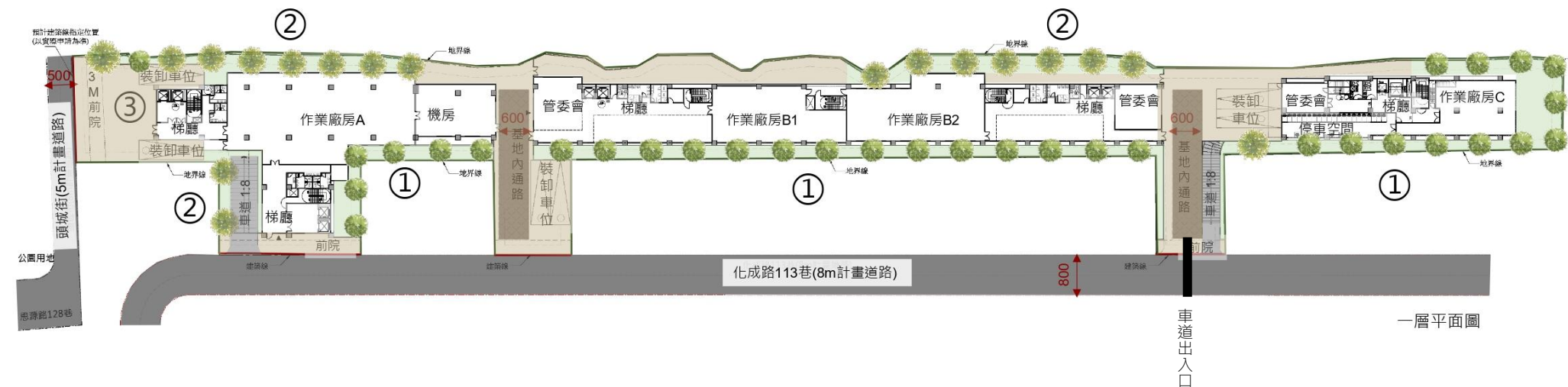


一層平面圖

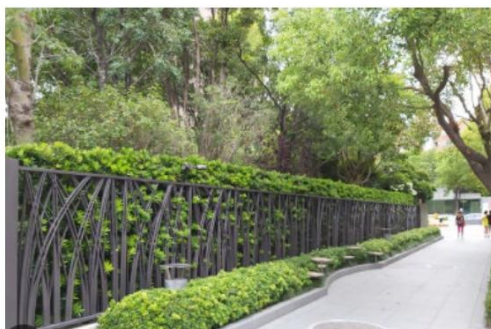
圖例	名稱	規格
	蘇鐵	3mx3m
	台灣欒樹	4mx4m
	台北草	

四、建築規劃設計說明

景觀空間意象

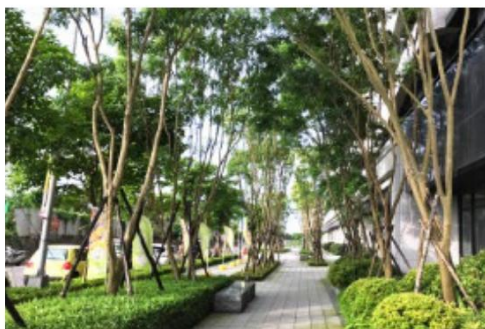


一層平面圖



① 共生喬木圍籬

基地內既有喬木移植及新苗栽種，新舊喬木共生繁榮且創造複層層次感，進而達到隱私效果。



② 綠意庭院

較為科技風的作業廠房配置綠意草皮及遮蔽性高之大型喬木，為冷冽的建築物注入一些溫暖及綠意，三動作業廠房皆有獨自庭院空間。

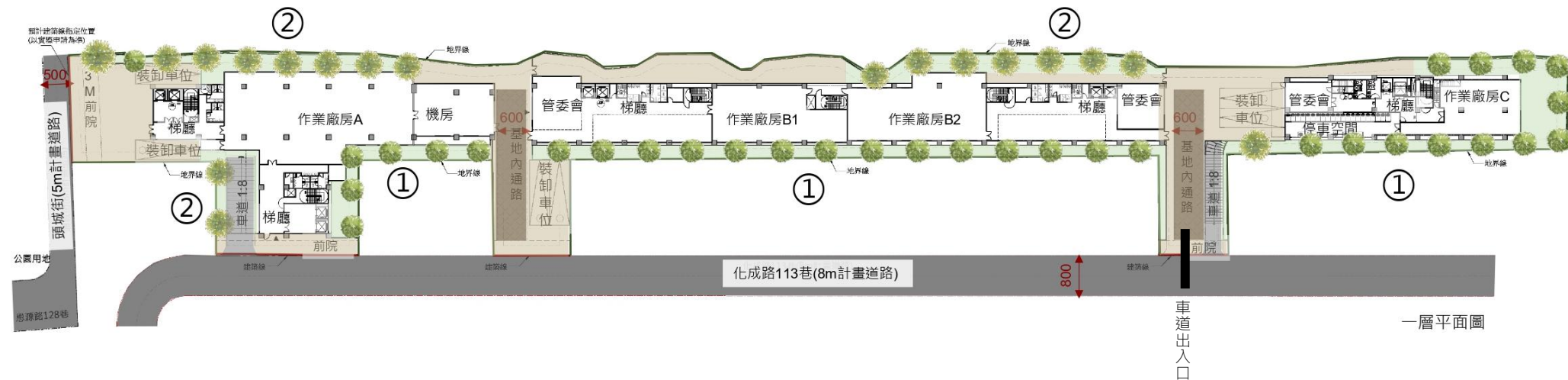


③ 迎賓中庭

退縮3M+2M開放空間讓整棟建築更顯開闊感，也讓大型喬木有生長範圍，局部設置草皮及景觀綠帶點綴空間，中庭可活絡鄰里關係。

四、建築規劃設計說明

景觀植栽計畫



圖例	名稱	規格	覆土深度	根球莖	數量
	蘇鐵	3mx3m	>150cm	80	33
	台灣樂樹	4mx4m	>150cm	80	18
	台北草		>30cm		1308.02m ²

喬木數量檢討:

- 1.法定應設喬木數量=1308.02/36=36.3，取37株
- 2.實設喬木數量=50株>37株...OK!



蘇鐵(原生種)



台灣樂樹(原生種)

四、建築規劃設計說明

公共照明計畫



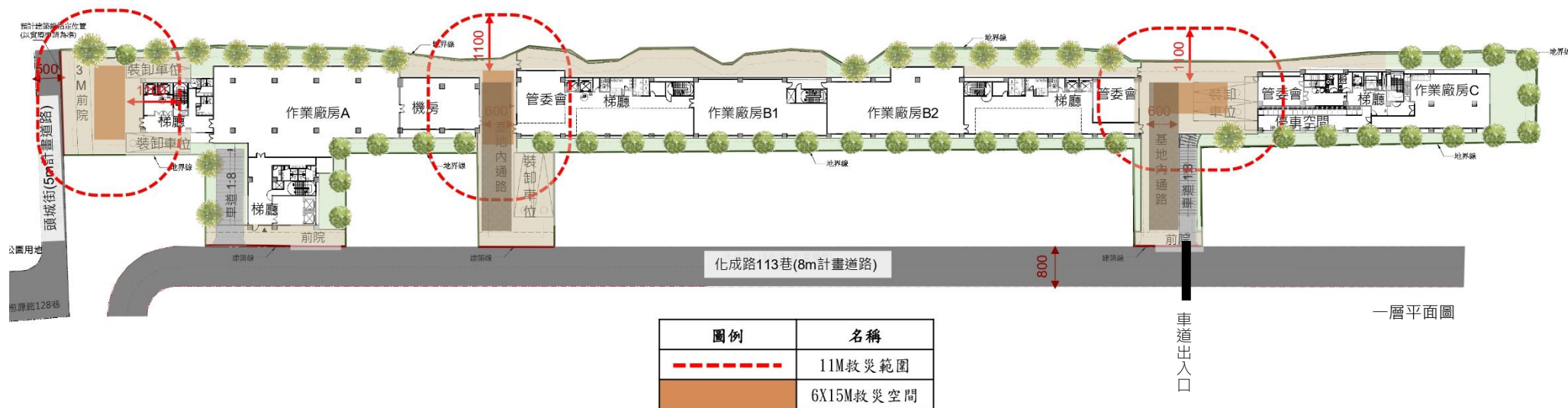
車道出入口

一層平面圖

圖例	名稱	數量
●	庭園矮燈	17
●	樹叢燈	51
◐	出道嵌燈	16
▭	景觀高燈	29

四、建築規劃設計說明

消防救災配置圖



消防救災空間檢討：

依內政部102.7.22台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討：

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

檢討：本案為地上9層建築，故不適用此規定。

(二) 供救助六層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，及四點五公尺以上之淨高。

檢討：本案為地上9層建築，南側臨8M計畫道路、西側臨8M計畫道路，符合規定。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

檢討：遵照辦理，符合規定。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

檢討：本案為地上9層建築，故不適用此規定。

(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案為地上9層建築，已於A棟西側臨5M計畫道路，B、C棟南側8米計畫道路以基地內之6米通路供雲梯車進入，各處之緊急進口、其替代窗戶開口設置水平距離十一公尺之雲梯消防車操作救災活動空間，符合規定。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

檢討：本案為地上9層建築，已設置6x15M消防車救災活動空間，符合規定。

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。

檢討：本案消防車救災活動空間均保持平坦，並且無操作之突出固定設施，符合規定。

3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

檢討：本案消防車救災活動空間設於計畫道路上及地下室開挖範圍外，均能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量，符合規定。

4. 坡度應在百分之五以下。

檢討：本案消防車救災活動空間設於計畫道路上，均順平處理且坡度在5%以下，符合規定。

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：本案建築物外牆開口均於雲梯消防車操作救災空間11M以下，符合規定。

政府相關部門
諮詢方式

內政部國土管理署
電話：(02)8771-2345
地址：台北市松山區八德路2段342號

新北市政府都市更新處
電話：(02)2950-6206
傳真：(02)2950-6552
地址：新北市板橋區漢生東路266號2樓網址：
<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

實施者

都美建設股份有限公司
電話：(02)2811-9966
地址：台北市士林區延平北路五段183巷1號

本案專屬網站：<https://www.dogreat.com.tw/都更專區/化成路案>

簡報結束

敬請指教