

擬訂新北市新店區中正段292地號等 43筆土地都市更新事業計畫案



公聽會



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 2 年 0 6 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



- 本更新單元位於94年3月25日公告之「臺北縣板橋、新店都市更新地區劃定案(新店市捷運新店機廠北側更新地區)」範圍內。





- 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

依循「[都市更新條例施行細則](#)」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前刊登報紙三日(112年06月05日~112年06月07日)。

■ 張貼公告

依循「[都市更新條例施行細則](#)」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，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[112年06月07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(聯絡窗口 分機18，陳小姐)

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

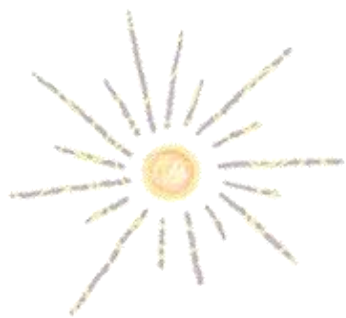
電話：(02)8923-6788 (聯絡窗口 分機214，賴先生)

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(聯絡窗口 分機13，王先生)



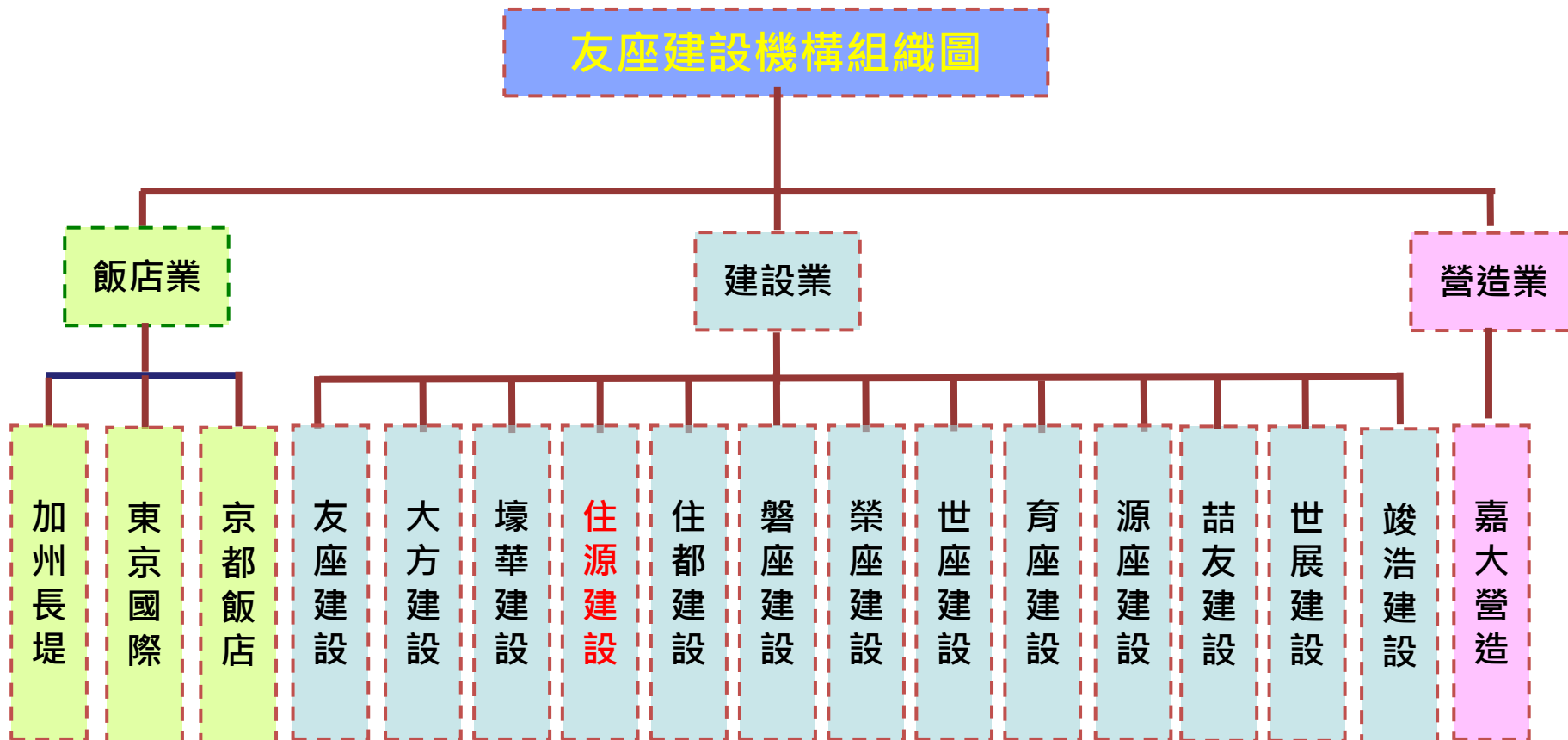
友座建築團隊



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 億豐建設股份有限公司	更新區域 臺北市內湖區	坐落地號 康寧段一小段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坪氣派狂園



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透視



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



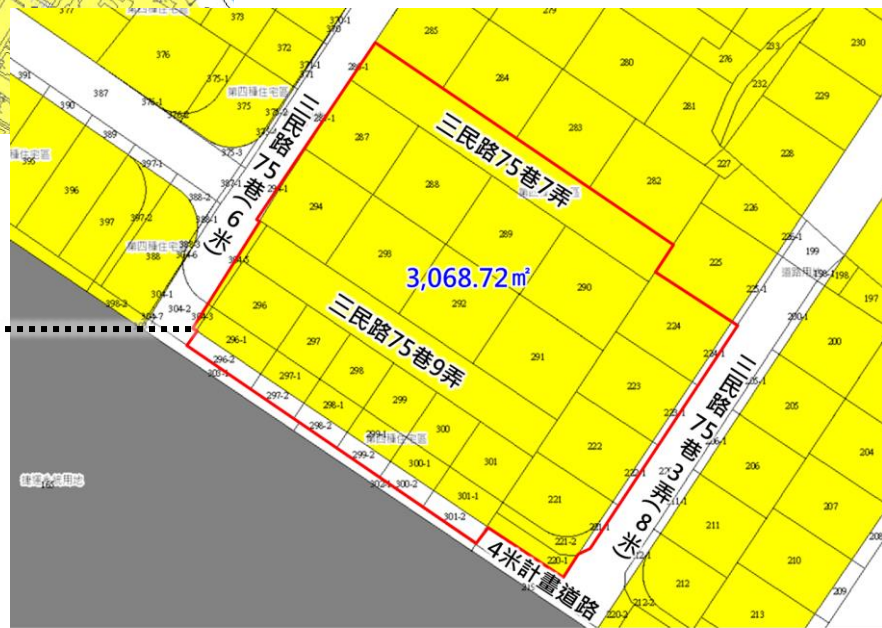


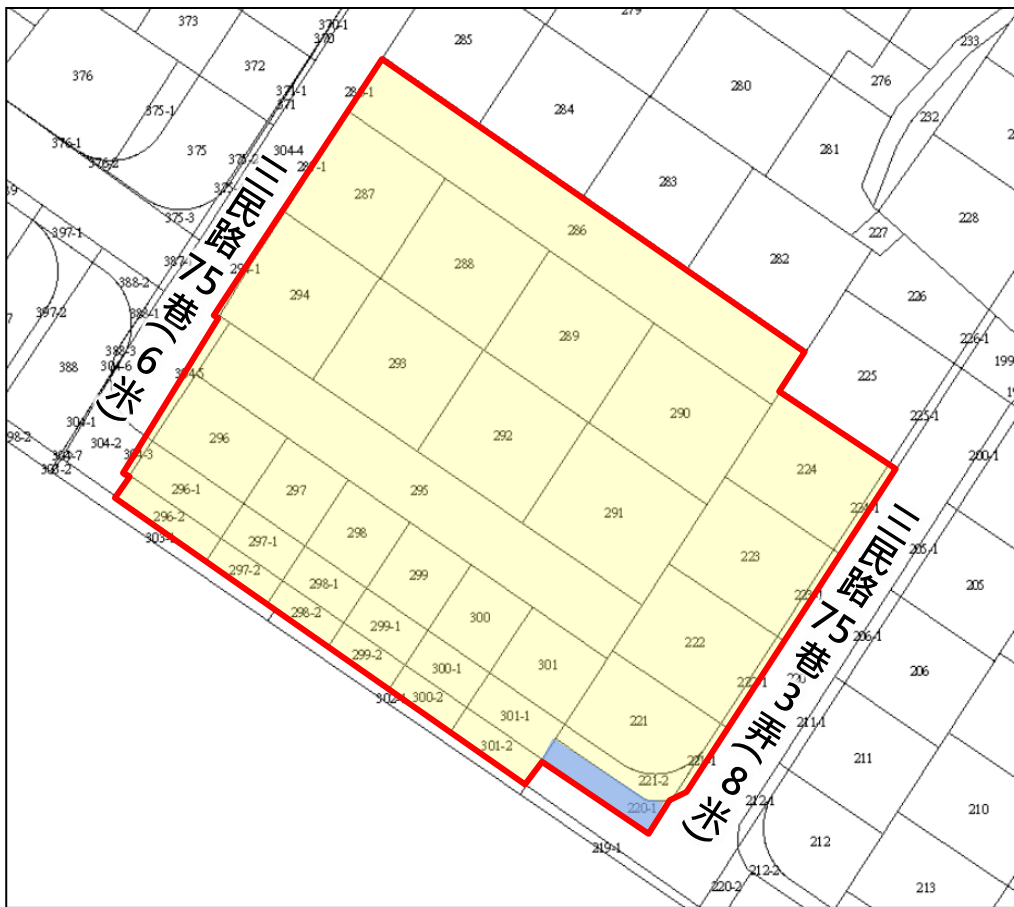
更新單元位置



本更新單元位於新北市新店區三民路75巷及三民路75巷3弄所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元







更新單元範圍

新店區中正段 220-1、221~224、286~301、221-1、221-2、222-1、223-1、224-1、286-1、287-1、294-1、296-1、296-2、297-1、297-2、298-1、298-2、299-1、299-2、300-1、300-2、301-1、301-2、304-3、304-5地號等43筆土地。總面積為3,068.72m²。

更新單元範圍內220-1地號為公有土地，面積為31.78m²，管理單位為澎湖縣望安鄉公所，占更新單元總面積之1.04%，其餘土地均為私有。

圖例

 更新單元範圍

 公有

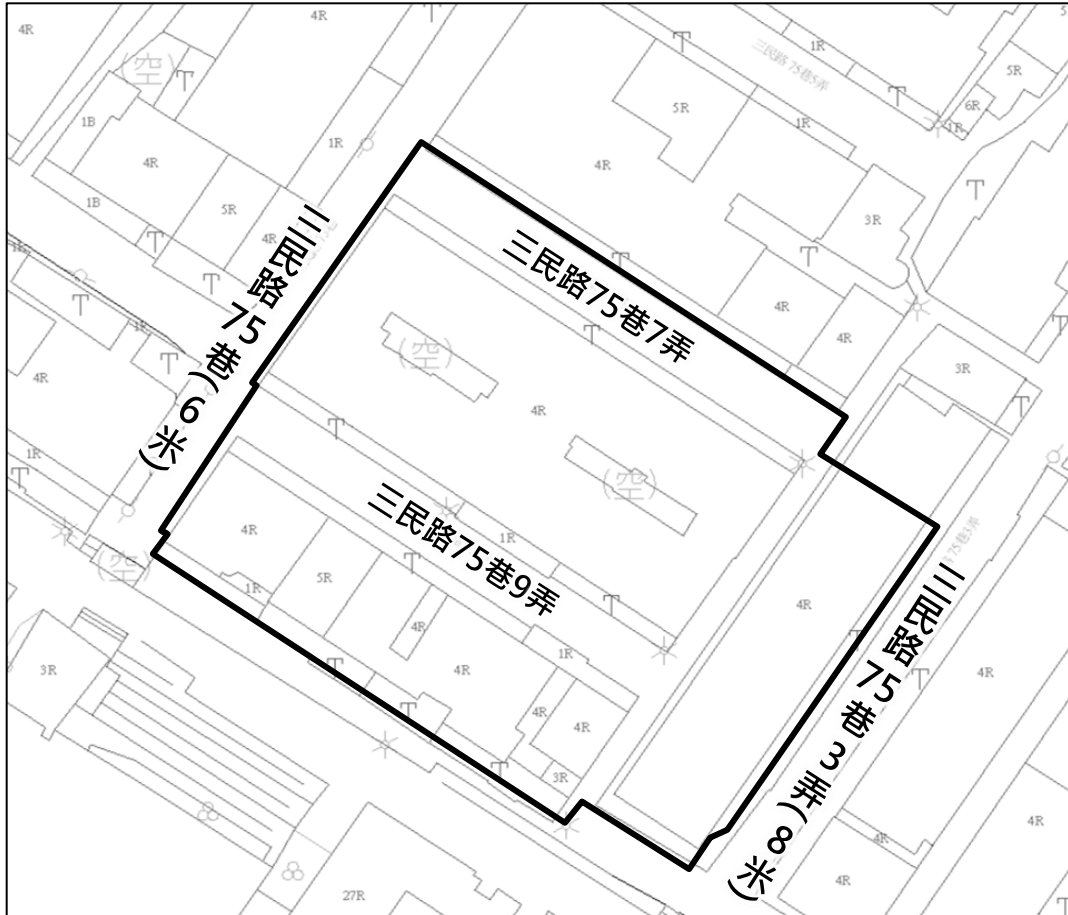
 私有



土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	31.78	1.04	1	1.16
私有土地	3,036.94	98.96	85	98.84
合計	3,068.72	100.00	86	100.00



- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾48年之4層樓鋼筋混凝土建築物，包含部分鐵皮、棚架建築物；均為住家使用。





■ 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫**公開展覽期滿**時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

※請核對
 1. 所有權人姓名
 2. 土地及建物資料
 ※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂新北市新店區中正段 292 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫同意書
 本人 同意參與由 住源建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市新店區中正段 292 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
採權利變換方式實施：
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率： %
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率： %
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率 %

三、同意參與土地及建物權利範圍。

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落 地號	地段			
	小段			
樓地 板面 積 (m ²)	地號			
	建物層次/總樓層次			
樓地 板面 積 (m ²)	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共有部 分	面積(C)		
		權利範圍(D)		
	持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)				
持有面積(m ²)(A+B+E)*F				

以上雙指錄內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)： (簽名並蓋章) 統一編號：
 聯絡地址： 聯絡地址：
 聯絡電話： 聯絡電話：

中華民國 年 月 日

注意事項：
 1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新店區中正段 292 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔除攤之比率計算之。
 4. 權利價值分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之總額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
 6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



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)	86	3,068.72	82	6,321.31
公有(a)	1	31.78	0	0
私有(b=A-a)	85	3,036.94	82	6,321.31
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	85	3,036.94	82	6,321.31
事業計畫法定門檻%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

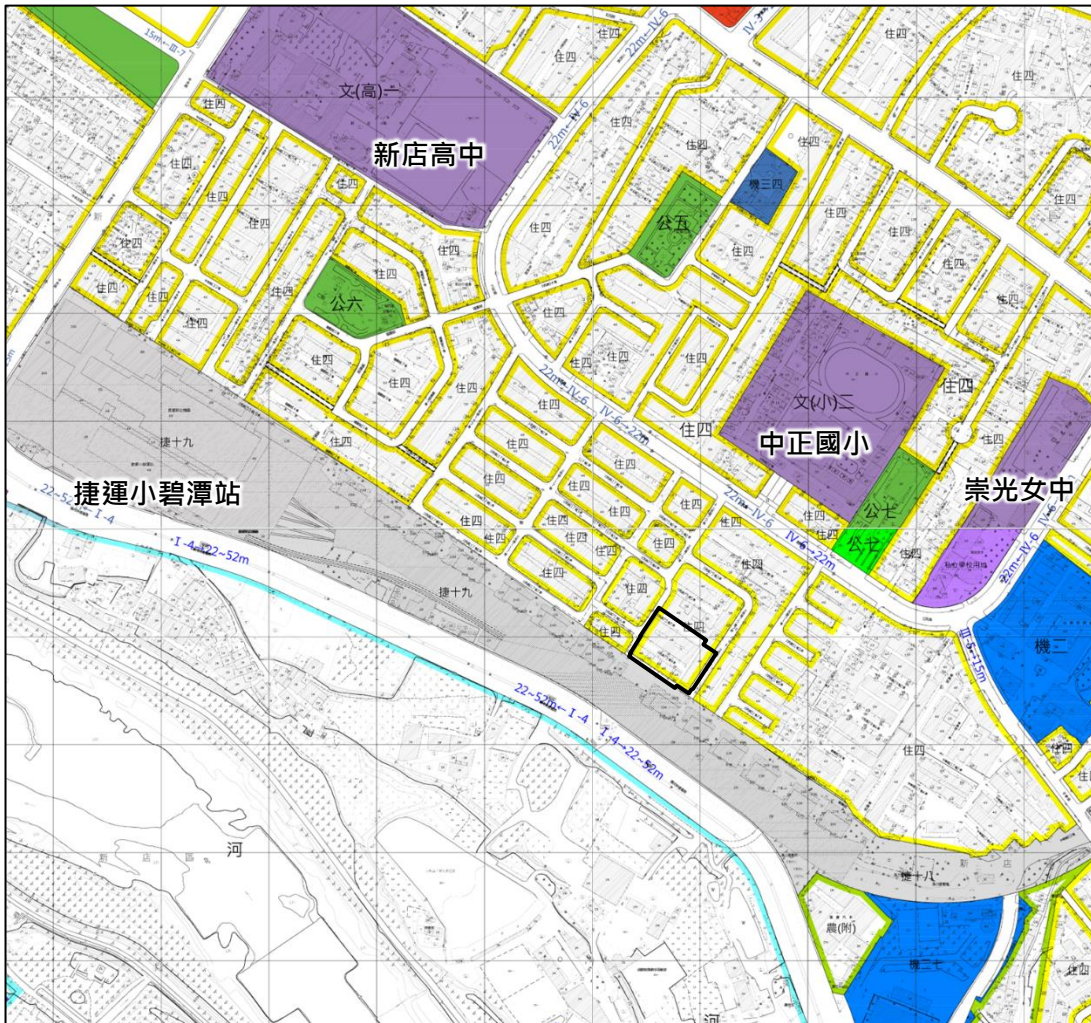
須符合都市更新條例第37條規定：

其餘更新地區，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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。



(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



圖例

- 更新單元範圍
- 住四 第四種住宅區
- 農 農業區
- 文(小) 文小用地
- 文(高) 文高(職)用地
- 私 私立學校用地
- 機 機關用地
- 公 公園用地
- 捷 捷運系統用地

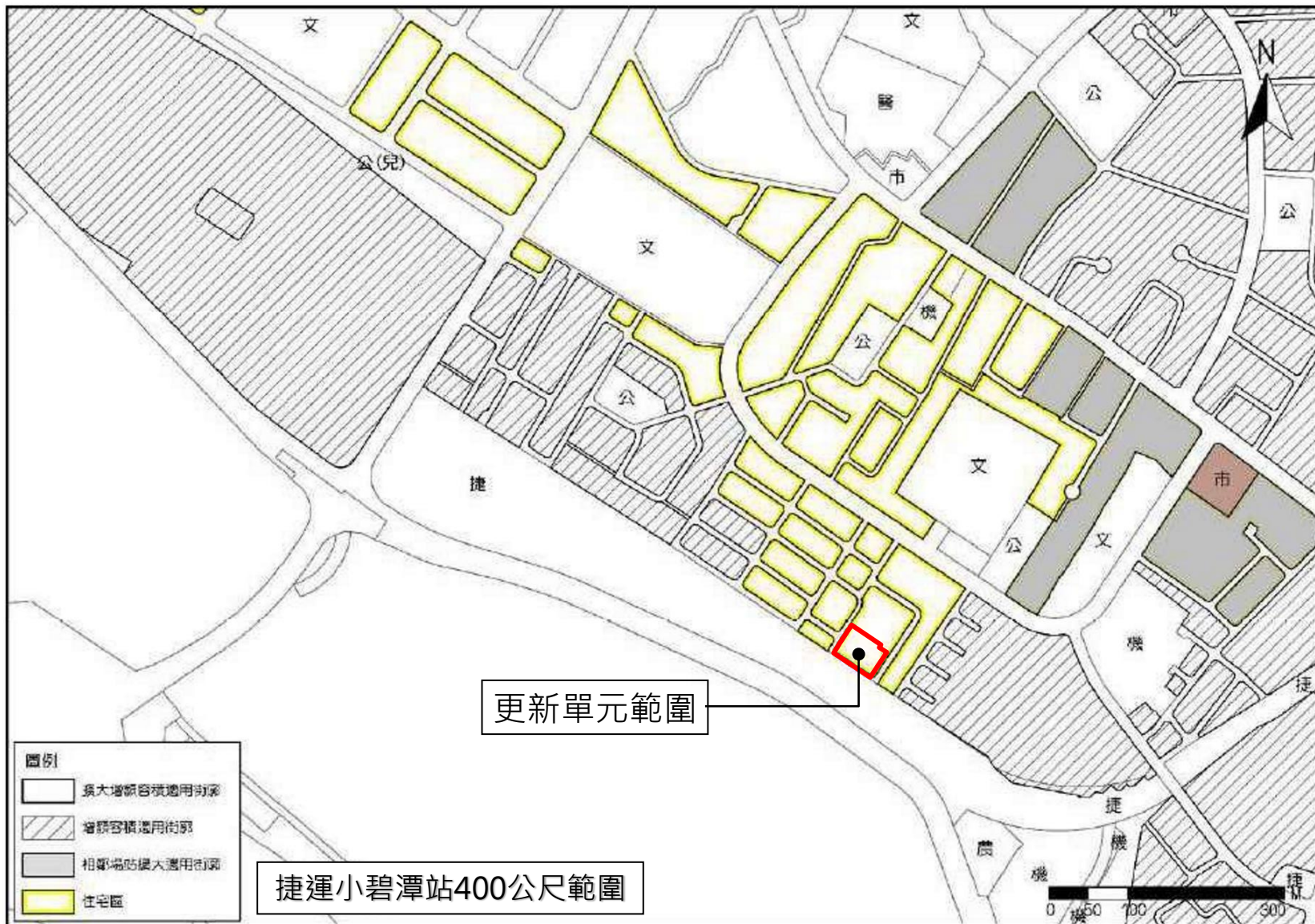


使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
第四種住宅區	2,898.04	50%	300%
道路用地	170.68		
合計	3,068.72		



(110/11/04)變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點 (配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略) 案

與都市計畫之關係





■ 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

- ▶ 本案鄰近捷運小碧潭站，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	結構安全性能評估：未達最低等級(本項以實際申請結果為準)	7.84%	681.42
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6%	521.64
	第12條	無障礙環境設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：第二級	3%	260.82
	第13條	建築物耐震設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：第三級	2%	173.88
	第14條	時程獎勵：劃定應實施更新之地區修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核	10%	869.41
	第15條	規模獎勵：土地面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ² ：基準容積百分之五；每增加100m ² ，另給予基準容積百分之零點三	5.20%	452.09
地方	第2條	<ul style="list-style-type: none"> 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，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八公尺，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，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百分之十。 	15%	1,304.11
	第6條	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達四層樓以上者，得給予容積獎勵。	1.96%	170.35
更新容積獎勵合計(上限50%)			以上限50%申請(51.00%)	4,347.06
容積移轉 (合計24.70%)		都更一箭	10.00%	869.41
		區內容移	5.89%	512.04
		區外容移	8.81%	766.00
申請容積獎勵總計			74.70%	6,494.51

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。

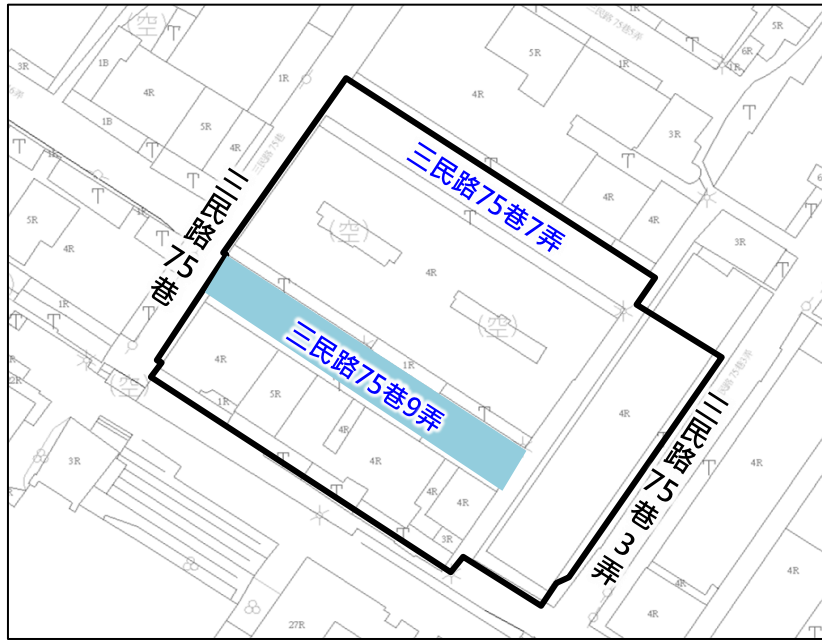


■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

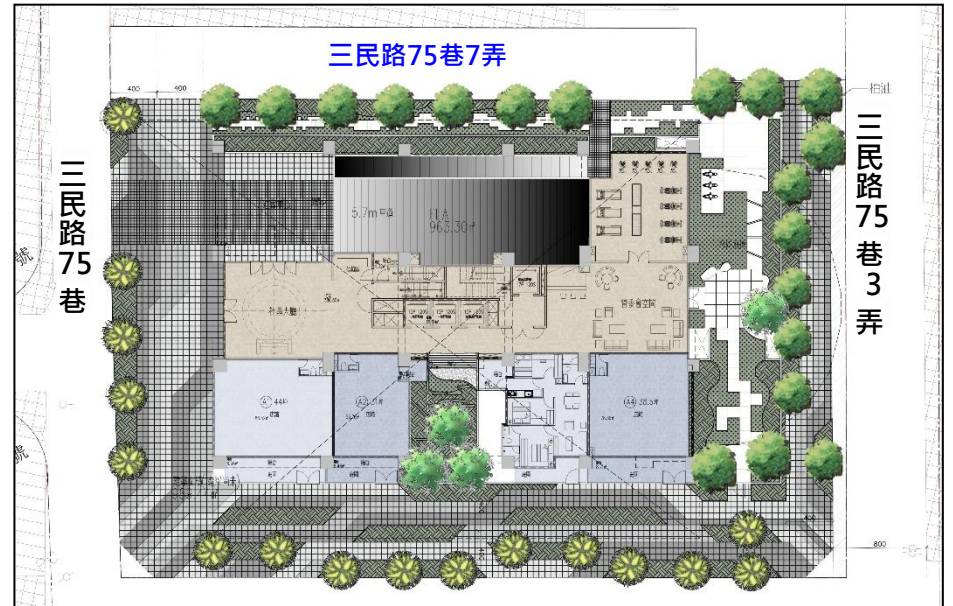
本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



一、更新前

(一) 新北市都市更新審議原則：

1. 三民路75巷9弄屬全部位於都市更新範圍內，擬申請全部廢止。
2. 三民路75巷7弄與基地北側鄰地共同出入使用，故更新後仍維持通行使用。



二、更新後

現有巷道(三民路75巷9弄)配合整體開發廢止，土地使用效益提升並活化土地使用彈性，營造優質舒適的生活環境。



本案將協助取得並開闢更新單元範圍內道路用地，面積170.68 m²，並作為本案容積移轉使用。





■ 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(信託範圍不含公有土地權利範圍)。



■ 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，租金水準以一樓800元/坪/月，二樓以上600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。



■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案範圍內220-1地號部份土地屬公有土地，面積共計為31.78m²，管理機關為澎湖縣望安鄉公所，依都市更新條例及權利變換實施辦法參與本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

若更新後應分配價值未達最小分配單元價值，則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)。



- (1) 地下5層、地上23層
- (2) 1樓為一般零售業。
- (3) 建蔽率34.37%
容積率 524.01%
- (4) 店鋪9戶、住宅236戶
- (5) 汽車197部、機車216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、都市更新基金(一箭)	169,614.20
	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、新建住宅性能評估(結構安全及無障礙環境)	858.18
	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	9,032.63
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	8,987.15
	稅捐	印花稅、營業稅等	5,620.79
	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	50,284.61
	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	8,833.26
	共同負擔費用(萬元)		253,230.83
共同負擔比例		54.05%	

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。



■ 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、無障礙環境設計及結構安全獎勵，將依相關規定分別提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%提列，共計1,681,399元，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，固著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	基地鄰近小碧潭站，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197席汽車、216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	113年		114年	115年								118年		119年									
		8月	9月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10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)2932-7899 (聯絡窗口 分機18，陳小姐)
聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓
安邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 分機214，賴先生)
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
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
- 三、本案計畫內容與最新動態網站
<https://youdraw.com.tw/%e9%83%bd%e6%9b%b4/>
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>
- 五、內政部營建署/都市更新入口網
<https://twur.cpami.gov.tw/>



建築規劃設計



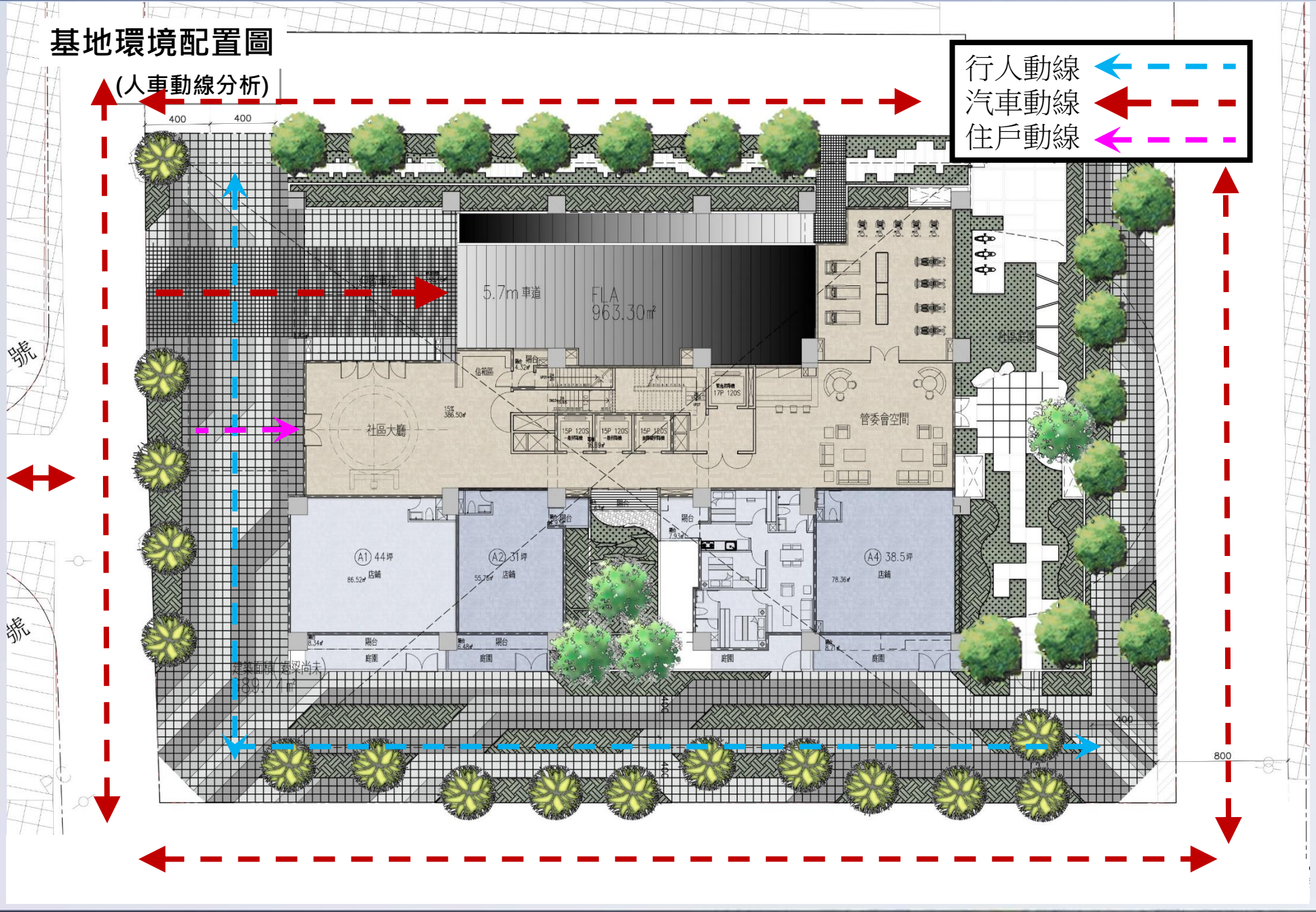
基地法規分析

項 目		備 註
計劃範圍	新店區中正段 287、288、289、290、291、292、293、294、296、296-1、297、297-1、298、298-1、299、299-1、300、300-1、301、301-1、220-1、221、221-2、222、223、224、286、295、304-3、304-5、223-1、224-1、286-1、287-1、294-1、296-2、297-2、298-2、299-2、300-2、301-2、221-1、222-1 共 43 筆地號	
更新單元面積	3068.72 m ²	第四種住宅區：50%·300%
允建建築面積	2898.04 m ²	2898.04×50%=1449.02 m ²
A：法定容積面積	8694.12 m ² (300%)	
申請容積獎勵面積		
A1：都市更新獎勵	2898.04*300%*50%=4347.06 m ² (50%)	
A2：容積移轉	2898.04*300%*14.7% = 1278.04 m ² (14.7%)	
A3:TOD 增額容積	2898.04*300%*10%=869.41 m ² (10%)	
允建容積總計面積	A+A1+A2+A3 = 15188.63 m ² (524.10%)	法容+都更獎勵+容積移轉+TOD 增額容積
設計容積面積	15188.63 m ² (524.10%)	法容+都更獎勵+容積移轉+TOD 增額容積
建築量體	地上 23 層 1 棟 地下 5 層	
建物高度	地上：79.30M；地下：18.60M	
總樓地板面積	28819.91 m ²	地上層+地下層+屋突物
單元戶數	216 戶	
建物用途	1F：一般零售業、集合住宅 2-23F: 集合住宅	
停車位數量	汽車：197 部·機車：216 部	
地下室開挖率	1787.82 m ² (61.69% < 61.73%)	法定開挖率 61.73%

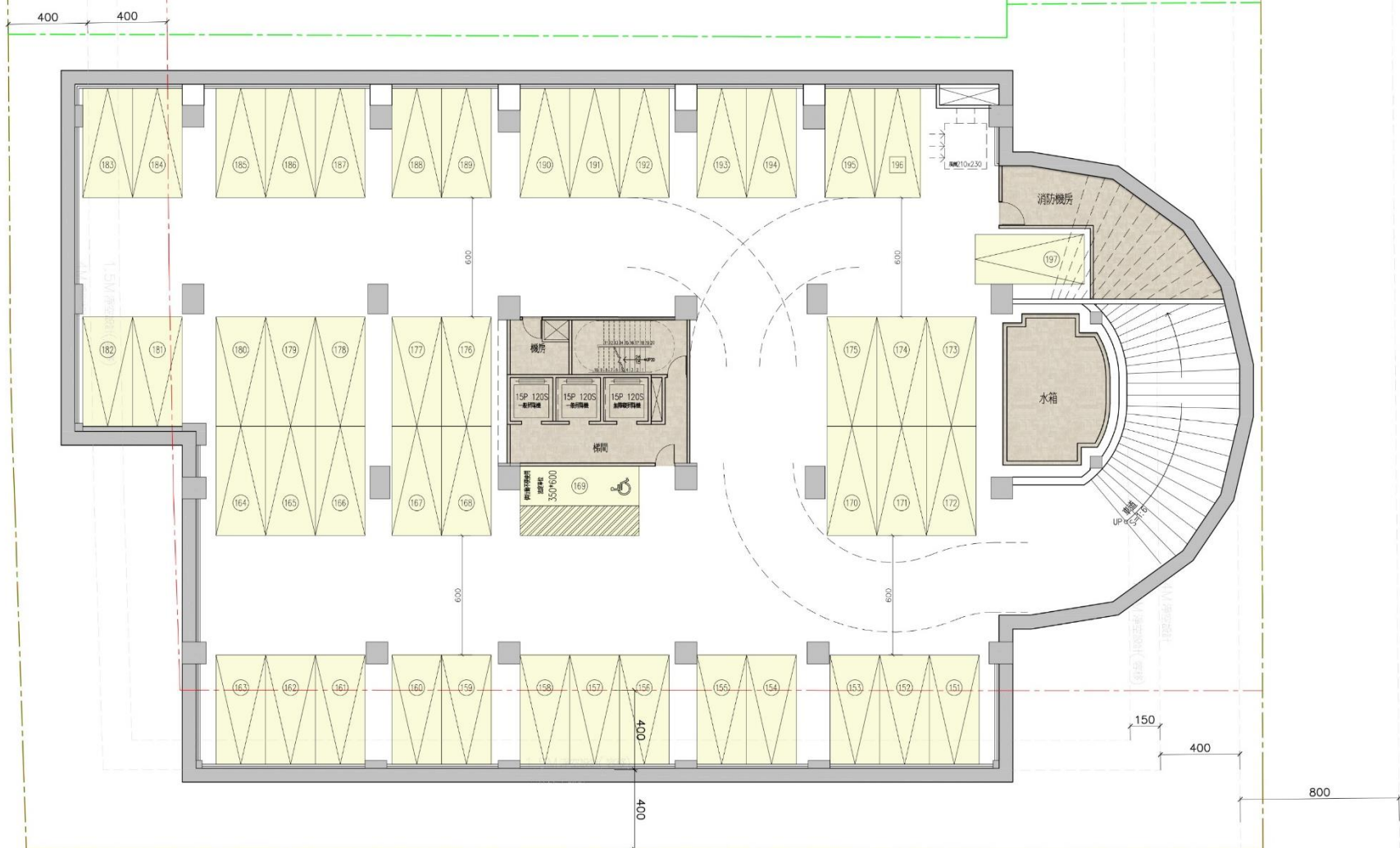
基地環境配置圖

(人車動線分析)

行人動線 ← - - - 藍色
 汽車動線 ← - - - 紅色
 住戶動線 ← - - - 紫色

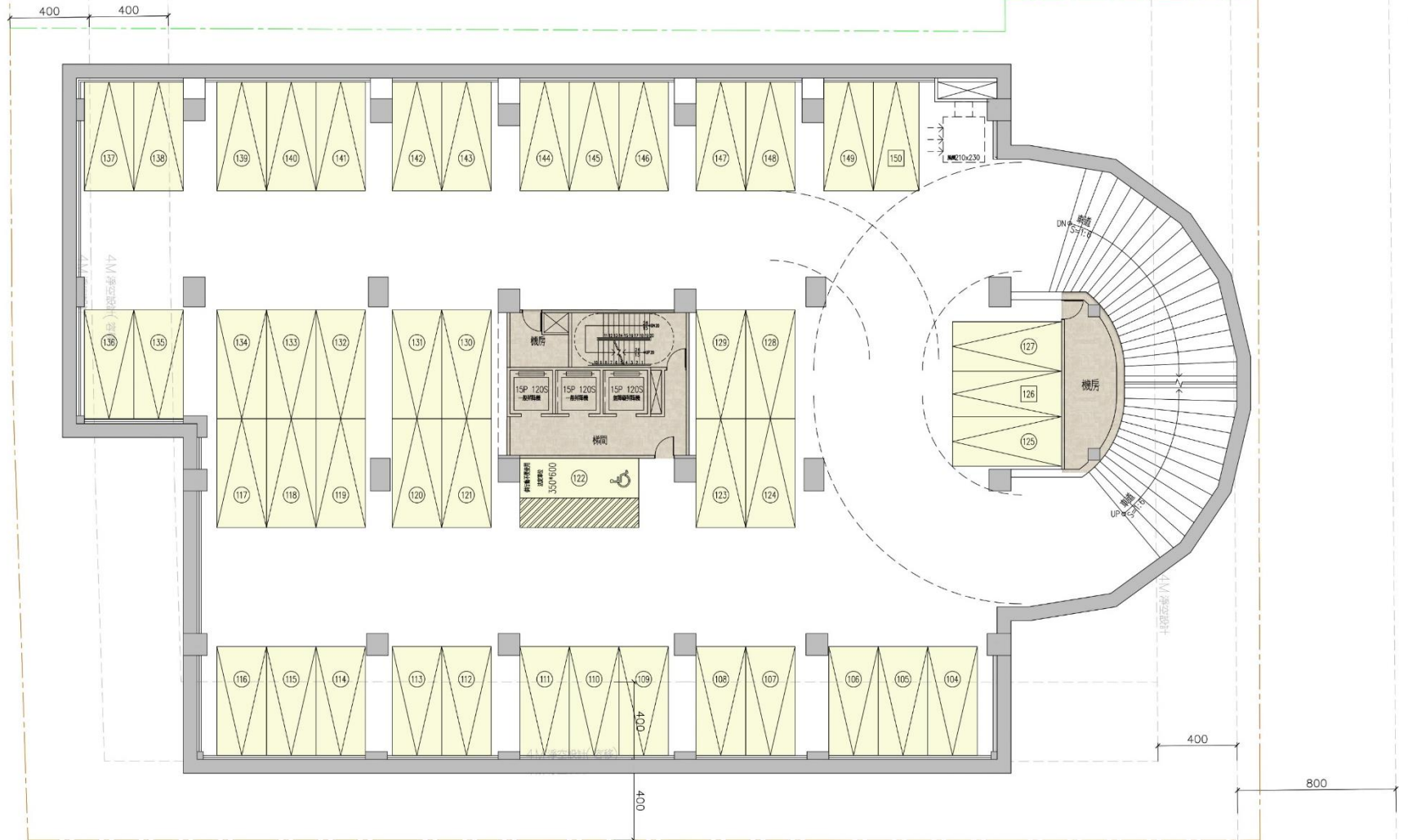


建築平面圖



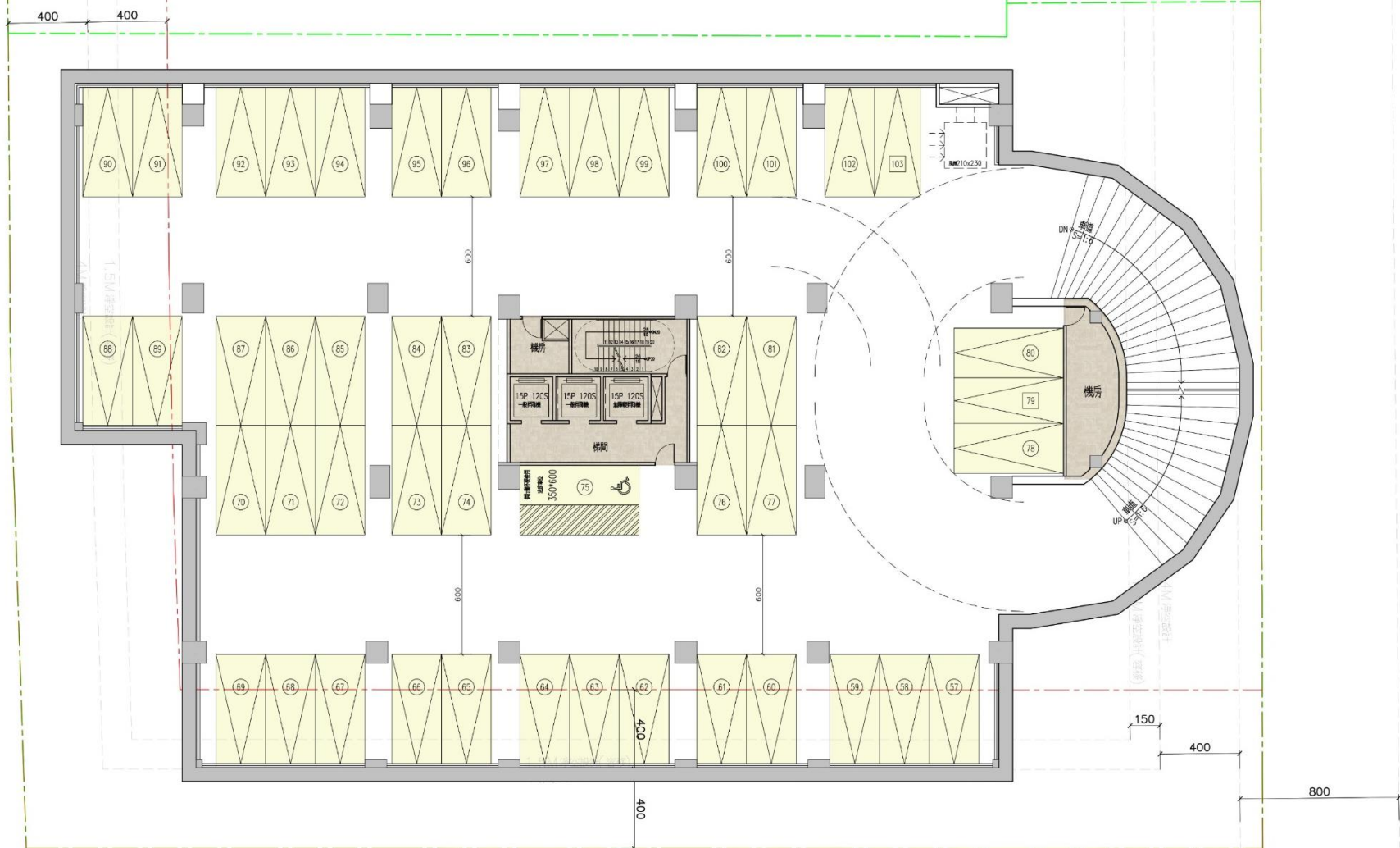
地下五層平面圖

建築平面圖



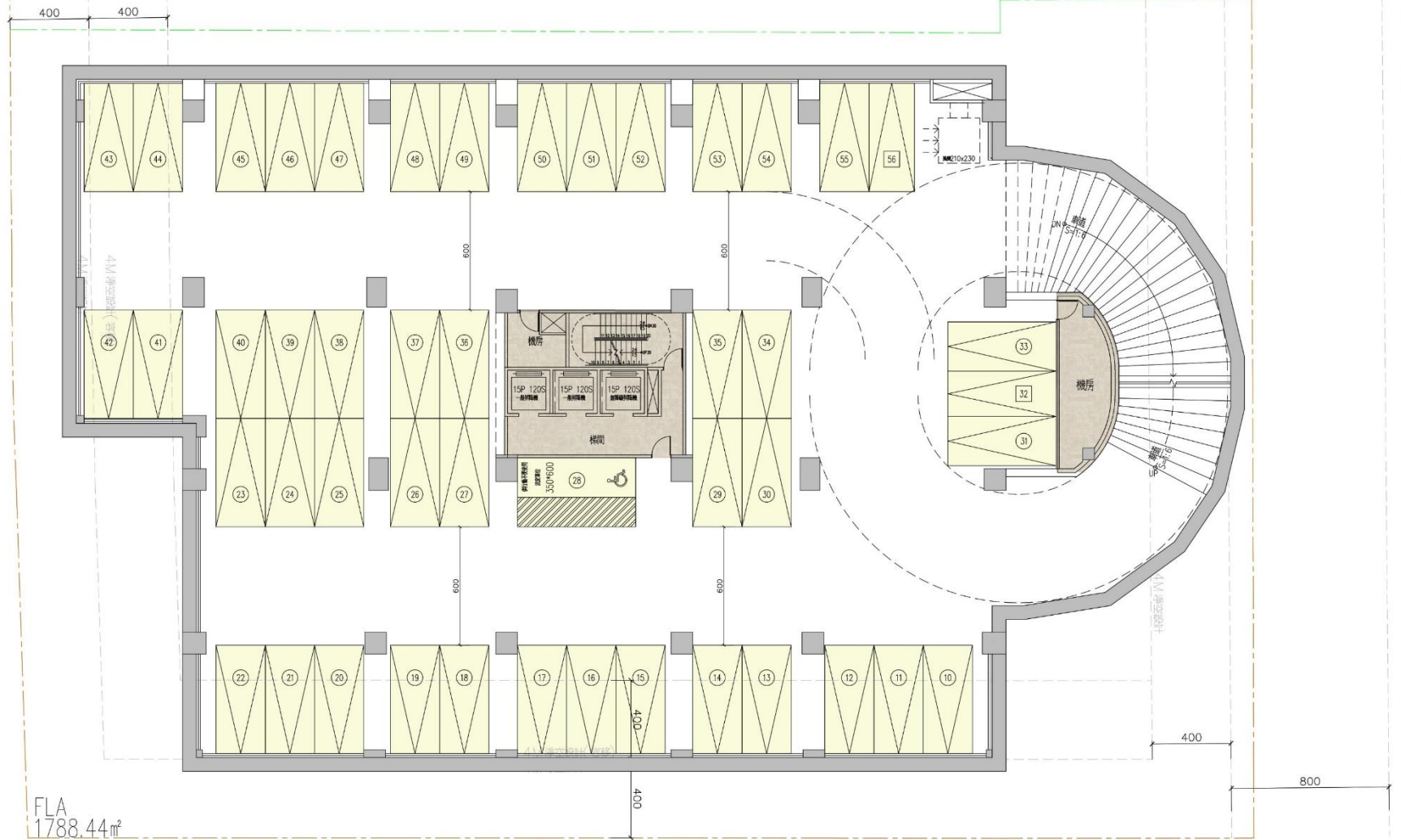
地下四層平面圖

建築平面圖



地下三層平面圖

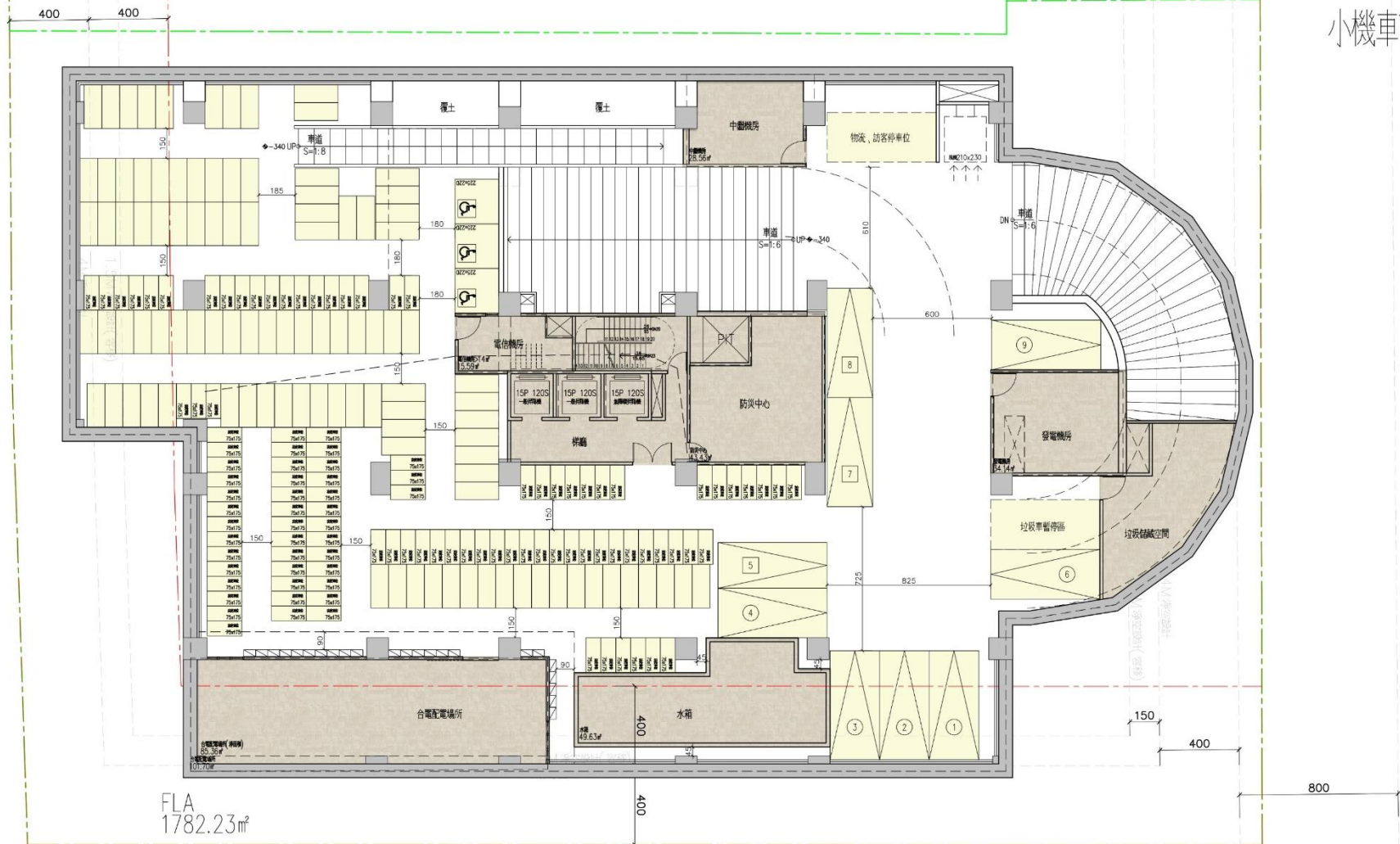
建築平面圖



地下二層平面圖

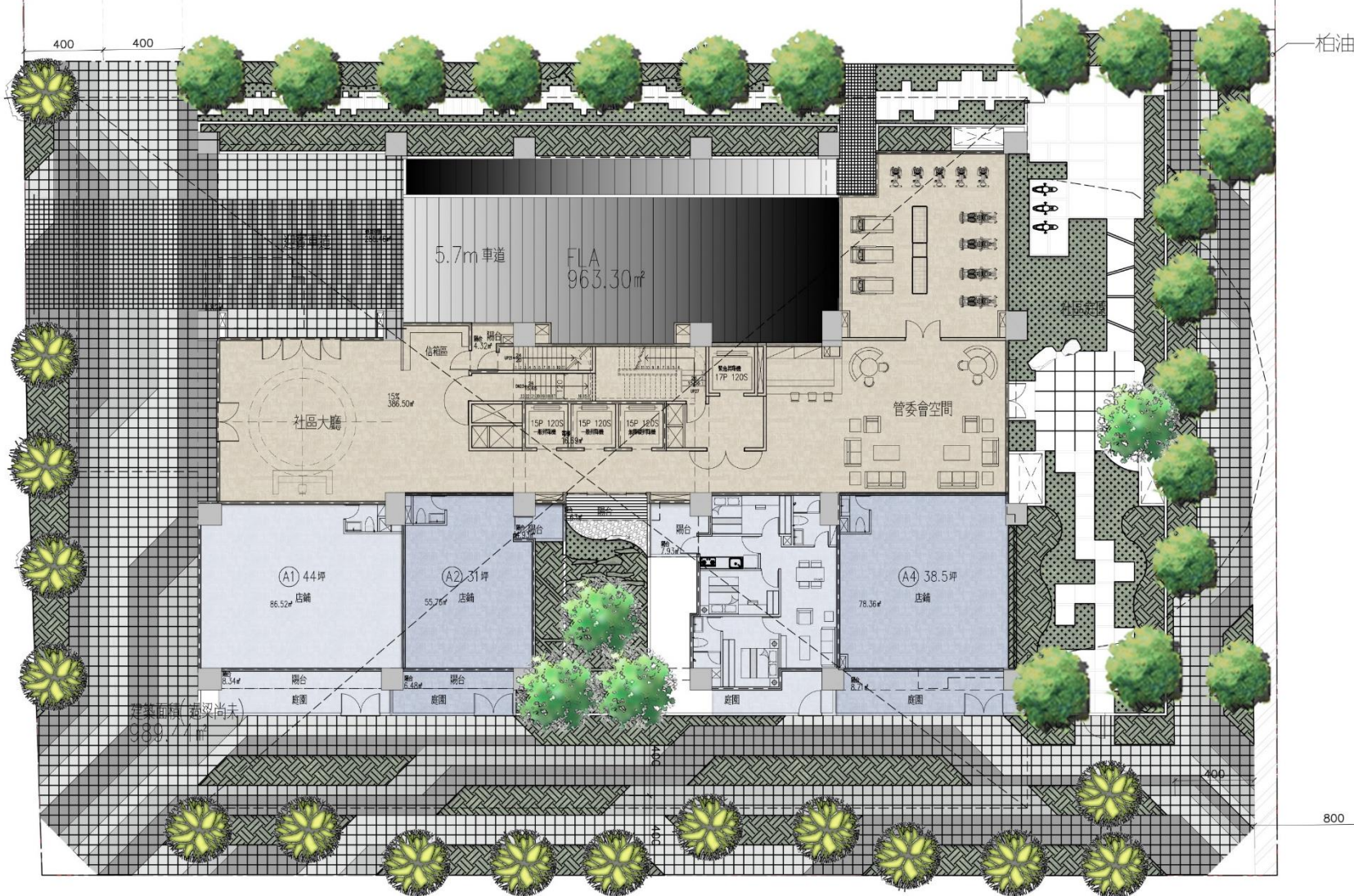
建築平面圖

大機車104
小機車106



地下一層平面圖

建築平面圖



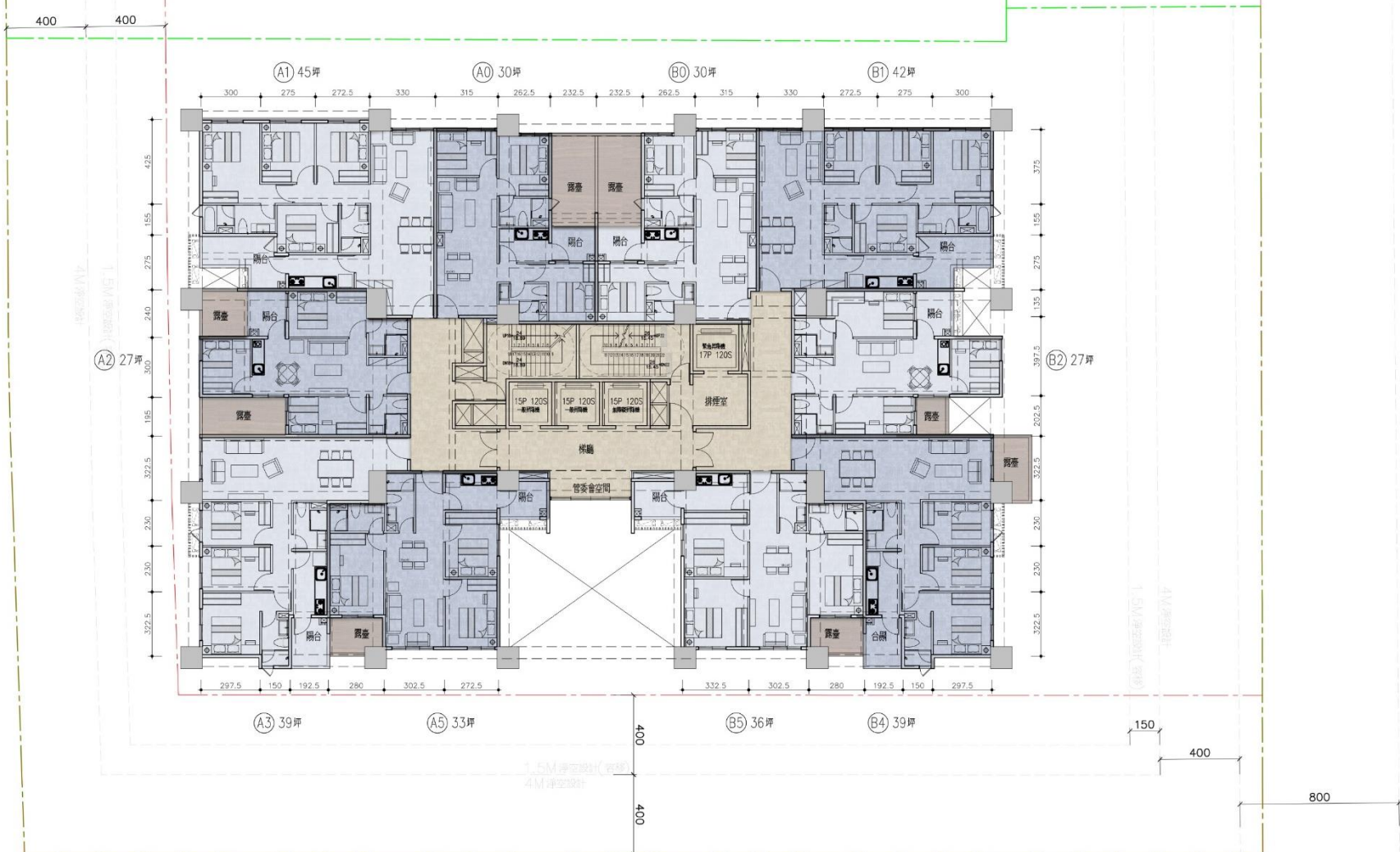
地上一層平面圖S:1/200

建築平面圖



地上二層平面圖S:1/200

建築平面圖



地上三層平面圖S:1/200

建築平面圖



地上四至十四層平面圖S:1/200

建築平面圖



地上十五層平面圖S:1/200

建築平面圖



地上十六層平面圖S:1/200

建築平面圖



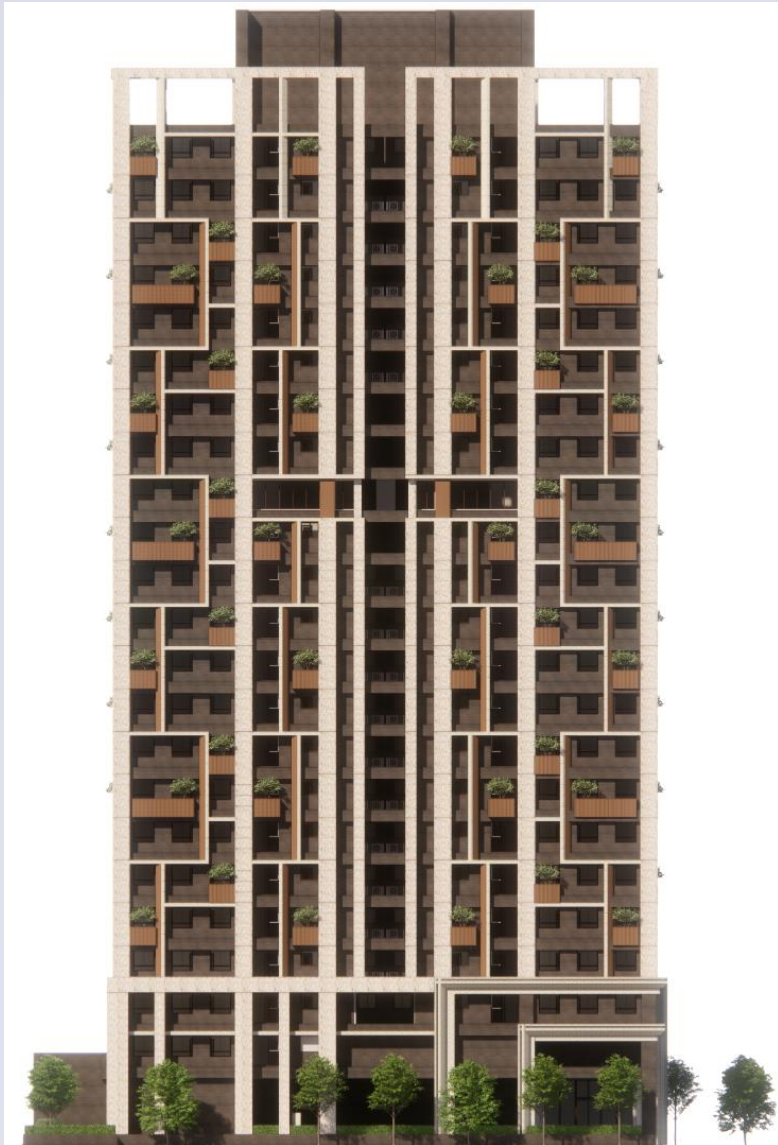
地上十七至二十二層平面圖S:1/200

建築平面圖

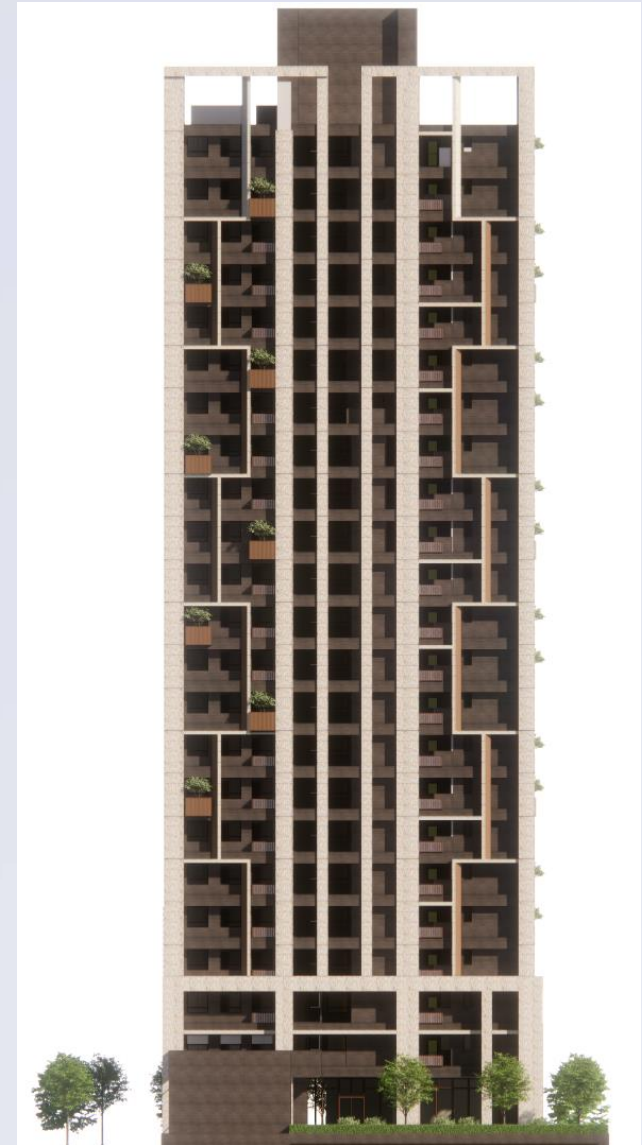


地上二十三層平面圖S:1/200

建築立面圖



正向立面

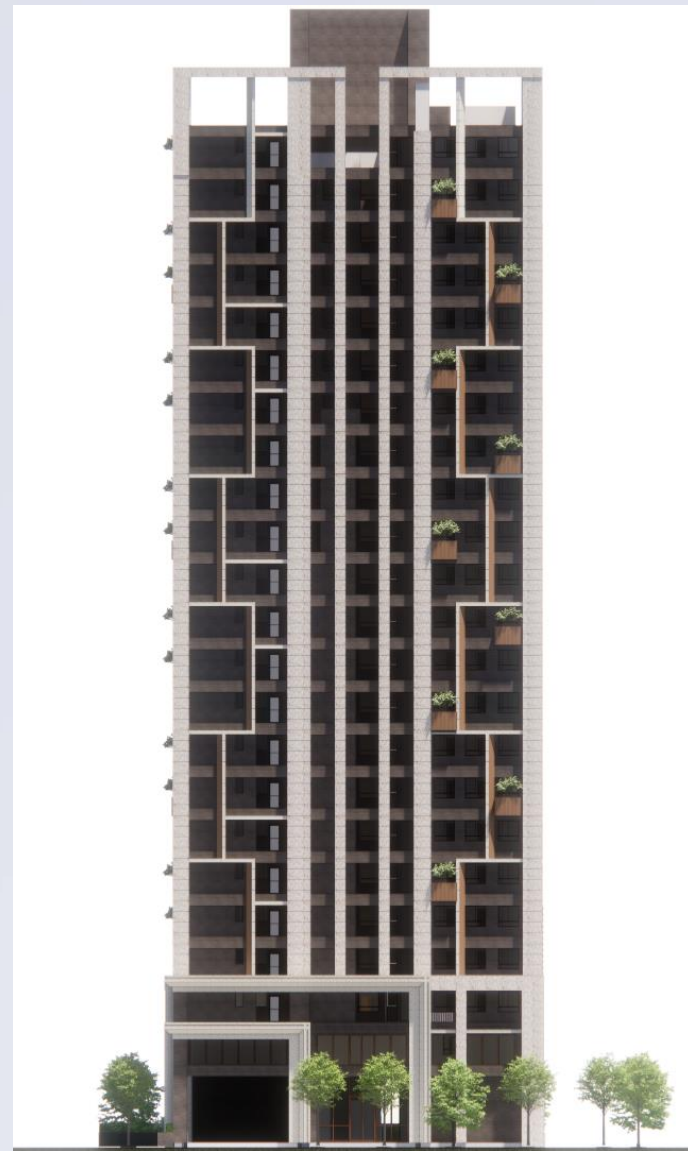


左向立面

建築立面圖



背向立面



右向立面

建築透視模擬圖



建築透視模擬圖



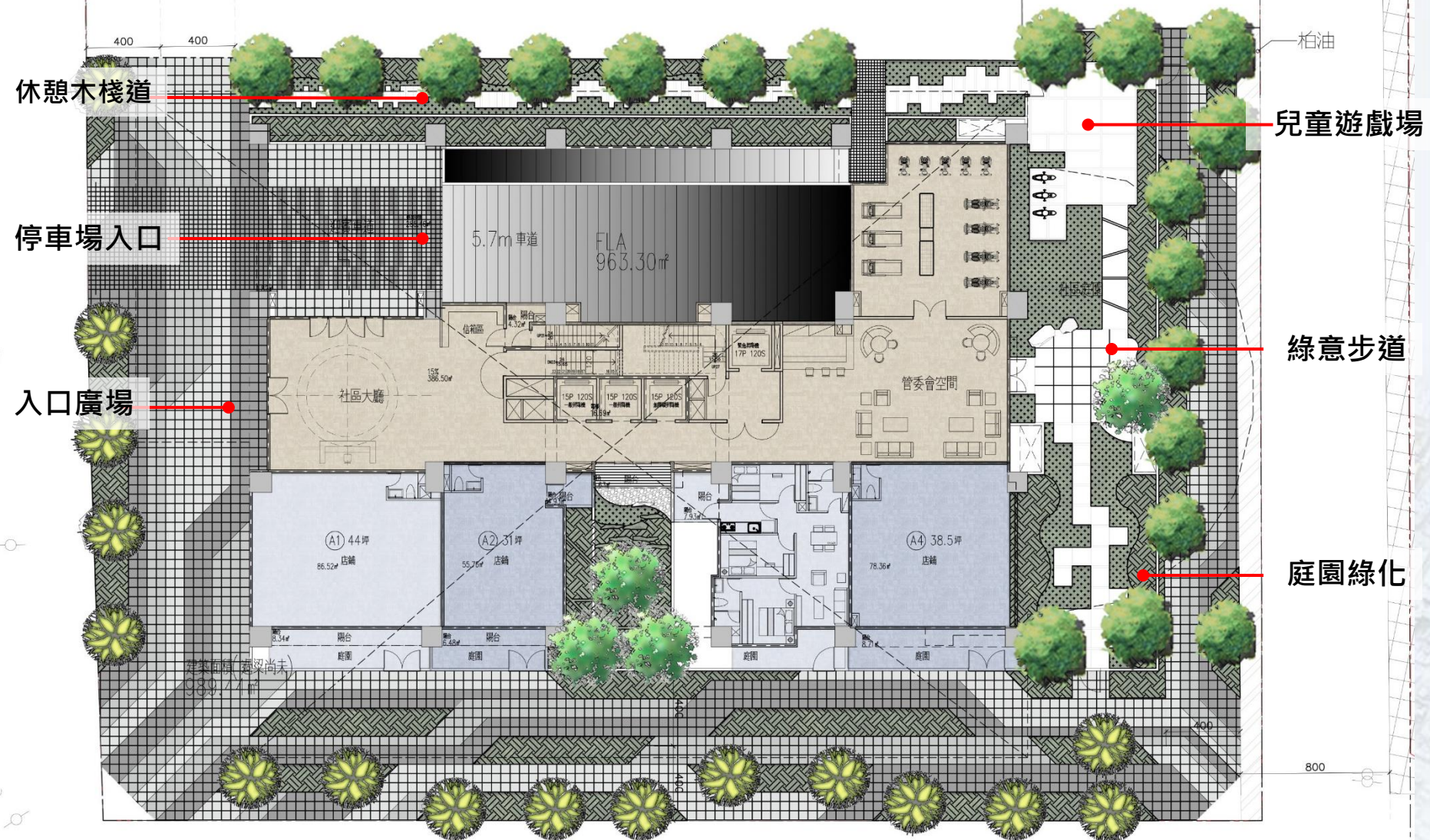
建築透視模擬圖





景觀規劃

全區景觀平面圖

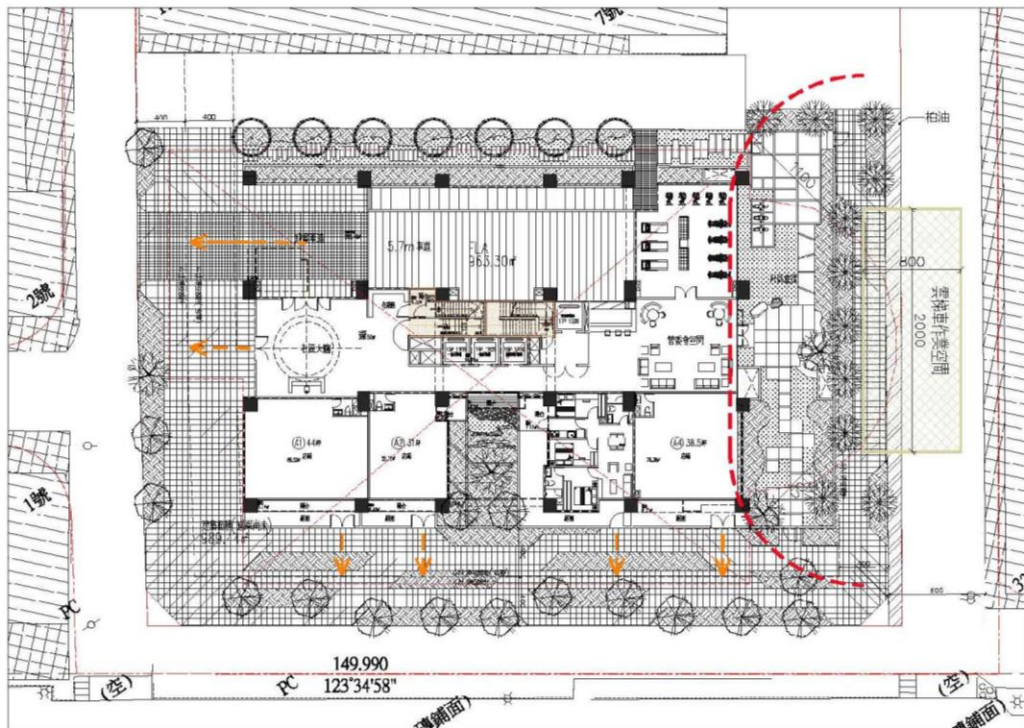


消防救災地面層平面圖

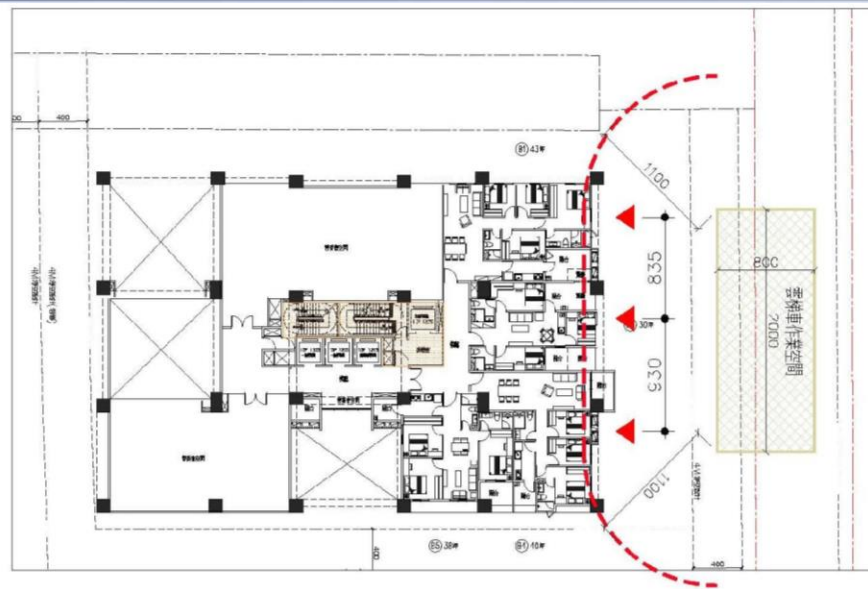
8m x 20m 雲梯車作業空間

安全梯

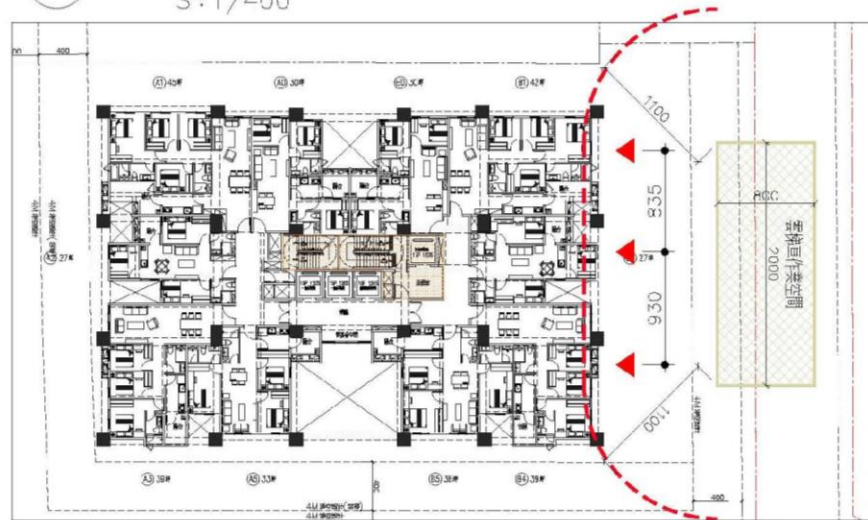
逃難方向



一層平面圖
S:1/400



二層平面圖
S:1/400



四至十層平面圖
S:1/400

謝謝！



敬請指教