

議程	主講者
簽到	
主席致詞	實施者：永陞建設股份有限公司
主管機關致詞	新北市政府都市更新處
來賓致詞	中和區公所、明穗里辦公處 民安里辦公處、嘉新里辦公處、 民享里辦公處、學者專家
更新規劃簡報 建築設計簡報	邑相更新規劃股份有限公司 呂建勳建築師事務所
相關討論	所有權人及相關權利人
來賓指導	中和區公所、明穗里辦公處 民安里辦公處、嘉新里辦公處、 民享里辦公處、學者專家
主管機關指導	新北市政府都市更新處
散會	

擬訂新北市中和區三民段646-1地 號及員山段938-5地號等25筆土地 都市更新事業計畫案 自辦公聽會

實 施 者：永陞建設股份有限公司

規劃單位：邑相更新規劃股份有限公司

設計單位：呂建勳建築師事務所

簡報大綱

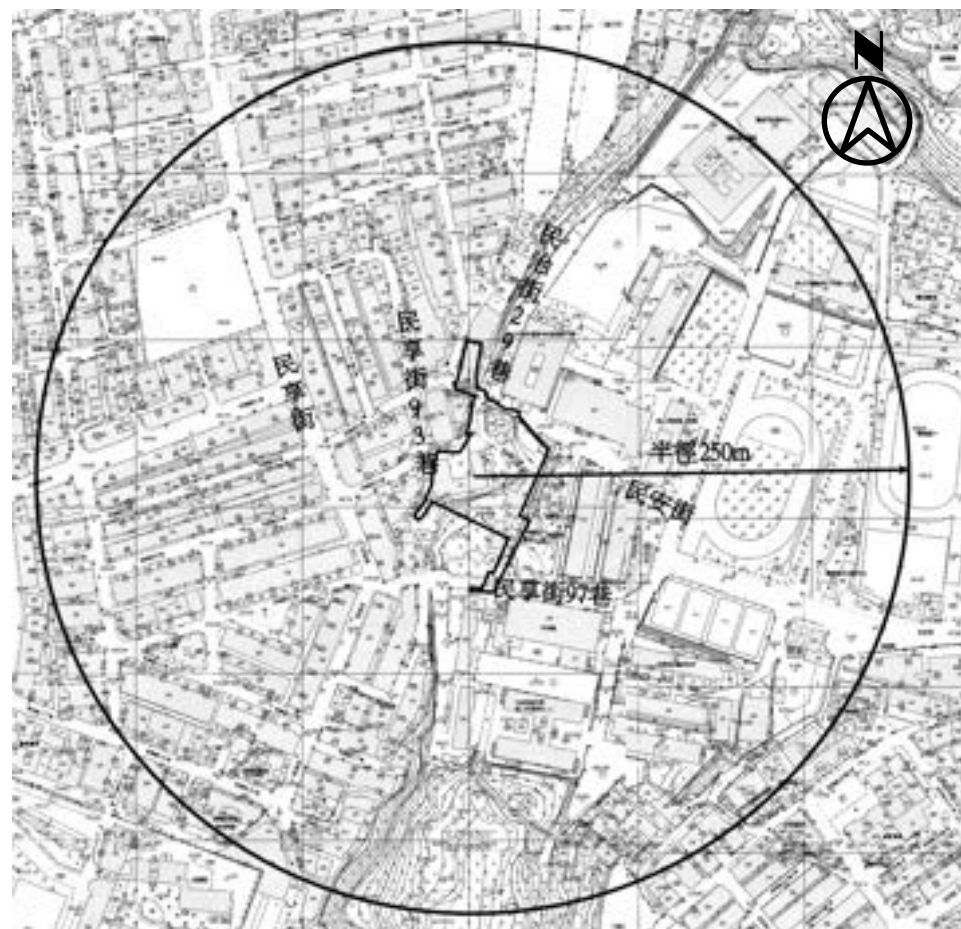
- 壹、辦理緣起與法令依據
- 貳、基地現況分析
- 參、實施方式說明
- 肆、事業計畫說明
- 伍、建築設計說明

辦理緣起

- 現有建物老舊，**結構耐震係數不足**，擬透過都市更新改善居住環境
- 114/3/21 雙掛號寄發開會通知、張貼公告於里布告欄、市府及本案網站
- 114/3/21~23登報三日
- 114/4/1 事業計畫公聽會

計畫地區範圍

新北市中和區民享街93巷東側及民享街97巷以北所圍範圍，為一非完整街廓。



更新單元地形圖



更新單元

法令依據

- 依據「**都市更新條例**」第32條：舉辦**公聽會**、聽取民眾意見；主管機關**電腦網站刊登**公告文
- 依據「**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；公聽會之日期及地點，應於十日前**刊登新聞紙三日**。
- 依據「**都市更新條例**」第24、25、37條：計算**同意比率**
- 依據「**都市更新條例**」第22、23、32、37條：申請**劃定更新單元**並逕行**擬訂事業計畫**報核。
- 依據「**都市更新條例**」第43條：都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經**全體土地及合法建築物所有權人同意**者，得以**協議合建**或其他方式實施之。

劃定基準

- 依據「**新北市都市更新單元劃定基準**」第11點第三項：更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制，符合都市更新**耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全**認定辦法第三條規定。

土地坐落

新北市中和區三民段646-1地號
及員山段938-5等25筆土地，土
地面積為4,251.83m²。

土地使用分區

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
住宅區	4,251.83	50%	300%



更新單元地籍及都市計畫圖  更新單元

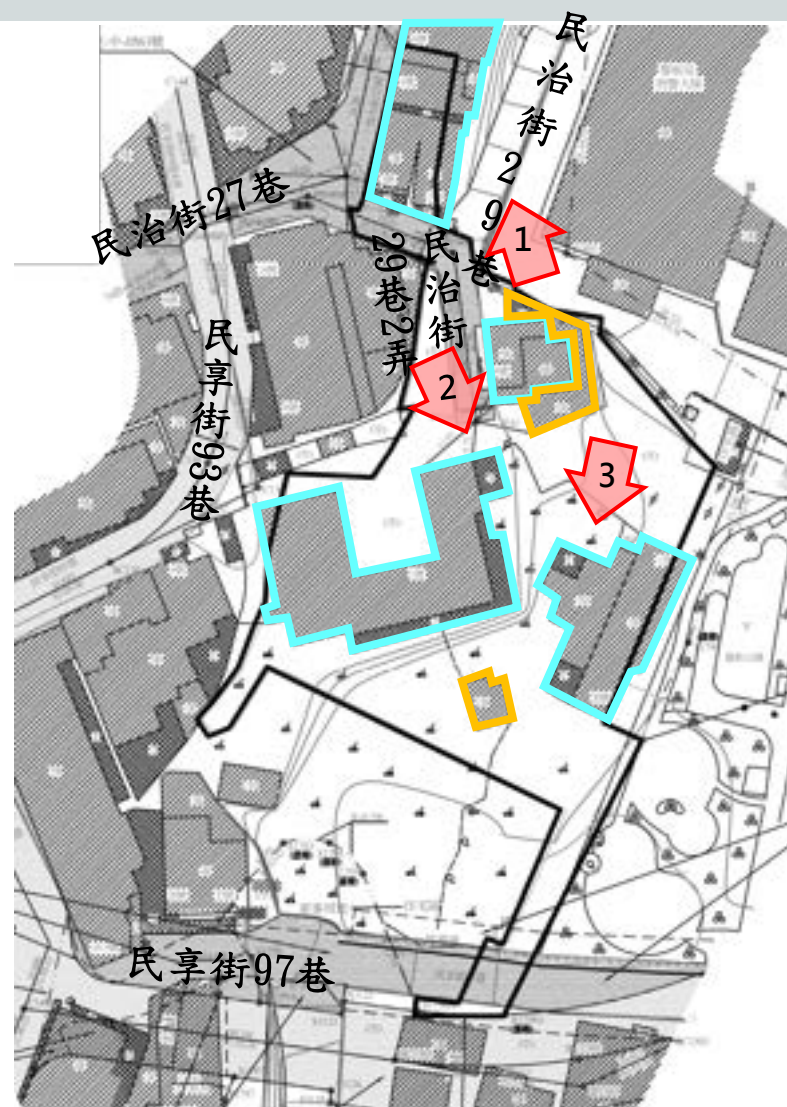
公有土地分布

土地權屬/ 管理機關		土地面積 (m ²)	比率	人數	比率
公有地	國有/財政部國有財產署	481.27	11.319%	1	8.33%
	國有/國防部軍備局	0.13	0.003%		
私有地		3,770.43	88.678%	11	91.67%
總面積		4,251.83	100.00%	12	100%



建物現況

- 本案地上包含中和區三民段及員山段等**8筆建號**，合法建築物面積計**930.96m²**。
- 本案範圍內另包含4棟合法建築物、**2棟其他土地改良物**。
- 本案現況為**2層至5層**之加強磚造及鋼筋混凝土造建築物**為住宅使用**。



更新單元地形圖

- 更新單元
- 合法建築物
- 其他土地改良物

計畫目標

- 促進土地合理利用、復甦都市原有機能
- 改善現況窳陋環境、美化整體都市景觀
- 加強社區防災規劃，建構安全生活空間
- 落實都市更新政策，增進整體公共利益

與都市計畫之關係

- 本案位於新北市政府108年10月24日公告之「**變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案**」之範圍內，土地使用強度及使用組別均依此案檢討。



同意比率、同意書簽署之意義及相關權益事項

- 依據「**都市更新條例**」第24、25、37條計算同意比率
- 依據「**都市更新條例**」第37條規定，各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有**民法**第88條、第89條、第92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(**協議合建者**)。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	4,251.83	11	930.96	7
公有 (a)	481.40	1	0	0
私有 (b=A-a)	3,770.43	10	930.96	7
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	3,770.43	10	930.96	7
法定門檻	>80.00%	>80.00%	>80.00%	>80.00%

※實際同意比率以後續提送新北市政府審議時為準

同意書簽署之意義及相關權益事項

- 依據「**都市更新條例**」第37條規定，各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有**民法**第88條、第89條、第92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(**協議合建者**)。
- 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(權利變換者)。

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「**擬訂新北市中和區三民段646-1地號及員山段938-5地號等25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. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，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，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4 尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

擬訂新北市中和區三民段646-1地號及員山段938-5地號等25筆土地都市更新事業計畫同意書

本人**姓名**意爭向由永陞建設股份有限公司為實施者所提之「擬訂新北市中和區三民段646-1地號及員山段938-5地號等25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 ☐改建、增建 ☐拆除、增建 **→處理方式：重建**

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(指重價或增建方式)：
☐採權利變換方式實施者：
☐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：(指重價或增建方式者)。
☒依所有權人與實施者之合建契約或異議市合意。
☐分配比率：_____% **→採協議合建方式實施者**

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 (㎡)			
權利範圍			
持分面積 (㎡)			

土地權利範圍

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/樓層數次			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (C)			
共有部分			
權利範圍 (D)			
持分面積			
E=C×D			
權利範圍 (F)			
持分面積 (㎡) (A+B+E)×F			

建物權利範圍

以上資訊均與內政部公告實施者同意

立同意書人(本人)：(簽名並蓋章) 本人簽名+蓋章 立同意書人(法定代理人)：(簽名並蓋章) 法定代理人簽名+蓋章

統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

中華民國 1 1 4 年 (日期) 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「擬訂新北市中和區三民段646-1地號及員山段938-5地號等25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. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
 4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，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，並副知主管機關。
 6. 注意事項3、4 尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

實施方式

- 本案以「**協議合建**」方式實施都市更新。
- 本更新單元將採**全區重建**方式辦理更新，未來擬興建**地上二十七層與地下六層之鋼筋混凝土造（RC）**建築物。
- 本案由「**永陞建設股份有限公司**」擔任實施者，辦理都市更新事業。**實施經費由實施者先行支付，協議合建者該費用依合建契約協議為準。**
- 本案都市更新事業計畫計畫內容，將以**新北市都市更新審議委員會**審查結果為準。
- 實施者資訊：**永陞建設股份有限公司**
 - 諮詢電話：（02）77011-4949
 - 專屬網頁：<https://www.ysred.com.tw/portfolio-item/中和三民段案/>

- 實施者：永陞建設股份有限公司

- 代表人：李金生

- 資本總額：200,000,000元

- 營業項目：

住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮新社區開發、都市更新業、不動產買賣業、不動產租賃業、老人住宅業、大樓管理顧物業、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。

- 五年內實績：

1.聯合公園（交屋）

4.林語堂（交屋）

2.永陞奕居（交屋）

5.永陞信義安和（興建中）

3.永陞鳳翎（交屋）

- 一、容積獎勵
- 二、拆遷安置計畫
- 三、財務計畫
- 四、效益評估
- 五、預計進度
- 六、實施風險控管方案
- 七、維護管理及保固方案
- 八、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則
- 九、選配原則
- 十、鄰地協調
- 十一、其他事項說明

一、容積獎勵

$$\text{法定容積} = (4,251.83 \text{ m}^2 \times 300\%) = 12,755.49 \text{ m}^2$$

獎勵項目		額度	容積(m ²)	說明
中央獎勵	#6危險老舊建物	7.24%	92.12	經結構安全性能評估結果未達最低等級，原建築基地獎勵8%
	#10綠建築	8.00%	1,020.43	申請 黃金級8% ，需繳納 保證金108,358,747元
	#12無障礙設計	3.00%	382.66	申請 第二級3% ，需繳納 保證金40,634,398元
	#13耐震設計	10.00%	1,275.54	取得 耐震標章10% ，需繳納 保證金135,448,700元
	#14更新時程	3.50%	446.44	118.05.16前申請事業計畫，獎勵 3.5%
	#15規模獎勵	8.60%	1,096.97	重建區段土地面積達3000m ² ，獎勵5%，每增加100m ² ，另給予獎勵0.3%
地方獎勵	#2建築設計	10.00%	1,275.54	1.自建築線退縮4公尺 2.自地界線退縮2公尺
	#6（已達年限、未達耐震標準建物）	0.19%	24.64	單元內合法建築物屋齡達30年以上且樓層數達五層樓以上： 五樓者 ，該棟合法建物坐落之建築基地 基準容積4% 。
更新獎勵合計		50.53%	6,445.34	
更新獎勵上限		50.00%	6,377.74	更新獎勵上限50%
容積移轉		21.50%	2,742.43	
獎勵容積合計		71.50%	9,120.17	

※實際獎勵額度依新北市都市更新審議委員會審議結果為準

二、拆遷安置計畫

- 地上物之拆除委託由實施者代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣回。
- 本案協議合建地主之拆遷補償費依合建契約協議內容為準，本案不予提列拆遷補償費。

三、財務計畫-成本分析

提列項目	提列金額	備註
壹.工程費用	2,742,178,938	包含建築設計費用.營建費用.空氣污染防制費.公寓大廈公共基金.外接水電瓦斯管線工程費用.建造執照相關規費
貳.申請各項獎勵後續管理維護經費及委辦費	6,845,682	包含綠建築.無障礙.耐震獎勵之管理維護費
參.權利變換費用	14,587,400	包含都市更新規劃費用.不動產估價費用.土地鑑界費.鑽探費用.鄰房鑑定費用.地籍整理費.審查費用
肆.貸款利息	169,086,978	包含融資費用及自有資金之利息
伍.稅捐	71,129,952	印花稅、營業稅等
陸.管理費用	737,667,074	包含信託費用.人事行政管理費用.銷售管理費用.風險管理費用
柒.都市計畫變更費用	0	本案無
捌.容積移轉費用	130,000,000	容積移轉購地成本
合 計	3,871,496,024	

※未來依新北市都市更新審議委員會審議結果為準

三、財務計畫-銷售分析

更新後建物規劃類型	數量	均價	複價(元)
住宅	10,124.60坪	520,000元/坪	5,264,792,000
地下汽車車位	417輛	2,200,000元/輛	917,400,000
更新後總價值			6,182,192,000

三、財務計畫-成本收入分析

項目	金額 (元)	備註
共同負擔費用 (A)	3,871,496,024	
更新後總價值 (B)	6,182,192,000	
共同負擔比例 (C)	62.62%	(A) ÷ (B)

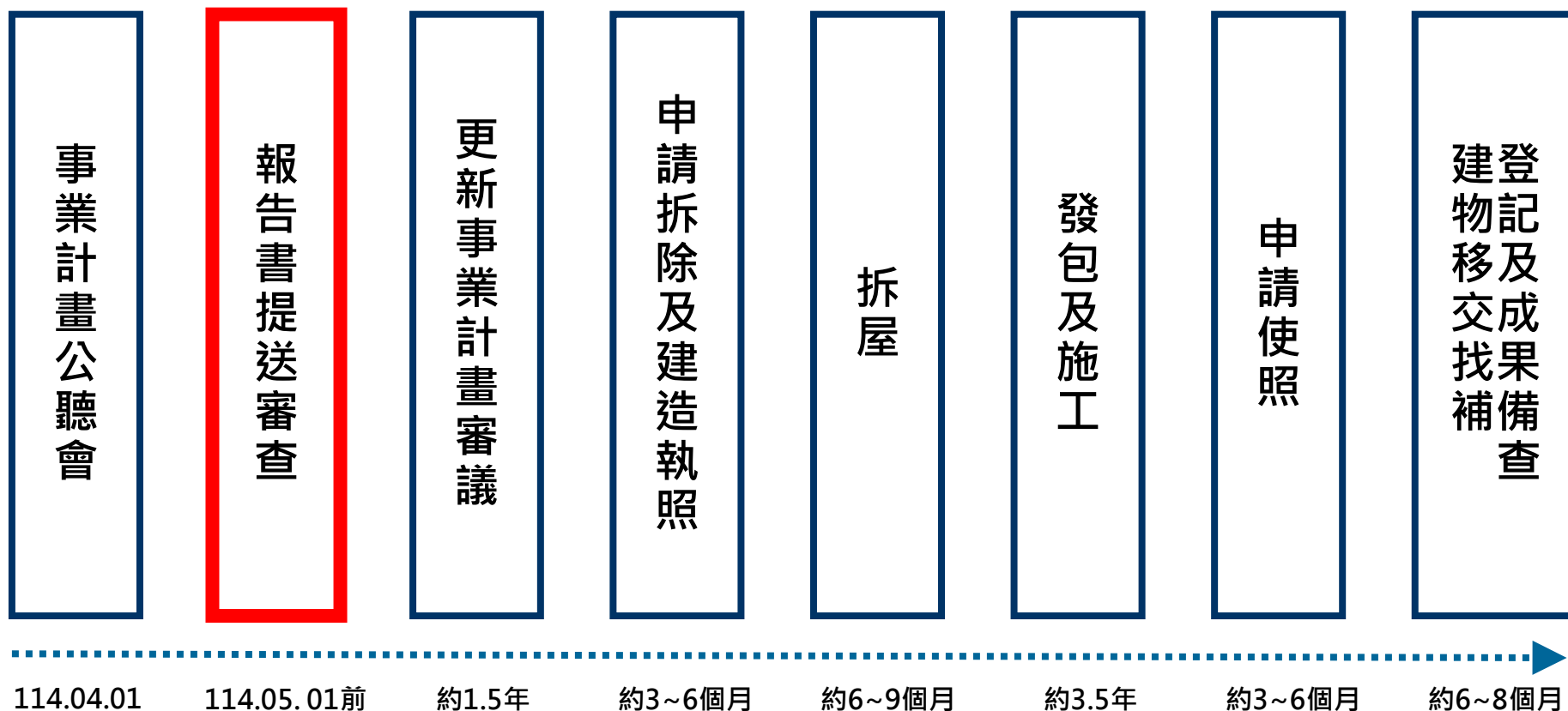
※未來依新北市都市更新審議委員會審議結果為準

四、效益評估

- **地區居民**：提供舒適安全之開放空間；美化都市景觀；新示範帶動舊市區更新。
- **地主方面**：改善建物老舊現況，更新老舊住宅；創造高質住宅環境；享受稅賦優惠。
- **政府方面**：減少環境成本支出，落實更新政策，增加地方政府稅收。
- **實施者**：獲取合理報酬；提昇企業品牌形象。



五、預計進度



※本預計進度為暫估，未來以實際執行進度為準。

六、實施風險控管方案

- 本案將辦理不動產開發信託。

七、維護管理及保固方案

- 本案更新後由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，管委會組成、公共基金設置、住戶管理費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公約及特別約定皆依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。
- 本案自房屋交付之日起，建築物結構保固15年、防水3年、固定設備以供應廠商保固時間為準。

八、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 實施者將於都市更新事業計畫經核定後，申請本案公有土地讓售。

九、其他事項說明-都市更新相關諮詢方式

- 政府機關：內政部國土管理署

- 地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02) 8771-2345、(02) 8771-2903
- 網站：<https://www.nlma.gov.tw/>

- 政府機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02) 2950-6206
- 網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

- 一、配置計畫
- 二、建築計畫
- 三、外觀造型

註:實際圖面與面積，應以新北市政府核定為準

R1~3F: 機房、水箱

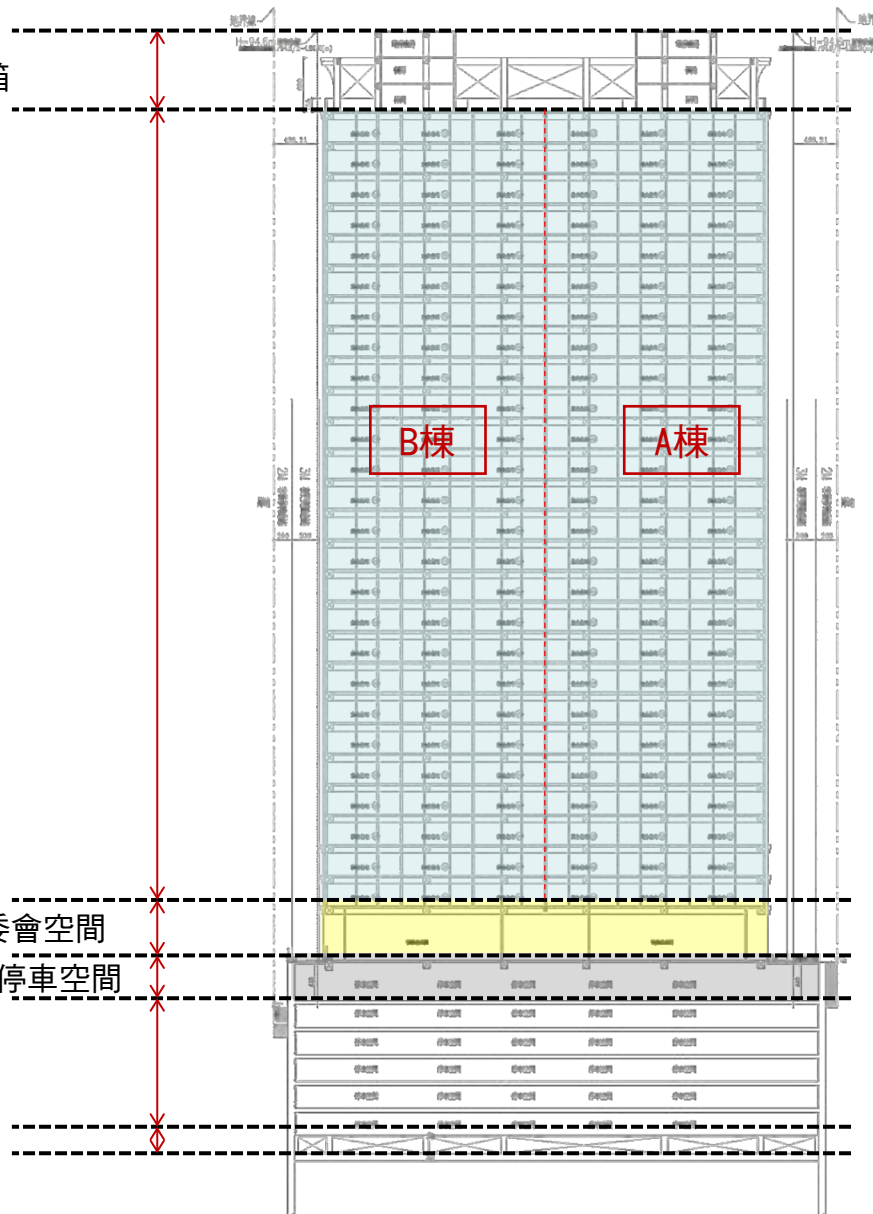
2~27F: 集合住宅

1F: 入口門廳、管委會空間

B1F: 防空避難室兼停車空間

B2~6F: 停車空間

筏基



戶數統計:

住宅: 416戶

汽機車位數量統計:

汽車: 法車178輛, 自設244輛

合計: 422輛

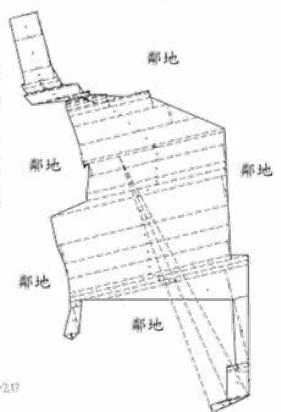
機車: 法車221輛, 自設22輛

合計: 243輛

註: 實際圖面與面積, 應以新北市政府核定為準。



8M 已開闢現有巷民治街27巷



8M 已開闢現有巷-民享街97巷
(16M計畫道路未開闢)

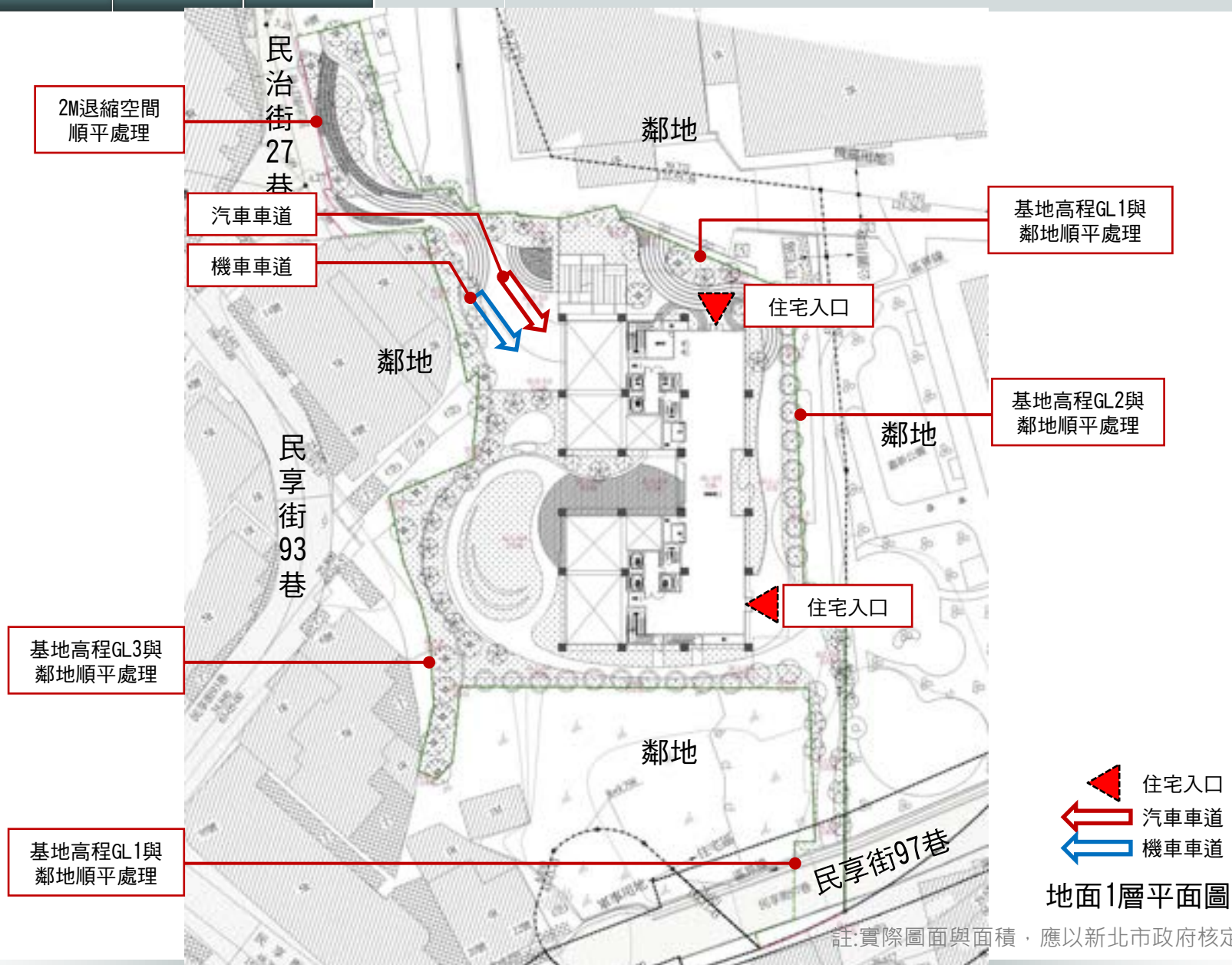
同層水面積: 36.30.04 坪

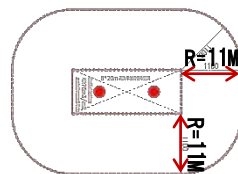
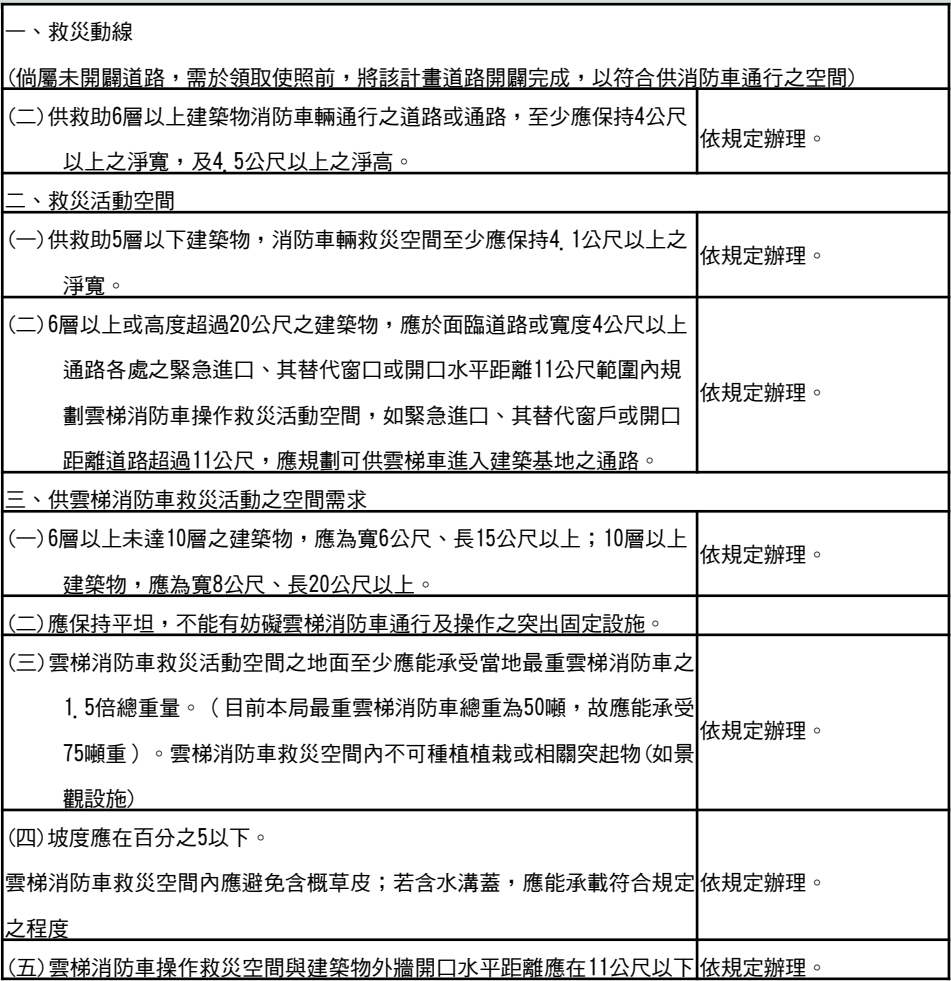
A1: 1/400
A3: 1/800

A1:1/400
A3:1/800

面積計算表											
基地座落位置		新北市中和區三民路五小段652等號地，共25筆									
使用分區		住宅區									
基地面積		4251.83㎡									
法定建蔽率		50.00%									
法定容積率		300.00%									
基準容積面積		4251.83㎡ × 300%=12755.49㎡									
其他都市更新獎勵面積 (1)		12755.49(基準容積)×5%=637.774㎡									
其他容積移轉獎勵面積 (2)		12755.49(基準容積)×21.5%=2742.43㎡									
總建容積面積		12755.49+637.774+2742.43=21875.66㎡ (21875.67/4251.83×100%=514.50%)									
總容積面積百分比		(1) 50% (法定容積) + (2) 21.5% (容積移轉) = 71.5% (4251.83-500)×(50+10%)+500×(50+20%)=2601.10㎡ (依主管第1點及施行細則第37條辦理)									
地下室最大開挖面積		4251.83㎡ × 50%=2125.92㎡									
合計機電設備空間面積		22096.08×15%=3314.41㎡									
最大建築面積		4251.83㎡ × 50%=2125.92㎡									
類別	項目	樓地板面積 (㎡)	不計入容積部分				計入容積部分 (㎡)	容積樓地板面積 (㎡)	戶數 (戶)	用途	建築物高度
	樓別		梯廳面積 (㎡)	機電空間面積 (㎡)	陽台面積 (㎡)	(㎡)					
	地下六層	2601.04	-	-	-	-	-	-	-	停車空間	3.0M
	地下五層	2601.04	-	-	-	-	-	-	-	停車空間	3.0M
	地下四層	2601.04	-	-	-	-	-	-	-	停車空間	3.0M
	地下三層	2601.04	-	-	-	-	-	-	-	停車空間	3.0M
	地下二層	2601.04	-	-	-	-	-	-	-	停車空間	3.0M
	地下一層	2412.84	-	-	-	-	-	-	-	停車空間、公共中心	4.3M
	地下室 小計	15418.04									
	一層	617.43	61.74	116.95	30.69	-	617.43-61.74-116.95-414.74=24	-	門廳、管理會空間	6.0M	
	二~二十七層	(容)1035.82 1035.82*26=26931.32	(容) 89.66 (容) 105.72 105.72*26=2748.72	(容) 105.72 105.72*26=2748.72	(容) 65.64 (容) 65.64	-	(2~27層) 1035.82-89.66-105.72=840.44 840.44*26=21851.44 21875.44< 21875.66	16×26=416	集合住宅 (H2)	(容) 3.40M 3.4×26=89.4M	
	二~二十七層 小計	27548.75		=3280.41< 3281.35				416戶		94.6M	
	建築容積	133.98							機電	3.2M	
	建築容積	133.98							機電室、中庭機房	2.9M	
	建築容積	133.98							機電室、機電室、水箱	2.9M	
地下室 小計	27950.69										
容積樓地板面積		15418.04 (容) + 27950.69 (容) = 43368.73									
機電設備面積合計		116.95+414.74+105.72×26=3280.41㎡ ≤ 21875.44×15%=3281.32㎡ (實際容積扣除容積) (容積扣除)									
容積樓地板面積		21875.44									
容積率合計		21875.44/4251.83×100%=514.49% ≤ 21875.67/4251.83×100%=514.50%									
建築容積		1076.84									
容積率		1076.84/4251.83×100%=25.33%									
容積率合計		4251.83-1076.84=3174.99㎡ > 4251.83㎡ × 50%=2125.92㎡...<OK>									
總工程金額		鋼筋混凝土結構 43368.73×16050=696,068,116元 土方 2719.19×16.4×150=6,689,207元 合計 696,068,116+6,689,207=702,757,324元									
地下室開挖面積合計		2601.04㎡ ≤ (4251.83-500)×(50+10%)+500×70%=2601.10㎡ (開挖率: 61.17% ≤ 61.18%...OK)									
汽車停車位	六、停車場中庭和地下室使用機電設備室及 (配合地下室使用機電室) 使用機電室及 (配合地下室使用機電室) 使用機電室。 七、汽機車停車位設置應依下列規定辦理：(地下室) 設置 500 個，每 150 個 應設置 1 個停車位。 本案 169×32=5408，應設置 36 個停車位。 (住宅) 設置 500 個，每 150 個 應設置 1 個停車位。 本案 169×32=5408，應設置 36 個停車位。 本案設置停車位 178 個，自設 244 個，合計 422 個 > 178 個 OK。										
	停車數量合計	七、汽機車停車位設置應依下列規定辦理：(地下室) 設置 500 個，每 150 個 應設置 1 個停車位。 本案設置停車位 178 個，自設 244 個，合計 422 個 > 178 個 OK。 八、機車停車位設置應依下列規定辦理：(地下室) 設置 500 個，每 150 個 應設置 1 個停車位。 本案 169×32=5408，應設置 36 個停車位。 本案 169×32=5408，應設置 36 個停車位。 本案設置機車位 178 個，自設 244 個，合計 422 個 > 178 個 OK。									
機車停車位	七、汽機車停車位設置應依下列規定辦理：(地下室) 設置 500 個，每 150 個 應設置 1 個停車位。 本案設置停車位 178 個，自設 244 個，合計 422 個 > 178 個 OK。 八、機車停車位設置應依下列規定辦理：(地下室) 設置 500 個，每 150 個 應設置 1 個停車位。 本案 169×32=5408，應設置 36 個停車位。 本案 169×32=5408，應設置 36 個停車位。 本案設置機車位 178 個，自設 244 個，合計 422 個 > 178 個 OK。										
	機車數量合計	七、汽機車停車位設置應依下列規定辦理：(地下室) 設置 500 個，每 150 個 應設置 1 個停車位。 本案設置停車位 178 個，自設 244 個，合計 422 個 > 178 個 OK。 八、機車停車位設置應依下列規定辦理：(地下室) 設置 500 個，每 150 個 應設置 1 個停車位。 本案 169×32=5408，應設置 36 個停車位。 本案 169×32=5408，應設置 36 個停車位。 本案設置機車位 178 個，自設 244 個，合計 422 個 > 178 個 OK。									
地下室容積面積合計		15418.04㎡，地下室開挖面積 422.40㎡=1688㎡，機車位 1686.24/54.5=30.92 個，合計 36.88+30.92=1278.50 > 3541.804...OK									
建築容積率合計		建築容積率 25.33%									

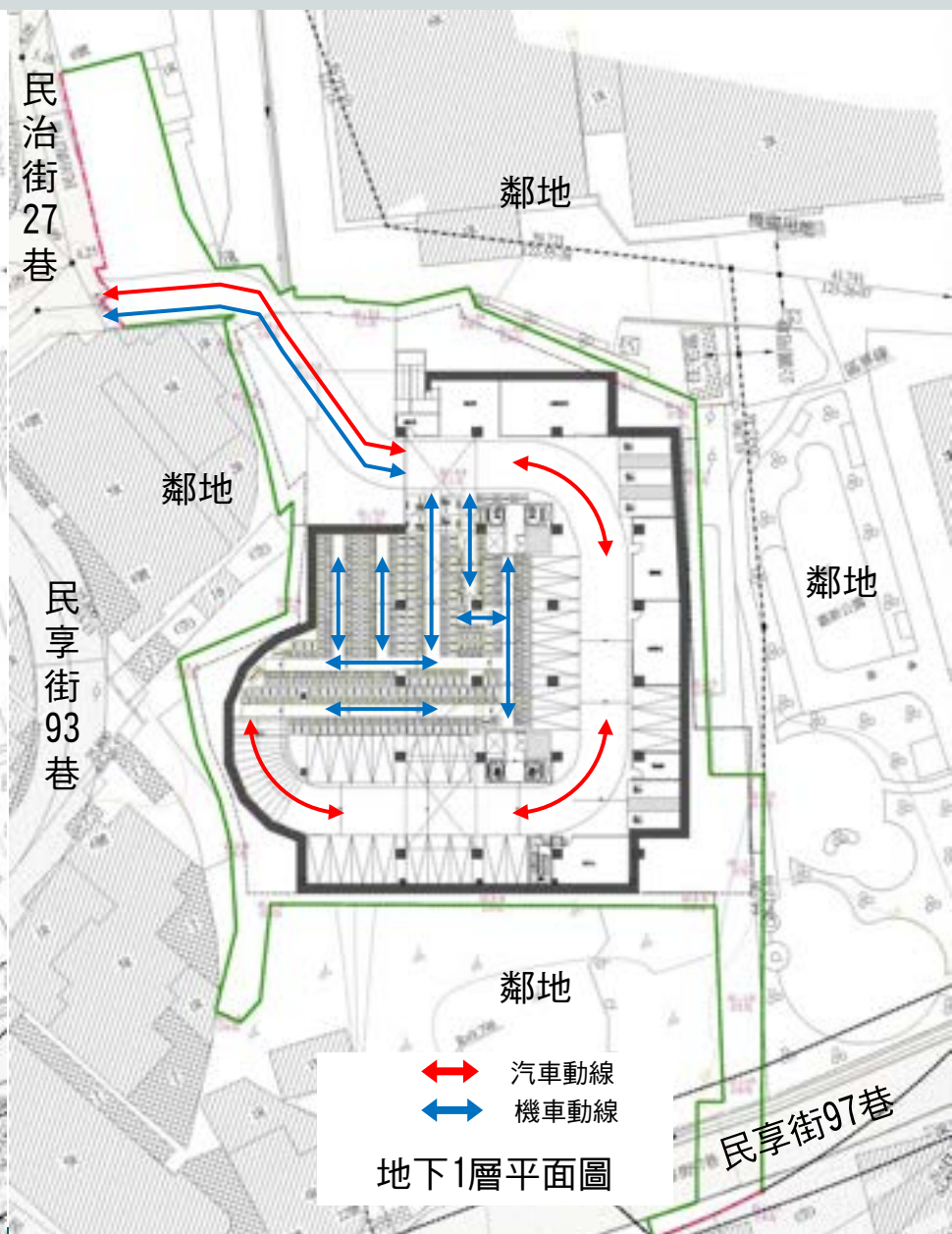
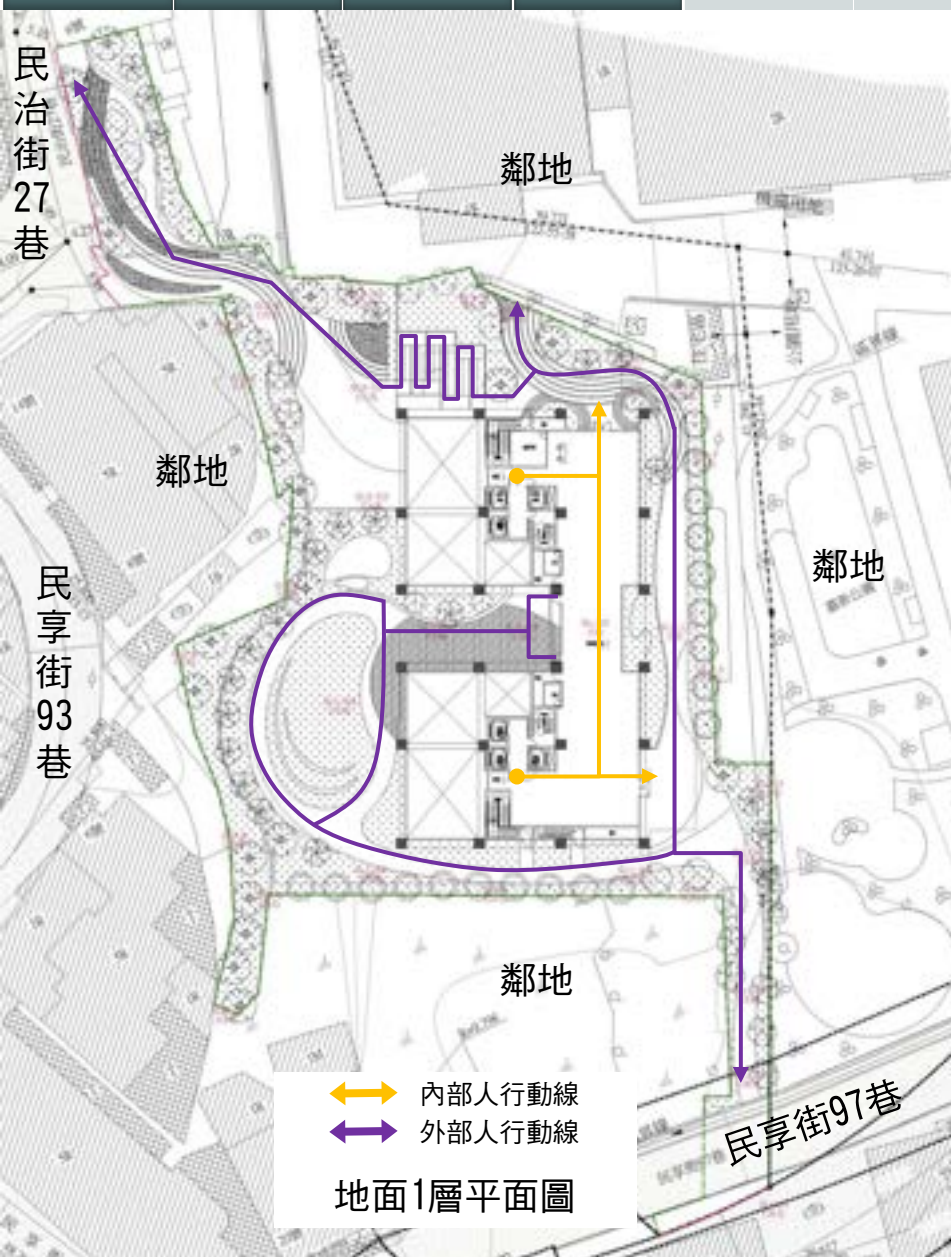
註：實際圖面與面積，應以新北市政府核定為準。

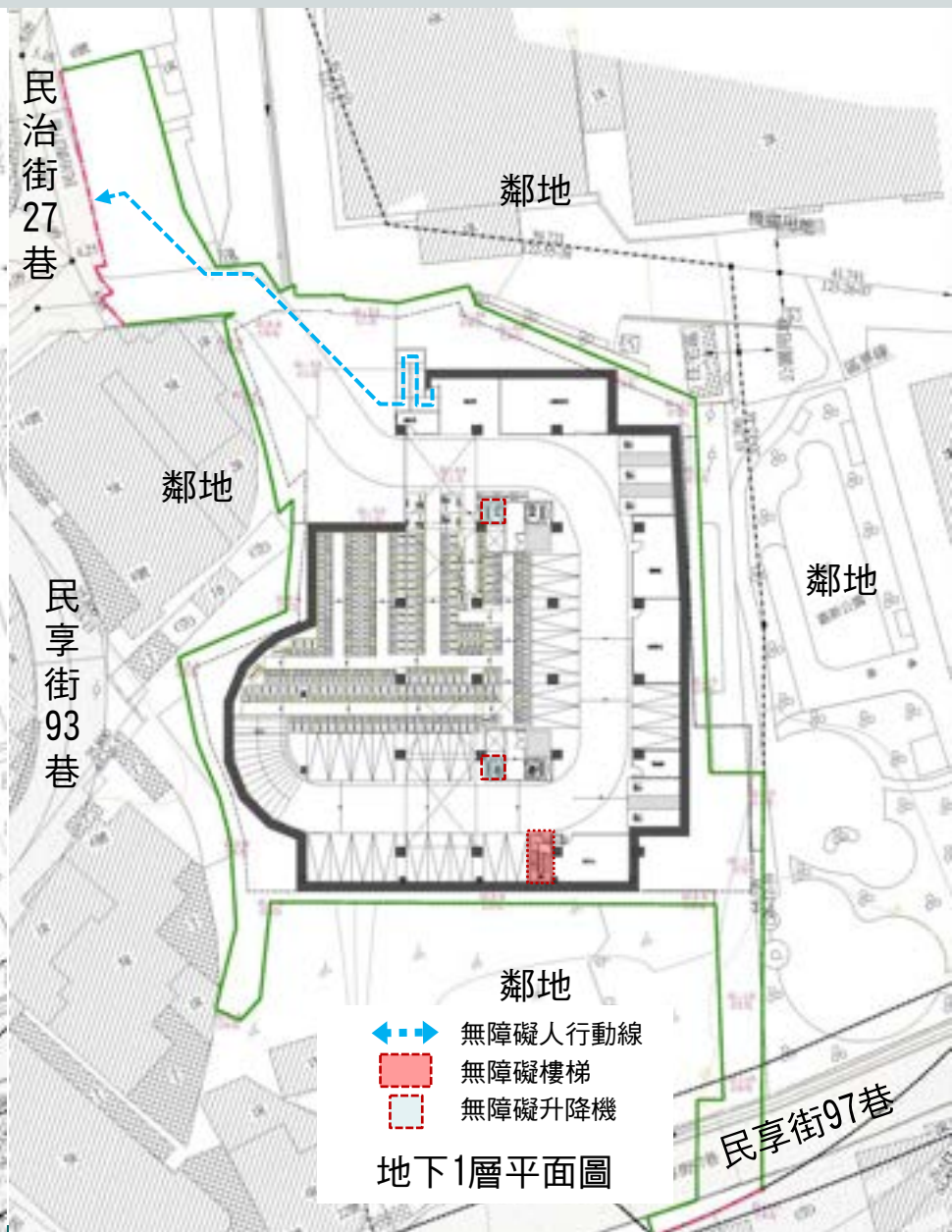
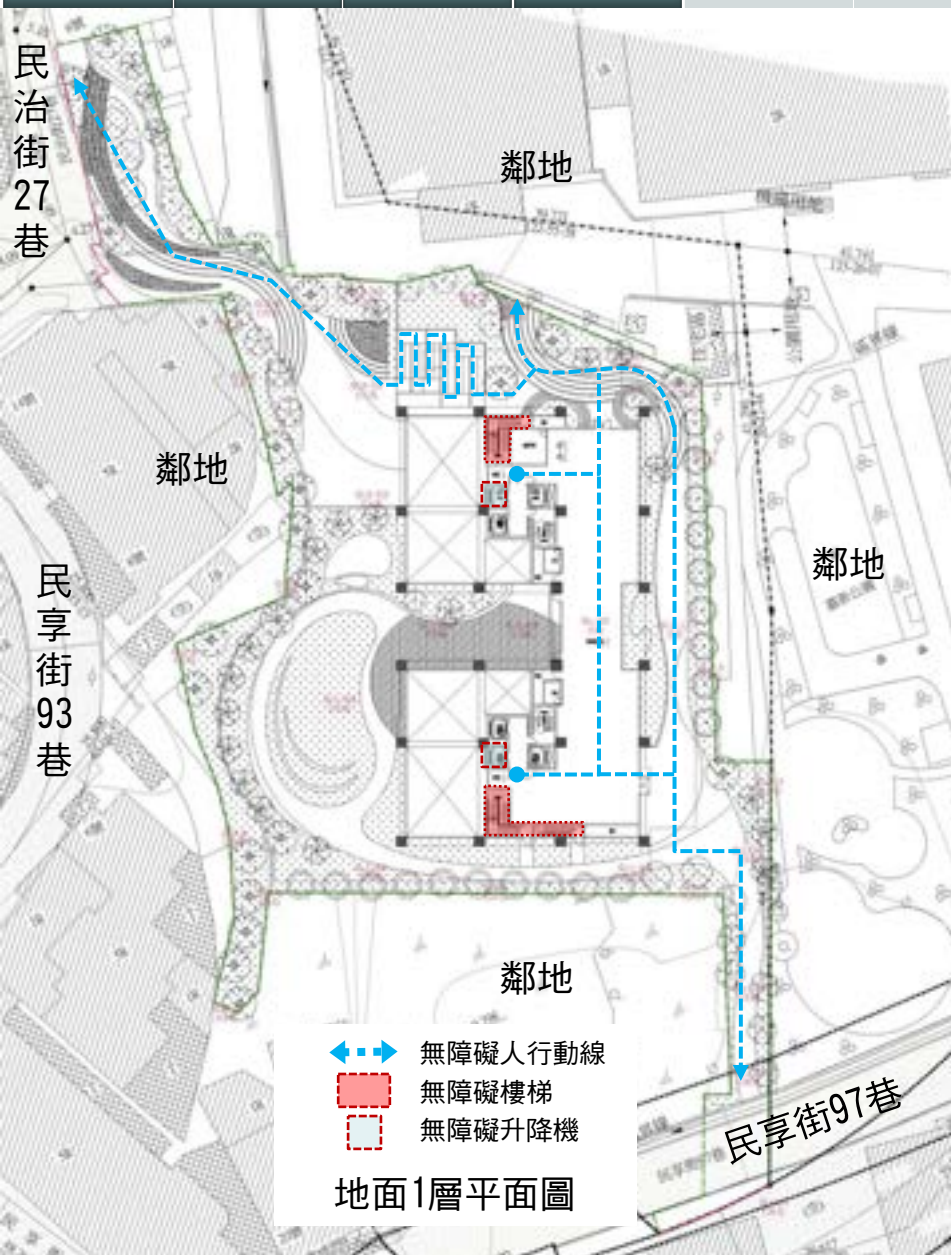




- 8*20m雲梯車消防車救災活動空間。
- 硬鋪面活載重強度大於75m3/m2，順平處理且無高低差，通路淨高4.5公尺以上。
- 雲梯車救災範圍(R=11m)。

註:實際圖面與面積，應以新北市政府核定為準。







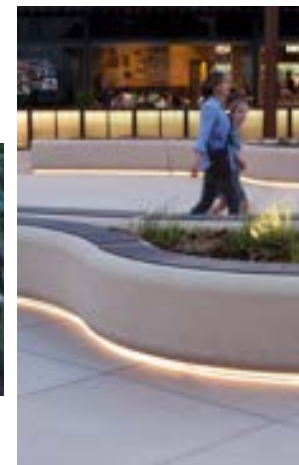
一層景觀配置平面圖

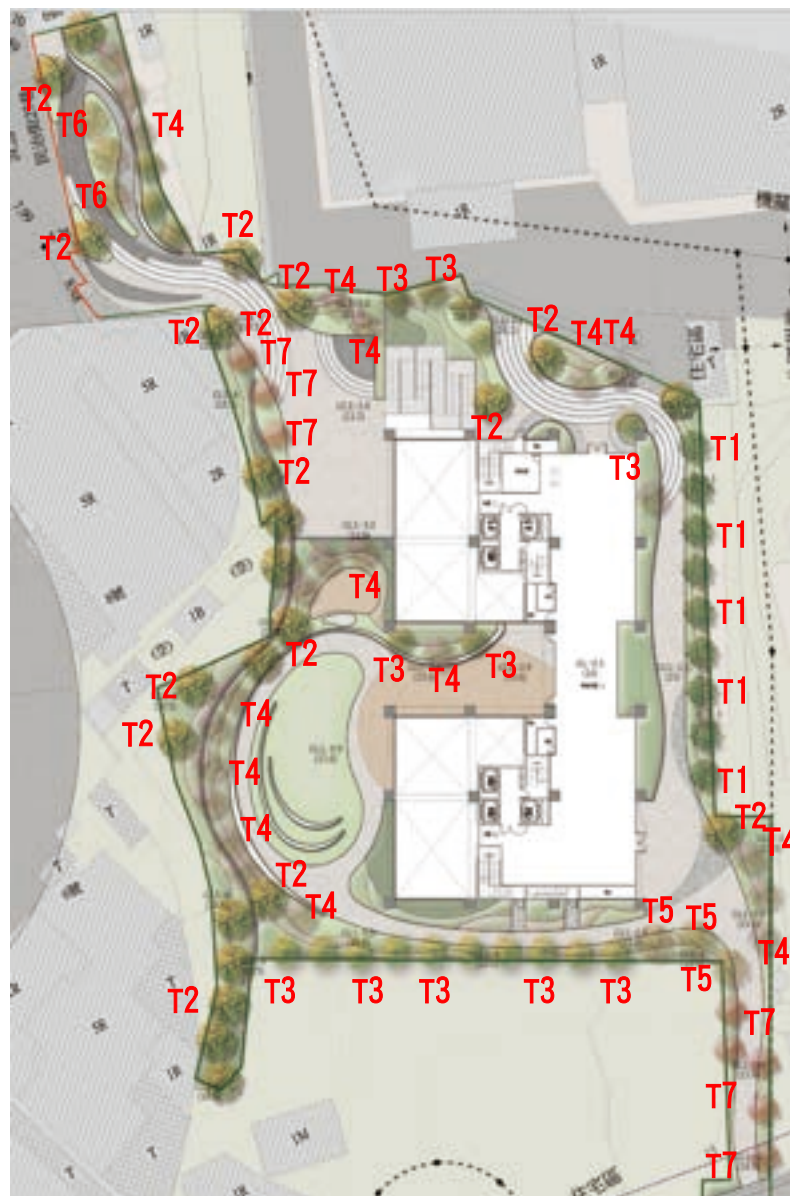
灑落綠光與川流而過的微風-舒適的都會穿廊

綠帶步道如河流交會聚集，形塑一個舒適的悠然庭園

由於地形多處狹長，且高低錯落，故以連續性的如河流般於基地內穿流，這之間輔以設置部分休憩空間由低至高營造多層次的植栽變化，用不同的葉色及開花植栽搭配，在現代的都會裡，營造充滿四季變化的自然微風。

在開放空間中，設置各樣的休憩空間：有入口巷道旁的行人綠映休憩區，也有設置適合午餐及飲茶交誼的街角意象區，也有中庭綠蔭環繞式的都會談天聚會廣場區。





一層喬木配置平面圖

植物表：

類別	圖 例	名 稱	規 格	覆土深度	數 量	單位綠覆面積 / 株	單位綠覆面積	總綠覆面積
喬木	T1	優型光臘樹	H 650 樹 250 樹 12	at 50cm	10 株	20	200 ㎡	1410 ㎡
	T2	優型青楓	H 600 樹 350 樹 12	at 50cm	8 株	20	160 ㎡	
	T3	杜英	H 400 樹 380 樹 10	at 50cm	10 株	20	200 ㎡	
	T4	優型紫薇	H 450 樹 250 樹 8	at 50cm	22 株	15	330 ㎡	
	T5	優型楓香	H 600 樹 350 樹 12	at 50cm	23 株	20	260 ㎡	
	T6	優型羊蹄甲	H 450 樹 250 樹 8	at 50cm	8 株	15	120 ㎡	
	T7	優型羊蹄甲	H 550 樹 350 樹 12	at 50cm	6 株	20	120 ㎡	



T1 光臘樹



T2 青楓



T3 杜英



T5 楓香



T7 優型羊蹄甲



T4 優型紫薇



T6 洋紅風鈴木



灌木地被配置平面圖



長紅木



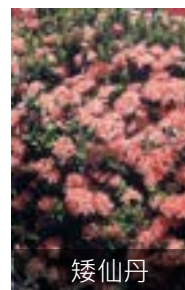
細葉杜鵑



金露花



細葉仙丹



矮仙丹



七里香



錫蘭葉下珠

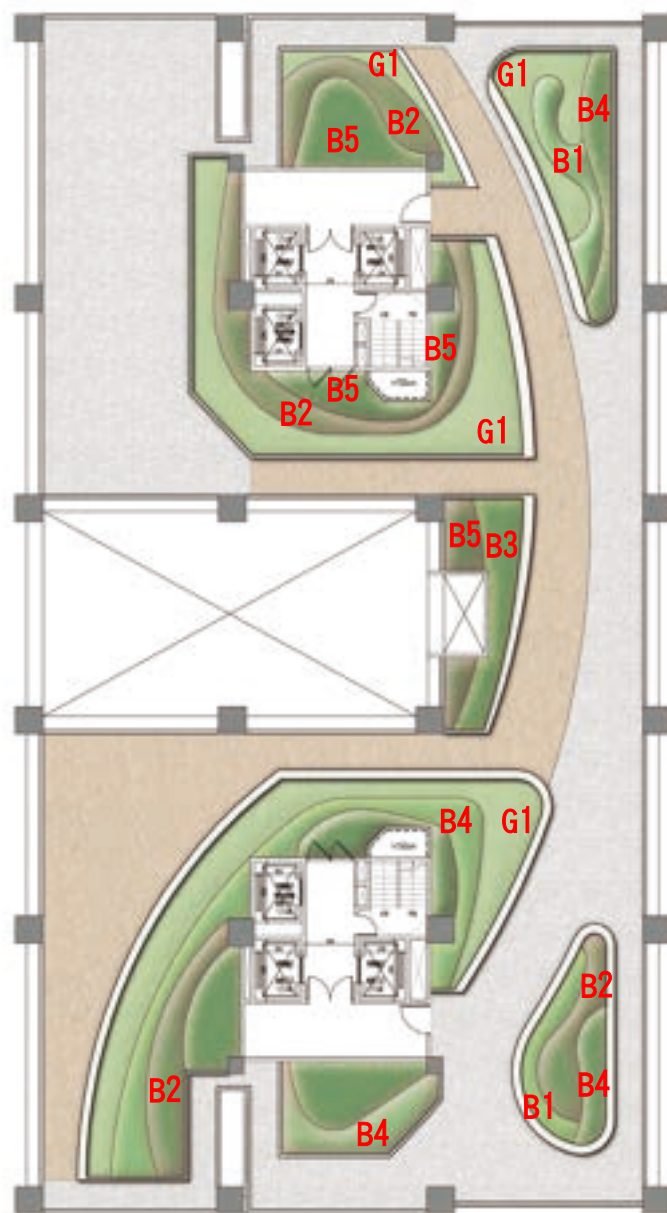


蜘蛛百合



台北草





屋突層植栽配置平面圖



B1 七里香



B2 細葉杜鵑



B3 黃金露花



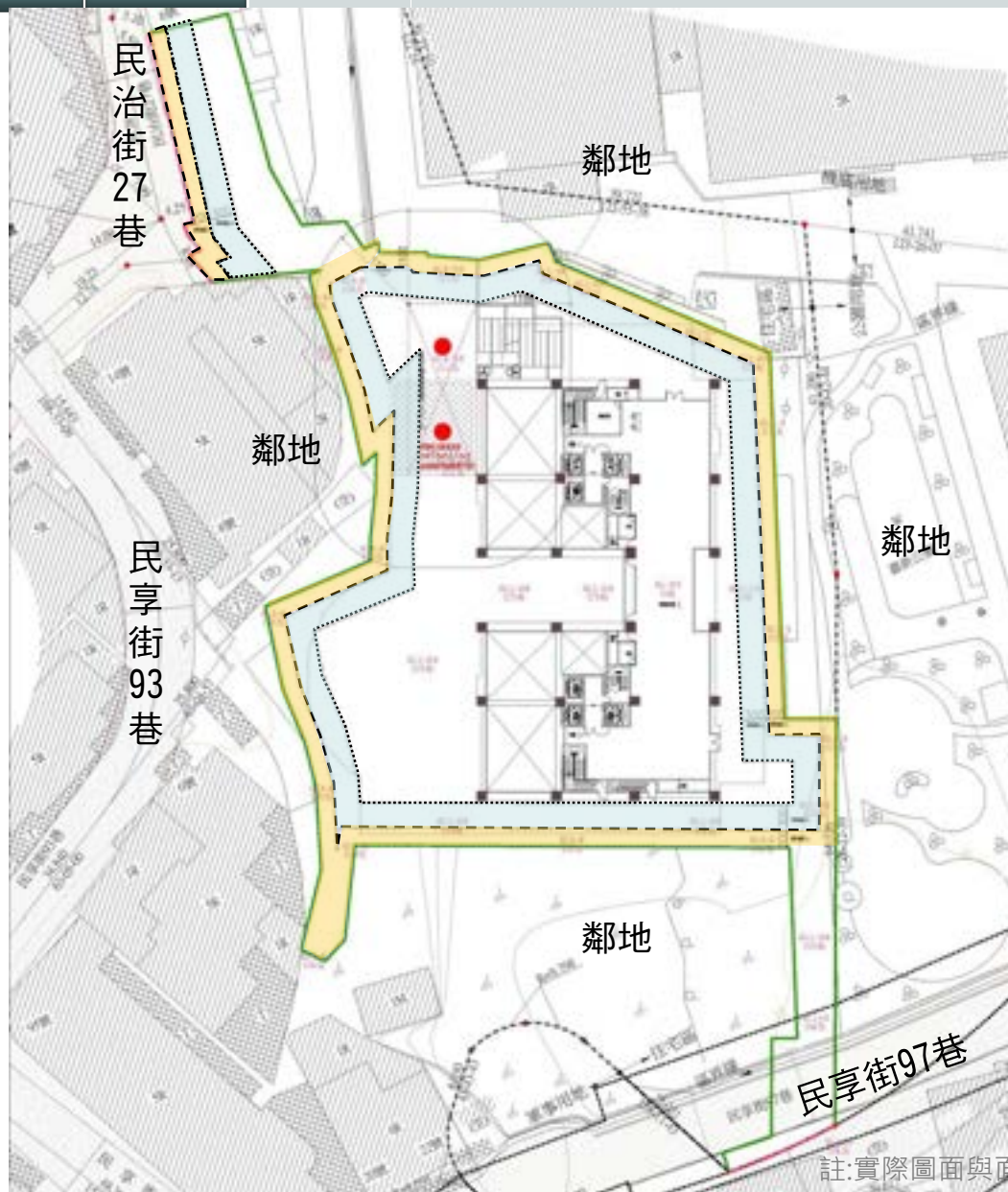
B4 紅花玉芙蓉

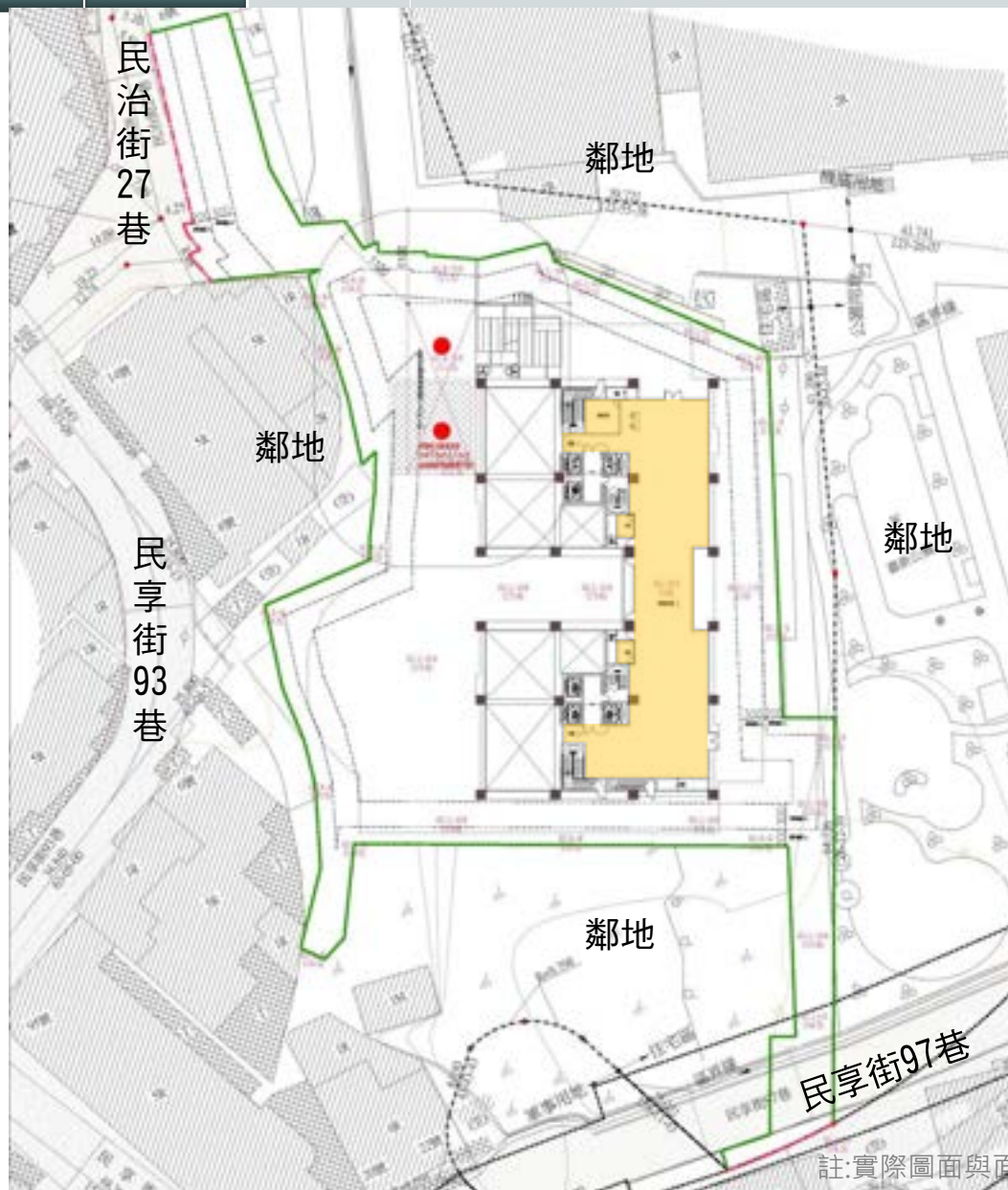


B5 長紅木



G1 台北草

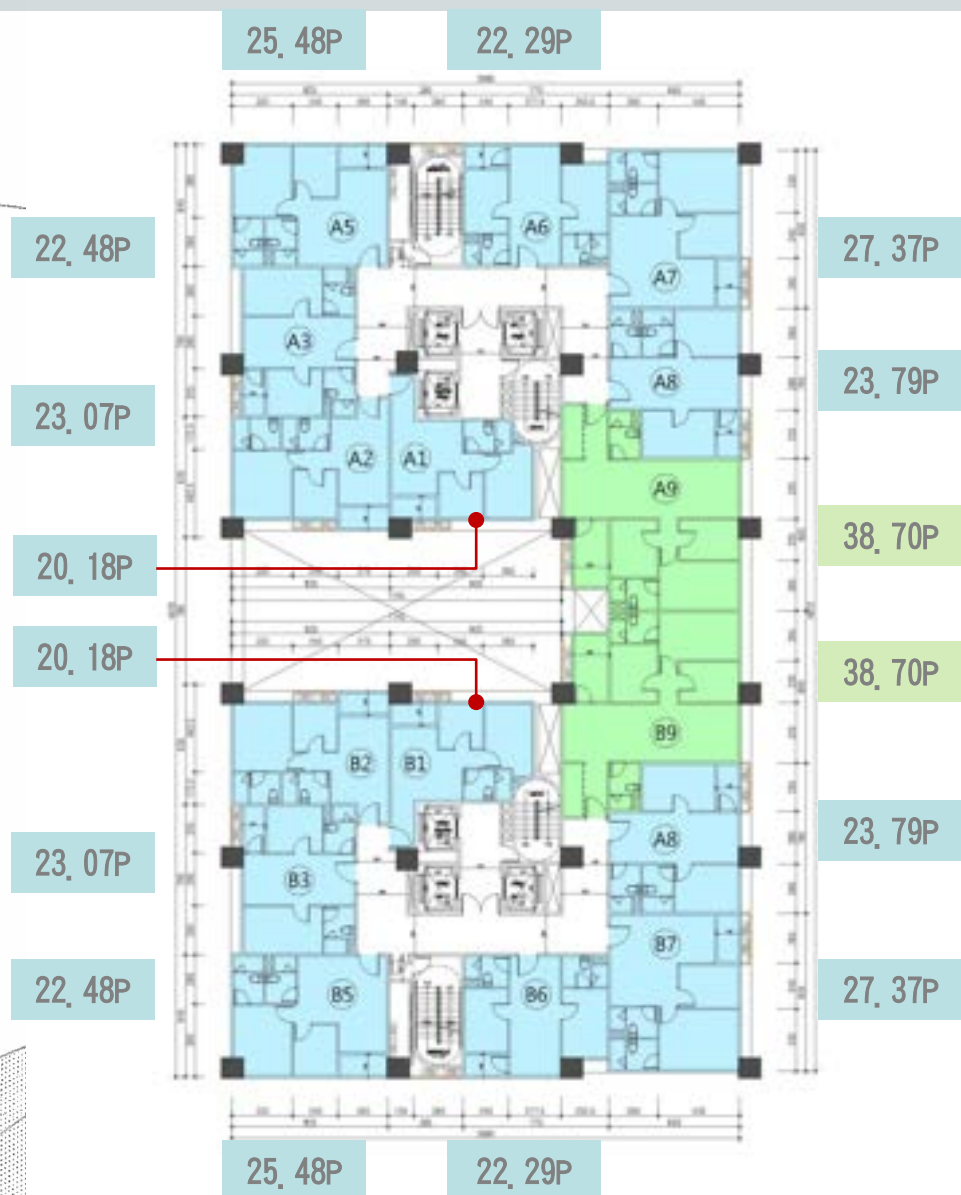




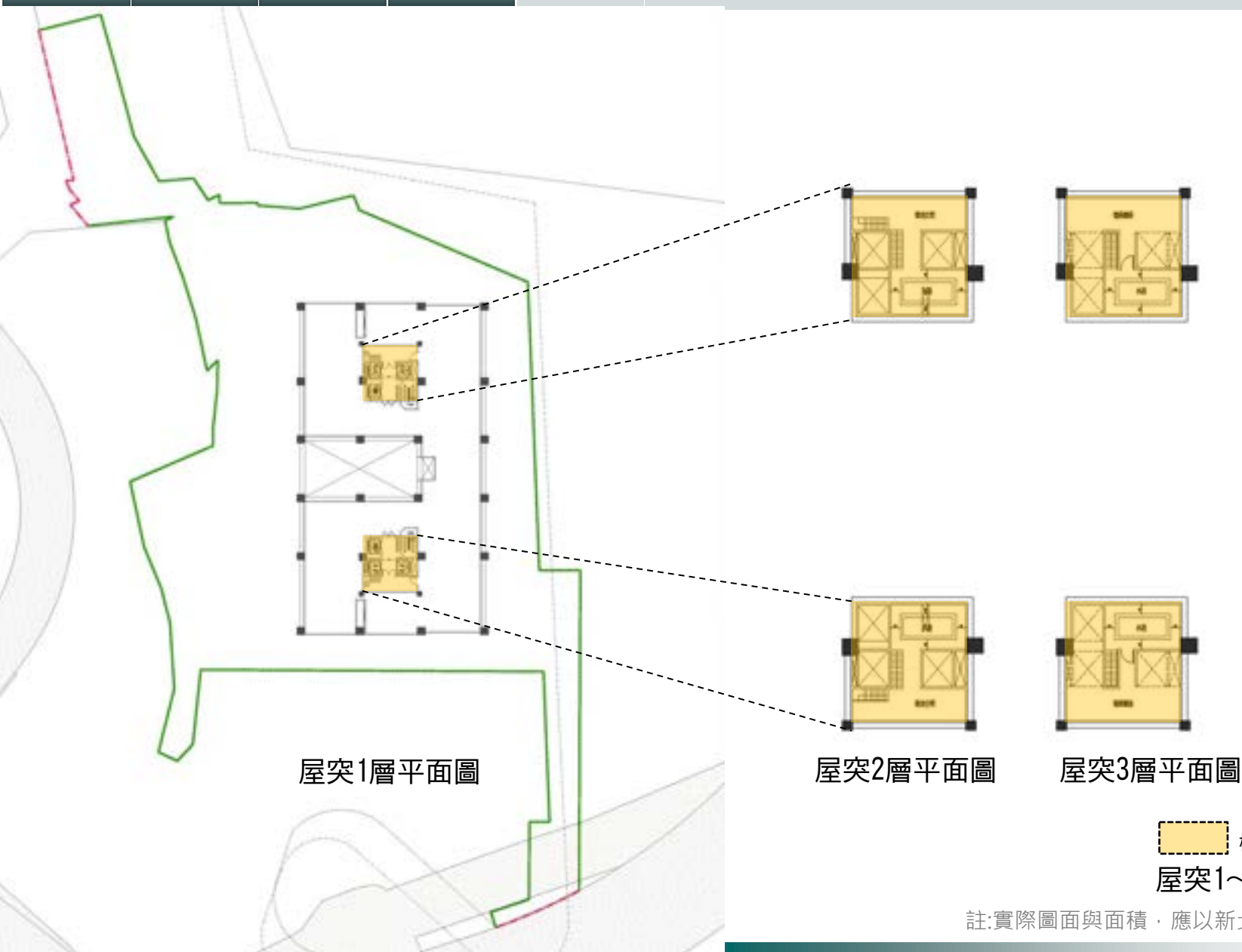
管委會空間

地面1層平面圖

註:實際圖面與面積, 應以新北市政府核定為準。



註:實際圖面與面積，應以新北市政府核定為準。



註:實際圖面與面積，應以新北市政府核定為準。

上下開挖面積檢討	2601.04㎡ ≤ (4251.83-500)㎡×(50+10)米+500㎡×70米-2601.10㎡(坡度率=61.17% ≤ 61.18% OK)		
停車數量檢討	汽車停車位	A. 依據中和區都市計畫土地使用管制要點(配合全市土地使用管制-一致性原則)之使用分區管制要點 七. 汽機車停車位設置應依都市計畫第4-2條及下列規定辦理: (住宅)超過500㎡, 每150㎡ 應設置1個停車位 本案 1+(2689.32-500)/150=17.71...178, 依規定應設置 178 輛。	(從嚴規定) 法定: 178輛 自設: 244輛
	機車停車位	七. 汽機車停車位設置應依都市計畫第4-2條及下列規定辦理: 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編單(1)條之第三類用途建築物, 各分戶總樓地板面積小於50平方公尺者, 每100平方公尺設置一機車停車位 各分戶總樓地板面積超過50平方公尺者, 應設置一戶一機車停車位 各分戶總樓地板面積小於50平方公尺者: 647.6/26/100=168.38...169輛 (39.03+44.12+44.58+49.97+44.33+54.37+47.40)×2=647.6 各分戶總樓地板面積超過50平方公尺者: 應設置一戶一機車停車位 2/26=52 本案 169+52=221, 依規定應設置 221 輛。	(從嚴規定) 法定: 221輛 自設: 22輛
地下容積面積檢討	本案共設置汽車 178輛, 自設 244輛, 合計 422輛 > 178輛 OK。 本案共設置機車 221輛, 自設 22輛, 合計 243輛 > 22輛 OK。 本案地下層樓地板面積合計 15418.04㎡, 汽車可折抵 422輛×40㎡=16880㎡, 機車可折抵 243輛×4㎡=972㎡, 合計 16880+972=17852㎡ > 15418.04㎡ OK。		

法定車輛	31輛
法定機車	221輛
自設機車	22輛

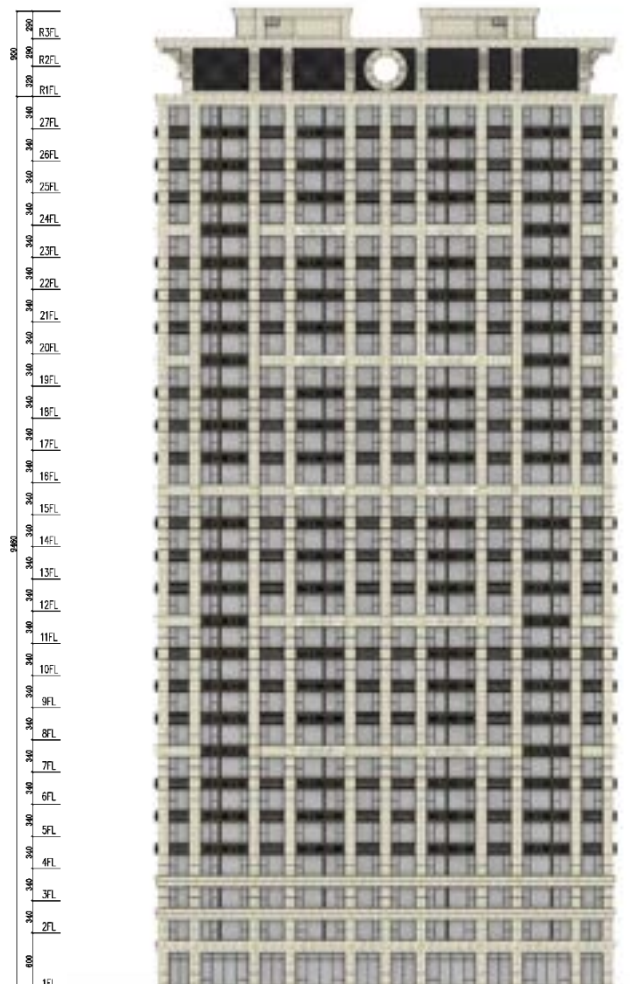
地下1層平面圖

法定車輛	78輛
------	-----

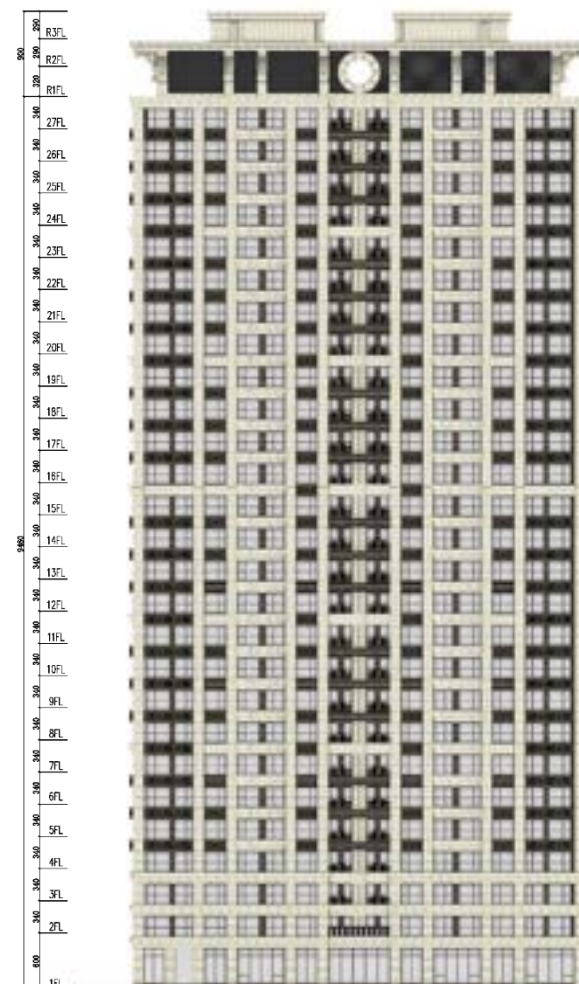
地下2層平面圖



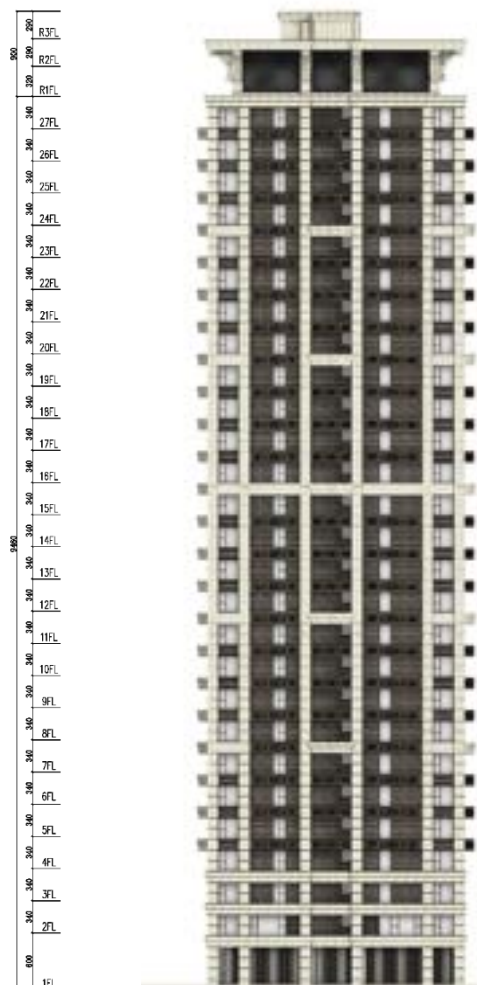




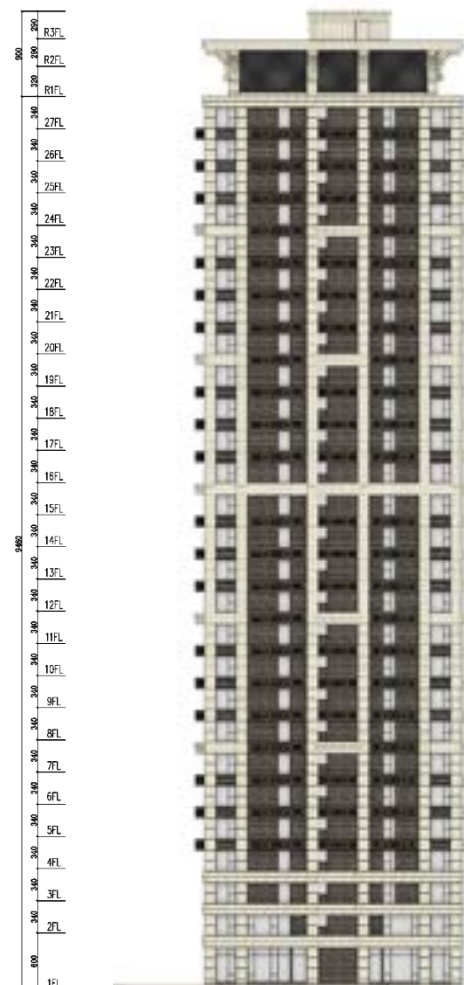
西向立面 S:1/800



東向立面 S:1/800



南向立面 S:1/800



北向立面 S:1/800



1. 建物外觀照明計畫

夜間景觀照明，以線性框架外牆設置投射光照明並形成視覺焦點，型塑量體，以呼應帶狀空間之綠化空間，藝術門廳及人形空間設置溫暖柔和之壁燈，以塑造夜間優雅氣氛。

2. 都市空間照明計畫

夜間燈光照明強化沿街面與住宅入口大廳特色，依照都市尺度、街道尺度、人行尺度之特性，來塑造出自明性高的都市開放空間紋理，提供良好的辨識性及人行空間。建築頂部造型配合燈光照明，塑造夜間天際線與遠距離視覺焦點，建築樑帶水平與屋頂垂直表現方式呼應自然紋裡空間。



18:00-22:00



22:00-24:00

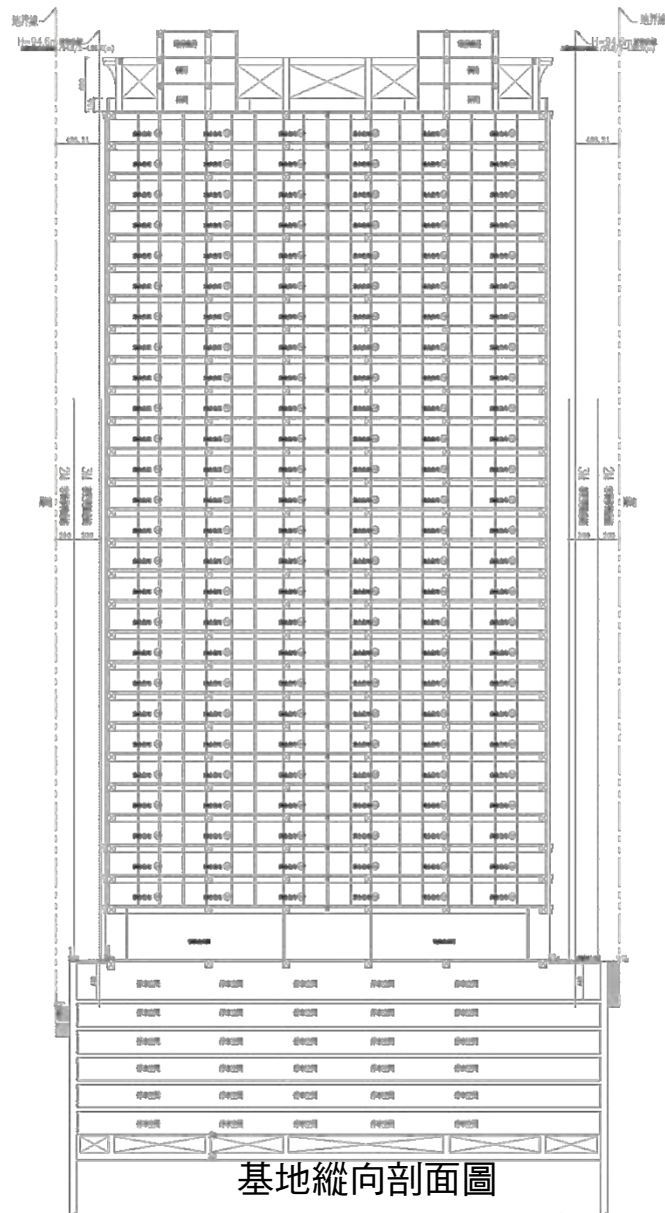


24:00-06:00

註:實際圖面與面積，應以新北市政府核定為準。

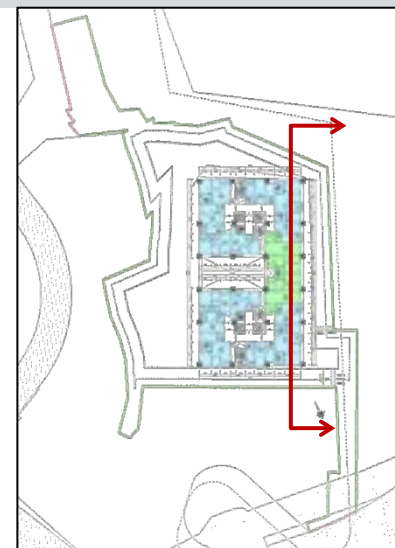




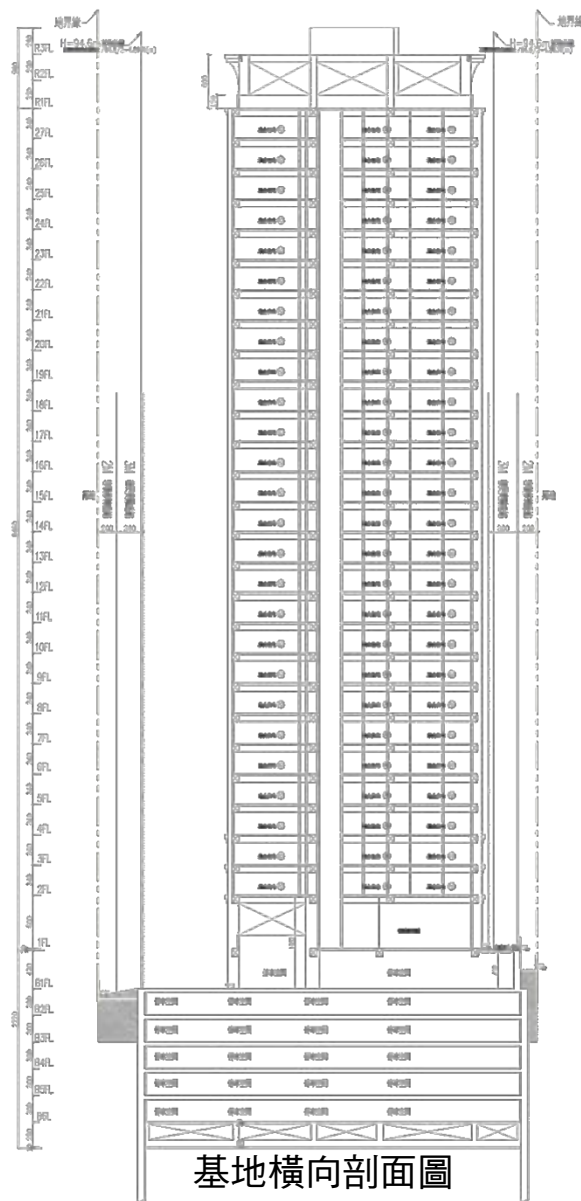


基地縱向剖面圖

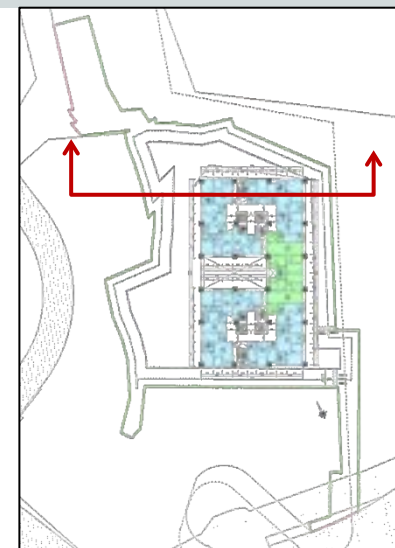
基地縱向剖面圖 A1:1/200 435/433



註:實際圖面與面積，應以新北市政府核定為準。



基地橫向剖面圖 A1:1/200



註:實際圖面與面積，應以新北市政府核定為準。

簡報結束 感謝聆聽

有關更新相關法令規定可參閱
新北市政府都市更新處：
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

※簡報內容未來依新北市都市更新審議委員會審查結果為準