

# 擬訂新北市土城區大安段646地號 等8筆土地

## 都市更新事業計畫案公聽會

實施者：長虹建設股份有限公司  
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司  
建築設計：沈國皓建築師事務所

110年6月18日

### 都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

### 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：

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。

### 更新案實施者：長虹建設股份有限公司

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。

## 1.辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第23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。

## 2.辦理都市更新事業計畫暨自行劃定更新單元

- 110年6月2日至6月4日報紙刊登
- 110年6月7日張貼公告
- 110年6月7日寄發開會通知
- 110年6月18日舉辦本案公聽會

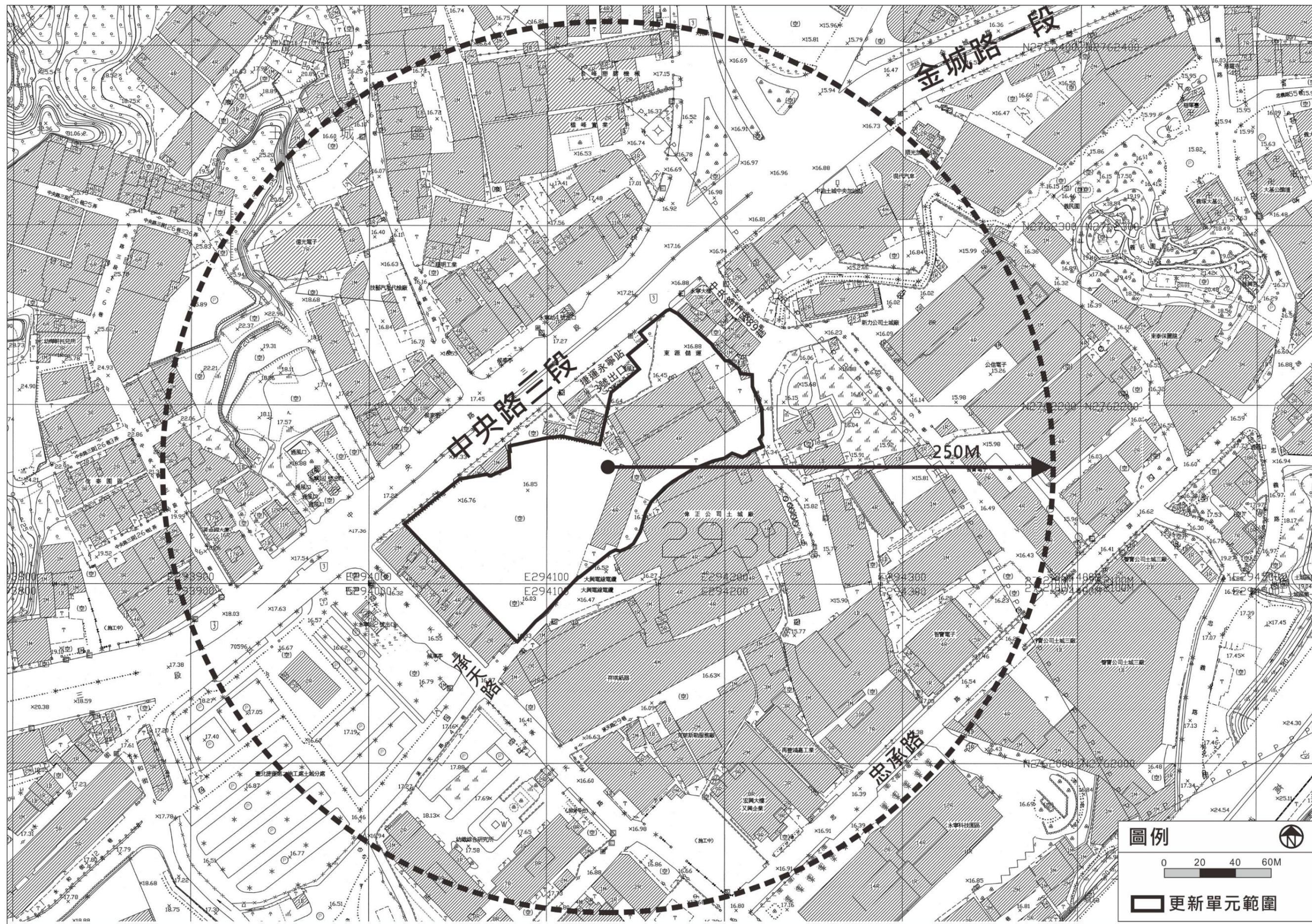
## 3.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司(規劃單位)

## 4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：新北市都市更新委員會 汪俊男 委員

當地居民代表：新北市土城區大安里 張俊隆 里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人



北臨中央路三段、西臨承天路、南臨忠承路，為非完整街廓



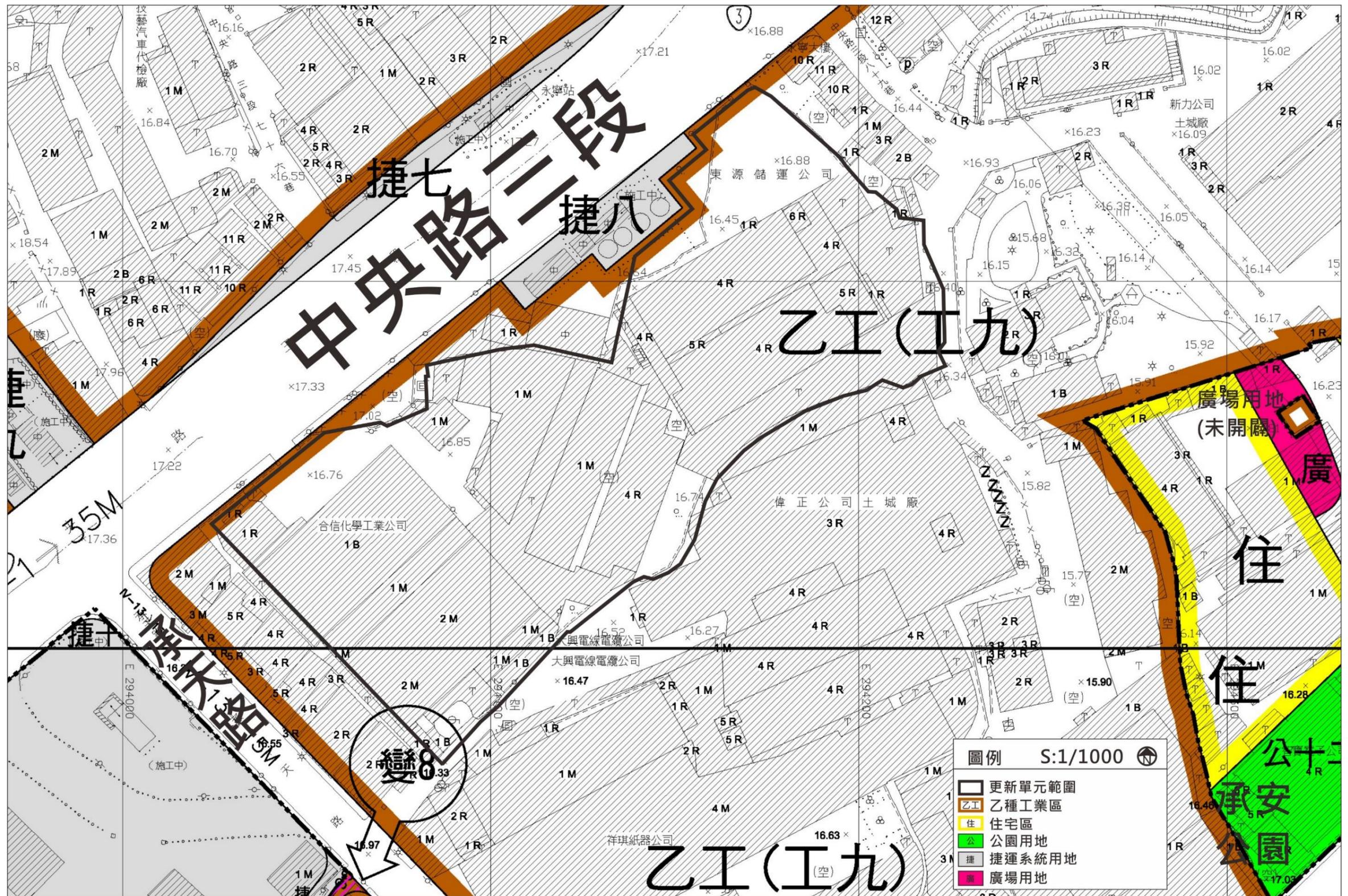
■ 新北市土城區大安段646地號等8筆土地

■ 土地部分

土地面積為14,577.23m<sup>2</sup>，土地所有權人共計一名

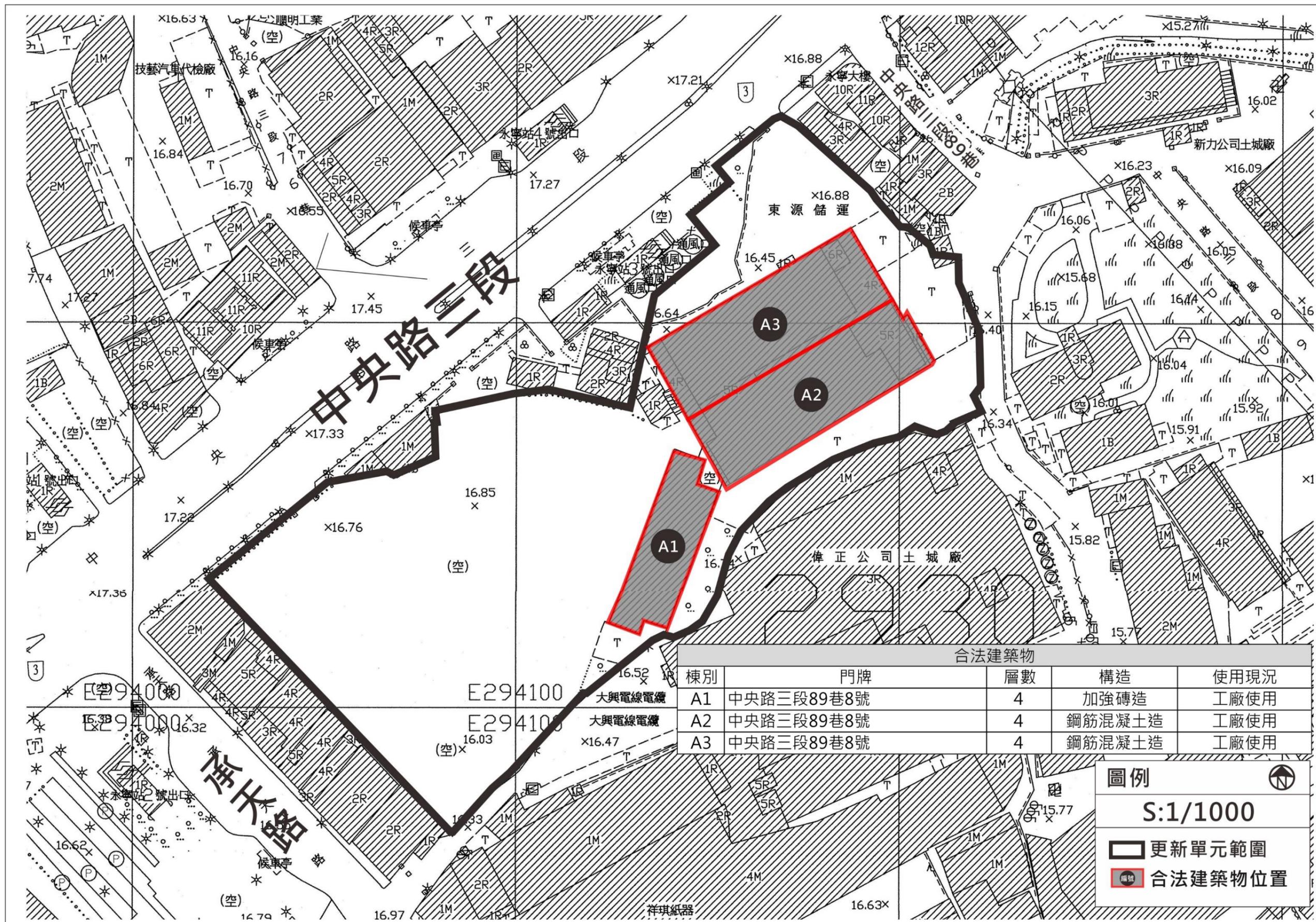
■ 建物部分

合法建築物面積為13,200.67 m<sup>2</sup>，合法建築物所有權人共計一名，無其他土地改良物



使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
乙種工業區	644、645、646、647、651、652、658及701-3	14,577.23	60%	210%	30,612.18
合計	8筆土地	14,577.23			30,612.18

■ 更新單元範圍內計有3棟合法建築物



項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	14,577.23	1	13,200.67	1
公有 ( a )	-	-	-	-
私有 ( b = A-a )	14,577.23	1	13,200.67	1
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	14,577.23	1	13,200.67	1
同意數 ( C )	14,577.23	1	13,200.67	1
同意比例 ( % ) ( C/B )	100.00% > 4/5 ( 80% )			

- 本案目前同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準
- 依都市更新條例第37條規定：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。

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵比例(%)
中央	危險及老舊建築物	911.67	2.98
	更新時程獎勵	2,142.85	7.00
	更新單元規模	9,183.65	30.00
	合計	12,238.17	39.98
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1.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。 2.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。	3,061.21	10.00
	合計	3,061.21	10.00
都市更新容積獎勵總計		15,299.38	49.98

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定。

## ■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為**重建區段**，並以一次整體開發執行重建計畫，且以**自行興建方式**實施都市更新事業，於原址重建**廠房、一般零售業及一般事務所**

## ■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者長虹建設股份有限公司**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

## ■ 地上物拆遷計畫

本案由實施者自行興建，故無地上物拆遷計畫

## ■ 建築物之補償與安置

本案由實施者自行興建，故無合法建築物之補償與安置

## ■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案更新單元位於新北市政府於民國108年12月發布實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

## ■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，透過都市更新將本地區環境實質改善。
- 希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。
- 形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

## ■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物為舊式廠房，結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
	財產價值	建物老舊及環境品質低落	提升財產價值
整體環境	都市防災	無助益	留設開放空間可供作鄰里救災防災空間
	開放空間	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道
政府	地區發展	土城工業區廠商對產業用地之需求遠大於尚可供給之土地	工廠容量增加，帶動附近街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	採綠建築規劃設計，提升整體都市景觀品質

\* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

本案更新後興建二棟A棟地上14層、B棟地上12層及地下4層之廠房大樓，構造皆為鋼筋混凝土造

總項目	項目	金額(元)
壹、工程費用(A)	一、營建費用	3,556,661,529
	二、公共設施費用	0
	三、建築設計費用	99,017,257
	四、其他費用	22,119,383
	工程費用合計(A)：	3,677,798,169
貳、都市更新費用(B)	一、都市更新規劃委辦費用(含調查費用、土地鑑界費、鑽探費用)	6,582,000
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	0
	三、地籍整理費用	3,500,000
	四、其他費用	51,000
	都市更新費用合計(B)：	10,133,000
參、貸款利息(C)		96,451,335
肆、稅捐(D)		105,496,580
伍、管理費用(E)		911,062,069
<b>合計(A + B + C + D + E)</b>		<b>4,800,941,153</b>

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

## 實施風險控管方案

本更新事業風險控管將採「同業連帶擔保」方式辦理，將與同業同級之公司相互連帶擔保，未來興建時如因可歸責於本案實施者之原因致本案發生已無完工交屋之可能性時，可藉由「同業連帶擔保」方式控管風險。

## 維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二、防水部分（如浴廁、地下室連續壁體等）保固 1 年。
- 三、固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固 1 年。
- 四、公共設施之機械設備（如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分）移交予管委會後保固 1 年。
- 五、以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀（如門窗玻璃等）則不在此限。

## 總更新時程預估

(核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	事業計畫核定公告	1	111/06
2	申請建造執照	3	111/07~111/09
3	改良物殘餘價值補償(本案無)	—	—
4	申請更新期間稅捐減免	1	111/08
5	地上物騰空拆除	4	111/10-112/01
6	工程施工	30	112/02~114/07
7	申請使用執照	2	114/08~114/09
8	送水送電	1	114/10
9	申請測量	1	114/11
10	產權登記	4	114/12~115/03
11	申請更新後稅捐減免	2	115/04~115/05
12	更新成果備查	2	115/06~115/07

## ■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、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。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。

## ■ 都市更新事業計畫核定實施後續執行相關事項

- 1.申請拆除及建造執照
- 2.改良物殘餘價值補償(本案無)
- 3.申請更新期間稅捐減免
- 4.地上物騰空拆除
- 5.工程施工
- 6.申請使用執照
- 7.送水送電
- 8.申請測量
- 9.產權登記
- 10.申請更新後稅捐減免
- 11.更新成果備查

- 實施者：長虹建設股份有限公司
- 代表人：李文造
- 資本總額：4,000,000,000元
- 營業項目：
  1. 建材批發業。
  2. 機械批發業。
  3. 建材零售業。
  4. 機械器具零售業。
  5. 住宅及大樓開發租售業。
  6. 工業廠房開發租售業。
  7. 國際貿易業。
  8. 特定專業區開發業。
  9. 投資興建公共建設業。
  10. 新市鎮、新社區開發業。
  11. 區段徵收及市地重劃代辦案。
  12. 都市更新重建業。
  13. 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

## ■ 連絡窗口

實施者：長虹建設股份有限公司

- 地址：臺北市中正區北平東路30號11樓
- 電話：(02) 2396-3280
- 聯絡人：鄒文挺
- 更新案專屬網站：<http://www.chonghong.com.tw/>  
路徑(客服中心->都更教室查詢)

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：楊雅婷

## ■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

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
- 法令園地網站：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

# 重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

沈國皓建築師事務所



### 一、現況說明

本案基地臨土城區三十五米中央路三段、近承天路及捷運永寧站3號出口之乙種工業區，現況為空地及老舊廠房，原建築物已使用許久，難以負荷現況需求，更新需求迫切，擬新建廠房大樓。

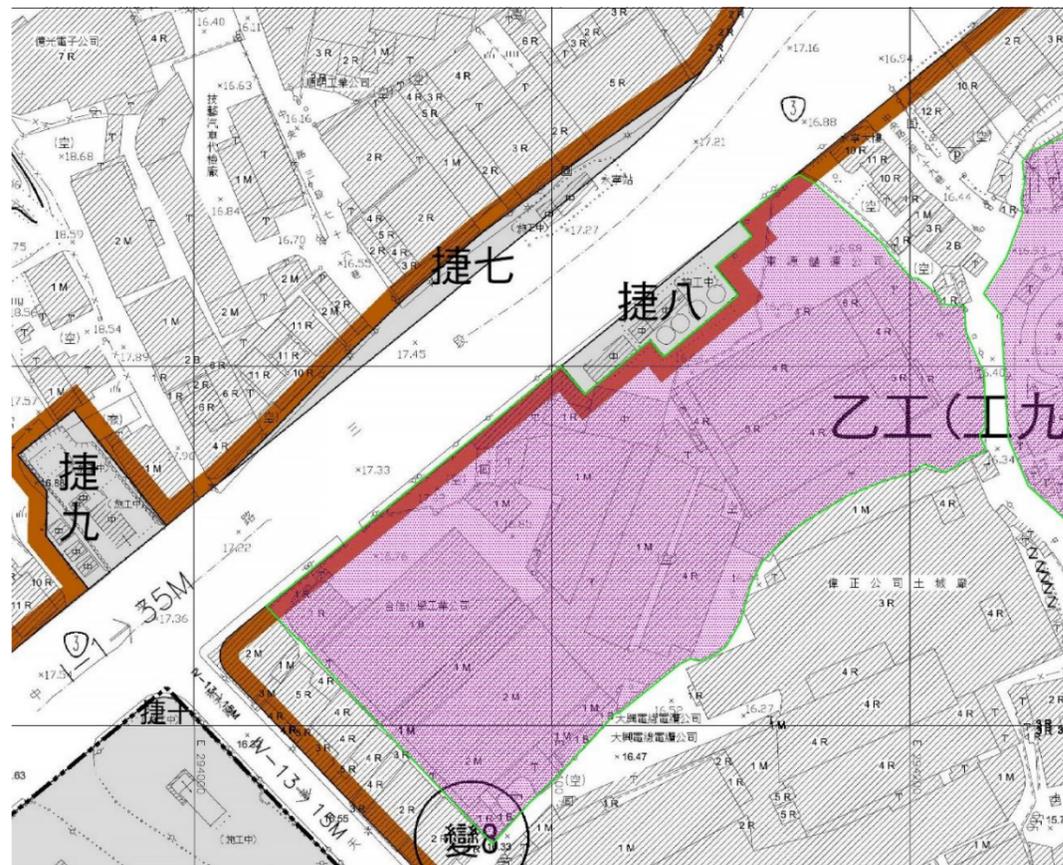
### 二、設計目標及構想

1. 配合政府政策，汰換老舊建築，更新為土城區具規模性與發展指標價值的廠房地標性建築。
2. 以具工業風主題性之簡潔外觀造型，闡述新一代的廠房科技內涵。
3. 退縮建築提供入口廣場及綠化人行空間，提供更舒適人性的都市環境。

### 三、開發內容

本案基地屬乙種工業區，依都市更新條例，實施都市更新事業。

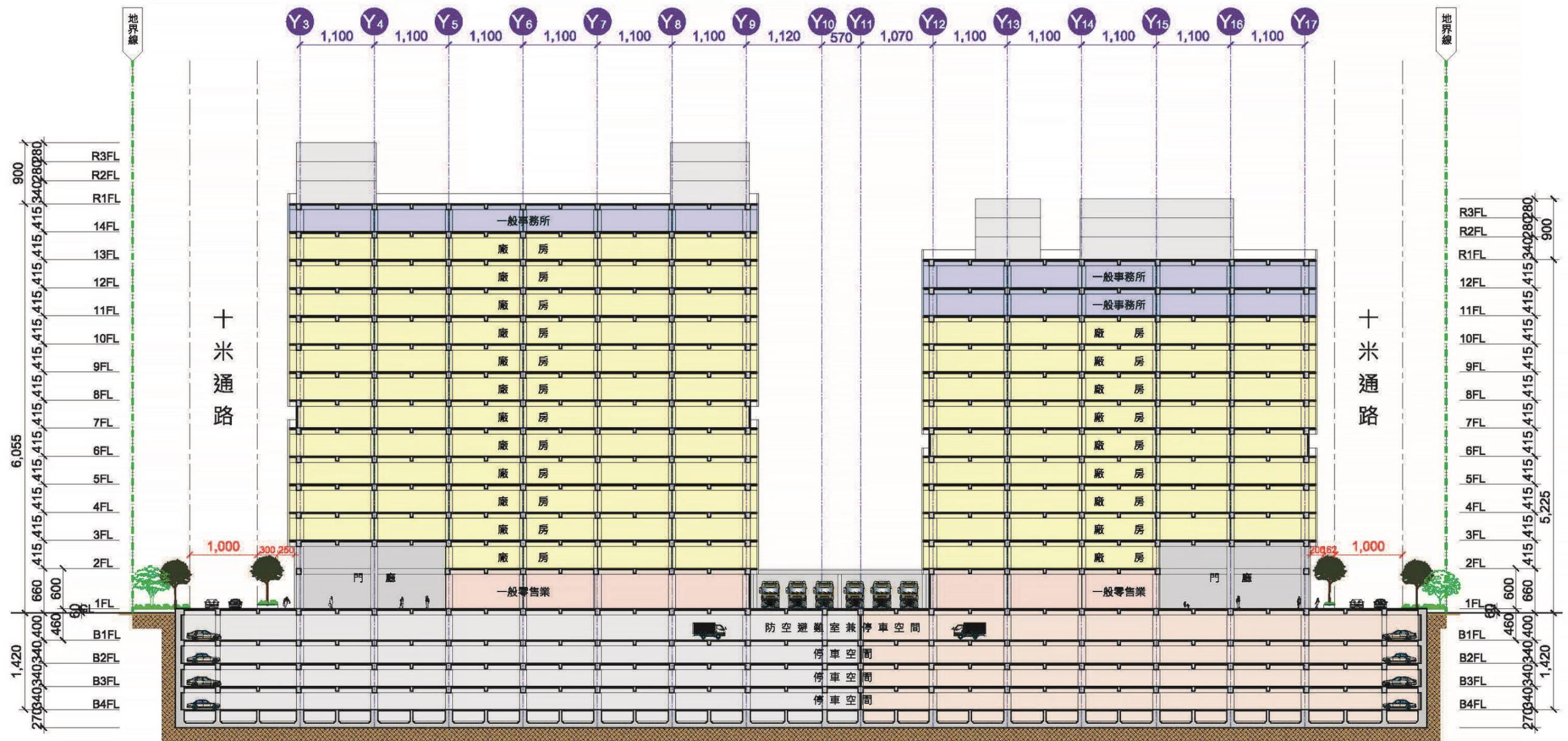
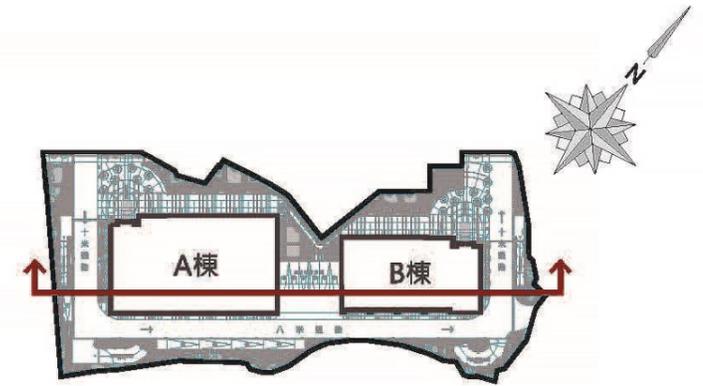
本案正面朝北向三十五米中央路三段，惟因臨中央路側有捷運用地及4筆鄰地未納入，故臨路面僅西北側面寬約40公尺、東北側面寬約19公尺。因應基地條件，基地周邊規劃留設十米及八米通路，作為基地內汽、機車及貨車之通行動線。本案規劃為一幢二棟分別為地上14層及12層、地下四層之廠房大樓。申請用途除依總量管制申請為一樓一般零售業；A棟14層、B棟11~12層申請為一般事務所外，其餘均申請為廠房類（C-2）用途。





1. 本案臨路面被分割為東、西二側，為因應基地條件，基地周邊規劃留設十米及八米通路，除作為基地內汽、機車及貨車之通行動線，亦作為消防通路及救災空間。
2. 本案規劃為一幢二棟分別為地上 14 層及 12 層、地下四層之廠房大樓。申請用途除依總量管制申請為一樓一般零售場所；A 棟 14 層、B 棟 11 ~ 12 層申請為一般事務所外，其餘均申請為廠房類 (C-2) 用途。
3. 北側鄰中央路側，建築物退縮約二十四米，留設人行空間、綠帶及開放廣場，亦作為緊急時之消防通路及救災空間使用。
4. A、B 二棟一層以共用裝卸空間相連，以提升貨物裝卸效率。本案建築物自鄰地境界線均退縮足夠距離，有效提升都市防災性能。
5. 車輛出入口以汽、機車道分開設置，於西側各設一汽、機車入口，東側各設一汽、機車出口，南側 8 米通路段則專供貨車裝卸停車使用。本案將人行動線、汽、機車動線及貨車動線清楚區隔，避免彼此干擾，以期達成最佳效率及安全之交通動線。

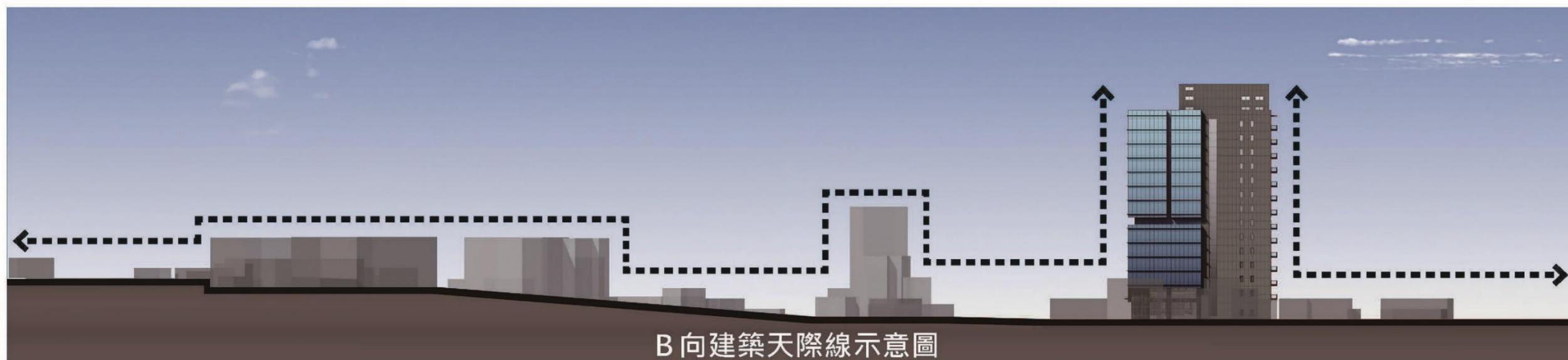
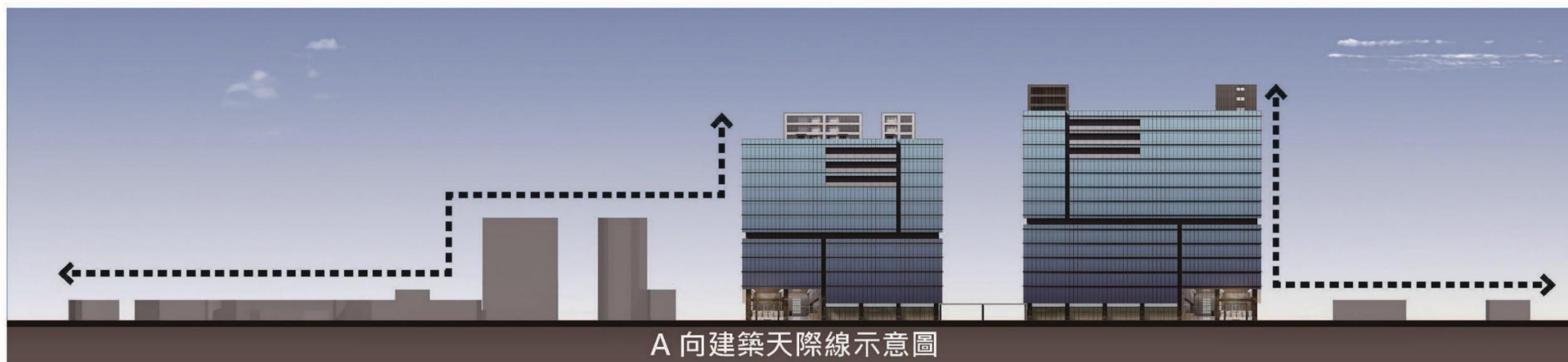
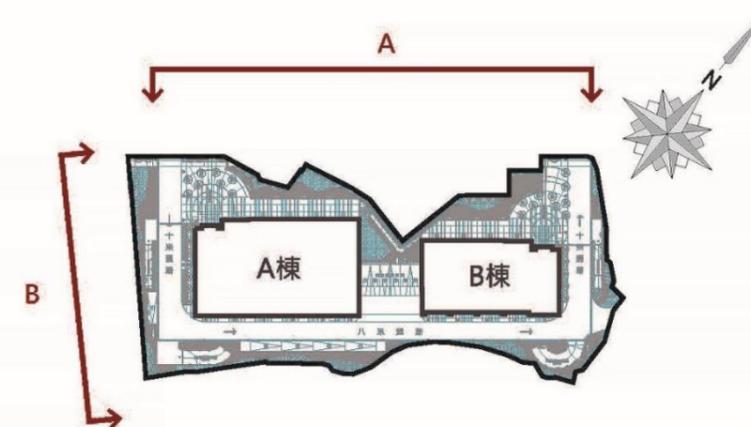
- 一層樓層高度 6 公尺，二至十四層樓層高度 4.15 公尺，建築物高度分別為 A：60.55 公尺、B：52.25 公尺。  
申請用途：一般零售業 (G-3)11 戶；一般事務所 (G-2)11 戶；廠房 (C-2)142 戶。合計 175 戶。
- 地下室開挖四層，全部做為停車空間使用，開挖率 69.91%。法定汽車：257 輛；實設汽車：1095 輛；法定機車：257 輛；實設機車：697 輛；法定自行車：39 輛；實設自行車：67 輛；法定大裝卸位：9 輛；實設大裝卸位：11 輛；自設小裝卸位：10 輛。



## 建築物天際線

本案所屬土城區大安段工業區，現況多為屋齡超過 30 年以上之老舊廠房，更新需求殷切。

考量工業區產業升級與國際化需求趨勢，未來擬引入之產業以「電子輕工業」為主，欲藉由本地區之交通便利性及產業群聚優勢，吸引國內外科技產業及企業進駐，發展高就業、高附加價值之產業聚落，提供工業區更良好的工作環境，吸引更多人才進駐，期待能帶動周邊地區產業發展，塑造嶄新都市面貌及現代都市機能。



- 1、本案位於工業區內，建物量體方正，主要以塊體分割配置，語彙簡潔且易讀。
- 2、整體造型以玻璃帷幕量體交錯排列，呈現主體之堆疊感及趣味性。
- 3、建物主要以玻璃帷幕及金屬鋁飾條設計，兼具科技感和建物輕量化，闡述高科技企業形象，樹立工業區新典範。

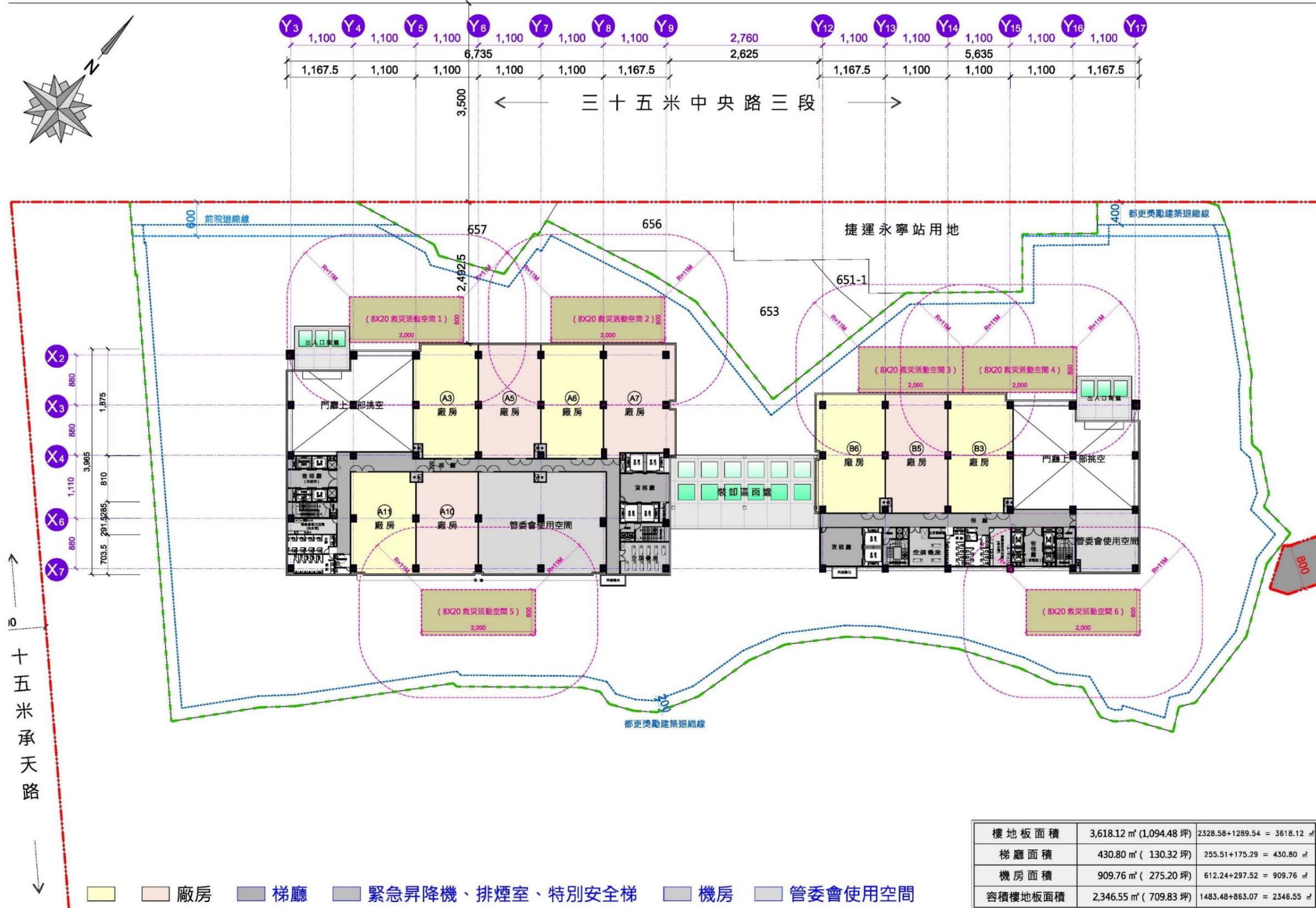


		面積計算表																					
基地座落		新北市土城區大段644.645.646.647.651.652.658.701-3地號等8筆						使用分區		工業區		建築率		60%		容積率		210.00%		合計			
基地	原本面積	詳圖本登記面積 14577.23 m <sup>2</sup>																		原本面積	= 14577.23 m <sup>2</sup>		
	基地面積	詳圖本登記面積 14577.23 m <sup>2</sup>																		基地面積	= 14577.23 m <sup>2</sup>		
	允建建築面積	14577.23m <sup>2</sup> ×60% = 8746.34 m <sup>2</sup>																		允建建築面積	= 8746.34 m <sup>2</sup>		
	標準允建容積樓地板面積	14577.23×210% = 30612.18 m <sup>2</sup>																		標準允建容積樓地板面積	= 30612.18 m <sup>2</sup>		
概要	都市更新獎勵容積	第六條 評估有危險之虞或結構安全性能評估結果未達最低等級：911.67 m <sup>2</sup>																		合計：911.67+2142.85+9183.65+3061.21 = 15299.38 m <sup>2</sup> (15299.38 m <sup>2</sup> / 30612.18 m <sup>2</sup> = 49.98%)	都市更新獎勵容積	= 15299.38 m <sup>2</sup>	
		第十四條 施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫書報核者：2142.85 m <sup>2</sup>																					
		第十五條 範圍含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者：9183.65 m <sup>2</sup>																					
		第二條 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築：3061.21 m <sup>2</sup>																					
總允建容積樓地板面積		30612.18+15299.38 = 45911.56 m <sup>2</sup>																		總允建容積樓地板面積	= 45911.56 m <sup>2</sup>		
各層樓地板面積	層別	樓地板面積				容積樓地板				機電設備、安全梯、管委會 (免計容積)				各層戶數			各層高度		各層用途		樓地板面積	容積樓地板	
			A棟	B棟	裝卸空間	小計	A棟	B棟	小計	A棟	B棟	小計	A棟	B棟	小計	A棟	B棟	小計	A棟	B棟	小計		
		壹層	詳A2-1	2695.53m <sup>2</sup>	1694.82m <sup>2</sup>	335.13m <sup>2</sup>	4725.48m <sup>2</sup>	3466.75m <sup>2</sup>			505.38m <sup>2</sup>			8戶	3戶	11戶	A、B棟：GL~1FL:0.6m；1FL:6.00m		一般零售場所(G-3)、管委會使用空間		1F	= 4868.63 m <sup>2</sup>	= 3466.75 m <sup>2</sup>
		貳層	詳A2-2	2324.55m <sup>2</sup>	1289.54m <sup>2</sup>		3614.09m <sup>2</sup>	1479.84m <sup>2</sup>	863.08m <sup>2</sup>	2342.92m <sup>2</sup>	612.25m <sup>2</sup>	297.51m <sup>2</sup>	909.76m <sup>2</sup>	6戶	3戶	9戶	A、B棟：4.15m		廠房(C-2)、管委會使用空間		2F	= 3614.09 m <sup>2</sup>	= 2342.92 m <sup>2</sup>
		參層	詳A2-3	2775.14m <sup>2</sup>	1759.58m <sup>2</sup>		4534.72m <sup>2</sup>	2287.61m <sup>2</sup>	1408.30m <sup>2</sup>	3695.91m <sup>2</sup>	210.02m <sup>2</sup>	175.36m <sup>2</sup>	385.37m <sup>2</sup>	10戶	5戶	15戶	A、B棟：4.15m		廠房(C-2)		3F	= 4534.72 m <sup>2</sup>	= 3695.91 m <sup>2</sup>
		肆層	詳A2-4	2775.14m <sup>2</sup>	1759.58m <sup>2</sup>		4534.72m <sup>2</sup>	1515.74m <sup>2</sup>	927.38m <sup>2</sup>	2443.12m <sup>2</sup>	981.89m <sup>2</sup>	656.28m <sup>2</sup>	1638.17m <sup>2</sup>	6戶	3戶	9戶	A、B棟：4.15m		廠房(C-2)、管委會使用空間		4F	= 4534.72 m <sup>2</sup>	= 2443.12 m <sup>2</sup>
		伍層	詳A2-3	2775.14m <sup>2</sup>	1759.58m <sup>2</sup>		4534.72m <sup>2</sup>	2287.61m <sup>2</sup>	1408.30m <sup>2</sup>	3695.91m <sup>2</sup>	210.02m <sup>2</sup>	175.36m <sup>2</sup>	385.37m <sup>2</sup>	10戶	5戶	15戶	A、B棟：4.15m		廠房(C-2)		5F	= 4534.72 m <sup>2</sup>	= 3695.91 m <sup>2</sup>
		陸層	詳A2-5	2775.14m <sup>2</sup>	1772.04m <sup>2</sup>		4547.18m <sup>2</sup>	2287.61m <sup>2</sup>	1419.50m <sup>2</sup>	3707.11m <sup>2</sup>	210.02m <sup>2</sup>	175.36m <sup>2</sup>	385.37m <sup>2</sup>	10戶	5戶	15戶	A、B棟：4.15m		廠房(C-2)		6F	= 4547.18 m <sup>2</sup>	= 3707.11 m <sup>2</sup>
		柒層	詳A2-6	2777.25m <sup>2</sup>	1758.99m <sup>2</sup>		4536.24m <sup>2</sup>	2289.51m <sup>2</sup>	1407.73m <sup>2</sup>	3697.24m <sup>2</sup>	210.02m <sup>2</sup>	175.36m <sup>2</sup>	385.37m <sup>2</sup>	10戶	5戶	15戶	A、B棟：4.15m		廠房(C-2)		7F	= 4536.24 m <sup>2</sup>	= 3697.24 m <sup>2</sup>
		捌至玖層	詳A2-7	各2775.14m <sup>2</sup>	各1758.99m <sup>2</sup>		各4534.13m <sup>2</sup>	各2287.61m <sup>2</sup>	各1407.73m <sup>2</sup>	各3695.94m <sup>2</sup>	各210.02m <sup>2</sup>	各175.36m <sup>2</sup>	各385.37m <sup>2</sup>	各10戶	各5戶	各15戶	A、B棟：各4.15m		廠房(C-2)		8~9F	= 各4534.13 m <sup>2</sup>	= 各3695.94 m <sup>2</sup>
		拾層	詳A2-8	2775.14m <sup>2</sup>	1761.58m <sup>2</sup>		4536.72m <sup>2</sup>	2287.61m <sup>2</sup>	1410.30m <sup>2</sup>	3697.91m <sup>2</sup>	210.02m <sup>2</sup>	175.36m <sup>2</sup>	385.37m <sup>2</sup>	10戶	5戶	15戶	A、B棟：4.15m		廠房(C-2)		10F	= 4536.72 m <sup>2</sup>	= 3697.91 m <sup>2</sup>
		拾壹層	詳A2-9	2775.14m <sup>2</sup>	1680.59m <sup>2</sup>		4455.73m <sup>2</sup>	2287.61m <sup>2</sup>	1337.42m <sup>2</sup>	3625.03m <sup>2</sup>	210.02m <sup>2</sup>	175.36m <sup>2</sup>	385.37m <sup>2</sup>	10戶	3戶	13戶	A、B棟：4.15m		A棟：廠房(C-2)；B棟：一般事務所(G-2)		11F	= 4455.73 m <sup>2</sup>	= 3625.03 m <sup>2</sup>
		拾貳層	詳A2-10	2777.73m <sup>2</sup>	1680.59m <sup>2</sup>		4458.32m <sup>2</sup>	2290.20m <sup>2</sup>	1337.42m <sup>2</sup>	3627.62m <sup>2</sup>	210.02m <sup>2</sup>	175.36m <sup>2</sup>	385.37m <sup>2</sup>	10戶	3戶	13戶	A、B棟：4.15m		A棟：廠房(C-2)；B棟：一般事務所(G-2)		12F	= 4458.32 m <sup>2</sup>	= 3627.62 m <sup>2</sup>
		拾參層	詳A2-11	2777.73m <sup>2</sup>			2777.73m <sup>2</sup>	2290.20m <sup>2</sup>		2290.20m <sup>2</sup>	210.02m <sup>2</sup>		210.02m <sup>2</sup>	5戶		5戶	A棟：4.15m		廠房(C-2)		13F	= 2777.73 m <sup>2</sup>	= 2290.20 m <sup>2</sup>
		拾肆層	詳A2-12	2651.08m <sup>2</sup>			2651.08m <sup>2</sup>	2175.96m <sup>2</sup>		2175.96m <sup>2</sup>	210.02m <sup>2</sup>		210.02m <sup>2</sup>	10戶		10戶	A棟：4.15m		一般事務所(G-2)		14F	= 2651.08 m <sup>2</sup>	= 2175.96 m <sup>2</sup>
		小計		38204.99m <sup>2</sup>	20434.87m <sup>2</sup>	335.13m <sup>2</sup>	58974.99m <sup>2</sup>	45856.36 m <sup>2</sup>			6941.68 m <sup>2</sup>			118戶	104戶	175戶	A棟：60.55m；B棟：52.25m		地上各層小計			= 58974.99 m <sup>2</sup>	= 45856.36 m <sup>2</sup>
		屋突壹層	詳A2-13	458.18m <sup>2</sup>	278.71m <sup>2</sup>		736.89m <sup>2</sup>										A、B棟：3.40m		梯間、機房		R1F	= 736.89 m <sup>2</sup>	
		屋突貳層	詳A2-13	458.18m <sup>2</sup>	278.71m <sup>2</sup>		736.89m <sup>2</sup>										A、B棟：2.80m		梯間、機房		R2F	= 736.89 m <sup>2</sup>	
		屋突參層	詳A2-13	457.44m <sup>2</sup>	278.31m <sup>2</sup>		735.75m <sup>2</sup>										A、B棟：2.80m		梯間、機房、水箱		R3F	= 735.75 m <sup>2</sup>	
		小計		1373.80m <sup>2</sup>	835.73m <sup>2</sup>		2209.53m <sup>2</sup>										A、B棟：9.00m		屋頂小計			= 2209.53 m <sup>2</sup>	
地下壹層	詳A2-14	5648.53m <sup>2</sup>	4542.90m <sup>2</sup>		10191.43m <sup>2</sup>										4.00m(不含GL+0.6m)		防空避難室兼停車空間		B1F	= 10191.43 m <sup>2</sup>			
地下貳層	詳A2-15	5648.53m <sup>2</sup>	4542.90m <sup>2</sup>		10191.43m <sup>2</sup>										3.40m		停車空間		B2F	= 10191.43 m <sup>2</sup>			
地下參層	詳A2-16	5648.53m <sup>2</sup>	4542.90m <sup>2</sup>		10191.43m <sup>2</sup>										3.40m		停車空間		B3F	= 10191.43 m <sup>2</sup>			
地下肆層	詳A2-17	5648.53m <sup>2</sup>	4542.90m <sup>2</sup>		10191.43m <sup>2</sup>										3.40m		停車空間		B4F	= 10191.43 m <sup>2</sup>			
小計			40765.72m <sup>2</sup>			45856.36 m <sup>2</sup>			6941.68 m <sup>2</sup>						14.20m		地下層小計			= 40765.72 m <sup>2</sup>			
總樓地板面積		58974.99+2209.53+40765.72 = 101950.24 m <sup>2</sup>																		總樓地板面積	= 101950.24 m <sup>2</sup>		
建築面積		GF：4725.48+3614.09+4534.72+3+4547.18+4536.24+4534.13+2+4536.72+4455.73+4458.32+2777.73+2777.73+2651.08 = 58974.99；RF：736.89+2+735.75 = 2209.53 m <sup>2</sup> ；BF：10191.43+4 = 40765.72 m <sup>2</sup> 合計：58974.99+2209.53+40765.72 = 101950.24 m <sup>2</sup>																		建築面積	= 4914.95 m <sup>2</sup>		
建築率		(4914.95 / 14577.23) × 100% = 33.72% < 60% ok.																		建築率	= 33.72%		
容積樓地板面積		3466.75+2342.92+3695.91+2443.12+3695.91+3707.11+3697.24+3695.94+3625.03+3627.62+2290.20+2175.96 = 45856.36 m <sup>2</sup> 45856.36+54.95(機電設備超過百分之十五計入容積) = 45911.31 m <sup>2</sup> ≤ 45911.56 m <sup>2</sup> ok.																		容積樓地板面積	= 45911.31 m <sup>2</sup>		
容積率		(45911.31 / 14577.23) × 100% = 314.95% ≤ (45911.56 / 14577.23) × 100% = 314.95% ok.																		容積率	= 314.95%		
法定空地		14577.23 × 40% = 5830.89 m <sup>2</sup>																		法定空地	= 5830.89 m <sup>2</sup>		
實設空地		14577.23-4914.95 = 9662.28 m <sup>2</sup> > 5830.89 m <sup>2</sup> ok.																		實設空地	= 9662.28 m <sup>2</sup>		
防空避難室面積		10191.43m <sup>2</sup> (地下壹層) ≥ 4914.95 m <sup>2</sup> (建築面積) ok.																		防空避難室面積	= 10191.43 m <sup>2</sup>		
工程造價		總樓地板：101950.24 m <sup>2</sup> ×13580元/m <sup>2</sup> = 1,384,484,259.20元；挖方：173,254.31m <sup>3</sup> ×150元/m <sup>3</sup> = 25,988,147.00元；圍牆：535.31m×2180元/m = 1,166,976.00元 合計：1,384,484,259.20元+25,988,147.00元+1,166,976.00元 = 1,411,639,382.20元																		工程造價	= 1,411,639,382.20元		
停車空間檢討	停車位檢討	<p>第一類：樓地板面積在300m<sup>2</sup>以下者免設，超過部分每150m<sup>2</sup>設置1部            第四類：樓地板面積在500m<sup>2</sup>以下者免設，超過部分每250m<sup>2</sup>設置1部            檢討樓地板面積：1F:4725.48-2280.29-335.13=2110.06 m<sup>2</sup>            2110.06÷48241.28=50351.34 m<sup>2</sup>            (50351.34-500)÷250=199.41(輛) 取200(輛)            法定停車位合計：26+200=226輛</p> <p>裝卸位檢討：(依技規第14條第2項)：            裝卸位每4000m<sup>2</sup>設置1位，1500m<sup>2</sup>以上每滿4000m<sup>2</sup>設置1位，            超過部分每4000m<sup>2</sup>設置1部 檢討：(34762.93-1500)/4000 = 8.32 ≈ 8輛            法定裝卸位：1+8 = 9位</p> <p>機車位檢討：(依本市或他縣市停車位設置要點)            停車位每萬一公尺，其二分之一車位數，每輛停車位寬度及長度每輛減二十五公分。            機車位檢討：依三區都市計畫土地使用分區管制要點第七點檢討，不得低於法定汽車停車位等數：256輛            依新北市都市設計管理規則檢討：(-)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置)            1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則，但都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。            檢討：總戶數共175戶，故法定機車位為175輛 法定機車位：取較嚴格之規定者為256輛</p> <p>自行車位檢討：            距離捷運車站300公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計設置自行車停車位 法定自行車位：257×15%=39(輛)</p>																		法定汽車位：256輛 自設汽車位：839輛 實設汽車位：1095輛			
	機車位檢討	<p>機車位檢討：(依本市或他縣市停車位設置要點)            停車位每萬一公尺，其二分之一車位數，每輛停車位寬度及長度每輛減二十五公分。            機車位檢討：依三區都市計畫土地使用分區管制要點第七點檢討，不得低於法定汽車停車位等數：256輛            依新北市都市設計管理規則檢討：(-)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置)            1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則，但都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。            檢討：總戶數共175戶，故法定機車位為175輛 法定機車位：取較嚴格之規定者為256輛</p>																		法定機車位：256輛 自設機車位：441輛 實設機車位：697輛			
	自行車位檢討	<p>自行車位檢討：            距離捷運車站300公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計設置自行車停車位 法定自行車位：257×15%=39(輛)</p>																		法定自行車位：39輛 自設自行車位：28輛 實設自行車位：67輛			
	總計	<p>總計：256+839+1095 = 2190輛            256+441+697 = 1404輛            39+28+67 = 134輛</p>																		總計：2190輛 1404輛 134輛			
戶數檢討		A棟：8+6+10+6+10+8+5+10 = 125(戶)；B棟：3+2+5+3+5+6+3+2 = 50(戶) 合計：125+50 = 175(戶)																		戶數檢討	= 175戶		
高度檢討		A棟：GL~1FL=60cm，1FL=600cm，2~14FL=各415cm；B棟：GL~1FL=60cm，1FL=600cm，2~12FL=各415cm R1F=340cm，R2F=280cm，R3F=280cm，B1FL(不含GL抬高60)=400cm，B2FL=340cm，B3FL=340cm，B4FL=340cm；故建築物高度為A棟：60+600+415×13 = 6055(cm) B棟：60+600+415×11 = 5225(cm)																		建築物高度	A棟：6055 cm B棟：5225 cm		
機電設備、安全梯、管委會使用空間面積檢討		依建築技術規則第九章第162條第2款檢討：(該基地容積之百分之十五之機電設備、安全梯、管委會使用空間得不計入總樓地板面積) 機電設備面積：505.38+909.76+385.37+1638.17+385.37×8+210.02×2(1~14FL機電設備+安全梯+管委會使用空間) = 6941.68 m <sup>2</sup> 6941.68 m <sup>2</sup> > 45911.56 m <sup>2</sup> (總允建容積樓地板面積) × 15% = 6886.73 m <sup>2</sup> 6941.68-6886.73 = 54.95 m <sup>2</sup> (計入容積樓地板面積)																					
備註		(1) 版厚：15 cm (2) 挖方數量：17.00m × 10191.43 m <sup>2</sup> = 173254.31 m <sup>3</sup> (3) 圍牆長度：535.31m；高度：120cm																					

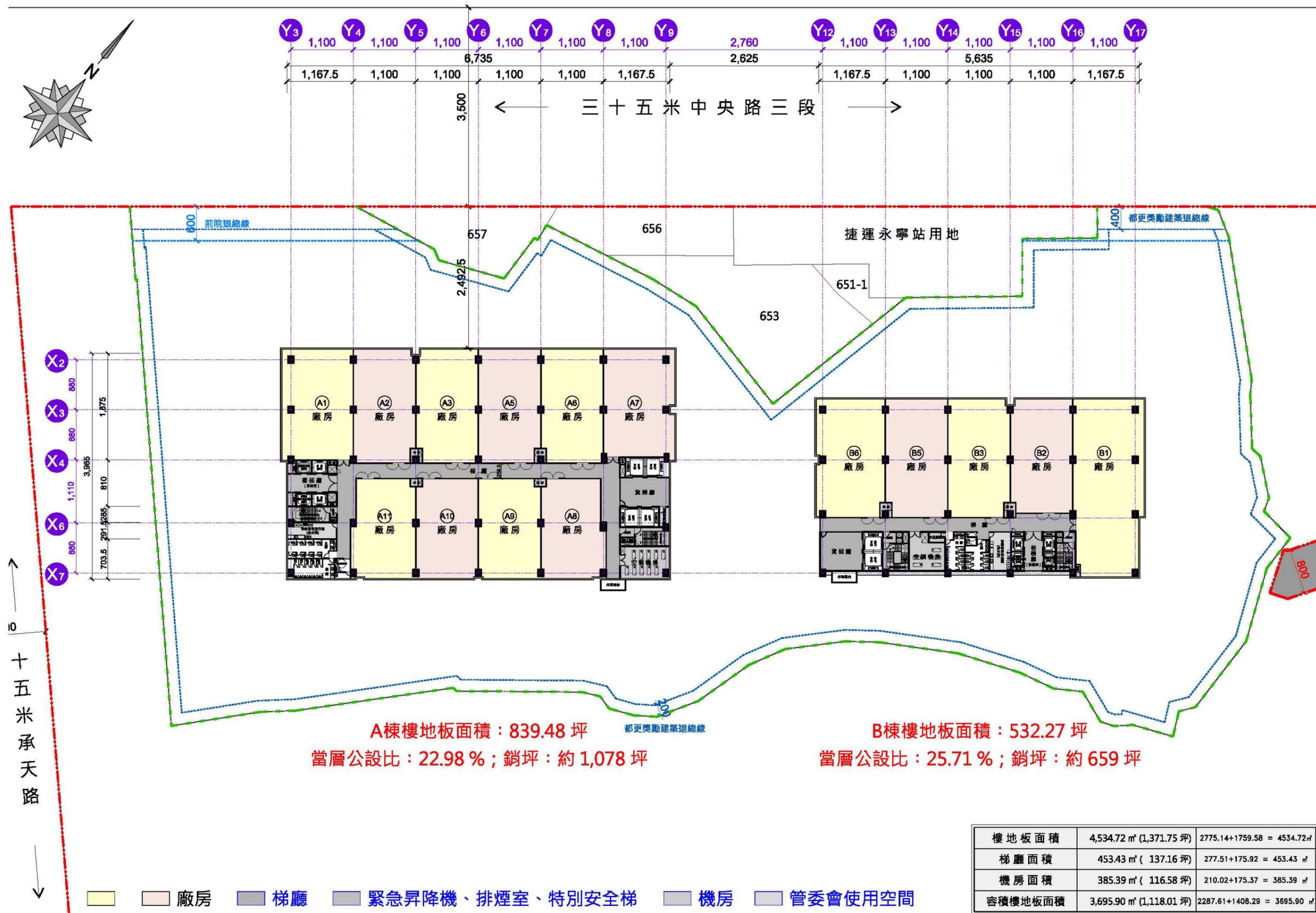


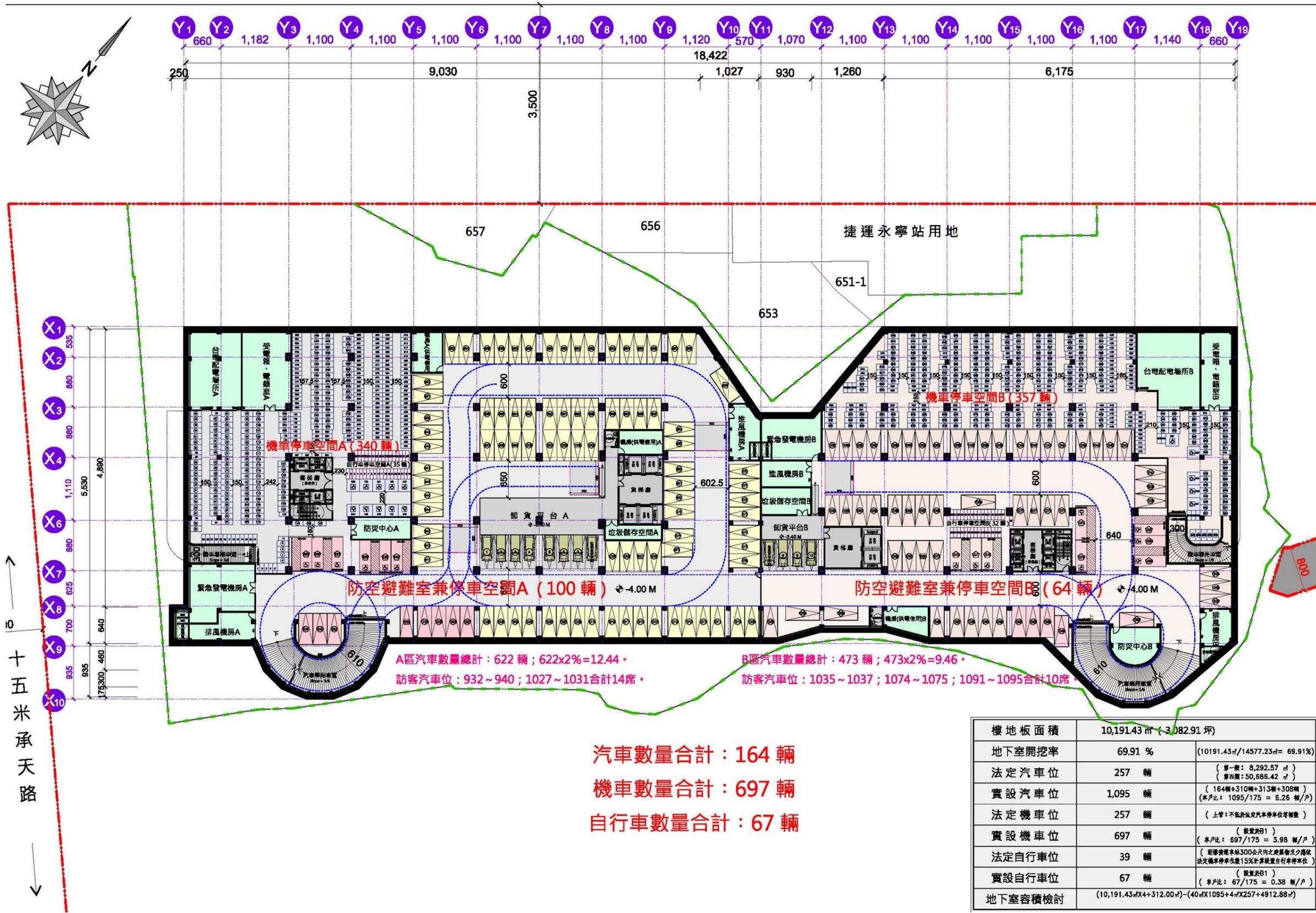
樓地板面積	4,725.48 m <sup>2</sup> (1,429.46 坪)	2695.53+1694.82+335.13=4725.48 m <sup>2</sup>
梯廳面積	1,243.63 m <sup>2</sup> ( 376.20 坪)	633.75+609.88 = 1243.63 m <sup>2</sup>
機房面積	505.39 m <sup>2</sup> ( 152.88 坪)	200.98+304.41 = 505.39 m <sup>2</sup>
室內裝卸位面積	312.00 m <sup>2</sup> ( 94.38 坪)	
容積樓地板面積	3,466.74 m <sup>2</sup> (1,048.69 坪)	

梯廳
  緊急昇降機、排煙室、特別安全梯
  機房
  管委會使用空間



樓地板面積	3,618.12 m <sup>2</sup> (1,094.48 坪)	2328.58+1289.54 = 3618.12 m <sup>2</sup>
梯廳面積	430.80 m <sup>2</sup> ( 130.32 坪)	255.51+175.29 = 430.80 m <sup>2</sup>
機房面積	909.76 m <sup>2</sup> ( 275.20 坪)	612.24+297.52 = 909.76 m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	2,346.55 m <sup>2</sup> ( 709.83 坪)	1483.48+863.07 = 2346.55 m <sup>2</sup>





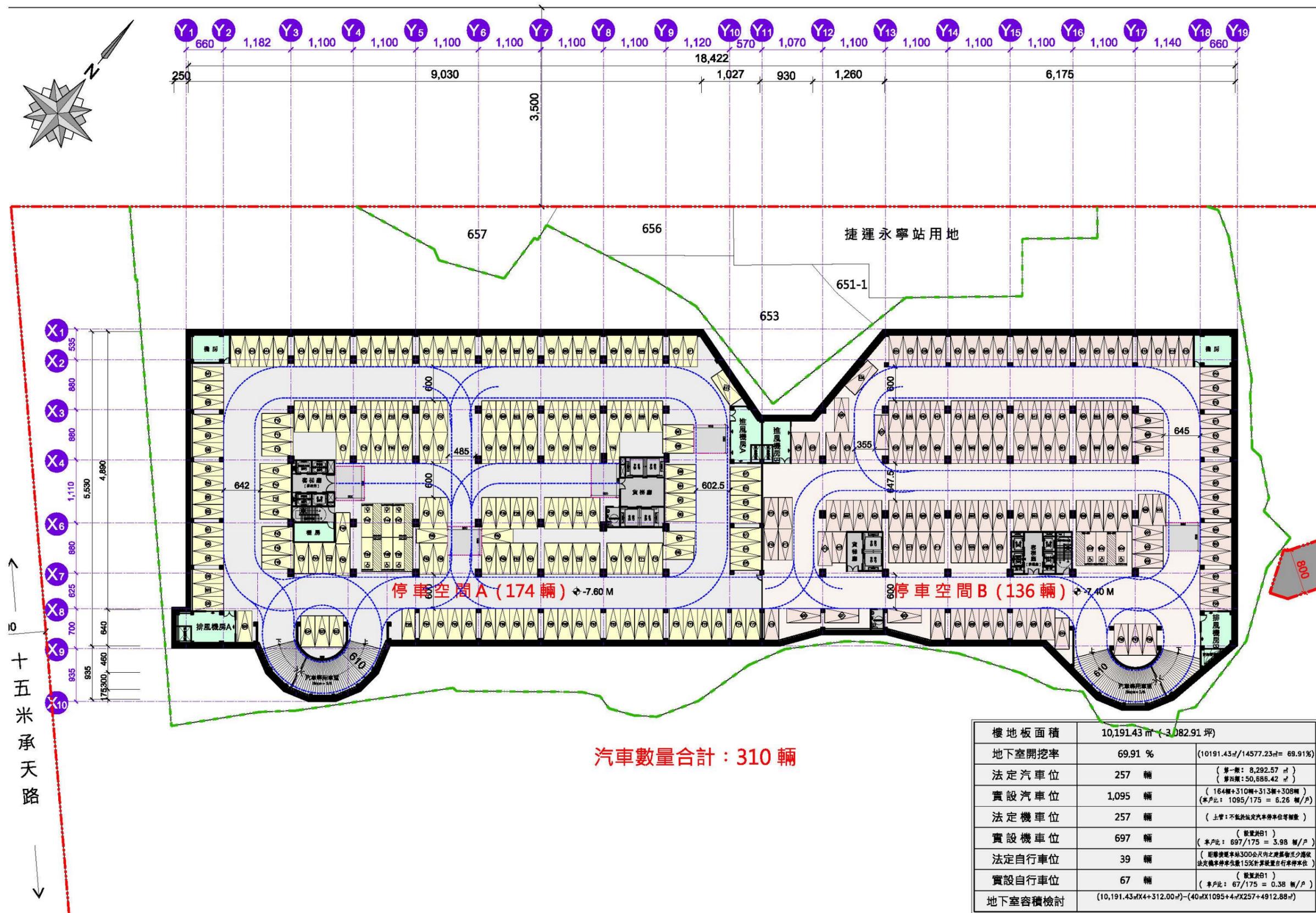
十五米承天路

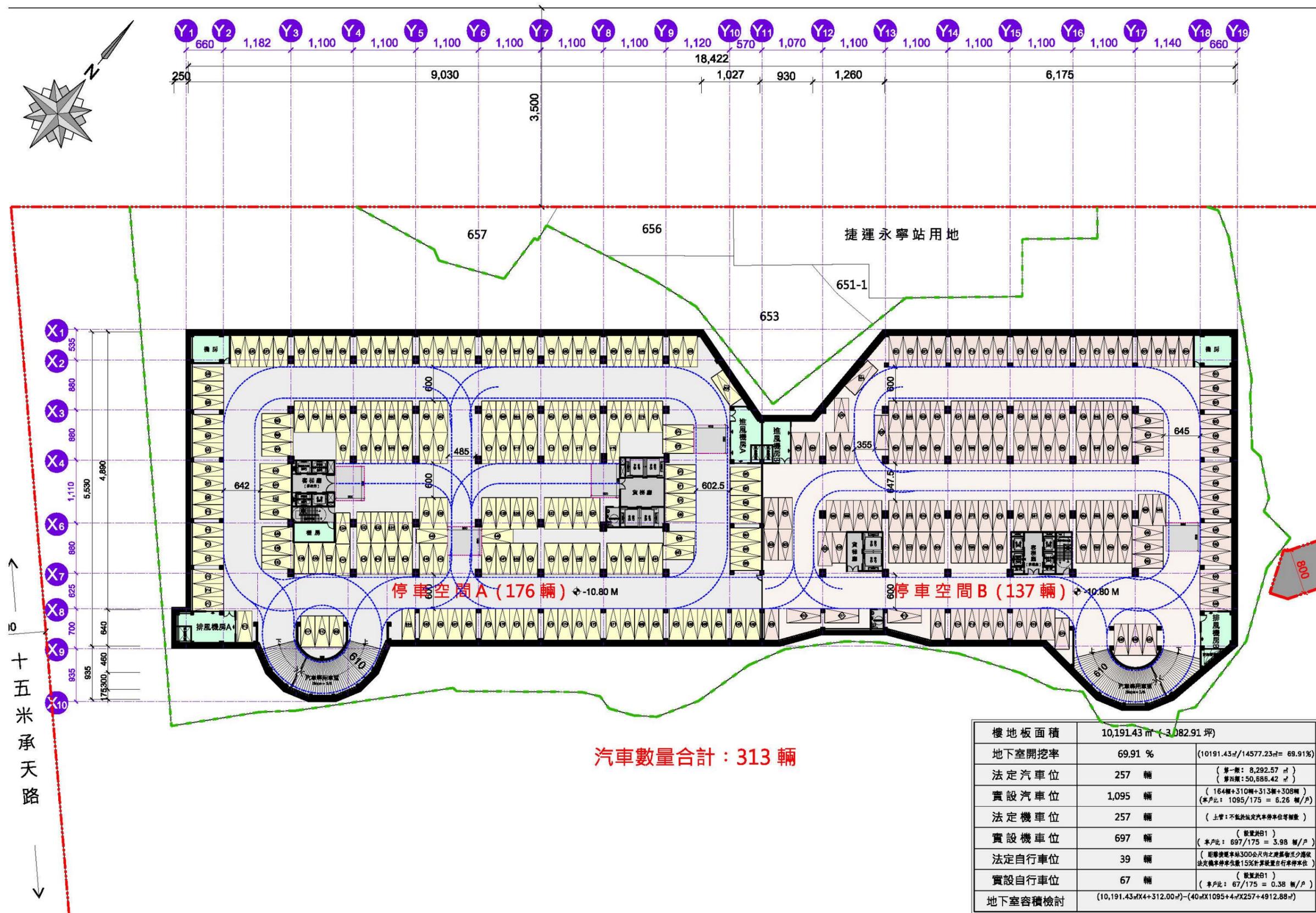
A區汽車數量總計：622輛； $622 \times 2\% = 12.44$ 。  
訪客汽車位：932 ~ 940；1027 ~ 1031 合計14席。

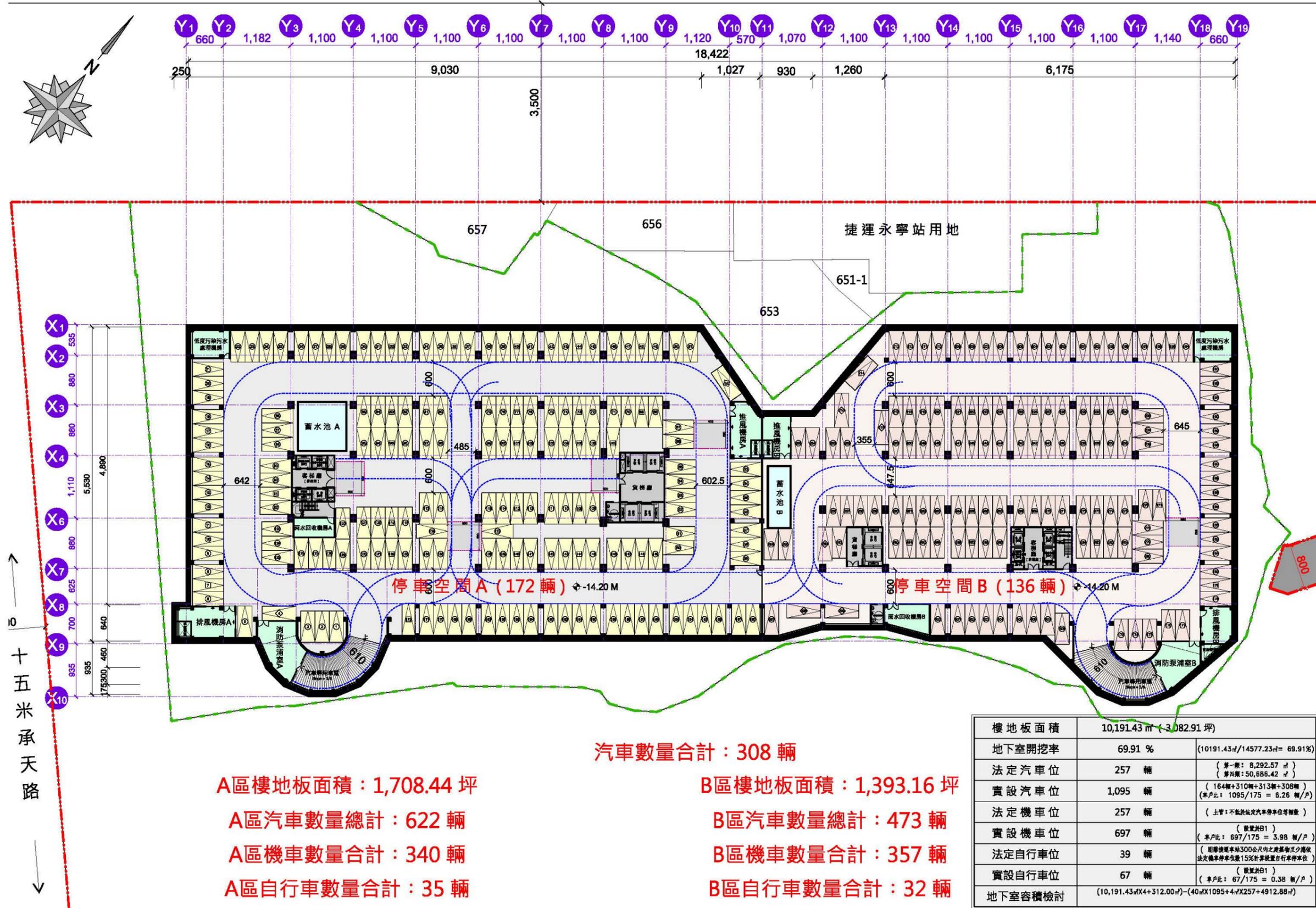
B區汽車數量總計：473輛； $473 \times 2\% = 9.46$ 。  
訪客汽車位：1035 ~ 1037；1074 ~ 1075；1091 ~ 1095 合計10席

**汽車數量合計：164輛**  
**機車數量合計：697輛**  
**自行車數量合計：67輛**

樓地板面積	10,191.43 m <sup>2</sup> (3,082.91 坪)	
地下室開挖率	69.91 %	( $10191.43 / 14577.23 = 69.91\%$ )
法定汽車位	257 輛	(第一類：8,292.57 m <sup>2</sup> / 第四類：50,886.42 m <sup>2</sup> )
實設汽車位	1,095 輛	( $164 + 310 + 313 + 308$ 輛 / 車戶比：1095/175 = 6.26 輛/戶)
法定機車位	257 輛	(上管：不低於法定汽車停車位等數)
實設機車位	697 輛	(設置於B1) / 車戶比：697/175 = 3.98 輛/戶
法定自行車位	39 輛	(距離建築基地300公尺內之樓層每至少應收法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位)
實設自行車位	67 輛	(設置於B1) / 車戶比：67/175 = 0.38 輛/戶
地下室容積檢討	(10,191.43 × 4 + 312.00) - (40 × 1095 + 4 × 257 + 4912.88)	







汽車數量合計：308 輛

A區樓地板面積：1,708.44 坪

A區汽車數量總計：622 輛

A區機車數量合計：340 輛

A區自行車數量合計：35 輛

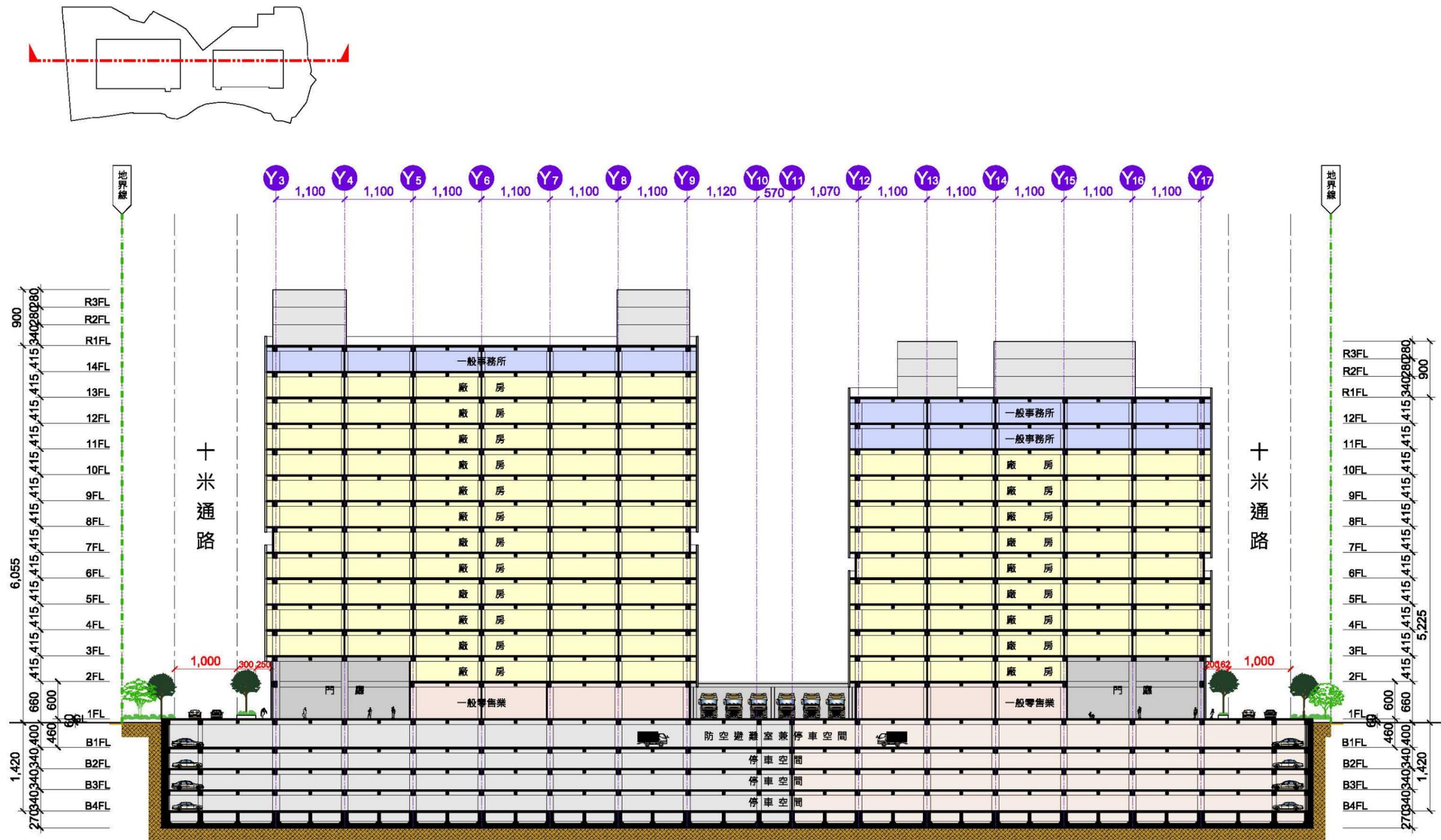
B區樓地板面積：1,393.16 坪

B區汽車數量總計：473 輛

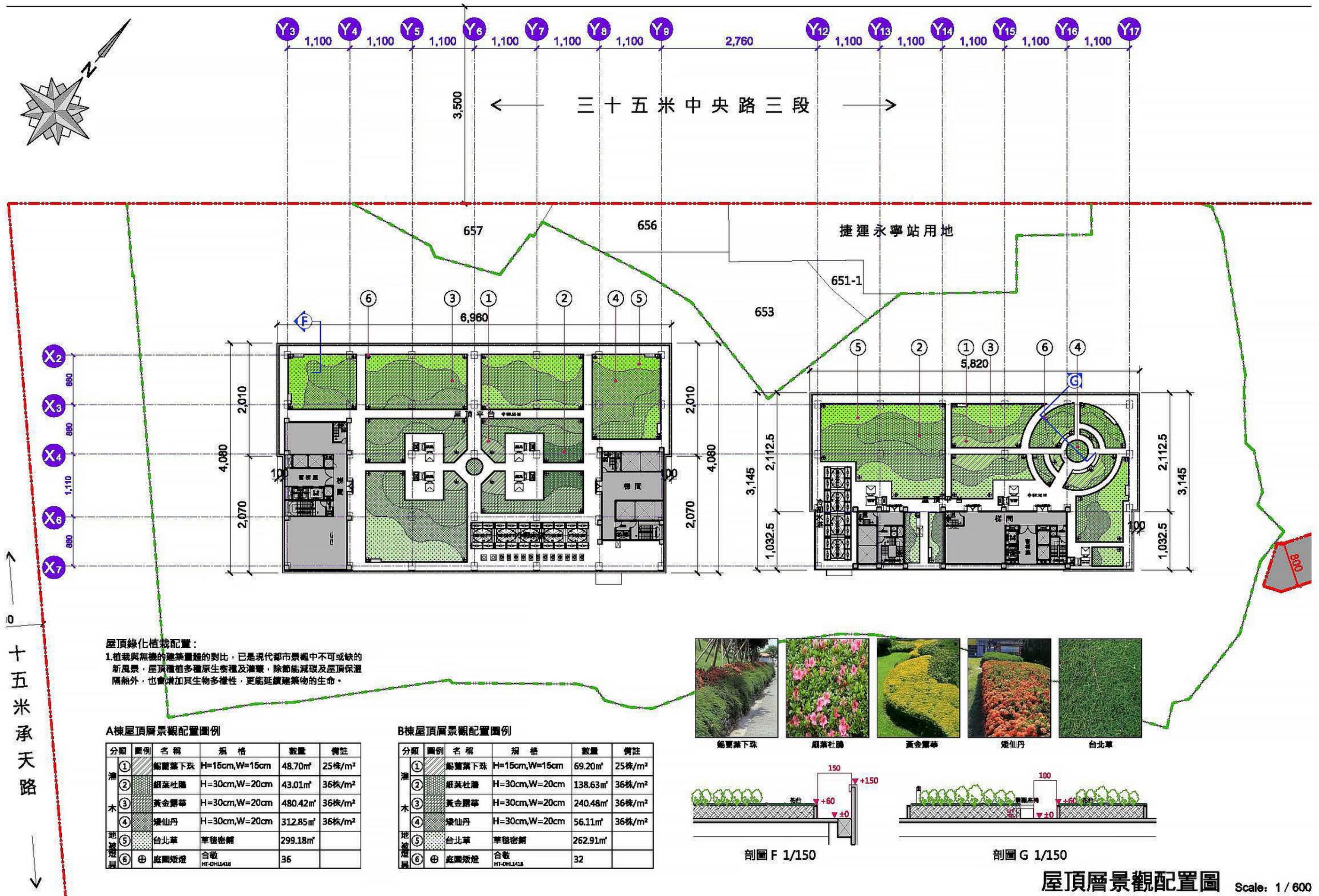
B區機車數量合計：357 輛

B區自行車數量合計：32 輛

樓地板面積	10,191.43 m <sup>2</sup> (3,082.91 坪)	
地下室開挖率	69.91 %	(10191.43m <sup>2</sup> /14577.23m <sup>2</sup> = 69.91%)
法定汽車位	257 輛	(第一類：8,292.57 m <sup>2</sup> 第二類：50,686.42 m <sup>2</sup> )
實設汽車位	1,095 輛	(164輛+310輛+313輛+308輛) (車戶比：1095/175 = 6.26 輛/戶)
法定機車位	257 輛	(上層：不低於法定汽車停車位等數)
實設機車位	697 輛	(設置於B1) (車戶比：697/175 = 3.98 輛/戶)
法定自行車位	39 輛	(距離捷運車站300公尺內之建築每至少應依 法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位)
實設自行車位	67 輛	(設置於B1) (車戶比：67/175 = 0.38 輛/戶)
地下室容積檢討	(10,191.43m <sup>2</sup> X4+312.00m <sup>2</sup> )-(40m <sup>2</sup> X1095+4m <sup>2</sup> X257+4912.88m <sup>2</sup> )	







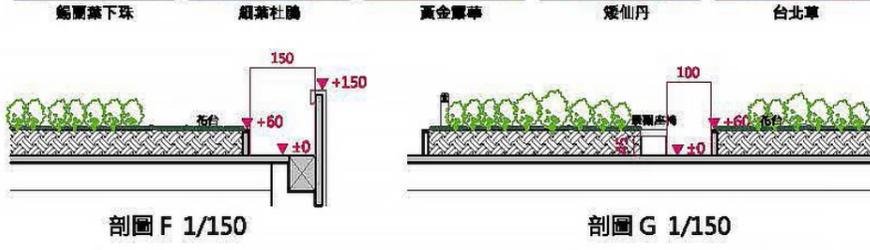
**屋頂綠化植栽配置：**  
 1. 植栽與無機的建築量體的對比，已是現代都市景觀中不可或缺的新風景，屋頂種植多種原生樹種及灌叢，除節能減碳及屋頂保溫隔熱外，也會增加其生物多樣性，更能延續建築物的生命。

A棟屋頂層景觀配置圖例

分類	圖例	名稱	規格	數量	備註
灌叢	①	繡麗葉下珠	H=15cm, W=15cm	48.70m <sup>2</sup>	25株/m <sup>2</sup>
	②	銀葉杜鵑	H=30cm, W=20cm	43.01m <sup>2</sup>	36株/m <sup>2</sup>
	③	黃金羅華	H=30cm, W=20cm	480.42m <sup>2</sup>	36株/m <sup>2</sup>
	④	爆仙丹	H=30cm, W=20cm	312.85m <sup>2</sup>	36株/m <sup>2</sup>
地被	⑤	台北草	草種密鋪	299.18m <sup>2</sup>	
	⑥	庭園燈	合敬 HI-DHLL438	36	

B棟屋頂層景觀配置圖例

分類	圖例	名稱	規格	數量	備註
灌叢	①	繡麗葉下珠	H=15cm, W=15cm	69.20m <sup>2</sup>	25株/m <sup>2</sup>
	②	銀葉杜鵑	H=30cm, W=20cm	138.63m <sup>2</sup>	36株/m <sup>2</sup>
	③	黃金羅華	H=30cm, W=20cm	240.48m <sup>2</sup>	36株/m <sup>2</sup>
	④	爆仙丹	H=30cm, W=20cm	56.11m <sup>2</sup>	36株/m <sup>2</sup>
地被	⑤	台北草	草種密鋪	262.91m <sup>2</sup>	
	⑥	庭園燈	合敬 HI-DHLL438	32	



屋頂層景觀配置圖 Scale: 1 / 600

5-17、消防局核備文件

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：長虹建設股份有限公司 (聯絡人：朱婉靜 電話：02-2396-3280#173)

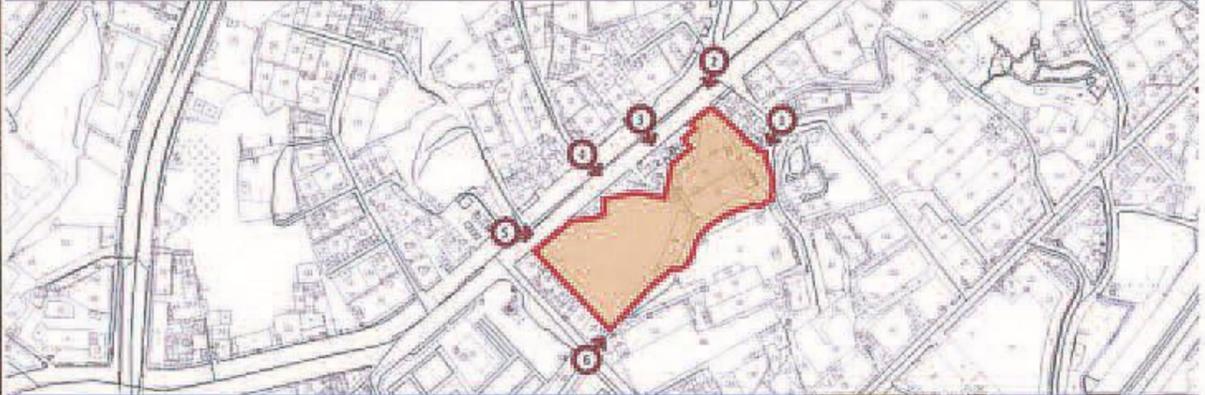
設計人：沈國皓建築師事務所 (聯絡人：吳健萬 電話：0931-033-935)

建築物地點 (地號或地址)：土城區大安段 658 等 8 筆地號。

建築物概要 (樓層及用途)：A 棟 14F/B4；一般零售業，廠房，一般事務所。

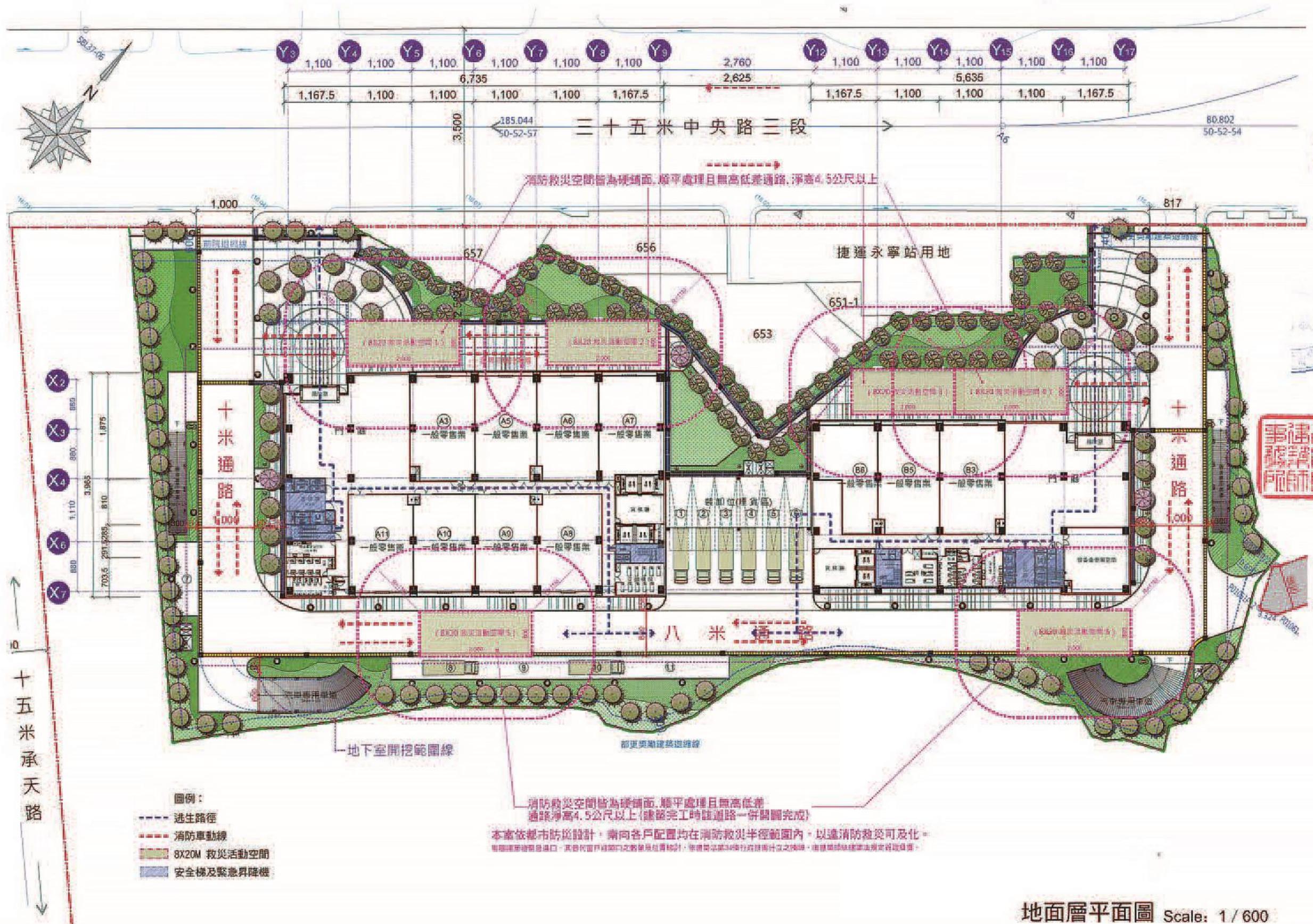
B 棟 12F/B4；一般零售業，廠房，一般事務所。

行政指導規定	審查結果	備註
<b>救災動線</b>		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	不須檢討
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案面臨 35 米計畫道路，本案規劃於東、西側 10 米通路及南側 8 米通路供消防車輛通行，大於 4 公尺，符合規定。
<b>二、救災活動空間</b>		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	不須檢討
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗口或開口水平距離 11 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 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案面臨 35 米計畫道路，依內政部內授營建管字第 1050811807 號函“…有任何一側合乎此一規定即可”，故本案於基地北側廣場及南側 8 米通路，規劃六處雲梯消防車操作救災活動空間，距替代窗口或開口水平距離均小於 11 公尺範圍內，符合規定。詳救災活動空間各層平面圖。
<b>三、供雲梯消防車救災活動之空間需求</b>		
(一)6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案 A 棟地上 14 層，B 棟地上 12 層，配置救災活動空間為寬 8 公尺、長 20 公尺，符合規定。詳救災活動空間各層平面圖。
(二)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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	消防救災空間範圍內無植栽或相關突起物，符合規定。
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案規劃六處消防救災空間於基地內通路，載重符合規定，其設計載重為 2 噸/m <sup>2</sup> ，2 噸/m <sup>2</sup> ×8m×20m=320 噸，符合規定。
(四)坡度應在百分之 5 以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案消防救災空間坡度均在百分之 5 以下，符合規定。
(五)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 11 公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案消防救災空間與建築物外牆開口水平距離均在 11 公尺以下，符合規定。
四、本案共計檢討圖說 9 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		



承辦人：[Red Stamp]

單位主管：[Red Stamp]



地面層平面圖 Scale: 1 / 600

簡報結束

謝謝聆聽

