042881

擬訂新北市泰山區貴和段1402地號等2筆土地都市更新事業計畫案 公聽會開會通知單

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
聯絡電話：(02)2507-1910
聯絡傳真：(02)2507-2138
聯 絡 人：鍾佩蓉

受 文 者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國112年4月14日
發文字號：遠建字第1120000124號
附　　件：開會地點位置示意圖、公聽會簡報、公聽會傳單

開會事由：「擬訂新北市泰山區貴和段1402地號等2筆土地都市更新事業計畫案」(以下稱本案)公聽會

開會時間：中華民國112年4月25日(星期二)下午3時00分

開會地點：新北市泰山區貴和市民活動中心(新北市泰山區貴和里明志路3段365號1樓)

出席單位(人員)：如正本、副本名單

備註：

一、依「都市更新條例」第23條及「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依「都市更新條例第32條」舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第八條」規定，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(另以平信寄送)。

三、公聽會資訊請上網頁(https://www.farglory-land.com.tw/urbanrenewal-2/)查詢。

四、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於每週一至週五(9:00 至 17:00)於遠雄建設事業股份有限公司(台北市信義區基隆路一段200號16樓)提供諮詢服務。

五、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市泰山區公所、新北市泰山區貴和里里長(以上皆附公聽會傳單)、新北市泰山區貴和段1402地號等2筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家
副本：遠雄建設事業股份有限公司、沈國皓建築師事務所、弘傑開發事業股份有限公司
備註：本會議通知及附件以掛號附回執(雙掛號)寄出

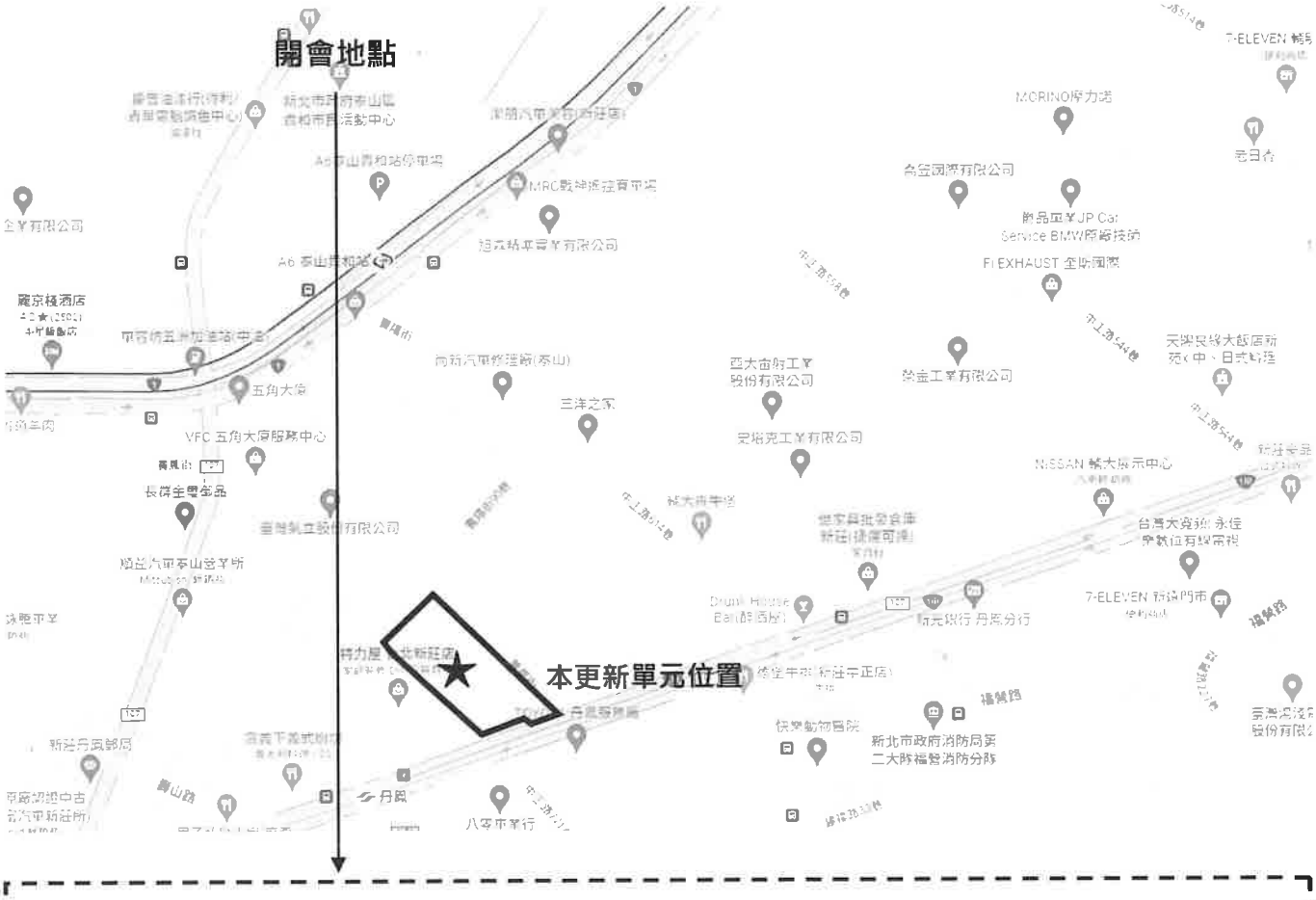
實施者：遠雄建設事業股份有限公司

趙文嘉

新北市政府 都市更新處 登稿收文日期 112.4.17

機關收文 112/04/17
1124613953

附件：開會地點位置圖



開會時間：民國 112 年 4 月 25 日（星期二）下午 3 時 00 分

開會地點：新北市泰山區貴和市民活動中心
（新北市泰山區貴和里明志路 3 段 365 號 1 樓）

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

遠雄建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市泰山區貴和段1402地號等2筆土地都市更新事業計畫案」於民國112年4月25日舉辦公聽會，並依「都市更新條例施行細則」第八條規定以雙掛號郵寄邀請有關機關、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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國112年4月10、11、12日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(https://www.farglory-land.com.tw/urbanrenewal-2/)周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特訂於中華民國112年4月25日（星期二）下午3時00分在新北市泰山區貴和市民活動中心(新北市泰山區貴和里明志路3段365號1樓)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實 施 者：遠雄建設事業股份有限公司
聯絡地址：台北市信義區基隆路一段200號16樓
聯絡電話：(02)2723-9999

趙文嘉

中 華 民 國 1 1 2 年 4 月 1 4 日

擬訂新北市泰山區貴和段1402地號等2筆土地都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實 施 者：遠雄建設事業股份有限公司
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

112年4月25日

辦理緣起與法令依據

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23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。

更新案實施者：遠雄建設事業股份有限公司

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

1. 位於新北市政府民國109年12月3日公告之「變更泰山(既有發展地區)細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案」及109年11月20日公告「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」之範圍內。

2.辦理都市更新事業計畫

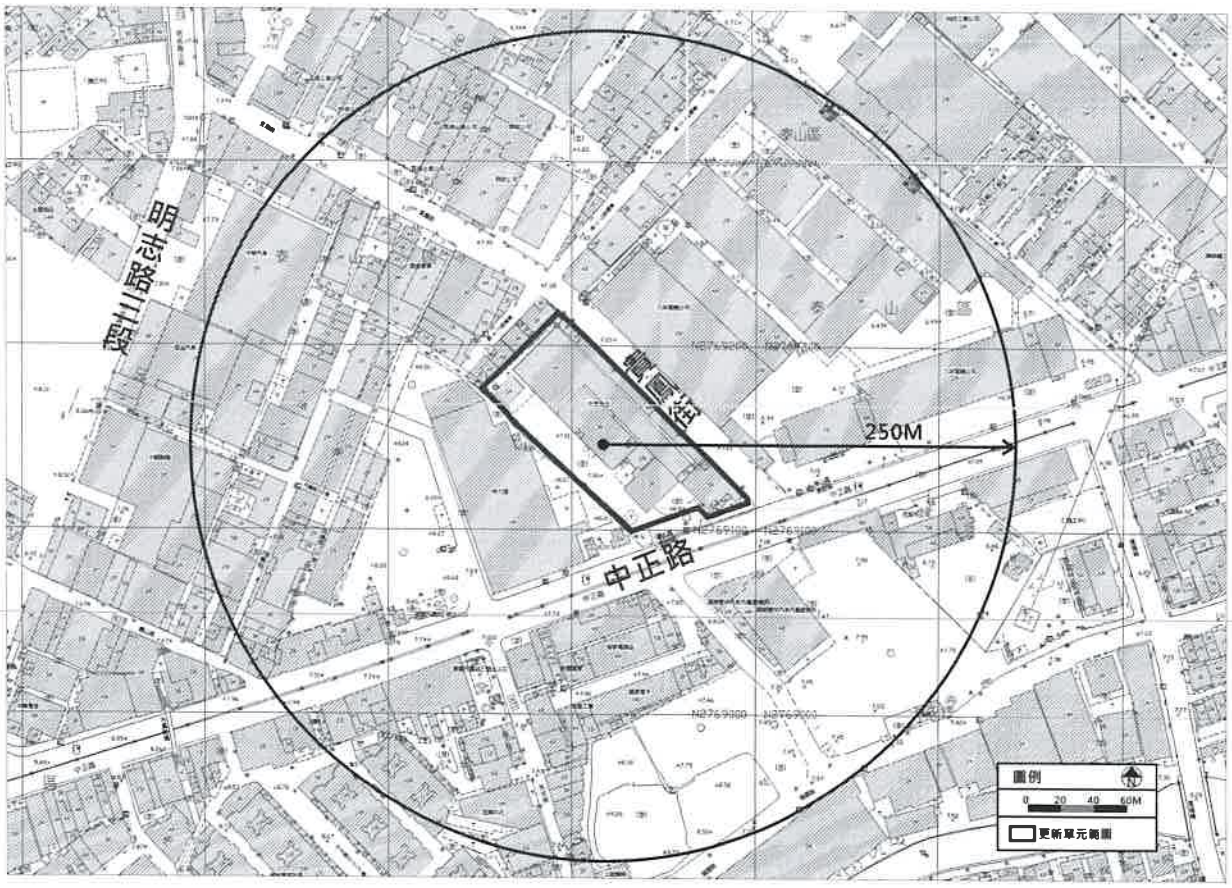
- 112年4月10日至4月12日報紙刊登
- 112年4月14日張貼公告
- 112年4月14日寄發開會通知
- 112年4月25日舉辦本案公聽會

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：

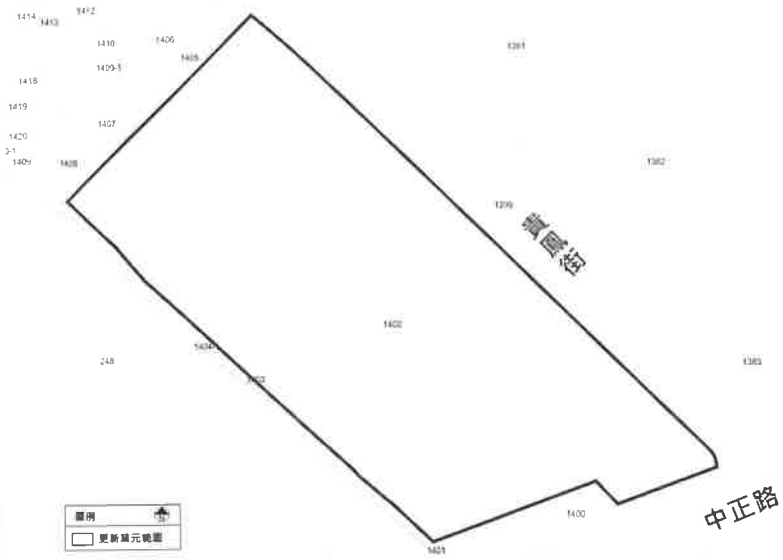
專家學者代表：陳錦麟委員
當地居民代表：新北市新莊區貴和里里長
土地及合法建築物所有權人及相關權利人

更新單元位置



位於貴鳳街、中正路、明志路三段所圍之街廓內，為一非完整街廓。

地籍現況



■ 新北市新莊區貴和段1402地號等2筆土地，土地總面積為7,558.62㎡(約2,286.48坪)。

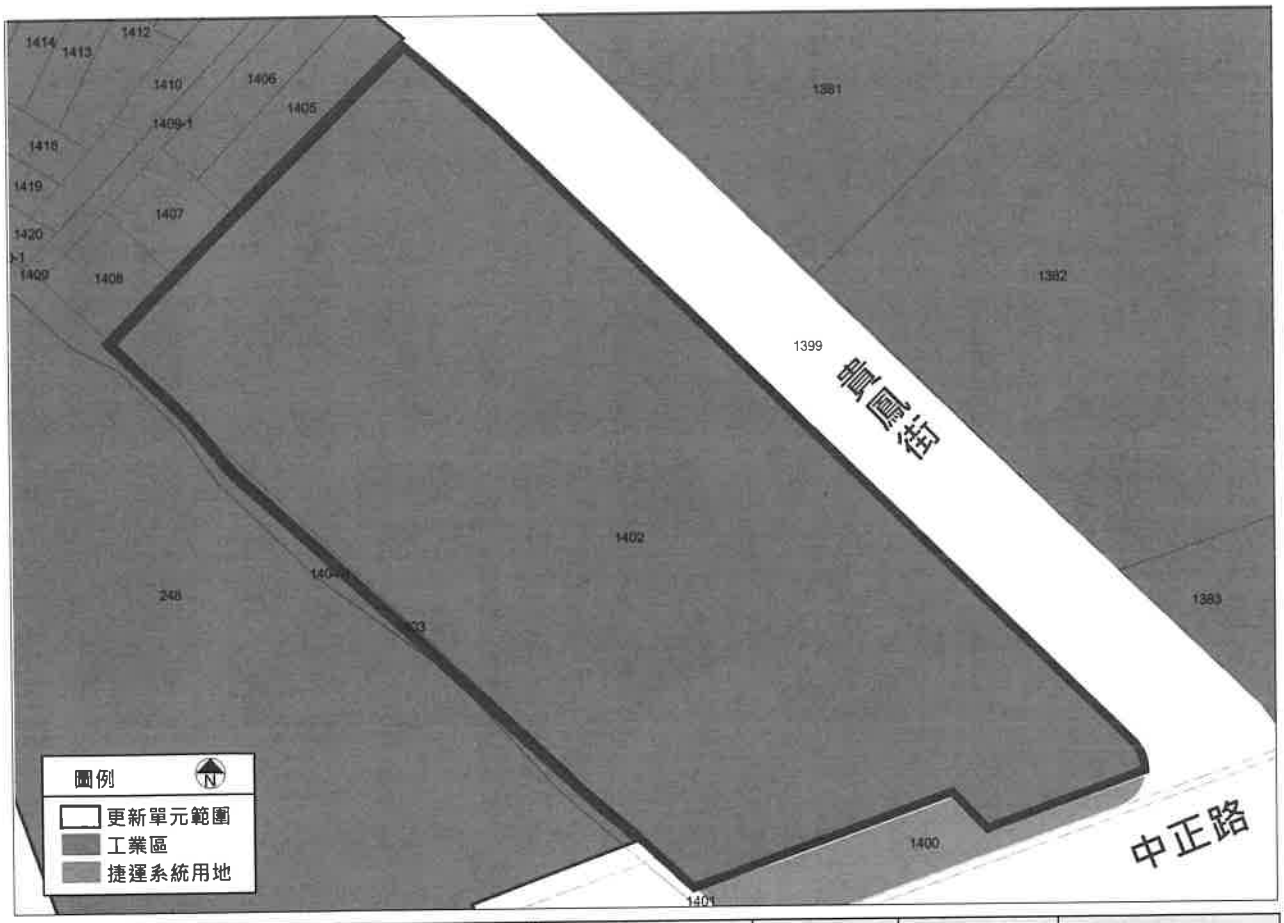
土地部分

所有權人共1名，面積為7,558.62㎡，皆為私有土地。

建物部分

所有權人共1名，面積為12,436.55㎡，皆為私有建物。

土地使用及都市計畫



使用分區	地號	土地面積(㎡)	建蔽率(%)	容積率(%)	法容容積(㎡)
乙種工業區	1402、1403	7,558.62	60%	210%	15,873.10
合計	2筆土地	7,558.62			15,035.10

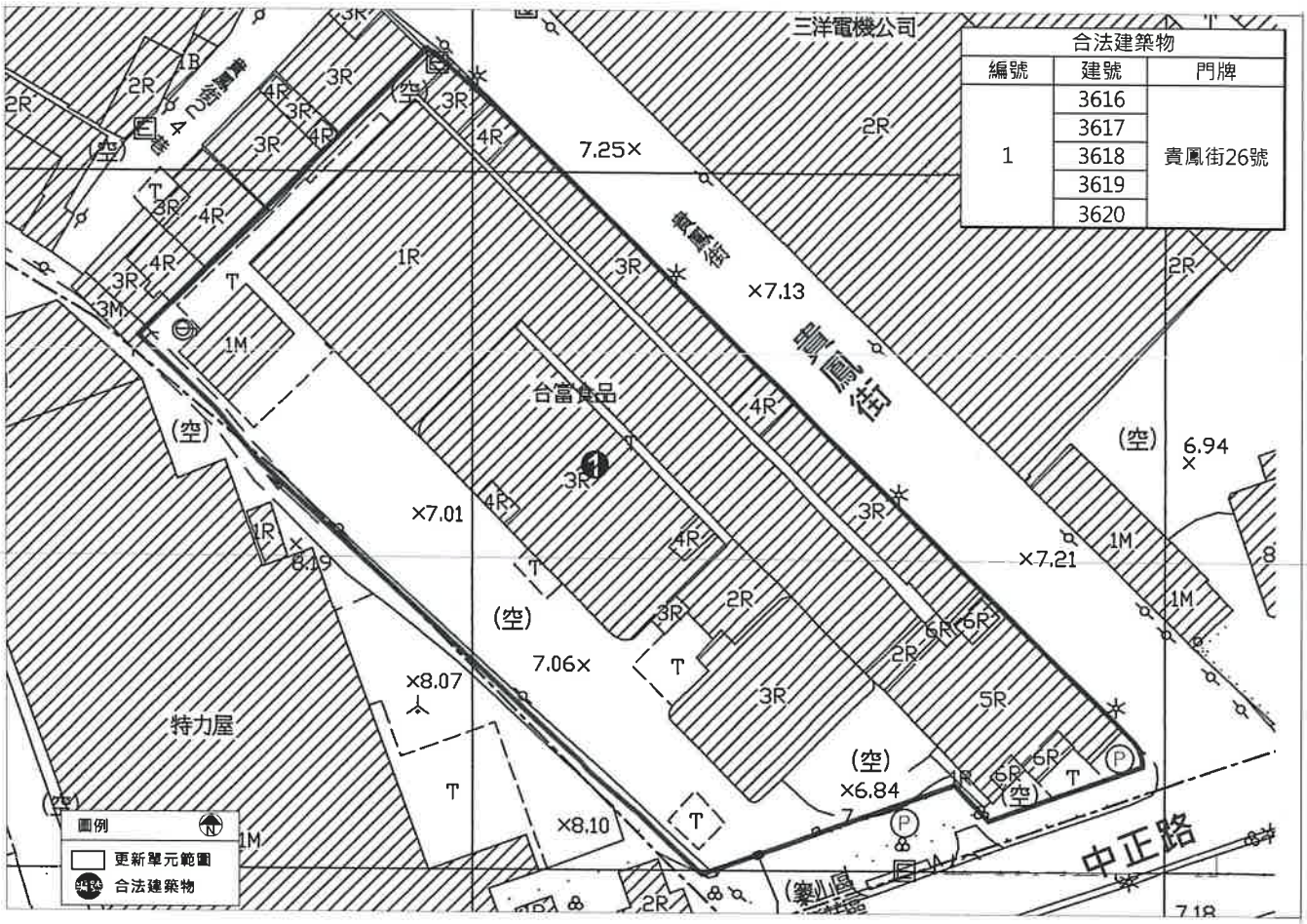
更新事業計畫同意比例

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	7,558.62	1	12,436.55	1
公有（a）	-	-	-	-
私有（b＝A-a）	7,558.62	1	12,436.55	1
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B＝b-c）	7,558.62	1	12,436.55	1
同意數（C）	7,558.62	1	12,436.55	1
同意比例（%）（C/B）	100%	100%	100%	100%

● 本案同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準

建築物現況

■ 更新單元範圍內計有1棟合法建築物，現況為老舊廠辦使用。



依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(㎡)	獎勵比例(%)
中央	危險建物	1,269.84	8.00
	智慧建築，申請銀級	952.38	6.00
	時程獎勵	1,111.11	7.00
	規模獎勵	2,936.52	18.50
	小計	6,269.85	39.50%
地方(上限20%)	規劃設計獎勵 1.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，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四公尺以上建築。 2.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。	1,587.31	10.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上	315.07	1.98
	小計	1,902.38	11.98
都市更新容積獎勵合計		8,172.23	51.48
都市更新容積獎勵上限		7,936.55	50.00
容積移轉(含一箭增額容積)		7,936.55	50.00
申請容積獎勵總計		15,873.10	100.00

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

■ 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**協議合建方式**實施都市更新事業，於原址重建**一般零售業及廠房**。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者遠雄建設事業股份有限公司**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：

拆遷公告及通知：未來本案於事業計畫核定發布日起，將通知地上物之所有權人、管理人及使用人預定公告拆遷日。

■ 建築物之補償與安置

本案實施方式為協議合建，拆遷補償及安置費依實施者與所有權人協議金額提列之。

■ 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民國109年12月3日公告之「變更泰山(既有發展地區)細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案」及109年11月20日公告「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」之範圍內。

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，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條之立法目的。

■ 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 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。

■ 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫(本案無)

本案更新後興建：地上15層地下3層建築物，構造為鋼筋混凝土造

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約27億3,886萬元	包含建築設計費、營建費用、空氣污染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用等
	公益設施折繳代金	約4,910萬元	依「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)」案之土地使用分區管制要點計算。
依規定留設公共開放空間及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		約907萬元	智慧建築管理維護費用及人行步道管理維護基金
都市更新費用	調查費	約847萬元	都市更新規劃費、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用
	更新前土地及建物測量費	-	本案無提列
	土地改良物拆遷補償費	-	本案無提列
	拆遷安置費	-	本案無提列
	地籍整理費	292萬元	以每戶20,000元提列之
	審查費用	約5萬元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	小計	約1,144萬元	
貸款利息		約1億0,644萬元	
稅捐		約7,006萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約7億2,064萬元	包含信託費用、人事(5%)、銷售(5.89%)、風險(12%)
容積移轉費用		約2億2,000萬元	本案擬辦理容積移轉30.00%
更新事業總成本		約39億2,561萬元	

註：財務計畫相關數值實際仍須依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

項目	數量	單位	單價（元/坪及元/位）	總銷金額(元）
店面	1,005.00	坪	590,000	5億9,295萬元
工廠	13,880.00	坪	385,000	53億4,380萬元
汽車位	375	輛	1,600,000	6億元
			銷售總收入金額	**約65億3,675萬元**

項目		金額(元)
土地所有權人	**共同負擔**	**約39億2,561萬元(註)**
	更新後可分配價值	**約26億1,114萬元(註)**

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

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率以受託單位之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付實施者之預售屋買賣價金，應約定以信託專戶為繳存帳戶。 控管： 1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本開發案之工程款、設計、銷售、各項稅費及其他因處理信託事務所支付之必要費用等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。 2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用，再由受託單位審核後自信託專戶撥付予實施者指定之帳戶。 3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付信託契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後5個銀行營業日內將不足款項依受託單位指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

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、固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固1年。

三、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。

四、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。

實施進度

總更新時程預估約 3.75 年

（核定至更新成果備查）

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	113/6
2	申請拆除及建造執照	3	113/6-113/8
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	113/9
5	地上物騰空拆除	7	113/9-114/3
6	工程施工	23	114/4-116/2
7	申請使用執照	3	116/3-116/5
8	送水送電	1	116/5
9	申請測量	2	116/5-116/6
10	產權登記	4	116/9-116/12
11	申請更新後稅捐減免	1	117/1
12	更新成果備查	2	117/1-117/2

其他事項說明

- **實施者：遠雄建設事業股份有限公司**
- **代表人：趙文嘉**
- **資本總額：10,000,000,000元**
- **營業項目：**

1. H701010 住宅及大樓開發租售業
2. H701020 工業廠房開發租售業
3. H701040 特定專業區開發業
4. H701050 投資興建公共建設業
5. H701060 新市鎮、新社區開發業
6. H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
7. H701080 都市更新重建業
8. H702010 建築經理業
9. H703090 不動產買賣業
10. H703100 不動產租賃業
11. H703110 老人住宅業
12. J701040 休閒活動場館業
13. J901020 一般旅館業
14. E801010 室內裝潢業
15. D401010 熱能供應業
16. F199990 其他批發業
17. F501030 飲料店業
18. F501060 餐館業
19. G202010 停車場經營業
20. ZZ99999 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：遠雄百富**
  遠雄悅河
  遠雄豐河
  遠雄江翠
  遠雄青青
  遠雄達利

- **連絡窗口**

實施者：遠雄建設事業股份有限公司

- 地址：臺北市信義區基隆路一段200號16樓
- 電話：(02) 2723-9999 分機2331
- 聯絡人：張慶祥
- 更新案專屬網站：https://www.farglory-land.com.tw/project/fh2/

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：鍾佩蓉

- **都市更新相關諮詢查詢**

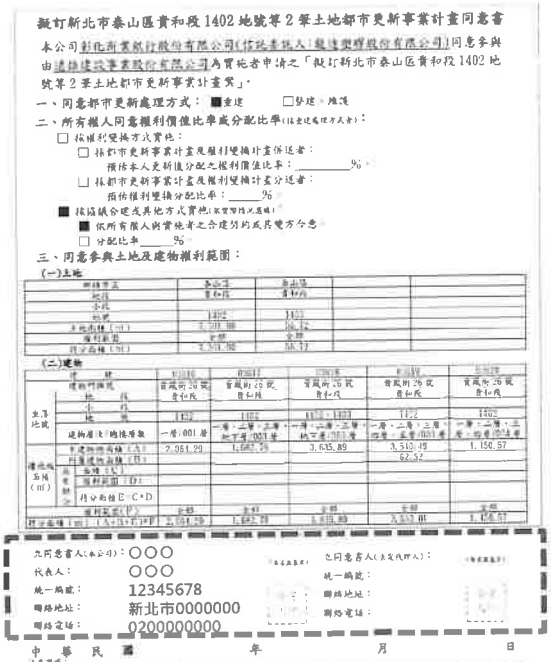
機關：內政部營建署

- 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
- 法令網站：https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/%E6%B3%95%E4%BB%A4

■ 同意書簽署時點與效力：


擬訂新北市泰山區貴和段1402地號等2筆土地都市更新事業計畫同意書

本公司[illegible]同意參與由[illegible]為實施者申請之「擬訂新北市泰山區貴和段1402地號等2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準或分配比率(請勾選處理方式者)：

□ 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係送者：

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(以雙方協議之基礎)：

■ 依所有權人與實施者之合建契約或其他雙方合意。

□ 分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

坐落				
地段	泰山段	泰山段		
小段	貴和段	貴和段		
地號	1402	1403		
土地面積(㎡)	2,201.88	156.72		
權利範圍	全部	全部		
持分面積(㎡)	2,201.88	156.72		

(二)建物

坐落		泰山段	泰山段	泰山段	泰山段	泰山段
建物門牌號碼		貴和段26號 貴和段	貴和段26號 貴和段	貴和段26號 貴和段	貴和段26號 貴和段	貴和段26號 貴和段
主要建物	小段					
	地號	1402	1403	1402、1403	1402	1403
	建物層次/總樓層數	一層/001樓	一層、二層、三層、四層/004樓	一層、二層、三層、四層/004樓	一層、二層、三層、四層/004樓	一層、二層、三層、四層/004樓
權利範圍(㎡)	主建物總面積(A)	2,061.29	1,642.29	3,635.89	3,510.49	1,156.57
	附屬建物面積(B)				62.52	
	共同部分面積	主建物(C)				
		附屬建物(D)				
	持分面積E=C+D					
	權利範圍(F)	全部	全部	全部	全部	全部
持分面積(㎡)(A)(B)(E)(F)		2,061.29	1,642.29	3,635.89	3,572.01	1,156.57

立同意書人(本公司)：○○○

代表人：○○○

統一編號：12345678

聯絡地址：新北市0000000

聯絡電話：0200000000

(簽名或蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章)

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「擬訂新北市泰山區貴和段1402地號等2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，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

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。

一定要簽名及蓋章，所有欄位都必須填齊且以正楷書寫

✓ 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。

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「擬訂新北市泰山區貴和段1402地號等2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，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

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。

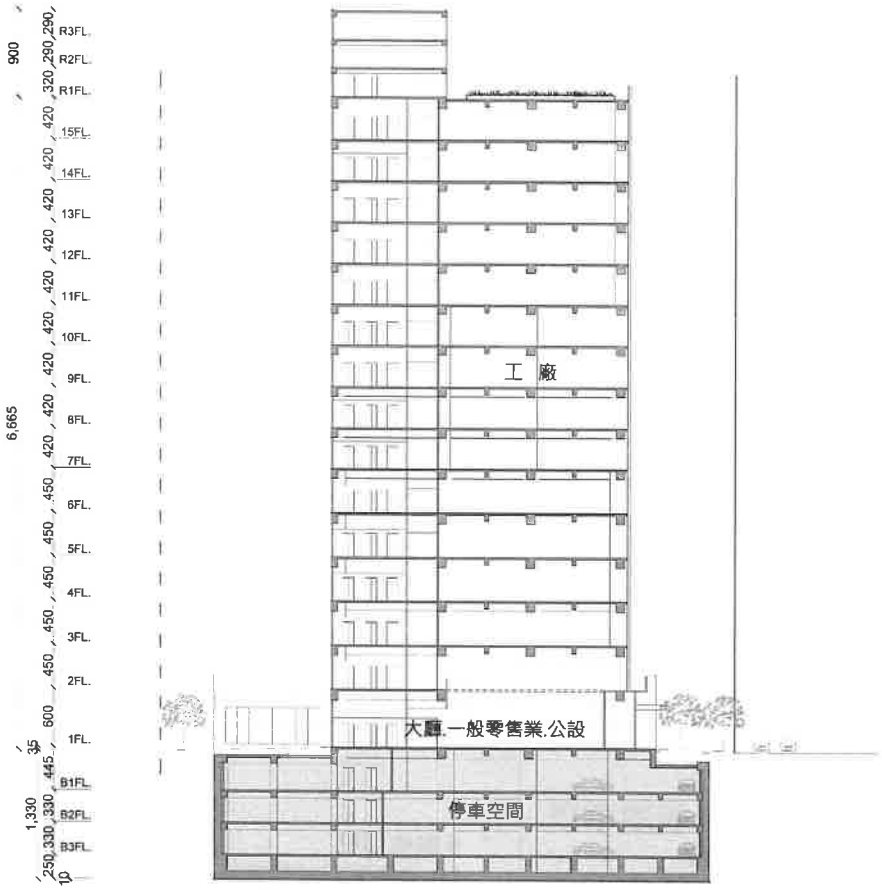
■ 都市更新事業計畫核定實施後續執行相關事項

1.申請拆除及建造執照
2.改良物殘餘價值補償
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

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

建築圖面　量體規劃

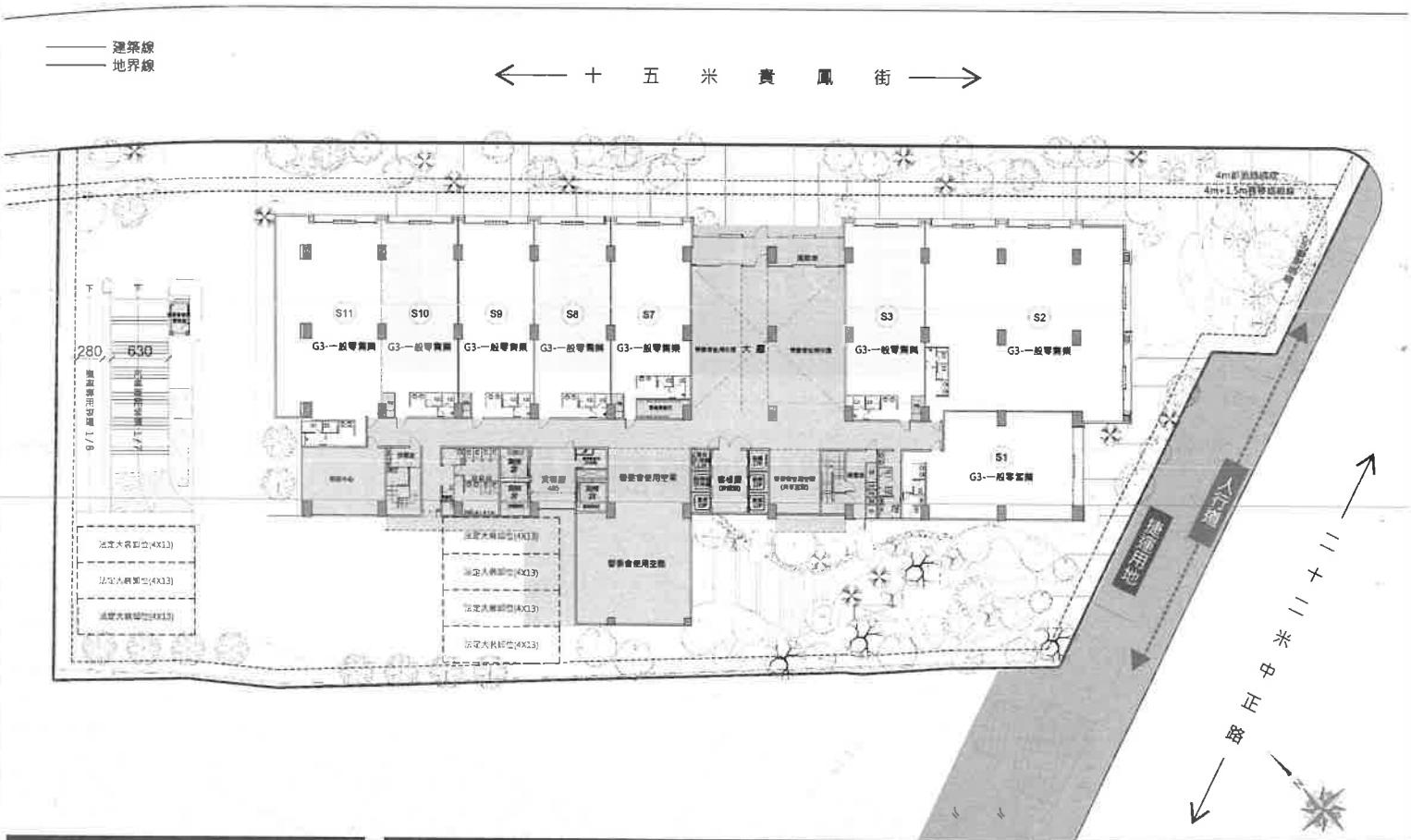


樓　層	規劃說明	樓層高度
R2F-R3F	樓梯間.水箱.機房	2.9m
R1F	樓梯間.昇降機間.機房	3.2m
8F-15F	工　廠	4.2m
2F-7F	工　廠	4.5m
1F	一般零售業.公設.大廳	6.0m
B1F	停車空間.機房	4.45m
B2-B3F	停車空間水箱.機房	3.3m

規劃戶數/車位數
一般零售業：8 戶
工廠：138 戶
汽車位：400 部(法定166部.自設230部.社區使用車位4部)
機車位：327 部(法定175部.自設152部)
大裝卸位：7 處(法定7處.自設0處)
小裝卸位：3 處(法定0處.自設3處)

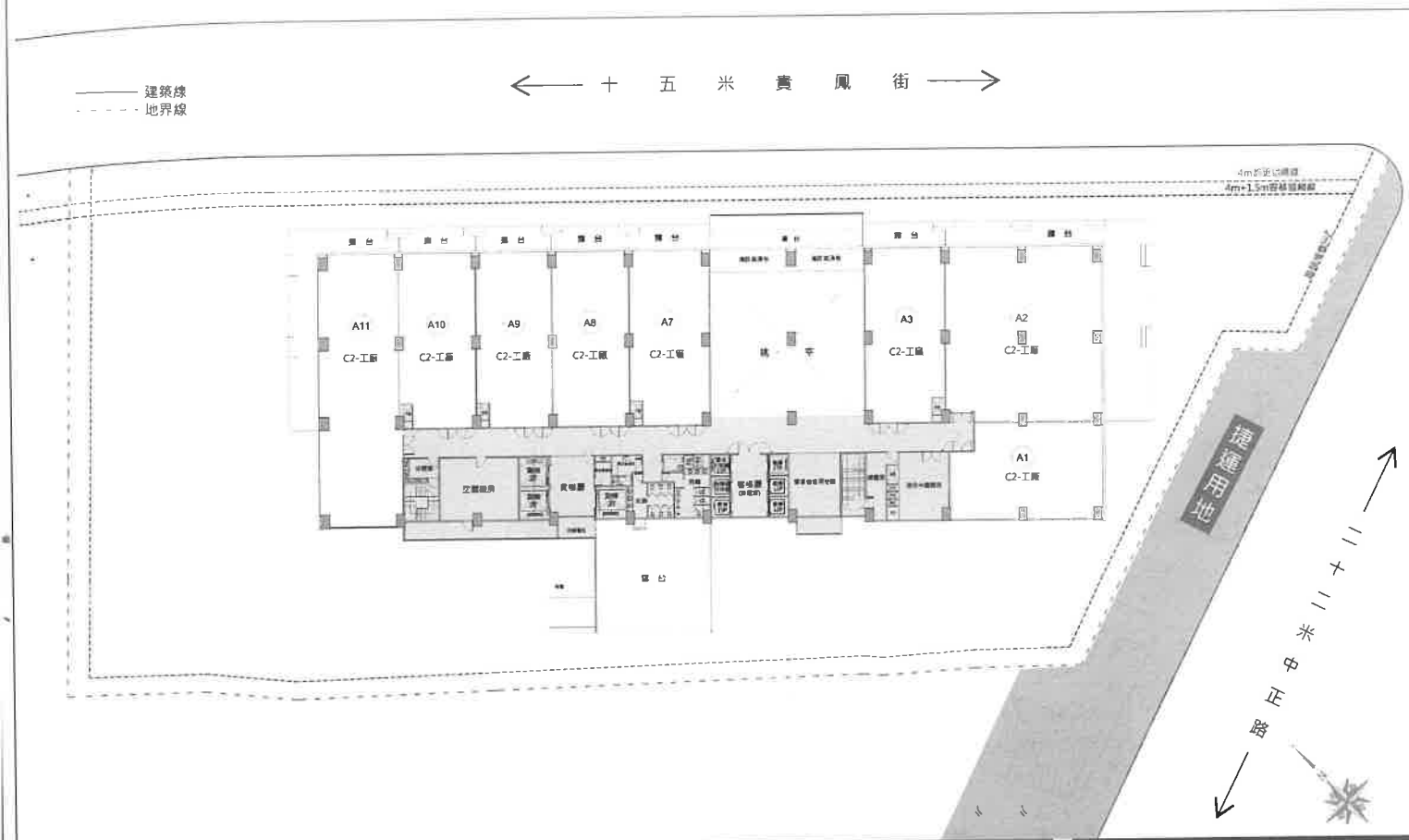
建築高度　66.65m

建築圖面　一層平面圖



建築圖面

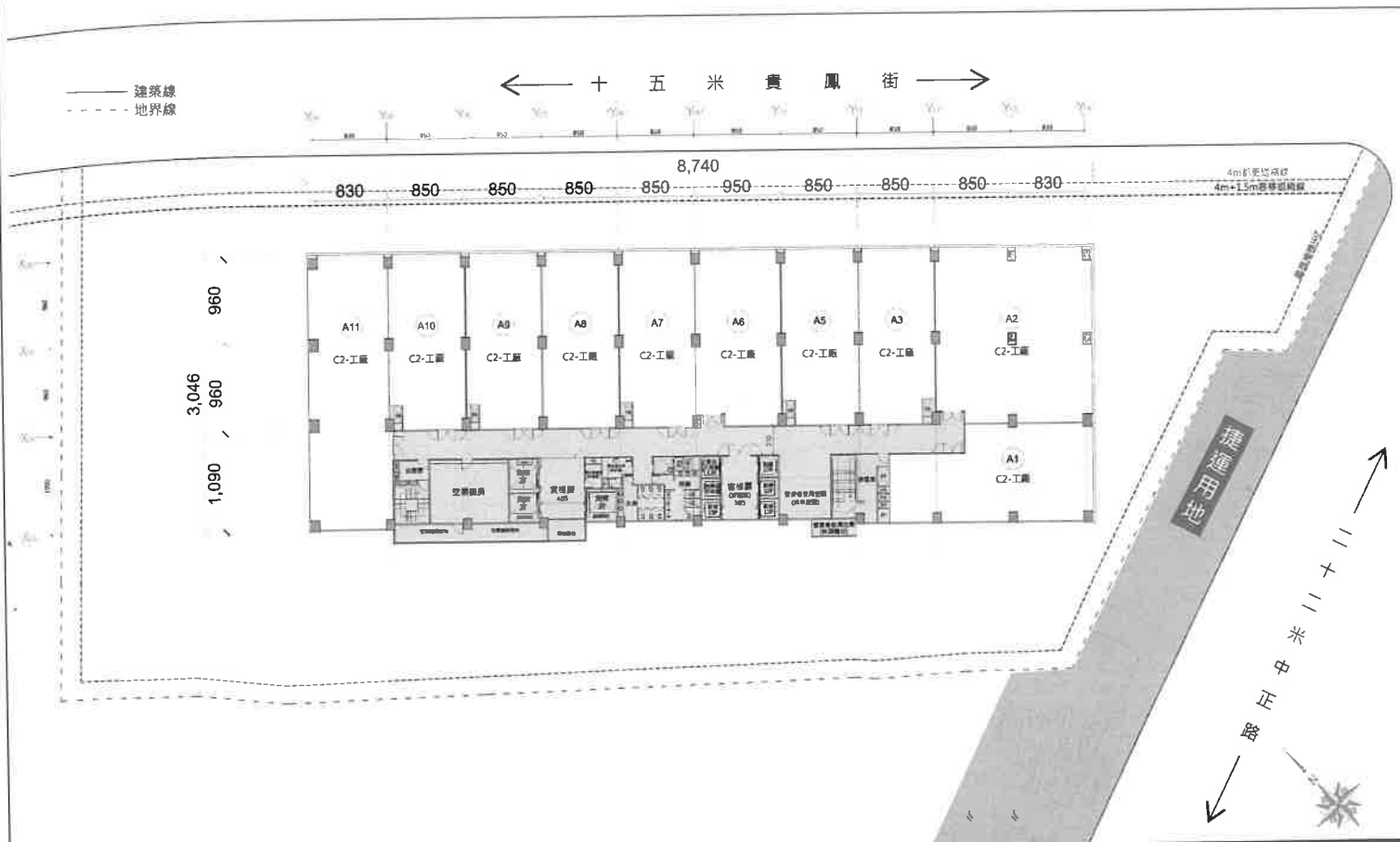
二層平面圖



新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

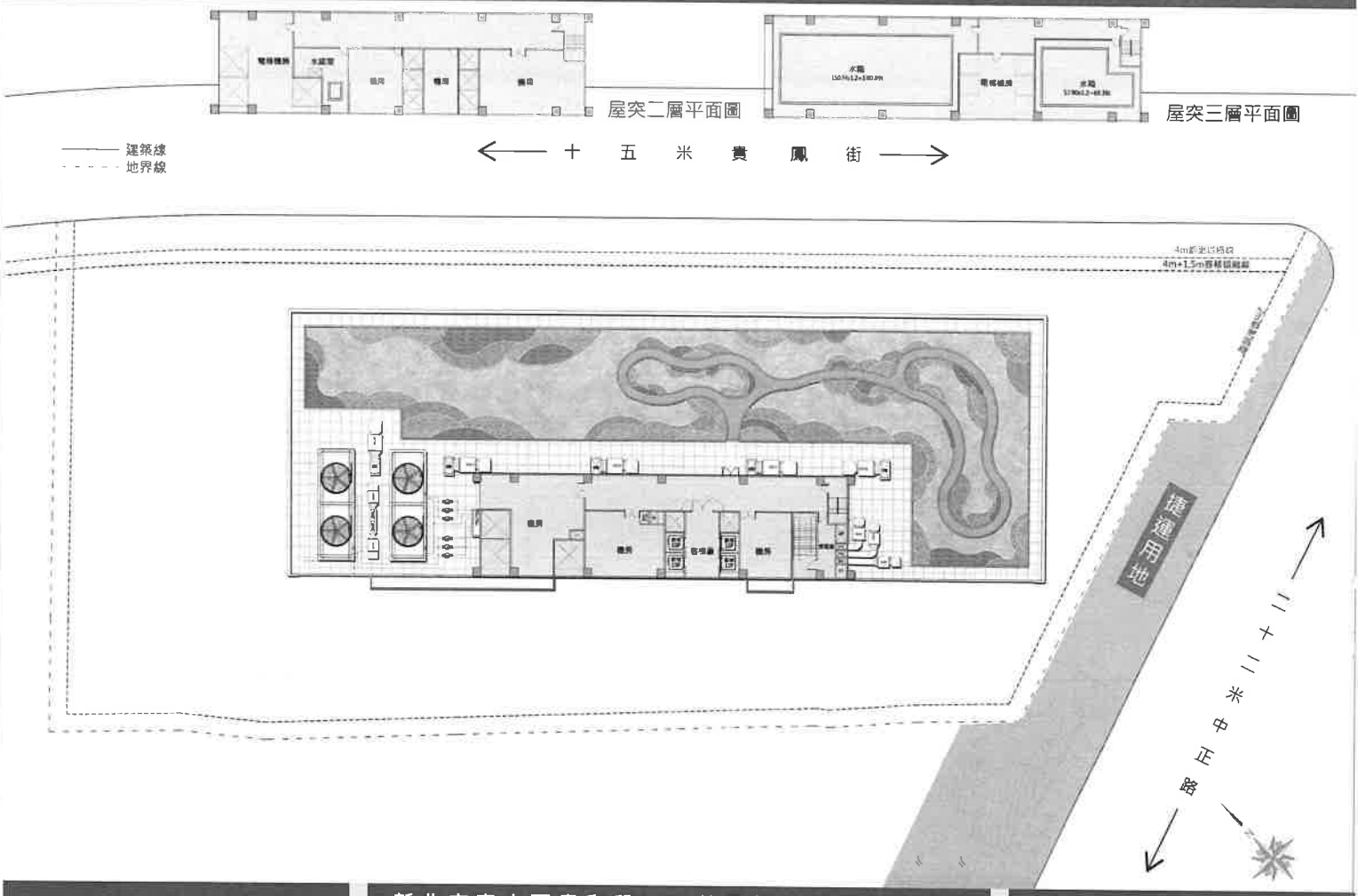
建築圖面

標準層平面圖



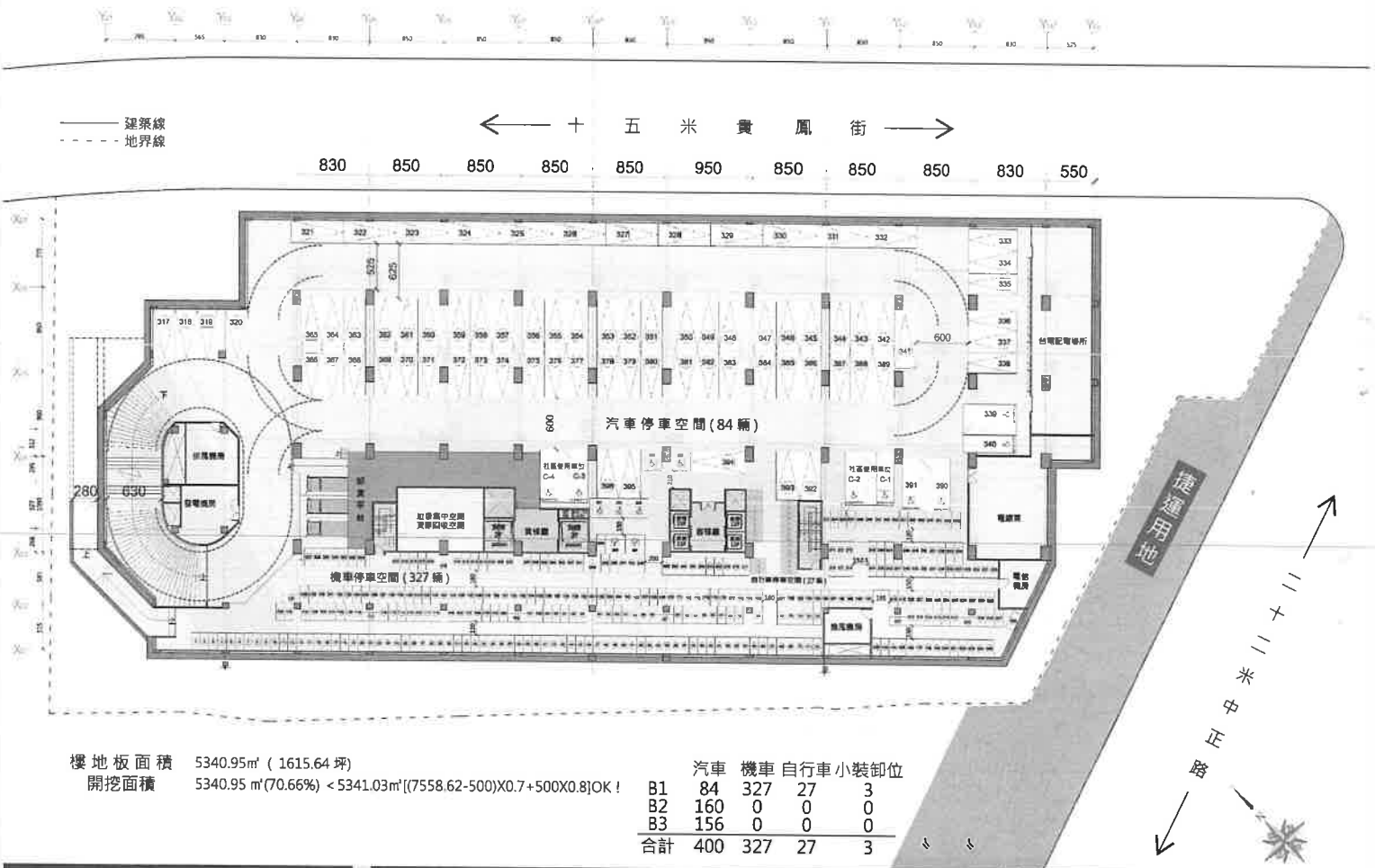
新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

建築圖面　屋頂層平面圖



新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

建築圖面　地下一層平面圖

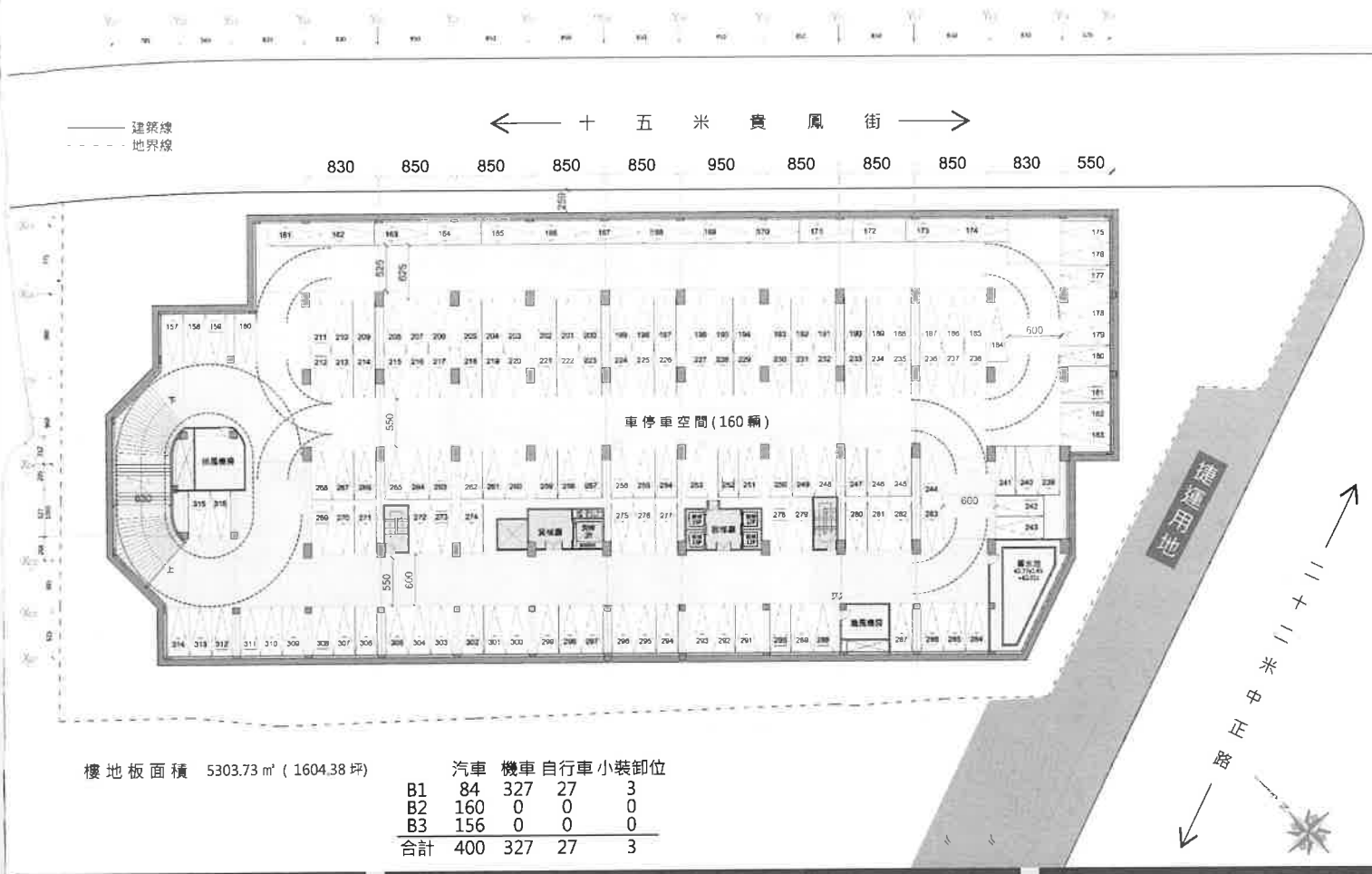


樓地板面積　5340.95㎡（1615.64坪）
開挖面積　5340.95㎡(70.66%) < 5341.03㎡[(7558.62-500)X0.7+500X0.8]OK！

	汽車	機車	自行車	小裝卸位
B1	84	327	27	3
B2	160	0	0	0
B3	156	0	0	0
合計	400	327	27	3

新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

建築圖面　地下二層平面圖

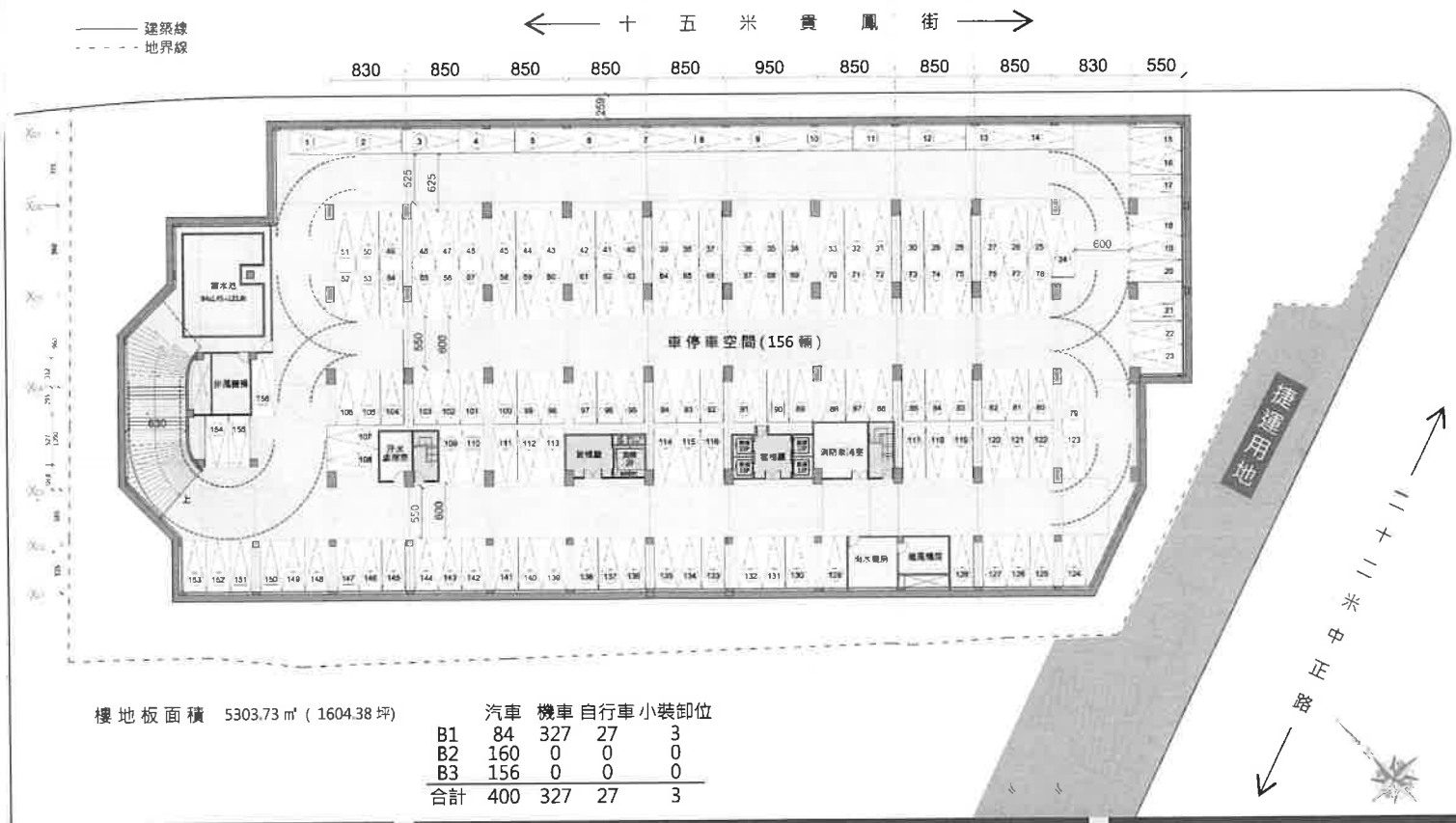


樓地板面積　5303.73 ㎡ (1604.38 坪)

	汽車	機車	自行車	小裝卸位
B1	84	327	27	3
B2	160	0	0	0
B3	156	0	0	0
合計	400	327	27	3

新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

建築圖面　地下三層平面圖

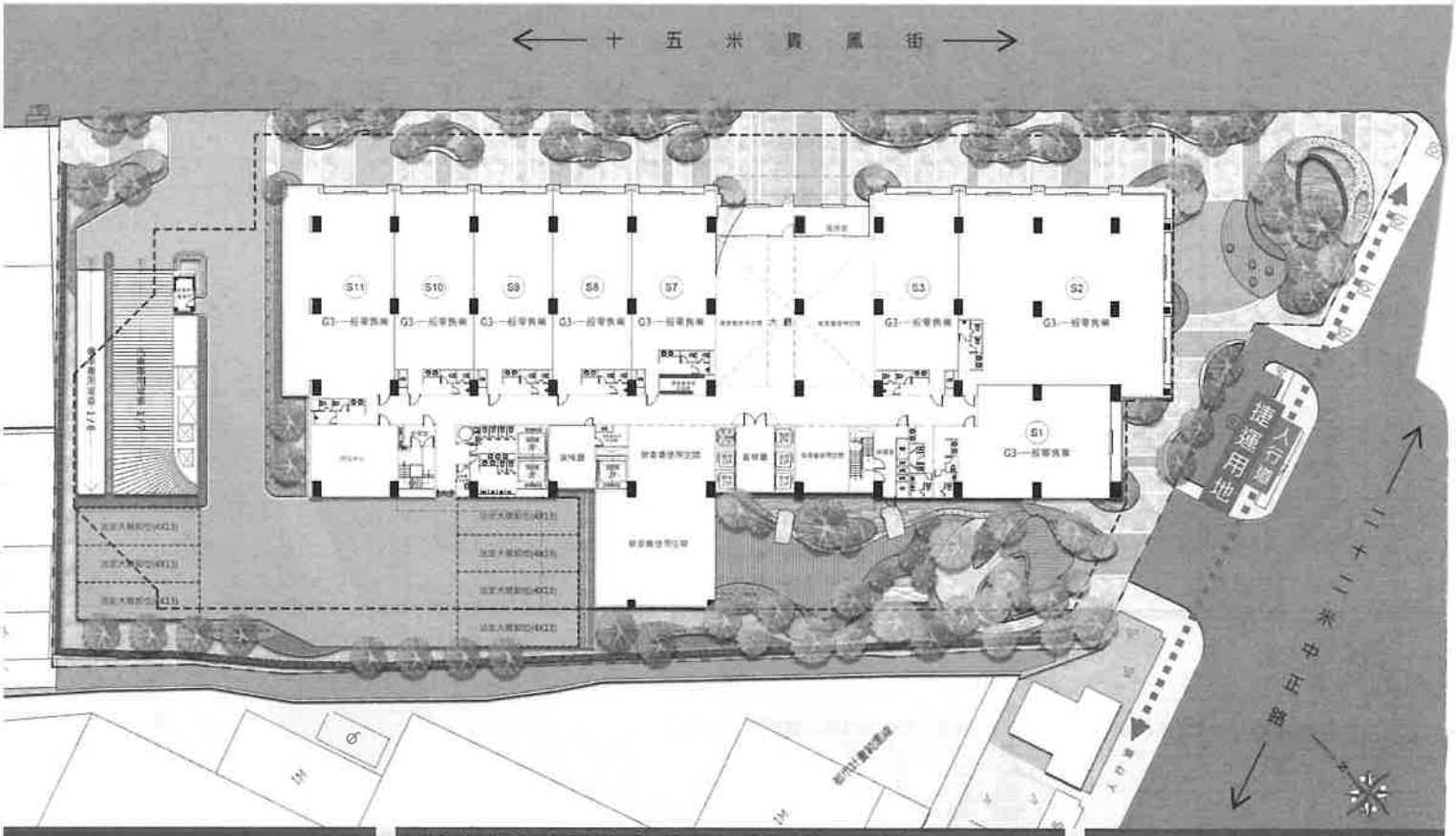


樓地板面積　5303.73 ㎡ (1604.38 坪)

	汽車	機車	自行車	小裝卸位
B1	84	327	27	3
B2	160	0	0	0
B3	156	0	0	0
合計	400	327	27	3

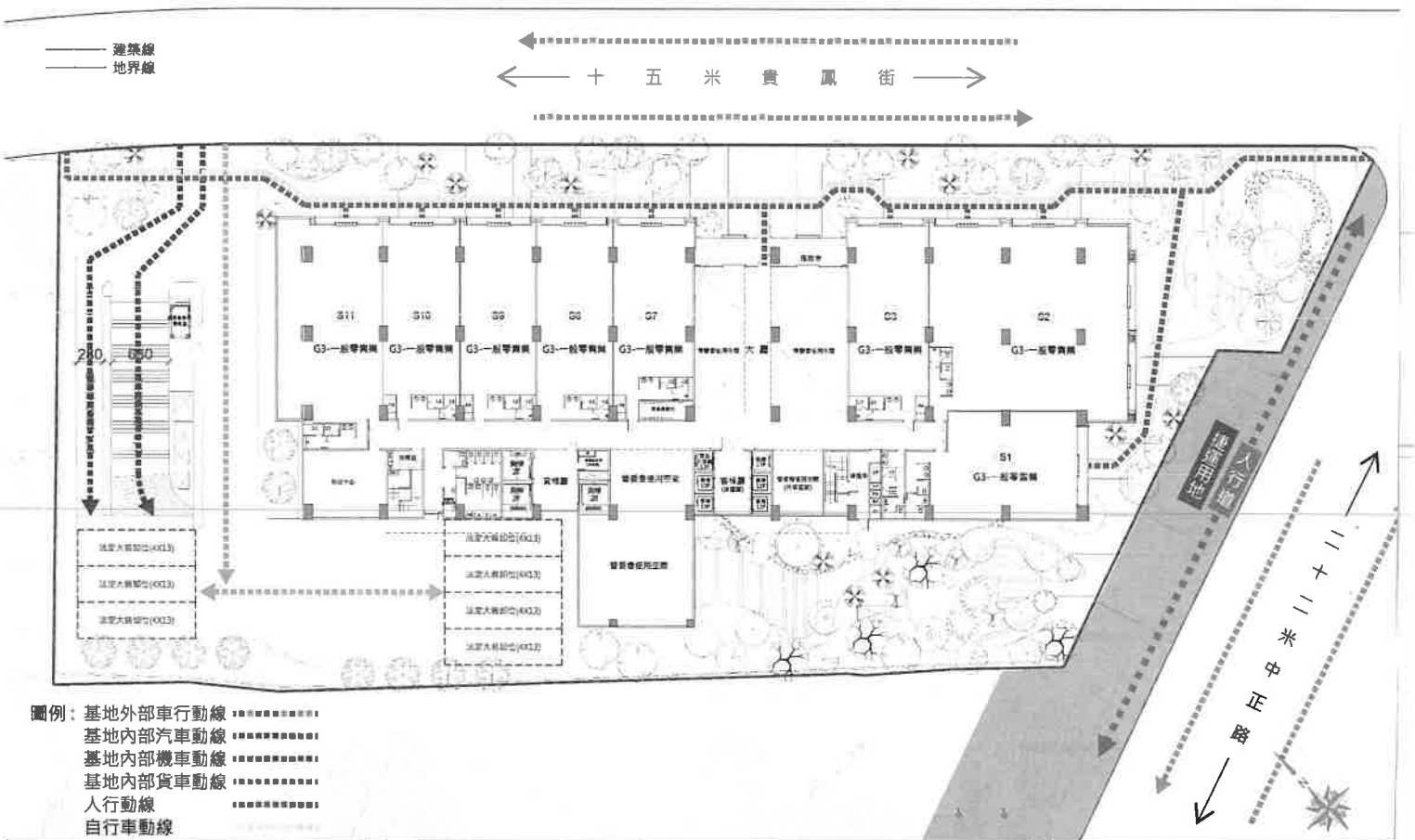
新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

建築圖面　　地面層景觀圖



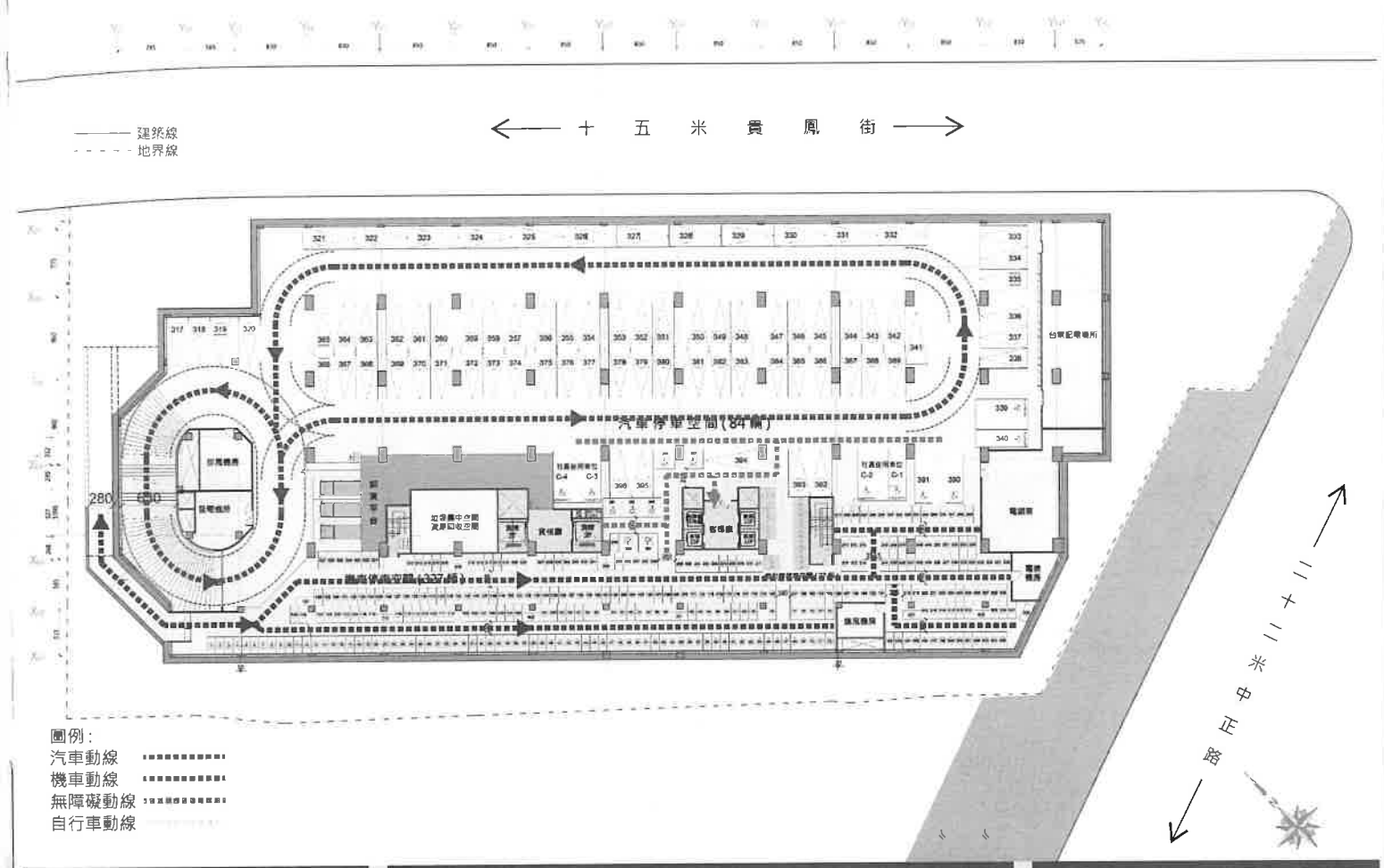
新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　　沈國皓建築師事務所

建築圖面　　人車動線計畫-地面層



新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　　沈國皓建築師事務所

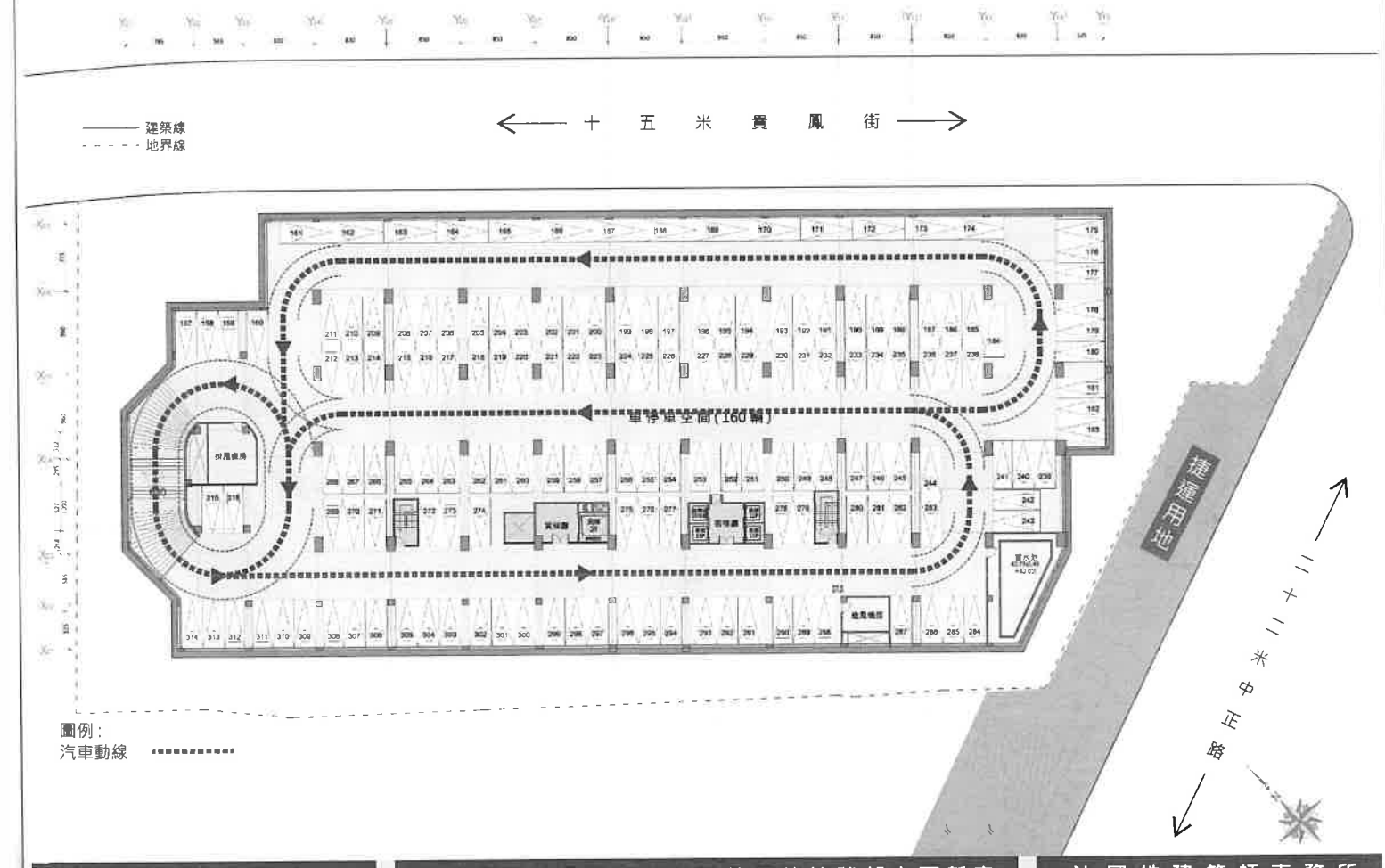
建築圖面　動線計畫-地下一層平面圖



圖例：
汽車動線
機車動線
無障礙動線
自行車動線

新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

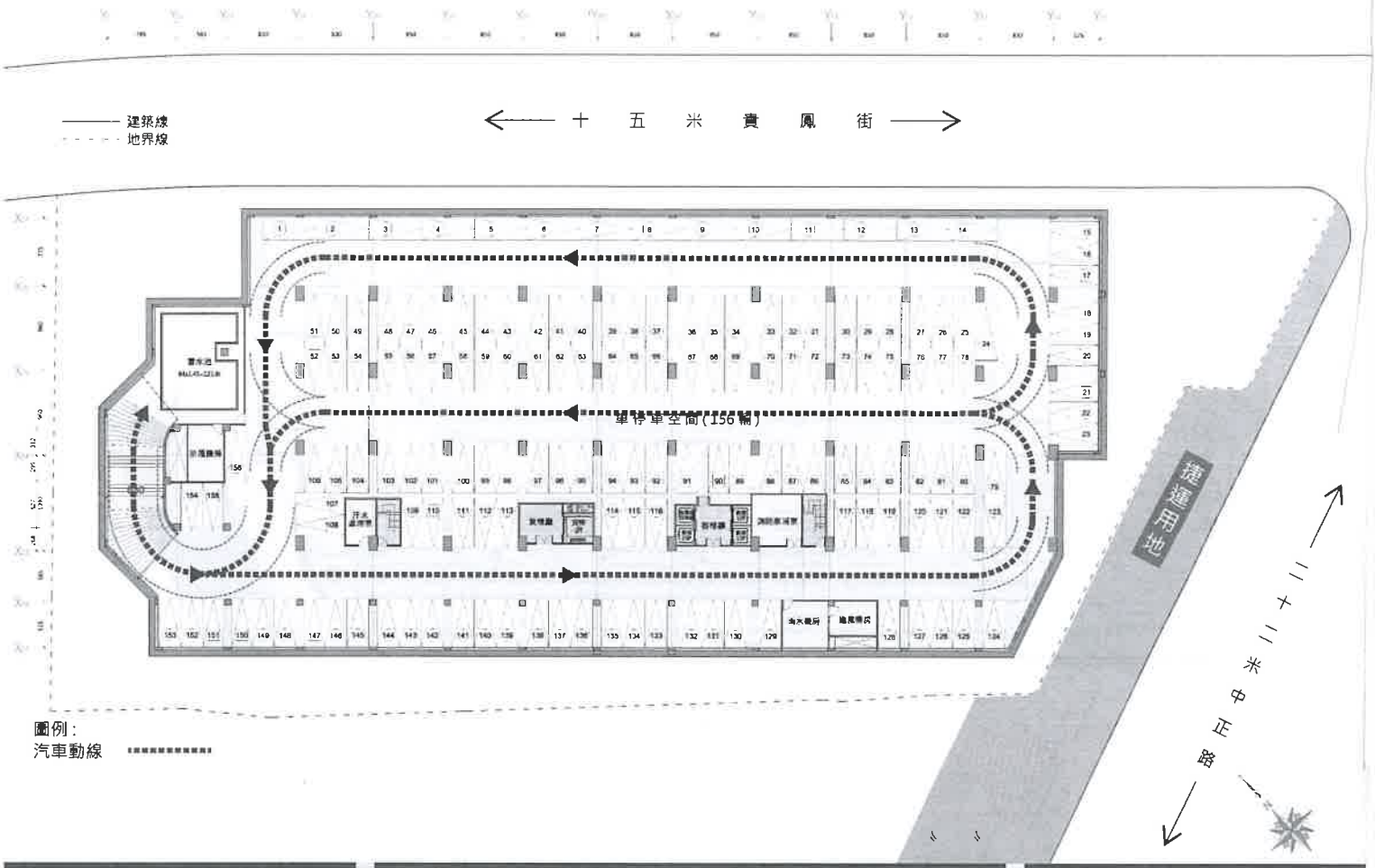
建築圖面　人車動線計畫-地下二層



圖例：
汽車動線

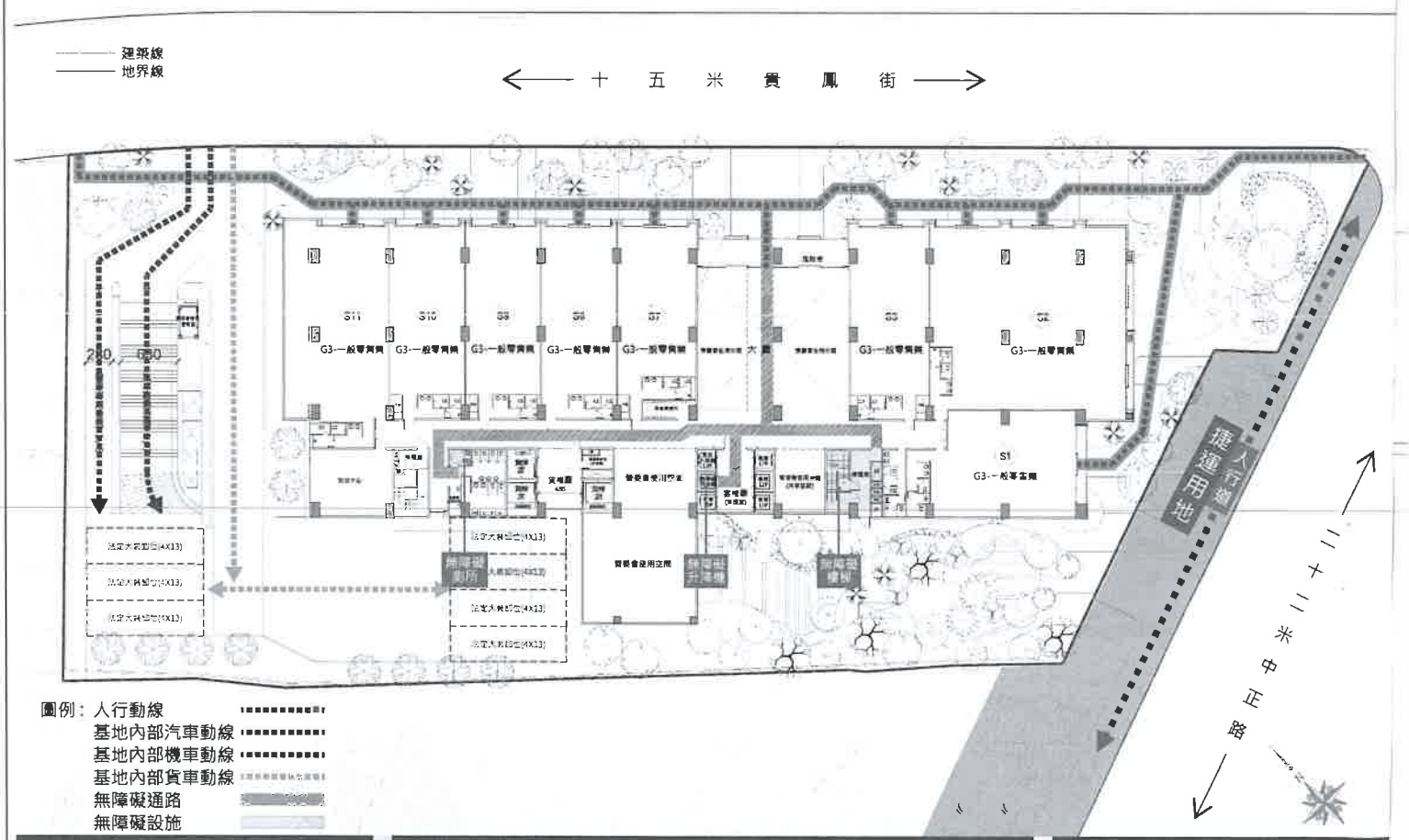
新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

建築圖面　人車動線計畫-地下三層



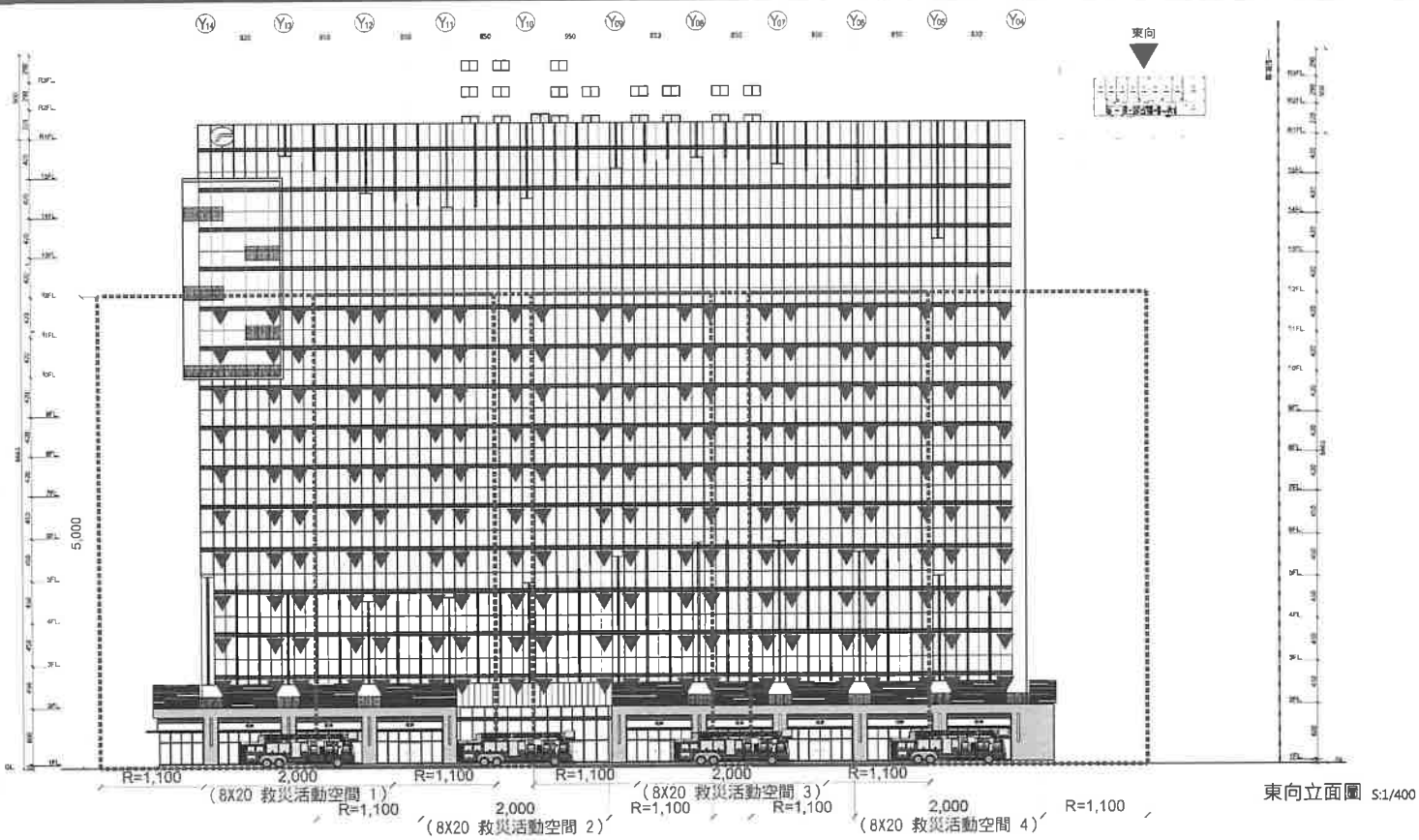
新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

建築圖面　無障礙空間引導設施



新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

建築圖面　消防救災計畫－東向立面



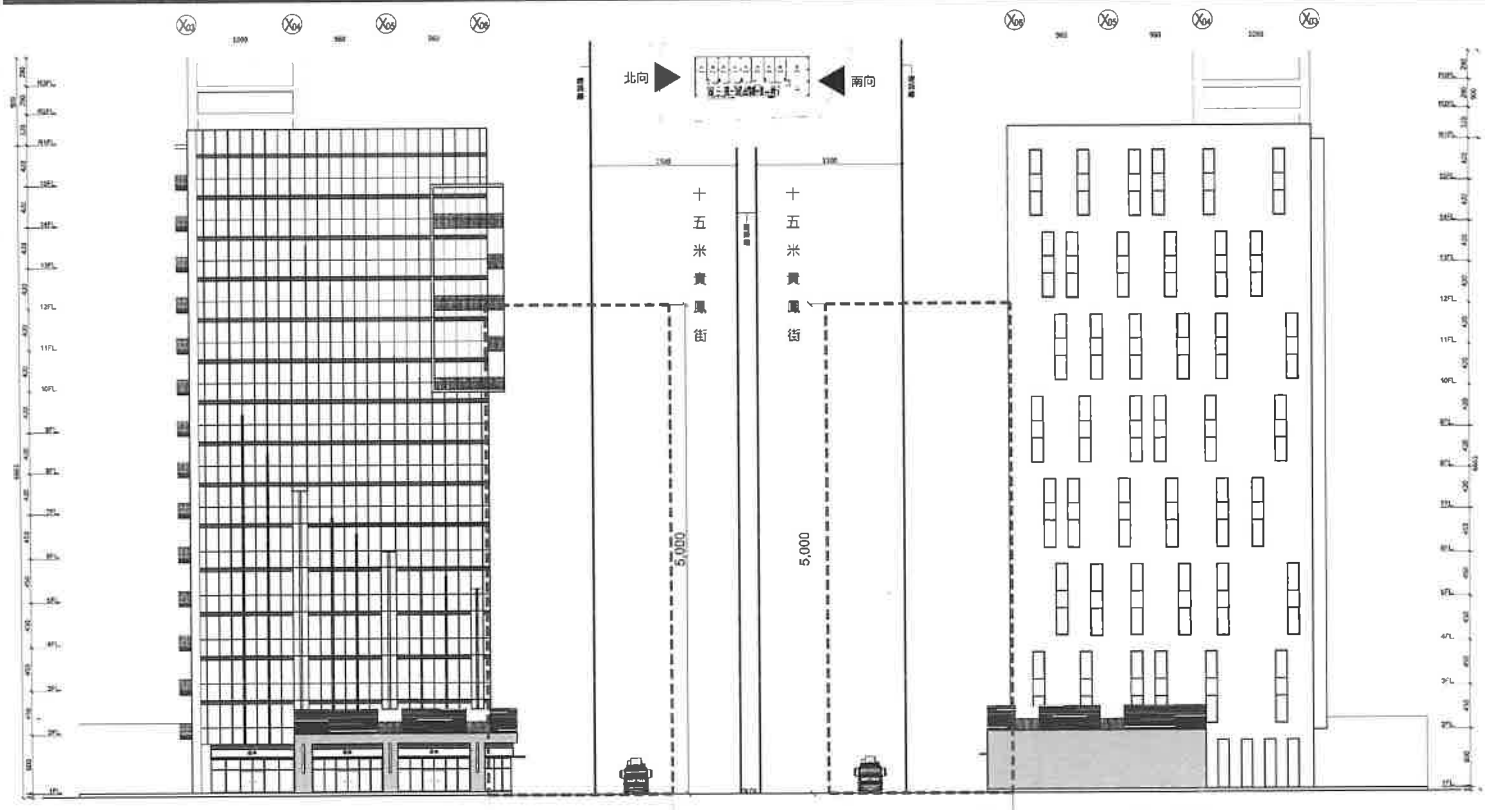
東向立面圖 S:1/400

有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
依建築技術規則第二三三條：
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層， 應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每 十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一．二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無欄柵，或其他阻礙物者。
檢討：
本案各層各戶均設有設有窗戶，開口寬應、高度及開口之下緣均符合規定，且開口距離小於十公尺。

圖例：
▶ 替代窗戶或開口

新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

建築圖面　消防救災計畫－西、北向立面



南向立面圖 S:1/400　R=1,100　R=800　R=800　R=1,100　北向立面圖 S:1/400

有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
依建築技術規則第二三三條：
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層， 應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每 十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一．二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無欄柵，或其他阻礙物者。
檢討：
本案各層各戶均設有設有窗戶，開口寬應、高度及開口之下緣均符合規定，且開口距離小於十公尺。

圖例：
▶ 替代窗戶或開口

新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案　沈國皓建築師事務所

建築圖面　消防救災計畫－西向立面

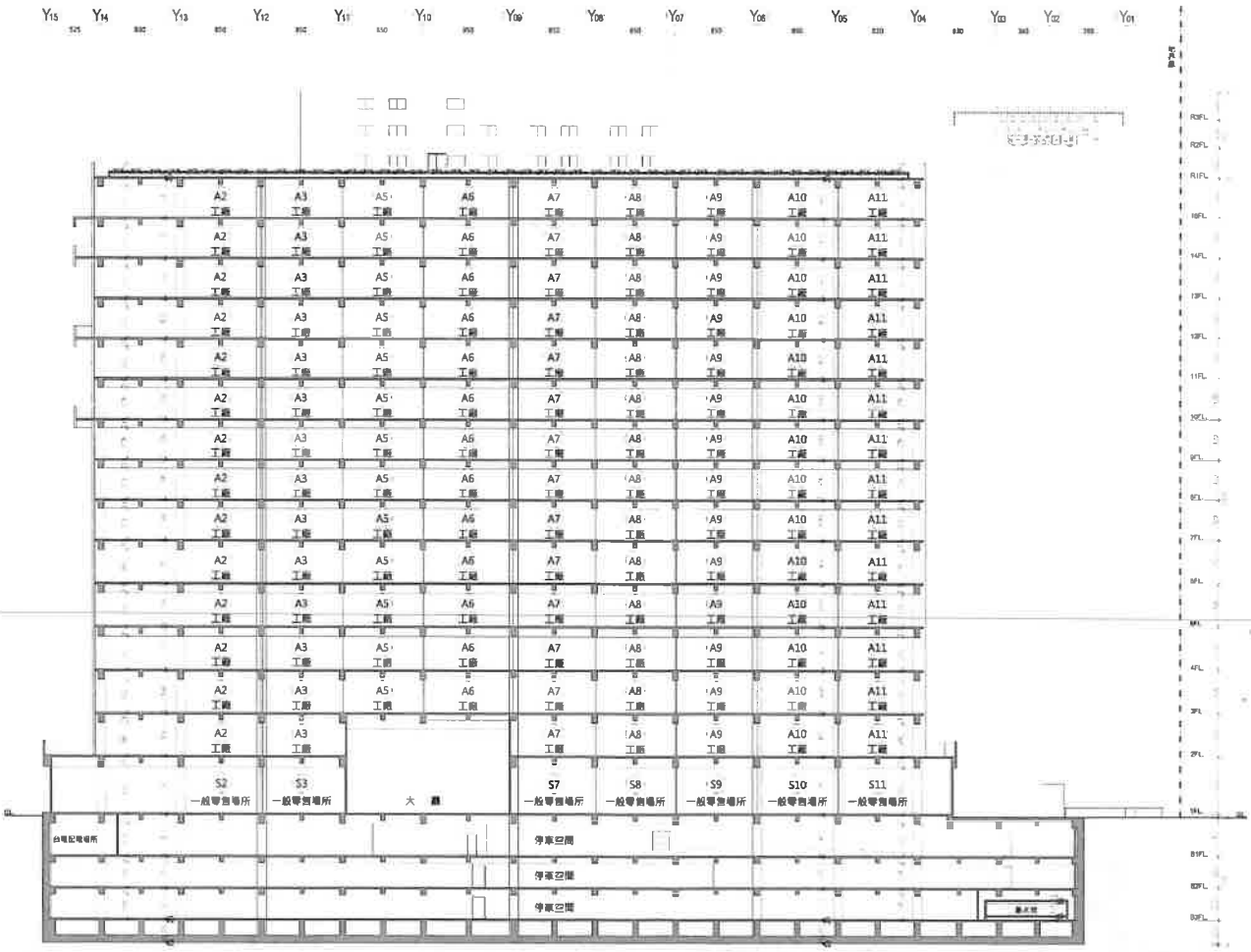
西向立面圖 S:1/400

有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定負責。
依建築技術規則第二三三條：
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層， 應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每 十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一．二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無欄柵，或其他阻礙物者。

圖例：
▶ 替代窗戶或開口

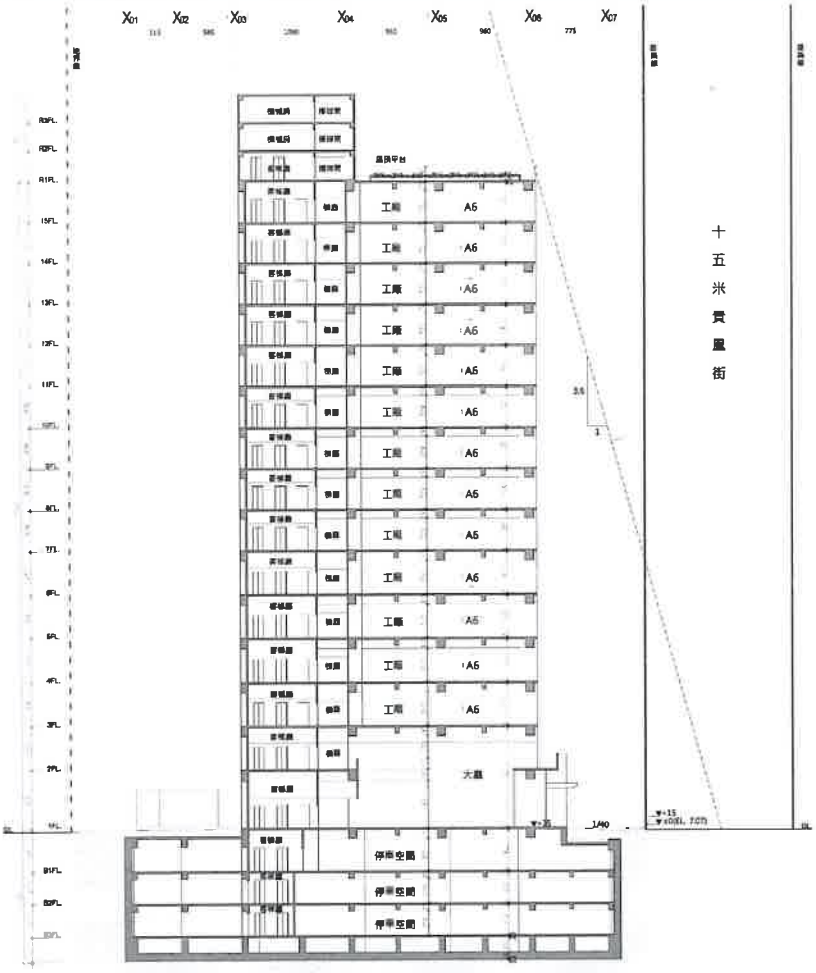
檢討：
本案各層各戶均設有設有窗戶，開口寬應、高度及開口之下緣均符合規定，且開口距離小於十公尺。

建築圖面　橫向剖面



建築圖面

縱向剖面圖



新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案

沈國皓建築師事務所

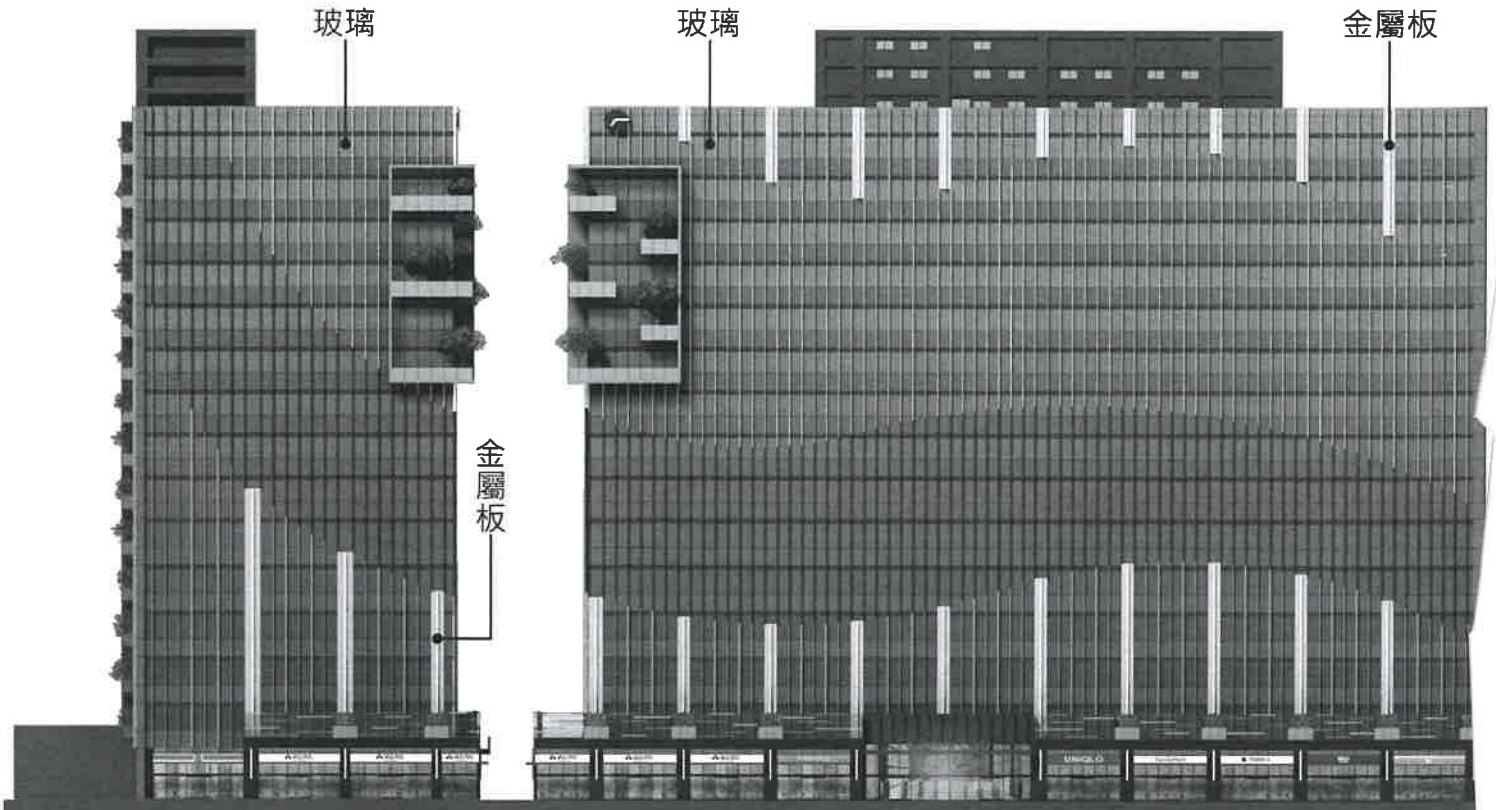
建築圖面

3D外觀模擬

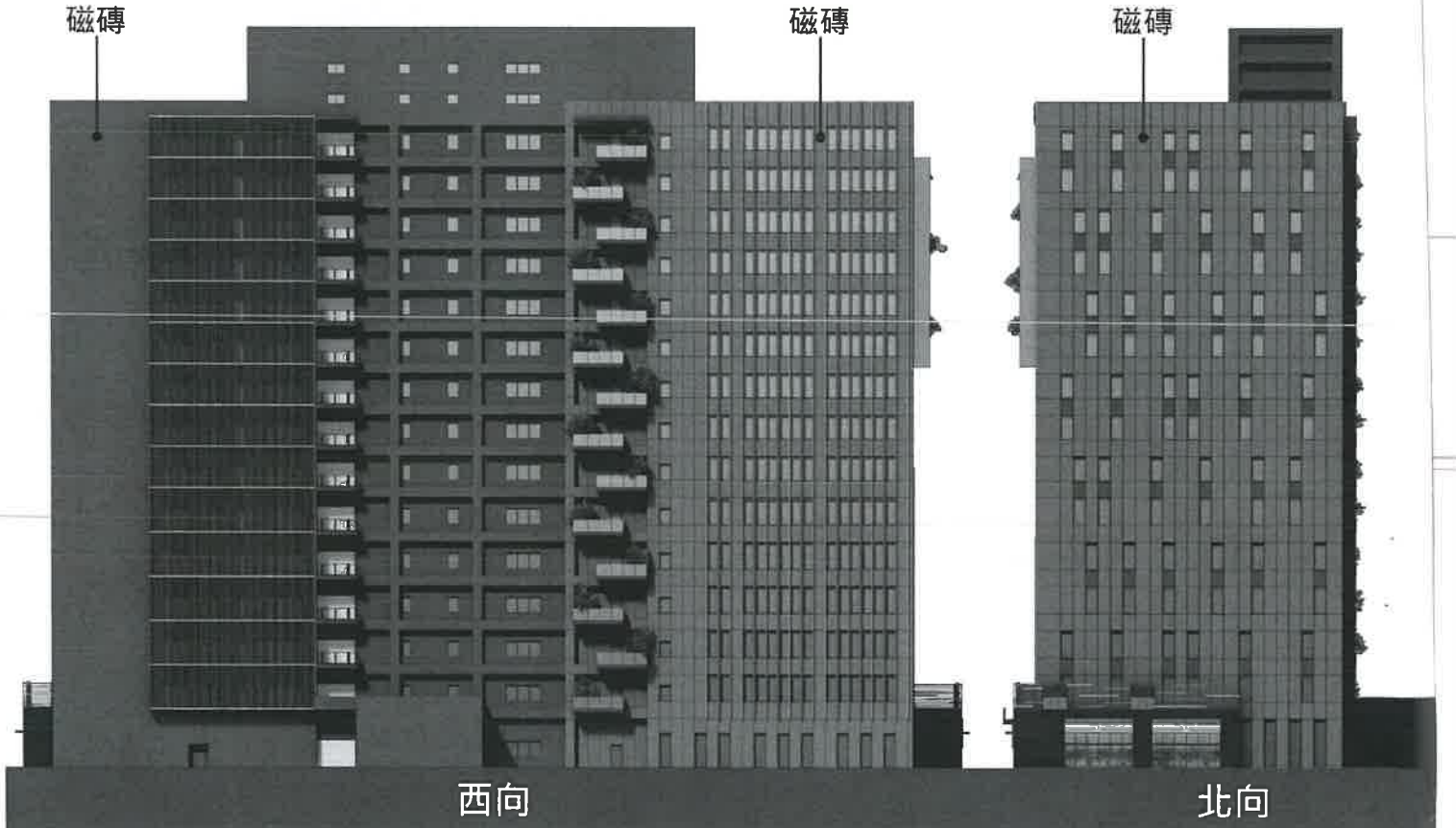
新北市泰山區貴和段1402等二筆地號都市更新案

沈國皓建築師事務所

建築圖面　　東、南向立面圖



建築圖面　　西、北向立面圖



EEWH銀級綠建築

綠建築評估手冊-廠房類
GREEN BUILDING EVALUATION MANUAL-FACTORY

綠化量指標：
生態綠化以原生樹種及誘鳥誘蝶為主要植栽，增加生態棲地吸引小生物接近基地的機會。沿街面種植大喬木以延續都市綠色網絡。

基地保水指標：
人工地盤植栽保水計劃設置滲透式導水。花園土壤雨水截留設計，確保涵養水分能力。

日常節能指標：
外殼節能：控制良好之建築外殼節能效率，開窗部分設置外遮陽設施；提昇屋頂隔熱率，降低外殼耗能。
空調節能設計：各空間之空調使用時間、性質實施空調區劃、規劃之實際熱負荷之預測值選用適當、適量的空調系統。
照明節能：公共區域照明依使用情況分段控制，並配合定時開關或光感應開關降低電能消耗；採用高效率照明燈具，以降低電能消耗。

二氧化碳減量指標：
採用室內輕隔間系統，以減輕建築體自重；混凝土採用高性能混凝土配比，以減少水泥之用量。

廢棄物減量指標：
混凝土配比提高高爐石替代水泥之用量，以減少廢棄物量。施工過程採用多項空氣汙染防制措施，以降低施工過程中對於環境之迫害。

室內環境指標：
採用較佳隔音門窗及外牆設計；提升室內自然採光及對流通風設計，採用具綠建材標章之建材，降低有害空氣汙染物之散逸。

水資源指標：
設置雨水回收系統供景觀綠化噴灌及清洗用水。全案採用具省水標章之大小便器及公共水栓。

污水及垃圾改善指標：
貫徹雨水、污水分流設計原則，使全區排放水，皆符合污排水標準。規劃合理垃圾處理室、設置資源回收系統及垃圾相關前置設備。

銀級智慧建築

智慧建築評估手冊
INTELLIGENT BUILDING EVALUATION MANUAL
2016 EDITION

1. 評估項目分為基本與鼓勵兩種。
基本規定(不計分，門檻)：

- 室內空氣品質
- 防止滲水
- 網路傳輸系統
- 視訊會議系統
- 防盜安全
- 有害氣體防制

鼓勵項目：

指標名稱	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新	總計
占比	15%	15%	20%	15%	8.5%	15%	5%	6.5%	100%
分數	30	30	40	30	17	30	10	13	200

2. 智慧建築等級鼓勵項目採加計總分方式，依總得分判定等級，本案規劃取得銀級等級。

等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
加總得分	通過基本門檻 未達50分	50分以上 未達90分	90分以上 未達120分	120分以上 未達140分	140分以上

簡報結束 敬請指教