擬訂新北市新莊區鴻福段463地號等5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：陳郁筠

受 文 者：新北市政府都市更新處

發文日期：民國112年11月24日
發文字號：怡華字第1121123001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：「擬訂新北市新莊區鴻福段463地號等5筆土地都市更新事業計畫案」（以下稱本案）公聽會

開會時間：民國112年12月6日（星期三）下午3時30分

開會地點：新泰市民活動中心2樓綜合教室
(新北市新莊區建中街116巷3弄2號2樓)

出席單位(人員)：如正本、副本名單

備註：

一、依「都市更新條例」第二十三條及「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「都市更新條例第三十二條」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.ihwa.com.tw/index_tw.php)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)於怡華實業股份有限公司(臺北市內湖區內湖路1段392號12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、新北市新莊區公所、新北市新莊區思源里里長(以上皆附公聽會傳單)、新北市新莊區鴻福段463地號等5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：蔣議員根煌、林議員秉宥、翁議員震州、戴議員湘儀、蔡議員健棠、鍾議員宏仁、陳議員世軒、怡華實業股份有限公司、張嘉哲建築師事務所、弘傑永續股份有限公司
備註：本會議通知及附件以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者：怡華實業股份有限公司

董事長 黃士豪

新北市政府 都市更新處 發稿收文日期 112.11.27

機關收文 112/11/27
1124623913

附件：開會地點位置圖

開會時間：民國 112 年 12 月 6 日（星期三）下午 3 時 30 分

開會地點：新泰市民活動中心 2 樓綜合教室
（新北市新莊區建中街 116 巷 3 弄 2 號 2 樓）

擬訂新北市新莊區鴻福段463地號等5筆土地都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實 施 者：怡華實業股份有限公司
都更規劃：弘傑永續股份有限公司
建築設計：張嘉哲建築師事務所

112年12月6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22條規定辦理者：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。

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：怡華實業股份有限公司

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.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

- 112年11月23日至11月25日報紙刊登
- 112年11月24日張貼公告
- 112年11月24日寄發開會通知
- 112年12月6日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑永續股份有限公司(規劃單位)

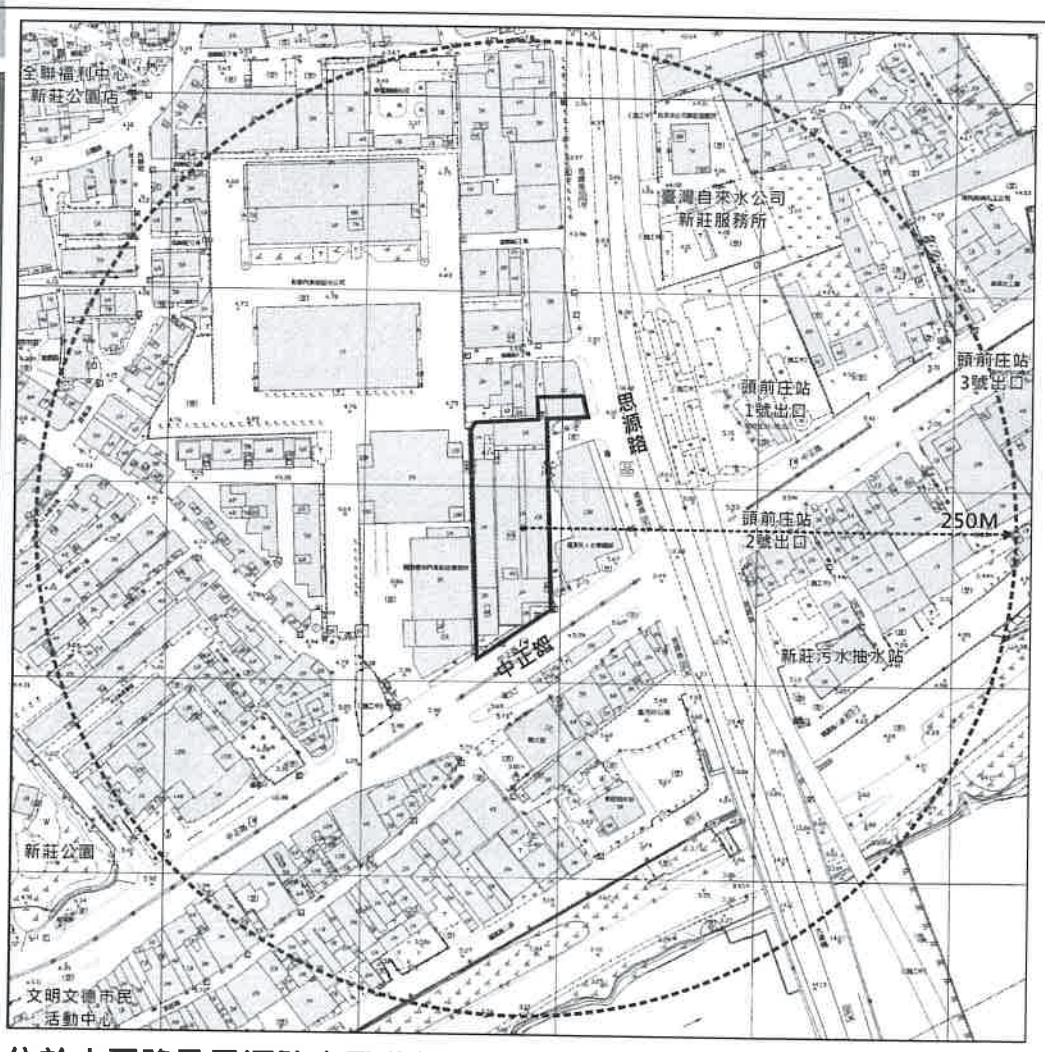
4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：簡淑媛 所長

當地居民代表：新北市新莊區思源里里長

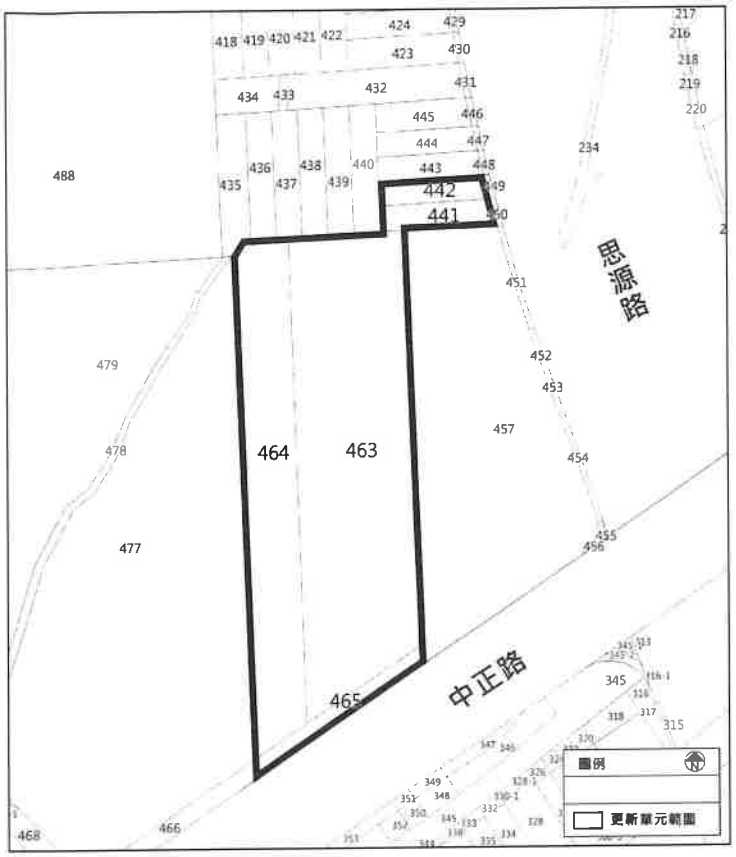
土地及合法建築物所有權人及相關權利人

更新單元位置



圖例
- 更新單元範圍
- 250公尺範圍

位於中正路及思源路之西北側。



■ 新北市新莊區鴻福段463地號等5筆土地，土地總面積為4,813.37㎡(約1,456.04坪)。

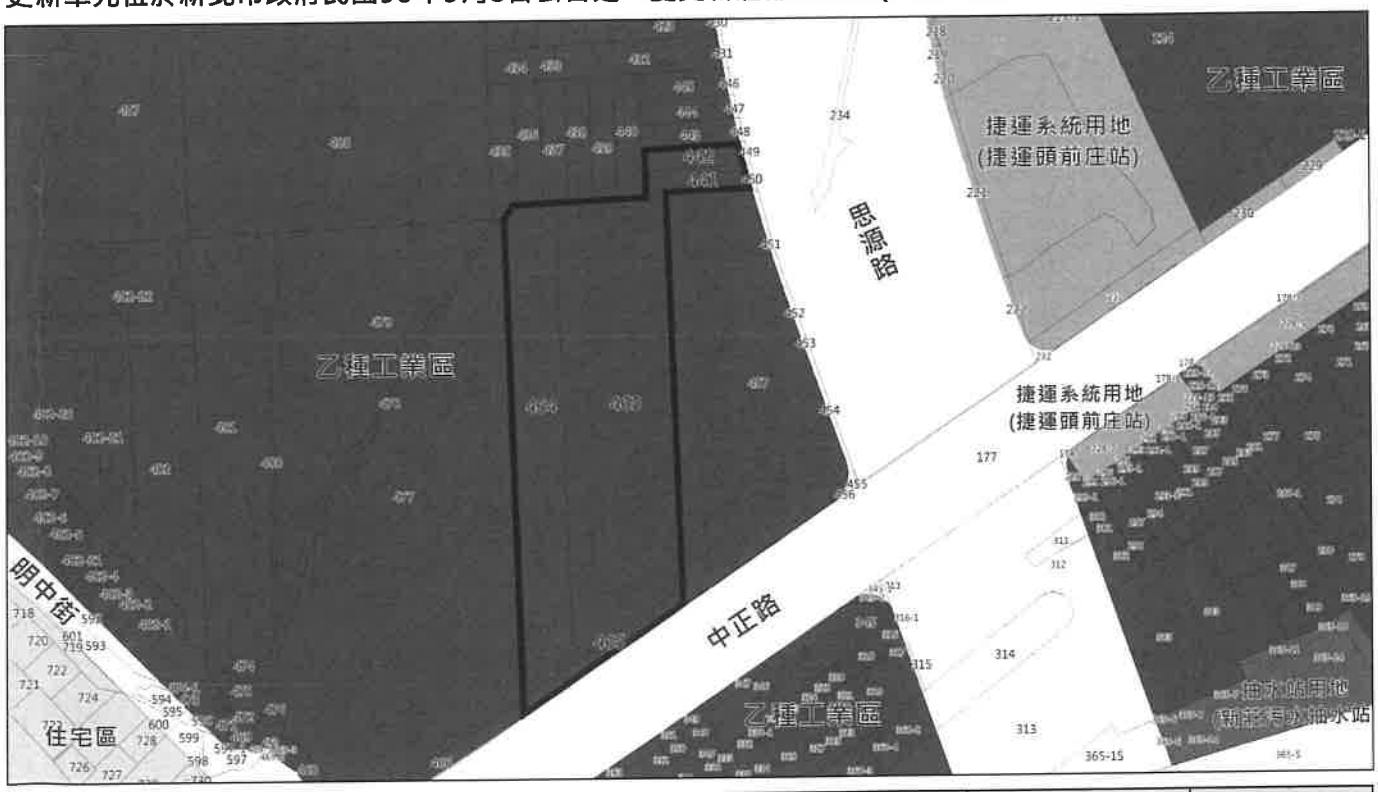
土地部分

所有權人共1名，面積為4,813.37㎡，為私有土地。

建物部分

所有權人共1名，面積為2,183.15 ㎡，為私有建物。

更新單元位於新北市政府民國90年9月8日公告之「變更新莊都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案 」範圍內。



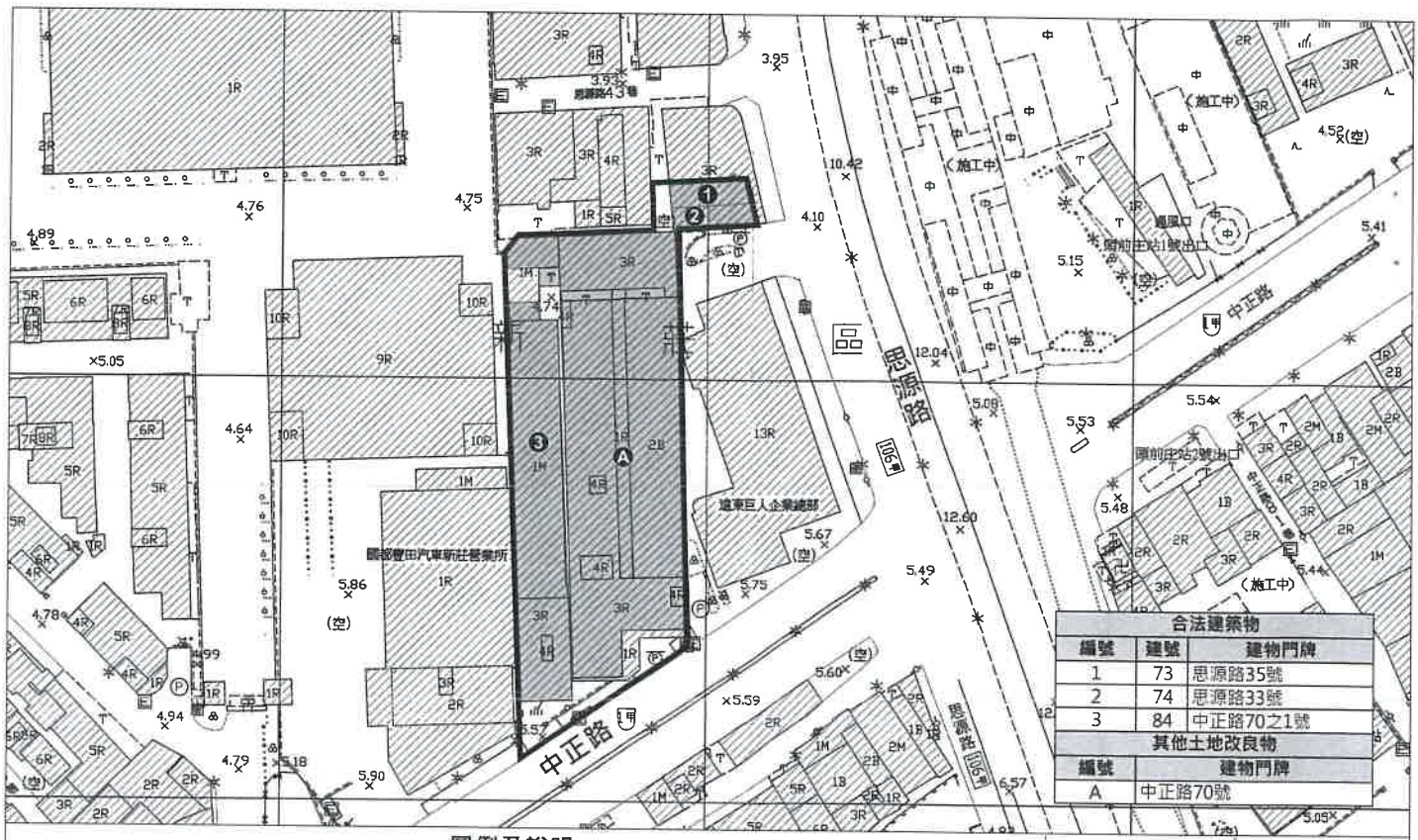
使用分區	地號	土地面積(㎡)	建蔽率(%)	容積率(%)
乙種工業區	441、442、463、464、465	4,813.37	60%	210%(註)
合計	5筆土地	4,813.37		

註：本案因臨接22米之中正路，依新北市都市計畫施行細則第39之2條可申請基準容積加給10%，並於110年6月24日取得資格函，容積率由210%調整為231%。

建築物現況

■ 更新單元範圍內計有3棟合法建築物及1棟其他土地改良物，建物老舊窳陋。

■ 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、環境品質不佳的地區。



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/1000	N

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）	4,813.37	1	2,183.15	1
公有（a）	-	-	-	-
私有（b＝A-a）	4,813.37	1	2,183.15	1
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B＝b-c）	4,813.37	1	2,183.15	1
同意數（C）	4,813.37	1	2,183.15	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

■ 本案原容積率為210%，經基準容積加給10%後，容積率由210%調整為231%。
基準容積為11,118.88㎡。

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	危險建築	301.42	2.71
	綠建築，申請銀級	667.13	6.00
	智慧建築，申請銀級	667.13	6.00
	耐震設計，取得標章	1,111.88	10.00
	時程獎勵	778.32	7.00
	規模獎勵	1,156.36	10.40
	小計	4,682.24	42.11
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。	1,111.88	10.00
	小計	1,111.88	10.00
都市更新容積獎勵合計		5,794.12	52.11
都市更新容積獎勵上限		5,559.44	50.00
增額容積		2,223.77	20.00
容積移轉		3,335.66	30.00
申請容積獎勵總計		11,118.87	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**自行興建方式**實施都市更新事業，於原址重建**廠辦大樓**。

■ 費用分擔原則

➢ 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

本案地上物未來由**地主自行拆除**。

■ 建築物之補償與安置

本案採地主**自行興建**，安置方式由地主自行另覓場所，且**未提列**合法建築物之補償及安置費用。

■ 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90年10月26日公告之「**變更新莊都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案**」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別依民國109年11月20日公告之「**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**」相關規定辦理。

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質環境品質，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。
產業發展	現況廠房老舊，空間使用效益低，限制產業發展效能。	興建現代化廠辦大樓，提高工業土地使用強度，促進企業發展，提升整體工業產值。

*** 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善、產業發展皆有顯著效益，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14層地下5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24億2,100萬元	包含建築設計費、營建費用、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用等
申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費		約1,266萬元	依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金及申請容積獎勵之管理維護費
都市更新費用	調查費	約562萬元	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	230萬元	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797萬元	
貸款利息		約9,245萬元	
稅捐		約5,396萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約6億1,986萬元	包含信託費用、人事(5%)、銷售(5.98%)、風險(13%)
容積移轉費用		-	本案無提列
更新事業總成本		約32億790萬元	

項目	數量	單位	單價（元/坪及元/位）	總銷金額(元）
店面	177.81	坪	800,000	1億4,225萬元
一般事務所	239.30	坪	700,000	1億6,751萬元
廠房	9,639.33	坪	450,000	43億3,770萬元
汽車位	391	輛	2,000,000	7億8,200萬元
			銷售總收入金額	約54億2,946萬元

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。

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資金信託專戶，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.本案之資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；其中如屬工程營建費用之請領，應配合建築融資等比例按工程進度分批撥付，並由實施者檢附該等憑證影本送交建築經理公司完成支出單據複核審查，審核無誤後出具查核報告書交受託單位，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。

總更新時程預估約 3.75年 實施進度及後續執行事項：

（核定至更新成果備查）

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫計畫核定公告	1	113/12
2	申請拆除及建造執照	3	114/1-113/3
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	114/2
5	地上物騰空拆除	3	114/4-114/6
6	工程施工	26	114/7-116/8
7	申請使用執照	2	116/9-116/10
8	送水送電	1	116/11
9	申請測量	1	116/12
10	產權登記	4	117/1-117/4
11	申請更新後稅捐減免	2	117/5-117/6
12	更新成果備查	2	117/7-117/8

其他事項說明

- 實施者：怡華實業股份有限公司
- 代表人：黃士豪
- 資本總額：4,500,000,000元
- 營業項目：

1. C301010 紡紗業
2. C302010 織布業
3. C305010 印染整理業
4. C801120 人造纖維製造業
5. C801010 基本化學工業
6. C802120 工業助劑製造業
7. F107020 染料、顏料批發業
8. F107170 工業助劑批發業
9. F207020 染料、顏料零售業
10. F207170 工業助劑零售業
11. C801100 合成樹脂及塑膠製造業
12. C805070 強化塑膠製品製造業
13. C307010 服飾品製造業
14. F301020 超級市場業
15. J799990 其他休閒服務業
16. D101050 汽電共生業
17. H701020 工業廠房開發租售業
18. H701040 特定專業區開發業
19. H701050 投資興建公共建設業
20. H701060 新市鎮、新社區開發業
21. H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
22. E801020 門窗安裝工程業
23. I301010 資訊軟體服務業
24. CC01080 電子零組件製造業
25. F119010 電子材料批發業

- 五年內集團實績：怡華富庄
  怡華御東風
  怡華綻
  元邦MEGA+
  怡華天外天

- 連絡窗口

實施者：怡華實業股份有限公司

- 地址：臺北市內湖區內湖路1段392號12樓
- 電話：(02)8797-8100
- 聯絡人：王怡晶 小姐
- 更新案專屬網站：https://www.ihwa.com.tw/index_tw.php

規劃單位：弘傑永續股份有限公司

- 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：陳郁筠 小姐

- 都市更新相關諮詢查詢

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

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

其他事項說明

- 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.申請更新期間稅捐減免
3.地上物騰空拆除
4.工程施工
5.申請使用執照
6.送水送電
7.申請測量
8.產權登記
9.申請更新後稅捐減免
10.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

張嘉哲建築師事務所

開發內容概要

設計構想及說明:

1.基地為乙種工業區，近鄰頭前庄捷運站，主建物體面臨22M中正路，基地為深狹長型，正面依規定退縮4米，側面配合建物用途用途留設超過8M以上大片腹地供貨車進出。

2.基地雖位於新莊舊工業區，但有兩線捷運交匯，因此建築外觀採現代俐落之風格，希望能帶出地使區煥然一新、現代化城市之潮流趨勢，並帶動整體地區更新之發展。

開發內容:

(一)地　號：新北市新莊區鴻福段段441地號 5筆土地

(二)基地面積：4813.37㎡

(三)使用分區：乙種工業區

(四)建蔽率： 60%

(五)容積率：210%

(1)基準容積：210%+210*10%(二箭加成10%)

(2)都更獎勵：50%　(3)增額容積：20%　(4)容積移轉：30%

允建容積率合計：

210%*(100+10%)+210%*(100+10%)*(50%+20%+30%)=462%

(六)樓 層 數：地上14層(總樓高:71.4M)，地下5層 (開挖深度:19.7M)

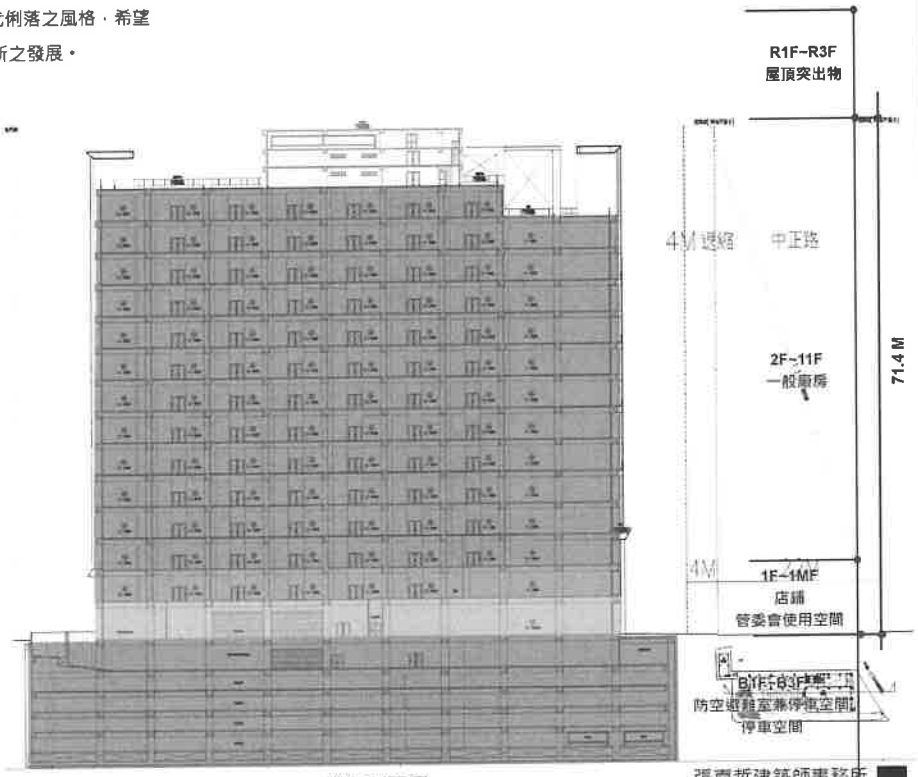
(七)總樓地板面積：46,581.81㎡

(八)實設停車：

汽車399輛(含8輛無障礙)、機車480輛(含10輛無障礙)、裝卸車8輛、自行車74輛

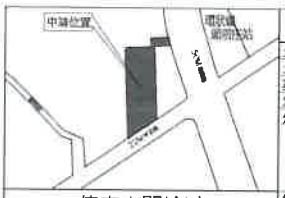
(九)建築空間規劃：

樓別		用途
	R1F~R3F	屋頂突出物
	3F ~14F	C2一般廠房
	2F	C2一般廠房、管委會使用空間
	1F	店鋪、管委會使用空間
	B1F~B5F	防空避難室兼停車空間、停車空間



縱向剖面圖

面積計算表



停車空間檢討

本案法定汽機車停車位數依據「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通)」檢核計畫"第七條檢討
(依都市計畫法新北市施行細則42條及建築技術規則59條檢討)

一、法定汽車停車位

第一階檢討: 357.3+480.84=838.14㎡
(838.14−300)/150=3.59...取4輛

第二階檢討: 28679.68−838.14−506.72㎡
=27334.82㎡
(27334.82−500)/250=107.34
...取108輛

合計需設法車108+4=112輛

※又依新北市都市設計審議原則，一戶一車位原則，本案戶數115戶>需設法車112輛，故最檢討法車應為115輛，實設汽車停車位數:399輛。

二、自設汽車停車位:399−115=284輛。

三、法定機車停車位:同法定停車位數115輛，實設480輛
自設機車停車位:480−115=365輛。

四、法定殘障位數:(27334.82−1500)/4000+1
=7.45...取8輛，實設8輛。

五、自行車位數:480*15%=72輛，實設74輛。

六、停車位總數: 汽車位:法定115輛，自設284輛，共399輛。
機車位:法定115輛，自設365輛，共480輛。
殘障位:8輛，自行車位:74輛。

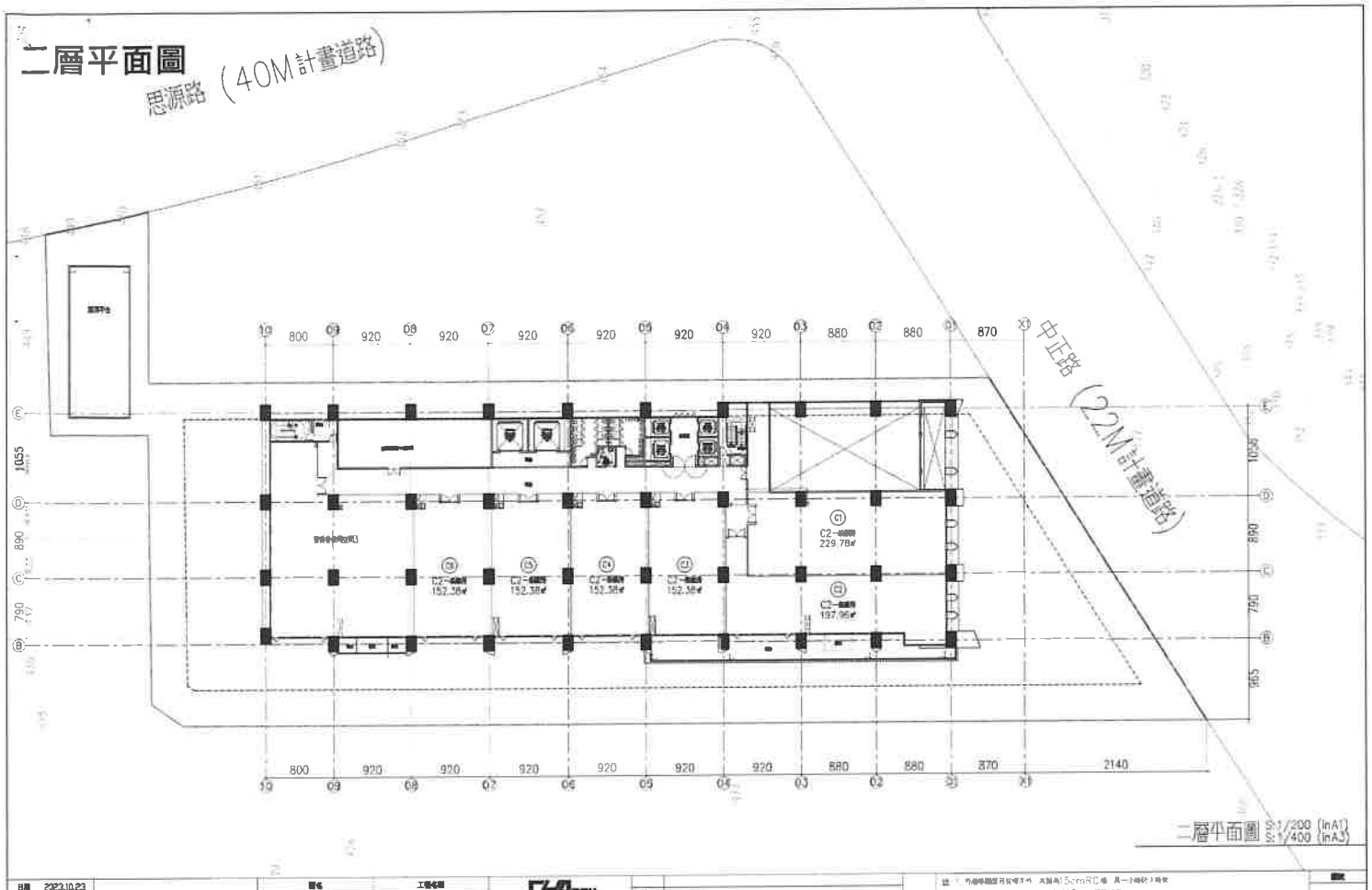
注意事項

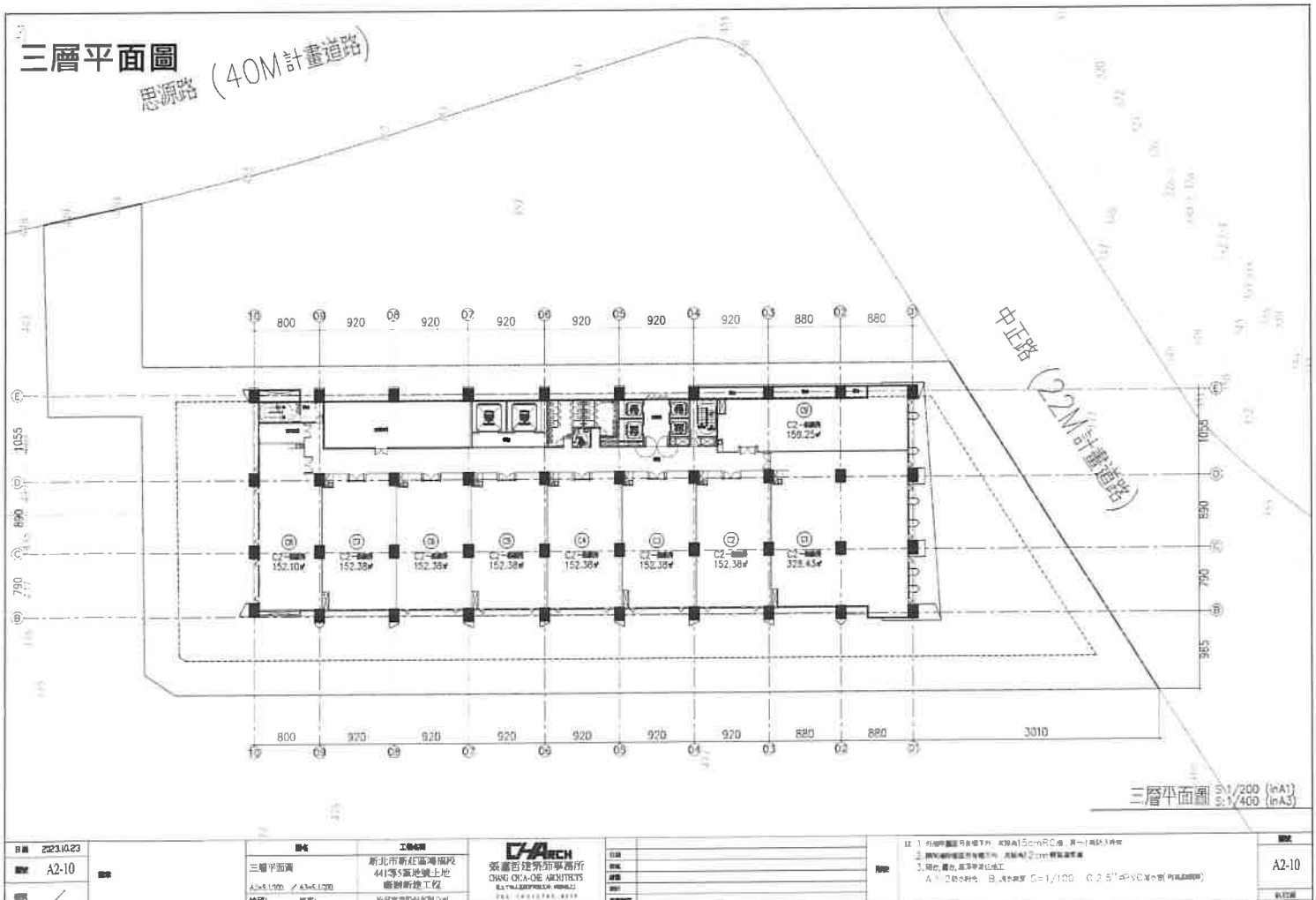
1 本案開發前，需設置停車位數依據「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通)」檢核計畫"第七條檢討，本案開發前，需檢討法定汽機車停車位數。

2 本案開發前所有車輛，其主要出入口不得，出入口，出入口人行道開闢工，開闢工程完成一切所有設施及其管線等開闢所需費用由本人工程開闢負責，完成開闢工程後，開闢工程完成，開闢所有設施及管線開闢工，開闢所有設施及管線人開闢負責全部。

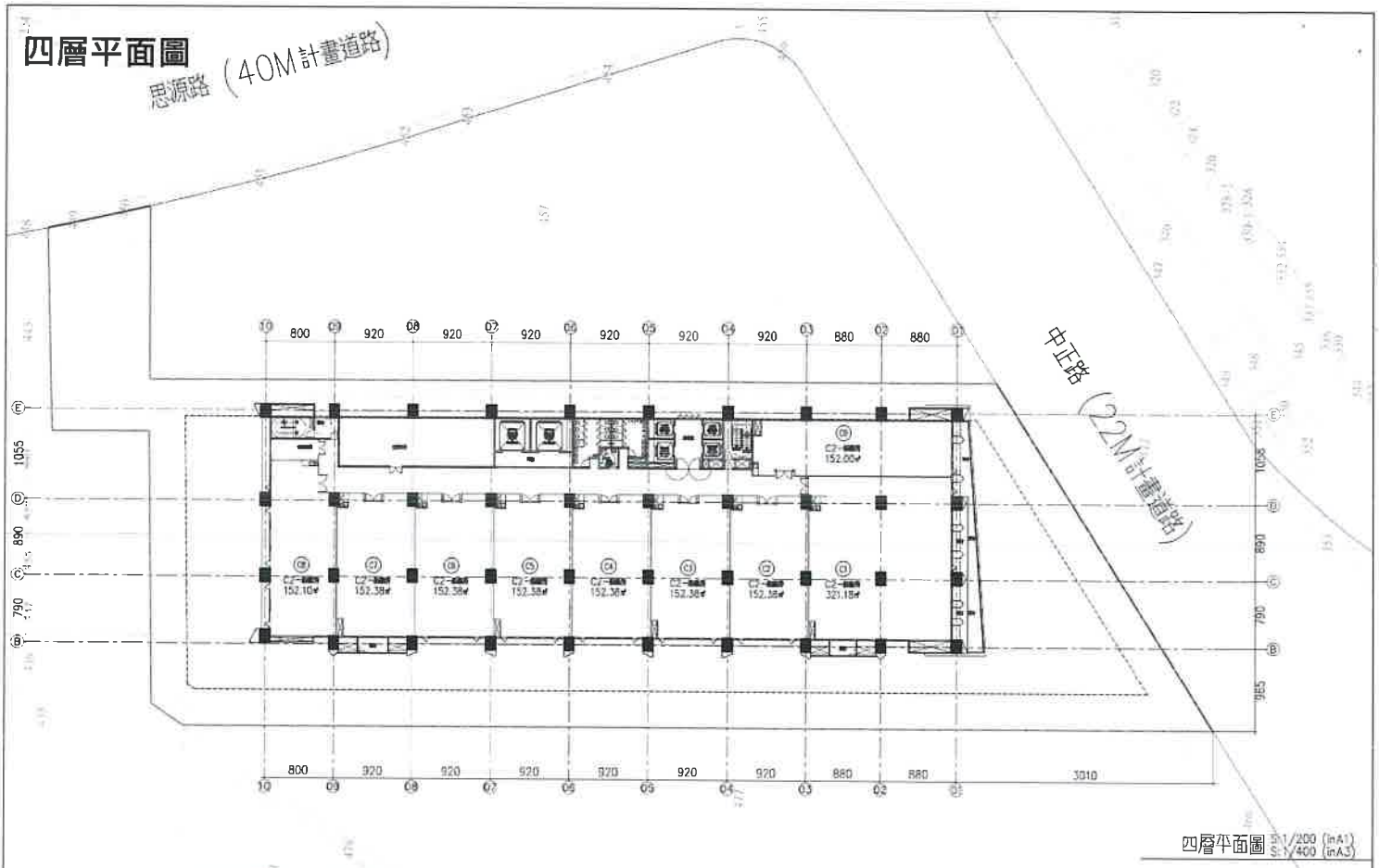
3 開闢負責人開闢負責工程人員開闢負責工程。

4 本開闢開闢工程完成開闢後，開闢所有本開闢工程，開闢管理開闢，開闢負責開闢開闢開闢


二層平面圖
思源路（40M計畫道路）
中正路（22M計畫道路）
C2-餐廳
229.78㎡
C2-餐廳
197.96㎡
C2-餐廳
152.38㎡
二層平面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)
日期 2023.10.23
圖號 A2-08
圖名 二層平面圖
工程名稱 新北市新莊區海福段441等5筆地號土地商辦新建工程
張嘉哲建築師事務所
CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS
A2-09


三層平面圖
思源路（40M計畫道路）
中正路（22M計畫道路）
C2-餐廳
159.25㎡
C2-餐廳
152.10㎡
C2-餐廳
152.38㎡
C2-餐廳
328.43㎡
三層平面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)
日期 2023.10.23
圖號 A2-10
圖名 三層平面圖
工程名稱 新北市新莊區海福段441等5筆地號土地商辦新建工程
張嘉哲建築師事務所
CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS
A2-10

四層平面圖

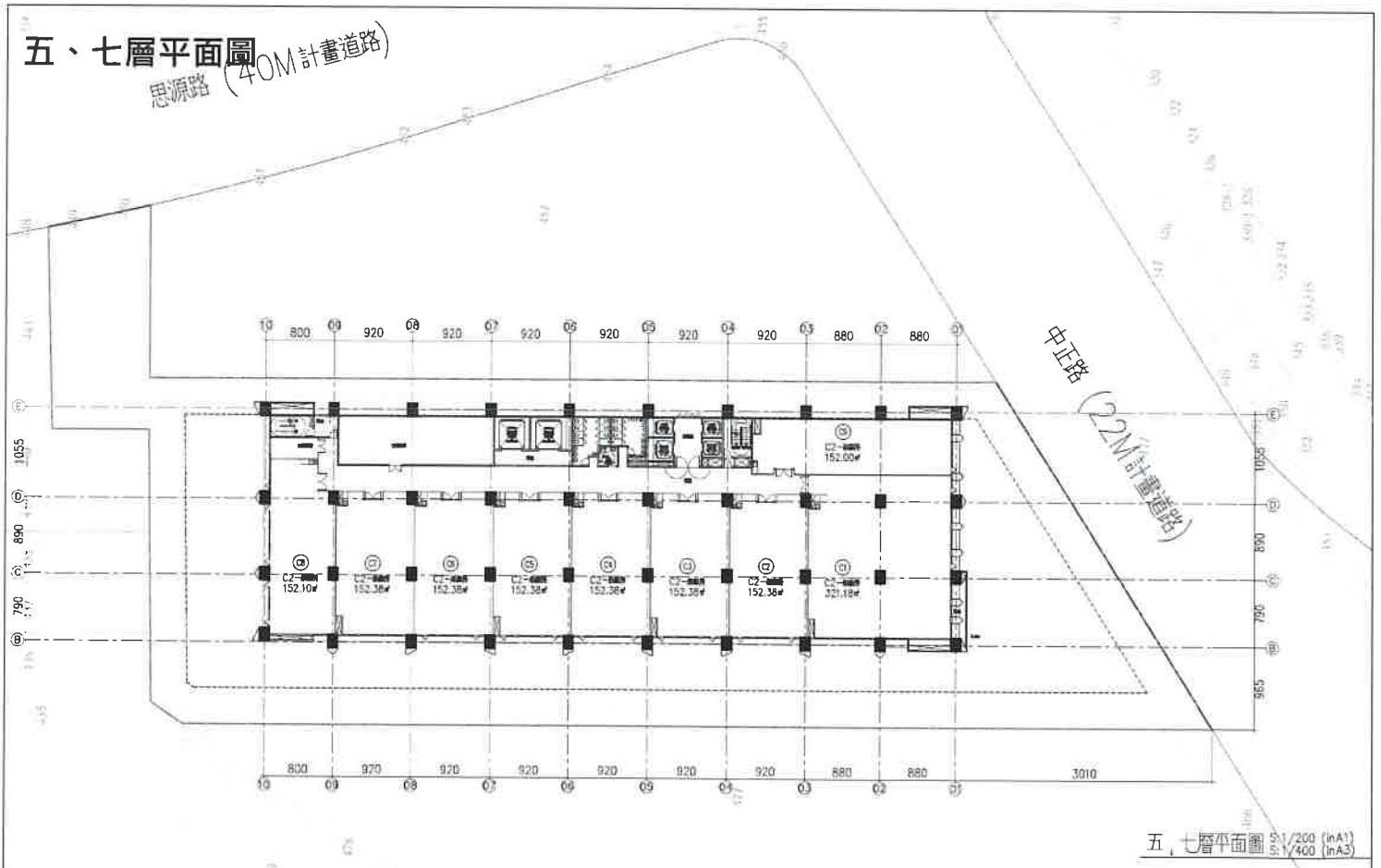


四層平面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)

日期 2023.10.23	圖名 四層平面圖 A1=S:1/100 / A3=S:1/200	工程名稱 新北市新莊區海福段441等5筆地號土地觀光旅館新建工程	CHARCH 張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS	附註 1. 外牆等厚度為 [illegible] 為15cmRC牆，其一～[illegible]時收 2. 陽台[illegible]為[illegible]，其餘為12cm [illegible] 3. 陽台，[illegible]工 A：2防水[illegible] B：[illegible] S=1/100 C：2.5"φPVC[illegible]	A2-12
圖號 A2-12	繪圖/ 核定/	依[illegible]公司			
審查					

23

五、七層平面圖

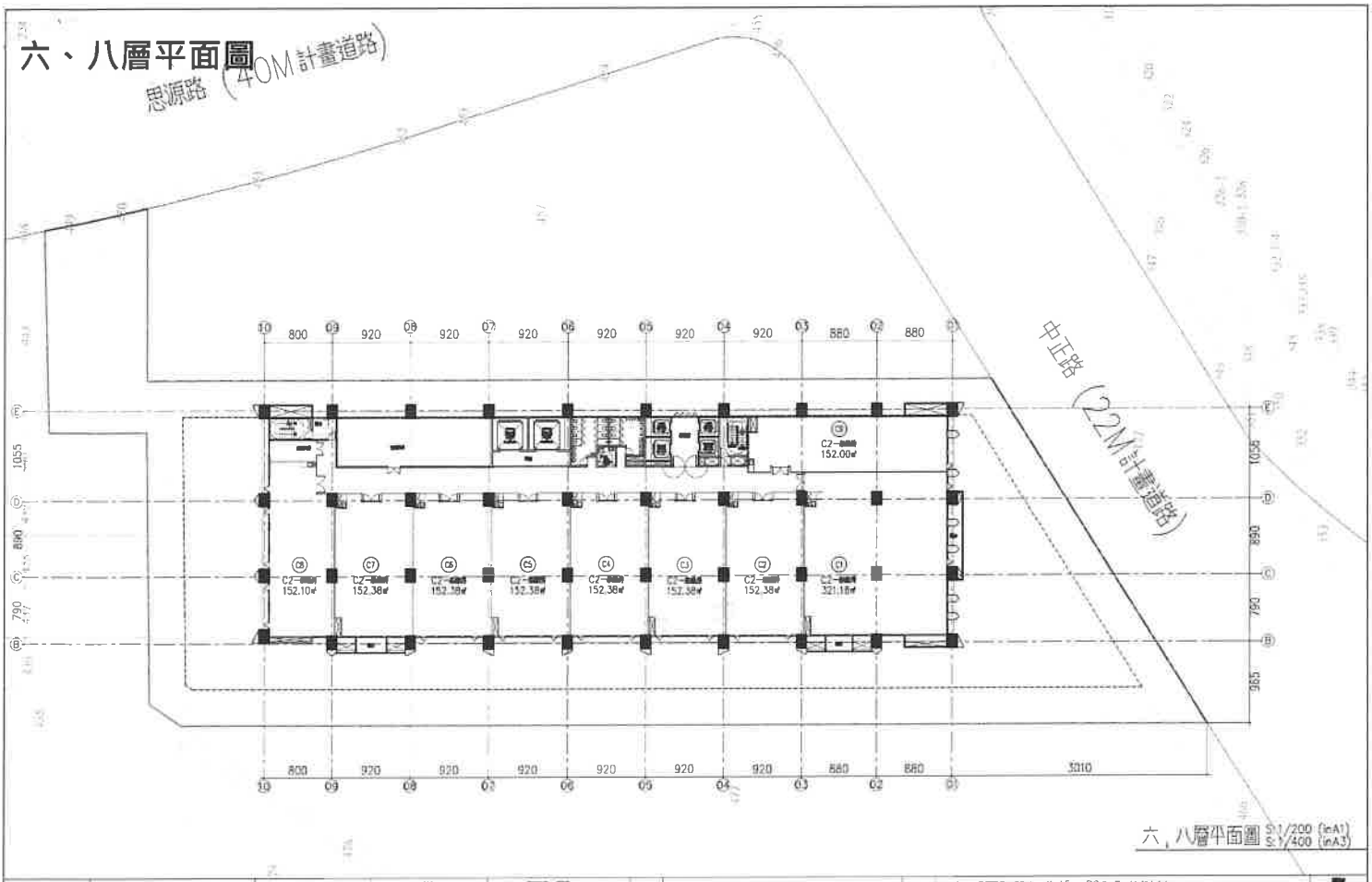


五、七層平面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)

日期 2023.10.23	圖名 五、七層平面圖 A1=S:1/100 / A3=S:1/200	工程名稱 新北市新莊區海福段441等5筆地號土地觀光旅館新建工程	CHARCH 張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS	附註 1. 外牆等厚度為 [illegible] 為15cmRC牆，其一～[illegible]時收 2. 陽台[illegible]為[illegible]，其餘為12cm [illegible] 3. 陽台，[illegible]工 A：2防水[illegible] B：[illegible] S=1/100 C：2.5"φPVC[illegible]	A2-14
圖號 A2-14	繪圖/ 核定/	依[illegible]公司			
審查					

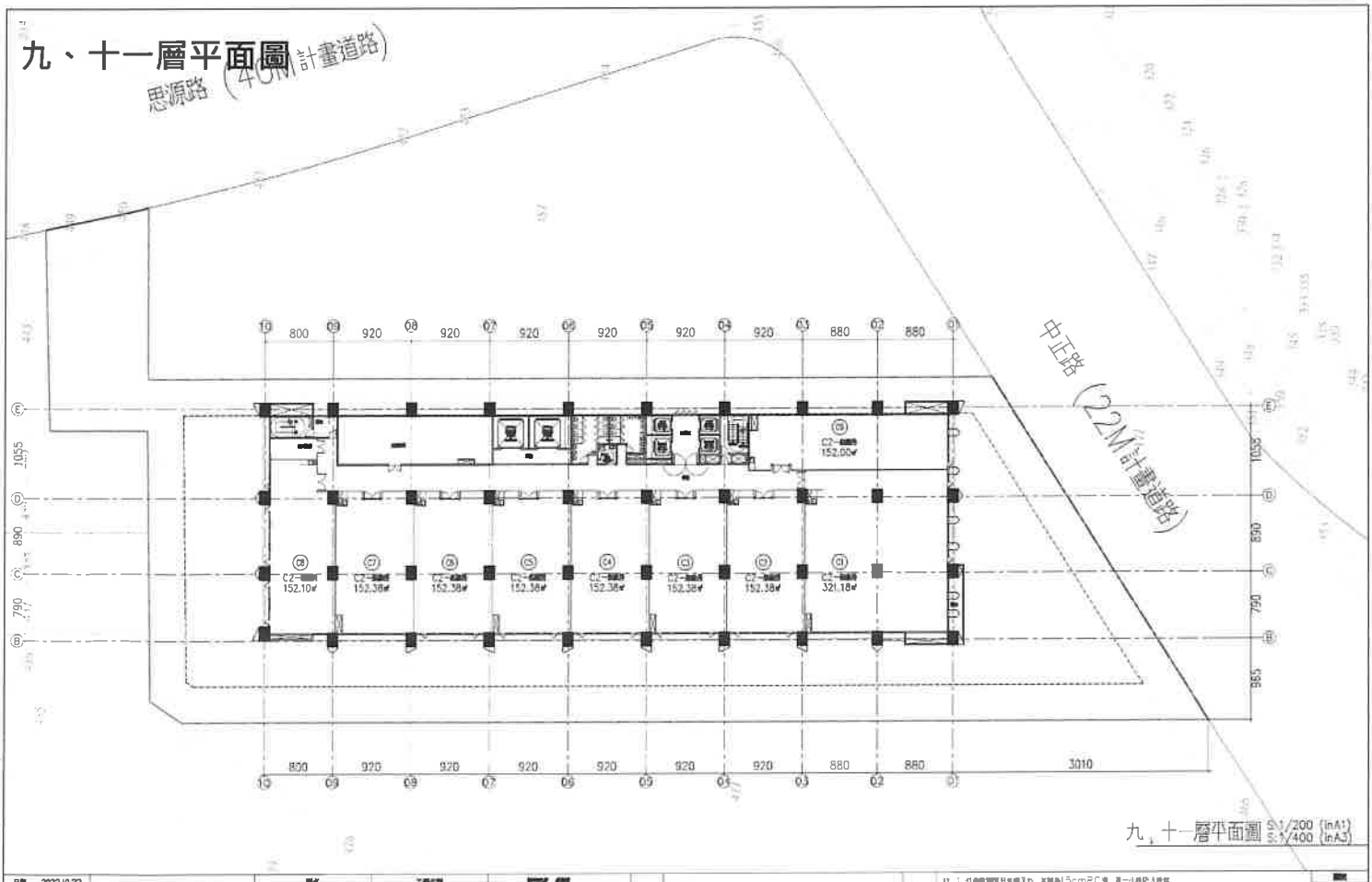
24

六、八層平面圖



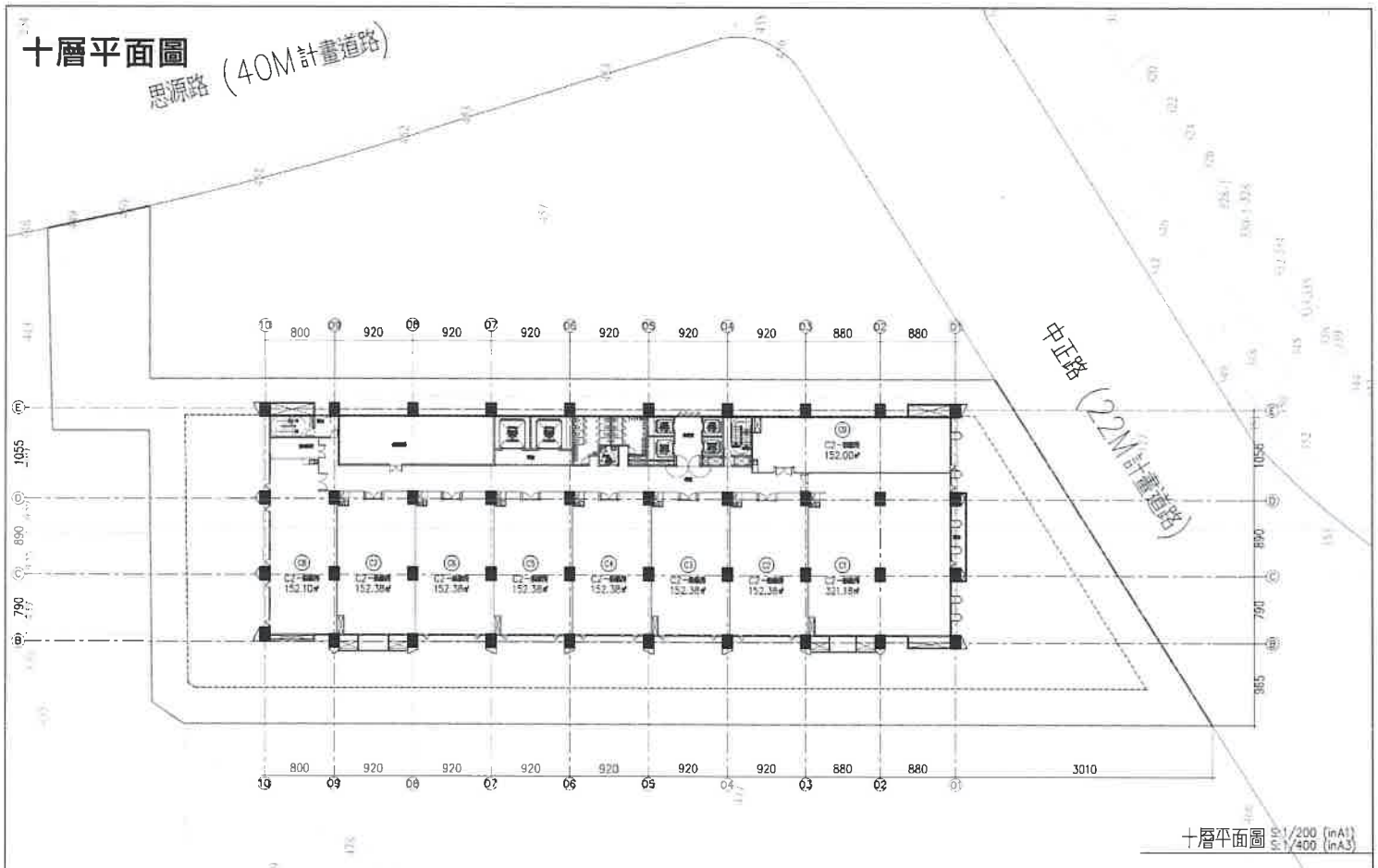
日期 2023.10.23	圖名 六、八層平面圖 A1=S:1/100 ／ A3=S:1/200	工程名稱 新北市新莊區鴻福段441等5筆地號土地輕鋼新建工程	張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS
圖號 A2-16	繪圖/ 審定/	怡華實業股份有限公司	附註 1. 外牆外圍採用輕鋼骨外 內部角1.5cmRC墻 其一小時防火時效 2. 隔間牆採用輕鋼骨內部填充 內部角1.2cm輕質石膏板 3. 綠色、黃色、藍為有責任施工 A：2吋水泥牆 B：內牆厚度 S=1/100 C：2.5"ø PVC排水管(附高壓噴頭)
審核 ／			A2-16

九、十一層平面圖



日期 2023.10.23	圖名 九、十一層平面圖 A1=S:1/100 ／ A3=S:1/200	工程名稱 新北市新莊區鴻福段441等5筆地號土地輕鋼新建工程	張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS
圖號 A2-18	繪圖/ 審定/	怡華實業股份有限公司	附註 1. 外牆外圍採用輕鋼骨外 內部角1.5cmRC墻 其一小時防火時效 2. 隔間牆採用輕鋼骨內部填充 內部角1.2cm輕質石膏板 3. 綠色、黃色、藍為有責任施工 A：2吋水泥牆 B：內牆厚度 S=1/100 C：2.5"ø PVC排水管(附高壓噴頭)
審核 ／			A2-18

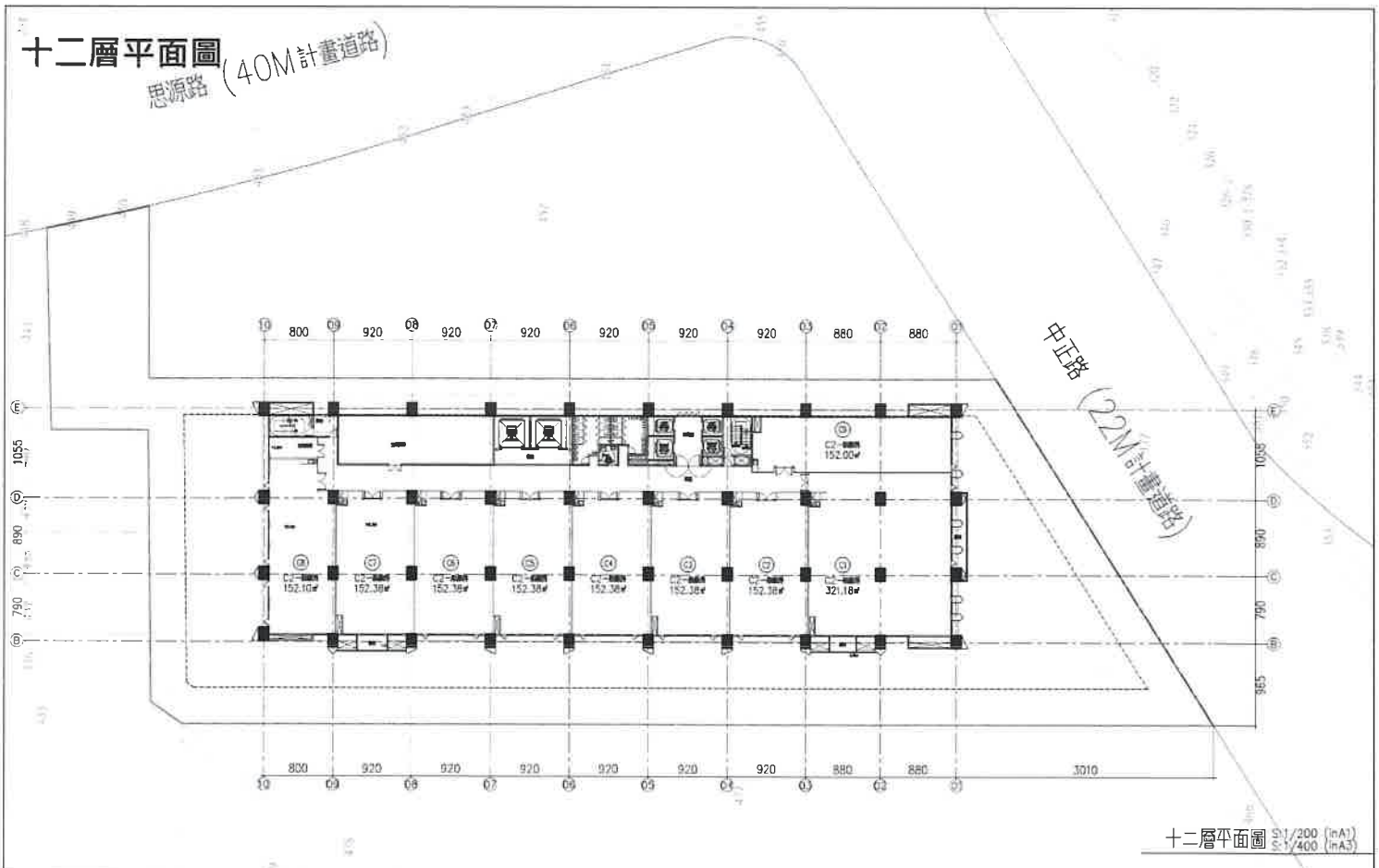
十層平面圖



十層平面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)

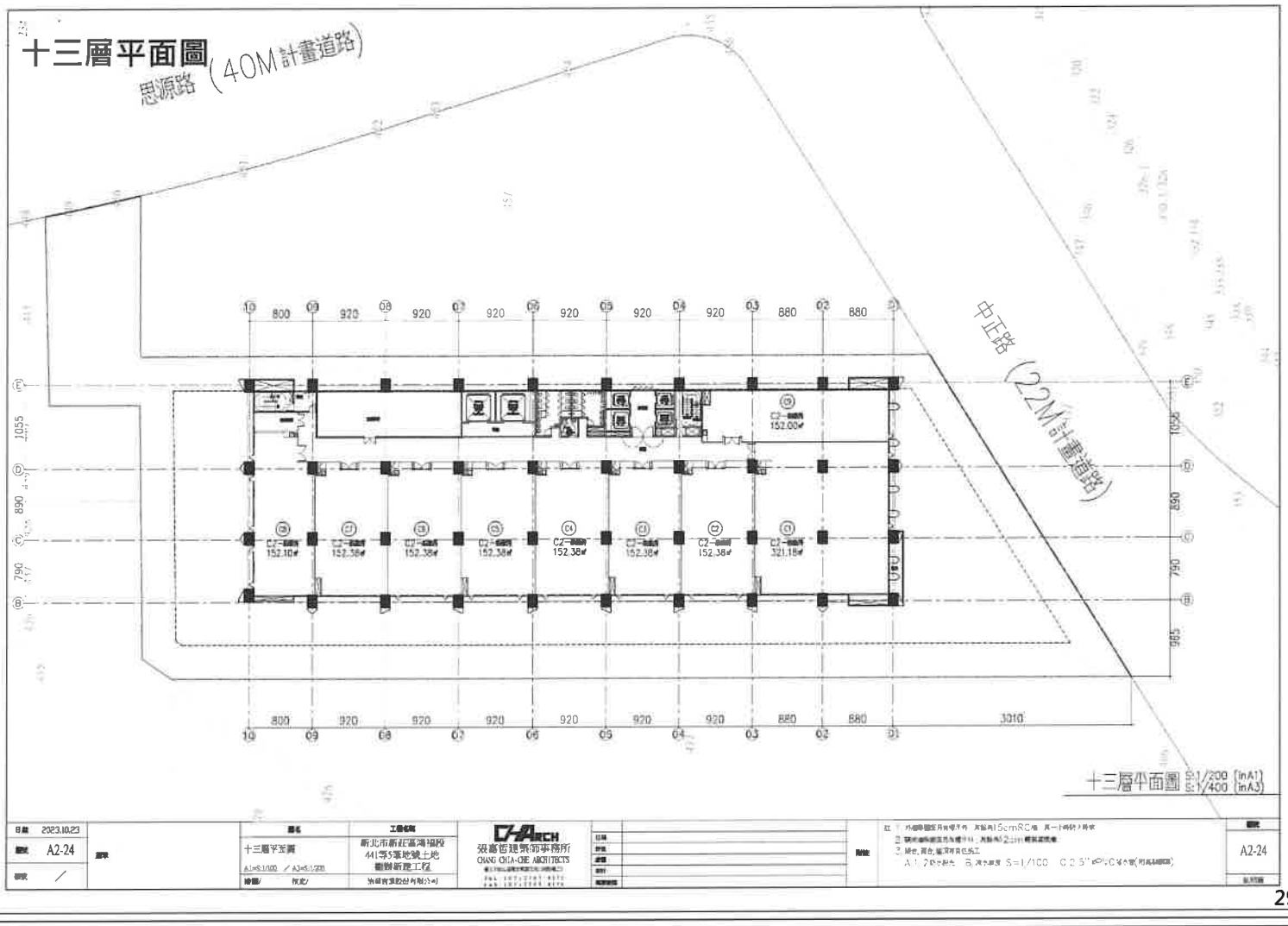
日期 2023.10.23	圖名 十、十二層平面圖 A1=S:1/100 / A3=S:1/200	工程名稱 新北市新莊區鳳福段441等5筆地號土地廠辦新建工程	CHARCH 張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS	說明 1. 外牆鋼筋混凝土牆厚15cmRC牆 與一小時防火牆等 2. 屋頂鋼筋混凝土牆厚12cm 防震縫處 3. 硬色,黑色,紅磚質感施工 A. 2樓平面圖 B. 屋頂平面 S=1/100 C. 2.5" PVC排水管(附高壓軟管)	圖號 A2-20
圖號 A2-20		繪圖: 校定:			
審核 /					

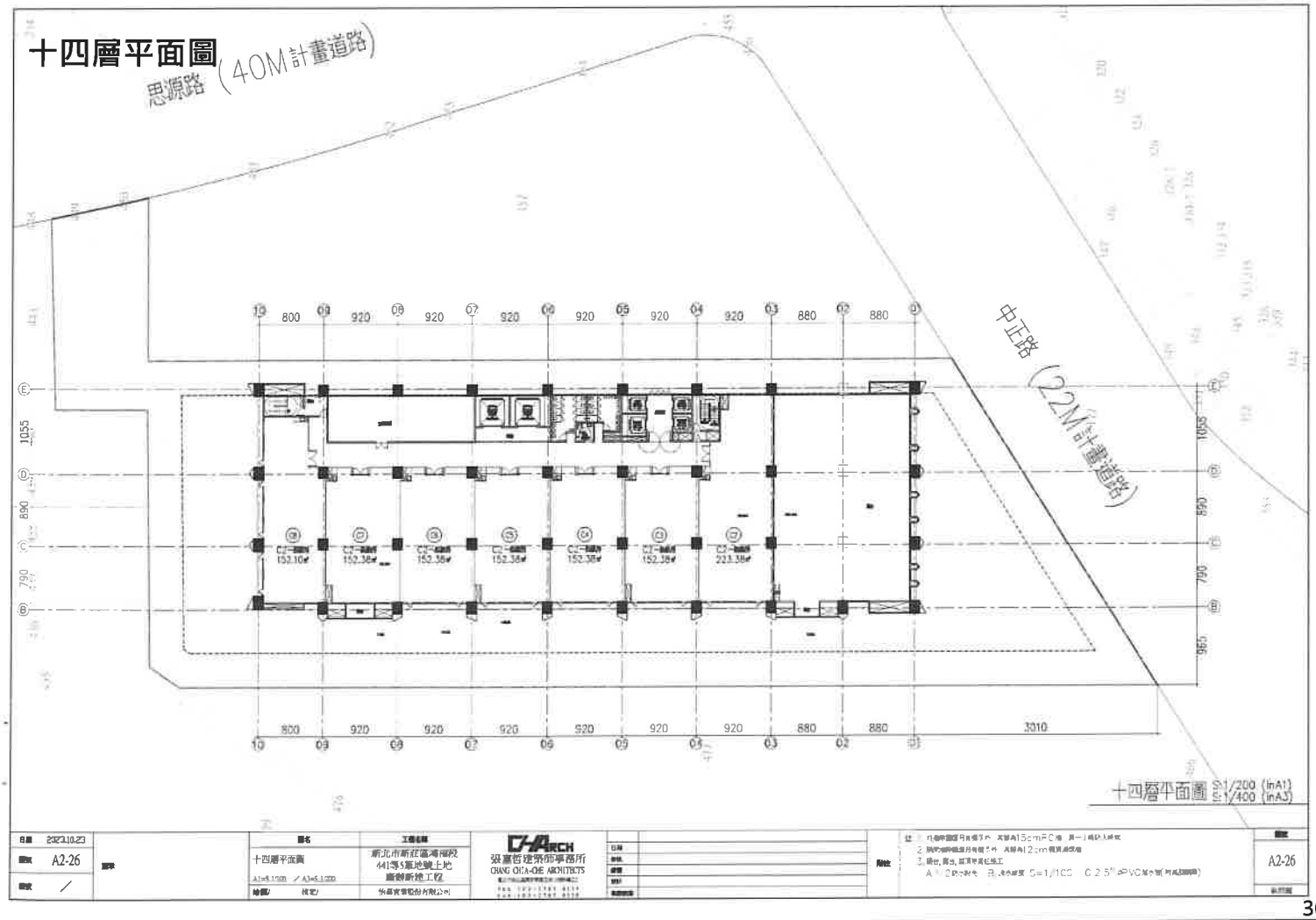
十二層平面圖



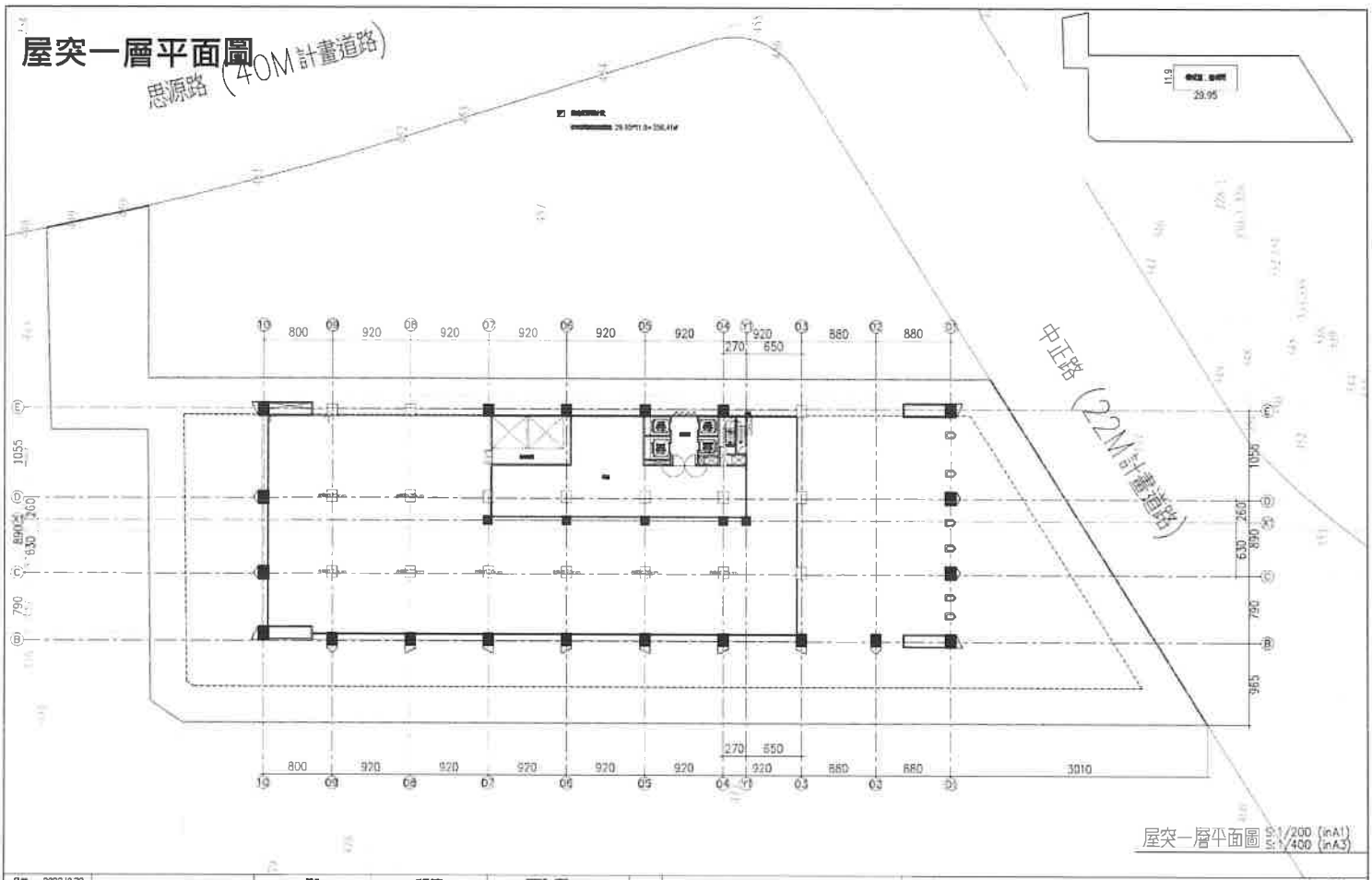
十二層平面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)

日期 2023.10.23	圖名 十、十二層平面圖 A1=S:1/100 / A3=S:1/200	工程名稱 新北市新莊區鳳福段441等5筆地號土地廠辦新建工程	CHARCH 張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS	說明 1. 外牆鋼筋混凝土牆厚15cmRC牆 與一小時防火牆等 2. 屋頂鋼筋混凝土牆厚12cm 防震縫處 3. 硬色,黑色,紅磚質感施工 A. 2樓平面圖 B. 屋頂平面 S=1/100 C. 2.5" PVC排水管(附高壓軟管)	圖號 A2-22
圖號 A2-22		繪圖: 校定:			
審核 /					


十三層平面圖
思源路（40M計畫道路）
中正路（22M計畫道路）
800 920 920 920 920 920 920 880 880
10 09 08 07 06 05 04 03 02 01
1055 890 790
C2-餐廳 152.00㎡
C2-餐廳 152.10㎡
C2-餐廳 152.38㎡
C2-餐廳 321.18㎡
3010
十三層平面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)
日期 2023.10.23
圖號 A2-24
十三層平面圖
A1=S:1/100 / A3=S:1/200
新北市新莊區鴻福段441等5筆地號土地
廠辦新建工程
怡華實業股份有限公司
CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS
張嘉哲建築師事務所
A2-24

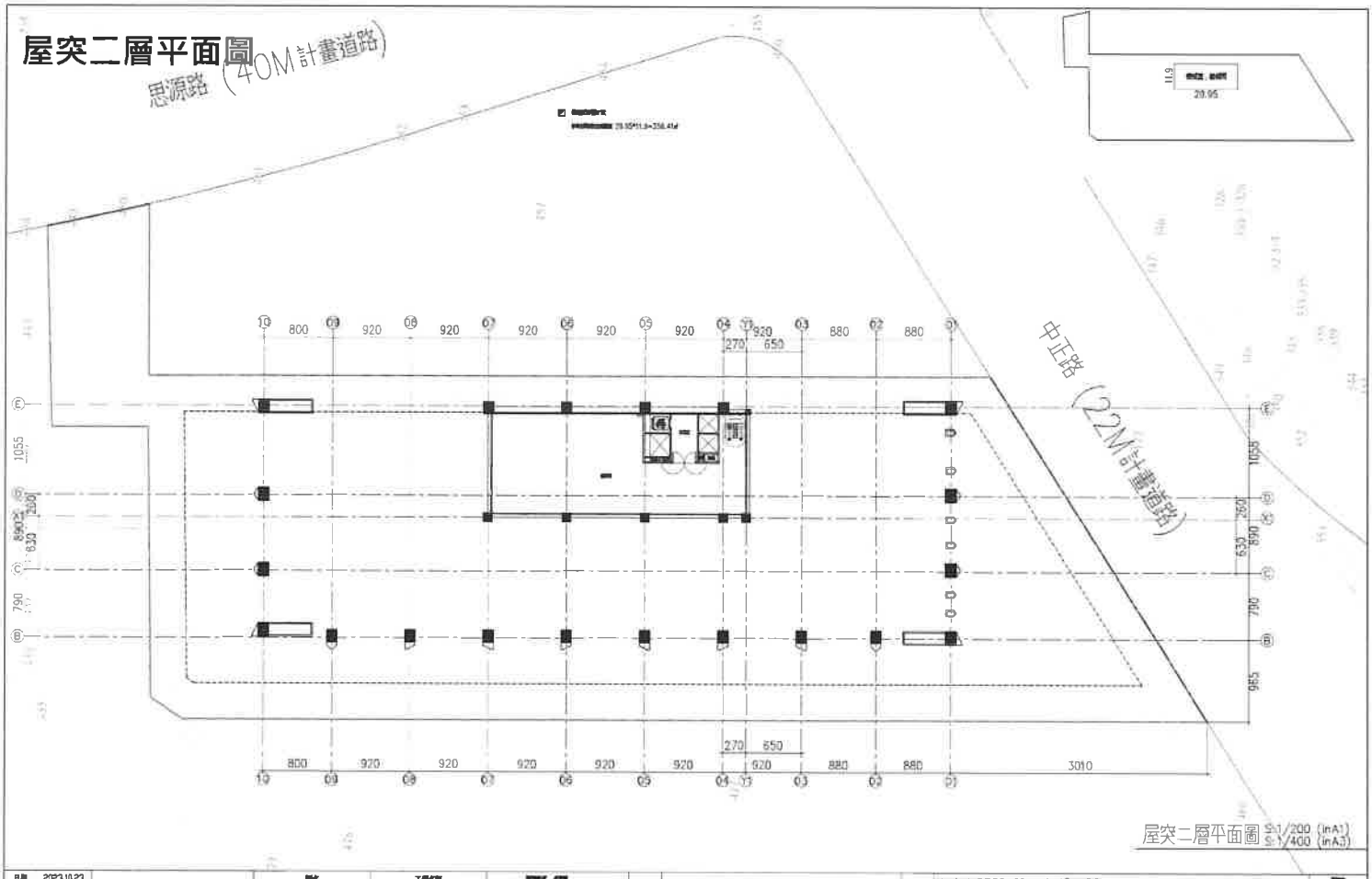

十四層平面圖
思源路（40M計畫道路）
中正路（22M計畫道路）
800 920 920 920 920 920 920 880 880
10 09 08 07 06 05 04 03 02 01
1055 890 790
C2-餐廳 152.10㎡
C2-餐廳 152.38㎡
C2-餐廳 223.38㎡
3010
十四層平面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)
日期 2023.10.23
圖號 A2-26
十四層平面圖
A1=S:1/100 / A3=S:1/200
新北市新莊區鴻福段441等5筆地號土地
廠辦新建工程
怡華實業股份有限公司
CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS
張嘉哲建築師事務所
A2-26

屋突一層平面圖



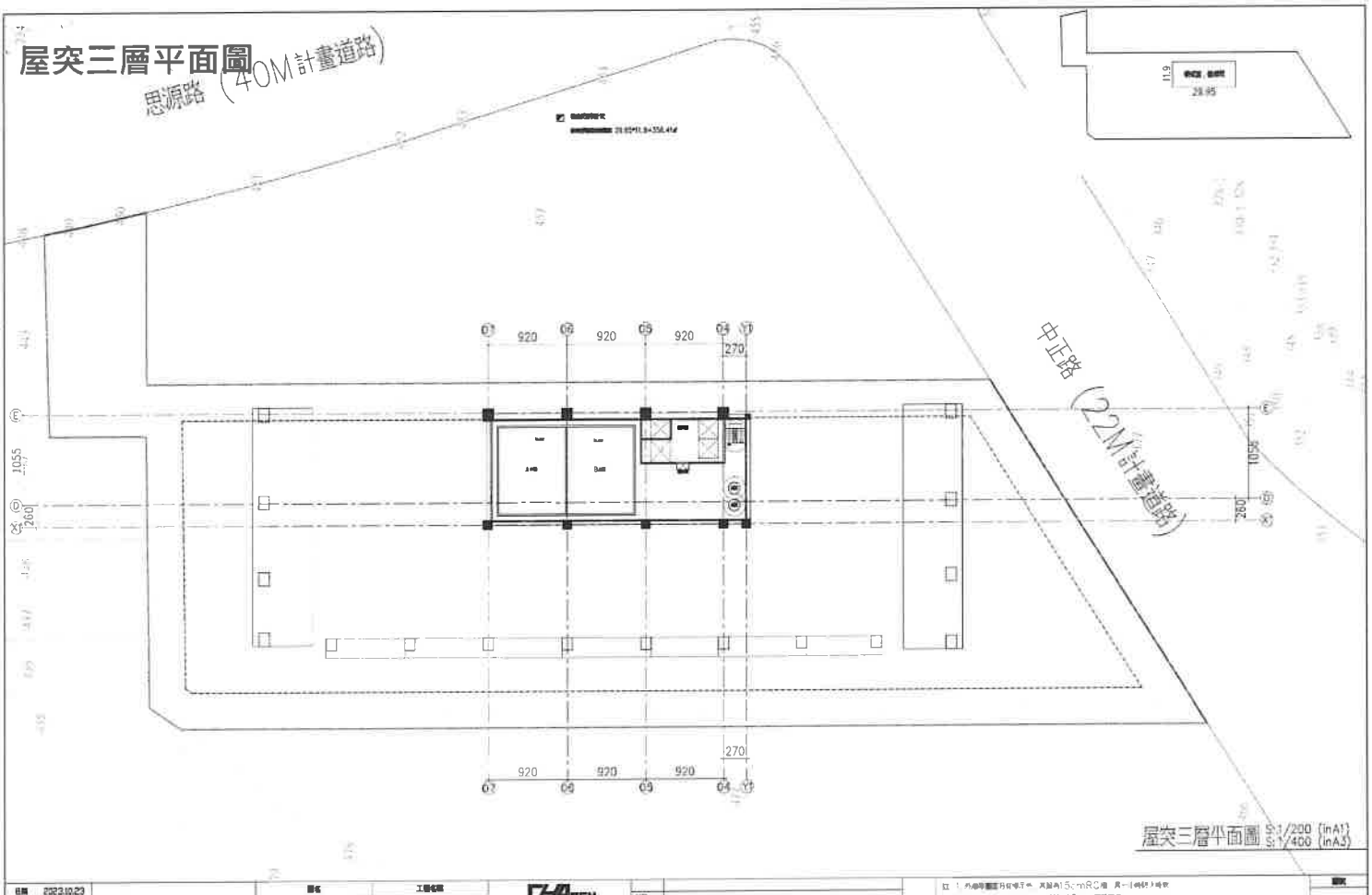
日期 2023.10.23	圖名	工程名稱	CHARCH 張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS	附註	圖號
圖號 A2-28	屋突一層平面圖	新北市新莊區海山段441等5筆地號土地廠辦新建工程		1. 外牆厚度內有磚牆者，其餘為15cmRC牆，其一小時防火時效 2. 隔牆牆厚度內有磚牆者，其餘為12cm輕質混凝土牆 3. 鋼筋、灰泥、磁磚等詳見施工 A. 2B水泥粉光 B. 水泥漆 S=1/100 C. 2.5" ø PVC落水管(附高壓軟管)	A2-28
檢核 /	A1=S:1/100 / A3=S:1/200	林郁實業股份有限公司			

屋突二層平面圖



日期 2023.10.23	圖名	工程名稱	CHARCH 張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS	附註	圖號
圖號 A2-29	屋突二層平面圖	新北市新莊區海山段441等5筆地號土地廠辦新建工程		1. 外牆厚度內有磚牆者，其餘為15cmRC牆，其一小時防火時效 2. 隔牆牆厚度內有磚牆者，其餘為12cm輕質混凝土牆 3. 鋼筋、灰泥、磁磚等詳見施工 A. 2B水泥粉光 B. 水泥漆 S=1/100 C. 2.5" ø PVC落水管(附高壓軟管)	A2-29
檢核 /	A1=S:1/100 / A3=S:1/200	林郁實業股份有限公司			

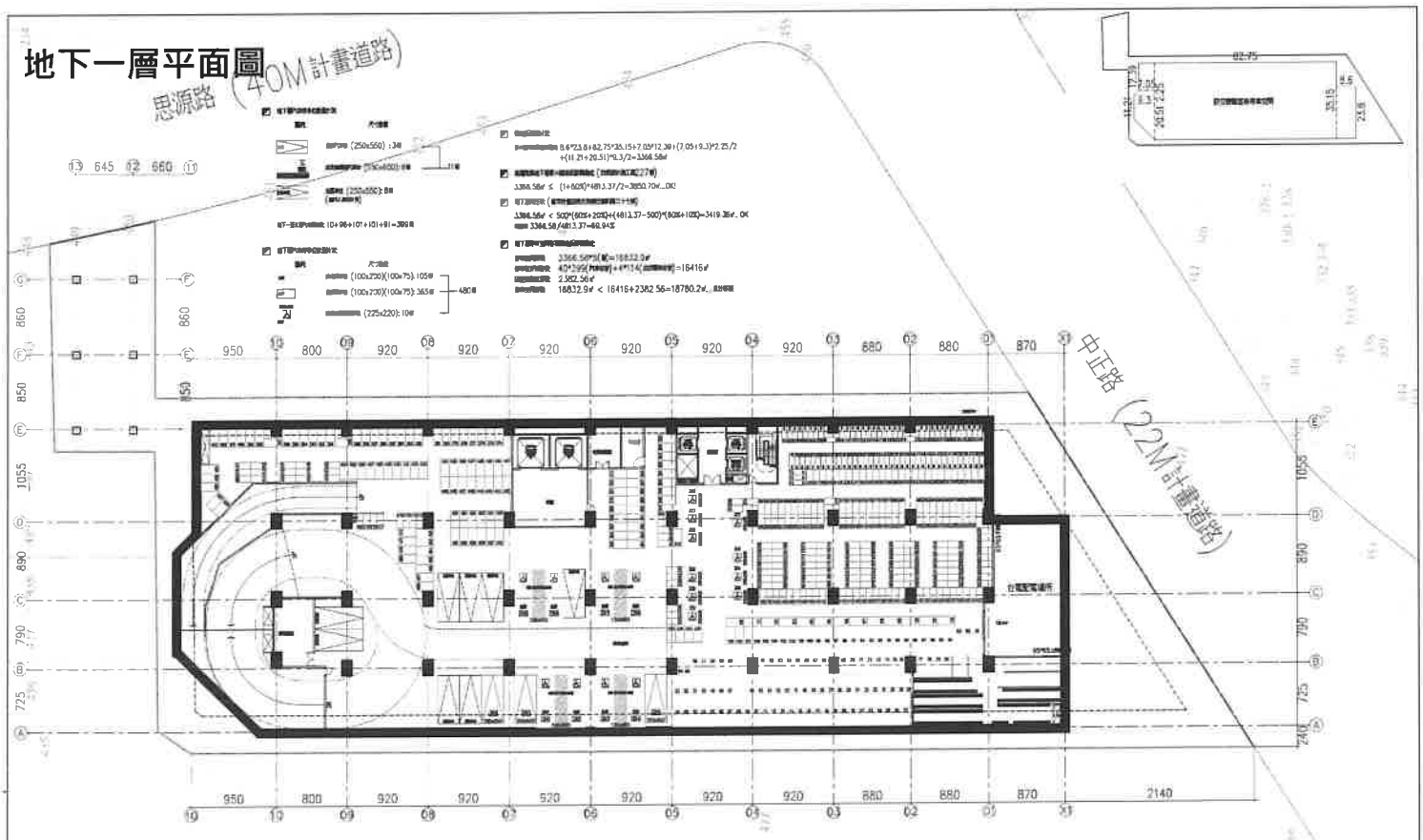
屋突三層平面圖



日期 2023.10.23	圖名 屋突三層平面圖 A1:1/100 / A3:1/200	工程名稱 新北市新莊區海山段441等5筆地號土地興辦新建工程	張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS
圖號 A2-30	繪圖	審定	說明
說明 /	繪圖 核定	加倍實業股份有限公司	1. 外牆等圖面所有標示，其為15cmRC牆，其一小時防火時效 2. 陽光遮陽板厚度所有標示，其為12cm鋼筋混凝土 3. 陽台，露台，屋頂等其已施工 A. 2吋空調管 B. 消防水管 S=1/100 C. 2.5" 鍍PVC消防管(附高壓軟管)

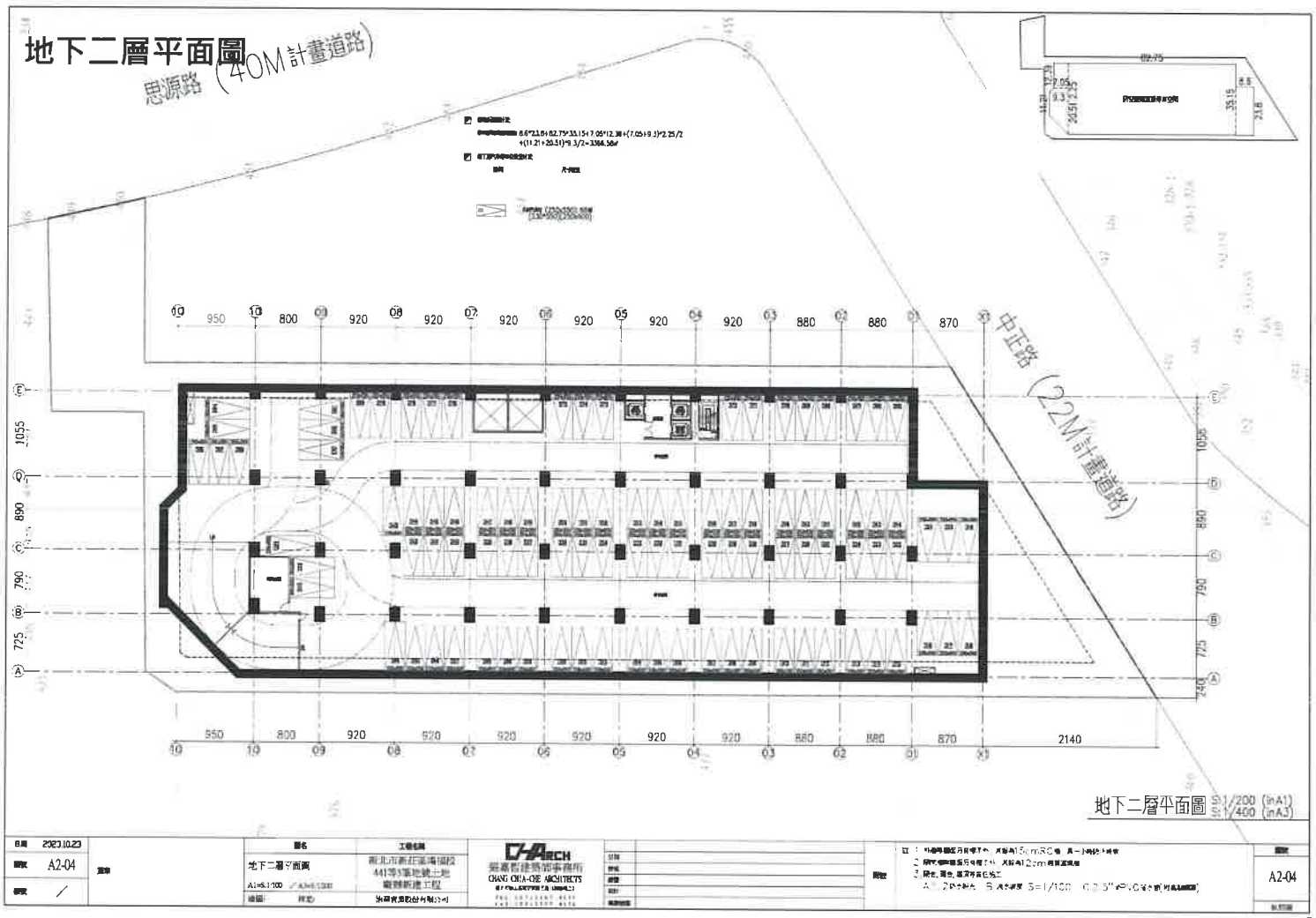
A2-30

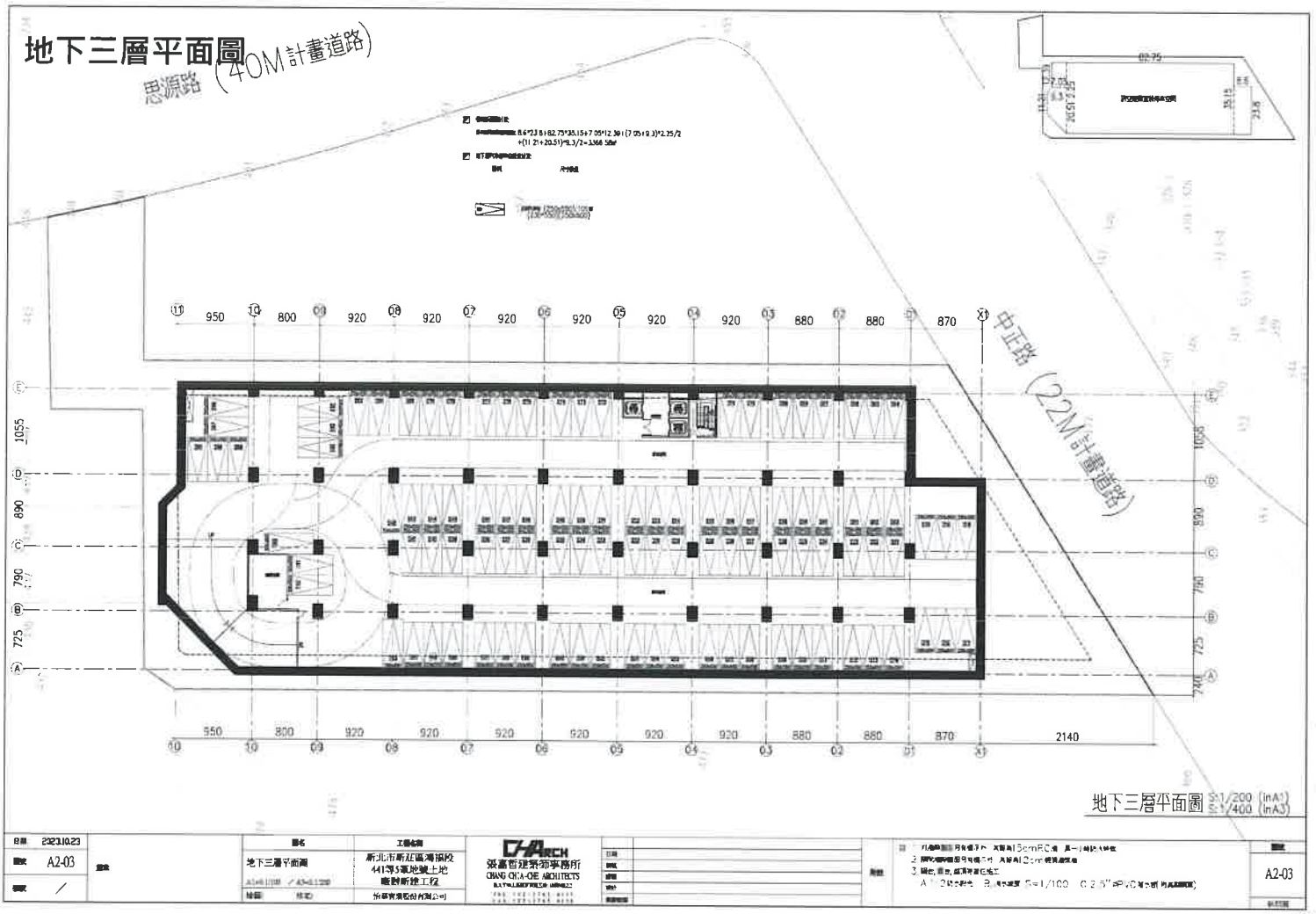
地下一層平面圖



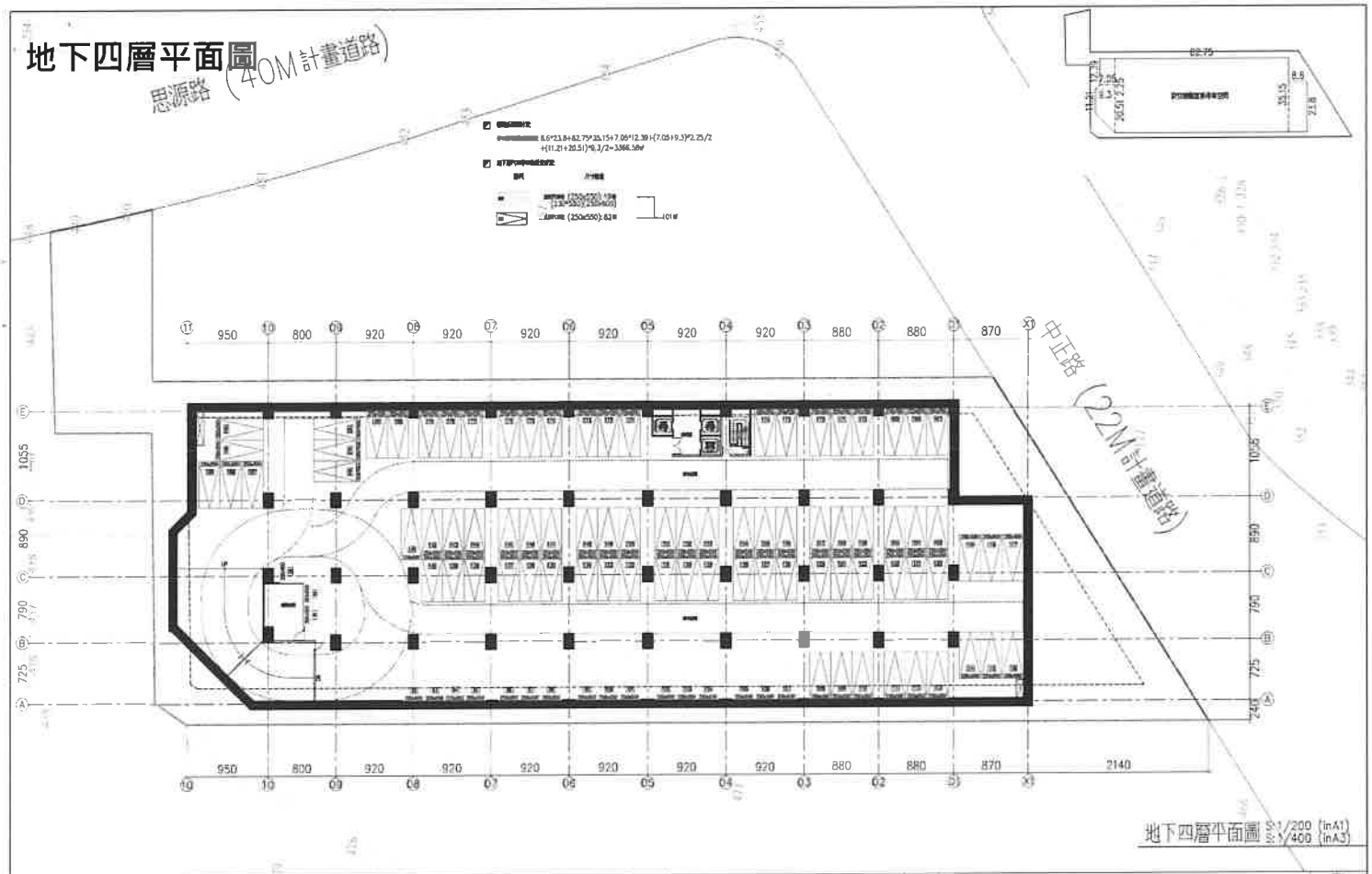
日期 2023.10.23	圖名 地下一層平面圖 A1:1/100 / A3:1/200	工程名稱 新北市新莊區海山段441等5筆地號土地興辦新建工程	張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS
圖號 A2-05	繪圖	審定	說明
說明 /	繪圖 核定	加倍實業股份有限公司	1. 外牆等圖面所有標示，其為15cmRC牆，其一小時防火時效 2. 陽光遮陽板厚度所有標示，其為12cm鋼筋混凝土 3. 陽台，露台，屋頂等其已施工 A. 2吋空調管 B. 消防水管 S=1/100 C. 2.5" 鍍PVC消防管(附高壓軟管)

A2-05


地下二層平面圖
思源路 (40M計畫道路)
中正路 (22M計畫道路)
地下二層平面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)
2023.10.23
A2-04
地下二層平面圖
新北市新莊區海山段441等5筆地號土地
A2-04


地下三層平面圖
思源路 (40M計畫道路)
中正路 (22M計畫道路)
地下三層平面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)
2023.10.23
A2-03
地下三層平面圖
新北市新莊區海山段441等5筆地號土地
A2-03

地下四層平面圖

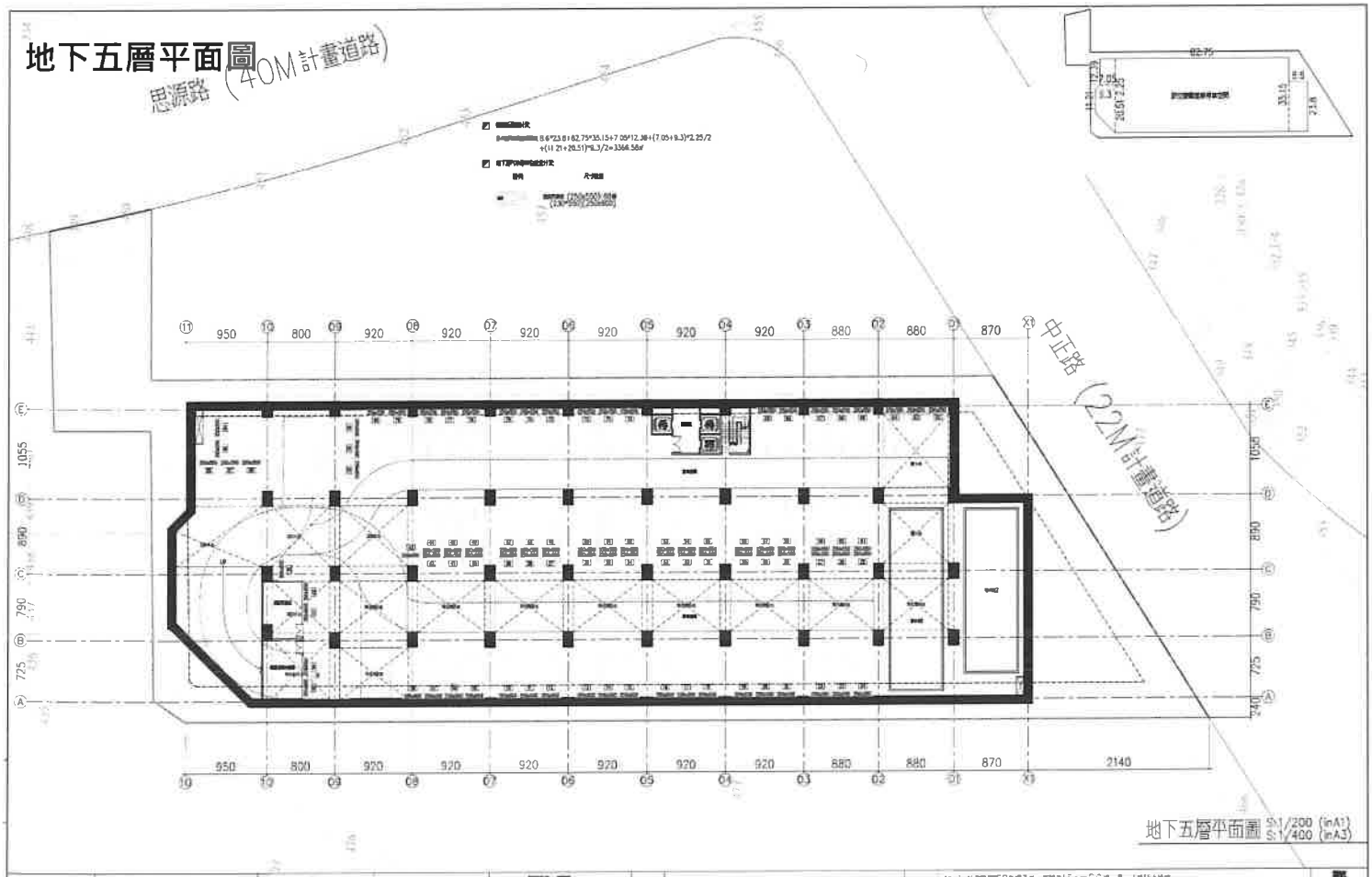


日期 2023.10.23	圖名 地下四層平面圖	工程名稱 新北市新莊區湾福段441等5筆地號土地廠辦新建工程	張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS
圖號 A2-02	A1=S:1/200 / A3=S:1/200	協力	附註
審核 /	繪圖/ 指定/	協力廠商	

A2-02

37

地下五層平面圖

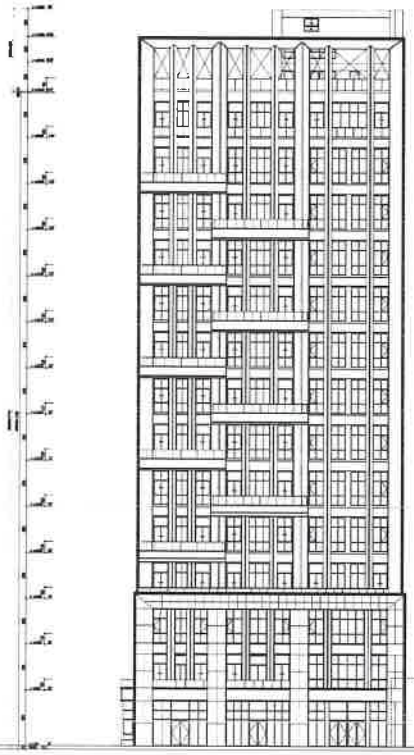


日期 2023.10.23	圖名 地下五層平面圖	工程名稱 新北市新莊區湾福段441等5筆地號土地廠辦新建工程	張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS
圖號 A2-01	A1=S:1/200 / A3=S:1/200	協力	附註
審核 /	繪圖/ 指定/	協力廠商	

A2-01

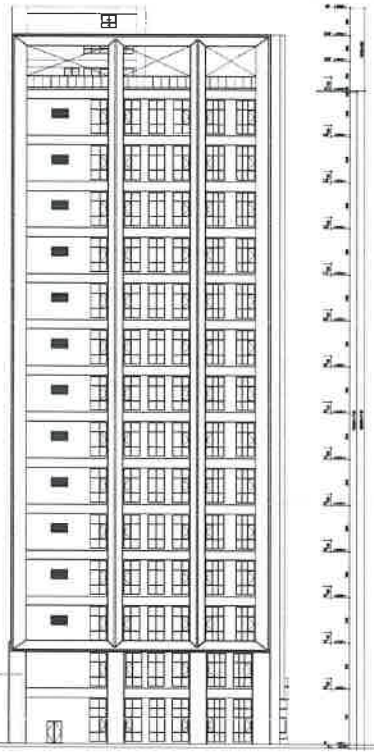
38

正向立面圖

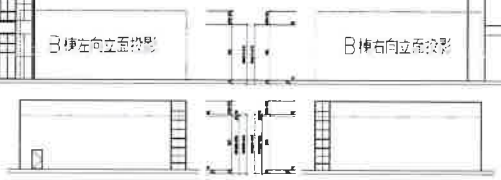


A棟正向立面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)

背向立面圖



A棟背向立面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)



B棟左向立面圖　B棟右向立面圖

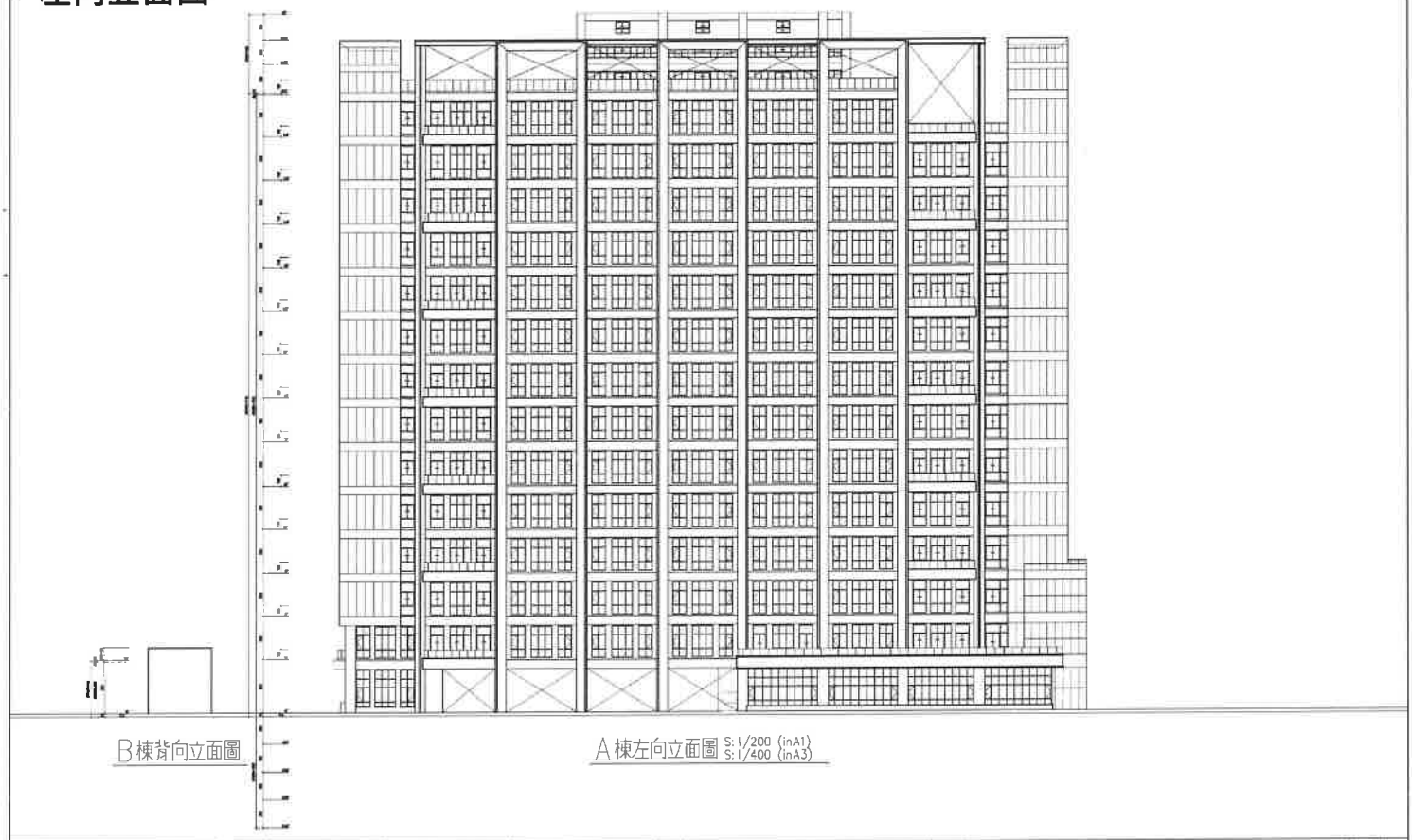
日期 2023.10.23	圖名 A棟正向立面圖,A棟背向立面圖,B棟左向立面圖,B棟右向立面圖 A1=S:1/200 / A3=S:1/120	工程名稱 新北市新莊區海山段441等5筆地號土地 廠辦新建工程	CHARCH 張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS	附註 1. 外牆採用15cmRC牆，其一側設1.5磚牆 2. 陽光遮陽板採用5mm厚鋼板，其餘為12cm鋼筋混凝土 3. 綠色、黃色、藍色為實色塗料 A：2.5"白鐵管 B：鋁合金窗 S=1/100 C：2.5" ePVC雨水管(附高壓噴頭)	圖號 A3-01
圖號 A3-01		繪圖： 審定：	加解實業股份有限公司		
圖號 /					

右向立面圖

A棟右向立面圖 S:1/200 (inA1) S:1/400 (inA3)　B棟正向立面圖

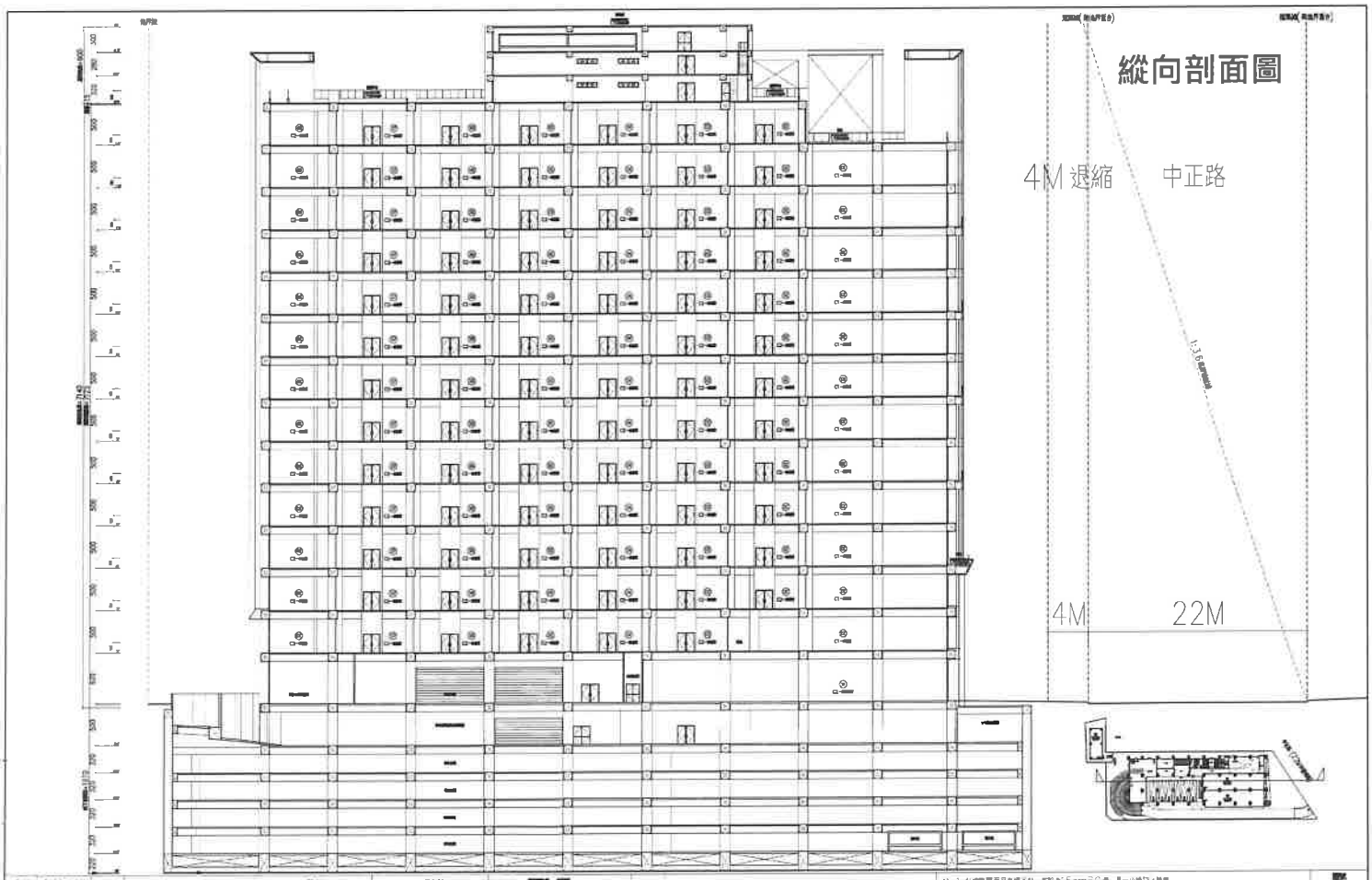
日期 2023.10.23	圖名 A棟右向立面圖 B棟正向立面圖 A1=S:1/200 / A3=S:1/120	工程名稱 新北市新莊區海山段441等5筆地號土地 廠辦新建工程	CHARCH 張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA-CHE ARCHITECTS	附註 1. 外牆採用15cmRC牆，其一側設1.5磚牆 2. 陽光遮陽板採用5mm厚鋼板，其餘為12cm鋼筋混凝土 3. 綠色、黃色、藍色為實色塗料 A：2.5"白鐵管 B：鋁合金窗 S=1/100 C：2.5" ePVC雨水管(附高壓噴頭)	圖號 A3-02
圖號 A3-02		繪圖： 審定：	加解實業股份有限公司		
圖號 /					

左向立面圖



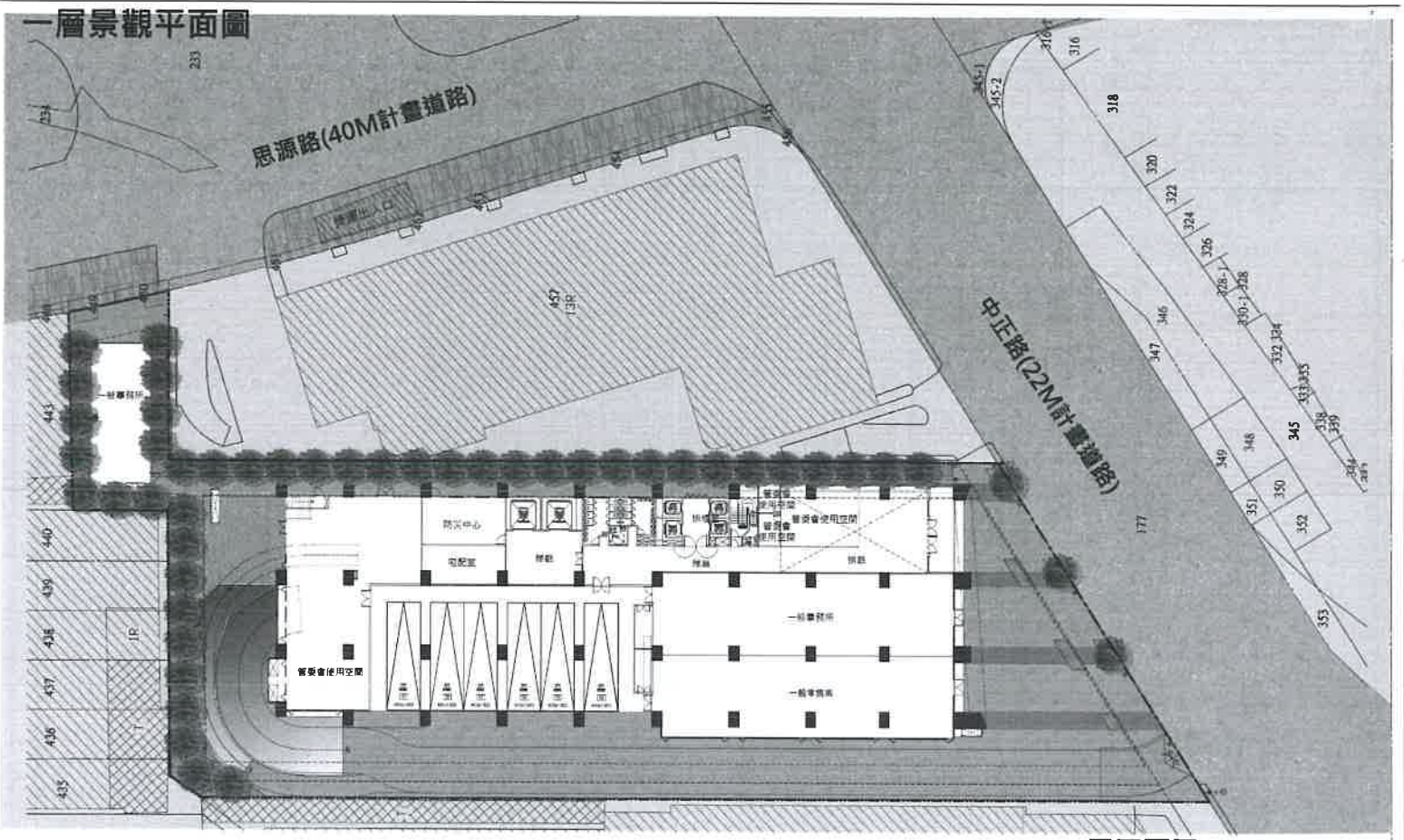
日期 2023.10.23	圖名 A棟左向立面圖 B棟背向立面圖 A1:S:1/100 / A3:S:1/200	工程名稱 新北市新莊區海墘段441等5筆地號土地興辦新建工程	CHARCH 張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA CHE ARCHITECTS	附註 1. 外牆等鋼筋混凝土外牆厚度：其餘為15cmRC牆，其一小時防火時效 2. 隔戶牆鋼筋混凝土牆厚度：其餘為12cm輕質混凝土牆 3. 鋁色、黃色、藍灰等質色塗工 A1：2.5mm鋁板 B：清水混凝土 S=1/100 C 2.5" ePVC排水管(外露明管)	A3-03
圖號 A3-03					

縱向剖面圖



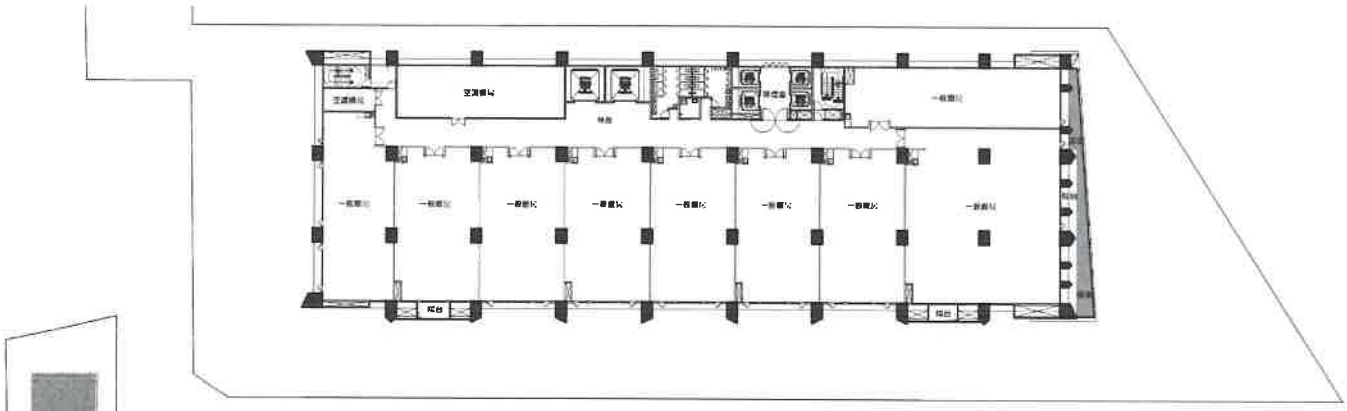
日期 2023.10.23	圖名 縱向剖面圖 A2:S:1/100 / A3:S:1/200	工程名稱 新北市新莊區海墘段441等5筆地號土地興辦新建工程	CHARCH 張嘉哲建築師事務所 CHANG CHIA CHE ARCHITECTS	附註 1. 外牆等鋼筋混凝土外牆厚度：其餘為15cmRC牆，其一小時防火時效 2. 隔戶牆鋼筋混凝土牆厚度：其餘為12cm輕質混凝土牆 3. 鋁色、黃色、藍灰等質色塗工 A1：2.5mm鋁板 B：清水混凝土 S=1/100 C 2.5" ePVC排水管(外露明管)	A3-03
圖號 A4-01					

一層景觀平面圖

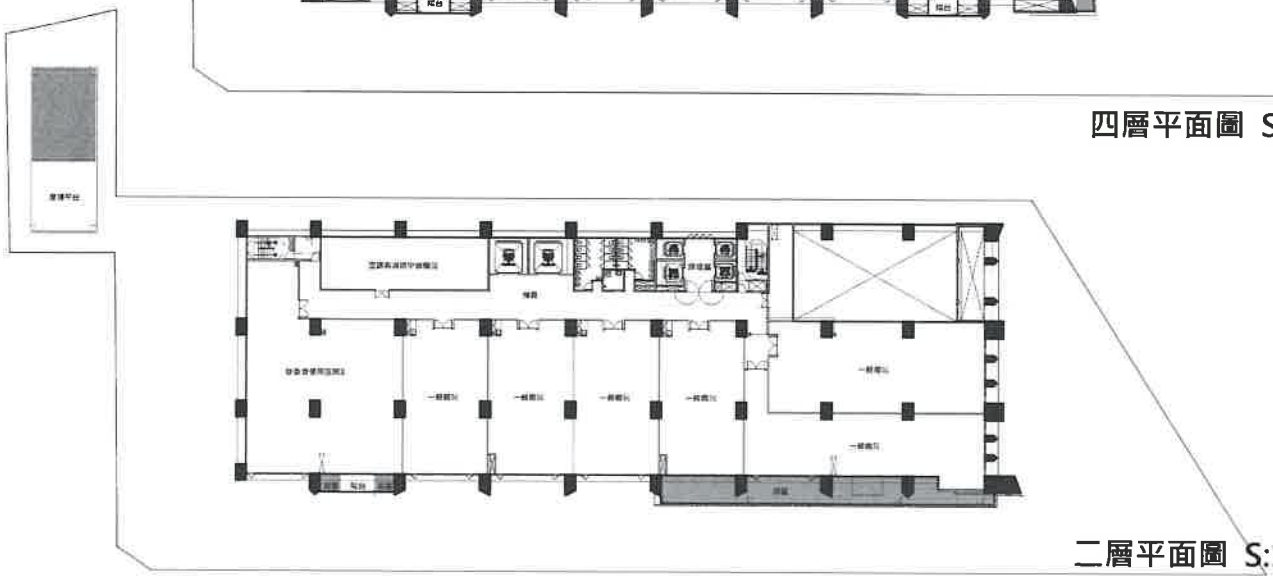


一層平面圖 S:1/400(A3)

二層、四層景觀平面圖

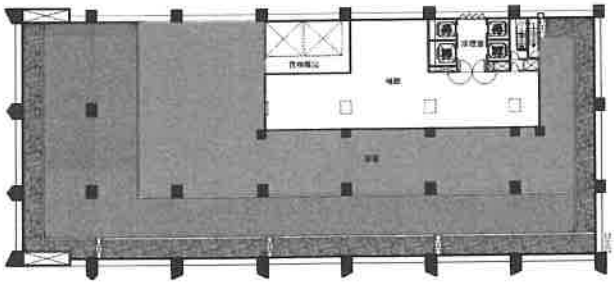


四層平面圖 S:1/400(A3)

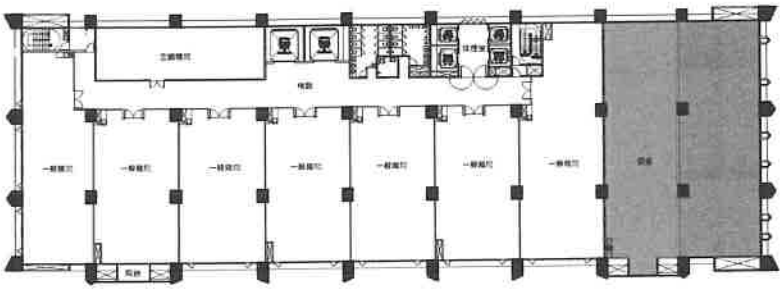


二層平面圖 S:1/400(A3)

十四層、屋突一層景觀平面圖



屋頂層平面圖 S:1/400(A3)



十四層平面圖 S:1/400(A3)

簡報結束 敬請指教