

擬訂新北市永和區中正段 736 地號等 10 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：陳威臣

聯絡電話：(02)8369-3371#154

聯絡地址：臺北市松山區八德路三段 36 號 14 樓

受文者：詳正、副本

發文日期：中華民國 113 年 12 月 11 日

發文字號：新建函字第 1130000063 號

附件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖(詳背面)

開會事由：「擬訂新北市永和區中正段 736 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會

開會時間：民國 113 年 12 月 22 日(星期日) 上午 10 時 00 分 (上午 9 時 45 分開始報到)

開會地點：新北市永和區頂溪國民小學 彩虹樓 2 樓_第一會議室 (新北市永和區文化路 133 號)

出席單位(人員)：詳正本、副本名單

說明：

- 一、依據都市更新條例第 32 條規定舉辦公聽會，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 8 條規定，應邀請有關機關、專家學者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。✓
- 三、公聽會資訊請上專屬網頁(<http://www.clcoordinate.com.tw/>)查詢，專案名稱：新碩建設-新北市永和區光復街 2 巷。
- 四、有關本案相關資訊，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「臺北市松山區八德路三段 36 號 14 樓，週一至週五 9 時至 17 時 30 分」，提供諮詢服務。
- 五、會議資料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、新北市永和區光復里里長、永和區中正段 736 地號等 10 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家林委員秀芬。

副本：冠霖都市更新事業股份有限公司、陳麗珍·高仲廷建築師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者：新碩建設股份有限公司



中華民國 113 年 12 月 11 日



機關收文 113/12/12



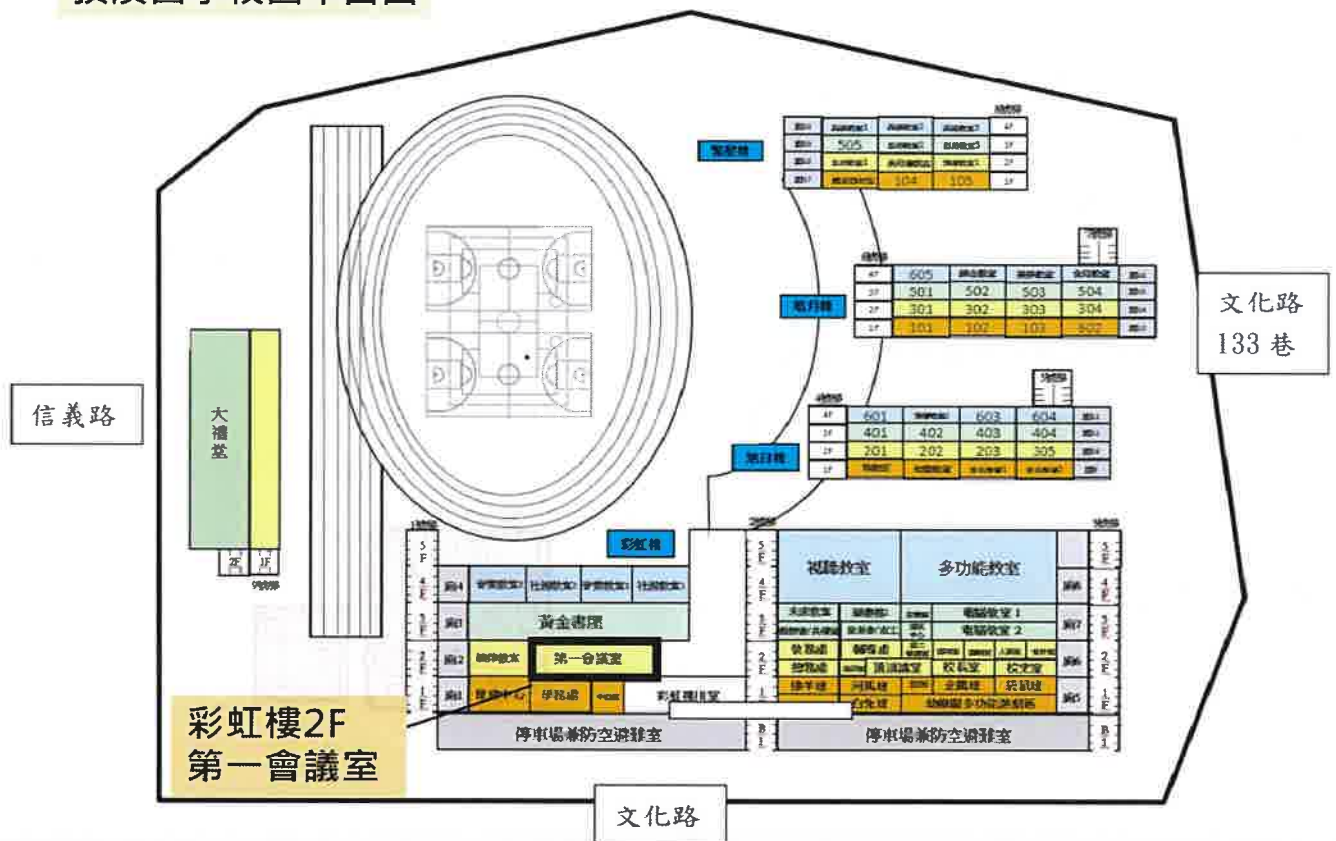
1134615968

2

附件：開會地點位置示意圖



頂溪國小校園平面圖



開會時間：民國 113 年 12 月 22 日(星期日) 上午 10 時(上午 9 時 45 分開始報到)

開會地點：新北市永和區頂溪國民小學 彩虹樓 2 樓_第一會議室

(新北市永和區文化路 133 號)

擬訂新北市永和區中正段736地號 等10筆土地都市更新事業計畫 公聽會

實施者：新碩建設股份有限公司

規劃單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

建築單位：陳麗珍建築師事務所

開會日期：113 年 12 月 22 日

會議程序

■ 指導單位介紹

主管機關：新北市政府都市更新處

學者專家：林秀芬 建築師

■ 實施者致詞-新碩建設股份有限公司

■ 規劃單位報告-冠霖都市更新事業股份有限公司

■ 建築設計報告-陳麗珍建築師事務所

■ 綜合討論與意見交流

■ 學者專家指導

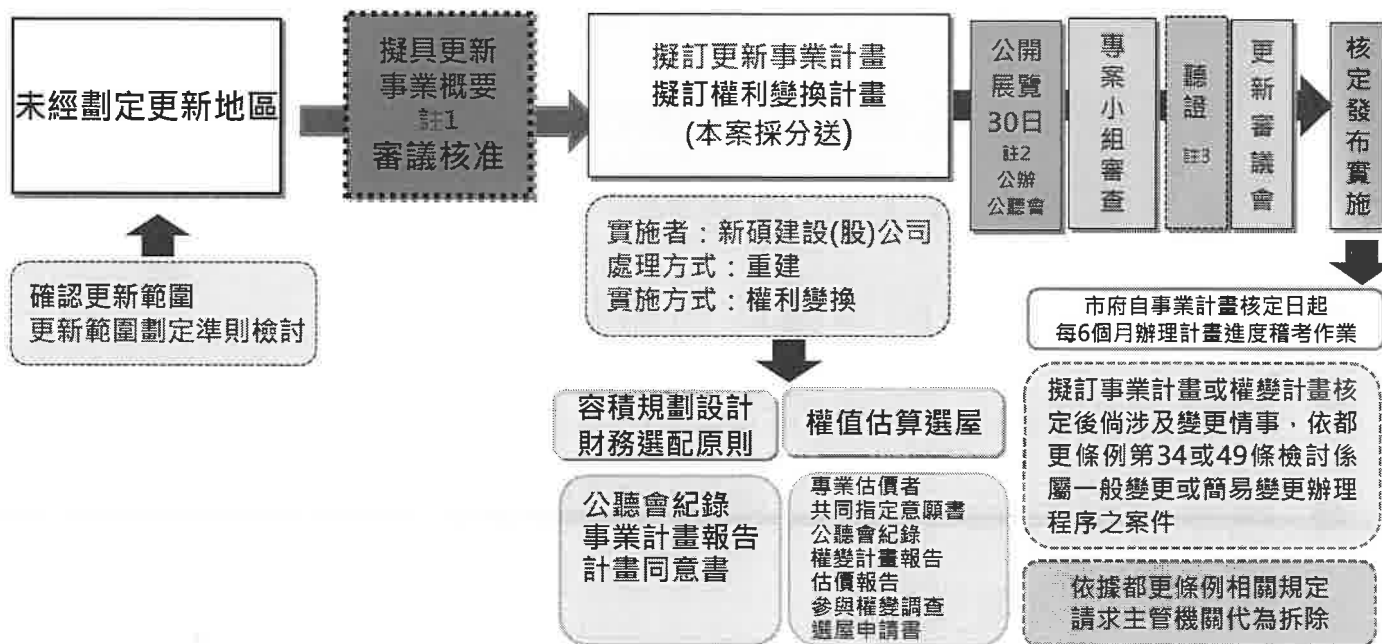
法令依據及推動流程

依據『都市更新條例』第32條及『都市更新施行細則』第8條規定及相關法令規定辦理，舉辦公聽會。

事項	工作內容
邀請	新北市政府都市更新處、永和區光復里里長、學者專家-林秀芬
通知	113/12/11 ➤ 雙掛號寄發開會通知予更新單元內土地、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。 ➤ 平信傳單周知更新單元內門牌戶。
公告	113/12/11 張貼公告於光復里辦公處公告欄。
登報	113/12/9 ~ 113/12/11 刊登新聞紙三天(太平洋日報)
專屬網站	冠霖都市更新事業股份有限公司/執行專案/都更規劃/新碩建設-新北市永和區光復街2巷 http://www.clcoordinate.com.tw/

2

法令依據及推動流程



註1.條例22條第2項：達事業計畫報核同意比率者，可逕行擬訂事業計畫報核(免申請事業概要)。

註2.條例32條第3項：個案100%同意，公開展覽可縮短為15日

註3.條例33條：下列情形免舉行聽證：無爭議、整維或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)

3

更新單元範圍

■ 本更新單元範圍

本案由西側光復街2巷(8M)、北側光復街2巷(6M)(現有巷)、東側(6M)(現有巷)及南側光復街2巷16弄(6M) (現有巷)所圍，部分現有巷位屬範圍內，非屬完整街廓。



更新單元範圍 住宅區



■ 更新單元範圍

永和區中正段734、735、736、737、738、739、740、741、742、743 地號等10筆土地。

■ 土地面積/權屬

■ 1,892平方公尺(約572.33坪)

■ 私有 46 人

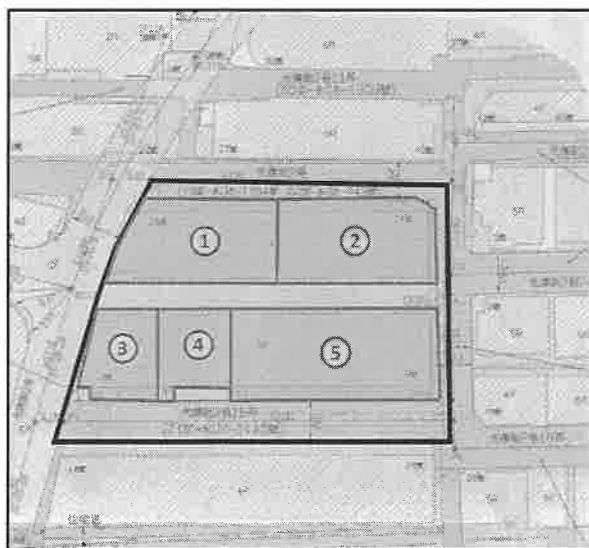
■ 109年11月20日 變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)

■ 使用分區：住宅區

■ 建蔽率：50% / 容積率：300%

4

現況分析



更新單元 合法建築物

■ 合法建物現況

■ 建物筆數：共36筆 ■ 面積：3,616.88 m²(約1,094.11坪)

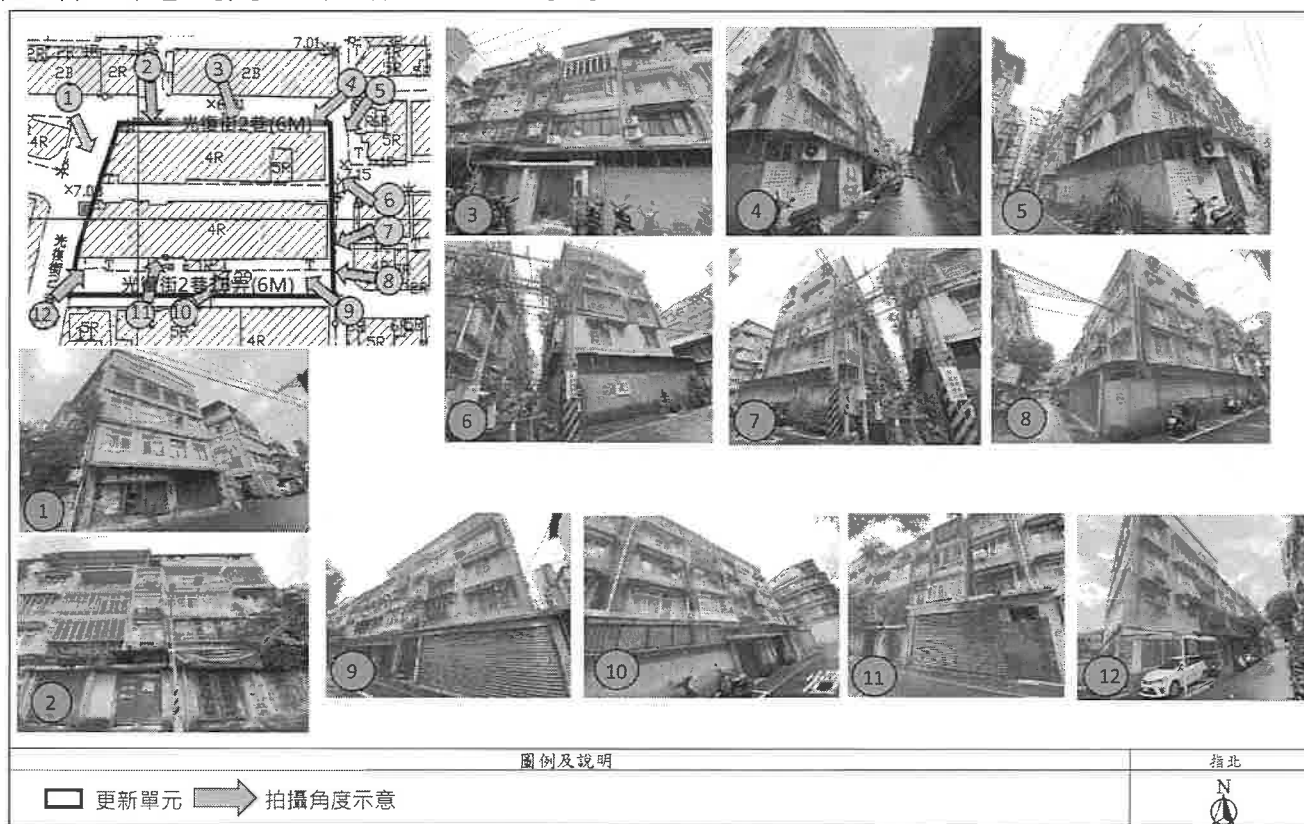
■ 權屬人數：私有45人 ■ 棟數構造/現況(詳右邊表格)



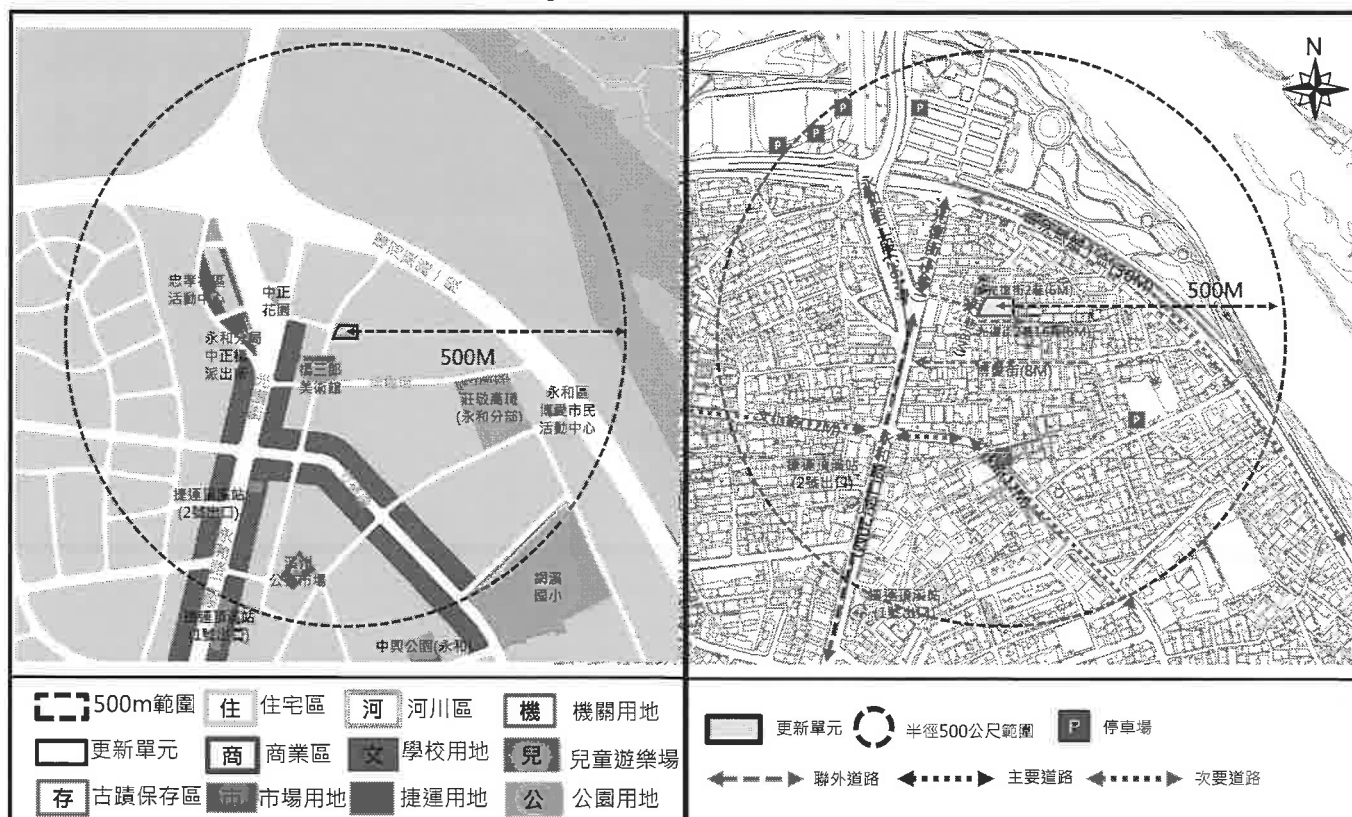
編號	合法建築物門牌	構造	使照	屋齡	現況
1	光復街2巷18號	4層加強磚造	56使611	57年	住宅
	光復街2巷20號				
2	光復街2巷22號		56使610		
	光復街2巷24號				
3	光復街2巷16弄1號		56使609		
4	光復街2巷16弄3號				
	光復街2巷16弄5號		56使608		
5	光復街2巷16弄7號				
	光復街2巷16弄9號				

5

現況分析-現況示意圖



現況分析-公共設施/交通動線示意圖



更新單元劃定基準檢討

新北市都市更新單元劃定基準(111.9.13)

點	內 容	更新單元範圍檢討	
4	更新單元不得位於非都市發展用地。	■符合	
5	劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	■符合	本案鄰接土地為已指定建築線之現有巷道或領有使照建築完成，未涉及畸零地
6	更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500㎡以上。	■符合	符合第2款規定 光復街2巷(8M)， 臨路總長>20M 面積1,892.00㎡>1500㎡
7	更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	■符合	符合第3款規定 建物投影面積 / (更新單元面積-現有巷道面積) =1,568.00㎡/(1892.00-324.00)㎡ = 1>1/3
9	更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。位於大眾運輸系統車站出入口300M範圍內，或臨30M以上之計畫道路且臨路長度20M以上者，應符合指標1項	■符合	本案鄰近捷運頂溪站出入口300公尺範圍內，須符合指標1項 單元內建築屋齡均逾57年，且符合【指標六】 結構安全性能評估未達乙級之樓地板面積≥1/2

8

事業計畫同意比率

- 依據都市更新條例第37條規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意。依第二十三條規定辦理者：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。

同意比例	土地		合法建物	
	人數(人)	面積(㎡)	人數(人)	面積(㎡)
全區總和(A)	46	1,892.00	45	3,616.88
私有(a)	46	1,892.00	45	3,616.88
排除總和(b)	1	324.00	0	0
計算總和(B=a-b)	45	1,568.00	45	3,616.88
同意數	37	1,268.00	37	2,915.08
同意比例	82.22%	80.87%	82.22%	80.60%
事業計畫報核門檻(Bx80%)	>80%	>80%	>80%	>80%

註1：本案範圍內無公有土地。

9

8

同意書簽署與撤銷

■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：50.00%。

☐ 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_____%。

都市
更新
條例
#37

●同意書得隨時撤銷

1.雙方合意撤銷 2.民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決

●同意書得於公開展覽期滿前撤銷

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
提都市更新及爭議處理審議會審議

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「擬訂新北市永和區中正段736地號等10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。

擬訂新北市永和區中正段736地號等10筆土地 都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由新盛建設股份有限公司為實施者申領之「擬訂新北市永和區中正段736地號等10筆土地都市更新事業計畫案」。

同意書填具日期：_____ 處理方式：重建

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依實際情況選擇)：

☒ 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：50.00%。

☐ 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

權利範圍			
地號			
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

權利範圍			
座落			
地號			
樓層			
面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

建物權利範圍

四、同意書人(人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

土地所有權人
簽名蓋章

(日期)

中華民國_____年_____月_____日

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「擬訂新北市永和區中正段736地號等10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。

★注意事項

10

11

實施方式

- 處理方式：更新範圍內建物全部拆除重建。
- 實施方式：採「權利變換」方式實施。
- 信託機構：委由合作金庫商業銀行辦理信託，後續以實際簽約為準。
- 都市更新費用全數由實施者墊支，依照都市更新條例第51條規定，由土地所有權人按個別權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付實施者。

拆遷安置計畫

■ 地上物拆除：

- 由實施者統一代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣除。

■ 拆遷補償費用：

- 依都市更新條例第57條辦理：範圍內為屋齡57年構造加強磚造之建物，暫以 4000元/平方公尺估算，後續將由專業估價者查估殘餘價值，並以權利變換計畫所載數值為準。
- 補償標的：合法建築物：依謄本面積提列。

■ 拆遷安置費用(租金補貼)：

- 安置期間：都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，提列37個月。
- 補貼單價：本案1樓租金暫估900 (元/月/坪)；2樓以上租金暫估700 (元/月/坪)，後續將由專業估價者查估周邊租金水準，並以權利變換計畫所載數值為準。
- 補貼標的：合法建築物：依謄本面積提列。

註：拆遷安置費與租金補貼，後續以權利變換計畫所載數值為準。

12

財務計畫

■ 共同負擔說明

※依據110年09月08日新北市都市更新處發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項

總項目	內容	全案負擔總額
壹、工程費用(A)	建築設計費、營建費用、空氣污染防治費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、公共設施開關費用	9億9,693萬8,994
貳、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(B)	管理維護費： 開放空間、公益設施、綠建築、智慧建築、耐震設計 委辦費用：綠建築、智慧建築、結構安全性能評估	528萬608
參、權利變換費用(C)	都市更新規劃費、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、測量費用、建築改良物補償費、合法建築物拆遷安置費、地籍整理費、審查費用	6,293萬6,343
肆、貸款利息(D)	融資六成、自有資金四成	4,388萬9,903
伍、稅捐(E)	印花稅、營業稅	4,080萬9,852
陸、管理費用(F)	信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用	2億8,344萬348
柒、都計變更負擔費用(G)		-
捌、容積移轉費用(H)	委辦費用、購買土地成本	4,562萬9,824
都市更新實施成本:共同負擔費用 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 小計		14億7,892萬5,872

註：以上僅現階段概估，財務計畫以新北市政府核定公告為準。

13

財務計畫

■ 收入說明

項目	數量	單價(元/坪)	複價 (元)
1樓	-	-	-
2F以上住宅	4,137.52	750,000	31億314萬
停車位	83輛	2,500,000	2億750萬
更新後房地價值			33億1,064萬

註：本案設計85輛車位，其中2輛無障礙車位列入公設，不計入總銷金額。

■ 財務分析

項目	金額	比例 (%)
更新後總價值(總收入)	33億1,064萬	100.00%
依提列總表 計算之結果	實施者	14億7,892萬5,872
	地主	18億3,171萬4,128
		44.67%
		55.33%

14

註：相關財務計畫以新北市政府核定公告為準。

風險控管、保固事項

■ 實施者風險控管方案

■ 本案未來會辦理不動產開發信託。

本案實施者將於受託單位開立資金信託專戶，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則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。

■ 控管：

1. 本案之資金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款，各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用。
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，並由受託單位自信託專戶撥付。
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五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶，逾期末存入信託專戶所致生之罰鍰，利息等費用所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

■ 保固事項

- 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部分(如樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固20年。
- 固定建材設備部分(如門窗、地磚、衛浴設備、廚具...等)保固12個月。
- 以上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。

容積獎勵申請項目

基地面積：1,892.00m ²			申請獎勵額度	
基準容積：1,892.00m ² × 300% = 5,676.00m ²			面積(m ²)	比例(%)
中央都市更新 容獎項目	\$6	依法通知限期拆除、逕予強制拆除或評估有危險之虞應限期補強、拆除	345.18	6.08%
	\$10	綠建築-黃金級	454.08	8%
	\$11	智慧建築-銀級	340.56	6%
	\$12	無障礙環境設計	170.28	3%
	\$13	耐震設計-耐震設計標章	567.60	10%
	\$14	時程獎勵	198.66	3.5%
都市更新容積獎勵(中央+地方)合計			2,076.36	36.58%
區外容積移轉			1,135.20	20.00%

註：獎勵容積依新北市都市更新審議會核定為準。

16

17

選配作業須知

選配原則說明

項目	內容
一	所有權人選擇之房屋及車位價值，應以可分配權利價值之合理範圍(上下不超過10%)進行選配為原則，若超過或低於應與實施者協議之。
二	更新前每戶建號門牌，以選配不超過1車位為原則。
三	本案無障礙車位編號71、72，係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用並列為公設，不開放選配。
四	權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後應分配價值未達室內樓地板面積30.12m ² (另加計附屬建物及共有部分)x二樓以上平均單價或不願意參與分配者，則領取更新前補償金。
五	若欲與他人合併權值申請分配房地及車位：
1	於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
2	依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

註：選配原則依審議會決議為準。

12

選配作業須知

選配原則說明(續)

項目	內容
六	如有下列情形發生，採公開抽籤方式認定之：
1	同一位置有兩人以上選配且無法認定優先順序並協調不成時。
2	未於選配期限前提出分配位置申請或未依實施者所提供之文件繳納申請分配文件，且其「應分配權利價值」達「最小分配單元價值」者。未依實施者所提供之文件繳納申請分配文件者，視為未於期限內選配。
七	本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號（略以）：「...土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」

註：選配原則依審議會決議為準。

建築規劃設計

陳麗珍建築師事務所

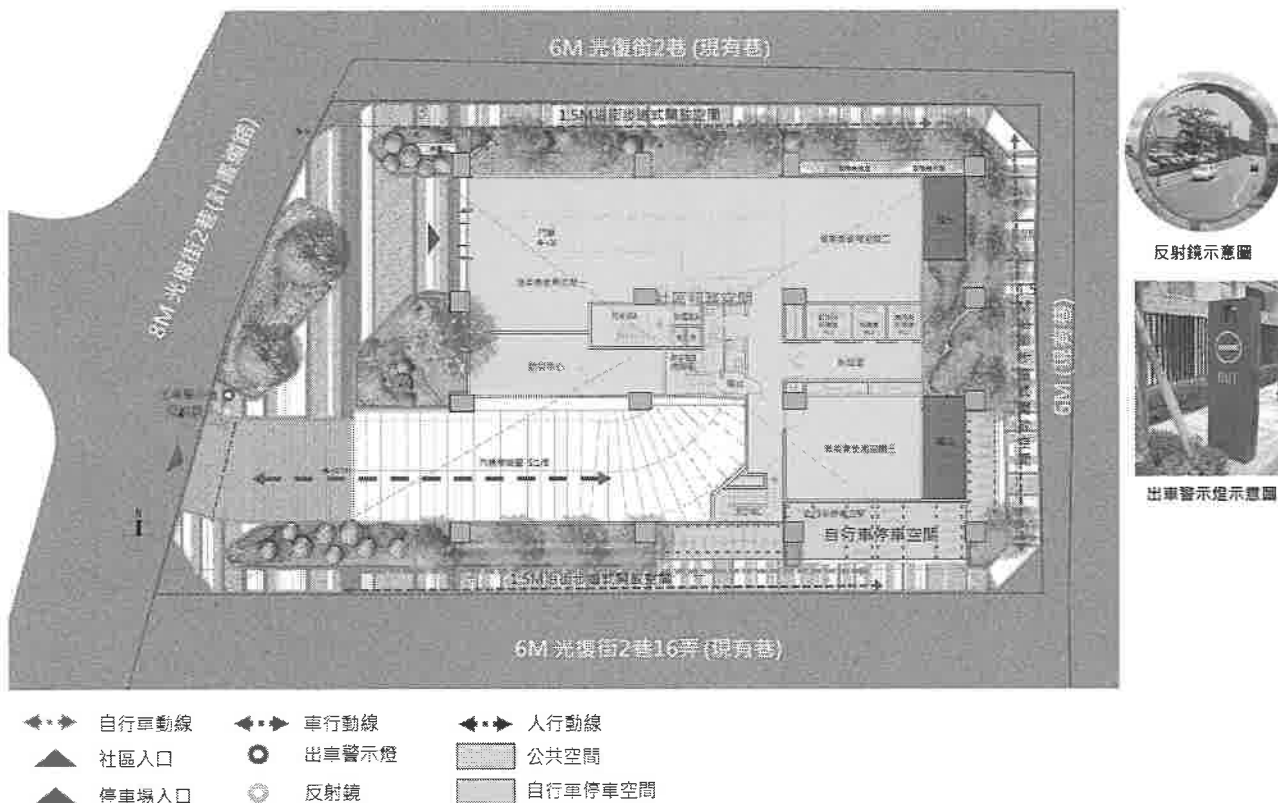
■ 建築規劃面積表

項 目		計 算 式	
基地面積		1892.00m ²	
允建建築面積		50% / 946.00m ²	
實設建築面積		32.98% / 618.32m ²	
容積獎勵		56.58% / 2076.28(都市更新獎勵)+1135.20(容積移轉獎勵)=3211.48m ²	
允建容積		469.74% / 5676.00(基準容積)+3211.48(獎勵容積)=8887.48m ²	
實設容積		469.74%/8887.47m ²	
總樓地板面積		15724.03m ²	
樓層數	地下層	4層	
	地上層	21層	
建築物高度		72.50M	
戶數		住宅 148戶	
停車位		汽車 85輛	
		機車 88輛	148輛
		自行車60輛	
開挖面積		$1095.00\text{m}^2/1892.00\times100\%=57.88\%$ $<(500\times70\%+(1892-500)\times60\%/1892=62.64\%$	

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

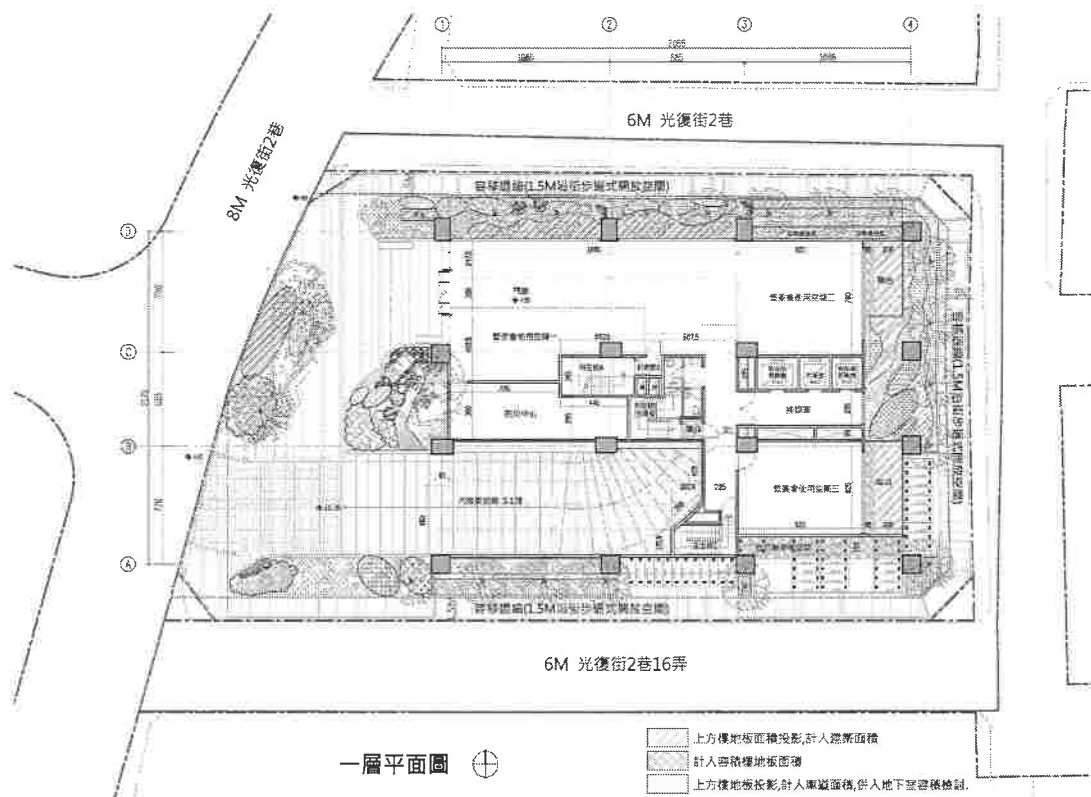
20

■ 外部人車動線



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

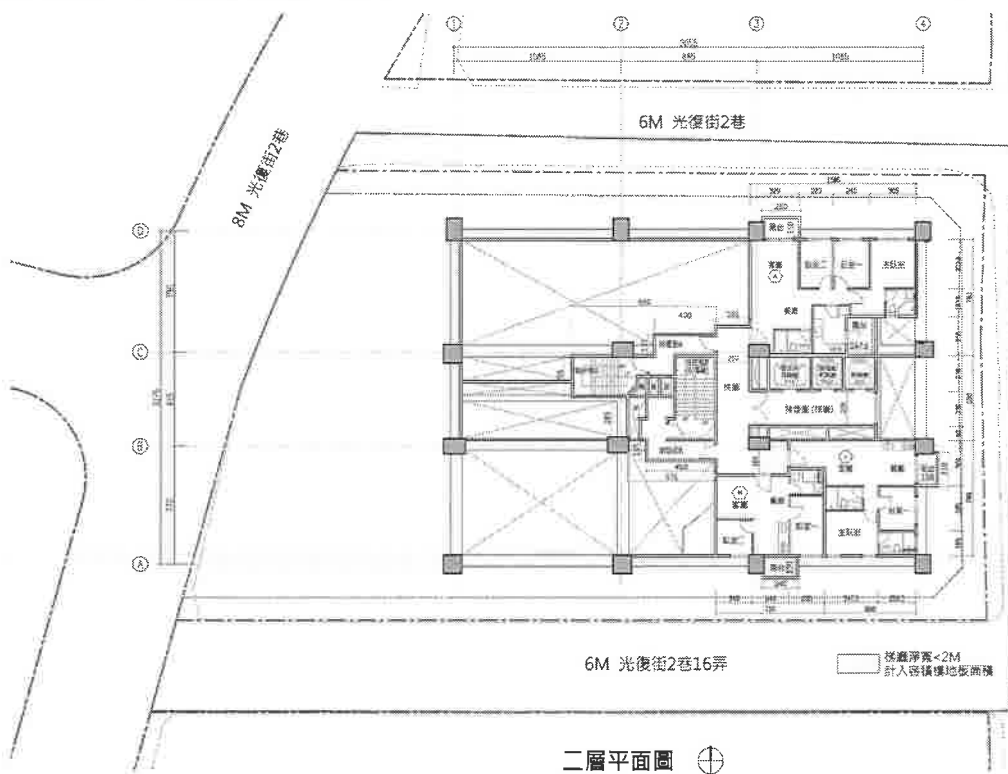
■ 各層平面圖-1F



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

22

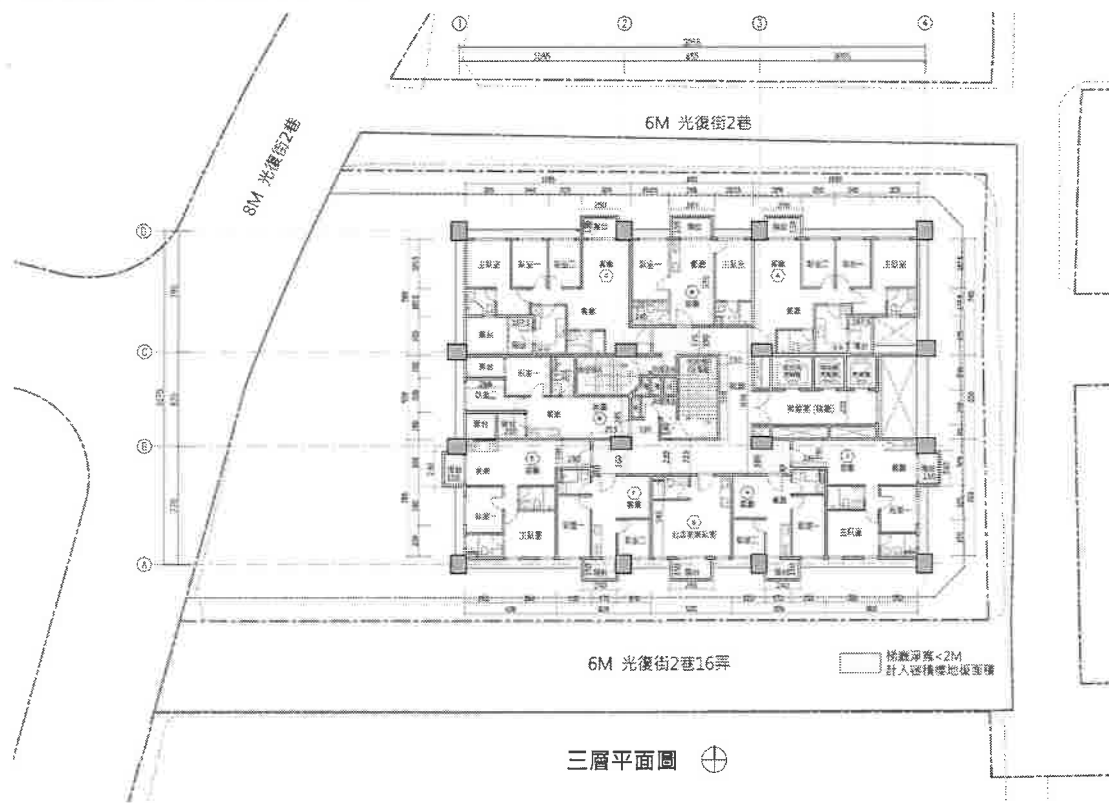
■ 各層平面圖-2F



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

23

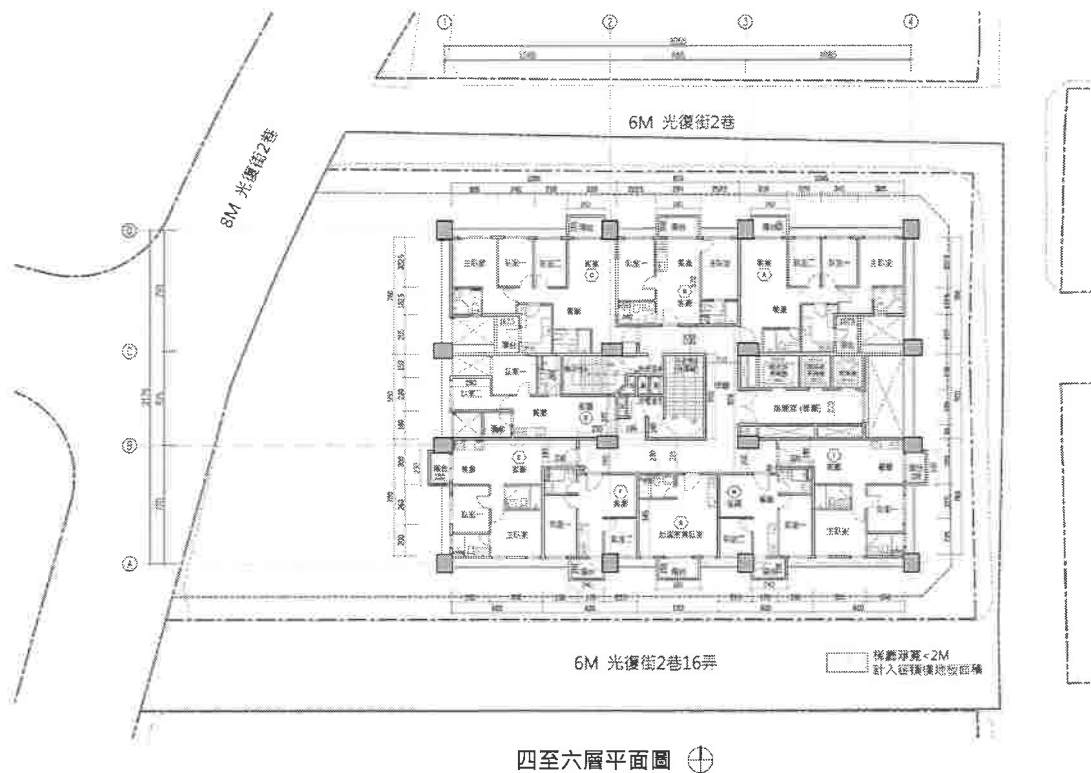
■ 各層平面圖-3F



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

24

■ 各層平面圖-4~6F

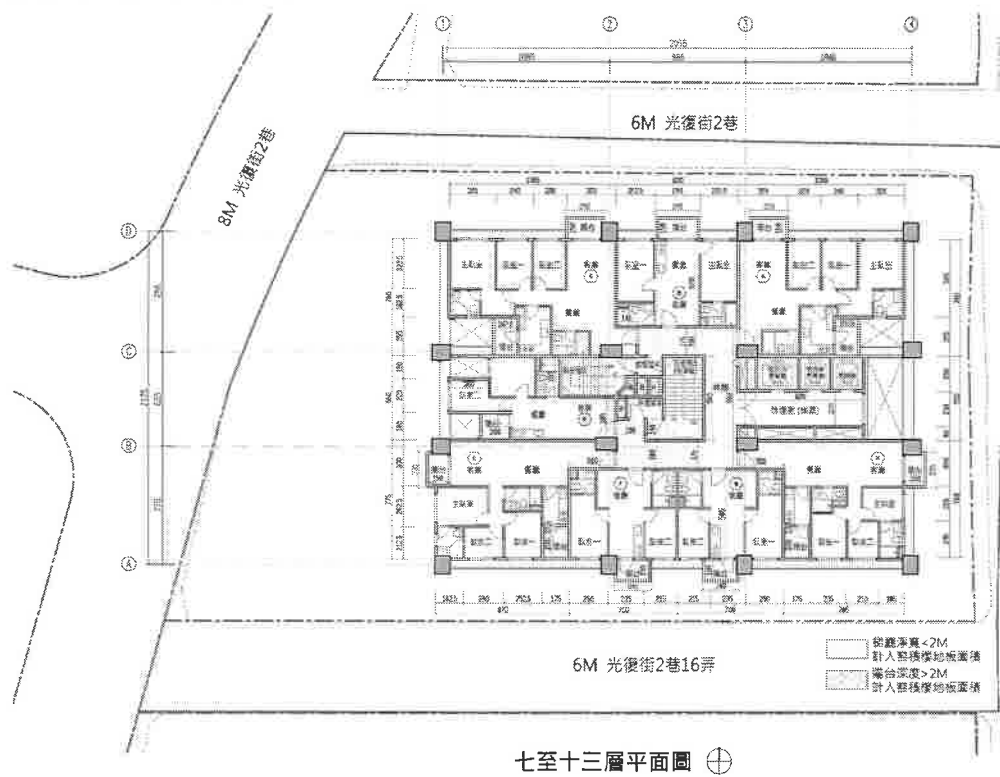


相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

25

16

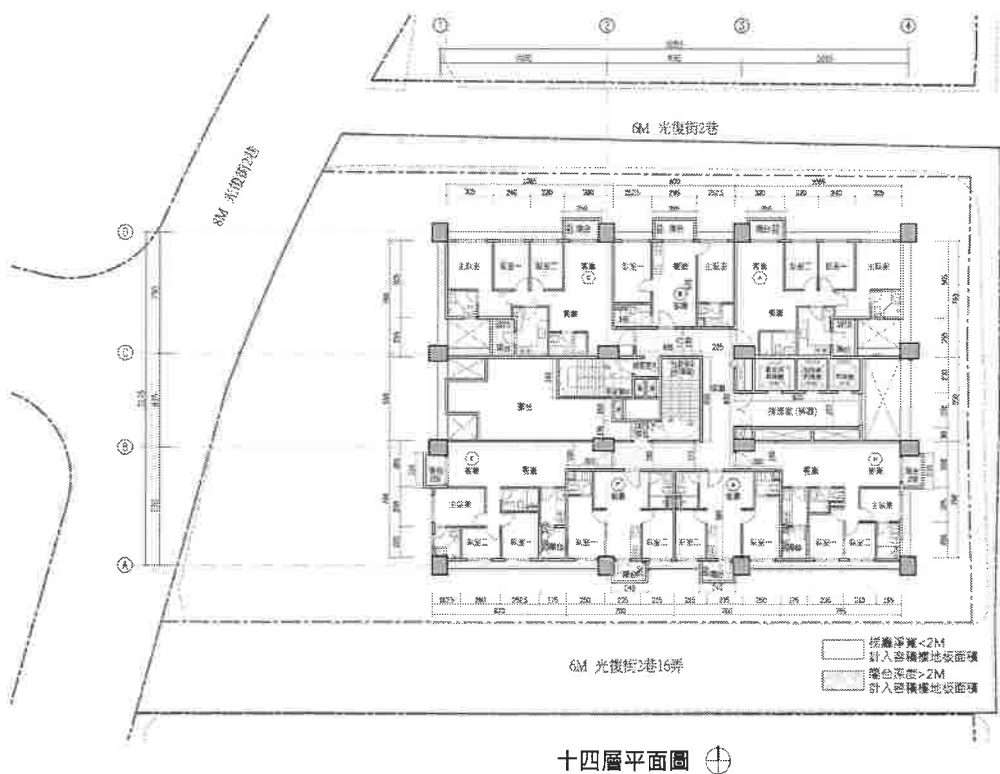
■ 各層平面圖-7~13F



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

26

■ 各層平面圖-14F

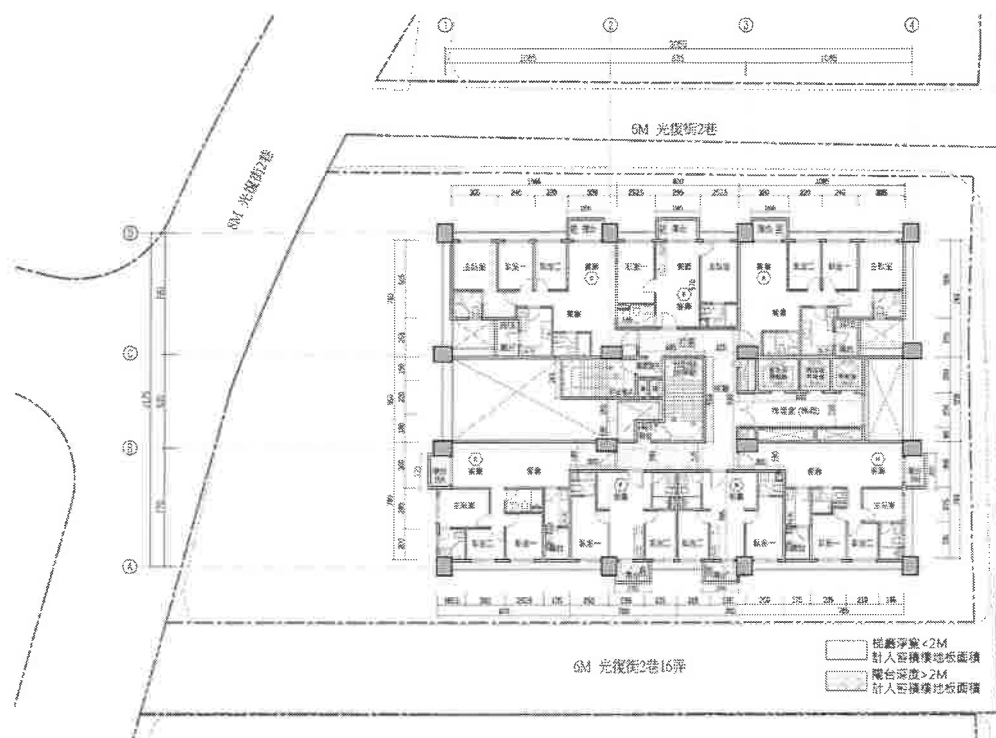


相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

27

19

■ 各層平面圖-15~18F

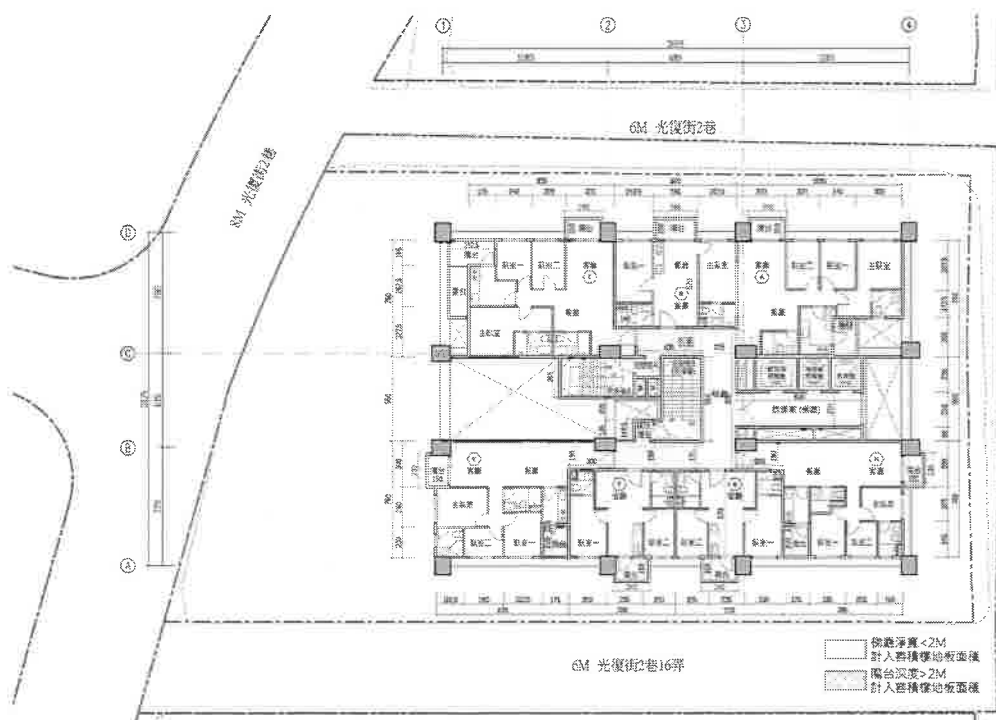


十五至十八層平面圖 ⊕

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

28

■ 各層平面圖-19F

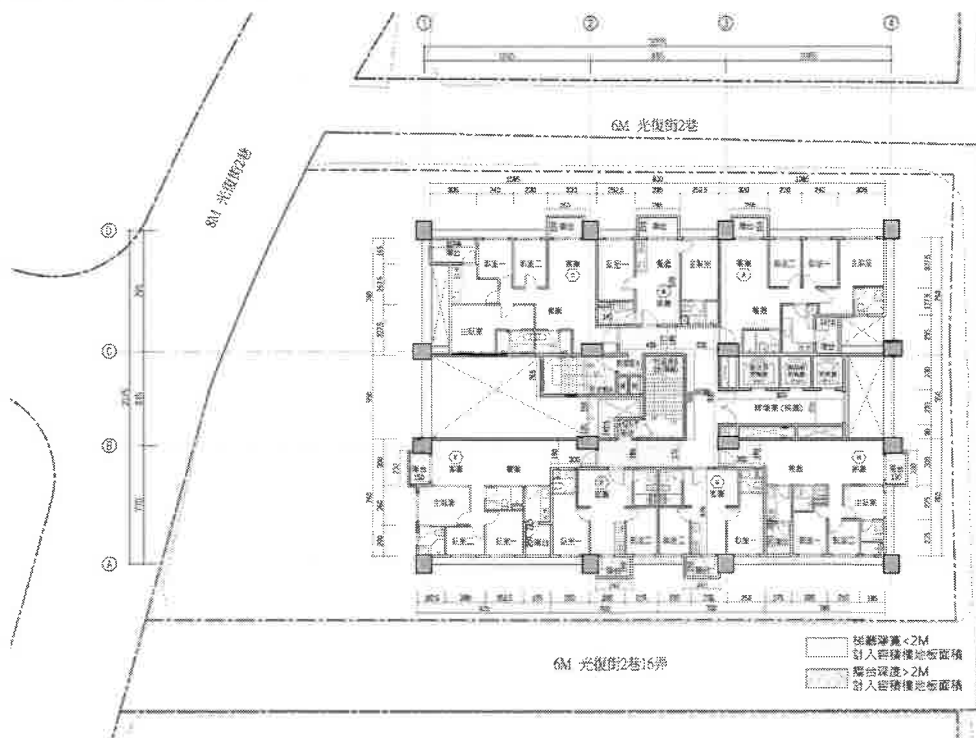


十九層平面圖 ⊕

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

29

■ 各層平面圖-20F

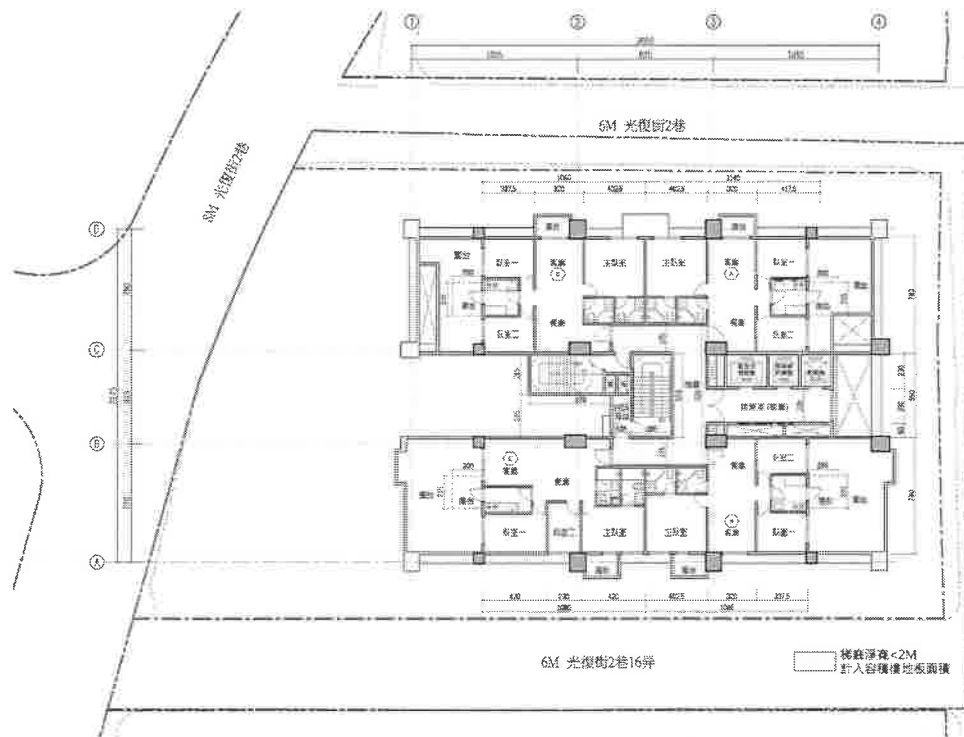


二十層平面圖

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

30

■ 各層平面圖-21F

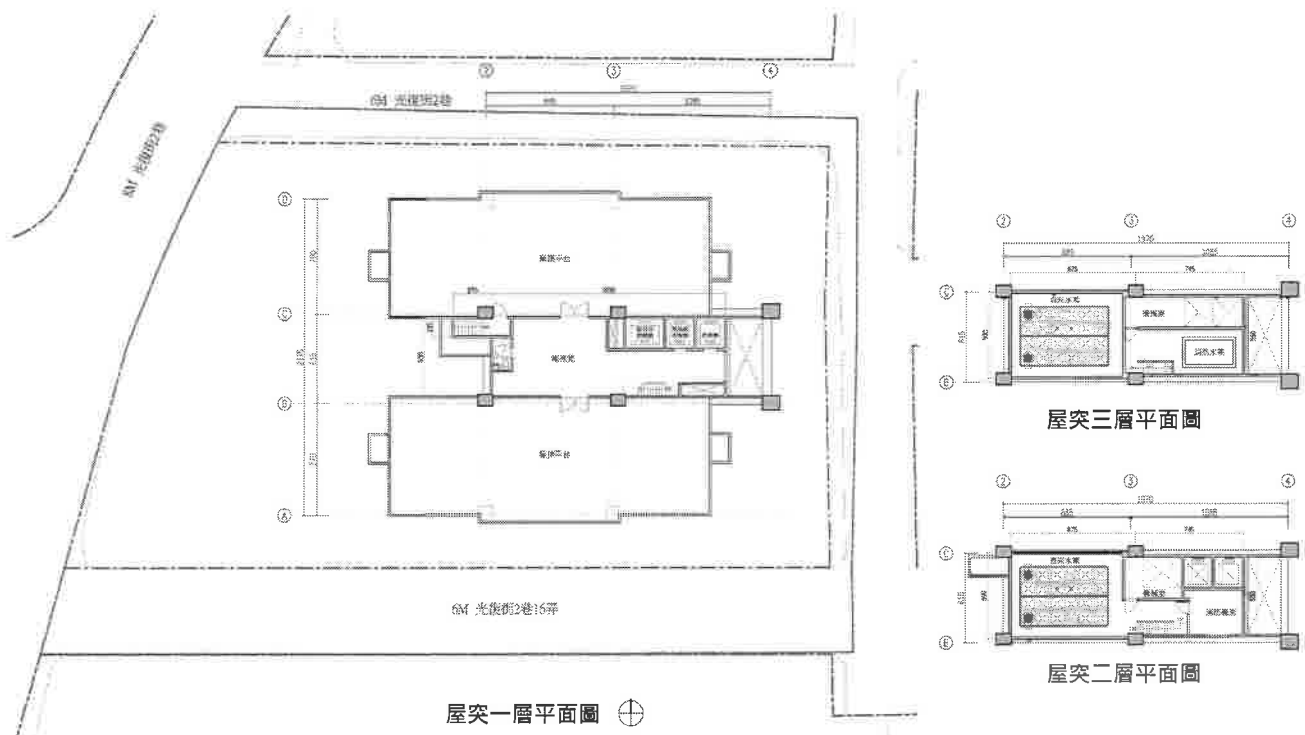


二十一層平面圖

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

31

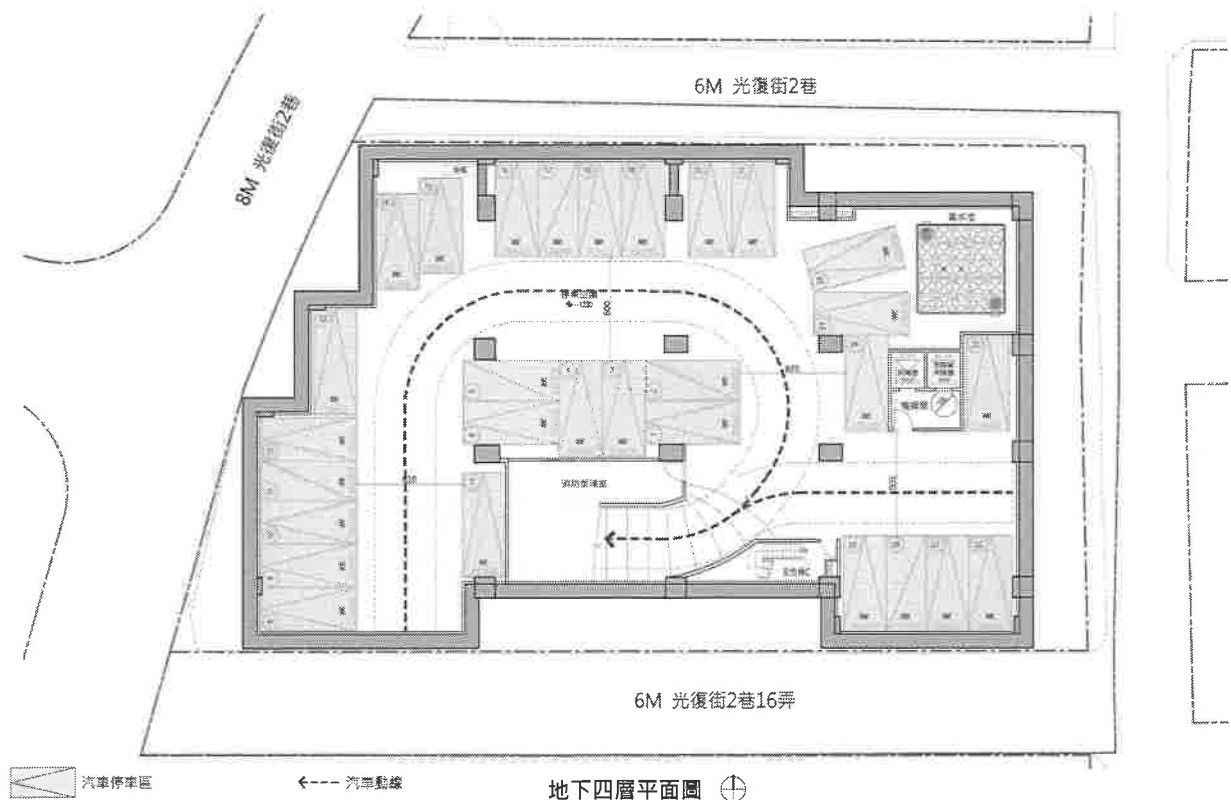
■ 屋突平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

32

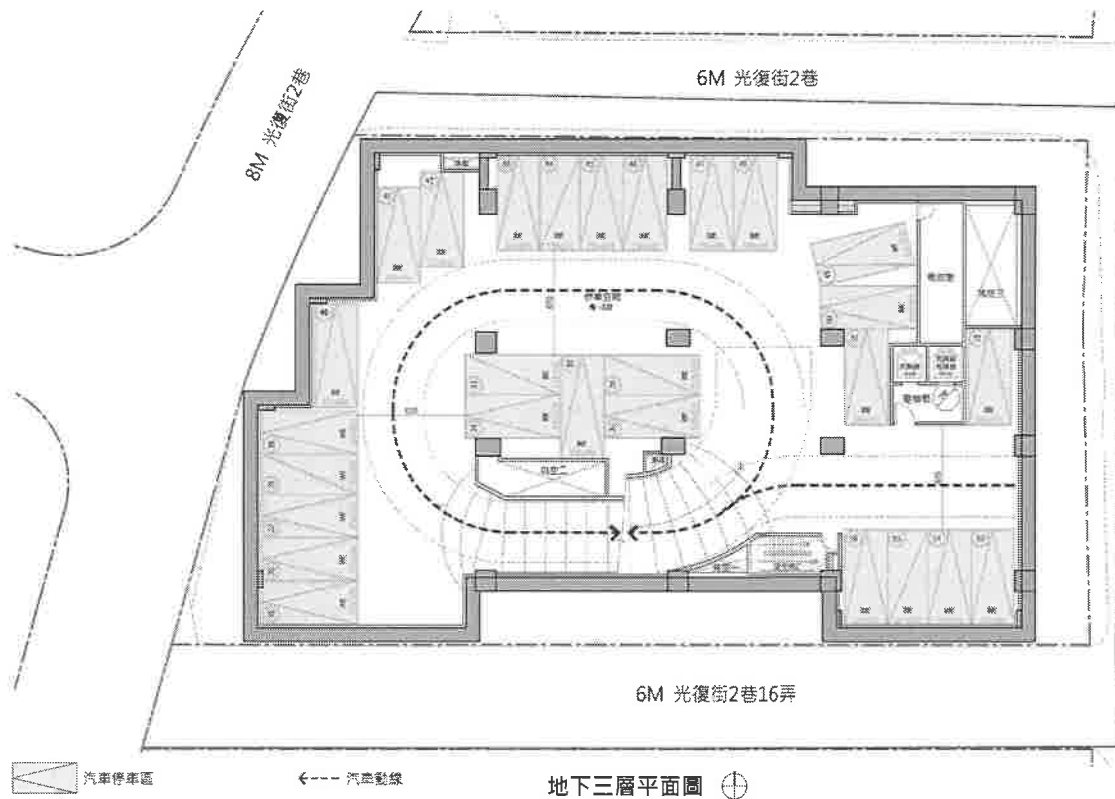
■ 地下層平面圖-B4F



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

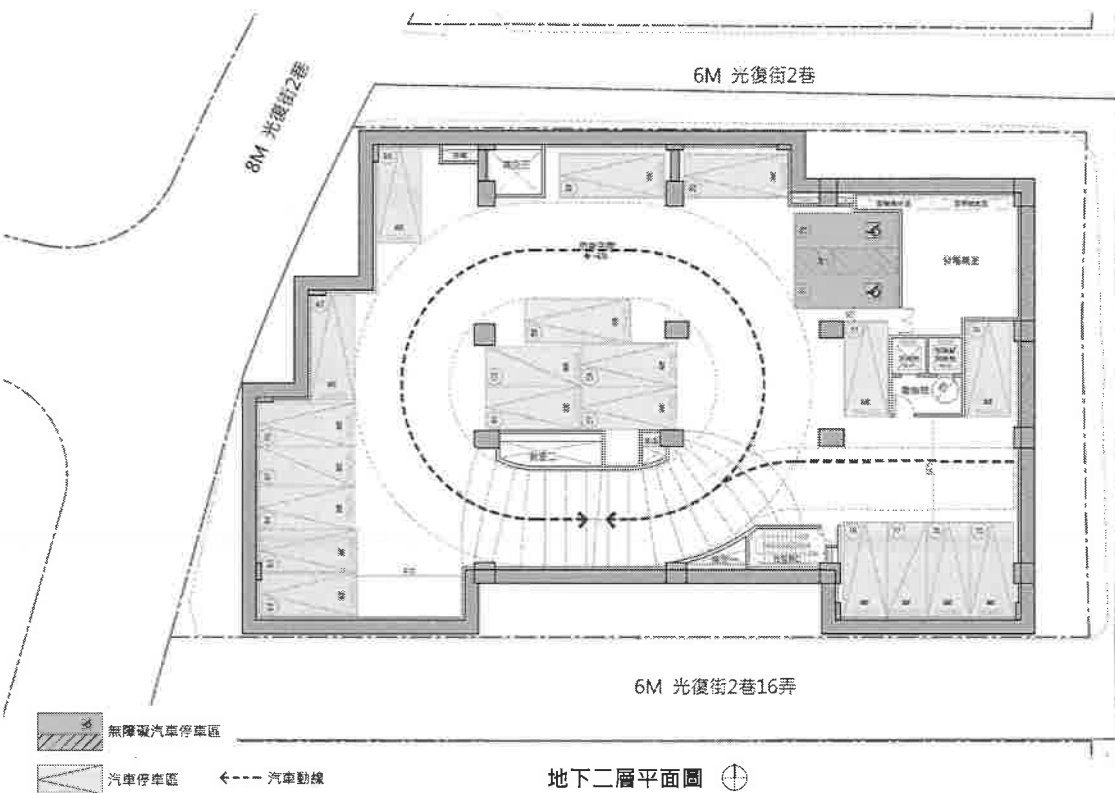
33

■ 地下層平面圖-B3F



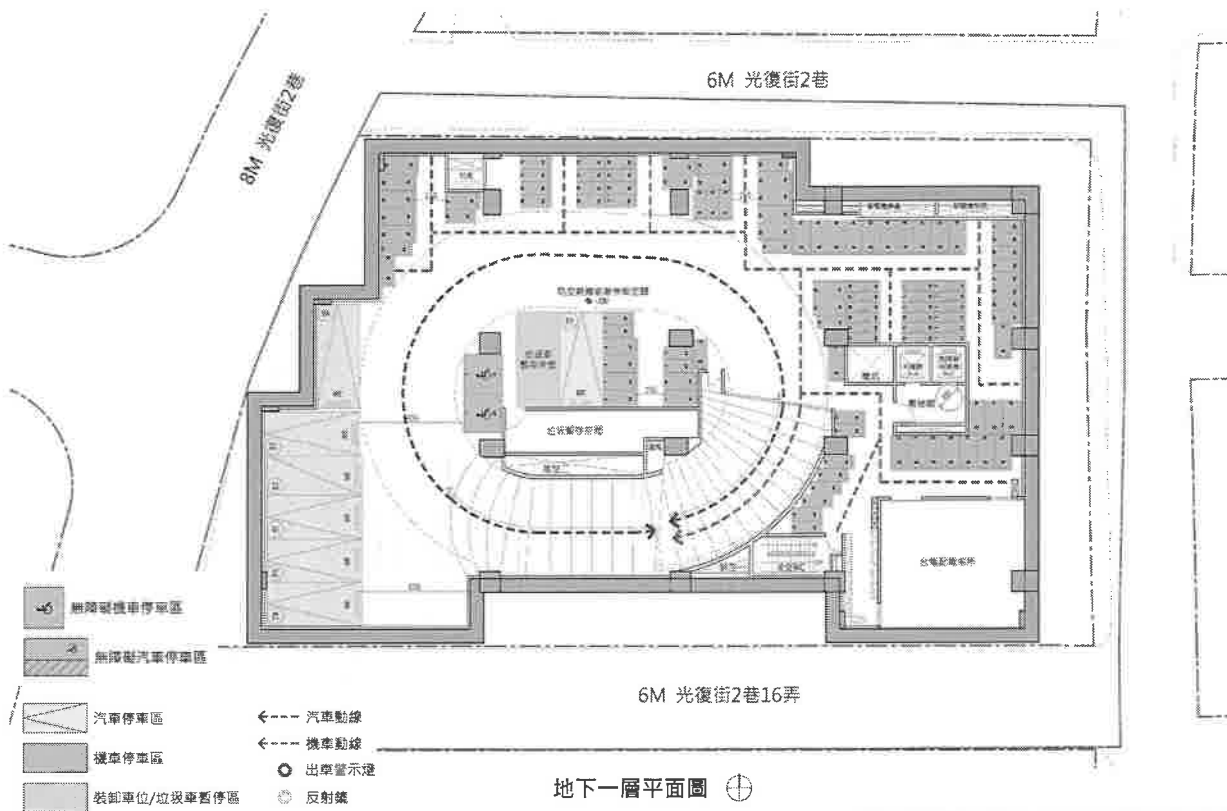
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準 34

■ 地下層平面圖-B2F



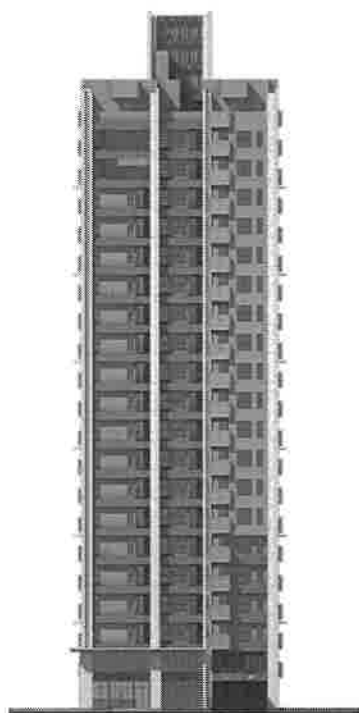
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準 35

■ 地下層平面圖-B1F

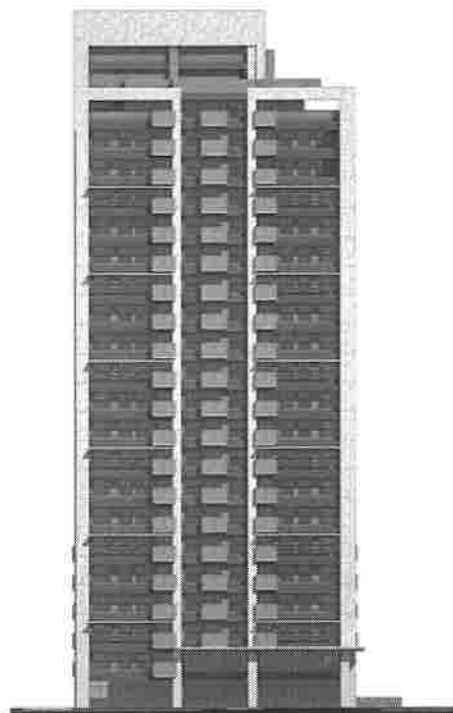


相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準 36

■ 建築物外觀立面圖



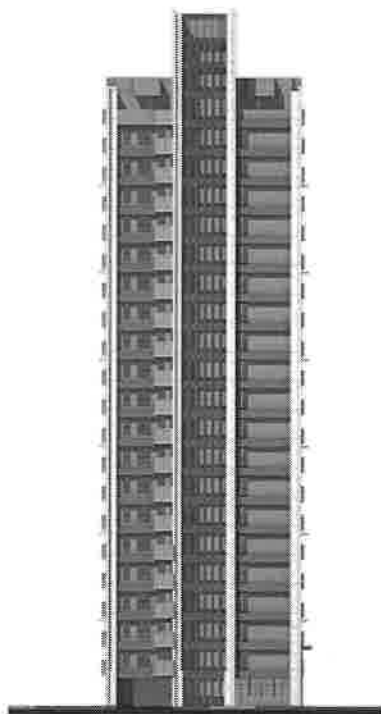
西向立面圖



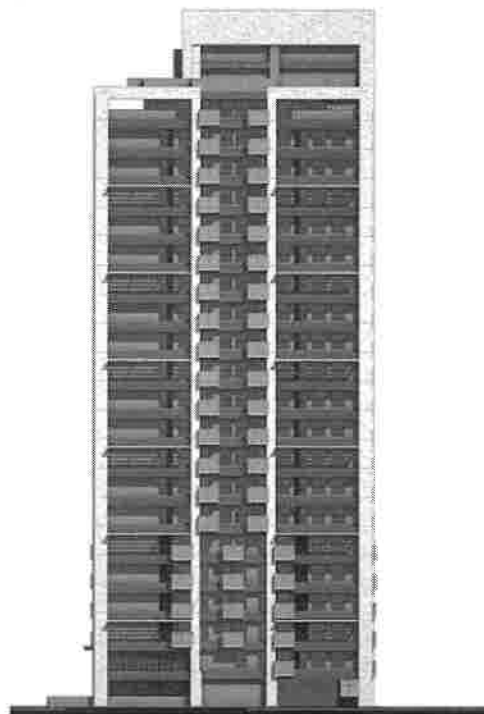
北向立面圖

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準 37

■ 建築物外觀立面圖



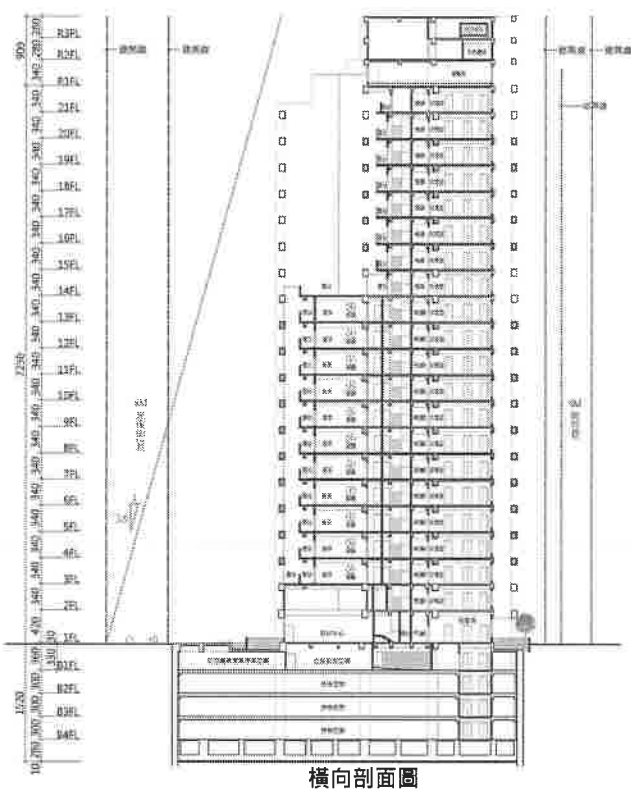
東向立面圖



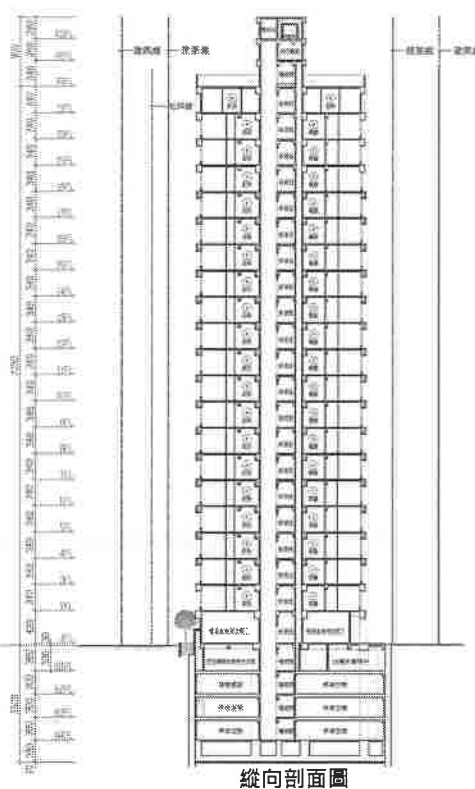
南向立面圖

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 剖面圖



橫向剖面圖



縱向剖面圖

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

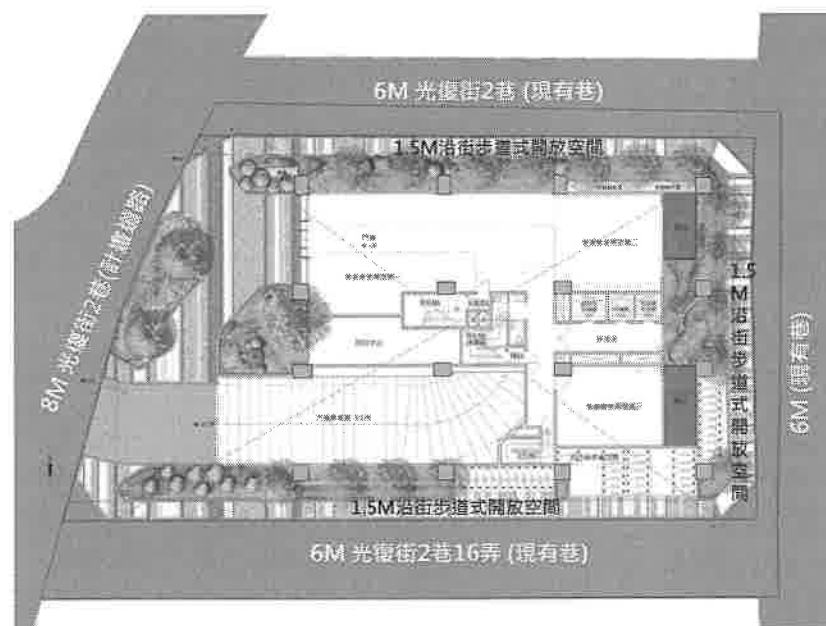
■ 建築物透視及照明計劃



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

40

■ 一層景觀設計圖



1F 喬木植栽表

編號	喬木名稱	規格 (cm)	樹高 (m)	冠幅 (m)	單位高度 (cm/m)	數量	栽植位置	備註
A	桂花	450-500	200-250	10-12	>1.5M	80	17	原心石造景牆
B	青楓	450-550	250-300	17-20	>1.5M	80-100	1	
C	白木仔	250-350	200-300	樹冠20以上	>1.5M	80-100	2	景觀區圍牆

1F 喬木植栽表

編號	喬木名稱	規格 (cm)	樹高 (m)	冠幅 (m)	單位高度 (cm/m)	數量	栽植位置	備註
1	桂花	200-250	30-130	>60	50-70	6株		
2	青楓	120-200	50-100	>60	40-50	7株		
3	白木仔	120-130	>60	50-60	1株			
4	桂花	120	>60	40-50	2株			
5	青楓	120-130	>60	35-45	3株			
6	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
7	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
8	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
9	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
10	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
11	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
12	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
13	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
14	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
15	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
16	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
17	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
18	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
19	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
20	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
21	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
22	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
23	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
24	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
25	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
26	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
27	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
28	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
29	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
30	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
31	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
32	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
33	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
34	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
35	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
36	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
37	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
38	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
39	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
40	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
41	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
42	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
43	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
44	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
45	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
46	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
47	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
48	桂花	120-130	>60	35-45	2株			
49	青楓	120-130	>60	35-45	2株			
50	桂花	120-130	>60	35-45	2株			

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

41

24

消防救災說明圖

消防救災計畫

消防車輛救災動線指導原則

法規規定	檢核結果
(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	敬悉。
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	敬悉。
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	依規定辦理。

消防車輛救災活動空間之指導原則

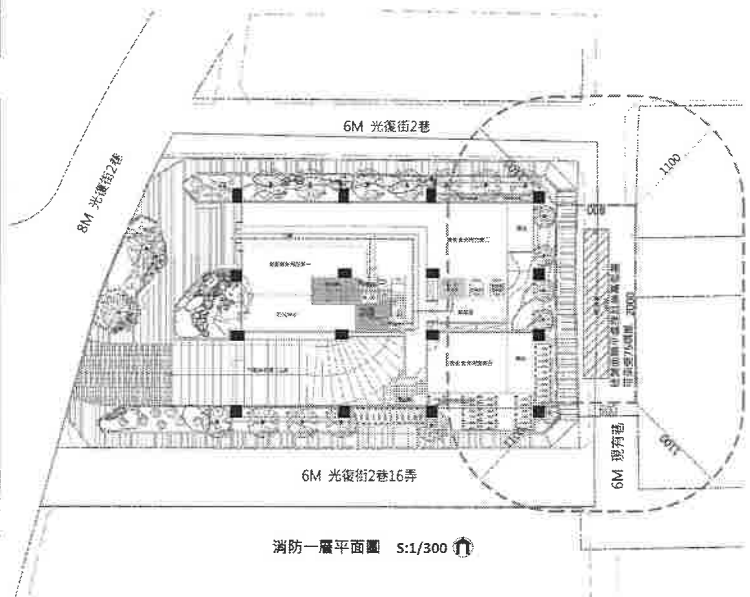
法規規定	檢核結果
(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	敬悉。
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	依規定辦理。
(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4. 坡度應在百分之五以下。 5. 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十一公尺以下。	依規定辦理。

圖例	說明
緊急進口	指建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之位置及位置說明，由建築師於建築設計階段負責。
雲梯消防車操作空間	指建築物外牆開口與雲梯消防車操作空間之位置及位置說明，由建築師於建築設計階段負責。

備註：
指建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之位置及位置說明，由建築師於建築設計階段負責。

設計檢討說明：

- (一) 本案基地供消防車輛通行道路寬度6公尺 > 四公尺，淨高 > 四點五公尺，符合規定。
- (二) 本案建築物面臨道路之窗戶及開口水平距離十一公尺內已規劃檢討雲梯消防車操作救災空間，符合規定。
- (三) 1. 本案樓高21層，已留設雲梯消防車活動空間(8mx20m)，符合規定。
2. 本案建築物外牆開口距離雲梯消防車操作救災空間 < 11公尺，符合規定。



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

42

實施進度

階段	事業計畫 審議階段	權利變換籌備 及審議核定階段	舊屋搬遷作業 及施工階段	使照申請及 新建物交屋階段
作業期	約18個月	約24個月	約31個月	約6個月
時間	113.12~115.06	115.06~117.06	117.06~120.01	120.01~120.06
作業 內容	事業計畫公聽會 申請事業計畫報核 都更處審查 公開展覽 公辦公聽會 小組審查 聽證、審議委員會 市府核定公告	估價前期作業 權利變換公聽會 選屋及抽籤作業 申請權利變換計畫 報核 都更處審查 公開展覽 公辦公聽會 小組審查 聽證、審議委員會 市府核定公告	申請拆除執照 申請建築執照 舊屋點交搬遷 補償金發放作業 拆除作業 稅捐減免作業申 工程施工	申請使用執照 送水、送電作業 釐正建物面積 辦理差額價金 驗屋及交屋作業 產權登記作業 稅捐減免申辦 更新成果備查

註：表內時程為預估實施進度，實際期程未來仍依本案審議狀況進行調整。

43

都市更新相關諮詢及網頁

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：

■新碩建設股份有限公司

■聯絡地址：臺北市松山區八德路三段36號14樓

■聯絡人：陳威臣 電話：(02)8369-3371#154

■冠霖都市更新事業股份有限公司（規劃單位）

■聯絡人：林芳宇 電話：(02)7752-7908 # 223

■聯絡人：鄧雅云 電話：(02)7752-7908 # 228

三、「有關都市更新相關法令規定可參閱 內政部國土管理署 (<https://www.nlma.gov.tw/%E9%A6%96%E9%A0%81.html>) 或 新北市都市更新處/都市更新法令專 (<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，或洽新北市都市更新處專線：(02)2950-6206。

44

綜合討論與意見交流

~發言前請告知門牌，謝謝~

45

2/6/止