

擬訂新北市土城區大安段589地號等23筆土地都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：吳紹齊

聯絡電話：(02)2718-8336

地址：臺北市南京東路三段303巷3弄8號7-1樓

受文者：新北市政府都市更新處

速 別：

發文日期：中華民國114年6月11日

發文字號：114長字第244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：「擬訂新北市土城區大安段589地號等23筆土地都市更新事業計畫案」公聽會

開會時間：中華民國114年6月23日上午10時30分

開會地點：新北市土城區忠承路30號(大安市民活動中心)

出席單位(人員)：如正本、副本名單

說明：

- 一、依「都市更新條例」第32條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見，並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、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、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、公聽會相關資訊請上網頁(<https://reurl.cc/eMb5KQ>)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「台北市松山區南京東路三段303巷3弄8號7樓之1、星期一至五上午10點至下午5點」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：農業部農田水利署、新北市政府都市更新處、新北市土城區公所、新北市土城區大安里里長、新北市土城區大安段589地號等23筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家

副本：長弘工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所、沈國皓建築師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。



實施者 長虹建設股份有限公司



機關收文 114/06/13



1144637441

擬訂新北市土城區大安段589地號等23筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市土城區大安段589地號等23筆土地都市更新事業計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：一、依據「都市更新條例」第三十二條及「都市更新條例施行細則」第八條規訂，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

二、開會時間：中華民國114年6月23日上午10時30分

三、開會地址：新北市土城區忠承路30號
(大安市民活動中心)

四、本案專屬網址：<https://reurl.cc/eMb5KQ>



實施者：長虹建設股份有限公司

中 華 民 國 1 1 4 年 6 月 1 1 日





擬訂新北市土城區大安段589地號等23筆土地 都市更新事業計畫案 自辦公聽會說明資料

日期：中華民國114年6月23日 上午10時30分

地點：新北市土城區忠承路30號

(大安市民活動中心)

實 施 者：長虹建設股份有限公司

計畫規劃單位：長弘工程顧問股份有限公司

建築規劃單位：沈國皓建築師事務所

三門聯合建築師事務所

2



議程

時間	內容
10：30－10：40	主持人說明
10：40－11：00	規劃單位簡報
11：00－11：10	專家學者致詞
11：10－11：30	與會人員意見徵詢
11：30－11：50	綜合討論
11：50－12：00	主持人結論



一、辦理緣起與法令依據

3

辦理緣起

- 本案基地緊鄰捷運永寧站3號出口南側，面臨中央路三段，為**1個更新單元**、2處建築基地，分別為西側街廓（基地A），其基地北側鄰接中央路三段、西側鄰接15m新設道路；及東側街廓（基地B），其基地西側鄰接20m新設道路（含5m廣兼道）。
- 本案係依「變更土城都市計畫(部分工業區為特定專用區、公園用地、公園用地兼供道路使用、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地)(大安段589地號等44筆土地)」案**變更工業區為特定專用區後實施者取回之土地**，配合市府政策依108年7月3日修正實施「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，**申請都更二箭1.0，並捐贈提供公益設施**，以期帶動地方產業土地轉型升級再利用、補強地區公共服務需求。
- 另本案亦依「擬訂新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」案」申請都更一箭，故**本案將捐贈12,171.65平方公尺之公益設施空間**，並配合市府政策下，規劃為**青年專屬場館—「You-niverse」**，作為新北市最大青年基地，結合藝文展演、創業加速、國際交流、休閒遊憩等功能，將成為新北市青年發展的重要基地，並帶動地方經濟與產業鏈發展。
- 綜上，為促進土地之計畫開發利用、復甦都市機能、改善生活環境及促進地方發展，並為符合「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，**爰依都市更新條例等規定，自行劃定更新單元**，據以實施都市更新。又本案之土地及建築所有權為單一所有權人，同意比例已達都市更新條例第22條規定，遂逕行擬具都市更新事業計畫辦理。



一、辦理緣起與法令依據

4

法令依據

- 都市更新事業實施依據：「都市更新條例」第32條及第37條。
- 自辦公聽會辦理依據：「都市更新條例」第32條、「都市更新條例施行細則」第8條及第18條。



二、計畫範圍概述

5

單元位置

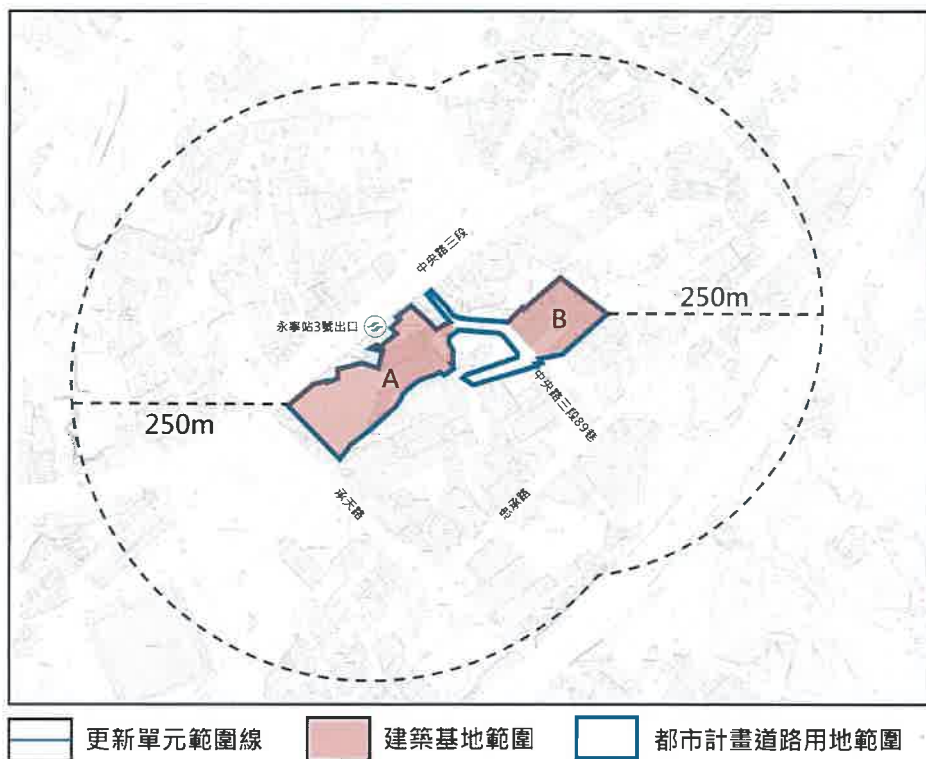
- 位於新北市永寧站3號出口周邊側，係一個都市更新單元，兩處建築基地。

更新單元範圍

- 更新單元包含23筆地號：面積 24,684.43 m²。

建築基地範圍

- 基地A包含13筆地號：面積 14,811.86 m²。
- 基地B包含4筆地號：面積 6,541.91 m²。



三、實施者簡介

6

實施者

單位名稱：長虹建設股份有限公司

代表人：李文造

單位地址：臺北市中正區北平東路30號11樓

統一編號：04633597

聯絡電話：02-2396-3280

長虹建設自1973年創立以來，秉持「以勤起家、以誠立業」精神，致力於土地開發、規劃設計、建築營造與售後服務一貫作業，追求專業分工與卓越品質。面對建築精緻化潮流，長虹持續創新，融合人文美學，並攜手國際建築團隊，打造兼具實用與美感的建築典範。

近年建築作品



TOP31



長虹 MVP



長虹 雲山



HCB0 虹創科技大樓



長虹 ICT



長虹 天璽



長虹 虹創科技商務大樓



長虹 天璽



長虹 天璽 (彰化)



松德 長虹



奕漾 長虹



政大 首座



四、計畫目標

7

計畫目標

- 加速區域產業升級，提升整體環境品質，塑造美好都市景觀。
 - 透過跨街廓之整體更新規劃，配合政府推動之都市更新政策，期能發揮區域性整合效益，作為帶動區域廠房更新與產業轉型之指標性案件，並同步改善周邊都市環境，提升整體空間品質與使用機能。
- 提高土地利用效率，健全都市生活機能
 - 藉由都市更新，改善公共衛生、建物老舊與設施不足問題，營造良好環境，強化都市機能。並結合捷運導向發展（TOD），提升使用強度與人流效益，促進交通轉乘、減碳與土地永續利用。
- 提供指標性公共設施，回饋在地發展需求。
 - 依據人行、綠地與水文導向規劃，建置開放空間並串聯藍綠資源，營造友善步行與休憩環境；設置12,000坪青年基地「You-niverse」，結合藝文、創業與交流功能，促進青年發展並活化地方經濟。。



五、現況分析

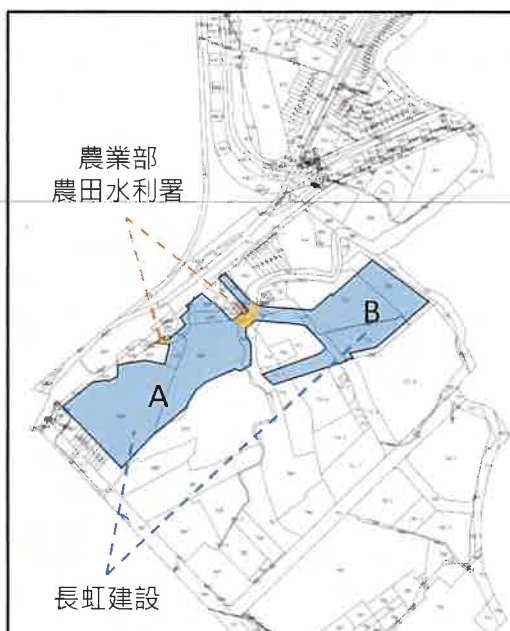
8

土地及建物權屬

- 土地面積為24,263.53m²，所有權人共計2人，後續辦理地籍分割處理。
- 本更新單元範圍內之建築物全為長虹建設所有。

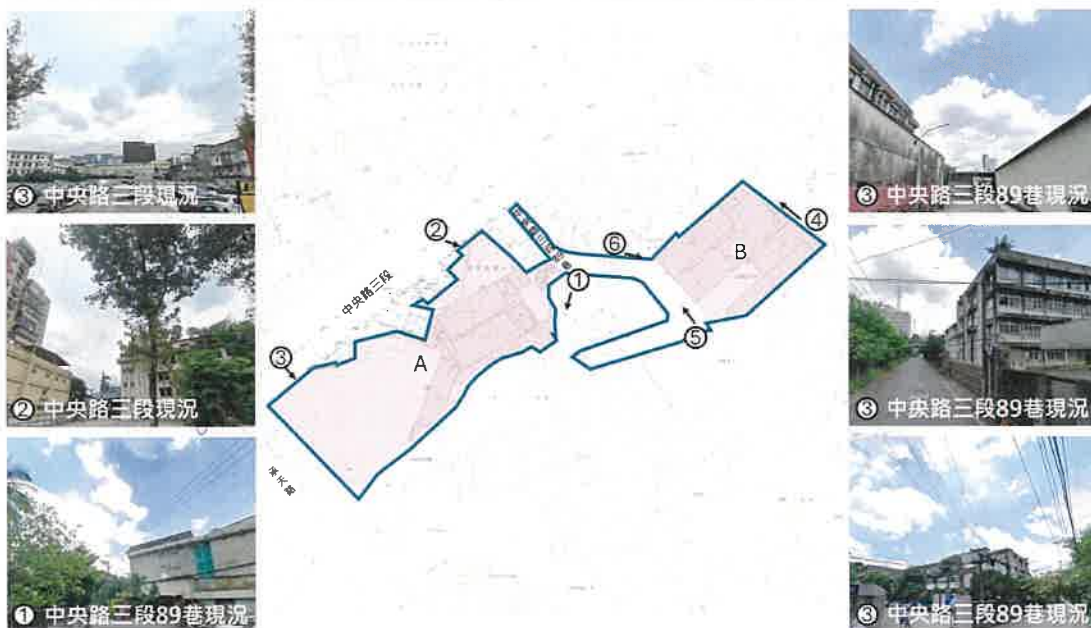
土地所有權人	持分面積 (m ²)	持分占比
長虹建設股份有限公司	24,263.53	98.29%
農業部農田水利署	420.90	1.71%
合計	24,684.43	100.00%

建物所有權人	持分面積 (m ²)	持分占比
長虹建設股份有限公司	14,811.09	100.00%
合計	14,811.09	100.00%



土地使用現況

- 本更新單元之為特定專用區（一），現況為廠房及停車場。
- 附近地區土地使用現況，臨中央路三段者目前多做為停車場使用，還有少部分店家及幼兒園；而臨中央路三段89巷者，目前多做為廠辦使用。



五、現況分析

周邊交通現況

- 本案基地座落於新北市土城區，基地周邊主要以中央路、中華路、金城路、承天路等道路為主要聯絡道路。

人形空間分布



更新單元範圍線

公車站點分布





計畫歷程

- 本更新單元之「變更土城都市計畫(部分工業區為特定專用區、公園用地、公園用地兼供道路使用、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地)(大安段589地號等44筆土地)」案，由工業區變更為特定專用區。
- 「擬定土城都市計畫(大安段589地號等44筆土地)細部計畫書」擬定土地使用管制要點及都市設計管制準則。

編號	名稱	內政部核定文號
1 主要計畫變更	變更土城都市計畫(部分工業區為特定專用區、公園用地、公園用地兼供道路使用、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地)(大安段589地號等44筆土地)書	114年6月2日 台內國字第 1140806828號函
2 細部計畫擬定	擬定土城都市計畫(大安段589地號等44筆土地)細部計畫書	



擬定土城都市計畫(大安段589地號等44筆土地)細部計畫書

計畫內容

- 「擬定土城都市計畫(大安段589地號等44筆土地)細部計畫書」配合全市一致性規定(如商業區建蔽率、停車空間留設、建築退縮、容積獎勵、都市設計審議及都市設計準則等相關規定)，修訂土地使用分區管制要點。
- 本更新單元之使用分區為特定專用區(一)



— — — 更新單元範圍 建築基地範圍



七、處理方式及區段劃分

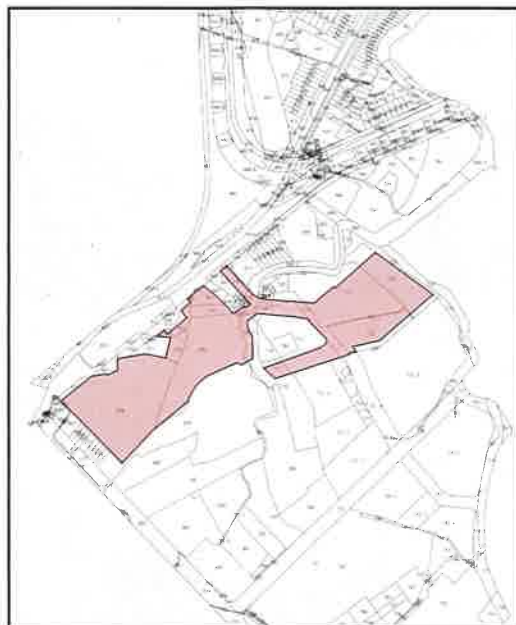
13

處理方式

- 本更新單元未來更新事業計畫處理方式採全部拆除重建方式進行。

區段劃分

- 本更新單元將全區劃分為「重建區段」實施都市更新事業，無整建維護區段。



八、區內及鄰近地區公共設施興修改善計畫

14

本案周邊依上位計畫開闢公共設施及依都更一箭、都更二箭捐贈公益設施。

現況公共設施

本案配合開闢右側所呈現之公共設施。

- 綠地
- 青創基地
- 公園
- 道路
- 廣兼道
- 桐花步道



本案周邊依上位計畫開闢公共設施及依都更一箭、都更二箭捐贈公益設施。

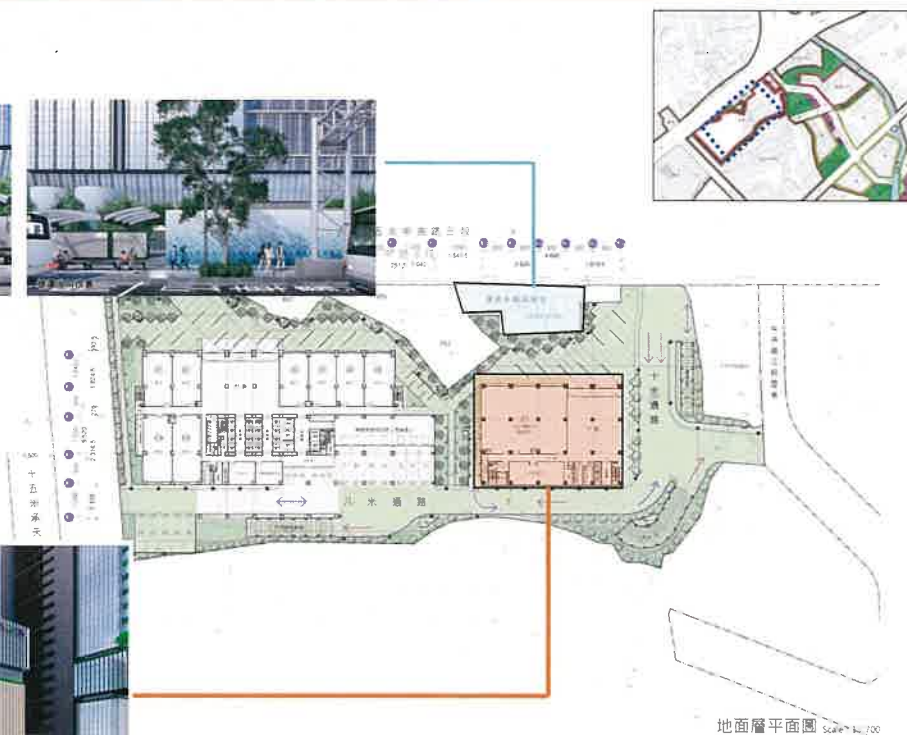
基地A區



捷運站認養美化

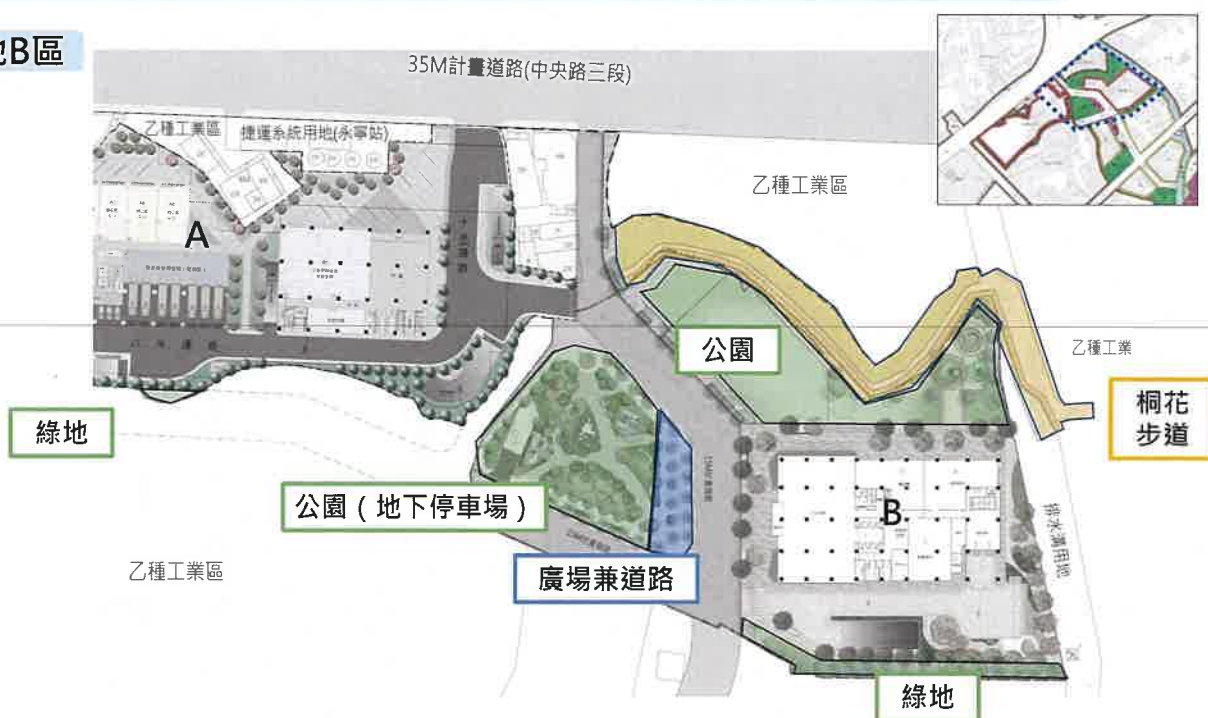


青創基地



本案周邊依上位計畫開闢公共設施及依都更一箭、都更二箭捐贈公益設施。

基地B區





九、整建或維護計畫

17

本更新單元全區採重建方式實施，故無整建或維護計畫。



十、申請容積獎勵項目及額度

18

都市更新容積獎勵

取得容積				
申請項目		比例	容積率	容積樓地板面積 (m ²)
基準容積加給 (二箭)		15%	345%	73,670.49
增額容積	公益性設施 (一箭)	50%	-	7,367.05
	容積移轉	40%	-	29,468.20
	小計	90%	-	66,303.44
總計		-	655.5%	139973.94

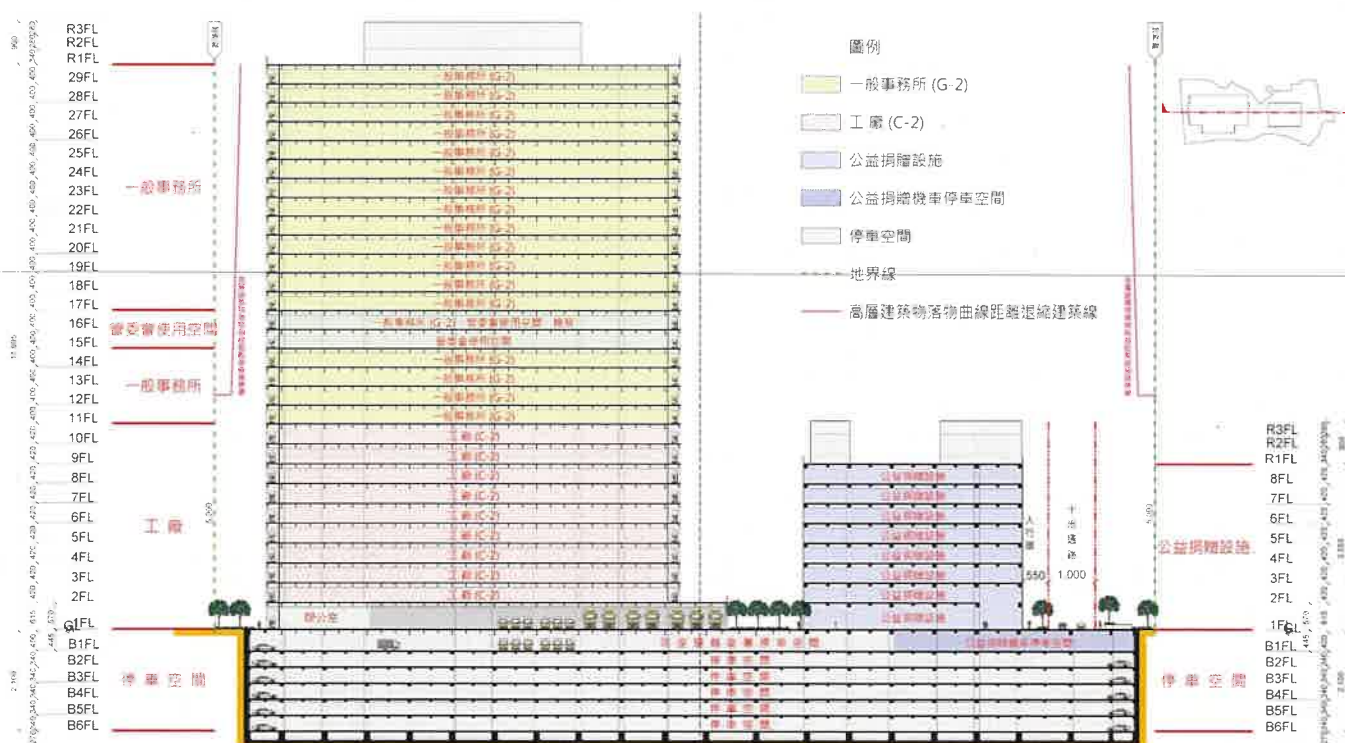
基地A建築規劃面積

基地使用分區	特定專用區 (一)
面積	14,811.86m ²
法定建蔽率	70%
法定建築面積	14,811.86 m ² × 70% = 10,368.30m ²
法定容積率	300%
加給容積 (15%)	300 × 1.15 = 345%
法定容積 樓地板面積	14,811.86m ² × 345% = 51,100.92m ²
容積移轉(40%)	20,440.36m ²
增額容積(50%)	25,550.46m ²
允建總容積 樓地板面積	51,100.92 + 20,440.36 + 25,550.46 = 97,091.74m ²
允建容積率	97,091.74m ² / 14,811.86m ² = 655.50%
實設總容積 樓地板面積	94,715.31m ²
實設容積率	639.46%

十一、重建區段之土地使用計畫 | A基地

興建計畫

- A棟地上29層，申請用途為一般事務所、工廠廠房。
- B棟為地上8層，用途為公益捐贈設施。
- A、B棟地下室開挖6層，做為防空避難室及停車空間使用。



十一、重建區段之土地使用計畫

21

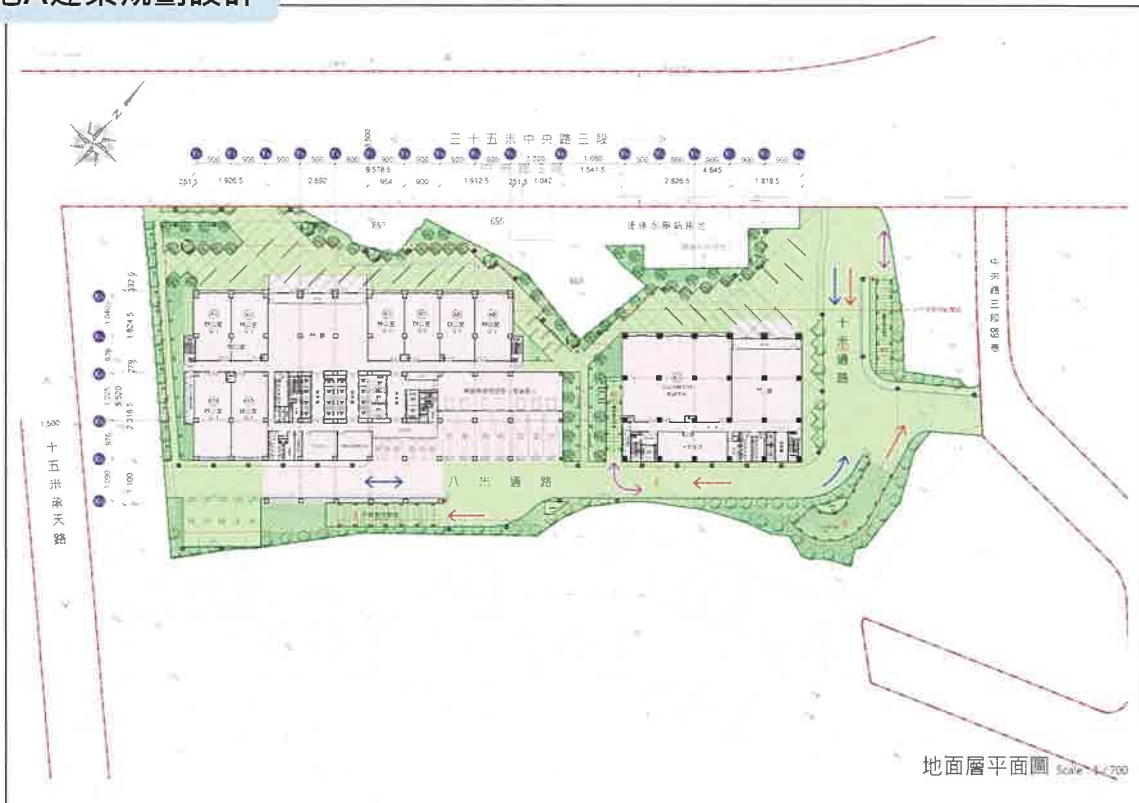
基地A建築規劃面積

面積計算表												
基地概述	基地坐落位置	臺南市安平區中興路與海山街交界處(原中興路與海山街交界處)										備註
	基地範圍	坐落於中興路與海山街交界處(原中興路與海山街交界處)										
	基地範圍	坐落於中興路與海山街交界處(原中興路與海山街交界處)										
	基地範圍	坐落於中興路與海山街交界處(原中興路與海山街交界處)										
容積概要	容積率	容積率：70.00%										
	容積率	容積率：80.00%										
	容積率	容積率：345.00%										
	容積率	容積率：345.00%										
地下室	地下室	地下室：11,107.84m ²										
	地下室	地下室：11,107.84m ²										
	地下室	地下室：11,107.84m ²										
	地下室	地下室：11,107.84m ²										
地上各層	地上各層	地上各層：11,107.84m ²										
	地上各層	地上各層：11,107.84m ²										
	地上各層	地上各層：11,107.84m ²										
	地上各層	地上各層：11,107.84m ²										
屋突層	屋突層	屋突層：11,107.84m ²										
	屋突層	屋突層：11,107.84m ²										
	屋突層	屋突層：11,107.84m ²										
	屋突層	屋突層：11,107.84m ²										
設計概要	設計概要	設計概要：11,107.84m ²										
	設計概要	設計概要：11,107.84m ²										
	設計概要	設計概要：11,107.84m ²										
	設計概要	設計概要：11,107.84m ²										

十一、重建區段之土地使用計畫

22

基地A建築規劃設計

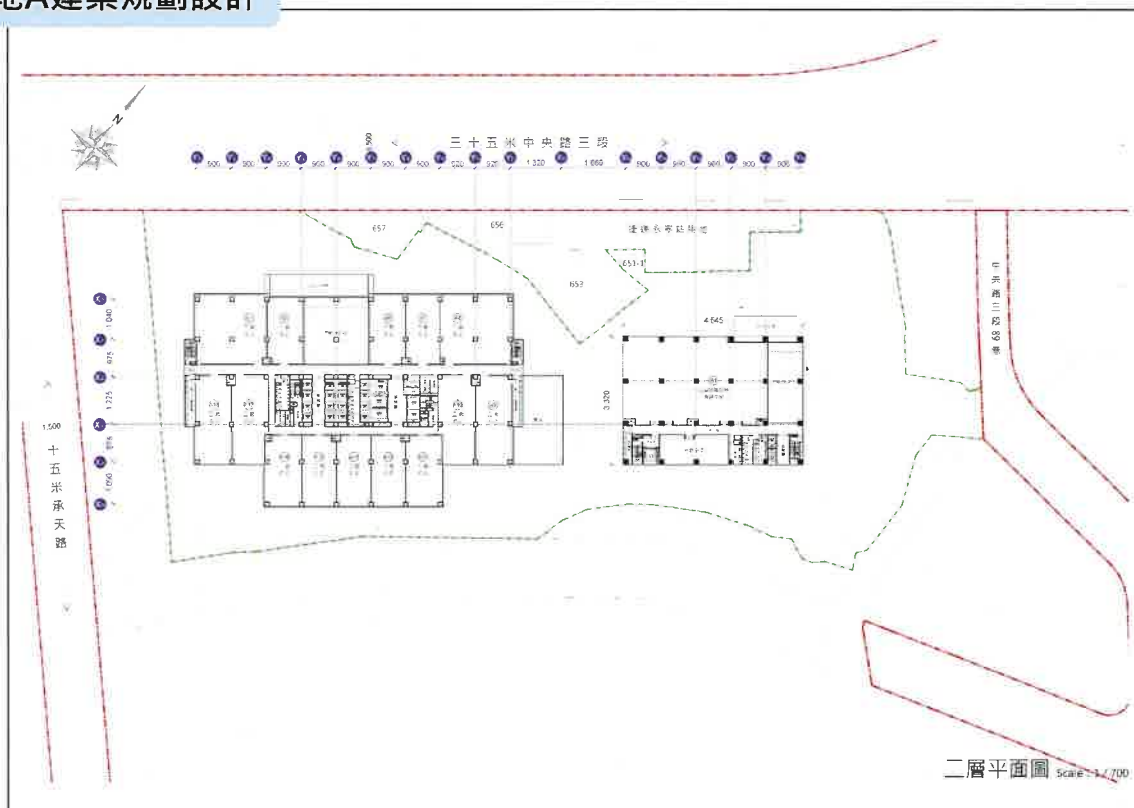




十一、重建區段之土地使用計畫

23

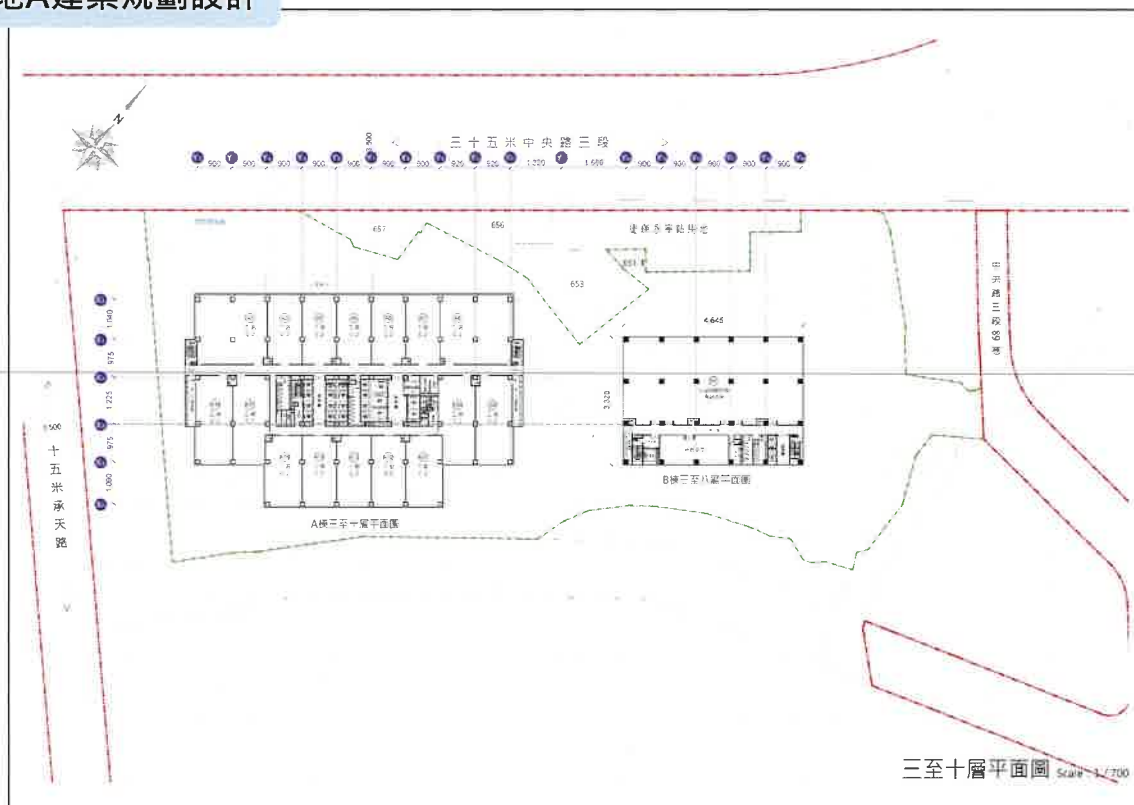
基地A建築規劃設計



十一、重建區段之土地使用計畫

24

基地A建築規劃設計



[illegible]

26

The image displays architectural drawings for the 16th and 17th floors of a building. It includes floor plans, elevations, and area calculations for various spaces.

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²
A6	162.49m ²
A7	162.16m ²
A8	343.74m ²
A9	209.44m ²
A10	198.27m ²
A11	165.63m ²
A12	159.83m ²
A13	154.18m ²
A15	153.83m ²
A16	161.15m ²
A17	153.76m ²
A18	201.78m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
住宅專用區	4,094.34 m ²
商業專用區	47.70 m ²
商業專用區	360.85 m ²
商業專用區	204.60 m ²
商業專用區	3,292.06 m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
住宅專用區	4,094.34 m ²
商業專用區	483.26 m ²
商業專用區	24.71 m ²
商業專用區	204.60 m ²
商業專用區	3,213.29 m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

樓地板面積 (Floor Area)

區分	面積
A1	336.705m ²
A2	162.14m ²
A3	162.16m ²
A5	162.94m ²

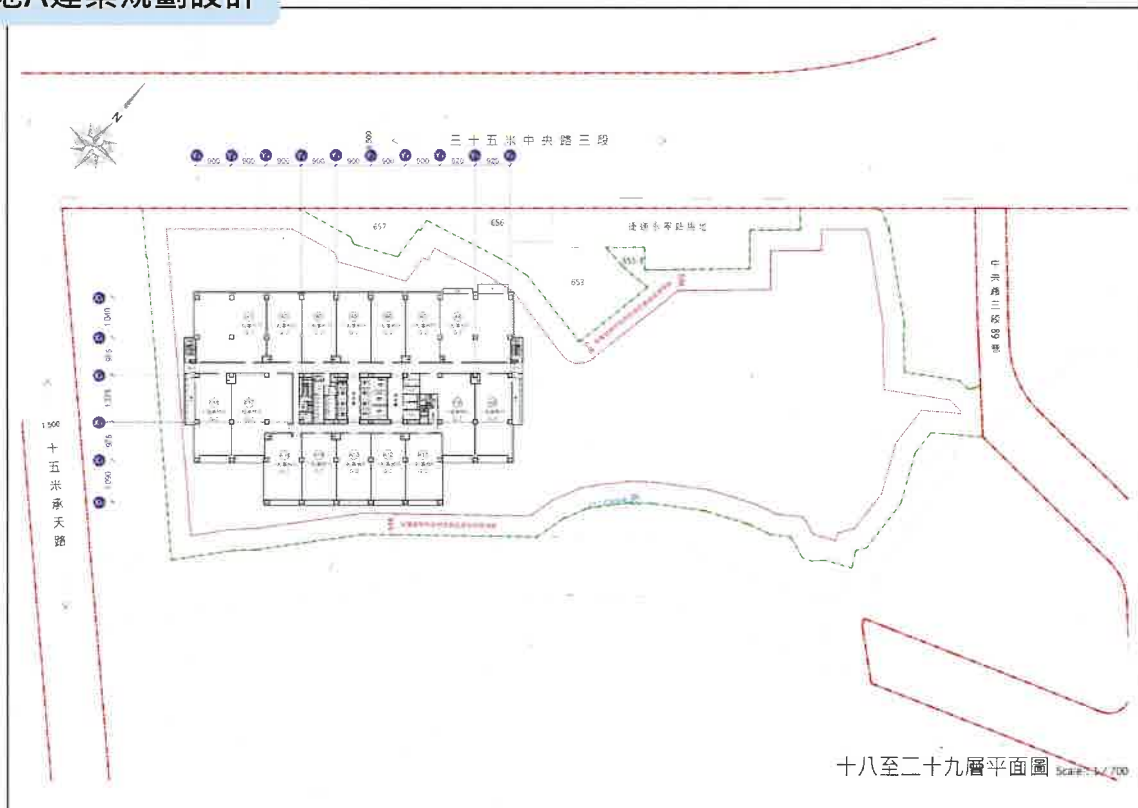
樓地板面積 (Floor Area)



十一、重建區段之土地使用計畫

27

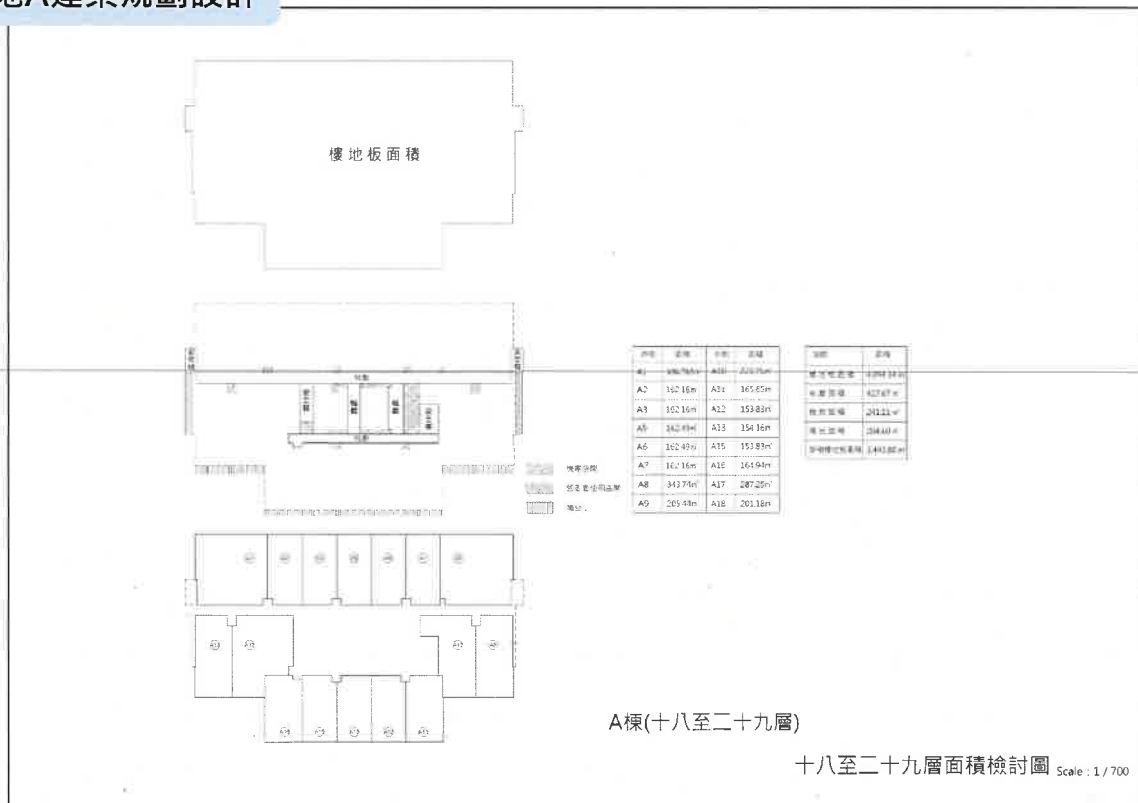
基地A建築規劃設計



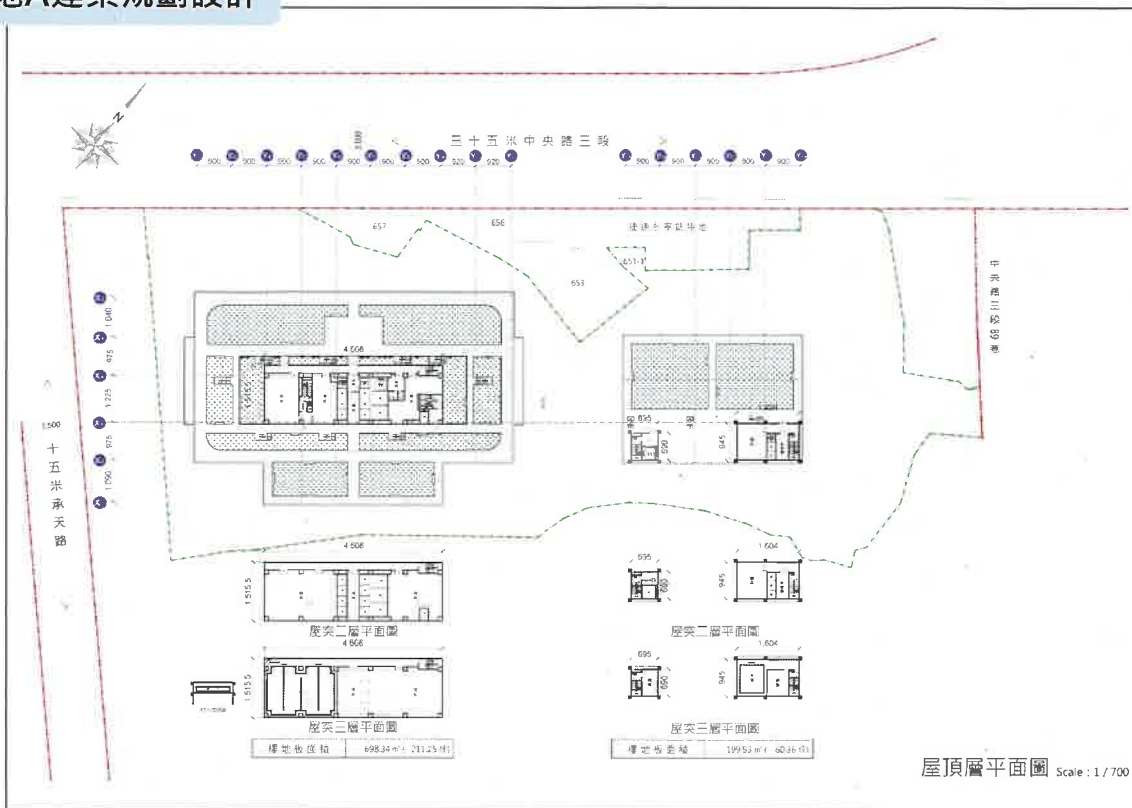
十一、重建區段之土地使用計畫

28

基地A建築規劃設計



基地A建築規劃設計



基地A建築規劃設計

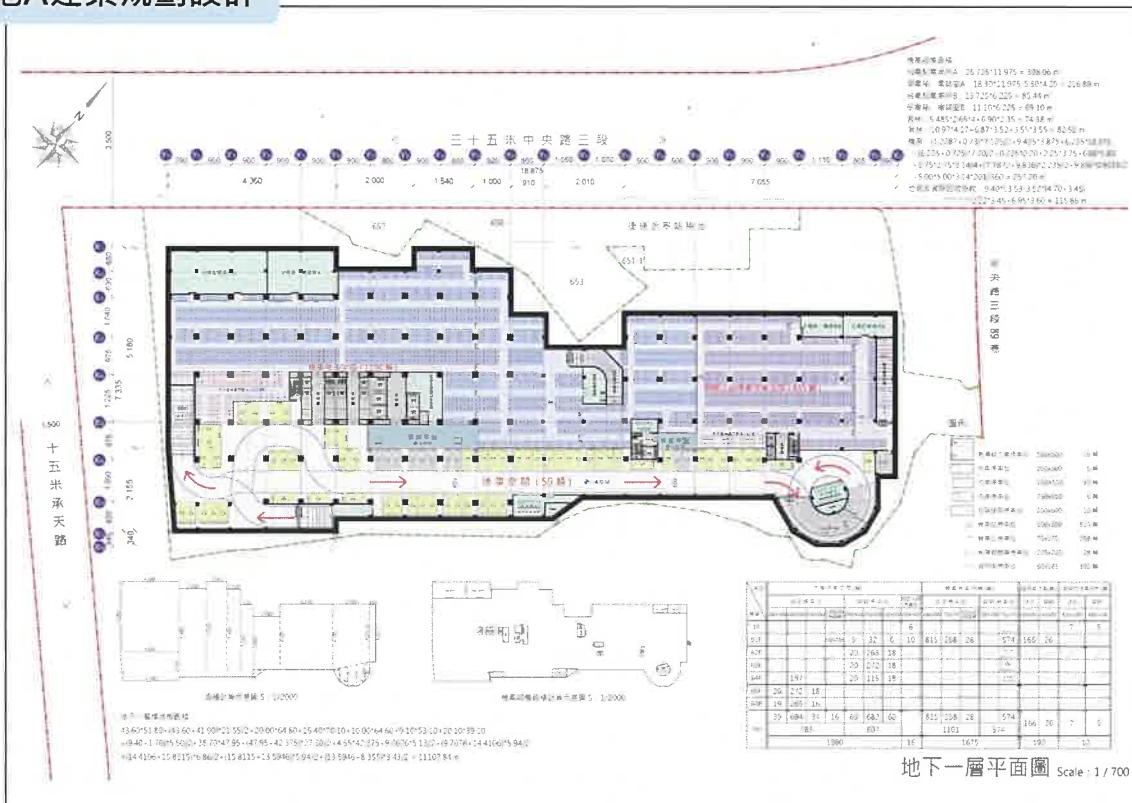
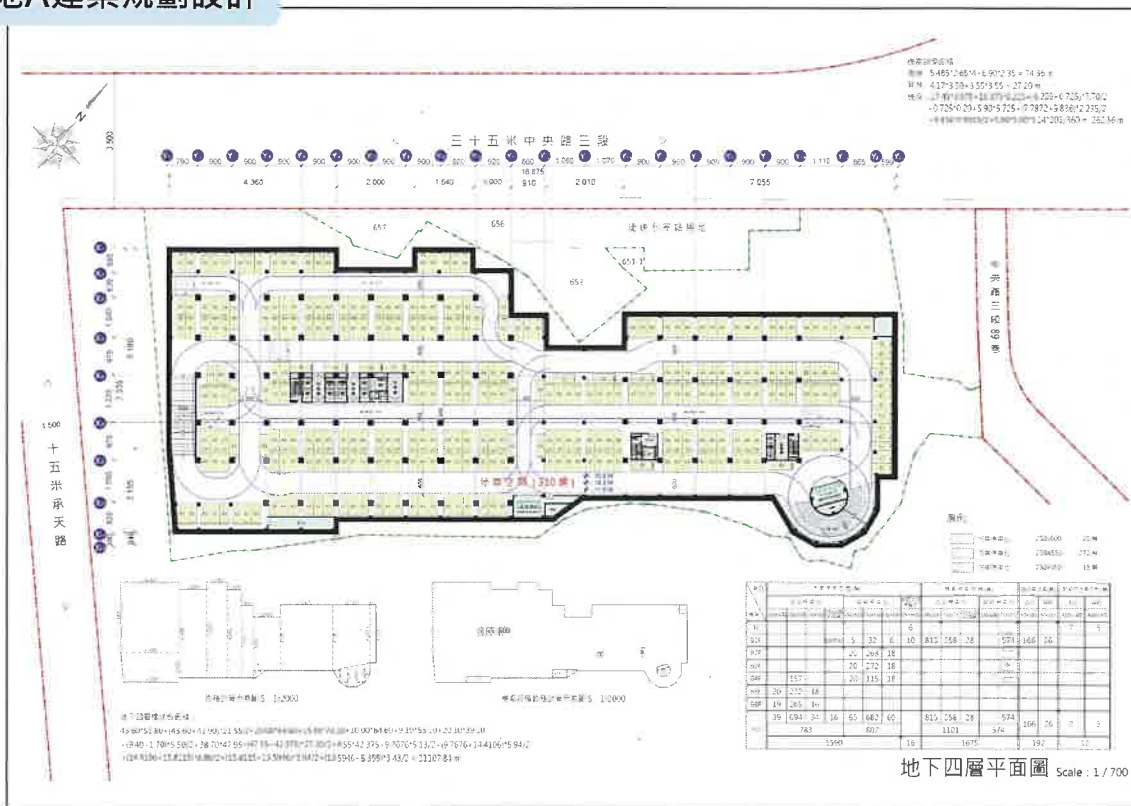


Figure 1-10: Ground floor plan of the building. The plan shows a large rectangular building with a central courtyard and a circular feature on the right side. A north arrow is located in the top left corner. A scale bar at the bottom indicates 1:700. The drawing includes various dimensions and labels for different areas and rooms.

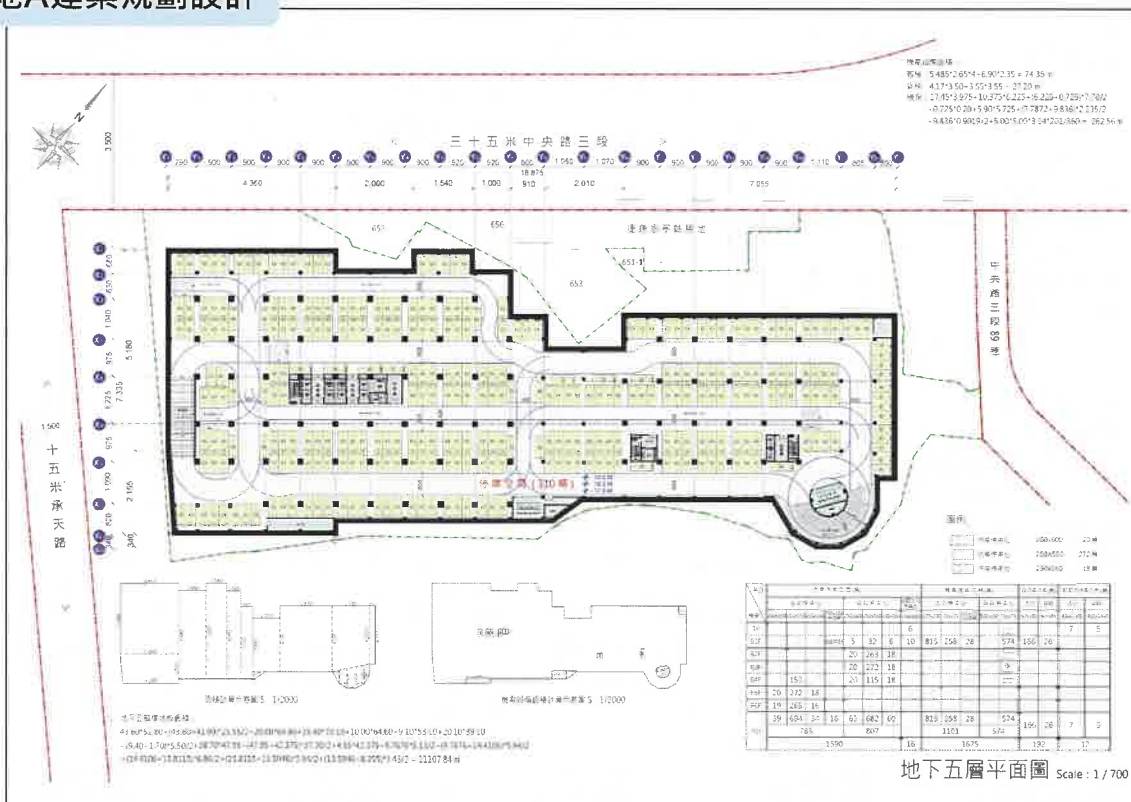
32

[illegible]

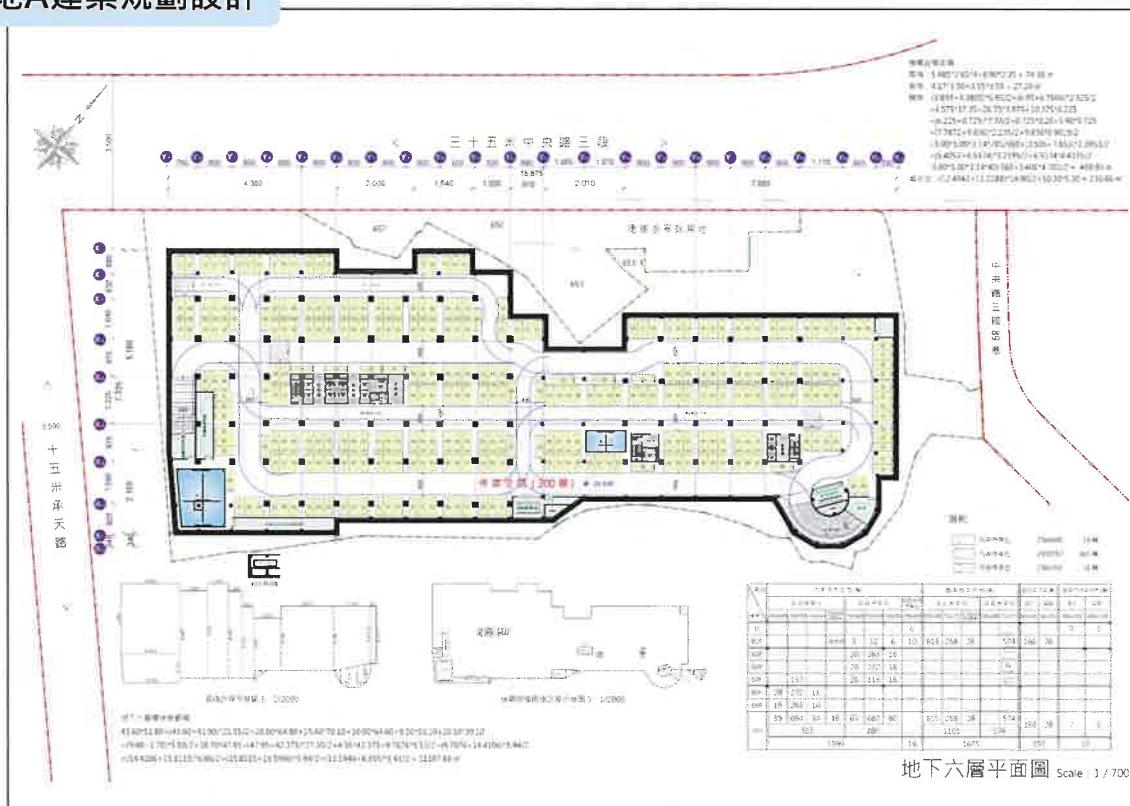
基地A建築規劃設計



基地A建築規劃設計



基地A建築規劃設計

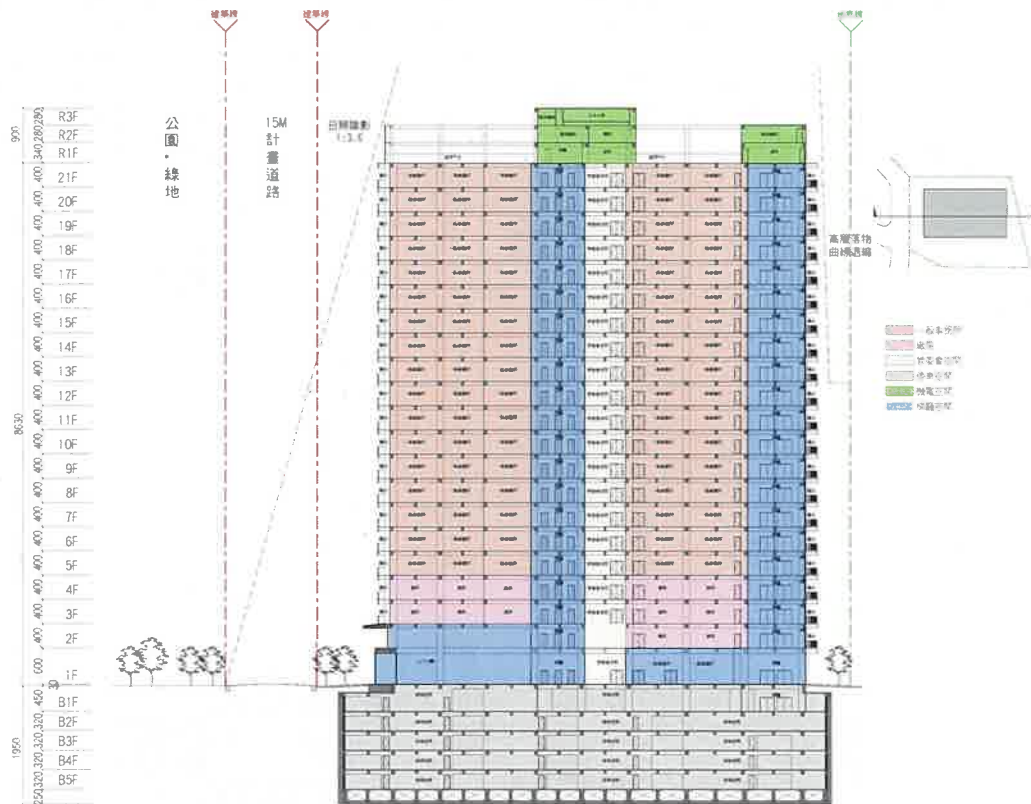


基地B建築規劃面積

基地使用分區	特定專用區（一）
面積	6,541.91m ²
法定建蔽率	70%
法定建築面積	6,541.91 m ² × 70% = 4,579.34 m ²
法定容積率	300%
加給容積 (15%)	300 × 1.15 = 345%
法定容積 樓地板面積	6541.91m ² × 345% = 22,569.59 m ²
容積移轉(40%)	9,027.84m ²
增額容積(50%)	11,284.79m ²
允建總容積 樓地板面積	22,569.59+9,027.84+11,284.79=42,882.22m ²
允建容積率	42,882.22/6,541.91=655.49%
實設總容積 樓地板面積	42,830.45m ²
實設容積率	654.71%

興建計畫

- 建築物採單棟21層量體配置，規劃為一般事務所、工廠廠房等使用。
- 地下室開挖5層，做為防空避難室、停車空間及機電設備使用。

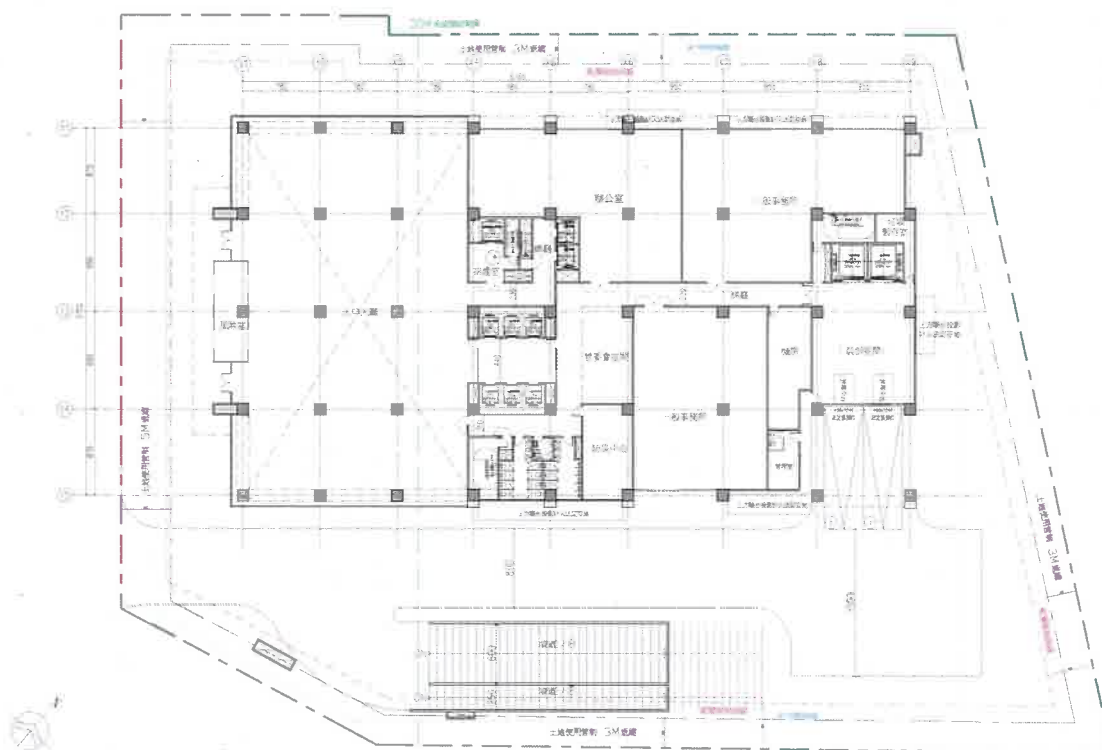


十一、重建區段之土地使用計畫

基地B建築規劃面積

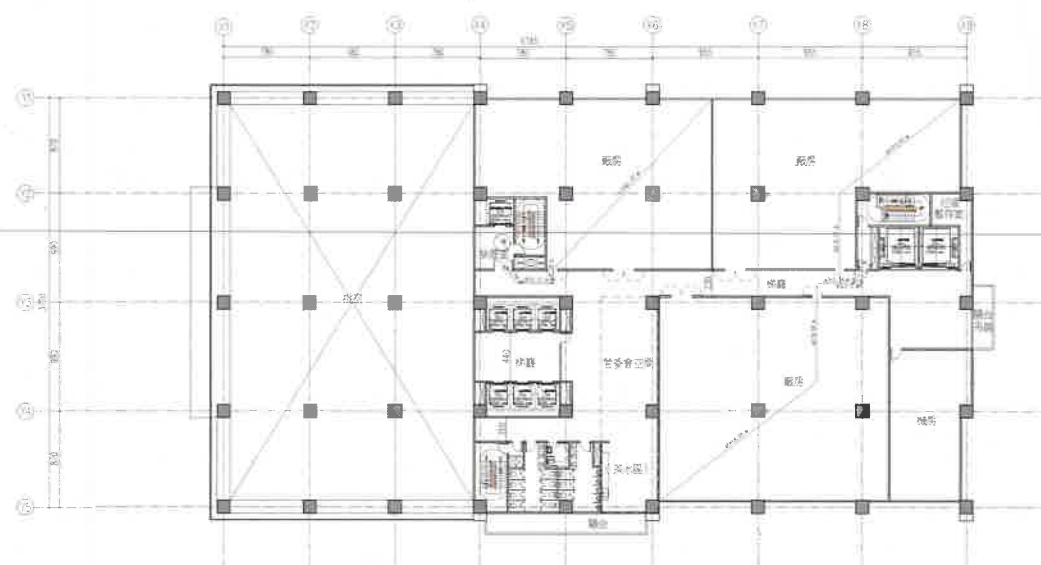
基地B建築規劃面積														
序號	項目	單位	數值	備註	序號	項目	單位	數值	備註	序號	項目	單位	數值	備註
1	基地總面積	㎡	1,234,567		16	地下室B5F面積	㎡	123,456		31	地下室B1F面積	㎡	123,456	
2	基地總面積	㎡	1,234,567		17	地下室B4F面積	㎡	123,456		32	地下室B0F面積	㎡	123,456	
3	基地總面積	㎡	1,234,567		18	地下室B3F面積	㎡	123,456		33	地下室B0F面積	㎡	123,456	
4	基地總面積	㎡	1,234,567		19	地下室B2F面積	㎡	123,456		34	地下室B0F面積	㎡	123,456	
5	基地總面積	㎡	1,234,567		20	地下室B1F面積	㎡	123,456		35	地下室B0F面積	㎡	123,456	
6	基地總面積	㎡	1,234,567		21	地下室B0F面積	㎡	123,456		36	地下室B0F面積	㎡	123,456	
7	基地總面積	㎡	1,234,567		22	地下室B0F面積	㎡	123,456		37	地下室B0F面積	㎡	123,456	
8	基地總面積	㎡	1,234,567		23	地下室B0F面積	㎡	123,456		38	地下室B0F面積	㎡	123,456	
9	基地總面積	㎡	1,234,567		24	地下室B0F面積	㎡	123,456		39	地下室B0F面積	㎡	123,456	
10	基地總面積	㎡	1,234,567		25	地下室B0F面積	㎡	123,456		40	地下室B0F面積	㎡	123,456	
11	基地總面積	㎡	1,234,567		26	地下室B0F面積	㎡	123,456		41	地下室B0F面積	㎡	123,456	
12	基地總面積	㎡	1,234,567		27	地下室B0F面積	㎡	123,456		42	地下室B0F面積	㎡	123,456	
13	基地總面積	㎡	1,234,567		28	地下室B0F面積	㎡	123,456		43	地下室B0F面積	㎡	123,456	
14	基地總面積	㎡	1,234,567		29	地下室B0F面積	㎡	123,456		44	地下室B0F面積	㎡	123,456	
15	基地總面積	㎡	1,234,567		30	地下室B0F面積	㎡	123,456		45	地下室B0F面積	㎡	123,456	

基地B建築規劃設計



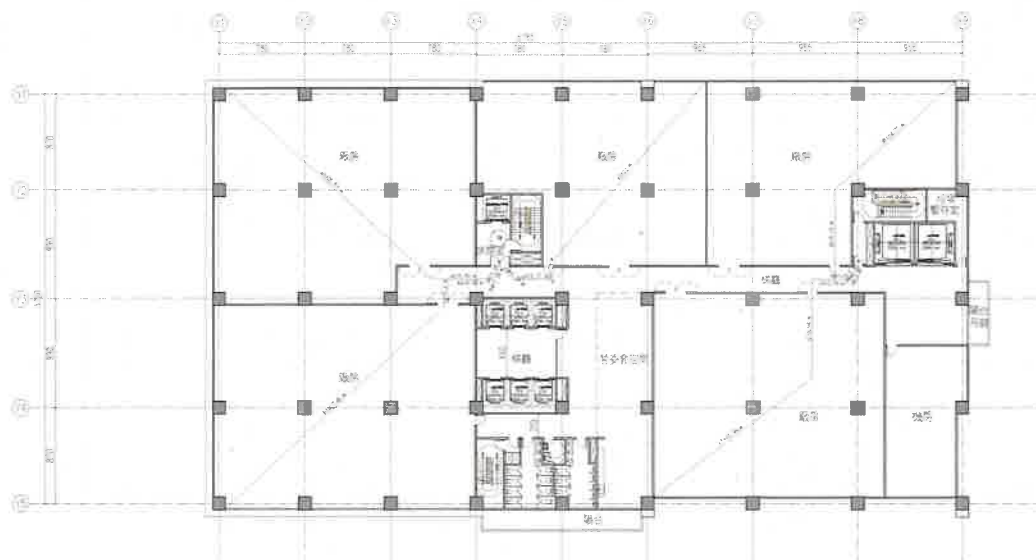
一層平面圖

基地B建築規劃設計



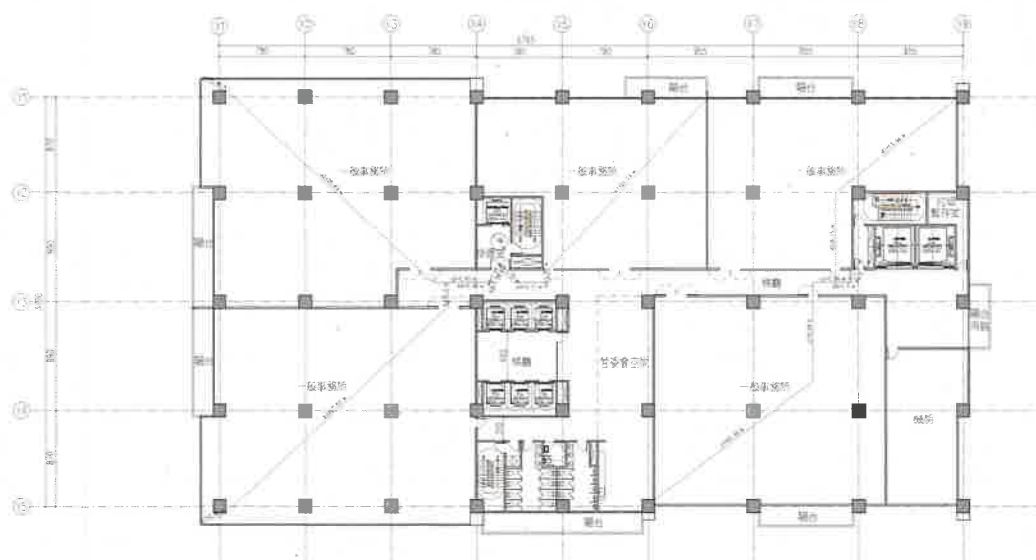
二層平面圖

基地B建築規劃設計



三至四層平面圖

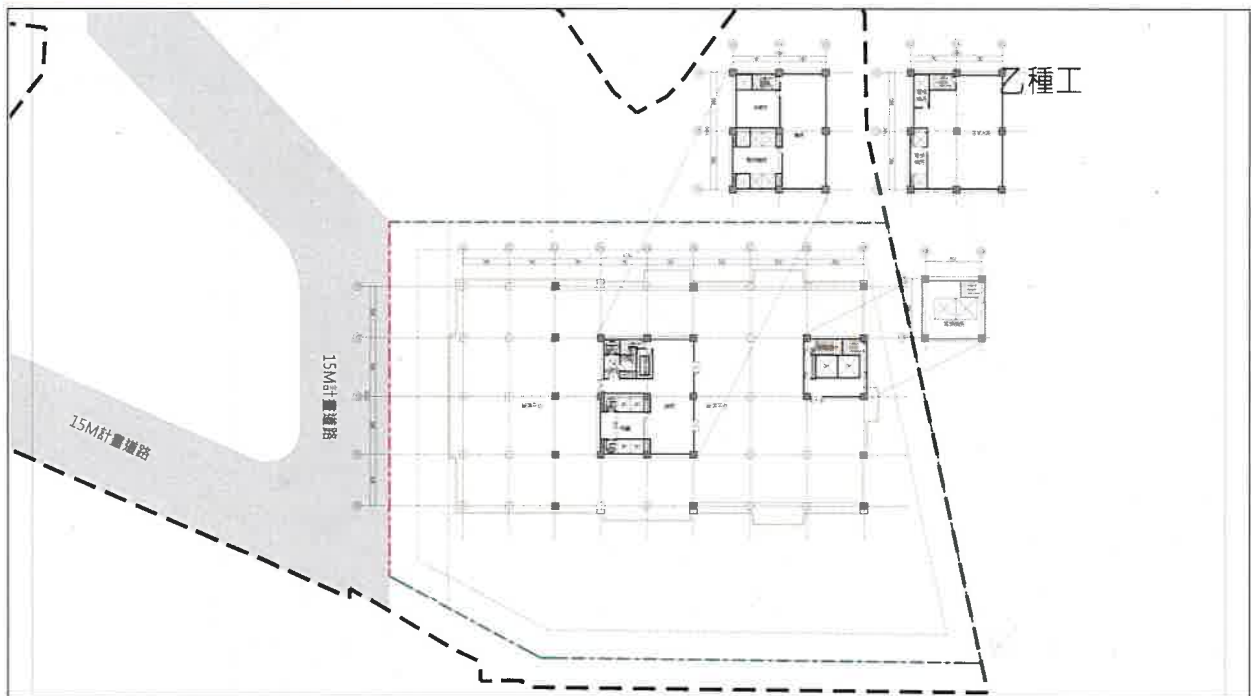
基地B建築規劃設計



五至二十一層平面圖



基地B建築規劃設計



屋突層平面圖



基地B建築規劃設計



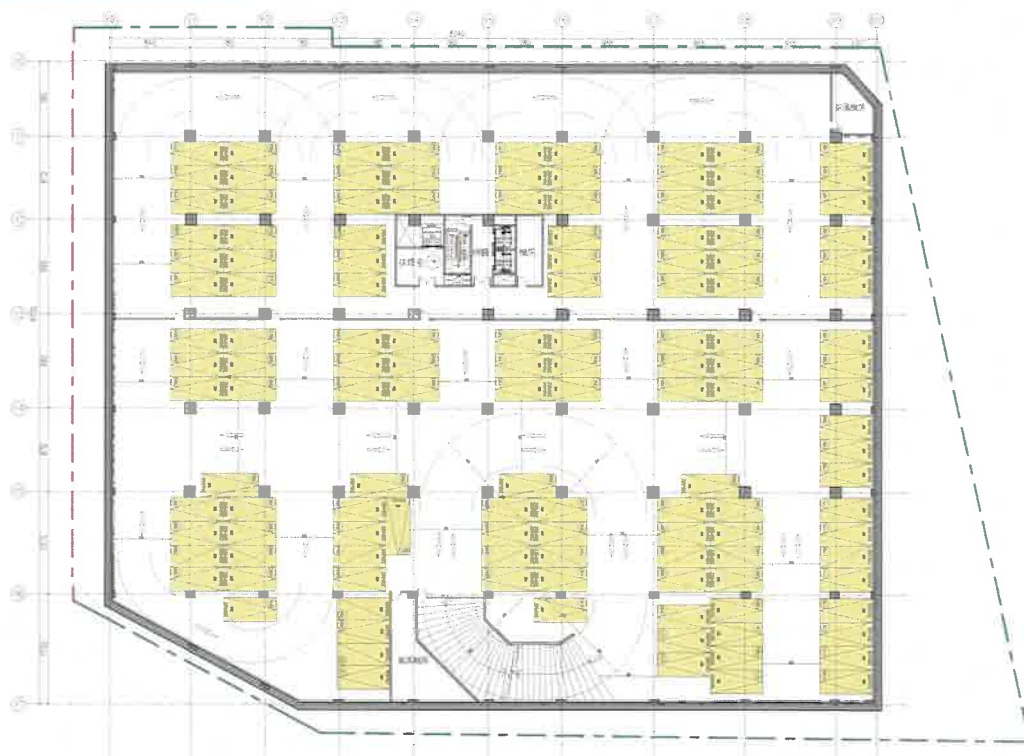
地下一層平面圖

基地B建築規劃設計



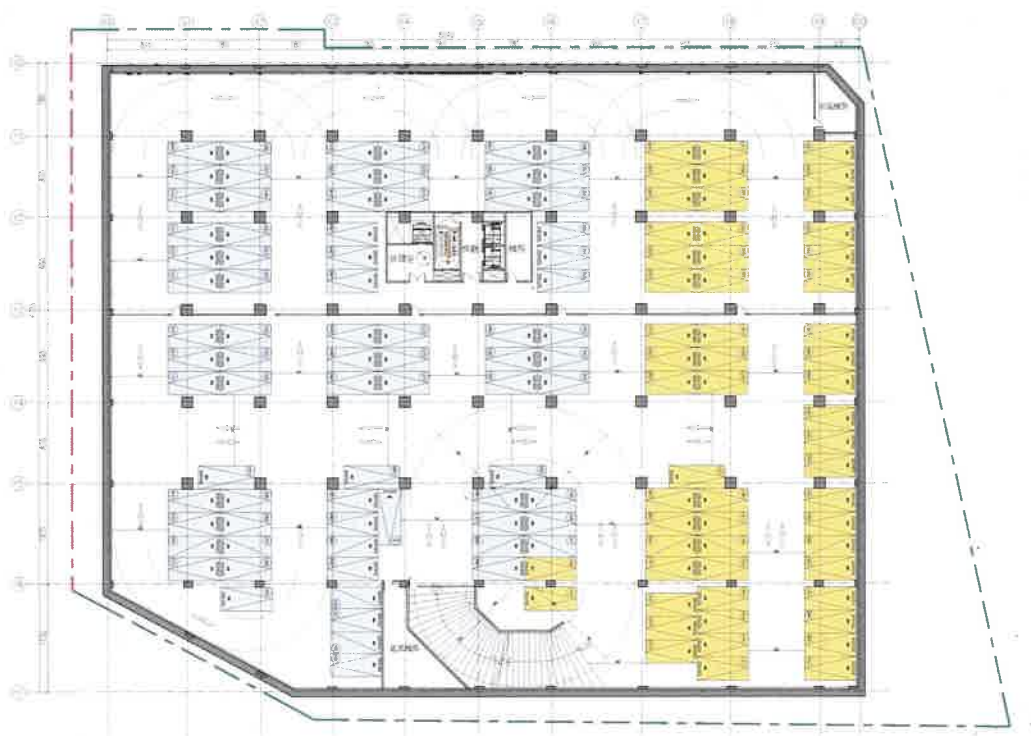
地下二層平面圖

基地B建築規劃設計



地下三層平面圖

基地B建築規劃設計



地下四層平面圖

基地B建築規劃設計



地下五層平面圖

更新單元街廓配置



十二、都市設計與景觀計畫

全區透視圖





造型及量體計畫

- 在平面和機能的主導下，創造平實而有變化的造型。
- 獨特性及唯一性的發想，本案成為獨一無二的地標建物。
- 以高端科技企業文化為元素，轉化為建物語彙表現在整體造型上。



B棟8層
建築物高度：35.55m

A棟29層
建築物高度：119.95m



外牆材質及色彩計畫

- 建物主要北向採金屬鋁板及鋁窗設計，兼具科技感和建物輕量化。
- 主體帷幕外牆採藍灰色調，搭配直向鋁飾條達到整體簡約之效果。
- 建物量體方正，主要以塊狀配置，語彙簡潔且易讀。



1
石材



2
磁磚



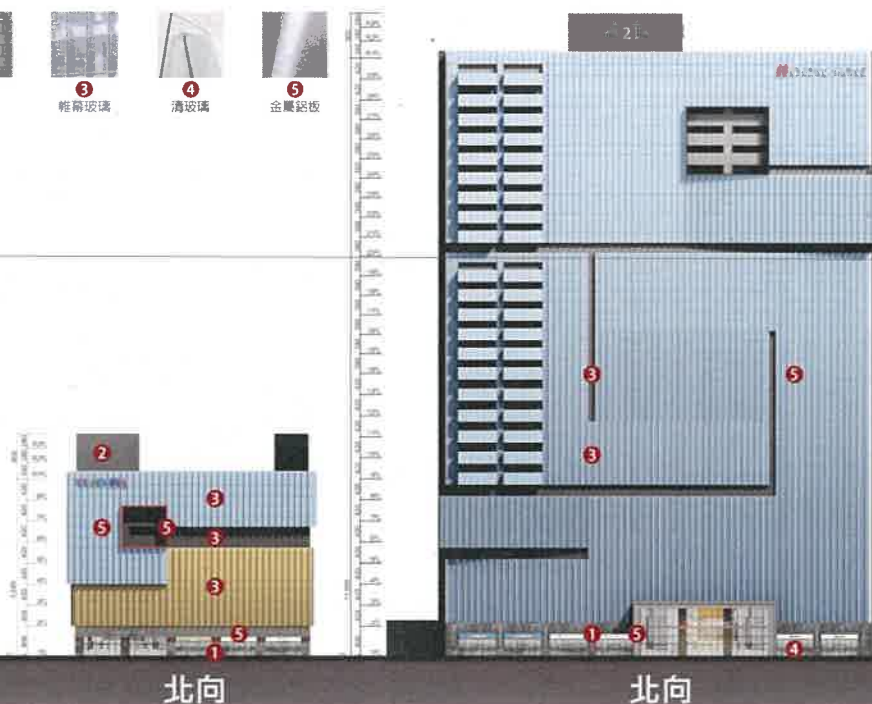
3
乾霧玻璃



4
薄玻璃



5
金屬鋁板



北向

北向



外牆材質及色彩計畫



1 石材



2 磁磚



3 帷幕玻璃

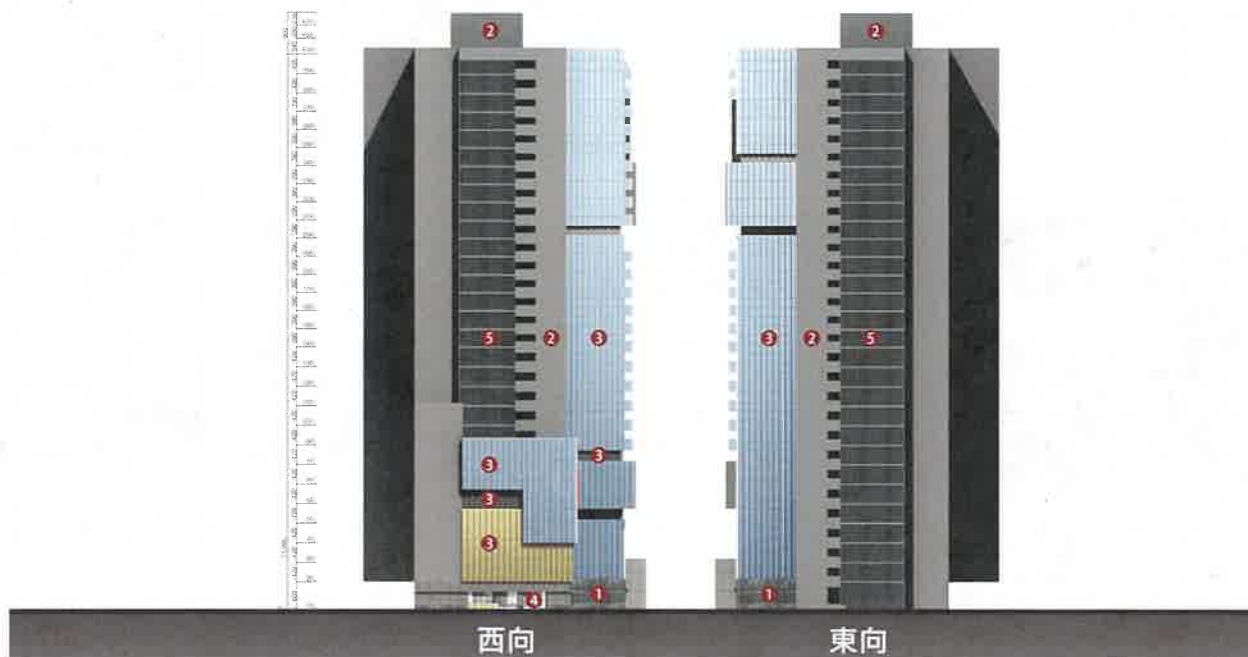


4 清玻璃



5 金屬鋁板

- 採用陽台斜向外凸，呈現主體之變化及獨特性。
- 不影響內部機能為基礎，以微量進出面作表現，日後維修保養容易。
- 小棟建物利用帷幕及鋁板的顏色變化，呈現青創中心之年輕活力。



外牆材質及色彩計畫



24:00-02:00 僅保留基地周邊必要之安全照明

56

1:500

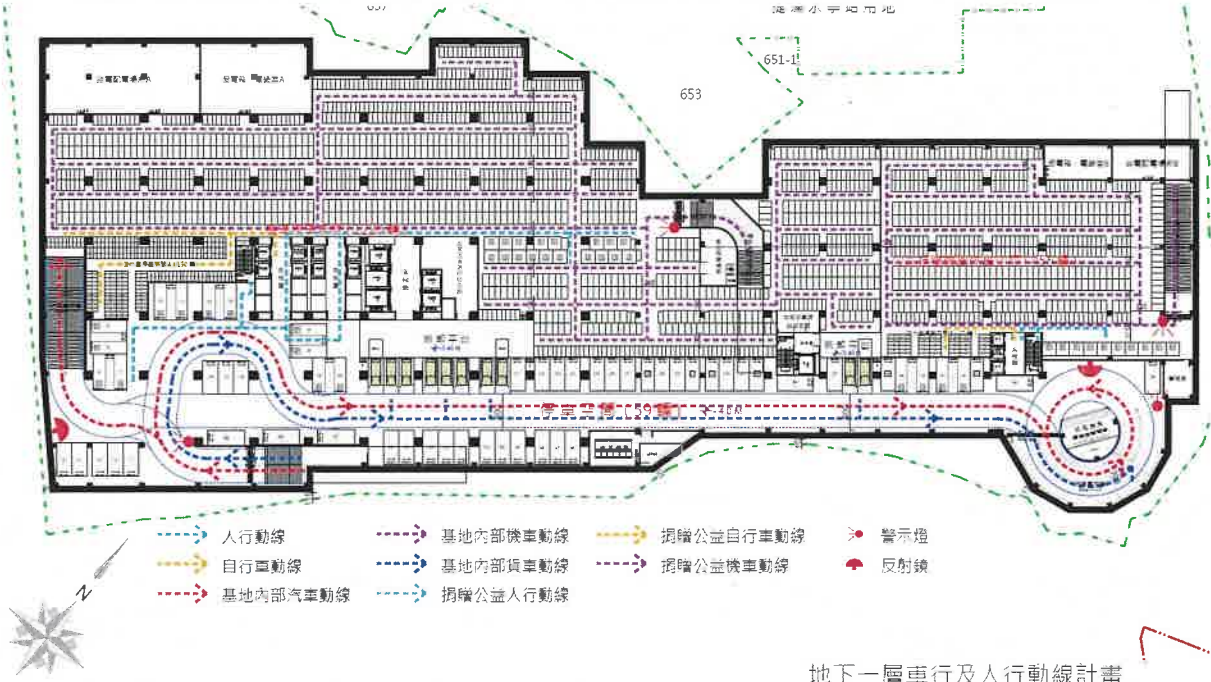
十五米承天路

圖例

- 人行動線
- 自行車動線
- 基地內部汽車動線
- 基地內部機車動線
- 捐贈公益自行車動線
- 捐贈公益機車動線
- 捐贈公益人行動線
- 警示燈
- 反射鏡
- 人員引導

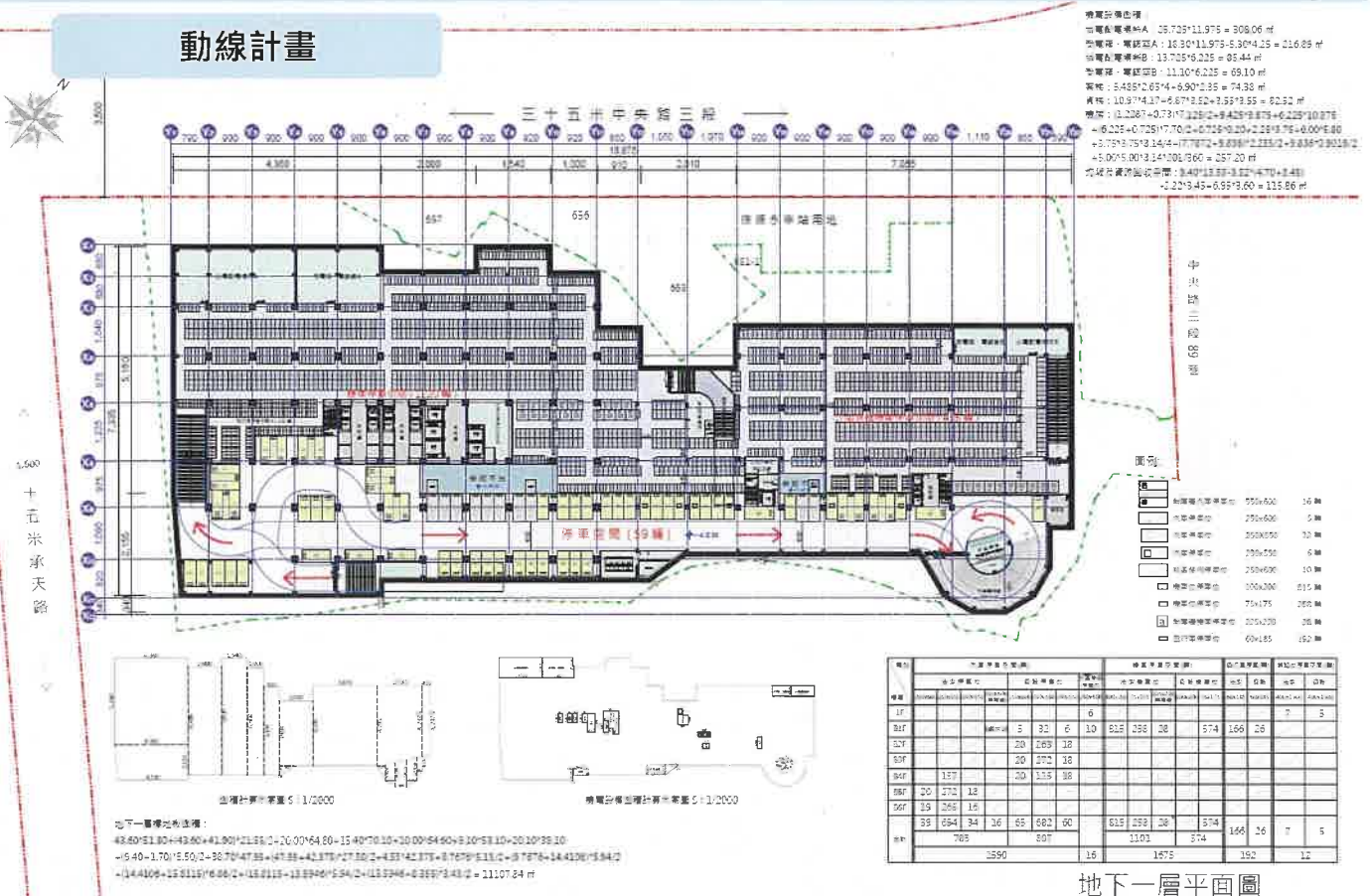
動線計畫

- 汽車進、離場車道分別獨立設置、自用機車與公益捐贈機車車道分別獨立設置，車道坡度均為1/8。
- 機車位分區集中設置，動線不會干擾，坡道口加裝警示設施，設置反射鏡、減速墊等，提升安全性。
- 無障礙汽、機車停車位均設於B1靠近梯廳位置，避免穿越車道，增加安全性。
- B1 設置10輛社區使用車位，供裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位，緊鄰專用裝卸理貨區及貨梯廳。

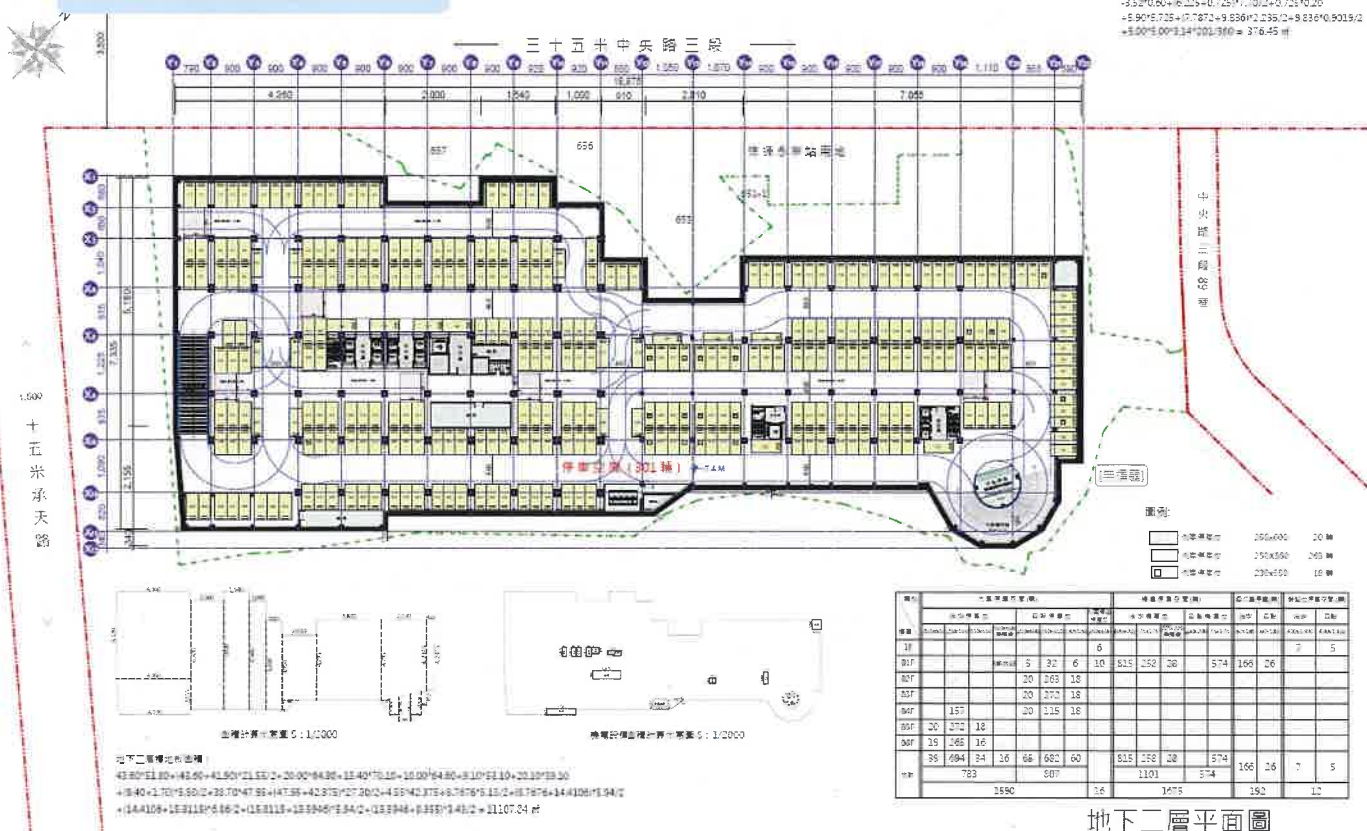


十二、都市設計與景觀計畫 | A基地

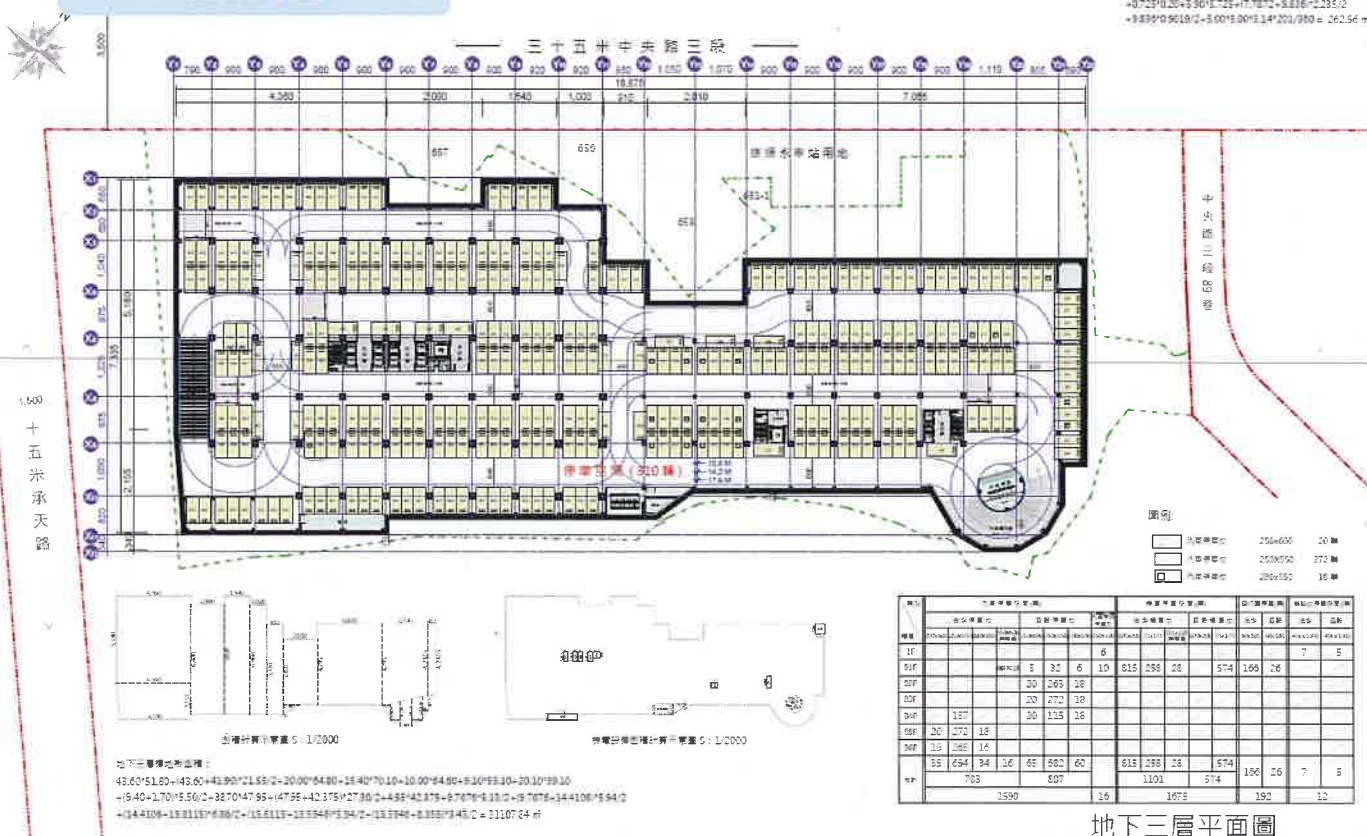
動線計畫



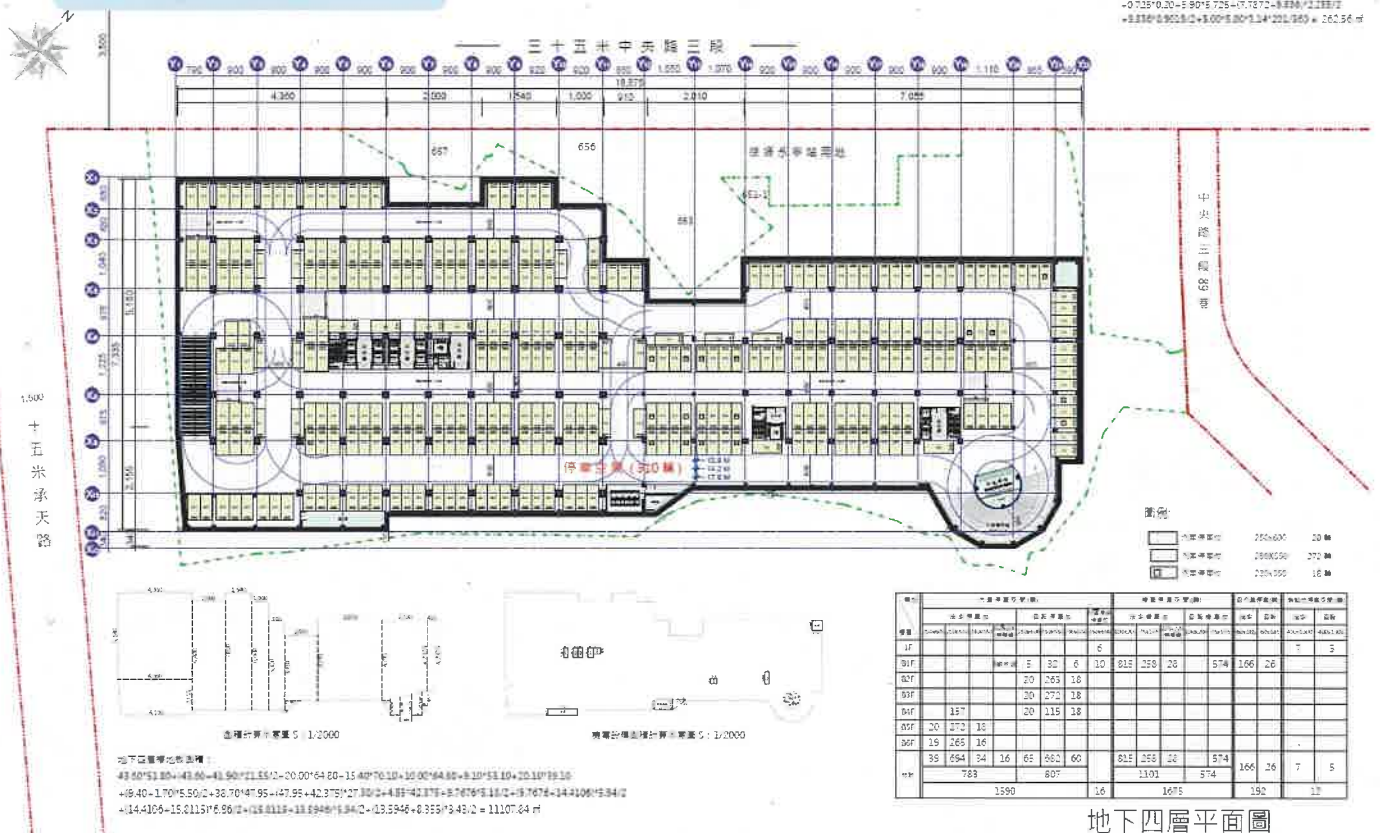
動線計畫



動線計畫



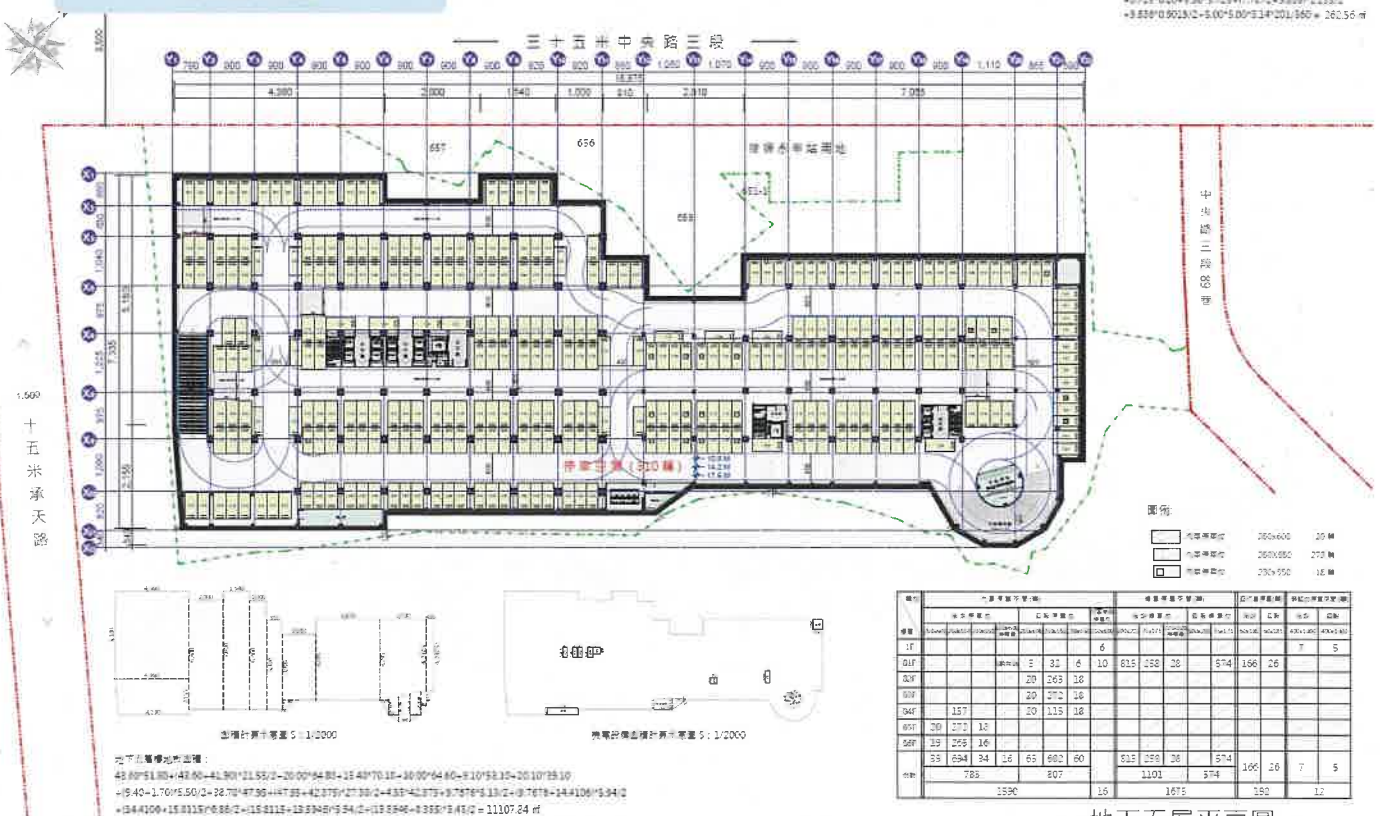
動線計畫



地下四層平面圖

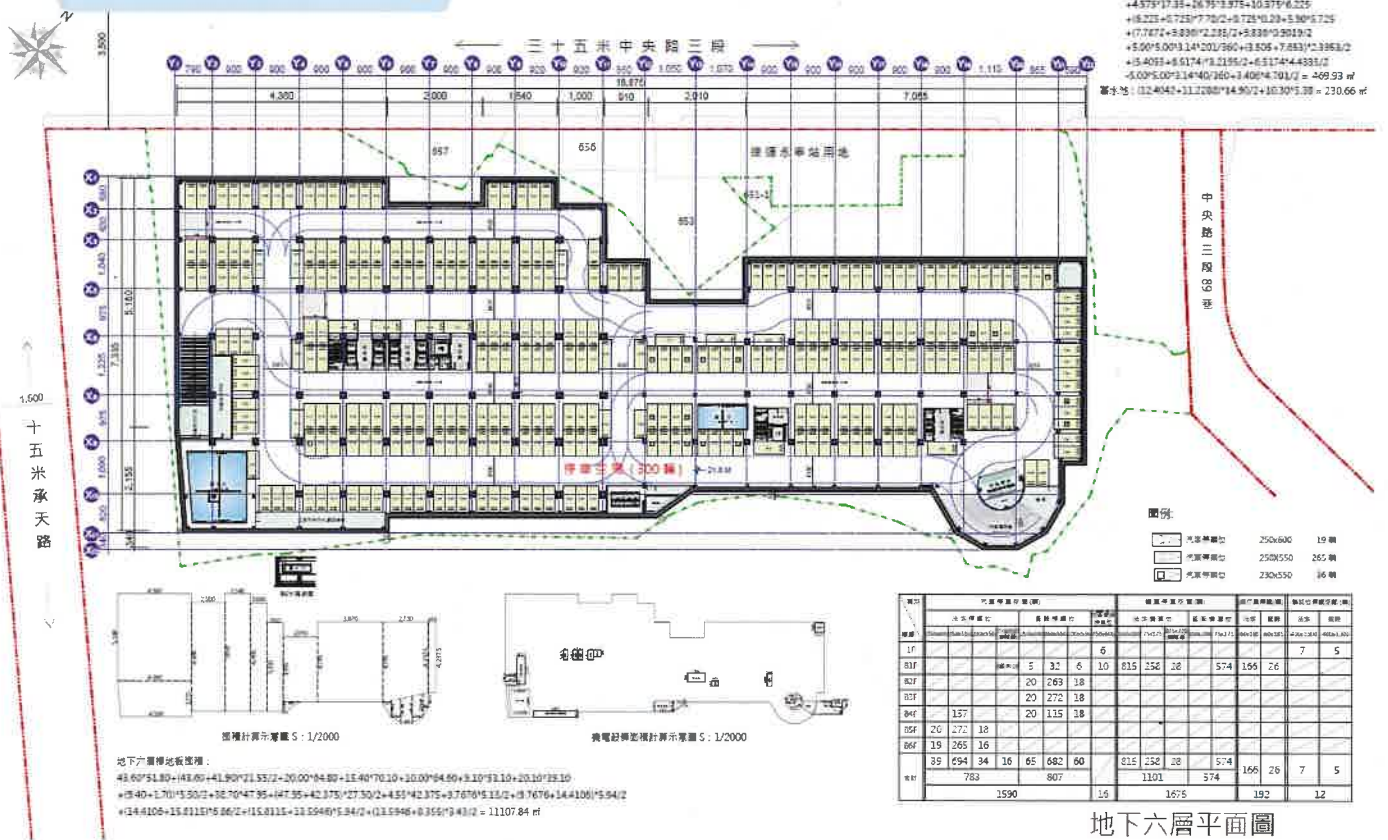
十二、都市設計與景觀計畫 | A基地

動線計畫



地下五層平面圖

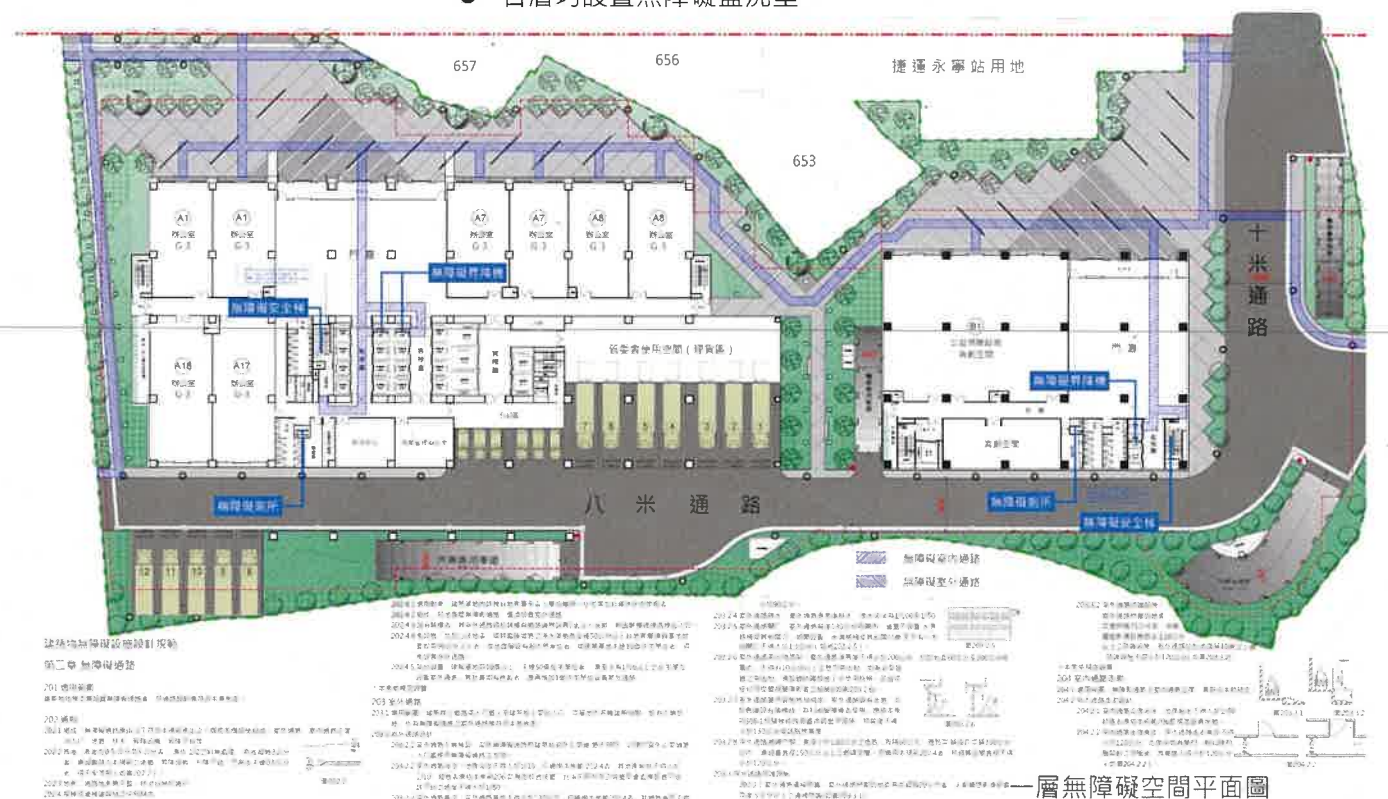
動線計畫



十二、都市設計與景觀計畫 | A基地

無障礙空間計畫

- 二幢建築物均各設置一座無障礙升降機、一座無障礙安全梯，地面層以無障礙室內通路及無障礙室外通路連接公共人行步道。
- 各層均設置無障礙盥洗室。



空調計畫

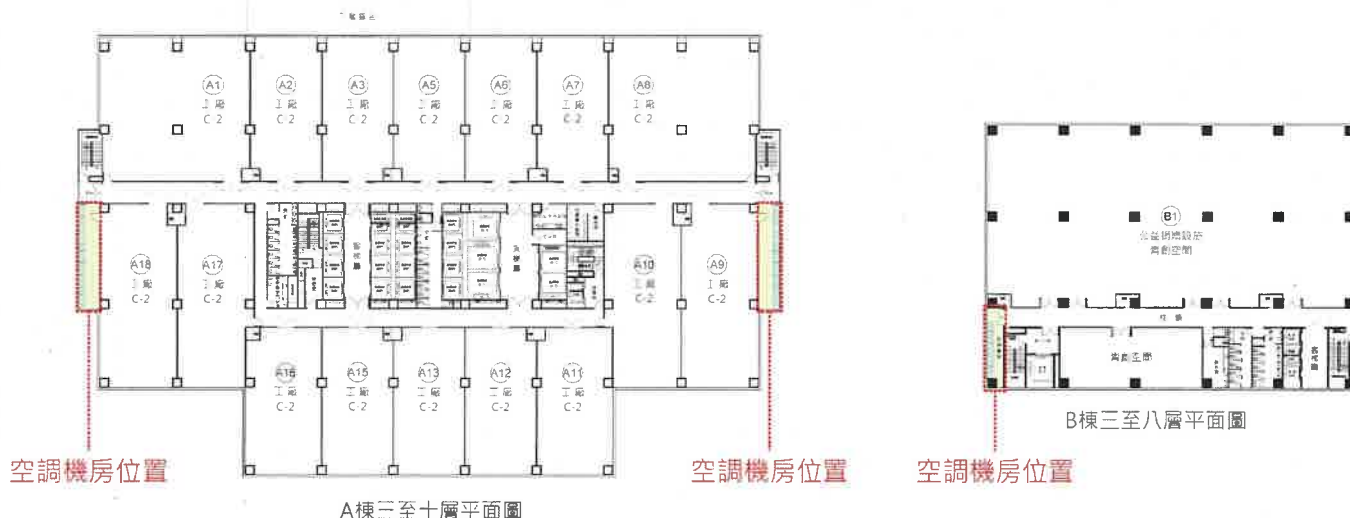
- 各層各戶採用獨立冰水系統，各戶均設置一冰水主機，並預留VRF空調機設置位置，集中設置於機房，並由公共空間進出。

一、冰水側系統：各層各戶採用獨立冰水系統

1. 各戶採用環保冷媒之水冷式冰水主機，並符合經濟部能源局之主機性能係數標準。
2. 配合各戶空間使用開啟空調主機，如此可避免造成能源浪費之情況，並可減少用電量達到節能功能。
3. Fan Coil Unit皆設置電動冰水控制閥，自動連鎖控制冰水主機、泵浦、冷卻水塔運轉。
4. 冷卻水塔設於屋頂通風良好處，分區設置採用方型冷卻水塔。
5. 裝置溫度感測器感測冷卻水回水溫度以控制冷卻水塔風扇啟停，達到節能運轉。
6. 設水處理設備提高主機運轉效率及防止菌蝕產生。

二、空氣側之空調計畫

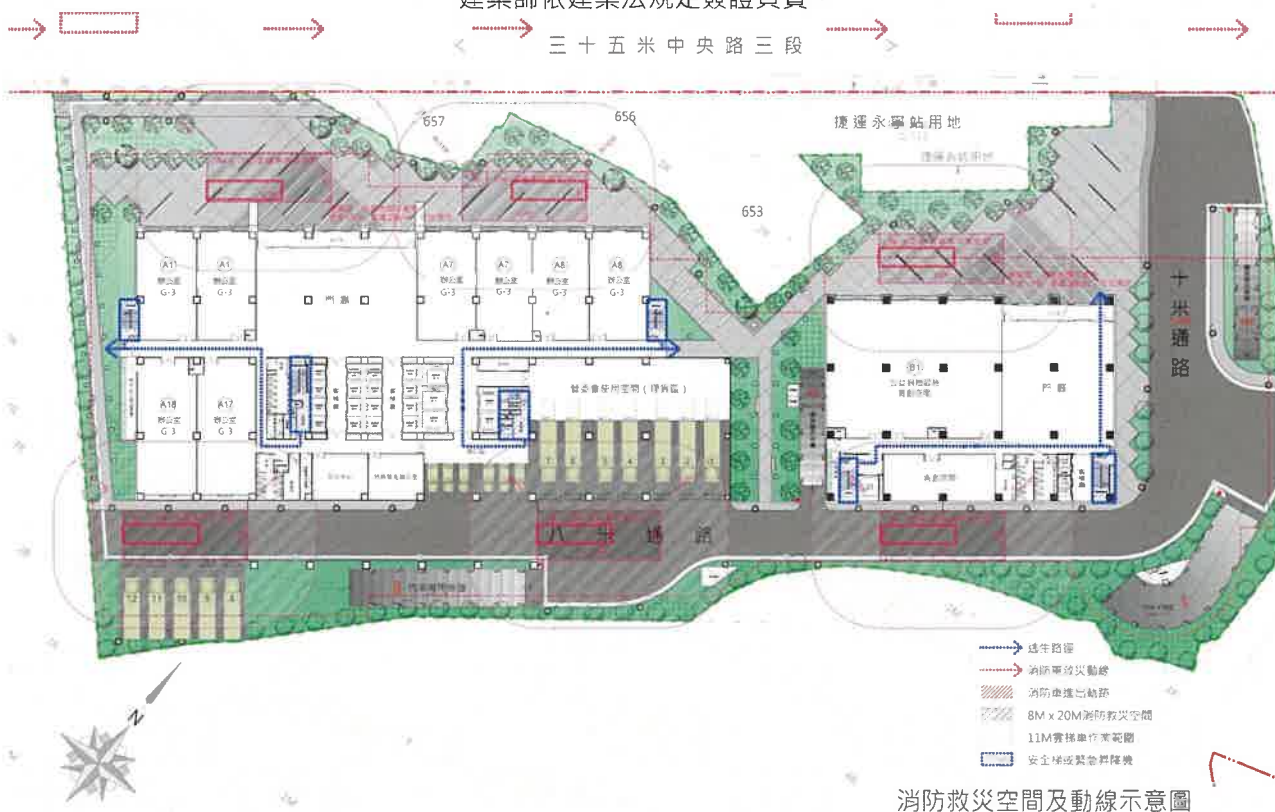
1. 各戶設置全熱交換器引入外氣，將外氣經濾網除塵及除濕降溫後送入室內，配合小型送風機運轉使用，除維持室內空調舒適外，並符合 (IAQ) 室內空氣品質要求。
2. 依據各戶室內之負荷設置適當吊掛式隱蔽式小型送風機並以ON-OFF電動閥自動調整冰水量，使每室可獨立控制及調整溫度並可獨立關斷。



十二、都市設計與景觀計畫 | A基地

消防救災計畫

- 建築物配置於消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。
- 建築物緊急進口、替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條由建築師依建築法規定簽證負責。

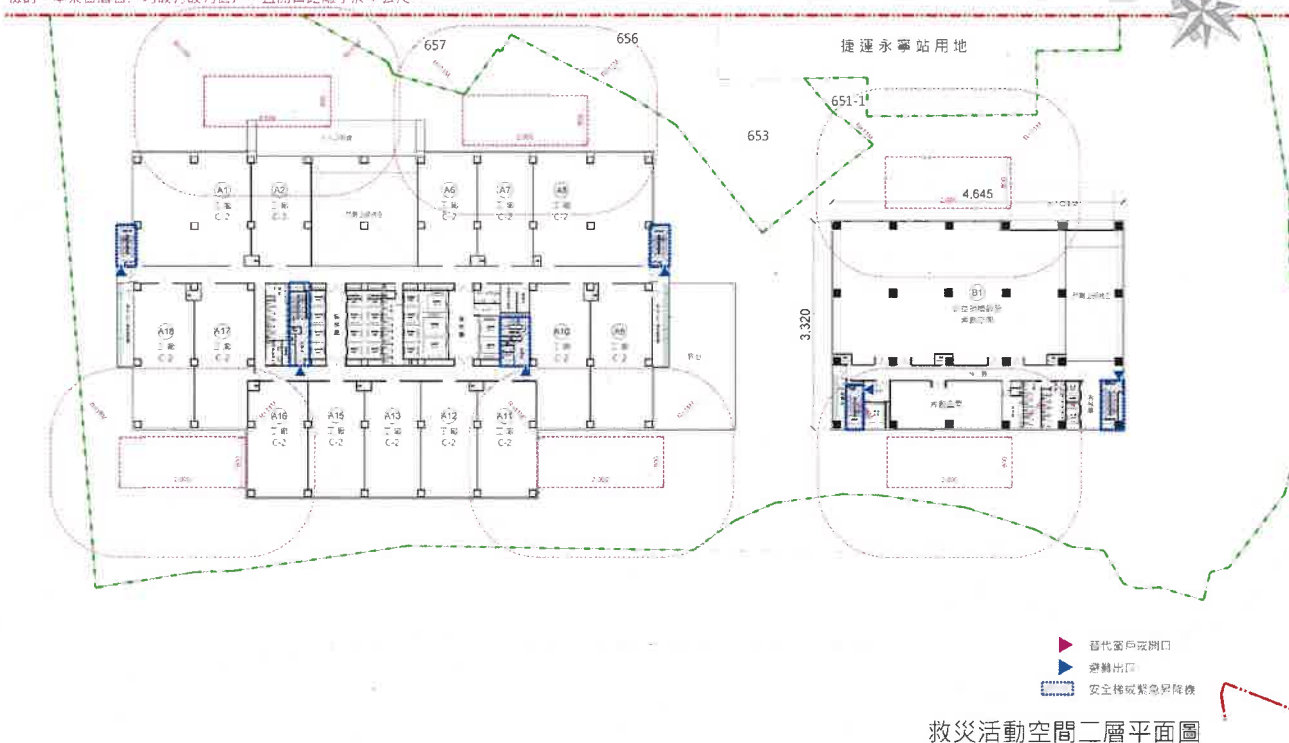


消防救災計畫

依建築技術規則第一百零八條：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，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，且開口距離小於十公尺。



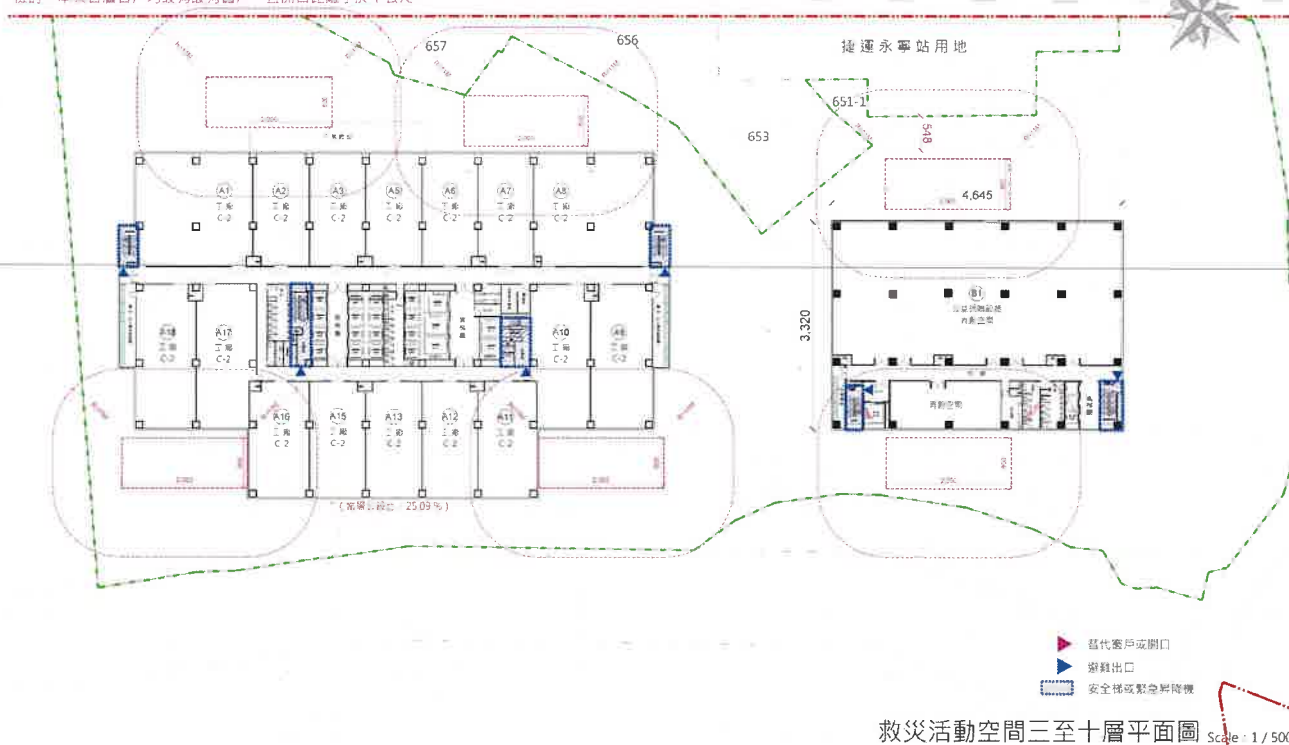
十二、都市設計與景觀計畫 | A基地

消防救災計畫

依建築技術規則第一百零八條：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，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，且開口距離小於十公尺。

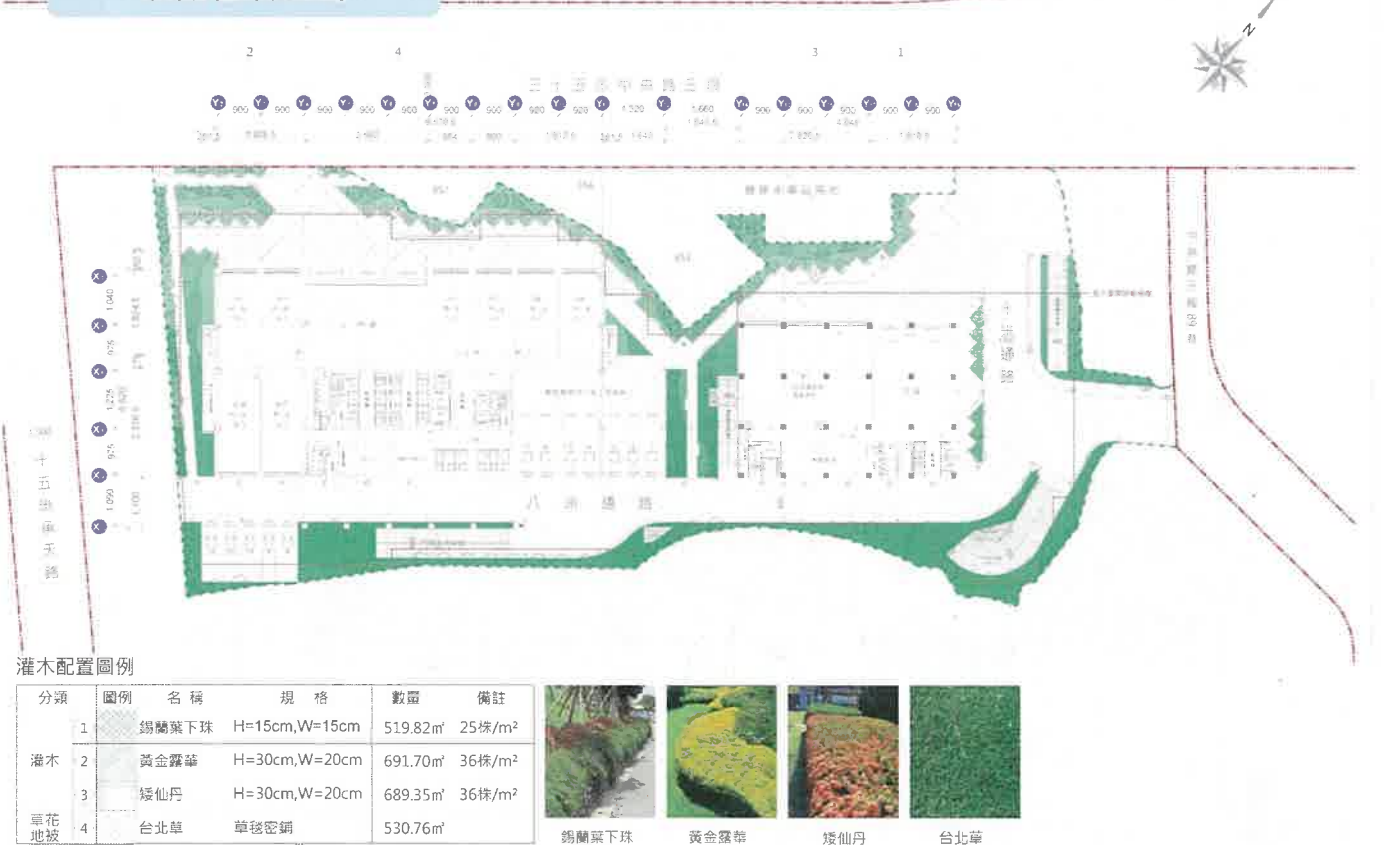


景觀植栽規劃



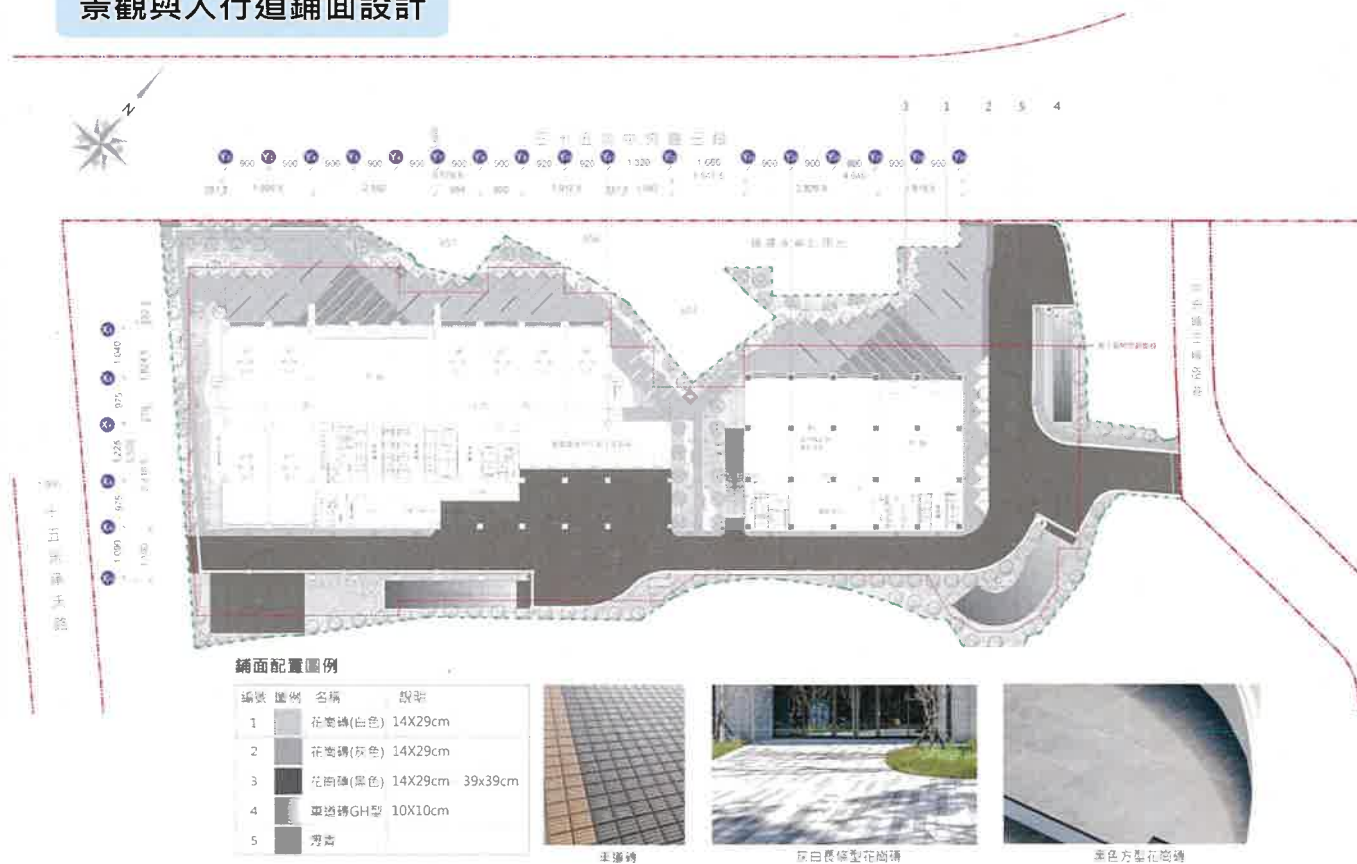
十二、都市設計與景觀計畫 | A基地

景觀植栽規劃

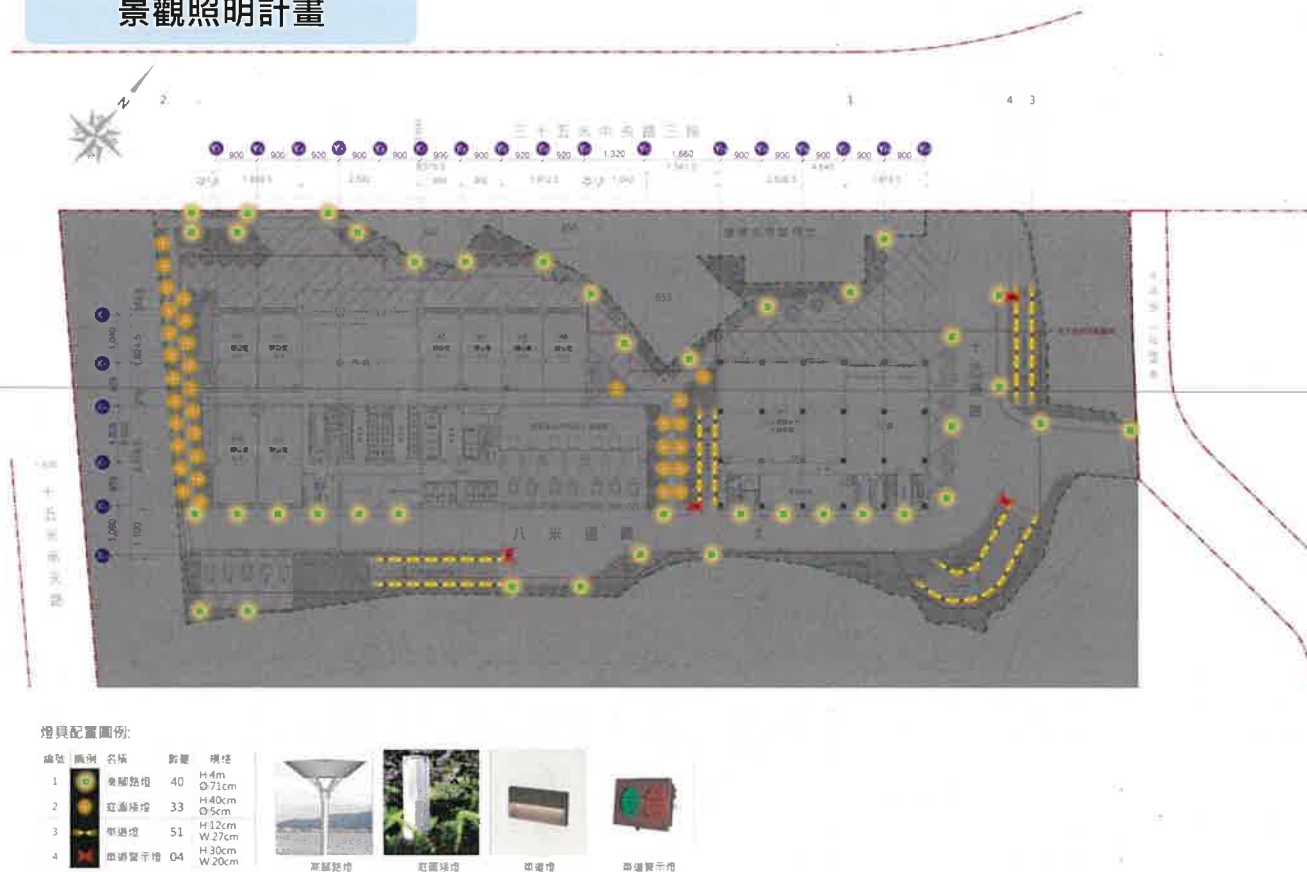




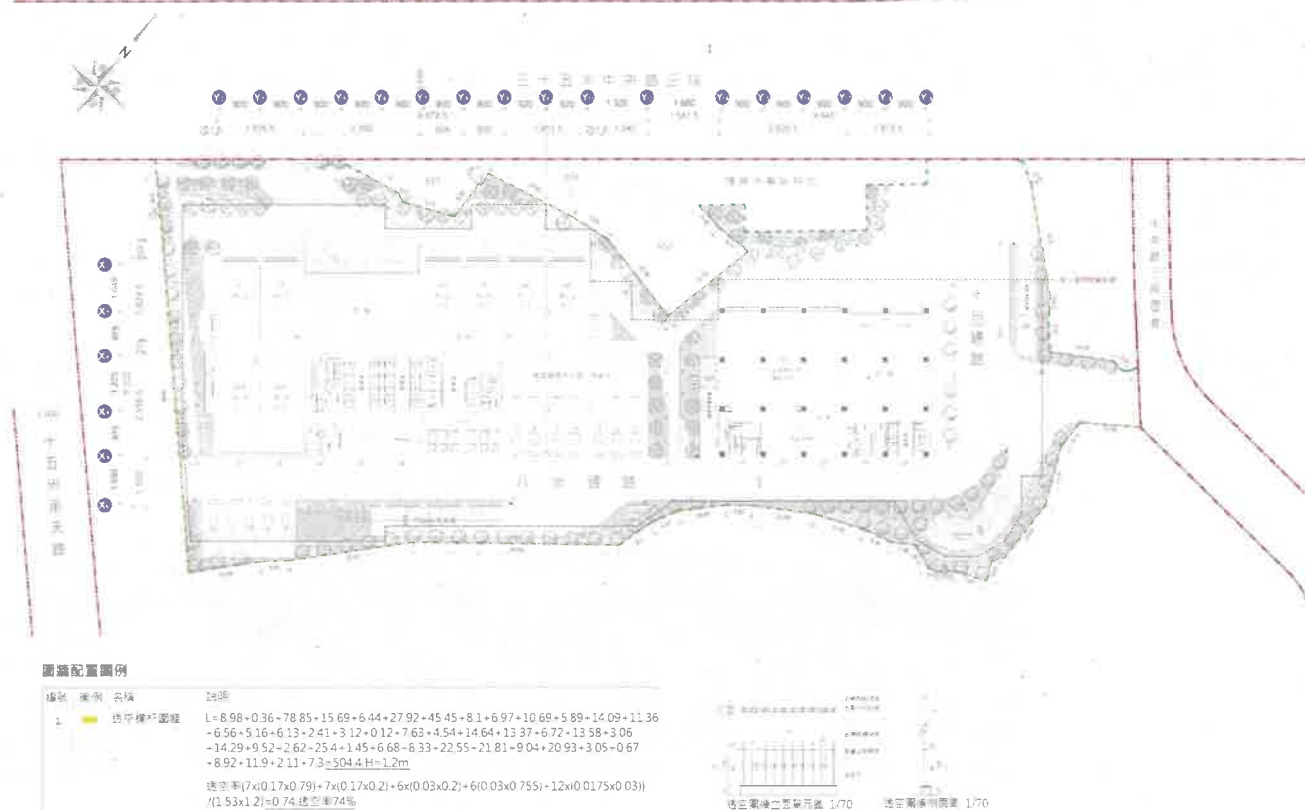
景觀與人行道鋪面設計



景觀照明計畫



景觀圍牆配置



十二、都市設計與景觀計畫 | B基地

造型及量體計畫

- 結合山水意象以現代、曲面造型之設計手法，整合建築立面及各層空間需求，為本案立面設計原則。
- 基座—臨15米計畫道路，於二層樓以下為基座設計，以灰白色立面圍整合基座、招牌等需求，形塑關聯性的視覺意象。
- 主體—以淺灰色為基底，透過各樓層陽台曲面的漸變，結合山水交融之意象，形成簡潔俐落，其中富有變化的建築立面語彙。
- 屋突—以灰白色格柵延伸至建築屋突，曲面造型亦延伸向上，增加整體建築立面層次，使量體在視覺上創造有延伸感，豐富都市天際線。





外牆材質及色彩計畫

- 整體以灰白色系為主。建築物以漸變的淺灰色系曲面造型，搭配水泥塗料，使建築外觀呈現地區風貌、塑造明亮輕巧質感。
- 本案基地坐落於捷運永寧站區位，面前道路為15M計畫道路，單面臨路，因此大面開窗處設置陽台作為遮陽、綠化之用。



照明計畫

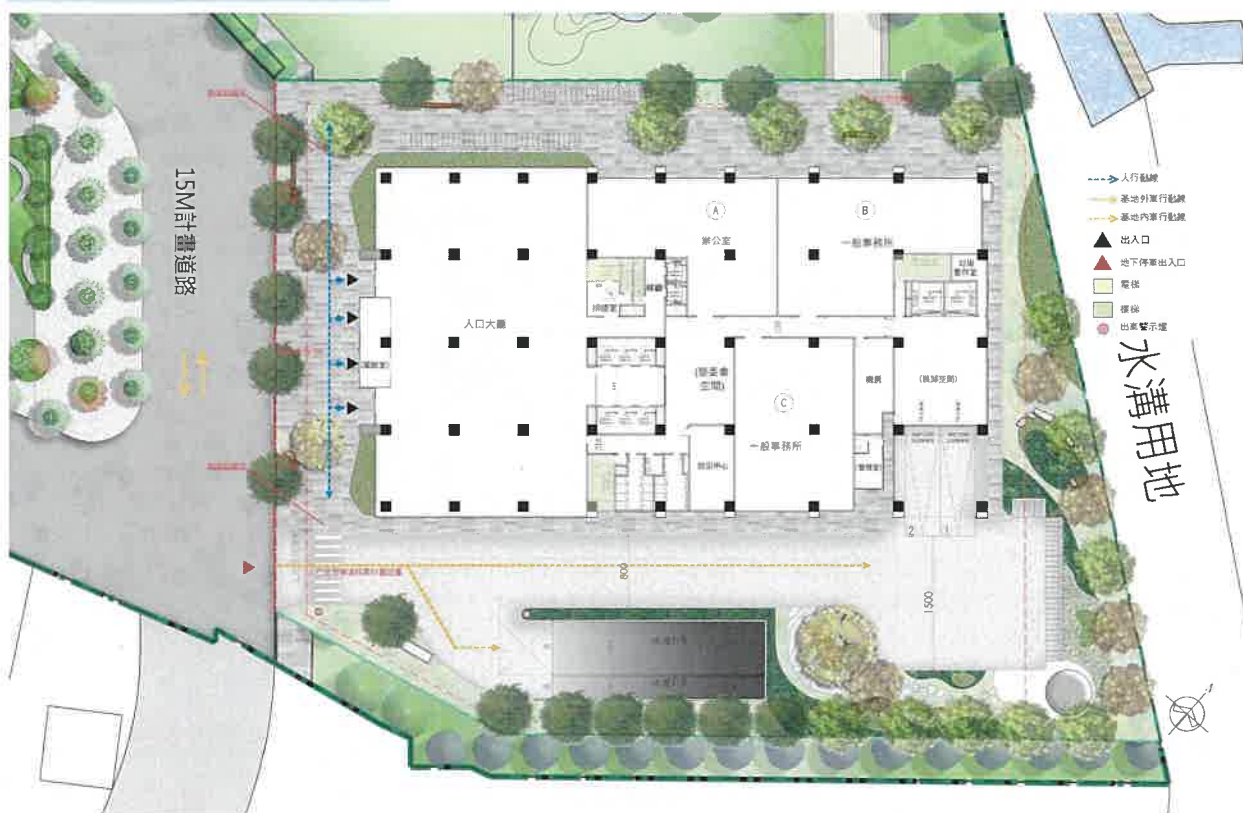


19:00-22:00 全區照明

22:00-24:00 保留人行尺度照明

24:00-02:00 僅保留必要之安全照明

動線計畫



動線計畫



地下一層平面圖



動線計畫



地下二層平面圖

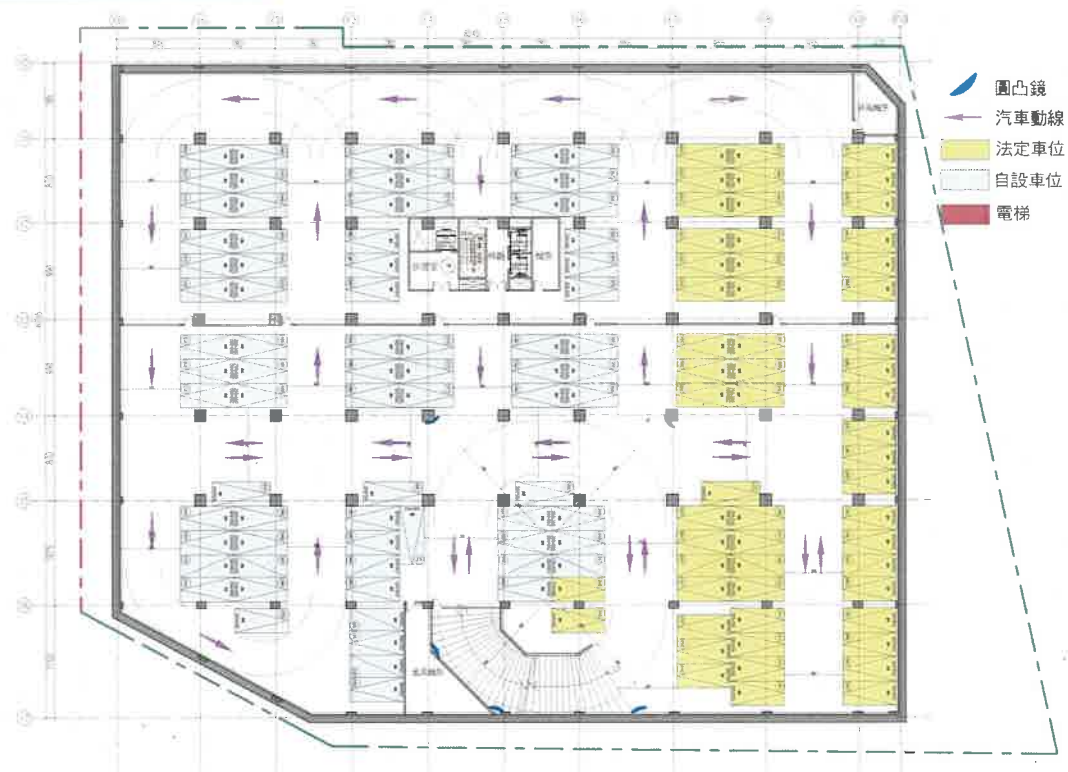


動線計畫



地下三層平面圖

動線計畫



地下四層平面圖

動線計畫



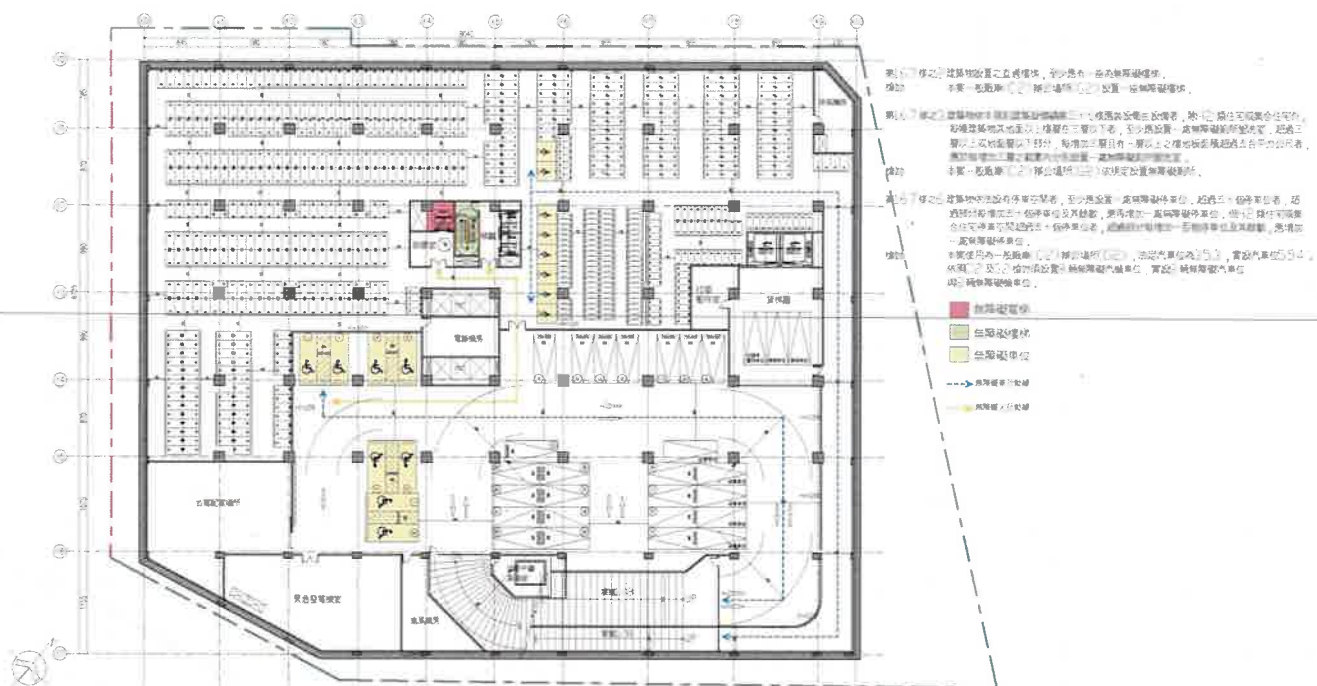
地下五層平面圖



無障礙空間計畫

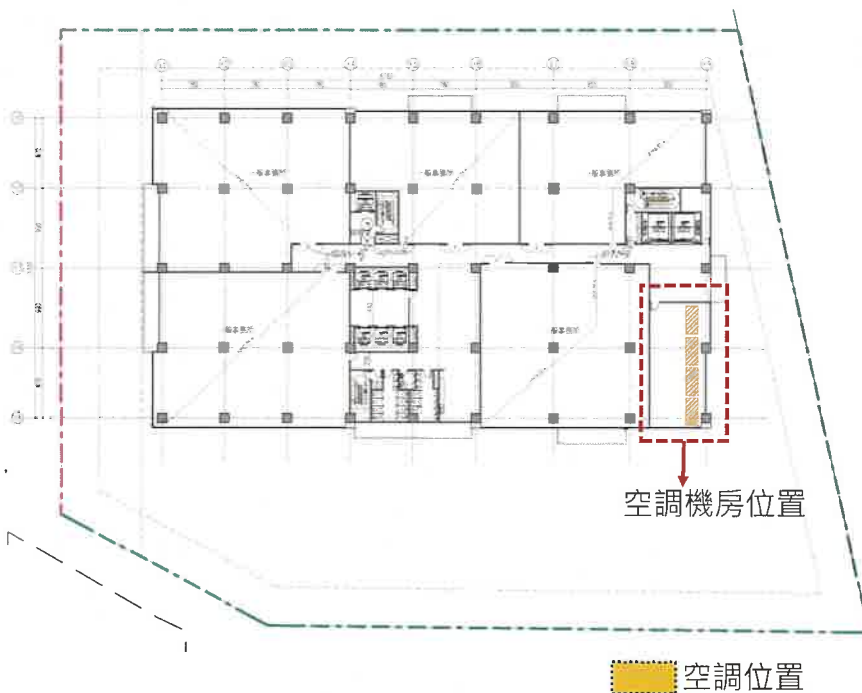


無障礙空間計畫

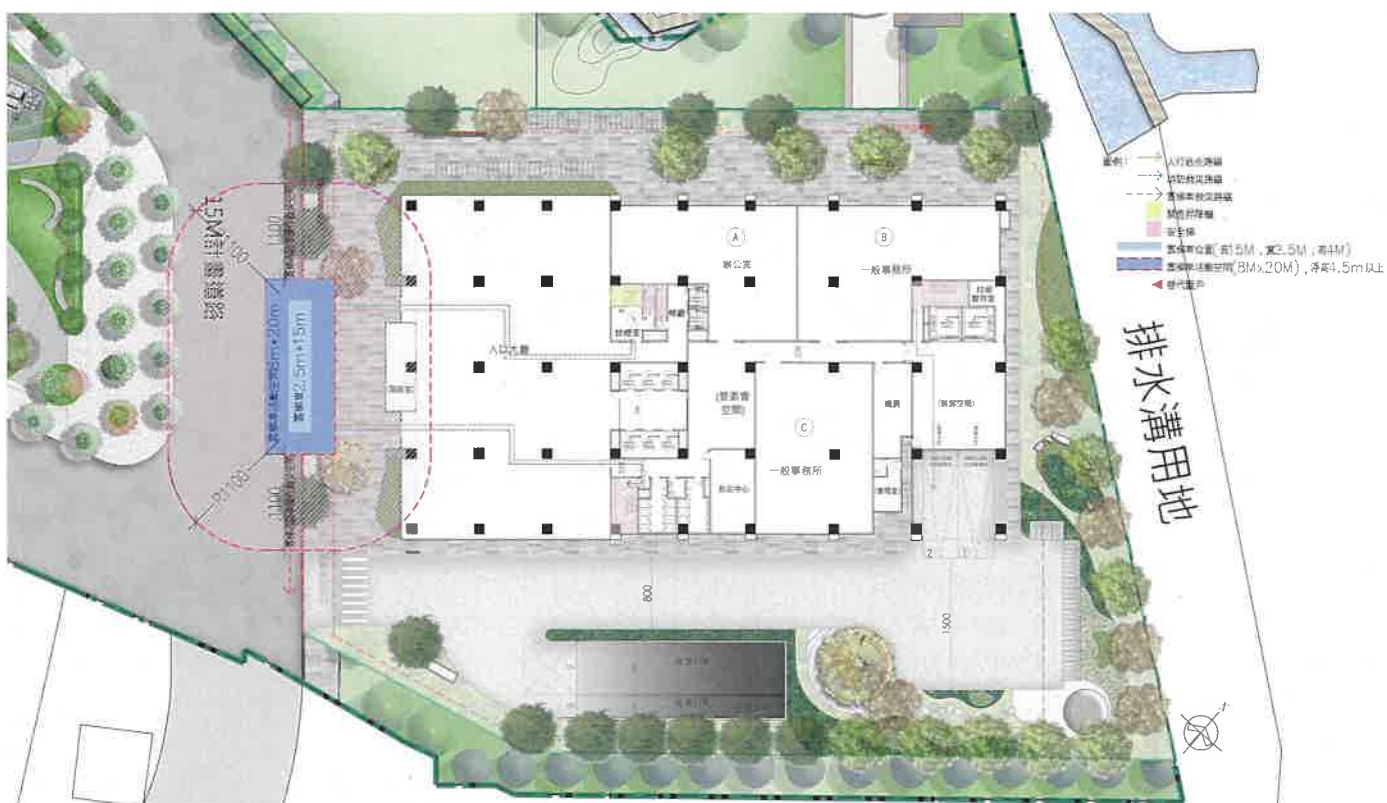


空調計畫

- 本案各層各戶採用獨立冰水系統，各戶均設置一冰水主機，並預留 VRF 空調機設置位置，集中設置於機房，並由公共空間進出。
- 冰水側系統：各層各戶採用獨立冰水系統
 1. 各戶採用環保冷媒之水冷式冰水主機，並符合經渡部能源局之主機性能係數標準。
 2. 配合各戶空間使用開啟空調主機，如此可避免造成能源浪費之情況，並可減少用電量達到節能功能。
 3. Fan Coil Unit皆設置電動冰水控制閥，自動連鎖控制冰水主機，泵浦，冷卻水塔運轉。
 4. 冷卻水塔設於屋頂通風良好處，分區設置採用方型冷卻水塔。
 5. 裝置溫度感測器感測冷卻水回水溫度以控制冷卻水塔風扇啟停，達到節能運轉。
 6. 設水處理設備提高主機運轉效率及防止藻菌產生。



消防救災計畫



[illegible]

一層消防救災檢討圖

緊急出口檢討

1. 依建築技術規則第106條:
緊急出口之設置應於避難時，應儘量以上部分之最大一層樓板面積，在500平方公尺以下者，至少應設置一座，超過500平方公尺時，每座3000平方公尺。
檢討：本案依規定設置一組緊急避難梯。 (0分)

2. 依建築技術規則第108條:
高層建築物在10層以上，10層以下之各樓層，應設置緊急出口，但避難梯或寬達四公尺以上之通路，且各層之外牆和十公尺設有窗戶或落地開口者，才在限內。前項開窗或開口應符合本條第109條規定。
檢討：本案進出戶外樓梯 (0分) 設置替代窗口或每4.0公尺設置緊急出口。 (0分)

3. 依建築技術規則第109條:
高層建築物開口寬度若5公尺以上且高度在1.2公尺以上，或寬度若5公尺以上之開口，開口之正牆應設置落地開口公分以下，且無障礙，或具其他避難者。
檢討：本案窗戶寬大於7.5公尺以上及高度1.2公尺以上。 (0分)

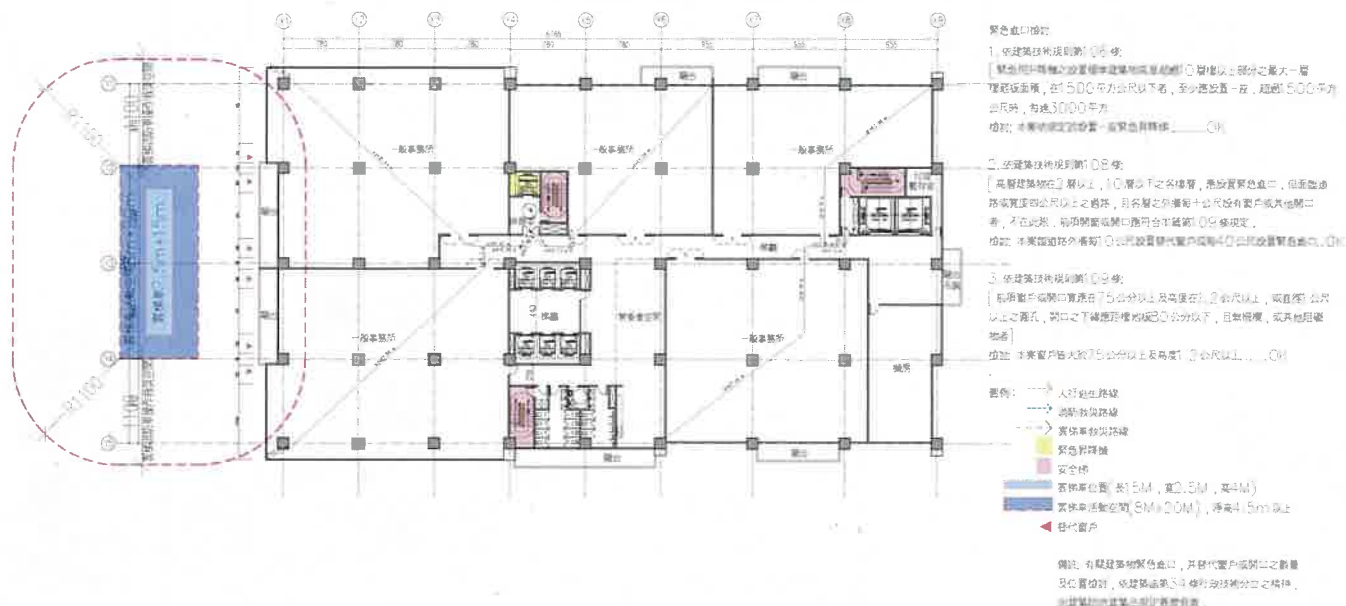
圖例:

——>——>	人行逃生路線
——>——>	消防救災路線
——>——>	樓梯車台災路線
——>——>	緊急避難梯
——>——>	安全梯
——>——>	樓梯車台位置 (長1.5M, 寬0.5M, 高4M)
——>——>	樓梯車台位置 (長2M, 寬0.5M, 高4M)
——>——>	樓梯車台位置 (長2M, 寬0.5M, 高4M)

備註: 有關建築物緊急出口, 并替代窗口或開口之數量及位置檢討, 依建築技術第3-4條行政技術分立之精神, 由建築師依建築技術規定辦理負責。

三～四層消防救災檢討圖

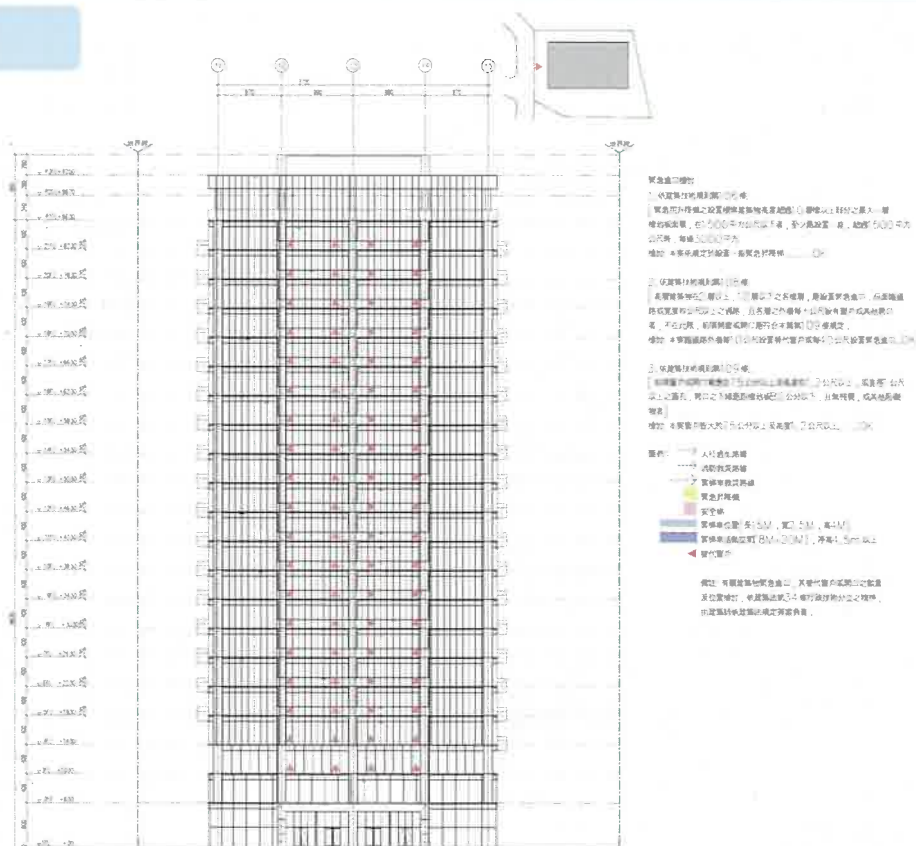
消防救災計畫



五至二十一層消防救災檢討圖

十二、都市設計與景觀計畫 | B基地

消防救災計畫



西南向立面圖

圖例	材質說明	尺寸	單位	數量	備註
喬木(覆土深度>1.5M)					
	鳥心石	H:7m,W:5m,φ40cm,支 下高>2.5m	株	17	原生
	楓香	H:5m,W:3m,φ15cm,支 下高>2.5m	株	7	原生
	杜英	H:6m,W:3m,φ15cm,支 下高>2.5m	株	13	原生
	苦楝	H:6m,W:3m,φ15cm,支 下高>2m	株	2	原生
灌木及地被(灌木覆土>0.6M、地被覆土>0.3M)					
	環葉女真、月橘、 羅漢松...	H:60-200cm、 W=40-50cm	m ²	702	
	杜鵑、山黃梔、 木槿、金露花...	H:50cm、 W=40cm	m ²		
	射干、文殊蘭、 琴瑟蘭、台北 草...	密植	m ²		596

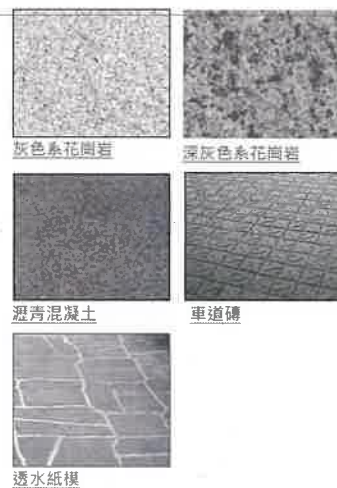


92

Figure 1: Floor plan of the 1st floor of the building. The plan shows a large entrance hall (入口大廳) on the left, a central corridor (管委會空間) and a meeting room (辦公室) in the middle, and a large open area (一般事務所) on the right. A legend on the right side indicates the color coding for different materials: white for walls, light gray for floors, dark gray for stairs, and hatched areas for other materials. Dimensions of 800 and 1500 are marked on the plan.

圖例	材質說明	尺寸	備註
	深淺灰色花崗岩(荔後水沖面)拼花或磚	15*60cm	
	瀝青混凝土		
	車道磚	10*10cm	
	透水紙模		
	卵石子		

註：所有石材及面磚等鋪面均需符合CNS 3299-12試驗CSR防滑係數大於0.55以上。



景觀照明計畫

- 街道立燈-照明時段: 6:00 PM -6:00 AM主要以人行動線安全之直接照明為主。
- 庭園矮燈-照明時段: 6:00 PM -12:00 PM主要以營造氛圍為主，於草坪、小花園步道效果設計間接照明，以點綴不擾人為主。
- 車道壁嵌燈-照明時段: 12:00 PM -6:00 AM主要以人行動線安全之直接照明為主，廣場景觀效果之間接照明則關閉以節省能源。



照明燈具圖例說明：

名稱	名稱	數量	開啟時段
◆	街道立燈	15盞	6:00 PM -6:00 AM
●	庭園矮燈	21盞	6:00 PM -10:00 PM
■	車道壁嵌燈	8盞	6:00 PM -6:00 AM



十三、實施方式及有關費用負擔

實施方式

- 本案擬採全區段拆除重建方式實施都市更新事業。

費用負擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式實施更新事業。



十四、拆遷安置計畫

95

本案基地內無占有他人土地之舊違章建築戶，故無拆遷安置計畫。



十五、財務計畫

96

本案依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定及新北市都市更新審議原則估算，如下所示：

項目	總價(萬元)	說明
工程費用	1,709,346	營建費用、建築設計費用、水、電、瓦斯管線工程費用等
都市更新費用	3,994	規劃、測量費用與地籍整理費用等
貸款利息	106,486	融資貸款年利率以2.88% 估算
管理費用	90,991	人事行政管理費用、風險管理費用等
增額容積費用	461,252	一箭50%價金以及容積移轉
稅捐	1,671	印花稅、營業稅
合計	2,373,741	約237億3741萬元

註：表列相關費用依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準及新北市都市更新審議原則估算，實際金額以發包數額為準。



十六、效益評估

97

工廠轉型

- 特定專用區內規劃之辦公服務空間營運期每年可提供地方服務就業機會約2,135人。
- 營運期商場每年可創造約38.69 億元生產總額。

公共設施

- 提供公園及綠地等開放空間，並劃設15 公尺之計畫道路，提昇地區的生活與公共服務空間品質，改善都市景觀，落實提升環境品質之目標。

形塑TOD 模式

- 閒置工業區土地轉型為特定專用區使用，建構地區產業轉型軸帶，建構TOD 型態之複合式土地利用模式，帶動捷運周邊土地轉型利用氛圍及優質產業群聚契機。

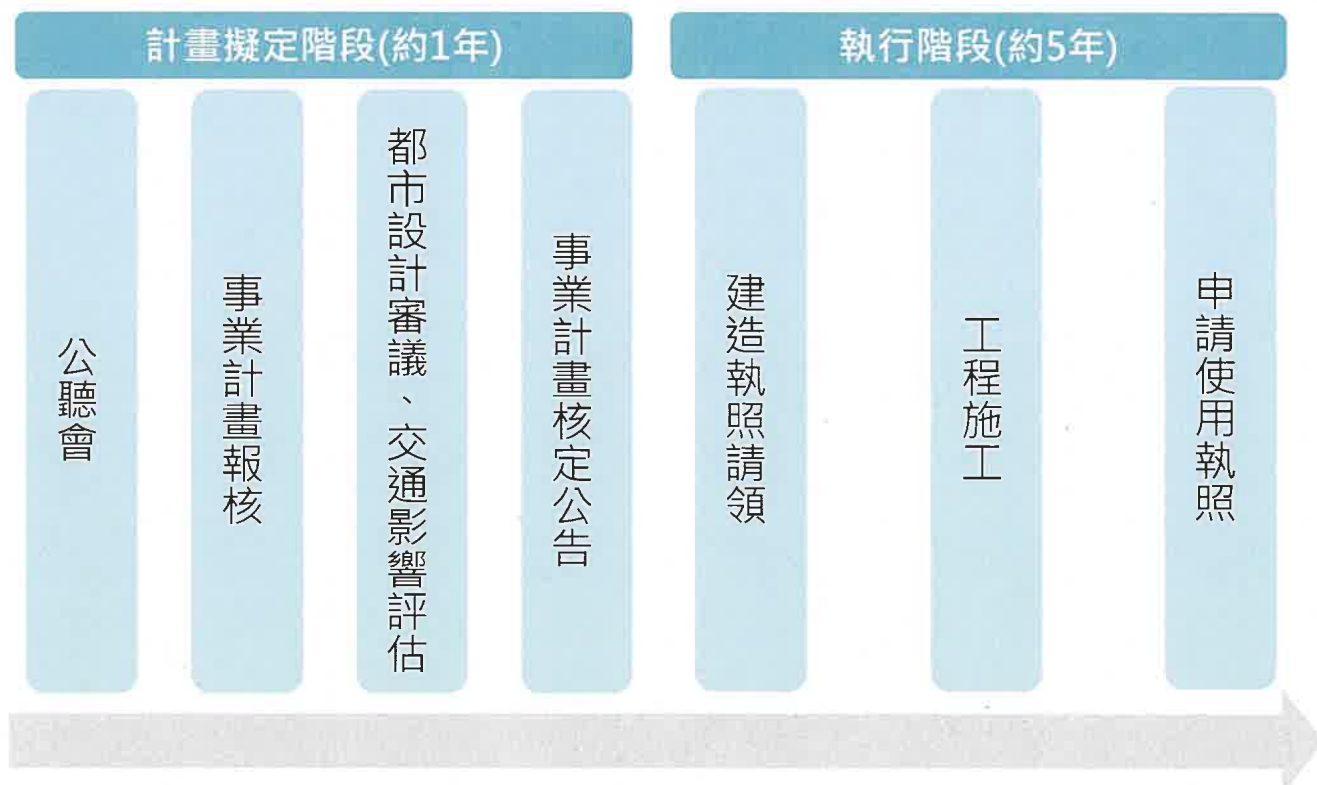
視覺景觀

- 透過本案更新之實施，改善工業區人行環境品質，賦予嶄新面貌，去生產廠房後外部環境良適感提升後之外部環境助益。



十七、實施進度

98





十八、其他應加表明之事項

99

- 本案自辦公聽會資訊已於**114.6.12**張貼公告於里辦公室以及大安市民活動中心，並以郵寄方式通知相關主管機關、土地所有權人及相關權利人。



十八、其他應加表明之事項

100

- 本案自辦公聽會資訊已於**6/11~6/13**連續三日於太平洋日報刊登公告。



十八、其他應加表明之事項

101

- 本案專屬網址：<https://reurl.cc/eMb5KQ>

本案專屬網址QR-code



如對本案都市更新內容有疑問，或有其他意見陳述需求，請洽：

- 聯絡人：長弘工程顧問股份有限公司 吳紹齊規劃師
- 聯絡電話：02-2718-8336

 長弘建設股份有限公司
CHANG HONG CONSTRUCTION CO., LTD.

[公司介紹](#) [典藏長紅](#) [投資人專區](#) [利害關係人專區](#) [ESG專區](#) [聯絡我們](#)

擬訂新北市土城區大安段589地號等23筆土地都市更新事業計畫案

首頁 > 典藏長紅 > 擬訂新北市土城區大安段589地號等23筆土地都市更新事業計畫案

Gallery not found.

案例介紹

整體規劃

公告單

通知單

自辦公聽會簡報



SINCE 1973

公司介紹
典藏長紅
永續報告
聯絡我們

最新消息
投資人專區
利害關係人專區

Tel:
+886-2-2396-0086

Fax:
+886-2-2396-9888

地址:
10542台北市中正區中山路
30號11樓

簡報結束

