



25154f

擬訂新北市土城區大安段589-3地號等33筆土地  
都市更新事業計畫案  
(原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)  
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（新北市政府城鄉發展局）

速別：

發文日期：中華民國115年2月12日

發文字號：115長字第079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589-3地號等33筆土地都市更新事業計畫案(原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115年3月6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「臺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。



機關收文 115/02/13



1154551951

機關收文 115/02/13



1150328088

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 589-3 地號等 33 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。

長虹建設股份有限公司

負責人 李文造



擬訂新北市土城區大安段589-3地號等33筆土地  
都市更新事業計畫案  
(原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)  
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589-3地號等33筆土地都市更新事業計畫案(原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3月6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 115



2 日



擬訂新北市土城區大安段589-3地號等33筆土地都市更新事業計畫案(原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115年3月06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



## 議程

2

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

### 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**一更新單元2處重建區段A、B**，重建區段A北側鄰接中央路三段；重建區段B西側鄰接15m新設道路。
- 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「擬定新北市捷運場站(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，故本案降捐贈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人單純，私人皆予以同意辦理更新，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

### 法令依據

- 都市更新事業實施依據：本案採協議和建方式實施，依「都市更新條例」第32條及第37條規定辦理。
- 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。

### 單元位置

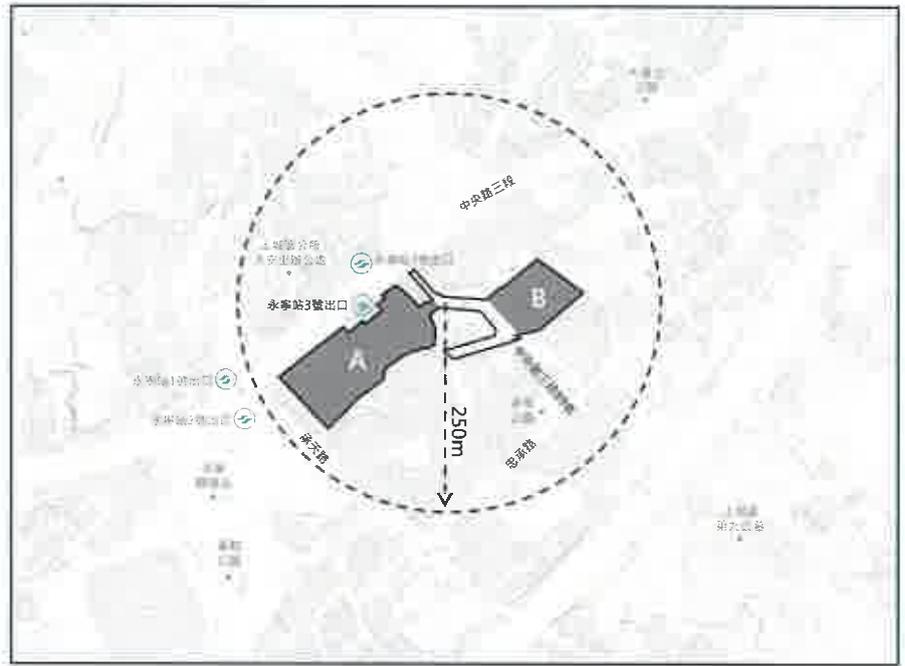
- 位於新北市永寧站3號出口周邊側，係一個都市更新單元，兩處重建區段。

### 更新單元範圍

- 更新單元包含33筆地號：面積 25,721.61m<sup>2</sup>。

### 建築基地範圍

- 重建區段A包含16筆地號：面積 15,849.82 m<sup>2</sup>。
- 重建區段B包含4筆地號：面積 6,541.91 m<sup>2</sup>。



更新單元範圍線 重建區段範圍 250公尺範圍

## 三、實施者簡介

### 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



長虹華山



HCBDR 創科技大樓



長虹ICT



長虹天際



長虹創科技商務大樓



長虹天璽



長虹天樑(彰化)



長虹長虹



長虹長虹



長虹大尊邸

### 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。

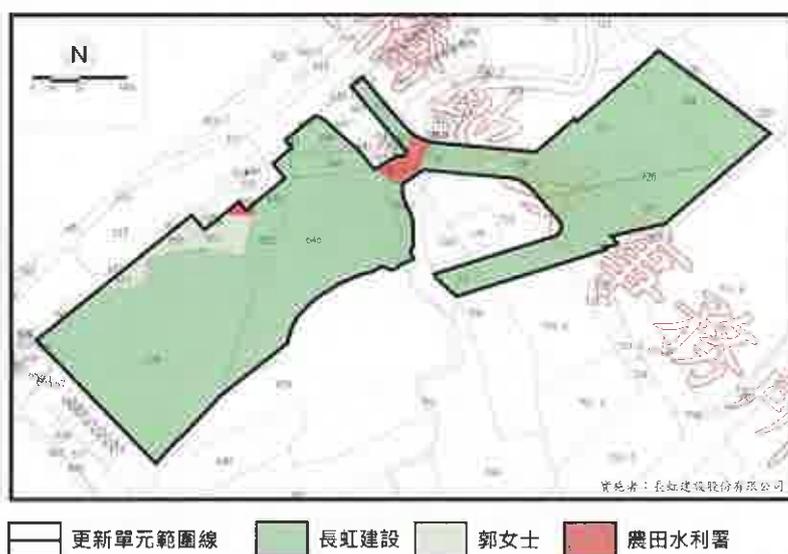
## 五、現況分析

### 土地及建物權屬

- 土地部分：面積為25,721.61m<sup>2</sup>，所有權人共計3人，現況仍包含農水署，俟後續完成農水署與長虹建設之土地置換作業，屆時計畫範圍皆為私人(長虹建設及郭女士)所有。
- 建物部分：樓地板總面積為29,929.20 m<sup>2</sup>，一樓平面層總面積為7,662.66 m<sup>2</sup>，所有權人共計2人，皆為私有建物。

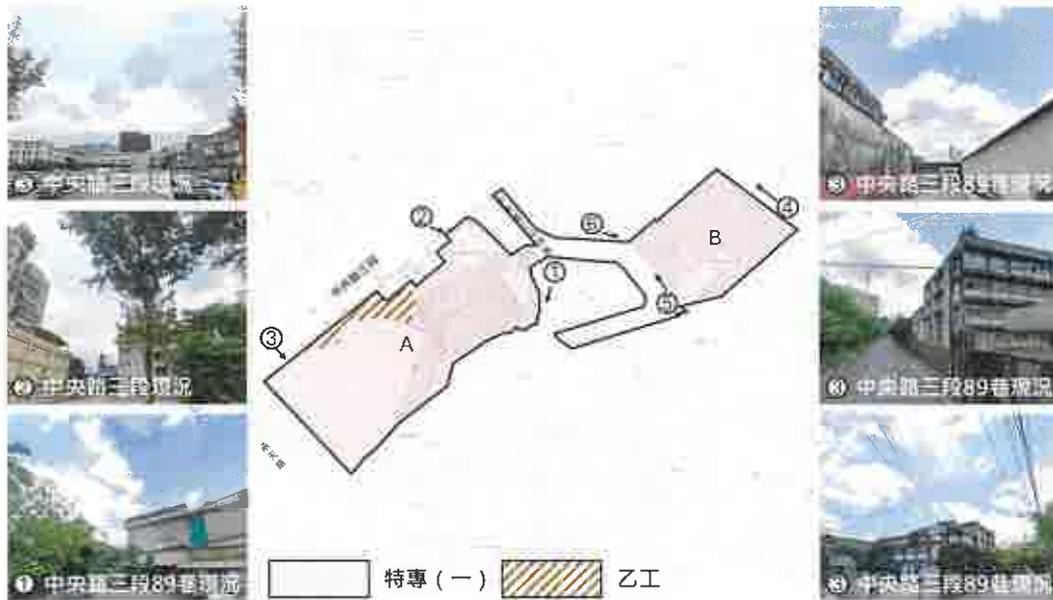
建物所有權人	持分面積 (m <sup>2</sup> )	持分占比
長虹建設	29,430.70	98.33%
郭女士	498.50	1.67%
合計	29,929.20	100.00%

土地所有權人	持分面積 (m <sup>2</sup> )	持分占比
長虹建設	24,262.28	94.33%
郭女士	1,038.42	4.04%
農水署	420.91	1.64%
合計	25,721.61	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；乙種工業區現況為幼稚園。
- 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。



## 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。





## 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)

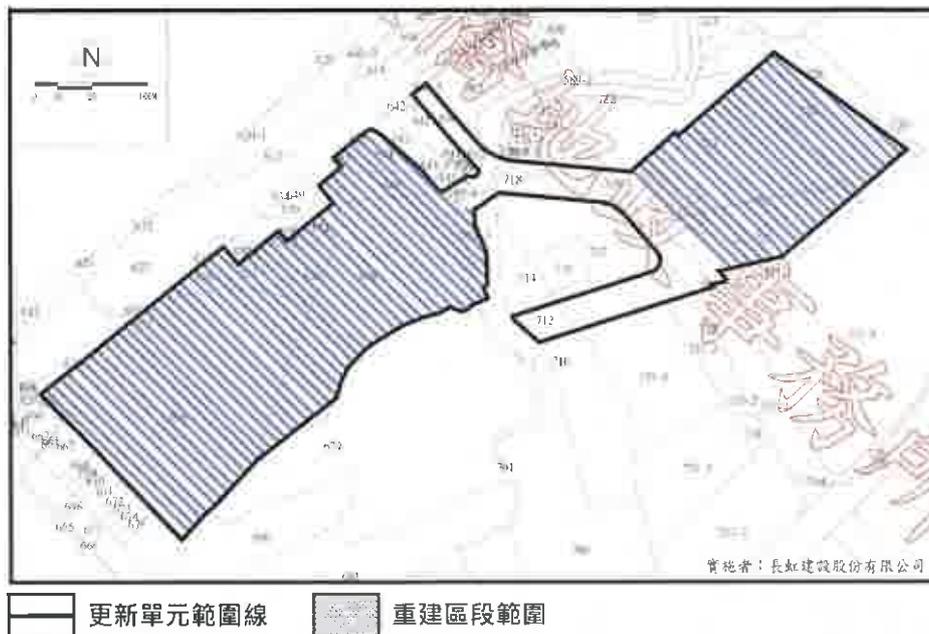


## 處理方式

- 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

- 本案範圍將部分劃分為「重建區段A與重建區段B」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與修改改善計畫

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

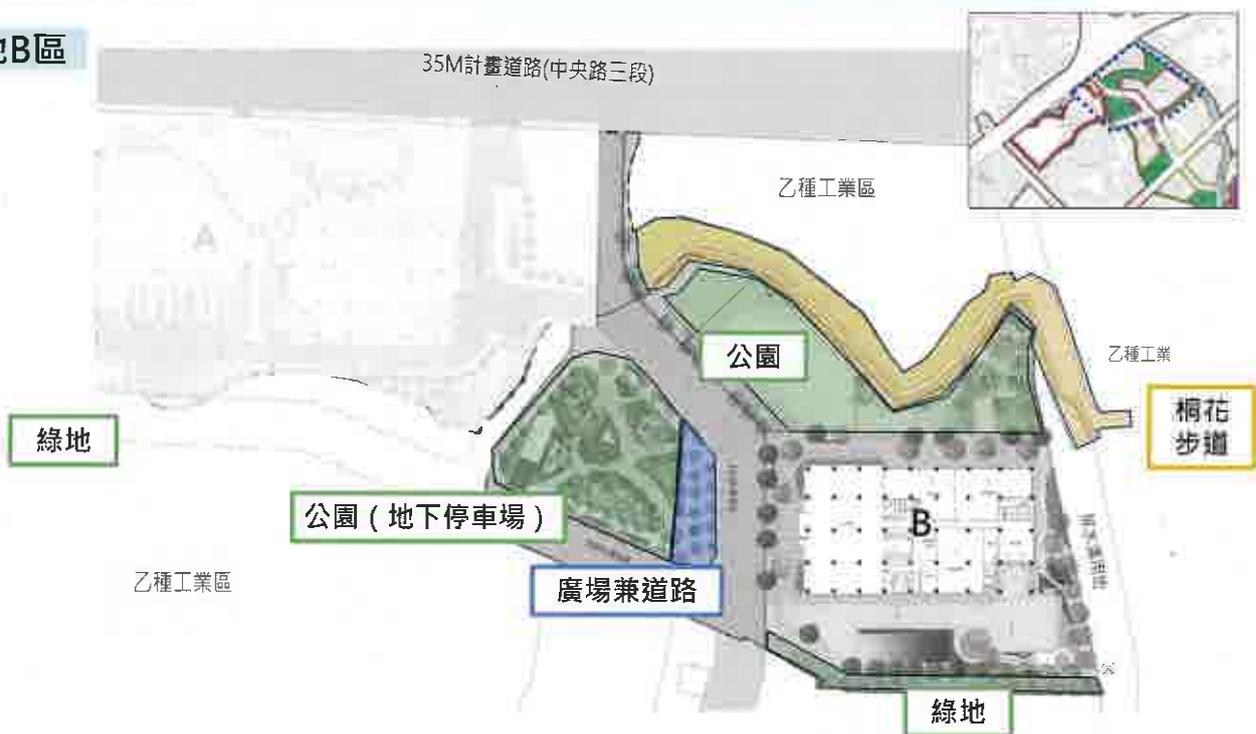


## 青創基地



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



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

## 都市更新容積獎勵

使用分區	取得容積				使用分區	取得容積					
	申請項目	比例	容積率	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		申請項目	比例	容積率	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		
特定專用區一	基準容積加給 (二箭)	15%	345%	73,670.49	乙種工業區	基準容積率	-	210%	2,180.68		
	增額容積	公益性設施 (一箭)	50%	-		7,367.05	增額容積	公益性設施 (一箭)	50%	-	
		容積移轉	40%	-		29,468.20		容積移轉	40%	-	
		小計	90%	-		66,303.44		都更獎勵	50%	-	
	總計	-	655.5%	139,973.94		上三者至多100%	100%	420%	4,361.36		
				總計	-	420%	4,361.36				

兩者相加總計：144,335.3平方公尺

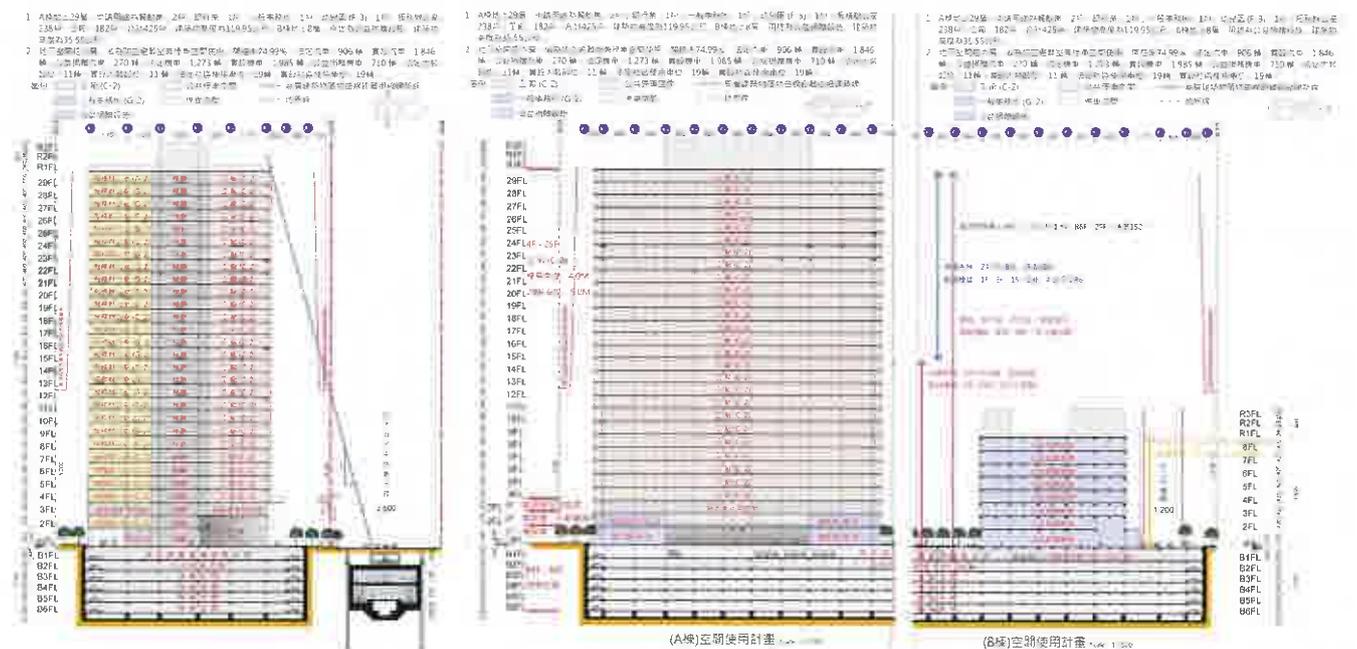
## 基地A建築規劃面積

基地使用分區	特定專用區 (一)	基地使用分區	乙種工業區	
面積	14,811.86m <sup>2</sup>	面積	1,038.42m <sup>2</sup>	15,850.28m <sup>2</sup>
法定建蔽率	70%	法定建蔽率	60%	-
法定建築面積	14,811.86 m <sup>2</sup> × 70% = 10,368.30m <sup>2</sup>	法定建築面積	1,038.42m <sup>2</sup> × 60% = 623.05m <sup>2</sup>	-
法定容積率	300%	法定容積率	210%	-
加給容積 (15%)	300 × 1.15 = 345%	-	-	-
法定容積樓地板面積	14,811.86m <sup>2</sup> × 345% = 51,100.92m <sup>2</sup>	法定容積樓地板面積	1,038.42m <sup>2</sup> × 210% = 2,180.68m <sup>2</sup>	-
容積移轉 (40%)	20,440.36m <sup>2</sup>	容積移轉+增額容積+增額容積 (最高上限100%)	2,180.68m <sup>2</sup>	-
增額容積 (50%)	25,550.46m <sup>2</sup>			-
允建總容積樓地板面積	51,100.92 m <sup>2</sup> + 20,440.36m <sup>2</sup> + 25,550.46 m <sup>2</sup> = 97,091.74m <sup>2</sup>	允建總容積樓地板面積	2,180.68m <sup>2</sup> + 2,180.68m <sup>2</sup> = 4,361.36m <sup>2</sup>	101,453.11m <sup>2</sup>
允建容積率	97,091.74m <sup>2</sup> / 14,811.86m <sup>2</sup> = 655.50%	允建容積率	4,361.36m <sup>2</sup> / 1,038.42m <sup>2</sup> = 420%	640.07%
實設總容積樓地板面積	-	實設總容積樓地板面積	-	101,453.09m <sup>2</sup>
實設容積率	-	實設容積率	-	640.07%

# 十一、重建區段之土地使用計畫 | A基地

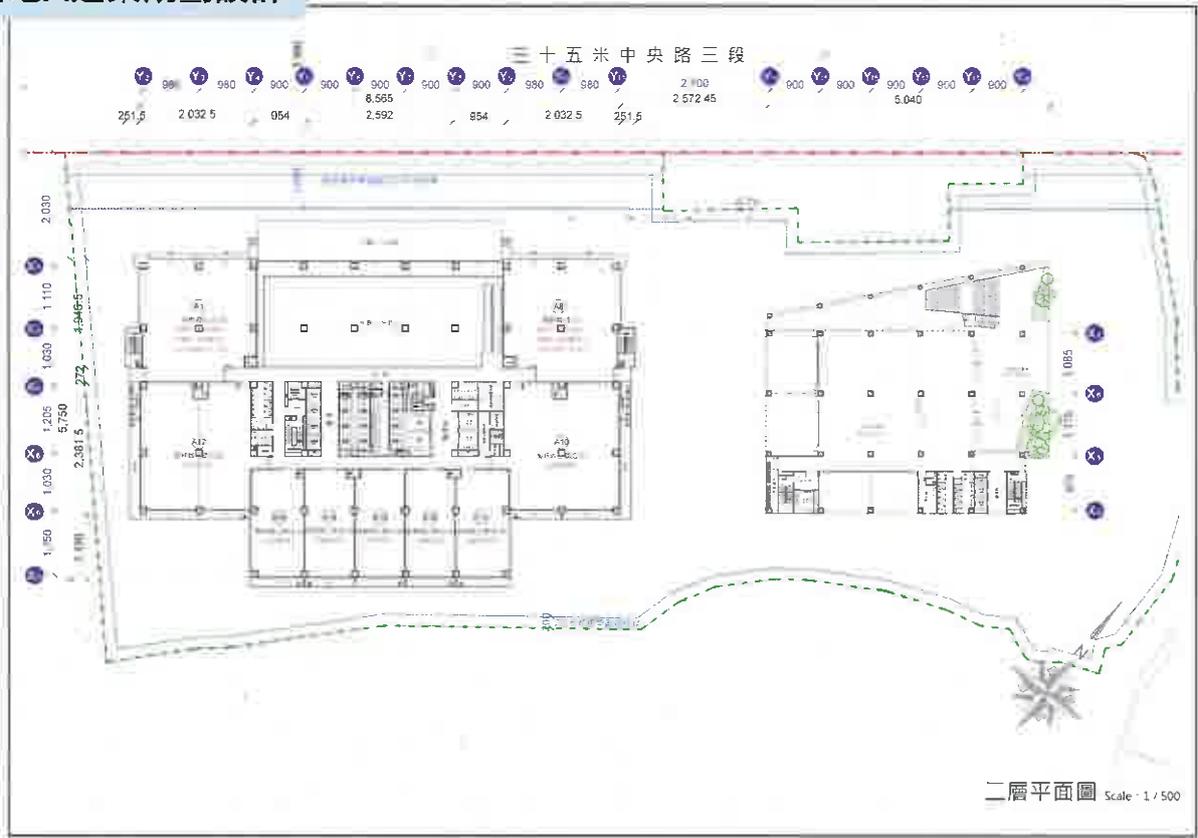
## 興建計畫

- 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。

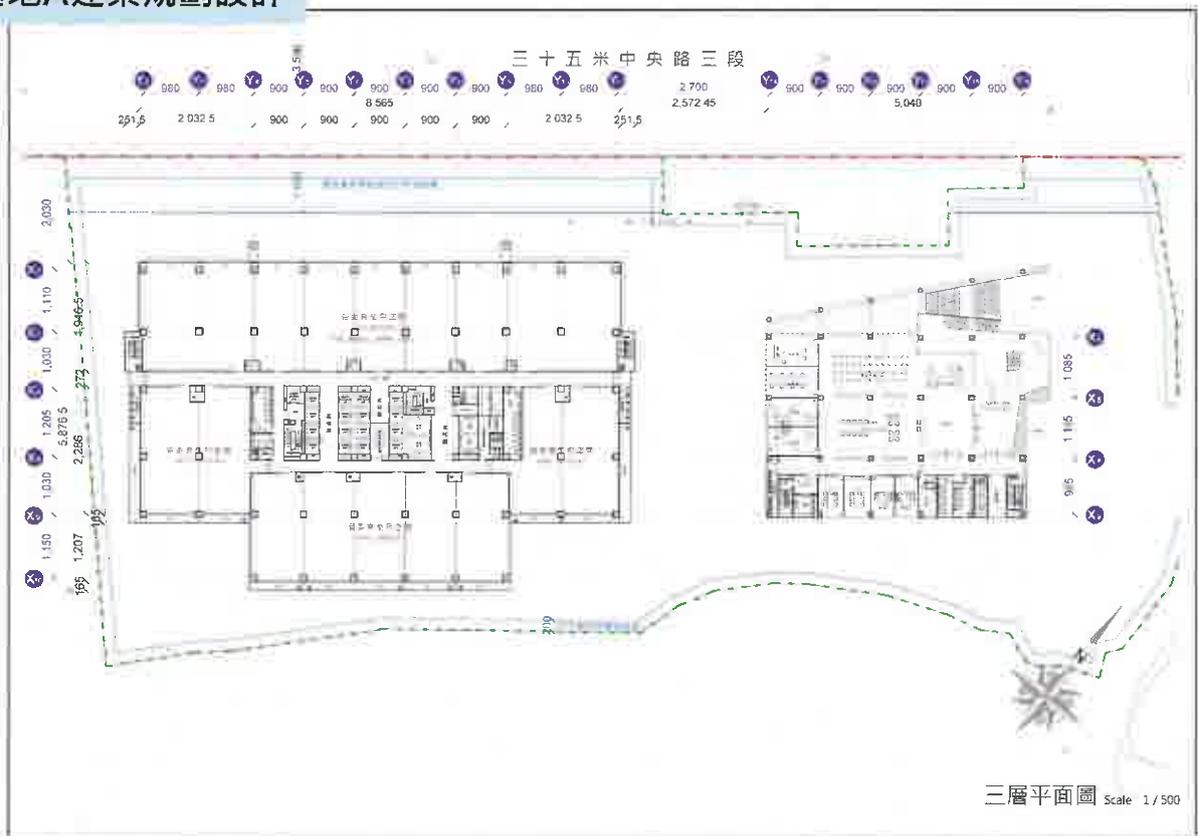




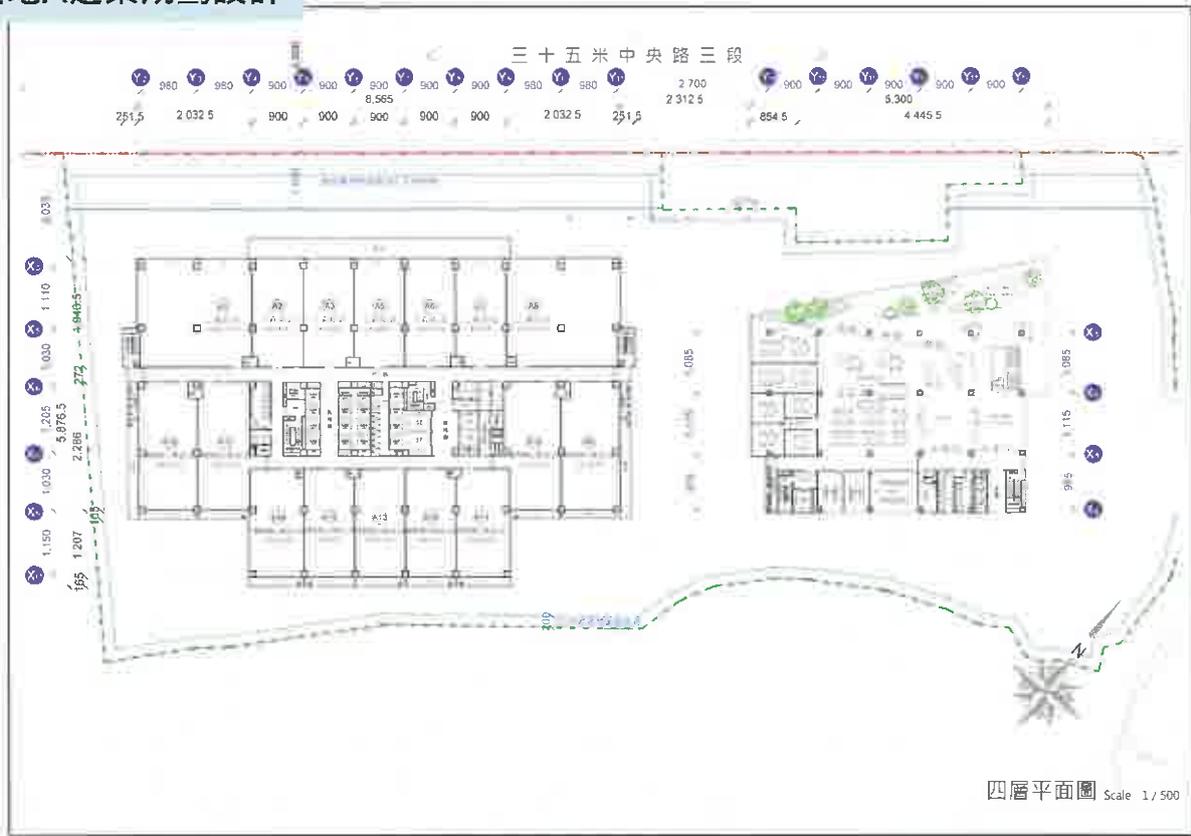
## 基地A建築規劃設計



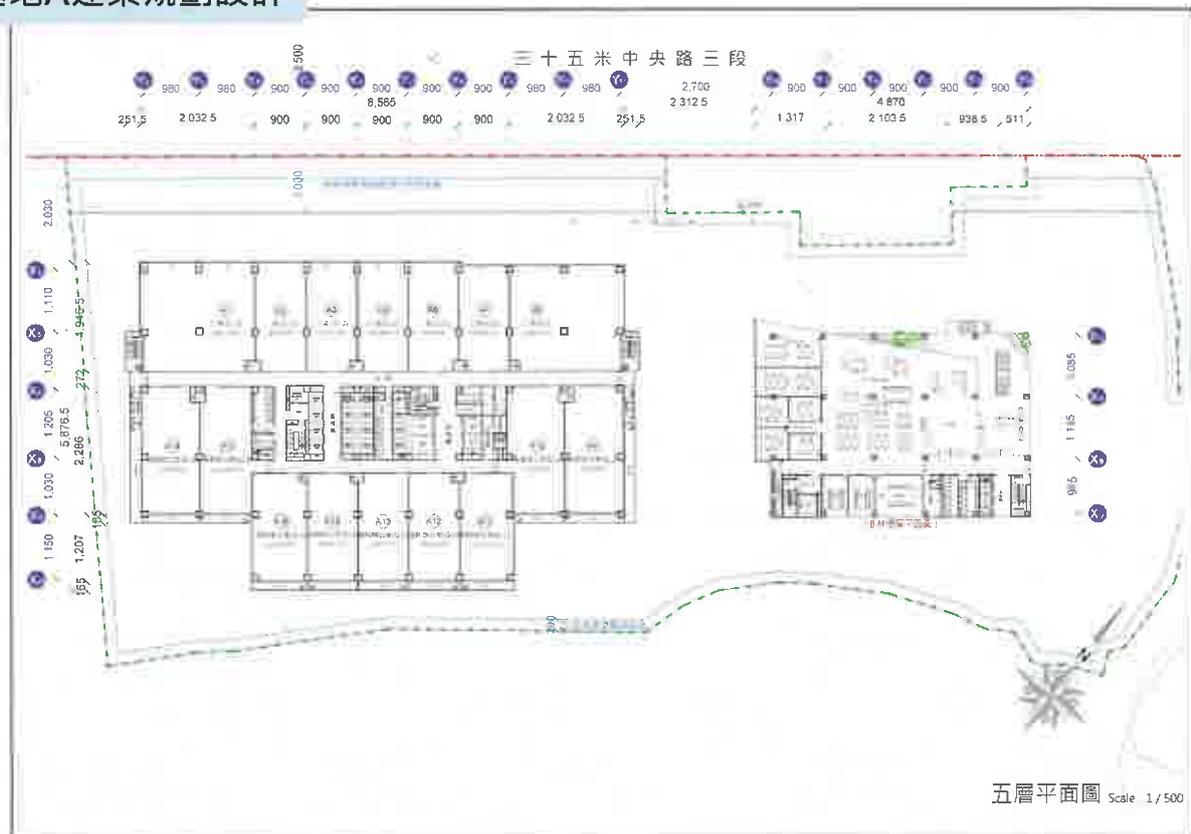
## 基地A建築規劃設計



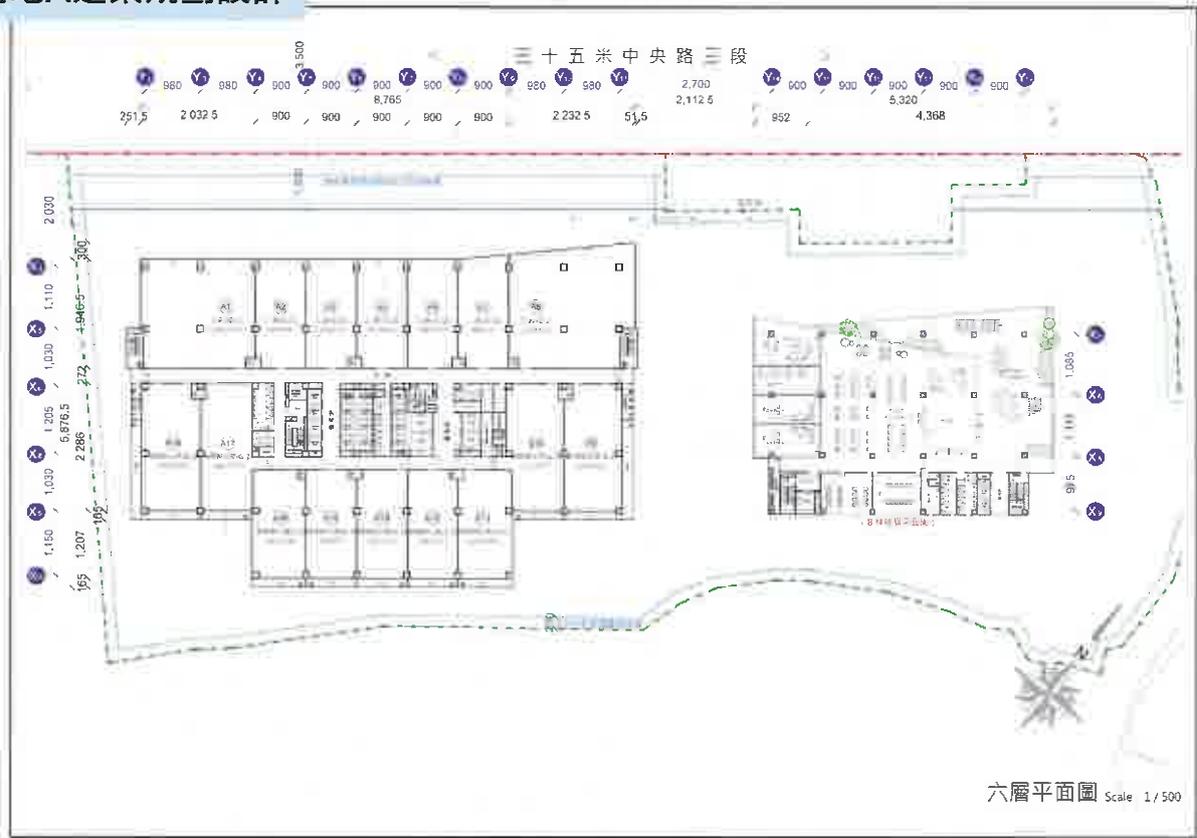
## 基地A建築規劃設計



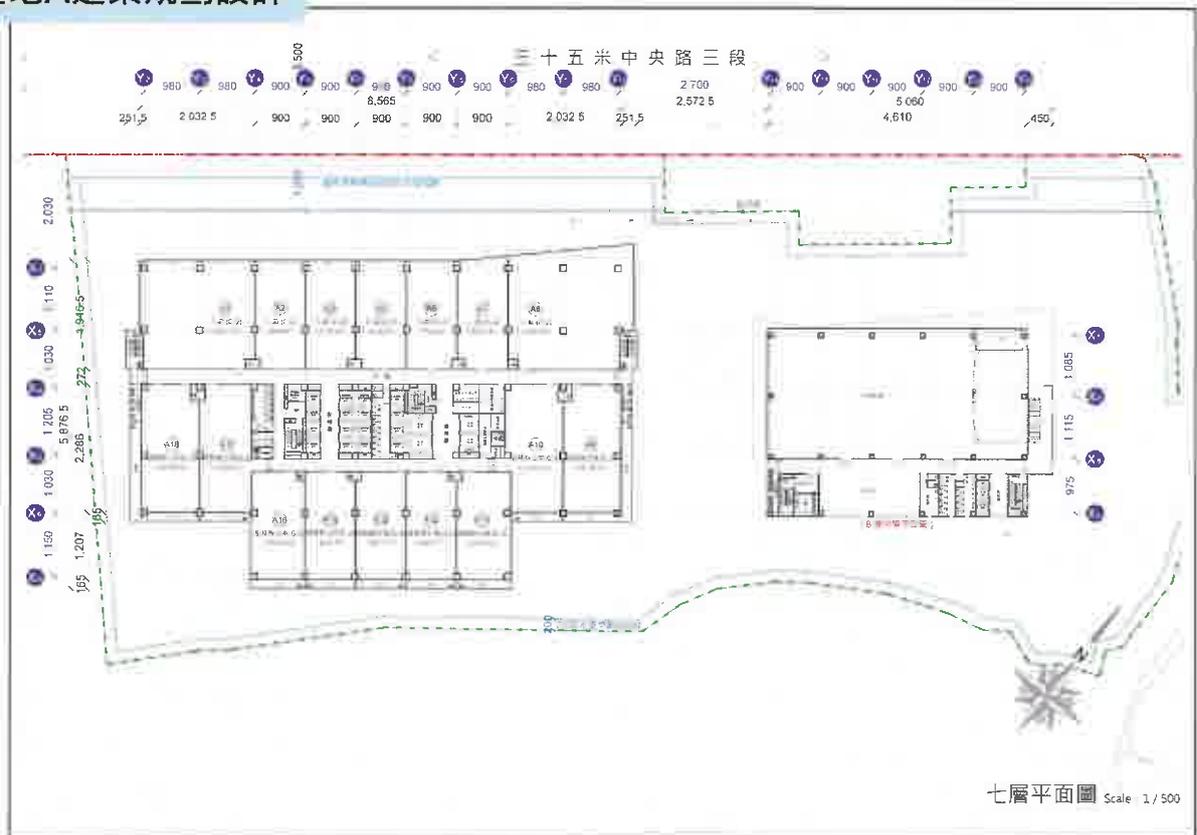
## 基地A建築規劃設計



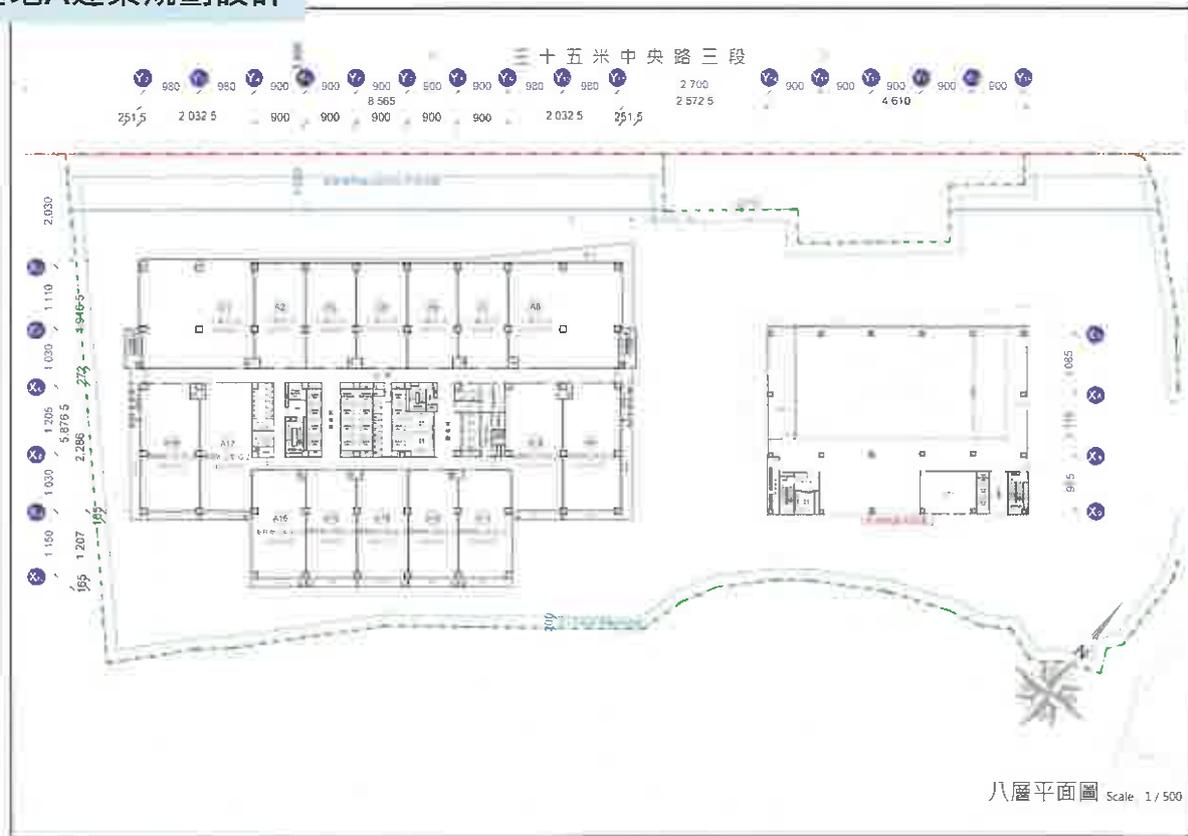
## 基地A建築規劃設計



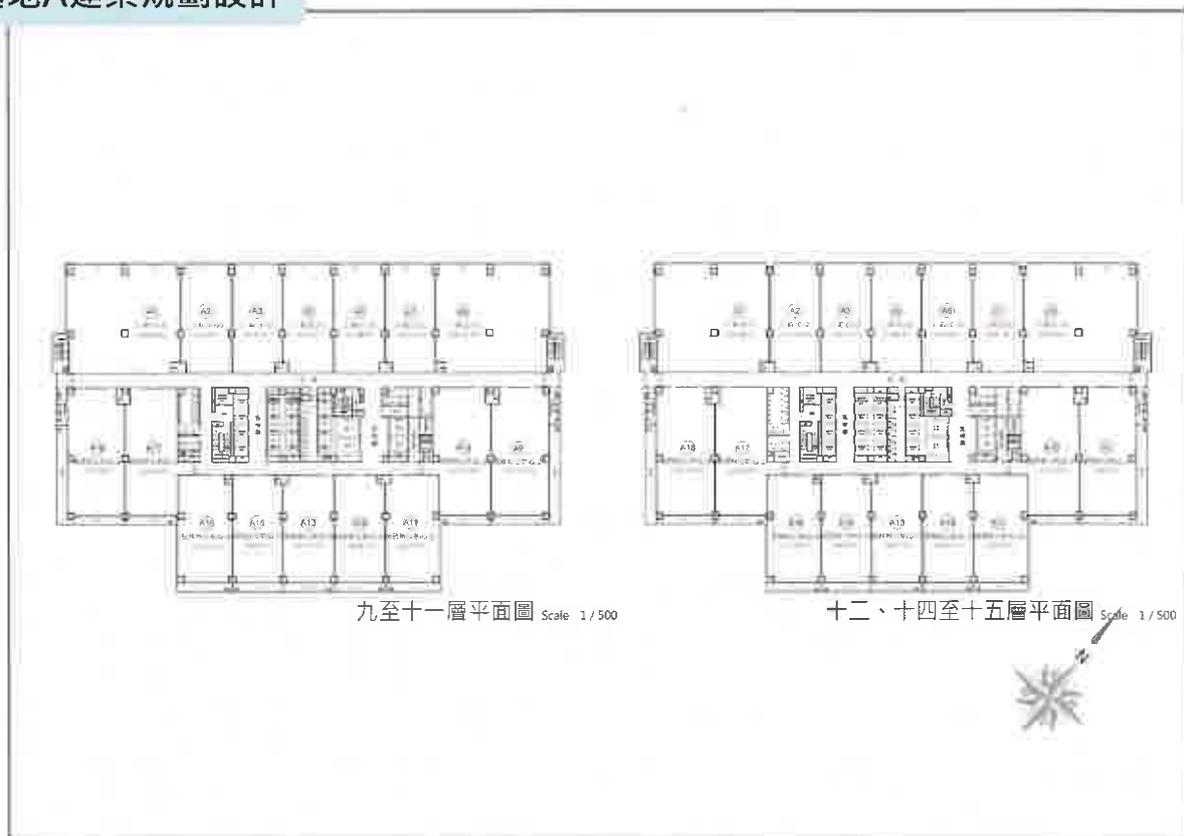
## 基地A建築規劃設計



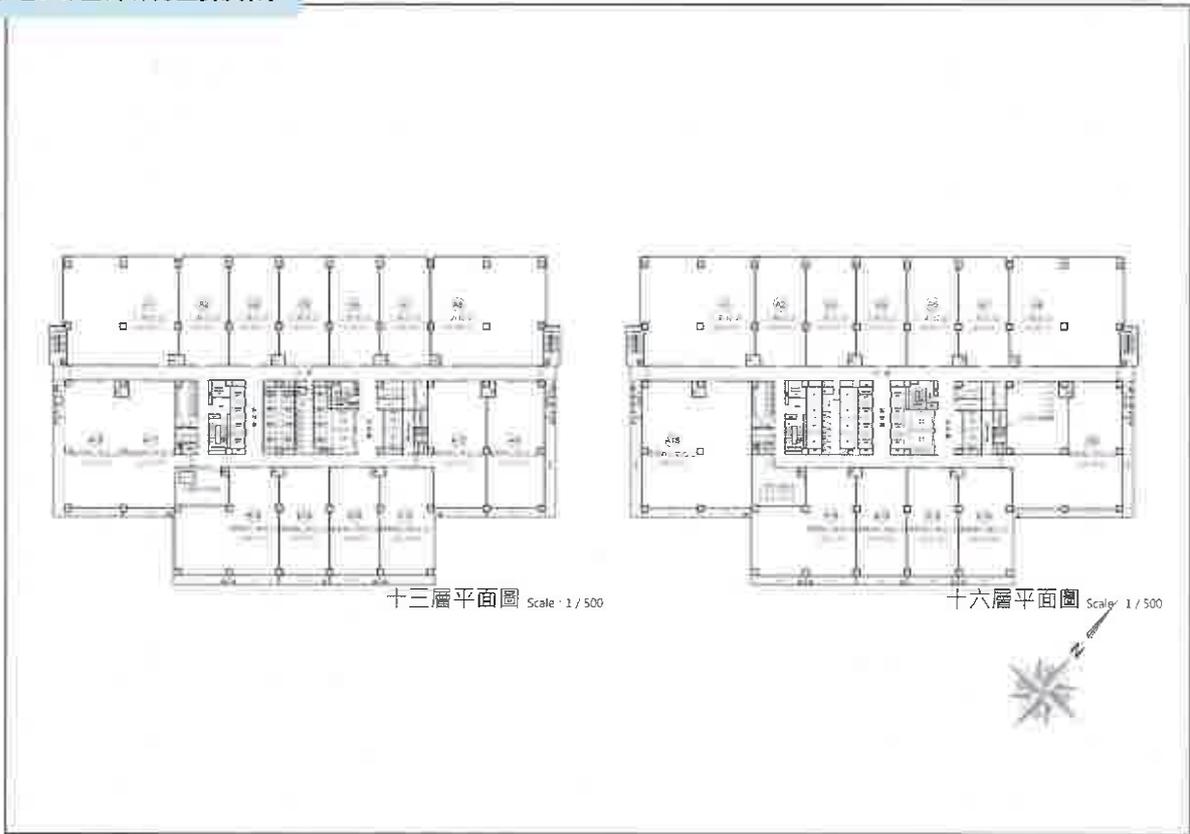
## 基地A建築規劃設計



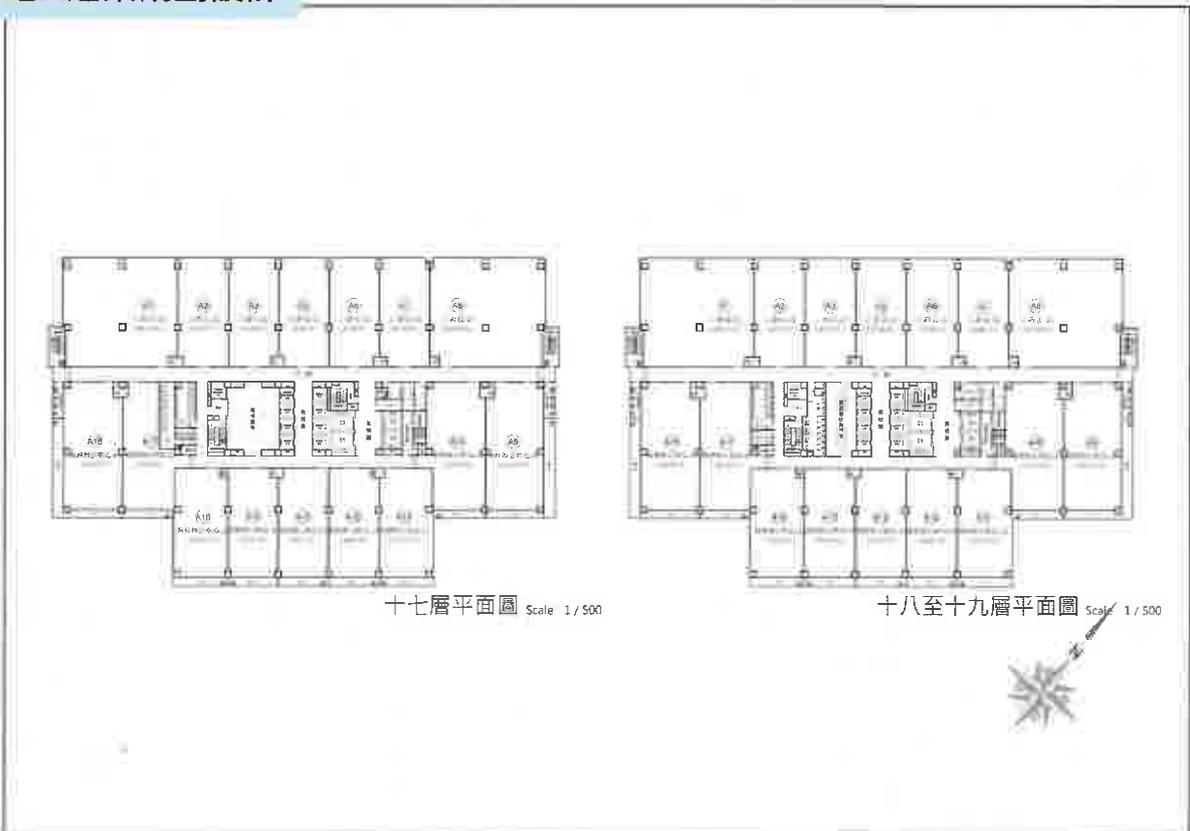
## 基地A建築規劃設計



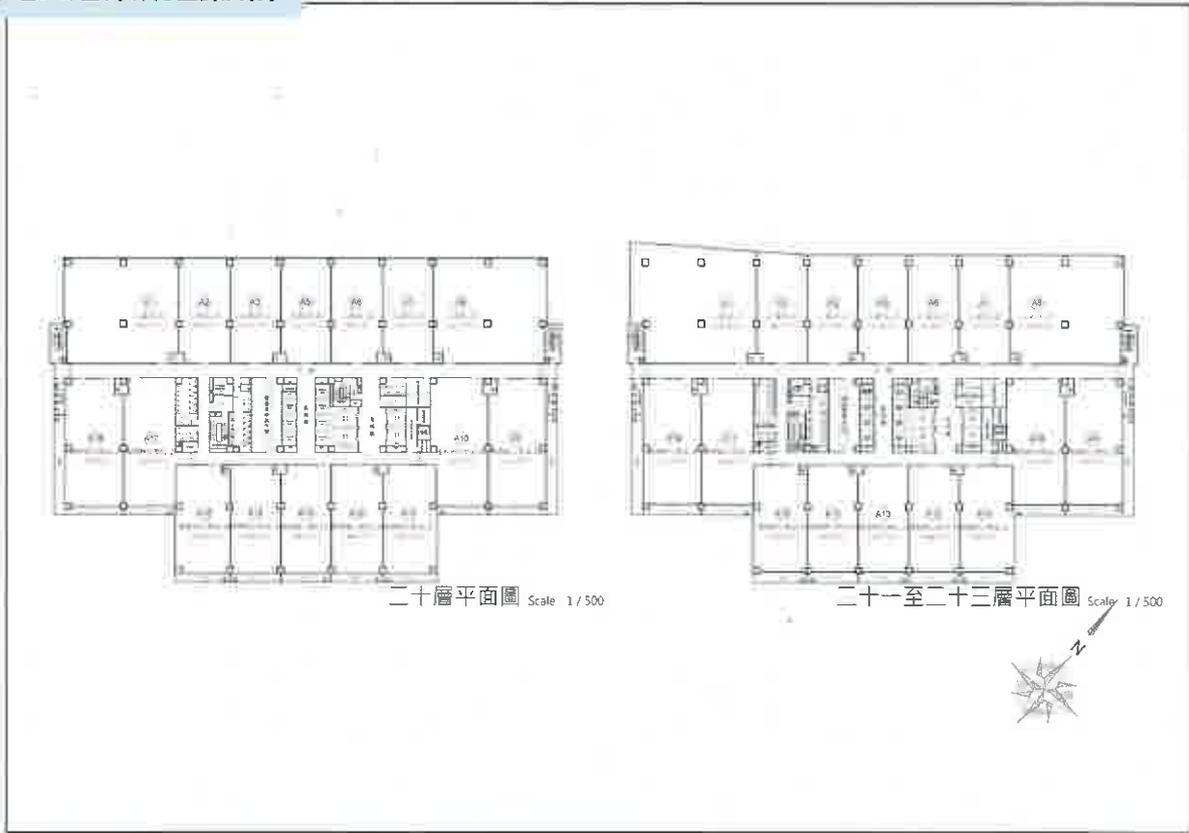
## 基地A建築規劃設計



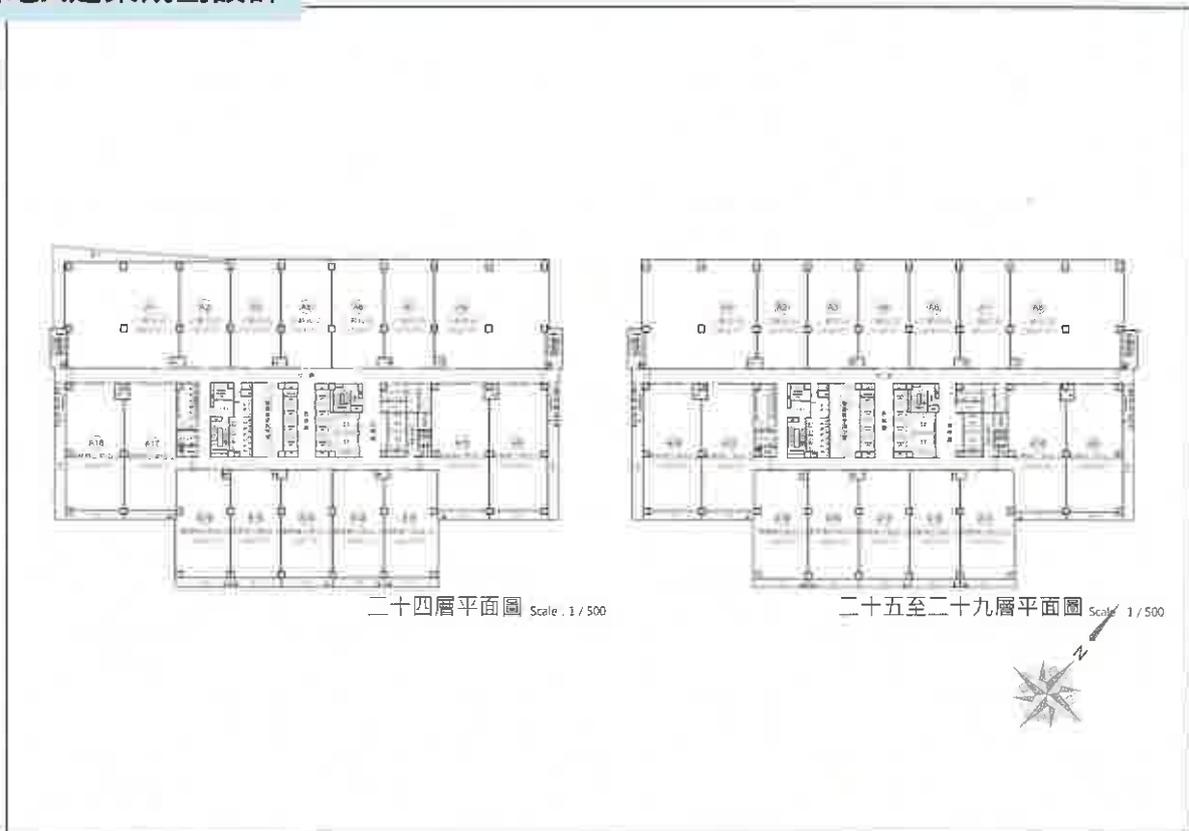
## 基地A建築規劃設計



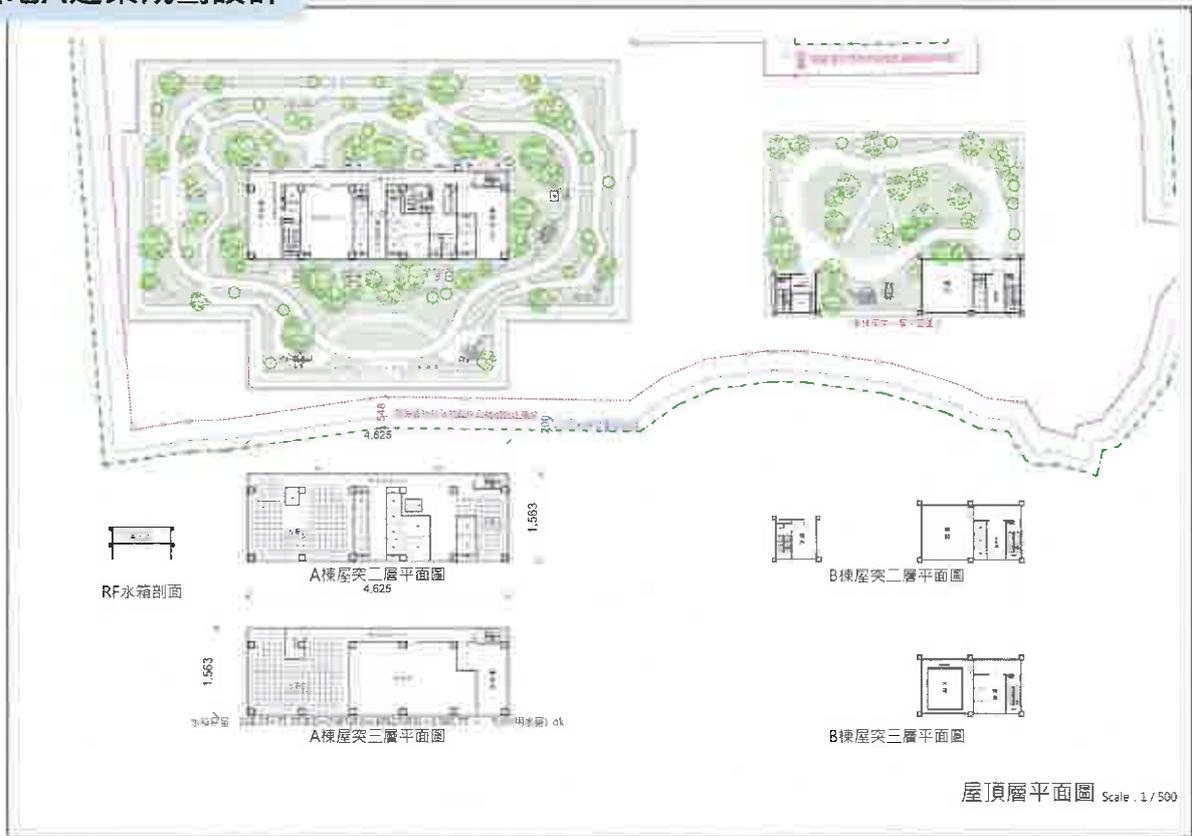
## 基地A建築規劃設計



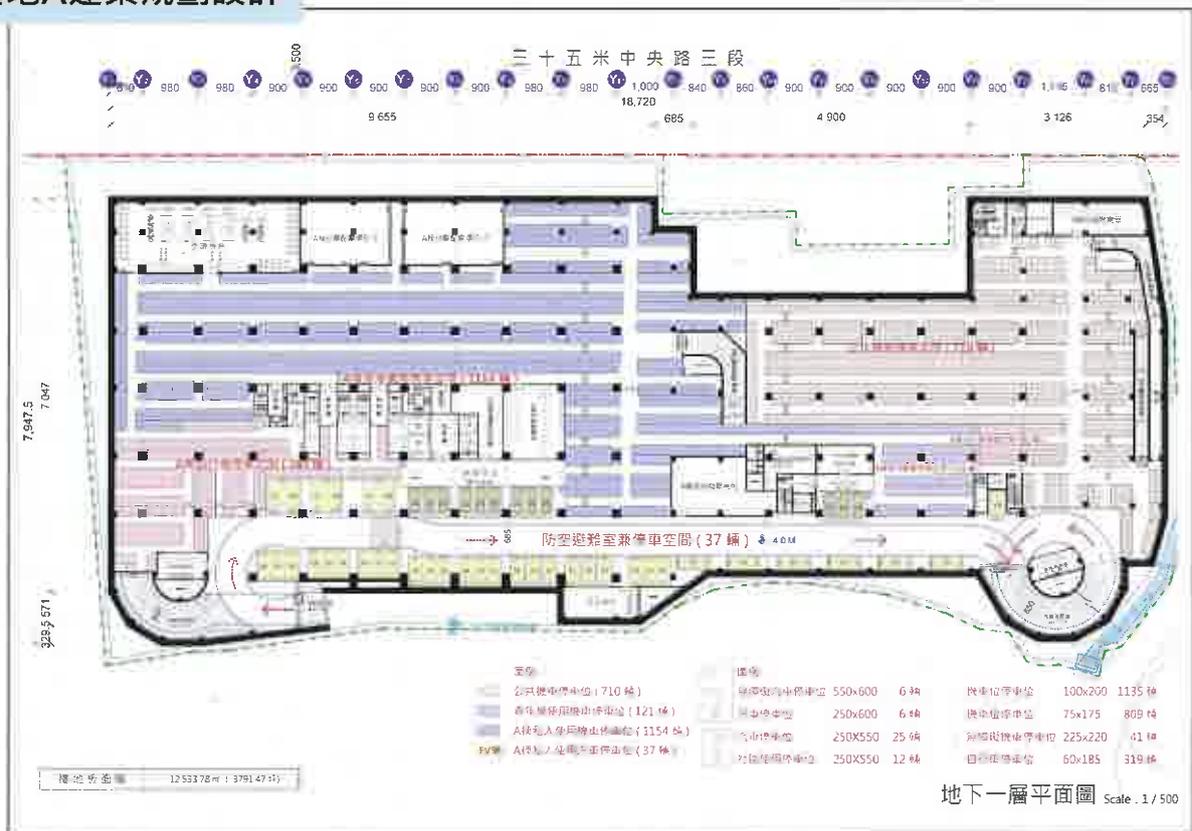
## 基地A建築規劃設計



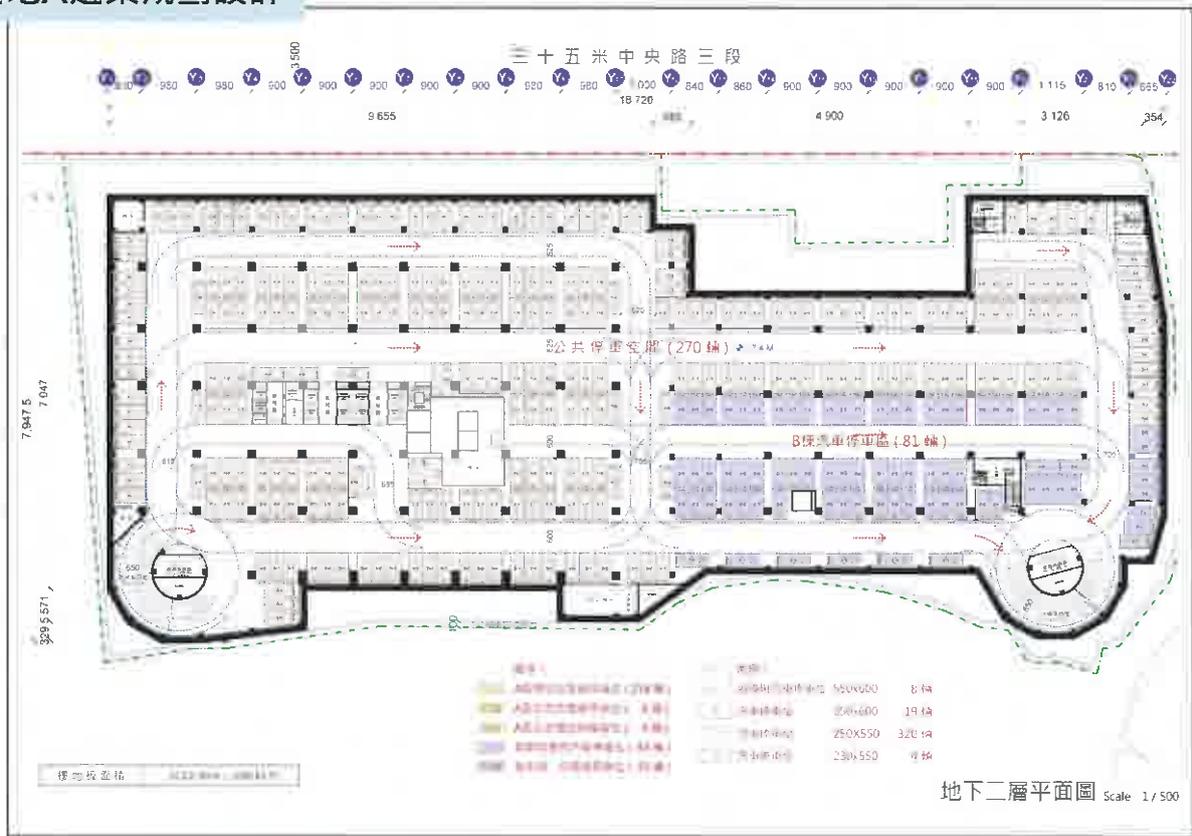
## 基地A建築規劃設計



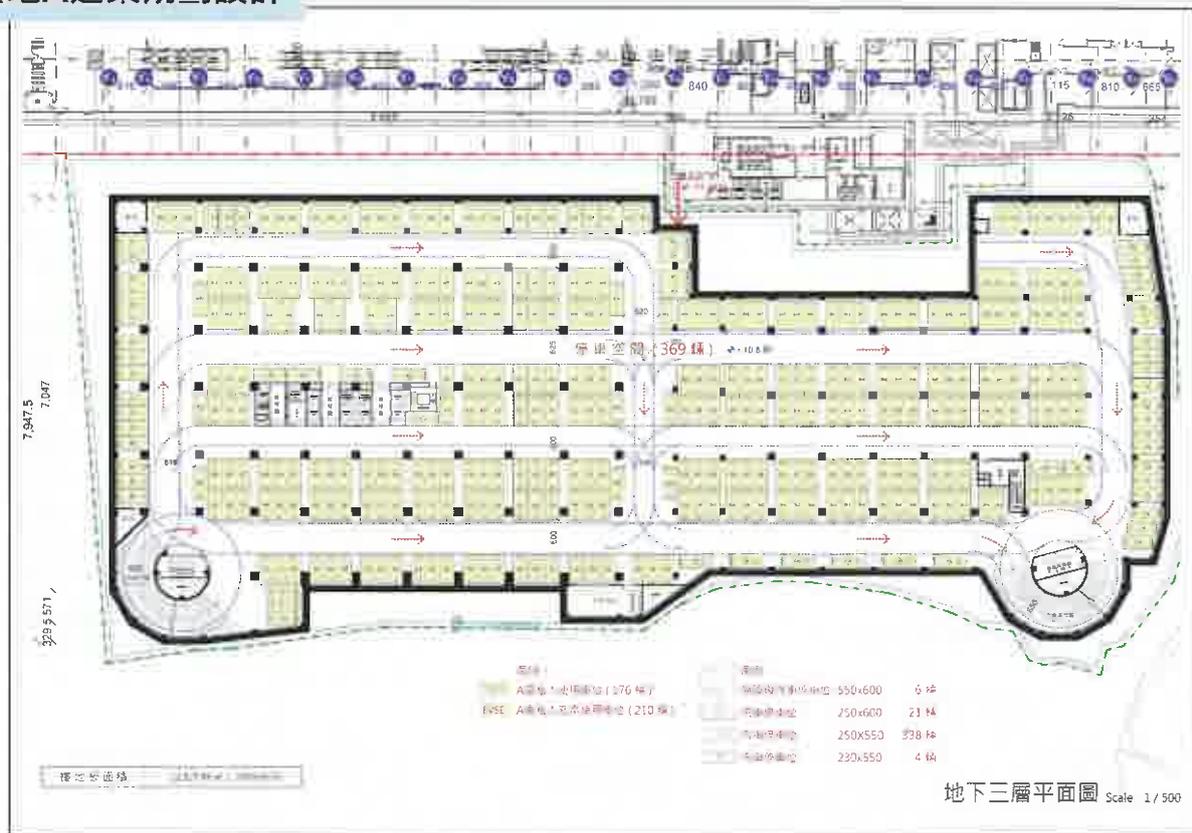
## 基地A建築規劃設計



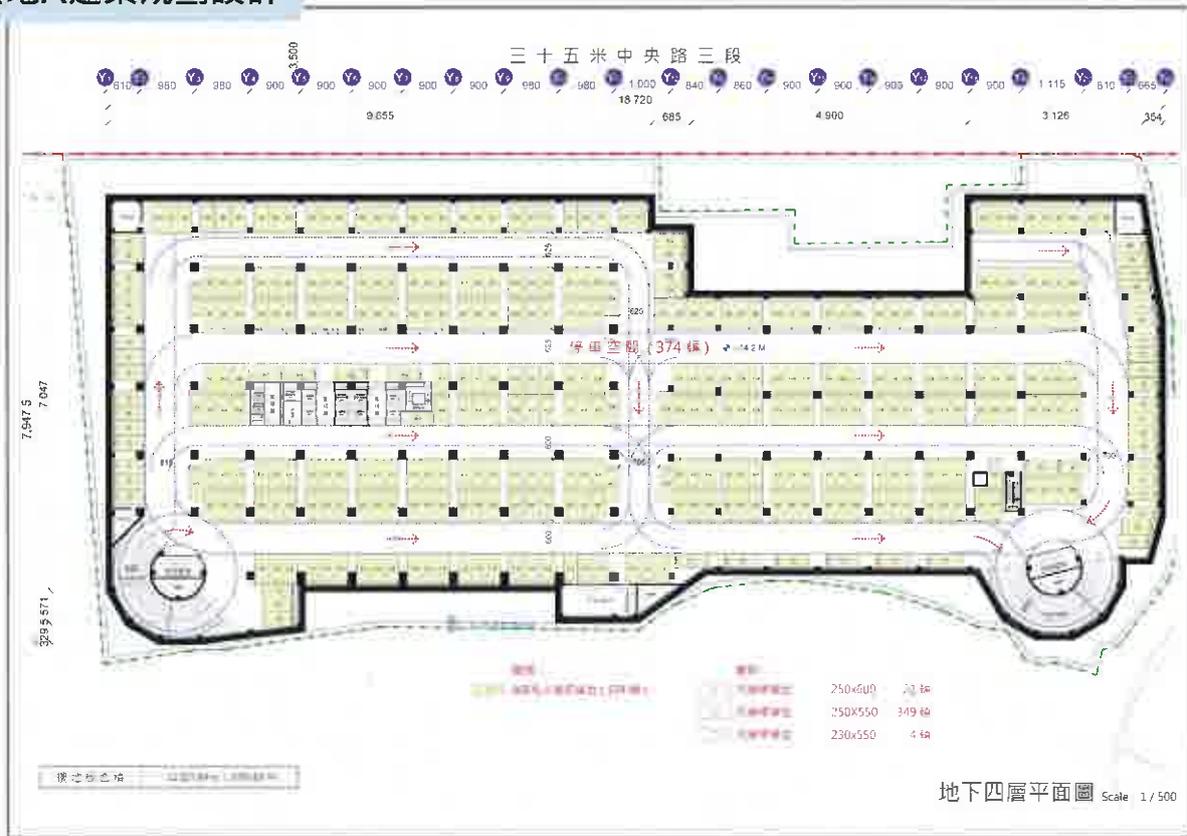
## 基地A建築規劃設計



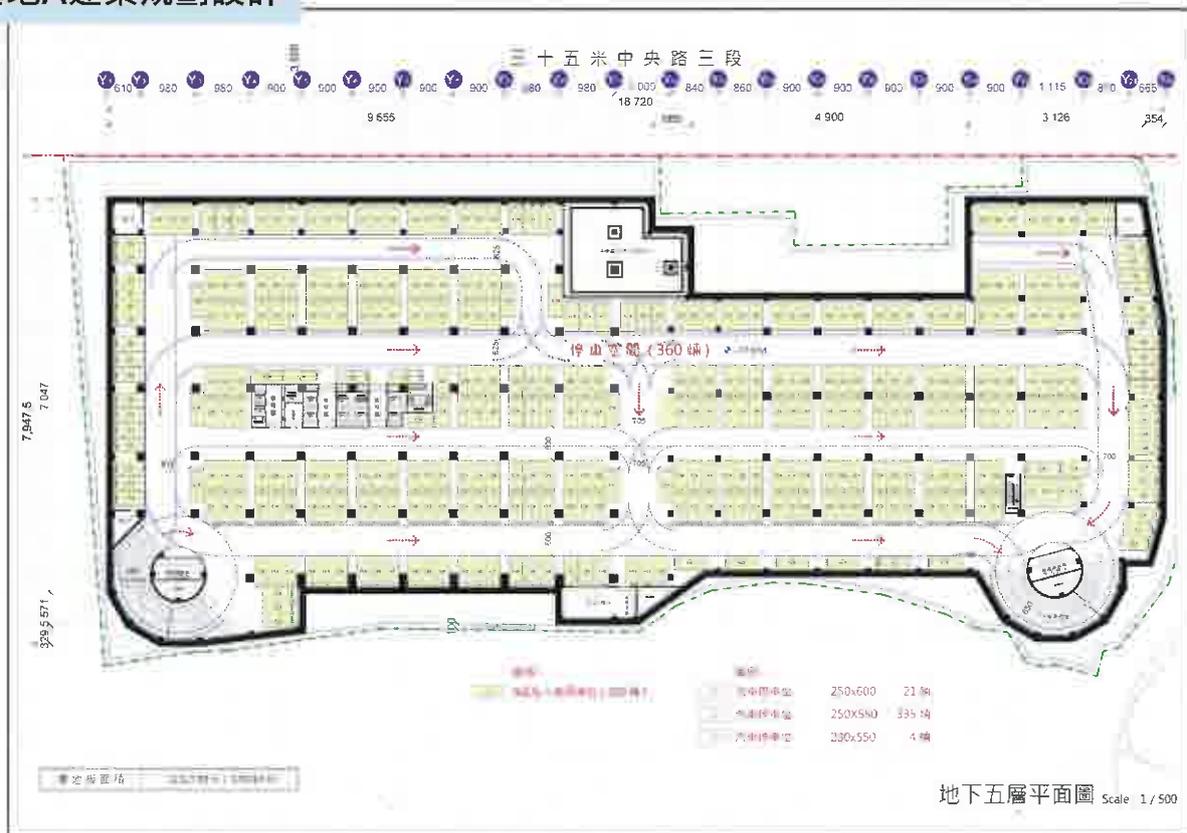
## 基地A建築規劃設計



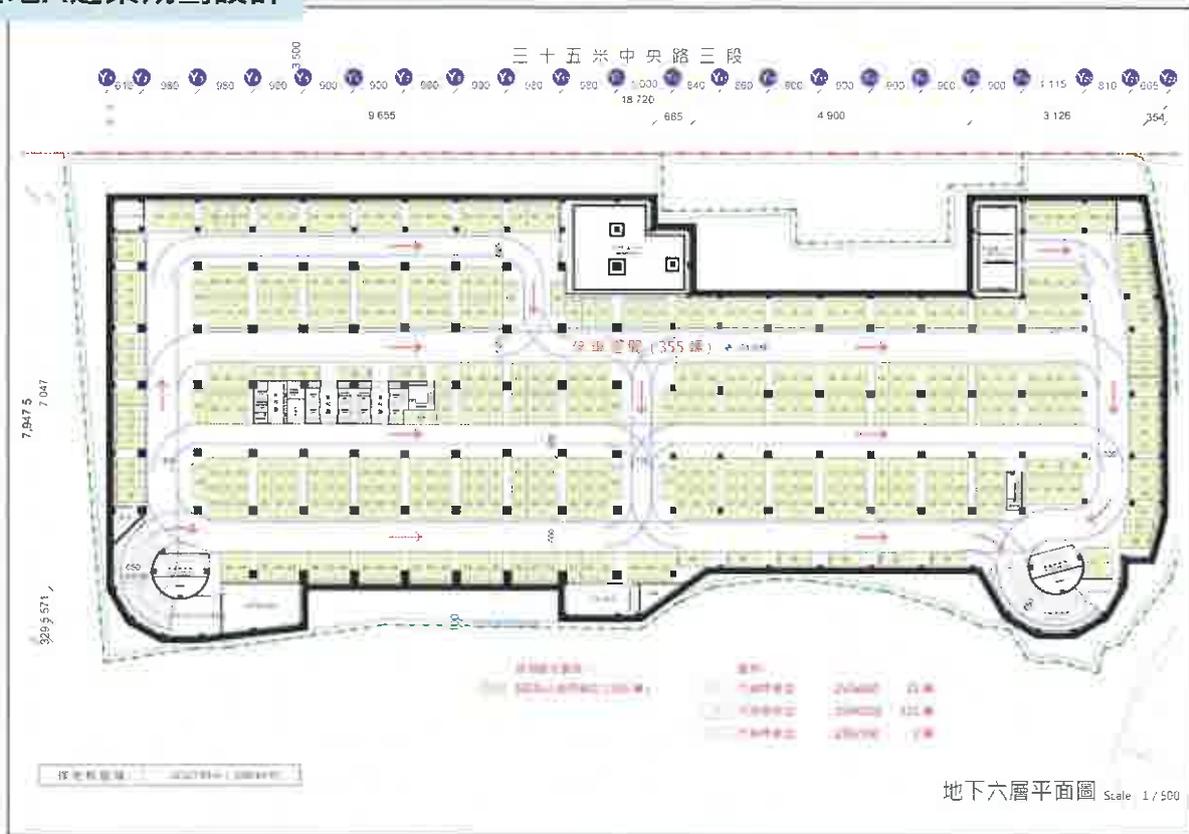
## 基地A建築規劃設計



## 基地A建築規劃設計



## 基地A建築規劃設計

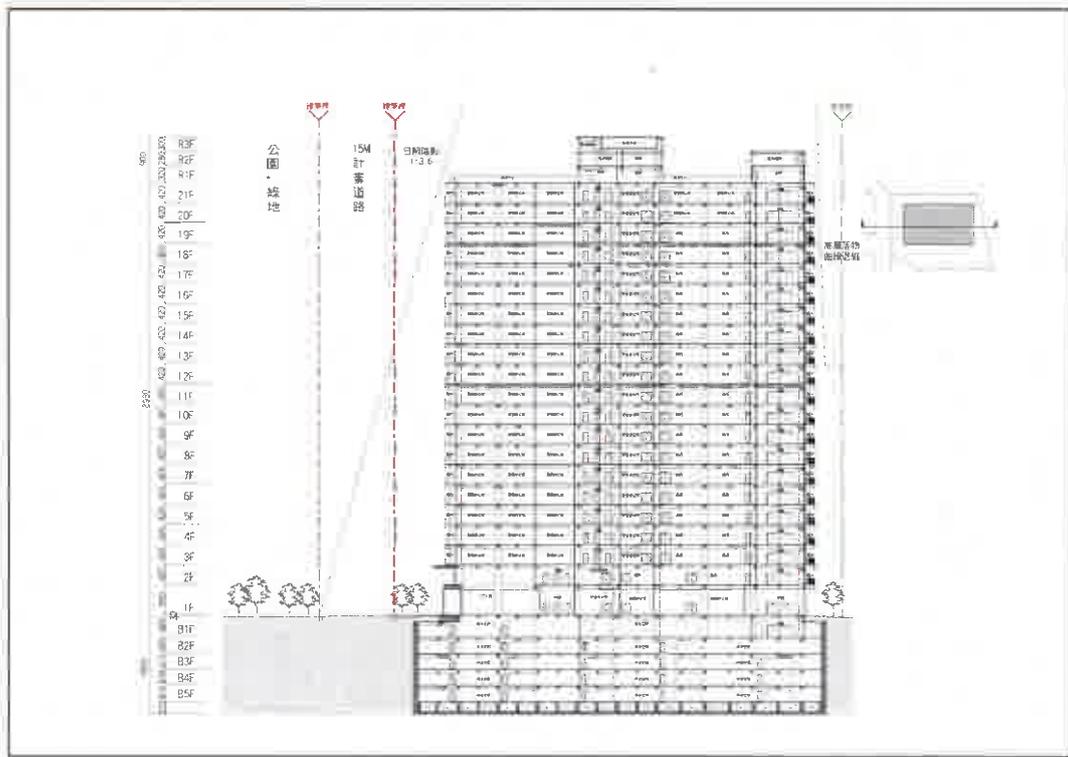


## 基地B建築規劃面積

基地使用分區	特定專用區 (一)
面積	6,541.91m <sup>2</sup>
法定建蔽率	70%
法定建築面積	6,541.91 m <sup>2</sup> × 70% = 4,579.34 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> × 345% = 22,569.59 m <sup>2</sup>
容積移轉(40%)	9,027.84m <sup>2</sup>
增額容積(50%)	11,284.79m <sup>2</sup>
允建總容積樓地板面積	22,569.59+9,027.84+11,284.79=42,882.22m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
實設容積率	654.71%

## 興建計畫

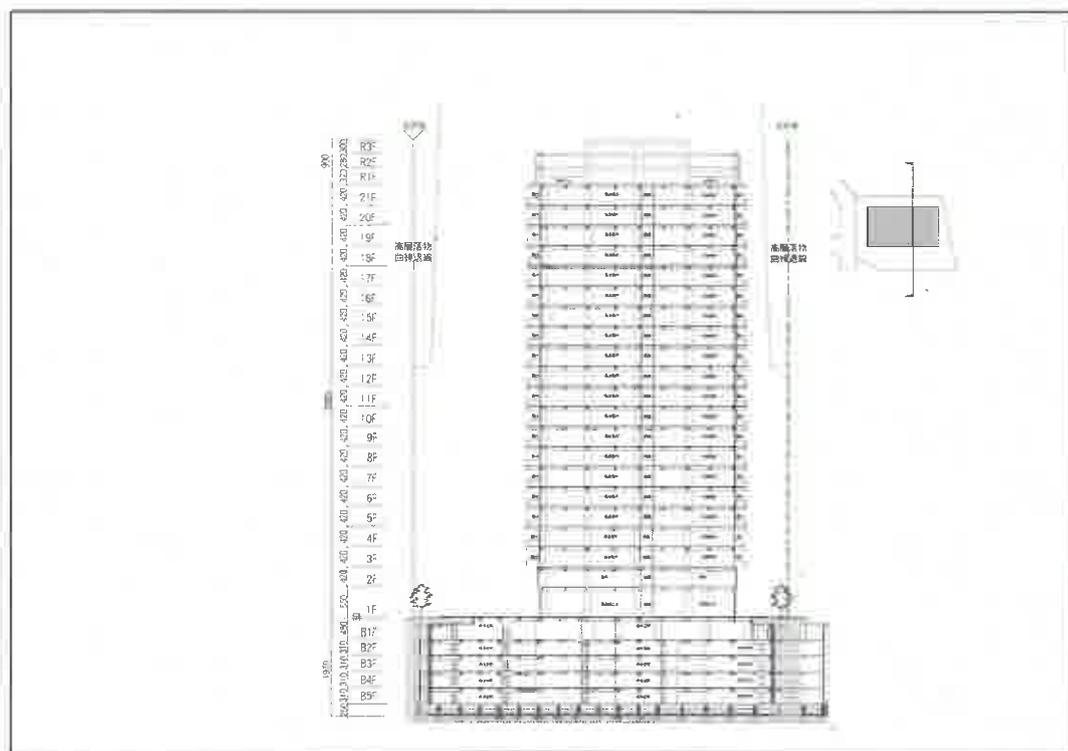
- 建築物採單棟21層量體配置，規劃為一般事務所、工廠廠房等使用。
- 地下室開挖5層，做為防空避難室、停車空間及機電設備使用。



長向剖面圖

## 興建計畫

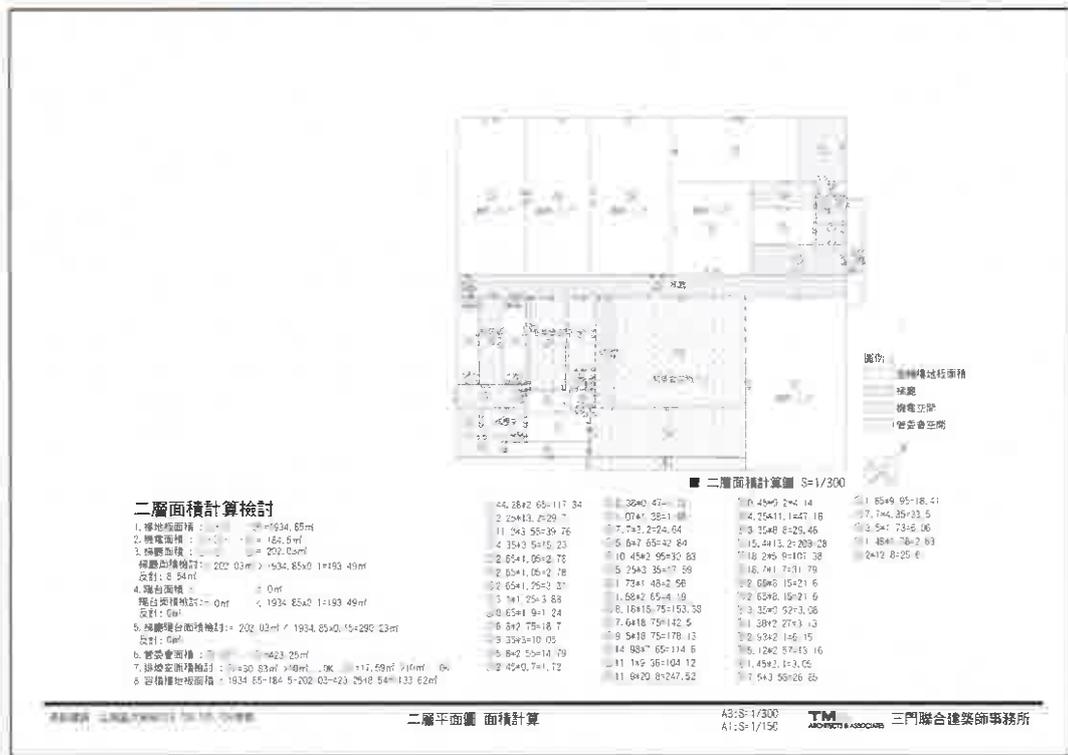
- 建築物採單棟21層量體配置，規劃為一般事務所、工廠廠房等使用。
- 地下室開挖5層，做為防空避難室、停車空間及機電設備使用。



短向剖面圖

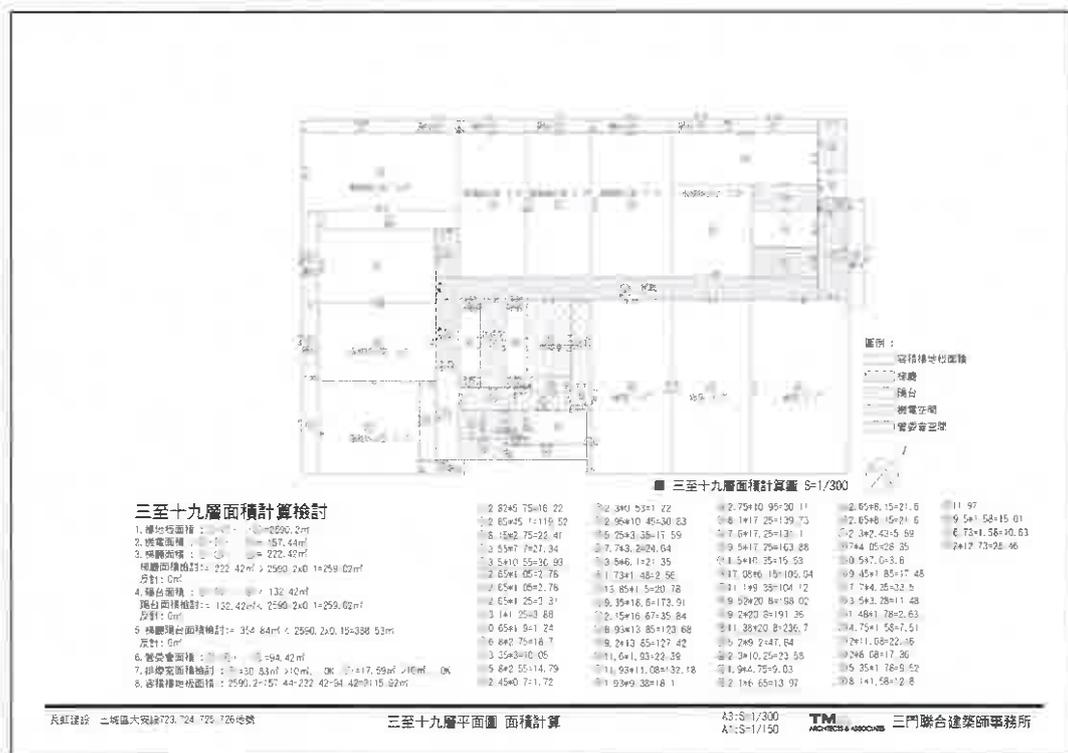


## 基地B建築規劃設計



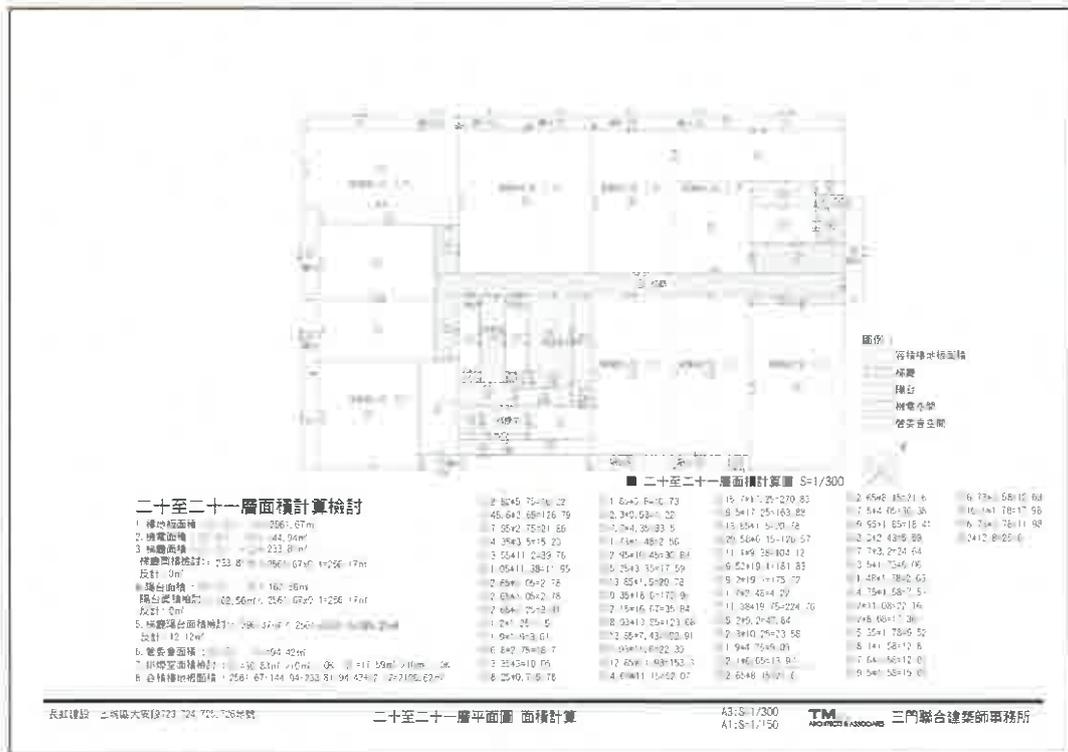
二層平面圖

## 基地B建築規劃設計



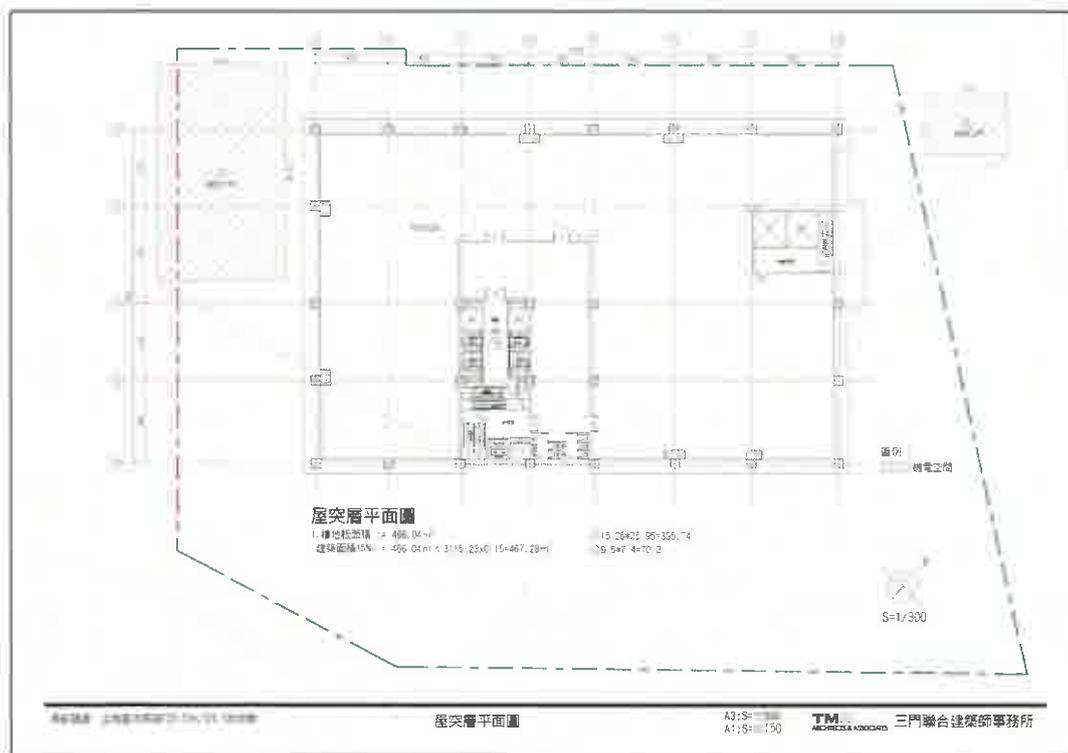
三至十九層平面圖

## 基地B建築規劃設計



二十至二十一層平面圖

## 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



### 全區透視圖

A棟

B棟

青創基地

INSPIRE HALL

中央路三段



## 十二、都市設計與景觀計畫 | A基地

### 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。
- 以高譚科技企業文化為元素，轉化為建物語彙表現在整體造型上。

A棟29層  
建築物高度：119.95m

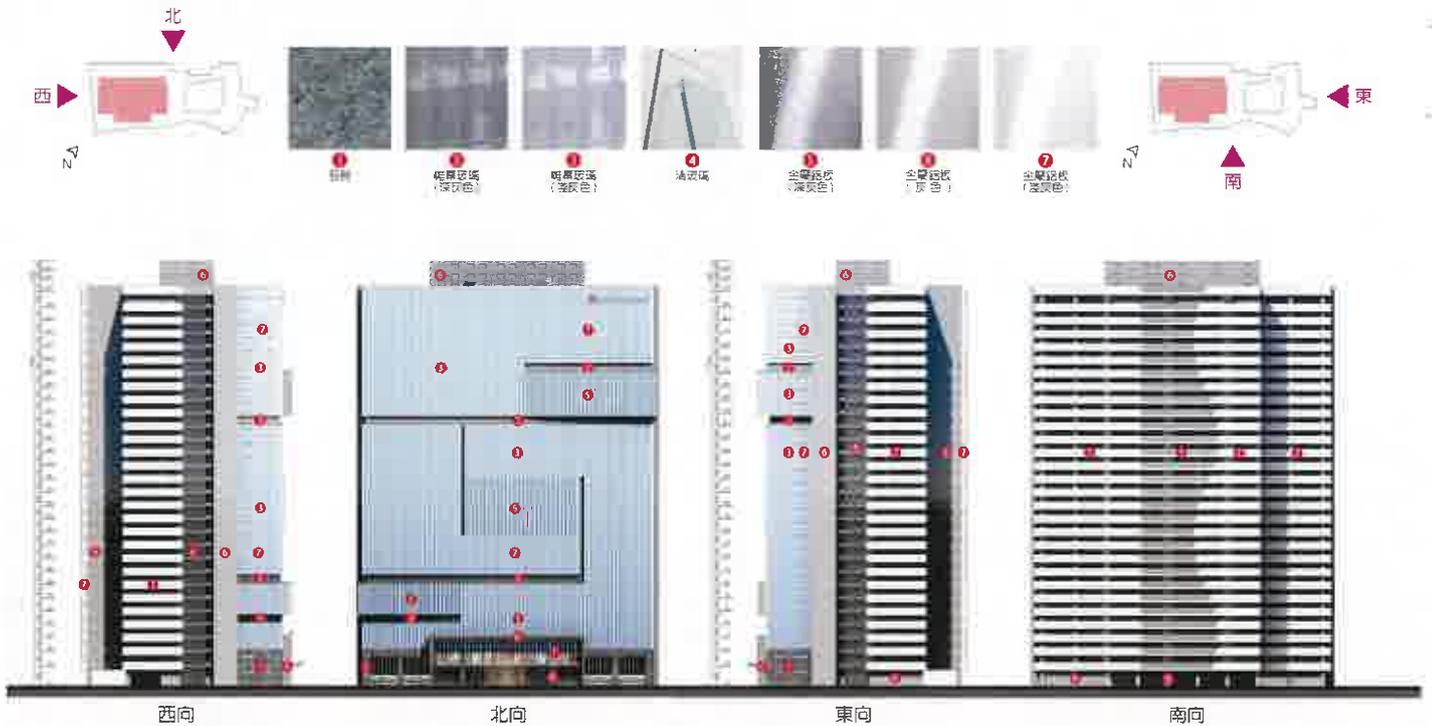
B棟8層  
建築物高度：35.55m

INSPIRE HALL



### 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。
- 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。



### 照明計畫

- 以節能減碳，綠能趨勢為標竿，建築以現代科技簡約造呈，傳達綠色永續的概念。夜間照明充分考慮綠色科技的應用，綜合了照朗技術、美學和功能使用的分析。強調光的律動，當夜幕降臨，延築燈光呈現出簡潔的場景。燈光元素以令人目光為之一亮的身影，展示照亮夜空，引導人們的眼睛垂直向上並傳達未來科技感和律動變化。
- 照明計畫在呈現良好夜間燈光效果的同時，也應響應全球節能減碳的環保意識。因此根據都市居民的活動情境以及時間的推進分成二個時段。

<p><b>防水歐司朗</b></p> <p>1. 色溫 6000-6500k 2. 尺寸 41.3x3.2x21(cm)</p>	
---	--



## 動線計畫

- 人行動線均沿中央路側退縮約22~34m之前院廣場及外部現有2.5m公共人行道留設。
- 汽、機車及貨車之入口集中設置於東北側，出口集中設置於東側，基地內留設8m以上車道。
- 設置12輛法定大裝卸位及專用裝卸理貨區，緊鄰貨梯廳，並套繪10m之大型貨車進離場轉彎軌跡。

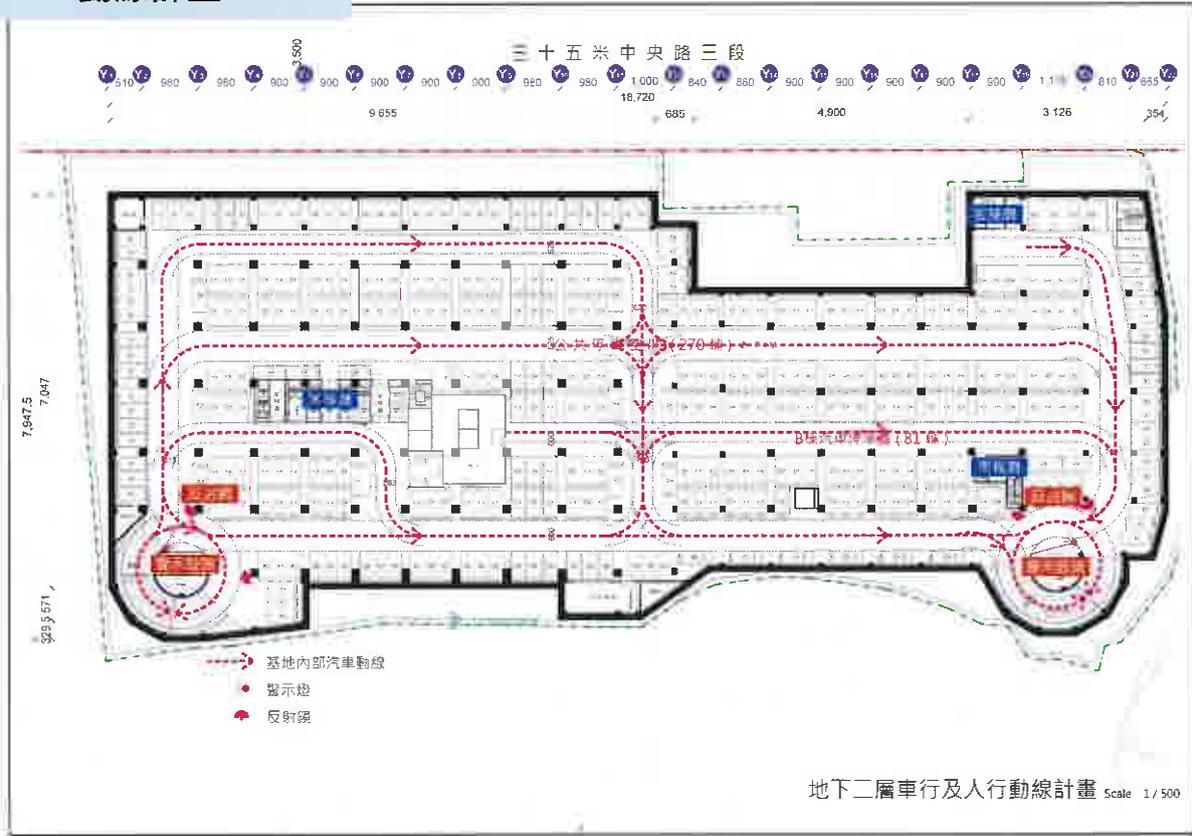


## 動線計畫

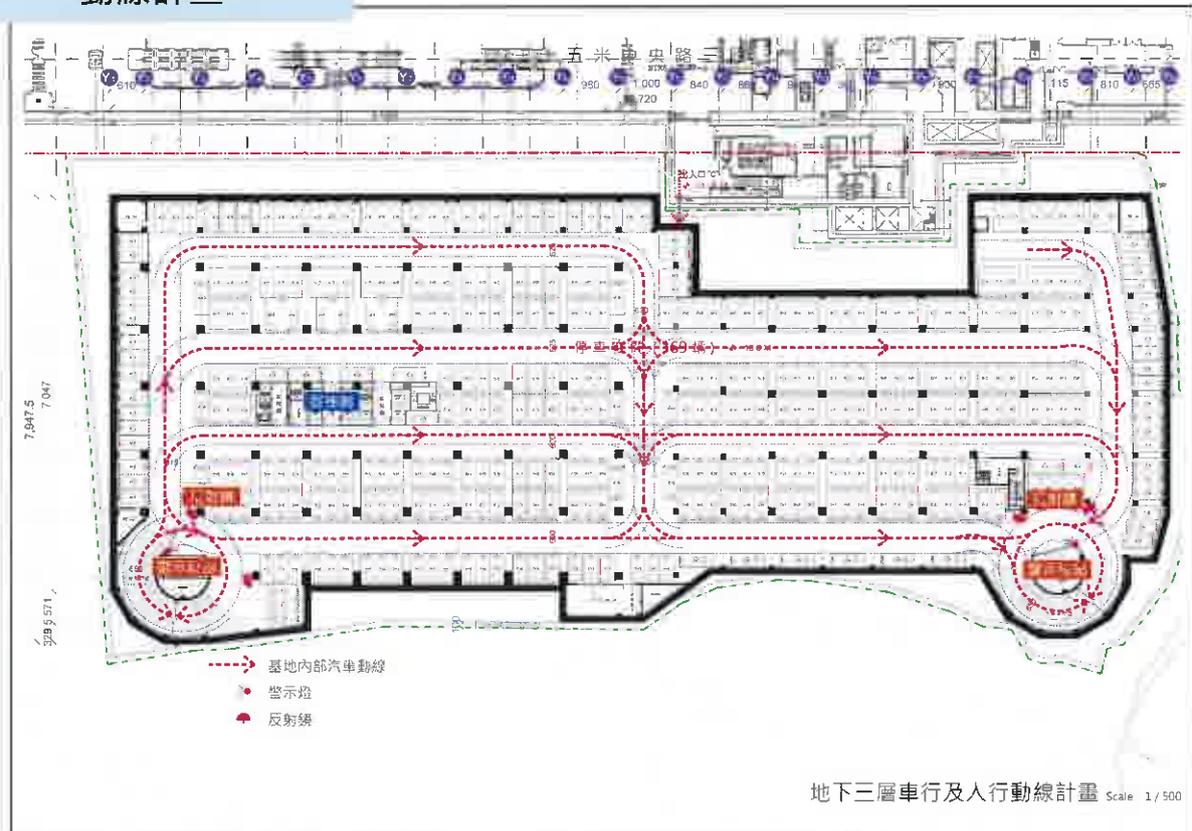
1. 汽車進場、離場車道分別獨立設置，自用機車與公益捐贈機車道分別獨立設置，車道坡度均為 1/8。B1汽、機車位分區集中設置，動線不會干擾，坡道口加裝警示設施設置反射鏡，減速墊等，提升安全性。
2. 無障礙汽、機車停車位均設於 B1 靠近梯廳位置，避免穿越車道，增加安全性。
3. B1設置 12 輛社區使用車位，供裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位，緊鄰專用裝卸理貨區及貨梯廳，方便貨物運送。



## 動線計畫



## 動線計畫







## 空調計畫

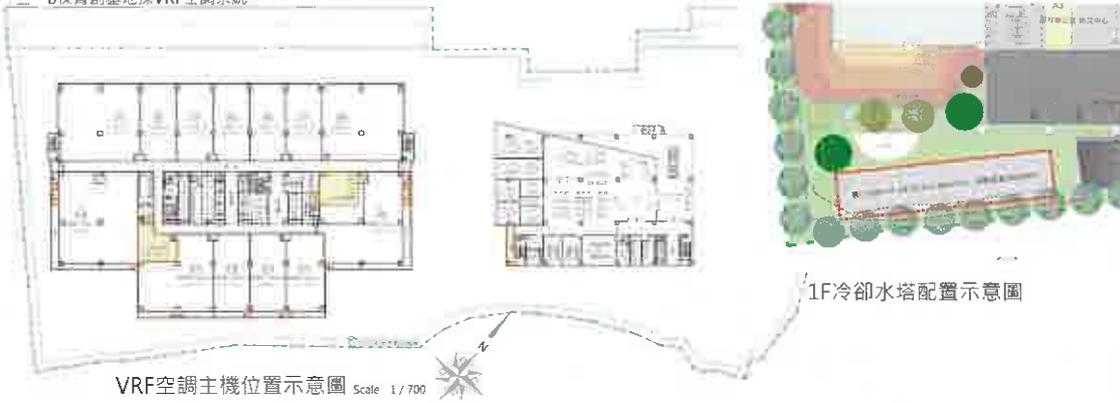
一、本案A棟採用水冷式中央空調系統：

- 供應空調面積約 34420坪 (113785m<sup>2</sup>)
- 空調預估負荷約 4950RT(中央空調)/7102RT(氣冷變頻)
  - 負載參差因素中央空調約為氣冷變頻負荷70%
  - 辦公室人員密度 8 m<sup>2</sup>/人 ● 照明密度 20 W/ m<sup>2</sup> ● 外氣量 25 CMH/人
- 冰水主機選用: ●1000RTx4台 ● 450RTx1台 ● 250RTx2台
  1. 冰水主機集中設置於B1主機房，冷卻水塔集中設置於1F空地通風良好處。
  2. 主機容量採1：2：4等比配置，運轉覆蓋率1.2%~100%。
  3. 水冷式冰水主機能源效率遠優於氣冷式主機。
  4. 空調設備集中噪音振動易於控制。
  5. 空調主機設備數量少維護單純。

- 二、各層均預留廠戶增設VRF空調需求之空調機房及陽台。
- 三、B樓首創基地採VRF空調系統。



B1空調主機房配置示意圖

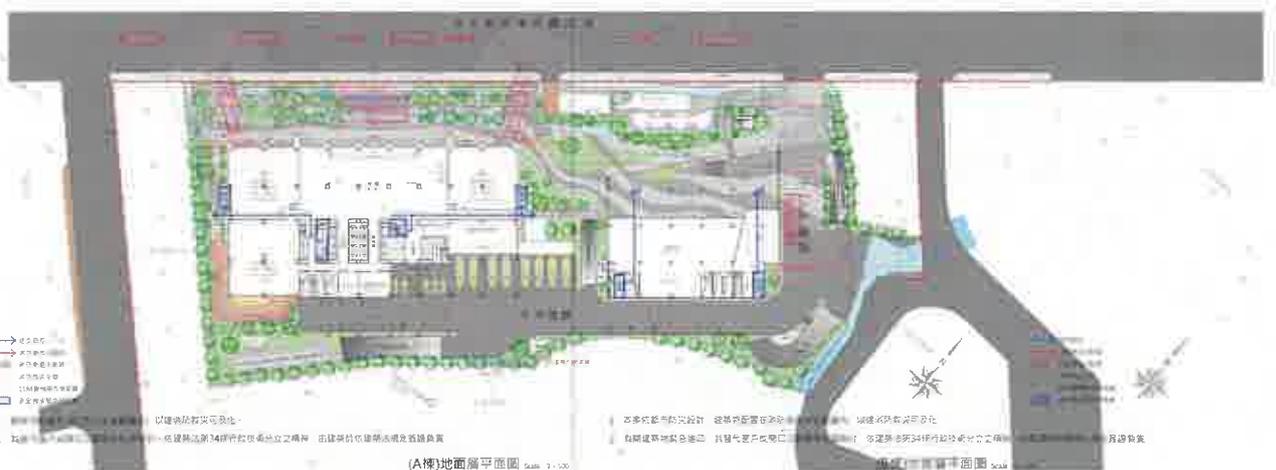


VRF空調主機位置示意圖 Scale 1/700

1F冷卻水塔配置示意圖

## 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規定簽證負責。

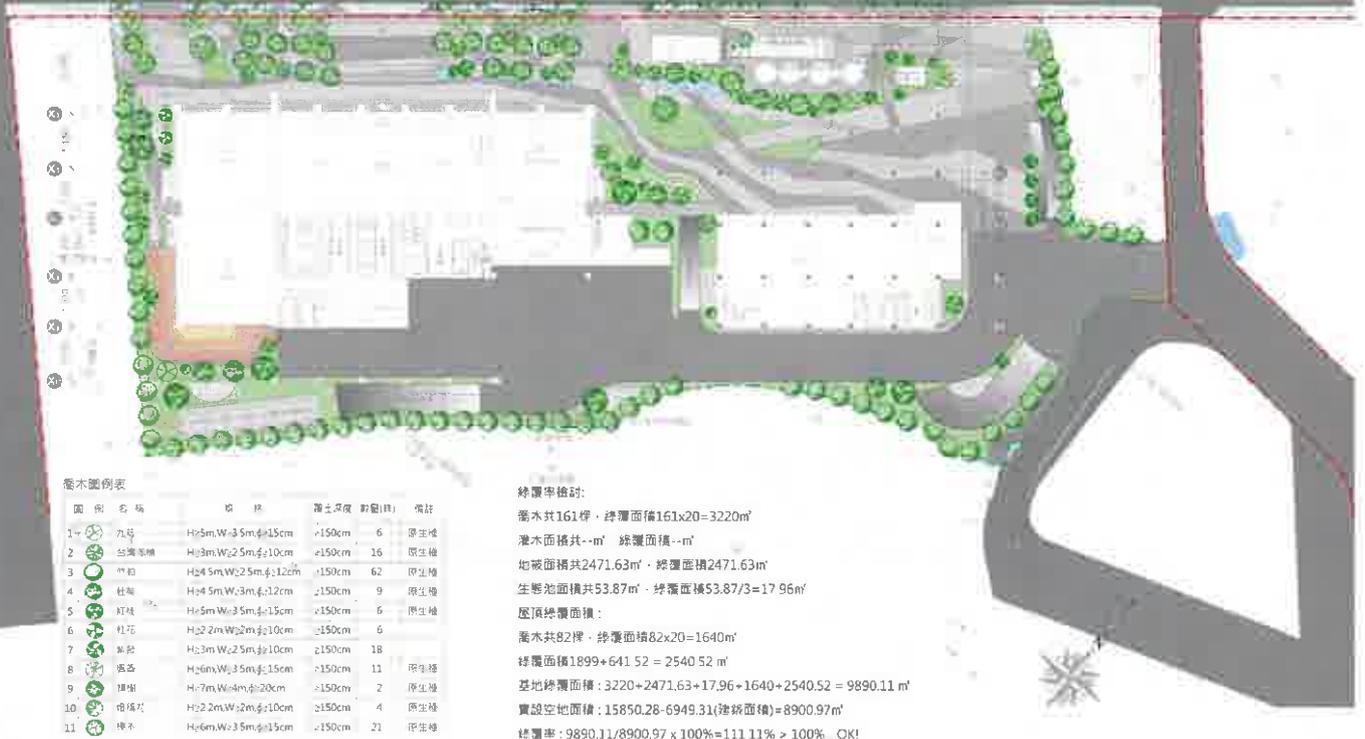


(A棟)地面層平面圖 Scale 1:500

消防救災半徑範圍圖 Scale 1:500



景觀植栽規劃



喬木圖例表

圖例	名稱	規格	灌木高度	數量(株)	備註
1	九里	H≥5m, W≥3.5m, φ≥15cm	>150cm	6	原生種
2	台灣黑桫欏	H≥3m, W≥2.5m, φ≥10cm	≥150cm	16	原生種
3	竹節	H≥4.5m, W≥2.5m, φ≥12cm	>150cm	62	原生種
4	杜鵑	H≥4.5m, W≥3m, φ≥12cm	≥150cm	9	原生種
5	紅椴	H≥5m, W≥3.5m, φ≥15cm	>150cm	6	原生種
6	杜松	H≥2.2m, W≥2m, φ≥10cm	≥150cm	4	原生種
7	草蓆	H≥3m, W≥2.5m, φ≥10cm	≥150cm	18	
8	紫薇	H≥6m, W≥3.5m, φ≥15cm	>150cm	11	原生種
9	樟樹	H≥7m, W≥4m, φ≥20cm	>150cm	2	原生種
10	雀舌黃	H≥2.2m, W≥2m, φ≥10cm	≥150cm	4	原生種
11	樟木	H≥6m, W≥3.5m, φ≥15cm	>150cm	21	原生種

≈161株

綠覆率檢討:  
 喬木共161株, 綠覆面積161x20=3220m<sup>2</sup>  
 灌木面積共--m<sup>2</sup>, 綠覆面積--m<sup>2</sup>  
 地被面積共2471.63m<sup>2</sup>, 綠覆面積2471.63m<sup>2</sup>  
 生態池面積共53.87m<sup>2</sup>, 綠覆面積53.87/3=17.96m<sup>2</sup>  
 屋頂綠覆面積:  
 喬木共82株, 綠覆面積82x20=1640m<sup>2</sup>  
 綠覆面積1899+641.52=2540.52m<sup>2</sup>  
 基地綠覆面積: 3220+2471.63+17.96+1640+2540.52=9890.11m<sup>2</sup>  
 實設空地面積: 15850.28-6949.31(建築面積)=8900.97m<sup>2</sup>  
 綠覆率: 9890.11/8900.97 x 100%=111.11% > 100% OK!

綠覆面積檢討圖 Scale: 1/700

景觀植栽規劃



圖例	面積	綠化面積										水景面積				
		○ 7.33m <sup>2</sup>	○ 32.37m <sup>2</sup>	○ 12.43m <sup>2</sup>	○ 36.98m <sup>2</sup>	○ 27.06m <sup>2</sup>	○ 6.96m <sup>2</sup>	○ 11.4m <sup>2</sup>	○ 8.63m <sup>2</sup>	○ 12.43m <sup>2</sup>	○ 12.40m <sup>2</sup>	○ 34.34m <sup>2</sup>	○ 16.34m <sup>2</sup>	○ 25.95m <sup>2</sup>	○ 5.69m <sup>2</sup>	
建築面積	6939.17m <sup>2</sup>	○ 30.57m <sup>2</sup>	○ 11.79m <sup>2</sup>	○ 26.19m <sup>2</sup>	○ 41.44m <sup>2</sup>	○ 21.82m <sup>2</sup>	○ 7.54m <sup>2</sup>	○ 9.40m <sup>2</sup>	○ 475.61m <sup>2</sup>	○ 40.88m <sup>2</sup>	○ 27.93m <sup>2</sup>	○ 19.16m <sup>2</sup>	○ 72.42m <sup>2</sup>	○ 787.07m <sup>2</sup>	○ 99.00m <sup>2</sup>	○ 27.38m <sup>2</sup>
無障礙通路	751.00m <sup>2</sup>	○ 8.63m <sup>2</sup>	○ 12.43m <sup>2</sup>	○ 12.40m <sup>2</sup>	○ 34.34m <sup>2</sup>	○ 16.34m <sup>2</sup>	○ 25.95m <sup>2</sup>	○ 5.69m <sup>2</sup>	○ 111.55m <sup>2</sup>	○ 14.82m <sup>2</sup>	○ 6.13m <sup>2</sup>	○ 55.57m <sup>2</sup>	○ 124.05m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>
消防防災空間	475.61m <sup>2</sup>	○ 40.88m <sup>2</sup>	○ 27.93m <sup>2</sup>	○ 19.16m <sup>2</sup>	○ 72.42m <sup>2</sup>	○ 787.07m <sup>2</sup>	○ 99.00m <sup>2</sup>	○ 27.38m <sup>2</sup>	○ 111.55m <sup>2</sup>	○ 14.82m <sup>2</sup>	○ 6.13m <sup>2</sup>	○ 55.57m <sup>2</sup>	○ 124.05m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>
消防車推出軌跡	111.55m <sup>2</sup>	○ 14.82m <sup>2</sup>	○ 6.13m <sup>2</sup>	○ 55.57m <sup>2</sup>	○ 124.05m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 732.46m <sup>2</sup>	○ 15.86m <sup>2</sup>	○ 9.50m <sup>2</sup>	○ 132.85m <sup>2</sup>	○ 9.72m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>
裝卸空間	732.46m <sup>2</sup>	○ 15.86m <sup>2</sup>	○ 9.50m <sup>2</sup>	○ 132.85m <sup>2</sup>	○ 9.72m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 1626.25m <sup>2</sup>	○ 39.99m <sup>2</sup>	○ 22.92m <sup>2</sup>	○ 66.19m <sup>2</sup>	○ 14.14m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>
5.5米汽車庫場空間	1626.25m <sup>2</sup>	○ 39.99m <sup>2</sup>	○ 22.92m <sup>2</sup>	○ 66.19m <sup>2</sup>	○ 14.14m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 0.5m <sup>2</sup>	○ 314.42m <sup>2</sup>	○ 11.27m <sup>2</sup>	○ 19.78m <sup>2</sup>	○ 144.06m <sup>2</sup>	○ 149.55m <sup>2</sup>	○ 160.83m <sup>2</sup>	○ 160.83m <sup>2</sup>	○ 160.83m <sup>2</sup>
4米機車庫場空間	314.42m <sup>2</sup>	○ 11.27m <sup>2</sup>	○ 19.78m <sup>2</sup>	○ 144.06m <sup>2</sup>	○ 149.55m <sup>2</sup>	○ 160.83m <sup>2</sup>	○ 160.83m <sup>2</sup>	○ 160.83m <sup>2</sup>								

水景面積  
 ○ 11.4m<sup>2</sup>  
 ○ 9.40m<sup>2</sup>  
 ○ 5.69m<sup>2</sup>  
 ○ 27.38m<sup>2</sup>

綠化面積總計 2417.76(綠化)+53.87(水景) = 2471.63m<sup>2</sup>  
 基地面積 15850.28m<sup>2</sup>  
 可綠化面積 15850.28 - 10950.46 = 4899.82m<sup>2</sup>  
 實設綠化面積 2471.63m<sup>2</sup> > 4899.82(可綠化法定空地面積)/2 = 2449.91m<sup>2</sup>

無法綠化面積: 6939.17+751.00+475.61+111.55+732.46+1626.25+314.42 = 10950.46m<sup>2</sup>

綠化面積檢討示意圖 Scale: 1/700

## 景觀植栽規劃



A棟屋頂綠化面積檢討

- 29.94m<sup>2</sup>
- 17.51m<sup>2</sup>
- 16.71m<sup>2</sup>
- 11.87m<sup>2</sup>
- 14.46m<sup>2</sup>
- 49.23m<sup>2</sup>
- 35.75m<sup>2</sup>
- 22.02m<sup>2</sup>
- 15.77m<sup>2</sup>
- 18.66m<sup>2</sup>
- 22.94m<sup>2</sup>
- 23.09m<sup>2</sup>
- 27.14m<sup>2</sup>
- 2.52m<sup>2</sup>
- 22.54m<sup>2</sup>
- 109.17m<sup>2</sup>
- 65.77m<sup>2</sup>
- 30.58m<sup>2</sup>
- 48.51m<sup>2</sup>
- 14.76m<sup>2</sup>
- 4.42m<sup>2</sup>
- 12.90m<sup>2</sup>
- 24.35m<sup>2</sup>
- 34.00m<sup>2</sup>
- 34.85m<sup>2</sup>
- 23.72m<sup>2</sup>
- 14.15m<sup>2</sup>
- 6.97m<sup>2</sup>
- 41.54m<sup>2</sup>
- 6.00m<sup>2</sup>
- 77.55m<sup>2</sup>
- 30.20m<sup>2</sup>
- 13.71m<sup>2</sup>
- 29.41m<sup>2</sup>
- 6.52m<sup>2</sup>
- 1.89m<sup>2</sup>
- 16.03m<sup>2</sup>
- 73.56m<sup>2</sup>
- 421.44m<sup>2</sup>
- 184.75m<sup>2</sup>
- 47.61m<sup>2</sup>
- 20.13m<sup>2</sup>
- 19.88m<sup>2</sup>
- 11.55m<sup>2</sup>
- 14.23m<sup>2</sup>
- 8.57m<sup>2</sup>
- 46.86m<sup>2</sup>
- 34.26m<sup>2</sup>
- 28.45m<sup>2</sup>
- 45.84m<sup>2</sup>
- 53.00m<sup>2</sup>
- 5.09m<sup>2</sup>
- 35.62m<sup>2</sup>
- 45.18m<sup>2</sup>
- 70.32m<sup>2</sup>
- 14.76m<sup>2</sup>
- 56.62m<sup>2</sup>

A棟屋頂綠化面積：1899.77 m<sup>2</sup>

A棟屋頂平台面積：4593.24-738.42(屋突面積)-6.26x9(排煙機) = 3798.48 m<sup>2</sup>

屋頂綠化面積應達屋頂平台面積 50%

1899.77m<sup>2</sup> > 3798.48/2 = 1899.24 m<sup>2</sup> ...OK

B棟屋頂綠化面積檢討

- 27.14m<sup>2</sup>
- 10.34m<sup>2</sup>
- 85.45m<sup>2</sup>
- 19.55m<sup>2</sup>
- 36.61m<sup>2</sup>
- 34.26m<sup>2</sup>
- 27.30m<sup>2</sup>
- 50.54m<sup>2</sup>
- 35.23m<sup>2</sup>
- 34.85m<sup>2</sup>
- 23.72m<sup>2</sup>
- 34.85m<sup>2</sup>
- 23.72m<sup>2</sup>
- 13.71m<sup>2</sup>
- 29.41m<sup>2</sup>
- 47.61m<sup>2</sup>
- 20.13m<sup>2</sup>
- 28.45m<sup>2</sup>
- 45.84m<sup>2</sup>
- 14.76m<sup>2</sup>
- 56.62m<sup>2</sup>

B棟屋頂綠化面積：641.52m<sup>2</sup>

B棟屋頂平台面積：1498.64-176.27(屋突面積1)-53.24(屋突面積2) = 1269.13 m<sup>2</sup>

屋頂綠化面積應達屋頂平台面積 50%

641.52m<sup>2</sup> > 1269.13/2 = 634.57m<sup>2</sup> ...OK

屋頂層綠化面積檢討示意圖 Scale : 1 / 700

## 外部空間配置計畫



1 雨水花園 2 圍牆處理 3 景觀傢俱 4 景觀照明 5 景觀雕塑

### 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。
- 基座一臨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。
- 主體一以淺灰色為基底，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。
- 屋突一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。



## 十二、都市設計與景觀計畫 | B基地

### 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

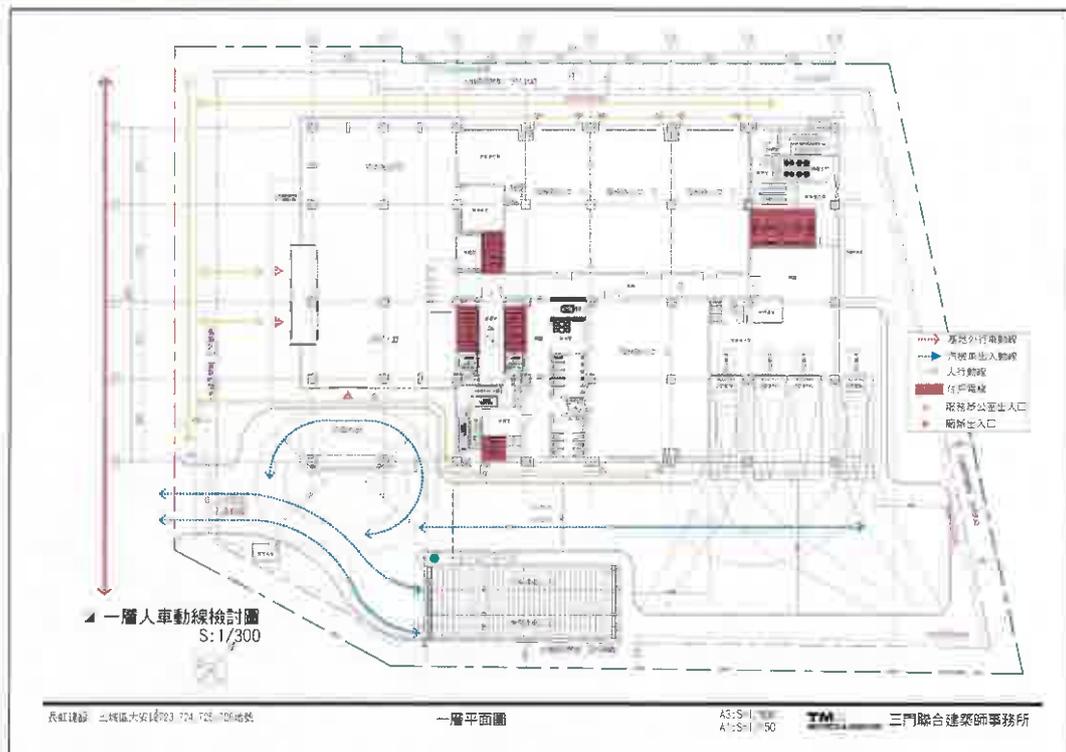


19:00-22:00 全區照明

22:00-24:00 保留人行尺度照明

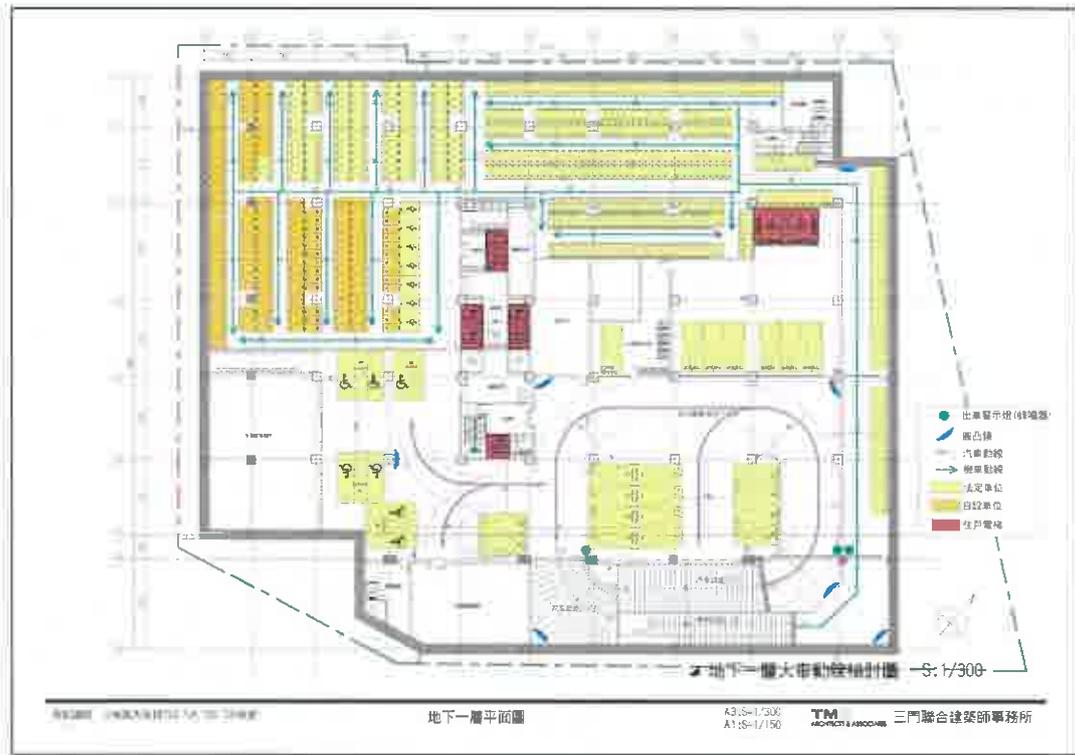
24:00-02:00 僅保留必要之安全照明

### 動線計畫



一層平面圖

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



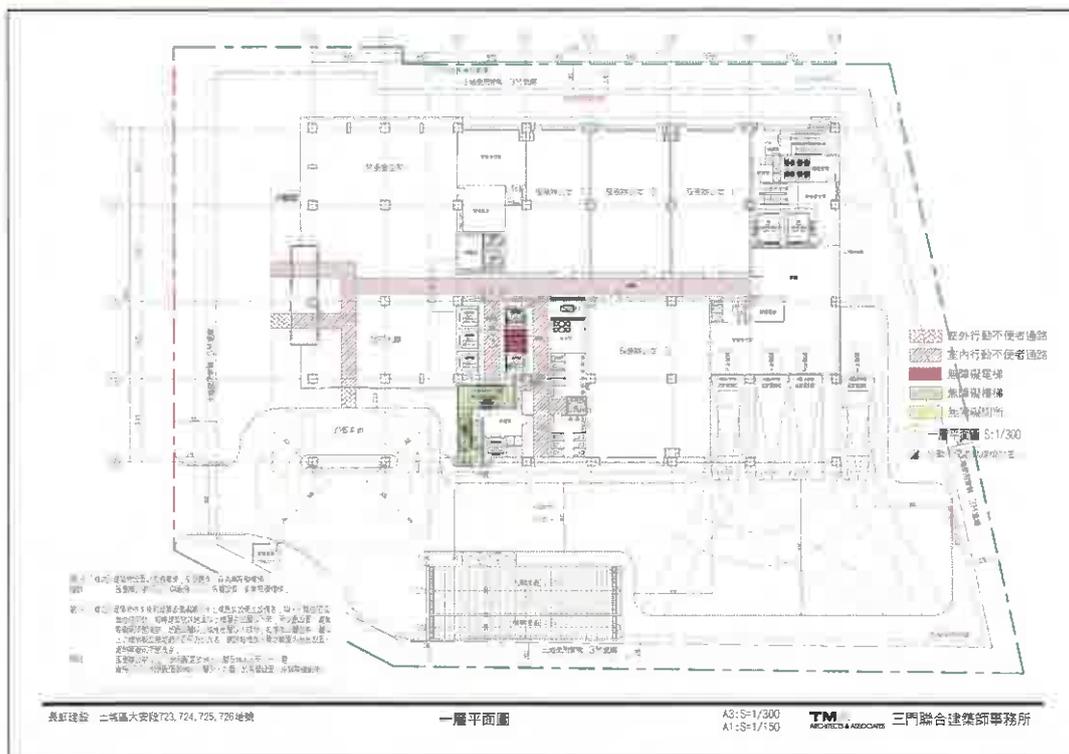
地下四層平面圖

## 動線計畫



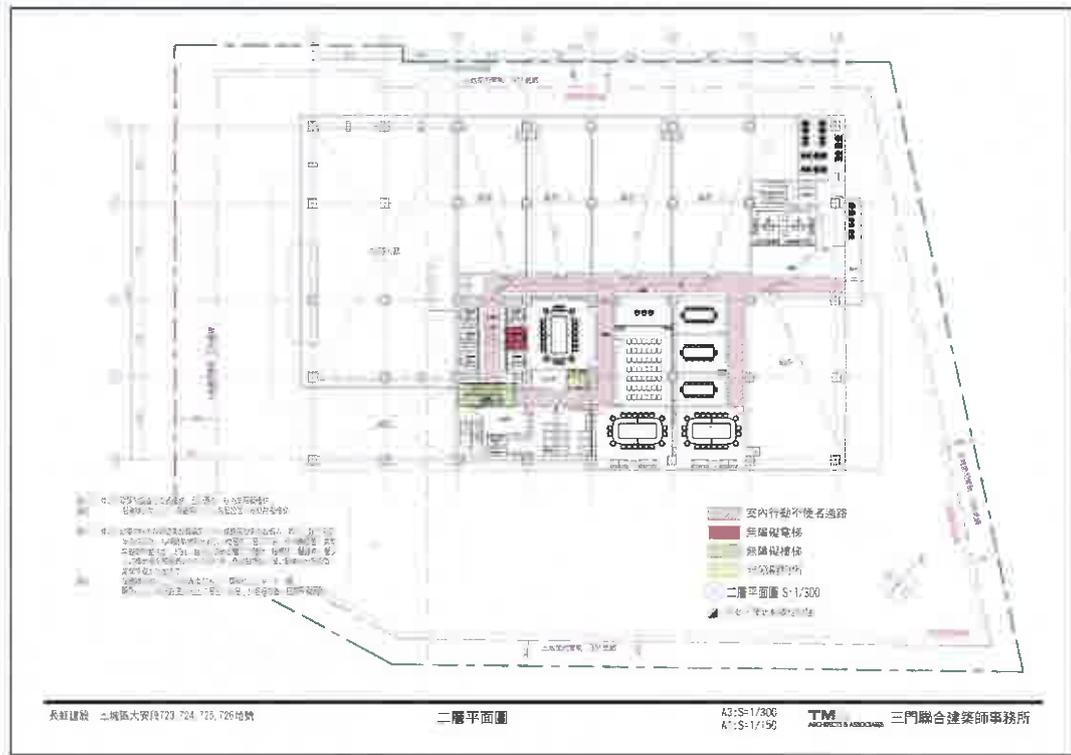
地下五層平面圖

## 無障礙空間計畫



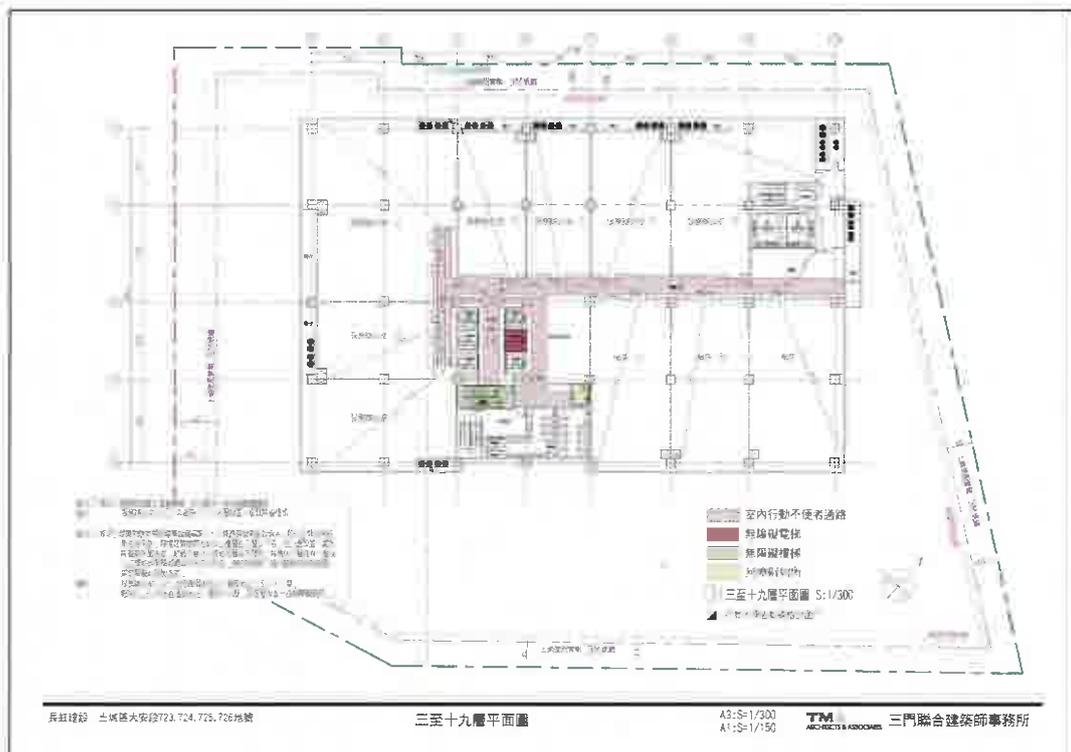
一層平面圖

## 無障礙空間計畫



二層平面圖

## 無障礙空間計畫



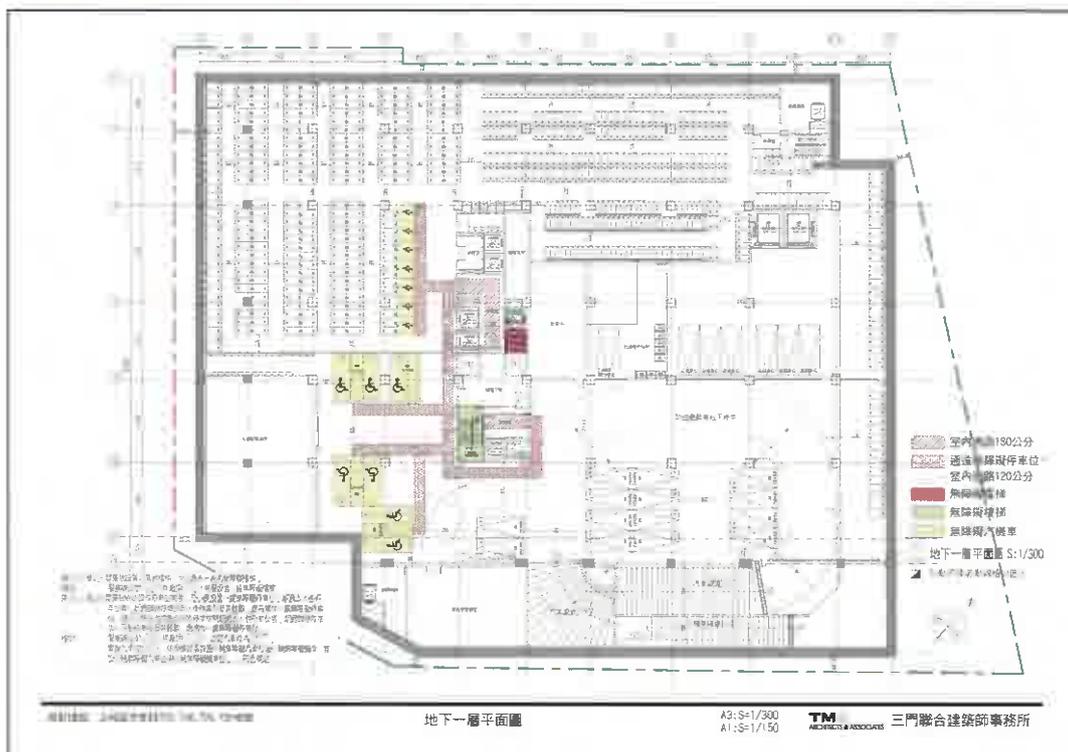
三至十九層平面圖

## 無障礙空間計畫



二十至二十一層平面圖

## 無障礙空間計畫



地下一層平面圖







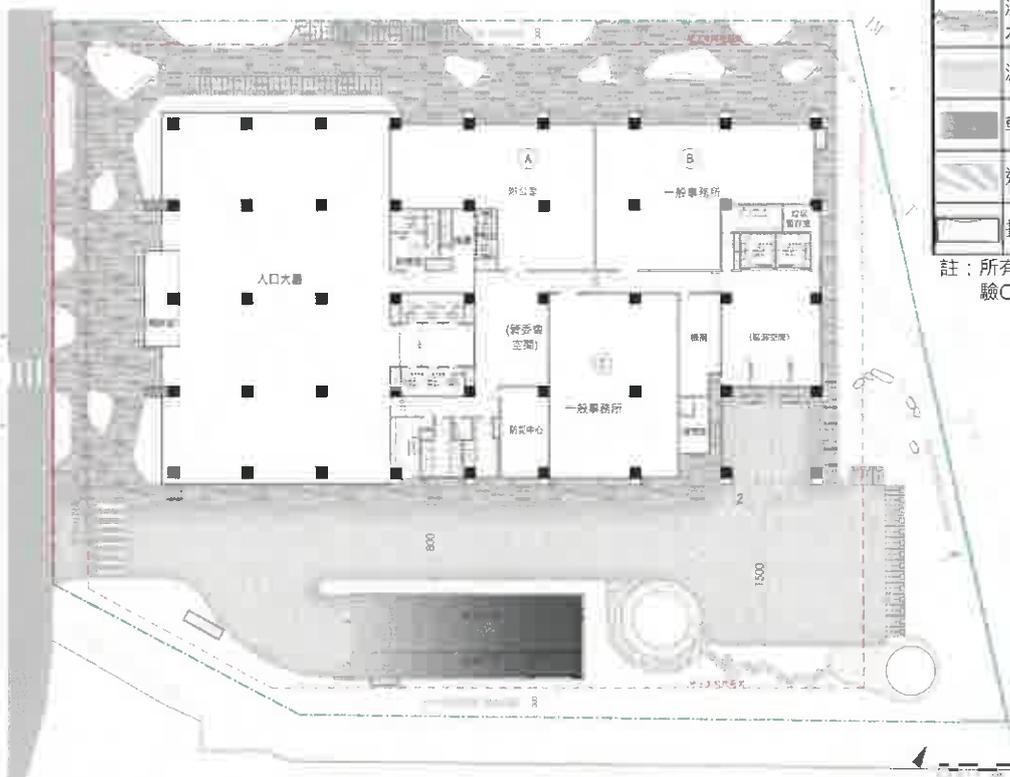
## 景觀植栽規劃



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)					
	山葉女貞、月橘、 羅漢松...	H:60-200cm· W=40-50cm	m <sup>2</sup>	702	
	杜鵑、山黃梔、 木槿、金雞花...	H:50cm· W=40cm	m <sup>2</sup>		
	射干、文殊蘭、 翠蘆荊、台北 草...	密植	m <sup>2</sup>	596	



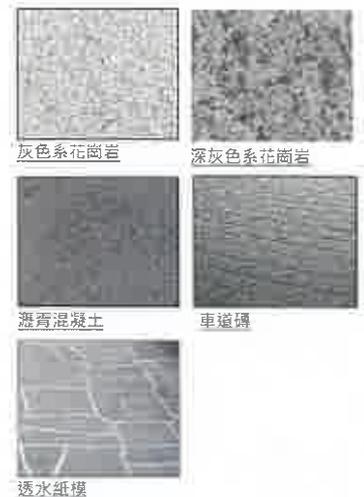
## 景觀與人行道鋪面設計



鋪面圖例說明

圖例	材質說明	尺寸	備註
	深淺灰色花崗岩(荔枝 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		

註：所有石材及面磚等鋪面均需符合CNS 3299-12試驗CSR防滲係數大於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，實施者協議合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。



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。



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	2,116,436	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	127,645	融資貸款年利率以2.88% 估算
管理費用	112,404	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	2,823,402	約282億3,402萬元

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。

### 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。

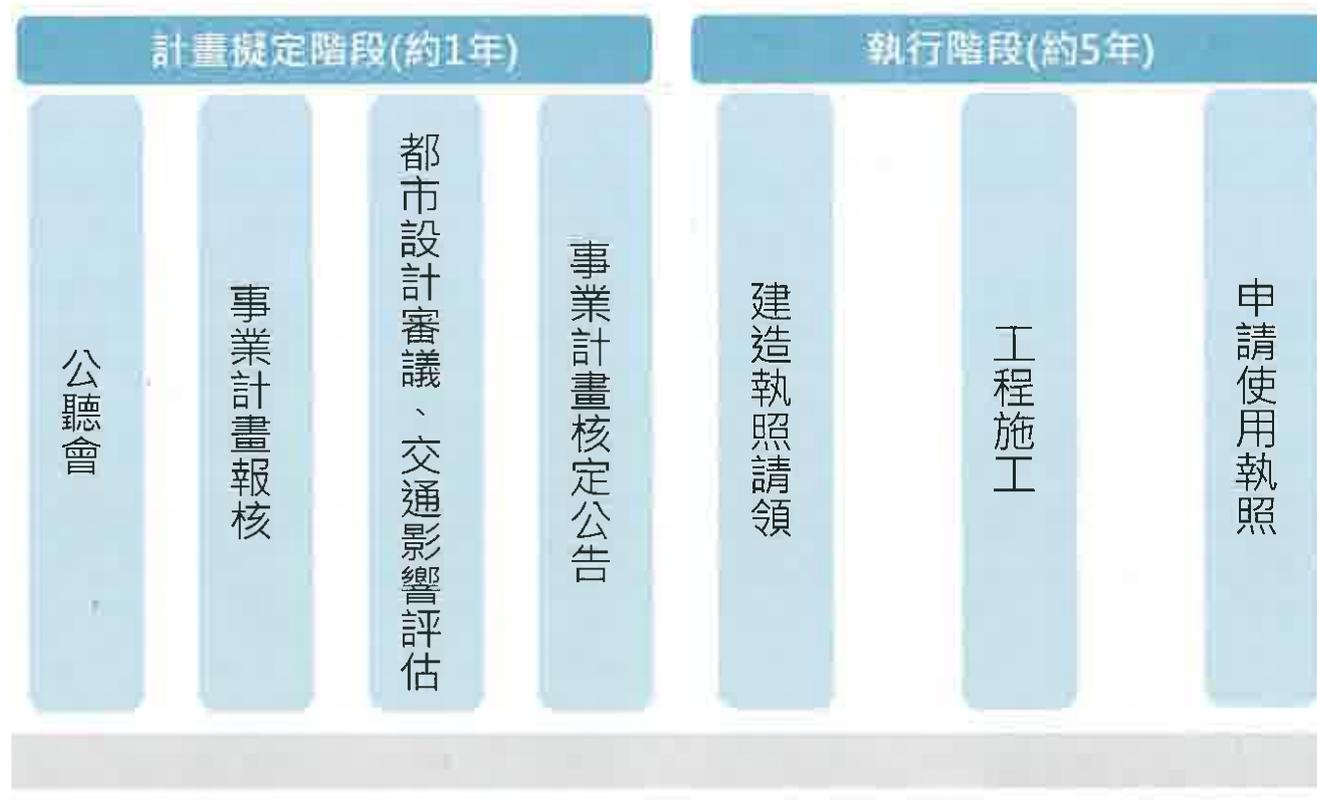
### 形塑TOD模式

- 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





- 本案自辦公聽會資訊已於2/13~2/15連續三日於新生報刊登公告。



- 本案專屬網址：<https://reurl.cc/eMb5KQ>

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



本案專屬網址QR-code

主管機關 - 內政部國土管理署：

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

主管機關 - 新北市政府都市更新處：

- 聯絡電話：02-2950-6206 地址:新北市板橋區漢生東路266號

簡報結束