

擬訂新北市淡水區大義段1133地號1筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市淡水區大義段1133地號1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8條規定，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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

二、公聽會資訊請上專屬網頁

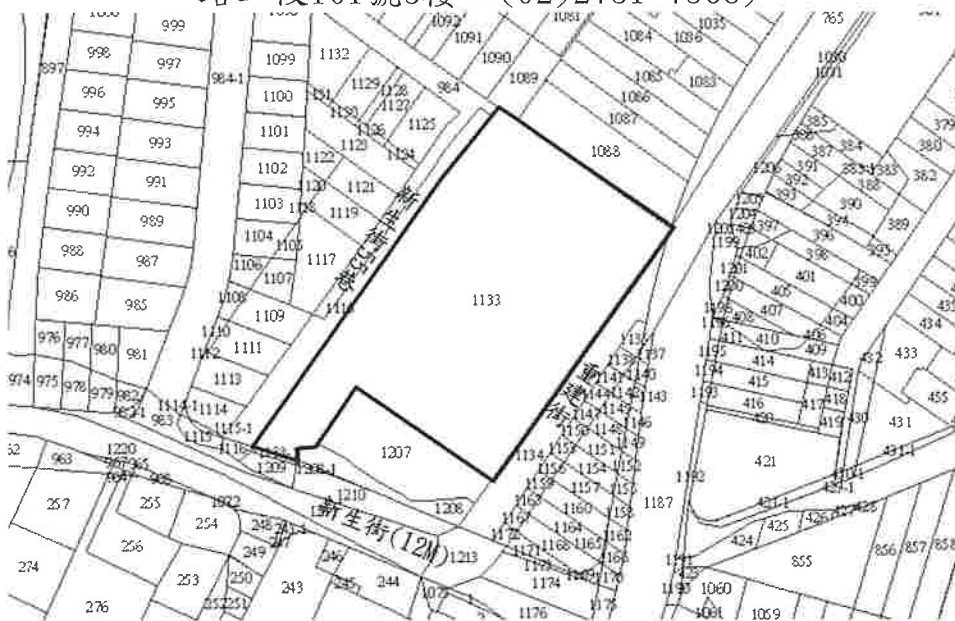
(<https://www.haoshengroup.com.tw/>)查詢。

三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：115年5月15日(星期五)下午2點整

五、開會地址：新北市淡水區重建街225號

六、本案諮詢服務地點：昊昇建設股份有限公司(臺北市中山區長安東路二段101號3樓，(02)2731-7568)



更新單元

實施者：昊昇建設股份有限公司

中華民國 1 1 5 年 5 月 4 日

擬訂新北市淡水區大義段1133地號1筆土地

都市更新事業計畫案

公聽會開會通知單

聯絡人：吳明錫
連絡電話：(02)2731-7568
聯絡地址：臺北市中山區長安東路二段101號3樓

受文者：新北市政府都市更新處

速別：普通

發文日期：中華民國115年5月4日

發文字號：吳(大義)更字第1150504001號

附件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市淡水區大義段1133地號1筆土地都市更新事業計畫案」公聽會

開會時間：115年5月15日(星期五)下午2點整

開會地點：新北市淡水區重建街225號

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市淡水區新義里里長、淡水區大義段1133地號1筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

說明：

- 一、本案依「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及權利變換計畫，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。

正本：新北市政府都市更新處、新北市淡水區新義里里長、淡水區大義段1133地號1筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者 吳昇建設股份有限公司



附件一：開會地點位置示意圖



大眾交通資訊

公車:捷運淡水站下車，搭乘公車756、862、872、881路線，自捷運淡水站上車，北淡水站下車，並往中山北路一段方向右轉至重建街(約80公尺)即可抵達。

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

昊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具「**擬訂新北市淡水區大義段1133地號1筆土地都市更新事業計畫案**」於民國115年5月4日依「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會以雙掛號郵寄邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知單元內土地、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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國115年4月29日(三)、30日(四)、5月1日(五)刊登新聞紙三日，並建立專屬網頁 (<https://www.haoshengroup.com.tw/>) 周知、張貼公告於當地村(里)辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特訂於中華民國115年5月15日(星期五)下午2時整於新北市淡水區重建街225號舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：昊昇建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 5 年 5 月 4 日

擬訂新北市淡水區大義段1133地號 1筆土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：吳昇建設股份有限公司
規劃單位：城宇國際顧問有限公司
建築設計：謝仕煌建築師事務所 115.5.15

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

會議程序

❖ 來賓介紹

主管機關：新北市政府都市更新處代表

學者專家：許君薇 技師

地方代表：新義里 盧里長寶全

❖ 公聽會簡報說明

❖ 綜合討論與意見交流

簡報大綱

壹

辦理緣起與法令依據

貳

事業計畫說明

參

同意書簽署意義及相關權益事項

肆

建築計畫內容

壹

辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起與法令依據

◆ 辦理緣起

- 現況多為老舊建物，屋齡多超過60年，耐震不足，居住安全堪慮，亟需辦理都更重建。

◆ 法令依據

- 本案依「都市更新條例」第22、23條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，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。

■ 刊登新聞紙(登報)

115年4月29日、115年4月30日、115年5月1日於太平洋日報連續刊登3日

■ 會議公告

115年5月4日於當地里辦公處公布欄及更新單元內張貼公告

■ 會議通知

115年5月4日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶

■ 公聽會資訊網址

<https://www.haoshengroup.com.tw/>

貳

事業計畫說明

二、計畫範圍

◀ 基地位置

- 新北市淡水區新義里
- 新生街、重建街、新生街55巷、所圍範圍內

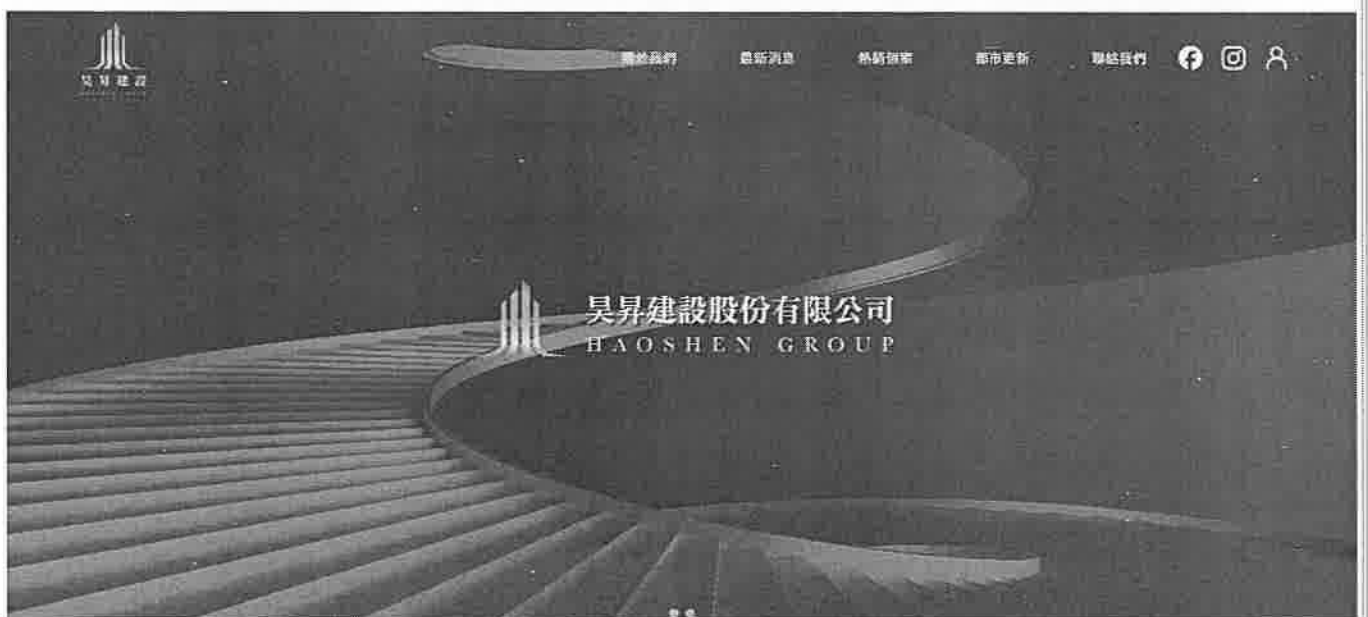
◀ 基地範圍

- 淡水區大義段1133地號1筆土地
- 土地面積為2,795.13 m²(約845.53坪)



三、實施者：昊昇建設股份有限公司

- 統一編號 : 60587162
- 資本總額(元) : 30,000,000
- 實收資本額(元) : 3,000,000
- 代表人姓名 : 楊家緯
- 公司登記地址 : 臺北市松山區復興北路35號9樓



五、現況分析

◀ 土地及合法建物權屬

➢ 本更新單元土地及合法建築物均為私有。

◀ 同意參與都市更新事業比率

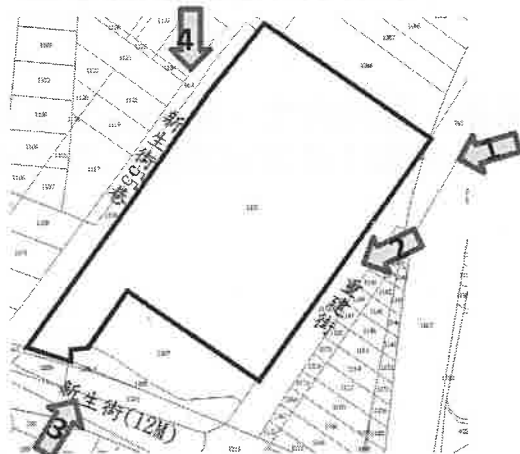
➢ 都市更新條例第37條：三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
同意比例				
全區總和(A)	2,795.13	1	846.08	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	2,795.13	1	846.08	1
排除總合(c)	0	0	0	0
計算總合(B=b-c)	2,795.13	1	846.08	1
同意數(C)	2,795.13	1	846.08	1
同意比例(%)	100%	100%	100%	100%
法定同意比(%) (C/B)	80%	80%	80%	80%

11

五、現況分析

◀ 土地使用及建築物現況 更新單元



12

五、現況分析

公共設施現況

項目	內容及位置
學校用地(文小)	文小二(淡水國小)、文小三(文化國小)
學校用地(文中)	文中三(淡水國中)
機關用地	機二(衛生所、清潔隊)、機三、機四(水碓市民活動中心)、機五(新興市民活動中心)、機十一(淡水消防分隊)
公園兼兒童遊樂場用地	公兒二、公兒三(新民公園)、公兒四
停車場用地	停一(淡水區水碓立體停車場)
廣場兼停車場用地	廣停二(停車場)、廣停四(停車場)
零售市場用地	市三

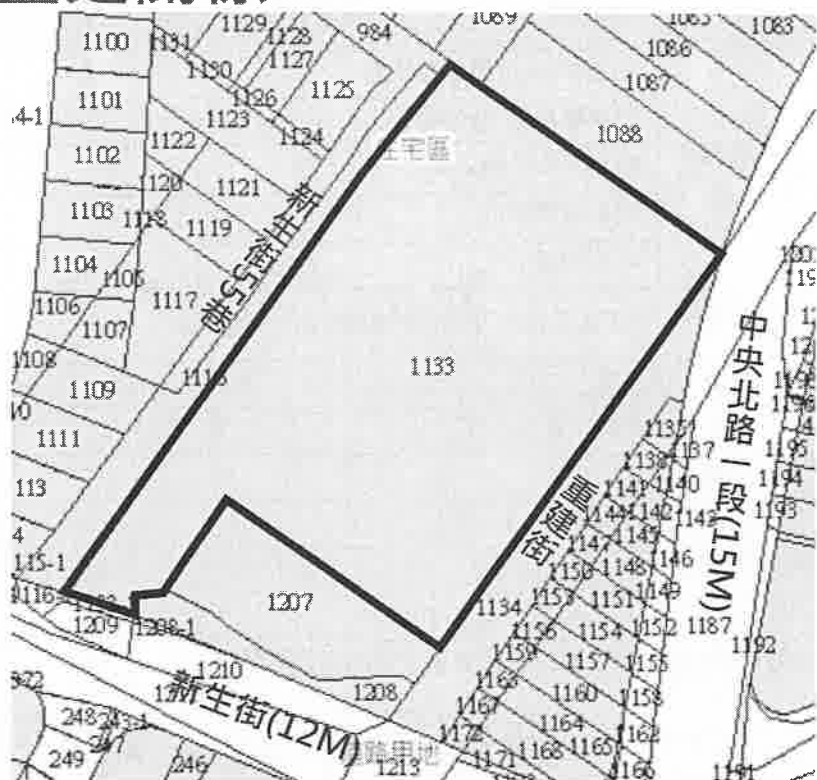


六、與都市計畫之關係

使用分區/強度

住宅區

- 建蔽率50%
- 容積率200%



基地範圍

七、處理方式及區段劃分

◀ 處理方式

- 全區拆除重建

◀ 區段劃分

- 全區劃分為「重建區段」

八、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

◀ 本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

九、整建、保存或維護計畫

◀ 本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫

15

十、申請容積項目及額度

擬申請容積項目（#容積獎勵辦法）		擬申請容積額度 （ m^2 ）	佔基準容積百分比（%）
中央容獎項目	#6 結構安全堪慮建築物	447.22	8
	#10 綠建築(黃金級)	447.22	8
	#11智慧建築(銀級)	335.41	6
	#13 耐震設計	559.02	10
	#14 時程	195.65	3.5
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計(退縮設計)	838.53	15
都市更新容獎合計		2,823.05	50.50
都市更新容獎合計 (A) 上限		2,795.13	50
其他容獎項目 (B)		-	-
容積獎勵額度總計 (A) + (B)		2,795.13	50
容積移轉額度 (C)		1,118.05	20
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)		3,913.18	70

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

十一、重建區段之土地使用計畫

◀ 現有巷道廢止或改道計畫：無

16

十二、實施方式及有關費用分攤

◀ 實施方式

- 「都市更新條例」第四十三條：都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。
- 本案依前述規定，本案採『協議合建』方式實施。

◀ 有關費用分攤

- 都市更新事業所需費用由實施者負擔。
- 費用分攤：依土地所有權人及相關權利人與實施者協議內容為準。

◀ 經費來源

- 30%自有資金：實施者、公司股東、本案土地融資及銷售自備款
- 70%建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資。

17

十三、拆遷安置計畫

壹、協議合建

- ◀ 合法建物拆遷補償計畫、拆遷安置計畫(租金補貼)、其他土地改良物拆遷補償計畫等費用依與實施者協議內容為準。

貳、占有他人土地之舊違章建築戶

- 無。

18

十四、財務計畫

共同負擔

- 依據110年9月8日修正發布之『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』及112年8月17日修正發布之『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』第4點提列
- 本案建築設計擬興建地上20層、地下3層之鋼筋混凝土造建築物
- 總計2,120,111,400元
- 表內數值僅為預估，實際依新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準

總項目	金額(元)
壹、工程費用(A)	918,015,313
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費(B)	3,771,537
參、都市更新費用(C)	16,031,000
肆、貸款利息(D)	41,059,900
伍、稅捐(E)	21,189,572
陸、管理費用(F)	118,230,165
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	0
捌、容積移轉費用(H)	18,000,000
費用合計 (A+B+C+D+E+F+G+H)	1,136,297,487 (53.60%)
更新後總收入	2,120,111,400
土地所有權人應分配價值	983,813,913 (46.40%)

19

十五、風險控管方案

- ◀ 本案未來辦理全案信託，包括不動產開發信託及資金信託，並納入續建機制，以確保順利完成本案之開發。

十六、維護管理及保固事項

- ◀ 本案依公寓大廈管理條例規定成立管委會，訂立共同遵守之住戶規約，包括管理審議會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等。

十七、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ◀ 無。

20

十八、效益評估

◀ 更新後實質效益評估

➢ 政府之效益

- 消弭窳陋環境，改善市區老舊環境不良現象，美化市容觀瞻。
- 發揮土地應有利用價值及符合都市發展機能。
- 更新後不動產將增值，增加政府稅收。

➢ 住戶之效益

- 提高房地產價值、居住安全及便利性。
- 稅賦減免，包括地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅。

➢ 整體環境之效益

- 沿街面留設人行步道，提供大眾舒適便利的步行環境。
- 增加空地及植栽綠化，豐富視覺美感。
- 改善不良的都市空間，消除危害社會安全死角，提升都市防災功能。
- 成為鄰近地區都市更新典範，引領周遭老舊社區推動都市更新。

十九、實施進度

- ◀ 115年6月 事業計畫報核
- ◀ 116年4月 事業計畫核定
- ◀ 116年8月 申領建照
- ◀ 116年12月 地上物拆除騰空
- ◀ 117年~120年 興建施工
- ◀ 121年8月 產權登記(交屋)

進度	115年		116年				117年~120年				121年				122年			
	6月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	
申請事業計畫報核	■																	
事業計畫核定公告			■															
申請拆除及建造執照				■														
改良物殘餘價值補償					■													
申請更新期間稅捐減免						■												
地上物騰空拆除							■											
工程施工								■										
申請使用執照										■								
送水送電											■							
申請測量												■						
產權登記													■					
申請更新後稅捐減免														■				
更新成果備查															■			

二十、相關單位配合辦理事項

- ◀ 無。

二十一、其他應加表明之事項

◀ 計畫內容

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體配置、財務計畫等實際數值，以新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準。

◀ 網際網路空間資料閱覽

- 本案相關內容之公告網址為<https://www.haoshengroup.com.tw/>，供民眾自行下載及閱覽。

◀ 聯絡地址及聯絡電話

- 聯絡地址：臺北市中山區長安東路二段101號3樓
- 聯絡電話：02-2731-7568

◀ 新北市政府都市更新處

- 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 聯絡電話：(02)2950-6206
- 傳真號碼：(02)2950-6552或(02)2950-6556
- 網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

◀ 內政部國土管理署

- 聯絡地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號
- 聯絡電話：(02)-8771-2542
- 網址：<https://twur.cpami.gov.tw/>

23



同意書簽署意義及相關權益事項

24

同意書簽署意義及相關權益事項

事業計畫同意書簽署意義

- 土地所有權人知悉本事業計畫內容，並同意實施者(吳昇建設股份有限公司)擬具之事業計畫，並向主管機關(新北市政府都市更新處)申請報核
- 統計同意數是否達到可提送事業計畫報核門檻。(所有權人數100%，土地及合法建物面積100%)

相關權益事項

- 確認出具同意書者為本更新單元範圍內不動產之相關權利人，並享有辦理都市更新衍生之公眾及個人利益。
- 依都市更新條例及其相關子法所規定之權益事項。

同意書格式

事業計畫同意書

■ 請親簽並加蓋印章及日期

■ 務必填寫完整資訊
(若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂新北市淡水區大義段1133地號1筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由 吳昇建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市淡水區大義段1133地號1筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式： 重建 整建、修護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(除書明理由外)：

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辦理者：
 願在本更新後分期之權利價值比率：_____%。
 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 願採權利變換分送者：_____%。

採協議合建或其他方式實施(須有附註說明)：
 依所有權人與實施者之合建契約或雙方合意：
 分配比率：_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地號			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二)建物

小段地號	建 築			
	建 築門牌號			
權利範圍(㎡)	比 例			
	小 段			
	地 號			
	建物層次與樓層數			
	3. 建築總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
共有部分	面積(C)			
	權利範圍(D)			
	持分面積(E)=C×D			
	權利範圍(F)			
持分面積(㎡)：(A×E)÷F				

同意書人(本人)： _____ (簽名蓋章) 同意書人(法定代理人)： _____ (簽名蓋章)

統一編號： _____ 統一編號： _____

聯絡地址： _____ 聯絡地址： _____

聯絡電話： _____ 聯絡電話： _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市淡水區大義段1133地號1筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如由同意書人作限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如由同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；其餘附錄說明文件。
- 3.更新後合建之權利價值比率，更新前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總權利價值，小段內所有權利之比率計算之。
- 4.權利變換合建者，更新前之土地及建築物權利價值，扣除共同負擔之款項，其占更新後之土地及建築物權利價值之比率計算之。
- 5.公開展覽之計畫書與權利分配之權利價值比率或分配比率表經由同意書時，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出異議同意，並通知主管機關。
- 6.同意書填3、4有電檢核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。

同意書簽署意義及相關權益事項

◀ 應注意事項

- 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「新北市淡水區大義段1133地號1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。

27

肆

建築計畫內容

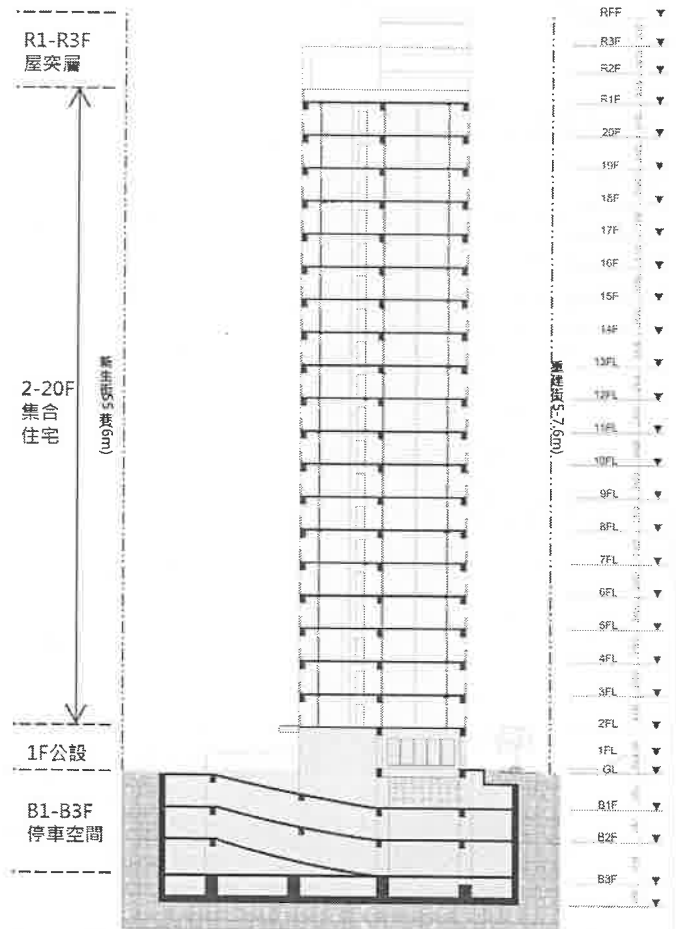
28

面積表

建築面積明細表						
基地地號: 新北市淡水區大義段1133等1筆地號	建築率: 50%	2,795.13*50%=1,397.57m ²	備註:			
使用分區: 住宅區	法定容積: 200%	2,795.13*200%=5,590.26m ²	1.法令適用日期: 年 月 日			
基地面積: 2,795.13m ²	變更獎勵: 2,795.13*200%*50%=2,795.13m ²	2.法定工務:3(樓地板)+ 3*4(地下室)+ 20*2(地上層)= 55 個戶				
總容積: 9,503.44m ²	容積移轉: 2,795.13*200%*20%=1,118.05m ²	3.建築面積與面積計算表依實際建築執照為準				
A1-各層面積計入核對 (單位 m ²)						
樓層	樓地板面積	容積面積	樓高	陽台	機電設備(按162)	樓蓋
1FL	805.10	259.63		48.60	311.27	39.39
2FL	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
3FL	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
4FL	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
5FL	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
6FL	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
7FL	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
8FL	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
9FL	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
10F	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
11F	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
12F	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
13F	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
14F	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
15F	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
16F	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
17F	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
18F	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
19F	597.92	491.89		42.25	58.60	47.43
20F	493.77	389.75		29.23	59.13	44.89
總計	12061.43	9503.40	68.8m	838.33	1425.20	938.02
總樓地板面積	17,412.11m ²	總容積樓地板面積	9,503.40m ²			
防空避難室核對	地下室: 避難: 1693.05m ² > 避難面積638.71m ² , 符合規定					
法定汽車停車數量	法定汽車位: (11,904.20-500)/150=77.07... 77位 法定機車位: 一戶一車位					
實際汽、機車停車數量	實際汽車	法定	77輛	118輛	實際機車	法定
	停車數量	位數	41輛	位數	0輛	173輛
特殊工作物	高度: 50m*2,390元/m=119,500元+ 高度=3m 排水溝: 300m*2,120元/m=636,000元+ 高度=1.8m					
工程造價	總樓地板面積17,412.11m ² *17,810元/m ² =310,109,679元					
				面積-地下室 (單位 m ²)		面積-屋突室 (單位 m ²)
				樓層		樓層
				樓地板面積		樓地板面積
				B1		80.23 m ²
				B2		80.23 m ²
				B3		80.23 m ²
				總計		總計
				5109.99 m ²		240.68 m ²
本表工程造價係依新北市建築執照工程造價標準表規定計算: 總樓地板面積*單價+ 牆面*單價+ 排水溝*單價 =310,109,679元+119,500元+636,000元=310,865,179元						

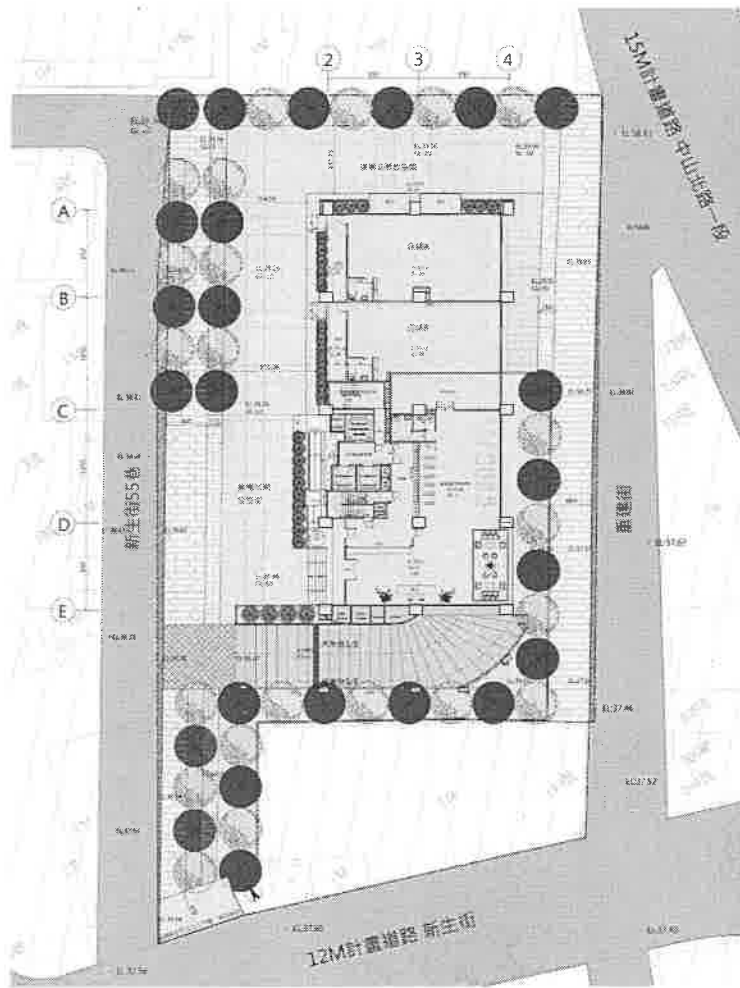
建築計畫與都市設計

案名	新北市淡水區大義段1133等1筆土地都市更新	
設計內容概要	1.申請位置	新北市淡水區大義段1133等1筆土地
	2.土地使用分區	住宅區
	3.設計概要	地上20層、地下3層、屋突3層
	4.建築基地面積	2795.13平方公尺(約845.53坪)
	5.結構形式	鋼筋混凝土造
	6.建築型態	1幢1棟
	7.格局規劃	共173戶住宅
	8.樓層高度	1F(4.2m)、2F-20F(3.4m)
	9.建築物高度	68.8m
	10.設計建築率	23.7%<50%.....ok
	10.容積樓地板面積	339.98%<340%.....ok
	12.設計開挖率	61.7%<61.8%...ok
	13.都市更新獎勵	2795.13m ² (50%)
	14.總容積樓地板	9503.4m ²
	15.總樓地板面積	17412.11m ²
	16.停車數量	汽車118台、機車173台



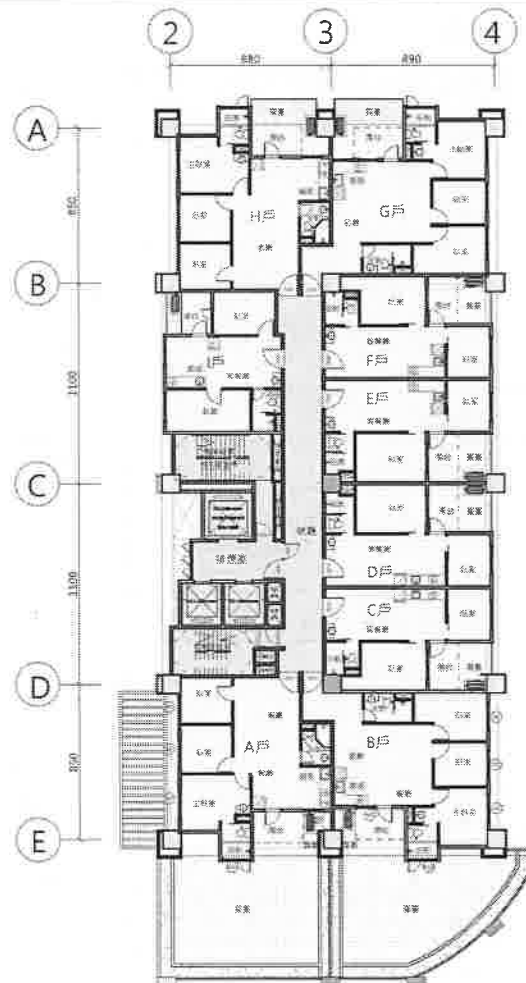
規劃說明：一層平面圖

單元編號	坪數
店鋪A	74.99
店鋪B	57.94
銷售坪數(含大公共面積、陽台)	



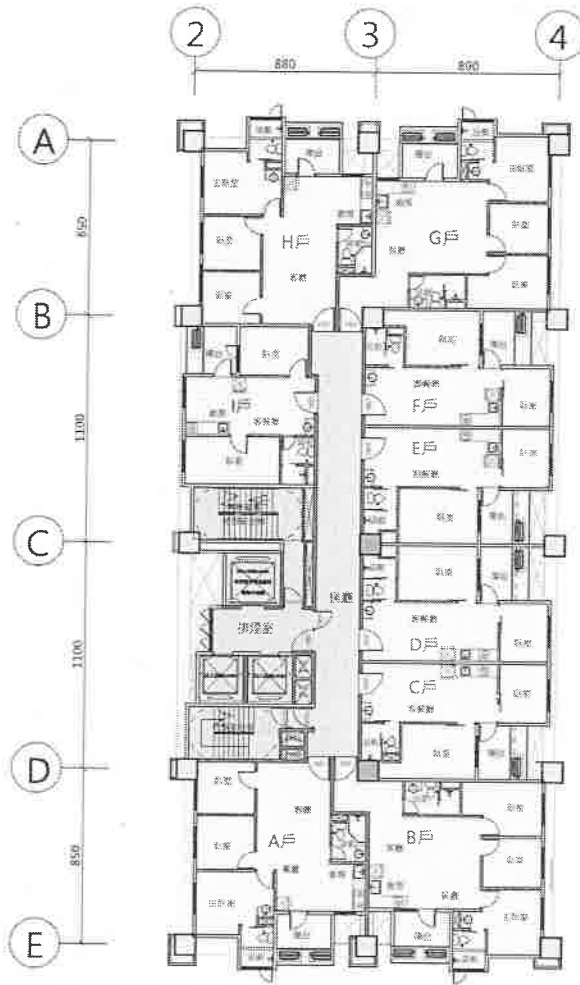
規劃說明：二層平面圖

單元編號	坪數
A戶	33.03
B戶	34.91
C戶	22.33
D戶	22.33
E戶	22.33
F戶	22.33
G戶	34.94
H戶	33.05
I戶	22.45
銷售坪數(含大公共面積、陽台)	



規劃說明：三~十九層平面圖

單元編號	坪數
A戶	33.03
B戶	34.91
C戶	22.33
D戶	22.33
E戶	22.33
F戶	22.33
G戶	34.94
H戶	33.05
I戶	22.45
銷售坪數(含大公共面積、陽台)	



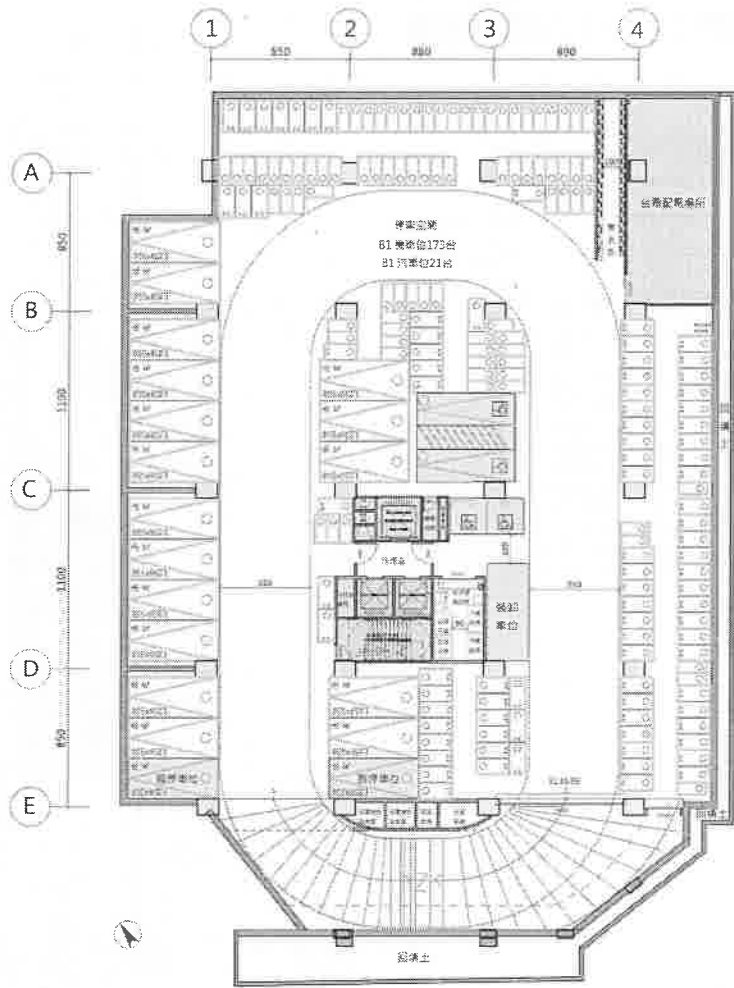
規劃說明：二十層平面圖

單元編號	坪數
A戶	27.22
B戶	32.79
C戶	25.34
D戶	25.34
G戶	32.79
H戶	27.22
I戶	22.60
銷售坪數(含大公共面積、陽台)	



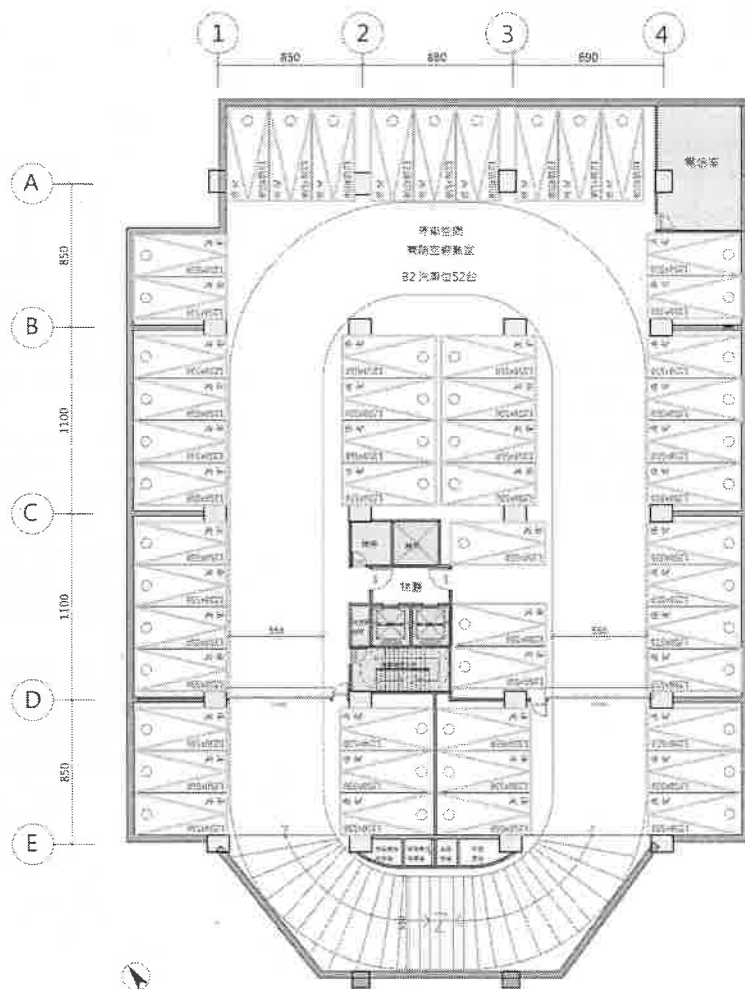
規劃說明：地下一層平面圖

種類	數量
機車位	173輛
汽車位	21輛



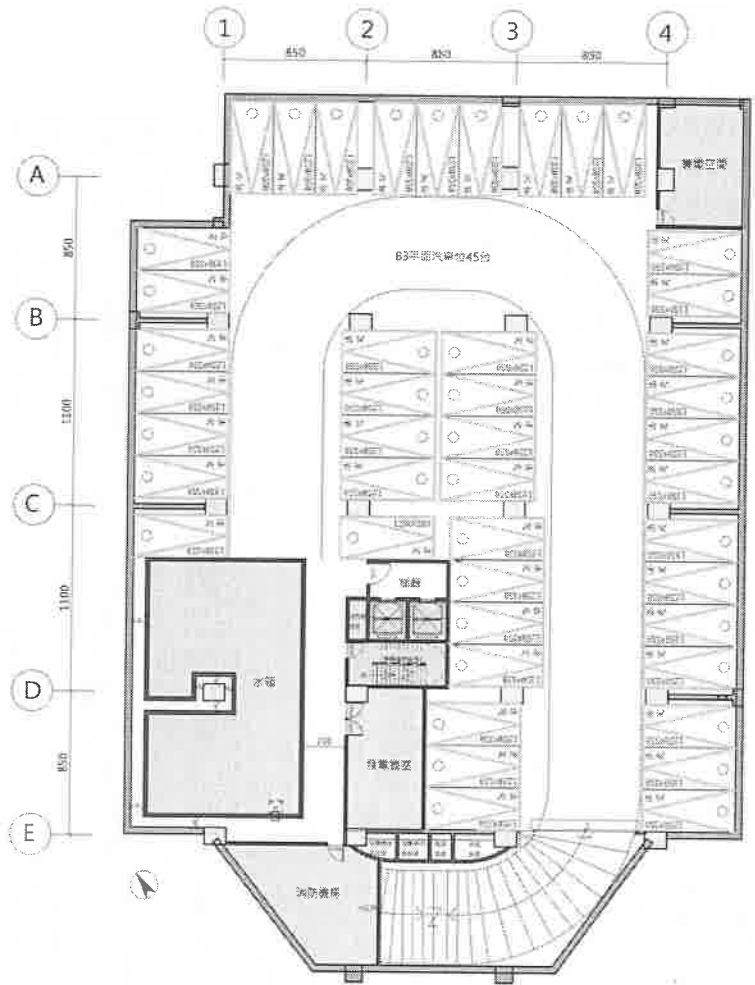
規劃說明：地下二層平面圖

種類	數量
汽車位	52輛



規劃說明：地下三層平面圖

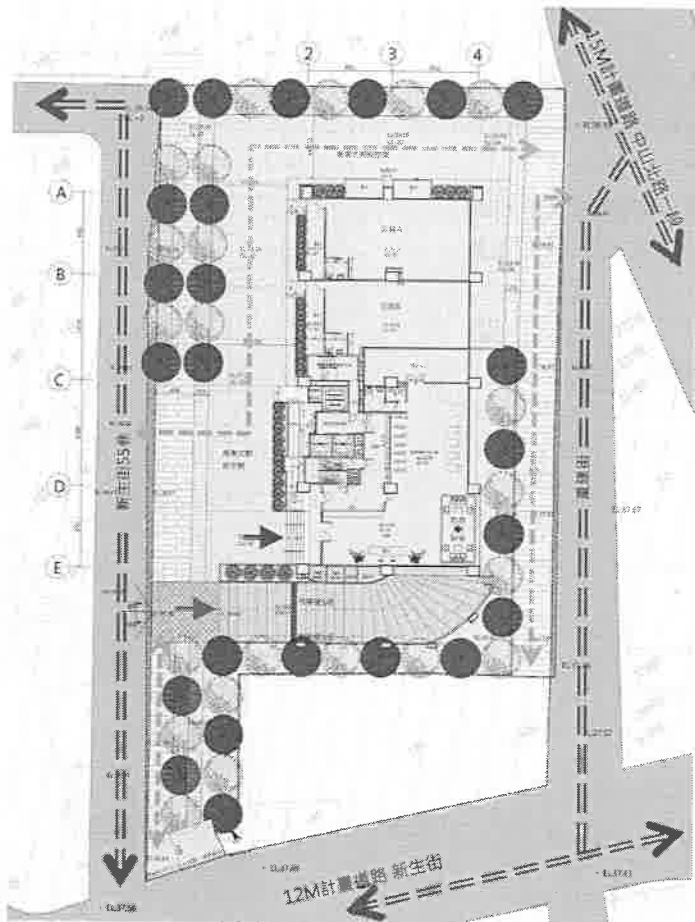
種類	數量
汽車位	45輛



規劃說明：人車動線規劃

設計準則

1. 本案地下室汽、機車出入口設置於新生街55巷，車道寬度6m；車道坡度1比8出入口退縮6m緩衝空間；60度視距範圍內視線通透不受阻礙，經檢討均符合相關規定。
2. 本案於東、西側現有巷自建建築線退縮4m無遮簷人行道連接外部人行動線，提供寬敞且舒適的友善人行空間。



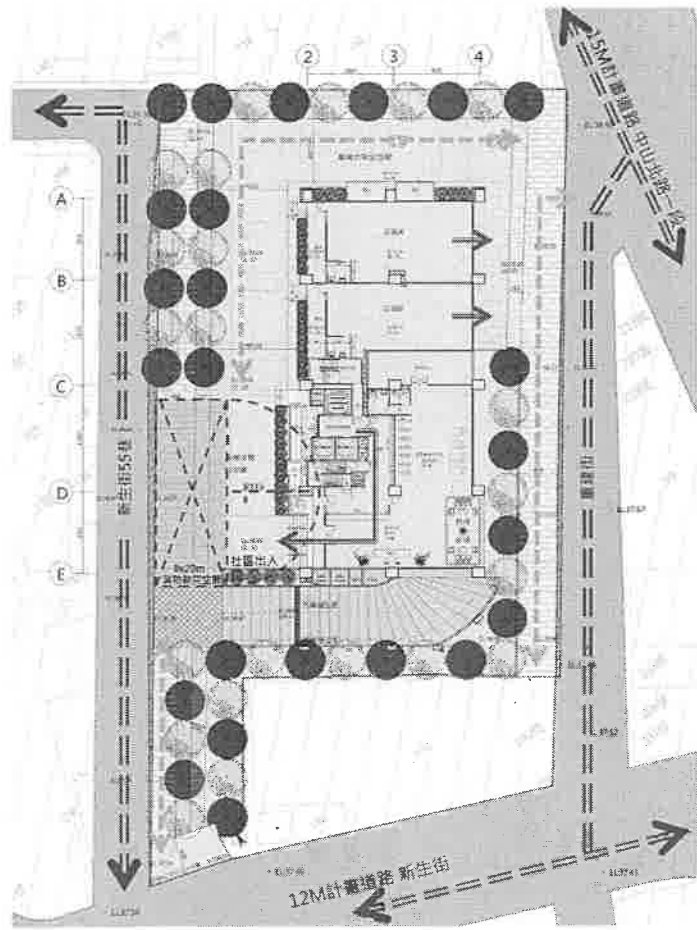
規劃說明：防災計畫

防災計畫

本案基地東側臨重建街(5-7.6m不等寬)可通達中山北路一段(15m)；西側臨新生街55巷(6m)可通達新生街(12m)，兩側道路通行動線順暢，材質為硬鋪面且平順無高差。

本案基地西南側設置廣場式開放空間，可供8x20m消防救災使用；基地東西兩側留設4M無遮簷人行道，可供防災避難通行。

-  消防救災空間
-  緊急避難道路
-  室內逃生動線
-  戶外逃生動線






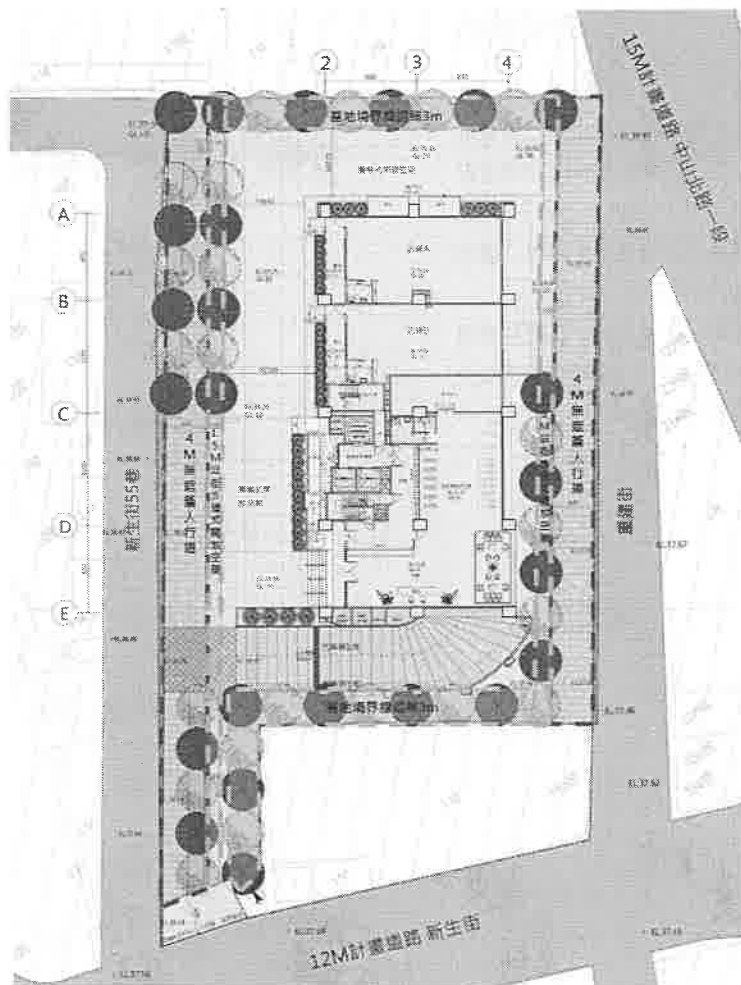
39

規劃說明：基地退縮檢討

設計準則

1. 本案於新生街55巷(6m)及重建街(5-7.6m不等寬)留設4m無遮簷人行步道，塑造友善的通行場域。
2. 基地東、西側臨現有巷留設4m無遮簷人行步道，減少建築量體高度的壓迫。
3. 汽機車出入口設置於新生街55巷，降低計畫道路交通衝擊。
4. 社區主要入口連接廣場式開放空間，形塑都市大客廳，創造優良的活動場域。

-  基地境界線退縮3m
-  4m無遮簷人行道
-  1.5m沿街步道式開放空間

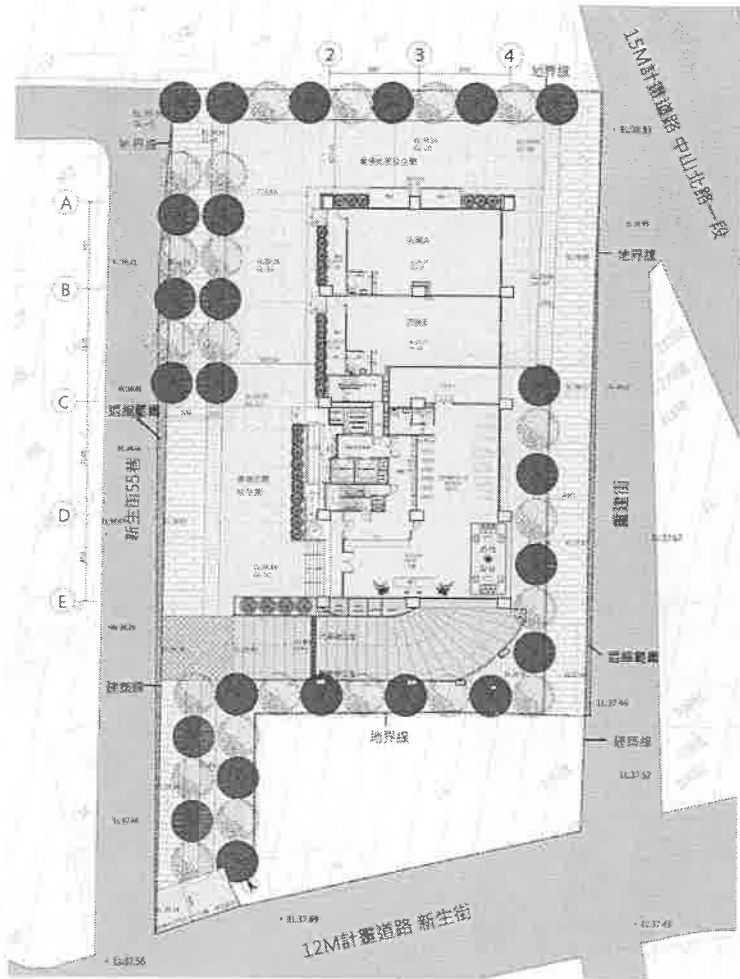


40

規劃說明：現有巷退縮檢討

設計準則

1. 本案基地兩側面臨指定有案之現有巷道(重建街及新生街55巷)，其中新生街55巷係指定有案之現有巷道為6米，惟現況未達6米寬，故本案自地界線退縮補足至6米後建築；重建街係依現況指定有案之現有巷道為5至7.6米不等寬。



41

規劃說明：景觀計畫



綠色廊道

基地沿街留設4m無遮簷人行道，並種植雙排喬木形塑都市生態綠廊，提供舒適友善的景觀空間。

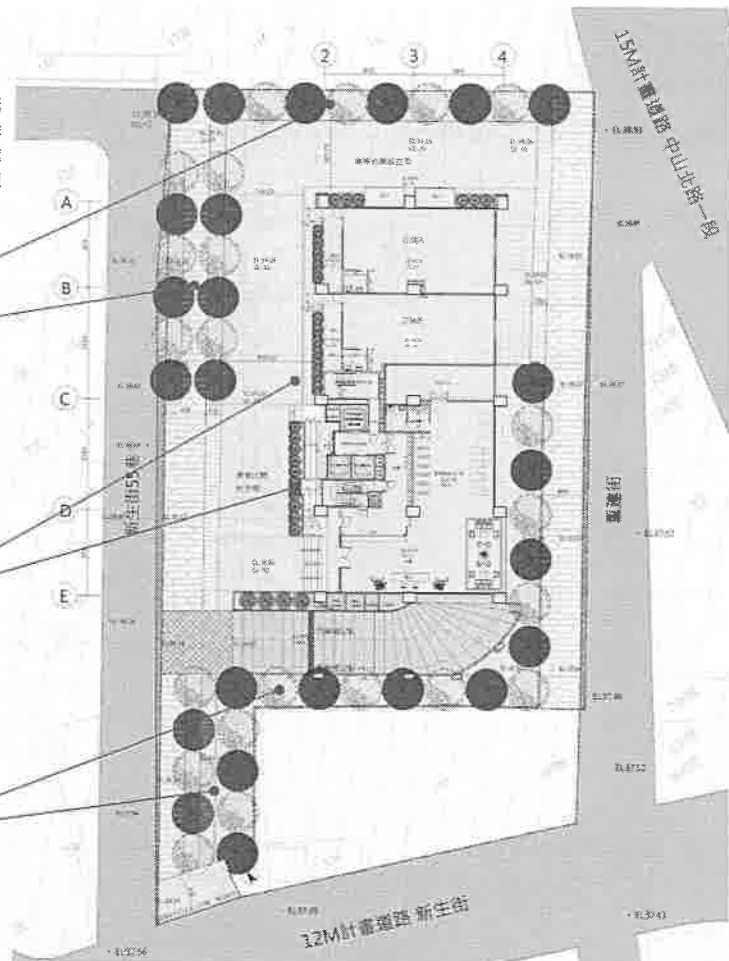


景觀庭園



複層綠化

複層植栽係依據生態學原則，運用喬木、灌木、草本及藤本植物進行分層配置，以形塑具多樣性與層次感之綠化空間。



42

規劃說明：鋪面計畫



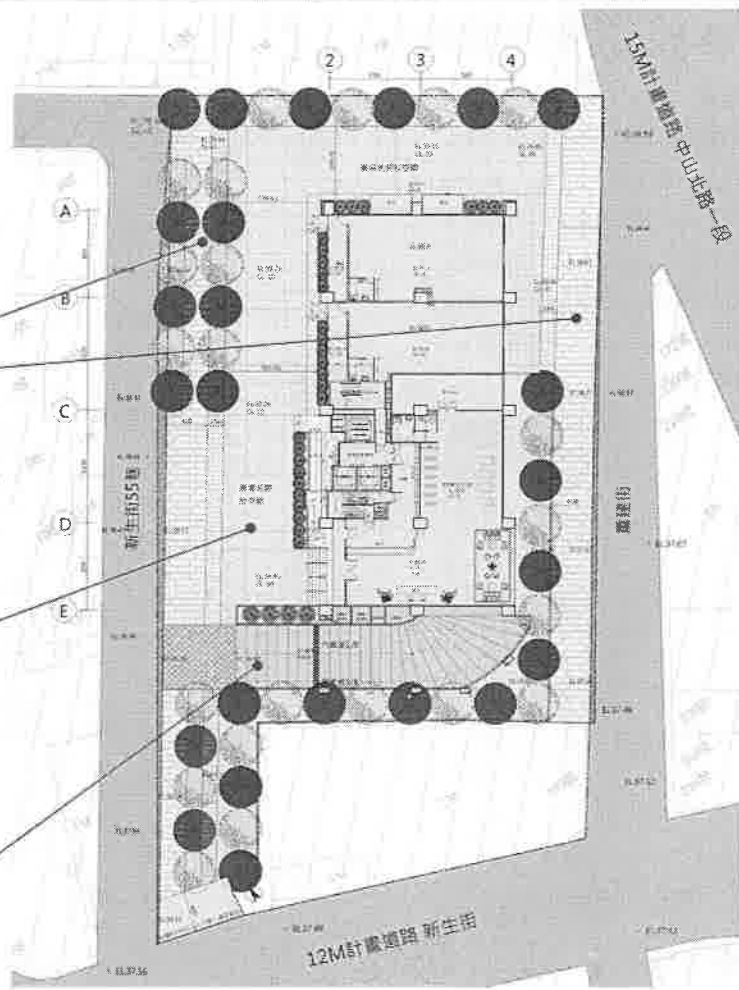
人行道地磚示意圖



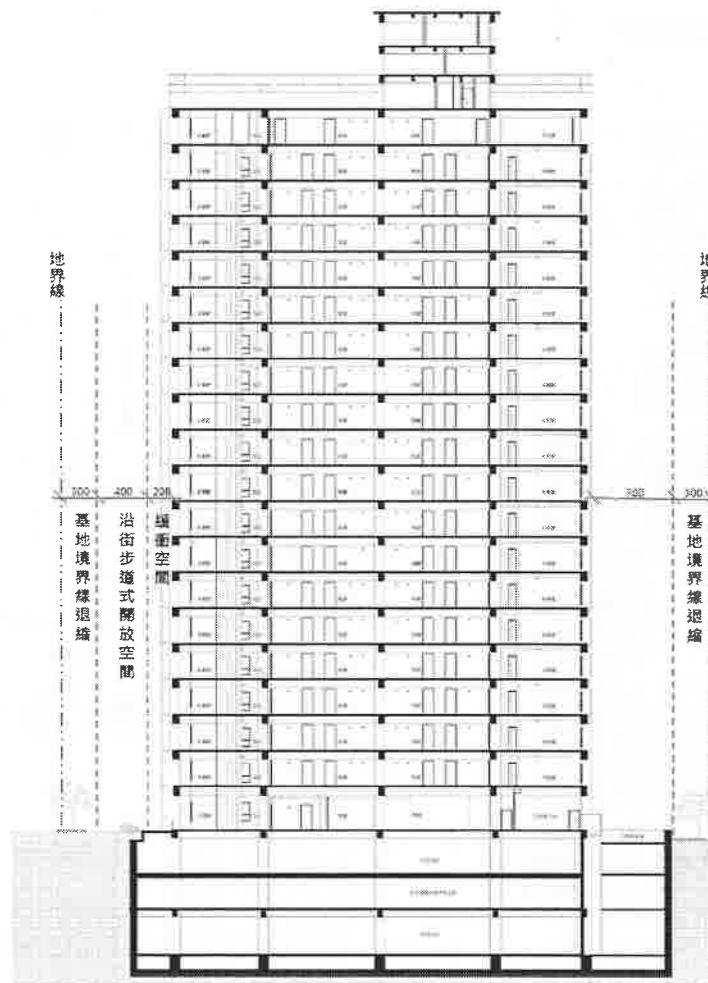
廣場地磚示意圖



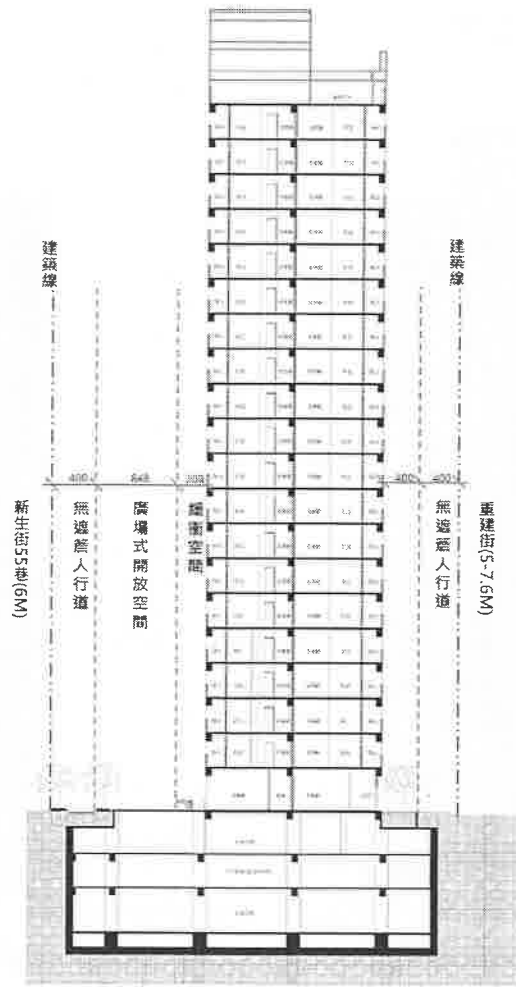
車道示意圖



規劃說明：縱向剖面圖



規劃說明：橫向剖面圖



規劃說明：東、西向立面圖



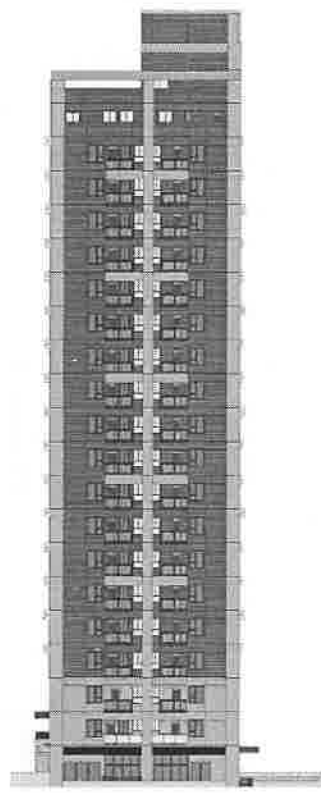
東向立面圖

西向立面圖

規劃說明：南、北向立面圖



南向立面圖

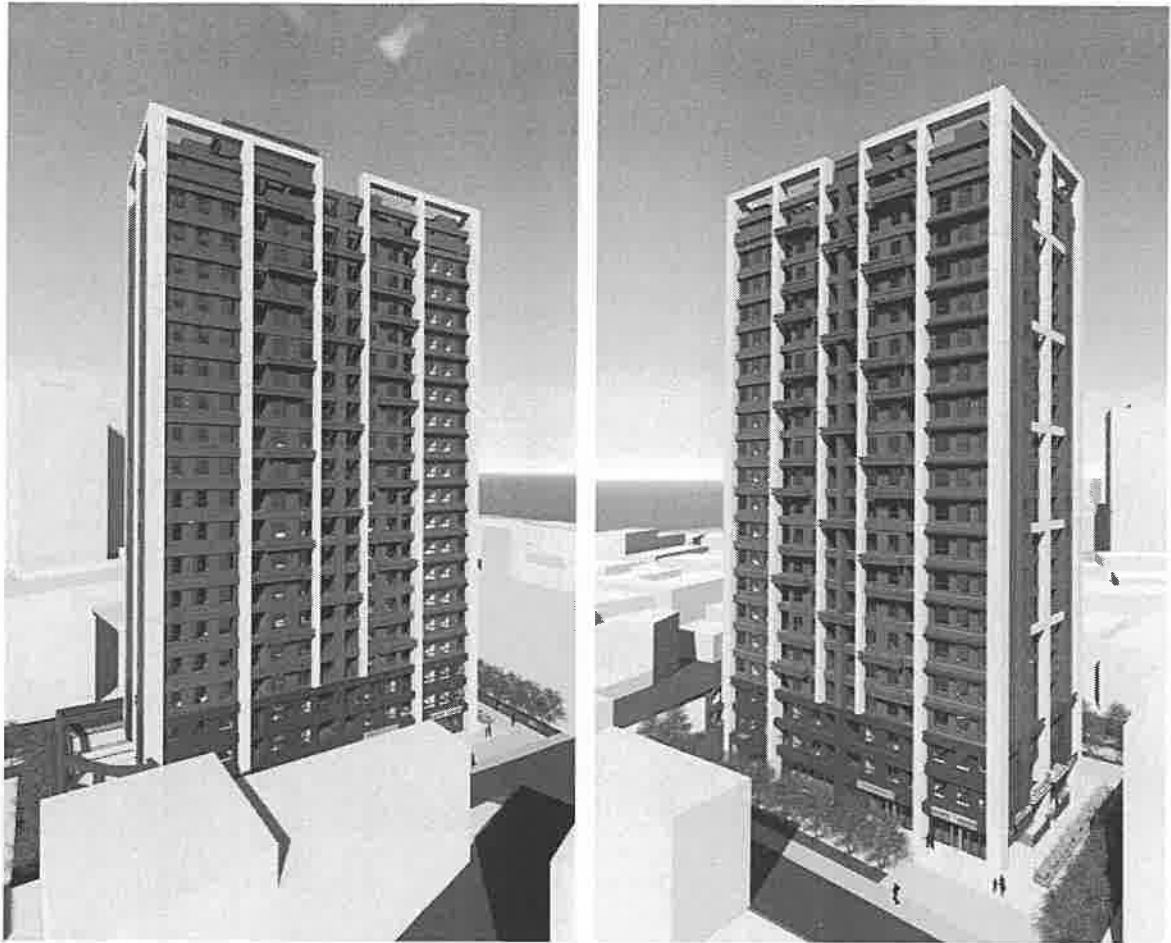


北向立面圖

規劃說明：3D透視圖



規劃說明：3D透視圖



規劃說明：3D透視圖



規劃說明：3D透視圖



規劃說明：3D透視圖





簡報結束

實施者：昊昇建設股份有限公司
規劃單位：城宇國際顧問有限公司
建築設計：謝仕煌建築師事務所