

目 錄

都市更新事業計畫暨都市設計審議申請書-----	I	陸、細部計畫及其圖說-----	6-1
切結書-----	II	一、相關都市計畫及各項法規檢討-----	6-1
委託書-----	III	二、更新計畫摘要-----	6-40
資訊公開同意書-----	IV	柒、處理方式及其區段劃分-----	7-1
新北市都市更新暨都市設計審議建築師簽證表-----	V	一、處理方式-----	7-1
都市更新審議資料表-----	VI	二、區段劃分-----	7-1
意見回應綜理表-----	綜-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫-----	8-1
修正內容對照表-----	修-1	一、興修或改善計畫-----	8-1
壹、辦理緣起與法令依據-----	1-1	二、規劃設計-----	8-1
一、辦理緣起-----	1-1	玖、整建或維護計畫-----	9-1
二、法令依據-----	1-1	拾、申請容積獎勵項目及額度-----	10-1
貳、計畫地區範圍-----	2-1	一、申請都市更新建築獎勵容積說明-----	10-1
一、基地位置-----	2-1	二、土地使用分區管制要點獎勵-----	10-16
二、更新單元範圍-----	2-1	三、容積移轉說明-----	10-18
參、實施者-----	3-1	四、容積獎勵上限檢討-----	10-18
肆、計畫目標-----	4-1	五、其他-----	10-18
伍、現況分析-----	5-1	拾壹、重建區段之土地使用計畫-----	11-1
一、建築線指示圖-----	5-1	一、現有巷道廢止或改善計畫-----	11-1
二、土地及合法建築物權屬-----	5-4	二、設計圖說-----	11-2
三、土地使用及建築物現況-----	5-13	拾貳、都市設計與景觀計畫-----	12-1
四、附近地區土地使用現況-----	5-13	一、專章檢討-----	12-1
五、全街廓配置圖說明-----	5-20	二、建築計畫-----	12-41
六、公共設施現況-----	5-21	三、景觀計畫-----	12-80
七、附近地區交通現況-----	5-23	拾參、實施方式及有關費用分擔-----	13-1
八、房地產市場調查-----	5-28	一、實施方式-----	13-1
		二、有關費用分擔-----	13-1
		三、涉及都市計畫變更之權利變換估價條件-----	13-3

拾肆、拆遷安置計畫 -----	14-1	附錄一、實施者證明文件
一、地上物拆遷計畫-----	14-1	附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表
二、合法建築物之補償與安置-----	14-1	附錄三、住戶管理規約
三、其他土地改良物之補償-----	14-2	附錄四、公有土地管理機關意見及回覆
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置-----	14-2	附錄五、建材設備表
拾伍、財務計畫 -----	15-1	附錄六、共同負擔費用提列合約影本
一、成本說明-----	15-1	附錄七、不動產估價報告書(摘要)
二、費用負擔計算-----	15-10	附錄八、五大管線函詢文件
三、收入說明-----	15-11	附錄九、建造執照函釋
四、成本收入分析-----	15-11	附錄十、新北市都市計畫委員會會議紀錄
五、資金來源說明-----	15-11	附錄十一、新北市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄
拾陸、效益評估 -----	16-1	附錄十二、109 年 7 月 10 日「捷運環狀線南環段 DF115 標潛盾隧道穿越『擬定新店都市計畫(更新單元 5)細部計畫』特(專三)基地介面研商會議」會議紀錄
一、更新前後效益評估比較-----	16-1	附錄十三、容積移轉預先審查相關公文
二、實施後實質效益評估-----	16-2	附錄十四、新店運動中心及新店區大豐社福館收費標準
拾柒、實施進度 -----	17-1	附錄十五、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會會議紀錄
拾捌、相關單位配合辦理事項-----	18-1	附錄十六、交通局回復交通影響評估審議通過函文
拾玖、其他應加表明之事項-----	19-1	附錄十七、本案涉及都市計畫變更之權利變換估價執行疑義函文
一、管理維護計畫-----	19-1	附錄十八、鄰房鑑定鑑定圖說
二、選配原則-----	19-10	附錄十九、占有他人土地之舊違章戶協議書
三、容積移轉-----	19-10	附錄二十、合資公司協議書
四、更新服務處地址及聯絡電話-----	19-10	附錄二一、事業計畫圖
五、網際網路空間資料閱覽-----	19-10	

圖 目 錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖 -----	2-2	圖 6-9	擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫) 更新單元五細部計畫土地使用分區示意圖 -----	6-41
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖 -----	2-3	圖 6-10	新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫公共設施調整示意圖 -----	6-42
圖 2-3	更新單元地形套繪圖 -----	2-4	圖 6-11	新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫區域交通系統示意圖 -----	6-43
圖 5-1	合法建築物門牌座落位置示意圖 -----	5-10	圖 6-12	新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫區域人行動線系統示意圖 ---	6-44
圖 5-2	更新單元公私有土地分布圖 -----	5-12	圖 6-13	新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫防救災系統示意圖 -----	6-45
圖 5-3	更新單元地形圖 -----	5-14	圖 6-14	建築量體相關退縮及開放空間留設規定示意圖 -----	6-46
圖 5-4	更新單元內土地使用現況示意圖 -----	5-15	圖 6-15	水岸露臺空間與水防道路退縮剖面示意圖 -----	6-46
圖 5-5	更新單元周圍土地使用現況示意圖 -----	5-16	圖 6-16	牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向示意圖 -----	6-46
圖 5-6	合法建築物分布位置示意圖 -----	5-17	圖 7-1	擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫處理方式示意圖 -----	7-1
圖 5-7	更新單元公共設施分布示意圖 -----	5-22	圖 7-2	更新單元區段劃分圖 -----	7-2
圖 5-8	基地周邊道路幾何特性現況示意圖 -----	5-23	圖 8-1	區內公共設施位置及範圍圖 -----	8-2
圖 5-9	基地周邊大眾運輸系統路線及站位現況示意圖 -----	5-25	圖 10-1	社區公益設施面積計算圖 -----	10-5
圖 5-10	基地周邊路邊停車管制現況示意圖 -----	5-25	圖 10-2	捐贈公益設施面積計算圖 -----	10-6
圖 5-11	基地周邊路外停車場位置現況示意圖 -----	5-26	圖 10-3	特(專一)建築面積計算圖 -----	10-9
圖 5-12	基地周邊人行道設施現況示意圖 -----	5-26	圖 10-4	特(專三)建築面積計算圖 -----	10-10
圖 5-13	捷運環狀線位置示意圖 -----	5-27	圖 10-5	綠覆面積檢討圖(特(專一)) -----	10-11
圖 5-14	房地產市場案例分布圖 -----	5-28	圖 10-6	綠覆面積檢討圖(特(專三)) -----	10-12
圖 6-1	更新單元土地使用分區示意圖 -----	6-1	圖 10-7	人行步道計算圖 -----	10-14
圖 6-2	變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專 案通盤檢討後土地使用分區計畫示意圖 -----	6-2	圖 11-1	現有巷道廢止位置圖 -----	11-1
圖 6-3	變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專 案通盤檢討更新單元示意圖 -----	6-2	圖 11-2	全區地下一層平面圖 -----	11-2
圖 6-4	本計畫區細部計畫示意圖 -----	6-4	圖 11-3	全區一層平面圖 -----	11-3
圖 6-5	本計畫區指定開放空間示意圖 -----	6-4	圖 11-4	集合住宅二層平面圖 -----	11-4
圖 6-6	本計畫區交通計畫道路動線示意圖 -----	6-5	圖 11-5	全區三層平面圖 -----	11-5
圖 6-7	本計畫區車行動線示意圖 -----	6-6	圖 11-6	全區標準層平面圖 -----	11-6
圖 6-8	本計畫區人行及自行車動線示意圖 -----	6-6	圖 11-7	特(專一)地下五層平面圖 -----	11-8
			圖 11-8	特(專一)地下四層平面圖 -----	11-9

圖 11-9	特(專一)地下三層平面圖-----	11-10	圖 11-37	特(專三)二層平面圖-----	11-39
圖 11-10	特(專一)地下二層平面圖-----	11-11	圖 11-38	特(專三)三層平面圖-----	11-40
圖 11-11	特(專一)地下一層平面圖-----	11-12	圖 11-39	特(專三)四層平面圖-----	11-41
圖 11-12	特(專一)一層平面圖-----	11-13	圖 11-40	特(專三)五至三十一層平面圖-----	11-42
圖 11-13	特(專一)二層平面圖-----	11-14	圖 11-41	特(專三)屋突一層平面圖-----	11-43
圖 11-14	特(專一)三層平面圖-----	11-15	圖 11-42	特(專三)屋突二層平面圖-----	11-44
圖 11-15	特(專一)四、五、七、八層平面圖-----	11-16	圖 11-43	特(專三)屋突三層平面圖-----	11-45
圖 11-16	特(專一)六層平面圖-----	11-17	圖 11-44	公園地下三層平面圖-----	11-47
圖 11-17	特(專一)九層平面圖-----	11-18	圖 11-45	公園地下二層平面圖-----	11-48
圖 11-18	特(專一)十至十一層平面圖-----	11-19	圖 11-46	公園地下一層平面圖-----	11-49
圖 11-19	特(專一)十二層平面圖-----	11-20	圖 11-47	公園一層平面圖-----	11-50
圖 11-20	特(專一)十三至十四層平面圖-----	11-21	圖 11-48	公園建築面積圖-----	11-51
圖 11-21	特(專一)十五層平面圖-----	11-22	圖 11-49	南向立面圖-----	11-52
圖 11-22	特(專一)十六層平面圖-----	11-23	圖 11-50	北向立面圖-----	11-53
圖 11-23	特(專一)十七層平面圖-----	11-24	圖 11-51	特(專三)西、東向立面圖-----	11-54
圖 11-24	特(專一)十八層平面圖-----	11-25	圖 11-52	特(專一)西、東向立面圖-----	11-55
圖 11-25	特(專一)十九至二十層平面圖-----	11-26	圖 11-53	橫向剖面圖-----	11-56
圖 11-26	特(專一)二十一層平面圖-----	11-27	圖 11-54	縱向剖面圖-----	11-57
圖 11-27	特(專一)二十二層平面圖-----	11-28	圖 11-55	公園剖面圖-----	11-58
圖 11-28	特(專一)二十三層平面圖-----	11-29	圖 12-1	特(專三)屋突造型示意圖-----	12-22
圖 11-29	特(專一)二十四層平面圖-----	11-30	圖 12-2	特(專三)屋脊裝飾物檢討示意圖-----	12-24
圖 11-30	特(專一)屋突一至三層平面圖-----	11-31	圖 12-3	高層建築物落物曲線、1:3.6 日照陰影檢討圖-----	12-40
圖 11-31	特(專三)地下五層平面圖-----	11-33	圖 12-4	全區街廓配置圖-----	12-42
圖 11-32	特(專三)地下四層平面圖-----	11-34	圖 12-5	整體規劃配置圖-----	12-43
圖 11-33	特(專三)地下三層平面圖-----	11-35	圖 12-6	建築物立面造型量體示意圖-----	12-44
圖 11-34	特(專三)地下二層平面圖-----	11-36	圖 12-7	建築物造型量體模擬示意圖-----	12-45
圖 11-35	特(專三)地下一層平面圖-----	11-37	圖 12-8	建築物立面色彩材質示意圖-----	12-46
圖 11-36	特(專三)一層平面圖-----	11-38	圖 12-9	建築物夜間造型量體模擬示意圖-----	12-47

圖 12-10	建築物照明計畫示意圖(一)-----	12-48	圖 12-38	景觀剖面示意圖(一)-----	12-85
圖 12-11	建築物照明計畫示意圖(二)-----	12-49	圖 12-39	景觀剖面示意圖(二)-----	12-86
圖 12-12	人車動線計畫圖-----	12-50	圖 12-40	景觀剖面示意圖(三)-----	12-87
圖 12-13	特(專一)空調設備配置圖-----	12-60	圖 12-41	景觀剖面示意圖(四)-----	12-88
圖 12-14	特(專三)空調設備配置圖-----	12-61	圖 12-42	景觀剖面示意圖(五)-----	12-89
圖 12-15	特(專一)垃圾廚餘處理及運送系統圖-----	12-62	圖 12-43	地面綠化面積檢討圖(一)-----	12-90
圖 12-16	特(專三)垃圾廚餘處理及運送系統圖-----	12-63	圖 12-44	地面綠化面積檢討圖(二)-----	12-91
圖 12-17	消防救災檢討圖(一)-----	12-64	圖 12-45	地面綠化面積檢討圖(三)-----	12-92
圖 12-18	消防救災檢討圖(二)-----	12-65	圖 12-46	地面綠化面積檢討圖(四)-----	12-93
圖 12-19	消防救災檢討圖(三)-----	12-66	圖 12-47	喬木配置植栽示意圖-----	12-94
圖 12-20	消防救災檢討圖(四)-----	12-67	圖 12-48	灌木地被配置植栽示意圖-----	12-95
圖 12-21	消防救災檢討圖(五)-----	12-68	圖 12-49	屋頂景觀圖-----	12-96
圖 12-22	消防救災檢討圖(六)-----	12-69	圖 12-50	屋頂綠化及綠覆率檢討圖(一)-----	12-97
圖 12-23	消防救災檢討圖(七)-----	12-70	圖 12-51	屋頂綠化及綠覆率檢討圖(二)-----	12-98
圖 12-24	消防救災檢討圖(八)-----	12-71	圖 12-52	屋頂景觀剖面圖-----	12-99
圖 12-25	消防救災檢討圖(九)-----	12-72	圖 12-53	景觀照明計畫及燈具配置圖-----	12-100
圖 12-26	消防救災檢討圖(十)-----	12-73	圖 12-54	鋪面配置示意圖-----	12-101
圖 12-27	消防救災檢討圖(十一)-----	12-74	圖 12-55	基地透水檢討示意圖-----	12-102
圖 12-28	消防救災檢討圖(十二)-----	12-75	圖 12-56	自行車道與人行步道範圍說明-----	12-103
圖 12-29	消防救災檢討圖(十三)-----	12-76	圖 12-57	交通動線警示設施及公園停車場管制示意圖-----	12-104
圖 12-30	消防救災檢討圖(十四)-----	12-77	圖 12-48	灌木地被配置植栽示意圖-----	12-95
圖 12-31	消防救災檢討圖(十五)-----	12-78	圖 13-1	更新前土地估價流程圖-----	13-4
圖 12-32	消防救災檢討圖(十六)-----	12-79			
圖 12-33	景觀配置示意圖-----	12-80			
圖 12-34	景觀模擬示意圖(一)-----	12-81			
圖 12-35	景觀模擬示意圖(二)-----	12-82			
圖 12-36	景觀模擬示意圖(三)-----	12-83			
圖 12-37	景觀模擬示意圖(四)-----	12-84			

表 目 錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊表 -----	5-4
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊表 -----	5-9
表 5-3	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 -----	5-11
表 5-4	同意參與都市更新事業計畫統計表 -----	5-11
表 5-5	更新單元內土地、建物現況使用綜整表 -----	5-13
表 5-6	耕地三七五租約出、承租人清冊 -----	5-13
表 5-7	其他土地改良物表 -----	5-18
表 5-8	更新單元占有他人土地之舊違章建築物現況清冊表 -----	5-19
表 5-9	基地周邊道路幾何特性一覽表 -----	5-23
表 5-10	基地周邊公車站位路線資訊彙整表 -----	5-24
表 5-11	公車路線起訖及班距資訊彙整表 -----	5-24
表 5-12	基地周邊路外停車場資訊彙整表 -----	5-26
表 5-13	更新單元周圍房地產市場行情一覽表 -----	5-29
表 6-1	變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫) 各更新單元回饋比例計算表 -----	6-3
表 6-2	本細部計畫區土地使用計畫面積表 -----	6-3
表 6-3	本細部計畫區財務計畫表 -----	6-7
表 8-1	平均公告現值計算表 -----	8-1
表 10-1	特(專一)容積獎勵試算表 -----	10-1
表 10-2	特(專三)容積獎勵試算表 -----	10-2
表 10-3	綠建築評估資料總表 -----	10-17
表 10-4	容積移轉前後差異對照表 -----	10-18
表 11-1	特(專一)建築面積表 -----	11-7
表 11-2	特(專三)建築面積表 -----	11-32
表 11-3	公園建築面積表 -----	11-46
表 11-4	特(專一)設計面積表 -----	11-59
表 11-5	特(專三)設計面積表 -----	11-60

表 11-6	全區建築面積表 -----	11-70
表 14-1	合法建築物拆遷補償費用明細表 -----	14-3
表 14-2	合法建築物拆遷安置費用明細表 -----	14-4
表 14-2	其他改良物補償費用明細表 -----	14-5
表 15-1	都市更新事業實施總經費成本明細表 -----	15-1
表 15-2	建築設計費計算表 -----	15-4
表 15-3	營建工程標準單價計算表 -----	15-5
表 15-4	營造工程費用估算表 -----	15-6
表 15-5	空氣污染防治費計算表 -----	15-6
表 15-6	公寓大廈管理基金估算表 -----	15-6
表 15-7	用地負擔計算表 -----	15-11
表 15-8	整體更新事業開發收入計算表 -----	15-11
表 15-9	收益分析說明表 -----	15-11
表 15-10	預估現金流量表 -----	15-12
表 16-1	計畫效益評估說明表 -----	16-1
表 17-1	都市更新事業實施進度表 -----	17-1