

擬訂新北市新店區寶元段26地號等21 筆土地都市更新事業計畫



事業計畫公聽會

104.10.13.

實施者：總行營造興業股份有限公司

建築設計：PGA聯合建築師事務所

都市計畫：徐伯瑞建築及都市規劃事務所

都更規劃：城宇國際顧問有限公司

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

簡報大綱

1 法令依據

2 基地概述

3 事業計畫說明

4 建築設計說明

法令依據

- 新北市政府於民國100年12月審查通過劃定『擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫』更新地區範圍之更新單元5

• 「都市更新條例」第十條第二項

其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

• 「都市更新條例施行細則」第六條

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。

• 都市更新條例第十九條

擬定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
都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣市（政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會

- 104年10月1日至104年10月3日於太平洋日報連續刊登3日。
- 104年10月1日於當地里辦公處公布欄及更新單元內張貼公告。
- 104年10月6日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶

3

計畫範圍與實施者

實施者

- 總行營造興業股份有限公司

基地位置

- 新北市新店區寶興里

基地範圍

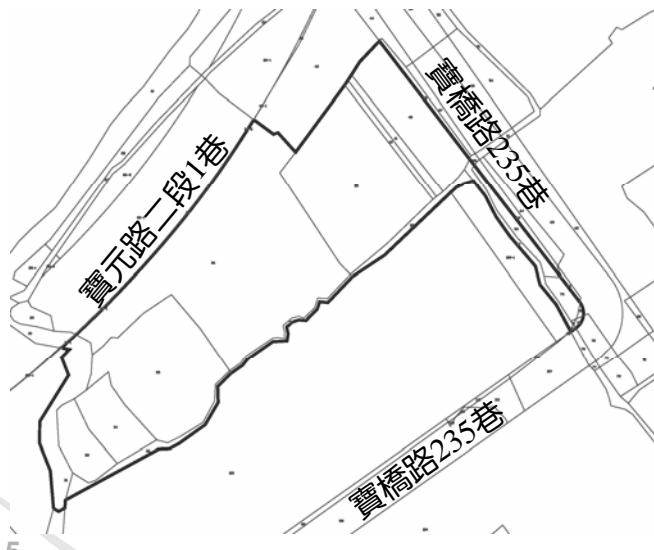
- 東側臨寶橋路235巷，北側臨寶元路二段1巷，西側鄰同地段210、211地號，南側鄰同地段109、109-1地號



4

更新單元

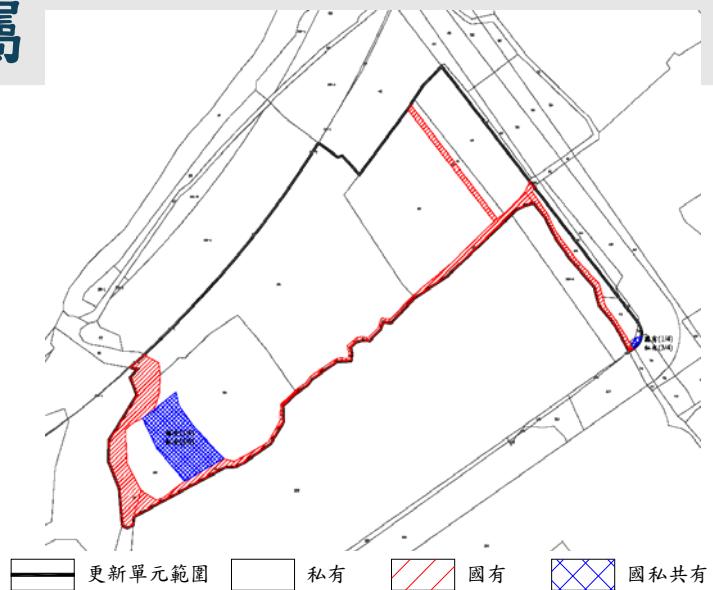
- ◆ 新北市新店區寶元段26地號等2
1筆土地
- ◆ 土地面積11,701.95 m²
- ◆ 新北市政府於民國100年12月審
查通過劃定『擬定新店榮工廠
地周邊地區都市更新計畫』更新
地區範圍之更新單元5



土地及建物權屬

◆ 土地及建物權屬

- 公有土地：1,276.08 m²，
佔土地總面積10.90%。
【中華民國/國產署】
- 私有土地：10,425.87 m²，
佔土地總面積89.10%
- 建物皆為私有



項目	土地部分				合法建築物部分			
	面積(m ²)	比例(%)	所有權人	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)	所有權人	比例(%)
公有(a)	1,276.08	10.90	1	1.67	0	0	0	0
私有(b)	10,425.87	89.10	59	98.33	212.53	100	34	100
全區總和(A=a+b)	11,701.95	100	60	100	212.53	100	34	100

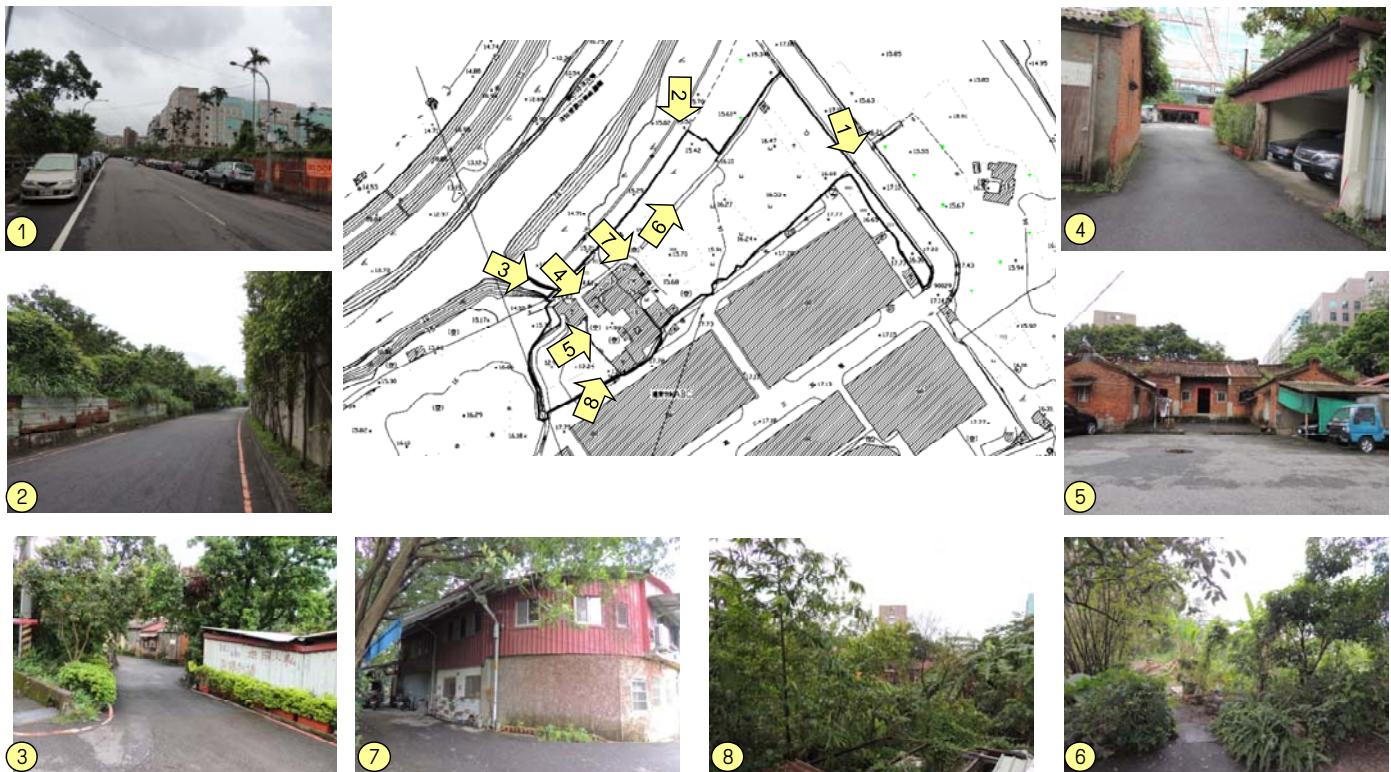
同意比例

項目 同意比例	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A)	11,701.95	60	212.53	34
公有(a)	1,276.08	1	0	0
私有(b=A-a)	10,425.87	59	212.53	34
排除總合(c)	0	0	0	0
計算總合(B=b-c)	10,425.87	59	212.53	34
同意數(C)	9,839.44	49	207.81	32
同意比例(%)	94.38	83.05	97.80	94.12
法定同意比(%) (C/B)	> 66.67%	> 60%	> 66.67%	> 60%

7

土地使用現況

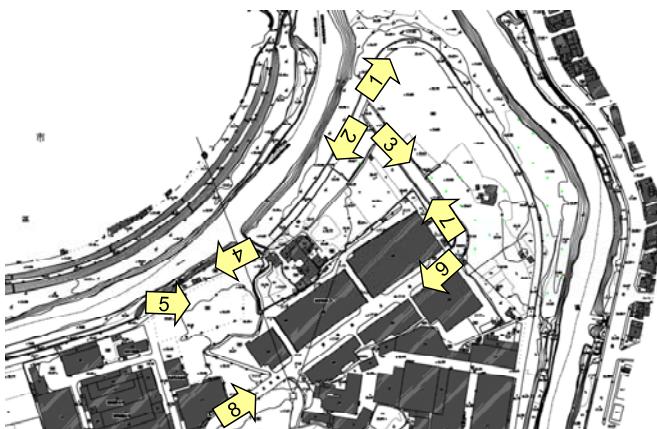
◆ 更新單元內：低矮老舊磚造及鐵皮建築物，空地、雜林。



8

土地使用現況

◆ 鄰近地區：工業廠房、廠辦大樓、空地、停車場。



9

細部計畫及其圖說

◆ 主要計畫

- ▶ 特定專用區
- ▶ 公園用地



◆ 擬定細部計畫

- ▶ 特定專用區(一)
- ▶ 特定專用區(三)
- ▶ 公園用地



10

細部計畫及其圖說

◆ 使用分區

- ▶ 特定專用區(一)
- ▶ 特定專用區(三)
- ▶ 公共設施用地

◆ 使用強度

- ▶ 建蔽率：55%
- ▶ 容積率：特專(一)300%
特專(三)288%

項目		面積(平方公尺)	百分比(%)
土地使用分區	特定專用區(一)	4,095.68	35.00
	特定專用區(三)	3,686.12	31.50
	特定專用區(三)(捐)	585.10	5.00
	小計	8,366.90	71.50
公共設施用地	公園用地	3,335.05	28.50
	小計	3,335.05	28.50
合計		11,701.95	100.00

11

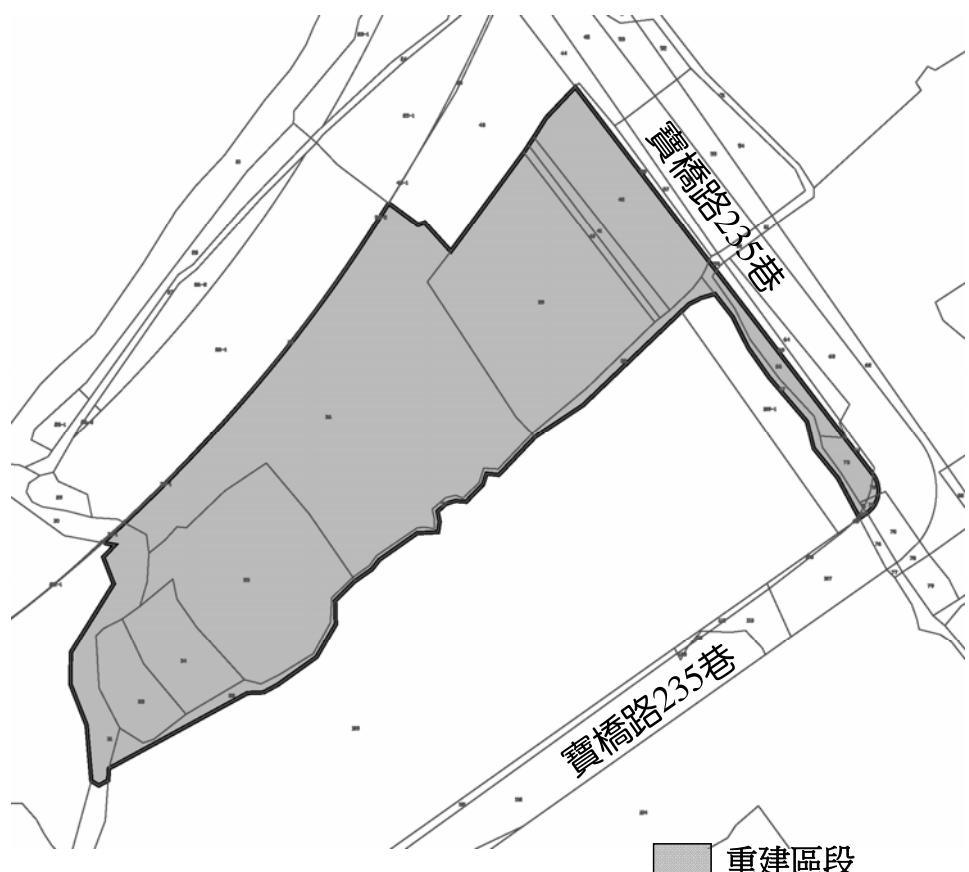
處理方式及區段劃分

◆ 處理方式

- ▶ 拆除重建

◆ 區段劃分

- ▶ 重建區段



12

區內公共設施興修或改善計畫

◆ 開闢項目、範圍及面積

- ▶ 公園用地
- ▶ 面積： $3,335.05\text{m}^2$
- ▶ 納入權利變換範圍處理

◆ 協助開闢總費用說明

◆ 地上物拆除補償費用

- ▶ 現況為空地使用，無地上物拆除補償費用

◆ 興闢工程費用

- ▶ =工程面積×整地費用及綠美化費用
- ▶ $=3,335.05\text{m}^2 \times 3,000\text{元}/\text{m}^2$
- ▶ $=10,005,150\text{元}$

◆ 用地之取得及成本計算

- ▶ =捐贈面積×公告現值×1.2
- ▶ $=3,335.05\text{m}^2 \times 82,000\text{元}/\text{m}^2 \times 1.2$
- ▶ $=328,168,920\text{元}$

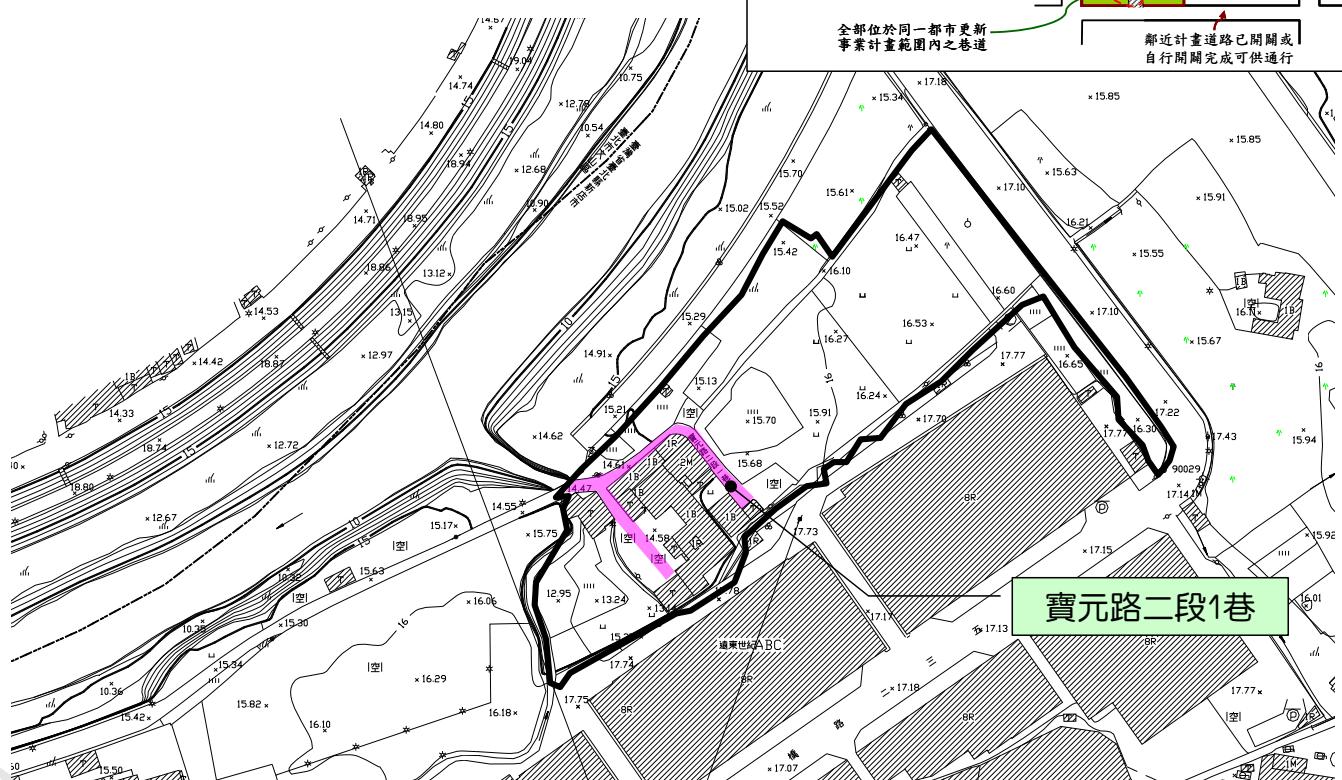


13

重建區段之土地使用計畫

◆ 現有巷道廢止

- ▶ 寶元路二段1巷，併本案辦理廢道



14

申請更新獎勵容積

獎勵項目	說明	預估	
二、*經政府指定額外提供之公益設施	以15%為上限	0%	
三、*1.協助開闢更新單元周邊公共設施 *2.捐贈都市更新基金或管理維護更新單元周邊公共設施	以15%為上限	10%	
四、*保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	以15%為上限	0%	
五、1.整體規劃設計對都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具正面貢獻。 2.採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定	<p>A1：設計建蔽率，且綠覆率達60%以上 (B=法定建蔽率－設計建蔽率) 綠覆率：綠覆面積/(實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道)×100% %≥60%</p> <p>*A2：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達50%以上〔綠覆(綠牆/綠籬)面積/(建築物立面總表面積－開口面積)×100%；露台或屋頂層綠化率：綠覆面積/(露台或屋頂層總表面積－屋突面積－機電設備設施面積)×100%〕</p> <p>A3：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另增設平面式機車位數達100輛以上 (獎勵容積(A3)=增設機車位數量(B)×4m²)</p> <p>*A4：對周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具地標性經委員會同意之建築物</p>	<p>B ≥10% 3%</p> <p>B ≥15% 5%</p> <p>B ≥20% 7%</p> <p>B ≥25% 9%</p> <p>以5%為上限</p> <p>以5%為上限</p> <p>以3%為上限</p>	5%

申請更新獎勵容積

獎勵項目	說明	預估	
五、1.整體規劃設計對都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具正面貢獻。 2.採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定	<p>A5：</p> <ol style="list-style-type: none"> 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺 與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化 <p>A6：開挖率 B=法定開挖率－實際開挖率</p> <p>A7：配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者</p> <p>A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7</p>	<p>獎勵容積5%</p>	0%
	<p>B ≥10% 6%</p> <p>B ≥15% 8%</p> <p>B ≥20% 10%</p> <p>B ≥25% 12%</p> <p>B ≥30% 15%</p>	0%	
	依實際留設面積核計，以3%為上限	0%	
	以20%為上限	5%	

申請更新獎勵容積

獎勵項目		說明	預估
六、配合都市發展特殊需要而留設大面积开放空间、人行步道及骑楼之容积奖励(奖励额度以30%为上限)	基地配置自建筑线退缩四公尺以上建筑，退缩空间配合周邊道路系统，设置人行步道、自行车道、街角广场、街道家具、无障碍空间、绿化工植栽或增加必要之路宽者 (依「臺北縣都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入實際退縮面積)	計畫道路或現有巷道所圍之完整街廓，且基地面積達3000m ² 以上，四周均退縮者。	實際退縮面積xa倍核計獎勵容積(商業區a=2.6，住宅區或其他分區a=2.0) 0%
		面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者。	實際退縮面積xa倍核計獎勵容積(商業區a=2.3，住宅區或其他分區a=1.8) 0%
		面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者	實際退縮面積xa倍核計獎勵容積(商業區a=2.0，住宅區或其他分區a=1.5) 7.36%
		其他臨道路退縮者	實際退縮面積xa倍核計獎勵容積(商業區a=1.2，住宅區或其他分區a=1.0) 0%
		街角廣場應設置於道路轉角處，最小設置面積不得小於36m ² ，最短邊長度不得小於6公尺。得設頂蓋，淨高不得低於6公尺。	頂蓋投影面積x0.8倍核計獎勵容積 0%
	空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達500m ² 以上	以實際留設面積核計	0%

17

申請更新獎勵容積

獎勵項目		說明	預估
七、綠建築設計		銀級6%；黃金及8%；鑽石級10%	6%
八、更新時程獎勵	申請核准事業概要者	一年內8%；二年內7%；三年內6%；四年內3%；五年內3%；六年內3%	0%
	申請事業計畫報核者	一年內10%；二年內9%；三年內8%；四年內5%；五年內5%；六年內5%	10%
經本府同意延長者，於延長期間內。3%			
九、更新單元規模 【上限15%】	A1：完整計畫街廓者5%		0%
	A2：劃定應實施更新地區3000m ² 以上或未經劃定應實施更新地區，更新單元建築物總投影面積達土地面積三分之一且更新單元規模達3000m ² 以上	5%+〔2%×(B1-3000m ²)/500m ² 〕 B1：土地面積 【完整計畫街廓者，得再增加5%】	15%
	A3：未經劃定應實施更新地區，更新單元建築物總投影面積未達土地面積三分之一且更新單元規模達5000m ² 以上	5%+〔2%×(B1-5000m ²)/500m ² 〕 B1：土地面積 【完整計畫街廓者，得再增加5%】	
十、處理占有他人土地之舊違章建築戶		1.申請第四~九點獎勵後仍未達容積獎勵上限者 2.實測樓地板面積為準，不得超過本縣樓地板面積平均水準 3.以民國81年1月10日建造完成者為限	0.84%

申請更新獎勵容積

獎勵項目	說明	預估
十一、更新後樓地板分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積	1.共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納 2.更新後超過1/2原土地及建築物所有權人之分配未達本縣平均每戶居住樓地板面積 3.更新後不增加更新前住宅單元10% 4. $A=(B_1 \times B_2) - B_3 - B_4$ 〔 B_1 ：本縣平均每戶居住樓地板面積； B_2 ：更新後住宅單元數； B_3 ：第二~十點獎勵容積； B_4 ：法定容積〕	0%
十二、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	建築物主體造型創新、具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對都市美學及建築技術提升具貢獻者，經都設審議會推薦為創意建築者。獎勵容積10%。 屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受破壞，經本府判定為高危險建築物有立即拆除重建必要者【高氯離子混凝土建築物依其他規定提高容積者，不適用本規定】 〔 $A=B \times 10\%$ ； B ：該棟(幢)建築物所座落基地之法定容積〕	0%
	屬合法四層樓以上之建築物 〔 $A=B \times 10\%$ ； B ：合法四層樓以上建築物所座落基地之法定容積〕	0%
	*捐贈消防、警政、衛生、醫療、教育、文化、社會福利等設備或設施，經目的事業主管機關同意者。獎勵容積5%上限。	0%
	*配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用。獎勵容積5%上限。	0%

註：表列數值須經市府都市更新審議委員會審查通過為準。

更新容積獎勵合計

54.20%

19

容積移轉

- ◆ 本案欲辦理容積移轉 $9,161.23m^2$ ，佔基準容積40%。
- ◆ 容積移轉費用約370,000,000元。
- ◆ 費用支付：納入共同負擔計列。
- ◆ 容積取得方式：透過捐贈新店都市計畫區內未徵收開闢之計畫道路或其他私有公共設施保留地。
- ◆ 容積分配方式：依權利變換相關規定辦理。

實施方式及有關費用負擔

◆ 實施方式

- ▶ 本案以**權利變換**方式實施。

◆ 有關費用分攤

- ▶ 費用分攤：共同負擔費用由實施者出資，地主則依分配比例以**更新後房地折價抵付**予實施者(更新條例第30條)。

◆ 經費來源

- ▶ 都市更新事業所需費用由實施者負擔。
- ▶ 資金來源
 - 30%自有資金：實施者、公司股東、其他出資者及銷售自備款
 - 70%建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資

21

拆遷安置計畫

◆ 拆遷計畫

- ▶ 依照「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」規定辦理。
- ▶ 本更新單元內共有2戶違章建築物，經彙整相關資料後如符合占有他人土地之舊違章戶規定，本案擬以**現地安置**方式處理，並與違章戶簽訂協議書。

22

共同負擔【用地負擔】

- ◆ 本案因辦理都市計畫變更，應劃設公共設施用地為公園用地，面積3,335.05m²。
- ◆ 另，本案依主要計畫變更內容計算，應提供回饋捐地面積為585.10m²，依規定納入用地負擔。
- ◆ 本案用地負擔部分，面積合計為3,920.15m²，佔基地總面積33.50%
- ◆ 有關用地負擔內容，依都市更新條例第30條規定辦理。

項目	面積(平方公尺)	佔基地總面積百分比(%)
基地總面積	11701.95	100.00
用地負擔	特定專用區(三)(捐)	585.10
	公園用地	3,335.05
	合 計	3,920.15

23

共同負擔【費用負擔】

- ◆ 依據『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』提列
- ◆ 費用總計
7,212,047,183元
- ◆ 表內數值僅為預估，實際依權利變換內容及主管機關審查通過為準

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	總價(元)
	(一)建築設計費用		1	72,000,000	72,000,000
	(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)		1	4,691,798,989	4,691,798,989
	(三)工程管理費		--	--	--
	(四)空氣污染防治費		1	992,099	992,099
壹、工程費用(A)	1.公寓大廈公共基金		1	12,274,465	12,274,465
	2.外接水、電、瓦斯管線工程費		728	75,000	54,600,000
	3.建築執照相關規費		1	1,858,155	1,858,155
	4.其他(制震)		1	30,000,000	30,000,000
	重建費用(A1)合計：				4,863,523,708
二、公共及公益設施(A2)	1.地上物拆遷補償費		1	10,005,150	10,005,150
	2.工程開闢費用		1	0	0
	3.公共設施用地捐贈本土地成本				0
	4.其他必要費(空氣污染防治費、其他(管理維護費))		1	98,851	98,851
	5.公益設施認養捐贈費用		1	2,501,288	2,501,288
	6.室內裝修	(1)更新後提供社區使用之公益設施費用 (2)政府指定額外提供之公益設施之公益設施			0
	7.公益設施認養經費				0
	8.捐贈本市都市更新基金				0
	9.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				12,605,288
	10.(A3)更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用				0
貳、權利變換費用(B)	1.調查費	(一)都市更新規劃費 (二)不動產估價費用(技術簽證費) (三)土地鑑界費 (四)鑽探費用 (五)郵房屋鑑定費用	1	14,502,507	14,502,507
	2.更新前土地及建物測量費用		21	7,017,500	7,017,500
	3.土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物 (二)其他土地改良物	20	4,000	84,000
	4.古有他土地之舊違章建築拆遷補償費		571	50,000	1,000,000
	5.拆遷安置費		1	4,800	4,800
	6.地籍整理費用				2,740,800
	7.審批費用		1	140,700	140,700
	8.其他必要業務費				0
	9.貸款利息(C)				4,876,128,997
	10.稅捐(D)				0
肆、管理費用(E)	1.印花稅		1	0	0
	2.營業稅		1	4,918,850	4,918,850
	3.人事行政管理費用(E3)		1	259,697,892	259,697,892
	4.銷售管理費用(E4)		1	318,983,011	318,983,011
	5.風險管理費用(E5)		1	737,631,710	737,631,710
	6.管理費用(E)合計：				1,412,356,071
	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：				6,839,247,183
	7.都市計畫變更負擔費用(F)		1	2,800,000	2,800,000
	8.容積移轉費用(G)		1	370,000,000	370,000,000
	9.共同負擔費用=壹+貳+肆+伍+柒+柒 總計：				7,212,047,183

24

財務計畫

項目	內容	金額(元)	備註
收入	更新後總價值	13,539,960,000	
支出	重建費用(A)	4,876,128,997	表內數值僅為預估，實際依權利變換審查通過內容為準
	權利變換費用(B)	40,845,507	
	貸款利息(C)	245,299,866	
	稅捐(D)	264,616,742	
	行政作業費(E1)	0	
	信託費用(E2)	28,256,794	
	總務及人事管理費(E3)	318,983,011	
	銷售管理費(E4)	327,484,556	
	風險管理費(E5)	737,631,710	
	小計	1,412,356,071	
	都市計畫變更負擔費用(F)	2,800,000	
	容積移轉費用(G)	370,000,000	
	合計(A+B+C+D+E+F+G)	7,212,047,183	
	土地所有權人更新後可分配價值	6,327,912,817	

25

實施進度

- ◆ 事業計畫自辦公聽會：104年10月13日
- ◆ 事業計畫報核：104年10月中
- ◆ 細部計畫書圖審查：104年11月~105年5月
- ◆ 事業計畫審查及公告實施：105年6月~106年5月
- ◆ 權利變換計畫報核：106年8月
- ◆ 權利變換計畫審查及公告實施：~107年7月
- ◆ 施工期間：107年8月~111年8月
- ◆ 產權登記：111年12月

26

其他應加表明事項

◆ 房屋車位選配原則。

- 更新後房屋及停車位分配方式，依都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理

◆ 網際網路空間資料閱覽

- 本案相關內容之公告網址為http://www.top-formosa.com.tw/index_About01.html，供民眾自行下載及閱覽。

◆ 聯絡地址及聯絡電話

- 聯絡地址：臺北市南港區忠孝東路6段21號13樓之1
- 聯絡電話：(02)2788-8333
- 傳真號碼：(02)2788-5467

◆ 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>

27

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【總行營造興業股份有限公司】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。【私有產權，人數3/5，面積2/3或面積4/5】

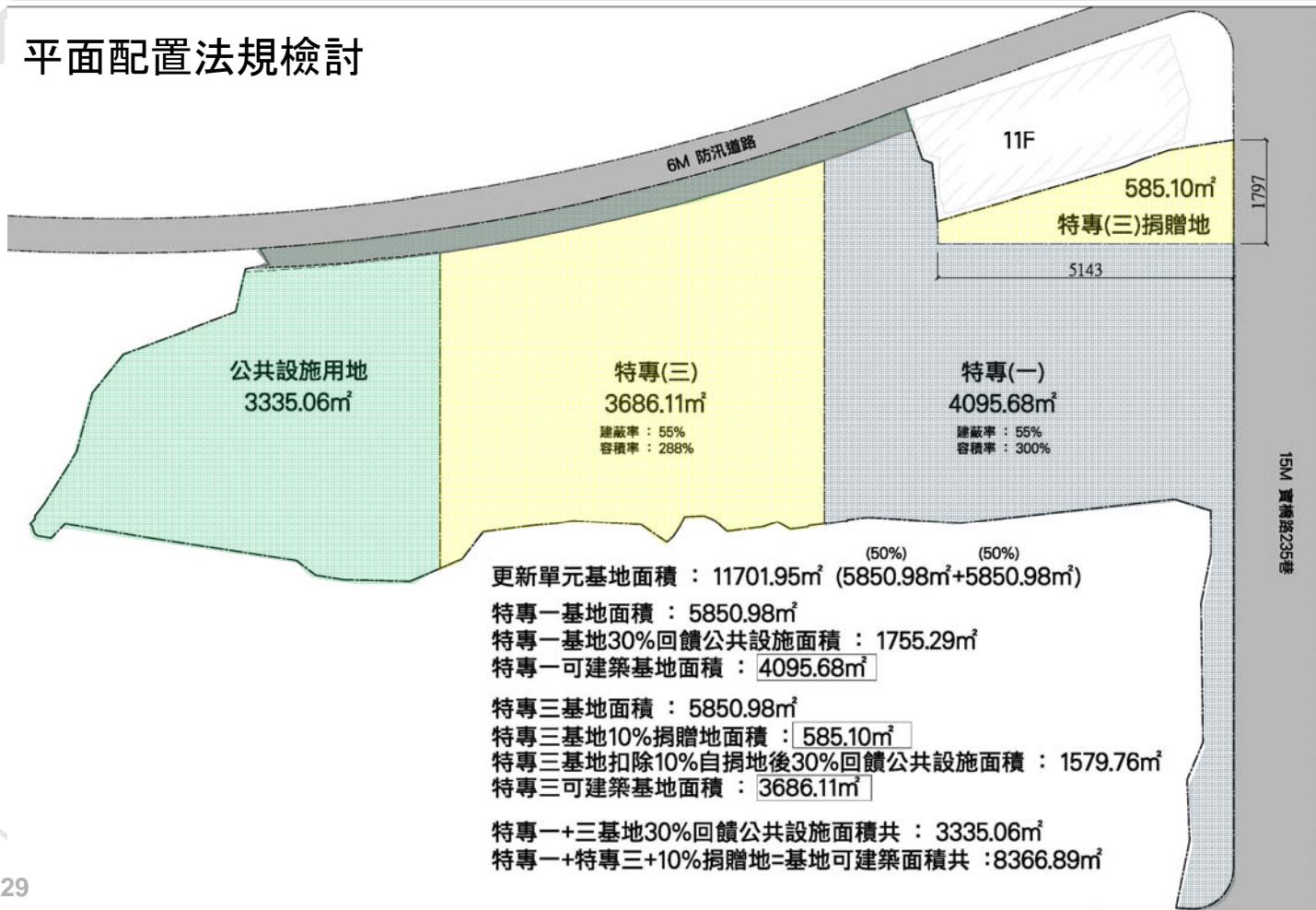
◆ 相關權益事項

- 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。

28

建築設計

平面配置法規檢討



29

面積規劃分析表

■ 基地位置	■ 新北市新店區寶元段			
■ 土地使用分區	特專(一) 區建蔽率 55% 容積率300%		特專(三) 區 建蔽率55% 容積率288%	
■ 面臨道路	寶橋路235巷15米、防汛通道6米			
■ 基地面積	■ 11,701.95m ²	實際基地使用面積 (不含公共設施保留地)	7,781.79m ²	特專(一)=4,095.68m ² 特專(三)=3,686.12m ²
■ 建蔽率	特專(一) 45% (-10%)		特專(三) 45% (-10%)	
	4,095.68m ² × 45% + 3,686.11m ² × 45%		實際建築面積=3,501.81m ² 建蔽率 45%	
■ 容積率	特專(一) 300%		特專(三)=288%	
(A)	(1) 基準容積樓地板面積 =4095.68m ² × 300% + 3686.12m ² × 288%		22,903.07m ²	(6,928.18坪)
	(2) 都更獎勵及容移面積 都市更新50% + 容積移轉40% (90%)		20,612.76m ²	(6,235.36坪)

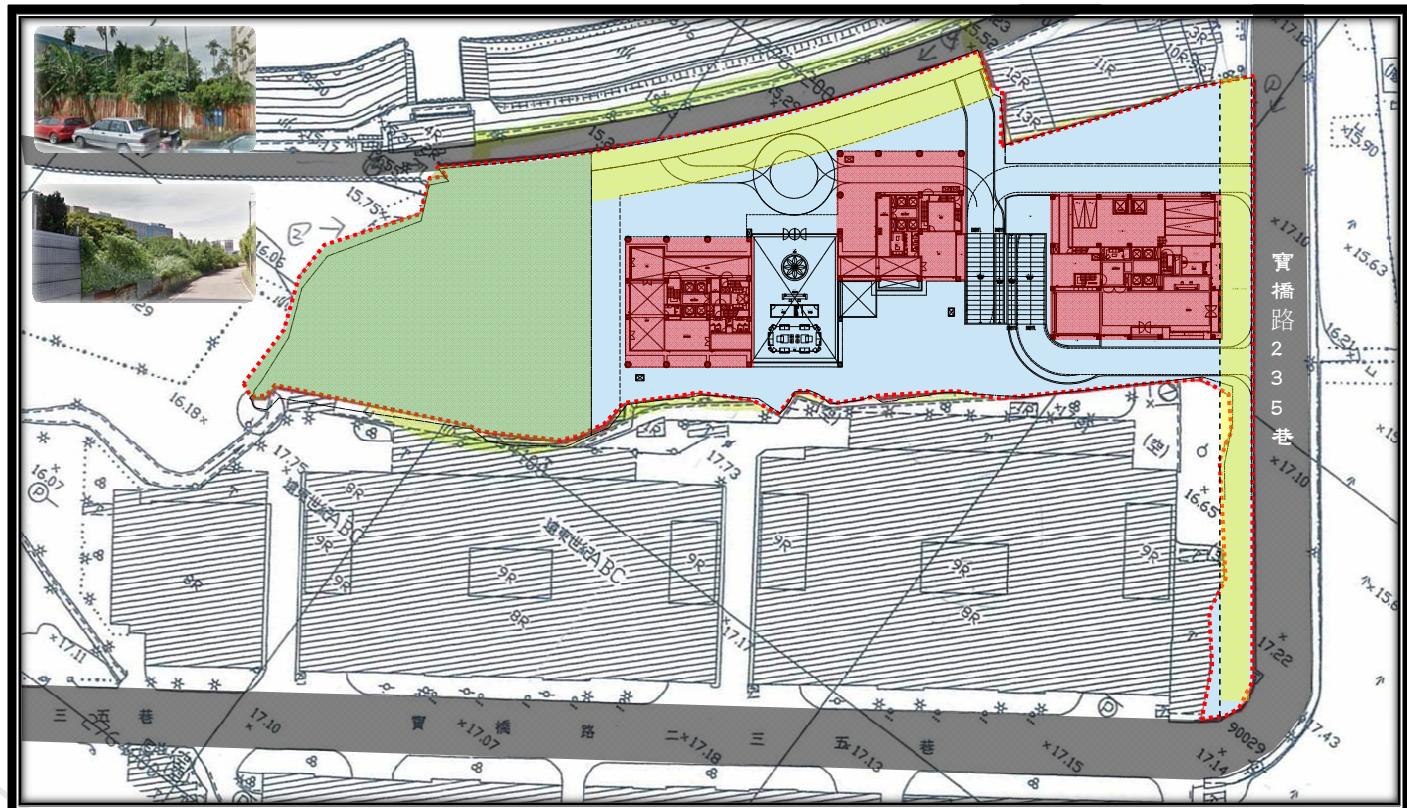
★ 合計允建容積樓地板面積			43,515.83m ²	
■ 法定停車位檢討：				
法定汽車位：(一戶一車位)				實設730輛
法定機車位：(一戶一車位)				實設730輛

30

設計目標及構想

透過更新機制，改善居住環境，為社區提供最好的貢獻。

- 作法：1、回饋公園用地，增加居民休憩的空間。
- 2、規劃人行步道，串連社區的活動範圍。
- 3、量體退縮建築，降低鄰棟間的壓迫感。

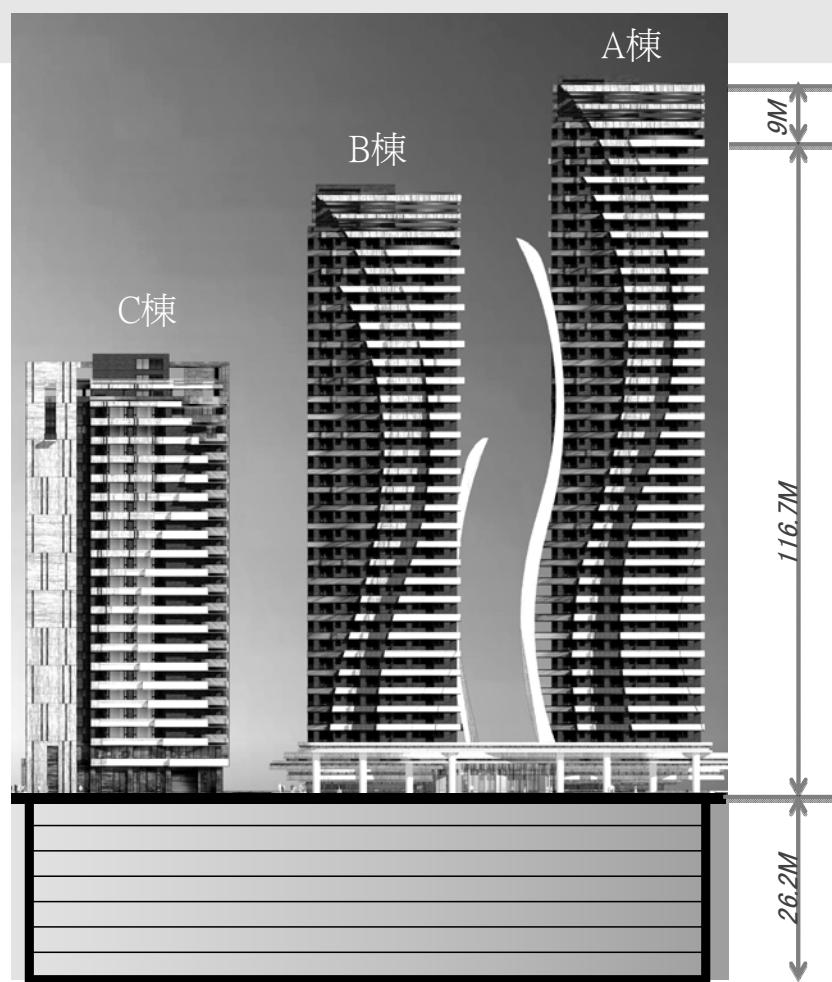


31

量體及空間規劃說明

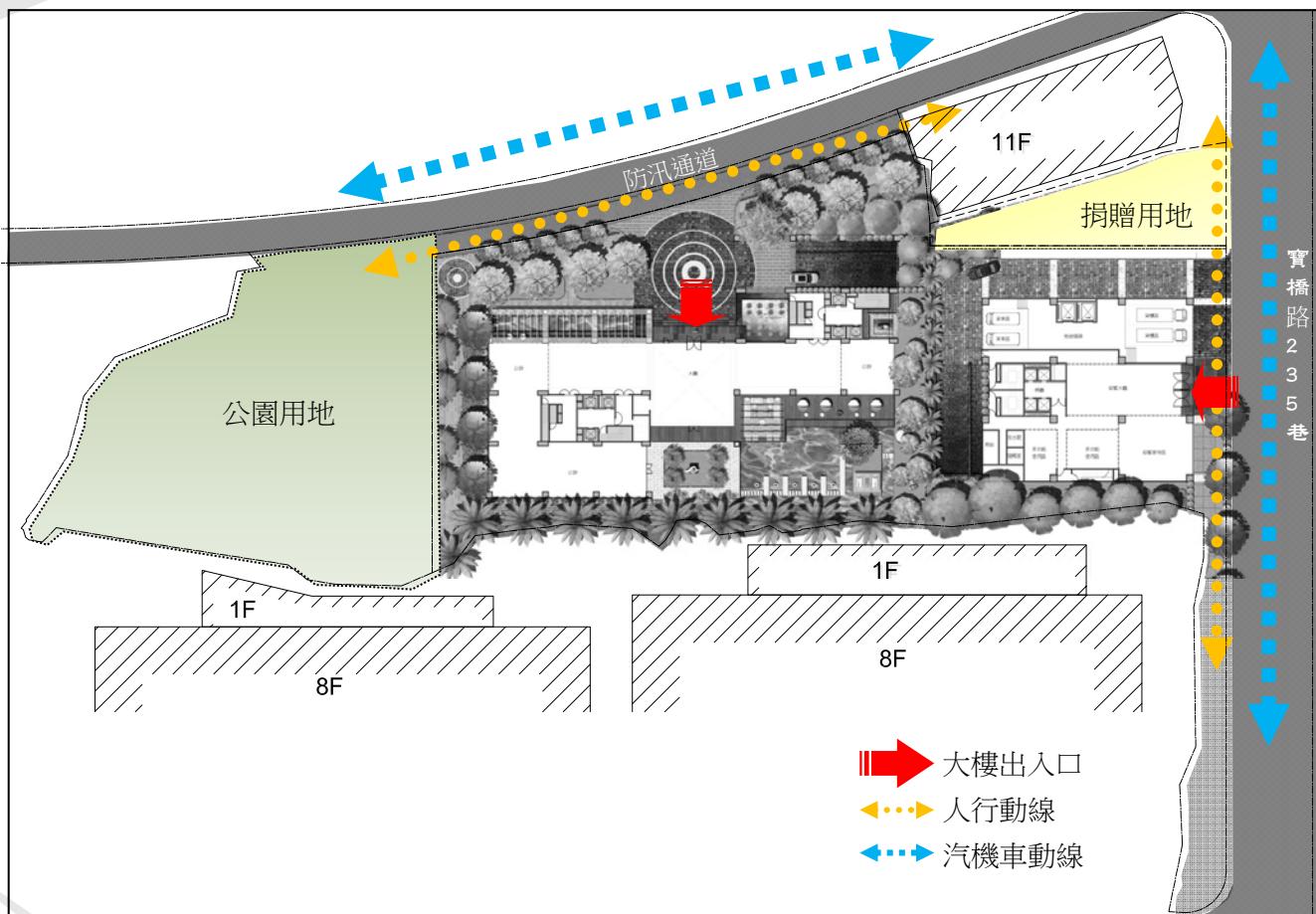
本案規劃 (34F高層建築)；SRC結構+削震壁工法			
建 築 高 度	A棟34F、B棟28F、C棟19F	116.70	M
1F高度	4.2+0.3	M	
2-3F高度	3.4	M	
4-29F高度	3.4	M	
開 挖 深 度	地下7層	26.2	M
	地下1層高度	4.8-0.3	M
	地下2層高度	3.2	M
	地下3-7層高度	3.2	M
	筏基層高度	2.8	M

空間規劃	
1F+2F	A.B.C棟迎賓大廳、C棟物流中心
3F	住宅8戶、一般事務所16戶、社區公設
4-19F	住宅256戶、一般事務所256戶
20-28F	住宅144戶
29-34F	住宅48戶
合計	住宅456戶、一般事務所272戶 (728戶)
B1-B7F	汽、機車停車空間 兼 防空避難室



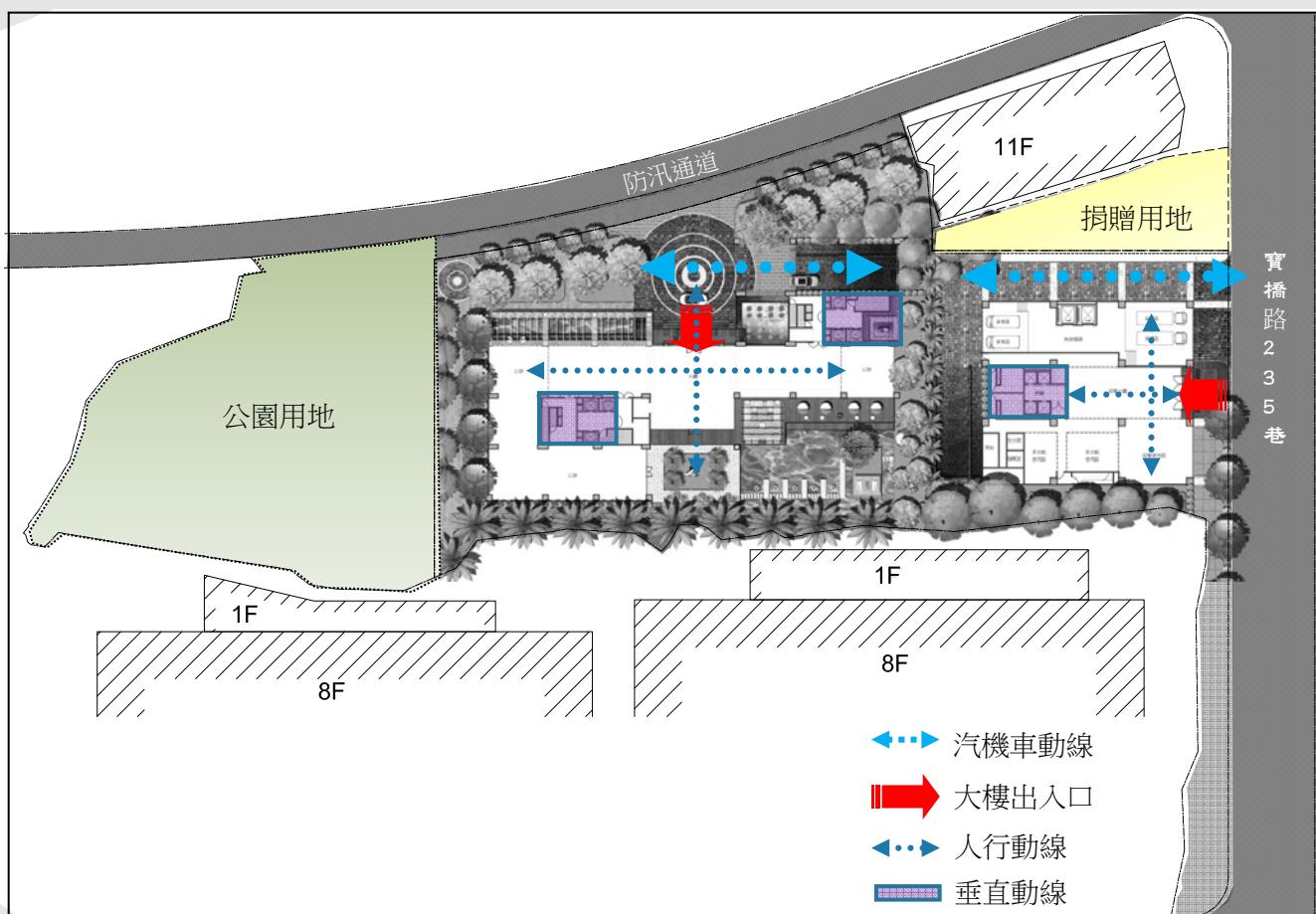
32

出入口動線計畫(外部車行及人行動線示意圖)



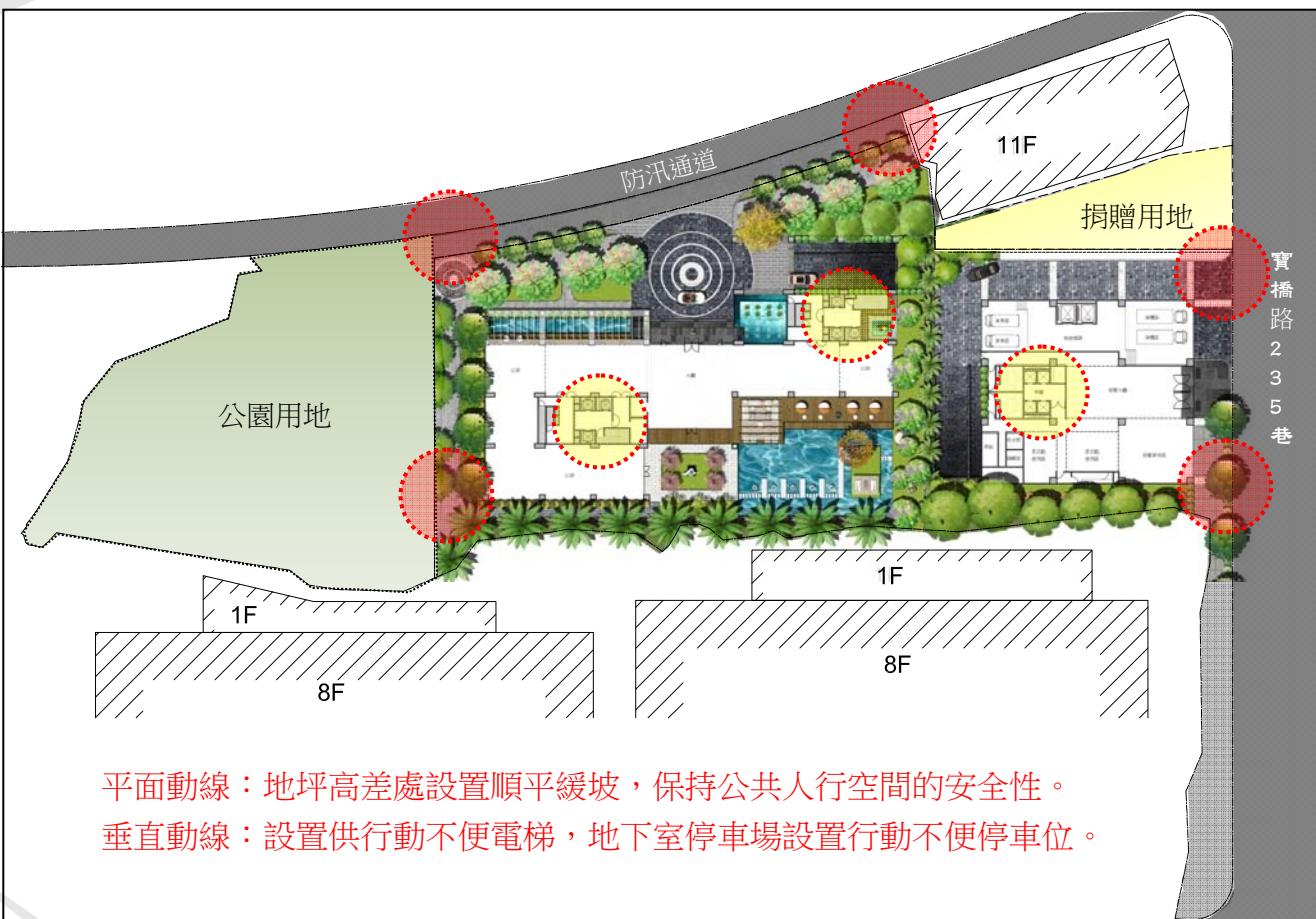
33

與鄰地之人行動線(內部車行及人行動線示意圖)



34

無障礙空間設施檢討說明圖



平面動線：地坪高差處設置順平緩坡，保持公共人行空間的安全性。
垂直動線：設置供行動不便電梯，地下室停車場設置行動不便停車位。

35

一層平面圖(景觀規劃圖)

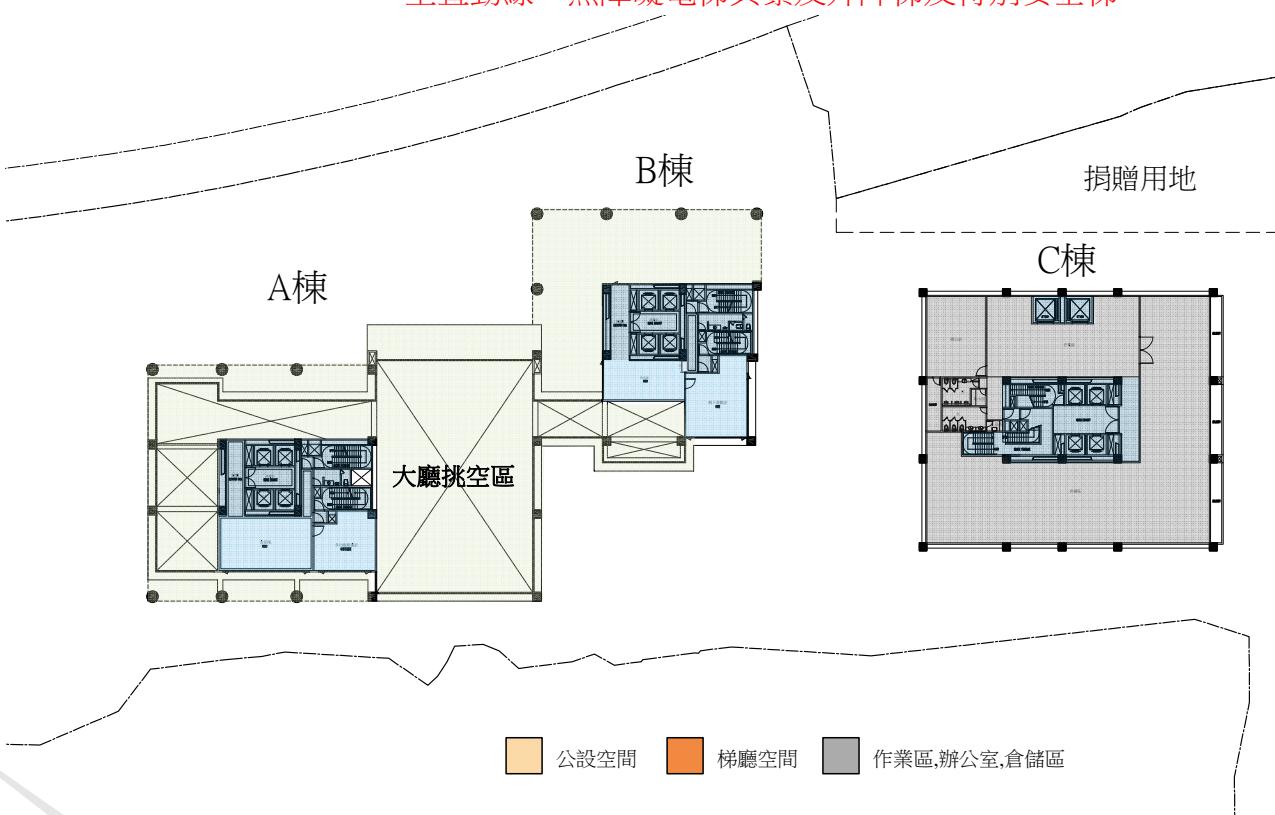
- ◎沿街規劃人行步道，串連社區活動範圍。
- ◎一樓規劃迎賓大廳及公共設施空間。
- ◎戶外空地，規劃景觀花園，提供舒適健康的環境。



36

二層平面圖

空間規劃：A.B棟公設空間，C棟物流倉儲空間。
垂直動線：無障礙電梯與緊及升降梯及特別安全梯。



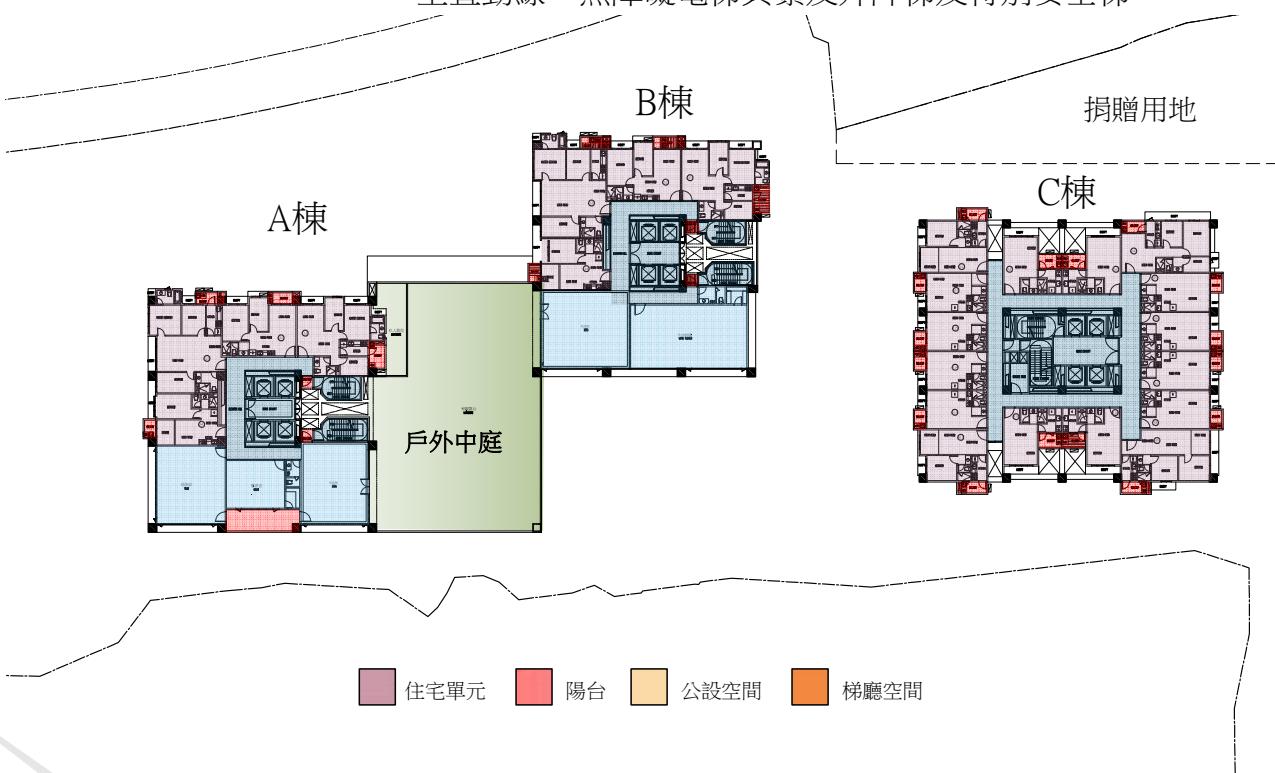
37

三層平面圖

空間規劃：A.B棟8戶住宅、公設空間、戶外中庭。

C棟16戶一般事務所。

垂直動線：無障礙電梯與緊急升降梯及特別安全梯。



38

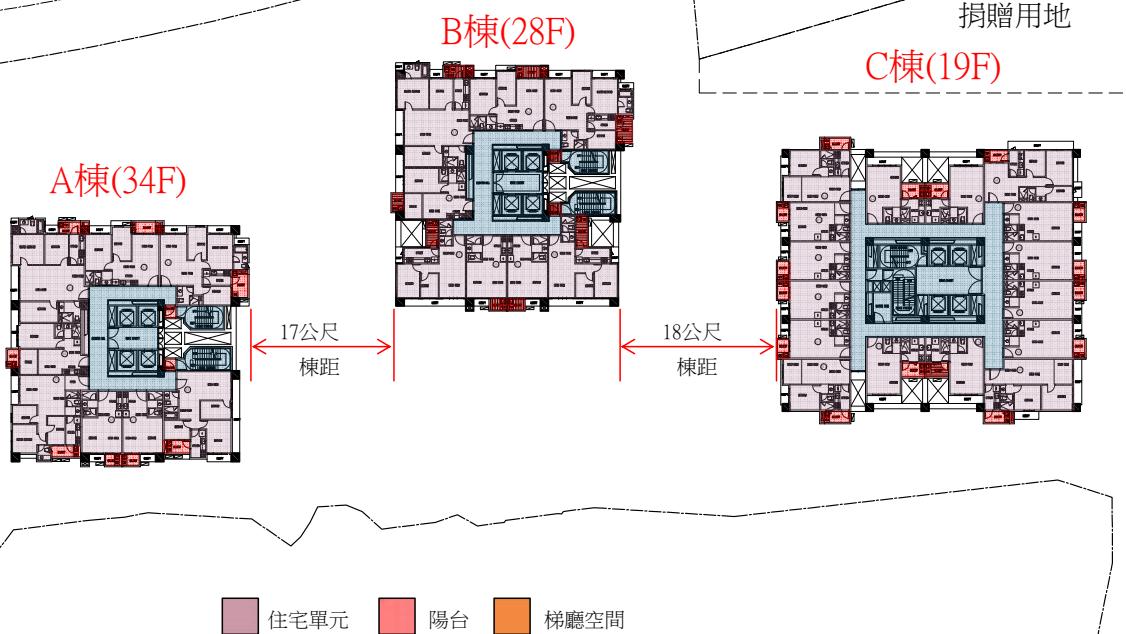
標準層平面圖

空間規劃：A棟4-34層，每層8戶共248住宅單元。

B棟4-28層，每層8戶共200住宅單元。

C棟4-19層，每層16戶共256戶一般事務所。

垂直動線：無障礙電梯與緊及升降梯及特別安全梯。

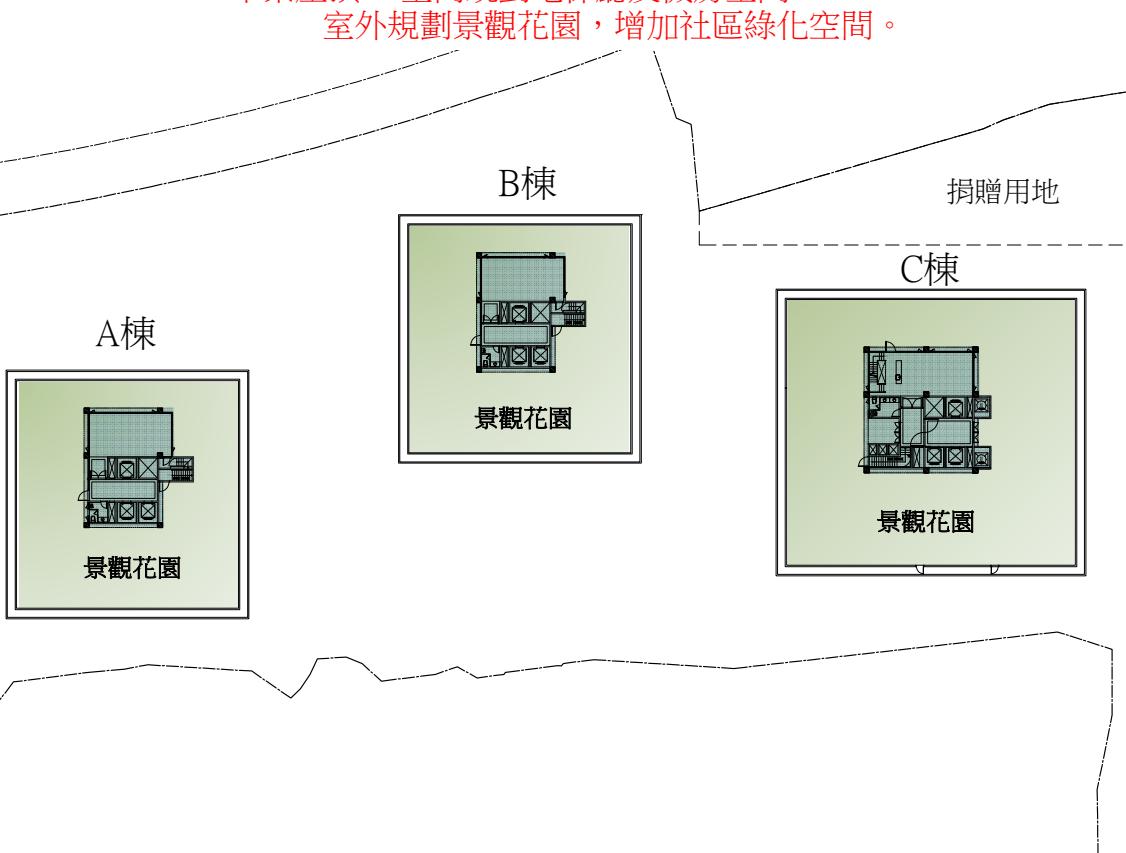


39

屋頂層平面圖

本案屋頂：室內規劃電梯廳及機房空間。

室外規劃景觀花園，增加社區綠化空間。



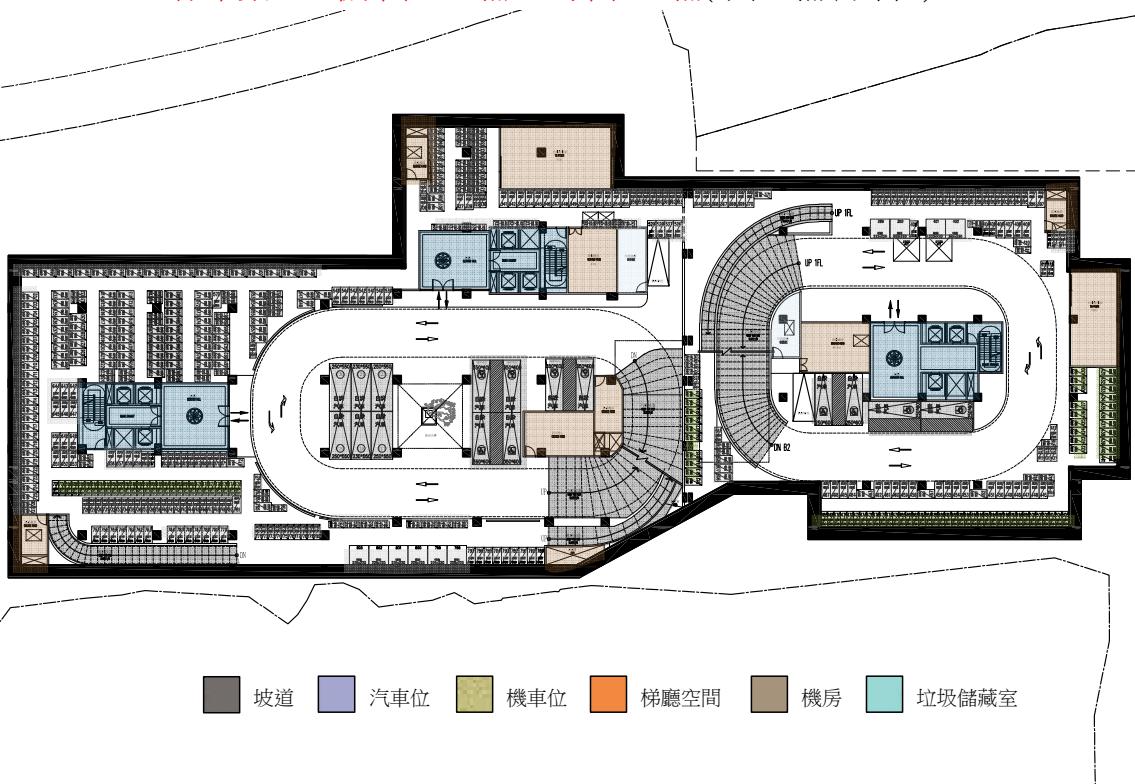
40

地下一層平面圖

空間規劃：汽機車停車空間、梯廳、機房、垃圾儲藏室等。

車道規劃：五米半雙車道，1F至B1F 1/8 斜率緩坡車道，增加行車安全。

停車數量：機車位516輛、汽車位16輛(不含2輛裝卸位)

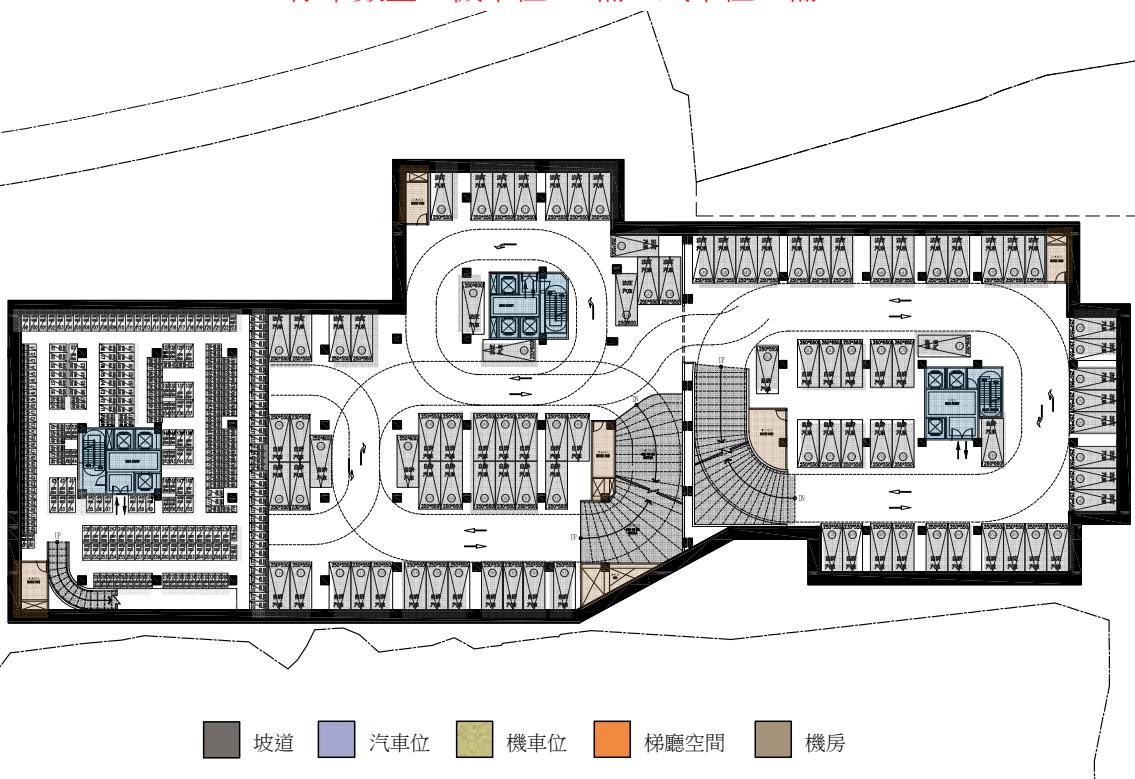


41

地下二層平面圖

空間規劃：汽車停車空間、梯廳、機房。

停車數量：機車位212輛、汽車位93輛

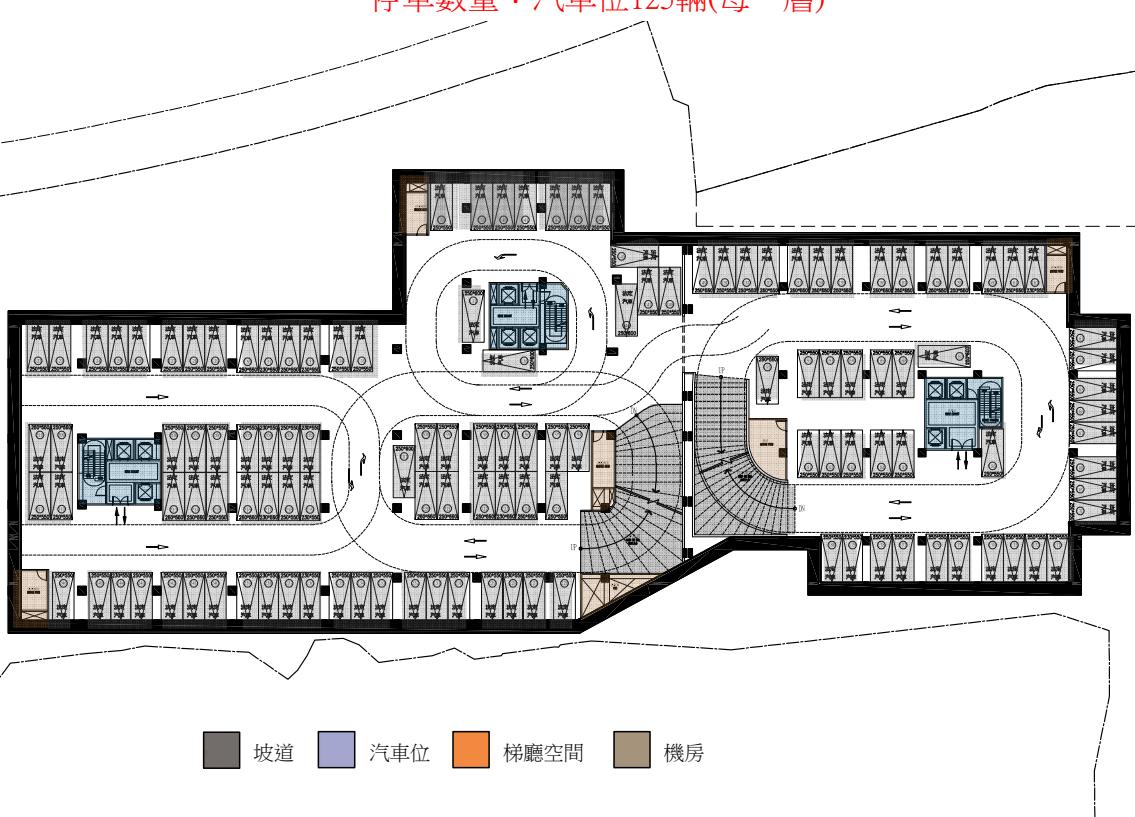


42

地下三至六層平面圖

空間規劃：汽車停車空間、梯廳、機房。

停車數量：汽車位125輛(每一層)

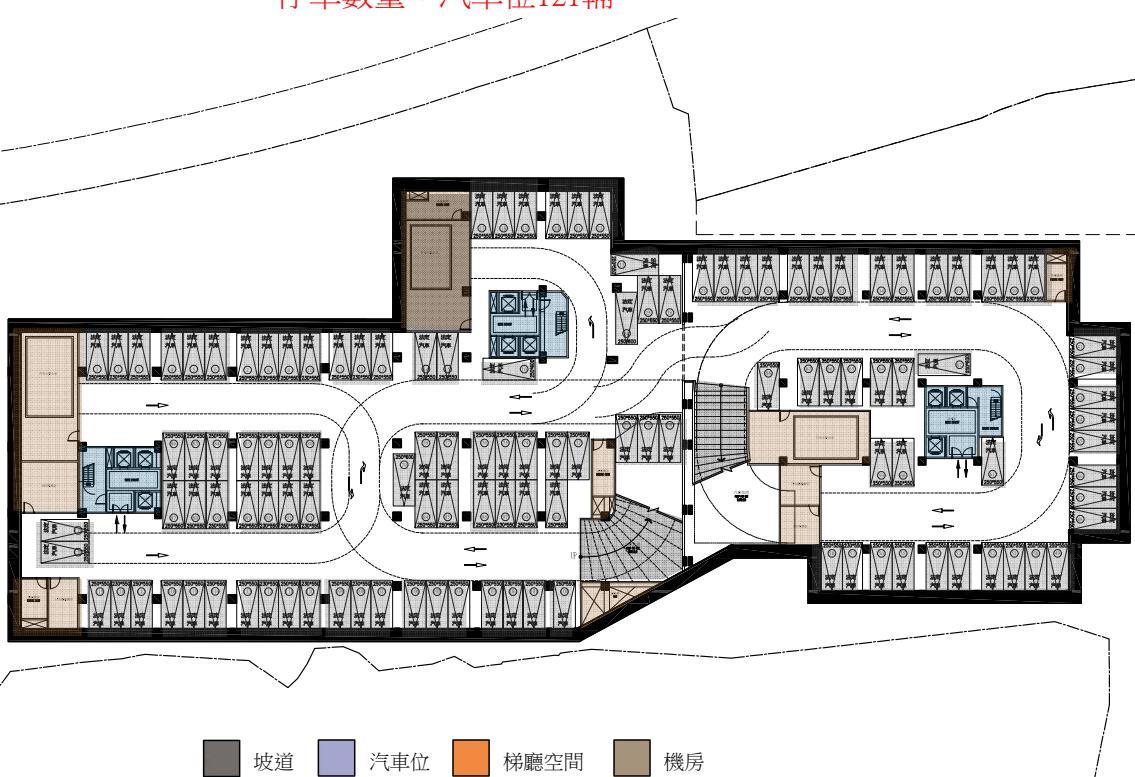


43

地下七層平面圖

空間規劃：汽車停車空間、梯廳、機房。

停車數量：汽車位121輛



44

建築外觀 (北向立面)

- ◎ 量體規劃19F~34F層高層建築，建立區域性的地標建築。
- ◎ 運用造型框架，搭配自然律動語彙，創造人文美學的外觀。



45

建築外觀 (南向立面)

- ◎ 大量開窗使視覺尺度延伸，展現與自然環境結合的住宅空間。
- ◎ 外觀材質採用深淺搭配色系，反應自然與人造融合之現代感。



46

建築外觀 (基座立面)



在一樓人行步道、三樓露台及屋頂平台皆提供大量的綠化空間，**提供休閒活動使用**。

量體配置在人行道留設6米及4米退縮，創造較寬闊的景觀人行空間。



47

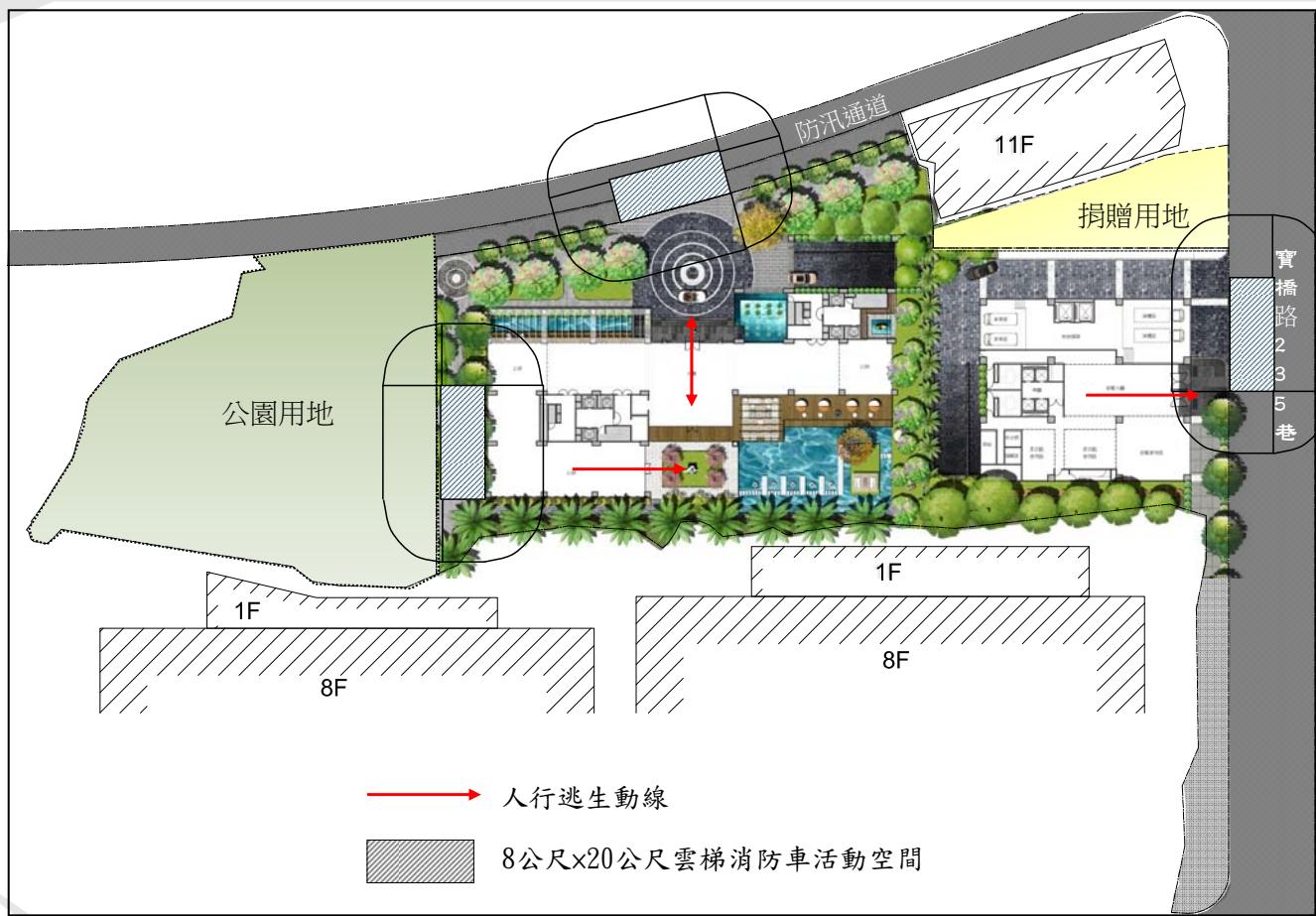
PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE

建築外觀 (現況模擬)



48

防災逃生避難計畫



簡報結束

實施者：總行營造興業股份有限公司

建築設計：PGA聯合建築師事務所

都市計畫：徐伯瑞建築及都市規劃事務所

都更規劃：城宇國際顧問有限公司