



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



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

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。

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。

單元位置

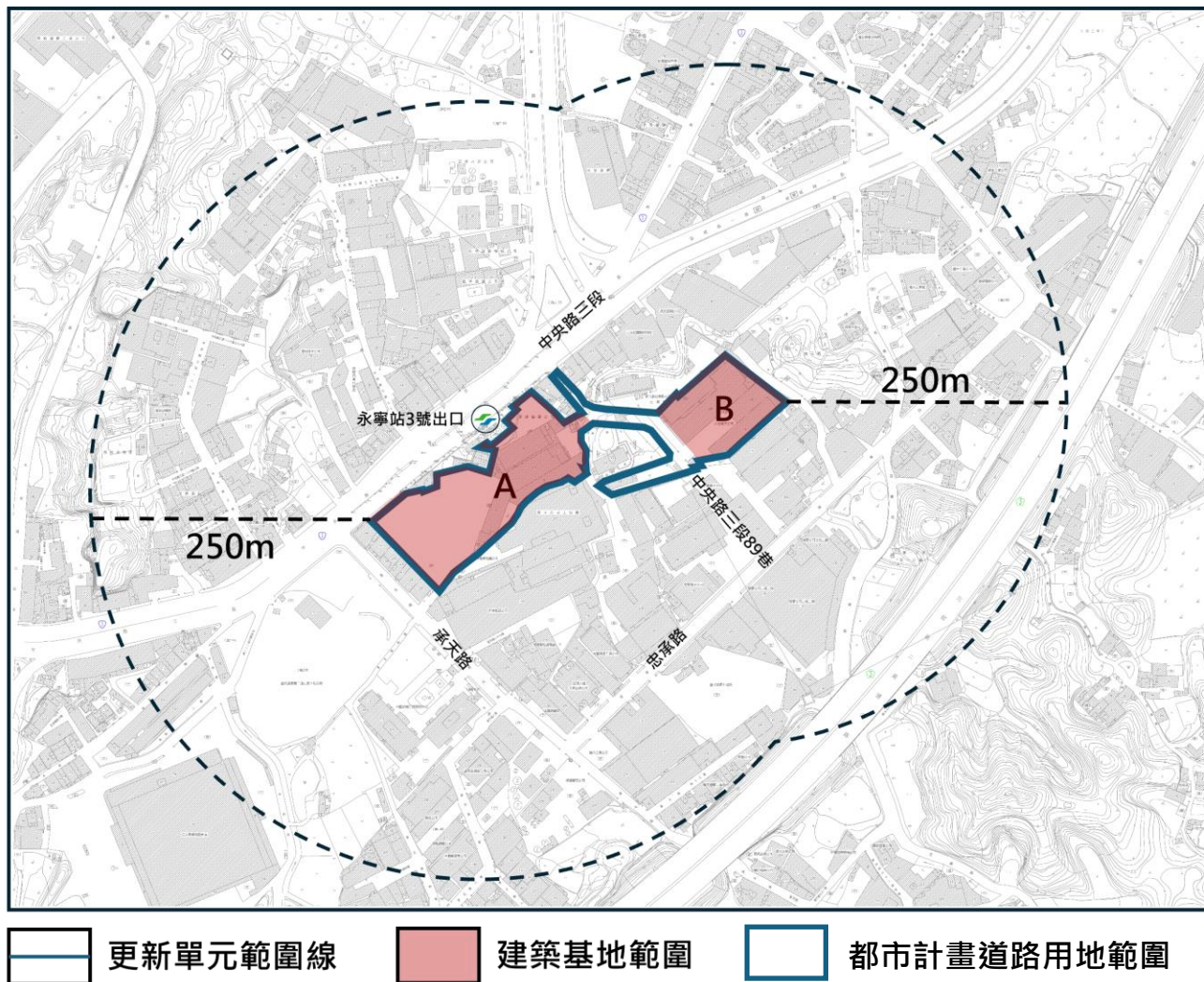
- 位於新北市永寧站3號出口周邊側，係一個都市更新單元，兩處建築基地。

更新單元範圍

- 更新單元包含23筆地號：面積 24,684.43m²。

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。



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 建案 作品



TOP31
國際大直千坪基地 31層SC罕天地標



長虹MVP
Metro | 捷運西門 漫步650米 Vision | 台北雙星 輝映未來
Park | 電影公園 潮流街區



長虹擎山
桃園新站 | 巨蛋生活圈 | 2852坪泳池花園 · 24層雙峰峯城



HCBDR 虹創科技大樓



長虹ICT



長虹天聚
長虹出品，必屬佳作



長虹雲創科技商務大樓
林口29層頂高商辦 超前視野



長虹天韻
台中新市鎮豪門區，百米長向建築職人精工，以海洋韻律
收錄美好



長虹天際(彰化)



松德長虹
松德路國際宅 信義計畫林蔭大道，豪宅聖地公園第一排



央決長虹
央北核心真地王 公園第一排綠海首席



政大首席
SRC附屬設計 綠帶公園 純住宅區

計畫目標

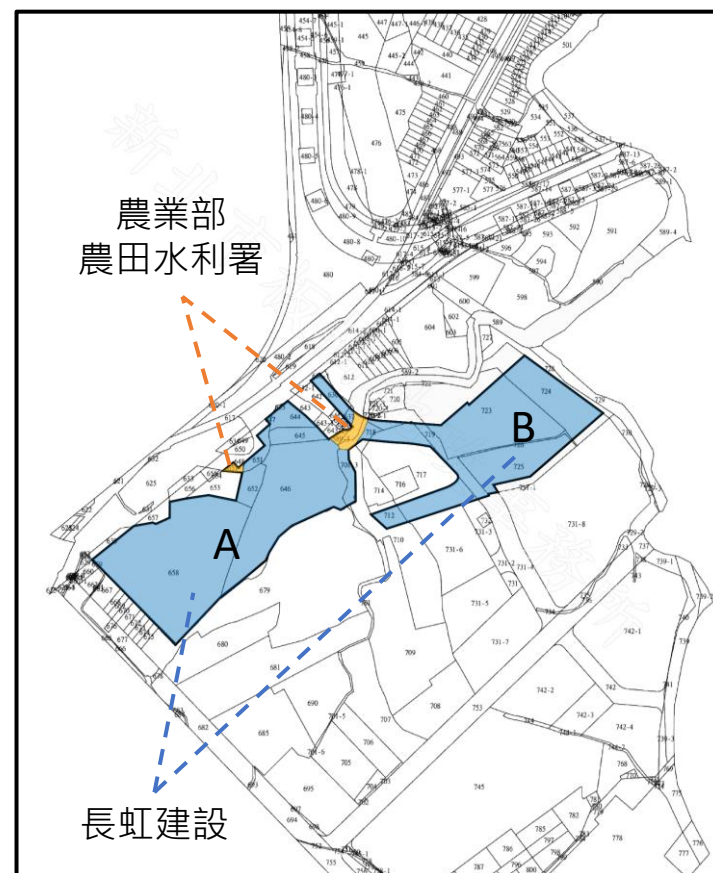
- **加速區域產業升級，提升整體環境品質，塑造美好都市景觀。**
 - 透過跨街廓之整體更新規劃，配合政府推動之都市更新政策，期能發揮區域性整合效益，作為帶動區域廠房更新與產業轉型之指標性案件，並同步改善周邊都市環境，提升整體空間品質與使用機能。
- **提高土地利用效率，健全都市生活機能**
 - 藉由都市更新，改善公共衛生、建物老舊與設施不足問題，營造良好環境，強化都市機能。並結合捷運導向發展（TOD），提升使用強度與人流效益，促進交通轉乘、減碳與土地永續利用。
- **提供指標性公共設施，回饋在地發展需求。**
 - 依據人行、綠地與水文導向規劃，建置開放空間並串聯藍綠資源，營造友善步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

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。

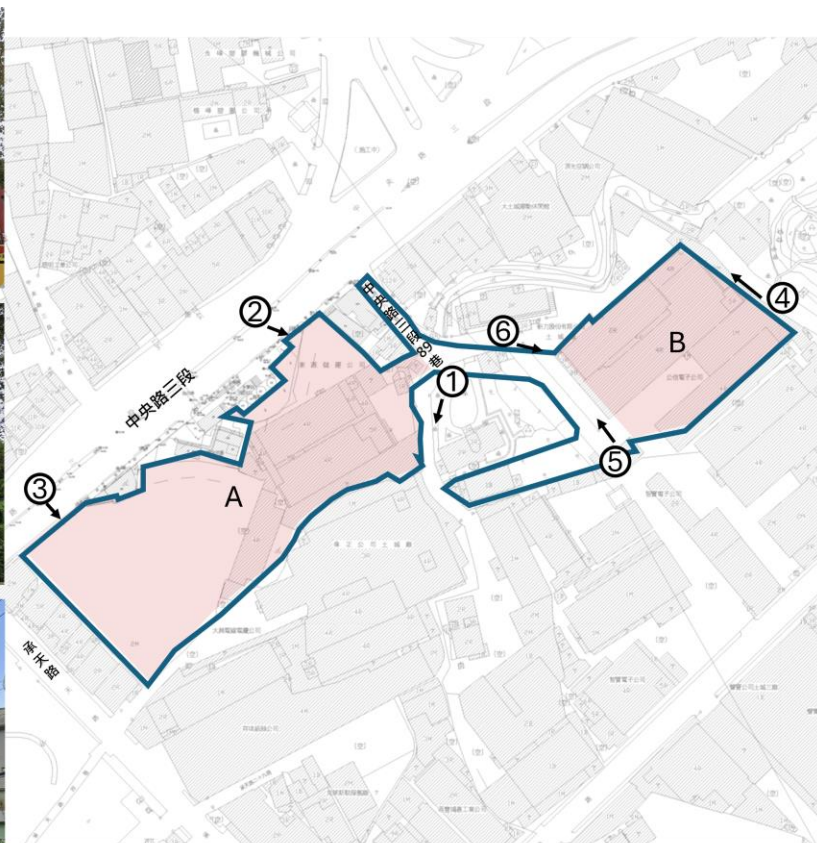
土地所有權人	持分面積 (m ²)	持分占比
長虹建設股份有限公司	24,263.53	98.29%
農業部農田水利署	420.90	1.71%
合計	24,684.43	100.00%

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

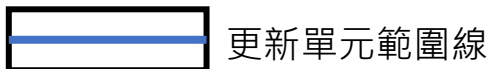
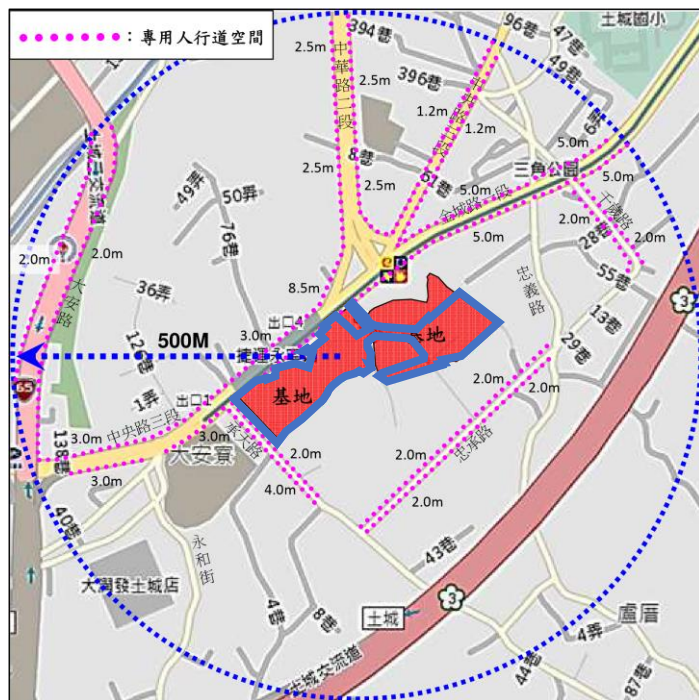
- 本更新單元之為特定專用區（一），現況為廠房及停車場。
- 附近地區土地使用現況，臨中央路三段者目前多做為停車場使用，還有少部分店家及幼兒園；而臨中央路三段89巷者，目前多做為廠辦使用。



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



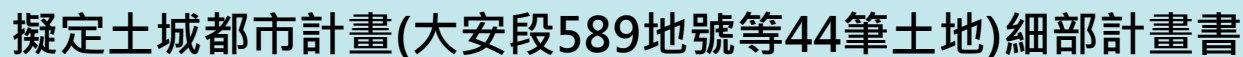
公車站點分布



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」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）

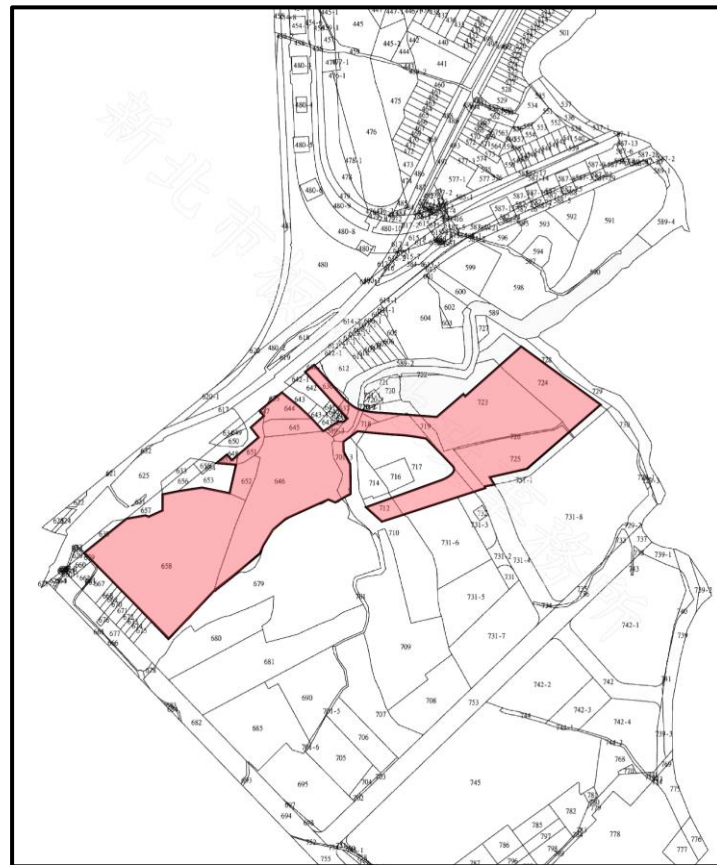


處理方式

- 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。



更新單元範圍線



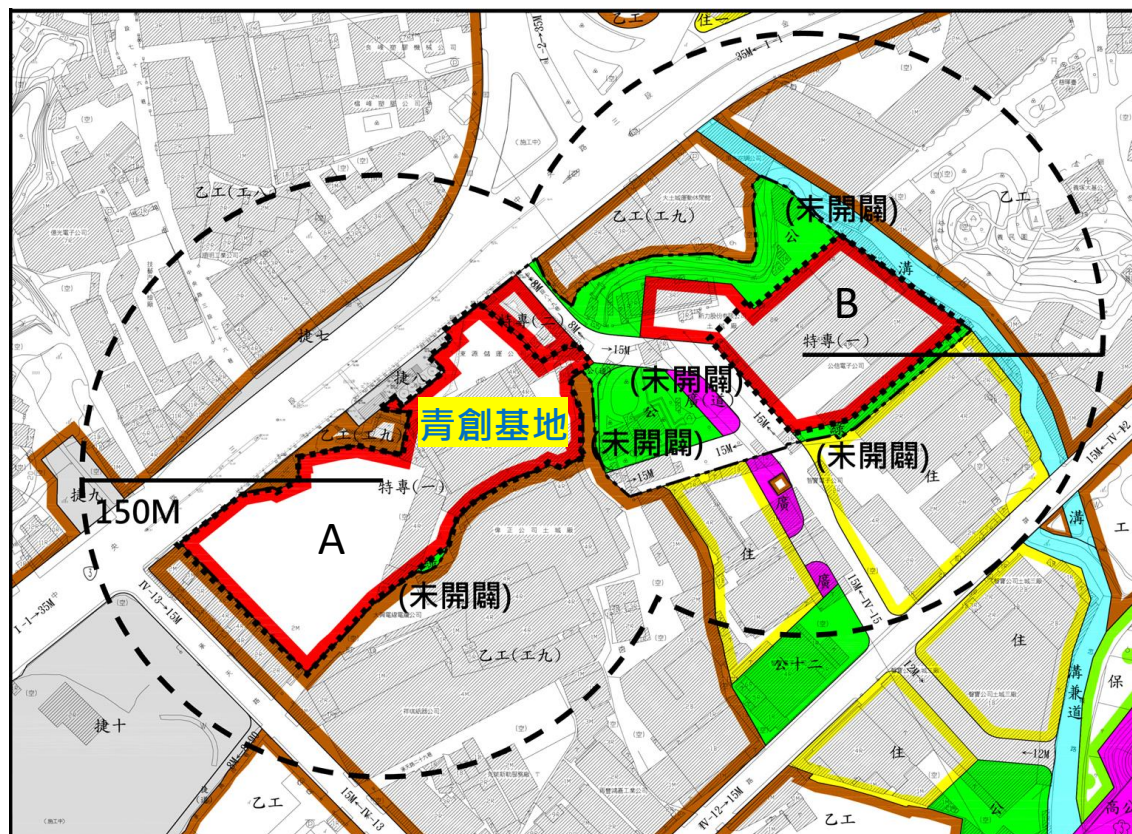
重建區段範圍

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。

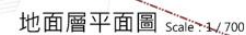
- 綠地
- 青創基地
- 公園
- 道路
- 廣兼道
- 桐花步道



住宅區	第二種特定專用區	保護區	公園用地兼供道路使用	廣場用地	排水溝用地	高速公路用地	建築基地範圍線
第一種特定專用區	乙種工業區	公園用地	綠地用地	廣場用地兼供道路使用	捷運系統用地	道路用地	半徑150公尺範圍線



基地A區



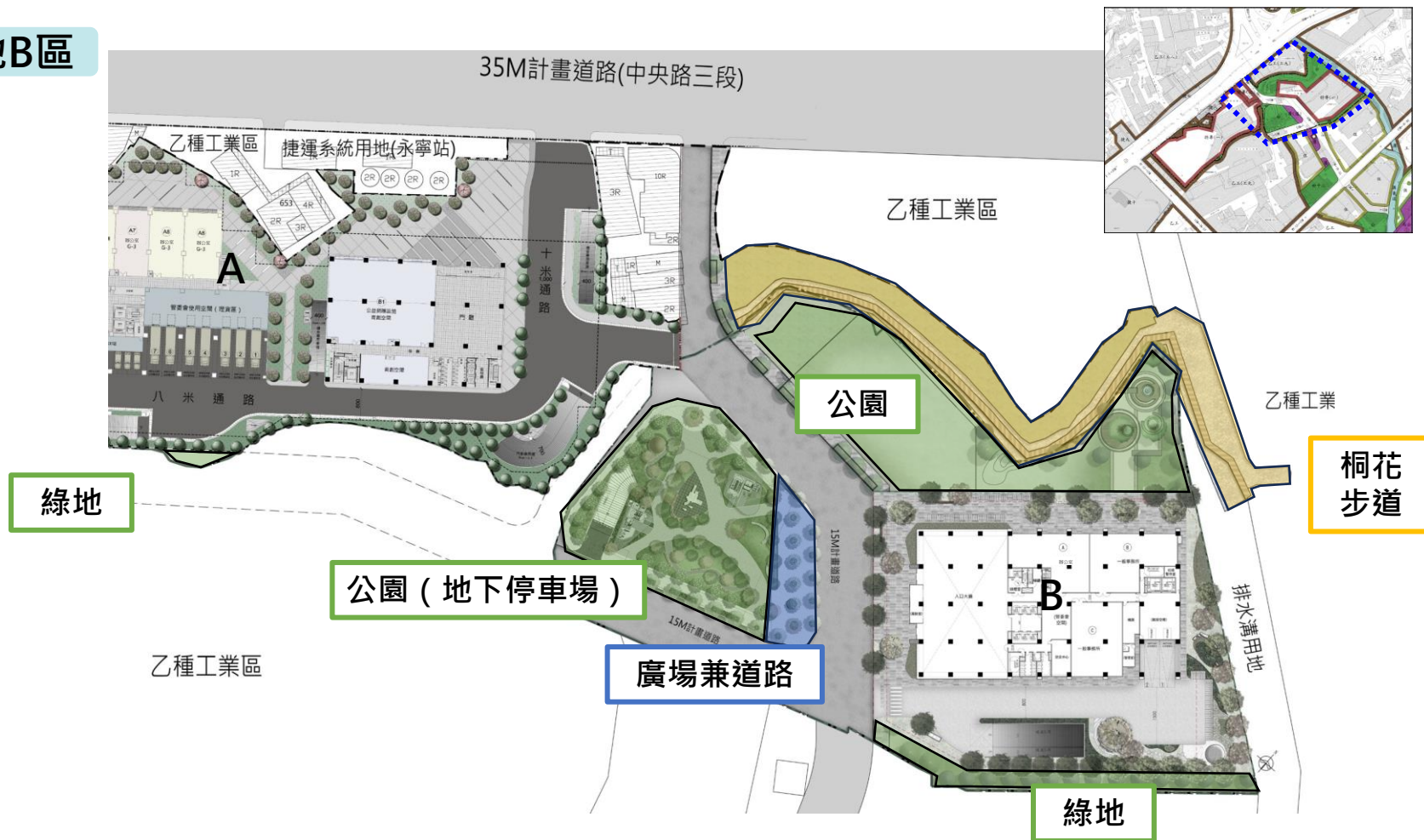
青創基地

八、區內及鄰近地區公共設施與修改善計畫

16

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

18

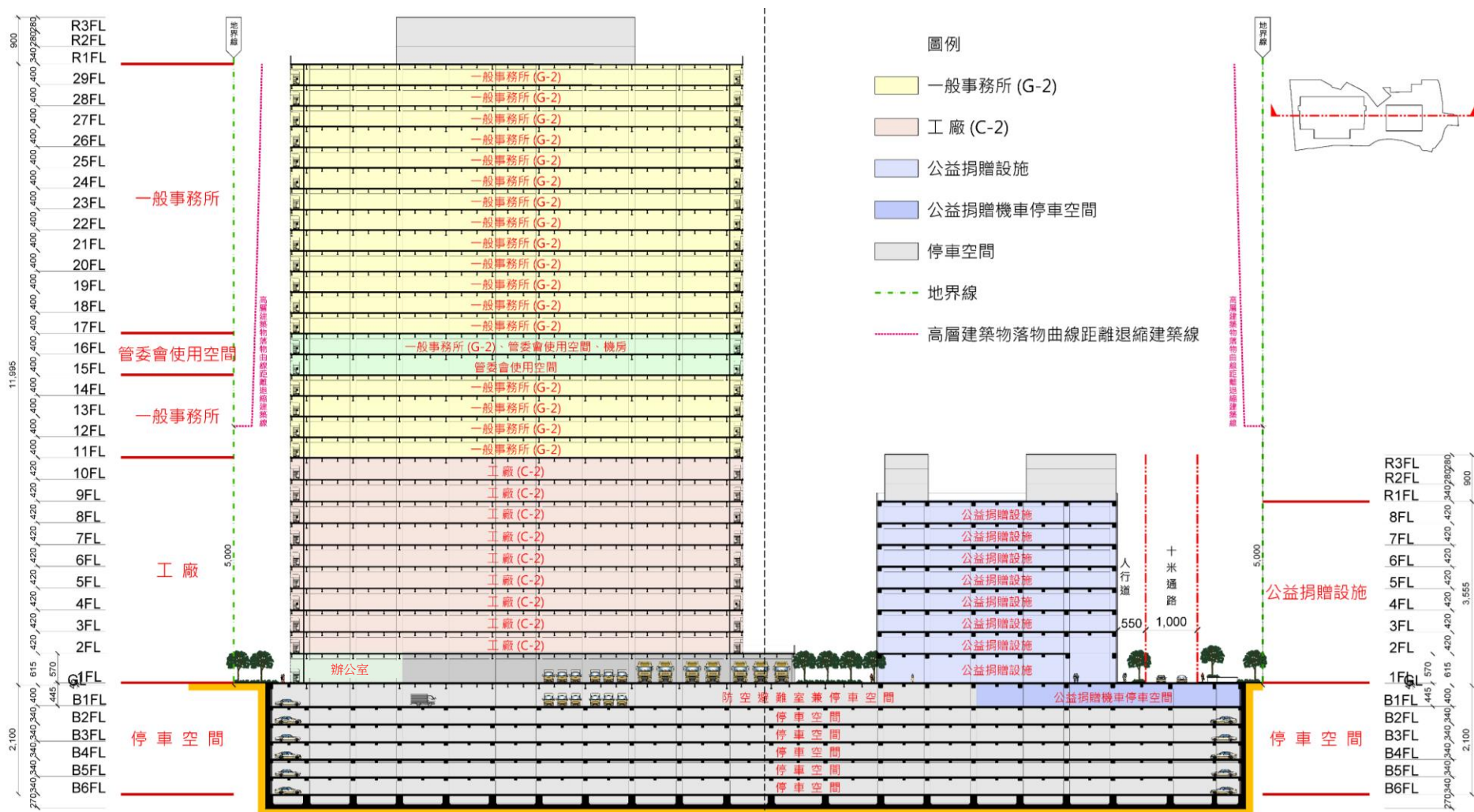
都市更新容積獎勵

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%

- 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

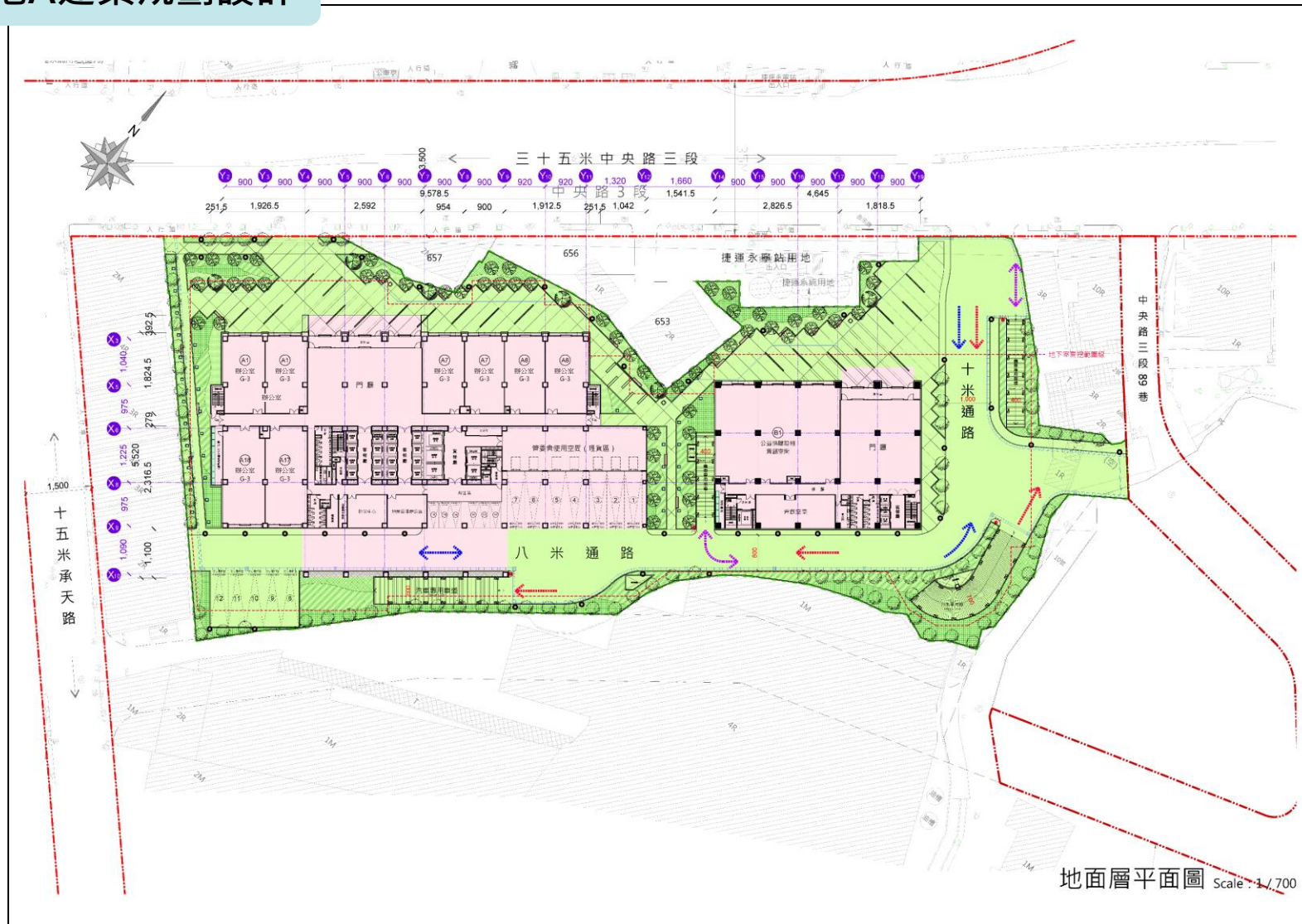
21

基地A建築規劃面積

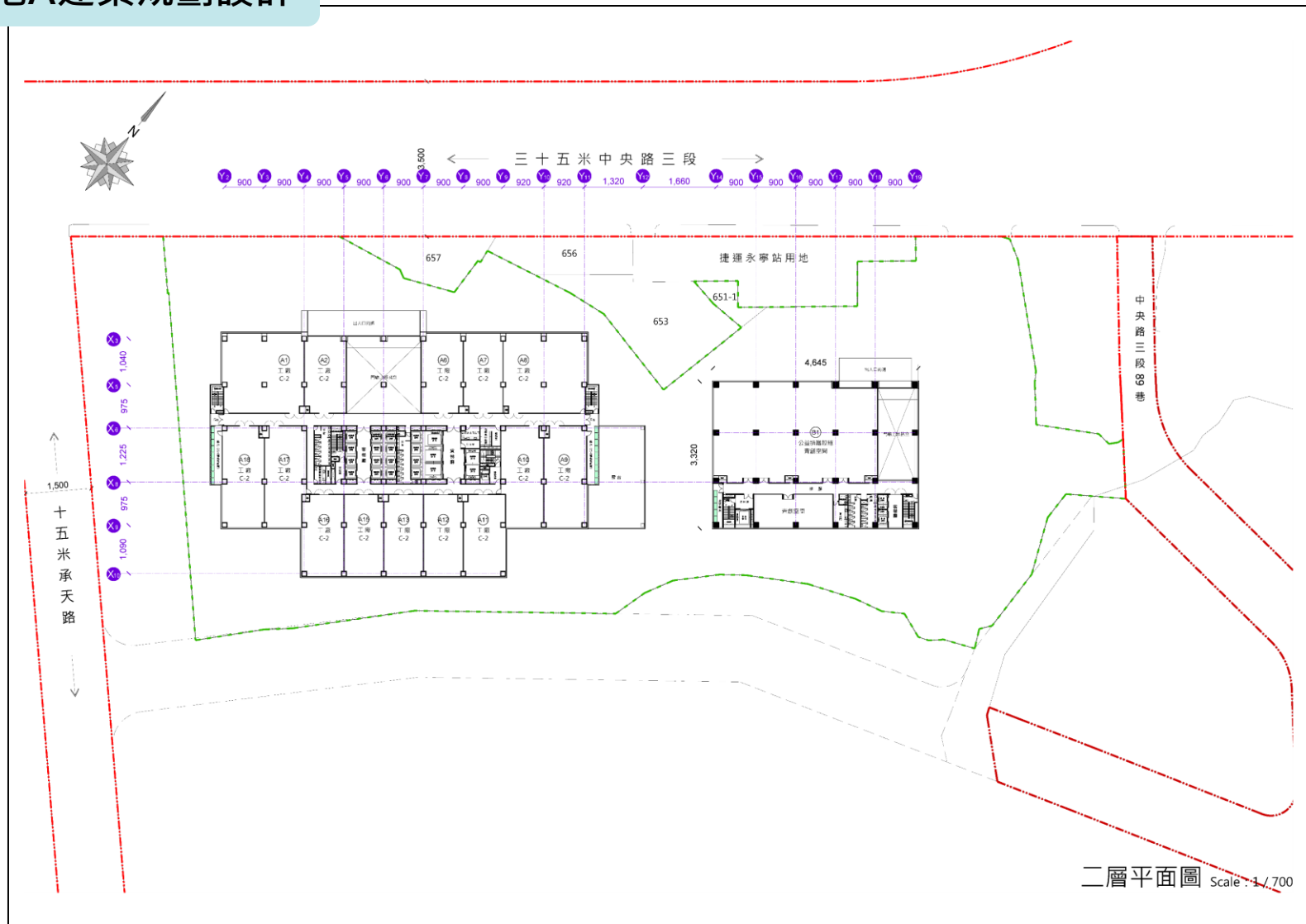
面積計算表

面 積 計 算 表																
項 目		內 容												備註		
基地概述	申請基地位置	新北市土城區中央路二段 號														
	申請基地地號	新北市土城區大安段 644、645、647、651-1、652、658、701-3、(部分) 646、589-2、589-3、720-2、718地號等13筆土地														
	原面積：	特定專用區(一)：												14,811.86m ²	4,480.59坪	
	鄰接道路寬度：	35m	都更二前主幹道兩側都更：(都市計畫法新北市施行細則第39-2條) 加給基準容積率比例15%，適用特定專用區(一)。													
	現有巷道面積：	0.00m ²														
容積概要	使用分區：	特定專用區(一)	建築率：	70.00%	法定建築面積：	10,368.30m ²										
			開挖率：	80.30%	法定開挖面積：	11,899.49m ²										
			容積率：	345.00%	法定基準容積：	51,100.92m ²										
	基準樓地板面積	小計：												51,100.92m ²		
	都市更新獎勵容積	中央 108.05.15 都市更新建築容積獎勵辦法 地方 新北市都市更新建築容積獎勵核實標準草案 (自治法規申請上限為20%)												0.00m ²	0.00%	
容積概要	工業區立體化方案	新增投資												0.00m ²	0.00%	
	增額容積	都市更新加工業區立體化合計 (上限50%)：												0.00m ²	0.00%	
	容積移轉面積	(上限50%)：												25,550.46m ²	50.00%	
		(上限40%)：												20,440.37m ²	40.00%	
	總允建容積樓地板面積	合計 (上限200%)：												97,091.74m ²	190.00%	
各層樓地板面積																
地下層	樓層	樓地板面積		梯廳		陽台		容積樓地板面積		機電設備		汽車數量	高度 (m)	載重 (kg/m ²)	各層用途	
	地下6層	11,107.84m ²										300輛	3.40m	500 kg/m ²	停車空間	
	地下3~5層	11,107.84m ²										310輛	3.40m	500 kg/m ²	停車空間	
	地下2層	11,107.84m ²										301輛	3.40m	500 kg/m ²	停車空間	
	地下1層	11,107.84m ²								0.00m ²		59輛	4.00m	500 kg/m ²	防空避難室兼停車空間	
合計：		66,647.04m ²								0.00m ²		1,590輛	21.00m			
地上各層		A 棟	B 棟	A 棟	B 棟	A 棟	B 棟	A 棟	B 棟	A 棟	B 棟	A棟戶數	0.45m	GL-FL室內抬高		
	1 層	4,655.67m ²	1,596.26m ²	569.74m ²	545.52m ²	0.00m ²	0.00m ²	2,667.69m ²	1,351.27m ²	1,113.82m ²	85.37m ²	12戶	5.70m	2,000 kg/m ²	G-3 一般零售業、公益捐贈設施	
	2 層	3,972.58m ²	1,322.84m ²	433.28m ²	172.71m ²	0.00m ²	0.00m ²	3,323.87m ²	1,100.32m ²	251.46m ²	90.24m ²	15戶	4.20m	1,000 kg/m ²	C-2 工廠、公益捐贈設施	
	3 ~ 8 層	4,288.58m ²	1,542.12m ²	433.28m ²	169.67m ²	0.00m ²	0.00m ²	3,604.51m ²	1,297.67m ²	255.22m ²	90.24m ²	11戶	4.20m	1,000 kg/m ²	C-2 工廠、公益捐贈設施	
	9 ~ 10 層	4,288.58m ²		433.28m ²		0.00m ²		3,604.51m ²		255.22m ²		16戶	4.20m	1,000 kg/m ²	C-2 工廠	
	11 ~ 14 層	4,094.34m ²		433.28m ²		204.60m ²		3,429.69m ²		255.22m ²		16戶	4.00m	500 kg/m ²	G-2 一般事務所	
	15 層	4,094.34m ²		475.56m ²		204.60m ²		338.05m ²		3,296.86m ²		0戶	4.00m	500 kg/m ²	管委會使用空間	
	16 層	4,094.34m ²		433.28m ²		204.60m ²		1,213.20m ²		2,471.71m ²		5戶	4.00m	500 kg/m ²	G-2 一般事務所	
	17 層	4,094.34m ²		427.08m ²		204.60m ²		3,292.06m ²		392.85m ²		16戶	4.00m	500 kg/m ²	G-2 一般事務所	
	18 ~ 29 層	4,094.34m ²		417.67m ²		204.60m ²		3,443.80m ²		241.11m ²		16戶	4.00m	500 kg/m ²	G-2 一般事務所	
小計：	120,729.35m ²	12,171.82m ²	12,550.34m ²	1,736.25m ²	3,887.40m ²	0.00m ²	94,715.31m ²	10,237.61m ²	13,482.66m ²	717.05m ²	417戶	119.95m				
合計：	132,901.17m ²		14,286.59m ²		3,887.40m ²		94,715.31m ²		14,199.71m ²							
屋突層	屋突一層	698.34m ²	199.53m ²										3.40m		梯間、機房	
	屋突二層	698.34m ²	199.53m ²										2.80m		梯間、機房	
	屋突三層	698.34m ²	199.53m ²										2.80m		梯間、機房、水箱	
	合計：	2,095.02m ²	598.59m ²										9.00m			
總計：		202,241.82m ²														
設計概要	設計總樓地板面積	202,241.82m ²		(未含陽台面積：3,887.40m ²)												
	設計機電設備面積	14,199.71m ²														
	法定機電設備面積	14,563.76m ²														
	設計建築面積	6,251.93m ²														
	設計建築率	42.21%														
	實設空地面積	8,559.93m ²														
	法定汽車停車位	783輛		(實設汽車停車位：1590 輛 - B 棟法定停車位 82 輛 = 1508 輛；車戶比：1508/417 = 3.62 輛/戶) (建築物用途為技規第59條所述第一類者，每150 平方公尺設置一輛。)												
	法定機車停車位	1,101輛		(實設機車停車位：1675 輛 - 自用機車位：1220 輛；捐贈機車位：455 輛) 車戶比：1220/417 = 2.93 輛/戶) (建築物用途為技規第59條所述第一類者，每100 平方公尺設置一輛)												
	法定自行車停車位	166輛		(實設自行車停車位：192 輛；車戶比：192/417 = 0.46 輛/戶) (距離捷運車站300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位。)												
	社區使用車位	16輛		(實設社區使用車位：16 輛) (社區使用停車位數量，應依法定車位數加計百分之二設置(小數點尾數無條件進位)。)												
法定裝卸位	7輛		(實設裝卸位：12 輛)													
允建容積樓地板面積	97,091.74m ²															
設計容積樓地板面積	94,715.31m ²															
法定容積率	655.50%															
設計容積率	639.46%															
構造	A棟：鋼骨構造；B棟：鋼筋混凝土構造															
建築執照工程造價	計算式：202,241.82 m ² × 23,480.00 元/m ² + 271,054.63m ³ (挖方) × 160元/m ³ + 504.4 m(圍牆長度) × 2,390元/m + 663.95m(排水溝) × 780元/m = 4,793,730,071.00 元															
註1：B 棟公益捐贈設施面積：12,171.82 m ² > 12,171.65 m ² (公益設施法定汽車位：82輛；法定機車位：122輛)																

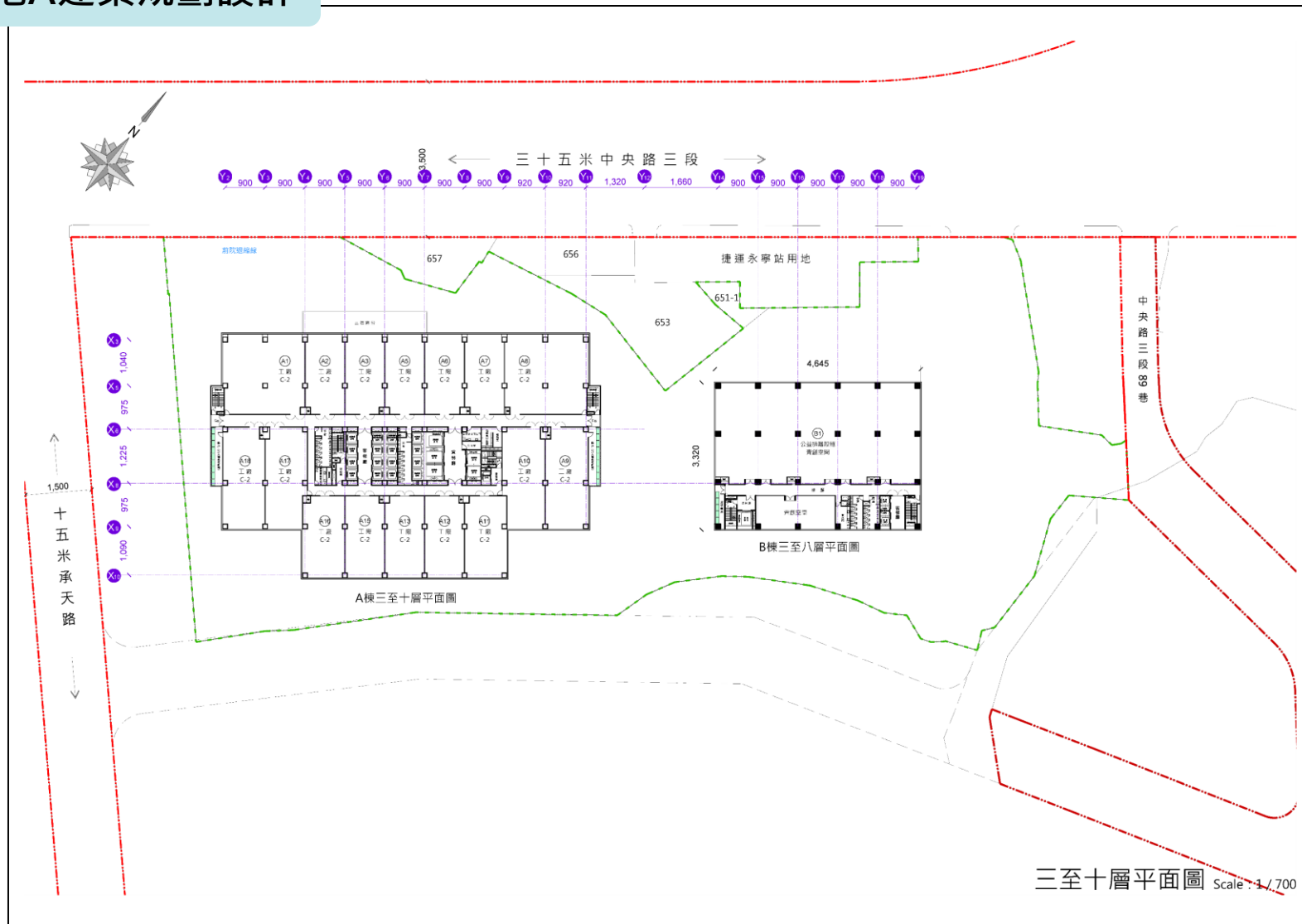
基地A建築規劃設計



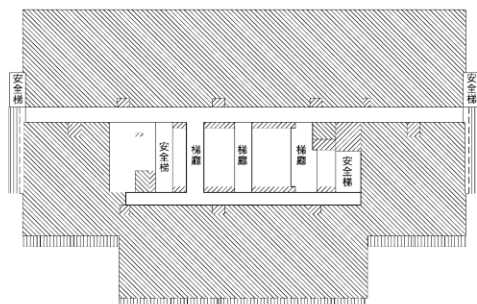
基地A建築規劃設計



基地A建築規劃設計



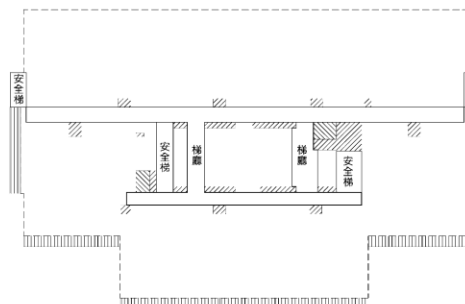
基地A建築規劃設計



機電空間
管委會使用空間
陽台

空間	面積
樓地板面積	4,094.34 m ²
梯廳面積	475.56 m ²
機房面積	3296.86 m ²
陽台面積	204.60 m ²
容積樓地板面積	338.05 m ²

A棟十五層)



戶別	面積
A1	336.765m ²
A2	162.16m ²
A3	162.16m ²
A5	162.49m ²
A6	162.49m ²
A7	162.16m ²
A8	343.74m ²
A9	205.44m ²
A10	198.27m ²
A11	165.65m ²
A12	153.83m ²
A13	154.16m ²
A15	153.83m ²
A16	164.45m ²
A17	194.01m ²
A18	201.18m ²

機電空間
管委會使用空間
陽台

空間	面積
樓地板面積	4,094.34 m ²
梯廳面積	433.28 m ²
機房面積	255.22 m ²
陽台面積	204.60 m ²
容積樓地板面積	3,429.69 m ²

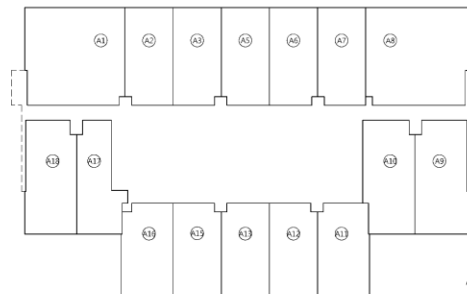
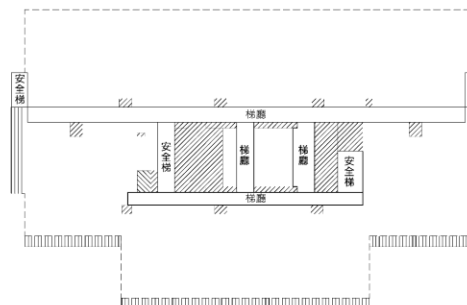
A棟(十一至十四層)

十一至十五層面積檢討圖 Scale : 1 / 700

基地A建築規劃設計



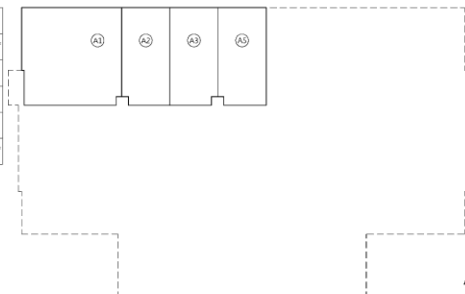
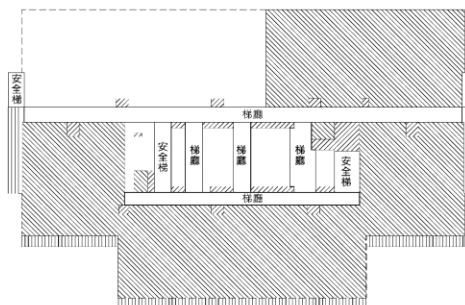
戶別	面積
A1	336.765m ²
A2	162.16m ²
A3	162.16m ²
A5	162.49m ²
A6	162.49m ²
A7	162.16m ²
A8	343.74m ²
A9	205.44m ²
A10	198.27m ²
A11	165.65m ²
A12	153.83m ²
A13	154.16m ²
A15	153.83m ²
A16	164.45m ²
A17	153.70m ²
A18	201.18m ²



空間	面積
樓地板面積	4,094.34 m ²
梯廳面積	427.08 m ²
機房面積	392.85 m ²
陽台面積	204.60 m ²
容積樓地板面積	3,292.06 m ²



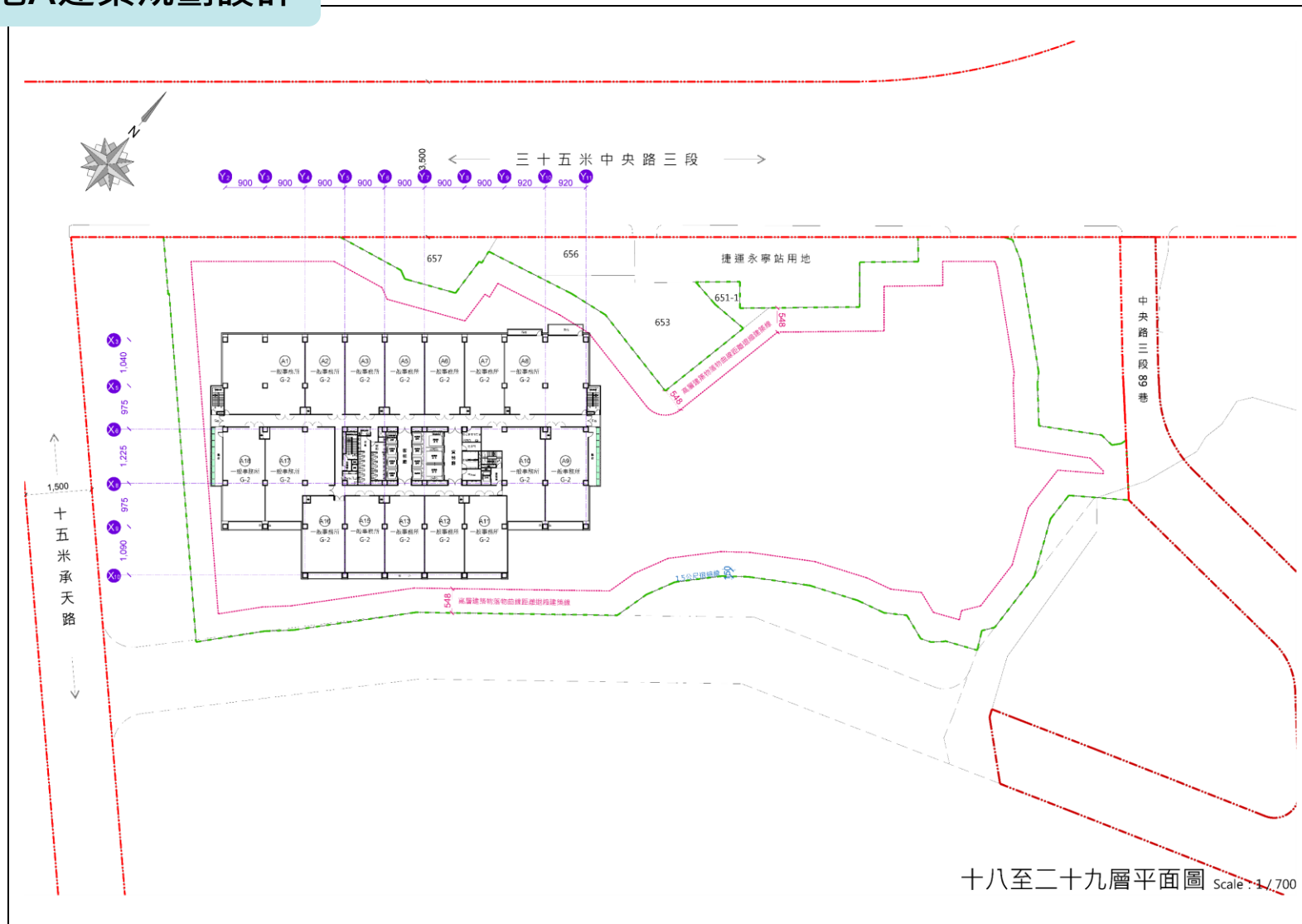
戶別	面積
A1	336.765m ²
A2	162.16m ²
A3	162.16m ²
A5	162.49m ²



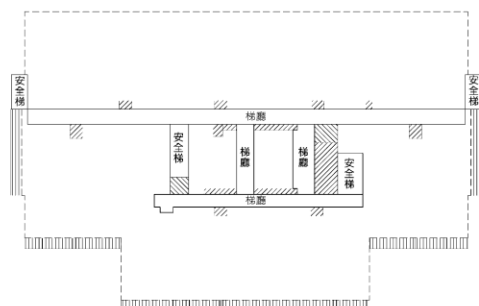
空間	面積
樓地板面積	4,094.34 m ²
梯廳面積	433.28 m ²
機房面積	2471.71 m ²
陽台面積	204.60 m ²
容積樓地板面積	1,213.20 m ²

十六至十七層面積檢討圖 Scale : 1 / 700

基地A建築規劃設計



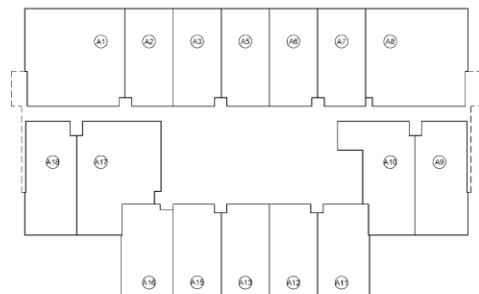
基地A建築規劃設計



戶別	面積	戶別	面積
A1	336.765m ²	A10	223.75m ²
A2	162.16m ²	A11	165.65m ²
A3	162.16m ²	A12	153.83m ²
A5	162.49m ²	A13	154.16m ²
A6	162.49m ²	A15	153.83m ²
A7	162.16m ²	A16	164.94m ²
A8	343.74m ²	A17	287.25m ²
A9	205.44m ²	A18	201.18m ²

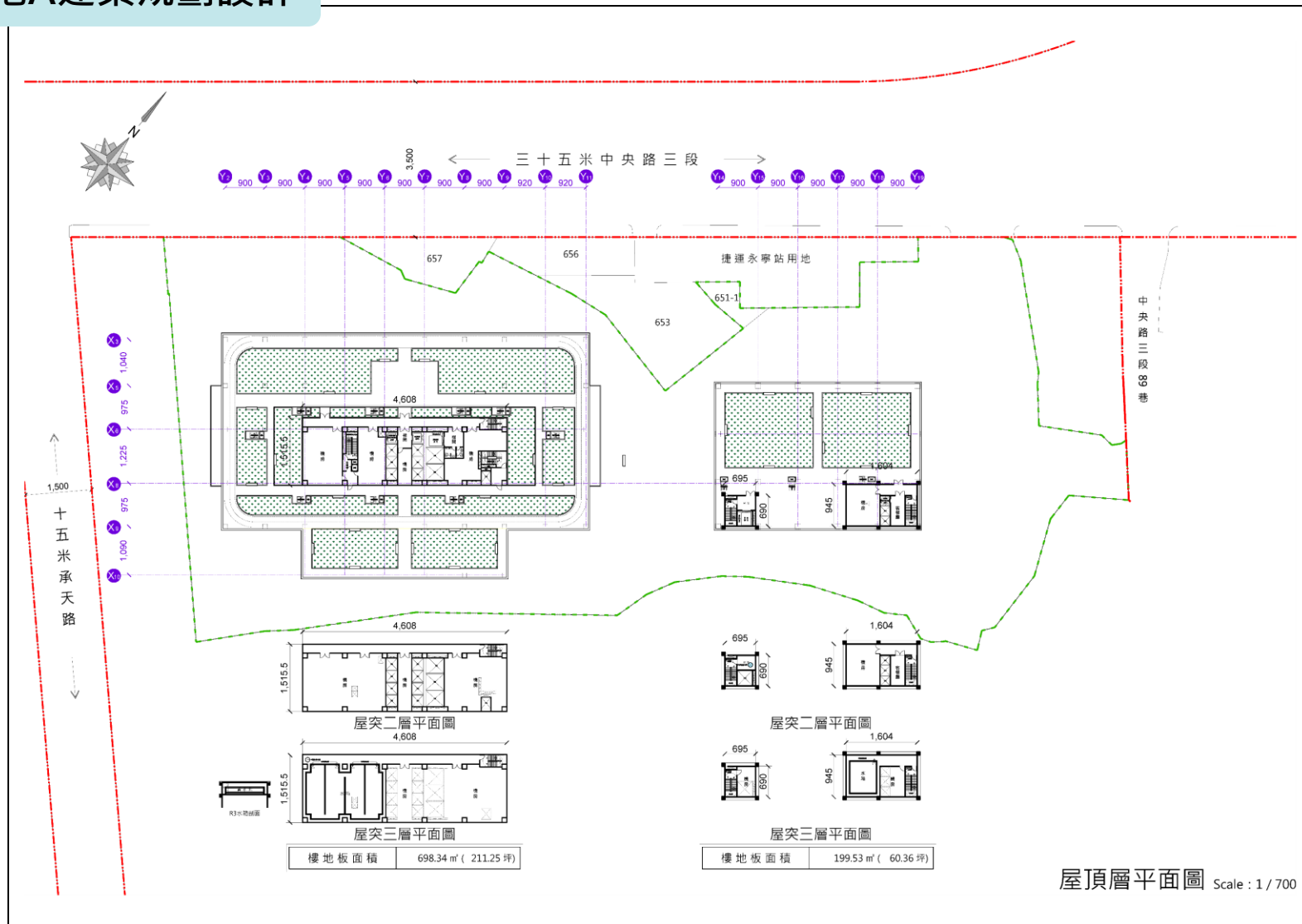
空間	面積
樓地板面積	4,094.34 m ²
梯廳面積	417.67 m ²
機房面積	241.11 m ²
陽台面積	204.60 m ²
容積樓地板面積	3,443.80 m ²

機電空間
 管委會使用空間
 陽台

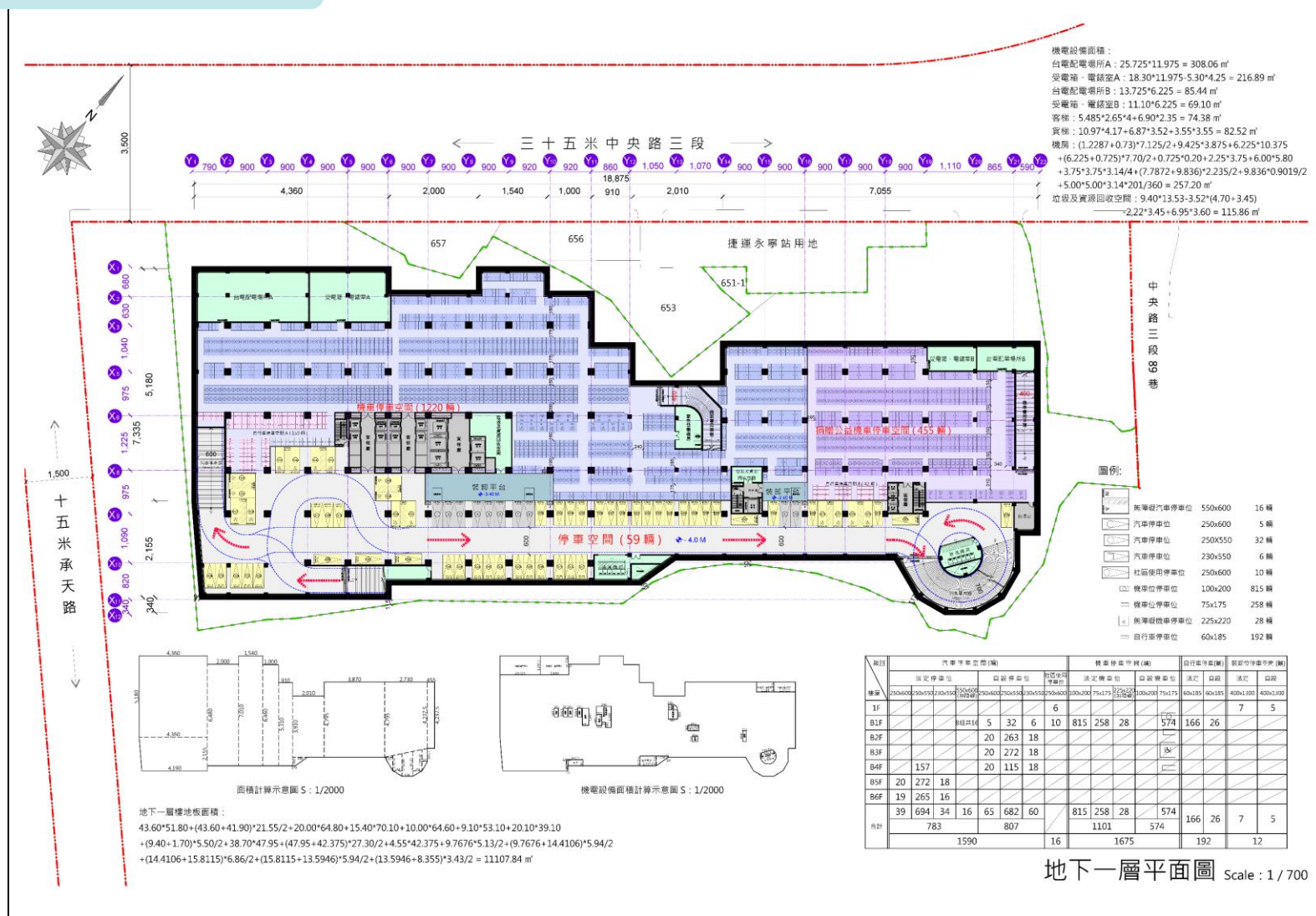


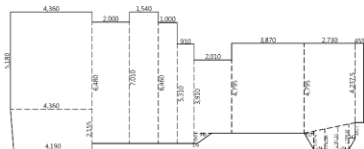
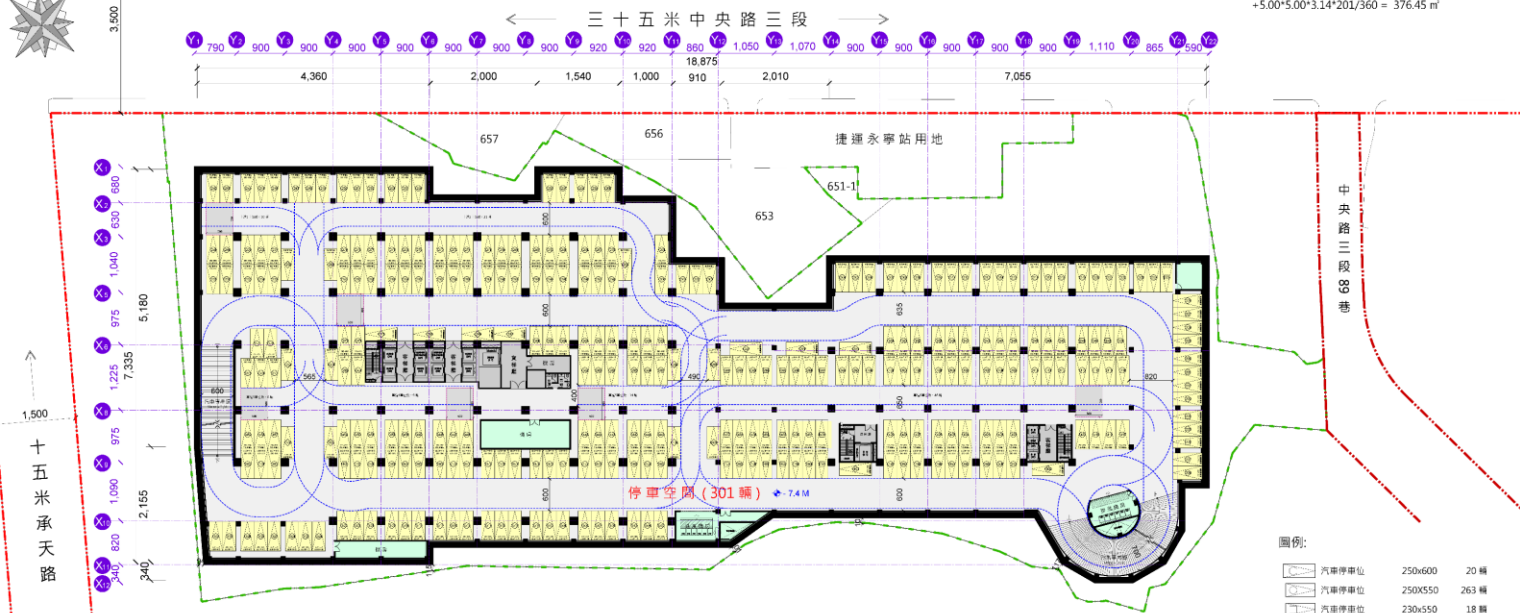
A棟(十八至二十九層)

基地A建築規劃設計

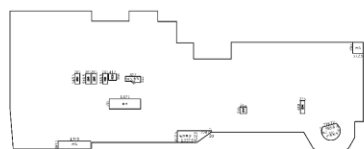


基地A建築規劃設計





面積計算示意圖 S : 1/2000



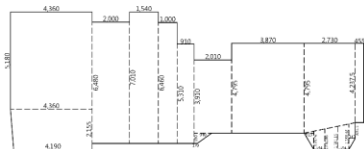
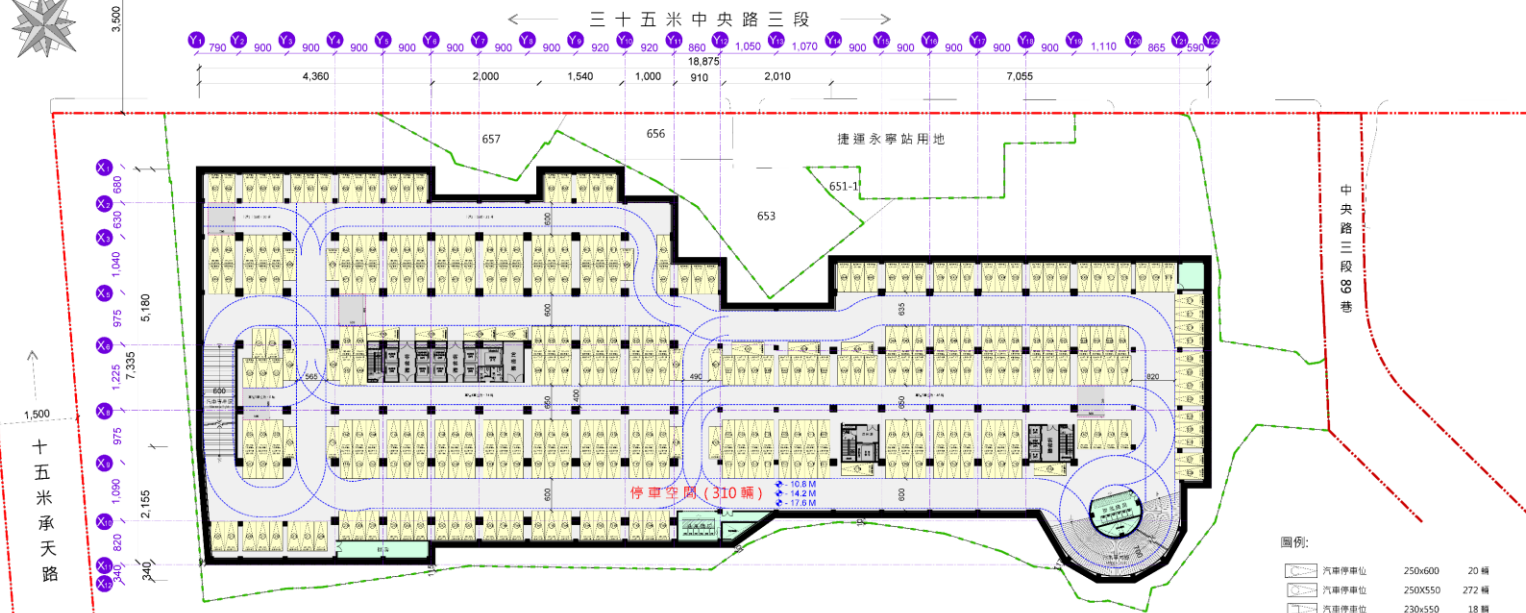
機電設備面積計算示意圖 S: 1/2000

地下二層樓地板面積：

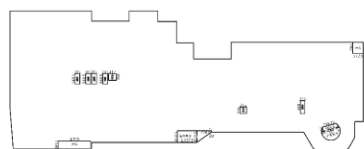
$$43.60^{\circ}51.80' + (43.60^{\circ}41.90')^{*}21.55/2 + 20.00^{\circ}64.80' + 15.40^{\circ}70.10' + 10.00^{\circ}64.60' + 9.10^{\circ}53.10' + 20.10^{\circ}39.10' \\ + (9.40' + 1.70)^{*}5.50/2 + 38.70^{\circ}47.95' + (47.95' + 42.375')^{*}27.30/2 + 4.55^{\circ}42.375' + 9.7676^{\circ}5.13/2 + (9.7676' + 14.4106)^{*}5.94/2 \\ + (14.4106' + 15.8115)^{*}6.86/2 + (15.8115' + 13.5946)^{*}5.94/2 + (13.5946' + 8.355')^{*}3.43/2 = 11107.84 \text{ m}^2$$

類別	汽車零件及附件(萬)						機件零件及附件(萬)				自行輸入件(萬)		裝配零件及附件(萬)		
	固定零件(萬)		易損零件(萬)		其他零件(萬)		固定零件(萬)		易損零件(萬)		機件	易損	機件	易損	
總額	230650	33230	27960	230650	33230	27960	200100	31220	27960	200100	75417	60418	42618	40610	
1F						6	815	258	28		574	166	26	7	5
1F1			組件共16	5	32	6	10								
2F				20	263	18									
3F				20	272	18									
4F		157		20	115	18									
5F	20	272	18												
6F	19	265	16												
	39	694	34	16	65	682	60	815	258	28	574	166	26	7	5
合計		783			807			1101			574				
		1590				16		1675			192			12	

地下二層平面圖 Scale : 1 / 700



面積計算示意圖 S : 1/2000



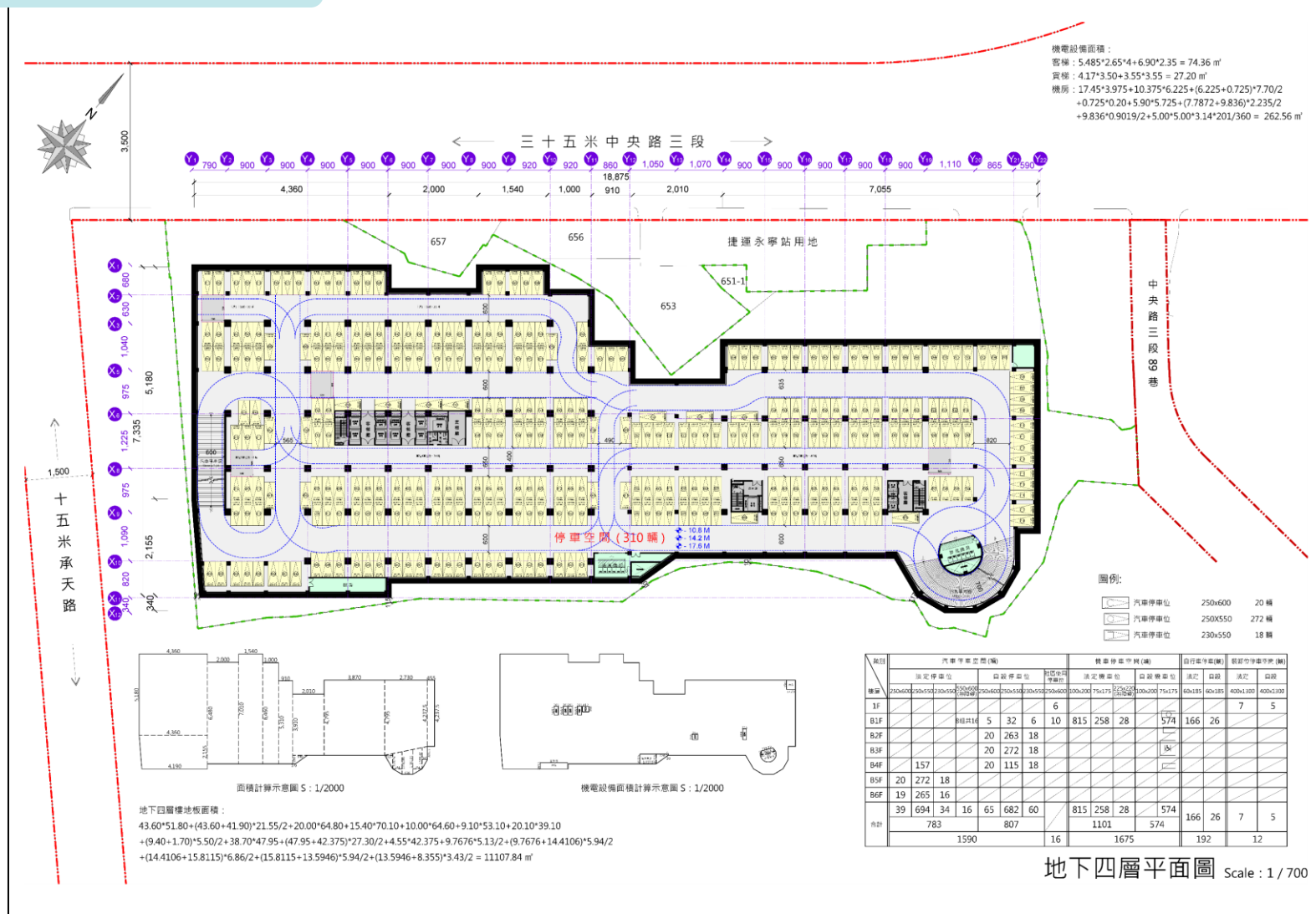
機電設備面積計算示意圖 S: 1/2000

地下三層樓地板面積：

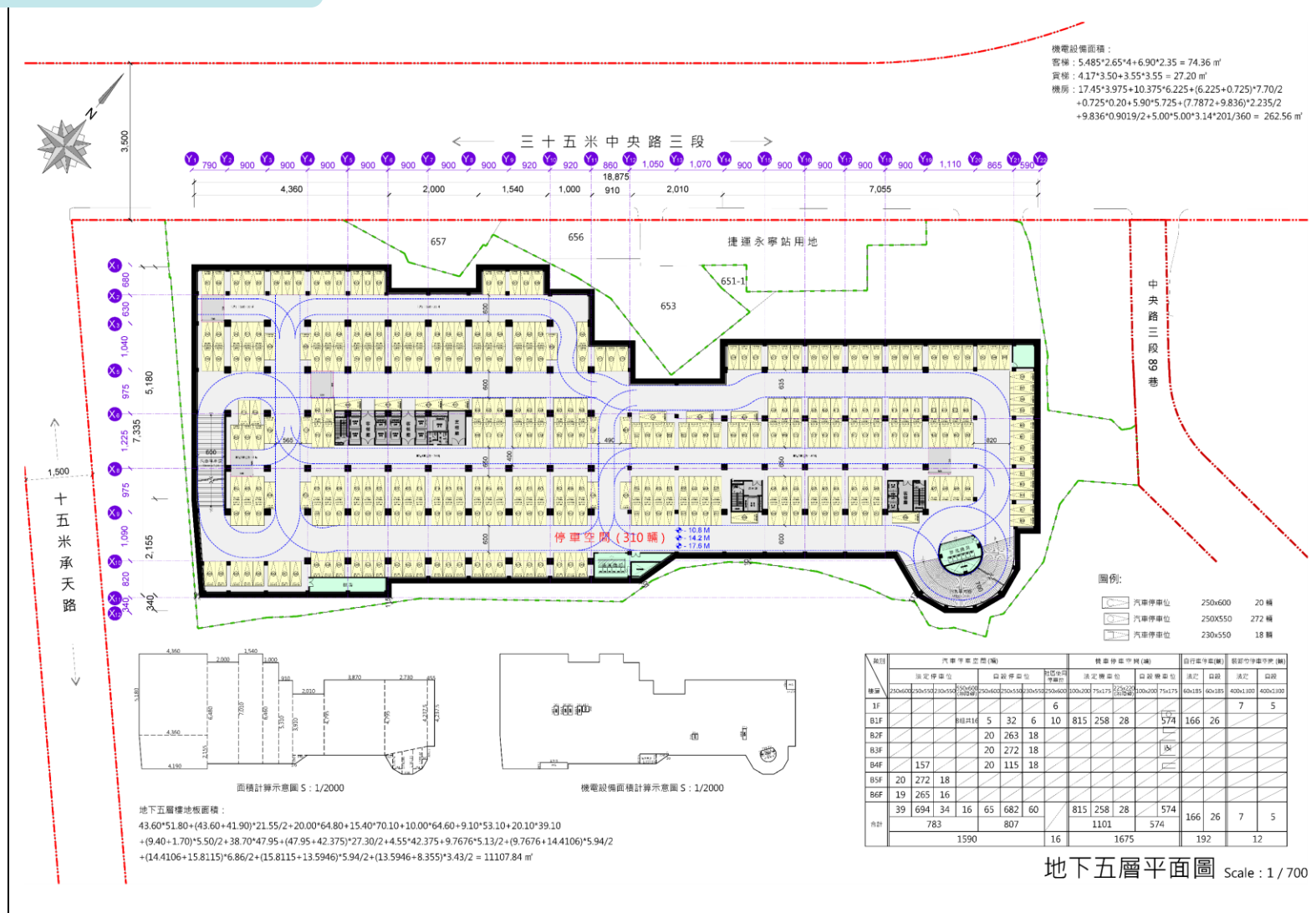
$$43.60^{\circ}51.80' + (43.60^{\circ} + 41.90') \cdot 21.55/2 + 20.00^{\circ}64.80' + 15.40^{\circ}70.10' + 10.00^{\circ}64.60' + 9.10^{\circ}53.10' + 20.10^{\circ}39.10' \\ + (9.40' + 1.70') \cdot 5.50/2 + 38.70^{\circ}47.95' + (47.95' + 42.375') \cdot 27.30/2 + 4.55^{\circ}42.375' + 9.7676^{\circ}5.13/2 + (9.7676' + 14.4106') \cdot 5.94/2 \\ + (14.4106' + 15.8115') \cdot 6.86/2 + (15.8115' + 13.5946') \cdot 5.94/2 + (13.5946' + 8.355') \cdot 3.43/2 = 11107.84 \text{ m}^2$$
[illegible]

地下三層平面圖 Scale : 1 / 700

基地A建築規劃設計



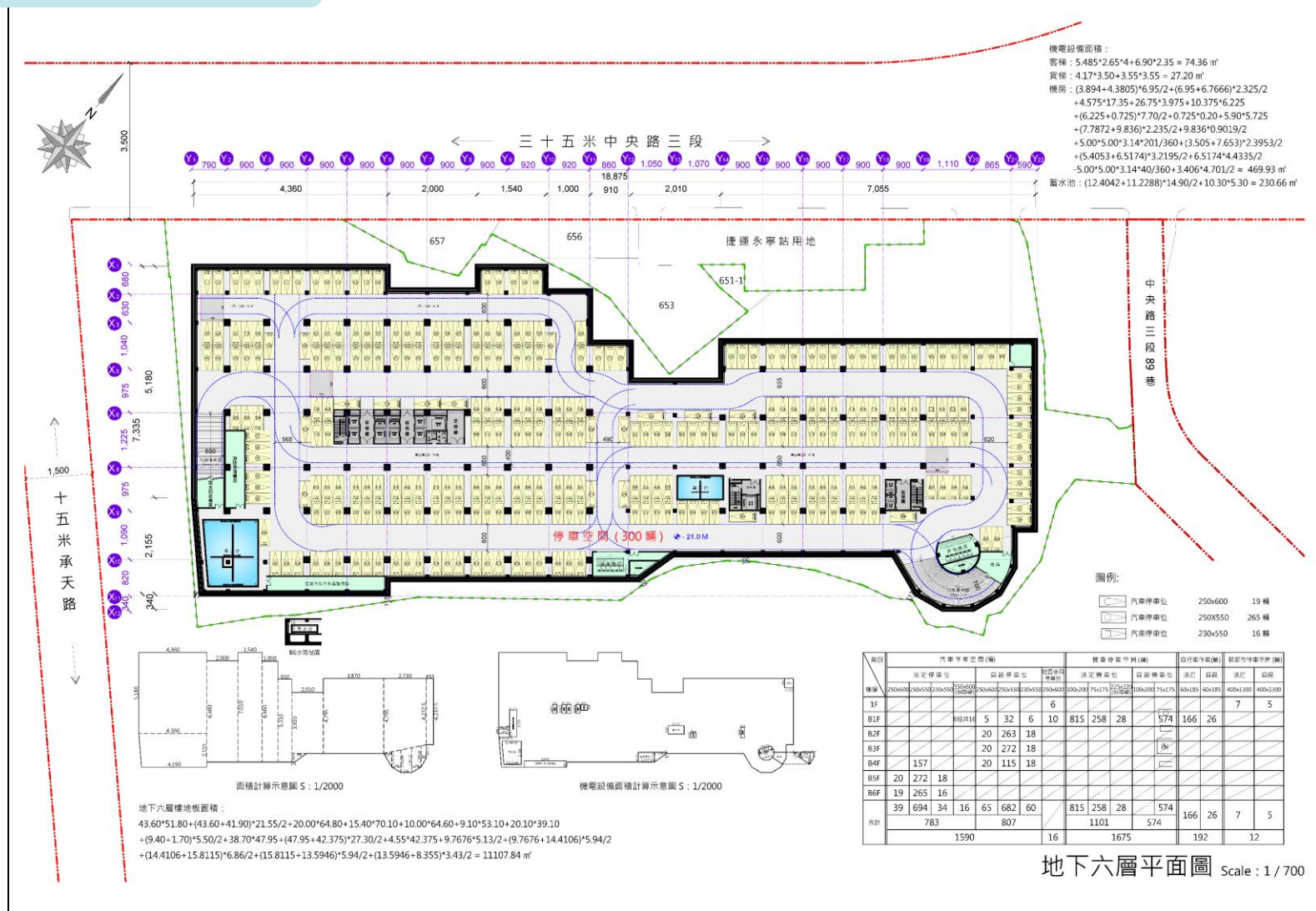
基地A建築規劃設計



十一、重建區段之土地使用計畫

35

基地A建築規劃設計



基地B建築規劃面積

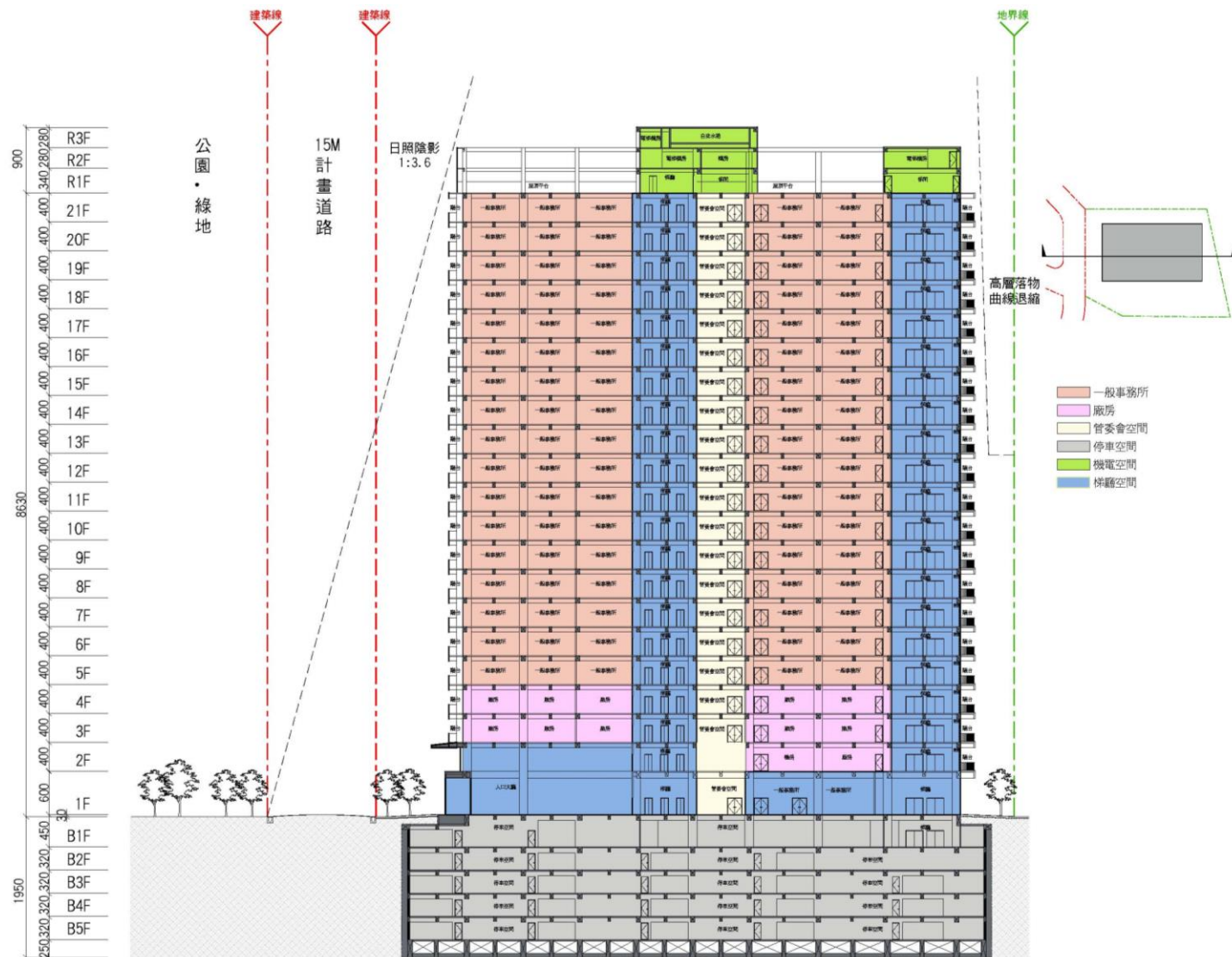
基地使用分區	特定專用區（一）
面積	6,541.91m ²
法定建蔽率	70%
法定建築面積	$6,541.91 \text{ m}^2 \times 70\% = 4,579.34 \text{ m}^2$
法定容積率	300%
加給容積 (15%)	$300 \times 1.15 = 345\%$
法定容積 樓地板面積	$6,541.91\text{m}^2 \times 345\% = 22,569.59 \text{ m}^2$
容積移轉(40%)	9,027.84m ²
增額容積(50%)	11,284.79m ²
允建總容積 樓地板面積	$22,569.59 + 9,027.84 + 11,284.79 = 42,882.22\text{m}^2$
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%

十一、重建區段之土地使用計畫 | B基地

37

興建計畫

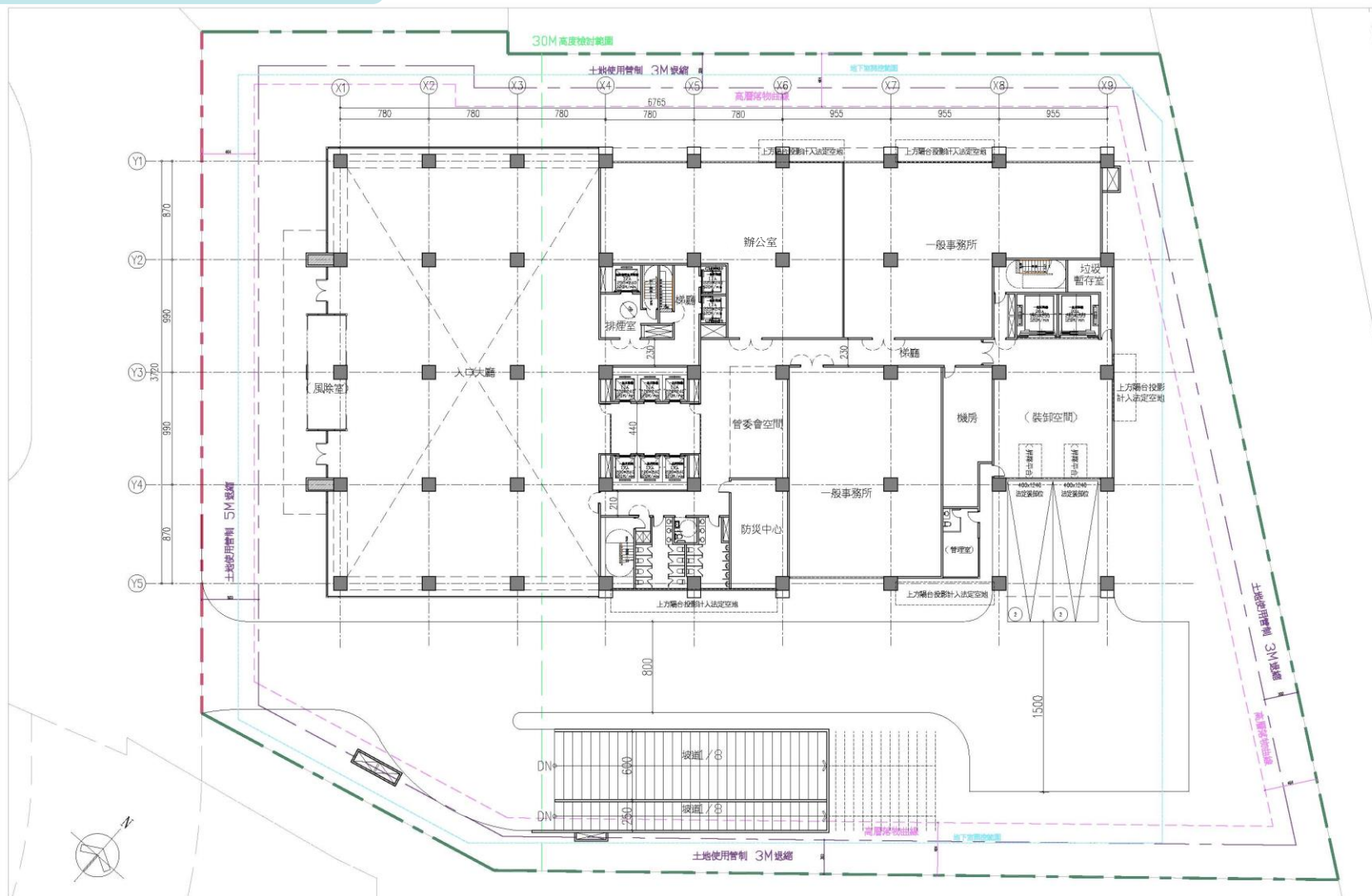
- 建築物採單棟21層量體配置，規劃為一般事務所、工廠廠房等使用。
- 地下室開挖5層，做為防空避難室、停車空間及機電設備使用。



基地B建築規劃面積

長紅鎮設、土城區大安段都市更新案-面積計算表																			
1	申請地點	新北市土城區大安段723,724,725,726等4筆地號																	
2	建本面積	基地面積: 6541.91(m ²) 面積: 6541.91(m ²)																	
3	使用分區	(特定專用區(一) (建築率 = 70% 容積率 = 300%))																	
4	使用基地面積	6541.91(m ²)																	
5	法定建築面積	使用基地面積 6541.91(m ²) * 70% = 4579.34(m ²)																	
6	法定基準樓地板面積	使用基地面積 6541.91(m ²) * 300% = 19625.73(m ²)																	
7	法定額外增加之樓地板面積																		
	變更二航	主要幹道兩側街更 19625.73(m ²) * 15% = 2943.86(m ²) 加給基準容積比例15% 法定基準樓地板面積 19625.73(m ²) + 2943.86(m ²) = 22569.59(m ²)																	
		增設容積 22569.59(m ²) * 50% (上限50%) = 11284.79(m ²)																	
	變更一航	容積移轉 22569.59(m ²) * 40% (上限40%) = 9027.84(m ²)																	
		容積獎勵 22569.59(m ²) * 0% = 0.00(m ²)																	
8	允建總容積樓地板面積	小計 20312.63(m ²) (2FA)= 22569.59(m ²) + 20312.63(m ²) = 42882.22(m ²)																	
9	設計建築面積	2749.84(m ²) < 法定建築面積 4579.34(m ²) OK!																	
10	法定空地面積	(使用基地面積 6541.91(m ²) * (1 - 建築率 70%)) = 1962.57(m ²)																	
11	實際法定空地面積	使用基地面積 6541.91(m ²) - 設計建築面積 2749.84(m ²) = 3792.07(m ²) > 法定空地面積 1962.57(m ²) OK!																	
12	設計建築率	設計建築面積 2749.84(m ²) / 使用基地面積 6541.91(m ²) * 100% = 42.03% < 法定建築率 70%																	
13	設計容積率	設計容積樓地板面積 42830.45(m ²) / 使用基地面積 6541.91(m ²) = 654.71% < 允建總容積 42882.22(m ²) / 使用基地面積 6541.91(m ²) = 655.50% OK!																	
14	各層樓地板面積	樓層	樓地板面積(m ²)	安全梯間+機房面積(m ²)	綠地面積(m ²)	陽台面積(m ²)	計入容積(m ²)	警委會空間面積(m ²)	防災中心面積(m ²)	一般零售業面積(m ²)	一般事務所面積(m ²)	廚房面積(m ²)	汽車位(輛)	機車位(輛)	容積樓地板面積(m ²)	樓層高度(m)	戶數(戶)	用途	
		樓基層															3.5		
		地下室五層	5280.91											124			3.2		停車空間、機房、水箱
		地下室四層(2)	5280.91											132			3.2		停車空間、機房
		地下室二層	5280.91											130			3.2		停車空間、機房
		地下室二層	5280.91											28	563		4.2		防空避難室兼停車空間、機房
		小計	26404.55											546	563		20.5		
		一層	2749.84	159.64	221.54	86.71	0.00	70.97	50.21	260.64	538.94					2247.48	6	3	大廳、警委會空間、防災中心、一般事務所、一般零售業
		二層	1657.90	206.34	171.78	41.2	5.99	101.2				970				1184.57	4	3	廚房、警委會空間
		三層	2607.97	196.88	262.79	41.2	1.99	101.2				1907.73				2049.09	4	5	廚房、警委會空間
		四層	2607.97	196.88	262.79	41.2	1.99	101.2				1907.73				2049.09	4	5	廚房、警委會空間
		五至二十一層(17)	2640.58	199.51	267.11	132.7	3.72	101.2			1937.76					2076.48	4	5	一般事務所、警委會空間
		小計	54513.54	4151.41	5459.77	2466.21	73.267	2094.97			33480.86	4785.46				42830.447	86	101	
		屋突一層	404.18														3.4		機房、梯間
		屋突二層	404.18														2.8		機房、水箱、水錶室
屋突三層	404.18														2.8		機房、水箱		
小計	1212.54														9				
合計	82130.63	4151.41	5459.77	2466.21	73.27	2094.97			33480.86				546	563	42830.45	95	101		
15	總樓地板面積	82130.63(m ²)																	
16	總容積樓地板面積檢討	42830.45(m ²)																	
17	機電設備容積檢討	安全梯間+機房面積 4151.41(m ²) + 警委會空間面積 2094.97(m ²) + 防災中心面積 50.21(m ²) = 6296.59(m ²)																	
		機電設備面積 6296.59(m ²) < 允建總容積樓地板面積 42882.22(m ²) * 15% = 6432.33(m ²)																	
18	地下室容積檢討	地下室層容積= 樓地板面積 26404.55(m ²) - 一層車道面積 0.00(m ²) = 26404.55(m ²)																	
		容積檢討: 容積率= 容積樓地板面積 26404.55(m ²) / 地下室容積面積 26404.55(m ²) = 100% * 4 = 24024.00(m ²)																	
19	地下室開挖面積檢討	開挖面積 5280.91(m ²) < 法定開挖面積 6541.91(m ²) * 80% + 50(m ²) = 5283.53(m ²) OK!																	
		容積率= 容積樓地板面積 26404.55(m ²) / 地下室容積面積 26404.55(m ²) = 100% * 4 = 24024.00(m ²)																	
20	汽車停車數量檢討	樓地板面積-第一類 辦公室+店舖(47639.70(m ²)) / 150 = 317.60 取 318 輛																	
		樓地板面積-第四類 廚房(6873.84(m ²)) / 250 = 27.50 取 28 輛																	
21	機車停車數量檢討	實設汽車位: 法定汽車位 346 輛 合計: 546 輛																	
		樓地板面積 (54513.54(m ²)) / 100 = 545.14 取 546 輛																	
22	自行車停車位檢討	實設機車位: 法定機車位 546 輛 合計: 563 輛																	
		法定機車位 546 * 0.15 = 81.90 取 82 輛																	
25	總工程價值	實設自行車位: 82 輛																	
		建築約高度 86.00(m) + 一般地面 0.30(m) = 86.30(m)																	
26	建築約高度	容積率= 容積樓地板面積 82130.63(m ²) / 建築約高度 86.00(m) = 955.00 取 955 輛																	
		容積率= 容積樓地板面積 82130.63(m ²) / 建築約高度 86.00(m) = 955.00 取 955 輛																	

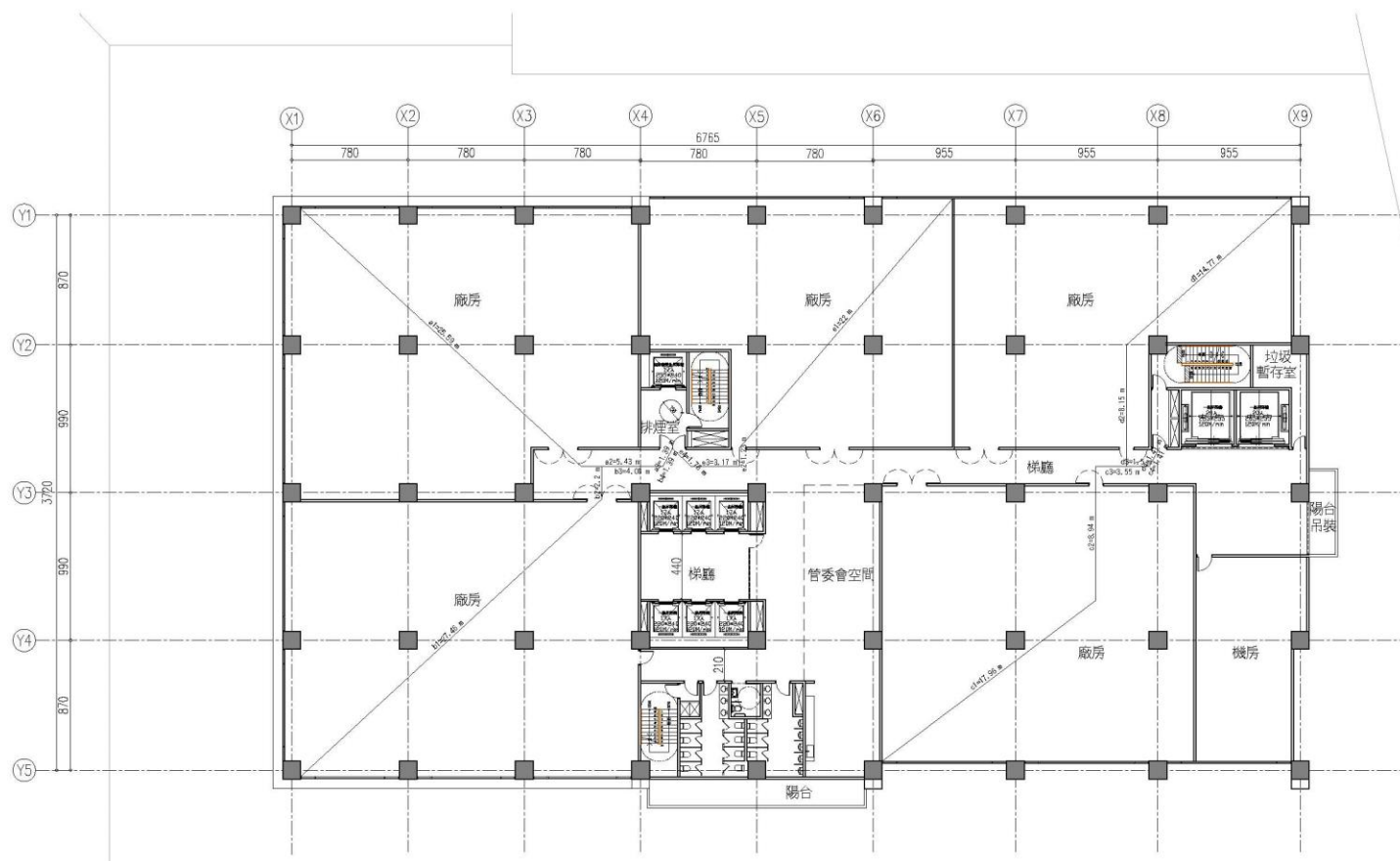
基地B建築規劃設計



一層平面圖

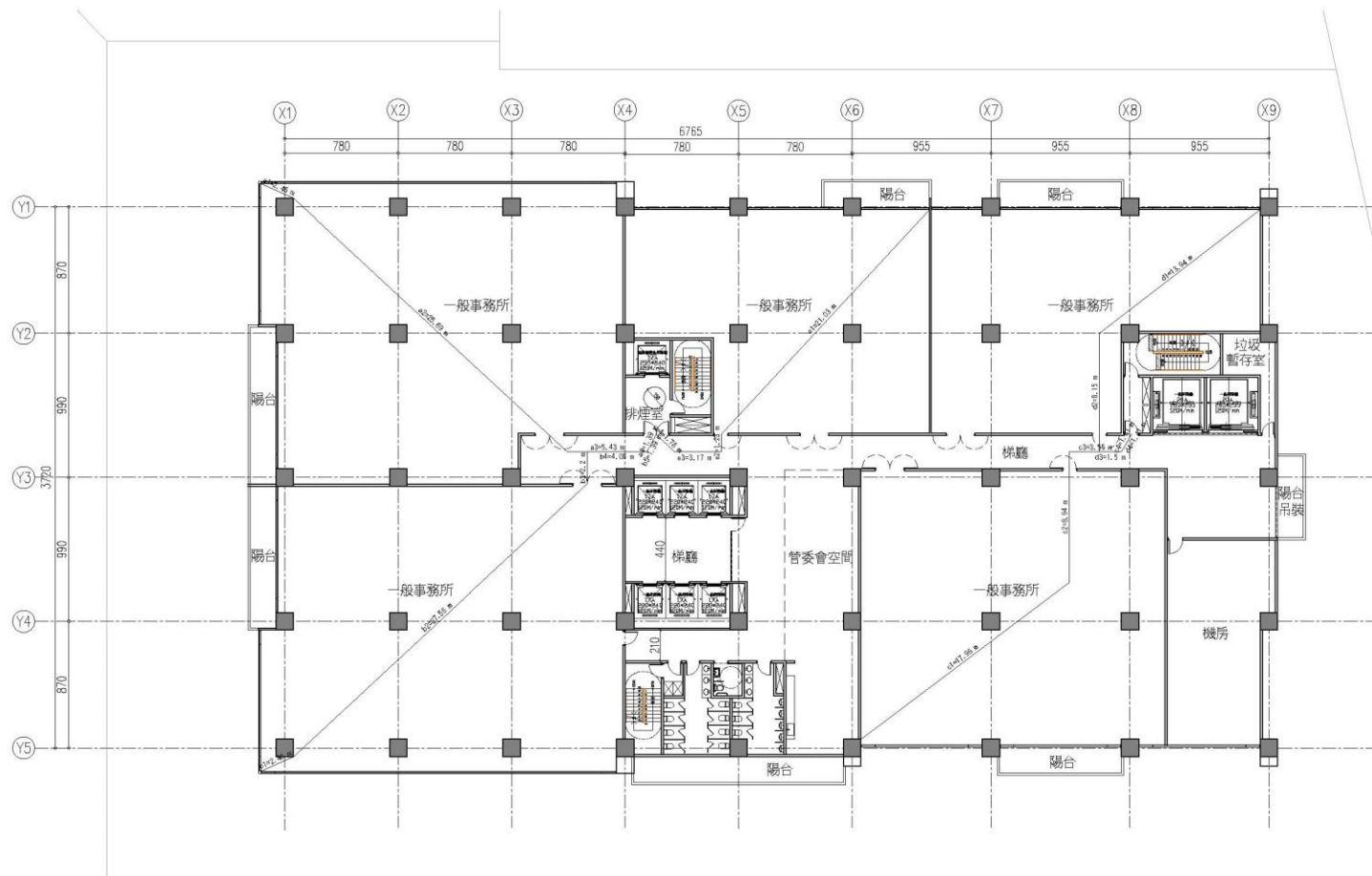
二層平面圖

基地B建築規劃設計



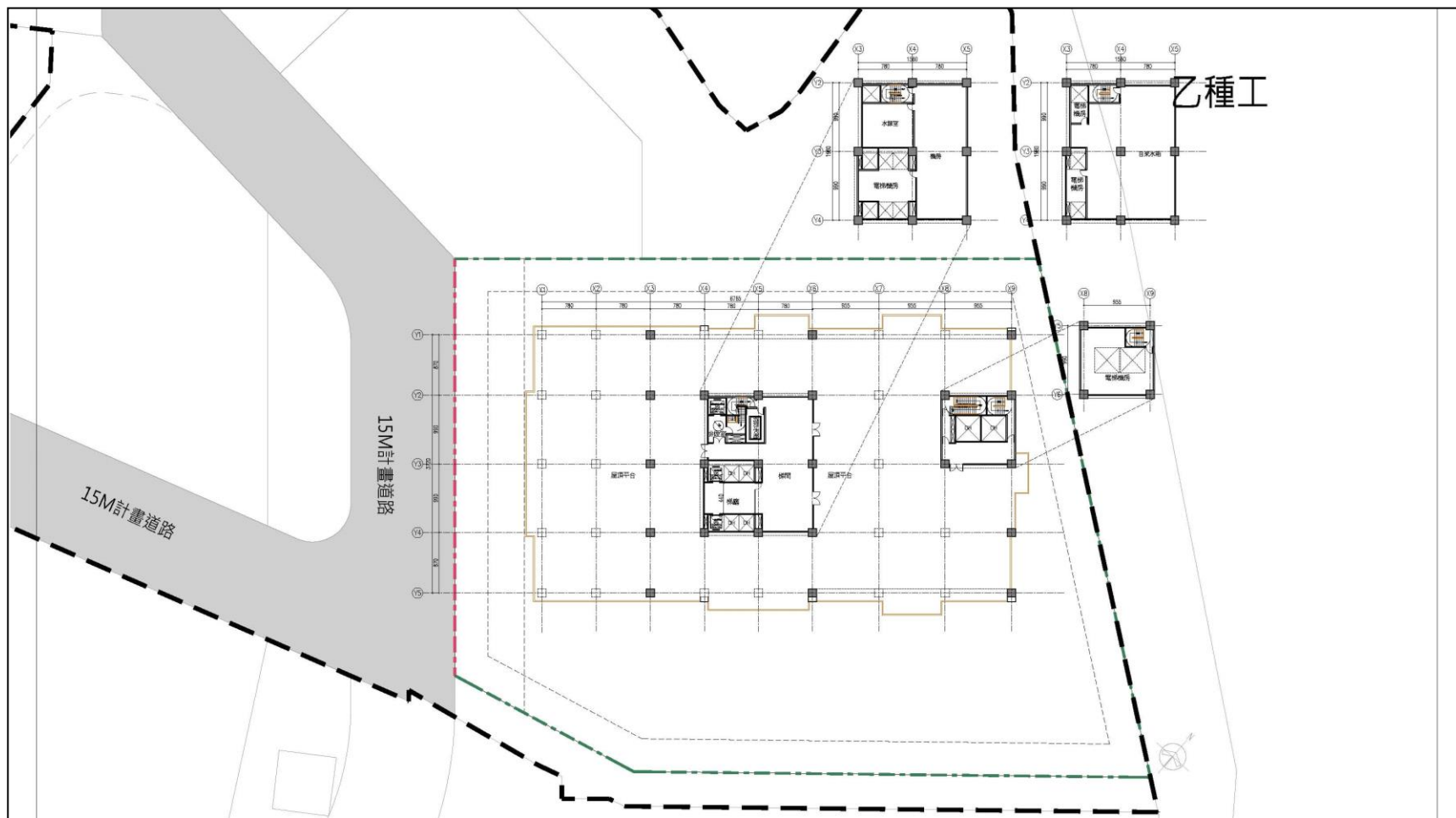
三至四層平面圖

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

The floor plan illustrates the layout of the 1st floor, featuring a grid of rooms and a central atrium. The top section is dominated by rows of small yellow rooms, while the bottom section contains larger functional areas like the distribution room, generator room, and warehouse. A central staircase and atrium provide access to the upper levels. The plan is annotated with dimensions, room numbers, and a north arrow for orientation.

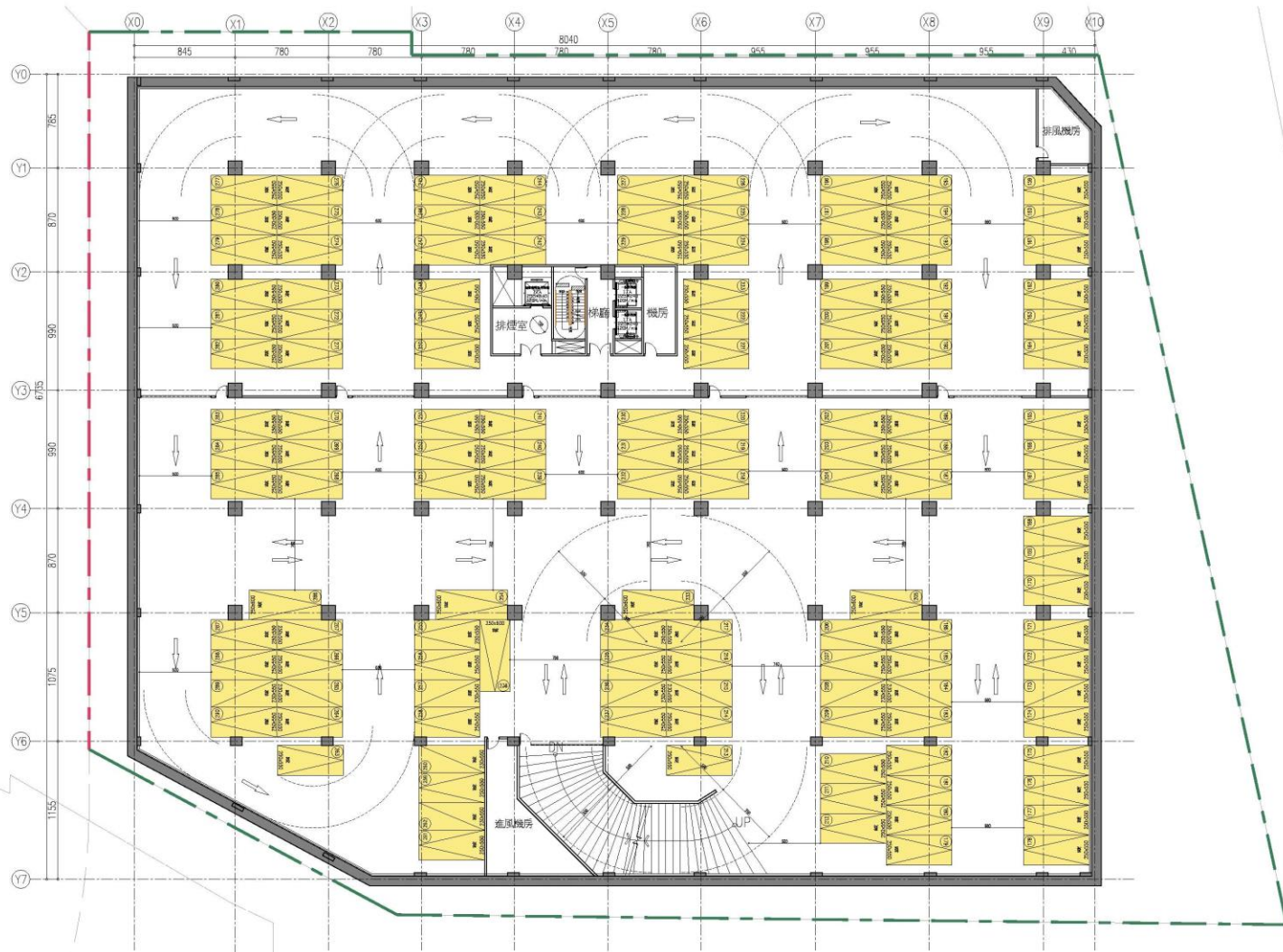
地下一層平面圖

基地B建築規劃設計



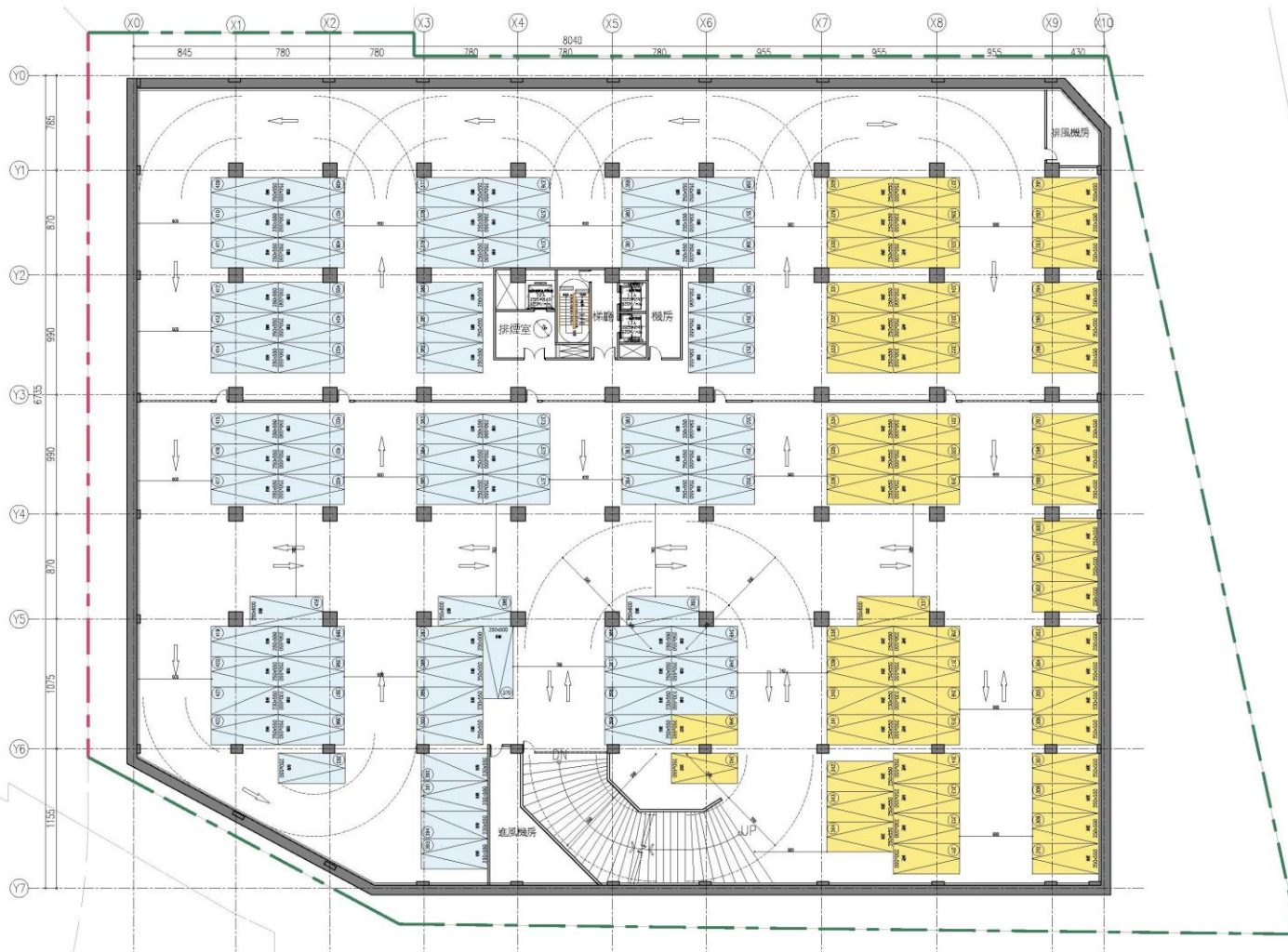
地下二層平面圖

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



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



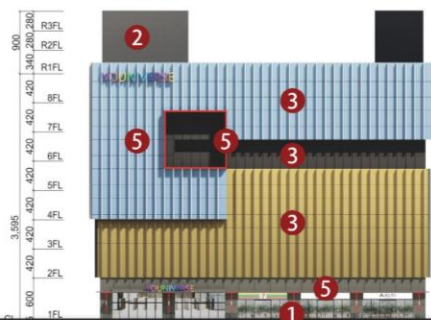
3 帷幕玻璃



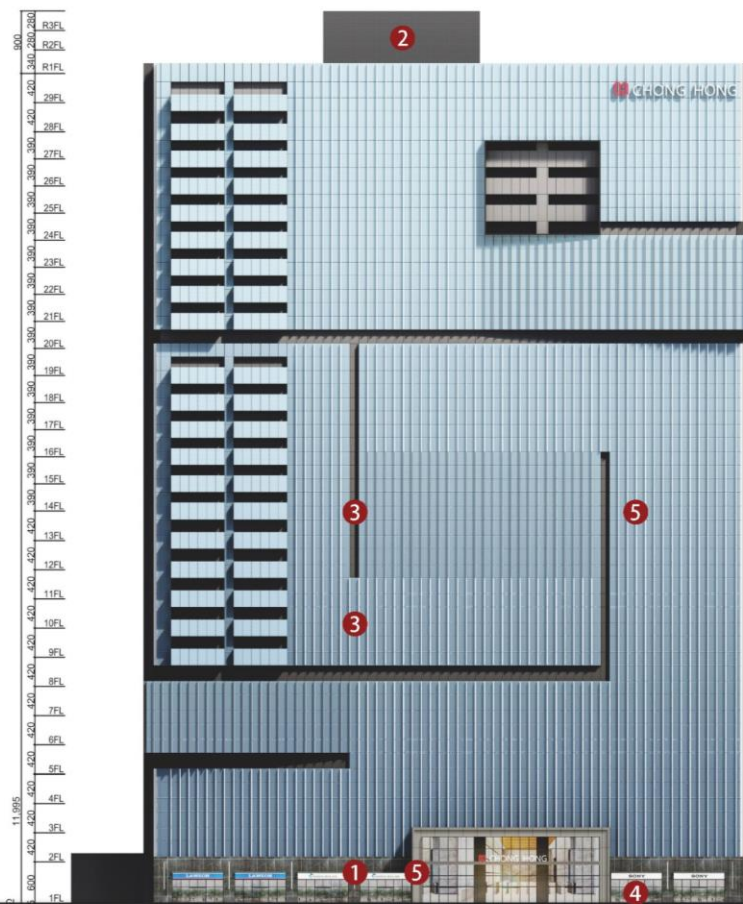
4 清玻璃



5 金屬鋁板

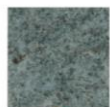


北向



北向

外牆材質及色彩計畫



①
石材



②
磁磚



③
帷幕玻璃

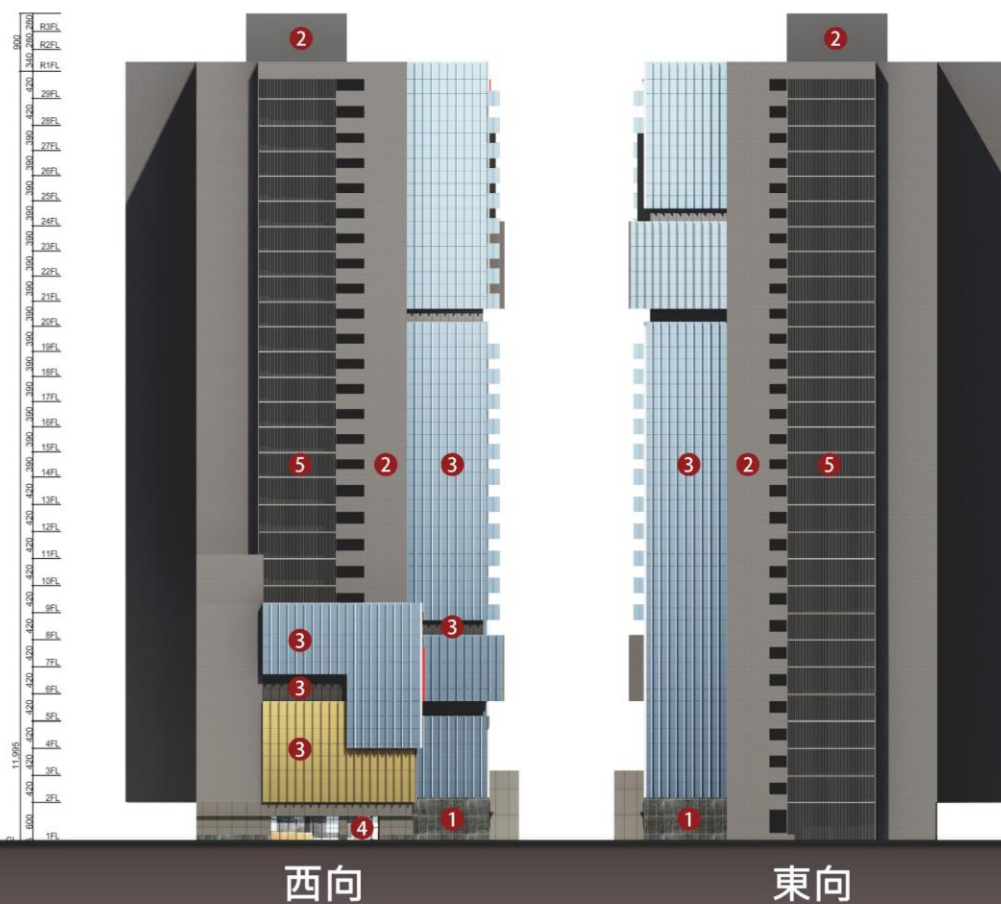


④
清玻璃



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



照明計畫

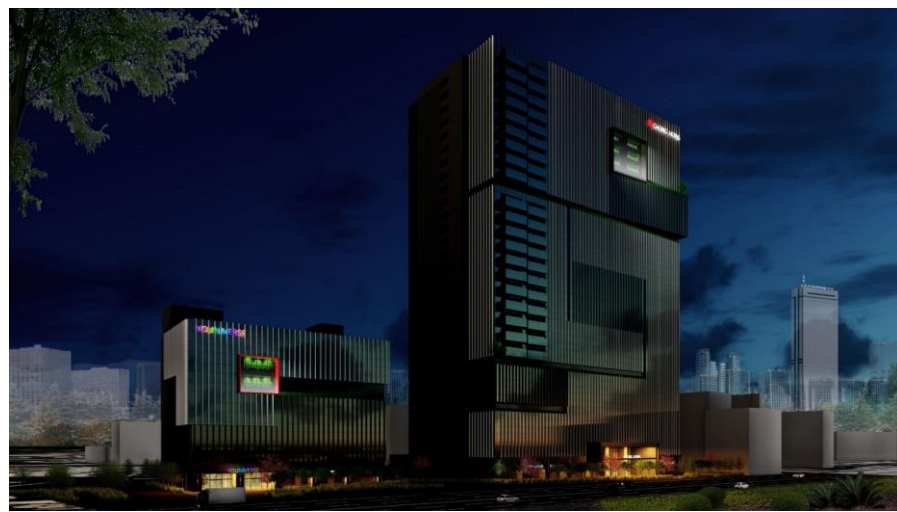
- 以節能減碳，綠能趨勢為標竿，建築以現代科技簡約造型，傳達綠色永續的概念。夜間照明充分考慮綠色科技的應用，綜合了照明技術、美學和功能使用的分析。強調光的律動，當夜幕降臨，建築燈光呈現出簡潔的場景。燈光元素以令人目光為之一亮的身影，展示照亮夜空，引導人們的眼睛垂直向上並傳達未來科技感和律動變化。
- 照明計畫在呈現良好夜間燈光效果的同時，也應響應全球節能減碳的環保意識。因此根據都市居民的活動情境以及時間的推進分成二個時段。活動強度的降低同時也對應照明的強度的減少，故能避免過度耗損電力，以及減少都市夜間光污染。



22:00-24:00 降低街道尺度亮度，保留人行尺度照明



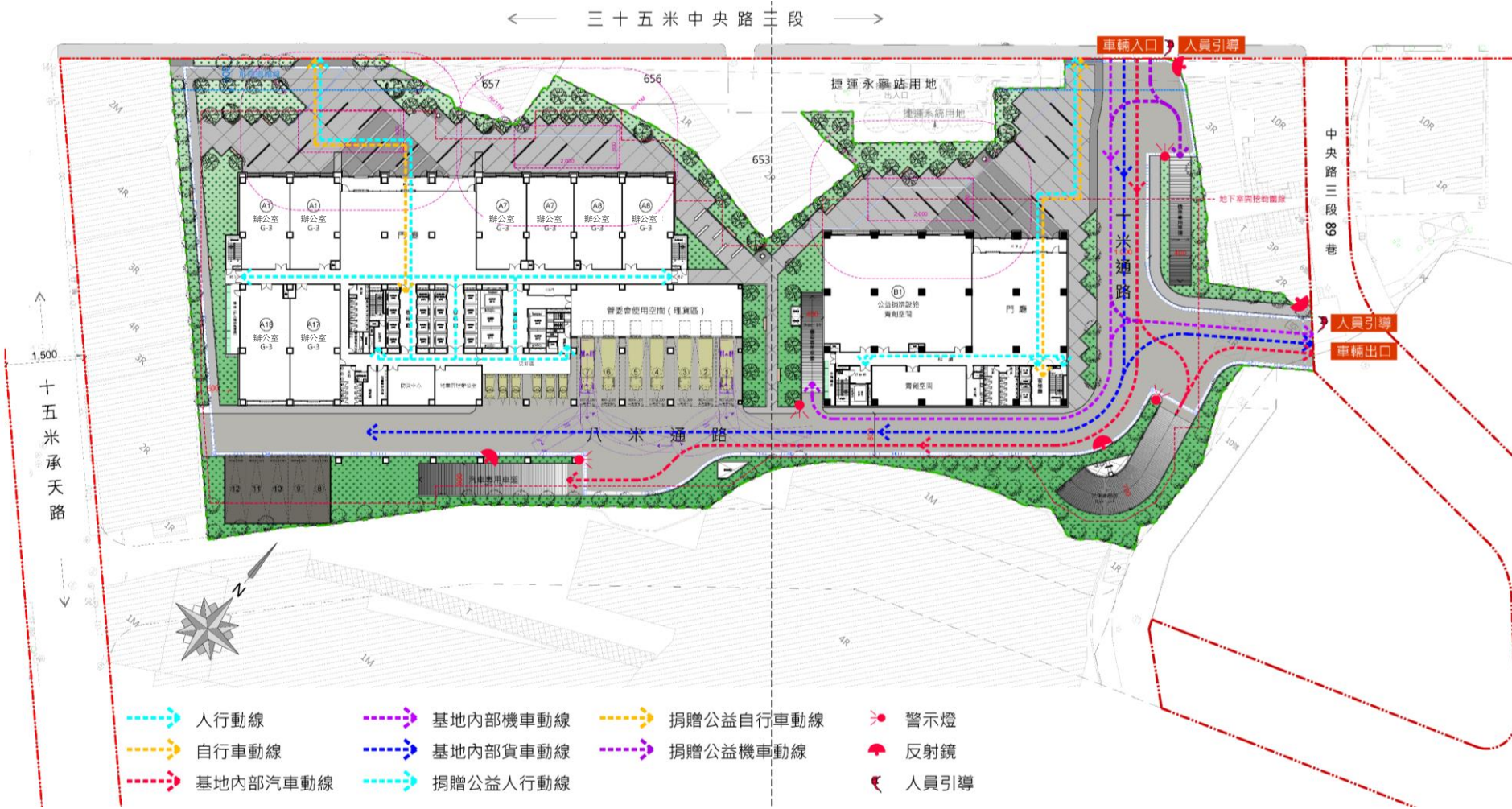
19:00-22:00 全區照明，完整呈現夜間建築特色及周邊光環境



24:00-02:00 僅保留基地周邊必要之安全照明

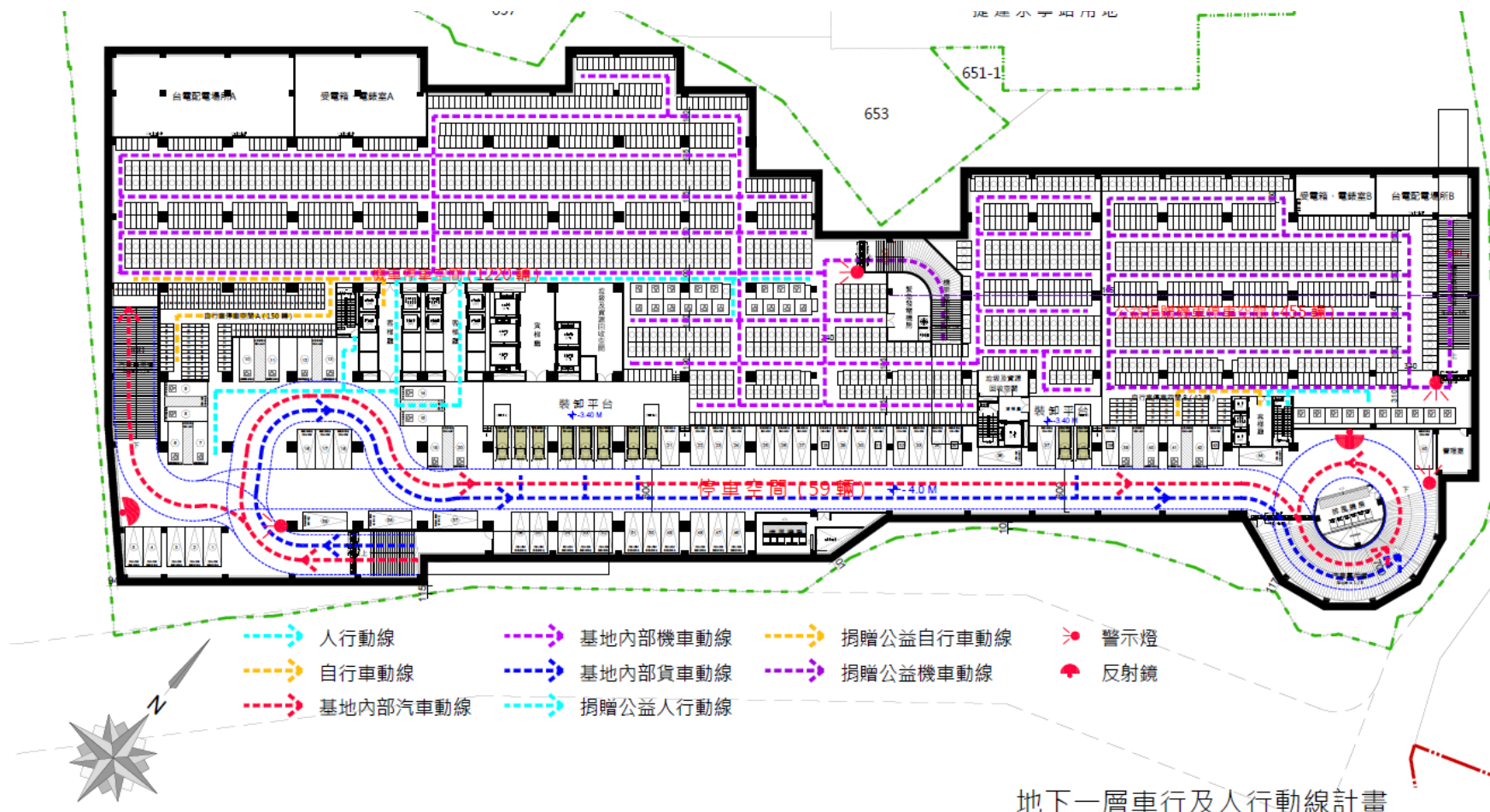
動線計畫

- 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

- 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。




$$43.60^{\circ}51.80'+(43.60+41.90)^{\circ}21.55'/2+20.00^{\circ}64.80'+15.40^{\circ}70.10'+10.00^{\circ}64.60'+9.10^{\circ}53.10'+20.10^{\circ}39.10' \\ +(9.40+1.70)^{\circ}5.50'/2+38.70^{\circ}47.95'+(47.95+42.375)^{\circ}27.30'/2+4.55^{\circ}42.375'+9.7676^{\circ}5.13'/2+(9.7676+14.4106)^{\circ}5.94'/2 \\ +(14.4106+15.8115)^{\circ}6.86'/2+(15.8115+13.5946)^{\circ}5.94'/2+(13.5946+8.355)^{\circ}3.43'/2 = 11107.84 \text{ m}^2$$

圖例:

- | | | | |
|---|----------|---------|-------|
|  | 無障礙汽車停車位 | 550x600 | 16 個 |
|  | 汽車停車位 | 250x600 | 5 個 |
|  | 汽車停車位 | 250X550 | 32 個 |
|  | 汽車停車位 | 230x550 | 6 個 |
|  | 社區使用停車位 | 250x600 | 10 個 |
|  | 機車位停車位 | 100x200 | 815 個 |
|  | 機車位停車位 | 75x175 | 258 個 |
|  | 無障礙機車停車位 | 225x220 | 28 個 |
|  | 自行車停車位 | 60x185 | 192 個 |

樓層	汽車停車空間(輛)						機車停車空間(輛)				自行車停車位(輛)		特種車輛停車位(輛)					
	法定停車位		實際停車位		社區公共停車位		法定停車位		實際停車位		法定	實際	法定	實際				
1F							6											
B1F					8	共計8	5	32	6	10	815	258	28	574	166	26	7	5
B2F					20		263	18										
B3F					20		272	18										
B4F		157			20		115	18										
B5F	20	272	18															
B6F	19	265	16															
合計	39	694	34	16	65	682	60				815	258	28	574	166	26	7	5
					783		807				1101		574					
					1590			16			1675				192		12	

地下一層平面圖

十二、都市設計與景觀計畫 | A基地

59

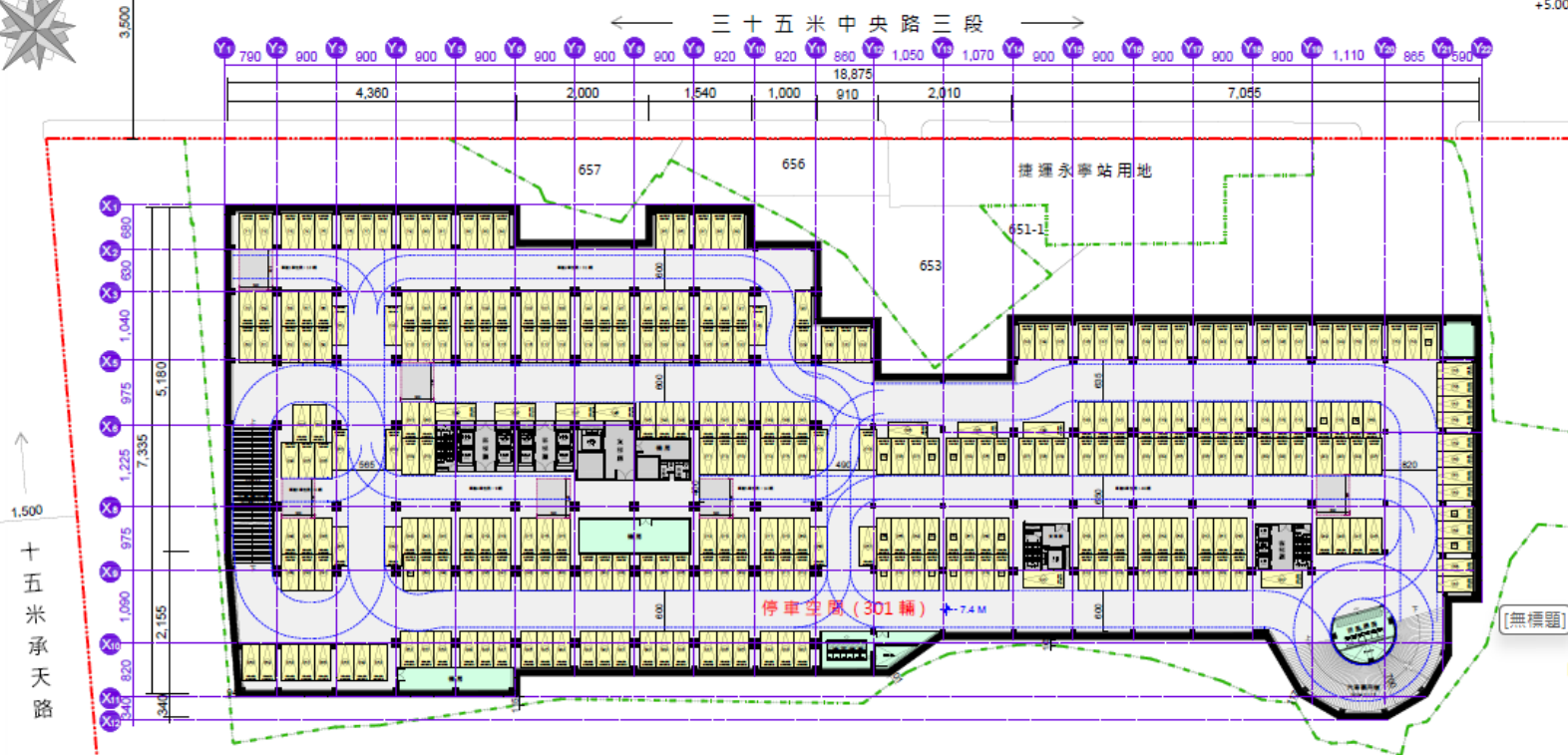
動線計畫

機電設備面積：

客梯：5.485*2.65*4+6.90*2.35 = 74.36 m²

貨梯：4.17*3.50+3.55*3.55 = 27.20 m²

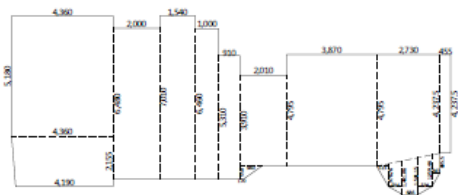
機房：17.45*3.975+16.75*5.35+10.375*6.225+8.17*3.23
-3.52*0.60+(6.225+0.725)*7.70/2+0.725*0.20
+5.90*5.725+(7.7872+9.836)*2.235/2+9.836*0.9019/2
+5.00*5.00*3.14*201/360 = 376.45 m²



中央路三段 68 巷

圖例：

- 汽車停車位 250x600 20 輛
- 汽車停車位 250x550 263 輛
- 汽車停車位 230x550 18 輛



面積計算示意圖 S：1/2000



機電設備面積計算示意圖 S：1/2000

地下二層樓地板面積：

43.60*51.80+(43.60+41.90)*21.55/2+20.00*64.80+15.40*70.10+10.00*64.60+9.10*53.10+20.10*39.10
+(9.40+1.70)*5.50/2+38.70*47.95+(47.95+42.375)*27.30/2+4.55*42.375+9.7676*5.13/2+(9.7676+14.4106)*5.94/2
+(14.4106+15.8115)*6.86/2+(15.8115+13.5946)*5.94/2+(13.5946+8.355)*3.43/2 = 11107.84 m²

樓別	汽車停車空間(輛)						機車停車空間(輛)				自行車停車空間(輛)			
	法定停車位	自設停車位	共設停車位	法定停車位	自設停車位	共設停車位	法定停車位	自設停車位	共設停車位	法定停車位	自設停車位	共設停車位	法定停車位	自設停車位
樓層	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550	250x600 250x550 230x550
1F						6								
B1F			5	32	6	10	815	258	28	574	166	26	7	5
B2F			20	263	18									
B3F			20	272	18									
B4F	157		20	115	18									
B5F	20	272	18											
B6F	19	265	16											
合計	39	694	34	16	65	682	60	815	258	28	574	166	26	7
	783						807	1101				574	192	
	1590						16	1675				12		

地下二層平面圖

$$+9.836 \cdot 0.9019 / 2 + 5.00 \cdot 5.00 \cdot 3.14 \cdot 201 / 360 = 262.56 \text{ m}^2$$
[illegible]

地下三層平面圖

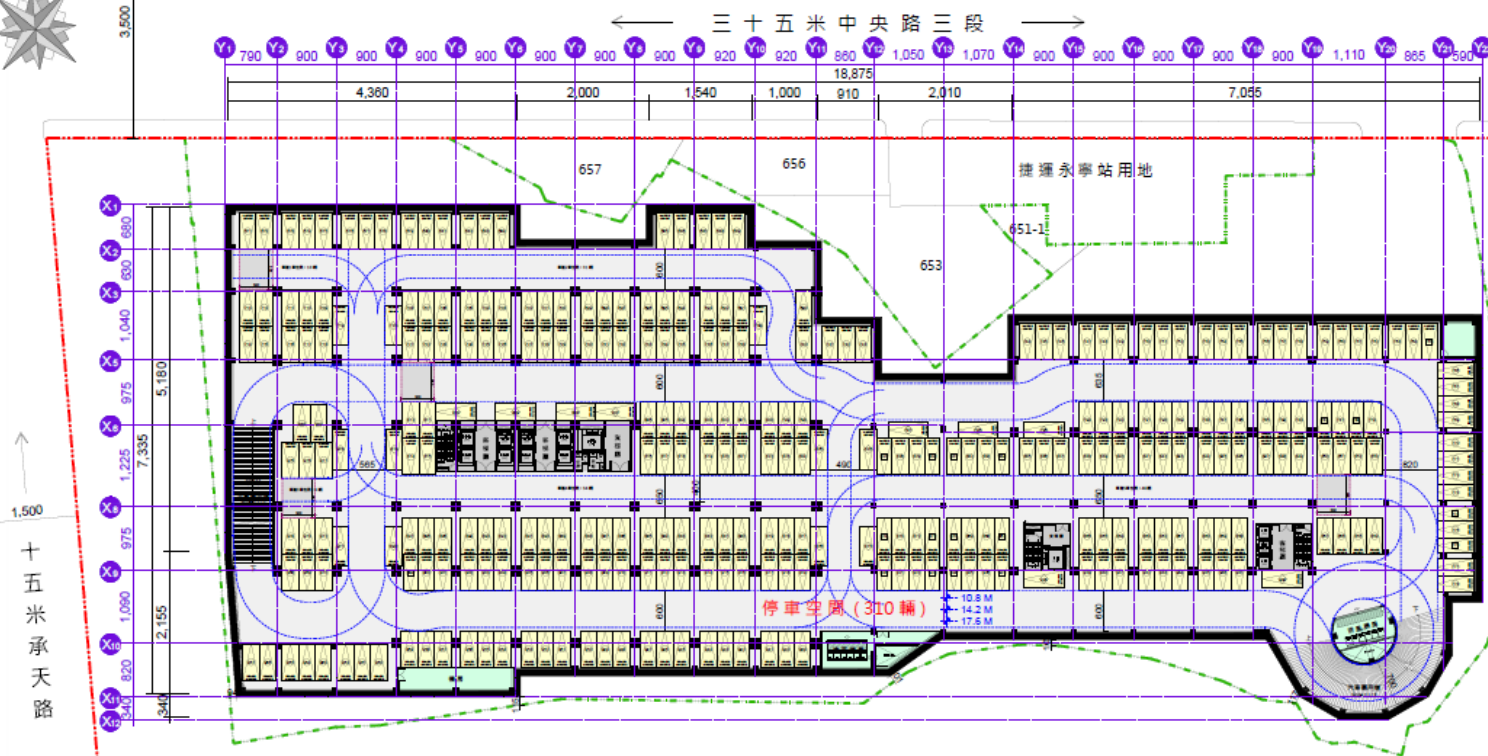
動線計畫

機電設備面積：

電梯：5.485*2.65*4+6.90*2.35 = 74.36 m²

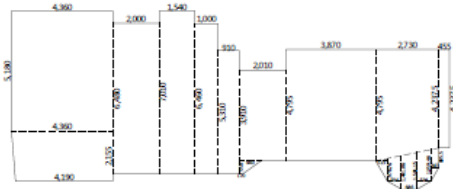
樓梯：4.17*3.50+3.55*3.55 = 27.20 m²

機房：17.45*3.975+10.375*6.225+(6.225+0.725)*7.70/2
+0.725*0.20+5.90*5.725+(7.7872+9.836)*2.235/2
+9.836*0.9019/2+5.00*5.00*3.14*201/360 = 262.56 m²



圖例：

	250x600	20 輛
	250x550	272 輛
	230x550	18 輛



面積計算示意圖 S：1/2000



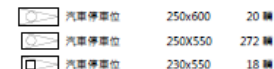
機電設備面積計算示意圖 S：1/2000

地下四層樓地板面積：

43.60*51.80+(43.60+41.90)*21.55/2+20.00*64.80+15.40*70.10+10.00*64.60+9.10*53.10+20.10*39.10
+(9.40+1.70)*5.50/2+38.70*47.95+(47.95+42.375)*27.30/2+4.55*42.375+9.7676*5.13/2+(9.7676+14.4106)*5.94/2
+(14.4106+15.8115)*6.86/2+(15.8115+13.5946)*5.94/2+(13.5946+8.355)*3.43/2 = 11107.84 m²

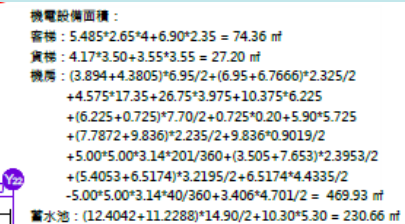
樓別	汽車停車空間(輛)						機車停車空間(輛)				自行車停車(輛)		騎腳台停車空間(輛)		
	法定停車位			實際停車位			法定停車位		實際停車位		法定	實際	法定	實際	
樓層	250x600 (共16)	250x550 (共16)	230x550 (共16)	250x600 (共16)	250x550 (共16)	230x550 (共16)	250x600 (共16)	250x550 (共16)	230x550 (共16)	250x600 (共16)	250x550 (共16)	230x550 (共16)	60x180 (共16)	400x1300 (共16)	400x1300 (共16)
1F							6								
B1F															
B2F															
B3F															
B4F															
B5F															
B6F															
合計															
			</												

地下四層平面圖

$$+9.836 \times 0.9019/2 + 5.00 \times 5.00 \times 3.14 \times 201/360 = 262.56 \text{ m}^3$$

$$43.60^{\circ}51.80'+(43.60+41.90)^{\circ}21.55'/2+20.00^{\circ}64.80'+15.40^{\circ}70.10'+10.00^{\circ}64.60'+9.10^{\circ}53.10'+20.10^{\circ}39.10' \\ +(9.40+1.70)^{\circ}5.50'/2+38.70^{\circ}47.95'+(47.95+42.375)^{\circ}27.30'/2+4.55^{\circ}42.375'+9.7676^{\circ}5.13'/2+(9.7676+14.4106)^{\circ}5.94'/2 \\ +(14.4106+15.8115)^{\circ}6.86'/2+(15.8115+13.5946)^{\circ}5.94'/2+(13.5946+8.355)^{\circ}3.43'/2 = 11107.84 \text{ m}^2$$

類別	汽車停車空間(輛)						機車停車空間(輛)				自行車停車(輛)		機動二輪車空間(輛)		
	法空停車位		自辦停車位		計畫增設 停車位		法空停車位		自辦停車位		法空	自辦	法空	自辦	
總量	2506(618)	2506(55)	2506(55)	2506(618)	2506(55)	2506(618)	2506(20)	75(17)	2256(20)	2506(20)	75(17)	60(18)	60(18)	400(130)	400(5)
1F						6									5
B1F				8輛共16	5	32	6	10	815	258	28		574	166	26
B2F					20	263	18								
B3F					20	272	18								
B4F		157			20	115	18								
B5F	20	272	18												
B6F	19	265	16												
合計	39	694	34	16	65	682	60		815	258	28		574	166	26
		783			807				1101		574			7	5
					1590		16		1675			192		12	

地下五層平面圖



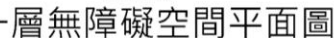
圖例:

	汽車停車位	250x600	19 輛
	汽車停車位	250X550	265 輛
	汽車停車位	230x550	16 輛

類別	汽車停車空席(萬)						機車停車空席(萬)			自行車停車(萬)		其他停車空席(萬)			
	法定停車位		目前停車位		超過額定停車位		法定停車位	目前停車位		法定	目前	法定	目前		
總量	250600	250555	223455	250600	250555	250600	100200	75175	75175	100200	75175	60185	60185	4061300	4061300
1F						6								7	5
B1F				5	32	6	10	815	258	28	574	166	26		
B2F				20	263	18									
B3F				20	272	18									
B4F		157		20	115	18									
B5F	20	272	18												
B6F	19	265	16												
	39	694	34	16	65	682	60	815	258	28	574	166	26	7	5
合計	783						807	1101			574	166	26	7	5
	1590						16	1675				192		12	

地下六層平面圖

- 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

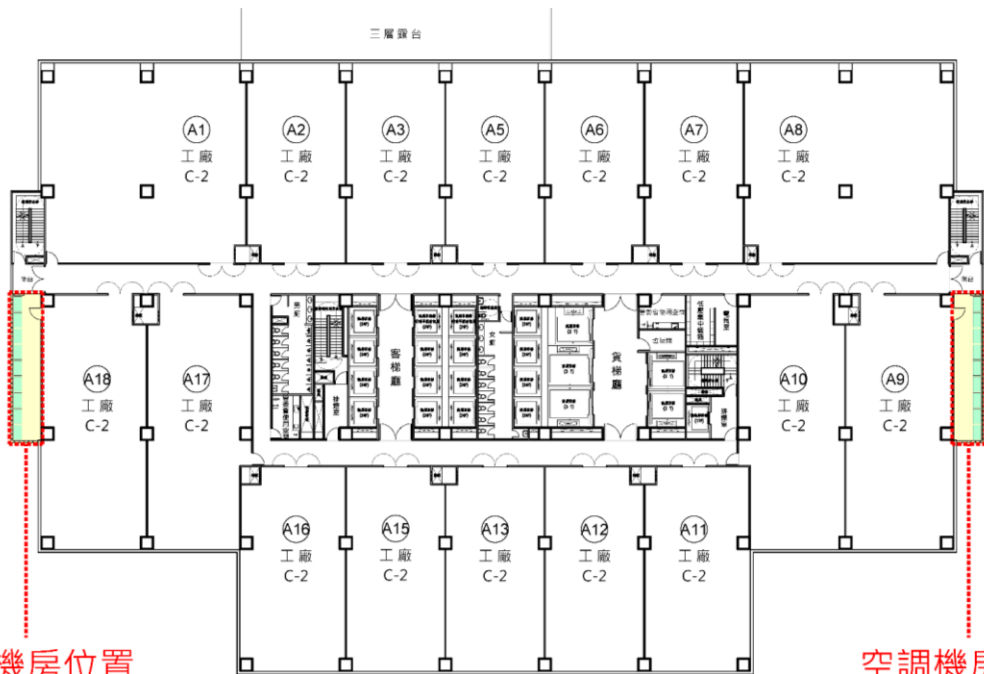
- 各層各戶採用獨立冰水系統，各戶均設置一冰水主機，並預留VRF空調機設置位置，集中設置於機房，並由公共空間進出。

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藻菌產生。

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。



A棟三至十層平面圖



B棟三至八層平面圖

空調機房位置

消防救災計畫

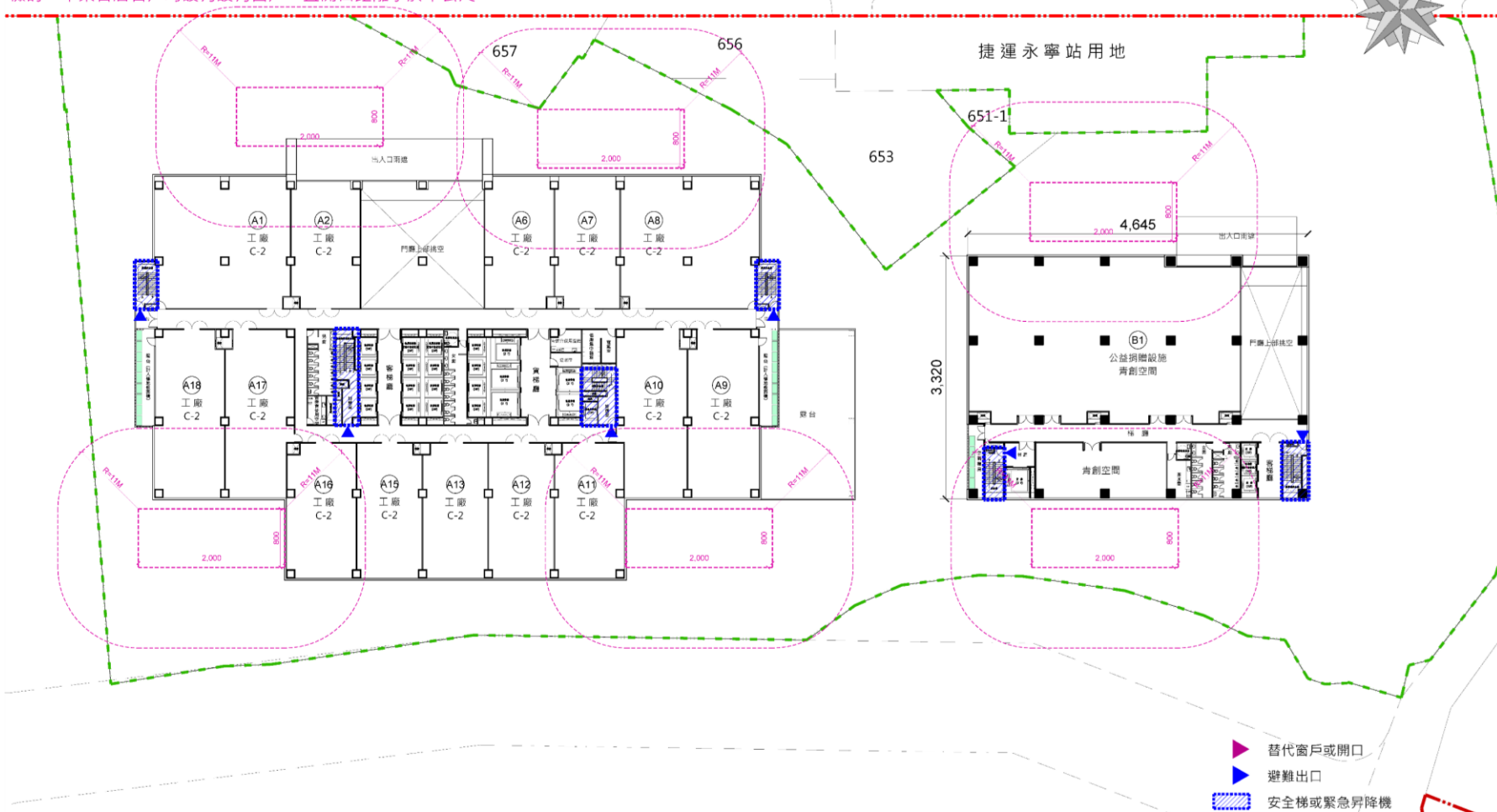
- 建築物配置於消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。
- 建築物緊急進口、替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條由建築師依建築法規定簽證負責。



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，且無柵欄，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。

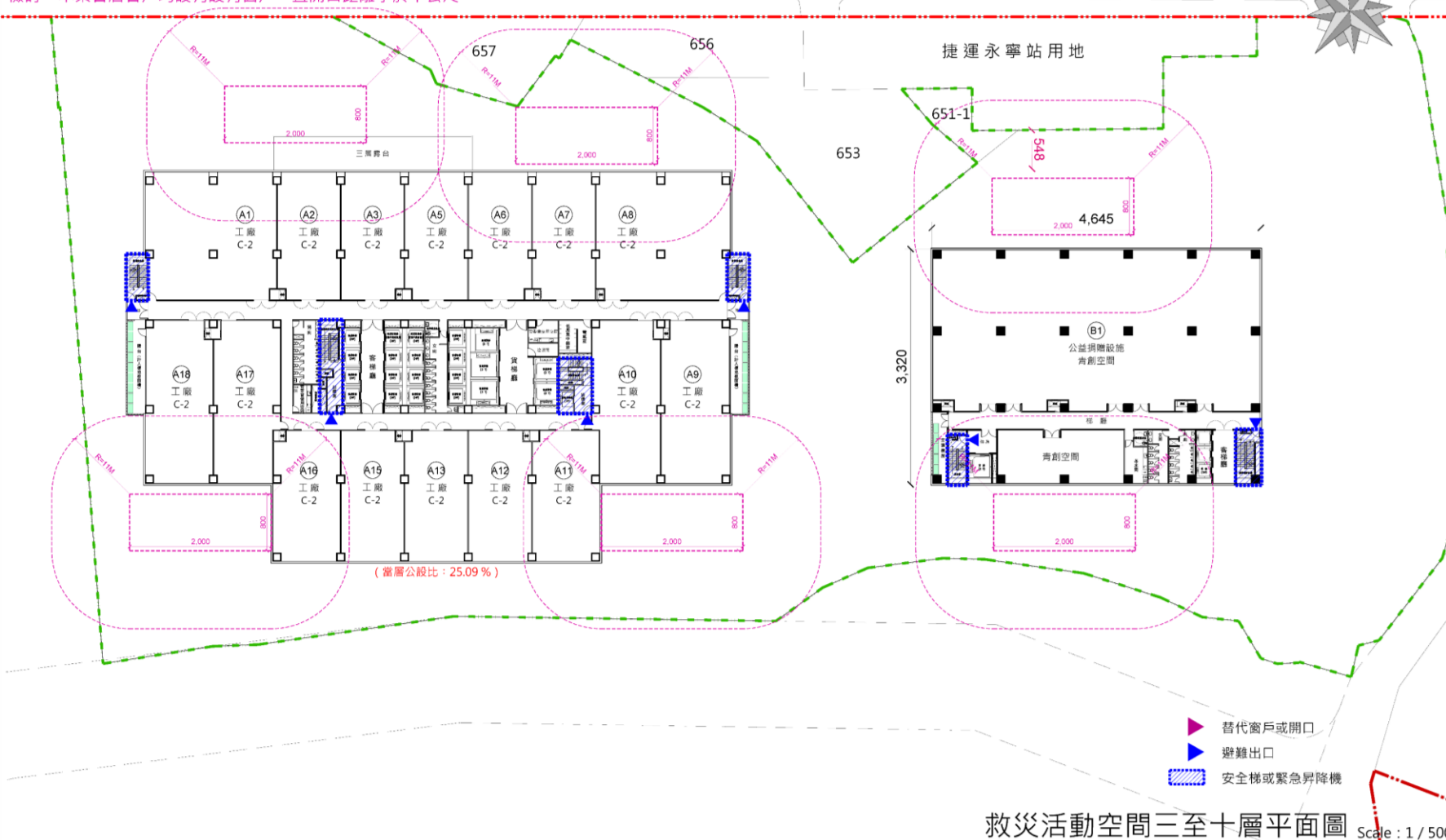


救災活動空間二層平面圖

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，且無柵欄，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



喬木配置圖例

分類	圖 例	名 稱	規 格	移植適期	數 量	根 球 基 肥 保 護 架
喬木	①	 樟木	φ=12cm,H=3.5m,W=1.5m	03-11月	83株	φ=1.0m3kg/株 83組
	②	 青楓	φ=12cm,H=3.5m,W=1.5m	12-03月	54株	φ=1.0m3kg/株 54組
	③	 山櫻花	φ=12cm,H=3.5m,W=1.5m	12-03月	06株	φ=1.0m3kg/株 06組

落葉樹適合於落葉期移植，常綠樹於春季至秋季皆適合移植。



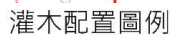
櫟木



青楓

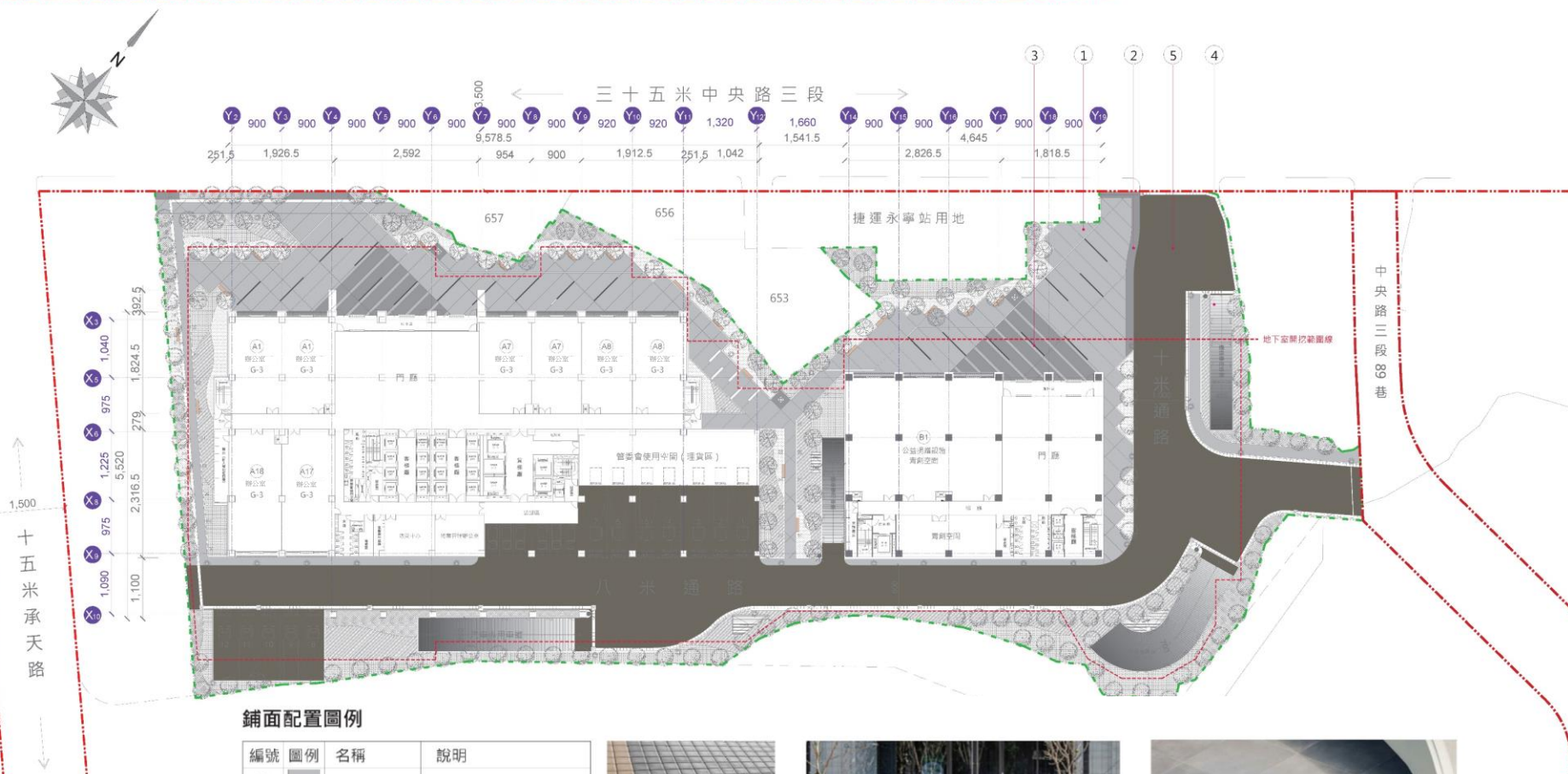


山櫻花



台北草

景觀與人行道鋪面設計



編號	圖例	名稱	說明
①		花崗磚(白色)	14X29cm
②		花崗磚(灰色)	14X29cm
③		花崗磚(黑色)	14X29cm、39x39cm
④		車道磚GH型	10X10cm
⑤		瀝青	



車道磚

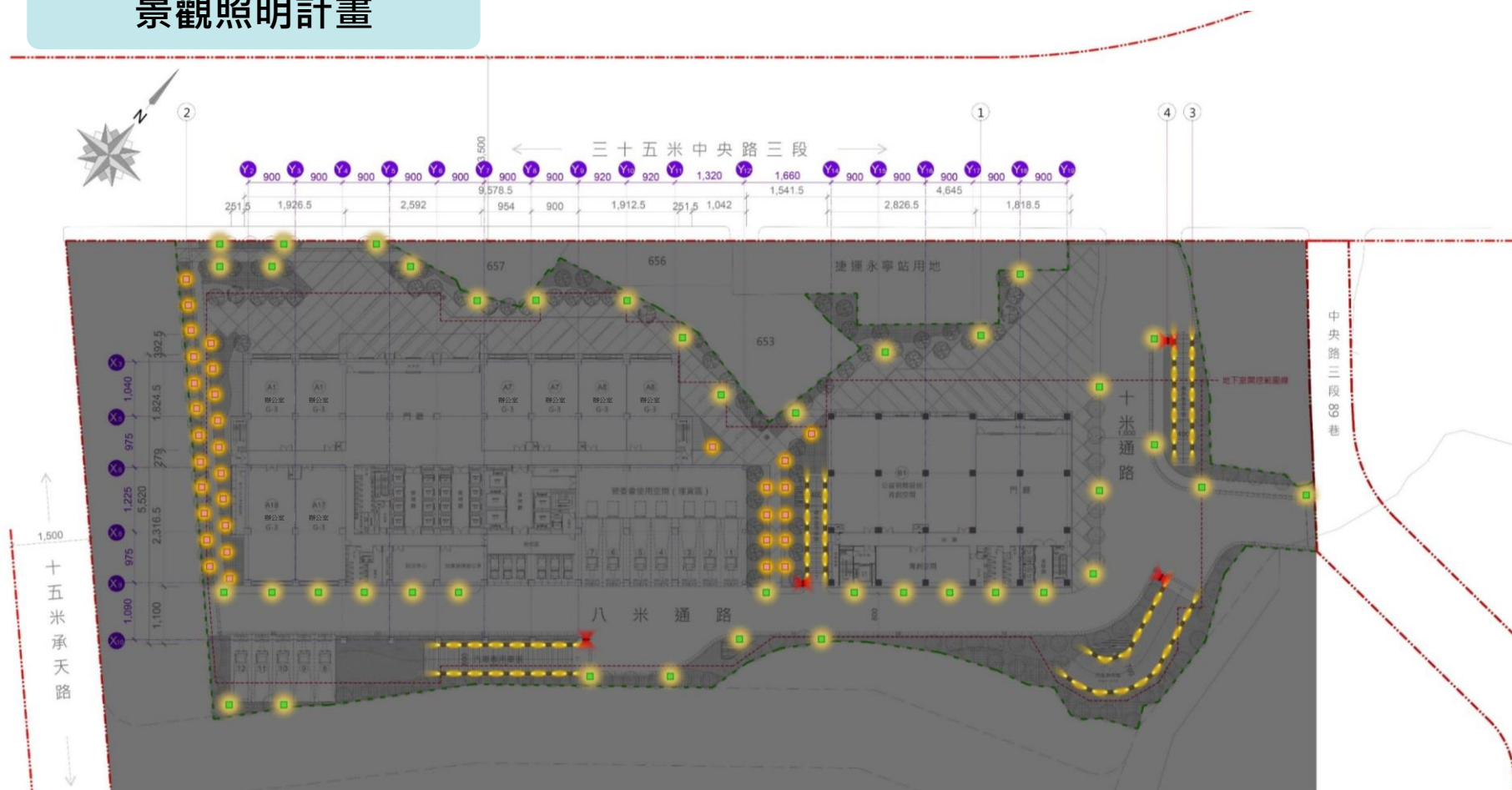


灰白長條型花崗磚



黑色方型花崗磚

景觀照明計畫



燈具配置圖例:

編號	圖例	名稱	數量	規格
①		高腳路燈	40	H:4m Ø:71cm
②		庭園矮燈	33	H:40cm Ø:5cm
③		車道燈	51	H:12cm W:27cm
④		車道警示燈	04	H:30cm W:20cm



高腳路燈



庭園矮燈



車道燈



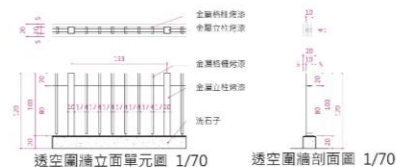
車道警示燈

景觀圍牆配置



圍牆配置圖例

編號	圖例	名稱	說明
①		透空欄杆圍牆	說明 $L=8.98+0.36+78.85+15.69+6.44+27.92+45.45+8.1+6.97+10.69+5.89+14.09+11.36+6.56+5.16+6.13+2.41+3.12+0.12+7.63+4.54+14.64+13.37+6.72+13.58+3.06+14.29+9.52+2.62+25.4+1.45+6.68+8.33+22.55+21.81+9.04+20.93+3.05+0.67+8.92+11.9+2.11+7.3=504.4, H=1.2m$ 透空率$(7 \times (0.17 \times 0.79) + 7 \times (0.17 \times 0.2) + 6 \times (0.03 \times 0.2) + 6 \times (0.03 \times 0.755) + 12 \times (0.0175 \times 0.03)) / (1.53 \times 1.2) = 0.74$, 透空率74%



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

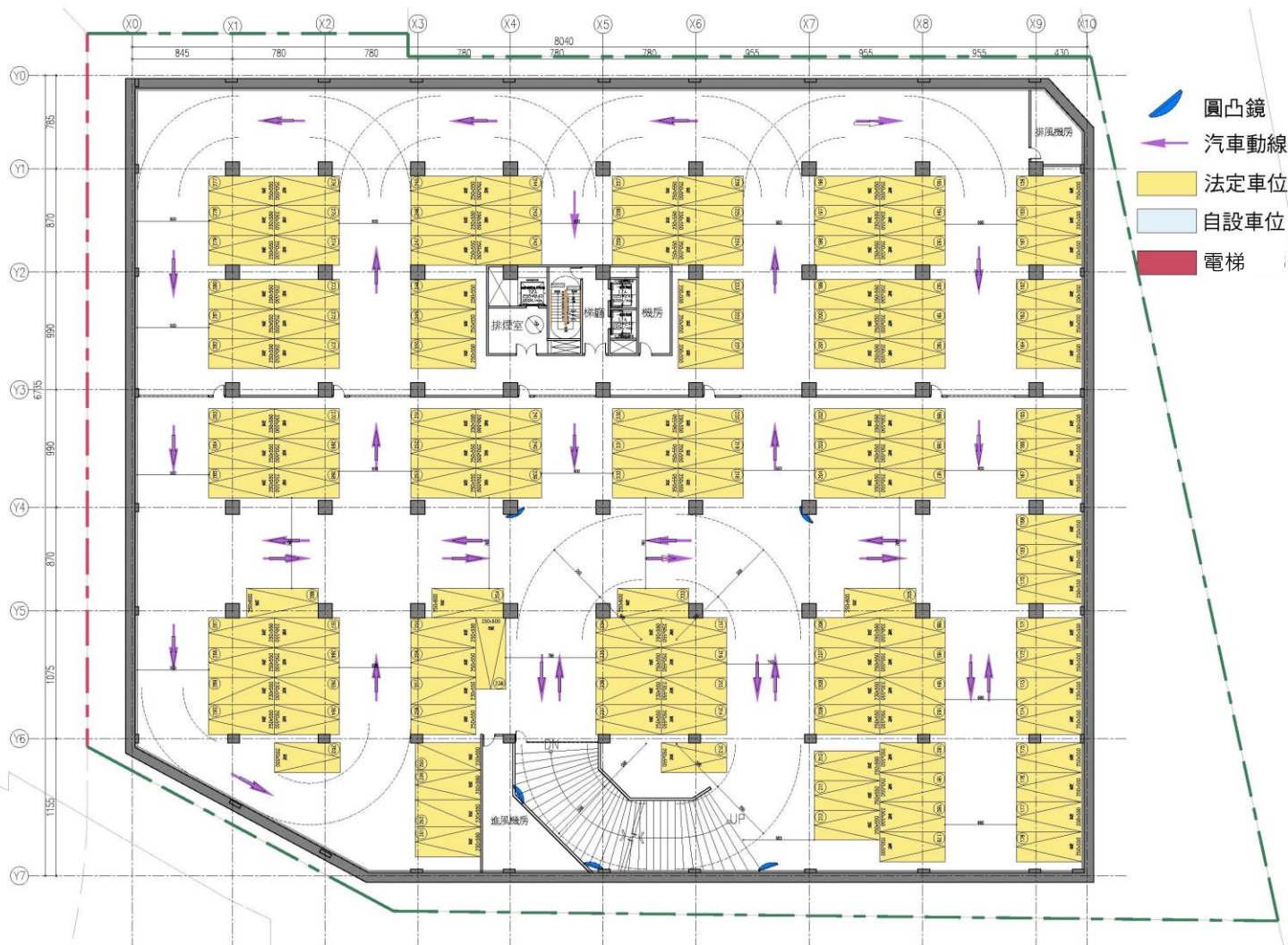


動線計畫



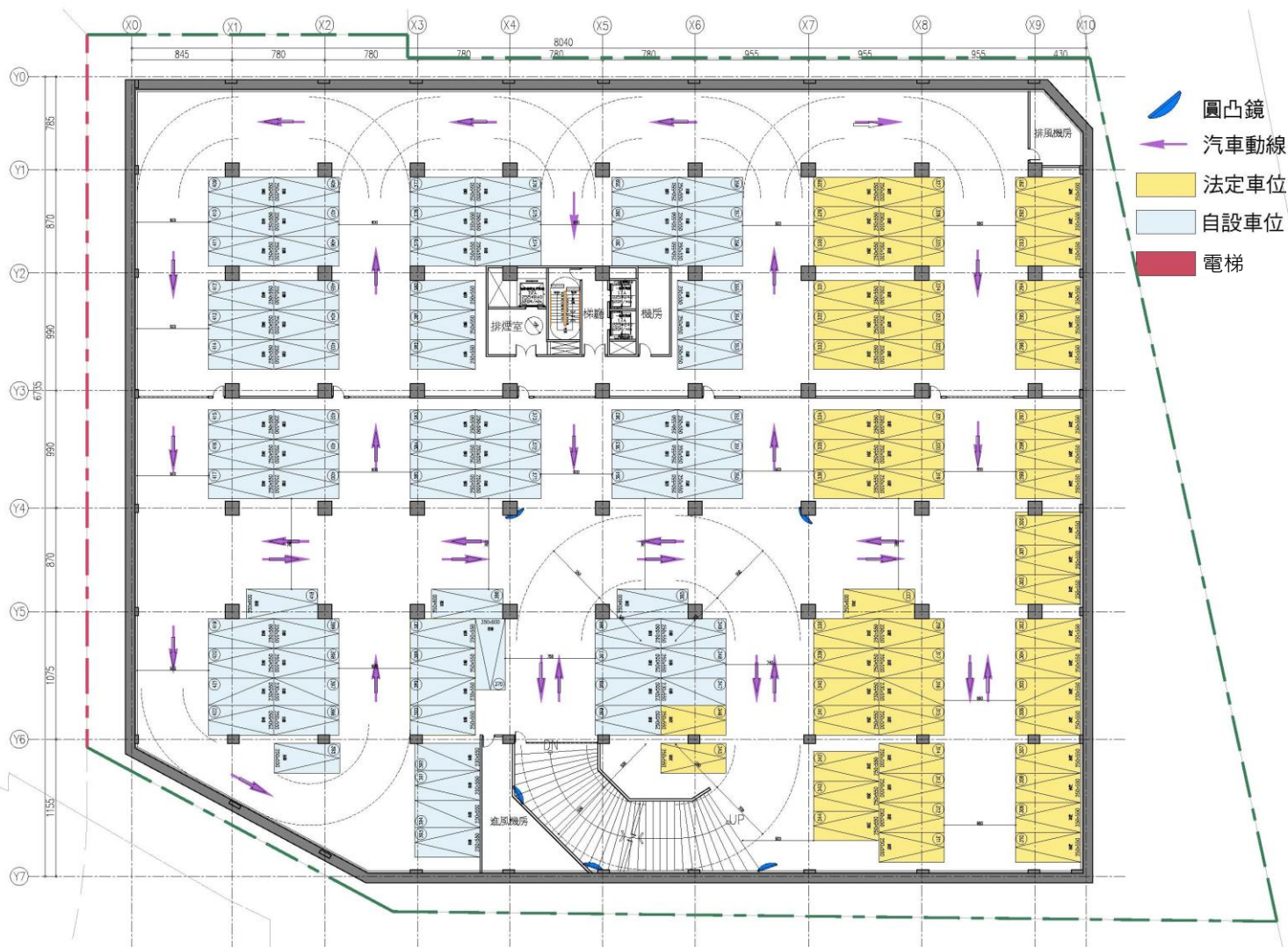
地下二層平面圖

動線計畫



地下三層平面圖

動線計畫



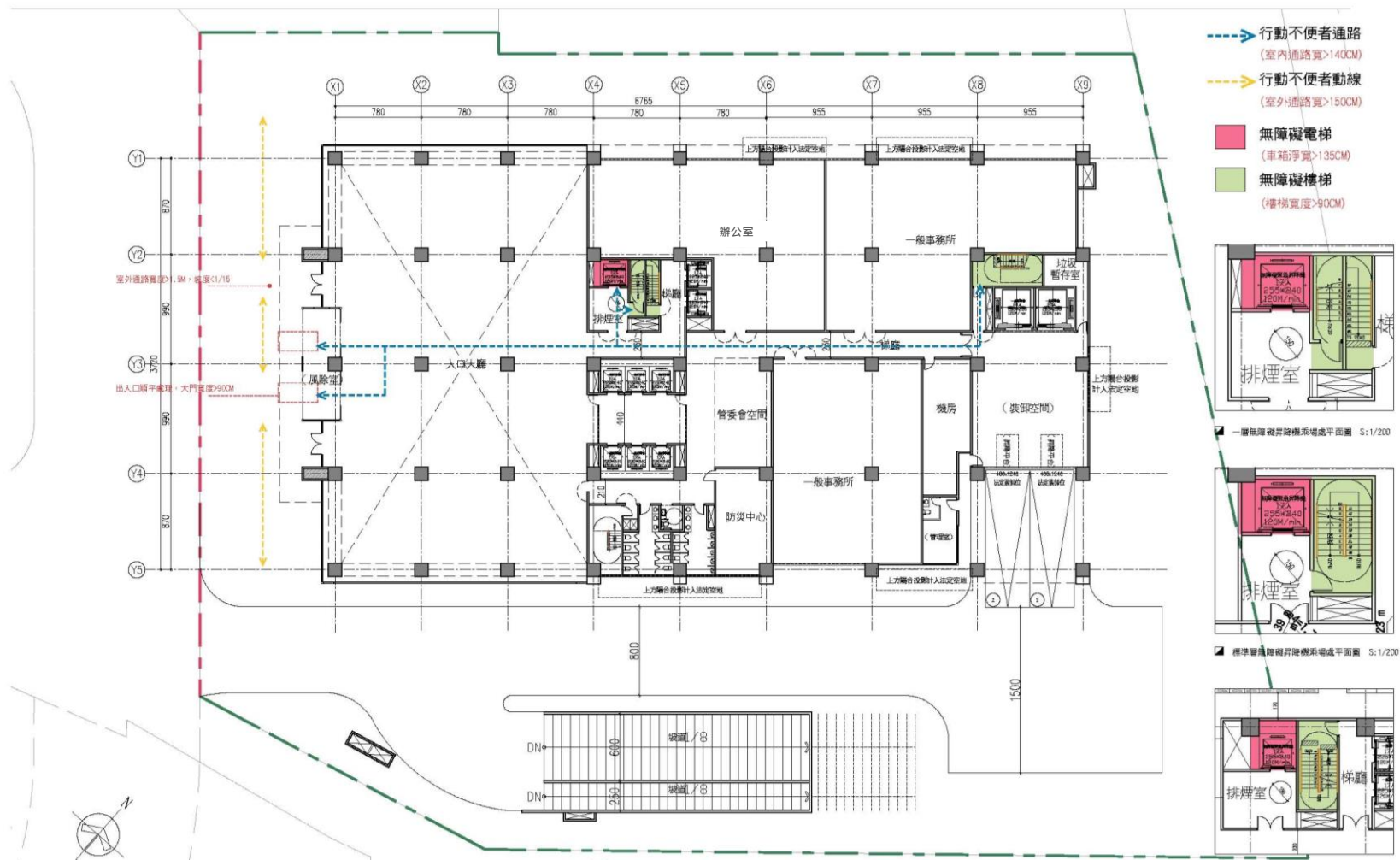
地下四層平面圖

動線計畫

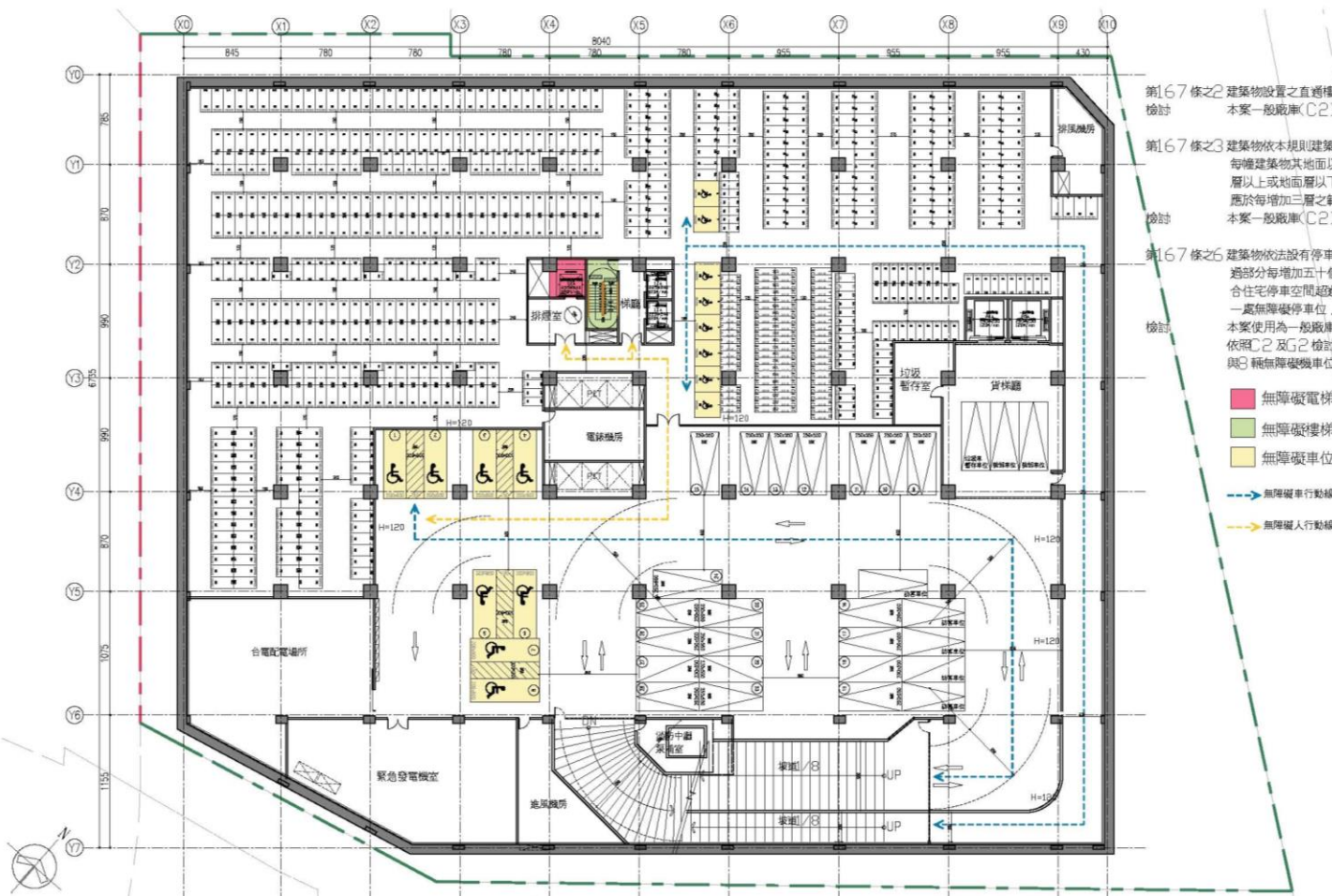


地下五層平面圖

無障礙空間計畫



無障礙空間計畫



第167條之2 建築物設置之直達樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯。
檢討 本案一般廠庫(C2)辦公場所(G2)設置一座無障礙樓梯。

第167條之3 建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除12類住宅或集合住宅外，每幢建築物其地面以上樓層在三層以下者，至少應設置一處無障礙廁所盥洗室，超過三層以上或地面層以下部分，每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者，應於每增加三層之範圍內分別設置一處無障礙廁所盥洗室。
檢討 本案一般廠庫(C2)辦公場所(G2)依規定設置無障礙廁所。

第167條之6 建築物依法設有停車空間者，至少應設置一處無障礙停車位，超過五十個停車位者，超過部分每增加五十個停車位及其餘數，應再增加一處無障礙停車位，但12類住宅或集合住宅停車空間超過五十個停車位者，超過部分每增加一百個停車位及其餘數，應增加一處無障礙停車位。
檢討 本案使用為一般廠庫(C2)辦公場所(G2)，法定汽車位為353，實設汽車位554，依C2及G2檢討須設置8輛無障礙汽車位，實設8輛無障礙汽車位與8輛無障礙機車位。

無障礙電梯

無障礙樓梯

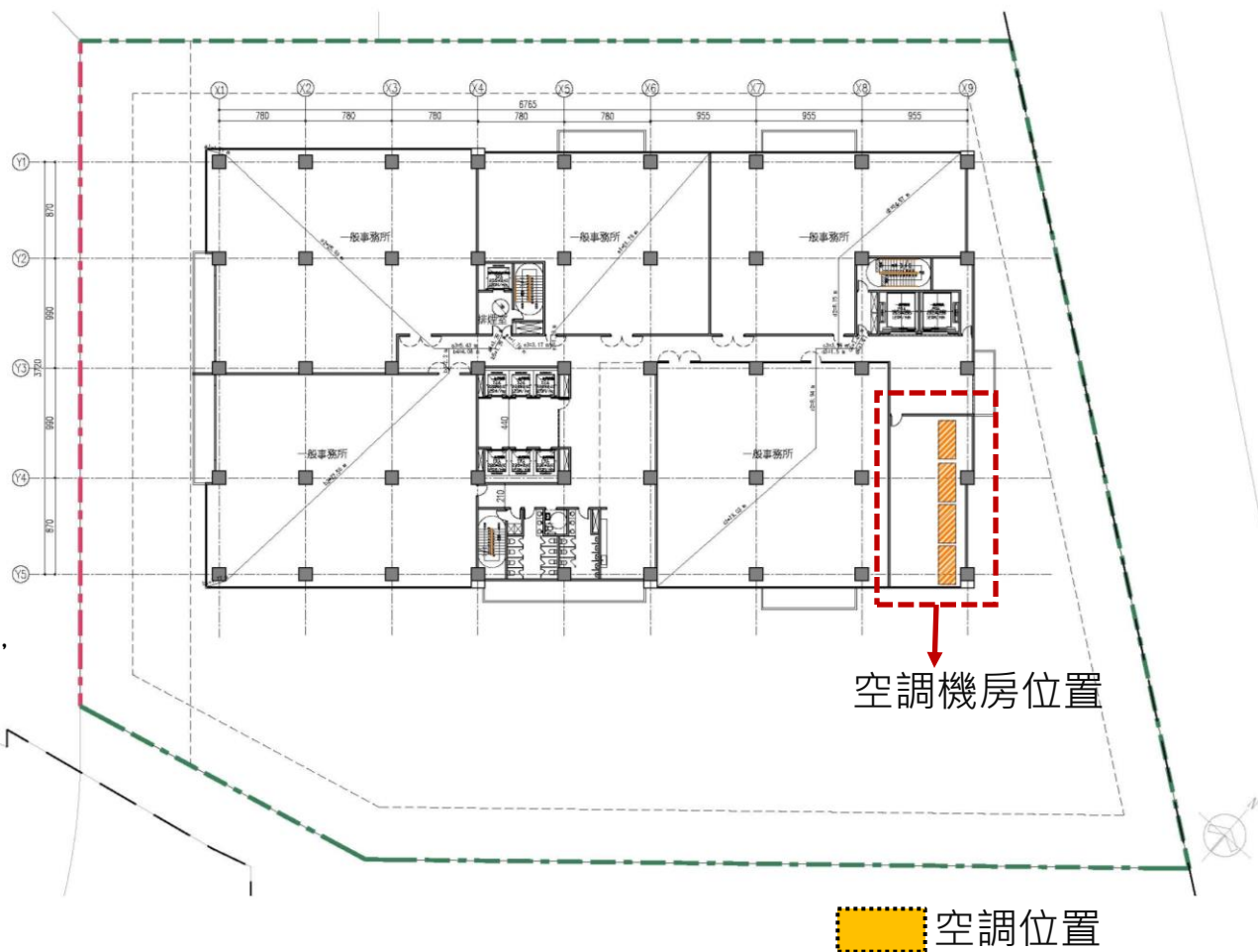
無障礙車位

無障礙車行動線

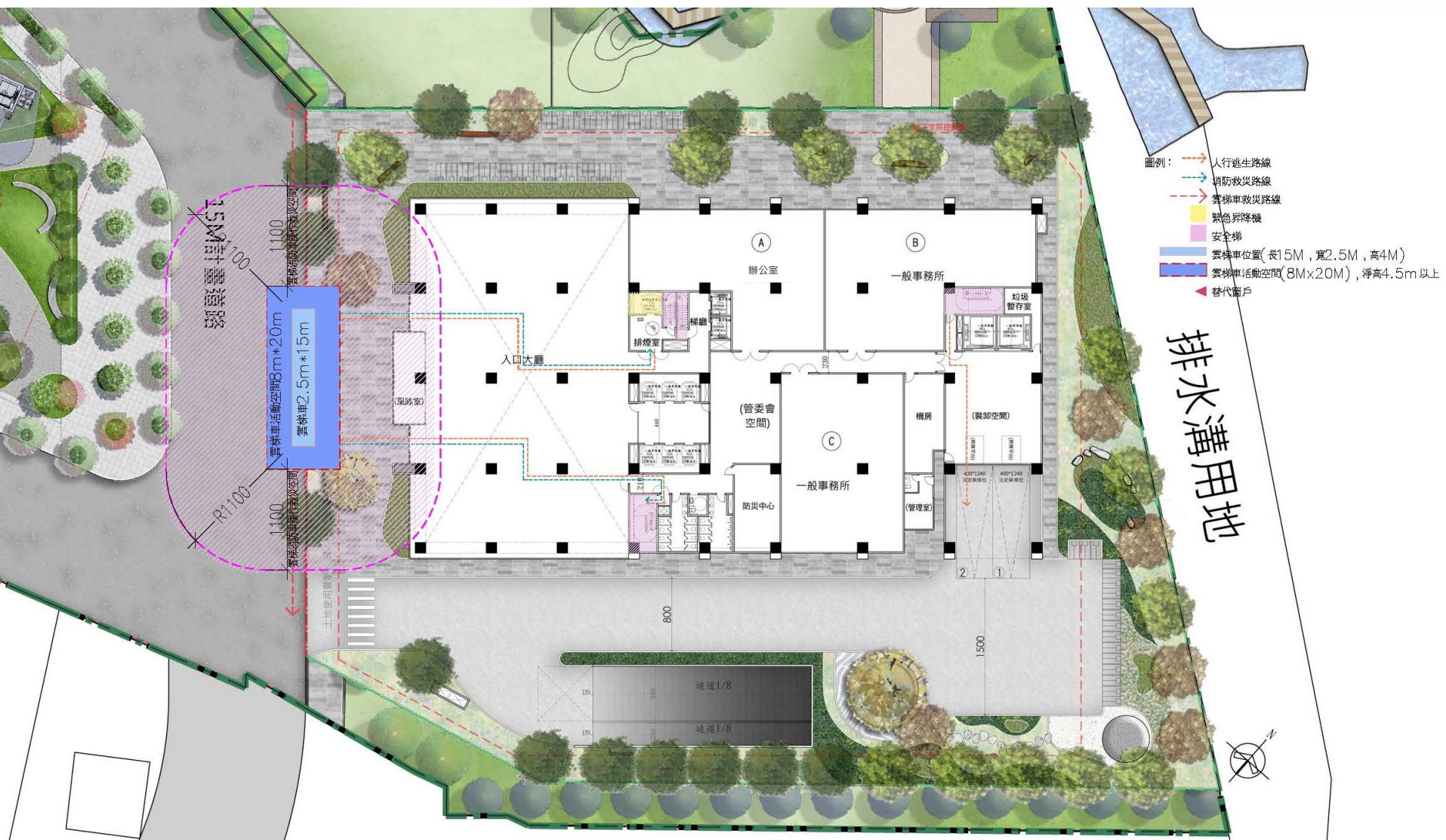
無障礙人行動線

空調計畫

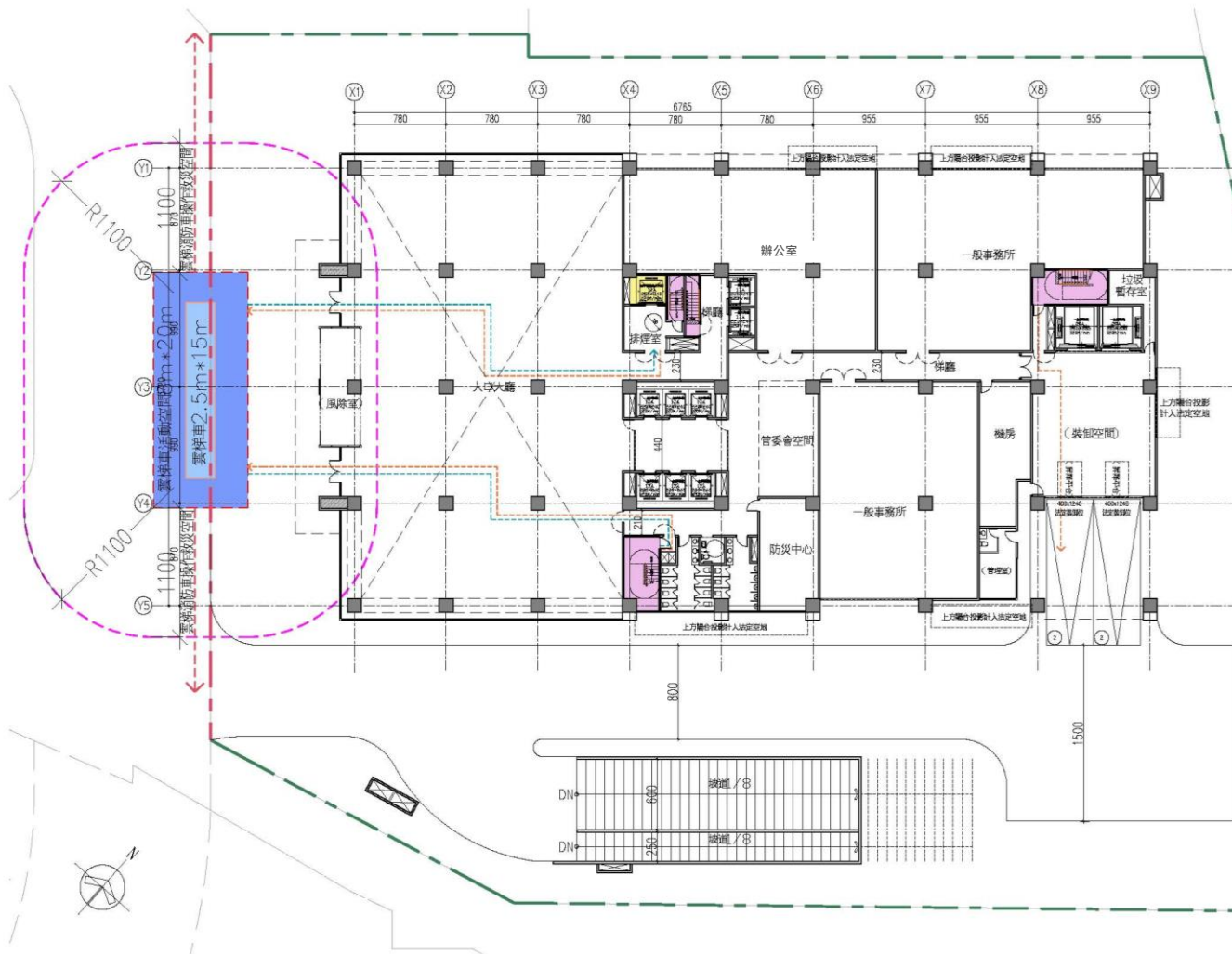
- 本案各層各戶採用獨立冰水系統，各戶均設置一冰水主機，並預留 VRF 空調機設置位置，集中設置於機房，並由公共空間進出。
- 冰水側系統：各層各戶採用獨立冰水系統
 1. 各戶採用環保冷媒之水冷式冰水主機，並符合經濟部能源局之主機性能係數標準。
 2. 配合各戶空間使用開啟空調主機，如此可避免造成能源浪費之情況，並可減少用電量達到節能功能。
 3. Fan Coil Unit皆設置電動冰水控制閥，自動連鎖控制冰水主機，泵浦，冷卻水塔運轉。
 4. 冷卻水塔設於屋頂通風良好處，分區設置採用方型冷卻水塔。
 5. 裝置溫度感測器感測冷卻水回水溫度以控制冷卻水塔風扇啟停，達到節能運轉。
 6. 設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



消防救災計畫



消防救災計畫



依建築技術規則(第108,233條規定):

1. 本案樓梯車救災路線地坪人行道路緣與道路間皆順平處理(基地與人行道路緣於領取使用執照前作順平處理,坡度<5%)。
2. 本案設計樓梯消防車操作活動空間之地面能承受50噸 $\times 1.5 = 75$ 噸。
8m $\times$ 20m 作業範圍內為硬鋪面。
3. 本案於道路轉彎處均預留行駛空間。

圖例:

- 人行逃生路線
- 消防救災路線
- 樓梯車救災路線
- 緊急昇降機
- 安全梯
- 樓梯車位置(長15M,寬2.5M,高4M)
- 樓梯車活動空間(8M $\times$ 20M),淨高4.5M以上
- 替代窗戶

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口之數量及位置檢討,依建築法第34條行政技術分立之精神,由建築師依建築法規定簽證負責。

樓梯車尺寸:長15M,寬2.5M,高4M

樓梯車臂長:72M

樓梯車重量:50噸

樓梯車操作救災空間:

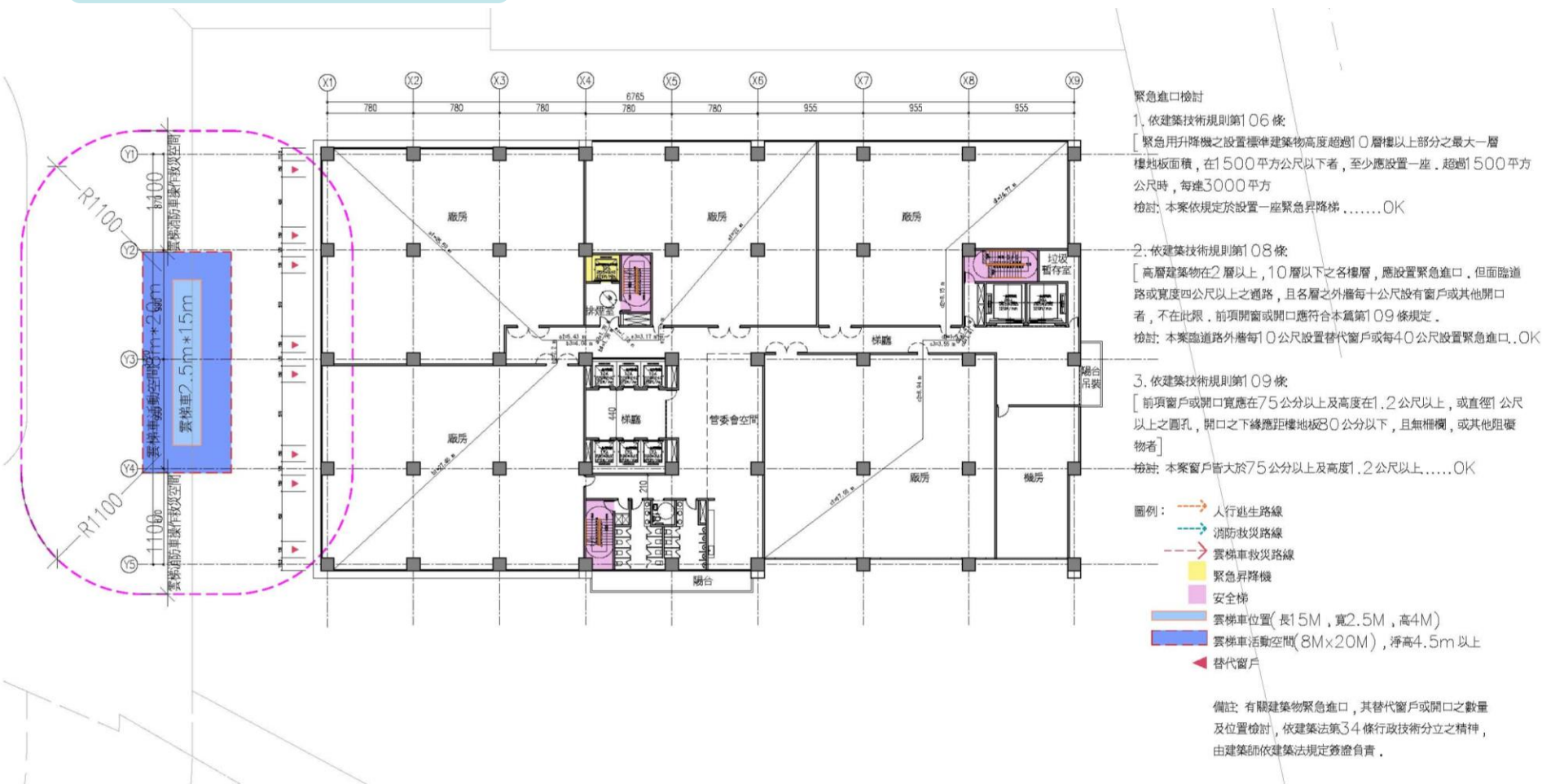
地面平坦且無突出之固定障礙物

樓梯車活動空間及進道可承載75噸載重

消防局救災車輛資料一覽表							
車種	水箱車	水罐車	雲梯車	雲梯車	雲梯車	雲梯車	雲梯車
			(15M)	(25M)	(32M)	(52M)	(72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1	14.4	16.31	18	18	35.5	50
	(7.5)	(36)	(24)	(27)	(27)	(51)	(75)
載水量(噸)	3	12					

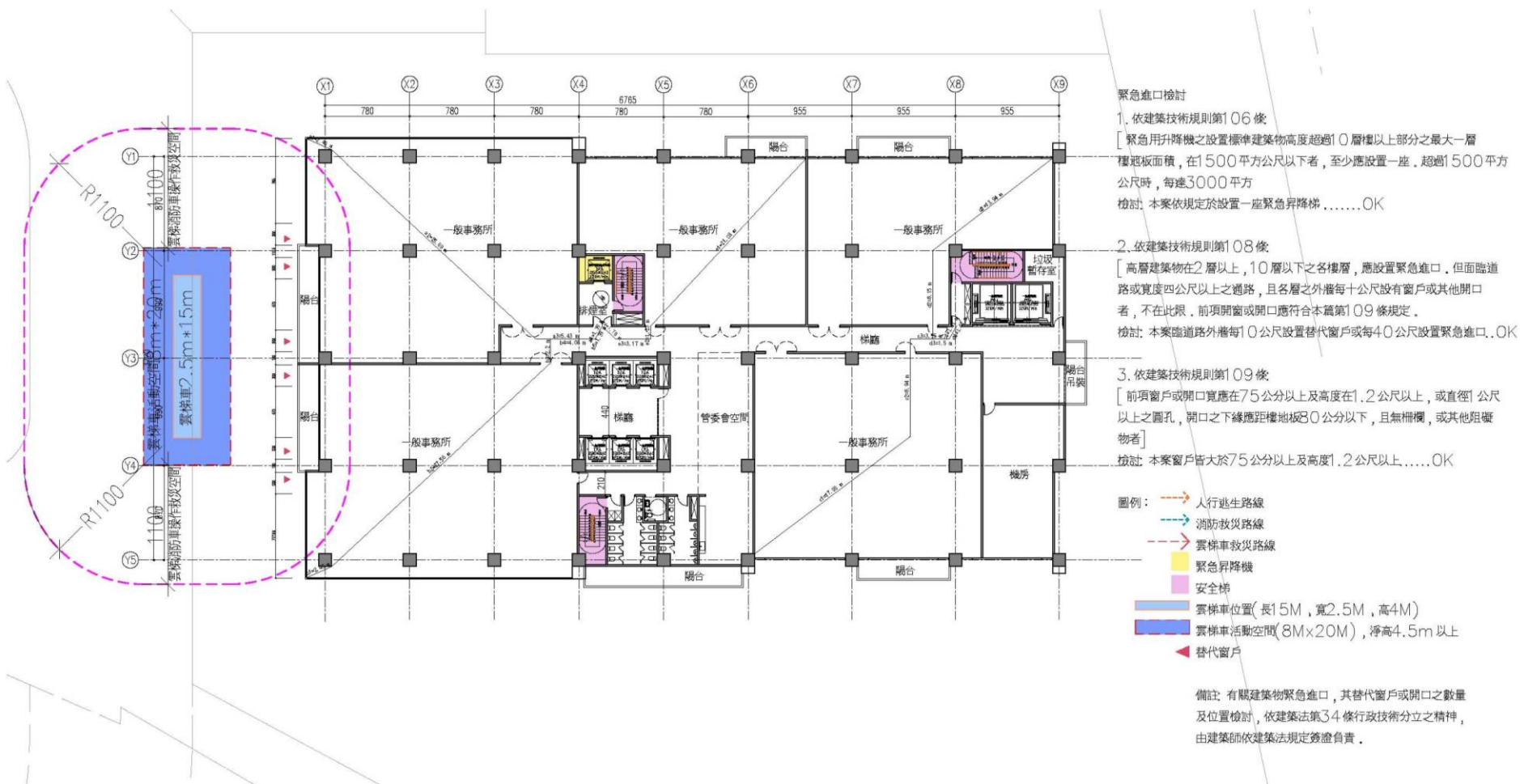
一層消防救災檢討圖

消防救災計畫



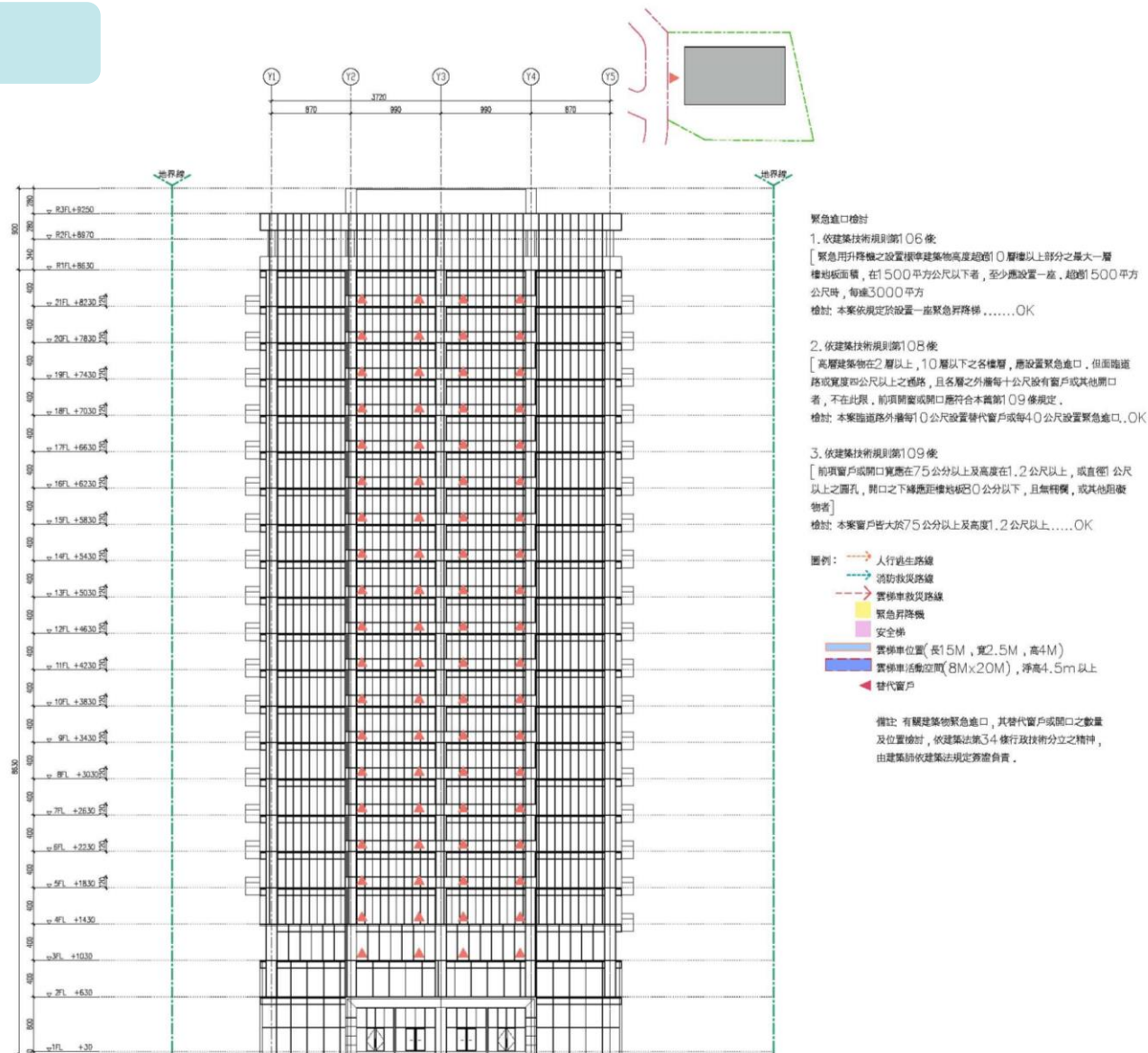
三~四層消防救災檢討圖

消防救災計畫



五至二十一層消防救災檢討圖

消防救災計畫



西南向立面圖

十二、都市設計與景觀計畫 | B基地

91

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)					
	烏心石	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)					
	斑葉女貞、月橘、羅漢松...	H:60-200cm·W=40-50cm	m²	702	
	杜鵑、山黃梔、木槿、金露花...	H:50cm·W=40cm	m²		
	射干、文殊蘭、翠盧莉、台北草...	密植	m²	596	

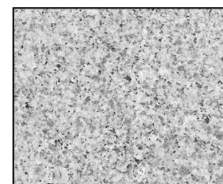
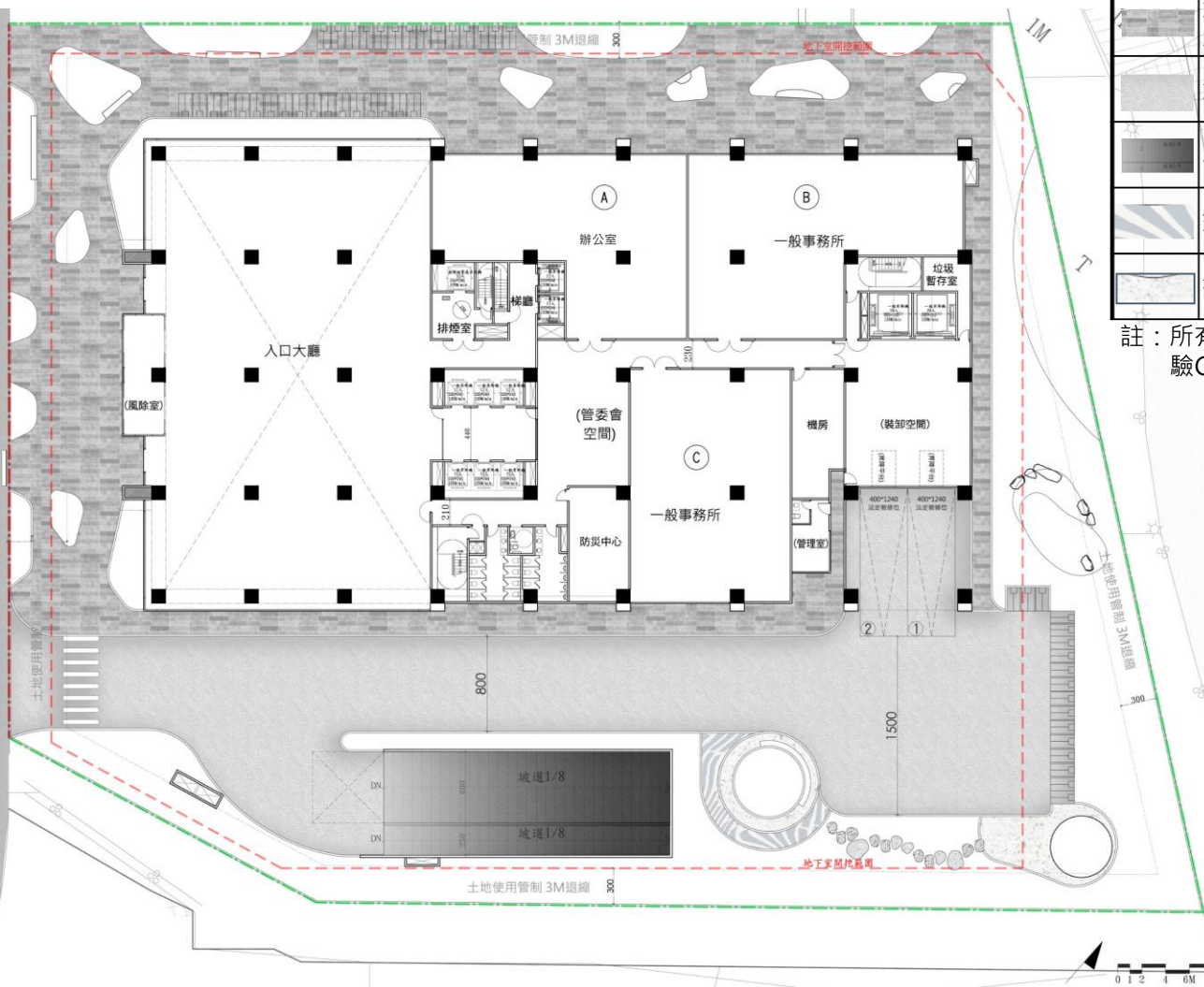


景觀與人行道鋪面設計

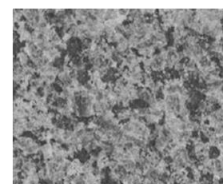
鋪面圖例說明

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

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。



灰色系花崗岩



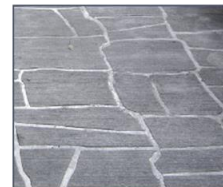
深灰色系花崗岩



瀝青混凝土



車道磚



透水紙模

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



街道立燈



景觀矮燈



壁嵌燈

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。

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	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。

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。

計畫擬定階段(約1年)

公聽會

事業計畫報核

都市設計審議、交通影響評估

事業計畫核定公告

執行階段(約5年)

建造執照請領

工程施工

申請使用執照

十八、其他應加表明之事項

- 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。



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：吳紹堯
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：長虹建設股份有限公司
送 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：新北市土城區忠孝路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，並逕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，並以傳單通知更新單元內門牌戶。
三、公聽會相關資訊請上網頁(<https://reurl.cc/eM5KQ>)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，以雙掛號等發予相關權利人。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：農委會農田水利署、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：長虹建設股份有限公司、三門聯合建築師事務所、沈國雄建築師事務所
備註：本會決議如以掛號附郵執（雙掛號）寄出。

實施者 長虹建設股份有限公司

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。
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：新北市土城區忠孝路30號
(大安市民活動中心)
四、本案專屬網址：<https://reurl.cc/eM5KQ>




實施者：長虹建設股份有限公司

中華民國114年6月11日

- 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。

- 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

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 > 典藏長虹 > 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

簡報結束