

# 擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆) 土地都市更新事業計畫案

## 聽證會簡報

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司  
建築設計：施振華建築師事務所  
都更規劃：安邦工程顧問股份有限公司

中華民國 113 年 12 月



壹、事業計畫內容

貳、建築及景觀規劃設計



簡 報 題 綱



# 事 業 計 畫 內 容

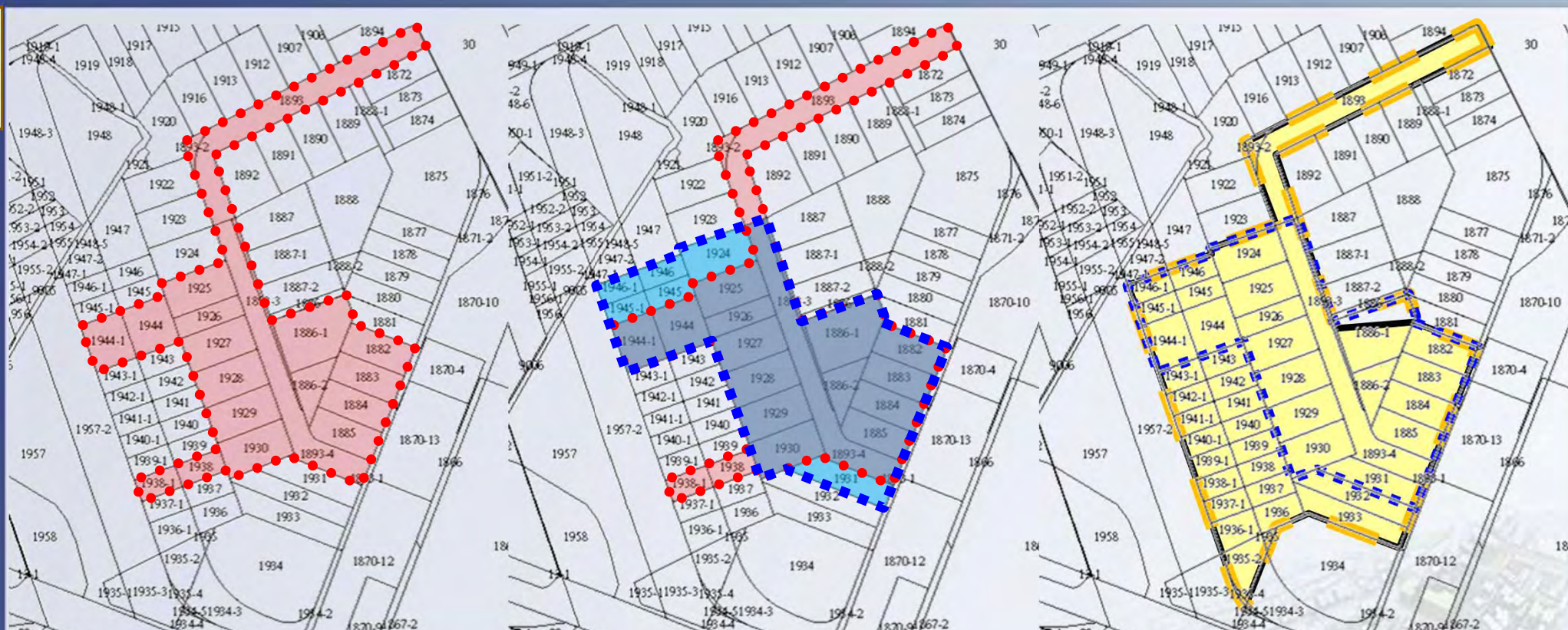


有關法令適用版本部分，依108年1月30日修正公布之「都市更新條例」第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂審核及變更，除第33條及第48條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案於104年6月29日申請事業計畫報核，故得適用「都市更新條例」暨其施行細則修正前之規定。

日期	事業計畫辦理歷程	
104年06月22日	20筆範圍	自辦事業計畫公聽會
104年06月29日		申請事業計畫報核(法令適用日)
105年01月27日		召開更新單元範圍諮詢會
105年07月29日		召開更新單元範圍諮詢會
106年04月18日		召開更新單元範圍諮詢會
106年12月28日	22筆範圍	自辦事業計畫公聽會
107年03月15日		公開展覽30日
107年03月29日		召開公辦公聽會
107年06月27日		召開第1次專案小組
109年02月12日		召開更新單元範圍諮詢會
109年09月08日	45筆範圍	公開展覽30日
109年09月25日		召開公辦公聽會
109年12月01日		召開第2次專案小組
111年01月20日		召開第3次專案小組
112年06月12日		召開第4次專案小組
113年04月08日		召開第5次專案小組
114年01月 日起		依據「都市更新條例」第33條、第48條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理，聽證會版計畫書圖張貼及公告於新北市政府、區公所及有關轄區里辦公處20日供民眾查閱。
114年01月24日		召開聽證會
		新北市都市更新及爭議處理審議會
		事業計畫公告實施



# 更新單元調整過程



原更新單元(20筆)

調整範圍(22筆)

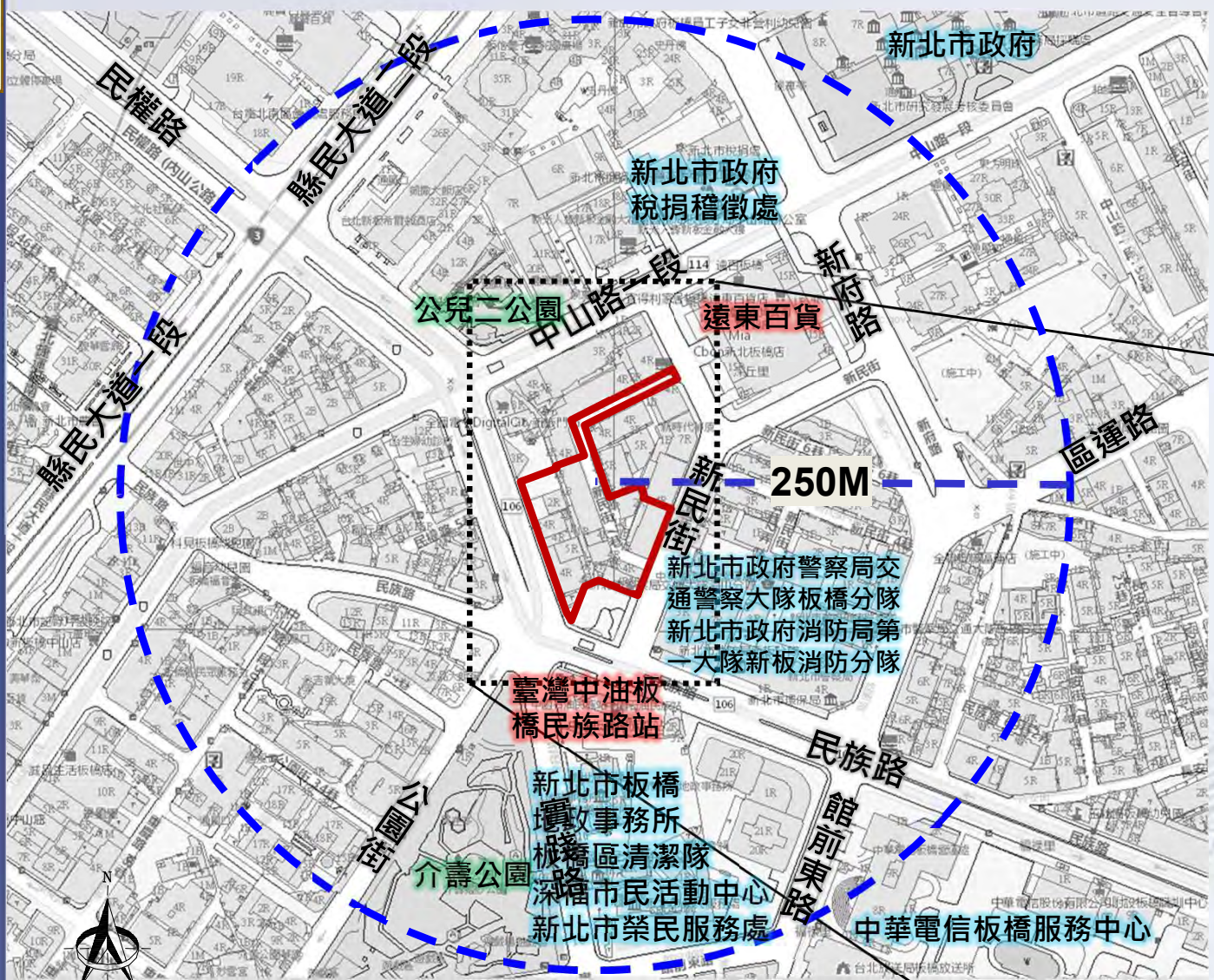
調整範圍(45筆)

扣除法定保留地(45筆)

- 實施者於104年6月29日以「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等20筆土地都市更新事業計畫案」申請報核。
- 依據105年1月27日、105年7月29日及106年4月18日更新單元範圍諮詢會議結論：「本案綜合考量整體更新之公益性及開發整合情形，原則同意本案實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍，經新增1924、1945、1945-1、1946、1946-1及1931地號等6筆土地，並排除1893、1893-2、1938、1938-1地號等4筆土地後，調整為1928地號等22筆土地」，面積共計2,586.00平方公尺。
- 依據109年2月12日更新單元範圍諮詢會議結論：「原則同意實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍，經新增1893、1893-2、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1地號等23筆土地，調整為1928地號等45筆土地」，面積共計4,324.00平方公尺。
- 依據112年6月12日第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議結論：「更新單元範圍部分，因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，且中山段1886-1地號部分土地為鄰地之法定保留地，請依112年5月份『都更法規研討會』會議紀錄情形二排除更新單元範圍外...」，故排除1886-1地號部分土地(法定保留地)，並暫以建築師假分割面積79.86平方公尺計(詳見附錄二)，調整為1928地號等45筆土地」，面積共計4,244.14平方公尺。

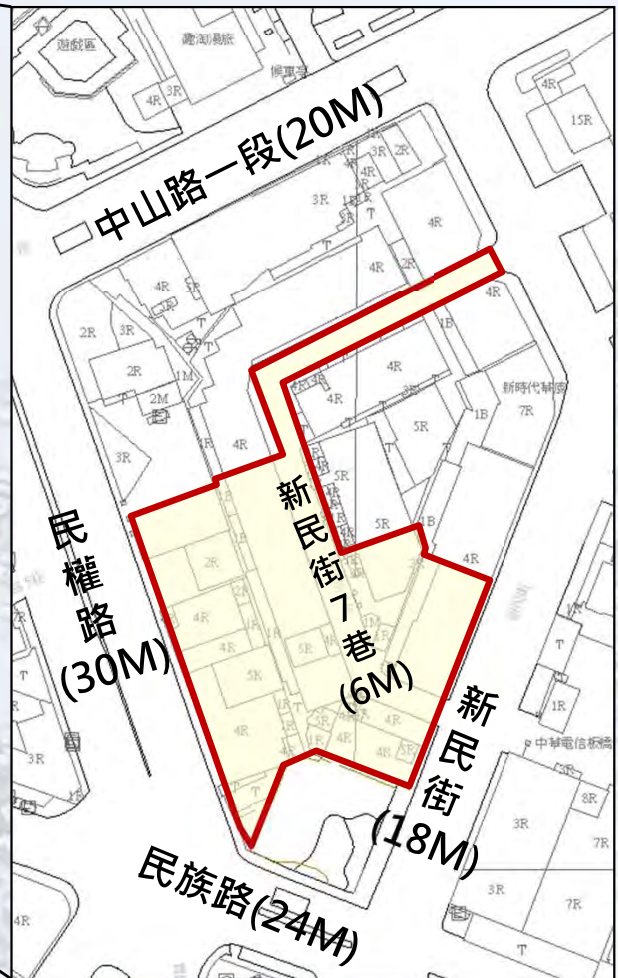


# 更新單元位置



## 更新單元位置

位於新北市板橋區新民街、中山路一段及民權路所圍街廓中。

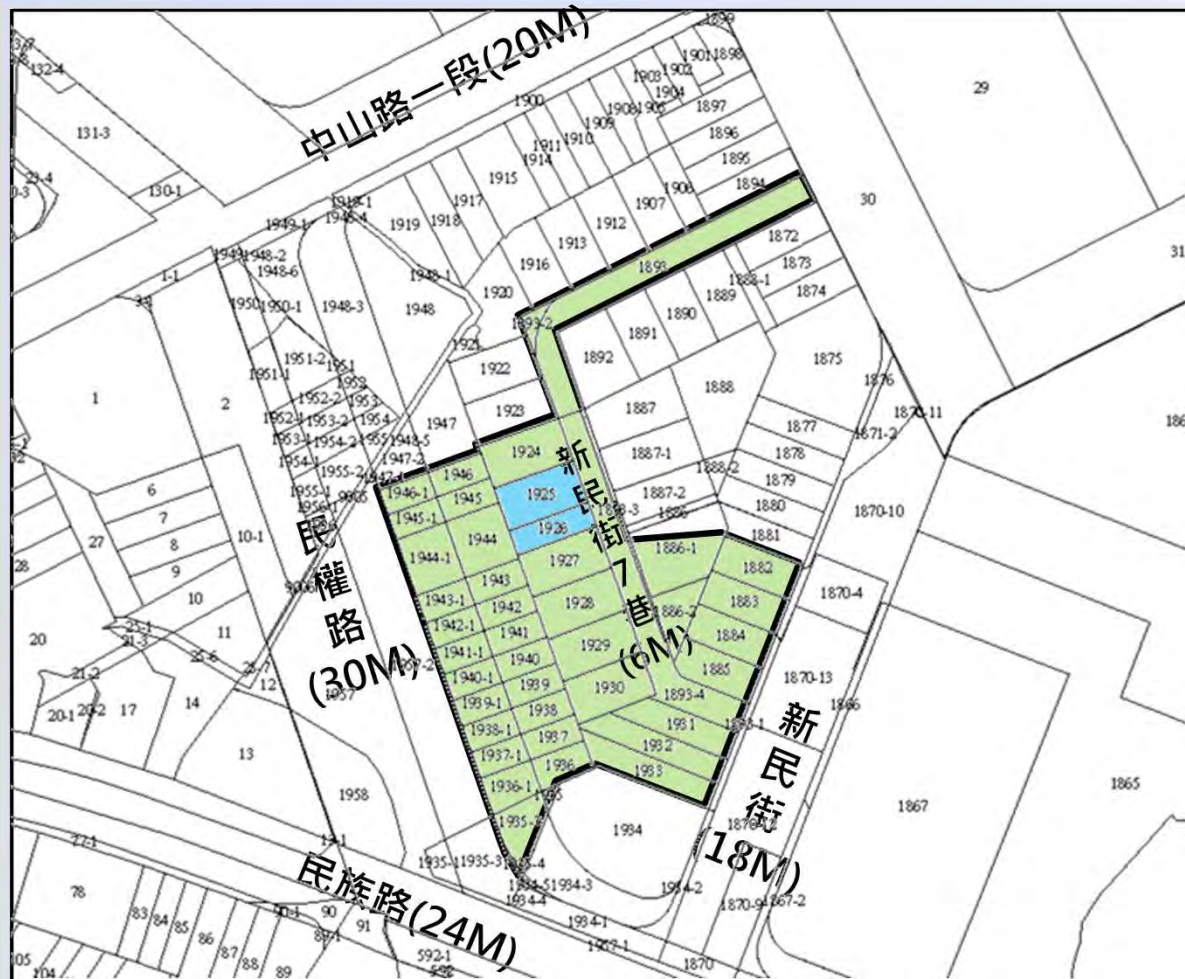


### 圖例

- 本更新單元範圍
- 更新地區範圍



# 更新單元範圍及權屬



## 更新單元範圍及面積

更新單元範圍包括板橋區中山段1928地號等45筆土地，面積共計 4,244.14m<sup>2</sup>(1,283.85坪)。

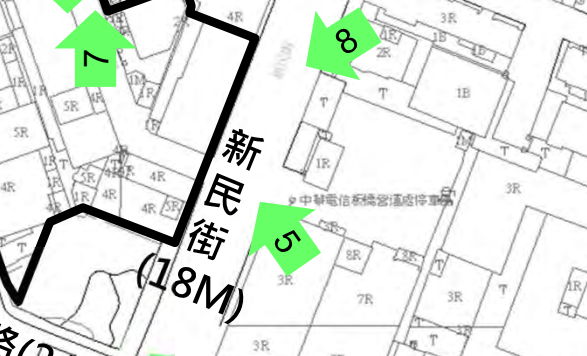
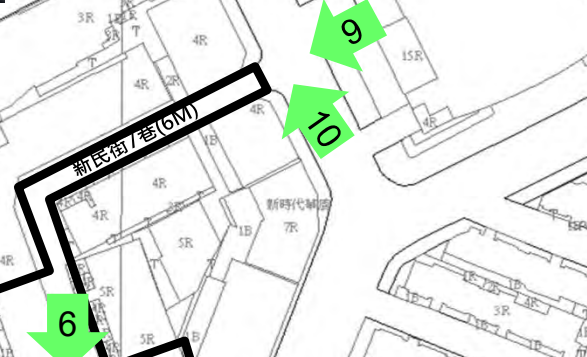
圖例 更新單元範圍 私有土地 公私共有土地 市有土地




土地權屬/管理機關		土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	57.75	1.36%	1	1.05%
	新北市/新北市政府秘書處	34.00	0.80%	1	1.05%
	新北市/新北市政府財政局	4.00	0.09%	1	1.05%
私有土地		4,148.39	97.74%	92	96.84%
合計		4,244.14	100.00%	95	100.00%



# 更新單元土地使用現況



圖例

 更新單元範圍





實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

統一編號：80689297

負責人：洪村統

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

聯絡電話：(02) 2547-2889

資本總額及實收資本額：189,000,000元

營業項目：H701010 住宅及大樓開發租售業

F111030 磚、瓦、石建材批發業

F111040 磁磚、貼面石材批發業

F111050 玻璃建材批發業

F111070 金屬建材批發業

F401010 國際貿易業

I503010 景觀、室內設計業

I401010 一般廣告服務業

H701060 新市鎮、新社區開發業

E801010 室內裝潢業

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：無。



## ■ 促進土地合理利用

本案更新單元內之建物現況老舊，耐震能力相對較低，建物空間機能有待改善，爰藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建。未來實施更新事業後，以耐震安全美觀建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，促進都市整體發展。

## ■ 形塑優質可親之都市開放空間

本案更新單元內建物多數已達屋齡30年以上之建築物，社區公共設施及活動空間不足、缺乏管理或環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高居住環境品質，附加妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

## ■ 改善實質居住環境

本案更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，達到明顯的空間區隔，以確保居住品質，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力；並規劃更具可及性、舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

## ■ 創造協調的都市景觀

目前本案更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以搭配四季變化的在地植栽，軟化建築物量體的壓迫感，並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新穎建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。



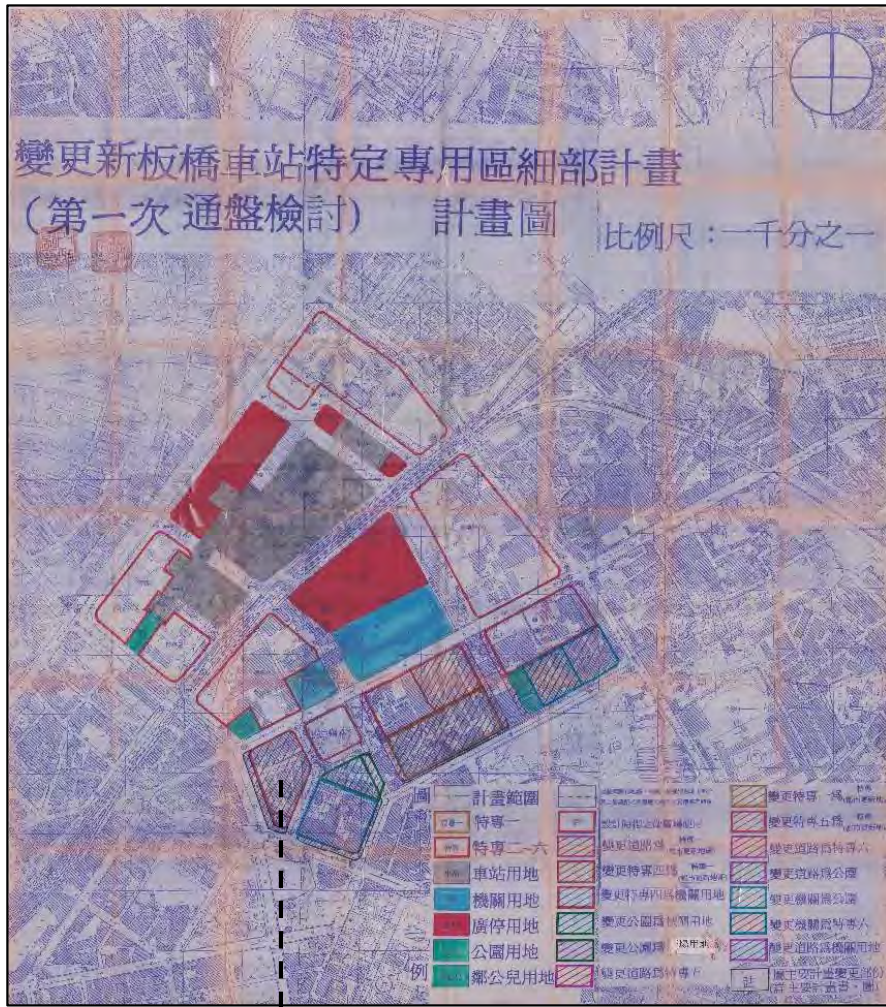
項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	95	4,244.14	94	8,234.69
公有(a)	3	95.75	2	221.28
私有(b=A-a)	92	4,148.39	92	8,013.41
排除總和 (c)	--	--	2	46.20
計算總和 (B=b-c)	92	4,148.39	90	7,967.21
私有同意數(C)	72	3,454.70	70	5,787.62
同意比率(%)(C/B)	78.26%	83.28%	77.78%	72.64%
事業法定門檻%	60.00%	66.67%	60.00%	66.67%

本更新單元內私有土地及合法建築物所有權人 **事業同意比率已達**修正前「[都市更新條例](#)」**第22條**：依第10條規定申請實施都市更新事業者，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三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算等規定。

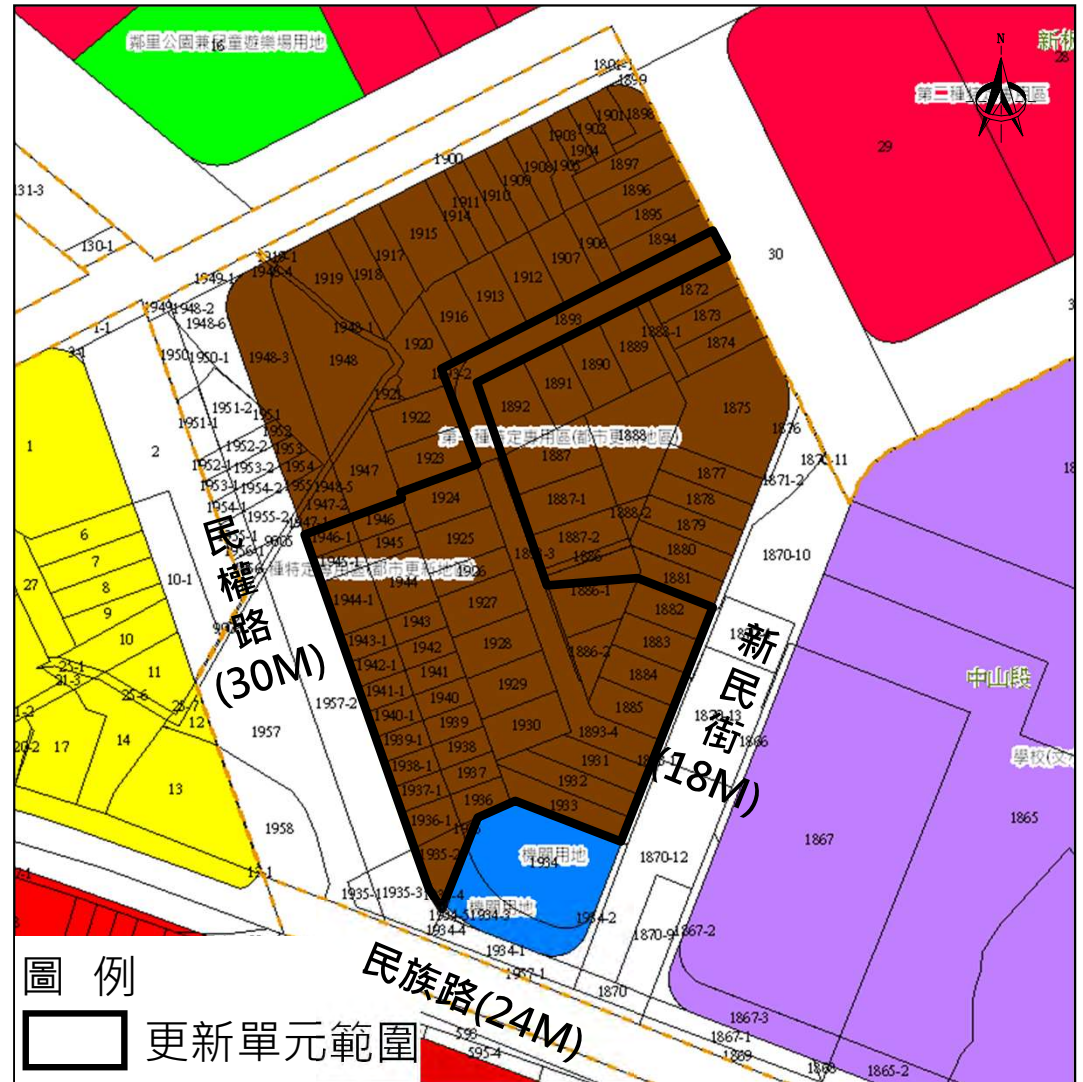


# (099/10/08)變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)

與都市計畫之關係



基地位置



使用分區	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
第一種特定專用區(都市更新地區)	4,240.14	50.00%	2,120.07	300%	12,720.42
道路用地	4.00	--	--	--	--
合計	4,244.14	--	2,120.07	--	12,720.42



## ■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。





依100年8月18日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」辦理。

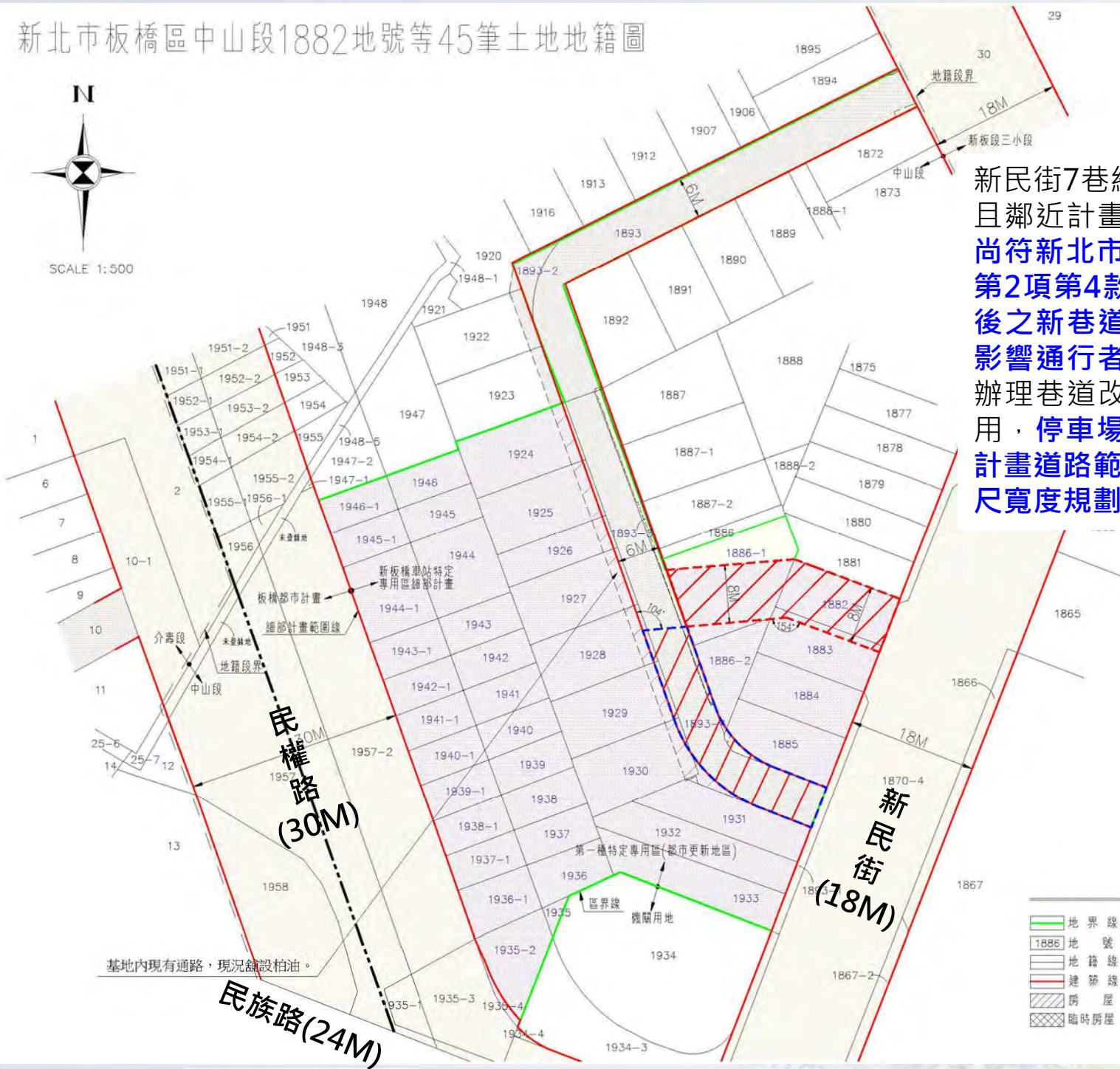
項次	容積獎勵項目	面積 (m <sup>2</sup> )	額度(%)
三	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	1,908.06	15.00%
五	A7：提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行	102.06	0.80%
六	留設4米以上人行步道	1,258.23	9.89%
七	綠建築(黃金級)	1,017.63	8.00%
十二	(三)屬合法四層樓以上之建築物	859.50	6.76%
小計		5,145.48	40.45%
土管	規模獎勵	3,816.12	30.00%
容積移轉	區外容移	5,088.16	40.00%
小計		8,904.28	70.00%
總計		<b>14,049.76</b>	<b>110.45%</b>

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。



現有巷道廢止或改道計畫

新北市板橋區中山段1882地號等45筆土地地籍圖



新民街7巷經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，尚符新北市都市更新審議原則第13點第2項第4款規定之廢改道情形「改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者」，辦理巷道改道並作為停車場出入口使用，停車場出入口銜接新民街18公尺計畫道路範圍，依歷次小組意見以8公尺寬度規劃。

圖例

	地界線		申請基地		申請改道位置
	1885地號		計畫道路		申請廢道位置
	地籍線		現有巷道		退縮
	建築線		地界線		地籍線
	房屋		建築線		
	臨時房屋				



## ■ 實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

## ■ 有關費用負擔

本案之實施總成本，由實施者提供30%自有資金、70%銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

## ■ 實施風險控管方案

本案以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管。





本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，房地選配原則如下：

- 一. 1樓單元以原1樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配為原則，其餘住宅與辦公室單元均開放選配。
- 二. 更新後應分配價值未達最小分配面積單元之權利人，依「都市更新條例第52條」之規定，得與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配，或以現金補償之。
- 三. 選配一個住宅單元最多可選配一位停車位為原則。
- 四. 申請分配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值為原則(例，某甲應分配為20,000,000元，則可選住宅單元價值上限為22,000,000，**車位價值另計**)，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。
- 五. 本案差額價金找補機制依「都市更新權利變換實施辦法」第30條規定辦理，並以現金或即期支票支付為原則。
- 六. 應繳納之差額價金依「都市更新條例」第52條規定，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。
- 七. 本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則。
- 八. 申請分配期間如同一位置有二人以上申請分配者，由重複申請者自行協調，申請分配期間屆滿仍協調不成時，則依公開抽籤方式辦理。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。



## ■ 涉及既成巷道及法定空地之估價

- ▶ 依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-不動產估價技術公報」辦理。

### (一) 既成巷道

1. 更新後規劃設計既成巷道可廢巷時：依各縣市審議通案原則辦理。
2. 更新後規劃設計既成巷道不可廢巷時：應考量不可廢巷因素對土地價格影響，並於合併前土地價值推估中增加「不可廢巷」之調整項目。

### (二) 法定空地

若屬法定空地部分應採下列方式評估：

考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之；或蒐集相關法定空地案例採市場比較法評估之。



## ■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ▶ 依「都市更新條例」及「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

## ■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理，其建物補償金額暫以成本法之定額折舊計算建物成本價格、租金補貼係由實施者委託元宏不動產估價師聯合事務所評定之(1樓800元/坪/月；2樓以上500元/坪/月)，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。
- ▶ 本案含50戶合法建築物增建及1戶其他土地改良物，因本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第57條規定辦理，其補償面積暫以成本法之定額折舊計算建物成本價格，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。
- ▶ 預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。

## ■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。



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(104年版)		提列金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (32F/B7-SRC)	建築設計費、營建費用(造價約17.53萬元/坪)、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、計畫道路工程開關費用、捐贈都市更新基金、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	310,156
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用	14,613
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	23,996
	稅捐	印花稅、營業稅	12,579
	管理費用	信託費用、人事行政管理費(5.5%)、銷售管理費用(5.8%)、風險管理費用(11.75%)	100,469
	都計變更費用	依都市計畫相關法令變更都市計畫所支付之委辦費	0
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	57,665
共同負擔費用(萬元)A		519,477	
更新後總價值(萬元)B		969,779	
所有權人分配總值(萬元)C=B-A		450,302	
共同負擔比率(%)A/B		53.57%	
預估權利變換分配比率(%)C/B		46.43%	

註：本表僅為估算階段，所列共同負擔費用及分配比率應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。



## ■ 停車空間

本案車位數總計351部，其中**B1裝卸車位1部、B2裝卸暫停車位2部、垃圾車暫停車位1部屬不對外銷售車位。**

## ■ 綠建築標章管理維護計畫

實施者於申請建照前同意與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金，本案設計地上32樓且採鋼骨鋼筋混凝土造之結構，其法定工程造價為18,720元/m<sup>2</sup>，故本案保證金共95,250,168元(1,017.63m<sup>2</sup>×18,720元/m<sup>2</sup>×5)，**管理維護費**部分依最新協議書範本應以依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十計算，共**3,035,046元**(6,070,092元×50%)，**應納入公寓大廈公共基金，專款專用**，並應於公寓大廈管理規約及買賣契約中註記。

## ■ 留設人行步道、基地內通路

本案沿新民街及新民街7巷自建築線退縮淨寬4m建築，沿民權路依細部計畫退縮建築4m後再行退縮3m，另提供基地內四公尺寬度之通道串聯民權路及新民街7巷並供不特定之公眾通行，**申請容積獎勵範圍面積為801.08m<sup>2</sup>及無申請容積獎勵範圍面積為306.98m<sup>2</sup>**，依都市更新事業計畫規劃為公共空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬、圍牆、堆置私人物品或其他障礙物或規劃車道、停放汽、機車等使用等類似方式阻隔，應維持其與周邊環境之連通性及開放性，並**設置告示牌及公共開放空間維護基金為4,504,243元，專款專用**，其後區分所有權人會議，亦不得變更，應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

## ■ 現有巷道

本公寓大廈範圍內部份土地涉及**現有巷道(新民街7巷)**，**後續改道後維持道路現況並供公眾通行使用，且該範圍屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定，由新北市板橋區公所進行相關維護管理**，後續本公寓大廈管理委員會及住戶不得限制相關單位進行管理維護之執行作業，應無條件同意其改善維護、維護管理、埋設挖掘等使用，其後區分所有權人會議，亦不得變更，應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

## ■ 保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，**結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年**，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



項目	更新前狀況	更新後效益
留設人行步道及騎樓	無	<u>基地內通路102.06 m<sup>2</sup>、人行步道699.02 m<sup>2</sup>及法定退縮306.98 m<sup>2</sup></u>
開放空間	無	無
開闢計畫道路	無	<u>4 m<sup>2</sup></u>
保護樹木規劃(有/無)	無	無
歷史古蹟保存規劃(有/無)	無	無
無障礙設施規劃(有/無)	無	<u>有</u>

#### (一)就住戶而言

- 1.藉由都市更新解決建築物老舊窳陋以及結構安全等問題，提升居住安全性，確保生命及財產安全。
- 2.新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原有居住品質大幅提昇。
- 3.提升土地使用效益，增加房地產價值。
- 4.藉由整體規劃集中留設開放空間及步道，提供住戶更多綠化及活動使用之戶外空間。
- 5.建構永續、安全、智慧、健康及環保之優質住宅。

#### (二)就政府而言

- 1.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。
- 2.強化地區消防及救災機能。
- 3.改善土地使用效益，增加政府稅收。
- 4.藉由容積移轉制度取得公共設施用地之產權，減輕政府徵收及開闢公共設施用地之財政負擔。

#### (三)就整體環境而言

- 1.藉由整體環境綠化及美化，提供舒適居住環境並可改善微氣候。
- 2.改善地區環境品質，創造優質之生活空間與市容景觀。
- 3.沿街面留設人行步道，提供大眾便利之步行環境。
- 4.建物退縮建築，有利防火區劃及救災車輛進出，增進都市防災機能。

#### (四)就鄰近地區而言

- 1.充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行及車行動線，並降低交通影響之衝擊。
- 2.消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。
- 3.本案開發完成後，將因新的建築造型與景觀規劃，對原有社區都市景觀產生正面且具催化效果的衝擊，帶動附近地區都市更新及景觀改造。



# 實施進度

序號	進度	113年	114年		116年			117年			121年										
		12月	1月	7月	8月	9月	10月	1月	2月	3月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
1	事業計畫核定公告	■	■																		
2	申請擬訂權利變換計畫報核			■																	
3	擬訂權利變換計畫核定公告				■	■	■														
4	申請拆除及建造執造						■	■	■												
5	改良物殘餘價值補償						■	■													
6	申請更新期間稅捐減免							■	■												
7	土地補償發放作業								■	■											
8	地上物騰空拆除								■	■											
9	工程施工									■	■	■									
10	申請使用執照											■	■								
11	送水送電												■	■							
12	申請測量													■	■						
13	釐正圖冊														■	■					
14	接管															■	■				
15	計算及找補差額價金																■	■			
16	產權登記																	■	■		
17	申請更新後稅捐減免																		■	■	
18	更新成果備查																			■	■

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。



- 一、專屬網站網址：<https://reurl.cc/1v9VRQ>；  
實施者網站：<http://www.fujiuding.com>，將依案件進度定期更新網站資訊。
- 二、個案聯絡人及專線電話：鄭永生、0980-395-550。
- 三、本案都市更新相關諮詢  
富鉅鼎建設股份有限公司  
聯絡電話：(02)2547-2889  
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1  
安邦工程顧問股份有限公司  
聯絡電話：(02)8923-6788  
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1  
新北市政府都市更新處  
聯絡電話：(02)2950-6206  
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 四、政府相關部門諮詢，為民服務時間：週一至週五，上午八點至下午六點  
內政部國土管理署 聯絡電話：(02)8771-2903  
新北市政府都市更新處 聯絡電話：(02)2950-6206
- 五、都市更新相關法規可逕至內政部國土管理署(<https://www.nlma.gov.tw>)及新北市政府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)下載查閱。





# 建築及景觀規劃設計



## 5-2 說明開發內容、設計目標、構想及建築物外觀透視模擬圖

### 開發內容：

本案基地位於板橋區新民街上，土地使用分區為第一種特定專用區。

建築物規模為兩幢三棟，A、B棟地上32層，C棟地上3層，地下開挖7層。

A、B棟樓高112.95M，C棟樓高11.75M，主要用途為零售業、一般事務所、集合住宅。

### 設計目標：

基地周邊多為30年以上老舊4層樓連棟住宅，周邊鄰近地區尚無都市更新及重建計畫，本案順應時代變遷，考量居住現況及里民需求，並依耐震需要，規劃恢弘雙塔，配合鄰近公共設施，期待創造新民街口新地標。

### 設計構想：

#### (一)量體配置

結構用量落實二氧化碳減量及營建廢棄物減量，達到環境保護之目的。

#### (二)外部空間配置

本案基地分別臨30m民權路及18m新民街，臨路兩側皆屬人潮眾多熙來攘往之重要幹道，故臨路側皆退縮4m建築，以減輕建築量體對人行之衝擊。

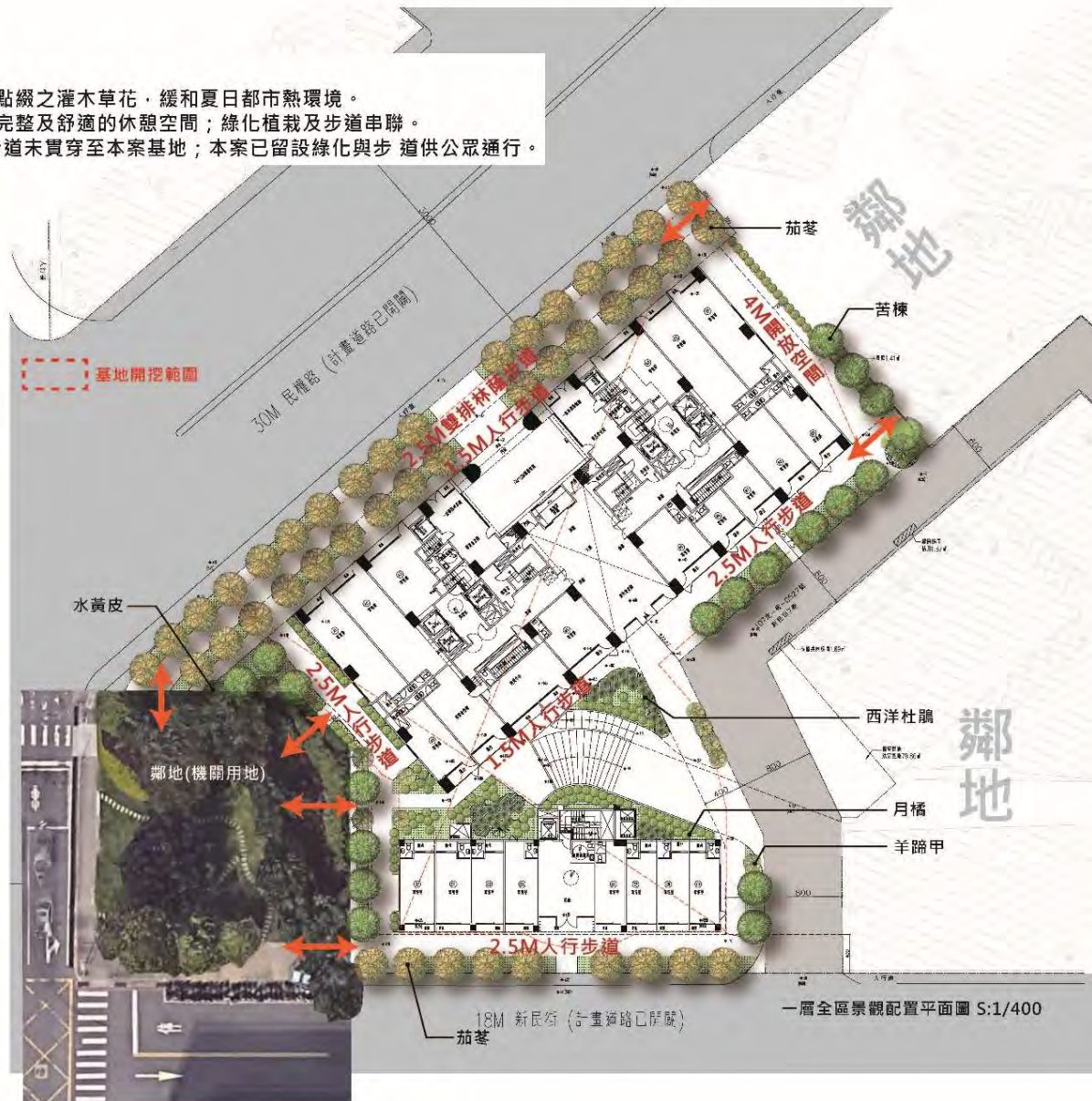




### 6-1景觀配置平面圖

#### 設計說明

- 1.人行步道：以莢鬱常綠喬木創造林蔭休憩步道，配合點綴之灌木草花，緩和夏日都市熱環境。
- 2.休憩廣場：以多層次灌木及草花結合部分鋪面，提供完整及舒適的休憩空間；綠化植栽及步道串聯。
- 3.套繪鄰地機關用地現況，全區綠化僅留設一條石頭步道未貫穿至本案基地；本案已留設綠化與步道供公眾通行。

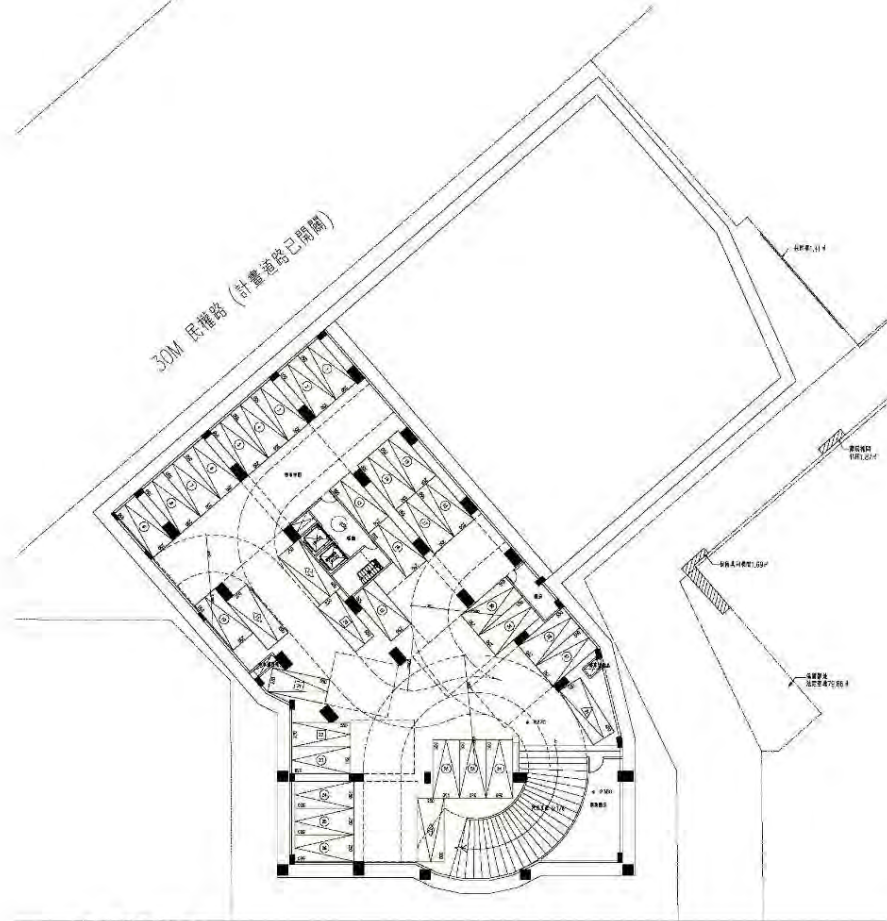




# 七、設計圖說

## 7-1 各層平面圖

空、庫體計算：  
一、樓地板面積計算：  
地上七層樓地板面積=1483.47  
樓層高度=46.10  
容積率=34.24  
容積率=2.71+0.87=3.58  
淨車位=1483.47÷46.10÷54.24÷3.58=1377.55



地下七層汽位: 35輛

大車位: 31輛  
小車位: 4輛

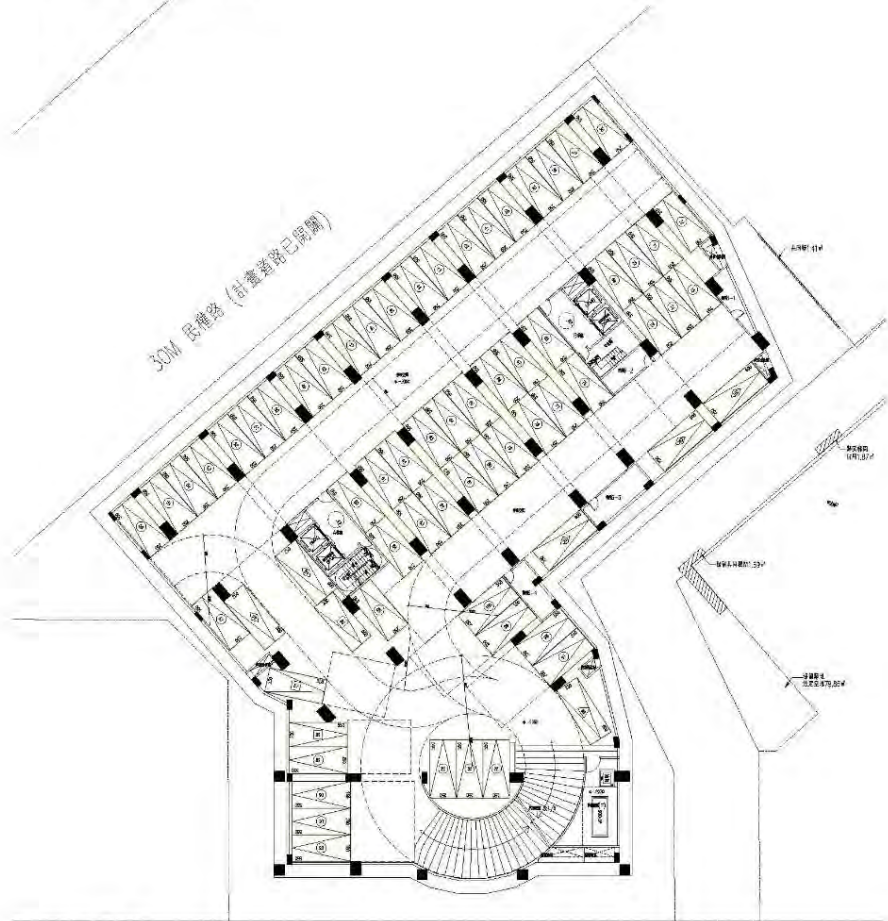
18M 新民街 (計畫道路已開闢)

地下七層平面圖 S:1/400



# 地下六層平面圖

二、附屬工程  
三、機房及電力室  
2544.04  
樓層+ 45.10  
樓層+ 42.10  
樓層+ 39.10  
樓層+ 36.10  
樓層+ 33.10  
樓層+ 30.10  
樓層+ 27.10  
樓層+ 24.10  
樓層+ 21.10  
樓層+ 18.10  
樓層+ 15.10  
樓層+ 12.10  
樓層+ 9.10  
樓層+ 6.10  
樓層+ 3.10  
樓層+ 0.10  
樓層- 3.10  
樓層- 6.10  
樓層- 9.10  
樓層- 12.10  
樓層- 15.10  
樓層- 18.10  
樓層- 21.10  
樓層- 24.10  
樓層- 27.10  
樓層- 30.10  
樓層- 33.10  
樓層- 36.10  
樓層- 39.10  
樓層- 42.10  
樓層- 45.10



地下六層汽車位 68 輛

大車位 6 輛  
小車位 4 輛

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

地下六層平面圖 S:1/400

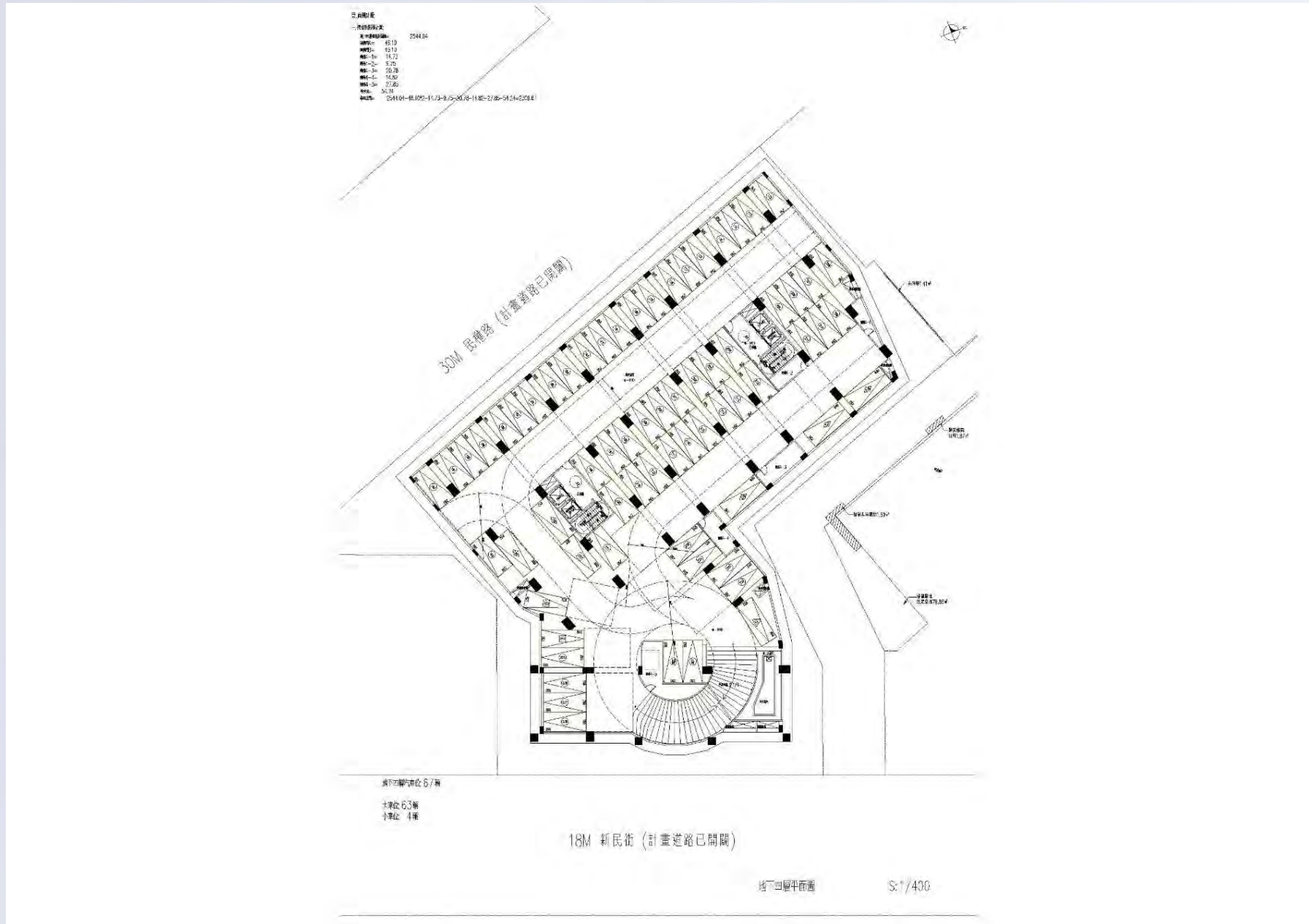


# 地下五層平面圖





# 地下四層平面圖





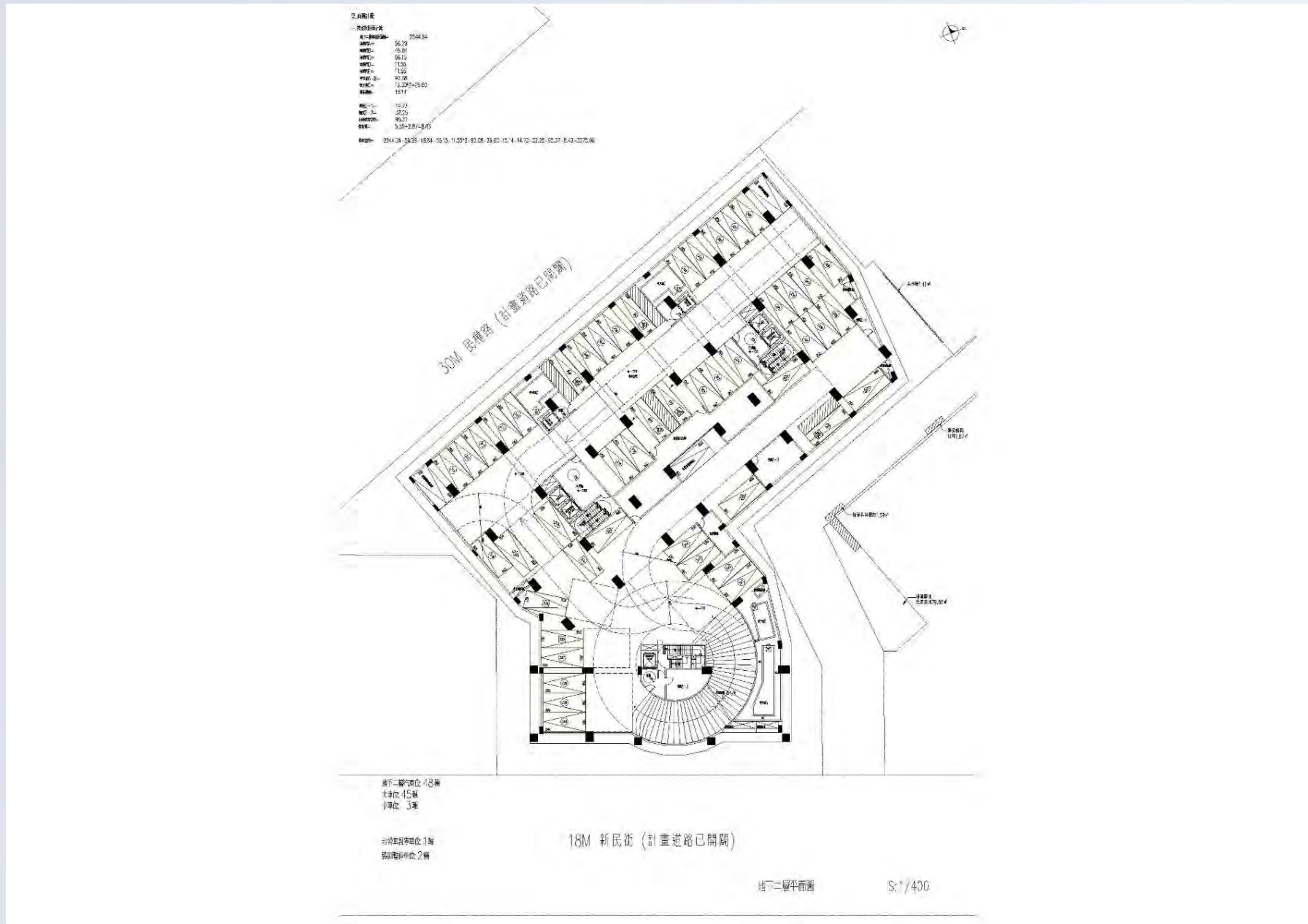
# 地下二層平面圖







# 地下二層平面圖



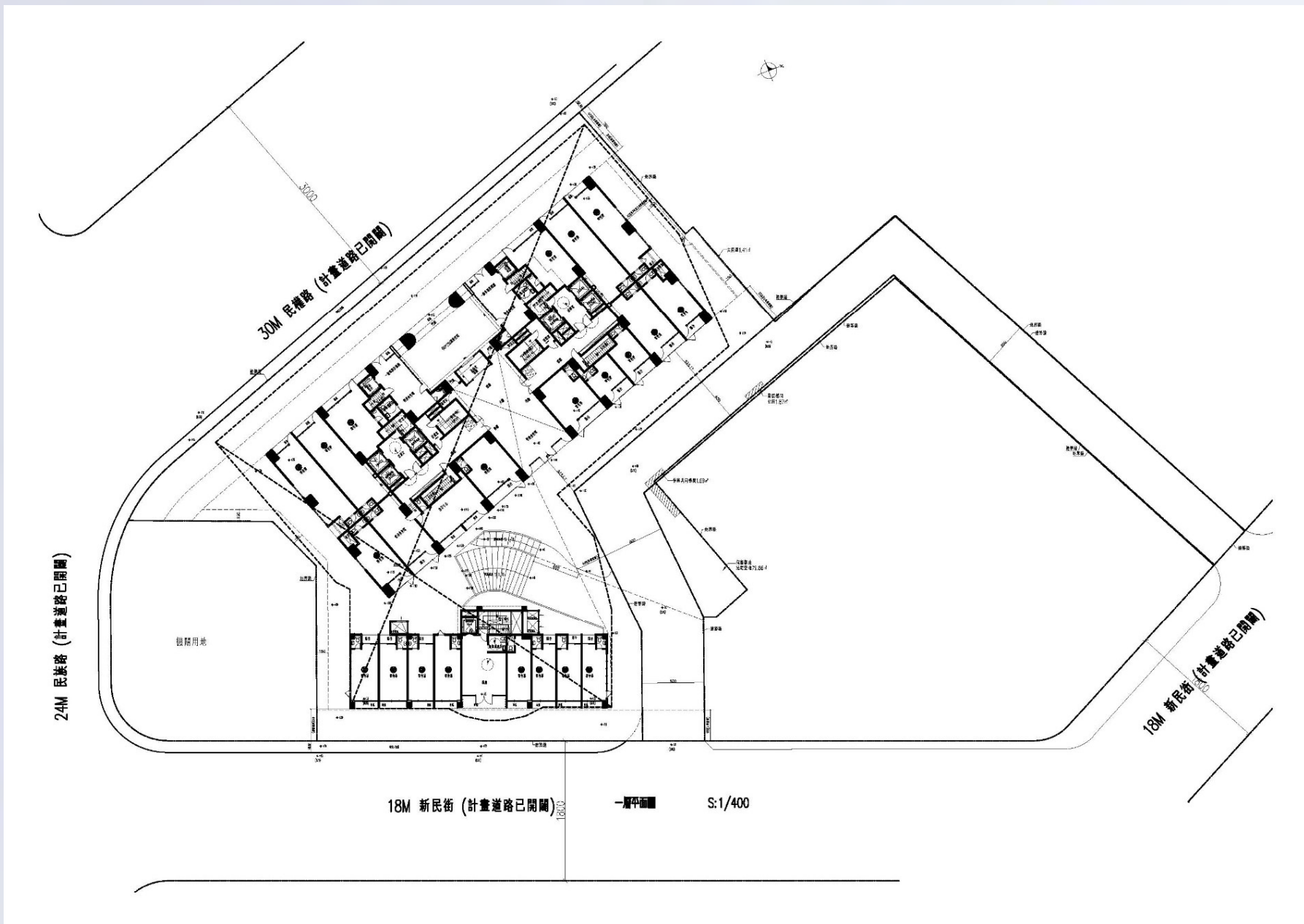


# 地下一層平面圖



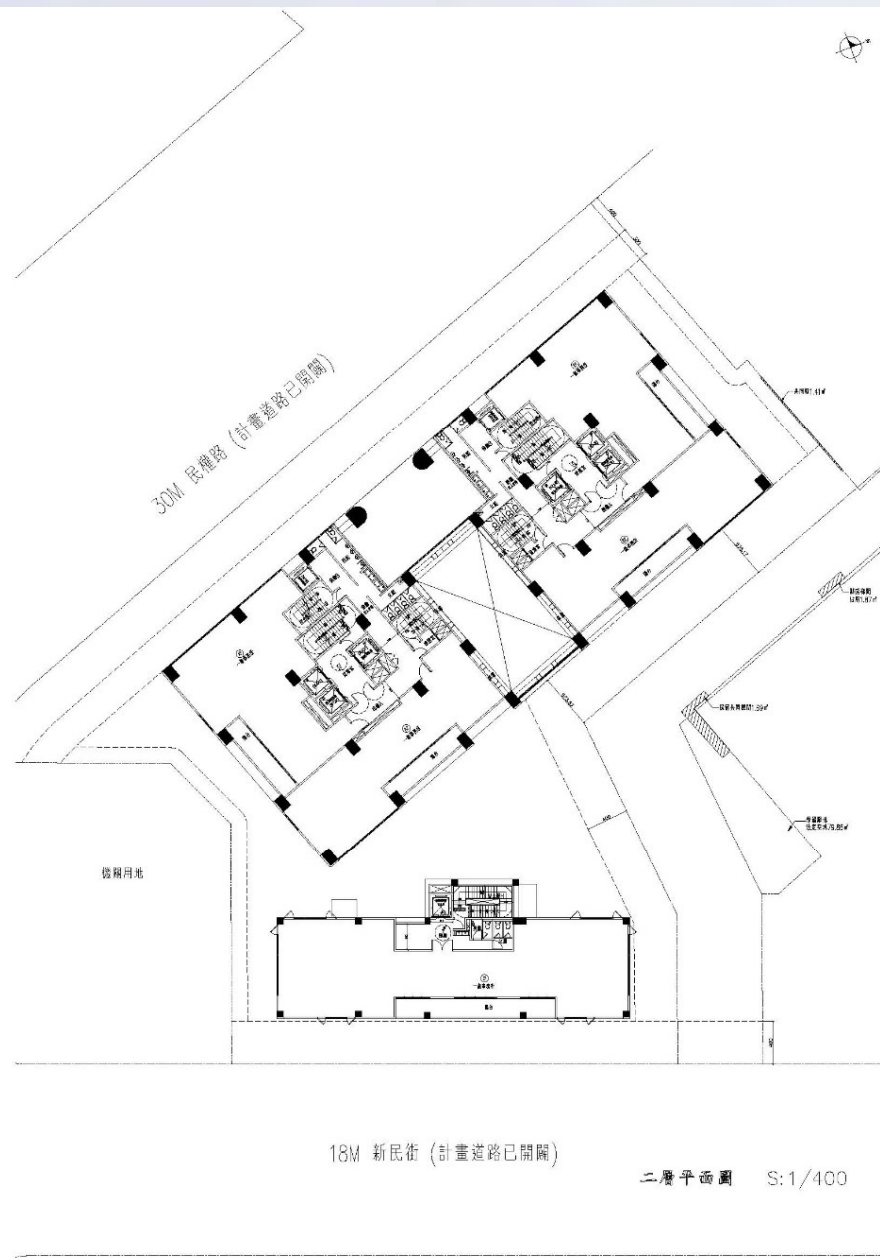


# 一層平面圖





# 二層平面圖

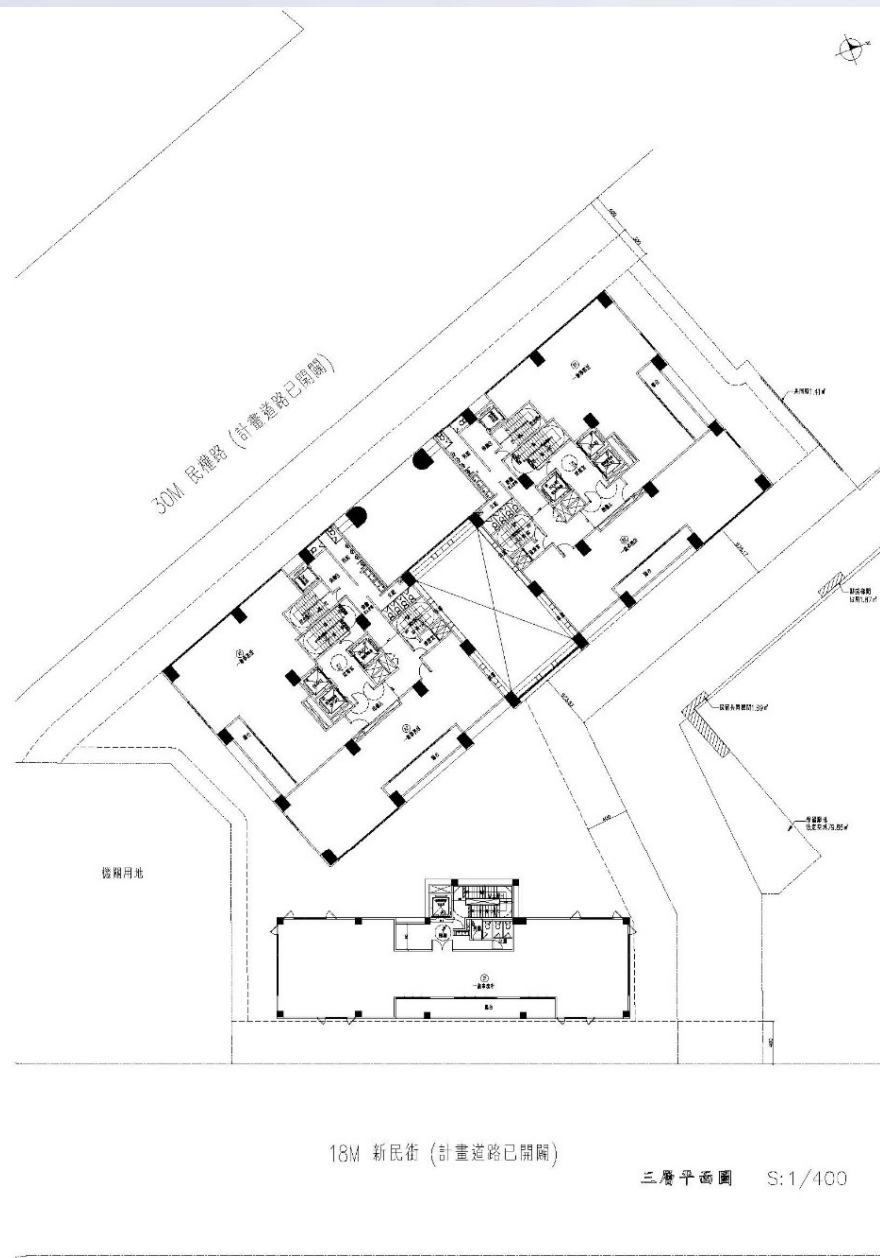


18M 新民街 (計畫道路已開闢)

二層平面圖 S:1/400

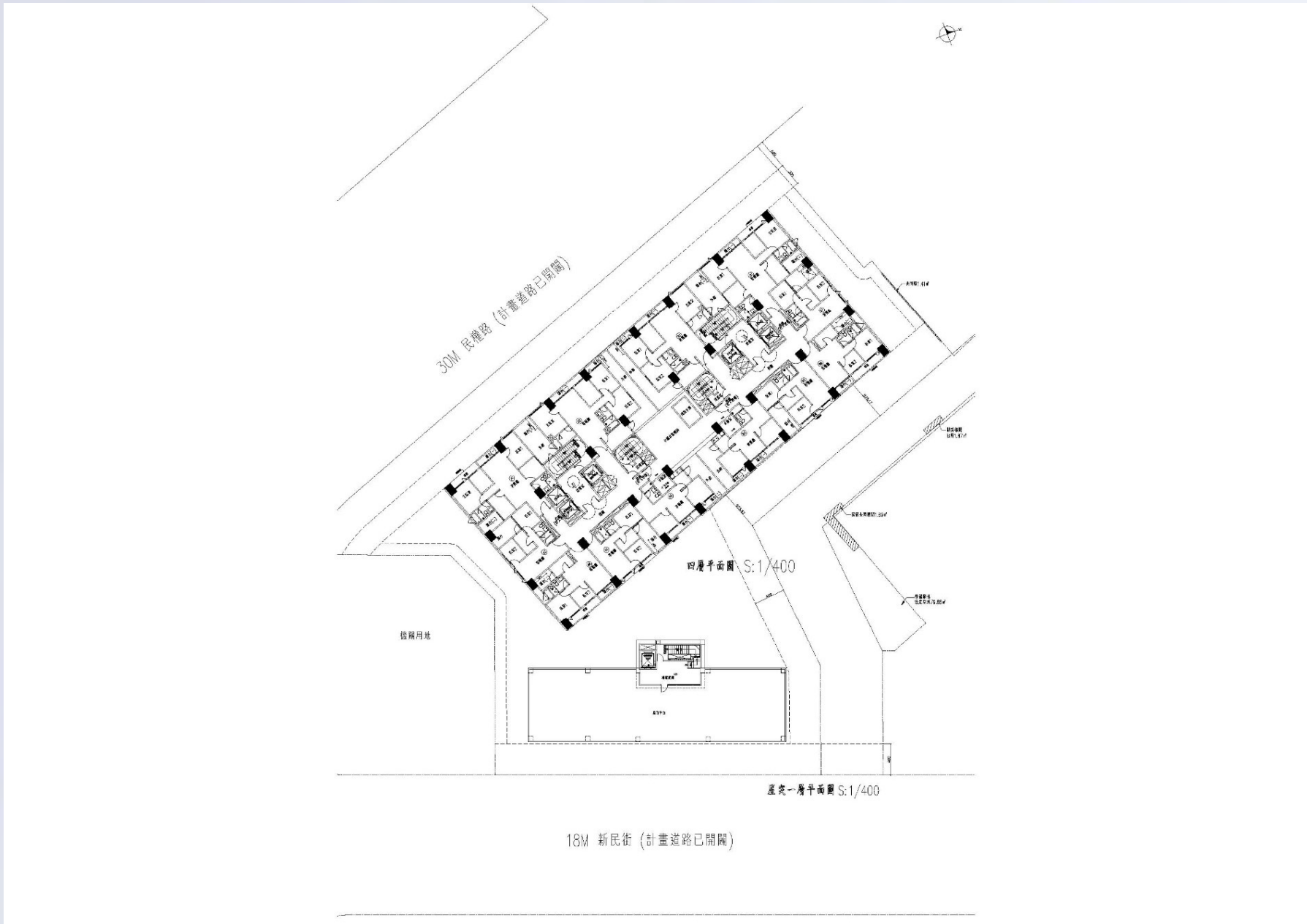


# 三層平面圖





# A、B棟四層及O屋突一層平面圖





# A、B棟五層及O屋突二層平面圖





# A、B棟六層平面圖







# A、B棟七至十四層平面圖



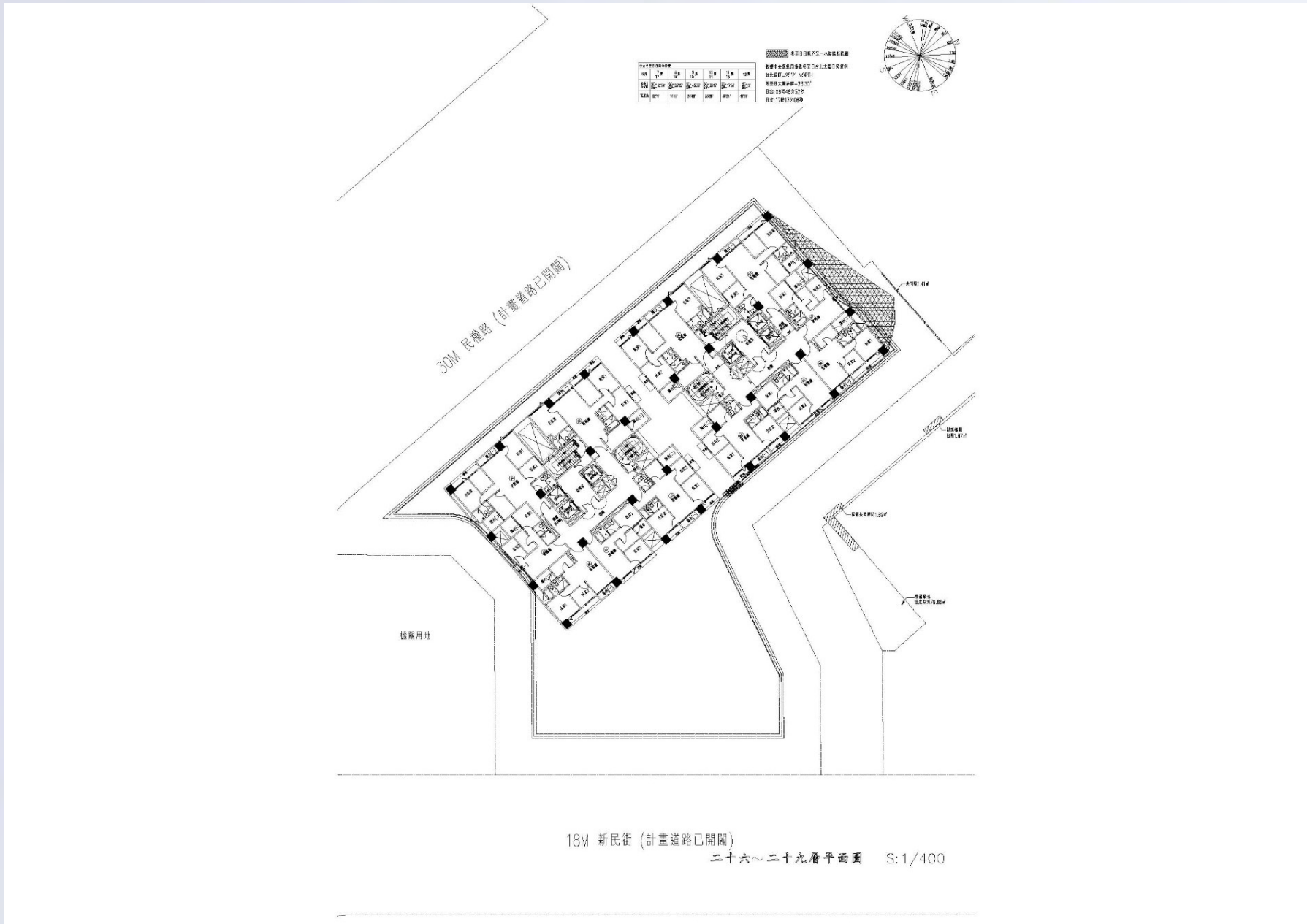


# A、B棟十五至二十五層平面圖



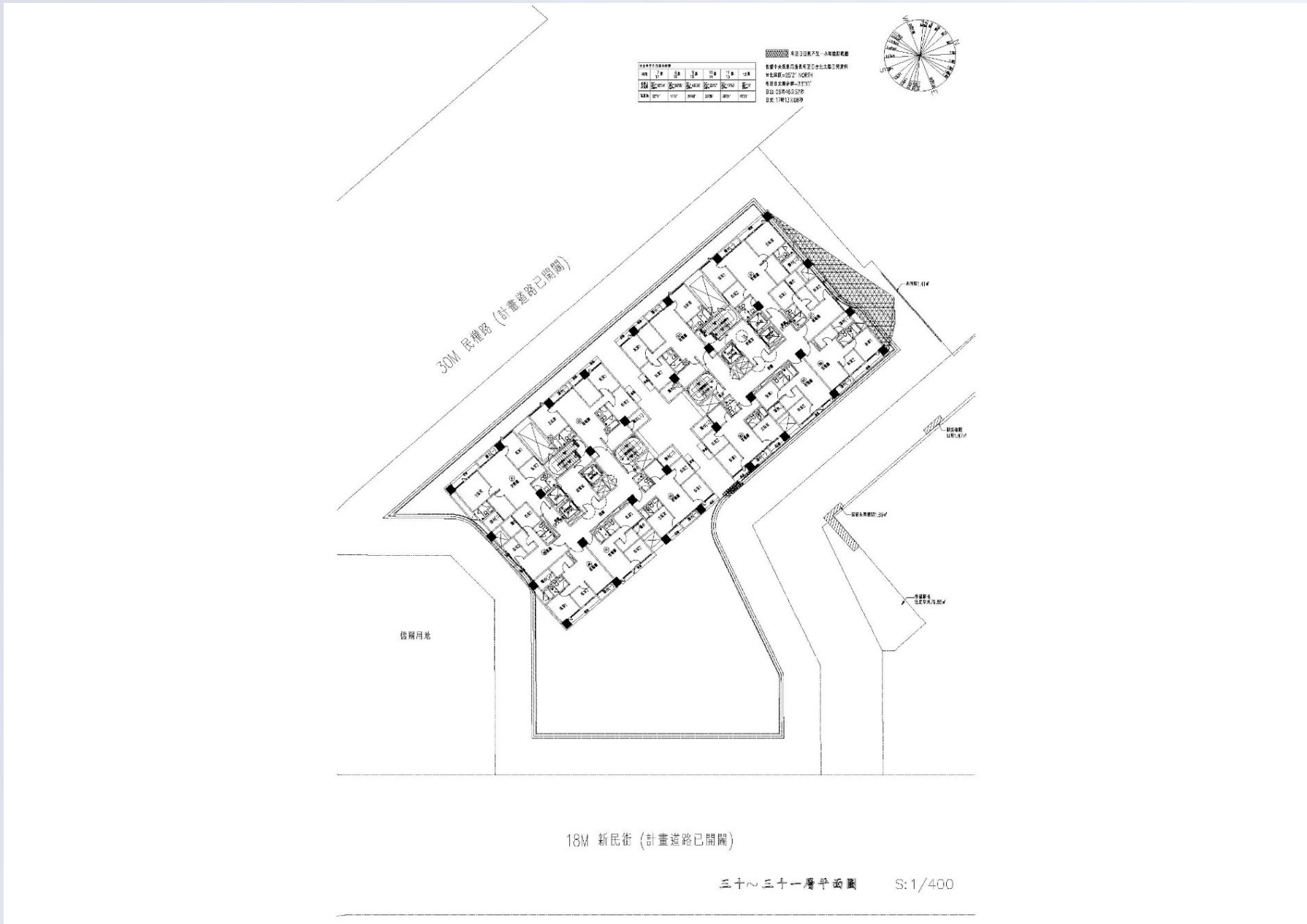


A、B棟二十六至二十九層平面圖



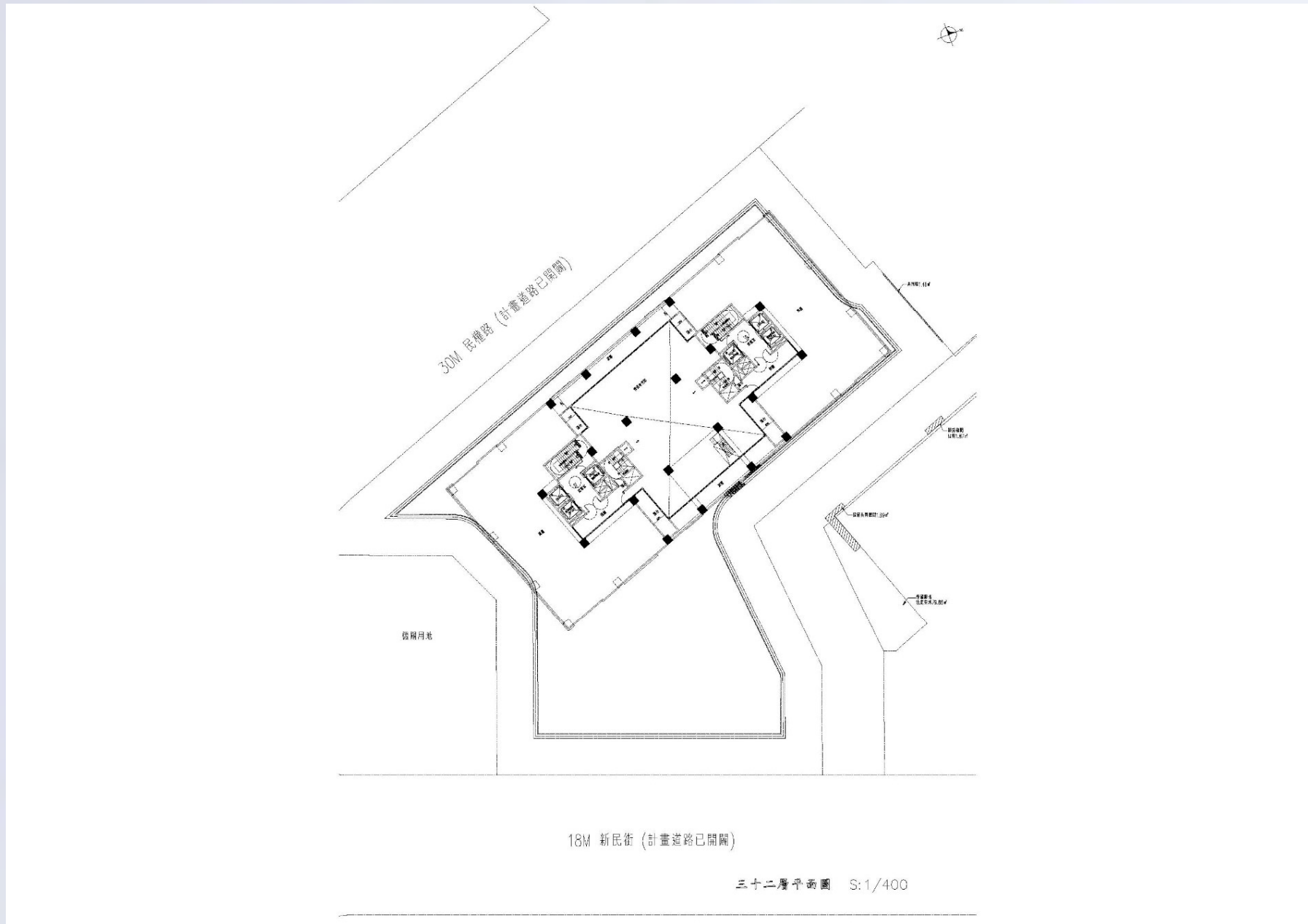


# A、B棟三十一至三十一層平面圖



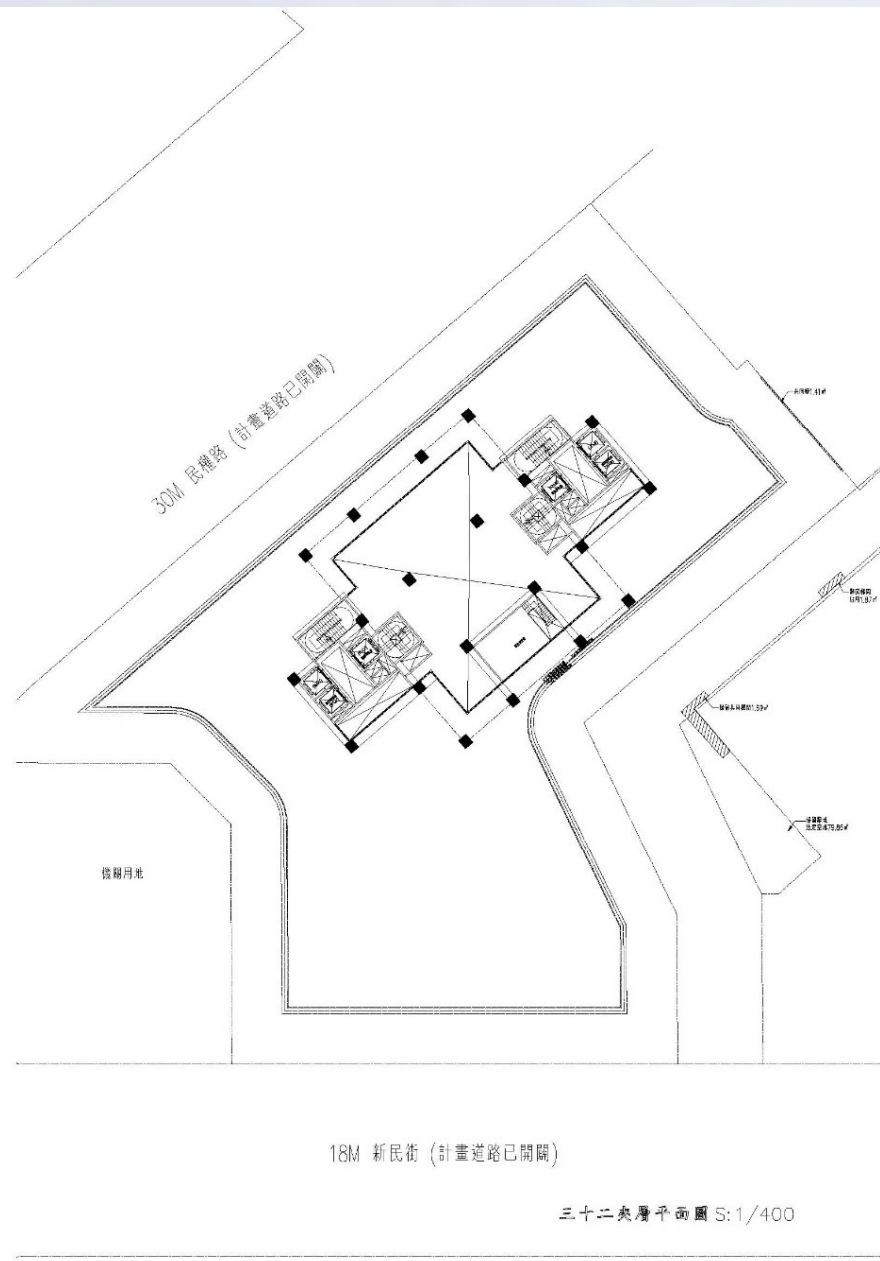


A、B棟三十一層平面圖





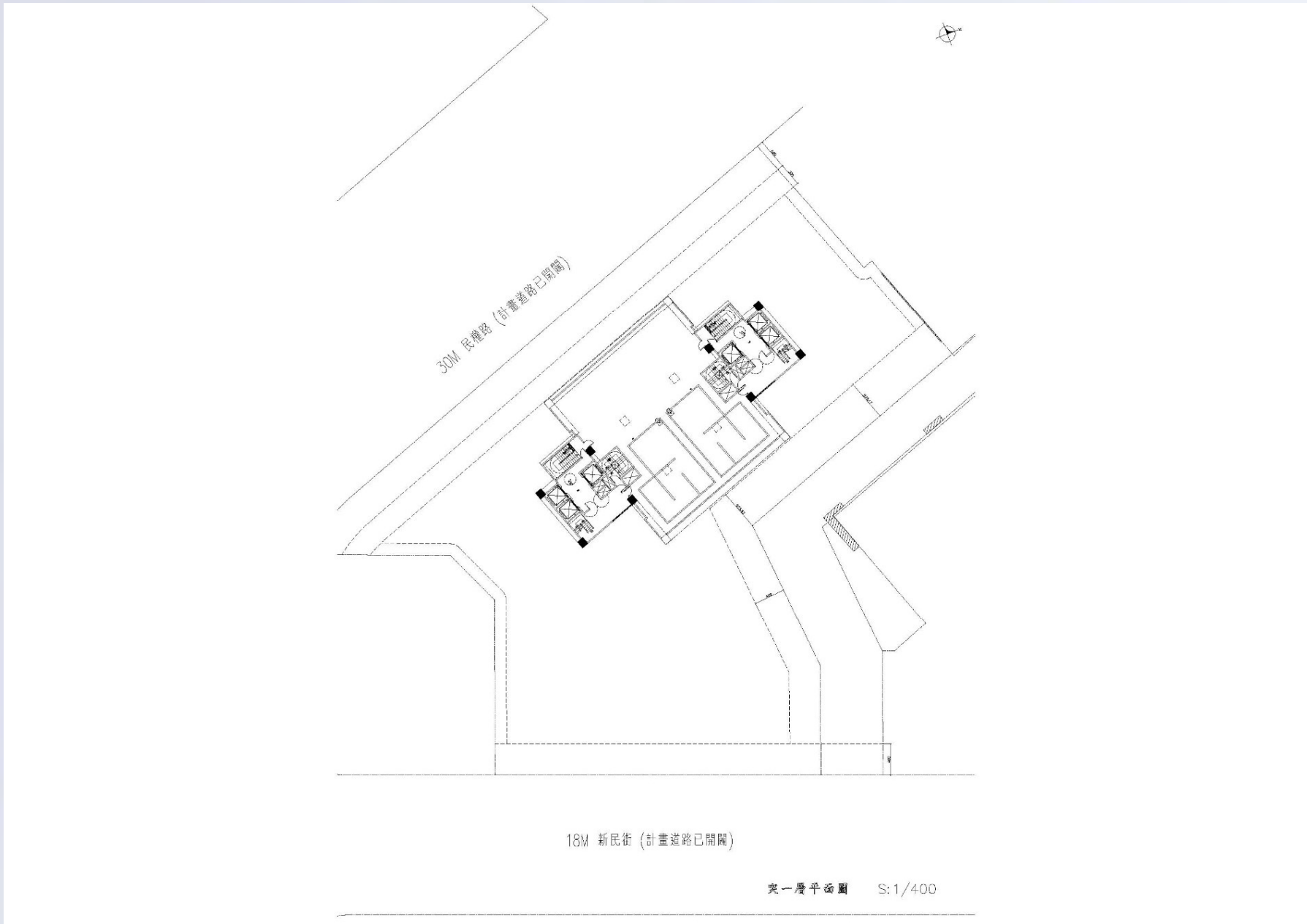
A、B棟三十一層夾層平面圖



三十二夾層平面圖 S: 1/400



# A、B棟屋突一層平面圖

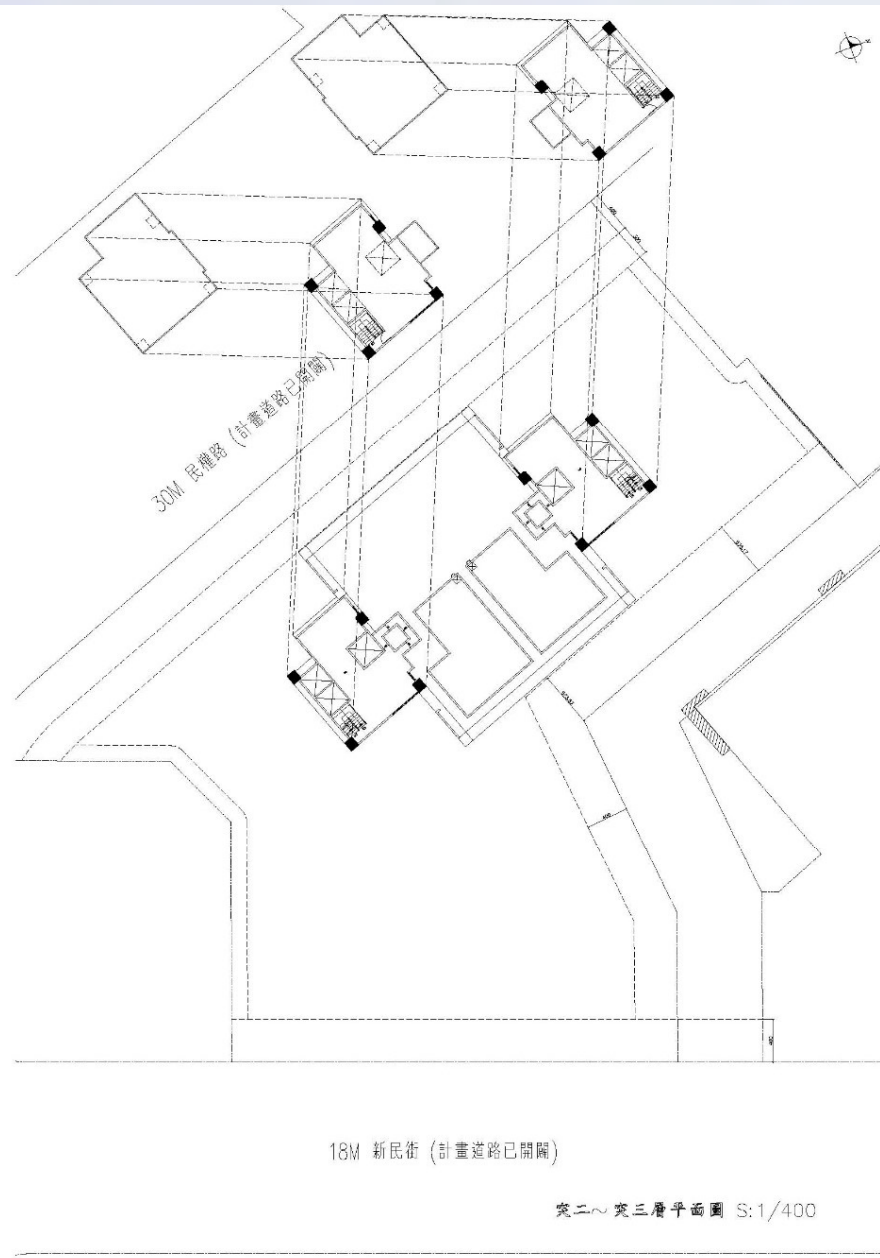


18M 新民街 (計畫道路已開闢)

突一層平面圖 S:1/400



A、B棟屋突一至三層平面圖



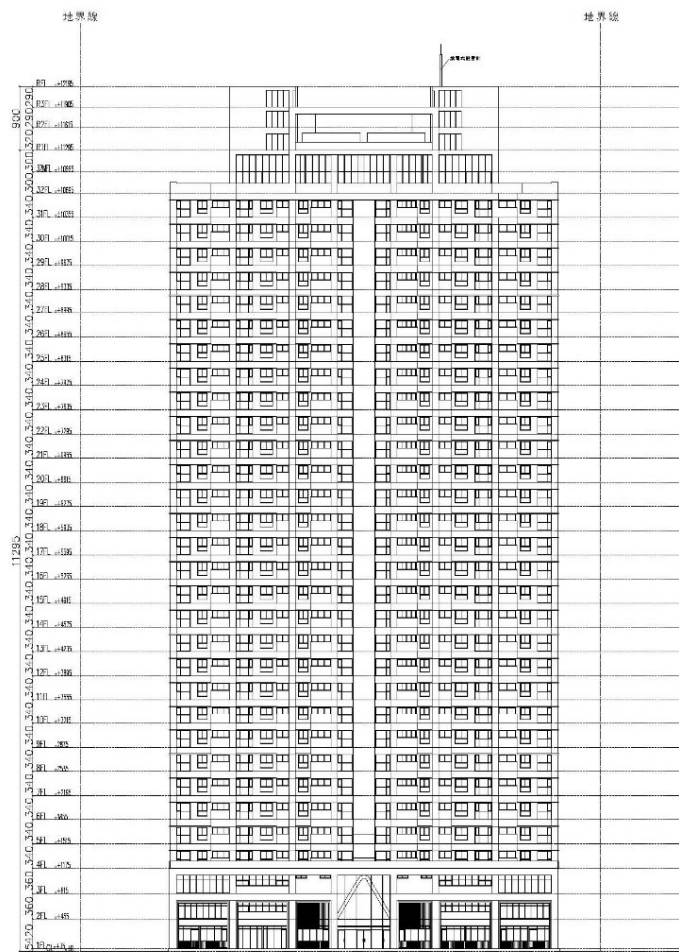
突二~突三層平面圖 S:1/400



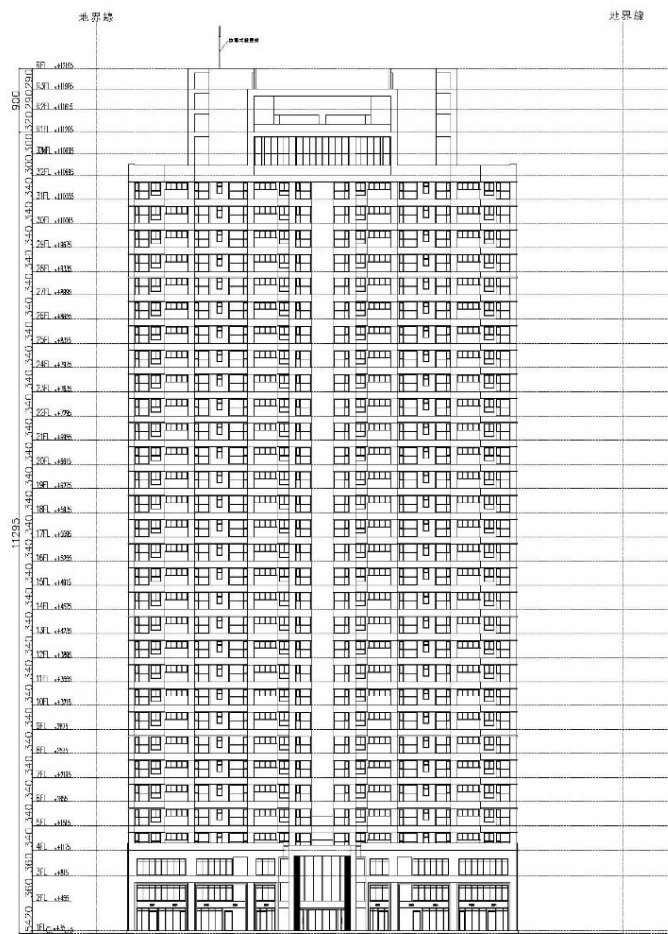


# A、B棟南北向立面圖

7-2 各向立面圖



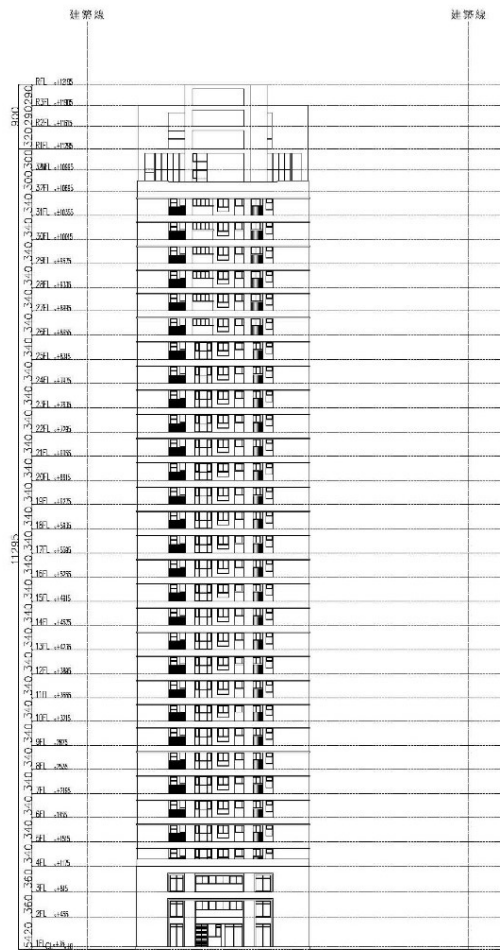
A、B棟背向立面圖 S:1/600



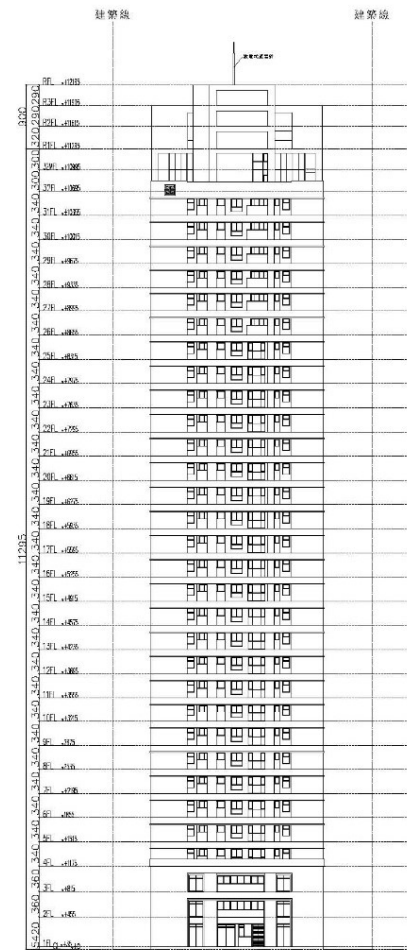
A、B棟正向立面圖 S:1/600



# A、B棟東西向立面圖



A、B棟右側立面圖 S:1/600



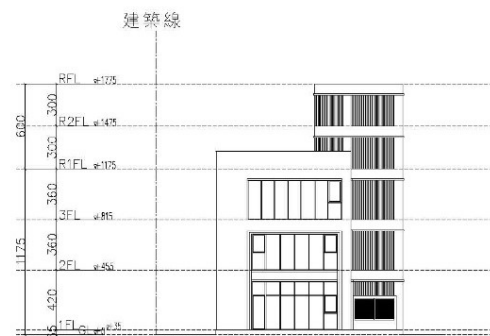
A、B棟左側立面圖 S:1/600



# 棟四向立面圖



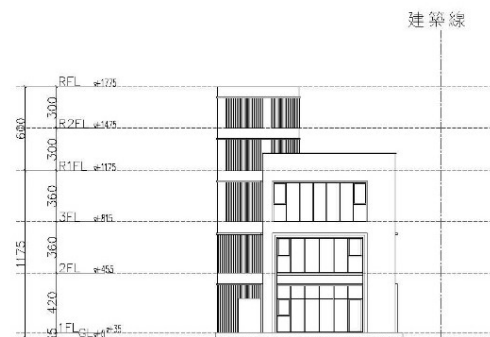
C棟背向立面圖 S:1/300



C棟右側立面圖 S:1/300

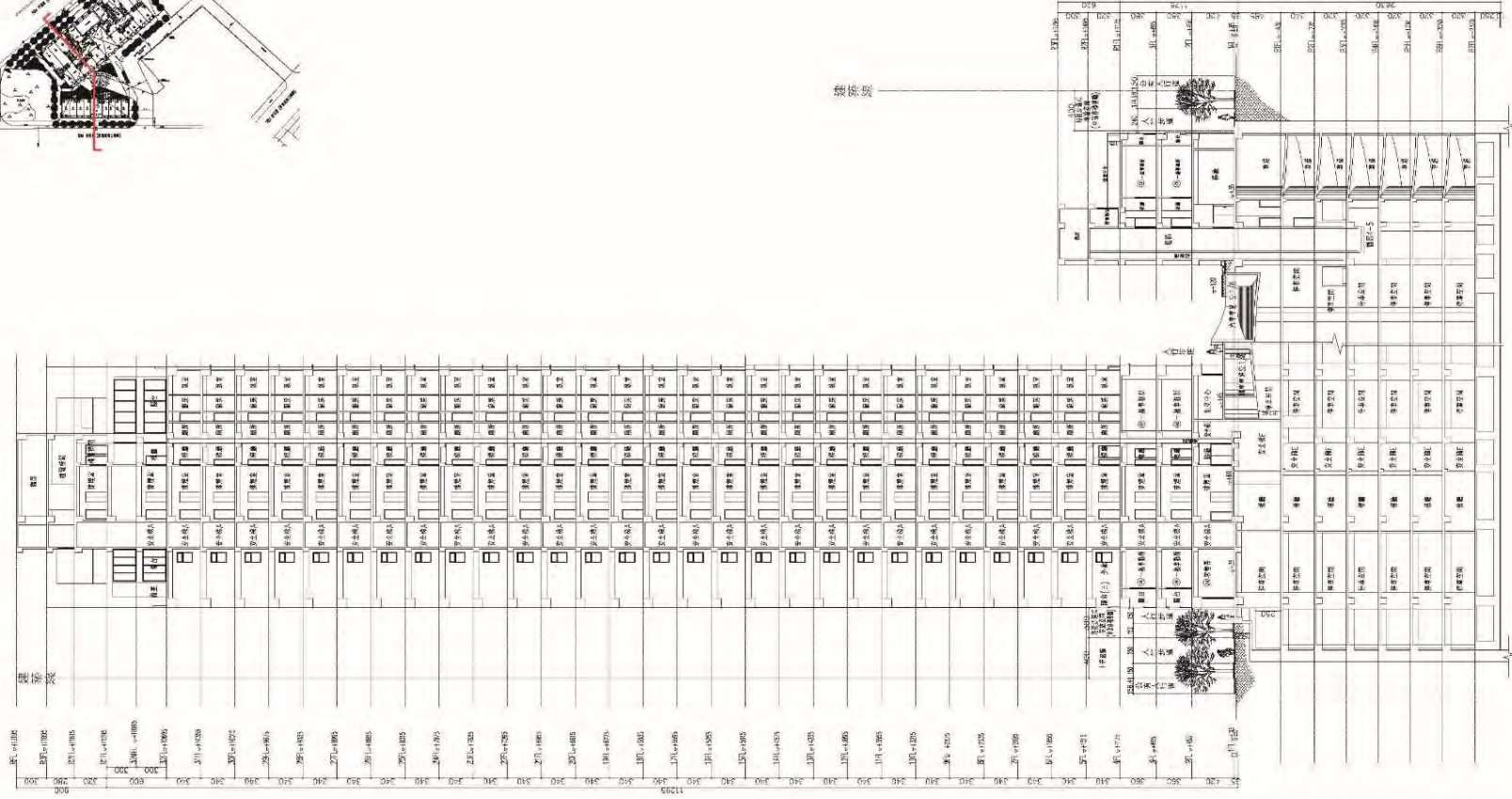
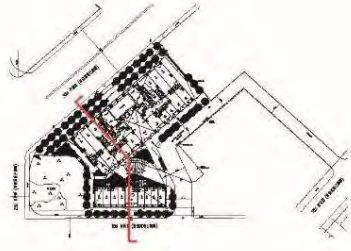


C棟正向立面圖 S:1/300



C棟左側立面圖 S:1/300

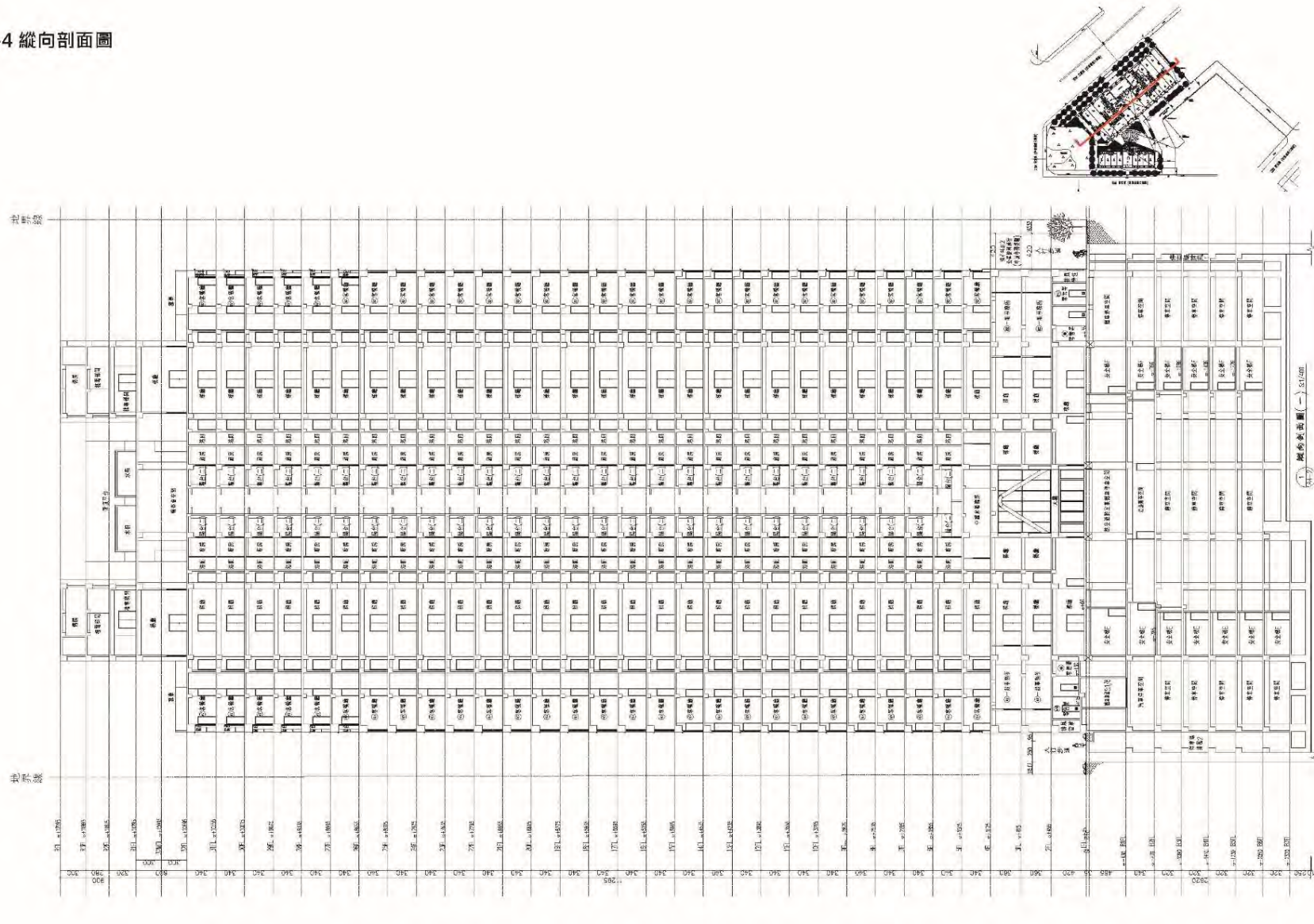
7-3 橫向剖面圖





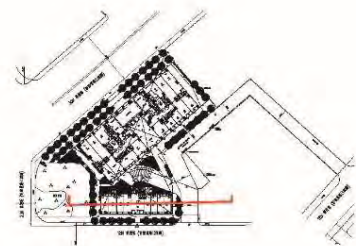
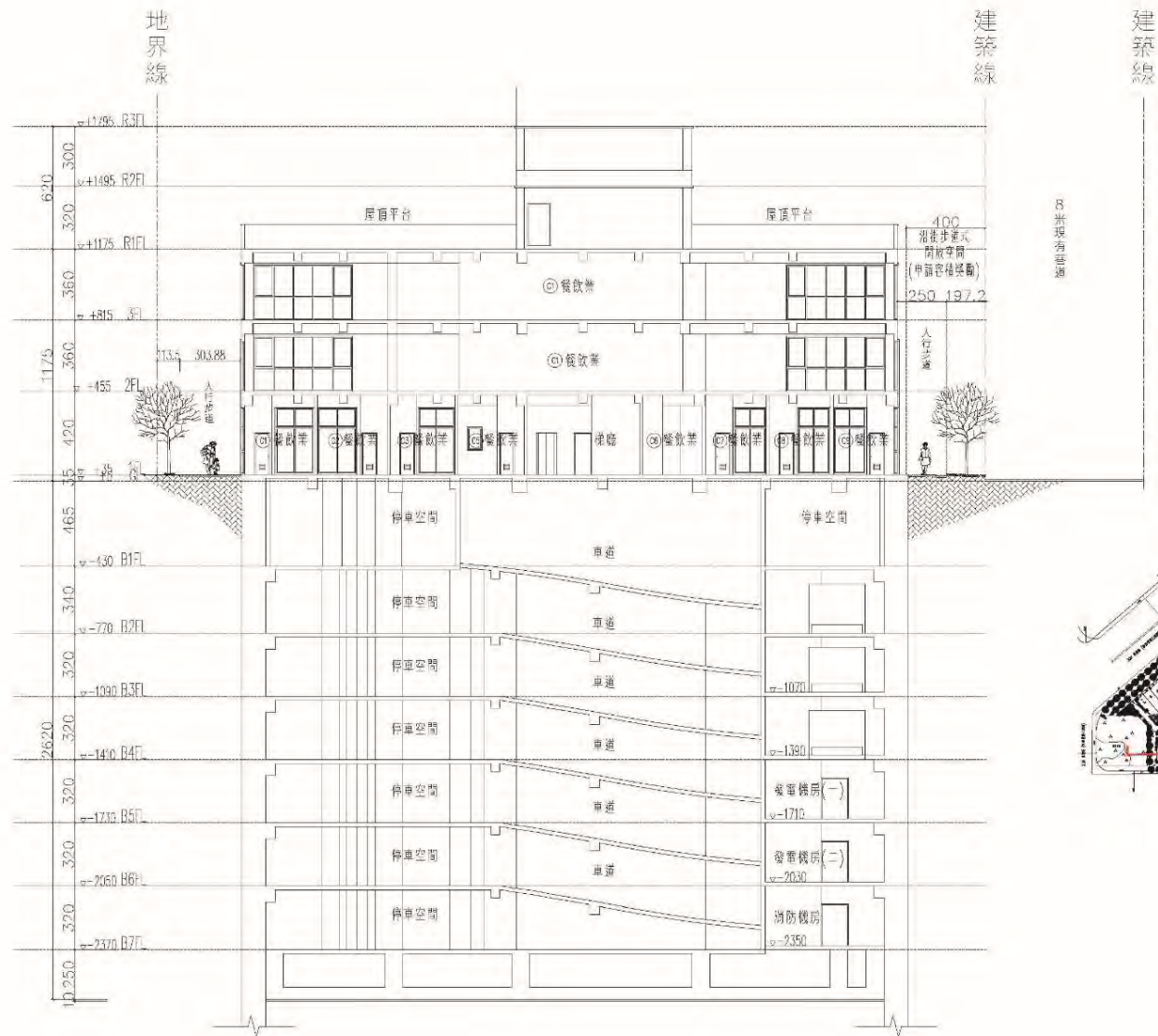
# A、B棟縱向剖面圖

## 7-4 縱向剖面圖





# 棟縱向剖面圖



謝謝！



敬請指教