

【 目 錄 】

變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫申請書.....	I	二、相關土地使用分區管制規定 (維持原核定)	6-1
切結書	II	三、土地使用說明 (配合更新單元範圍調整)	6-4
委託書	III	柒、處理方式及其區段劃分 (維持原核定)	7-1、8-1、9-1
新北市都市更新審議資料表	IV	一、處理方式	7-1、8-1、9-1
變更內容對照表.....	綜(對)-1	二、區段劃分	7-1、8-1、9-1
補正意見回應綜理表	綜(補)-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 (維持原核定)	7-1、8-1、9-1
自辦公聽會紀錄回應綜理表	綜(自公)-1	玖、整建或維護計畫 (維持原核定)	7-1、8-1、9-1
 		拾、申請容積獎勵項目及額度	10-1
壹、辦理緣起與法令依據	1-1	一、更新單元基準容積.....	10-1
一、辦理緣起.....	1-1	二、都市更新建築容積獎勵.....	10-1
二、法令依據.....	1-1	三、細部計畫獎勵容積.....	10-3
貳、計畫地區範圍	2-1	四、容積移轉.....	10-3
一、基地位置.....	2-1	五、申請容積獎勵上限檢討.....	10-4
二、更新單元範圍	2-1	六、更新單元允建容積.....	10-4
三、更新單元劃定基準.....	2-1	拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
參、實施者及信託 (維持原核定)	3-1	一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
一、實施者	3-1	二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
二、信託	3-1	三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
肆、計畫目標 (維持原核定)	4-1	四、建築興建計畫	11-1
伍、現況分析.....	5-1	五、法規適用日.....	11-1
一、土地及合法建物權屬	5-1	六、防災與逃生避難構想	11-62
二、土地使用及建築物現況.....	5-32	拾貳、都市設計與景觀計畫	12-1
三、附近地區土地使用現況 (維持原核定)	5-39	一、設計目標及構想.....	12-1
四、公共設施現況 (維持原核定)	5-39	二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....	12-2
五、附近地區交通現況 (維持原核定)	5-47	三、人車動線設計原則.....	12-15
六、房地產市場調查.....	5-52	四、都市設計與景觀植栽設計構想.....	12-22
陸、細部計畫及其圖說	6-1	五、綠建築計畫構想.....	12-41
一、相關都市計畫 (維持原核定)	6-1	拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1
		一、實施方式.....	13-1
		二、有關費用分擔	13-1

拾肆、拆遷安置計畫	14-1
一、地上物拆遷及安置計畫	14-1
二、合法建築物之補償與安置	14-1
三、建築改良物之非合法建築物及其他土地改良物之補償	14-1
拾伍、財務計畫	15-1
一、成本說明	15-1
二、收入說明	15-7
三、資金籌措計畫	15-7
四、成本收入分析	15-8
拾陸、效益評估	16-1
一、更新前後效益評估比較	16-1
二、實施後實質效益評估	16-1
拾柒、實施進度	17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項 (維持原核定)	18-1、19-1
拾玖、其他應加表明之事項	18-1、19-1
一、管理維護計畫 (維持原核定)	18-1、19-1
二、更新前權利價值之估價原則	18-1、19-1
三、更新後房地選配原則	19-4
四、國有土地處理原則 (依據最新法令規定修正)	19-4
五、專案網站架設 (維持原核定)	19-4

《 附 錄 》

附錄一 實施者證明文件	附錄一-1
附錄二 公寓大廈管理規約草約	附錄二-1
附錄三 鄰地協調紀錄	附錄三-1
附錄四 建材設備等級表 (維持原核定)	附錄四-1
附錄五 新北市自行劃定都市更新檢核表	附錄五-1
附錄六 公有土地管理機關意見 (變更案暫無)	附錄六-1
附錄七 四樓以上合法建築物使用執照存根	附錄七-1
附錄八 財務計畫相關佐證資料	附錄八-1
附錄九、都市更新獎勵建築師簽證	附錄九-1
附錄十、更新後房地選配原則修正說明紀錄 (已刪除)	附錄十-1
事業計畫圖	

【 表 目 錄 】

表 5-1	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 (原核定)	5-1	表 14-4	建築改良物之非合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用明細表	14-6
表 5-1-1	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 (變更後)	5-1	表 15-1	規劃設計監造費用估算表	15-1
表 5-2	更新單元土地權屬清冊 (原核定)	5-2	表 15-2	建築物工程造價標準單價估算表	15-2
表 5-2-1	更新單元土地權屬清冊 (變更後)	5-10	表 15-3	營造工程費用估算表	15-2
表 5-3	更新單元合法建築物權屬清冊 (原核定)	5-20	表 15-4	公寓大廈公共基金估算表	15-2
表 5-3-1	更新單元合法建築物權屬清冊 (變更後)	5-24	表 15-5	其他建築設計規劃及檢討費用綜整表	15-3
表 5-4	同意參與更新事業計畫統計表 (原事業計畫核定版)	5-32	表 15-6	銷售管理費用估算表	15-6
表 5-4-1	同意參與更新事業計畫統計表 (變更後)	5-32	表 15-7	更新整體開發收益表	15-7
表 5-5	其他土地改良物清冊 (原核定)	5-33	表 15-8	都市更新事業實施總經費成本明細表	15-9
表 5-5-1	其他土地改良物清冊 (變更後)	5-36	表 15-9	現金流量表	15-10
表 5-6	更新單元主、次要道路幾何特性綜整表 (原核定)	5-47	表 16-1	計畫效益評估說明表 (維持原核定)	16-1
表 5-7	更新單元周邊公車站位分布表 (原核定)	5-47	表 17-1-1	都市更新事業實施進度表 (變更後)	17-1
表 5-8	更新單元停車位供給統計表 (原核定)	5-50			
表 5-9	更新單元周邊路外停車場一覽表 (原核定)	5-50			
表 5-9	更新單元周邊新成屋市場行情一覽表 (變更後)	5-52			
表 6-1	都市計畫發布實施歷程綜整表	6-1			
表 6-2	特專一土地使用分區管制要點綜整表	6-1			
表 6-3	特專一大基地整合容積獎勵表	6-2			
表 6-4	基地規模獎勵容積表	6-4			
表 6-5	土地使用分區面積表	6-4			
表 10-1	更新單元合法 4 樓以上建築物清冊 (變更後)	10-2			
表 10-2	容積移轉申請移入容積量體評定表	10-4			
表 10-3	容積獎勵試算表	10-5			
表 11-1	建築面積檢討表 (原核定)	11-2			
表 11-1-1	建築面積檢討表 (變更後)	11-3			
表 12-1	綠建築分級評估計分表 A	12-42			
表 12-2	綠建築分級評估最終等級評量表 B	12-42			
表 12-3	綠化量指標評估表	12-43			
表 12-4	基地保水指標評估表	12-44			
表 12-5	日常節能指標評估表	12-45			
表 12-6	CO2 減量指標評估表	12-46			
表 12-7	廢棄物減量指標評估表	12-47			
表 12-8	水資源指標評估表	12-48			
表 12-9	污水垃圾改善指標評估表	12-49			
表 14-1	拆遷安置處理說明表 (維持原核定)	14-1			
表 14-2	合法建築物拆遷補償費用明細表	14-2			
表 14-3	合法建築物拆遷安置費用明細表	14-4			

【 圖 目 錄 】

圖 2-1 更新單元位置示意圖..... 2-2
 圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (變更後) 2-3
 圖 2-3 更新單元地形套繪圖 (原核定) 2-4
 圖 2-3-1 更新單元地形套繪圖 (變更後) 2-5
 圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖 (原核定) 5-30
 圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖 (變更後) 5-31
 圖 5-2 更新單元實測地形圖 (原核定) 5-40
 圖 5-2-1 更新單元實測地形圖 (變更後) 5-41
 圖 5-3 土地使用現況示意圖 (變更後)(僅範圍變更) 5-42
 圖 5-4 更新單元建物構造及位置分布圖 (原核定) 5-44
 圖 5-4-1 更新單元建物構造及位置分布圖 (變更後) 5-45
 圖 5-5 更新單元周邊公共設施分布示意圖 (變更後)(僅範圍變更) 5-46
 圖 5-6 更新單元周邊道路系統示意圖 (變更後)(僅範圍變更) 5-48
 圖 5-7 更新單元周邊大眾運輸站位與路線分布示意圖(變更後)(僅範圍變更)..... 5-49
 圖 5-8 更新單元周邊停車空間分布示意圖 (變更後)(僅範圍變更) 5-50
 圖 5-9 更新單元周邊人行空間分布及動線示意圖 (變更後)(僅範圍變更) .. 5-51
 圖 5-10 更新單元周邊地區新建案例分布位置示意圖 (變更後) 5-53
 圖 6-1 都市計畫圖 (變更後) 6-2
 圖 6-2 特專一供公眾使用穿越性開放空間位置示意圖 (變更後) 6-3
 圖 6-3 土地使用分區圖 (變更後) 6-4
 圖 7-1 更新單元區段劃分圖 (變更後) 7-2
 圖 10-1 建蔽率檢討示意圖 (原核定) 10-6
 圖 10-1-1 建蔽率檢討示意圖 (變更後) 10-7
 圖 10-2 綠覆率檢討示意圖 (原核定) 10-8
 圖 10-2-1 綠覆率檢討示意圖 (變更後) 10-9
 圖 10-3 鄰棟間距及消防救災設計說明示意圖 (原核定) 10-10
 圖 10-3-1 鄰棟間距及消防救災設計說明示意圖 (變更後) 10-11
 圖 10-4 開挖率檢討示意圖 (原核定) 10-12
 圖 10-4-1 開挖率檢討示意圖 (變更後) 10-13
 圖 10-5 合法 4 樓以上建築物分布位置圖 (原核定) 10-14
 圖 10-5-1 合法 4 樓以上建築物分布位置圖 (變更後) 10-15
 圖 10-6 人行步道及開放空間面積檢討圖(1) (原核定) 10-16
 圖 10-6-1 人行步道及開放空間面積檢討圖(1) (變更後) 10-17
 圖 10-7 人行步道及開放空間面積檢討圖(2) (原核定) 10-18
 圖 10-7-1 人行步道及開放空間面積檢討圖(2) (變更後) 10-19
 圖 10-8 本案依土管規劃之開放空間配置說明示意圖 (原核定) 10-20
 圖 10-8-1 本案依土管規劃之開放空間配置說明示意圖 (變更後) 10-21

圖 10-9 申請容積移轉對周遭環境友善方案說明示意圖 (原核定)(已刪除) 10-22
 圖 11-1 新北市都市更新審議原則之廢改道情形示意圖..... 11-1
 圖 11-2 現有巷道廢止位置圖 11-4
 圖 11-2-1 現有巷道廢止位置圖 (變更後) 11-5
 圖 11-3 一層平面圖 (原核定) 11-6
 圖 11-4 一層面積計算示意圖 (原核定) 11-7
 圖 11-5 二層平面圖 (原核定) 11-8
 圖 11-6 二層面積計算示意圖 (原核定) 11-9
 圖 11-7 三層平面圖 (原核定) 11-10
 圖 11-8 三層面積計算示意圖 (原核定) 11-11
 圖 11-9 四層平面圖 (原核定) 11-12
 圖 11-10 四層面積計算示意圖 (原核定) 11-13
 圖 11-11 五~十五層/十七~三十一層單數層平面圖 (原核定) 11-14
 圖 11-12 五~十五層/十七~三十一層單數層面積計算示意圖 (原核定) 11-15
 圖 11-13 六~十四層/十八~三十層偶數層平面圖 (原核定) 11-16
 圖 11-14 六~十四層/十八~三十層偶數層面積計算示意圖 (原核定) 11-17
 圖 11-15 十六層平面圖 (原核定) 11-18
 圖 11-16 十六層面積計算示意圖 (原核定) 11-19
 圖 11-17 屋突一層平面圖 (原核定) 11-20
 圖 11-18 屋突二層/屋突三層/屋頂版平面圖 (原核定) 11-21
 圖 11-19 屋突一至三層/屋頂版面積計算示意圖 (原核定) 11-22
 圖 11-20 地下一層平面圖 (原核定) 11-23
 圖 11-21 地下二層平面圖 (原核定) 11-24
 圖 11-22 地下三層平面圖 (原核定) 11-25
 圖 11-23 地下四層平面圖 (原核定) 11-26
 圖 11-24 地下五層平面圖 (原核定) 11-27
 圖 11-25 地下各層面積計算示意圖 (原核定) 11-28
 圖 11-26 南向及東向立面圖 (原核定) 11-29
 圖 11-27 西向及北向立面圖 (原核定) 11-30
 圖 11-28 橫向及縱向剖面圖 (原核定) 11-31
 圖 11-3-1 一層平面圖 (變更後) 11-32
 圖 11-4-1 一層面積計算示意圖 (變更後) 11-33
 圖 11-5-1 二層平面圖 (變更後) 11-34
 圖 11-6-1 二層面積計算示意圖 (變更後) 11-35
 圖 11-7-1 三層平面圖 (變更後) 11-36
 圖 11-8-1 三層面積計算示意圖 (變更後) 11-37
 圖 11-9-1 四層平面圖 (變更後) 11-38
 圖 11-10-1 四層面積計算示意圖 (變更後) 11-39
 圖 11-11-1 五層平面圖 (變更後) 11-40

圖 11-12-1 六~八層/十~十一層平面圖 (變更後)	11-41	圖 12-8 建築物外觀透視模擬示意圖(現況模擬)	12-7
圖 11-13-1 九層平面圖 (變更後)	11-42	圖 12-9 建築物立體照明示意圖	12-8
圖 11-14-1 十二層/十四~十六層/十八~二十層/二十二~二十四層/二十六~二十八層 /三十~三十三層平面圖 (變更後)	11-43	圖 12-10 景觀照明及燈具配置示意圖	12-9
圖 11-15-1 十三層/十七層/二十一層/二十五層/二十九層平面圖 (變更後) ...	11-44	圖 12-11 廣告招牌設置位置示意圖	12-10
圖 11-16-1 五~三十三層面積計算示意圖 (變更後)	11-45	圖 12-12 空調主機設置位置示意圖	12-10
圖 11-17-1 屋突一層平面圖 (變更後)	11-46	圖 12-13 開放空間配置示意圖	12-12
圖 11-18-1 屋突二層平面圖 (變更後)	11-47	圖 12-14 開放空間視點模擬圖(臨區運路東側)	12-13
圖 11-19-1 屋突三層平面圖 (變更後)	11-48	圖 12-15 開放空間視點模擬圖(14M 綠軸)	12-14
圖 11-20-1 屋突一至三層面積計算示意圖 (變更後)	11-49	圖 12-16 車行動線系統示意圖	12-15
圖 11-21-1 地下一層平面圖 (變更後)	11-50	圖 12-17 人行動線系統示意圖	12-16
圖 11-22-1 地下一層面積計算示意圖 (變更後)	11-51	圖 12-18 停車動線系統示意圖(1F)	12-17
圖 11-23-1 地下二層平面圖 (變更後)	11-52	圖 12-19 停車動線系統示意圖(B1F)	12-18
圖 11-24-1 地下二層面積計算示意圖 (變更後)	11-53	圖 12-20 無障礙動線系統示意圖	12-19
圖 11-25-1 地下三層平面圖 (變更後)	11-54	圖 12-21 計畫區綠色運具系統示意圖	12-20
圖 11-26-1 地下四層平面圖 (變更後)	11-55	圖 12-22 綠色運具動線示意圖	12-21
圖 11-27-1 地下三~四層面積計算示意圖 (變更後)	11-56	圖 12-23 外部空間與周圍環境關係示意圖	12-22
圖 11-28-1 地下五層平面圖 (變更後)	11-57	圖 12-24 建築物鄰棟間隔示意圖	12-23
圖 11-29-1 地下五層面積計算示意圖 (變更後)	11-58	圖 12-25 景觀計畫示意圖	12-24
圖 11-30-1 北向及東向立面圖 (變更後)	11-59	圖 12-26 街道傢具配置示意圖	12-25
圖 11-31-1 南向及西向立面圖 (變更後)	11-60	圖 12-27 景觀鋪面示意圖	12-26
圖 11-32-1 橫向及縱向剖面圖 (變更後)	11-61	圖 12-28 景觀及鋪面意象示意圖	12-27
圖 11-33 一層消防車輛救災活動空間示意平面圖 (變更後)	11-64	圖 12-29 景觀剖面示意圖(A~C)	12-28
圖 11-34 二層消防車輛救災活動空間示意平面圖 (變更後)	11-65	圖 12-30 景觀剖面示意圖(D~G)	12-29
圖 11-35 三層消防車輛救災活動空間示意平面圖 (變更後)	11-66	圖 12-31 景觀剖面示意圖(進排氣墩)	12-30
圖 11-36 四層消防車輛救災活動空間示意平面圖 (變更後)	11-67	圖 12-32 植栽計畫示意圖(喬木)	12-31
圖 11-37 五層消防車輛救災活動空間示意平面圖 (變更後)	11-68	圖 12-33 植栽計畫示意圖(地被及灌木)	12-32
圖 11-38 六~八、十~十一層消防車輛救災活動空間示意平面圖 (變更後) ..	11-69	圖 12-34 植栽意象示意圖	12-33
圖 11-39 十二、十四~十六、十八~二十、二十二~二十四、二十六~二十八、三十 ~三十三層消防車輛救災活動空間示意平面圖 (變更後)	11-70	圖 12-35 綠覆面積檢討示意圖	12-34
圖 11-40 十三、十七、二十一、二十五、二十九層消防車輛救災活動空間示意平面 圖 (變更後)	11-71	圖 12-36 屋頂平台景觀平面示意圖	12-35
圖 11-41 雲梯車救災剖面示意圖 (變更後)	11-72	圖 12-37 3 樓露台景觀平面示意圖	12-36
圖 12-1 設計目標及構想示意圖	12-1	圖 12-38 4 樓露台景觀平面示意圖	12-37
圖 12-2 建築造型與量體構想示意圖	12-2	圖 12-39 覆土深度檢討示意圖	12-38
圖 12-3 更新後都市天際線模擬示意圖	12-3	圖 12-40 透水面積檢討示意圖	12-39
圖 12-4 屋頂綠化模擬示意圖	12-4	圖 12-41 景觀排水計畫示意圖	12-40
圖 12-5 建築物立面材質示意圖	12-5	圖 12-42 綠建築計畫構想示意圖	12-41
圖 12-6 建築物外觀透視模擬示意圖(日景)	12-6	圖 14-1 地上物拆遷及安置計畫執行架構示意圖 (維持原核定)	14-1
圖 12-7 建築物外觀透視模擬示意圖(夜景)	12-6		