



擬訂新北市土城區大安段589-3地號等33筆土地都市更新事業計畫案(原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115年3月06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**一更新單元2處重建區段A、B**，重建區段A北側鄰接中央路三段；重建區段B西側鄰接15m新設道路。
- 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「擬定新北市捷運場站(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，故本案降捐贈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人單純，私人皆予以同意辦理更新，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：本案採協議和建方式實施，依「都市更新條例」第32條及第37條規定辦理。
- 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。

二、計畫範圍概述

5

單元位置

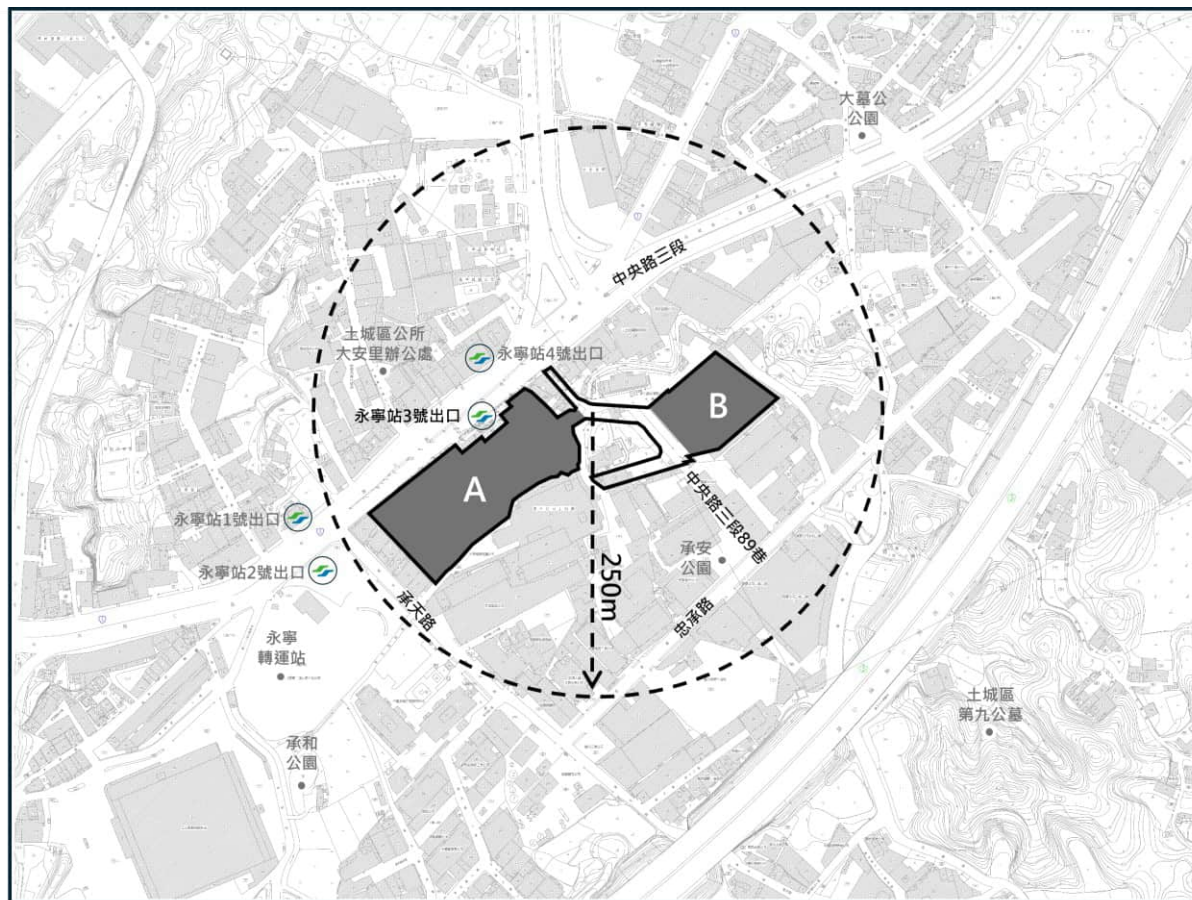
- 位於新北市永寧站3號出口周邊側，係一個都市更新單元，兩處重建區段。

更新單元範圍

- 更新單元包含33筆地號：面積 25,721.61m²。

建築基地範圍

- 重建區段A包含16筆地號：面積 15,849.82 m²。
- 重建區段B包含4筆地號：面積 6,541.91 m²。



三、實施者簡介

6

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

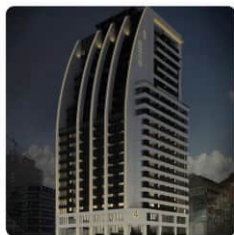
長虹建設自1973年創立以來，秉持「以勤起家、以誠立業」精神，致力於土地開發、規劃設計、建築營造與售後服務一貫作業，追求專業分工與卓越品質。面對建築精緻化潮流，長虹持續創新，融合人文美學，並攜手國際建築團隊，打造兼具實用與美感的建築典範。

近年 建案 作品



TOP31

國瑞大直 千坪基地 31層SC擎天地標



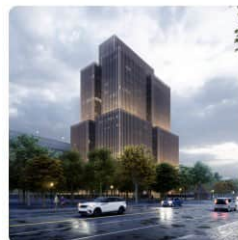
長虹MVP

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 | 2652坪泳池花園・24層雙峰擎城



HCBDR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層頂高南岸 超闊視野



長虹天韻

台中新市鎮豪邸區，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

松德路圓周宅 佔地計畫森林庭大道，豪宅第壹公園第一排



央決長虹

央北核心真地王 公園第一排綠海寶座



政大首席

SRC前置設計 綠帶公園 純住花園

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。

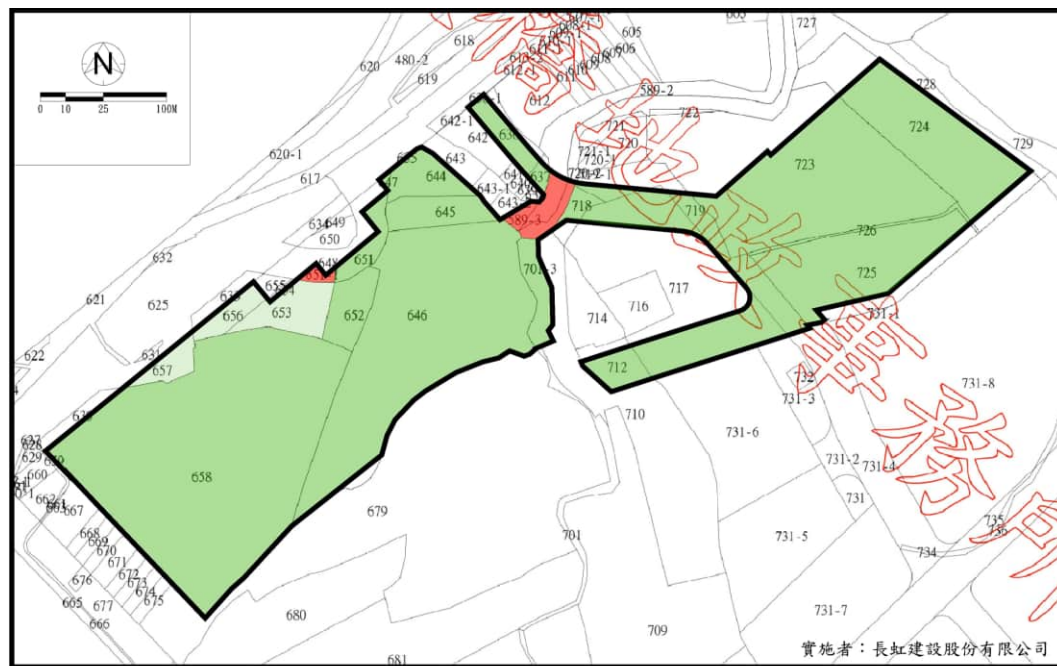
- 依據人行、綠地與水文導向規劃，建置開放空間並串聯藍綠資源，營造友善步行與休憩環境；設置12,000坪青年基地「You-niverse」，結合藝文、創業與交流功能，促進青年發展並活化地方經濟。。

土地及建物權屬

- 土地部分：面積為25,721.61m²，所有權人共計3人，現況仍包含農水署，俟後續完成農水署與長虹建設之土地置換作業，屆時計畫範圍皆為私人(長虹建設及郭女士)所有。
- 建物部分：樓地板總面積為29,929.20 m²，一樓平面層總面積為7,662.66 m²，所有權人共計2人，皆為私有建物。

建物所有權人	持分面積 (m ²)	持分占比
長虹建設	29,430.70	98.33%
郭女士	498.50	1.67%
合計	29,929.20	100.00%

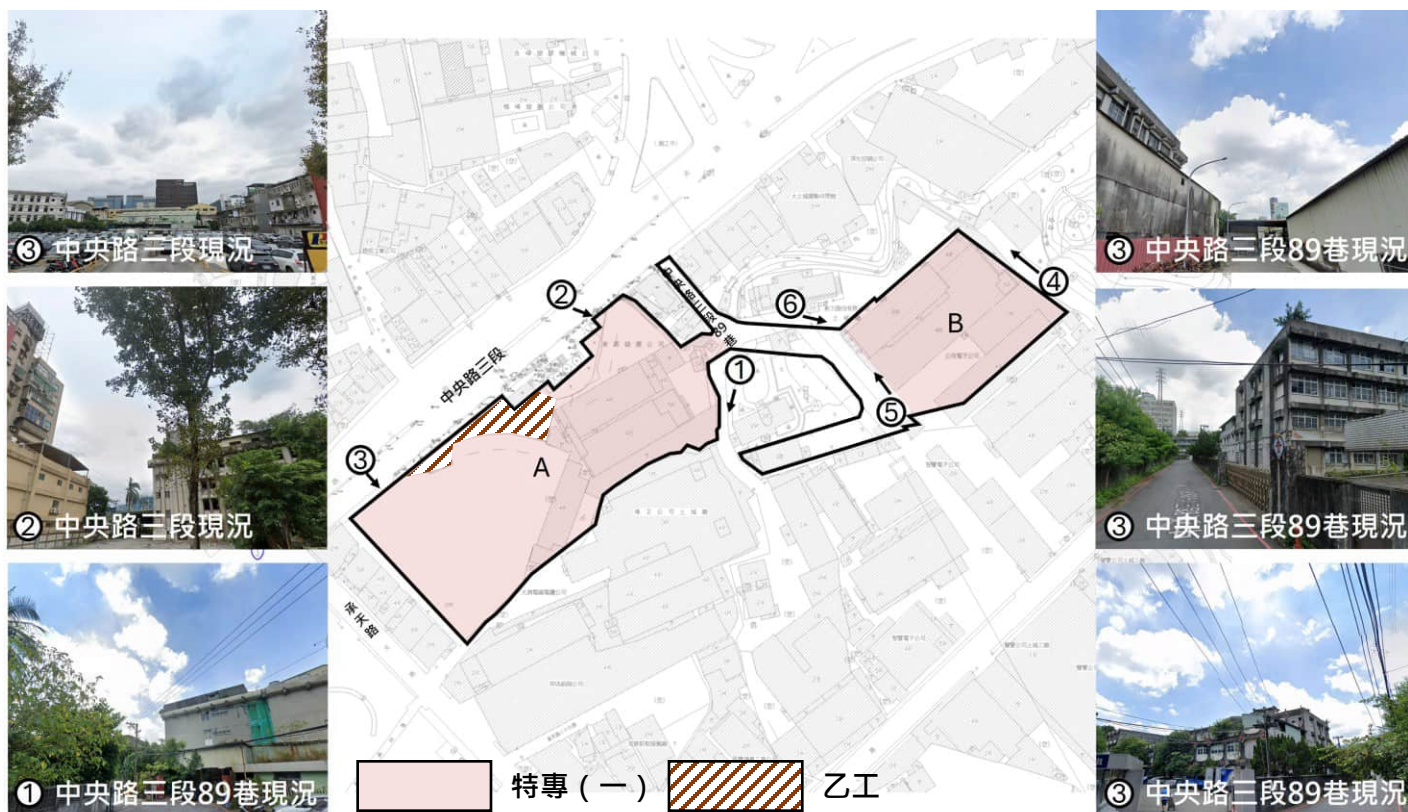
土地所有權人	持分面積 (m ²)	持分占比
長虹建設	24,262.28	94.33%
郭女士	1,038.42	4.04%
農水署	420.91	1.64%
合計	25,721.61	100.00%



— 更新單元範圍線
 長虹建設
 郭女士
 農田水利署

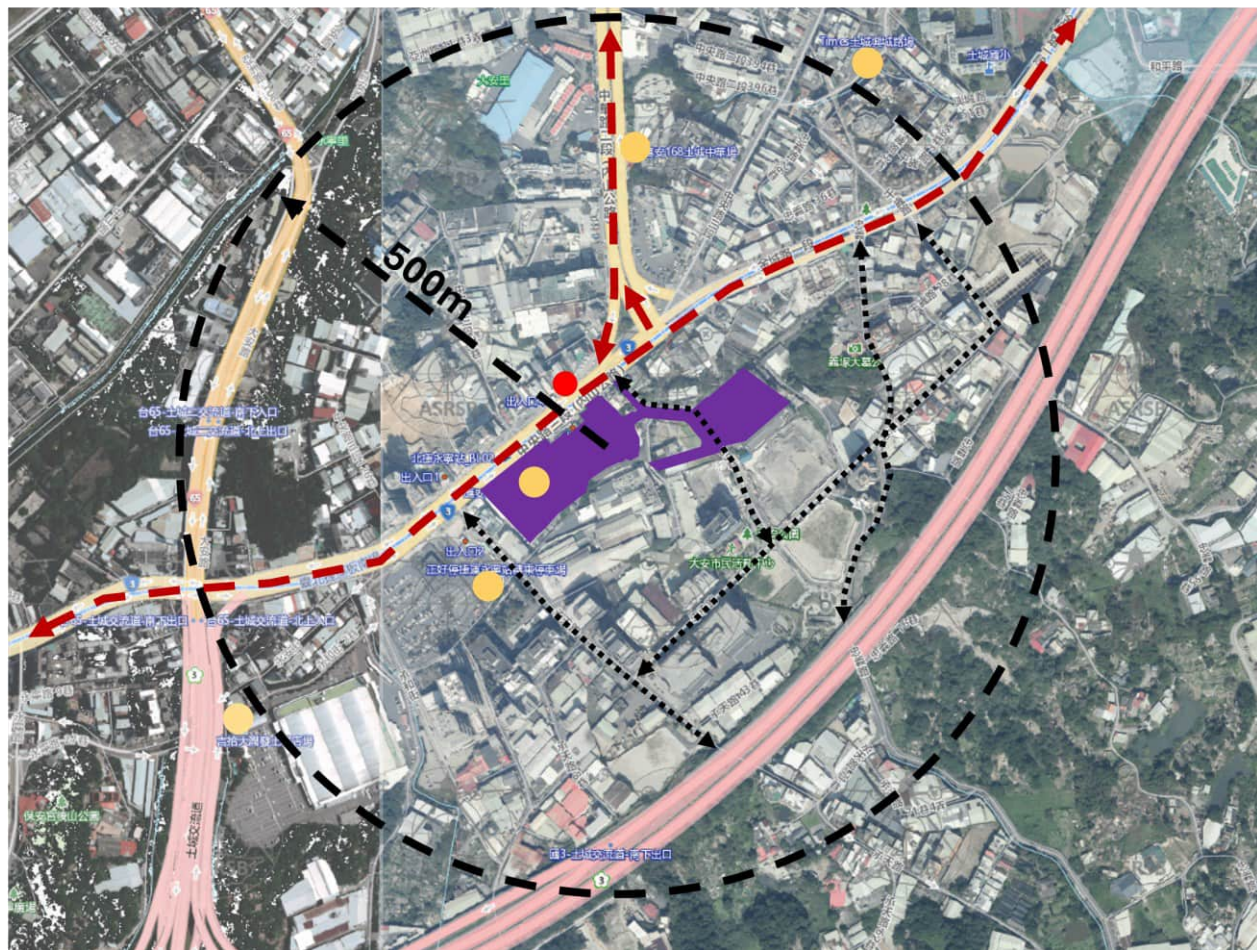
土地使用現況

- 本更新單元之**為特定專用區（一）**現況為廠房及停車場；**乙種工業區**現況為幼稚園。
- 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。



更新單元範圍 ● 捷運位置 ● 停車場 ←-→ 主要道路及進出動線 ◀...▶ 次要道路 國道三號 台65號線 中華路二段

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。

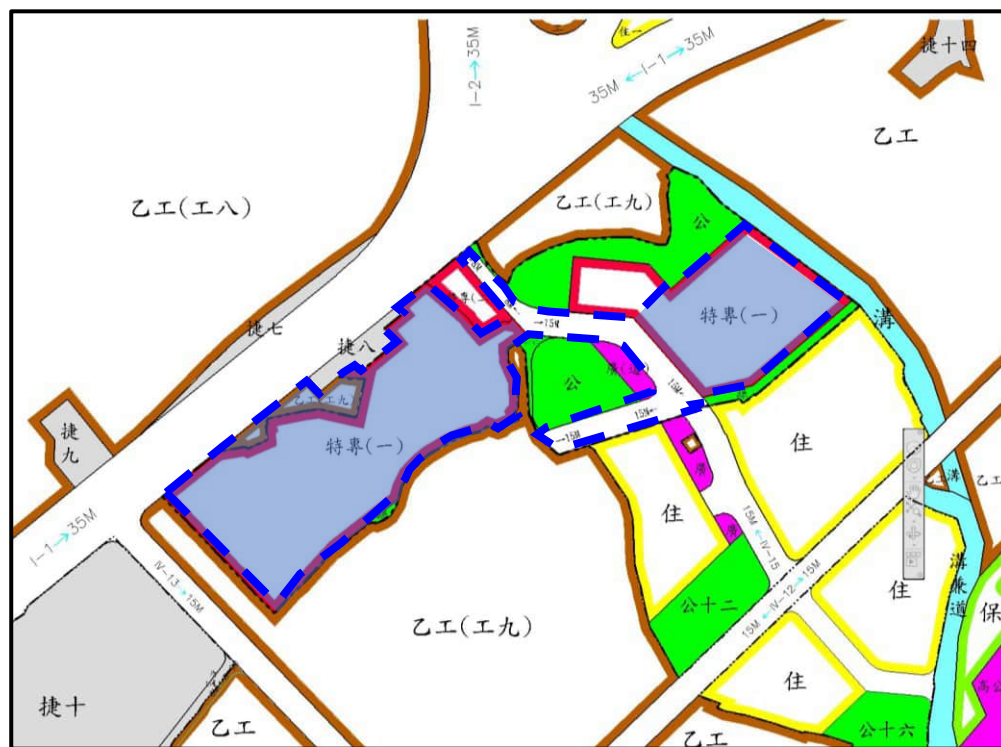
編號	名稱	內政部核定文號
1 主要計畫變更	變更土城都市計畫(部分工業區為特定專用區、公園用地、公園用地兼供道路使用、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地)(大安段589地號等44筆土地)書	114年6月2日 台內國字第 1140806828號 函
2 細部計畫擬定	擬定土城都市計畫(大安段589地號等44筆土地)細部計畫書	



擬定土城都市計畫(大安段589地號等44筆土地)細部計畫書

計畫內容

- 「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)



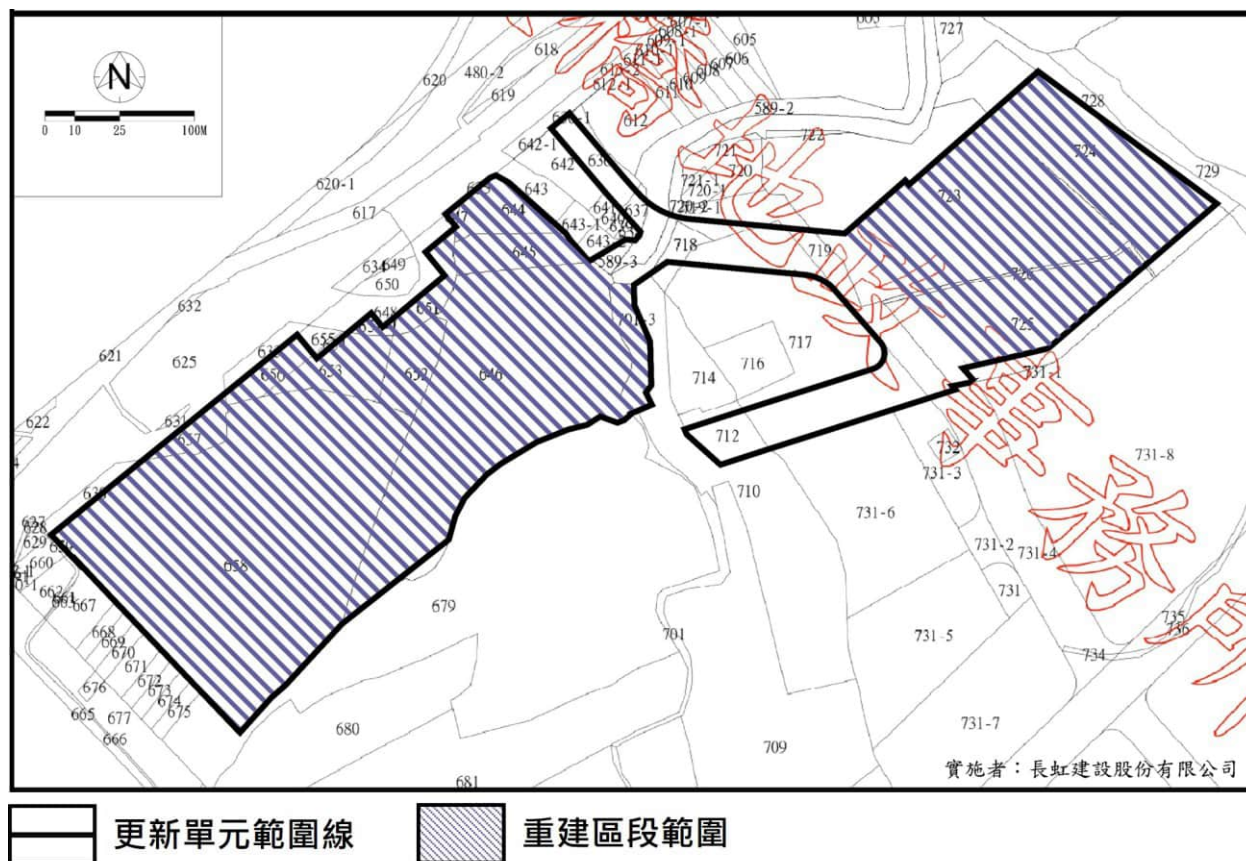
— — — 更新單元範圍 重建區段範圍

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

- 本案範圍將部分劃分為「重建區段A與重建區段B」實施都市更新事業，無整建維護區段。

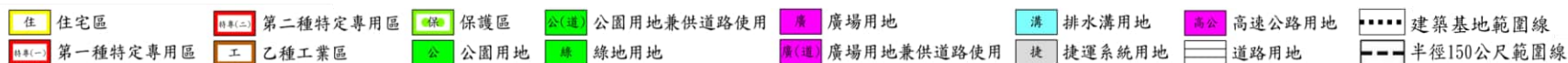
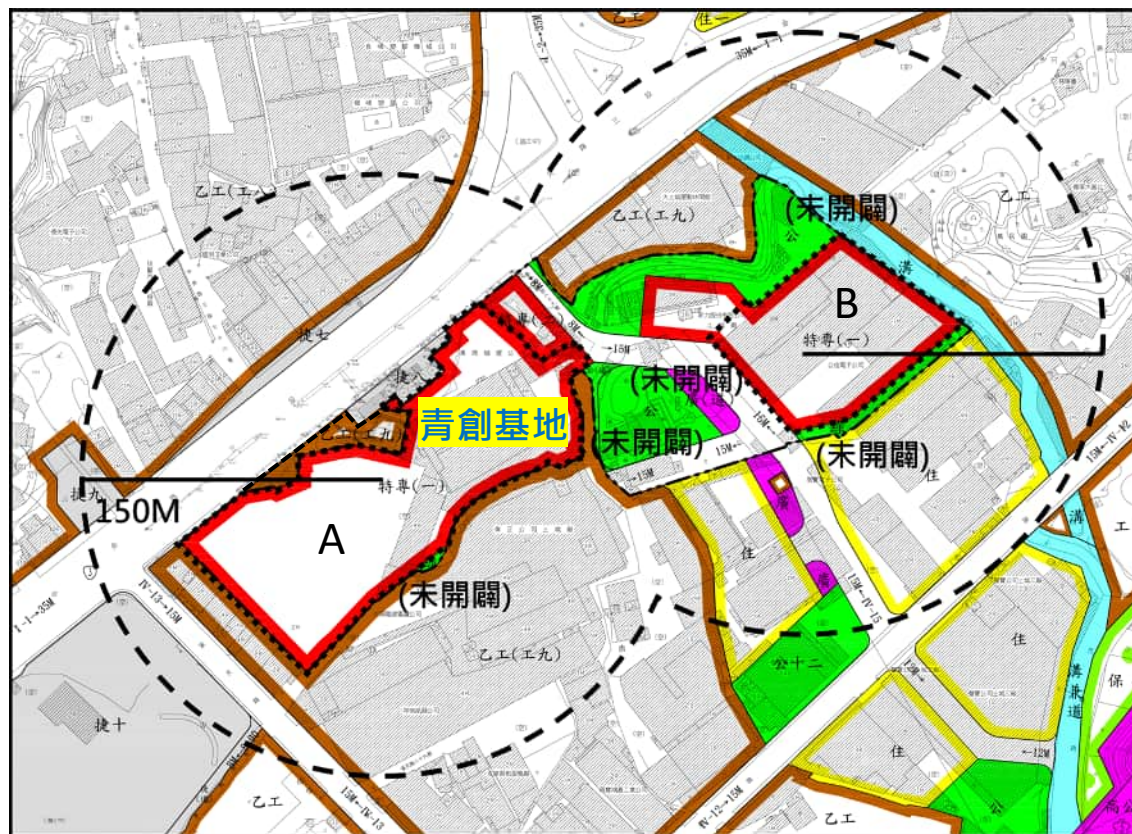


本案周邊依上位計畫開闢公共設施及依都更一箭、都更二箭捐贈公益設施。

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



八、區內及鄰近地區公共設施興修改善計畫

15

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。

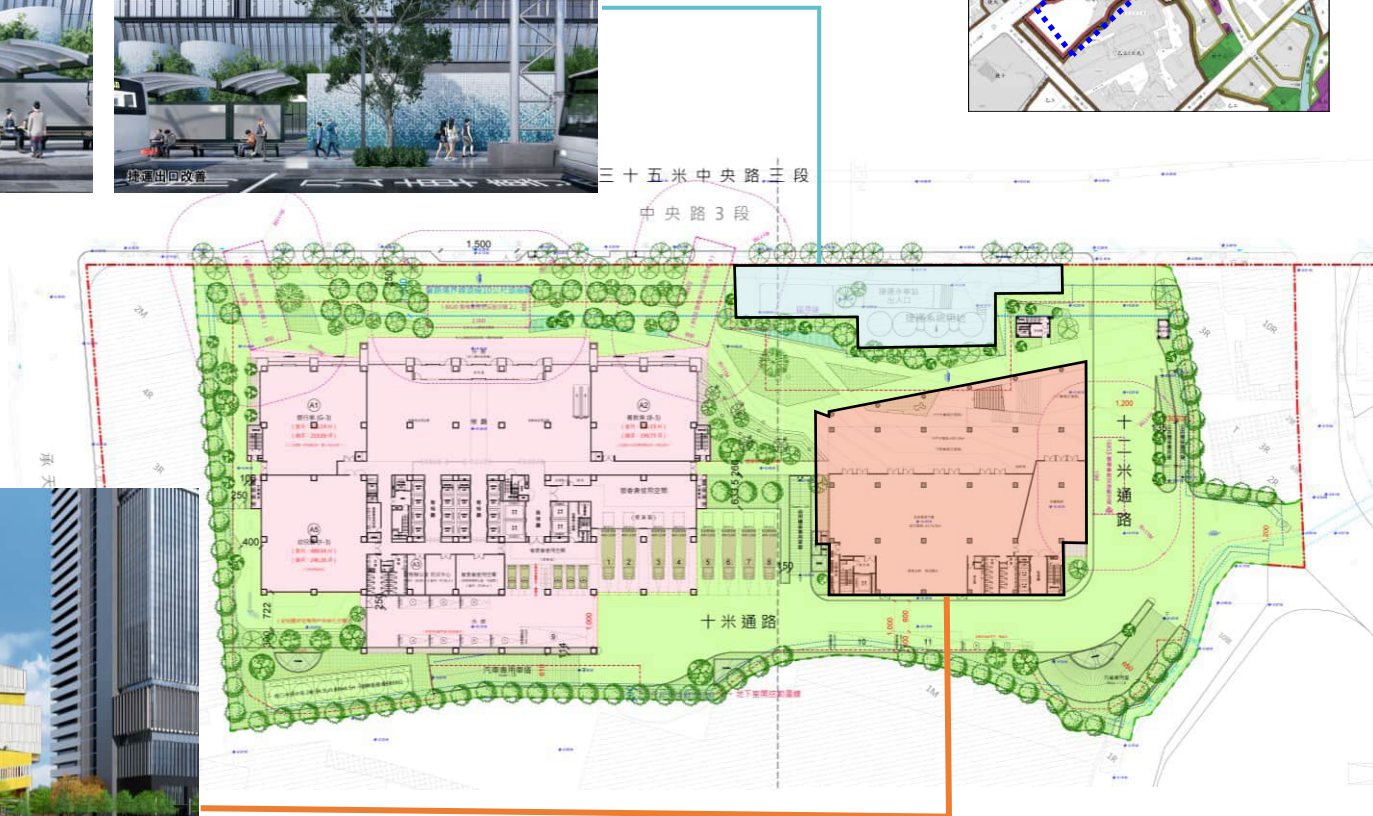
基地A區



捷運站認養美化



青創基地

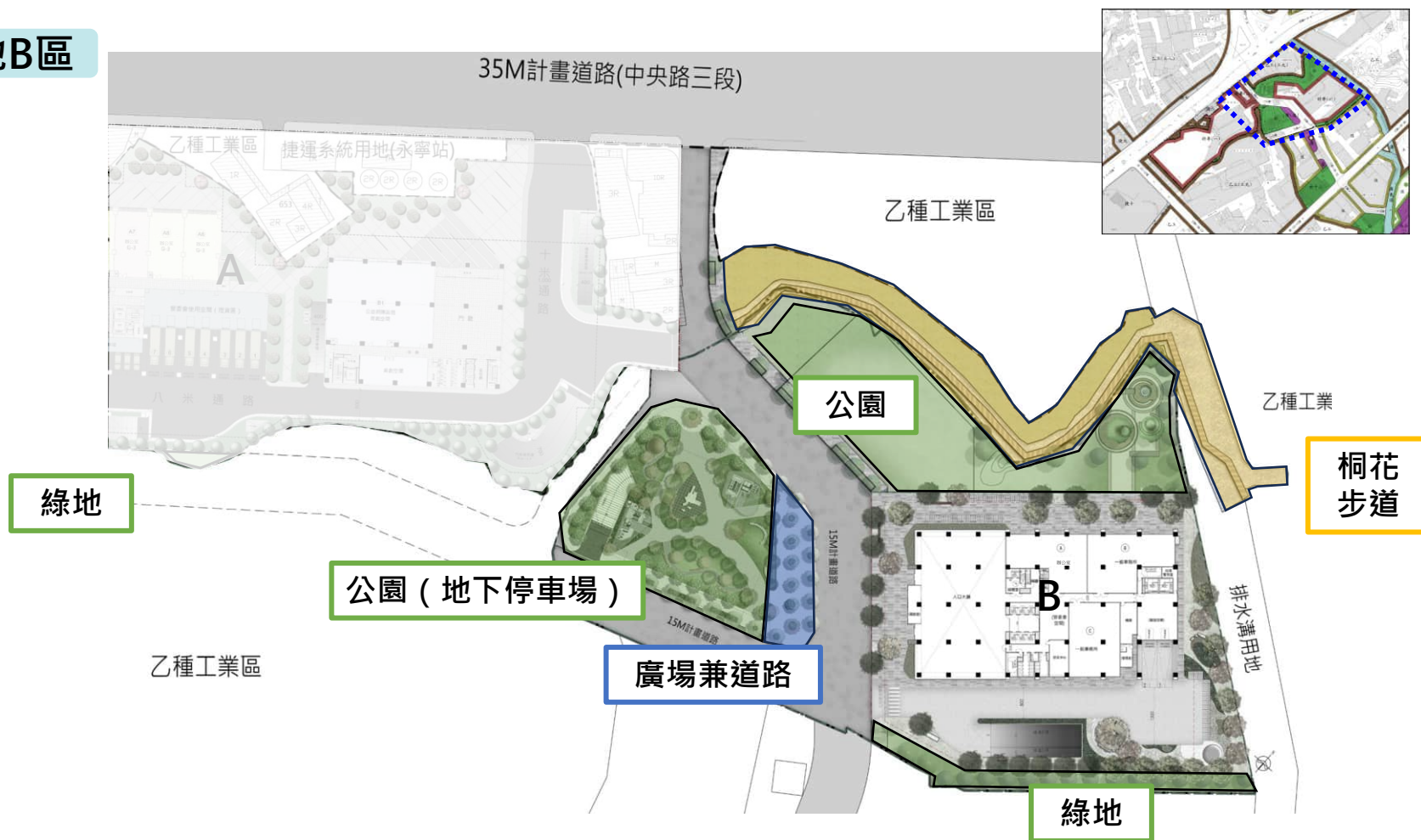


八、區內及鄰近地區公共設施興修改善計畫

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

使用分區	取得容積				
	申請項目		比例	容積率	容積樓地板面積 (m ²)
特定專用區一	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%	139,973.94

使用分區	取得容積				
	申請項目		比例	容積率	容積樓地板面積 (m ²)
乙種工業區	基準容積率		-	210%	2,180.68
	增額容積	公益性設施 (一箭)	50%	-	
		容積移轉	40%	-	
		都更獎勵	50%	-	
	上三者至多100%		100%	420%	4,361.36
	總計		-	420%	4,361.36

兩者相加總計：144,335.3平方公尺

十一、重建區段之土地使用計畫

19

基地A建築規劃面積

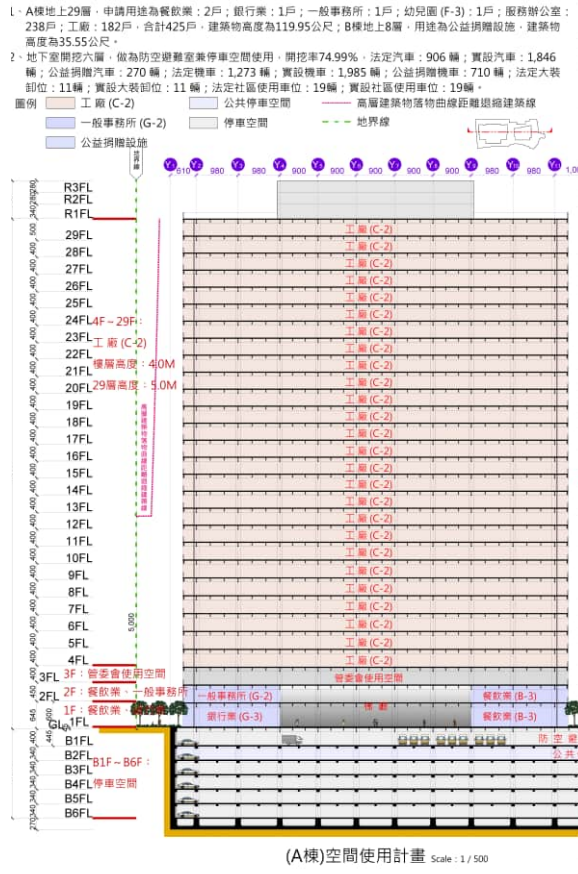
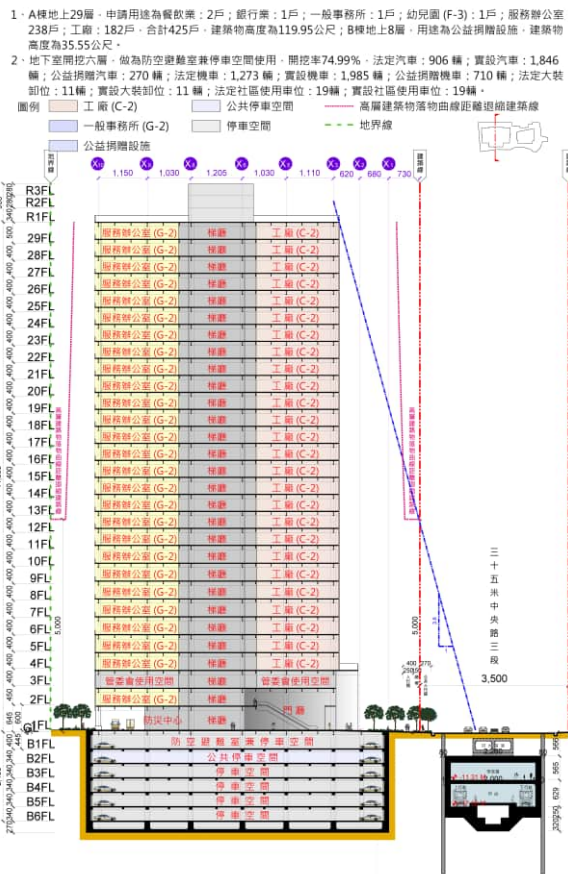
基地使用分區	特定專用區（一）	基地使用分區	乙種工業區	總計	-
面積	14,811.86m²	面積	1,038.42m²		15,850.28 m²
法定建蔽率	70%	法定建蔽率	60%		-
法定建築面積	14,811.86 m² × 70% = 10,368.30m²	法定建築面積	1,038.42m²*60%=623.05m²		-
法定容積率	300%	法定容積率	210%		-
加給容積 （15%）	300 × 1.15 = 345%	-	-		-
法定容積 樓地板面積	14,811.86m² × 345% = 51,100.92m²	法定容積 樓地板面積	1,038.42m²*210%=2,180.68m²		-
容積移轉 （40%）	20,440.36m²	容積移轉+增額容積+增額容積（最高上限100%）	2,180.68m²		-
增額容積 （50%）	25,550.46m²				
允建總容積 樓地板面積	51,100.92 m² + 20,440.36m² + 25,550.46 m² = 97,091.74m²	允建總容積 樓地板面積	2,180.68m²+2,180.68m²=4,361.36m²		101,453.11 m²
允建容積率	97,091.74m² / 14,811.86m² = 655.50%	允建容積率	4,361.36m²/1,038.42m²=420%		640.07%
實設總容積 樓地板面積	-	實設總容積 樓地板面積	-		101,453.09 m²
實設容積率	-	實設容積率	-		640.07%

十一、重建區段之土地使用計畫 | A基地

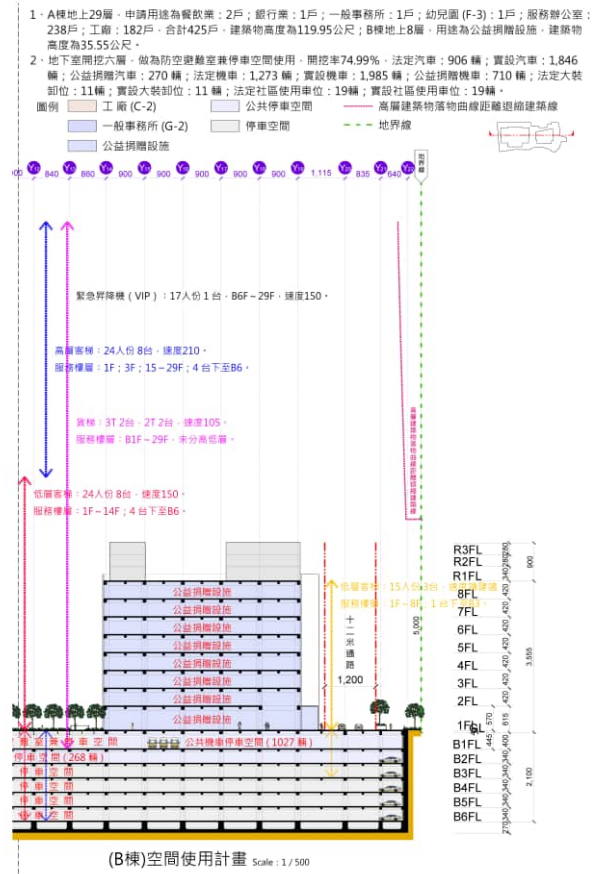
20

興建計畫

- 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。

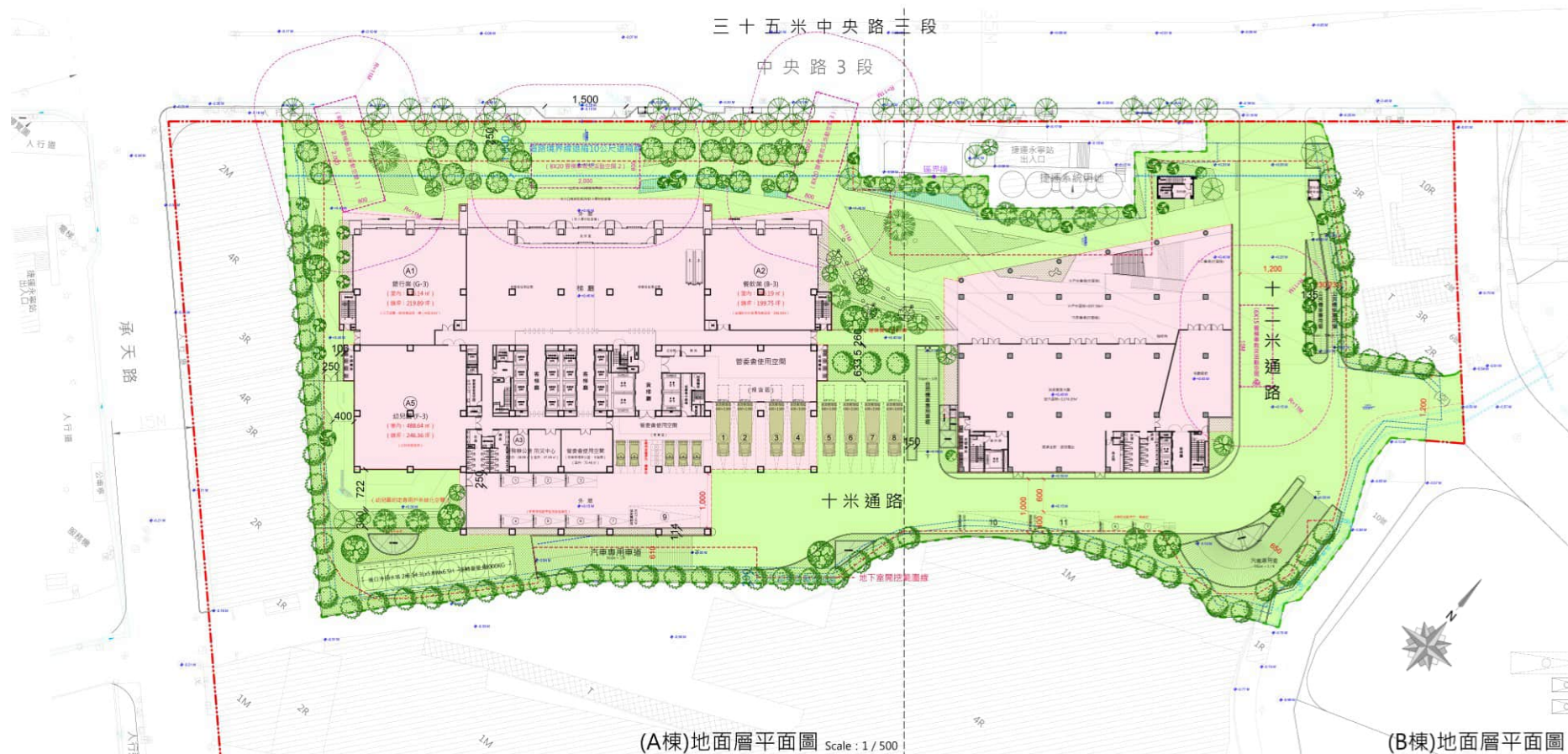


(A棟)空間使用計畫 Scale: 1/500

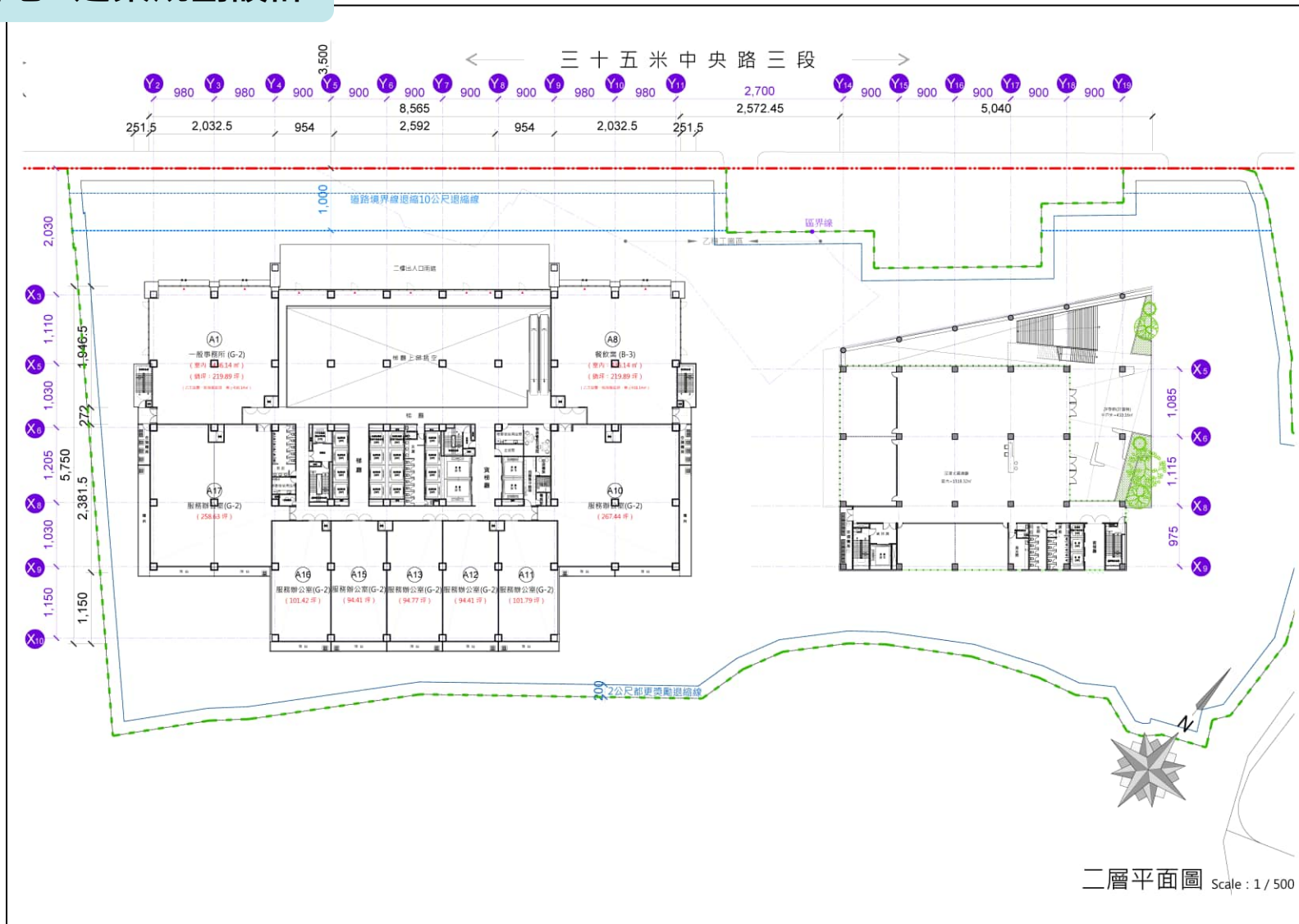


(B棟)空間使用計畫 Scale: 1/500

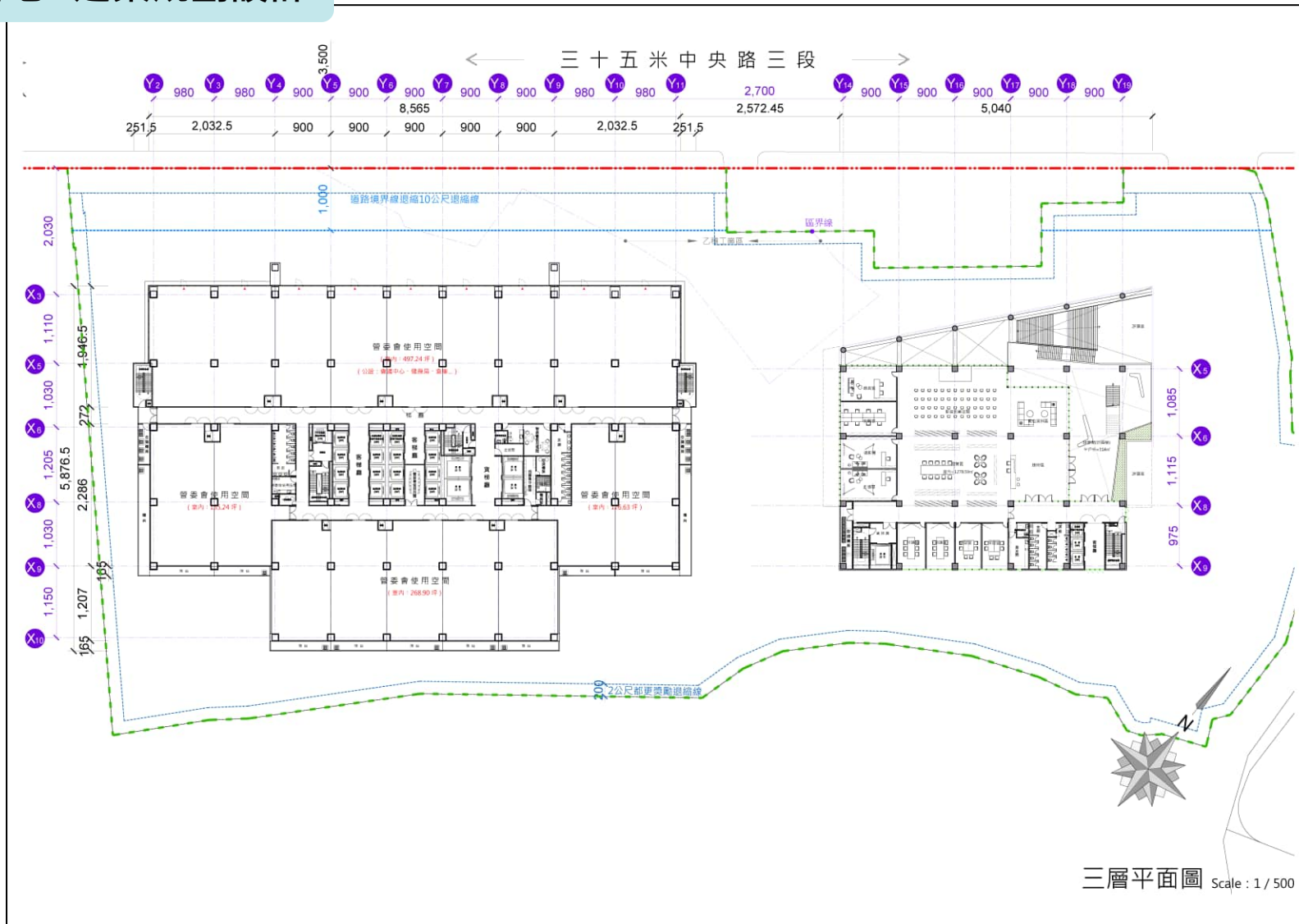
基地A建築規劃設計



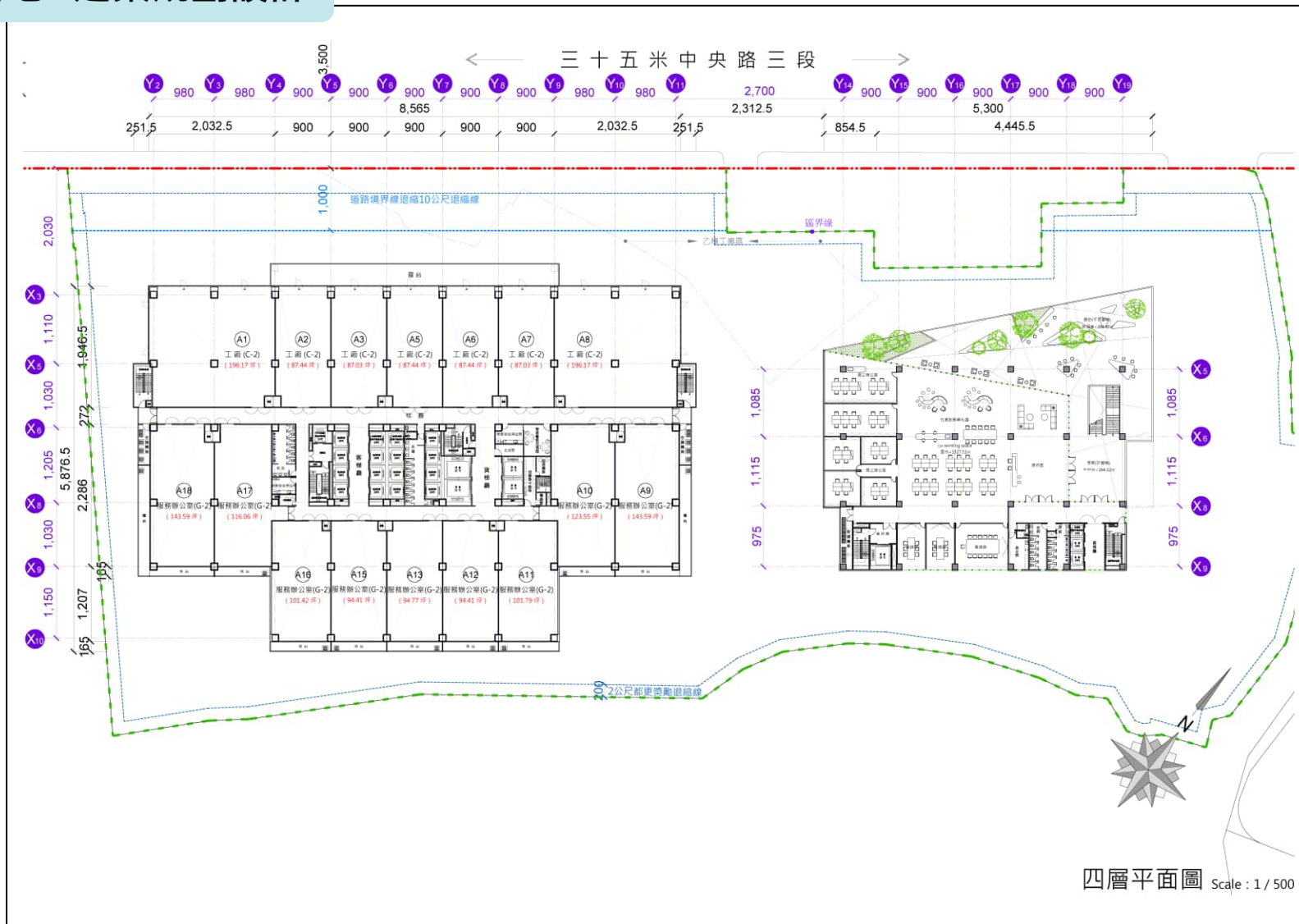
基地A建築規劃設計



基地A建築規劃設計

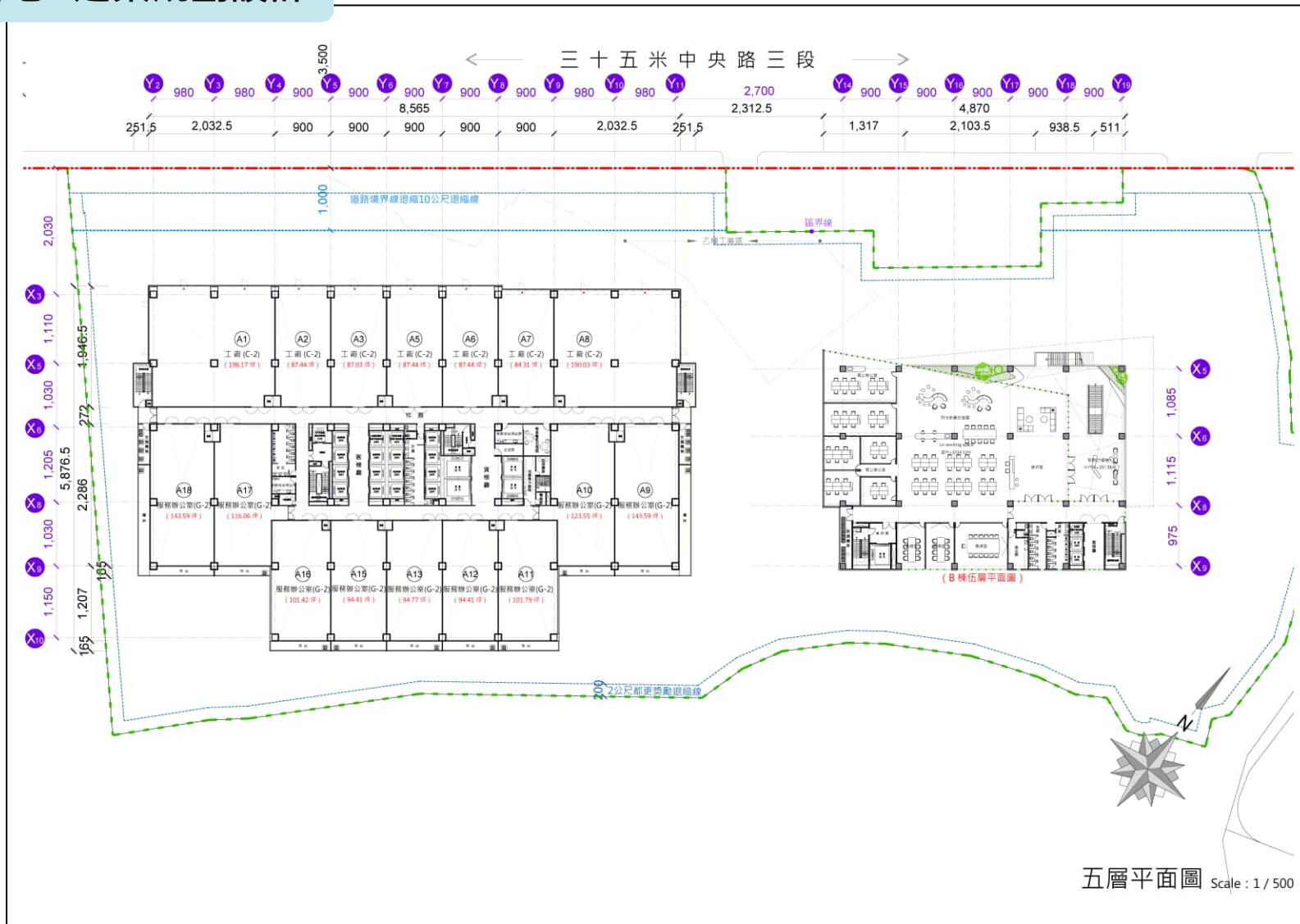


基地A建築規劃設計



四層平面圖 Scale : 1 / 500

基地A建築規劃設計

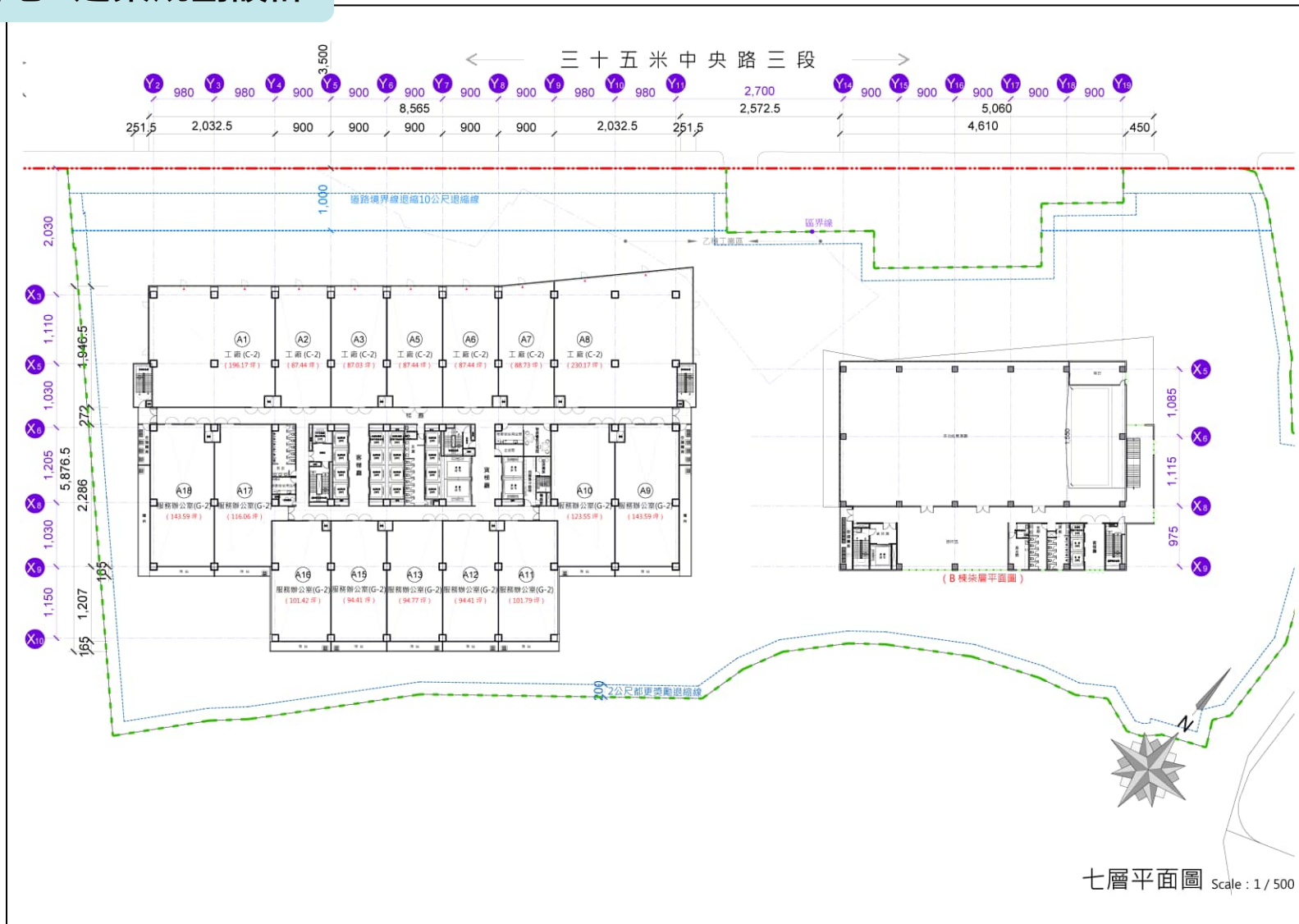


基地A建築規劃設計

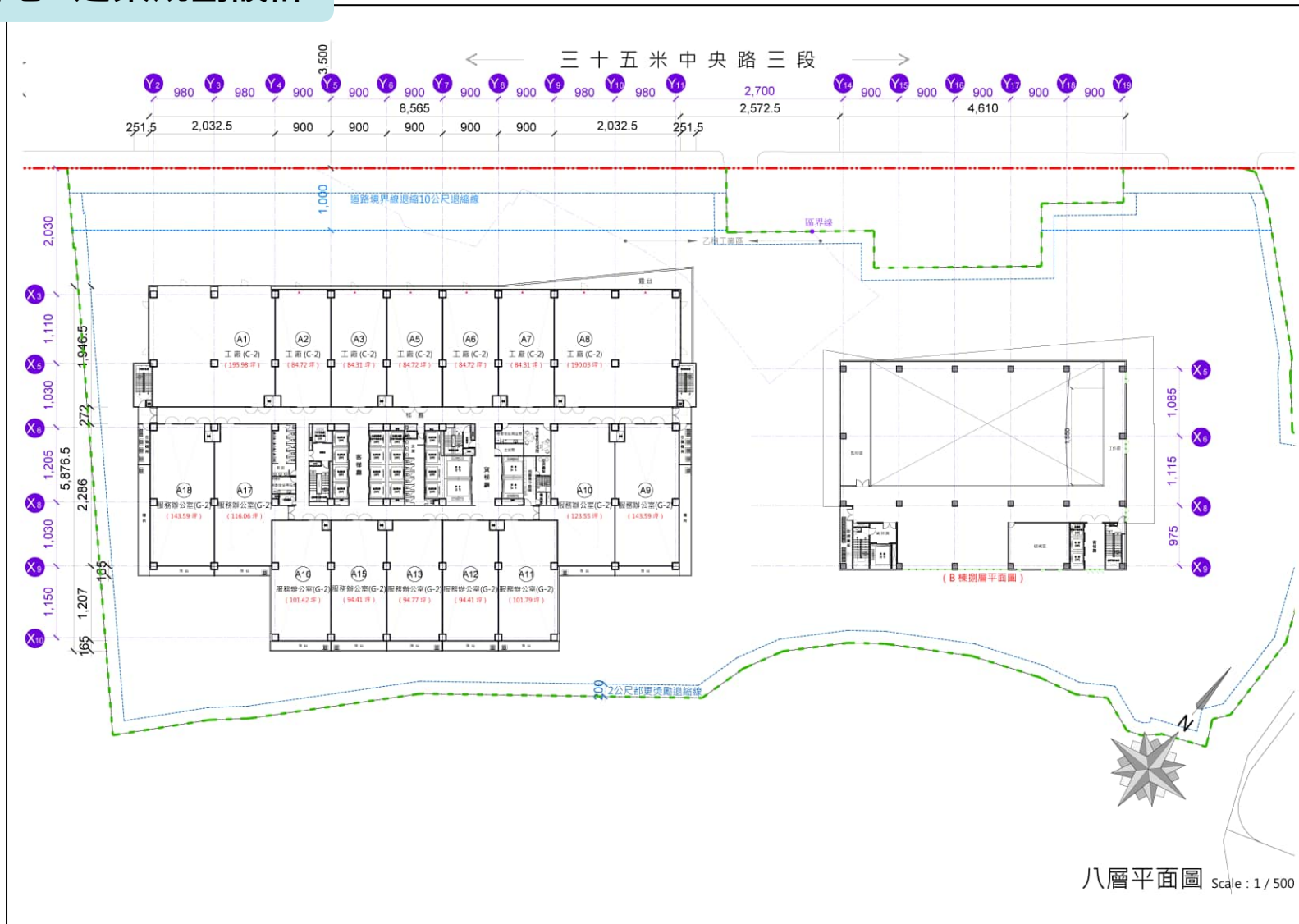


六層平面圖 Scale : 1 / 500

基地A建築規劃設計



基地A建築規劃設計



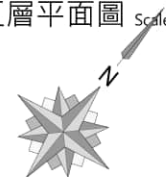
基地A建築規劃設計



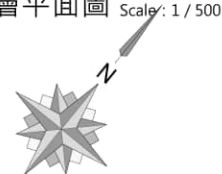
九至十一層平面圖 Scale : 1 / 500



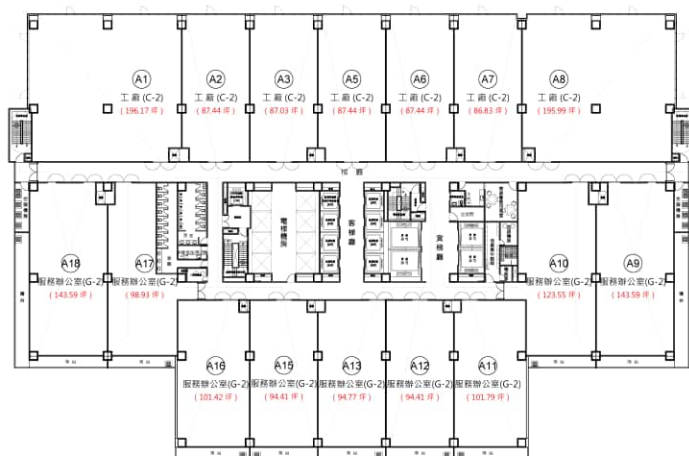
十二、十四至十五層平面圖 Scale : 1 / 500



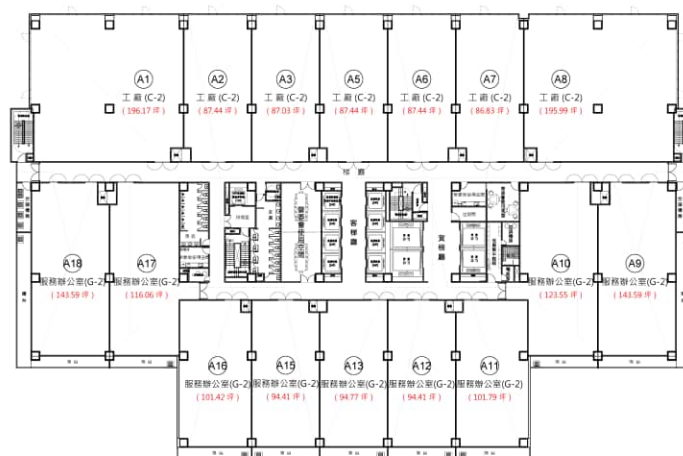
基地A建築規劃設計



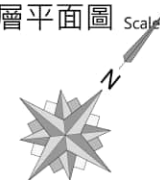
基地A建築規劃設計



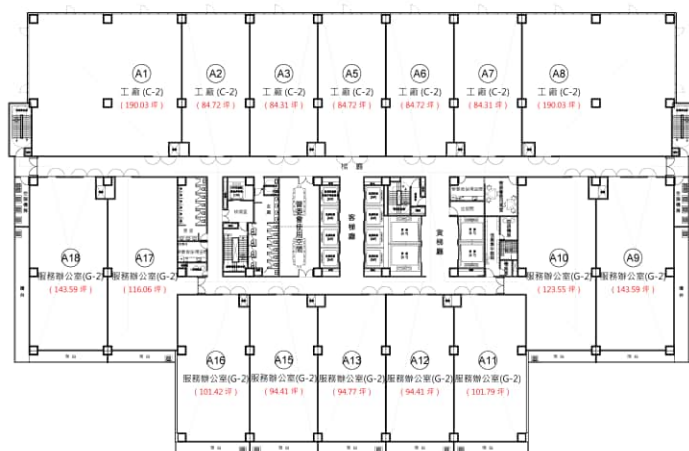
十七層平面圖 Scale: 1/500



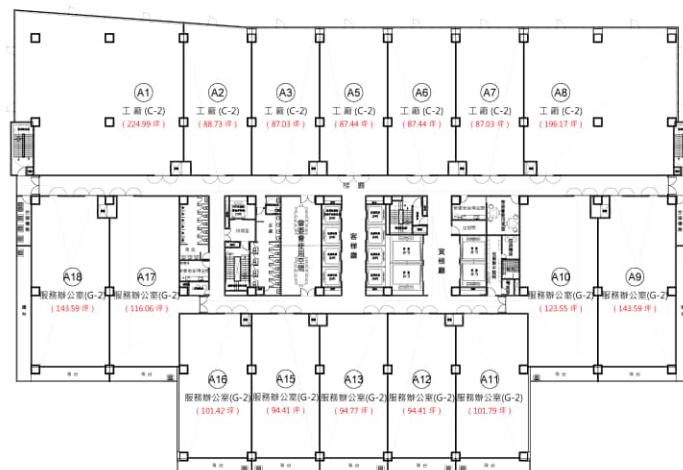
十八至十九層平面圖 Scale: 1/500



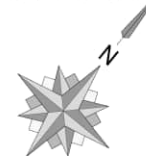
基地A建築規劃設計



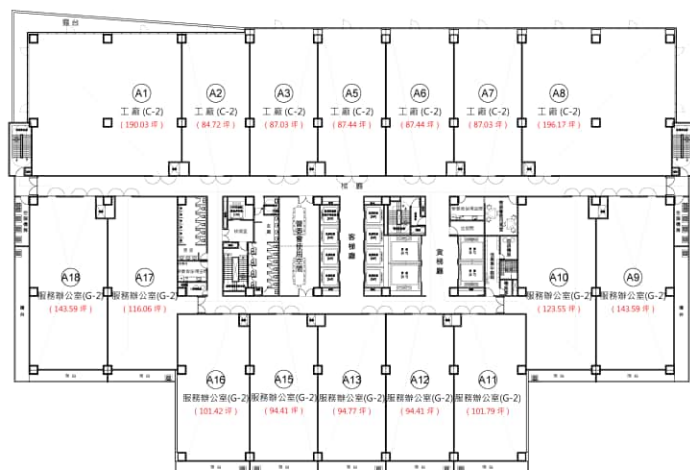
二十層平面圖 Scale: 1/500



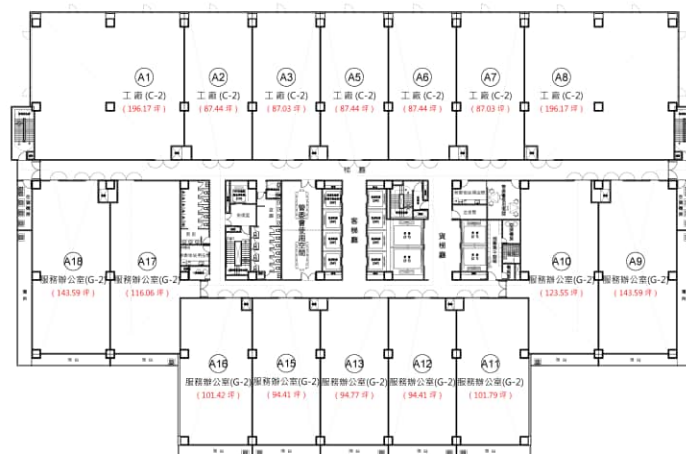
二十一至二十三層平面圖 Scale: 1/500



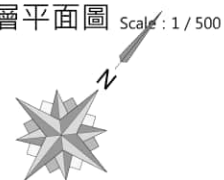
基地A建築規劃設計



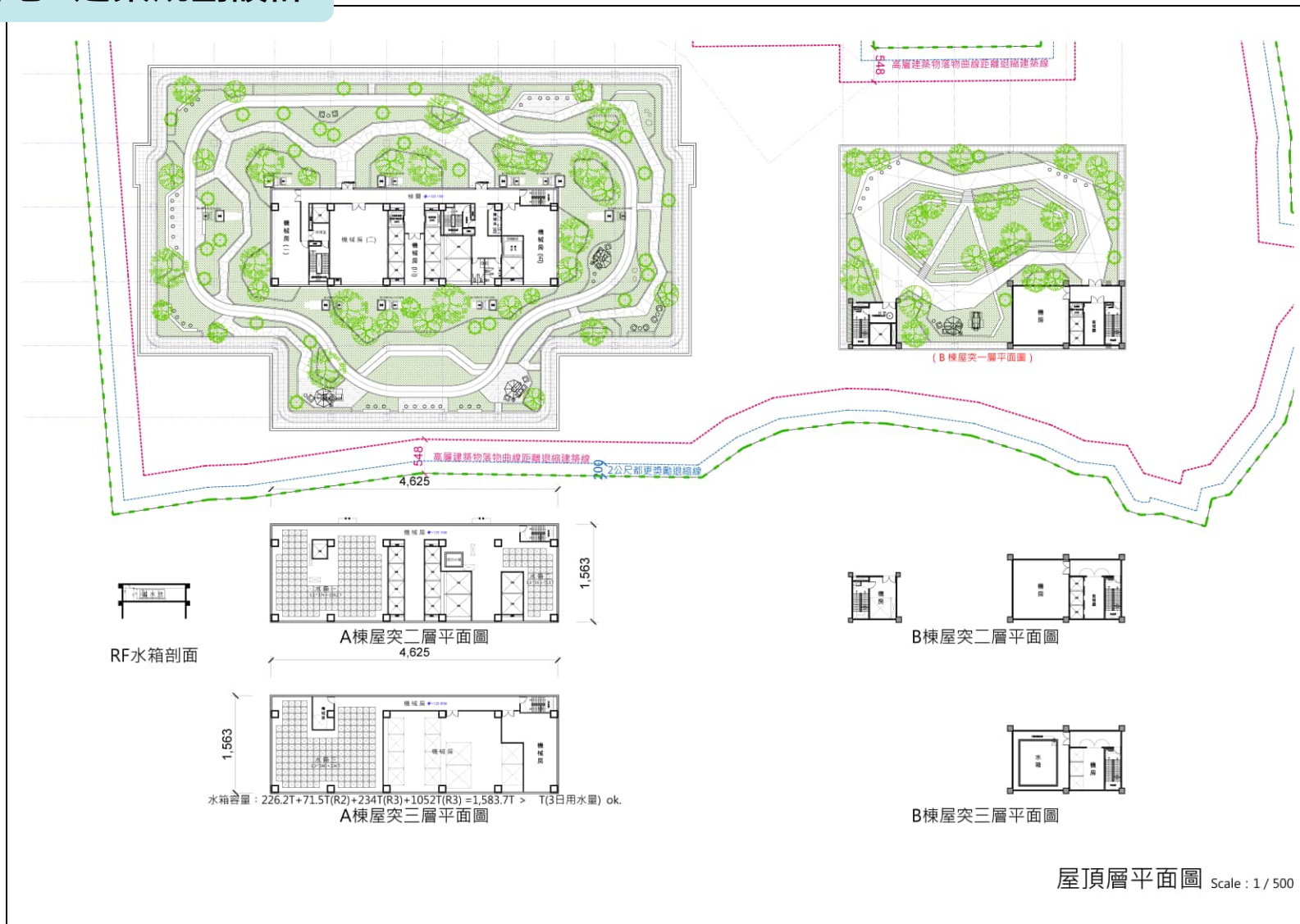
二十四層平面圖 Scale : 1 / 500



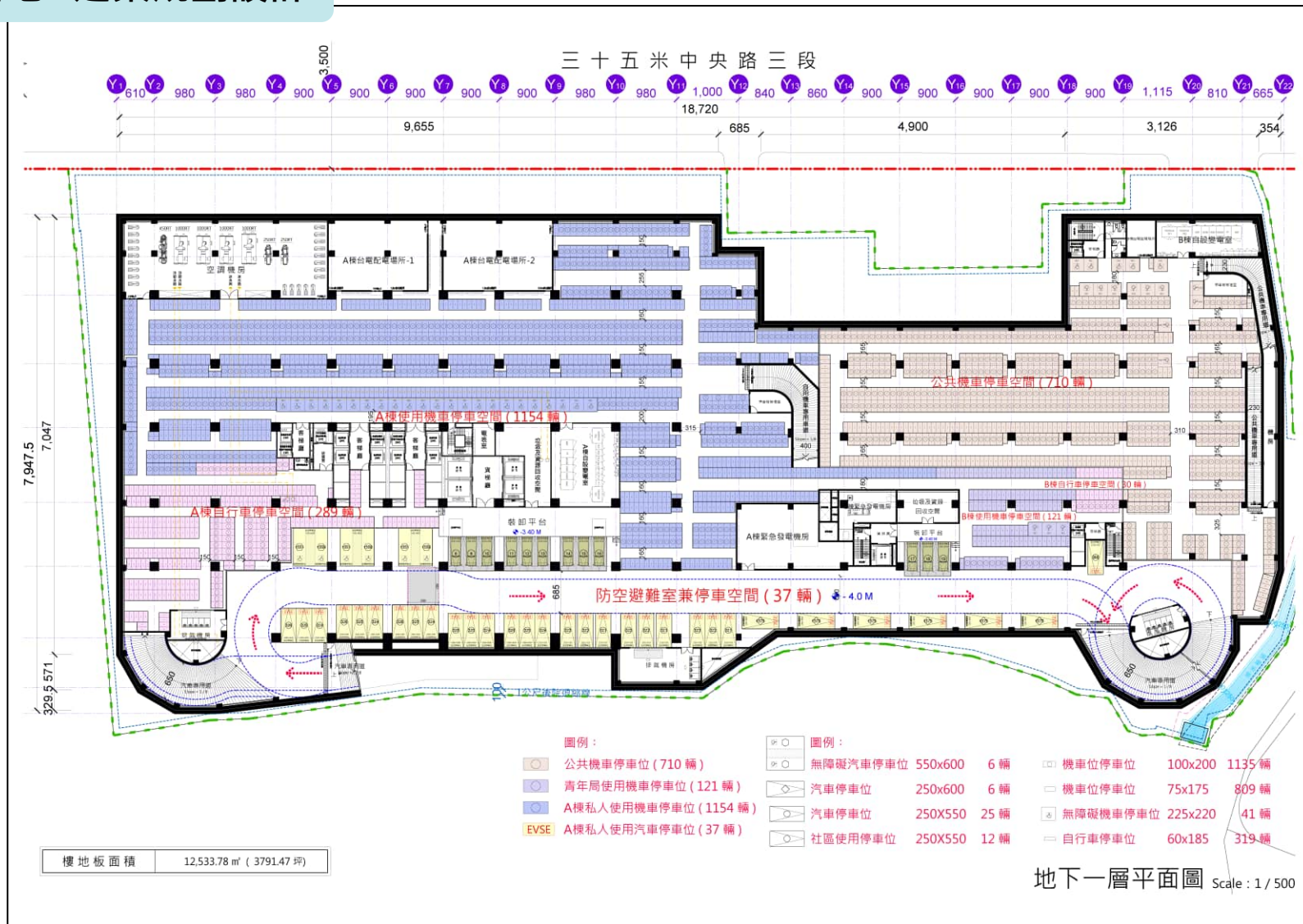
二十五至二十九層平面圖 Scale : 1 / 500



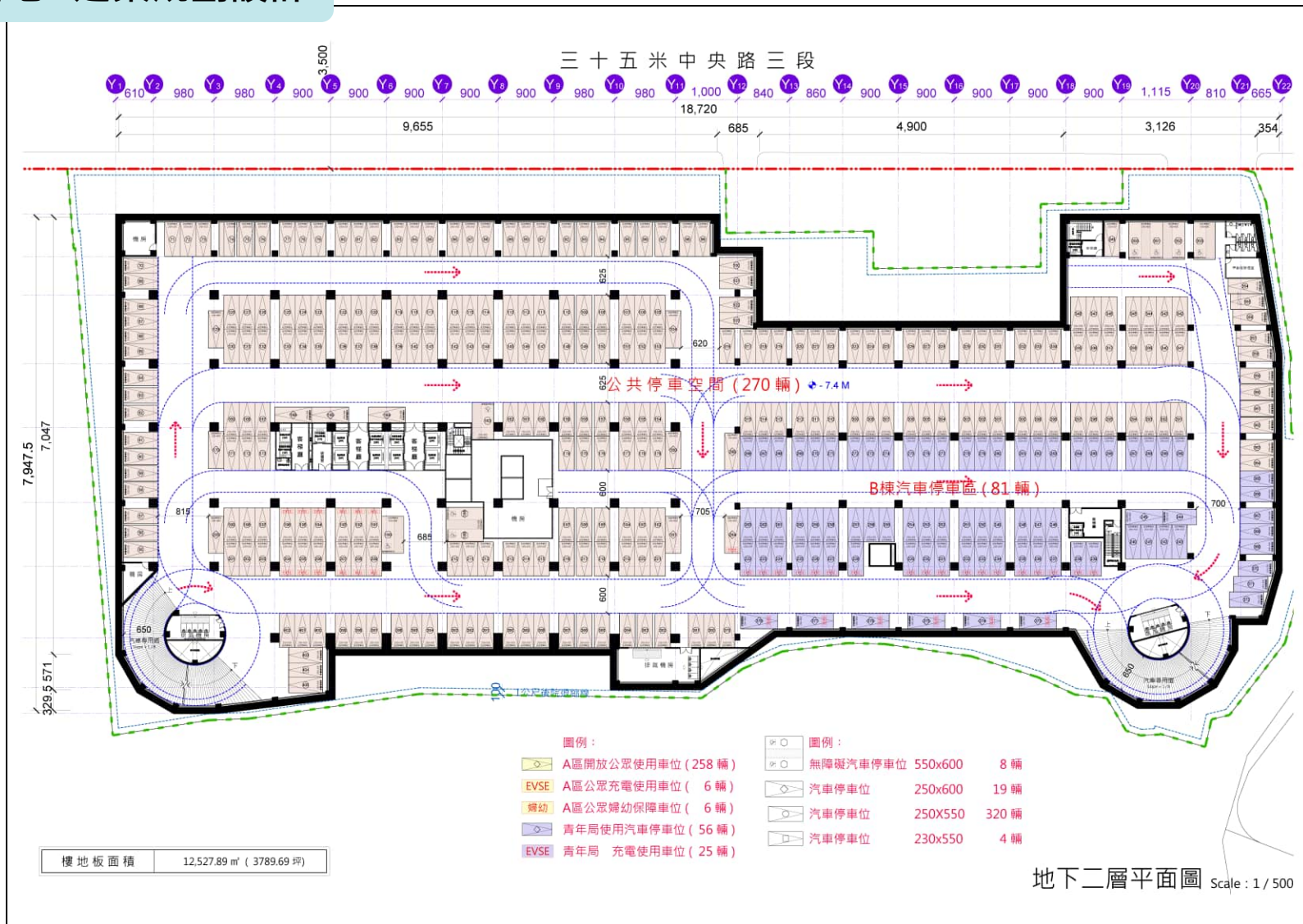
基地A建築規劃設計



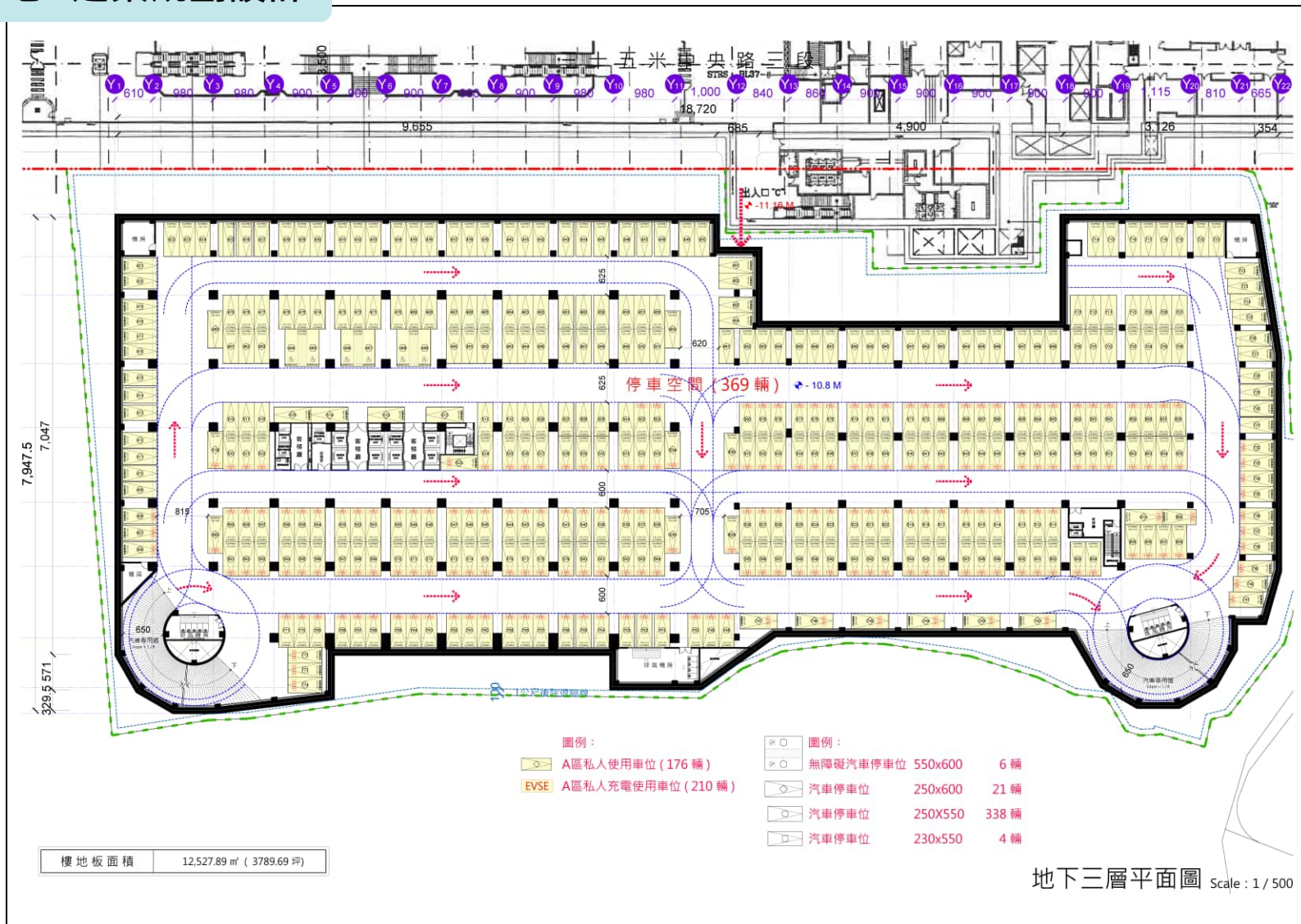
基地A建築規劃設計



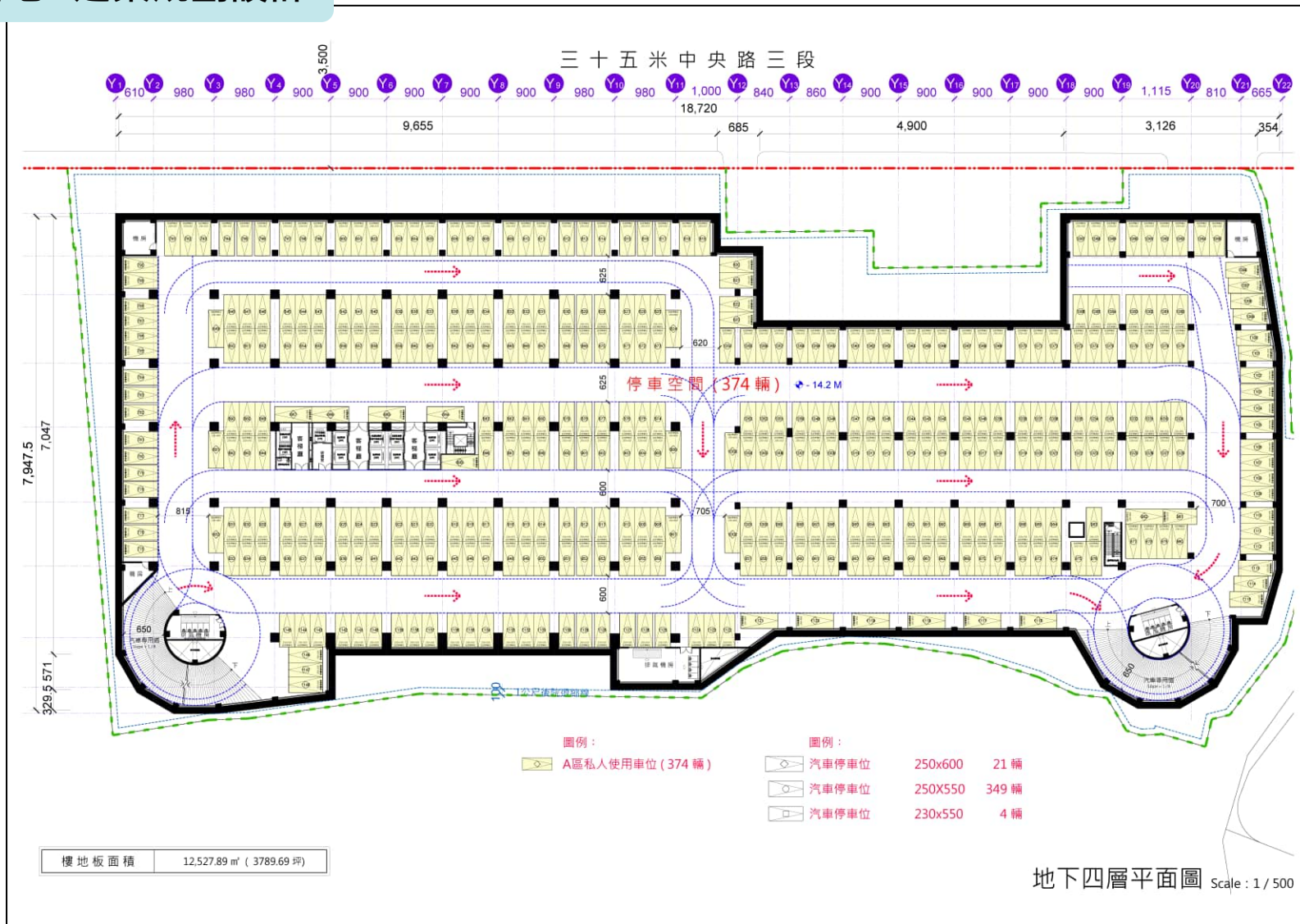
基地A建築規劃設計



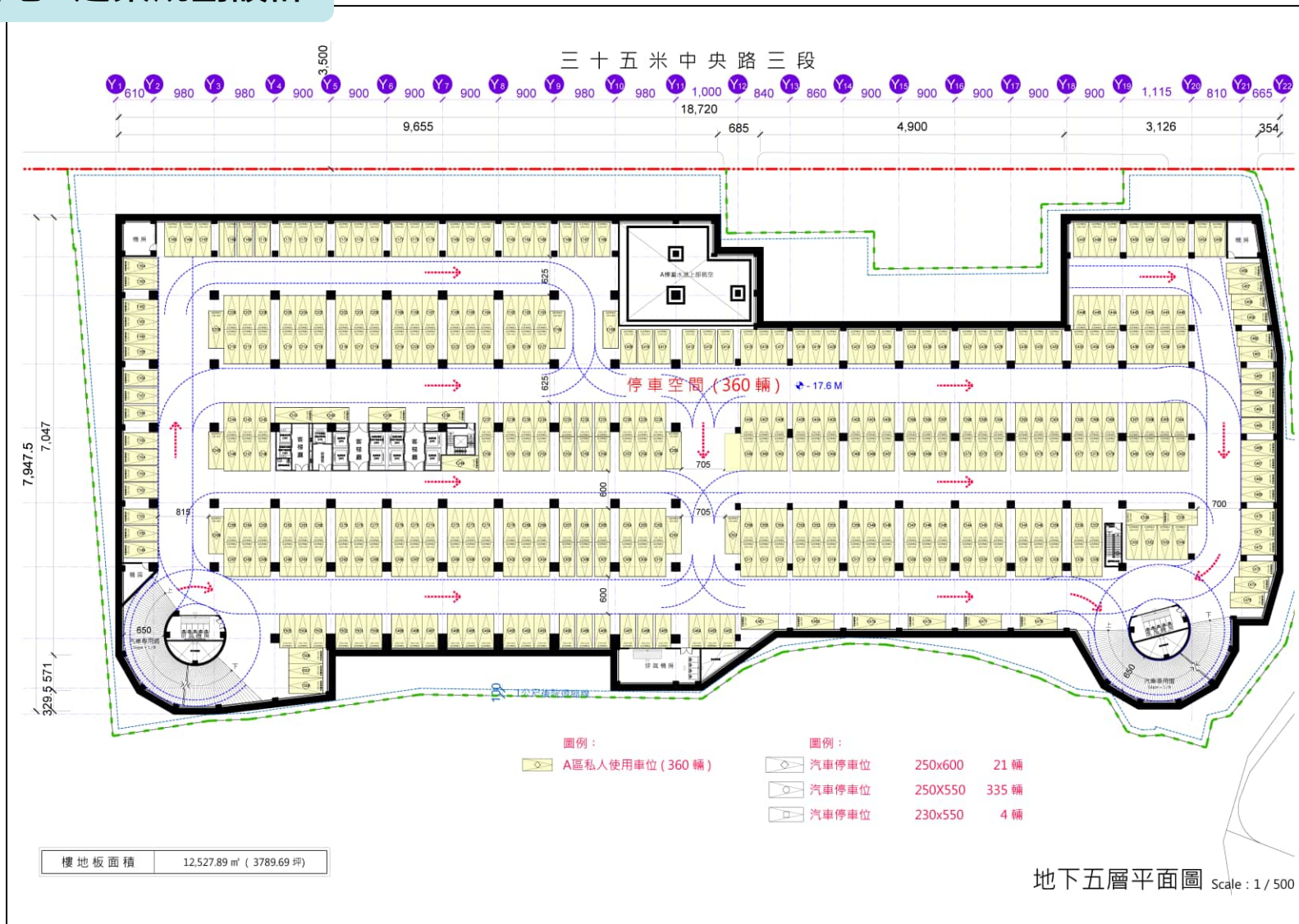
基地A建築規劃設計



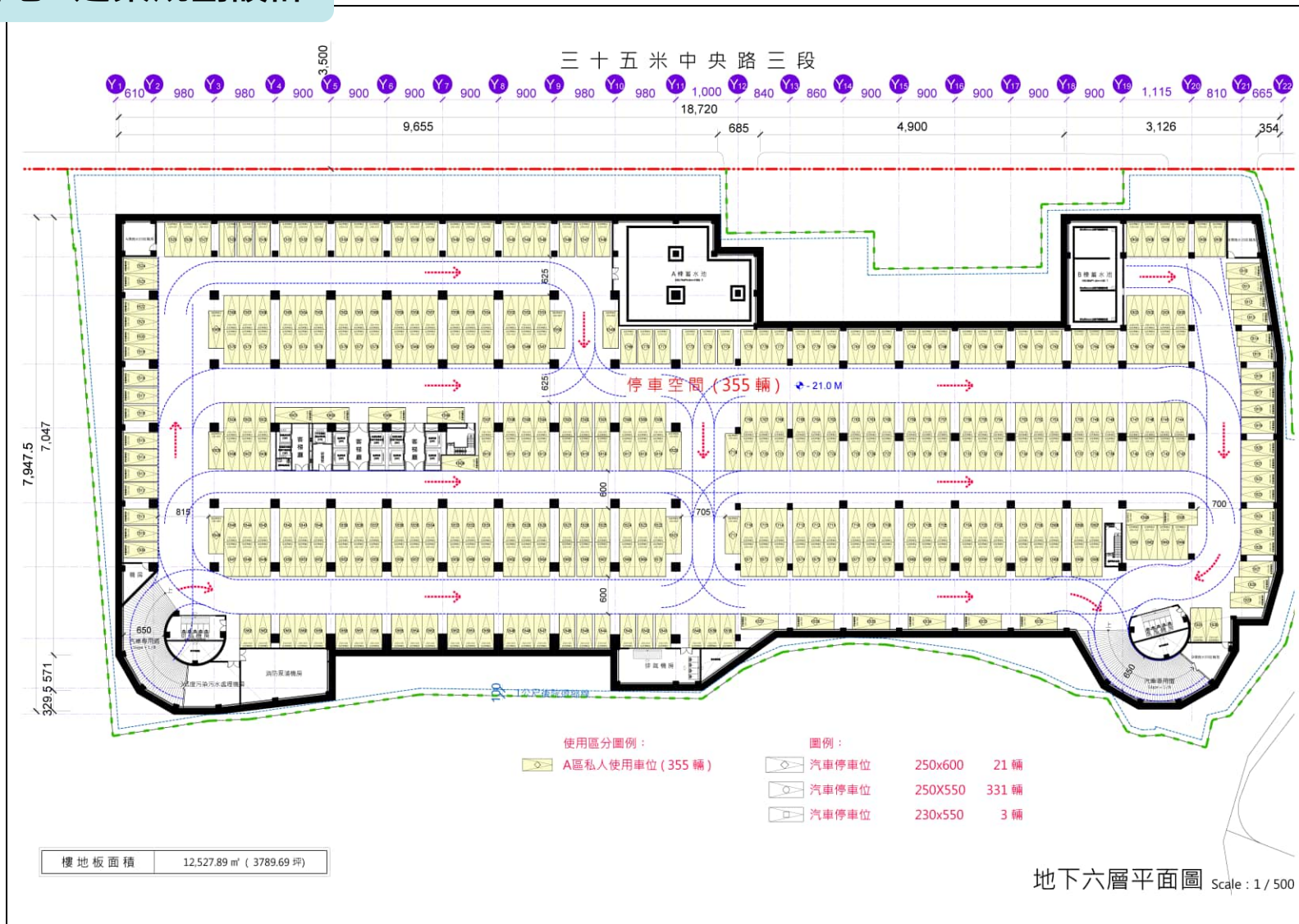
基地A建築規劃設計



基地A建築規劃設計



基地A建築規劃設計

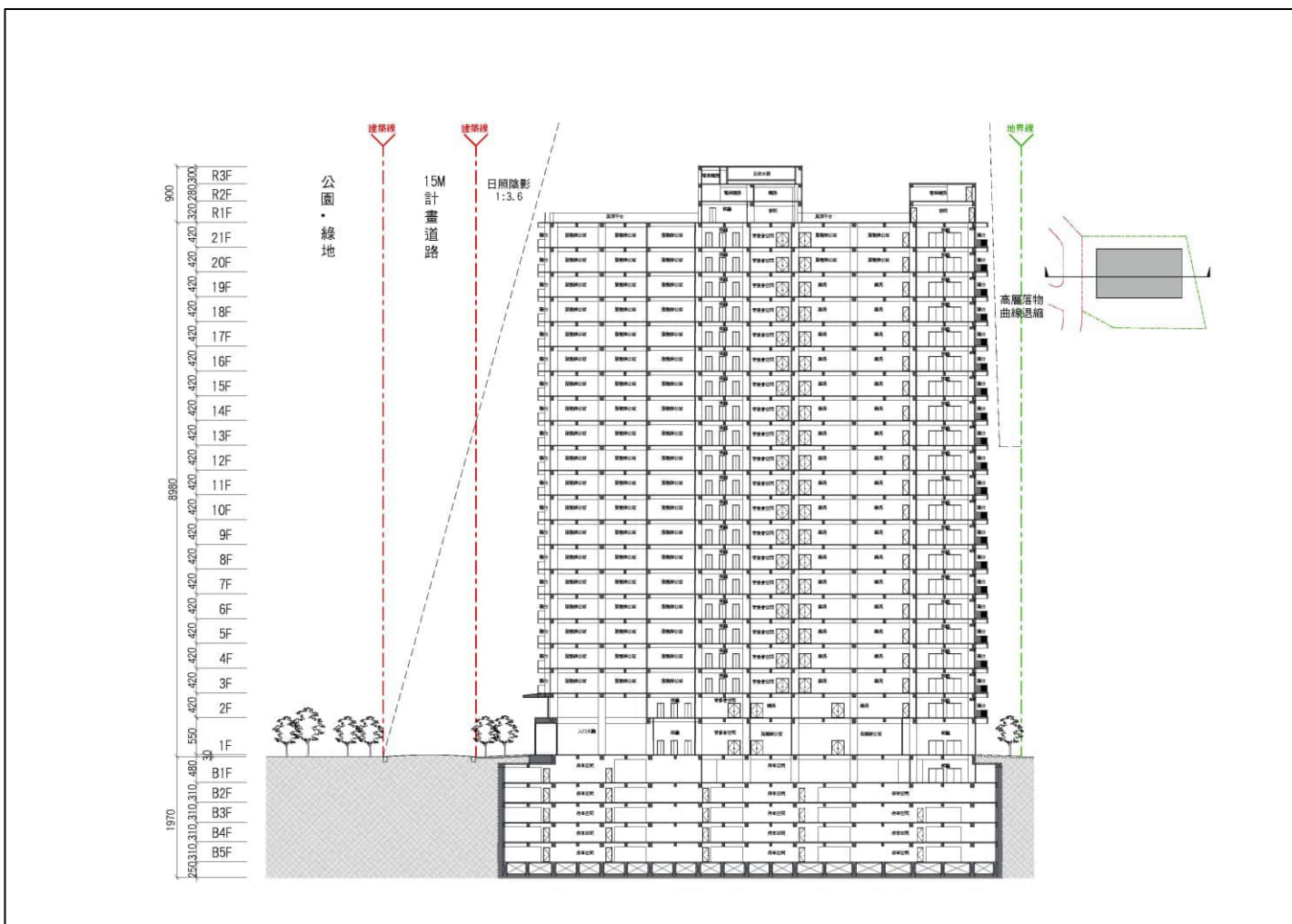


基地B建築規劃面積

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%

興建計畫

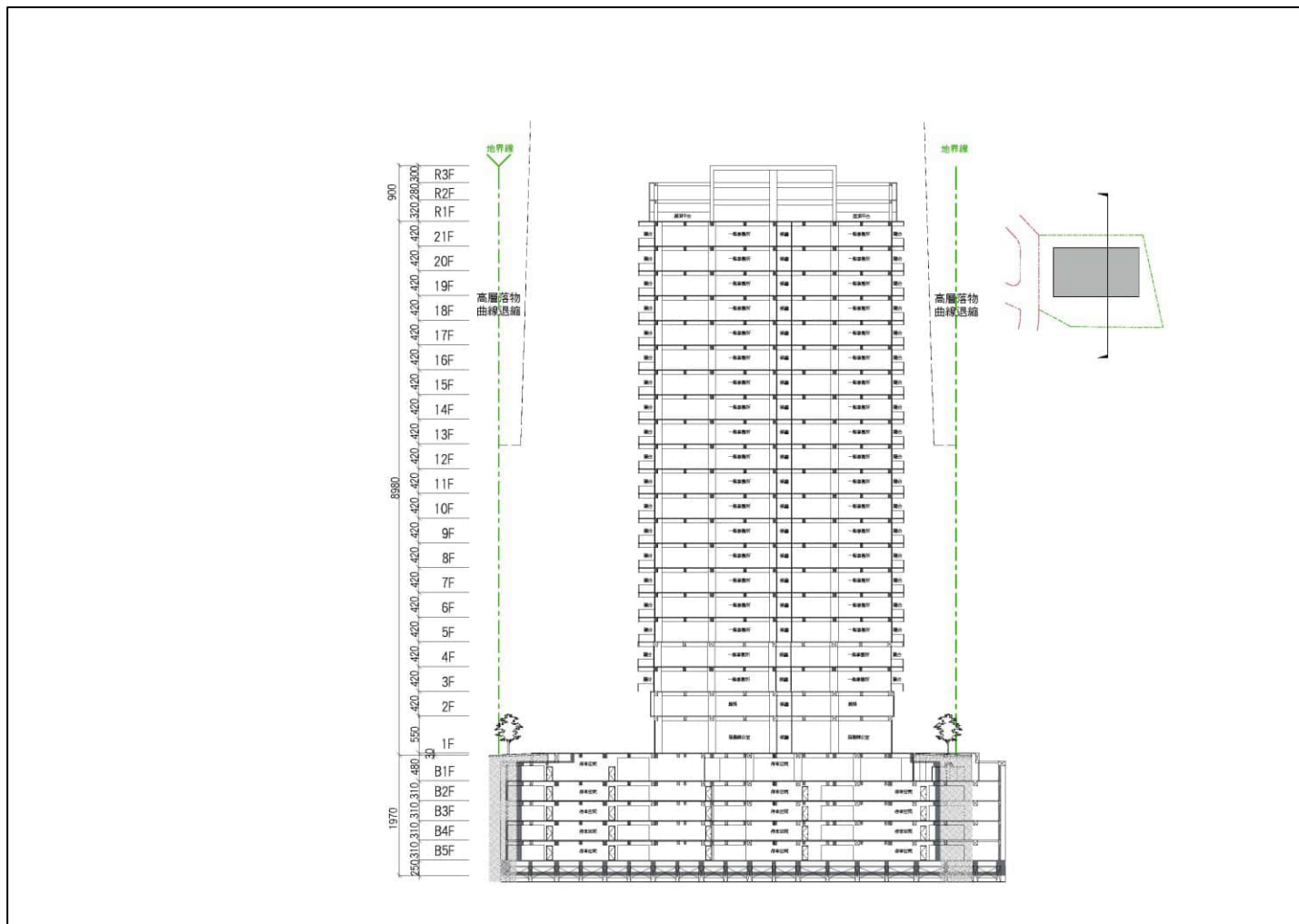
- 建築物採單棟21層量體配置，規劃為一般事務所、工廠廠房等使用。
- 地下室開挖5層，做為防空避難室、停車空間及機電設備使用。



長向剖面圖

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。



短向剖面圖

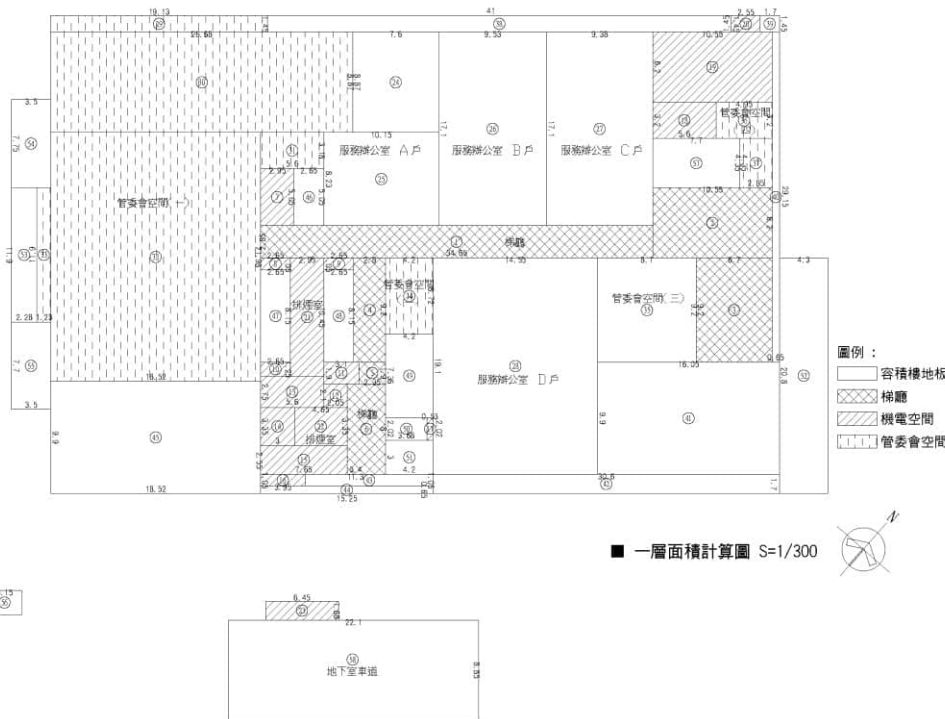
1	申請地點	新北市土城區大安路723,724,725,726,等4筆地號															
2	基地面積	6541.35(m ²)															
3	使用分區	特定專用區(一)															
4	使用基地面積	6541.35(m ²)															
5	法定建築面積	使用基地面積 6541.35(m ²) * 70% = 4578.95(m ²)															
6	法定基準樓地板面積	使用基地面積 6541.35(m ²) * 300% = 19624.05(m ²)															
7	法定額外增加之樓地板面積																
	都更二第	主要幹道兩側都更 19624.05(m ²) * 15% = 2943.61(m ²) 加給基準容積比例15%															
		法定基準樓地板面積 19624.05(m ²) + 2943.61(m ²) = 22567.66(m ²)															
		增額容積 22567.66(m ²) * 50% (上開50%) = 11283.83(m ²)															
	都更一第	容積移轉 22567.66(m ²) * 40% (上開40%) = 9027.06(m ²)															
小計		20310.89(m ²)															
8	允建總容積樓地板面積	(ΣFA)= 22567.66(m ²) + 20310.89(m ²) = 42878.55(m ²)															
9	設計建築面積	3115.23(m ²) < 法定建築面積 4578.95(m ²) OK!															
10	法定空地面積	(使用基地面積 6541.35(m ²) * (1 - 建築率 70%)) = 1962.41(m ²)															
11	實設法定空地面積	使用基地面積 6541.35(m ²) - 設計建築面積 3115.23(m ²) = 3426.12(m ²) > 法定空地面積 1962.41(m ²) OK!															
12	設計建築率	設計建築面積 3115.23(m ²) / 使用基地面積 6541.35(m ²) * 100% = 47.62% < 法定建築率 70%															
13	設計容積率	設計容積樓地板面積 42878.21(m ²) / 使用基地面積 6541.35(m ²) = 655.49% < 允建總容積 42878.55(m ²) / 使用基地面積 6541.35(m ²) = 655.50% OK!															
14	樓層	樓地板面積(m ²)	安全梯間+機房面積(m ²)	梯廳面積(m ²)	陽台面積(m ²)	計入容積(m ²)	管委會空間面積(m ²)			服務辦公室面積(m ²)	廚房面積(m ²)	汽位(輛)	機車位(輛)	容積樓地板面積(m ²)	樓層高度(m)	戶數(戶)	用途
	稅基層														2.5		
	地下五層	5282.44										135			3.1		停車空間、機房、水箱
	地下四層	5282.44										139			3.1		停車空間、機房
	地下三層	5282.44										139			3.1		停車空間、機房
	地下二層	5282.44										135			3.1		停車空間、機房
	地下二層	5282.44										21	542		4.8		防空避難疏散停車空間、機房
	小計	26412.2										569	542		19.7		
	一層	2919.64	228.43	283.23	0	0.00	840.41		752.21					1567.57	6	4	廠辦大廳、服務辦公室、管委會空間
	二層	1934.85	184.5	202.03	0	8.54	423.25			940.25				1133.62	4.2	5	廚房、管委會空間
	三至時十九層(17)	2590.20	157.44	222.42	132.42	0.00	94.42		1343.81	626.08				2115.92	4.2	10	服務辦公室、廚房、管委會空間
	二十至二十一層(2)	2561.67	144.94	233.81	162.56	12.12	94.42		1957.59					2100.62	4.2	8	服務辦公室、管委會空間
	小計	54011.23	3379.29	4734.02	2576.26	32.784	3057.64	0	0	0	27512.16	11583.61	0	0	42873.064	90	195
	屋突一層	466.04													3.2		機房、梯間
	屋突二層	466.04													2.8		機房、水箱、水錶室
	屋突三層	395.74													3		機房、水箱
	小計	1327.82													9		
	合計	81751.25	3379.29	4734.02	2576.26	32.78	3057.64				27512.16	11583.61	569	542	42873.06	99	195
15	總樓地板面積	81751.25(m ²)															
16	總容積樓地板面積檢討																

基地B建築規劃設計

一層面積計算檢討

- 樓地板面積： $\textcircled{1}+\textcircled{2}+\dots+\textcircled{19}=2919.64\text{m}^2$
- 機電面積： $\textcircled{1}+\textcircled{2}+\dots+\textcircled{19}=228.43\text{m}^2$
- 梯廳面積： $\textcircled{1}+\textcircled{2}+\dots+\textcircled{19}=283.23\text{m}^2$
梯廳面積檢討：
 $=283.23\text{m}^2 > 2919.64 \times 0.1 = 291.96\text{m}^2$
反計：0m
- 陽台面積： $=0\text{m}^2$
陽台面積檢討：
 $=0\text{m}^2 < 2919.64 \times 0.1 = 291.96\text{m}^2$
反計：0m
- 梯廳陽台面積檢討：
 $=283.23\text{m}^2 < 2919.64 \times 0.15 = 437.75\text{m}^2$
反計：0m
- 管委會面積： $\textcircled{20}+\textcircled{21}+\dots+\textcircled{22}=840.41\text{m}^2$
- 排煙室面積檢討： $\textcircled{23}=30.83\text{m}^2 > 10\text{m}^2 \dots \text{OK}$
 $\textcircled{24}=15.58\text{m}^2 > 10\text{m}^2 \dots \text{OK}$
- 容積樓地板面積：
 $2919.64+228.43+283.23+840.41=1567.57\text{m}^2$
- 車道面積： $=195.59\text{m}^2$

$\textcircled{1} 34.65 \times 2.85 = 98.75$	$\textcircled{26} 6.68 \times 8.87 = 236.65$
$\textcircled{2} 10.55 \times 6.2 = 65.41$	$\textcircled{27} 3.18 \times 5.6 = 17.81$
$\textcircled{3} 6.74 \times 2.61 = 17.64$	$\textcircled{28} 21.98 \times 18.52 = 407.07$
$\textcircled{4} 2.84 \times 9.2 = 25.76$	$\textcircled{29} 1.23 \times 11.9 = 14.64$
$\textcircled{5} 1.9 \times 2.35 = 4.47$	$\textcircled{30} 4.2 \times 6.72 = 28.22$
$\textcircled{6} 8 \times 3.4 = 27.2$	$\textcircled{31} 8.7 \times 9.2 = 80.04$
$\textcircled{7} 2.95 \times 5.05 = 14.9$	$\textcircled{32} 4.95 \times 3.2 = 15.84$
$\textcircled{8} 2.65 \times 1.05 = 2.78$	$\textcircled{33} 4.35 \times 2.85 = 12.4$
$\textcircled{9} 2.65 \times 1.05 = 2.78$	$\textcircled{34} 4.1 \times 1.45 = 5.95$
$\textcircled{10} 2.65 \times 1.25 = 3.31$	$\textcircled{35} 1.7 \times 1.45 = 2.47$
$\textcircled{11} 3.1 \times 1.9 = 5.89$	$\textcircled{36} 29.15 \times 0.65 = 18.95$
$\textcircled{12} 2.1 \times 2.05 = 4.31$	$\textcircled{37} 16.05 \times 9.9 = 158.9$
$\textcircled{13} 5.6 \times 2.75 = 15.4$	$\textcircled{38} 30.6 \times 1.7 = 52.02$
$\textcircled{14} 3.35 \times 3 = 10.05$	$\textcircled{39} 11.3 \times 1.05 = 11.87$
$\textcircled{15} 2.55 \times 7.65 = 19.51$	$\textcircled{40} 0.65 \times 15.25 = 9.91$
$\textcircled{16} 1.05 \times 3.95 = 4.15$	$\textcircled{41} 9.9 \times 18.52 = 183.35$
$\textcircled{17} 0.53 \times 2.02 = 1.07$	$\textcircled{42} 2.65 \times 5.05 = 13.38$
$\textcircled{18} 3.2 \times 5.6 = 17.92$	$\textcircled{43} 2.65 \times 8.15 = 21.6$
$\textcircled{19} 10.55 \times 6.2 = 65.41$	$\textcircled{44} 2.65 \times 8.15 = 21.6$
$\textcircled{20} 2.55 \times 1.45 = 3.7$	$\textcircled{45} 4.2 \times 7.36 = 30.91$
$\textcircled{21} 2.95 \times 10.45 = 30.83$	$\textcircled{46} 2.02 \times 3.68 = 7.43$
$\textcircled{22} 4.65 \times 3.35 = 15.58$	$\textcircled{47} 3 \times 4.2 = 12.6$
$\textcircled{23} 6.45 \times 1.68 = 10.84$	$\textcircled{48} 4.3 \times 20.8 = 89.44$
$\textcircled{24} 7.6 \times 8.87 = 67.41$	$\textcircled{49} 11.9 \times 2.28 = 27.13$
$\textcircled{25} 10.15 \times 8.23 = 83.53$	$\textcircled{50} 3.5 \times 7.75 = 27.13$
$\textcircled{26} 9.53 \times 17.1 = 162.96$	$\textcircled{51} 7.4 \times 3.5 = 26.95$
$\textcircled{27} 9.38 \times 17.1 = 160.4$	$\textcircled{52} 3.15 \times 2.15 = 6.77$
$\textcircled{28} 14.55 \times 19.1 = 277.91$	$\textcircled{53} 7.7 \times 4.35 = 33.5$
$\textcircled{29} 19.13 \times 1.45 = 27.74$	



基地B建築規劃設計



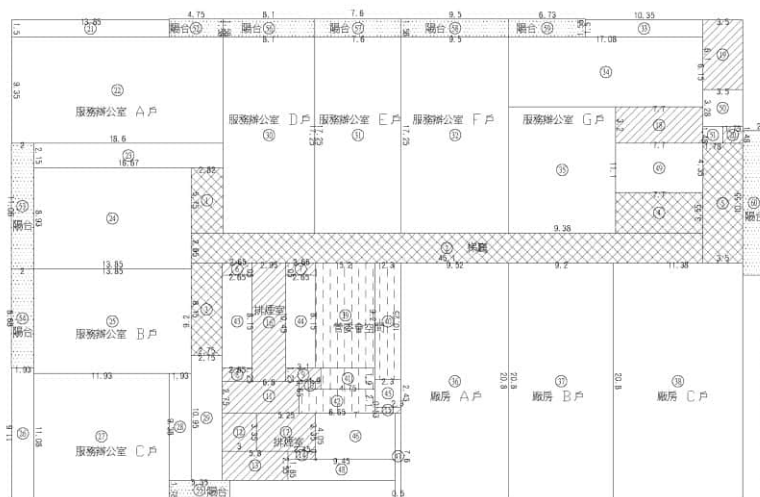
■ 二層面積計算圖 S=1/300

二層面積計算檢討

- 樓地板面積： $①+②+③+④=1934.85\text{m}^2$
- 機電面積： $①+②+③+④=184.5\text{m}^2$
- 梯廳面積： $①+②+③+④=202.03\text{m}^2$
梯廳面積檢討： $=202.03\text{m}^2 > 1934.85 \times 0.1 = 193.49\text{m}^2$
反計： 8.54m^2
- 陽台面積： $=0\text{m}^2$
陽台面積檢討： $=0\text{m}^2 < 1934.85 \times 0.15 = 290.23\text{m}^2$
反計： 0m^2
- 梯廳陽台面積檢討： $=202.03\text{m}^2 < 1934.85 \times 0.15 = 290.23\text{m}^2$
反計： 0m^2
- 管委會面積： $⑤+⑥+⑦+⑧=423.25\text{m}^2$
- 排煙室面積檢討： $⑨=30.83\text{m}^2 > 10\text{m}^2 \dots \text{OK}$ $⑩=17.59\text{m}^2 > 10\text{m}^2 \dots \text{OK}$
- 容積樓地板面積： $1934.85-184.5-202.03-423.25+8.54=1133.62\text{m}^2$

- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ① $44.28 \times 2.65 = 117.34$ | ⑭ $2.38 \times 0.47 = 1.12$ | ⑲ $0.45 \times 9.2 = 4.14$ | ⑳ $1.85 \times 9.95 = 18.41$ |
| ② $2.25 \times 13.2 = 29.7$ | ⑮ $1.07 \times 1.38 = 1.48$ | ㉑ $4.25 \times 1.1 = 4.7$ | ㉒ $7.7 \times 4.35 = 33.5$ |
| ③ $11.2 \times 3.55 = 39.76$ | ⑯ $7.7 \times 3.2 = 24.64$ | ㉒ $3.35 \times 8.8 = 29.48$ | ㉓ $3.5 \times 1.73 = 6.06$ |
| ④ $4.35 \times 3.5 = 15.23$ | ⑰ $5.6 \times 7.65 = 42.84$ | ㉓ $15.4 \times 1.2 = 20.3$ | ㉔ $1.48 \times 1.78 = 2.63$ |
| ⑤ $2.65 \times 1.05 = 2.78$ | ⑱ $10.45 \times 2.95 = 30.83$ | ㉔ $18.2 \times 5.9 = 107.38$ | ㉕ $2 \times 12.8 = 25.6$ |
| ⑥ $2.65 \times 1.05 = 2.78$ | ㉑ $5.25 \times 3.35 = 17.59$ | ㉕ $18.7 \times 1.7 = 31.79$ | |
| ⑦ $2.65 \times 1.25 = 3.31$ | ㉒ $1.73 \times 1.48 = 2.56$ | ㉖ $2.65 \times 8.15 = 21.6$ | |
| ⑧ $3.1 \times 1.25 = 3.88$ | ㉒ $1.58 \times 2.65 = 4.19$ | ㉖ $2.65 \times 8.15 = 21.6$ | |
| ⑨ $0.65 \times 1.9 = 1.24$ | ㉓ $8.18 \times 18.75 = 153.38$ | ㉗ $3.35 \times 0.92 = 3.08$ | |
| ⑩ $6.8 \times 2.75 = 18.7$ | ㉓ $7.6 \times 18.75 = 142.5$ | ㉗ $1.38 \times 2.27 = 3.13$ | |
| ⑪ $3.35 \times 3 = 10.05$ | ㉔ $9.5 \times 18.75 = 178.13$ | ㉘ $2.93 \times 2.1 = 6.15$ | |
| ⑫ $5.8 \times 2.55 = 14.79$ | ㉔ $14.98 \times 7.65 = 114.6$ | ㉘ $5.12 \times 2.57 = 13.16$ | |
| ⑬ $2.45 \times 0.7 = 1.72$ | ㉕ $11.1 \times 9.38 = 104.12$ | ㉙ $1.45 \times 2.1 = 3.05$ | |
| | ㉕ $11.9 \times 20.8 = 247.52$ | ㉙ $7.5 \times 3.58 = 26.85$ | |

基地B建築規劃設計



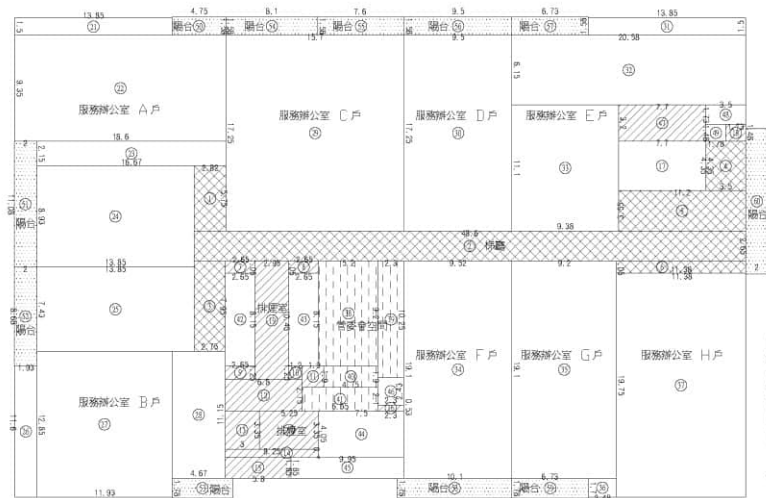
■ 三至十九層面積計算圖 S=1/300

三至十九層面積計算檢討

- 樓地板面積：①+②+...+⑩=2590.2m²
- 機電面積：⑪+⑫+⑬=157.44m²
- 梯廳面積：⑭+⑮+⑯=222.42m²
梯廳面積檢討：= 222.42m² > 2590.2x0.1=259.02m²
反計：0m²
- 陽台面積：⑰+⑱+⑲=132.42m²
陽台面積檢討：= 132.42m² < 2590.2x0.1=259.02m²
反計：0m²
- 梯廳陽台面積檢討：= 354.84m² < 2590.2x0.15=388.53m²
反計：0m²
- 管委會面積：⑳+㉑+㉒=94.42m²
- 排煙室面積檢討：㉓=30.83m² > 10m²...OK ㉔=17.59m² > 10m²...OK
- 容積樓地板面積：2590.2-157.44-222.42-94.42=2115.92m²

- | | | | | |
|----------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| ① 2.82*5.75=16.22 | ⑬ 2.95*10.45=30.83 | ②⑤ 2.75*10.95=30.11 | ②⑥ 2.65*8.15=21.6 | ⑩ 11.97 |
| ② 2.65*4.5, 1=119.52 | ⑭ 5.25*3.35=17.59 | ⑧ 8.1*17.25=139.73 | ②⑦ 2.65*8.15=21.6 | ⑨ 9.5*1.58=15.01 |
| ③ 8.15*2.75=22.41 | ⑮ 7.6*17.25=131.1 | ⑦ 6*17.25=103.5 | ②⑧ 2.3*2.43=5.59 | ⑥ 6.73*1.58=10.63 |
| ④ 3.55*7.7=27.34 | ⑯ 7.7*3.2=24.64 | ⑨ 9.5*17.25=163.88 | ⑦④ 7*4.05=28.35 | ②⑨ 2*12.73=25.46 |
| ⑤ 3.5*10.55=36.93 | ⑰ 3.5*6.1=21.35 | ① 1.5*10.35=15.53 | ⑧ 0.5*7.6=3.8 | |
| ⑥ 2.65*1.05=2.78 | ⑱ 1.73*1.48=2.56 | ⑩ 17.08*6.15=105.04 | ⑨ 9.45*1.85=17.48 | |
| ⑦ 2.65*1.25=3.31 | ⑲ 13.85*1.5=20.78 | ⑪ 1.9*38=104.12 | ⑦ 7.7*4.35=33.5 | |
| ⑧ 3.1*1.25=3.88 | ⑳ 9.35*18.6=173.91 | ⑫ 9.52*20.8=198.02 | ③ 3.5*3.28=11.48 | |
| ⑨ 0.65*1.9=1.24 | ㉑ 2.15*16.67=35.84 | ⑬ 9.2*20.8=191.36 | ④ 1.48*1.78=2.63 | |
| ⑩ 6.8*2.75=18.7 | ㉒ 8.93*13.85=123.68 | ⑭ 11.38*20.8=236.7 | ④ 4.75*1.58=7.51 | |
| ⑪ 3.35*3=10.05 | ㉓ 9.2*13.85=127.42 | ⑮ 5.2*9.2=47.84 | ②⑩ 2*11.08=22.16 | |
| ⑫ 5.8*2.55=14.79 | ㉔ 11.6*1.93=22.39 | ⑯ 2.3*10.25=23.58 | ②⑪ 2*8.68=17.36 | |
| ⑬ 2.45*0.7=1.72 | ㉕ 11.93*11.08=132.18 | ⑰ 1.9*4.75=9.03 | ⑤ 5.35*1.78=9.52 | |
| | ㉖ 1.93*9.38=18.1 | ⑱ 2.1*6.65=13.97 | ⑧ 8.1*1.58=12.8 | |

基地B建築規劃設計



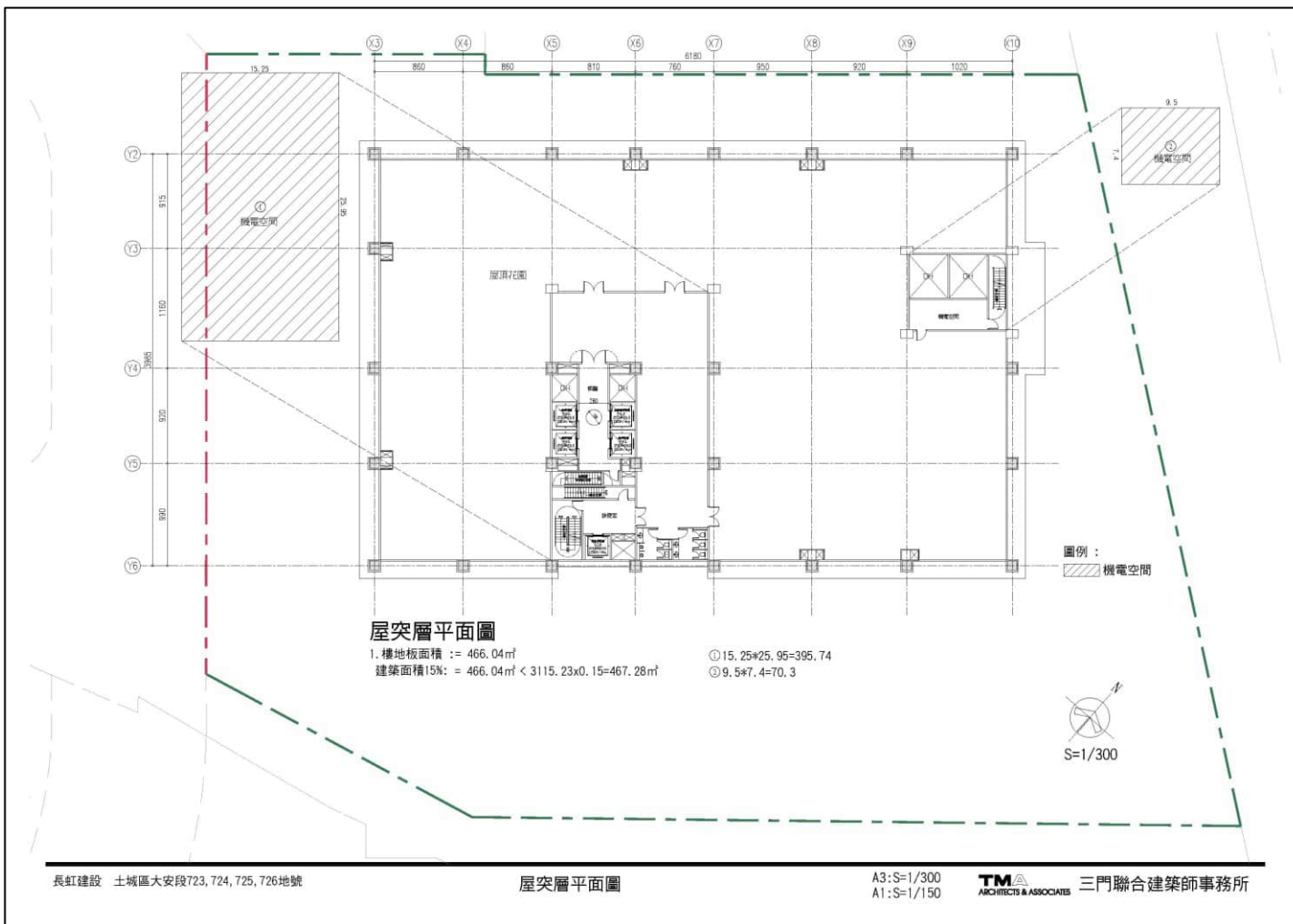
■ 二十至二十一層面積計算圖 S=1/300

二十至二十一層面積計算檢討

1. 樓地板面積： $\textcircled{1} + \textcircled{2} + \dots + \textcircled{30} = 2561.67 \text{ m}^2$
2. 機電面積： $\textcircled{1} + \textcircled{2} + \dots + \textcircled{30} = 144.94 \text{ m}^2$
3. 梯廳面積： $\textcircled{1} + \textcircled{2} + \dots + \textcircled{30} = 233.81 \text{ m}^2$
梯廳面積檢討： $= 233.81 \text{ m}^2 > 2561.67 \times 0.1 = 256.17 \text{ m}^2$
反計：0 m²
4. 陽台面積： $\textcircled{1} + \textcircled{2} + \dots + \textcircled{30} = 162.56 \text{ m}^2$
陽台面積檢討： $= 162.56 \text{ m}^2 < 2561.67 \times 0.1 = 256.17 \text{ m}^2$
反計：0 m²
5. 梯廳陽台面積檢討： $= 396.37 \text{ m}^2 < 2561.67 \times 0.15 = 384.25 \text{ m}^2$
反計：12.12 m²
6. 管委會面積： $\textcircled{1} + \textcircled{2} + \dots + \textcircled{30} = 94.42 \text{ m}^2$
7. 排煙室面積檢討： $\textcircled{1} = 30.83 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$...OK $\textcircled{2} = 17.59 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$...OK
8. 容積樓地板面積： $2561.67 - 144.94 - 233.81 - 94.42 + 12.12 = 2100.62 \text{ m}^2$

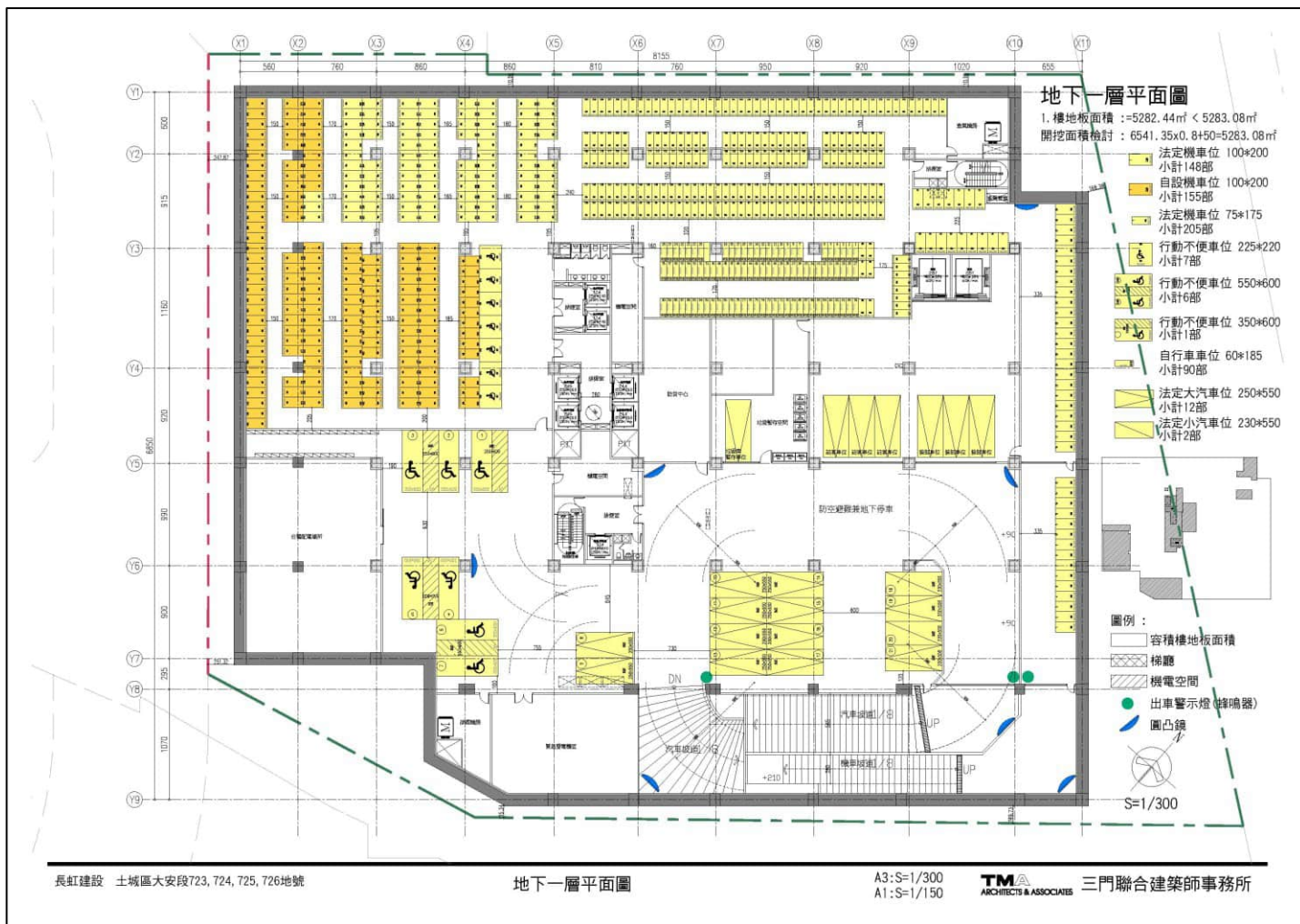
- | | | | |
|---|---|--|---|
| $\textcircled{1} 2.82 \times 5.75 = 16.22$ | $\textcircled{11} 1.85 \times 5.8 = 10.73$ | $\textcircled{21} 5.7 \times 17.25 = 270.83$ | $\textcircled{31} 2.65 \times 8.15 = 21.6$ |
| $\textcircled{2} 48.6 \times 2.65 = 128.79$ | $\textcircled{12} 2.3 \times 0.53 = 1.22$ | $\textcircled{22} 9.5 \times 17.25 = 163.88$ | $\textcircled{32} 7.5 \times 4.05 = 30.38$ |
| $\textcircled{3} 7.95 \times 2.75 = 21.86$ | $\textcircled{13} 7.7 \times 4.35 = 33.5$ | $\textcircled{23} 13.85 \times 1.5 = 20.78$ | $\textcircled{33} 9.95 \times 1.85 = 18.41$ |
| $\textcircled{4} 4.35 \times 3.5 = 15.23$ | $\textcircled{14} 1.73 \times 1.48 = 2.56$ | $\textcircled{24} 20.58 \times 6.15 = 126.57$ | $\textcircled{34} 2.3 \times 2.43 = 5.59$ |
| $\textcircled{5} 3.55 \times 11.2 = 39.76$ | $\textcircled{15} 2.95 \times 10.45 = 30.83$ | $\textcircled{25} 11.1 \times 9.38 = 104.12$ | $\textcircled{35} 7.7 \times 3.2 = 24.64$ |
| $\textcircled{6} 1.05 \times 11.38 = 11.95$ | $\textcircled{16} 5.25 \times 3.35 = 17.59$ | $\textcircled{26} 9.52 \times 1.9 = 18.13$ | $\textcircled{36} 3.5 \times 1.73 = 6.06$ |
| $\textcircled{7} 2.65 \times 1.05 = 2.78$ | $\textcircled{17} 13.85 \times 1.5 = 20.78$ | $\textcircled{27} 9.2 \times 1.9 = 17.52$ | $\textcircled{37} 1.48 \times 1.78 = 2.63$ |
| $\textcircled{8} 2.65 \times 1.05 = 2.78$ | $\textcircled{18} 9.35 \times 18.6 = 173.91$ | $\textcircled{28} 1.7 \times 2.48 = 4.22$ | $\textcircled{38} 4.75 \times 1.58 = 7.51$ |
| $\textcircled{9} 2.65 \times 1.25 = 3.31$ | $\textcircled{19} 2.15 \times 16.67 = 35.84$ | $\textcircled{29} 11.38 \times 19.75 = 224.76$ | $\textcircled{39} 2 \times 11.08 = 22.16$ |
| $\textcircled{10} 1.2 \times 1.25 = 1.5$ | $\textcircled{20} 8.93 \times 13.85 = 123.68$ | $\textcircled{30} 5.2 \times 9.2 = 47.84$ | $\textcircled{40} 2 \times 8.68 = 17.36$ |
| $\textcircled{11} 1.9 \times 1.9 = 3.61$ | $\textcircled{21} 13.85 \times 7.43 = 102.91$ | $\textcircled{31} 2.3 \times 10.25 = 23.58$ | $\textcircled{41} 5.35 \times 1.78 = 9.52$ |
| $\textcircled{12} 6.8 \times 2.75 = 18.7$ | $\textcircled{22} 1.93 \times 11.6 = 22.39$ | $\textcircled{32} 1.9 \times 4.75 = 9.03$ | $\textcircled{42} 8.1 \times 1.58 = 12.8$ |
| $\textcircled{13} 3.35 \times 3 = 10.05$ | $\textcircled{23} 12.85 \times 11.93 = 153.3$ | $\textcircled{33} 2.1 \times 6.65 = 13.97$ | $\textcircled{43} 7.6 \times 1.58 = 12.01$ |
| $\textcircled{14} 8.25 \times 0.75 = 7.8$ | $\textcircled{24} 4.67 \times 11.15 = 52.07$ | $\textcircled{34} 2.65 \times 8.15 = 21.6$ | $\textcircled{44} 9.5 \times 1.58 = 15.01$ |

基地B建築規劃設計



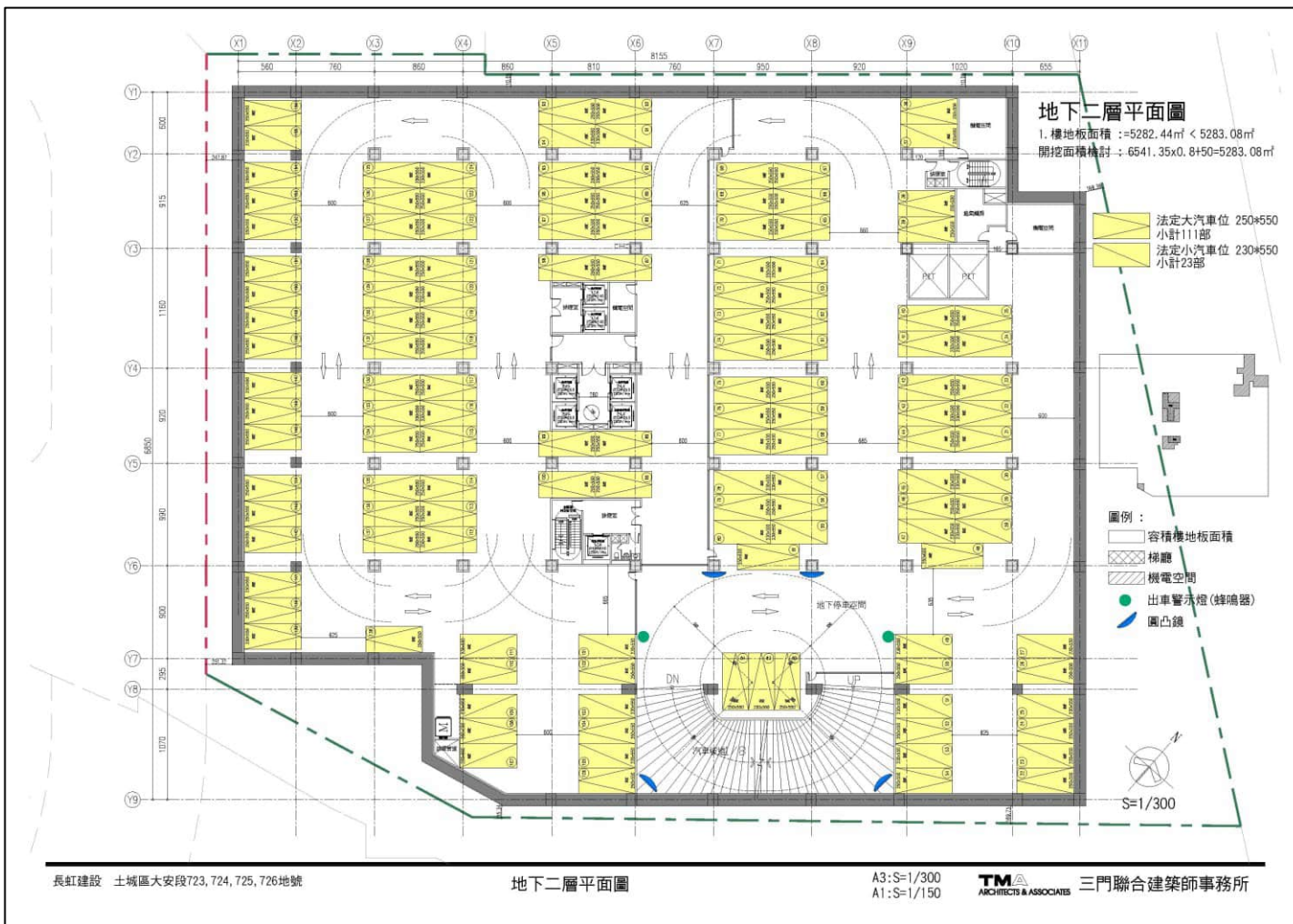
屋突層平面圖

基地B建築規劃設計



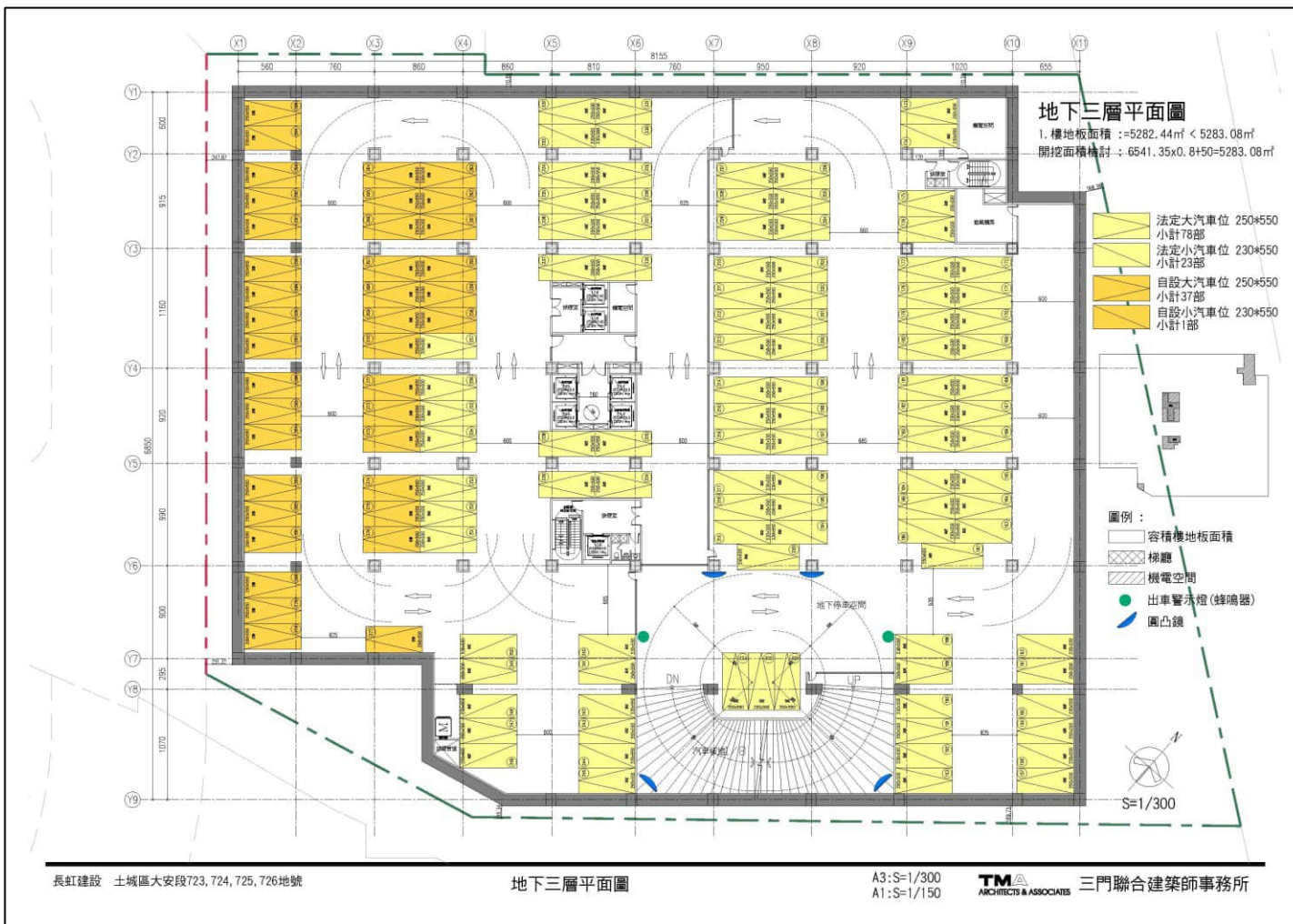
地下一層平面圖

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。

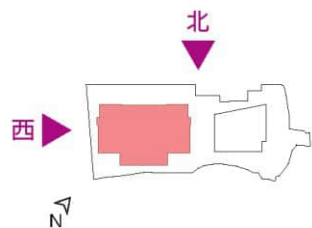
B棟8層
建築物高度：35.55m

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。
- 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。



1 石材



2 帷幕玻璃 (深灰色)



3 帷幕玻璃 (淺灰色)



4 清玻璃



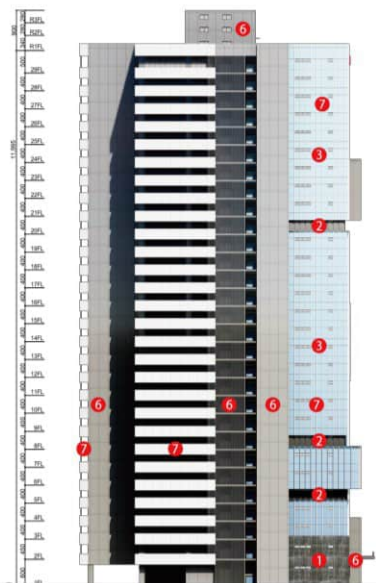
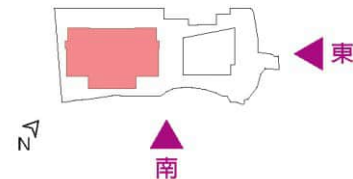
5 金屬鋁板 (深灰色)



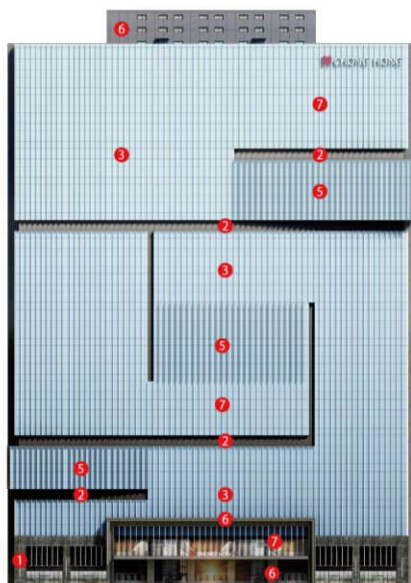
6 金屬鋁板 (灰色)



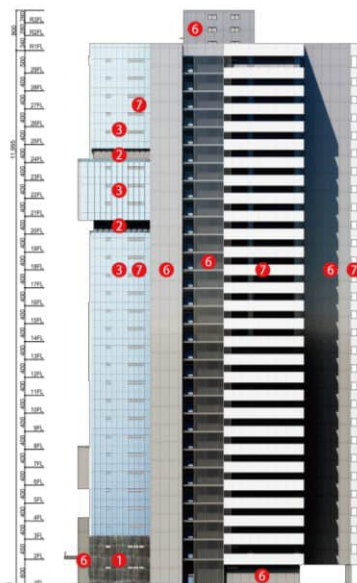
7 金屬鋁板 (淺灰色)



西向



北向



東向



南向

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呈，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。

A 防水歐司朗

1. 色溫 6000-6500k
2. 尺寸 41.3x3.2x2(cm)

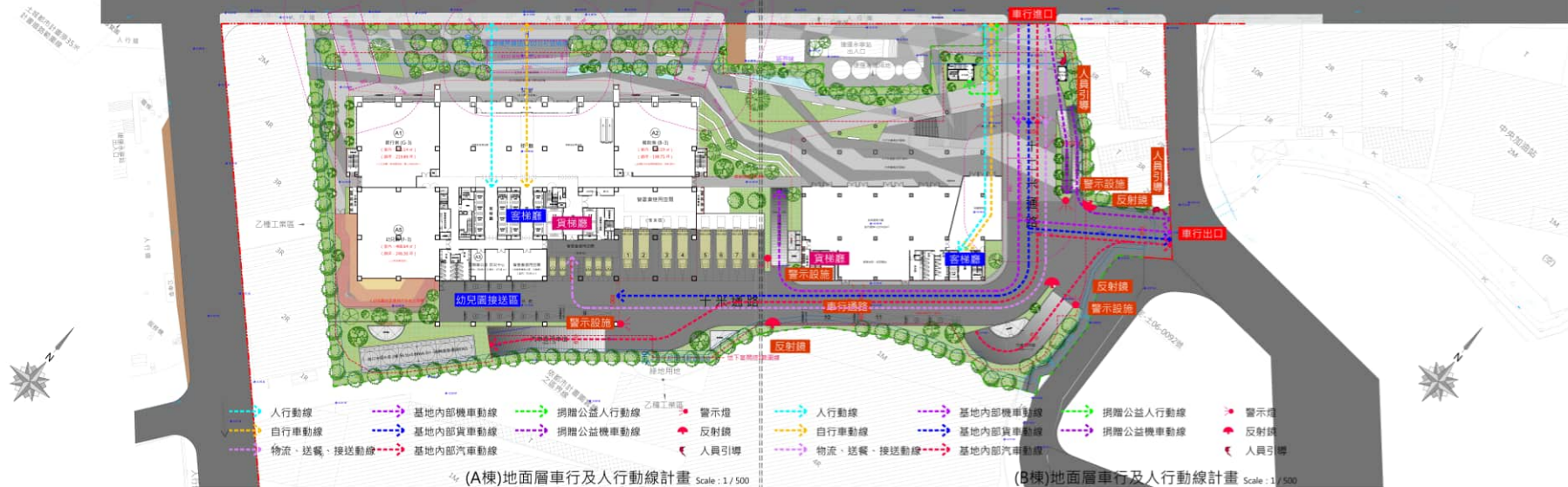


動線計畫

- 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。

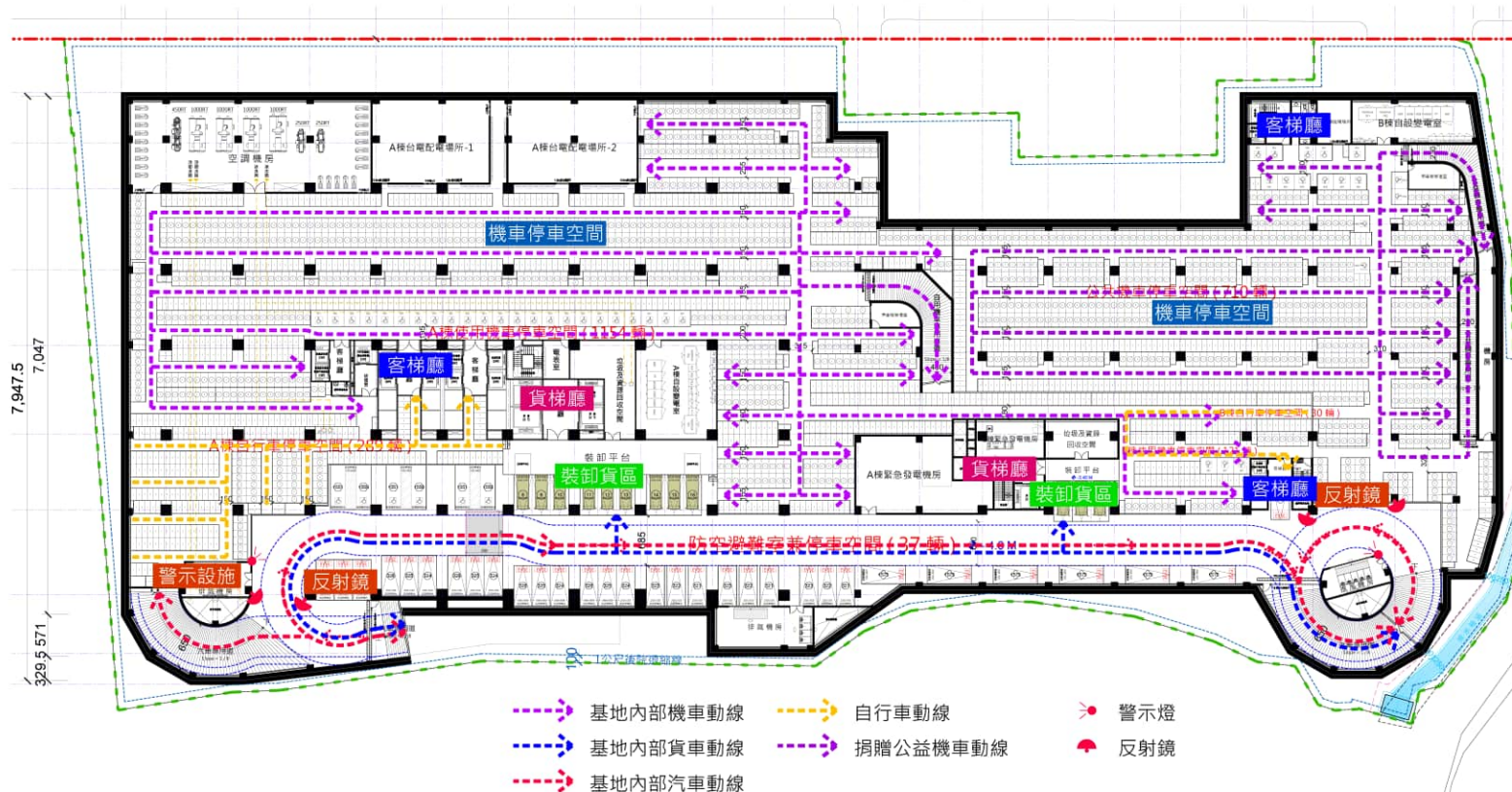
1. 人行動線均沿中央路側退縮約22~34公尺之前院廣場及外部現有2.5公尺公共人行道留設，人行步徑高程與公共人行道一致，並與基地平面處理考量無障礙動線。
2. 汽、機車及貨車之入口集中設置於東北側，出口集中設置於東側，基地內留設8公尺以上車道，將交通動線及等待空間完全內部化，降低對中央路交通的影響，汽車進場、離場車道分別獨立設置，自用機車與公益捐贈機車車道分別獨立設置，人車動線分離提高安全性，出入口加設警示設施、反射鏡及增設出入人員引導等，以降低出車交通衝擊。
3. 設置11輛法定大裝卸位及專用裝卸理貨區，緊鄰貨梯廳，方便貨物運送。

1. 人行動線均沿中央路側退縮約22~34公尺之前院廣場及外部現有2.5公尺公共人行道留設，人行步徑高程與公共人行道一致，並與基地平面處理考量無障礙動線。
2. 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8公尺以上車道，將交通動線及等待空間完全內部化，降低對中央路交通的影響，汽車進場、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，人車動線分離提高安全性，出入口加設警示設施、反射鏡及增設出入人員引導等，以降低出車交通衝擊。
3. 設置11輛法定大裝卸位及專用裝卸理貨區，緊鄰貨梯廳，方便貨物運送。



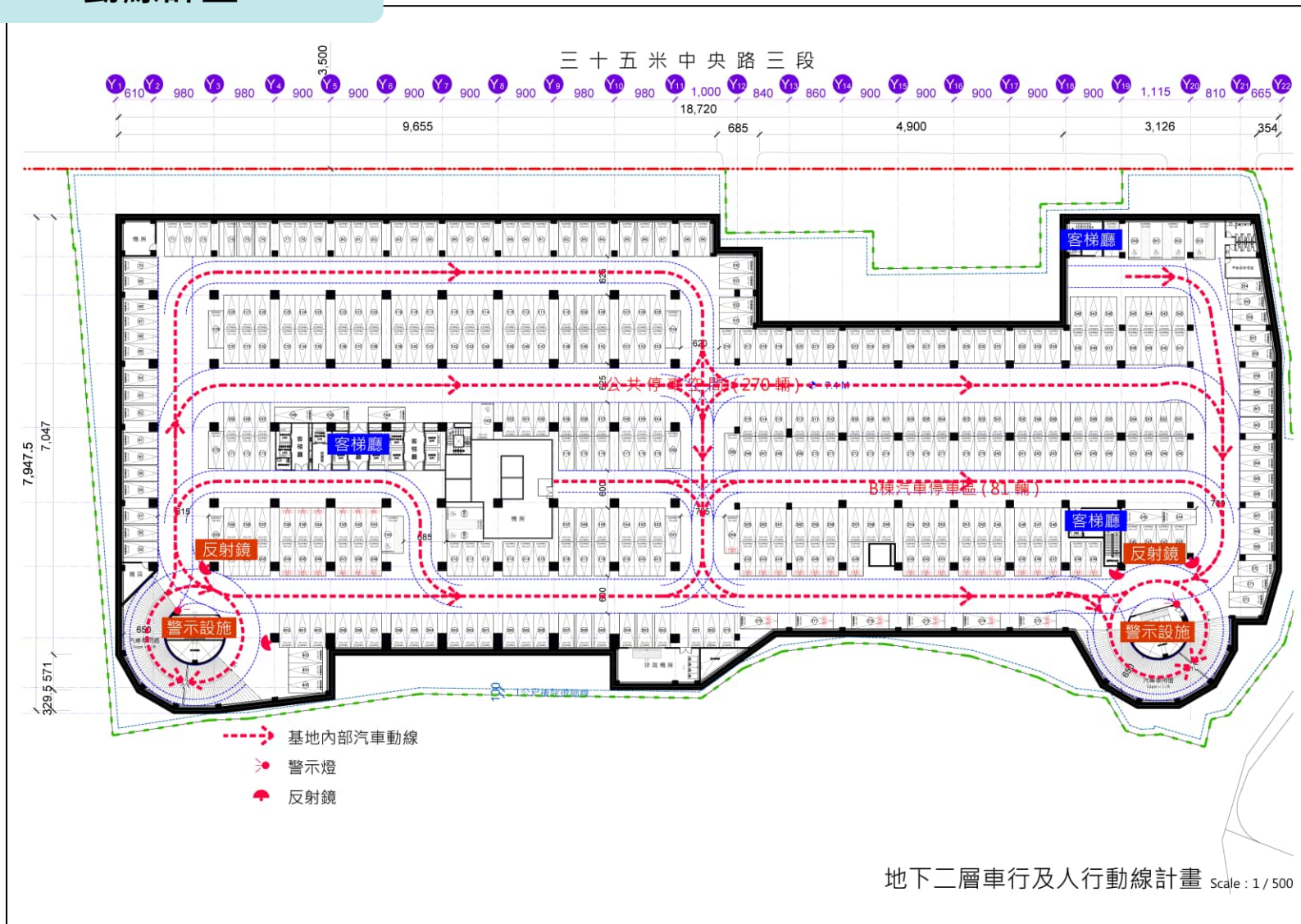
動線計畫

- 1、汽車進場、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，B1 汽、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。
- 2、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。
- 3、B1 設置 12 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，方便貨物運送。

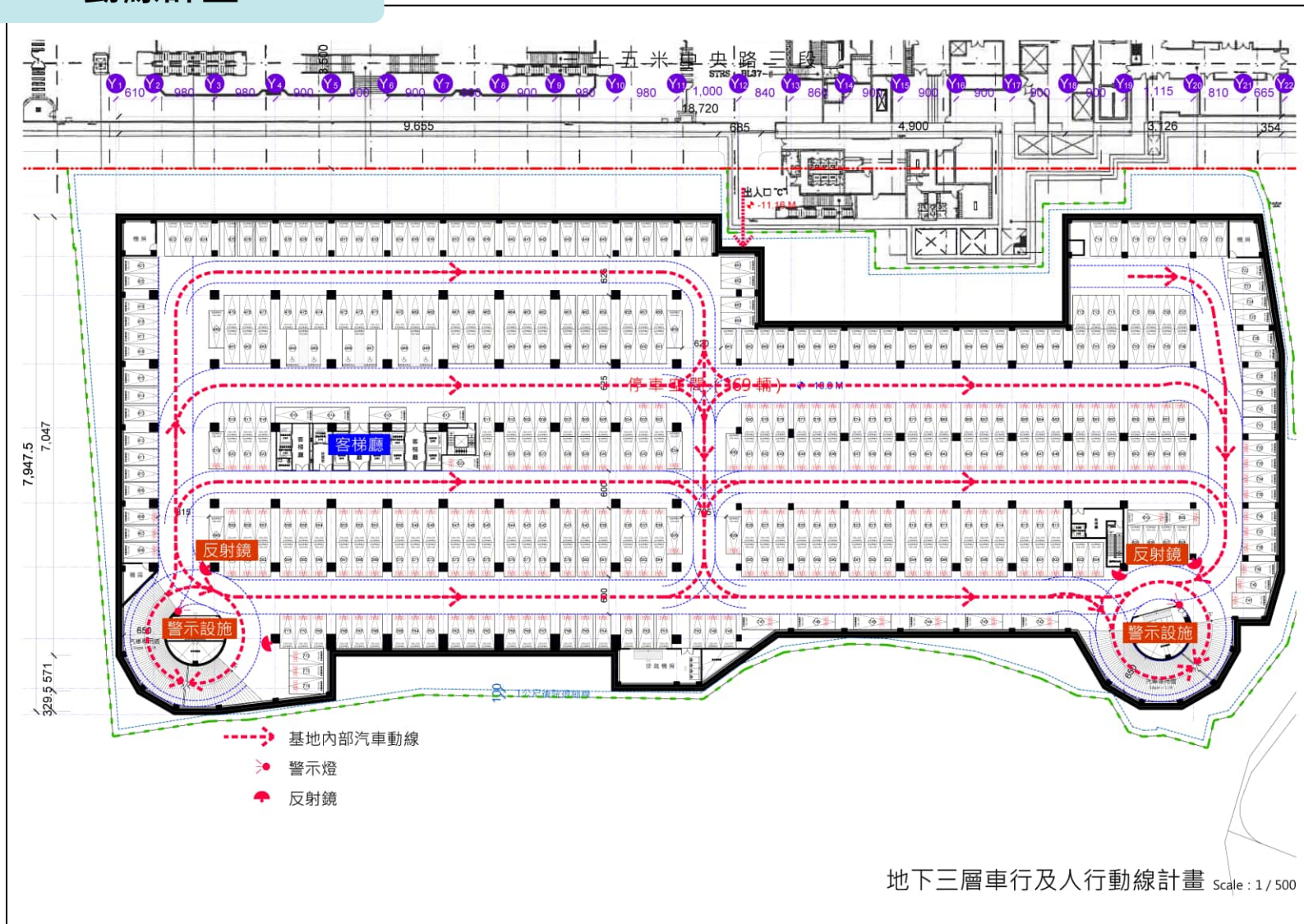


地下一層車行及人行動線計畫 Scale : 1 / 500

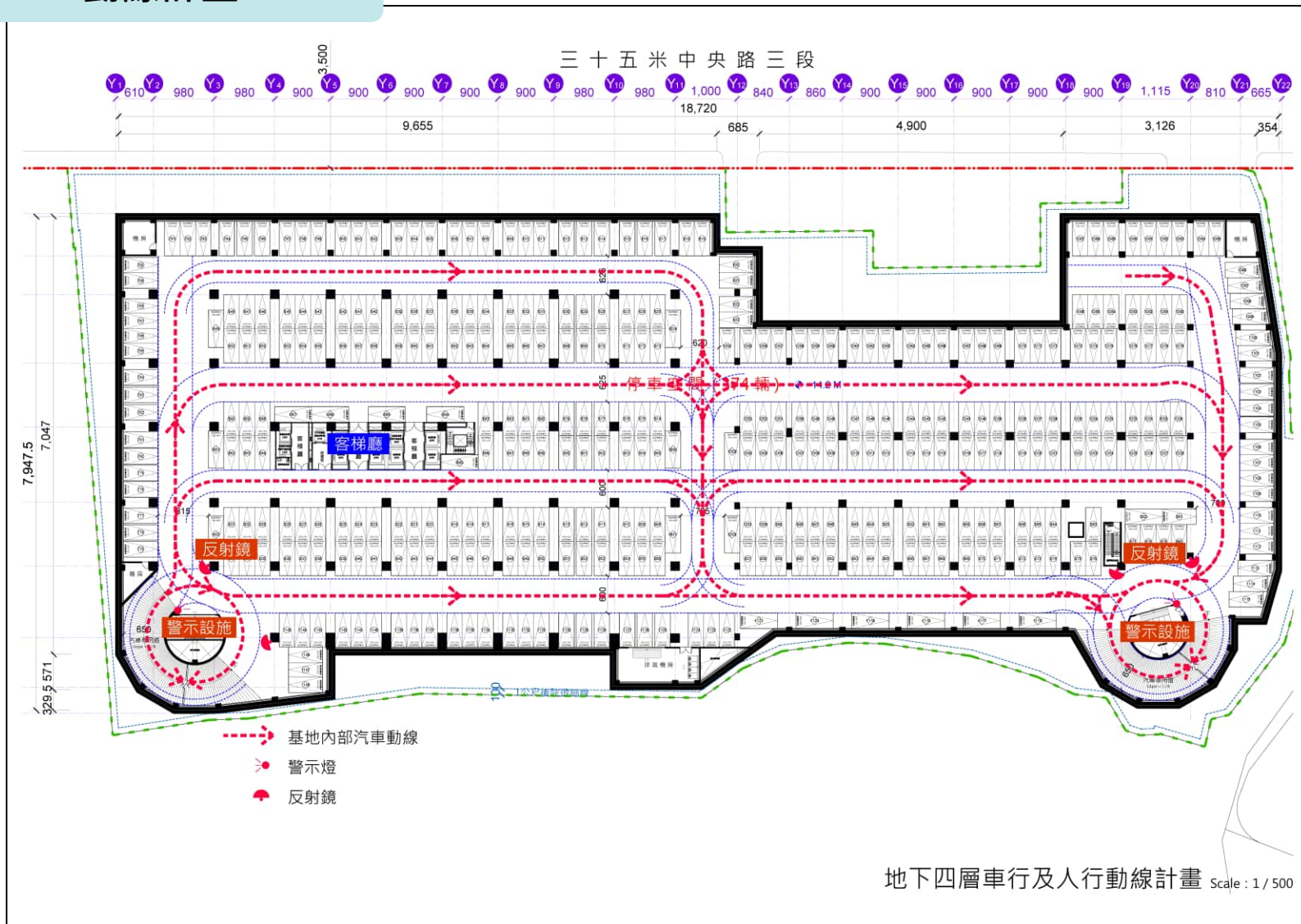
動線計畫



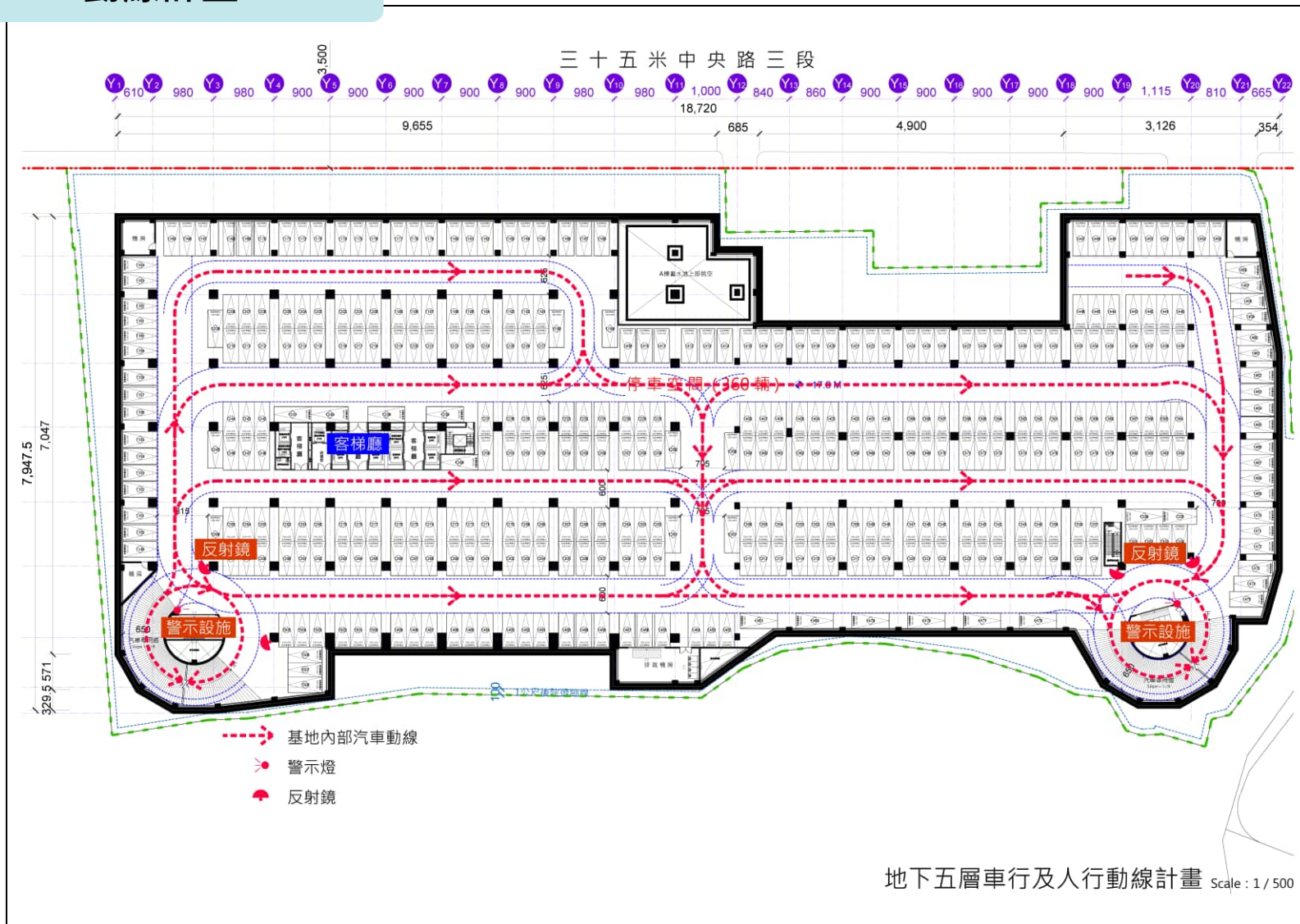
動線計畫



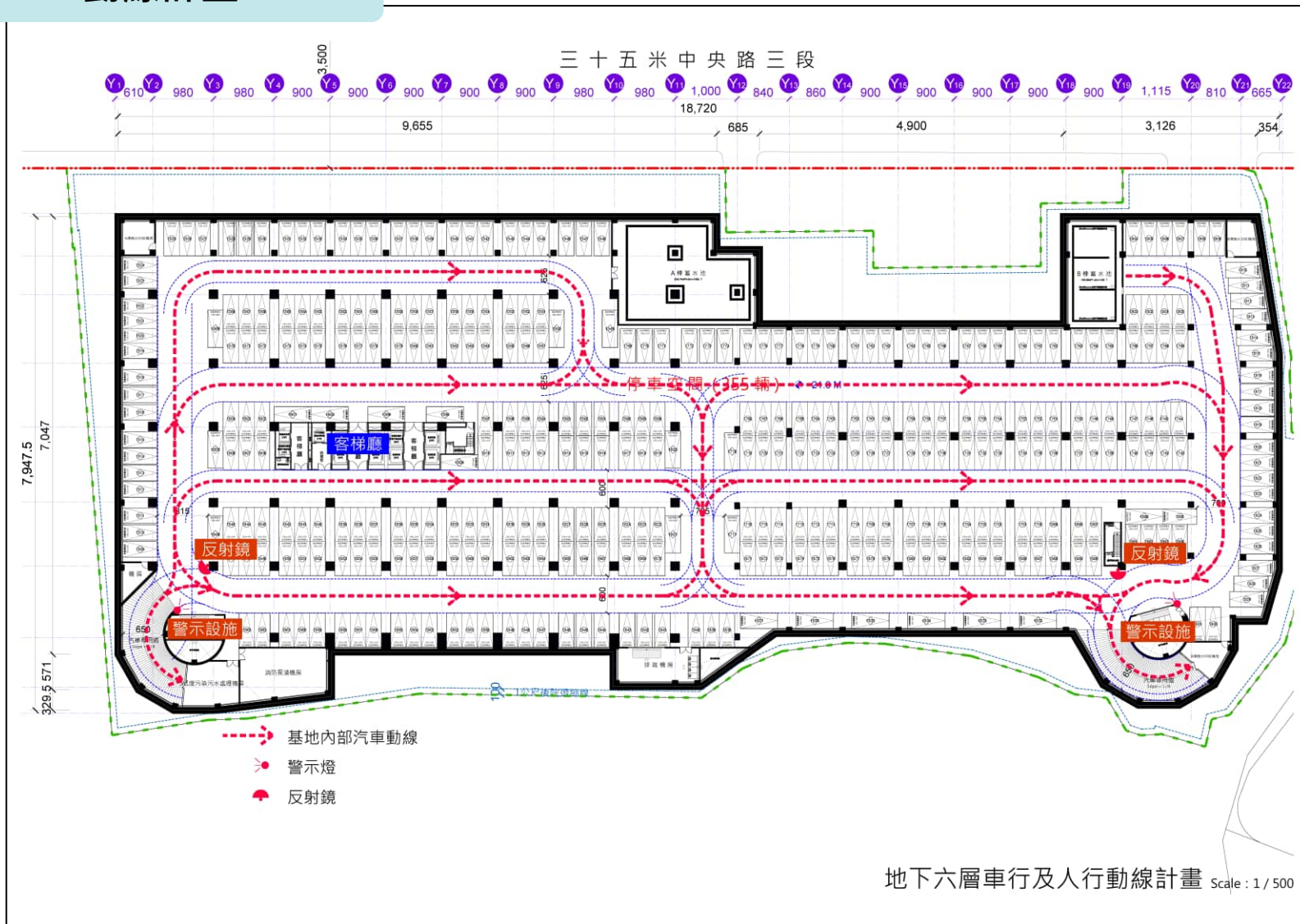
動線計畫



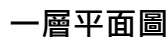
動線計畫



動線計畫



- 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。



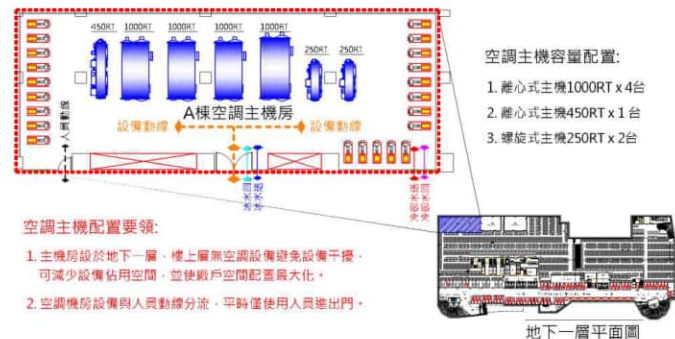
空調計畫

一、本案A棟採用水冷式中央空調系統：

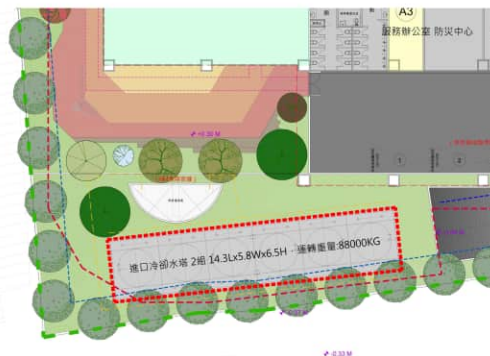
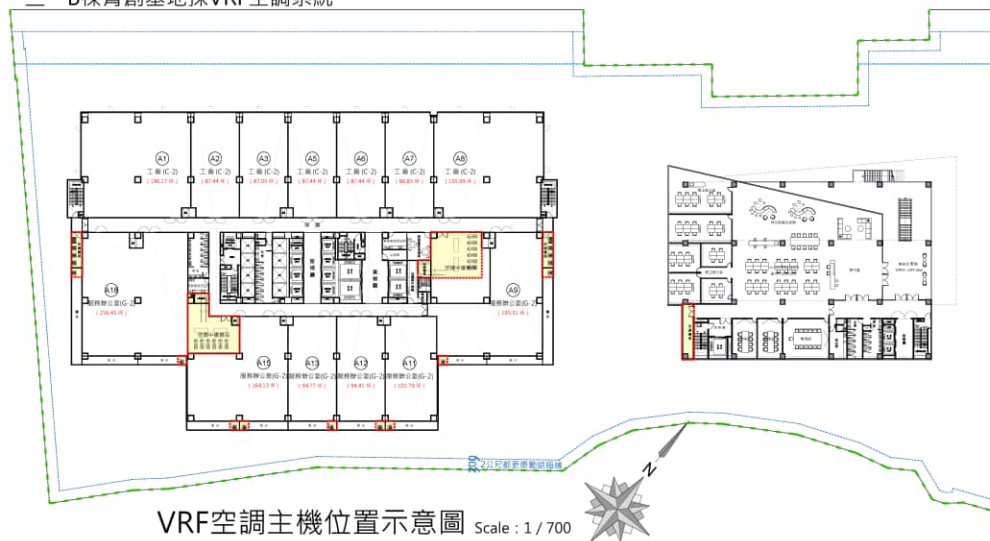
- 供應空調面積約 34420坪 (113785m²)
- 空調預估負荷約 4950RT(中央空調)/7102RT(氣冷變頻)
 - 負載參差因素中央空調約為氣冷變頻負荷70%
 - 辦公室人員密度 8 m²/人 ● 照明密度20 W/ m² ● 外氣量 25 CMH/人
- 冰水主機選用: ●1000RTx4台 ● 450RTx1台 ● 250RTx2台
 1. 冰水主機集中設置於B1主機房，冷卻水塔集中設置於1F空地通風良好處。
 2. 主機容量採1：2：4等比配置，運轉覆蓋率1.2%~100%。
 3. 水冷式冰水主機能源效率遠優於氣冷式主機。
 4. 空調設備集中噪音振動易於控制。
 5. 空調主機設備數量少維護單純。

二、各層均預留廠戶增設VRF空調需求之空調機房及陽台。

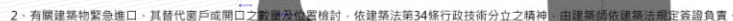
三、B棟青創基地採VRF空調系統。



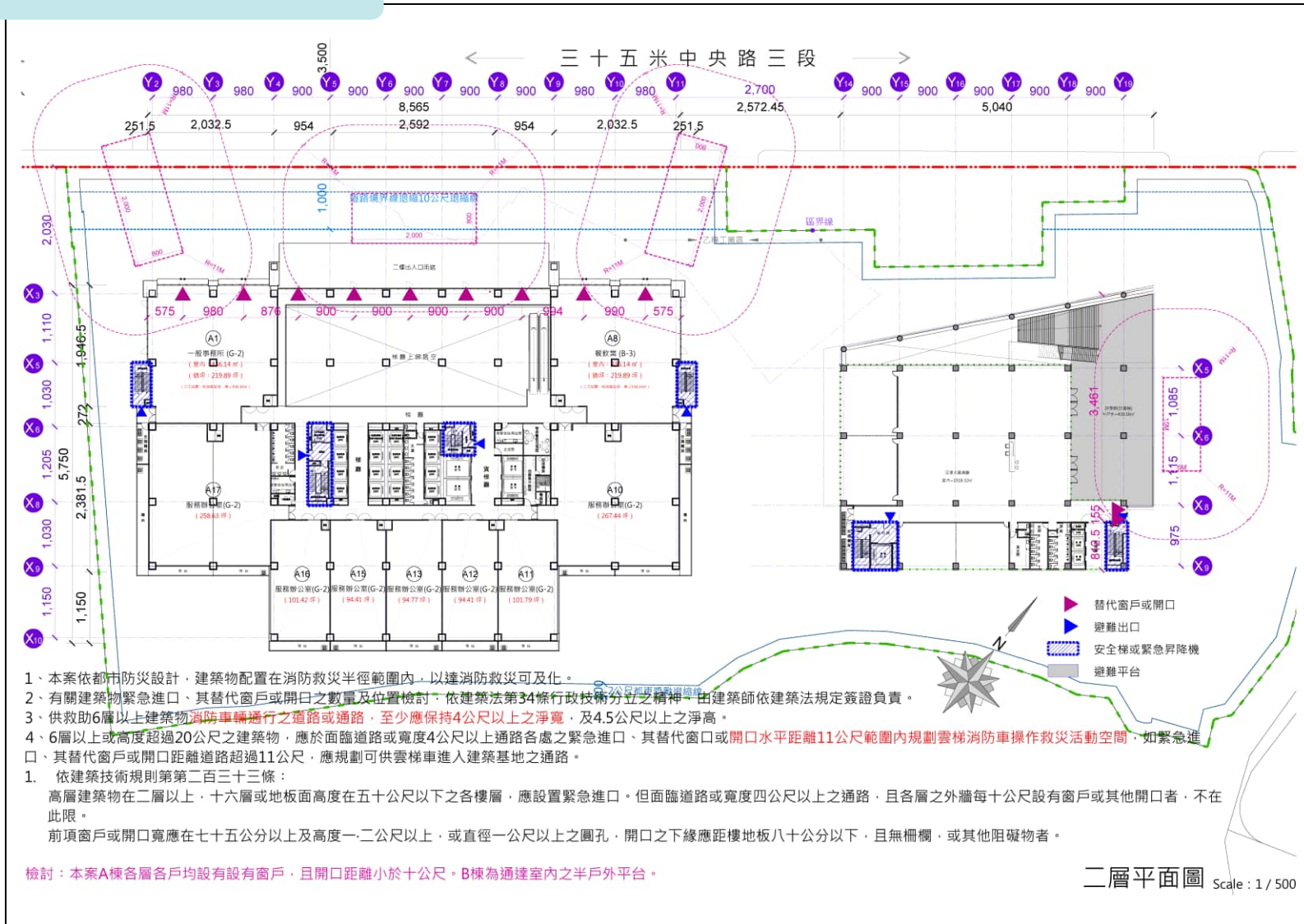
B1空調主機房配置示意圖



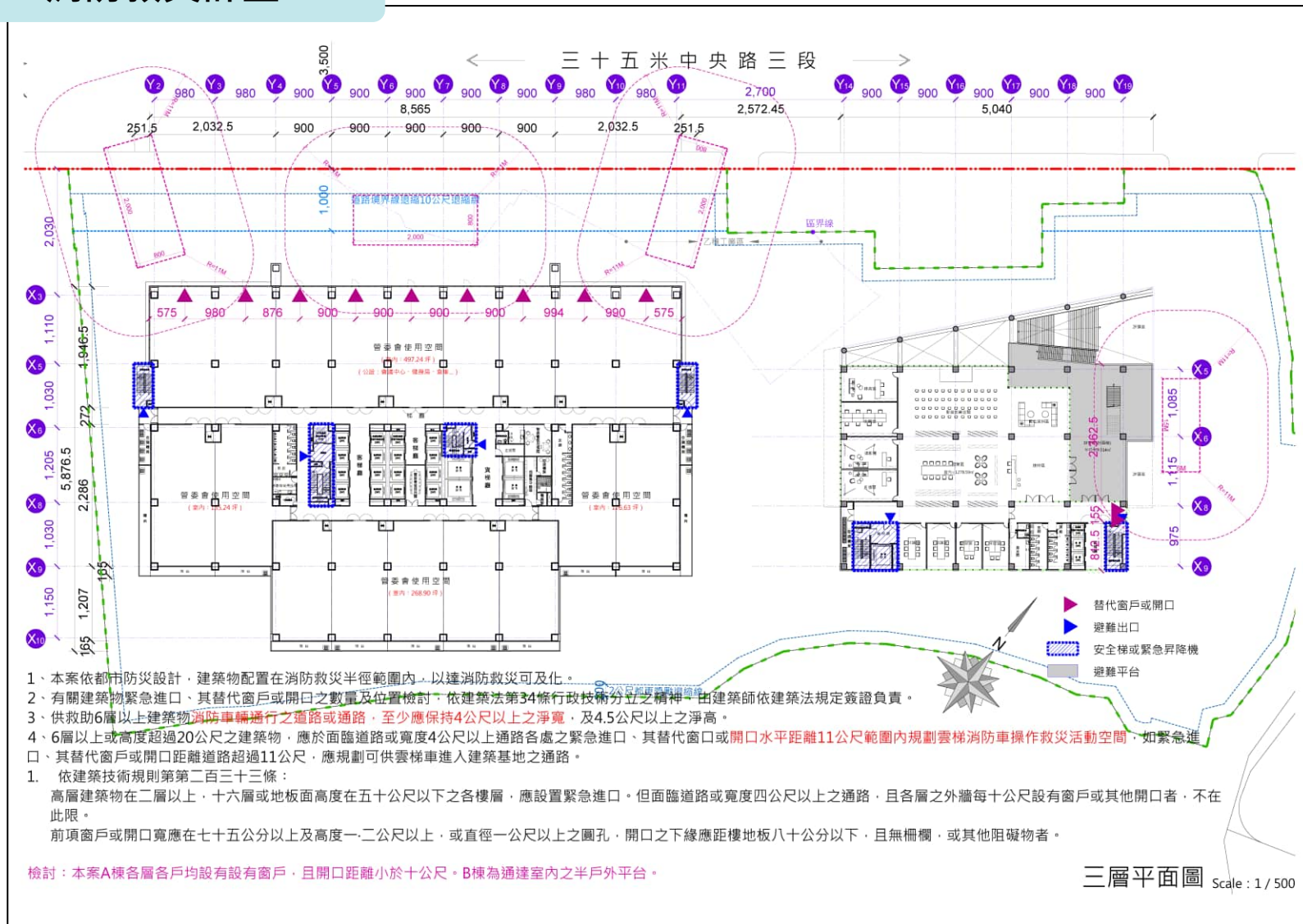
- 建築物配置於消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。
- 建築物緊急進口、替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條由建築師依建築法規定簽證負責。



消防救災計畫



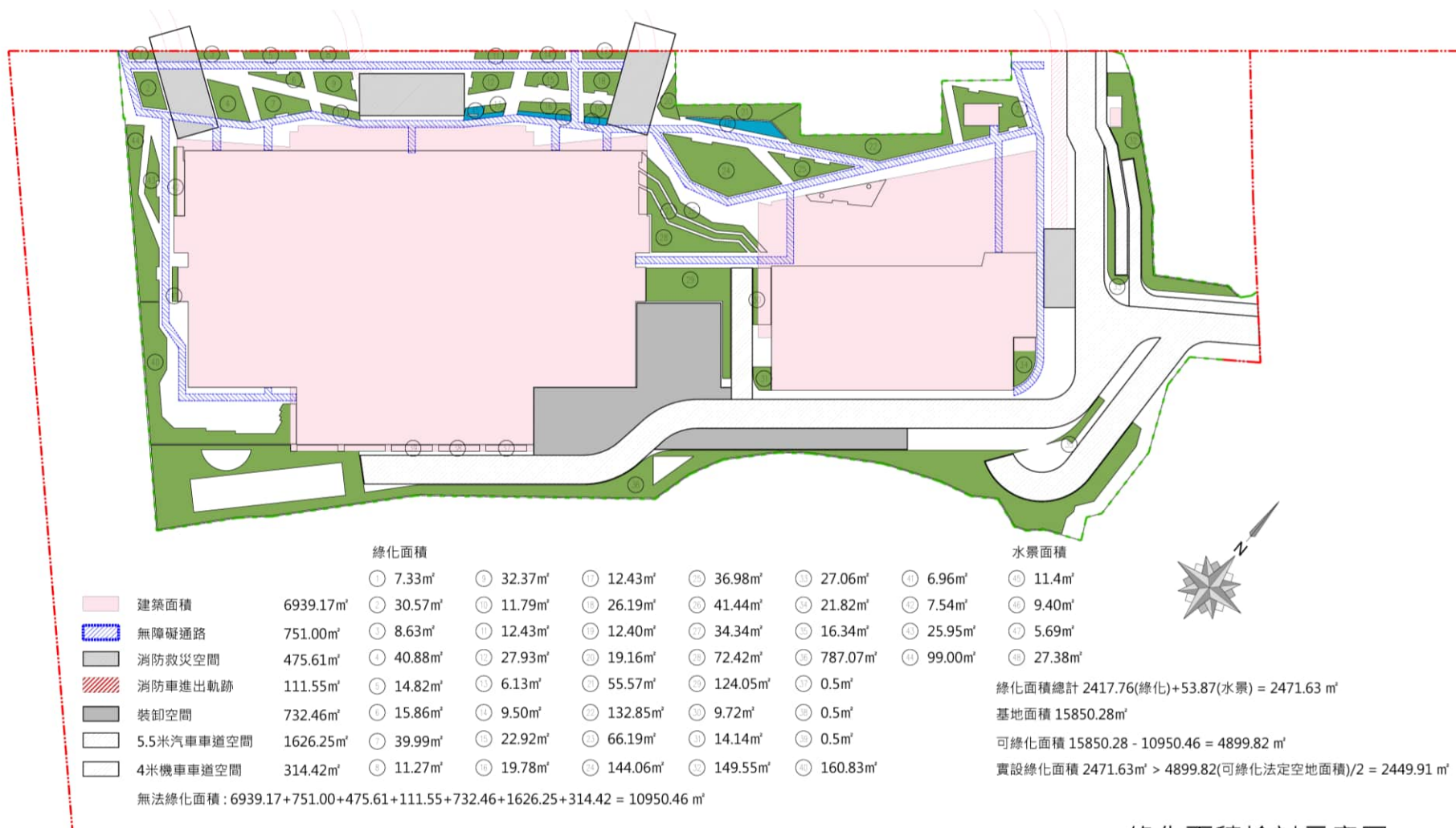
消防救災計畫



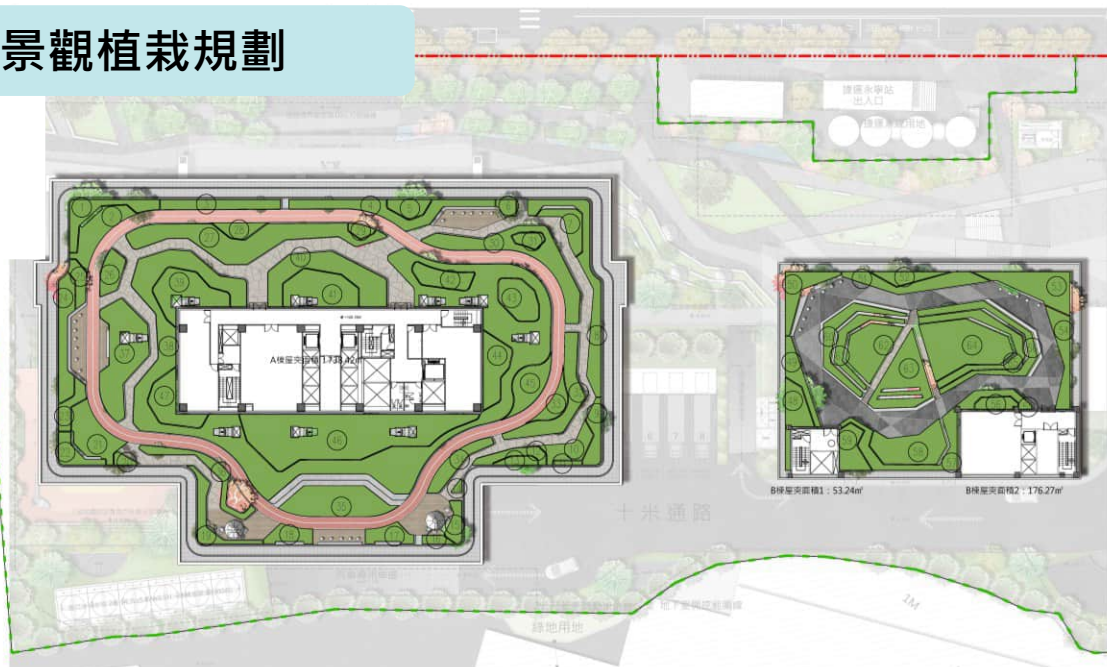
景觀植栽規劃



景觀植栽規劃



景觀植栽規劃



A棟屋頂綠化面積檢討

① 29.94m ²	⑩ 17.51m ²	⑪ 16.71m ²	⑫ 11.87m ²	⑬ 14.46m ²
⑭ 35.75m ²	⑮ 22.02m ²	⑯ 15.77m ²	⑰ 18.66m ²	⑱ 22.94m ²
⑲ 27.14m ²	⑳ 2.52m ²	㉑ 22.54m ²	㉒ 109.17m ²	㉓ 65.77m ²
㉔ 48.51m ²	㉕ 14.76m ²	㉖ 4.42m ²	㉗ 12.90m ²	㉘ 24.35m ²
㉙ 14.15m ²	㉚ 6.97m ²	㉛ 41.54m ²	㉜ 6.00m ²	㉝ 77.55m ²
㉞ 6.52m ²	㉟ 1.89m ²	㊱ 16.03m ²	㊲ 73.56m ²	㊳ 421.44m ²
㊴ 19.88m ²	㊵ 11.55m ²	㊶ 14.23m ²	㊷ 8.57m ²	㊸ 46.86m ²
㊹ 53.00m ²	㊺ 5.09m ²	㊻ 35.62m ²	㊼ 45.18m ²	㊽ 70.32m ²

A棟屋頂綠化面積：1899.77 m²

A棟屋頂平台面積：4593.24-738.42(屋突面積)-6.26x9(排煙機) = 3798.48 m²

屋頂綠化面積應達屋頂平台面積 50%

1899.77m² > 3798.48/2 = 1899.24 m² ...OK

B棟屋頂綠化面積檢討

① 27.14m ²	⑩ 10.34m ²	⑪ 85.45m ²
⑫ 19.55m ²	⑬ 36.61m ²	⑭ 34.26m ²
⑮ 27.30m ²	⑯ 50.54m ²	⑰ 35.23m ²
⑱ 34.85m ²	⑲ 23.72m ²	
㉑ 13.71m ²	㉒ 29.41m ²	
㉓ 47.61m ²	㉔ 20.13m ²	
㉕ 28.45m ²	㉖ 45.84m ²	
㉗ 14.76m ²	㉘ 56.62m ²	

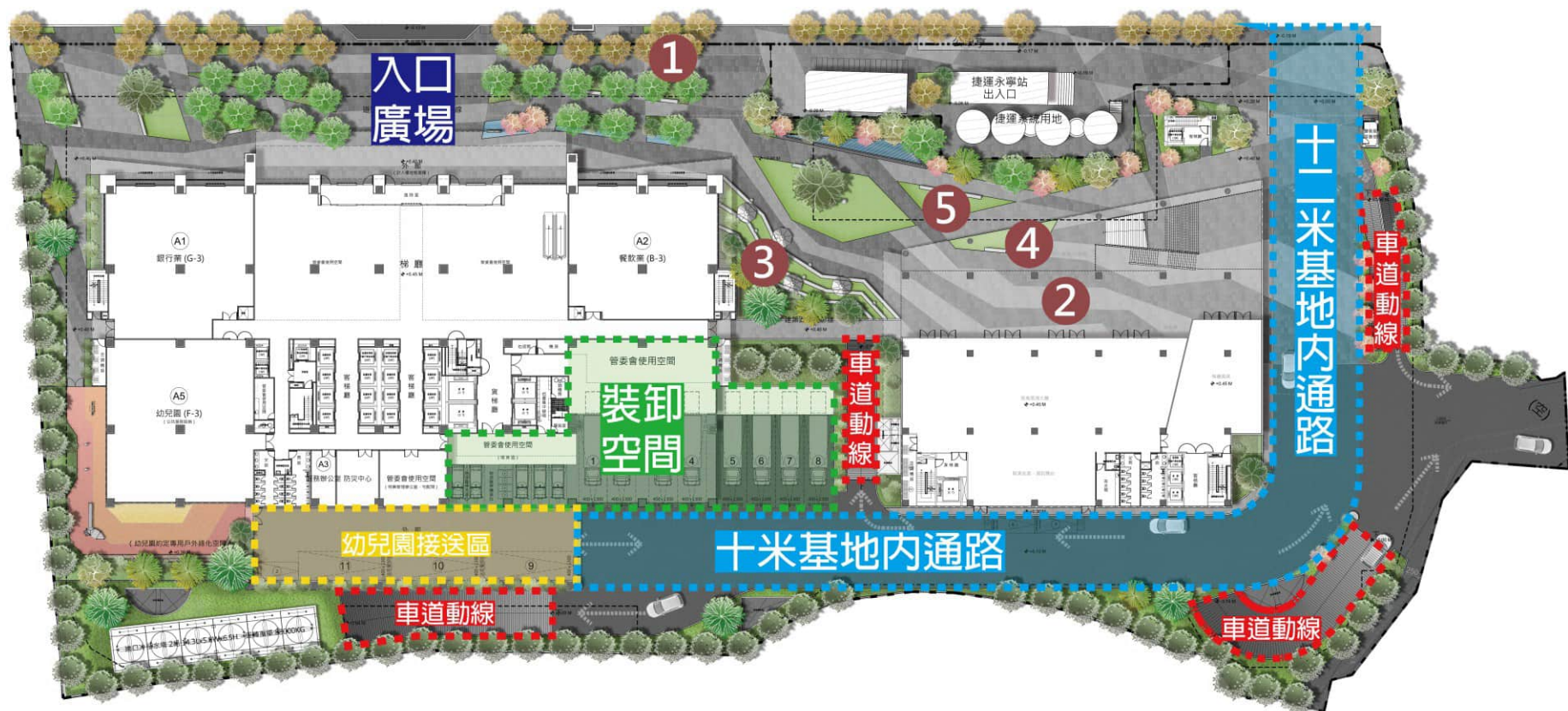
B棟屋頂綠化面積：641.52m²

B棟屋頂平台面積：1498.64-176.27(屋突面積1)-53.24(屋突面積2) = 1269.13 m²

屋頂綠化面積應達屋頂平台面積 50%

641.52m² > 1269.13/2 = 634.57m² ...OK

外部空間配置計畫



1 沿街步道 2 景觀鋪面 3 景觀燈具 4 景觀雕塑 5 景觀座椅

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

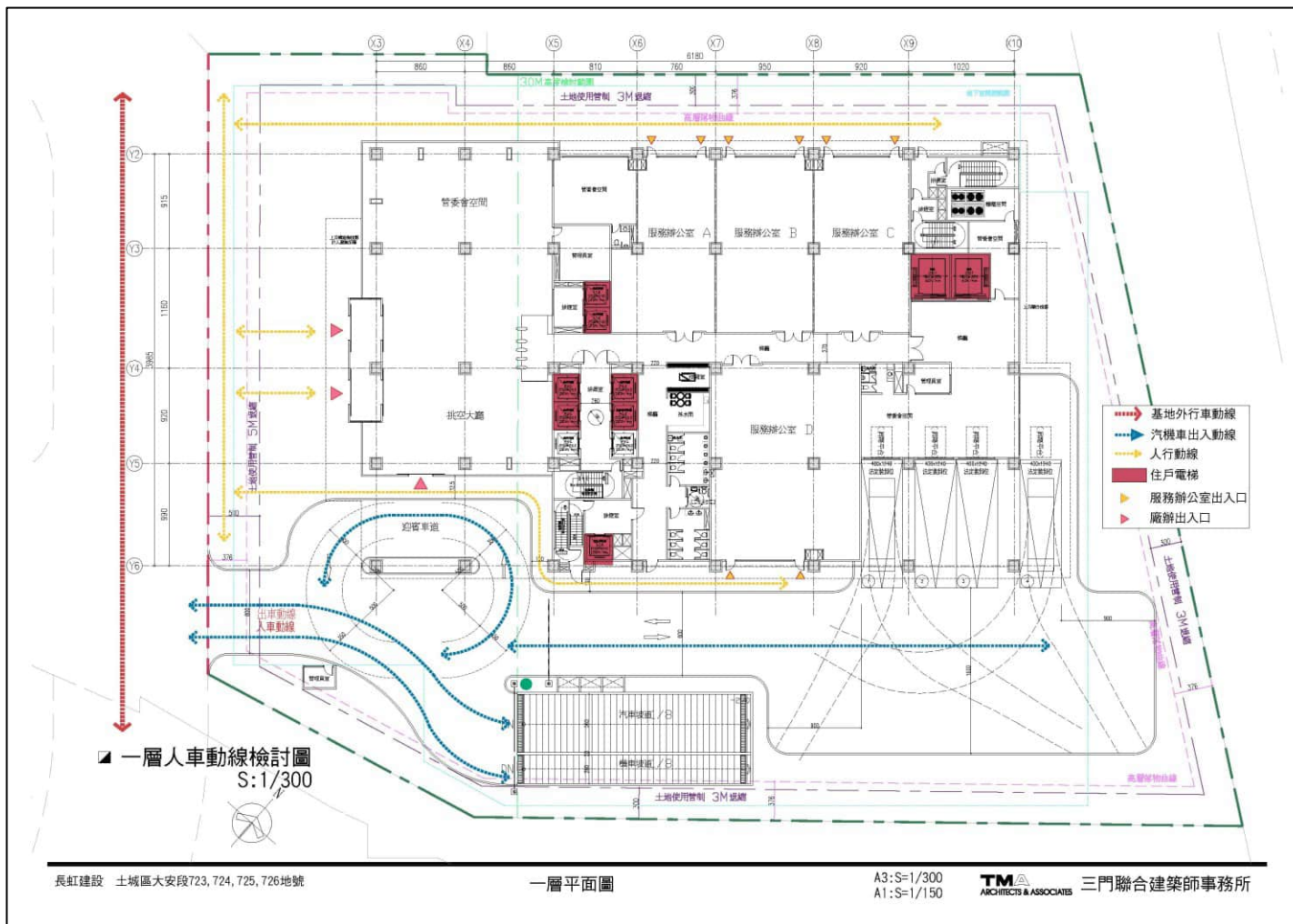


19:00-22:00 全區照明

22:00-24:00 保留人行尺度照明

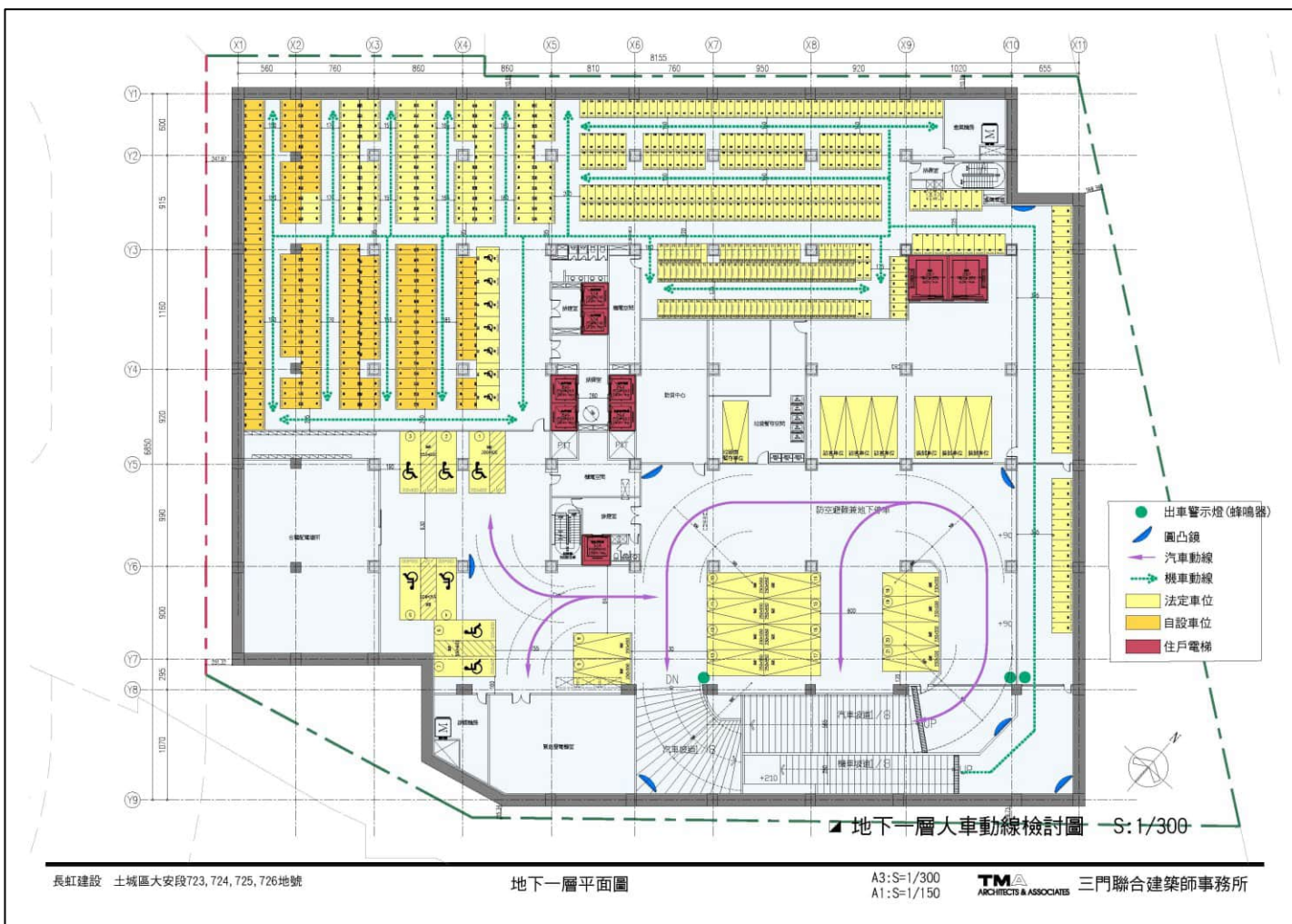
24:00-02:00 僅保留必要之安全照明

動線計畫



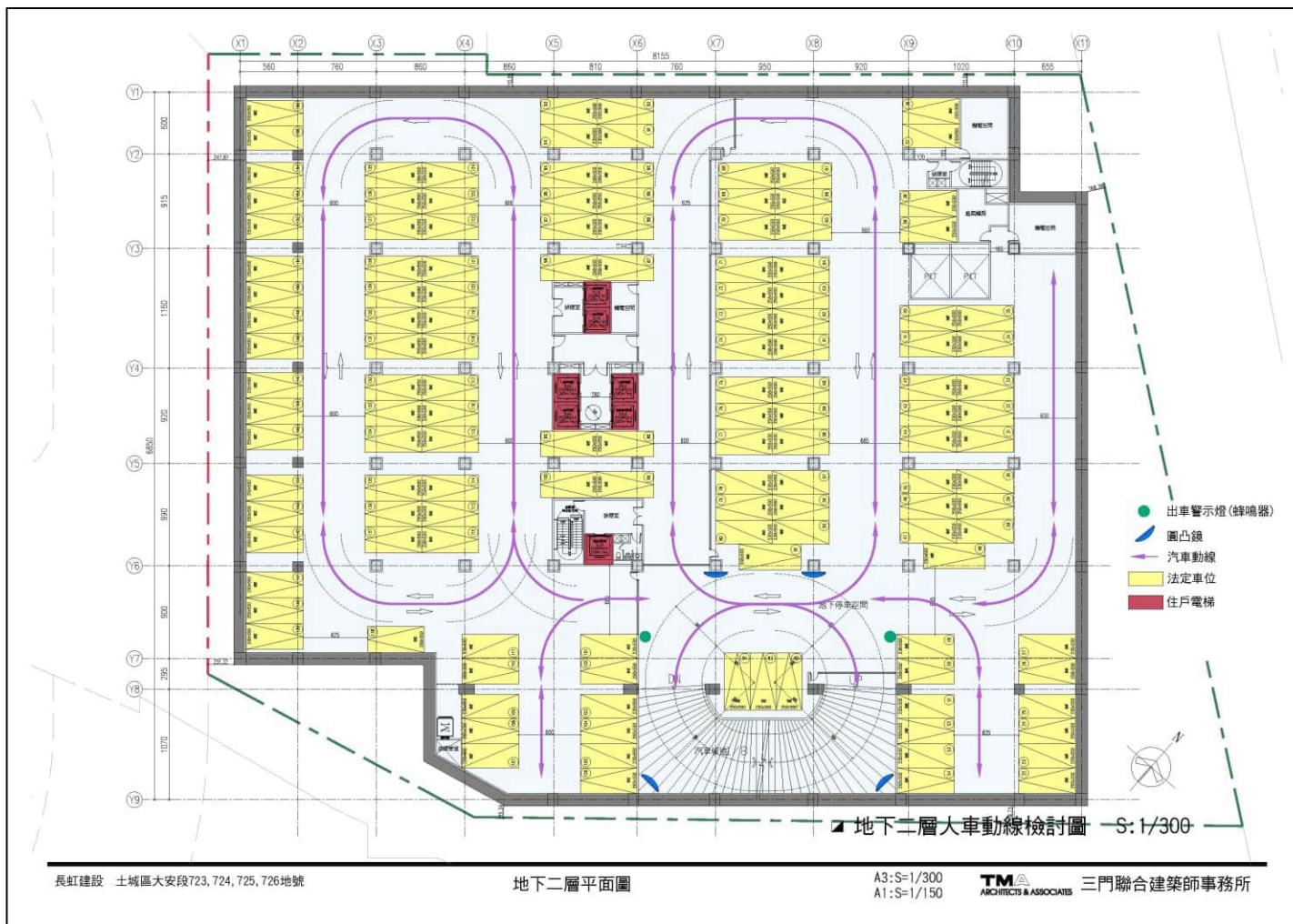
一層平面圖

動線計畫



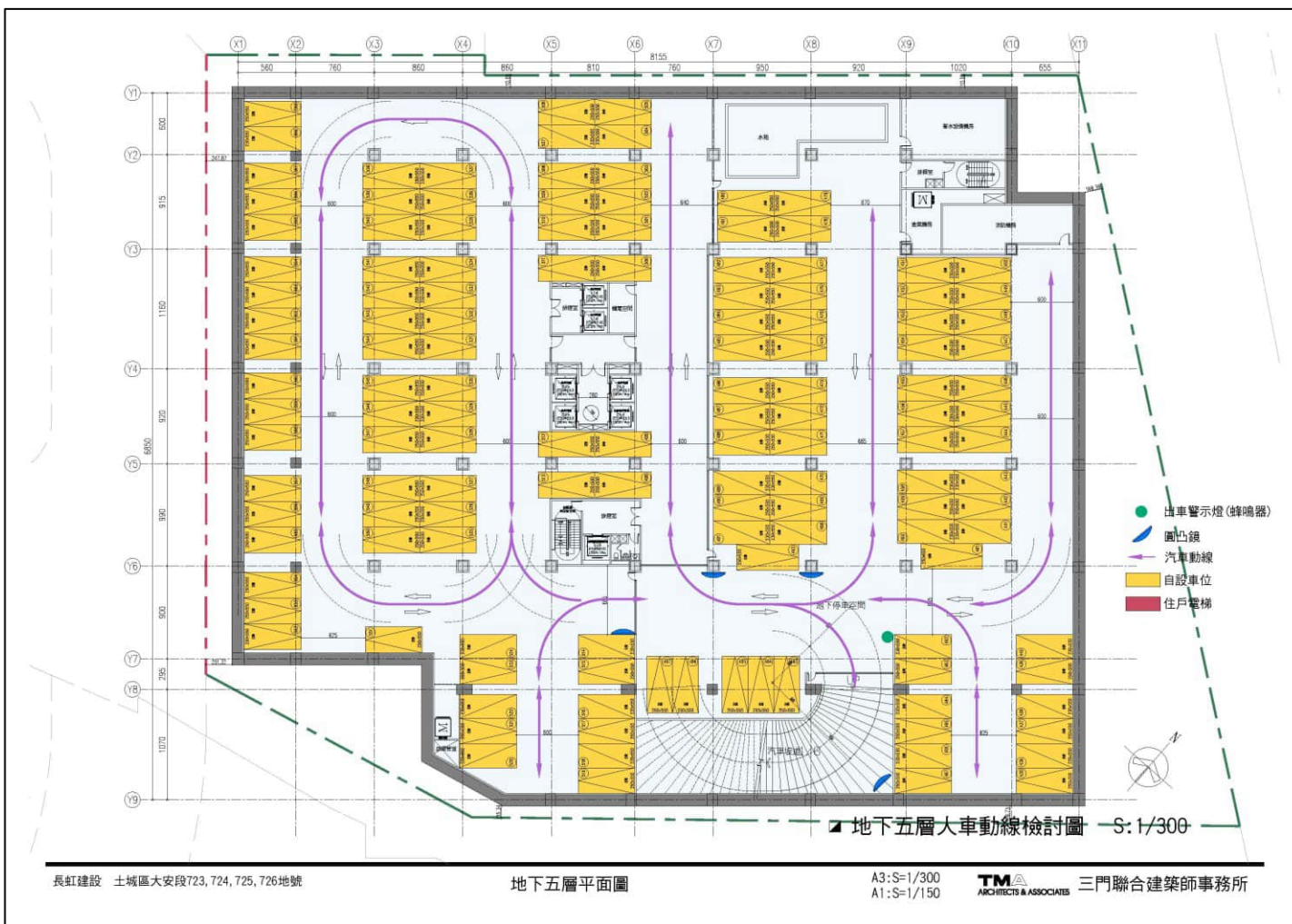
地下一層平面圖

動線計畫



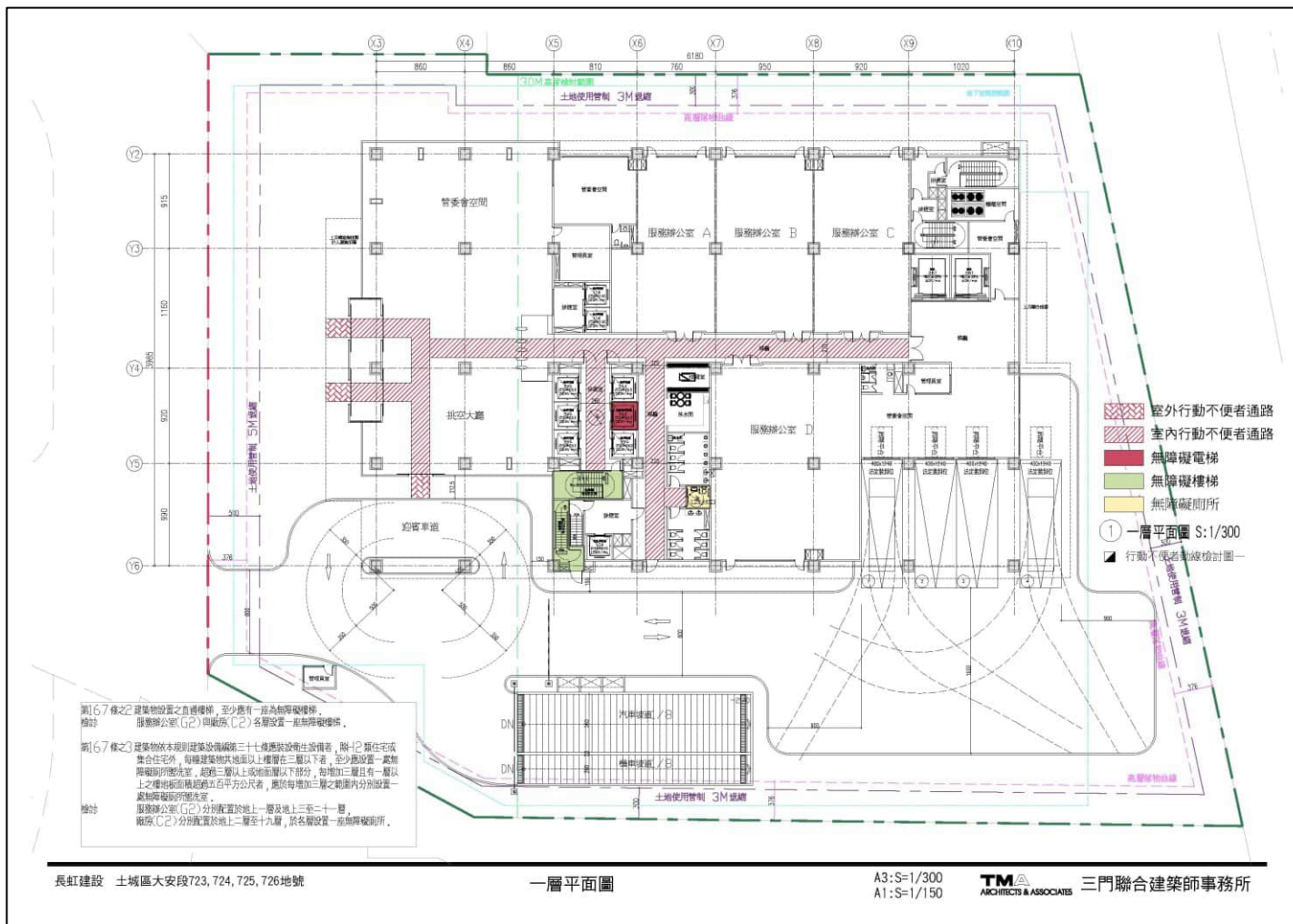
地下二層平面圖

動線計畫



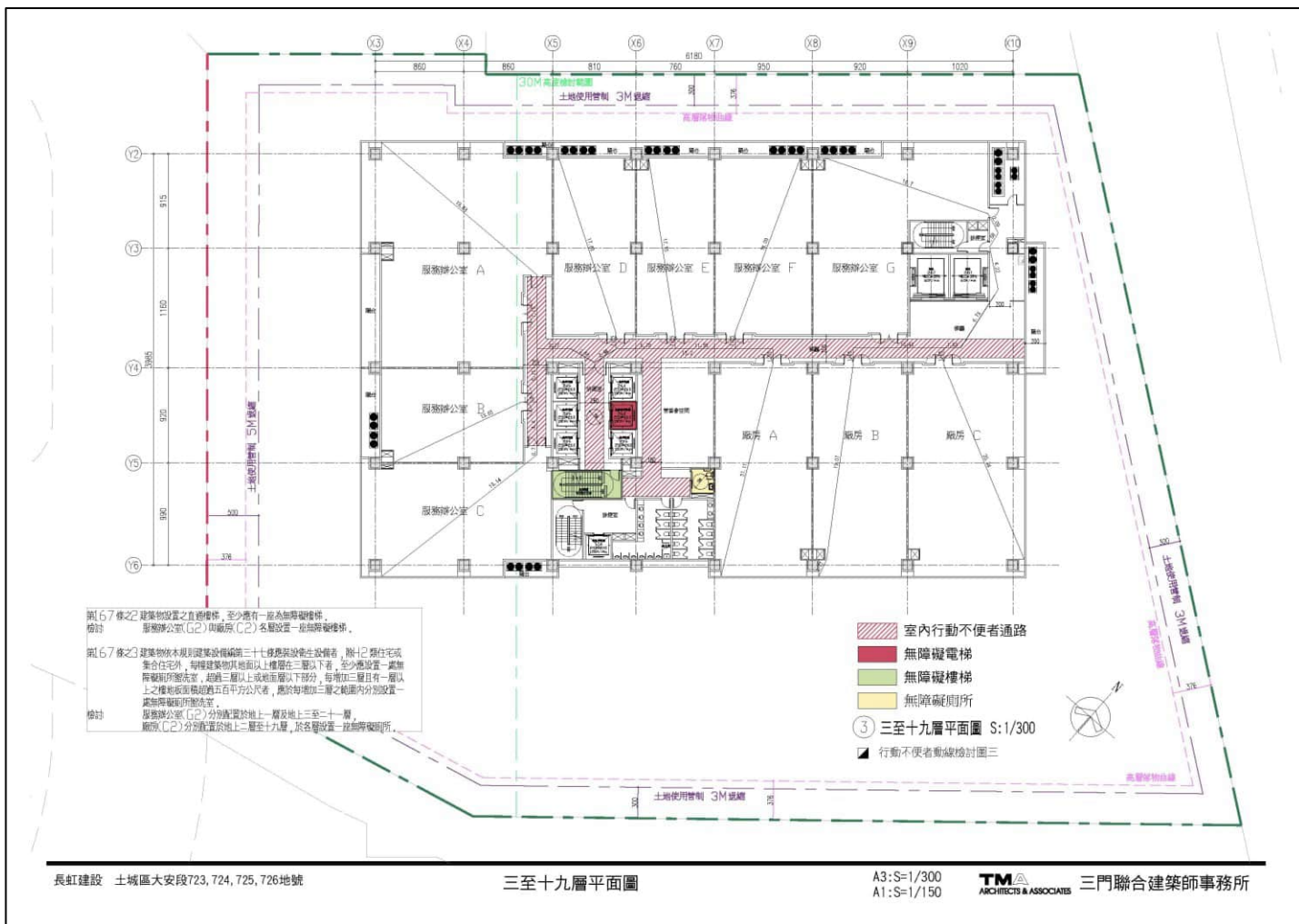
地下五層平面圖

無障礙空間計畫



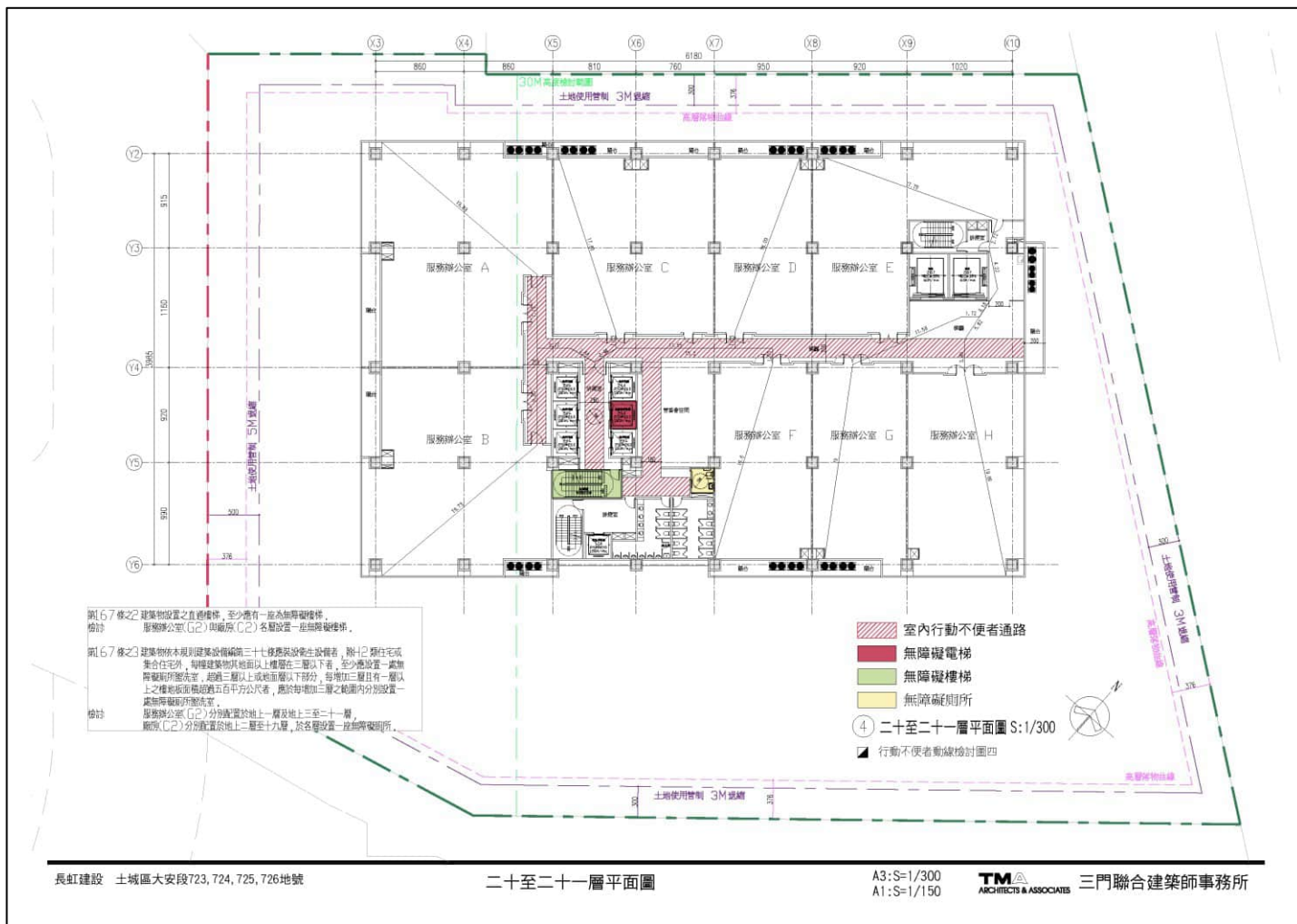
一層平面圖

無障礙空間計畫



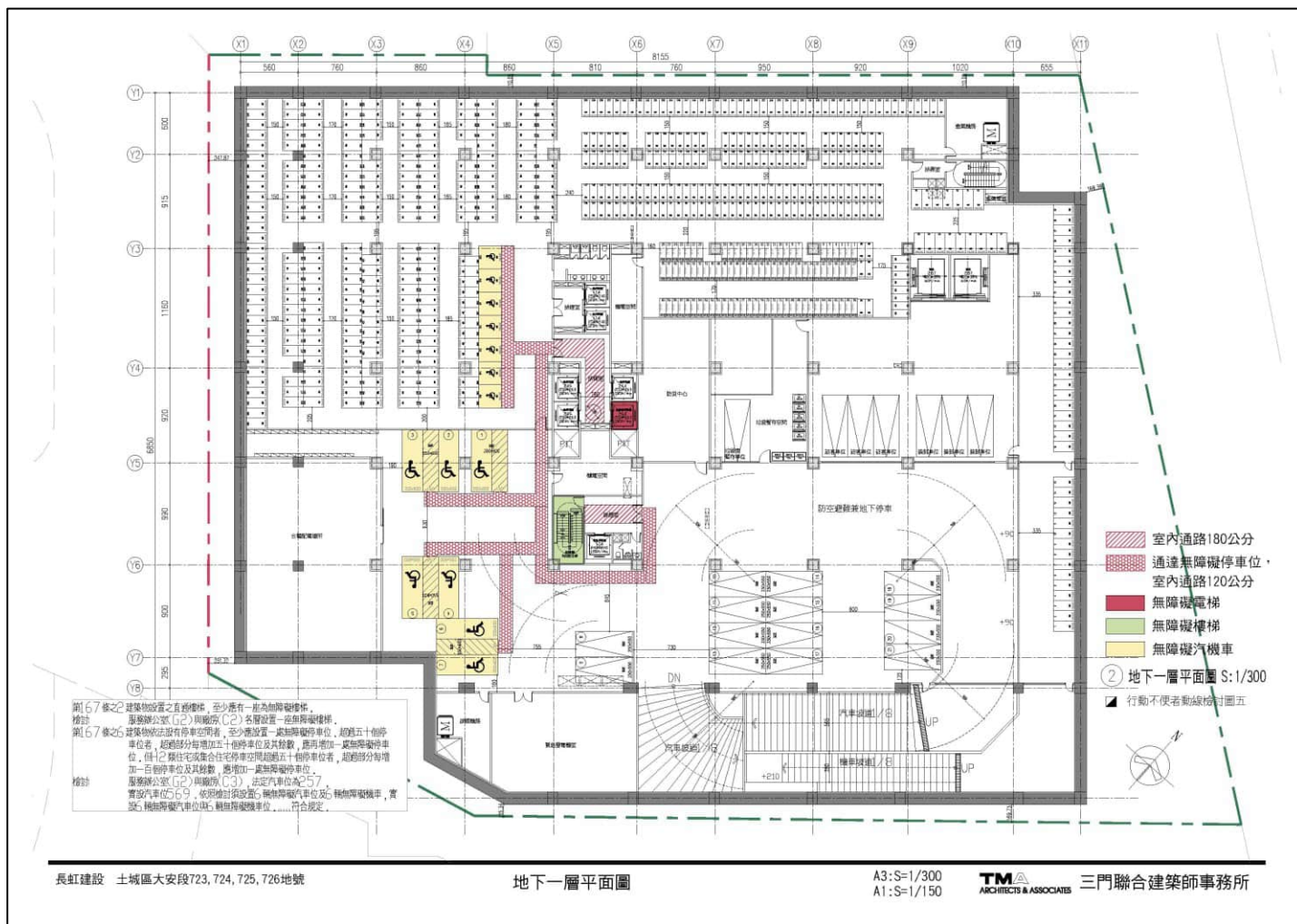
三至十九層平面圖

無障礙空間計畫



二十至二十一層平面圖

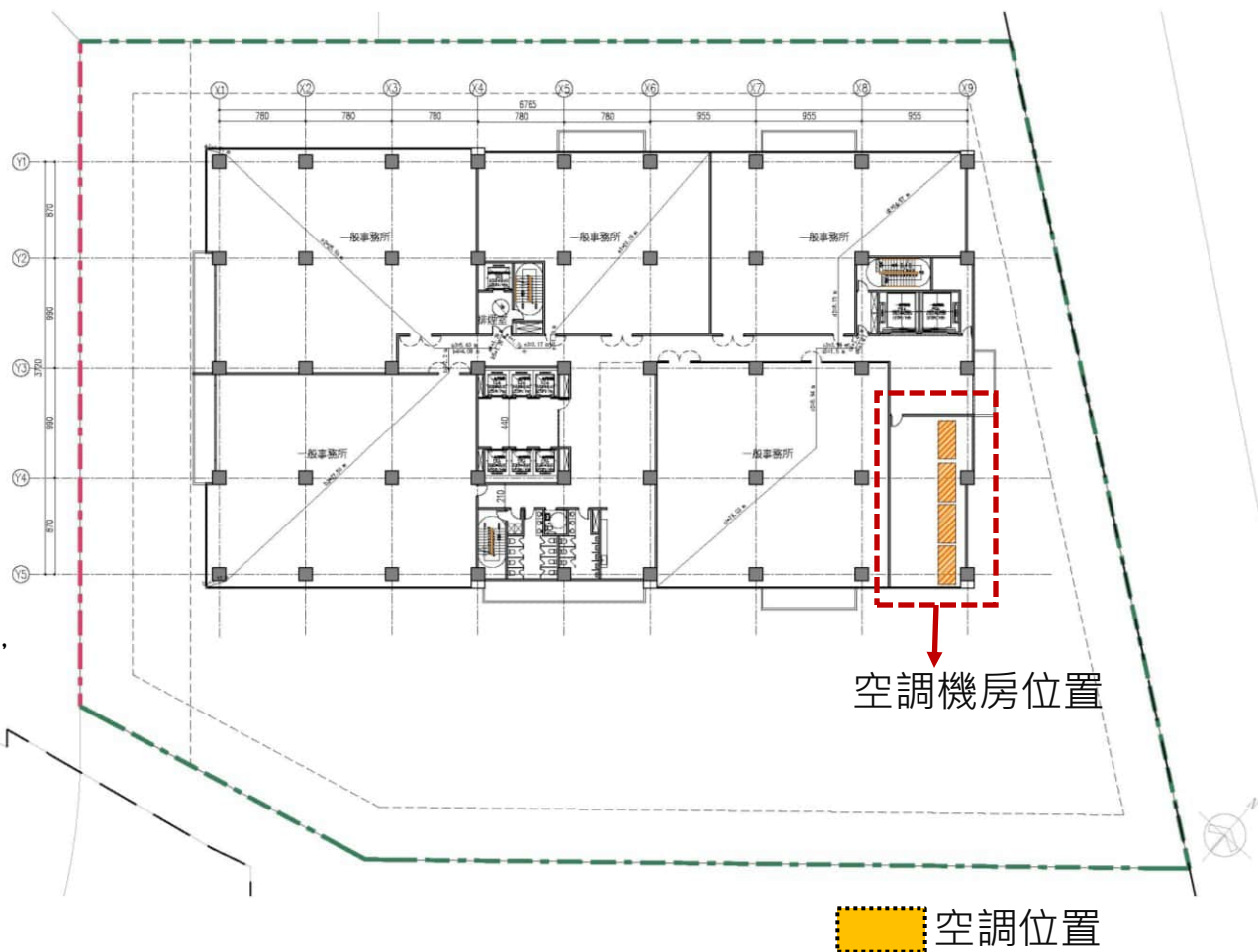
無障礙空間計畫



地下一層平面圖

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。

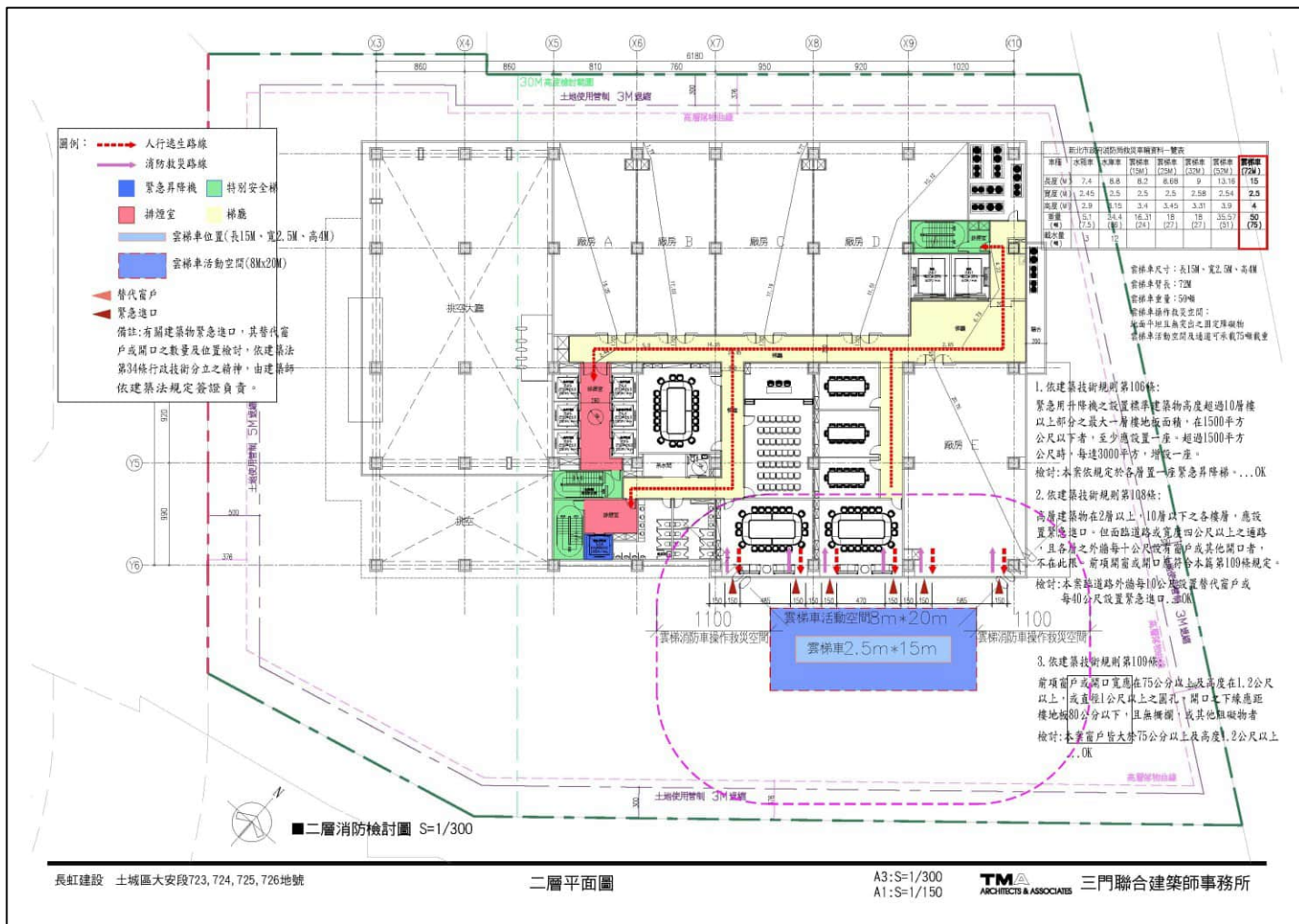


消防救災計畫



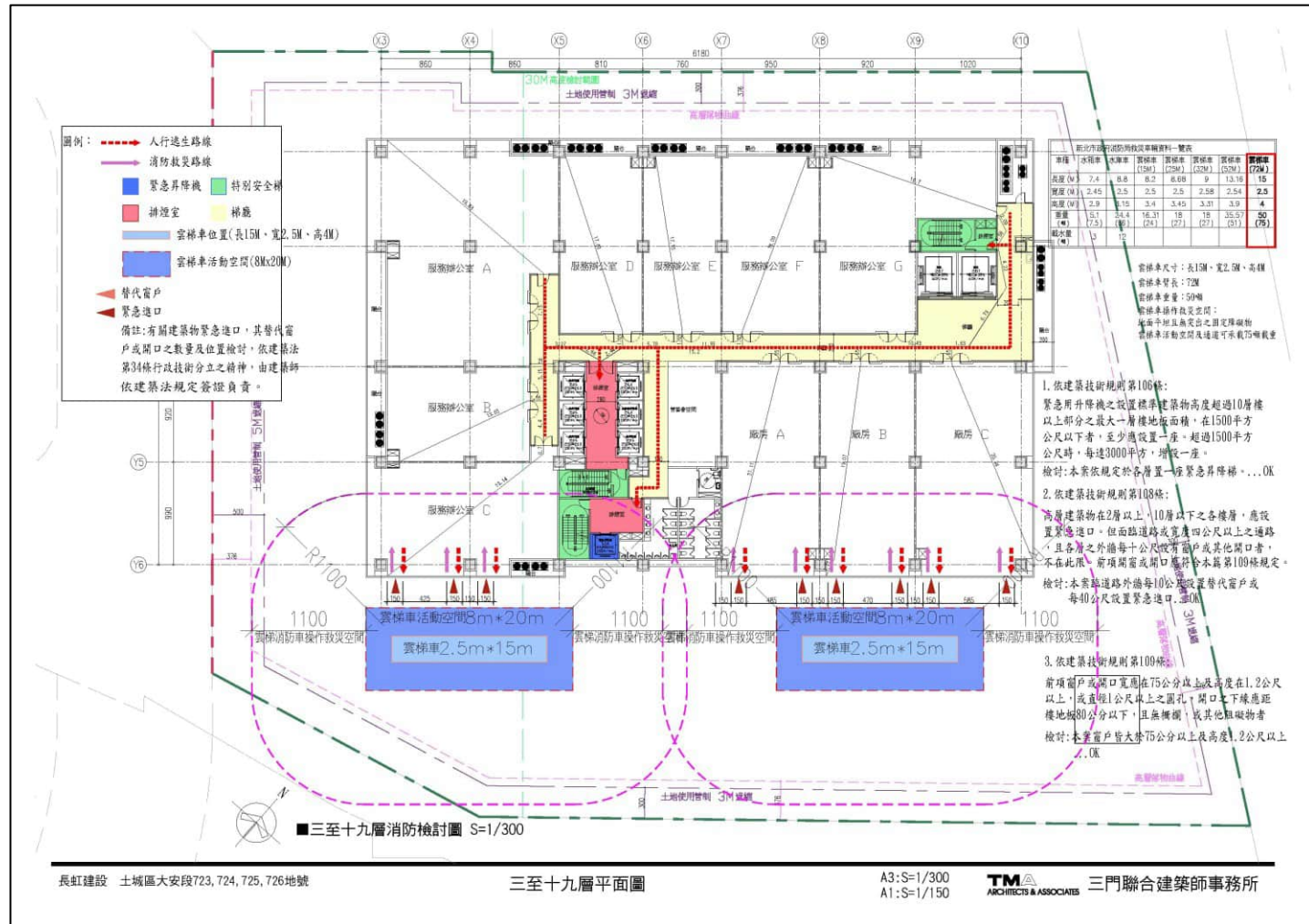
一層平面圖

消防救災計畫



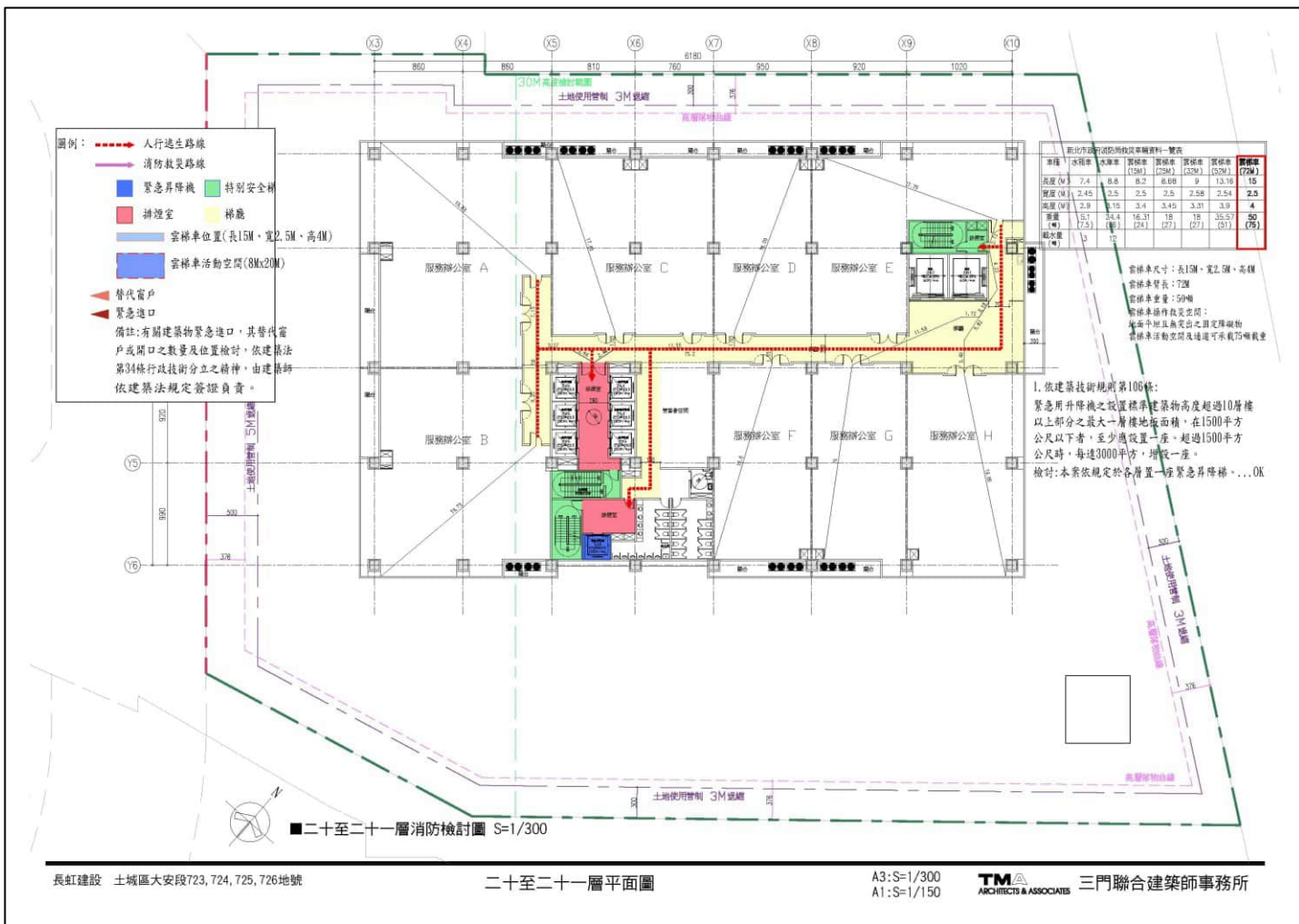
二層平面圖

消防救災計畫



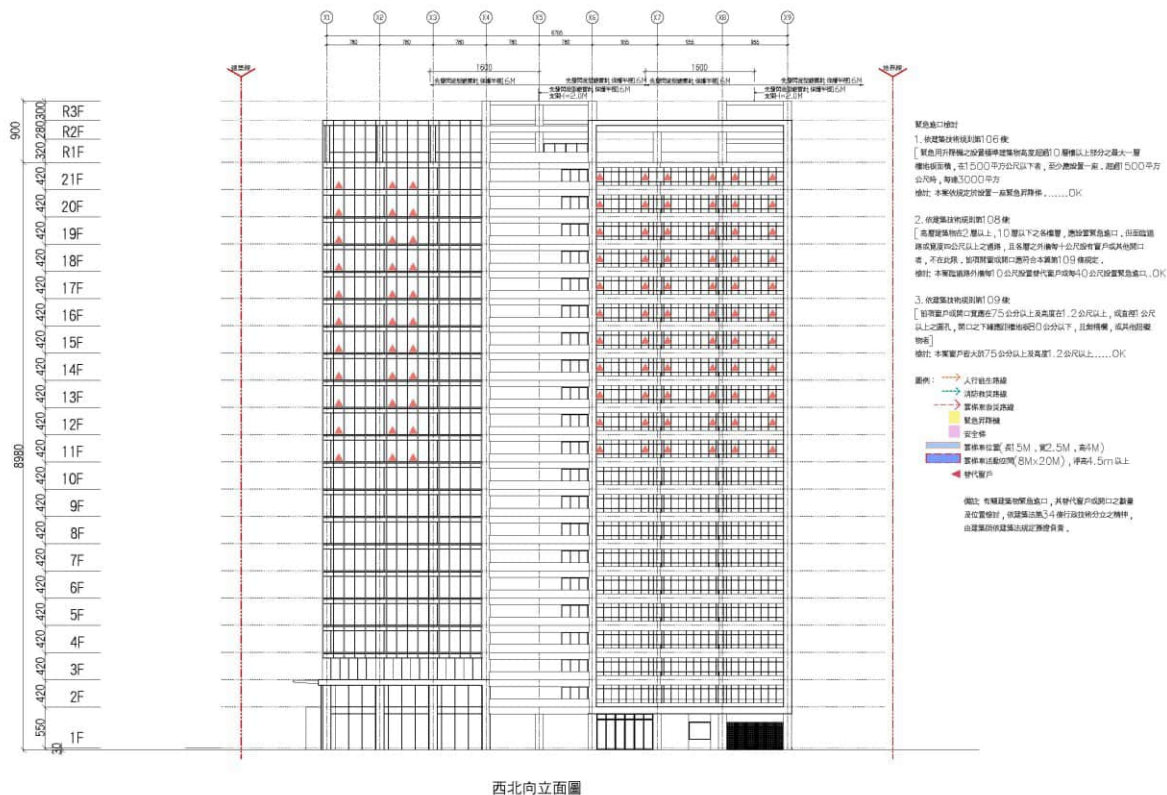
三至十九層平面圖

消防救災計畫



二十至二十一層平面圖

消防救災計畫



十二、都市設計與景觀計畫 | B基地

97

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、翠蘆莉、台北草...	密植	m²	596	

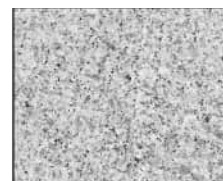


景觀與人行道鋪面設計

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		
	抵石子		

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



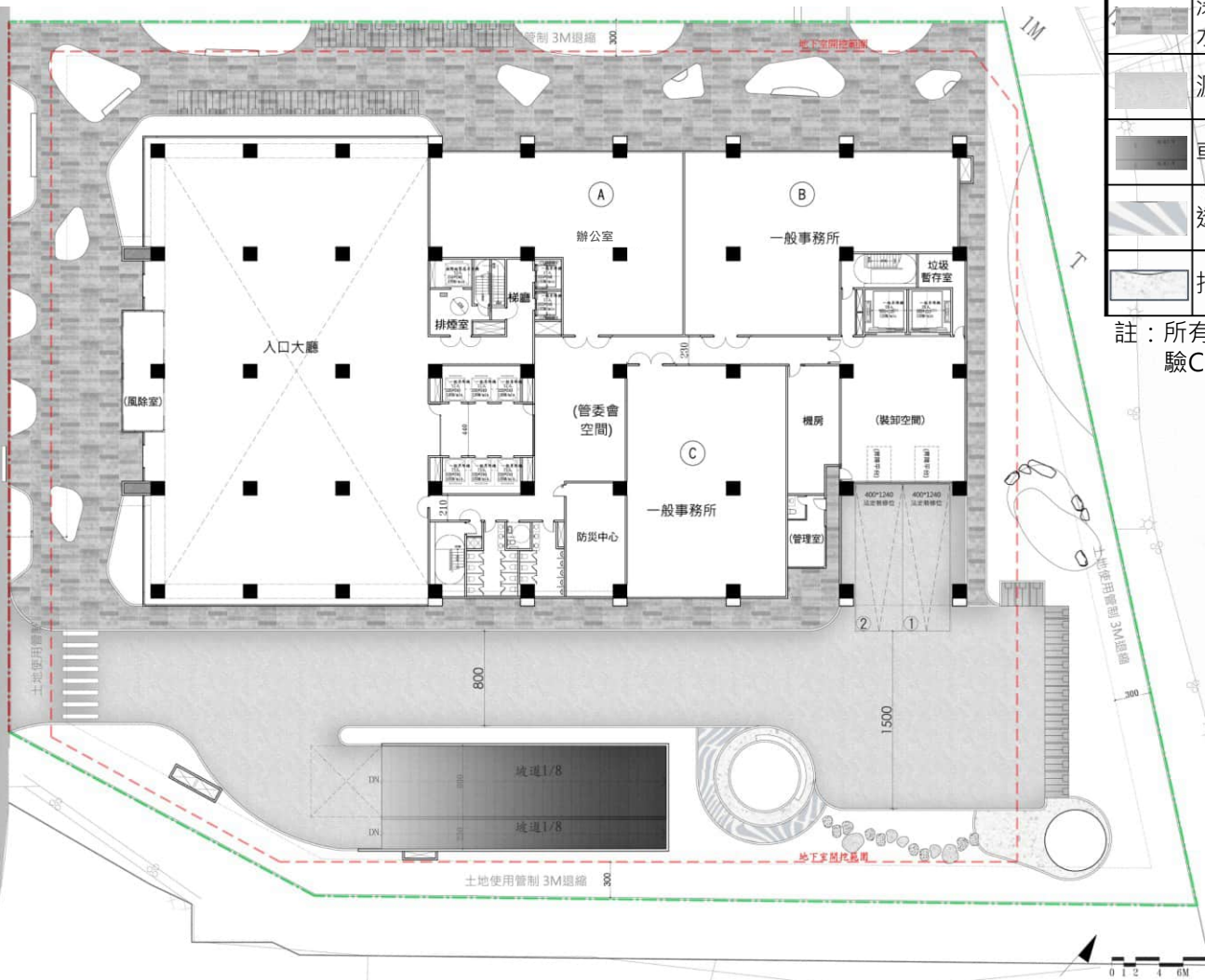
瀝青混凝土



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，實施者協議合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	2,116,436	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	127,645	融資貸款年利率以2.88% 估算
管理費用	112,404	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	2,823,402	約282億3,402萬元

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

105

- 本案自辦公聽會資訊已於115.2.12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589-3地號等33筆土地都市更新事業計畫案(原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)都市更新事業計畫案公聽會通知單

聯絡人：蔡紹奇
聯絡電話：(02)2718-8338
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
連 別：
發文日期：中華民國115年2月12日
發文字號：115長字第079號
附 件：開會地點位置示意图、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589-3地號等33筆土地都市更新事業計畫案(原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115年3月6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，並逕向公聽會紀錄申請核實地更新。
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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
三、公聽會相關資訊請上網頁(<https://reurl.cc/eMb5KQ>)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，以雙掛號寄發予相關權利人。實施者並於「臺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時至下午5時，提供諮詢服務。
五、會議簡報係因本開會通知單寄出，隨自行攜帶，會議當日不再另行提供。

第1頁 共2頁

正本：農業部農田水利署、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長、新北市土城區大安段589-3地號等33筆土地之土地所有權人、合法建築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、此函轉建築師事務所
備註：本會議通知以掛號附四款(雙聯號)寄出。

長虹建設股份有限公司
負責人 李文造

有投長虹股份建
有投長虹股份建

(無標題)

第2頁 共2頁

擬訂新北市土城區大安段589-3地號等33筆土地都市更新事業計畫案(原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)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589-3地號等33筆土地都市更新事業計畫案(原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3月6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/eMb5KQ>



實施者：長虹建設股份有限公司

中華民國115年2月2日

有投長虹股份建
有投長虹股份建

- 本案自辦公聽會資訊已於2/13~2/15連續三日於新生報刊登公告。

十八、其他應加表明之事項

- 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

簡報結束