

# 擬訂新北市新莊區復興段452地號等3筆土地 (原1筆)都市更新事業計畫案

## 聽證會

實施者：君泰開發建設股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：金以容建築師事務所

林弘壹建築師事務所

113年6月5日

本更新單元位於新莊區公園路、中華路一段、中華路一段63巷及建興街所圍街廓範圍內。

更新單元位置



圖例及說明

 更新單元範圍

指北



■ 新北市新莊區復興段452地號等3筆(原1筆)土地，土地總面積為9,926.21 m<sup>2</sup>

使用分區	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> )
住宅區	9,926.21	50	4,963.10	300	29,778.63

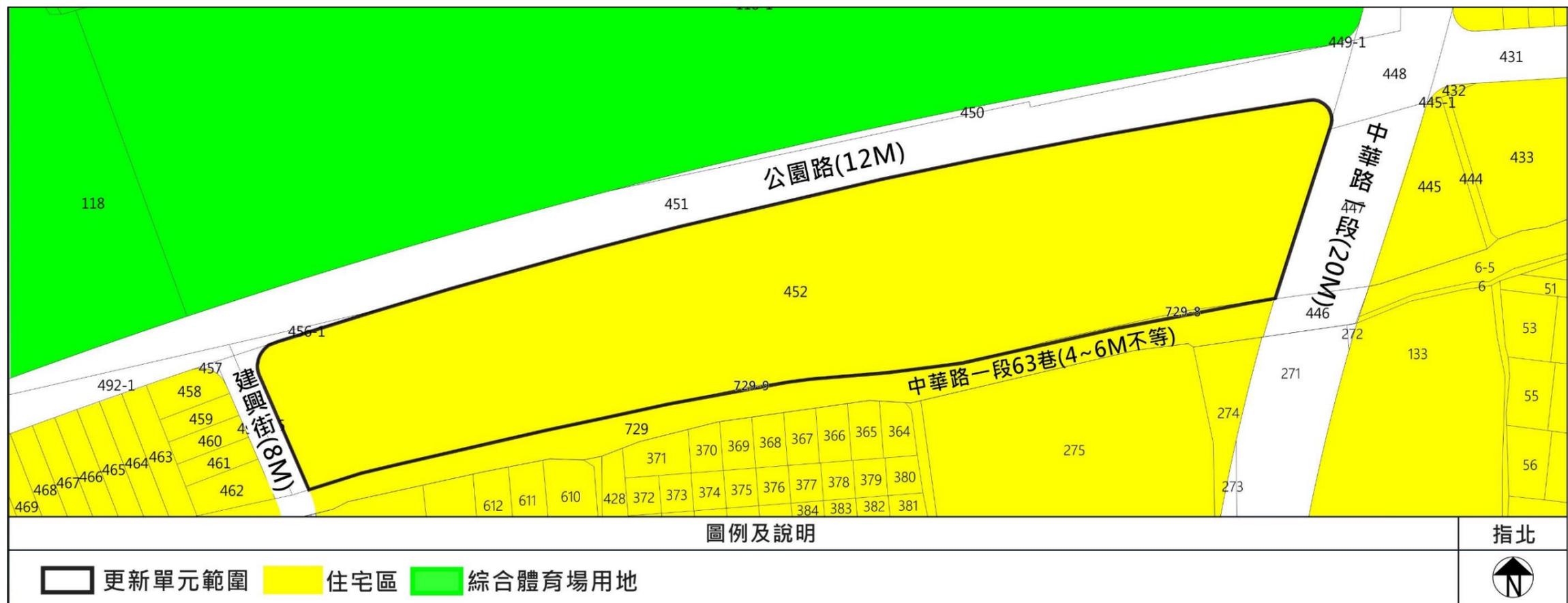
備註：本案依第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄會議結論，將新莊區復興段729地號建築線內土地納入基地範圍，後於112年10月26日辦理分割完竣，以729-8及729-9地號做為複丈地號，合計分割面積為56.12 m<sup>2</sup>，更新單元面積由9,870.09 m<sup>2</sup>調整為9,926.21 m<sup>2</sup>。

土地部分

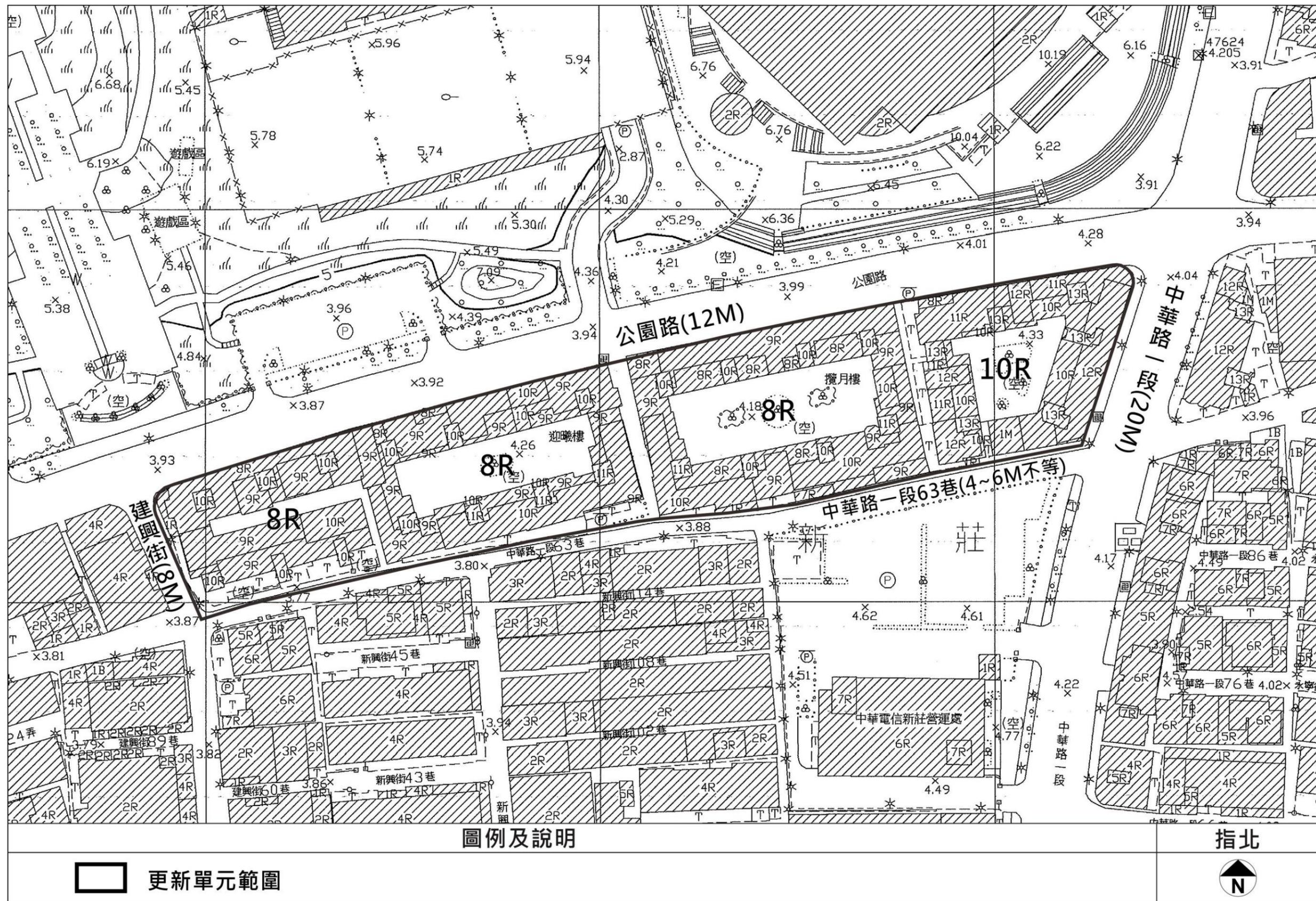
- 公有土地(共2筆)：國有土地：面積為56.12m<sup>2</sup>(佔更新單元總面積0.5%)，管理單位為農業部農田水利署。
- 私有土地(共1筆)：  
所有權人共469名，面積為9,870.09m<sup>2</sup>。

建物部分

所有權人共計480名，面積為65,415.58m<sup>2</sup>，均為私有建物。



- 更新單元範圍內共計1幢4棟建築物，樓層數為9~12層不等，均為合法建築物，並經民國105年3月14日新北工建字第1050403996函認定為高氯離子建築物(即海砂屋)。
- 現況建興街、公園路、中華路一段沿街一層均為商業使用；臨中華路一段63巷一層、4棟二層(含)以上均為住宅使用。



項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	9,926.21	470	65,415.58	480
公有 ( a )	56.12	1	-	-
私有 ( b = A-a )	9,870.09	469	65,415.58	480
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	9,870.09	469	65,415.58	480
同意數(C)	8,658.04	418	57,385.24	424
同意比率 ( % ) ( C/B )	<b>87.72%</b> >1/2 (即法定50%)	<b>89.13%</b> >1/2 (即法定50%)	<b>87.72%</b> >1/2 (即法定50%)	<b>88.33%</b> >1/2 (即法定50%)

依100年8月18日公告「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」檢討：

本案基準容積29,778.63m<sup>2</sup>；原容地上層44,701.56m<sup>2</sup>；原容地下層516.68m<sup>2</sup>

項次		申請容積獎勵項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵比率(%)
都市更新獎勵	八	時程獎勵	2,977.86	10.00%
	九	規模獎勵	4,466.79	15.00%
	十二	合法四樓以上之建築物	2,961.02	9.94%
	更新容積獎勵合計		10,405.67	34.94%
	更新容積獎勵上限		8,967.26	30.11%
其他獎勵容積	土地使用分區管制要點獎勵	綠建築設計	2,977.86	10.00%
		提升防災性能	893.35	3.00%
	建築技術規則獎勵	沿街步道式開放空間+廣場式開放空間+公共服務空間	5,379.86	18.06%
	高氯離子混凝土建築物	地上層	13,410.46	45.03%
		地下層	155.00	0.52%
	容積移轉		11,226.54	37.70%
申請容積獎勵總計			<b>43,010.33</b>	<b>144.42%</b>

備註：本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定，實際獎勵值以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

## ■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案更新單元位於新北市政府於民國100年1月17日發布實施「**變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案**」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

## ■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

## ■ 效益評估

項目	更新前	更新後
土地利用	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.為各棟留設中庭之高建蔽率，人行動線及生活空間窘迫。</li> <li>2.建物老舊及建物氬離子含量過高所造成結構安全損害的狀況。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.留設大範圍沿街步道式開放空間約3,816.94m<sup>2</sup>，減少空間壓迫感。</li> <li>2.適當提高土地使用強度，增加整體利用效率。</li> <li>3.改善老舊建物，塑造高品質的集合住宅大樓。</li> </ol>
建築使用	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物混凝土剝落，鋼筋裸露。</li> <li>2.公園路上騎樓多為所有權人空間利用，公眾通行被迫行走於馬路與車爭道。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建物更新得解決混凝土剝落及鋼筋裸露等居住安全問題。</li> <li>2.留設沿街步道式開放空間供公眾通行，以達人車分離之都市良好交通環境。</li> </ol>
安全防災	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.中華路一段63巷巷弄狹小，不利救災進行。</li> <li>2.未達到應有防震標準，並缺乏相關消防滅火等救災設備。</li> <li>3.現有地下一層停車場出入口為單車道且未設置緩衝空間，致使經常有交通事故發生。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.完整防災規劃，保護生命財產安全。</li> <li>2.增強建物耐震基礎，並設置滅火、緊急逃生等系統。</li> <li>3.依法令規定設置雙車道以服務法定汽車應設車位數量計1085部。依都市設計規定於停車出入口至道路應設置緩衝空間。</li> </ol>
環境景觀	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.巷弄內環境陳舊殘破，有損整體都市環境意象。</li> <li>2.建物老舊，且外牆剝落。</li> <li>3.中華路一段63巷巷弄狹小，影響公共安全、衛生及生活環境品質。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.更新單元整體規劃，配合公園路大量植栽進行整體設計，形塑綠化環境景觀。</li> <li>2.著重生活空間品質與環境共存的聯結，呈現整體人文氣質，提供良好視覺景觀。</li> <li>3.沿基地退縮使巷道寬度由原6m~8m退縮後達7~8m供車行。</li> </ol>

\* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面。

## ■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為**重建區段**，並以一次整體開發執行重建計畫，且以**權利變換方式**實施都市更新事業，於原址重建**店鋪、住宅大樓**。

## ■ 費用分擔原則

- 土地所有權人則**按其權利價值比率共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。
- 相關費用依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表規定辦理。

## ■ 分配方式

- 土地所有權人依權利價值比率核算可分配價值，並予以選配更新後之房屋及車位。

## ■ 地上物拆遷計畫：

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

## ■ 建築物之補償與安置：

拆遷補償及安置費係依「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」相關規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	9,940,645,549元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	公共及公益設施	0元	本案無。
	小計	9,940,645,549元	
依規定留設公共開放空間及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		25,913,110元	綠建築及開放空間人行步道各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	21,000,000元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	25,555,200元	事業階段依提列標準提列。
	土地鑑界費用	12,000元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	更新前土地及建物測量費用	320,000元	依合約金額提列。
	鑽探費用	1,275,000元	以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	5,199,600元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	611,851,526元	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	23,100,000元	以每戶2萬元提列。
	小計	688,313,326元	
貸款利息		532,773,174元	
稅捐		345,921,216元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		3,141,273,315元	包含信託、人事、銷售、風險等管理費用。
容積移轉費用		961,640,646元	依合約金額提列。
<b>本案更新成本總計</b>		<b>15,636,480,336元</b>	

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

本案依宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/個)	總銷金額
地下一層(儲藏室)	165.82	坪	500,000	82,910,000元
店鋪 (中華路：一層+二層 公園路：一層)	1,677.60	坪	1,200,000	2,013,120,000元
住宅	45,686.00	坪	520,000	23,756,720,000元
汽車位	1,110	部	1,800,000	1,998,000,000元
銷售總收入金額小計				27,850,750,000元

項目		金額
土地所有權人	共同負擔	15,636,480,336元
	應分配房地權利價值	12,214,269,664元
共同負擔比率		56.14%

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

# 實施風險控管方案

本案未來將會辦理不動產開發信託及資金信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入資金及其孳生利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.本案之資金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。</li><li>2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。</li><li>3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後三個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

由實施者負責建物之保固，自保固標的點交完成之日起，保固期計算方式如下：

- 一. 建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂，保固期間為 1 年。
- 二. 更新後之綠化植栽部分保活時間為 1 年。
- 三. 建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為 2 年。
- 四. 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。

1. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
2. 原一層店面之所有權人，得優先選配更新後相對位次之店面。
3. 受配人選擇之房屋及車位權值以原應分配價值\*90%至\*110%區間為原則，因選配房車價值多於應分配權利價值時，需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤方式處理之。
5. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關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...」辦理。

# 總更新時程預估約8.5年

( 權利變換計畫核定至更新成果備查 )

## 實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	113/8
2	權利變換計畫核定公告	9	114/9
3	申請拆除及建造執照	4	114/10-115/1
4	殘餘價值補償	2	115/2-115/3
5	申請更新期間稅捐減免		
6	土地補償金發放作業		
7	地上物騰空拆除	12	115/4-116/3
8	工程施工	66	116/4-121/9
9	申請使用執照	4	121/10-122/1
10	送水送電	2	122/2-122/3
11	申請測量		
12	釐正圖冊	1	122/4-122/5
13	接管	1	122/6-122/7
14	計算及找補差額價金		
15	產權登記	4	122/8-122/11
16	申請更新後稅捐減免	2	122/12-123/1
17	更新成果備查	2	123/2-123/3

## 權利變換計畫核定實施後續執行相關事項

- |              |              |
|--------------|--------------|
| 1.申請拆除及建造執照  | 9.申請測量       |
| 2.改良物殘餘價值補償  | 10.釐正圖冊      |
| 3.申請更新期間稅捐減免 | 11.接管        |
| 4.土地補償金發放作業  | 12.計算及找補差額價金 |
| 5.地上物騰空拆除    | 13.產權登記      |
| 6.工程施工       | 14.申請更新後稅捐減免 |
| 7.申請使用執照     | 15.更新成果備查    |
| 8.送水送電       |              |

## 實施者基本資料

- 實施者：君泰開發建設股份有限公司
- 代表人：王玉鳳
- 資本總額：300,000,000元
- 營業項目：

- 1.住宅及大樓開發租售業
- 2.工業廠房開發租售業
- 3.不動產買賣業
- 4.不動產租賃業
- 5.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

## 實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：君泰開發建設股份有限公司

- 地址：台北市大安區仁愛路三段32號6樓
- 電話：(02)2706-9988
- 聯絡人：曾博孝先生
- 更新案專屬網站：  
<https://www.fds-archi.com/urban-2/#1640142526774-d8af68f8-0ad5>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：鍾佩蓉小姐

## 主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

- 地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：  
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/%E6%B3%95%E4%BB%A4>

# 建築設計

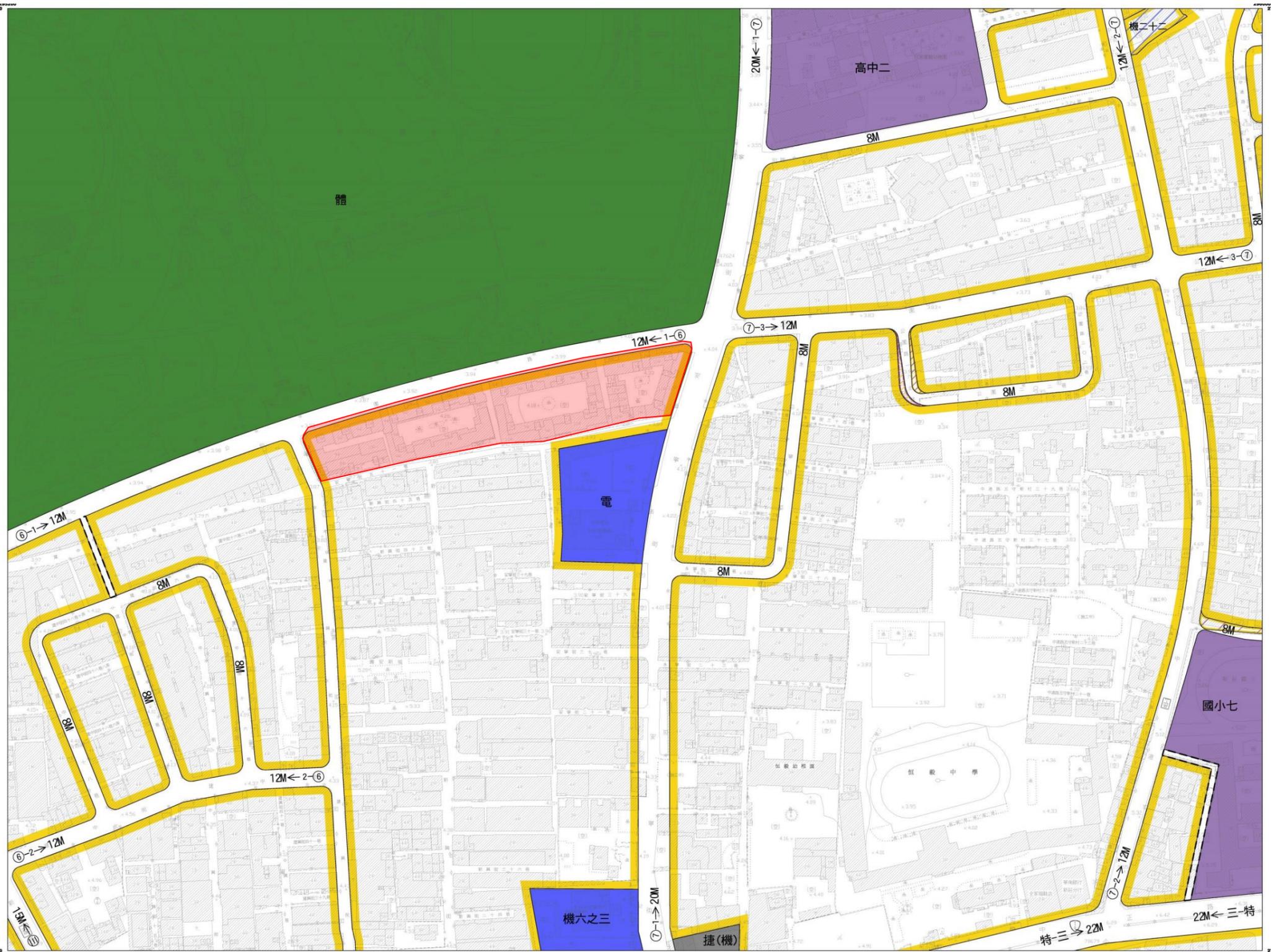
金以容建築師事務所&林弘壹建築師事務所

# 基本資料

適用：

- 1.擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區土地使用分區管制要點)
- 2.變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)
- 3.變更捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區(復興段452地號土地)

項目	內容
基地地號	新莊區復興段452、729-8、729-9地號
基地面積	9,926.21 m <sup>2</sup>
使用分區	住宅區
法定建蔽率	50%
法定容積率	300%
法定開挖	70%
基準容積	29,778.63 m <sup>2</sup>



基地位置

金以容 林弘壹 朱弘楠  
建築師事務所

# 基地全街廓配置圖

## 一· 建築量體:

建築物配置採三幢三十五層高層建築物退縮建築、減少建築物過大量體對都市景觀衝擊、增加各戶採光及通風可能性。

## 二· 開放空間:

於街廓四面留設6公尺沿街步道式開放空間,且各幢間距14公尺以上並設置綠化廣場,串連南北向沿街步道式開放空間。

## 三· 人行動線:

公共設施、店舖及住宅單元出人動線獨立設置不相干擾。

## 四· 車行動線:

汽車、機車動線出入口皆設於中華路一段63巷,減少車量對周邊進出時對周邊交通影響。

## 五· 景觀綠化:

街廓四面沿街步道式開放空間設置帶狀植栽綠化,各幢間採庭園式植栽綠化,作為住宅單元出入口引導庭園空間。

## 六· 法定退縮:

本案屬住宅區,依土地使用分區管制要點第七條第三點,住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上應留設3.52M騎樓或無遮簷人行道,本案臨10M以上計畫道路側(公園路、中華路),均留設6M以上無遮簷人行步道。



↔ 車行動線

➡ 汽車出入口(雙車道)

----- 法定退縮線(3.52M騎樓或無遮簷人行道)

↔ 人行動線

➡ 機車出入口

# 開放空間範圍圖

本案地面層沿街退縮6M人行步道空間，建築物之間留設開放空間廣場，均無設置圍牆、綠籬及欄杆。

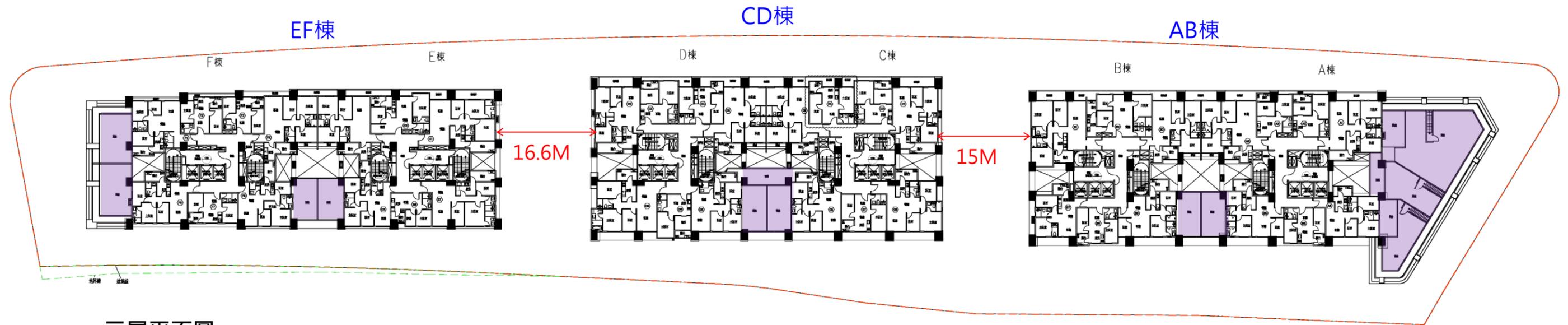


地上一層平面配置圖 SCALE:1/800

- 沿街步道式開放空間範圍
- 廣場式開放空間範圍
- 店鋪

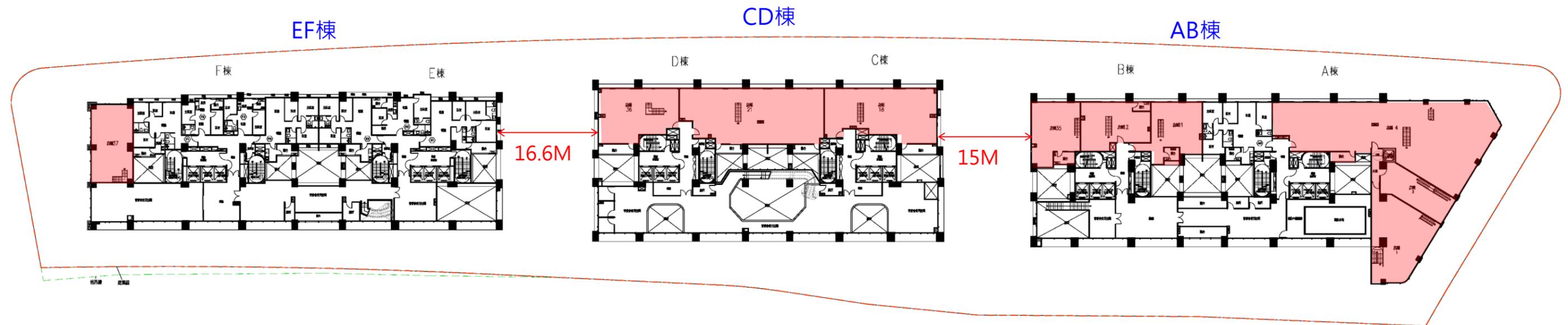
金以容 林弘壹 朱弘楠  
建築師事務所

# 基地全街廓配置圖



三層平面圖

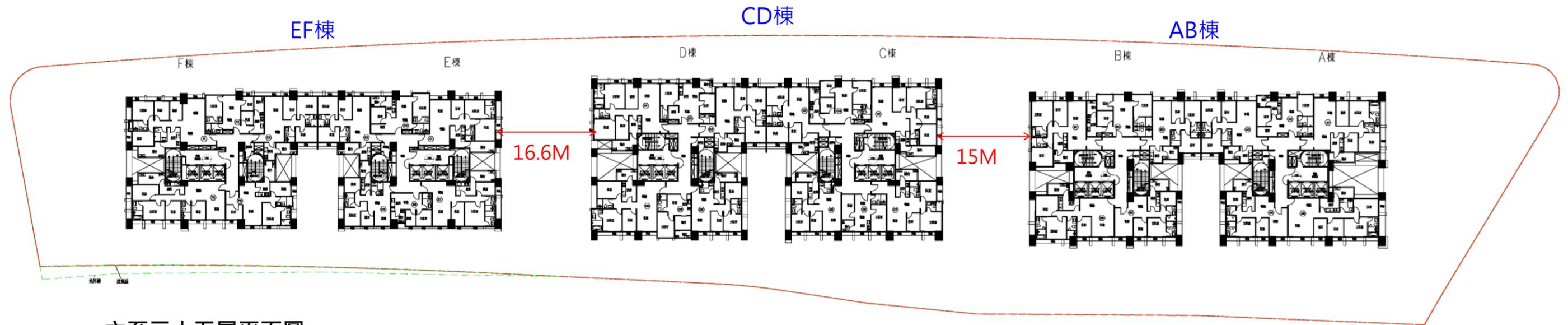
露臺



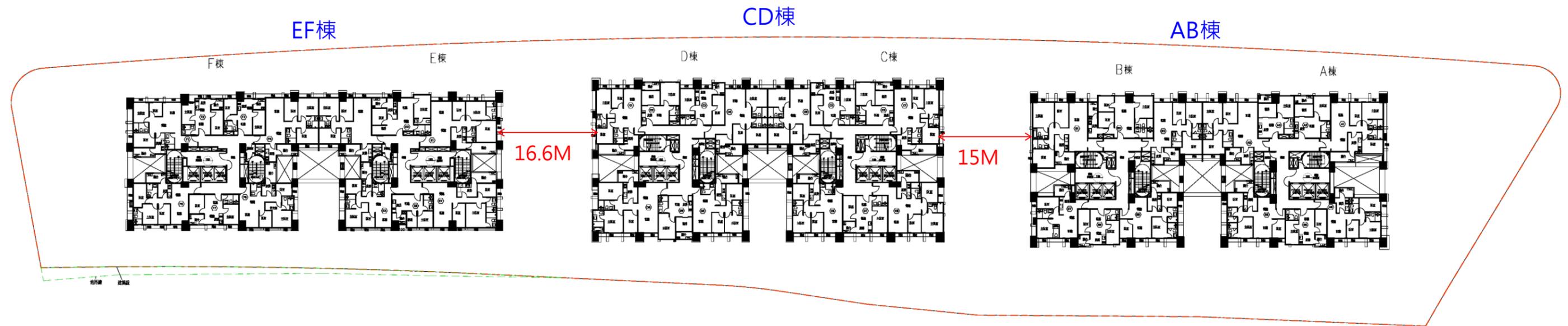
二層平面圖

店鋪

# 基地全街廓配置圖



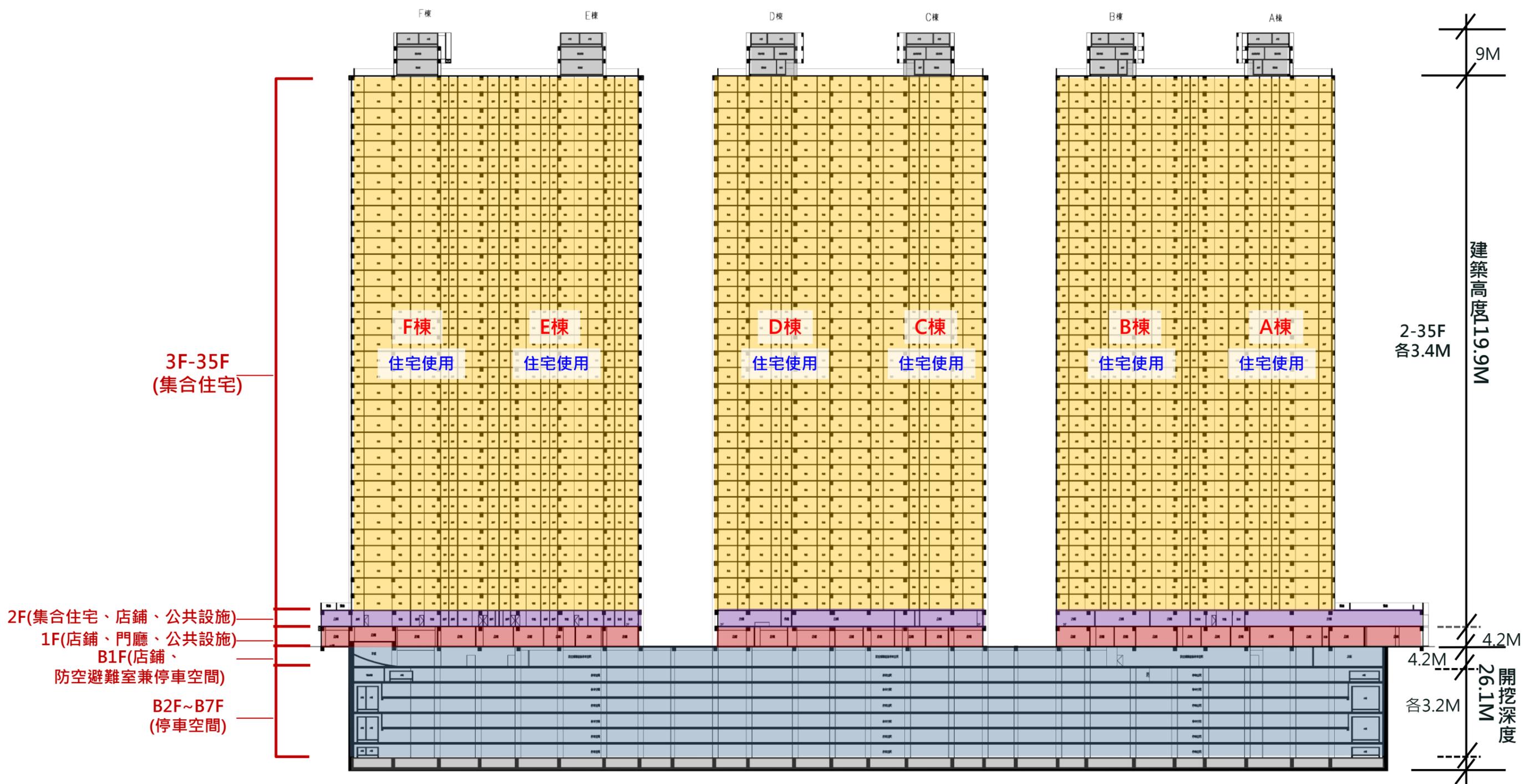
六至三十五層平面圖



四至五層平面圖

# 建築計畫

建築量體	三幢六棟 地上35F、地下7F
戶數規劃	1155戶
車位數	汽車 1122輛(法定1085輛) 機車 1172輛(法定1155輛) 自行車 359輛



# 汽機車停車與動線計劃

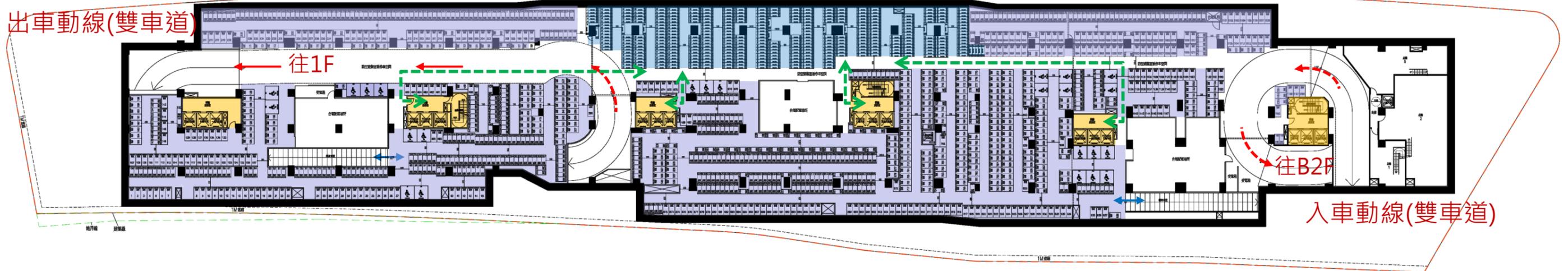
總戶數:住宅1118戶、店鋪37戶，合計1155戶

總汽車數:1122輛(法車1085輛)

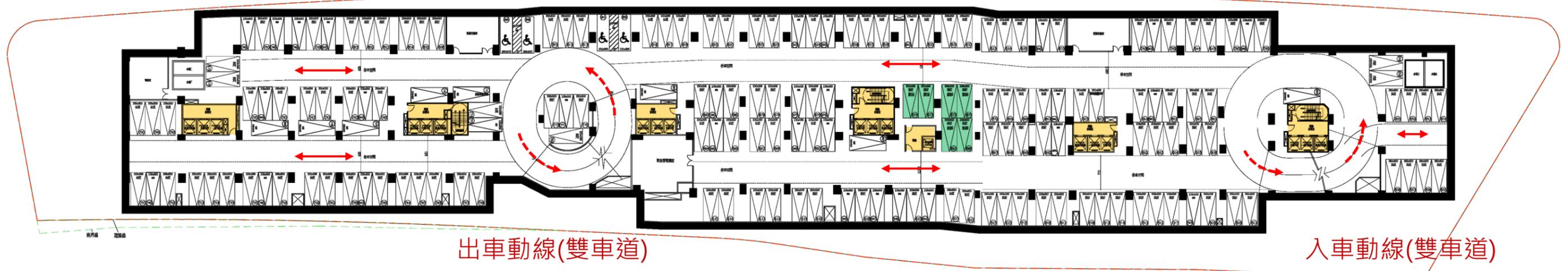
總機車數:1172輛(法車1155輛)

開挖率:69.97% < 70%

汽車1122輛  
機車1172輛  
自行車359輛  
裝卸車6輛  
垃圾車2輛

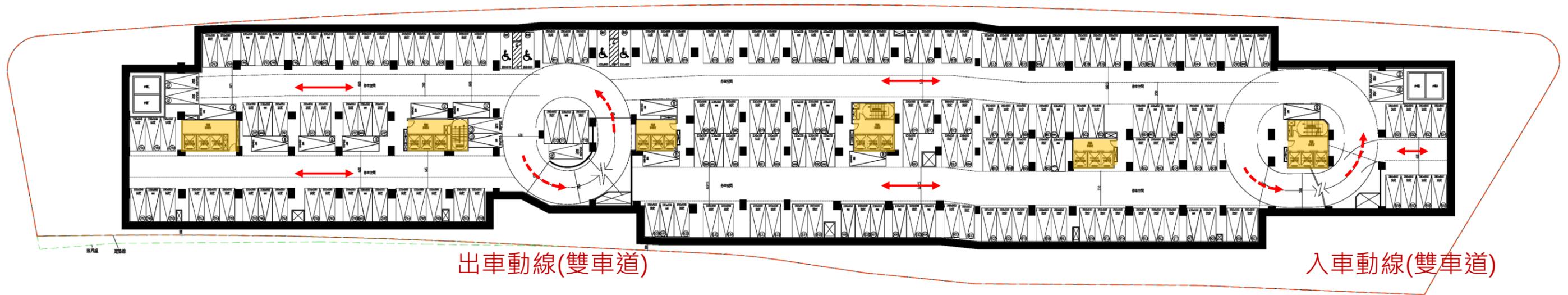


地下一層平面圖 S:1/650

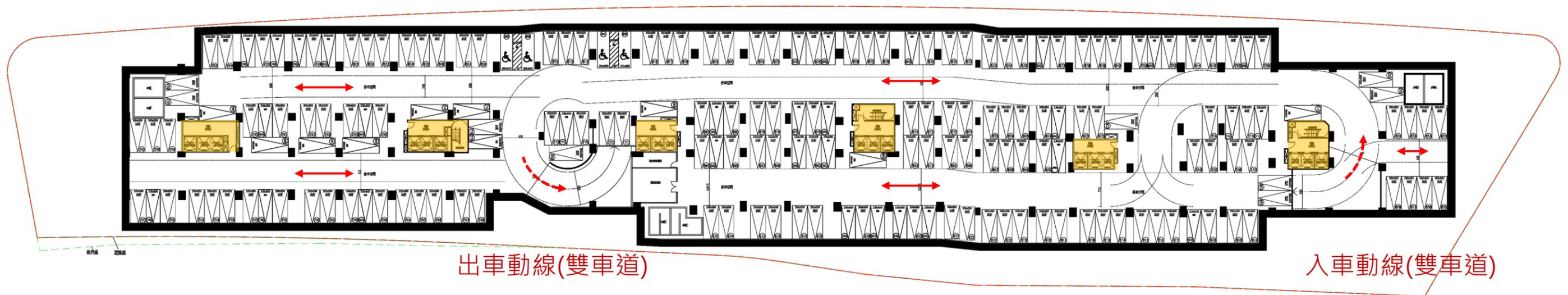


地下二層平面圖 S:1/650

- ↔ 汽車動線
- ↔ 機車動線
- ↔ 自行車動線
- 自行車停車區
- 機車停車區
- 垂直動線
- 裝卸車位(6輛)



地下三至六層平面圖 S:1/650



地下七層平面圖 S:1/650

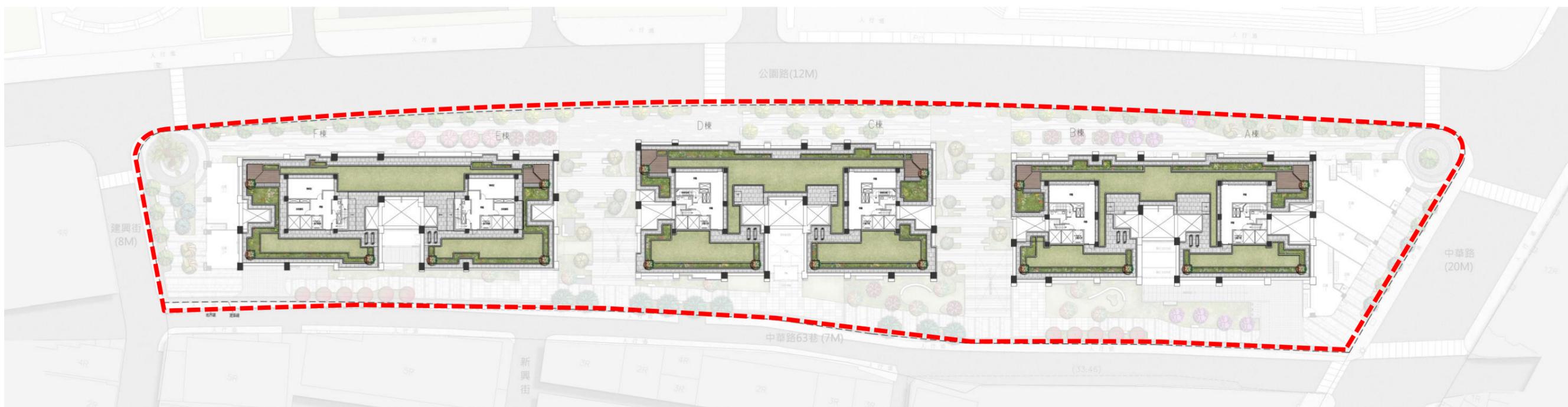
- ↔ 汽車動線
- ↔ 機車動線
- 垂直動線

# 景觀平面配置圖



○ 開放空間告示牌位置

地上一層平面配置圖 SCALE:1/800



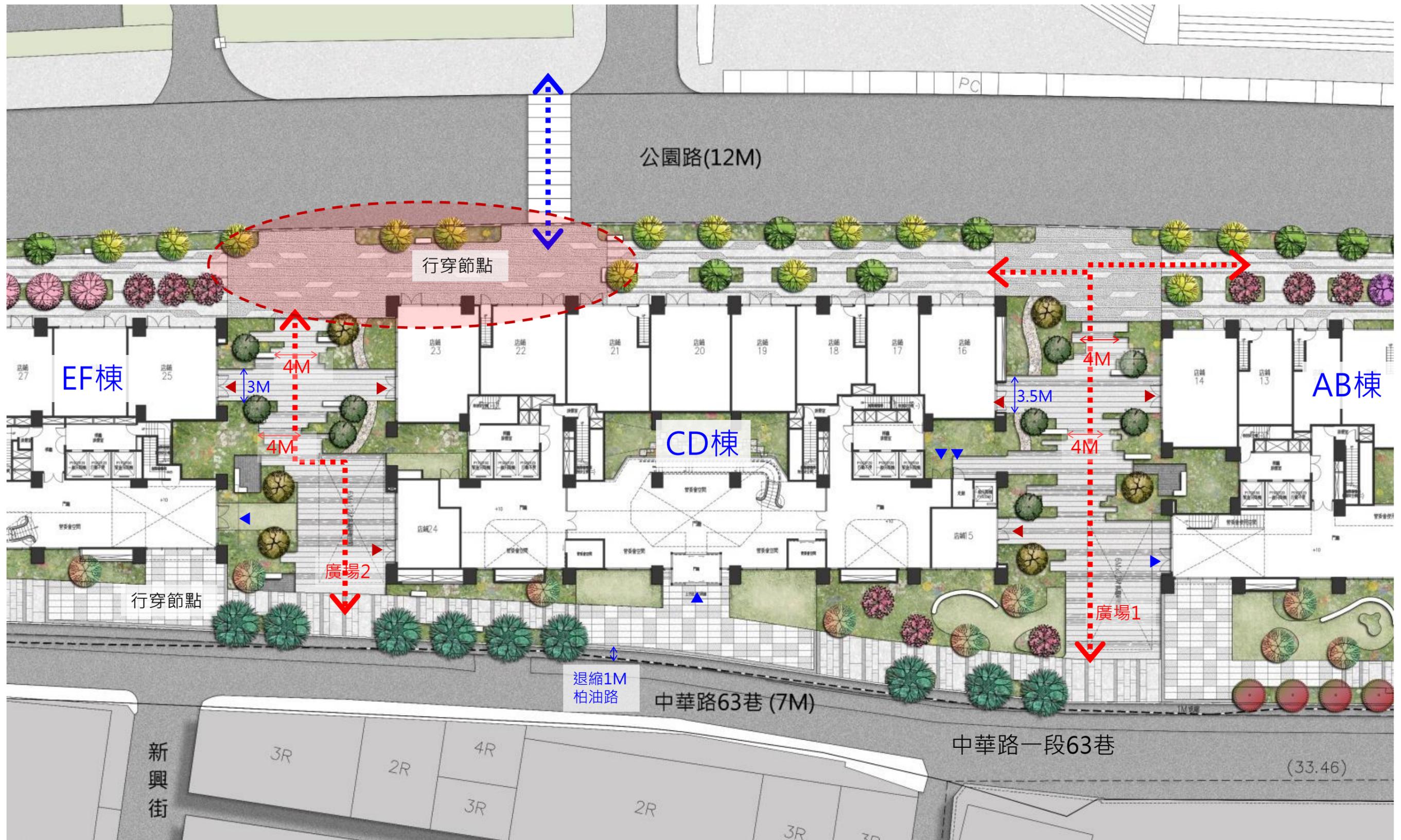
屋頂一層平面配置圖 SCALE:1/800

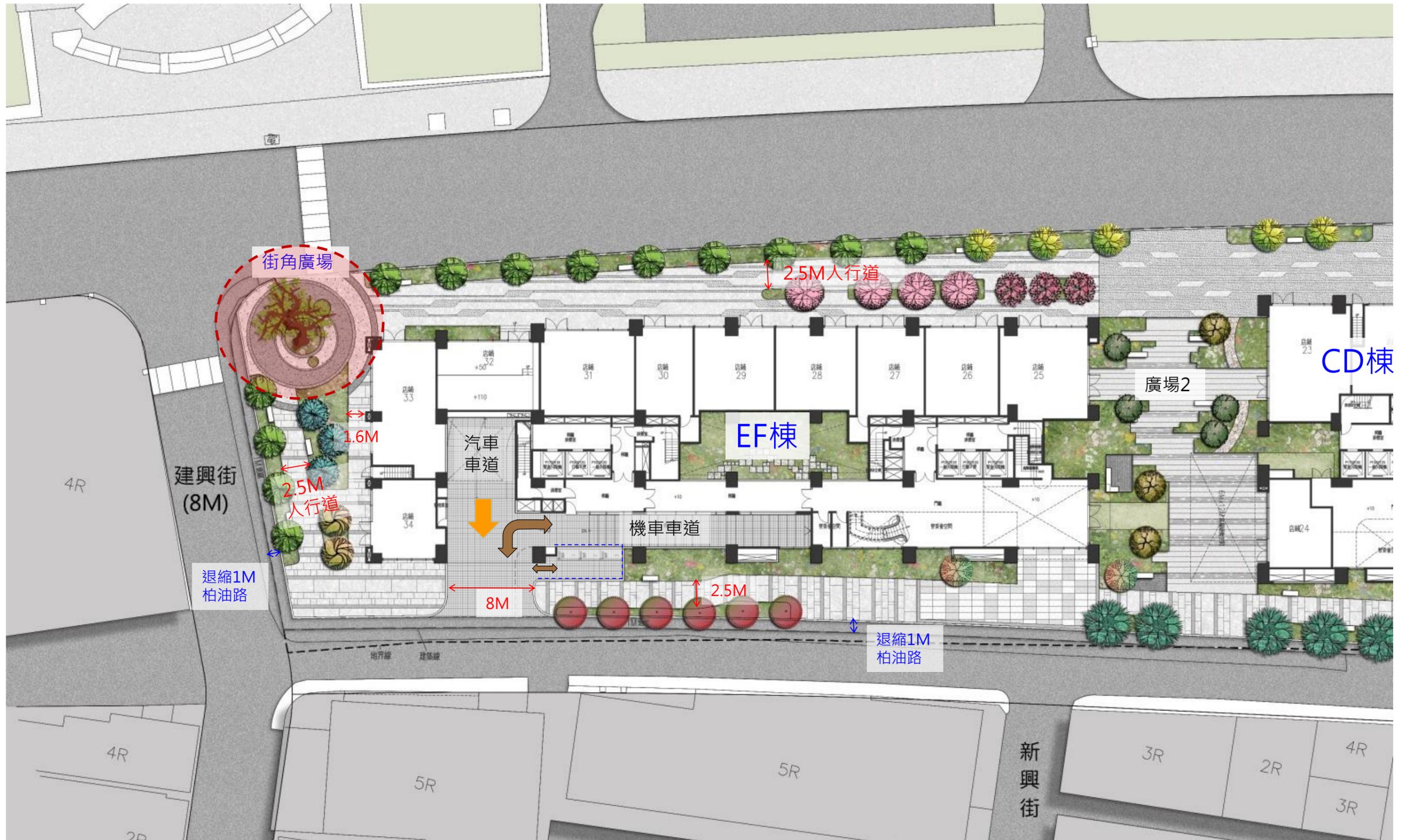
金以容 林弘壹 朱弘楠  
建築師事務所

# 景觀平面配置圖



↔ 行穿線     
 ➔ 汽車出入口(雙車道)     
 ➔ 機車出入口





# 植栽計畫

## 植栽計畫-地面層喬木



樟樹(原生種)



阿勃勒



茄荖(原生種)



楓香(原生種)



樟木(原生種)



烏柏(原生種)



朴樹(原生種)



白水木(原生種)



青楓(原生種)



山櫻花(原生種)



紫薇(原生種)

喬木數量檢討說明：  
單元內種植喬木數量，以實際綠化面積每滿36m<sup>2</sup>應種植1株，餘不足36米平方公尺者以1株計。

實際綠化面積：1933.7(1F)+1318.5(RF)=3252.2m<sup>2</sup>  
喬木數量：  
31+1+14+1+11+4+6+6+9+9+9+4+8=122株

喬木數量檢討：  
應設株數：3252.2m<sup>2</sup>/36=90.33...取91株  
實設株數：122株 > 91株...OK

項次	圖例	樹種名稱	規格/學名				覆土深度 (M)	數量 (株)	備註	誘蝶 誘鳥	是否 原生種
			高度(m)	寬度(m)	米徑(m)	枝下高(m)					
1		樟樹	Cinnamomum camphora (L.) J. Presl				≥1.2	31	2-4月 綠白色	誘蝶 誘鳥	是
			6	3	>0.1	2m					
2		阿勃勒	Cassia fistula Linn.				≥1.2	14	6-8月 金黃色	誘蝶	否
			4.5	3	>0.08	2m					
3		茄荖	Bischofia jabanica Blume.				≥1.5	1	1-3月 淡黃色	誘蝶 誘鳥	是
			7	4	0.35-0.4	2m					
4		楓香	Liquidambar formosana				≥1.2	11	3-4月 黃綠色	-	是
			6	3	>0.1	2m					
5		樟木	Zelkova serrata (Thunb.) Makino				≥1.2	9	2-4月 淡黃色	-	是
			8	4.5	>0.2	2.5m					
6		烏柏	Sapium sebiferum (L.) Roxb.				≥1.2	4	5-6月 黃綠色	誘鳥	是
			5	3	>0.1	2m					
7		朴樹	Celtis sinensis Personn				≥1.2	6	3-5月 黃綠色	-	是
			5	3	>0.1	2m					
8		光臘樹	Fraxinus formosana Hayata				≥1.2	6	6-8月 黃白色	-	是
			6	3	>0.15	2m					
9		白水木	Tournefortia argentea L. f.				≥1.2	9	4-6月 白色	誘蝶	是
			5	2.5	>0.2	1.5m					
10		青楓	Acer serrulatum Hayata				≥1.2	9	2-3月 黃綠色	-	是
			5	3	>0.1	2m					
11		山櫻花	Prunus campanulata Maxim.				≥1.2	9	1-2月 緋紅色	-	是
			4	3	>0.05	2m					
12		吉野櫻	Prunus × yedoensis				≥1.2	4	3-4月 淡粉紅色	-	否
			5	3.5	>0.1	2m					
13		紫薇	Lagerstroemia indica				≥1.2	8	6-9月 粉紅色	-	是
			4.5	3	>0.08	2m					

喬木共 122 株

金以容 林弘壹 朱弘楠  
建築師事務所

# 植栽計畫

## 植栽計畫-地面層灌木



鵝掌藤



月橘



長紅木



細葉杜鵑



小葉厚殼樹



田代氏石斑木



錫蘭葉下珠



白鶴芋



矮仙丹



大花梔子



沿階草



玉龍草



台北草



蔥蘭

灌木、地被植栽表						
圖例	種類	名稱	規格	覆土深度	數量(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	灌木(高)	鵝掌藤、月橘、長紅木、細葉杜鵑、小葉厚殼樹、田代氏石斑木	H:80-120cm W:80-100cm	≥60cm	1737.8	1933.7
	灌木(低)	錫蘭葉下珠、白鶴芋、矮仙丹、大花梔子	H:20-60cm W:30-60cm			
	草花地被	沿階草、玉龍草、台北草、蔥蘭	密植	≥30cm	195.9	

## 1F景觀模擬



# 景觀透視模擬圖

## 1F景觀模擬



E

I



E.



F.



G.



H.



I.



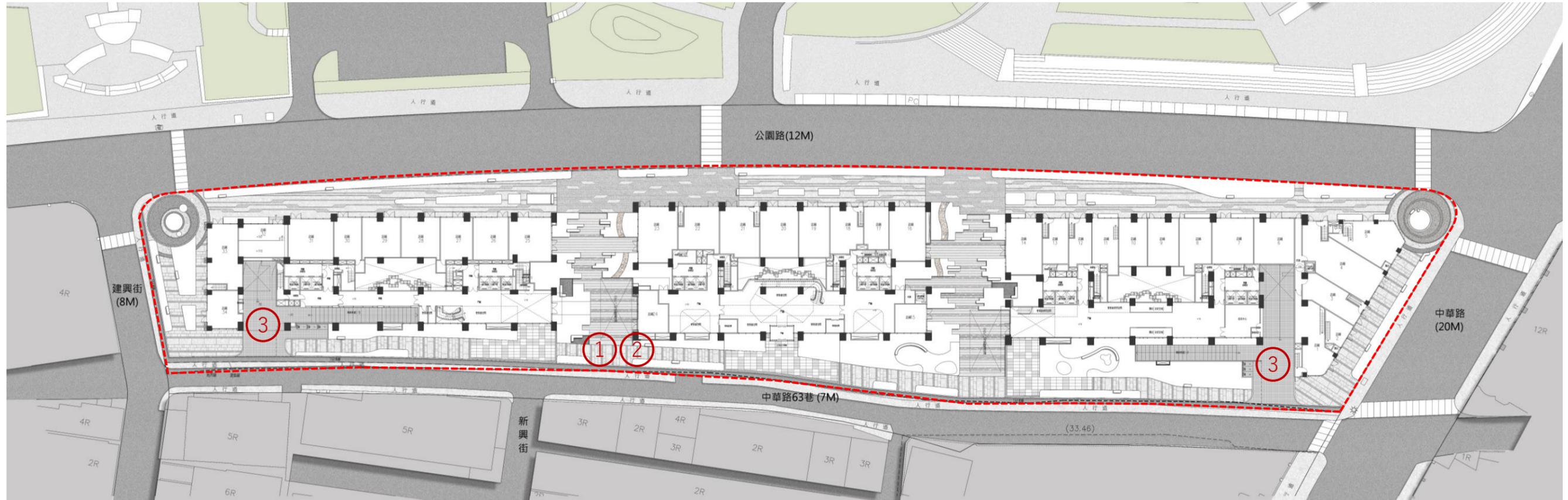
地上一層景觀照明配置圖 SCALE:1/800

項次	圖例	名稱	型號	規格及說明				單位	數量
				燈泡	瓦特數	照度流明	電壓福特數		
1	☉	草叢燈		直徑145mm,H430~660mm				只	133
				LED	5W	黃光	110V-240V		
2	▽	壁嵌燈		L240*W76*D105mm				只	17
				LED	5W	暖白光	AC110V~240V		
3	—	線燈		L15*W10*D1500mm				M	72
				LED	14.4W	暖白光	DC12V~24V		
4	☀	景觀高燈		L3000*D1700mm				只	20
				LED	30W	暖白光	DC89V~256V		

開燈時段:17:00~21:00



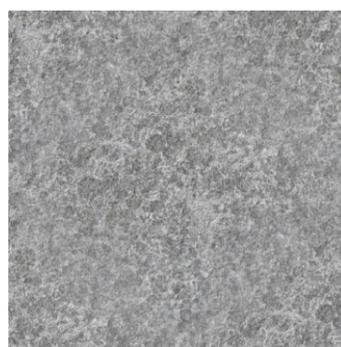
# 鋪面材質及傢俱配置圖



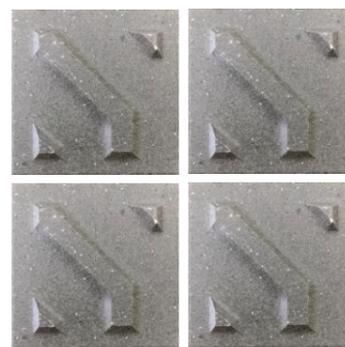
項次	圖例	名稱	規格及說明
1		深灰色磚	防滑
2		灰色磚(一)	防滑
3		灰色磚(二)	防滑
4		灰色磚(三)	防滑
5		灰色磚(四)	防滑
6		灰色磚(五)	防滑
7		灰色磚(六)	防滑
8		灰色磚(七)	防滑
9		車道磚	防滑



1.深灰色磚面



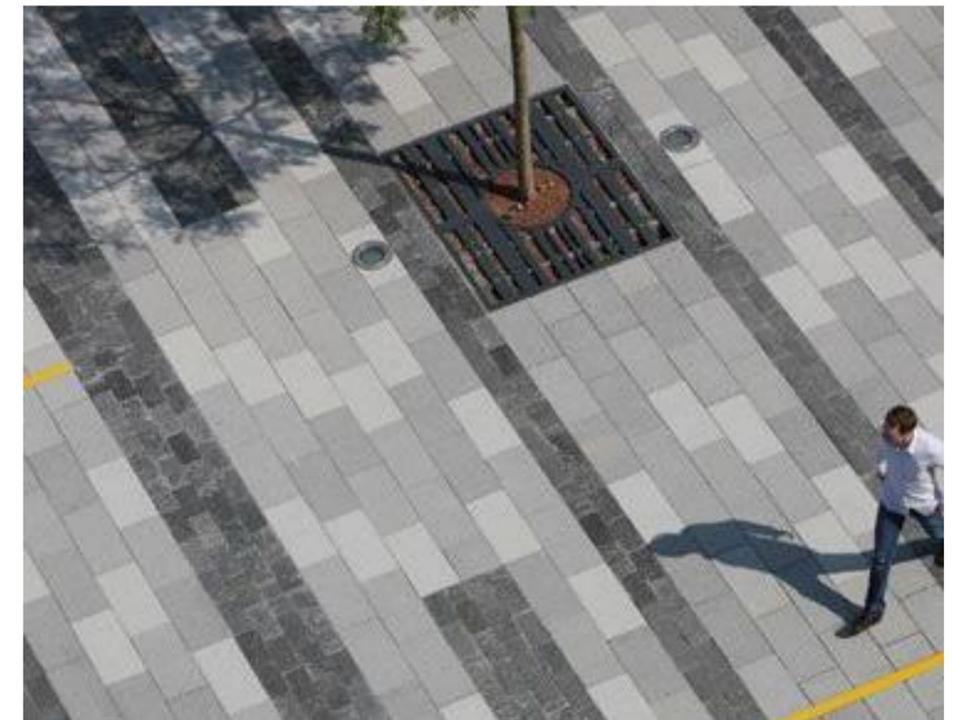
2.淺灰色磚面



3.車道磚面



地上一層鋪面配置圖 SCALE:1/800



# 無障礙空間引導設施系統圖

本案室外通路全面採坡度 < 1/15 緩坡方式處理且寬度 > 1.3M，達到全區室外通路符合無障礙設施設計規範。



無障礙空間規劃示意圖

- ←--→ 無障礙人行動線
- ←--→ 無障礙車行動線
- 無障礙設施

# 防救災計畫(消防核備文件)

## 新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：君泰開發建設股份有限公司

(負責人：王玉鳳 電話：2706-9988)

設計人：金以容建築師事務所、

(聯絡人：李漢琛 電話：2776-2868 #123)

林弘壹建築師事務所

建築物地點(地號或地址)：新北市新莊區復興段452地號等 3筆土地

建築物概要(樓高及用途)：樓高：地上三十五層119.9公尺；用途：集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
<b>一、救災動線</b> (倘屬未開闢道路，需於領取使用照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
<b>二、救災活動空間</b>		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
<b>三、供雲梯消防車救災活動之空間需求</b>		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承受符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 28 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：

0521  
1760

(民)消搶救02-(民)表一

單位主管：

代

1/21

## 建築平面圖(一樓平面圖)



一層平面配置圖 S=1:800

- 行車動線
- 救災動線
- 人員疏散動線
- 救災11M範圍
- 8Mx20M雲梯車救災活動空間應於領取使用照前完成內部作業空間之淨空，道路順平且可承受75噸之載重能力，平均坡度<5%
- 垂直動線
- 緊急升降機



3

建築物開口立面圖



A、B棟

C、D棟

E、F棟

北向立面圖 S=600

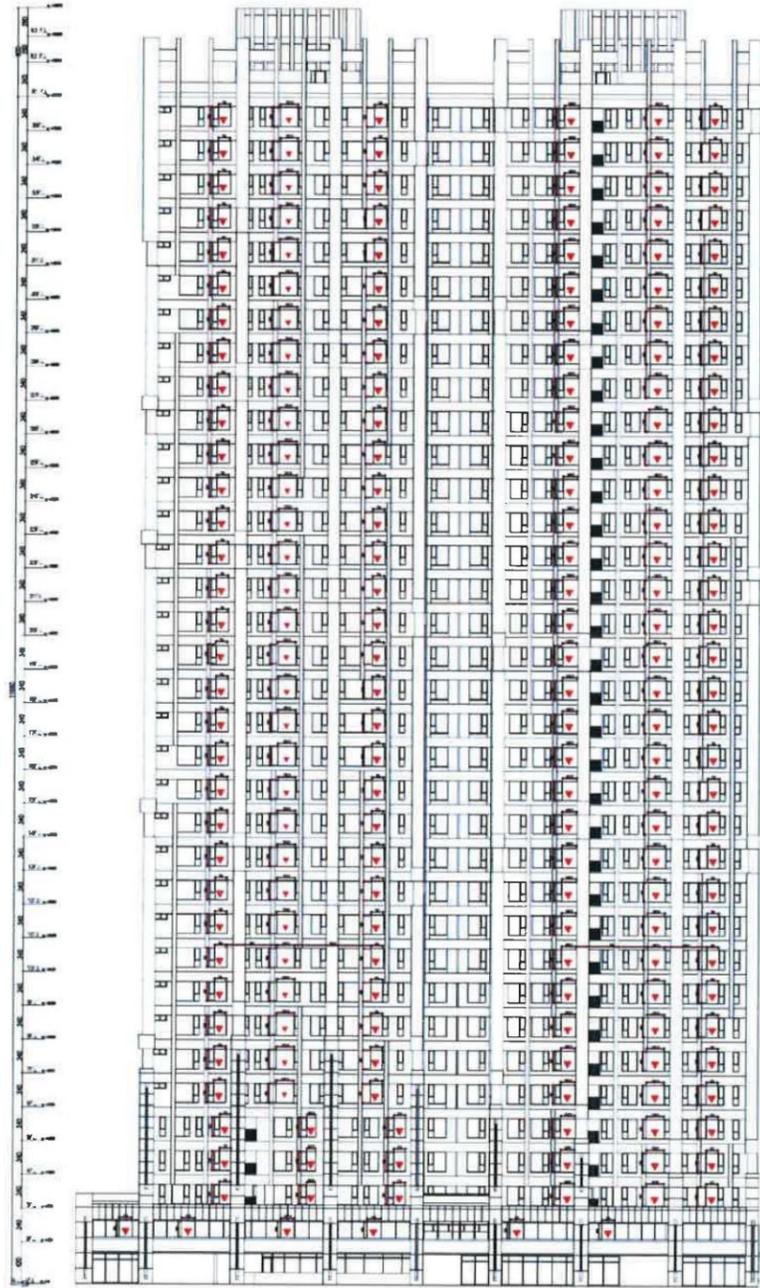
金以容 林弘壹 朱弘楠  
建築師事務所

19

20

金以容 林弘壹 朱弘楠  
建築師事務所

建築物開口立面圖



E、F棟



C、D棟



A、B棟

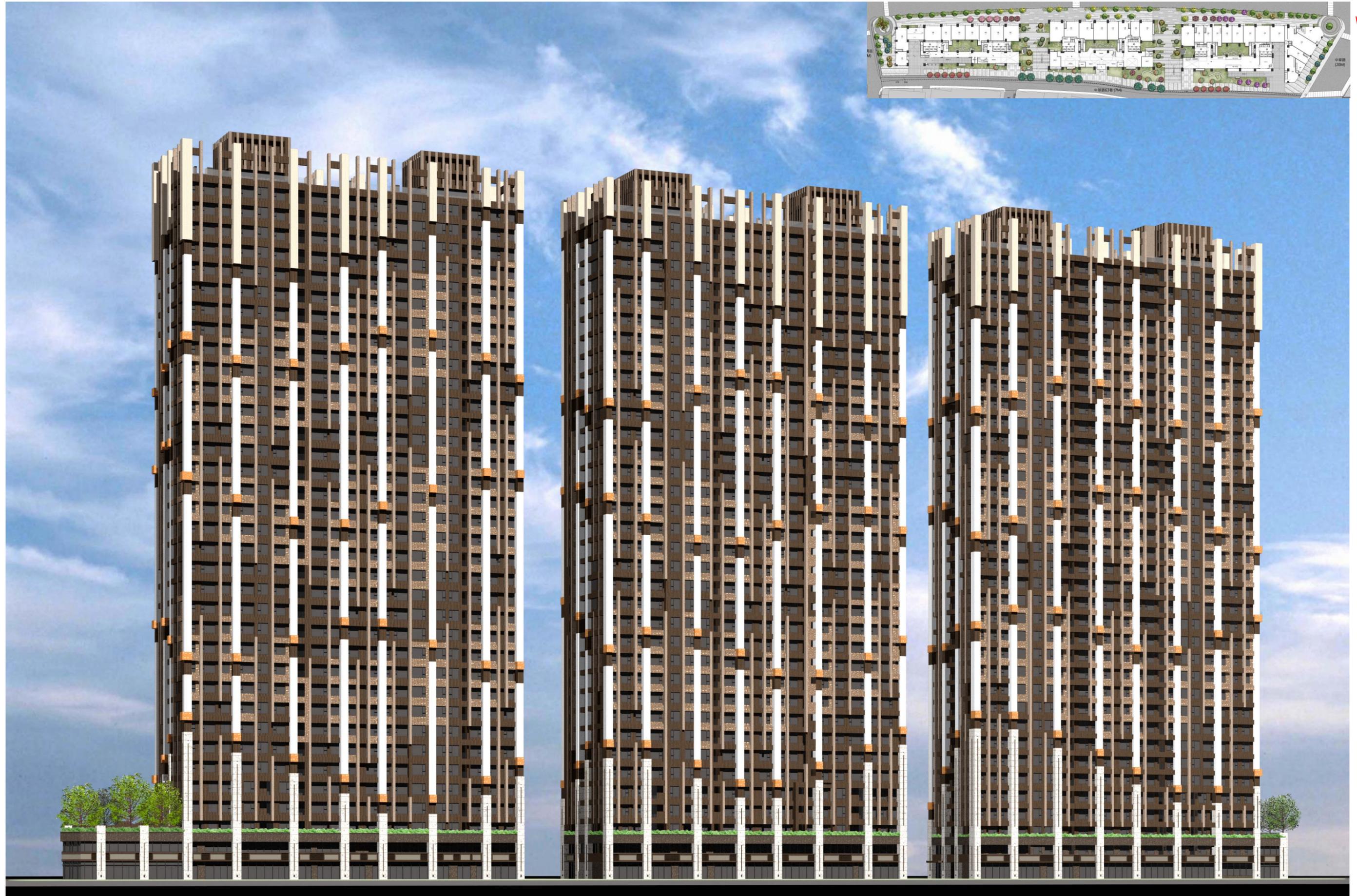
南向立面圖 S=600

金以容 林弘壹 朱弘楠  
建築師事務所

23

金以容 林弘壹 朱弘楠  
建築師事務所

24



外觀透視模擬圖

簡報結束