

擬訂新北市三峽區民族段543地號等7筆土地 都市更新事業計畫案說明會公告

主旨：公告「新北市三峽區民族段543地號等7筆土地」都市更新事業計畫案說明會召開時間、地點。

說明：

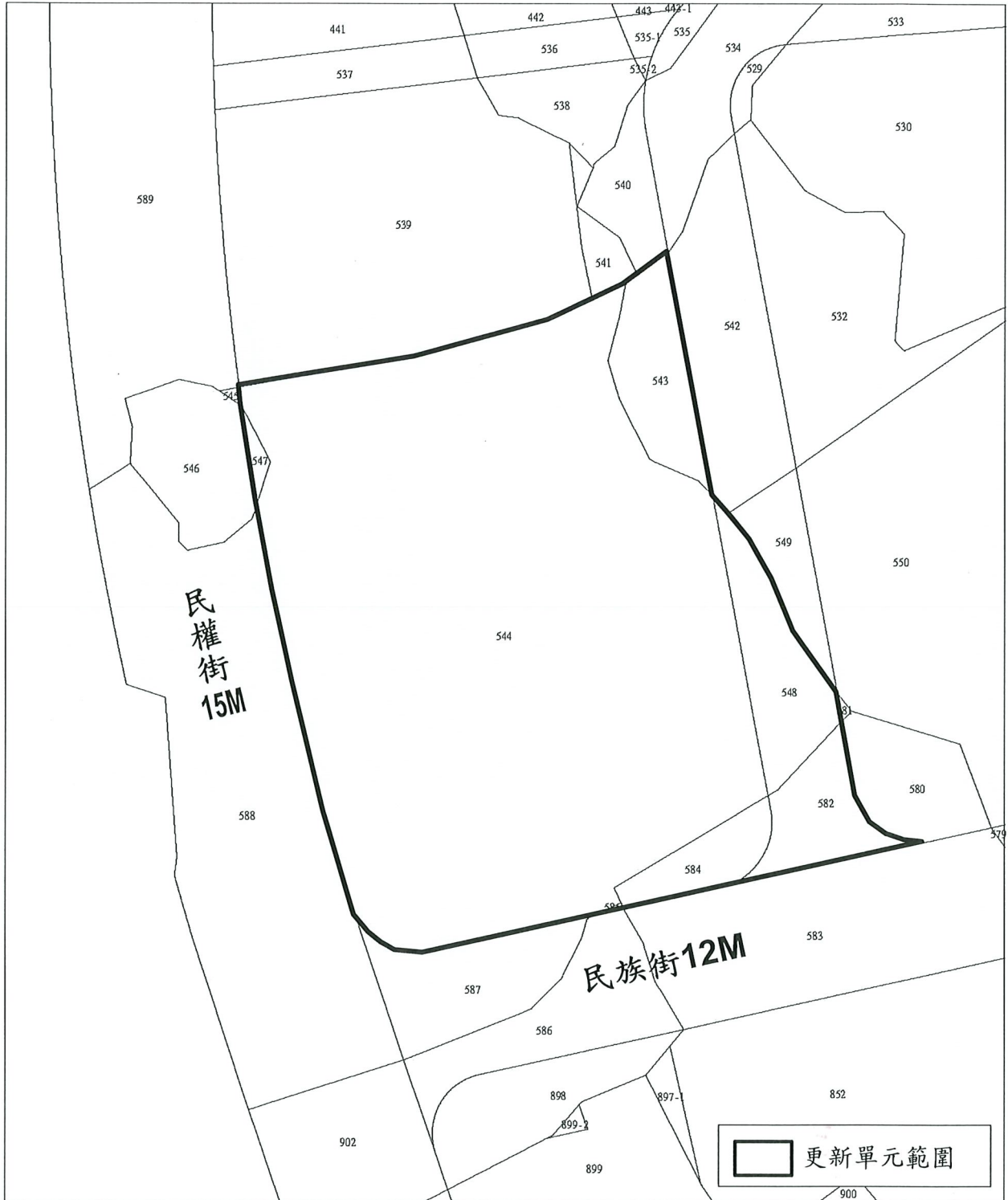
- 一、本案於112年8月31日申請都市更新事業計畫報核，經新北市政府於112年11月28日至12月12日辦理公開展覽15日及公辦公聽會完竣，又於112年12月18日召開第1次專案小組審議，後為調整車道出入口位置，相關建築規劃配合調整，涉及修正幅度過大故召開說明會向土地所有權人及相關權利人詳實說明本案調整情形，以維護所有權人之權益。
- 二、開會時間：民國113年4月23日（二）下午3時整
- 三、開會地址：八張市民活動中心
(新北市三峽區八張里民族街122號)

實施者：久年置地股份有限公司



中華民國 1 1 3 年 4 月 1 2 日

擬訂新北市三峽區民族段543地號等7筆土地 都市更新事業計畫案範圍圖



擬訂新北市三峽區民族段543地號等7筆 土地都市更新事業計畫案



說 明 會 簡 報

實施者：久年置地股份有限公司

規劃團隊：舜磐創新有限公司

陳廷杰建築師事務所

中 華 民 國 113 年 4 月 23 日₁

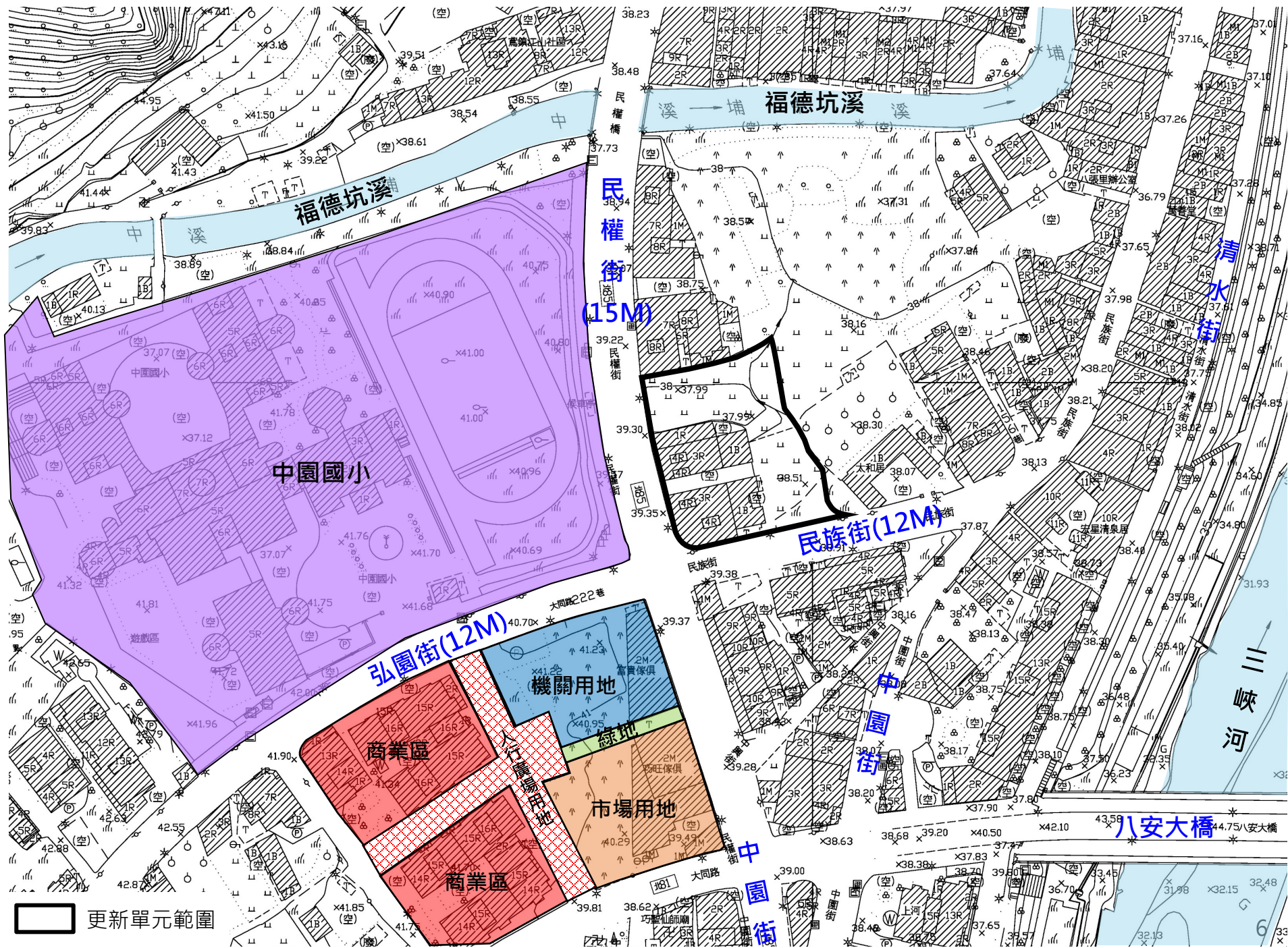
- 一、辦理歷程說明
- 二、事業計畫內容說明
- 三、建築規劃設計修正內容

辦理歷程說明

- 本案於112年8月31日申請都市更新事業計畫報核，經新北市政府於112年11月28日至12月12日辦理公開展覽15日及公辦公聽會完竣，又於112年12月18日召開第1次專案小組審議。
- 本次說明會主要內容為修正車道出入口位置，其他建築規劃設計、景觀配置及財務計畫等配合修正，本次將說明修正計畫內容周知所有權人及相關權利人，以維所有權人權益。

事業計畫內容說明

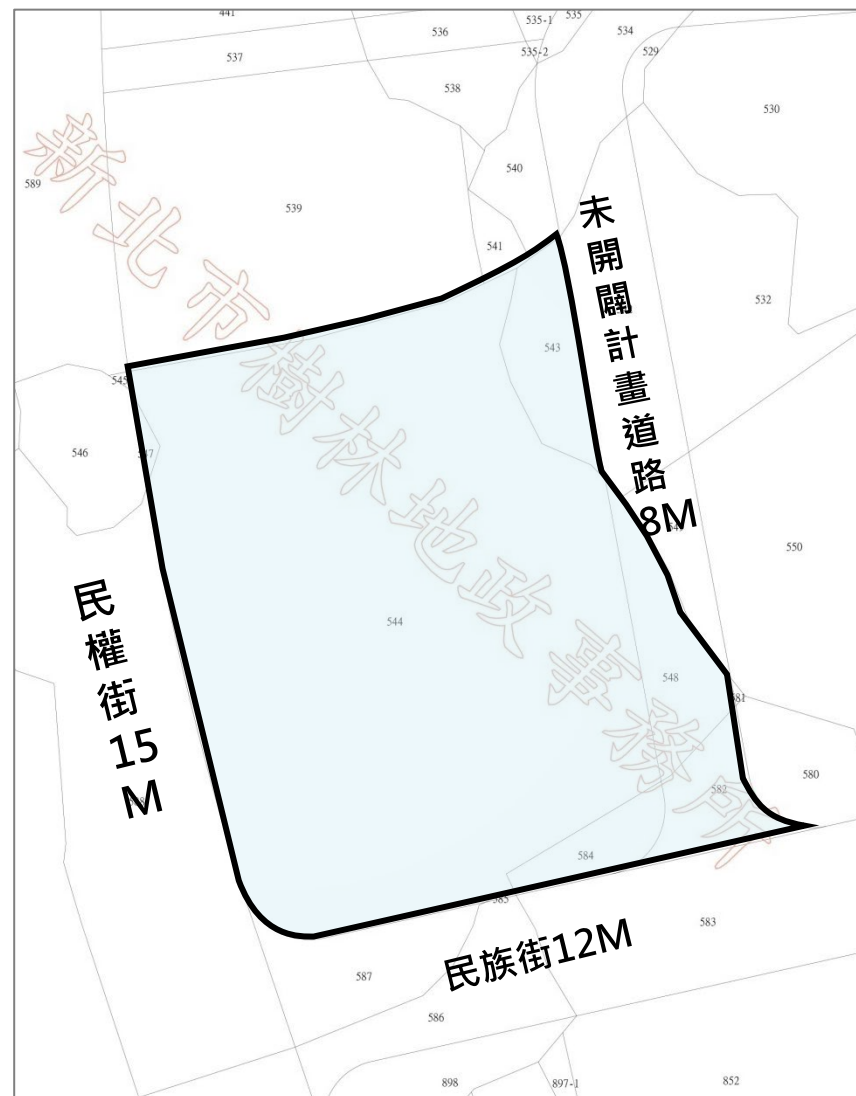
更新單元範圍及與周邊區位關係



土地及合法建築物權屬

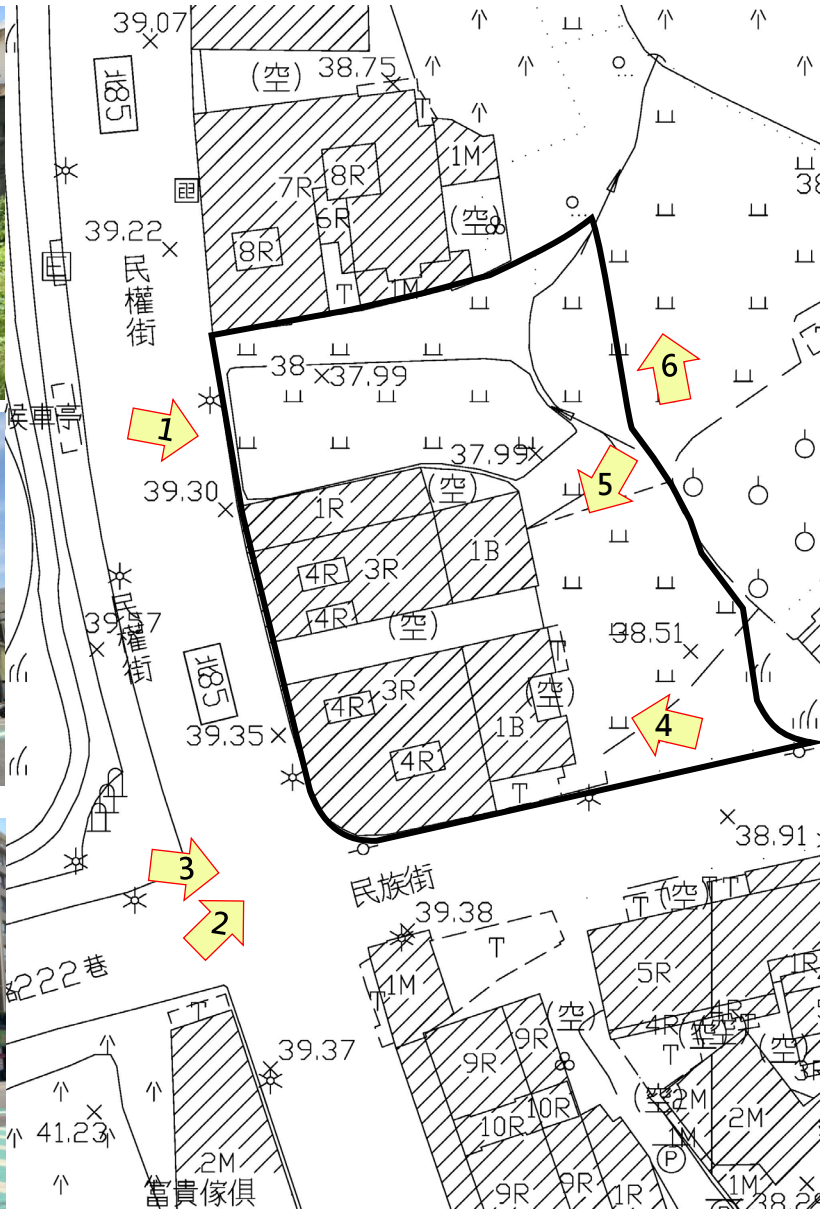
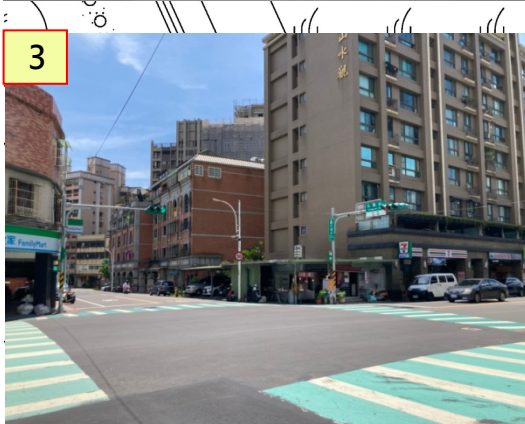
- 三峽區民族段543、544、547、548、582、584、585地號等7筆土地
- 本案土地及建物所有權人已全數辦理信託完成。


	所有權人(人)		面積(m ²)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
公有土地	0	0	0.00	0.00
私有土地	8	8	2,446.73	1,258.71
合計	8	8	2,446.73	1,258.71



更新單元範圍
 私有土地

基地現況



 更新單元範圍

申請容積獎勵項目及額度

基地面積：2,446.73 m ² - 道路用地222.23 m ² = 2,224.50 m ²		
法定容積：4,671.45 m ²		
建築容積獎勵項目	獎勵額度(m ²)	獎勵額度(%)
# 6 建築物結構安全條件獎勵(未達最低等級)	156.42	3.35
# 8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵(548地號土地)	268.86	5.76
#10 取得候選綠建築證書建築設計獎勵(銀級)	280.28	6.00
#11 取得候選智慧建築證書建築設計獎勵(銀級)	280.28	6.00
#13 耐震設計獎勵(耐震標章)	467.14	10.00
#14 時程獎勵(未經劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	327.00	7.00
中央都市更新容積獎勵 小計	1,779.98	38.11
#2建築基地條件及建築物規劃設計	560.57	12.00
新北市都市更新容積獎勵 小計	560.57	12.00
都市更新容積獎勵 合計	2,340.55	50.11
都市更新容積獎勵 上限	2,335.72	50.00
其他容積獎勵項目(容積移轉)	1,400.96	29.99
申請容積獎勵 總計	3,736.68	79.99

財務計畫

項目	第1次專案小組	本次變更	差異
壹、工程費用	約80,038萬元	約79,644萬元	-約394萬元
貳、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	約666萬元	約666萬元	-
貳、權利變換費用	約851萬元	約835萬元	-約16萬元
肆、貸款利息	約3,153萬元	約3,137萬元	-約16萬元
伍、稅捐	約1,964萬元	約1,996萬元	+約32萬元
陸、管理費用	約8,840萬元	約8,798萬元	-約42萬元
柒、都市計畫變更負擔費用	0元	0元	-
捌、申請容積移轉所支付之 費用	0元	0元	-
共同負擔費用	約95,515萬元	約95,078萬元	-約437萬元
總銷	約159,122萬元	約160,720萬元	+約1,598萬元
共同負擔比率	60.03%	59.16%	-約0.87%

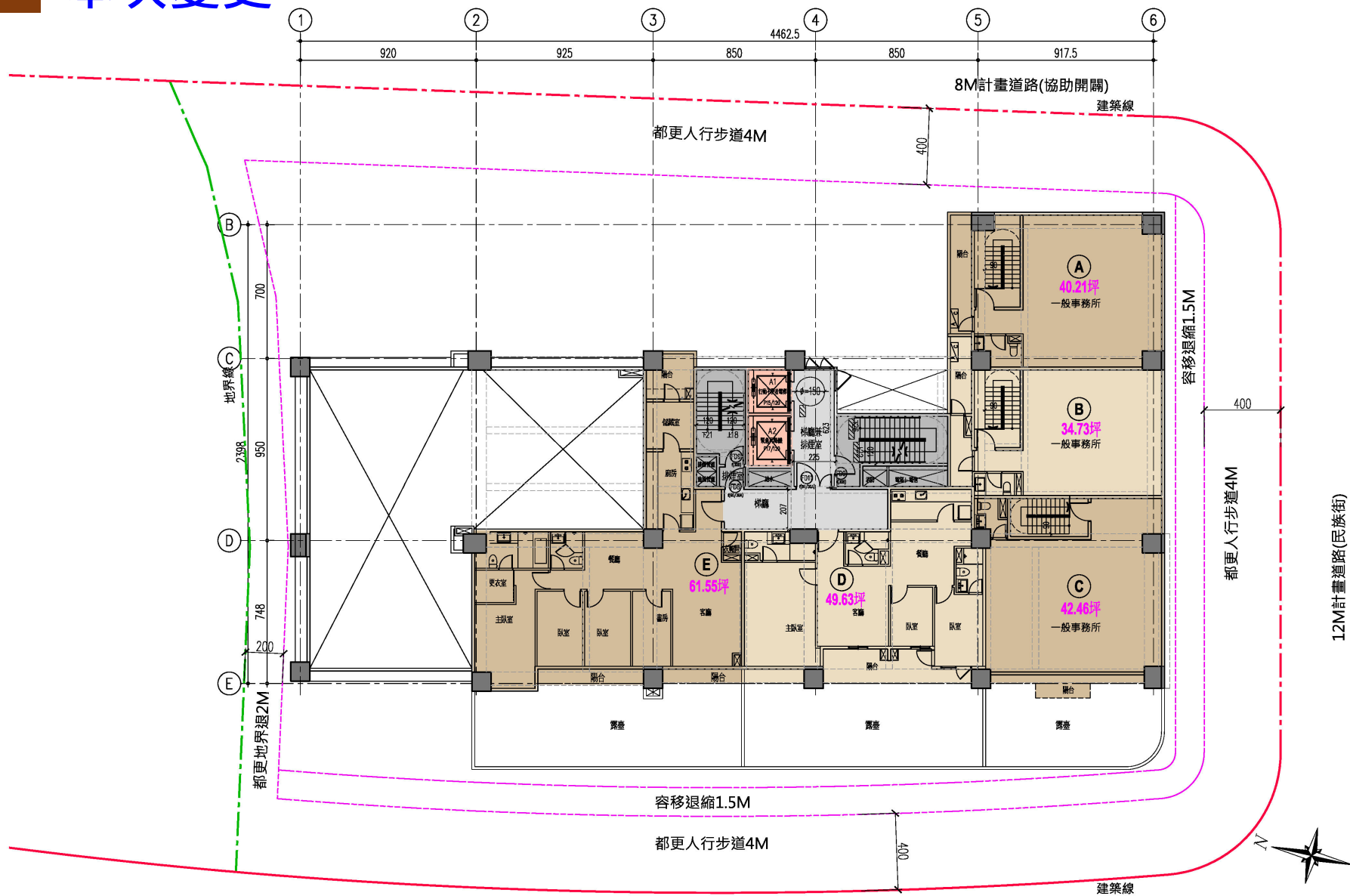
※本表所列實際費用，應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

建築規劃設計修正內容

建築面積表

使用分區		住宅區		
基地面積		2,446.73m ² (含道路用地222.23m ²)		
基準容積		4,671.45m ²		
都市更新容積獎勵		2,335.72m ² (50.00%)		
允建容積		8,408.13m ²		
構造、樓層數		地上19層、地下3層1幢1棟鋼筋混凝土結構建築物		
差異分析		第1次專案小組	本次變更	差異
設計建築面積		978.01(43.97%)	951.20(42.76%)	-26.81m ² (1.21%)
總樓地板面積		15,307.70m ²	15,285.74m ²	-21.96m ²
興 建 計 畫	戶數	總計130戶	總計123戶	住宅單元-7戶
	車位數	汽車：法定67部 自設14部；實設81部(含無障礙2部) 機車：法定130部 自設0部；實設130部(含無障礙2部)	汽車：法定67部 自設17部；實設84部(含無障礙2部) 機車：法定123部 自設3部；實設126部(含無障礙2部)	總汽車位+3部 總機車位-4部

本次變更

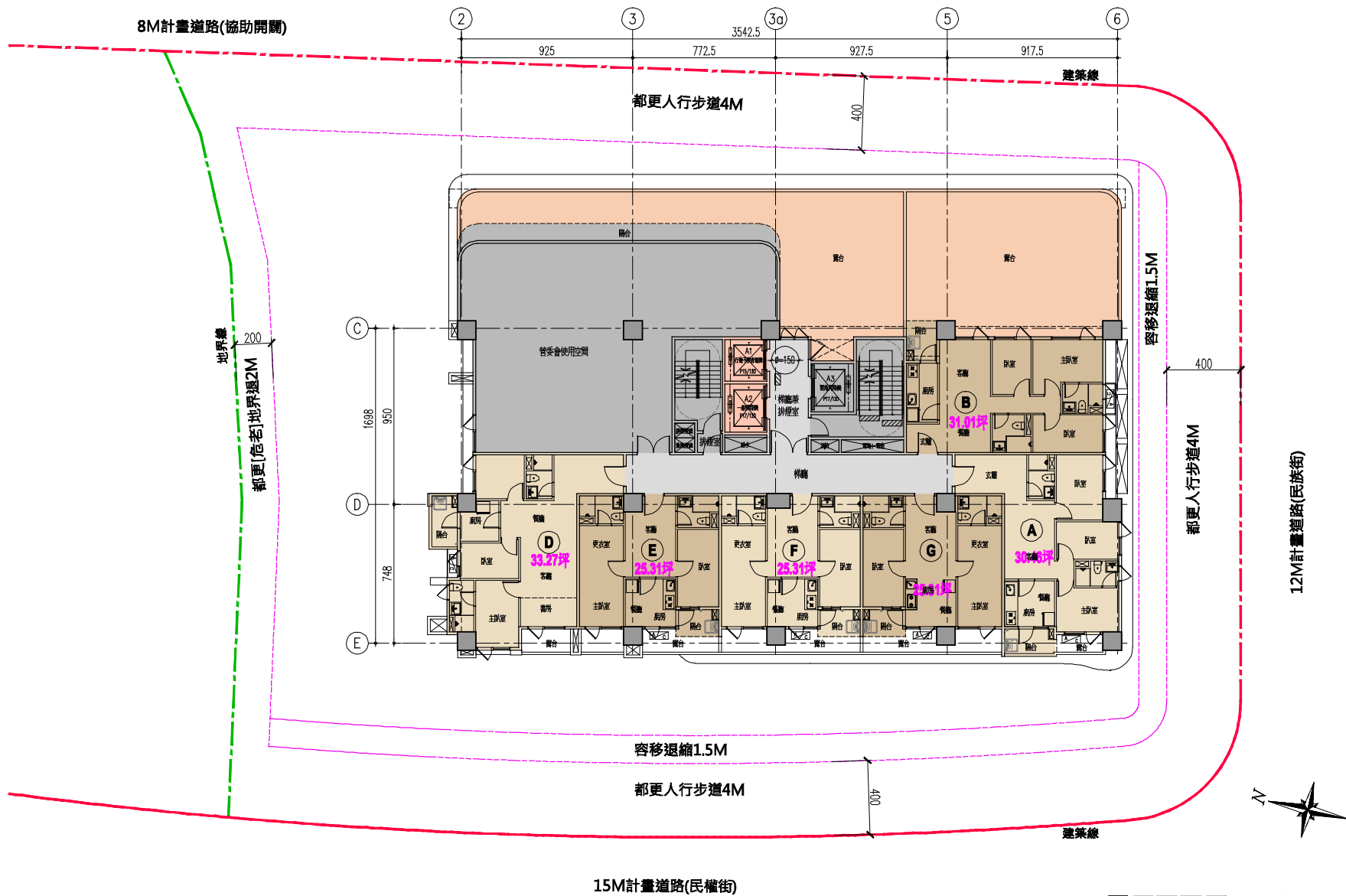


15M計畫道路(民權街)

二層平面圖 S=1/200

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

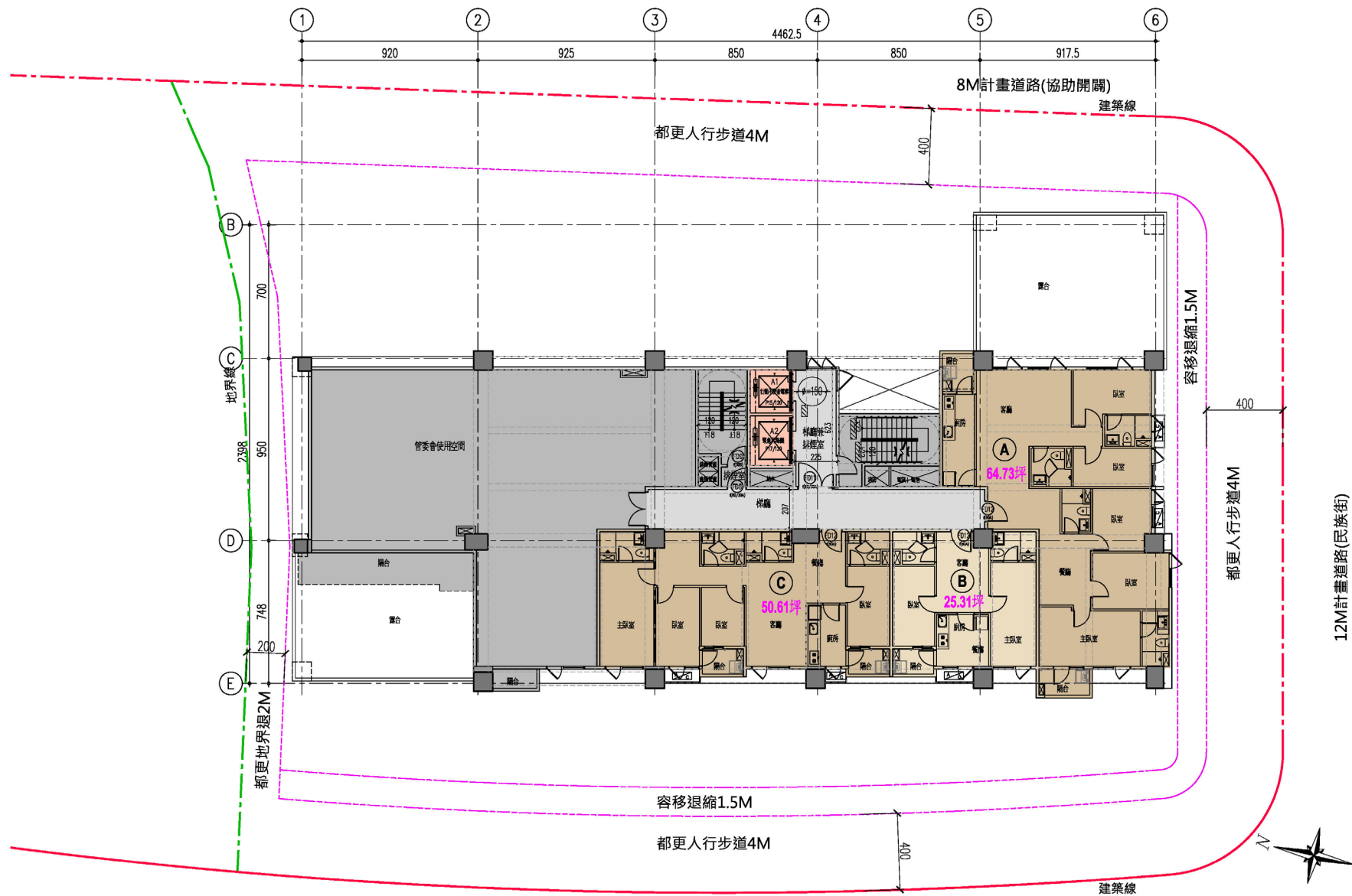
第1次專案小組版



三層平面圖 S=1/200

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

本次變更



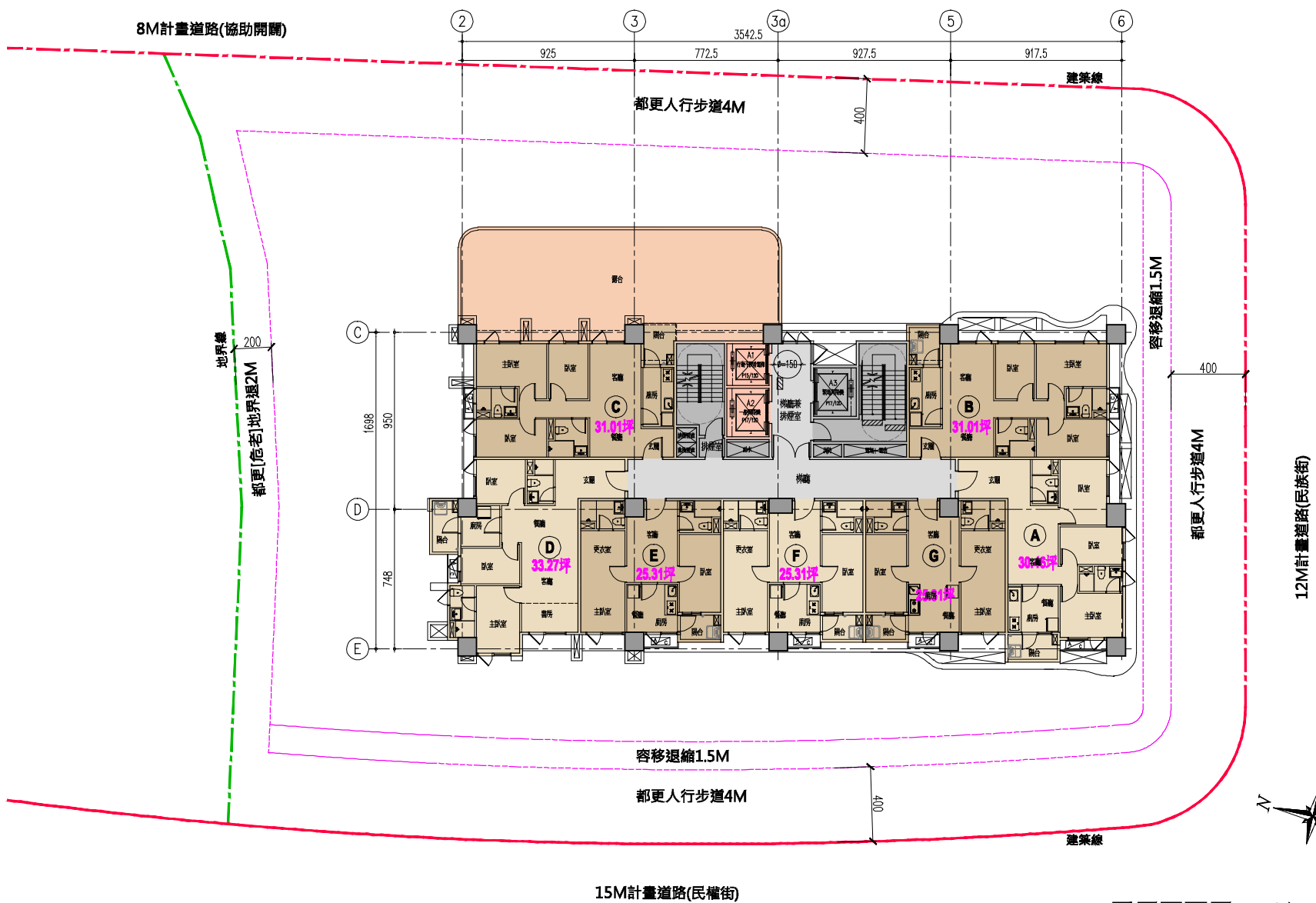
15M計畫道路(民權街)

三層平面圖 S=1/200

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

四層平面圖

第1次專案小組版

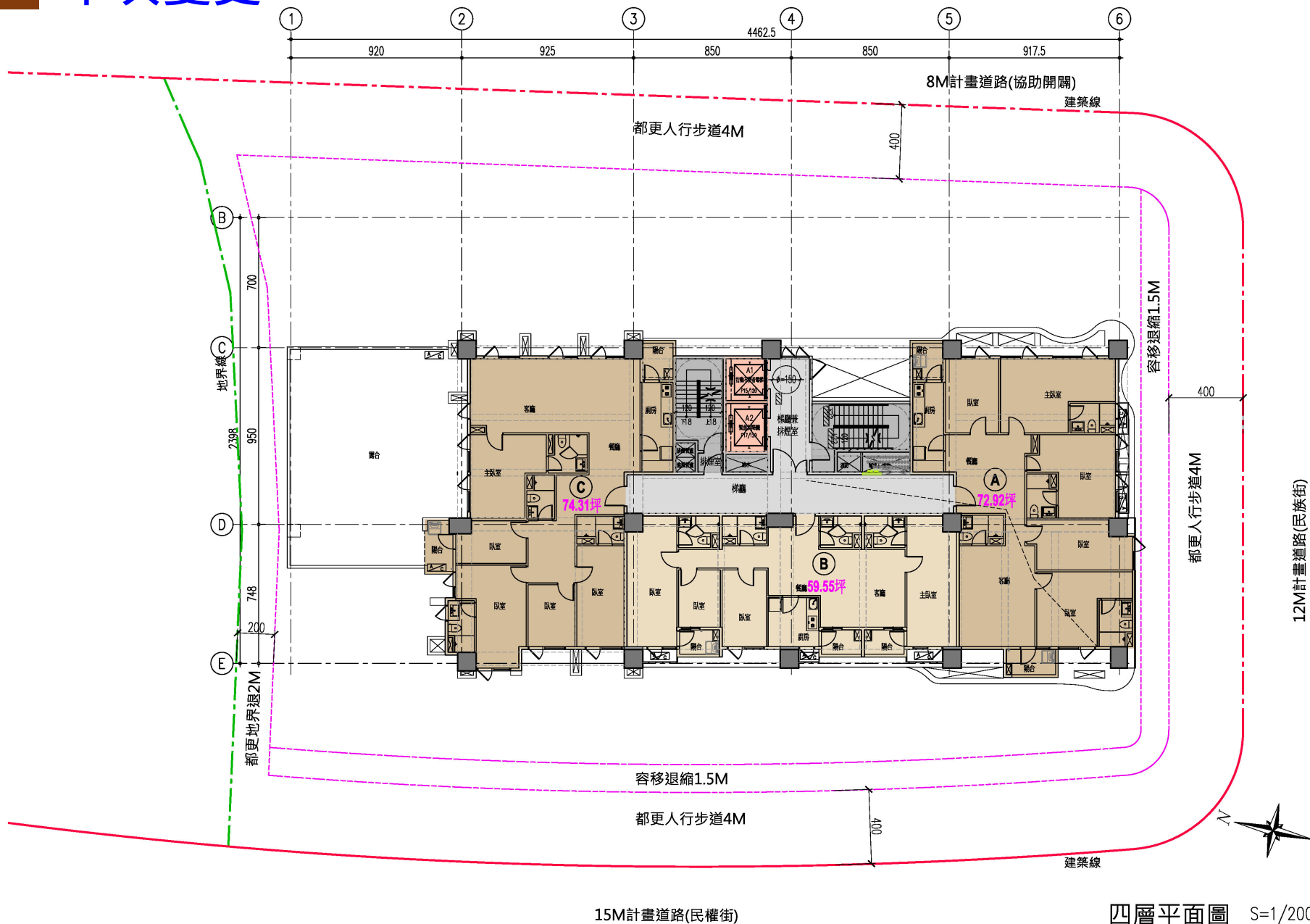


四層平面圖 S=1/200

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

四層平面圖

本次變更



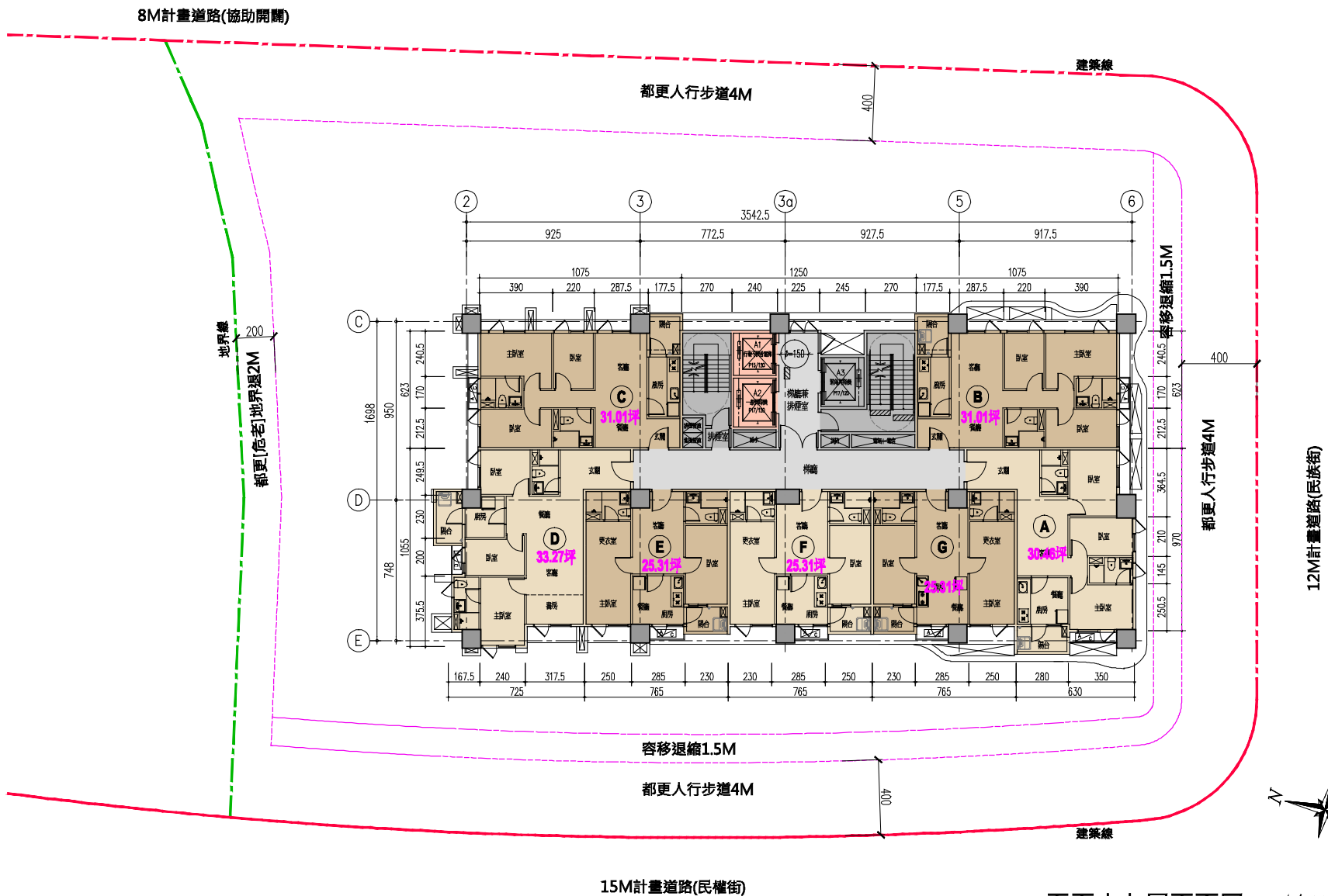
15M計畫道路(民權街)

四層平面圖 S=1/200

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

12M計畫道路(民族街)

第1次專案小組版

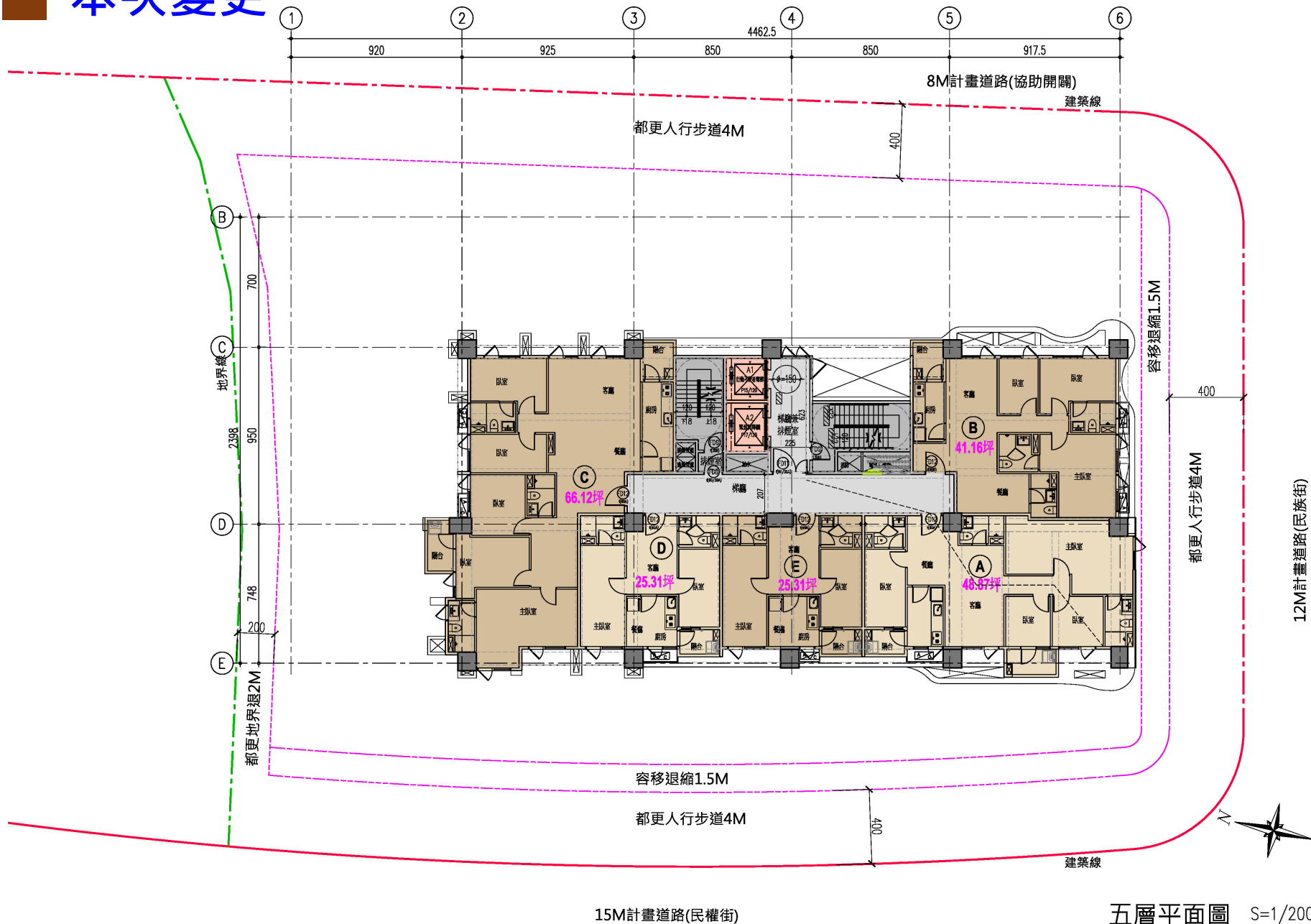


五至十九層平面圖 S=1/200

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

五層平面圖

本次變更



15M計畫道路(民權街)

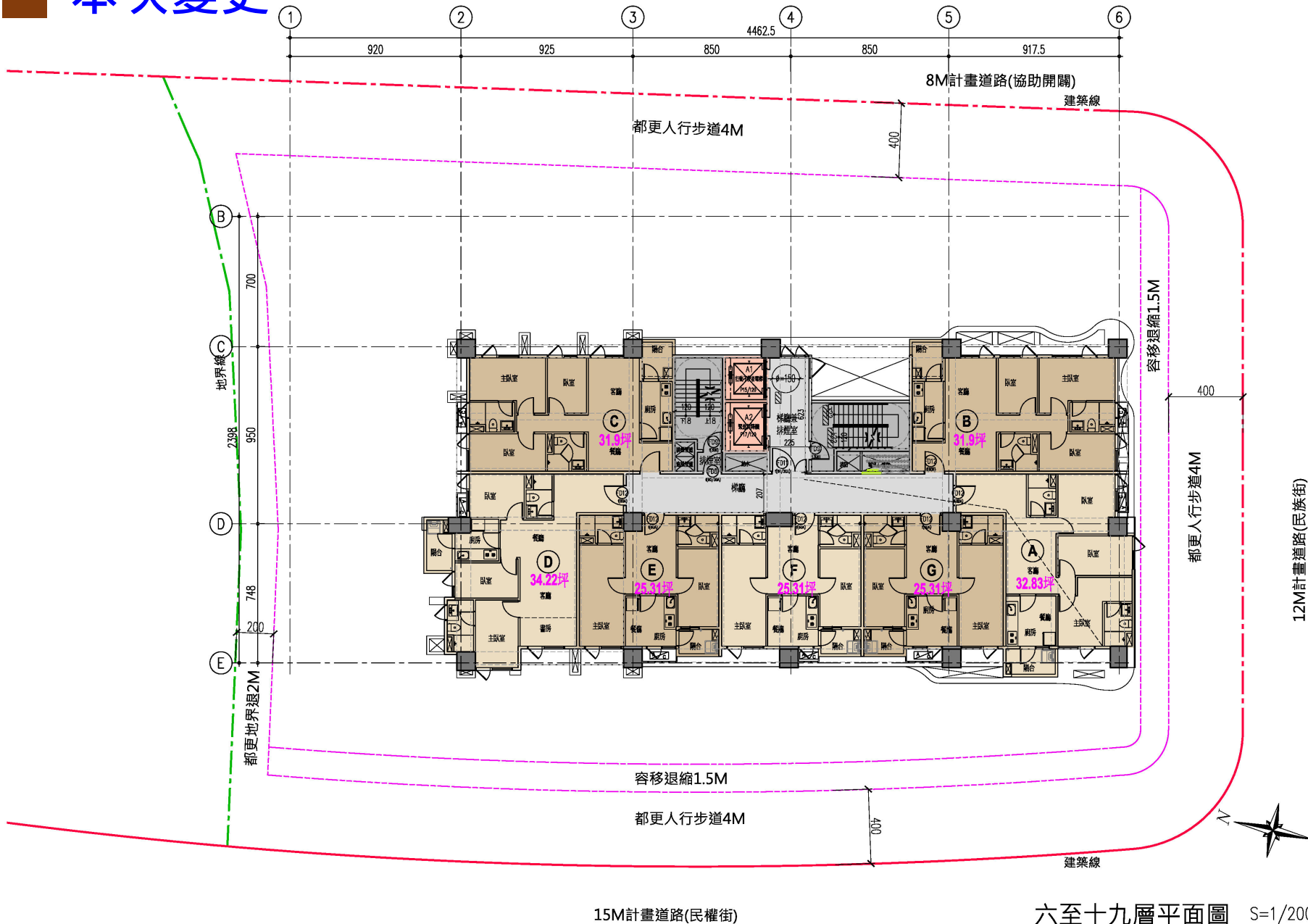
五層平面圖 S=1/200

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

12M計畫道路(民族街)

六至十九層平面圖

本次變更



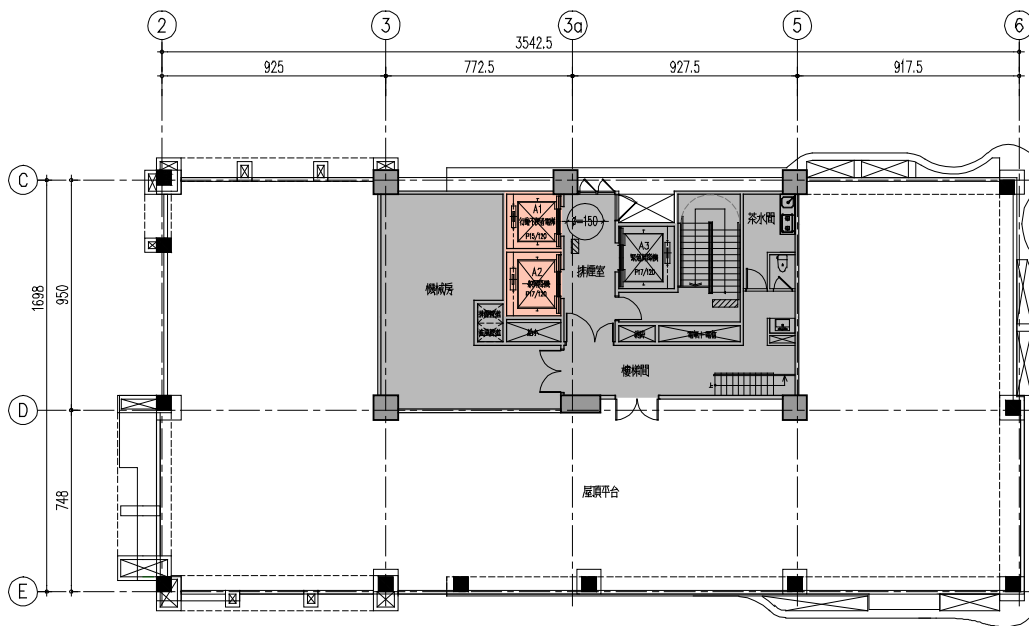
15M計畫道路(民權街)

六至十九層平面圖 S=1/200

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

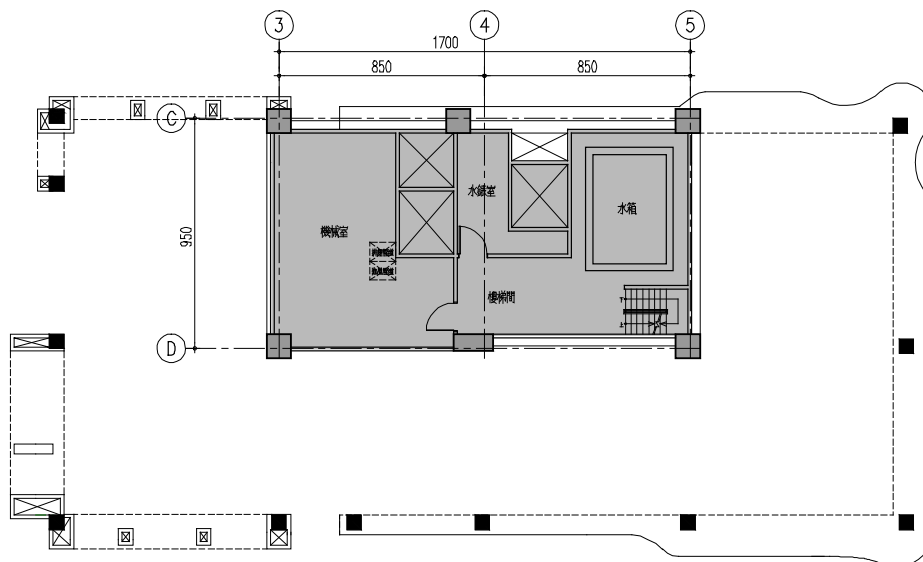
12M計畫道路(民族街)

第1次專案小組版

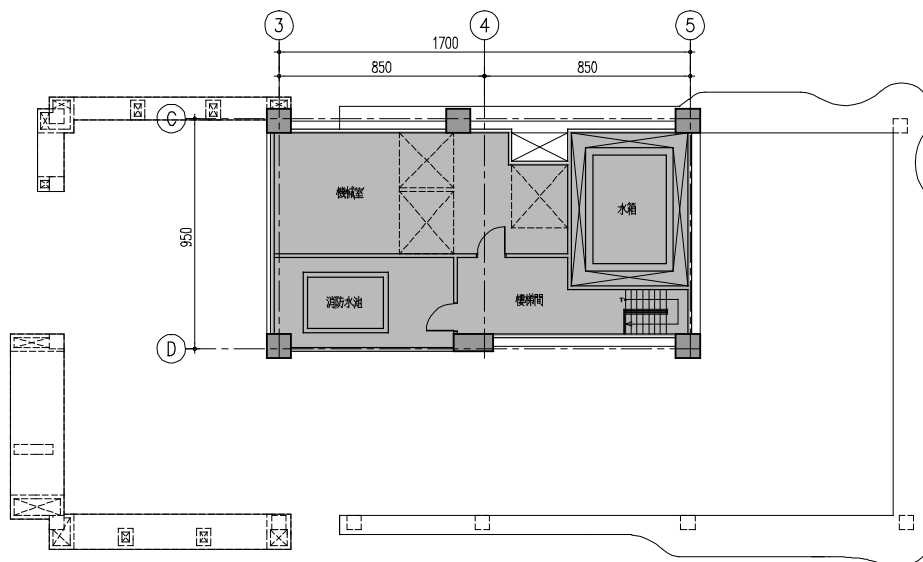


屋突一層平面圖 S=1/200

第1次專案小組版

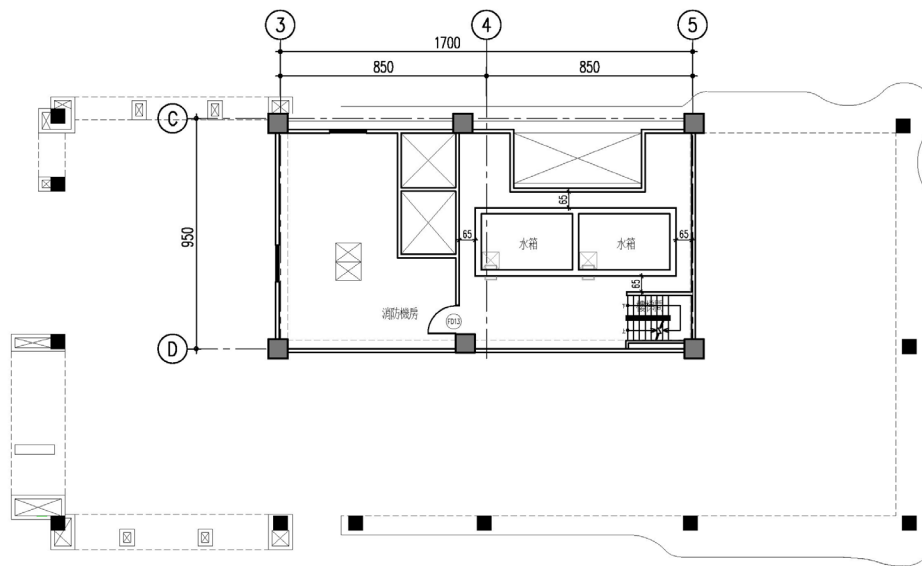


屋突二層平面圖 S=1/200

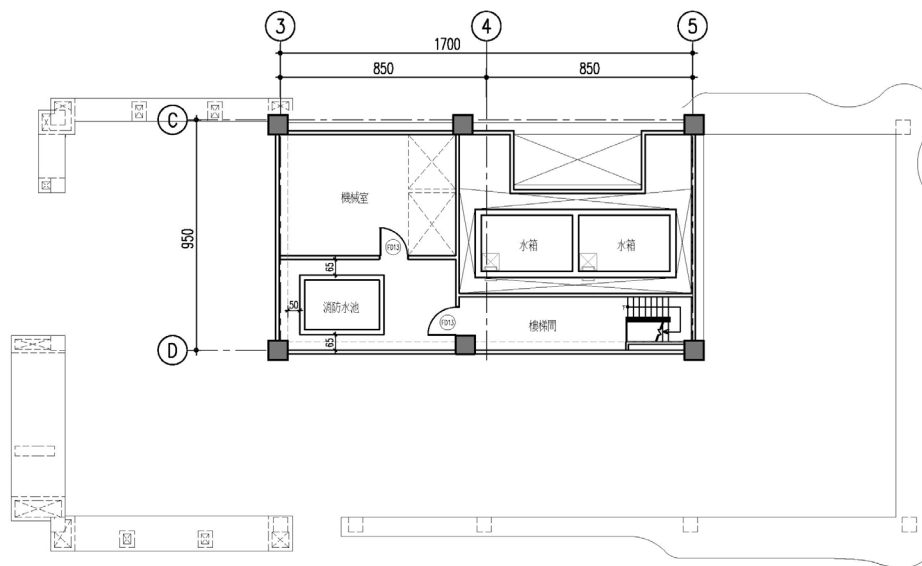


屋突三層平面圖 S=1/200

■ 本次變更

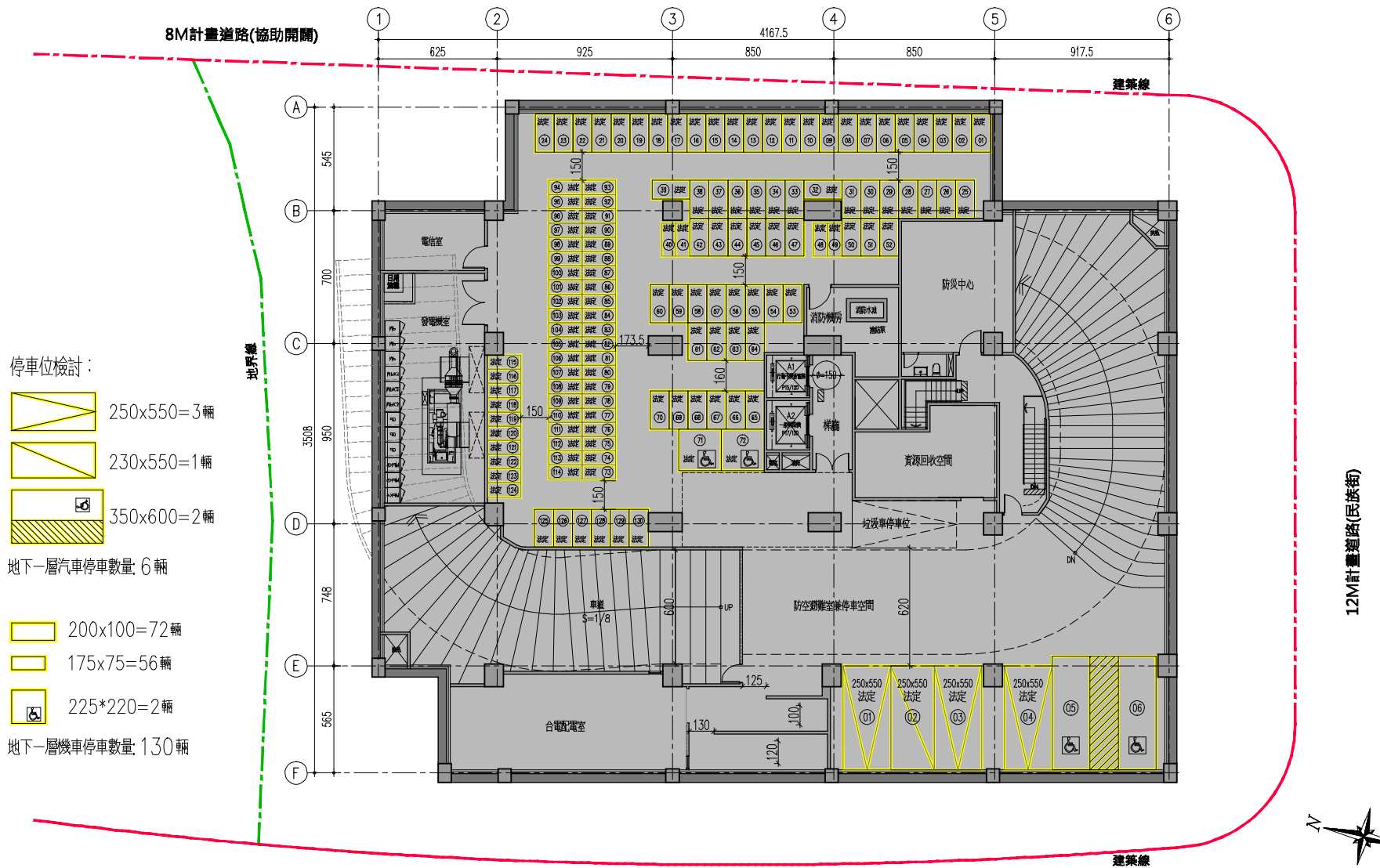


屋突二層平面圖






屋突三層平面圖




第1次專案小組版



停車位檢討：

-  250x550=3輛
-  230x550=1輛
-  350x600=2輛

地下一層汽車停車數量：6 輛

-  200x100=72輛
-  175x75=56輛
-  225x220=2輛

地下一層機車停車數量：130 輛

15M計畫道路(民權街)

地下一層平面圖 S=1/200



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

本次變更

汽車、機車數量統計：

	汽車單位(大車) (250x550)	汽車單位(小車) (230x550)	合計汽車單位 (350x600)	機車單位 (200x100)	機車單位 (175x75)	合計機車單位 (225x220)
B1 法定停車位	7輛	2輛	55輛	42輛	2輛	
B1 自行車停車位			8輛	19輛		
B2 法定停車位	30輛	7輛	2輛			
B2 自行車停車位	15輛	4輛				
B3 法定停車位	15輛	2輛				
B3 自行車停車位	52輛	13輛	2輛	55輛	42輛	2輛
合計	15輛	2輛	8輛	19輛		
總計	84輛			126輛		
法定大小車總數	13輛+2輛=15輛 < 84x1/5=16.8輛 (OK)			61輛 < 126x1/2=63輛 (OK)		

停車位檢討：

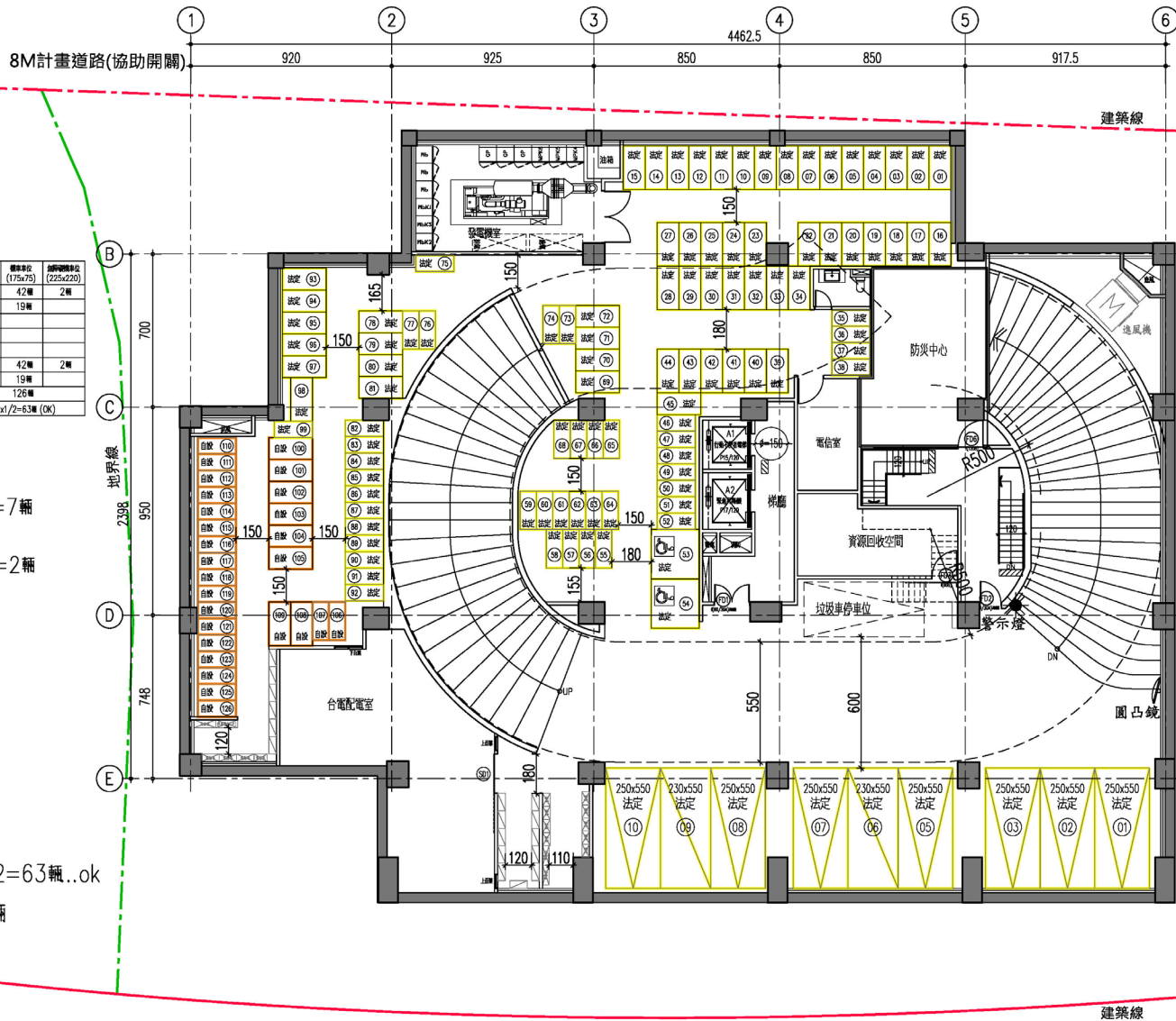
-  250x550=7輛
-  230x550=2輛

地下一層汽車停車數量：9輛

-  225*220=2輛
-  200x100=55輛
-  175x75=42輛
-  200x100=8輛
-  175x75=19輛

$$61輛 < (2+97+27)/2=63輛..ok$$

地下一層機車停車數量：126輛



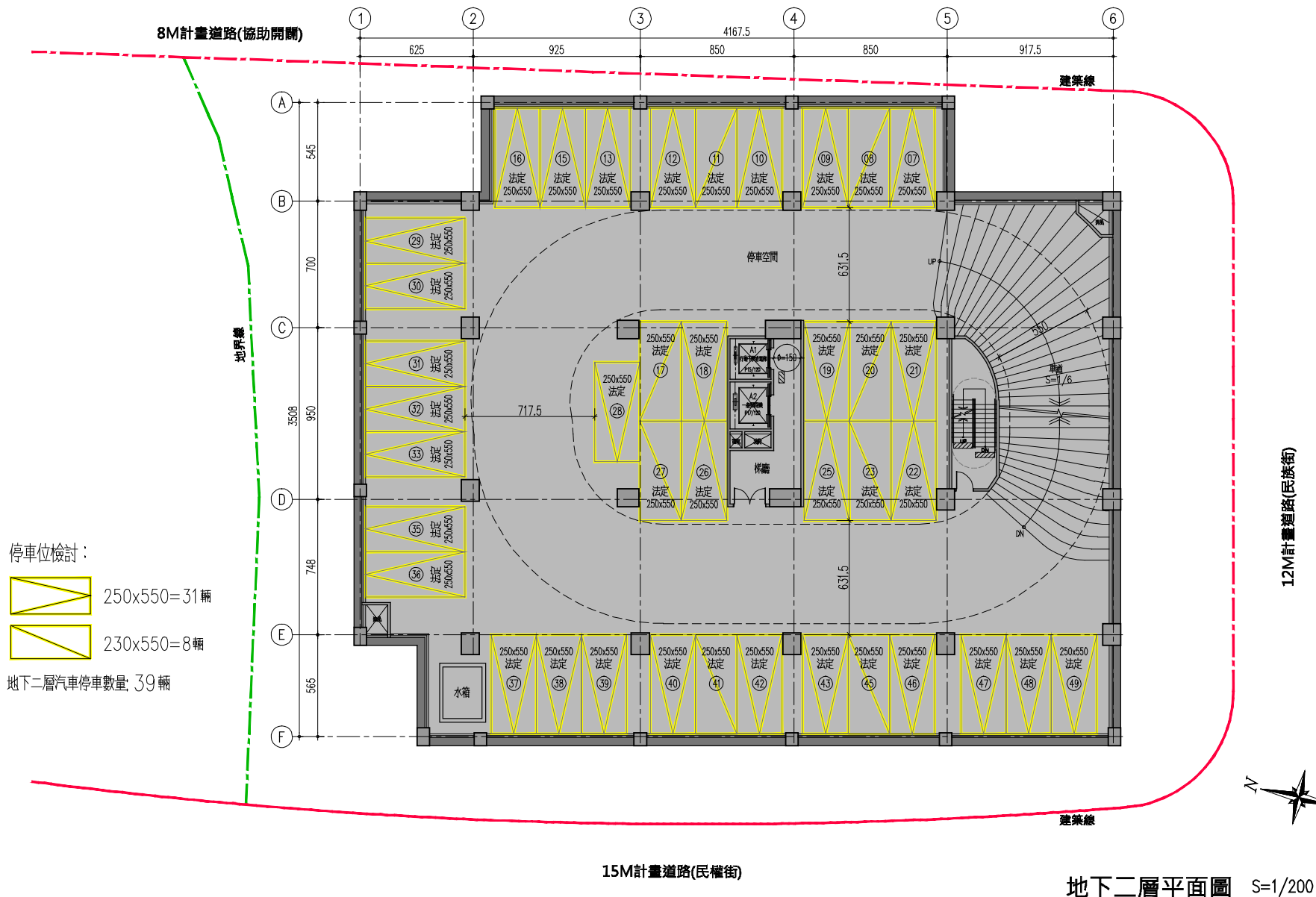
15M計畫道路(民權街)

地下一層平面圖 S=1/200

12M計畫道路(民族街)



第1次專案小組版






本次變更

汽車、機車數量檢核：

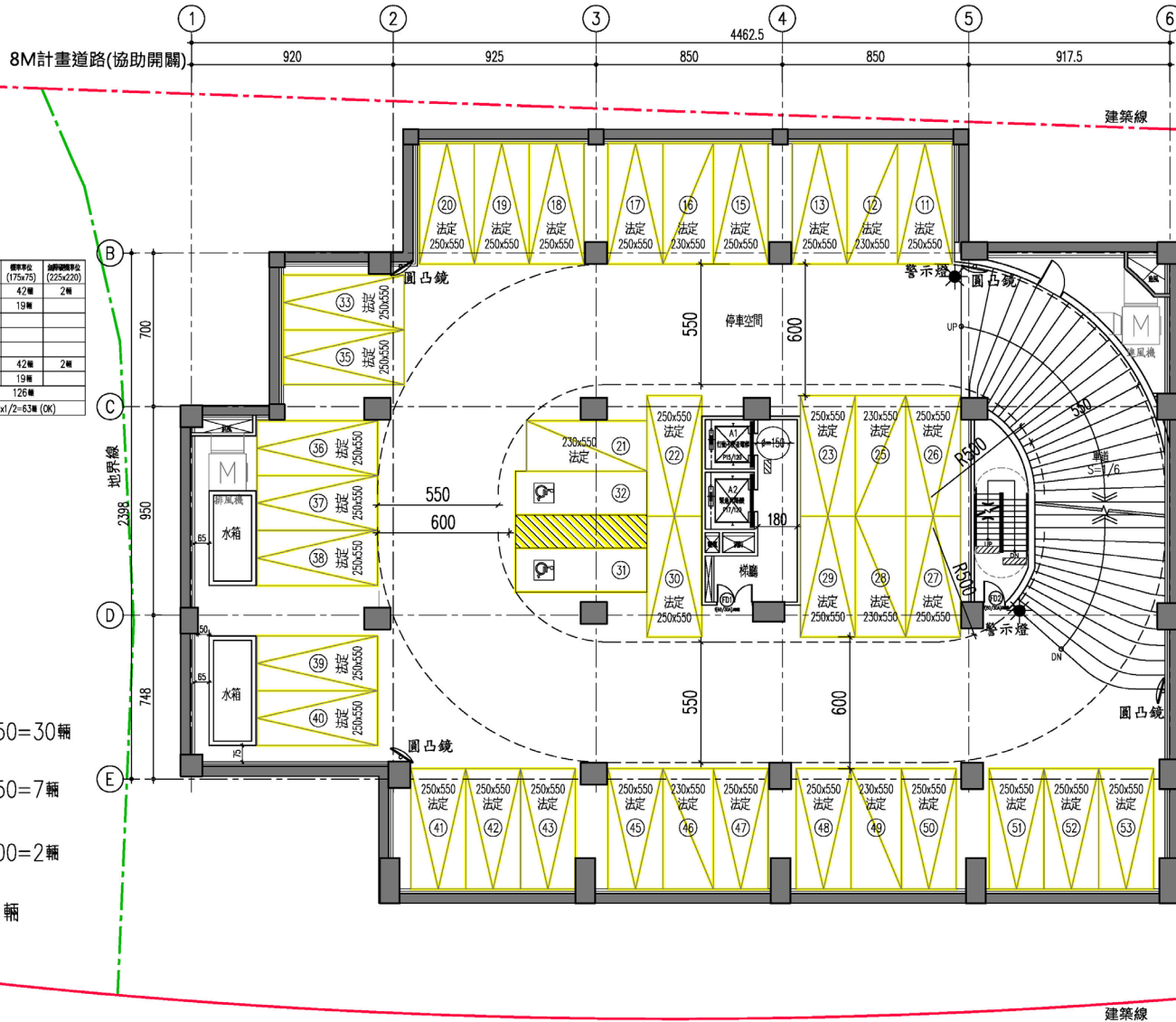
	汽車車位 (大車) (250x350)	汽車車位 (小車) (230x350)	腳踏車車位 (350x600)	機車車位 (200x100)	機車車位 (175x75)	腳踏車車位 (225x220)
B1	7輛	2輛		55輛	42輛	2輛
B2	30輛	7輛	2輛			
B3	15輛	4輛				
B3	15輛	2輛				
B4	52輛	13輛	2輛	55輛	42輛	2輛
B4	15輛	2輛		8輛	19輛	
總計	84輛				126輛	

法定大小車位 13輛 < 2輛=15輛 < 84輛 / 5=16.8輛 (OK) 81輛 < 126輛 / 2=63輛 (OK)

停車位檢核：

-  250x550=30輛
-  230x550=7輛
-  350x600=2輛

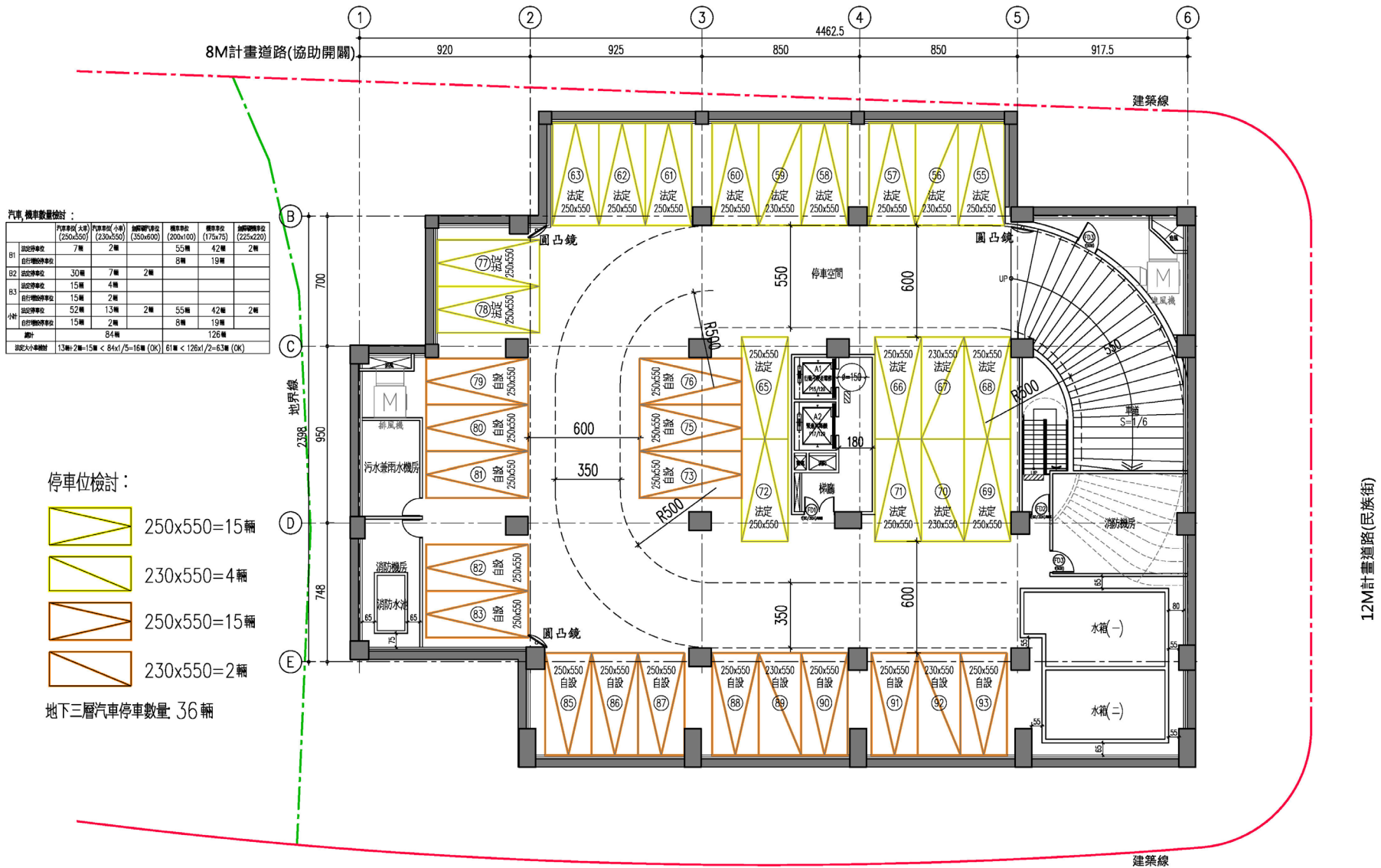
地下二層汽車停車數量: 39輛



15M計畫道路(民權街)

地下二層平面圖 S=1/200

本次變更



第1次專案小組版



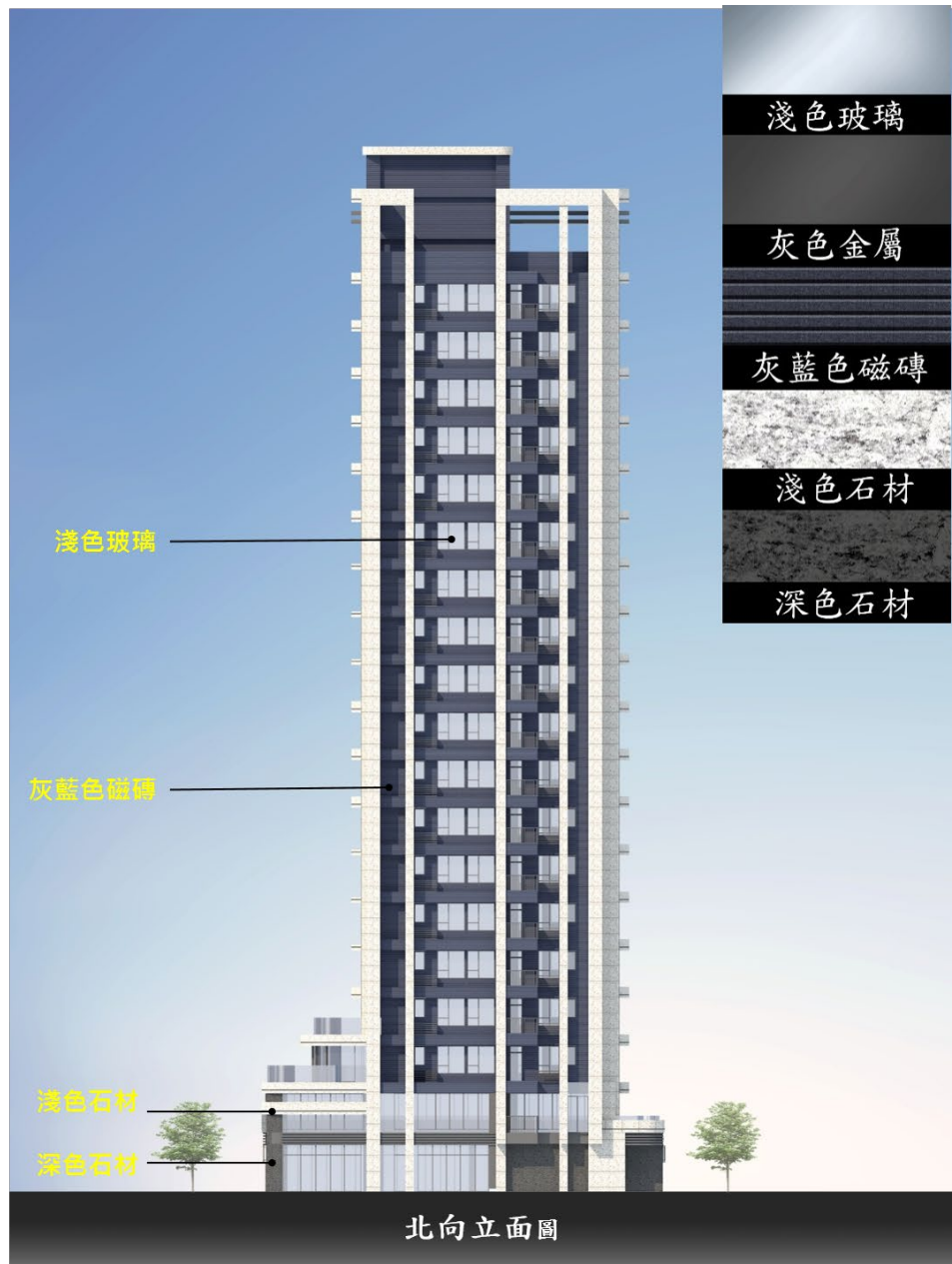
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

■ 本次變更



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

第1次專案小組版



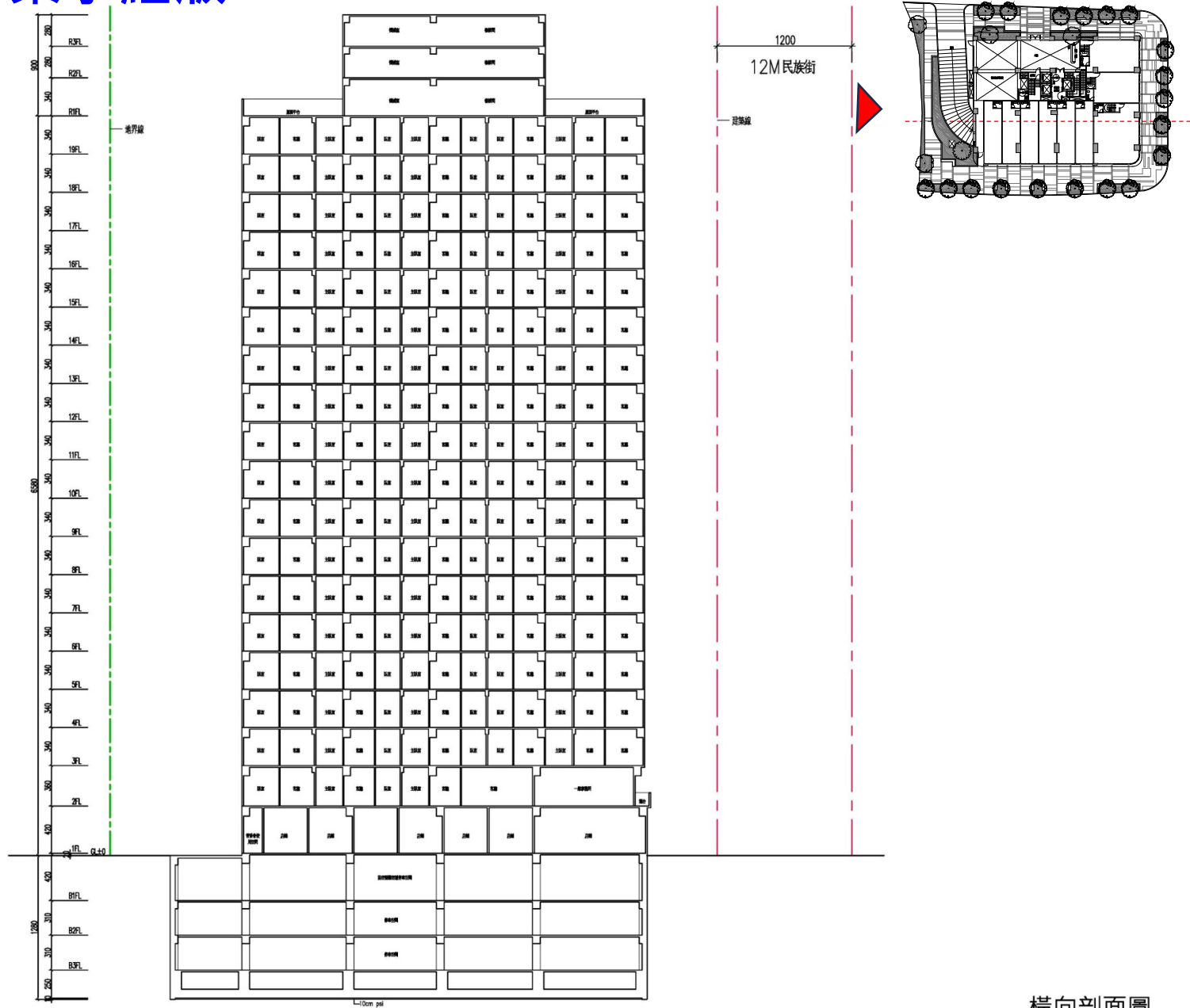
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

■ 本次變更



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

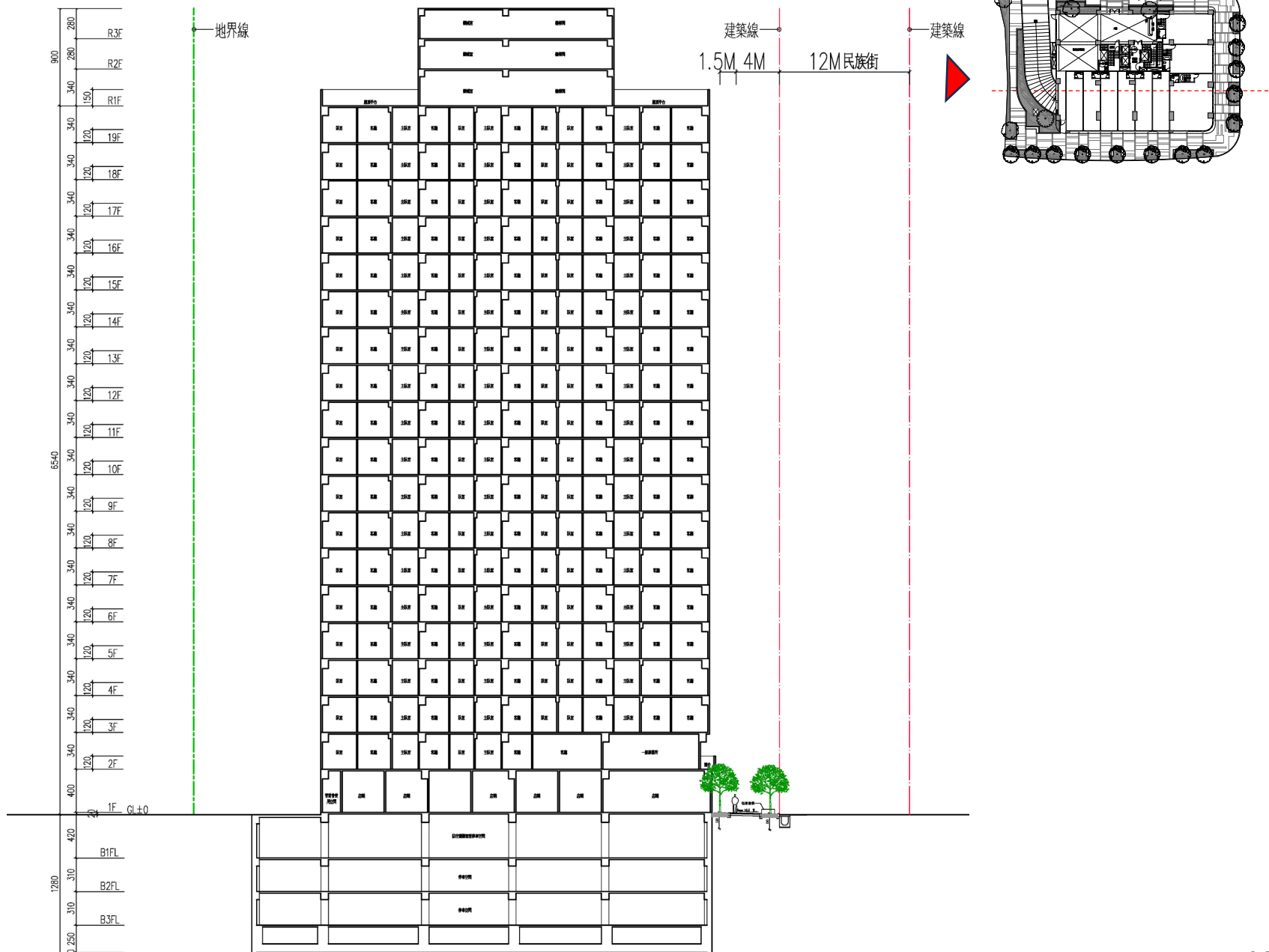
第1次專案小組版



橫向剖面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

本次變更



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

第1次專案小組版



本次變更



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

建築物夜景透視圖

第1次專案小組版



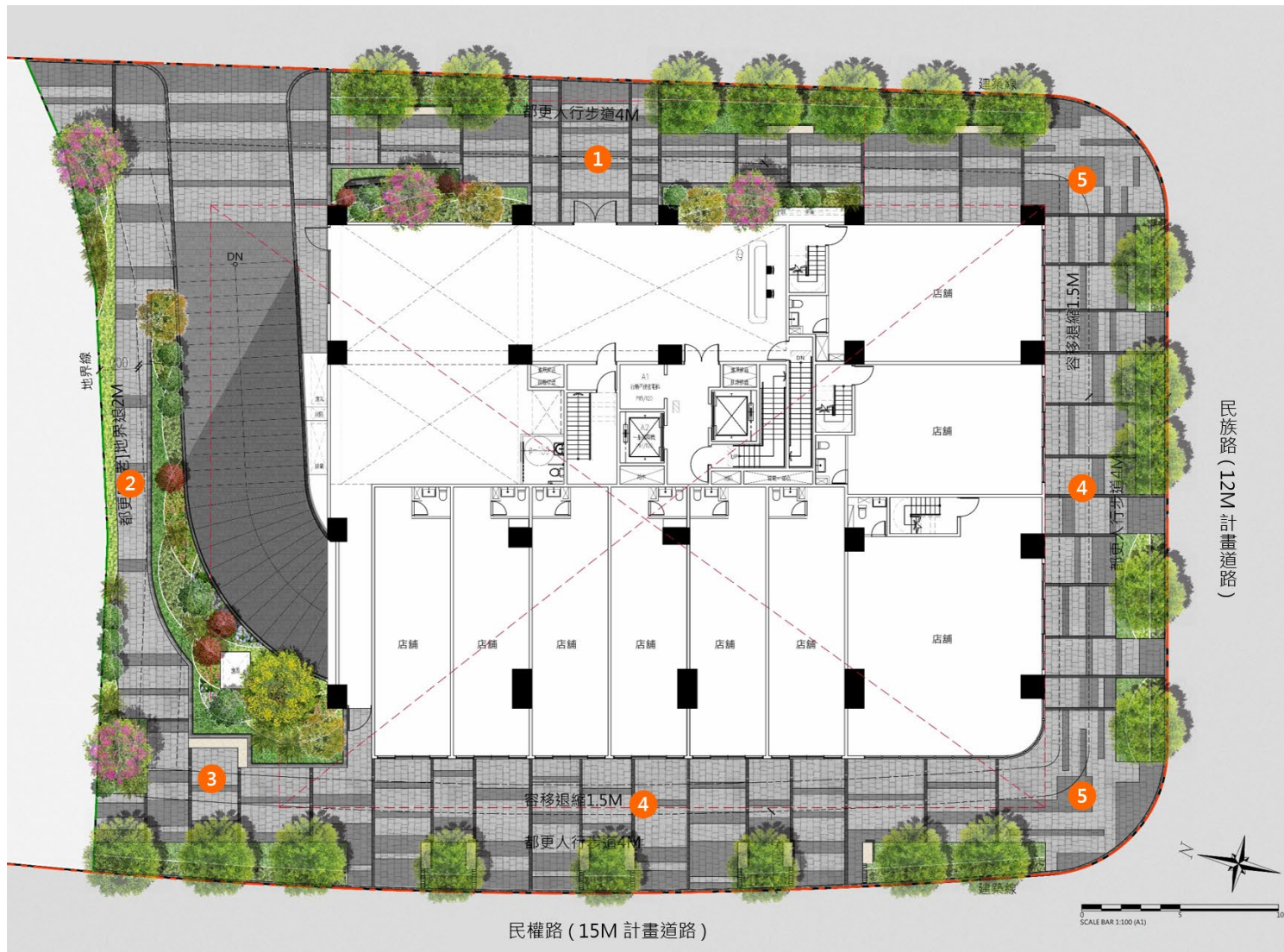
本次變更



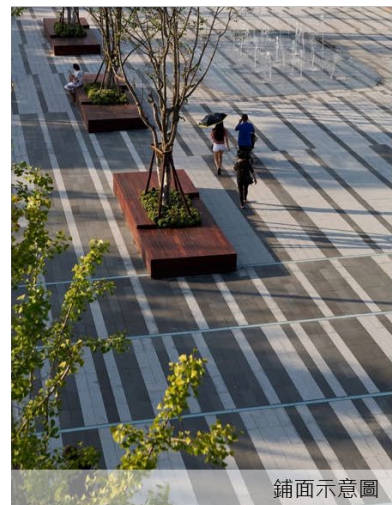
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

第1次專案小組版

本案開放空間以線型漸變的線條做整體空間規劃，提供林蔭舒適的人行步道及憩座椅；高大筆直的喬木搭配多層次的複層植栽，讓人能享受漫步於林蔭之中；讓在此的居民能於良好的美景中休憩。



- 圖例
- ① 入口廣場
 - ② 綠蔭小徑
 - ③ 休憩廣場
 - ④ 現代商業人行空間
 - ⑤ 街角廣場

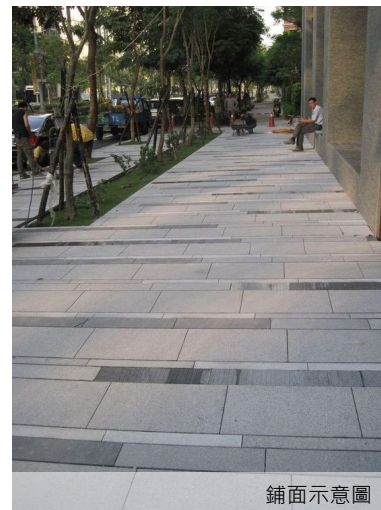


本次變更

本案開放空間以線型漸變的線條做整體空間規劃，提供林蔭舒適的人行步道及憩座椅；高大筆直的喬木搭配多層次的複層植栽，讓人能享受漫步於林蔭之中；讓在此的居民能於良好的美景中休憩。



- 圖例
- ① 入口廣場
 - ② 綠蔭小徑
 - ③ 休憩木平台
 - ④ 現代商業人行空間
 - ⑤ 街角廣場



第1次專案小組版

本案鋪面色系採灰色系止滑地坪為主，與周邊環境、色系協調在活動廣場處，鋪面採用深淺色止滑地坪的相互交織的設計語彙，增加整體交流、互動的空間意象為考量安全性，車道出入口之鋪面為止滑地坪，其色系與人行空間之鋪面形式整體設計，延續街道步行體驗，且與周邊人行道順平無高差

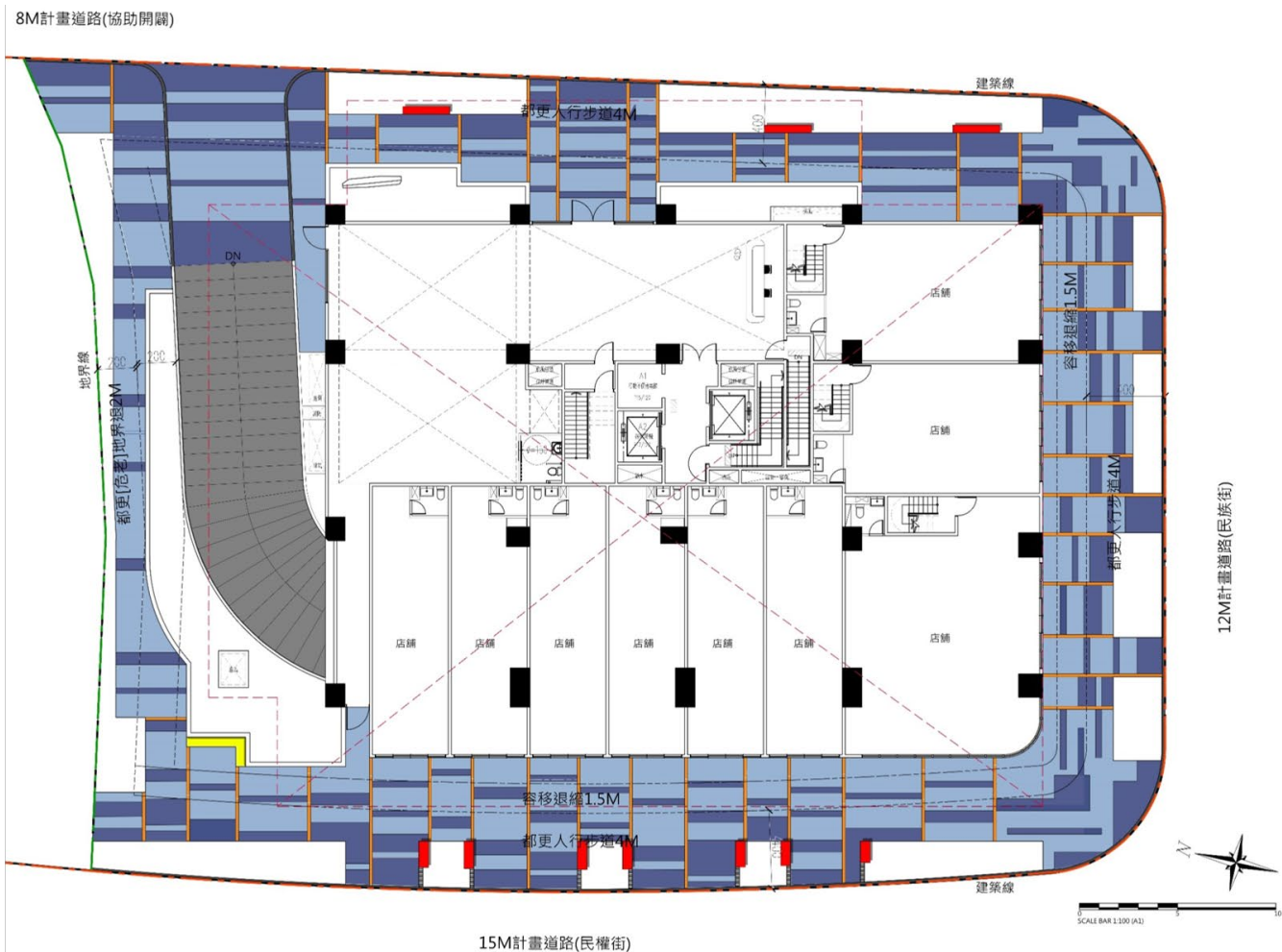
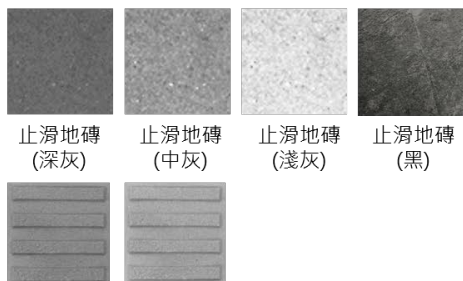
■ 街道家具配置計畫圖例

圖例	名稱	說明	數量
	人行道座椅 A	寬：50cm 高：40cm	1座
	人行道座椅 B	寬：40cm 高：40cm	10座

■ 鋪面材質配置計畫圖例

鋪面計畫圖圖例		
圖例	說明	色系
	止滑地磚	淺灰色
	止滑地磚	中灰色
	止滑地磚	深灰色
	路緣石	深灰色
	車道磚	灰色系

■ 鋪面防滑細數達>CSR 0.55



本次變更

本案鋪面色系採灰色系止滑地坪為主，與周邊環境、色系協調在活動廣場處，鋪面採用深淺色止滑地坪的相互交織的設計語彙，增加整體交流、互動的空間意象為考量安全性，車道出入口之鋪面為止滑地坪，其色系與人行空間之鋪面形式整體設計，延續街道步行體驗，且與周邊人行道順平無高差

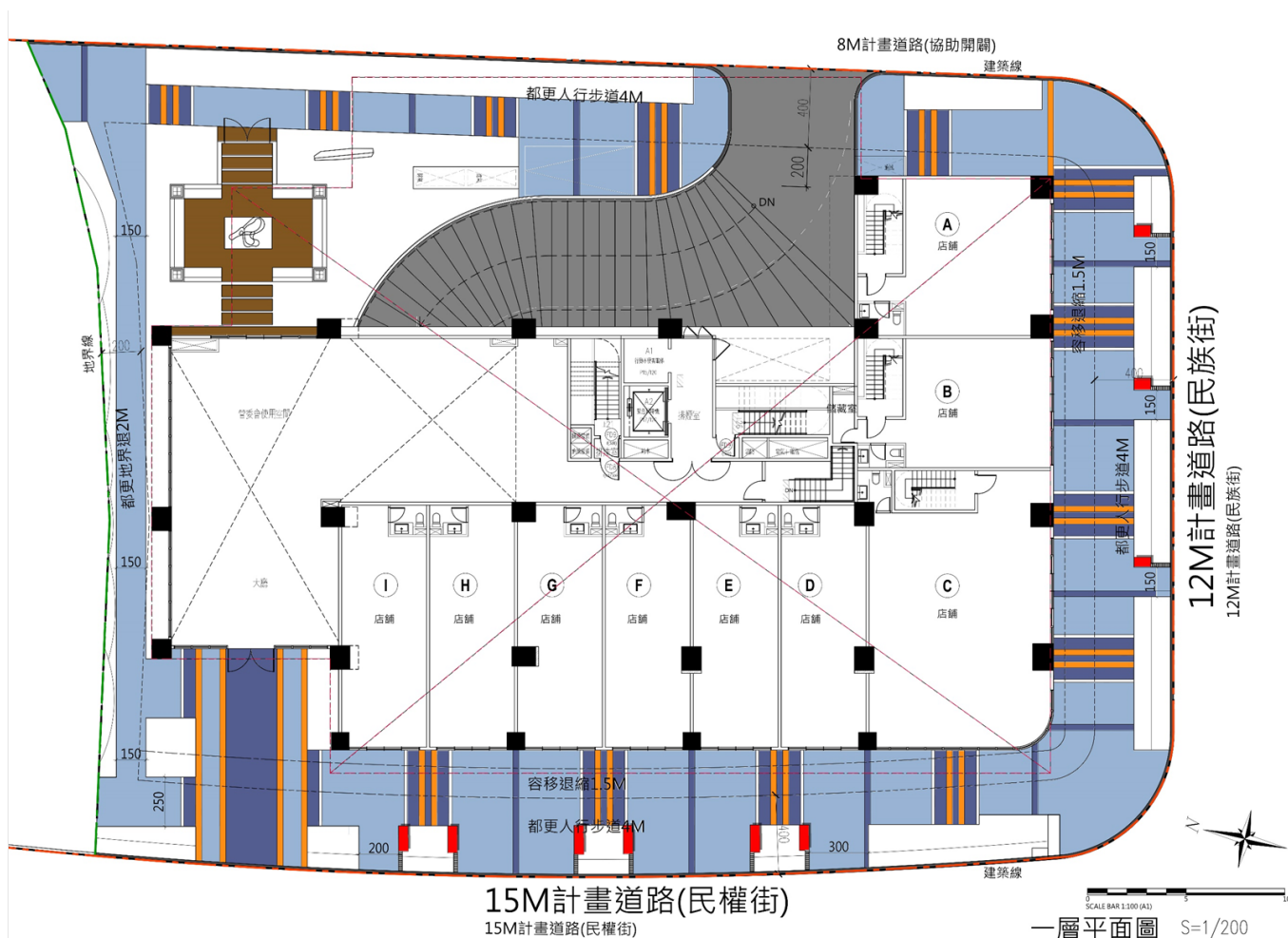
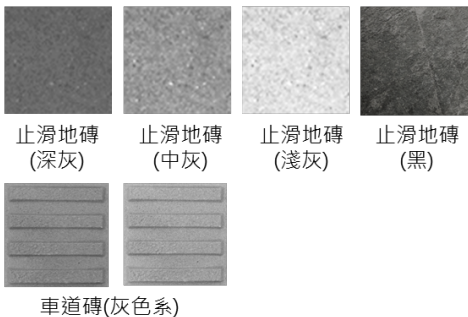
■ 街道家具配置計畫圖例

圖例	名稱	說明	數量
	座椅+立招	寬：40cm 高：40cm	9座

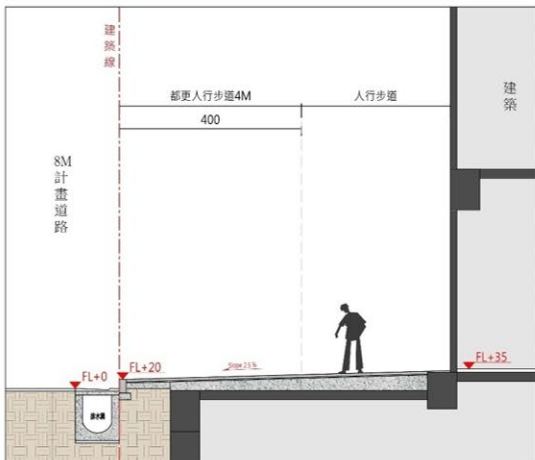
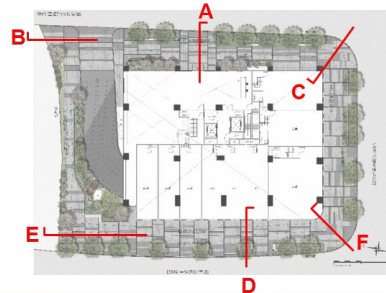
■ 鋪面材質配置計畫圖例

鋪面計畫圖圖例		
圖例	說明	色系
	止滑地磚	淺灰色
	止滑地磚	中灰色
	止滑地磚	深灰色
	止滑地磚	咖啡色
	路緣石	深灰色
	車道磚	灰色系

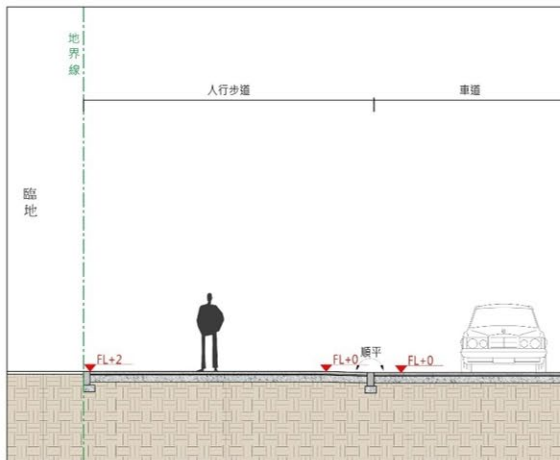
■ 鋪面防滑細數達>CSR 0.55



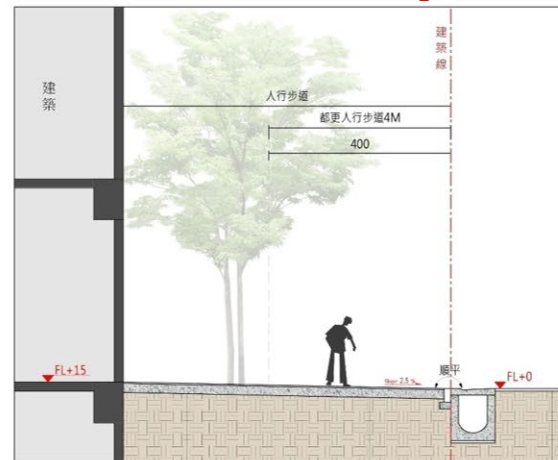
第1次專案小組版



A-A' 剖面圖



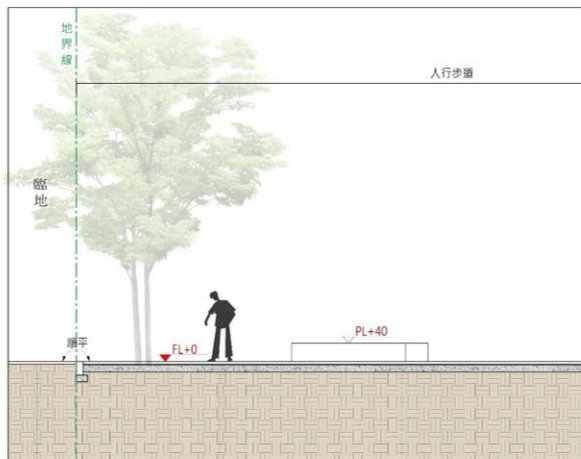
B-B' 剖面圖



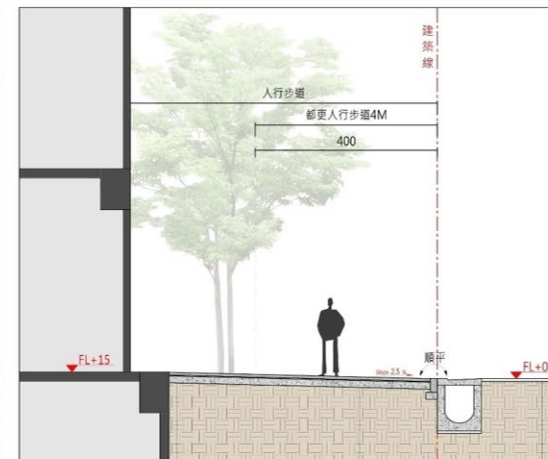
C-C' 剖面圖



D-D' 剖面圖

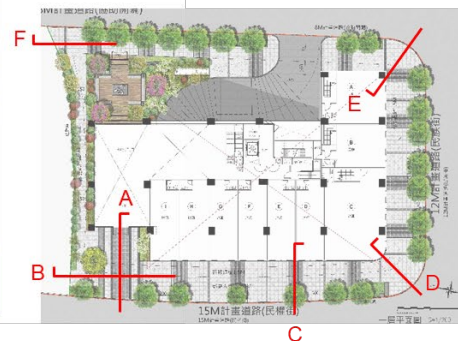
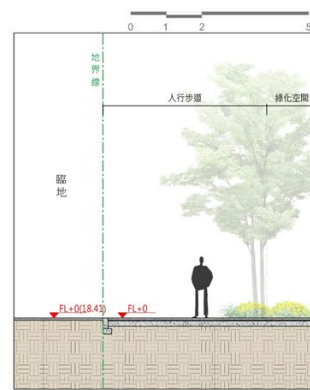
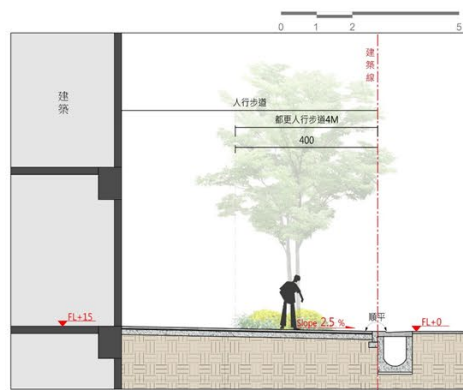
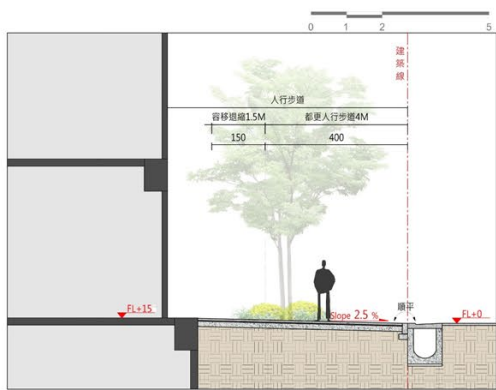
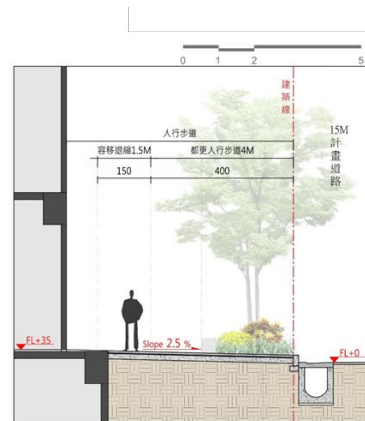
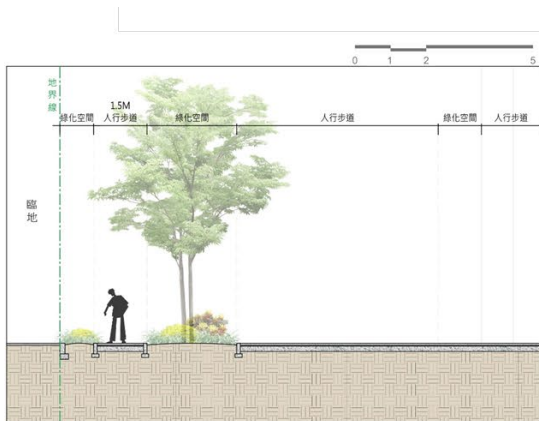
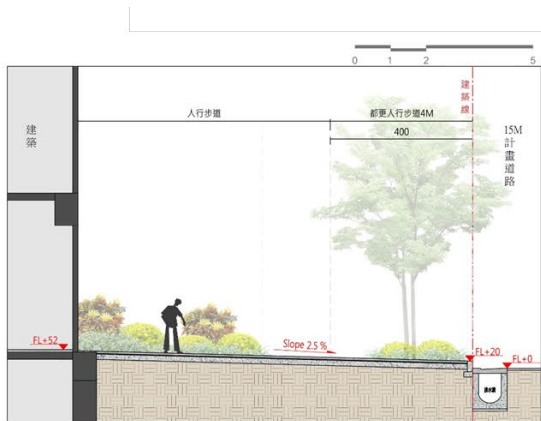


E-E' 剖面圖



F-F' 剖面圖

本次變更



第1次專案小組版

景觀夜間照明設計上，配置不同量照度及燈光範圍之燈具，提升整體夜間通行安全及夜間賞景氛圍於車道旁配置景觀高燈，加強夜間通行的安全性，並透過景觀矮燈的搭配，提供沿街步道的照明需求，同時配合使用需求做區域性、時段性控制，滿足不同空間適宜的照明需求

■ 燈光系統圖圖例表

編號	圖例	中名	單位	數量
L1		庭園矮燈	盞	12
L2		草坪燈	盞	3
L3		防水LED線燈	M	-
L4		車道壁嵌燈	盞	10

備註： 為現況路燈

■ 景觀照明燈具示意圖



本次變更

景觀夜間照明設計上，配置不同量照度及燈光範圍之燈具，提升整體夜間通行安全及夜間賞景氛圍於車道旁配置景觀高燈，加強夜間通行的安全性，並透過景觀矮燈的搭配，提供沿街步道的照明需求，同時配合使用需求做區域性、時段性控制，滿足不同空間適宜的照明需求

■ 燈光系統圖圖例表

編號	圖例	中名	單位	數量
L1		庭園矮燈	盞	18
L2		防水LED線燈	M	-
L3		車道壁嵌燈	盞	7
L4		柱頭燈	盞	4

備註： 為現況路燈

■ 景觀照明燈具示意圖



第1次專案小組版

本案屋頂設計針對住宅屋頂以開闊的空間並滿足1/2綠化為主軸，以大草坪與眺望吧檯為主要休憩空間，並提供多元實用的臥榻休憩空間供居民聚會活動使用



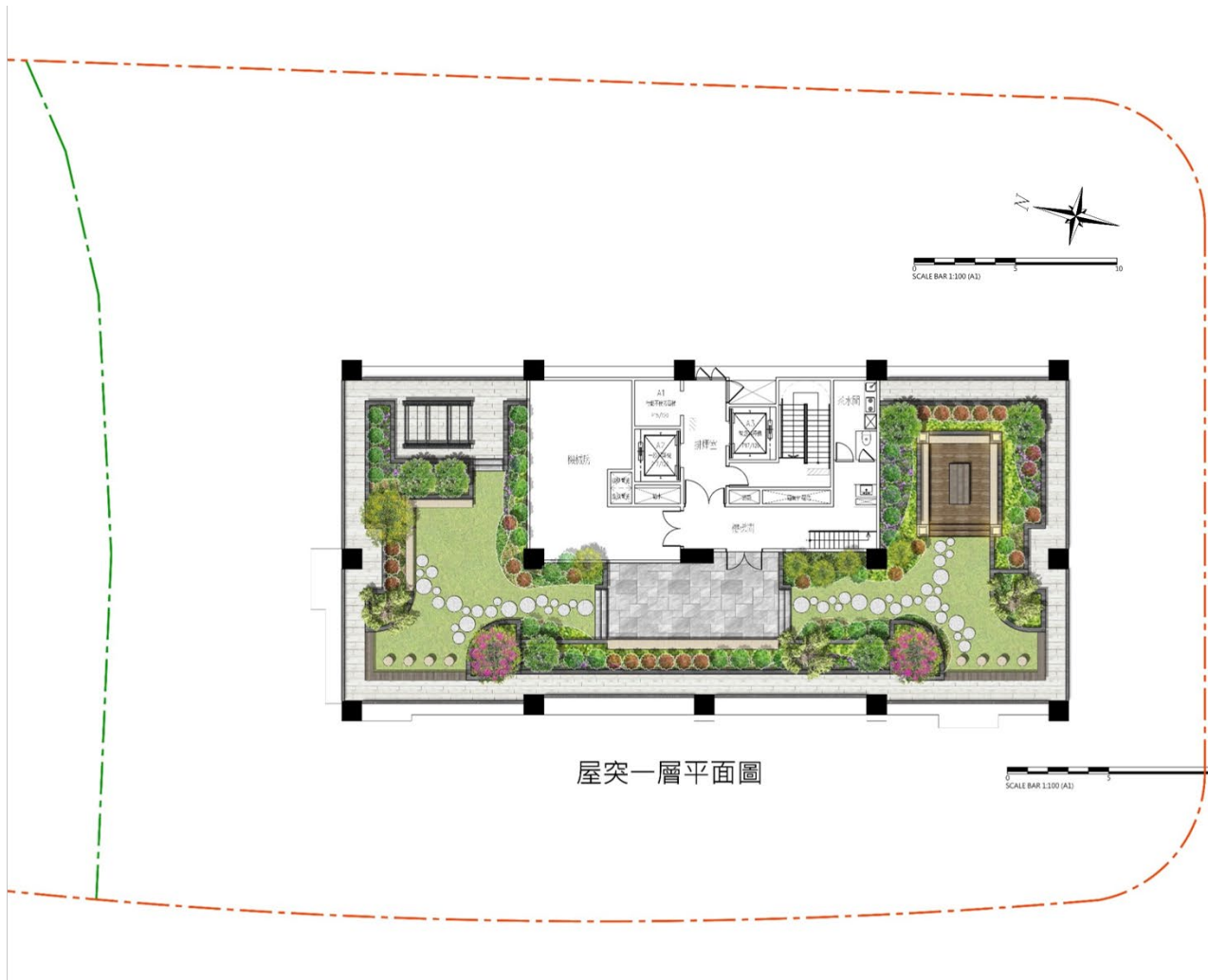
眺望吧檯示意圖



活動草坪示意圖



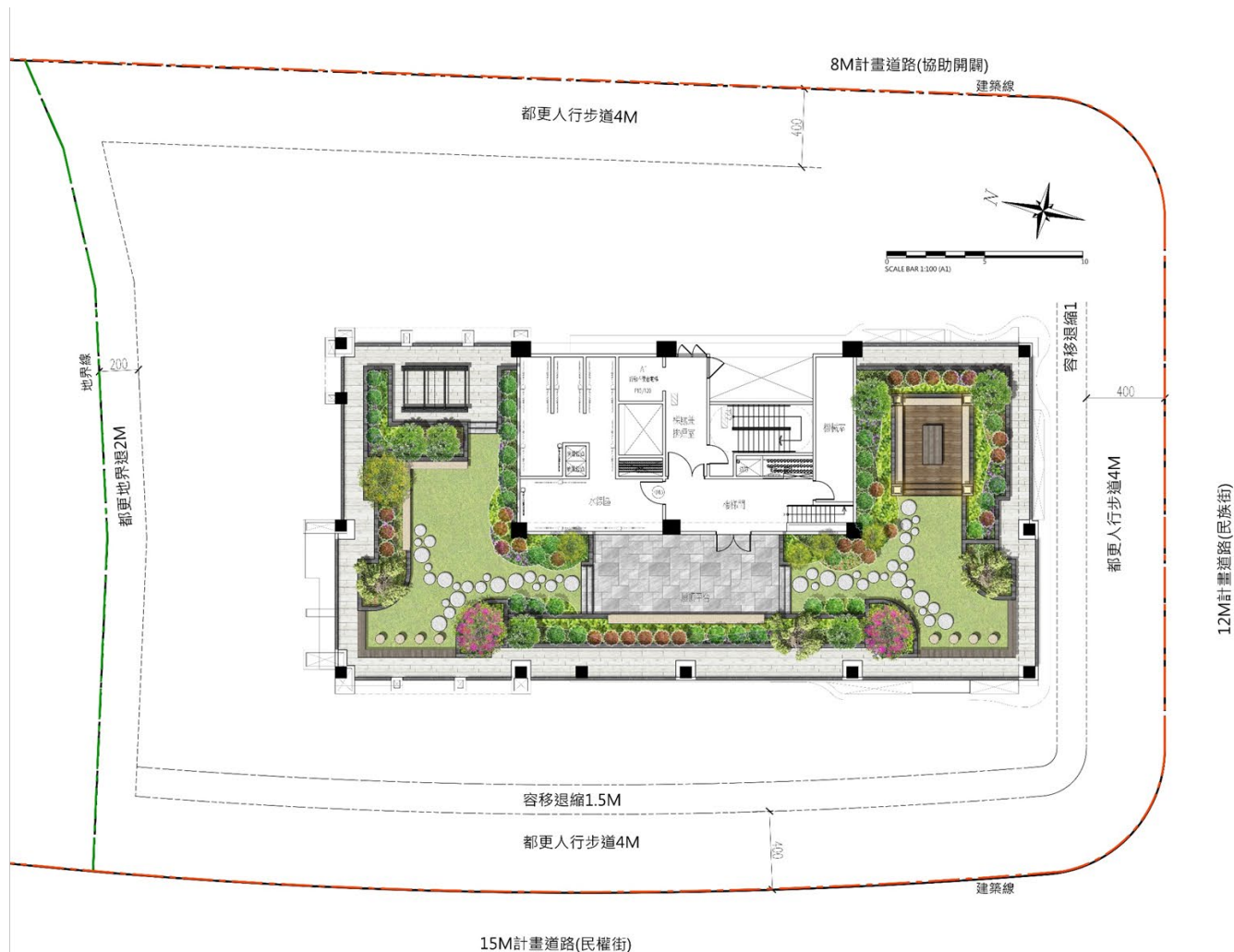
休憩臥榻示意圖



屋突一層平面圖

本次變更

本案屋頂設計針對住宅屋頂以開闊的空間並滿足1/2綠化為主軸，以大草坪與眺望吧檯為主要休憩空間，並提供多元實用的臥榻休憩空間供居民聚會活動使用



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

簡報結束
敬請指教