

擬訂新北市永和區文化段837地號 等27筆土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：開晟建設股份有限公司

規劃團隊：陳廷杰建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

中華民國 104 年 11 月 18 日

壹 簽到	14 : 00 ~ 14 : 10
貳 會議開始	14 : 10
參 主席致詞	14 : 10 ~ 14 : 15
肆 都市更新事業計畫說明	14 : 15 ~ 14 : 45
伍 學者專家、居民代表致詞	14 : 45 ~ 15 : 15
陸 詢問與答覆	15 : 15 ~ 15 : 45
柒 散會	15 : 45



議 程

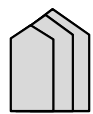
- 一、辦理緣起
- 二、都市更新說明
- 三、事業計畫內容
- 四、建築規劃設計



簡 報 提 綱



一、辦理緣起



■ 本案依『都市更新條例』第10條、19條規定，於今日依法舉辦公聽會後，將逕行擬具都市更新事業計畫連同公聽會紀錄向新北市政府申請核准實施更新。

■ 本公聽會係依「都市更新條例施行細則」第6條規定，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、預告登記請求權人及地上物現住戶參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

■ 本公聽會開會通知一併寄送公聽會相關資料予相關權利人。

擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

地 址：新北市永和區中山路一段186號3樓(開晟)
新北市永和區保生路1號4樓之1(安邦)

聯絡人：張于利(開晟)

陳孟玟(安邦)

聯絡電話：(02)2920-7787(開晟)

(02)8923-6788#224(安邦)

受 文 者：

速 別：普通

發文日期：中華民國 104 年 11 月 6 日

發文字號：開晟文化新字第 104110602 號

開會事由：「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會

開會時間：中華民國 104 年 11 月 18 日(星期三)下午二時整

開會地址：新北市永和區忠孝街 26 巷 8 號 4 樓(忠孝市民活動中心)

出席單位：新北市政府都市更新處、新北市永和區公所、頂溪里林文堅里長、李立夫博士、許敏郎監事、新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及地上物現住戶

說 明：

一、依據「都市更新條例」第十條及第十一條規定，擬依「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依第十九條、第二十二條及「都市更新條例施行細則」第六條規定，舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

二、公聽會舉辦應邀請有關機關、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、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「新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓、每日上午 9 時至下午 5 時」提供諮詢服務，公聽會資訊請上網頁(<http://www.keishen.com/>)查詢。

四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令園地(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。

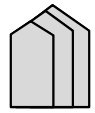
五、惠請頂溪里辦公處協助張貼公聽會公告於里辦公處公告欄。

正本：新北市政府都市更新處、新北市政府永和區公所、頂溪里林文堅里長(以上皆附公聽會傳單)、李立夫博士、許敏郎監事、新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地與合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及地上物現住戶

副本：開晟建設股份有限公司、陳廷杰建築師事務所、安邦工程顧問股份有限公司

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出，請他項權利人轉予通知債務人及設定義務人。

實施者：開晟建設股份有限公司



■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於10日前刊登於太平洋日報3日(104.11.3.~104.11.5.)。

■ 張貼公告

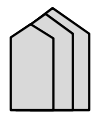
依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於10日前張貼於頂溪里公告欄。

■ 土地及合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於104.11.6.以掛號附回執(雙掛號)寄出。



二、都市更新說明



都市更新優點

解決法令限制

不影響地主權益下，合法解決相關土地使用及法令限制問題

容積增加

合法取得容積獎勵，增進參與者合理之利益

稅賦減免

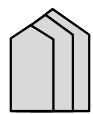
合法獲得地價稅、房屋稅等多重稅務減徵之優惠

公正公開

全程經市政府主管局處、都市更新審議委員會審議，確保更新作業公開、透明及公平性

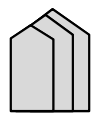
多數決

參與更新同意比例達到法定比例，即可實施都市更新事業



稅 捐 減 免

項 目	條 件	內 容
地價稅	更新期間土地無法使用	免徵
	1.更新期間可繼續使用 2.更新後二年	減半
房屋稅	更新後二年	減半
土地 增值稅	實施權利變換 1.分配土地未達最小單元面積，改領現金 2.以土地或建物抵付負擔者	免徵
	1.依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
契稅	實施權利變換 1.以土地或建物抵付負擔者	免徵
	實施權利變換 1.取得土地或建物更新後第一次移轉	減徵40%



都市更新各階段辦理流程

本案現行階段

都市更新
事業概要

都市更新
事業計畫

都市更新權
利變換計畫

都市更新
事業執行

產權登記
成果備查

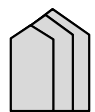
1. 非政府劃定更新地區由住戶依都市更新條例自行申請劃定都市更新單元
2. 門檻：人數：1/10、面積：1/10
3. 審查時程：約6個月

1. 檢附自行劃定都市更新單元檢核表說明會、公聽會、公開展覽、聽證會
2. 爭取都市更新獎勵值及確定建築規劃設計
3. 門檻：人數：2/3、面積：3/4
4. 時程：約10~12個月

1. 更新前後權利價值估價
2. 住戶選配更新後房屋及地下室停車位
3. 權利變換計畫報核
4. 時程：約10~12個月

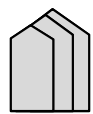
1. 土地改良物補償金及安置租金發放
2. 申請建照、舊建築物拆除
3. 施工興建
4. 時程：約30~36個月

1. 申請使用執照
2. 釐正權利變換結果圖冊
3. 繳納領取差額價金
4. 產權登記
5. 成果備查
6. 時程：約8個月



項 目	更新地區（單元）類型		
	政府劃定		民間劃定
	迅行劃定	優先劃定	申請劃定
私有土地及私有合法建築物所有權人	1/2	3/5	2/3
私有土地及私有合法建築物面積	1/2	2/3	3/4

依都市更新條例第二十二條規定屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**三分之二**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**四分之三**。



- 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫**公開展覽期滿**時為準。
- 所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

本人 ○○○ 同意 開晟建設股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號			
建物門牌			
基地	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (㎡)	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	共同 使用 部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E = C * D	
權利範圍 (F)			
持分面積 (㎡) (A + B + E) * F			

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；
如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 年 月 日

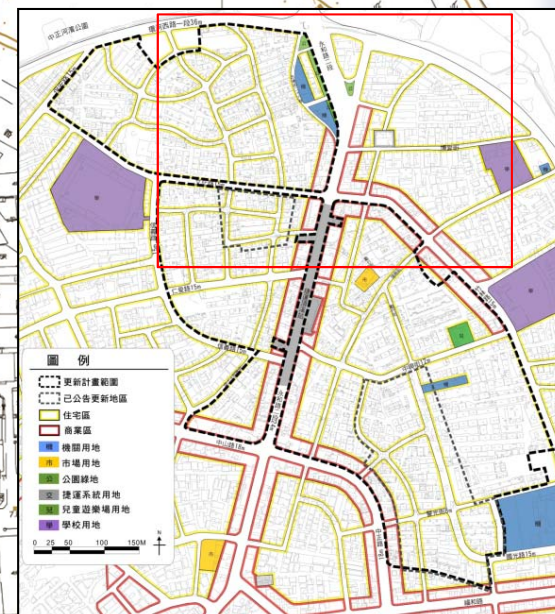
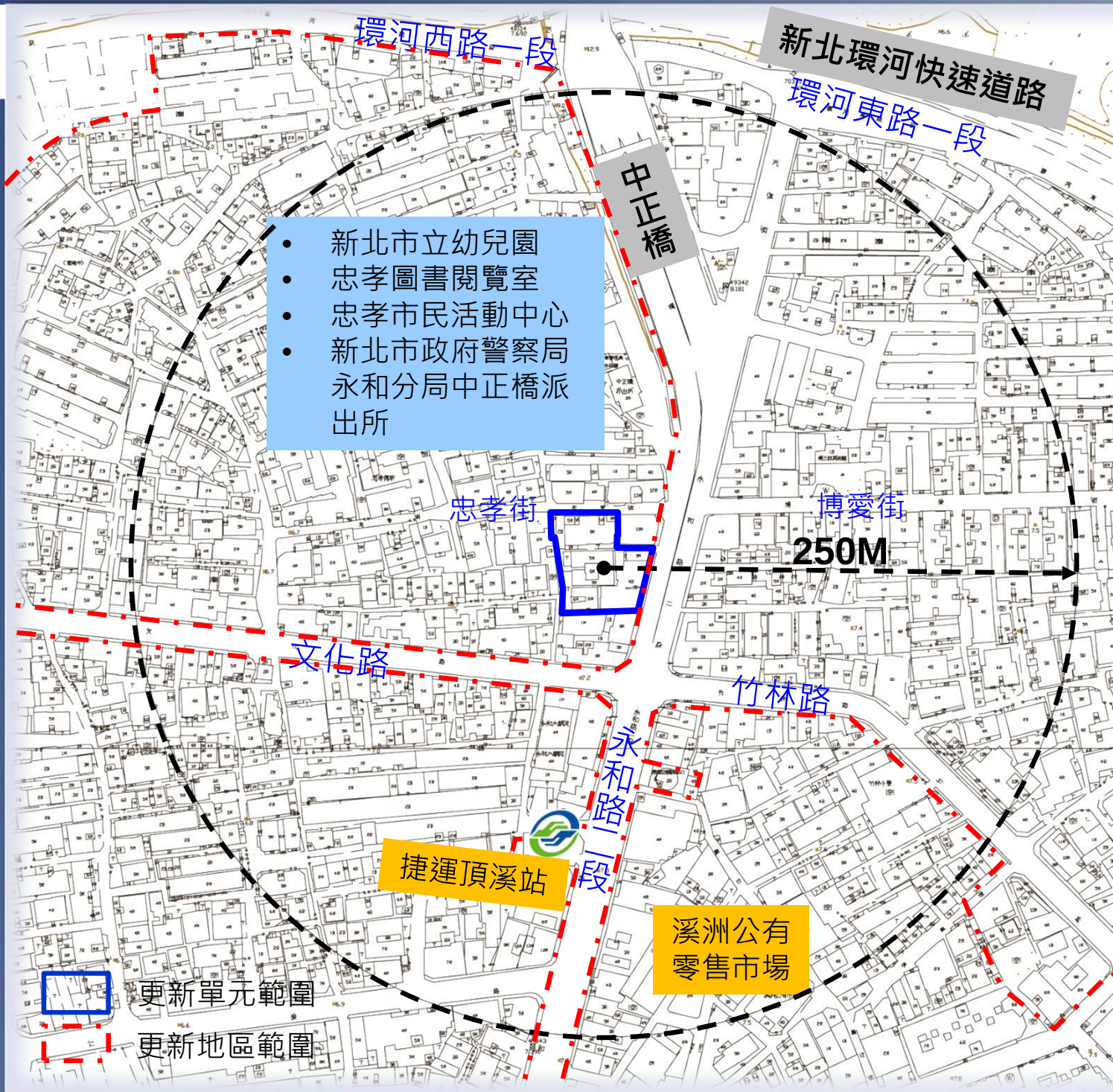
■ 本人已知悉本更新計畫內容，且本同意書僅限於「新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。



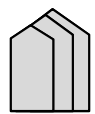
三、事業計畫內容



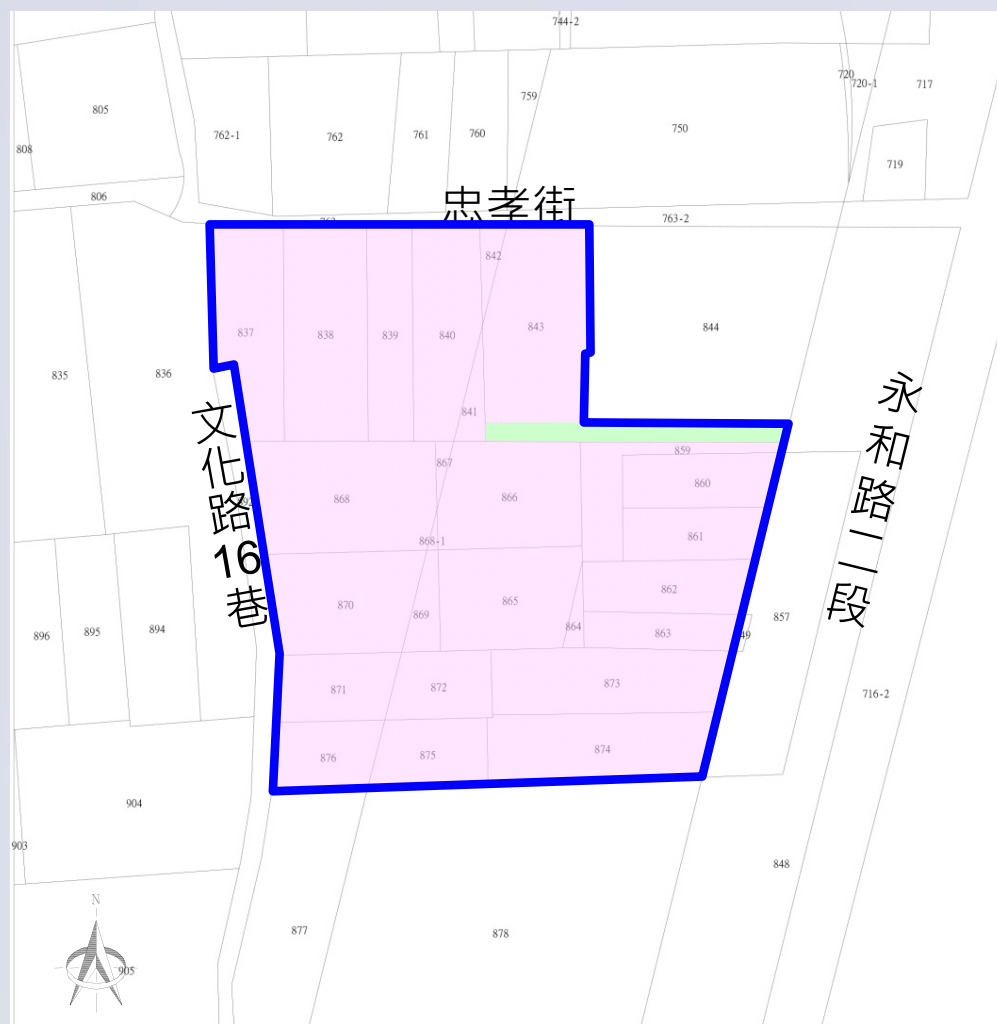
更新單元位置



本基地係依新北市政府102年4月26日北府城更字第10200023971號函公告「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」計畫範圍內，屬頂溪站周邊更新地區。



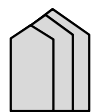
更新單元範圍及權屬



更新單元範圍 私有土地 公有土地

- 本案更新單元座落於新北市永和區永和路二段、忠孝街、文化路及文化路16巷所圍之街廓北側。
- 本案更新單元範圍包括新北市永和區文化段837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876地號等27筆土地，更新單元土地面積總計為2,130 m²
- 其中854地號為公有土地，屬新北市有，管理機關為新北市政府工務局，其餘均為私有土地。

土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
新北市(新北市政府工務局)	48.00	2.25%	1	1.59%
私有土地	2,082.00	97.75%	62	98.41%
合計	2,130.00	100.00%	63	100.00%



■實施者：

開晟建設股份有限公司（代表人：鄭阿明）

統一編號：86690546

地 址：新北市永和區中山路一段186號3樓

電 話：（02）2920-7787

傳 真：（02）2921-9676

■顧問團隊：

安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）

統一編號：23749274

地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：（02）8923-6788

傳 真：（02）8660-6153

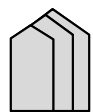
陳廷杰建築師事務所（負責人：陳廷杰）

統一編號：21598264

地 址：臺北市大安區信義路四段55號7樓

電 話：（02）2705-0099

傳 真：（02）2705-8399



■促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■改善環境品質及市容景觀

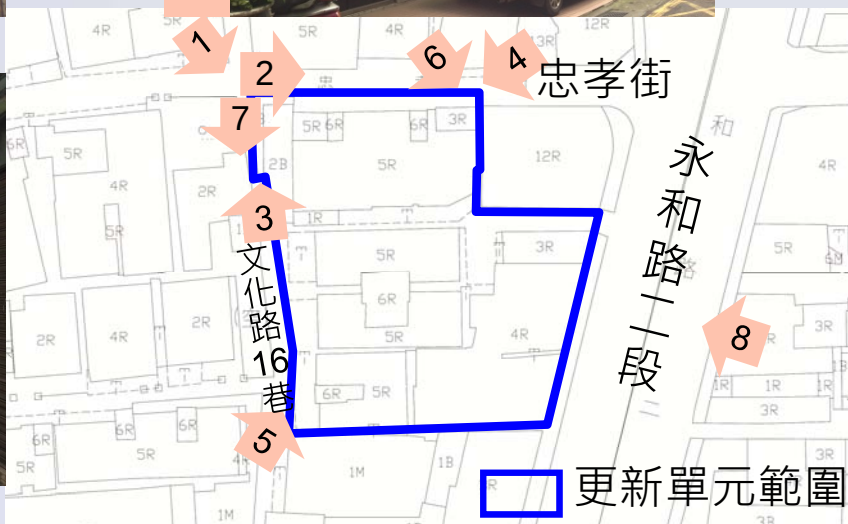
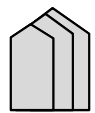
- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

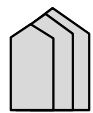
■強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 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。

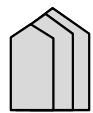




註：實際都市計畫內容以核定之計畫圖為準。

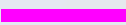
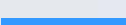
1. 周邊多為住宅區、商業區及公共設施用地
2. 距離捷運頂溪站130M以內，鄰近新北市立幼兒園、中正橋派出所、及人國小、頂溪國小、溪洲市場、金甌女中、日月亭停車場及綠光河岸公園等





本更新單元周邊聯外道路為中正橋及環河快速道路，主要道路為永和路二段、環河東路一段、環河西路一段、文化路、竹林路、信義路、仁愛路及中興街，次要道路為文化路16巷、文化路67巷、文化路90巷、忠孝街、忠孝街26巷、仁愛路40巷、永和路二段425巷、永和路二段301巷。

本更新單元座落區域之大眾運輸系統以捷運頂溪站為主，公車為輔。

-  更新單元範圍
-  聯外道路
-  主要道路
-  次要道路
-  公車站
-  停車場
-  捷運場站



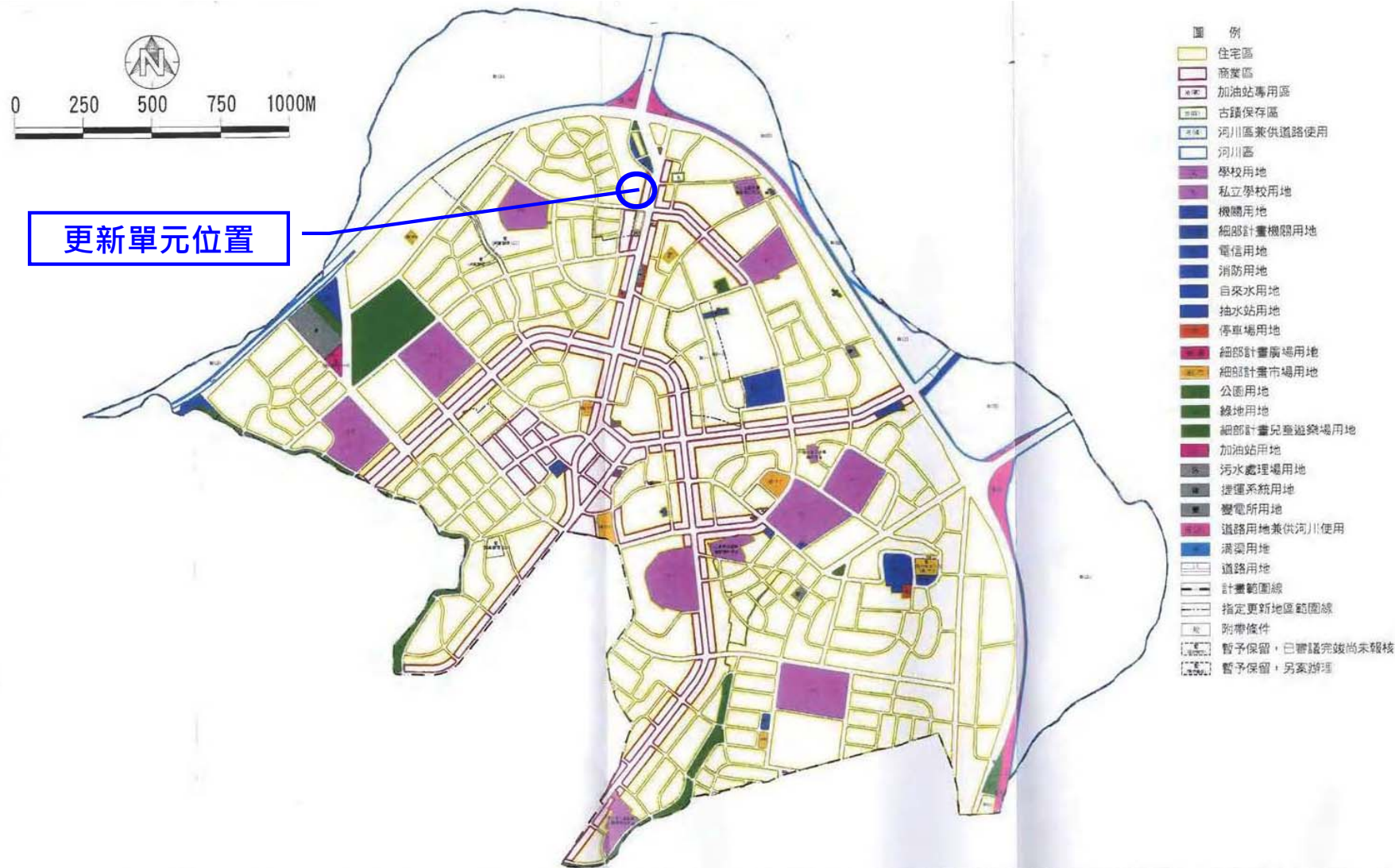
主要計畫

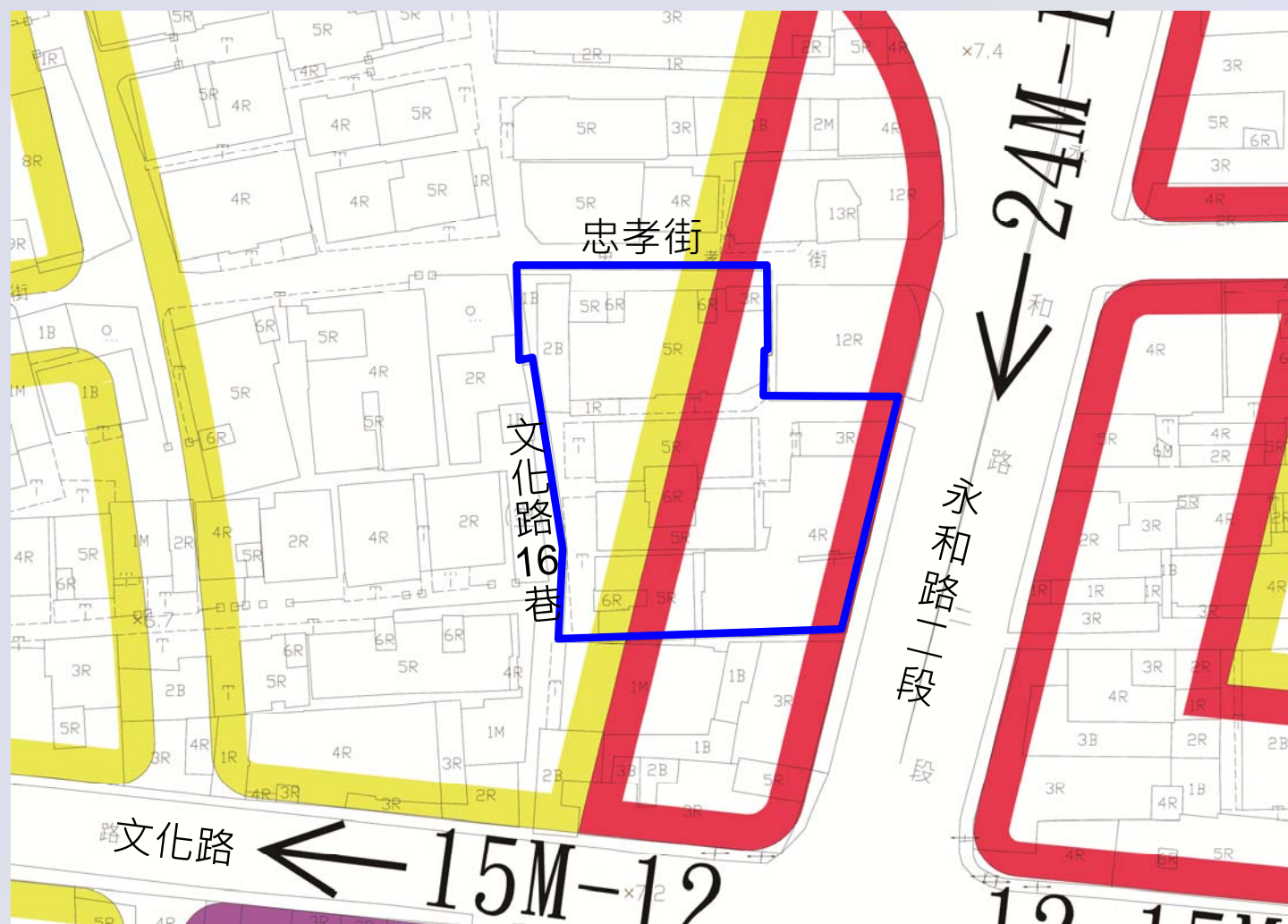
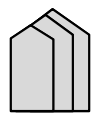
民國98年3月17日公告實施之「擬定永和都市計畫細部計畫案書」

使用分區

住宅區(建蔽率:50%，容積率:300%)

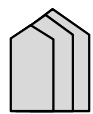
商業區(建蔽率:70%，容積率:440%)

合計：2,130.00m²



- 住宅區
建蔽率50% ;
容積率300%
- 商業區
建蔽率70% ;
容積率440%
- 更新單元範圍

土地使用分區	土地面積(m ²)	占總面積比例(%)
住宅區	919.00	43.15%
商業區	1,211.00	56.85%
合計	2,130.00	100.00%

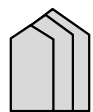


■處理方式

本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋，未來更新事業處理方式將全部採用「**重建**」方式執行。

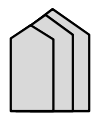
■區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個更新單元，一個**重建區段**。



申請容積項目		獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
都市更新容積獎勵	六-1.自建築線退縮淨寬4公尺以上，退縮空間設置人行步道、自行車道、街道家具、無障礙空間、綠化植栽（上限30%）	992.13	12.27%
	七、建築物採綠建築設計(銀級)	485.12	6.00%
	八、更新地區時程獎勵(3年內) 本更新單元位於102年4月22日公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫(頂溪站周邊更新地區)」範圍內	646.83	8.00%
	十二、合法四層樓以上建築物	675.01	8.35%
	更新容積獎勵小計	2,799.09	34.62%
其他	容積移轉	2,943.09	36.40%
總 計		5,742.18	71.02%

註：實際都市更新獎勵額度應以新北市政府核定內容為準。

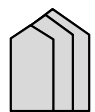


■ 本案容積獎勵項目，大部分透過規劃設計及基地條件取得，僅容積移轉費用，需納入共同負擔。

區外容積移轉由實施者代墊出資，其購買送出基地（移入容積）所需之經費暫以公告現值之70%計算，納入都市更新共同負擔。

■ 容積移轉費用負擔及分配方式

區外容積移轉基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，該取得費用納入共同負擔，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。



■ 實施方式

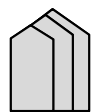
本都市更新事業計畫將以「權利變換」方式實施。

■ 選配原則

- 1.土地及建物所有權人以靠近原地原位置選配為原則。
- 2.為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之110%內為原則。
- 3.若同一位置有二人以上申請分配時，實施者應進行協調，協調不成時，則依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

■ 費用負擔

本案都市更新事業之相關辦理費用均由實施者先行以提供資金方式參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付與實施者。



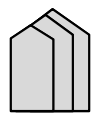
權利變換機制

實施者提供全額資金
都市更新條例第30條規定
權利人折價抵付
共同負擔費用

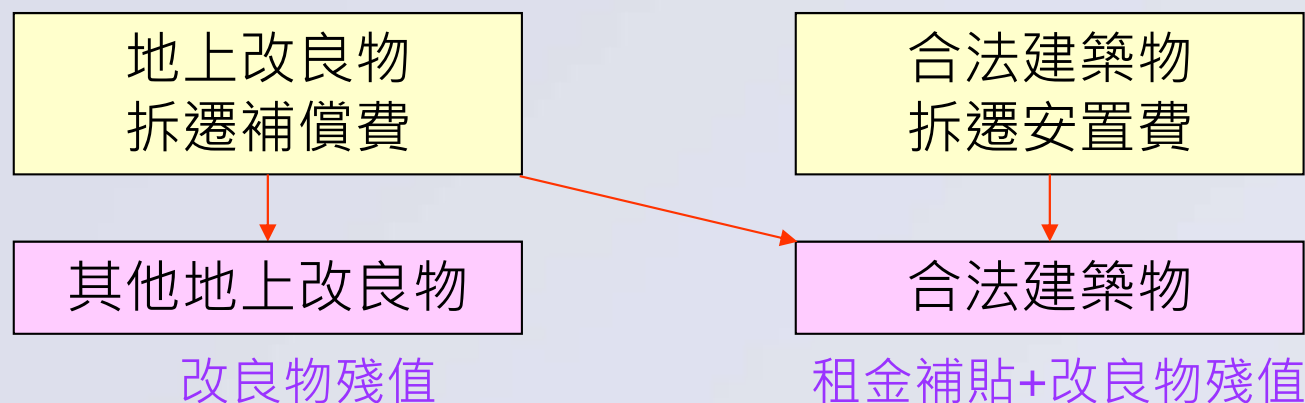
地主願意參與者
依更新前權利價值
比例分配

地主
不願
參與者
依更新前
權利價值
領補償金

更新後總價值=房屋+汽車位



- 拆遷安置實際費用將於權利變換階段，經三家專業估價者查估市場行情後，再行計算。



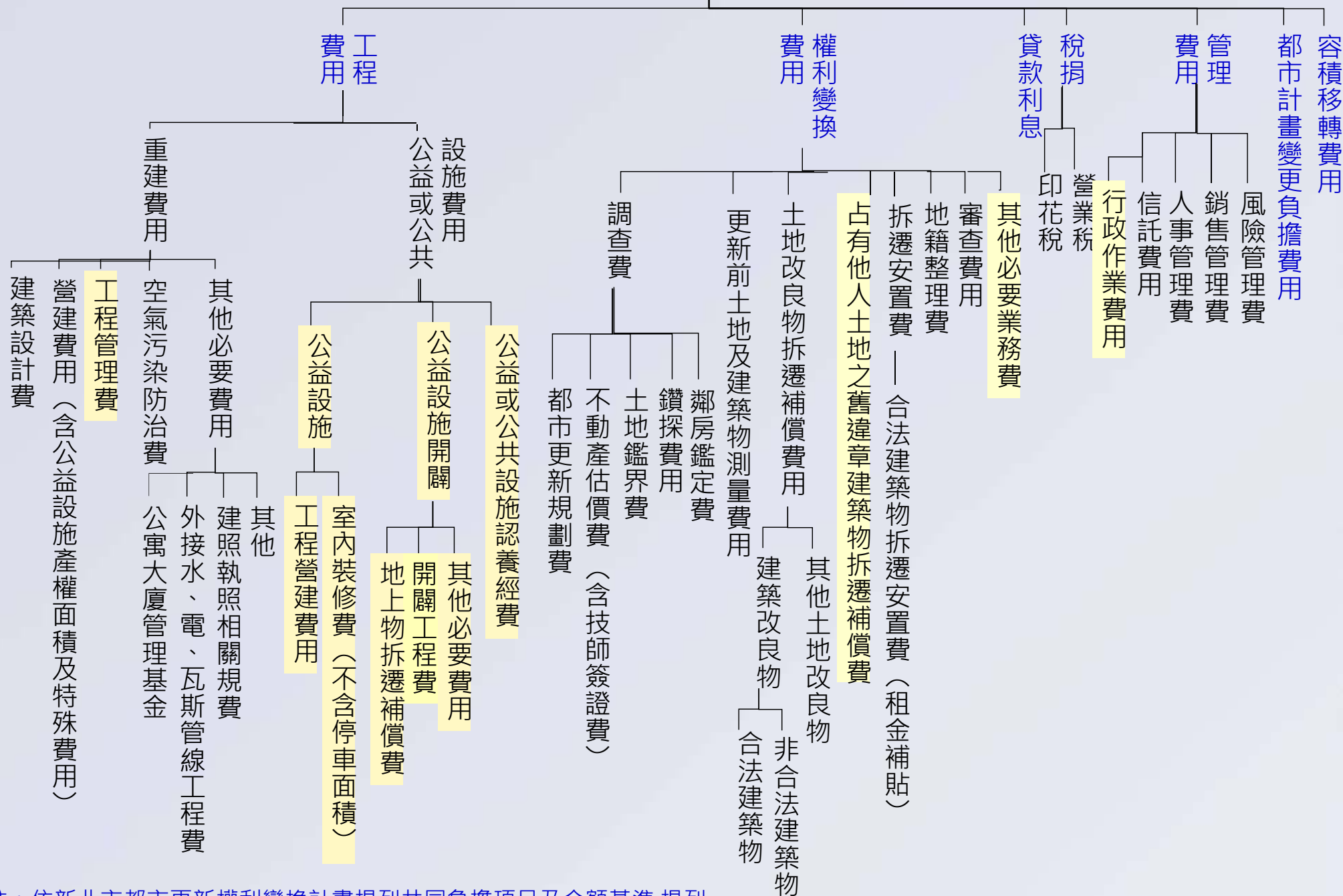
1. 拆遷安置計畫主要分為建築物拆遷補償及拆遷安置兩部分。
2. 建築物拆遷補償部分，擬由實施者委託三家專業估價者查估後，選定其中一家專業估價者評定之殘餘價值與「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」拆遷標準金額比較，考量所有權人權益，選定適當金額作為拆遷補償費用。
3. 拆遷安置費用部分，僅針對合法建物所有權人發放房屋現金津貼，再由合法建物所有權人自行覓地安置(參考崔媽媽基金會2013全年度永和區住家租金統計，本案住宅租金擬以625元/坪，營業租金擬以1200元/坪計算)。

註：有關費用數據為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。

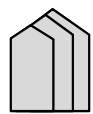


都市更新事業成本(共同負擔)

事業計畫內容

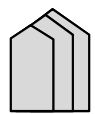


註：依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 提列



總項目	項目	總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用	1,124,326,440
	二、公共及公益設施	
貳、權利變換費用	一、調查費	75,535,472
	二、更新前土地及建物測量費用	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	
	四、拆遷安置費	
	五、地籍整理費	
參、貸款利息	貸款利息	57,109,426
肆、稅捐	印花稅等	566,336,303
伍、管理費用	一、信託費用	464,421,922
	二、總務及人事管理費用	
	三、銷售管理費用	
	四、風險管理費用	
陸、其他	容積移轉費用	118,965,907
總 計		2,406,695,470

註：參詢「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」進行試算參考。



建築規劃設計內容



建築規劃對共同負擔之影響

➤建築設計費用

依據法定總工程造價計算。

➤營建費用

依營建工程物價指數調整。

➤空氣污染防治費

依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。

➤公寓大廈公共基金

依據建築物之法定工程造價計算。

➤外接水、電管線工程費用

依照興建戶數核算。

➤建築執照相關規費

以法定工程造價之0.1%計算。

共同負擔

工程費用

權利變換費用

利息

稅捐

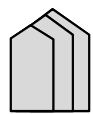
管理費用

容積移轉費用

➤利息

➤稅捐

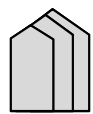
➤管理費用



確保營建+產權安全

- ◆辦理銀行信託 (簽信託契約)，排除查封、拍賣、繼承、扣押等問題。
- ◆實施者將資金信託給銀行，銀行控管資金，專款專用，房屋順利完成(共同願望)，資金方能回收。銀行控管產權、多一層保障。

- 一、降低開發風險：信託財產獨立，形成債權防火牆，營建廠商倒閉仍可撤換廠商續建。
- 二、土地集中處理：土地移轉給受託人集中處理可增進實施效率。
- 三、資金按時到位：全案建築融資、投資資金按約定時程到位，依進度撥款。
- 四、高度專業管理：從都市更新、建築設計、資金籌措、營建工程管理到銷售、登記，均委由專業機構負責，創造最高效率開發成果。
- 五、財務狀況透明：受託人須定期向信託人(受益人)報告財務狀況及進度。



預估實施進度表

1.104年11月18日召開事業計畫公聽會

2.預計104年12月中旬事業計畫送新北市府審議

3.預估105年2~3月市府公開展覽與公聽會

4.預估105年4~6月都更暨都設聯審小組

5.預估105年7月聽證會

6.預估105年8月~9月大會審議

7.預估105年10~11月事業計畫核定

8.預估106年3月~107年3月權利變換計畫核定

9.預估107年4~6月申請建照

10.預估107年7月~109年6月新建工程

11.預估109年7~8月申請使用執照

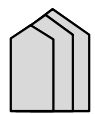
12.預估109年9~109年11月申請測量、送水、送電

13.109年12月~110年3月產權登記暨交屋

14.110年4月更新成果備查

項次	作業項目	105年		107年					109年							110年			
	工作月份	10月	11月	3月	4月	5月	6月	7月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
1	事業計畫核定公告																		
2	申請權利變換計畫報核																		
3	權利變換計畫核定公告																		
4	申請拆除及建造執照																		
5	改良物殘餘價值補償																		
6	申請更新期間稅捐減免																		
7	土地補償金發放作業																		
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：審議時程以新北市政府排定為主，並需視實際整合進度適當調整。



■ 對於政府之效益

- ▶ 消弭窳陋環境，改善市區老化的實質環境不良現象，改善市容觀瞻。
- ▶ 老舊社區，一般改建實質不易，若本案能夠更新完成，將為老舊社區作為一指標作用。
- ▶ 更新後不動產將增值，增加政府稅收。

■ 對於大眾之效益

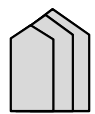
- ▶ 沿街面留設人行步道，提供大眾舒適便利的步行環境。
- ▶ 增加空地及栽植綠化，增加視覺美感。
- ▶ 設計符合社區特色之建築風格，美化市容觀瞻。
- ▶ 改善不良的都市空間，消除危害社區安全死角。
- ▶ 改建後之現代化居民休閒設施，對社會大眾更能提高其使用率。

■ 現住戶獲得之效益

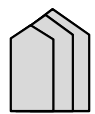
- ▶ 原本窳陋居住環境，更新後提供良好的居住空間，提高生活品質。
- ▶ 消除高建蔽率低容積率之低層密集不良使用，促進土地合理利用。

■ 對於實施者的效益

- ▶ 由於更新獎勵，使得實施者有合理之利潤。
- ▶ 老舊地區改建不易，利用都市更新改建若能成功，將增加實施者在此老舊社區之商機。



- 一. **管理委員會**:依公寓大廈管理條例第28及29條規定於建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。
- 二. **人行步道**:本案鄰道路側實際退縮申請容積獎勵部分，不得設置圍牆，並應維持其與周邊環境之連通性及開放性，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。
- 三. **銀級綠建築**:依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，未來應納入銷售契約，據以執行。實施者應配合提列管理維護必要費用(**申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之5%**)。



- 一. 後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二. 本案都市更新相關諮詢
開晟建設股份有限公司
聯絡電話：(02)2920-7787
聯絡地址：新北市永和區中山路一段186號3樓
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樓之一
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
- 三. 本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱新北市都市更新處/相關法令<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>。
- 四. 本案事業計畫相關內容資訊網站為<http://www.keishen.com/>，供土地及建物相關所有權人知悉。



四、建築規劃設計



基地現況

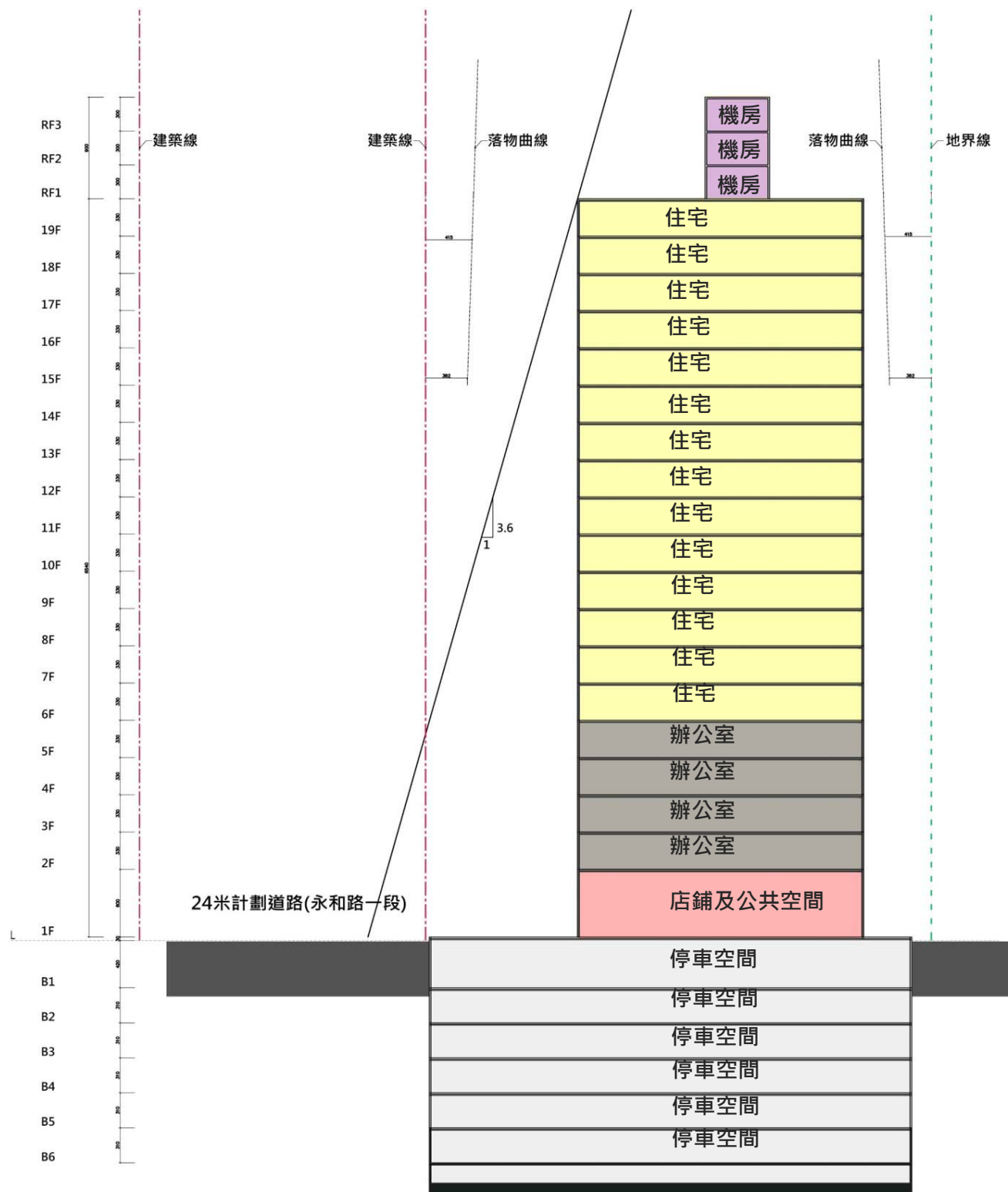
CHY Architecture Urban Landscape 陳廷杰建築師事務所

捷運

面積檢討

永和區文化段837等27筆地號

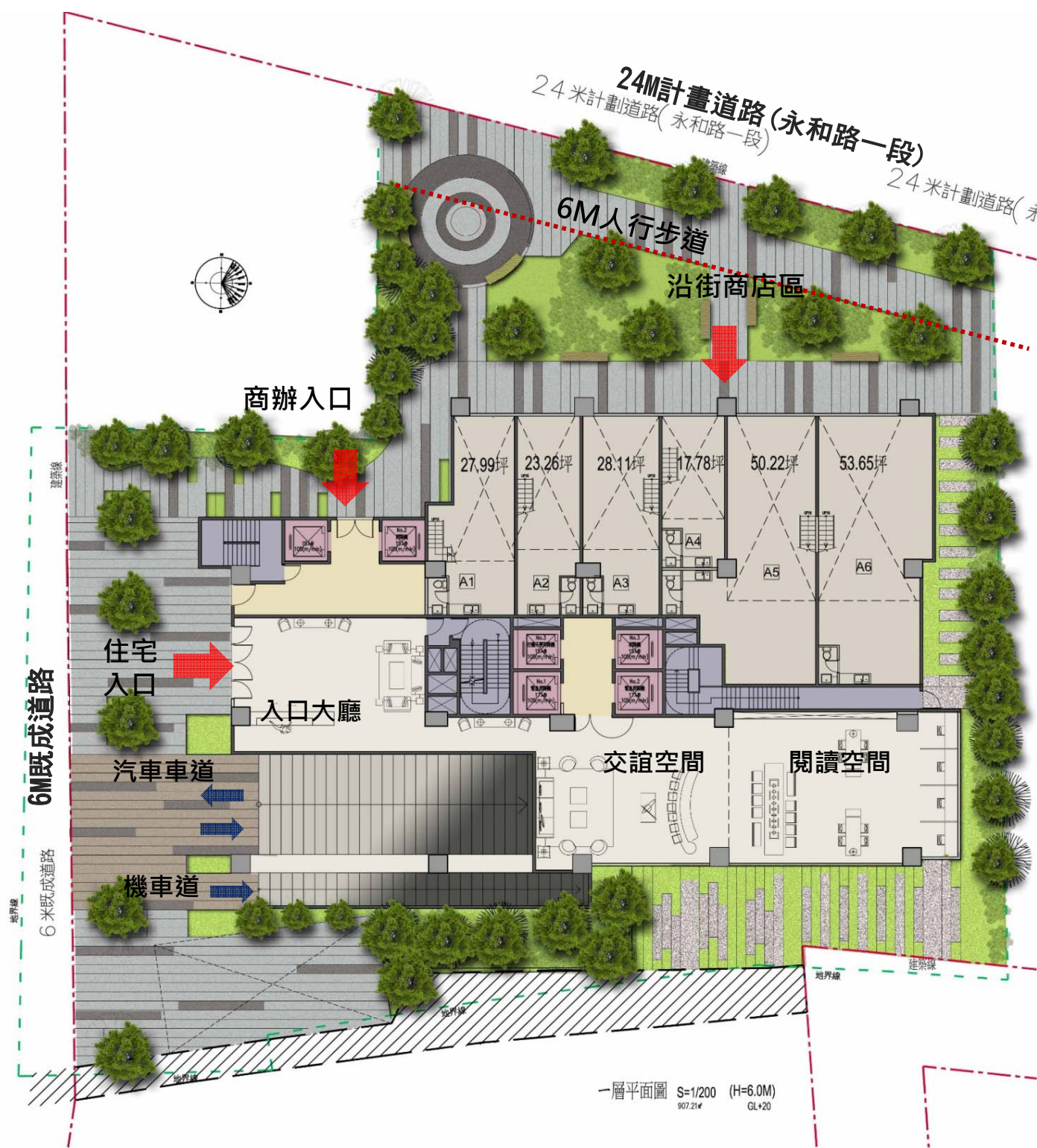
1.使用分區	商業區、住宅區
2.基地面積	2130m ²
3.法定建築面積 (50%)	1042.23m ²
4.法定容積 (379.6%)	8085.40m ²
5.都市更新獎勵 (34.62%)	2799.09m ²
6.容積移轉 (36.40%)	2943.09m ²
7.允建總容積樓地板面積	13827.58m ²
8.實設建築面積/建蔽率	949.14m ² /44.56%
9.實設容積樓地板/容積率	13692.44m ² /642.84%
10.總樓地板面積	26338.89m ²
興建樓層數	地上19層/地下6層



高度限制

CHY Architecture Urban Landsc

1F PLAN



2F-5F PLAN

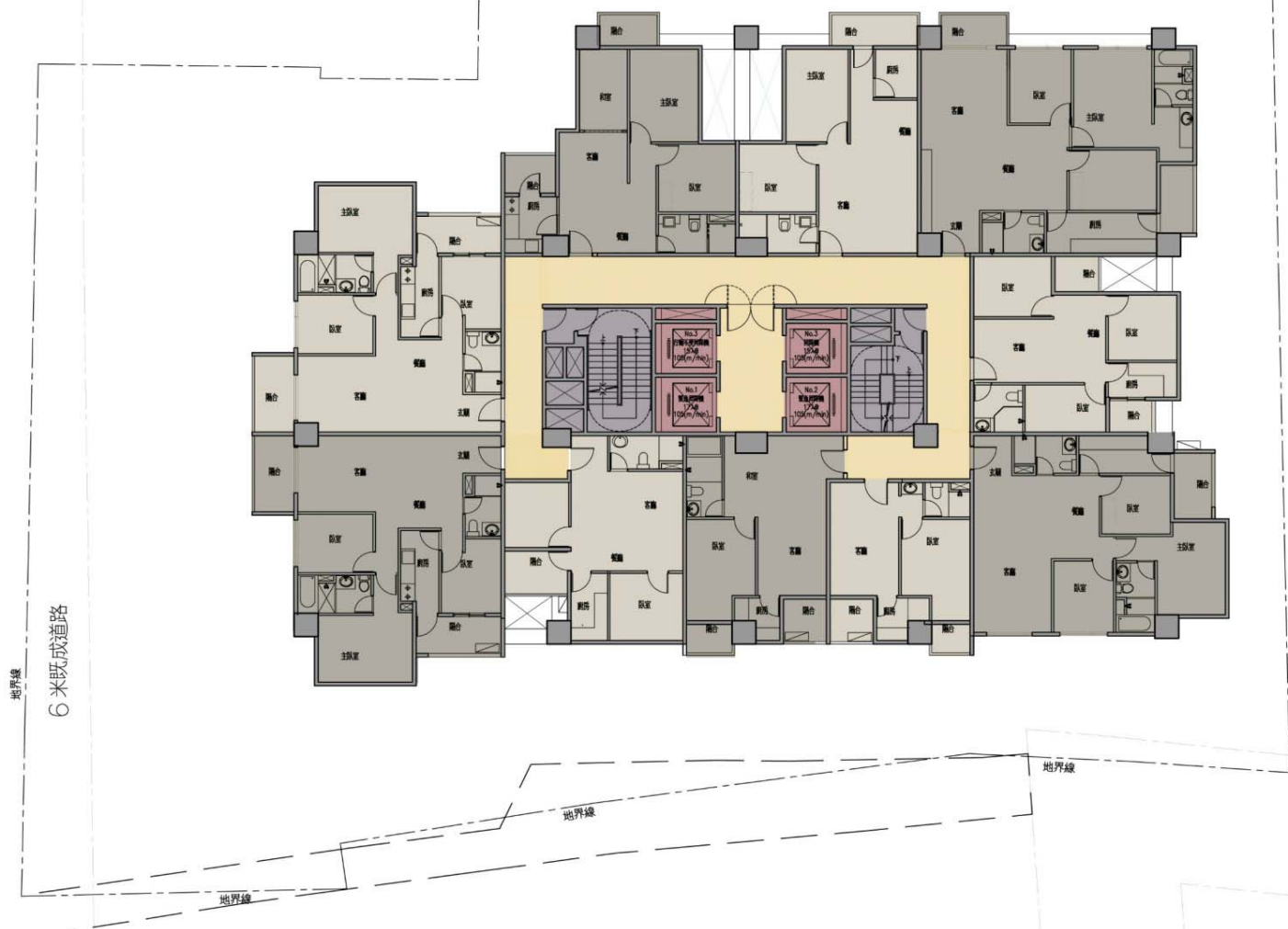
一般事務所(辦公室)



標準層平面

24M計畫道路(永和路一段)

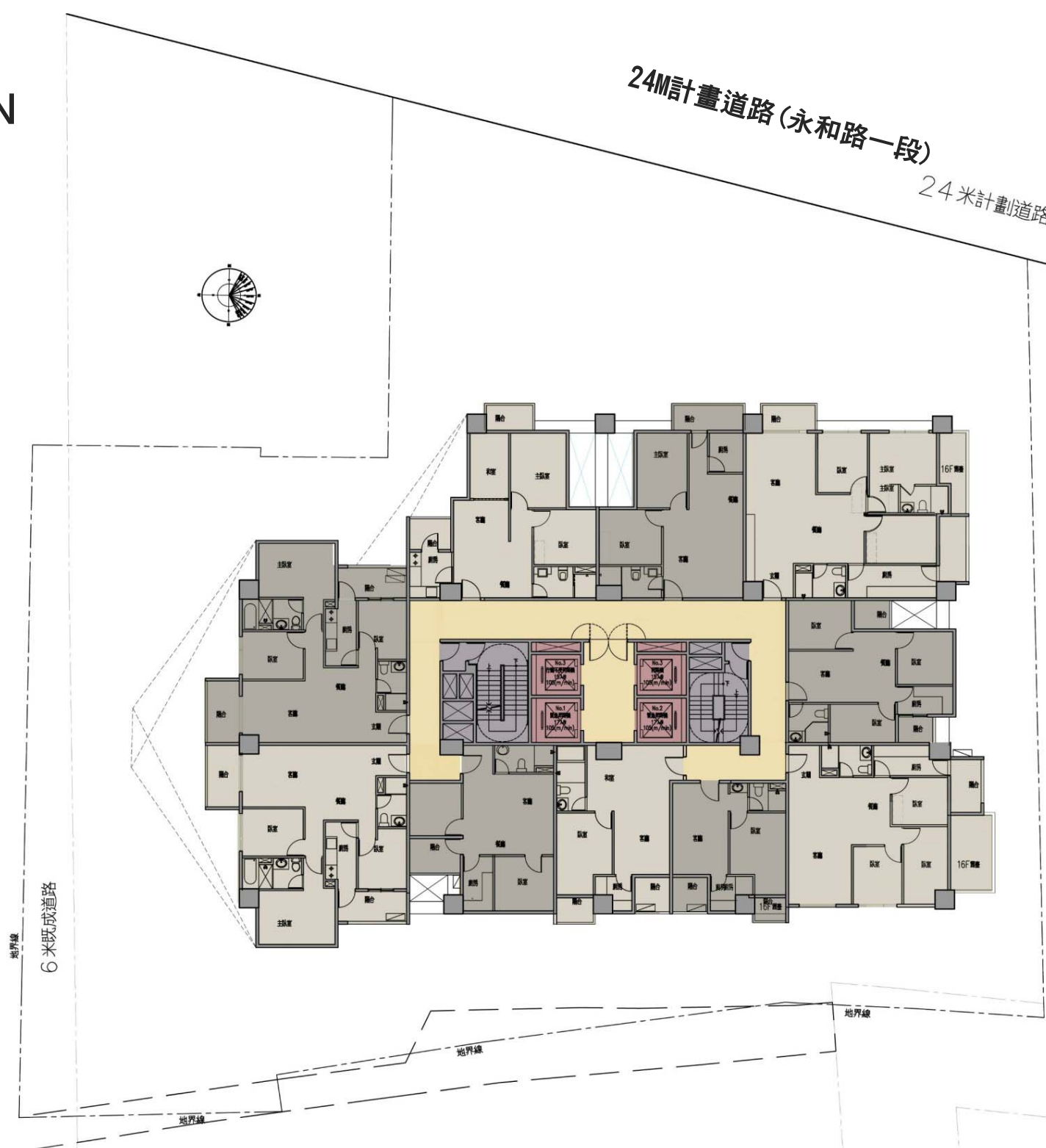
24米計劃道路(



標準層平面

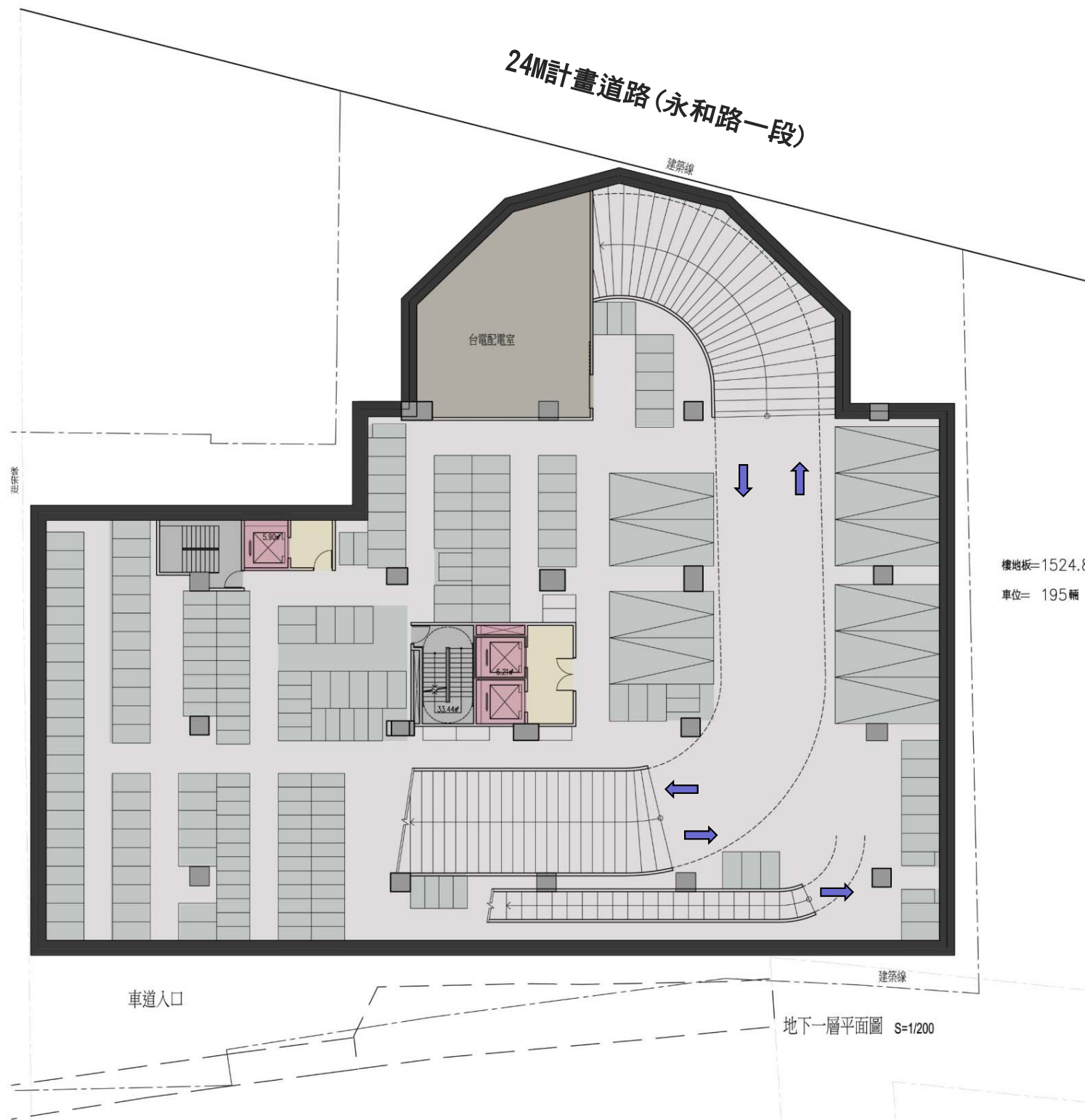
24M計畫道路(永和路一段)

24米計劃道路(



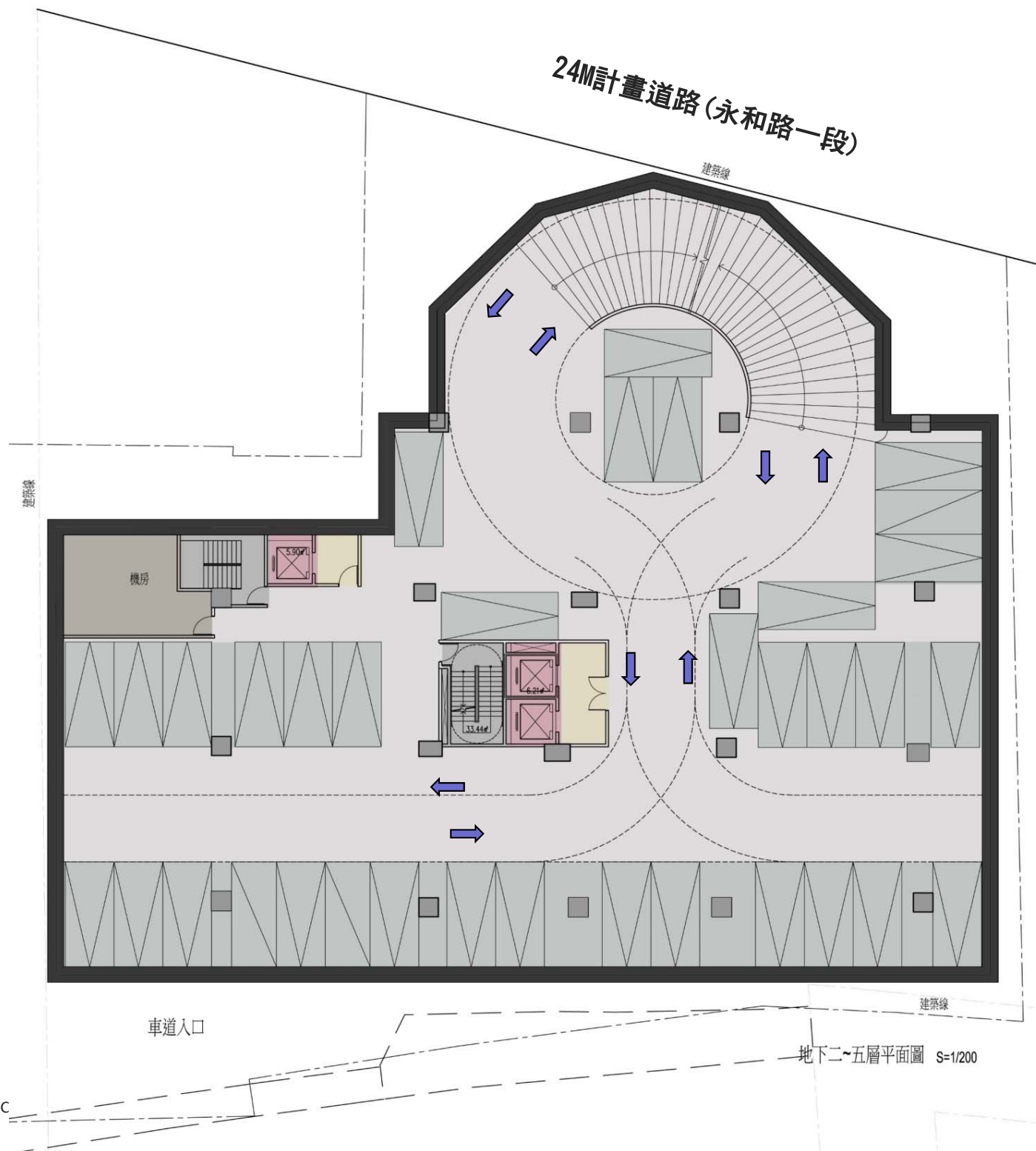
B1 PLAN

地下一層平面



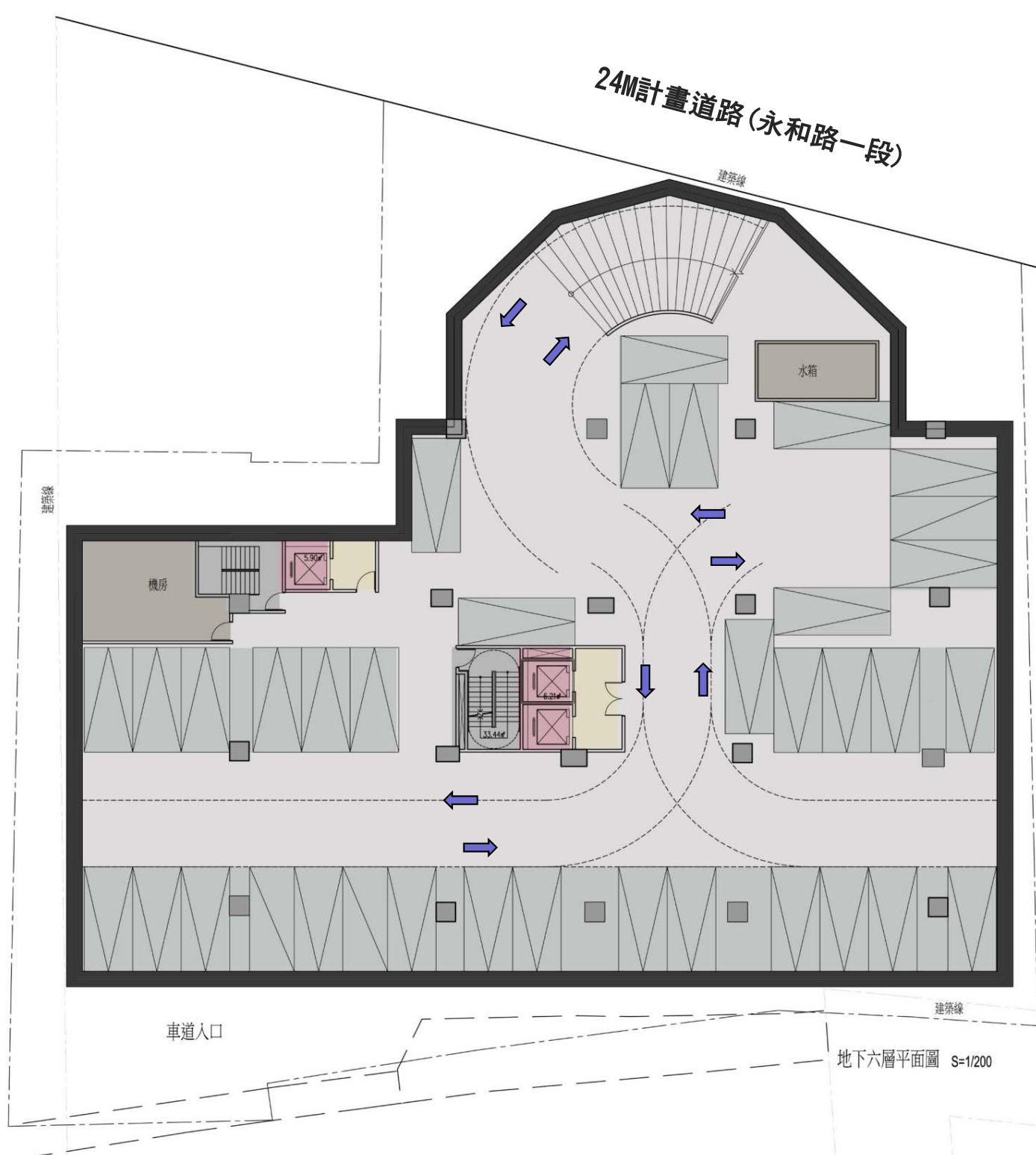
B2-B5 PLAN

地下二到五層平面



B6 PLAN

地下六層平面

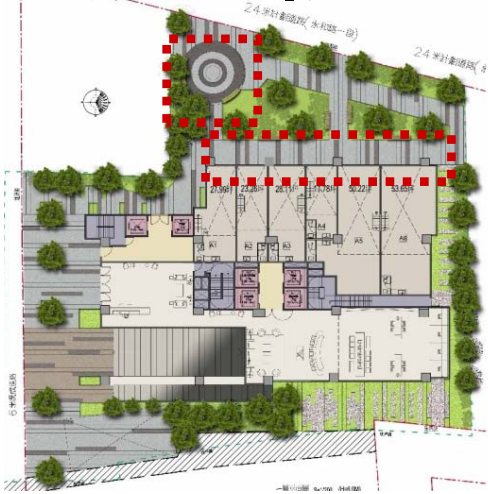


Landscape PLAN

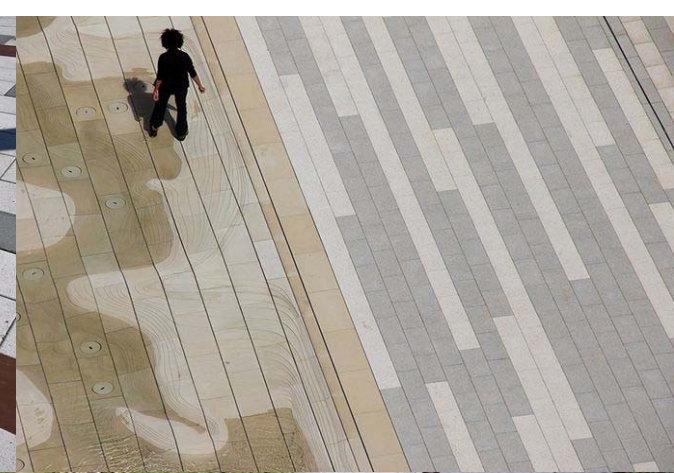
一層景觀規劃



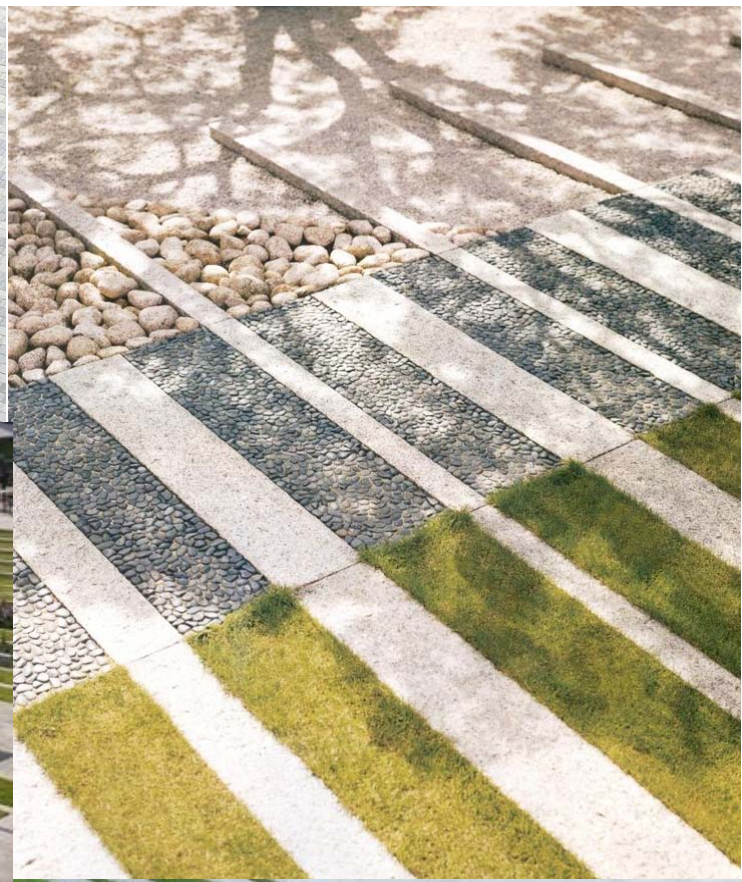
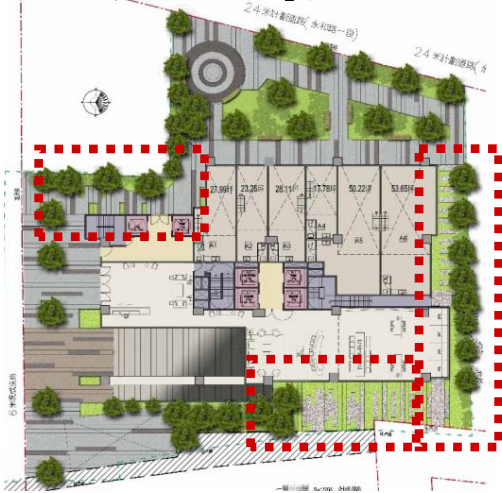
環境意向 | 座位休憩區



環境意向 | 沿街廣場及鋪面



環境意向 | 透水鋪面





建築造型

立面設計為符合整體環境，酌予參考附近週遭建築，故本案採用新古典元素，結合現代與古典語彙，並透過水平飾帶的錯層，整體建築呈現典雅但不失其大方及簡約，形塑華貴並富有空間層次的地標式語彙。

1.高層主量體

利用水平與垂直線條表現建築立面協調之韻律感。結合線版與新古典語彙裝飾，配合色彩計畫，以創造建築古典與沉穩之美。

2.屋突造型

屋頂建築裝飾語彙，配合夜間燈光設計創造良好夜間都市願景。

3.基座量體

建築基座部分利用石材之質感，形塑入口意象之非凡氣度。





GRC造型裝飾

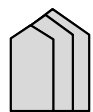
茶色微反玻璃
深咖啡色窗框

深咖啡色
金屬板

淺色磁磚

淺色造型石材線
板

淺色天然石材



銀級綠建築

九大指標			
一.生物多樣性指標			
二.綠化量指標			○
三.基地保水指標			○
四.日常節能指標	外殼節能	辦公類	
		百貨類	
		醫院類	
		旅館類	
		住宿類	○
		學校及大型空間類	
		其他類	
	空調節能		
	照明節能		
五.CO2減量指標			
六.廢棄物減量指標			
七.室內環境指標			○
八.水資源指標			○
九.汙水垃圾指標			○

本案擬申請綠建築銀級標章

後續實施者應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。





本案基地內現有通路未來將以「巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內」之原則辦理廢巷。

文化路
16巷

擬申請廢除基地內現有通路

更新單元範圍