

# 擬訂新北市新店區寶興段253地號等3筆 土地都市更新事業計畫案



## 說明會簡報

實施者：今皓實業股份有限公司

規劃團隊：舜磐創新股份有限公司

蕭家福聯合建築師事務所

中華民國 113 年 10 月 1 日

- 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12月25日申請都市更新事業計畫報核，經新北市政府於113年5月7日至5月21日辦理公開展覽15日及公辦公聽會完竣，又於113年6月24日召開第1次專案小組審議。
- 現依113年7月26日新北市都市更新及爭議處理審議會第68次會議決議辦理都市更新單元範圍調整，故召開說明會向土地所有權人、合法建築物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。

# 事業計畫內容說明



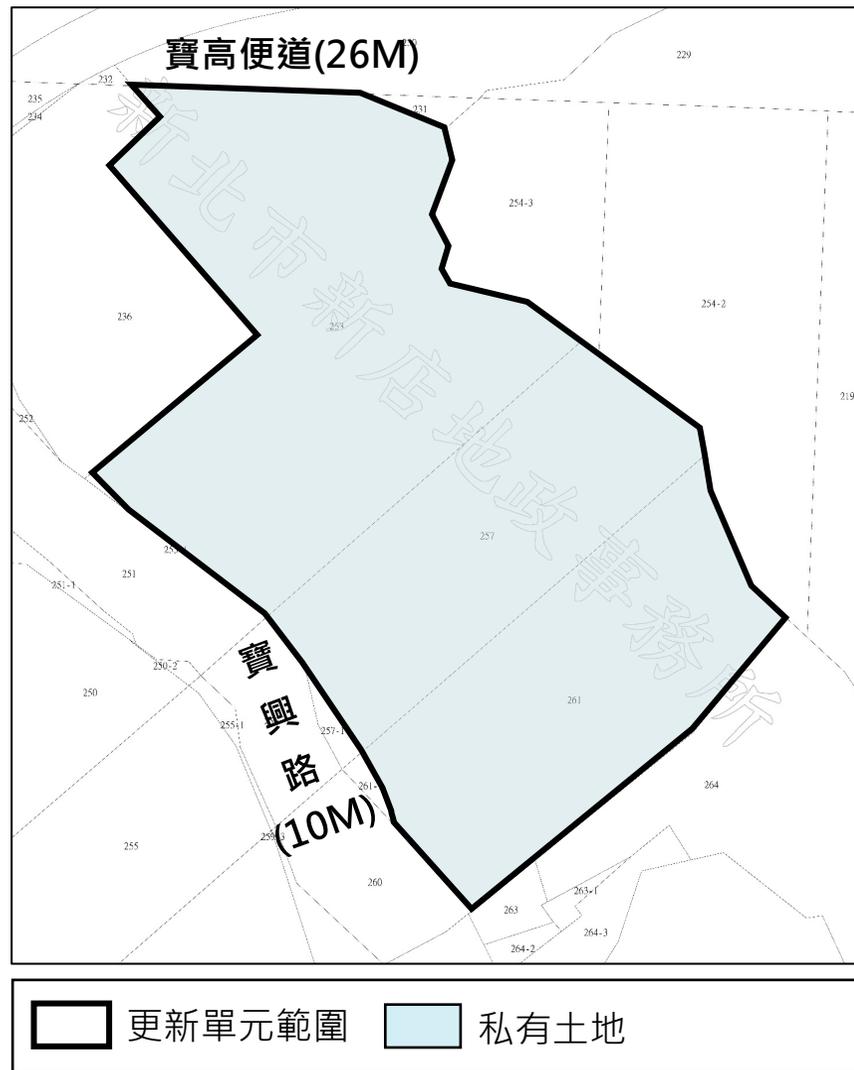
■ 新店區寶興段253、257、261地號等3筆土地

■ 第1次專案小組版

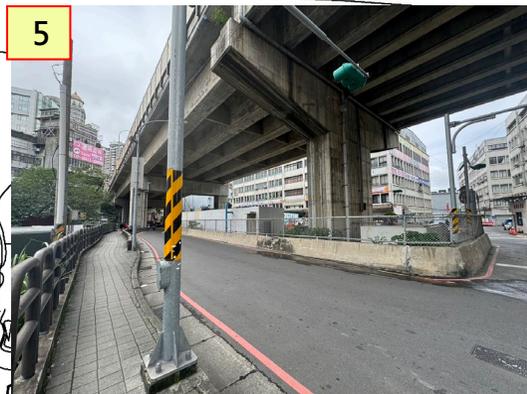
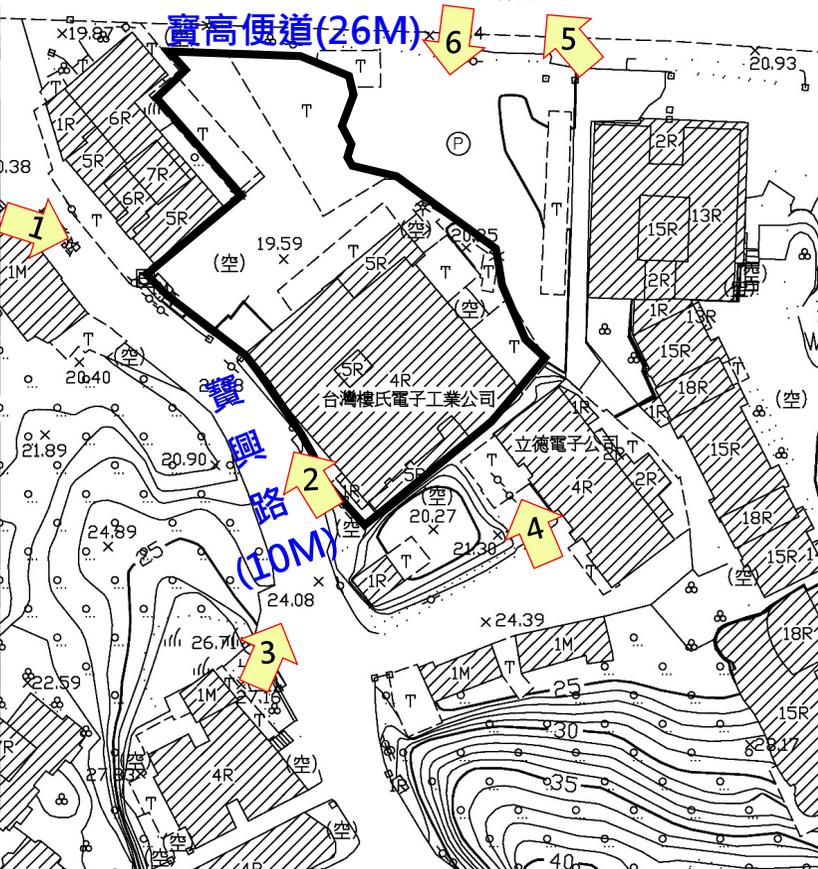
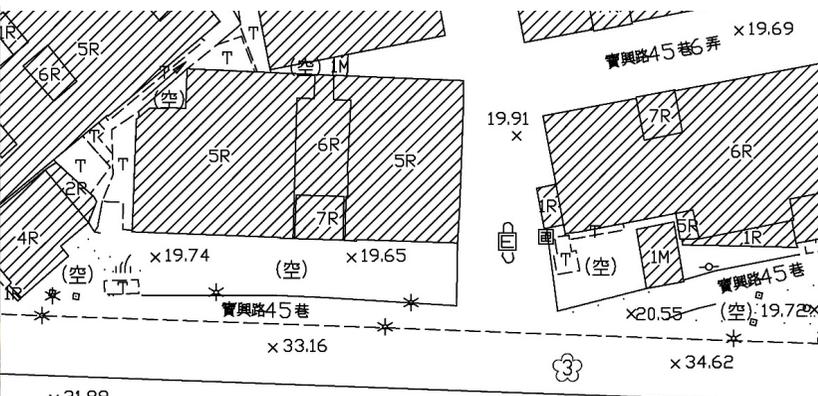
	所有權人(人)		面積(m <sup>2</sup> )	
	土地	合法建物	土地	合法建物
公有土地	0	0	0.00	0.00
私有土地	1	1	3,218.78	7,624.89
合計	1	1	<b>3,218.78</b>	7,624.89

■ 第2次專案小組版

	所有權人(人)		面積(m <sup>2</sup> )	
	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	1	1	3,182.72	7,624.89
合計	1	1	<b>3,182.72</b>	7,624.89



# 基地現況



 更新單元範圍

# 申請容積獎勵項目及額度

版本	第1次專案小組版		第2次專案小組版	
基地面積	3,218.78 m <sup>2</sup>		3,182.72 m <sup>2</sup>	
法定容積	6,759.43 m <sup>2</sup>		6,683.71 m <sup>2</sup>	
建築容積獎勵項目	獎勵額度 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)	獎勵額度 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)
# 6 結構堪慮建築物	524.63	7.76	524.63	7.84
#10 取得候選綠建築證書建築設計獎勵	405.56	6.00	--	--
#11 取得候選智慧建築證書建築設計獎勵	405.56	6.00	401.02	6.00
#13 耐震設計獎勵	675.94	10.00	668.37	10.00
#14 時程獎勵	473.16	7.00	467.85	7.00
#15 規模獎勵	378.52	5.60	354.23	5.30
中央都市更新容積獎勵 小計	2,863.37	42.36	2,416.10	36.14
#2 建築基地條件及建築物規劃設計	675.94	10.00	668.37	10.00
#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築物	262.31	3.88	262.31	3.92
新北市都市更新容積獎勵 小計	938.25	13.88	930.68	13.92
都市更新容積獎勵 合計	3,801.62	56.24	3,346.78	50.06
都市更新容積獎勵 上限	3,379.71	50.00	3,341.85	50.00
其他容積獎勵項目(容積移轉)	1,362.86	20.16	1,350.10	20.20
申請容積獎勵 總計	4,742.57	70.16	4,691.95	70.20

項目	第1次專案小組版	第2次專案小組版	差異
壹、工程費用	約109,085萬元	約108,943萬元	-約142萬元
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573萬元	約626萬元	+約53萬元
參、權利變換費用	約229萬元	約229萬元	--
肆、貸款利息	約3,607萬元	約3,602萬元	-約5萬元
伍、稅捐	約128萬元	約127萬元	-約1萬元
陸、管理費用	約5,465萬元	約5,458萬元	-約7萬元
柒、都市計畫變更負擔費用	0元	0元	--
捌、容積移轉費用	0元	0元	--
共同負擔費用	約119,090萬元	約118,988萬元	-約102萬元
總銷	約241,531萬元	約252,685萬元	+約11,154萬元
共同負擔比率	49.31%	47.09%	-約2.22%

# 建築規劃設計修正內容

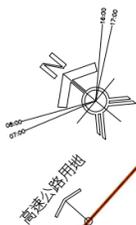
# 建築面積表

版本		第1次專案小組版	第2次專案小組版	差異
使用分區		乙種工業區	乙種工業區	--
基地面積		3,218.78m <sup>2</sup>	3,182.72m <sup>2</sup>	-36.06 m <sup>2</sup>
基準容積		6,759.43m <sup>2</sup>	6,683.71m <sup>2</sup>	-75.72 m <sup>2</sup>
都市更新容積獎勵		3,379.72m <sup>2</sup> (50.00%)	3,341.85m <sup>2</sup> (50.00%)	-37.87 m <sup>2</sup>
容積移轉獎勵		1,362.86m <sup>2</sup> (20.16%)	1,350.10m <sup>2</sup> (20.20%)	-12.76 m <sup>2</sup>
開發強度	允建容積	11,502.01m <sup>2</sup> (357.34%)	11,375.66m <sup>2</sup> (357.42%)	-126.35 m <sup>2</sup>
	實際建築面積	1,367.01m <sup>2</sup> (42.47%)	1,367.01m <sup>2</sup> (42.95%)	--
	總樓地板面積	21,218.57m <sup>2</sup>	21,202.77m <sup>2</sup>	-15.80 m <sup>2</sup>
興建計畫	構造、樓層數	地上13層、地下3層 1幢1棟RC結構建物	地上13層、地下3層 1幢1棟RC結構建物	--
	戶數	總計60戶	總計60戶	--
	車位數	汽車： 法定58部、自設77部； 實設135部(含無障礙2部、 裝卸3部) 機車： 法定58部、自設2部；實 設60部(含無障礙2部)	汽車： 法定57部、自設83部； 實設140部(含無障礙2部、 裝卸3部) 機車： 法定57部、自設21部； 實設78部(含無障礙2部)	汽車：實設增加5部 機車：實設增加18部

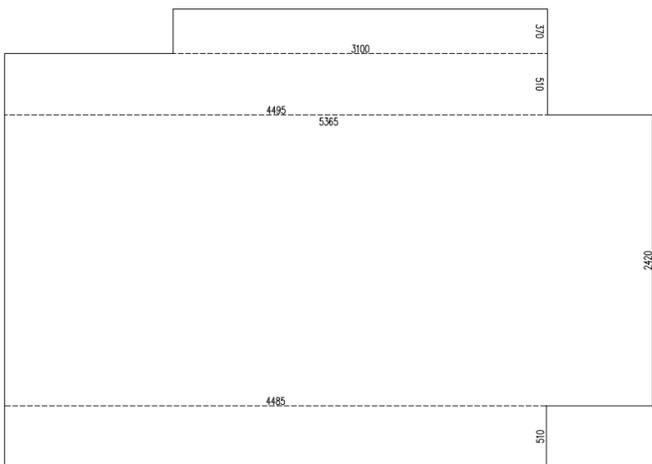
# 地下三層平面圖

## 第1次專案小組版

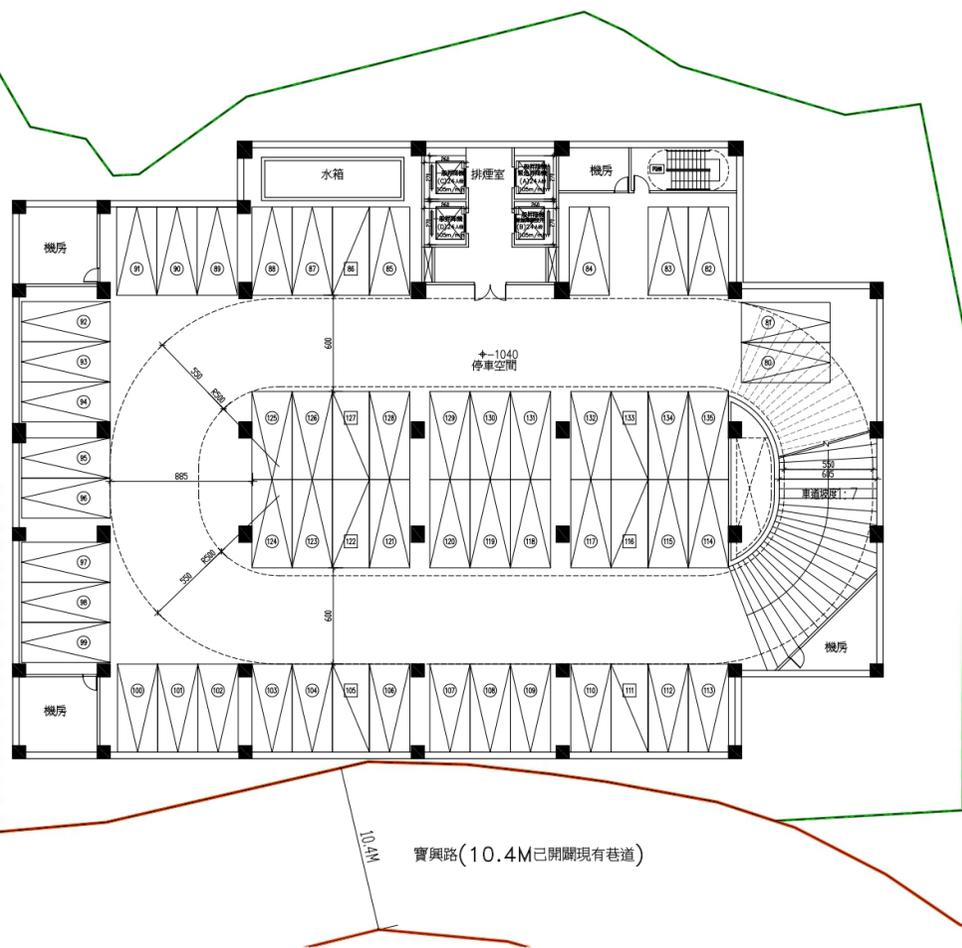
■總樓地板面積：5.1x44.95+3.7x31+53.65x24.2+5.1x44.85=1871.01㎡ (詳圖說計算表)  
 使用用途：防空避難室兼停車空間



	數量
○ 標準車位—直 550X250	49
□ 小車位—直 550X230	7
合計	56



面積計算圖 Scale1/400



地下三層平面圖

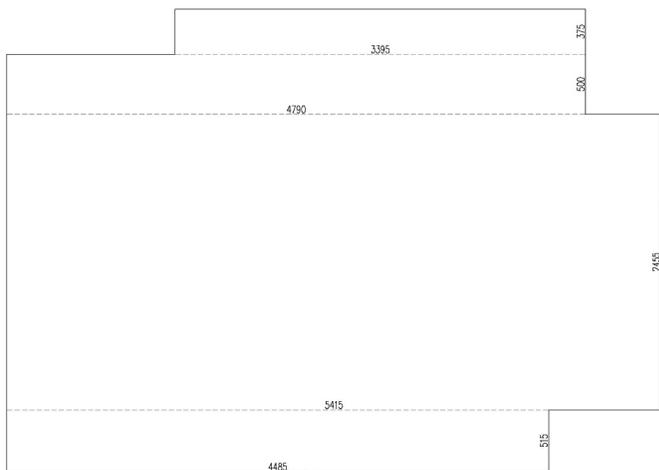
寶興路(10.4M已開闢現有巷道)

## 第2次專案小組版

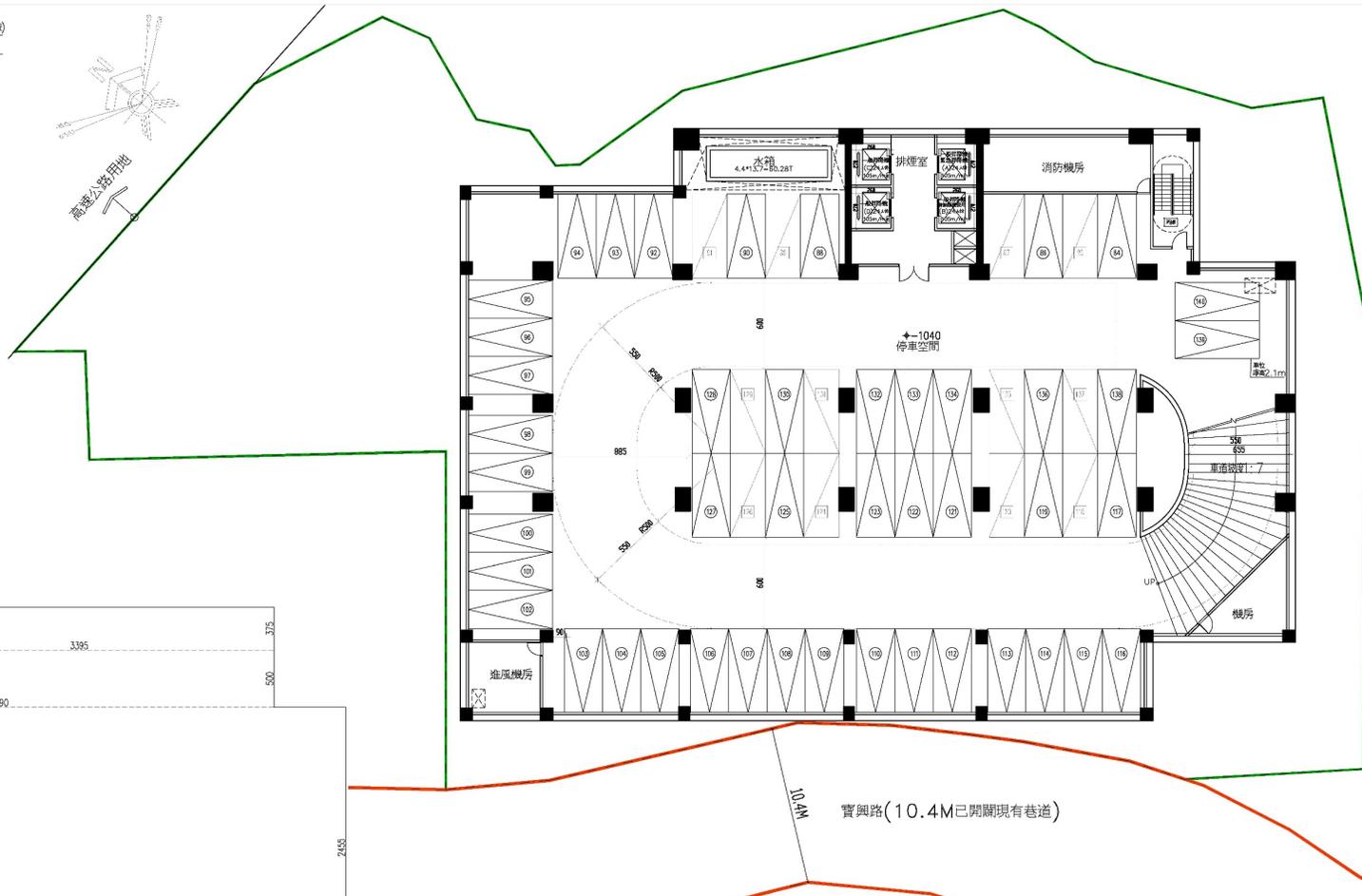
■樓地板面積：5x47.9+3.75x33.95+24.55x54.15+5.15x44.85=1927.17# (計開闢地溝)

使用用途：停車場

	數量
○ 標準車位一直 550X250	45
□ 小車位一直 550X230	12
合計	57



面積計算圖 Scale1/400

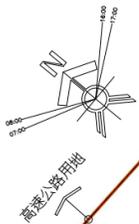


地下三層平面圖

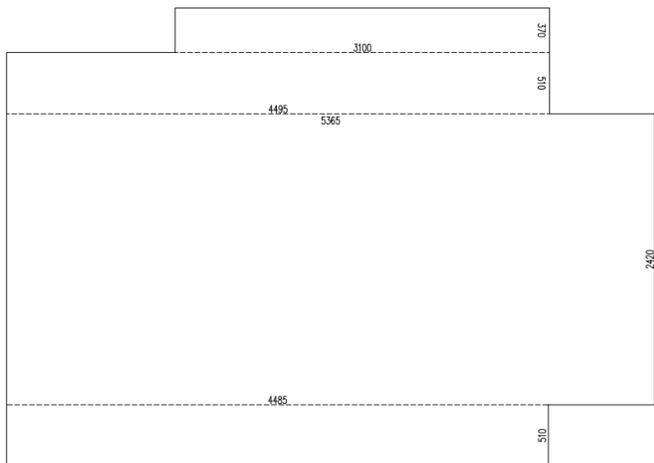
## 第1次專案小組版

■總樓地板面積：5.1x44.95+3.7x31+53.65x24.2+5.1x44.85=1871.01㎡ (詳圖則計算)

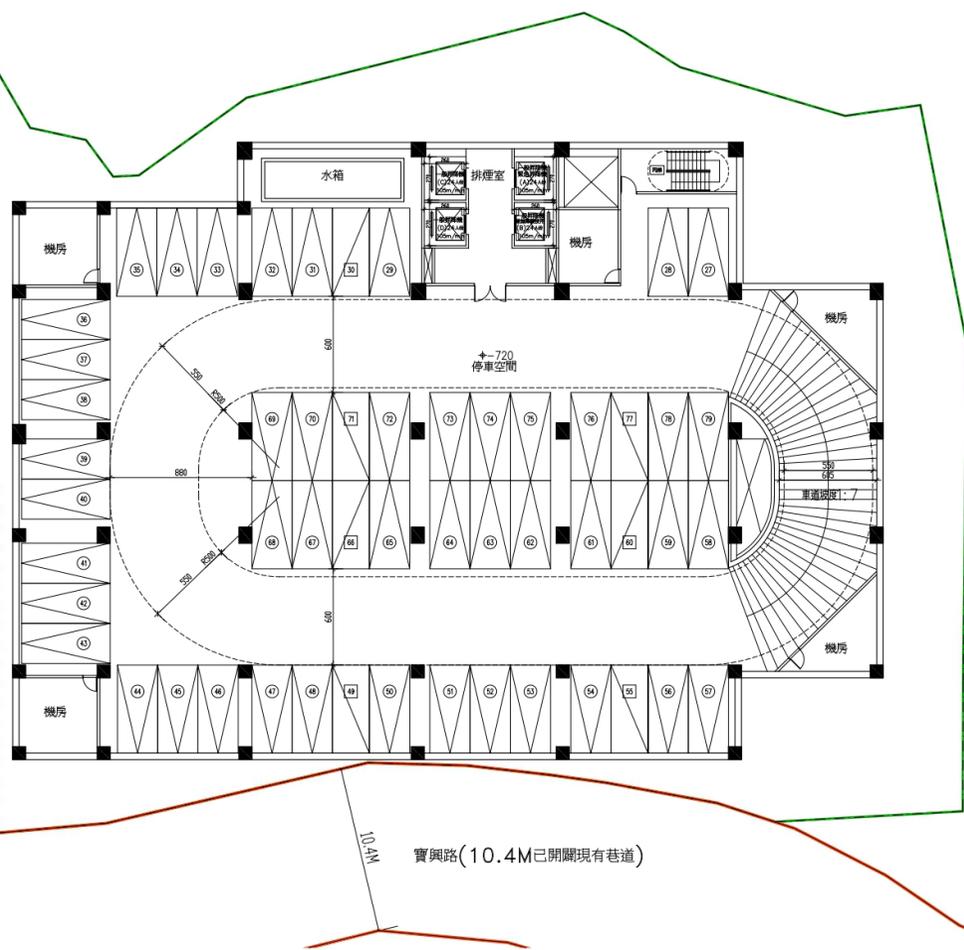
使用用途： 防空避難室兼停車場



	數量
○ 標準車位一直 550X250	46
□ 小車位一直 550X230	7
合計	53



面積計算圖 Scale 1/400

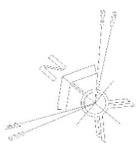


地下二層平面圖

## 第2次專案小組版

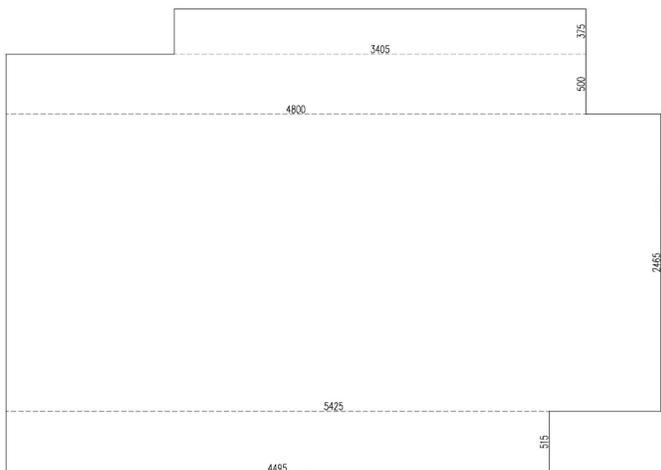
■基地面積：5x48+3.75x34.05+24.65x54.25+5.15x44.95=1936.44㎡ (詳細圖則說明)

使用用途： 停車場

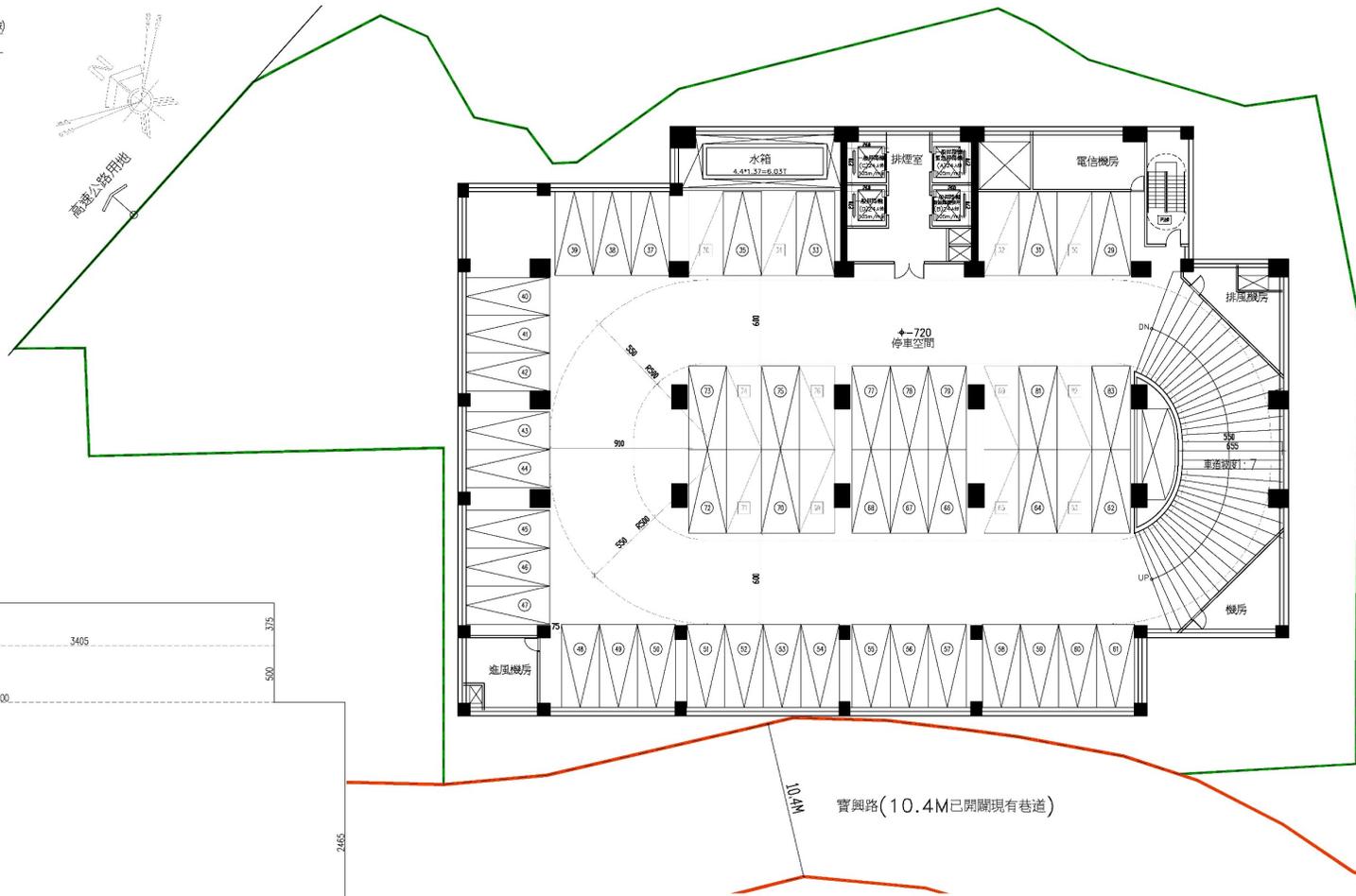


高速公路用地

	數量
○ 標準車位—直 550X250	43
□ 小車位—直 550X230	12
合計	55



面積計算圖 Scale1/400



地下二層平面圖

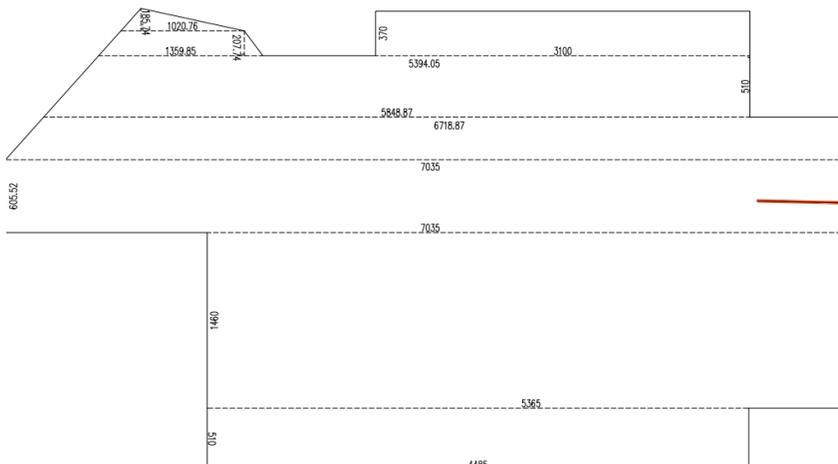
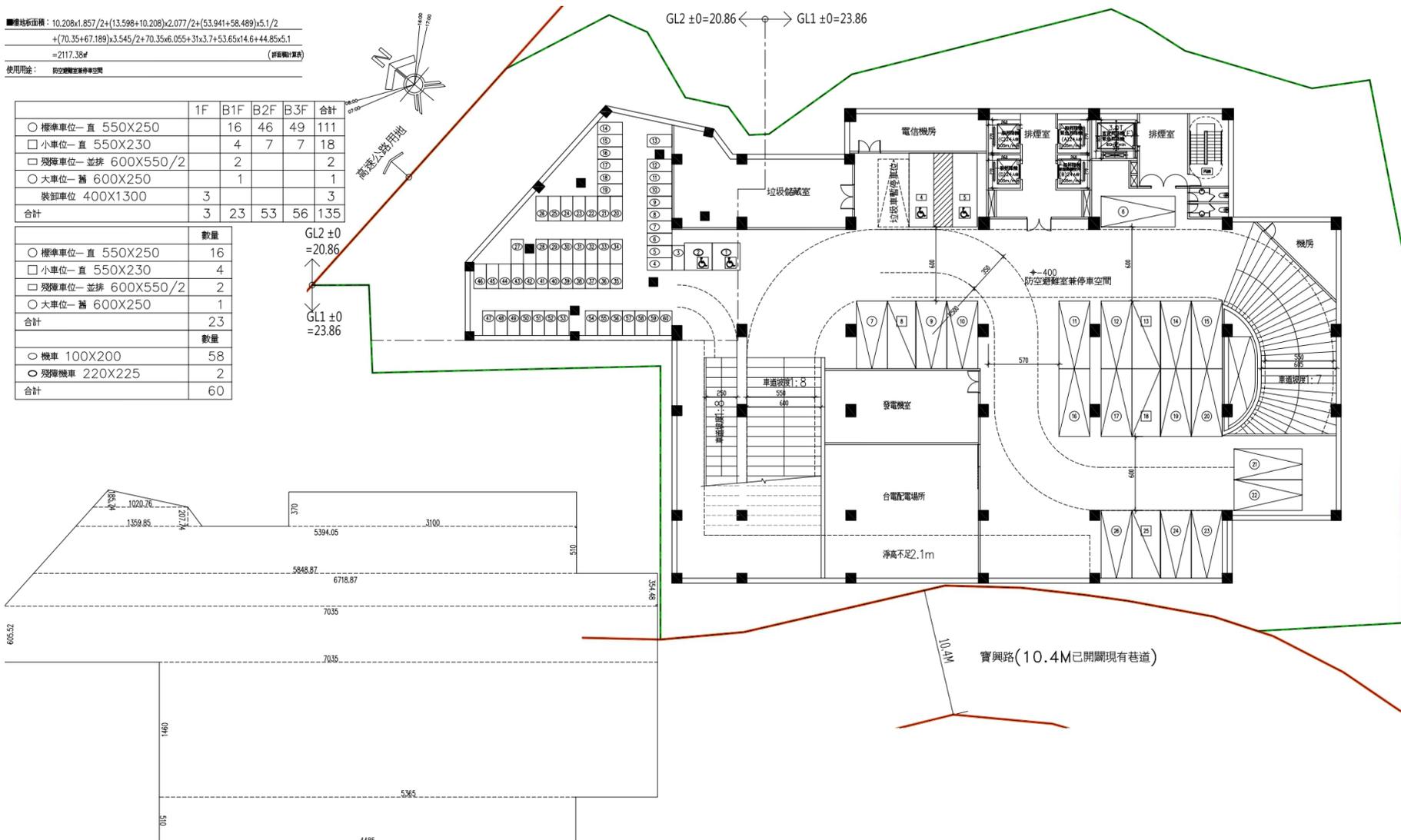
寶興路(10.4M已開闢現有巷道)

## 第1次專案小組版

■樓地板面積：10.208x1.857/2+(13.598+10.208)x2.077/2+(53.941+58.489)x5.1/2  
 +(70.35+67.189)x3.545/2+70.35x6.055+31x3.7+53.65x14.6+44.85x5.1  
 =2117.38㎡ (詳圖則計算)  
 使用用途：防空避難室兼停車場

	1F	B1F	B2F	B3F	合計
○標準車位—直 550X250		16	46	49	111
□小車位—直 550X230		4	7	7	18
□殘障車位—並排 600X550/2		2			2
○大車位—舊 600X250		1			1
裝卸車位 400X1300	3				3
合計	3	23	53	56	135

	數量
○標準車位—直 550X250	16
□小車位—直 550X230	4
□殘障車位—並排 600X550/2	2
○大車位—舊 600X250	1
合計	23
	數量
○機車 100X200	58
○殘障機車 220X225	2
合計	60



面積計算圖 Scale1/400

地下一層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

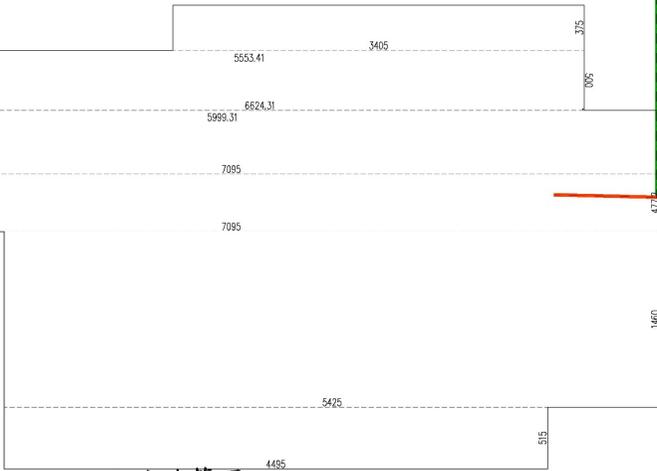
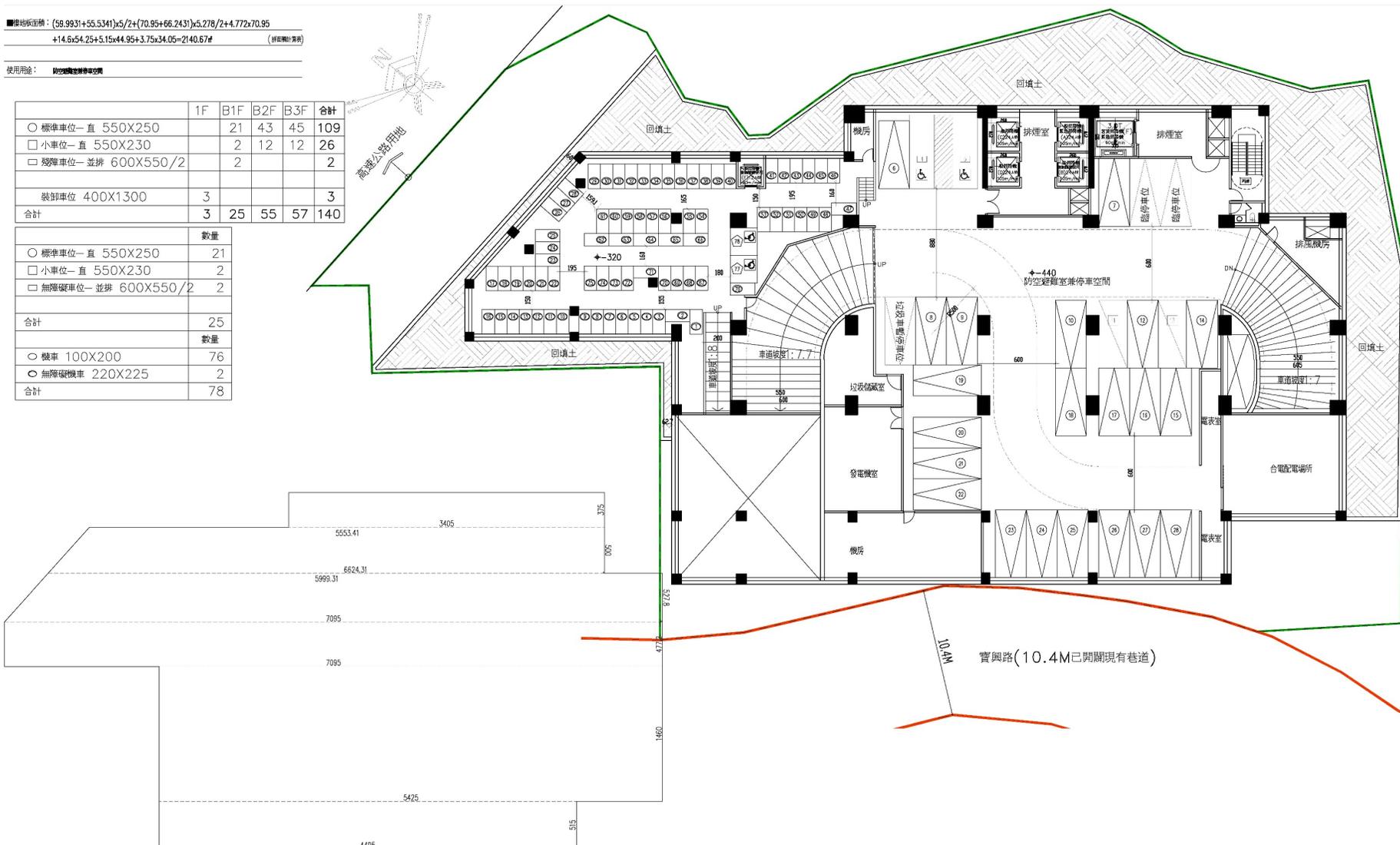
## 第2次專案小組版

■樓地版面積： $(59.9931+55.5341) \times 5 / 2 + (70.95+66.2431) \times 5.278 / 2 + 4.772 \times 70.95$   
 $+14.8 \times 34.25 + 5.15 \times 44.95 + 3.75 \times 34.05 = 2140.67\text{#}$  (詳面積計算表)

使用用途：防空避難室兼停車場

	1F	B1F	B2F	B3F	合計
○標準車位—直 550X250		21	43	45	109
□小車位—直 550X230		2	12	12	26
□殘障車位—並排 600X550/2		2			2
裝卸車位 400X1300	3				3
合計	3	25	55	57	140

	數量
○標準車位—直 550X250	21
□小車位—直 550X230	2
□無障礙車位—並排 600X550/2	2
合計	25
	數量
○機車 100X200	76
○無障礙機車 220X225	2
合計	78



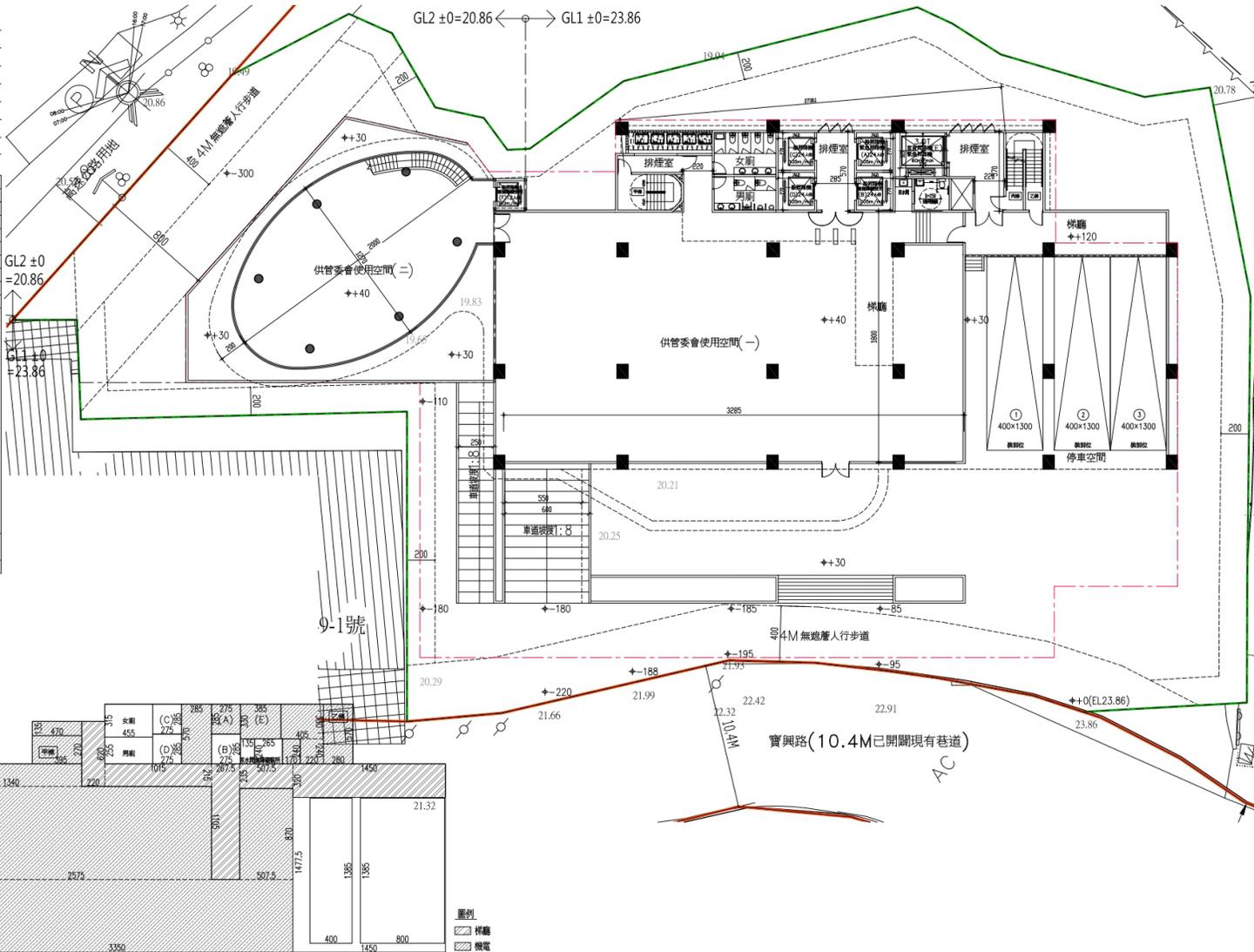
面積計算圖 Scale: 1/400

地下一層平面圖

## 第1次專案小組版

■樓地板面積：	1233.42	(詳面積計算表)
■使用用途：	C2-餐廳	
■免計容積部分：		
1. 梯廳：	123.35	# > 1233.42 * 10% = 123.34#
	123.35	- 123.34 = 0.01 # (計入容積)
2. 前62條：	831.83	#
3. 後班單位：	166.20	#
■當量容積樓地板面積：	1233.42 - 123.35 - 831.83 - 166.20 + 0.01 = 112.05#	

空間名稱	計算式	面積	小計
總量：全M	6.2x2.2+10.15x2.15+11.05x2.675+2.35x5.075+3.2x14.5	123.35#	
(B)一般前機梯及前機梯間	2.85x2.75	7.84#	
(C)一般前機梯	2.85x2.75	7.84#	
(D)一般前機梯	2.85x2.75	7.84#	
(E)一般前機梯及前機梯間	2.25x2.2	4.95#	
男廁	2.55x4.55	11.60#	
女廁	3.15x4.55	14.33#	
加梯廁所	2.65x2.4	6.36#	
茶水間	2.4x1.35	3.24#	
A 前魚仔房機	2.85x2.75	7.84#	
E 前魚仔房機	3.85x3.3	12.71#	
(A) 排煙室	2.85x7	16.25#	
(E) 排煙室	3.3x4.05+2.4x2.2	18.65#	
■■持梯安全梯	2.7x4.7	12.69#	
■持梯安全梯	5.7x2.8	15.96#	
(B) 排煙室	4.7x1.35	6.35#	
管道間	2.4x1.7	4.08#	
管委會使用空間(-)	13.4x2.15+25.75x8.9+6.95x3.35+8.7x5.075	534.96#	
管委會使用空間(二)	7.17x16.439/2+17.935x6.741/2+7.674x2.095/2 +(1.257+1.584)x4.6/2+4.5x4.5x3.14159x(54.717/360) -3.9974x1.36/2+13.601x13.601x3.14159x(74.364/360) -10.85x16.439/2+4.5x4.5x3.14159x(105.636/360) -2.72x7.17/2+13.601x13.601x3.14159x(70.916/360) -11.07x15.78/2	202.34#	
後班單位	13.85x4+8x13.85	166.20#	214.24#
停車空間計容積	14.5x14.775-166.20	48.04#	
總計			1233.42#



一層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)





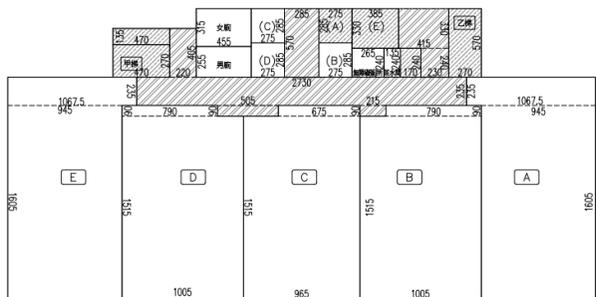
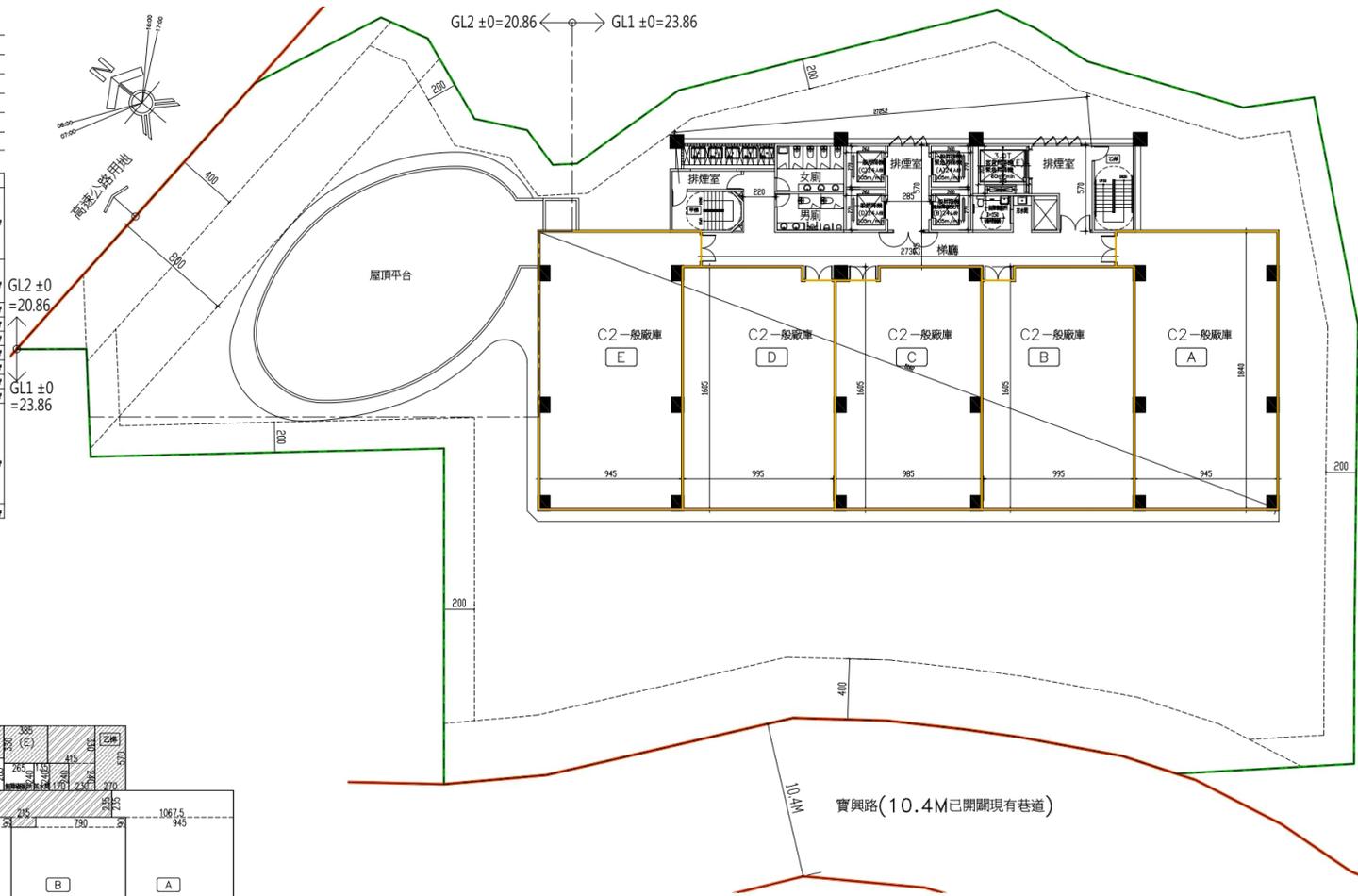


## 第1次專案小組版

■樓地板面積：	1057.66	(詳細計算表)
使用用途：	C2-一般廠庫	
免計容積部分：		
1. 梯廳：	115.02 ㎡	> 1057.66 * 10% = 105.77 ㎡
	115.02 - 105.77 = 9.25 ㎡	(計入容積)
2. 第162條：	59.06 ㎡	
當層容積樓地板面積：	1057.66 - 115.02 - 59.06 + 9.25 = 892.83 ㎡	

空間名稱	計算列式	面積	小計
(A)	10.675x2.35+16.05x4.45	176.76	
(B)	0.9x7.9+10.05x15.15	159.37	
(C)	0.9x6.75+9.65x15.15	152.27	824.53
(D)	7.9x9.1+15.15x10.05	159.37	
(E)	10.675x2.35+16.05x4.45	176.76	
梯廳	4.05x2.2+0.9x5.05+27.3x2.35+0.9x2.15	79.55	
樓高<2M	2.85x5.7	16.25	115.02
(E) 綠屋架	3.3x4.15+2.4x2.3	19.22	
(B) 一般升降機	2.85x2.75	7.84	
(C) 一般升降機	2.85x2.75	7.84	
(D) 一般升降機	2.85x2.75	7.84	
男廁	2.55x4.55	11.60	
女廁	3.15x4.55	14.33	
無障礙廁所	2.65x2.4	6.36	
茶水間	2.4x1.35	3.24	
(A) 緊急升降機	2.85x2.75	7.84	
(E) 緊急升降機	3.85x3.3	12.71	
樓梯間	2.7x4.7	12.69	
緊急安全梯			59.06
樓梯間	5.7x2.7	15.39	
(E) 梯廳	4.7x1.35	6.35	
茶水間	2.4x1.7	4.08	
總計			1057.66



面積計算圖 Scale1/400

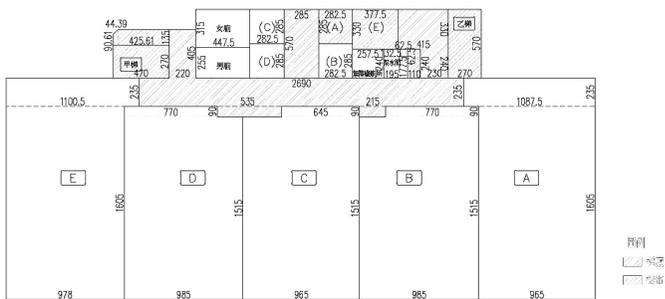
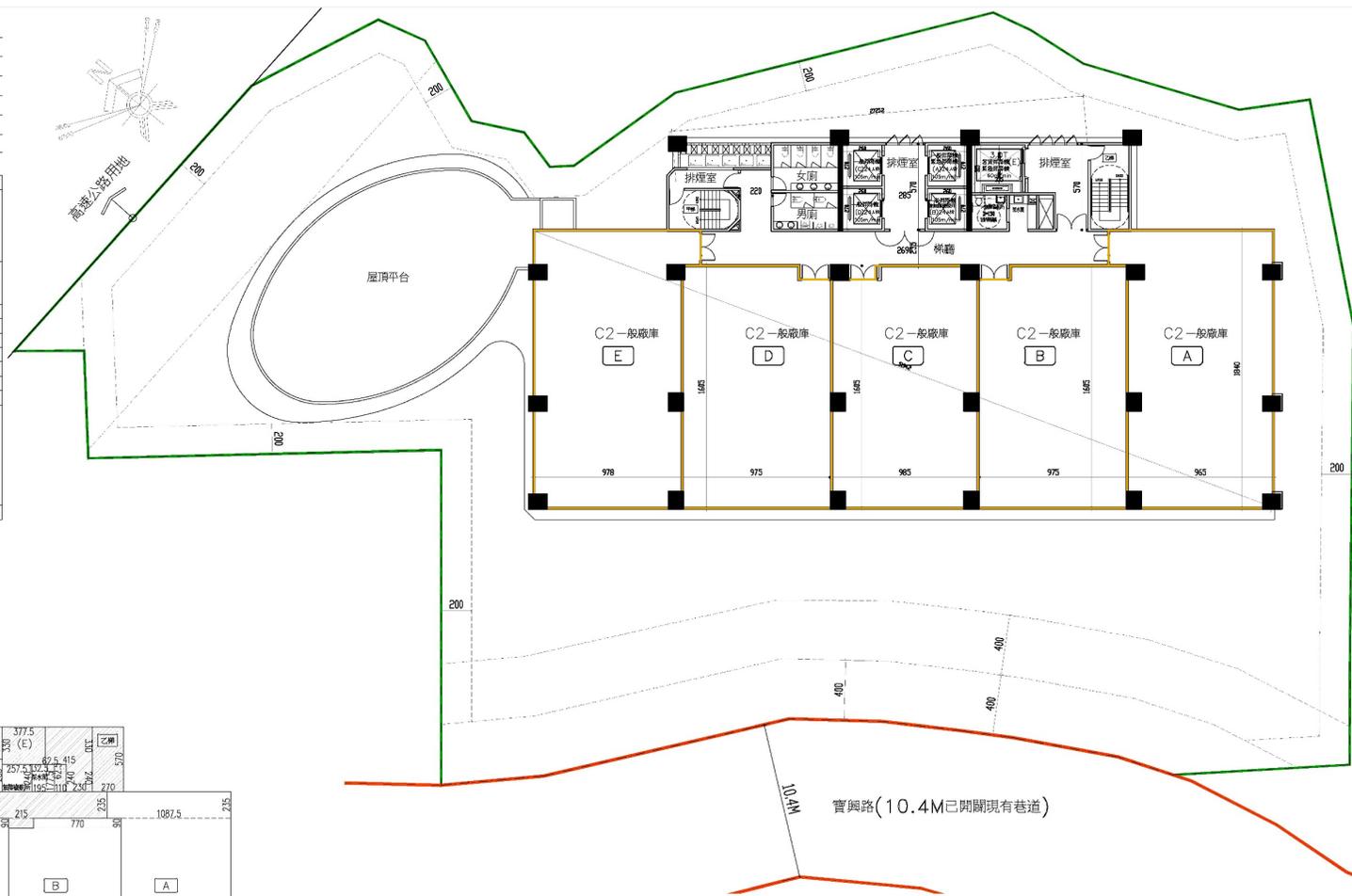
三層平面圖

## 第2次專案小組版

■樓地板面積：	1059.94	(詳面積計算表)
使用用途：	C2-一般廠庫	
免計容積部分：		
1. 梯廳：	114.35 m <sup>2</sup>	> 1059.94 * 10% = 105.99 m <sup>2</sup>
	114.35 - 105.99 = 8.36 m <sup>2</sup>	(計入容積)
2. 斜 62 崙：	57.87 m <sup>2</sup>	
電管等類樓地板面積：	1059.94 - 114.35 - 57.87 + 8.36 = 896.08 m <sup>2</sup>	

空間名稱	計算列表	面積	小計
A	3.35 * 3.875 + 16.05 * 3.63	60.14	
B	4.98 * 7 + 15.06 * 8.00	156.18	
C	4.38 * 4.5 + 15.15 * 9.45	152.20	
D	3.8 * 7.7 + 15.15 * 9.45	159.18	
E	2.35 * 1.628 + 16.05 * 7.72	120.53	
梯廳	4.08 * 7.7 + 0.5 * 3.01 * 2 * 9.90 * 7.38 + 3.5 * 7.15	28.84	
男廁	2.85 * 5.7	16.25	
女廁	3.18 * 4.7 * 3	19.22	
(B) 一般升降機梯廳	2.85 * 2.825	8.05	
(C) 一般升降機	7.85 * 2.825	22.17	
(D) 一般升降機	2.85 * 2.825	8.05	
男廁	2.85 * 4.7 * 3	40.43	
女廁	3.18 * 4.7 * 3	45.18	
廁所服務所	2.57 * 2.7	6.94	
茶水間	1.18 * 2.3 * 2 * 1.7 * 2 * 1.8 * 1.8	4.75	
(A) 緊急昇梯機	3.85 * 2.825	10.86	
(C) 緊急昇梯機	3.7 * 2.8 * 3	31.38	
樓梯安全梯	2.7 * 4.7	12.69	
緊急昇梯機梯	3.1 * 2.7	8.37	
樓梯安全梯	4.56 * 1.35 + (0.90 * 1.35) * 4 * 4.39 * 7.7	6.50	
新道用	2.4 * 1.1 * 9.42 * 2 * 0.625	3.04	
總計			1059.94



面積計算圖 Scale/400

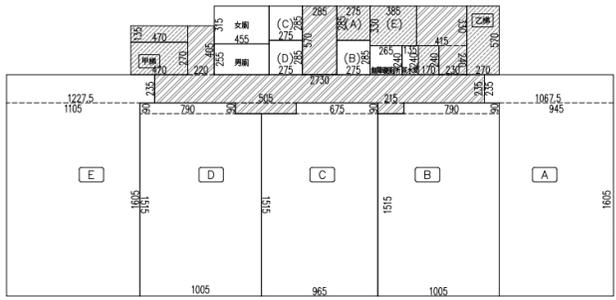
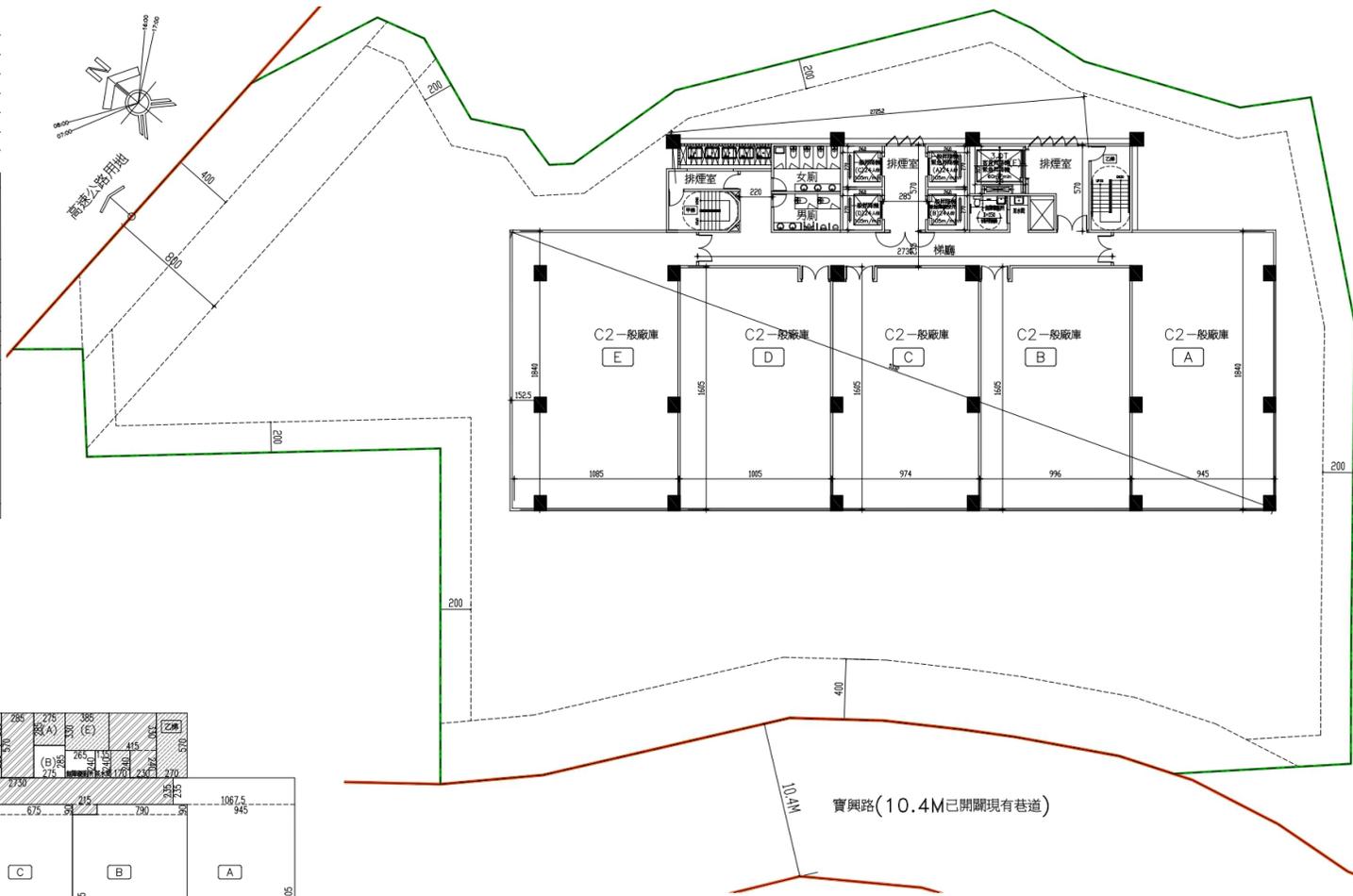
三層平面圖

# 第1次專案小組版

總樓地板面積：	1087.10	(計面積計算)
使用用途：	C2-一般廠	
免計容積部分：		
1. 樓廳：	115.02 ㎡	> 1087.10 * 10% = 108.71 ㎡
	115.02	- 108.71 = 6.32 ㎡ (計入容積)
2. 第162條：	59.06 ㎡	
當層容積樓地板面積：	1087.10 - 115.02 - 59.06 + 6.32 = 919.34 ㎡	

空間名稱	計算式	面積	小計
(A)	10.675x2.35+16.05x0.45	176.76 ㎡	
(B)	0.9x7.9+10.05x15.15	159.37 ㎡	
(C)	0.9x6.75+9.65x15.15	152.27 ㎡	853.97 ㎡
(D)	7.9x0.9+15.15x10.05	159.37 ㎡	
(E)	2.35x12.275+11.05x16.05	206.20 ㎡	
樓廳	4.05x2.2+0.9x5.05+27.3x2.35+0.9x2.15	79.55 ㎡	
樓梯>2M (A) 梯樓室	2.85x5.7	16.25 ㎡	115.02 ㎡
(E) 梯樓室	3.3x4.15+2.4x2.3	19.22 ㎡	
(B) 一般升降機梯樓室	2.85x2.75	7.84 ㎡	
(C) 一般升降機	2.85x2.75	7.84 ㎡	
(D) 一般升降機	2.85x2.75	7.84 ㎡	
男廁	2.55x4.55	11.60 ㎡	
女廁	3.15x4.55	14.33 ㎡	
廁所廁所	2.65x2.4	6.36 ㎡	
茶水間	2.4x1.35	3.24 ㎡	
(A) 緊急升降機	2.85x2.75	7.84 ㎡	
(E) 緊急升降機	3.85x3.3	12.71 ㎡	
樓梯特別安全梯	2.7x4.7	12.69 ㎡	
緊急特別安全梯			59.06 ㎡
緊急特別安全梯	5.7x2.7	15.39 ㎡	
(A) 梯樓室	4.7x1.35	6.35 ㎡	
管地間	2.4x1.7	4.08 ㎡	
總計			1087.10 ㎡



面積計算圖 Scale1/400

四層平面圖

# 四至十二層平面圖 (標準層)

## 第2次專案小組版

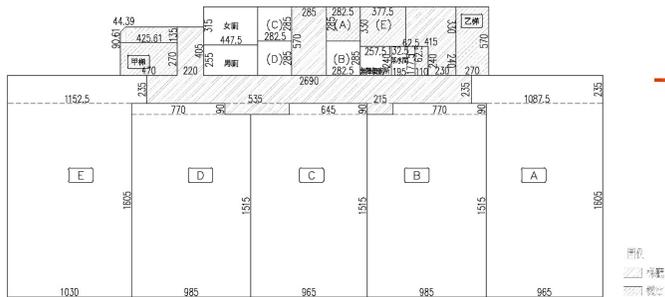
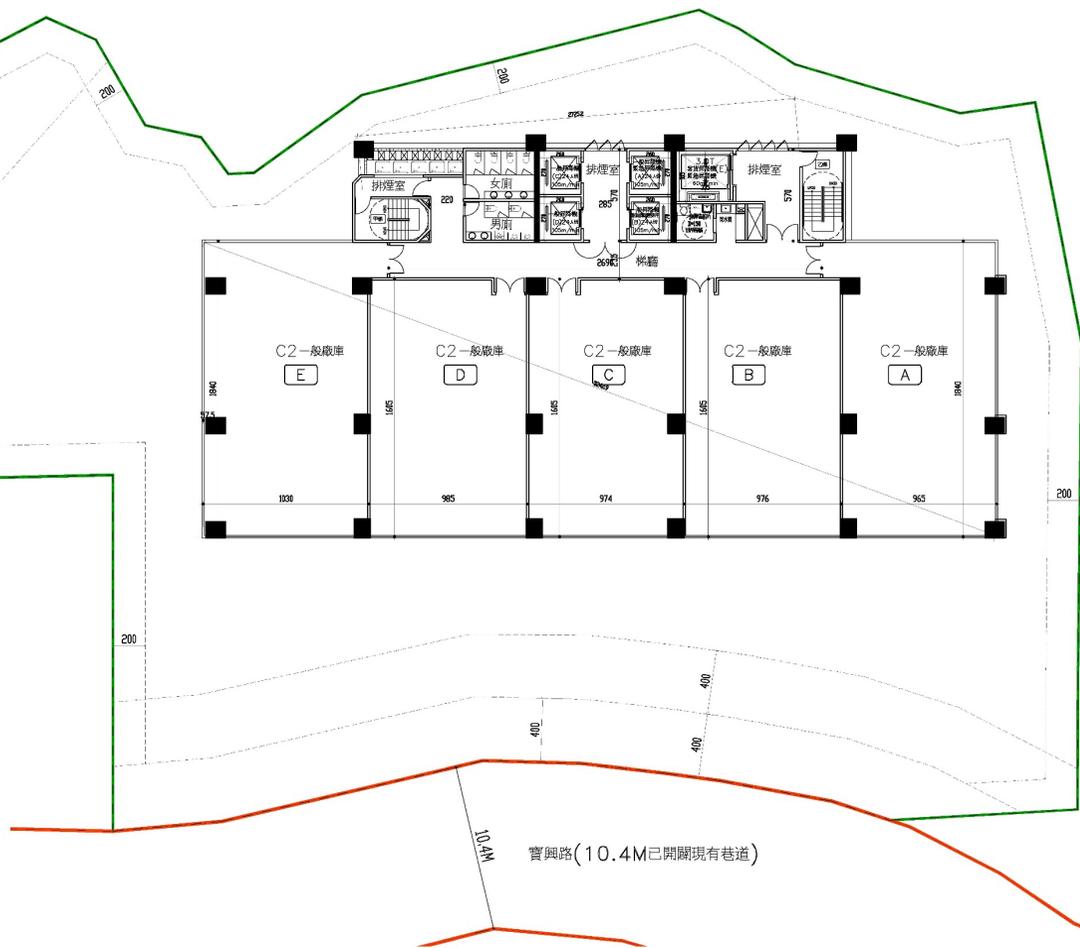
■建地地板面積：	1069.51	(詳面積計算表)
使用用途：	C2-一般廠庫	
免計容積部分：		
1. 核廢：	114.35 ㎡	> 1069.51 * 10% = 106.95㎡
	114.35	- 106.95 = 7.40 ㎡ (計入核廢)
2. 第162條：	57.87 ㎡	
扣除容積地板面積：	1069.51 - 114.35 - 57.87 + 7.40 = 904.69 ㎡	
容積率	83.7%	

空間名稱	計算形式	面積	小計
A	7.35x 3.67x 116.65x 3.63	100.17	837.77
B	6.9x 7.7-15.1x 6.65	156.18	
C	6.9x 4.5-15.1x 6.65	92.30	
D	3.8x 7.7+15.1x 6.65	156.18	
E	2.3x 11.5x 6+16.6x 10.3	102.40	
核廢>2M	1.0x 6.7-0.5x 3.6x 19.9x 2.3x-3.5x 2.1x	78.58	
(A) 掛煙室	7.35x 6.7	49.28	114.35
(E) 掛煙室	3.3x 7.5+2.4x 2.3	19.77	
(B) 掛煙室(附掛煙梯)	2.3x 2.9x 2.9x	19.32	57.87
(C) 一般掛煙機	1.8x 2.9x 2.9x	15.21	
(D) 一般掛煙機	1.8x 2.9x 2.9x	15.21	
男廁	3.5x 4.4x 3.5	14.17	
女廁	3.5x 4.4x 3.5	14.17	
廁所隔間	2.57x 2.4	6.17	
茶水間	1.37x 2.9x 2.9x-1.7x 2x 3x 3x	4.25	
(A) 緊急昇降機	3.4x 2.9x 2.9x	29.30	57.87
(E) 緊急昇降機	3.7x 2.9x 2.9x	32.76	
緊急昇降機全梯	9.7x 4.7	45.67	
緊急昇降機樓梯	5.7x 2.7	15.39	
樓梯間	4.25x 4.5+1.0x 3.6x 1.1x 3.5x 4.4x 3.9x 2	6.20	
核廢間	2.4x 1+0.4x 2.5x 0.6x 2x	3.03	
總計			1089.51



高速公路用地



面積計算圖 Scale1/400

四層平面圖

# 屋突一層平面圖

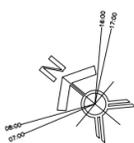
## 第1次專案小組版

■ 基地面積：19.05x8.05+5.55x1.45+1.25x1.5+9.95x0.5+3.45x0.5  
+1.35x0.5+3.75x0.5=172.53# (詳圖說計算表)

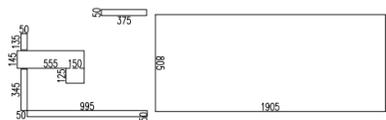
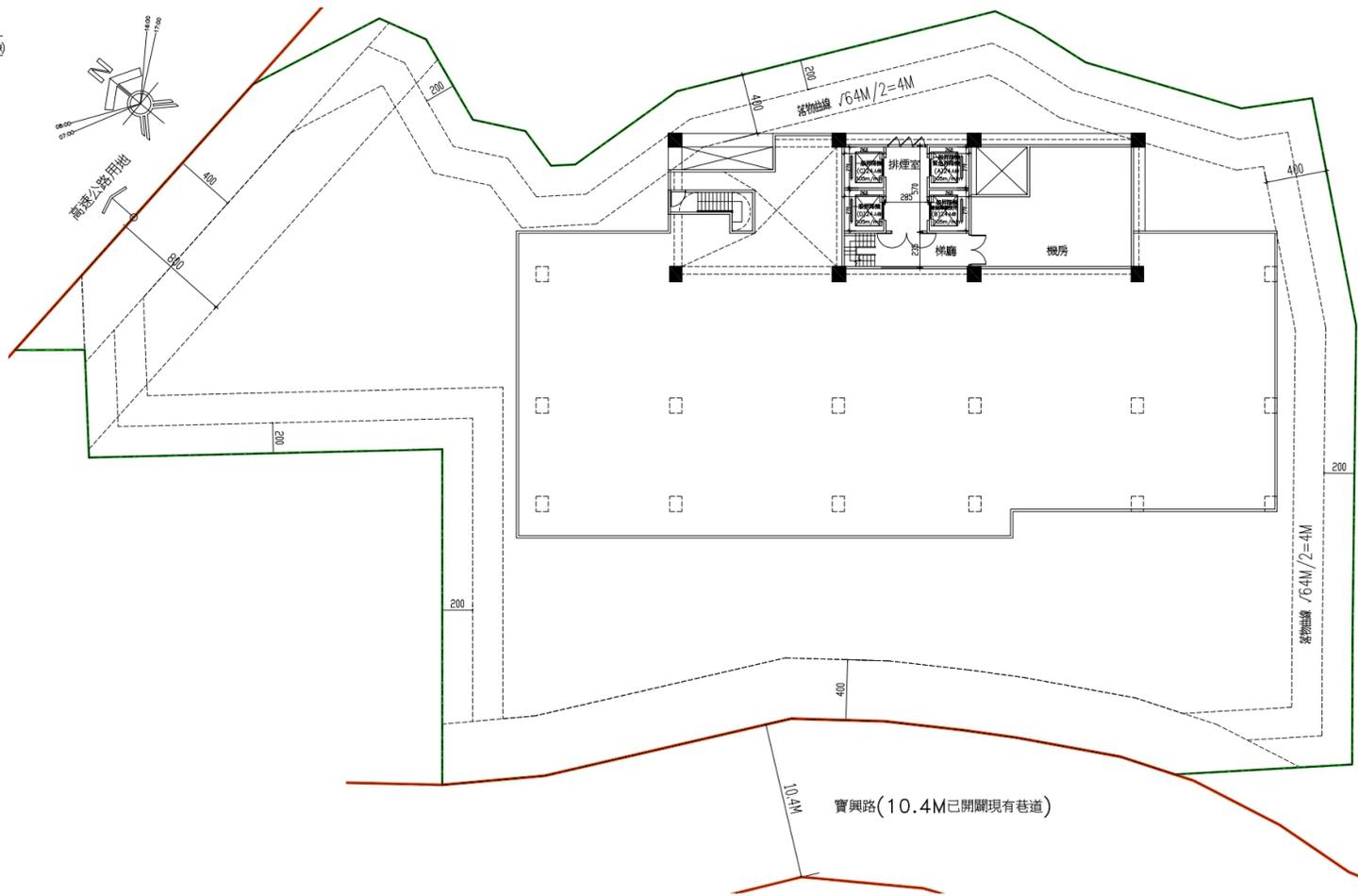
■ 屋頂突出物水平投影面積檢討：  
(依建築技術規則施工圖繪製 檢測 款第1 目規定檢討)

建築面積：1367.01#

172.53# < 1367.01# \* 15% = 205.05#...OK



高速公路用地



面積計算圖 Scale1/400

屋突一層平面圖

# 屋突一層平面圖

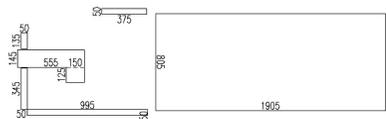
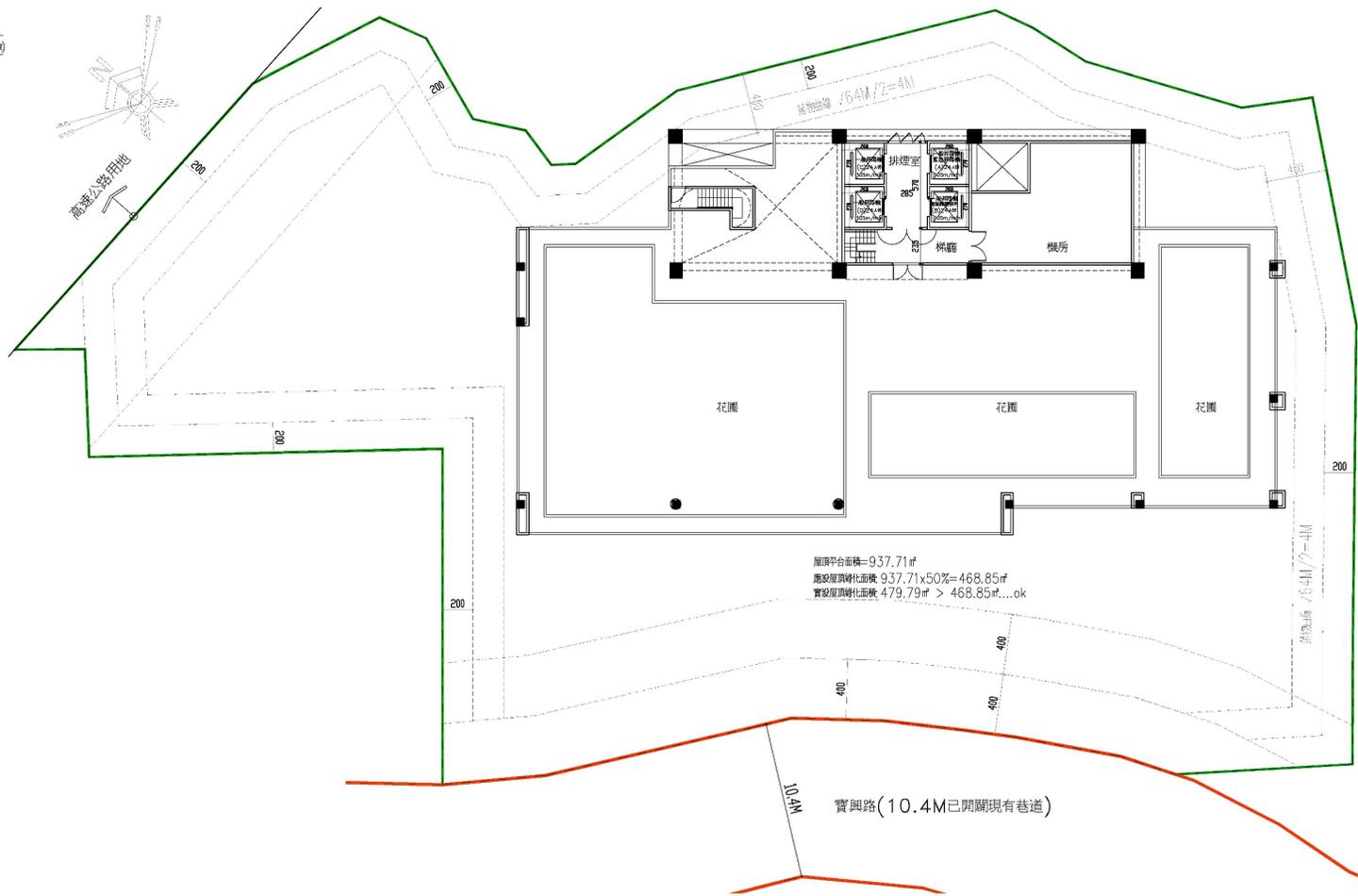
## 第2次專案小組版

■樓地板面積：19.05x8.05+5.55x1.45+1.25x1.5+9.95x0.5+3.45x0.5  
+1.35x0.5+3.75x0.5=172.53# (詳圖說附表)

■屋頂突出物水平投影面積檢討：  
(依據建築規則施工編制 條第9款第1目規定檢討)

建築面積：1367.01#

172.53# < 1367.01# \* 15% = 205.05#...OK



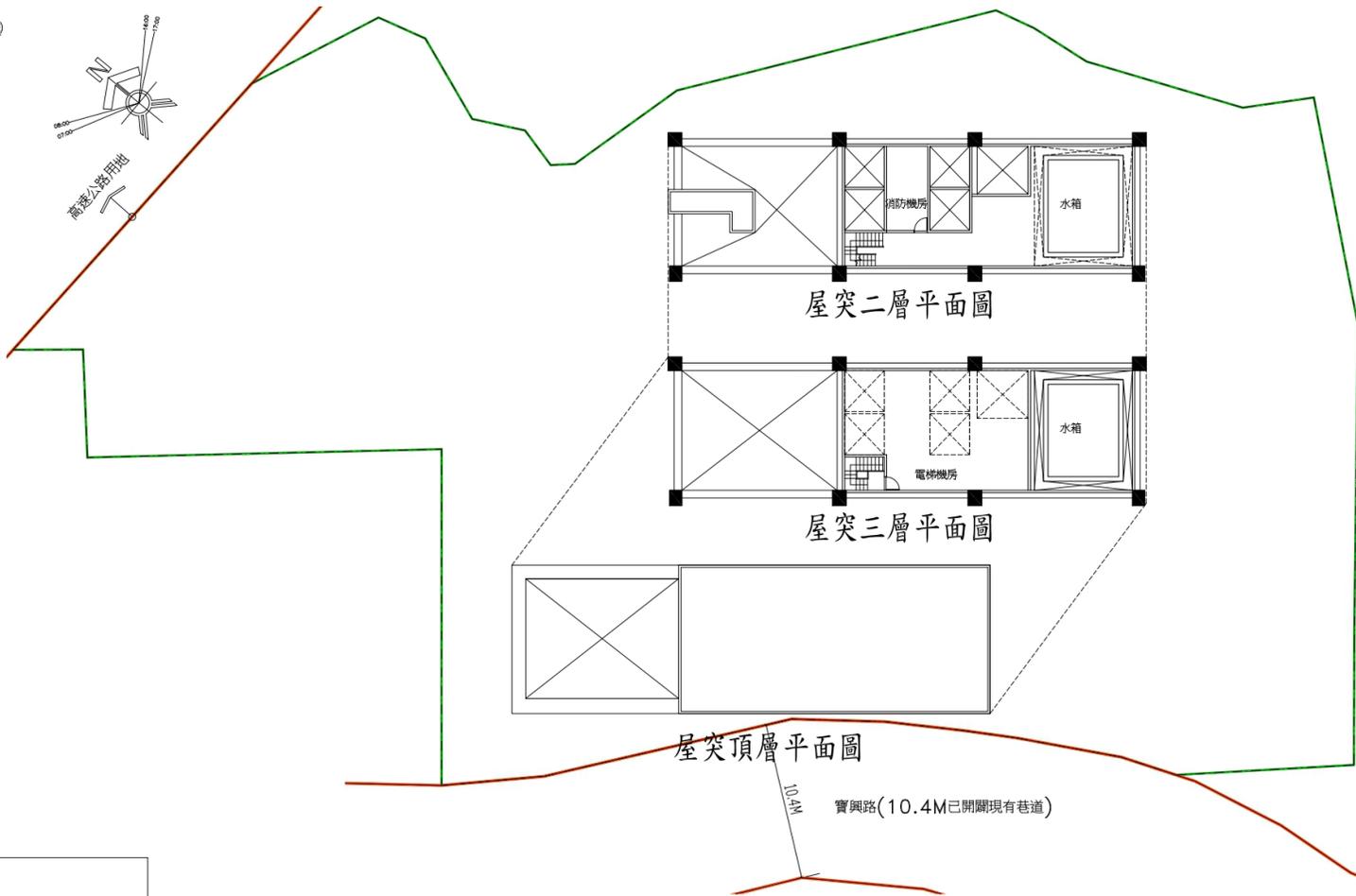
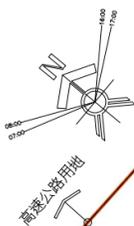
屋突一層平面圖

# 屋突一至頂層平面圖

## 第1次專案小組版

■總樓地板面積：19.05x8.05=153.35㎡

(詳圖說附頁)



面積計算圖 Scale1/400

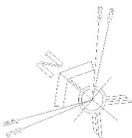
屋突二層、屋突三層、屋突頂層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

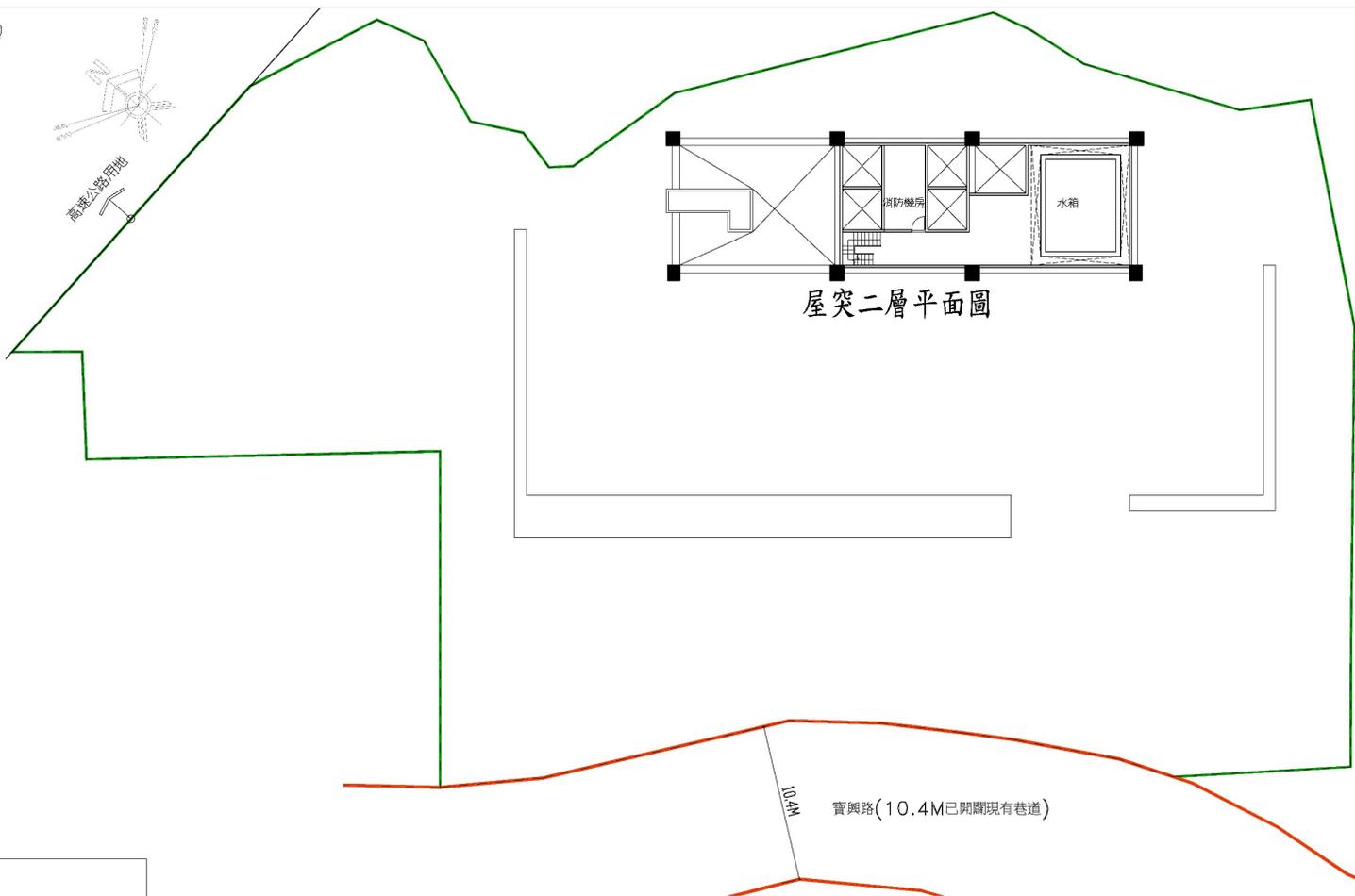
# 第2次專案小組版

■基地面積：19.05x8.05=153.35#

(詳細計畫書)



高雄公路用地



屋突二層平面圖



面積計算圖 Scale1/400

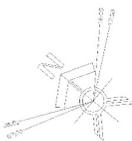
屋突二層平面圖

# 屋突三至頂層平面圖

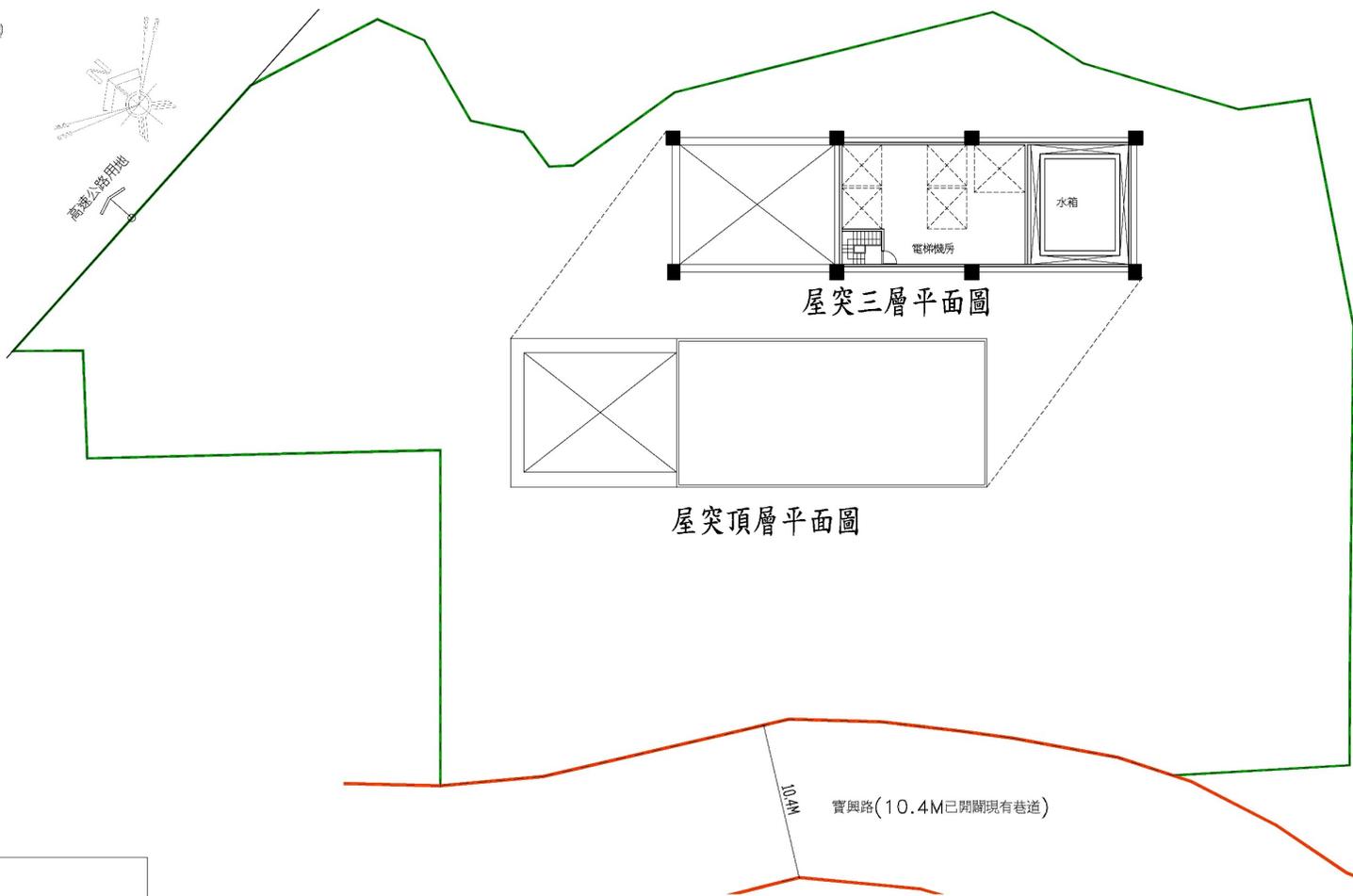
## 第2次專案小組版

■基地面積：19.05x8.05=153.35#

(詳圖說圖號)



高速公路用地



屋突三層平面圖

屋突頂層平面圖



面積計算圖 Scale1/400

屋突三層、屋突頂層平面圖

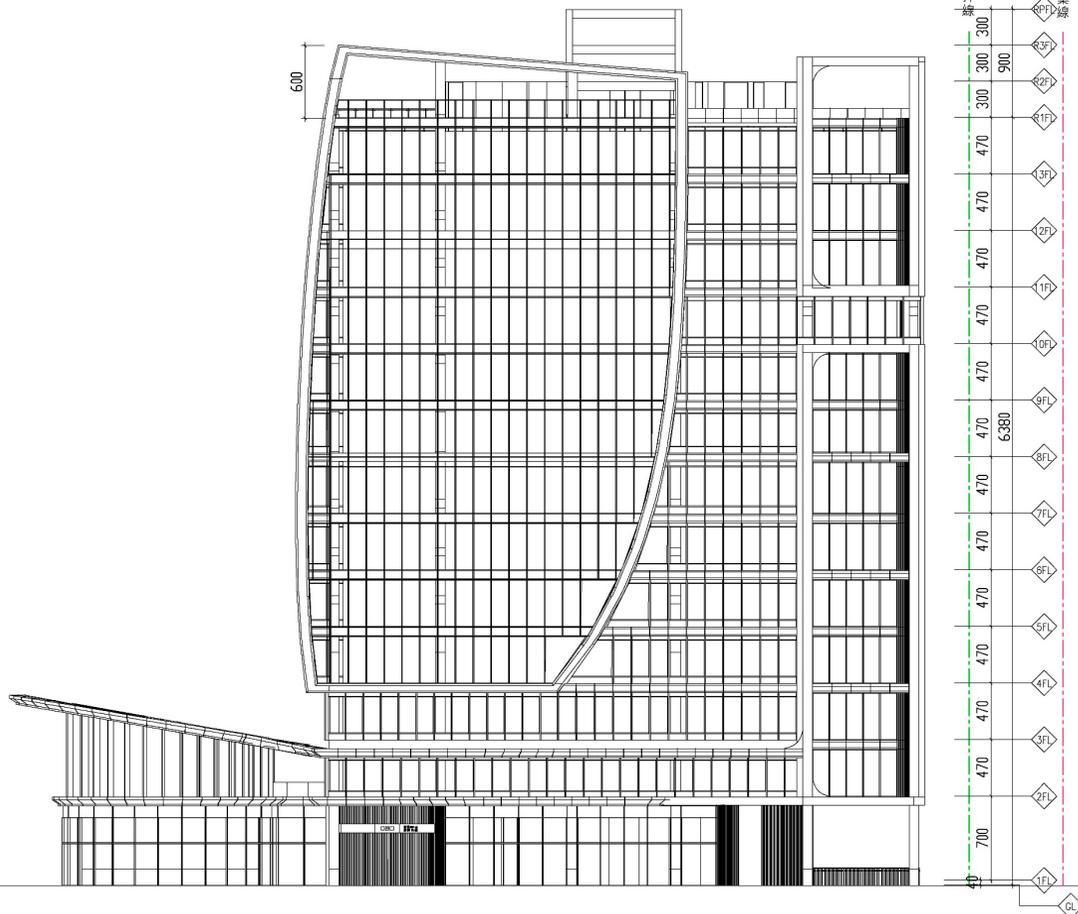
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



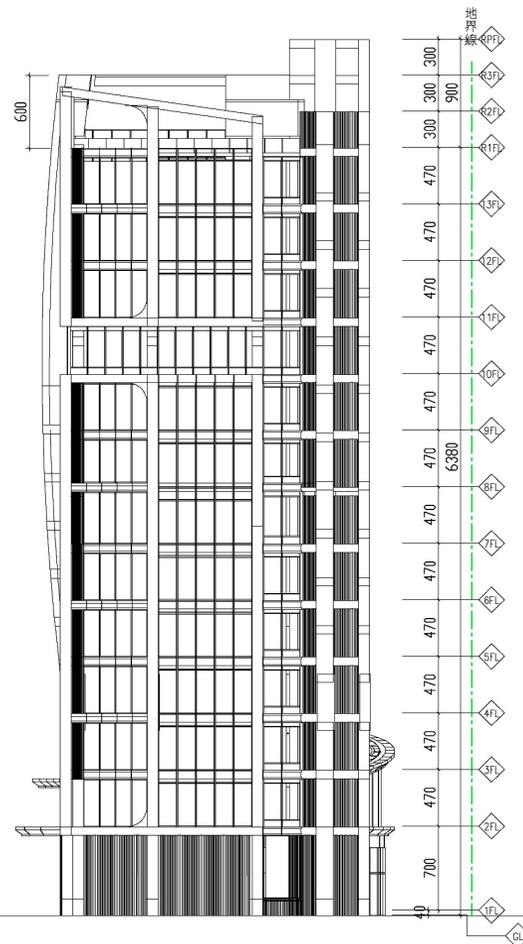
# 西南、東南向立面圖

## 第2次專案小組版

建築線



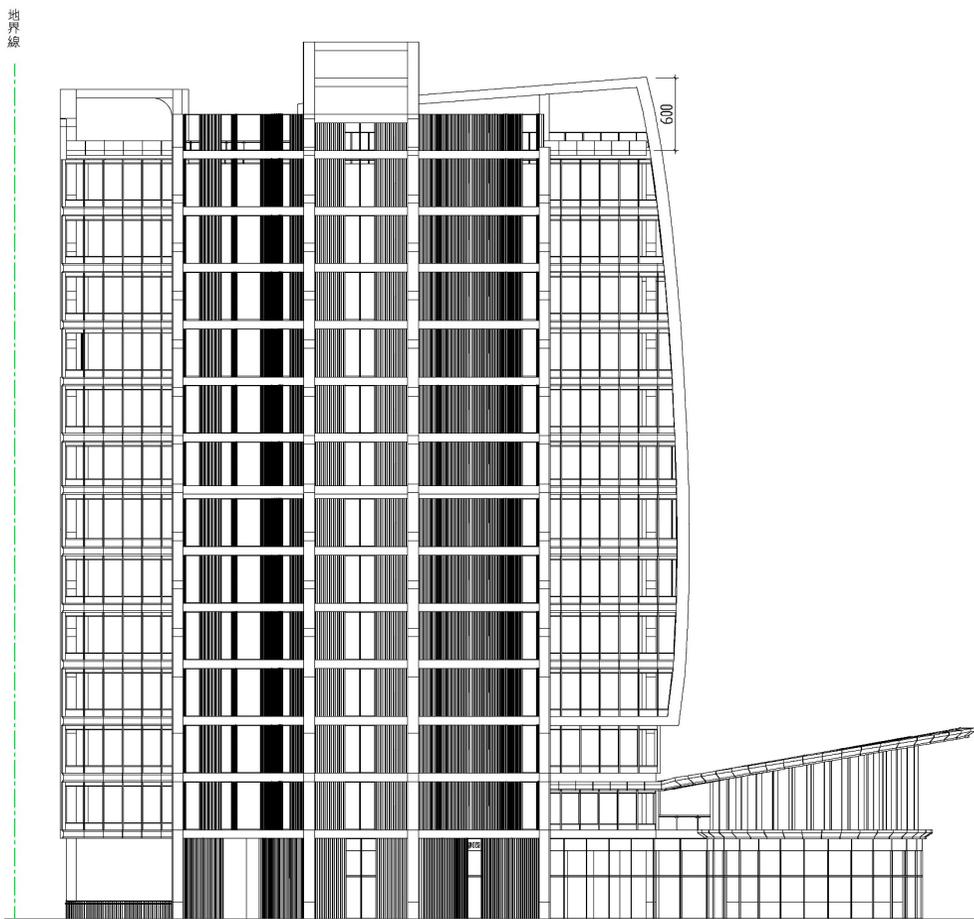
西南向立面圖



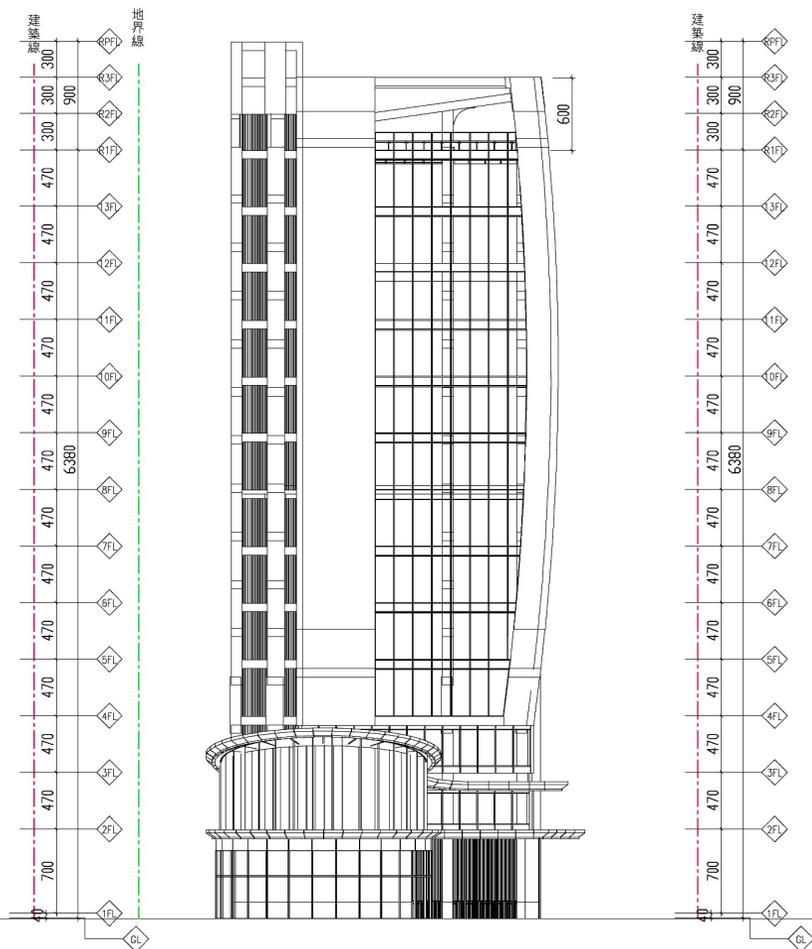
東南向立面圖



第2次專案小組版



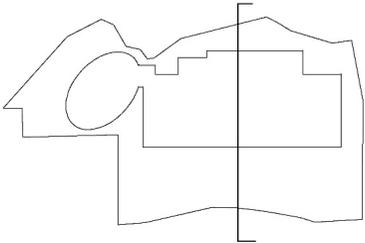
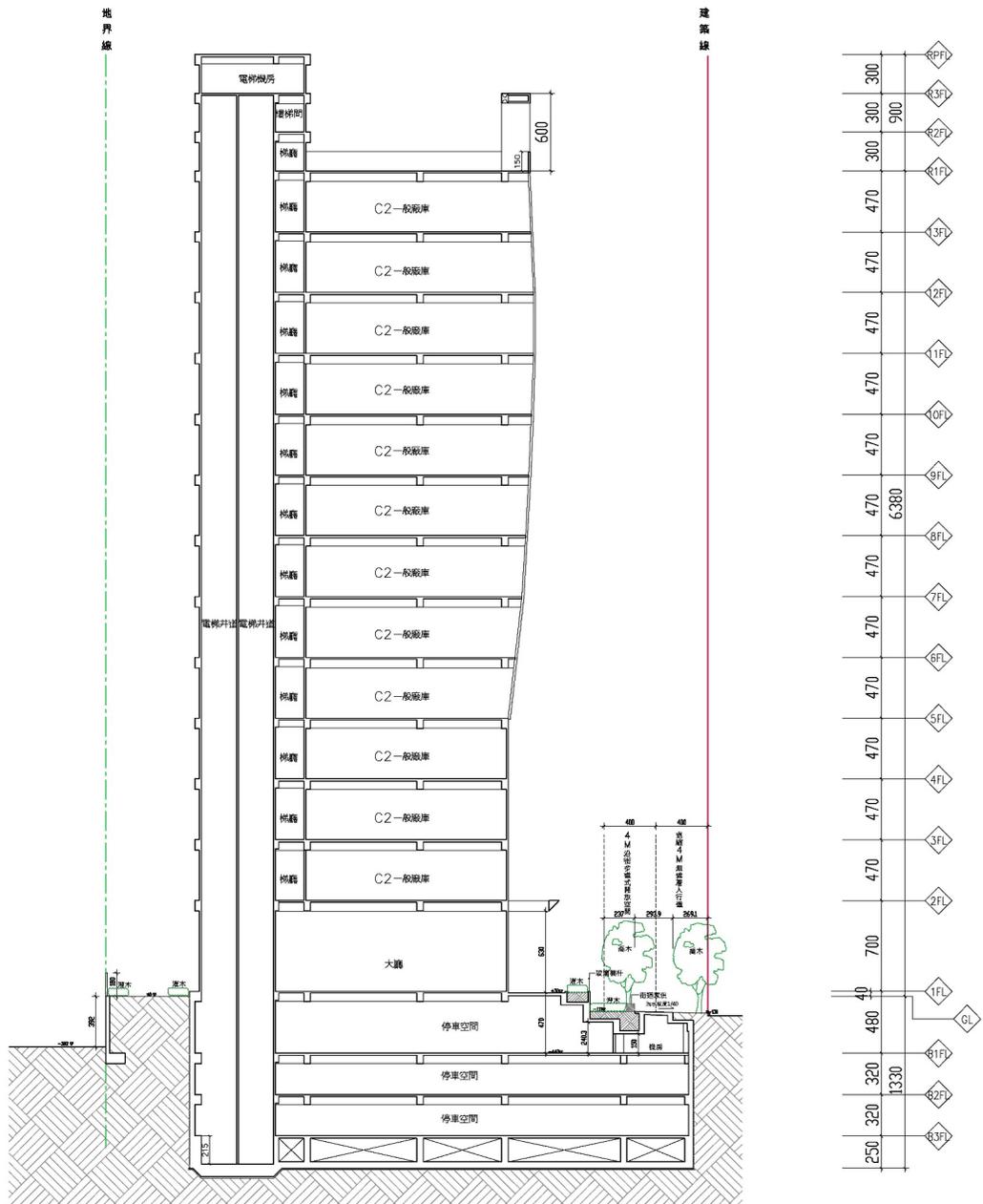
東北向立面圖



西北向立面圖



## 第2次專案小組版



(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**