

總目錄

總目錄	目錄-1
圖目錄	目錄-2
表目錄	目錄-4
都市更新事業計畫申請書	I
委託書	II
切結書	III
新北市都市更新審議資料表	IV
公聽會紀錄回應綜理表	綜-1
壹、辦理緣起與法令依據	
一、辦理緣起	1-1
二、法令依據	1-1
三、修正財務計畫提列項目說明會	1-1
貳、計畫地區範圍	
一、基地位置	2-1
二、更新單元範圍	2-1
三、更新單元劃定基準	2-3
參、實施者	
一、實施者	3-1
肆、計畫目標	
一、促進都市土地有計畫之再開發與利用	4-1
二、創造都市生活機能	4-1
三、改善居住環境	4-1
四、增進公共利益	4-1
伍、現況分析	
一、土地及合法建物權屬	5-1
二、土地使用及建築物現況	5-14
三、附近地區土地使用現況	5-16
四、公共設施現況	5-17
五、附近地區交通現況	5-18
六、房地產市場調查	5-22
陸、細部計畫及其他圖說	
一、相關都市計畫	6-1
二、土地使用說明	6-1
三、都市更新配合變更都市計畫	6-2
柒、處理方式及其區段劃分	
一、處理方式	7-1
二、區段劃分	7-1
捌、區內公共設施興修或改善計畫	
一、都市計畫道路用地(人行步道用地)產權	8-1
二、都市計畫道路用地(人行步道用地)參與都市更新依據	8-1
三、高速公路用地部分	8-1
四、工程開闢部分依「新北市政府工務局申請自行開闢都市計畫道路之處理原則」辦理	8-1
玖、整建或維護計畫	9-1

總目錄

拾、申請容積獎勵項目及額度	
一、申請公益設施之容積獎勵者	10-2
二、申請更新單元之整體規劃設計	10-11
三、配合都市發展留設人行步道獎勵	10-15
四、規模獎勵	10-18
五、合法四層樓以上之建築物獎勵	10-19
六、其他獎勵容積	10-21
拾壹、重建區段之土地使用計畫	
一、現有巷道廢止或改道計畫	11-1
二、都市計畫土地使用強度	11-2
三、申請容積獎勵後土地使用強度	11-2
四、建築興建計畫	11-3
五、防災與逃生避難構想	11-53
六、其他計畫	11-72
拾貳、都市設計與景觀計畫	
一、設計目標及構想	12-1
二、建築物之量體、造型、色彩、座落與環境調和	12-2
三、人車動線設計原則	12-4
四、景觀植栽設計構想	12-5
拾參、實施方式及有關費用分擔	
一、實施方式	13-1
二、有關費用分擔	13-1
拾肆、拆遷安置計畫	
一、法令依據	14-1
二、土地改良物之補償與安置	14-1
三、補償金發放時程	14-1
四、地上物拆除計畫	14-1
拾伍、財務計畫	
一、成本說明	15-1
二、資金籌措計畫	15-6
三、收入說明	15-6
四、成本收入分析	15-6
拾陸、效益評估	16-1
一、更新前後效益評估比較	16-1
二、實施後實質效益評估	16-1
拾柒、實施進度	17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項	18-1
拾玖、其他應加表明之事項	19-1
一、公寓大廈管理規約草約	19-1
二、權利變換選屋分配原則	19-21
三、捐贈公益設施內容	19-21

附錄一：實施者證明文件	附錄-1
附錄二：建築工程建材設備等級表	附錄-2
附錄三：相關合約影本	附錄-3
附錄四：公益設施需求公文	附錄-4
附錄五：會議紀錄	附錄-5
附錄六：建築線指示(定)申請書	附錄-6
附錄七：使用執照圖影本	附錄-7
附錄八：免實施環境影響評估公文	附錄-8
附錄九：4118 建號建物測量成果圖及現況照片	附錄-8
附錄十：靜力分析地震力側向變位層間變位角及自留碰撞距離分析表	附錄-9
附錄十一：變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)案會議記錄	附錄-10
附錄十二：排水溝用地是否為永久性空地	附錄-11
附錄十三：是否符合公路法第 59 條及「公路兩側公私有建築物與廣告物禁 建限建辦法」	附錄-12
附錄十四：捐贈公益設施空間及內部空間裝修一案	附錄-13
附錄十五：說明會相關資料	附錄-14

圖目錄

圖 2-1	更新單元位置圖	2-1
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖	2-2
圖 2-3	更新單元地形套繪圖	2-2
圖 2-4	更新單元內無電梯設備位置圖	2-7
圖 2-5	更新單元內協助開闢計畫道路	2-7
圖 5-1	更新單元土地權屬公私有分佈圖	5-1
圖 5-2	更新單元合法建築物分布位置示意圖	5-15
圖 5-3	更新單元周圍土地使用現況照片	5-16
圖 5-4	更新單元公共設施分布示意圖	5-17
圖 5-5	更新單元周邊交通系統示意圖	5-18
圖 5-6	更新單元鄰近地區公車位置	5-21
圖 5-7	萬大線路線示意圖	5-21
圖 5-8	房地產市場案例分布圖	5-23
圖 6-1	更新單元使用分區位置示意圖	6-1
圖 6-2	更新單元範圍內之主要計畫變更圖及 1131、1132 地號面積計算圖	6-3
圖 6-3	中和都市計畫示意圖	6-5
圖 6-4	計畫範圍現況使用示意圖	6-5
圖 6-5	計畫範圍土地使用現況照片圖(一)(本案周邊)	6-6
圖 6-6	計畫範圍土地使用現況照片圖(二)	6-6
圖 6-7	變更內容示意圖(本案周邊)	6-7
圖 6-8	變更內容示意圖(本案周邊)	6-7
圖 6-9	變更後計畫示意圖(本案周邊)	6-8
圖 6-10	使用分區圖	6-8
圖 8-1	區內公共設施位置及範圍圖	8-2
圖 10-1	社區公益設施空間(圖書閱覽區、會議兼休憩區)一層平面圖	10-3
圖 10-2	社區公益設施空間(圖書閱覽區、會議兼休憩區)一層面積計算圖	10-4
圖 10-3	捐贈公益設施(公共托育服務空間)一層平面圖	10-7
圖 10-4	捐贈公益設施(公共托育服務空間)二層平面圖	10-8
圖 10-5	捐贈公益設施(公共托育服務空間)一層面積計算圖	10-9
圖 10-6	捐贈公益設施(公共托育服務空間)二層面積計算圖	10-10
圖 10-7	建築面積檢討圖	10-12
圖 10-8	建築物與鄰地關係檢討圖	10-13
圖 10-9	消防車輛救災活動空間檢討圖	10-14
圖 10-10	地下室開挖面積檢討圖	10-16
圖 10-11	留設人行步道面積檢討	10-17
圖 11-1	更新單元內現有巷道現況圖	11-1
圖 11-2	建築量體與機能配置示意圖	11-3
圖 11-3	地下五層平面圖	11-5
圖 11-4	地下四層平面圖	11-6
圖 11-5	地下三層平面圖	11-7
圖 11-6	地下二層平面圖	11-8
圖 11-7	地下一層平面圖	11-9
圖 11-8	一層平面圖	11-10
圖 11-9	一層面積計算圖	11-11

圖目錄

圖 11-10	夾層平面圖	11-12
圖 11-11	二層平面圖	11-13
圖 11-12	二層面積計算圖	11-14
圖 11-13	三層平面圖	11-15
圖 11-14	三層面積計算圖	11-16
圖 11-15	四層平面圖	11-17
圖 11-16	四層面積計算圖	11-18
圖 11-17	五層平面圖	11-19
圖 11-18	五層面積計算圖	11-20
圖 11-19	六、十層平面圖	11-21
圖 11-20	六、十層面積計算圖	11-22
圖 11-21	七層平面圖	11-23
圖 11-22	七層面積計算圖	11-24
圖 11-23	八層平面圖	11-25
圖 11-24	八層面積計算圖	11-26
圖 11-25	九層平面圖	11-27
圖 11-26	九層面積計算圖	11-28
圖 11-27	十一層平面圖	11-29
圖 11-28	十一層面積計算圖	11-30
圖 11-29	十二層平面圖	11-31
圖 11-30	十二層面積計算圖	11-32
圖 11-31	十三層平面圖	11-33
圖 11-32	十三層面積計算圖	11-34
圖 11-33	十四層平面圖	11-35
圖 11-34	十四層面積計算圖	11-36
圖 11-35	十五層平面圖	11-37
圖 11-36	十五層面積計算圖	11-38
圖 11-37	十六、十八層平面圖	11-39
圖 11-38	十六、十八層面積計算圖	11-40
圖 11-39	十七、十九層平面圖	11-41
圖 11-40	十七、十九層面積計算圖	11-42
圖 11-41	二十層平面圖	11-43
圖 11-42	二十層面積計算圖	11-44
圖 11-43	二十一層平面圖	11-45
圖 11-44	二十一層面積計算圖	11-46
圖 11-45	屋頂層平面圖	11-47
圖 11-46	屋頂層面積計算圖	11-48
圖 11-47	東向、北向立面圖	11-49
圖 11-48	西向、南向立面圖	11-50
圖 11-49	縱向剖面圖	11-51
圖 11-50	橫向剖面圖	11-52
圖 11-51	消防救災及逃生動線規劃-1	11-54
圖 11-52	消防救災及逃生動線規劃-2	11-55
圖 11-53	消防救災及逃生動線規劃-3	11-56

圖目錄

圖 11-54 消防救災及逃生動線規劃-4	11-57
圖 11-55 消防救災及逃生動線規劃-5	11-58
圖 11-56 消防救災及逃生動線規劃-6	11-59
圖 11-57 消防救災及逃生動線規劃-7	11-60
圖 11-58 消防救災及逃生動線規劃-8	11-61
圖 11-59 消防救災及逃生動線規劃-9	11-62
圖 11-60 消防救災及逃生動線規劃-10	11-63
圖 11-61 消防救災及逃生動線規劃-11	11-64
圖 11-62 消防救災及逃生動線規劃-12	11-65
圖 11-63 消防救災及逃生動線規劃-13	11-66
圖 11-64 人行動線規劃圖	11-69
圖 11-65 全區交通動線規劃圖	11-70
圖 11-66 基地防救災系統示意圖	11-71
圖 11-67 行動不便者動線檢討圖	11-72
圖 11-68 空調系統規劃圖	11-73
圖 11-69 外牆材質及色彩計畫圖	11-74
圖 12-1 本更新單元與附近地區環境調和示意圖	12-1
圖 12-2 建築物燈光招牌示意圖	12-3
圖 12-3 人車動線系統圖	12-4
圖 12-4 一層景觀配置平面圖	12-5
圖 12-5 剖面圖(一)	12-6
圖 12-6 剖面圖(二)	12-7
圖 12-7 剖面圖(二)	12-8
圖 12-8 喬木植栽配置計畫圖	12-9
圖 12-9 灌木植栽配置計畫圖	12-10
圖 12-10 植栽圖示	12-11
圖 12-11 景觀排水規劃圖	12-12
圖 12-12 景觀鋪面及公共設施規劃圖	12-13
圖 12-13 景觀夜間照明規劃圖	12-14
圖 12-14 屋頂灌木植栽配置計畫圖	12-15
圖 15-1 鄰房鑑定範圍示意圖	15-9
圖 18-1 高速公路用地範圍圖	18-1
圖 19-1 留供公眾使用之人行道及開放空間位置圖	19-11
圖 19-2 社區公益設施(圖書閱覽區、會議兼休憩區)一層平面圖	19-12
圖 19-3 捐贈公益設施(公共托育服務空間)一層平面圖	19-13
圖 19-4 捐贈公益設施(公共托育服務空間)二層平面圖	19-14
圖 19-5 約定專用及約定共用位置圖(地下五層)	19-15
圖 19-6 約定專用及約定共用位置圖(地下四層)	19-15
圖 19-7 約定專用及約定共用位置圖(地下三層)	19-15
圖 19-8 約定專用及約定共用位置圖(地下二層)	19-15
圖 19-9 約定專用及約定共用位置圖(地下一層)	19-16
圖 19-10 約定專用及約定共用位置圖(一層)	19-16
圖 19-11 約定專用及約定共用位置圖(二層)	19-16
圖 19-12 約定專用及約定共用位置圖(三層)	19-16

圖目錄

圖 19-13 約定專用及約定共用位置圖(四層)	19-17
圖 19-14 約定專用及約定共用位置圖(五層)	19-17
圖 19-15 約定專用及約定共用位置圖(六、十層)	19-17
圖 19-16 約定專用及約定共用位置圖(七層)	19-17
圖 19-17 約定專用及約定共用位置圖(八層)	19-18
圖 19-18 約定專用及約定共用位置圖(九層)	19-18
圖 19-19 約定專用及約定共用位置圖(十一層)	19-18
圖 19-20 約定專用及約定共用位置圖(十二層)	19-18
圖 19-21 約定專用及約定共用位置圖(十三層)	19-19
圖 19-22 約定專用及約定共用位置圖(十四層)	19-19
圖 19-23 約定專用及約定共用位置圖(十五層)	19-19
圖 19-24 約定專用及約定共用位置圖(十六、十八層)	19-19
圖 19-25 約定專用及約定共用位置圖(十七、十九層)	19-20
圖 19-26 約定專用及約定共用位置圖(二十層)	19-20
圖 19-27 約定專用及約定共用位置圖(二十一層)	19-20
圖 19-28 約定專用及約定共用位置圖(屋頂層)	19-20

表目錄

表 1-1	修正前後內容對照表	綜-1
表 2-1	新北市都市更新單元劃定基準表	2-3
表 5-1	更新單元土地權屬公私有狀況統計表	5-1
表 5-2	更新單元土地權屬清冊	5-2
表 5-3	更新單元合法建築物權屬清冊	5-10
表 5-4	同意參與更新事業計畫統計表	5-14
表 5-5	土地使用分區表	5-14
表 5-6	更新單元鄰近地區之公車路線時間表	5-20
表 5-7	更新單元鄰近地區之公車路線站名位置表	5-20
表 5-8	更新單元周邊停車空間狀況	5-20
表 5-9	更新單元周圍房地產市場行情一覽表	5-22
表 6-1	中和都市計畫土地使用分區相關容積率管制規定	6-1
表 6-2	土地使用分區面積表	6-1
表 6-3	變更內容明細表	6-2
表 6-4	土地面積表	6-2
表 6-5	本案檢討變更類型綜理表	6-4
表 10-1	容積獎勵試算表	10-2
表 10-2	提供社區使用之公益設施面積表	10-2
表 10-3	經政府指定額外提供之公益設施面積表	10-5
表 10-4	更新單元內建築物總投影面積表	10-18
表 10-5	更新單元內合法四層樓以上之建築物面積表	10-19
表 10-6	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準表	10-23
表 11-1	本更新單元法定容積率及建蔽率說明	11-2
表 11-2	建築面積檢討表	11-4
表 11-3	更新單元防救災系統彙整表	11-71
表 14-1	合法建築物拆遷補償費用明細表	14-2
表 14-2	合法建築物拆遷安置費用明細表	14-5
表 14-3	其他土地改良物拆遷補償費用明細表	14-7
表 15-1	規劃設計監造費用估算表	15-1
表 15-2	建築物工程造價標準單價估算表	15-2
表 15-3	營建工程費用明細表	15-2
表 15-4	空氣污染防制費用估算表	15-3
表 15-5	公寓大廈公共基金明細表	15-3
表 15-6	協助興闢東側 4M 人行步道用地工程概算表	15-3
表 15-7	更新整體開發收益表	15-6
表 15-8	都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表	15-7
表 15-9	現金流量表	15-8
表 15-10	鄰房鑑定戶數門牌彙整表	15-10
表 16-1	計畫效益評估說明表	16-1
表 17-1	預估實施進度	17-1
表 18-1	高速公路用地土地權屬清冊	18-2
表 19-1	經政府指定額外提供之公益設施面積表	19-21