

擬訂新北市三重區永德段965地號等4筆土地
都市更新事業計畫案

說明會

至億建設股份有限公司



誠摯相惜 · 攜手合作 · 共創新世紀

實施者：至億建設股份有限公司
規劃單位：奇模工程有限公司
設計單位：李浩原建築師事務所

※實際內容以屆時市政府核准之事業計畫為準

建築規劃設計部分

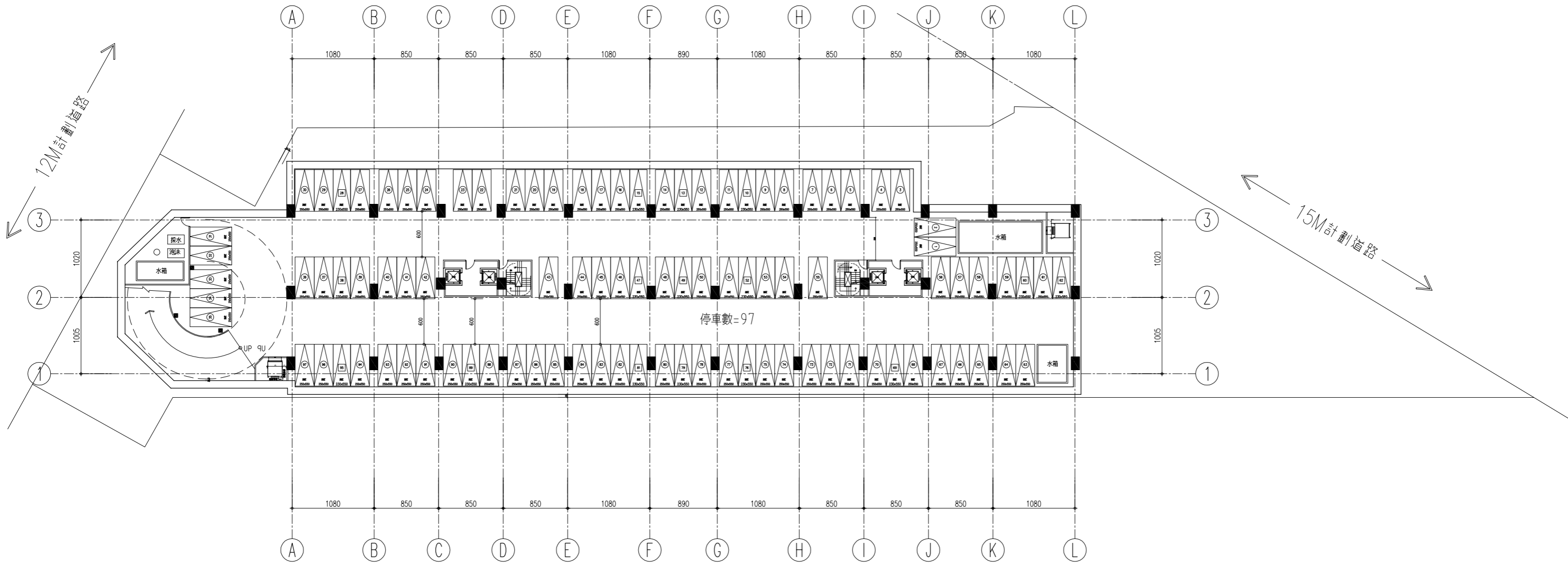
以下所提之建築設計未來將依專案小組及委員會之審查檢討修正，實際設計結果仍將以事業計劃經新北市政府審議核定內容為準。

面積計算表

基地	座落		新北市三重區永德段 965、965-3、968-1、980-3 地號 4 筆		(使用分區:住宅區 建蔽率:50%容積率:300%)		合 計	
	應本面積	5691㎡						
各層樓地板面積	樓地板面積			容積樓地板面積		陽台面積		=2495.53㎡
	地下陸層	詳 A2-1 面積: 3414.60㎡		(用途:停車空間)	= 0.00㎡			= 3414.60㎡
	地下伍層	詳 A2-1 面積: 3414.60㎡		(用途:停車空間)	= 0.00㎡			= 3414.60㎡
	地下肆層	詳 A2-2 面積: 3414.60㎡		(用途:停車空間)	= 0.00㎡			= 3414.60㎡
	地下參層	詳 A2-1 面積: 3414.60㎡		(用途:停車空間)	= 0.00㎡			= 3414.60㎡
	地下貳層	詳 A2-2 面積: 3414.60㎡		(用途:停車空間)	= 0.00㎡			= 3414.60㎡
	地下壹層	詳 A2-3 面積: 3414.60㎡		(用途:防空避難室兼停車空間)	= 0.00㎡			= 3414.60㎡
	壹層	詳 A2-3 面積: 1909.38㎡		(用途:梯廳)	= 0.00㎡		陽台面積:190.94㎡	= 1909.38㎡
	貳至肆層	詳 A2-4 面積: 1517.82㎡		(用途:集合住宅)	= 1301.38㎡		陽台面積:151.78㎡	= 1517.82㎡
	伍至捌層	詳 A2-5 面積: 1503.47㎡		(用途:集合住宅)	= 1288.94㎡		陽台面積:150.35㎡	= 1503.47㎡
	玖至貳拾陸層	詳 A2-6 面積: 1631.51㎡		(用途:集合住宅)	= 1416.89㎡		陽台面積:163.15㎡	= 1631.51㎡
	貳拾捌層	詳 A2-9 面積: 1104.31㎡		(用途:集合住宅)	= 922.48㎡		陽台面積:110.43㎡	= 1104.31㎡
	屋頂突出物	屋頂突出壹層	詳A2-10	面積: 313.47㎡	(用途:樓梯間)			= 313.47㎡
屋頂突出壹層		詳A2-10	面積: 313.47㎡	(用途:樓梯間)			= 313.47㎡	
屋頂突出貳層		詳A2-11	面積: 313.47㎡	(用途:機械室,水箱)			= 313.47㎡	
總樓地板面積	3414.60x6+1909.38+1517.82x3+1503.47x4+1631.51x19+1104.31+313.47x3=66007.73㎡							= 66007.73㎡
陽台面積	190.94+151.78x3+150.35x4+163.15x19+110.43=4457.96㎡							= 4457.96㎡
基準容積	5691.00x300%=17073.00㎡							= 17073.00㎡
容積移轉	17073.00x40%=6829.20㎡							= 6829.20㎡
都更獎勵	17073.00x50%=8536.50㎡							= 8536.50㎡
氣離子獎勵	17073.00x26.15%=4464.59㎡							= 4464.59㎡
允建總容積樓地板面積	17073.00+6829.20+8536.50+4464.59=36903.29㎡							= 36903.29㎡
容積樓地板面積檢討	1301.38x3+1288.94x4+1416.89x19+922.48=36903.29㎡ ≤ 36903.29㎡ OK!							= 36903.29㎡
容 積 率	36903.29/5691.00x100%=648.45% ≤ 36903.29/5691.00x100%=648.45% OK							= 648.45%
開 挖 率	3414.60/5691.00x100%=60% ≤ 60% ok!							= 60%
建 築 面 積	詳 A2-4 面積: 2089.82㎡ < 5691.00x50%=2845.50㎡ OK!							= 2089.82㎡
法 定 空 地	5691.00-2089.82=3601.18㎡ < 5691.00x50%=2845.50㎡ OK!							= 3601.18㎡
建 蔽 率	2089.82/5691.00x100%=36.72% < 50%							= 36.72%
防空避難設備	2089.82㎡							= 2089.82㎡
工 程 造 價	15650元x66007.73+150x78462.34=1,044,790,326.00元							= 1,044,790,326.00元
停車空間檢討	停車檢討: 本案設置一戶一車位 汽車一戶一車位:482台 機車一戶一車位:482台 (2)實設停車: 法定停車:482台 自設停車:22台 合計:504台 法定機車:482台 法定自行車:121台 (3)實設停車位: B6F: 法定停車位:250x550 97台 平面停車位 ——=97台 B5F: 法定停車位:250x550 97台 平面停車位 ——=97台 B4F: 法定停車位:250x550 97台 平面停車位 ——=97台 B3F: 法定停車位:250x550 97台 平面停車位 ——=97台 B2F: 法定停車位:250x550 89台 平面停車位 —=97台 自設停車位:250x550 8台 平面停車位 —=97台 B1F: 自設停車位:250x550 18台 平面停車位 —=22台 法定停車位:350x550 2台 平面停車位 —=22台 B1F: 法定機車位:100x200 473台 平面停車位 —=482台 225x220 9台 平面停車位 —=482台 1F: 自行車位:50x200 121台 平面停車位 ——=121台 (4)合計: (法定停車位) 250x550 477台 平面停車位 350x600 5台 平面停車位 (自設停車位) 250x550 22台 平面停車位 504台 (法定機車位) 100x200 473台 平面停車位 220x225 9台 平面停車位 482台 法定停車:482輛 自設停車:22 輛 實設停車:504輛 法定機車:482輛 實設機車:482輛 自行車位:121 輛 實設自行車:121輛							
高 度 檢 討	B6~B2F:各300cm ,B1F:470cm(含抬高80cm) ,1FL:600cm ,2~28FL:各340cm , R1~R3FL:各300cm							建築物總高度:9860cm
戶 數 檢 討	2~4F:各20戶 , 5~8F:各18戶 , 9~27F:各18戶 , 28F:8戶 合計:20x3+18x4+18x19+8=482戶							482 戶
備 註	開挖面積:3566.47㎡ 棄土量:3566.47x22.00=78462.34m³ 開挖深度:22.00m							

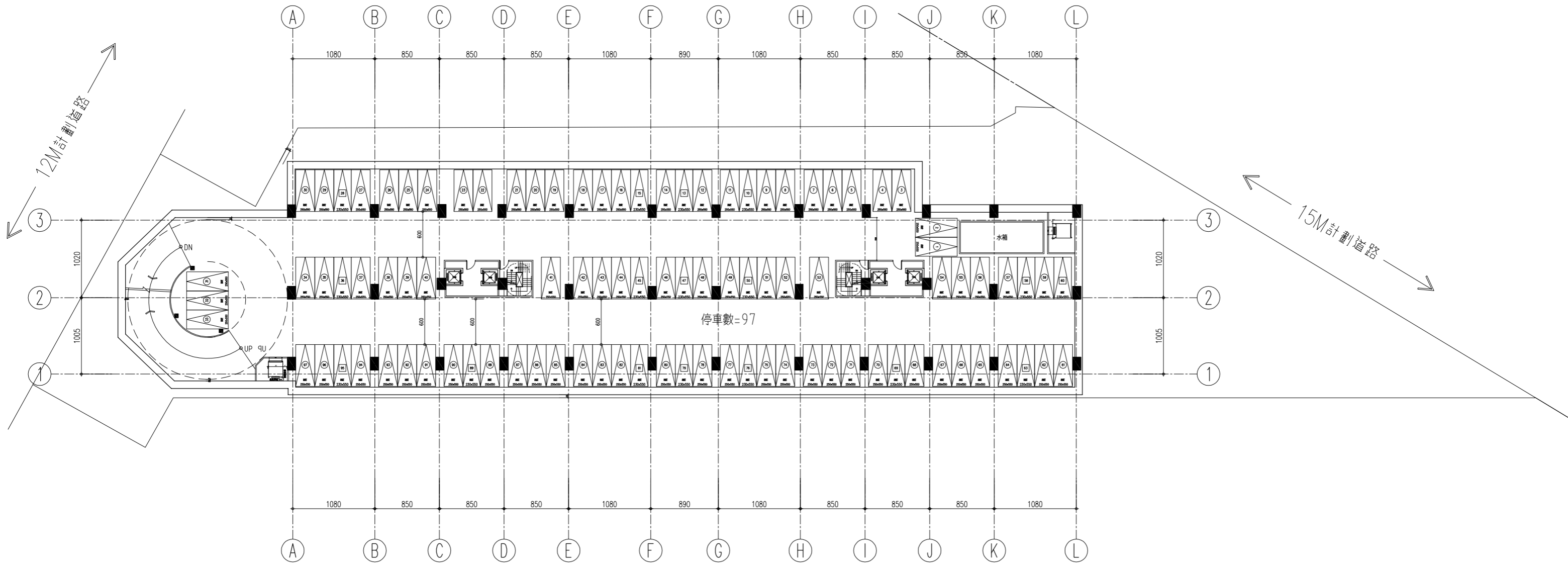
地下陸層平面圖

樓地板面積: 3414.60m²



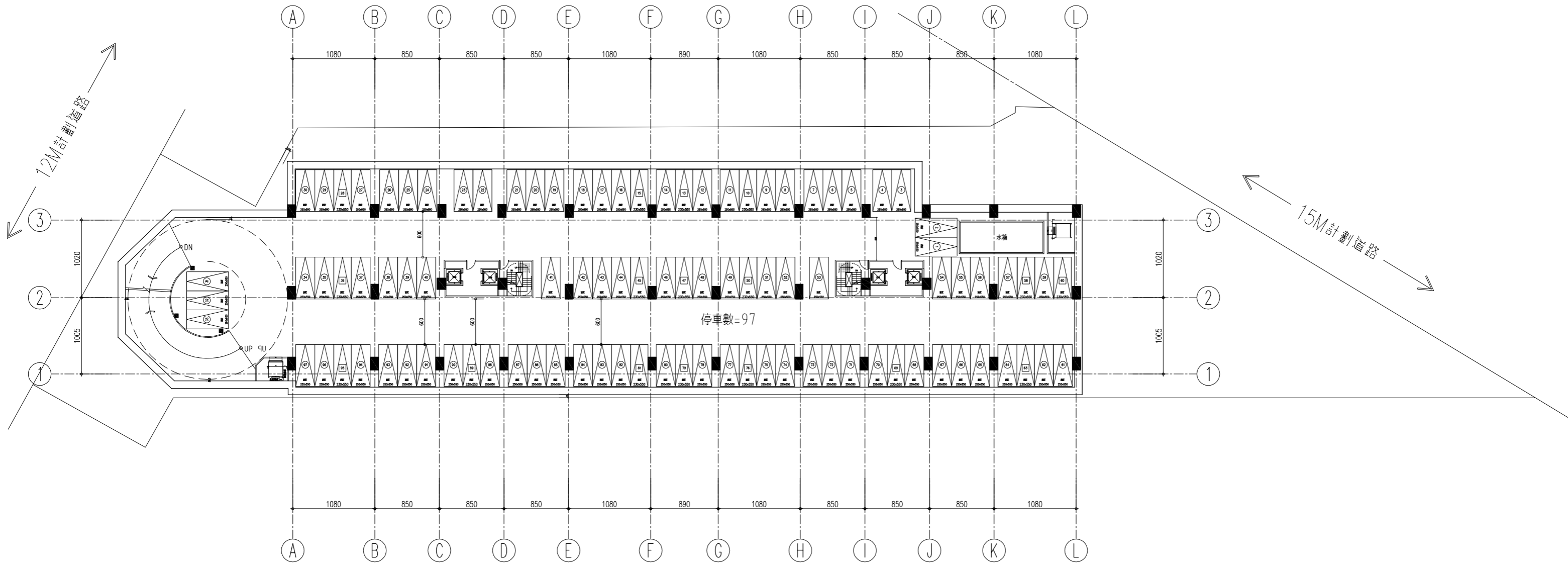
地下伍層平面圖

樓地板面積：3414.60㎡



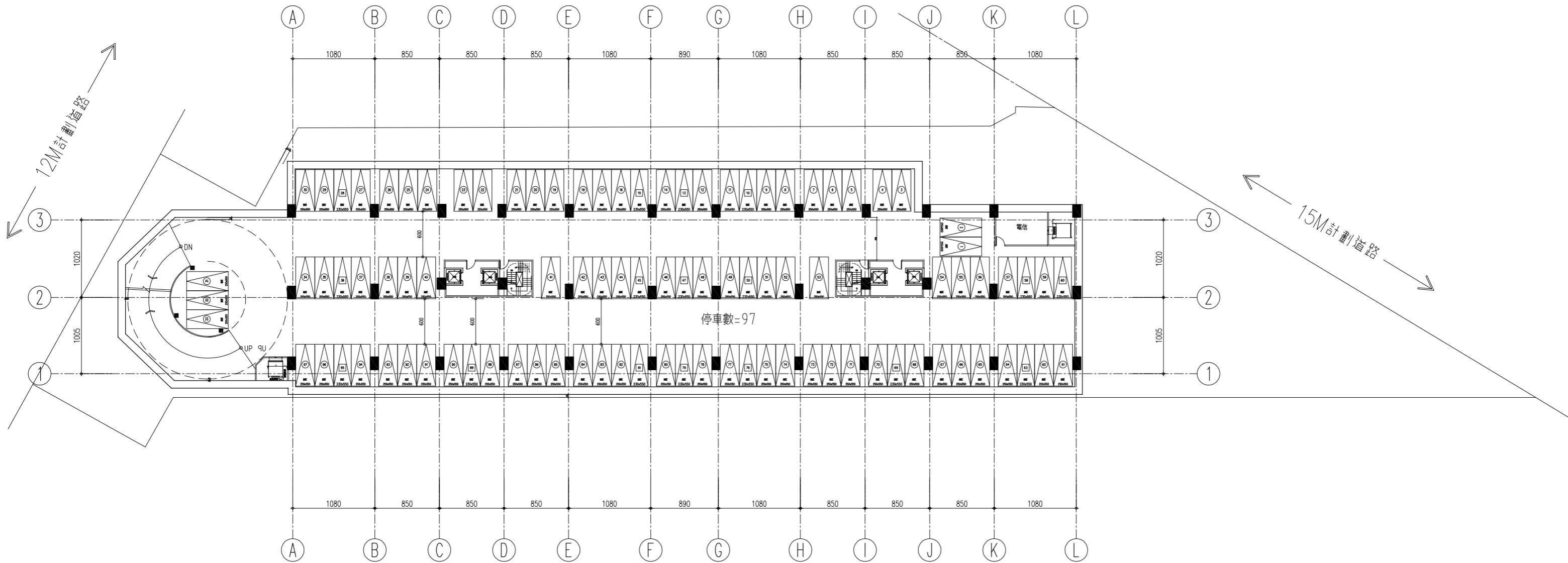
地下肆層平面圖

樓地板面積: 3414.60㎡



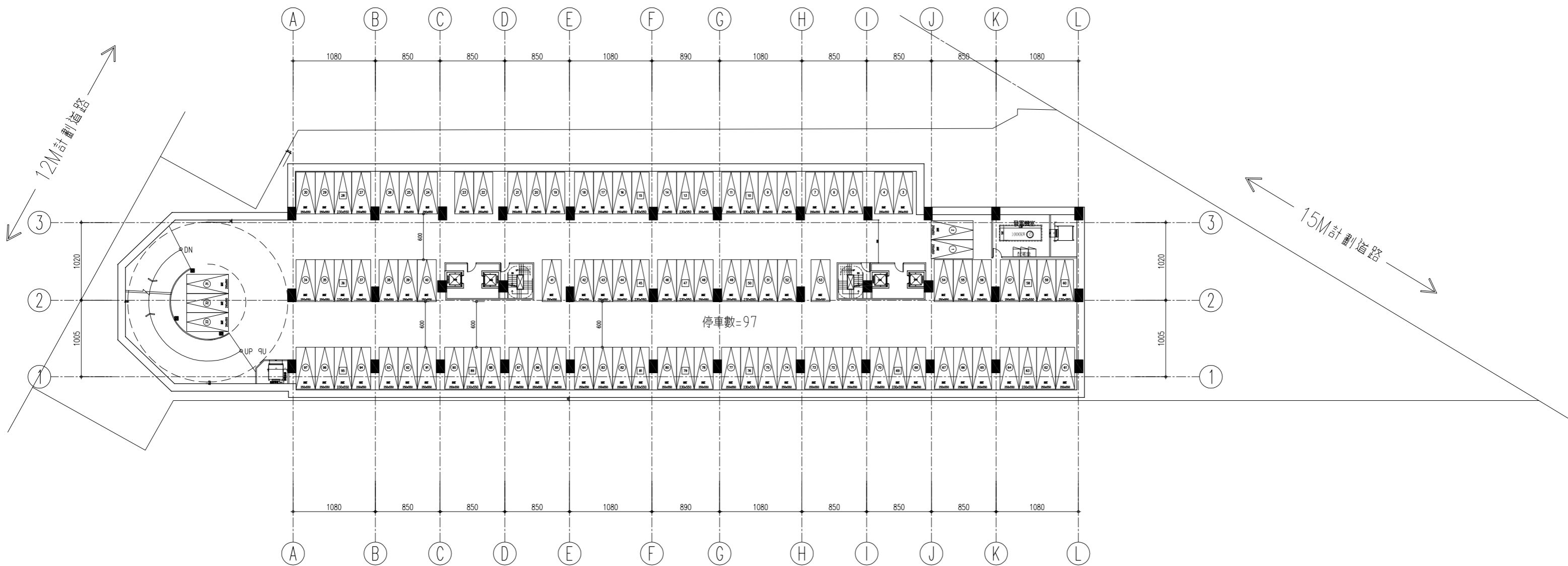
地下參層平面圖

樓地板面積：3414.60㎡



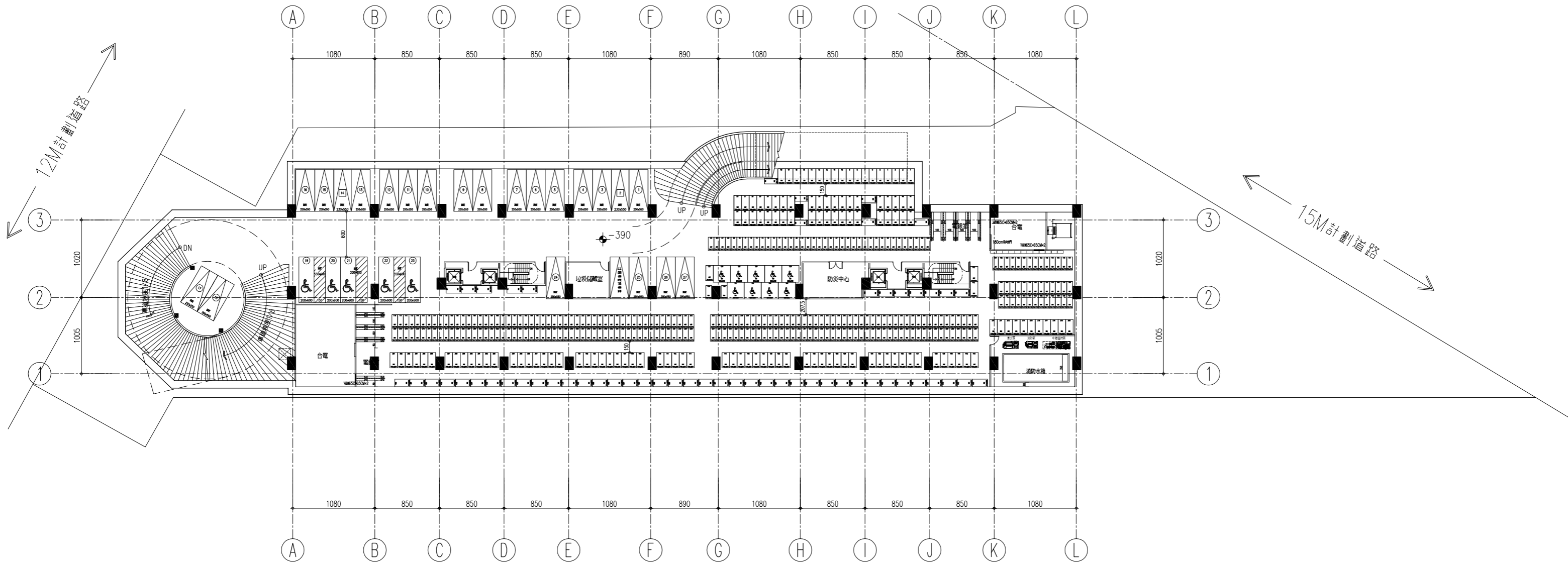
地下貳層平面圖

樓地板面積：3414.60㎡

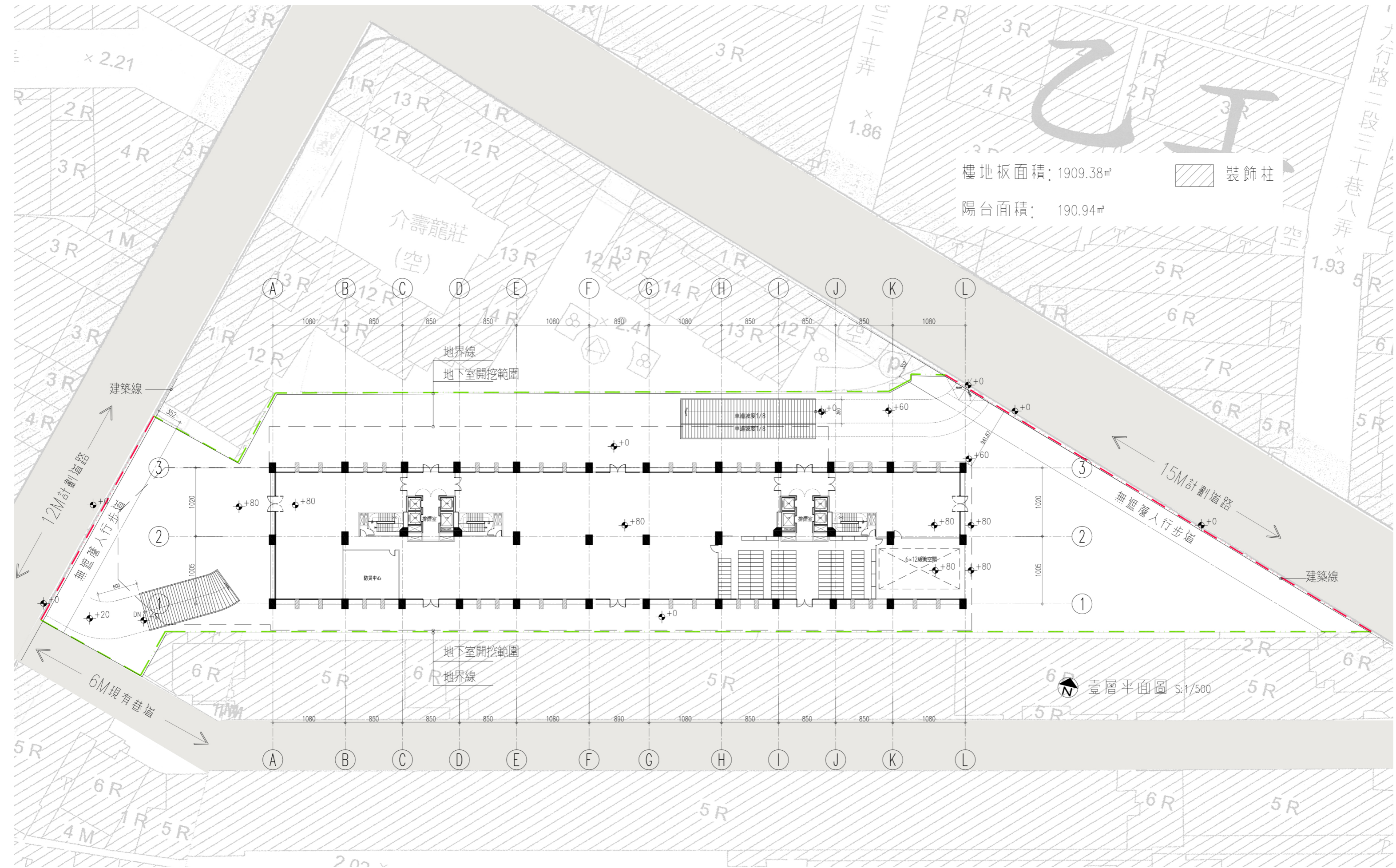


地下壹層平面圖

樓地板面積：3414.60㎡



壹層平面圖



貳至肆層平面圖

樓地板面積: 1517.82㎡



陽台面積: 151.78㎡

容積樓地板面積: 1301.38㎡

步行距離檢討:
(依技術規則第93條第2款第2目檢討)

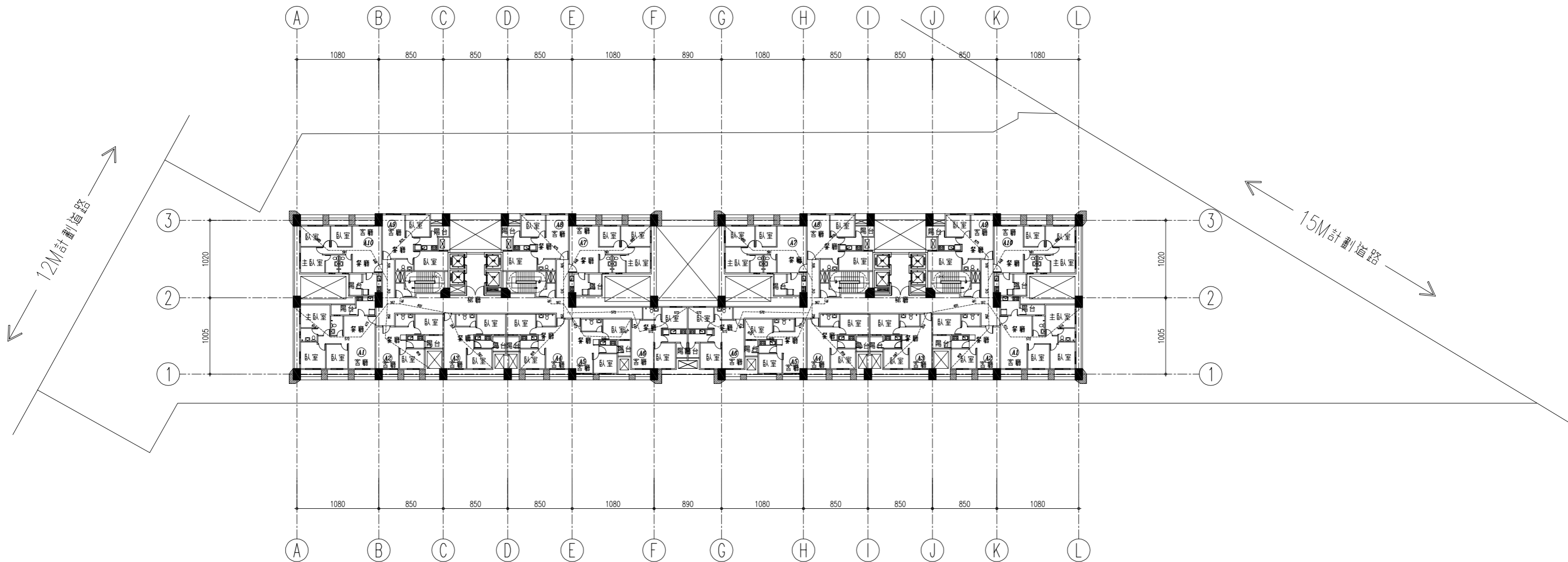
- Ⓐ1 6.14+5.72+4.73+1.67+0.79=19.05M
- Ⓐ2 8.19+2.56+1.67+0.79=13.21M
- Ⓐ3 5.97+3.54+6.54+0.79=16.84M
- Ⓐ4 8.19+2.56+1.67+0.79=13.21M
- Ⓐ5 6.14+5.72+4.73+1.67+0.79=19.05M
- Ⓐ6 8.75+5.18+3.13+1.67+0.79=19.52M
- Ⓐ7 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67+0.79=20.71M
- Ⓐ8 8.75+5.18+3.13+1.67+0.79=19.52M
- Ⓐ9 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67+0.79=20.71M

(各戶均小於40M) ok!

重複步行距離檢討:
(依技術規則第95條檢討)

- Ⓐ1 6.14+5.72+4.73+1.67=18.26M
- Ⓐ2 8.19+2.56+1.67=12.42M
- Ⓐ3 5.97+3.54+6.54=16.05M
- Ⓐ4 8.19+2.56+1.67=12.42M
- Ⓐ5 6.14+5.72+4.73+1.67=18.26M
- Ⓐ6 8.75+5.18+3.13+1.67=18.73M
- Ⓐ7 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67=19.92M
- Ⓐ8 8.75+5.18+3.13+1.67=18.73M
- Ⓐ9 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67=19.92M

(各戶均小於20M) ok!



伍至捌層平面圖

樓地板面積: 1503.47㎡



陽台面積: 150.35㎡

容積樓地板面積: 1288.94㎡

步行距離檢討:
(依技術規則第93條第2款第2目檢討)

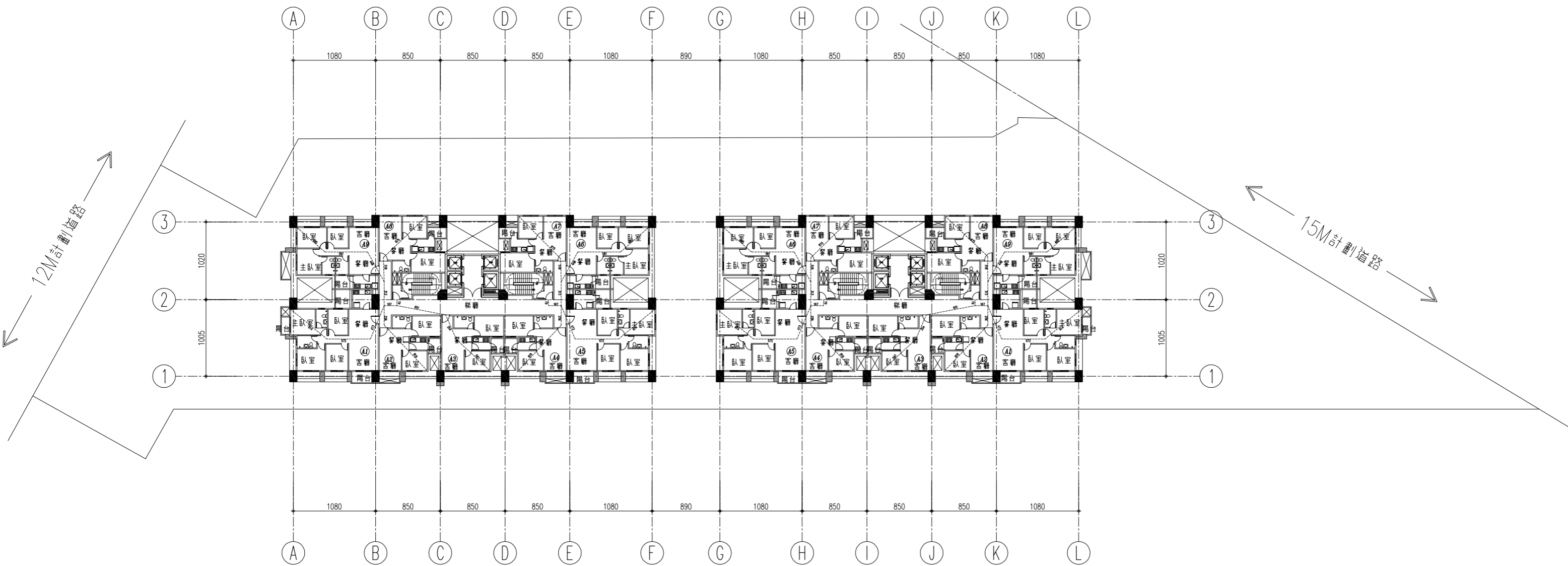
- Ⓐ1 6.14+5.72+4.73+1.67+0.79=19.05M
- Ⓐ2 8.19+2.56+1.67+0.79=13.21M
- Ⓐ3 5.97+3.54+6.54+0.79=16.84M
- Ⓐ4 8.19+2.56+1.67+0.79=13.21M
- Ⓐ5 6.14+5.72+4.73+1.67+0.79=19.05M
- Ⓐ6 8.75+5.18+3.13+1.67+0.79=19.52M
- Ⓐ7 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67+0.79=20.71M
- Ⓐ8 8.75+5.18+3.13+1.67+0.79=19.52M
- Ⓐ9 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67+0.79=20.71M

(各戶均小於40M) ok!

重複步行距離檢討:
(依技術規則第95條檢討)

- Ⓐ1 6.14+5.72+4.73+1.67=18.26M
- Ⓐ2 8.19+2.56+1.67=12.42M
- Ⓐ3 5.97+3.54+6.54=16.05M
- Ⓐ4 8.19+2.56+1.67=12.42M
- Ⓐ5 6.14+5.72+4.73+1.67=18.26M
- Ⓐ6 8.75+5.18+3.13+1.67=18.73M
- Ⓐ7 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67=19.92M
- Ⓐ8 8.75+5.18+3.13+1.67=18.73M
- Ⓐ9 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67=19.92M

(各戶均小於20M) ok!



玖至貳拾柒層平面圖

樓地板面積: 1631.51㎡



陽台面積: 163.15㎡

容積樓地板面積: 1416.89㎡

步行距離檢討:
(依技術規則第93條第2款第2目檢討)

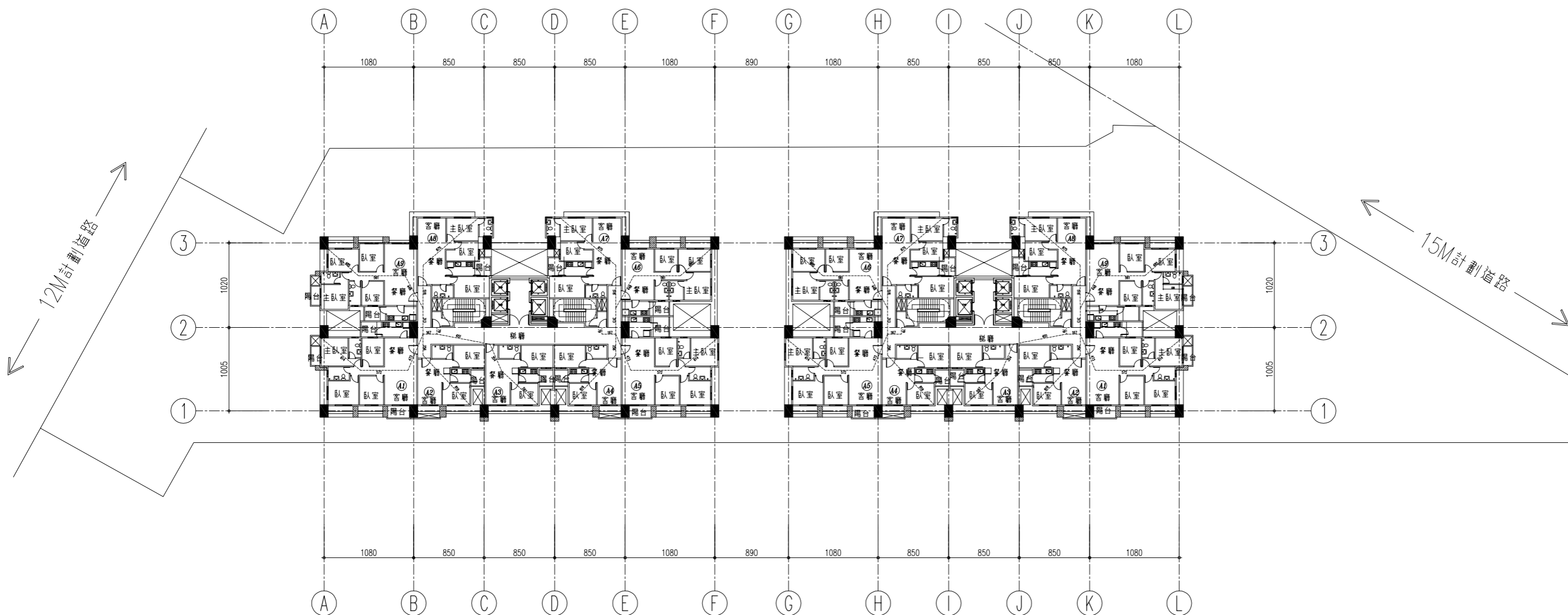
- Ⓐ1 6.14+5.72+4.73+1.67+0.79=19.05M
- Ⓐ2 8.19+2.56+1.67+0.79=13.21M
- Ⓐ3 5.97+3.54+6.54+0.79=16.84M
- Ⓐ4 8.19+2.56+1.67+0.79=13.21M
- Ⓐ5 6.14+5.72+4.73+1.67+0.79=19.05M
- Ⓐ6 8.75+5.18+3.13+1.67+0.79=19.52M
- Ⓐ7 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67+0.79=20.71M
- Ⓐ8 8.75+5.18+3.13+1.67+0.79=19.52M
- Ⓐ9 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67+0.79=20.71M

(各戶均小於40M) ok!

重複步行距離檢討:
(依技術規則第95條檢討)

- Ⓐ1 6.14+5.72+4.73+1.67=18.26M
- Ⓐ2 8.19+2.56+1.67=12.42M
- Ⓐ3 5.97+3.54+6.54=16.05M
- Ⓐ4 8.19+2.56+1.67=12.42M
- Ⓐ5 6.14+5.72+4.73+1.67=18.26M
- Ⓐ6 8.75+5.18+3.13+1.67=18.73M
- Ⓐ7 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67=19.92M
- Ⓐ8 8.75+5.18+3.13+1.67=18.73M
- Ⓐ9 4.85+5.61+4.48+3.31+1.67=19.92M

(各戶均小於20M) ok!



貳拾捌層平面圖

樓地板面積: 1104.31^m

陽台面積: 110.43^m

容積樓地板面積: 922.48^m

 裝飾柱

步行距離檢討:
(依技術規則第93條第2款第2目檢討)

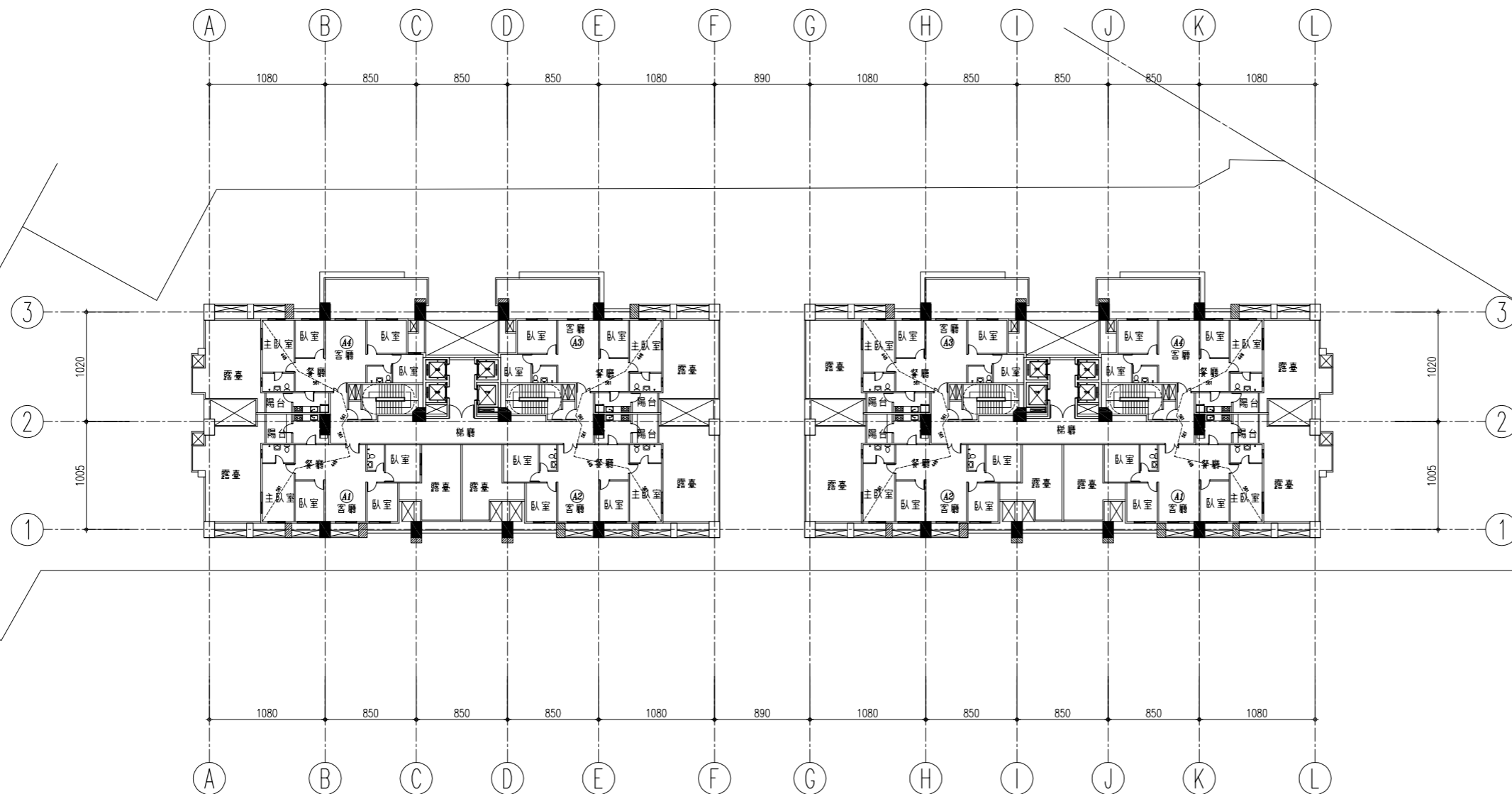
- Ⓐ1 6.14+5.72+4.73+1.67+0.79=19.05M
- Ⓐ2 8.19+2.56+1.67+0.79=13.21M
- Ⓐ3 5.97+3.54+6.54+0.79=16.84M
- Ⓐ4 8.19+2.56+1.67+0.79=13.21M

(各戶均小於40M) ok!

重複步行距離檢討:
(依技術規則第95條檢討)

- Ⓐ1 6.14+5.72+4.73+1.67=18.26M
- Ⓐ2 8.19+2.56+1.67=12.42M
- Ⓐ3 5.97+3.54+6.54=16.05M
- Ⓐ4 8.19+2.56+1.67=12.42M

(各戶均小於20M) ok!

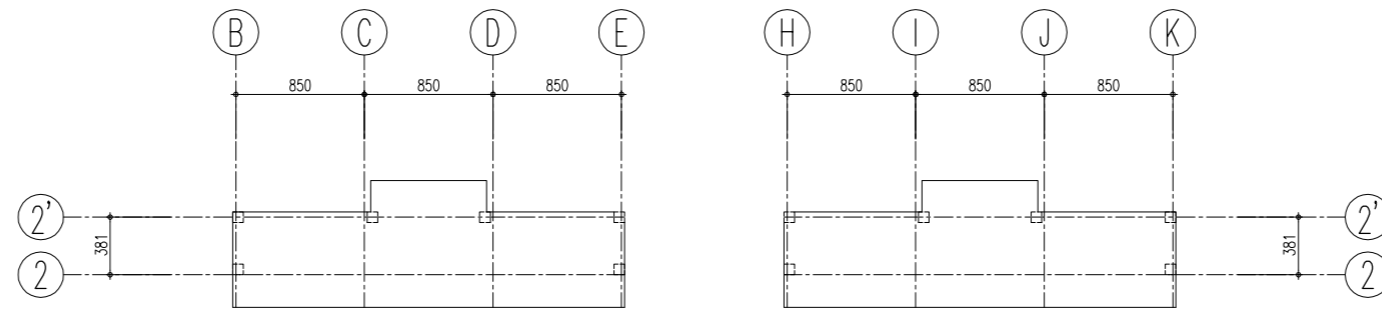


12M計劃道路

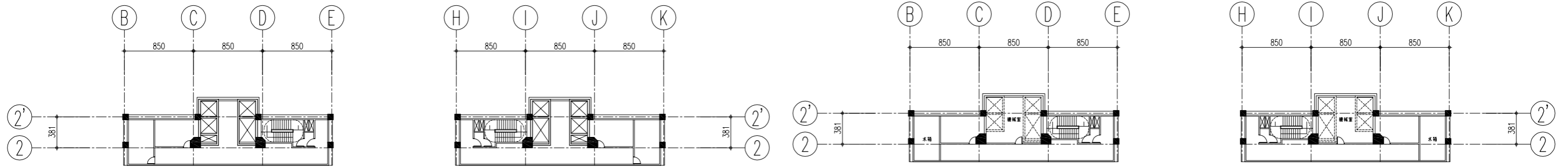
15M計劃道路

屋突各層平面圖

樓地板面積：313.47㎡

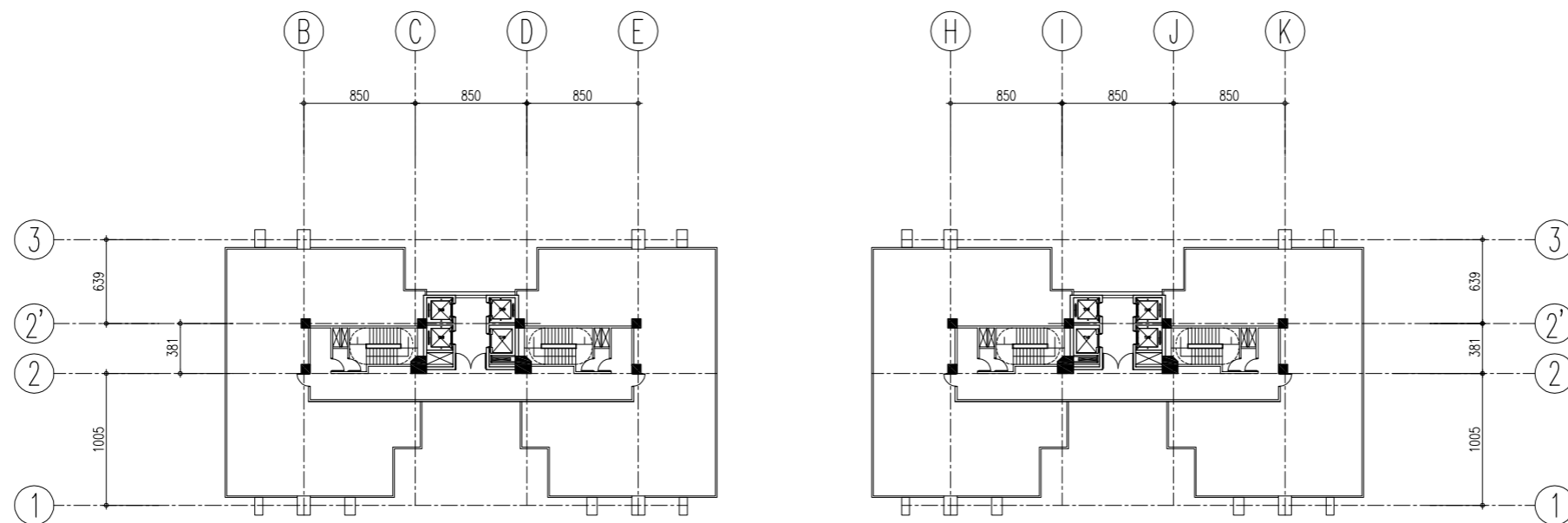


屋突頂層平面圖 s:1/500



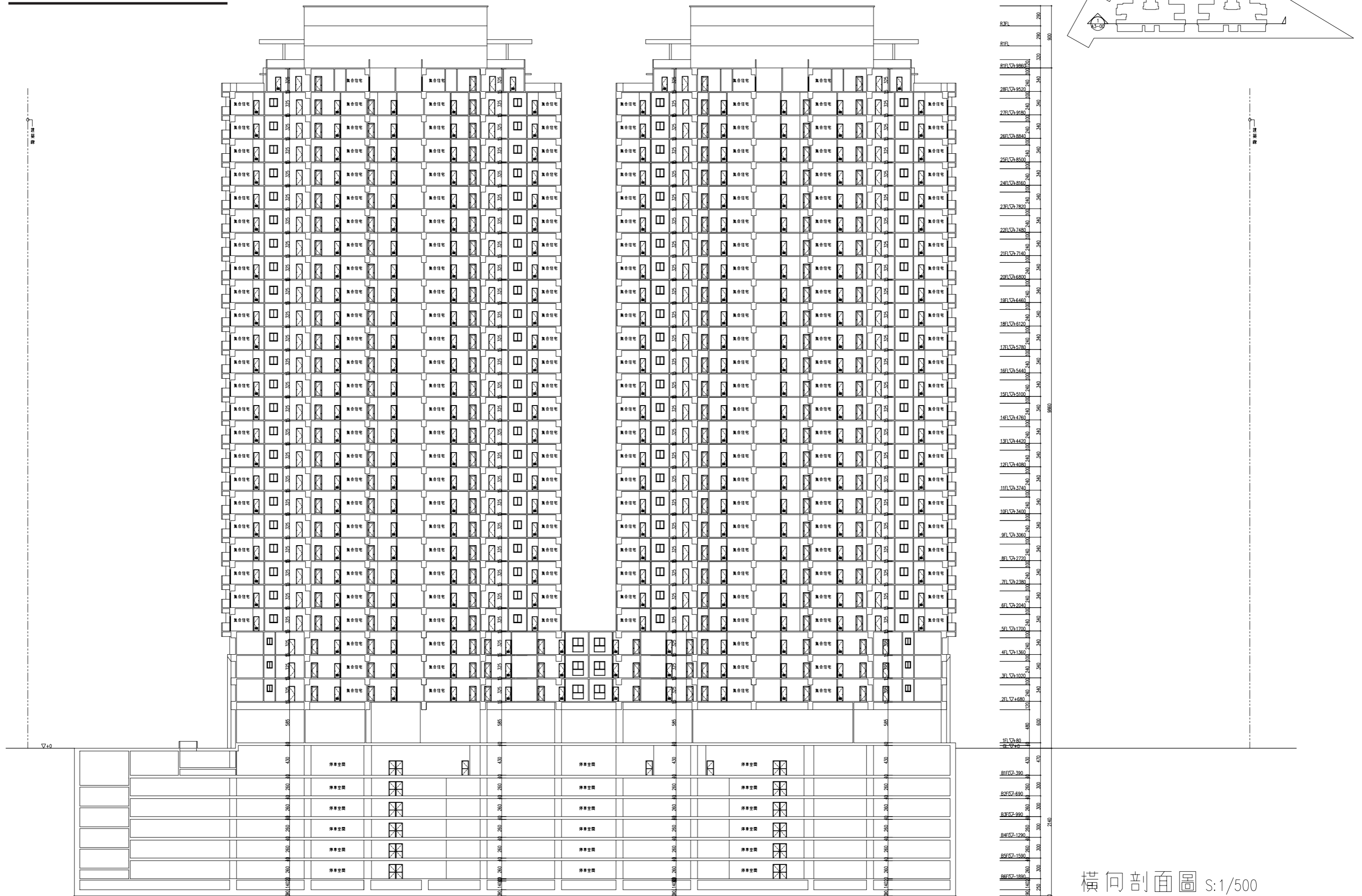
屋突貳層平面圖 s:1/500

屋突參層平面圖 s:1/500

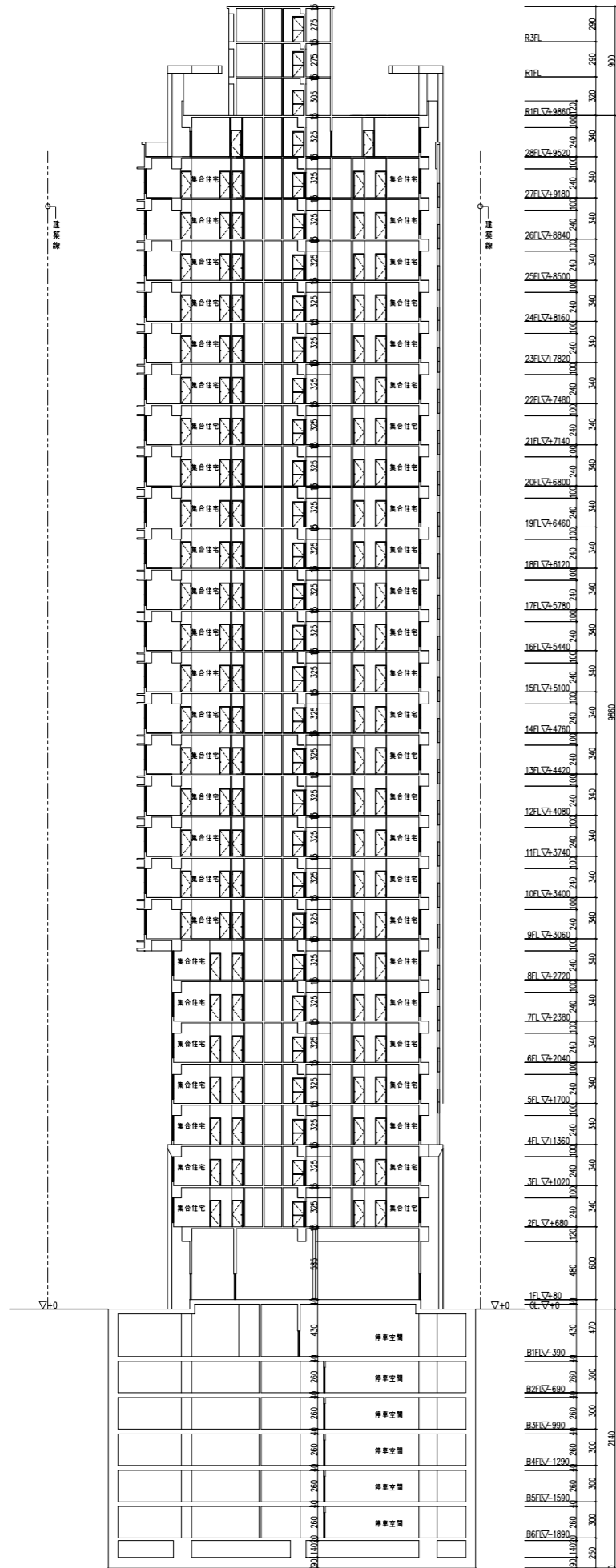


屋突壹層平面圖 s:1/500

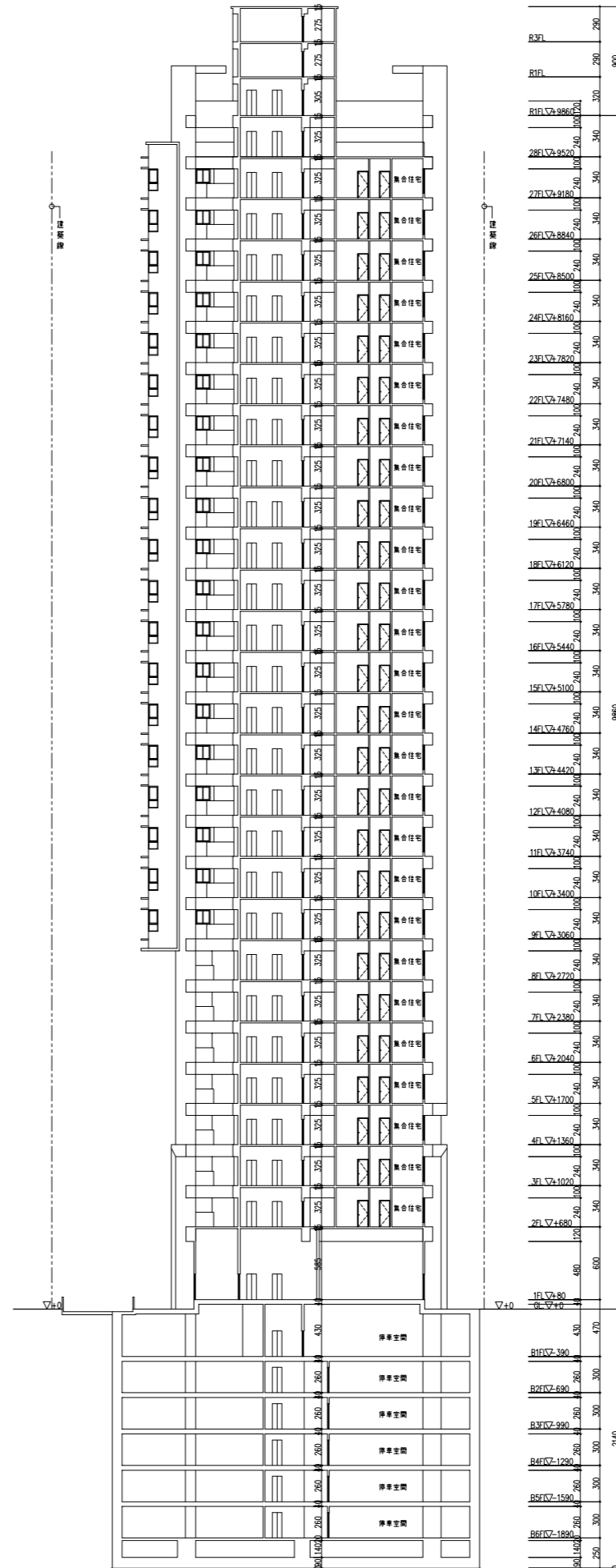
橫向總剖面圖



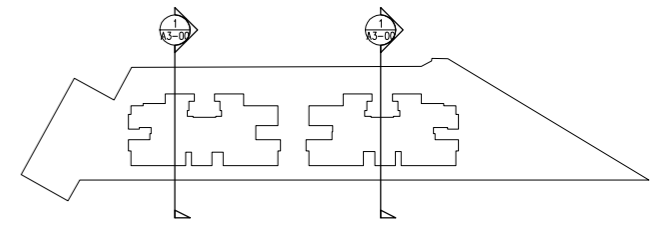
縱向總剖面圖



縱向剖面圖 S:1/500



縱向剖面圖 S:1/500



建築物造型及量體計畫

地標意象：

外觀透過營造大面牆的設計，並搭配建築物外圍玻璃版景觀陽台，從實到虛，讓整體造型在都市建築中突顯輕巧活潑的律動感。地面層設計沿街退縮人行空間，並直以高大喬木，讓地面層公共空間朝都市打開，消弭了大樓量體對人行道及對街舊社區的壓迫感，除塑造地標意象之外，也達到地區環境印象與創造符合都市設計之目標。

氛圍塑造

考量配合周遭環境現況，規畫大面積沿街林蔭大道，配合街道傢俱創造愜意、綠意滿溢的人行空間，達到美化都市環境目的。



建築物造型及量體計畫

量體設計：

建築物量體外觀採現代簡潔精工風格，整體建築量體以面及線條設計塑造量體簡潔目標。

設備遮蔽：

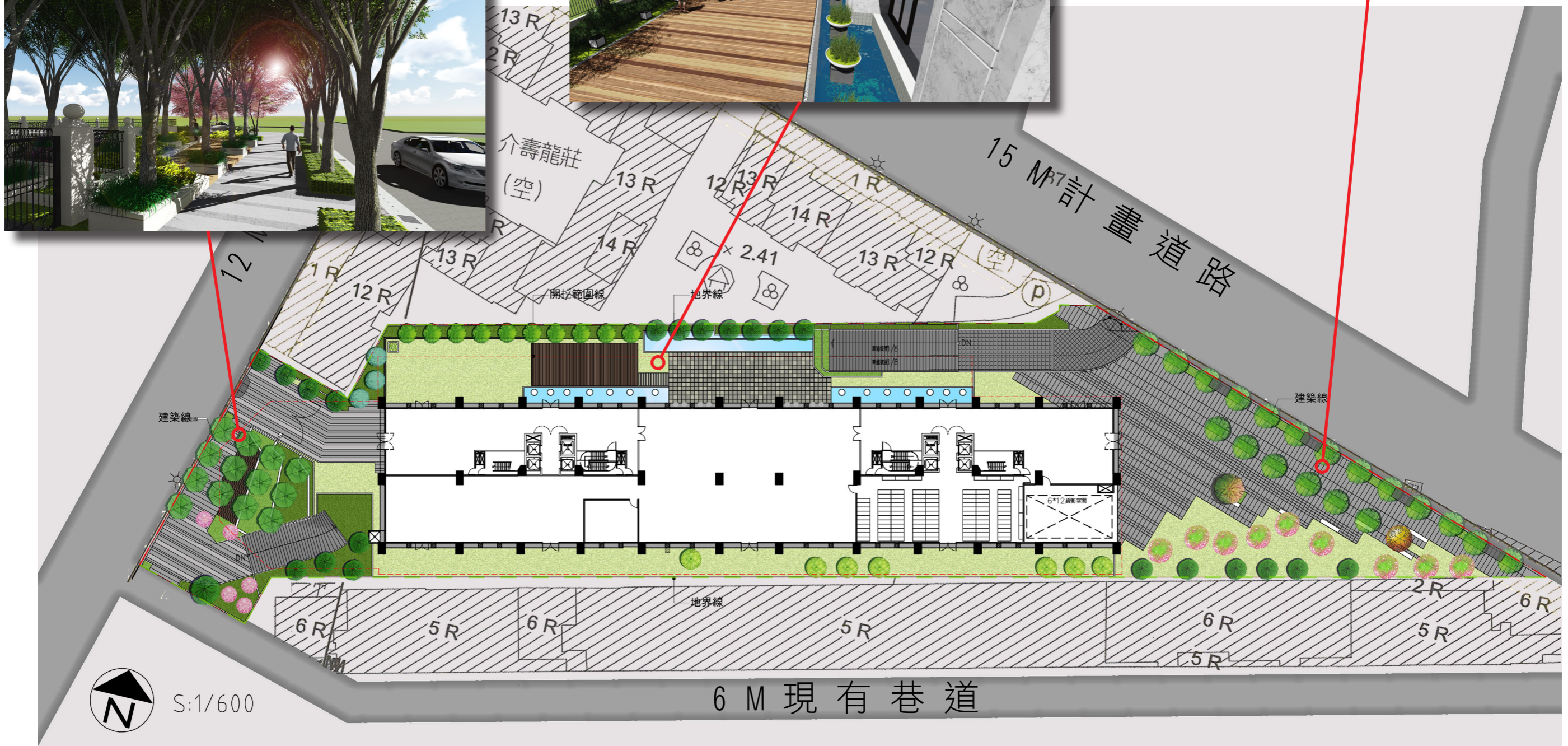
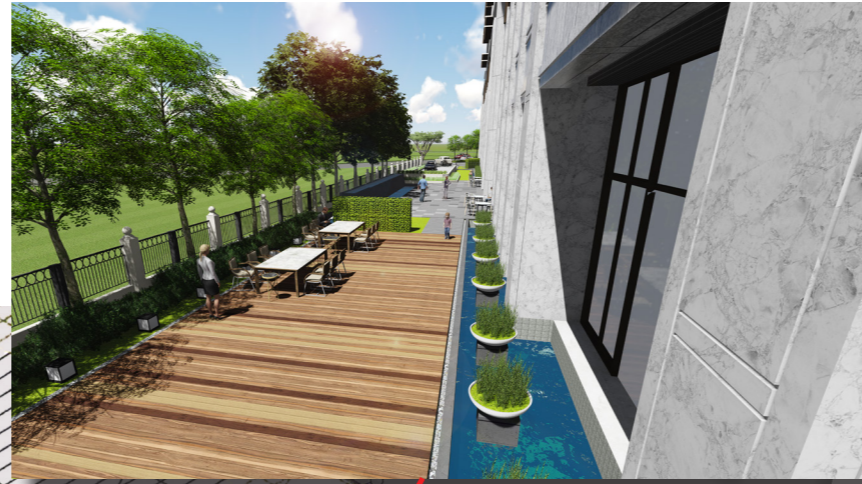
將空調設備及工作陽台面向建築物次要面向及內側同時配合造型格柵配置，增加建築外觀之整體感，避免設備管線外露影響都市景觀。



景觀配置平面圖

設計理念：

沿街退縮開放空間，以幾何、線性為主。鋪面設計以整體延續的考量，使用花崗石材不同分割，及色彩漸變排列，增加整體空間趣味性。設計上以人為出發點，以植栽綠化、休憩空間，創造與人互動的友善環境，並串連基地與周邊，美化都市空間。



喬木配置平面圖

喬木數量檢討：
依據〈新北市都市設計審議原則〉第七款景觀計畫
(一)

4. 植栽設計..... 其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，
面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵
實際喬木數量 > 實設空地面積 / 36 m² = 1467.74 / 36 = 40.7.... 需 41 棵
13(檫木) + 19(楓香) + 9(艷紫荊) + 5(山櫻花) = 46 棵 > 41 棵OK

植栽表:

類別	圖例	植栽種類	規格(CM) (GM 米高徑)	覆土深度	綠覆面積	數量
喬木	A	光臘樹	H=350~400 W=150~200 GM > 12	150cm	10	3株
	B	檫木	H=550~600 W=300~350 GM > 18	150cm	10	13株
	C	苦楝	H=550~600 W=300~350 GM > 20	150cm	20	2株
	D	青楓	H=200~250 W>200 GM > 12	150cm	10	10株
	E	樟樹	H=350~400 W=250~300 GM > 15	150cm	10	21株
	E-1	樟樹	H=400~450 W=250~300 GM > 20	150cm	20	1株
	F	艷紫荊	H=300~350 W>150 GM > 15	150cm	15	9株
	G	山櫻花	H>250 W=150~200 GM > 12	150cm	10	5株
	H	竹柏	H>250 W=>150 GM > 10	150cm	10	7株
	I	楓香	H=550~600 W=>300 GM > 20	150cm	20	19株
	J	鳳凰木	H=450~500 W=300~350 GM > 25	150cm	20	1株
	綠覆面積=1185m ² 合計:91株					



光臘樹



檫木



苦楝



青楓



樟樹



艷紫荊



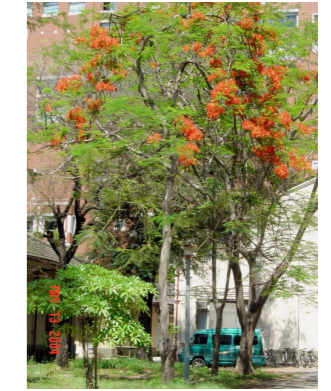
山櫻花



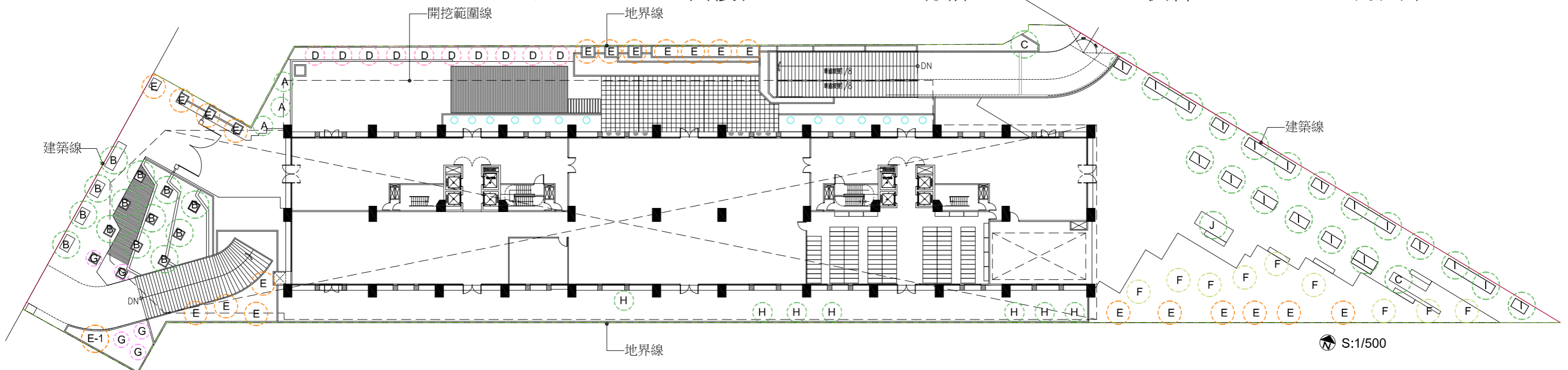
竹柏



楓香



鳳凰木



灌木配置平面圖

植栽表:

類別	圖例	名稱	規格	覆土深度	面積
灌木		台北草		30cm	485.22m ²
		金露花or月橘or其他	H=30cm W=30cm	>60cm	985.8m ²
		細葉杜鵑or小葉赤楠 or桂花or厚葉石斑木 or其他	H=30cm W=30cm		



台北草



金露花



月橘



桂花



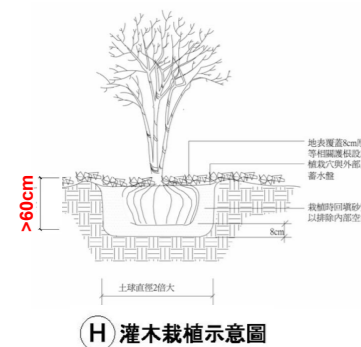
厚葉石斑木



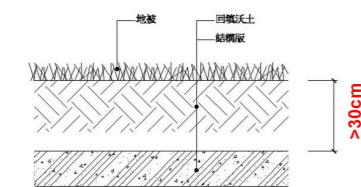
細葉杜鵑



小葉赤楠



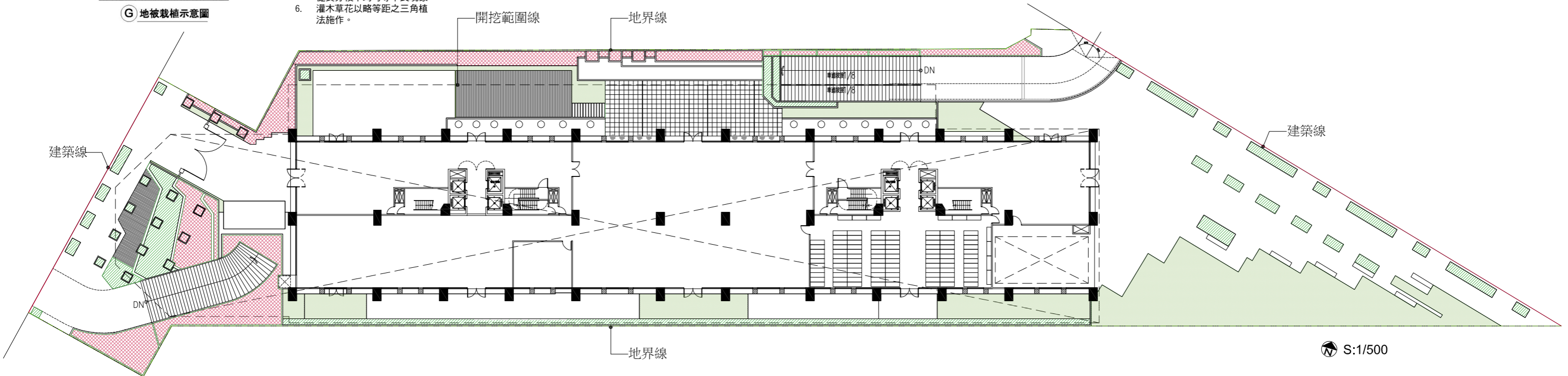
H 灌木栽植示意圖



G 地被栽植示意圖

說明

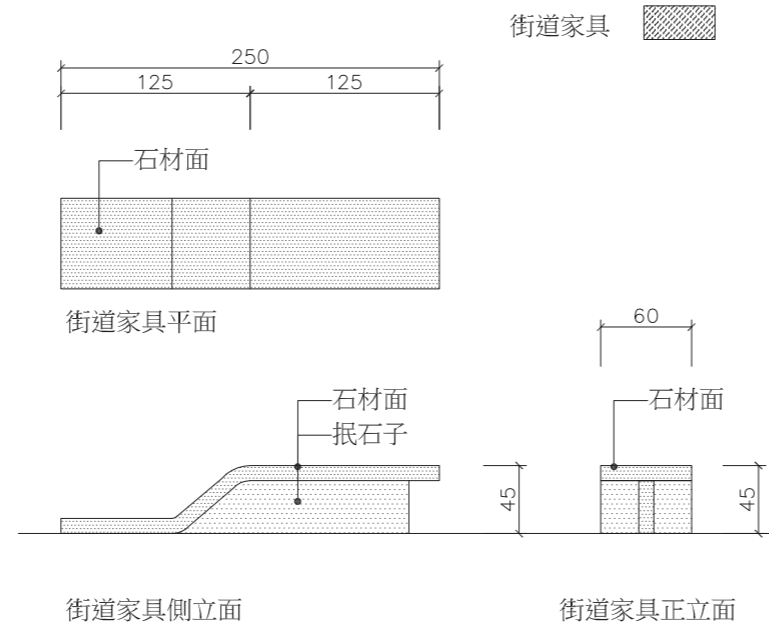
1. 植栽以群植方式表現，同一種類以植株自然之大小前後高配置，達成全類群略呈自然球型之效果。
2. 喬木移植時務求保枝型之完整，保證存活之各項工作及設施之充分準備。
3. 喬木防風支柱材以杉木麻繩固定為之不得損傷表皮。
4. 現場植栽之喬木若因移植存活率之需，可略修枝葉，但不得少於原有樹況之1/2。
5. 所有植栽皆為苗圃栽植生育良好之苗木，不得有病蟲害，徒長分枝不均勻等不良現象。
6. 灌木草花以略等距之三角植法施作。



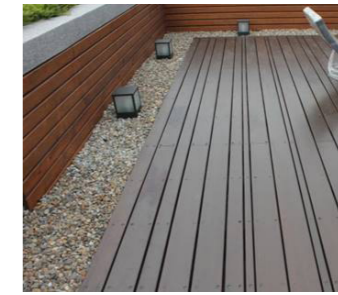
鋪面材質配置計畫

圖例表:

圖例	名稱	圖例	名稱
	花崗石材-透水工法		花崗石角
	花崗石材-透水工法		車道磚
	花崗石材		馬賽克磚
	木棧平台		花崗石踏板



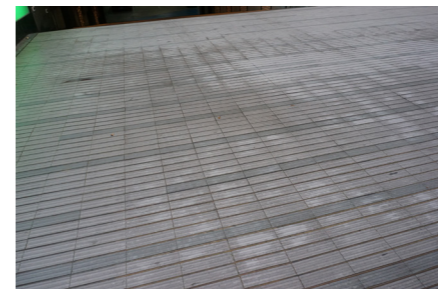
花崗石材



木棧平台



花崗石角



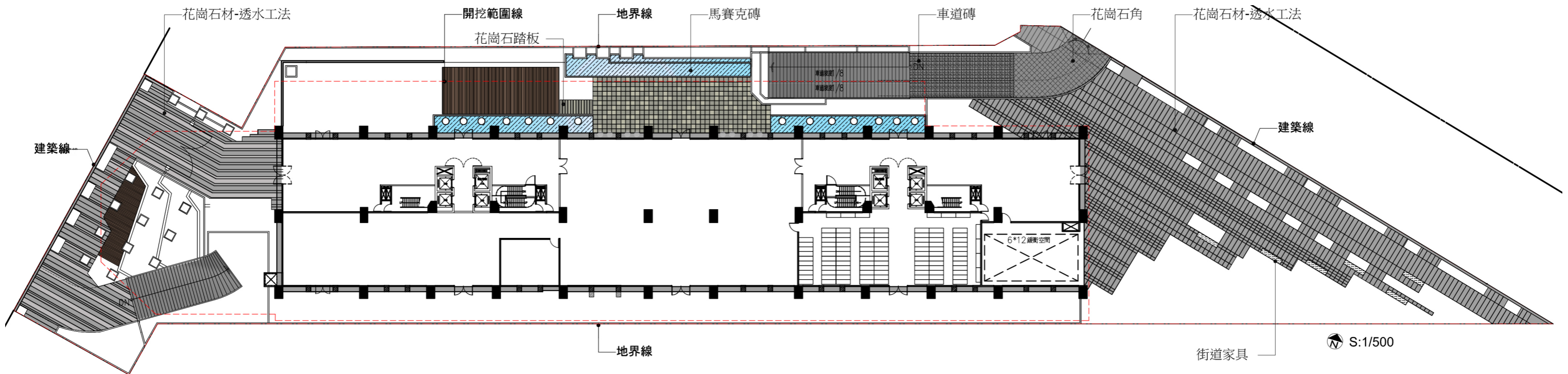
車道磚



馬賽克磚



花崗石踏板



簡報結束 敬請指教