

擬訂新北市新店區行政段645地號等21筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

實施者：冠德建設股份有限公司
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
建築設計：上圓聯合建築師事務所 許義明建築師事務所
鑑價機構：瑞普國際不動產估價師事務所
泛亞不動產估價師事務所 信
義不動產估價師聯合事務所

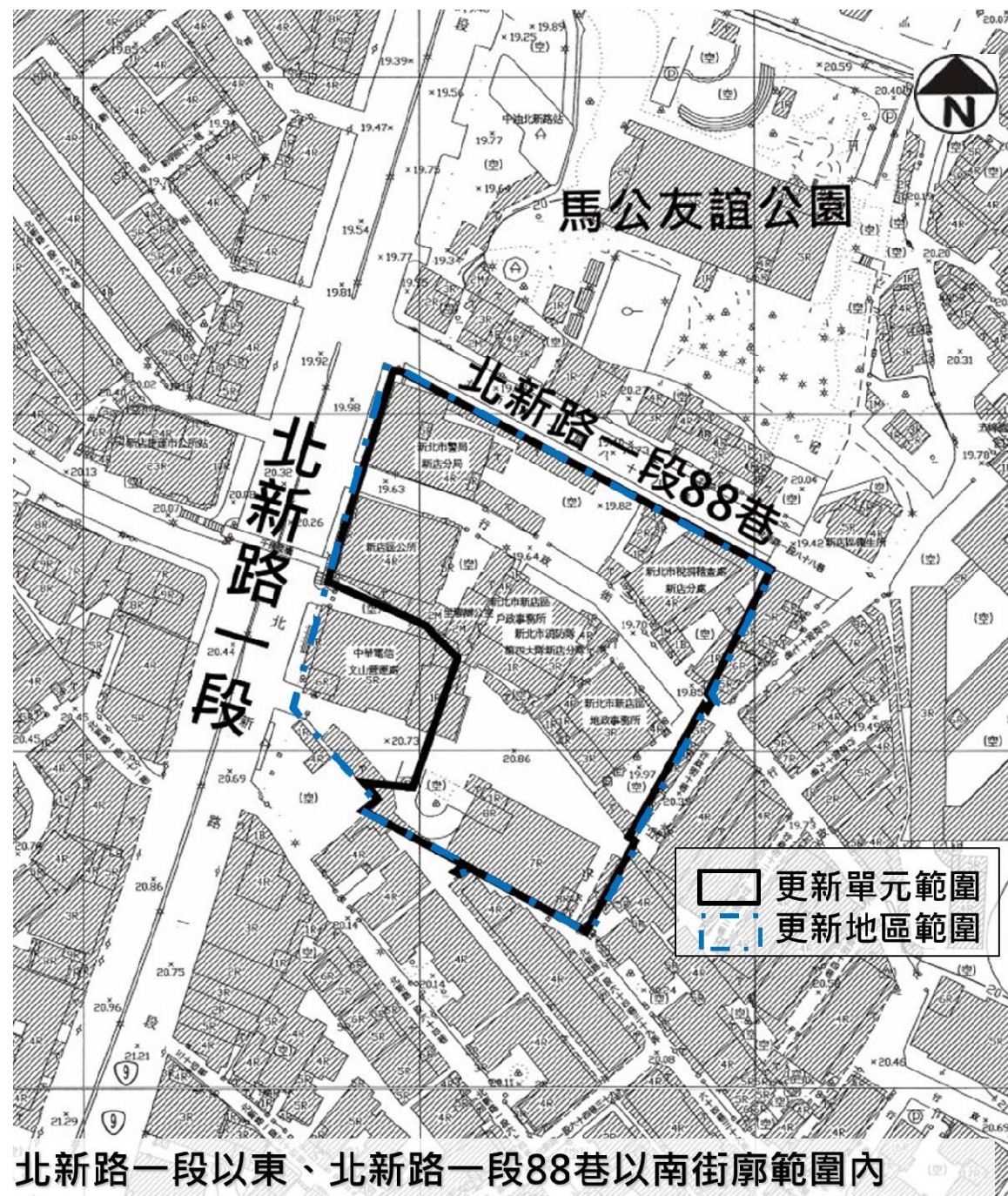


簡報大綱

- 一. 更新單元區位、範圍及面積
- 二. 處理方式及區段劃分
- 三. 建築量體與高度
- 四. 停車位數及車道出入口
- 五. 都市設計及景觀計畫
- 六. 公共設施興修改善及公益設施設置計畫
- 七. 現有巷道之廢止及改道
- 八. 流程及進度
- 九. 政府相關機關連結

一、更新單元區位、範圍及面積

- 本更新單元西臨北新路一段，北至北新路一段 88 巷，東至新北市政府稅捐稽徵處新店分處，南至中華電信文山營運處。
- 本更新單元位於新北市政府於民國 102 年 10 月 08 日北府城更字第 10200074651 號公告劃定「新北市新店區行政段 547 地號等 22 筆土地都市更新地區」範圍內。
- 基地面積 $12,003.90\text{m}^2$ 。



北新路一段以東、北新路一段88巷以南街廓範圍內

二、處理方式及區段劃分

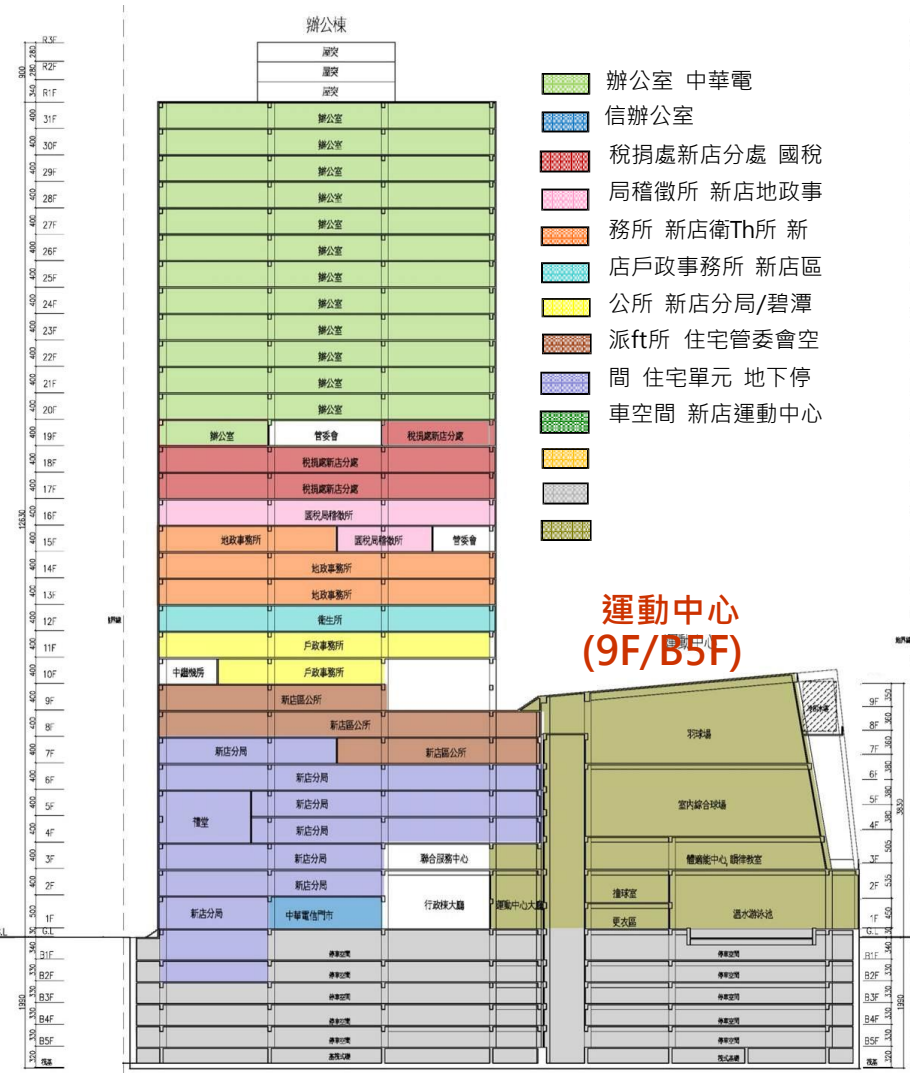
- 更新事業處理方式
全區採「拆除重建」方式處理。
- 區段劃分方式
本更新單元全區劃設為「重建區段」



重建區段圖

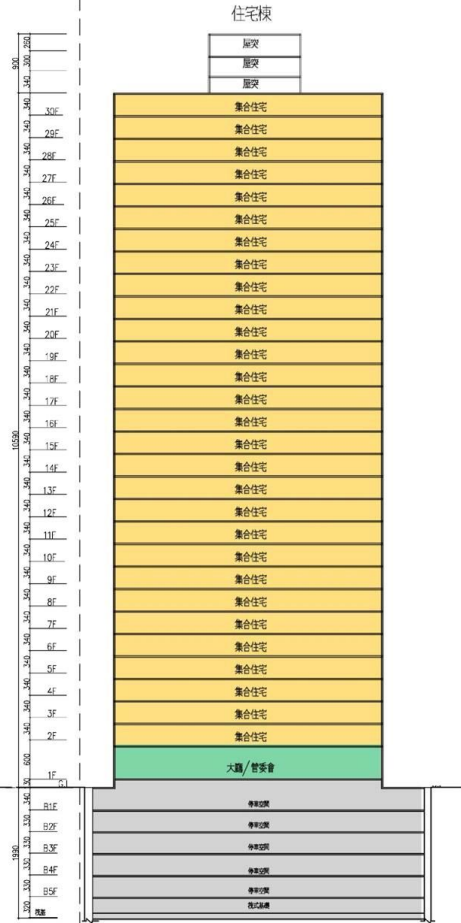
三、建築量體與高度

行政機關辦公棟 (31F/B5F)



運動中心 (9F/B5F)

住宅棟 (30F/B5F)



- 1.地下5層、地上9F、30F、31F層建築。
(共308戶)
- 2.土地使用分區:行政園區特定專用區
- 3.主要用途:行政機關、辦公、運動中心及住宅
- 4.建築基地面積: 12,003.90 m²
設計建築面積: 5,839.86 m²
容積樓地板面積: 60,639.79 m²
總樓地板面積: 122,349.80 m²
- 5.容積獎勵申請:
(1)都市更新獎勵:12,760.03 m²
(2)土管公益設施&綠建築勵:11,883.86 m²
- 6.設計建蔽率: 48.65% < 50%
設計容積率: 505.16%(含獎勵容積)

全區量體計畫示意圖

三、建築量體與高度-透視圖



三、建築量體與高度-3D模擬圖



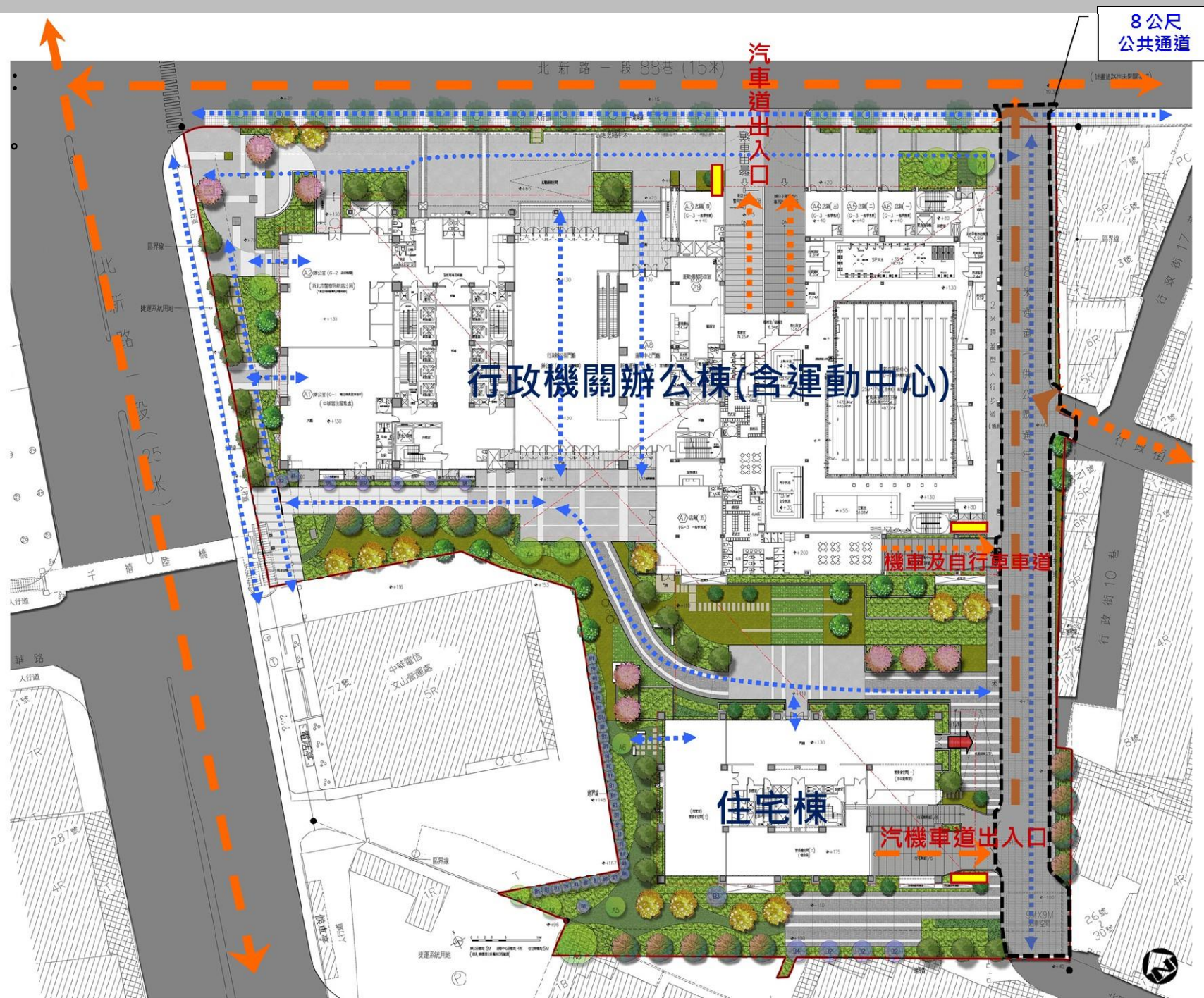
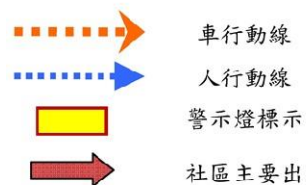
夜間燈光模擬圖



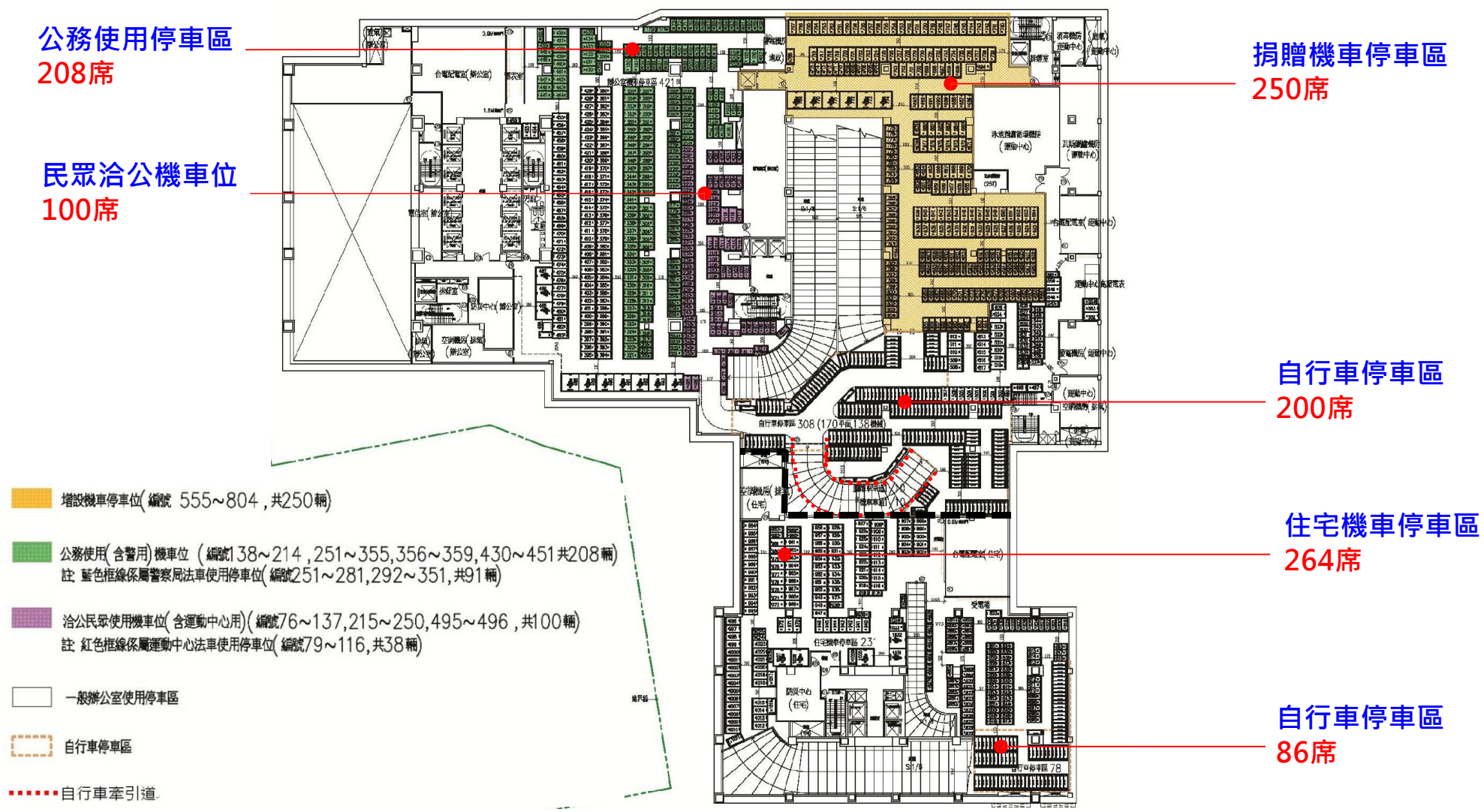
鳥瞰圖

四、停車位數及車道出入口

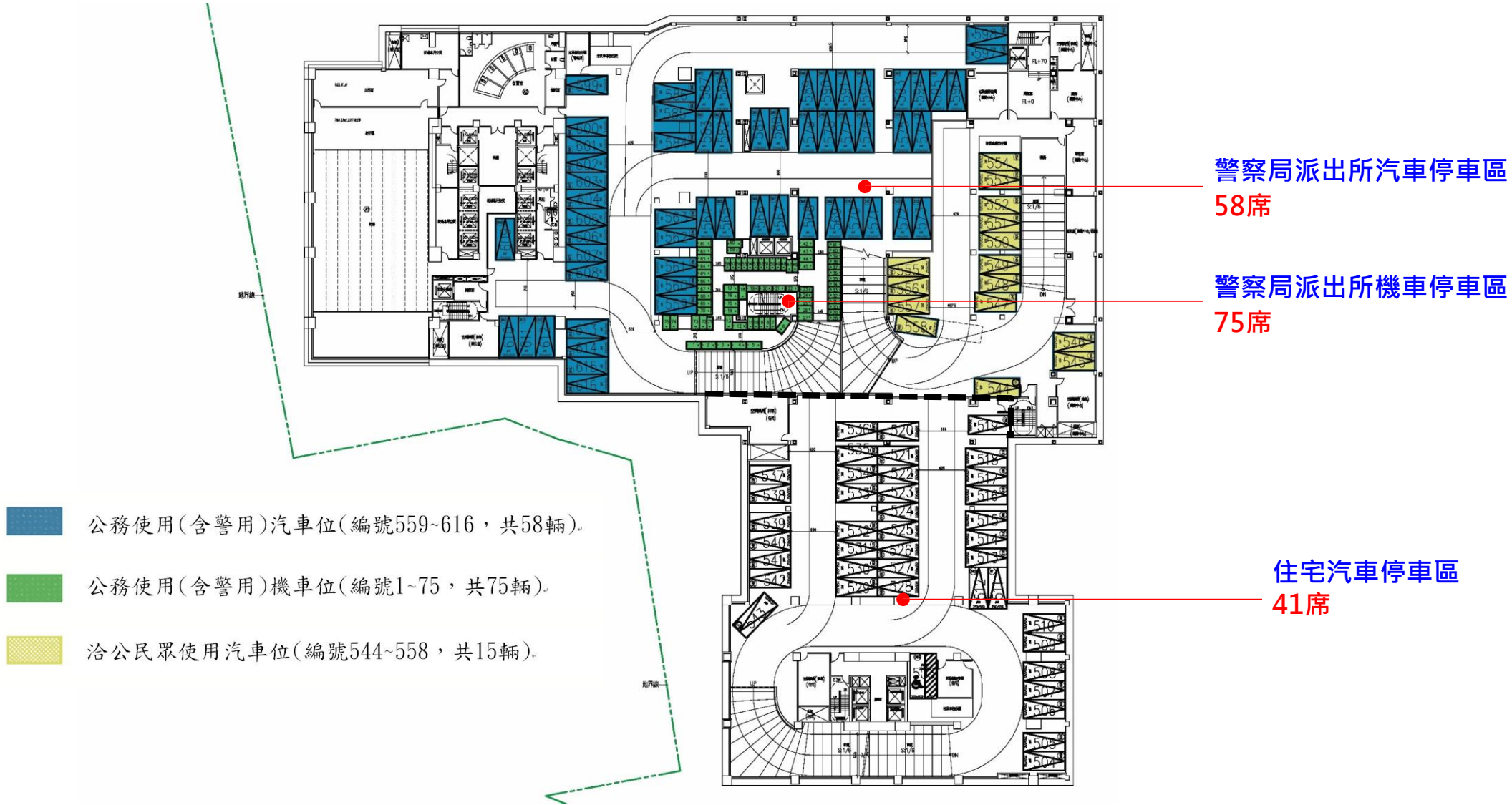
- 1.行政機關辦公及運動中心
經由基地北側人行步道及基
地西側人行天橋進入本基地
- 2.住宅棟：經由東側8公尺公
共通道內通路進入
- 3.為將交通影響降至最低，
警用及辦公棟車道設置於北
新路一段88巷。
- 4.行政機關辦公棟機車及自
行車專用道則由8公尺公共
通道中段進入。
- 5.住宅棟汽機車道出入口由8
公尺公共通道南端進入。
- 6.汽車停車位 616部，機車
停車位 1,035部，自行
車位 386部。



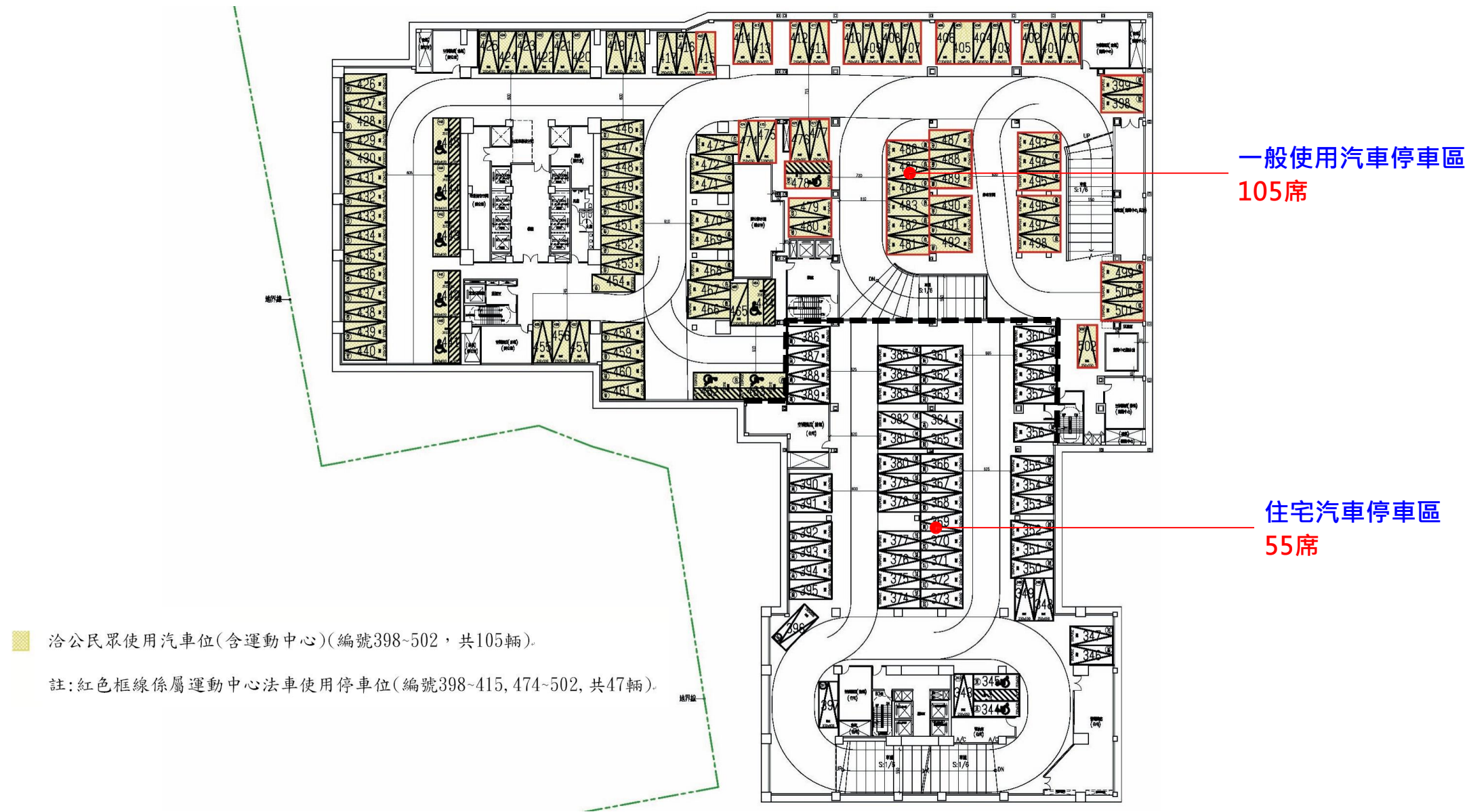
四、停車位數及車道出入口-地下一層平面圖



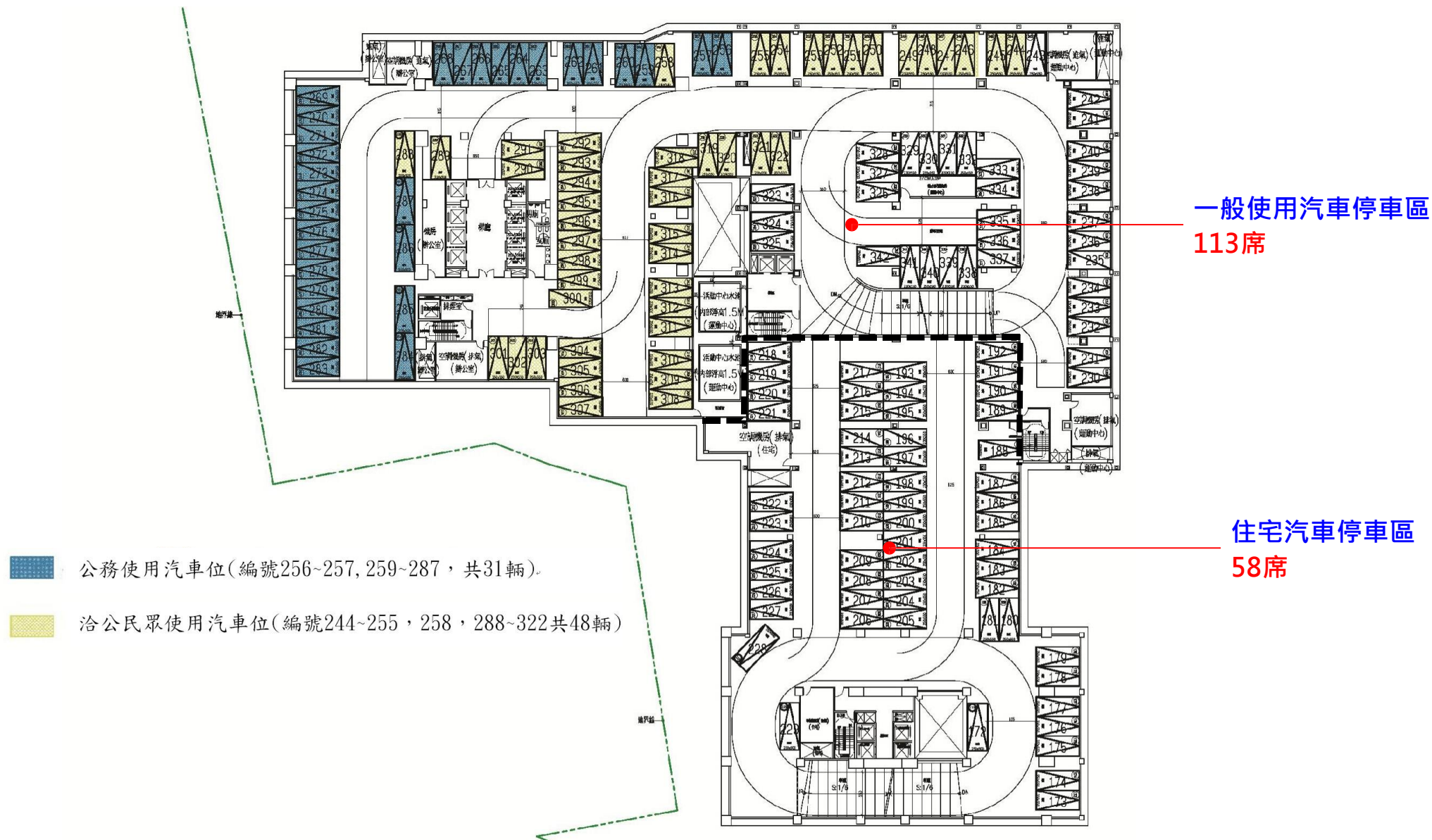
四、停車位數及車道出入口-地下二層平面圖



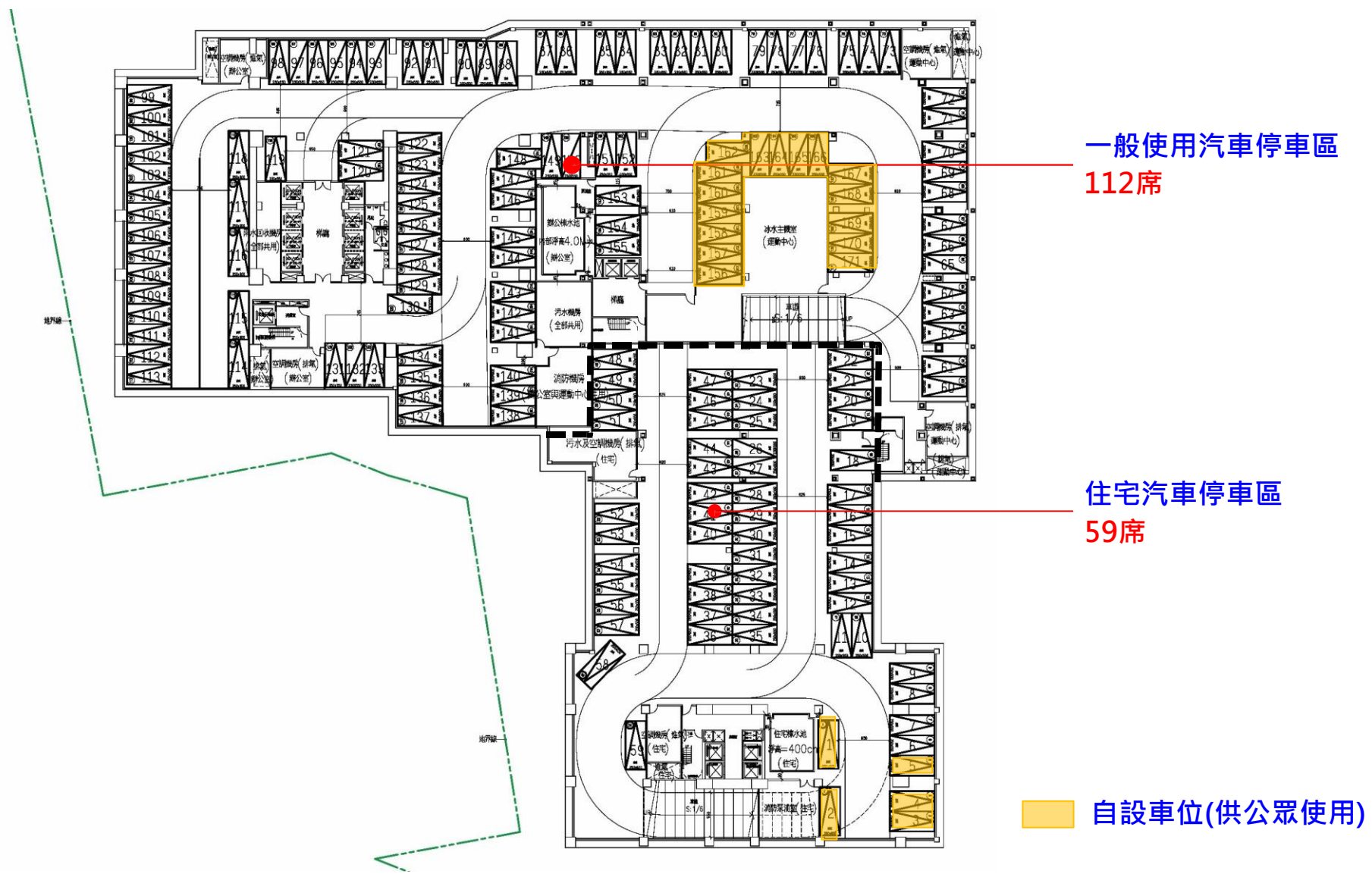
四、停車位數及車道出入口-地下三層平面圖



四、停車位數及車道出入口-地下四層平面圖



四、停車位數及車道出入口-地下五層平面圖



五、都市設計及景觀計畫

全區配置圖

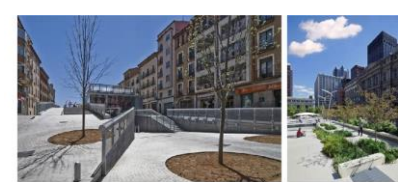
A.街角廣場

串聯兩側街道動線，並於範圍內配合適當綠化提供一友善的入口意象。



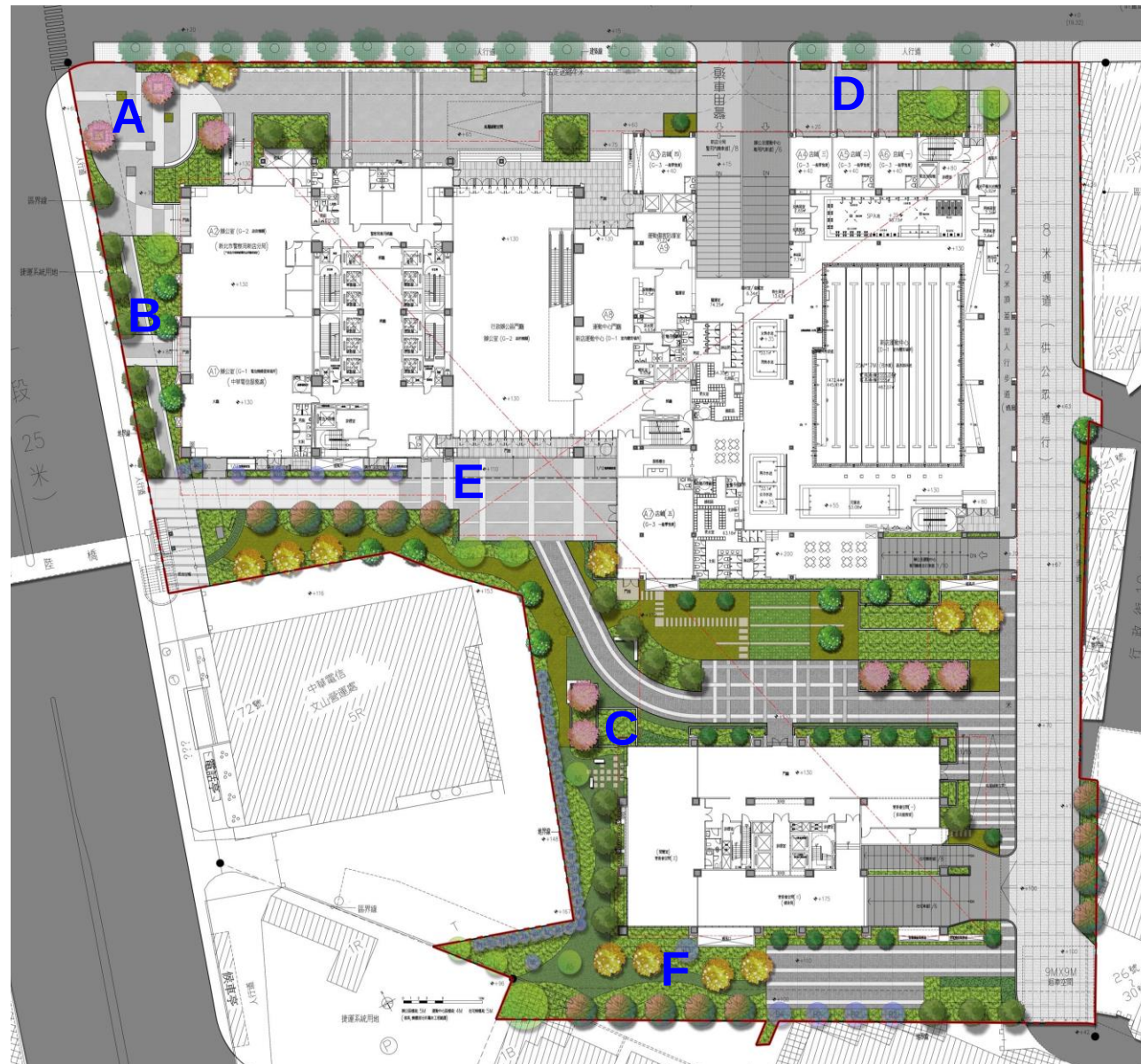
B.街道式及廣場型開放空間

結合植栽及街道傢俱設計等，創造舒適的步行空間。



C.廣場型及平台式開放空間

增設休憩平台並搭配鋪面設計，塑造吸引停留的開放空間。



D.沿街樹蔭步道

與現況保留之行道樹形成一成長型穿越的樹蔭步道，並與北新路一段88巷側設置U-Bike供居民使用。



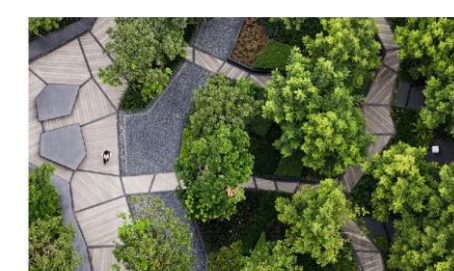
E.街道式及廣場型開放空間

結合綠帶，塑造出一完整樹林公園。



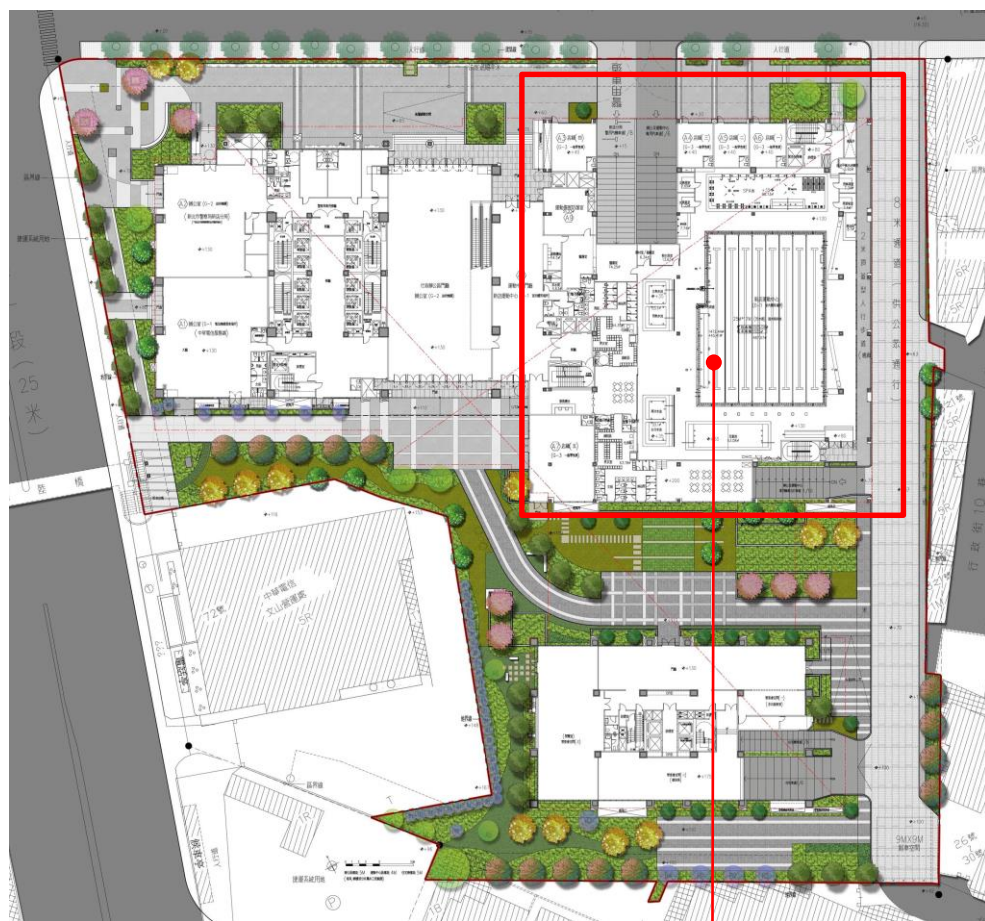
F.綠意庭園空間

以複合式多樣之植栽，營造視覺景觀豐富的綠意庭園。

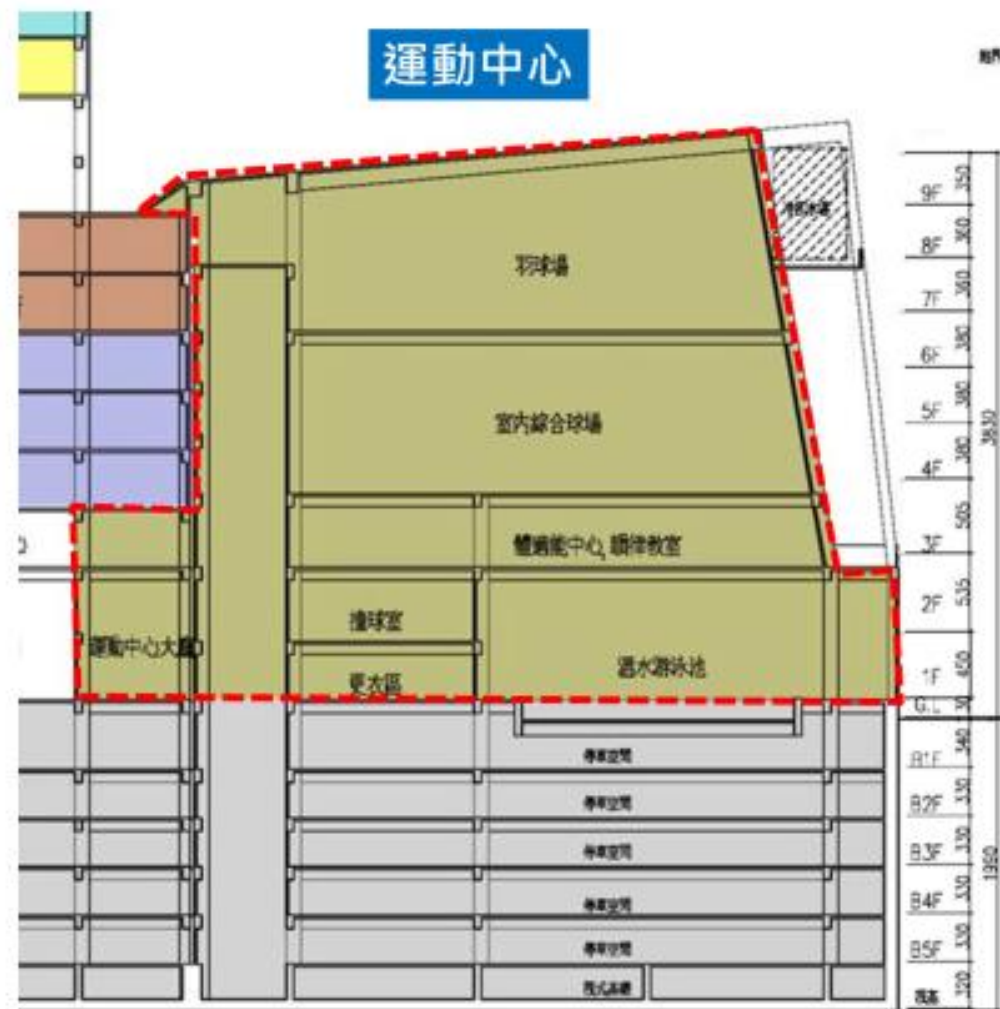


六、公共設施興修改善及公益設施設置計畫

本案規劃設計一幢9樓新北市新店國民運動中心，提供游泳池、羽球場、綜合球場、韻律教室及體適能中心等運動設施供民眾使用。



運動中心



運動中心樓層規劃示意圖

七、現有巷道之廢止及改道

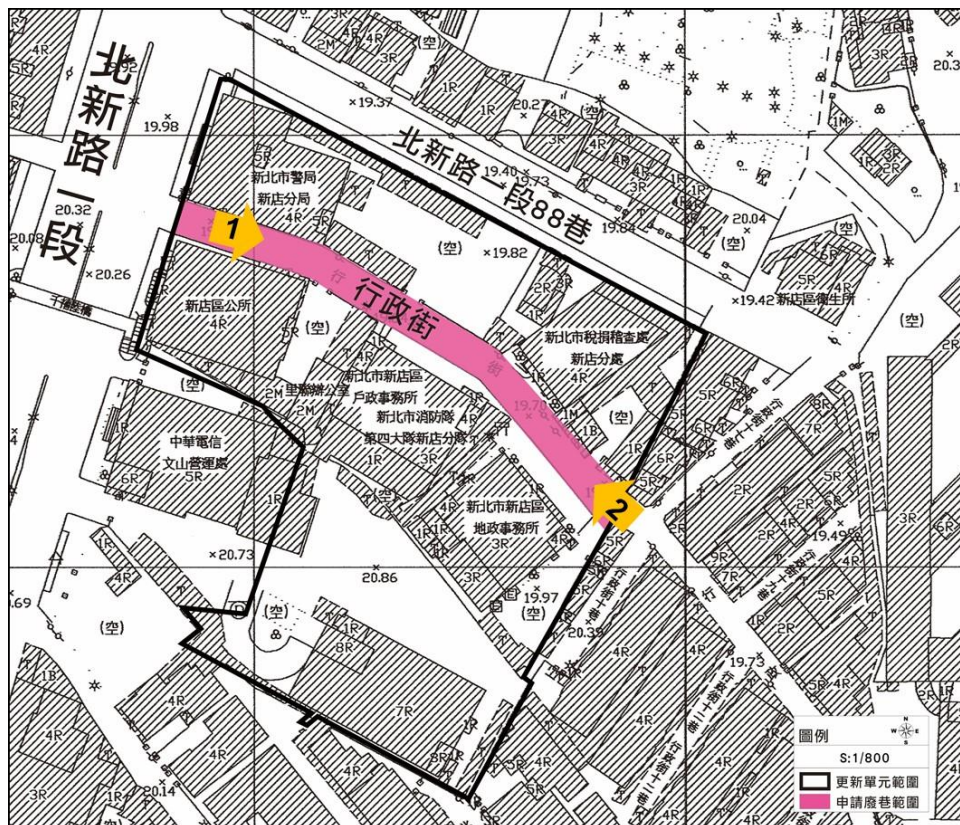
- 依新北市政府104年10月27日公告「**擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫書**」，廢除範圍內既有道路-行政街。
- 前述細計規範，須於範圍東側留設8公尺通道(自基地線退縮建築)，供原行政街車流通行使用，延續東西向往來通道。



行政街現況照片1



行政街現況照片2



現有巷道現況及申請廢止範圍圖



擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫開放空間及建築退縮範圍示意圖

八、流程及進度

- 102年10月08日
公告劃定更新地區「新北市新店區行政段547地號等22筆土地都市更新地區」
- 103年5月2日公開評選實施者，獲選為最優申請人，並於103年10月20日完成簽約。
- 104年04月30日 自辦公聽會
- 104年05月15日 申請事業及權變計畫報核
- 104年06月01日起公開展覽30日
- 104年06月15日 舉辦公辦公聽會
- 104年07月06日 召開第1.2次專案小組會議
- 104年08月24日 召開第3.4次專案小組會議
- 104年12月16日 召開第5.6次專案小組會議
- 105年05月05日 舉辦聽證會
- 105年05月13日 召開第1次都更事權大會
- 105年06月16日 召開第2次都更事權大會

九、政府相關機關連結

- 新北市城鄉發展局

<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>

- 新北市都市更新處

<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

- 新北市都市更新處 新店行政生活園區公辦專區

http://www.uro.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10139