壹、實施者

一、公司名稱：皇翔建設股份有限公司

二、代表人：廖年吉

三、公司地址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

四、統一編號：8637-9024

五、聯絡電話：02-2388-2898

貳、更新單元區位、範圍及面積。

一、基地位置

基地位於於新北市新莊區景德路、大觀街、新莊路與新莊路 214 巷所圍街廓。

基地以大觀街及中正路為主要的聯外道路，中正路往西銜接可通往桃園龜山地區，大觀街往南銜接新海大橋可通往板橋，中正路往北銜接可通往泰山地區。(詳如圖 2-1)

二、更新單元範圍

更新單元包括新莊區文德段 508 地號等 53 筆公私有土地，面積合計 7,530.80 ㎡。(詳如圖 2-2、2-3)。

本更新單元東側臨 10M 至 13M 大觀街，西側臨新莊路 214 巷，南側臨新莊路，且面積達 7,530.80 ㎡。

圖　例　及　說　明	指　北
更新單元範圍　更新單元500公尺範圍	N

圖 2- 1　更新單元位置示意圖

圖　例　及　說　明	指　北
更新單元範圍	N

圖 2- 2　更新單元地籍套繪圖

圖　例　及　說　明　　指　北

更新地區　　更新單元範圍

圖 2- 3　更新單元地形套繪圖（1/550）

參、處理方式及區段劃分。

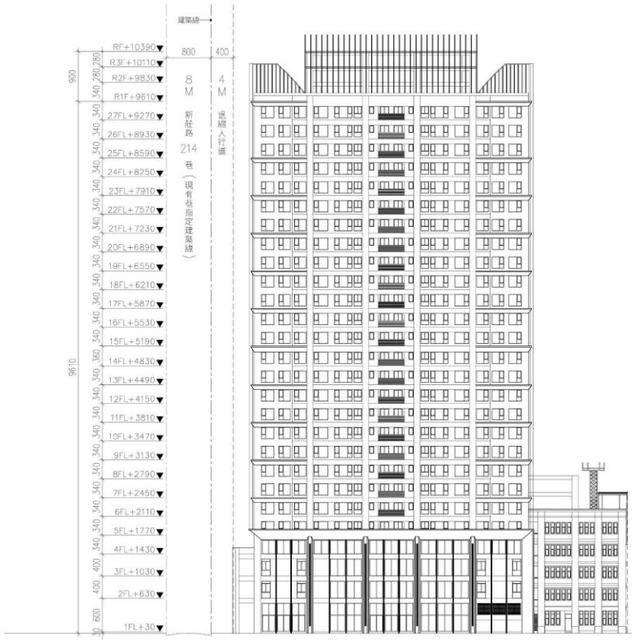
一、處理方式

本案除歷史建築物武德殿採原貌修護外，餘採重建方式處理。

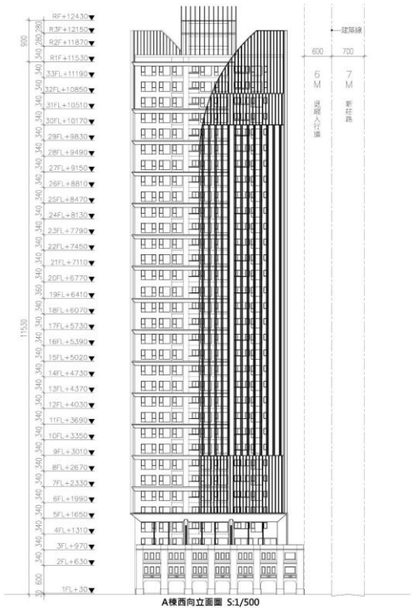
二、區段劃分

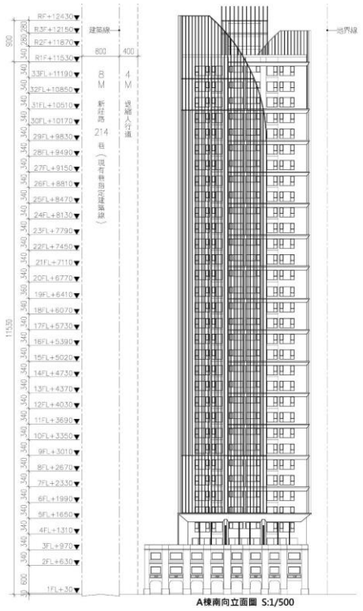
本案之更新單元均劃定為「重建區段」。

肆、建築量體與高度



B 棟南向立面圖





A 棟西向與南向立面圖

伍、停車位數及車道出入口。

實設汽車停車位 426 位(不含 10 輛警用車位)，實設機車停車位 379 位(不含派出所 100 位警用機車位與 105 位捐贈車位）。

更新單元住宅大樓之車行動線配合周圍道路現況及開放空間系統來進行整體規劃，並遵守人車系統分離之規劃，為求最精簡且順暢的動線系統，最自由且安全的人行動線，且可避免干擾基地周邊人行空間之連續性。車道出入口之配置，將配合基地周邊巷道之交通條件，以交通衝擊最小為原則。詳述如後第陸之三、人車動線設計原則。

陸、都市設計及景觀計畫

一、建築配置、量體、造型、色彩與環境調和

（一）建築配置及量體計畫

本案基地為 L 型，周邊環境配合慈佑宮廟埕及新莊廟街環境意象之延續，於基地南側退縮 2.5M 人行道及 3.52M 騎樓，配合新莊派出所之重建，重新規劃設置於大觀街及景德路口；歷史建築物武德殿則保留於原址並結合人文廣場及景觀，留設通道連接派出所使用。

建築物量體規劃分為 A 棟 33 層及 B 棟 27 層，分別座落於基地西側東西座向及基地北側南北座向，以利爭取最佳之河岸景觀及通風採光。

（二）造型計畫

本案為延續地區廟街牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下 10.5 公尺高度範圍以下進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內現存牌樓型式為考量，並融合地區建物特色與歷史元素(例如建物屋頂紅色閩南瓦，表面以紅磚造，洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆)。

住宅棟之外觀設計以重現江上帆影連結港口歷史脈絡、水岸天琴悠揚生動柔化建築量體與弦月新生隱喻都市更新再生之設計意匠，以白色鋁框架與透空格柵穿插編織成簡潔洗練的建築立面語彙。

建物夜間投射燈光照明，利用建築造型投光創造陰影變化，輔以線性 LED 燈光照明將顯現琴弦意象豐富都市夜間景觀，以現代手法柔合傳統元素及色彩，企圖以最和諧的方式提出對未來都市新建築表情。並於周邊人行空間設置溫暖柔和演色性照明之藝術街燈，形成夜間人行徒步良好氣氛。

（三）色彩計畫與座落方位

基座配合老街牌樓色調，以紅磚色系為主，輔以白灰泥塑。住宅大樓色調以灰色系及深灰色系為主，配合白色金屬框架、大面玻璃開窗，使建築外觀呈現地區新風貌。本案基地四側臨路，擁有良好交通環境。面前道路為 13 米大觀街, 西側為 6 米新莊路 214 巷，南側為 7 米新莊路及北側 10 米景德路。基地屬南北座向，向南可遠眺大漢溪，往北可見大新莊地區。

造型計畫

建築立面採現代元素，形塑尊貴之建築風格，力求傳家儁永的建築，內部設計應充分考慮其適用性和舒適性。

色彩計畫與座落方位

住宅大樓色調以淺灰色系及深褐色系為主，配合金屬飾板、大面玻璃開窗，使建築外觀呈現古典穩重感。其座向為南北向。基地三側臨路，擁有良好交通環境。

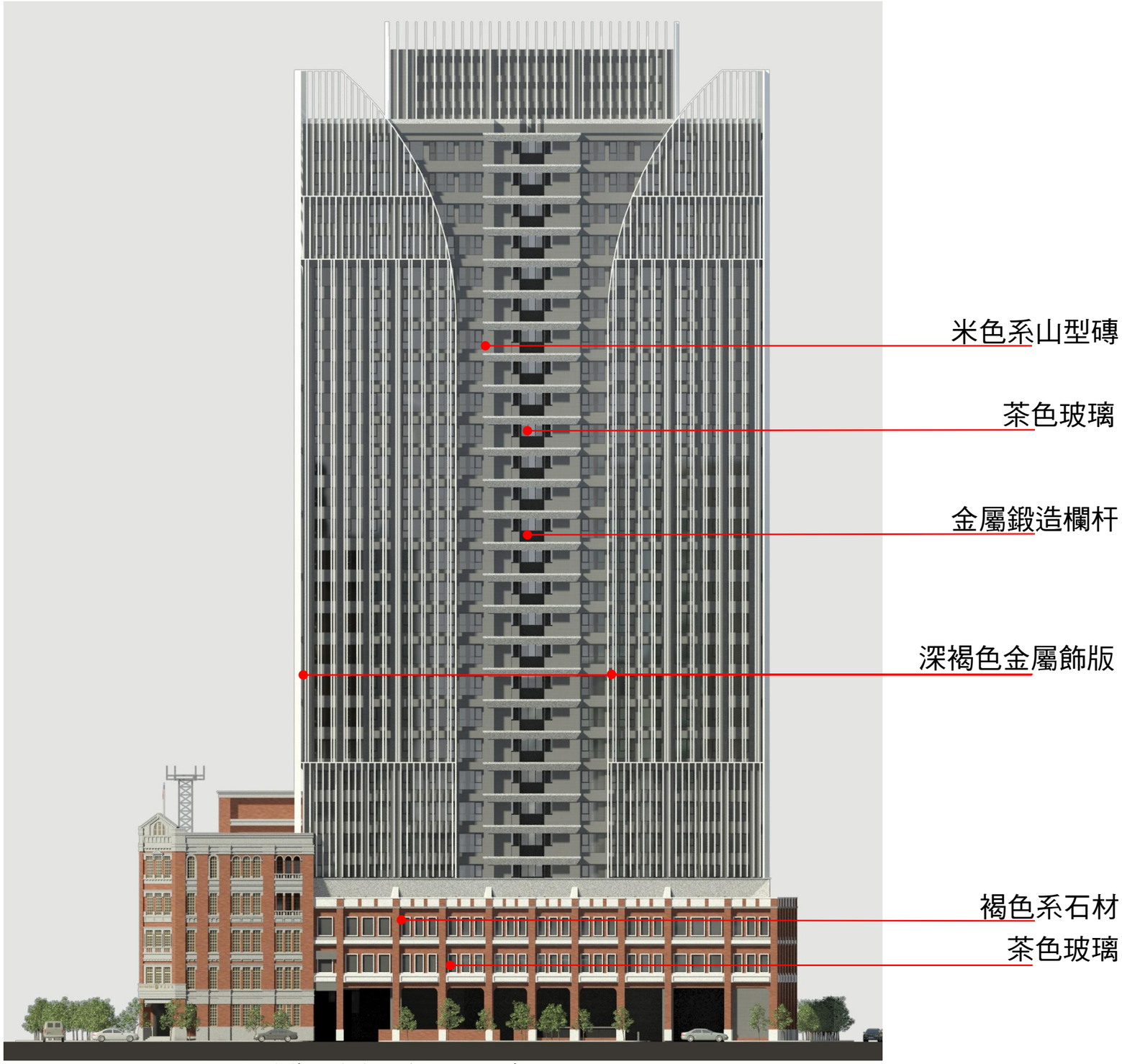


圖 6-1 建築物外牆材質及色彩計畫

圖 6-2 立面造型示意圖(都市尺度)

三、人車動線設計原則

更新單元住宅大樓之車行動線配合周圍道路現況及開放空間系統來進行整體規劃，並遵守人車系統分離之規劃，為求最精簡且順暢的動線系統，最自由且安全的人行動線，且可避免干擾基地周邊人行空間之連續性。車道出入口之配置，將配合基地周邊巷道之交通條件，以交通衝擊最小為原則。

（一）車行動線規劃說明:如圖 6-3

（二）人行動線規劃說明:如圖 6-4

圖 6-3 人車動線配置示意圖

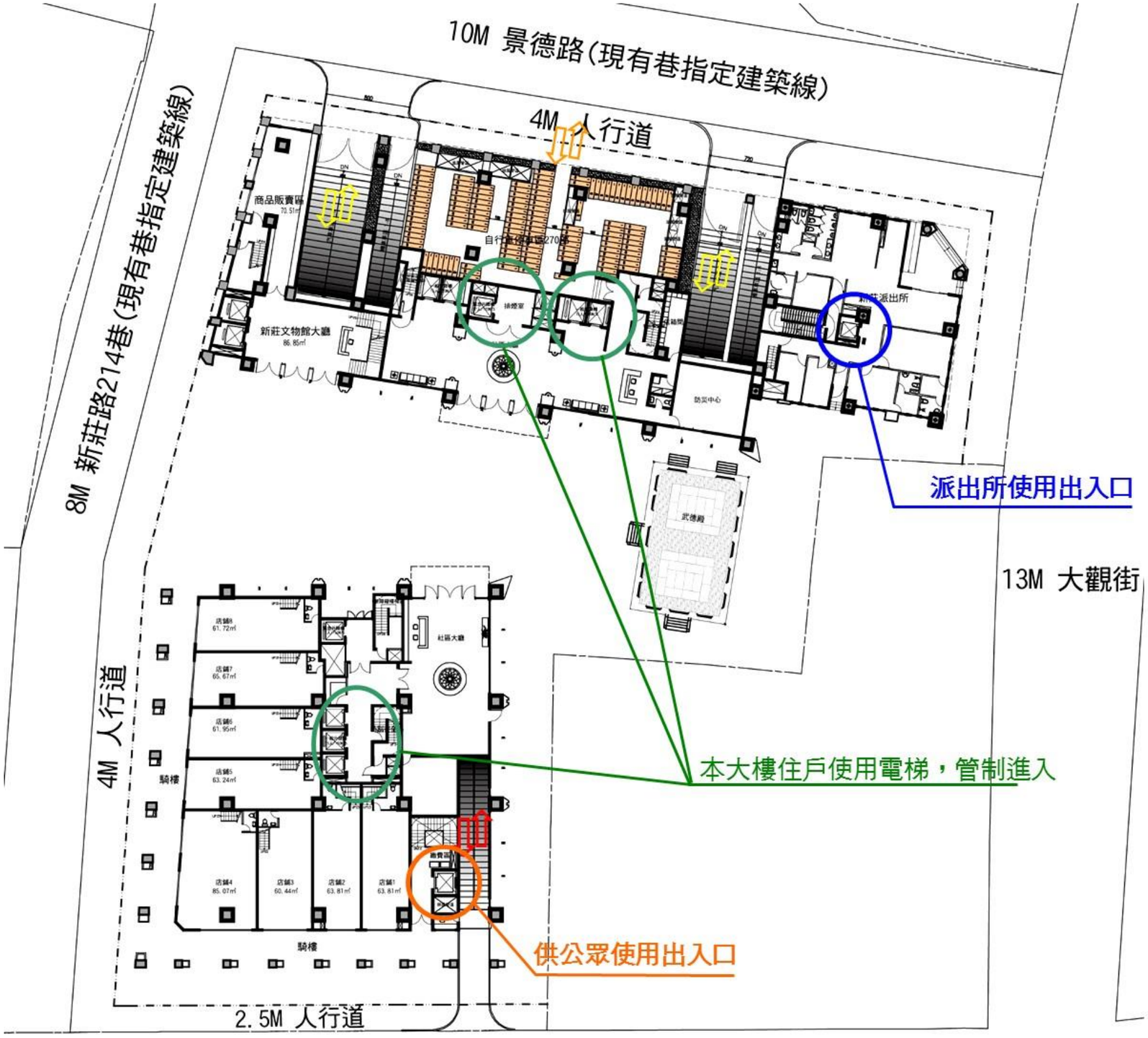


圖 6-4 人車動線規劃示意圖

四、景觀植栽設計構想

圖 6-5 一層景觀平面圖

喬木圖例說明：

圖例	名　稱
	樟樹
	小葉欖仁
	楓香
	楝樹
	光臘樹
	吉野櫻
	白水木 (不計入綠覆率)
	桂竹 (不計入綠覆率)
	南天竹 (不計入綠覆率)
	茶花 (不計入綠覆率)

圖 6-6 植栽說明圖(喬木)

灌木、地被**圖例說明：**

圖例	名　稱
	羅漢松
	粗肋草
	小葉赤楠
	小葉黃楊
	細葉杜鵑
	細葉七里香
	銀姬小蠟
	錫蘭葉下珠
	射干
	蔓榕
	假儉草

圖 6-7 植栽說明圖(灌木、地被)

植栽圖例說明：

	圖例	名　稱
喬木		掌葉檳
		緬梔
		白水木
		茶花
灌木		羅漢松
		小葉赤楠
		細葉杜鵑
		銀姬小蠟
		細葉七里香
		龍舌蘭
		射干
地被		蔓榕
		假儉草

圖 6-8 A 棟、B 棟屋頂層景觀設計圖

圖 6-9 立面外觀日景與夜景圖

柒、公共設施興修改善計畫

更新單元西北側為細部計畫人行步道用地與學校用地，權屬皆為臺灣省桃園農田水利會所有，面積合計為 31.99 平方公尺。本案更新後，因配合整體規劃設計，擬拓寬景德路並進行道路鋪面改善，由實施者負責興闢完成，加速公共設施之興闢。

上述人行步道用地與學校用地，於本案更新後，登記所有權予新北市政府。

此外更新單元內，無未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

表 7-1 原有公共設施用地土地面積表

項目	面積(㎡)	權屬	
		所有權人	管理人
1.原有公共設施用地	-	-	-
(1)人行步道用地	29.39	臺灣省桃園農田水利會	-
(2)學校用地	2.60	臺灣省桃園農田水利會	-
合計	31.99	-	-

註：實施者於本案發布實施後，將協助興闢人行步道用地。

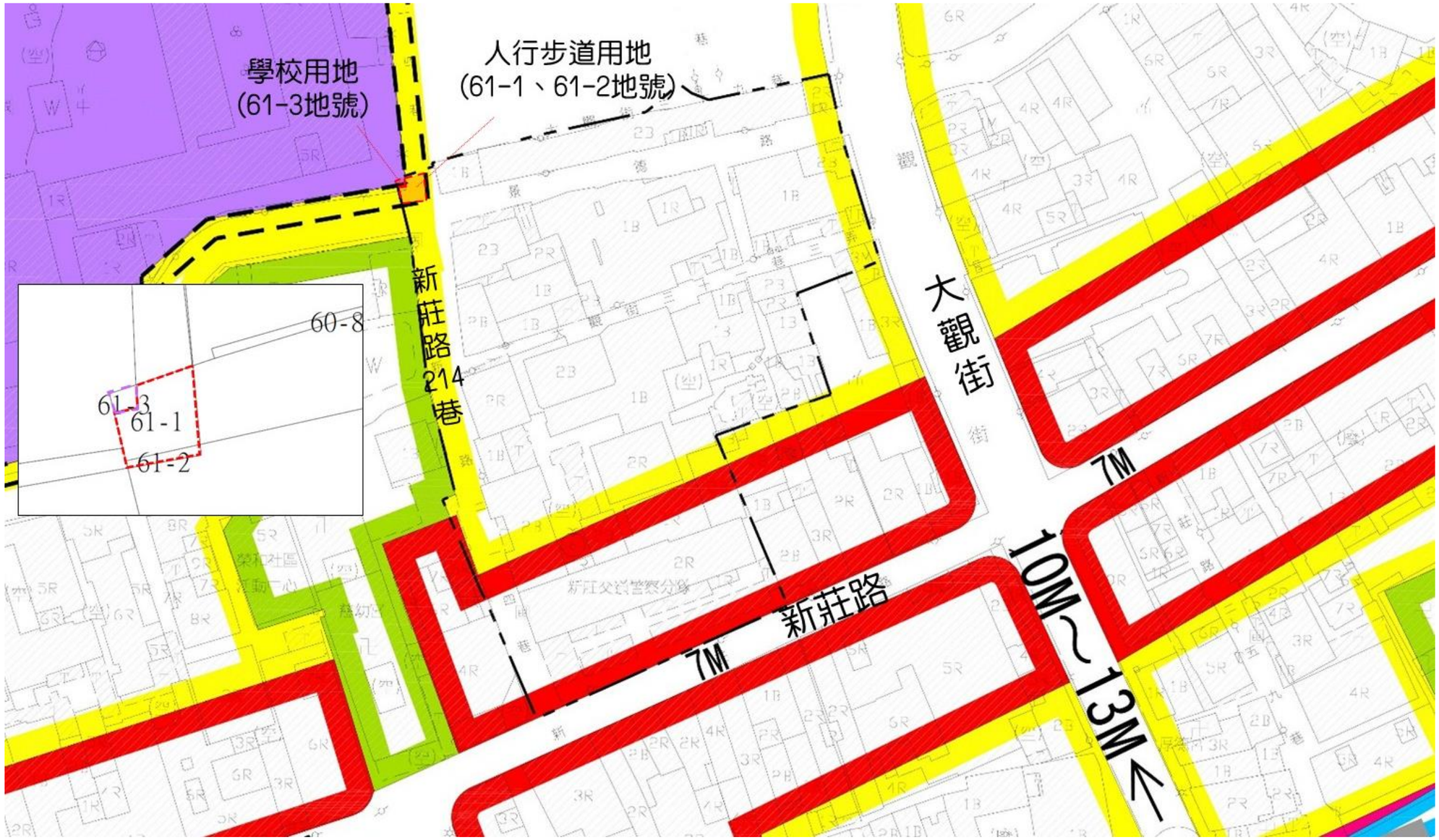


圖　例　及　說　明　　指　北

更新單元　商業區　人行步道

住宅區　古 古蹟保存區　國中 學校用地

註：本圖土地使用分區係參考「訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」訂正案內容調整，應依實際發佈實施都市計畫內容為準

N

圖 7-1　公共設施用地位置及範圍示意圖

捌、現有巷道之廢止及改道

1. 景德路改道：

景德路更新後，依更新單元內 61-4 地號地籍界端點，與 61-3 地號地籍界端點之平整線為更新後景德路北界，順平更新後整段景德路之路型，除可配合更新單元外現有景德路人行道留設予以串聯，可維持原有車輛通行使用，增加原有巷道供車輛通行之路幅；該平整現以北至更新單元北界，則留設開放空間並輔以簡易綠美化，提供周圍公眾居民使用，兼可供作本更新案與北側新建築開發案間，適度之緩衝空間。

2. 大觀街 39 巷改道：

配合景德路路型調整與北側留設開放空間之構想，大觀街 39 巷予以改道，於本案更新單元內之巷道範圍，除配合北側開發案之車道留設出入口外，餘空間將以留設開放空間並輔以簡易綠美化為原則，以供適度之緩衝空間。

3. 大觀街 31 巷廢止：

大觀街 31 巷現況起訖點皆位於更新單元內，現況平均寬度小於 2 公尺，因現況寬度較小且無較大之車流承載，配合更新整體規劃後，更新單元周邊車輛通行將集中至景德路、新莊路 214 巷與兩側計畫道路，人行則可集中於退縮留設之帶狀開放空間，故大觀街 31 巷自起訖點全段廢止後，應不影響周邊既有通行。

4. 新莊路 214 巷鋪面改善，未涉及改道：

考量新莊路 214 巷，為新莊廟街連接新莊捷運站之串連軸線，故更新後維持更新單元內該巷道寬度，確保可維持連接捷運站人行通廊之機能，更新後則以順平新莊路 214 巷路型，整體留設路寬至 8 公尺為原則，配合本案實施者承諾事項，於更新後進行該路段鋪面改善，創造廟街南北向人行徒步軸線之意象。

圖例及說明	指北
更新單元　建築線　地籍線	N

玖、流程及進度

本案自都市更新事業暨權利變換計畫審竣並核定公告起算，預計自民國 105 年 8 月開始實施事業及權利變換計畫，初步預估至民國 111 年 8 月完成交屋及至成果備查，預計約需 6 年時間完成本案都市更新事業之整體建築開發至成果備查，更新實施預定進度與各階段工作規劃如下表。

都市更新事業實施進度表

序號	進度	105年				106年											...	109年		110年						111年			
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	...	11月	12月	...	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	...	52	53	...	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73
1	事業暨權利變換計畫核定公告																														
2	與銀行簽訂信託契約																														
3	拆除執照與建造執照請領																														
4	至建照執照核准																														
5	改良物殘餘價值補償																														
6	土地補償金發放作業																														
7	地上物騰空拆除																														
8	開工申報至工程施工完成																														
9	申請使用執照至實際取得																														
10	送水送電																														
11	申請測量																														
12	釐正圖冊																														
13	接管																														
14	計算及找補差額價金																														
15	產權登記																														
16	申請更新後稅捐減免																														
17	更新成果備查																														

拾、政府相關機關連結

新北市政府都市更新處

http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home

新北市政府財政局

http://www.finance.ntpc.gov.tw/web/Home?command=display&page=flash

拾壹、目前執行進度

一、劃定都更地區公告函

二、事業暨權變計畫報告書報核公文