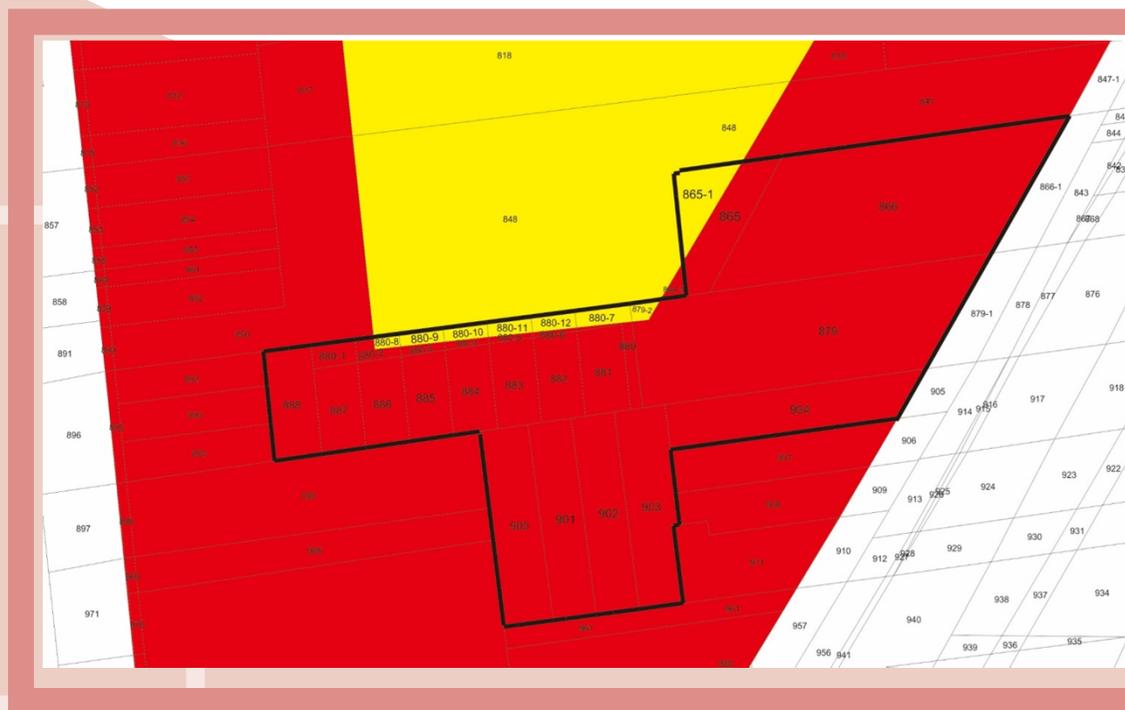


擬訂新北市三重區福德南段882地號 等31筆土地都市更新事業計畫案

自辦公聽會 110年7月

- 實施者:及福建設(股)公司
- 建築設計:莊志寬建築師事務所
- 都更規劃:大展資產顧問(股)公司



CONTENT

簡報大綱

- ◆ 辦理目的&法令依據
- ◆ 都更流程及公聽會公告&通知
- ◆ 更新單元現況分析
- ◆ 事業計畫內容
- ◆ 建築規劃設計說明



Part 01

辦理目的與法令依據



辦理目的

一、提昇公共安全

由於本更新單元建築物屋齡老舊，在**結構安全與建築強度上明顯不足**，亦缺乏消防設施及逃生設備，無法兼顧公共安全，更新重建後將可**提昇公共安全，減少對居民的威脅**。

二、改善居住品質

本更新單元內大多為2~5樓層30年老舊建物，**接近使用年限、部分非屬防火構造且缺乏停車位等情形**，重建具有現代防災設施、網路設備等機能完善之現代新穎住商大樓，**提供住戶安全、安寧、安居的居住環境**。

三、改善市容觀瞻

消除老舊不良觀瞻之老舊住宅建築，並以現代化建築態樣提升環境意象，改善市容。更新後採現代化建築設計，與現代都市環境相呼應，並以**塑造地區地標性建築為目標，進一步提升地區競爭力**。

四、促進土地有計畫再開發利用

本更新單元距離捷運台北橋站於300公尺範圍內，依據大眾運輸導向的發展理念，**土地應作中高強度利用**。本更新單元土地使用現況多為2~5層樓老舊建物，使用強度顯然偏低，藉由**辦理都市更新目的係將土地資源充份使用**。



法令依據

「新北市政府城鄉發展局因應新型冠狀病毒疫情辦理都市更新案件公聽會及審議相關會議補充作業規範」第四點



都市更新條例 第23、37條

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定**更新單元劃定基準**，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。應經更新單元內私有土地及私有合法建築物**所有權人均超過4/5**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板**面積均超過4/5之同意**。



都市更新條例 第32條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會**，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所**公開展覽30日**，並**舉辦公聽會**。

本規範所指之會議及辦理方式如下：

(一)公聽會：依本條例第三十二條規定舉辦公聽會，得以線上視訊會議及實體會議併行辦理。



都市更新條例施行細則

第8條

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以**傳單周知**更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前**刊登**當地政府公報或**新聞紙三日**，並張貼於當地村（里）辦公處之**公告牌**及專屬或專門網頁周知。

第18條

實施者應於**適當地點提供諮詢服務**，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、**平面媒體**或**會議**以適當方式充分揭露更新相關資訊。



Part 02
**都更流程及
公聽會公告&通知**

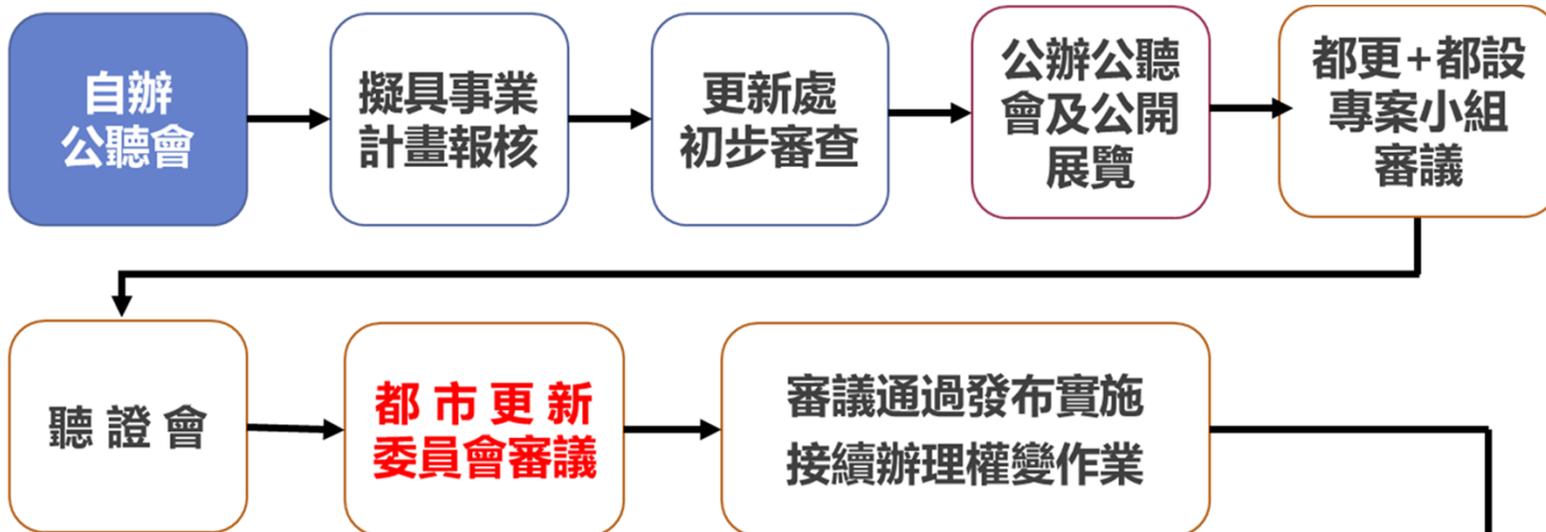


都更流程

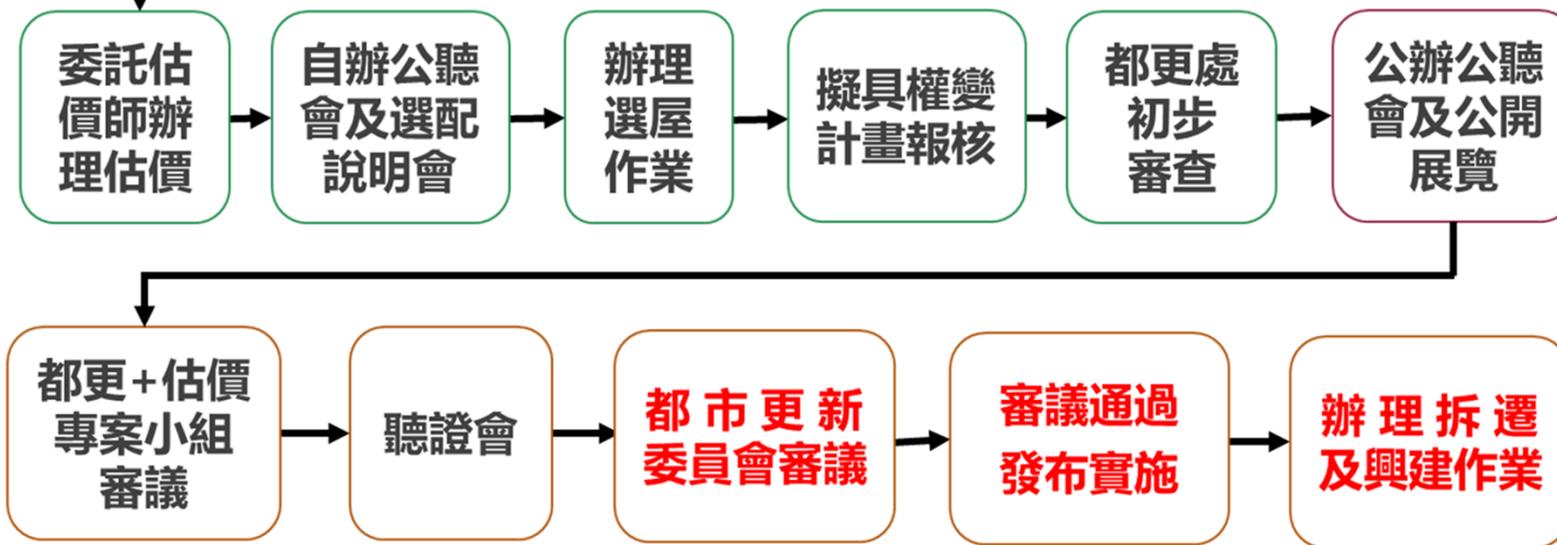
已進行

未進行

事業計畫階段



權利變換階段





公聽會公告&通知

- ✓ **本案自劃更新單元** 符合「新北市都市更新單元劃定基準」檢討且劃定評估指標符合1項指標規定
- ✓ **辦理事業計畫自辦公聽會公告&通知**
 - 110年7月8日至7月10日 報紙刊登
 - 110年7月9日 張貼里公告及傳單投遞
 - 110年7月9日 以雙掛號寄發公聽會通知函
 - 110年7月24日 舉辦本案公聽會
- ✓ **公聽會主持人：及福建設(股)公司** 受託單位：莊志寬建築師事務所(建築規劃)
大展資產顧問(股)公司(都更規劃)
- ✓ **公聽會邀請對象**
 - 專家學者代表
 - 主管機關及當地居民代表：新北都更處& 區公所&清和里里長
 - 土地及合法建築物所有權人及相關權利人



Part 03

更新單元現況分析

土地現況

I 更新單元範圍

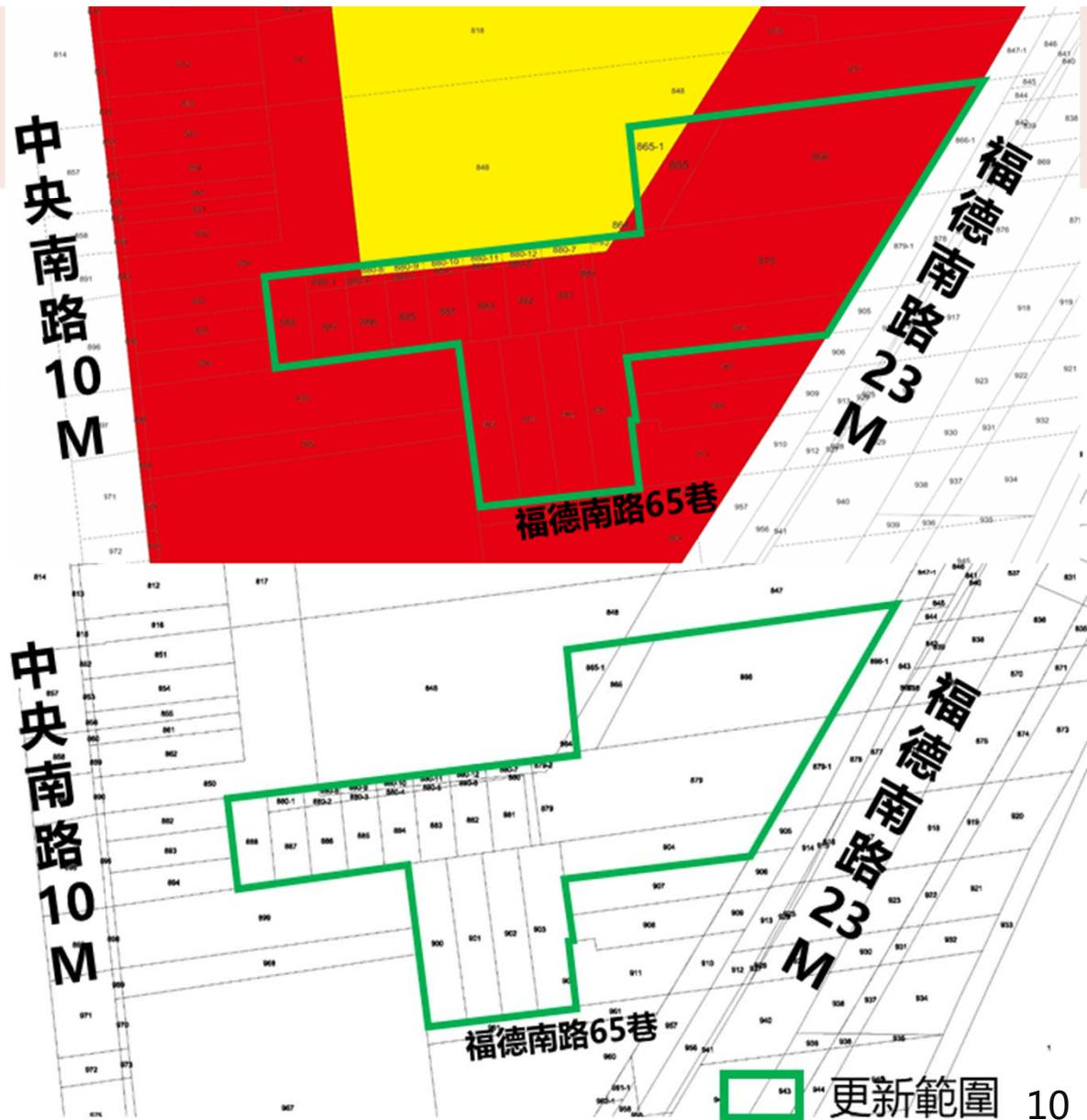
新北市三重區福德南段865、865-1、866、879、879-2、880、880-1、880-2、880-3、880-4、880-5、880-6、880-7、880-8、880-9、880-10、880-11、880-12、881、882、883、884、885、886、887、888、900、901、902、903、904地號，共31筆土地，土地面積計**2,179.27m²**

II 更新單元位置

位於福德南路(23M)以西、福德南路65巷以北、中央南路(10M)以東所圍街廓之東側

III 土地現況

- 住宅區：**99.01m²** (8筆土地)
- 商業區：**2,080.26m²** (23筆土地)
- 權屬：均屬私有





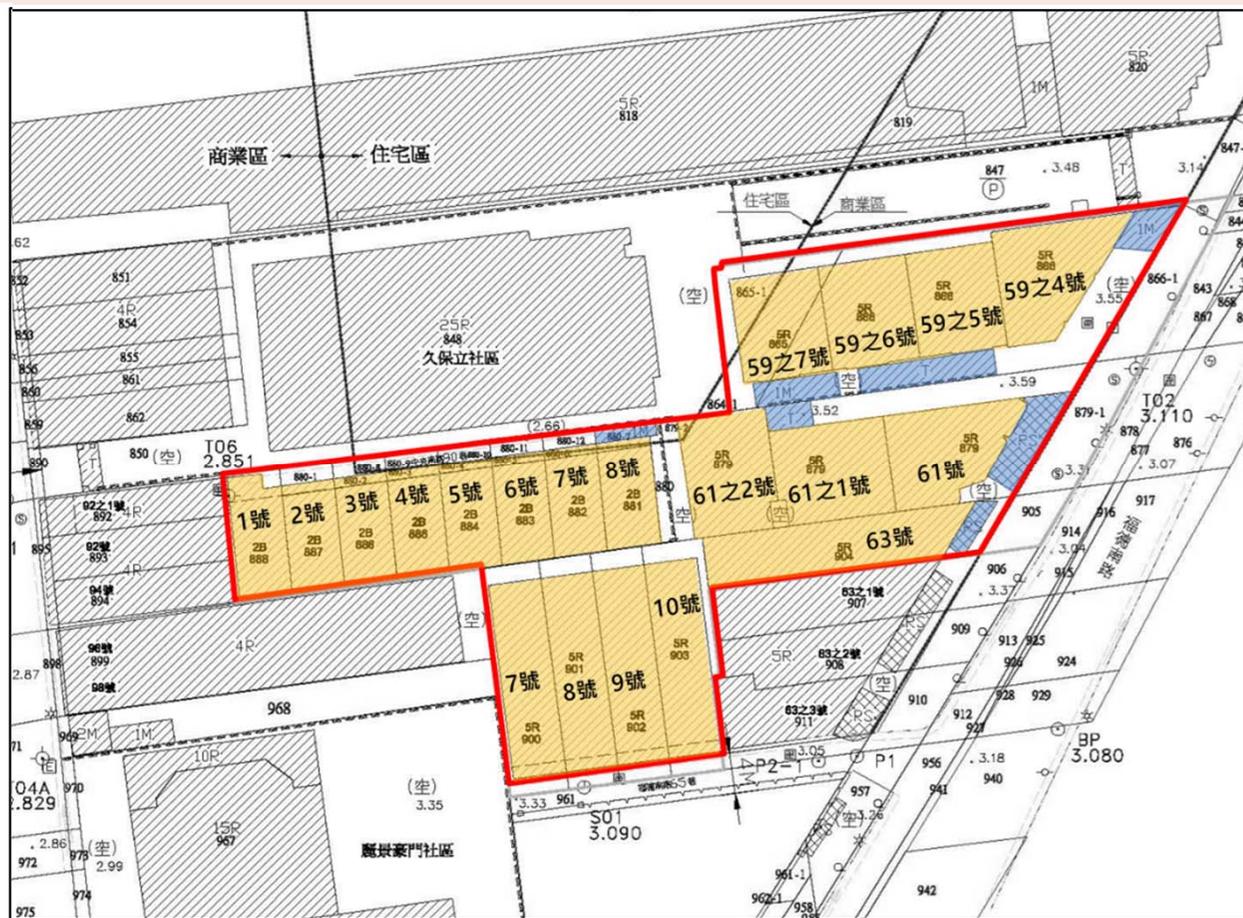
建物現況

I 合法建物

- 合法建物總面積：6,630.26m²
 - 計有69筆建號(含1筆公共設施建號)
 - 屋齡均超過30年以上，住商混合使用
 - 臨福德南路屬RC造5樓無電梯公寓
 - 中央南路90巷內屬RB造2樓透天
- 權屬：均屬私有

II 附著於合法建築物之增建物

- 本案其他土地改良物皆為合法建築物增建物，其結構分別為鐵皮等，而經實際測量後增建面積總計為1,705.27 m²。



更新範圍 合法建築物 其他土地改良物



自行劃定更新單元檢討

基地面積	2,179.27平方公尺
屋齡達30年，建物投影面積占單元面積1/3	符合
屋齡達30年，投影面積占建物總投影面積1/2	符合
因單元劃設造成畸零地之情事	無
劃定基準	臨1條計畫道路，且面積達1,500m ² 計畫道路寬度23M，臨路總長度合計39.74M
更新單元位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等) 300公尺內，符合指標1項即可	本案距台北橋站出入口約300M內，故符合 1 項建物指標即可。
建物指標 指標1:單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	符合 單元內屬無電梯之4-5F合法建物投影面積比達1/2以上
結 論	土地及建物均符合劃定基準



土地及建物現況



與都市計畫關係

I 相關都市計畫

位於109年11月5日新北府城都字第10921278991號公告「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」範圍內

II 土地使用分區

- ✓ 住宅區(8筆土地)及商業區(23筆土地)
- ✓ 建蔽率為50%、70%
- ✓ 容積率為300%、440%





Part 04

事業計畫內容



事業計畫同意比例

項目	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
全區總和(A=a+b)	2,179.27	68	6,630.26	64
公有(a)	0	0	0	0
其他私有(b=A-a)	2,179.27	68	6,630.26	64
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2,179.27	68	6,630.26	64
私有同意數(C)	1,746.03	55	5,515.23	55
同意比例(%) (C/B)	80.12%	80.88%	83.18%	85.94%
法定同意比例(%)	>80%	>80%	>80%	>80%

同意書簽署之相關權益事項

擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由及福建建設股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
採權利變換方式實施：
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：50 %
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地點	地 段		
	小 段		
樓地板面積 (m ²)	地 號		
	建物層次/總樓層數		
共有部分	主建物總面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
	面積(C)		
	權利範圍(D)		
持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)			
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F			

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)： _____ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： _____ (簽名並蓋章)

統一編號： _____ 統一編號： _____

聯絡地址： _____ 聯絡地址： _____

聯絡電話： _____ 聯絡電話： _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：
 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

同意書簽署之意義

• 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地都市更新事業計畫案」使用，並同意由「及福建建設股份有限公司」擔任本都市更新案之實施者，禁止移作他用。

同意書簽署之相關權益事項：

- 依都市更新條例第37條規定：
- 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。
- 所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意



實施者

I 實施者

及福建建設股份有限公司(代表人：林紘維)

- ◆ 統一編號：27303528
- ◆ 聯絡地址：新北市三重區集賢路16號
- ◆ 聯絡電話：(02)8287-5252
- ◆ 資本總額：25,000,000元
- ◆ 營業項目：F106010 五金批發業、F111090 建材批發業、F112020 煤及煤製品批發業、F115020 礦石批發業、F206010 五金零售業、F211010 建材零售業、F212030 煤零售業、F215020 礦石零售業、F399040 無店面零售業、F401010 國際貿易業、H701010 住宅及大樓開發租售業、H701020 工業廠房開發租售業、H701040 特定專業區開發業、H701050 投資興建公共建設業、H701060 新市鎮、新社區開發業、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業、H701080 都市更新重建業、H701090 都市更新整建維護業、H702010 建築經理業、H703090 不動產買賣業、H703100 不動產租賃業、I401010 一般廣告服務業、I503010 景觀、室內設計業、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

III 規劃團隊

1. 都市更新

大展資產股份有限公司(代表人：曹文建)

- ◆ 統一編號：8019282
- ◆ 聯絡地址：台北市中正區重慶南路61號5樓516室
- ◆ 聯絡電話：(02)2388-1117

2. 建築規劃設計

莊志寬建築師事務所(代表人：莊志寬)

- ◆ 統一編號：19610452
- ◆ 聯絡地址：新北市板橋區民族路43號2樓
- ◆ 聯絡電話：(02)2956-2577



處理方式及區段劃分

I 處理方式及區段劃分

- 全區劃設為**重建區段**
- 預定實施方式：以「**權利變換**」之方式實施

III 有關費用分擔

- 依都市更新條例#51、都市更新權利變換實施辦法#19、104年2月1日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。
- 實施者投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，折價抵付予實施者。

II 本案經查無以下事項

- 整建或維護區段計畫
- 文化資產
- 都市計畫表明應保存價值建物之保存或維護計畫
- 公有財產

IV 實施者風險控管方案

- 本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。



申請都更獎勵項目及額度

□ 法令依據：都市更新建築容積獎勵辦法（108年5月15日發佈實施）、新北市都市更新容積獎勵辦法（108年10月2日發佈實施）申請都市更新容積獎勵

申請容積獎勵項目		申請獎勵面積(m ²)	獎勵容積比率
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	535.81	8.00%
	#10 銀級綠建築	401.86	6.00%
	#13 耐震設計獎勵(耐震標章)	669.76	10.00%
	#14 時程獎勵	468.83	7.00%
	中央都市更新容積獎勵小計	2,076.26	31.00%
地方	#5 建築基地退縮	669.76	10%
	#6 屋齡達30年以上，且為4~5層樓合法建物	178.87	2.67%
	新北市都市更新容積獎勵小計	848.63	12.67%
都市更新容積獎勵合計		2,924.89	43.67%
容積移轉(區外)		945.02	10.00%

註1：總允建容積未達基準容積1.8倍，故免經都設審查。

註2：未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。



拆遷安置計畫

◆ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第23條、第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

◆ 合法建築物之補償與安置、其他土地改良物之補償

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之，本階段之補償費經查估後，**補償及安置費共計106,342,462元，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。**



財務規劃構想

□ 法令依據：104年2月1日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列。

工程費用	124,210	含建築設計費用、營建費用、空氣污染費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、結構外審費、申請建築獎勵後續管理維護費	
權利變換費用	12,630	含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前土地及建物測量費用、拆遷補償費用、安置費、地籍整理費、審查費用、	
貸款利息	5,591		
稅捐	4,685	印花稅及營業稅	
管理費用	35,876	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用	
容積移轉	4,070	區外容移10%	
更新事業總成本	187,061	共同負擔比率49.99%	
更新後建物/車位	面積(坪/部)	單價(萬元)	總銷金額(萬元)
辦公室	2,906.26坪	45.5	132,235
住宅	4,106.42坪	53.5	219,694
汽車位(機械與平面)	83/41部	150/240	22,290
合計			374,219



選配原則

1. 全區單元由所有權人依法選配；**一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。**
2. 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以**不超過更新後應分配權利價值之110%**為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
3. 更新後應分配價值**未達最小分配單元價值或不願參與分配者**，依相關法令規定領取**現金補償**。其屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，除現金補償外，亦可選擇以下方式辦理：
 - ① 與其他所有權人**合併應分配權利價值共同申請選配**，並一同出具更新後合併分配協議書。
 - ② 若無合併分配之意願，則視為**超額分配**。得於選配期間結束後，**就剩餘屬實施者選配之部分開放其依自主意願加購選配**，並與實施者協議繳納方式及期限。
4. 如有同一位置有二人以上申請分配者或逾選配期限未申請選配者(應分配權利價值大於最小分配單元價值)，依相關法令規定辦理公開抽籤。
5. 其他未盡事宜，由權利人提出與實施者先行協調為之。



維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

1. 依消防法規設置之緊急緩降機及逃難機具標示，區分所有權人(住戶)不得拆除。
2. 屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。
3. 建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。
4. 景觀植栽及屋頂管理維護計畫:由管理委員會負責；景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經常巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。
5. 開放空間管理維護計畫:
 - 1) 本案申請新北市都市更新建築容積獎勵第二條規定之建築規劃設計自建築線及境界線退縮建築部分，提供公眾使用，非經主管機關同意住戶或管理委員會不得任意變更。
 - 2) 退縮開放空間由管理委員會負責管理維護，住戶違反前款規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，該住戶應於一個月內回復原狀。
 - 3) 退縮開放空間之相關管理維護，應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。
6. 綠建築管理維護計畫

二、管理維護基金

項目	管理維護費用(元)
綠建築設計	3,085,267
耐震標章	5,142,075
公共開放空間管理維護	1,785,950

三、保固事項

本案房屋自區分所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於區分所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於區分所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，實施者於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予區分所有權人作為憑證。



效益評估

評估項目	更新前	更新後
土地資源利用	現況為2樓加強磚造及4-5樓鋼筋混凝土造建築物，共69戶（含公設建號），有增建之情形，導致都市景觀窳陋且人行動線規劃不足	解決所有權人房屋老舊問題，提升土地利用之效益
生活環境品質	<ol style="list-style-type: none">1. 建築物內部缺乏停車空間，現有巷道為單一出入口，僅供人行及部分機車通行，人車爭道2. 建築物老舊，無昇降設備3. 開放空間未能與周邊動線整合串聯，缺乏景觀設計及綠覆面積，生活環境品質應提升	<ol style="list-style-type: none">1. 規劃為24樓鋼骨鋼筋混凝土造建築物，共230戶2. 規劃地下4層，共124部停車位，以改善路邊停車之情形3. 符合綠建築銀級，減少對環境之衝擊，達到節能減碳之目標4. 退縮留設人行步道357.19m²，串聯周邊開放空間，且本案取得耐震標章，能避免地震災損，改善生活環境品質
都市環境安全	<ol style="list-style-type: none">1. 建築物主體及設備老舊且無妥善規劃逃生動線2. 現有通路狹小，開放空間不足，缺乏消防救災空間規劃，影響防災機能	<ol style="list-style-type: none">1. 依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討並劃設本基地之消防設施及防火避難空間，並配合周邊環境研擬逃生避難計畫、緊急疏散、救援運輸道路，以提供更安全的都市生活環境2. 建築物量體集中設置，設計建築率為45.59%，以留設緩衝空間，強化都市防災機能



實施進度

序號	進度	110年	111年	112年		113年					114~115年	116年	117年											
		7~12月	1~12月	3月	4~12月	2月	3月	4~5月	6月	7~12月	1~12月	7~12月	1~3月	4月	5月	6~7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	事業計畫核定公告																							
2	申請權利變換計畫報核																							
3	權利變換計畫核定公告																							
4	申請拆除及建造執照																							
5	改良物殘餘價值補償																							
6	申請更新期間稅捐減免																							
7	土地補償金發放作業																							
8	地上物騰空拆除																							
9	工程施工																							
10	申請使用執照																							
11	送水送電																							
12	申請測量																							
13	釐正圖冊																							
14	接管																							
15	計算及找補差額價金																							
16	產權登記																							
17	申請更新後稅捐減免																							
18	更新成果備查																							

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。



本案資訊及諮詢聯絡窗口

有關本案办理流程及相關資訊，請參考本案架設之網站或與聯絡人聯絡洽談。

有關**都市更新同意書簽定應注意事項**，請參考新北市政府-新北市都市更新契約注意事項。
有關**都市更新流程**，請參考新北市政府都市更新處網站。
有關**都市更新法令及相關子法**，請參考內政部營建署網站，全國法規資料庫查詢。



實施者

開發單位：及福建設
(股)公司
聯絡人：陳先生
0932019093



本案架設之網站 與諮詢地點

本案架設之網站：
<https://jifu-dev.com/urban-renewal/>

諮詢地點：
新北市三重區福德南路59之6
號三樓



主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署

<http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：新北市都市更新處

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

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

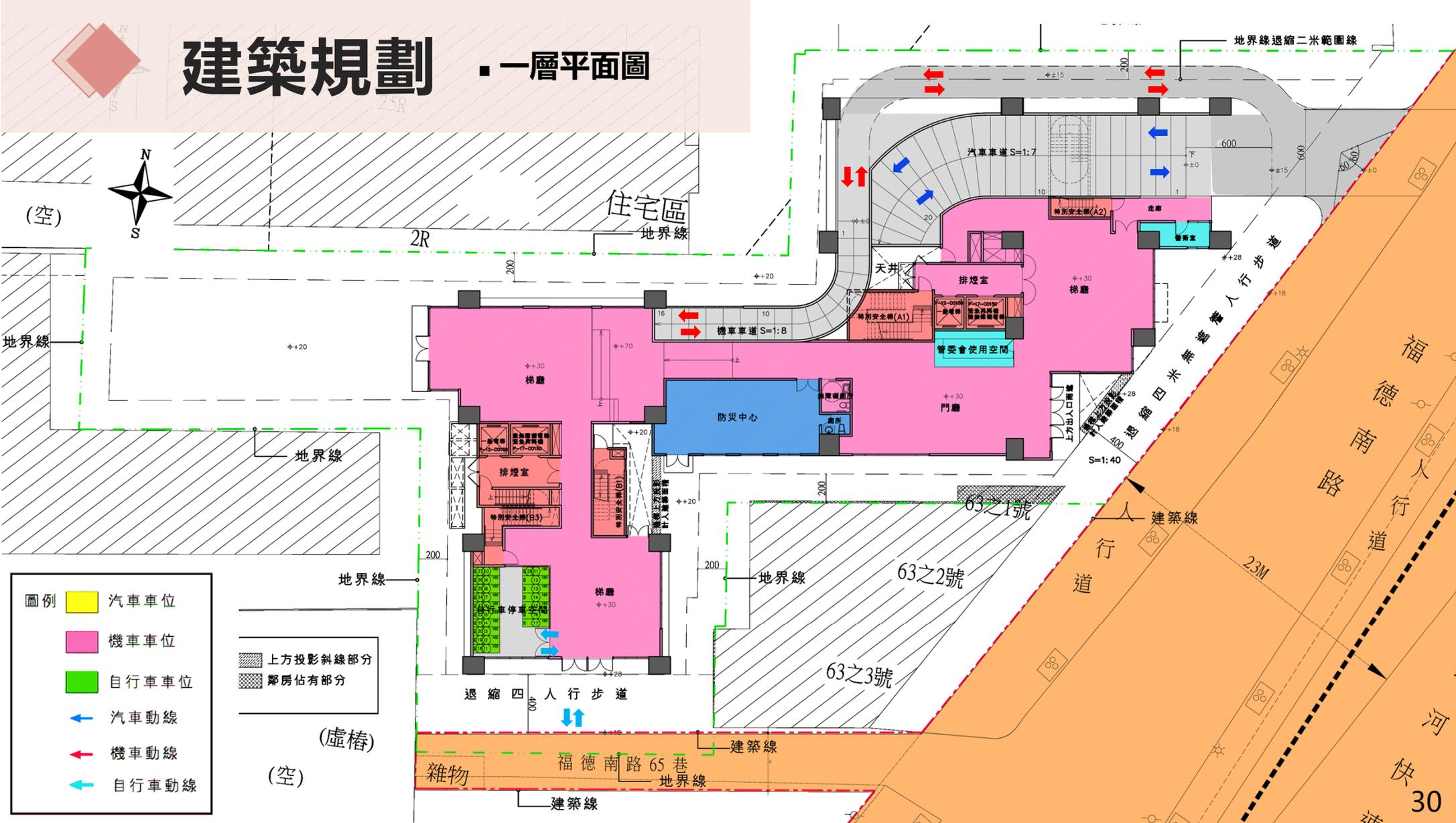
電話：(02)29506206



Part 05

建築規劃設計說明

建築規劃 一層平面圖



- 圖例
- 汽車車位
 - 機車車位
 - 自行車車位
 - 上方投影斜線部分
 - 鄰房佔有部分
 - 汽車動線
 - 機車動線
 - 自行車動線

上方投影斜線部分
鄰房佔有部分

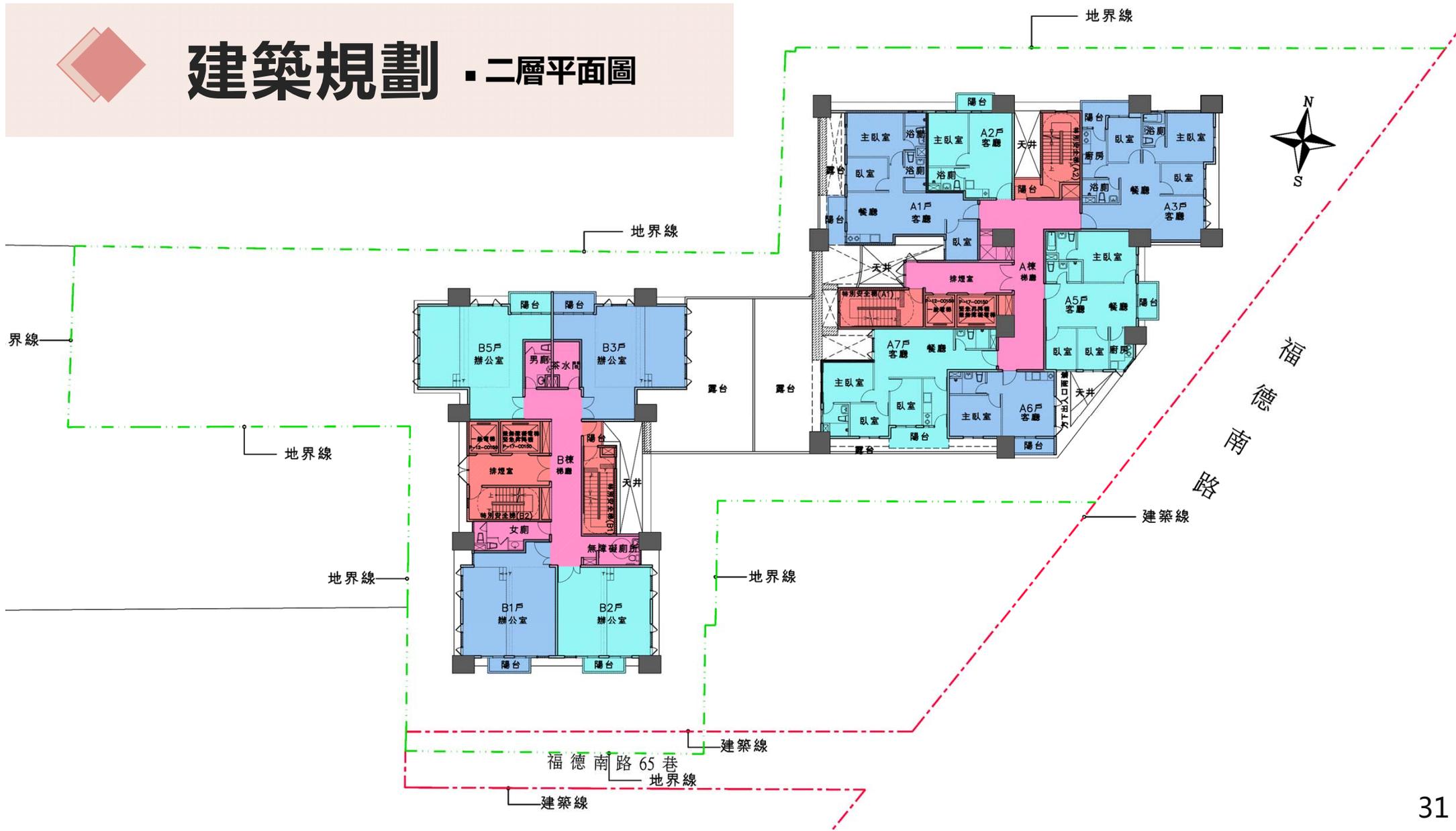
(虛樁)
(空)

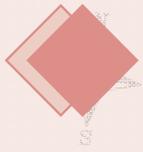
福德南路 65 巷
地界線
建築線

建築線
人行步道
23M
河快30



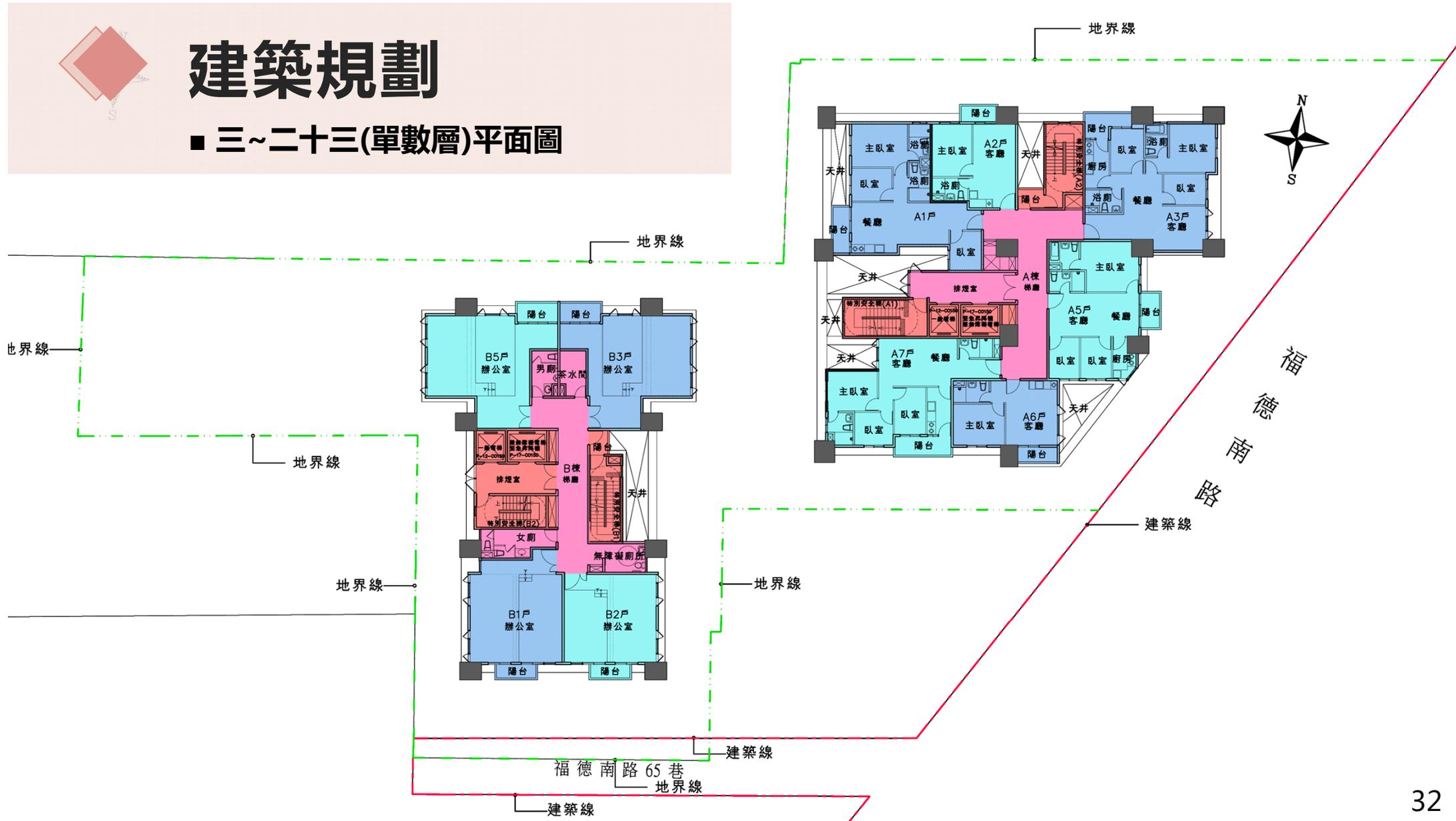
建築規劃 · 二層平面圖

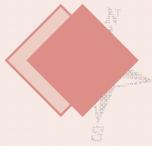




建築規劃

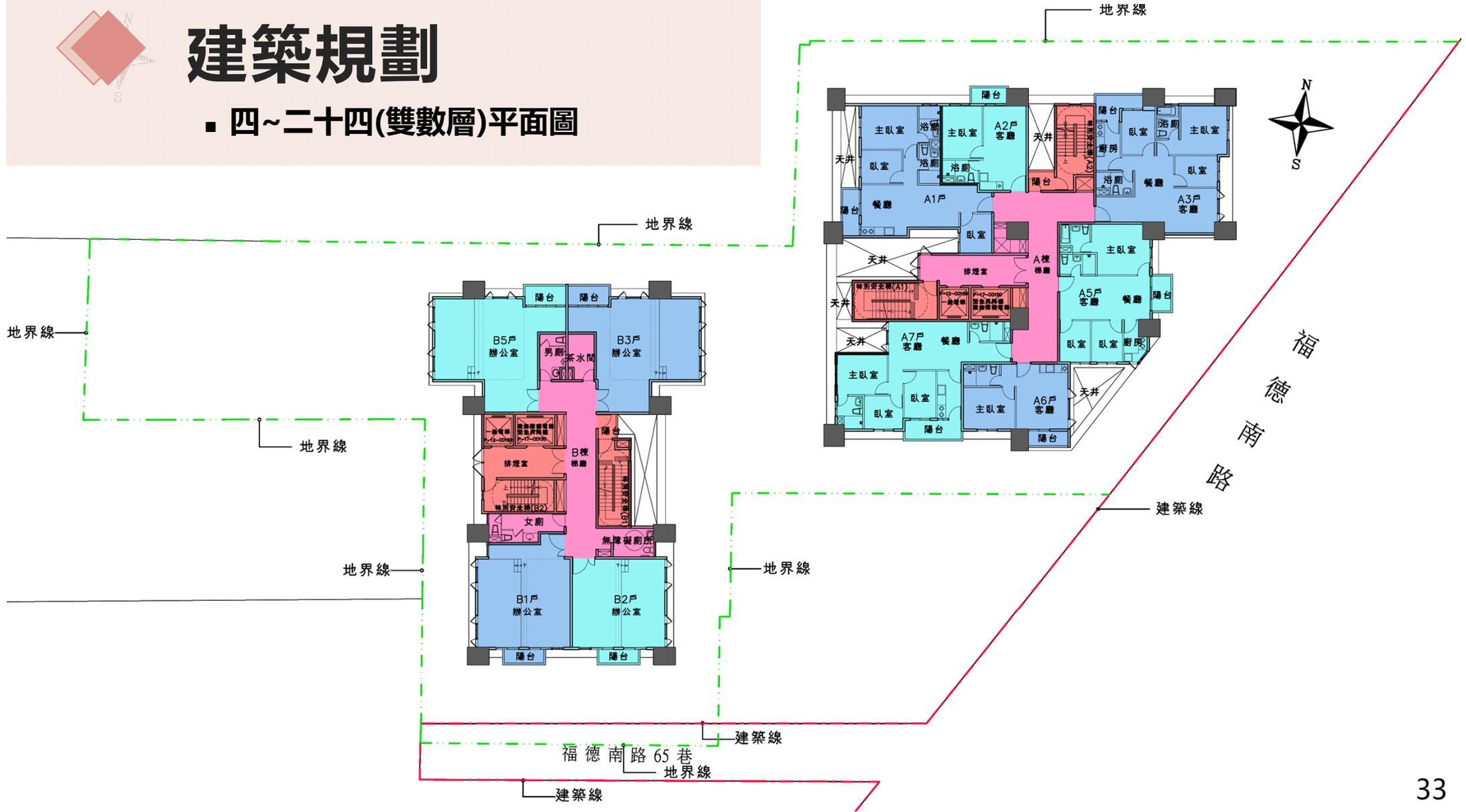
■ 三~二十三(單數層)平面圖





建築規劃

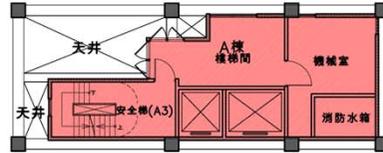
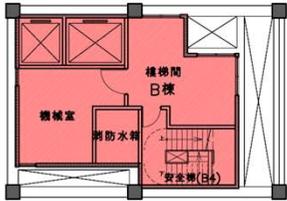
■ 四~二十四(雙數層)平面圖



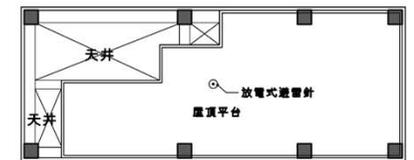
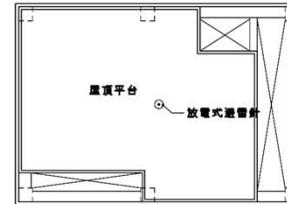


建築規劃

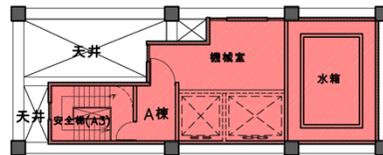
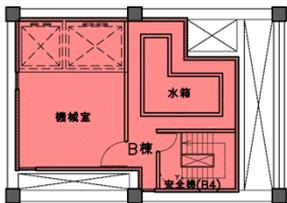
■ 屋突二~三層平面圖



屋突二層平面圖 S=1/300



屋突頂層平面圖 S=1/300

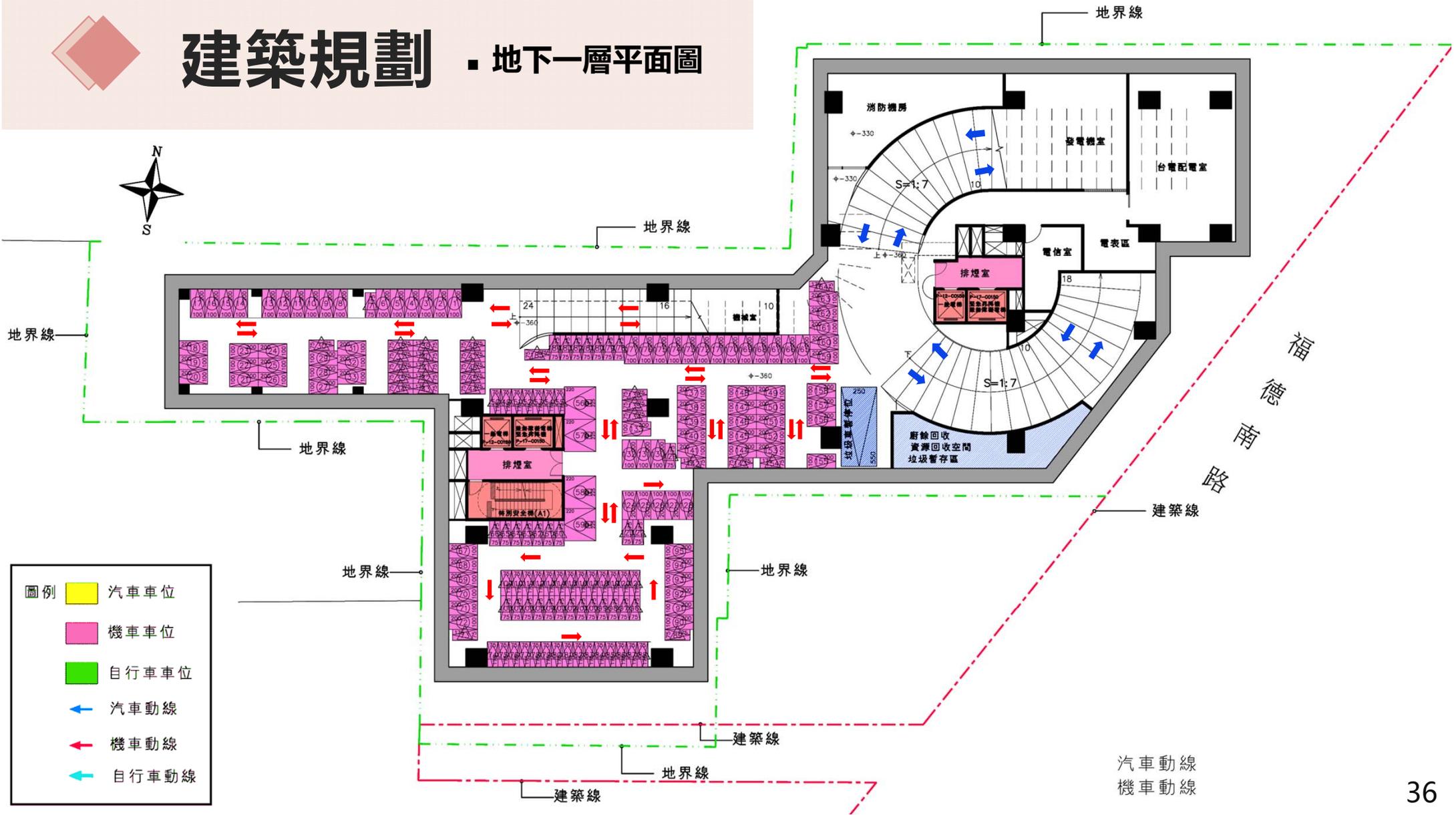


屋突三層平面圖 S=1/300



建築規劃

地下一層平面圖

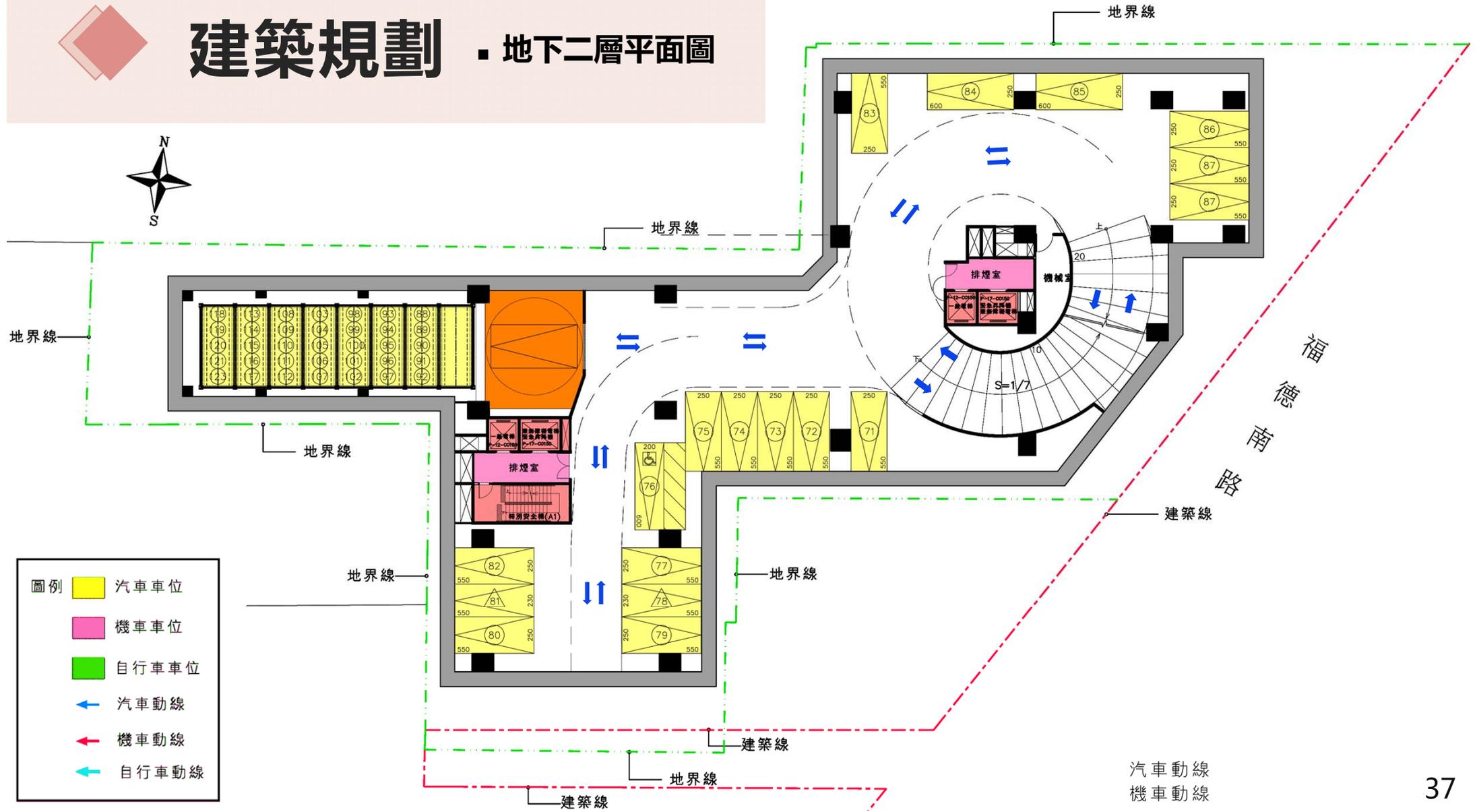


- 圖例
- 汽車車位
 - 機車車位
 - 自行車車位
 - 汽車動線
 - 機車動線
 - 自行車動線

汽車動線
機車動線



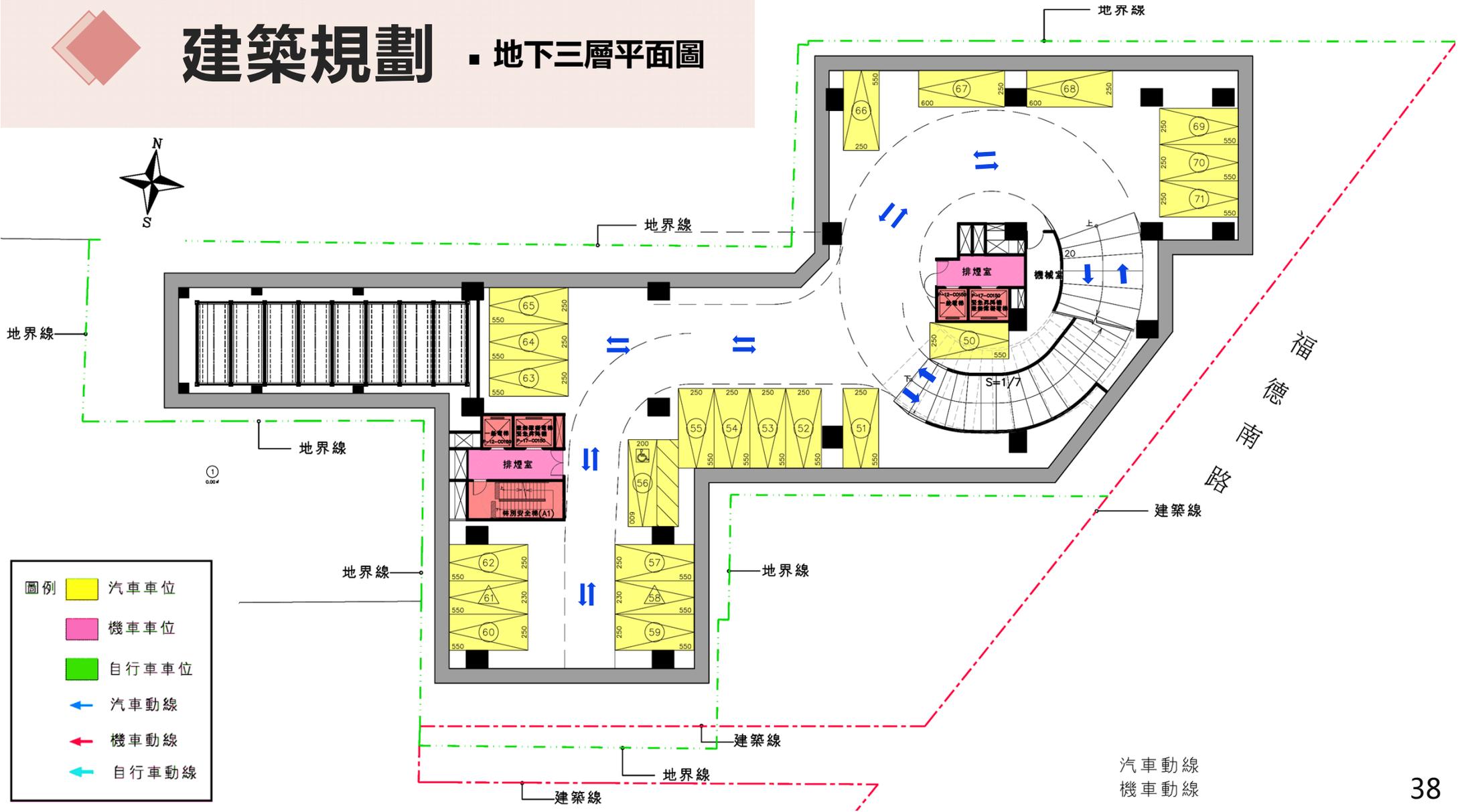
建築規劃 ■ 地下二層平面圖



汽車動線
機車動線



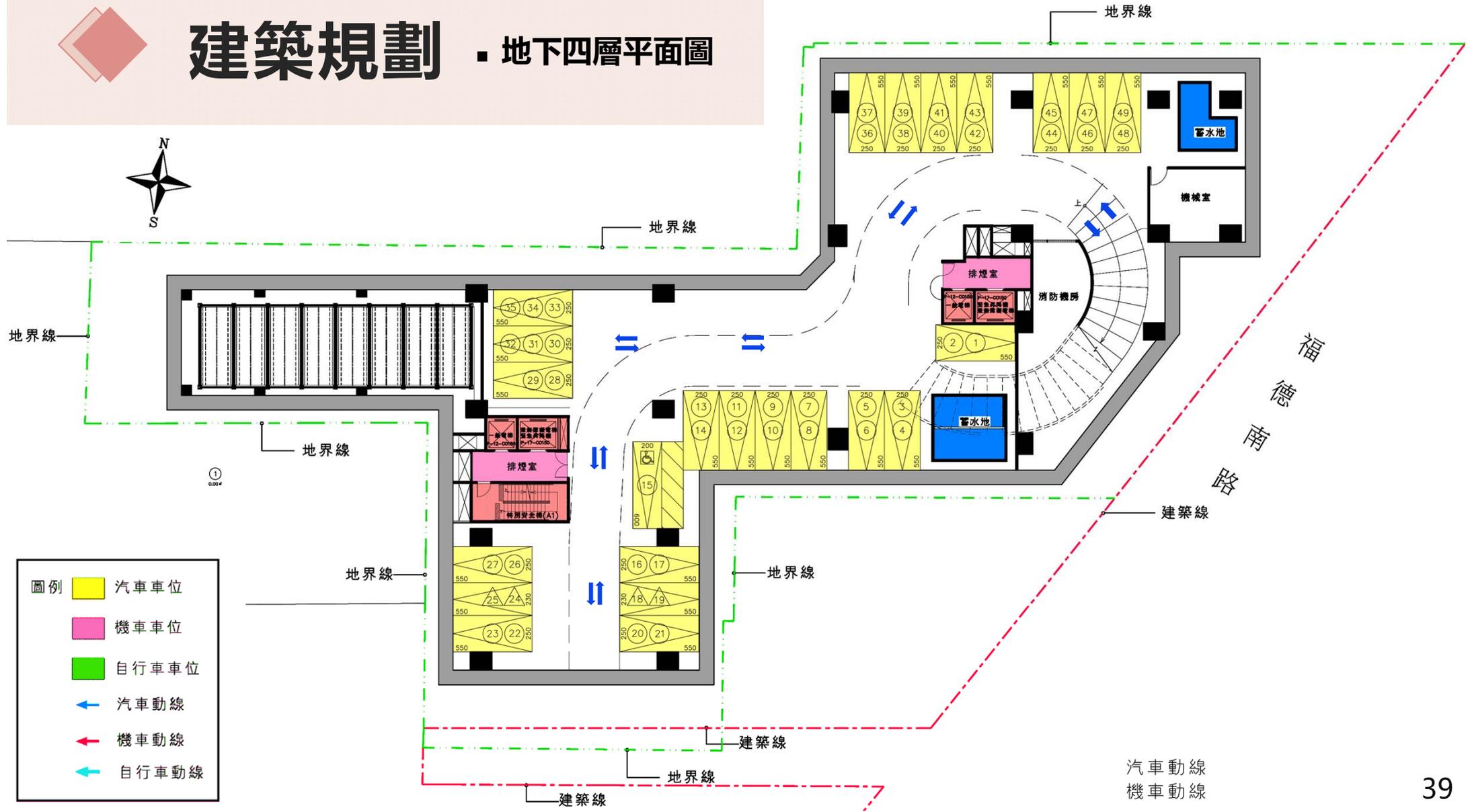
建築規劃 ■ 地下三層平面圖



汽車動線
機車動線



建築規劃 ■ 地下四層平面圖



- 圖例
- 汽車車位
 - 機車車位
 - 自行車車位
 - 汽車動線
 - 機車動線
 - 自行車動線

汽車動線
機車動線



建築規劃

■ 立面圖

東向立面圖



西向立面圖





建築規劃

■ 立面圖

南向立面圖



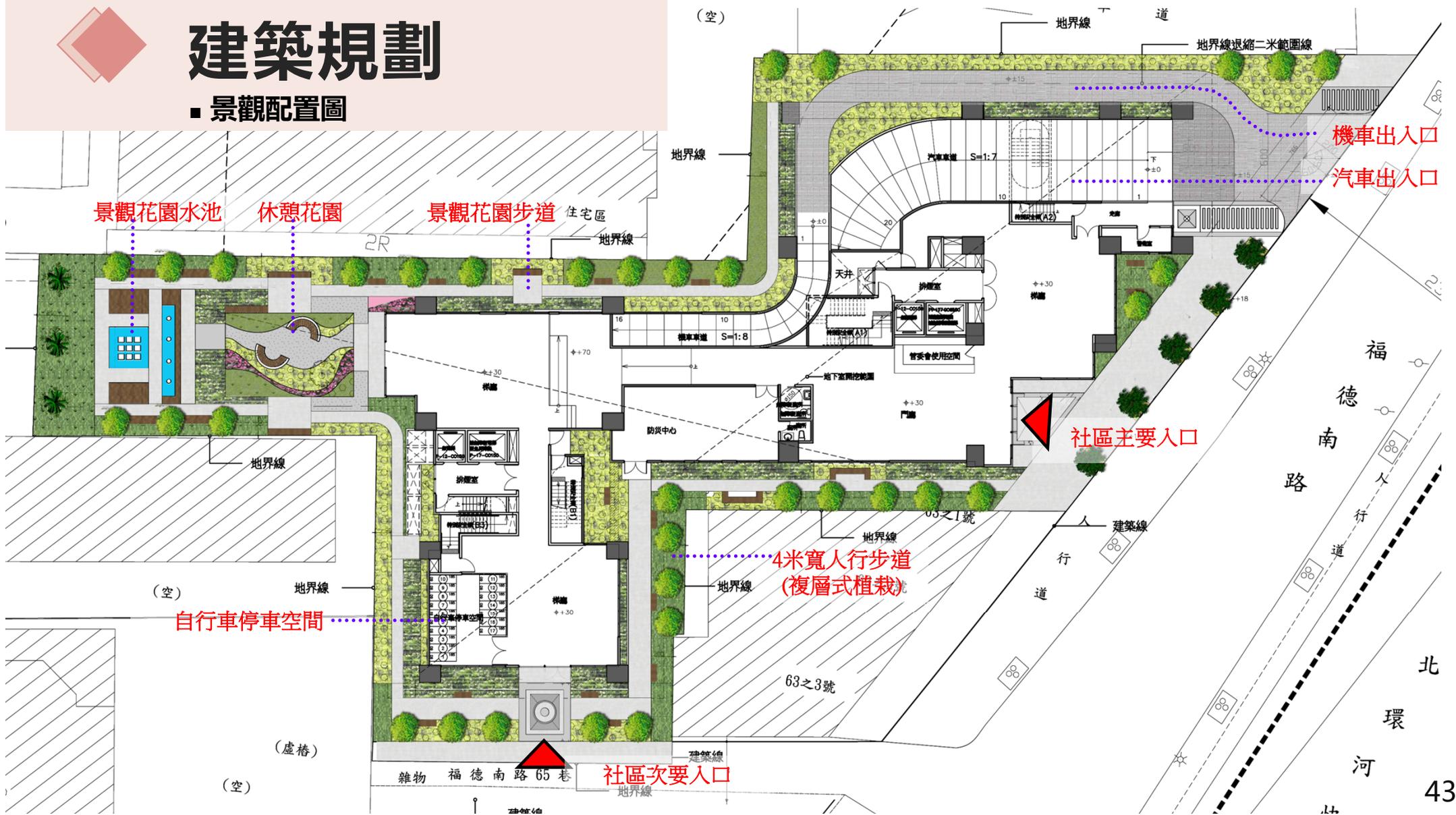
北向立面圖





建築規劃

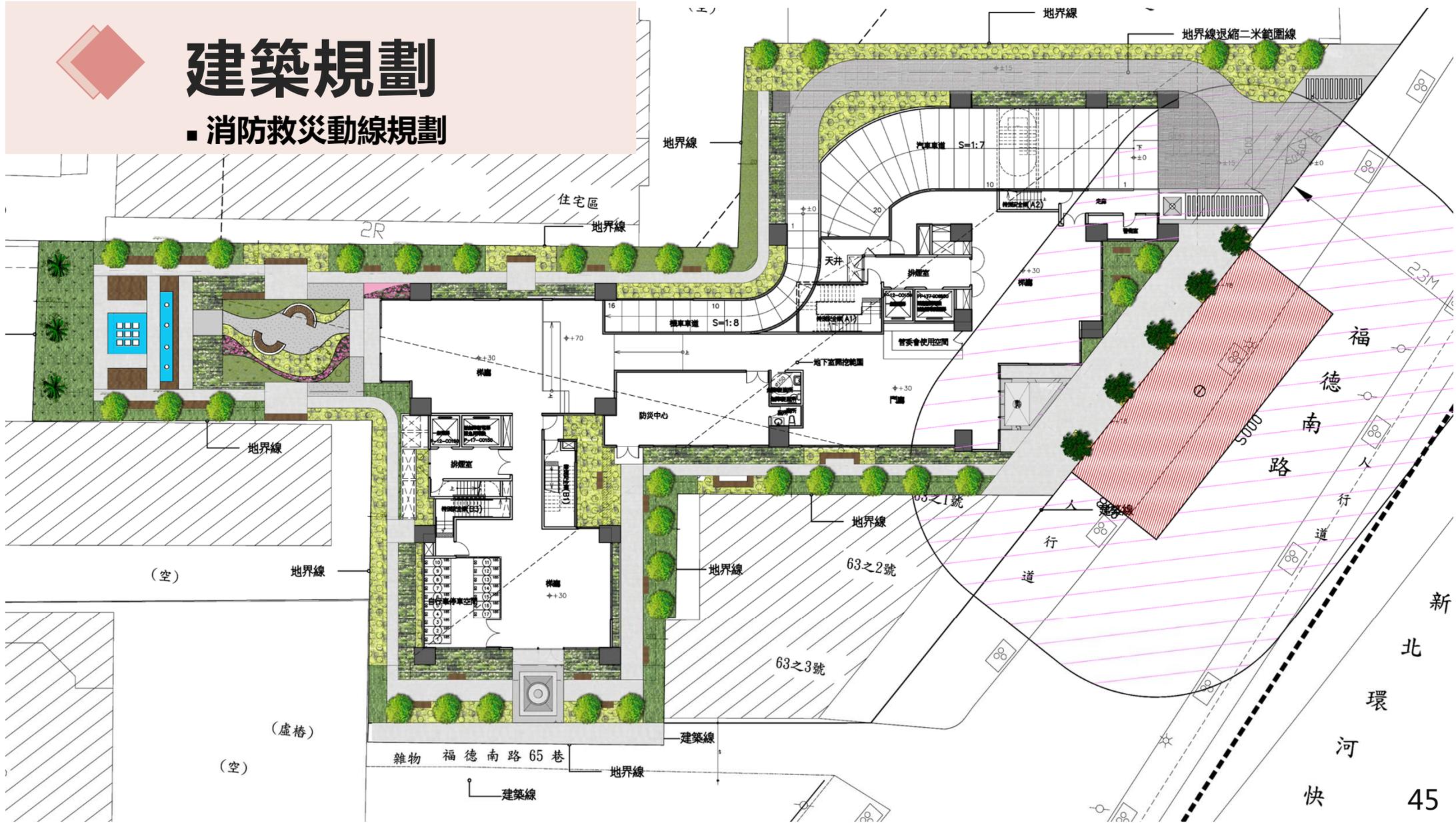
■ 景觀配置圖





建築規劃

■ 消防救災動線規劃





建築規劃

■ 透視圖



簡
敬

報
請

完
指

畢
教