

**擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地
都市更新事業計畫案 【核定版】**

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

受託人：爵鼎都市建築股份有限公司

施振華建築師事務所

中華民國一〇六年八月

[目錄]	
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
貳、計劃地區範圍.....	2-1
參、實施者.....	3-1
肆、計畫目標.....	3-1
伍、現況分析.....	5-1
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	7-1
玖、整建或維護計畫.....	7-1
拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
拾貳、都市設計與景觀設計.....	12-1
拾參、實施方式及有關費用負擔.....	13-1
拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1
拾伍、財務計畫.....	15-1
拾陸、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.....	18-1
附錄一、實施者證明文件.....	附-1
附錄二、都市更新事業概要准函及預定實施者變更函.....	附-4
附錄三、公寓大廈規約草約.....	附-6
附錄四、廢巷說明會.....	附-30
附錄五、信託草約.....	附-34
附錄六、國有土地相關函文.....	附-39
附錄七、捐贈教育局與社會局基金相關函文.....	附-44
附錄八、陳馮貞協調會及相關函文.....	附-46
附錄九、96年4月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)書 指定留設公共開放空間系統圖.....	附-52
附錄十、第三次專案小組會議紀錄.....	附-53
附錄十一、100年10月17日 都市設計審議會會議紀錄(北府城設字第1001425013號).....	附-54
附錄十二、新增「臺北縣(新北市)都市更新審議原則」有關重大建設項目之「其他經本府認定為重大建設」共計六處地區.....	附-56
附錄十三、四及五層樓建築物使用執照存根.....	附-57
附錄十四、公告「新板橋車站特定專用區細部計畫區」範圍免指定建築線.....	附-58
附錄十五、99年12月31日說明會 會議紀錄.....	附-59
附錄十六、101年3月16日 說明會會議紀錄.....	附-61
附錄十七、信託費用估價單.....	附-63
附錄十八、所有權人徐秀英歷次協調紀錄附錄.....	附-64
附錄十九、認養人行道主管機關回函.....	附-67
附錄二十、綠建築分級評估表.....	附-70
附錄二十一、102年9月23日富建更字第102090003號函.....	附-74
附錄二十二、102年所有權人協調公文.....	附-75
附錄二十三、捐贈公所認養公園費用.....	附-78
附錄二十四、102年10月23日 廢巷工程說明會相關資料.....	附-79
附錄二十五、板橋區中山段1793-23地號謄本.....	附-83
附錄二十六、廢巷與範圍調整協調會.....	附-84
附錄二十七、新府路改道協調會會議紀錄修正.....	附-88
附錄二十八、1784、1784-1、1793-24地號所有權人104年6月24日陳情文.....	附-89
附錄二十九、104年鄰地協調會紀錄.....	附-90
附錄三十、104年基地內未同意戶說明會紀錄.....	附-96
附錄三十一、105年07月18日新府路交評交通局第1次審查意見.....	附-98

附錄三十二、結構安全證明書（拆除無慮證明檔）.....	附-100
附錄三十三、鄰地 105 年 07 月 11 日、105 年 07 月 26 日及 105 年 08 月 10 日協調會.....	附-104
附錄三十四、改道意見新北市板橋區公所及新北市更新處函文.....	附-106
附錄三十五、認養人行道範圍調整新北市板橋區公所回函.....	附-107
附錄三十六、民國 105 年 10 月 27 日說明會會議紀錄與寄件資料.....	附-110
附錄三十七、民國 105 年 11 月 4 更新處函轉國產署意見.....	附-113
附錄三十八、民國 100 年 04 月 28 內政部營建署函 營署建字第 1000016613 號.....	附-114
附錄三十九、民國 105 年 11 月 19 日鄰地協調紀錄.....	附-115
附錄四十、「本案擬捐贈認養人行步道經費」相關往來函文.....	附-116
附錄四十一、認養人行道經費預算表.....	附-118
附錄四十二、交通影響評估原則通過與同意備查函.....	附-119
附錄四十三、民國 105 年 11 月 19 日鄰地協調會會議紀錄.....	附-120
附錄四十四、民國 106 年 06 月 16 日都市設計審議核備函.....	附-121

[圖目錄]

圖 2-1 更新單元位置示意圖 S：1/2000.....	2-1	圖 11-4 建築面積計算圖 S：1/200.....	11-7
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 S：1/300.....	2-3	圖 11-5 建築物 3.6:1 高度檢討圖 S：1/300.....	11-8
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 S：1/300.....	2-4	圖 11-6 地下五層平面配置圖 S：1/200.....	11-9
圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖 S：1/300.....	5-15	圖 11-7 地下四層平面圖 S：1/200.....	11-10
圖 5-2 更新單元現況示意圖.....	5-17	圖 11-8 地下三層平面圖 S：1/200.....	11-11
圖 5-3 合法建築物及其他改良物位置分佈示意圖.....	5-18	圖 11-9 地下二層平面圖 S：1/200.....	11-12
圖 5-4 更新單元建築物結構示意圖.....	5-19	圖 11-10 地下一層平面圖 S：1/200.....	11-13
圖 5-5 公共設施位置示意圖 S：1/5000.....	5-21	圖 11-11 一層平面圖 S：1/200.....	11-14
圖 5-6 公共停車場分佈示意圖.....	5-23	圖 11-12 一樓夾層平面圖 S：1/200.....	11-15
圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖.....	5-24	圖 11-13 二層平面圖 S：1/200.....	11-16
圖 6-1 板橋區土地使用分區圖（部分）S：1/2000.....	6-12	圖 11-14 三至十二、十四層平面圖 S：1/200.....	11-17
圖 6-2 更新單元土地使用分區法定書圖.....	6-13	圖 11-15 十三層平面圖 S：1/200.....	11-18
圖 7-1 更新單元區段劃分構想圖 S：1/300.....	7-2	圖 11-16 十五層平面圖 S：1/200.....	11-19
圖 10-1 基地周邊現況與環境模擬圖.....	10-3	圖 11-17 十六層平面圖 S：1/200.....	11-20
圖 10-2 更新單元與認養人行道現況照片圖.....	10-4	圖 11-18 十七至二十一層平面圖 S：1/200.....	11-21
圖 10-3 新府路兩側人行道認養範圍與周邊環境示意圖.....	10-5	圖 11-19 二十二層平面圖 S：1/200.....	11-22
圖 10-4 認養人行道設計圖.....	10-6	圖 11-20 屋頂層平面圖 S：1/200.....	11-23
圖 10-5 基地周邊現況圖.....	10-8	圖 11-21 地下二層至地下四層無障礙空間引導設施圖 S：1/200.....	11-24
圖 10-6 細部計畫留設通道與周邊環境示意圖.....	10-10	圖 11-22 地下一層無障礙空間引導設施圖 S：1/200.....	11-25
圖 10-7 無遮簷人行步道與 1F 平面套繪圖及面積計算示意圖 S：1/200.....	10-16	圖 11-23 一層無障礙空間引導設施圖 S：1/200.....	11-26
圖 10-8 無遮簷人行步道與 2F 平面套繪圖 S：1/200.....	10-17	圖 11-24 地下一層垃圾處理系統說明圖 S：1/200.....	11-27
圖 10-9 二十年以上老舊四層樓以公寓或集合住宅坐落範圍套繪圖.....	10-18	圖 11-25 正向與左向立面圖 S：1/400.....	11-28
圖 10-10 筏基設置雨水回收再利用設施示意圖.....	10-19	圖 11-26 背向與右向立面圖 S：1/400.....	11-29
圖 11-1 廢巷後動線調整示意圖.....	11-4	圖 11-27 縱向與橫向剖面圖 S：1/400.....	11-30
圖 11-2 工程竣工後排水計畫圖.....	11-5	圖 11-28 空調配置平、立、剖面圖 S：1/300.....	11-31
圖 11-3 更新後通道規劃示意圖.....	11-6	圖 11-29 改道前建築線示意圖.....	11-32
		圖 11-30 改道後建築線示意圖.....	11-33

圖 11-31 改道前後建築線與周邊環境示意圖.....	11-34	圖 12-26 車行及人行動線計畫（內部）地下 5 層 S:1/200.....	12-28
圖 11-32 廢巷改道施工順序及安全維護示意.....	11-35	圖 12-27 廣告招牌示意圖.....	12-29
圖 12-1 更新單元與鄰房關係示意圖.....	12-3	圖 12-28 景觀配置平面圖 S:1/200.....	12-30
圖 12-2 開發內容、設計目標及構想示意圖.....	12-4	圖 12-29 景觀配置平面圖、綠化植栽表、檢討表 S：1/200.....	12-31
圖 12-3 建築物造型及量體計畫示意圖.....	12-5	圖 12-30 一層綠化面積計算圖 S：1/200.....	12-32
圖 12-4 建築物外觀透視模擬圖.....	12-6	圖 12-31 景觀鋪面詳圖 S：1/100.....	12-33
圖 12-5 建築物外牆材質示意圖.....	12-7	圖 12-32 綠化及綠覆率檢討示意圖.....	12-34
圖 12-6 建築物夜間照明計畫圖 1.....	12-8	圖 12-33 鋪面材質及傢俱配置示意圖.....	12-35
圖 12-7 建築物夜間照明計畫圖 2.....	12-9	圖 12-34 屋突一層綠化植栽及綠化量檢討圖.....	12-35
圖 12-8 屋脊裝飾物透空率檢討圖.....	12-10	圖 12-35 景觀照明計畫圖.....	12-36
圖 12-9 建築物結構與設計專業技師簽證報告.....	12-11	圖 12-36 基地保水檢討及鋪面計畫圖 1 S:1/200.....	12-37
圖 12-10 建築物屋頂（屋脊裝飾物）設計樣式.....	12-12	圖 12-37 基地保水檢討及鋪面計畫圖 2 S:1/200.....	12-38
圖 12-11 新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表.....	12-13	圖 12-38 基地排水系統說明圖 1.....	12-39
圖 12-12 防災動線計畫圖 S：1/250.....	12-14	圖 12-39 基地排水系統說明圖 2.....	12-40
圖 12-13 防災動線計畫圖（續 1）S：1/200.....	12-15	圖 12-40 冬至日照不足 1 小時範圍檢討圖 S:1/200.....	12-41
圖 12-14 防災動線計畫圖（續 2）S：1/200.....	12-16	圖 12-41 全區街廓配置圖.....	12-42
圖 12-15 防災動線計畫圖（續 3）S：1/200.....	12-17		
圖 12-16 防災動線計畫圖（續 4）S：1/200.....	12-18		
圖 12-17 防災動線計畫圖（續 5）S：1/200.....	12-19		
圖 12-18 防災動線計畫圖（續 6）S：1/200.....	12-20		
圖 12-19 防災動線計畫圖（續 7）S：1/200.....	12-21		
圖 12-20 防災動線計畫圖（續 8）S：1/200.....	12-22		
圖 12-21 車行及人行動線計畫（外部）1 層 S:1/200.....	12-23		
圖 12-22 車行及人行動線計畫（內部）地下 1 層 S:1/200.....	12-24		
圖 12-23 車行及人行動線計畫（內部）地下 2 層 S:1/200.....	12-25		
圖 12-24 車行及人行動線計畫（內部）地下 3 層 S:1/200.....	12-26		
圖 12-25 車行及人行動線計畫（內部）地下 4 層 S:1/200.....	12-27		

[表目錄]

表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....	5-1	表 15-8 都市更新事業實施總經費與原土地所有權人分配比例計算表.....	15-5
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-9	表 15-9 現金流量表.....	15-6
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-14	表 16-1 更新前後效益評估比較表.....	16-1
表 5-4 本案報核時同意參與都市更新事業計畫比例統計表.....	5-14	表 17-1 都市更新實施進度表.....	17-1
表 5-5 本次提會同意參與都市更新事業計畫比例統計表.....	5-14		
表 5-6 本單元土地利用現況（已興建之合法建築物）.....	5-16		
表 5-7 更新單元範圍內其他土地改良物實際測量面積表.....	5-16		
表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-23		
表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-25		
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1		
表 6-2 土地使用分區面積表.....	6-1		
表 6-3 本區細部計畫檢討法規對照表.....	6-7		
表 10-1 ΔF5-1：符合地方發展特性新北市都市更新審議原則檢討表.....	10-11		
表 10-2 容積獎勵試算表.....	10-13		
表 10-3 綠建築分級評估表.....	10-14		
表 11-1 建築面積檢討表.....	11-3		
表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表.....	14-3		
表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表.....	14-4		
表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表.....	14-4		
表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表.....	15-1		
表 15-2 建築設計費計算表.....	15-2		
表 15-3 營建費用表.....	15-2		
表 15-4 拆除更新前原建築物所需繳納空汙費.....	15-2		
表 15-5 興建建築物所需繳納空汙費.....	15-2		
表 15-6 公寓大廈管理基金計算表.....	15-3		
表 15-7 整體更新事業開發收入表.....	15-5		

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

為使更新單元之土地能合理利用、改善現有居住環境品質及更新後建物與鄰近地區都市景觀與機能之協調融和等目標，並藉都市更新獎勵容積申請以提高整體開發效益，申請者爰提本案都市更新事業計畫，以申請辦理本案都市更新事業。

二、法令依據

依據都市更新條例第十九條、第二十二條及本案都市更新事業概要核准函辦理。

(一) 都市更新條例第十九條

依據都市更新條例第十九條規定，都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。

擬定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定或變更後，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）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

(二) 都市更新條例第二十二條

依據都市更新條例第二十二條規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之

都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

(三) 本案都市更新事業概要核准函

本案都市更新事業概要已於 97 年 07 月 23 日經新北市政府審查通過，核准函字號為北府城更字第 0970535392 號函。本案事業概要核准後，預定實施者由爵鼎都市建築股份有限公司變更為富鉅鼎建設股份有限公司，並經新北市城鄉局 97 年 10 月 24 日北城更字第 0970771360 號函同意在案。(請參閱附錄二)

本案依 98 年 1 月 14 日召開之專案小組審查會議結論辦理於 98 年 3 月 9 日依北城更字第 0980094417 號函補正事業計畫送府報核。經查實施者再整合地主陳永成、洪仙紋、劉雪美等 3 人，土地所有權人同意比例增為 68.18%，尚符規定，其法規適用基準日以補件報核日 98 年 3 月 9 日為準。

貳、計劃地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市新板橋車站特定專用區內，隸屬於第一種特定專用區，鄰新府路近區運路，中山路一段 154 巷 3 弄穿越本單元基地。（詳圖 2-1 更新單元位置示意圖）。



圖 2-1 更新單元位置圖 (S:1/2000)

二、更新單元範圍

依北城事字第 0980857627 號「新北市板橋區中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」第三次專案小組會議紀錄，請本更新單元 1784、1784-1 地號所有權人陳馮貞、陳亮樺及陳馮宏於下次專案小組召開前表明是否參與更新之意願。1784、1784-1 地號所有權人陳馮貞、陳亮樺及陳馮宏於 99 年 5 月 27 日未具文號之函第七點表明退出富鉅鼎建設所擬具之「板橋區中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」，實施者富鉅鼎建設復於 99 年 6 月 7 日富建更字第 099060001 號函回覆，同意 1784、1784-1 地號所有權人陳馮貞、陳亮樺及陳馮宏退出本案（詳附錄八）。

99 年 8 月 31 日第四次專案小組會議結論（實施者與 1784、1784-1 土地所有權人溝通協調），故於 99 年 9 月 14 日與該地號土地所有權人於新北市議會再舉行協調，而會後仍協調不成（詳附錄八），排除範圍。復因鄰地更新案調整範圍，影響該所有權人權益，104 年 6 月陳情加入本案範圍；另納入中國開發資產案排除之 1779、1780 地號二筆土地。

本案申請都市更新事業更新單元土地範圍為新北市板橋區中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23、1793-24、1793-29、1779 及 1780 地號等 25 筆土地，土地面積共計 2,006 平方公尺(約 606.82 坪)。（詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖）

本案申請更新單元內合法建物有新北市板橋區中山段 56、147、2848、2849、2850、2851、2852、2853、2854、2855、2856、2857、5278、5279、5280、5281、5282、5283、5284、5285、5286 建號等 21 筆，建物樓地板面積共計 1,504.88 平方公尺（約 455.23 坪）。（詳圖 2-3 更新單元地形套繪圖）

本案位於新板特區「特專一」更新地區。單元面積為 2,006 平方公尺，符

合「新北市都市更新單元劃定基準」規定，鄰接計畫道路且面積達 1500 平方公尺規定。

三、更新單元

本案都市更新事業概要已於 97 年 07 月 23 日經新北市政府審查通過，核准函字號為北府城更字第 0970535392 號函。(請參閱附錄二說明)

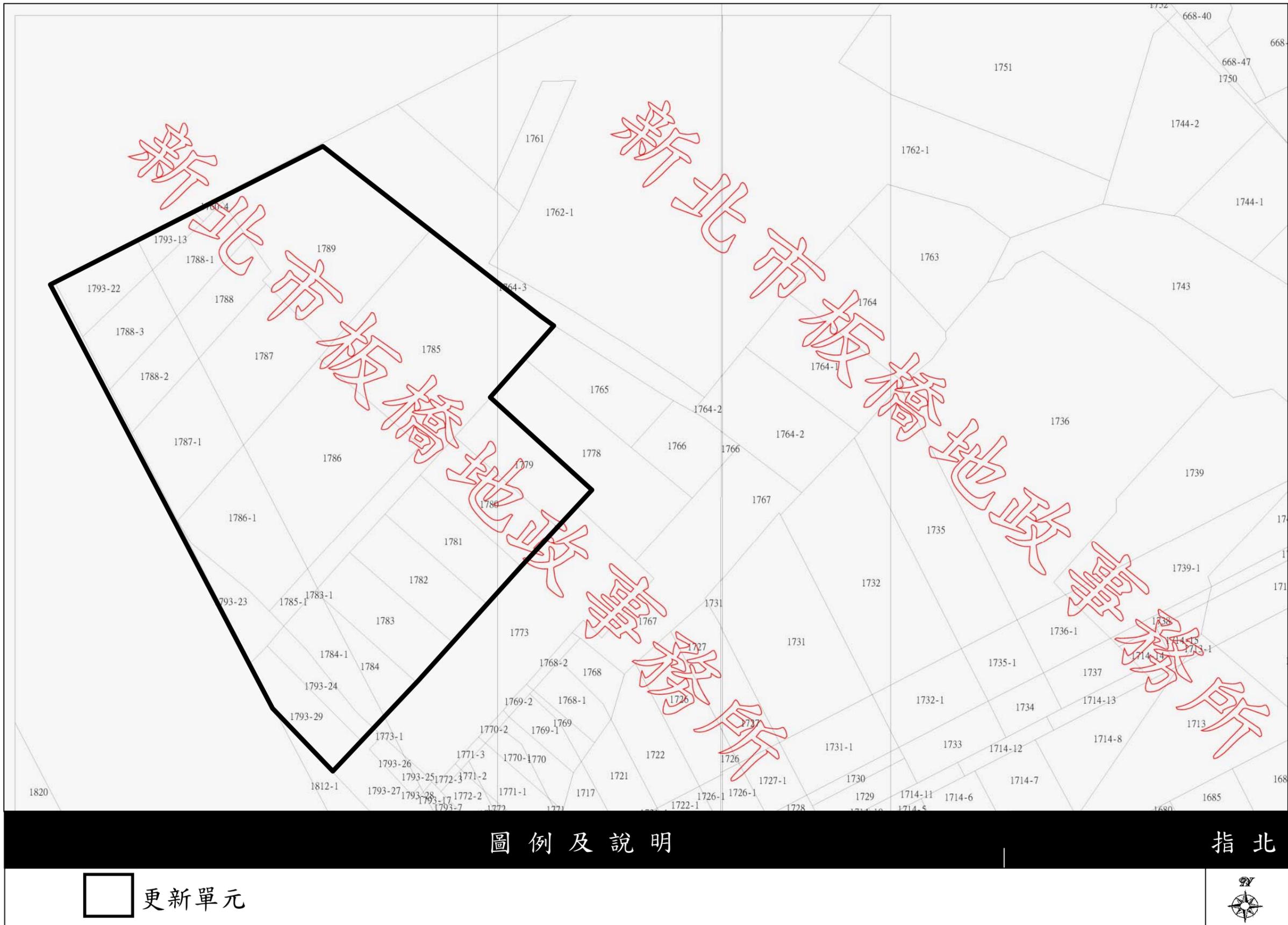


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (S : 1/300)

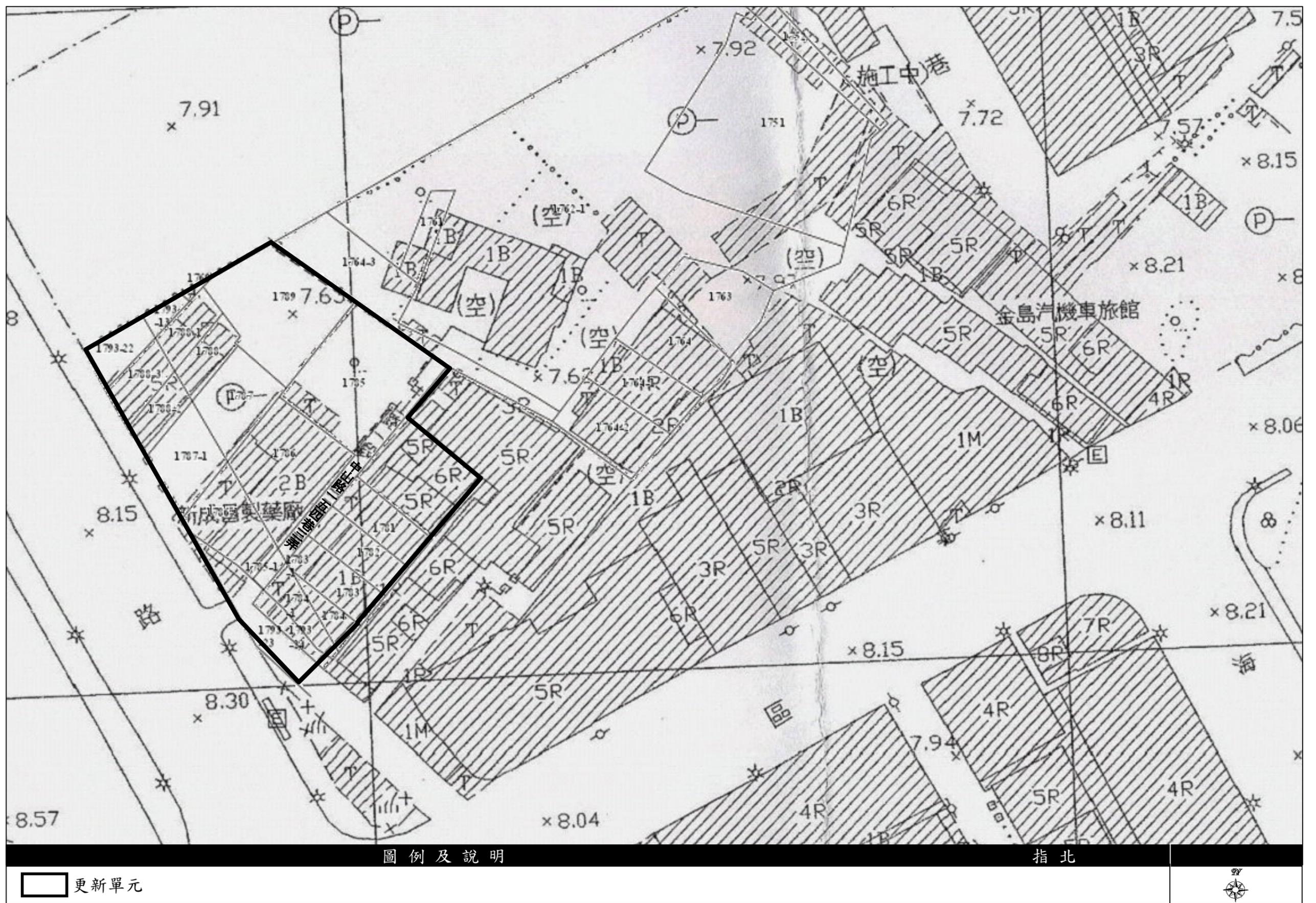


圖 2-3 更新單元地形套繪圖 (S : 1/300)

參、實施者

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

代表人：洪村統

聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

統一編號：80689297

聯絡電話：(02) 2547-2889

肆、計畫目標

期望經由都市更新事業之實施，促使本單元有計畫之再開發利用，並達成下列目標：

一、改善居住品質

藉由更新重建解決本單元之建物老舊窳陋與鄰棟間隔不足等問題，俾提供居民健康舒適之居住環境並促進公共安全。

二、促進土地合理利用

消除本單元內現有土地低度利用，期使更新後之街廓、捷運、高鐵及火車站出入口配合，發揮新板特區應有之都市機能。

三、改善都市景觀

本單元位於區運路、新府路口東北側，為一重要交通路口，期經更新重塑建物之外觀，消除以往予人窳陋老舊之印象，改善都市景觀。

(三) 公、私有土地分佈狀況

更新單元內 1785、1785-1、1793-23、1793-29 地號等 4 筆土地為公有土地，權屬皆為中華民國，面積為 436 平方公尺，其餘 21 筆地號土地皆為私有土地，公私土地共計 25 筆。公、私有土地所佔比例為 21.74%、78.26%。(詳表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表，圖 5-1)

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	面積比例 (%)	人數 (人)	人數比例 (%)
公有 土地	國有地 (國有財產署)	423.00	21.09	1	4.55
	國有地 (新北市工務局)	13.00	0.65		
	縣(市)有地	0	0		
	鄉(鎮市區)有地	0	0		
私有土地		1,570.00	78.26	21	95.45
合計		2,006.00	100	22	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案於 98 年 3 月公開展覽期間，參與事業計畫私有土地所有權人共計 15 人，同意比例 68.18%(15/22)；同意面積為 1,045.40 平方公尺，同意比例 75.81%。同意參與事業計畫合法建物所有權人共計 13 人，同意比例 86.67%(13/15)，同意面積為 899.94 平方公尺，同意比例為 86.56%。

實施者於公開展覽後先後取得雷碧蘭與呂君木兩位所有權人之同意。

更新單元內土地所有權人紀青田及劉秀霞，於 99 年 4 月 14 日將 1760-4、1793-16、1793-22 地號三筆土地所有權移轉與李秋明。實施者富鉅鼎建設股份

有限公司業已取得李秋明之都市更新事業計畫同意書。本案於排除陳馮貞、陳亮樺與陳馮宏所有之 1784 及 1784-1 地號兩筆土地後，原已 100%全數同意且均簽署相關合建契約。後因納入相鄰都市更新案所排除 1779、1780 等 2 筆土地，及陳情加入之 1784 地號等 4 筆土地同意。並於 105 年 1 月取得 1779 地號所有權人張美貞同意，本案目前已達 100%同意。

表 5-4 本案報核時同意參與都市更新事業計畫比例統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,846.00	23	1,039.69	15
公有 (a)	467.00	1	0	0
私有 (b=A-a)	1,379.00	22	1,039.69	15
排除總數 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	1,379.00	22	1,039.69	15
同意數 (C)	1,045.40	15	899.94	13
同意比例 (%) (C/B)	75.81%	68.18%	86.56%	86.67%

*報核包含 1784 及 1784-1 地號兩筆私有土地及 1793-23 地號公有土地，面積共計 172.69m²

表 5-5 本次提會同意參與都市更新事業計畫比例統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,006.00	21	1,504.88	18
公有 (a)	436	1	0	0
私有 (b=A-a)	1,570.00	20	1,504.88	18
排除總數 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	1,570.00	20	1,504.88	18
同意數 (C)	1,570.00	20	1,504.88	18
同意比例 (%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

*統計至 106 年 7 月 5 日

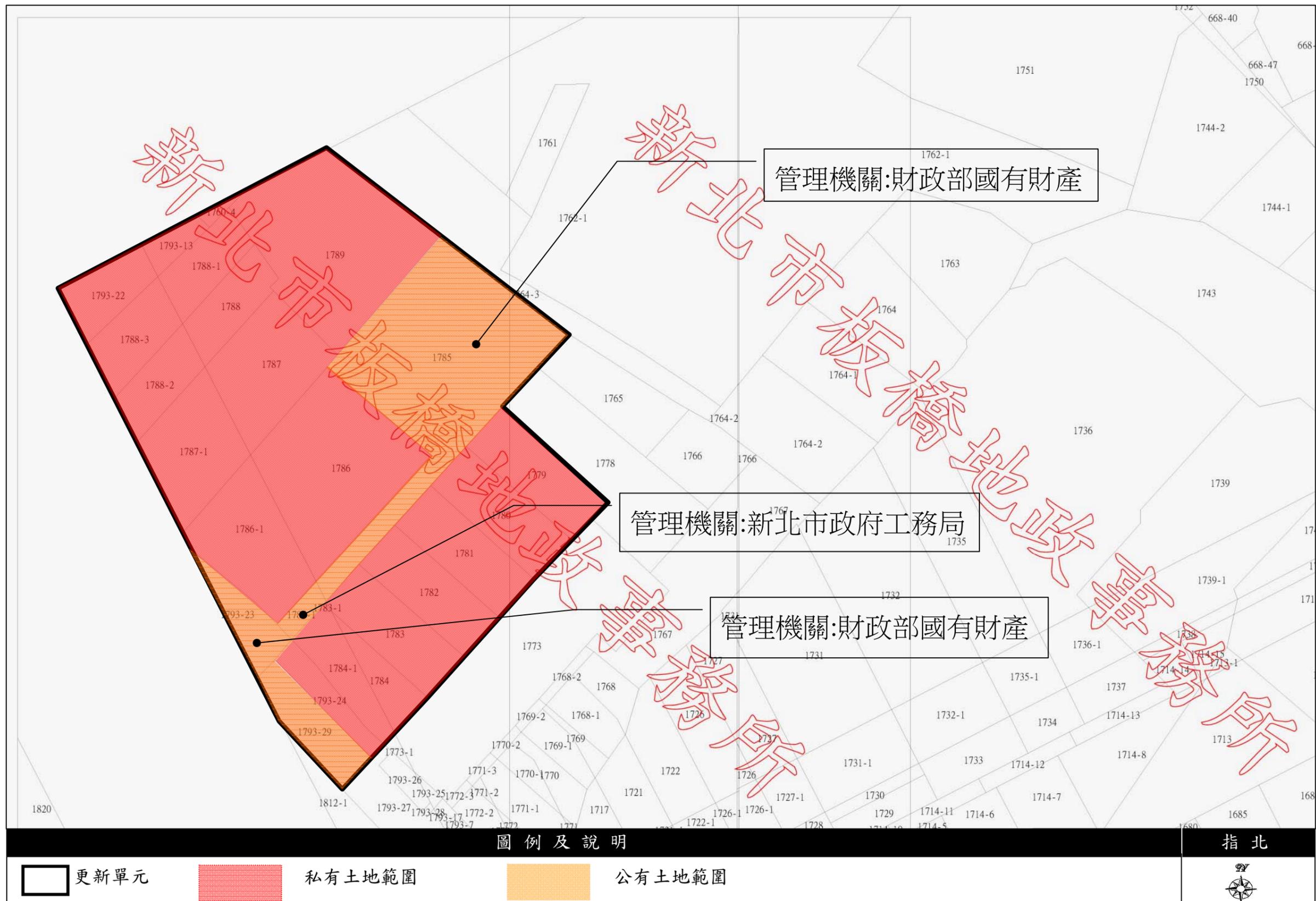


圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖 (S:1/300)

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本單元隸屬「變更新板橋車站特定專用區細部計畫書(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)書」第一種特定專用區，建蔽率為 50%，容積率 300%。土地共計 25 筆地號，面積共計 2,006 平方公尺。

本單元內 1785、1785-1、1793-23、1793-29 地號為公有土地目前作為現有巷道(中山路一段 154 巷 3 弄及中山路一段 154 巷)供眾人通行之用；另 1787、1787-1、1789 等地號為目前為停車場使用；其餘土地已有建物為住家使用，部分原為工業使用，目前閒置中。(詳圖 5-2 更新單元現況示意圖)

(二) 合法建築物現況

本單元內中山路一段 154 巷 25 號 2 層樓磚造建築為閒置中；另有一棟 5 樓 RC 建物目前作為住宅使用，1785 地號公有地為閒置空地，另私人所有之空地目前作為停車場使用。本單元內建築物多逾二十年，外觀老舊頹敗，內部設施也多已不符生活機能，故有部分建築物或樓層已無人使用，實宜早日推動更新重建。(圖 5-3 合法建築物位置分佈示意圖)。

表 5-6 本單元土地利用現況(已興建之合法建築物)

建築物構造	樓層數	戶數	總樓地板面積(m ²)
鋼筋混凝土	5	19	1240.30
加強磚造	1	1	50.14
磚造	2	1	214.44
合計	—	21	1504.88

(三) 其他土地改良物

本更新單元內其他土地改良物坐落於單元北側 1793-13、1793-22 與 1760-4 地號之三層樓組合式鐵皮屋；坐落 1781 地號磚造之中山路一段 154 巷 3 弄 8 號、4 號、2 號之磚造建築。

表 5-7 更新單元範圍內其他土地改良物實際測量面積表

編號	門牌號碼	坐落地號	樓層	增建建物面積(平方公尺)			小計
				B (磚造屋)	M (鐵皮屋)	T (遮雨棚)	
1	無	1793-13 1793-22 1760-4	3		174.80		174.80
2	中山路一段 154 巷 3 弄 8 號	1781	1	50.14			50.14
3	板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 4 號	1783 1783-1	1	79.00			79.00
4	板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 2 號	1784 1784-1	1	84.00			84.00

(四) 佔有他人土地之舊違章建築戶

本案無佔用他人土地之違章建築戶。



圖 5-2 更新單元現況示意圖

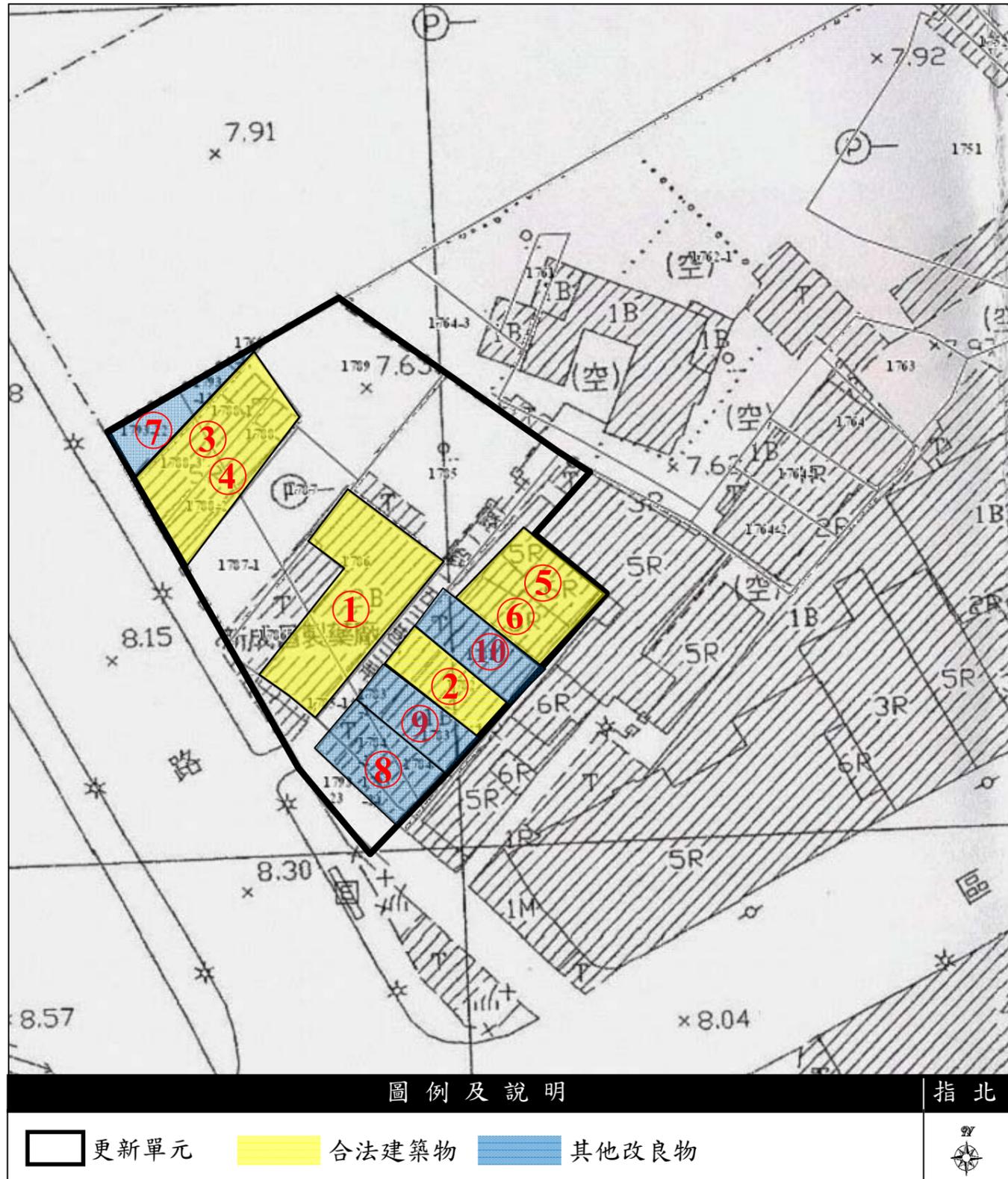


圖 5-3 合法建築物及其他改良物位置分佈示意圖

合法建物門牌 (依建號排列順序)

序號	門牌	座落地號	建號
1	新北市板橋區中山路一段 154 巷 25 號	1786	56
2	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 6 號	1782	147
3	新北市板橋區中山路一段 154 巷 19 號	1788-1、1788-3	2848
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 19 之 1 號		2849
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 19 之 2 號		2850
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 19 之 3 號		2851
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 19 之 4 號		2852
4	新北市板橋區中山路一段 154 巷 21 號	1788	2853
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 21 之 1 號		2854
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 21 之 2 號		2855
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 21 之 3 號		2856
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 21 之 4 號		2857
5	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 12 號	1779	5278
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 12 之 1 號		5279
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 12 之 2 號		5280
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 12 之 3 號		5281
6	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 10 之 1 號	1780	5282
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 10 號		5283
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 10 之 4 號		5284
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 10 之 2 號		5285
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 10 之 3 號		5286

其他土地改良物 (依門牌排列順序)

序號	門牌	座落地號	建材
7	無	1793-13 1793-22 1760-4	鐵皮屋
8	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 2 號	1784 1784-1	磚造屋
9	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 4 號	1783 1783-1	磚造屋
10	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 8 號	1781	磚造屋

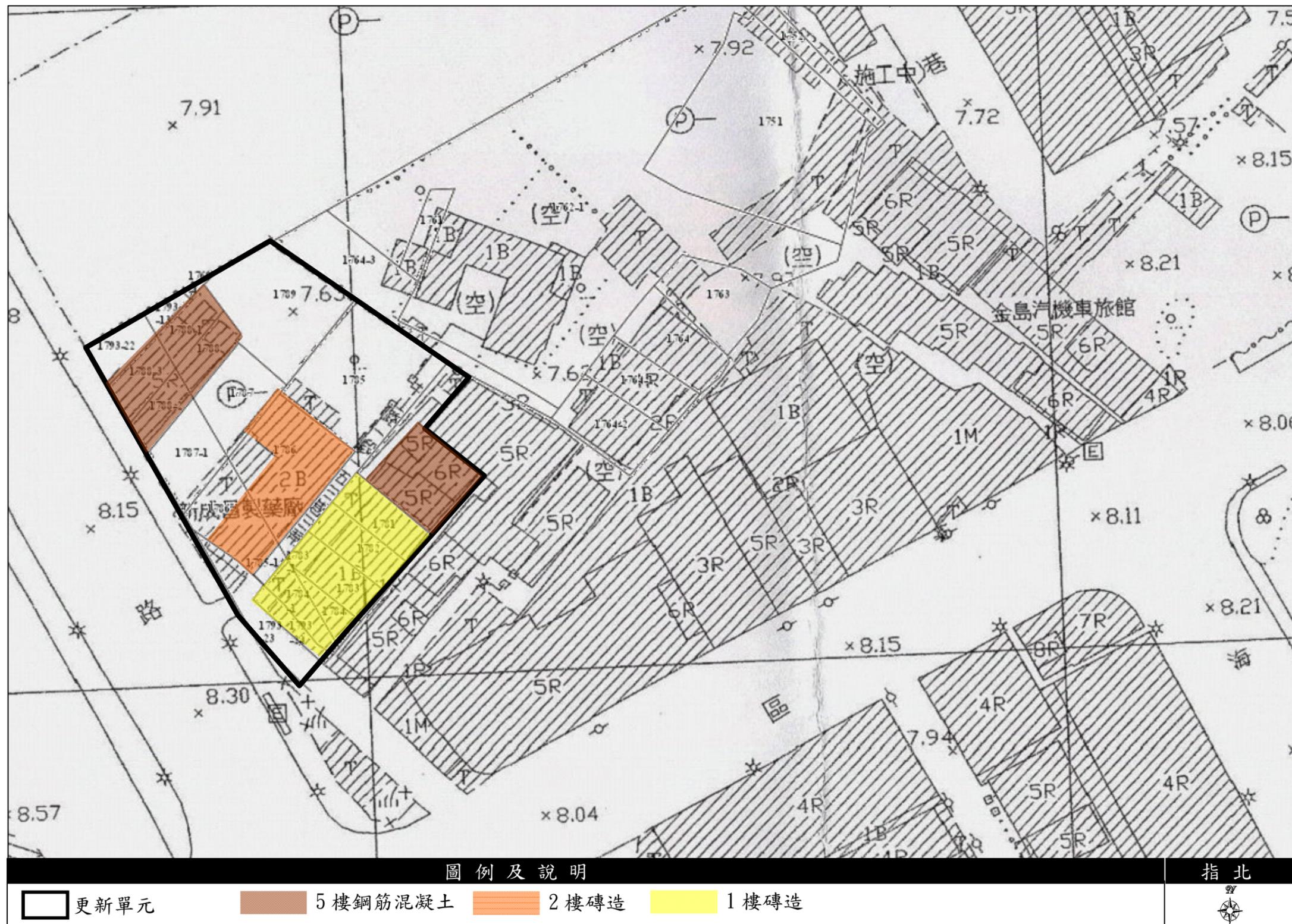


圖 5-4 更新單元建築物結構示意圖

三、附近地區土地使用現況

本單元隸屬新板橋車站特定專用區，周圍均屬已開發都市化地區，周邊有板橋車站、新北市稅捐處、新北市政府等政府機關單位，另本單元附近建築物因興建時期有別，有五層樓層左右之老舊公寓及一、二樓磚造或鐵皮加蓋，也有十幾層樓左右之電梯大樓或商業大樓及購物大樓。

四、公共設施現況

本案更新單元附近公共設施分佈位置詳圖 2-2 所示。公共設施分佈現況調查範圍以申請更新單元基地 500 公尺半徑距離為範圍，調查時程至 97 年 02 月底為止，區內部分公共設施詳細說明如下：

(一) 機關用地

本更新單元北側之機關用地，目前為新北市政府及新北市政府稅捐稽徵處；區運路與民族路交叉口北側之機關用地為新北市警察局刑警隊及板橋消防小隊使用；距基地東側 500 公尺處有一海山派出所及海山分局（交警分隊）；館前東路與民族路交叉口西側之機關用地為交通分隊、板橋地政事務所、新北市榮民服務中心、中油加油站使用；館前東路與民族路交叉口南側之機關用地目前為中華電信板橋營運處、中華電信訓練所、中廣公司國際發射台使用；距基地東側 500 公尺處之機關用地為戶政所海山辦事處及板橋調查站。

(二) 學校用地

更新單元東南側漢生東路之海山國小、海山國中；南側國泰街之實踐國小；除此之外，文化路之板橋高中、板橋國小及重慶路之後埔國小、忠孝國小，漢生西路上致理技術學院皆距本單元不遠。

(三) 公園綠地

包括海山路、區運路與漢生東路圍成之新北市立板橋體育館；區運路與民

安街交叉口東北側之公園用地，原為臨時停車場，現已關閉，目前閒置中；實踐路及館前東路交叉口西北側為介壽公園；以及民權路及中山路一段交叉口東北側有一綠化空地。

(四) 停車場用地

附近有五處廣場兼停車場用地，位於更新單元北側有民權停車場、新板橋車站面前廣場、新北市政府面前廣場及板橋客運長途客運站兩邊廣場，主要為地面部分供綠化的廣場使用，其地下為停車場使用，並供車站之機電、變電所、通風、通路（出入口）等相關設施使用。

(五) 捷運站

新府路與文化路一段交叉口為捷運板南線板橋站。

(六) 車站用地

本更新單元附近有新板橋車站、板橋區公車總站、板橋客運長途客運站。

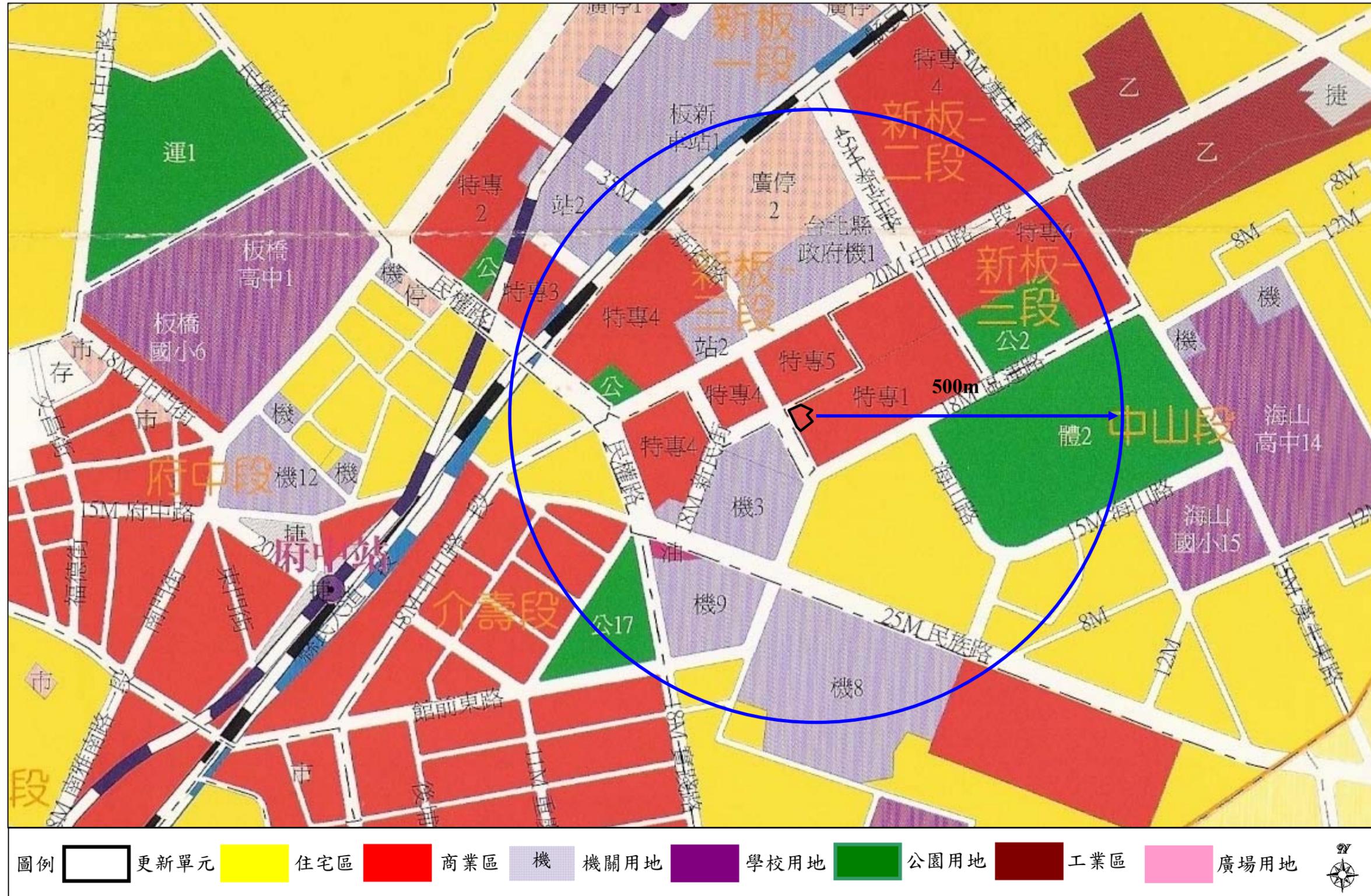


圖 5-5 公共設施位置示意圖 (S : 1/5000)

五、附近地區交通現況

本基地位元於新板橋車站特定專用區內，新板特區將是未來新北市、市整併串聯的大動脈，更位於新北市新縣政中心大眾運輸樞紐重要位置，周邊交通便利。以下就目前基地周邊之道路系統現況、大眾運輸系統、地區停車系統、人行系統等說明：

(一) 道路系統現況

更新單元連接主要道路為基地西側之新府路，路寬 25 公尺，藍線捷運板橋站為起點連接民族路，通往永和等地。周邊道路如下（詳參圖 5-6）：

1. 新府路：位元在基地西側的新府路為串連文化路及縣民大道的聯絡道路，南行與民族路相接，可通往永和等地，路寬 25 公尺。
2. 區運路：區運路位元於基地南側，路寬 18 公尺，東與漢生東路相接，往西與新府路交集。
3. 文化路：文化路路寬 40 公尺，北行接華江橋可通往臺北市萬華區，南行接南門街、南雅路與土城市中央路銜接，為通往三峽、桃園地區的重要交通孔道。
4. 縣民大道：路寬 40 公尺，地下為鐵路通過，東行可至臺北市萬華火車站，西行可連接樹林、桃園等地。
5. 民權路：路寬為 18~24 公尺不等，為板橋區市區重要幹道之一，民權路西北行經中正路接新海橋可通往新莊，東南行經實踐路和忠孝路相交。
6. 民族路：路寬為 25 公尺，北端與民權路連接，南端路名則改為中山路路寬則由 25 公尺變為 24 公尺。

(二) 大眾運輸系統

基地位元於新板橋車站南側約 400 公尺，為配合鐵路地下化後板橋車站的遷建，於文化路、縣民大道間的新板橋車站為台鐵縱貫線、台灣高速鐵路、臺北捷運藍線（板南線）、黃線（環狀線；規劃中）、東西向快速道路等重要交通幹線的交會點，成為「三鐵共構」、臺北都會區中僅次於臺北車

站的重要交通樞紐，並將因此提升板橋地區的新都心地位。

1. 台鐵縱貫線

板橋區主要的鐵路運輸為台鐵縱貫線的板橋車站，近年來在鐵路地下化及板橋新站的開發下交通日益便捷，目前新板橋車站成為新北市重要交通轉運中心。

2. 台灣高鐵

台灣高鐵板橋站已於 97 年 2 月通車，與台鐵板橋站共同使用，為連結北、高二市及台灣西部各主要縣市的高速鐵路系統，並規劃連接捷運板橋站及各種地面轉乘交通設施，除了使板橋車站交通樞紐之地位將更加凸顯、帶動區內發展，更讓新北市邁向國際。

3. 捷運系統

本基地近捷運藍線（板南線）之板橋站（位於站前路與新府路口），黃線（環狀線；施工中）位於新站路與縣民大道、站前路口間；黃線係結合市中心區格狀路網與聯外重要運輸走廊輻射狀路網，整合為完整捷運路網架構，未來將串連起 14 條捷運路線，方便、快速地往來臺北市新北市，故本地區利用捷運系統，基地對外之大眾運輸將更加便捷。

4. 公車

板橋公車站為地下二層及地上二層之開放式設計建築，設有四座島狀月臺可同時提供 12 輛公車同時停靠載客，主要提供民眾轉乘市區公車，地下層與台鐵板橋站地下一樓相連。板橋公車站自 90 年 6 月啟用，目前計有 14 條路線行經，日後將配合台鐵、高鐵、捷運板南線、捷運環狀線、板橋客運站等系統之建構，陸續調整公車路線，以提供更多元化之乘車選擇。

本單元西南側之民權路及民族路設有公車站，其路線包括：231（土城

—中華路北站)、245(德霖技術學院—臺北)、265(板橋—成功中學)、307(板橋國中—撫遠街)、234(歡仔園—臺北)、667(板橋—京華城百貨)、705(三峽—臺北)、57、板橋-臺北(基隆客運)、土城工業區-木柵等公車路線、651(板橋—臺北市政府)

表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
消防局	民族路	307
民權路口	民權路	651、板橋-臺北(基隆客運)
板橋公車站	縣民大道	245、265、234、667、705、57 土城工業區-木柵

(三) 公共停車空間現況分析

更新單元周邊有多處停車場，北側有縣民廣場地下停車場與新板橋車站地下停車場；西側為民權立體停車場；更新單元南側為北縣板橋體育場地下停車場。

公共停車場名稱	汽車停車數量	機車停車數量
縣民廣場地下停車場	897	1385
新板橋車站地下停車場	1084	234
民權立體停車場	160	0
板橋體育場地下停車場	283	385

更新單元周邊因屬行政核心與交通轉運樞紐，公共停車位數量不虞匱乏。且新板特區近期開發進建築物，均設有地下停車場。然，特專一周邊老舊公寓，仍有相當停車需求尚未滿足。另預測本基地進駐目標年之周邊停車供需，計算方式採近 10 年機動車輛平均年成長率(汽車 0.9%，機車 1.8%)，可推得汽

車於目標年將不足達 242 席，機車不足約 1,451 席。因此，可透過本基地所增設公共停車空間部分增加基地周邊路外停車供給，以因應未來之停車需求成長，改善周邊巷道交通環境與防災進出動線。

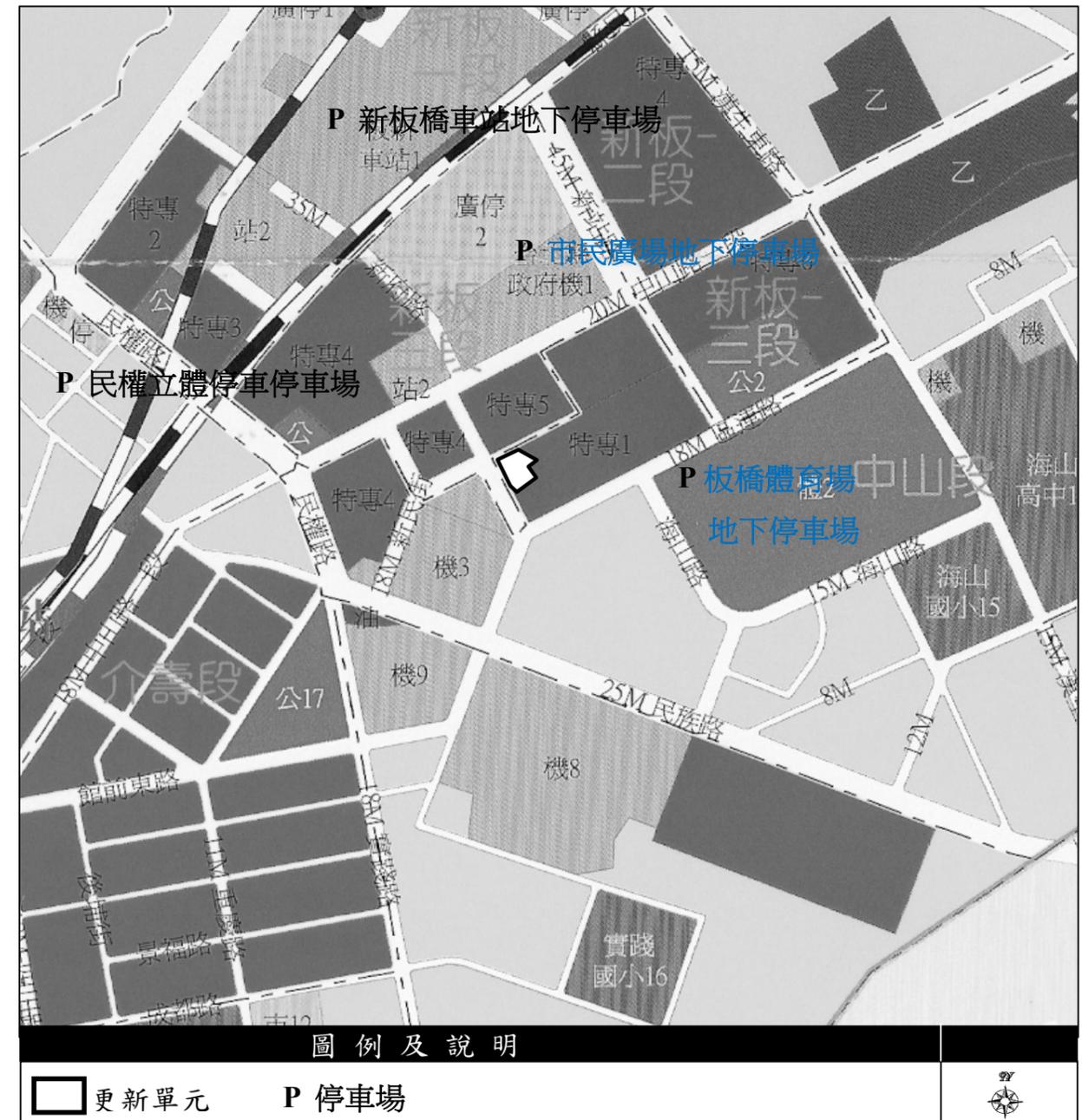


圖 5-6 公共停車場分佈示意圖

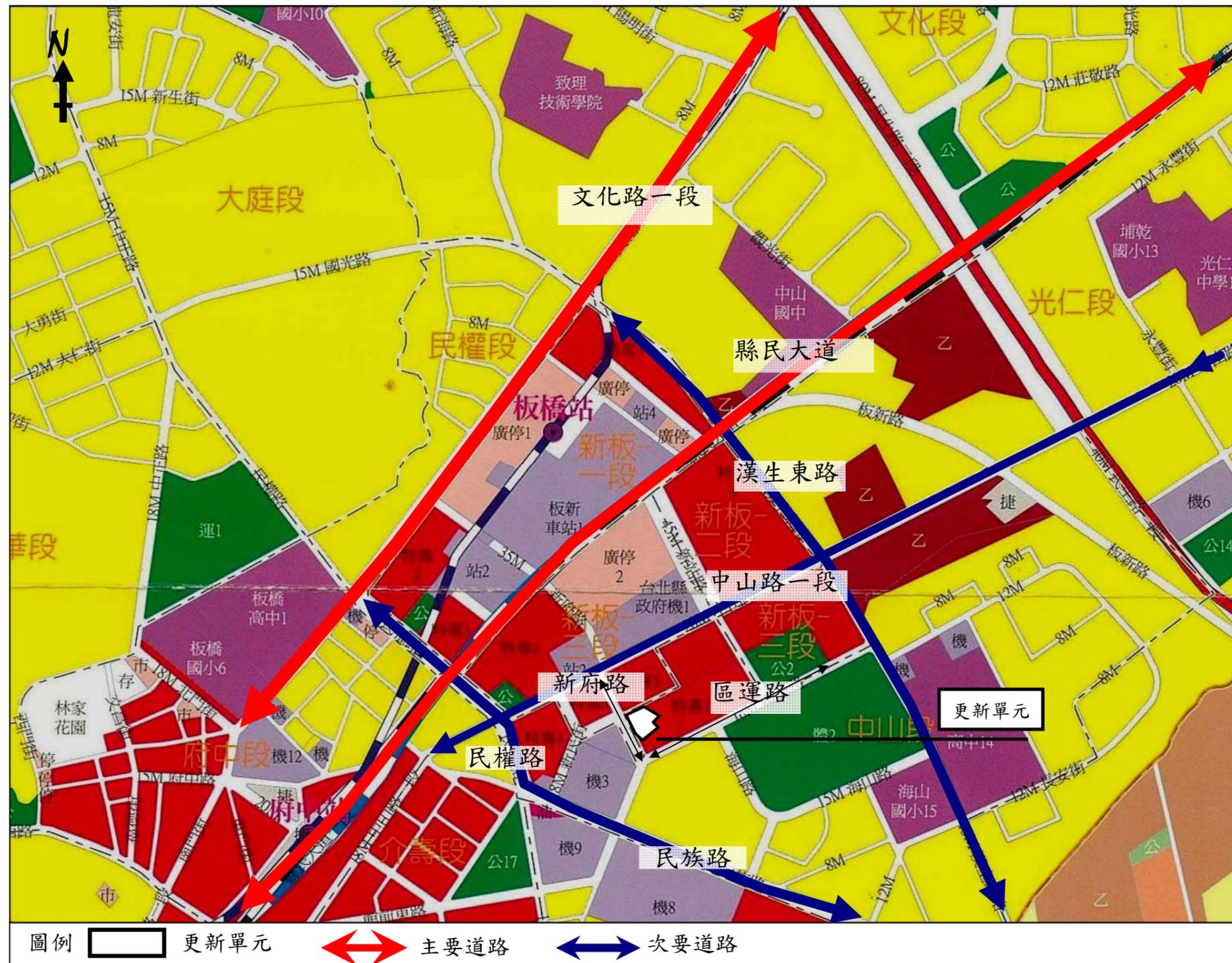


圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖

六、房地產市場調查

(一) 不動產市場概況分析

1. 市場供給

本案位於新板特區，三鐵共構之新板特區地段價值多位居新北市領導地位。2008~2009 年房價持續走揚。特區內不動產供給仍以大坪數豪宅為主，近期則有部分辦公型態產品問世。本區域指標建案「領禦」於 2009 年末出現房屋銷售走下坡之趨勢，據推測與投資型購買人退場有關。

就地區而言，板橋及新板特區基本建設都已到位，未來計畫與開發都可為地方加分，房價下跌幅度有限。

2. 市場需求

- (1) 區域環境內居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。
- (2) 區域環境內公共設施完善、交通便利、市容景觀良好，雖供給量及環境發展成熟，房地產需求仍頗殷切。

3. 市場產品型態

- (1) 區域環境沿主要道路兩側之建築物，主要供住宅及商業辦公使用。
- (2) 區域環境附近為區域商圈所在，住宅大樓為主要產品型態。
- (3) 區域環境附近預售房屋產品型態主要為住宅大樓規劃。

(二) 不動產市場價格水準分析

- 1. 區域環境內住宅產品市場行情，根據不動產估價事務所調查資料顯示。
- 2. 新建房屋平均價位每坪約 480,000 元至 520,000 元；五至十年房屋平

均價位每坪約 420,000 元至 450,000 元；十至二十年房屋平均價位每坪約 320,000 元至 360,000 元；二十年以上房屋平均價位每坪約 280,000 元至 220,000 元。

- 3. 區域環境內住宅市場空屋率約維持在 5%~7%，市場需求與供給平穩，房地產市場價格預期近一年內價位仍維持穩定成長趨勢。

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名 /基地坐落	使用 分區	價格 型態	產品 型態	主力 坪數 (坪)	興建 樓層 /地下層	屋 齡	平均單 價 (萬 元/坪)	停車位 型態	停車位單 價 (萬元 /個)	價格 日期
領禦	商業	新成 屋價 格	電梯 住宅	66.83	29/6	預 售 屋	65	平面	175	2010/01
東方明珠	商業	新成 屋價 格	電梯 住宅 店面	93.96	28/5	預 售 屋	62	平面	175	2010/01
東方富域	商業	新成 屋價 格	電梯 住宅 店面	100-250	30/8	預 售 屋	57	平面	180	2010/01

資料來源：住展雜誌 2010 年一月號

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本案於民國97年8月29日報核，本案依98年1月14日召開之專案小組審查會議結論於98年3月9日依北城更字第0980094417號函補正事業計畫送府報核，其法規適用基準日以補件報核日為準。故本案適用上位計畫案名為「變更板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)」及「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)書」(民國96.04)，範圍分別面臨板橋市2號(文化路一段)、4號(民權路)、11號(區運路)及16號(漢生東路)道路，計畫面積約48.2公頃。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	更新單元面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第一種特定專用區 (原市地重劃部分)	2,006	50	798.24	300	6018.00

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

原計畫案名	發布日期
擬定新板橋車站特定專用區細部計畫	83.09
變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)	90.07
變更板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)	93.07
變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次公共設施通盤檢討)	96.04
變更板橋車站特定專用區細部計畫(第三、第四、第八、第九土地使用分區管制要點修正)	96.06 (本案適用)
變更板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書	98.08

二、土地管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 二、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質，分為下列各組。(略)
- 三、計畫內容各專用區容許使用項目應依下表之規定：

表七 新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八點土地使用分區管制要點修正)各專用區容許使用項目表

		特專一	特專二	特專三	特專四	特專五	特專六
2	多戶住宅	○		○	○	○	○
3	教育設施	△	△	△	△	△	△
4	社區遊憩設施	○			○		○
5	衛生及福利設施	○				○	○
6	社區通訊設施	○	○	○	○	○	○
7	公務機關	○	○	○	○	○	
8	文教設施	○	○	○	○	○	○
9	日常用品零售業	*		○		○	
10	市場			○			
11	一般零售業	*		○	○	○	○
12	日常服務業	*		○	○	○	○
13	一般服務業	*		○	○	○	○
14	一般事務所	*		○	○	○	◎
15	自由職業事務所	*		○		○	◎
16	金融主要機構				○	○	◎
17	金融分支機構	*		○	○	○	◎
18	娛樂健身服務業		○	◎	※	※	○
19	旅遊及運輸服務業				○	○	◎
20	一般批發業			○	○	○	
21	旅社		○	◎	◎	○	○
22	展覽交易設施			○	○	○	○
23	祠及宗教建築	○			○		
24	變電所			◎			

- 1. 新增行業得提經新北市都市計畫委員會審議同意後准予設置。
- 2. 建築物地下層及地下商場准許設置之使用由「計畫區都市設計審議委員會」審議。
圖列：
○許可
△限一樓及二樓使用。
*限一樓至三樓使用，須有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共同出

入口。

◎附帶條件許可：基地最小面積須超過3,000平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮10公尺建築(得包含都市設計指定退縮寬度)；地下化變電所則不受前述二項附帶條件之限制。

前項退縮寬度，得經都市設計審議委員會就個案內容審查通過，無礙都市景觀、都市交通、都市防災等規劃項目者，可准予彈性留設。

※附帶條件許可：建築開發供本要點第二點第十八組之第一、二、三、十四細目使用者，基地最小面積須超過3,000平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮10公尺建築「得包含都市設計指定退縮寬度」；其他細目使用者則不受前述附帶條件之限制。

四、土地使用強度

(一) 容積率：

- 1. 本計畫區內各專用區公共之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。
- 2. 公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。
- 3. 鄰公兒一地下得設置瓦斯加壓站。

表八 變更新板橋車站特定專用區細部畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)土地使用強度表

項目	建蔽率%	容積率%
第一種特定專用區 (詳圖四)	原區段徵收部分	50
	原市地重劃部分	50
第二種特定專用區	60	450
第三種特定專用區	60	450
第四種特定專用區	60	450
第五種特定專用區	60	450
第六種特定專用區	60	450
車站用地	車站一(供高鐵、地鐵及台鐵使用)	60
	車站二(供短程轉運站使用)	30
	車站三(供捷運使用)	30
	車站四(供中長程轉運站使用)	30
機關用地	機一	40
	機二	40
	機三	50
	機五	50

註：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺者容積率不得大於200%

(二) 獎勵容積規定：

- 1. 為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(1) 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定增加興建樓地板面積。

前項空間如為配合本計畫區空橋系統整併，而需就原設置空橋設施之構造調整而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部份得免予再檢討計算。

另因前述設下調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容。

I、基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

II、基地面積在特專二、三、四、五、六為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。

(2) 建築物提供部份樓地板面積予下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

I、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、耆人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。

II、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

2. 依第一點第一款規定所增加之樓地板面積 (ΔFA) 按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十：

$$\Delta FA = S \times I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。

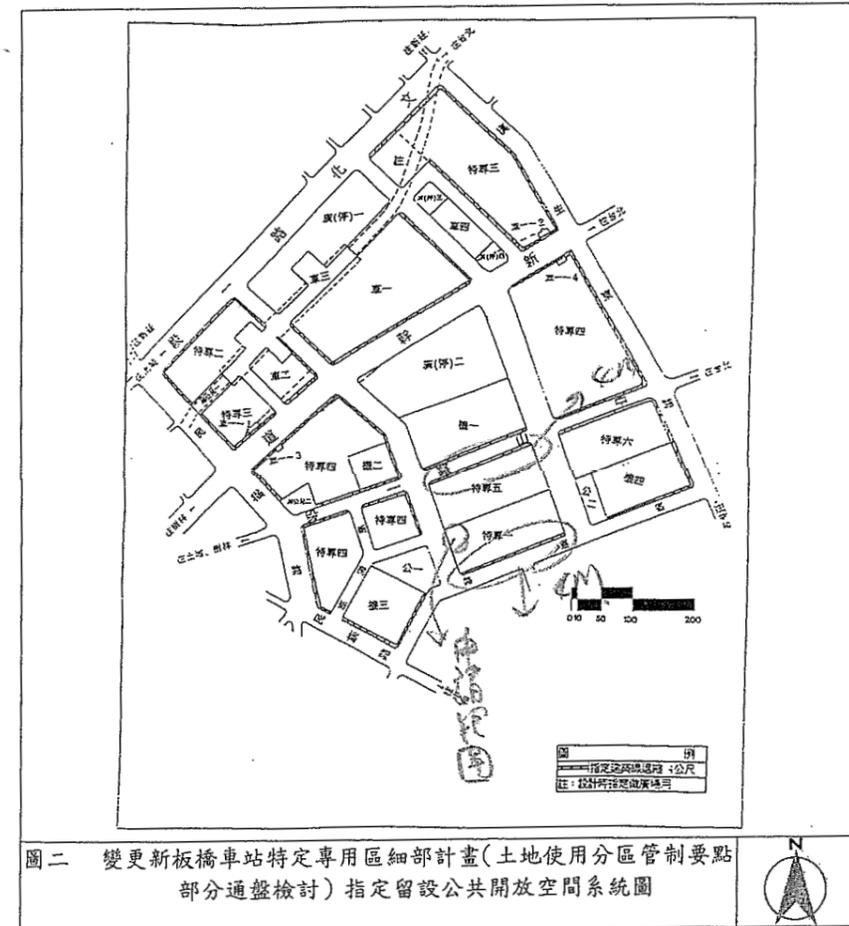
3. 依第一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地、其地面臨道路為二十公尺以上，且基地面積再特專二、三、四、五、六為一千五百平方公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積 (ΔFA) 得依第二點規定之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

4. 為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小。另行增加其容積率。

表三變更板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）獎勵容積表

(獎勵部分) 可增加之容積	該基準容積率×0.1	該基準容積率×0.2	該基準容積率×0.3
建築基地面積 (平方公尺)	超過 1500	超過 2000	超過 3000

(三) 本專用區內指定牆面退縮建築部份，詳如圖二



圖二 變更板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)指定留設公共開放空間系統圖

五、本細部計畫內，為求具有整體性之規劃建築，每宗基地最小面積為 1,000 平方公尺，惟「特專一」(都市更新地區)之最小更新單元，由新北市政依「都市更新條例」等相關規定，另行訂定之。

六、建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計，且附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線等設施約，均應自女兒牆或者簷口退入至少六公尺以上始設置。

七、垃圾儲存空間之設置

建築基地規劃應有垃圾儲存空間之設置，其總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者，應於無礙衛生觀瞻處設置集中式垃圾儲存空間，其設置依下列規定：

(一) 住宅使用之總樓地板面積每滿 500 平方公尺，應設置 0.5 平方公尺之儲存場所空間，其最小面積為 2 平方公尺以上。

(二) 商業使用及公有建築物依前項規定加倍留設。

八、人行系統

為構成本計畫區空整、順暢之人行空間，於各街廓內建築時指定退縮留設人行空間，相關規定如下：

(一) 建築物與人行空間銜接處，應預留銜接使用之空間。

- (二) 本計區之人行系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。
- (三) 為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經新北市都市設計審議委員會之同意。
- (四) 植栽：人行道寬度十公尺者，種植二排行道樹；十公尺以下者，種植一排行道樹。
- (五) 人行道上要裝設美化街燈。

九、停車空間

(一) 小汽車

1. 第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設停車位，以每 100 平方公尺之樓地板面積設置一停車位計算。
2. 除車位元數量計算方式不適用建築技術規則第五十九條規定外，其餘相設施依照該規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二條之規定辦理。
3. 所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方設置停車場。
4. 基地內建築物依法應設之停車場面積總和達 6,000 平方公尺以上或停車數量總和 150 部以上者，應設二組，每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離應為十公尺以上。
5. 機車停車場之設置須依建築技術規則相關規定設置機車停車位數，並於新北市都市設計審議委員會認為必要時得要求增設機車位數量，

(二) 機車

1. 第一種、第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設機車停車空間，設置基準依表四規定。

類別	建築物用途	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	每 100 平方公尺設置一輛
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	每 150 平方公尺設置一輛，或以總戶數之 50% 設置（以設置數量高者為準）
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、體育設施、宗教	每 150 平方公尺設置一輛

	設施、福利設施等類似用途建築物。	
第四類	幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班等類似用途建築物	每 200 平方公尺設置一輛
第五類	前四類以外建築物，由新北市都市設計審議委員會視實際情形另定之。	
說明：		
一、設置機車停車位數量未達整數時，其零數應設置一輛。		
二、前項設置標準於新北市都市設計審議委員會認為必要時得要求增設機車位數量。		
三、其餘未規定者，依相關規定辦理。		

建築物變更使用不適用本標準

2. 依本基準設置之機車停車空間，得不計入容積樓地板面積（含自行增設之機車停車位），每輛機車停車位換算容積樓地板面積以 4 平方公尺計算。
3. 機車停車位、車道之寬度及坡度應依下列規定：
 - (1) 機車停車位應為寬 1 公尺，長 2 公尺。
 - (2) 機車車道寬度應為 1.5 公尺以上。
 - (3) 機車車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他不滑材料。
 - (4) 地下層設置機車停車位數量未達 100 輛時，汽車與機車坡道、車道得併用；單一樓層機車數量達 100 輛以上時，機車坡道、車道應單獨設置。
 - (5) 坡道高度每 4 公尺以內應設置平臺，其深度應大於 2 公尺。
 - (6) 既有建築物增設機車停車空間，須以坡道連接道（通）路者，其坡度不得超過一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。
4. 機車停車空間應設於地面層或地上二層或地下一層或地下二層。
5. 地上層室內或頂蓋機車停車空間每 50 平方公尺或 12 輛機車停車位集中留設為一區劃；天花板高度達 4.5 公尺者，區劃面積及車位數得增加二分之一；天花板高度達 6 公尺以上，區劃面積及車位數得加倍設置。前項區劃係指以高度 1.5 公尺以上之防火牆或以寬度 2 公尺以上之通道區隔者；停車空間與地界線距離未達 2 公尺者，應以當層樓層高度之防火牆或以寬度 2 公尺以上之通道區隔。停車空間應距離直通樓梯之出入口 2 公尺以上，另應有適當之垂直區劃（如附圖）
6. 室外機車停車空間應距離建築物開口、共同或集中出入口應距離 2 公尺以上，並以綠籬或固定式花台等區隔。
7. 前述標準未規定事項，適用「新北市建築物機車空間設置要點」規定，必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。

十、離街裝卸場

第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內建築物，應依下表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。

表五 變更新板橋車站特定專用區細部畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)離街裝卸場表

土地及建築用途	應附設裝卸場位數	備註
(1)百貨公司、商場、超級市場、餐館、商業事務所	總樓地板面積在1,500平方公尺以上,3,000平方公尺以下者,設置一裝卸位,超過3,000平方公尺者,每超過3,000平方公尺,應增設一裝卸位。	每裝卸位面積,平均以40平方公尺計,其寬度不得小於4公尺,露天或有頂蓋均可,其有頂蓋者高度不得少於4.8公尺。
(2)國際觀光旅館	總樓地板面積在2,500平方公尺以上,7,500平方公尺以下者,設置一裝卸位,總樓地板面積超過7,500平方公尺者,每超過2,000平方公尺,應增設一裝卸位。	

十一、廣告招牌

- (一) 計畫區內廣告招牌之設置,高度離地面三公尺以上或面臨車道為四·八公尺的道路,其突出建築物部份以一公尺為限,具須經新北市政府建築主管機關之審核。
- (二) 第二、三、四、五、六特定專用區內的廣告招牌,其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。
- (三) 設置於屋頂之豎立廣告牌(塔)應符合下列規定:
 - 1. 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。
 - 2. 廣告塔之面積(不計算支撐鐵架)以最大水準投影面積計算;廣告牌以全部表面積計算。
 - 3. 高度應受航空安全高度限制。
 - 4. 高度與面積應受建築高度比之限制。但屋頂廣告牌(塔)之面未超過建築物正面寬度三分之一者,不在此限。
 - 5. 屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度,並不得突出建築物之外牆。
 - 6. 廣告牌(塔)之最高點超過地面二十公尺時,應另設置避雷設備,高度超過三十五公尺者,應另裝設紅色閃光燈。
 - 7. 於交通管制號誌周圍,不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。
- (四) 高層建築物外廣告招牌之限制:建築物自三十六公尺以上部份,不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。

十二、都市設計審議

本地區之公私有建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔、院落規定及天橋地下道之連接等有關事項:應經臺北縣(新北市)都市設計審議委員會審查同意後,始得申請發照或施工。

本地區都市設計審議規定依照「臺北縣(新北市)新板橋車站特定區都市設計審議

要點」執行,如基地情形特殊或執行室礙難行部分,則由臺北縣(新北市)都市設計審議委員會審議決議之。

十三、增列特專一(都市更新地區)等制要點

本計畫區內劃設特專一(都市更新地區),其建築開發,准用都市更新條例及相關規定予以管制。

十四、為促進本計畫區之開發,建築基地之開發時程符合下列條件者另獎勵之。

(一) 時程起算日:

- 1. 發還原地主土地:於本案細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)發布實施之日。
- 2. 政府標售土地:
 - (1) 已辦理公開標售之土地:於本案細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)發布實施之日。
 - (2) 尚未辦理公開標售之土地:於政府公開標售土地之日。

(二) 獎勵標準表

提出申請建築並經新北市都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準
時程起算之日起一年內	基準容積率10%
時程起算之日起三年內	基準容積率5%
時程起算之日起五年內	基準容積率3%

- (三) 前述獎勵適用本條例公告實施前已申請都市設計審議之審件,惟已完成都市設計審議者,需經新北市都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。
- (四) 經新北市都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積者,於都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者,應經新北市都市設計審委員會議審定公益回饋設施,該公益回饋設施及其土地持分所有權應捐贈予新北市,並須出具經法院認證之捐贈同意書後,始得核發使用執照,其回饋樓地板面積,不得低於基準容積率乘以下表之應回饋比例,前述回饋設施得以代金繳納

表六 申請使用執照之應回饋比例表

申請建築經新北市都市設計審議委員會審議通過期間	六年內申請使用執照之應回饋比例	八年內申請使用執照之應回饋比例	十年內申請使用執照之應回饋比例	十年以上申請使用執照之應回饋比例
一年內	5%	7%	9%	10%
三年內	2%	5%	5%	5
五年內	3%	3%	3%	3%

(五) 前款所訂四年期限、若符合下列情況者,得延長之:

- 1. 建築規模超過地上十五層、地下三層之樓層,所增加之樓層依法定建築期限

(地下層每層四個月、地面層各樓層每層二個月)折半加計於原訂期限。

2. 因天災或其他不應歸責於起造人、承造人事由，致建築工程停工者，其停工之日數不計入建築期限。

(六) 第四款回饋代金應以回饋樓地板面積折算所持分土地面積，按當期土地公告現值加百分之四十再乘以一點六倍計算其數額

十五、公共設施用地已完成地區，建築基地在未開發使用前應予植栽綠化或美化，如無償提供供公眾使用，且其使用管理計畫經新北市都市設計審議委員會審議同意者，自核准使用起每屆滿一年總容積給予增加容積率百分之一之獎勵，惟最高不得超過百分之十。

十六、本計畫範圍內除第一種特定專用區外，其餘建築基地不得作為容積接受基地；惟第一種特定專用區適用獎勵容積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。

十七、本計畫區內車一及車四用地，其建築開發准用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理，並得供本要點第二點第七、八、九、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十九、二十一、二十二組使用，其他新增行業得提經新北市都市計畫委員會審議同意後准予設置。

十八、本要點規定之相關事項，適用其他法令規定

三、更新計畫摘要

無。

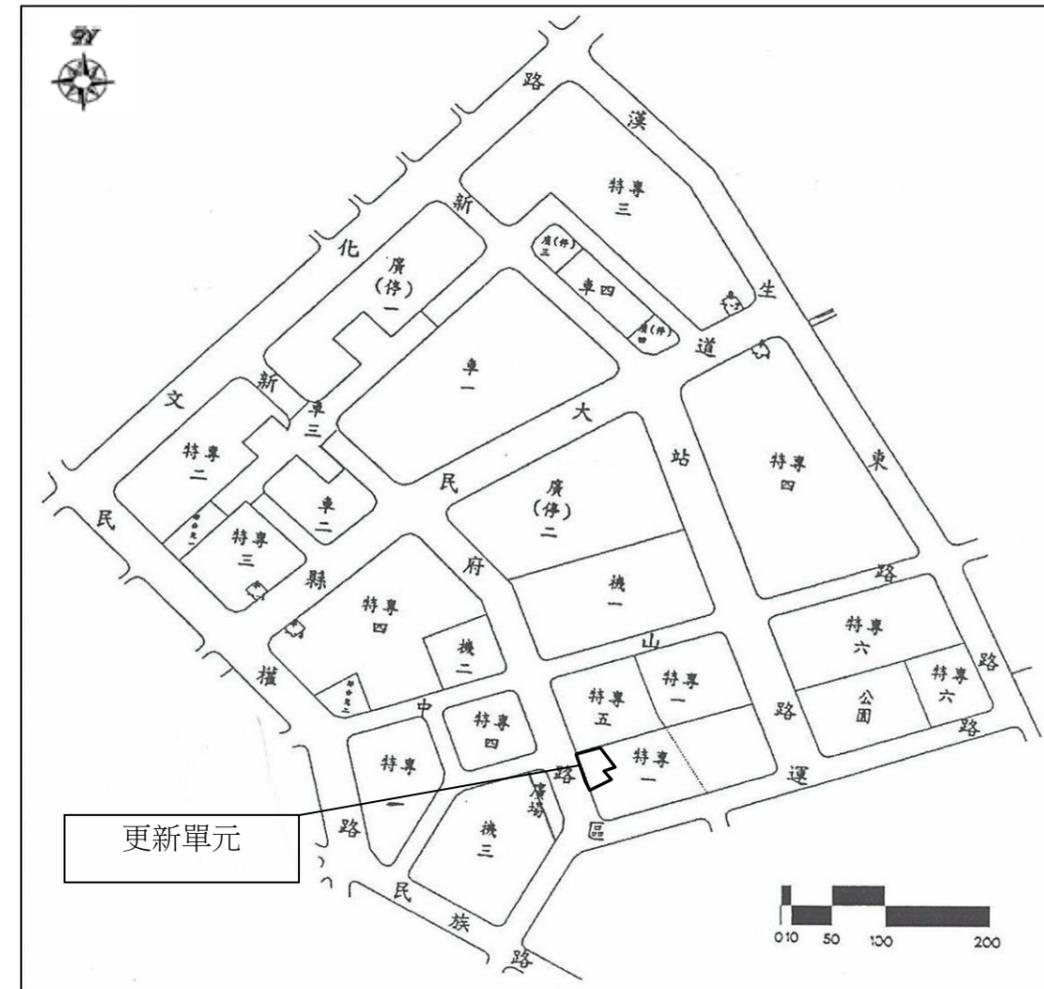


表 6-3 本區細部計畫檢討法規對照表

土地使用的分區管制要點檢討

變更板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）書

條例	土地管制要點	設計檢討	頁碼	備註																																																																									
一	本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	依規定辦理。																																																																											
二	計畫區內土地及建物之使用，依其性質，分為下列各組。	依規定辦理。																																																																											
三	<p>計畫內容第一種專用區容許使用項目應依下表之規定</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> <th>12</th> <th>13</th> <th>14</th> <th>15</th> <th>16</th> <th>17</th> <th>18</th> <th>19</th> <th>20</th> <th>21</th> <th>22</th> <th>23</th> <th>24</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>使用項目</td> <td>多戶住宅</td> <td>教育設施</td> <td>社區遊憩設施</td> <td>衛生及福利設施</td> <td>社區通訊設施</td> <td>公務機關</td> <td>文教設施</td> <td>日常用品零售業</td> <td>市場</td> <td>一般零售業</td> <td>日常服務業</td> <td>一般服務業</td> <td>一般事務所</td> <td>自由職業事務所</td> <td>金融主要機構</td> <td>金融分支機構</td> <td>娛樂健身服務業</td> <td>旅遊及運輸服務業</td> <td>一般批發業</td> <td>旅行社</td> <td>展覽交易設施</td> <td>祠及宗教建築</td> <td>變電所</td> </tr> <tr> <td>特專一</td> <td>○</td> <td>△</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>*</td> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td></td> <td>*</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table> <p>圖例：○許可、△限一樓及二樓使用。*限一樓至三樓使用，須有獨立之出入口不得與四樓（含）以上之住宅使用共同入口。</p>	項目	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	使用項目	多戶住宅	教育設施	社區遊憩設施	衛生及福利設施	社區通訊設施	公務機關	文教設施	日常用品零售業	市場	一般零售業	日常服務業	一般服務業	一般事務所	自由職業事務所	金融主要機構	金融分支機構	娛樂健身服務業	旅遊及運輸服務業	一般批發業	旅行社	展覽交易設施	祠及宗教建築	變電所	特專一	○	△	○	○	○	○	○	*		*	*	*	*	*		*							○	<p>本案基地屬於板橋車站特專區第一種特定專用區，地上一層及夾層作店舖使用，店舖各戶有獨自出入口，二樓以上均作為住宅使用。</p>			符合規定
項目	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24																																																						
使用項目	多戶住宅	教育設施	社區遊憩設施	衛生及福利設施	社區通訊設施	公務機關	文教設施	日常用品零售業	市場	一般零售業	日常服務業	一般服務業	一般事務所	自由職業事務所	金融主要機構	金融分支機構	娛樂健身服務業	旅遊及運輸服務業	一般批發業	旅行社	展覽交易設施	祠及宗教建築	變電所																																																						
特專一	○	△	○	○	○	○	○	*		*	*	*	*	*		*							○																																																						
四	<p>土地使用強度</p> <p>(一) 容積率：</p> <p>1. 本計畫區內各專用區公共之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。</p> <p>2. 公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。</p> <p>3. 鄰公兒一地下得設置瓦斯加壓站。</p> <p>土地使用強度表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率%</th> <th>容積率%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">第一種特定專用區</td> <td>原區段徵收部分</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>原市地重劃部分</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table> <p>注：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺容積率不得大於200%。</p> <p>(二) 獎勵容積規定：</p> <p>(1) 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>I、基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>II、基地面積在特專二、三、四、五、六為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(2) 建築物提供部份樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>I、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、耆人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。</p>	項目	建蔽率%	容積率%	第一種特定專用區	原區段徵收部分	50	原市地重劃部分	50	<p>(一) 本案基地屬於板橋車站特專區第一種特定專用區，為街廓1-2，變更板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)書土管附圖一。屬市地重劃部分，面臨新府路道路寬度25m>8m，基準容積300%。</p>			符合規定																																																																
項目	建蔽率%	容積率%																																																																											
第一種特定專用區	原區段徵收部分	50																																																																											
	原市地重劃部分	50																																																																											

條例	土地管制要點	設計檢討	頁碼	備註								
四	<p>II、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>2.依第一點第一款規定所增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十： $\Delta FA = S \times I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。</p> <p>3.依第一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其地面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在特專二、三、四、五、六為一千五百平方公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第二點規定之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p> <p>4.為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。</p> <p>表四 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)獎勵容積表</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>(獎勵部分)可增加之容積</th> <th>該基準容積率×0.1</th> <th>該基準容積率×0.2</th> <th>該基準容積率×0.3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築基地面積(平方公尺)</td> <td>超過1500</td> <td>超過2000</td> <td>超過3000</td> </tr> </tbody> </table>	(獎勵部分)可增加之容積	該基準容積率×0.1	該基準容積率×0.2	該基準容積率×0.3	建築基地面積(平方公尺)	超過1500	超過2000	超過3000	<p>(二)本案依土地使用分區管制規則第四條第二點第4款規定，為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。本案基準容積為300%，基地面積超過2000㎡，可獎勵容積為300%*20%。</p>		
(獎勵部分)可增加之容積	該基準容積率×0.1	該基準容積率×0.2	該基準容積率×0.3									
建築基地面積(平方公尺)	超過1500	超過2000	超過3000									
五	<p>本細部計畫內，為求具有整體性之規劃建築，每宗基地最小面積為1,000平方公尺，惟「特專一」(都市更新地區)之最小更新單元，由台北縣政依「都市更新條例」等相關規定，另行訂定之。</p>	<p>本案基地面積為2006㎡≥1,000㎡，本案符合規定。</p>										
六	<p>建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計，且附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線等設施物，均應自女兒牆或者簷口退入至少六公尺以上始設置。</p>	<p>依規定設置。</p>		符合規定								
七	<p>垃圾儲存空間之設置</p> <p>建築基地規劃應有垃圾儲存空間之設置，其總樓地板面積達3000平方公尺以上者，應於無礙衛生觀瞻處設置集中式垃圾儲存空間，其設置依下列規定：</p> <p>(一)住宅使用之總樓地板面積每滿500平方公尺，應設置0.5平方公尺之儲存場所空間，其最小面積為2平方公尺以上。</p> <p>(二)商業使用及公有建築物依前項規定加倍留設。</p>	<p>垃圾清運計畫：</p> <p>本案22層，1~22層之總樓地板面積為 $688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68+118.49*3=15203.36\text{m}^2$，其中店舖(商業使用)樓地板面積為235.5㎡，則住宅樓地板面積為 $15203.36-235.5=14967.86\text{m}^2$。</p> <p>商業使用垃圾儲存空間為：$235.5/500*0.5*2=0.47\text{m}^2$ 住宅垃圾儲存空間為：$14967.86/500*0.5=14.97\text{m}^2$ 總計需要垃圾儲存空間為：$0.47+14.97=15.44\text{m}^2$ 本案設置的垃圾儲存空間於地下一層，面積為為：26.37m^2 $26.37\text{m}^2 \geq 15.44\text{m}^2$，符合規定。</p>		符合規定								
八	<p>人行系統</p> <p>為構成本計畫區空整、順暢之人行空間，於各街廓內建築時指定退縮留設人行空間，相關規定如下：</p> <p>(一)建築物與人行空間銜接處，應預留銜接使用之空間。</p> <p>(二)本計區之人行系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。</p> <p>(三)為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經台北縣都市設計審議委員會之同意。</p> <p>(四)植栽：人行道寬度十公尺者，種植二排行道樹；十公尺以下者，種植一排行道樹。</p> <p>(五)人行道上要裝設美化街燈。</p>	<p>依規定辦理。</p>										

條例	土地管制要點	設計檢討	頁碼	備註									
九	<p>停車空間</p> <p>(一)小汽車</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設停車位，以每100平方公尺之樓地板面積設置一停車位計算。 2. 除車位數量計算方式不適用建築技術規第五十九條規定外，其餘相設施依照該規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二條之規定辦理。 3. 所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方設置停車場。 4. 基地內建築物依法應設之停車場面積總和達6000平方公尺以上或停車數量總和150部以上者，應設二組，每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離為十公尺以上。 <p>(二)機車</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一種、第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設機車停車空間，設置基準依表十規定。 <table border="1" data-bbox="430 672 1507 745"> <tr> <td data-bbox="430 672 557 745">第二類</td> <td data-bbox="557 672 890 745">住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td> <td data-bbox="890 672 1507 745">每一五〇平方公尺設置一輛，或以總戶數之50%設置(以設置數量高者為準)</td> </tr> </table> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依本基準設置之機車停車空間，得不計入容積樓地板面積(含自行增設之機車停車位)，每輛機車停車位換算容積樓地板面積以4平方公尺計算。 2. 機車停車位、車道之寬度及坡度應依下列規定： <ol style="list-style-type: none"> (1)機車停車位應為寬1公尺，長2公尺。 (2)機車車道寬度應為1.5公尺以上。 (3)機車車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他不滑材料。 (4)地下層設置機車停車位數量未達100輛時，汽車與機車坡道、車道得併用；單一樓層機車數量達100輛以上時，機車坡道、車道應單獨設置。 4. 機車停車空間應設於地面層或地上二層或地下一層或地下二層。 5. 地上層室內或頂蓋機車停車空間每50平方公尺或12輛機車停車位集中留設為一區劃；天花板高度達4.5公尺者，區劃面積及車位數得增加二分之一；天花板高度達6公尺以上，區劃面積及車位數得加倍設置。前項區劃係指以高度1.5公尺以上之防火牆或以寬度2公尺以上之通道區隔者；停車空間與地界線距離未達2公尺者，應以當層樓層高度之防火牆或以寬度2公尺以上之通道區隔。停車空間應距離直通樓梯之出入口2公尺以上，另應有適當之垂直區劃。 6. 室外機車停車空間應距離建築物開口、共同或集中出入口應距離2公尺以上，並以綠籬或固定式花台等區隔。 7. 前述標準未規定事項，適用「台北縣建築物機車空間設置要點」規定，必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。 	第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	每一五〇平方公尺設置一輛，或以總戶數之50%設置(以設置數量高者為準)	<p>(一)汽車位檢討：</p> <p>依土管停車空間須依建築技術規則第59條規定檢討： 本案屬第一類及第二類使用，每150㎡設置1輛汽車位都市計畫內店舖合計300㎡以下免設，本案未達300㎡，併入住宅計算 $(688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68-300)/150=96.99$ (取97輛)。本案實設汽車130>97輛，OK! 平面小車位：23輛 ≤ 平面總車位數1/5=130/5=26輛，OK!</p> <p>本案停車空間面積 5949.88㎡ < 6000㎡，停車位數130輛 < 150輛，本案配置一組二車道出入口，符合規定。</p> <p>(二)機車位檢討：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案為第一種特定專用區，依建築技術規則檢討。 2. 1F~22F戶數共167戶，取167輛，實設機車位：168輛 ≥ 法定167輛，OK 3. 機車停車位、車道、坡度之寬度符合本款規定，本案機車位大於100輛，獨立設置機車坡道。 4. 本案機車停車位設置於地下一層，符合規定。 5. 本案機車位設置於地下層，免檢討。 6. 本案無設置室外機車停車空間，免檢討。 7. 依規定辦理。 								
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	每一五〇平方公尺設置一輛，或以總戶數之50%設置(以設置數量高者為準)											
十	<p>離街裝卸場</p> <p>第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內建築物，應依下表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。</p> <p>表五 變更新板橋車站特定專用區細部畫(第一次通盤檢討)離街裝卸場表</p> <table border="1" data-bbox="391 1533 1596 1795"> <thead> <tr> <th data-bbox="391 1533 718 1564">土地及建築用途</th> <th data-bbox="718 1533 1311 1564">應附設裝卸場位數</th> <th data-bbox="1311 1533 1596 1564">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="391 1564 718 1648">(1)百貨公司、商場、超級市場、餐館、商業事務所</td> <td data-bbox="718 1564 1311 1648">總樓地板面積在一五、〇〇平方公尺以上，三、〇〇〇以下者，設置一裝卸位，超過三、〇〇〇者，每超過三、〇〇〇平方公尺，應增設一裝卸位。</td> <td data-bbox="1311 1564 1596 1648">每裝卸位面積，平均以四十平方公尺計，其寬度不得小於四公尺，露天或有頂蓋均可，其有頂蓋者高度不得少於四·八公尺。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="391 1648 718 1795">(2)國際觀光旅館</td> <td data-bbox="718 1648 1311 1795">總樓地板面積在二、五〇〇平方公尺以上，七、五〇〇平方公尺以下者，設置一裝卸位，每超過二、〇〇〇平方公尺，應增設一裝卸位。</td> <td data-bbox="1311 1648 1596 1795"></td> </tr> </tbody> </table>	土地及建築用途	應附設裝卸場位數	備註	(1)百貨公司、商場、超級市場、餐館、商業事務所	總樓地板面積在一五、〇〇平方公尺以上，三、〇〇〇以下者，設置一裝卸位，超過三、〇〇〇者，每超過三、〇〇〇平方公尺，應增設一裝卸位。	每裝卸位面積，平均以四十平方公尺計，其寬度不得小於四公尺，露天或有頂蓋均可，其有頂蓋者高度不得少於四·八公尺。	(2)國際觀光旅館	總樓地板面積在二、五〇〇平方公尺以上，七、五〇〇平方公尺以下者，設置一裝卸位，每超過二、〇〇〇平方公尺，應增設一裝卸位。		<p>本基地座落於特專一，免檢討。</p>		
土地及建築用途	應附設裝卸場位數	備註											
(1)百貨公司、商場、超級市場、餐館、商業事務所	總樓地板面積在一五、〇〇平方公尺以上，三、〇〇〇以下者，設置一裝卸位，超過三、〇〇〇者，每超過三、〇〇〇平方公尺，應增設一裝卸位。	每裝卸位面積，平均以四十平方公尺計，其寬度不得小於四公尺，露天或有頂蓋均可，其有頂蓋者高度不得少於四·八公尺。											
(2)國際觀光旅館	總樓地板面積在二、五〇〇平方公尺以上，七、五〇〇平方公尺以下者，設置一裝卸位，每超過二、〇〇〇平方公尺，應增設一裝卸位。												

條例	土地管制要點	設計檢討	頁碼	備註								
十一	<p>廣告招牌</p> <p>一.計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面三公尺以上或面臨車道為四·八公尺的道路，其突出建築物部份以一公尺為，其須經台北縣政府建築主管機關之審核。</p> <p>二.第二、三、四、五、六特定專用區內的廣告招牌，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。</p> <p>三.設置於屋頂之豎立廣告牌（塔）應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。 2.廣告塔之面積（不計算支撐鐵架）以最大水平投影面積計算；廣告牌以全部表面積計算。 3.高度應受航空安全高度限制。 4.高度與面積應受建築高度比之限制。但屋頂廣告牌（塔）之面未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。 5.屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度，並不得突出建築物之外牆。 6.廣告牌（塔）之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。 7.於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。 <p>四.高層建築物外廣告招牌之限制：建築物自三十六公尺以上部份，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。</p>	依規定辦理	P223									
十二	<p>都市設計審議</p> <p>本地區之公私有建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔、院落規定及天橋地下道之連接等有關事項：應經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始得申請發照或施工。</p> <p>本地區都市設計審議規定依照「台北縣新板橋車站特定區都市設計審議要點」執行，如基地情形特殊或執行室礙難行部分，則由台北縣都市設計審議委員會審議決議之。</p>	依規定辦理		本案非屬需設置天橋範圍，依規定免設置天橋								
十三	<p>增列特專一(都市更新地區)管制要點</p> <p>本計畫區內劃設特專一(都市更新地區)，其建築開發，准用都市更新條例及相關規定予以管制。</p>	依規定辦理		符合規定								
十四	<p>為促進本計畫區之開發，建築基地之開發時程符合下列條件者另獎勵之。</p> <p>(一)時程起算日：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.發還原地主土地：於本案細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）發布實施之日。 2.政府標售土地： <ol style="list-style-type: none"> (1) 已辦理公開標售之土地：於本案細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）發布實施之日。 (2) 尚未辦理公開標售之土地：於政府公開標售土地之日。 <p>(二)獎勵標準表</p> <table border="1" data-bbox="388 1528 1403 1818"> <thead> <tr> <th>提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程</th> <th>容積獎勵標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>時程起算之日起一年內</td> <td>基準容積率10%</td> </tr> <tr> <td>時程起算之日起三年內</td> <td>基準容積率5%</td> </tr> <tr> <td>時程起算之日起五年內</td> <td>基準容積率3%</td> </tr> </tbody> </table>	提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準	時程起算之日起一年內	基準容積率10%	時程起算之日起三年內	基準容積率5%	時程起算之日起五年內	基準容積率3%	本案無申請開發時程獎勵。		
提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準											
時程起算之日起一年內	基準容積率10%											
時程起算之日起三年內	基準容積率5%											
時程起算之日起五年內	基準容積率3%											

條例	土地管制要點	設計檢討	頁碼	備註																				
十四	<p>(三)前述獎勵適用本條例公告實施前已申請都市設計審議之審件，惟已完成都市設計審議者，需經台北縣都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。</p> <p>(四)經台北縣都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積者，於都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者，應經台北縣都市設計審議委員會審定公益回饋設施，該公益回饋設施及其土地持分所有權應捐贈予台北縣，並須出具經法院認證之捐贈同意書後，始得核發使用執照，其回饋樓地板面積，不得低於基準容積率乘以下表之應回饋比例，前述回饋設施得以代金繳納之。</p> <p>表十二 申請使用執照之應回饋比例表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>申請建築經新北市都市設計審議委員會審議通過期間</th> <th>六年內申請使用執照之應回饋比例</th> <th>八年內申請使用執照之應回饋比例</th> <th>十年內申請使用執照之應回饋比例</th> <th>十年以上申請使用執照之應回饋比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一年內</td> <td>5%</td> <td>7%</td> <td>9%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>三年內</td> <td>2%</td> <td>5%</td> <td>5%</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>五年內</td> <td>3%</td> <td>3%</td> <td>3%</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(五)前款所訂四年期限、若符合下列情況者，得延長之：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築規模超過地上十五層或地下三層之樓層，所增加之樓層依法定建築期限（地下層每層四個月、地面層各樓層每層二個月）折半加計於原訂期限。 2. 因天災或其他不應歸責於起造人、承造人事由，致建築工程停工者，其停工之日數不計入建築期限。 <p>(六)第四款回饋代金應以回饋樓地板面積折算所持分土地面積，按當期土地公告現值加百分之四十再乘以一點六倍計算其數額。</p>	申請建築經新北市都市設計審議委員會審議通過期間	六年內申請使用執照之應回饋比例	八年內申請使用執照之應回饋比例	十年內申請使用執照之應回饋比例	十年以上申請使用執照之應回饋比例	一年內	5%	7%	9%	10%	三年內	2%	5%	5%	5	五年內	3%	3%	3%	3%	本案無申請開發時程獎勵。		
申請建築經新北市都市設計審議委員會審議通過期間	六年內申請使用執照之應回饋比例	八年內申請使用執照之應回饋比例	十年內申請使用執照之應回饋比例	十年以上申請使用執照之應回饋比例																				
一年內	5%	7%	9%	10%																				
三年內	2%	5%	5%	5																				
五年內	3%	3%	3%	3%																				
十五	公共設施用地已完成地區，建築基地在未開發使用前應予植栽綠化或美化，如無償提供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議同意者，自核准使用起每屆滿一年總容積給予增加容積率百分之一之獎勵，惟最高不得超過百分之十。	本案無申請本項獎勵。																						
十六	本計畫範圍內除第一種特定專用區外，其餘建築基地不得作為容積接受基地；惟第一種特定專用區適用獎勵容積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率之一倍。	本案屬第一種特定專用區，依規定申請容積移轉。	符合規定																					
十七	本計畫區內車一及車四用地，其建築開發准用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理，並得供本要點第二點第七、八、九、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十九、二十一、二十二組使用，其他新增行業得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。	本案非屬車一及車四用地，免檢討。	免檢討																					
十八	本要點未規定之相關事項，適用其他法令規定	依規定辦理																						



圖 6-1 板橋區土地使用分區圖 (部分) S : 1/2000

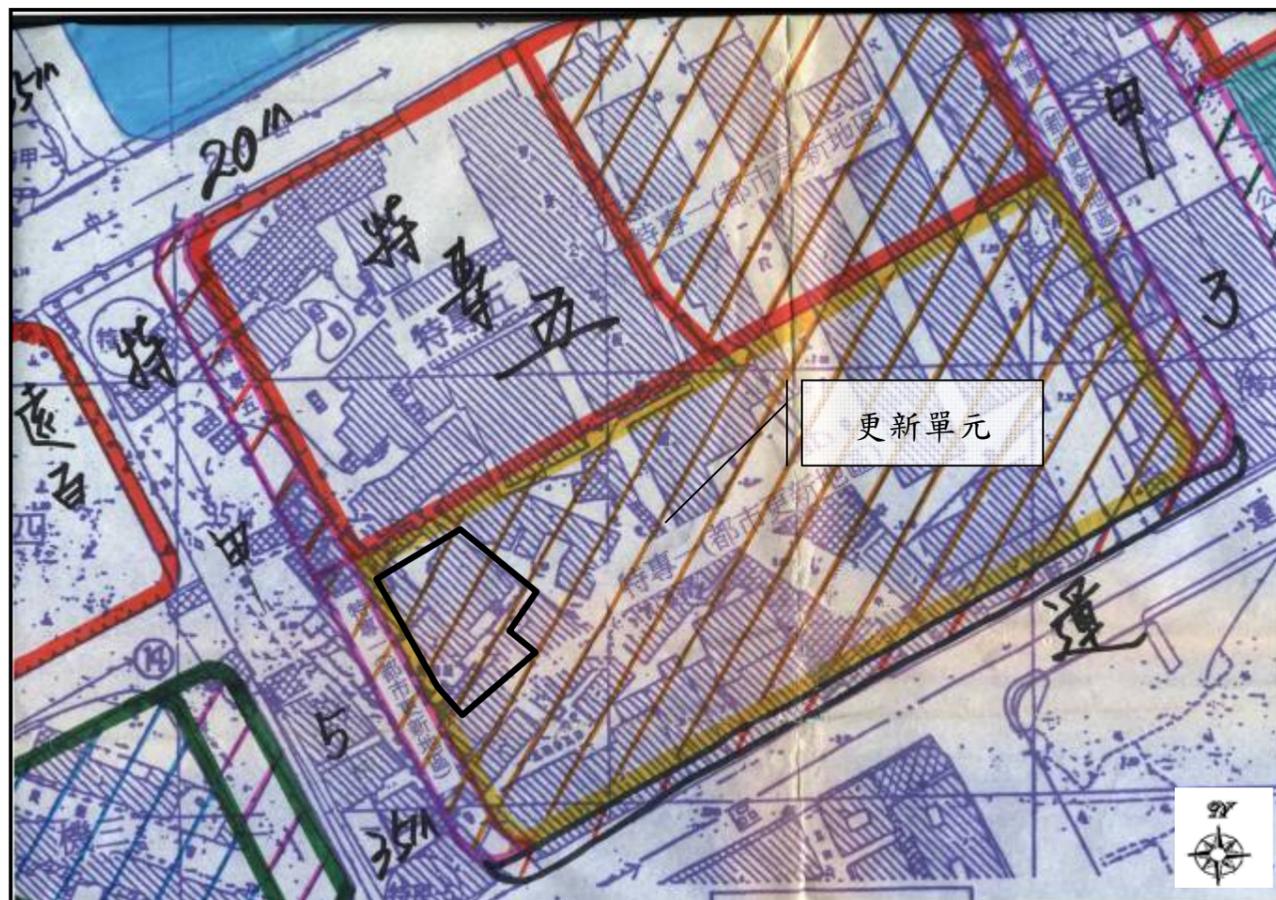


圖 6-2 更新單元土地使用分區法定書圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

更新單元範圍全區劃定為「重建區段」。(詳圖 7-1 更新單元區段劃分構想圖)

二、區段劃分

本更新單元全部為重建區段，詳圖 7-1 更新單元區段劃分構想圖。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本單元內並無公共設施用地，因此無公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本單元採全區重建方式進行更新，故無整建維護區段之建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。

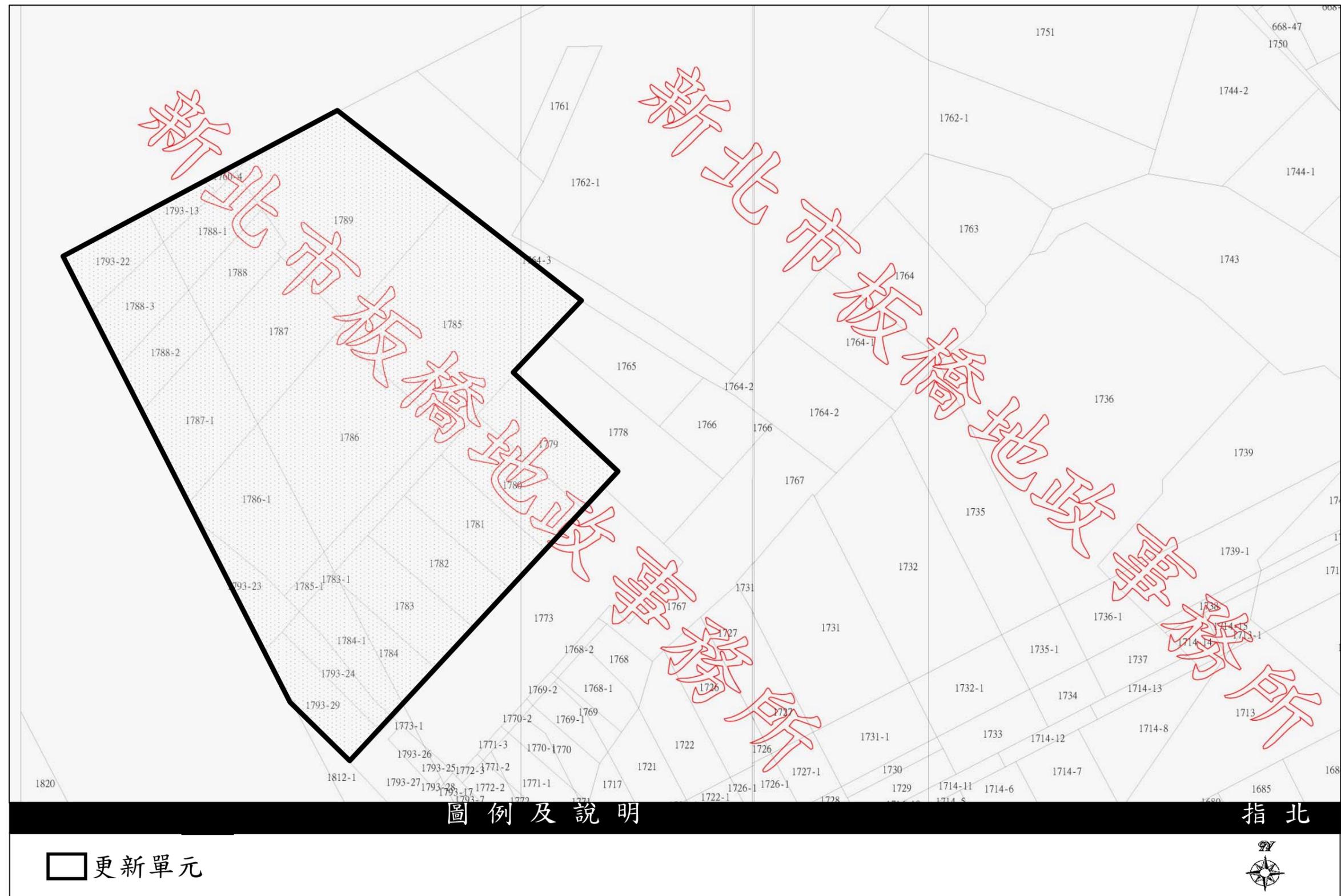


圖 7-1 更新單元區段劃分構想圖 S : 1/300

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案都市更新容積獎勵申請額度依 106 年 4 月 12 日召開新北市都市更新審議委員會 65 次會議同意給予項目與額度申請。

一、擬規劃申請之都市更新獎勵容積

更新單元基地面積 2,006 m²；土地使用分區為特專一，建蔽率 50%，容積率 300%，法定容積為 2,006×300%=6,018.00 m²。

依據 93.11.04「臺北縣（新北市）都市更新地區建築容積獎勵核算基準」及 96.01.01「臺北縣（新北市）都市更新審議原則」，本更新單元擬規劃申請之都市更新獎勵容積綜整如下：

(一) ΔF5-1-1：與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計；

ΔF5-1-1 獎勵共計申請法定容積 8%，面積為 541.62 m²。

ΔF5-1-1=2,006×300%×8%=481.44 m²。

依據新北市都市更新審議原則檢討，計爭取以下二項：

1. 本案建築設計規劃擬配合當地人文發展及都市發展紋理，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計爭取獎勵 2% 獎勵。

審議原則(1)：配合當地人文發展、地方歷史脈絡與產業特色及都市發展紋理等，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計者。

本案基地面臨 25m 計畫道路，基地為不規則型，為確實達到土地利用效益及通風採光之需求，建築物採用 1 幢多戶式集合住宅為主，面臨 25m 新府路，呈現內外部空間之層次，並圍塑舒適的庭園，寬廣的沿街步道與通道塑造流暢的人行動線，增加社區

與鄰近地區的活動性。

本基地週圍環境建築群主要為新北市政府辦公大樓、遠東百貨及鄰近集合住宅大樓，其建築物其外牆色彩新北市政府大樓及鄰近 24 層集合住宅大樓以深灰色系為主、基地對側遠東百貨、東方明珠及史丹佛以米黃色系，為讓整體新府路沿街面有共同語彙沿街立面表情，本案外觀亦採用簡潔線條、不過度裝飾、3 段式立面作為立面設計主軸；本案主體建築外牆採用灰色暖色調子作為本案建物外觀色彩基調，地坪配合周邊建成環境，以淺灰色調子作為鋪面色調。空間規劃上強調開闊之外部開放空間，建築物向內退縮，以增加對外開放之使用性。針對庭園空間之完整性，規劃設計富變化的庭園空間，搭配多樣化與立體化的植栽配置，以自然的庭院風貌為主體空間。(詳圖 10-1 頁)

2. 本案並將申請綠建築銀級候選證書，爭取 6% 獎勵。

審議原則(6)：綠建築(基地綠化、節能、保水、雜排水回收再利用、綠建材等)

實施者考量當前節能減碳趨勢，本案擬採用綠建築理念設計；實施者將與新北市府簽訂協議書納入都市更新計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。本案於第八次專案小組提出綠建築銀級設計申請，獲小組同意。(詳表 10-4 附錄二十)

綠建築容積獎勵 2,006×300%×6%=361.08 m²

法定工程造价為 16,980 元/m²(「新北市建築物、土地改良物、雜項工作物等工程造价標準表」，鋼骨鋼筋混凝土二十一至三十層建築物，103 年 6 月 18 日北府工建字第 1031095898 號公告)

綠建築保證金為 361.08×16,980×5=30,655,692 元

綠建築管理維護費用 30,655,692×5%=1,532,785 元

納入公寓大廈基金

(二) $\Delta F5-1-2$:「捷運車站、火車站站體及其入口周圍五百公尺範圍內」獎勵；本案距離捷運板南線板橋站 300 公尺範圍內，依據新北市都市更新審議原則檢討及本案第 8 次及第 11 次專案小組決議爭取相關獎勵，以獎勵法定容積 16% 計算。

$$\Delta F5-1-2=2,006 \times 300\% \times 16\%=962.88 \text{ m}^2。$$

審議原則(1) 非毗鄰捷運車站、火車站站體或其出入口之基地，應留設或認養人行步道與該站體或出入口銜接。

1. 本案周邊新府路兩側之人行道除曼哈頓金融大樓與遠東百貨周邊已整體施作外，其餘部份面磚破損，且未有整體規劃。實施者擬認養新府路兩側之人行道一期三年，進行鋪面改善與設置街道傢俱及照明設施，改善串聯新版特區捷運站與新板橋火車站之人行動線系統。

經函詢認養人行道主管機關板橋區公所，該所回應目前尚無人認養；實施者業於 102 年 9 月 14 日檢送人行道認養計畫書至板橋區公所，板橋區公所於 102 年 10 月 8 日召開審查會議。(詳參 附錄十九)。並於第 10 次小組審查後，排除鄰地中國資產案前方由中山路 154 巷口至區運路路段認養範圍，減少面積改沿新民街西南側認養(經板橋區公所同意，詳參附錄-35)。

本案認養計畫書及設計圖說資料：

(1) 基地位置與認養人行道標的現況：

- 現有人行道植栽：印度紫檀樹，共 27 處，樹穴 1 處。
- 現有人行道燈具：新府路上照明已足夠，共 13 處。
- 其他附屬設施：2 座高架電箱、4 座交通號誌、1 座路燈設備箱及 2 座消防栓。(詳圖 10-2)

(2) 認養人行道範圍：(詳圖 10-3)

- 認養人行道範圍為臨新府路沿線，北至中山路，南至中山路 154 巷，基地對側沿新民街方向之人行道。

沿新府路往新北市政府右側長度約 81.26 公尺，寬度約 3.7 公尺。

沿新府路往新北市政府左側長度約

$64.14+65.18+9.1+17.34+34.57+34.94=225.27$ 公尺，寬度約 3.6 公尺。

- 人行道面積合計為 1,111.62 平方公尺。

(3) 規劃設計說明：(詳圖 10-4)

- 人行道路型設計-選取耐磨度高吸水率低之鋪面。
- 植栽位置與種類-道路沿線配置常綠喬木。
- 人行道鋪面材質拼貼方式-鋪面以灰色平版磚拼貼。
- 街道傢俱與設置-行人座椅設置。
- 無障礙設施及動線規劃-人行道坡度為 1/12，營造無障礙空間。
- 路燈-設置嵌入式路燈，提供足夠照明，維修及電費每處 3,000 元(詳參附錄十九)*13 處*3 年=117,000。
- 預拌混凝土強度 $210\text{kg}/\text{cm}^2$ ，高壓磚尺寸 $30*30*6\text{cm}$
- 其他必要之圖說及相關資料。

(4) 認養計畫：

本案依 105 年 10 月 3 日召開本案第 11 次專案小組會議決議，以提列人行道管理維護工程經費納入都市更新基金，統一於核准使用執照前捐贈與市府，後續再由板橋區公所視實際需求向市府申請運用。

本案，於 105 年 11 月 23 日提送認養計畫與認養經費計算方式至新北市更新處，由更新處函轉新北市政府養護工程處、板橋區公所及新北市政府綠美化環境景觀處。依市府養護工程處 105 年 12 月 8 日新北養二字第 1053515564 號函意見修正，並於 105 年 12 月 19 日以富建更字第 105121901 號函檢送修正後認養計畫及金額，認養經費(含施作與養護)共計提列 10,636,759 元；於核准使用執照前捐贈與市府，並經新北市養護工程處 106 年 1 月 10 日以新北養二字第 1053522409 號函表示無意見(詳參附錄四十、四十一)，並經新北市都市更新審議委員會第 65 次會議同意。

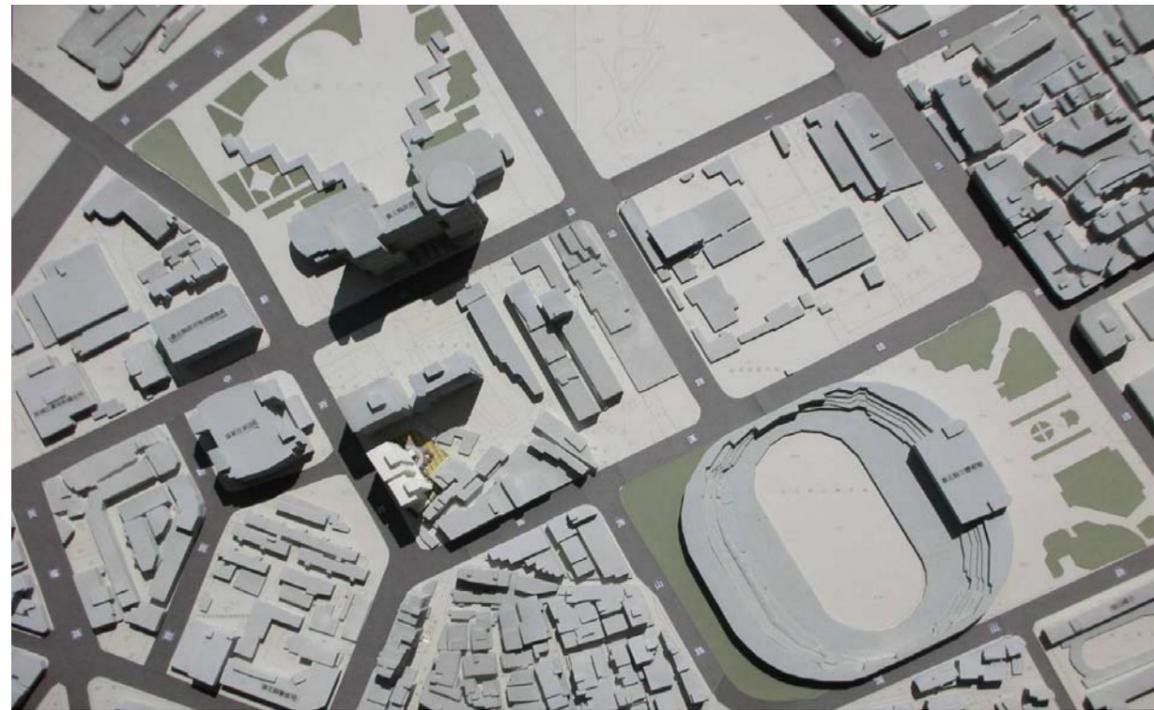


圖 10-1 基地周邊現況與環境模擬圖



1 基地認養人行道現況照片



2 基地認養人行道現況照片



3 基地認養人行道現況照片



4 基地認養人行道現況照片



5 基地認養人行道現況照片



6 基地認養人行道現況照片



7 基地認養人行道現況照片



8 基地認養人行道現況照片

圖 10-2 更新單元與認養人行道現況照片圖

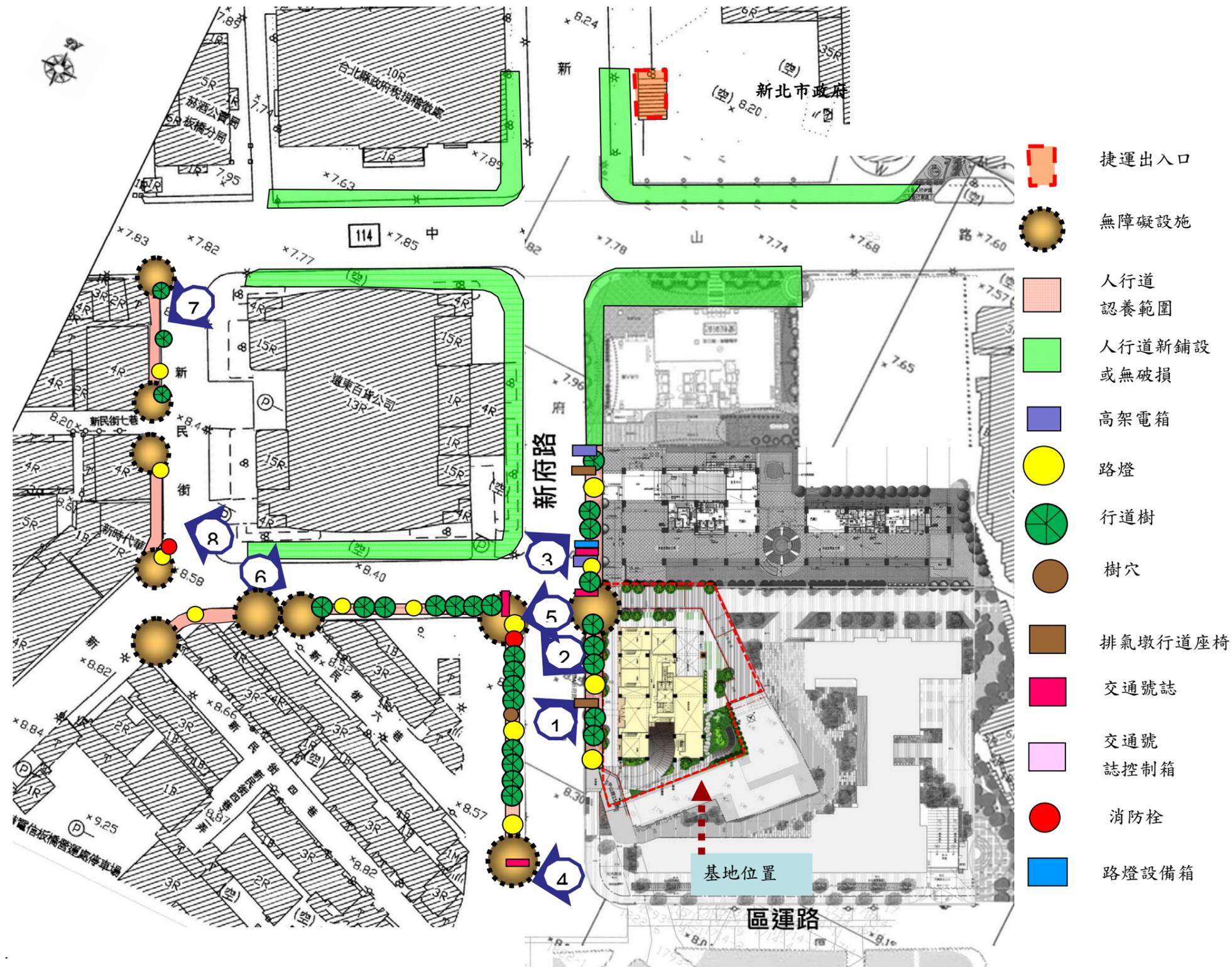
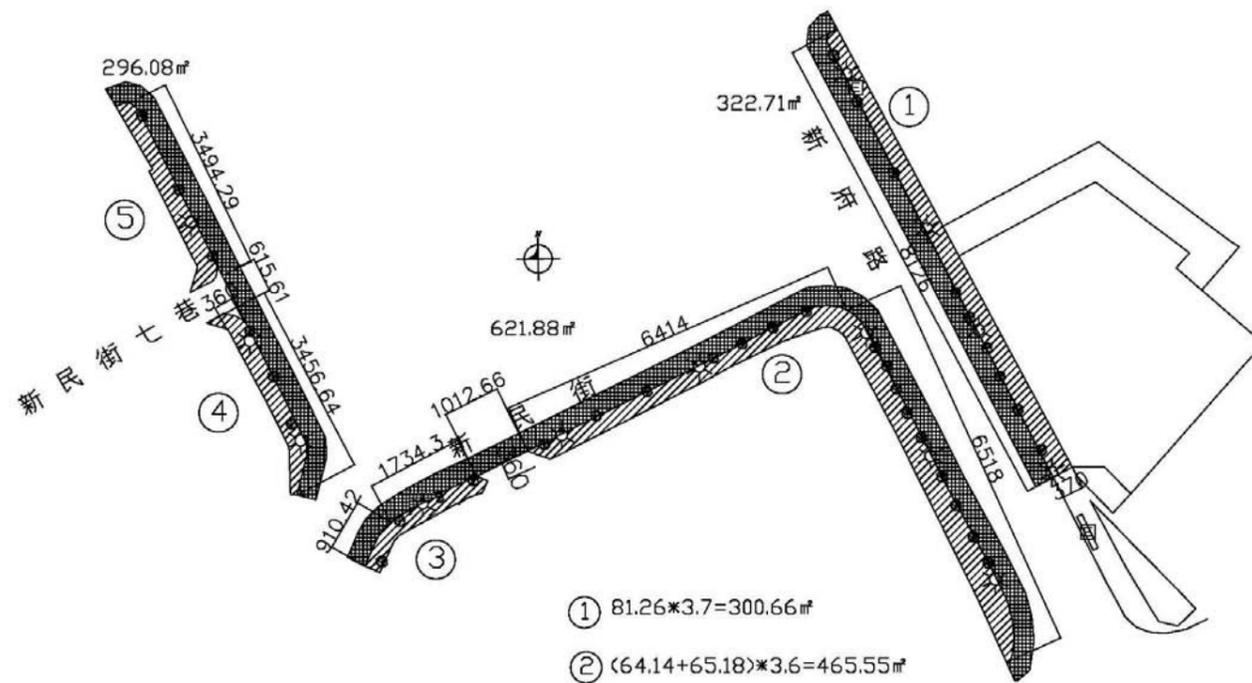


圖 10-3 新府路兩側人行道認養範圍與周邊環境示意圖

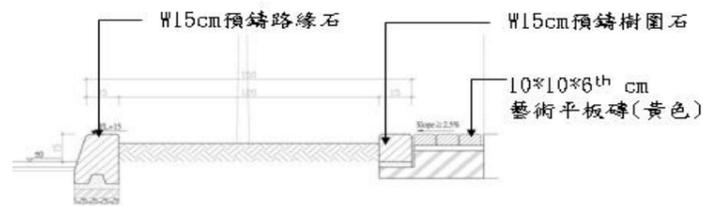


- ① 81.26*3.7=300.66㎡
- ② (64.14+65.18)*3.6=465.55㎡
- ③ (9.10+17.34)*3.6=95.18㎡
- ④ 34.57*3.6=124.45㎡
- ⑤ 34.94*3.6=125.78㎡

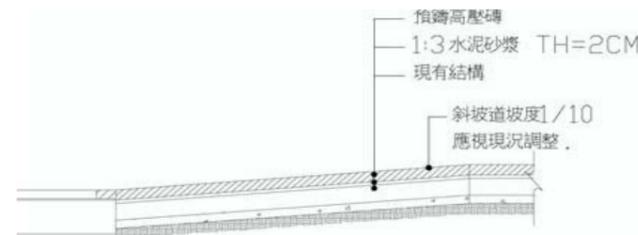
認養人行道面積合計：300.66+465.55+95.18+124.45+125.78=1111.62㎡
 沿人行道之道路、車道範圍面積：296.08+621.88+322.71=1240.67㎡
 路緣石鋪設範圍長度約：3494.29+3456.64+910.42+1734.3+6414
 +6518+8126=30653.65cm=306.54M
 公共排水暗溝鋪設範圍長度約：3494.29+3456.64+910.42+1734.3+6414
 +6518+8126+615.61+1012.66=32281.92cm
 =322.82M

圖例	名稱	數量
☆	路燈	13座
☺	印度紫檀樹	35棵
▨	認養人行道	1111.62㎡
▩	沿人行道之道路、車道範圍	1240.67㎡

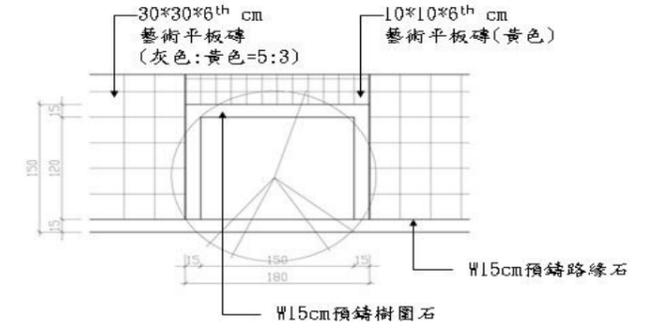
以現場實際長度及面積範圍重新施作。



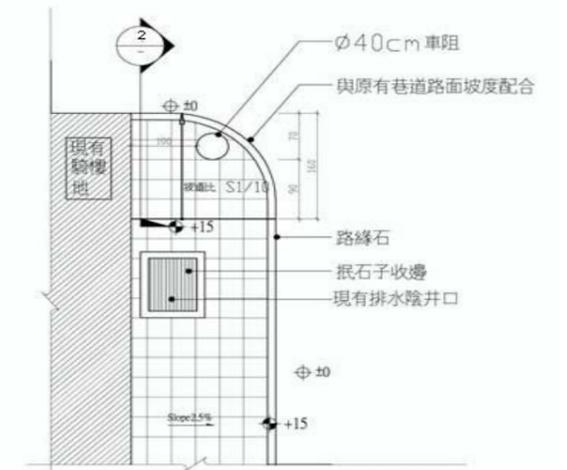
② 樹穴及鋪面設計圖



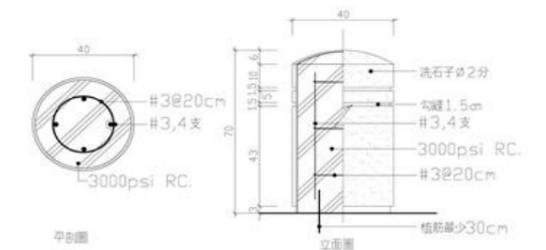
② 人行道無障礙坡道剖面圖



① 樹穴及鋪面設計圖



① 人行道無障礙坡道平面圖



③ 人行道車阻詳圖

圖 10-4 認養人行道設計圖

2.審議原則(5)：其他配合規劃設計項目：如配合提供其他公共運輸載具(如接駁車等)供轉乘使用

實施擬捐贈教育局圓夢基金新台幣2,000萬元，提供教育局作為資助貧困兒童助學以及改善教育環境之用；並擬捐贈社會局銀髮俱樂部之設備設施1,640萬元、老人照護交通車2部（合計160萬元），共計新台幣1,800萬元。合計捐贈教育局、社會局共計**3,800**萬元整，並已獲教育局與社會局提供之帳戶（詳附錄七相關公文）。實施者於核准使用執照前捐贈。

(三) ΔF5-1-4：「其他配合地方重大建設」獎勵

ΔF5-1-4 共計申請容積獎勵9%，獎勵面積為541.62。

$\Delta F5-1-4 = 2,006 \times 300\% \times 9\% = 541.62 \text{ m}^2$ 。

據新北市都市更新審議原則檢討更共計爭取以下二項：

1.審議原則(2)：都市計畫規定以市地重劃或區段徵收之整體開發地區內，劃定為再發展區或都市更新地區者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則。

本案為「93年7月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)書」及「96年4月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)書」所屬特專一(都市更新地區)，並為原市地重劃部份，符合審議原則規定，擬申請容積獎勵5%。

2.審議原則(4)：距離重大建設一定範圍內並配合規劃設計者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則。

本案所屬之「擬定新板橋車站特定專用區細部計畫」依96年12月28日北

府城更字第0960859506號函公告新增為「臺北縣(新北市)都市更新審議原則」之附表第四點：「其他經本府認定為重大建設項目，且經本會審議通過者」（詳參附錄十二）。本案依98年發布之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書」。配合規劃設計出入口與調整動線：

(1) 本案規劃設計配合調整汽車出入口位置移至基地西南側進出，達成西北側通道除少量原住戶車行需求外，主要以人行為主

(2) 另本案設置地下雨水回收再利用系統，除滿足銀級綠建築設計需求外，額外增加約2,900噸容量，可增加雨水回收再利用之效能。(詳圖10-10)

本案綠化面積(含屋突一層綠化)共 $280.37 \text{ m}^2 + 161.25 \text{ m}^2 = 441.62 \text{ m}^2$ 。每日澆灌兩次，每次以 $0.05 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ 計，則一日用水量為 $0.05 \times 441.62 \times 2 = 44.16$ 噸。設旱季嚴重時，以70天計，則共需 $44.16 \times 70 = 3091.2$ 噸。本案留設地下雨水滯留量約為3085.34噸，約略相當3091.2噸。

(3) 開放本案東北角法定空地為鄰里空間供公眾使用，面積118.75平方公尺。詳圖10-6。



圖 10-5 基地周邊現況圖

(四) $\Delta F5-2$ 留設人行道：(詳參圖 10-7 人行步道面積計算示意圖)

(1) $\Delta F5-2-2$ 法令無規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自願沿街面留設二公尺以上人行步道者得予獎勵。本案依「93.07 變更新板橋車站特定專用區細部計畫」未規定退縮建築，本案退縮部份留設人行步道配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，基地面臨新府路留設之人行步道各部分淨寬度均為二公尺以上，面積共計 **433.51** 平方公尺。 $\Delta F5-2-2=433.51/(2006 \times 300\%) \times 100\%=7.20\%$ 。

(五) $\Delta F5-4-2$ 二十年以上老舊四層樓公寓更新重建獎勵計算：清查本案更新單元二十年以上老舊四層樓以公寓或集合住宅共有 2 棟分別為坐落 1788 地號(53 m²)、1788-1 地號(49 m²)、1788-2 地號(50 m²)、1788-3 地號(58 m²)等 4 筆土地之 69 使字第 1668 號，面積共計 210 m²與坐落 1779 地號(80 m²)、1780 地號(80 m²)等 2 筆土地之 74 使字第 1114 號，面積共計 180 m² (詳附錄十三)。經查估，本案二十年以上老舊四層樓以公寓或集合住宅合法建築物所座落之建築基地面積 53+49+50+58+80+80=370.00 平方公尺，詳參圖。

上述二十年以上老舊四層樓以公寓或集合住宅坐落 1778 地號等 6 筆土地，使用分區屬特專一，容積率為 300%。

獎勵樓地板面積=370.00×300%×10%=111.00 平方公尺。

$111.00/(2,006 \times 300\%)=1.84\%$

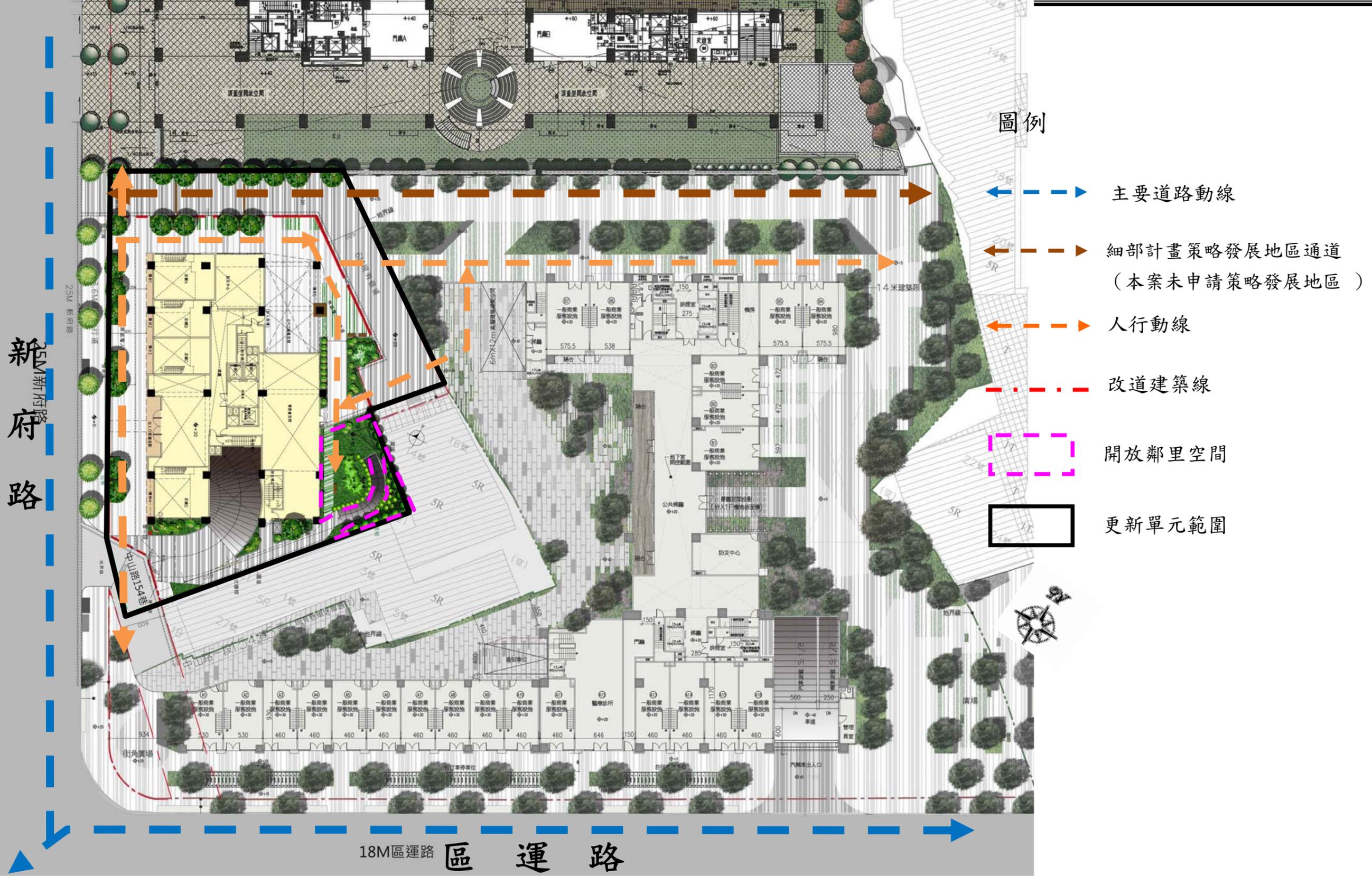


圖 10-6 細部計畫留設通道與周邊環境示意圖

表 10-1 ΔF5-1：符合地方發展特性新北市都市更新審議原則檢討表

依 93.11.04「臺北縣（新北市）都市更新地區建築容積獎勵核算基準」及 96.01.01「臺北縣（新北市）都市更新審議原則」檢討				經新北市都市更新審議委員會第 65 次會議同意		
審議原則	第 8 次小組申請項目	第 8 次小組決議	第 8 次小組同意額度(%)	本次申請項目	第 11 次小組同意獎勵(%)	
申請符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和獎勵者 (上限 10%)	1. 有下列情形之一可提昇環境或建築品質者，得申請本項獎勵： (1)配合當地人文發展、地方歷史脈絡與產業特色及都市發展紋理等，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計者。	(1)設計配合周邊量體、色彩。		本項獎勵值同意給予法定容積 8%之獎勵。	(1)設計配合周邊量體、色彩。	8.00%
	(2)對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻者。	(2)無申請。			(2)無申請。	
	(3)提供公共藝術改善都市景觀者。	(3)設置楊英峰公共藝術。	考量該作品與本地區關連性不高，且實施者預定提供之公共藝術品未必能如期購得，故請刪除該部分。		(3)無申請。	
	(4)基地內提供公眾通行之通道。	(4)無申請。			(4)無申請。	
	(5)提出都市防災計畫，並提供公眾使用之防災設施、設備者，且載明防災設施(設備)設置之必要性、項目等相關說明。	(5)無申請。			(5)無申請。	
	(6)綠建築(基地綠化、節能、保水、雜排水回收再利用、綠建材等)。	(6)申請綠建築銀級。			(6)申請綠建築銀級。	
	(7)考量都市防災採用制震、隔震之耐震設計。	(7)無申請。			(7)無申請。	
	2. 商業區內與公眾通行動線銜接之樓層未規劃作為商業使用者，本項獎勵得予酌減或不予獎勵，但捐贈作為公益設施者不在此限。	2. 無申請。			2. 無申請。	
申請捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內(需配合做規劃設計)獎勵者 (上限 20%)	1. 非毗鄰捷運車站、火車站站體或其出入口之基地，應留設或認養人行步道與該站體或出入口銜接。	1. 依照「新北市人行道認養要點」認養新府路兩側之人行道，進行鋪面改善與設置街道傢俱及照明設施。認養 3 年，面積 954.42 m ² 。		1. <u>認養人行道以捐贈基金 10,636,759 元方式辦理。</u>		
	2. 位於捷運車站、火車站站體及其出入口周圍二百公尺範圍內，除依相關規定應設置之停車位外，另外提供供公眾使用之停車位、機車位或自行車位者，並適度提高空地比。	2. 增設 20 位自行車位，且當期實設空地面積 1,117.94 m ² ，高於法定空地面積 836.66 m ² 。	因本基地與捷運站有段距離，實施者亦無法提出自行車位設置之必要性及與整體自行車動線之關連性，故請刪除該部分。	2. 無申請		

依 93.11.04「臺北縣(新北市)都市更新地區建築容積獎勵核算基準」及 96.01.01「臺北縣(新北市)都市更新審議原則」檢討				經新北市都市更新審議委員會第 65 次會議同意	
審議原則	第 8 次小組申請項目	第 8 次小組決議	本項第 8 次小組同意獎勵值 同意給予法定容積 16%之獎勵。	本次申請項目	第 11 次小組同意獎勵值
3. 毗鄰捷運車站、火車站站體或其出入口之基地應於面對該站體或出入口乙側留設開放式廣場並適度提高空地比。	3. 無申請。			3 無申請。	16.00%
4. 建築物本體得提供緩衝空間或通道與捷運車站、火車站站體或其出入口銜接。	4. 無申請。			4 無申請。	
5. 其他配合規劃設計項目：如配合提供其他公共運輸載具(如接駁車等)供轉乘使用。	5. 本案合計捐贈教育局、社會局共計 3,800 萬元整，並已獲教育局與社會局提供之帳戶。詳 10-9 頁及附-29 頁			5. 本案合計捐贈教育局、社會局共計 3,800 萬元整，並已獲教育局與社會局提供之帳戶。詳 10-7 頁及附-44、附-45 頁。	
「其他配合地方重大建設」獎勵者(上限 10%)	1. 政府自辦委辦更新個案得申請本項獎勵，但不超過 10%為原則	1. 無申請		本項獎勵值同意給予法定容積 10%之獎勵。	1. 無申請
	2. 都市計畫規定以市地重劃或區段徵收之整體開發地區內，劃定為再發展區或都市更新地區者，得申請本項獎勵，但以不超過 5%為原則。	2. 本案係屬擬定新板橋車站特定專用區細部計畫範圍，且為計畫中規劃之特專一(都市更新地區)，符合規定。申請本項獎勵 5%。詳 10-11 頁。			2. 本案係屬擬定新板橋車站特定專用區細部計畫範圍，且為計畫中規劃之特專一(都市更新地區)，符合規定。
	3. 單元內提供土地建築物提供重大建設使用者得申請本項獎勵，但以不超過 5%為原則。	3. 無申請			3. 無申請
	4. 距離重大建設一定範圍內並配合規劃設計者，得申請本項獎勵，但以不超過 5%為原則	4. 本案所屬之「擬定新板橋車站特定專用區細部計畫」依 96 年 12 月 28 日北府城更字第 0960859506 號函認定為重大建設項目，詳附錄十二。申請本項獎勵 5% 本案於基地右側規劃綠化空地作為提供周邊居民休憩及能讓居民親近自然的環境。 綠化空地面積 239.57 m ² /5019.93 m ² = 4.77%	請實施者釐清東南隅所留設之綠化空地是否與綠建築獎勵有重複申請之情形，另考量周邊居民的實用性及開放性，請將該空地以鄰里公園方向調整設計後，同意給予法定容積 10%之獎勵。		4. 本案所屬之「擬定新板橋車站特定專用區細部計畫」依 96 年 12 月 28 日北府城更字第 0960859506 號函認定為重大建設項目，詳附錄十二。 (1) 本案規劃設計配合調整汽車出入口位置至基地西南側進出。 (2) 另本案設置地下雨水回收再利用系統，除滿足銀級綠建築設計需求外，額外增加約 2,900 噸，可增加雨水回收再利用之效能。 (3) 開放本案東北角鄰里空間供公眾使用，面積 118.75 平方公尺。
	5. 第 3 款及第 4 款所稱之重大建設項目如附表所列。				

表 10-2 容積獎勵試算表

獎勵項目	獎勵容積		說明
	佔法定容積額度	面積(m ²)	
ΔF1：以原建築容積高於法定容積部分核計	0%	0	
ΔF2：以更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之人數乘以當地居住樓地板面積平均水準與更新後分配建築物樓地板面積平均值之差額核計。	0%	0	
ΔF3-1：依地方政府需要並經都市更新審議委員會同意之捐贈本縣公益設施。	0%	0	
ΔF3-2：捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用，得依檢據費用，除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。	0%	0	
ΔF4：時程獎勵	0%	0	
ΔF5：考量地方特性、人行步道、保存具歷史性、紀念性及藝術價值之建築及更新單元規模等因素，依附表規定核計應得之獎勵容積。			
ΔF5-1：符合地方發展特性	符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和。	8%	481.44
	捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內（需配合做規劃設計）	16%	962.88
	都市計畫工業區	0%	0
	其他配合地方重大建設	9%	541.62
ΔF5-2：留設人行道	法令無規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自願沿街面留設二公尺以上人行步道者得予獎勵	7.20%	433.51
	法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自行退縮留設無遮簷人行步道達四公尺以上者得予獎勵(若未依「建築技術規則第三篇建築設計施工編」之規定申請者，得依該規定核計之面積獎勵)	0%	0
ΔF5-4：更新單元規模及類型	實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺（含）以上者，獎勵法定容積之百分之五。	0%	0
	二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善	1.84%	111.00
ΔF6：實施者為處理基地內佔有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積	0%	0	
更新容積獎勵合計	42.04%	2,530.45	2,530.45/(2,006*300%)=42.04%
細部計畫：基地面積規模大小獎勵	20%	1,203.60	
容積移轉	36.86%	2,218.04	2218.04/(2006*300%)=36.86%
申請容積獎勵總計	98.90%	5,952.09	

本獎勵額度經新北市都市更新審議委員會第65次大會同意

表 10-3 綠建築分級評估表

綠建築評估資料總表					2009 年版	
一、建築物基本資料						
申請編號			申請項目	綠建築標章	<input type="checkbox"/>	
申請日期				候選綠建築證書	<input checked="" type="checkbox"/>	
建築名稱	新北市板橋區中山段 1781 等 25 筆土地		申請人姓名	富鉅鼎建設股份有限公司		
地址	新北市板橋區中山段 1781 等 25 筆土地					
二、基地概要						
基地面積	全區 2006 m ²		建築面積	798.24m ²		
法定建蔽率	50 %	實際建蔽率	39.7%	建築構造別	鋼骨鋼筋混凝土	
三、各項評估結果						
通過指標項目	基 準 值	設 計 值	合 格 基 準	合格判斷		
<input type="checkbox"/> 生物多性	BDc= -	BD -	BD > BDc	-		
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量	TC02c= 143,229	TC02= 359,325	TC02 > TC02c	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水	λc = 0.4	λ=1.2	λ > λc	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能 (門檻指標)	EEVc= 0.8	EEV= 0.73	EEV ≤ EEVc	<input checked="" type="checkbox"/>		
	EACc= 0.8	EAC= 0.8	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/>		
	HSCc= -	HSC= -	HSC ≤ HSCc	-		
	ELc= 0.7	EL= -	EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量	CC02c= 0.82	CC02= 0.81	CC02 ≤ CC02c	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量	PIc= 3.3	PI=	PI ≤ PIc	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境	IEc= 60	IE= 71	IE ≥ IEc	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源 (門檻指標)	WIc= 2.0	WI= 10	WI ≥ WIc	<input checked="" type="checkbox"/>		
	自來水替代率 5 %	Rc= -	Rc ≥ 5 %	-		
	Vc= 37.6	Vs= 50	Vs ≥ Vc	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善	污水指標(配管檢查)是否合格			<input checked="" type="checkbox"/>		
	Gi= 10	Gi= 16	Gi ≥ Gi=	<input checked="" type="checkbox"/>		
四、填表人簽章			五、評估結果			
			通過 <input checked="" type="checkbox"/>			
			不通過 <input type="checkbox"/>			

《評定基準版本》綠建築分級評估計分表 A (四捨五入取至小數點後二位)

九大指標	有無	設計值	基準值	變距 Rn(註)	分級評估得分 RSi	得分上限		
一. 生物多樣性指標	<input type="checkbox"/>	BD=	BDc=	R1=	RS1=18.75×R1+1.5=	RS1 ≤ 9.0		
二. 綠化量指標	<input checked="" type="checkbox"/>	TCO2= 447789	TCO2 215824	R2= 1.07	RS2=6.81×R2+1.5= 8.82	RS2 ≤ 9.0		
三. 基地保水指標	<input checked="" type="checkbox"/>	λ = 0.73	λ c= 0.4	R3= 0.825	RS3=4.68×R3+1.5= 5.36	RS3 ≤ 9.0		
四. 日常節能指標	外殼節能	辦公類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=22.20×R41+1.5=	
		百貨類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=22.20×R41+1.5=	
		醫院類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=11.11×R41+1.5=	
		旅館類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=11.11×R41+1.5=	
		住宿類	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.76	EEVc 0.8	R41= 0.05	RS41=6.52×R41+1.5= 1.83	RS41 ≤ 12.0
		學校及大型空間類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=16.67×R41+1.5=	
		其他類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=6.90×R41+1.5=	
		空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.8	EAC 0.8	R42=	RS42=14.69×R42+1.5= 1.5	
照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.7	ELc= 0.7	R43= 0	RS43=7.00×R43+1.5= 1.5	RS43 ≤ 6.0		
五. CO2 減量指標	<input type="checkbox"/>	CCO2=	CCO 0.82	R5=	RS5=19.40×R5+1.5=	RS5 ≤ 9.0		
六. 廢棄物減量指標	<input checked="" type="checkbox"/>	PI=	PIc= 3.3	R6= 0.021	RS6=13.13×R6+1.5= 1	RS6 ≤ 9.0		
七. 室內環境指標	<input type="checkbox"/>	IE=	IEc= 60	R7=	RS7=17.50×R7+1.5=	RS7 ≤ 12.0		
八. 水資源指標	<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 10	WIc= 2.0	R8= 4	RS8=1.50×R8+1.5= 7.5	RS8 ≤ 9.0		
九. 污水垃圾指標	<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 16	GIc= 10	R9= 0	RS9=4.29×R9+1.5= 4.07	RS9 ≤ 6.0		
合計總 RS=ΣRSi =31.58								
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「 設計值-基準值 ÷基準值」之公式計算。								

綠建築分級評估最終等級評量表 B (單位：31.58 分)

綠建築評量等級 (得分率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上	
九大指標全評估時總得分 RS 範圍		9 ≤ RS < 26	26 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 42	42 ≤ RS < 53	53 ≤ RS	
基準減分	<input checked="" type="checkbox"/> 有、 <input type="checkbox"/> 無	免評估生物多樣性指標者基準減分	-1.5	-3.2	-4.0	-4.7	-6.0
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	免評估空調節能者基準減分	-1.5	-3.0	-4.2	-5.1	-6.5
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	免評估照明節能者基準減分	-1.5	-2.6	-3.2	-3.6	-4.4
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	免評估室內環境指標者基準減分	-1.5	-3.5	-4.6	-5.7	-7.5
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	免評估省水器具者基準減分	-1.5	-3.2	-4.0	-4.7	-6.0
有免評估項目時，新調整總得分 RS 範圍		□ ≤ RS < □	□ ≤ RS < □	30 ≤ RS < 38	32.2 ≤ RS < 43.2	36.1 ≤ RS	
分級評估歸屬級別 (請勾選)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

綠建築創新科技優惠評估表 C (不申請者免填)

主旨：假如本作品具備一些不能量化的設計巧思，或一些結合綠建築技術與環境美學的特殊「綠建築創新科技」，申請單位可提出下表簡要說明，並提送合理可信之相關資料證明該創意之貢獻，本中心將召開綠建築委員會確認該作品對生態、節能、減廢、健康等四範疇之實質貢獻後，再依據委員會的共識與慣例，給予該範疇總得分額外之加權優惠評分。			
原總得分 RS=	申請優惠加分 ΔRS:	特殊貢獻之範疇：生態□、節能□、減廢□、健康□	
申請理由概說(證明及補充資料另附)：			審查結果：

二、其他容積獎勵

(一)容積移轉

本案擬申請 36.86%容積移轉，預估移入容積 2,218.04 m²

合計 $2,218.04 / (2,006 \times 300\%) = 36.86\%$ 。

(二) 基地面積規模大小獎勵

依本案所屬「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正）書」第四點辦理。

(獎勵部分) 可增加之容積	該基準容積率×0.1	該基準容積率×0.2	該基準容積率×0.3
建築基地面積 (平方公尺)	超過 1500	超過 2000	超過 3000

本案基地面積 2,006 m²，符合規定申請 $2,006 \times 300\% \times 20\% = 1,203.60$ m²。

三、結論

(一) 基地面積：2,006 m²。

(二) 法定容積為 $2,006 \times 300\% = 6,018.00$ m²。

(三) 都市更新容積獎勵 = 2,530.45 (42.04%) m²。未逾上限 50%。

(四) 其他容積獎勵：細部計畫容積獎勵 + 容積移轉 = 1,203.60 + 2,218.04 = 3,412.64 m²。

(五) 本案申請容積獎勵：都市更新獎勵 2,503.45；細部計畫容積獎勵 1,203.60；容積移轉 2,218.04 共計 $2,503.45 + 1,203.60 + 2,218.04 = 5,925.09$ 。未逾細部計畫土地使用分區管制要點第十六點：特專一適用獎勵容積之總和，不得過基地面積乘以法定容積之一倍。(2,006*300%=6,018)

(六) 允建總容積 = 法定基準容積 + 都市更新容積獎勵 + 細部計畫容積獎勵 + 容積移轉 = 6,018.00 + 2,530.45 + 1,203.60 + 2,218.04 = 11,970.09 m²。

(七) 本案規劃建築總容積樓地板面積合計為 11,969.74 m² ≤ 獎勵後總容積 (允建總容積) 11,970.09 m²，OK！

- 1.符合地域並考量建築量體、造型申請獎勵2%。本案將申請綠建築銀級，申請獎勵6%。共計2%+6%=8%。
 - 2.捷運車站、火車站站體及出入口周圍五百公尺內，本案距離捷運出口300M，獎勵16%
 - 3.其他重大建設，獎勵9%
 - 4.留設人行道，面積433.51m²，獎勵7.20%
 - 5.合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物面積111m²，獎勵1.84%
- 合計：8%+16%+9%+7.20%+1.84%=42.04%

無遮簷人行步道獎勵容積計算

本案無遮簷人行步道面積=
 364.34+69.17=433.51m²
 基地面積：2006m²
 本案法定容積率：300%
 獎勵容積=433.51/ (2006*300%)
 =7.20%

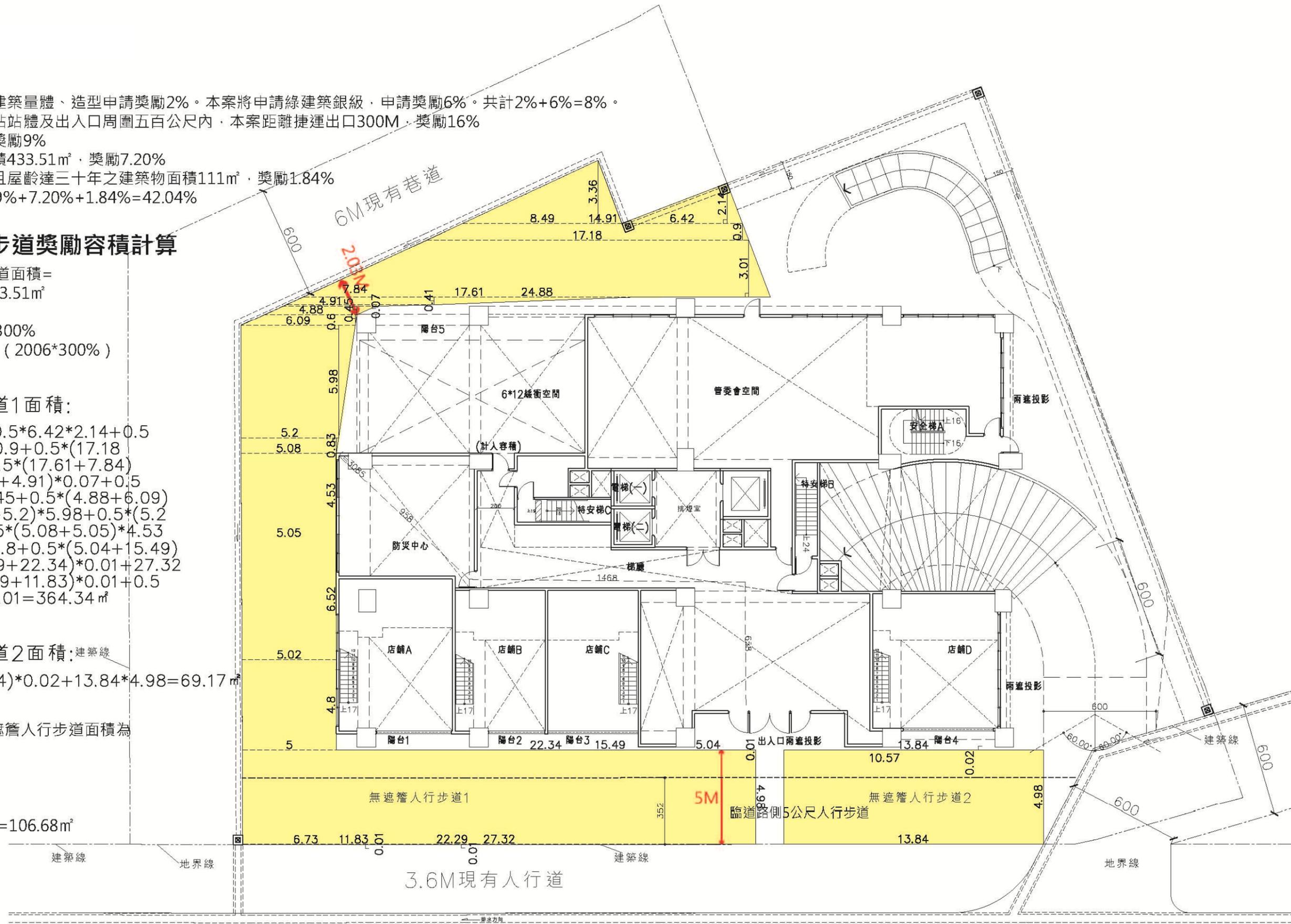
無遮簷人行步道1面積：

$$0.5*8.49*3.36+0.5*6.42*2.14+0.5*(14.91+17.18)*0.9+0.5*(17.18+24.88)*3.01+0.5*(17.61+7.84)*0.41+0.5*(7.84+4.91)*0.07+0.5*(4.91+4.88)*0.45+0.5*(4.88+6.09)*0.6+0.5*(6.09+5.2)*5.98+0.5*(5.2+5.08)*0.83+0.5*(5.08+5.05)*4.53+0.5*5.02*6.52+5*4.8+0.5*(5.04+15.49)*0.01+0.5*(15.49+22.34)*0.01+27.32*4.98+0.5*(22.29+11.83)*0.01+0.5*(11.83+6.73)*0.01=364.34\text{ m}^2$$

無遮簷人行步道2面積：

建築線
 $0.5*(10.57+13.84)*0.02+13.84*4.98=69.17\text{ m}^2$

臨新府路側5公尺無遮簷人行步道面積為
 $42.67*5=213.35\text{ m}^2$
 設計種植喬木8棵
 綠覆面積為
 $8*15=120\text{ m}^2$
 $120\text{ m}^2 \geq 213.35*50\%=106.68\text{ m}^2$



一層平面圖 S1/200

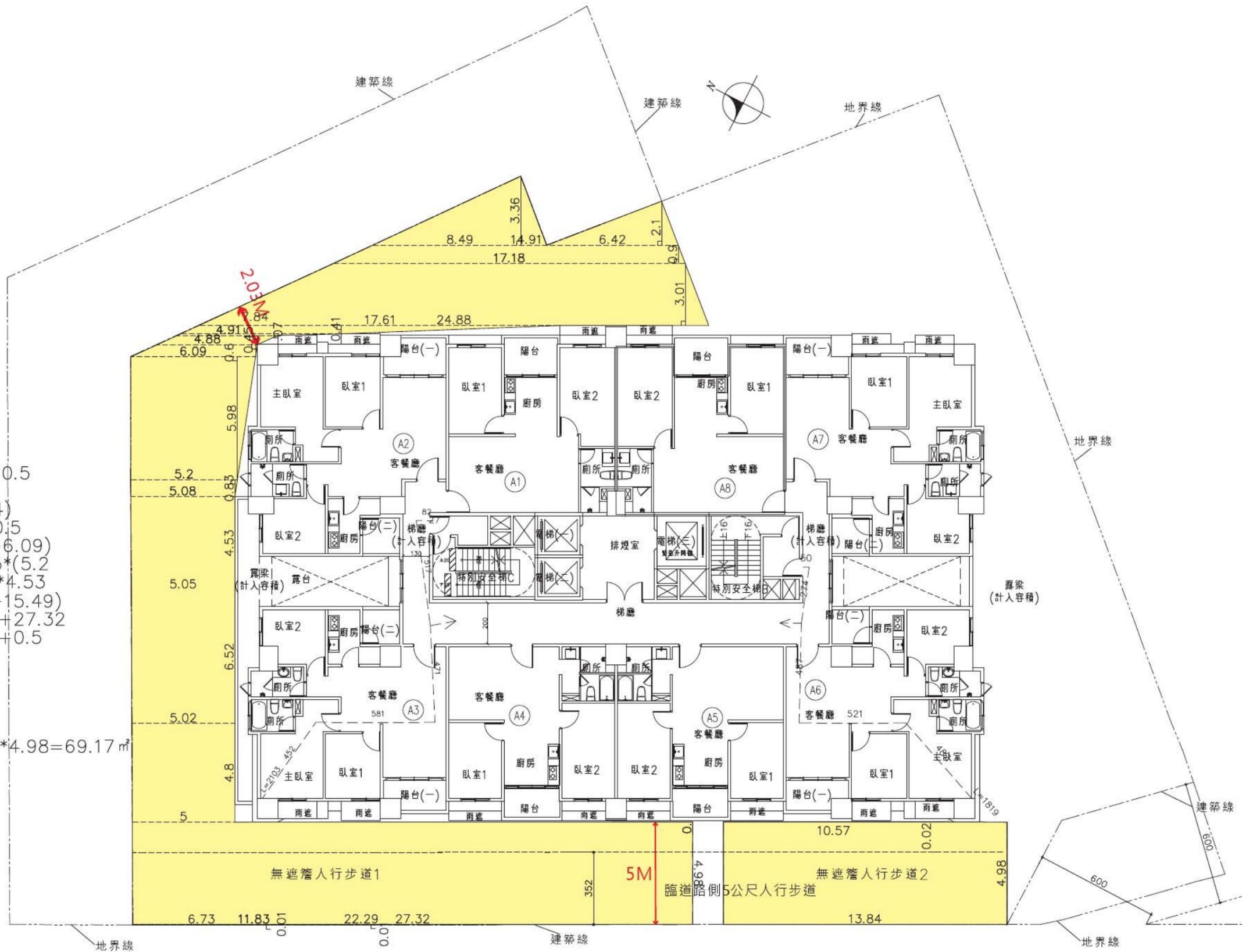
以直線順平並延續方式規劃
無遮檐人行步道面積＝
 $364.34+69.17=433.51\text{ m}^2$

無遮檐人行步道1面積：

$$0.5 \times 8.49 \times 3.36 + 0.5 \times 6.42 \times 2.14 + 0.5 \times (14.91 + 17.18) \times 0.9 + 0.5 \times (17.18 + 24.88) \times 3.01 + 0.5 \times (17.61 + 7.84) \times 0.41 + 0.5 \times (7.84 + 4.91) \times 0.07 + 0.5 \times (4.91 + 4.88) \times 0.45 + 0.5 \times (4.88 + 6.09) \times 0.6 + 0.5 \times (6.09 + 5.2) \times 5.98 + 0.5 \times (5.2 + 5.08) \times 0.83 + 0.5 \times (5.08 + 5.05) \times 4.53 + 0.5 \times 5.02 \times 6.52 + 5 \times 4.8 + 0.5 \times (5.04 + 15.49) \times 0.01 + 0.5 \times (15.49 + 22.34) \times 0.01 + 27.32 \times 4.98 + 0.5 \times (22.29 + 11.83) \times 0.01 + 0.5 \times (11.83 + 6.73) \times 0.01 = 364.34\text{ m}^2$$

無遮檐人行步道2面積：

$$0.5 \times (10.57 + 13.84) \times 0.02 + 13.84 \times 4.98 = 69.17\text{ m}^2$$



人行步道申請範圍

圖 10-8 無遮檐人行步道與 2F 平面套繪圖(S : 1/200)

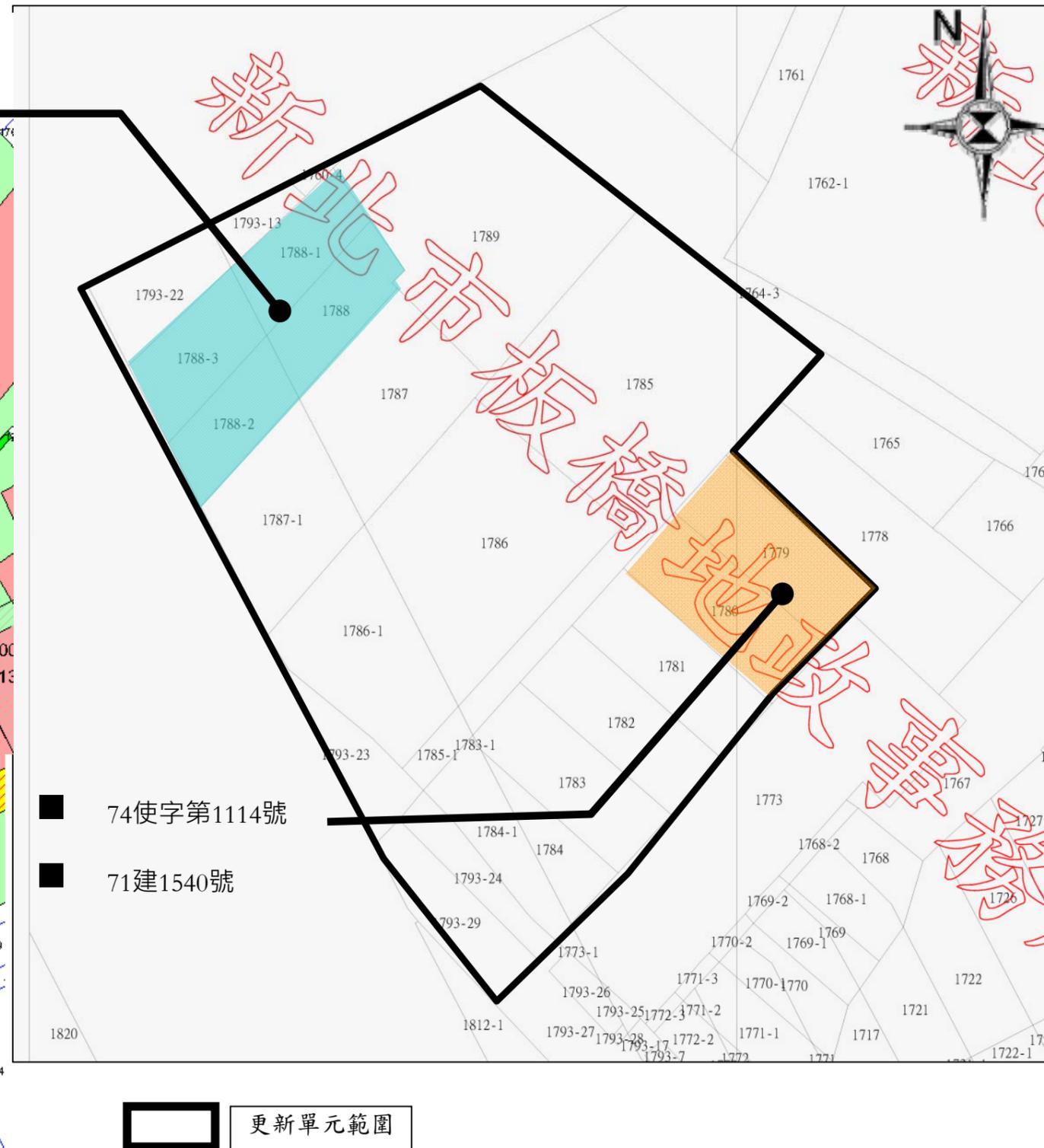
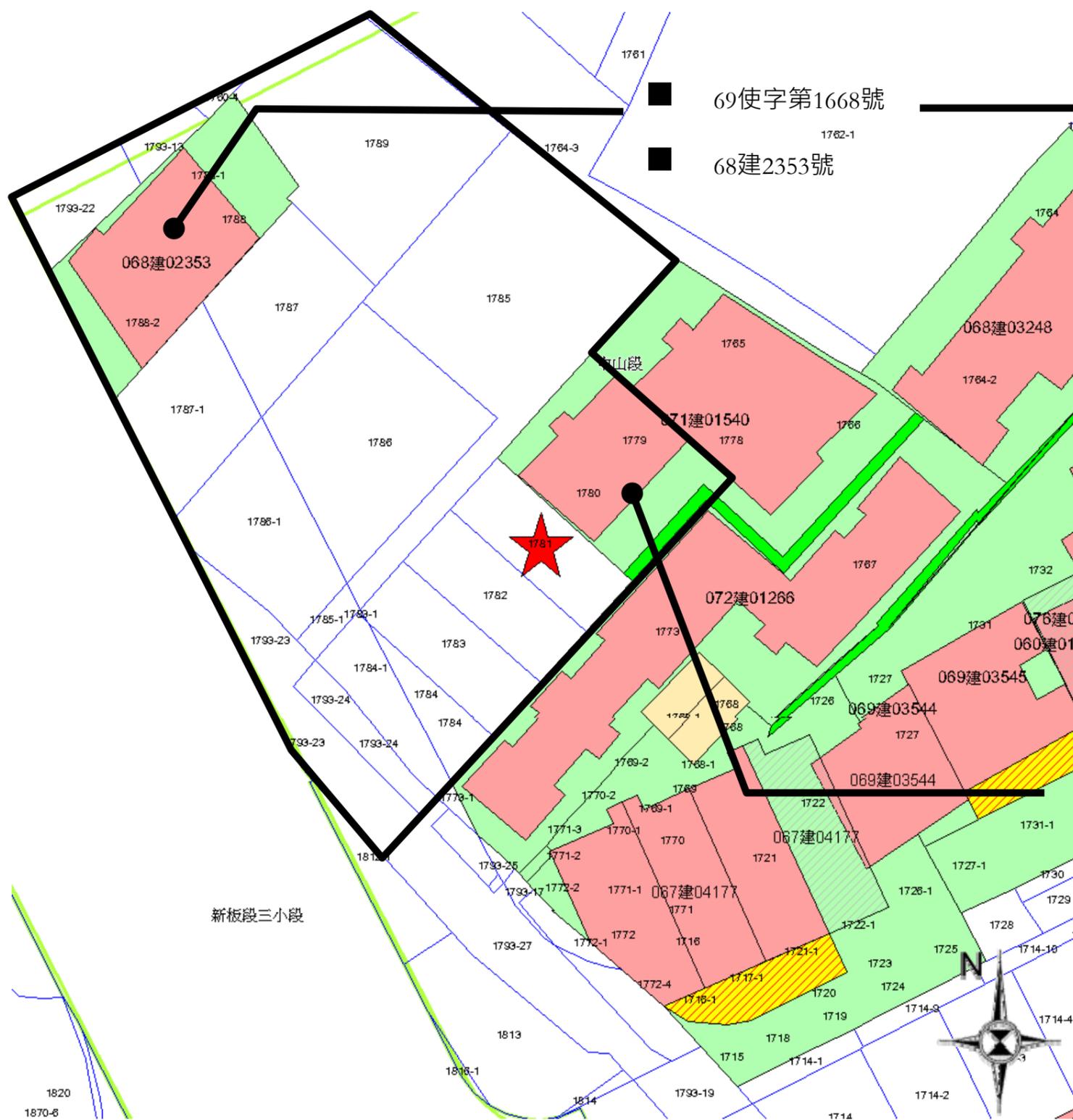


圖 10-9 二十年以上老舊四層樓以公寓或集合住宅坐落範圍套繪圖

其他配合地方重大建設獎勵

根據新北市都市更新審議原則

1.審議原則(2)：都市計畫規定以市地重劃或區段徵收之整體開發地區內，劃定為再發展區或都市更新地區者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則

本案為「93年7月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)書」及「96年4月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)書」所屬特專一(都市更新地區)，並為原市地重劃部份，符合審議原則規定，擬申請容積獎勵5%

2.審議原則(4)：距離重大建設一定範圍內並配合規劃設計者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則。

(1) 本案規劃設計配合調整汽車出入口位置至基地西南側進處，達成鄰地少量原住戶車行為需求外，主要以人行為主

(2) 另本案設置地下雨水回收再利用系統，除滿足銀級綠建築設計需求外，額外增加約2,900噸，可增加雨水回收再利用之效能。

(3) 開放本案東北角鄰裏空間供公眾使用，面積118.75平方公尺。擬申請獎勵4%

合計申請獎勵5%+4%=9%

筏基滯留有效深度=筏基淨深度-40CM

筏基有效滯留雨水深度5M部分滯留雨水：(31.25+58.56+26.51)

*5=581.6m³筏基有效滯留雨水深度2.05M部分滯留雨水：(7.29

+36.62+33.80+70.99+73.00+49.46)*2.05=555.88m³筏基有效

滯留雨水深度4.05M部分滯留雨水：(31.32+32.25+38.96

+35.15+31.08+32.00+64.00+64.00+32.00+36.57+18.94

+19.50+39.00+39.00+19.89)*3.65=1947.86m³合計可滯留雨

水581.6+555.88+1947.86=3085.34m³合計3085.34t



圖 10-10 筏基設置雨水回收再利用設施示意圖

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

本案位於 93 年 8 月 9 日，北府城測字第 09305290441 號文所公告「新板橋車站特定專用區細部計畫」申請建築時得免申請建築線指定區域（詳參附錄十四）。更新單元範圍內有中山路一段 154 巷 3 弄貫穿，考量區域整體開發與公眾利益，擬辦理改道中山路一段 154 巷 3 弄，沿基地西北側留設並拓寬為 6 公尺，並須指定建築線，且納入使用執照建築加註事項。本案預計於施工時同時完成 154 巷 3 弄改道部份，仍保持通行，與現行路面平整順暢。

本案廢巷改道符合新北市都市更新審議原則第十三點第二款第四目規定：改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。改道後巷道為須指定建築線之現有巷道，保有原巷道之公共地役權等相關權益；本案改道範圍非屬道路用地，後續管理維護委由管委會辦理。廢巷後動線請參圖 11-1 廢巷後動線調整示意圖。廢巷改道前後建築線請參考圖 11-28 改道前建築線示意圖、11-29 改道後建築線示意圖及 11-30 改道前後建築線與周邊環境示意圖

「中山路一段 154 巷 3 弄」現有巷道部分於改道後，施工期間，北側地界退縮 4m 鋪設 PC 路面，供後側鄰地臨時通行使用。該現有巷道非屬本案地下室開挖範圍，故能確保施工全程均可通行無阻。本案改道施工順序先行開通 4m 寬 PC 路面後再架設施工安全防護圍籬，再拆除基地內建築物。進行鄰房結構安全補強後續行連續壁作業。施工期間注意觀測及鄰房安全，並依相關規範因應變化。施工完成後拆除圍籬，並完成 6m 現有巷道鋪設作業。詳參圖 11-31 廢巷改道施工順序及安全維護示意圖。

二、都市計畫土地使用強度

（一）基地配置計畫

建築配置為一幢一棟 22 層樓。住宅單元 163 戶、商店 4 單元。共計 167 單元

（二）基地內規劃原則

1. 採建物單元以讓各戶各房間都有採光、良好通風與景觀條件。
2. 建物採一幢一棟設計，一樓僅留設面對新府路之店舖，其餘部份為公設大廳及管理中心，塑造地面層寬廣庭園景觀。並規劃寬廣人行步道，以造園綠化區隔公共空間與社區空間。
3. 地上一層採挑高設置迎賓門廳、店舖、防災中心及住宅，地下一至五層設置汽機車停車位，地上二至二十二層規劃住宅為主。
4. 建物耐震設計符合相關規範、強化防災系統。
5. 滿足機車停車位每一戶附設一機車位，計有 167 位，另自設 1 位，共計 168 位；同時設置 130 位汽車停車位。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）獎勵後容積

法定基準容積+都市更新容積獎勵+細部計畫容積獎勵+容積移轉
=6,018.00+2,530.45+1203.60+2,218.04=11,970.09 m²。為基地面積 2,006 平方公尺之 596.71%。

（二）預計容納人口數

1. 興建戶數：更新後預計興建住宅單元 163 戶、商店 4 單元。共計 167 單元(1~22 層樓)。
2. 計畫容納人口：本案更新後計 167 單元，以 2016 年 3 月新北市政府民政局統計資料，新北市板橋區人口 553,781 人，205,682 戶，推算平均戶量為 2.69(人/戶)估計，預估更新後計畫容納人口數約為 450 人。

四、建築興建計畫

(一) 相關建築法規檢討

本案法規適用以 98 年 3 月 9 日補件報核日為準。本案規劃設計除依建築相關法規辦理外，若未規定之相關事項，適用其他法令規定。

(二) 更新前後樓地板面積計算

1. 更新前：1,504.88 平方公尺。

2. 更新後計劃使用強度及面積檢討

(1) 建蔽率檢討：基地面積為 2,006 平方公尺。法定建蔽率為 50%，允建建築面積為 $1,003.00 \text{ m}^2 >$ 實設建築面積 798.24 m^2

(2) 容積率檢討：都市更新容積獎勵= $2,530.45 \text{ m}^2$ 。未逾上限 50%。本案申請容積獎勵：都市更新獎勵 **2,503.45**；細部計畫容積獎勵 **1,203.60**；容積移轉 **2,218.04** 共計 $2,503.45+1,203.60+2,218.04=5,925.09$ 。其他容積獎勵：細部計畫容積獎勵+容積移轉= $1,203.60+2,218.04=3,421.64 \text{ m}^2$ 。未逾細部計畫土地使用分區管制要點第十六點：特專一適用獎勵容積之總和不得過基地面積乘以法定容積之一倍 ($2,006*300\%=6,018$)。本案規劃建築總容機樓地板面積合計為 $11,969.74 \text{ m}^2 \leq$ 獎勵後總容積 (允建總容積) $11,970.09 \text{ m}^2$ 。

(3) 停車空間檢討：本更新單元於地下一層設置 168 機車停車位；地下一層至五層設置位法定汽車 97 停車位及自設汽車停車位 33 部，共 130 部。

(三) 基地周邊排水

本案鄰地現況高程 (EL=7.9m) 均低於新府路及區運路 (EL=8.15m)。鄰地排水現況如圖 11-2 所示。本案將於開挖前，先行鋪設沿本案基地邊界的排水系統，解決鄰地建物的排水問題。

五、防災與逃生避難構想

(一) 因應都市防災於更新單元臨計畫道路退縮 2m 以上人行步道 (供公眾使用)，使西北側 25m 計畫道路有效道路寬度分別可以達 12m 以上，以因應消防車及雲梯車之救災操作。(詳圖 12-12 防災動線計畫圖)

(二) 更新單元建物除依最新消防、防災法令規劃設計興建，在地上一樓規劃防災中心，當發生災害時可作為臨時防災救護中心及指揮所，供設置聯絡設備與其他地區交換通訊、集合及臨時救護安置之使用空間。

表 11-1 建築面積檢討表

1	基地位置	新北市板橋區中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23、1793-24、1793-29、1779 及 1780 地號等 25 筆土地									
2	基地使用分區	特專一									
3	基地面積 (m ²)	2,006 m ²									
4	法定建蔽率 (%)	50%									
5	法定建築面積 (m ²)	1,003.00 m ²									
6	法定容積率 (%)	300%									
7	法定容積樓地板面積 (m ²)	6,018.00m ²									
8	都市更新獎勵容積 (%)	42.04%									
9	其他獎勵容積 (%) (開放空間、容積移轉等)	土管規模獎勵 20%+容積移轉 36.86%=56.86%									
10	允建容積率 (%) 及樓地板面積 (m ²)	11,970.09/2,006*100%=596.7%			6,018+2,530.45+1,203.60+2,218.04=11,970.09 m ²						
11	法定建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)			50%		798.24m ²				
12	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)			1,003.00 m ²		1,207.76 m ²				
13	法定容積率 (%)	實設總樓地板面積 (m ²)			300%		21,877.93 實設容積樓地板面積=11969.74 ≤ 2006×596.7% OK.				
14	興建樓層數	地上二十二層，地下五層。									
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)					
	1F+1MF (一樓夾層)	688.94+93.27=782.21	263.45+58.72=322.17	4	店舖、管委會空間	3.0+3.0=6					
	2F	691.68	582.69	8	集合住宅	3.2					
	3~12F、14F	691.68*11=7,608.48	579.59*11=6,375.49	8*11=88	集合住宅	3.2*11=35.2					
	13F	691.68	503.80	7	集合住宅、管委會空間	3.2					
	15F~21F	663.88*7=4,647.16	551.79*7=3,862.53	8*7=56	集合住宅	3.2*7=22.4					
	22F	433.46	323.06	4	集合住宅	3.2					
	屋突一層~三層面積 (m ²)	118.49*3=355.47	0	0	樓電梯間	0					
	地下 B1~B4 層 (m ²)	1,365.56*4=5,462.24	0	0	機房、停車空間	0					
	地下 B5 層 (m ²)	1,205.55	0	0	機房、停車空間、防空避難室 (FBI)	0					
	總樓地板面積 總計 (m ²)	21,877.93	11,969.74	167	73.2+0.2(地面抬高)=73.5	73.2+0.2=73.4					
15	工程造價 (元/m ²)	21,877.93*16,980= 371,487,251									
16	停車數量檢討 (位)	汽車：[(688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68)-300]/150=96.99(取 97 輛) (依建築技術規則第 59 條)；機車：一戶一車位，共 167 位 (依建築技術規則第 59 條) 法定汽車停車位 97 位，實設汽車停車位 130 位；法定機車停車位 167 位，實設機車停車位 168 位。									
		樓層別	機車位	汽車位(大)	汽車位(小)	無障礙車位	樓層別	機車位	汽車位(大)	汽車位(小)	無障礙車位
		B1	168	5	0	0	B4	0	26	5	2
		B2	0	24	4	2	B5	0	20	10	0
		B3	0	26	4	2	合計	168	101	23	6

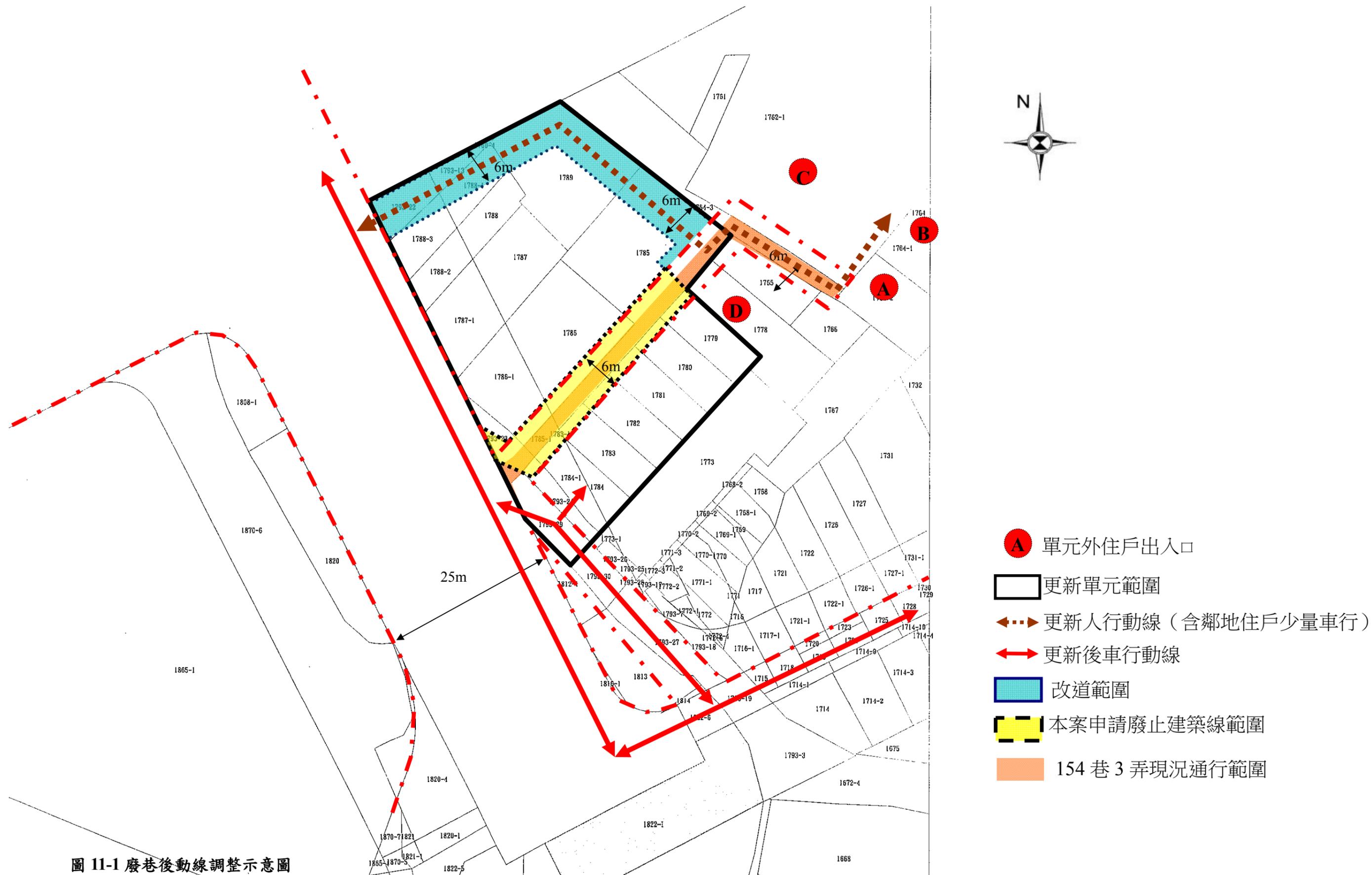
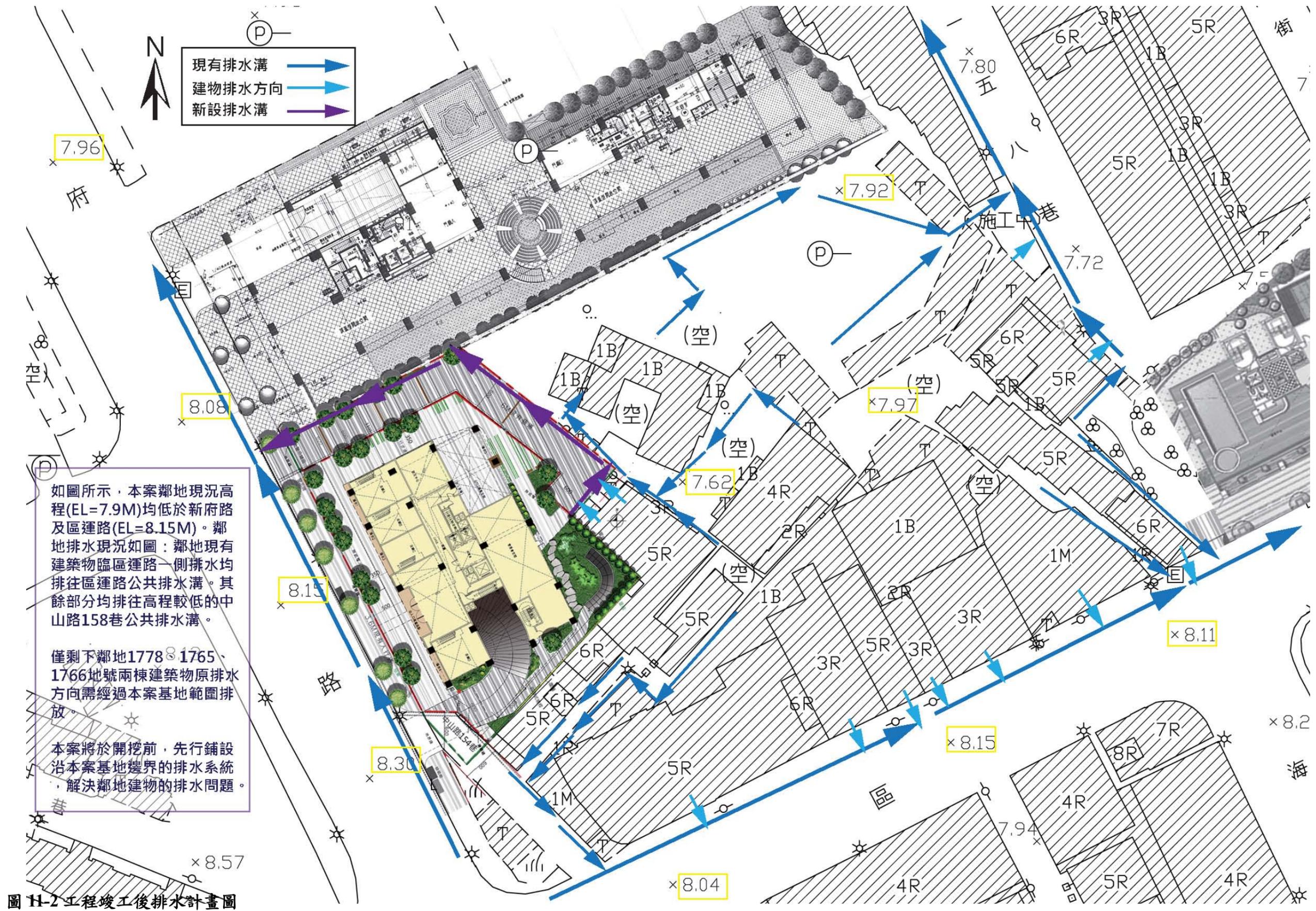


圖 11-1 廢巷後動線調整示意圖



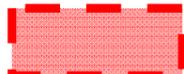
-  改道後中山路
154巷3弄
供人行為主
少量住戶車行
(透水鋪面)
-  緩衝空間
-  人行步道
-  開放鄰里空間



圖 11-3 更新後通道規劃示意圖

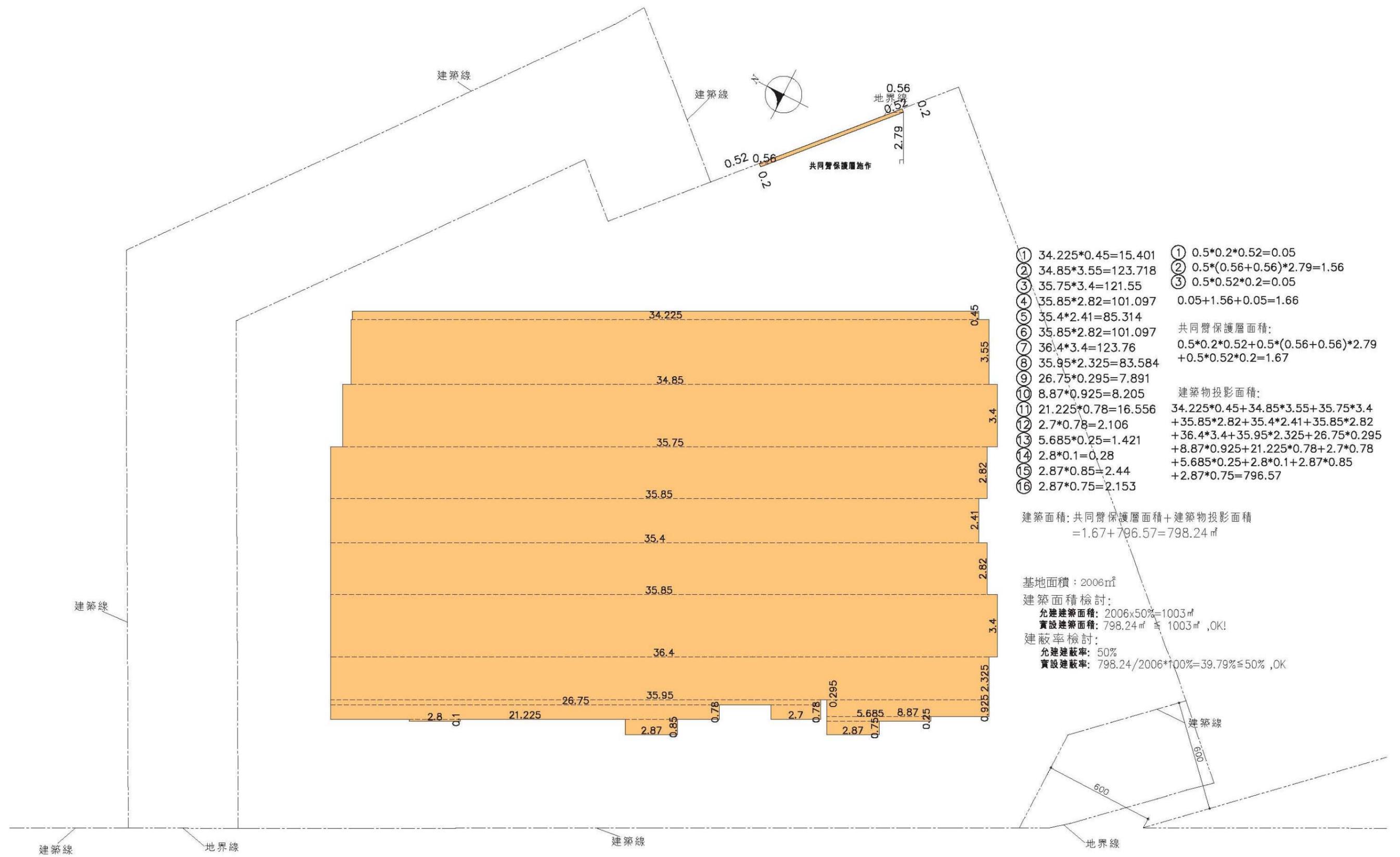


圖 11-4 建築面積計算圖 S: 1/200

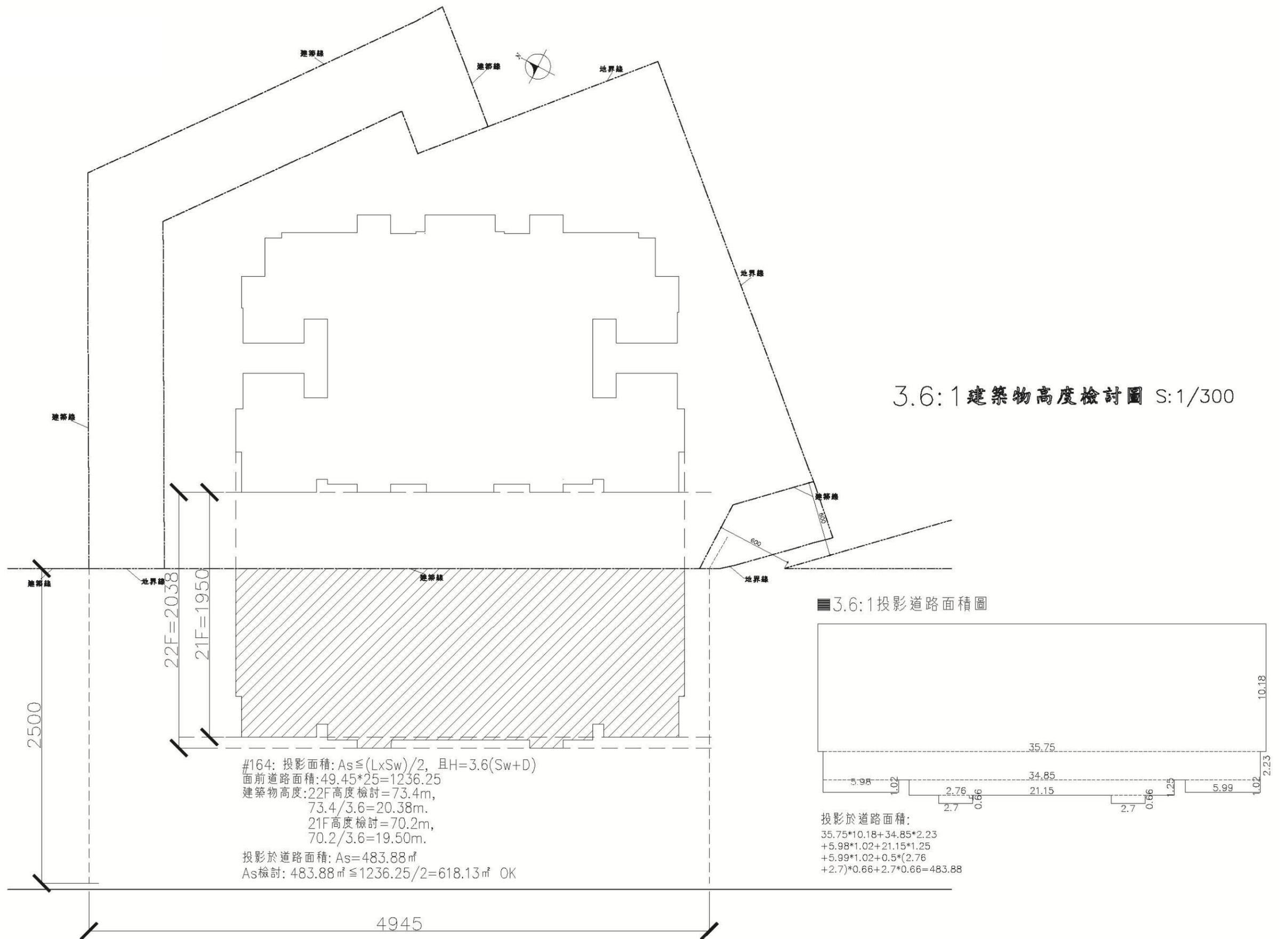


圖 11-5 建築物 3.6:1 高度檢討 S : 1/300

一、地下五層樓地板面積計算：

- 1.安全梯A= 23.74㎡
- 2.樓梯5-1= 15.43㎡
- 3.消防樓梯= 88.8㎡
- 4.電梯(一)= 4.51㎡
- 5.電梯(二)= 4.51㎡
- 6.電梯(三)= 6.63㎡
- 7.梯廳= 49.75㎡
- 8.停車空間=1205.55-23.74-15.43-88.8-4.51-4.51-6.63-49.75=1012.18㎡

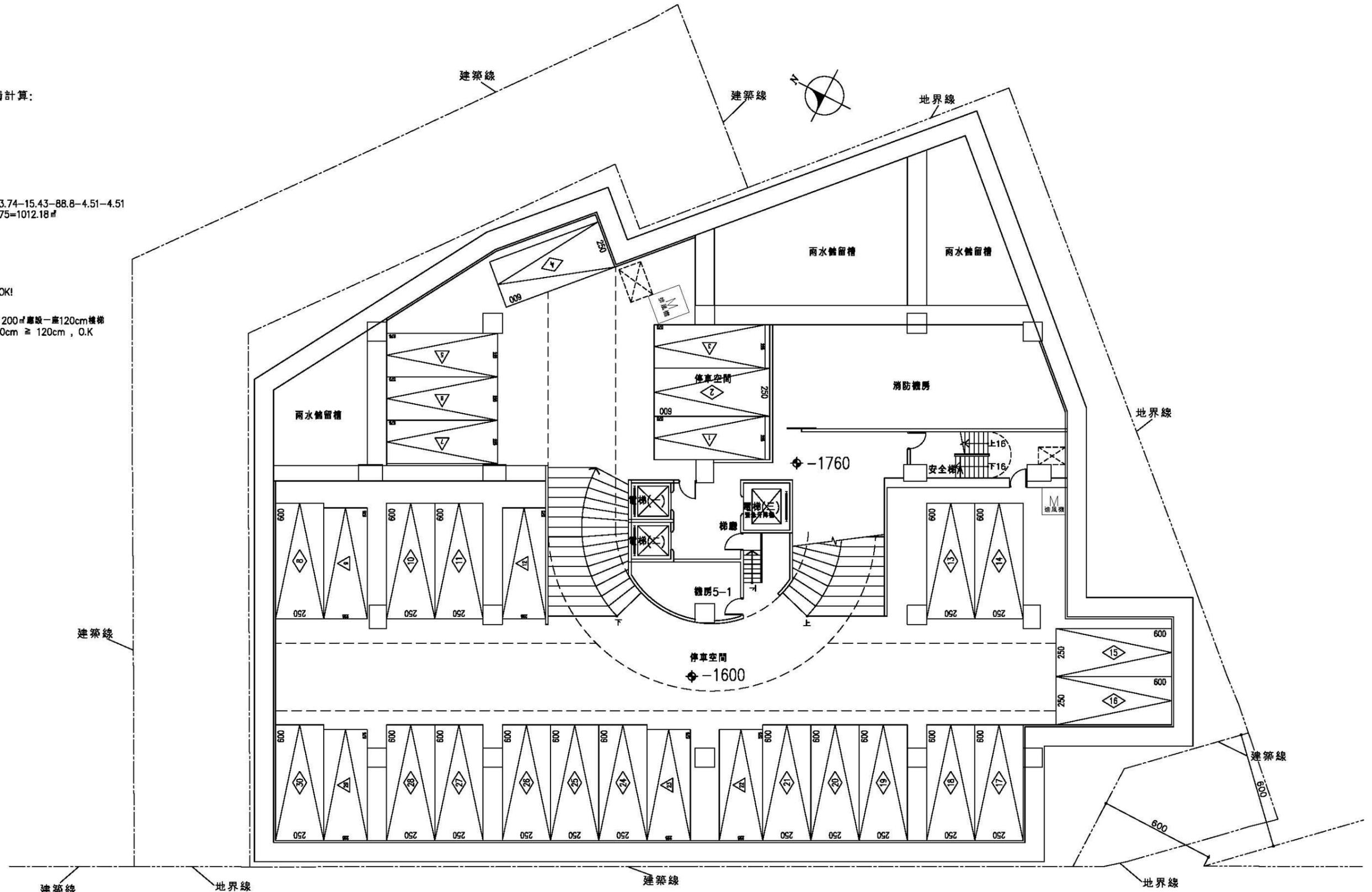
1~8合計= 1205.55㎡

二、防火區劃檢討：

1205.55㎡ ≤ 1500㎡ OK!

三、地下室樓梯檢討：

- 1.樓梯座數：地下室面積 ≥ 200㎡ 應設一座120cm樓梯
- 2.實設樓梯寬度：寬度=120cm ≥ 120cm，O.K



地下五層平面圖 S:1/200

圖 11-6 地下五層平面配置圖 S：1/200

一. 地下四層樓地板面積計算:

1. 安全梯A= 23.41㎡
2. 機房4-1= 15.43㎡
3. 機房4-2= 17.21㎡
4. 發電機房= 41.80㎡
5. 電梯(一)= 4.51㎡
6. 電梯(二)= 4.51㎡
7. 電梯(三)= 6.63㎡
8. 梯廳= 18.59㎡
9. 停車空間= 1365.56-23.41-15.43-17.21-41.80-4.51-4.51-6.63-18.59=1233.47㎡

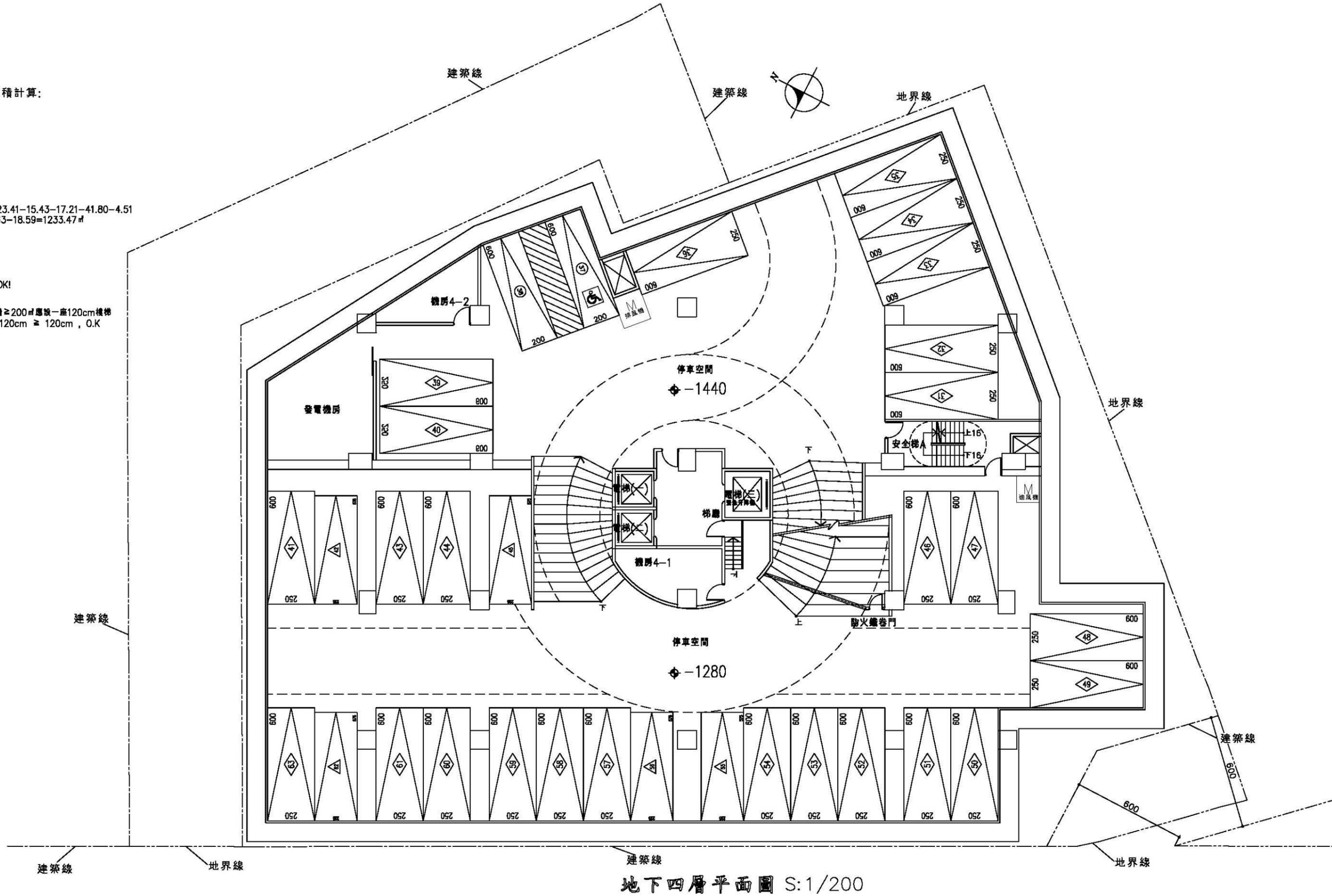
1~9合計= 1365.56㎡

二. 防火區劃檢討:

1365.56㎡ ≤ 1500㎡ OK!

三. 地下室樓梯檢討:

1. 樓梯座數: 地下室面積 ≥ 200㎡ 應設一座120cm樓梯
2. 實設樓梯寬度: 寬度=120cm ≥ 120cm, O.K



地下四層平面圖 S:1/200

圖 11-7 地下四層平面配置圖 S:1/200

一、地下三層樓地板面積計算：

- 1.安全梯A= 23.41㎡
- 2.機房3-1= 15.74㎡
- 3.機房3-2= 17.21㎡
- 4.蓄水池2= 22.60㎡
- 5.電梯(一)= 4.51㎡
- 6.電梯(二)= 4.51㎡
- 7.電梯(三)= 6.63㎡
- 8.梯廳= 18.59㎡
- 9.停車空間= 1365.56-23.41-15.74-17.21-22.60-4.51-4.51-6.63-18.59=1252.36㎡

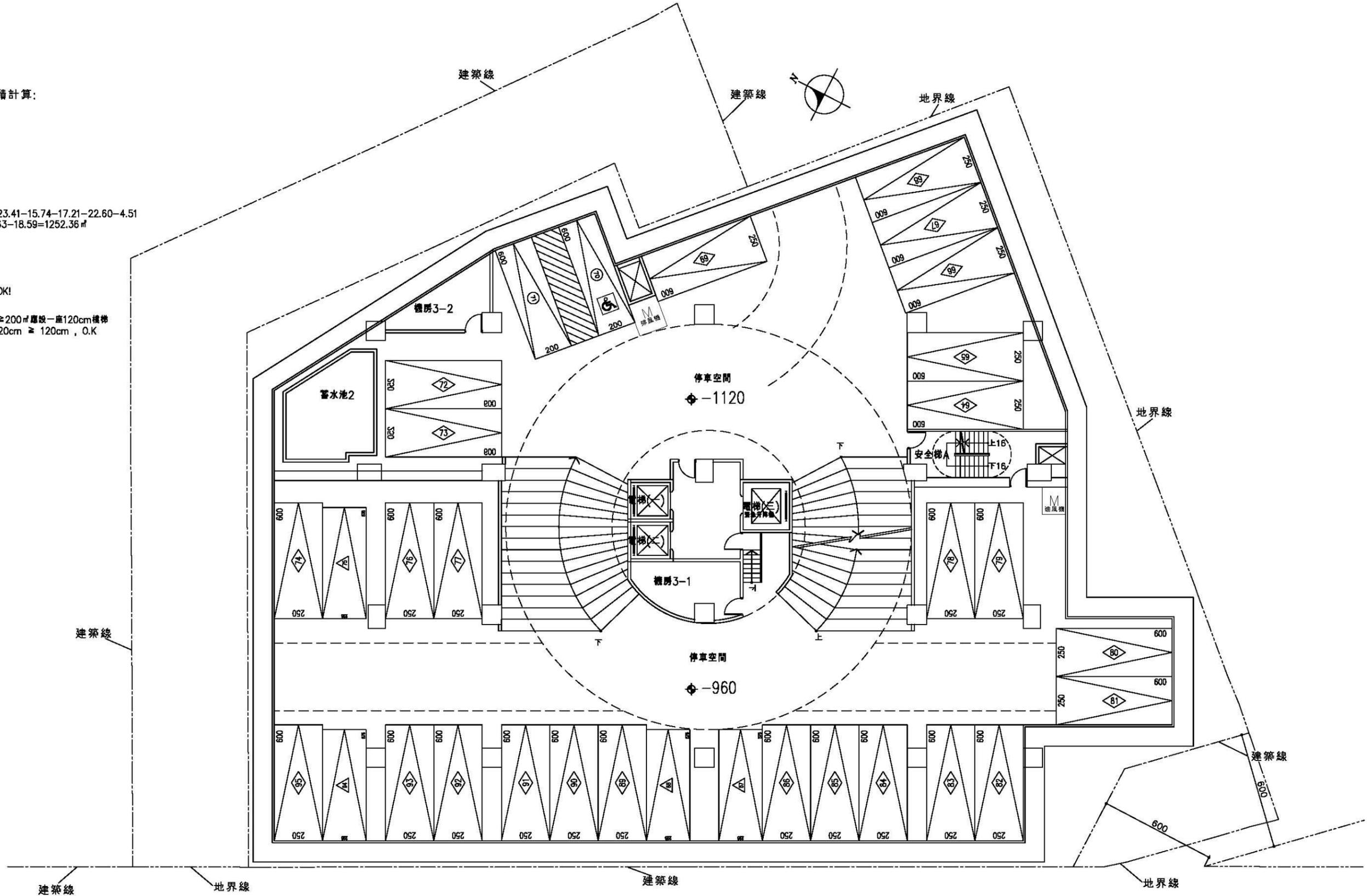
1~9合計= 1365.56㎡

二、防火區劃檢討：

1365.56㎡ ≤ 1500㎡ OK!

三、地下室樓梯檢討：

- 1.樓梯座數：地下室面積 ≥ 200㎡ 應設一座120cm樓梯
- 2.實設樓梯寬度：寬度=120cm ≥ 120cm, O.K



地下三層平面圖 S:1/200

圖 11-8 地下三層平面配置圖 S : 1/200

一. 地下二層樓地板面積計算:

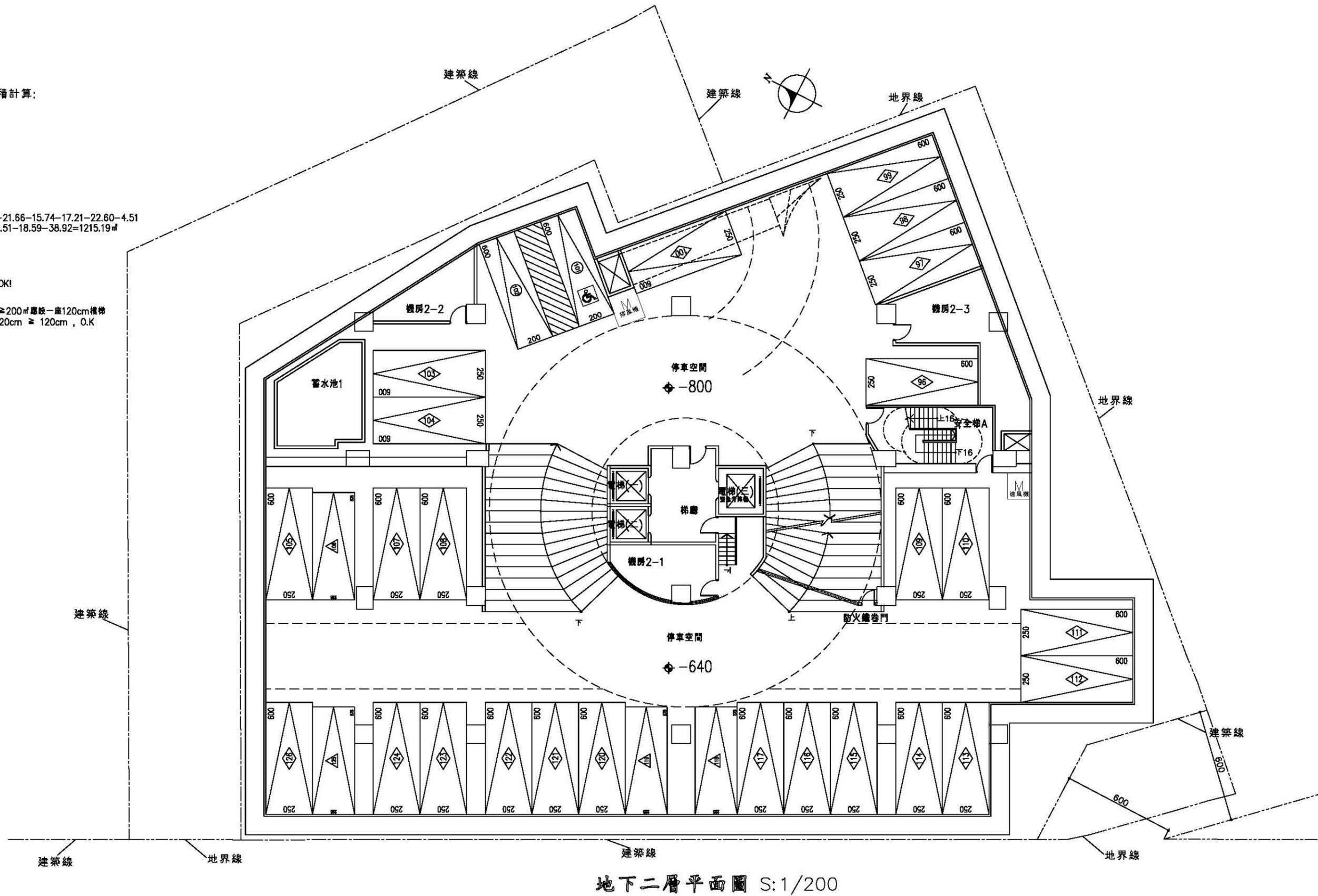
1. 安全梯A= 21.66 m²
 2. 機房2-1= 15.74 m²
 3. 機房2-2= 17.21 m²
 4. 蓄水池1= 22.60 m²
 5. 電梯(一)= 4.51 m²
 6. 電梯(二)= 4.51 m²
 7. 電梯(三)= 6.63 m²
 8. 梯廳= 18.59 m²
 9. 機房2-3= 38.92 m²
 10. 停車空間= 1365.56-21.66-15.74-17.21-22.60-4.51-6.63-4.51-18.59-38.92=1215.19 m²
- 1~9合計= 1365.56 m²

二. 防火區劃檢討:

1365.56 m² ≤ 1500 m² OK!

三. 地下室樓梯檢討:

1. 樓梯座數: 地下室面積 ≥ 200 m² 應設一座120cm樓梯
2. 實設樓梯寬度: 寬度=120cm ≥ 120cm, O.K



地下二層平面圖 S:1/200

圖 11-9 地下二層平面配置圖 S : 1/200

一、地下一層樓地板面積計算:

- 1. 台電配電場所 = 40.57 m²
 - 2. 安全梯A = 16.01 m²
 - 3. 電信室 = 18.39 m²
 - 4. 電梯(一) = 4.51 m²
 - 5. 電梯(二) = 4.51 m²
 - 6. 電梯(三) = 6.63 m²
 - 7. 梯廳 = 11.89 m²
 - 8. 垃圾儲存空間 = 26.37 m²
 - 9. 停車空間兼防空避難室 = 1365.56 - 40.57 - 16.01 - 18.39 - 4.51 - 4.51 - 6.63 - 11.89 - 26.37 = 1236.68 m²
- 1~9合計 = 1365.56 m²

二、地下室容積檢討:

$130 \times 40 + 168 \times 4 + 798.24 (\text{建築面積}) = 6670.24 \geq 1365.56 \times 4 + 1205.55 = 6667.79 \text{ m}^3$, OK

三、地下室開挖率檢討:

- 基地面積: 2006 m²
- 法定開挖面積 75% 1504.5 m²
- 開挖面積: 建築面積投影 + 地下室面積投影 = 1365.56 m²
- 開挖率: $1365.56 \text{ m}^2 / 2006 \text{ m}^2 \times 100\% = 68.07\% \leq 75\%$, OK!

四、防火區劃檢討:

$1365.56 \text{ m}^2 \leq 1500 \text{ m}^2$ OK!

五、法定停車檢討:

- 汽車 $(688.94 + 93.27 + 691.68 \times 1.3 + 663.88 \times 7 + 426.68 - 300) / 150 = 96.99$ (取97輛)
- 共設置130輛汽車位, 1輛垃圾裝卸位 ≥ 97 輛, OK!
- 平面小車位: 23輛 \leq 平面機車位數 $1/5 = 130/5 = 26$ 輛, OK

- 機車1F~22F戶數共167戶, 取167輛
- 實設機車位: 168輛 \geq 法定167輛, OK

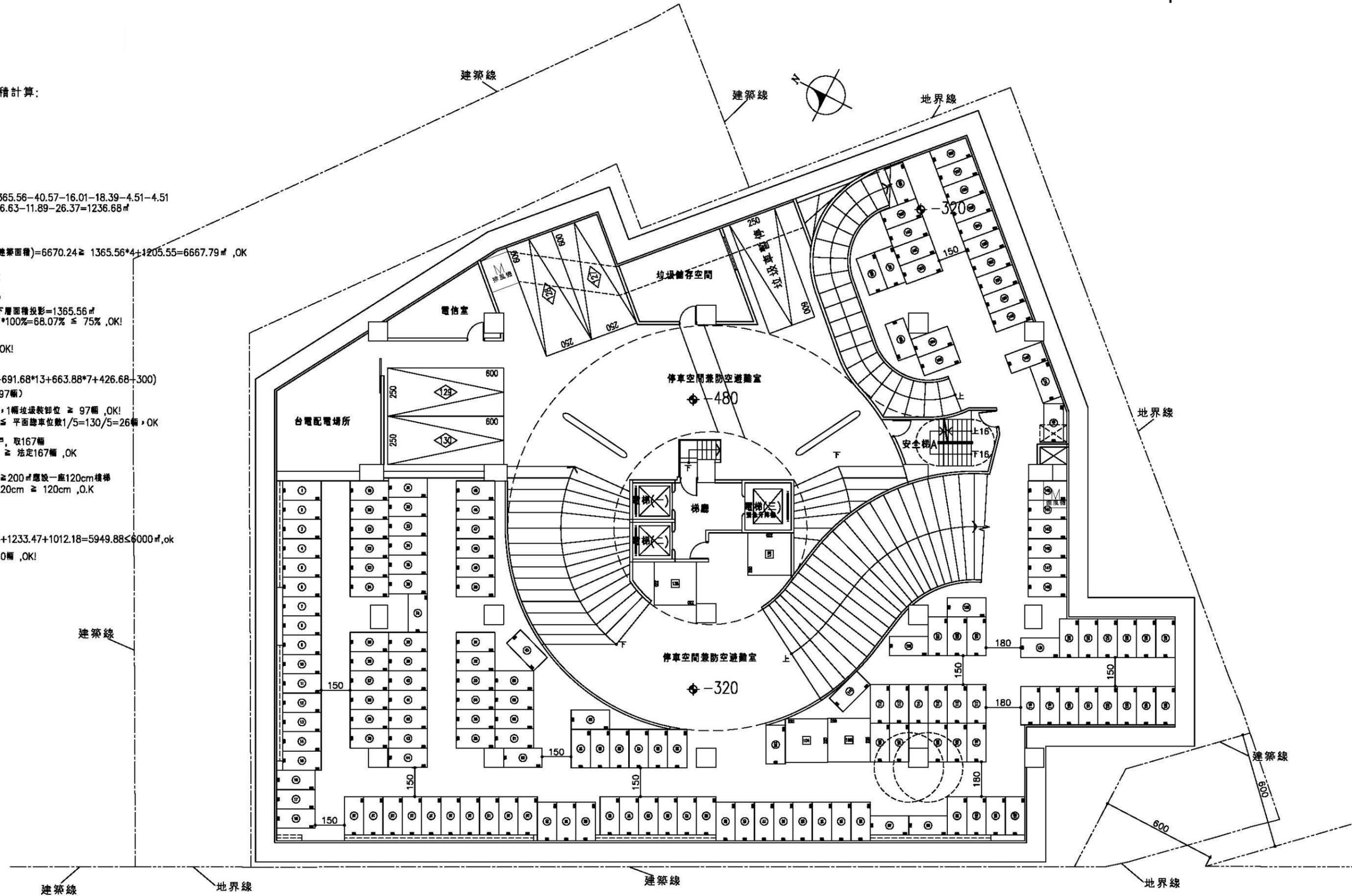
七、地下室樓梯檢討:

- 1. 樓梯直數: 地下室面積 $\geq 200 \text{ m}^2$ 應設一座120cm樓梯
- 2. 實設樓梯寬度: 寬度 = 120cm ≥ 120 cm, OK

八、停車空間檢討:

$1236.68 + 1215.19 + 1252.36 + 1233.47 + 1012.18 = 5949.88 \leq 6000 \text{ m}^2$, OK

共設置130輛汽車位, $130 \leq 150$ 輛, OK!



地下一層平面圖 S:1/200

圖 11-10 地下一層平面圖 S:1/200

一、一層樓地板面積計算：

- | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------|
| 1.店舖A= 51.11㎡ | 7.電梯(三)= 10.46㎡ | 13.防災中心= 49.09㎡ |
| 2.店舖B= 37.87㎡ | 8.安全梯A=17.40㎡ | 14.管委會空間= 165.67㎡ |
| 3.店舖C= 37.87㎡ | 9.特別安全梯B= 11.21㎡ | 15.6*12縫板空間= 72㎡ |
| 4.店舖D= 49.93㎡ | 10.特別安全梯C= 17.91㎡ | 16.梯廳計入容積= 1.91+3.69=5.6㎡ |
| 5.電梯(一)= 4.51㎡ | 11.接履室= 15.27㎡ | |
| 6.電梯(二)= 4.80㎡ | 12.梯廳= 138.24㎡ | |
- 1~16合計= 51.11+37.87+37.87+49.93+4.51+4.80+10.46+17.40+11.21+17.91+15.27+138.24+49.09+165.67+72+5.6=688.94㎡

二、陽台面積計算：

- | | |
|--------------|---------------|
| 1.陽台1= 5.72㎡ | 4.陽台4= 5.7㎡ |
| 2.陽台2= 4.58㎡ | 5.陽台5= 16.38㎡ |
| 3.陽台3= 4.58㎡ | |
- 1~5合計= 5.72+4.58+4.58+5.7+16.27=36.85㎡ ≤ 688.94*10%=68.89㎡, OK

三、容積樓地板面積計算：

容積樓地板面積= 51.11+37.87+37.87+49.93+4.51+4.80+69.35+2.41+5.6=263.45㎡
 梯廳面積= 138.24㎡ ≥ 688.94*10%=68.89㎡, 138.24-68.89=69.35㎡計入容積
 梯廳+陽台面積= 138.24+36.85=69.35+105.74 ≥ 688.89*15%=103.33㎡
 105.74-103.33=2.41㎡計入容積

四、總電管及安全梯間面積：

安全梯+防災中心+管委會空間+接履室+緊急升降梯= 17.4+11.21+17.91+49.09+165.67+15.27+10.46=287.01㎡

五、屋外出入口步行距離檢討：

9.58+14.68+6.58=30.85M < 50M OK

六、雨遮面積計算：

3.71+3.60+16.26=23.57㎡

七、防火區劃檢討：

689.01㎡ ≤ 1500㎡, OK

八、防火間隔檢討：

- 1.建築外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
- 2.建物外牆開口距地界線距離均 ≥ 3m

九、行動不便者使用設施檢討：

一、座落無障礙電梯-12人份電梯
 機箱淨深度140cm ≥ 135cm, 並設扶手、後視鏡、輪椅操作盤等

壹、基地面積：

原本面積：2006㎡

貳、總樓地板面積：

1365.56*4+1205.55+688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+433.46+118.49*3=21877.93㎡

參、建築面積檢討：

允許建築面積：2006*50%=1003㎡
 實際建築面積：798.24㎡ ≤ 1003㎡, OK!

肆、建築率檢討：

允許建築率：50%
 實際建築率：798.24/2006*100%=39.79% ≤ 50%, OK

伍、容積面積檢討：

實際容積面積：263.45+58.72+582.69+579.59*11+503.8+551.79*7+323.06=11969.74㎡
 土管允許容積：2006*300%=6018㎡
 都市更新+大規模開發容積獎勵：2006*300%*62.04%=3733.57㎡
 容積移轉：2006*300%*36.86%=2218.23㎡
 允許總容積：6018+3733.57+2218.23=11969.8㎡
 實際容積：11969.74㎡ ≤ 11969.8㎡, OK

陸、容積率檢討：

允許容積率：300%*(1+61.94%+36.86%)=596.4%
 實際容積率：11969.74/2006*100%=596.70%

柒、總總電管及安全梯間面積

287.01+34.55+67.05*20+142.84=1805.4㎡
 1805.4 ≤ 12036*15%=1805.4㎡, OK!

捌、總陽台面積：

總陽台面積：36.85+58.62*13+54.54*7+21.32=1202.01㎡

玖、法定空地面積檢討：

法定空地面積：2006*(100-50)%=1003㎡
 實際空地面積：2006-796.57=1209.43㎡ > 1003㎡, OK

拾、停車空間檢討：

法定汽車位數=(688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68-300)/150=96.99(取97輛)
 實際汽車位數=本案設置汽車位130輛 > 97輛, OK!
 法定機車位數=一戶一機車位
 實際機車位數=本案戶數4+8*19+7+4=167戶, 設置機車168輛 > 167輛, OK!

一、都市更新容積獎勵計算：

- 1.符合地域、風土及人文特色,並考量建築量體、造型……等,獎勵8%
 - 2.捷運車站、火車站站體及出入口周圍五百公尺內,獎勵16%
 - 3.其他重大建設,獎勵9%
 - 4.留設人行步道,面積433.51㎡,獎勵7.20%
 - 5.合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物面積111㎡,獎勵1.84%
- 合計：8%+16%+9%+7.20%+1.84%=42.04%

二、土管大規模開發容積獎勵20%

總計獎勵值：42.04%+20%=62.04%

三、容積移轉36.86%

獎勵+容移容積率合計：

(62.04%+36.86%)*300%=296.7%

總容積率合計：300%+296.7%=596.7%

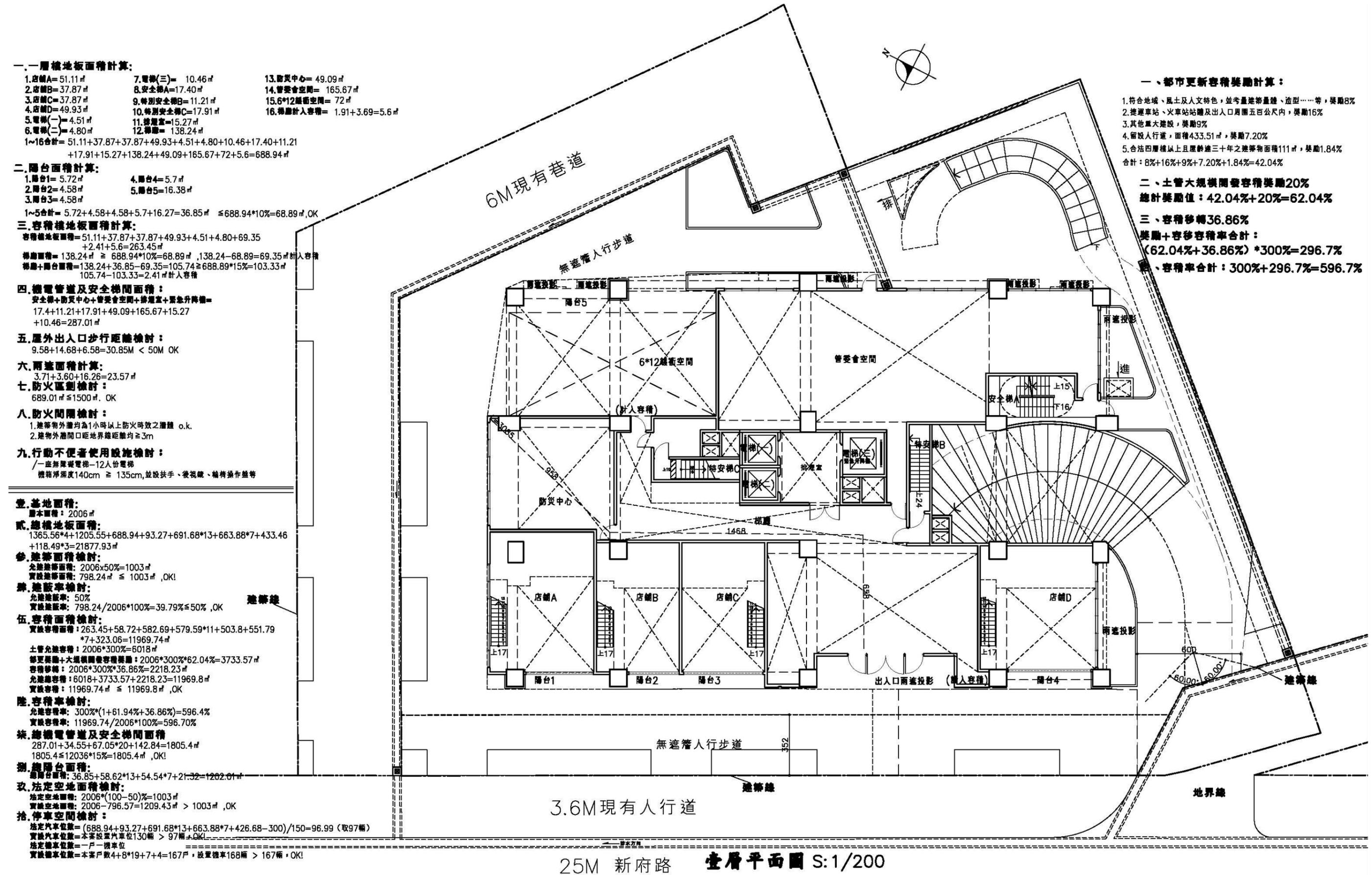


圖 11-11 一層平面圖 S: 1/200

25M 新府路 壹層平面圖 S:1/200

一、一層夾層樓地板面積計算：

1. 店舖A= 16.99㎡
2. 店舖B= 12.62㎡
3. 店舖C= 12.62㎡
4. 店舖D= 16.49㎡
5. 管委會空間= 34.55㎡

1~5合計= 16.99+12.62+12.62+16.49+34.55=93.27㎡

二、陽台面積計算：

無設置陽台

三、容積樓地板面積計算：

容積樓地板面積=16.99+12.62+12.62+16.49=58.72㎡

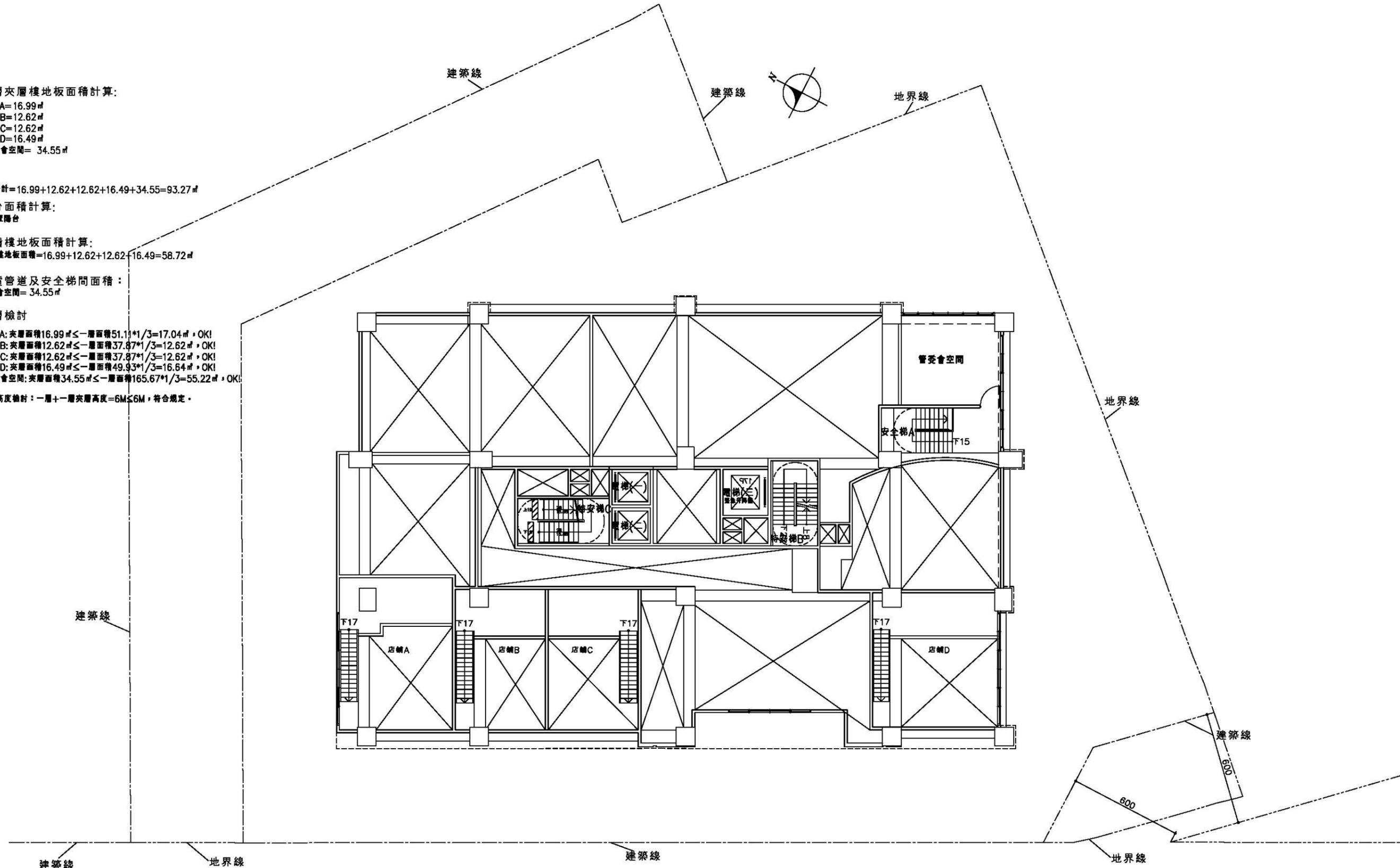
四、機電管道及安全梯間面積：

管委會空間= 34.55㎡

五、夾層檢討

1. 店舖A: 夾層面積16.99㎡ \leq 一層面積51.11*1/3=17.04㎡, OK!
2. 店舖B: 夾層面積12.62㎡ \leq 一層面積37.87*1/3=12.62㎡, OK!
3. 店舖C: 夾層面積12.62㎡ \leq 一層面積37.87*1/3=12.62㎡, OK!
4. 店舖D: 夾層面積16.49㎡ \leq 一層面積49.93*1/3=16.64㎡, OK!
5. 管委會空間: 夾層面積34.55㎡ \leq 一層面積165.67*1/3=55.22㎡, OK!

夾層高度檢討：一層+一層夾層高度=6M \leq 6M, 符合規定。



壹層夾層平面 S: 1/200

圖 11-15 一樓夾層平面圖 S : 1/200

一、二層樓地板面積計算：

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| 1. A1戶 = 63.43㎡ | 9. 特別安全梯B = 19.25㎡ |
| 2. A2戶 = 75.79㎡ | 10. 特別安全梯C = 21.74㎡ |
| 3. A3戶 = 76.09㎡ | 11. 排煙室 = 15.27㎡ |
| 4. A4戶 = 60.07㎡ | 12. 梯廳 = 45.04㎡ |
| 5. A5戶 = 60.07㎡ | 13. 梯廳(計入容積) = 9.76+9.76=19.52㎡ |
| 6. A6戶 = 76.09㎡ | 14. 電梯(-) = 4.51㎡ |
| 7. A7戶 = 75.79㎡ | 15. 電梯(二) = 4.80㎡ |
| 8. A8戶 = 63.43㎡ | 16. 電梯(三) = 10.79㎡ |
- 1~16合計 = 63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+75.79
 +63.43+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
 +4.80+10.79=691.68㎡

二、陽台面積計算：

- | | |
|------------------------|------------------------|
| A1戶 = 5.45㎡ | A5戶 = 4.60㎡ |
| A2戶 = 6.40+3.78=10.18㎡ | A6戶 = 5.39+3.69=9.08㎡ |
| A3戶 = 5.39+3.69=9.08㎡ | A7戶 = 6.40+3.78=10.18㎡ |
| A4戶 = 4.60㎡ | A8戶 = 5.45㎡ |
- 合計 = 5.45+10.18+9.08+4.60+4.60+9.08+10.18+5.45=58.62㎡

三、梯廳面積計算：

梯廳面積 = 45.04㎡

四、機電空間面積：

排煙室+緊急升降機+安全梯 = 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五、容積樓地板面積計算：

容積樓地板面積 = 63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+75.79
 +63.43+19.52+4.51+4.80+3.1=582.69㎡

梯廳面積 = 45.04㎡ ≤ 691.08*10%=69.11㎡ OK!
 陽台面積 = 58.62㎡ ≤ 691.08*10%=69.11㎡ OK!
 梯廳+陽台面積 = 45.04+58.62=103.66㎡
 103.66㎡ ≤ 691.08*15%=103.66㎡ OK!
 露架計入容積 = 1.55*2=3.1㎡

六、雨遮面積計算：

(2.22+1.99+1.85+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=28.84㎡

七、步行距離及重複步行距離檢討：

L1 = 4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≤ 50M ,OK!
 4.52+5.81+4.71=15.04M ≤ 50/2=25M ,OK!
 L2 = 4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M ≤ 50M ,OK!
 4.87+5.2+4.87=14.94M ≤ 50/2=25M ,OK!

八、直通樓梯座數檢討：

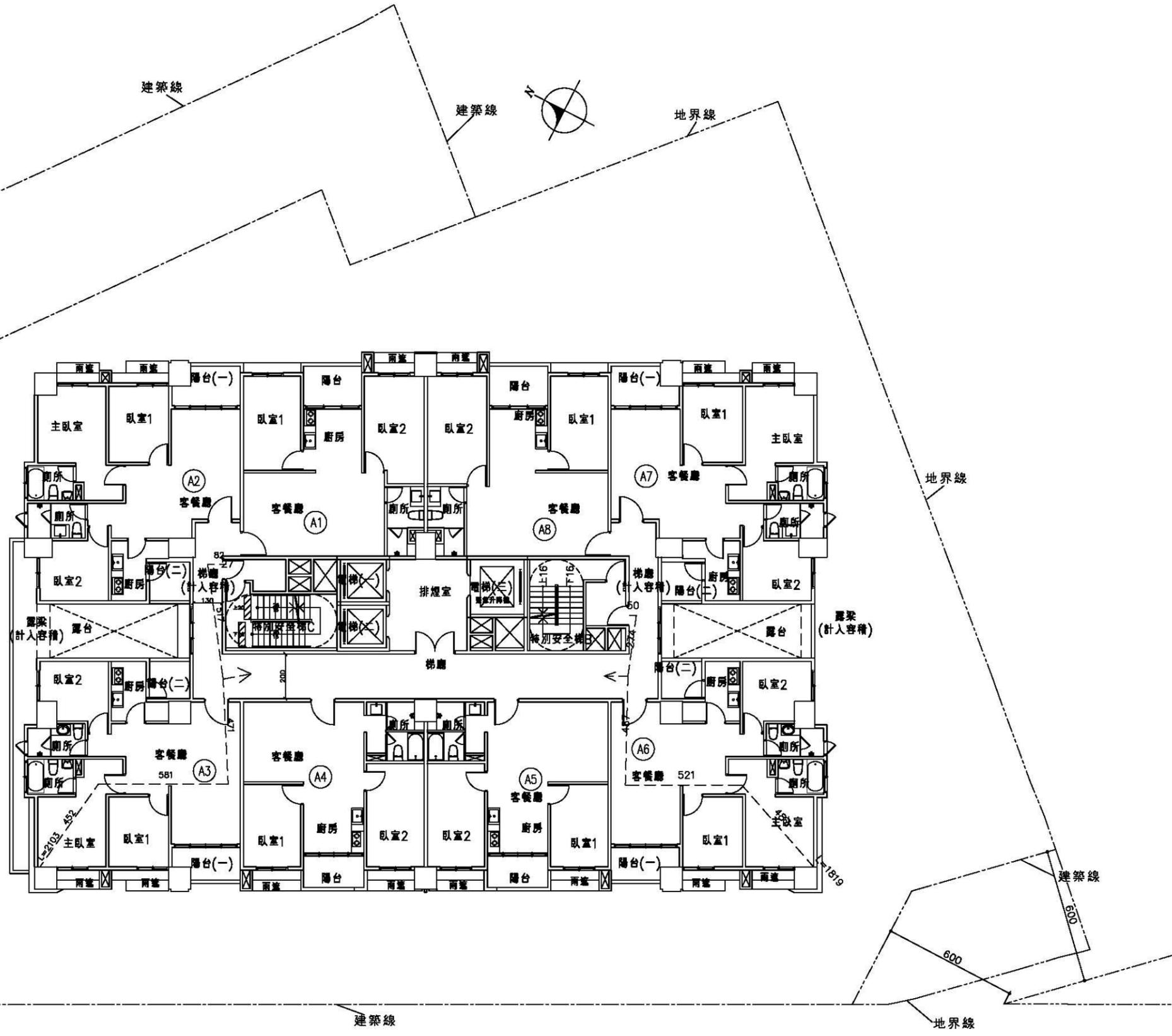
本案建築地上22層，設置2座安全梯，
 其中一座為無障礙安全梯，且安全梯寬度為120cm

九、防火區劃檢討：

#79. 694.9㎡ ≤ 1500㎡. OK

十、防火間隔檢討：

1. 建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
 2. 建物外牆開口距地界線距離均 ≥ 3m



二層平面圖 S:1/200

圖 11-17 二層平面圖 S:1/200

一. 三~十二, 十四層樓地板面積計算:

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| 1. A1戶 = 63.43㎡ | 9. 特別安全梯B = 19.25㎡ |
| 2. A2戶 = 75.79㎡ | 10. 特別安全梯C = 21.74㎡ |
| 3. A3戶 = 76.09㎡ | 11. 排煙室 = 15.27㎡ |
| 4. A4戶 = 60.07㎡ | 12. 梯廳 = 45.04㎡ |
| 5. A5戶 = 60.07㎡ | 13. 梯廳(計入容積) = 9.76+9.76=19.52㎡ |
| 6. A6戶 = 76.09㎡ | 14. 電梯(-) = 4.51㎡ |
| 7. A7戶 = 75.79㎡ | 15. 電梯(二) = 4.80㎡ |
| 8. A8戶 = 63.43㎡ | 16. 電梯(三) = 10.79㎡ |
- 1~16合計 = 63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+75.79
 +63.43+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
 +4.80+10.79=691.68㎡

二. 陽台面積計算:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| A1戶 = 5.45㎡ | A5戶 = 4.60㎡ |
| A2戶 = 6.40+3.78=10.18㎡ | A6戶 = 5.39+3.69=9.08㎡ |
| A3戶 = 5.39+3.69=9.08㎡ | A7戶 = 6.40+3.78=10.18㎡ |
| A4戶 = 4.60㎡ | A8戶 = 5.45㎡ |
- 合計 = 5.45+10.18+9.08+4.60+4.60+9.08+10.18+5.45=58.62㎡

三. 梯廳面積計算:

梯廳面積 = 45.04㎡

四. 機電空間面積:

排煙室+緊急升降機+安全梯 = 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五. 容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積 = 63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+75.79
 +63.43+19.52+4.51+4.80=579.59㎡

梯廳面積 = 45.04㎡ ≤ 691.08*10%=69.11㎡, OK!

陽台面積 = 58.62㎡ ≤ 691.08*10%=69.11㎡, OK!

梯廳+陽台面積 = 45.04+58.62=103.66㎡
 103.66㎡ ≤ 691.08*15%=103.66㎡, OK!

六. 兩遮面積計算:

$(2.22+1.99+1.85+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=28.84㎡$

七. 步行距離及重複步行距離檢討:

L1 = 4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≤ 50M, OK!

4.52+5.81+4.71=15.04M ≤ 50/2=25M, OK!

L2 = 4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M ≤ 50M, OK!

4.87+5.2+4.87=14.94M ≤ 50/2=25M, OK!

八. 直通樓梯座數檢討:

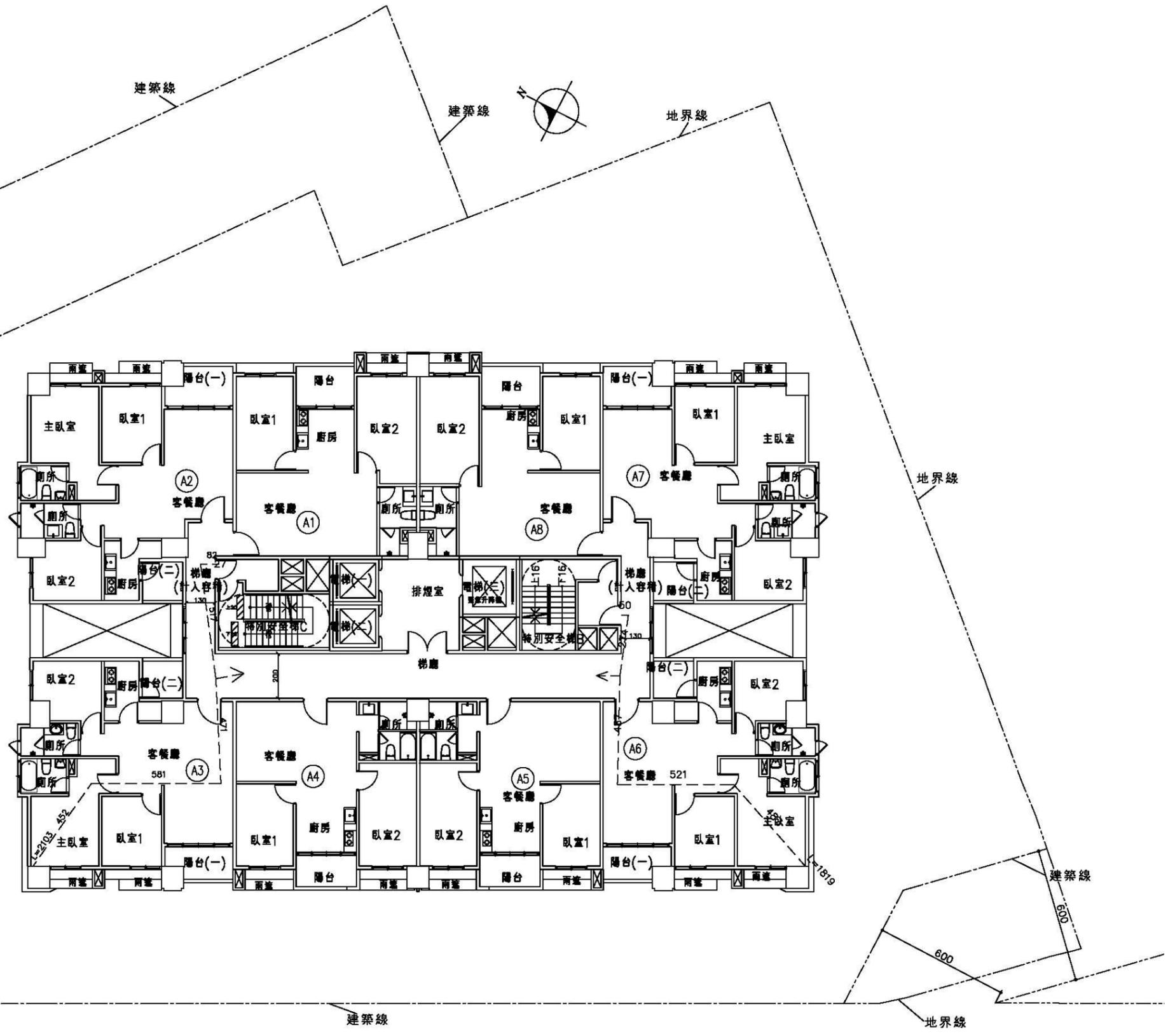
本案建築地上22層, 設置2座安全梯, 其中一座為無障礙安全梯, 且安全梯寬度為120cm

九. 防火區劃檢討:

#79. 691.68㎡ ≤ 1500㎡, OK

十. 防火間隔檢討:

1. 建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
2. 建物外牆開口距地界線距離均 ≥ 3m



三~十二層, 十四層平面圖 S:1/200

圖 11-13 三至十二、十四層平面圖 S:1/200

一.十三層樓地板面積計算:

- | | |
|----------------|------------------------------|
| 1.A1戶= 63.43㎡ | 9.特別安全梯B= 19.25㎡ |
| 2.A2戶= 75.79㎡ | 10.特別安全梯C= 21.74㎡ |
| 3.A3戶= 76.09㎡ | 11.排煙室=15.27㎡ |
| 4.A4戶= 60.07㎡ | 12.梯廳= 45.04㎡ |
| 5.A5戶= 60.07㎡ | 13.梯廳(計入容積)=9.76+9.76=19.52㎡ |
| 6.A6戶= 76.09㎡ | 14.電梯(-)= 4.51㎡ |
| 7.A7戶= 63.43㎡ | 15.電梯(二)= 4.80㎡ |
| 8.管委會空間=75.79㎡ | 16.電梯(三)= 10.79㎡ |

1~16合計= 63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+75.79
 +63.43+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
 +4.80+10.79=691.68㎡

二.陽台面積計算:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| A1戶= 5.45㎡ | A5戶= 4.60㎡ |
| A2戶= 6.40+3.78=10.18㎡ | A6戶= 5.39+3.69=9.08㎡ |
| A3戶= 5.39+3.69=9.08㎡ | A7戶= 6.40+3.78=10.18㎡ |
| A4戶= 4.60㎡ | A8戶= 5.45㎡ |
- 合計= 5.45+10.18+9.08+4.60+4.60+9.08+10.18+5.45=58.62㎡

三.梯廳面積計算:

梯廳面積=45.04㎡

四.機電空間面積:

排煙室+緊急升降機+安全梯+管委會=15.27+10.79+19.25+21.74+75.79=142.84㎡

五.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積= 63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+63.43
 +19.52+4.51+4.80=503.8㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≤ 691.08*10%=69.11㎡ ,OK!

陽台面積= 58.62㎡ ≤ 691.08*10%=69.11㎡ ,OK!

梯廳+陽台面積= 45.04+58.62=103.66㎡
 103.66㎡ ≤ 691.08*15%=103.66㎡ ,OK!

六.兩遮面積計算:

(2.22+1.99+1.85+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=28.84㎡

七.步行距離及重複步行距離檢討:

L1=4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≤ 50M ,OK!

4.52+5.81+4.71=15.04M ≤ 50/2=25M ,OK!

L2=4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M ≤ 50M ,OK!

4.87+5.2+4.87=14.94M ≤ 50/2=25M ,OK!

八.直通樓梯座數檢討:

本案建築地上22層,設置2座安全梯,
 其中一座為無障礙安全梯,且安全梯寬度為120cm

九.防火區劃檢討:

#79. 691.68㎡ ≤ 1500㎡. OK

十.防火間隔檢討:

- 1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
- 2.建物外牆開口距地界線距離均≥3m

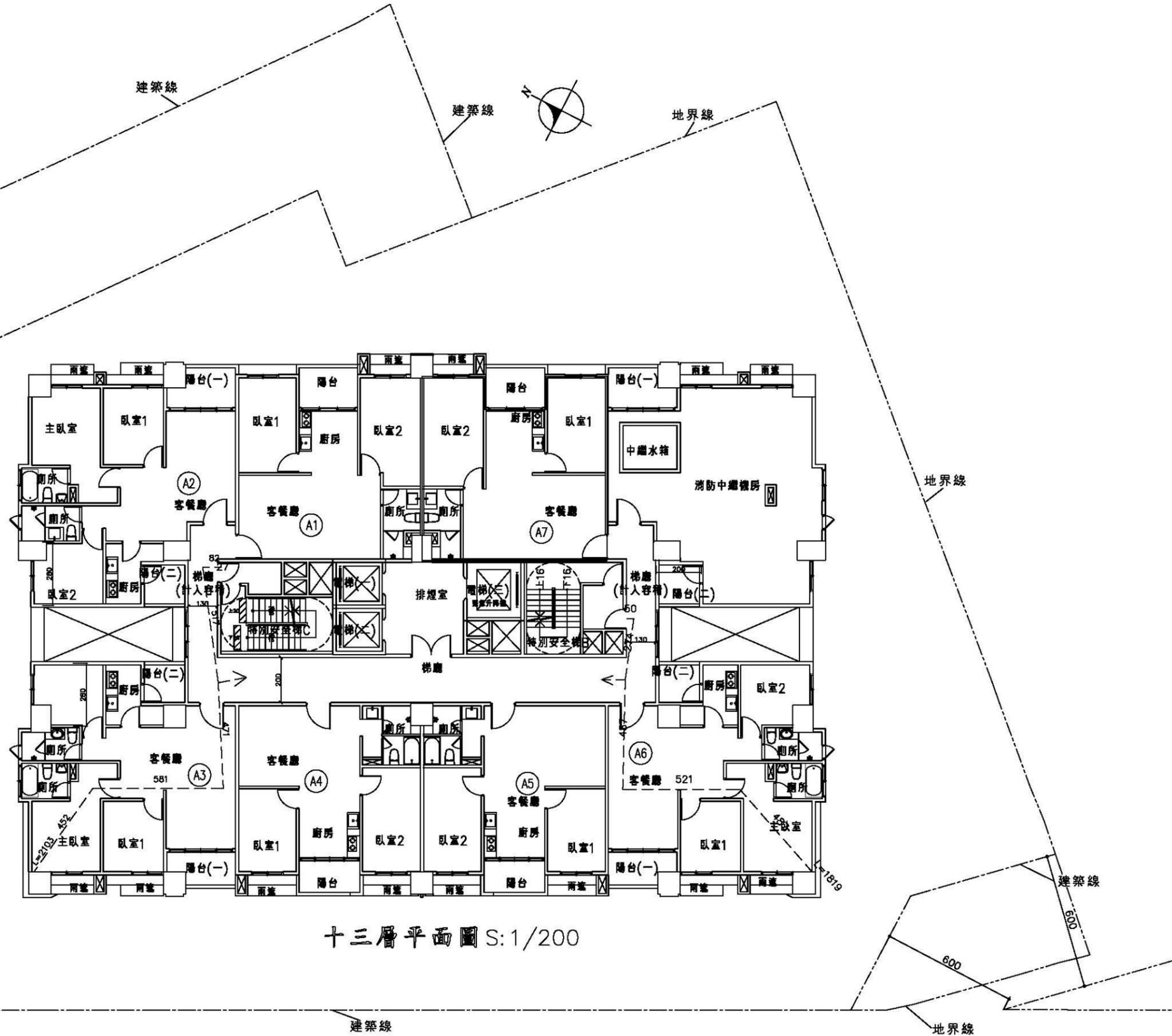


圖 11-14 十三層平面圖 S:1/200

一、十五層樓地板面積計算：

- | | |
|---------------|------------------------------|
| 1.A1戶= 63.81㎡ | 9.特別安全梯B= 19.25㎡ |
| 2.A2戶= 61.51㎡ | 10.特別安全梯C= 21.74㎡ |
| 3.A3戶= 76.09㎡ | 11.排煙室=15.27㎡ |
| 4.A4戶= 60.07㎡ | 12.梯廳= 45.04㎡ |
| 5.A5戶= 60.07㎡ | 13.梯廳(計入容積)=9.76+9.76=19.52㎡ |
| 6.A6戶= 76.09㎡ | 14.電梯(一)= 4.51㎡ |
| 7.A7戶= 61.51㎡ | 15.電梯(二)= 4.80㎡ |
| 8.A8戶= 63.81㎡ | 16.電梯(三)= 10.79㎡ |
- 1~16合計= 63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
 +63.81+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
 +4.80+10.79=663.88㎡

二、陽台面積計算：

- | | |
|----------------------|----------------------|
| A1戶= 5.07㎡ | A5戶= 4.60㎡ |
| A2戶= 4.74+3.78=8.52㎡ | A6戶= 5.39+3.69=9.08㎡ |
| A3戶= 3.69+5.39=9.08㎡ | A7戶= 4.74+3.78=8.52㎡ |
| A4戶= 4.60㎡ | A8戶= 5.07㎡ |
- 合計= 5.07+4.74+3.78+3.69+5.39+4.60+4.60+5.39
 +3.69+4.74+3.78+5.07=54.54㎡

三、梯廳面積計算：

梯廳面積=45.04㎡

四、機電空間面積：

排煙室+緊急升降機+安全梯= 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五、容積樓地板面積計算：

容積樓地板面積=63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
 +63.81+4.51+4.80+19.52=551.79㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≤ 663.88*10%=66.39㎡,OK!
 陽台面積= 54.54㎡ ≤ 663.88*10%=66.39㎡,OK!

梯廳+陽台面積= 45.04+54.54=99.58㎡ ≥ 663.88*15%=99.582㎡
 OK!

六、雨遮面積計算：

$(2.22+1.80+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=24.76㎡$

七、步行距離及重複步行距離檢討：

L1= 4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≤ 40M,OK!
 4.52+5.81+4.71=15.04M ≤ 40M/2=20M,OK!
 L2= 4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M ≤ 40M,OK!
 4.87+5.2+4.87=14.94M ≤ 40M/2=20M,OK!

八、直通樓梯座數檢討：

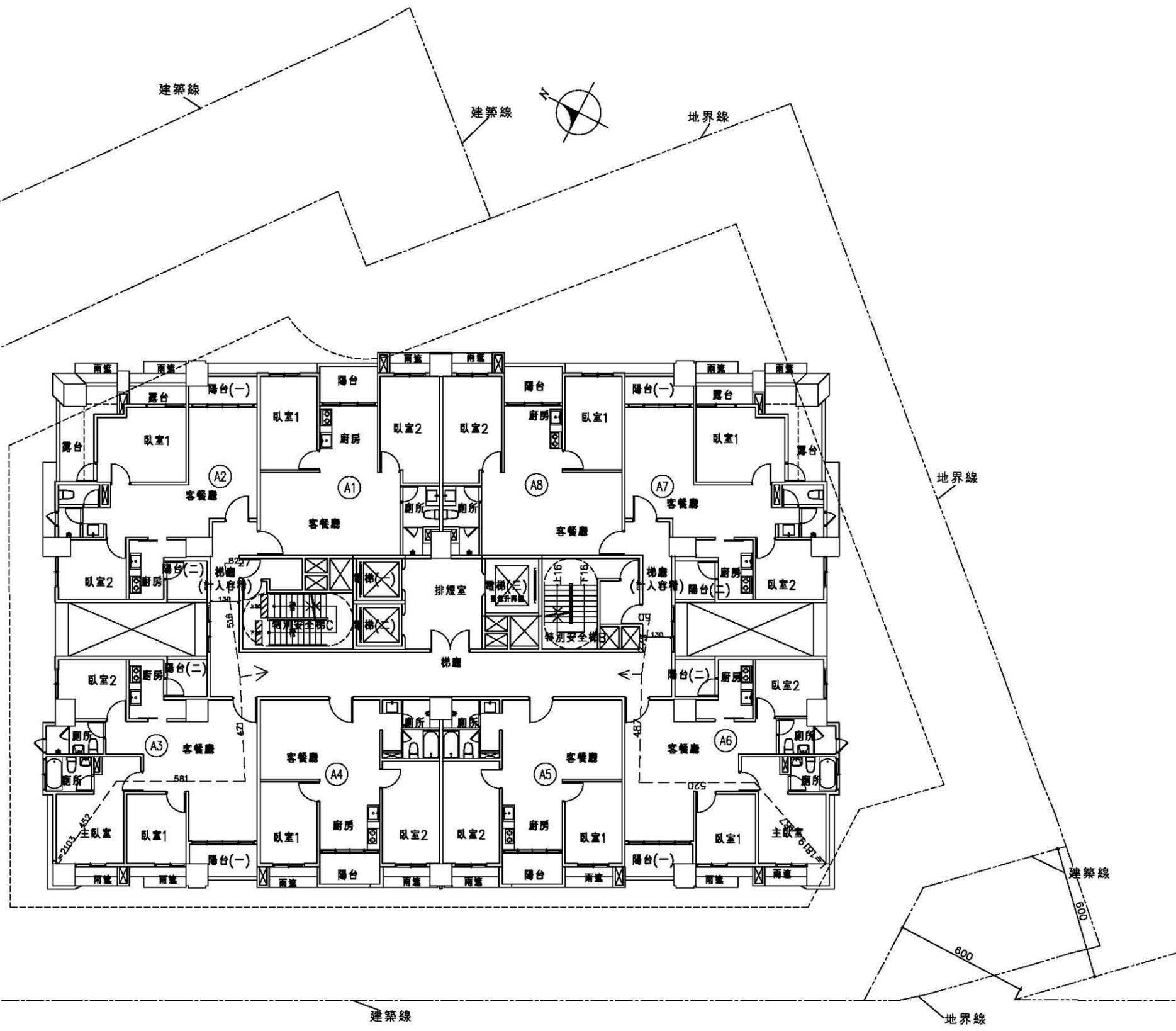
本案建築地上22層，設置2座安全梯，
 其中一座為無障礙安全梯，且安全梯寬度為120cm

九、防火區劃檢討：

#79. 663.88㎡ ≤ 1500㎡. OK

十、防火間隔檢討：

- 1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
- 2.建物外牆開口距地界線距離均符合規範



十五層平面圖 S:1/200

圖 11-15 十五層平面圖 S : 1/200

一.十六層樓地板面積計算:

- | | |
|---------------|------------------------------|
| 1.A1戶= 63.81㎡ | 9.特別安全梯B= 19.25㎡ |
| 2.A2戶= 61.51㎡ | 10.特別安全梯C= 21.74㎡ |
| 3.A3戶= 76.09㎡ | 11.排煙室=15.27㎡ |
| 4.A4戶= 60.07㎡ | 12.梯廳= 45.04㎡ |
| 5.A5戶= 60.07㎡ | 13.梯廳(計入容積)=9.76+9.76=19.52㎡ |
| 6.A6戶= 76.09㎡ | 14.電梯(-)= 4.51㎡ |
| 7.A7戶= 61.51㎡ | 15.電梯(二)= 4.80㎡ |
| 8.A8戶= 63.81㎡ | 16.電梯(三)= 10.79㎡ |

1~16合計= 63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
 +63.81+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
 +4.80+10.79=663.88㎡

二.陽台面積計算:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| A1戶= 5.07㎡ | A5戶= 4.60㎡ |
| A2戶= 4.74+3.78=8.52㎡ | A6戶= 5.39+3.69=9.08㎡ |
| A3戶= 3.69+5.39=9.08㎡ | A7戶= 4.74+3.78=8.52㎡ |
| A4戶= 4.60㎡ | A8戶= 5.07㎡ |

合計= 5.07+4.74+3.78+3.69+5.39+4.60+4.60+5.39
 +3.69+4.74+3.78+5.07=54.54㎡

三.梯廳面積計算:

梯廳面積=45.04㎡

四.機電空間面積:

排煙室+緊急升降梯+安全梯= 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積=63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
 +63.81+4.51+4.80+19.52=551.79㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≤ 663.88*10%=66.39㎡ ,OK!

陽台面積= 54.54㎡ ≤ 663.88*10%=66.39㎡ ,OK!

梯廳+陽台面積= 45.04+54.54=99.58㎡ ≥ 663.88*15%=99.582㎡

OK!

六.雨遮面積計算:

$(2.22+1.80+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=24.76㎡$

七.步行距離及重複步行距離檢討:

L1= 4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≤ 40M ,OK!

4.52+5.81+4.71=15.04M ≤ 40M/2=20M ,OK!

L2= 4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M ≤ 40M ,OK!

4.87+5.2+4.87=14.94M ≤ 40M/2=20M ,OK!

八.直通樓梯座數檢討:

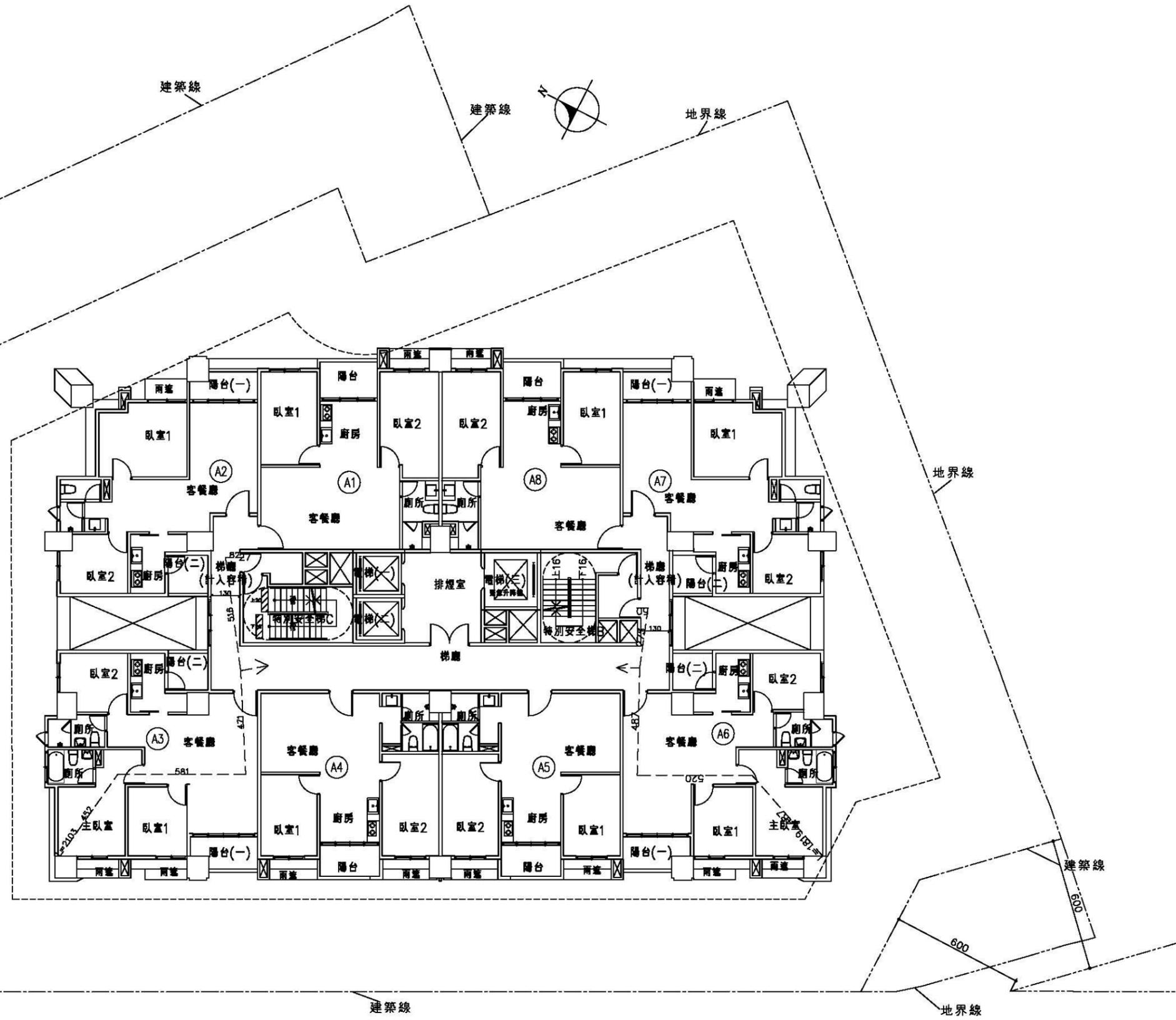
本案建築地上22層,設置2座安全梯,
 其中一座為無障礙安全梯,且安全梯寬度為120cm

九.防火區劃檢討:

#79. 663.88㎡ ≤ 1500㎡. OK

十.防火間隔檢討:

- 1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
- 2.建物外牆開口距地界線距離均合格



十六層平面圖 S:1/200

圖 11-16 十六層平面圖 S : 1/200

一、十七~二十一層樓地板面積計算：

- | | |
|---------------|------------------------------|
| 1.A1戶= 63.81㎡ | 9.特別安全梯B= 19.25㎡ |
| 2.A2戶= 61.51㎡ | 10.特別安全梯C= 21.74㎡ |
| 3.A3戶= 76.09㎡ | 11.排煙室=15.27㎡ |
| 4.A4戶= 60.07㎡ | 12.梯廳= 45.04㎡ |
| 5.A5戶= 60.07㎡ | 13.梯廳(計入容積)=9.76+9.76=19.52㎡ |
| 6.A6戶= 76.09㎡ | 14.電梯(-)= 4.51㎡ |
| 7.A7戶= 61.51㎡ | 15.電梯(二)= 4.80㎡ |
| 8.A8戶= 63.81㎡ | 16.電梯(三)= 10.79㎡ |
- 1~16合計= 63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
 +63.81+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
 +4.80+10.79=663.88㎡

二、陽台面積計算：

- | | |
|----------------------|----------------------|
| A1戶= 5.07㎡ | A5戶= 4.60㎡ |
| A2戶= 4.74+3.78=8.52㎡ | A6戶= 5.39+3.69=9.08㎡ |
| A3戶= 3.69+5.39=9.08㎡ | A7戶= 4.74+3.78=8.52㎡ |
| A4戶= 4.60㎡ | A8戶= 5.07㎡ |
- 合計= 5.07+4.74+3.78+3.69+5.39+4.60+4.60+5.39
 +3.69+4.74+3.78+5.07=54.54㎡

三、梯廳面積計算：

梯廳面積=45.04㎡

四、機電空間面積：

排煙室+緊急升降機+安全梯= 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五、容積樓地板面積計算：

容積樓地板面積=63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
 +63.81+4.51+4.80+19.52=551.79㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≤ 663.88*10%=66.39㎡ ,OK!

陽台面積= 54.54㎡ ≤ 663.88*10%=66.39㎡ ,OK!

梯廳+陽台面積= 45.04+54.54=99.58㎡ ≥ 663.88*15%=99.582㎡
 OK!

六、雨遮面積計算：

$(2.22+1.80+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=24.76㎡$

七、步行距離及重複步行距離檢討：

L1= 4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≤ 40M ,OK!
 4.52+5.81+4.71=15.04M ≤ 40M/2=20M ,OK!
 L2= 4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M ≤ 40M ,OK!
 4.87+5.2+4.87=14.94M ≤ 40M/2=20M ,OK!

八、直通樓梯座數檢討：

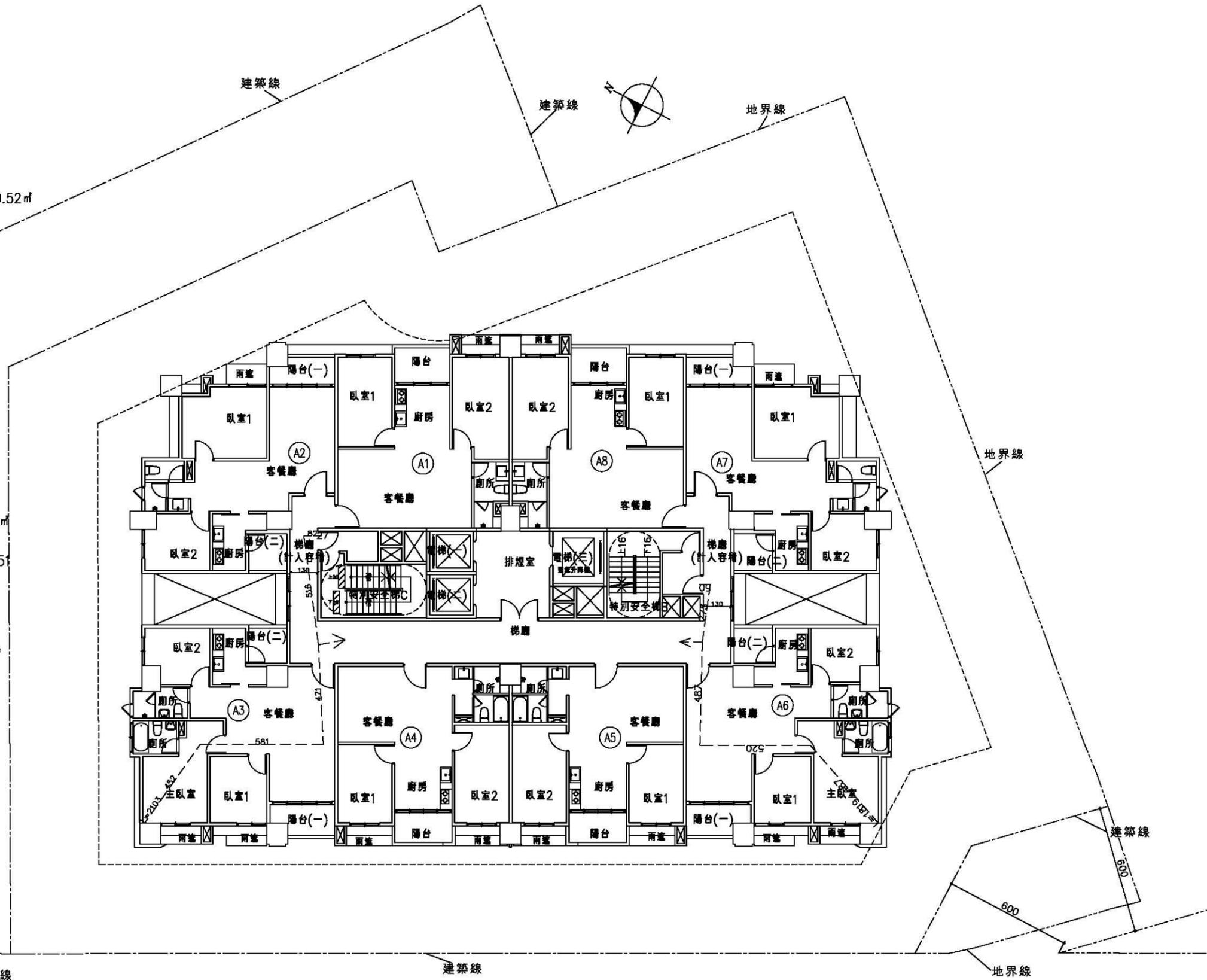
本案建築地上22層，設置2座安全梯，
 其中一座為無障礙安全梯，且安全梯寬度為120cm

九、防火區劃檢討：

#79. 663.88㎡ ≤ 1500㎡. OK

十、防火間隔檢討：

1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
 2.建物外牆開口距地界線距離均符合規範



十七~二十一層平面圖 S:1/200

圖 11-17 十七至二十一層平面圖 S：1/200

一. 二十二層樓地板面積計算:

- 1. A1戶= 73.75㎡
- 2. A2戶= 76.15㎡
- 3. A3戶= 76.15㎡
- 4. A4戶= 73.75㎡
- 9. 特別安全梯B= 19.25㎡
- 10. 特別安全梯C= 21.74㎡
- 11. 排煙室= 15.27㎡
- 12. 梯廳= 45.04㎡
- 13. 梯廳(計入容積)= 6.13+6.13=12.26㎡
- 14. 電梯(一)= 4.51㎡
- 15. 電梯(二)= 4.80㎡
- 16. 電梯(三)= 10.79㎡

1~16合計= 73.75+76.15+76.15+73.75+19.25+21.74+15.27
+45.04+12.26+4.51+4.80+10.79=433.46㎡

二. 陽台面積計算:

- A1戶= 5.97㎡
- A2戶= 4.69㎡
- A3戶= 4.69㎡
- A4戶= 5.97㎡

合計= 5.97+4.69+4.69+5.97=21.32㎡

三. 梯廳面積計算:

梯廳面積=45.04㎡

四. 機電空間面積:

排煙室+緊急升降機+安全梯= 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五. 容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積= 73.75+76.15+76.15+73.75+12.26+4.51+4.80
+1.69=323.06㎡

梯廳面積= 45.04㎡ $\geq 433.46 \times 10\% = 43.35$ ㎡
45.04-43.35=1.69㎡ 計入容積

陽台面積= 21.32㎡ $\leq 433.46 \times 10\% = 43.35$ ㎡, OK!

梯廳+陽台面積=45.04+21.32-1.69=64.67㎡ $\leq 433.46 \times 15\% = 65.02$ ㎡, OK!

六. 兩遮面積計算:

無設置兩遮

七. 步行距離及重複步行距離檢討:

L1=5.38+4.27+3.56+4.81+0.7=18.72M ≤ 40 M, OK!

5.38+4.27=9.65M ≤ 40 M/2=20M, OK!

L2=5.28+4.48+3.67+2.97+0.86=17.26M ≤ 40 M, OK!

5.28+4.48=9.76M ≤ 40 M/2=20M, OK!

八. 直通樓梯座數檢討:

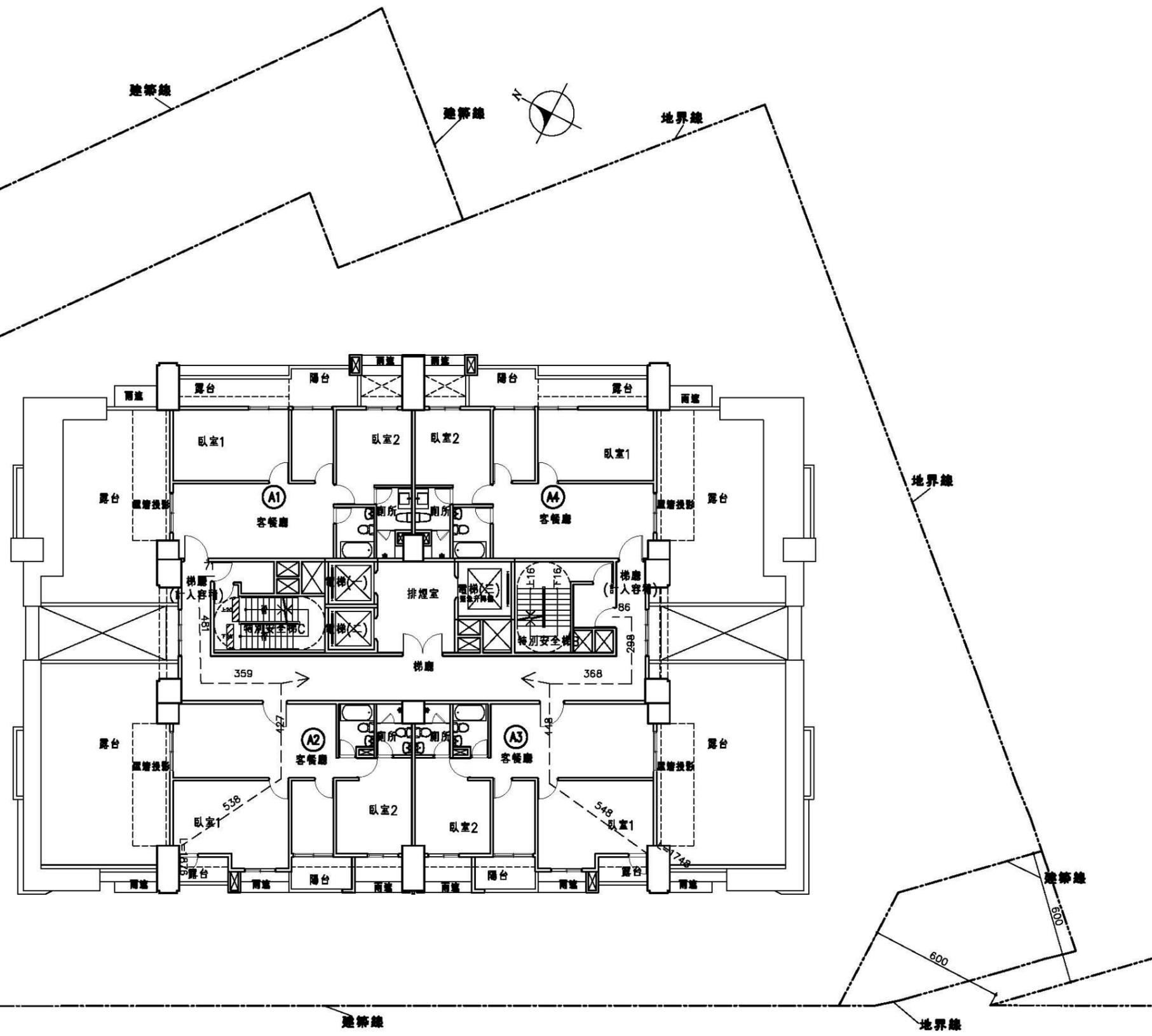
本案建築地上22層, 設置2座安全梯, 其中一座為無障礙安全梯, 且安全梯寬度為120cm

九. 防火區劃檢討:

#79. 425.62㎡ ≤ 1500 ㎡, OK

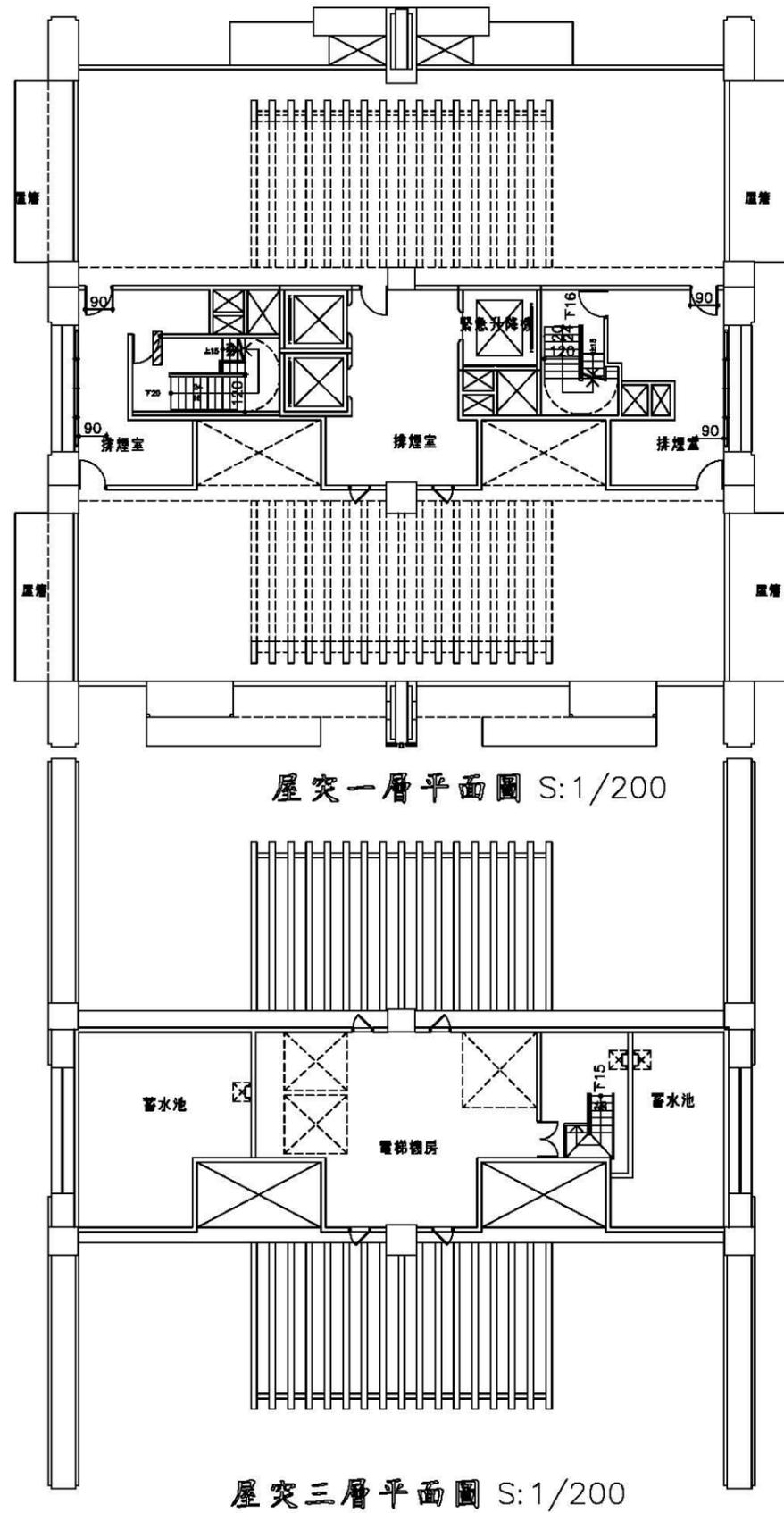
十. 防火間隔檢討:

- 1. 建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體, o.k
- 2. 建物外牆開口距地界線距離均 ≥ 3 m



二十二層平面圖S:1/200

圖 11-18 二十二層平面圖 S : 1/200



一.屋突一~三層樓地板面積計算:

突一= 118.49㎡
 突二= 118.49㎡
 突三= 118.49㎡

二.屋突層面積檢討:

建築面積為796.57㎡，屋突層面積=118.49≤798.24*15%=119.74㎡，OK!

三.屋頂構造物及屋突面積檢討:

屋頂構造物面積為： $(20.31+9.21)*2+1.14*17+0.96*17+(0.06+0.06+0.14+0.14)*16=101.14㎡$

屋頂構造物+屋突面積=101.14+118.49=219.63≤798.24*30%=239.47㎡，OK!

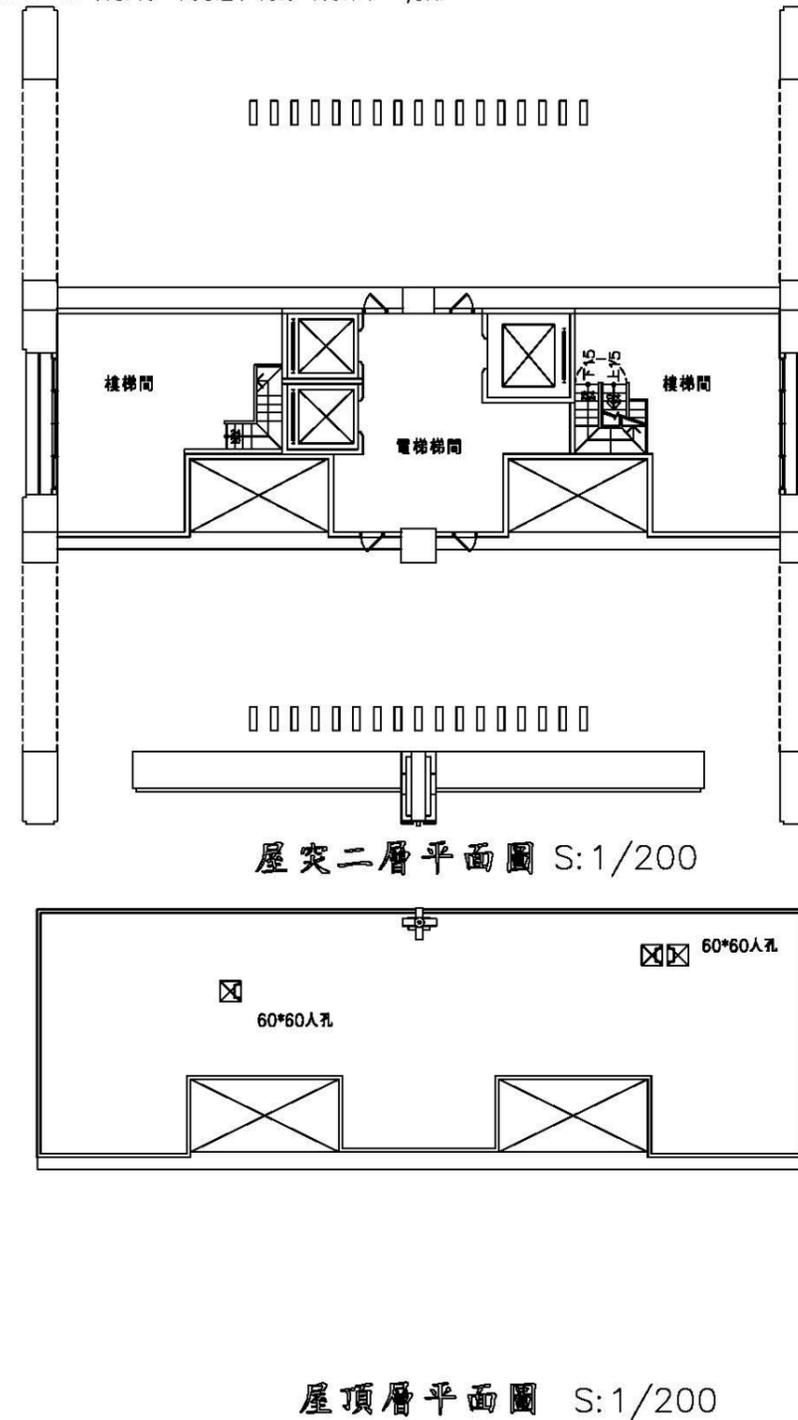


圖 11-19 屋頂層平面圖 S:1/200

無障礙空間引導設施系統圖

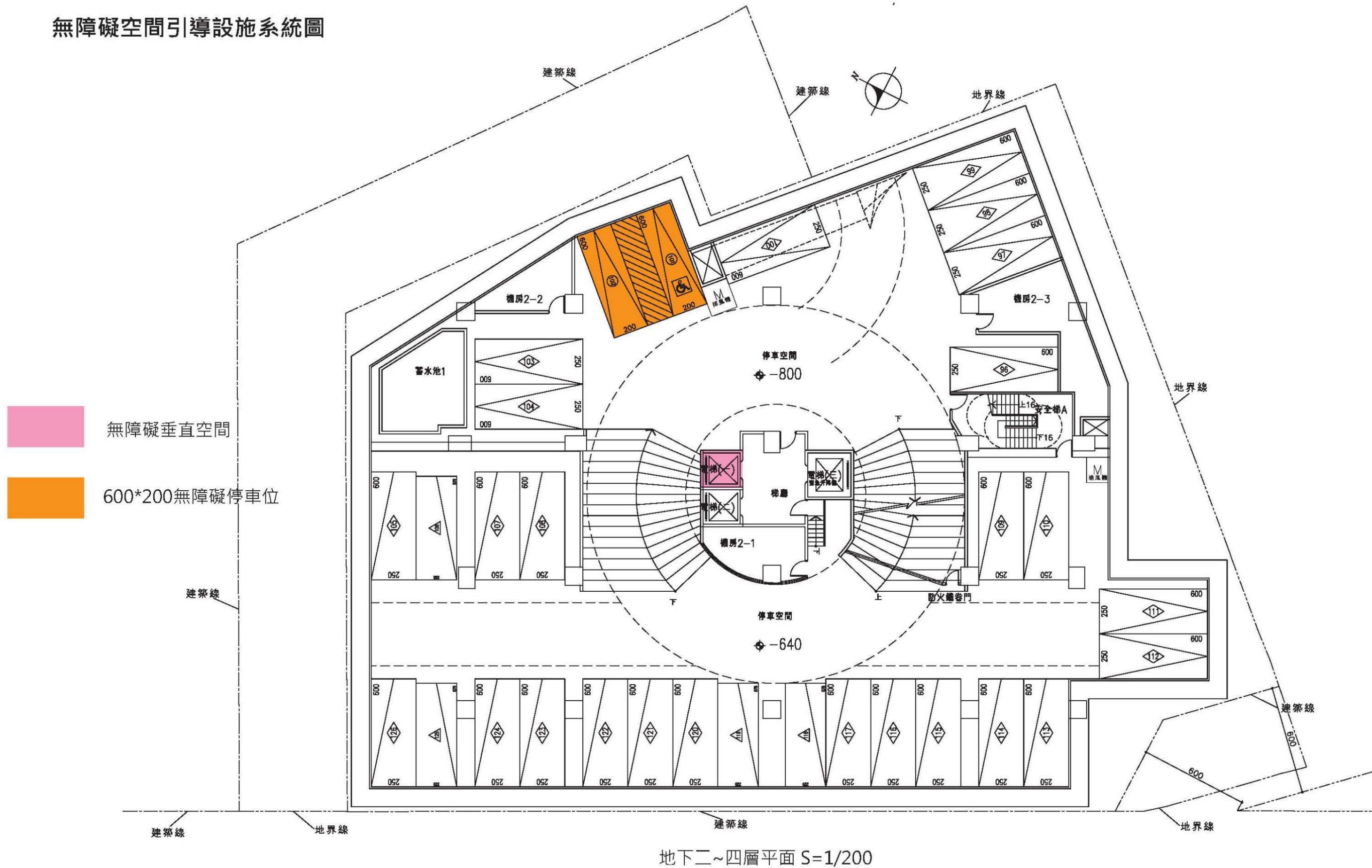


圖 11-20 地下二層至地下四層無障礙空間引導設施 S : 1/200

無障礙空間引導設施系統圖

- 無障礙垂直空間
- 225*220無障礙車位

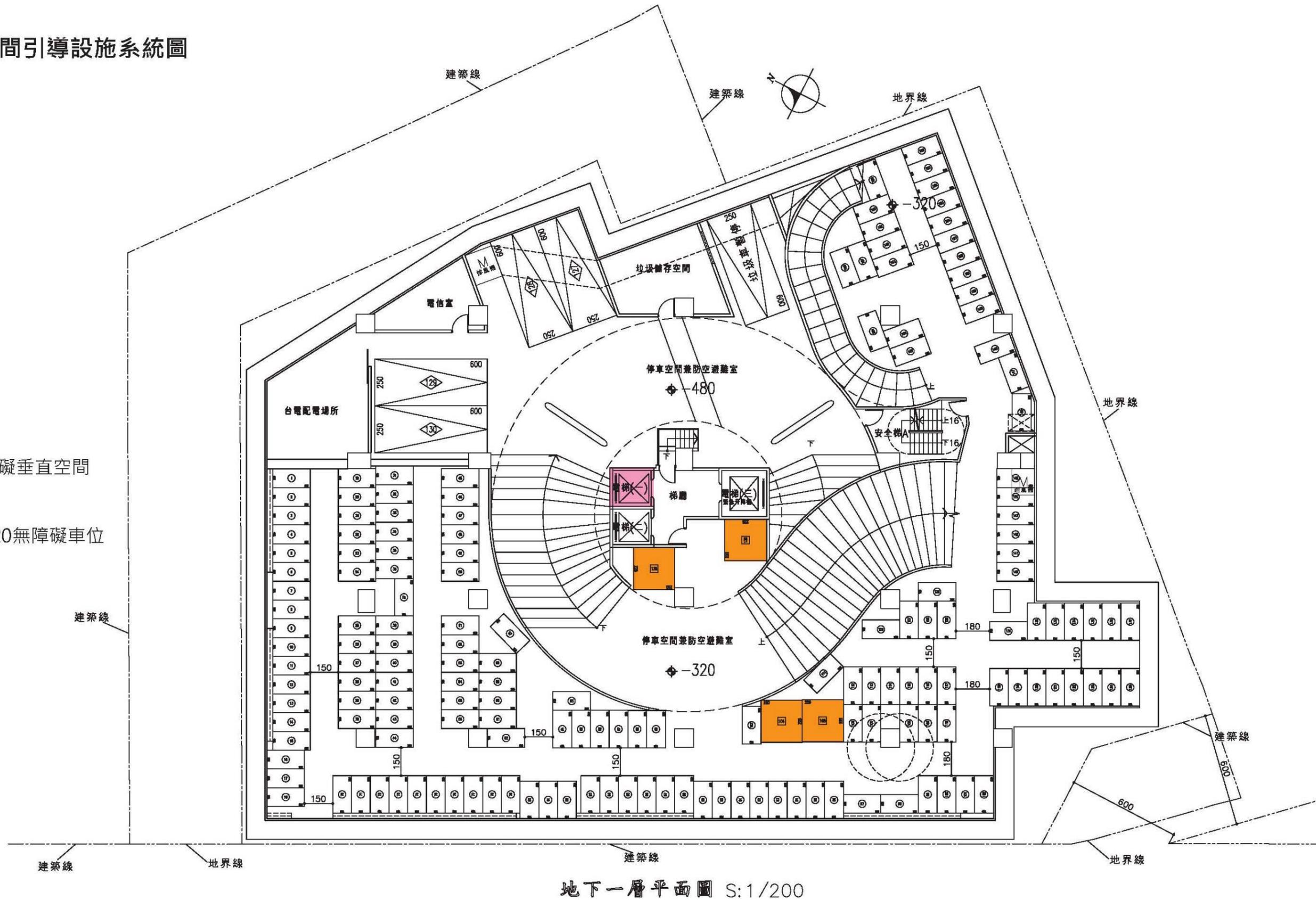


圖 11-21 地下一層無障礙空間引導設施圖 S : 1/200

無障礙空間引導設施系統圖

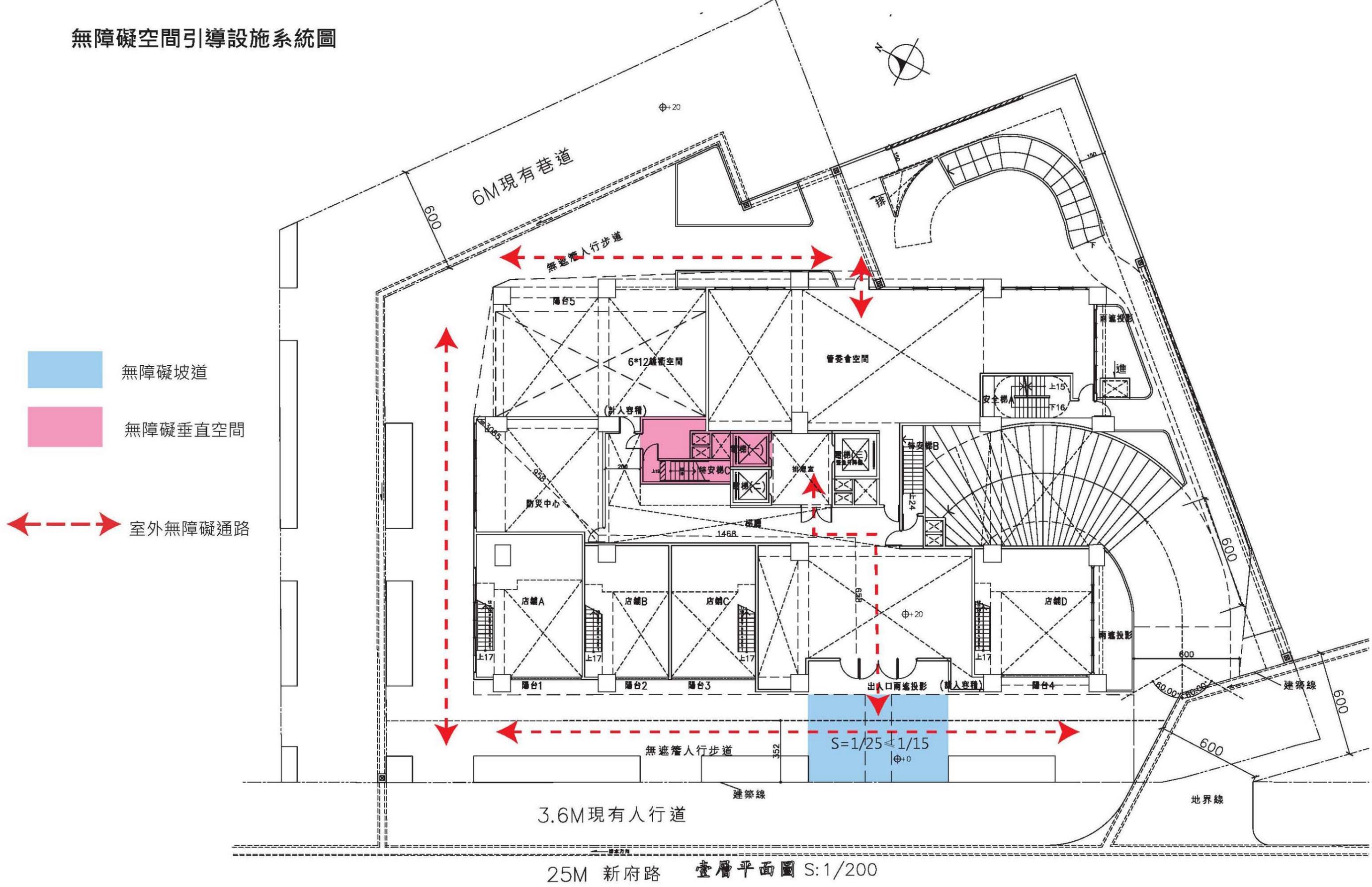


圖 11-22 一層無障礙空間引導設施圖 S : 1/200

垃圾、廚餘處理及運送系統

垃圾清運計畫：

本案22層，1~22層之總樓地板面積為688.94
 +93.27+691.68*13+663.88*7+426.68+118.49*3
 =15203.36m²，其中店舖（商業使用）樓地板面積為
 235.5m²，則住宅樓地板面積15203.36-235.5=14967.86m²。

依據土地管制要點中，垃圾儲存空間之設置規定，
 商業使用垃圾儲存空間為：235.5/500*0.5*2=0.47m²
 住宅垃圾儲存空間為：14967.86/500*0.5=14.97m²
 總計需要垃圾儲存空間為：0.47+14.97=15.44m²

本案設置的垃圾儲存空間於地下一層，面積為為：26.37m²
 26.37m² ≥ 15.44m²，符合規定。

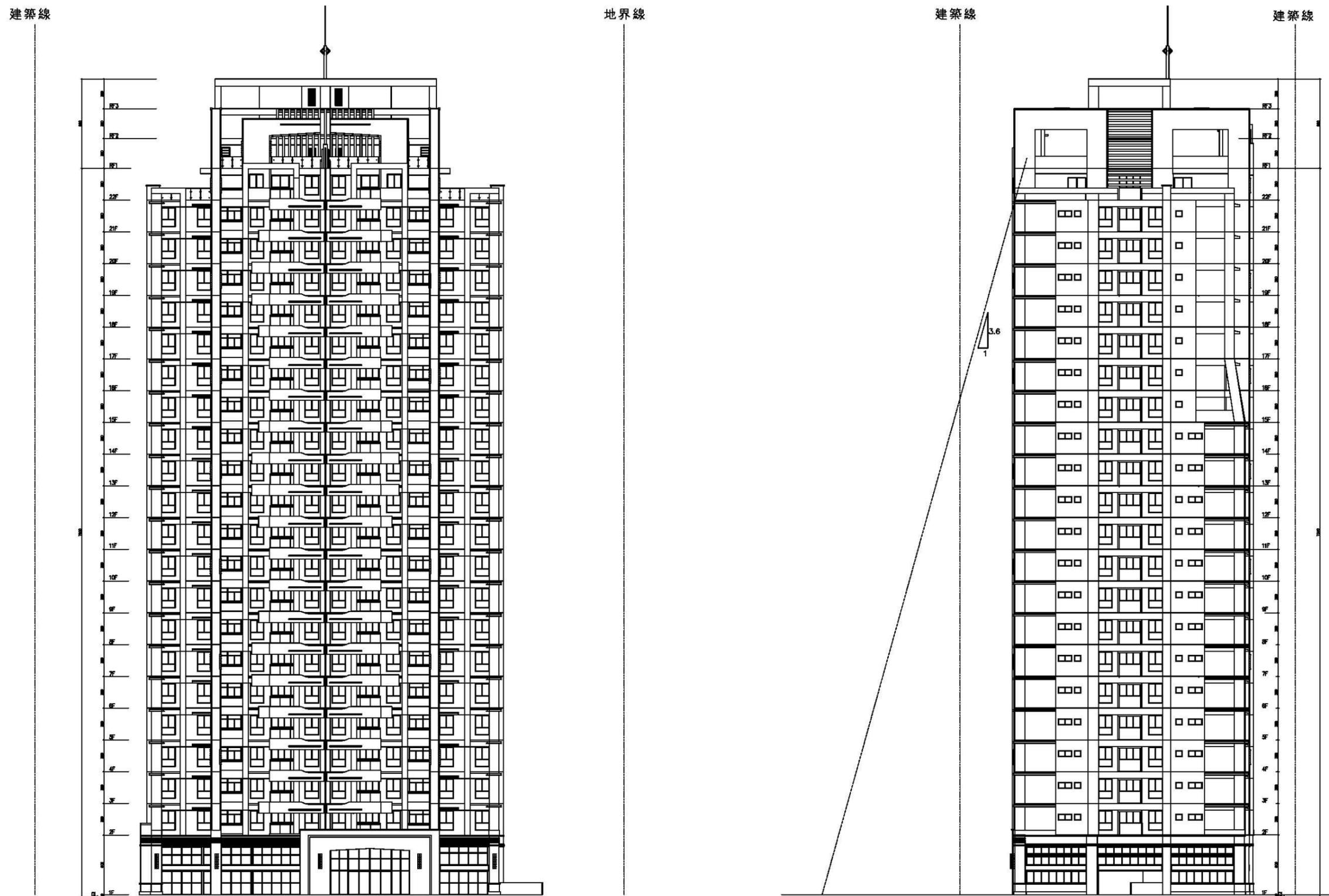
- 垃圾儲藏空間
- 垃圾車暫停車位



地下一層平面圖 S: 1/200

圖 11-23 垃圾、廚餘處理及運送系統 S: 1/200

正向立面圖，左向立面圖



正向立面圖 S:1/400

左向向立面圖 S:1/400

圖 11-25 正向與左向立面圖 S : 1/400

背向立面圖 · 右向立面圖

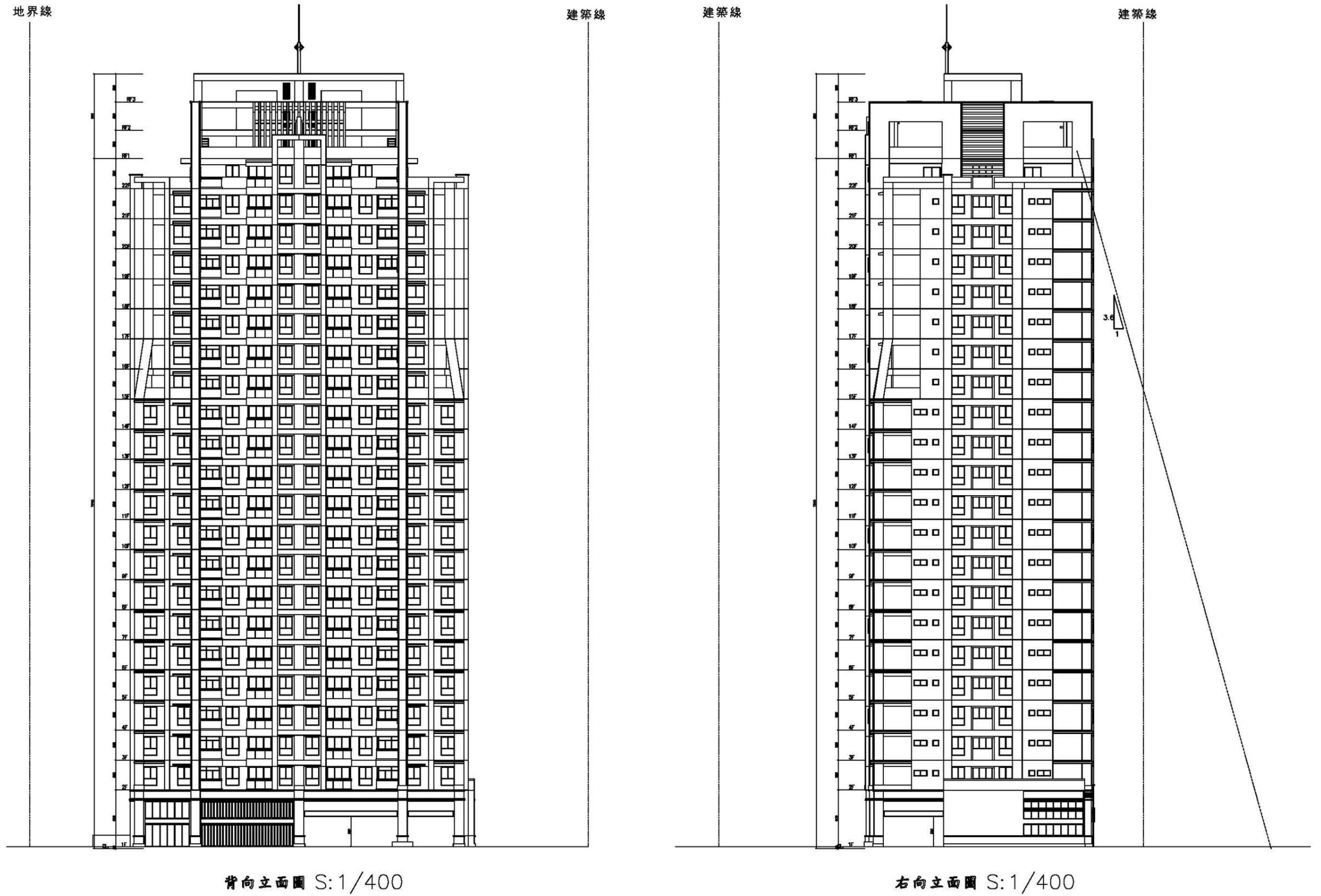
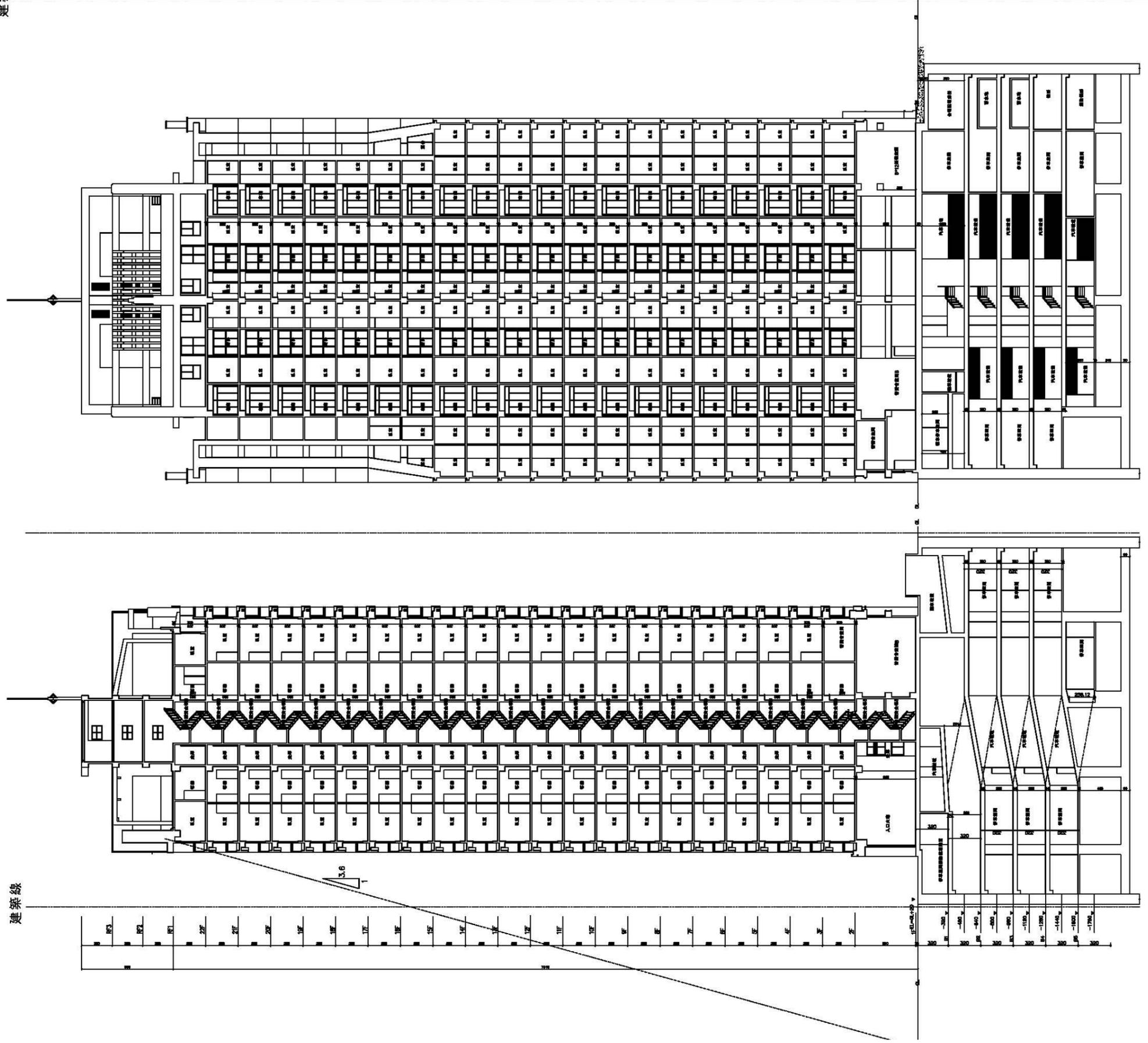
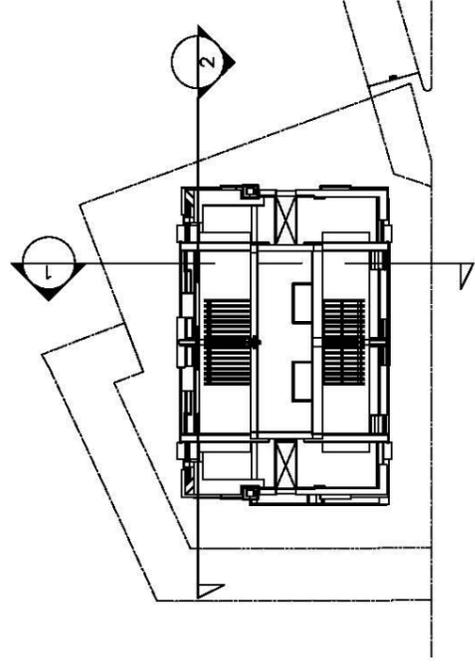


圖 11-25 背向與右向立面圖 S : 1/400

縱向剖面圖 · 橫向剖面圖

建築線



橫向剖面圖 S:1/400

縱向剖面圖 S:1/400

圖 11-20 縱向與橫向剖面圖 S · 1/400

空調配置平、立、剖面詳圖

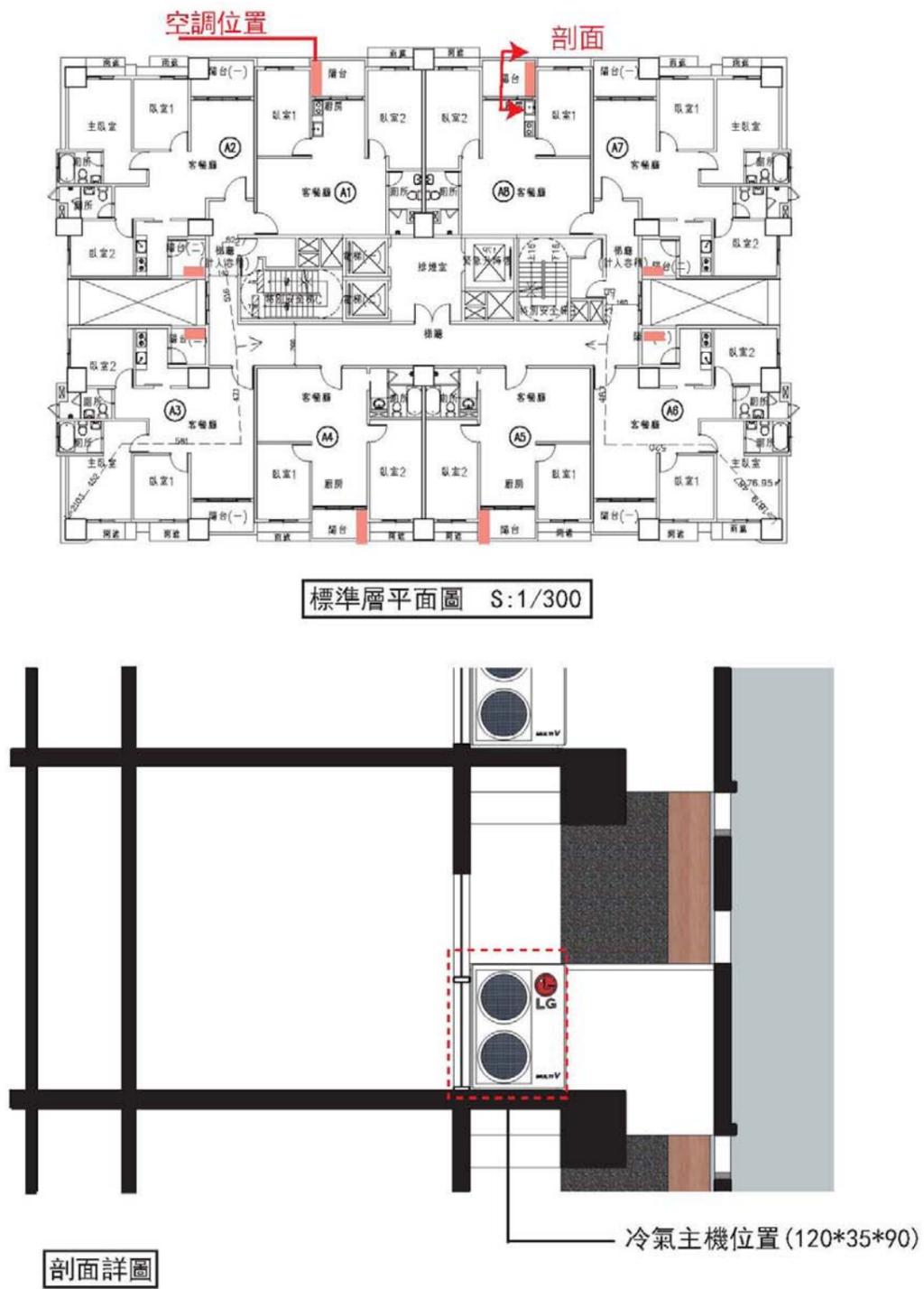
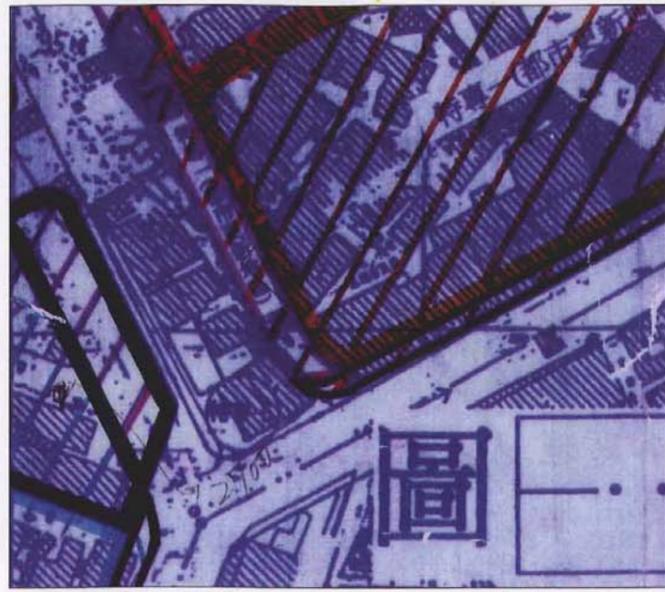


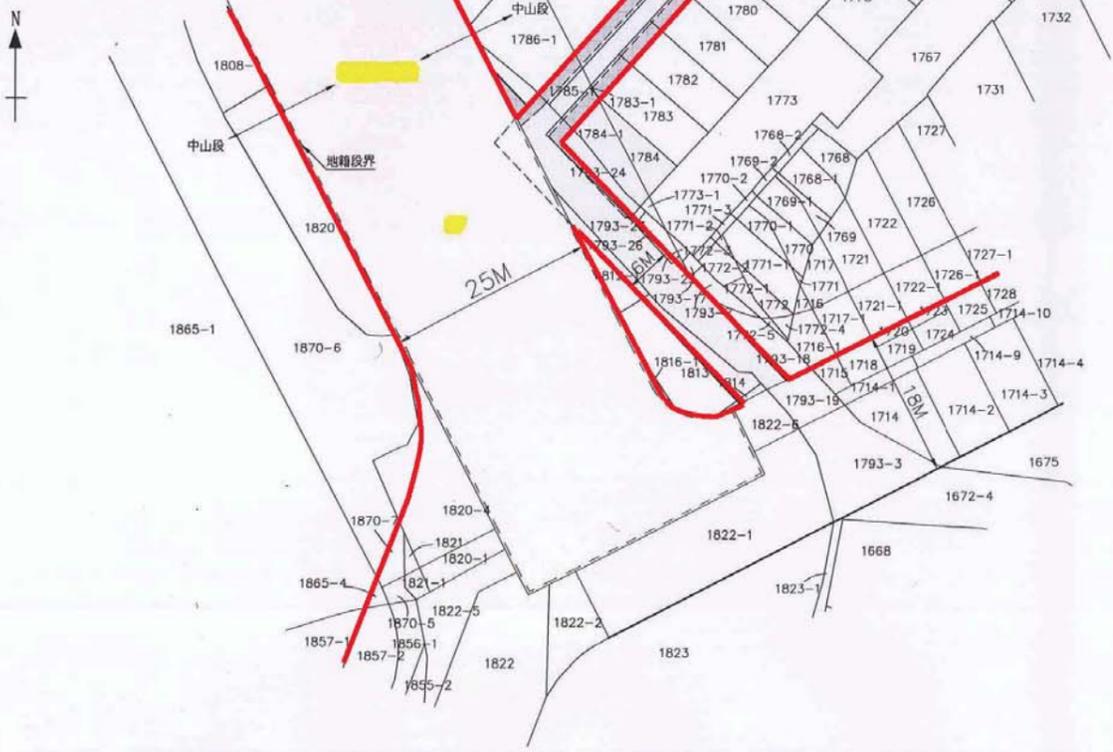
圖 11-27 空調平、立、剖面圖 S:1/400

3-3-2 建築線指示圖



位置圖比例尺:1/1000

本現有巷道地籍查詢位置，僅供參考，不作為界線依據，請發照單位依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核對。



詳如副頁

現況計畫圖(圖幅第 號)比例尺:五百分之一

地籍套繪圖(圖幅第 號)比例尺:五百分之一

建築線指示(定)申請書圖

NO:6697

申請人姓名	國興測量有限公司		地址	板橋市文化路一段52巷24號1F		電話	(02)29668751
建築師姓名及事務所名稱	謝仁川		開業證書等級字號			FAX:	(02) 29668740
申請基地地點	板橋區	路(街)段	巷弄	號			
申請基地地號	中山段	小段	1784, 1784-1, 1793-24	地號	等 3 筆		

上開土地之建築線及路面高低不明，違章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份，透明圖一份)申請指示(定)

台北縣政府

申請人: 國興測量有限公司(簽章)
建築師及事務所: 謝仁川(簽章)

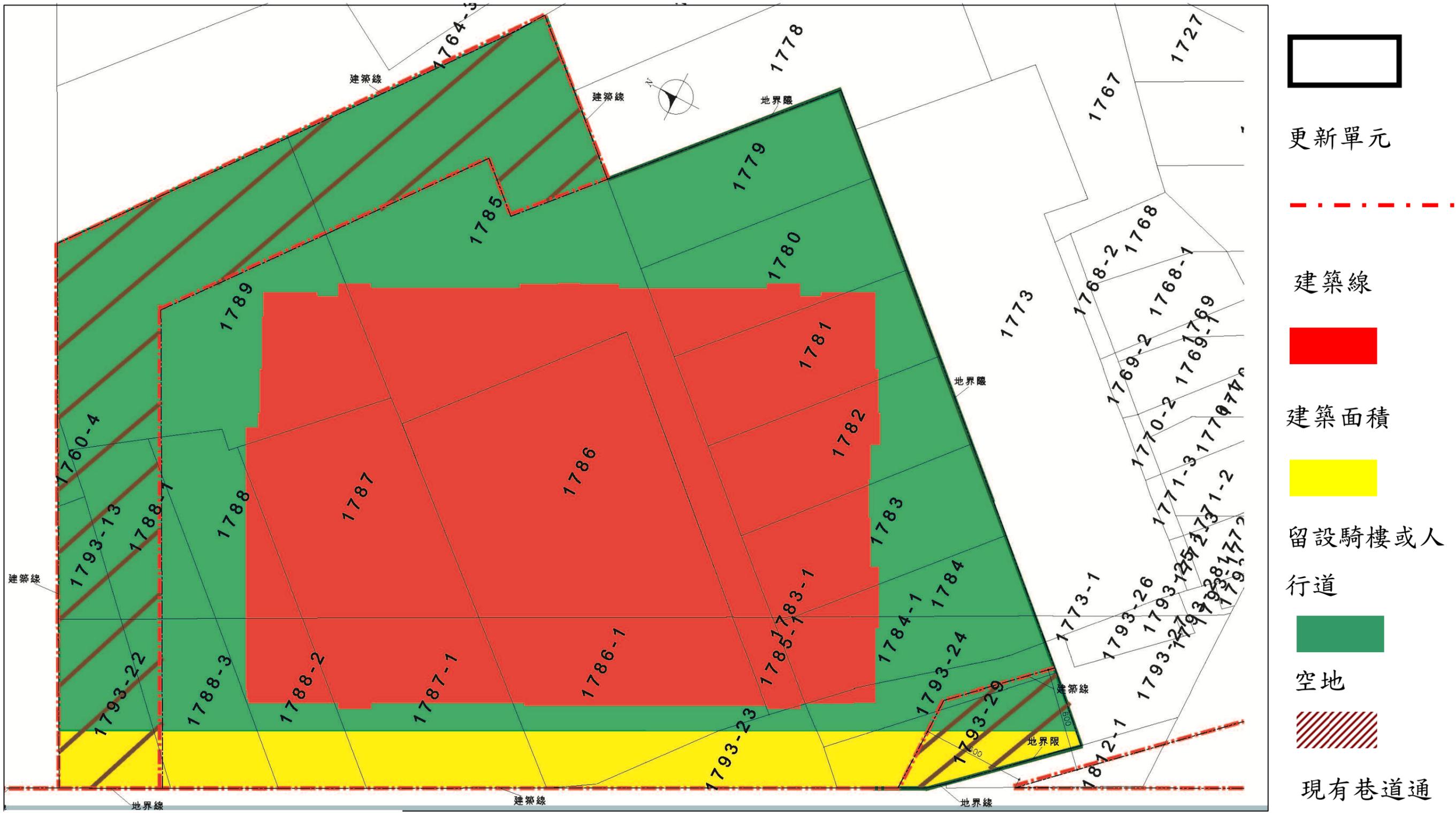
中華民國 97 年 1 月

詳如左圖

	申請基地		電桿
	計畫道路		寺廟
	現有巷道		竹林
	地界線		果園
	建築線		溝渠
	樁()位		池塘
	現有房屋		水田
	73指-板07-142號指定在案之現有巷道		
	位置未經本府重新辦理認定及指定		
	退縮		

* 建築線指示(定)記錄事項

測量事項記載		都市計畫情形
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編號	
高(M)		一、使用分區: 第一種特定專用區(都市更新地區) 二、發售實施日期文號: (新板橋車站特定專用區計畫) 1. 主要計畫: 82.7.16 北府工都字第 253740 號。 2. 新板橋車站特定專用區細部計畫: 83.9.6 北府工都字第 311448 號。 3. 新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討): 90.4.25 北府城規字第 137795 號。 4. 新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討): 93.8.10 北府城規字第 0930551008 號。 5. 新板橋車站特定專用區(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正): 96.5.4 北府城設字第 0960236621 號。 6. 新板橋車站特定專用區(第一次公設通檢): 96.5.8 北府城設字第 0960254706 號。
低(M)		
1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。 2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分外，餘僅供參考。 3. 樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時，應以該成果資料為準。 4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。 5. 申請基地經界與建築線不合時，應向本府城鄉局申請(反應)召集有關單位研商解決，否則應自行負責。 6. 本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第五條規定辦理。 7. 本再套繪圖如有套(漏)不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權關係人權益時應自行負責。 8. 基地若鄰近河川或區域灌溉排水，申請建築時應請加會水利主管單位。 9. 起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍認認有疑義時，起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。 10. 如於建築物施工期間，相關測量樁誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌，以確保樁誌之正確。 11. 本案係依據建築法第四十八條規定指定已公告道路境界線為建築界線，至於現有通路是否應予保留及依台北縣建築管理規則第十四條規定退縮建築，應由發照單位依相關建築法令審理之。		其 他 一、本核准案副本有效期間八個月 二、建築線應依現地測量標示為準 備 考 1. 本都市計畫區實施容積管制其第一種特定專用區(都市更新地區)建蔽



註：本廢巷改道無涉 154 巷 5 弄住戶通行及建築權益

圖 11-29 改道後建築線示意圖

改道前

改道後

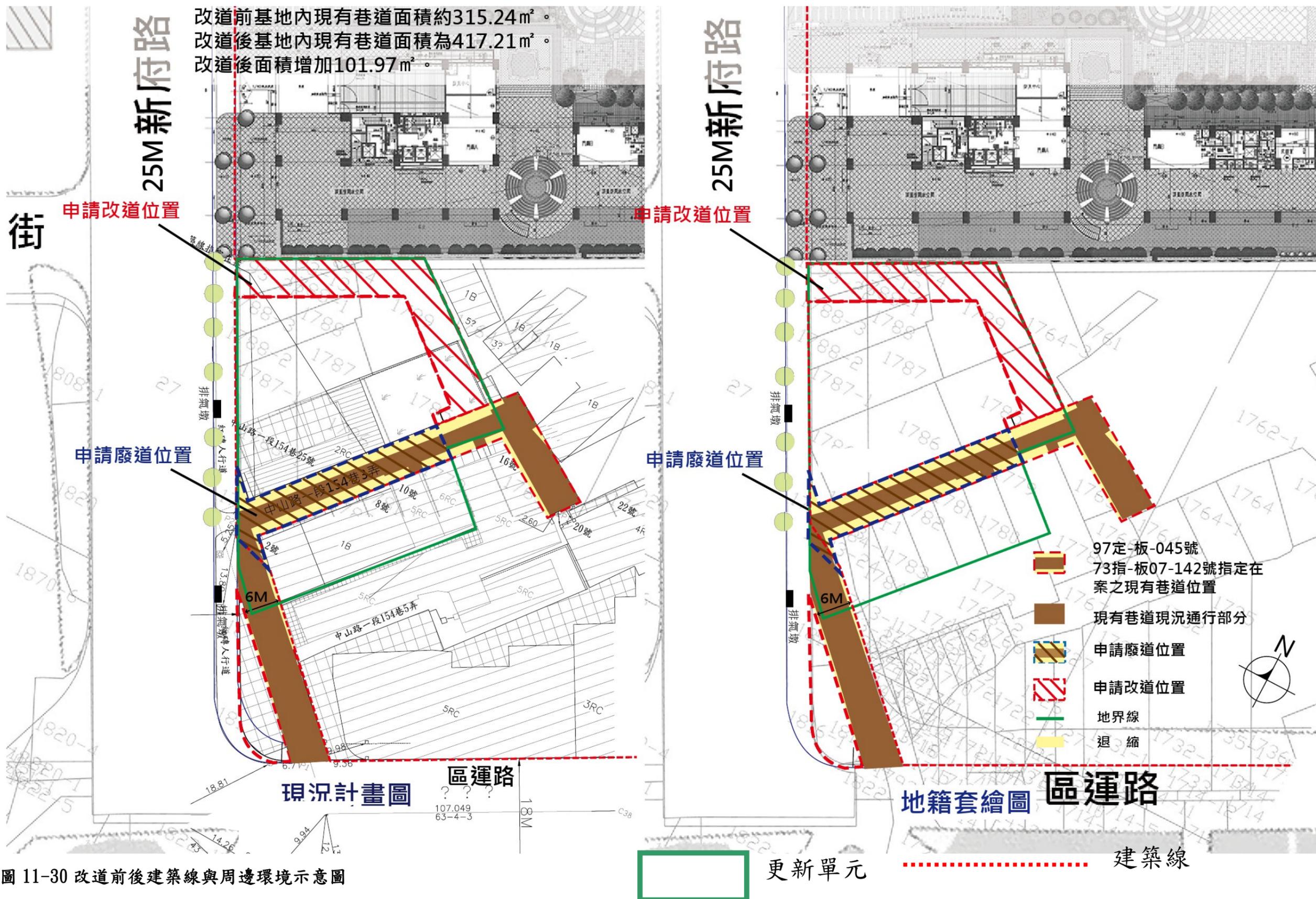


圖 11-30 改道前後建築線與周邊環境示意圖

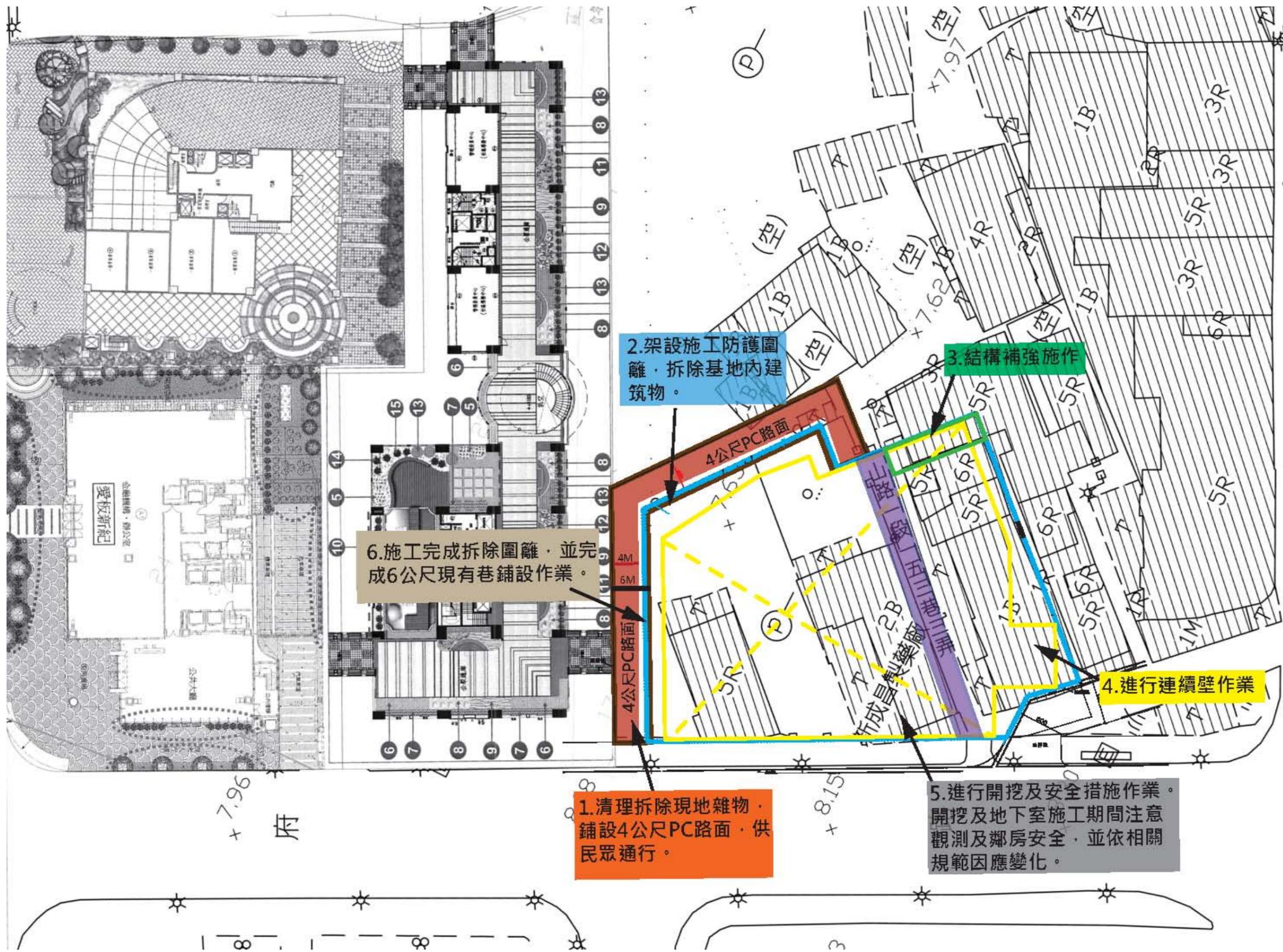


圖 11-31 廢巷改道施工順序及安全維護示意

拾貳、都市設計與景觀設計

一、設計目標及構想

(一) 發揮本單元應有之都市機能及效益

本基地土地使用分區屬新板橋車站特定專用區之特專一，目前使用容積低於法定容積，居住品質不佳且未符合應有機能，因此擬透過重新規劃配置並呼應新板橋特定專用區之特色，重塑建築主體，以提升居民生活水準，提供具有優質生活機能之居住環境。

(二) 配合基地特性，改善當地交通並提昇居住安全

針對本基地周圍公共設施、街道特色及考量未來都市發展與可能衍生的商業活動需求，規劃設計優質的商業店面，留設寬敞舒適的人行步道，提供適量的停車數，俾滿足本單元人、車之交通與停車需求。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一) 量體

本案為延續現有都市發展紋理，並配合鄰近地區已開發及開發中之規劃設計方案，將本案之建築量體平行既有沿街面配置，且考量相鄰街廓建築物之座落方位，並配合退縮留設連續性人行步道空間，提供防災消防使用，並維持開放空間之整體性與延續性。

(二) 造型、色彩

基地位元於新府路、區運路交叉路口東北側，未來本單元擬形塑為一棟 22 層樓有特色之建築體，建築物色彩主要為灰色調採中明度、彩度之色系為考量，使本案融入基地環境，而使色彩能有一致的表現，呼應基地周遭之建築意象。

(三) 環境調和

本案之照明計畫利用分段及重點部分，將夜間建物之表情的呈現，配合節能高效率之燈具，有效於各時段強調出夜間建物重點特色，不做多餘的能源浪費，既能呈現建築風格，也營造出柔和舒適的燈光效果。燈具配置則有水底投射燈、投樹燈、街道座椅及 LED 投射燈為主。

本案更新單元防災計畫，提供公眾使用之防災設施、設備，並載明防災設施之必要性，留設適宜之消防救災空間，以及淨寬 2m 以上之消防通道。

三、人車動線設計原則

(一) 更新單元臨西側 25m 計畫道路留設 2m 以上人行步道、車輛由現有巷道中山路一段 154 巷進出。

(二) 車輛出入口保持合理安全空間，並增設必要之警示與安全裝置。

(三) 更新單元社區住戶出入口設置於 25m 新府路。

四、景觀植栽設計構想

(一) 立面與景觀計畫

1. 本案基地面臨 25m 計畫道路，為確實達到土地利用效益及通風採光之需求，建築物採用集合住宅為主，面臨 25m 新府路，呈現內外部空間之層次，並圍塑出舒適的居住空間。

2. 本建築主要意象以簡潔量體為基調，期與基地週遭建築意象風格相融合，進而與週遭環境達到一定的協調。

(二) 植栽計畫

喬木以質感細膩樹冠優美茄冬與垂榕等營造出舒適富禪境的氛圍。草皮以耐

陰好整理之假儉草為主。(詳參圖 12-27 景觀配置平面圖)

(三) 開放空間規劃

本案除沿新府路留設人行步道外，亦配合單元周邊道路系統，154 巷 3 弄拓寬為 6 公尺通道於基地西北側留設，便利通行。

(四) 外部空間鋪面之選用

1. 強調開闊之外部開放空間，建築物向內退縮，以增加對外開放之使用性。
2. 強調外部開放空間之完整性，規劃設計的開放空間，搭配街道傢俱與立體化的植栽配置，以自然富變化的街道風貌為主體空間。

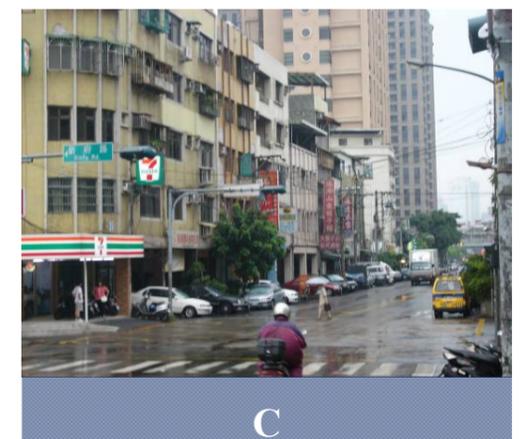
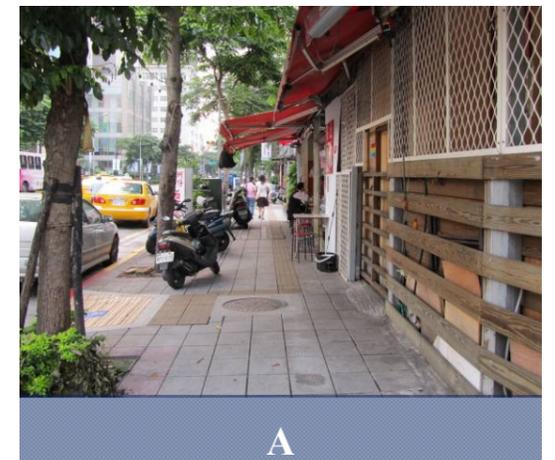
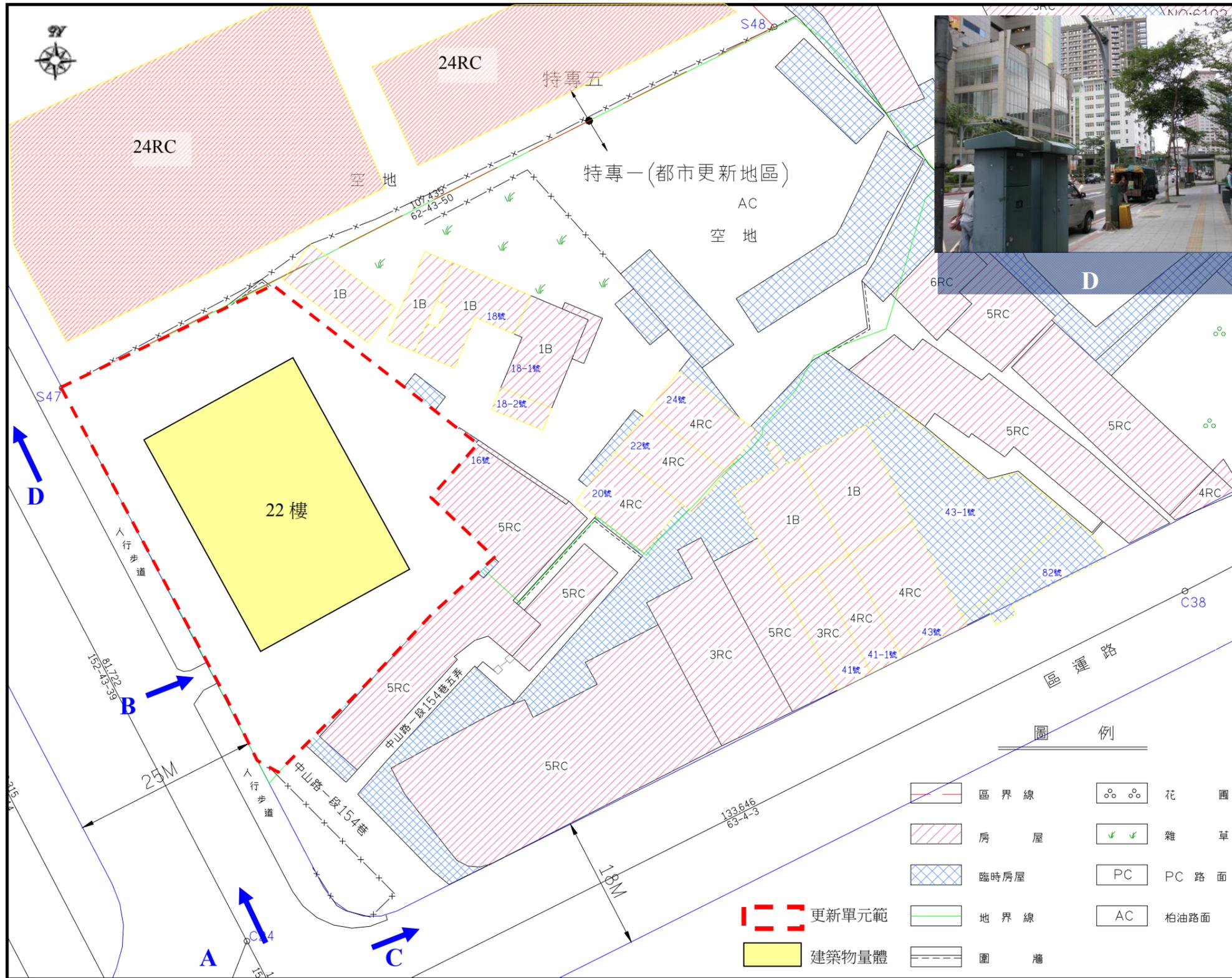


圖 12-1 更新單元與鄰房關係示意圖

開發內容：

本案開發單位為富鉅鼎建設股份有限公司，設計單位為施振華建築師事務所。本案基地位於板橋區新府上。土地使用分區為板橋車站特定專用一區。建築物設計為地上22層，地下5層之集合住宅興建工程。

設計目標：

本案基地位於板橋區新府路上，緊鄰遠百購物百貨。步行距離內更是有新北市政府，大遠百，體育場等標誌性建築。周圍大樓林立，遍佈多家銀行及各行業的辦公大樓及新舊住宅大樓。屬於板橋區的行政及生活中心，交通方便，熱鬧繁華。

A.基地機能的合理配置：

本案位於新板橋車站特定專用區，基地面臨25米計劃道路，基地為不規則型。沿街留設人行步道。基地左側留設6米的基地內通路，供臨地及公眾通行使用，並配合臨地開發案的開放空間整體配置。

B.環境的融入：

本案為RC構造建築，以灰白黑系搭配以色彩調和的方式讓本建築融入鄰近環境。

C.開放空間之合理配置：

前方退縮無遮簷人行道與綠化種植樹木，基地右側配置汽機車車道，並配合臨地開發案的開放空間進行綠化和人行步道的配置。

D.材質與色彩的協調：

配合基地環境熱鬧繁華，車水馬龍之特性、本案色調以白色的線條勾畫，並配以與周圍相吻合的灰黑色基調。公共人行鋪面則搭配整體材質，以灰色高壓透水磚為主施作，以利雨水能迅速滲透。

E.綠化：

喬木選用台灣原生種的茄東為主要的樹種，搭配密植假儉草以調和量體的單調感。

開放空間與庭園植栽及覆土方式：

F. 人行道部分植栽覆土與地面齊平，其他部分植栽採用花台種植。

設計構想：

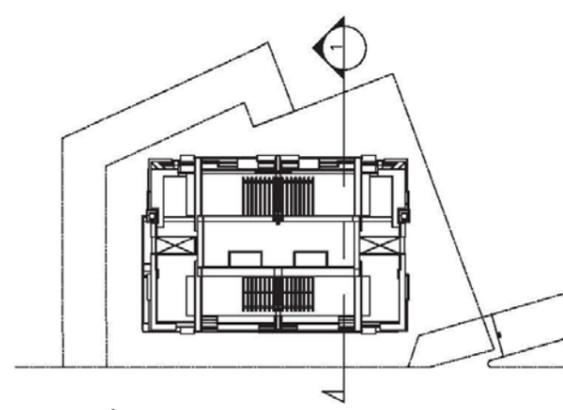
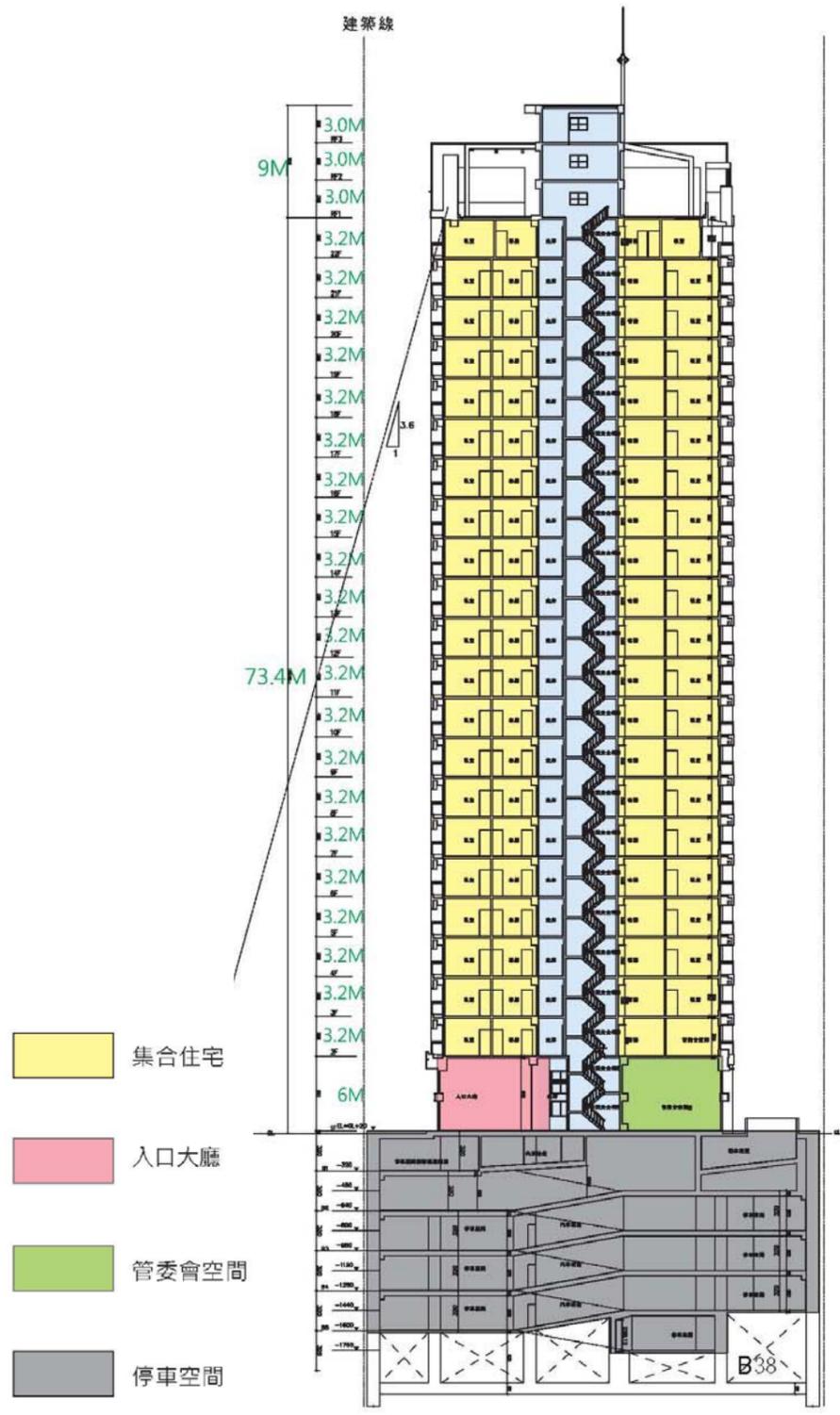
由基地正面進入，店鋪與住宅入口有明顯的區隔，便於安全維護與管理。

臨新府路及基地左側退縮無遮簷人行步道，種植植栽綠化，並設置街道家具供行人休憩。

基地後側連同6*12高層緩衝空間，配合綠化植栽形成廣場式空間，供公眾使用。



圖 12-2 開發內容、設計目標及構想示意圖



4-3-1 建築物造型及量體計畫



圖 12-3 建築物造型及量體計畫示意圖

一、造型：

(一) 透過簡單線條勾勒出建築物本身立體構架，展現簡約雄偉的氣質。

(二) 利用造型遮陽板和陽台的韻律變化，配合立體框架的勾勒，造就幾何美感。

二、量體：

(一)

使用量體的豎向切割，減輕建築物的量體感。創造豎向的挺拔。

(二) 退縮建築，降低建築物高度對行人產生的壓迫感。

三、色彩：

黑白灰色系，展現優雅內斂的氣息，並與周圍建築物的基調相配合。



圖 12-4 建築物外觀透視模擬圖



頂部造型：
以減輕量體感為原則，採用造型框架及格柵等構件，塑造簡單的幾何美感。

主體造型：
深淺灰色瓷磚貼面，白色豎向切割配合牆面及屋頂造型板，構成豎向立體感，灰黑色的兩側收斂，力求體量感的降低，塑造內斂的建築形象。

基座造型：
主要以灰色石材，配合豎向框架的色調。穩重的承托主體。



灰色系石材



灰黑色系石材



淺灰色丁掛磚

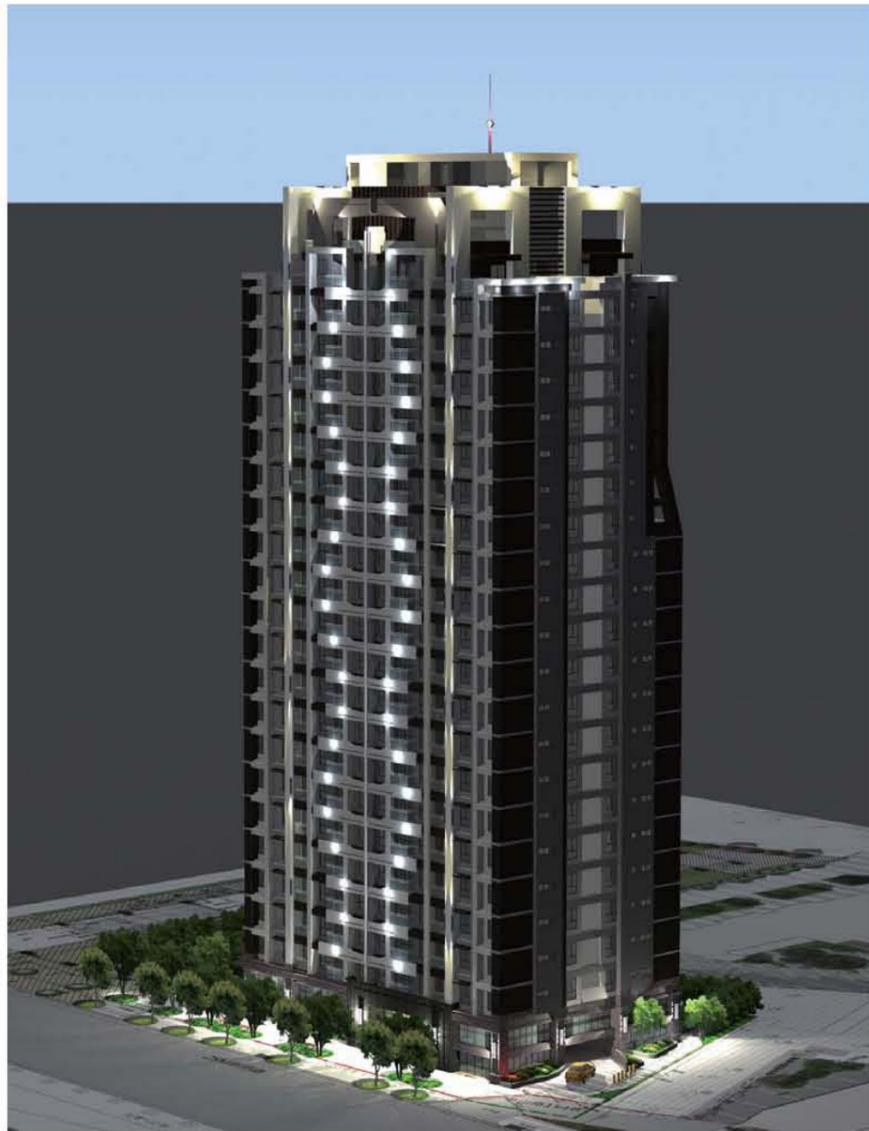


灰黑色系丁掛磚

圖 12-5 建築外牆材質示意圖

- (一) 以節能省電為原則
- (二) 主體照明利用線行光源配合造型框架，創造光影之美
- (三) 街道照明利用暖色系光線提供人行步道溫馨的氛圍

(一) 18:00~21:00外觀照明全部開啟



本案夜間照明共分四個時段

- (一) 18:00~21:00外觀照明全部開啟
- (二) 21:00~23:00外觀照明部分關閉
- (三) 23:00~02:00外觀照明只留低層壁燈和地燈
- (四) 02:00~05:00外觀照明全部關閉，只留低地燈

(二) 21:00~23:00外觀照明部分關閉

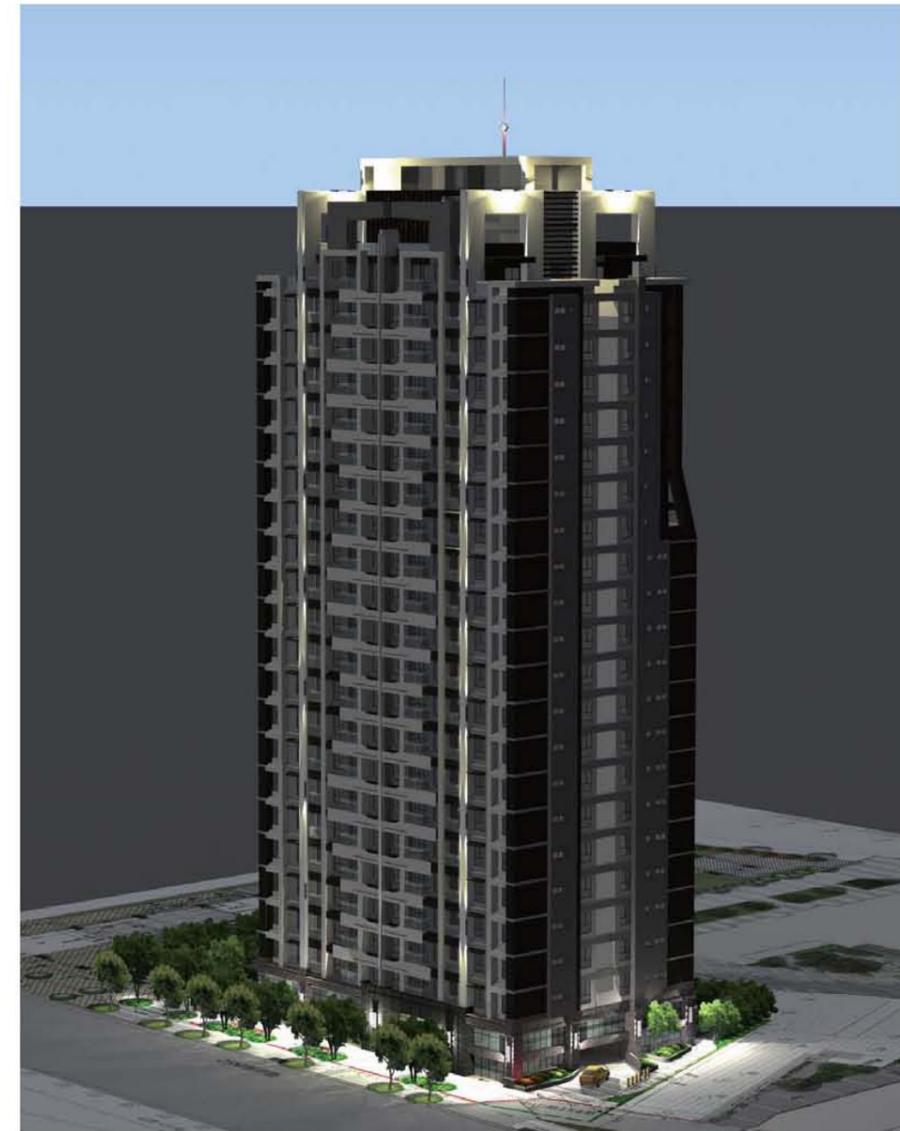


圖 12-6 建築物夜間照明計畫 1



← 低層壁燈



景觀地燈 →



← 警示燈

(三) 23:00~02:00外觀照明只留低層壁燈

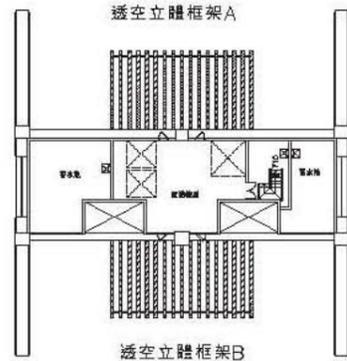
(四) 02:00~05:00外觀照明全部關閉，只留低地燈



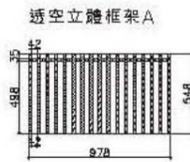
圖 12-7 建築物夜間照明計畫 2

屋脊裝飾物透空率檢討

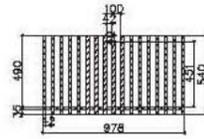
透空立體框架檢討



屋脊三層平面圖 S:1/500



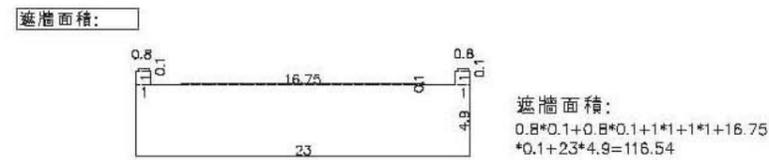
框架面積: $5.48 \times 9.78 = 53.59$
 透空面積檢討: $(4.98 \times 0.42 + 0.35 \times 0.42) \times 16 = 35.82$
 $35.82 > 53.59 \times 2/3 = 35.72$ ok!



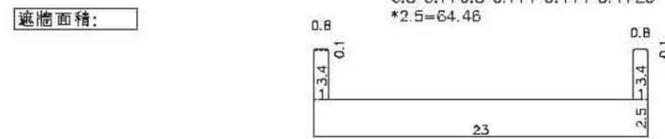
框架面積: $5.4 \times 9.78 - 0.4 \times 1 = 52.41$
 透空面積檢討: $0.35 \times 0.42 \times 16 + 4.9 \times 0.42 \times 14 + 4.51 \times 0.42 \times 2 = 34.95$
 $34.95 > 52.41 \times 2/3 = 34.94$ ok!



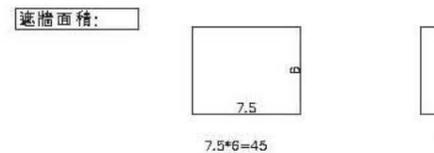
透空遮牆檢討



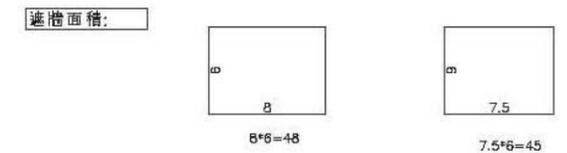
透空面積檢討: $7.98 + 24.46 + 7.98 = 40.42 > 1/3 \times 116.54 = 38.85$ OK!



透空面積檢討: $9.93 + 1.36 + 1.36 + 9.93 = 22.58 > 1/3 \times 64.46 = 21.49$ OK!



透空面積檢討: $14.07 + 15.15 + 1.08 + 1.08 = 31.38 > 1/3 \times 93 = 31$ OK!



透空面積檢討: $14.07 + 15.15 + 1.08 + 1.08 = 31.38 > 1/3 \times 93 = 31$ OK!

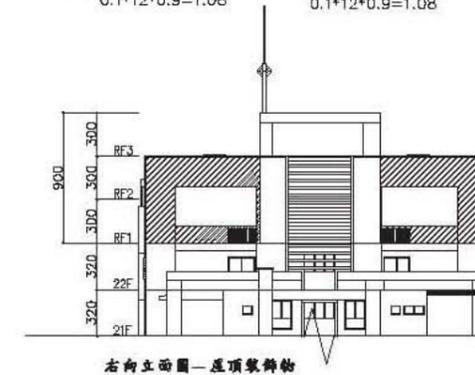
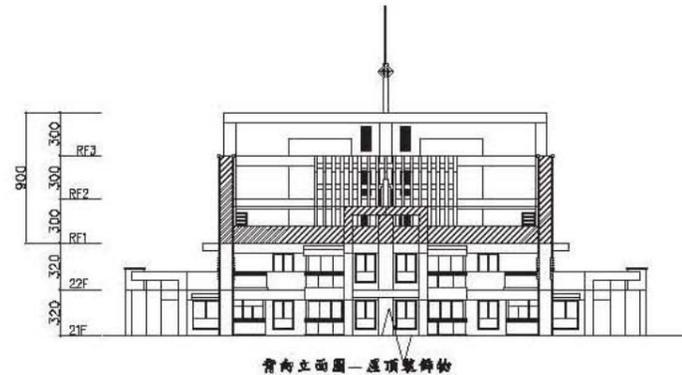
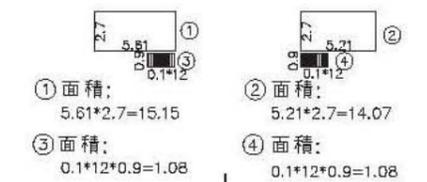
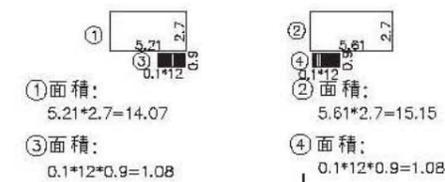
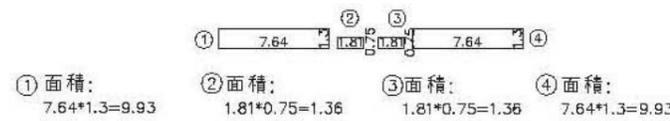


圖 12-8 屋脊裝飾物透空率檢討圖

建築物結構與設計專業技師簽證報告

第1頁/共1頁

中華民國105年03月25日印製

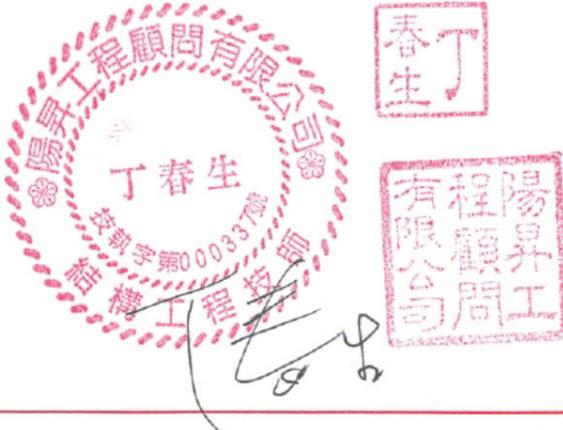
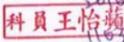
建築位置	地號：新北市板橋區中山段1781等25筆地號 地址：
建築規模	地上 22 層、地下 6 層
簽證內容	部份由本技師事務所簽證負責
簽證技師	姓名：丁春生
	執業執照號碼：技執 字第000337號
	內政部許可證文號：登記號碼- 11300 內授營建字第10108036411號函
	事務所名稱：陽昇工程顧問有限公司
	事務所地址：臺北市文山區景興路202巷17號1樓
	事務所電話：02-29311169
	執業圖記： 
結構程式	
日期	民國105年03月25日
備註	

圖 12-9 建築物結構與設計專業技師簽證報告



圖 12-10 建築物屋頂（屋脊裝飾物）設計樣式

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表		
起造人： 富鉅鼎建設股份有限公司		
設計人： 施振華建築師事務所 (聯絡人：曾小姐 電話：02-2955-2882)		
建築物地點 (地號或地址)： 新北市板橋區中山段 1781 等 25 筆地號		
建築物概要 (樓高及用途)： 集合住宅(地上 22 層，地下 5 層)，樓高 73.4M		
行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 // 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		
承辦人：  科員王怡通		
單位主管：  主任陳志德		

劃設消防車輛救災活動空間指導原則	自主檢查結果	備註
一、消防車輛救災動線指導原則如下：		
(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	---	---
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案消防救災空間設置於新府路(25M計畫道路已開闢)，淨寬>4M，淨高>4.5M。	符合規定!
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	---	---
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：		
(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	---	---
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案緊急進口及其替代窗戶或開口水平距離接在雲梯消防車操作救災活動空間十一公尺範圍內。	符合規定!
(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4.坡度應在百分之五以下。 5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	1.本案設置雲梯消防車救災活動之空間8x20m。 2.本案經專業結構技師設計，雲梯消防車操作活動空間之地面可承受當地最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 3.本案依土管規定退縮3.52M供公眾通行人行道，完成面與道路順平。 4.本案緊急進口及其替代窗戶或開口水平距離接在雲梯消防車操作救災活動空間十一公尺範圍內。	符合規定! 符合規定! 符合規定! 符合規定!
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：		
(一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。	---	---
(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。	---	---
(三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害	---	---

圖 12-11 新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

防災動線計畫

A. 本案為22層集合住宅，建築物高度為73.4M，基地鄰接25M計畫道路，鄰接長度約59M，依內政部修訂102.7.22台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討如下：

一、消防車輛救災動線指導原則：

(一) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

本案消防車輛通行道路設置於25M計畫道路(已開闢)，淨寬>4M，淨高>4.5M OK!

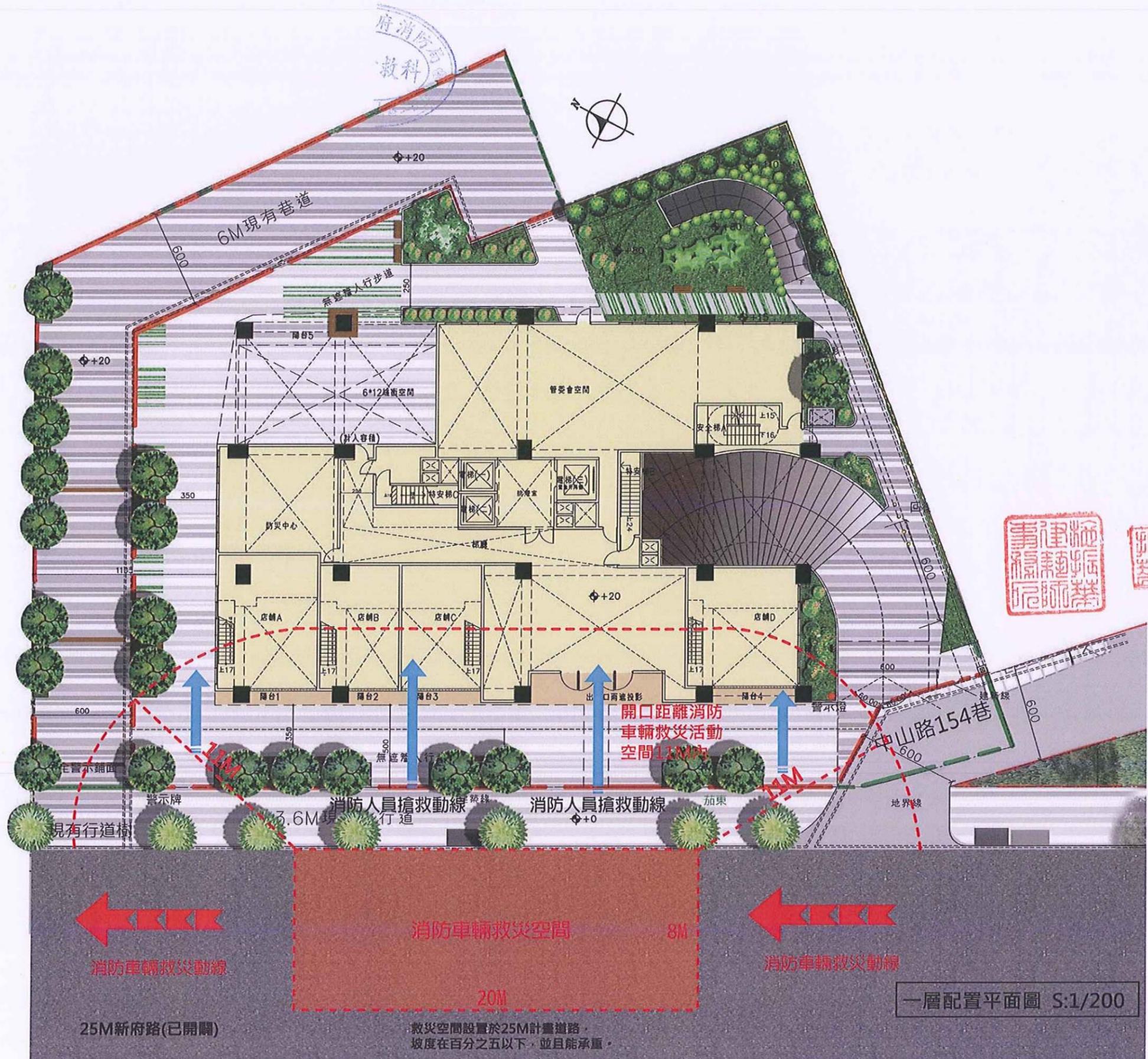
二、消防車輛救災活動空間之指導原則：

(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

本案供消防車輛之救災空間設置於25米計畫道路與本基地之間，開口距離道路皆在十一公尺範圍內 OK!

備註1：8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路與室外地坪部分，須於取得使照前規畫硬鋪面順平處理且無高低差。

備註2：有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及檢討，依建築法第34條行政分立之精神，由建築師依建築法規規定簽證負責。



涉及基地內通路與室外地坪部分，須於取得使照前規畫硬鋪面順平處理，且無高低差。

一層配置平面圖 S:1/200

圖 12-12 防災動線計畫圖 S:1/250

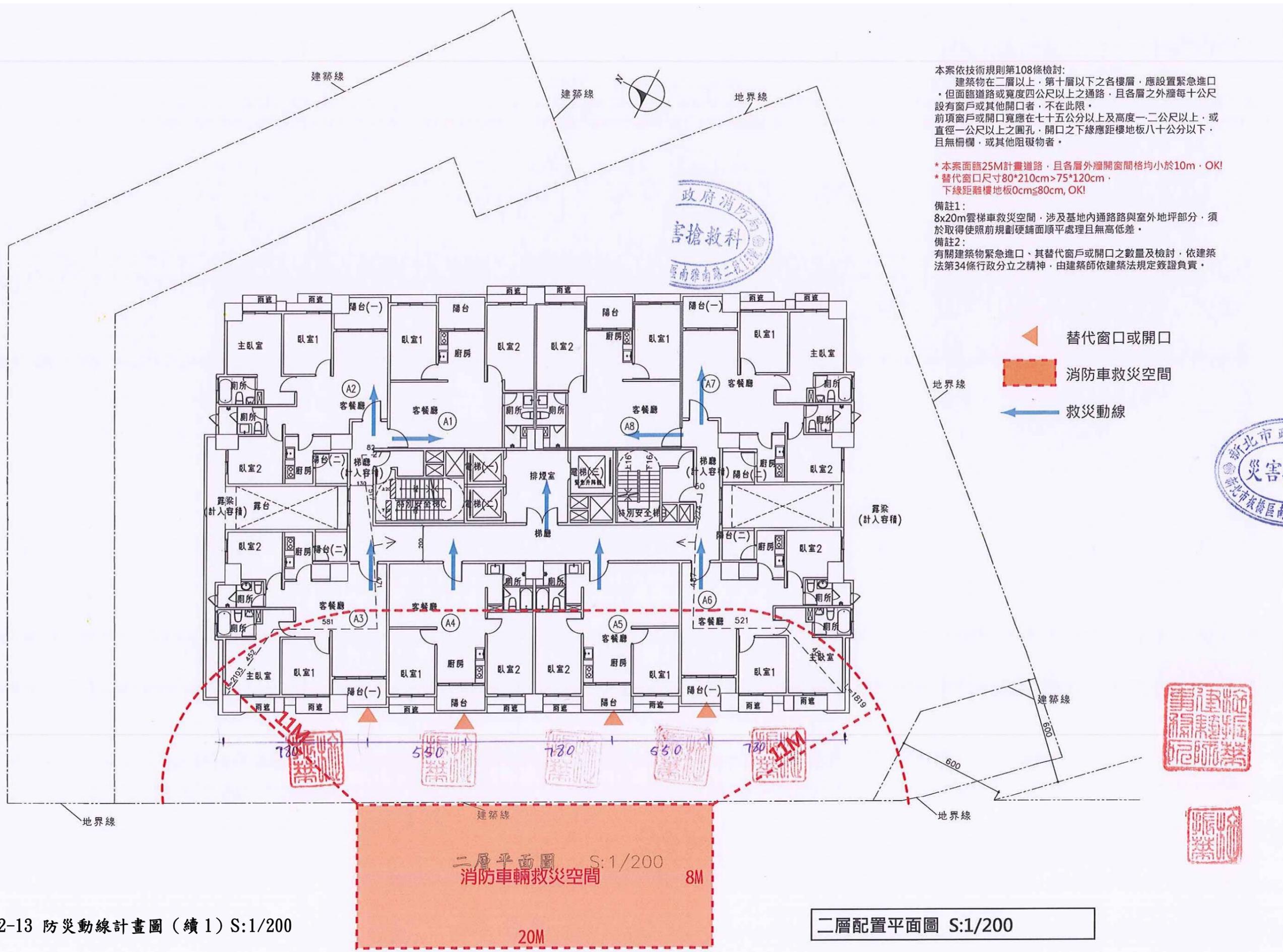


圖 12-13 防災動線計畫圖 (續 1) S:1/200

本案依技術規則第108條檢討：
 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

* 本案面臨25M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
 * 替代窗口尺寸80*210cm > 75*120cm，
 下緣距離樓地板0cm ≤ 80cm，OK!

備註1：
 8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。

備註2：
 有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及檢討，依建築法第34條行政分立之精神，由建築師依建築法規規定簽證負責。

-  替代窗口或開口
-  消防車救災空間
-  救災動線

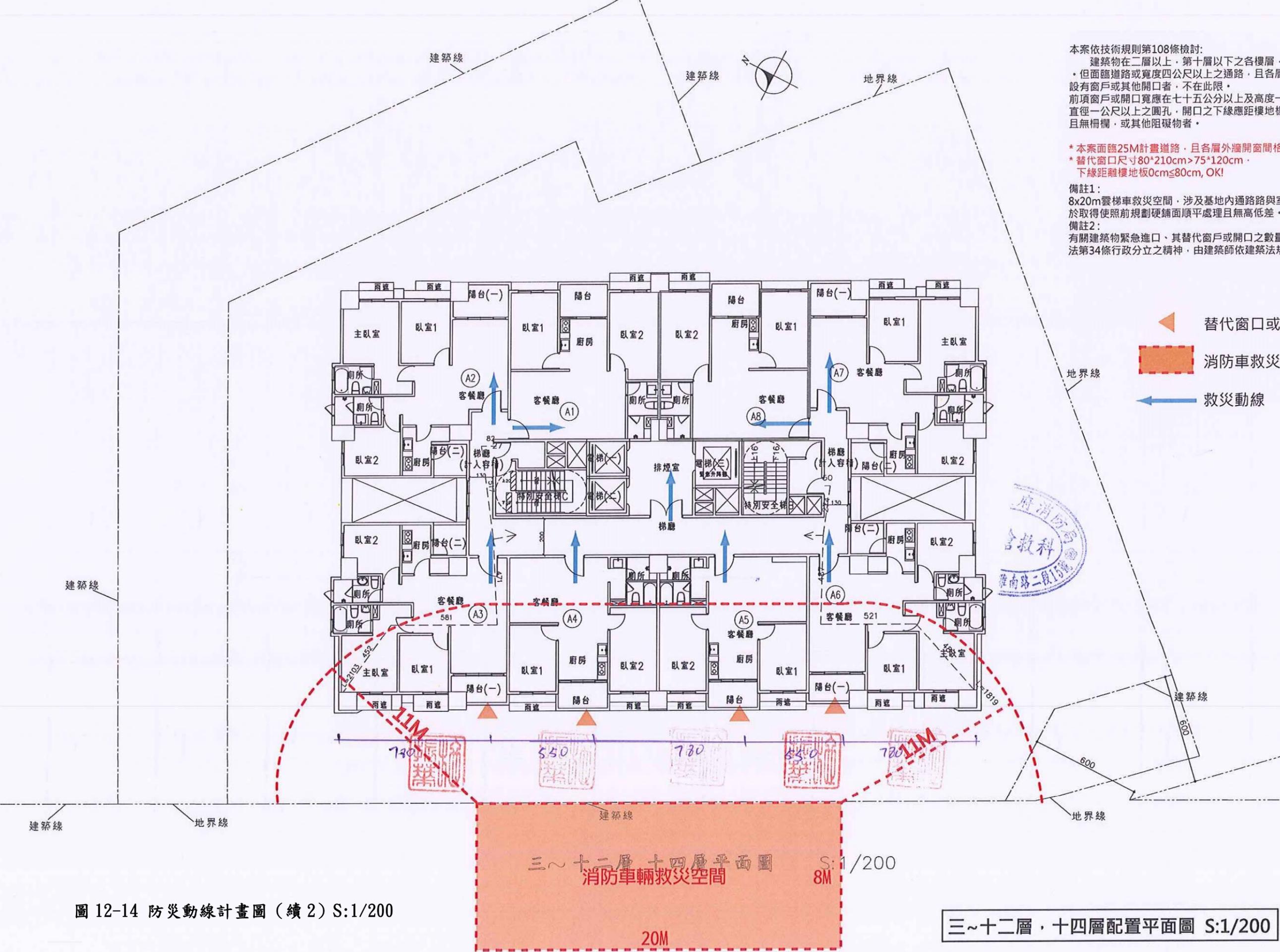


圖 12-14 防災動線計畫圖 (續 2) S:1/200

三~十二層，十四層配置平面圖 S:1/200

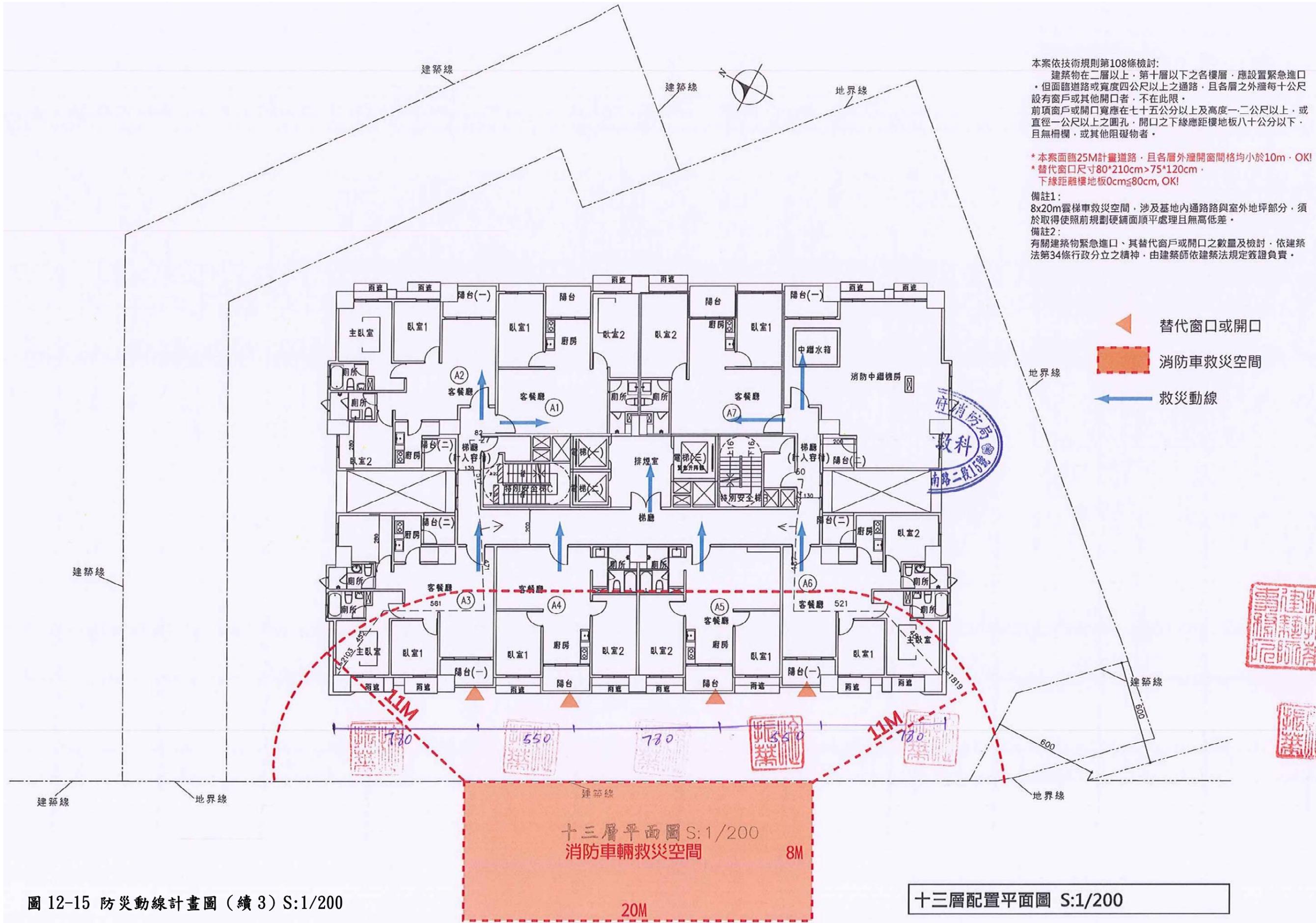
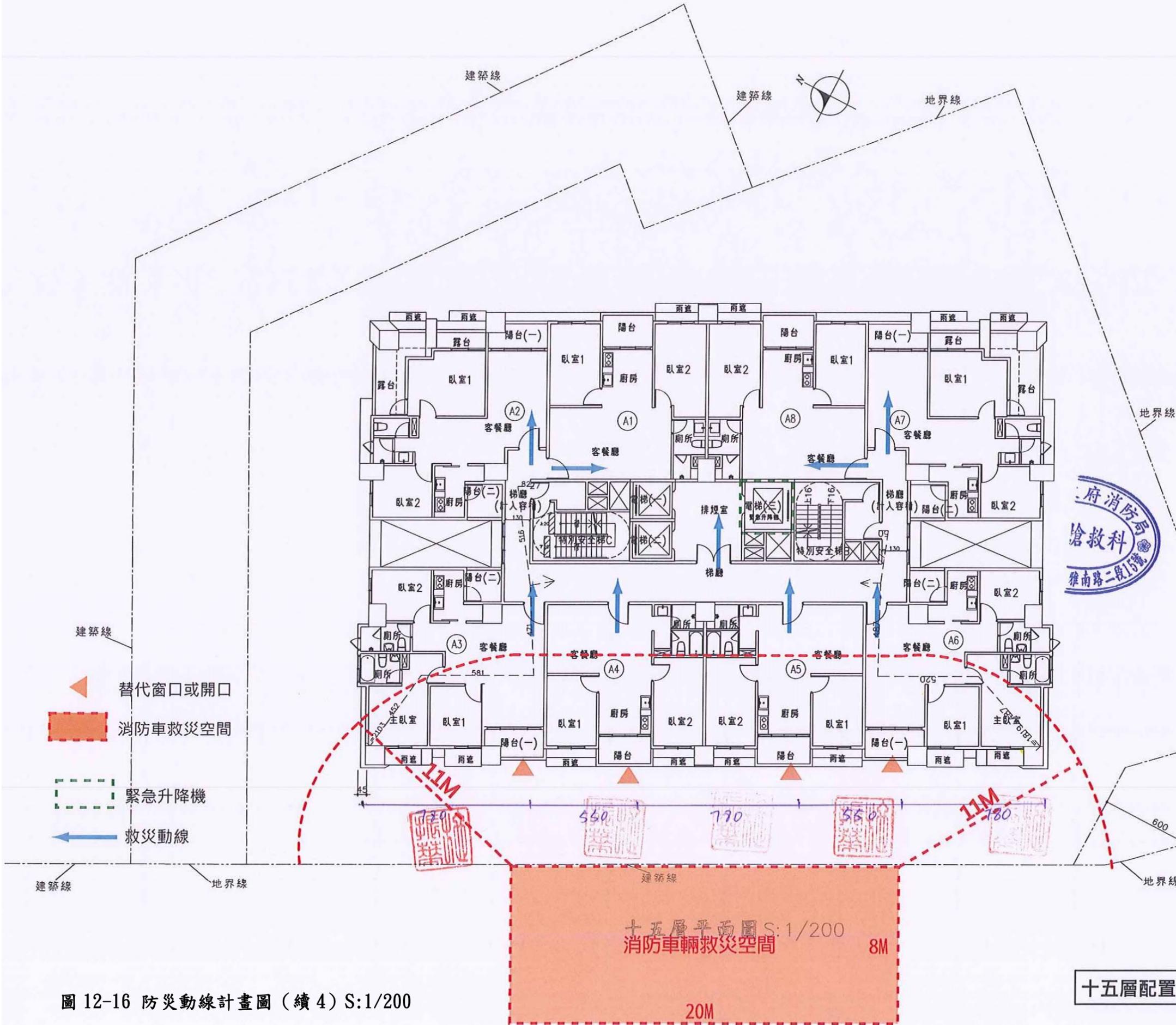


圖 12-15 防災動線計畫圖 (續 3) S:1/200



本案依技術規則第108條檢討：
 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

* 本案面臨25M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
 * 替代窗口尺寸80*210cm>75*120cm，
 下緣距離樓地板0cm≤80cm，OK!

備註1：
 8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。

備註2：
 有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及檢討，依建築法第34條行政分立之精神，由建築師依建築法規規定簽證負責。

本案依技術規則施工編第106條檢討：
 (緊急昇降機之設置標準) 依本編第五十五條規定應設置之緊急昇降機，其設置標準依下列規定：
 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
 * 本案標準層樓地板面積為701.23m²≤1500m²，
 設置1座緊急昇降機，OK!

緊急昇降機之構造除本編第二章第十二節及建築設備編對昇降機有關機廂、昇降機道、機械間安全裝置、結構計算等之規定外，並應依下列規定：
 一、機間：
 (一)除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。符合!
 (二)四周應為具有一小時以上防火時效之牆壁及樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料。符合!
 (三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門，除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。符合!
 (四)應設置排煙設備。符合!
 (五)應有緊急電源之照明設備並設置消防栓、出水口、緊急電源插座等消防設備。符合!
 (六)每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!
 (七)應於明顯處所標示昇降機之活載重及最大容許乘座人數，避難層之避難方向、通道等有關避難事項，並應有可照明此等標示以及緊急電源之標示燈。符合!

二、機間在避難層之位置，自昇降機出口或昇降機間之出入口至通往戶外出入口之步行距離不得大於三十公尺，戶外出入口並應臨接寬四公尺以上之道路或通道。符合!

三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開，但連接機間之出入口部分及連接機間之鋼索、電線等周圍，不在此限。本案僅設置一座。符合!

四、應有能使設於各層機間及機廂內之昇降控制裝置暫時停止作用，並將機廂呼返避難層或其直上層、下層之特別呼返裝置，並設置於避難層或其直上層或直下層等機間內，或該大樓之集中管理室(或防災中心)內。符合!

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心)間之電話系統裝置。符合!

六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能昇降之裝置。符合!

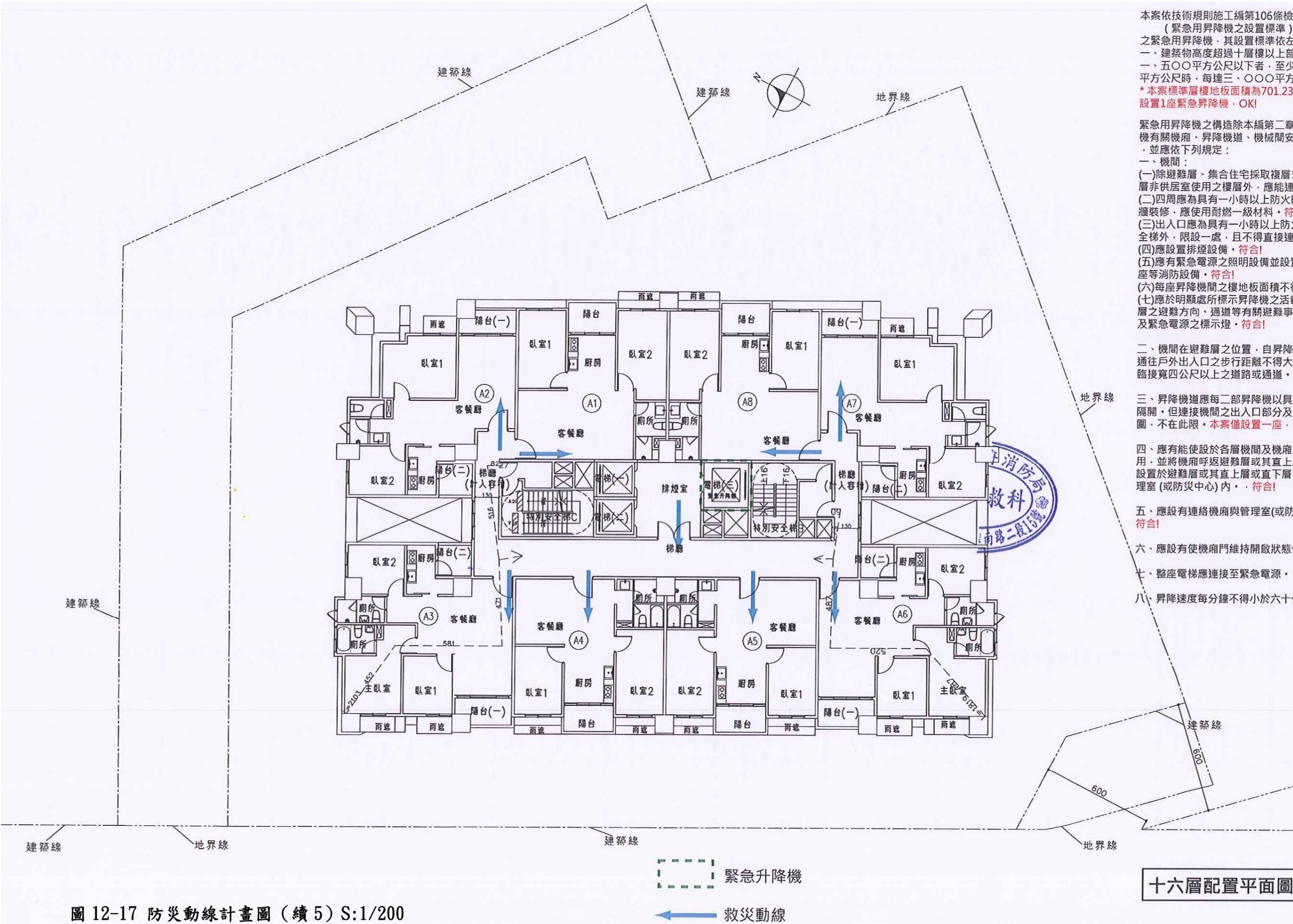
七、整座電梯應連接至緊急電源。符合!

八、昇降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!



圖 12-16 防災動線計畫圖 (續 4) S:1/200

十五層配置平面圖 S:1/200



本案依技術規則施工編第106條檢討：
 (緊急用升降機之設置標準) 依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：
 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
 * 本案標準層樓地板面積為701.23m² ≤ 1500m²，設置1座緊急升降機，OK!

緊急用升降機之構造除本編第二章第十二節及建築設備編對升降機有關機廂、升降機道、機械間安全裝置、結構計算等之規定外，並應依下列規定：

- 一、機間：
 - (一)除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。符合!
 - (二)四周應為具有一小時以上防火時效之牆壁及樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料。符合!
 - (三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門，除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。符合!
 - (四)應設置排煙設備。符合!
 - (五)應有緊急電源之照明設備並設置消防栓、出水口、緊急電源插座等消防設備。符合!
 - (六)每座升降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!
 - (七)應於明顯處所標示升降機之活載重及最大容許乘座人數，避難層之避難方向、通道等有關避難事項，並應有可照明此等標示以及緊急電源之標示燈。符合!

二、機間在避難層之位置，自升降機出口或升降機間之出入口至通往戶外出入口之步行距離不得大於三十公尺，戶外出入口並應臨接寬四公尺以上之道路或通道。符合!

三、升降機道應每二部升降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開，但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。本案僅設置一座。符合!

四、應有能使設於各層機間及機廂內之升降控制裝置暫時停止作用，並將機廂呼返避難層或其直上層、下層之特別呼返裝置，並設置於避難層或其直上層或直下層等機間內，或該大樓之集中管理室(或防災中心)內。符合!

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心)間之電話系統裝置。符合!

六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能升降之裝置。符合!

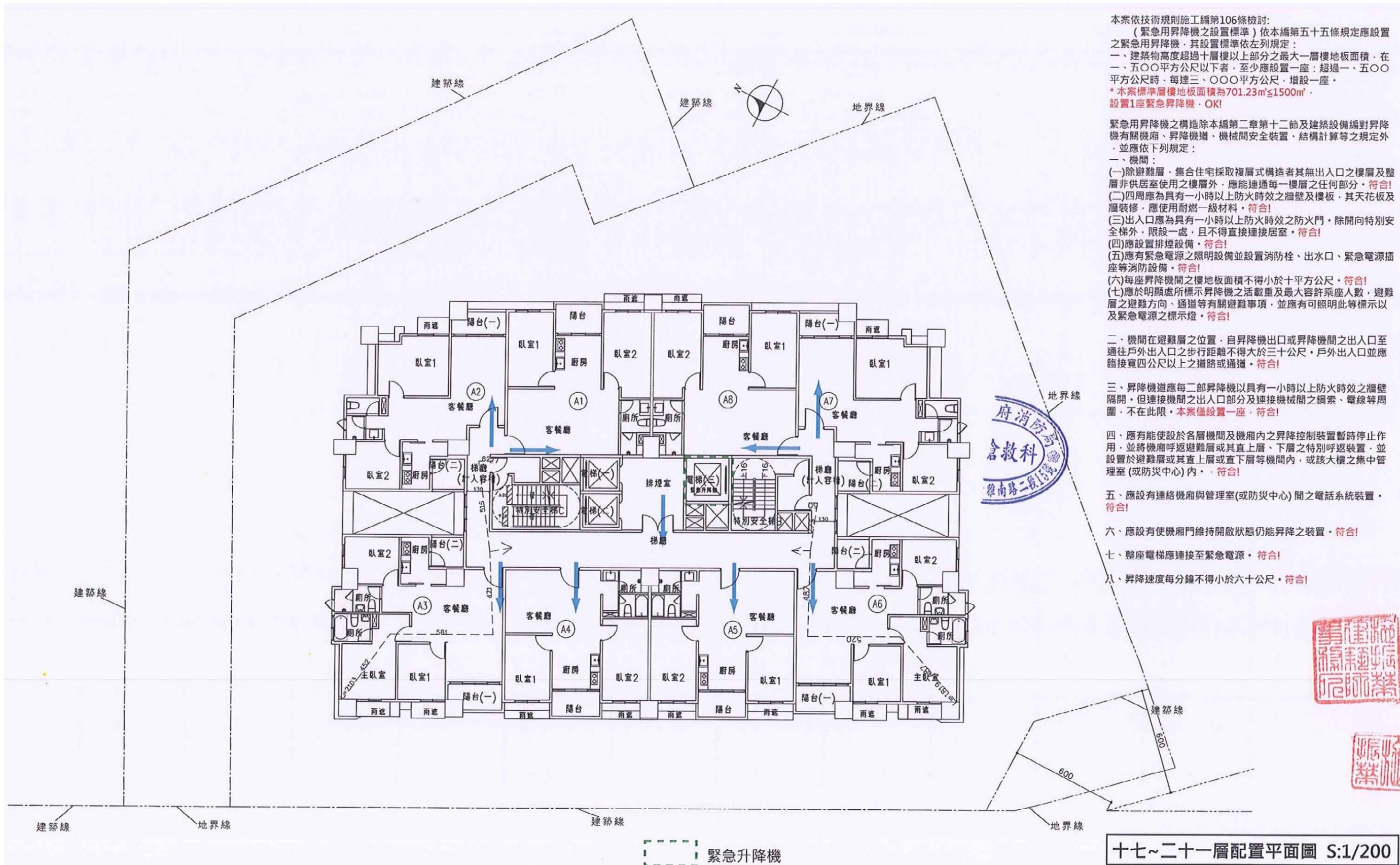
七、整座電梯應連接至緊急電源。符合!

八、升降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!

緊急升降機
 救災動線

十六層配置平面圖 S:1/200

圖 12-17 防災動線計畫圖 (續 5) S:1/200



本案依技術規則施工編第106條檢討：
 (緊急用昇降機之設置標準) 依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
 * 本案標準層樓地板面積為701.23m² ≤ 1500m²，設置1座緊急昇降機，OK!

緊急用昇降機之構造除本編第二章第十二節及建築設備編對昇降機有關機廂、昇降機道、機械間安全裝置、結構計算等之規定外，並應依下列規定：

- 一、機間：
 - (一)除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。符合!
 - (二)四周應為具有一小時以上防火時效之牆壁及樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料。符合!
 - (三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門，除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。符合!
 - (四)應設置排煙設備。符合!
 - (五)應有緊急電源之照明設備並設置消防栓、出水口、緊急電源插座等消防設備。符合!
 - (六)每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!
 - (七)應於明顯處所標示昇降機之活載重及最大容許乘座人數，避難層之避難方向、通道等有關避難事項，並應有可照明此等標示以及緊急電源之標示燈。符合!

二、機間在避難層之位置，自昇降機出口或昇降機間之出入口至通往戶外出入口之步行距離不得大於三十公尺，戶外出入口並應臨接寬四公尺以上之道路或通道。符合!

三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開，但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。本案僅設置一座。符合!

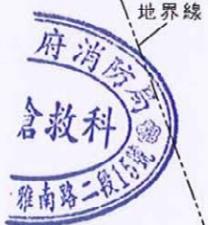
四、應有能使設於各層機間及機廂內之昇降控制裝置暫時停止作用，並將機廂呼返避難層或其直上層、下層之特別呼返裝置，並設置於避難層或其直上層或直下層等機間內，或該大樓之集中管理室(或防災中心)內。符合!

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心)間之電話系統裝置。符合!

六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能昇降之裝置。符合!

七、整座電梯應連接至緊急電源。符合!

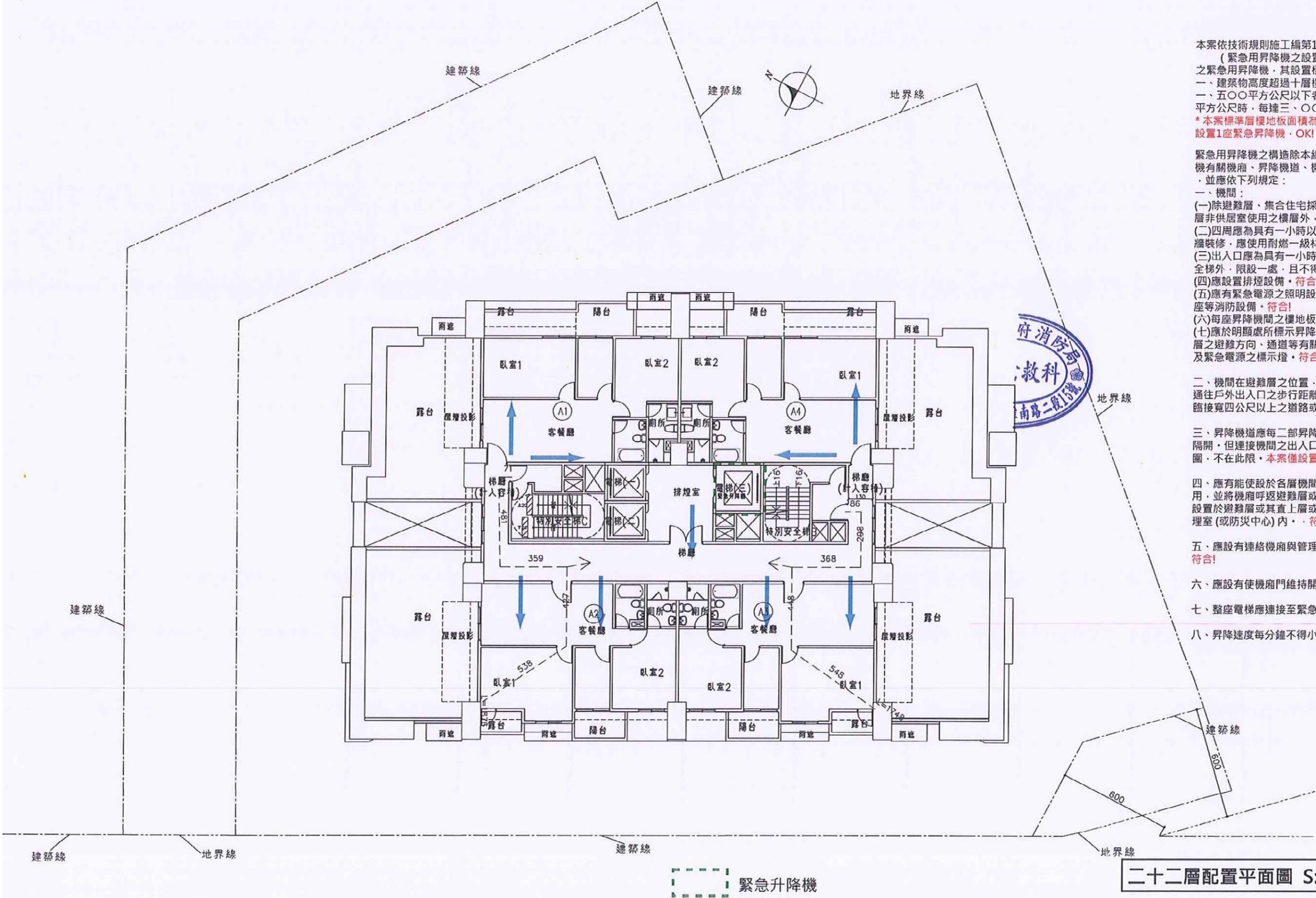
八、昇降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!



十七~二十一層配置平面圖 S:1/200

圖 12-18 防災動線計畫圖 (續 6) S:1/200

緊急升降機
 救災動線



本案依技術規則施工編第106條檢討：
 (緊急用升降機之設置標準) 依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：
 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
 * 本案標準層樓地板面積為701.23m²≤1500m²，設置1座緊急升降機，OK!

緊急用升降機之構造除本編第二章第十二節及建築設備編對升降機有關機廂、升降機道、機械間安全裝置、結構計算等之規定外，並應依下列規定：

- 一、機間：
 - (一)除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。符合!
 - (二)四周應為具有一小時以上防火時效之牆壁及樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料。符合!
 - (三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門，除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。符合!
 - (四)應設置排煙設備。符合!
 - (五)應有緊急電源之照明設備並設置消防栓、出水口、緊急電源插座等消防設備。符合!
 - (六)每座升降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!
 - (七)應於明顯處所標示升降機之活載重及最大容許乘座人數，避難層之避難方向、通道等有關避難事項，並應有可照明此等標示以及緊急電源之標示燈。符合!

二、機間在避難層之位置，自升降機出口或升降機間之出入口至通往戶外出入口之步行距離不得大於三十公尺，戶外出入口並應臨接寬四公尺以上之道路或通道。符合!

三、升降機道應每二部升降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開，但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。本案僅設置一座。符合!

四、應有能使設於各層機間及機廂內之升降控制裝置暫時停止作用，並將機廂呼返避難層或其直上層、下層之特別呼返裝置，並設置於避難層或其直上層或直下層等機間內，或該大樓之集中管理室(或防災中心)內。符合!

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心)間之電話系統裝置。符合!

六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能升降之裝置。符合!

七、整座電梯應連接至緊急電源。符合!

八、升降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!

二十二層配置平面圖 S:1/200

圖 12-19 防災動線計畫圖 (續 7) S:1/200

緊急升降機
← 救災動線



正向立面圖 S:1/400



左側立面圖 S:1/400

▼ 替代窗口或開口

消防車救災空間



圖 12-20 防災動線計畫圖 (續 8) S:1/400

車行及人行動線計畫 (外部空間)

-  集合住宅出入口
-  店鋪出入口
-  汽車動線
-  機車動線
-  人行動線

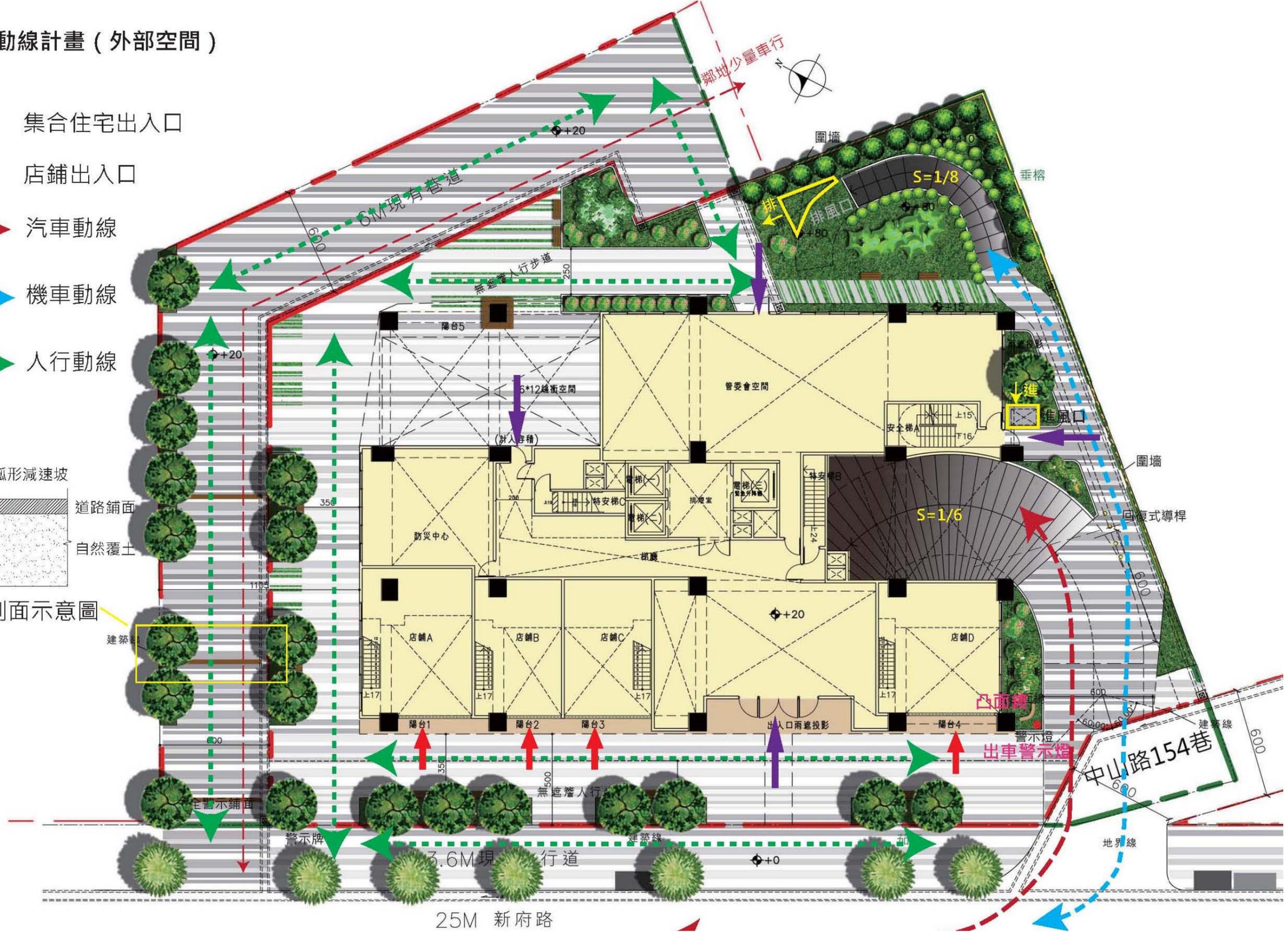
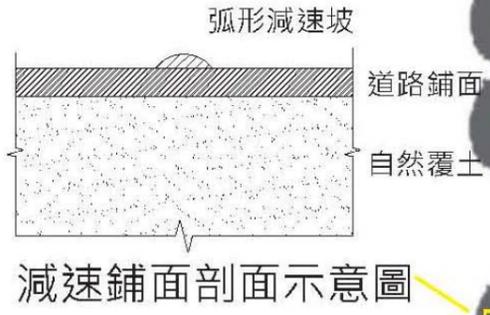


圖 12-21 車行及人行動線計畫 (外部): 1層 S:1/200

汽機車停車與動線計畫 (建築物內部)



圖 12-22 車行及人行動線計畫 (內部): 地下 1 層 S:1/200

汽機車停車與動線計畫 (建築物內部)

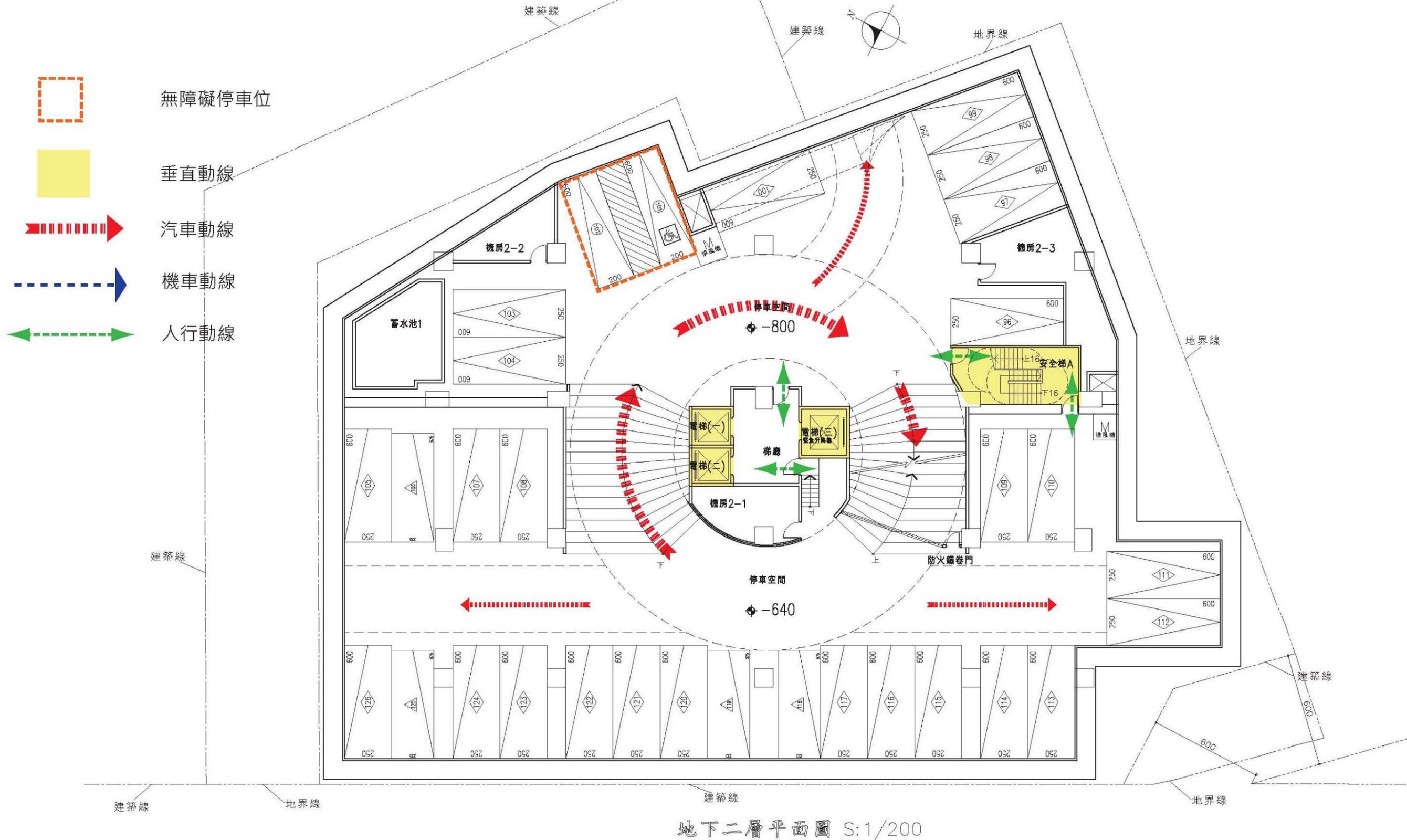
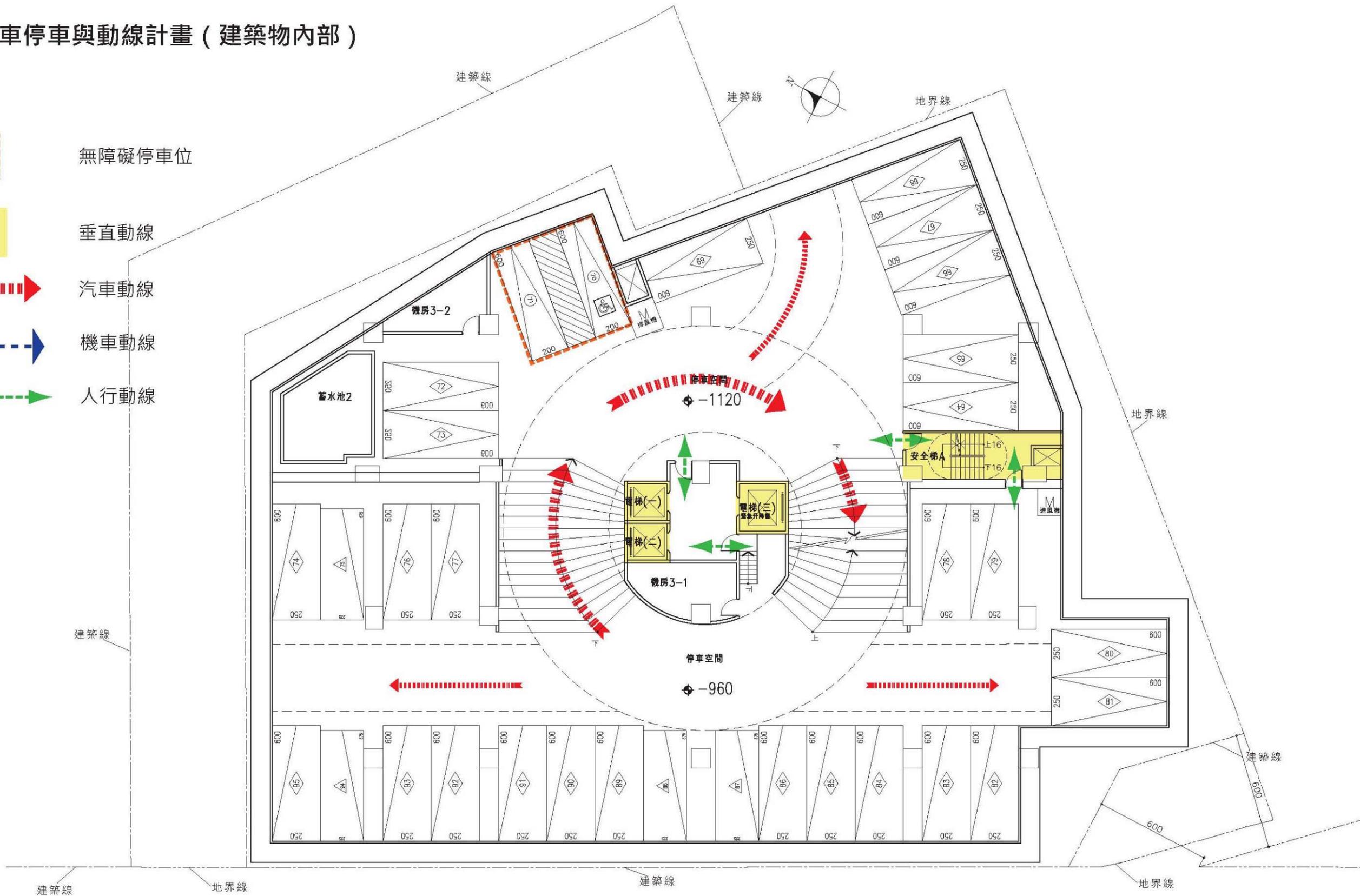


圖 12-23 車行及人行動線計畫 (內部): 地下 2 層 S:1/200

汽機車停車與動線計畫 (建築物內部)

-  無障礙停車位
-  垂直動線
-  汽車動線
-  機車動線
-  人行動線



地下三層平面圖 S:1/200

圖 12-24 車行及人行動線計畫 (內部) : 地下 3 層 S:1/200

汽機車停車與動線計畫 (建築物內部)

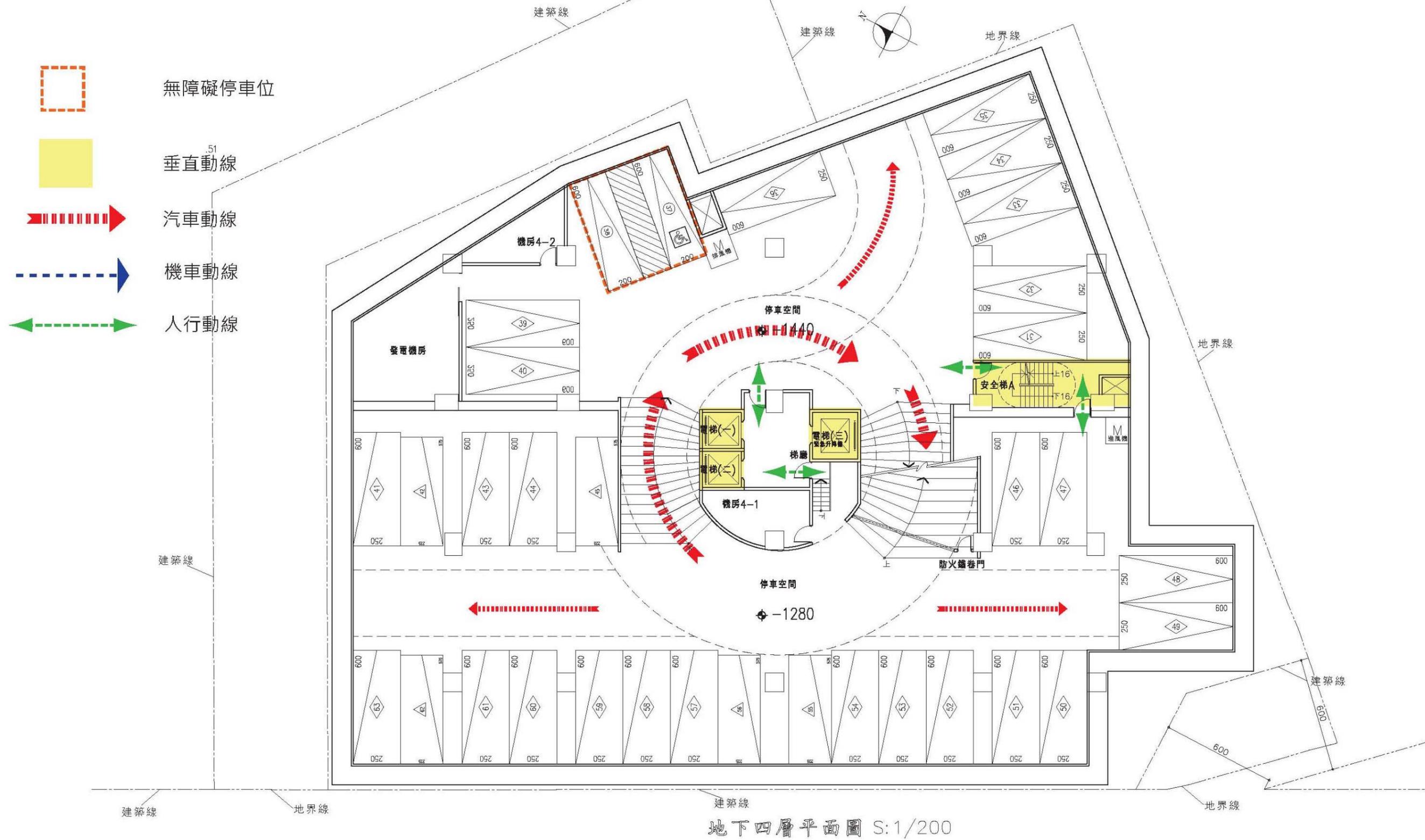
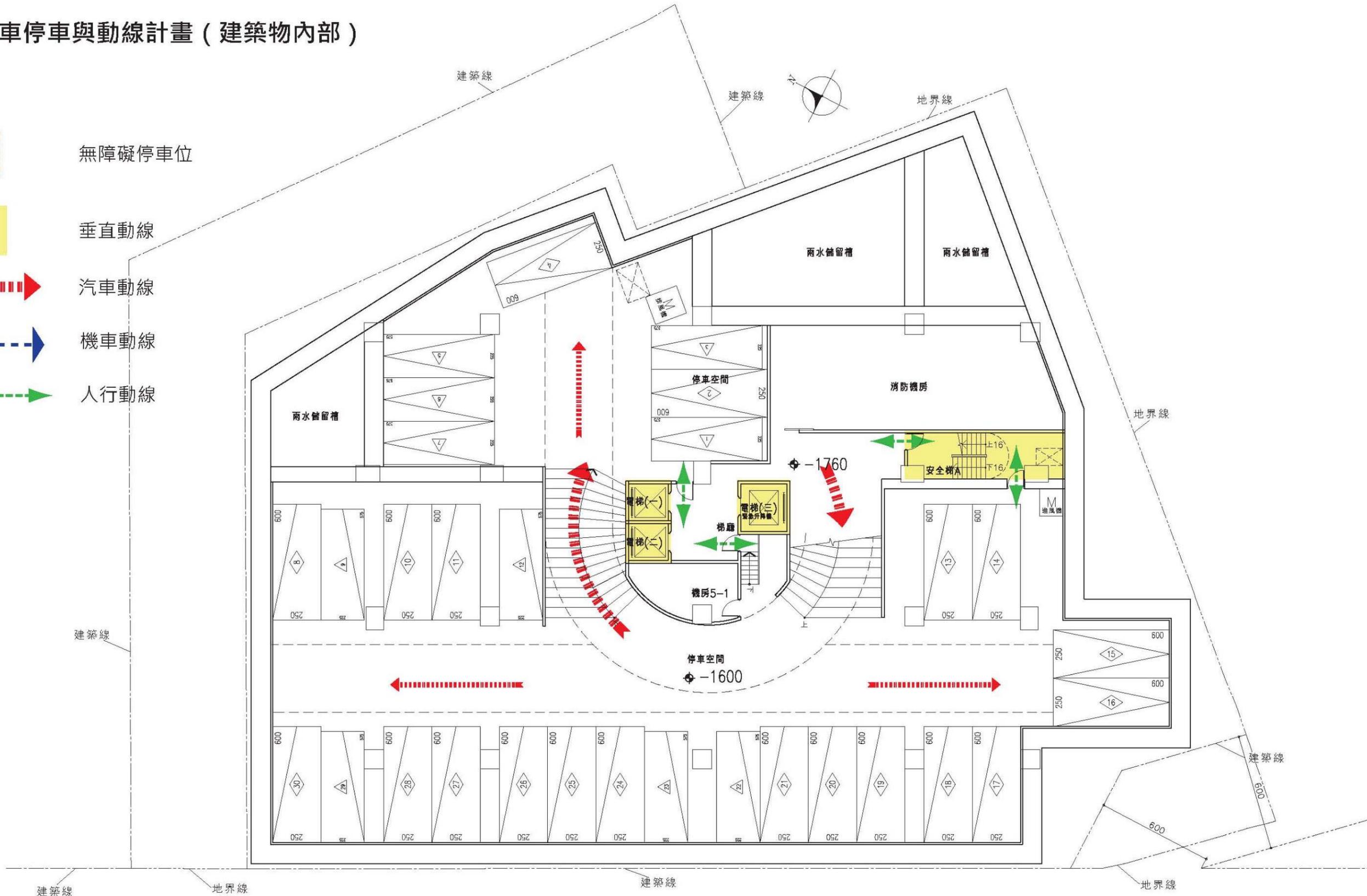


圖 12-25 車行及人行動線計畫 (內部): 地下 4 層 S:1/200

汽機車停車與動線計畫 (建築物內部)

-  無障礙停車位
-  垂直動線
-  汽車動線
-  機車動線
-  人行動線

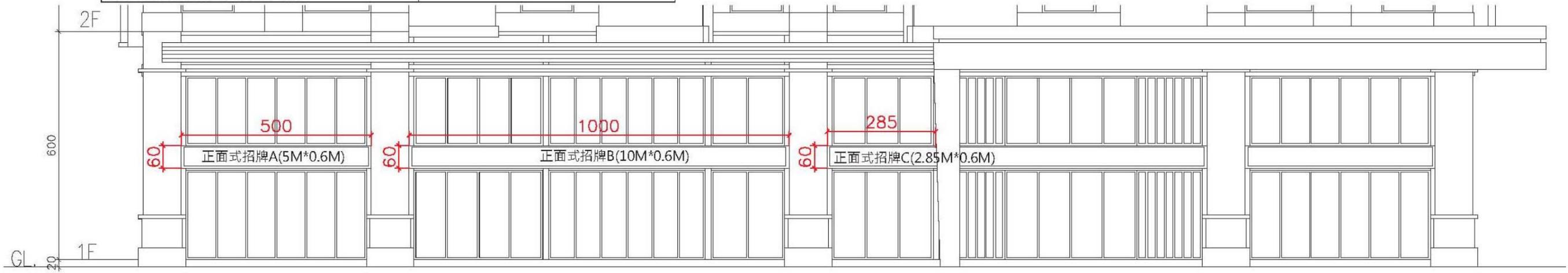
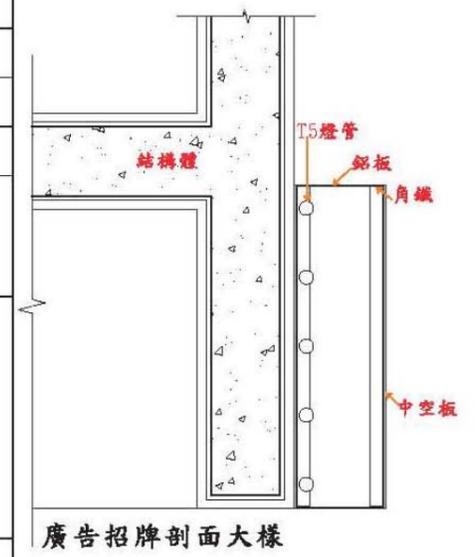


地下五層平面圖 S:1/200

圖 12-26 車行及人行動線計畫 (內部): 地下5層 S:1/200

廣告招牌形式

招牌廣告及樹立廣告管理辦法(內政部 93.6.17 台內營字第 0930084四六一五號令發布)	
法條	檢討
第一條 本辦法依建築法第九十七條之三第三項規定訂定之。	依本辦法辦理。
第二條 本辦法用辭定義如下： 一、招牌廣告：指附著於建築物牆面上之電視牆、電腦顯示板、廣告看板、以支架固定之帆布等廣告。 二、樹立廣告：指樹立或設置於地面或屋頂之廣告牌(塔)、綠坊、牌樓等廣告。	依本辦法辦理。
第三條 下列規模之招牌廣告及樹立廣告，免申請雜項執照： 一、正式招牌廣告板長未超過二公尺者。 二、側立式招牌廣告板長未超過六公尺者。 三、設置於地面之樹立廣告高度未超過六公尺者。 四、設置於屋頂之樹立廣告高度未超過三公尺者。	依本辦法辦理。 一、正式招牌廣告板長超過二公尺，依規定申請雜項執照。 二、本案無設置側立式招牌廣告。 三、本案無設置地面之廣告招牌。 四、本案無設置屋頂之廣告招牌。
第四條 側立式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，並應符合下列規定： 一、位於車道上方者，自下端計算至地面淨距離應在四點六公尺以上。 二、前款以外者，自下端計算至地面淨距離應在三公尺以上；位於遮陽棚上方者，並應符合當地騎樓淨高之規定。 正式招牌廣告突出建築物牆面不得超過五十分公分。 前二項規定於都市計畫及其相關法令已有規定者，從其規定。	依本辦法辦理。 一、本案無設置於地面之廣告招牌。 二、正式招牌廣告突出未超過建築物牆面五十分公分。
第五條 設置招牌廣告及樹立廣告者，應備具申請書，檢同設計圖說，設置處所之所有權或使用權證明及其他相關證明文件，向直轄市、縣(市)主管建築機關或其委託之專業團體申請審查許可。 設置應申請雜項執照之招牌廣告及樹立廣告，其中請審查許可，應併同申請雜項執照辦理。	依本辦法辦理。
第六條 前條之專業團體受託辦理招牌廣告及樹立廣告之審查業務時，應將審查結果送當地主管建築機關，合格者，由該主管建築機關核發許可。	依本辦法辦理。
第七條 招牌廣告及樹立廣告申請審查許可時，其廣告招牌之裝設，應依建築技術規則建築設備編第十四條之規定辦理。 設置於建築物之招牌廣告及樹立廣告，其裝設之廣告招牌應依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法之規定辦理。	依本辦法辦理。
第八條 直轄市、縣(市)主管建築機關為因應地方特色之發展，得就招牌廣告及樹立廣告之規模、突出建築物牆面之距離，於第三條及第四條規定範圍內另定規定；並得就其形狀、色彩及字體型式等事項，訂定設置規範。 申請設置樹立廣告及招牌廣告時，直轄市、縣(市)主管建築機關應依前項規定及設置規範審查；其審查得委託第五條第一項之專業團體辦理。	依本辦法辦理。
第九條 直轄市、縣(市)主管建築機關依前條之設置規範，得製定各種招牌廣告及樹立廣告之標準圖樣供申請人選用。 申請人選用前項之標準圖樣時，得由直轄市、縣(市)主管建築機關簡化其審查程序。	依本辦法辦理。
第十條 取得許可之招牌廣告及樹立廣告，應將許可證核准日期及字號標示於廣告物之左下角、右下角或明顯處。	依本辦法辦理。
第十一條 招牌廣告及樹立廣告未經直轄市、縣(市)主管建築機關許可，不得擅自變更；其有變更時，應重新申請審查許可。	依本辦法辦理。
第十二條 招牌廣告及樹立廣告許可之有效期限為五年，期限屆滿後，原雜項使用執照及許可失其效力，應重新申請審查許可或恢復原狀。	依本辦法辦理。
第十三條 下列用途之建築物或場所，其招牌廣告及樹立廣告除商標以外之文字，應附加英語標示： 一、觀光旅館。 二、百貨公司。 三、總樓地板面積超過一萬平方公尺之超級市場、量販店、餐廳。	依本辦法辦理。 本案為集合住宅，無涉及本條之建築物或場所。
第十四條 下列處所不得設置招牌廣告及樹立廣告： 一、公路、高岡處所或公園、綠地、名勝、古蹟等處所，但經各目的事業主管機關核准者，不在此限。 二、妨礙公共安全或交通安全處所。 三、妨礙市容、風景或觀瞻處所。 四、妨礙都市計畫或建築工程認為不適當之處所。 五、公路兩側禁建、限建範圍不得設置之處所。 六、阻礙建築物各樓層各欄場所消防安全設備標準規定設置之避難器具開口部開啟、使用及下降操作之處所。 七、其他法令禁止設置之處所。	依本辦法辦理。 本案僅於特等一為集合住宅，無涉及本條之處所。
第十五條 本辦法所定書、表格式，由中央主管建築機關定之。	依本辦法辦理。
第十六條 本辦法自發布日施行。	依本辦法辦理。



正向立面圖 S:1/100



圖 12-27 廣告招牌示意圖

一層平面圖

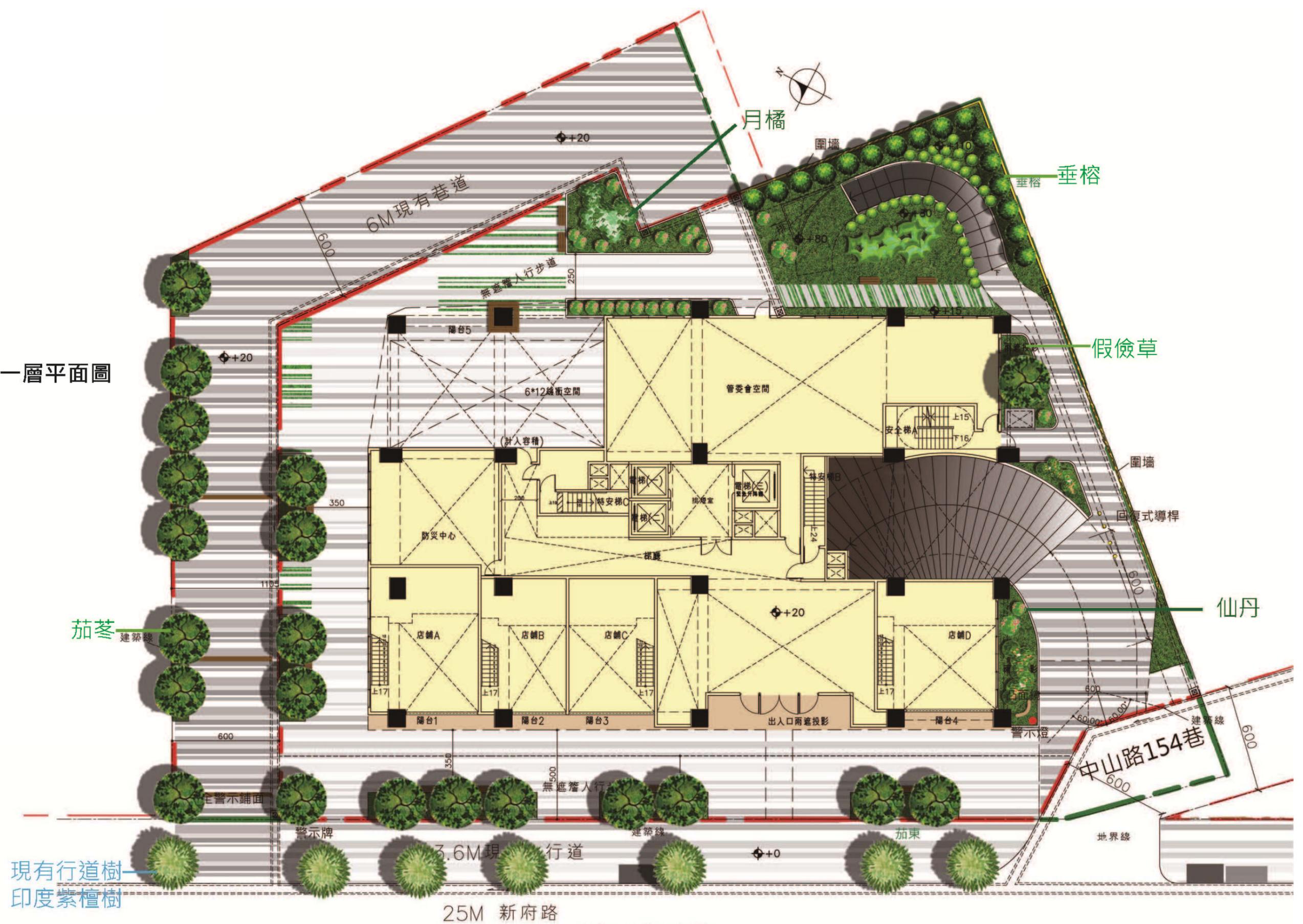


圖 12-28 景觀配置平面圖 S:1/200

綠化及綠覆率檢討

基地面積檢討

基地面積：2006㎡
 法定空地面積：2006*(1-50%)=1003㎡
 實設建蔽率：796.57/2006*100%=39.71%≤50% ,OK
 實設空地面積：2006-796.57=1209.43㎡

綠化面積檢討

土管規則檢討_法定空地1/2綠化
 法定空地：1003㎡
 實設空地：1209.43㎡
 執行綠化有困難面積：
 現有巷道：374.84㎡+41.7㎡
 3.52M無遮簷人行道：150.33㎡
 現有巷道+3.52M無遮簷人行道：
 150.33+374.84+41.7=566.87㎡
 應設綠化面積：(1003-566.87)/2=218.07㎡
 實設綠化面積：9+9+20.83+7.1+118.94+11.98+4.52+14.3+5.5+18.15+
 +1.385+1.57+2.295=224.61㎡
 224.61㎡ > 218.07㎡ OK!

喬木種植數量：21+16=37株 > 224.61/36=6.24(取7株) ,OK!

綠覆率檢討

喬木綠覆面積：(米高徑6-8，樹冠直徑1.5)，綠覆面積*15
 設計喬木綠覆面積：21*15=315㎡
 (米高徑5-6，樹冠直徑1.2)，綠覆面積*10
 設計喬木垂直綠覆面積：16*10=160㎡

灌木綠覆面積：灌木面積*1.5

設計灌木綠覆面積：

(0.8*0.8*(34+17))*1.5=51.64㎡

一層地被綠覆面積：224.61㎡+地被1~4+地被7+地被15~17
 =224.61+3.53+10.29+5.61+1.83+2.25+9+9+14.2
 =280.37㎡

本案設計綠覆率：315+160+51.64+280.37=804.01㎡
 807.01/1003*100%=80.46%

植栽表

圖例	名稱	規格	數量	備註
	茄苳	H=300cm W=180cm φ=10cm	21棵	種於自然表土區 150cm以上
	垂榕	H=300cm W=180cm φ=10cm	16棵	種於自然表土區 150cm以上
	月橘	W=80cm	34株	覆土深度：60cm
	仙丹	W=80cm	17株	覆土深度：60cm
	假儉草		密植	覆土深度：30cm

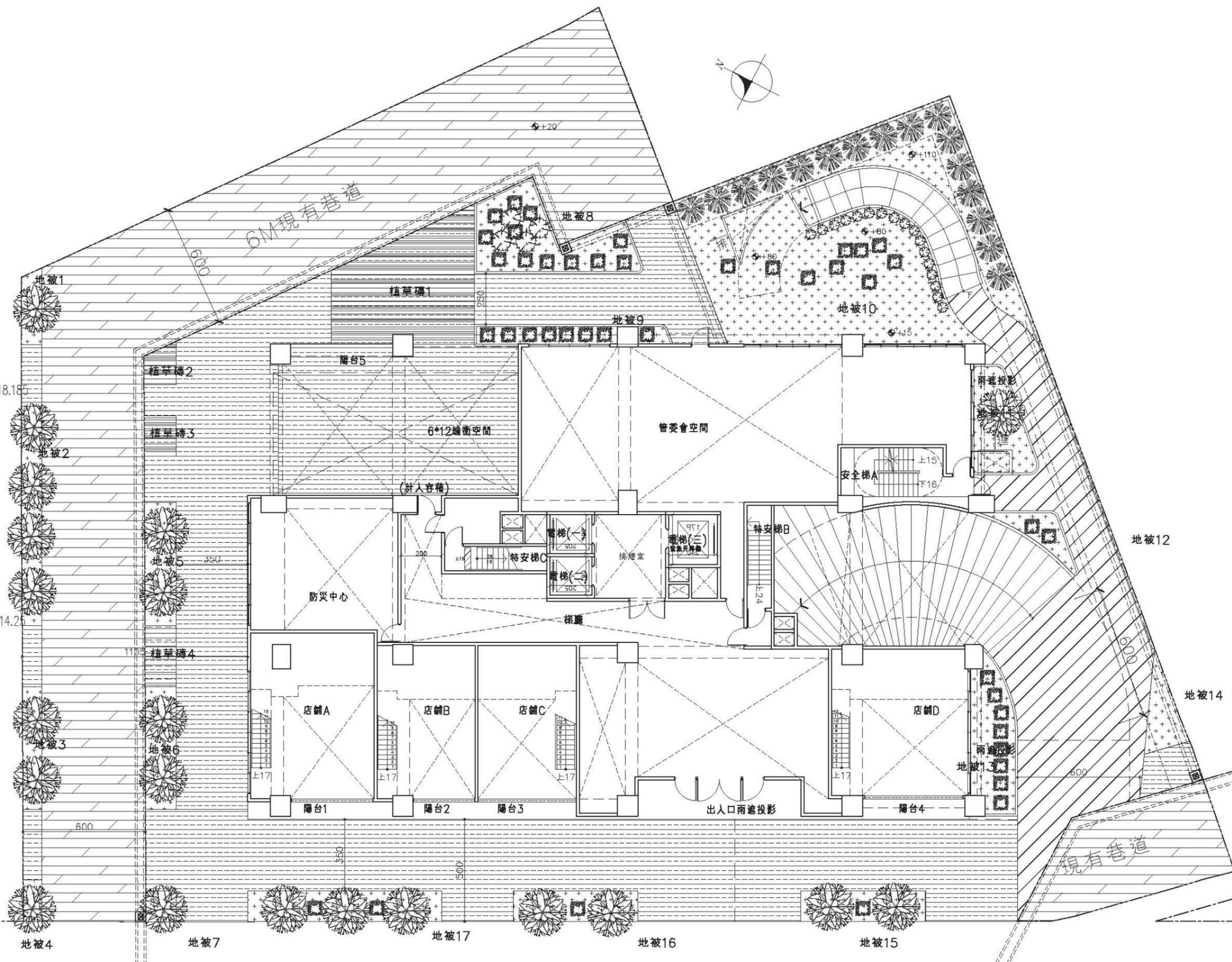


圖 12-29 景觀配置平面圖、綠化植栽表、檢討表 S：1/200

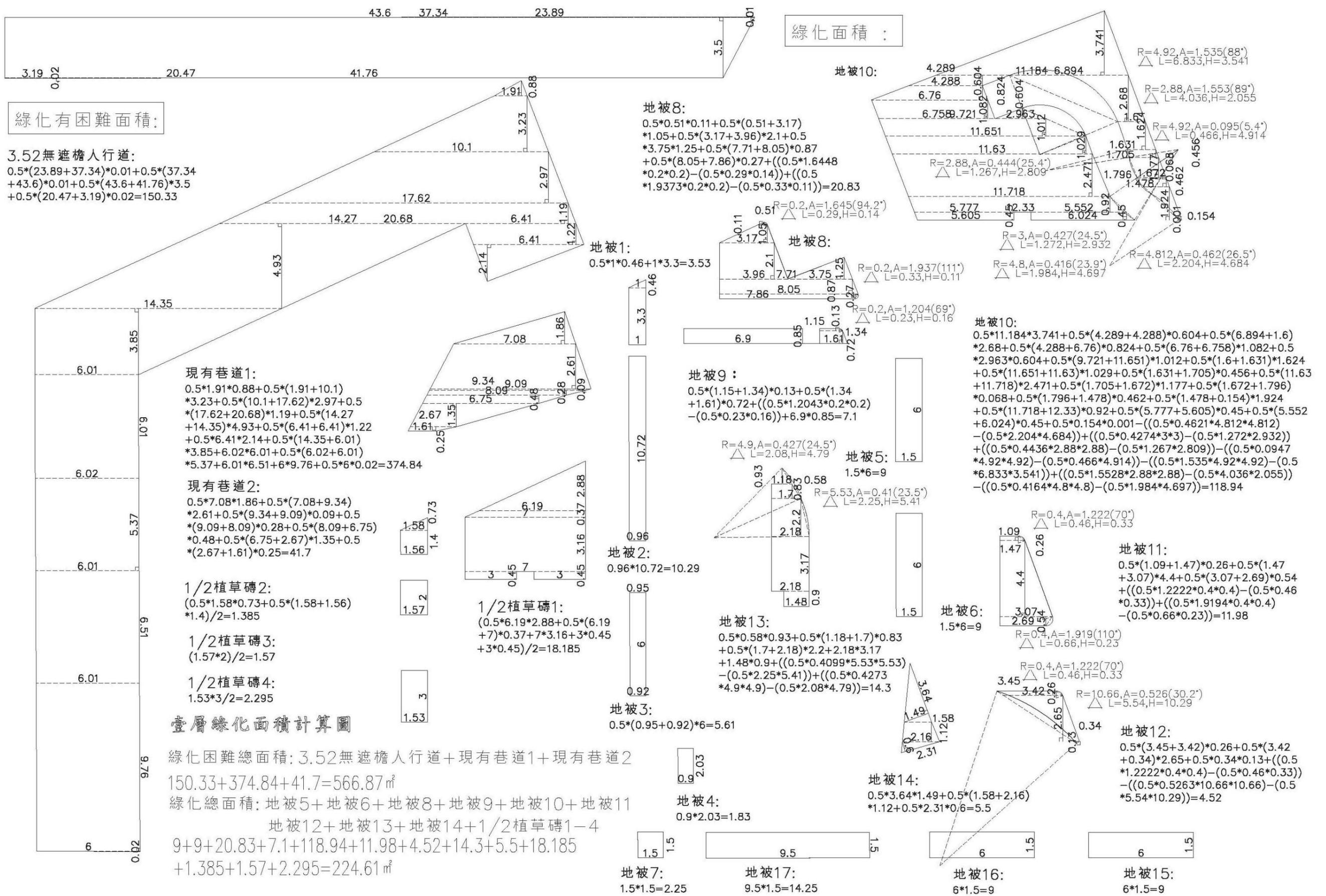


圖 12-30 一層綠化面積計算圖 S：1/200

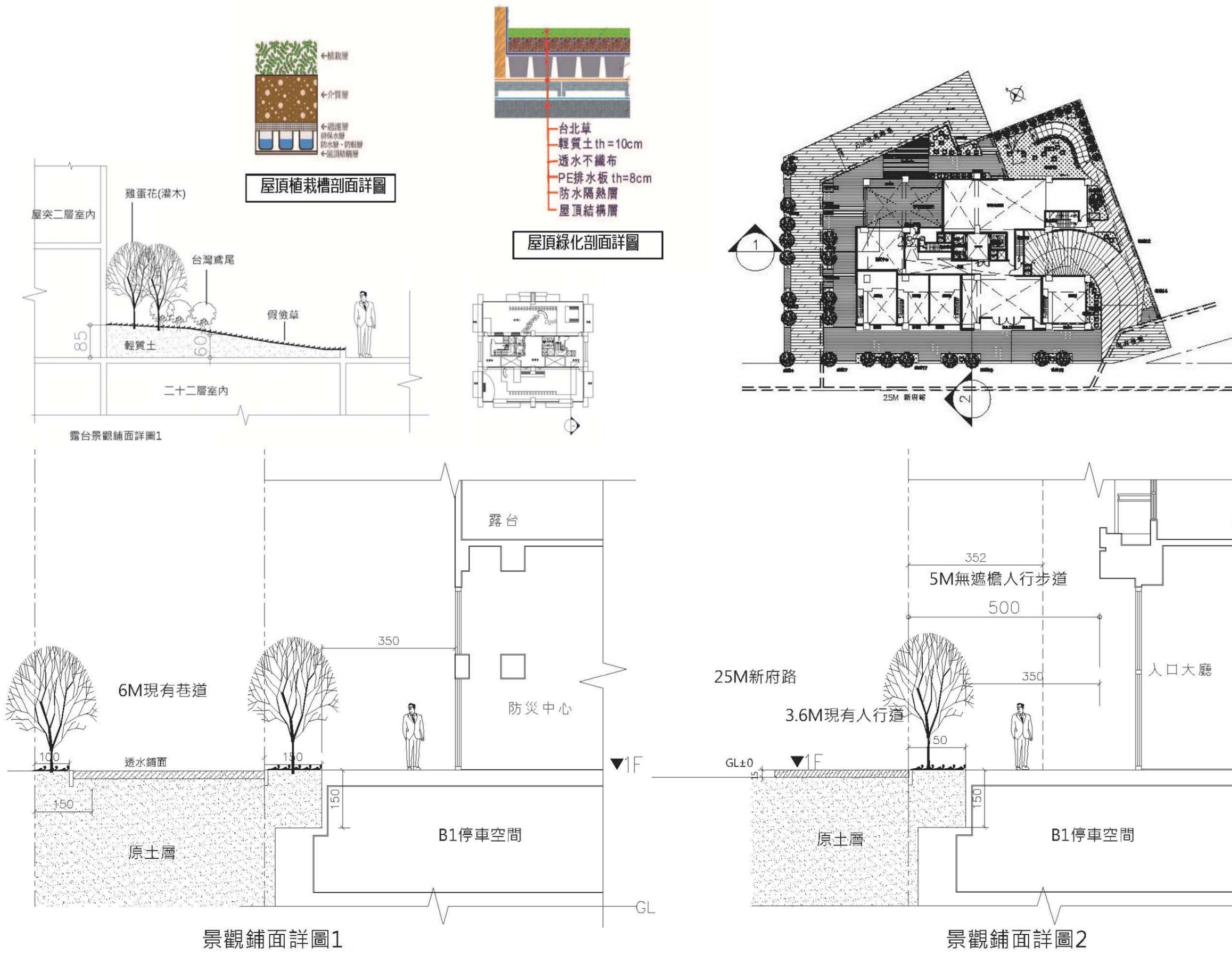


圖 12-31 景觀鋪面詳圖 S : 1/100

鋪面材質及傢俱配置圖



1

休憩長椅

相應透水城市，鋪面均使用透水工藝處理。

人行步道及現有巷道鋪面，運用長條線條感的韻律處理，相互呼應。



2

人行步道透水鋪面

考量戶外地磚的止滑效果，本案均採用止滑表面處理。響應透水城市，鋪面均使用透水工藝。



3

6M現有巷透水鋪面

長條形植草磚呼應其他戶外鋪面的韻律，並兼顧透水處理。



4

1/2植草地磚

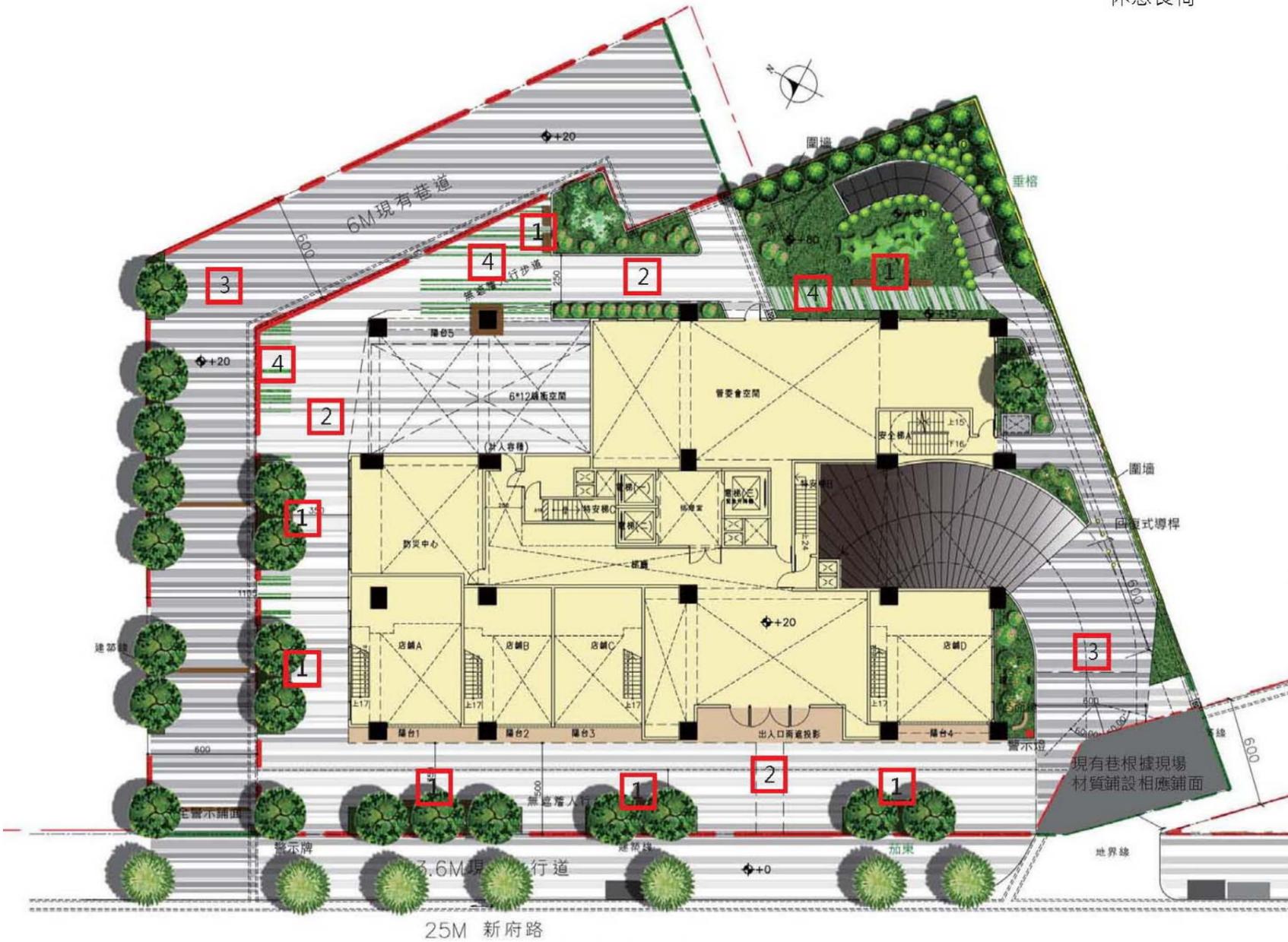
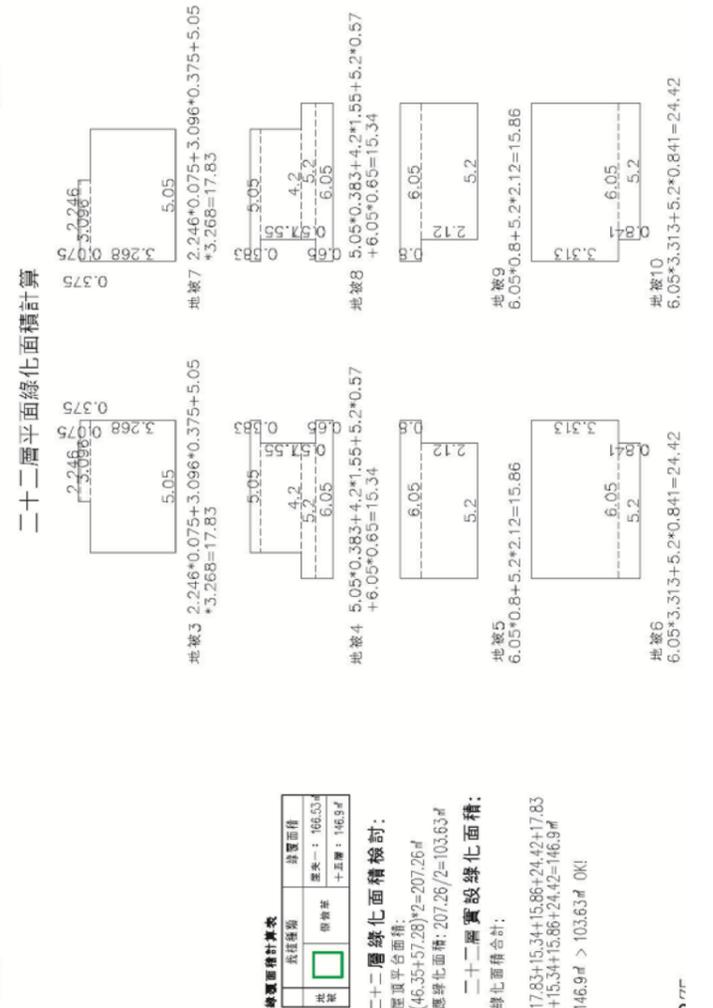
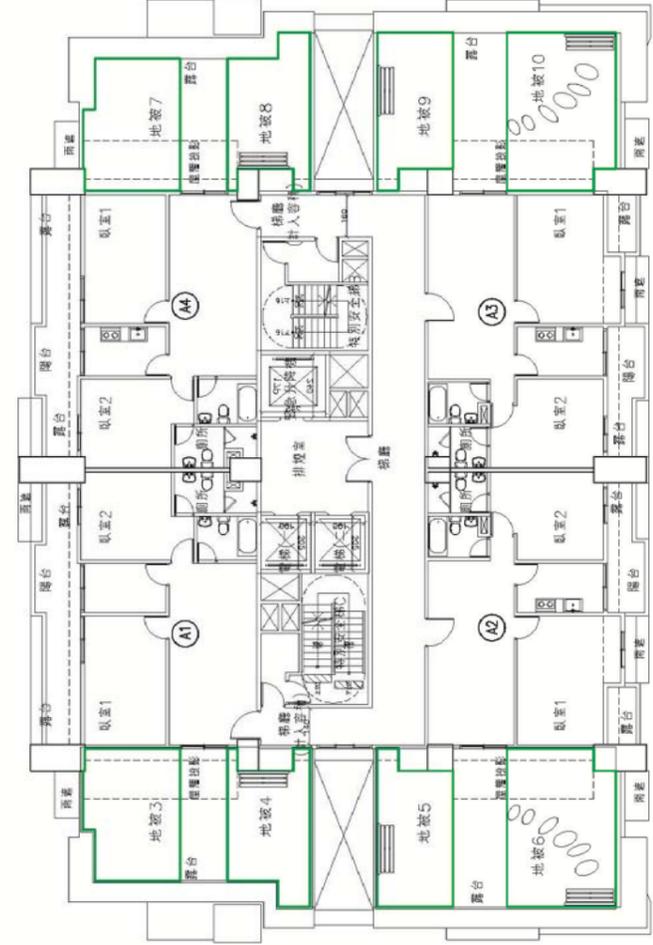
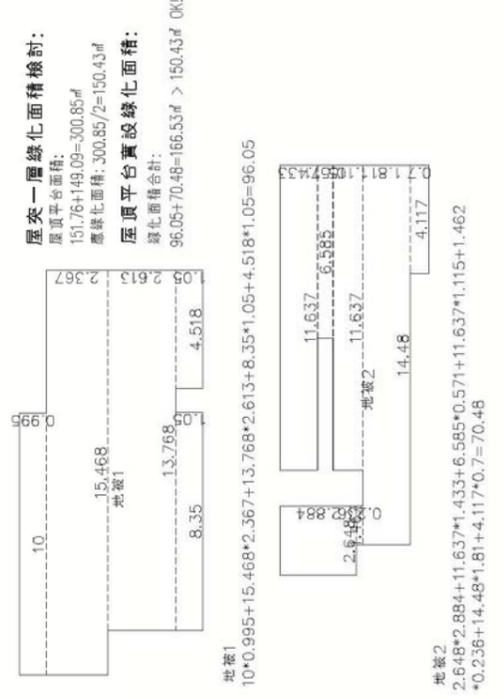
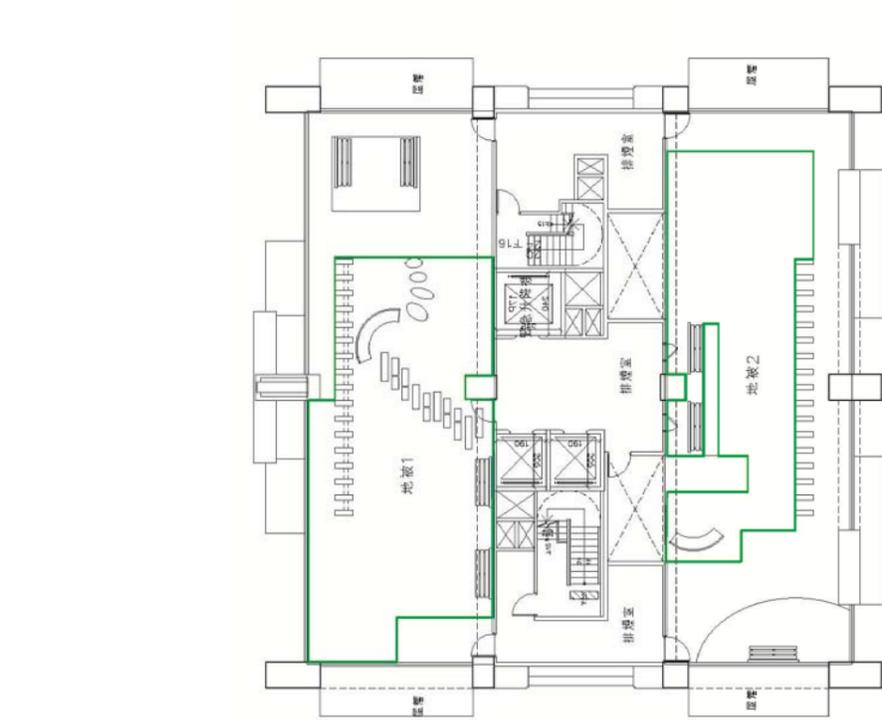
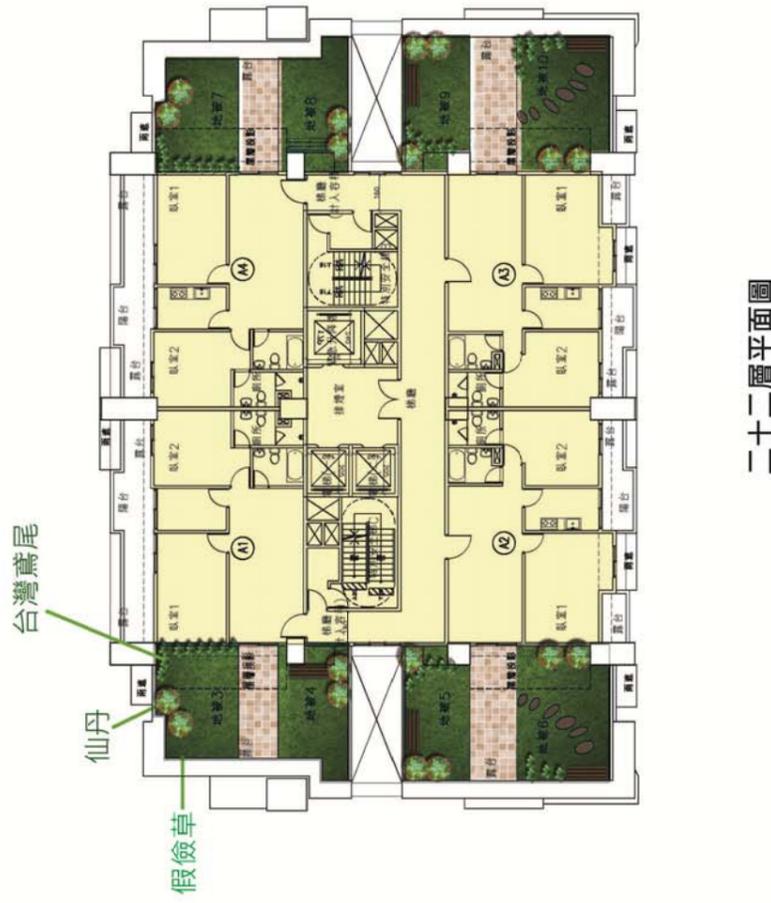


圖 12-33 鋪面材質及傢俱配置示意圖

圖 12-34 屋突一層及二十二層綠化植栽及綠覆率檢討圖



景觀照明計劃及燈具配置圖



壁燈 (共14盞)

於牆、柱下方設置壁燈，補足夜間戶外照明不足之處。



景觀矮燈 (共34盞)



本案於基地內開放空間與步道側設置戶外防水景觀燈。不鏽鋼材質、耐候性高。漫射性光源不干擾人行動線且增加戶外空間的安全性。



庭院地嵌燈 (共8盞)



於入口處設置增加入口引導

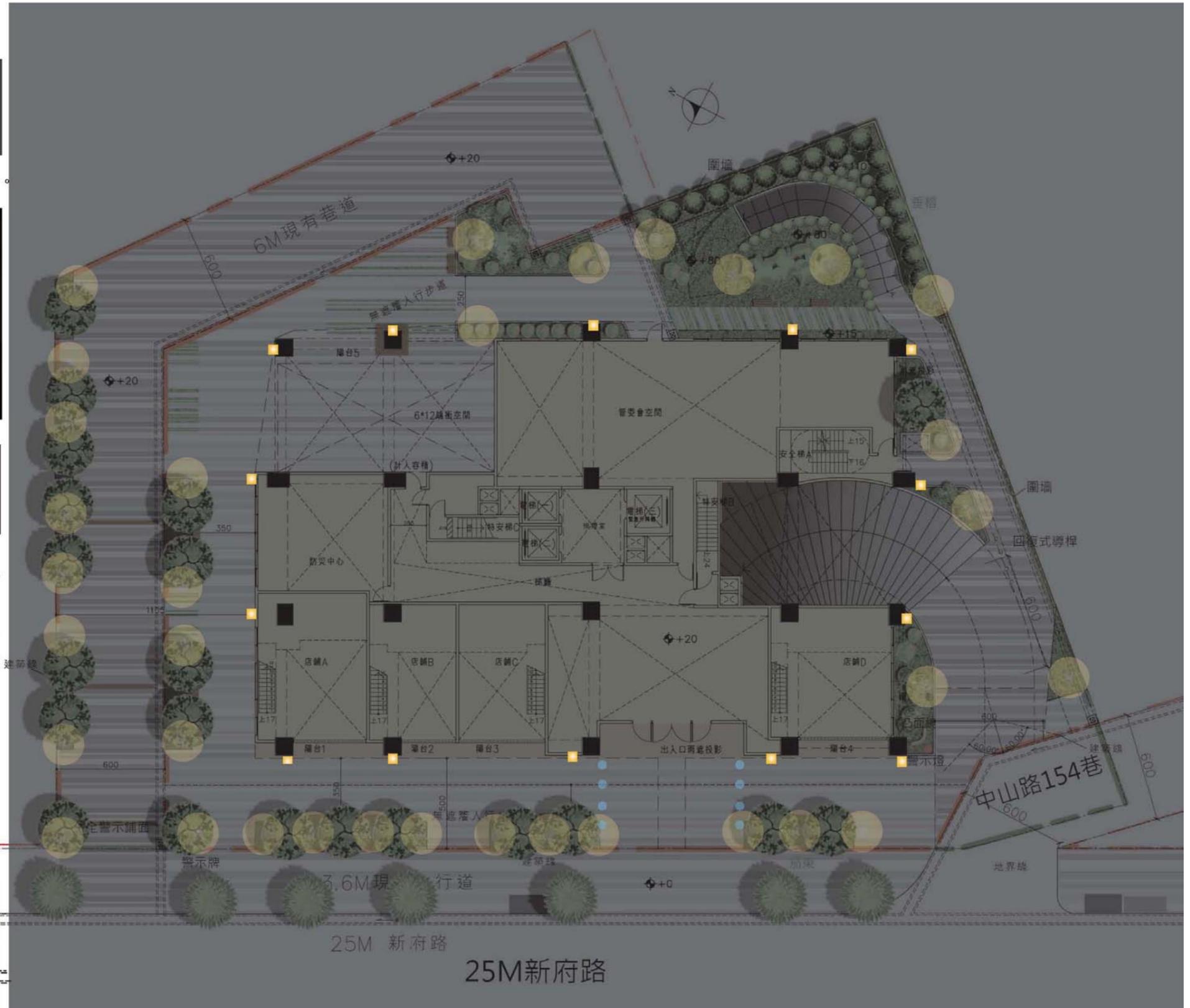


圖 12-35 景觀照明計畫圖

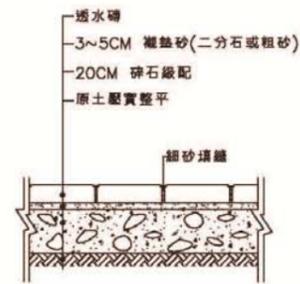
基地保水及透水檢討

基地概要

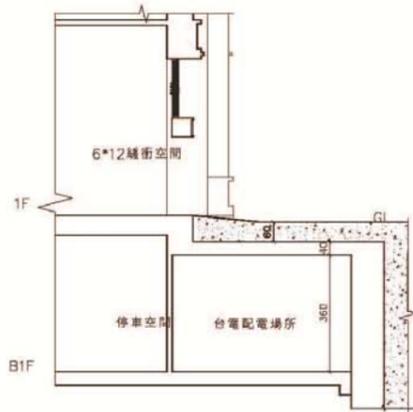
基地面積：2006m²
 法定建蔽率：50%
 法定空地面積：基地面積 * (1-建蔽率) = 2006 * (1-50%) = 1003m²
 依審議原則檢討：法定空地面積80%之透水面積
 法定透水面積 = 1003m² * 80% = 802.4m²

本案一層地被綠覆面積為280.37m² (請參閱5-3綠化面積計算)
 本案全區均採用透水鋪面鋪設
 現有巷1+現有巷2
 = 374.84 + 41.7 = 416.54m² (請參閱5-3綠化面積計算)
 其他透水鋪面面積計算如圖
 透水鋪面1~5 = 53.57 + 39.74 + 41.9 + 19.87 + 5.32 = 160.2m²

本案基地透水面積 = 一層地被綠覆面積 + 現有巷 + 透水鋪面1~5
 = 280.37 + 416.54 + 160.2 = 857.11m² > 802.4m² · 符合規定。



透水鋪面詳圖



(BI降板範圍處理方式)

透水鋪面1
 $0.5 * 7.6 * 3.48 + 7.6 * 0.13 + 4.6 * 2 + 6.17 * 1.5 + 4.6 * 2 + 6.16 * 1.9 = 53.57$

透水鋪面2
 $0.5 * 2.68 * 0.89 + 0.5 * (2.68 + 2.68) * 2.22 + 0.5 * (2.68 + 3.11) * 0.4 + 0.5 * (11.07 + 12.03) * 2.5 + 0.5 * (2.88 + 2.68) * 0.19 + 0.5 * (2.68 + 2.68) * 0.76 = 39.74$

透水鋪面3
 $0.5 * (2.76 + 3.13) * 1 + 0.5 * (2.59 + 2.24) * 0.33 + 0.5 * (2.24 + 2.27) * 4.4 + 0.5 * (2.27 + 2.77) * 0.46 + 0.5 * (2.77 + 3.5) * 1.96 + 0.5 * (2.64 + 2.3) * 0.33 + 0.5 * (2.3 + 2.32) * 2.71 + 0.5 * (2.32 + 5.38) * 2.02 + 0.5 * (5.38 + 5.78) * 1.09 = 41.9$

透水鋪面5
 $0.5 * 1.47 * 0.38 + 0.5 * (1.47 + 2.45) * 0.26 + 0.5 * (2.45 + 2.88) * 1.25 + 0.5 * 0.83 * 2.88 = 5.32$

透水鋪面4
 $6.22 * 0.15 + 0.5 * (6.22 + 2.93) * 0.95 + 0.5 * (4.42 + 4.14) * 0.08 + 0.5 * (4.14 + 1.48) * 5.07 = 19.87$



圖 12-36 基地保水及透水檢討圖 1

基地排水及高程系統圖



圖 12-38 基地排水系統說明圖 1

基地排水及高程系統圖

筏基有效滯留雨水深度5M部分滯留雨水：
 $(31.25+58.56+26.51)*5=581.6\text{m}^3$

筏基有效滯留雨水深度2.05M部分滯留雨水：
 $(7.29+36.62+33.80+70.99+73.00+49.46)*2.05=555.88\text{m}^3$

筏基有效滯留雨水深度4.05M部分滯留雨水：
 $(31.32+32.25+38.96+35.15+31.08+32.00+64.00+64.00+32.00+36.57+18.94+19.50+39.00+39.00+19.89)*3.65=1947.86\text{m}^3$

合計可滯留雨水 $581.6+555.88+1947.86=3085.34\text{m}^3$
 合計3085.34t

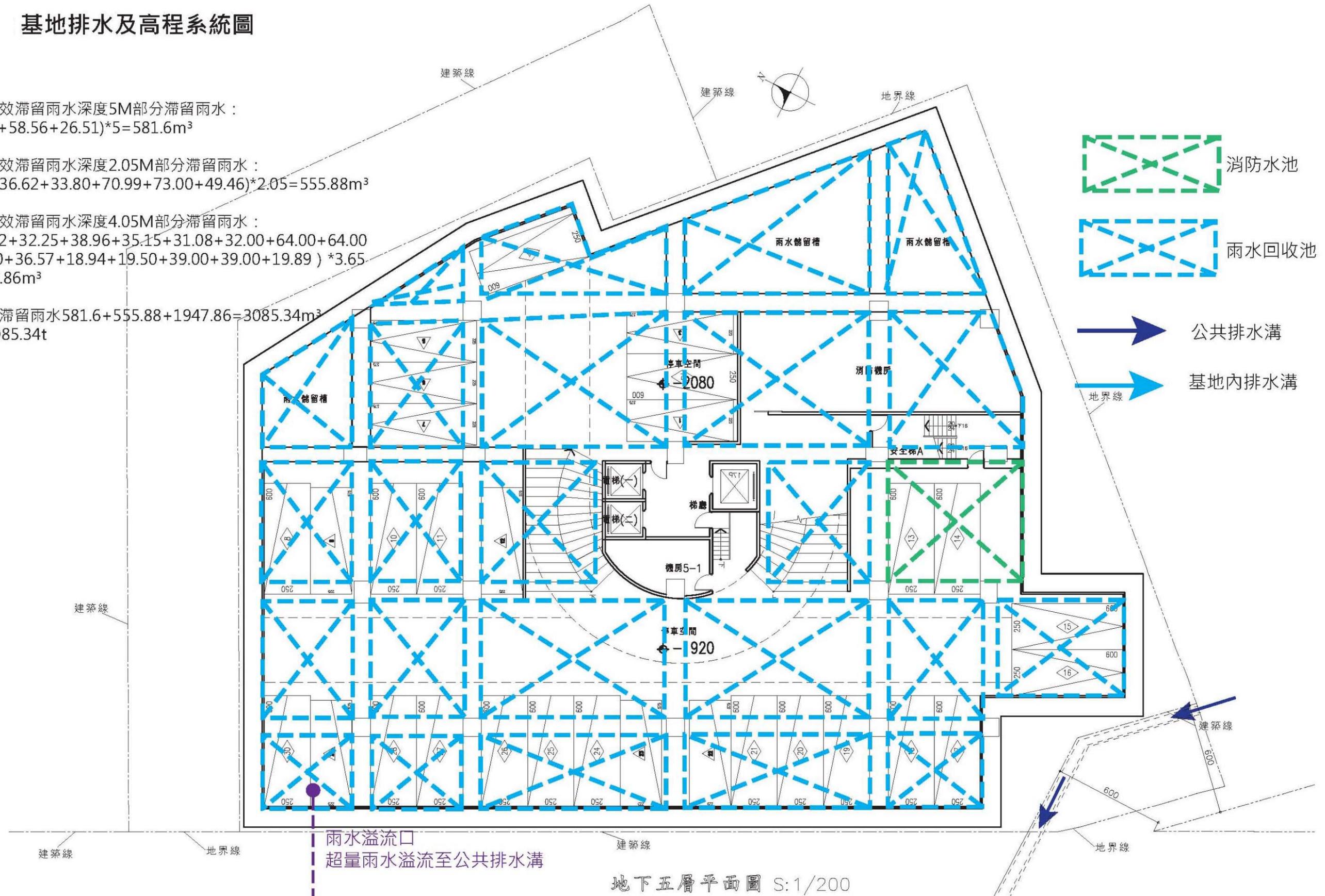
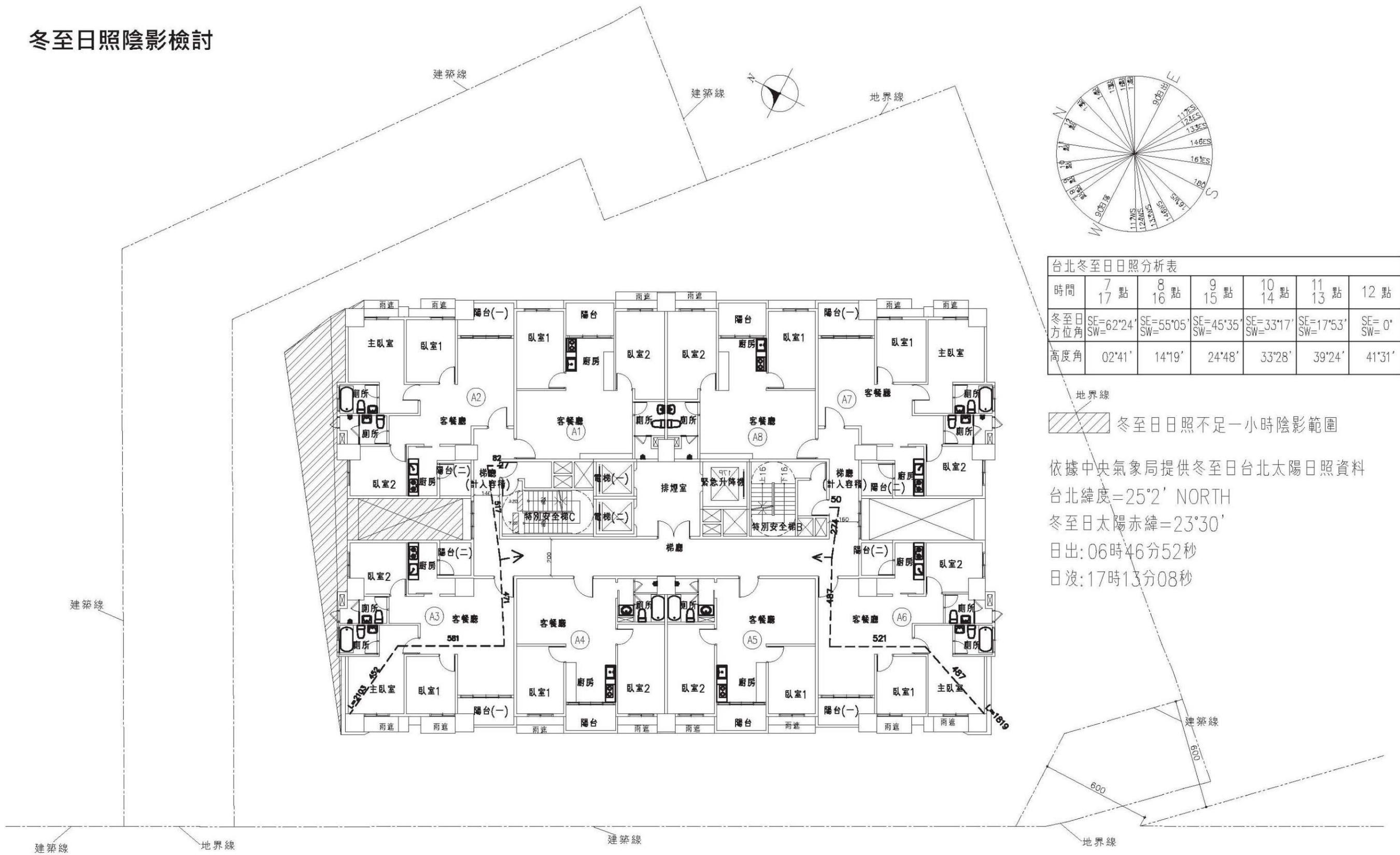


圖 12-39 基地排水系統說明 2

冬至日照陰影檢討



台北冬至日照分析表

時間	7點	8點	9點	10點	11點	12點
冬至日方位角	SE=62°24' SW=	SE=55°05' SW=	SE=45°35' SW=	SE=33°17' SW=	SE=17°53' SW=	SE=0° SW=
高度角	02°41'	14°19'	24°48'	33°28'	39°24'	41°31'

依據中央氣象局提供冬至日台北太陽日照資料
 台北緯度=25°2' NORTH
 冬至日太陽赤緯=23°30'
 日出: 06時46分52秒
 日沒: 17時13分08秒

冬至日照不足1小時範圍檢討圖 S:1/200

圖 12-40 冬至日照不足1小時範圍檢討圖 S:1/200

全區街廊配置圖說明

本案基地左側留設6M基地內通路，並配合鄰地進行整體化綠化設計，與鄰地共同形成整體性通路，日後供公眾通行使用。



現況照片1，基地北側之建築F1留設約5M人行步道，其喬木為花台式種植，品種為小葉欖仁



現況照片3，基地南側建築尚未興建



現況照片2，基地面前道路公有人行道植栽為印度紫檀樹

圖 12-41 全區街廊配置圖

拾參、實施方式及有關費用負擔

一、實施方式

本更新單元由「富鉅鼎建設股份有限公司」擔任實施者，本案目前已取得 100%同意並採「協議合建」方式實施，以落實都市更新事業之執行。並於 105 年 10 月 27 日召開說明會周知土地及合法建物所有權人。

二、有關費用分擔

(一) 實施者參與投入資本內容

本案更新單元都市更新事業之執行工程費用、都市更新費用、貸款利息、管理費用等負擔，擬由受委託實施者之都市更新事業機構投入資金實施本都市更新事業，並於本都市更新事業實施完成後，由更新單元內土地所有權人與實施者自行協議有關費用分攤及更新後產品價值之分配。

更新單元實施經費來源由實施者自有資金及融資支應，財源籌措及運用需視資金狀況決定，參考相關案例投資者所願意提供自有資金比例經驗及一般銀行能接受之比例，本案自有資金約 30%。

(二) 資金控管機制

本案實施者未來擬以信託方式辦理都市更新事業，由實施者將本方案中相關資金信託予受託銀行之金錢信託，與將本方案中興建之建物信託予建築經理公司之建物信託。另有土地所有權人與實施者將本案土地與合法建物信託予受託銀行之土地信託。(信託合約詳參附錄 5)

1. 信託財產種類：

- (1) 更新前土地及合法建物。
- (2) 興建中尚未完工之建築物及興建完工後之建築物。

(3) 信託專戶資金。

(4) 因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由所取得之財產全。

2. 續建機制：

本案信託合約載明未完工程之協助處理，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經受託人催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，受託人得邀集全體委託人及本開發案之融資銀行(如有)共商協助續建事宜。(信託合約詳參附錄 5)

3. 本案經費來源來自於實施者自有資金與銀行融資。本案時施經費扣除風險管理費與容積移轉費用共計 $1,719,666,512 - 148,767,999 - 235,502,595 = 1,335,395,918$

本案經費來源預計如下：

(1) 實施者自有資金為 1,335,395,918 之 30%，共計 400,618,775 元。本案擬辦理預售，以實施者分得房地總價 1,719,666,512 元預售 30%，收入款項 30%，共可挹注資金 $1,719,666,512 \times 30\% \times 30\% = 154,769,986$ 元。

本案前初期自有資金預估 $400,618,775$ 之 $50\% = 200,309,388$ 元

本案前初期自有預備金額 $200,309,388 - 154,769,986 = 45,539,402$ 元，將以富鉅鼎股東往來支應。

(2) 本案預估銀行融資比例 70%。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 現況說明

本更新單元內其他土地改良物包含坐落於單元北側 1793-13、1793-22 與 1760-4 地號之兩層樓組合式鐵皮屋。單元內中山路一段 154 巷 25 號 2 層樓磚造建築為閒置中；另有一棟 5 樓 RC 建物及一棟 1 樓加強磚造建物目前作為住宅使用，1785 地號公有地為空地閒置，另私人所有之空地目前作為停車場使用。

(二) 法令依據

本案「地上物拆遷補償基準表」應由實施者委託三家以上專業估價師查估後評定之。因本案採協議合建，本案之相關拆遷補償費用暫依不動產估價技術規則第 69 條規定，依建物成本法初步估算本更新案之建物成本價格，作為拆遷補償費用之依據，建物成本價格以「新北市地價調查用建築改良物標準單價」取其平均值計算扣除建築物拆遷費用後，依規定發放應領之補償金。其確實補償應以雙方約定為準。

(三) 本計畫處理構想

1. 本更新單元內之合法建築物與其他頂樓及空地上之臨時構造物，為加速計畫之進行，擬由實施者統一代為拆除。
2. 本更新單元內所屬合法建築物及其他土地改良物之殘餘價值，於扣除建築物拆遷費用後，依雙方協議內容處理。
3. 合法建築物補償費發放時程
本案合法建築物拆遷補償費之發放依雙方協議內容辦理。
4. 拆遷安置費

拆遷安置費依雙方協議內容發放於公告拆遷日前，配合拆遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放之，逾期未領補償金者，實施者依法辦理提存。

(四) 預定拆除及補償金發放時程

1. 拆遷公告及通知

本案擬於事業計畫發布實施後，取得建築執照及拆除執照日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關應領之補償金額及預定公告拆遷日。

2. 公告拆遷日

本案公告拆遷日為事業計畫發布第 90 天，地上物所有權人、管理者或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第三十六條規定，請求新北市政府代為遷移。

3. 地上物拆除

事業計畫發布實施日起第 120 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 30 日內拆除完畢，若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情形提前進行拆除作業。

4. 補償發放時程

本案補償之發放，依雙方協議內容，並於事業計畫核定發布後，取得建築執照及拆除執照 15 日內發給之，逾期未領取補償金者依法辦理提存。

二、合法建築物之補償與安置

本單元內合法建築物於更新期間（指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間），擬先由受委託之實施者支付合法建物拆遷

補償費及補貼租金，另由合法建築物所有權人自行安置。實際仍以雙方協議為準，茲將本案拆遷安置計畫說明如下：

(一) 拆遷補償費用

本案之相關拆遷補償費用暫依不動產估價技術規則第 69 條規定，依建物成本法初步估算本更新案之建物成本價格，作為拆遷補償費用之依據，建物成本價格以「新北市地價調查用建築改良物標準單價」取其平均值計算扣除建築物拆遷費用後，依規定發放應領之補償金。其確實補償應以雙方約定為準。

建物成本價格=建物總成本-建物累計折舊額

建物累計折舊額=建物總成本×((1-殘餘價格率)/耐用年數)×已經歷年數

本案以合法建築物殘餘價值為拆遷補償費；因部分合法建築物已無殘餘價值，故拆除費用不提列。

1. 磚造建築物：

磚造建築物成本=214.44×11,000=2,358,840

磚造建築物累計折舊=(214.44×11,000)×((1-0%)/25)×48=4,528,973

本案磚造建築物已無殘值。

2. 加強磚造建築物

加強磚造建築物成本價格=50.14×12,000=601,680

加強磚造建築物累計折舊額=(50.14×12,000)×((1-0%)/35)×54=928,306

本案加強磚造建築物已無殘值。

3. 鋼筋混凝土造建物

經歷 29 年之鋼筋混凝土造建物成本價格=(764.50×13,200)=10,091,400 元

鋼筋混凝土造建物累計折舊額=(29 年之鋼筋混凝土總面積×13,200)×((1-0.5%)/50)×各已經歷年數=(764.50×13,200)×((1-0.5%)/50)×29=5,560,361 元

經歷 29 年之鋼筋混凝土造建物殘值=10,091,400-5,560,361=4,531,039 元

經歷 24 年之鋼筋混凝土造建物成本價格=(475.80×13,200)=6,280,560 元

鋼筋混凝土造建物累計折舊額=(24 年之鋼筋混凝土總面積×13,200)×((1-0.5%)/50)×各已經歷年數=(475.80×13,200)×((1-0.5%)/50)×24=2,863,935 元

經歷 24 年之鋼筋混凝土造建物殘值=6,280,560-2,863,935=3,416,625 元

本案鋼筋混凝土建築物殘值為 4,531,039+3,416,625=7,947,664 拆遷補償費為 7,947,664 元。

建物總成本=(214.44×11,000)+(50.14×12,000)+(1,240.30×13,200)=19,332,480 元

本案合法建築物之拆遷補償費用=磚木造建物拆遷補償費+加強磚造建物拆遷補償費+鋼筋混凝土造建物拆遷補償=0+0+7,947,664=7,947,664。

(詳表 14-1)

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	標示部					所有權部					建築改良物標準單價(元/m ²)	建物成本(元/m ²)	建物已經歷年數	建物累計折舊額【(建物成本*(1-殘餘價格率)/耐用	拆遷補償費(元)(補償費用減建物累計折舊額)
	建物門牌號碼	建號	建材	總層次	總面積(m ²)	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積(m ²)					
1	中山路一段154巷3弄6號	147	加強磚造	1	50.14	呂君木	1	/	1	50.14	12,000	601,680	54	928,306	-
2	中山路一段154巷19號	2848	鋼筋混凝土	5	73.9	蘇振臺	1	/	1	73.9	13,200	975,480	29	537,489	437,991
3	中山路一段154巷19之1號	2849	鋼筋混凝土	5	73.9	陳永成	1	/	1	73.9	13,200	975,480	29	537,489	437,991
4	中山路一段154巷19之2號	2850	鋼筋混凝土	5	73.9	蘇嫻靜	1	/	1	73.9	13,200	975,480	29	537,489	437,991
5	中山路一段154巷19之3號	2851	鋼筋混凝土	5	73.9	李宗龍	1	/	1	73.9	13,200	975,480	29	537,489	437,991
6	中山路一段154巷19之4號	2852	鋼筋混凝土	5	73.9	李怡慧	1	/	1	73.9	13,200	975,480	29	537,489	437,991
7	中山路一段154巷25號	56	磚造	2	214.44	黃麟堂	1	/	1	214.44	11,000	2,358,840	48	4,528,973	-
8	中山路一段154巷21號	2853	鋼筋混凝土	5	79	徐秀英	1	/	1	79	13,200	1,042,800	29	574,583	468,217
9	中山路一段154巷21之1號	2854	鋼筋混凝土	5	79	雷碧蘭	1	/	1	79	13,200	1,042,800	29	574,583	468,217
10	中山路一段154巷21之2號	2855	鋼筋混凝土	5	79	劉秀蓮	1	/	1	79	13,200	1,042,800	29	574,583	468,217
11	中山路一段154巷21之3號	2856	鋼筋混凝土	5	79	蕭玉梅	1	/	1	79	13,200	1,042,800	29	574,583	468,217
12	中山路一段154巷21之4號	2857	鋼筋混凝土	5	79	張中台	1	/	1	79	13,200	1,042,800	29	574,583	468,217
13	中山路一段154巷3弄10號	5283	鋼筋混凝土	5	47.58	洪玉滿	1	/	1	47.58	13,200	628,056	24	286,394	341,662
14	中山路一段154巷3弄10之1號	5282	鋼筋混凝土	5	47.58	洪玉滿	1	/	1	47.58	13,200	628,056	24	286,394	341,662
15	中山路一段154巷3弄10之2號	5285	鋼筋混凝土	5	47.58	劉舒裕	1	/	1	47.58	13,200	628,056	24	286,394	341,662
16	中山路一段154巷3弄10之3號	5286	鋼筋混凝土	5	47.58	劉舒慶	1	/	1	47.58	13,200	628,056	24	286,394	341,662
17	中山路一段154巷3弄10之4號	5284	鋼筋混凝土	5	47.58	洪玉滿	1	/	1	47.58	13,200	628,056	24	286,394	341,662
18	中山路一段154巷3弄12號	5278	鋼筋混凝土	5	47.58	李碧媛	1	/	1	47.58	13,200	628,056	24	286,394	341,662
19	中山路一段154巷3弄12之1號	5279	鋼筋混凝土	5	47.58	李碧媛	1	/	1	47.58	13,200	628,056	24	286,394	341,662
20	中山路一段154巷3弄12之2號	5280	鋼筋混凝土	5	47.58	張美貞	1	/	1	47.58	13,200	628,056	24	286,394	341,662
21	中山路一段154巷3弄12之3號	5281	鋼筋混凝土	5	95.16	陳洪和	1	/	1	95.16	13,200	1,256,112	24	572,784	683,328
								/							
總和					1504.88					1504.88		19,332,480		13,881,575	7,947,664

(二) 拆遷安置費用

1. 本案針對合法建築物提列租金補貼作為拆遷安置費用，實際仍以雙方協議為準。每戶依權狀登記面積作為補貼依據。每戶依權狀面積發給每坪每月 511 元之租金補貼，共計補貼更新期間 36 個月。並於住戶搬遷時提撥每戶 30,000 元之搬遷補貼。拆遷安置費用共計 9,003,856 元。(詳表 14-2)

表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	標示部		所有權部			租金補償單價(元/坪)	拆遷安置費用(元/坪)	搬遷補貼費用(元/戶)		
	建物門牌號碼	總面積(m ²)	所有權人/管理人	權利範圍	補償面積(坪)					
1	板橋市中山路一段154巷3弄6號	50.14	呂君木	1	/	1	15.17	511	279,067	30,000
2	板橋市中山路一段154巷19號	73.9	蘇振奎	1	/	1	22.35	511	411,151	30,000
3	板橋市中山路一段154巷19之1號	73.9	陳永成	1	/	1	22.35	511	411,151	30,000
4	板橋市中山路一段154巷19之2號	73.9	蘇烟靜	1	/	1	22.35	511	411,151	30,000
5	板橋市中山路一段154巷19之3號	73.9	李宗龍	1	/	1	22.35	511	411,151	30,000
6	板橋市中山路一段154巷19之4號	73.9	李怡慧	1	/	1	22.35	511	411,151	30,000
7	板橋市中山路一段154巷25號	214.44	黃麟堂	1	/	1	64.87	511	1,193,349	30,000
8	板橋市中山路一段154巷21號	79	徐秀英	1	/	1	23.90	511	439,664	30,000
9	板橋市中山路一段154巷21之1號	79	雷碧蘭	1	/	1	23.90	511	439,664	30,000
10	板橋市中山路一段154巷21之2號	79	劉秀蓮	1	/	1	23.90	511	439,664	30,000
11	板橋市中山路一段154巷21之3號	79	蕭玉梅	1	/	1	23.90	511	439,664	30,000
12	板橋市中山路一段154巷21之4號	79	張中台	1	/	1	23.90	511	439,664	30,000
13	板橋區中山路一段154巷3弄10號	47.58	洪玉滿	1	/	1	14.39	511	264,718	30,000
14	中山路一段154巷3弄10之1號	47.58	洪玉滿	1	/	1	14.39	511	264,718	30,000
15	中山路一段154巷3弄10之2號	47.58	劉舒裕	1	/	1	14.39	511	264,718	30,000
16	中山路一段154巷3弄10之3號	47.58	劉舒慶	1	/	1	14.39	511	264,718	30,000
17	中山路一段154巷3弄10之4號	47.58	洪玉滿	1	/	1	14.39	511	264,718	30,000
18	中山路一段154巷3弄12號	47.58	李碧媛	1	/	1	14.39	511	264,718	30,000
19	中山路一段154巷3弄12之1號	47.58	李碧媛	1	/	1	14.39	511	264,718	30,000
20	中山路一段154巷3弄12之2號	47.58	張美貞	1	/	1	14.39	511	264,718	30,000
21	中山路一段154巷3弄12之3號	95.16	陳洪和	1	/	1	28.79	511	529,621	30,000
小計		1,504.88					727.61		8,373,856	630,000
總和										9,003,856

2. 發放方式

本案拆遷安置費發放原則以事業計畫核定發布後，取得建築執照及拆除執照 15 日內發給之以雙掛號方式通知領取，如於公告截止日前配合全部房屋搬遷完成並點交予實施者後七日內發放之。並於每月 1 日直接將租金補貼存入更新戶於信託銀行開立之帳戶，實際仍以雙方協議為準。

三、其他土地改良物之補償

本單元內其他土地改良物於更新期間，擬先由受委託之實施者支付其他土地改良物拆遷補償費，再由所有權人自行安置。其他土地改良物補償費發放時程及確實金額應以雙方協議內容為準。

其它土地改良物之補償，原則以事業計畫核定發布後，取得建築執照及拆除執照 15 日內發給之，逾期未領取補償金者依法辦理提存。

本案其他土地改良物拆除與補償面積鋼鐵造、加強磚造、磚造共 387.94 平方公尺。補償費用每平方公尺 9000 元扣除代為拆除費用每平方公尺 700，補償費共計，(174.8+50.14+79+84)×(9000-700)=3,219,902。詳表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表。

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表

編號	建物門牌號碼	拆除面積(m ²)	構造別	補償單價(元)	補償金額(元)	代為拆除費用(每平方公尺700元)	拆除補償費用	受補償人
1	坐落1793-13、1793-22構造物	174.80	鐵造	9,000	1,573,200	122,360	1,450,840	李秋明
2	板橋區中山路一段154巷3弄8號	50.14	加強磚造	9,000	451,260	35,098	416,162	呂君木
3	板橋區中山路一段154巷3弄4號	79.00	磚造	9,000	711,000	55,300	655,700	李秋明、洪仙紋
4	板橋區中山路一段154巷3弄2號	84.00	磚造	9,000	756,000	58,800	697,200	陳鄢貞、陳亮樺、陳鄢宏
總和		387.94			3,491,460		3,219,902	

拾伍、財務計畫

本案採協議合建，本章內容僅供參考。本案更新後建物為地下五層、地上二十二層之鋼骨鋼筋混凝土造住宅大樓，可分為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五大項，總費用初估約需新臺幣 1,719,666,512 元，茲說明如下(詳表 15-1)：

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	數量	單價(元)	總價(元)	
壹、工程費用	一、重建費用	(一) 建築設計費	1 式	29,718,980	
		(二) 營建費用	6,618.06 坪	164,212	1,088,218,987
		(三) 工程管理費	1 式	0	
		(四) 空氣污染防制費	1 式	73,728	
		(五) 其他必要費用			
		1.公寓大廈公共基金	1 式	4,440,221	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費	167 戶	75,000	12,525,000
		3.建照執照相關規費	1 式	371,487	
		4.其他			
		重建費用合計：			1,135,348,403
		二、公共及公益設施	(一) 公共設施(路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	-
	2.工程開闢費用			-	
	3.其他必要費用		工程費	-	
			空氣污染防制費	-	
			其他	-	
	(二) 公益設施	室內裝修費用	-		
	(三) 認養及捐贈費用	1.公益設施認養經費	-		
	2.捐贈本縣都市更新基金	-			
	工程費用(A)合計：			1,135,348,403	
貳、都市	一、調查	(一) 都市更新事業規劃費	1 式	6,446,000	
		(二) 不動產估價費(技師簽證費)(內含於都市更新事業規劃費)	1 式	-	

更新費用(B)	(三) 土地複丈費(含地政士代辦費用 6000 元)	25 筆	4,000*25+6,000	106,000	
	(四) 鑽探費用	4 孔	75,000	300,000	
	二、更新前土地及建物測量費用		1		200,000
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		1,504.88 平方公尺		7,947,664
	四、安置費	(一) 佔有他人土地之舊違章及其他改良物拆遷補償費			3,219,902
		(二) 合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼、搬遷補償費用)	455.23 坪	600/500	9,003,856
	五、地籍整理費		167 戶	20,000	3,340,000
	六、其他必要之費用		787 戶	4,600	3,620,200
			都市更新費用(B)合計：		34,183,622
	參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：			33,401,835
	肆、稅捐(D)	印花稅等			2,027,604
		稅捐(D)合計：		2,027,604	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用			-	
	二、信託費用		1 式	3,913,500	3,913,500
	三、總務及人事管理費用		1,204,961,464	4.75%	57,235,670
	四、銷售管理費用		1,204,961,464	5.75%	69,285,284
	五、風險管理費用		1,266,110,634	11.75%	148,767,999
			管理費用(E)合計：		279,202,453
陸、容積移轉費用(F)	容積移轉費用				235,502,595
			容積費用(F)合計：		235,502,595
		共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計		1,719,666,512	

註：以上費用以新北市政府核定為準。

(一) 更新事業實施經費

工程費用 (A) — 重建費用

1. 建築設計費用

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，依據建築師公會標準編列，所需費用為 29,718,980 元，計算式詳表 15-2。(法定總工程造價依「新北市建築物、土地改良物、雜項工作物等工程造價標準表」，鋼骨鋼筋混凝土二十一至三十層建築物，103 年 6 月 18 日北府工建字第 1031095898 號公告)

表 15-2 建築設計費計算表

建築師設計監造酬金			
法定總工程造價(元)			
21,877.93 m ² ×16,980 元/m ² =371,487,251 元			
	比例	計算基準	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬	8.00%	12,000,000	960,000
一千五百萬至六千萬	8.00%	45,000,000	3,600,000
六千萬以上	8.00%	311,487,251	24,918,980
合計		371,487,251	29,718,980

2. 新建工程—營建費用

營建費用：參與「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」之建築物工程造價單價表，以鋼骨鋼筋混凝土造，建材設備等級為第三級，以及與「建築物地上地下層計算方式」案另計加價或加成，預計興建總樓地板面積 21,877.93 平方公尺（約 6,618 坪），預估總營造成本約為 1,088,218,987 元

表 15-3 營建費用表

樓層數	新北市都市更新權利變換營建單價提列基準 (元/坪)	樓地板面積 (坪)	營建費用 (元)	
地上二十二層	157,991	4,601.06	726,926,070	
地下一~三	地下三層	157,991	1,239.24	195,788,767
地下四	超建層數地下一層 加計 30%	205,388	413.08	84,841,675
地下五	超建層數地下二層 加計 40%	221,187	364.68	80,662,475
小計			6,618.06	1,088,218,987

3. 空氣污染防制費

依民國 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，本案屬第一級營建工程，故採第一級費率計算。拆除更新前原建築物需繳納新台幣 737 元，另更新期間興建鋼骨鋼筋混凝土造建築物需繳納新台幣 72,838 元，合計需繳納新台幣=737+72,838=73,575 元。

表 15-4 拆除更新前原建築物所需繳納空汙費

項目	費率	總樓地板面積 (m ²)	合計 (元)
拆除	0.49 元/平方公尺\月	1,504.88	737

表 15-5 興建建築物所需繳納空汙費

項目	費率	建築面積 (m ²)	工期 (月)	合計 (元)
興建	2.54 元/平方公尺\月	798.24	36	72,991

4. 其他必要費用

(1) 公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，法定工程造價為 371,487,251 元，故公寓大廈公共基金(含綠建築為管經費)約需

2,907,436+1,532,785=4,440,221 元。

表 15-6 公寓大廈管理基金計算表

法定造價：21,877.93 m ² ×16,980 元/m ² =371,487,251 元		
費率級距	費率 (%)	金額
0 萬元~1000 萬元	2.0	200,000
1000 萬元~10000 萬元	1.5	1,350,000
10000 萬元~100000 萬元	0.5	1,357,436
小計		2,907,436
綠建築保證金 30,655,692	5.0	1,532,785
總計		4,440,221

(2) 外接水、電、瓦斯管線工程費：以每戶 75,000 元計，更新後共 167 戶，故估計需 167x 75,000=12,525,000 元。

(3) 建築執照相關規費：相關規費約為法定工程造價 371,487,251 之千分之一，共計新台幣 371,487 元。

都市更新費用 (B)

1. 調查費

(1) 都市更新規費用：為都市更新事業計畫之研擬依依新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準提列，包含更新可行性評 360,000(加乘 20%)。事業概要、事業計畫與權利變換計畫擬定，基地面積 2,006 m²、24 人共需 (100+2,006×0.1+6×20+4×2)×10,000 =4,286,000。計畫執行與成果報核 1,800,000(加乘 20%)。合計為 360,000+4,286,000+1,800,000=6,446,000 元。

(2) 不動產估價費用 (技師簽證費)：本案改採協議合建，不提列不動產估價費用。

(3) 土地複丈費：依地政機關規定，暫以 25 筆土地，每筆(單元)4,000，另加

地政士代辦費 6,000 元，25x 4000 + 6000=共計 106,000 元。

(4) 鑽探費用：鑽探工程所需費用，依建築技術規則構造編之規定，每 600 平方公尺鑽 1 孔，共需 4 孔，每孔 750,000，共計 75,000 x 4= 300,000 元。

2. 更新前測量費(含技師簽證費)：供作未來建築前，基地土地及建物重新調查及測量簽證圖說費用及請領建築物使用執照後，實施者應即辦理實地埋設界樁，並辦理地籍測量及建築物測量，計 200,000 元，依實際合約金額編列。

3. 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費：

合法建築物現住戶拆遷補償相關成本如下：

(1) 土地改良物補償費

各所有權人依所持分面積計算後之拆遷補償費扣除建物累計折舊額後核實認列，各所有權人依所持分面積計算後之拆遷補償費扣除拆除費用後核實認列。合法建築物補償費合計為 7,947,664 元。(詳表 14-1)

(2) 其他土地改良物拆遷補償費用

本案其他土地改良物拆除面積共計 387.94 平方公尺，補償單價為每平方公尺 9,000，代為拆除費用為每平方公尺 700 元。故其他改良物補償費用為新台幣 3,219,902 元。(詳表 14-3)

4. 拆遷安置費—合法建築物拆遷安置費 (含租金補貼)

本案經與地主協議，針對合法建築物提供租金補貼作為拆遷安置費用。每戶依權狀登記面積作為補貼依據。每戶依權狀面積發給每坪每月 511 元之租金補貼，共計補貼更新期間 36 個月。並於住戶搬遷時提撥每戶 30,000 元之搬遷補貼。拆遷安置費用共計 9,003,856 元。作為住戶重建期間自行尋求臨時安置之資金。本地區更新後將作為住宅大樓使用，將於現地進行安置工作，故基地更新後合法現住戶將現地安置。(詳表 14-2)

5. 地籍整理費：更新完成後辦理土地登記所需之相關代書費用及地政作業規費，以每戶 2 萬元計，更新後共 167 戶，故估計約需 3,340,000 元。

6. 其他費用：本案因開挖深度達 15 公尺，為減少鄰損糾紛與爭議將進行鄰房鑑定，鑑定開挖深度四倍範圍內 787 戶建築單元，每戶 4,600 元計；共計 3,620,200 元。

貸款利息 (C)

貸款利息

本案支付工程費用 1,135,348,403 元及都市更新費用 34,183,622 元，30%自有資金依 105 年 11 月郵政儲金一年期固定利率 0.21% 計算，70% 貸款依 105 年 11 月中央銀行五大銀行平均基準利率 2.63% 月複利計算，貸款期間為 3 年，貸款利息總額為 66,803,670 元。貸款利息為貸款利息總額折半計算為 33,401,835 元。

貸款利息 = {[(工程費用 + 都市更新費用) × 自有資金率 × 郵政儲金一年期固定利率] + [(工程費用 + 都市更新費用) × 貸款資金率 × 五大銀行平均基準利率] × 更新期間} × 0.5

= {[(1,135,348,403 + 34,183,622) × 30% × 0.21%] + (1,135,348,403 + 34,183,622) × 70% × 2.63% × 3} × 0.5 = (736,595 + 21,524,940) × 3 × 0.5 = 33,401,835

稅捐 (D)

稅捐

依據印花稅法與新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準，本案以建築設計費、營建費用、工程管理費、外接水、電、瓦斯管線工程費與都市更新費用、房屋現值(法定工程造價)與土地公告現值×面積等數值加總之 0.1% 計算。共計提列 2,027,604 元。

$(29,718,980 + 1,088,218,987 + 0 + 12,525,000 + 34,183,622 + 371,487,251 + 491,470,000) \times 0.1\% = 2,027,604$

管理費用 (E)

1. 行政作業費用(E1)

本案無提列行政作業費。

2. 信託費用 (E2)

核實認列，暫預估 5,000,000，扣除國有土地比例 21.73% 後為 5,000,000 × (1 - 21.73%) = 3,913,500 元。

3. 總務及人事管理費用 (E3)

銷售管理費為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐總和 1,135,348,403 + 34,183,622 + 33,401,835 + 2,027,604 = 1,204,961,464 之 4.75% 計之，為 57,235,670 元。

4. 銷售管理費用 (E4)

風險管理費為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐總和 1,135,348,403 + 34,183,622 + 33,401,835 + 2,027,604 = 1,204,961,464 之 5.75% 計之，合計為 69,285,284 元。

5. 風險管理費 (E5)

風險管理費為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐、行政作業費用、信託費用、總務及人事行政管理費總和 1,135,348,403 + 34,183,622 + 33,401,835 + 2,027,604 + 0 + 3,913,500 + 57,235,670 = 1,266,110,634 之 11.75% 計之，合計為 148,767,999 元。

管理費用共計 3,913,500 + 57,235,670 + 69,285,284 + 148,767,999 = 279,202,453

容積移轉費用 (F)

本案土地公告現值(105年)為 245,000 元/m²，基地面積為 2,006.00 平方公尺，容積移轉移入土地面積為基地面積 36.86%公告現值總值之土地，當前公共設施用地購買價格約為公告現值 1.3 倍，本案容積移轉金額預估為 235,502,595 元，實際依雙方協議辦理。 $2,006 \times 36.86\% \times 245,000 \times 1.3 = 235,502,595$

註：上開都市更新事業總費用初估為新台幣 1,719,666,512 元，實際內容以新北市政府審核為準。本案實施者未來擬以信託方式辦理都市更新事業，藉由信託銀行土地產權管理、資金專款專戶控管、搭配續建承諾及信託專戶帳務管理與相關產權登記事項，有效降低本案籌資風險，俾利更新事業順利進行。

二、收入說明

(一) 建物價值

本案未來預估更新後一樓店舖銷售面積為 102.98 坪，銷售單價每坪 1,200,000 元二樓以上銷售面積為 5,625.16 坪，銷售單價每坪售價 660,000 元計算。

(二) 停車位價值

地下一~五層停車場，預計可銷售席小汽車停車位(不計機車停車位數量)130 位；平面停車位一席暫以 250 萬元，估計停車位收入約可獲得 325,000,000 元。

(三) 更新後建築物總價值

上述更新後建物價值與停車位價值合計共 4,161,181,600 元，以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依實際發生金額為準。

表 15-7 整體更新事業開發收入表

項目	數量(坪)	預估單價	複價(元)
1 店舖	102.98	1,200,000	123,576,000
住宅	5,625.16	660,000	3,712,605,600
2 停車位(平面)	130	2,500,000	325,000,000
銷售總收入 小計			
其他收入 小計			
整體更新事業開發收入 合計			4,161,181,600

註：以上數據為本階段作業估計值，其確實金額應以新北市政府核定金額為準。

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本單元若能獲得相關容積獎勵進行更新，支出成本約 1,719,666,512 元。更新後建築物之總價值為 4,161,181,600 元。以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依實際發生金額為準。

表 15-8 都市更新事業實施總經費與原土地所有權人分配比例計算表

項目	金額	比例
整體更新事業開發收入	4,161,181,600	100%
都市更新事業實施總經費	1,719,666,512	41.32%
原土地所有權人	2,441,515,088	58.67%

(二) 實施者與土地所有權人部分

所有權人分得不動產價值 2,441,515,088 元。實施者分得不動產，價值 1,719,666,512 元。

表 15-9 現金流量表

		作業時程		96.10-96.12	97.01~106.8	3個月	3個月	4.8個月	4.8個月	4.8個月	4.8個月	4.8個月	3個月	3個月			
總項目	項目	細項	費用金額 (元)	都市更新事業概要公聽會、報核、審查、核准	都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會、報核、審查、核定發布實施	申請拆除及建築執照	改良物殘餘價值補償、申請減免、地上物拆除	建築工程施工、銷售	建築工程施工、銷售	建築工程施工、銷售	建築工程施工、銷售	建築工程施工、銷售	申請使用執照、送水送電、申請測量、產權登記	申請更新後稅捐減免、更新成果會整及提送主機關備查	總計金額		
資金流入	自有資金 (30%)		400,618,775	22,000,000	30,000,000	48,806,629	41,834,253	76,696,131	87,154,694	34,861,878	34,861,878	24,403,314			400,618,775		
	融資 (70%)		934,777,143			93,477,714	233,694,286	112,173,257	112,173,257	93,477,714	93,477,714	102,825,486	93,477,714		934,777,143		
小計				22,000,000	30,000,000	142,284,343	275,528,539	188,869,388	199,327,951	128,339,592	128,339,592	127,228,800	93,477,714	0	1,335,395,918		
資金流出																	
壹、工程費用	一、重建費用	(一) 建築設計費	29,718,980	5,943,796	5,943,796	5,943,796	1,485,949	1,485,949	1,485,949	1,485,949	1,485,949	1,485,949	1,485,949	1,485,949	29,718,980		
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	1,088,218,987			54,410,949	217,643,797	217,643,797	217,643,797	108,821,899	108,821,899	108,821,899	54,410,949		1,088,218,987		
		(三) 工程管理費	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		(四) 空氣污染防治費	73,728				10,533	10,533	10,533	10,533	10,533	10,533	10,533	10,533	73,728		
		(五) 其他必要費用		4,440,221										4,440,221	4,440,221		
	二、公共設施費用	(一) 公共設施 (路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 公寓大廈公共基金	12,525,000										12,525,000	12,525,000		
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費	371,487			371,487								371,487		
			3. 建築執照相關規費	0				0							0		
			4. 其他 (地質改良費、制震壁費用)	0				0							0		
		(二) 公益設施	1. 地上物拆遷補償費	0												0	
			2. 工程開關費用	0												0	
			3. 其他必要費用	工程管理費	0												0
				空氣污染防治費	0												0
				其他	0												0
			室內裝修費用	0												0	
			(三) 認養及捐贈費用	1. 公益設施認養經費	0												0
2. 捐贈本縣都市更新基金	0				0									0			
貳、都市更新費用	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	6,446,000	644,600	2,900,700	2,578,400							322,300	6,446,000			
		(二) 不動產估價費用 (技師簽證費) (內含於都市更新規劃費)	0		0									0			
		(三) 土地複丈費	106,000			106,000								106,000			
		(四) 鑽探費用	300,000				300,000							300,000			
	二、更新前土地及建物測量費用 (內含於都市更新規劃費)	200,000	200,000											200,000			
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	7,947,664			3,973,832	3,973,832								7,947,664			
	四、拆遷安置費	(一) 佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費	3,219,902			357,767	357,767	357,767	357,767	357,767	357,767	357,767	357,767	357,767	3,219,902		
		(二) 合法建築物拆遷補償費 (建物租金補貼)	9,003,856			1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	9,003,856		
五、地籍整理費	3,340,000			3,340,000										3,340,000			
六、其他必要之費用	3,620,200				3,620,200									3,620,200			
參、稅捐	印花稅等	2,027,604	6,588	8,844	71,711	228,382	220,488	220,488	111,666	111,666	111,666	69,780	866,324	2,027,604			
肆、管理費用	一、行政作業費用 (E1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	二、信託費用 (E2)	3,913,500			3,913,500									3,913,500			
	三、總務及人事管理費用 (E3)	57,235,670	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,723,567	57,235,670			
	四、銷售管理費用 (E4)	69,285,284				8,660,661	8,660,661	8,660,661	8,660,661	8,660,661	8,660,661	8,660,661	8,660,661	69,285,284			
當期累計成本			11,946,195	14,004,551	81,219,081	242,432,759	234,530,833	234,530,833	125,600,112	125,600,112	125,600,112	83,672,277	22,857,217	1,301,994,083			
伍、貸款利息	當期利息金額	33,401,835			1,670,092	6,680,367	6,680,367	3,340,184	3,340,184	3,340,184	3,340,184	3,340,184	1,670,092	33,401,835			

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 16-1 更新前後效益評估比較表

項目	更新前	更新後
土地利用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前建築面積 804.02 m²，建蔽率 37.69%。 2. 目前總樓地板面積 1,504.88 m²，容積率 112.77%。 3. 土地使用率低，未能符合都市計畫土地使用之精神。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 更新後建築面積為 798.24m²，建蔽率 39.79%。 2. 更新後設計容積樓地板面積 11,969.74 m²，容積率 596.7%。 3. 提高土地使用率，活化土地使用。
公共設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各戶建物獨立進出口，彼此並無交集之公共生活空間。 2. 現況路邊停車問題嚴重造成道路狹小，恐影響消防救災安全。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 集中留設門廳，提供住戶共同之活動空間。 2. 植栽綠化並設置照明燈光設備，提供住戶與附近居民優質的居住環境。 3. 退縮留設沿街式人行道，並配合周邊道路系統留設通道。保留建築物與周邊道路之都市尺度，並提升消防救災之安全性。
建築使用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 更新單元範圍內計有 3 合法棟建築物，興建年期接近 30 年以上之 4 層樓建築物與兩總磚造建築，建築結構未能符合現行法規之耐震標準。 2. 更新單元以住宅使用為主，部分空地作停車使用，缺乏規劃之空間配置，混亂的空間機能使用，造成建築用途亂象。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本更新單元規劃地上 22 層、地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土造之住商混合大樓。 2. 本更新單元汽、機車停車位集中設置於地下室，合理規劃更新單元空間配置。
交通狀況	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各戶均無停車位設置，目前僅能停放於道路旁。 2. 現況路邊停車問題嚴重造成道路狹小、車行動線不通暢，彰顯地區停車需求量大。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本更新單元規劃 130 席汽車停車位、168 席機車停車位，免除周邊道路因路邊停車造成巷道狹小之現象，使周邊道路交通更順暢。 2. 人車分道，給予行人舒適、安全的步行空間。
視覺景觀	<ol style="list-style-type: none"> 1. 老舊建物影響地區觀瞻及都市景觀。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 錯落的建築高度，並考量相關建築法規要求，降低強烈的視覺壓力，融合地區觀瞻。 2. 本更新單元建築造型量體以簡約風格展現時尚、現代感之建築風貌，形塑層次豐富的都市景觀。
都市生態	<ol style="list-style-type: none"> 1. 樹木生長雜亂無序，有公共衛生、採光不足與通風不良之虞。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 於更新單元周邊種植行道樹，重新規劃景觀植栽設置區位。
其他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地使用率低，建築物面積少，無法有效利用都市土地。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 房屋戶數增加，促進房地產市場交易。 2. 居民增加，活絡地區經濟發展。

二、實施後實質效益評估

(一) 對政府而言

1. 本都市更新案可加速推動舊市區的更新。
2. 消弭窳陋環境，改善市區老化無法自行更新地區。
3. 更新美化區內整體景觀，提昇與協調區域整體都市景觀。
4. 改善原有土地低度使用，發揮住宅區應有都市機能。
5. 更新後土地與建物良善使用，亦能有效增加政府稅收。

(二) 對土地所有權人與合法建物所有權人而言

1. 解決土地混雜集體開發更新困境。
2. 提供嶄新高品質居住生活環境空間。
3. 整體規劃設計以創造集體最大的效益。

(三) 對整體環境或鄰里區域而言

1. 沿街留設人行步道，提供大眾舒適便利安全的步行環境。
2. 增加區內空地與綠化，營造與周圍公園綠地之空間感。
3. 提昇本社區之都市防災機能，減少災害之發生。
4. 設計符合地區特色建築風格，美化市容觀瞻。

拾柒、實施進度

本案預定都市更新事業計畫核准後開始計算，預計自民國 106 年 8 月事業計畫核定公告開始辦理至民國 110 年 8 月更新成果備查，預計約需時 4 年時間完成本市更新案都市更新事業之整體建築開發，其更新實施預定進度與工作階段如下表 17-1。

表 17-1 都市更新實施進度表

序號	更新實工作階段	106	106				107			107	108	109	110	110	110	110	110	110
		8	09	10	11	12	1	2	3	4	1	1	1	2	3	5	6	8
1	事業計畫核定公告	■																
2	申請拆除及建照執照		■	■	■													
3	改良物殘餘價值補償					■	■	■										
4	申請更新期間稅捐減免					■	■	■										
5	地上物騰空拆除					■	■	■										
6	工程施工								■	■	■	■	■	■	■			
7	申請使用執照														■	■	■	
8	送水送電														■	■	■	
9	申請測量														■	■	■	
10	產權登記														■	■	■	
11	申請更新後稅捐減免																■	■
12	更新成果備查																■	■

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案無都市更新條例第 53 條及都市更新條例施行細則第 14 條相關配合辦理事項。

拾玖、其他應加表明之事項

一、更新單元範圍內國有土地處理

本更新單元範圍內涉國有財產署經管板橋區中山段 1785、1793-23、1793-29 地號及新北市政府工務局經管同段 1785-1 地號共 4 筆國有土地，土地使用分區為「第一種特定專用區」，國有土地面積合計 436 平方公尺，占更新單元總面積 2,006 平方公尺之比例為 21.73%。事業計畫階段財政部國有財產署北區分署多次書面表示意見詳參附錄六。

國有財產署北區分署 105 年 10 月 28 日台財北改字第 10500290091 號函示：依都市更新事業範圍內國有土地處理原則(以下簡稱處理原則)第 5 點規定略以，本分署獲知都市更新事業計畫採協議合建方式實施時，除依處理原則第 3 點第 3 項報經財政部核定主導時施辦理都市更新外，應依第 7 點規定主張以權利變換方式時施或讓售時施者方式處理。爰本案實施方式由權利變換調整為協議合建，依處理原則第 7 點第 2 項規定，本署經管國有土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 5 款規定讓售實施者。惟實施者未依上開規定申購取得國有土地，則國有土地應以權利變換方式實施。

本案實施者於 106 年 4 月 12 日舉辦之新北市都市更新審議委員會中承諾將依相關規定申購本案國產署經管國有土地。

本更新單元範圍內 1785-1 地號面積 13 平方公尺，原板橋區公所經管國有土地；該筆土地於新北市升格後管理權移交新北市政府工務局，並於事業計畫核定後變更為非公用財產後移交國有財產署後實施者再依規定進行申購。

