

擬定臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地 都市更新事業計畫案

【公開展覽版】

主管機關：臺北縣政府

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司

建築設計：陳廷杰建築師事務所

中華民國九十八年三月

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬定臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

擬申請更新單元位於臺北縣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，更新單元土地範圍為臺北縣板橋市中山段 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 及 1793-24 地號等 22 筆土地，使用土地面積共計 1,846 平方公尺(約 558.42 坪) 及板橋市中山段 56、147、2848、2849、2850、2851、2852、2853、2854、2855、2856、2857 建號等 12 筆建號，建物樓地板面積共計 1,039.69 平方公尺(約 314.51 坪)。

■ 使用分區：

特專一。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十九條規定及 貴府核准字號北府城更字第 0970535392 號函申請辦理實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫說明書併同公聽會紀錄、土地及合法建物所有權人同意書與其他相關證明文件(詳見本案都市更新事業計畫與附件冊)。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫核准。

申請人：富鉅鼎建設股份有限公司

代表人：洪村統

統一編號：80689297

聯絡地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯絡電話：(02) 2547-2889

中 華 民 國 九 十 八 年 一 月 十 五 日

都市更新事業計畫切結書

- 一、立切結書人富鉅鼎建設股份有限公司，茲切結所檢附臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人富鉅鼎建設股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖檔內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

臺北縣政府

立切結書人：富鉅鼎建設股份有限公司
代表人：洪村統
統一編號：80689297
聯絡地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯絡電話：(02) 2547-2889

中 華 民 國 九 十 八 年 一 月 十 五 日

都市更新事業計畫委託書

茲委託 爵鼎都市建築股份有限公司 全權代表本人辦理「擬訂臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：富鉅鼎建設股份有限公司

代 表 人：洪村統

聯 絡 地 址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯 絡 電 話：(02) 2547-2889

統 一 編 號：80689297

受 託 單 位：爵鼎都市建築股份有限公司

代 表 人：陳宏立

聯 絡 地 址：台北縣板橋市府後街一巷 5 號 2 樓

聯 絡 電 話：02-2965-7935

統 一 編 號：27974960

中 華 民 國 九 十 八 年 一 月 十 五 日

章 節 目 錄

壹、辦理緣起與法令依據	1	二、人行、車行系統設計原則	52
一、辦理緣起.....	1	三、立面與景觀計畫	52
二、法令依據.....	1	四、外部空間鋪面之選用	52
貳、計畫地區範圍	2	拾參、實施方式及有關費用分擔	70
一、基地位置.....	2	一、實施方式.....	70
二、更新單元範圍	2	二、有關費用分攤.....	70
參、實施者	6	三、經費來源及資金控管方式	70
肆、計畫目標	6	拾肆、拆遷安置計畫構想	70
一、改善居住品質	6	一、合法建築物之補償與安置	70
二、促進土地合理利用.....	6	二、其他土地改良物之補償與安置	70
三、改善都市景觀.....	6	拾伍、財務分析	70
伍、現況分析	7	一、成本說明.....	70
一、土地及建物權屬	7	二、開發收益預估.....	74
二、土地使用及建築物現況.....	15	三、更新事業計畫損益試算.....	74
三、附近地區土地使用現況.....	15	拾陸、實施進度	80
四、公共設施現況	15	拾柒、效益評估	80
五、附近地區交通狀況.....	16	一、對政府而言	80
陸、細部計畫及其圖說	22	二、對土地所有權人與合法建物所有權人而言	80
一、相關都市計畫.....	22	三、對鄰里區域而言	80
二、土地使用說明.....	22	拾捌、相關單位配合辦理事項	81
柒、處理方式及其區段劃分	25	拾玖、其他應表明事項	81
捌、區域及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	25	貳拾、公寓大廈住戶規約	83
玖、整建或維護區段計畫	25	貳拾壹、附錄	92
拾、申請容積獎勵項目及額度	27		
拾壹、重建區段之土地使用計畫	31		
一、現有巷道廢止或改道構想	31		
二、土地及建物使用計畫構想	31		
三、初步建築規劃面積檢討.....	31		
四、配置設計原則.....	31		
五、防災與逃生避難構想	51		
拾貳、都市設計與景觀計畫	52		
一、設計目標及構想	52		

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 2
 圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (S:1/500) 3
 圖 2-3 更新單元公私有土地分佈圖 (S:1/500) 4
 圖 2-4 更新單元地形套繪圖 (S:1/500) 5
 圖 5-1 合法建築物門牌座落位置圖 14
 圖 5-2 更新單元鄰近地區公車站牌示意圖 17
 圖 5-3 更新單元現況照片圖 18
 圖 5-4 更新單元現況圖(500 公尺範圍) (S: 1/4500) 19
 圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖 20
 圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖 21
 圖 7-1 更新區段劃分構想圖(S: 1/500) 26
 圖 10-1 人行步道獎勵面積檢討圖 S: 1/300 30
 圖 11-1 廢巷及留設通道示意圖 (S: 1/600) 33
 圖 11-2 一樓平面配置圖 S: 1/200 34
 圖 11-3 一層夾層平面圖 (S: 1/200) 35
 圖 11-4 二層平面圖 (S: 1/200) 36
 圖 11-5 三層~十三層, 十五層至二十三層平面圖 (S: 1/200) 37
 圖 11-6 十四層平面圖 (S: 1/200) 38
 圖 11-7 地下一層平面圖 S:1/200 39
 圖 11-8 地下二層平面圖 S:1/200 40
 圖 11-9 地下三層平面圖 S: 1/200 41
 圖 11-10 地下四層平面圖 S: 1/200 42
 圖 11-11 基地配置平面圖 (S: 1/200) 43
 圖 11-12 A 棟單元平面圖 (S: 1/200) 44
 圖 11-13 B 棟單元平面圖 (S: 1/200) 45
 圖 11-14 屋突層平面圖 (S: 1/200) 46
 圖 11-15 屋頂平面圖 (S: 1/200) 47
 圖 11-16 立面示意圖(一) 48
 圖 11-17 立面示意圖(二) 49
 圖 11-18 剖面示意圖 50
 圖 11-19 防災避難平面示意圖 51
 圖 12-1 正面透視圖 53

圖 12-2 夜間正面透視圖 54
 圖 12-3 室內大廳示意圖 55
 圖 12-4 綠化保水設計示意圖 56
 圖 12-5 整體景觀規劃構想圖示意圖 57
 圖 12-6 基地動線分析圖 (S: 1/300) 58
 圖 12-7 沿街商業步道及藝術街道圖 59
 圖 12-8 禪瀑水景圖 60
 圖 12-9 兒童遊憩圖 61
 圖 12-10 綠覆率檢討圖 62
 圖 12-11 景觀夜間照明示意圖 63
 圖 12-12 更新基地周圍建築群現況照片 64
 圖 12-13 更新基地週邊現況照片 65
 圖 12-14 立面量體計畫 66
 圖 12-15 綠建築節能設計 67
 圖 12-16 更新前後對照圖 68

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊 7
 表 5-2 更新單元合法建築物清冊 12
 表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 14
 表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表 14
 表 10-1 容積獎勵試算表 29
 表 11-1 建築規劃面積檢討表 32
 表 12-1 更新單元保水指標評估及綠化量指標評估表 69
 表 15-1 都市更新事業實施總經費估算表 71
 表 15-2 建築設計費計算表 72
 表 15-3 拆除更新前原建築物所需繳納空汙費 72
 表 15-4 興建建築物所需繳納空汙費 72
 表 15-5 公寓大廈公共基金估算表 72
 表 15-6 拆遷補償費用表 75
 表 16-1 更新實施進度預定表 80

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

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。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

(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 日經臺北縣政府審查通過，核准函字號為北府城更字第 0970535392 號函。（請參閱附錄說明）

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於位於臺北縣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)。

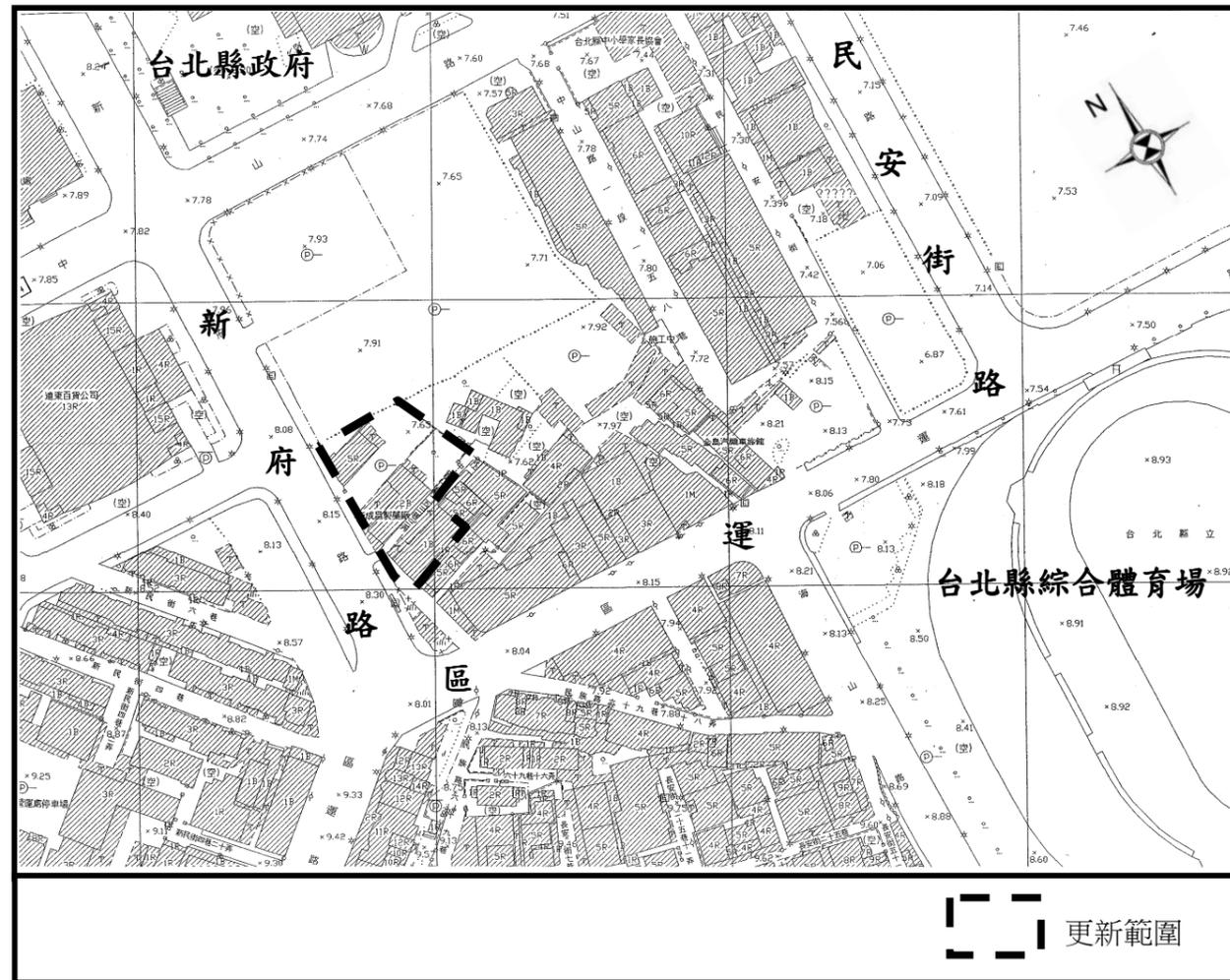


圖 2-1 更新單元位置示意圖

二、更新單元範圍

本案申請都市更新事業更新單元土地範圍為臺北縣板橋市中山段 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 及 1793-24 地號等 22 筆土地，土地面積共計 1,846 平方公尺(約 558.42 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臺北縣板橋市中山段 56、147、2848、2849、2850、2851、2852、2853、2854、2855、2856、2857 建號等 12 筆建號，建物樓地板面積共計 1,039.69 平方公尺(約 314.51 坪)。(詳圖 2-4 更新單元地形套繪圖)

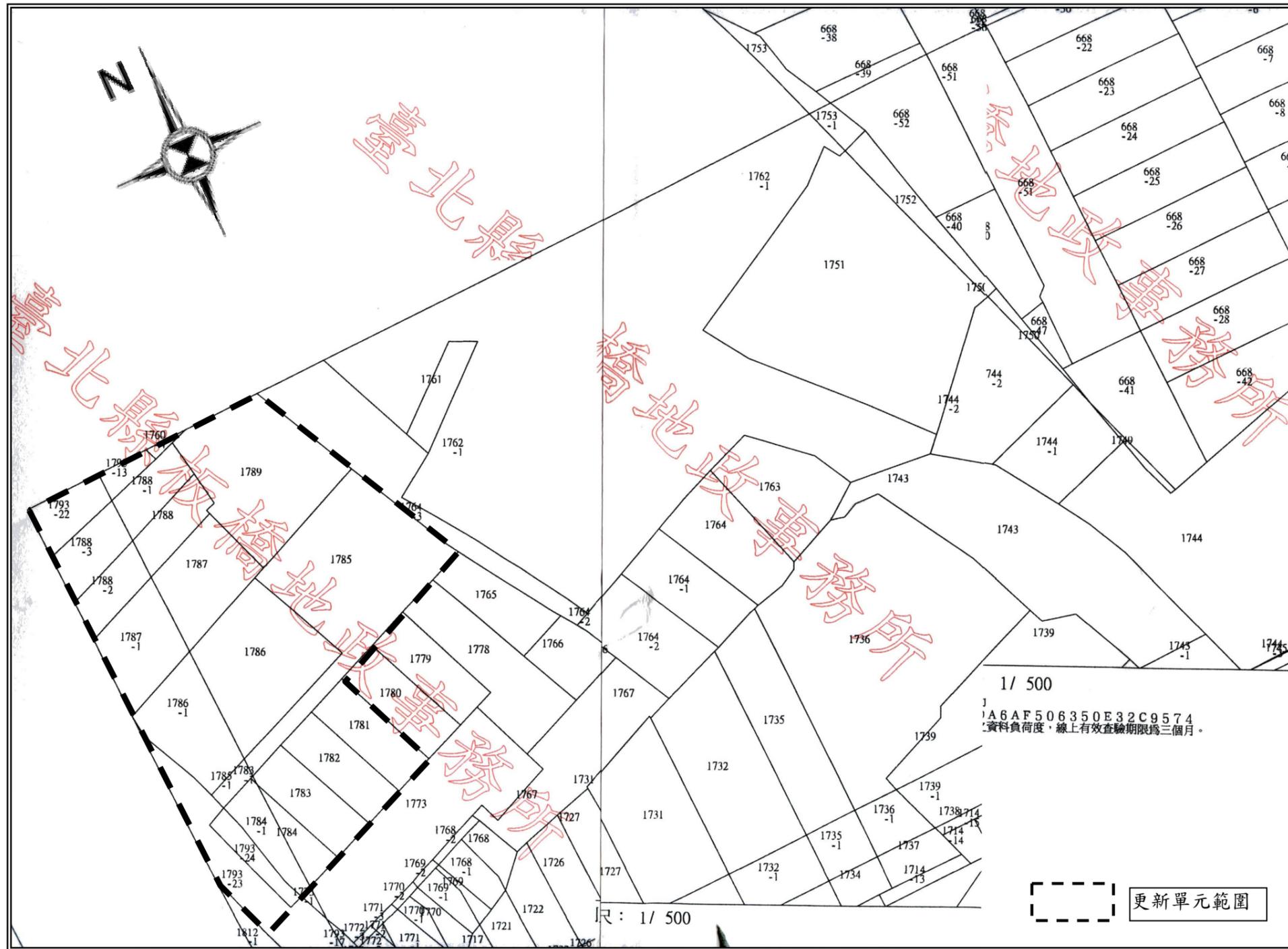


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (S:1/500)

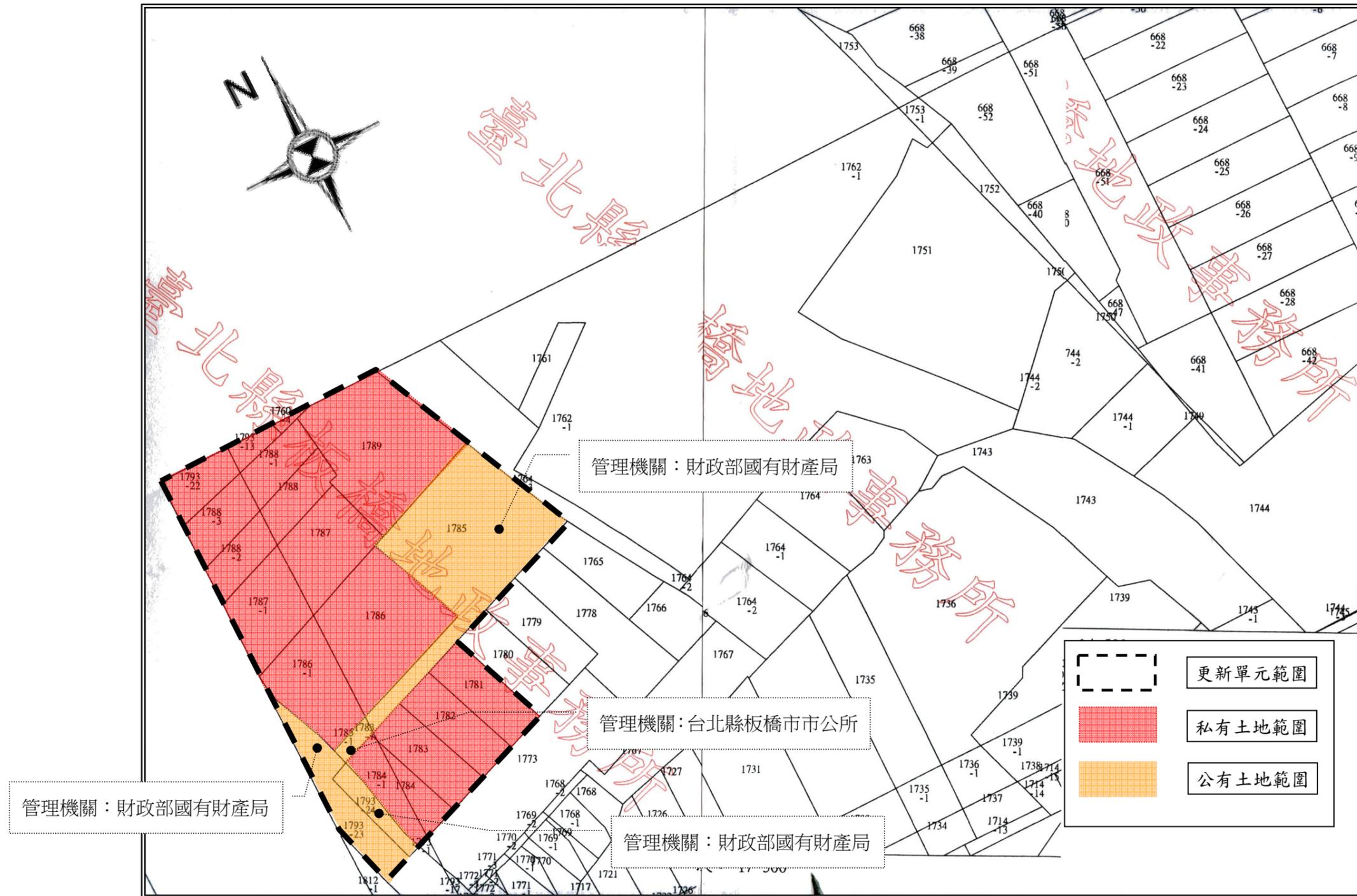


圖 2-3 更新單元公私有土地分佈圖 (S:1/500)

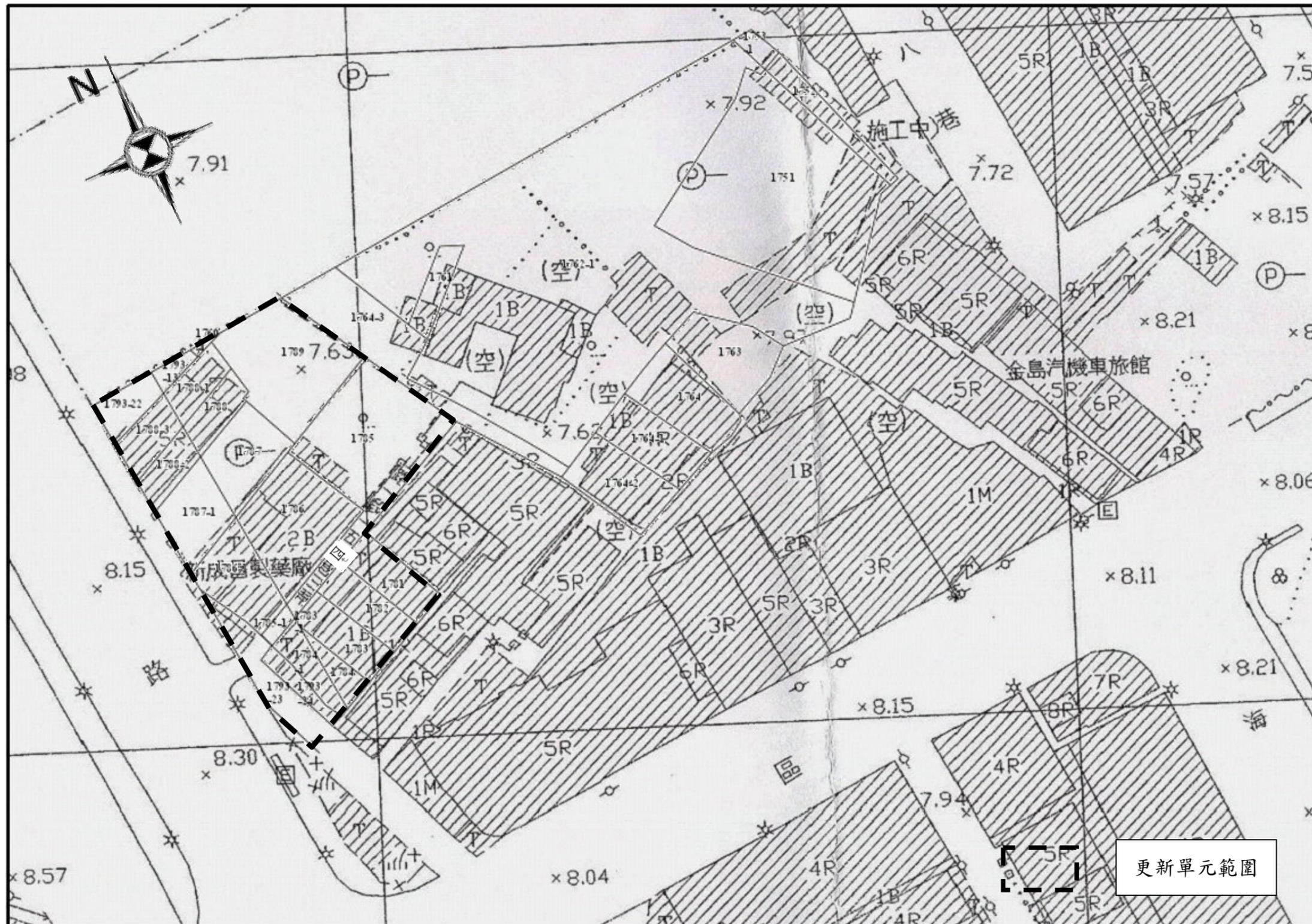


圖 2-4 更新單元地形套繪圖 (S:1/500)

參、實施者

■ 實施者名稱：富鉅鼎建設股份有限公司

法定代理人：洪村統

營業所所在地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯絡電話：02-2547-2889

統一編號：80689297

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。

伍、現況分析

一、土地及建物權屬

(一) 土地權屬

本案申請都市更新事業更新單元土地範圍為臺北縣板橋市中山段 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 及 1793-24 地號等 22 筆土地，土地面積共計 1,846 平方公尺 (約 558.42 坪) (詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊)。土地所有權人為劉秀霞、紀清田、呂君木、李瑞彬、洪仙紋、劉雪美、陳鄢曙、陳鄢宏、陳鄢貞、中華民國、黃麟堂、蕭玉梅、張中台、徐秀英、劉秀蓮、雷碧蘭、蘇振臺、蘇嫻靜、陳永成、李怡慧、李宗龍、張麗玲與張嘉興等人，共計 23 人。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/ 管理者	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	中山段	1760-4	4.00	0001	劉秀霞	615 / 1000	2.46					
				0002	紀清田	385 / 1000	1.54					
2	中山段	1781	80.00	0001	呂君木	1 / 1	80.00					
3	中山段	1782	80.00	0001	呂君木	1 / 1	80.00					
4	中山段	1783	78.00	0002	李瑞彬	19 / 20	74.10					
	中山段	1783	78.00	0004	洪仙紋	1 / 20	3.90					
5	中山段	1783-1	1.00	0002	李瑞彬	19 / 20	0.95					
	中山段	1783-1	1.00	0003	洪仙紋	1 / 20	0.05					
6	中山段	1784	33.00	0002	陳鄢曙	1 / 3	11.00					
				0003	陳鄢宏	1 / 3	11.00					
				0004	陳鄢貞	1 / 3	11.00					

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/ 管理者	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
7	中山段	1784-1	51.00	0002	陳鄢曙	1 / 3	17.00					
				0003	陳鄢宏	1 / 3	17.00					
				0004	陳鄢貞	1 / 3	17.00					
8	中山段	1785	329.00	0002	中華民國/ 財政部國 有財產局	1 / 1	329.00					
9	中山段	1785-1	13.00	0002	中華民國/ 臺北縣板 橋市公所	1 / 1	13.00					
10	中山段	1786	205.00	0008	黃麟堂	17 / 20	174.25	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	黃麟堂	黃麟堂	
				0009	張麗玲	1 / 20	10.25					
				0010	張嘉興	1 / 20	10.25					
				0011	劉雪美	1 / 20	10.25					
11	中山段	1786-1	118.00	0008	黃麟堂	17 / 20	100.30	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	黃麟堂	黃麟堂	
				0009	張麗玲	1 / 20	5.90					
				0010	張嘉興	1 / 20	5.90					
				0011	劉雪美	1 / 20	5.90					
12	中山段	1787	111.00	0008	黃麟堂	17 / 20	94.35	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	黃麟堂	黃麟堂	
				0009	張麗玲	1 / 20	5.55					
				0010	張嘉興	1 / 20	5.55					

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/ 管理者	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
12	中山段	1787	111.00	0011	劉雪美	1 / 20	5.55					
13	中山段	1787-1	102.00	0008	黃麟堂	17 / 20	86.70	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	黃麟堂	黃麟堂	
				0009	張麗玲	1 / 20	5.10					
				0010	張嘉興	1 / 20	5.10					
				0011	劉雪美	1 / 20	5.10					
14	中山段	1788	53.00	0001	蕭玉梅	1 / 5	10.60					
				0002	張中台	1 / 5	10.60	抵押權	財團法人台灣電力職工福利委員會	易遠川	易遠川	
				0003	徐秀英	1 / 5	10.60					
				0004	劉秀蓮	1 / 5	10.60	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	劉秀蓮	劉秀蓮	
				0005	雷碧蘭	1 / 5	10.60					
15	中山段	1788-1	49.00	0001	蘇振臺	1 / 5	9.80					
				0002	蘇嫻靜	1 / 5	9.80					
				0004	陳永成	1 / 5	9.80					
				0005	李怡慧	1 / 5	9.80	抵押權	國泰人壽保險	李怡慧	李怡慧	
								抵押權	國泰人壽保險	李怡慧	李怡慧	
				0008	李宗龍	1 / 5	9.80					
16	中山段	1788-2	50.00	0001	蕭玉梅	1 / 5	10.00					
				0002	張中台	1 / 5	10.00	抵押權	財團法人台灣電力職工福利委員會	易遠川	易遠川	
				0003	徐秀英	1 / 5	10.00					

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司

建築設計：陳廷杰建築師事務所

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/ 管理者	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
				0004	劉秀蓮	1 / 5	10.00	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	劉秀蓮	劉秀蓮		
				0005	雷碧蘭	1 / 5	10.00						
17	中山段	1788-3	58.00	0001	蘇振臺	1 / 5	11.60						
				0002	蘇嫻靜	1 / 5	11.60						
				0004	陳永成	1 / 5	11.60						
				0005	李怡慧	1 / 5	11.60	抵押權	國泰人壽保險	李怡慧	李怡慧		
								抵押權	國泰人壽保險	李怡慧	李怡慧		
0008	李宗龍	1 / 5	11.60										
18	中山段	1789	241.00	0008	黃麟堂	17 / 20	204.85	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	黃麟堂	黃麟堂		
				0009	張麗玲	1 / 20	12.05						
				0010	張嘉興	1 / 20	12.05						
				0011	劉雪美	1 / 20	12.05						
19	中山段	1793-13	16.00	0001	劉秀霞	3 / 5	9.60						
				0002	紀清田	2 / 5	6.40						
20	中山段	1793-22	49.00	0001	劉秀霞	3 / 5	29.40						
				0002	紀清田	2 / 5	19.60						
21	中山段	1793-23	94.00	0001	中華民國/ 財政部國 有財產局	1 / 1	94.00						

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/ 管理者	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
22	中山段	1793-24	31.00	0001	中華民國/ 財政部國 有財產局	1 / 1	31.00					
合計			1,846.00									

資料來源：各筆土地資料詳參附件冊—土地登記謄本。

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

(二) 合法建物權屬

本案申請更新單元內合法建物有臺北縣板橋市中山段 56、147、2848、2849、2850、2851、2852、2853、2854、2855、2856、2857 建號等 12 筆，建物總樓地板面積合計 1,039.69 平方公尺（約 314.51 坪）。合法建物所有權人為黃麟堂、劉雪美、呂君木、蘇振臺、陳永成、蘇嫻靜、李宗龍、李怡慧、徐秀英、雷碧蘭、劉秀蓮、蕭玉梅、張中台、張麗玲與張嘉興等人共計 15 人。

表 5-2 更新單元合法建築物清冊

編號	標示部				所有權部					他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	總面積 (m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	主要建材	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	56	板橋市中山路一段 154 巷 25 號	214.44	1786	0008	黃麟堂	17/20	182.274	磚造	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	黃麟堂	黃麟堂	
					0009	張麗玲	1/20	10.722						
					0010	張嘉興	1/20	10.722						
					0011	劉雪美	1/20	10.722						
2	147	板橋市中山路一段 154 巷 3 弄 6 號	50.14	1782	0001	呂君木	1	50.14	加強磚造					
3	2848	板橋市中山路一段 154 巷 19 號	73.9	1788-1、1788-3	0001	蘇振臺	1	73.9	鋼筋混凝土					
4	2849	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 1 號	73.9	1788-1、1788-3	0001	陳永成	1	73.9	鋼筋混凝土					
5	2850	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 2 號	73.9	1788-1、1788-3	0001	蘇嫻靜	1	73.9	鋼筋混凝土					
6	2851	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 3 號	73.9	1788-1、1788-3	0004	李宗龍	1	73.9	鋼筋混凝土					

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

編號	標示部				所有權部					他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	總面積 (m ²)	座落地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)	主要建材	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
7	2852	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 4 號	73.9	1788-1、 1788-3	0001	李怡慧	1	73.9	鋼筋混凝土	抵押權	國泰人壽保險	李怡慧	李怡慧	
										抵押權	國泰人壽保險	李怡慧	李怡慧	
8	2853	板橋市中山路一段 154 巷 21 號	79.00	1788	0001	徐秀英	1	79.0	鋼筋混凝土					
9	2854	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 1 號	79.00	1788	0001	雷碧蘭	1	79.0	鋼筋混凝土					
10	2855	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 2 號	79.00	1788	0001	劉秀蓮	1	79.0	鋼筋混凝土	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	劉秀蓮	劉秀蓮	
11	2856	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 3 號	79.00	1788	0001	蕭玉梅	1	79.0	鋼筋混凝土					
12	2857	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 4 號	79.00	1788	0001	張中台	1	79.0	鋼筋混凝土	抵押權	台灣電力職工福利委員會	易遠川	易遠川	
合計			1,039.69											

資料來源：各筆建號資料詳參附件冊--建物登記謄本。

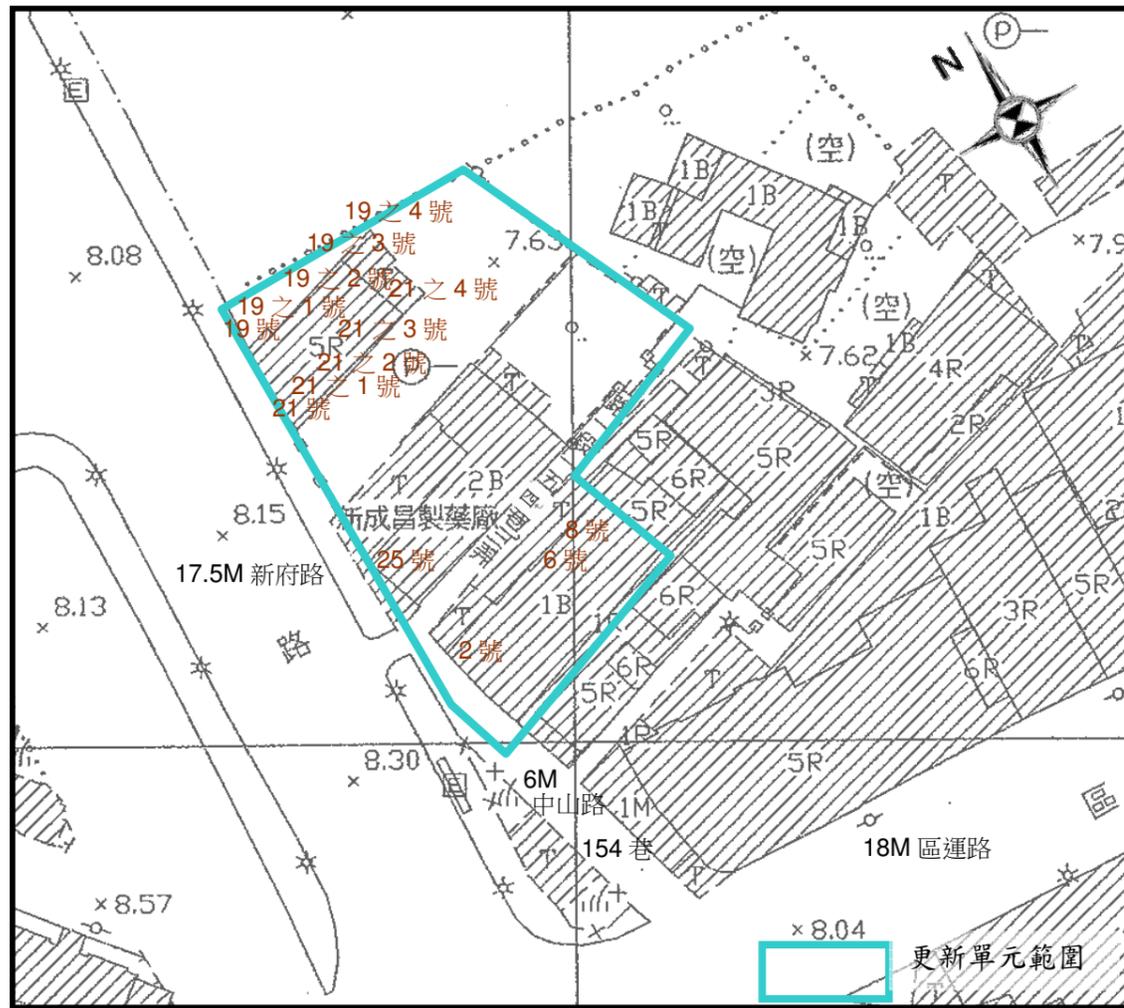


圖 5-1 合法建築物門牌座落位置圖

(三) 公、私有土地分布狀況

更新單元內 1785、1785-1、1793-24、1793-23 地號等 4 筆土地為公有土地，權屬皆為中華民國，面積為 467 平方公尺，其餘 18 筆地號土地皆為私有土地，公、私有土地所佔比例為 25.30%、74.70%。(詳表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表及圖 2-3 更新單元公私有土地分佈圖)

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)	比例(%)	人數 (%)	比例 (%)
公有土地	國有地	467	25.30	1	4.35
	縣(市)有土地				
	鄉(鎮市區)有地				
私有土地		1,379	74.70	22	95.65
合計		1,846	100.00	23	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

同意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%。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

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%

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%。更新範圍內有中山段 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 及 1793-24 地號土地共計 22 筆地號，面積共計 1,846 平方公尺。

本單元內 1785、1785-1、1793-23 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及工業使用。(詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 5-3 更新單元現況照片圖)

(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。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。

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，周圍均屬已開發的都市化地區，周邊有板橋車站、臺北縣稅捐處、臺北縣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。公共設施分布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：(詳圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖)

(一) 機關用地

本更新單元北側之機關用地，目前為臺北縣政府及臺北縣政府稅捐稽徵處；區運路與民族路交叉口北側之機關用地為臺北縣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、臺北縣榮民服務中心、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) 公園用地

包括海山路、區運路與漢生東路圍成之臺北縣立板橋體育館；區運路與民安街交叉口東北側之公園用地，原為臨時停車場使用，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鄰里公園。

(四) 廣場(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、臺北縣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

縣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、板橋市公車總站、板橋客運長途客運站。

五、附近地區交通狀況

本基地位於新板橋車站特定專用區內，新板特區將是未來臺北縣、市整併串聯的大動脈，更位於臺北縣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

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，為板橋市市區重要幹道之一，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

基地位於新板橋車站南側約 300 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、台北捷運藍線（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「四鐵共構」、台北都會區中僅次於台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

板橋市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臺北縣重要交通轉運中心。

2. 台灣高鐵

台灣高鐵板橋站已於今年 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，更讓臺北縣邁向國際。

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；規劃中）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¹，方便、快速地往來臺北市縣，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，設有四座島狀月台可同時提供 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－台北）、265（板橋－成功中學）、307（板橋國中－撫遠街）、234（歡仔園－台北）、667（板橋－京華城百貨）、705（三峽－台北）、57、板橋-台北（基隆客運）、土城工業區-木柵等公車路線（詳參圖 2-4）。

(三) 停車供給

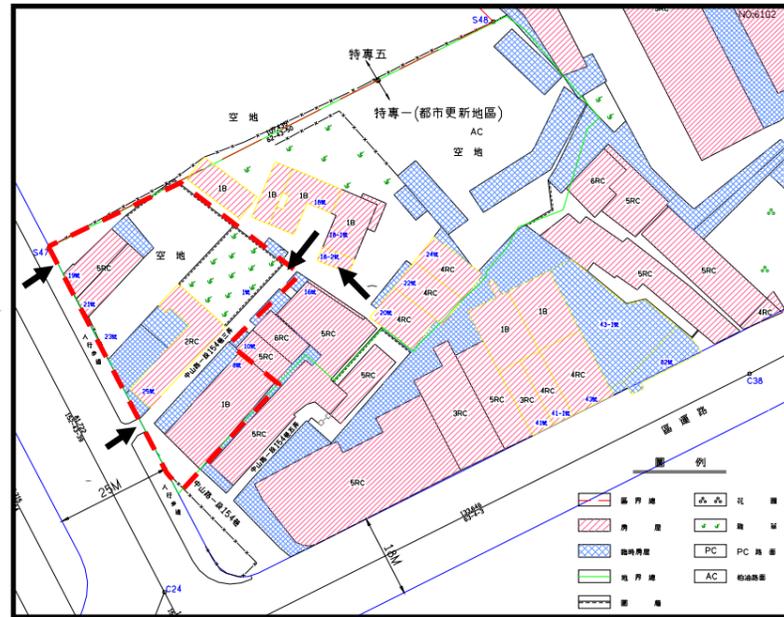
更新單元周邊有多處停車場，北側有縣民廣場地下停車場、縣府地下停車場、板橋新站東西側停車場；新府路與中山路一段西北側有一處臨時停車場；更新單元南側為北縣板橋體育場地下停車場。



圖 5-2 更新單元鄰近地區公車站牌示意圖

¹由最東端的動物園站順時針方向將可與木柵線、新店線、安坑線、中和線、萬大－中和－樹林線、板橋線、新莊

線、臺灣桃園國際機場線、蘆洲線、社子線、淡水線、內湖線、民生汐止線、南港線等 14 條路線相交轉乘。



①中山路一段 154 巷 3 弄



②5 樓 RC 建物旁之空地



③一樓磚造建物



④中山路一段 154 巷 3 弄



⑤更新單元鳥瞰狀況

圖 5-3 更新單元現況照片圖

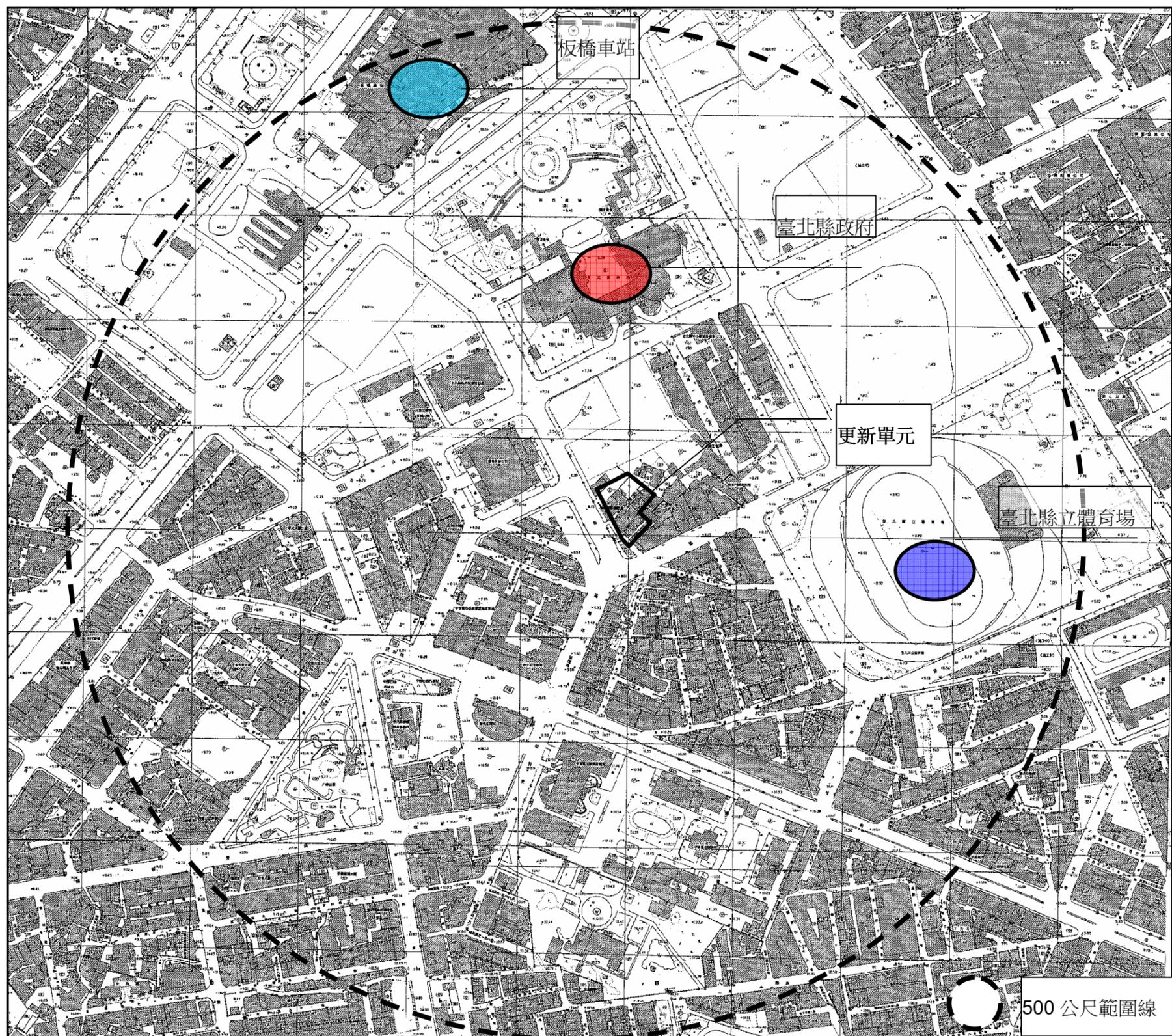


圖 5-4 更新單元現況圖(500 公尺範圍) (S : 1/4500)

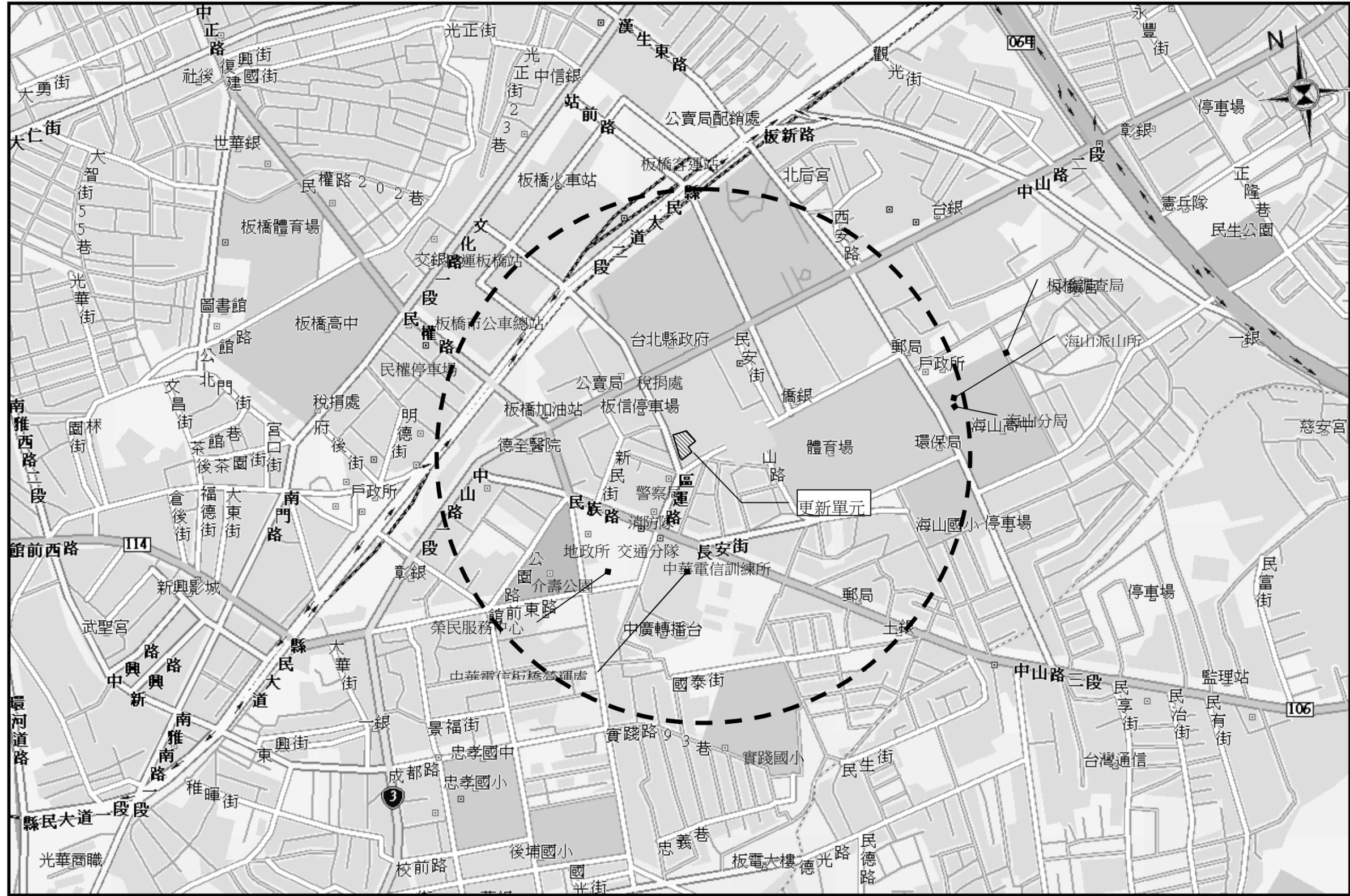


圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖

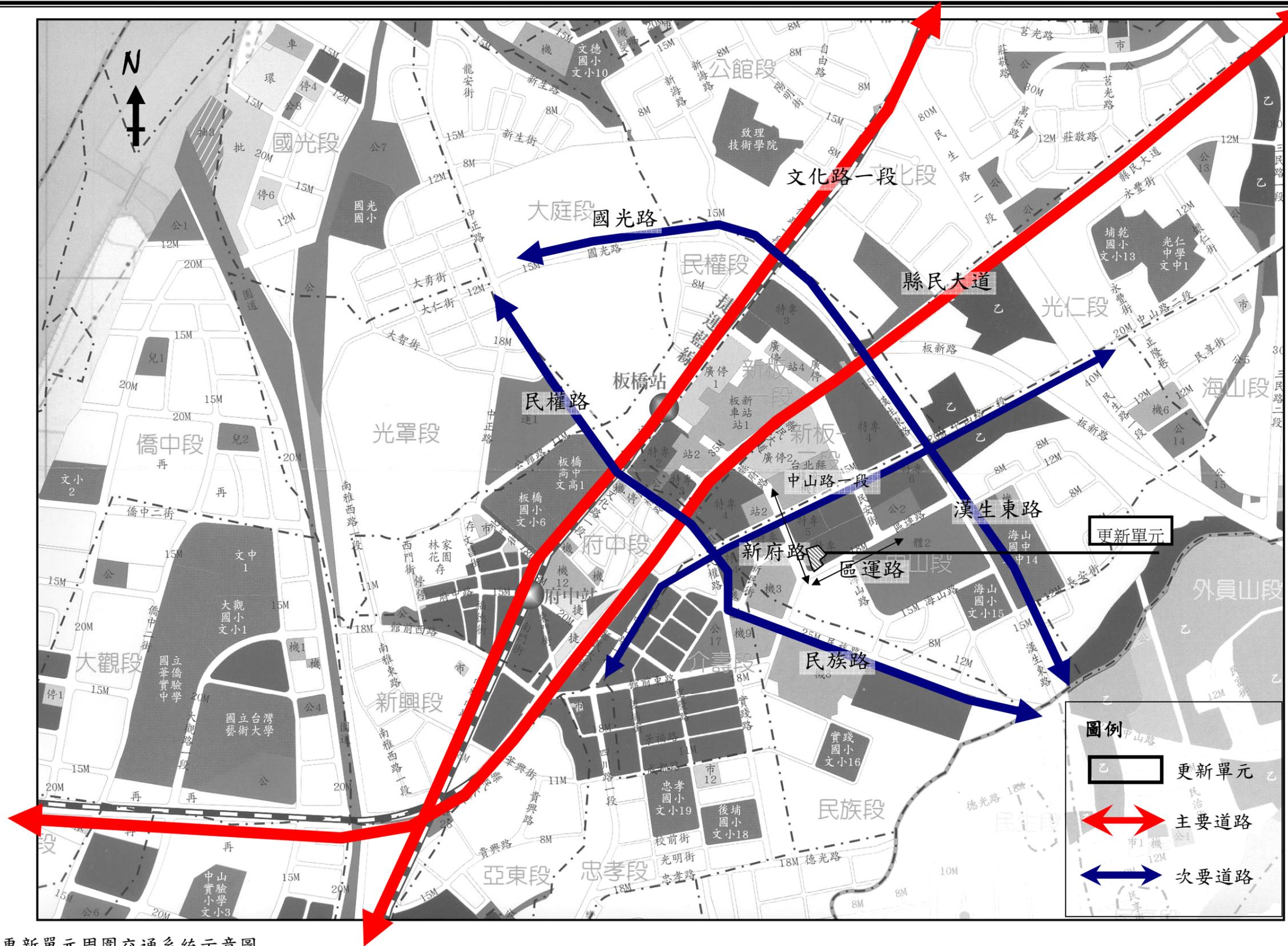


圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

更新單元上位計畫案名為「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」（民國 93.07），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 6-1 更新單元都市計畫土地使用面積表

土地使用分區	計畫面積 (m ²)	更新單元面積 (m ²)
特專一	42,948.00	1,846.00

二、土地使用說明

建築基地屬已發布細部計畫內之土地，已訂定容積管制地區，其土地與建築物使用，悉依該計畫之規定辦理。

(一) 本案更新單元屬第一種特定專用區之土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
第一種特定專用區（原市地重劃部分）	五〇%	三〇〇%
第一種特定專用區（原區段徵收部分）	五〇%	二一〇%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達八公尺者，容積率不得大於二〇〇%。

(二) 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。

I. 基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度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。

(1) 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。

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、老人等活動中心、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 (△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。

3. 依第一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地、其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(△

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

FA) 得依第二點規定之增加樓地板面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。

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

（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）增列特專一（都市更新地區）管制要點

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。

（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。

提出申請建築並經臺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%

（五）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。

（六）本要點未規定之相關事項，適用其他法令規定。

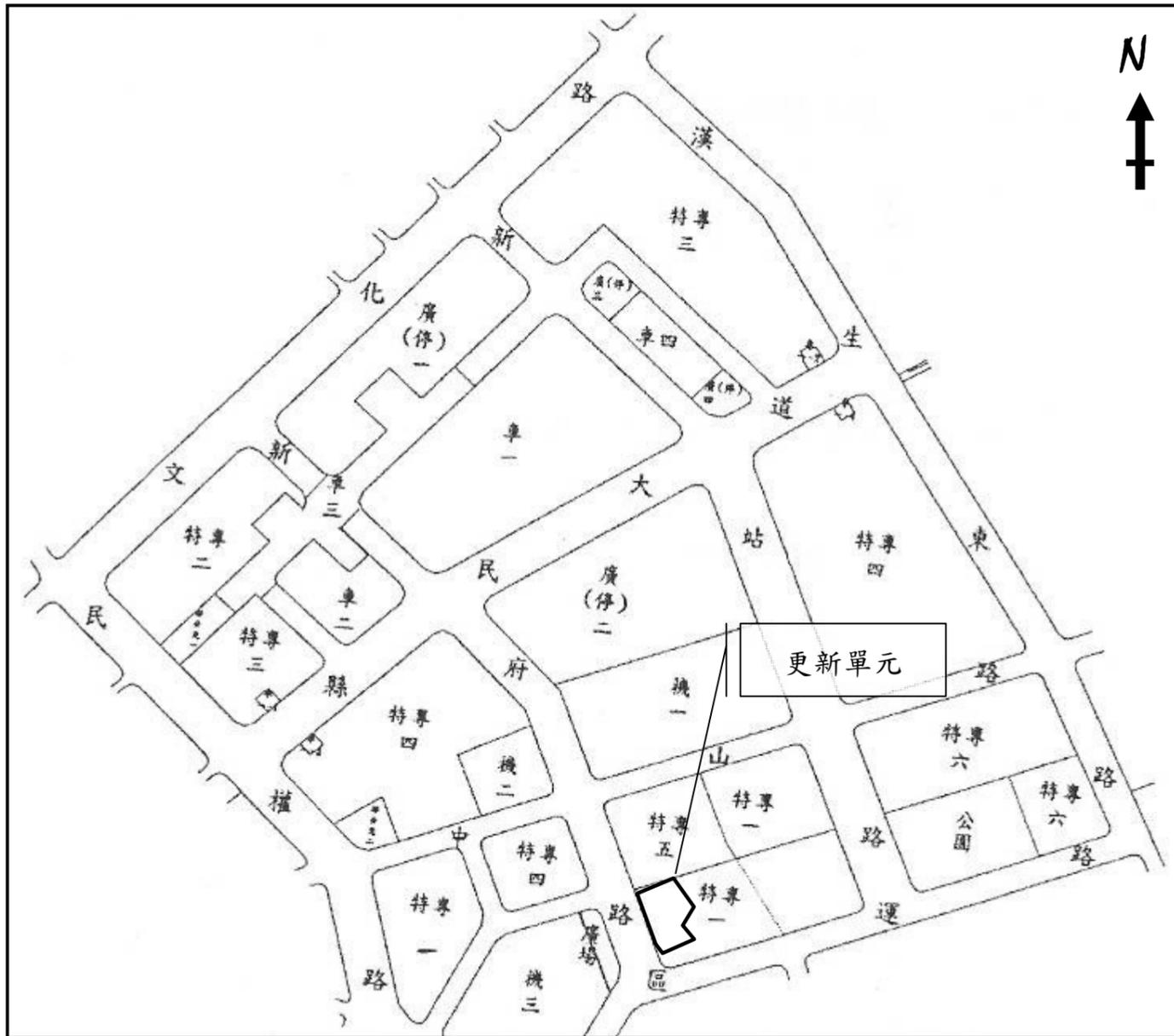


圖 6-1 (93.07 變更新板橋車站特定專用區細部計畫 (土地使用管制要點部分通盤檢討) 書)

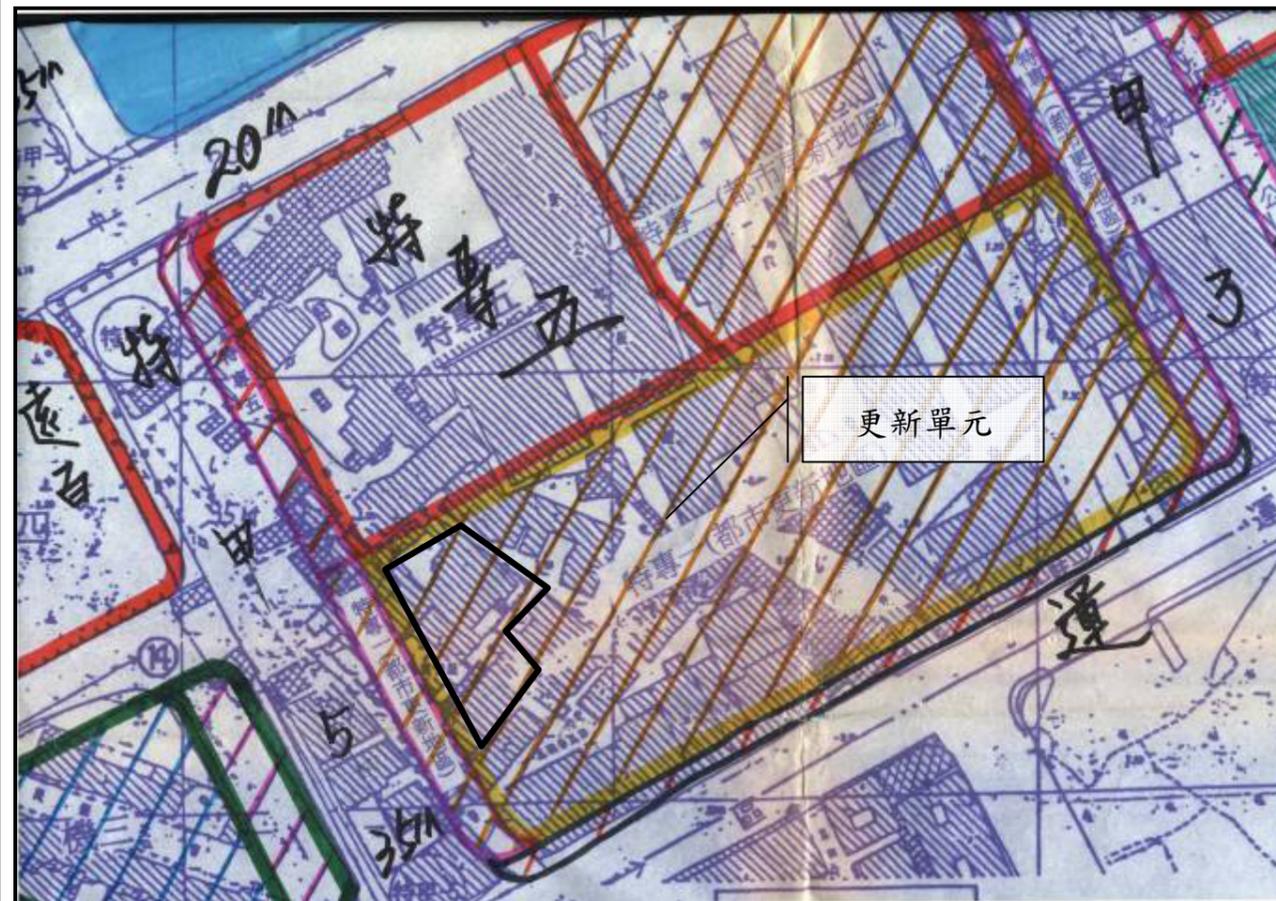


圖 6-2 更新單元土地使用分區法定書圖

柒、處理方式及其區段劃分

更新單元範圍全區劃定為「重建區段」。(詳圖 7-1 更新區段劃分構想圖)

捌、區域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、整建或維護區段計畫

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。

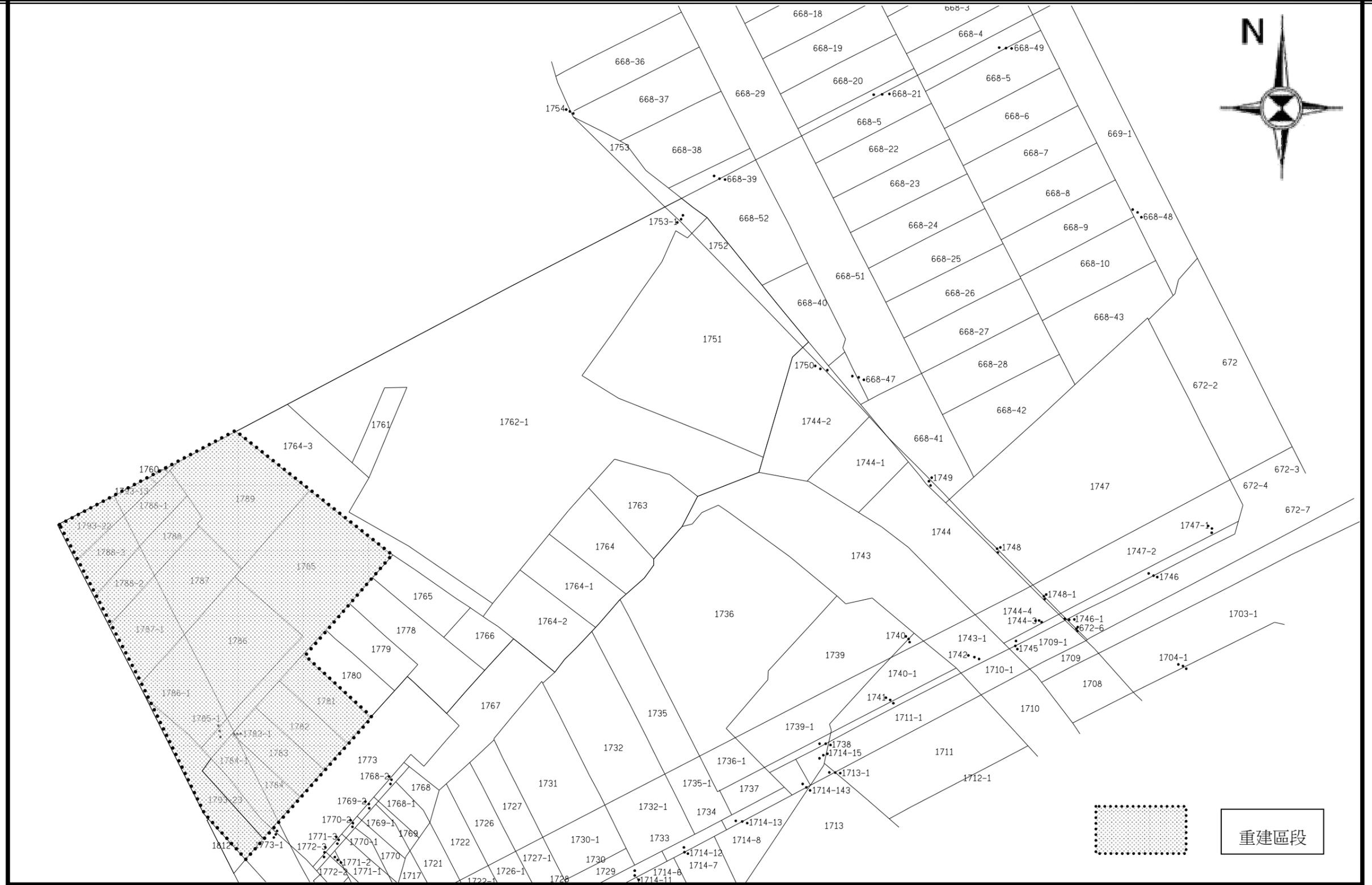


圖 7-1 更新區段劃分構想圖(S：1/500)

拾、申請容積獎勵項目及額度

(一)擬規劃申請之都市更新獎勵容積：

擬規劃申請之都市更新獎勵容積：共 2,769 平方公尺，約為基準容積之 50.00% (詳參表 10-1)。

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
 - i. 本案基地右側鄰近 24 層集合住宅、20 層愛板新世紀(興建中)、12 層遠東百貨、30 層縣府大樓及延至板橋火車站之高層建築群，左側鄰接 5 層樓之低層建築，為考量相鄰街廓建築物之座落方位，將本案之建築量體平行既有沿街面配置，並配合退縮留設連續性人行步道空間，提供防災消防使用，且降低量體對新府路造成之壓迫，進而維持開放空間之整體性與延續性。(請參見圖 12-12 更新基地周圍建築群現況照片圖)
 - ii. 本基地週圍建成環境建築群主要為臺北縣政府辦公大樓、遠東百貨及鄰近 24 層集合住宅大樓，其建築物外觀均採現代主義建築手法，其外牆色彩縣府大樓及鄰近 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，本案外觀亦採用現代主義簡潔線條、不過度裝飾、3 段式立面及像徵展翅未來的屋脊裝飾物設計手法作為立面設計主軸；另配合縣府、鄰近 24 層集合住宅大樓及基地對側遠東百貨建築外觀色彩，本案主體建築外牆採用深灰及暗米黃調子作為本案建物外觀色彩基調。(請參見圖 12-13 更新基地周邊現況照片圖)
 - iii. 本案基地面臨 25 公尺新府路，可作為基地往外緊急疏散以及接受救援運輸的緊急道路。東側有台北縣立板橋體育場、海山國小、海山國中等體育場所及學校用地，可作為本建築基地的緊急避難及災後安置收容場所。
 - iv. 本案之照明計畫讓新板特區城市充滿現代前衛感照明設施，在 4 米沿街商業步道上以速度流動的 LED 地燈方式吸引人潮，6 米藝術街道設有造型燈飾讓巷道成為嶄新的空間更增加環境安全性，並使用

樹底投射燈、壁燈、景觀高燈、水景燈、LED 燈等，在新府路上營造多視覺饗宴的優質環境空間。(請參見圖 12-1 至圖 12-16)

- v. 本案綠建築說明以及相關基地保水指標檢討圖、基地綠化率檢討平面圖，皆符合相關法令規定。(請參見圖 12-10 及圖 12-15)
- vi. 本案基地位於臺北縣板橋市深丘里，耐震分區上屬台北二區，未來更新後為地下 4 層，地上 23 層之建築量體，總樓高約計 76.4 公尺，為考量採用制震設備提升建物耐震能力，初步規劃是採用「速度型 FVD 制震器」，法規耐震設計標準之等值 EPA=240gal，初步規劃耐震提昇 EPA=260gal，達六級震度之標準(250~400gal)。

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 200 公尺範圍內，未來經過都市更新整體規劃後，不僅規劃學童通學步道及人行步道改善人行徒步品質，美化藝術人行步道並設置景觀藝術展示區、兒童遊戲區及鄰里休閒廣場，提供社區及鄰里休憩場所，創造優質居住環境。且為配合節能減碳之政策美意，本案亦考量擺設符合環保規定之相關燈具並加裝路段指標系統，預計興建上開公益設施費用總計約為新台幣 2,000 萬元(依實際發生值為準)。

3. 其他配合地方重大建設

本案位於新板橋車站特定專用區範圍內，為響應政府節能減碳之政策美意，本案考量架設符合環保規定之相關燈具並加裝路段指標系統，預計興建上開公益設施費用總計約新台幣 500 萬元(依實際發生值為準)。

4. 二十年以上老舊四層樓公寓更新重建獎勵計算：依「臺北縣政府都市更新地區建築容積獎勵核算標準」規定辦理，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 1 筆(詳附錄 69 使字 1668 號)，根據其使用執照存根計算，合法建築物所座落之建築基地面積 232.40 平方公尺。

$$(二十年以上老舊四層樓公寓基地所佔面積/更新單元面積)*10\%$$

$$(232.40/1,846)*10\%=1.26\%$$

$$獎勵樓地板面積=5,538*1.26\%=69.78 \text{ 平方公尺。}$$

表 7-3 二十年以上老舊四層樓公寓土地清冊

編號	地段	地號	建號
1	中山段	1788	2853、2854、2855、2856、2857
2	中山段	1788-1	2848、2849、2850、2851、2852
3	中山段	1788-3	

5. 留設二公尺以上人行步道

本案人行步道之留設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四公尺，為延續新板特區的四米商業步道以吸引人潮設計，並為考量鄰房車道空間之方便性、安全性與連貫性，設置寬度六公尺之藝術街道且規劃廣場式開放空間，提供舒適平台及坐椅供兒童遊憩以增加親子之間的互動。(請參見圖 10-1 人行步道面積計算示意圖)

(三) 基地面積規模大小獎勵：依「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」第四項第二點第四款辦理，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。本案基地面積為 1,846 平方公尺，符合獎勵基準容積率*0.1，可獎勵面積為 553.8 平方公尺 (5,538*0.1=553.8)。

表 7-1 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

(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

- (四) 容積移轉說明：本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條之規定實施容積移轉，授受基地位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。
為配合新版特區整體景觀，本案更新單元將在符合法令規定限制下，擬採容積移轉方式取得容積，使得開發強度符合地區定位，本案容積移轉為基地基準容積之百分之四十，約可獎勵樓地板面積為 2,215.20 平方公尺。
- (五) 可申請之總容積：基準容積 5,538 + 都市更新獎勵容積 2,769+基地面積規模獎勵 553.80 + 容積移轉 2,215.20 =11,076 平方公尺。

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

表 10-1 容積獎勵試算表

獎勵項目		獎勵容積		說明
		估法定容積額度	面積(M ²)	
△F1：以原建築容積高於法定容積部分核計		0%	0	
△F2：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算。		0%	0	
△F3：捐贈公益設施		0%	0	
△F4：時程獎勵		0%	0	
△F5：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。				
△F5-1：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。	10%	553.8	
	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）	20%	1,107.6	
	都市計畫工業區	0%	0	
	其他配合地方重大建設	5%	276.9	
△F5-2：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	13.74%	760.92	
	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，得依該規定核算之面積獎勵)	0%	0	
△F5-2：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	1.26%	69.78	(232.40/1,846)*10%=1.26%
△F6：實施者為處理基地內占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		50%	2,769	
基地面積規模大小獎勵		10.00%	553.80	
容積移轉		40.00%	2,215.20	
申請容積獎勵總計		100%	11,076.00	

註：本表所載之各項數值為初估值，最後仍以台北縣政府審議額度為準。

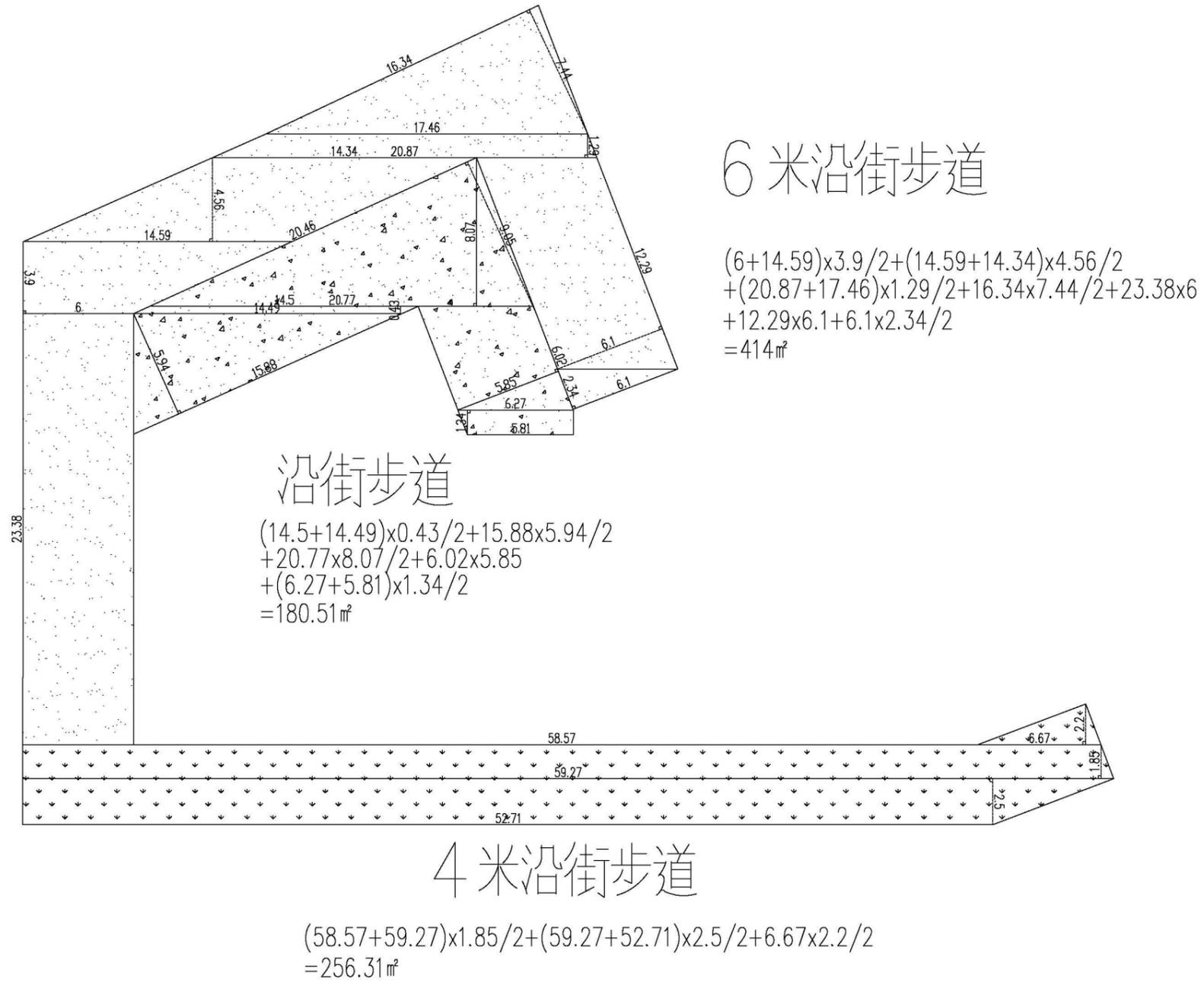


圖 10-1 人行步道獎勵面積檢討圖 S : 1/300

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道構想

本案更新單元範圍內有中山路一段 154 巷 3 弄貫穿，將基地一分為二，而影響本更新單元之整體開發，為使單元街廓完整合併建築、考量開挖規模經濟與建築量體外觀設計連續性，且未來由原有 4 米巷道經改道規劃拓寬為 6 米巷道，並留設小型廣場供民眾休閒遊憩。依據「臺北縣都市更新事業計畫範圍廢止或改道處理原則」之規定，未來擬將該巷道規劃改道至本案西北側位置(詳參圖 11-1 與圖 11-2)，除了提供週邊社區居民使用外，亦可減輕建築間之緊密感；臨棟間距之增加將有助於都市防災，並確保建築間之私密性，提升附近地區之居住品質。

二、土地及建物使用計畫構想

(一) 計畫容納人口數

1. 興建戶數：更新後預計興建 93 戶住宅(1~22 層樓)。
2. 計畫容納人口：本案更新後計 93 戶住宅，以臺北縣新店市平均戶量 2.90(人/戶)估計²，預估更新後計畫容納人口數為 270 人。

(二) 配置計畫與規劃構想(參考圖 11-1 基地配置構想圖)

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. 建物採二棟設計，一樓僅留設面對新府路之店舖，其餘部份為公設大廳，塑造地面層寬廣庭園景觀。
3. 地上一層採挑高設置迎賓門廳及店舖為主，地下一至四層設置汽(機)車停

車位為主，地上二至二十三層規劃為住宅為主。

4. 地面一層規劃寬廣人行步道，以造園綠化區隔公共空間與社區空間。
5. 加強建物耐震結構、強化防災系統。
6. 滿足住宅區機車停車位每一戶附設一機車位，同時每一戶設置一停車位。

三、初步建築規劃面積檢討

(一) 法定容積：

本單元範圍內 22 筆地號土地：

$1,846 \times 300\% = 5,538$ 平方公尺。

本建築基地之法定容積共 5,538 平方公尺。(詳參表 11-1 建築規劃面積檢討表)

四、配置設計原則

詳參圖 11-2 至圖 11-12 平面圖、立面示意圖及剖面示意圖。

² 資料來源：臺北縣戶政服務網板橋市深丘里 97 年 3 月人口統計資料(總人口數：6,561；戶數：2,260)。

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

表 11-1 建築規劃面積檢討表

一、	基地位置：	板橋市中山段1781地號等22筆土地(建蔽率：50%、開挖率：75%)														
二、	基地面積：	1,846.00	m ²	558.42	坪	特專一	300%									
三、	允建建築面積：	924.50	m ²	279.66	坪	279.66	坪									
四、	原允建容積：	5,538.00	m ²	1,675.25	坪	1,675.25	坪	100.00%	300%							
五、	開放空間優待：	0.00	m ²	0.00	坪	0.00	坪									
六、	停車獎勵(△Fp)：	0.00	m ²	0.00	坪	0.00	坪	0.00%	0%							
七、	大規模開發獎容：	553.80	m ²	167.52	坪	167.52	坪	10.00%	30%							
八、	促進開發時程獎容：	0.00	m ²	0.00	坪	0.00	坪	0.00%	0%							
九、	容積移轉：	2,215.20	m ²	670.10	坪	670.10	坪	40.00%	120%							
十、	都市更新：	2,769.00	m ²	837.62	坪	837.62	坪	50.00%	150%							
十一、	允建總容積：	11,076.00	m ²	3,350.49	坪	3,350.34	坪	200.00%	600%							
十二、	設計建築面積：	685.80	m ²	207.45	坪	207.45	坪									
十三、	允建機電空間15%：	1,661.40	m ²	502.57	坪	502.57	坪									
十四、	地下室開挖最大面積(開挖率)	1,384.50	m ²	418.81	坪	418.81	坪									
十五、	地下室免計樓地板面積	5,320.50	m ²	1,609.45	坪											
十六、	規劃設計總戶數：	93.00	戶	(含1樓店舖)												
		容積樓地板		免計容積部分						樓地板面積		陽台(10%)		合計(營建)		
				停車空間		安全梯+機電(15%)		梯廳(5%)								
	地下四層	A棟+B棟	-	m ²	1,384.50	m ²	-	m ²	-	m ²	1,384.50	m ²	-	m ²	1,384.50	m ²
	地下三層	A棟+B棟	-	m ²	1,384.50	m ²	-	m ²	-	m ²	1,384.50	m ²	-	m ²	1,384.50	m ²
	地下二層	A棟+B棟	-	m ²	1,384.50	m ²	-	m ²	-	m ²	1,384.50	m ²	-	m ²	1,384.50	m ²
	地下一層	A棟+B棟	-	m ²	1,384.50	m ²	-	m ²	-	m ²	1,384.50	m ²	-	m ²	1,384.50	m ²
	地上壹層	A棟+B棟	637.61	m ²	-	m ²	63.76	m ²	35.07	m ²	736.44	m ²	73.64	m ²	810.09	m ²
	地上2-22層	A棟	10,438.39	m ²	-	m ²	1,380.14	m ²	590.93	m ²	12,409.46	m ²	1,240.95	m ²	13,650.40	m ²
		B棟														
		小計	11,076.00	m ²	5,538.00	m ²	1,443.90	m ²	408.50	m ²	18,683.90	m ²	1,314.59	m ²	19,998.49	m ²
	R1~R3										308.40	m ²	-	m ²	308.40	m ²
	合計		11,076.00	m ²	5,538.00	m ²					18,992.30	m ²	1,314.59	m ²	20,306.89	m ²
	允建樓地板面積檢討(基準容積+停車獎勵+開發獎容+容積移轉+都市更新+機電空間)		12,737.40	m ²	建築面積檢討		685.33 < 685.80 ...OK									
	停車分析		法定汽車停車位		法定機車		備註：									
			93.00	部	93.00	部	1.銷坪計算方式，大公比以15%計(樓上樓地板面積+陽臺總面積)/0.85。									
			自設或獎勵汽車位		自設機車		2.實際面積以建照核准為依據。									
			0.00	部	0.00	部										
	停車位合計		93.00	部	93.00	部										

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司

建築設計：陳廷杰建築師事務所

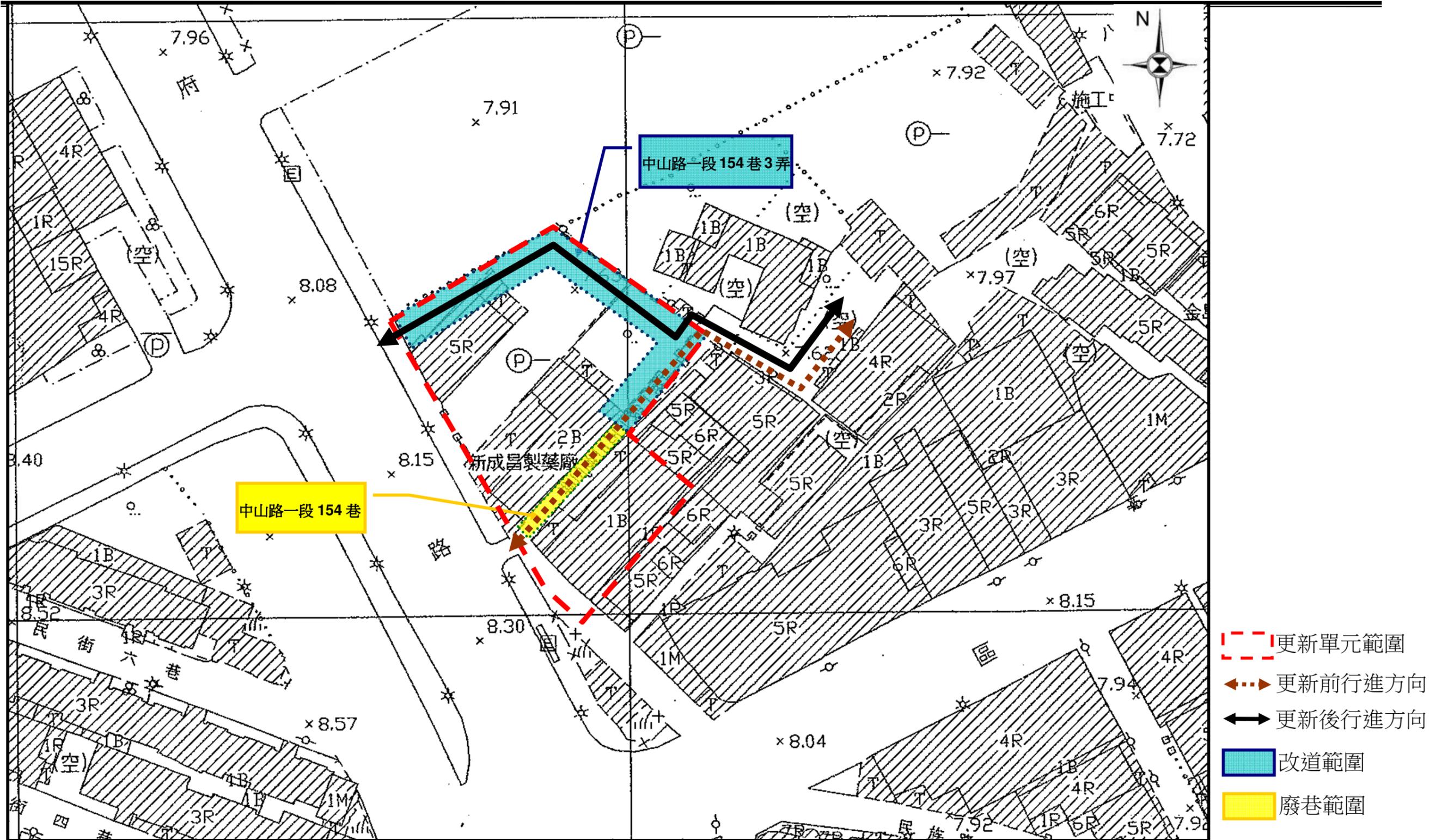


圖 11-1 廢巷及留設通道示意圖 (S: 1/600)

* 壹層樓地板面積計算：①+...+②

$$6.5 \times 4.5 + 10.2 \times 6.39 + (0.13 + 0.92) \times 0.79 / 2 + (2.8 + 3.71) \times 0.92 / 2 + 2.33 \times 4.5 + 8.93 \times 6.85 + 2.98 \times 2.05 + 6.06 \times 2.05 + (4.65 + 5.15) \times 8.15 + 15.33 \times 2.47 + 14.125 \times 8.15 + 2.7 \times 0.95 + (2.3 + 2.15) \times 5.19 + 3.37 \times 8.94 + 5.5 \times 2.63 + 2.32 \times 0.51 + 2.5 \times 2.12 + (4.15 + 4.3) \times 8.15 + 10.27 \times 4.655 + 8.54 \times 3.365 + 3.25 \times 8.54 / 2 - 0.1 \times 0.26 / 2 + 0.86 \times 0.755 / 2 = 657.22 \text{ m}^2$$

* 陽合面積計算：④+⑤

$$(5.155 + 2.765) \times 1.925 + 1.49 \times 0.675 = 16.25 \text{ m}^2$$

* 梯廳面積計算：

$$4.33 \times 2.05 + 3.76 \times 1.93 + 0.58 \times 1.18 + 3.19 \times 2.87 + 2.7 \times 0.95 + 5.19 \times 2.15 = 39.7 \text{ m}^2$$

* 車道樓地板面積計算：①+②

$$6.5 \times 4.5 + 10.2 \times 6.39 = 94.43 \text{ m}^2$$

面積檢討：

* 壹層樓地板面積：

$$657.22 \text{ m}^2$$

* 陽合面積檢討：

$$16.25 \text{ m}^2 < 657.22 \times 10\% = 65.72 \text{ m}^2$$

* 梯廳面積檢討：

$$39.7 \text{ m}^2 < 657.22 \times 10\% = 65.72 \text{ m}^2$$

* 陽合+梯廳面積檢討：

$$16.25 + 39.7 = 55.95 \text{ m}^2 < 657.22 \times 15\% = 98.58 \text{ m}^2$$

* 步行距離檢討：

$$L = 4.5 + 4.25 + 11.01 = 19.76 \text{ M} < 50 \text{ M} , \text{OK}$$

* 直通樓梯檢討：

依技規建築設計施工圖冊 33 條，居室樓地板面積 < 200 m²
安全梯及特別安全梯樓梯平台淨寬 75cm 以上，高度 20 以下，高度 21cm 以上
總計高淨寬 90cm，高度 20cm，高度 24cm ,OK

* 直通樓梯檢討：

依技規建築設計施工圖冊 95.96 條，設置二處以上特別安全梯 ,OK
依技規建築設計施工圖冊 33 條，居室樓地板面積 < 200 m²
安全梯及特別安全梯樓梯平台淨寬 75cm 以上，高度 20 以下，高度 21cm 以上
總計高淨寬 90cm，高度 20cm，高度 24cm ,OK

* 昇降機檢討：

依技規建築設計施工圖冊 55.106 條規定
每棟各設置一座一般昇降機及一座緊急昇降機 ,OK

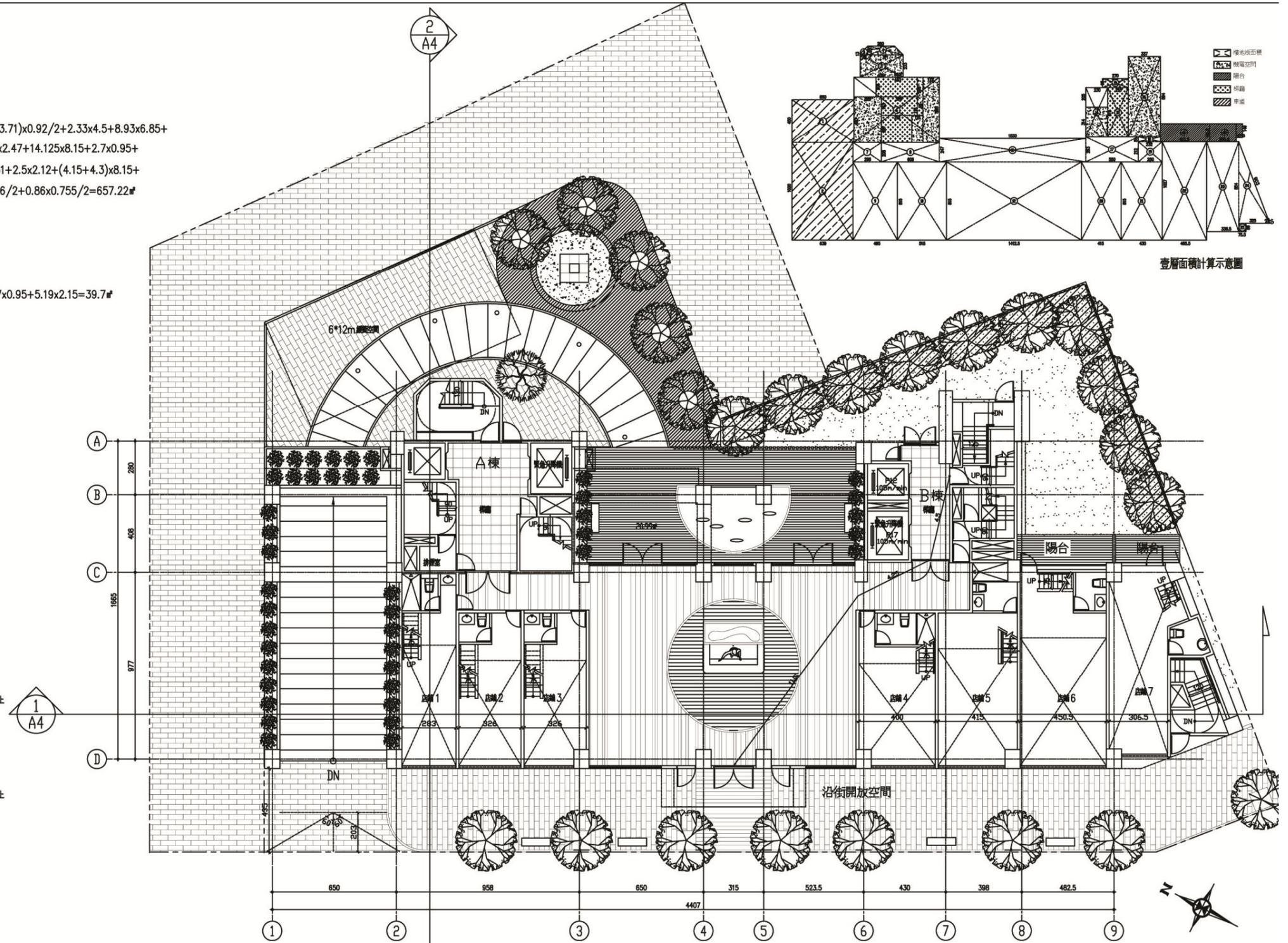


圖 11-2 一樓平面配置圖 S：1/200

- *. 店鋪1 樓地板面積計算：①+②
 $2.98 \times 2.05 + 4.65 \times 8.15 = 44.01 \text{ m}^2$
- *. 店鋪2 樓地板面積計算：③
 $5.15 \times 8.15 = 41.97 \text{ m}^2$
- *. 店鋪3 樓地板面積計算：④
 $4.15 \times 8.15 = 33.82 \text{ m}^2$
- *. 店鋪4 樓地板面積計算：⑤+⑥
 $2.49 \times 2.62 + 4.3 \times 8.15 = 41.57 \text{ m}^2$
- *. 店鋪5 樓地板面積計算：⑦
 $4.655 \times 10.27 = 47.81 \text{ m}^2$
- *. 店鋪6 樓地板面積計算：⑧+⑨+⑩+⑪
 $3.37 \times 4.465 + 5.19 \times 3.27 + 4.465 \times 1.7 / 2 + 0.45 \times 1.04 = 36.28 \text{ m}^2$

- *. 店鋪1 夾層樓地板面積計算：①+②
 $2.98 \times 3.805 + 1.67 \times 1.755 = 14.27 \text{ m}^2 < 44.01 / 3 = 14.67 \text{ m}^2, \text{OK}$
- *. 店鋪2 夾層樓地板面積計算：③
 $5.15 \times 2.555 = 13.16 \text{ m}^2 < 41.97 / 3 = 13.99 \text{ m}^2, \text{OK}$
- *. 店鋪3 夾層樓地板面積計算：④
 $4.15 \times 2.715 = 11.27 \text{ m}^2 < 33.82 / 3 = 11.27 \text{ m}^2, \text{OK}$
- *. 店鋪4 夾層樓地板面積計算：⑤+⑥
 $4.3 \times 1.945 + 2.49 \times 2.62 = 14.89 \text{ m}^2 < 41.57 / 3 = 15.86 \text{ m}^2, \text{OK}$
- *. 店鋪5 夾層樓地板面積計算：⑦
 $4.655 \times 3.495 = 16.27 \text{ m}^2 < 47.81 / 3 = 16.94 \text{ m}^2, \text{OK}$
- *. 店鋪6 夾層樓地板面積計算：⑧+⑨
 $(4.055 + 4.68) \times 1.64 / 2 + 4.68 \times 1.78 / 2 = 11.33 \text{ m}^2 < 36.28 / 3 = 12.09 \text{ m}^2, \text{OK}$
- *. 壹層夾層樓地板面積計算：
 A棟(店鋪1-2)
 $14.27 + 13.16 = 27.43 \text{ m}^2$
 B棟(店鋪3-6)
 $11.27 + 14.89 + 16.27 + 11.33 = 53.76 \text{ m}^2$

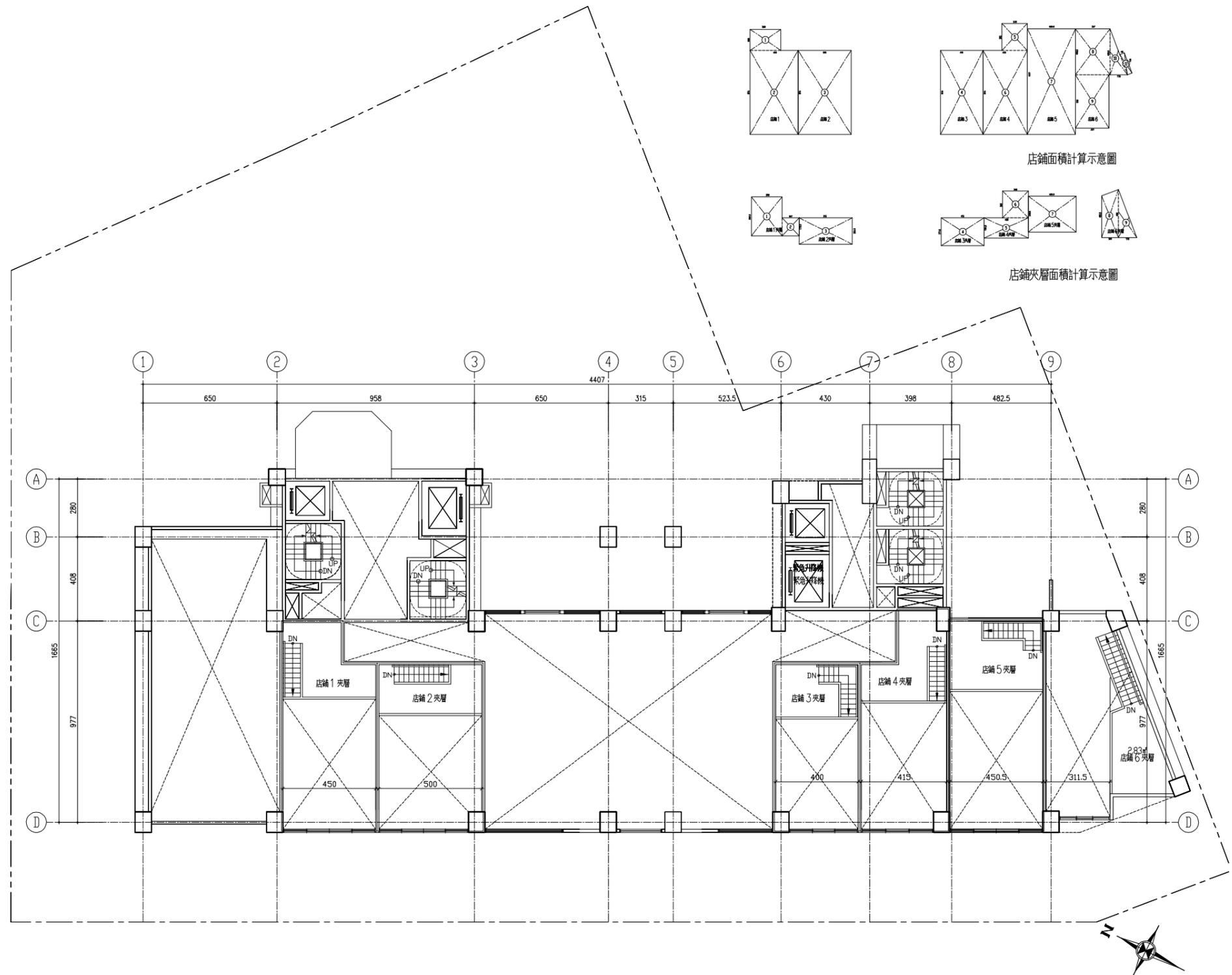


圖 11-3 一層夾層平面圖 (S: 1/200)

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

* A棟樓地板面積計算：①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩

$$4.92 \times 0.65 + 12.6 \times 6.5 + 6.39 \times 0.4 + 4.33 \times 0.45 + 8.93 \times 6.85 + 8.95 \times 4.465 \times 2 + 12.6 \times 6.5 + 6.39 \times 0.4 + 4.92 \times 0.65 = 318.35 \text{ m}^2$$

* 陽台面積計算：⑭+⑮+⑯+⑰

$$6.575 \times 1.8 \times 2 + 4.465 \times 1.325 \times 2 = 35.5 \text{ m}^2$$

* 梯廳面積計算：

$$3.19 \times 2.55 = 8.13 \text{ m}^2$$

* A1戶室內樓地板面積計算：①+②+③+④

$$4.92 \times 0.65 + 12.6 \times 6.5 + 6.39 \times 0.4 + 8.95 \times 4.465 = 127.62 \text{ m}^2$$

* A2戶室內樓地板面積計算：⑦+⑧+⑨+⑩

$$8.95 \times 4.465 + 12.6 \times 6.5 + 6.39 \times 0.4 + 4.92 \times 0.65 = 127.62 \text{ m}^2$$

* B棟樓地板面積計算：⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒

$$3.38 \times 0.6 + 6.08 \times 0.95 + 7.83 \times 5.2 + (2.3 + 3.2 + 2.33) \times 2.31 + 5.035 \times 8.92 + 4.585 \times 0.85 + (3.75 + 4.08) \times 7.61 + 8.92 \times 4.825 + 4.655 \times 0.85 = 222 \text{ m}^2$$

* 陽台面積計算：㉓+㉔

$$5.11 \times 1.675 + 4.9 \times 1.675 = 16.77 \text{ m}^2$$

* 梯廳面積計算：

$$3.2 \times 2.15 = 6.88 \text{ m}^2$$

* B1戶室內樓地板面積計算：④+⑦+⑧+⑨

$$2.3 \times 2.31 + 5.035 \times 8.92 + 4.585 \times 0.85 + 7.61 \times 3.75 = 82.66 \text{ m}^2$$

* B2戶室內樓地板面積計算：⑥+⑩+⑪+⑫

$$2.33 \times 2.31 + 7.61 \times 4.08 + 4.825 \times 8.92 + 4.655 \times 0.85 = 83.43 \text{ m}^2$$

面積檢討：

* 標準層樓地板面積：

$$318.35 + 222 = 540.35 \text{ m}^2$$

* 陽台面積檢討：

$$35.5 + 16.77 = 52.27 \text{ m}^2 < 540.35 \times 10\% = 54.04 \text{ m}^2$$

* 梯廳面積檢討：

$$8.13 + 6.88 = 15.01 \text{ m}^2 < 540.35 \times 10\% = 54.04 \text{ m}^2$$

* 陽台+梯廳面積檢討：

$$52.27 + 15.01 = 67.28 \text{ m}^2 < 540.35 \times 15\% = 81.05 \text{ m}^2$$

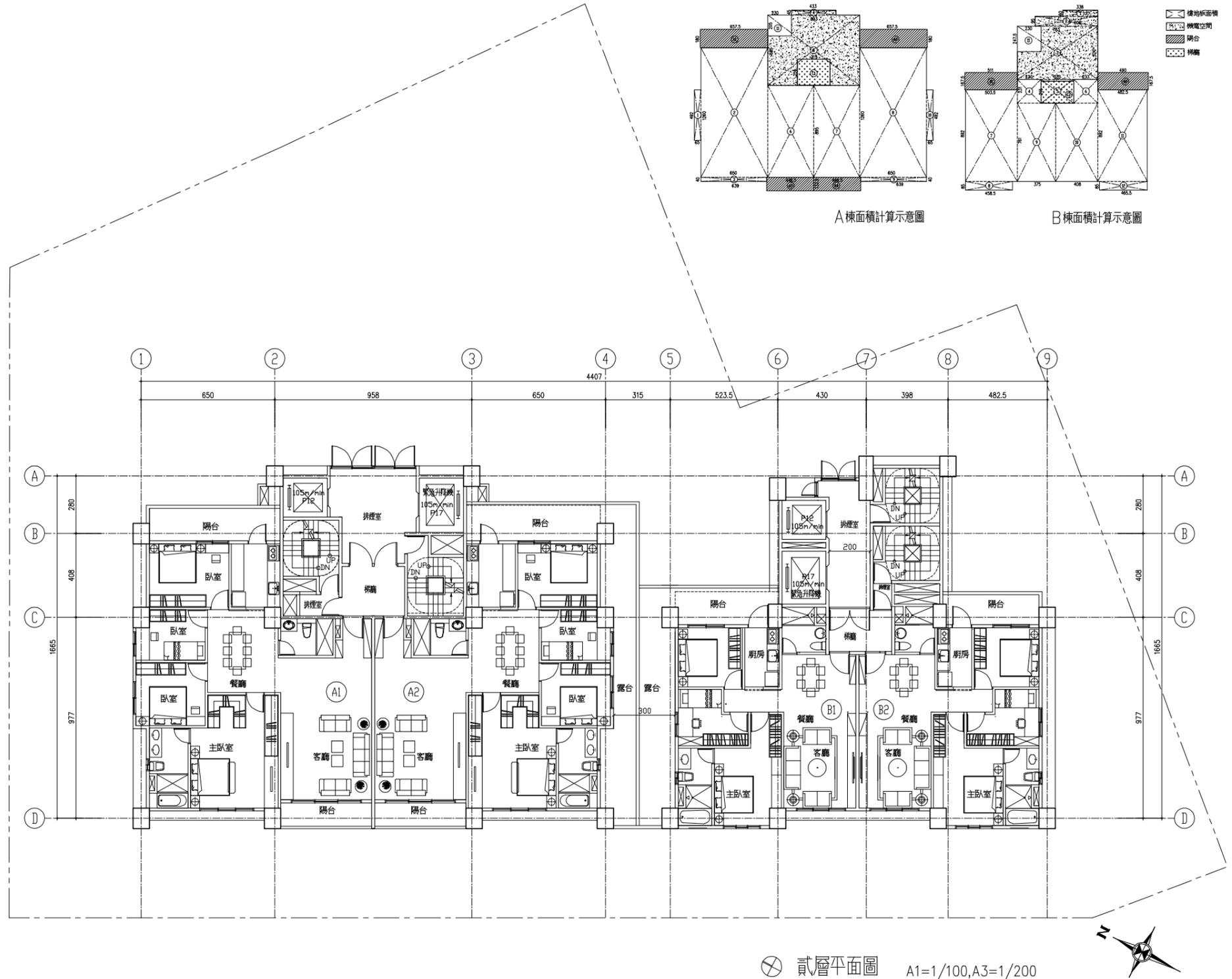
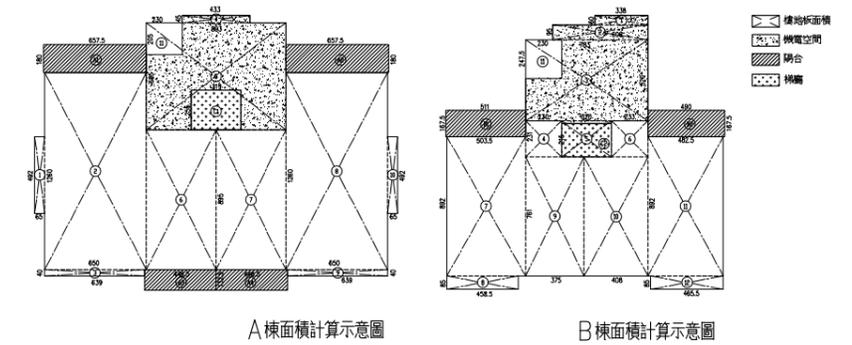


圖 11-4 二層平面圖 (S: 1/200)

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

* A棟樓地板面積計算：①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩

$$4.92 \times 0.65 + 12.6 \times 6.5 + 6.39 \times 0.4 + 4.33 \times 0.45 + 8.93 \times 6.85 + 8.95 \times 4.465 \times 2 + 12.6 \times 6.5 + 6.39 \times 0.4 + 4.92 \times 0.65 = 318.35 \text{ m}^2$$

* 陽台面積計算：⑪+⑫+⑬+⑭

$$6.575 \times 1.8 \times 2 + 4.465 \times 1.325 \times 2 = 35.5 \text{ m}^2$$

* 梯廳面積計算：

$$3.19 \times 2.55 = 8.13 \text{ m}^2$$

* A1戶室內樓地板面積計算：①+②+③+④

$$4.92 \times 0.65 + 12.6 \times 6.5 + 6.39 \times 0.4 + 8.95 \times 4.465 = 127.62 \text{ m}^2$$

* A2戶室內樓地板面積計算：⑦+⑧+⑨+⑩

$$8.95 \times 4.465 + 12.6 \times 6.5 + 6.39 \times 0.4 + 4.92 \times 0.65 = 127.62 \text{ m}^2$$

* B棟樓地板面積計算：①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫

$$3.38 \times 0.6 + 6.08 \times 0.95 + 7.83 \times 5.2 + (2.3 + 3.2 + 2.33) \times 2.31 + 5.035 \times 8.92 + 4.585 \times 0.85 + (3.75 + 4.08) \times 7.61 + 8.92 \times 4.825 + 4.655 \times 0.85 = 222 \text{ m}^2$$

* 陽台面積計算：⑬+⑭

$$5.11 \times 1.675 + 4.9 \times 1.675 = 16.77 \text{ m}^2$$

* 梯廳面積計算：

$$3.2 \times 2.15 = 6.88 \text{ m}^2$$

* B1戶室內樓地板面積計算：④+⑦+⑧+⑨

$$2.3 \times 2.31 + 5.035 \times 8.92 + 4.585 \times 0.85 + 7.61 \times 3.75 = 82.66 \text{ m}^2$$

* B2戶室內樓地板面積計算：⑥+⑩+⑪+⑫

$$2.33 \times 2.31 + 7.61 \times 4.08 + 4.825 \times 8.92 + 4.655 \times 0.85 = 83.43 \text{ m}^2$$

面積檢討：

* 標準層樓地板面積：

$$318.35 + 222 = 540.35 \text{ m}^2$$

* 陽台面積檢討：

$$35.5 + 16.77 = 52.27 \text{ m}^2 < 540.35 \times 10\% = 54.04 \text{ m}^2$$

* 梯廳面積檢討：

$$8.13 + 6.88 = 15.01 \text{ m}^2 < 540.35 \times 10\% = 54.04 \text{ m}^2$$

* 陽台+梯廳面積檢討：

$$52.27 + 15.01 = 67.28 \text{ m}^2 < 540.35 \times 15\% = 81.05 \text{ m}^2$$

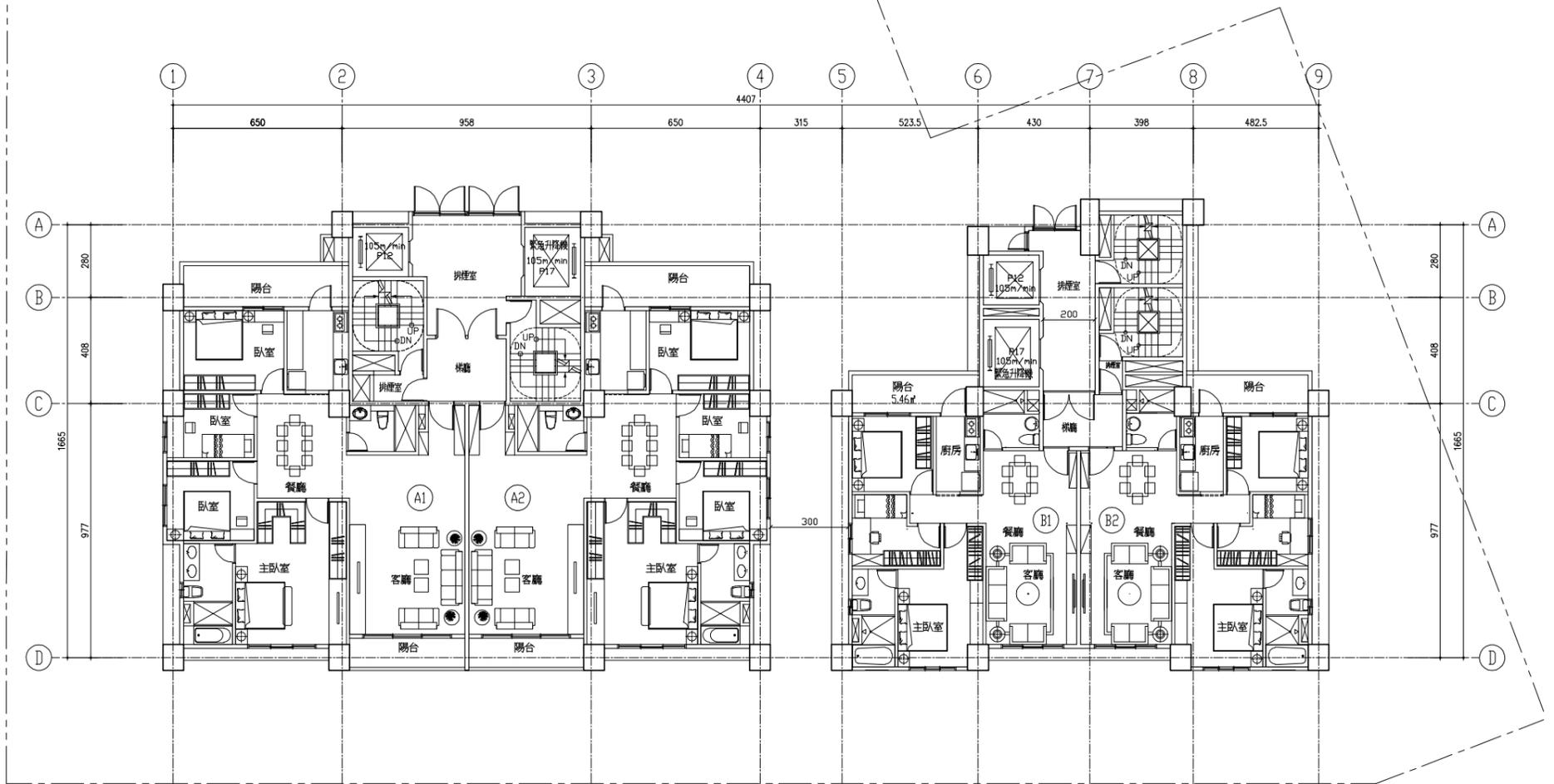
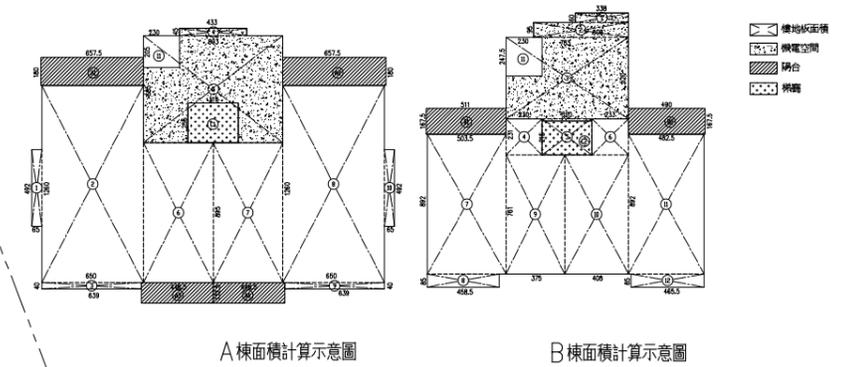


圖 11-5 三層~十三層，十五層至二十三層平面圖 (S: 1/200)

參至拾參層
拾伍至貳拾參層平面圖 A1=1/100, A3=1/200

* A棟樓地板面積計算：①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩

4.92x0.65+12.6x6.5+6.39x0.4+4.33x0.45+8.93x6.85+
8.95x4.465x2+12.6x6.5+6.39x0.4+4.92x0.65=318.35㎡

* 陽合面積計算：(A1)+(A2)+(A3)+(A4)

6.575x1.8x2+4.465x1.325x2=35.5㎡

* 梯廳面積計算：

3.19x2.55=8.13㎡

* B棟樓地板面積計算：①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫

3.38x0.6+6.08x0.95+7.83x5.2+(2.3+3.2+2.33)x2.31+
5.035x8.92+4.585x0.85+(3.75+4.08)x7.61+8.92x4.825
+4.655x0.85=222㎡

* 陽合面積計算：(B1)+(B2)

5.11x1.675+4.9x1.675=16.77㎡

* 梯廳面積計算：

3.2x2.15=6.88㎡

面積檢討：

* 標準層樓地板面積：

318.35+222=540.35㎡

* 陽合面積檢討：

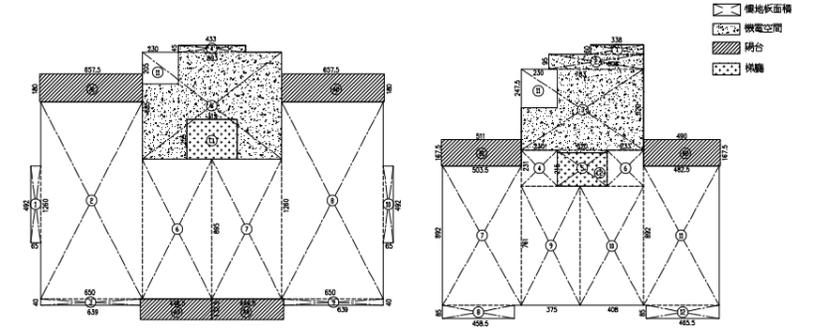
35.5+16.77=52.27㎡ < 540.35x10%=54.04㎡

* 梯廳面積檢討：

8.13+6.88=15.01㎡ < 540.35x10%=54.04㎡

* 陽合+梯廳面積檢討：

52.27+15.01=67.28㎡ < 540.35*15%=81.05㎡



A棟面積計算示意圖

B棟面積計算示意圖

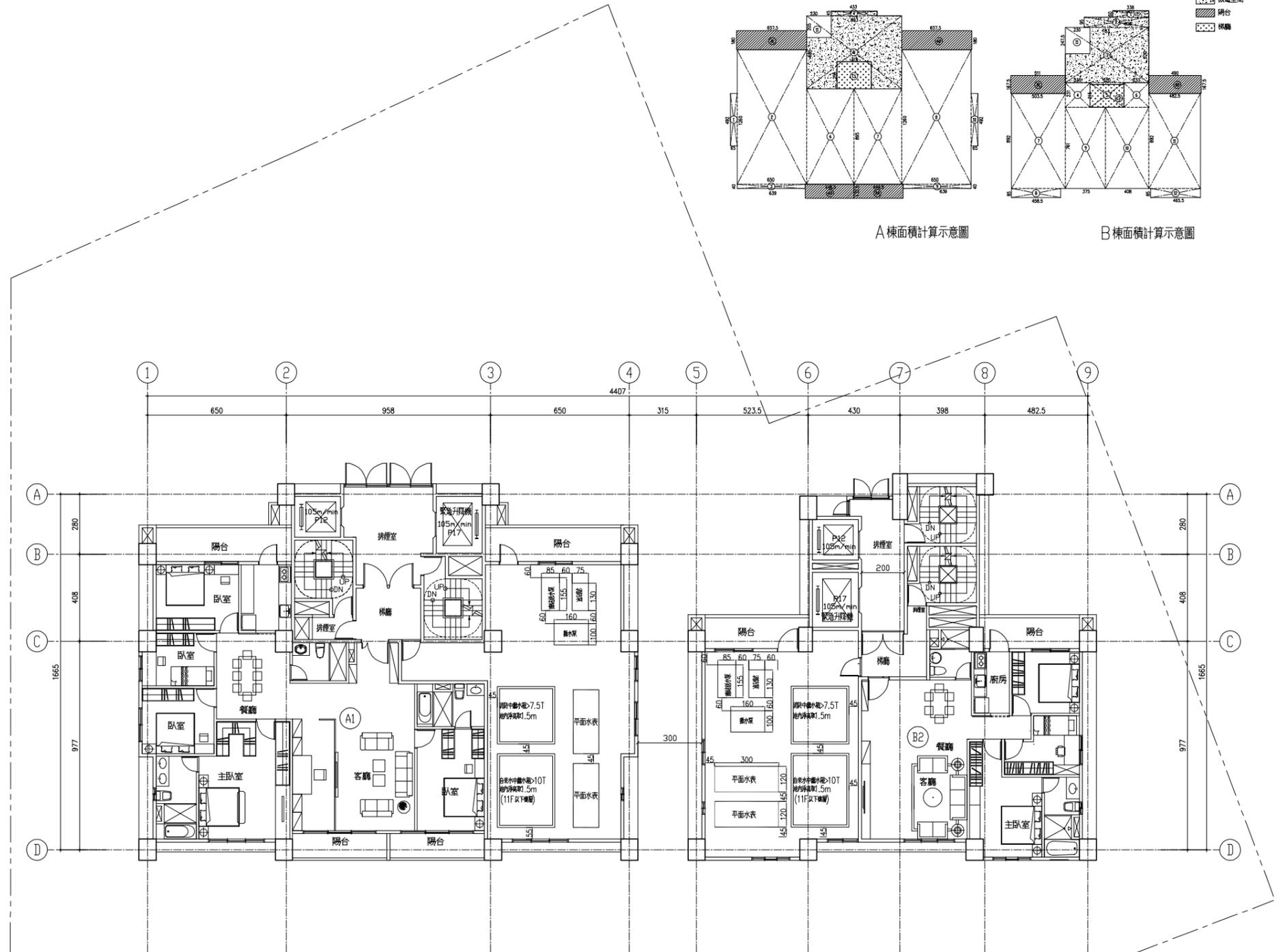
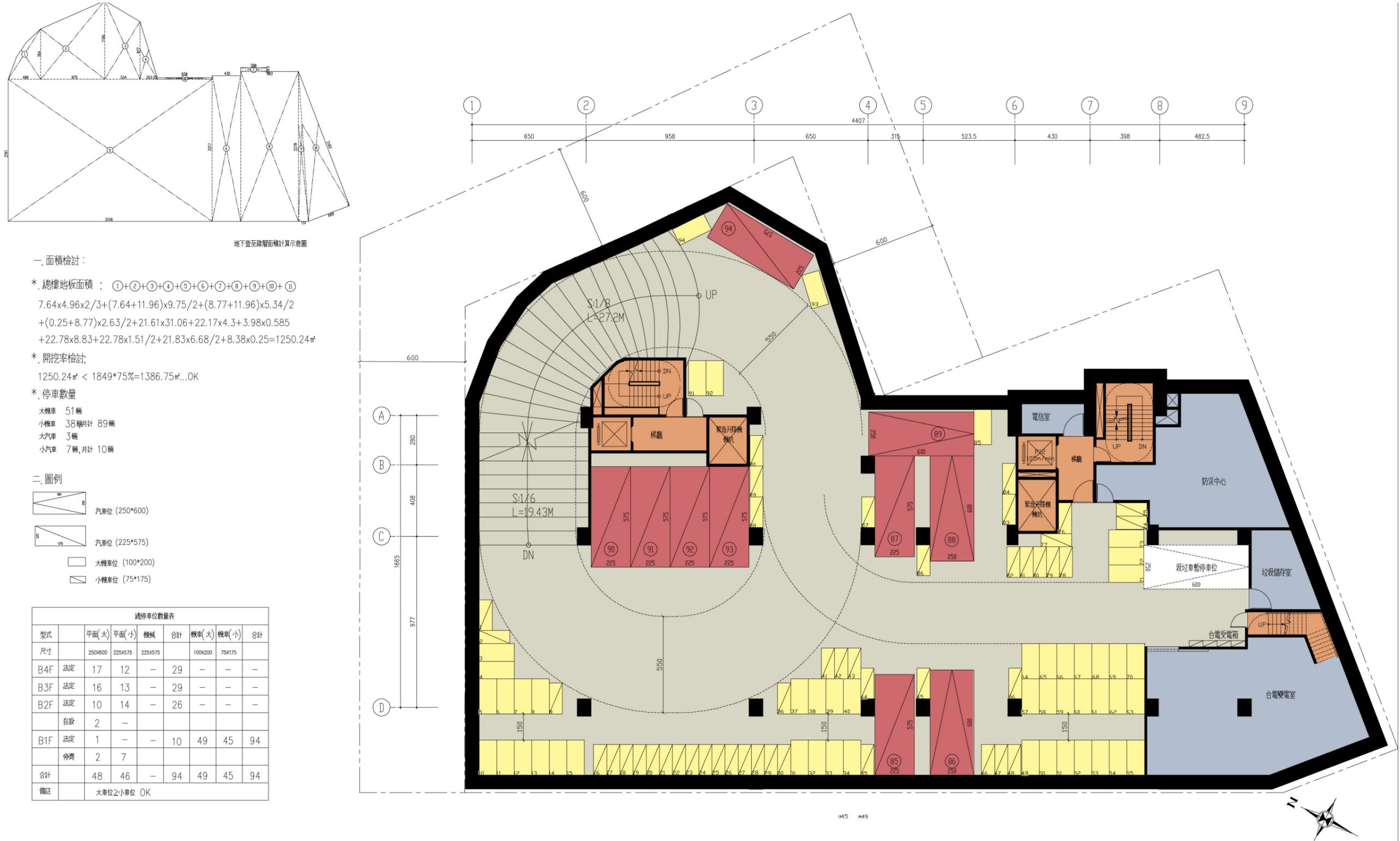


圖 11-6 十四層平面圖 (S: 1/200)

拾肆層平面圖 A1=1/100,A3=1/200

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫



一、面積檢討：

* 總樓地板面積： $(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11)$
 $7.64 \times 4.96 \times 2/3 + (7.64 + 11.96) \times 9.75/2 + (8.77 + 11.96) \times 5.34/2$
 $+ (0.25 + 8.77) \times 2.63/2 + 21.61 \times 31.06 + 22.17 \times 4.3 + 3.98 \times 0.585$
 $+ 22.78 \times 8.83 + 22.78 \times 1.51/2 + 21.83 \times 6.68/2 + 8.38 \times 0.25 = 1250.24 \text{ m}^2$

* 開挖率檢討： $1250.24 \text{ m}^2 < 1849 \times 75\% = 1386.75 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

* 停車數量

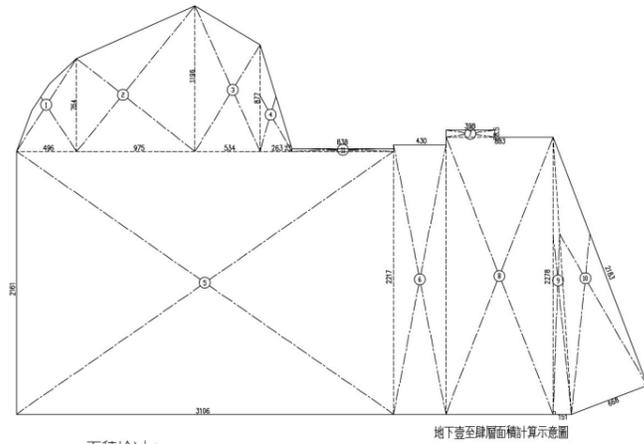
大機車 51輛
 小機車 38輛 共計 89輛
 大汽車 3輛
 小汽車 7輛 共計 10輛

- 二、圖例
- 汽車位 (250*600)
 - 汽車位 (225*575)
 - 大機車位 (100*200)
 - 小機車位 (75*175)

型式	尺寸	平面(大)		機械	合計	機車(大)		機車(小)		合計
		250x600	225x575			100x200	75x175			
B4F	法定	17	12	-	29	-	-	-	-	-
B3F	法定	16	13	-	29	-	-	-	-	-
B2F	法定	10	14	-	26	-	-	-	-	-
B1F	法定	1	-	-	10	49	45	94		
	停賽	2	7							
合計		48	46	-	94	49	45	94		
備註	大車位之小車位 OK									

圖 11-7 地下一層平面圖 S:1/200

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫



一、面積檢討：

* 總樓地板面積： $(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11)$
 $7.64 \times 4.96 \times 2 / 3 + (7.64 + 11.96) \times 9.75 / 2 + (8.77 + 11.96) \times 5.34 / 2$
 $+ (0.25 + 8.77) \times 2.63 / 2 + 21.61 \times 31.06 + 22.17 \times 4.3 + 3.98 \times 0.585$
 $+ 22.78 \times 8.83 + 22.78 \times 1.51 / 2 + 21.83 \times 6.68 / 2 + 8.38 \times 0.25 = 1250.24 \text{ m}^2$

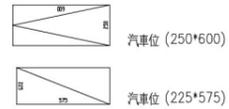
* 開挖率檢討：

$1250.24 \text{ m}^2 < 1849 \times 75\% = 1386.75 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

* 停車數量

大汽車 12 輛
 小汽車 14 輛，共計 26 輛

二、圖例



停車數量
 大汽車 13 輛
 小汽車 16 輛，共計 29 輛

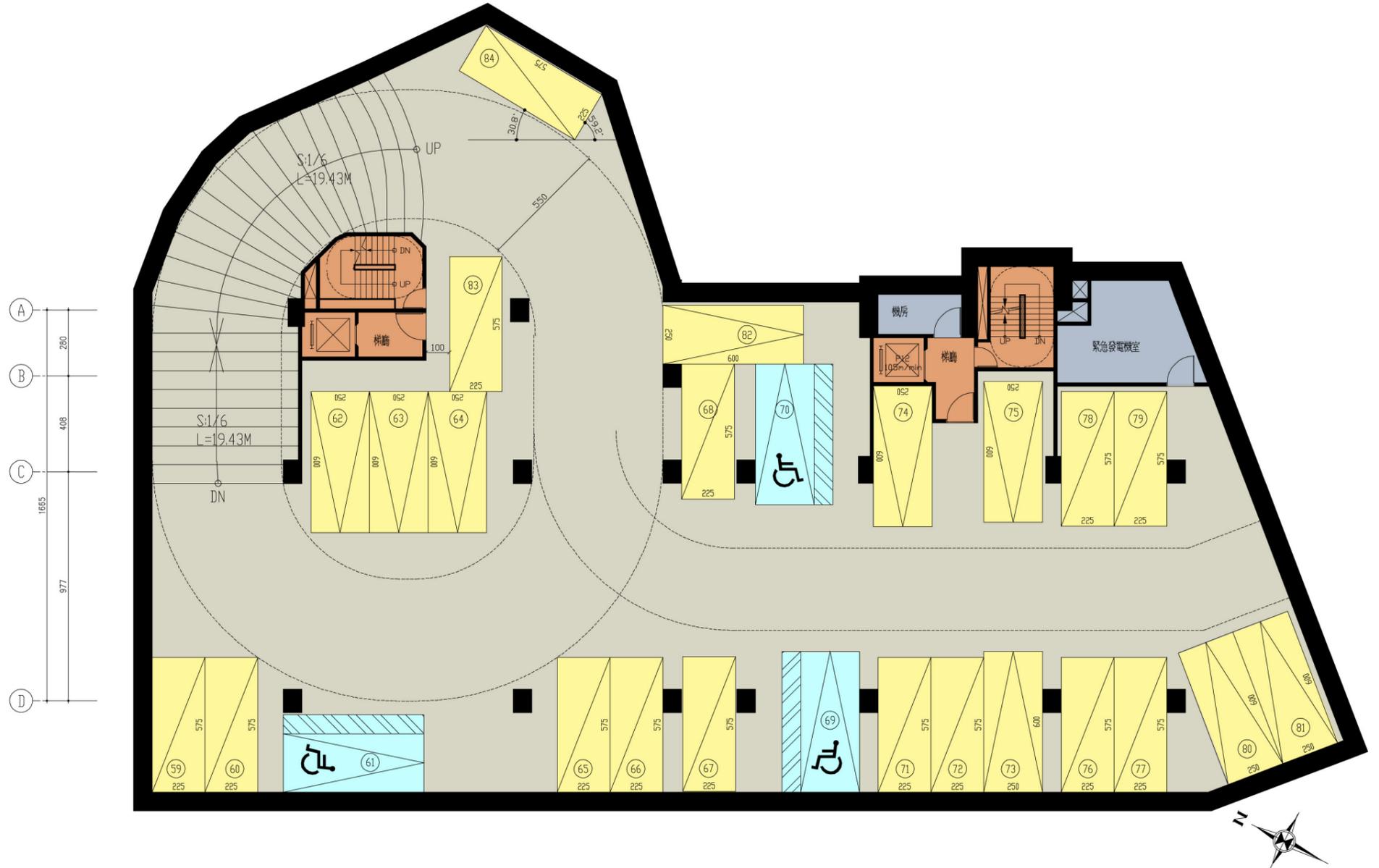
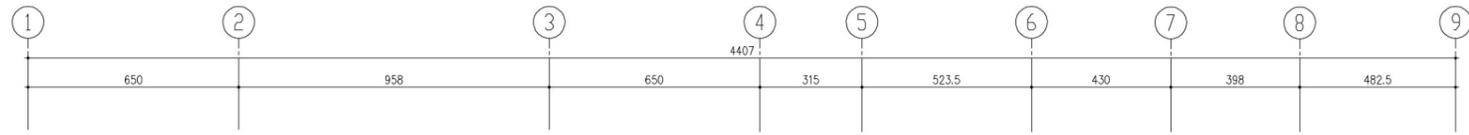
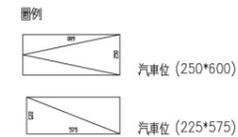
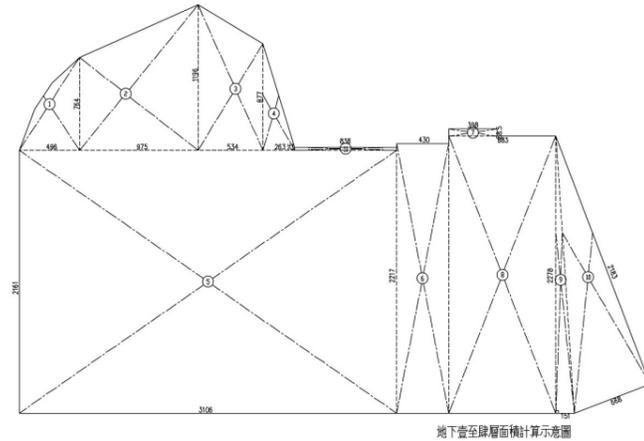


圖 11-8 地下二層平面圖 S:1/200

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫



一、面積檢討：

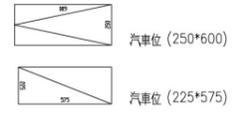
* 總樓地板面積： $(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11)$
 $7.64 \times 4.96 \times 2/3 + (7.64 + 11.96) \times 9.75/2 + (8.77 + 11.96) \times 5.34/2$
 $+ (0.25 + 8.77) \times 2.63/2 + 21.61 \times 31.06 + 22.17 \times 4.3 + 3.98 \times 0.585$
 $+ 22.78 \times 8.83 + 22.78 \times 1.51/2 + 21.83 \times 6.68/2 + 8.38 \times 0.25 = 1250.24 \text{ m}^2$

* 開挖率檢討：
 $1250.24 \text{ m}^2 < 1849 \times 75\% = 1386.75 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

* 停車數量

大汽車 16 輛
 小汽車 13 輛，共計 29 輛

二、圖例



停車數量
 大汽車 16 輛
 小汽車 16 輛，共計 32 輛

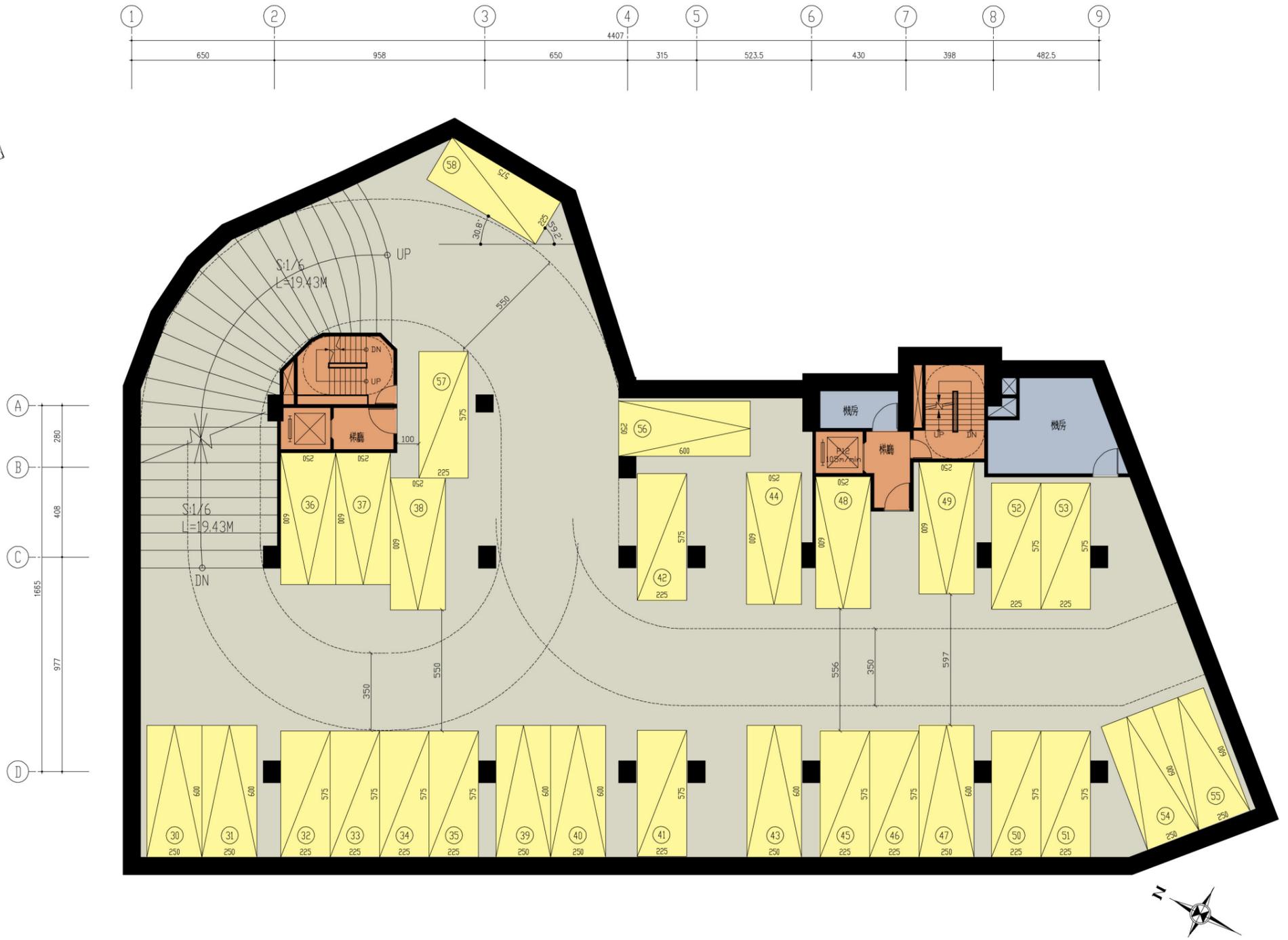
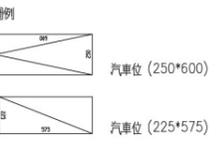
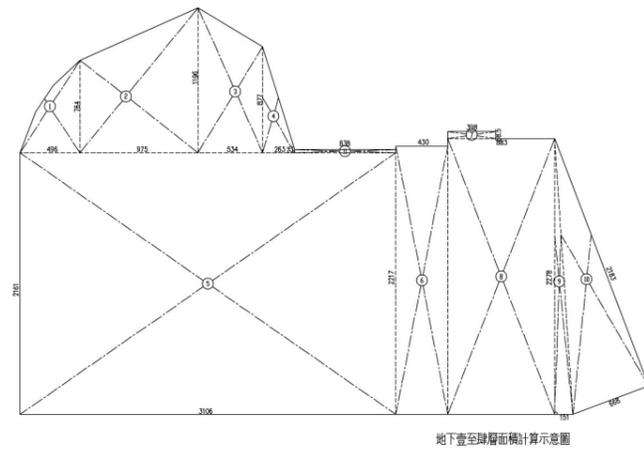


圖 11-9 地下三層平面圖 S：1/200



一、面積檢討：

* 總樓地板面積： $(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11)$
 $7.64 \times 4.96 \times 2 / 3 + (7.64 + 11.96) \times 9.75 / 2 + (8.77 + 11.96) \times 5.34 / 2$
 $+ (0.25 + 8.77) \times 2.63 / 2 + 21.61 \times 31.06 + 22.17 \times 4.3 + 3.98 \times 0.585$
 $+ 22.78 \times 8.83 + 22.78 \times 1.51 / 2 + 21.83 \times 6.68 / 2 + 8.38 \times 0.25 = 1250.24 \text{ m}^2$

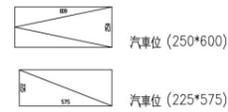
* 開挖率檢討：

$1250.24 \text{ m}^2 < 1849 \times 75\% = 1386.75 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

* 停車數量

大汽車 17 輛
 小汽車 12 輛，共計 29 輛

二、圖例



停車數量
 大汽車 16 輛
 小汽車 15 輛，共計 31 輛

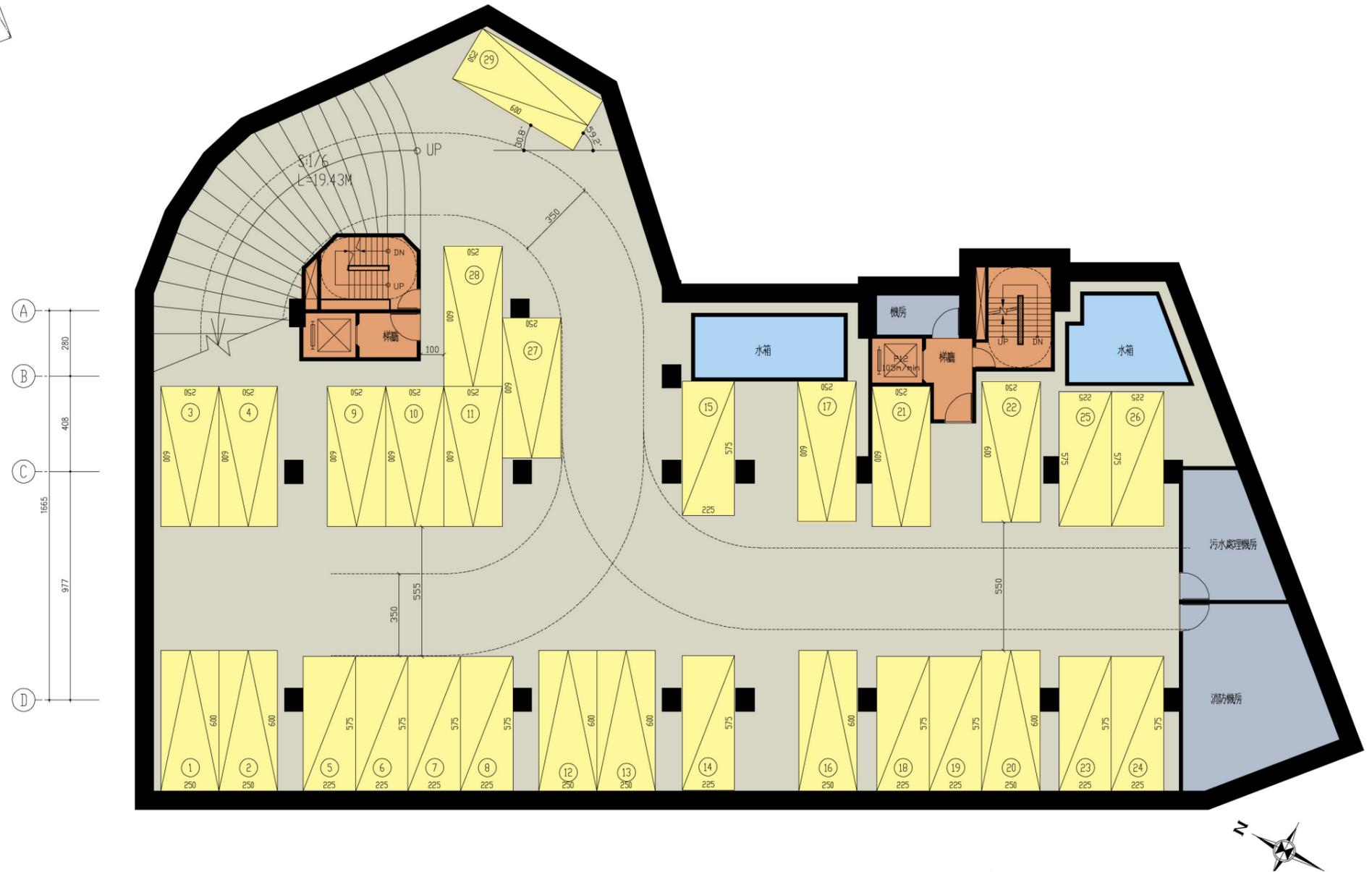
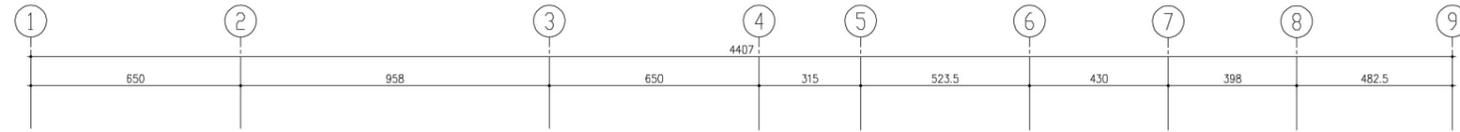
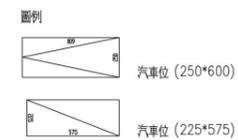
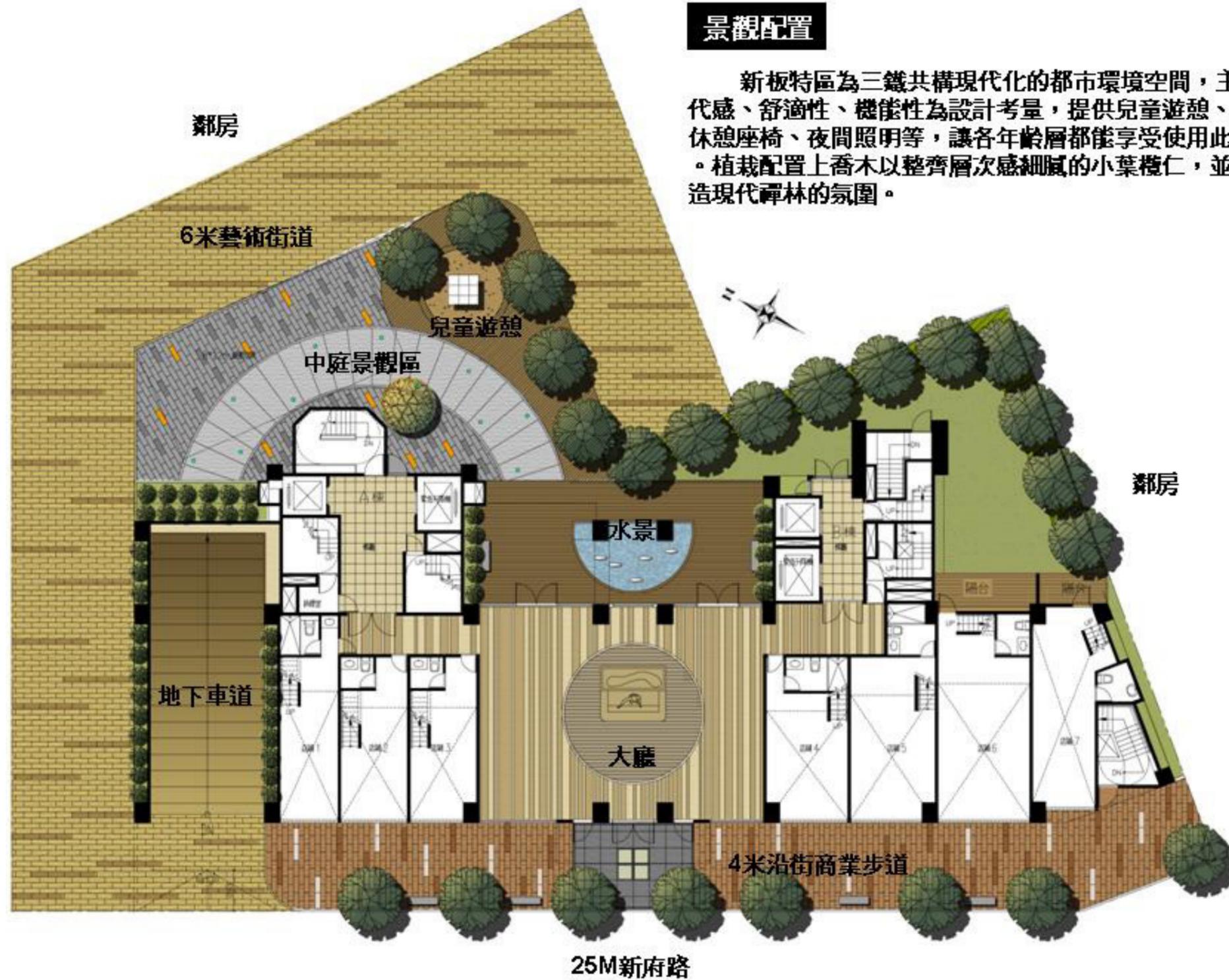


圖 11-10 地下四層平面圖 S：1/200

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司

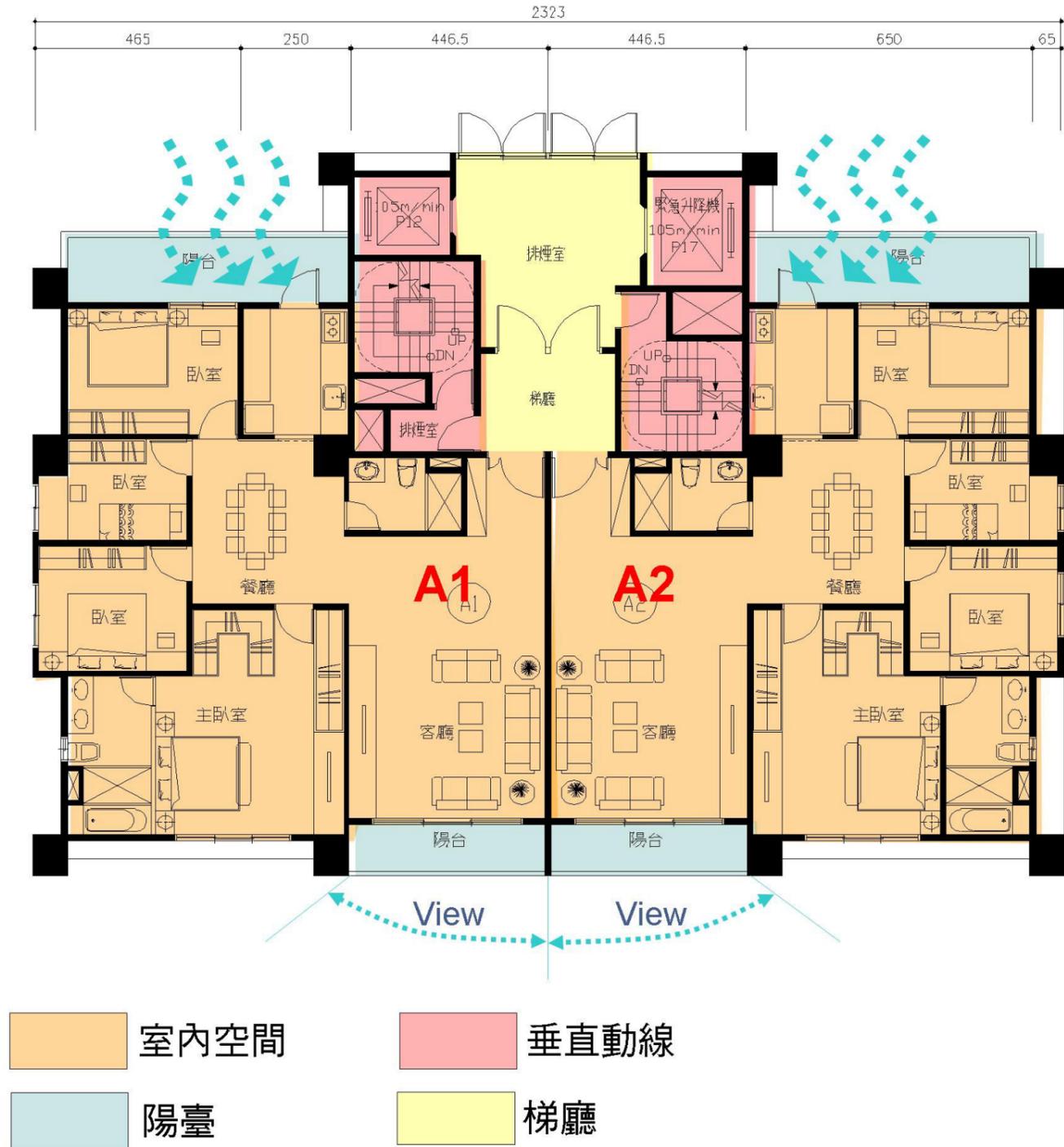
建築設計：陳廷杰建築師事務所



景觀配置

新板特區為三鐵共構現代化的都市環境空間，主要以現代感、舒適性、機能性為設計考量，提供兒童遊憩、水景、休憩座椅、夜間照明等，讓各年齡層都能享受使用此空間景觀。植栽配置上喬木以整齊層次感細膩的小葉欖仁，並以唐竹營造現代禪林的氛圍。

圖 11-11 基地配置平面圖 (S : 1/200)



1. 雙併設計
住戶戶數單純，低干擾。
2. 二進式梯廳
門廳大面開窗，通風、採光良好，私密性高。
3. 實用工作陽台
每戶均有實用之大工作後陽臺，局部阻隔干擾，並引進外氣。
4. 樑、柱外露
豐富立面造型，塑造立面深窗遮陽效果，達到減少建築外殼耗能。

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

圖 11-12 A 棟單元平面圖 (S : 1/200)



1. 雙併設計

住戶戶數單純，低干擾。

2. 二進式梯廳

門廳大面開窗，通風、採光良好，私密性高。

3. 實用工作陽台

每戶均有實用之大工作後陽臺，局部阻隔干擾，並引進外氣。

4. 樑、柱外露

豐富立面造型，塑造立面深窗遮陽效果，達到減少建築外殼耗能。

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

圖 11-13 B 棟單元平面圖 (S : 1/200)

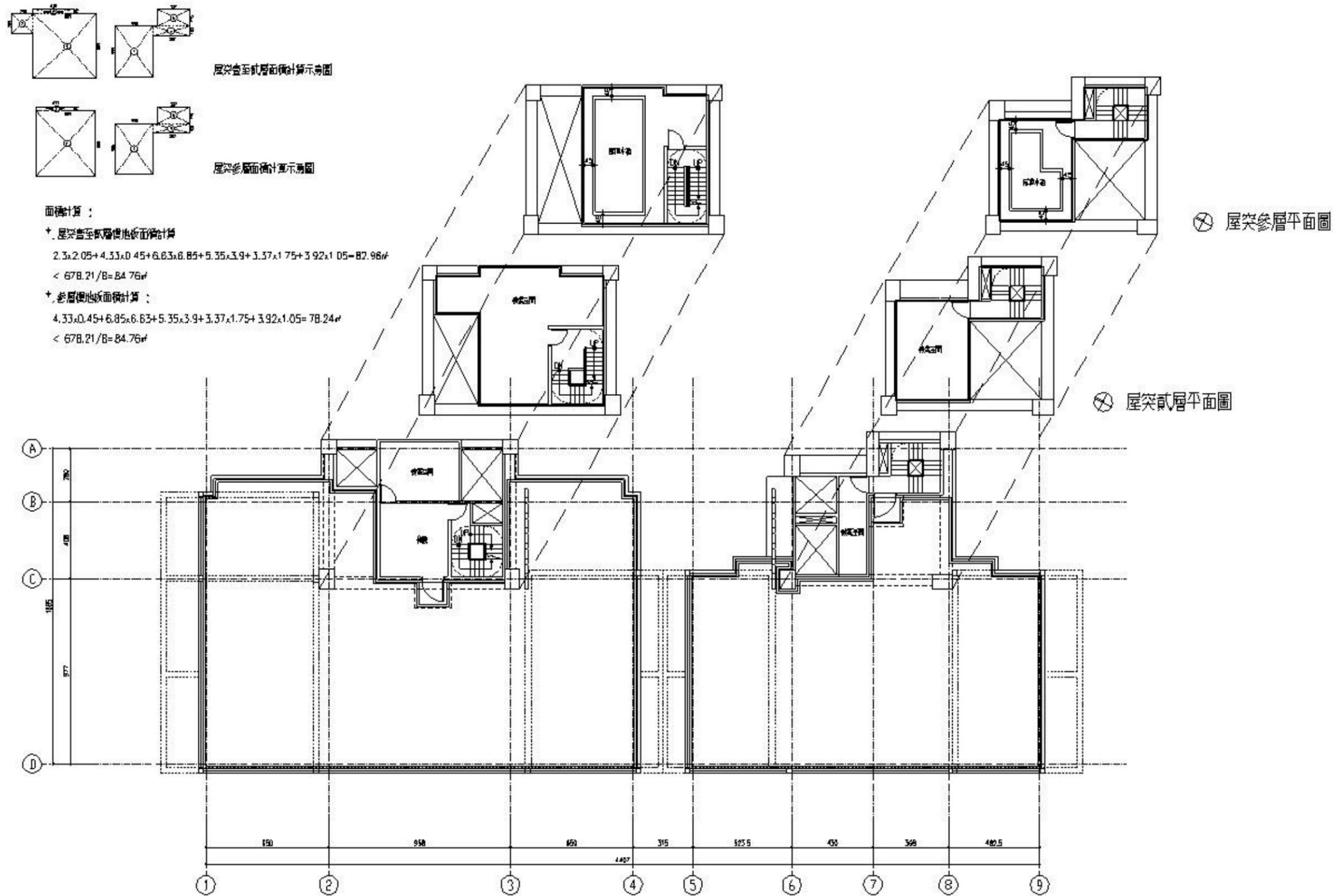


圖 11-14 屋突層平面圖 (S: 1/200)

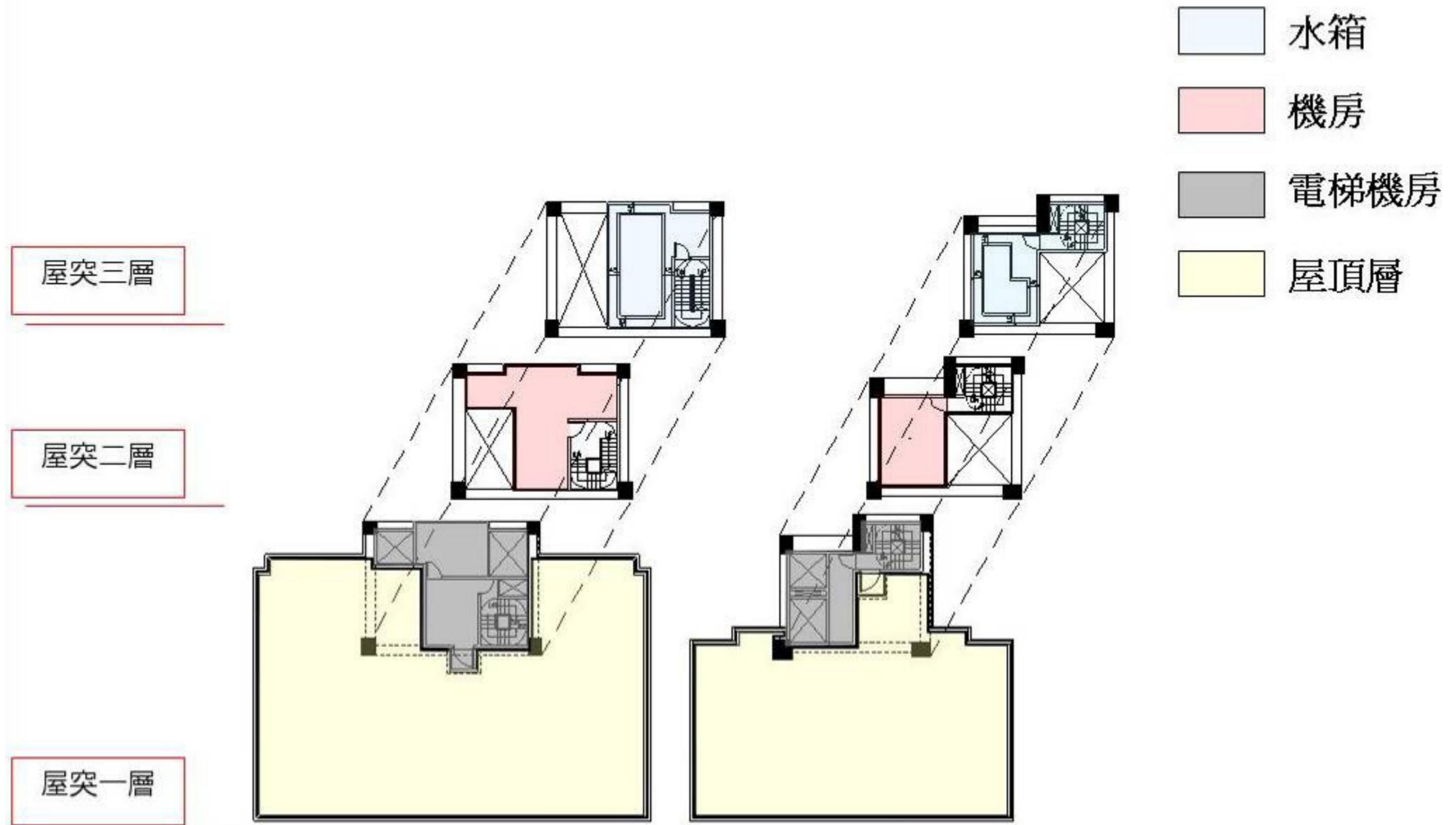


圖 11-15 屋頂平面圖 (S : 1/200)

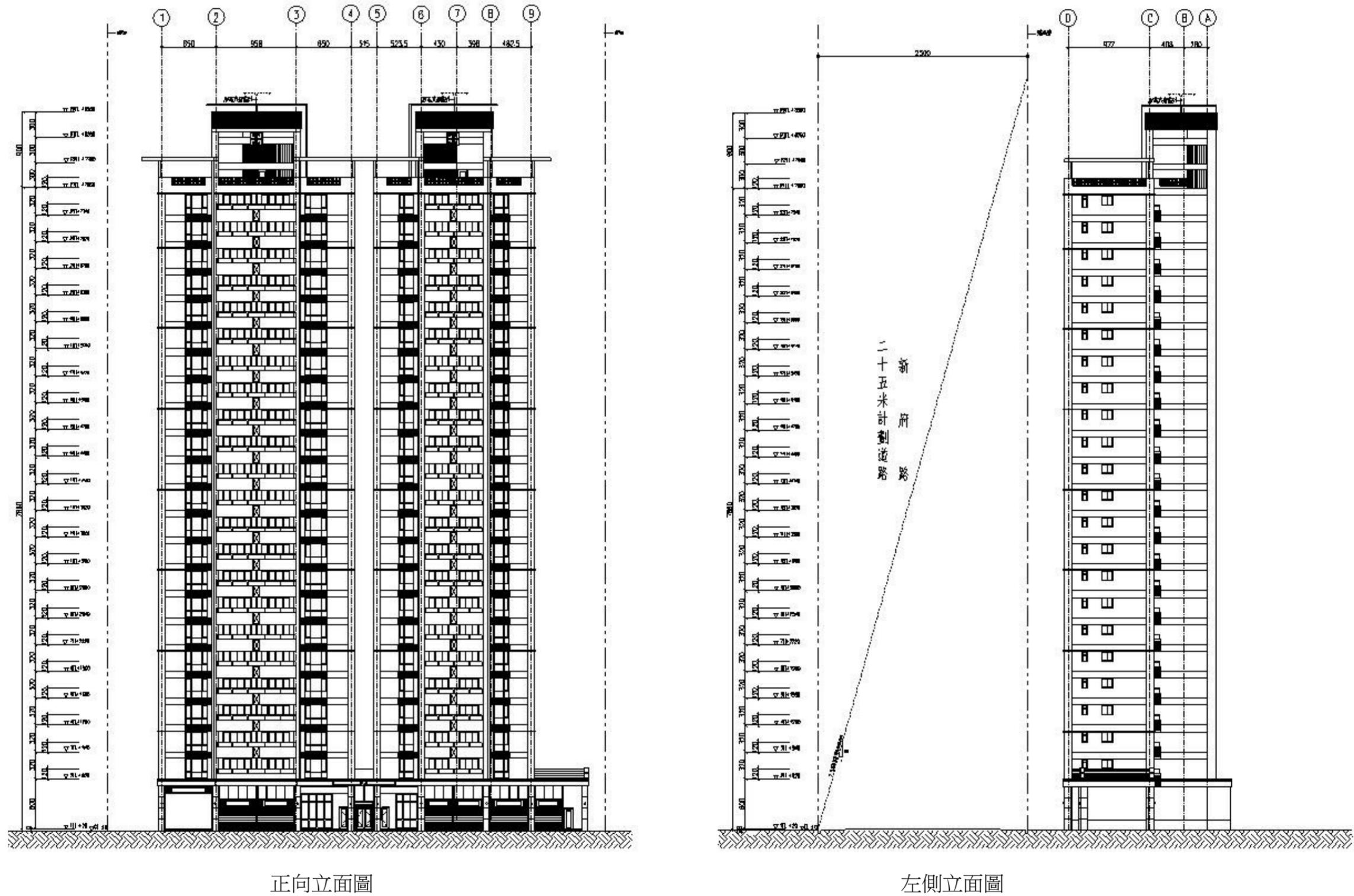


圖 11-16 立面示意圖(一)

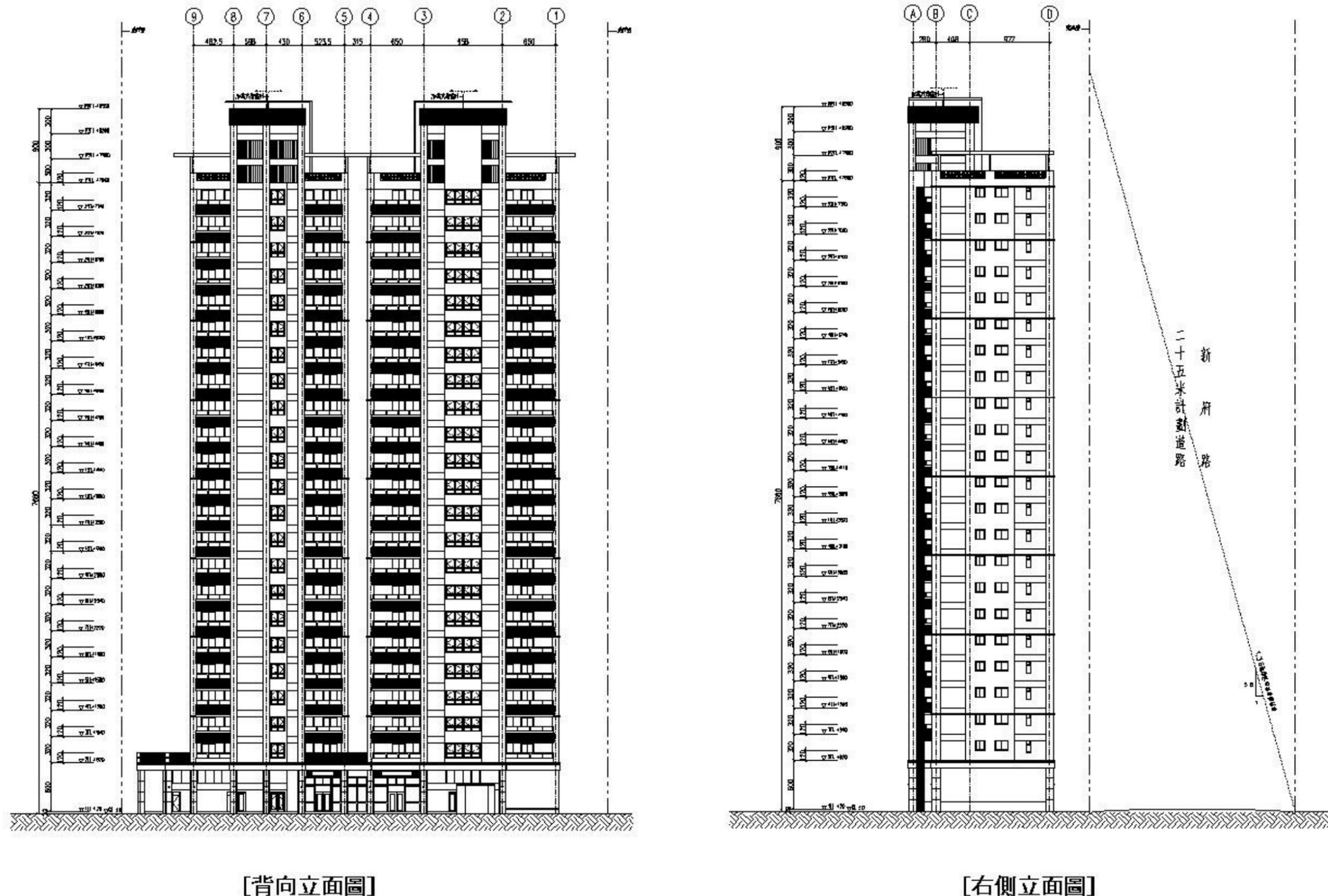


圖 11-17 立面示意圖(二)

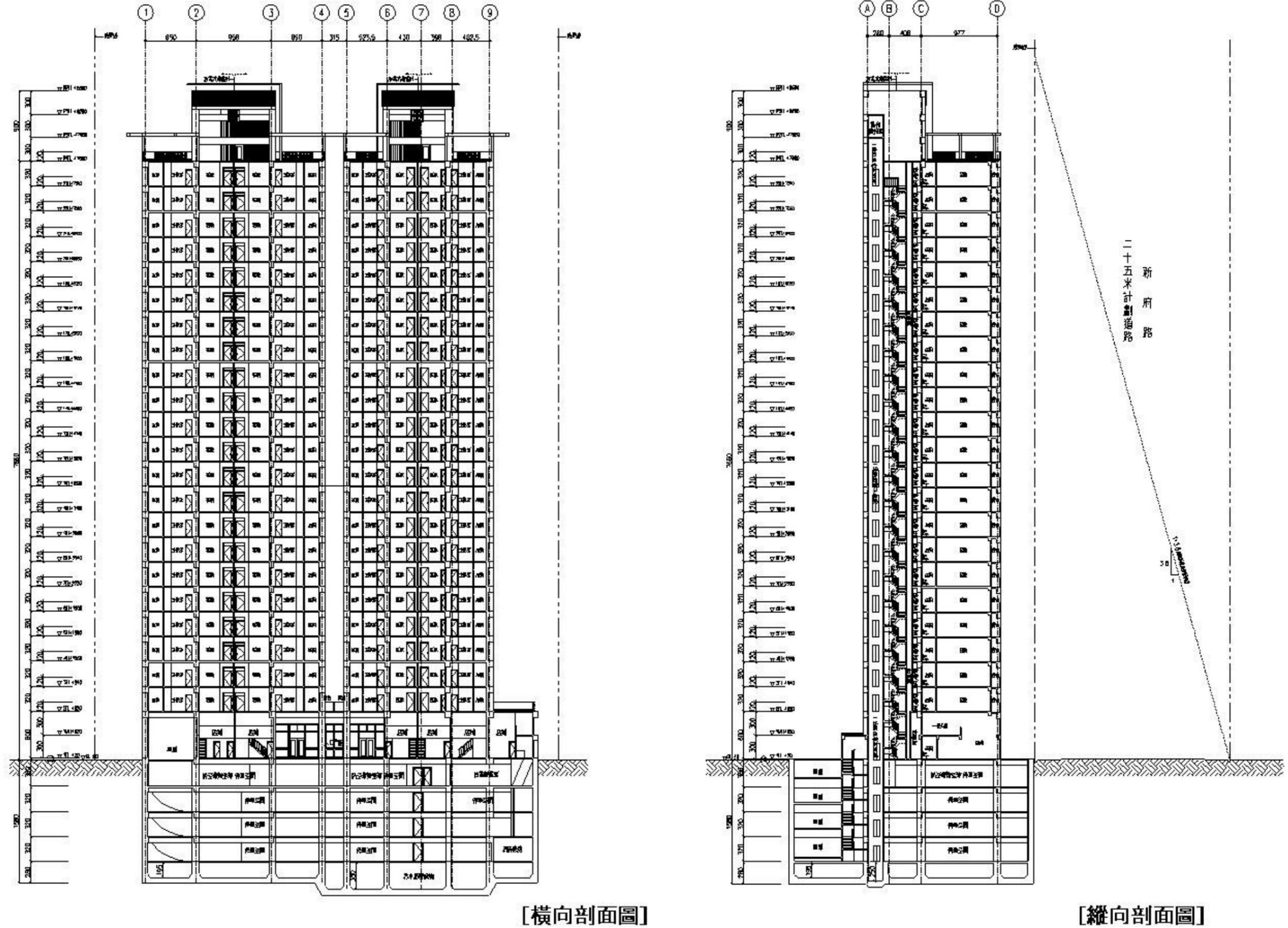


圖 11-18 剖面示意圖

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司

建築設計：陳廷杰建築師事務所

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 4 米以上人行步道（供公眾使用），使西北側 25 米計畫道路有效道路寬度分別可以達 12 米以上，以因應消防車及雲梯車之救災操作。(詳圖 11-13 防災避難平面示意圖)
- (二) 更新單元建物除依最新消防、防災法令規劃設計興建，在一樓則留設部分空間作為社區公眾使用空間，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

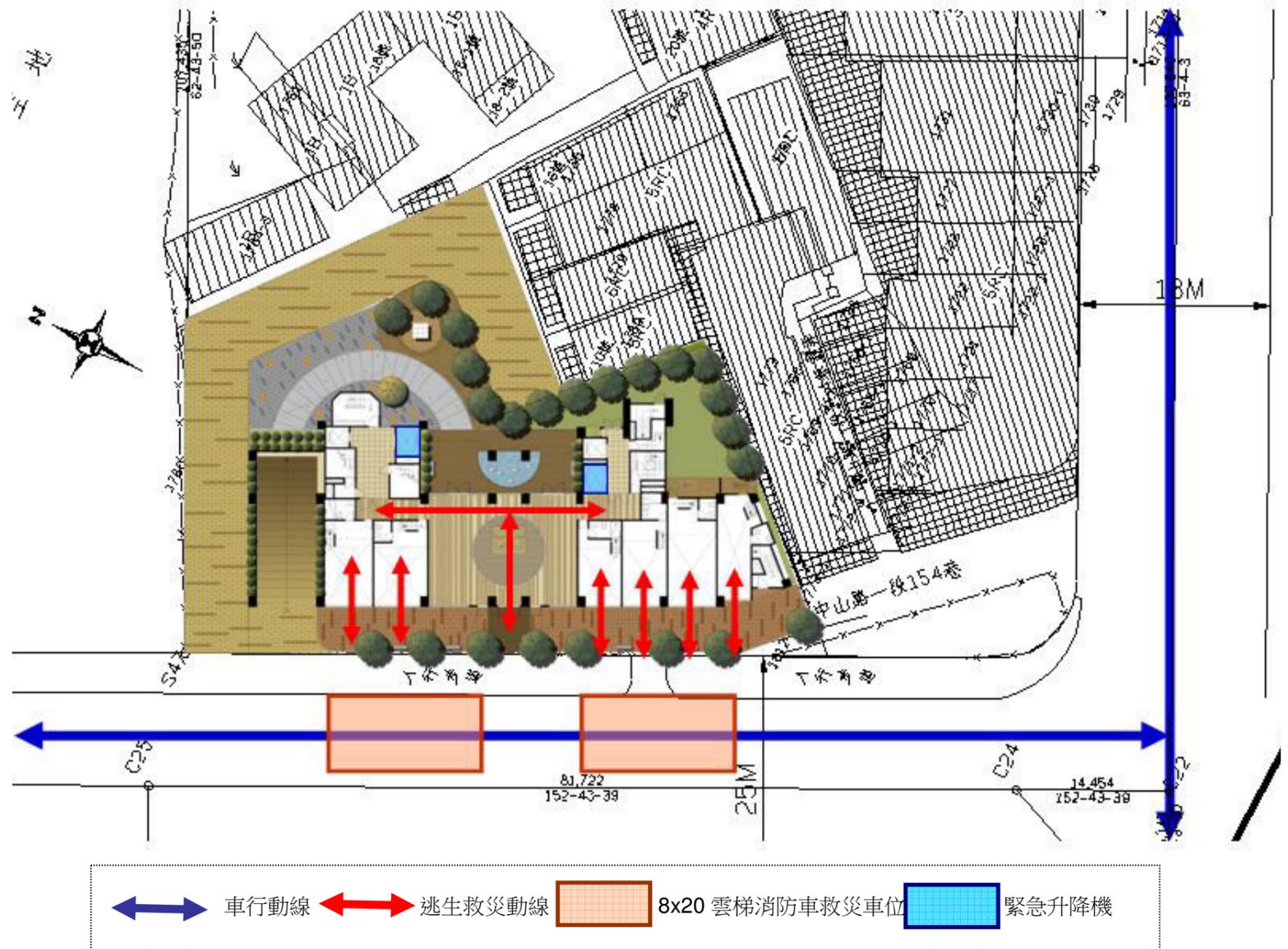


圖 11-19 防災避難平面示意圖

拾貳、都市設計與景觀計畫

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特定專用區之特專一，目前使用容積遠低於法定容積，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，留設寬敞舒適的騎樓與人行步道，提供適量的停車數，俾滿足本單元人、車之交通與停車需求。

(三) 街景建築物的特色

基地位於新府路、區運路交叉路口東北側，未來本單元擬形塑為二棟 23 層樓有特色的建築體，建築物色彩主要採中明度、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。(詳圖 8-1 與圖 8-2)

二、人行、車行系統設計原則

(一) 更新單元臨西側 25 米計畫道路留設 4 米以上人行步道、留設 6 米汽車出入口。

(二) 車輛出入口保持合理安全空間。

(三) 更新單元社區住戶出入口設置於 25 米新府路。

三、立面與景觀計畫

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

(二) 新古典立面—本建築主要意象以仿古典語彙、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。

四、外部空間鋪面之選用

(一) 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。

(二) 強調外部開放空間之完整性，規劃設計的開放空間，搭配街道家具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。



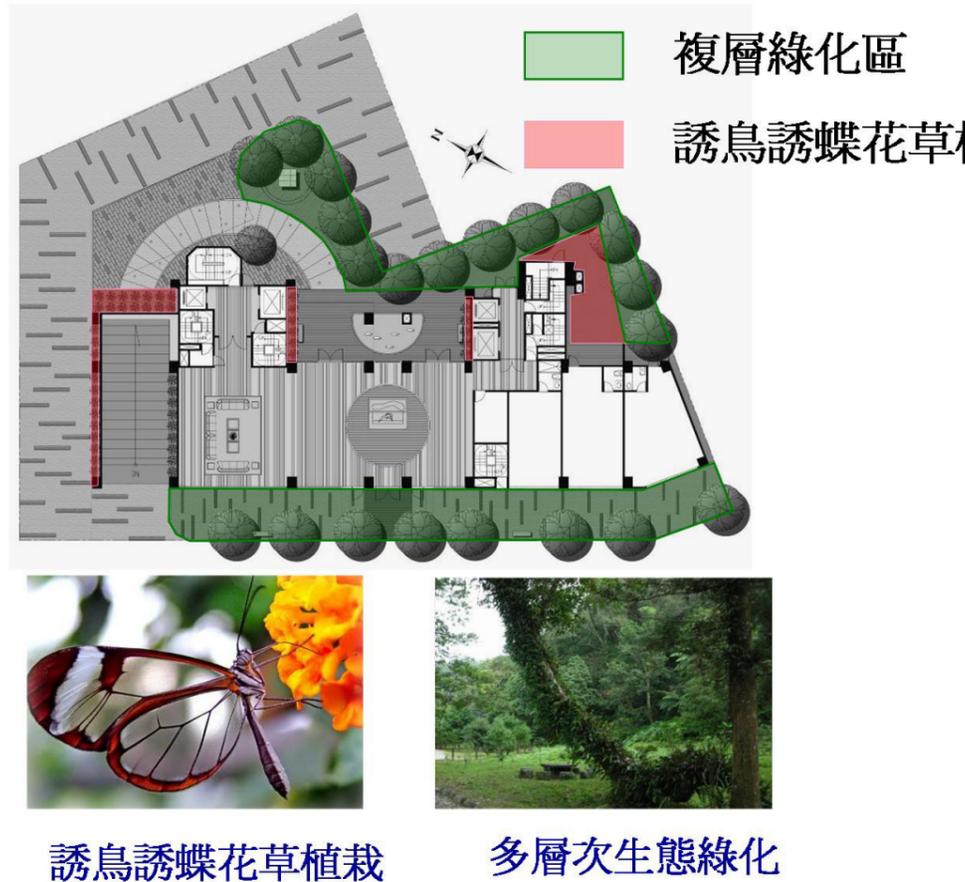
圖 12-1 正面透視圖



圖 12-2 夜間正面透視圖



圖 12-3 室內大廳示意圖



綠化量設計

在全區基地內與建築物周邊採用**複層綠化**，可穩定植群社會塑造其自我調適的生態系，使綠地具有更高的涵養水源，植栽採用**闊葉大喬木**，可增加**CO2**固定量。基地內採**原生樹種**及採用**誘鳥誘蝶樹草花**，沿道路側全面採用耐污染植栽。

基地保水設計

減少建蔽率，**降低開挖率**，**增加基地內保水面積**，基地內通路採用透水鋪面配合透水性良好的基層，形成大區域直接滲透；並配合滲透排水管、滲透陰井排至綠地或建築物雨水回收池，經簡單處理後，作為非接觸用水使用。

圖 12-4 綠化保水設計示意圖

- 1 沿街商業步道區 延續新板特區的四米商業步道以吸引人潮設計
- 2 中庭景觀區 提供住戶舒適性、機能性、娛樂性多元化景觀空間
- 3 藝術街道區 留設的六米人行步道，作為都市防災消防通道及緊急避難通道

喬木以質感細膩樹冠優美小葉欖仁、唐竹等營造出舒適禪境的氛圍。草皮以耐陰好整理的地毯草。

種類	圖例	名稱	規格		數量
			H(M)	W(M)	
喬木		小葉欖仁	5	3	23 棵
		雞蛋花	2	2	1 棵
		唐竹	3	1	46 棵
灌木		金露花	0.8x0.6 (WxH)		
植草皮		地毯草			



圖 12-5 整體景觀規劃構想圖示意圖

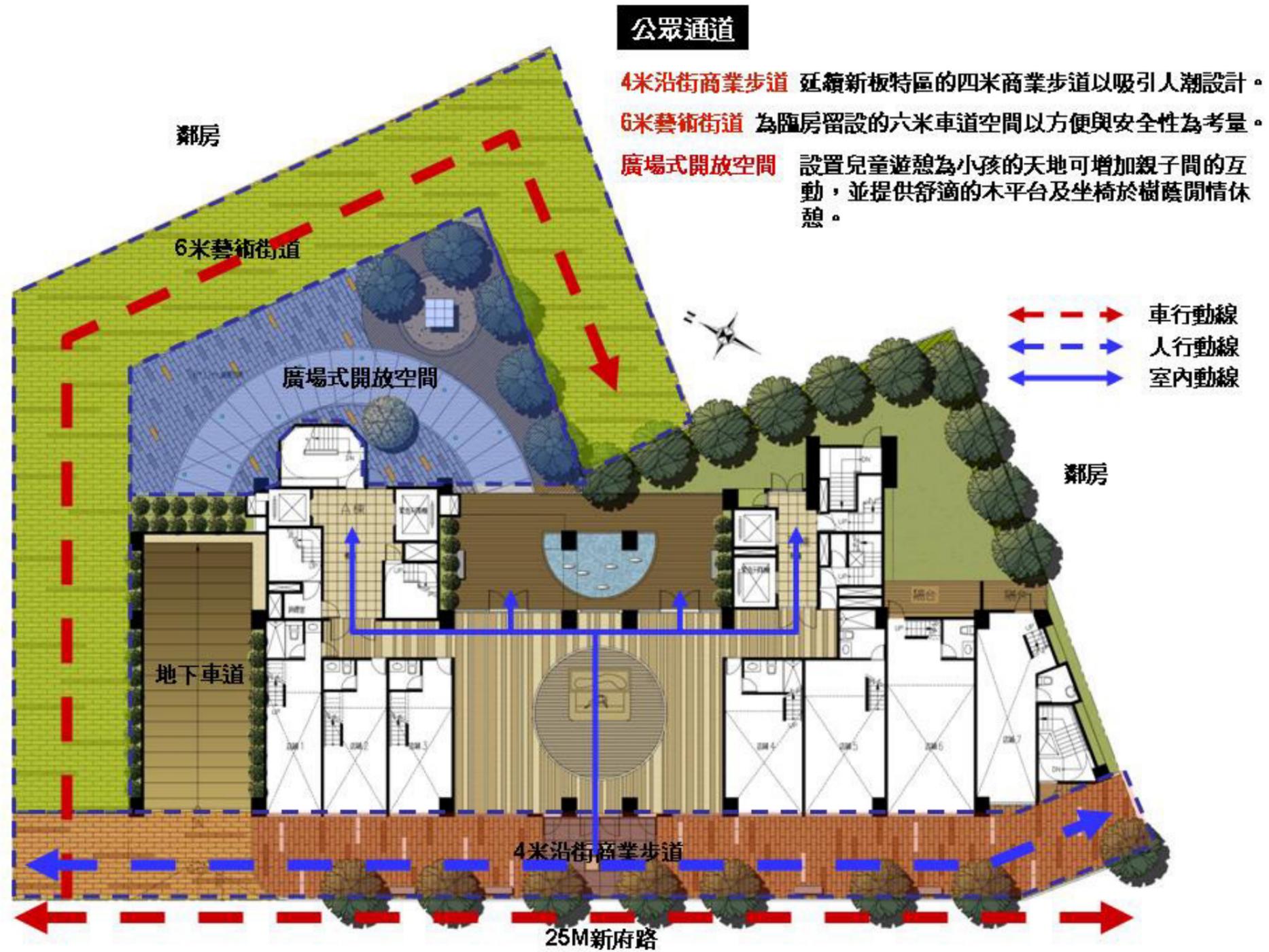


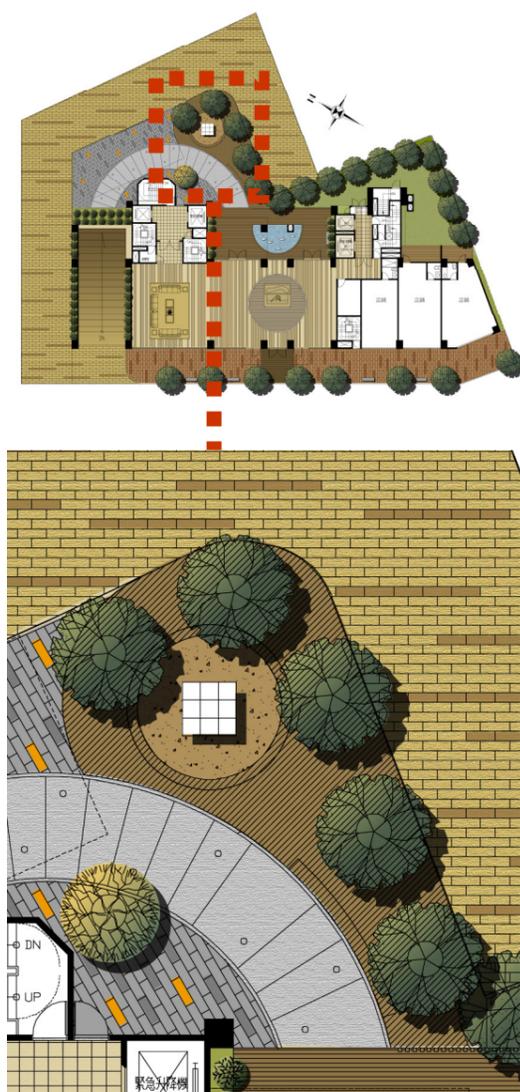
圖 12-6 基地動線分析圖 (S : 1/300)



圖 12-7 沿街商業步道及藝術街道圖



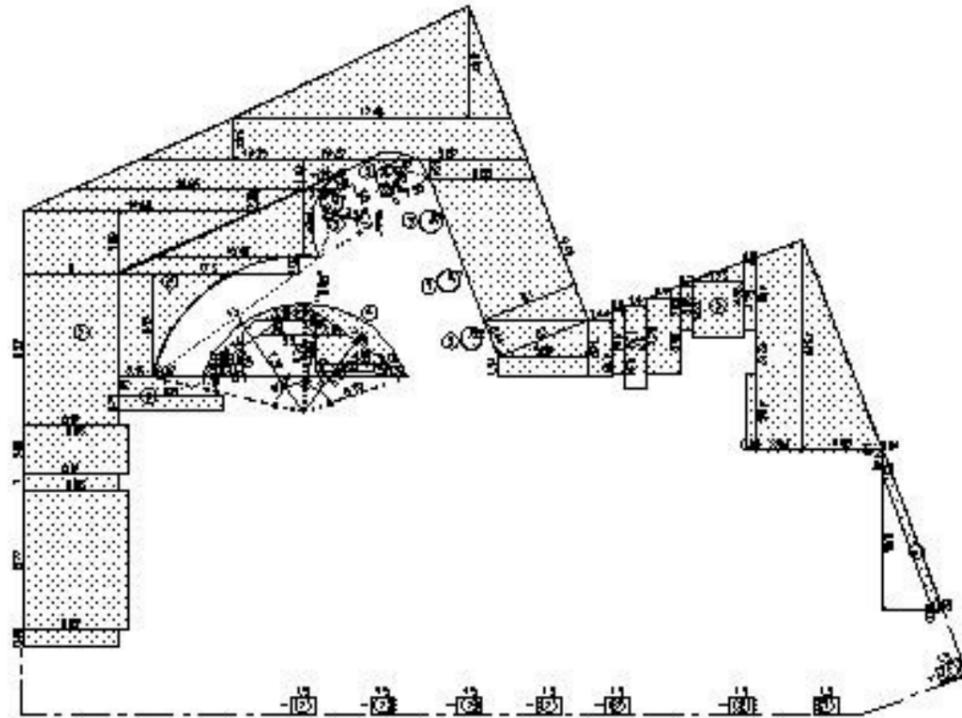
圖 12-8 禪瀑水景圖



兒童遊憩區為小孩的天地
可增加親子間的互動，並提
供舒適的木平台及坐椅於
樹蔭閒情休憩。

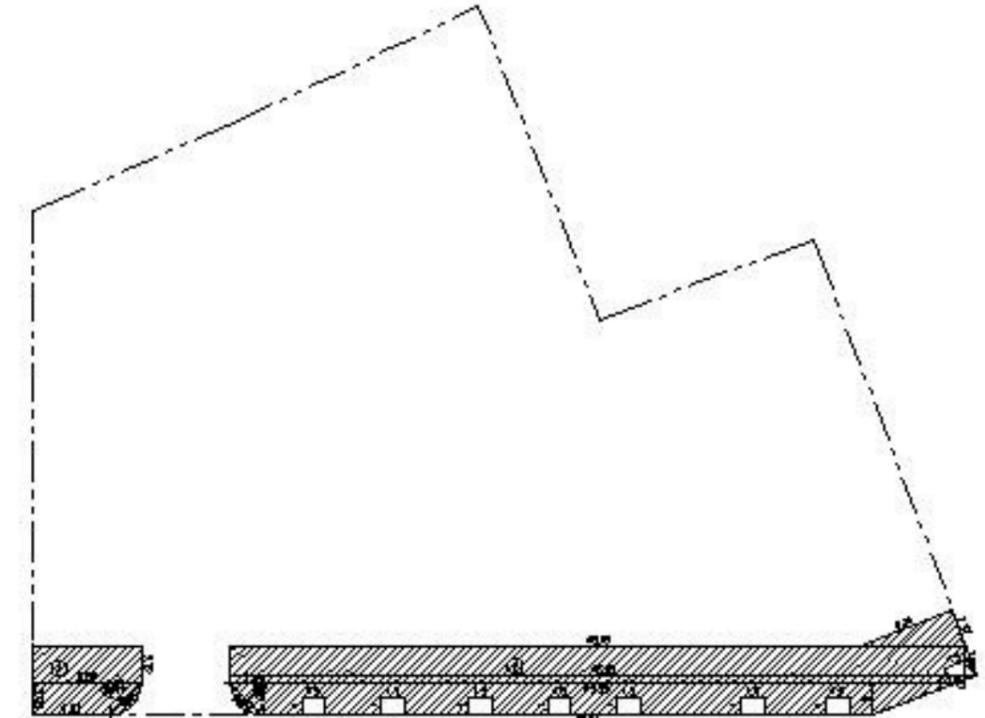
圖 12-9 兒童遊憩圖





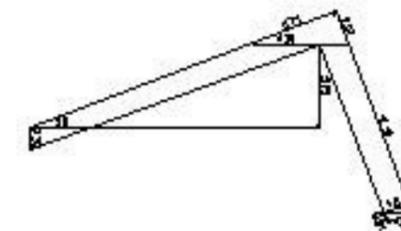
綠化面積計算

- ① $(14.83+14.85) \times 1.38 / 2 + (14.85+6) \times 3.89 / 2 + (14.35+14.83) \times 1.94 / 2 + 6.01 \times 9.52$
 $+ (24.22+17.48) \times 2.57 / 2 + 17.48 \times 8.97 / 2$
 $- (2.56 \times 2.58 \times 3.14159 \times (102.06 / 360)) - 1.82 \times 4.01 / 2 + 3.08 \times 6.66 + 1 \times 6.01$
 $+ (9.87+6.53) \times 1.24 / 2 + 9.49 \times 6.1 + 8.77 \times 6.66 + 6.1 \times 2.44 / 2 + 0.99 \times 8.02$
 $= 423.91 \text{ m}^2$
 - ② $(10.48+11.3) \times 1.02 / 2 + (10.48+2.22) \times 4.24 / 2 - (9.79 \times 9.79 \times 3.14159 \times (83.2 / 360)) - 7.32 \times 13 / 2$
 $+ (11.3+2.15) \times 8.52 / 2 + 2.64 \times 0.95 / 2 - (3.8 \times 3.8 \times 3.14159 \times (98.55 / 360)) - 2.53 \times 5.67 / 2$
 $= 56.17 \text{ m}^2$
 - ③ $0.7 \times 0.7 \times 3.1415 = 1.54 \text{ m}^2$
 - ④ $1.74 \times 0.82 / 2 + (1.34+0.22) \times 0.8 / 2 + 0.45 \times 0.5 + (1.19+3.5) \times 0.96 / 2 + 2.79 \times 1 / 2$
 $+ (1.61+1.99) \times 0.96 / 2 + (1.99+4.55) \times 1.84 / 2 + 0.45 \times 3.63$
 $+ 6.79 \times 6.79 \times 3.14159 \times (71.05 / 360) - 5.53 \times 7.89 / 2 + (0.12+1.24) \times 0.8 / 2 = 21.9 \text{ m}^2$
 - ⑤ $(3.82+1.34) \times 5.68 / 2 + (4.18+3.82) \times 1.44 / 2 + (4.24+3.94) \times 0.8 / 2 + (5.71+5.19) \times 1.4 / 2$
 $+ (5.56+4.76) \times 2.15 / 2 + (3.08+2.82) \times 0.7 / 2 + (4.73+3.53) \times 3.23 / 2 + (4.58+4.28) \times 0.8 / 2$
 $+ 4.85 \times 0.85 + (12.12+13.22) \times 2.94 / 2 + (13.22+0.1) \times 4.92 / 2 = 133.75 \text{ m}^2$
 - ⑥ $(0.8+0.04) \times 1.49 / 2 + (0.8+0.55) \times 8.58 / 2 + 0.55 \times 0.16 / 2 = 5.45 \text{ m}^2$
 - ⑦ $1.5 \times 1 = 1.5 \text{ m}^2$
 - ⑧ $1.25 \times 6.07 + 0.75 \times 6.8 = 12.54 \text{ m}^2$
- 合計 $423.91+56.17+21.9+133.75+1.54 \times 5+5.45+1.5 \times 8+12.54 = 673.42 \text{ m}^2$



不可綠化面積

- ① $2.32 \times 6.82 + (6.82+4.83) \times 2.03 / 2 + 2 \times 2 \times 3.14159 \times (90.94 / 360) - 1.4 \times 2.85 / 2 = 28.83 \text{ m}^2$
 - ② $2 \times 2 \times 3.14159 \times (90 / 360) - 1.41 \times 2.83 / 2 + (45.55+38.29) \times 2 / 2 + (48.85+45.55) \times 0.5 / 2$
 $+ (46.18+48.85) \times 1.85 / 2 + 6.74 \times 2.37 / 2 - 1.5 \times 1 \times 8 = 189.52 \text{ m}^2$
- 合計 $28.83+189.52 = 218.35 \text{ m}^2$



灌木金露花面積

$$3.8 \times 1.39 / 2 + (4.39+3.8) \times 5.25 / 2 + 5.73 \times 2.18 / 2$$

$$+ 11.32 \times 1.6 + 1.6 \times 0.61 / 2 = 48.99 \text{ m}^2$$

圖 12-10 綠覆率檢討圖

夜間照明

讓新板特區城市充滿現代前衛感照明設施，使用樹底投射燈、壁燈、景觀高燈、水景燈、LED燈等，營造多視覺饗宴的環境空間。

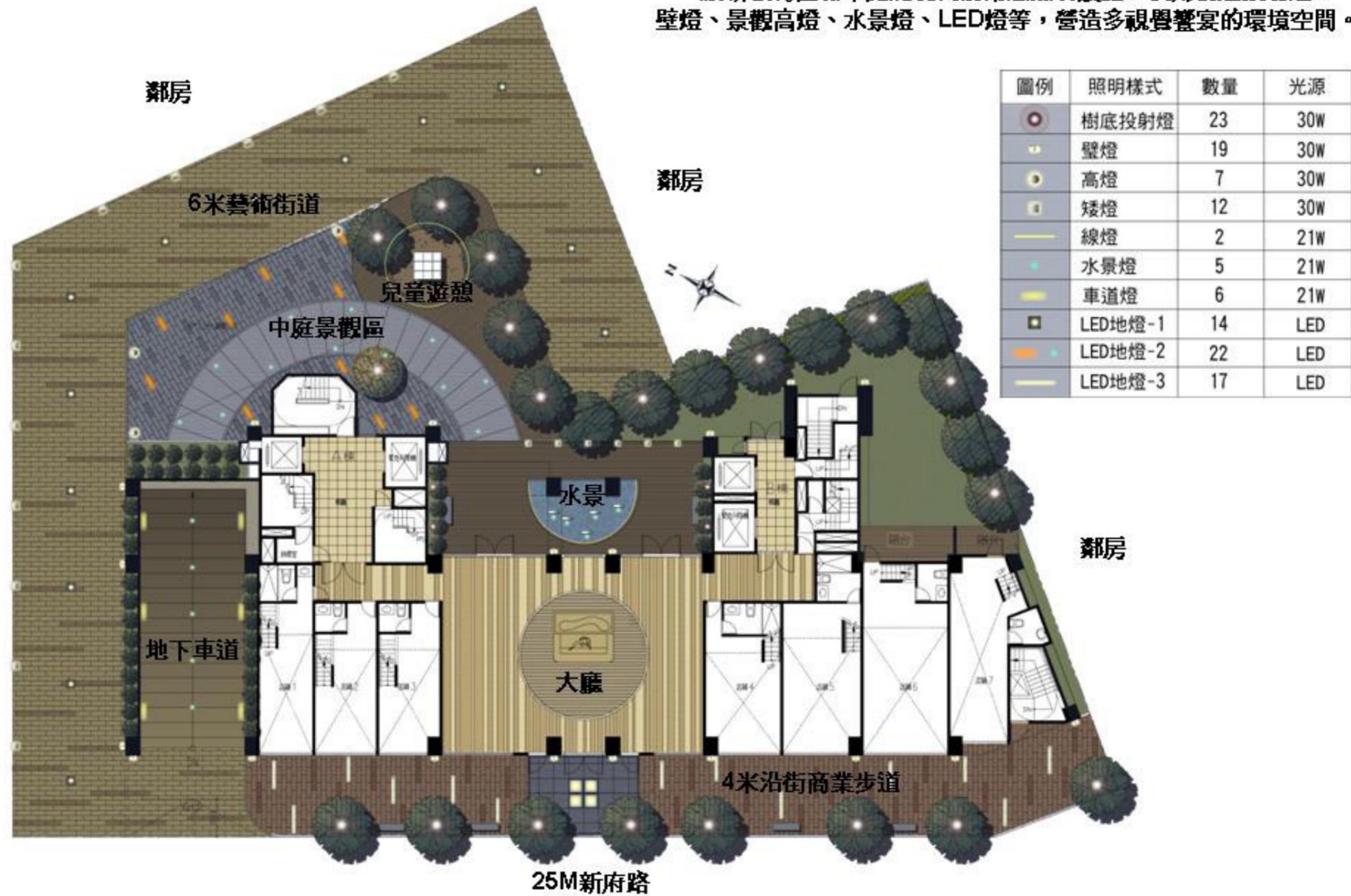


圖 12-11 景觀夜間照明示意圖

量體計畫

基地右側鄰近24層集合住宅、20層愛板新世紀(興建中)、12層遠東百貨、30層縣府大樓及延至板橋火車站之高層建築群，左側鄰接5層樓之低層建築，為延續新板特區整體沿街面街道景觀，建築自原人行步道退縮4米建築，發展為一幢2棟23層建築物。

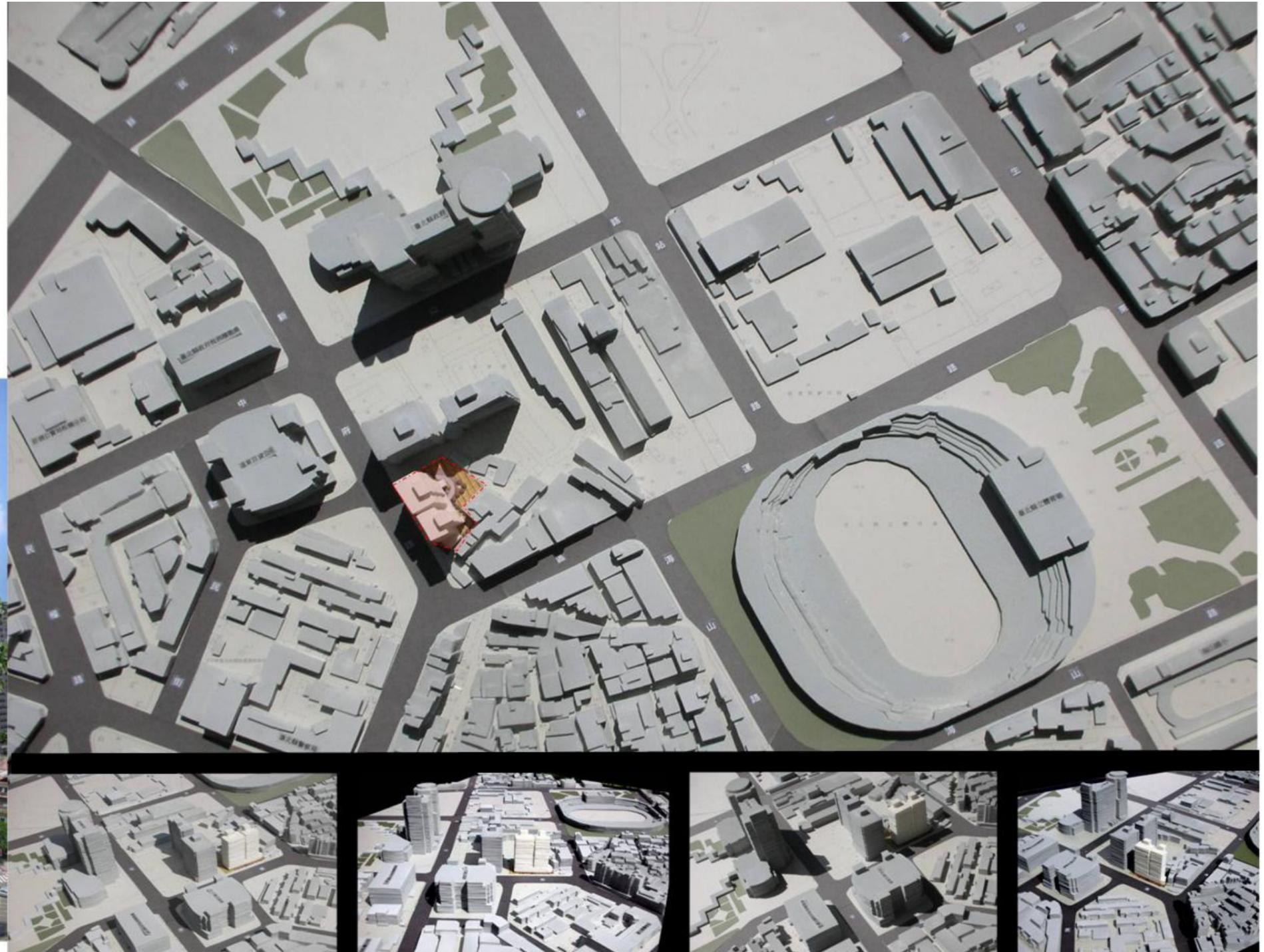


圖 12-12 更新基地周圍建築群現況照片

立面設計構想及色彩計畫

本基地週圍建成環境建築群主要為臺北縣政府辦公大樓、遠東百貨及鄰近24層集合住宅大樓，其建築物外觀均採現代主義建築手法，其外牆色彩縣府大樓及鄰近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，本案外觀亦採用現代主義簡潔線條、不過度裝飾、3段式立面及像徵展翅未來的屋脊裝飾物設計手法作為立面設計主軸；另配合縣府、鄰近24層集合住宅大樓及基地對側遠東百貨建築外觀色彩，本案主體建築外牆採用深灰及暗米黃調子作為本案建物外觀色彩基調。



臺北縣政府辦公大樓



遠東百貨公司



24層集合住宅(F1)



基地週圍現況照片



圖 12-13 更新基地週邊現況照片



圖 12-14 立面量體計畫

天際線

頂部作夜間燈光變化，並用屋突造型營造出多變的都市天際景觀

主 體

SRC制震結構及柱樑外露設計
低台度大開窗，防紫外線玻璃
垂直展翅造型，內嵌LED燈
耐用質感優之面材展現價值感

基 座

石材建材，創造建築基座厚實
高貴質感及延續街道景觀之整體性。

以上資料依實際建造執照核准圖說為準



建築物外殼節能設計

建築物外觀採**露樑、柱及深陽臺設計**，形成**格子及水平深遮陽**；並窗戶採用**橫拉及推窗設計**，加強建築物通風，俾有效降低Req值，提昇建築物外殼節能效果。

照明系統節能設計

門廳、走廊以**透空遮板**引進**柔和自然光**，燈具採用**高效率、高反射燈具**及採用**電子安定器**，並配合日常使用及夜間照片需求，以良好**照明設備控制方式**（如**照明情境模擬控制、多迴路、自動調光、點滅裝置**），俾達整體照明節能效果。

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

圖 12-15 綠建築節能設計



圖 12-16 更新前後對照圖

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

表 12-1 更新單元保水指標評估及綠化量指標評估表

基地保水指標評估表				2007 年版					
一、建築物基本資料									
申請編號		建築名稱	臺北縣板橋市中山段 1786 地號等 22 筆						
基地面積	1849 m ²	法定建蔽率	50%						
二、基地最終入滲率 f 判斷									
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 鑽探調查報告 土壤分類 = <u>ML (詳鄰近基地質鑽報告)</u>		土壤滲透係數 k = <u>10⁻⁸</u> m/s 基地最終入滲率 f = <u>10⁻⁷</u> m/s							
三、基地保水量評估									
	保水設計手法	說明	設計值	保水量 Qi					
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積 (m ²)	121.5	1.05					
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積 (m ²)	208.38	5.92					
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積 (m ³)							
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地或景觀貯集滲透可透水面積 (m ²)							
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積 (m ³)							
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積 (m ²)							
		礫石貯集設施體積 (m ³)							
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度 (m)							
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數							
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度 (m)							
	Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用							
			ΣQi = <u>7.01</u>						
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用									
四、基地保水設計值 λ 計算			$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = \frac{7.01}{15.98} = 0.44$						
各類保水設計之保水量 Q' = Σ Qi = <u>7.01</u> 原土地保水量 Q ₀ = A ₀ · f · t = <u>15.98</u>									
五、基地保水基準值 λ _c 計算			$\lambda_c = 0.8 \times (1.0 - r)$ r = 法定建蔽率，分期分區時 r = 實際建蔽率，若 r > 0.85 時，令 r = 0.85						
六、基地保水指標及格標準檢討			<table border="1"> <tr> <td>合格</td> <td><input checked="" type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>不合格</td> <td><input type="radio"/></td> </tr> </table>			合格	<input checked="" type="radio"/>	不合格	<input type="radio"/>
合格	<input checked="" type="radio"/>								
不合格	<input type="radio"/>								
(1) 設計值：λ = <u>0.44</u>									
(2) 標準值：λ _c = <u>0.4</u>									
(3) 判斷式：λ > λ _c ?									

綠化量指標評估表					2007 年版					
一、建築物基本資料										
申請編號		建築名稱	臺北縣板橋市中山段 1786 地號等 22 筆							
基地面積	1849 m ²	建築面積	685.8 m ²							
法定建蔽率	50%	β	400							
二、綠化量評估										
	植栽種類	栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai					
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	182.5m ²	219,000					
	喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	10 株 × 16 m ²	144,000				
闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木		土壤深度 1.0m 以上	600	___ 株 × ___ m ²						
棕櫚類		土壤深度 1.0m 以上	400	___ 株 × ___ m ²						
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m ² 至少栽植 4 株以上)	300	___ m ²						
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	___ m ²						
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	72.5 m ²	1,450					
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	___ 株 × ___ m ²						
			600	___ 株 × ___ m ²						
			ΣGi×Ai = <u>364,450</u>							
三、生態綠化優待係數 α						ra = _____				
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α = 1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。						α = _____				
其中 α = 0.8 + 0.5 × ra；ra = 原生或誘鳥誘蝶植物採用比例										
四、綠化設計值 TCO ₂ 計算						TCO ₂ = <u>364,450</u>				
$TCO_2 = (\sum (Gi \times Ai)) \times \alpha$										
五、綠化基準值 TCO _{2c} 計算						TCO _{2c} = <u>349,461</u>				
$TCO_{2c} = 1.5 \times (0.5 \times A' \times \beta)$ A' = (A ₀ - A _p) × (1 - r)，若 A' < 0.15 × A ₀ ，則 A' = 0.15 × A ₀ ，r = 法定建蔽率，分期分區時 r = 實際建蔽率，A _p 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO ₂ 固定量基準 [kg/m ²]										
六、綠化量指標及格標準檢討										
(1) 設計值：TCO ₂ = <u>364,450</u>			<table border="1"> <tr> <td>合格</td> <td><input checked="" type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>不合格</td> <td><input type="radio"/></td> </tr> </table>				合格	<input checked="" type="radio"/>	不合格	<input type="radio"/>
合格	<input checked="" type="radio"/>									
不合格	<input type="radio"/>									
(2) 標準值：TCO _{2c} = <u>349,461</u>										
(3) 判斷式：TCO ₂ > TCO _{2c} ?										

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本單元未來都市更新事業委託「富鉅鼎建設股份有限公司」擔任實施者，並採「權利變換」方式實施之。以本單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及土地之應有部分或權利金。

二、有關費用分攤

依據「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」及「都市更新權利變換實施辦法」之規定，本單元都市更新事業之執行費用負擔，將依「都市更新條例」第三十條之規定，先由受委託擔任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，將由更新單元內土地所有權人以其更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

三、經費來源及資金控管方式

依據「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」及「都市更新權利變換實施辦法」之規定，本單元都市更新事業之執行費用負擔，將依「都市更新條例」第三條第一項第五款權利變換之規定，擬先由受委託擔任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，將由更新單元內土地所有權人以其更新後土地及建築物折價抵付予實施者。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、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；本案經費來源來自於銀行專案融資貸款(以本案都市更新事業概要核准申請)。

拾肆、拆遷安置計畫構想

一、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，擬先由受委託之實施者支付建物拆遷補償費及補貼租金方式，再由所有權人自行安置。

二、其他土地改良物之補償與安置

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建物拆遷補償費及補貼租金方式，再由所有權人自行安置。

拾伍、財務分析

一、成本分析

本案更新後建物為地下四層、地上二十二層之鋼筋混凝土造住宅大樓，可分為工程費用、權利變換費用、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 1,477,922,848 元，茲說明如下(詳表 15-1)：

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

表 15-1 都市更新事業實施總經費估算表

總項目	項目	金額(元)	說明	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費	16,691,695 按臺北縣建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	1,036,680,066 工程造價依「臺北縣都市更新權利變換營建單價提列基準」認列	
		(三)工程管理費	31,100,402 以營建費用 3%暫估	
		(四)空氣污染防制費	63,219 依「營建工程空氣污染防制費收費率」計算	
		(五)其他必要費用		
		1.公寓大廈公共基金	2,227,800 依公寓大廈管理條例施行細則第五條編列	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費	9,300,000 暫估每戶 10 萬元，更新後共 93 戶	
		3.建照執照相關規費	235,560 法定工程造價的千分之一	
		4.其他	-	
		重建費用(A)合計：	1,096,298,742	
	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.地上物拆遷補償費	-
			2.工程開關費用	-
			3.其他(工程管理費、空氣污染防制費)	-
		(二)公益設施	-	
		(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：	-		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新事業規劃費	4,500,000 依實際合約內容編列	
		(二)不動產估價費(含技師簽證費)	-	
		(三)土地複丈費	88,000 22 筆土地，每筆(單元)4,000 元	
		(四)鑽探費用	200,000 依實際金額編列	
	二、更新前土地及建物測量費用	200,000 依市場行情編列		
	三、合法建築物拆遷補償費	13,811,244 本費用比照臺北市公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章處理辦法之重建單價表辦理，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		
	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	-	
		(二)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	3,770,301 本案租金補貼費用以現況建築面積(314.51 坪)設算，每坪每月 333 元，共 36 個月核實提列	
五、地籍整理費	1,116,000 暫估每戶 1.2 萬元計，共計 93 戶			

總項目	項目	金額(元)	說明
	六、其他必要之費用	-	
	權利變換費用(B)合計：	23,685,545	
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：	67,199,057	營建工程及權變及公共設施所需費用之利息，依撥款進度以年利率 4.00%月複利計之，共 3 年期間
	肆、稅捐(D)		
	其他必要稅捐	-	以實際支付之稅金核實認列
	稅捐(D)合計：	-	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	4,564,235	更新單元內土地公告現值總值×2.5%
	二、信託費用(E2)	6,000,000	未來依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證
	二、總務及人事管理費用(E3)	59,359,167	本項費用包含人事、行政管理及總務費。管理費率以 5%為上限
	三、銷售管理費(E4)	71,231,001	以重建工程費用、權利變換費用、信託費用及貸款利息合計之 6%計算。
	四、風險管理費(E5)	149,585,101	實施者為投入龐大資金、人力、物力之風險費用，以上述費用之 12%計算之。
	管理費用(E)合計：	290,739,504	
	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)合計	1,477,922,848	

註：以上費用最後皆以權利變換計畫書內容為準。

壹、工程費用(A)

一、重建費用

(一) 建築設計費

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 16,691,695 元。

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)			
20,306.89 m ² ×11,600 元/m ² =235,559,924 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	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬以上	7.00%	175,559,924	12,289,195
合計		235,559,924	16,691,695

(二) 營建費用

1. 營建費用：參與「臺北縣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，本案營造成本平均造價為 157,991 元/坪，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 20,306.89 平方公尺(6,142.83 坪)，預估總營造成本約為 1,036,680,066 元

(三) 工程費用：依營建費用之 3%計算，所需費用為 31,100,402 元。

(四) 空氣污染防制費用

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 509 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 62,710 元，合計需繳納新台幣 63,219 元。

表 15-3 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	1,039.69	509

表 15-4 興建建築物所需繳納空汙費

項目	費率	總樓地板面積(m ²)	工期(月)	合計(元)
興建	2.54 元/平方公尺\月	685.8	36	62,710

(五) 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 235,559,924 元，故公寓大廈公共基金約需 2,227,800 元。

表 15-5 公寓大廈公共基金估算表

項目	金額
法定造價	235,559,924
1 千萬以下為千分之二十	200,000
1 千萬至 1 億超過 1 千萬部分為千分之 15	1,350,000
1 億至十億元為千分之 5	677,800
總計	2,227,800

2. 外接水、電、瓦斯管線工程費：以每戶 10 萬元計，更新後共 93 戶，故估計約需 9,300,000 元。

3. 建照執照相關費用：相關規費約為法定工程造價之千分之一，約新台幣 235,560 元。

貳、權利變換費用(B)

一、調查費

(一) 都市更新規劃費(含調查費)：為都市更新事業計畫之研擬合計為 4,500,000 元。

(二) 不動產估價費(含技師簽證費)：內含於都市更新規劃費(含調查費)。

(三) 土地複丈費：依地政機關規定，暫以 22 筆土地，每筆(單元)4,000 元提列，共計 88,000 元。

(四) 鑽探費用：鑽探工程所需費用，預估約需 200,000 元，依市場行情編列

二、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，依市場行情編列。

三、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

比照「臺北市公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章處理辦法」之重建單價表辦理，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 15,046,140 元。

(2) 代為拆除費用

拆除加棄土費初估以每平方公尺 1,200 元計算，現有合法建物面積總計為 1,039.69 平方公尺，代為拆除費用合計為 1,234,896.00

元。

(3) 土地改良物拆遷補償費用

土地改良物拆遷補償費減去代為拆除費用，故拆遷補償費用為新台幣 13,811,244.00 元(詳表 15-6)。

四、拆遷安置費

合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)：

針對土地及合法建物所有權人於拆屋重建期間，擬由實施者依法發放建物拆遷現金補償費方式(依實際狀況認列，現況建築面積為 1039.69 平方公尺，約 314.51 坪，每坪每月補貼 333 元)，預估本大樓興建期間自拆除至交屋約 36 個月，總金額為 3,770,301 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。

五、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 1.2 萬元計，更新後共 93 戶，故估計約需 1,116,000 元。

參、貸款利息(C)

貸款利息

在不計入土地成本情形下，本案支付工程費用及權利變換費用之貸款利息，依撥款進度以年利率 4.00% 月複利計之，貸款期間為 3 年，合計需 67,199,057 元。

肆、稅捐(E)

稅捐：以實際支付之稅金核實認列，本案現階段暫不認列。

伍、管理費用(F)

一、行政作業費用(E1)

行政作業費用為更新單元內土地公告現值總值×2.5%，為 4,564,235 元。

二、信託費用(E2)

核實認列，暫預估為 6,000,000 元。

三、總務及人事管理費用(E3)

銷售管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐總和之 5% 計之，為 59,359,167 元。

四、銷售管理費(E4)

風險管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐之 6% 計之，合計為 71,231,001 元。

五、風險管理費(E5)

風險管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費及銷售管理費總和之 12% 計之，合計為 149,585,101 元。

註：上開都市更新事業總費用初估為新台幣 1,477,922,848 元，實際內容以權利變換計畫書內容為準。

二、開發收益預估

(一) 建物價值

本案未來預估更新後建物價值約可獲得 2,312,633,796 元。

(二) 停車位價值

地下一~四層停車場，預計可銷售 93 席小汽車停車位(不計機車停車位數

量);平面停車位一席暫以 200 萬元估計停車位收入約可獲得 186,000,000 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 2,498,633,796 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。

三、更新事業計畫損益試算

本單元若能獲得相關容積獎勵進行更新，支出成本約 1,477,922,848 元。更新後建築物之總價值為 2,498,633,796 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。

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

表 15-6 拆遷補償費用表

編號	標示部									所有權部			補償費單價 (元/㎡)	補償費複價(元/ ㎡)	拆除費用(拆 除加棄土費) 每平方公尺 1200 元	拆遷補償費 (元)(補償費用減 拆除費用)
	建物門牌號碼	地段	座落地號	建號	建材	主建物面積	附屬建物面 積	總層次	總面積	所有權人	權利範圍	持分面積				
1	板橋市中山路一段 154 巷 3 弄 6 號	中山段	1782	147	加強磚造	50.14	0.00	1	50.14	呂君木	1	50.14	12,630	633,268	60,168	573,100
2	板橋市中山路一段 154 巷 19 號	中山段	1788-1、 1788-3	2848	鋼筋混凝土造	69.32	4.58	5	73.9	蘇振臺	1	73.9	15,310	1,131,409	88,680	1,042,729
3	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 1 號	中山段	1788-1、 1788-3	2849	鋼筋混凝土造	69.32	4.58	5	73.9	陳永成	1	73.9	15,310	1,131,409	88,680	1,042,729
4	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 2 號	中山段	1788-1、 1788-3	2850	鋼筋混凝土造	79.93	4.58	5	73.9	蘇嫻靜	1	73.9	15,310	1,131,409	88,680	1,042,729
5	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 3 號	中山段	1788-1、 1788-3	2851	鋼筋混凝土造	69.32	4.58	5	73.9	李宗龍	1	73.9	15,310	1,131,409	88,680	1,042,729
6	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 4 號	中山段	1788-1、 1788-3	2852	鋼筋混凝土造	69.32	4.58	5	73.9	李怡慧	1	73.9	15,310	1,131,409	88,680	1,042,729
7	板橋市中山路一段 154 巷 25 號	中山段	1786	56	磚造	214.44	0.00	2	214.44	黃麟堂	1	214.44	12,630	2,708,377	257,328	2,451,049
8	板橋市中山路一段 154 巷 21 號	中山段	1788	2853	鋼筋混凝土造	79	0.00	5	79	徐秀英	1	79	15,310	1,209,490	94,800	1,114,690
9	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 1 號	中山段	1788	2854	鋼筋混凝土造	79	0.00	5	79	雷碧蘭	1	79	15,310	1,209,490	94,800	1,114,690
10	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 2 號	中山段	1788	2855	鋼筋混凝土造	79	0.00	5	79	劉秀蓮	1	79	15,310	1,209,490	94,800	1,114,690
11	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 3 號	中山段	1788	2856	鋼筋混凝土造	79	0.00	5	79	蕭玉梅	1	79	15,310	1,209,490	94,800	1,114,690
12	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 4 號	中山段	1788	2857	鋼筋混凝土造	79	0.00	5	79	張中台	1	79	15,310	1,209,490	94,800	1,114,690
						1,016.79	22.90		1,029.08			1029.08		15,046,140	1,234,896	13,811,244

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

表 15-7 拆遷補償費用表(一)

項目	費用金額(元)	更新審議期間	施工第 01 月	施工第 02 月	施工第 03 月	施工第 04 月	施工第 05 月	施工第 06 月
建築設計費	\$16,691,695	\$16,691,695						
營建費用	\$1,036,680,066		\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003
工程管理費	\$31,100,402	\$31,100,402						
空氣污染防治費用	\$63,219	\$63,219						
公寓大廈公共基金	\$2,227,800							
外接水、電、瓦斯管線費用	\$9,300,000							
建築執照相關規費	\$235,560	\$235,560						
都市更新規劃費	\$4,500,000	\$4,500,000						
土地複丈費	\$88,000	\$88,000						
鑽探費用	\$200,000	\$200,000						
更新前土地及建物測量費	\$200,000	\$200,000						
合法建築物拆遷補償費	\$13,811,244		\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469
合法建築物拆遷安置費	\$3,770,301		\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096
地籍整理費	\$1,116,000							
稅捐	0							
行政作業費用	\$4,564,235	\$4,564,235						
信託費用	\$6,000,000	\$6,000,000						
總務及人事管理費	\$59,359,167	\$59,359,167						
銷售管理費用	\$71,231,001	\$71,231,001						
風險管理費用	\$149,585,101	\$149,585,101						
當期利息金額			\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

表 15-7 拆遷補償費用表(二)

項目	施工第 07 月	施工第 08 月	施工第 09 月	施工第 10 月	施工第 11 月	施工第 12 月	施工第 13 月	施工第 14 月	施工第 15 月
建築設計費									
營建費用	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003
工程管理費									
空氣污染防治費用									
公寓大廈公共基金									
外接水、電、瓦斯管線費用									
建築執照相關規費									
都市更新規劃費									
鑽探費用									
更新前土地及建物測量費									
合法建築物拆遷補償費	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469
合法建築物拆遷安置費	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096
地籍整理費									
稅捐									
信託費用									
總務及人事管理費									
銷售管理費用									
風險管理費用									
當期利息金額	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

表 15-7 拆遷補償費用表(三)

項目	施工第 16 月	施工第 17 月	施工第 18 月	施工第 19 月	施工第 20 月	施工第 21 月	施工第 22 月	施工第 23 月	施工第 24 月
建築設計費									
營建費用	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003	\$43,195,003
工程管理費									
空氣污染防治費用									
公寓大廈公共基金									
外接水、電、瓦斯管線費用									
建築執照相關規費									
都市更新規劃費									
鑽探費用									
更新前土地及建物測量費									
合法建築物拆遷補償費	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469	\$575,469
合法建築物拆遷安置費	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096	\$157,096
地籍整理費									
稅捐									
信託費用									
總務及人事管理費									
銷售管理費用									
風險管理費用									
當期利息金額	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961	\$2,799,961

表 15-7 拆遷補償費用表(四)

項目	使照第 01 月	產權保存登記
建築設計費		
營建費用		
工程管理費		
空氣污染防治費用		
公寓大廈公共基金	\$2,227,800	
外接水、電、瓦斯管線費用	\$9,300,000	
建築執照相關規費		
都市更新規劃費		
鑽探費用		
更新前土地及建物測量費		
合法建築物拆遷補償費		
合法建築物拆遷安置費		
地籍整理費		\$1,116,000
稅捐		
信託費用		
總務及人事管理費		
銷售管理費用		
風險管理費用		
當期利息金額		

註：上開數據實際內容以權利變換計畫書內容為準

拾陸、實施進度

本案自都市更新事業概要核准開始計算，預計自民國 98 年 3 月開始辦理至民國 102 年 02 月更新成果備查，預計約需時 3 年 11 個月時間完成本都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 16-1。

表 16-1 更新實施進度預定表

更新實施工作階段	98 年				99 年				101 年		102 年		
	3 月	6 月	8 月	10 月	6 月	7 月	9 月	10 月	8 月	12 月	1 月	2 月	3 月
都市更新事業計畫報核	■												
都市更新事業計畫審議		■											
都市更新事業計畫核定實施			■	■									
申請建照					■								
拆遷及更新安置						■							
建築期間（更新期間包括預售）							■						
使用執照申請與核發								■	■				
釐正圖冊										■			
更新後產權登記（保存登記）暨交屋進住											■		
本案都市更新案成果備查												■	

拾柒、效益評估

一、對政府而言

- (一) 本都市更新案可加速推動舊市區的更新。
- (二) 消弭窳陋環境，改善市區老化無法自行更新地區。
- (三) 更新美化區內整體景觀，提昇與協調區域整體都市景觀。
- (四) 改善原有土地低度使用，發揮住宅區應有都市機能。
- (五) 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

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

三、對鄰里區域而言

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

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、其他應表明事項

一、更新單元範圍內現有巷道改道

本案更新單元範圍內有中山路一段 154 巷 3 弄貫穿，將基地一分為二，而影響本更新單元之整體開發，為使單元街廓完整合併建築、考量開挖規模經濟與建築量體外觀設計連續性，且更新後將原有約 2 公尺巷道經改道規劃拓寬為 6 公尺以上巷道供公眾通行，保障本案更新單元後側住戶通行權利，並留設小型廣場供民眾休閒遊憩。依據「臺北縣都市更新事業計畫範圍廢止或改道處理原則」之規定，將巷道規劃改道至本案西北側位置(詳參圖 19-1)，除了提供週邊社區居民使用外，亦可減輕建築間之緊密感；臨棟間距之增加將有助於都市防災，並確保建築間之私密性，提升附近地區之居住品質。

二、更新單元範圍內國有土地處理

本更新單元範圍內財政部國有財產局經管國有土地將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定辦理。

三、容積移轉說明

為了配合新板特區整體景觀，以及考量新板特區多為高層建物，本案更新單元將在符合法令規定限制下(變更新板橋車站特定區細部計畫「土地使用分區管制規則」規定，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)，以容積移轉方式取得容積，以使建物開發強度符合

地區定位，預估可獎勵額度為基準容積的 40.00%，獎勵樓地板面積為 2,215.20m²。

本案依照「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定實施容積移轉，位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。

四、實施權利變換後應分配之土地及建築物位置處理

本案未來實施「權利變換」後應分配之土地及建築物位置由實施者與土地或合法建築物所有權人協議分配之方式辦理。

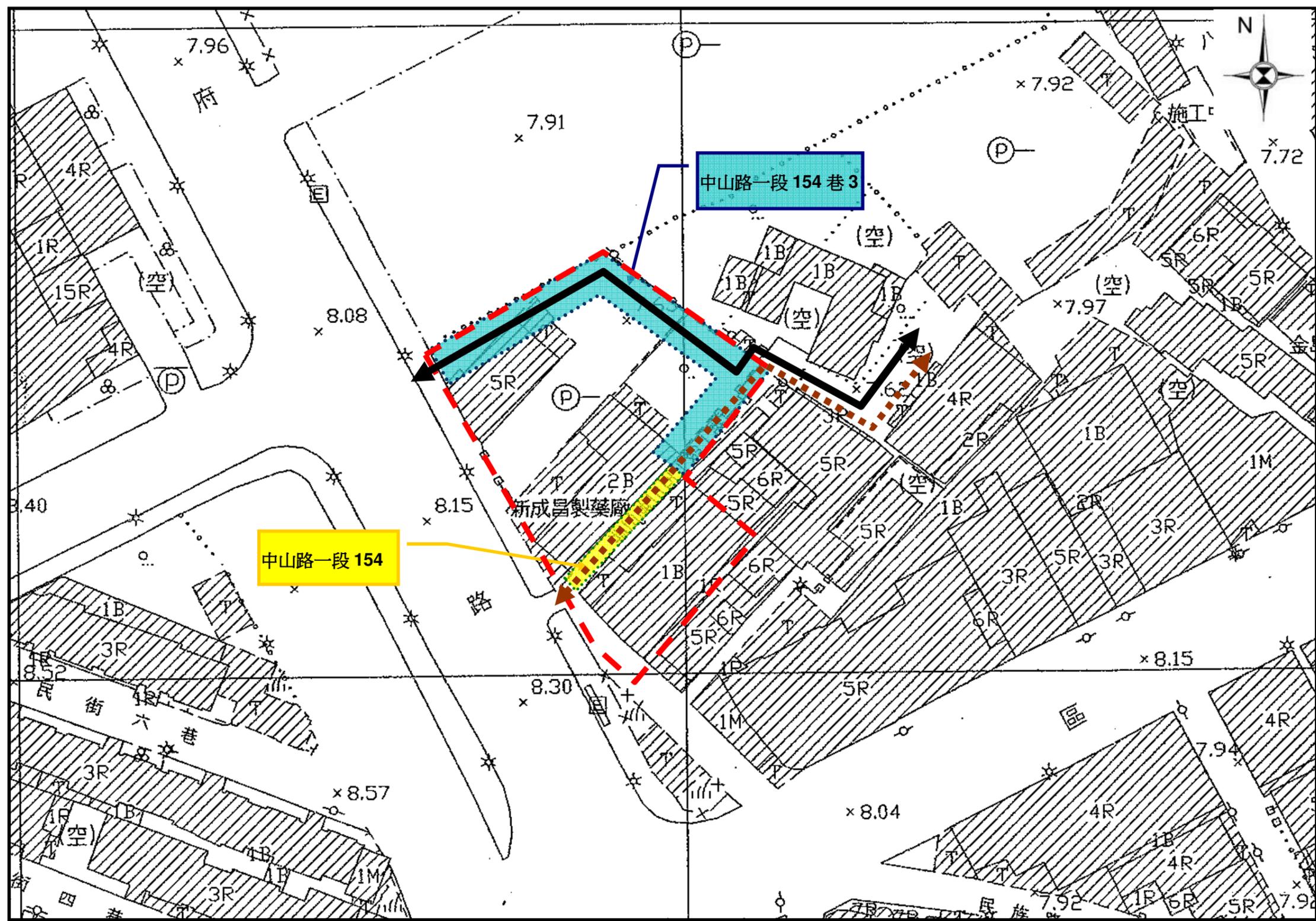


圖 19-1 廢巷及留設通道示意圖 (S:1/600)

貳拾、公寓大廈住戶規約

承買人充分瞭解本規約草約內容並
同意遵守
承買人
(簽章)

本臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地更新單元公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍如計畫書中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、供公眾使用部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分。

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后。

(一)專有部分：指本社區編釘獨立門牌號碼、所在地址證明之家戶室內面積、陽台以及持分之停車位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)供公眾使用部分：本公寓大廈有關人行步道與因中山路一段 154 巷 3 弄廢巷改道而形成之通道為供公眾使用部分，不得經區分所有權人會議變更其用途。

(三)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者，如本案新建大樓之騎樓、梯廳、大廳、廊道、地下室、機車停車位及其他供公共使用等設施。

(四)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(五)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、法定空地樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，不得約定為約定專用部分。

三、本公寓大廈之獎勵部分(如：開放空間、人行步道等)，依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於為公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第七條第四款之「依法令不得為約定專用部分」(即法定共用部分)，應提供不指定之公共使用，不得為約定專用部分；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、本公寓大廈之社區交誼空間、社區管理維護中心、休閒設施空間，及台電配電場所等等必要性的機房空間，為全體區分所有權人共用部分，不得約定為約定專用部分。

五、本公寓大廈之周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

六、本公寓大廈之汽車及機車停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。
無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。

七、本公寓大廈之露台依照建築業者之買賣契約書內分管協議書已有的約定，露台之使用由緊鄰露台之住戶永久無償管理使用，住戶應依法管理維護使用。

八、為了維護本社區整體外觀使用及一致性，區分所有權人及住戶對於陽臺不得違建，窗戶及陽台不得裝置鐵鋁窗、陽台窗、或其他突出物(包括窗型冷氣機等等)；如需裝置鐵鋁窗、陽台窗、或其他突出物(包

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

括窗型冷氣機等等)時,窗戶及陽台應留設逃生口,加設之位置須在不得妨礙消防逃生及救災機能的前提下,應先經區分所有權人會議決議同意及管理委員會規定,遵守就得設置之範圍、型式規格等,方得裝設。

九、冷氣室外主機位置,應依管理委員會(管理委員會成立前應依建築業者原有的規劃)規定位置配置。

第三條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地更新單元新建大樓全體區分所有權人組成,其定期會議及臨時會議之召開,依本條例第二十五條之規定,召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

二、區分所有權人會議,應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容,通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者,得於公告欄公告之;公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項,應在前項開會通知中載明並公告之,不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項,應經區分所有權人會議決議:

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項,應先經該專有部分之區分所有權人書面同意,始得成為議案。

五、約定專用部分變更時,應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益,經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者,不在此限。

六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時,該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意,得列席區分所有權人會議陳述其意見。

七、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者,該表決權應推由一人行使。

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時,得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者,或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者,其超過部分不予計算。代理人應於簽到前,提出區分所有權人之出席委託書,如附件三。

九、開會通知之發送,以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時,取得資格者,應出具相關證明文件。

十、區分所有權人會議討論事項,除第三款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席,以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外,其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席,以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者,召集人得就同一議案重新召集會議;其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席,以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後,各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時,該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

十四、會議紀錄應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負責保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地更新單元新建大樓由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

一、主任委員一名。

二、副主任委員一名。

三、負責財務管理之委員（以下簡稱財務委員）。

四、委員數名。

前項委員名額，合計最多為二十一名，並得置候補委員○○名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。

主任委員、副主任委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。

主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員由管理委員互推之。

二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

三、委員應以下列方式之一選任：

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

(一)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(二)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

四、委員之任期，自○年○月○日起至○年○月○日止，為期○年○月(至少一年，至多二年)，其中主任委員、財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一)主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十二條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第八條 主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項。

(一)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，公寓大廈公共基金約需 2,227,800 元。

(二)管理費。

二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10% 計算。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合下列情形之一(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)：

1. 新臺幣十萬元以上。
2. 逾公共基金之百分之五。
3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十五條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫

第十六條 專有部分及約定專用之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第十七條 財務運作之監督規定

管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、本臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地更新單元新建大樓區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本民族路附近地區新建大樓所在地之地方法院為第一審法院。

第十九條 違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分

或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四)住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
 - (五)住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一)積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第二十條 其他事項

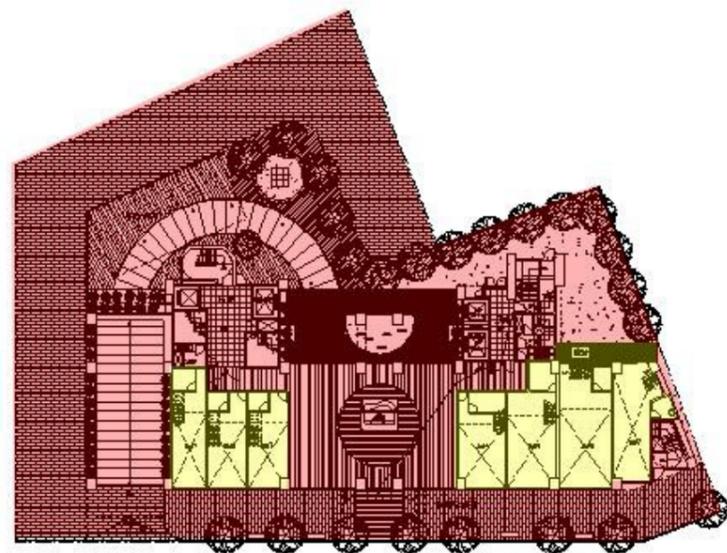
- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本民族路附近地區新建大樓公告欄設置於大廳。

第二十一條 管理負責人準用規定之事項。

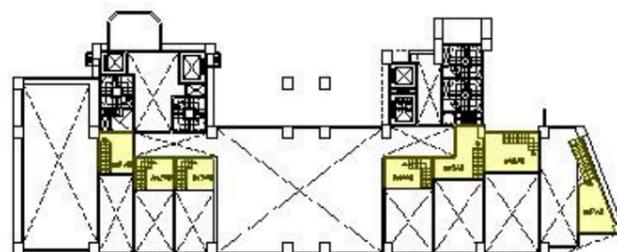
本臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地更新單元新建大樓未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十二條 本規約訂立於民國○年○月○日。

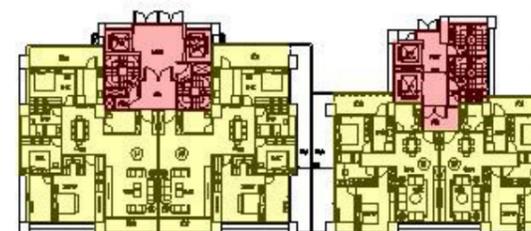
圖 16-1 本案專用、共用範圍部份示意圖(續)



一層平面圖



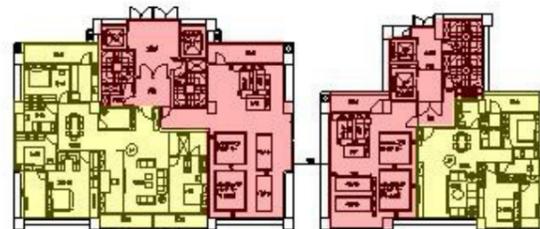
一層夾層平面圖



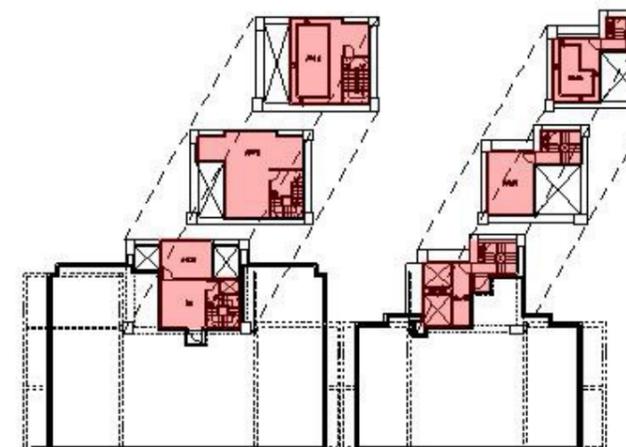
二層平面圖



標準層平面圖



14層平面圖



屋突層平面圖

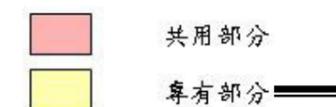
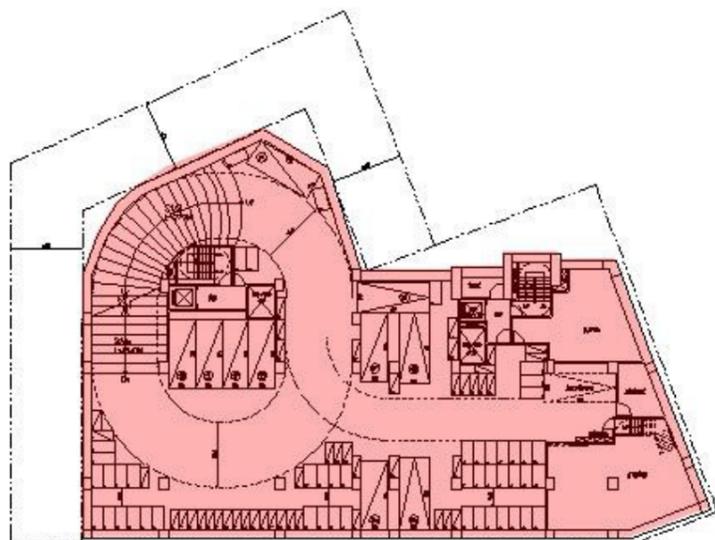
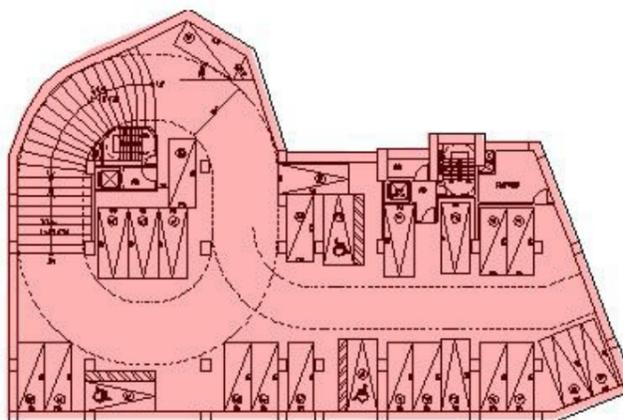


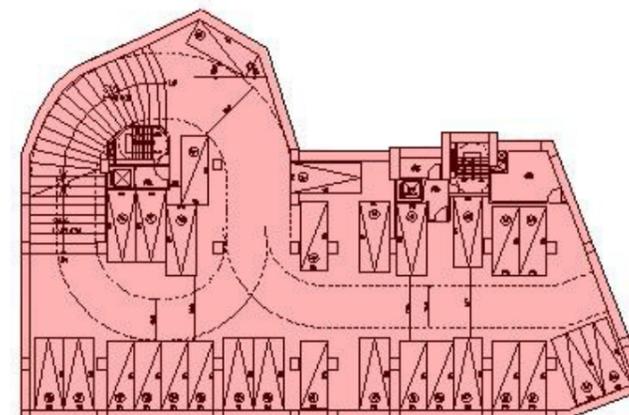
圖 16-2 本案專用、共用範圍部份示意圖(完)



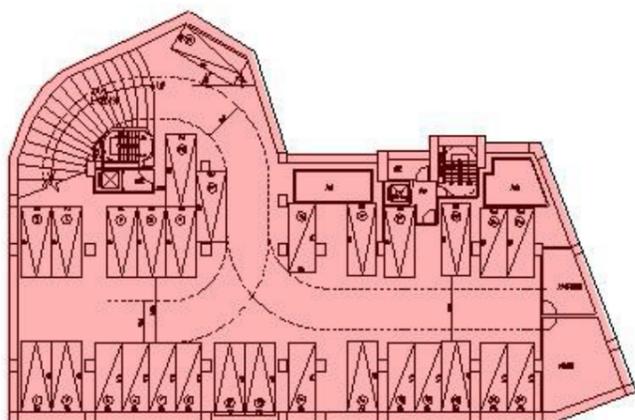
地下1層平面圖



地下2層平面圖



地下3層平面圖



地下4層平面圖

共用部分
專有部分

貳拾壹、附錄

臺北縣政府 函

220
臺北縣板橋市府後街1巷5號2樓

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號
承辦人：王俊堯
電話：02-29603456-7131

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國97年7月23日
發文字號：北府城更字第0970535392號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明七

主旨：核准黃麟堂君等7人擬具「臺北縣板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新事業概要」申請實施都市更新事業，請查照。

說明：

- 一、復台端等7人97年4月11日申請函及都市更新條例第11條規定辦理。
- 二、本案有關實質規劃內容（如容積獎勵額度、基地規劃配置設計、財務計畫…等），依都市更新條例第16條及都市更新審議委員會組織準則第2條規定，係屬都市更新審議委員會權責，應於下階段提報都市更新事業計畫並經本縣都市更新審議委員會審議確定後，始得定案。
- 三、本更新單元範圍非屬完整街廓，若涉法定空地重複利用或造成更新單元外畸零地及其他不能單獨建築等情事，屆時應依建管法令辦理，必要時修正更新單元範圍。
- 四、本案涉及現有巷道廢止、建築計畫、容積獎勵、財務計畫等事項及相關法規審查部分，最終仍應依本府相關目的事業主管機關審查及都市更新審議委員會審議結果為準。
- 五、另國有地部分請依國有財產局北區辦事處97年5月16日台財產北改字第09700103011號函說明三辦理（如附件）。
- 六、請依都市更新條例第54條規定，自獲准之日起1年內，由實

施者擬具本更新單元都市更新事業計畫報核，未依規定報核者，本行政處分除本府依都市更新條例第54條規定核准展期，另予行政處分者外，自98年7月23日起失效，屆時不再另函通知。

七、檢還核准之「臺北縣板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新事業概要」計畫書乙份。

正本：黃麟堂君
副本：爵鼎都市建築股份有限公司（含附件）、財政部國有財產局臺灣北區辦事處（含附件）、臺北縣政府工務局（含附件）、臺北縣政府城鄉發展局（含附件）

縣長 周錫璋



實施者：
規劃單位：



財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：林虹君 02-27814750#1784

本
都
更
事
概
核
函

受文者：臺北縣政府城鄉發展局

發文日期：中華民國97年5月16日

發文字號：台財產北改字第09700103011號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴局就黃麟堂君申請「臺北縣板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新事業」案，函詢範圍內本局經管國有土地參與更新之意見乙案，請 查照。

說明：

- 一、依 貴局97年4月28日北城更字第0970318000號函暨附件辦理。
- 二、查旨揭更新單元範圍內，本局經管同段1785、1793-23、1793-24地號等3筆國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意依都市更新條例等相關規定納入更新單元範圍。本案倘經 貴府核准旨揭更新概要，本處將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理。惟依國有財產法第47條第2項規定，本局辦理國有非公用財產之改良利用時，如需建築房屋則以興建公務或公共用房屋為限，爰本局經管之國有土地不參與合建分屋，亦不考量擔任實施者。
- 三、另依內政部94年10月31日及11月8日召開「研商都市更新條例相關疑義」會議紀錄結論（三）第2點所示，都市更新條例第30條規定，實施權利變換時予以抵充之各該原有公共設施用地及公有道路土地，係指業經取得並開闢之公共設施用地及公有道路（包括指定有案之既成道路）而言；至尚未取得開闢之公共設施保留地及其他非屬指定有案

林虹君

案
市
新
業
要
准

之公有既成道路，則應納入權利變換計畫，由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。查案內同段1785、1793-23等2筆國有土地，使用分區為「第一種特定專用區」，現況雖部分為巷道使用，惟非屬指定有案之既成道路，爰請貴局轉知申請單位依上開內政部會議結論意旨辦理，不得納入抵充。

正本：臺北縣政府城鄉發展局

副本：

97/05/16
16:43:58

本案財政
部國有財
產局經管
國有土地
參與更新
之意見

臺北縣政府城鄉發展局 函

地址：22001 臺北縣板橋市中山路1段161號
 承辦人：王俊堯
 電話：02-29603456-7131

臺北縣板橋市府後街1巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國97年10月24日
 發文字號：北城更字第0970771360號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：普通
 附件：無

主旨：有關 貴公司申請變更「臺北縣板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新事業概要案」預定實施者乙案，同意預定實施者由爵鼎都市建築股份有限公司變更為 貴公司，復請查照。

說明：復貴公司97年10月6日富更字第0971002號函。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
 副本：爵鼎都市建築股份有限公司、財政部國有財產局臺灣北區辦事處、臺北縣政府城鄉發展局

代理局長 張邦熙

臺北縣政府建設局使用執照存根									
起造人姓名		蘇振台		住址		板橋中正路7號			
建造類別		新建		構造種類		RC 造			
使用分區		住宅區		層棟戶數		5層 / 1座 / 2間			
建築地號	地址	本縣板橋市	鄉鎮	地號	段	小段	地號	法定空地	面積
基地面積	騎樓	其他	其他	建築率	3-4	3-4	3-4	3-4	3-4
建築	建築	各層	各層	各層	建築	各層	各層	各層	各層
概要	要項	面積	高度	用途	要項	面積	高度	用途	用途
建築	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m		
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m		
	第一層	129.16 m ²	3.10 m	住宅	第八層	m ²	m		
	第二層	129.16 m ²	2.90 m		第九層	m ²	m		
	第三層	129.16 m ²	m		第十層	m ²	m		
概要	第四層	129.16 m ²	m		第十一層	m ²	m		
	第五層	129.16 m ²	m		第十二層	m ²	m		
	防空	地上	m ²		室內	m ²		屋頂突出部	m ²
避難	地下	46.85 m ²		室外	m ²				
管高		14.70 m		建築	高度	15.80 m			
設計人	姓名	謝乾和		事務所名稱		謝乾和建築師事務所			
監造人	姓名	謝乾和		事務所名稱		謝乾和建築師事務所			
承造人	姓名	梁海益		營造廠名稱		爵鼎營造工程股份有限公司			
工程核算		1,880,300 元		竣工日期		97年5月7日			
發照日期		97年5月24日		開工日期		97年8月25日			
建造執照	字號	68建 0353 號							
附註									

本業預施更

案事概要定實者變函

本案二十年以上老舊四層樓公寓使用執照存根