



變更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公聽會

實施者 富鉅鼎建設股份有限公司

建築設計 黃翔龍建築師事務所

規劃單位 爵鼎都市建築股份有限公司

108年11月22日

法令依據

- 都市更新條例第**86**條 第二項
- 本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。
- 「都市更新條例」(99年版)第十條、第十九條及第十九條之一，「都市更新條例施行細則」(99年版)第六條規定



變更計畫內容

第五章 現況分析

原核定計畫

變更計畫

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

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)	<u>0</u>	<u>0</u>	0	0
	國有地 (新北市工務局)	<u>0</u>	<u>0</u>		
	縣(市)有地	0	0		
	鄉(鎮市區)有地	0	0		
私有土地		<u>2,006.00</u>	<u>100</u>	<u>1</u>	<u>100</u>
合計		2,006.00	100	22	100.00

拾、申請容積獎勵項目及額度

原核定計畫

- 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433.51㎡，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%

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=433.51㎡
基地面積：2006㎡
本案法定容積率：300%
獎勵容積=433.51/(2006*300%)
=7.20%

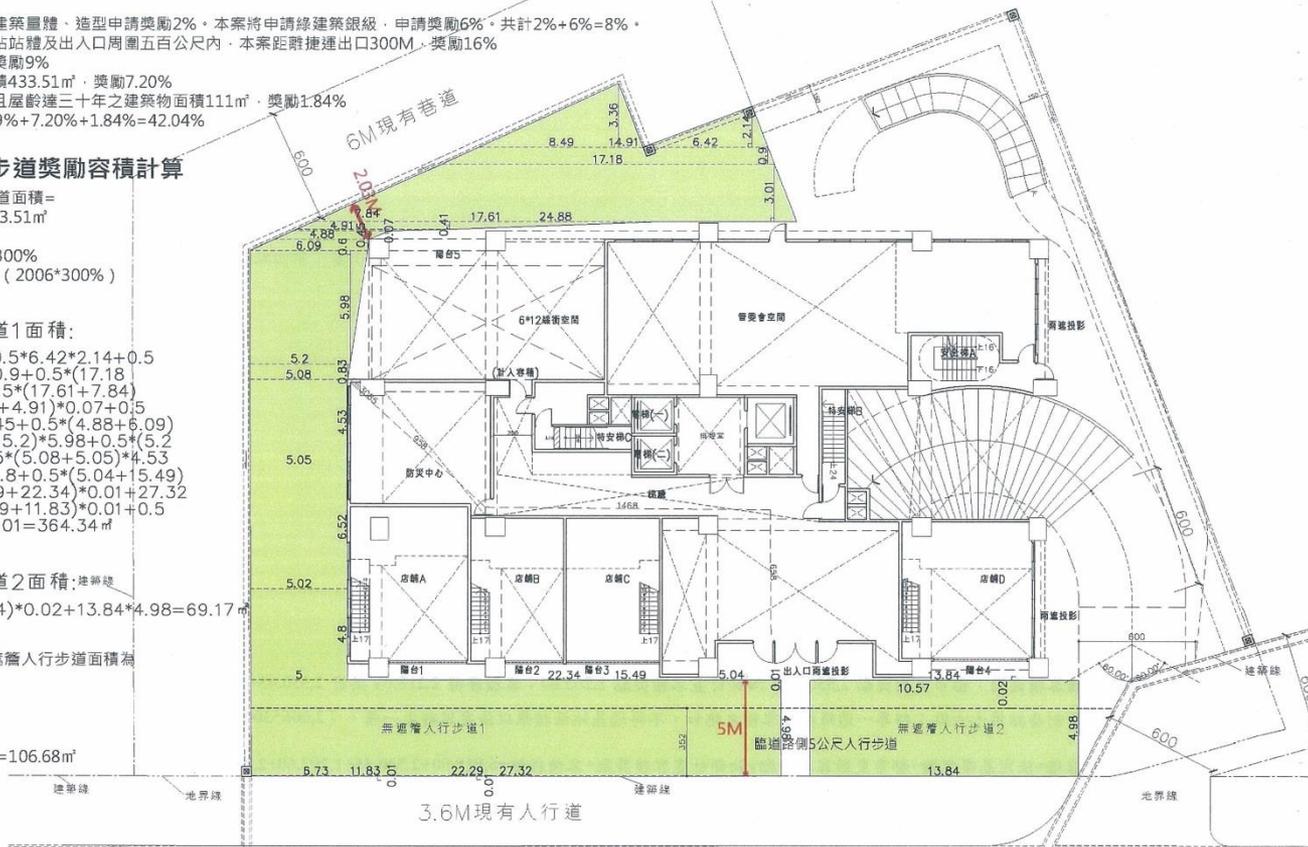
無遮簷人行步道1面積：

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

無遮簷人行步道2面積：

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

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

3-2、都市更新容積獎勵檢討

(b)無遮簷人行道獎勵檢討圖

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. 運車站、火車站站體及出入口周圍500M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433.6m²，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%

本案無遮簷人行步道面積 = 433.60m²
 基地面積：2006m²
 本案法定容積率：300%
 獎勵容積 =
 $433.6 / (2006 * 300\%) = 7.20\%$

無遮簷人行步道1面積：

$$(19.565 + 5.14 + 24.685) * 5.08 / 2 + (5.205 + 5.14) * 14.45 / 2 + 9.65 * 4.38 / 2 + 9.65 * 5.3 / 2 + 7.185 * 2.535 / 2 + 2.93 * 0.915 / 2 - 1.41 * 0.25 * 2 / 3 + (2.07 + 4.41) * 6.935 / 2 + (4.41 + 7.485) * 6.805 / 2 + 8.475 * 2.695 / 2 + 8.475 * 4.34 / 2 = 349.86 \text{ m}^2$$

無遮簷人行步道2面積：16.485 * 5.08 = 83.74m²

無遮簷人行步道小計：349.86 + 83.74 = 433.60m²

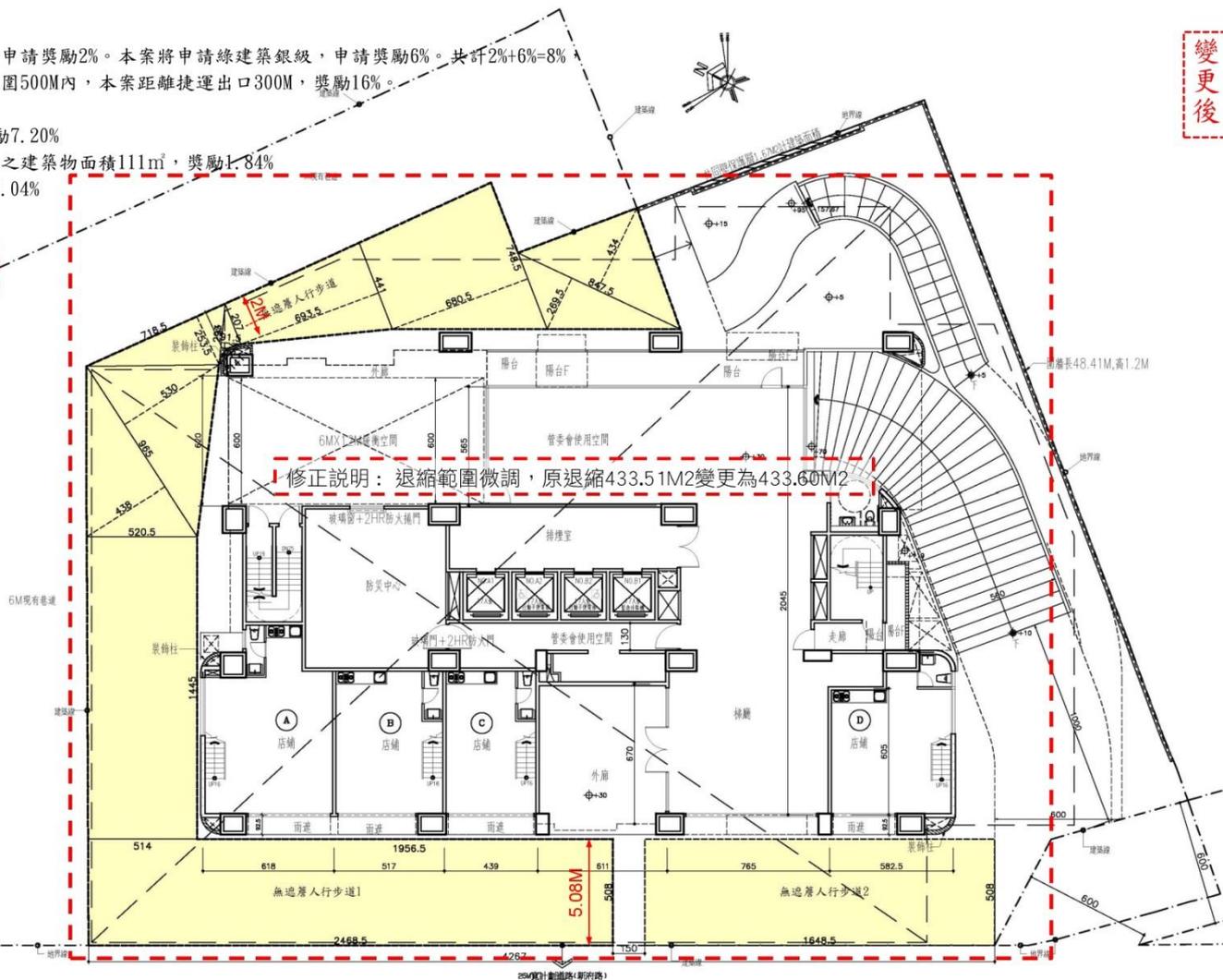
臨新府路側5公尺無遮簷人行步道面積為

$$(24.685 + 1.5 + 16.485) * 5.08 = 216.76 \text{ m}^2$$

設計種植喬木8棵

綠覆面積為 8 * 15 = 120m²

$$120 \text{ m}^2 \geq 216.76 * 50\% = 108.38 \text{ m}^2$$



變更後

無遮簷人行步道計算圖 Scale 1/200

原核定計畫

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"/> 生物多樣性	BDe= -	BD= -	BD > BDe	-	
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量	TC0c= 143,229	TC02= 359,325	TC02 > TC0c	<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)	Wlc= 2.0	WI= 10	WI ≥ Wlc	<input checked="" type="checkbox"/>	
	自來水替代率 5 %	Re= -	Re ≥ 5 %	-	
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善	Vc= 37.6	Vs= 50	Vs ≥ Vc	<input checked="" type="checkbox"/>	
	污水指標(配管檢查)是否合格	<input checked="" type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善	GiC= 10	Gi= 16	Gi ≥ GiC	<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(RE)	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=18.75xR1+1.5=	RS1 ≤ 9.0	
二、綠化量指標	<input checked="" type="checkbox"/>	TC02= 447789	TC02 215824	R2= 1.07	RS2=6.81xR2+1.5= 8.82	RS2 ≤ 9.0	
三、基地保水指標	<input checked="" type="checkbox"/>	λ = 0.73	λc= 0.4	R3= 0.825	RS3=1.68xR3+1.5= 5.36	RS3 ≤ 9.0	
四、日常節能指標	辦公類	EEV=	EEVc 0.8	R4=	RS4=22.20xR4+1.5=	RS4 ≤ 12.0	
	百貨類	EEV=	EEVc 0.8	R4=	RS4=22.20xR4+1.5=		
	醫院類	EEV=	EEVc 0.8	R4=	RS4=11.11xR4+1.5=		
	旅館類	EEV=	EEVc 0.8	R4=	RS4=11.11xR4+1.5=		
	住商類	EEV= 0.76	EEVc 0.8	R4= 0.05	RS4=6.52xR4+1.5= 1.83		
	學校及大型空間類	EEV=	EEVc 0.8	R4=	RS4=16.67xR4+1.5=		
	其他類	EEV=	EEVc 0.8	R4=	RS4=6.90xR4+1.5=		
	空調節能	EAC= 0.8	EAC 0.8	R42=	RS42=14.69xR42+1.5= 1.5		RS42 ≤ 10.0
	照明節能	EL= 0.7	ELc= 0.7	R43= 0	RS43=7.00xR43+1.5= 1.5		RS43 ≤ 6.0
五、CO2 減量指標	<input type="checkbox"/>	CC02=	CC0 0.82	R5=	RS5=19.90xR5+1.5=	RS5 ≤ 9.0	
六、廢棄物減量指標	<input type="checkbox"/>	PI=	PIc= 3.3	R6= 0.021	RS6=13.13xR6+1.5= 1	RS6 ≤ 9.0	
七、室內環境指標	<input type="checkbox"/>	IE=	IEc= 60	R7=	RS7=17.50xR7+1.5=	RS7 ≤ 12.0	
八、水資源指標	<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 10	Wlc= 2.0	R8= 4	RS8=1.50xR8+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=2.9xR9+1.5= 4.07	RS9 ≤ 6.0	
合計總分 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 (得分機率分佈)		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	有、無					
	<input checked="" type="checkbox"/> 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"/> 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"/> 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"/> 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"/> 免評估省水器具者基準減分	-1.5	-3.2	-4.0	-4.7	-6.0	
有常評估項目時，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，並檢附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權衡，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 ARS:	特殊貢獻之範疇：生態、節能、減廢、健康
申請理由概況 (證明及補充資料另附)：		審查結果：

3-2、都市更新容積獎勵檢討

(d)綠建築-銀級

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	三梅建設新北市板橋區中山段店舖集合住宅新建工程		申請人姓名	三梅建設股份有限公司			
地址	新北市板橋區中山段 1781 等 25 筆地號 (更新單元)						
二、基地概要							
基地面積	2006 m ²	建築面積	723.11 m ²				
法定建蔽率	50 %	實際建蔽率	36.05%	建築構造別	SRC 構造		
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"/>	生物多樣性	BD _c =	—	BD	—	BD > BD _c	—
<input checked="" type="checkbox"/>	綠化量	TCO _{2c} =	275715	TCO ₂ =	544756	TCO ₂ > TCO _{2c}	✓
<input checked="" type="checkbox"/>	基地保水	λ _c =	0.44	λ =	0.7	λ > λ _c	✓
<input checked="" type="checkbox"/>	日常節能 (門檻指標)	EEV _c =	0.8	EEV=	0.79	EEV ≤ EEV _c	✓
		EAC _c =	0.8	EAC=	0.8	EAC ≤ EAC _c	✓
		HSC _c =	—	HSC=	—	HSC ≤ HSC _c	—
		EL _c =	0.7	EL=	0.65	EL ≤ EL _c	✓
<input type="checkbox"/>	二氧化碳減量	CCO _{2c} =	0.82	CCO ₂ =	—	CCO ₂ ≤ CCO _{2c}	—
<input type="checkbox"/>	廢棄物減量	PI _c =	3.3	PI=	—	PI ≤ PI _c	—
<input checked="" type="checkbox"/>	室內環境	IE _c =	60	IE	74.4	IE ≥ IE _c	✓
<input checked="" type="checkbox"/>	水資源 (門檻指標)	WI _c =	2.0	WI=	8	WI ≥ WI _c	✓
		自來水替代率 5 %	R _c =	—	R _c ≥ 5 %	—	
		V _c =	—	V _s =	—	V _s ≥ V _c	—
<input checked="" type="checkbox"/>	污水垃圾改善	污水指標(配管檢查)是否合格				✓	
		G _{ic} =	10	G _i =	14	G _i ≥ G _{ic}	✓
四、填表人簽章			五、評估結果				
			通過	<input checked="" type="checkbox"/>			
			不通過	<input type="checkbox"/>			

2009 年版綠建築分級評估計分表 A

九大指標	有無	設計值	基準值	變距 Rn(註)	分級評估得分 RS	得分上限	
一、生物多樣性指標	<input type="checkbox"/>	BD=	BD _c =	R1=	RS1=1.875×R1+1.5=	RS1 ≤ 9.0	
二、綠化量指標	<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 544756	TCO _{2c} = 275715	R2= 0.976	RS2=6.81×R2+1.5= 8.15	RS2 ≤ 9.0	
三、基地保水指標	<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.7	λ _c = 0.44	R3= 0.68	RS3=4.68×R3+1.5= 4.26	RS3 ≤ 9.0	
四、日常節能指標	辦公類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEV _c = 0.8	R41	RS41=22.20×R41+1.5	
	百貨類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEV _c = 0.8	R41	RS41=22.20×R41+1.5	
	醫院類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEV _c = 0.8	R41	RS41=11.11×R41+1.5	
	旅館類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEV _c = 0.8	R41	RS41=11.11×R41+1.5	
	住宿類	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.79	EEV _c = 0.8	R41 0.01	RS41=6.52×R41+1.5 1.56	
	學校及大學空間類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEV _c = 0.8	R41	RS41=16.67×R41+1.5	
	其他類	<input type="checkbox"/>	EEV=	EEV _c = 0.8	R41	RS41=6.90×R41+1.5	
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.8	EAC _c = 0.8	R42 0	RS42=14.69×R42+1.5 1.5	RS42 ≤ 10.0
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.65	EL _c = 0.7	R43 0.0714	RS43=7.00×R43+1.5 2.0	RS43 ≤ 6.0
五、CO ₂ 減量指標	<input type="checkbox"/>	CCO ₂ =	CCO _{2c} = 0.82	R5=	RS5=19.40×R5+1.5=	RS5 ≤ 9.0	
六、廢棄物減量指標	<input type="checkbox"/>	PI=	PI _c =	R6=	RS6=13.13×R6+1.5=	RS6 ≤ 9.0	
七、室內環境指標	<input checked="" type="checkbox"/>	IE= 74.4	IE _c = 60	R7= 0.24	RS7=17.50×R7+1.5= 5.7	RS7 ≤ 12.0	
八、水資源指標	<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8	WI _c = 2.0	R8= 3.0	RS8=15.0×R8+1.5= 6.0	RS8 ≤ 9.0	
九、污水垃圾指標	<input checked="" type="checkbox"/>	Gi= 14	Gi _c = 10	R9= 0.4	RS9=4.29×R9+1.5= 3.22	RS9 ≤ 6.0	
合計總分 RS=ΣRSi = 32.39 > 30.8							

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。

變更後

綠建築分級評估最終等級評量表 B (單位：分)

綠建築評量等級 (得分概率分佈)		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	
進 減 分	有、無 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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	□ ≤ RS < □	□ ≤ 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"/>	

備註：綠建築評估表格僅供參考，實際以財團法人中心審核定為準

原核定計畫

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%

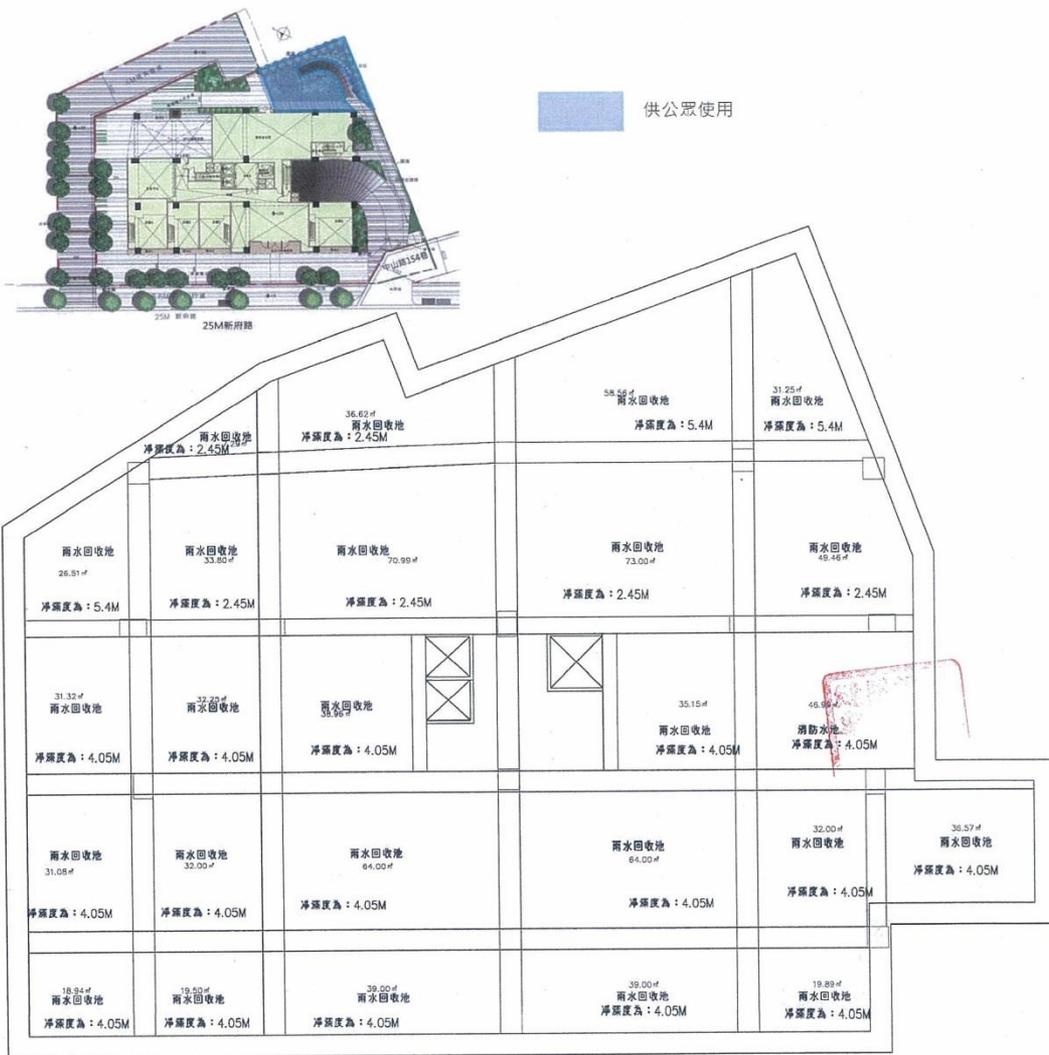
2. 審議原則(4)：距離重大建設一定範圍內並配合規劃設計者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則。

- (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)
 $\times 5 = 581.6\text{m}^3$ 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) $\times 2.05 = 555.88\text{m}^3$ 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) $\times 3.65 = 1947.86\text{m}^3$ 合計可滯留雨
 水581.6+555.88+1947.86=3085.34 m^3 合計3085.34 m^3



筏基平面圖S=1/200

圖 10-10 筏基設置雨水回收再利用設施示意圖

3-2、都市更新容積獎勵檢討

(c)其他配合地方重大建設獎勵區

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，主要以人為行

(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4.45M-0.4M=4.05M

■ 雨水回收池面積：

26.39+29.47+34.09+14.62+27.6+23.8-25.99+6.92+11.28+32.63

-23.8+27.5+14.25+18+33.29+33.19-17.27+17+31.39+26.85

-35.4+29.26+8.48+19.54+14.79+34.06-26.9+33.37+17.73+30.86

-25.52+32.12 = 783.36m²

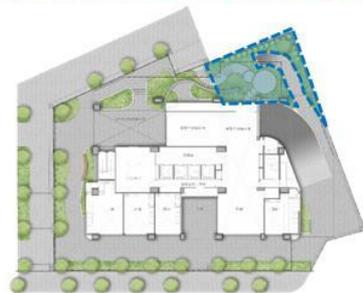
其中11-20、27及28設置雙層板(T=15CM)

-(23.8+27.5+14.25+18+33.29+33.19-17.27-17+31.39+26.85

-26.9+33.37)+0.15= 45.42m²

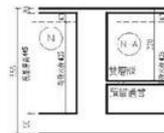
合計可滯留雨水量：

783.36*4.05=45.42*3127.19m³



基地東北角
供公眾使用範圍118.75M²

修正說明：雨水回收面積變更修正



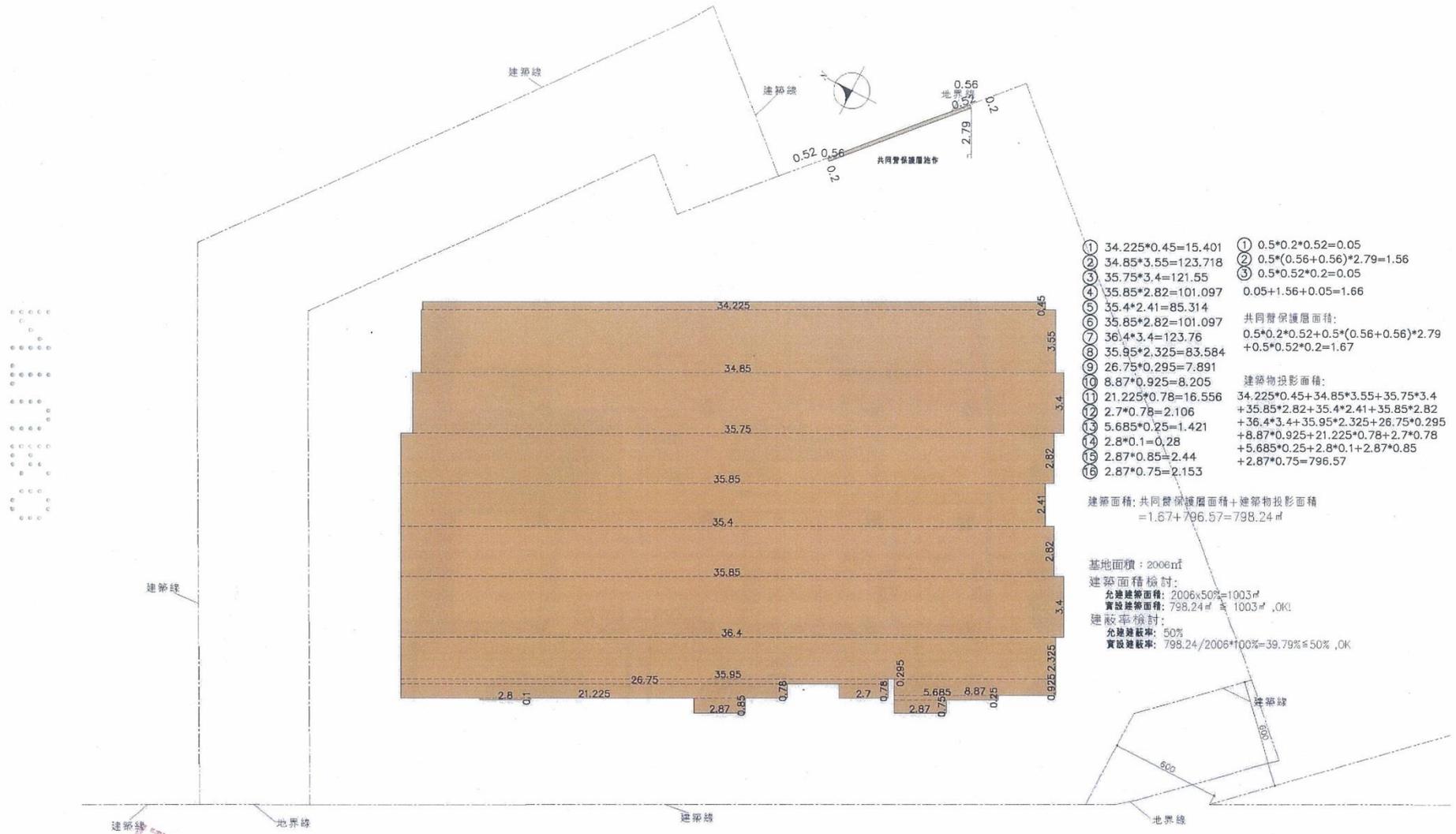
雨水回收池剖面圖
S:1/200

■ 雨水回收池
□ 消防水池

變更後



原核定計畫



- | | | | |
|---|-------------------------------|---|---|
| ① | $34.225 \times 0.45 = 15.401$ | ⑪ | $0.5 \times 0.2 \times 0.52 = 0.05$ |
| ② | $34.85 \times 3.55 = 123.718$ | ⑫ | $0.5 \times (0.56 + 0.56) \times 2.79 = 1.56$ |
| ③ | $35.75 \times 3.4 = 121.55$ | ⑬ | $0.5 \times 0.52 \times 0.2 = 0.05$ |
| ④ | $35.85 \times 2.82 = 101.097$ | ⑭ | $0.05 + 1.56 + 0.05 = 1.66$ |
| ⑤ | $35.4 \times 2.41 = 85.314$ | ⑮ | 共同層保護層面積: |
| ⑥ | $35.85 \times 2.82 = 101.097$ | ⑯ | $0.5 \times 0.2 \times 0.52 + 0.5 \times (0.56 + 0.56) \times 2.79$ |
| ⑦ | $36.4 \times 3.4 = 123.76$ | ⑰ | $+ 0.5 \times 0.52 \times 0.2 = 1.67$ |
| ⑧ | $35.95 \times 2.325 = 83.584$ | ⑱ | 建築物投影面積: |
| ⑨ | $26.75 \times 0.295 = 7.891$ | ⑲ | $34.225 \times 0.45 + 34.85 \times 3.55 + 35.75 \times 3.4$ |
| ⑩ | $8.87 \times 0.925 = 8.205$ | ⑳ | $+ 35.85 \times 2.82 + 35.4 \times 2.41 + 35.85 \times 2.82$ |
| ⑪ | $21.225 \times 0.78 = 16.556$ | ㉑ | $+ 36.4 \times 3.4 + 35.95 \times 2.325 + 26.75 \times 0.295$ |
| ⑫ | $2.7 \times 0.78 = 2.106$ | ㉒ | $+ 8.87 \times 0.925 + 21.225 \times 0.78 + 2.7 \times 0.78$ |
| ⑬ | $5.685 \times 0.25 = 1.421$ | ㉓ | $+ 5.685 \times 0.25 + 2.8 \times 0.1 + 2.87 \times 0.85$ |
| ⑭ | $2.8 \times 0.1 = 0.28$ | ㉔ | $+ 2.87 \times 0.75 = 796.57$ |
| ⑮ | $2.87 \times 0.85 = 2.44$ | | |
| ⑯ | $2.87 \times 0.75 = 2.153$ | | |

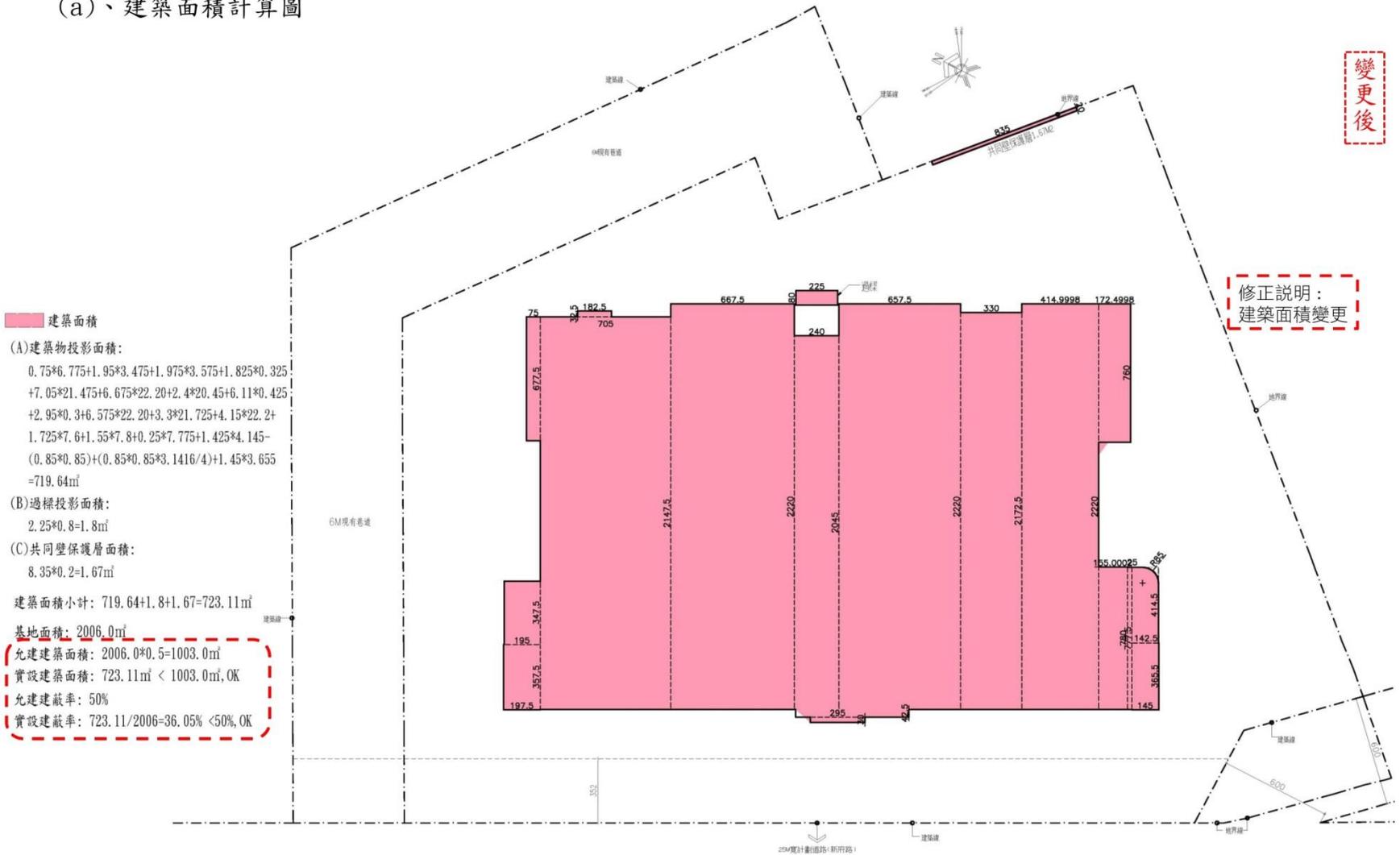
建築面積：共同層保護層面積+建築物投影面積
 $= 1.67 + 796.57 = 798.24 \text{ m}^2$

基地面積：2006m²
 建築面積檢討：
 允建建築面積：2006x50%=1003m²
 實建建築面積：798.24m² < 1003m², OK!
 建築率檢討：
 允建建築率：50%
 實建建築率：798.24/2006*100%=39.79% ≤ 50%, OK

圖 11-4 建築面積計算圖 S : 1/200

4-4 面積計算圖

(a)、建築面積計算圖



建築面積計算圖 Scale 1/200

拾壹、重建區段之土地使用計畫

原核定計畫

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)	6,018.00 m 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%							798.24 m 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

原核定計畫

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.停車= 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㎡

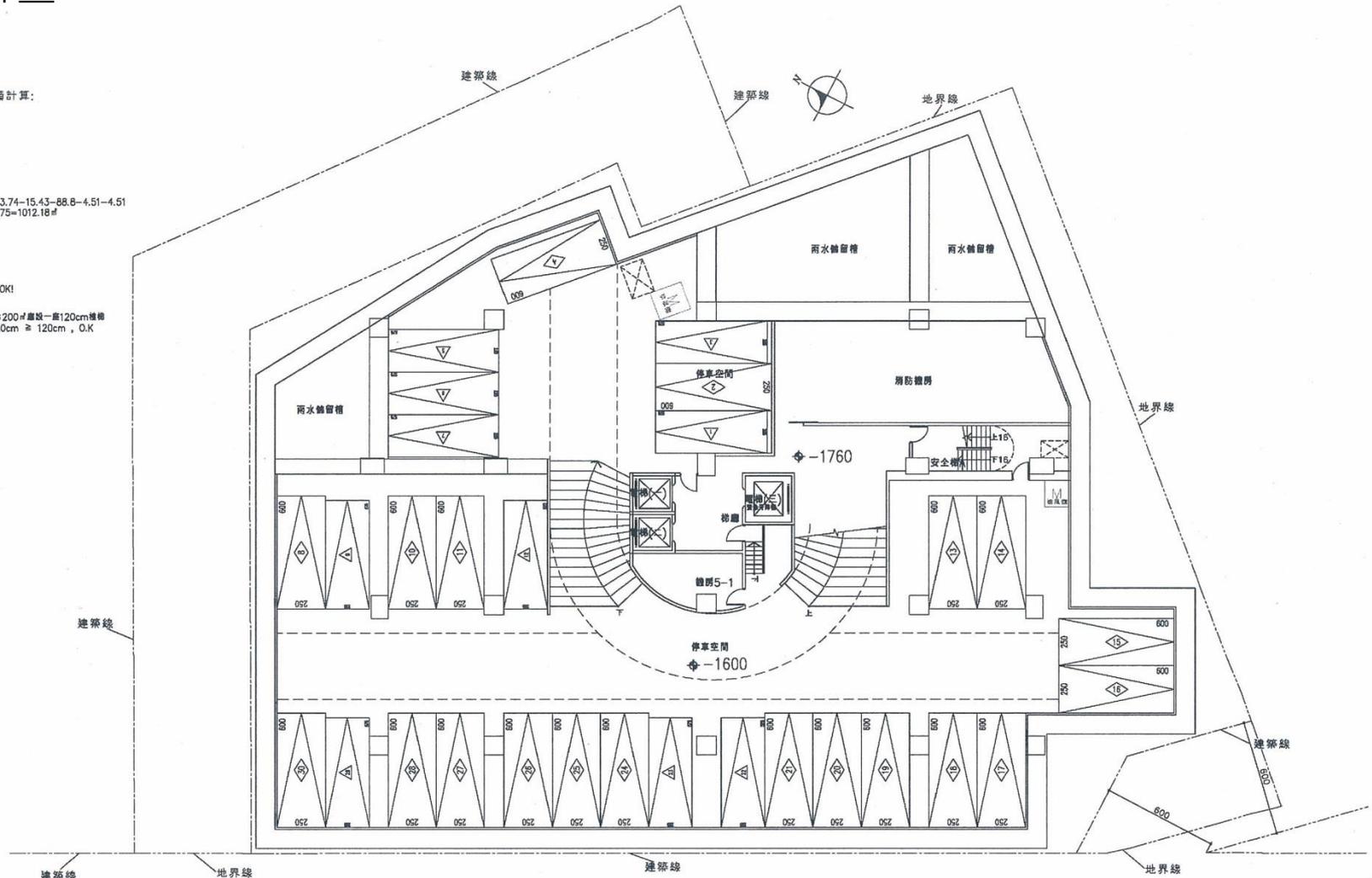
1~8合計= 1205.55㎡

二、防火區劃檢討：

1205.55㎡ ≤ 1500㎡ OK!

三、地下室樓梯檢討：

- 1.樓梯底數：地下室面積 ≥ 200㎡ 應設一座120cm樓梯
- 2.樓梯樓梯寬度+寬度=120cm ≥ 120cm, O.K



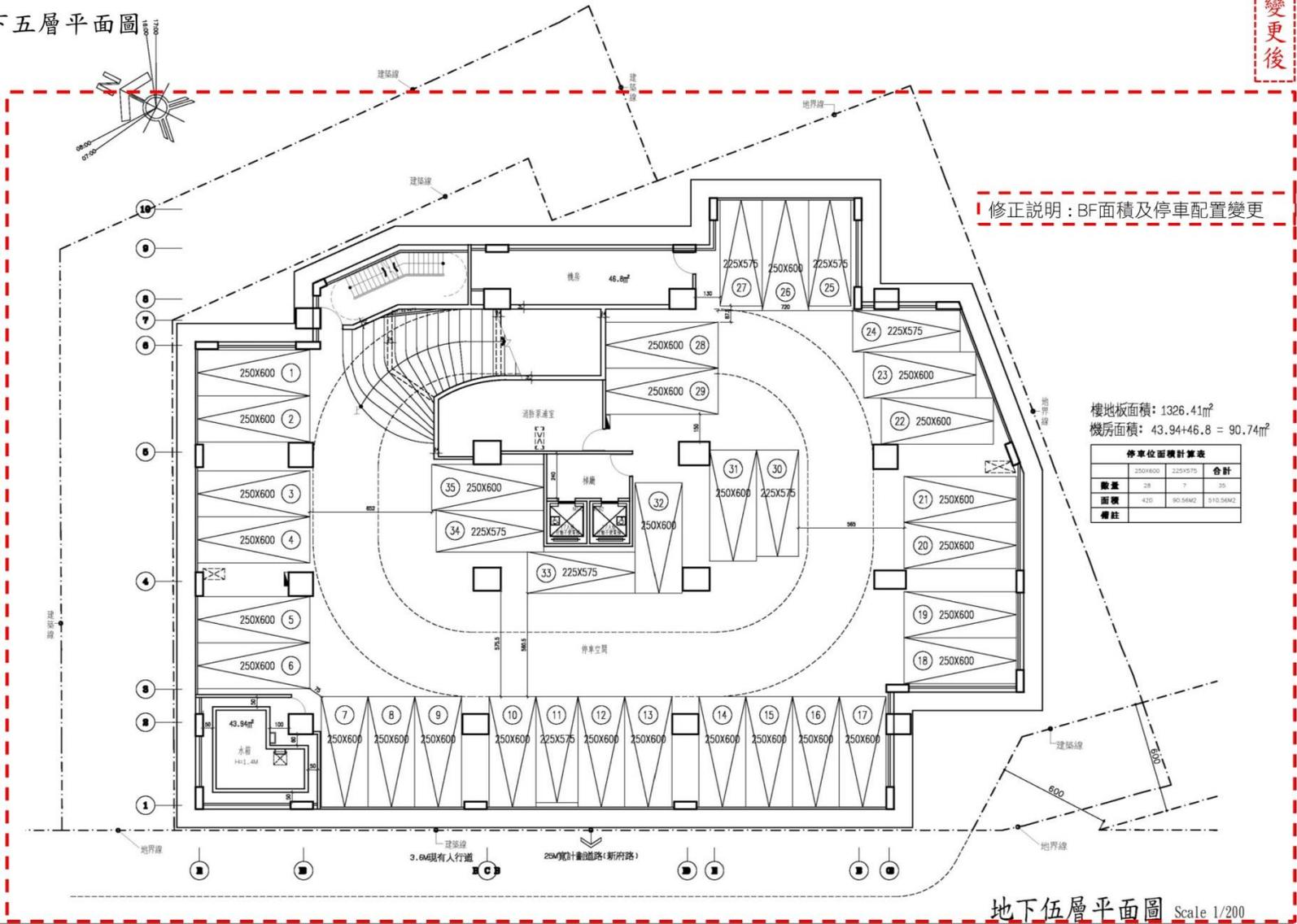
地下五層平面圖 S:1/200

圖 11-6 地下五層平面配置圖 S:1/200

7-1、各層平面圖

(1) 地下五層平面圖

變更後



原核定計畫

一、地下四層樓地板面積計算：

- 1.安全梯A= 23.41㎡
- 2.樓梯4-1= 15.43㎡
- 3.樓梯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)= 5.63㎡
- 8.停車= 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.樓梯高度：地下室面積 ≥ 200㎡ 應設一處120cm樓梯
- 2.寬設樓梯寬度：寬度=120cm ≥ 120cm, O.K

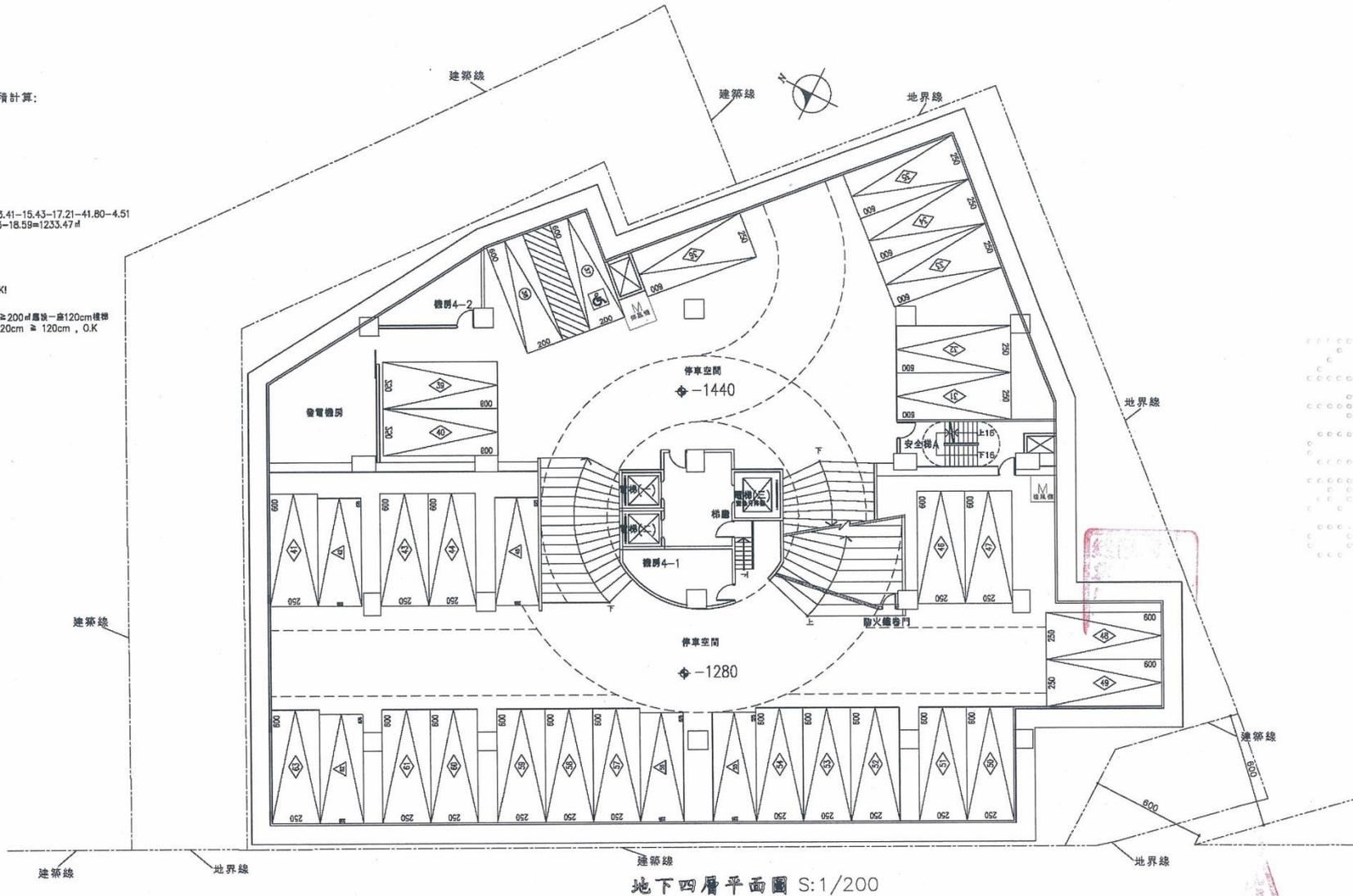
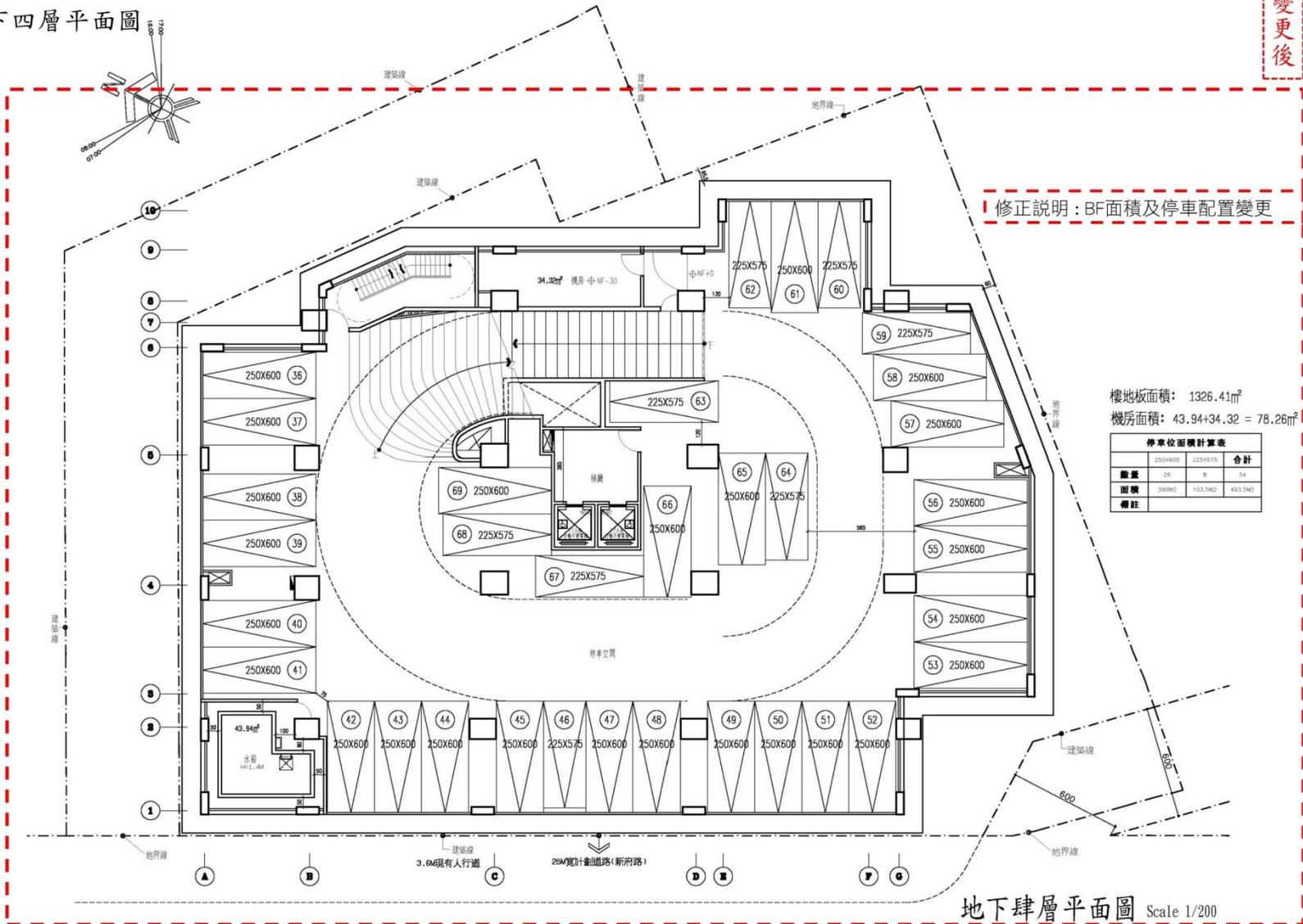


圖 11-7 地下四層平面配置圖 S : 1/200

7-1、各層平面圖

(2) 地下四層平面圖

變更後



原核定計畫

一、地下三層樓地板面積計算：

1. 安全梯A= 23.41㎡
2. 樓梯3-1= 15.74㎡
3. 樓梯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)= 6.53㎡
8. 機房= 18.59㎡
9. 停車空間= 1385.56-23.41-15.74-17.21-22.60-4.51-4.51-6.63-18.59=1252.36㎡

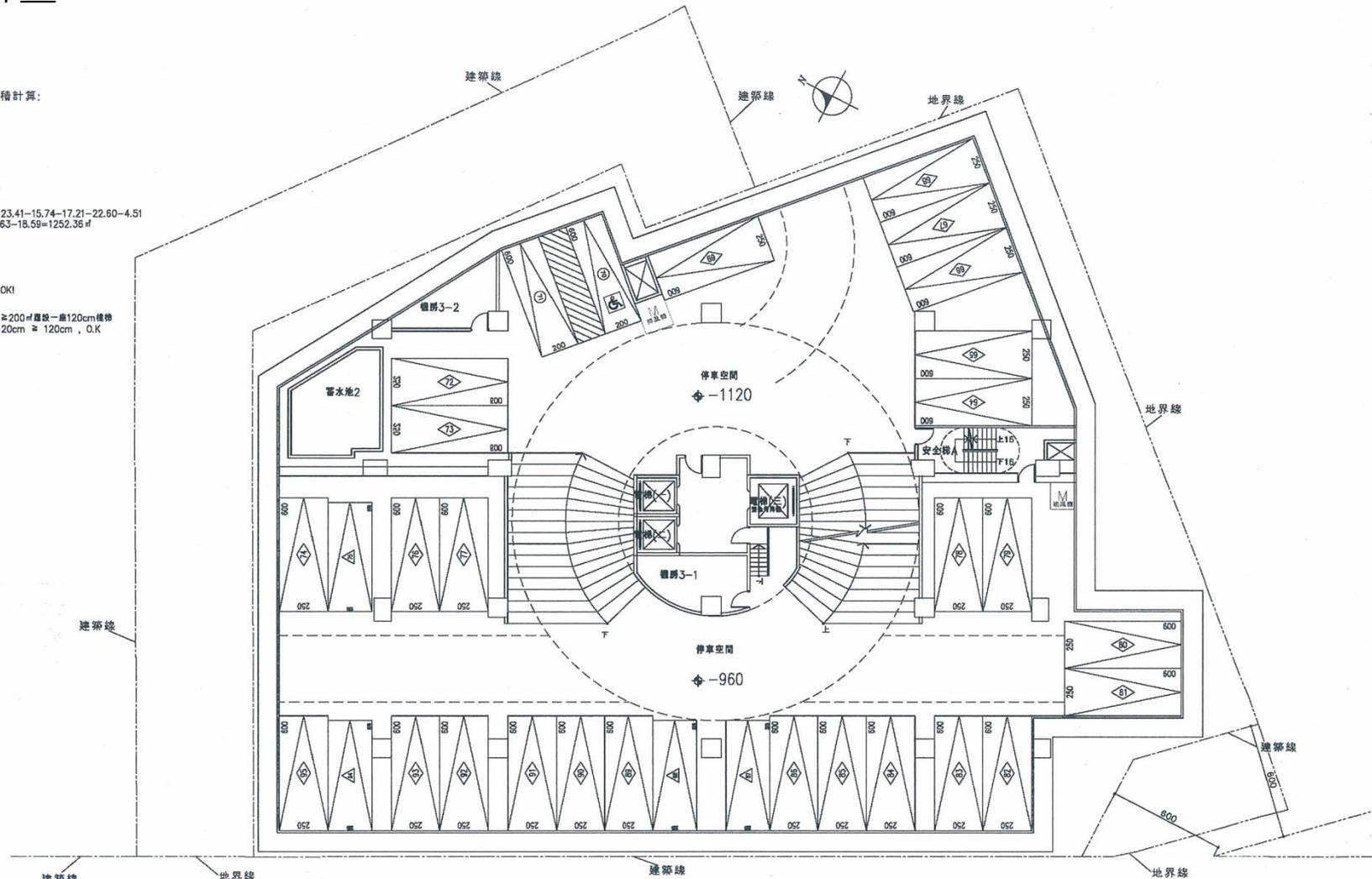
1~9合計= 1385.56㎡

二、防火區劃檢討：

1385.56㎡ ≤ 1500㎡ OK!

三、地下室樓梯檢討：

1. 樓梯寬度：地下室面積 ≥ 200㎡ 應設一處120cm樓梯
2. 樓梯梯寬度：寬度=120cm ≥ 120cm，OK



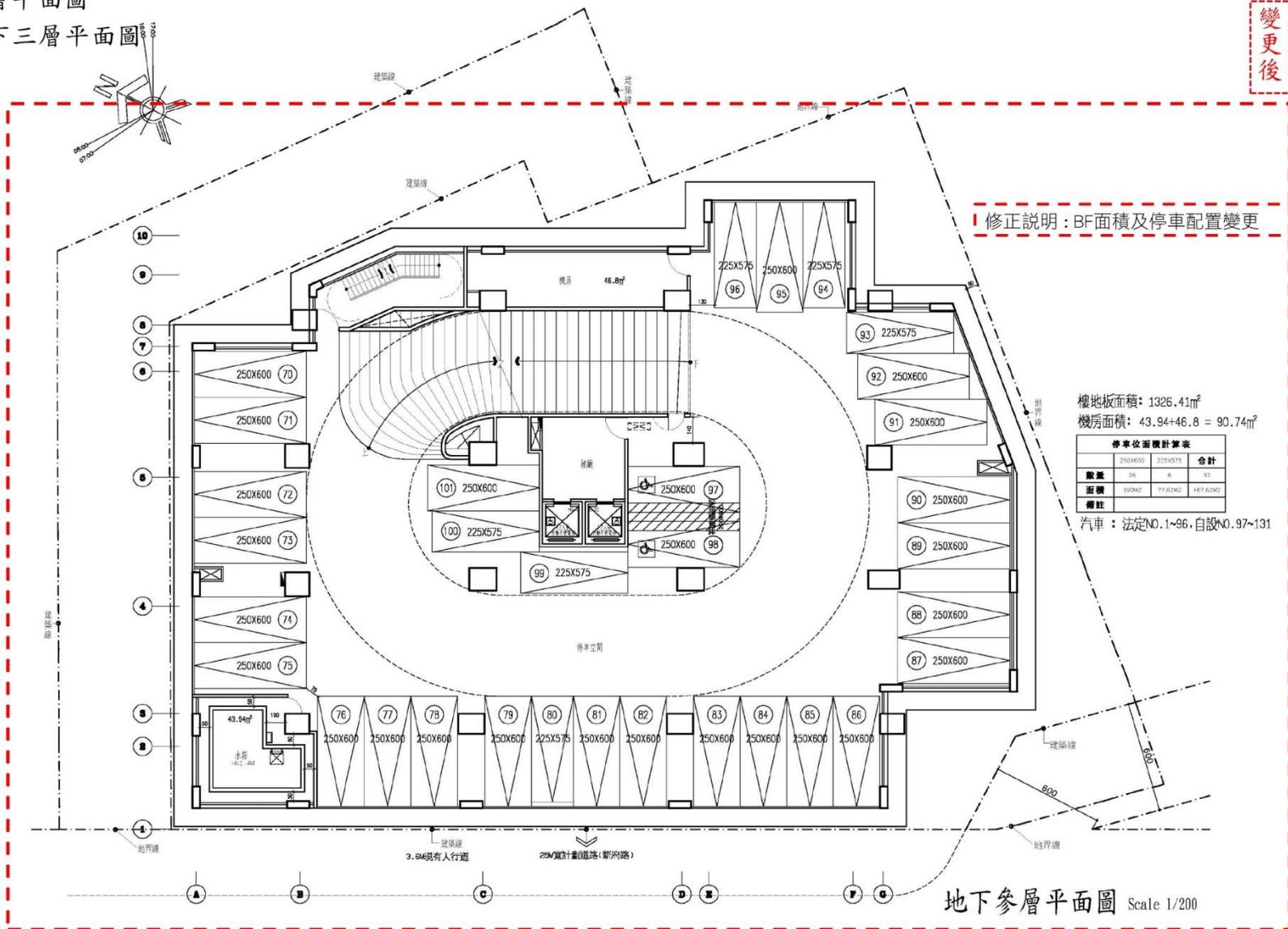
地下三層平面圖 S:1/200

圖 11-8 地下三層平面配置圖 S : 1/200

7-1、各層平面圖

(3) 地下三層平面圖

變更後



原核定計畫

一、地下二層樓地板面積計算：

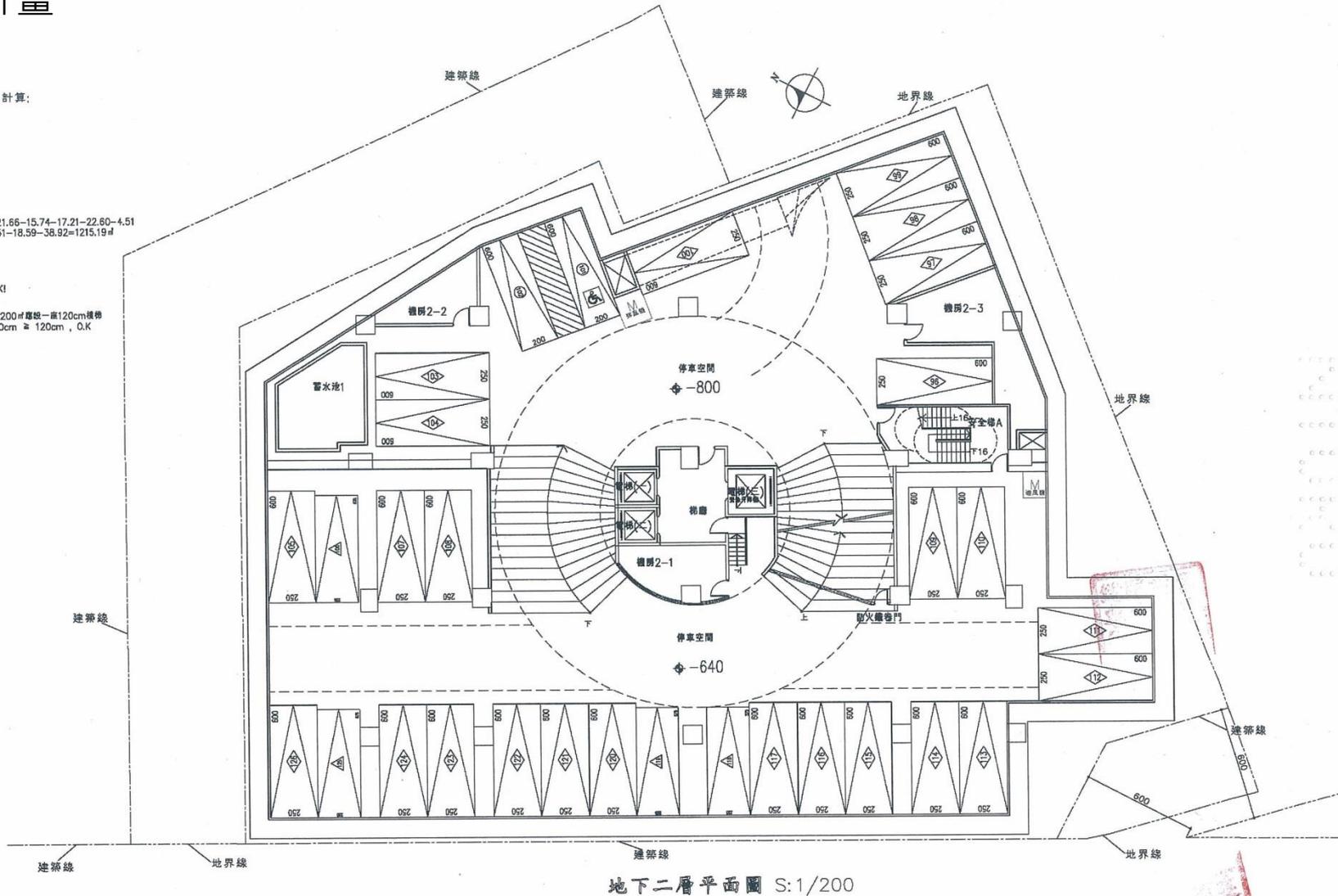
- 1.安全梯A= 21.66㎡
 - 2.樓梯2-1= 15.74㎡
 - 3.樓梯2-2= 17.21㎡
 - 4.蓄水池1= 22.60㎡
 - 5.電梯(一)= 4.51㎡
 - 6.電梯(二)= 4.51㎡
 - 7.電梯(三)= 6.63㎡
 - 8.坡道= 18.59㎡
 - 9.樓梯2-3= 38.92㎡
 - 10.停車空間= 1365.56-21.66-15.74-17.21-22.60-4.51
-6.63-4.51-18.59-38.92=1215.19㎡
- 1~9合計= 1365.56㎡

二、防火區劃檢討：

1365.56㎡ ≤ 1500㎡ OK!

三、地下室樓梯檢討：

- 1.樓梯寬度：地下室樓梯 ≥ 200cm 樓梯一處120cm樓梯
- 2.寬度樓梯寬度：寬度=120cm ≥ 120cm，OK



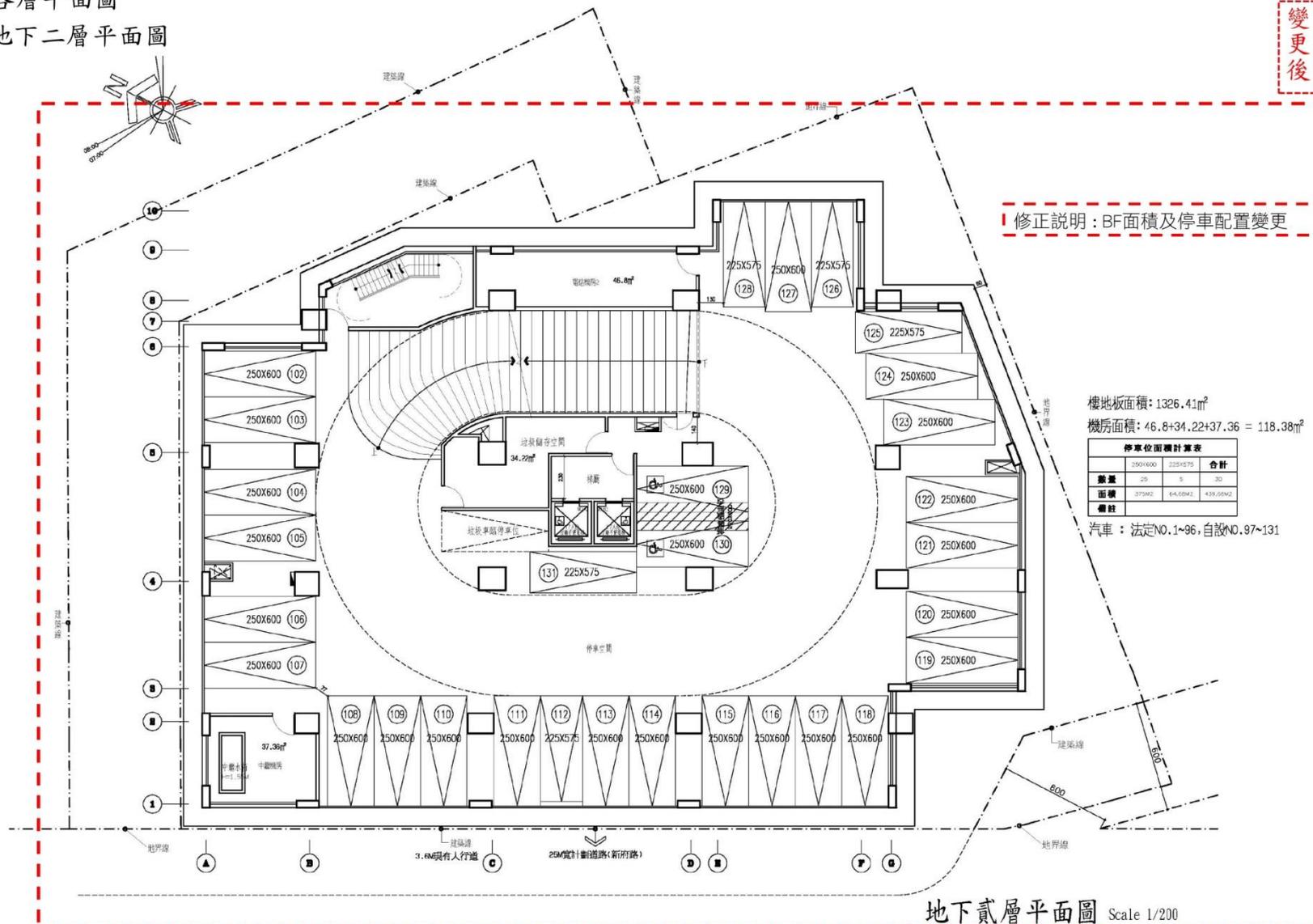
地下二層平面圖 S: 1/200

圖 11-9 地下二層平面配置圖 S: 1/200

7-1、各層平面圖

(4) 地下二層平面圖

變更後



原核定計畫

一、地下一層樓地板面積計算：

1. 台電配電場所 = 40.57㎡
 2. 安全梯A = 16.01㎡
 3. 電信室 = 18.39㎡
 4. 電梯(一) = 4.51㎡
 5. 電梯(二) = 4.51㎡
 6. 電梯(三) = 6.63㎡
 7. 梯廳 = 11.89㎡
 8. 坡道儲存空間 = 26.37㎡
 9. 停車空間避難空室總室 = 1365.56 - 40.57 - 16.01 - 18.39 - 4.51 - 4.51 - 6.63 - 11.89 - 26.37 = 1236.68㎡
- 1~9合計 = 1365.56㎡

二、地下室容積檢討：

$130 \times 40 + 168 \times 4 + 798.24 \times (\text{避難面積}) = 6670.24 \approx 1365.56 \times 4 + 1205.55 = 6667.79 \text{ ㎡} , OK$

三、地下室開挖率檢討：

基地面積: 22006㎡
 法定開挖面積 75% 1504.5㎡
 開挖面積: 避難面積投影 + 地下室面積投影 = 1365.56㎡
 開挖率: $1365.56 \text{ ㎡} / 22006 \text{ ㎡} \times 100\% = 6.21\% \leq 75\% , OK!$

四、防火區劃檢討：

$1365.56 \text{ ㎡} \leq 1500 \text{ ㎡} , OK!$

五、法定停車檢討：

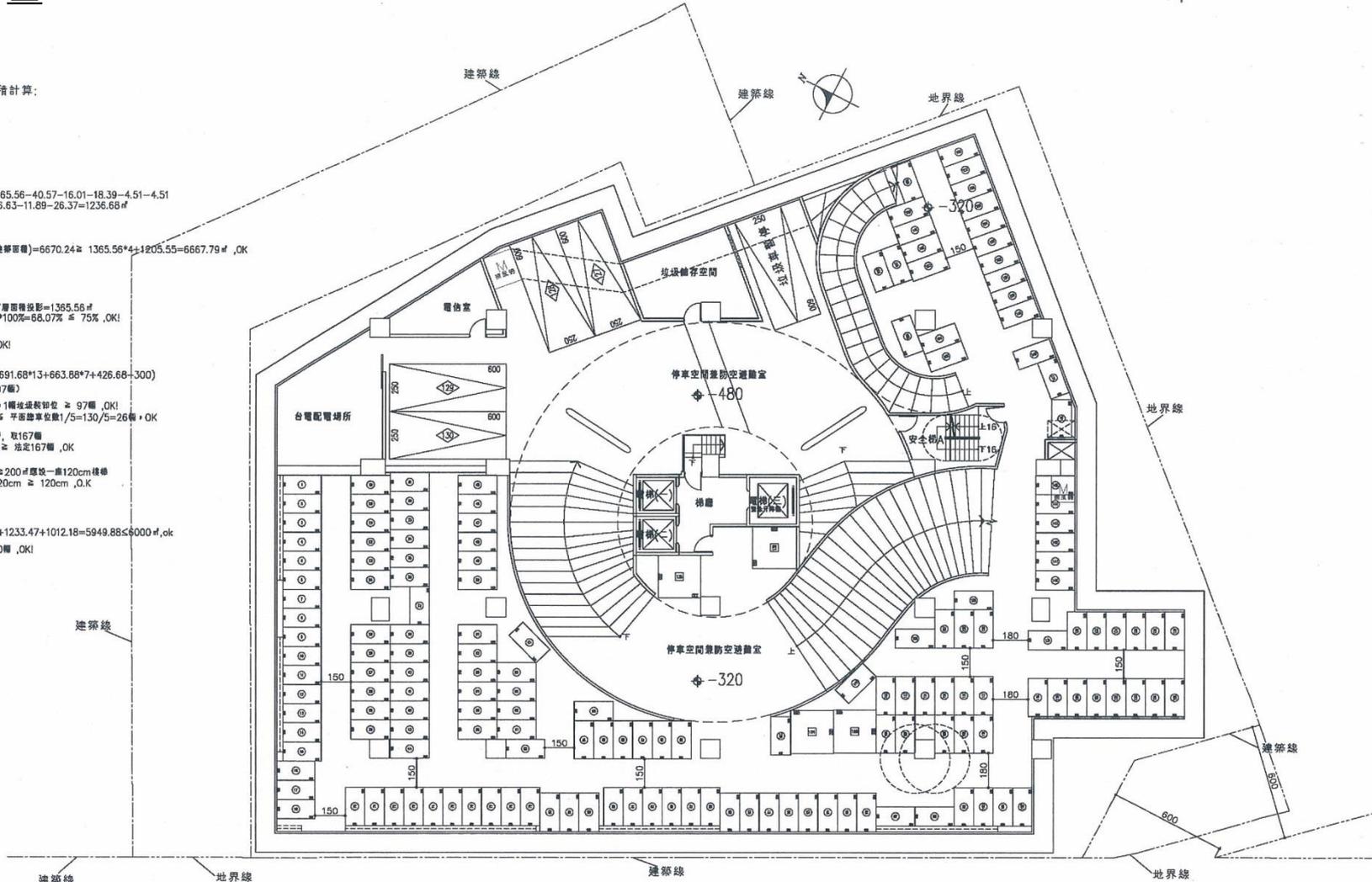
汽車 (688.94 + 93.27 + 691.68 * 1.3 + 663.88 * 7 + 426.68 - 300) / 150 = 96.99 (取97輛)
 共設置130輛汽車位, 1輛坡道停車位 ≥ 97輛, OK!
 平面小車位: 23輛 ≤ 平面停車位數 1/5 = 130/5 = 26輛, OK!

六、地下室樓梯檢討：

1. 樓梯寬度: 地下室樓梯 ≥ 200cm 應設一處 120cm 樓梯
 2. 實設樓梯寬度: 寬度 = 120cm ≥ 120cm, OK

八、停車空間檢討：

$1236.68 + 1215.19 + 1252.36 + 1233.47 + 1012.18 = 5949.88 \leq 6000 \text{ ㎡} , OK$
 共設置130輛汽車位, 130 ≤ 150輛, OK!

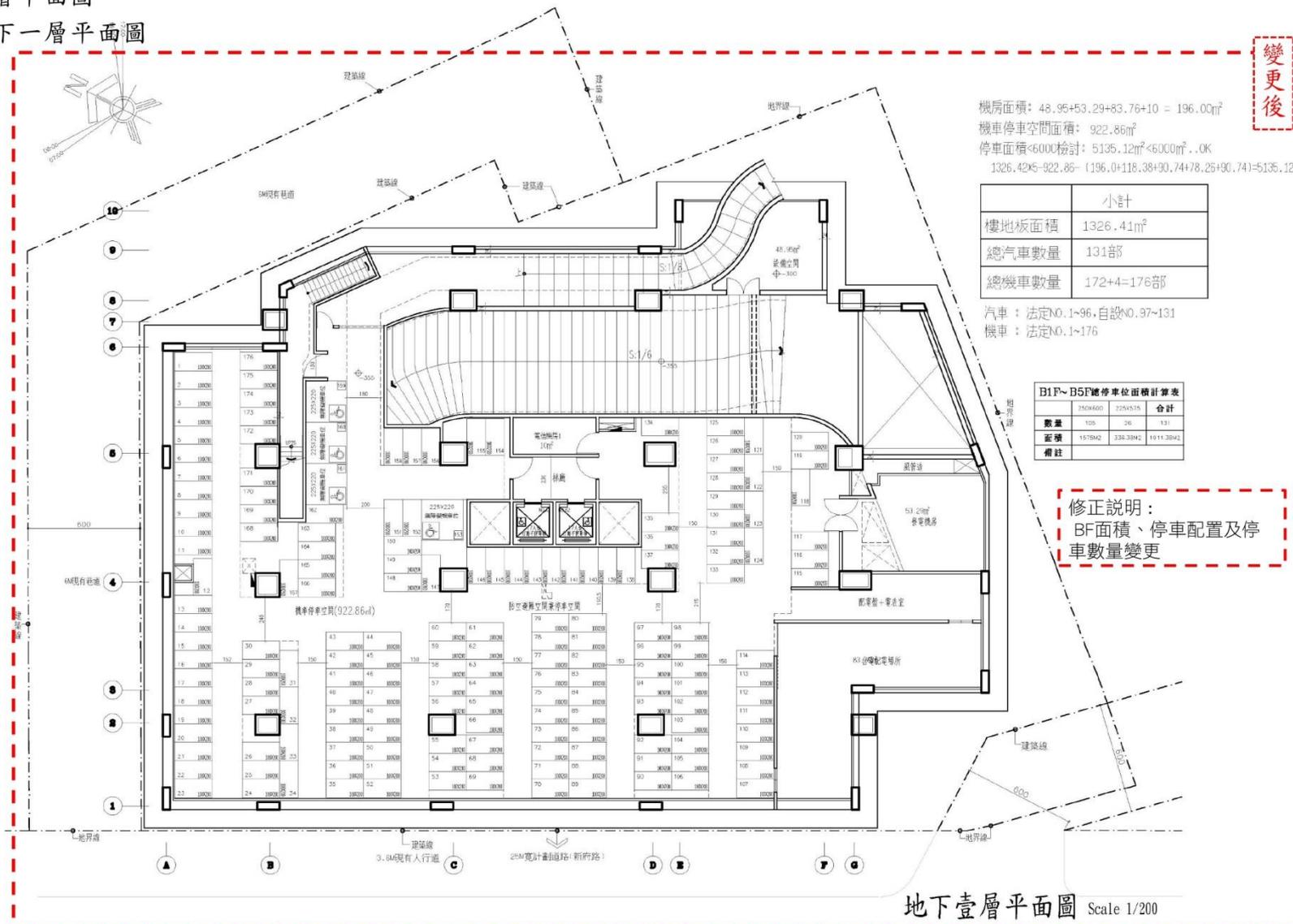


地下一層平面圖 S: 1/200

圖 11-10 地下一層平面圖 S: 1/200

7-1、各層平面圖

(5)地下一層平面圖



變更後

機房面積: 48.95+53.29+83.76+10 = 196.00㎡
 機車停車空間面積: 922.86㎡
 停車面積<600檢計: 5135.12㎡<6000㎡ .OK
 1326.42x5-922.86- (136.0+118.38+90.74+78.26+90.74)=5135.12

	小計
樓地板面積	1326.41㎡
總汽車數量	131部
總機車數量	172+4=176部

汽車: 法定N.1~96, 自設N.97~131
 機車: 法定N.1~176

	250x400	225x375	合計
數量	126	26	151
面積	1579M2	338.38M2	1911.38M2
備註			

修正說明:
 BF面積、停車配置及停車數量變更

地下壹層平面圖 Scale 1/200

原核定計畫

一、層樓地板面積計算：

- 1.店舖A=51.11㎡
- 2.店舖B=37.87㎡
- 3.店舖C=37.87㎡
- 4.店舖D=49.93㎡
- 5.樓梯(一)=4.51㎡
- 6.樓梯(二)=4.80㎡
- 1~16合計=51.11+37.87+37.87+49.93+4.51+4.80+10.46+17.40+11.21+11.91+15.27+138.24+49.09+165.67+72+5.6=688.94㎡
- 7.電梯(三)=10.46㎡
- 8.安全梯A=17.40㎡
- 9.特別安全梯B=11.21㎡
- 10.特別安全梯C=17.91㎡
- 11.避難梯=15.27㎡
- 12.樓梯=138.24㎡
- 13.防災中心=49.09㎡
- 14.管理會空間=165.67㎡
- 15.6*12樓梯空間=72㎡
- 16.梯廳計入容積=1.91+3.69=5.6㎡

二、陽台面積計算：

- 1.陽台1=5.72㎡
- 2.陽台2=4.58㎡
- 3.陽台3=4.58㎡
- 4.陽台4=5.7㎡
- 5.陽台5=16.39㎡
- 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㎡
- 容積容積=138.24㎡ ≥ 688.94*10%=68.89㎡, 138.24-68.89=69.35㎡計入容積
- 陽台+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、總電管道及安全梯間面積：

- 安全梯+防災中心+管理會空間+梯廳室+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核：

- 9.58+14.68+6.58=30.84M < 50M OK

六、雨篷面積計算：

- 3.71+3.60+16.26=23.57㎡

七、防火區面積檢核：

- 689.01㎡ ≤ 1500㎡, OK
- 1.屋頂外牆均為1小時以上防火時效之牆體, o.k.
- 2.屋外外牆開口距地高度均 ≥ 3m

八、防火間隔檢核：

- 1.屋頂外牆均為1小時以上防火時效之牆體, o.k.
- 2.屋外外牆開口距地高度均 ≥ 3m

九、行動不便者使用設施檢核：

- 1.座落於樓層樓高12m以下樓層
- 樓梯寬度140cm ≥ 135cm, 並設扶手、夜視燈、輪椅停放處等

壹、基地面積：

- 原基地面積：2006㎡

貳、總樓地板面積：

- 1365.58㎡+1205.58+688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+433.46+118.49*3=21877.93㎡

參、建築面積檢核：

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

肆、建築容積率：

- 允許建築容積率：50%
- 實際建築容積率：798.24/2006*100%=39.79% ≤ 50%, OK

伍、容積率檢核：

- 容積容積率：263.45/2006*100%=13.13% ≤ 50%, OK
- 容積容積率：263.45/58.72+58.72+58.72+579.59*11+503.8+551.79+74+323.06=11969.74㎡

陸、容積率檢核：

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

柒、總電管道及安全梯間面積：

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

捌、陽台面積：

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

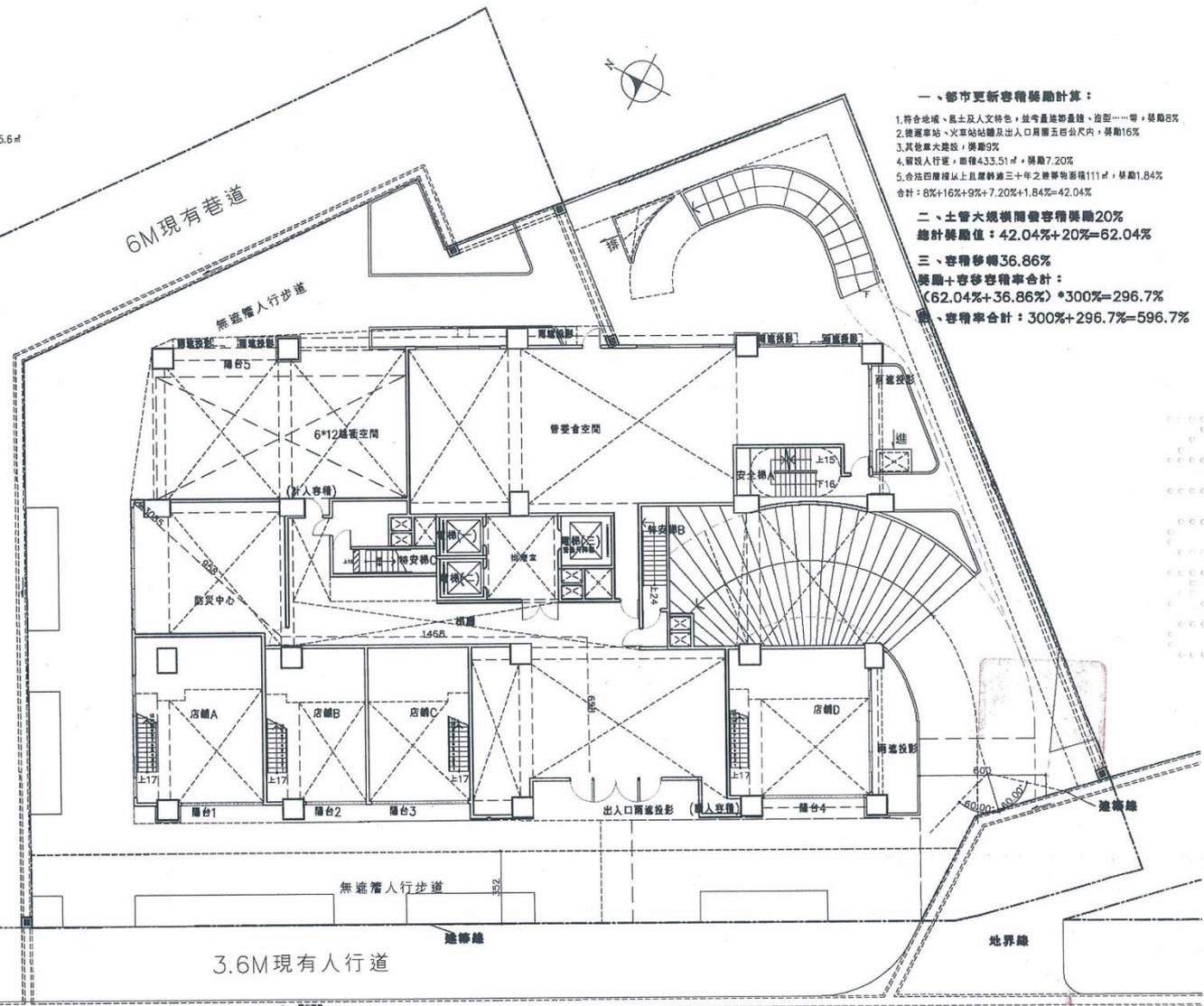
玖、法定空地面積檢核：

- 法定空地面積：2006*(100-50)%=1003㎡
- 實際空地面積：2006-798.57=1207.43㎡ > 1003㎡, OK

拾、停車空間檢核：

- 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=本基地汽車位數130輛 > 97輛, OK!
- 法定機車位數=一戶一機車位
- 實際機車位數=本基地戶數4+3*19+7+4=167戶, 設置機車169輛 > 167輛, OK!

圖 11-11 一層平面圖 S: 1/200



一、都市更新容積獎勵計算：

- 1.符合地域、風土及人文特色, 並考慮建築、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.開放人行道, 面積433.51㎡, 獎勵7.20%
- 5.合法四層樓以上且建築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%

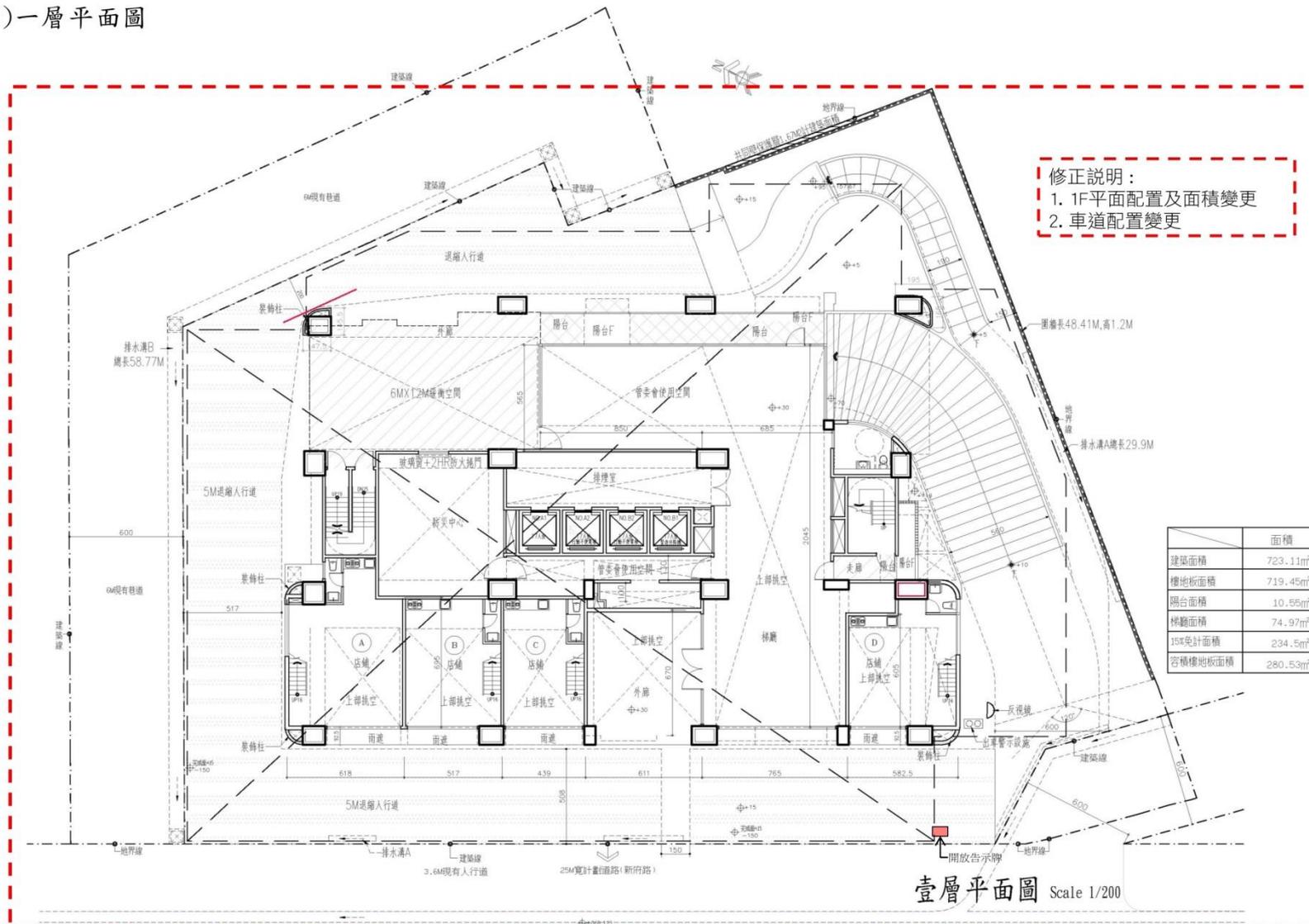
三、容積移轉36.86%

獎勵+容積移轉合計:
(62.04%+36.86%)*300%=296.7%
容積率合計: 300%+296.7%=596.7%

25M 新府路 壹層平面圖 S: 1/200

7-1、各層平面圖
(6)一層平面圖

變更後



原核定計畫

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㎡

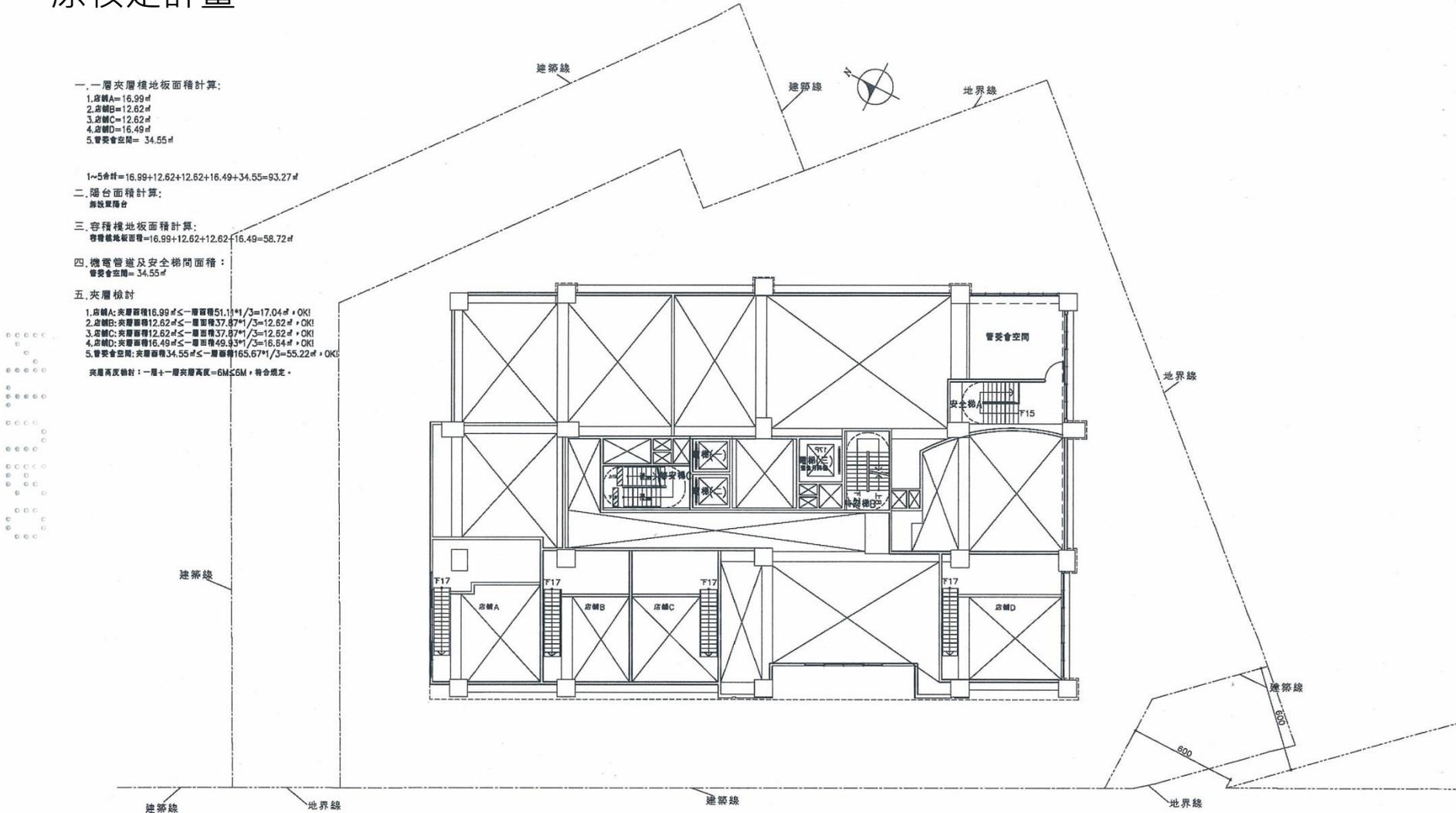
四、機電管道及安全梯間面積：

管委會空間= 34.55㎡

五、夾層檢討

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

夾層高度檢討：一層±一層夾層高度=6M≤6M，符合規定。



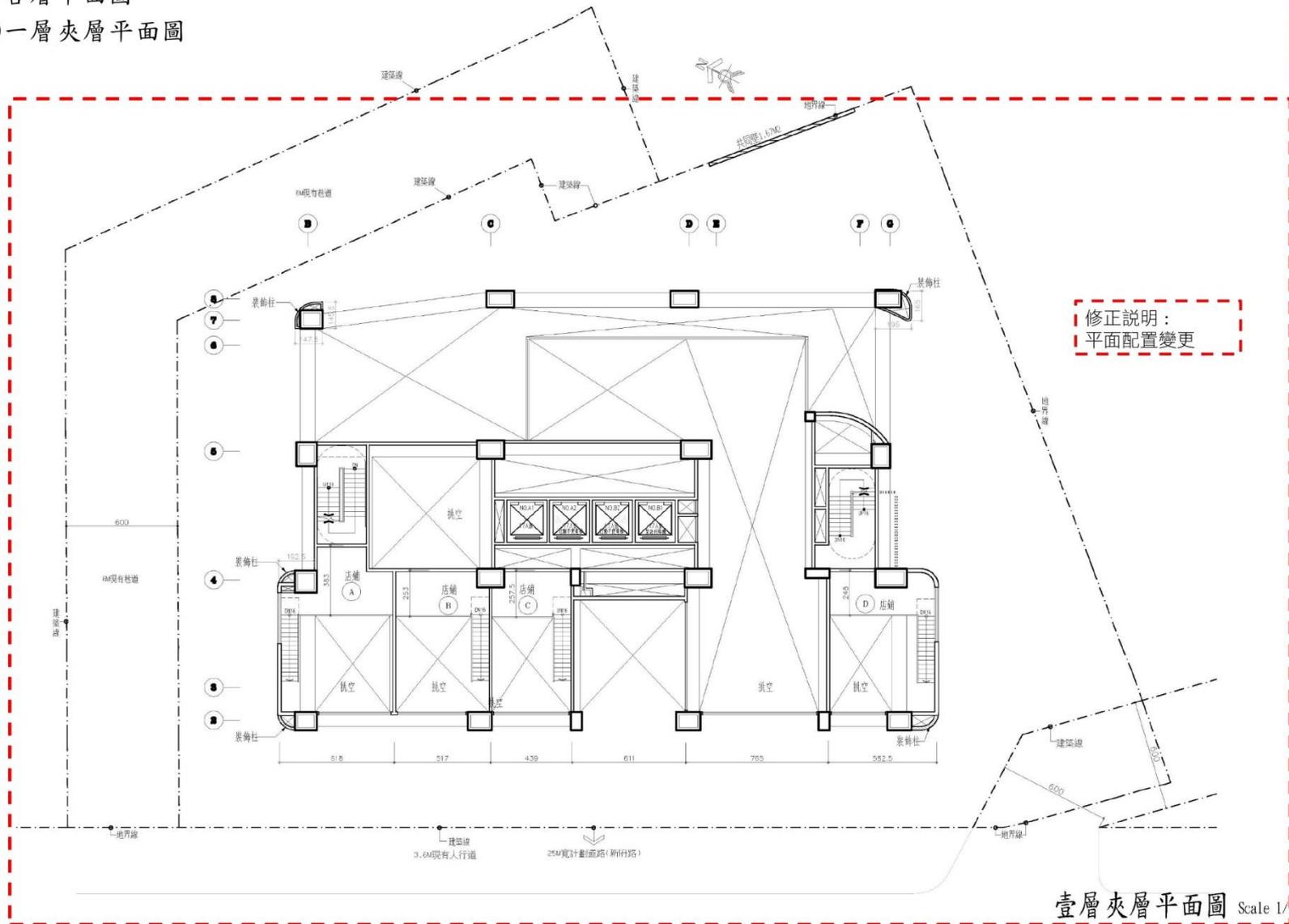
壹層夾層平面 S:1/200

圖 11-12 一樓夾層平面圖 S: 1/200

7-1、各層平面圖

(7)一層夾層平面圖

變更後



壹層夾層平面圖 Scale 1/200

原核定計畫

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!

羈架計入容積 = 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

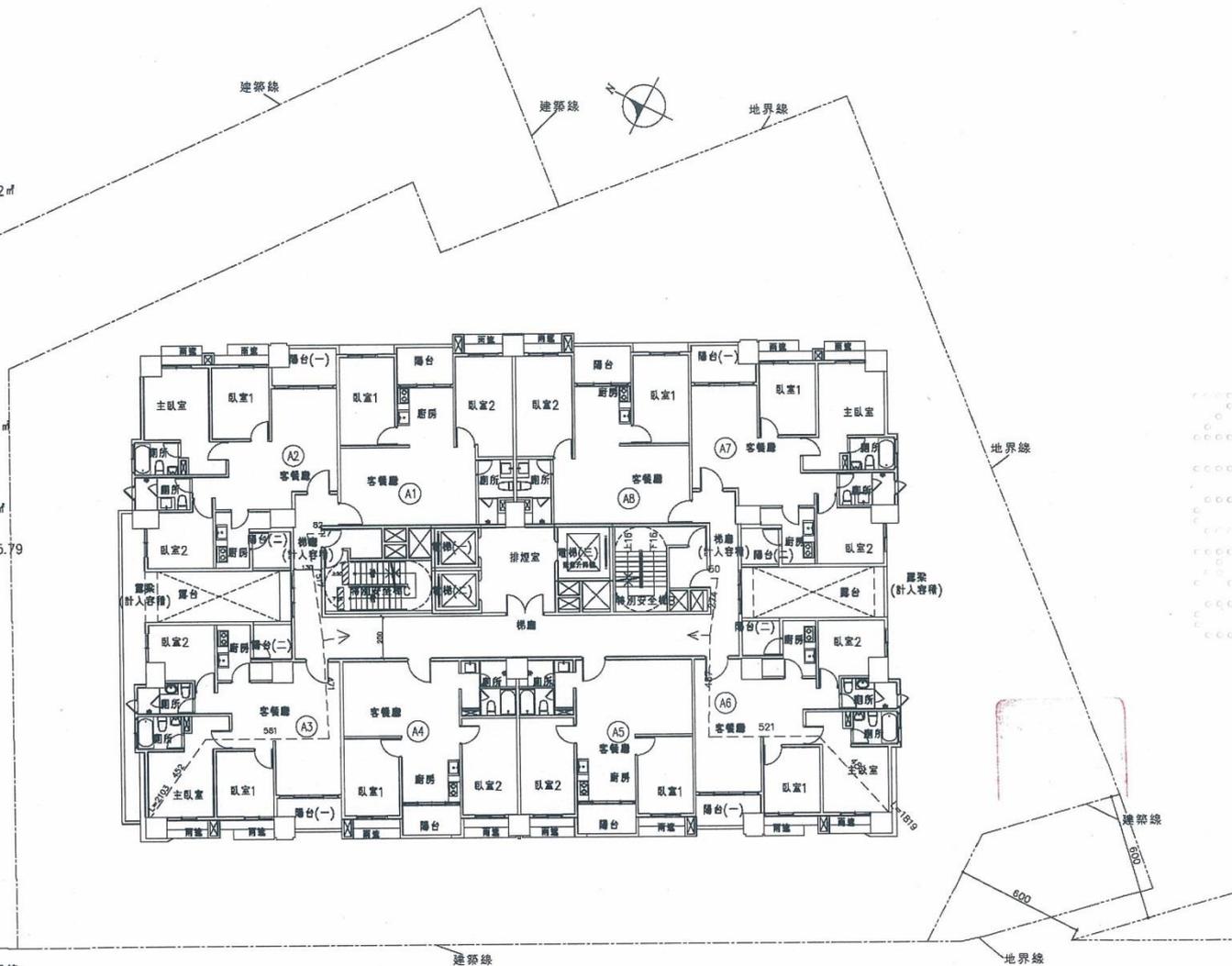
九、防火區劃檢討：

#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. OK.

2. 建築物外牆開口距地界線距離均 ≥ 3m

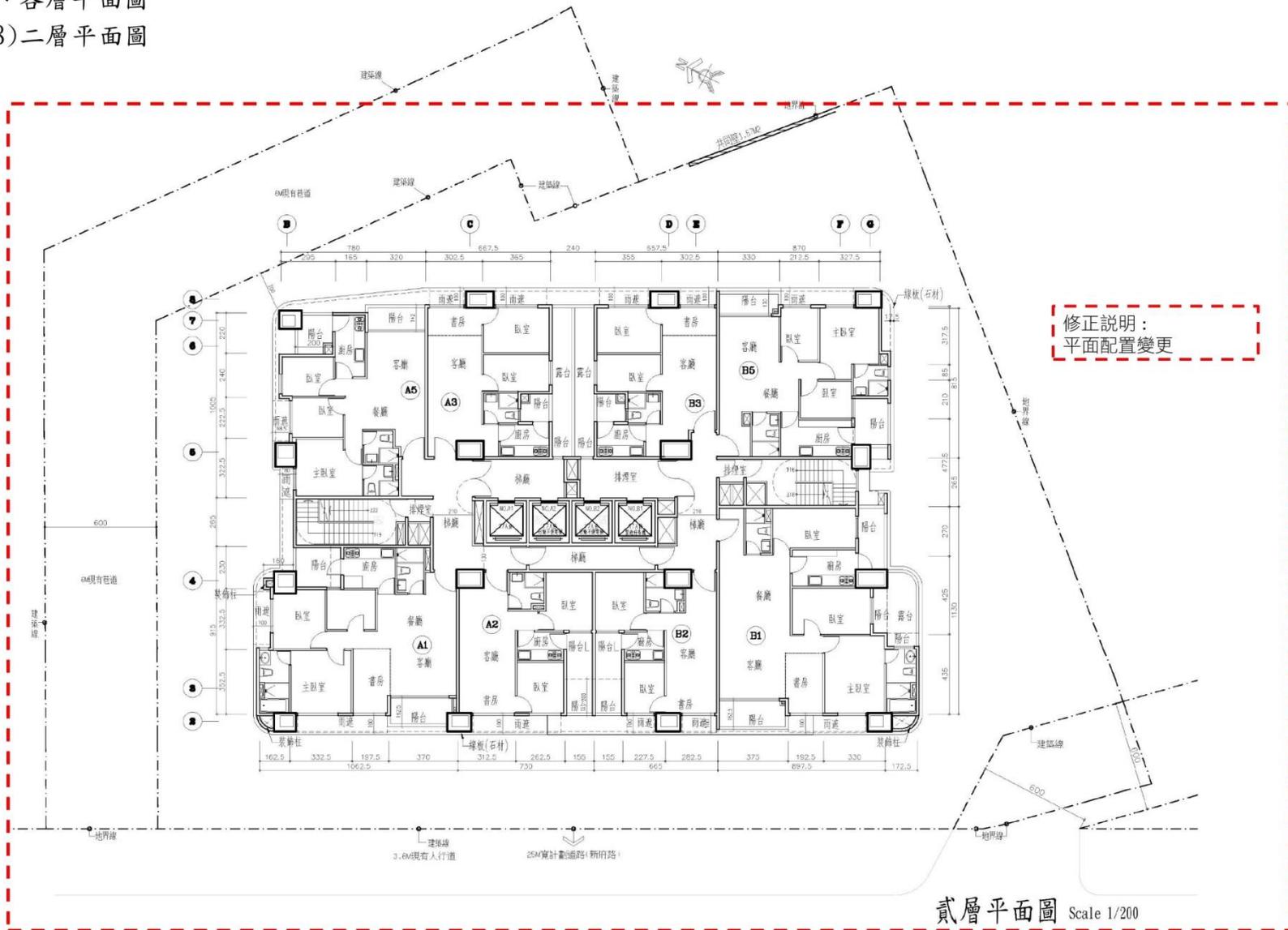


二層平面圖 S:1/200

圖 11-13 二層平面圖 S:1/200

7-1、各層平面圖
(8)二層平面圖

變更後



貳層平面圖 Scale 1/200

原核定計畫

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(計入容梯) = 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㎡ $\leq 691.08 \times 10\% = 69.11$ ㎡, OK!

陽台面積 = 58.62㎡ $\leq 691.08 \times 10\% = 69.11$ ㎡, OK!

梯廳+陽台面積 = 45.04+58.62 = 103.66㎡
 103.66 ㎡ $\leq 691.08 \times 15\% = 103.66$ ㎡, OK!

六. 兩遮面積計算:

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

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 ≤ 50 M, OK!

4.52+5.81+4.71 = 15.04M $\leq 50/2 = 25$ M, OK!

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

4.87+5.2+4.87 = 14.94M $\leq 50/2 = 25$ M, OK!

八. 直通樓梯座數檢討:

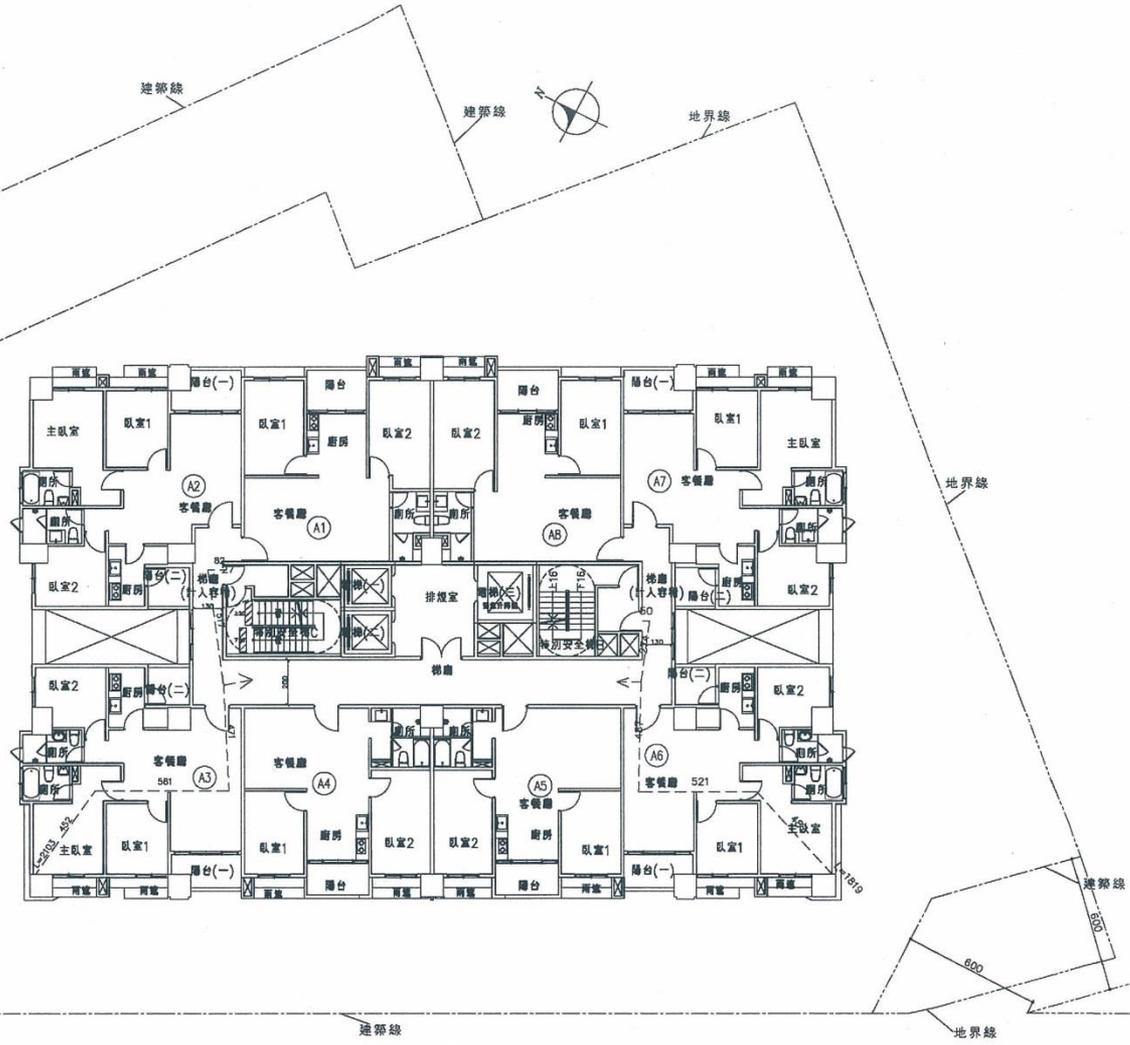
本案建築地上22層, 設置2座安全梯,
 其中一座為無障礙安全梯, 且安全梯寬度為120cm

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 ≥ 3 m



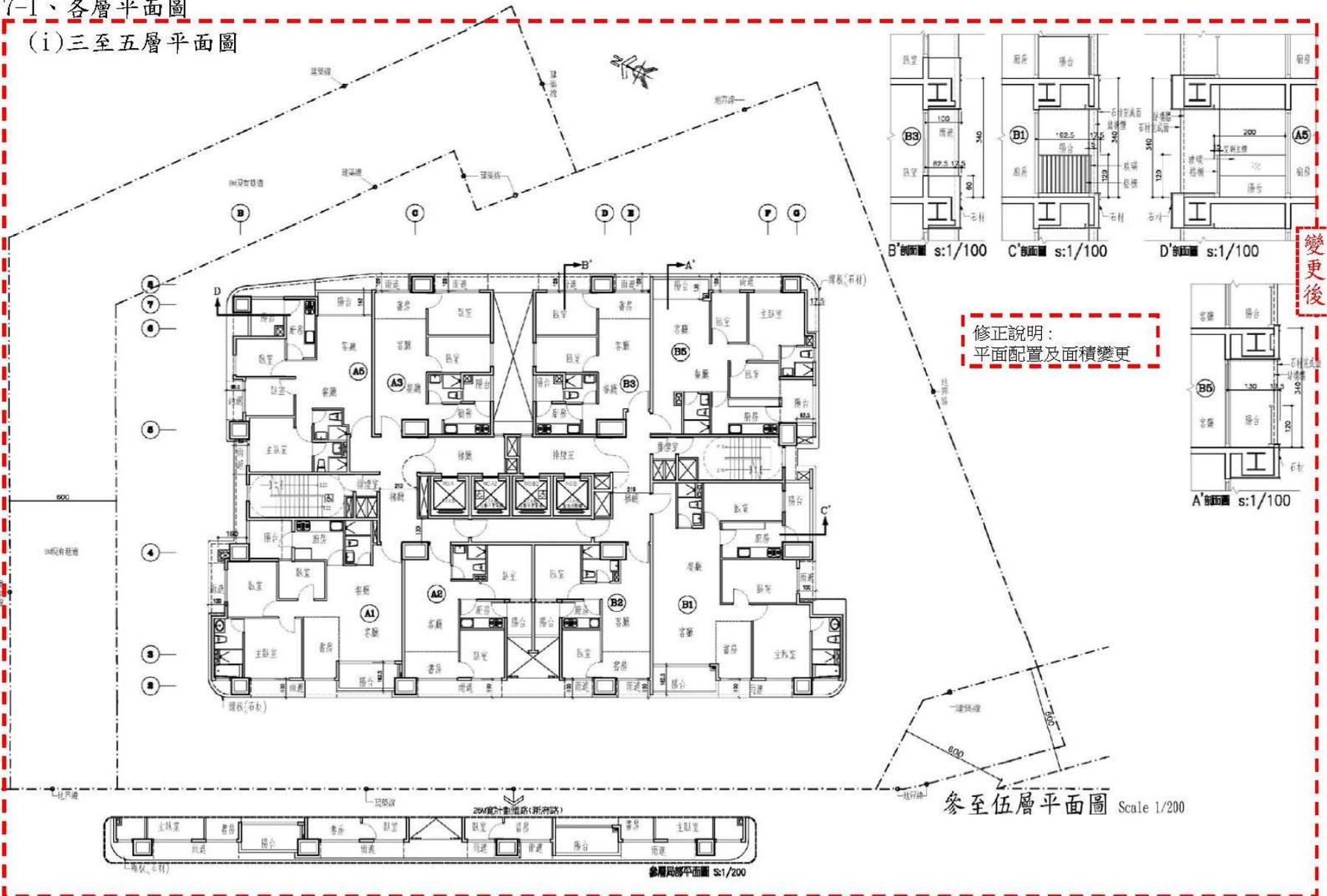
三~十二層, 十四層平面圖

S: 1/200

圖 11-14 三至十二、十四層平面圖 S: 1/200

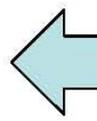
7-1、各層平面圖

(i) 三至五層平面圖



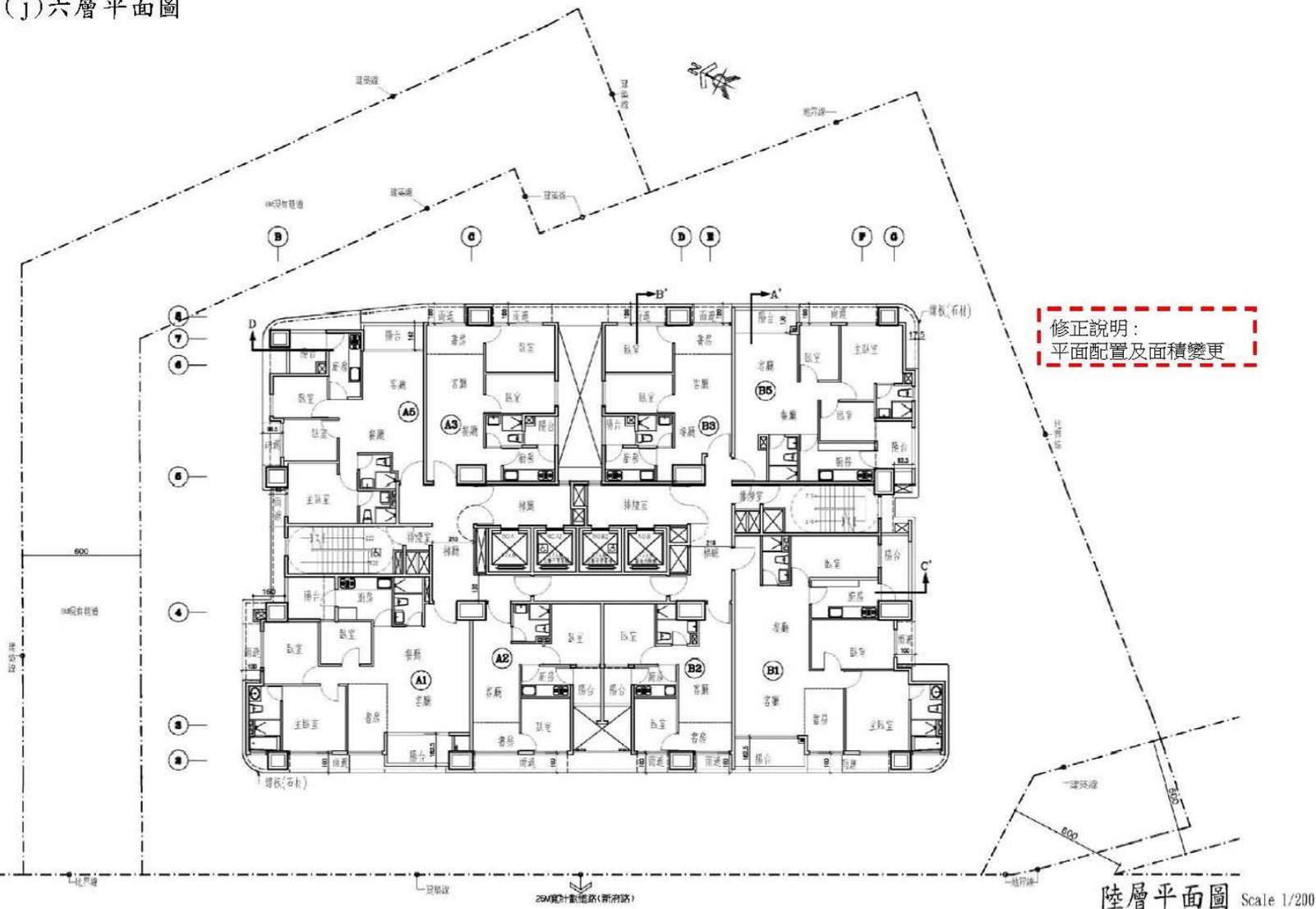
變更後

修正說明：
平面配置及面積變更

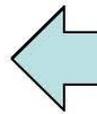


7-1、各層平面圖

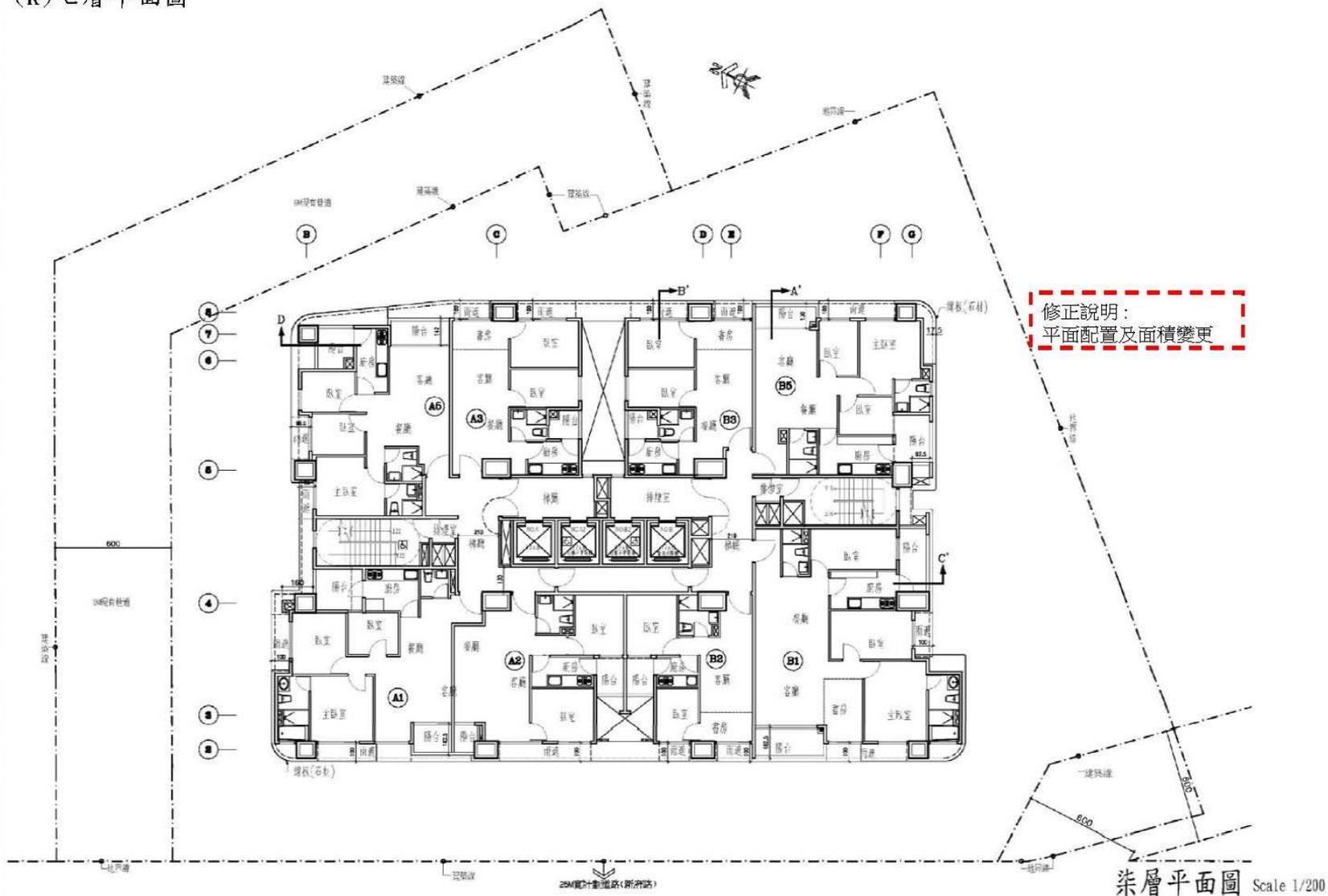
(j)六層平面圖



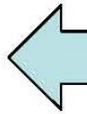
變更後



7-1、各層平面圖
(k)七層平面圖



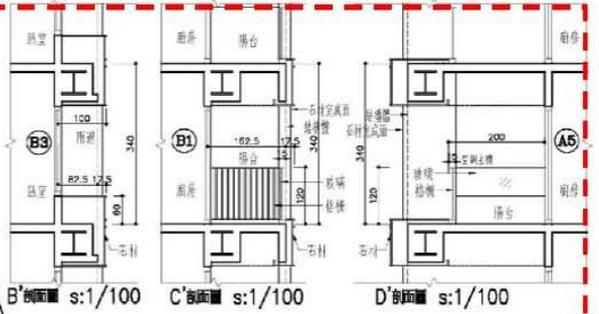
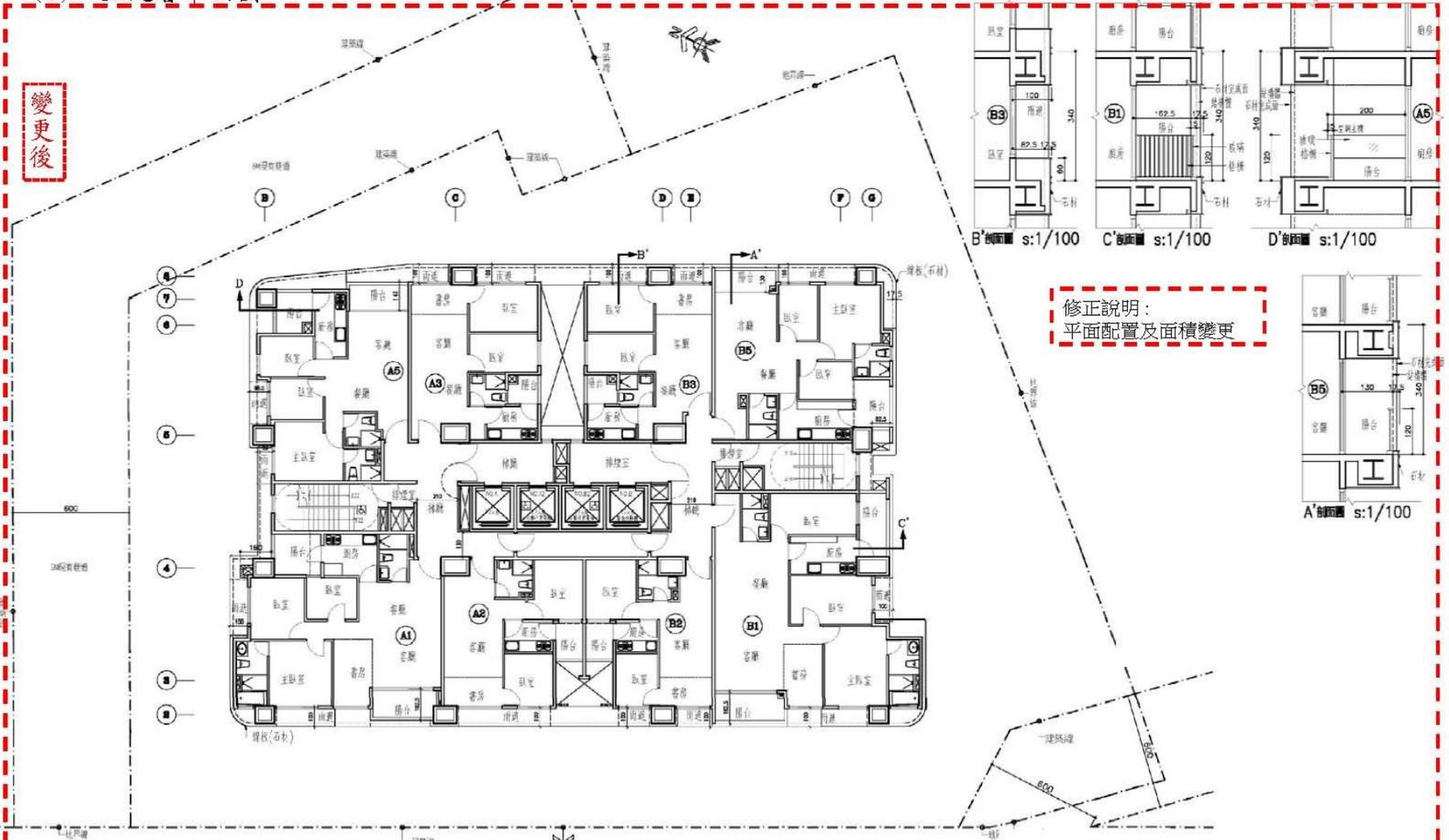
變更後



7-1、各層平面圖

(1)八至九層平面圖

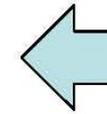
變更後



修正說明：
平面配置及面積變更



捌至玖層平面圖 Scale 1/200

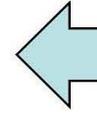


7-1、各層平面圖

(m)十層平面圖

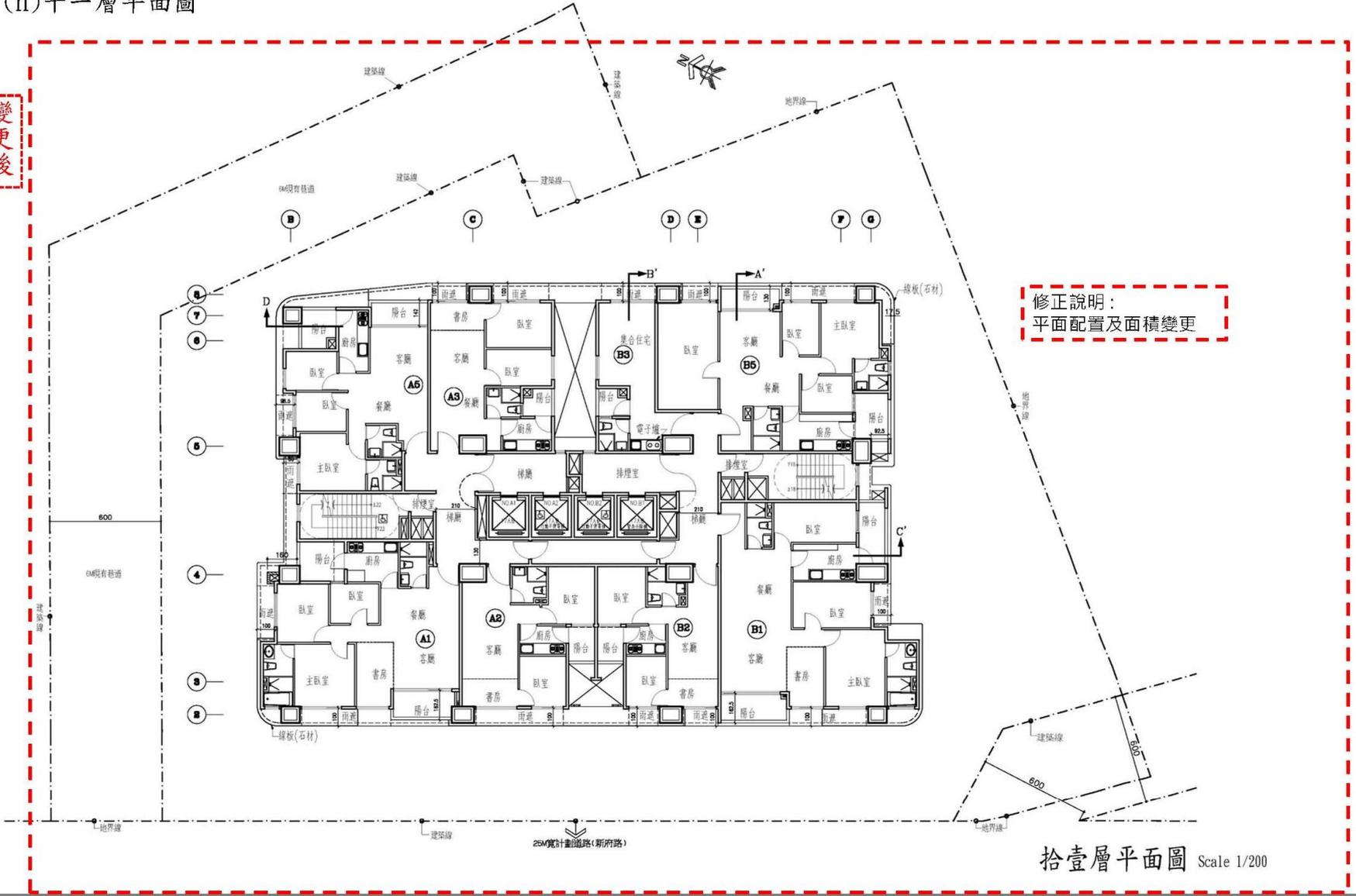


變更後

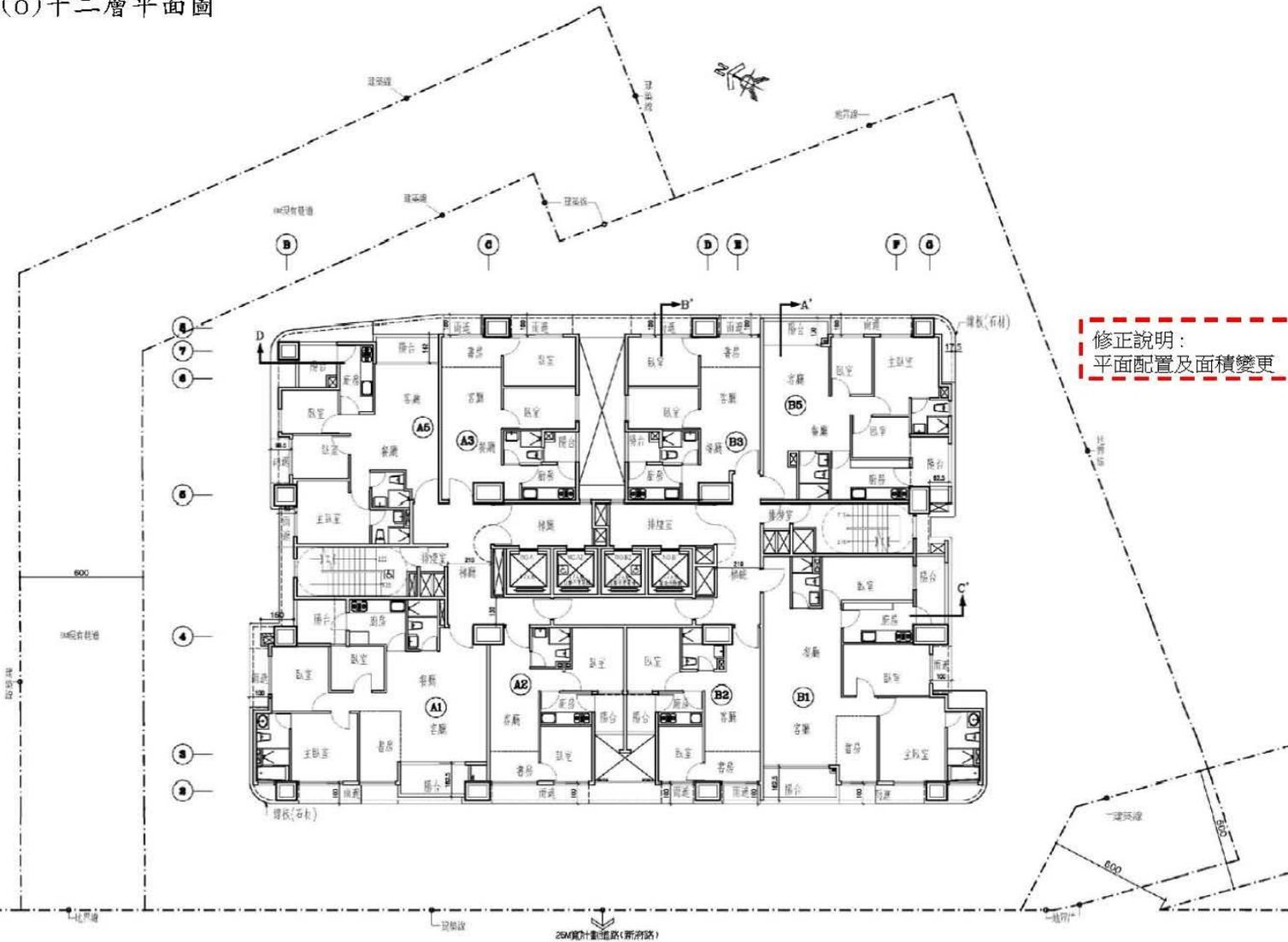


7-1、各層平面圖
(n)十一層平面圖

變更後

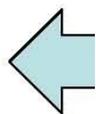


(o)十二層平面圖



修正說明：
平面配置及面積變更

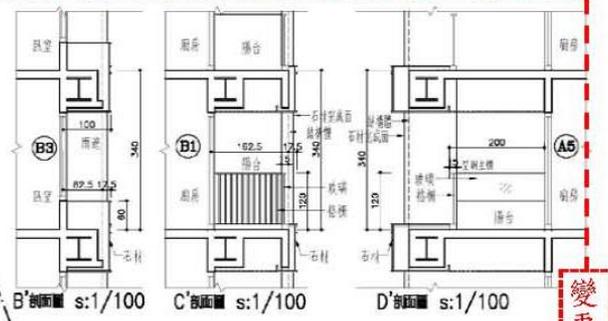
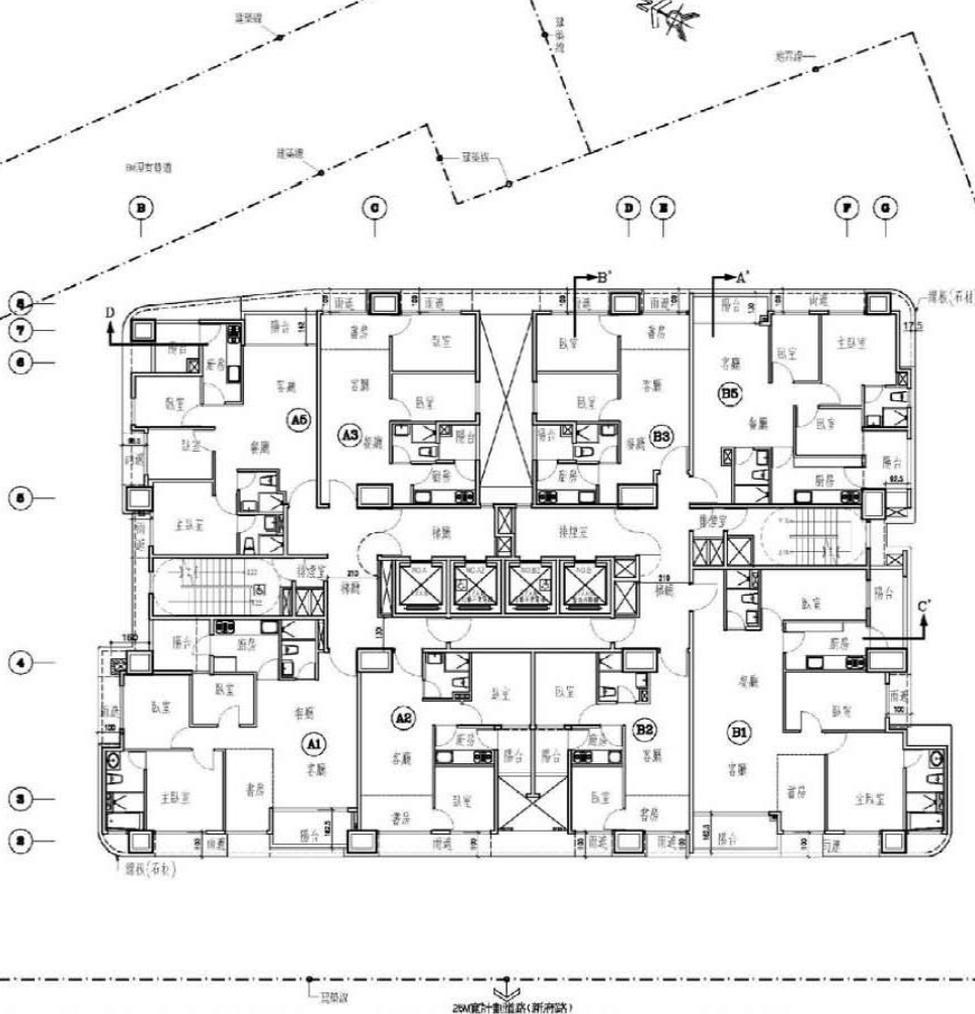
變更後



拾貳層平面圖 Scale 1/200

7-1、各層平面圖

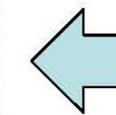
(p)十三至十四層平面圖



修正說明：
平面配置及面積變更

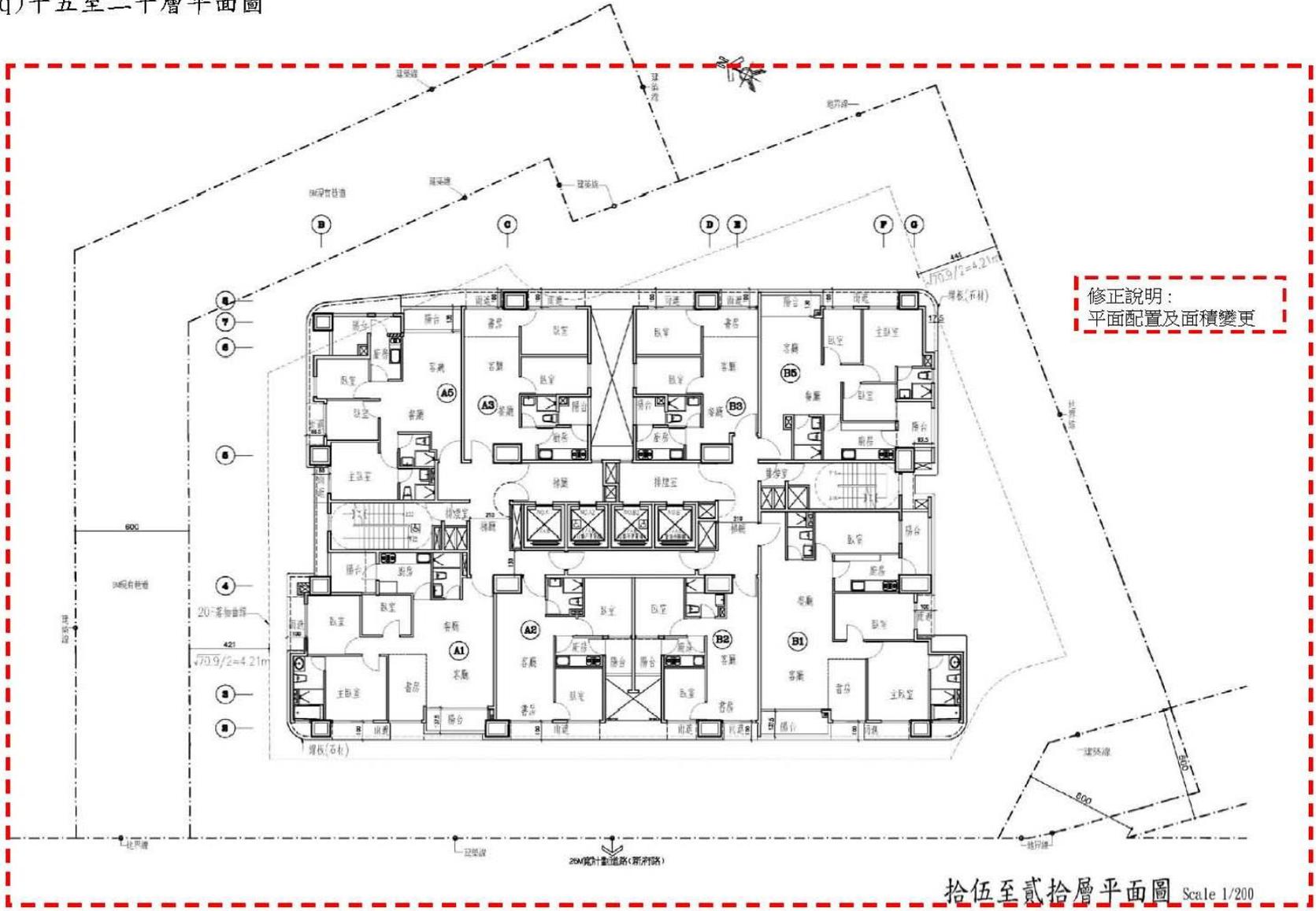


拾參至拾肆層平面圖 Scale 1/200



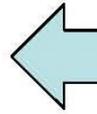
變更後

7-1、各層平面圖
(q)十五至二十層平面圖



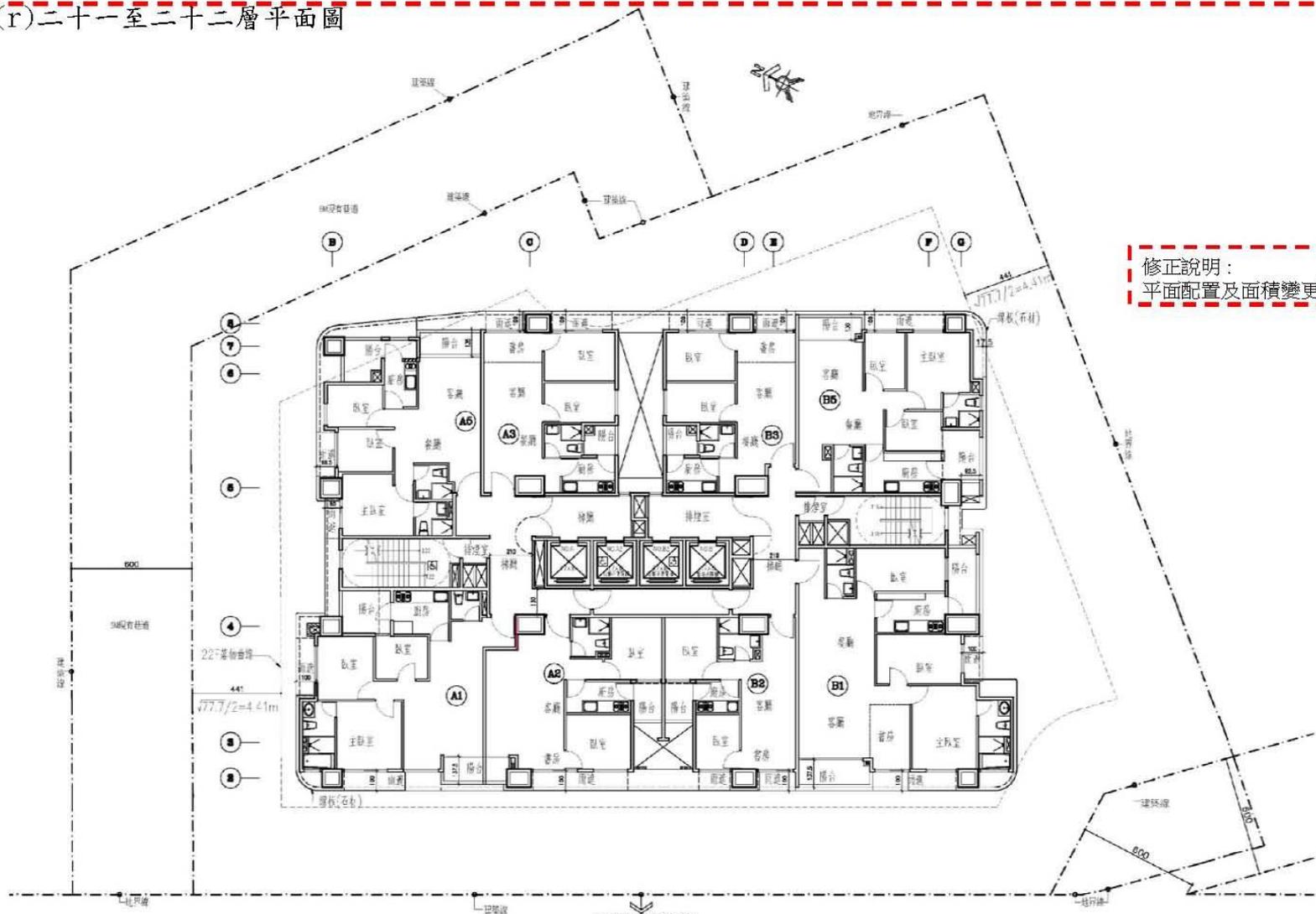
修正說明：
平面配置及面積變更

拾伍至貳拾層平面圖 Scale 1/200



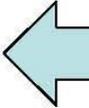
7-1、各層平面圖

(r)二十一至二十二層平面圖



修正說明：
平面配置及面積變更

變更後



貳拾壹至貳拾貳層平面圖 Scale 1/200

原核定計畫

一、十二層樓地板面積計算：

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

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 m²

二、陽台面積計算：

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

合計 = 5.97+4.69+4.69+5.97=21.32 m²

三、梯廳面積計算：

梯廳面積 = 45.04 m²

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 m²

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 m²

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

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

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

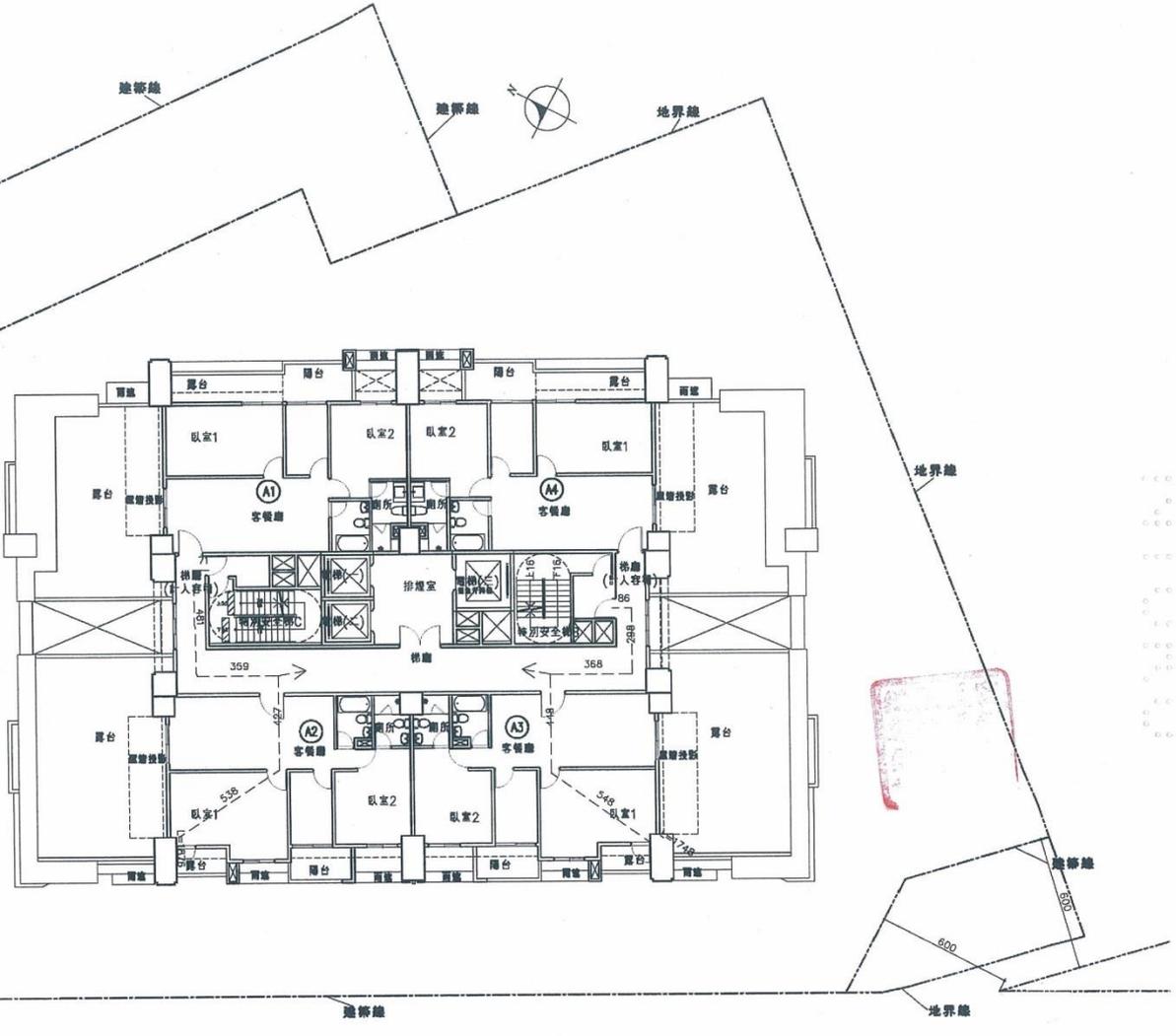
本案建築物上22層，設置2座安全梯，其中一座為無障礙安全梯，且安全梯寬度為120cm

九、防火區劃檢討：

#79: 425.62 m² ≤ 1500 m², 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構體, OK!
2. 建物外牆開口距地界線距離均 ≥ 3 米

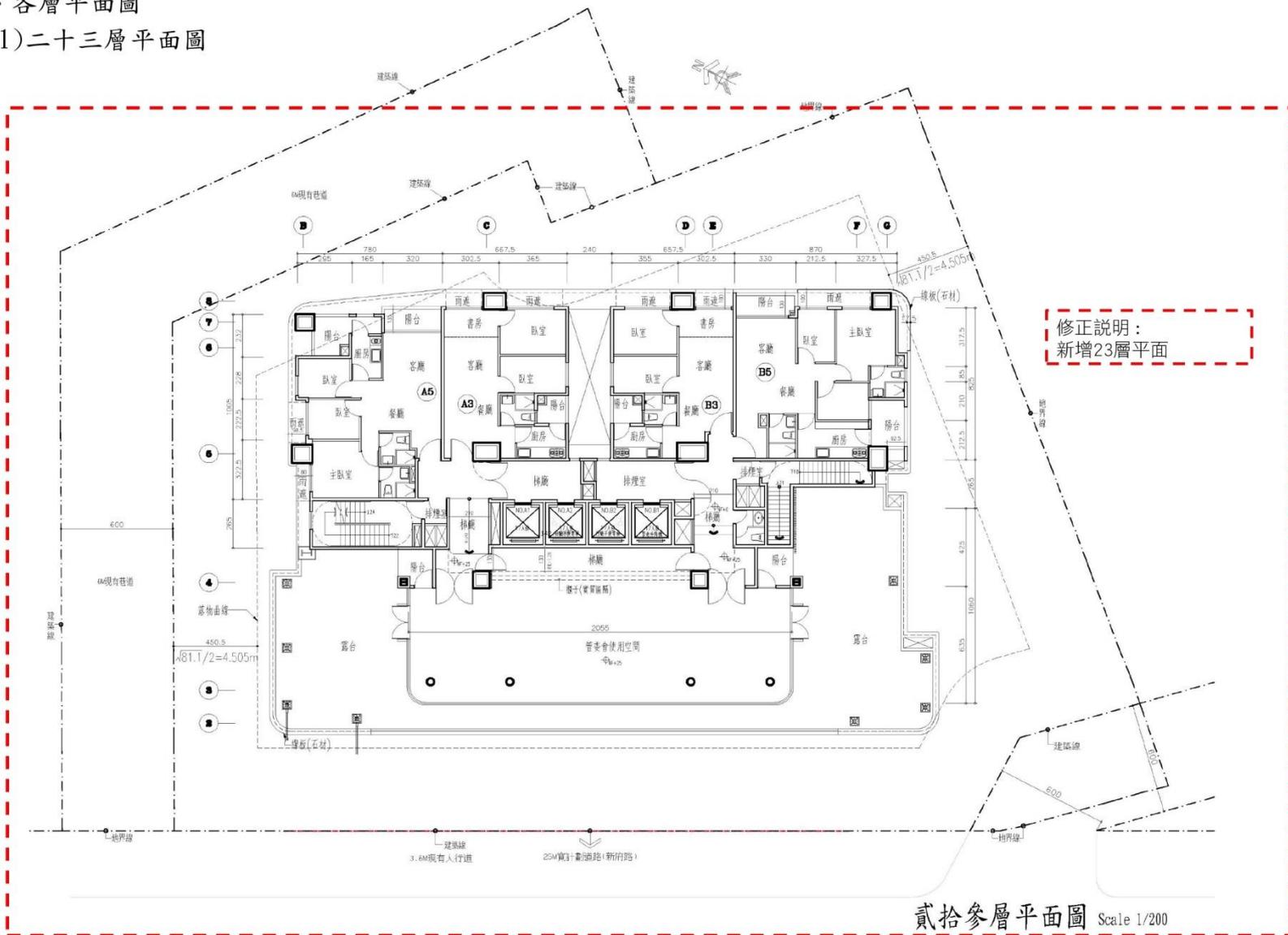


二十二層平面圖 S:1/200

圖 11-19 二十二層平面圖 S:1/200

7-1、各層平面圖

(11)二十三層平面圖



變更後

原核定計畫

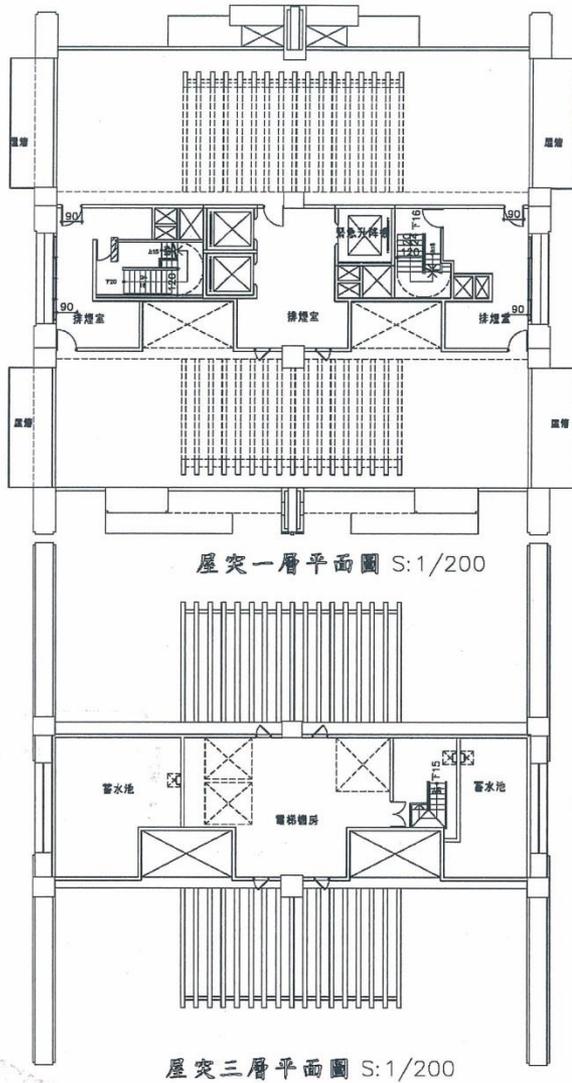


圖 11-20 屋頂層平面圖 S:1/200

一. 屋突一~三層樓地板面積計算:

突一= 118.49 m²
 突二= 118.49 m²
 突三= 118.49 m²

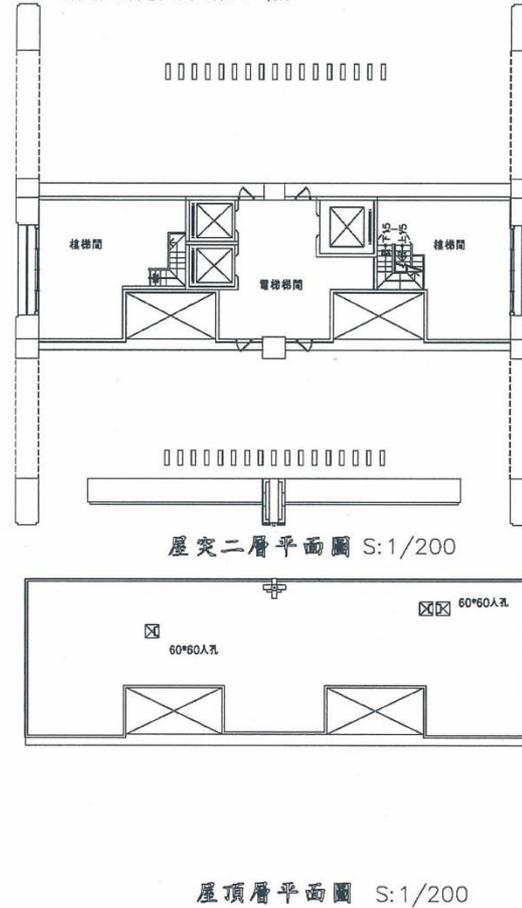
二. 屋突層面積檢討:

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

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

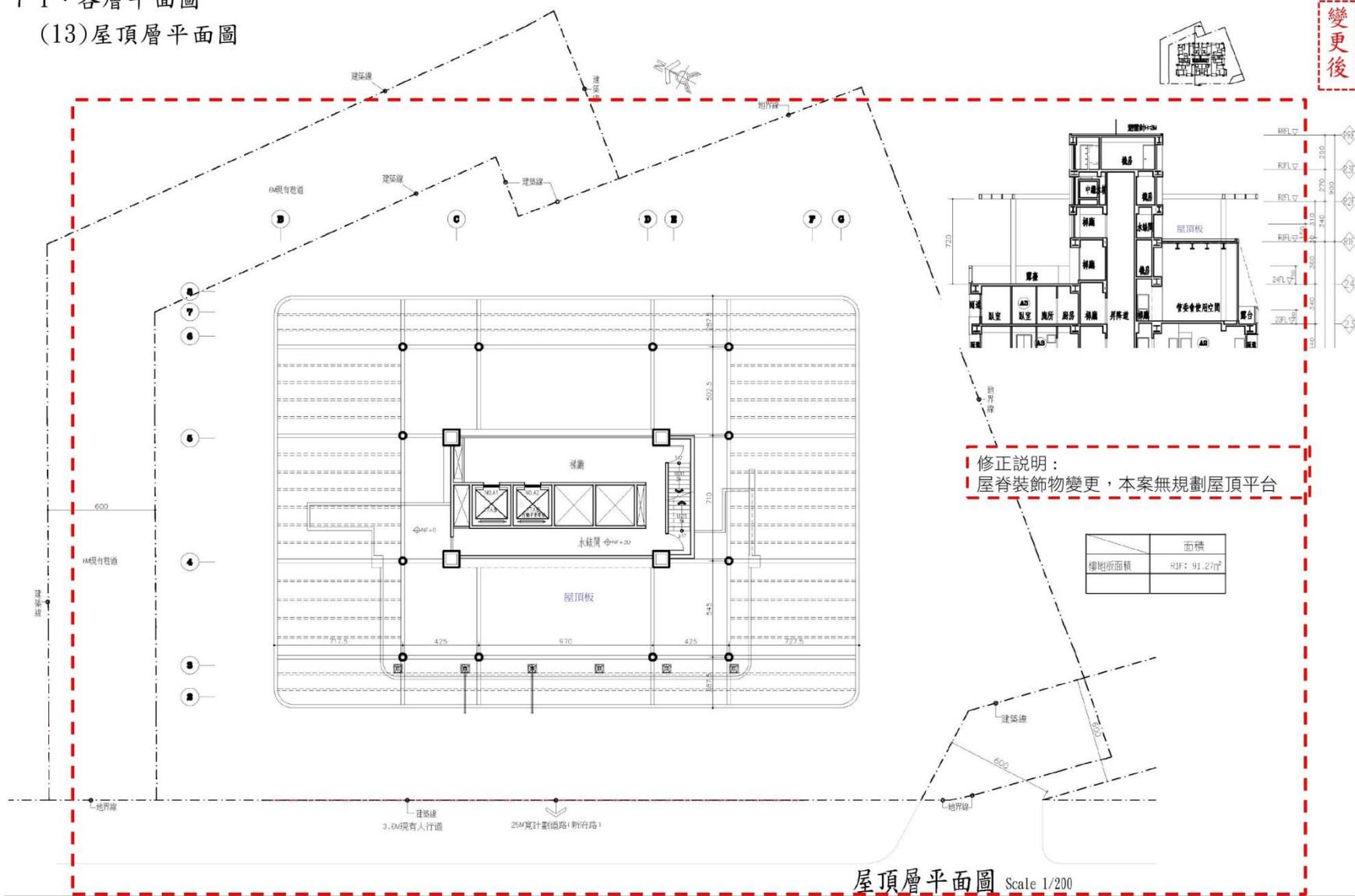


屋頂層平面圖 S:1/200

7-1、各層平面圖

(13)屋頂層平面圖

變更後



屋頂層平面圖 Scale 1/200

原核定計畫

垃圾、廚餘處理及運送系統

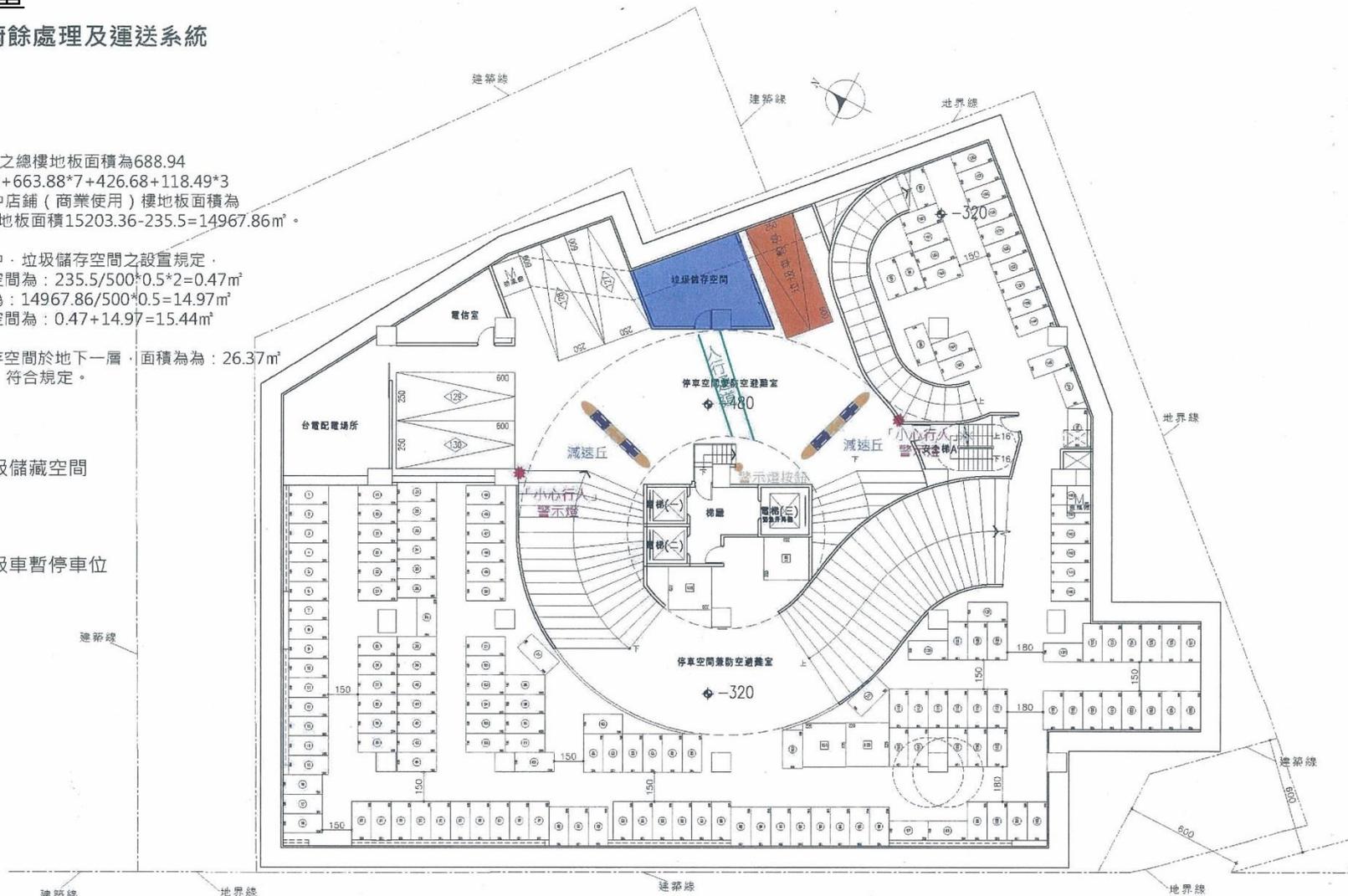
垃圾清運計畫：

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 11-24 垃圾、廚餘處理及運送系統 S: 1/200

5-12、垃圾、廚餘處理及運送系統

建築名稱	新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地店舖、集合住宅新建工程	提報日期	字第 號 申請次數 次
起造人	三雋建設股份有限公司	建築地點	新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地
		建築用途	店舖、集合住宅
使用分區	特專一		
申請提報事項	提報事項內容		
1. 設計方法	由於本市尚未有新建集合住宅之設置法規，故本案之垃圾處理中心乃參考 (a) 中華民國82年11月19日北市工建字第67966號之規定事項配合辦理 (b) 依每人2kg之垃圾量來作為設計依據		修正說明： 垃圾空間位置及範圍變更
2. 法規依據	本案依據「新北市都市設計審議原則」辦理		
3. 設置面積檢討	本案使用基地面積：2006.00 m ² > 1000 m ² ；本案設計總容積：14882.85 m ² > 2000 m ² ，故本案須設置垃圾儲存空間		
4. 垃圾儲存空間之面積檢討	<p>檢討(a)</p> <p>本案24層，1-24層之總樓地板面積為14882.85m²，其中店舖（商業使用）樓地板面積為156.47+51.99=208.46m²，則住宅樓地板面積14882.85-208.46=14647.39m²。</p> <p>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：208.46/500*0.5*2=0.42m²，住宅垃圾儲存空間：14647.39/500*0.5=14.67m²，總計需要垃圾儲存空間：0.42+14.67=15.09m²</p> <p>本案設置的垃圾儲存空間於地下二層，面積為：34.22 m² ≥ 15.09 m²，符合規定。</p>		
5. 環境美化	本案垃圾處理空間集中設於地下二層，並設有垃圾車暫停車位。		

變更後

原核定計畫

正向立面圖 · 左向立面圖

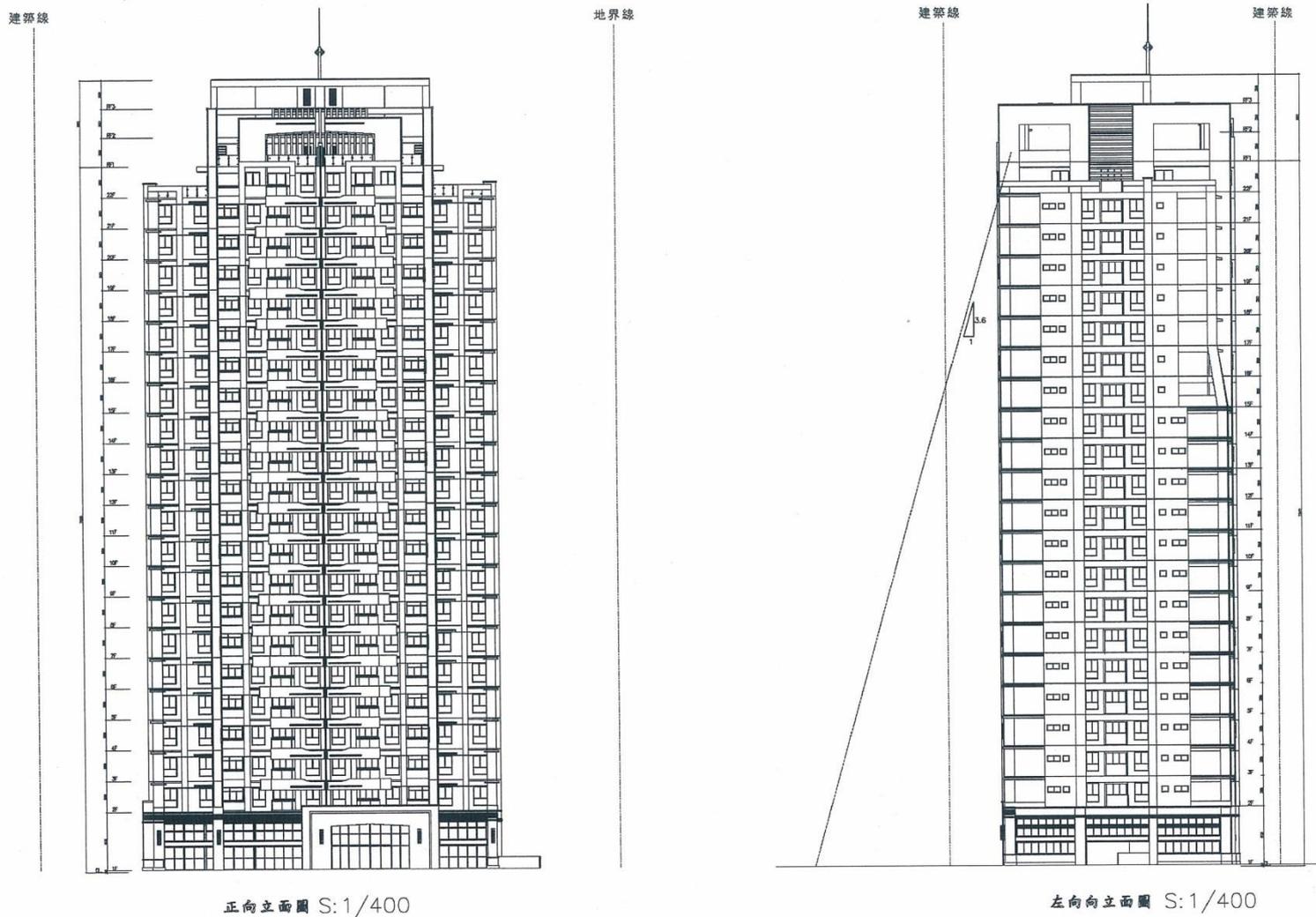
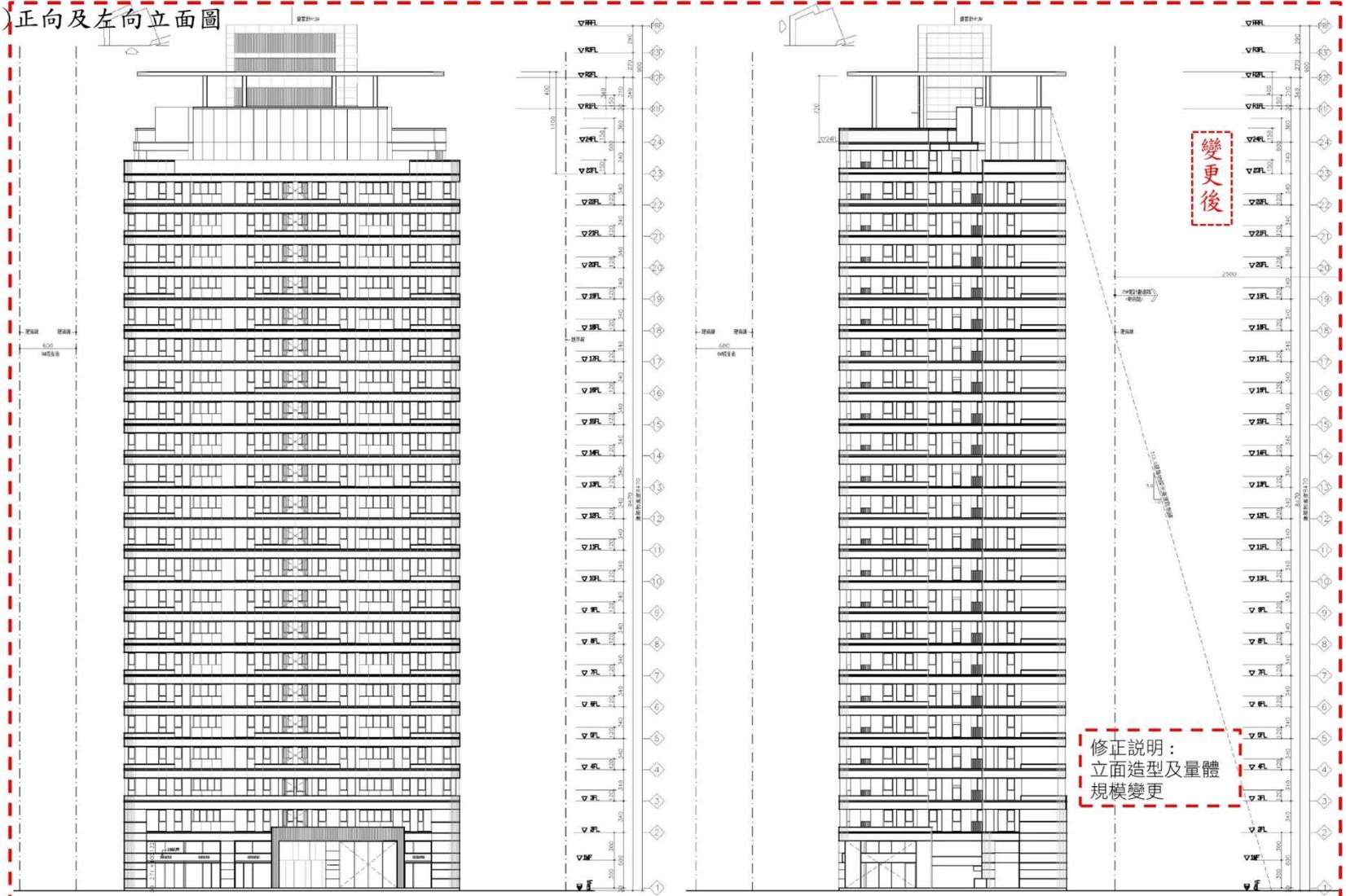


圖 11-25 正向與左向立面圖 S : 1/400

7-2、各向立面圖

(1) 正向及左向立面圖



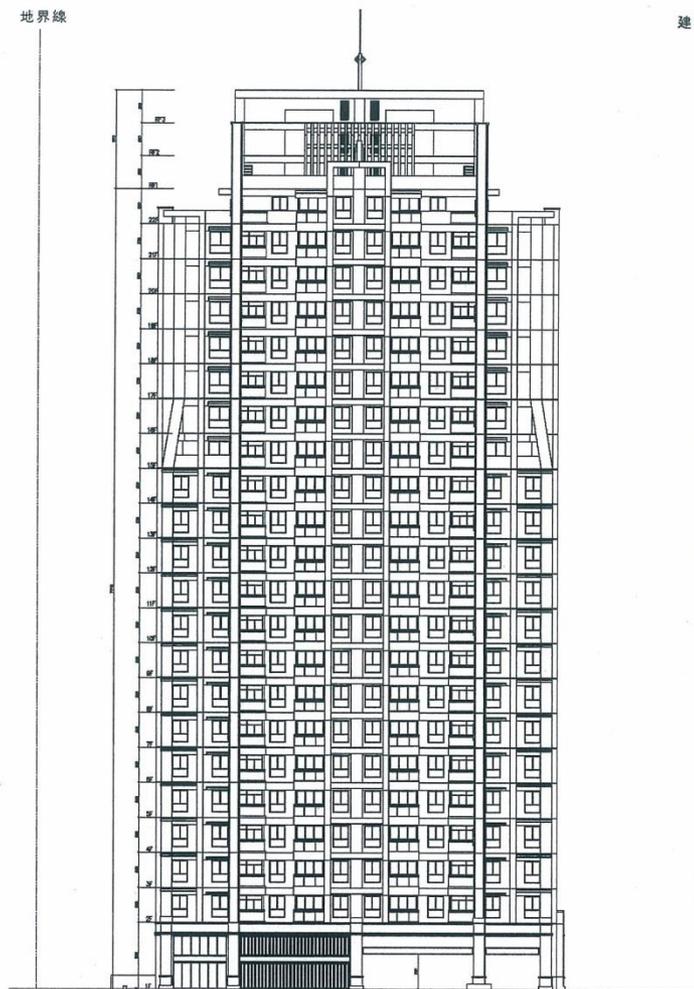
正向(西向)立面圖 SCALE:1/400

左側向(北向)立面圖 SCALE:1/400

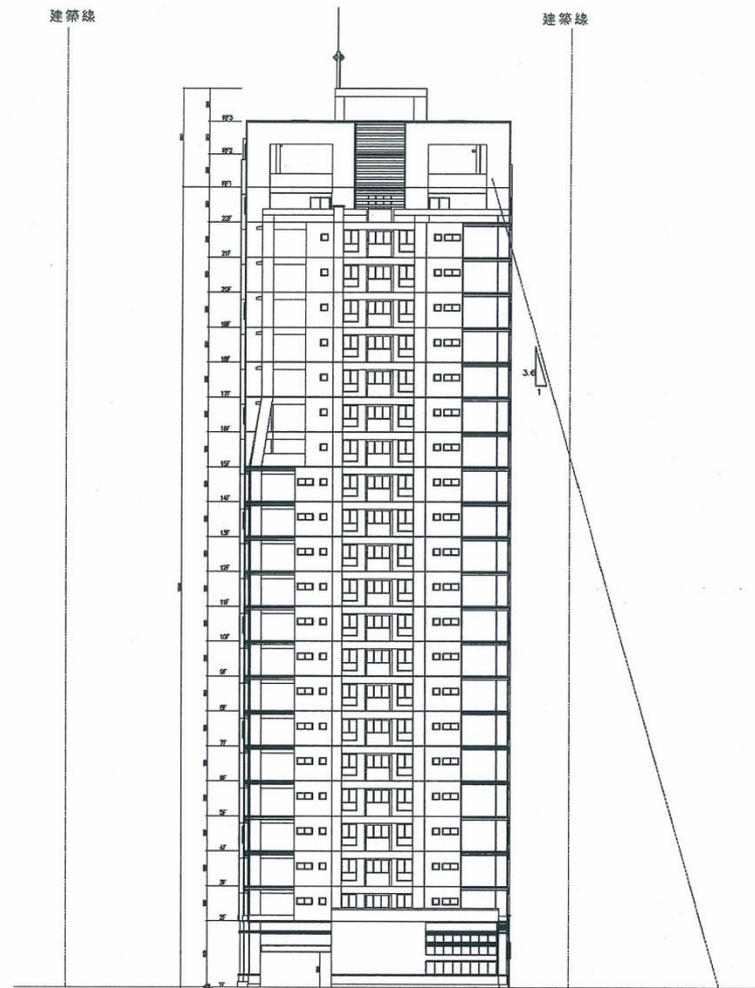
變更後

修正說明：
立面造型及量體
規模變更

原核定計畫面圖·右向立面圖



背向立面圖 S:1/400

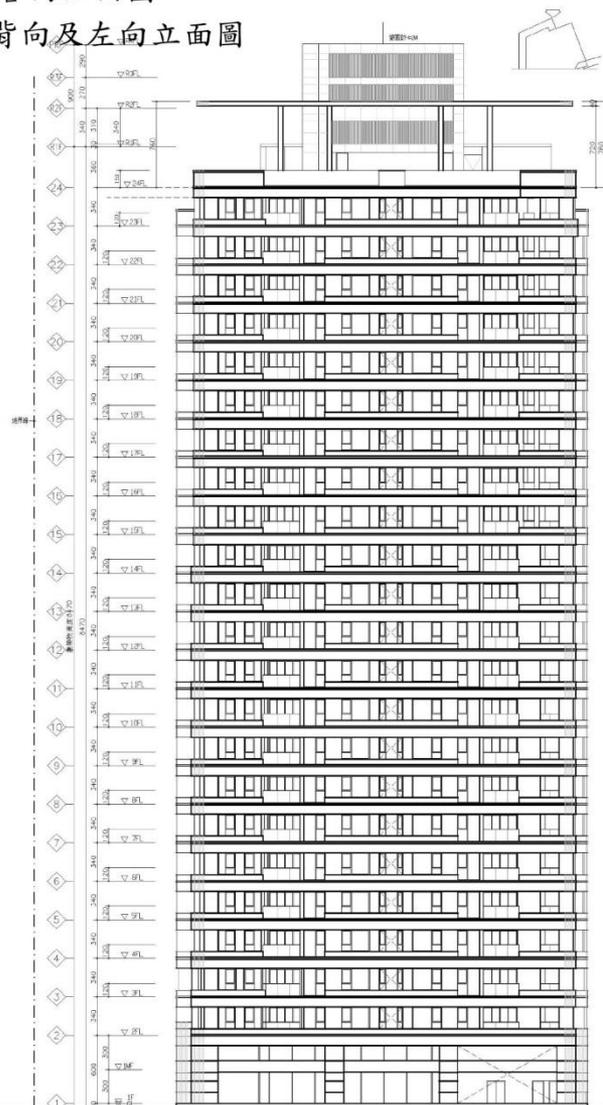


右向立面圖 S:1/400

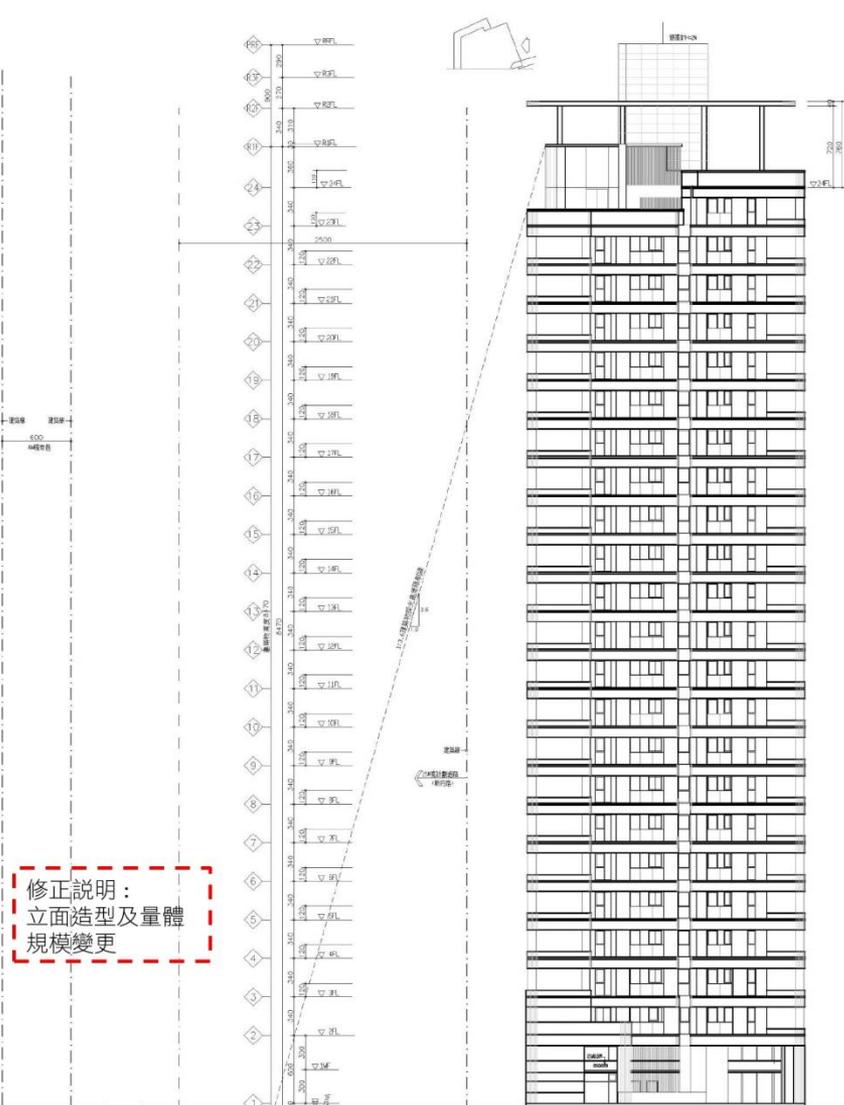
圖 11-26 背向與右向立面圖 S:1/400

7-2 各向立面圖

(2) 背向及左向立面圖



背向(東向)立面圖 SCALE: 1/400



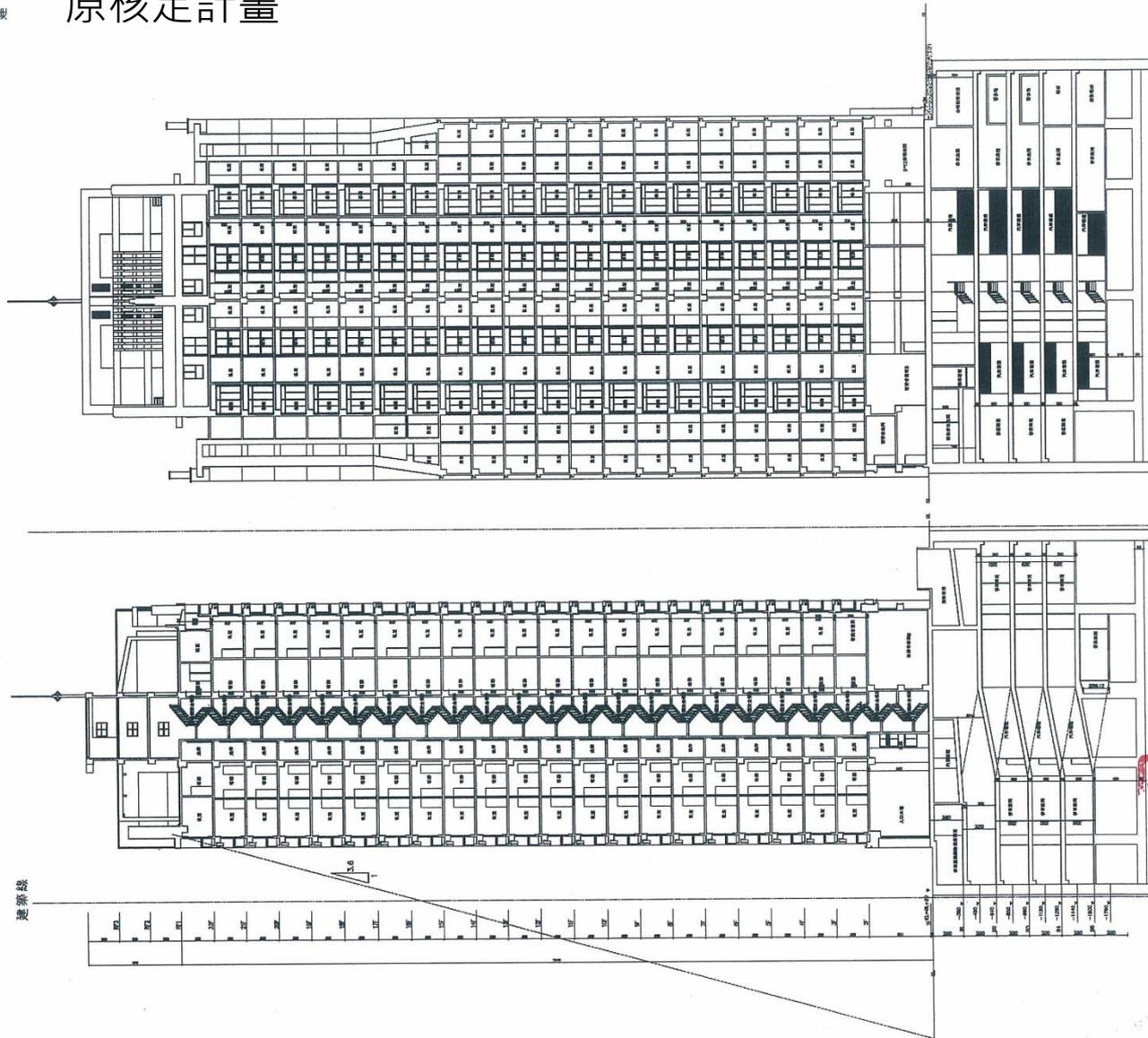
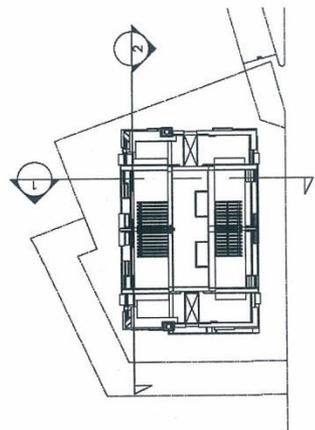
右側向(南向)立面圖 SCALE: 1/400

修正說明：
立面造型及量體
規模變更

變更後

縱向剖面圖，橫向剖面圖

原核定計畫



縱向剖面圖 S: 1/400

橫向剖面圖 S: 1/400

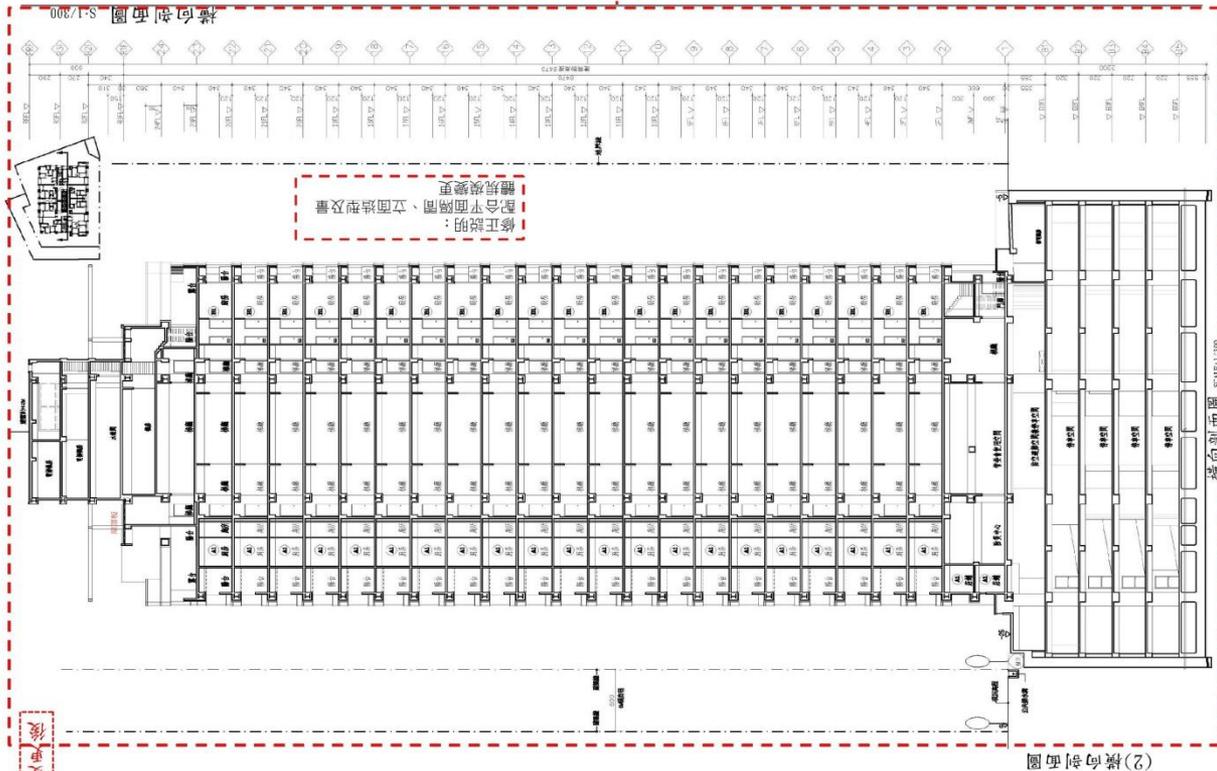


圖 11-27 縱向與橫向剖面圖 S : 1/400

7-3、剖面圖
(1)縱向剖面圖

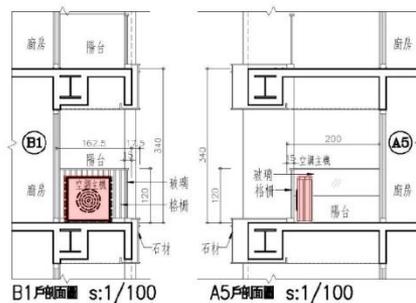
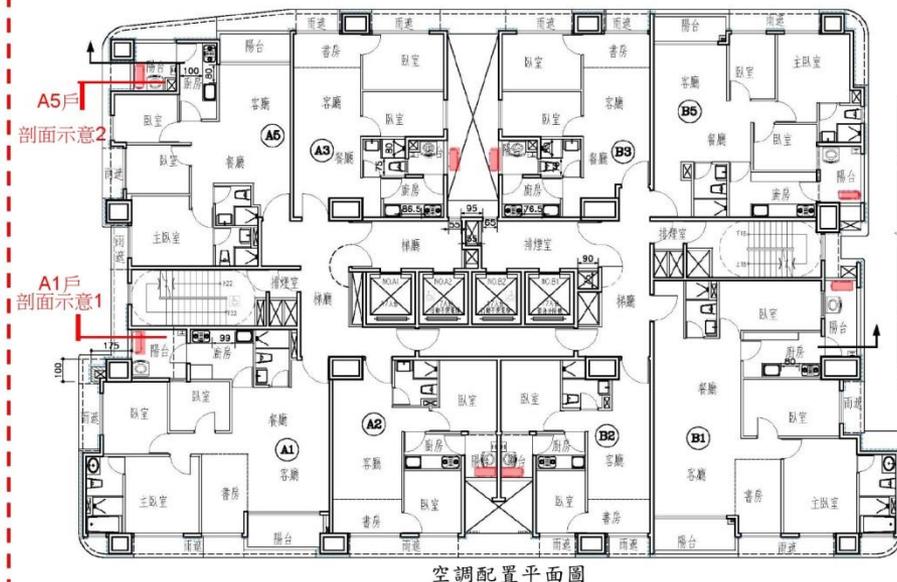


縱向剖面圖 S:1:1/200



(2)橫向剖面圖

5-11、空調配置平、立、剖面詳圖



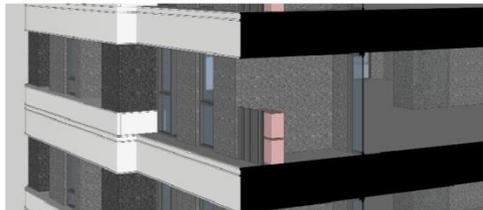
空調剖面圖

修正說明：
空調配置變更

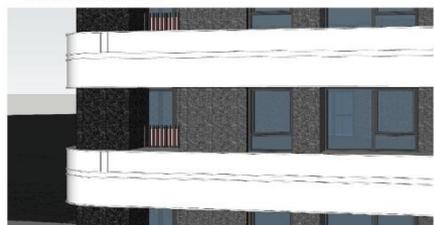
變更後



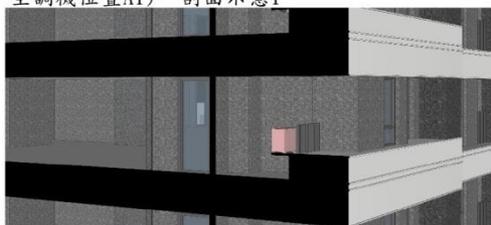
空調機位置A1戶



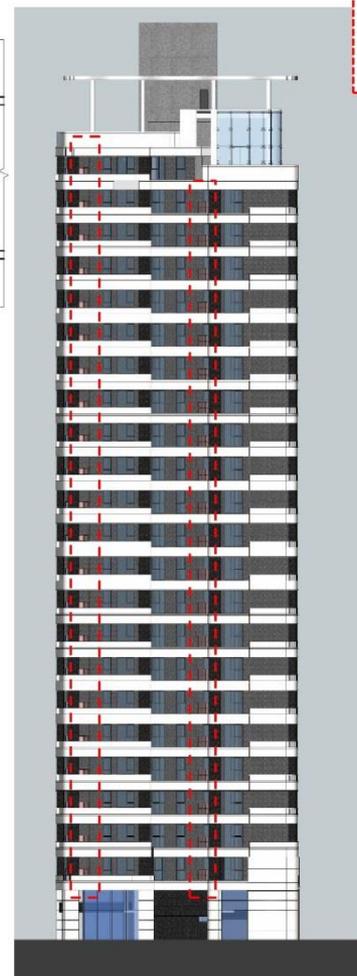
空調機位置A1戶 剖面示意1



空調機位置A5戶



空調機位置A5戶 剖面示意2



北向立面圖

5-3、建築物造型及量體計畫2

1. 利用簡潔水平語彙為主要手法統合增加整體設計感，轉角以不同水平之裝飾，讓整體突顯出建築物之層次以及變化性，創造地標性之建築，乾淨俐落的形象塑造獨特之都市意象。
2. 屋頂以延續標準層之造型，創造出造型變化之天際線景觀。從都市景觀的角度而言，建築物的屋突具有天際線的任務，本棟建物設計屋頂突出物豐富整體造型並柔和天際線的變化。
3. 臨街面之基座，以穩重質感的設計手法保留街道空間之延續性，並留出寬闊的人行步道延伸至廣場開放空間。

變更後



修正說明：
立面樓層及造型變更



社區入口基座



變更後

修正說明：
景觀配置及出入
動線變更

- ← 集合住宅出入口
- ← 店鋪出入口
- ← 車道出入口
- ← 鄰地建物出入口

原核定計畫



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。

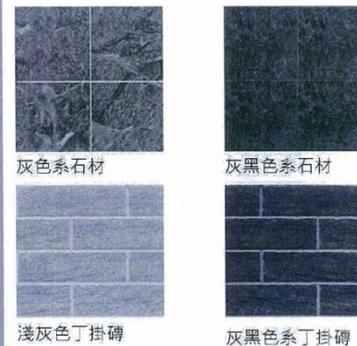


圖 12-5 建築外牆材質示意圖

原核定計畫

- (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

5-6、建築物夜間照明計畫1

燈光設計概念

基地位於新北市板橋區新府路，建築為輕量潔白特色，燈光適當呈現轉角及屋頂，使建築成為此區夜間視覺焦點。

光之漂浮

屋突清透玻璃帷幕，配合室內溫暖3000K LED薄膜天花，成為空中漂浮的光盒子，也襯托了造型格柵。

光之柔軟

立面使用可調整亮度的線型LED燈具與建築細節結合，利用上下漸層變化燈光效果韻律勾勒建築形體，表現出建築物的柔美姿態。

光之上升

基座創造溫暖的入口意象，再透過的燈光韻律往上的感覺，使得視覺可以延續及上下呼應。

照具使用

選擇壽命長、品質較優良的LED 燈具，減少日後維修成本，且省能，並管夜間開關燈場景及時間。並配合節令調整開關燈時間，設定燈光效果，以達節能之目的。



L1
LED 線型燈
15W/M, 3000K,
110度



L2
LED 線型燈
5W/M, 3000K,
110度



L3
LED 投射燈
20W, 3000K,
60度



L4
LED 上照燈
6W, 3000K,
60度



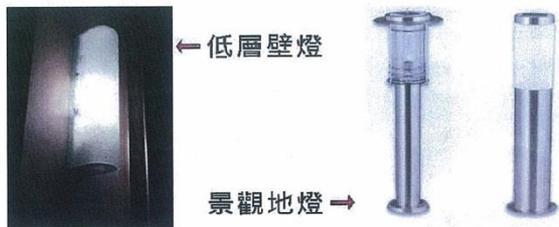
L5
LED 壁燈
9W, 3000K,
12度

修正說明：
配合立面，變更照明規劃



變更後

原核定計畫



(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



5-6、建築物照明計畫2

夜景活動時間變化，配合時段控制，制定不同的夜間燈光場景，共分為四個時段，以達節能之目的及夜貌的變化性。

- (一) 18:00~20:00外觀照明全部開啟
- (二) 20:00~22:00外觀照明影響住戶部分關閉
- (三) 22:00~23:00外觀照明部分關閉，留轉角照明與屋突照明
- (四) 23:00~05:00外觀照明全部關閉，只留部份安全屋突格柵照明和入口安全照明

變更後

修正說明：
配合立面，變更照明規劃

時段:18:00~20:00



時段:20:00~22:00



時段: 22:00~23:00



時段: 23:00~05:00



原核定計畫

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 (倘層未開闢道路，需於領取使用照前，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，其替代窗口或開口水平距離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，其替代窗口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，應能承受符合規定之程度
(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：林貝王怡娟	單位主管：林明傑	

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，其替代窗口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，其替代窗口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口或開口水平距離連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.本案依土管規定懸挑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口或開口水平距離連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) 狹小道路巷弄沿路設置密閉式遮雨棚，水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各應採採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將障礙推離，側懸式招牌廣告突出建築物立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、機電、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) 聯誼主管機關應轉請要求團體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、避險疏散及初期滅火，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

5-15、消防防災動線計畫1

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

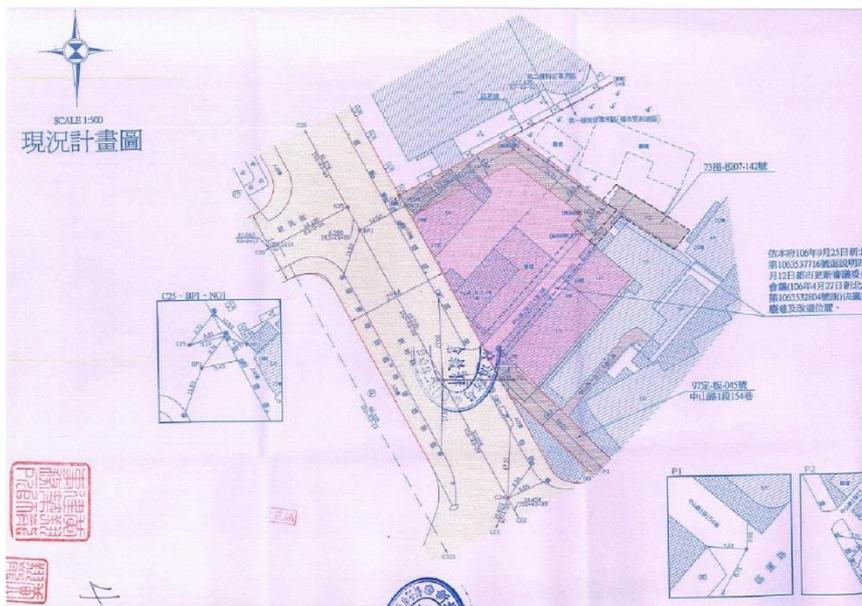
變更後

起造人：三島建設股份有限公司 (負責人：廖美雲 電話：(02)8951-3566)
 設計人：普爾龍建築師事務所 (聯絡人：林育志 電話：(02)2231-7766)
 建築物地點(地號或地址)：新北市板橋區中山段1781-1、1780-4、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-22、1793-23、1793-24、1793-29、1799地號
 建築物概要(樓高及用途)：地上25層地下5層 零售店、住宅

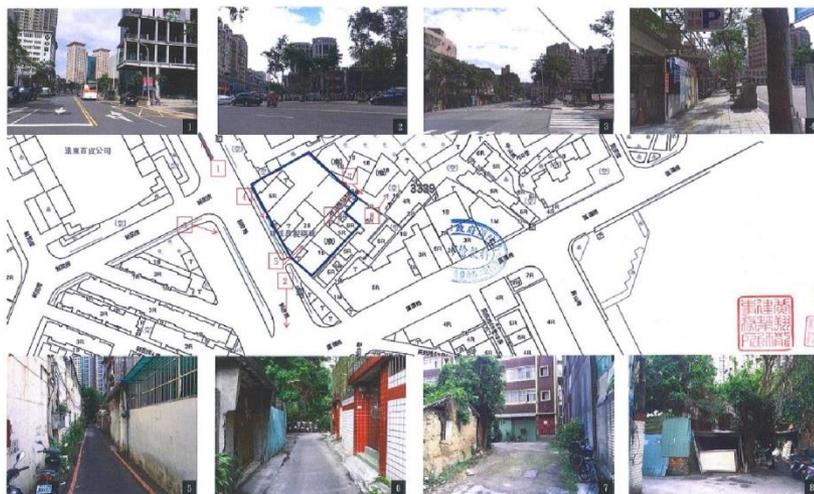
行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使用執照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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、其替代窗口或開口水平距離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、其替代窗口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 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，應能承受符合規定之程度
(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、本案共計檢附圖說 15 頁，設計人須將完整的檢附圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員黃松

單位主管：專員柯昭

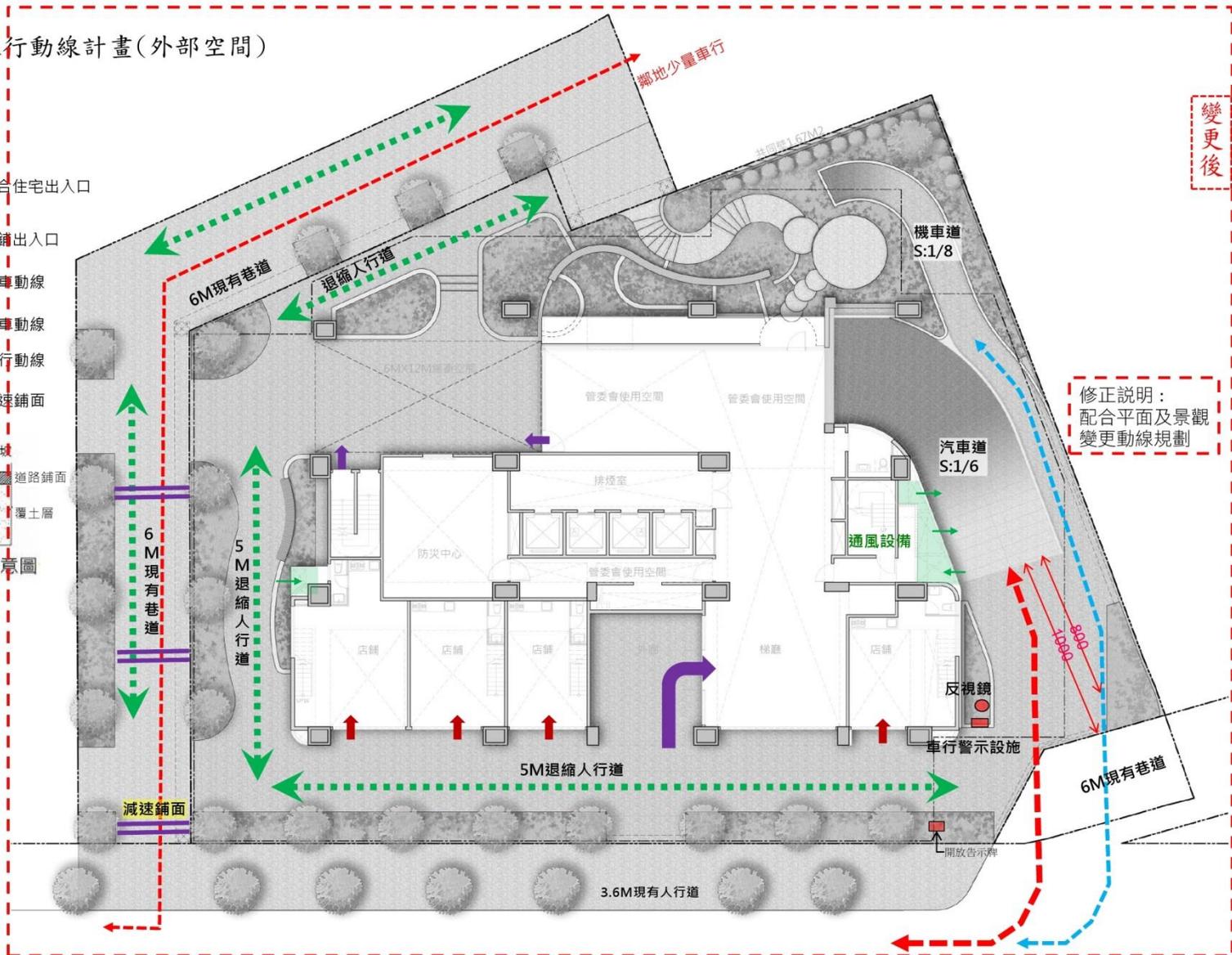
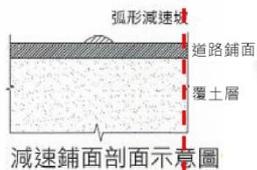


3-6、基地周邊環境現況照片



5-7、車行與人行動線計畫(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
-  減速鋪面

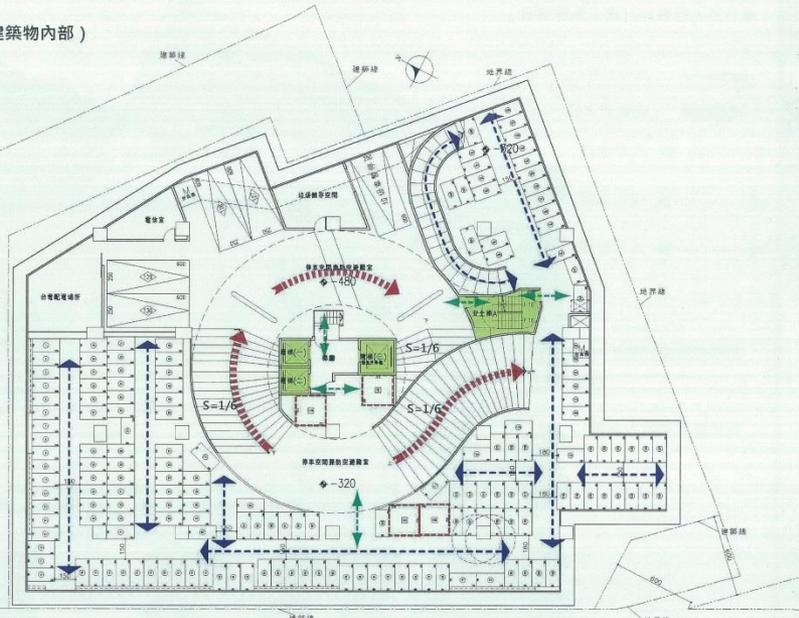


修正說明：
配合平面及景觀
變更動線規劃

變更後

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



地下一層平面圖 S:1/200

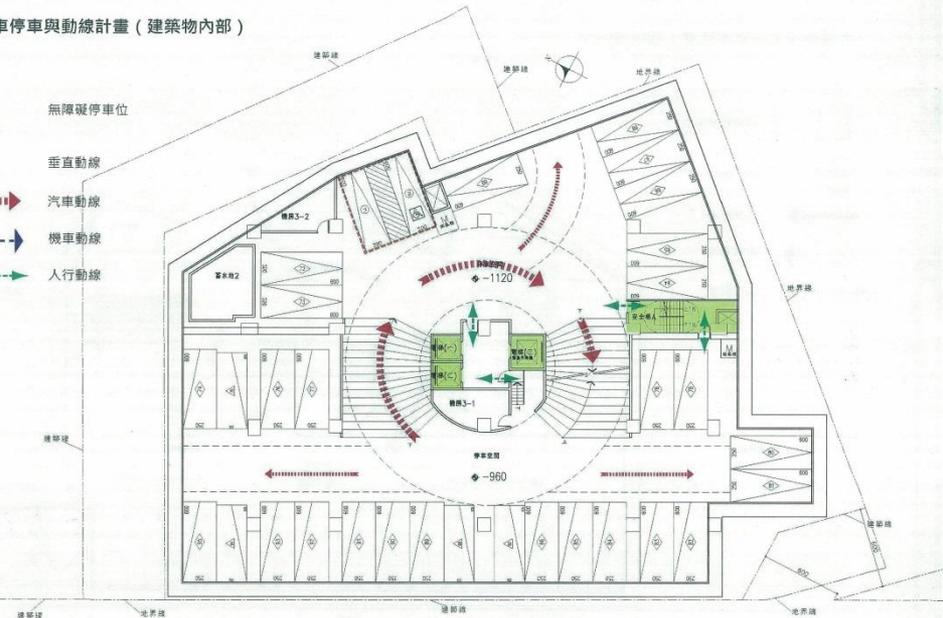
圖 12-22 車行及人行動線計畫 (內部): 地下 1 層 S:1/200

富鉅鼎建設股份有限公司、爵鼎都市建築(股)有限公司

原核定計畫

汽機車停車與動線計畫 (建築物內部)

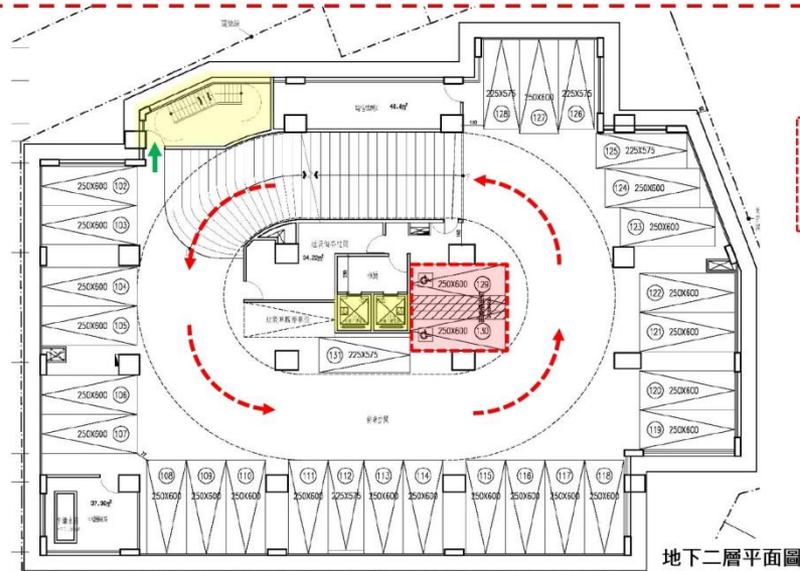
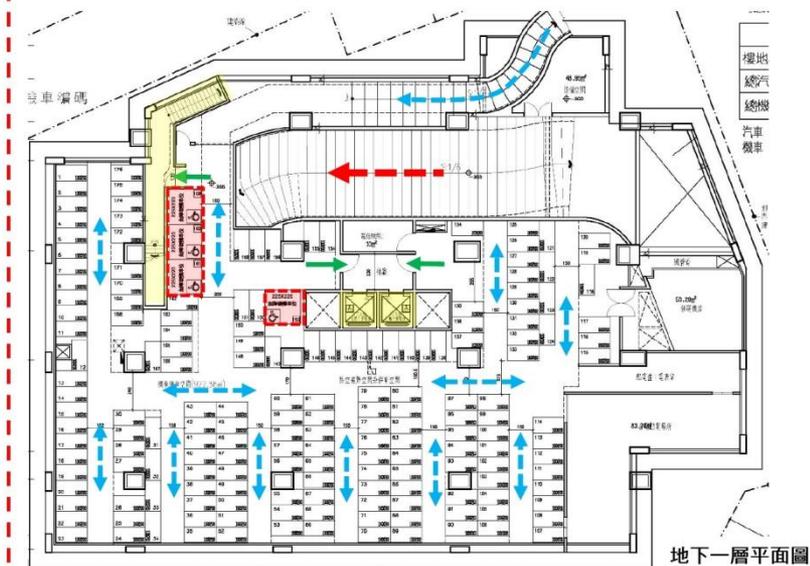
-  無障礙停車位
-  垂直動線
-  汽車動線
-  機車動線
-  人行動線



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

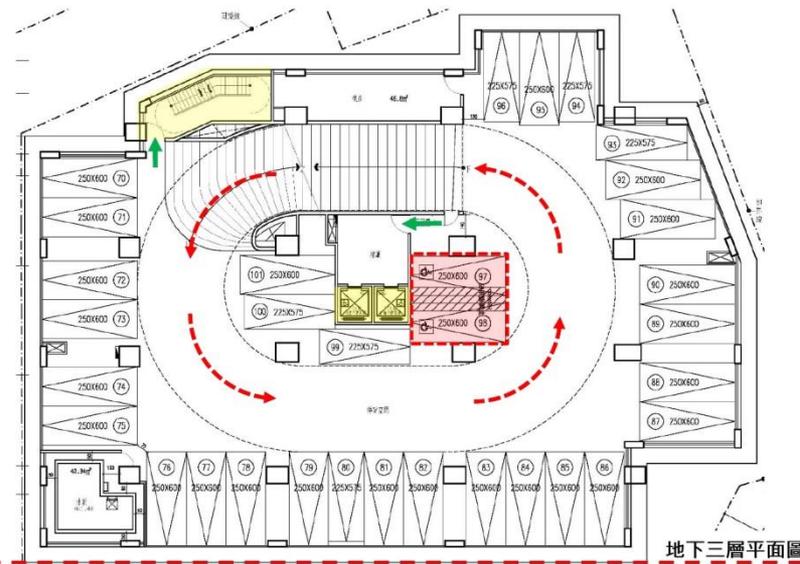
5-8、汽機車停車與動線計畫(內部)1



變更後

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

修正說明：
1.變更各層停車空間規畫
2.總停車數量變更



原核定計畫

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㎡
 實設綠覆率：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無遮欄人行道：150.33㎡

現有巷道+3.52M無遮欄人行道：

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+18.18

+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：(樹高徑6-8，樹冠直徑1.5)，綠覆面積*15

設計喬木綠覆面積：21*15=315㎡

(樹高徑5-6，樹冠直徑1.2)，綠覆面積*10

設計灌木綠覆面積：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=160cm φ=10cm	21株	種植自然表土區 150cm以上
	垂榕	H=300cm W=130cm φ=10cm	16株	種植自然表土區 150cm以上
	月橘	W=80cm	3.4株	覆土厚度:60cm
	仙丹	W=80cm	17株	覆土厚度:60cm
	假設草		空植	覆土厚度:30cm

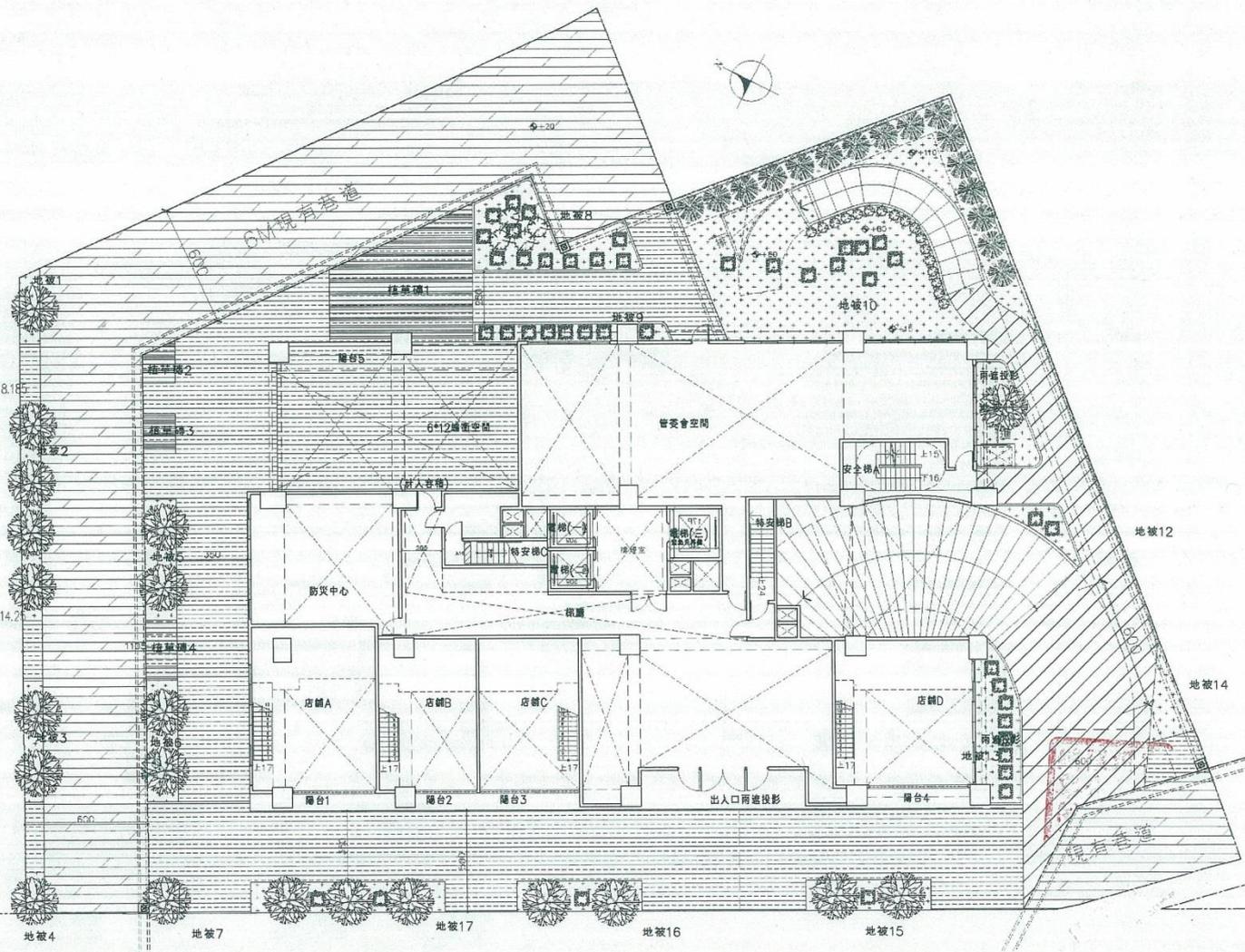


圖 12-29 景觀配置平面圖、綠化植栽表、檢討表 S: 1/200

6-3、壹層綠化及綠覆率檢討

(a) 基地綠化面積檢討：

基地綠化面積檢討：

基地面積：2006 m²

法定空地面積：2006x(1-50%)= 1003 m²

實設建築面積：723.11 m²

實設空地面積：

= 基地面積 - 實設建築面積

= 2006 - 723.11 = 1282.89m²

無法綠化面積：

6m現有巷道1(A) + 3.52m無遮管人行道(B) + 現有巷道2(C)
= 322.44 + 155.9 + 41.7 = 520.04m²

綠化面積檢討：

需設綠化面積：

(1003 - 520.04) x 50% = 241.48m²

實設灌木面積：

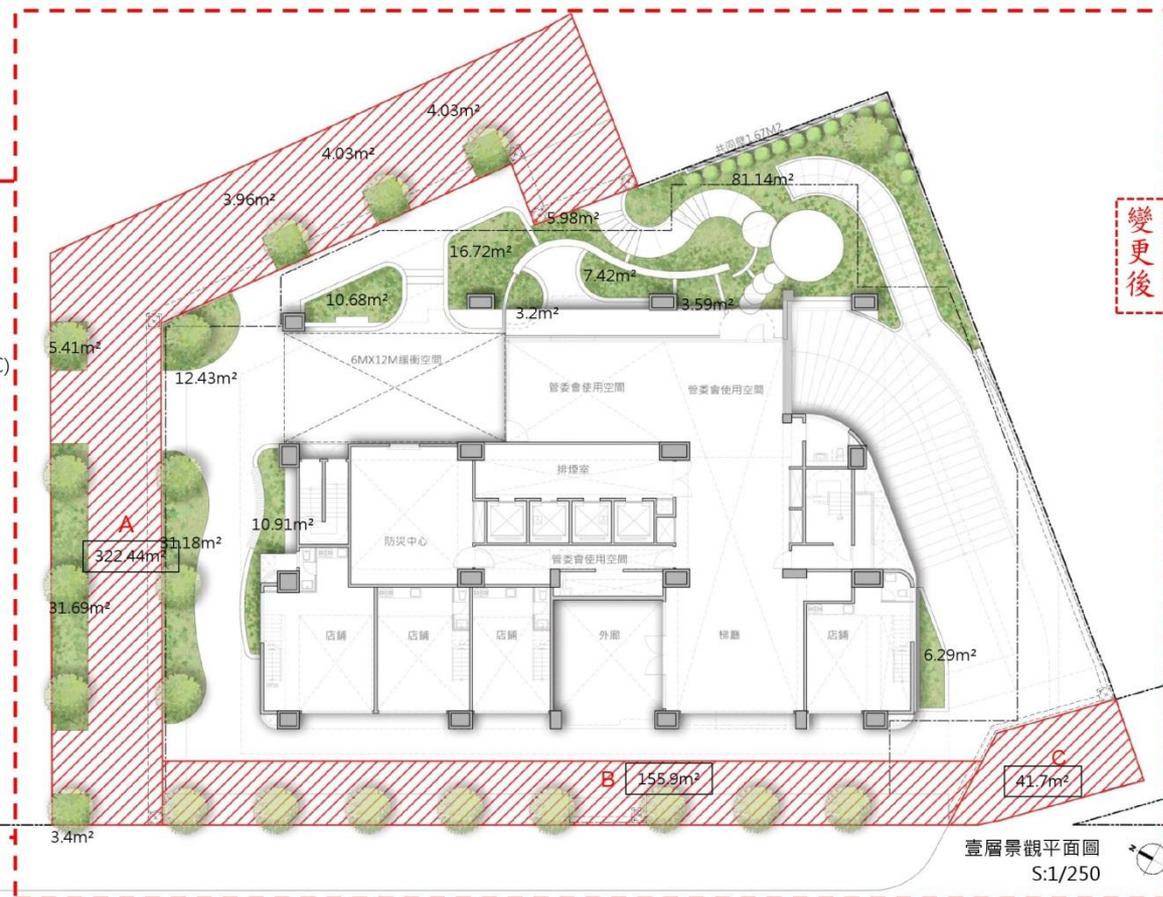
81.14 + 5.98 + 3.2 + 7.42 + 3.59 + 16.72 + 10.68 + 12.43 +

10.91 + 31.18 + 6.29 + 4.03 + 4.03 + 3.96 + 5.41 + 31.69 + 3.4
= 242.06m²

實設綠化面積：

實設灌木面積 + 實設綠化面積

= 242.06m² ≥ 241.48 m² ...OK



修正說明：

綠化面積變更，植栽項目變更

項目	圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	合計面積
不可綠化		基地內執行綠化有困難之範圍				520.04m ²
灌木		細葉杜鵑或小葉赤楠或小黃女貞	HxW=20x15m	≥ 60 cm	242.06m ²	242.06m ²

簡報結束

