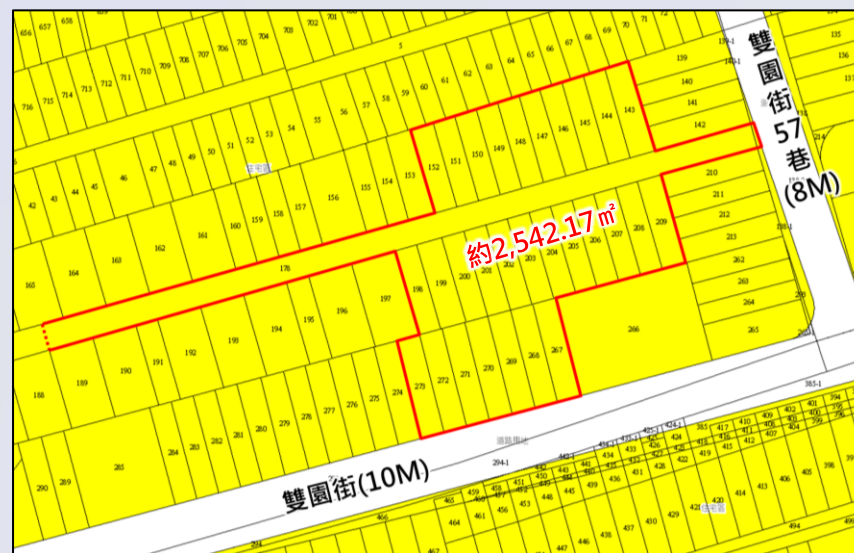


擬訂新北市三重區雙園段138-4地號等 31筆土地都市更新事業計畫案 公聽會



實施者：祿鼎建設股份有限公司

更新規劃：安邦工程顧問股份有限公司

建築設計：施振華建築師事務所

1 1 4 年 1 0 月 2 3 日

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計



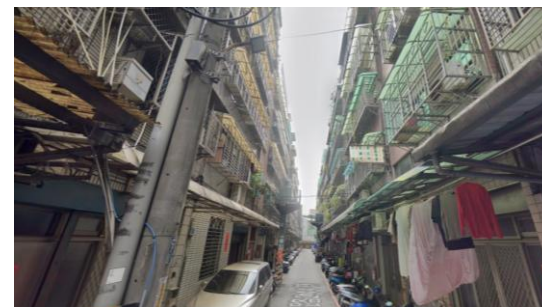
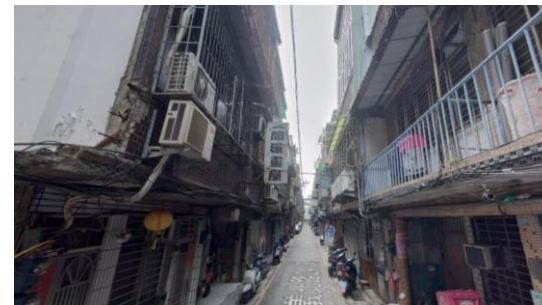
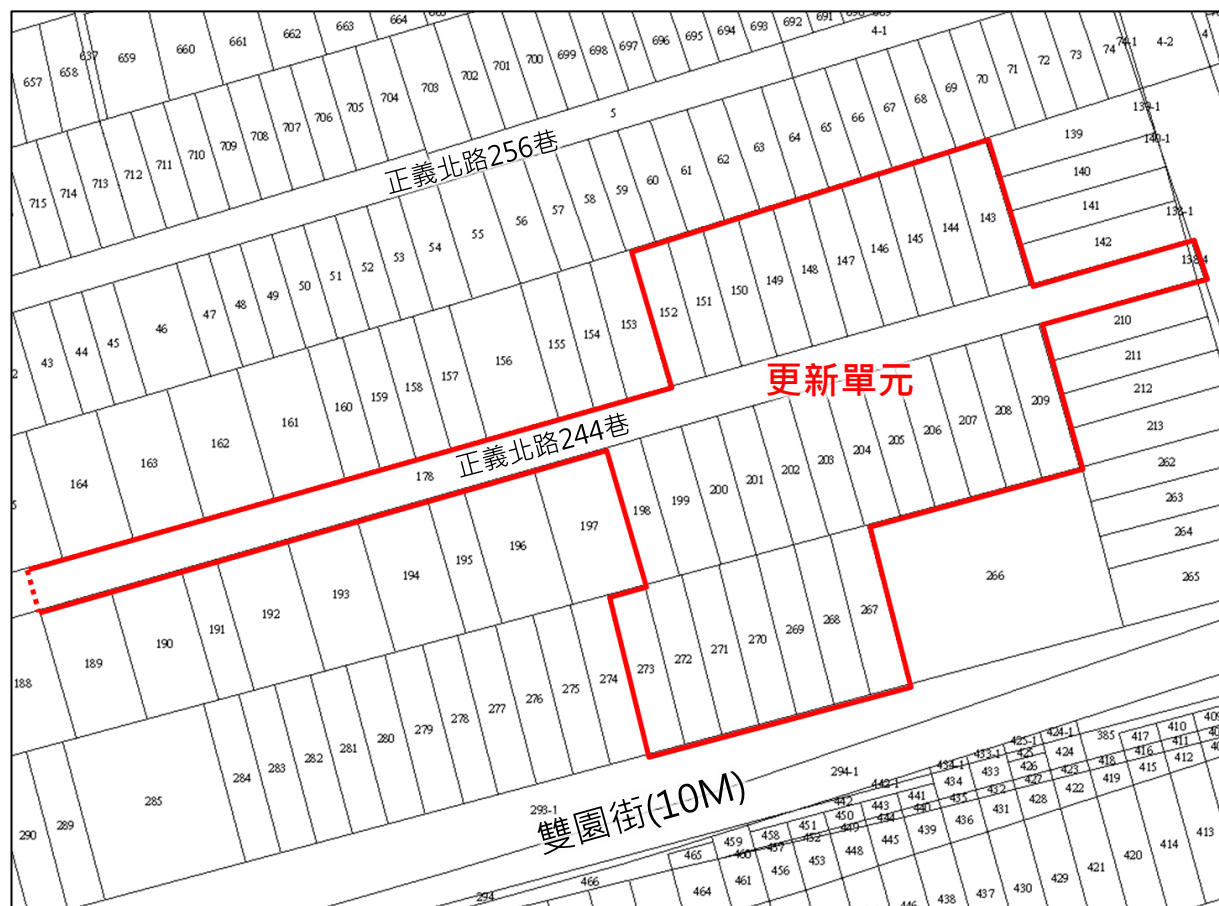
簡 報 題 綱



辦 理 緣 起

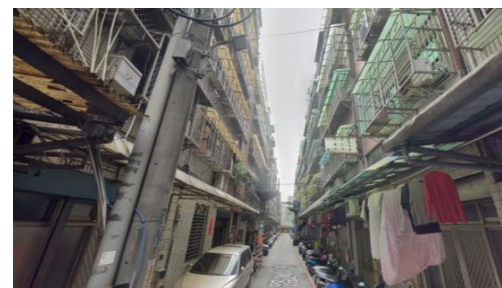
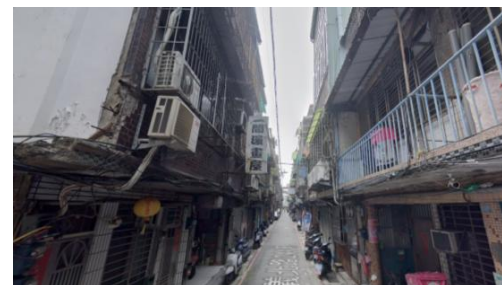
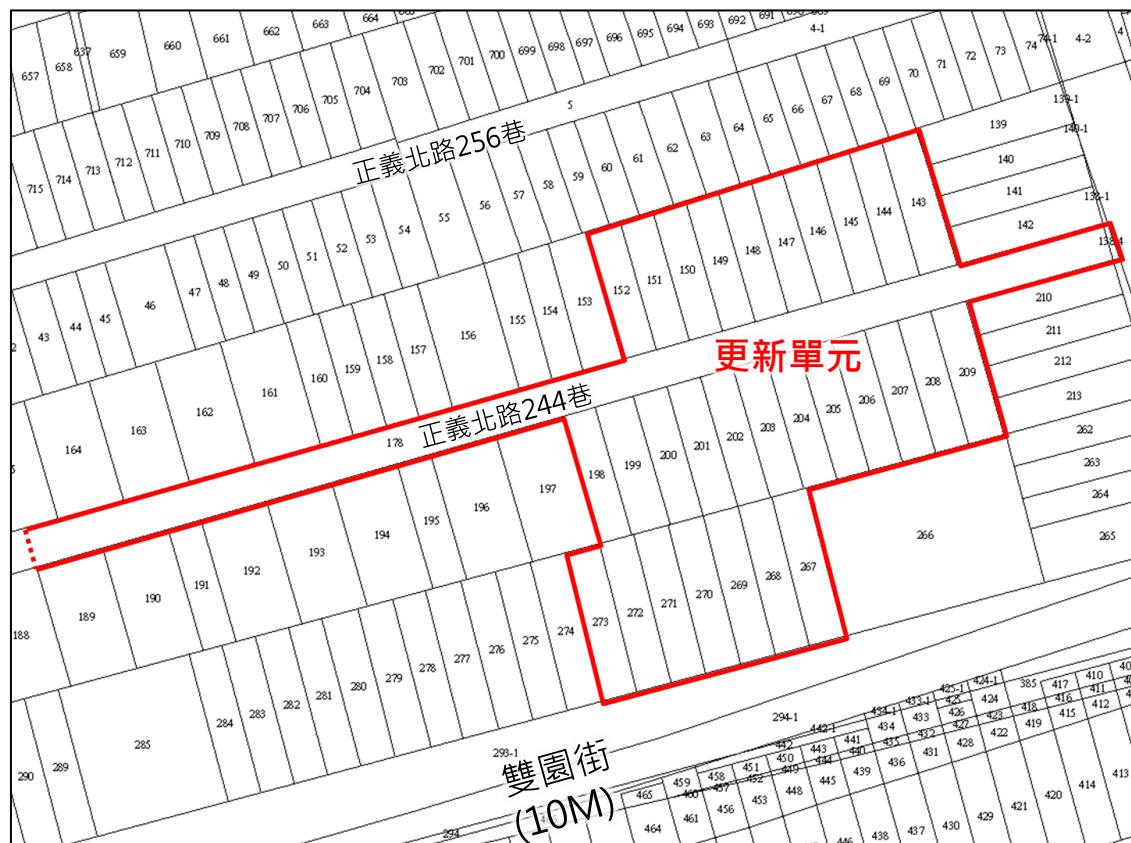


- 本更新單元範圍內主要為屋齡約60年之2層樓加強磚造建築物，部分有鐵皮及棚架增建，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。





- 本案依『都市更新條例』第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。





■刊登報紙

依循「[都市更新條例施行細則](#)」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前刊登太平洋日報報紙三日(114年10月8、9、10日)。

■張貼公告

依循「[都市更新條例施行細則](#)」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告欄及周邊主要出入口。

■土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於[114年10月9日](#)以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將說明會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■專屬網頁

<https://fujiuding.com/city-renewal?id=1f99347f47c37473d55511d4558fb32f>



事業計畫內容



■ 實施者

祿鼎建設股份有限公司（負責人：洪村統）

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

統一編號：28468300

電話：（02）2547-2889

■ 顧問團隊

1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：（02）8923-6788

2. 建築規劃設計

施振華建築師事務所（負責人：施振華）

聯絡地址：新北市板橋區中山路一段158巷18號3樓

電話：（02）2955-2882



近期開發案



和平西路案

建案位置 | 台北市中正區
興建規模 | 地上 24 層
 地下 5 層
戶 數 | 385 戶

建案狀態 | 事業計劃及權利變化計劃
 於 113 年 5 月申請報核



昆明街案

建案位置 | 臺北市萬華區
興建規模 | 地上 15 層
 地下 3 層
戶 數 | 49 戶

建案狀態 | 建照申請中



復興安東案

建案位置 | 台北市大安區
興建規模 | 地上 23 層
 地下 4 層
戶 數 | 125 戶

基地面積 | 約 272 坪



興建中



建案位置 | 台北市大安區
興建規模 | 地上 17 層
 地下 4 層
戶 數 | 2-7 樓為公有辦公空間
 8 樓為公有職務宿舍
 9-17 樓為住宅規劃，約 58 戶

建照字號 | 113 建字第 0042 號
建案狀態 | 興建中

通化街案



| 新北市汐止區水源路二段
| 地上 7 層
| 地下 1 層
| 59 戶

| 112 汐建字第 00429 號
| 興建中

汐科爵鼎



集團完工實績



蘆洲爵鼎
1、2期



《蘆洲爵鼎》1期

建案位置 | 新北市蘆洲區民權路
興建規模 | 地上8層
戶數 | 16戶

建照字號 | 95蘆字第622號
建案狀態 | 已交屋

《蘆洲爵鼎》2期

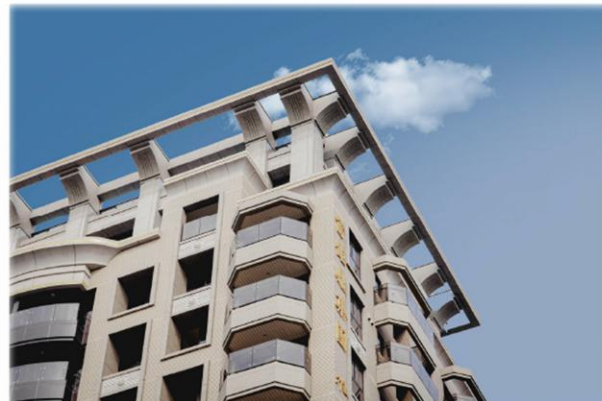
建案位置 | 新北市蘆洲區復興路
興建規模 | 地上7層
戶數 | 14戶

建照字號 | 96蘆字第015號
建案狀態 | 已交屋



案位置 | 台北市信義區基隆路一段83巷
建規模 | 地上7層
地下2層
數 | 11戶

照字號 | 97建字第0432號
案狀態 | 已交屋



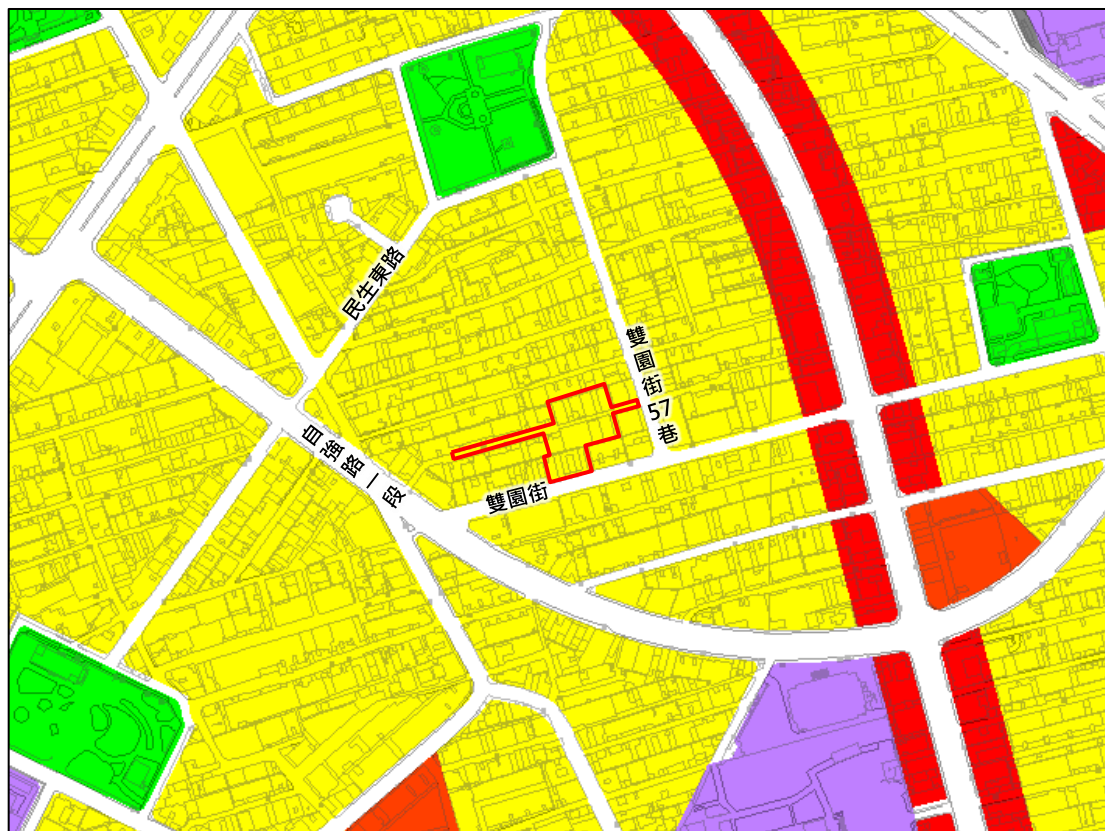
建案位置 | 台北市中正區重慶南路三段161號
興建規模 | 地上15層
地下4層
戶數 | 60戶
建照字號 | 98建字第0332號
101使字第62號
建案狀態 | 已交屋

奢華經典

水岫

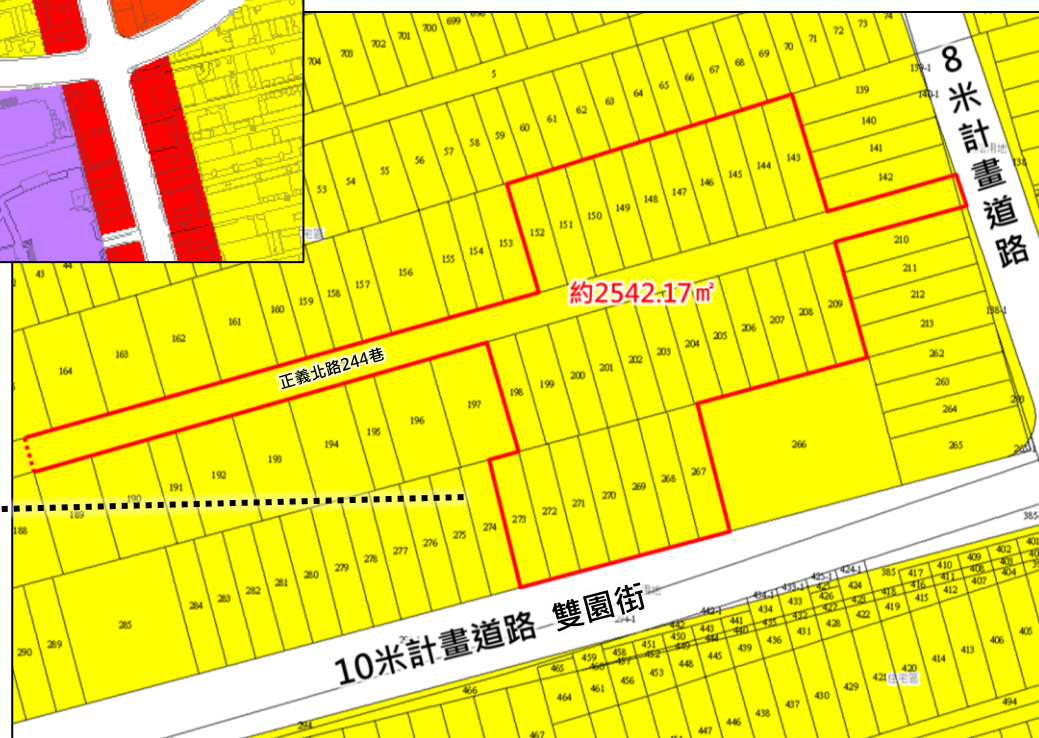


更新單元位置



本更新單元位於新北市三重區雙園街、雙園街57巷、自強路一段及民生東路所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元



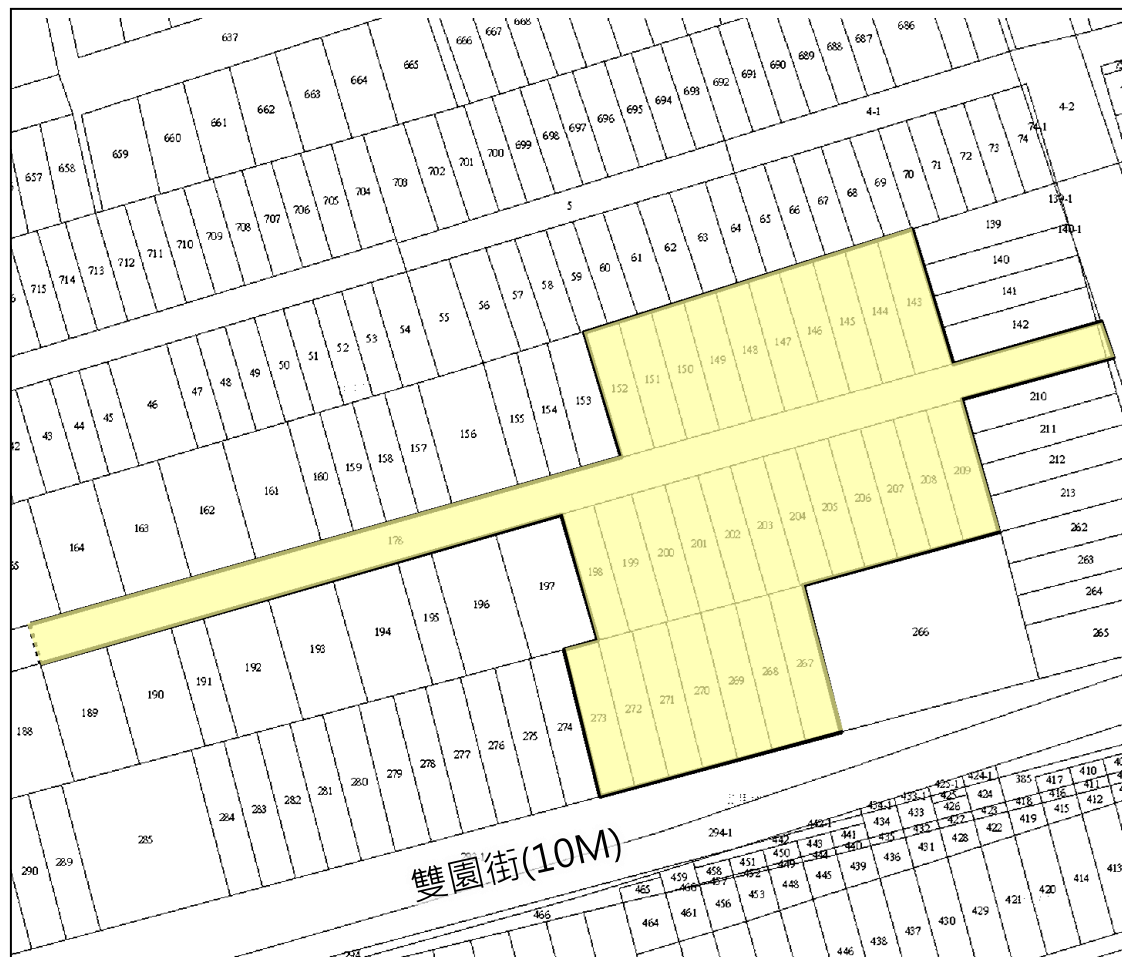


圖 例



更新單元範圍



私有土地

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	0.00	0.00	0.00	0.00
私有土地	2,542.17	100.00	45	100.00
合 計	2,542.17	100.00	45	100.00

更新單元範圍

新北市三重區段138-4、
143、144、145、146、
147、148、149、150、
151、152、178(部分)、
198、199、200、201、
202、203、204、205、
206、207、208、209、
267、268、269、270、
271、272、273地號等共31
筆土地，面積總計2,542.17
平方公尺(約為769.01坪)

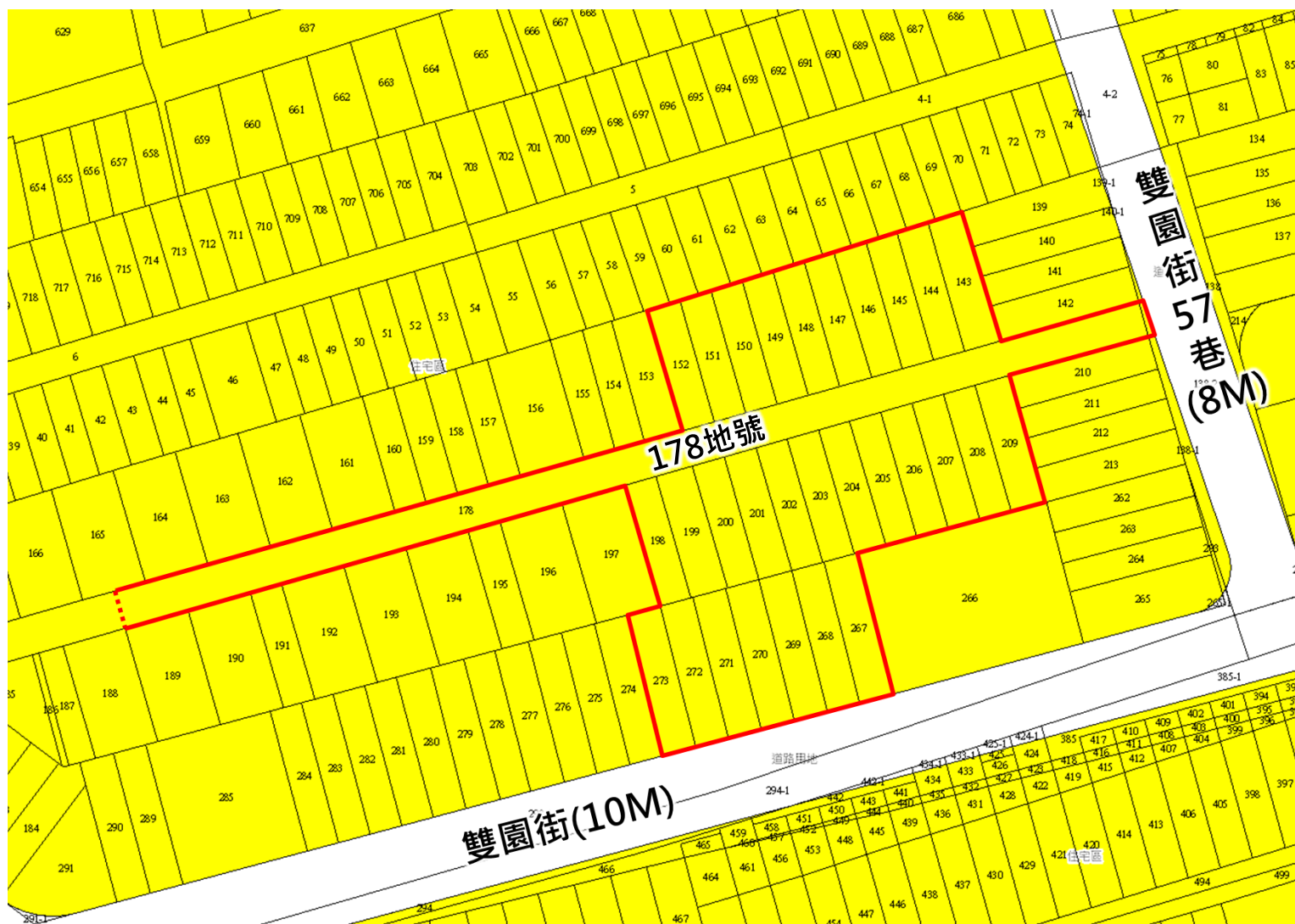
土地權屬

均為私有(100.00%)



■ 更新單元範圍

範圍內178地號為部分納入，預計分割納入面積為591.20m²，後續本案更新單元面積將依實際分割結果修正。





- 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，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。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂新北市三重區雙園段 138-4 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 所有權人 同意參與由 綠鼎建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市三重區雙園段 138-4 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☒重建 ☐整建、維護

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

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

(二)建物

坐落	樓地	樓板	面積	權利範圍	持分面積
坐落 地號	建號	建物門牌號			
	地段				
	小段				
	地號				
樓地 板	建物層次/總樓層次				
	主建物總面積(A)				
	附屬建物面積(B)				
	共 有 部 分	面積(C)			
面積 (m ²)	權利範圍(D)				
	持分面積 E=C*D				
權利範圍(F)					
持有面積(m ²)(A+B+E)*F					

以上雙框線內資訊由實施者填具

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

統一編號： 統一編號：

聯絡地址： 聯絡地址：

聯絡電話： 聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，並本同意書僅限於「擬訂新北市三重區雙園段 138-4 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並請主管機關。
6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	45	2,542.17	30	2,505.17
公有(a)	0	0.00	0	0.00
私有(b=A-a)	45	2,542.17	30	2,505.17
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	45	2,542.17	30	2,505.17
事業計畫法定門檻%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

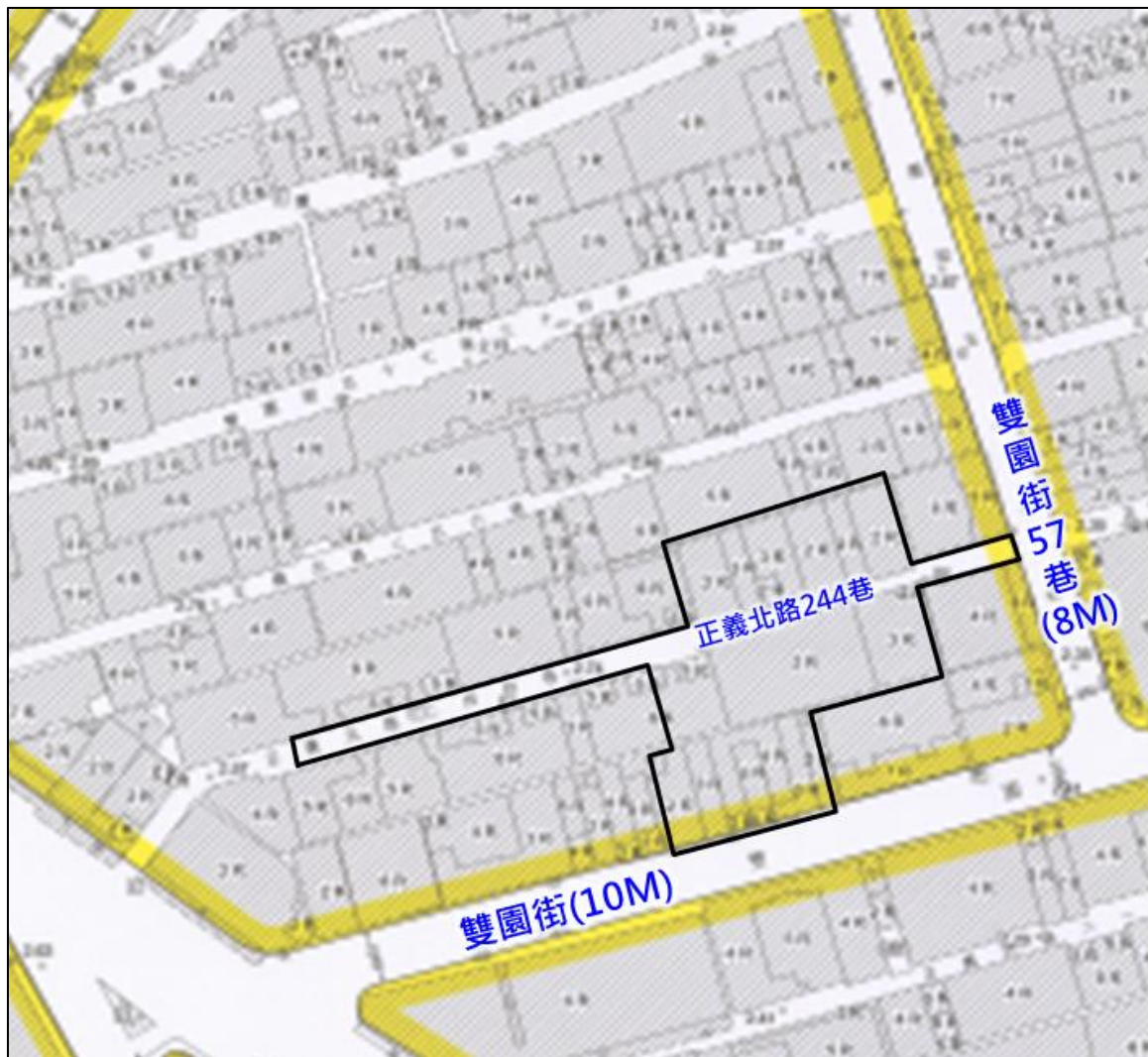
本案已符合都市更新條例第37條規定：

依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。



(103/09/30)擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案

(112/12/26)變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案



都市計畫分區：住宅區

面積	2,542.17 m ²
建蔽率	50%
容積率	300%



圖 例

	更新單元範圍		捷運開發區
	住宅區		體育場用地
	商業區		學校用地



■促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案配合更新規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



依108年5月15日修正發布之容獎辦法及108年10月2日訂定發布之新北市容獎辦法：

獎勵容積		基準說明		獎勵額度(%)	獎勵面積(m²)
基準容積：2,542.17m² x 300%(住宅區) = 7,626.51m²					
中央	第6條	結構安全性能評估結果未達最低等級(以實際申請結果為準)		4.48%	341.88
	第10條	取得候選綠建築證書：黃金級		8.00%	610.12
	第11條	取得候選智慧建築證書：銀級		6.00%	457.59
	第12條	採無障礙設計：新建住宅性能評估-第2級		3.00%	228.79
	第13條	依住宅性能評估之結構安全性能：耐震設計標章		10.00%	762.65
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區於前日期間屆滿之次日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核		3.50%	266.92
地方	第2之4條	- 自建築線退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達8公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬4公尺以上建築。 - 自基地境界線退縮淨寬3公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 - 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於10%		15%	1,143.97
	第6條	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達四層樓者，得給予容積獎勵2%；五層樓以上者，得給予容積獎勵4%。	4層樓	0.21%	--
			5層樓以上		15.67
更新容積獎勵合計(總計50.19%超過上限50%以50%計)				50.00%	3,813.26
容積移轉				20.15%	1,536.74
申請容積獎勵總計				70.15%	5,350.00

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審定之內容為準。

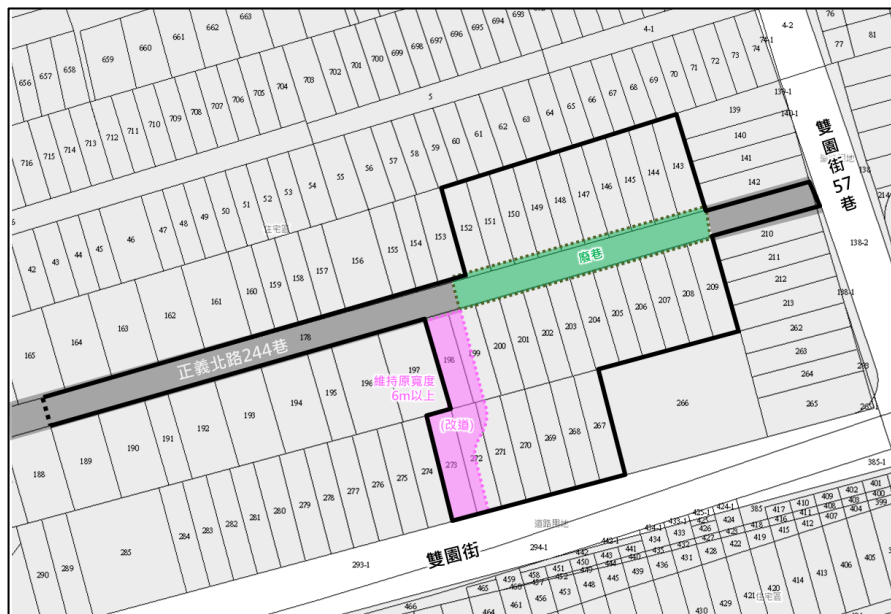


■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



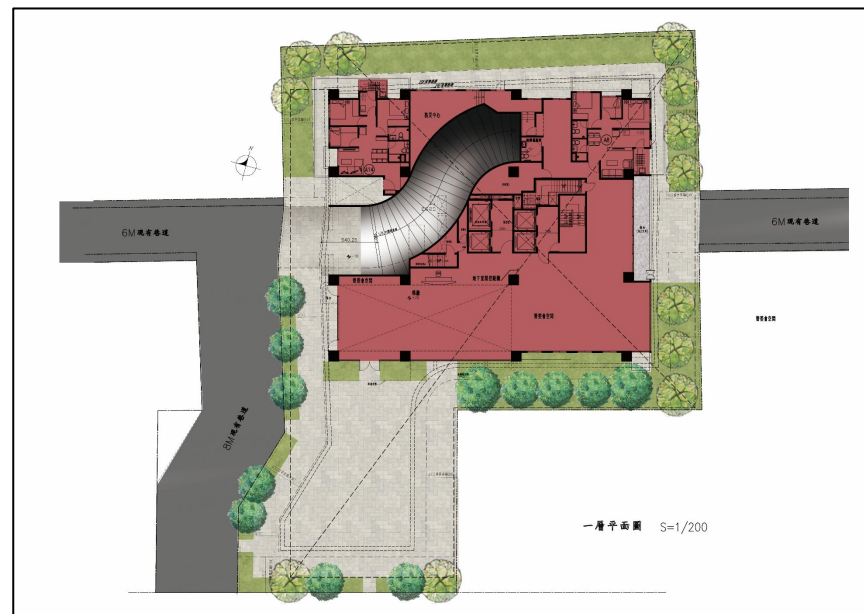
一、更新前

(一) 新北市都市更新審議原則廢改道

情形四：改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。

情形五：其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者

正義北路244巷位於更新單元內，本案計畫提出周邊通行影響分析評估，並提經審議會同意後始得廢改道。



二、更新後

現有巷道配合整體開發改道，土地使用效益提升並活化土地使用彈性，營造優質舒適的生活環境。



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第57條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- ▶ 依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之，本階段之補償費暫以內政部實價登錄查詢網為參考，租金水準以住家900元/坪/月計算，店面1100元/坪/月計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。



■ 重建區段實施方式

暫以「權利變換」方式實施都市更新事業。

■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，因本案實施方式為權利變換，故土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以土地信託、資金信託方式實施風險控管(信託範圍不含公有土地權利範圍)。



- 一. 全區單元除店面得由原一樓所有權人優先選配外，其他住宅單元自由選配；一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則。
- 二. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 - 1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 - 2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。



- (1) 地下5層、地上23層
- (2) 1樓為管委會空間、集合住宅。
- (3) 實設建蔽率30.30%
- (4) 住宅274戶
- (5) 汽車212部、機車274部



建築規劃設計內容

建築規劃對共同負擔之影響

- 建築設計費用
依據法定總工程造价計算。
- 營建費用
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金
依據建築物之法定工程造价計算。
- 外接水、電管線工程費用
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費
以法定工程造价之0.1%計算。
- 容積移轉費用
容積購入費用及委辦費。

共同負擔

工程費用

申請容積獎勵管理
維護經費等委辦費

權利變換費用

利息

稅捐(印花、營業稅)

管理費用

容積移轉費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用



依據112年新北市政府修正公告之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準概估

	說 明		金額(萬元)
共同負擔	工程費用	建築規劃設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費	147,242.27
	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	開放空間維護管理費、綠建築、智慧建築、無障礙設計、耐震設計相關委辦費及維護管理費	1,133.27
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用	7,994.24
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	10,216.36
	稅捐	印花稅、營業稅等	5,633.14
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	46,542.54
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	25,313.73
	共同負擔費用(萬元)		244,075.55
共同負擔比例		52.82%	

註：本表數值僅為事業計畫階段預估，實際數值應以權利變換計畫階段審議核定之內容為準。



■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

■ 維護管理費用

本案擬申請綠建築黃金級、智慧建築銀級、無障礙環境設計及耐震標章獎勵，將依相關規定提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%提列，另有依更新計畫及新北市都市更新獎勵退縮留設開放空間，依新北市政府規定計算提列開放空間管理維護費用，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交與管理委員會運用。

■ 保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分負責保固十五年，固定建材及設備部分負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



項 目	更新前	更新後
土地利用	現況土地皆作為住宅使用及巷道為主。	藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題， 提升土地之整體效用及效益 。
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全健康舒適之居住環境 ，增加並留設 4m 人行步道等開放空間。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，並 劃設212席汽車、274席機車停車位 ，使周邊車輛及行人有良好出入動線。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌， 提供當地居民良好視覺景觀 。



序 號	進度	116年		116 年	117年/118年								121年/122年											
		3月	4月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1	事業計畫核定公告																							
2	申請權利變換計畫報核																							
3	權利變換計畫核定公告																							
4	申請拆除及建造執造																							
5	改良物殘餘價值補償																							
6	申請更新期間稅捐減免																							
7	土地補償發放作業																							
8	地上物騰空拆除																							
9	工程施工																							
10	申請使用執照																							
11	送水送電																							
12	申請測量																							
13	釐正圖冊																							
14	接管																							
15	計算及找補差額價金																							
16	產權登記																							
17	申請更新後稅捐減免																							
18	更新成果備查																							

註：上表為預定實施進度參考，實際進度需視整合及審查進度調整。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案都市更新相關諮詢
祿鼎建設股份有限公司
聯絡電話：(02)2547-2889 (聯絡窗口 分機28 胡小姐)
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
安邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788 (聯絡窗口 分機319 王小姐)
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
新北市政府都市更新處
聯絡電話：(02)2950-6206
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 三、本案計畫內容與最新動態網站
<https://fujiuding.com/city-renewal?id=1f99347f47c37473d55511d4558fb32f>
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>
- 五、內政部國土管理署/都市更新入口網
<https://twur.nlma.gov.tw>



建築規劃設計



設計說明

PLAN

施振華建築師事務所

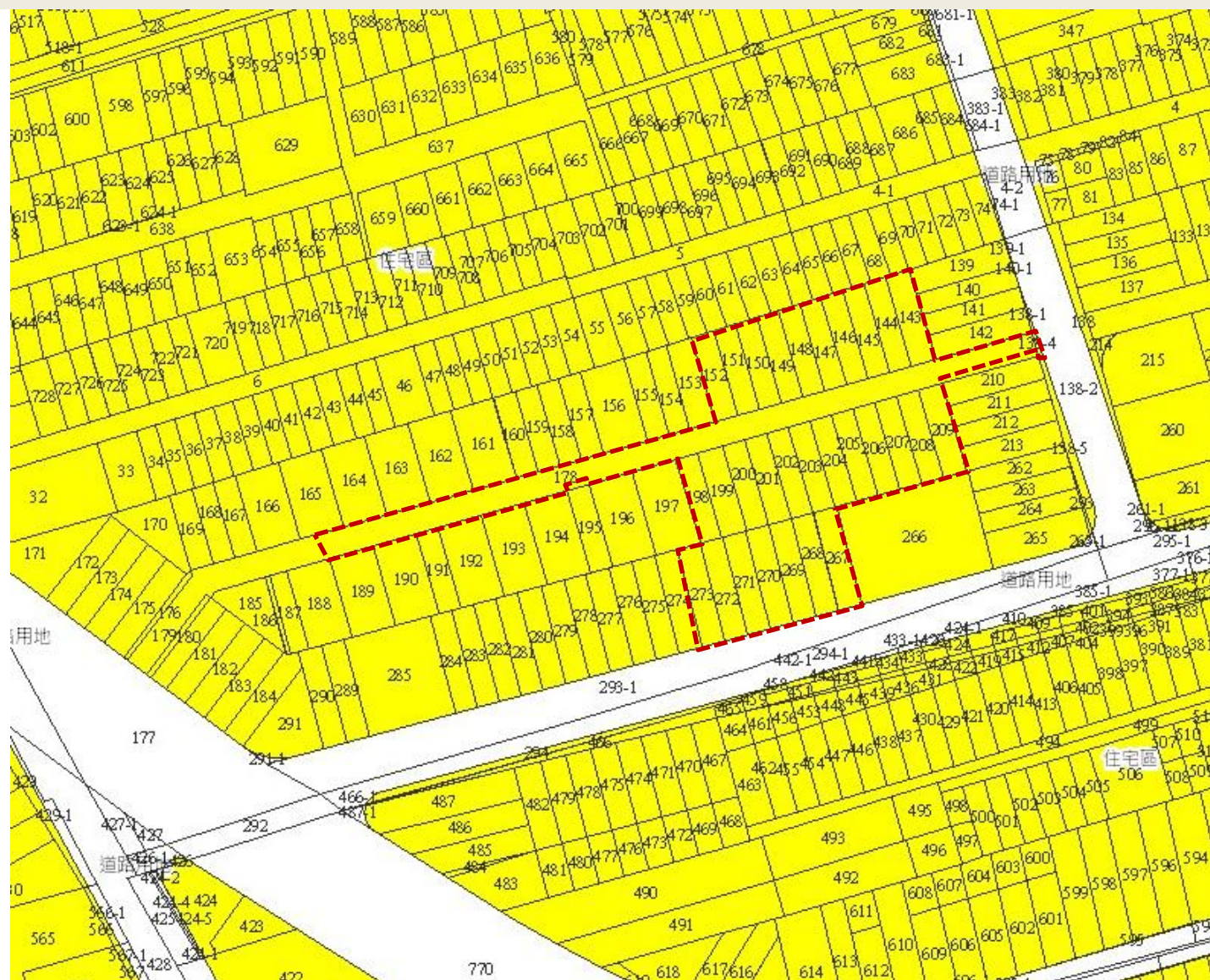
都計套地籍範圍

使用分區:
住宅區

基地面積:
2535.10m²
(766.87坪)

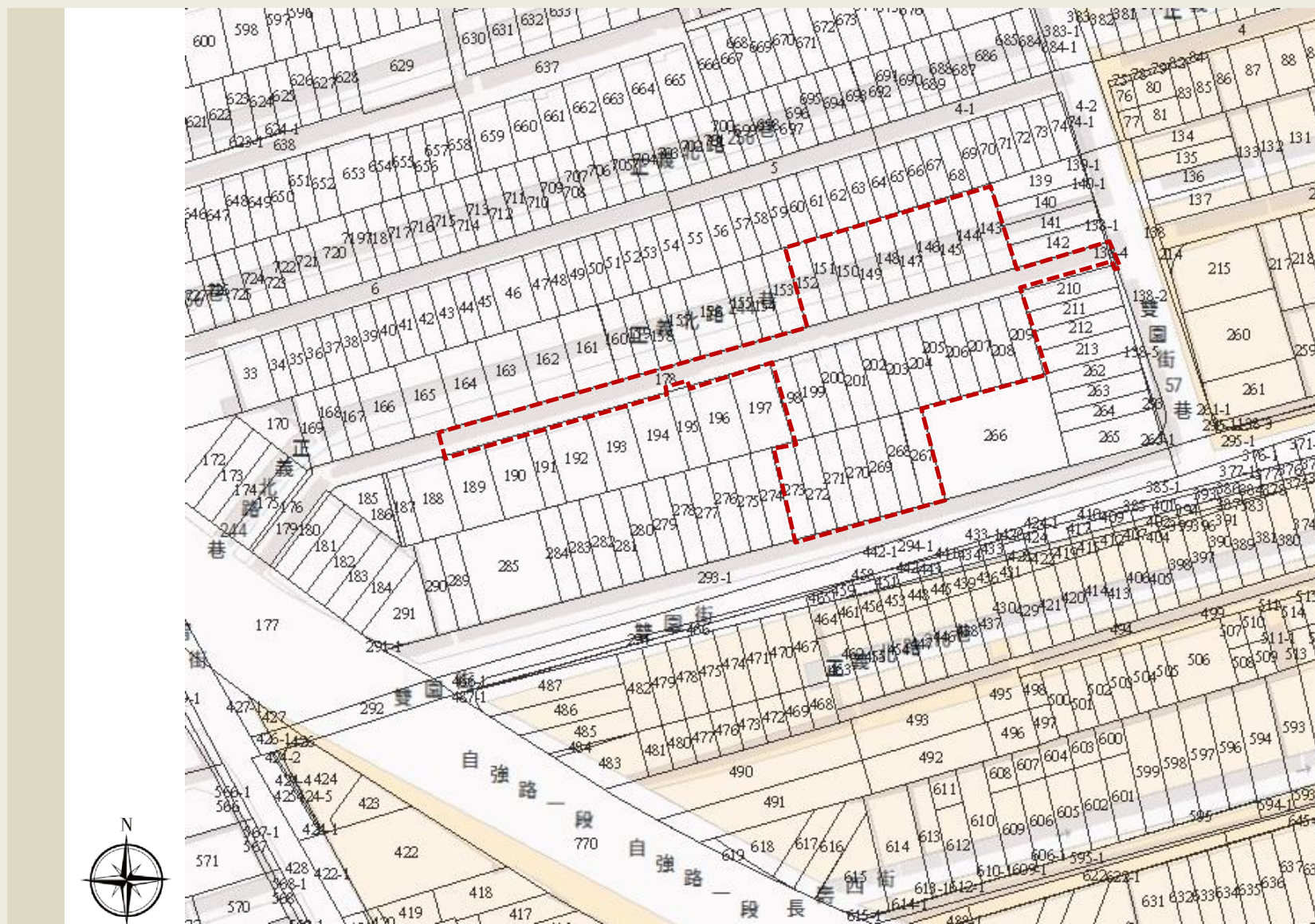
建蔽率:
40%

容積率:
300%



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

現況套地籍範圍



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

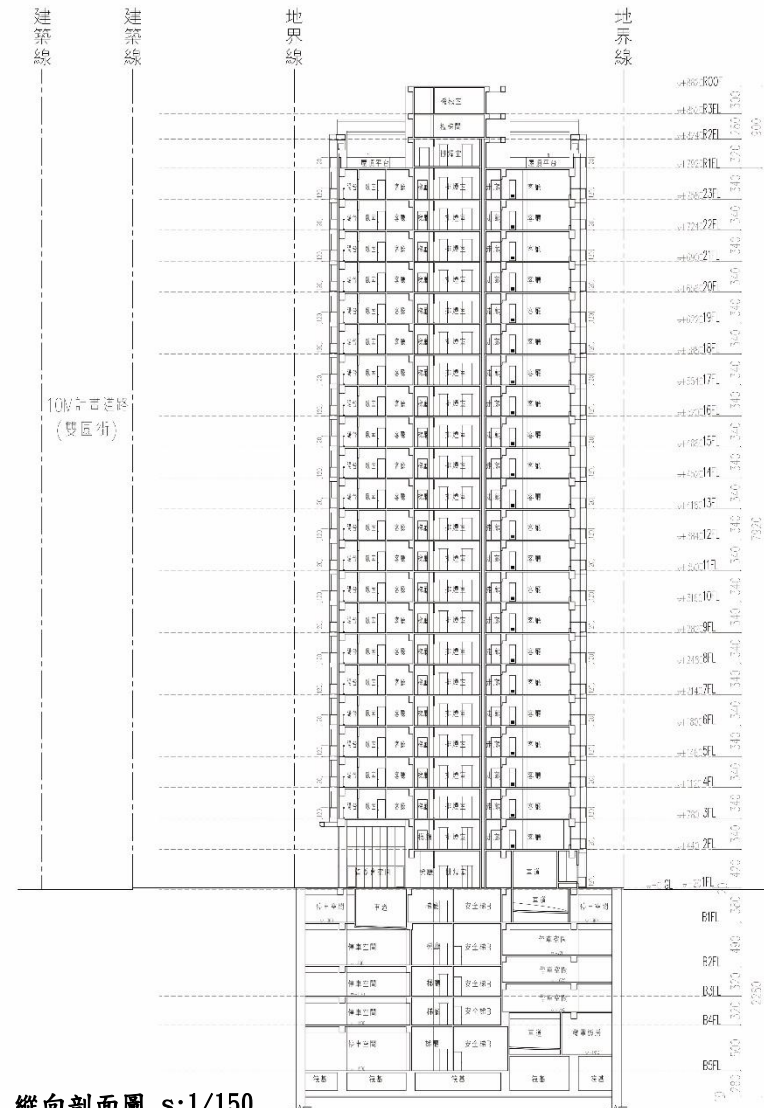
航照套地籍範圍



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

土地使用計畫

案名	新北市三重區雙園段200地號等31筆集合住宅案	
說明	一、申請位置	新北市三重區雙園段: 143~152、178、198~209、267~273、 138-4等31筆地號
	二、設計單位	施振華建築師事務所
	三、申請人	富鉅鼎建設股份有限公司
	四、土地使用分區	住宅區 (建蔽率：40% (都更獎勵50%) · 容積率 300%)
	五、設計概要	地上23層，地下5層；鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	2535.10m ² 總計：274戶
	(二)設計建築面積	768.08m ²
	(三)設計建蔽率	30.30% ≤ 40%...OK
	(四)設計開挖率	1,570.68 ≤ 500*(50+20)%+(2535.10- 500)*(50%+10%)=1,571.06m ² ...OK
	(五)法定空地面積	1762.02m ²
	(六)法定基準容積	7605.30m ²
	(八)都市更新獎勵	3,802.65m ² (50%)
	(九)容積移轉	1,532.47m ² (20.15%)
	(十)總容積樓地板	12,940.42m ² ≤ 12,940.42m ² (允建總容積樓地板)
	(十一)總樓地板面積	24,329.91m ²
	(十二)法定停車數量	實設汽車212輛 (法定105輛) 機車274輛 (法定162輛)
	六、法令依據	依據「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)案」



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

土地使用計畫

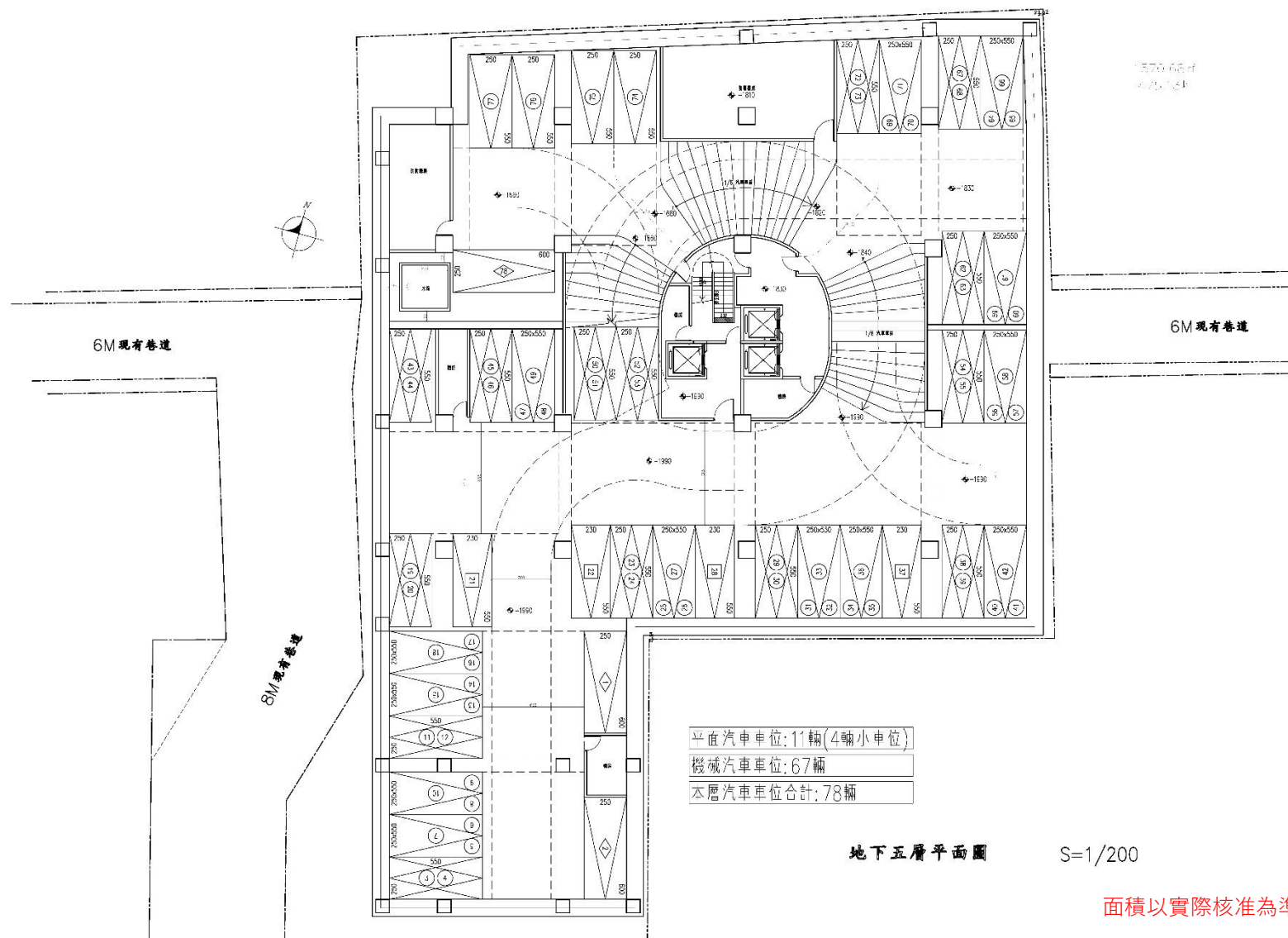
面積計算表

面積計算表								
法規要求	土地座落	新北市三重區重安路200地號第31筆土地						
	基地面積	2535.10㎡						
	使用分區	住宅區						
	建蔽率	40%						
	容積率	300%						
規範要求	允建建築面積	2535.10*40%=1014.04㎡						
	基準容積	2535.10*300%=7605.30㎡						
	容積移轉	7605.30*20.15%=1532.47㎡						
	都市更新獎勵	7605.30*50%=3802.65㎡						
	允建總容積樓地板面積	7605.30+1532.47+3802.65=12900.42㎡						
法定空地	允建容積率	12940.42/2535.10*100%=510.45% ≤ 600%，OK!						
	法定空地	2535.10*(100%-50%)=1267.55㎡						
建築物概要	樓層別	樓地板面積	陽台面積	樓電面積	容積面積	各層高度	各層用途	戶數
	地下五層	1570.68				5.30M	停車空間、機房	
	地下四層	1570.68				3.20M	停車空間、機房	
	地下三層	1570.68				3.20M	停車空間、機房	
	地下二層	1570.68				4.90M	停車空間、機房	
	地下一層	1570.68				3.80M	防空避難室等公共空間、機房	
	地下層小計	1570.68*5=7853.40㎡						
	一層	573.10	39.60	403.58	132.67	4.20M	商業零售店、餐飲店	2
	二層	573.10	43.77	70.43	459.98	3.40M	集合住宅	9
	三層	705.16	58.46	58.94	585.90	3.40M	集合住宅	11
	五層	705.16	58.46	70.43	587.409	3.40M	集合住宅	11
	六層	705.16	58.46	70.43	587.409	3.40M	集合住宅	10
	七層	705.16	58.46	70.43	587.409	3.40M	集合住宅	11
	八層	705.16	58.46	70.43	587.409	3.40M	集合住宅	13
	九層	705.16	58.46	70.43	587.409	3.40M	集合住宅	10
十層	705.16	58.46	70.43	587.409	3.40M	集合住宅	11	
十一層	705.16	58.46	70.43	587.409	3.40M	集合住宅	10	
十二層	705.16	58.46	70.43	587.409	3.40M	集合住宅	10	
十三層	705.16	58.46	70.43	587.409	3.40M	集合住宅	12	
地上層小計(含)	705.16 (含)	58.46 (含)	70.43 (含)	587.409 (含)	3.40M	集合住宅	11M+5M	
地上層小計	758.45	573.10	705.56	38.88+43.27=82.15	403.58+70.43+58.94=70.43*20=194.55	132.67+459.98=592.65	4.7+3.4*22=79.00M	274戶
屋夾層	屋夾一層	114.98				3.20M	樓電梯室	
	屋夾二層	110.81				2.80M	樓梯間、水塔	
	屋夾三層	110.81				3.30M	樓梯間、水塔	
	屋夾層小計	114.98+110.81*2=336.60㎡				3.2+2.8+3=9.00M		
	總計	758.45+16139.91+336.6-24329.31㎡	194.55-194.06=0.49㎡(計入公設)	12940.42㎡(建築面積)	0.20+79.00=79.20M			303戶

綠地版面積 建築面積係數	74379.09㎡ 766.08㎡ ≤ 2535.10*40%=1014.04㎡, OK!	
建築率檢討	768.08/2535.10*100%=30.30% ≤ 40%, OK!	
法定空地檢討	2535.10-768.08=1767.02㎡ ≥ 2535.10*(40%-40%)=1521.06㎡, OK!	
容積率檢討	12940.42/2535.10*100%=510.45% ≤ 510.45%, OK!	
容積獎勵檢討	20.15%+50%=70.15%	
開挖率檢討	1570.68㎡ ≤ 500*70%!(2535.10-500)*60%=571.06, OK!	
機電面積15%檢討	1947.55㎡ ≥ 12940.42*15%=1941.06㎡ 1947.55-1941.06=0.49㎡...計入管理	
工程造價	24329.9' / 1310.90' * 23480 / 195.35 (水溝)*780 / (166'48.23') * 160 = 608,312,839元	
停車位檢討	汽車 依據縣政府規劃第59條第一項檢討: 16139.9' - 47.05' (車路) = 15992.86' (15992.86-300)/150=104.62.....取105輛	實設汽車停車位212輛, OK!
	機車 依「030930設定三都市計畫細部計畫(第一階段)」附表一第七款檢討: 整宅宅各分戶總樓地板面積小於66㎡ '6139.9' / 100 = 161.39.....取162輛	
備 註	拉方: 166'48.23"-38214.04M³	實設機車停車位274輛, OK!

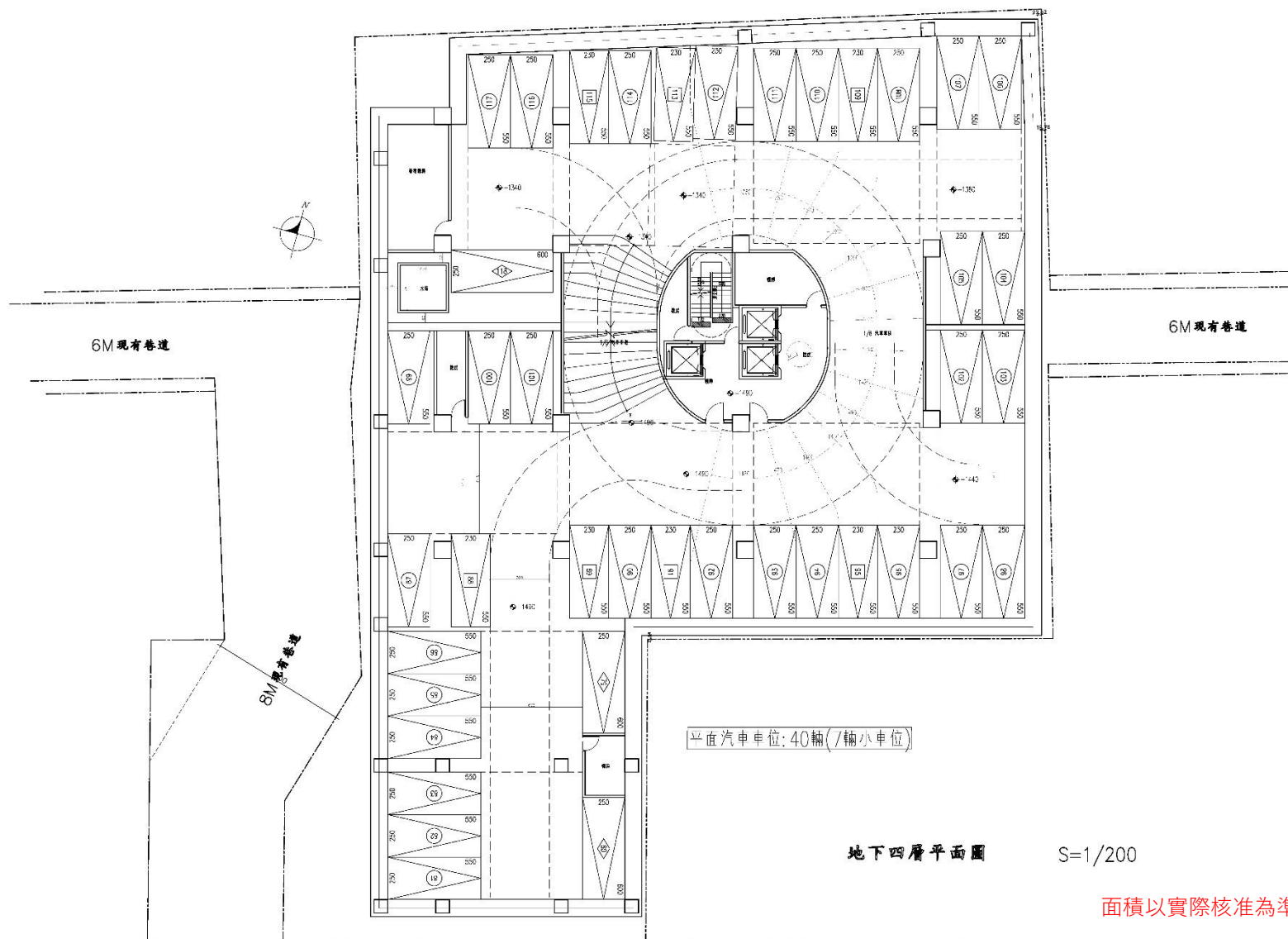
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

地下五層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

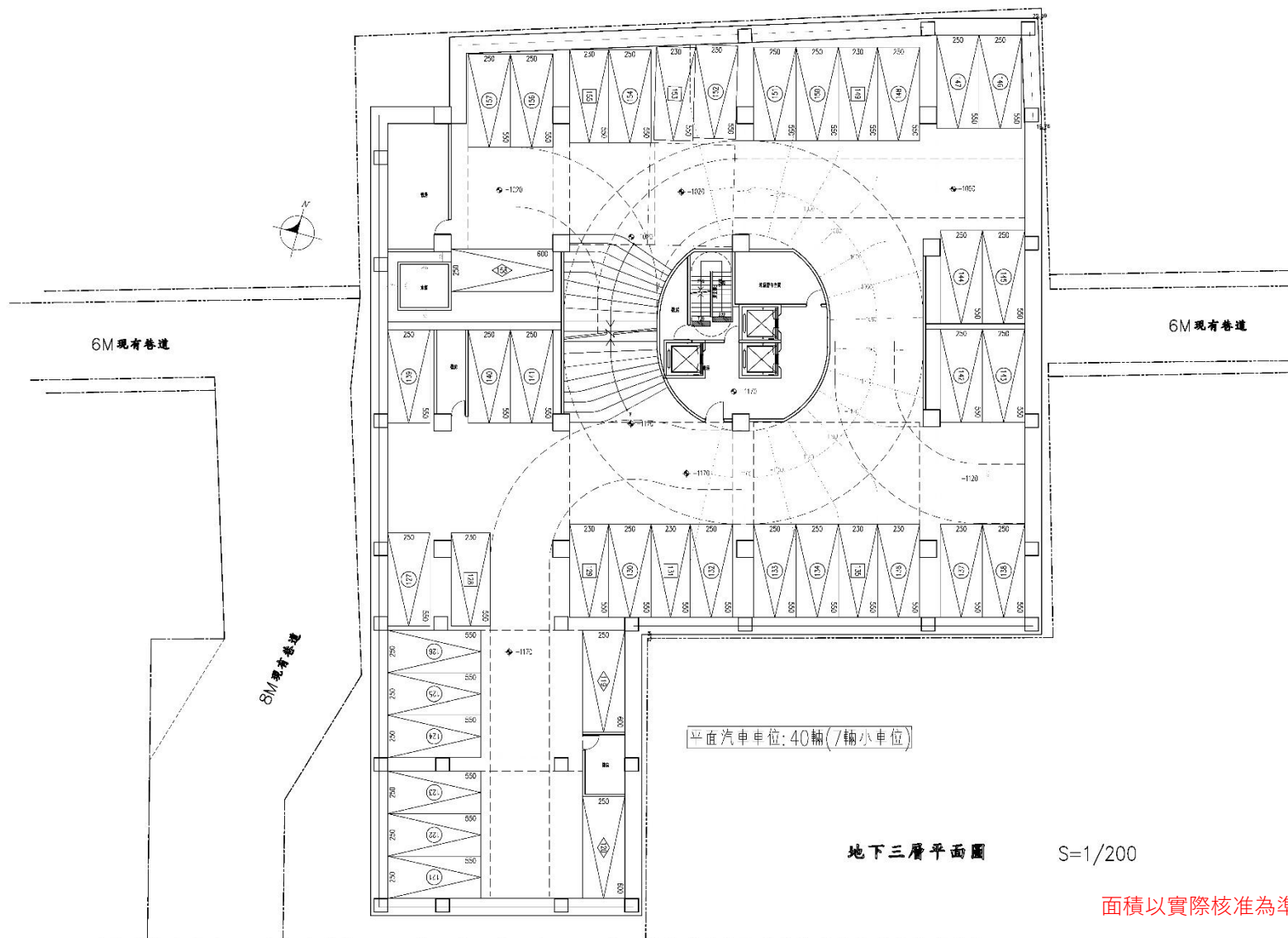
地下四層平面圖



面積以實際核准為準

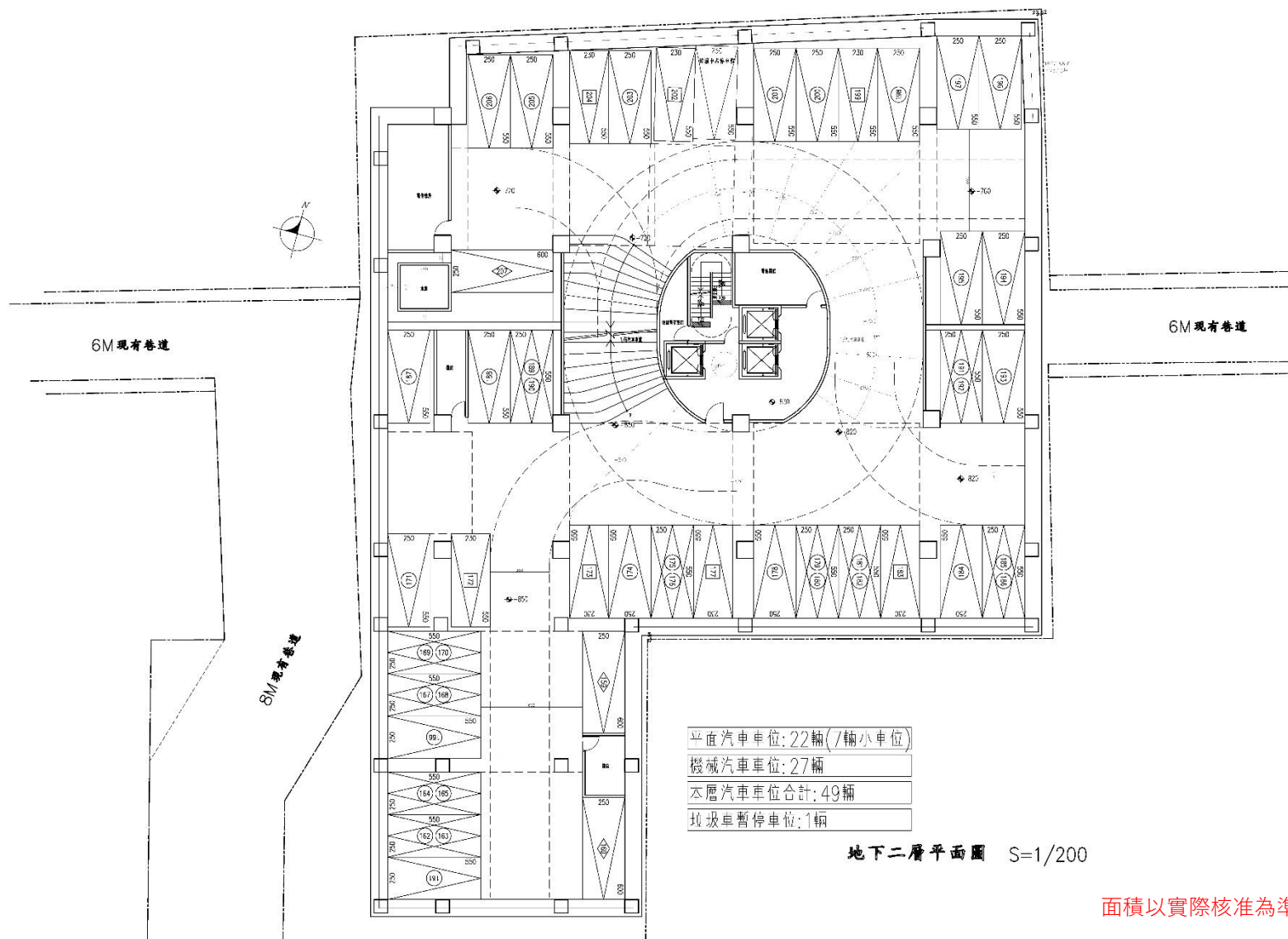
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

地下三層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

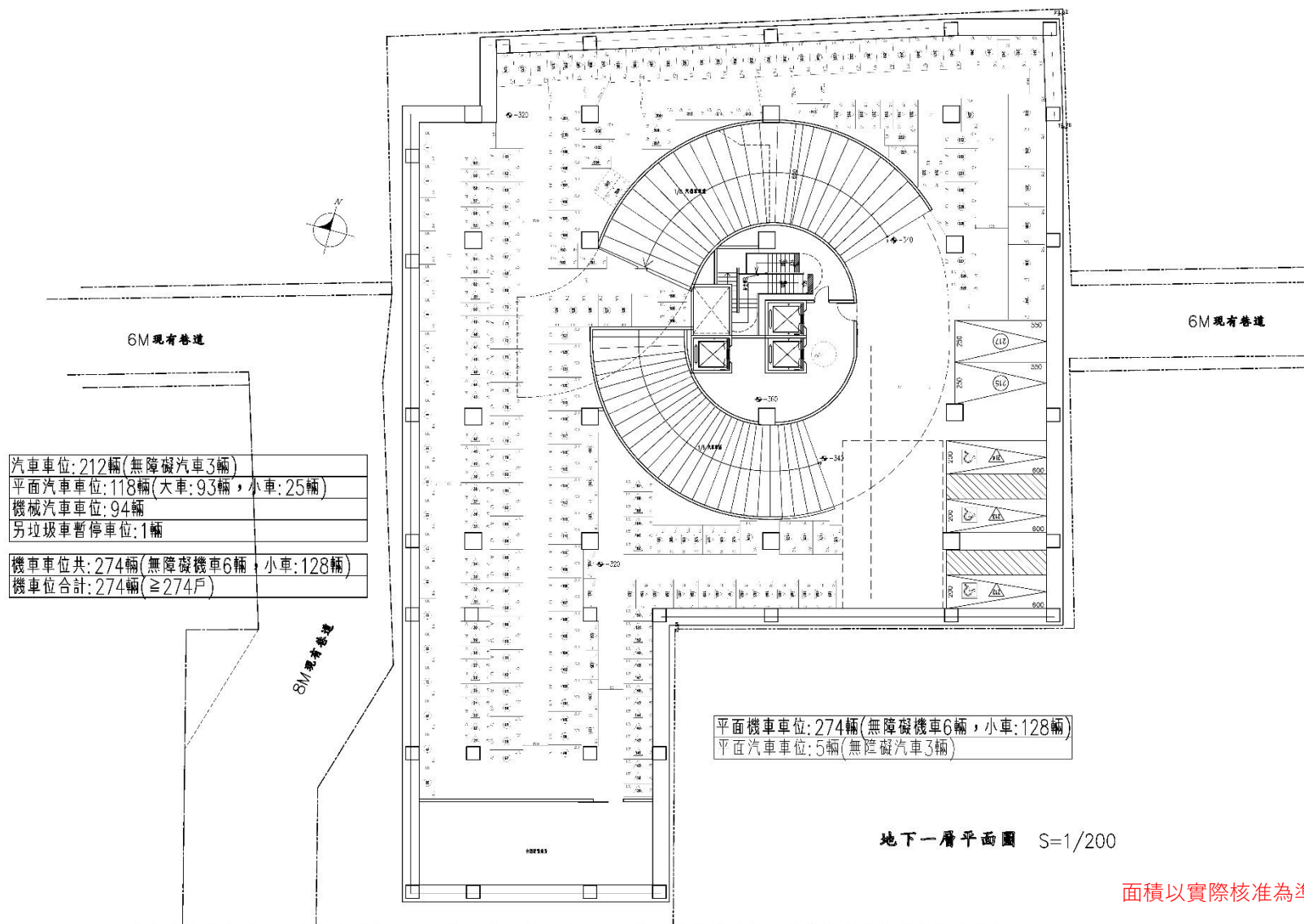
地下二層平面圖



面積以實際核准為準

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

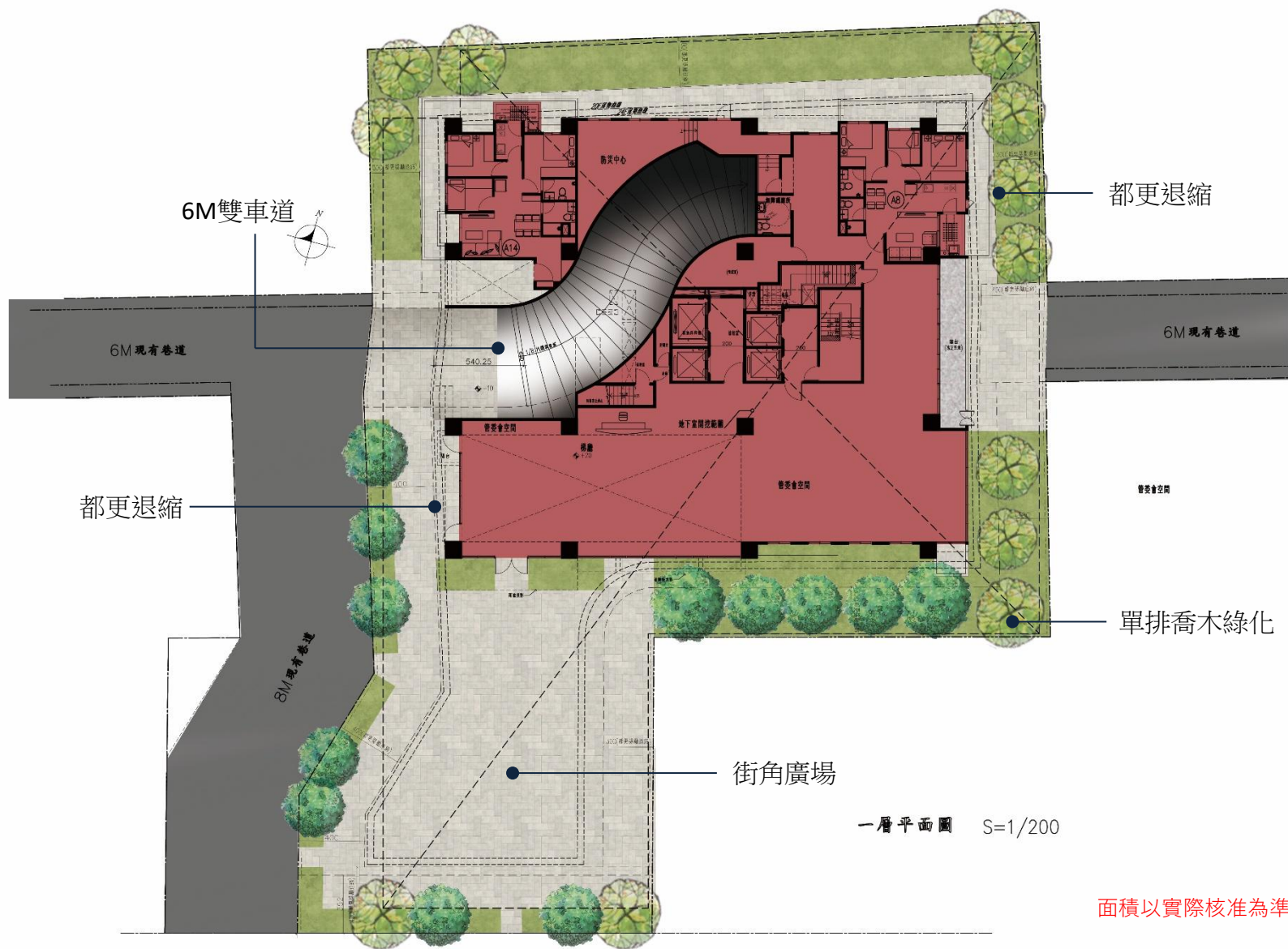
地下一層平面圖



面積以實際核准為準

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

一層平面圖

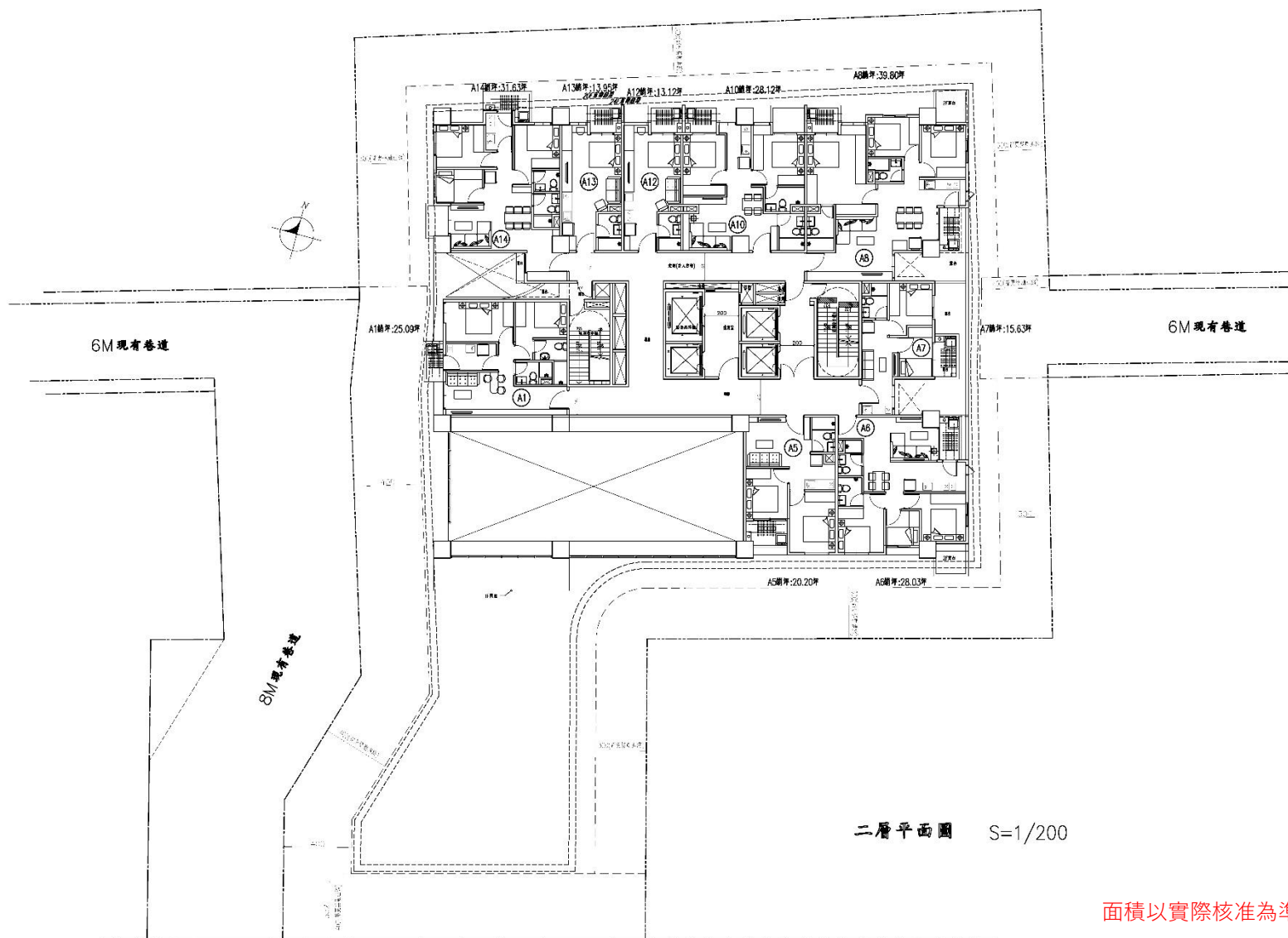


註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

一層大廳及景觀示意圖



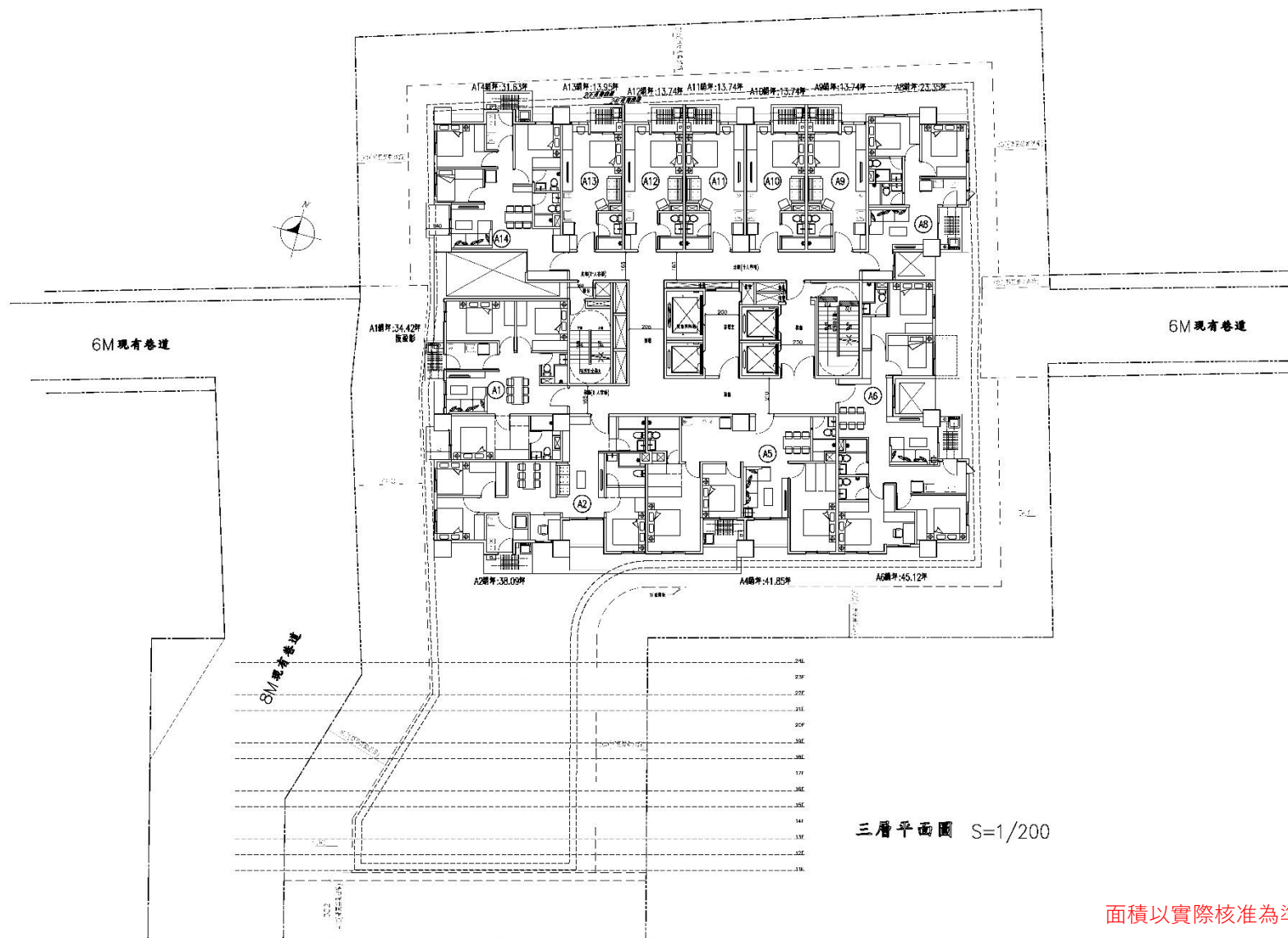
二層平面圖



面積以實際核准為準

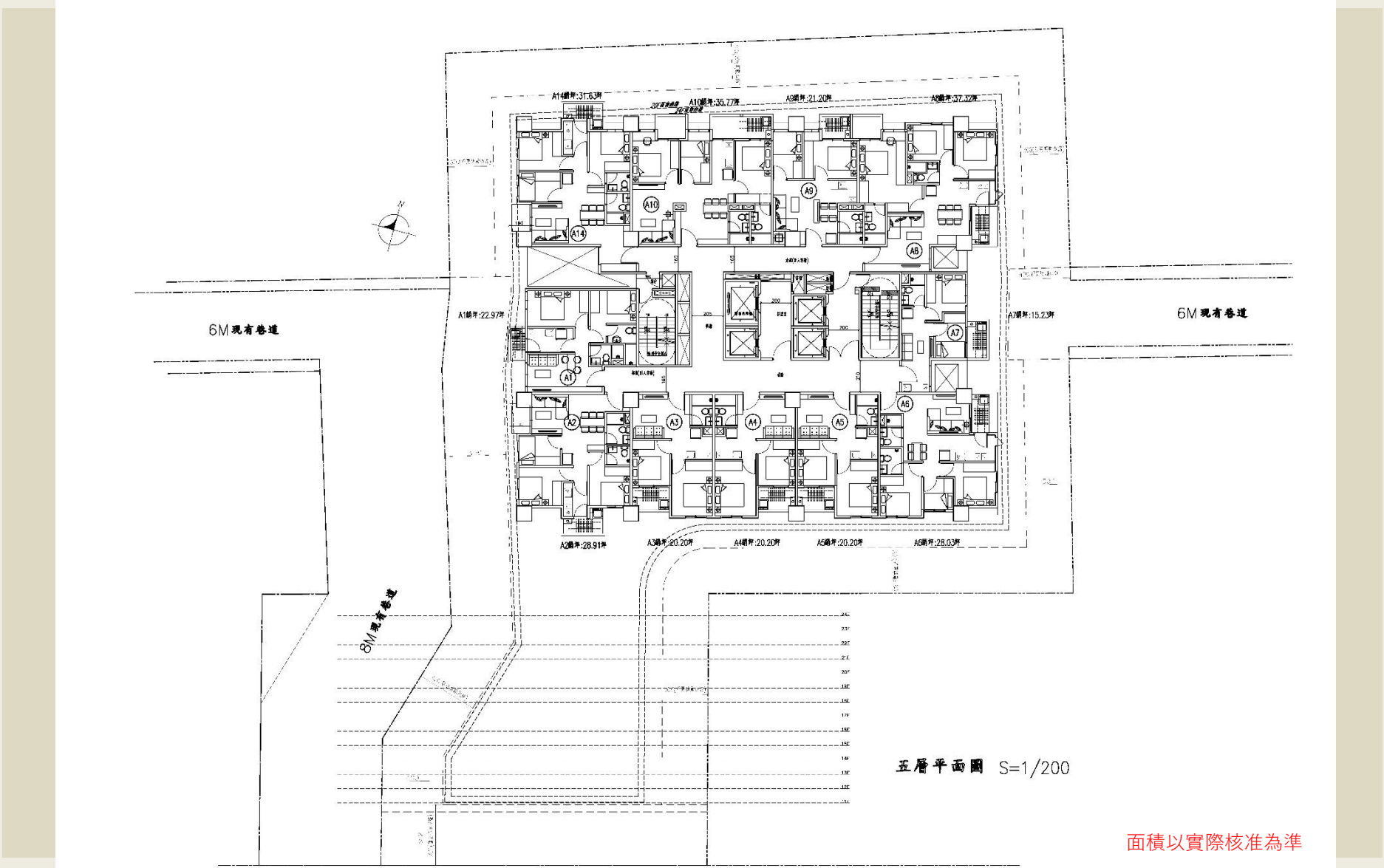
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

三層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

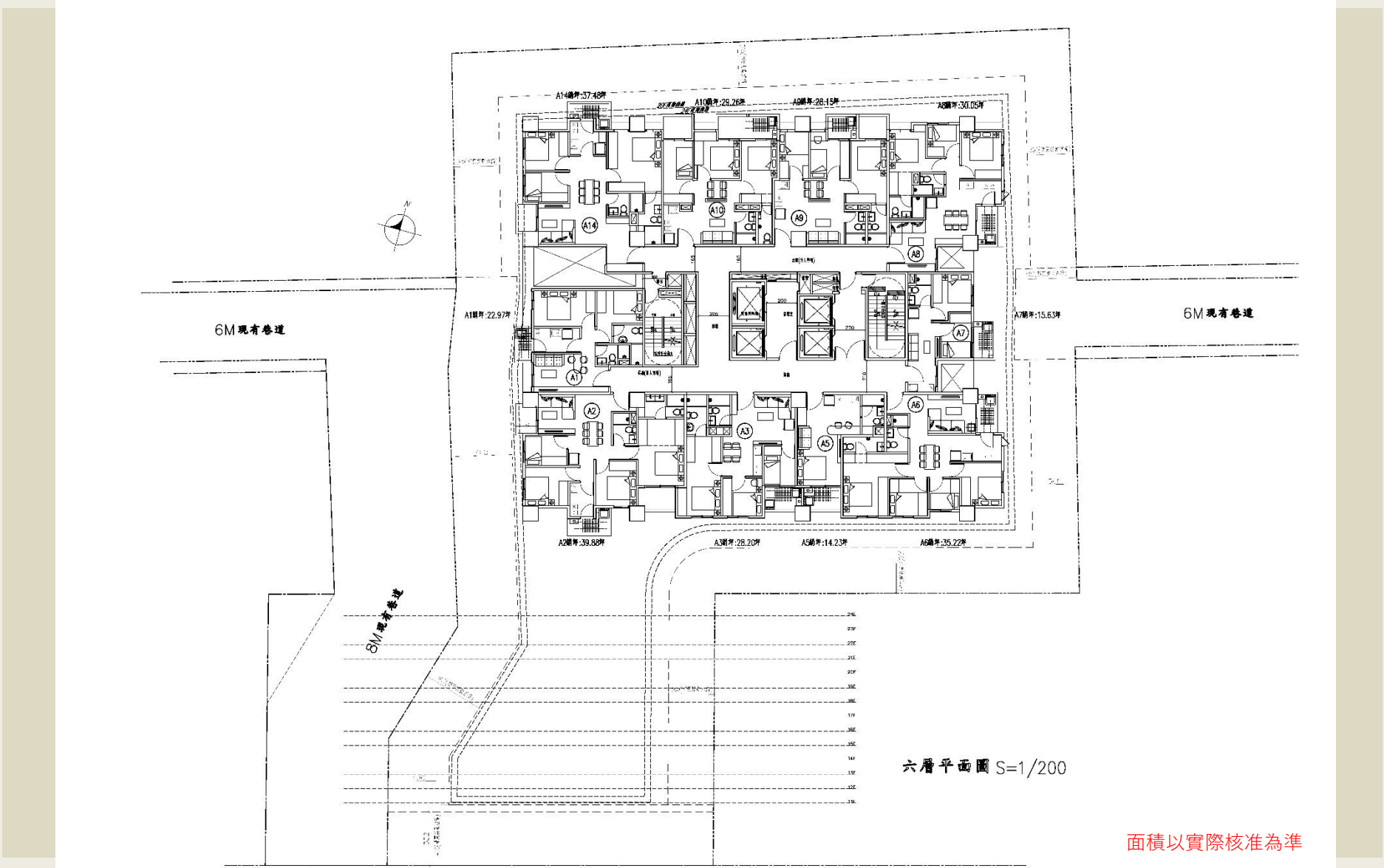
五層平面圖



面積以實際核准為準

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

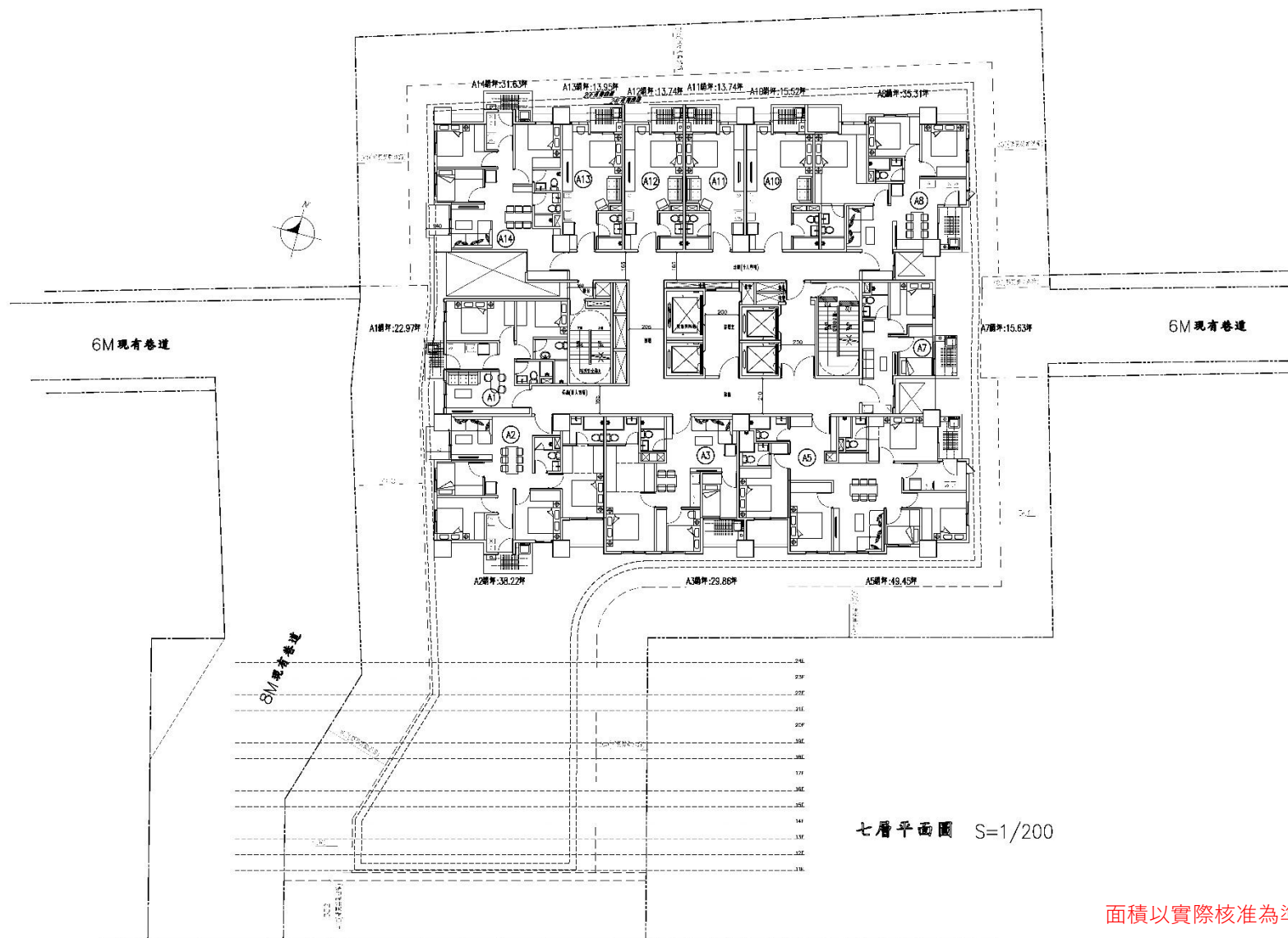
六層平面圖



面積以實際核准為準

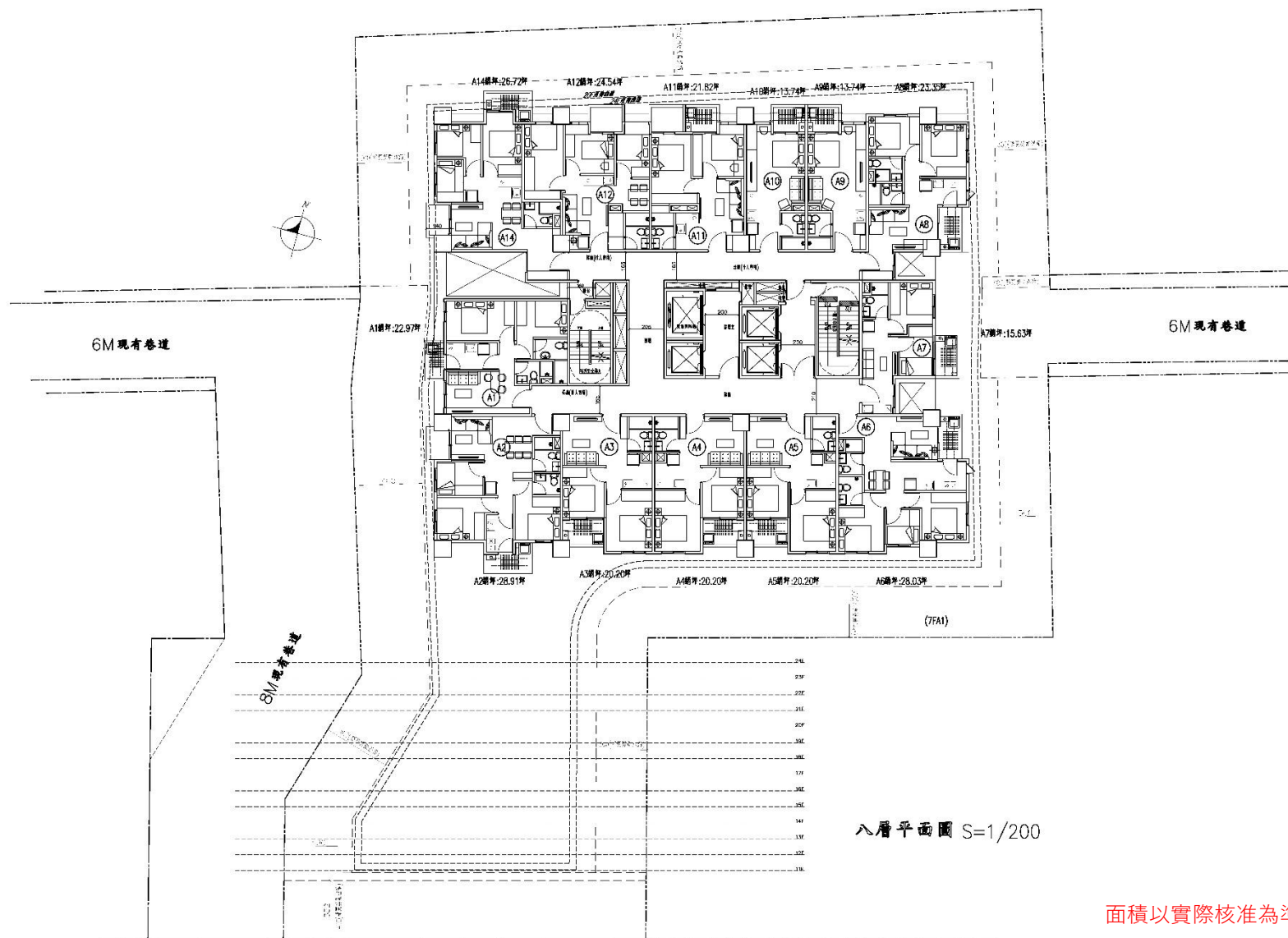
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

七層平面圖



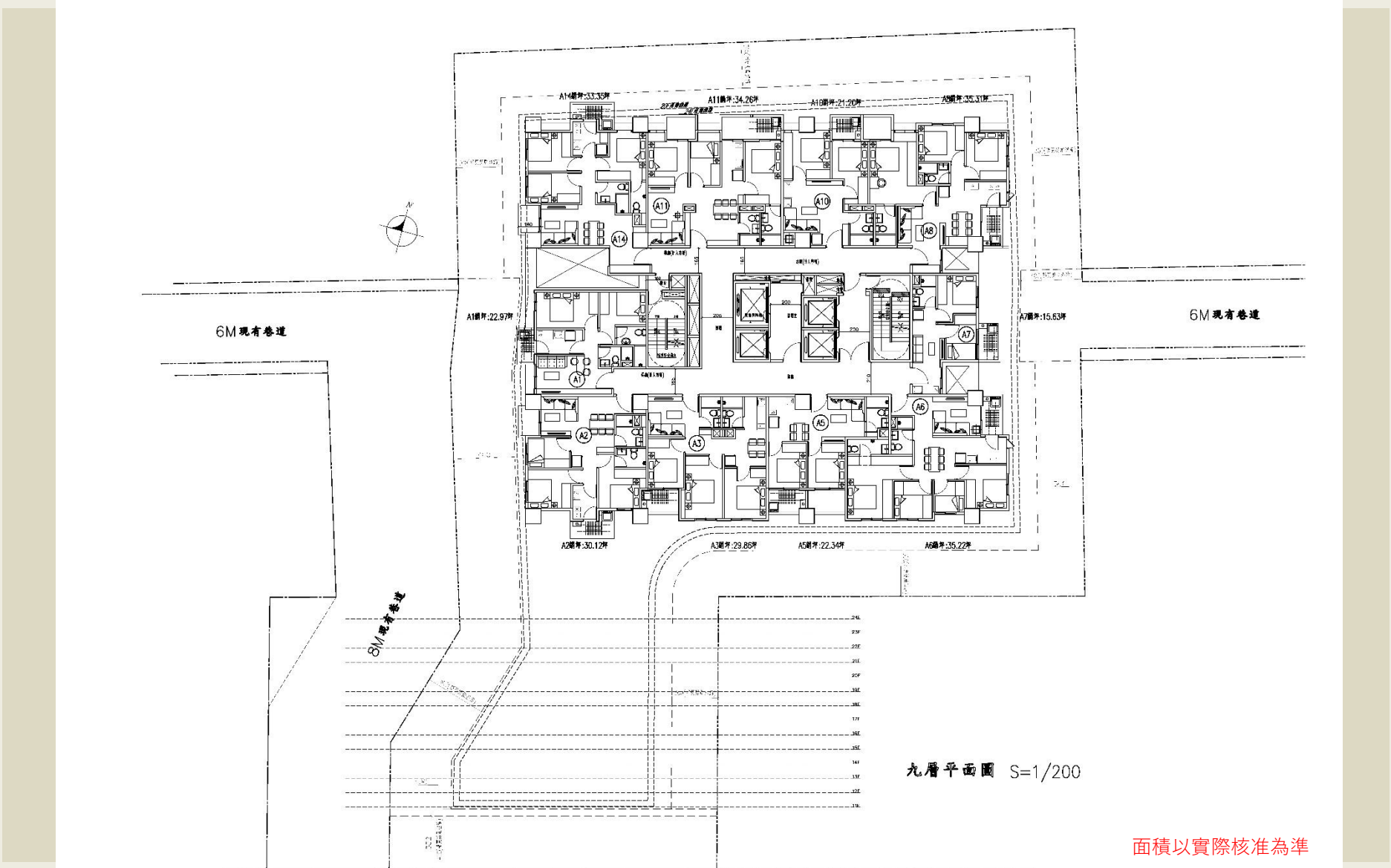
面積以實際核准為準

八層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

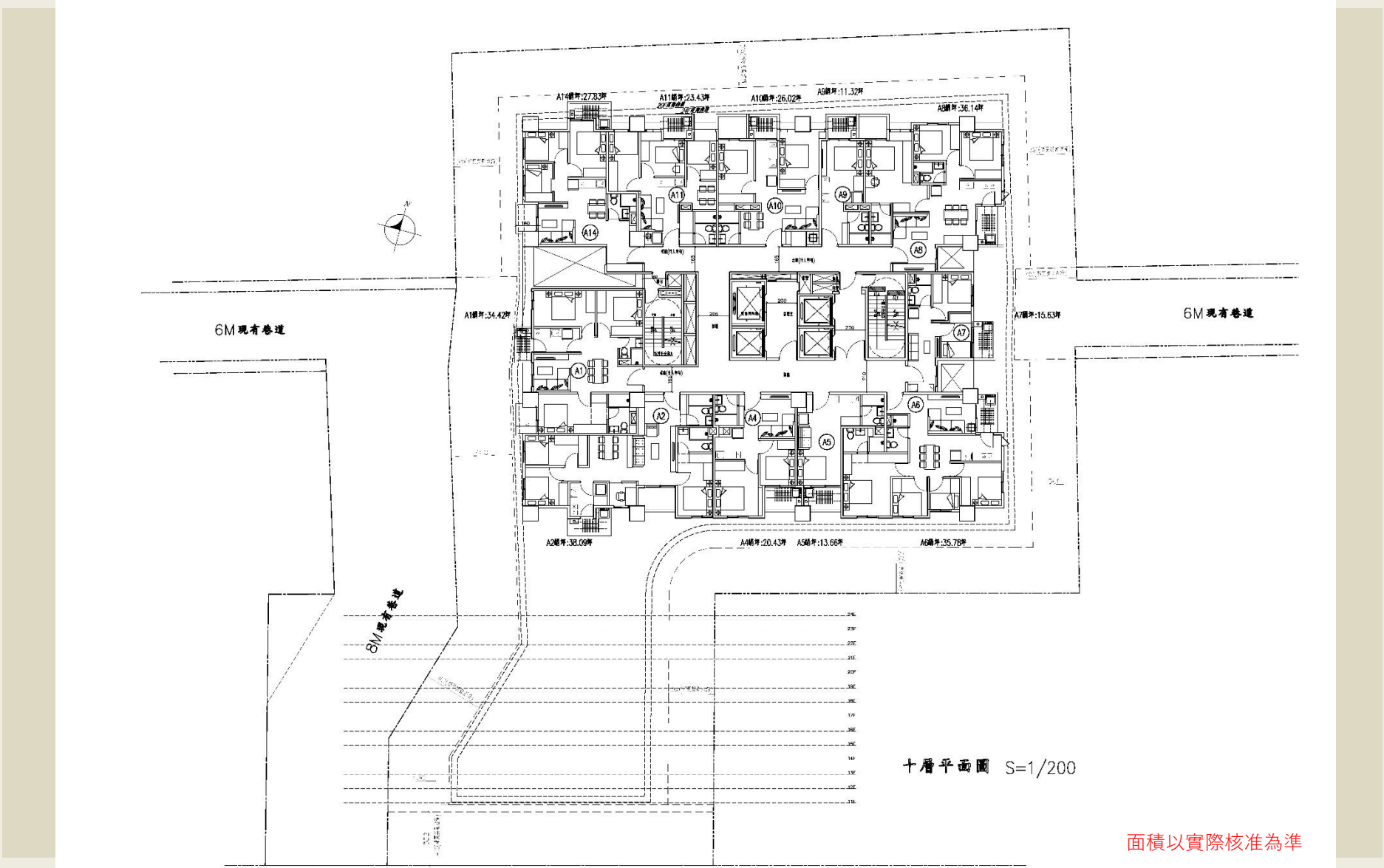
九層平面圖



面積以實際核准為準

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

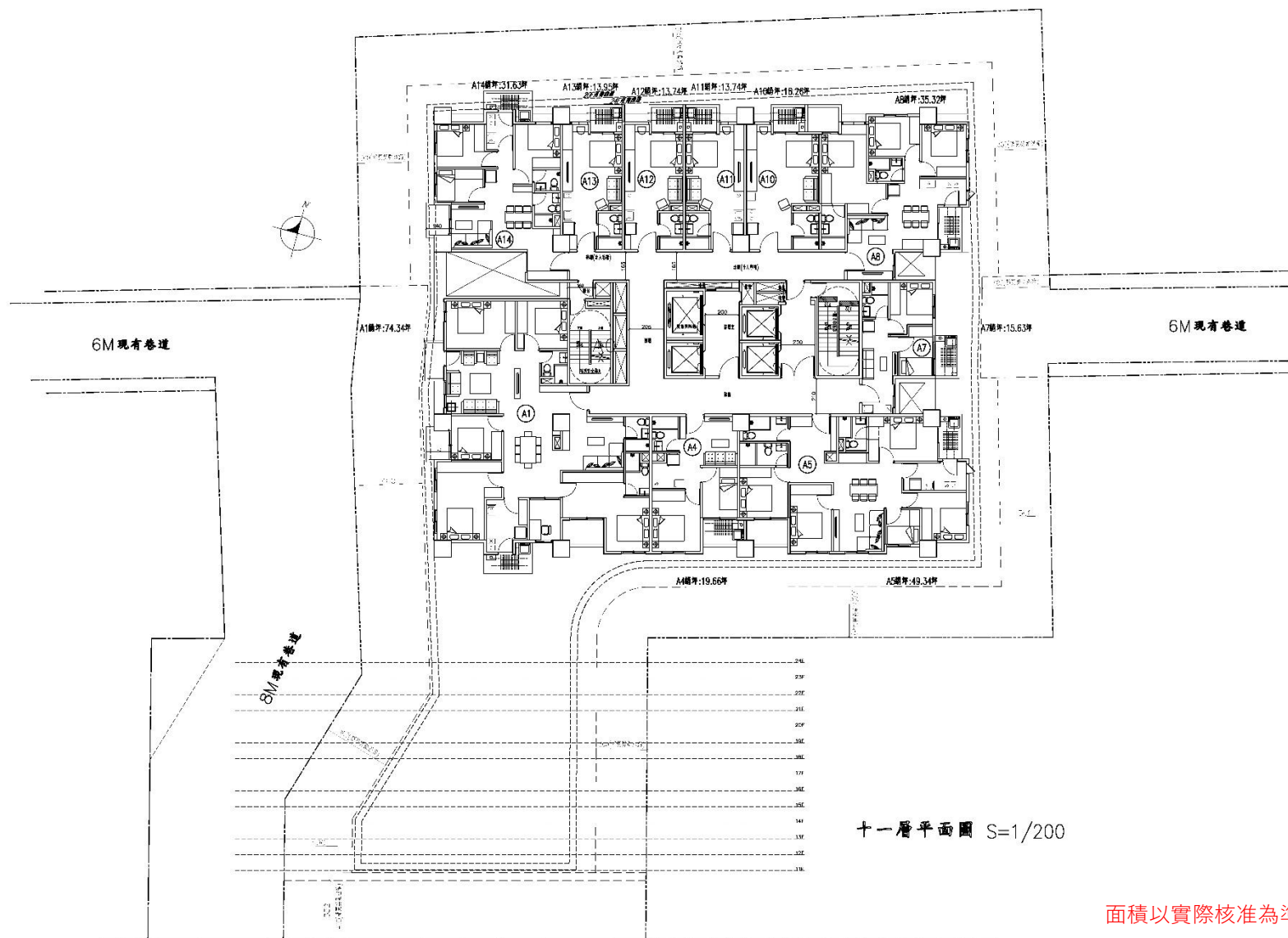
十層平面圖



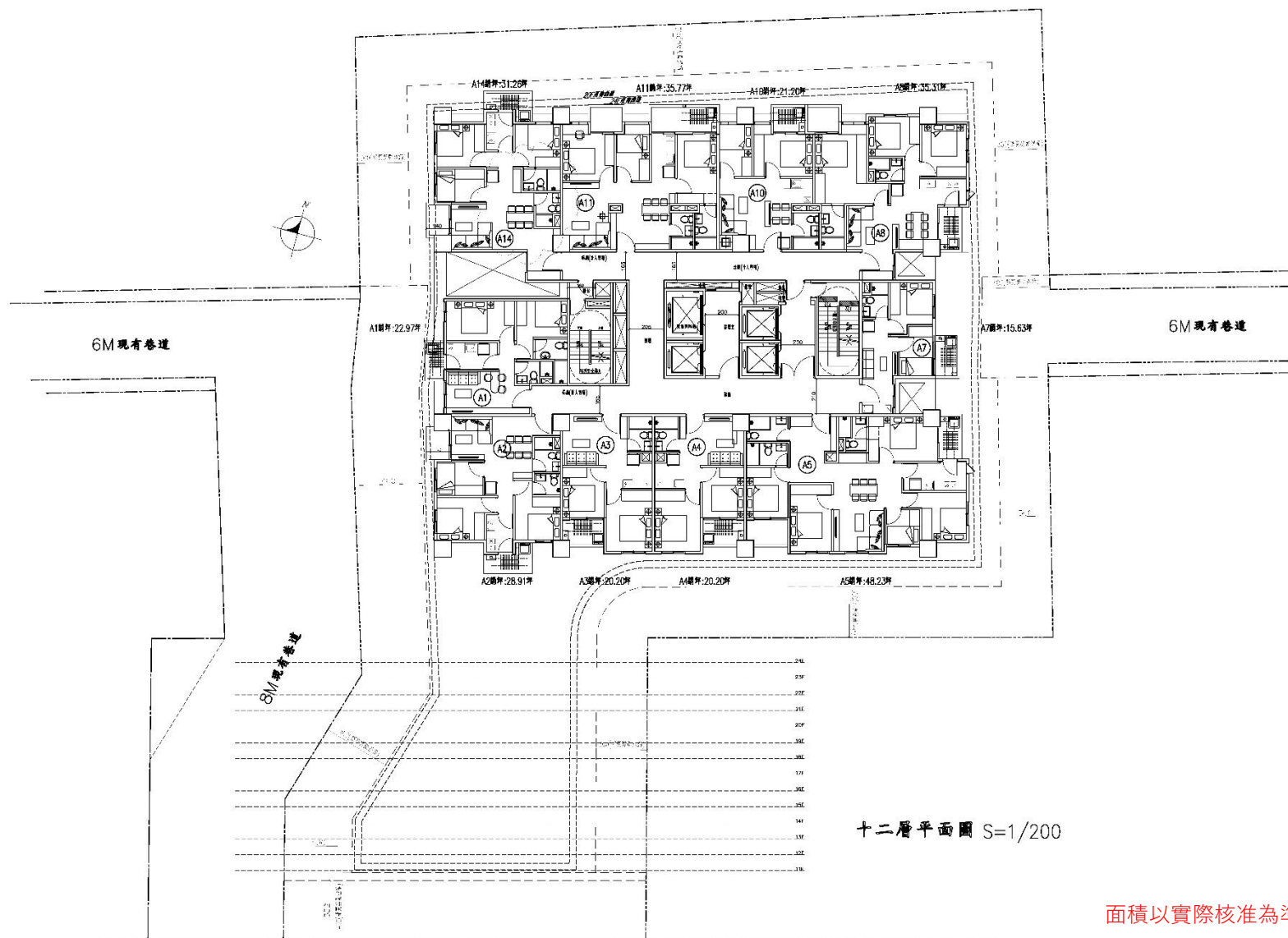
面積以實際核准為準

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

十一層平面圖

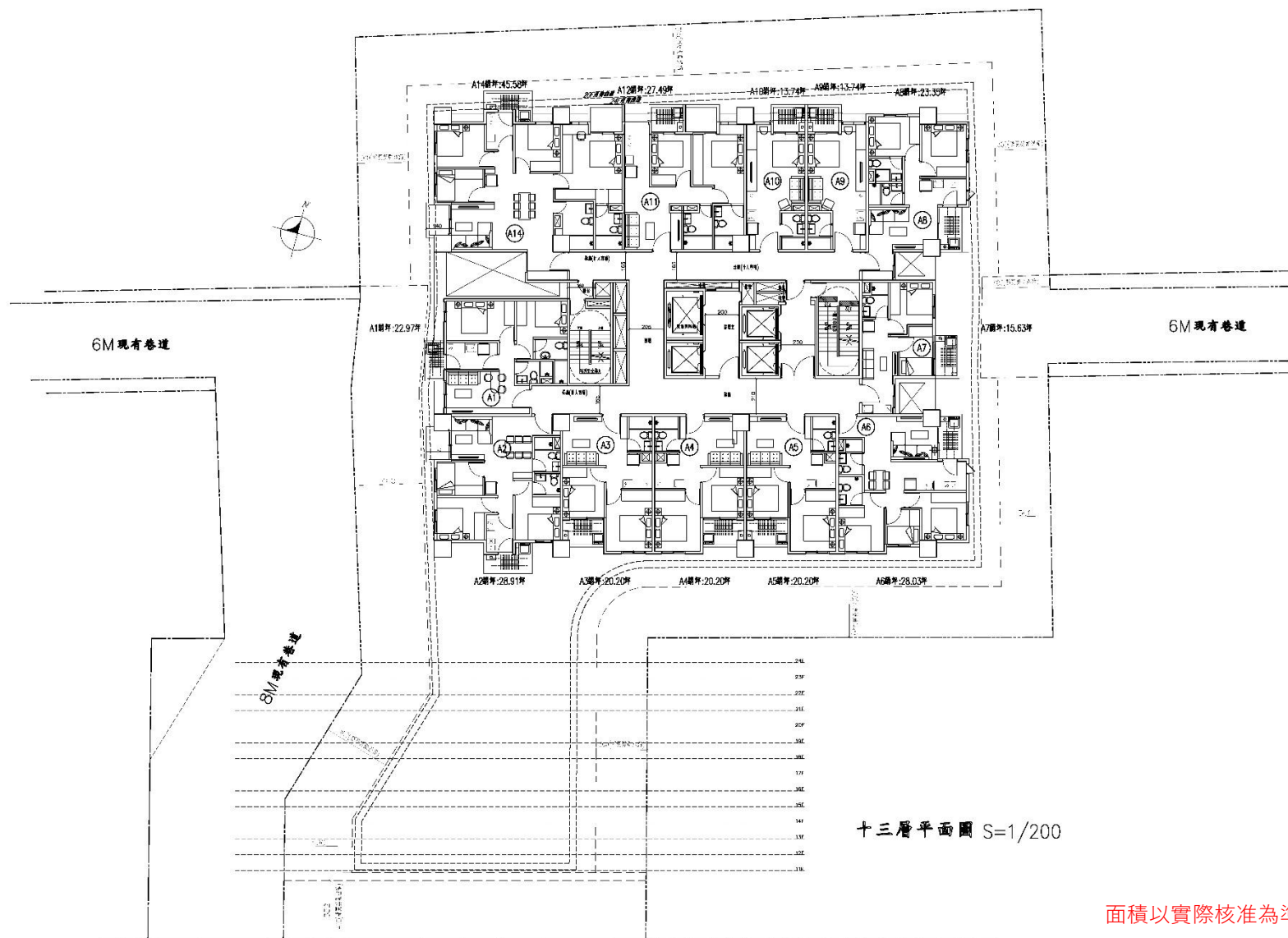


十二層平面圖



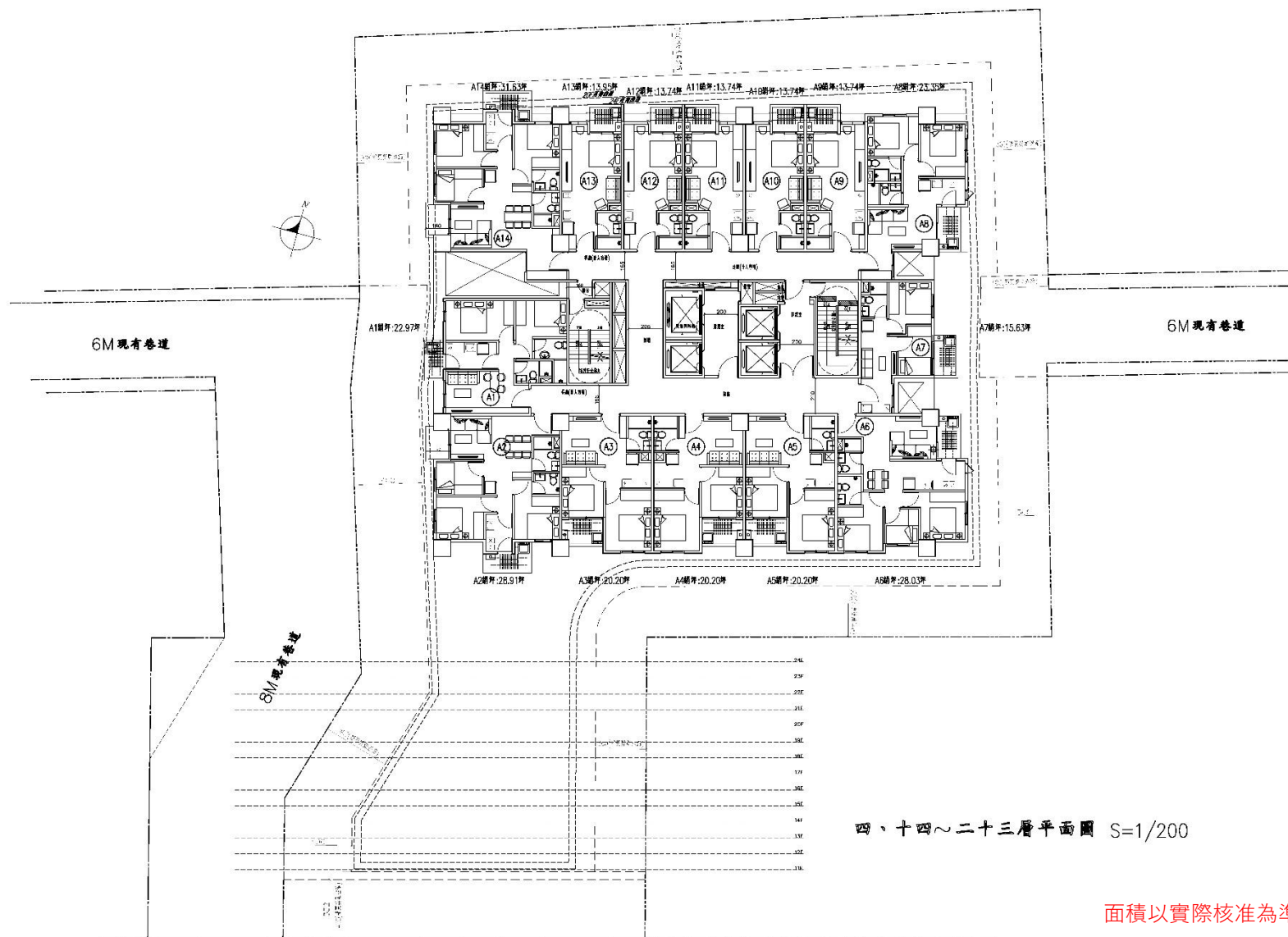
面積以實際核准為準

十三層平面圖



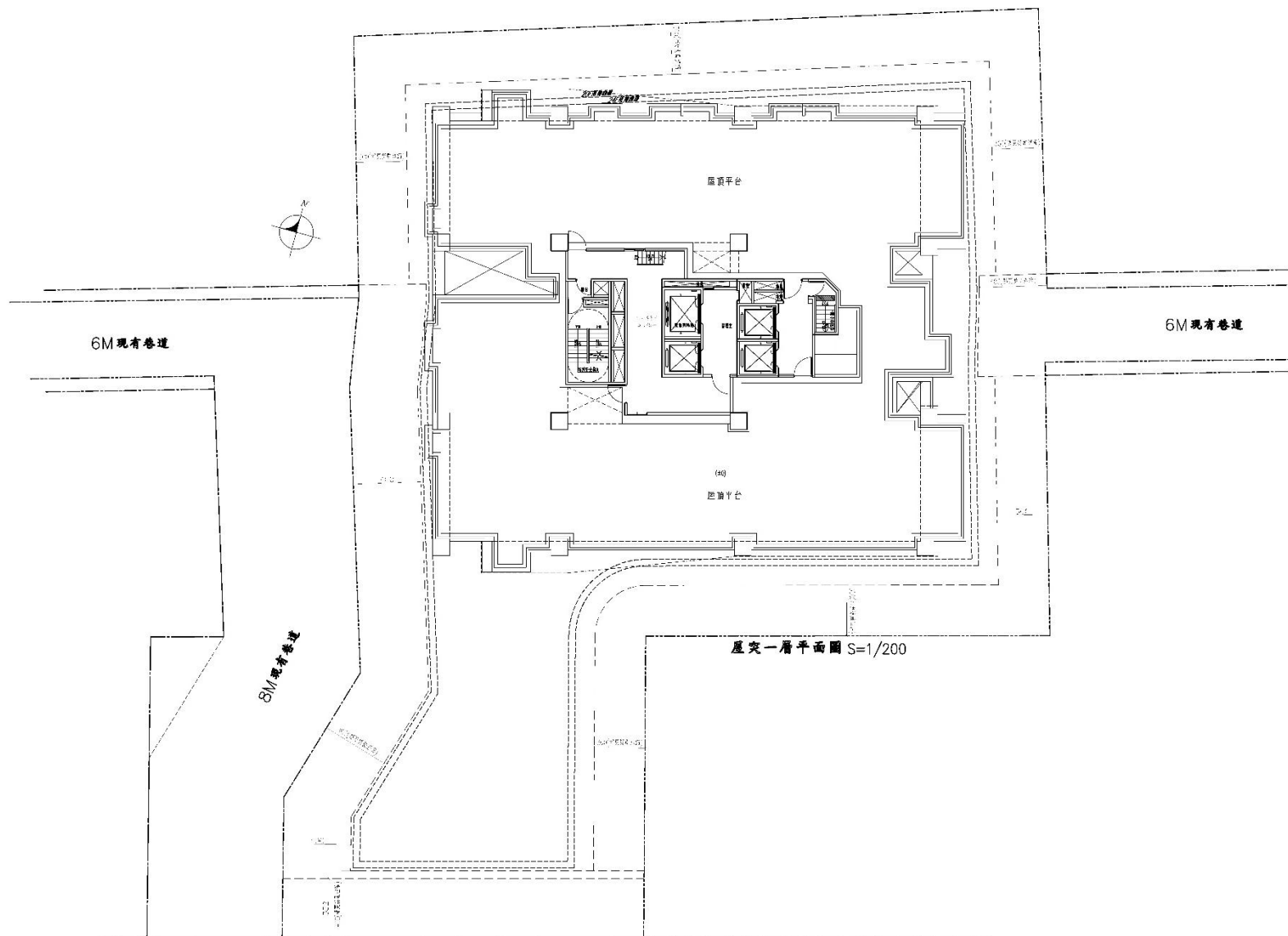
面積以實際核准為準

四、十四至二十三層平面圖



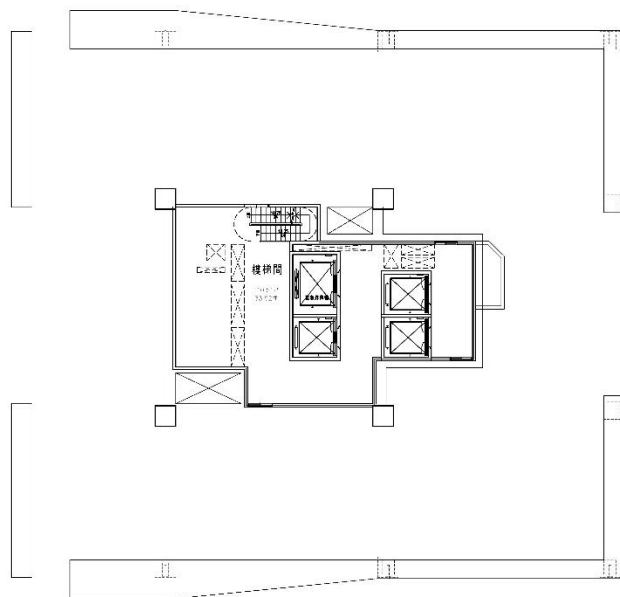
面積以實際核准為準

屋突層平面圖

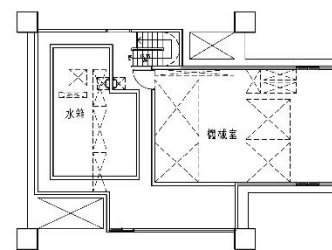


註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

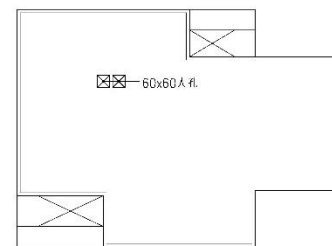
屋突層平面圖



屋突二層平面圖 S=1/200

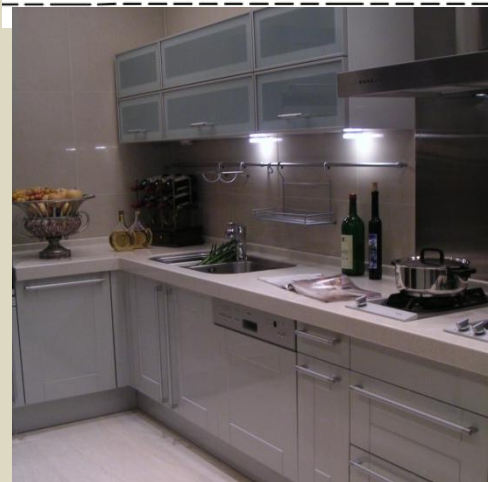
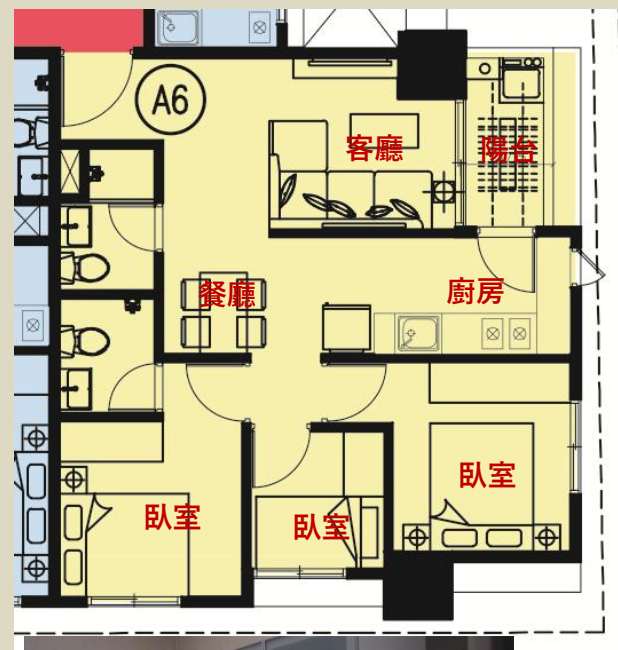
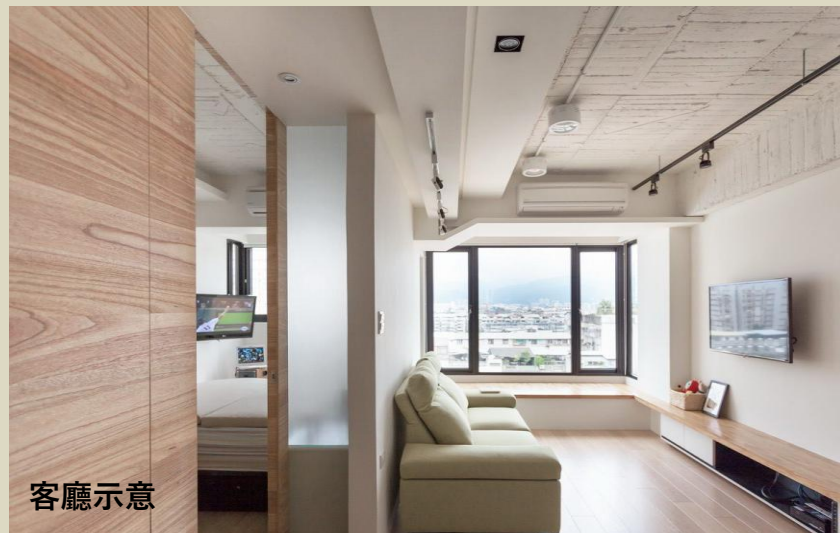


屋突三層平面圖 S=1/200



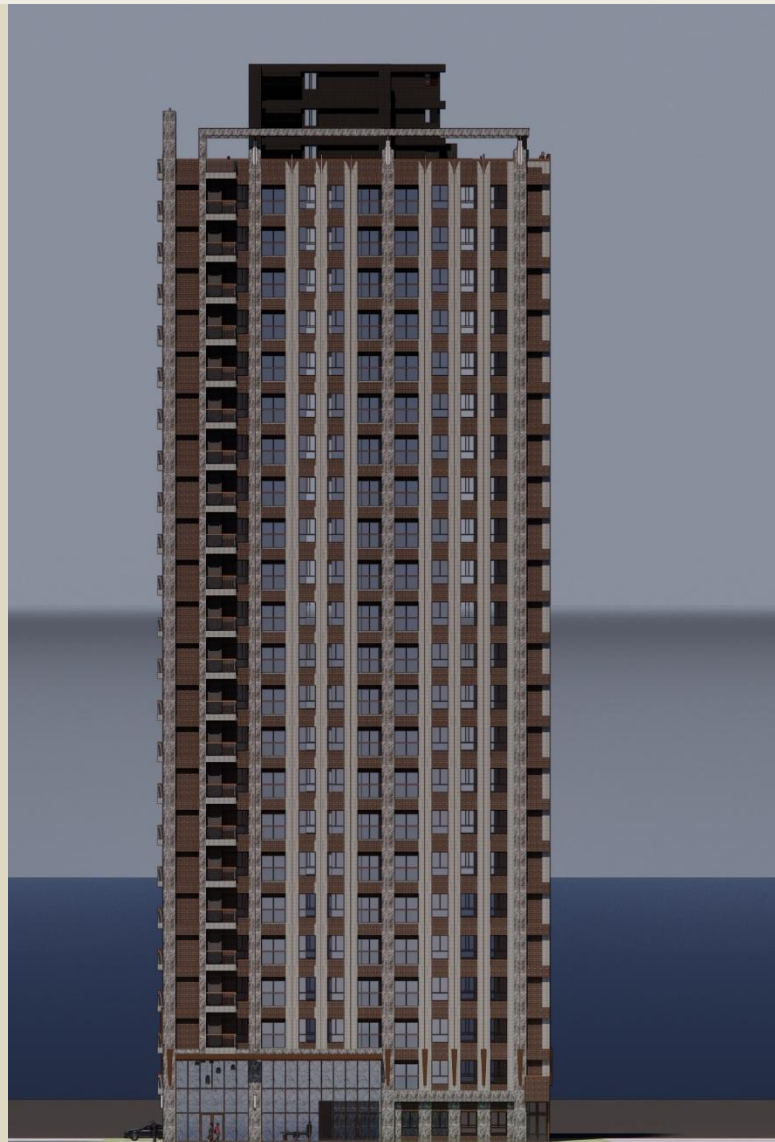
屋頂層平面圖 S=1/200

家具配置示意圖

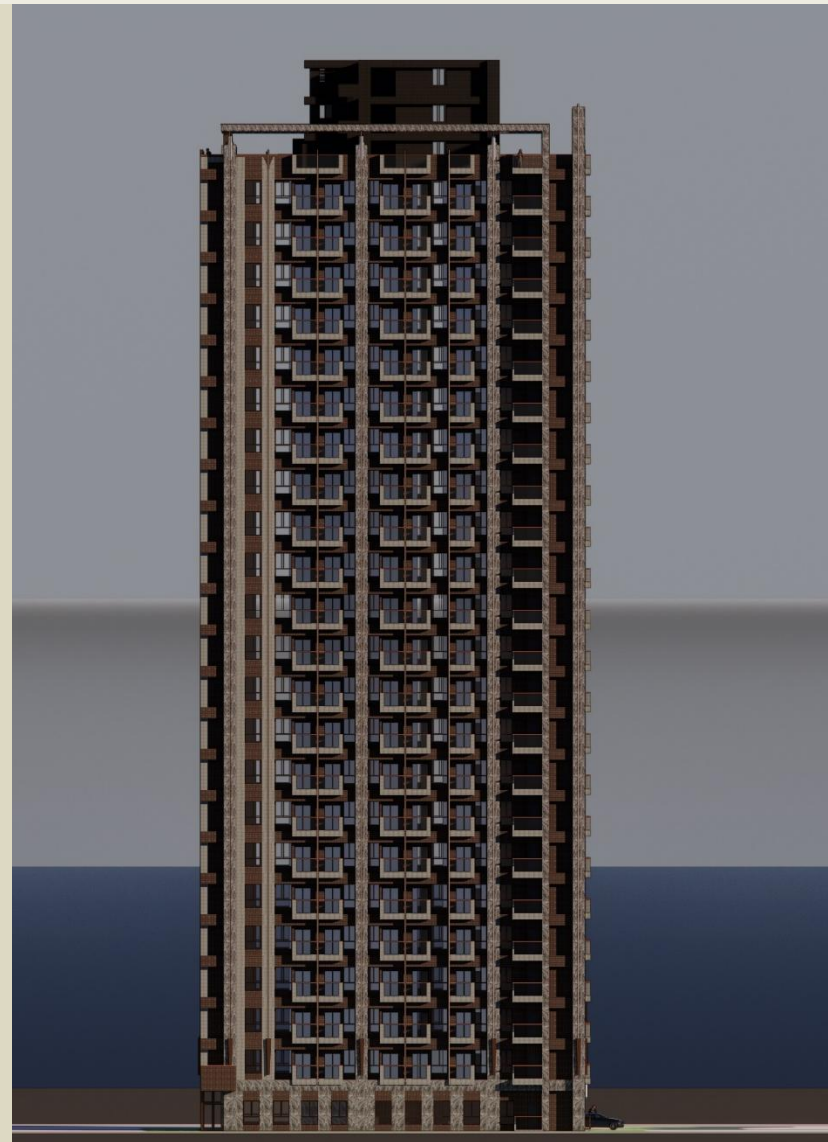


廚房示意

建築物外觀立面圖



正向(北向)立面圖



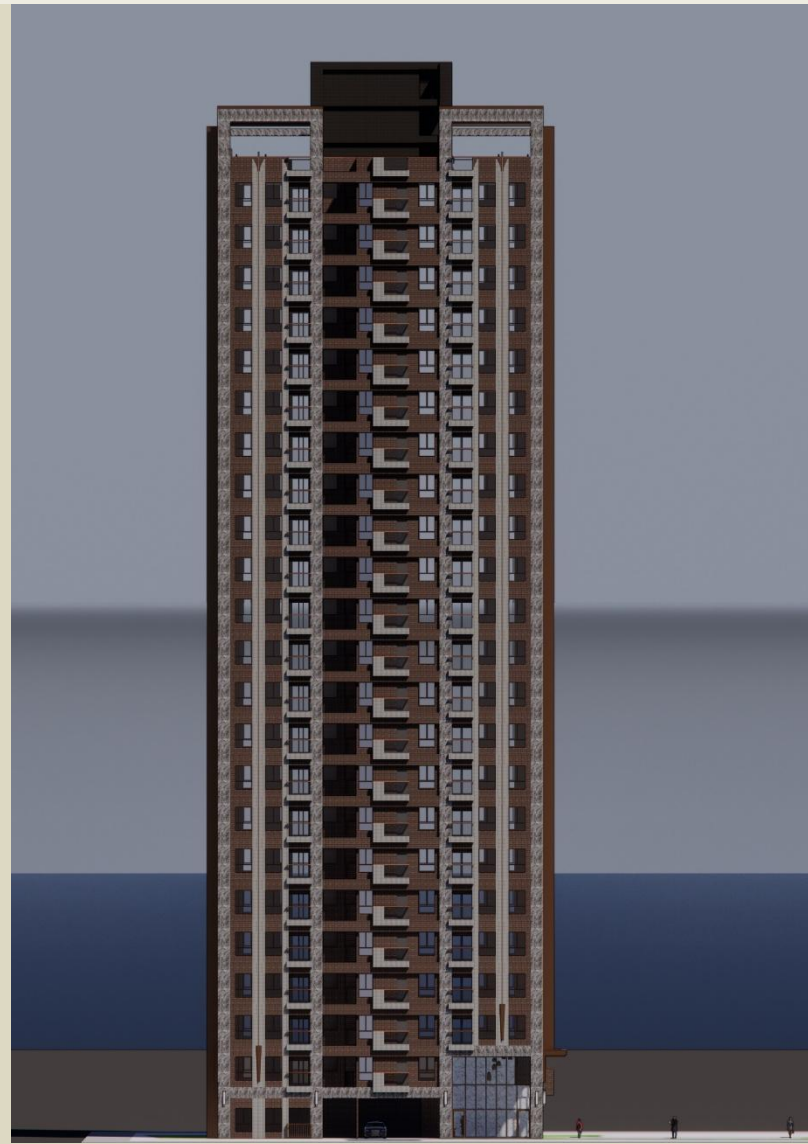
背向(南向)立面圖

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

建築物外觀立面圖



右向(東向)立面圖



左向(西向)立面圖

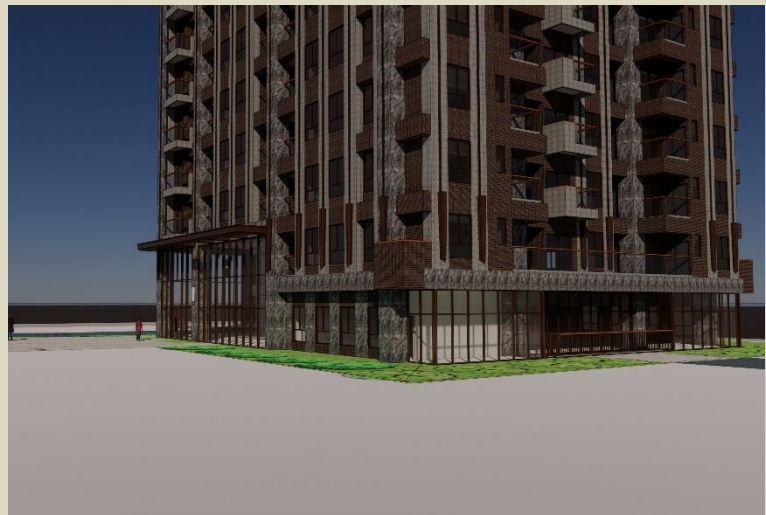
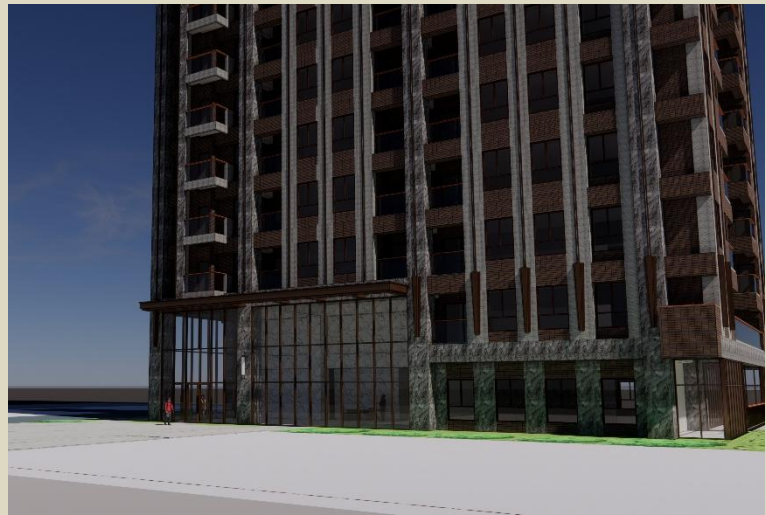
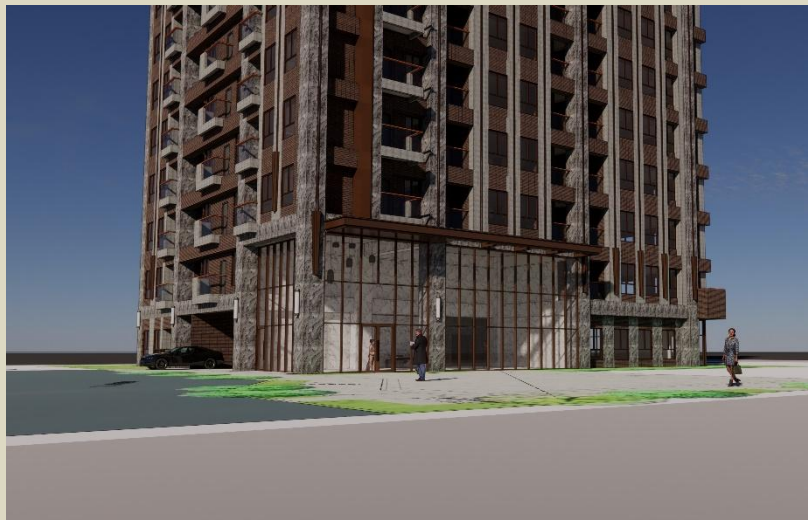
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

大門入口示意圖

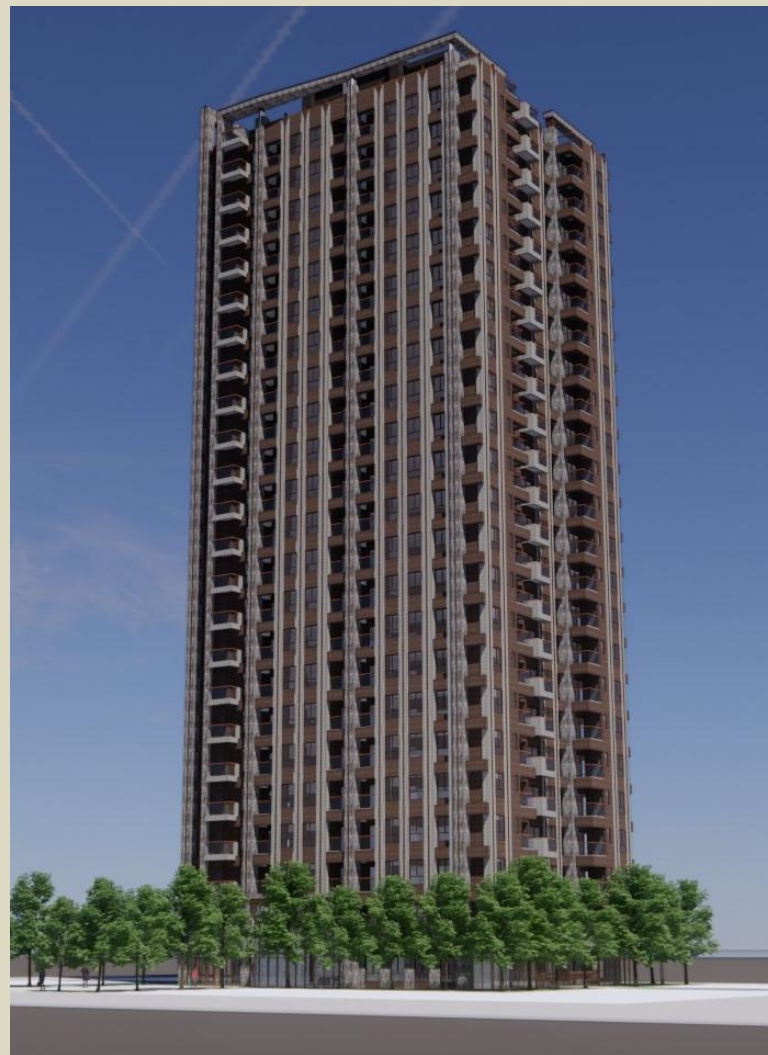


註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

大門入口示意圖



立面示意圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

立面示意圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

立面示意圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

謝謝！



敬請指教