

擬訂新北市板橋區光仁段1782地號 等22筆土地都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實施者：宸熙建設開發股份有限公司

都更規劃：弘傑永續股份有限公司

建築設計：陳朝雄建築師事務所

113年1月20日

時間	議程
9 : 30 ~ 10 : 00	簽到入場
10 : 00 ~ 10 : 05	主席致詞
10 : 05 ~ 10 : 30	計畫內容簡報
10 : 30 ~ 11 : 00	所有權人意見與回應
11 : 00 ~ 11 : 20	專家學者與主管機關代表指導
11 : 20 ~ 11 : 30	主席結論
11 : 30	散會

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第37條：

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。

都市更新條例第44條：

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

都市更新條例施行細則第8條：

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

更新案實施者：宸熙建設開發股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

1.辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第22條』規定，同意比率已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比率門檻，故逕送都市更新事業計畫。

2.辦理都市更新事業計畫暨自行劃定更新單元

- 113年1月3日至1月5日報紙刊登
- 113年1月8日張貼公告
- 113年1月8日寄發開會通知
- 113年1月20日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑永續股份有限公司(規劃單位)

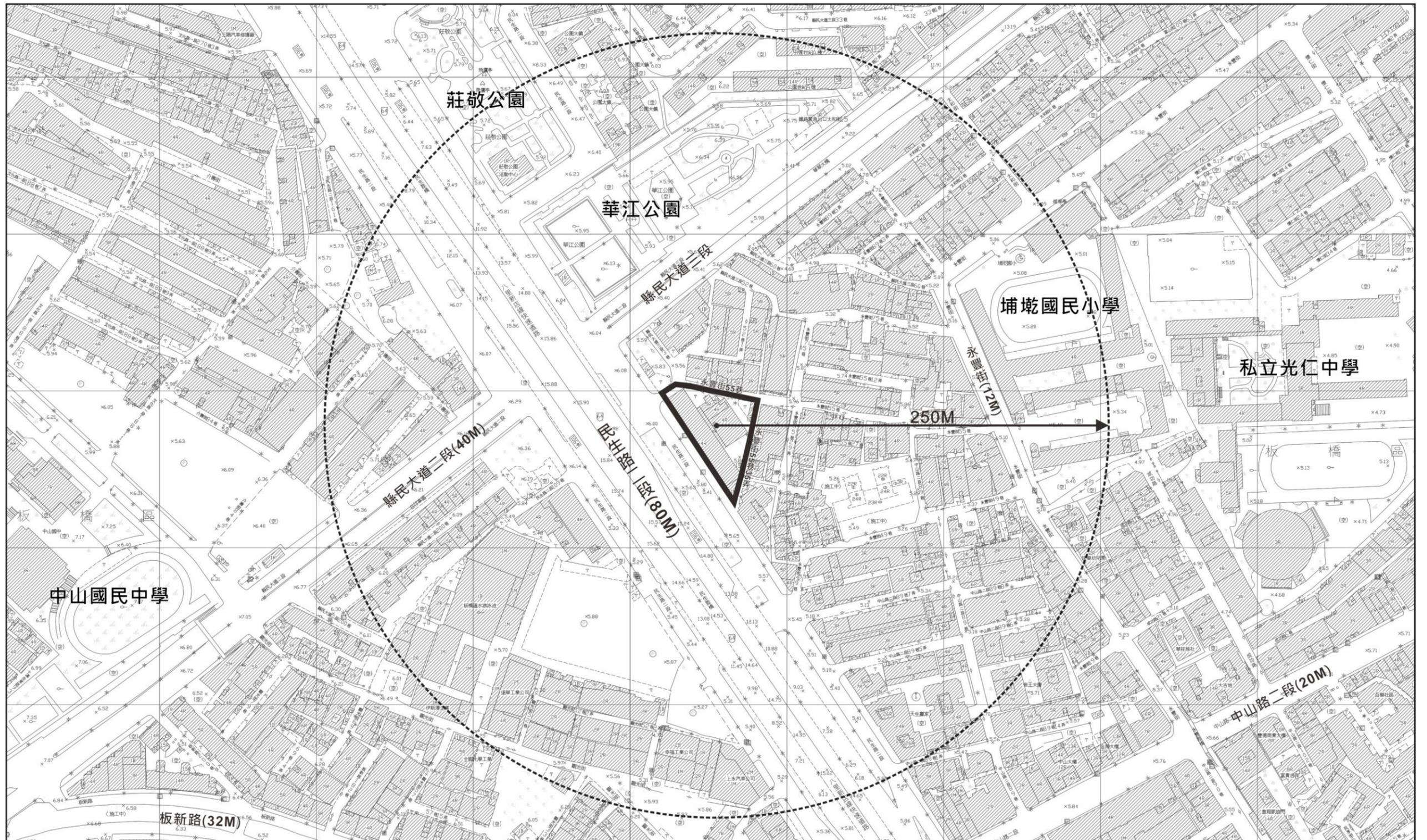
4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：林秀芬建築師

當地居民代表：新北市板橋區玉光里里長
土地及合法建築物所有權人及相關權利人

本更新單元位於板橋區民生路二段、縣民大道三段、中山路二段及永豐街所圍街廓範圍內。

更新單元位置



圖例及說明

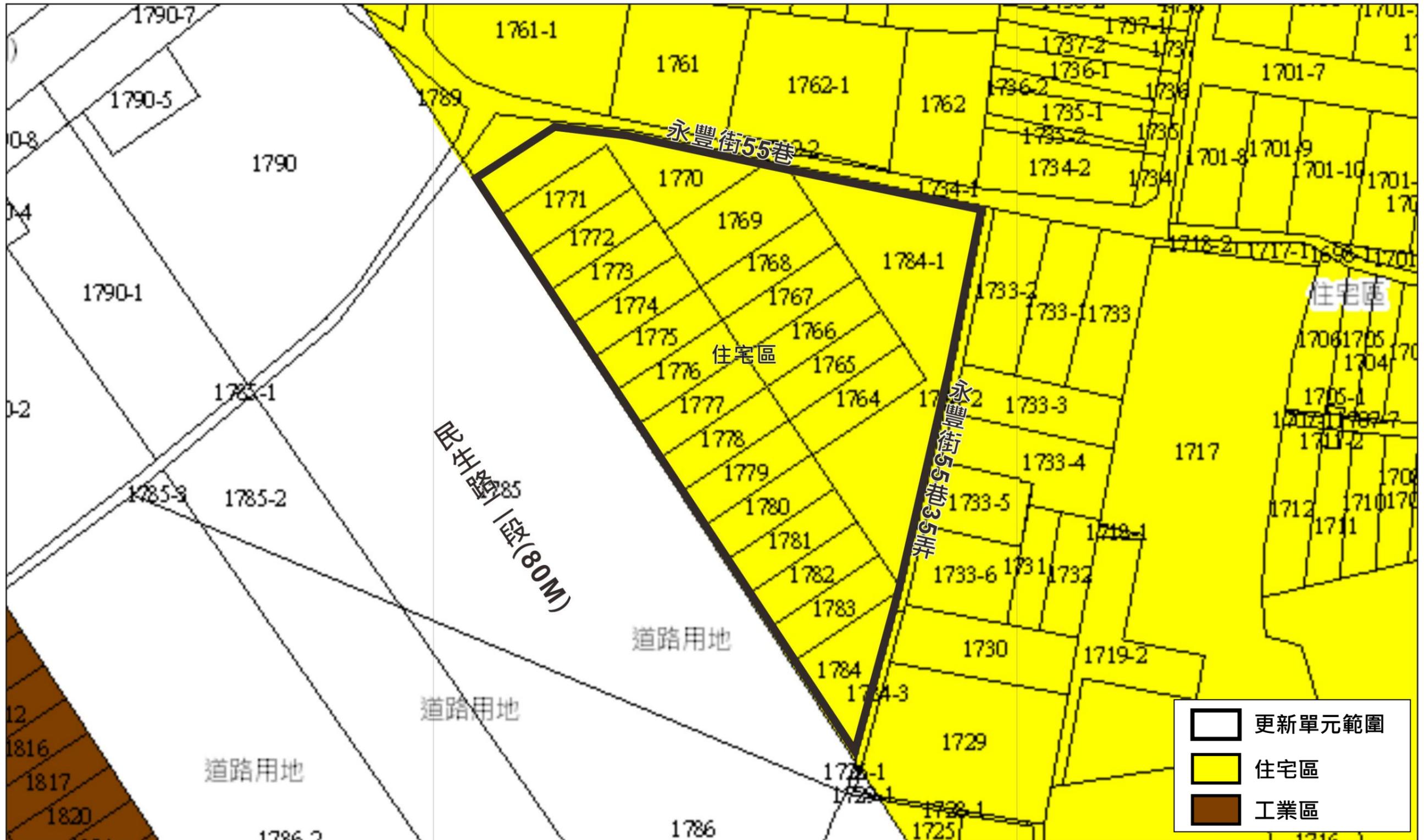
指北

- 更新單元範圍
- 250公尺範圍



- 新北市板橋區光仁段1782地號等22筆土地，土地總面積為**2,605.87 m² (約788.28坪)**。
 ※1770地號僅部分土地納入本案更新單元範圍，暫以假分割面積**230.87 m²**核算，實際仍依地政機關實際測量分割登記為準。
- 土地部分：所有權人共計70名，土地面積共計**2,605.87 m² (約788.28坪)**，皆為私有土地。
- 建物部分：所有權人共計70名，建物面積共計**5,607.52 m² (約1,696.27坪)**，皆為私有建物。

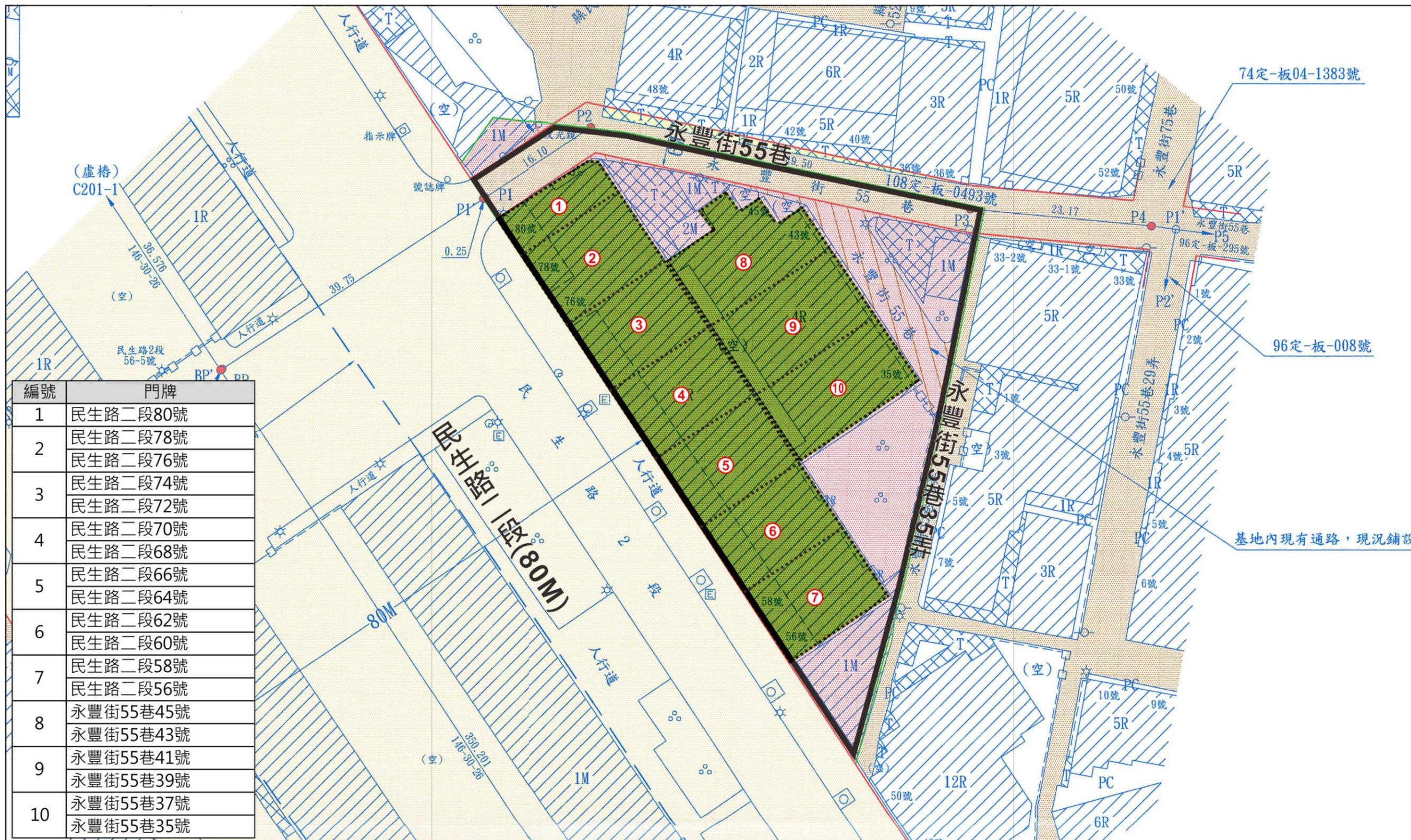




使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	1764、1765、1766、1767、1768、1769、1770(部分)、1771、1772、1773、1774、1775、1776、1777、1778、1779、1780、1781、1782、1783、1784及1784-1	2,605.87	50	300	7,817.61
合計	22筆土地	2,605.87	-	-	7,817.61

■ 更新單元範圍內計有10棟合法建築物。

■ 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、居住環境不佳的地區，影響更新單元內居民生活。



圖例及說明

指北

更新單元範圍 合法建築物



項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,605.87	70	5,607.52	70
公有 (a)	0.00	0	0.00	0
私有 (b = A-a)	2,605.87	70	5,607.52	70
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	2,605.87	70	5,607.52	70
同意比率 (%) (C/B)	同意比率 > 4/5 (即法定80%)			

- 1770地號(部分)土地面積暫以假分割面積估算，實際仍依地政機關實際測量分割登記為準。
- 本案報核時同意比率將符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

本案依市計畫法新北市施行細則第39條之2申請，基準容積為 9,381.13m²

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	危險建築	646.73	6.89
	綠建築(黃金級)	750.49	8.00
	智慧建築(銀級)	562.86	6.00
	無障礙(第二級)	281.43	3.00
	耐震設計(第二級)	375.24	4.00
	時程	656.67	7.00
	小計	3,273.42	34.89
地方	規劃設計獎勵 1.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。 2.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。 3.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。	1,407.16	15.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上	161.68	1.72
	小計	1,568.84	16.72
都市更新容積獎勵總計		4,842.26	51.61
都市更新容積獎勵上限		4,690.56	50.00

- 本案並請容積移轉20%=1,876.22 m²、依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)案」申請10%=938.11 m²
- 本案所申請之都市更新容積獎勵均符合108年5月15日公告之『都市更新建築容積獎勵辦法』及108年10月2日『新都市更新建築容積獎勵辦法』之規定。
- 實際容積獎勵額度以新都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

113年1月8日隨公聽會通知寄出之簡報內容誤植，相關內容一併修正，特此更正說明。

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

- 本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫
- 且以「部分協議合建、部分權利變換」實施都市更新事業，於原址重建店鋪、住宅大樓。

■ 費用分擔原則

- 採協議合建之土地所有權人，依協議合建內容為準。
- 採權利變換方式之土地所有權人，按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。
- 相關費用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表規定辦理。

■ 室內建材設備

- 採協議合建之土地所有權人，依協議合建內容為準。
- 採權利變換方式之土地所有權人，室內建材設備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表-附表四 分項說明三、建材設備表規定辦理。

地上物拆遷計畫

- 採協議合建之土地所有權人，依協議合建內容為準。
- 採權利變換方式之土地所有權人，依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：
 - 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。
 - 前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

合法建築物之補償與安置

- 採協議合建之土地所有權人，依協議合建內容為準。
- 採權利變換方式之土地所有權人，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列，列入共同負擔，並由土地所有權人折價抵付。

■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本更新單元位於新北市政府於民國108年10月30日公告實施之「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理，另依「都市計畫法新北市施行細則第39條之2」規定，本案基地鄰接80公尺計畫道路，面積大於2,000平方公尺，且鄰接基地面前到路面寬連續達20公尺以上，得酌予加給基準容積率比例20%。

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境符合當代建築設計，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標，符合促進都市更新條例第1條之立法目的。

■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，興建地上24層地下6層之防震、防火、設備完善新建築。
整體環境	開放空間	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用	更新後提供人行步道及開放空間，創造舒適都市環境供鄰里使用，提升行人安全。
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象	現代化設計，提升整體都市景觀品質

- 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫(本案無)
- 區內公共設施興修或改善計畫(本案無)

- 採協議合建之土地所有權人，依協議合建內容為準。
- 採權利變換方式之土地所有權人，依下列原則辦理：
 1. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
 2. 更新前持有一樓店面建物者，優先選配更新後相對位次之一樓店面。
 3. 受配人選擇之房屋及車位權值以不超過原可分配價值110%為原則，如受配人實選配價值與可分配價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。
※依內政部100.10.19台內營字第1000809224號函、100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：
「...，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」即增額購買須經實施者同意。
 4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且可分配價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
 5. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - (1)申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
 6. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

本案更新後興建一棟地上24層、地下6層建築物，構造為鋼筋混凝土造。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	1,902,643,606元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費、結構外審等。
	公共及公益設施	-	本案無。
	小計	1,902,643,606元	因智慧建築應為銀級，故下修重建費及管維費
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		26,062,619元	提列開放空間、公益設施、綠建築、智慧建築、無障礙設計、耐震設計等管理維護費(含委辦費)及結構外審。
權利變換費用	都市更新規劃費用	10,185,000元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	6,383,850元	依提列標準估算。
	土地鑑界費用	88,000元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	300,000元	以土地面積600 m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	3,613,000元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	更新前測量費用	208,000元	依合約金額提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	106,693,831元	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	4,860,000元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	63,000元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	其他必要費用	5,400,000元	包含交通影響評估費用、都更二箭權利金。
	小計	137,794,681元	
貸款利息		126,401,320元	
稅捐		68,234,977元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		602,457,992元	包含行政作業、信託、人事、銷售、風險等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		-	本案無。
容積移轉費用		231,159,241元	包含容積移轉及增額容積價金費用。
本案共同負擔費用總計		3,094,754,436元	因下修重建費及管維費，故連動修正貸款利息、稅捐、管理費用及共同負擔金額

備註：財務計畫相關數值仍須依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面	258.47	坪	930,000	240,377,100元
住宅	7,705.22	坪	620,000	4,777,236,400元
汽車位	208	部	2,300,000	478,400,000元
銷售總收入金額小計				5,496,013,500元

項目		金額(元)	
土地所有權人	共同負擔	原金額：3,098,796,994元	↓ 3,094,754,436元
	可分配價值	原金額：2,397,216,506元	↑ 2,401,259,064元

備註：收益分析相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理資金信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立興建資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之興建資金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料，並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位至信託專戶撥付。3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，再由實施者自行負責。4.本案預售時，為配合內政部預售屋履約保證機制，將另委託融資銀行辦理預售屋價金信託。

維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固15年。
- 二、防水部分(如浴廁、地下室連續壁體等)保固1年。
- 三、固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固1年。
- 四、公共設施之機械設備(如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分)移交予管委會後保固1年。
- 五、以上4項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀(如門窗玻璃等)則不在此限。

總更新時程預估約需5.17年

(權利變換計畫核定至更新成果備查)

實施進度及後續執行事項：

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	權利變換計畫核定公告	1	115/08
2	申請拆除及建造執照	3	115/09~115/11
3	改良物殘餘價值補償	1	115/09
4	申請更新期間稅捐減免	1	115/10
5	土地補償金發放作業	3	115/09~115/11
6	地上物騰空拆除	2	115/12~116/01
7	工程施工	38	116/02~119/03
8	申請使用執照	2	119/04~119/05
9	送水送電	1	119/06
10	申請測量	1	119/07
11	釐正圖冊	2	119/08~119/09
12	接管	2	119/10~119/11
13	計算及找補差額價金	2	119/12~120/01
14	產權登記	4	120/02~120/05
15	申請更新後稅捐減免	2	120/06~120/07
16	更新成果備查	2	120/08~120/09

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

- 實施者：宸熙建設開發股份有限公司
- 代表人：洪貴玲
- 營業項目：

H701010 住宅及大樓開發租售業	H701020 工業廠房開發租售業
H701040 特定專業區開發業	H701050 投資興建公共建設業
H701060 新市鎮、新社區開發業	H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
H701080 都市更新重建業	H702010 建築經理業
H703090 不動產買賣業	H703110 老人住宅業
H703100 不動產租賃業	E801010 室內裝潢業
I503010 景觀、室內設計業	F401010 國際貿易業
ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務	

- 五年內實績：



109年5月 新北市板橋區
新板宸



111年3月 新北市新莊區
曾家鼎富



111年4月 新北市新莊區
宸熙丰悦



112年11月 擬訂新北市新莊區全安段784
地號等10筆土地都市更新事業計畫案

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：宸熙建設開發股份有限公司

- 地址：新北市板橋區重慶路325號
- 電話：(02)2955-8088
- 聯絡人：劉家伶 副執行長
- 更新案專屬網站：
<https://www.chenshipro.com.tw/download02.html>

規劃單位：弘傑永續股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：楊立芝 小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

- 地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/%E6%B3%95%E4%BB%A4>

同意書簽署時點與效力：

擬訂新北市板橋區光仁段1782地號等22筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由宸熙建設開發股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市板橋區光仁段1782地號等22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

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

以上雙框線內資訊由實施者填具

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

統一編號：A123456789 (簽章) 統一編號： (簽章)

聯絡地址：新北市0000000 (簽章) 聯絡地址： (簽章)

聯絡電話：0200000000 (簽章) 聯絡電話： (簽章)

中華民國 113 年 ○ 月 ○ 日

- 注意事項：
- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市板橋區光仁段1782地號等22筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 - 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。
 - 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
 - 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。
 - 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，並副知主管機關。
 - 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。

一定要簽名及蓋章，所有欄位都必須填齊且以正楷書寫

權利變換計畫核定實施後續執行相關事項

- | | | | |
|--------------|-----------|--------------|--------------|
| 1.申請拆除及建造執照 | 5.地上物騰空拆除 | 9.申請測量 | 13.產權登記 |
| 2.改良物殘餘價值補償 | 6.工程施工 | 10.釐正圖冊 | 14.申請更新後稅捐減免 |
| 3.申請更新期間稅捐減免 | 7.申請使用執照 | 11.接管 | 15.更新成果備查 |
| 4.土地補償金發放作業 | 8.送水送電 | 12.計算及找補差額價金 | |

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

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市板橋區光仁段1782地號等22筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 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。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 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。
- 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，並副知主管機關。
- 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。

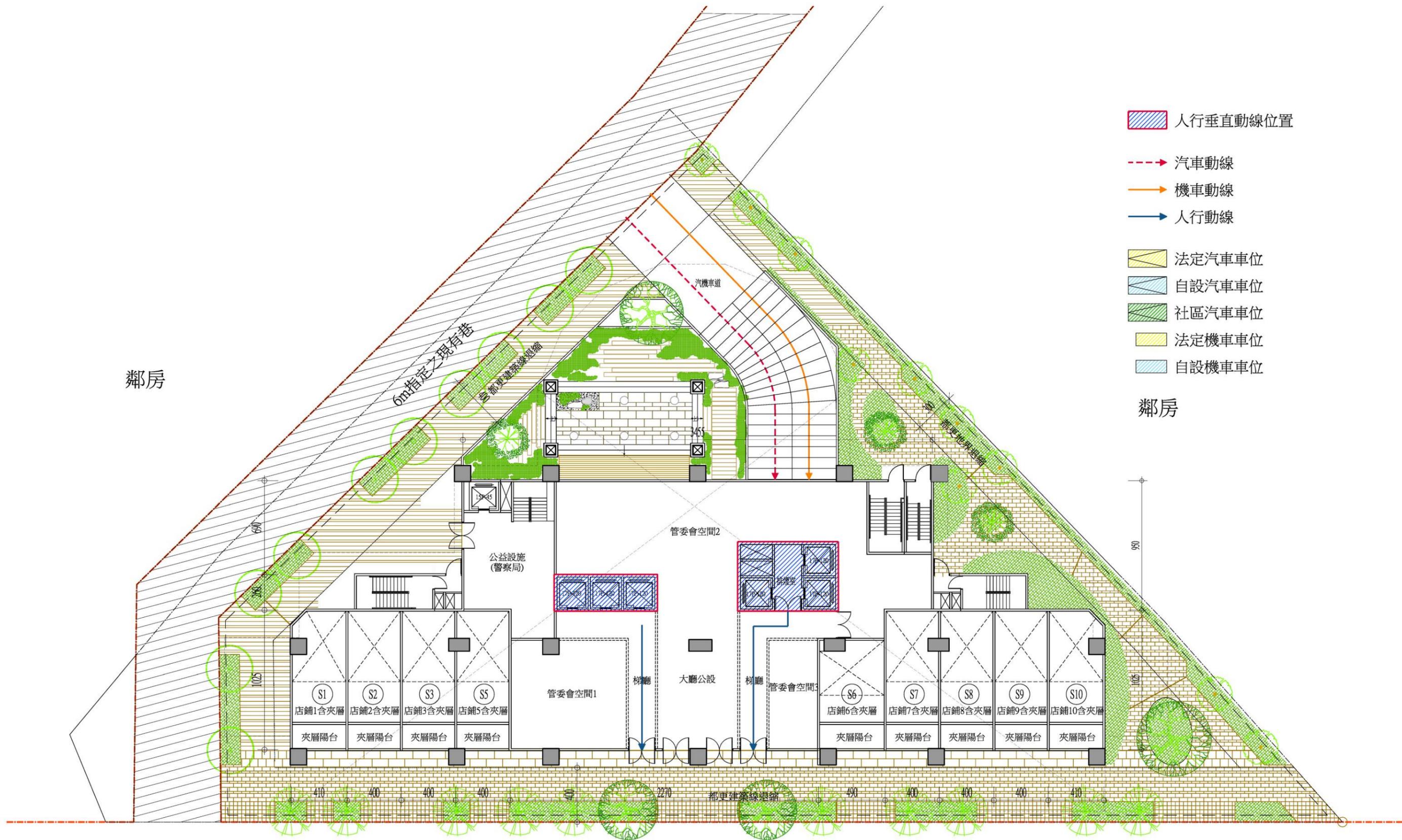
重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

陳朝雄建築師事務所

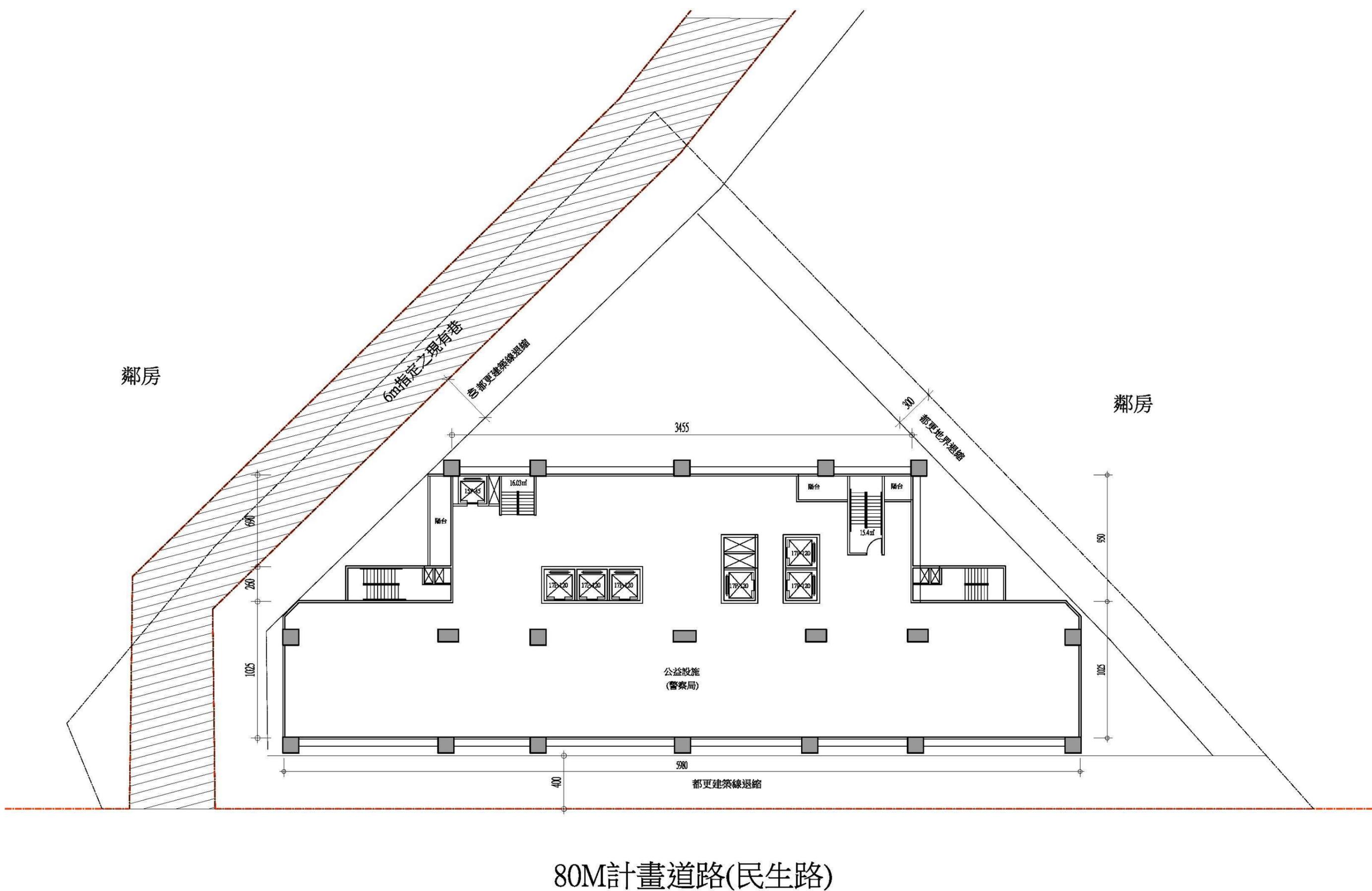
面積計算表

基地地點	新北市板橋區光仁里1782地號等22筆土地												
基地面積	2605.87 m ²												
基地面積	轉讓面積	0 m ²			使用分區：住宅區	建築率 45%(依都市計畫法新北市施行細則第39條之2及都更獎勵調降建築率至45%)							
	其他面積	2605.87 m ²				容積率 300%(依都市計畫法新北市施行細則第39條之2提昇基準容積率至360%)							
樓層	類別	樓地板面積		容積樓地板面積		允許容積設備面積		陽台面積		戶數	建築物高度	建築物用途	
		1612.58 m ² ×5=8062.9 m ²									3.1x5=15.50m	停車空間	
地下二層至地下六層		1612.58 m ²									4.2m	防空避難室兼停車空間	
小計		9675.48 m ²											
建築物概要	樓層	一般	公益戶	一般	公益戶			一般	公益戶	一般	公益戶		
		881.45 m ²	86.45 m ²	399.56 m ²	0 m ²	415.42 m ²	0 m ²	9	0	6.0m+0.6m(抬高)	6.0m+0.6m(抬高)	門廳、店舖、管委會使用空間、公益設施空間(警察局)	
	121.22 m ²	0 m ²	121.22 m ²	0 m ²	0 m ²	74.20 m ²					店舖		
	82.73 m ²	884.28 m ²	31.5 m ²	0 m ²	51.23 m ²	24.57 m ²	0	1	3.6m	3.6m	公益設施空間(警察局)、住宅		
	909.64 m ²	0 m ²	165 m ²	0 m ²	672.9 m ²	52.3 m ²	2	0	3.2m		管委會使用空間、住宅		
	921.13x21 =19343.73 m ²	0 m ²	769.94x21 =16168.74 m ²		66.35x21 =1393.35 m ²	53.78x21 =1129.38 m ²	11x21 =231	0	3.2x21 =67.2m		集合住宅		
	小計		21338.77 m ²	970.73 m ²	16886.02 m ²	0 m ²	2532.9 m ²	1280.45 m ²	242	1	80.6m	10.2m	
	屋突壹層		148.4 m ²								3.4m		機房
	屋突貳層		148.4 m ²								2.8m		樓梯間、消防機房、水箱
	屋突參層		148.4 m ²								2.8m		樓梯間、電梯機房、水箱
小計		445.2 m ²								9m			
總計		31459.45 m ²	970.73 m ²	16886.02 m ²	0 m ²	2532.9 m ²	1280.45 m ²		1幢1棟	243戶			
允建率	基準容積樓地板面積(FA)	2605.87 m ² ×360%=9381.13 m ²											
	都更獎勵面積(50%)	4690.56 m ² ≤ 50% ..ok!											
	容積移轉獎勵面積(20%)	1876.22 m ² ≤ 40% ..ok!											
	增額容積獎勵面積(10%)	938.11 m ² ≤ 20% ..ok!											
	允建總容積樓地板面積	9381.13+4690.56+1876.22+938.11=16886.02 m ²					允建容積率16886.02/2605.87=648%						
	實設總容積樓地板面積	16886.02 m ² ≤ 16886.02 m ² ..ok!											
15%允許容積機電設備面積	16886.02×15%=2532.9 m ²					實設15%允許容積機電設備面積=2532.9 m ² < 2532.9 m ²OK							
建築面積	989.3 m ²												
建築率檢討	989.3/2605.87=37.96% < 45% ..ok!												
實設容積率	16886.02/2605.87=648%												
容積率檢討	16886.02/2605.87=648% 16886.02/2605.87=648% ...OK												
法定空地	2605.87×55%=1433.23 m ²												
實設空地	2605.87-989.3=1616.57 m ² > 1433.23 m ² ..ok!												
地下開挖率檢討	1612.58/2605.87=61.88% ≤ (500×(50%+20%)+(2605.87-500)×(50%+10%))/2605.87=61.92% ..ok!												
停車空間檢討	<p>法定汽車停車數量檢討：</p> <p>集合住宅部分： 依土管規定(同技術規則)：(22309.5-368.51-970.73)/150=139.8輛...取140輛。 店舖部分： 依土管規定(同技術規則)：368.51/150=2.46輛...取3輛。</p> <p>公益設施部分： 依技術規則規定：(970.73-300)/150=4.47輛...取5輛。 應設140+3+5=148輛</p> <p>本案編計設置法定汽車停車數量148輛。自設汽車停車數量=65輛。(不含垃圾單位=1輛) 無障礙汽車數量檢討：(148-50)/100+1=1.98輛 應設 2輛 實設2輛 合計=148+65=213輛(不含垃圾單位=1輛) 無障礙機車數量檢討：(233-50)/100+1=2.83輛 應設 3輛 實設3輛</p> <p>法定機車停車數量檢討： 集合住宅部分： 依都更規定：以住宅單元一戶一單位為原則。戶數合計=233戶，應設置233輛。 公益設施部分： 依土管規定(按汽車需求數量等量設置)：5輛。 本案編計設置法定機車停車數量233輛。自設機車停車數量=25輛。 合計=233+25=258輛</p>												
工程造價	建築物：(31459.45+970.73-32430.18 m ²)×17660元=572,716,979元 挖方：36766.82m ³ ×160元=5,882,692元 排水溝：215.93m×780元=168,426元 合計：572,716,979+5,882,692+168,426=578,768,097元												
地下室開挖深度檢討	B6F~B2F=3.1M +B1F=4.2M，從基礎深度=3M +10cm 2000P.S.I.PC +GL 若高=0.6M，總開挖深度=22.8M												
挖方	1612.58 m ² (挖方面積)×22.8M=36766.82m ³												

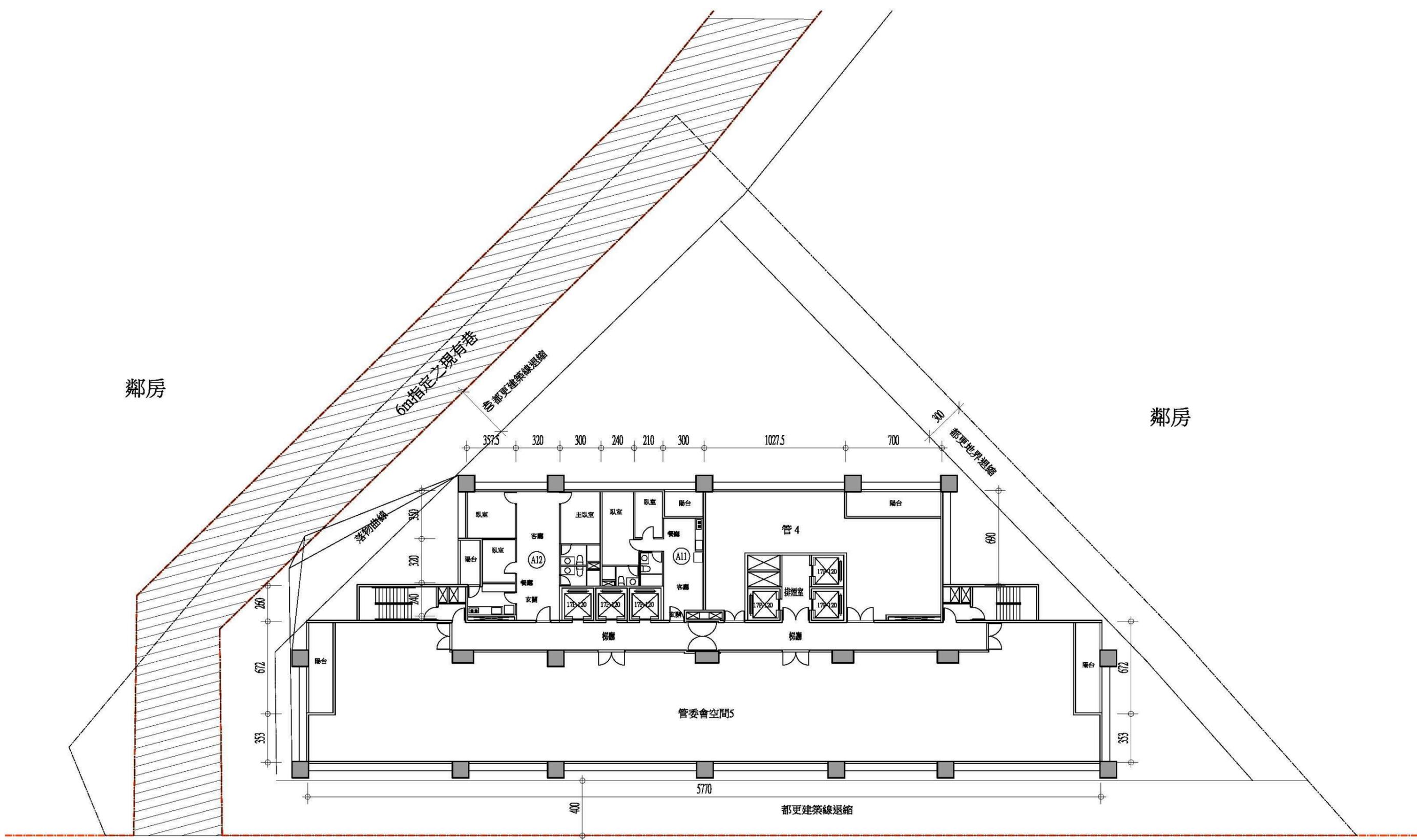
面積計算表



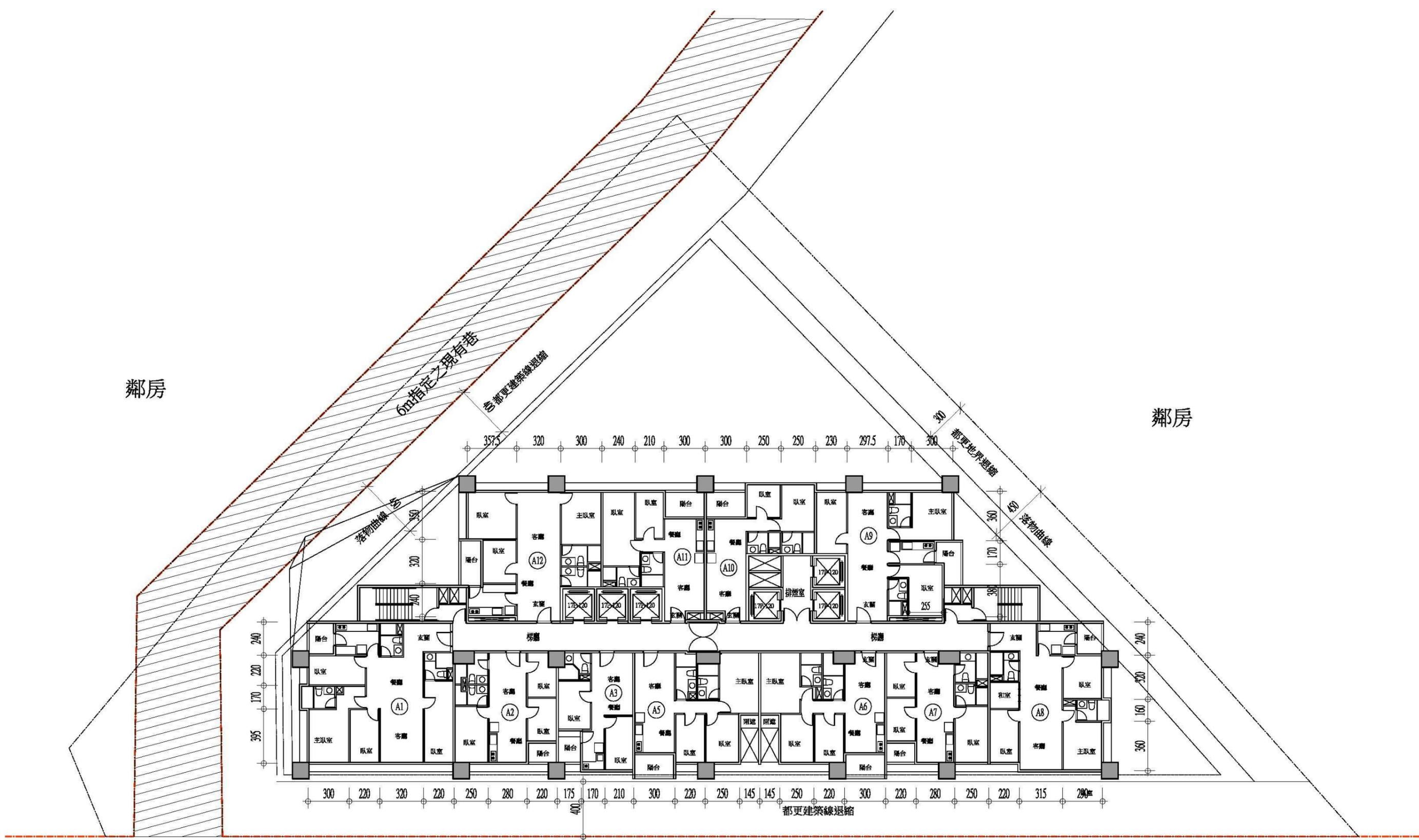
80M計畫道路(民生路)



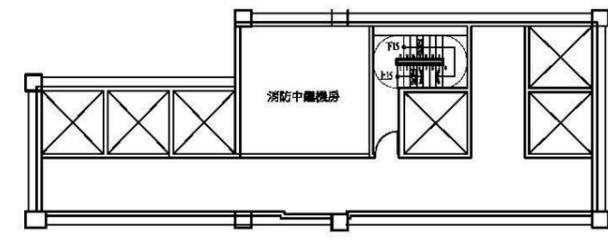
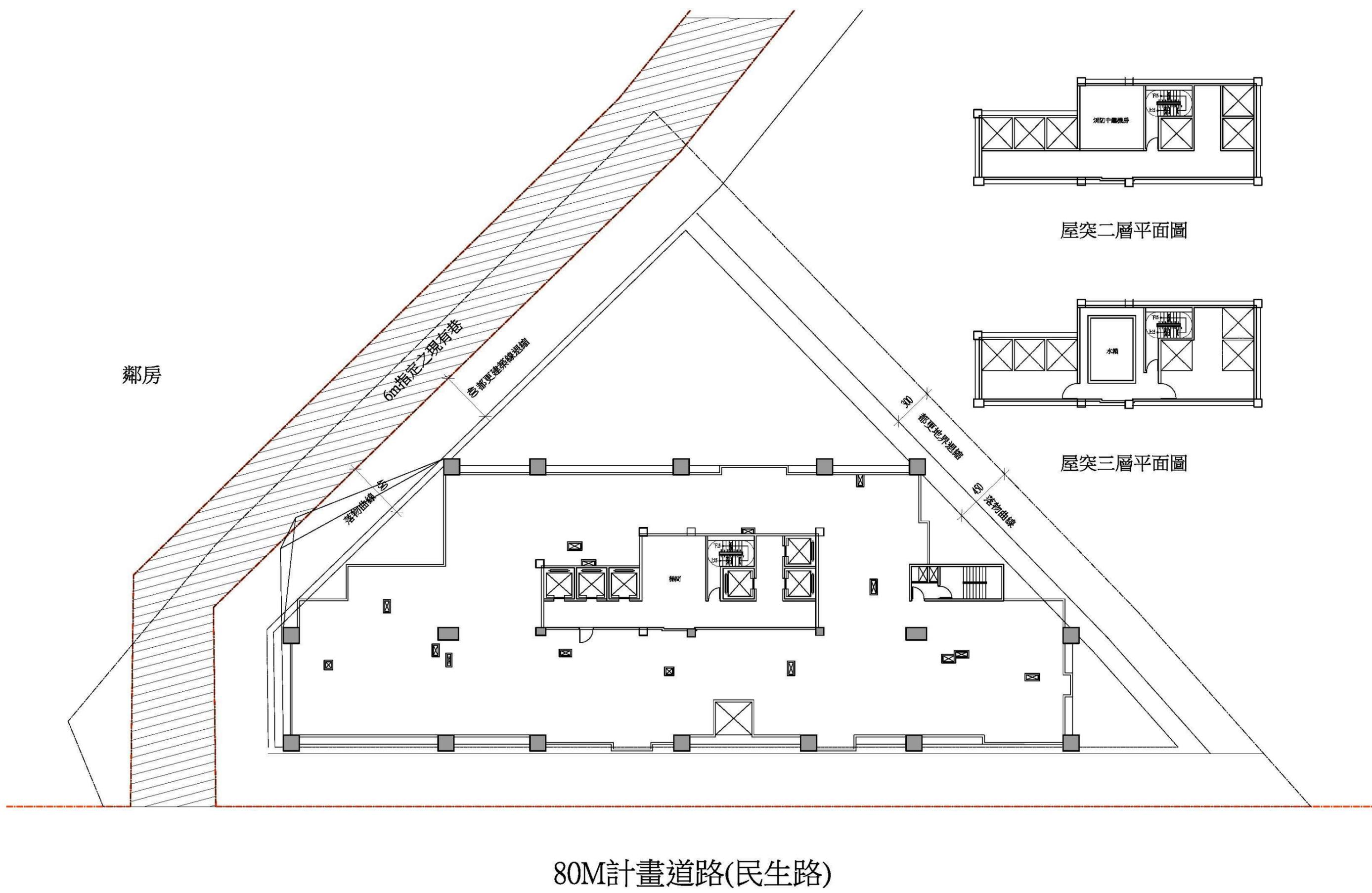
二層公益設施(警察局)平面配置圖 S=1/250(A3)



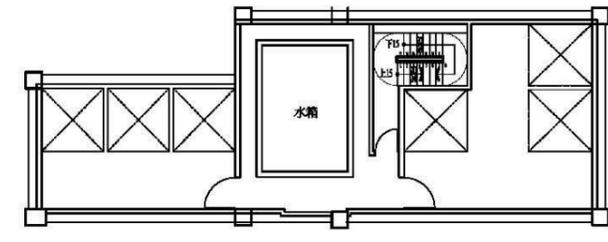
80M計畫道路(民生路)



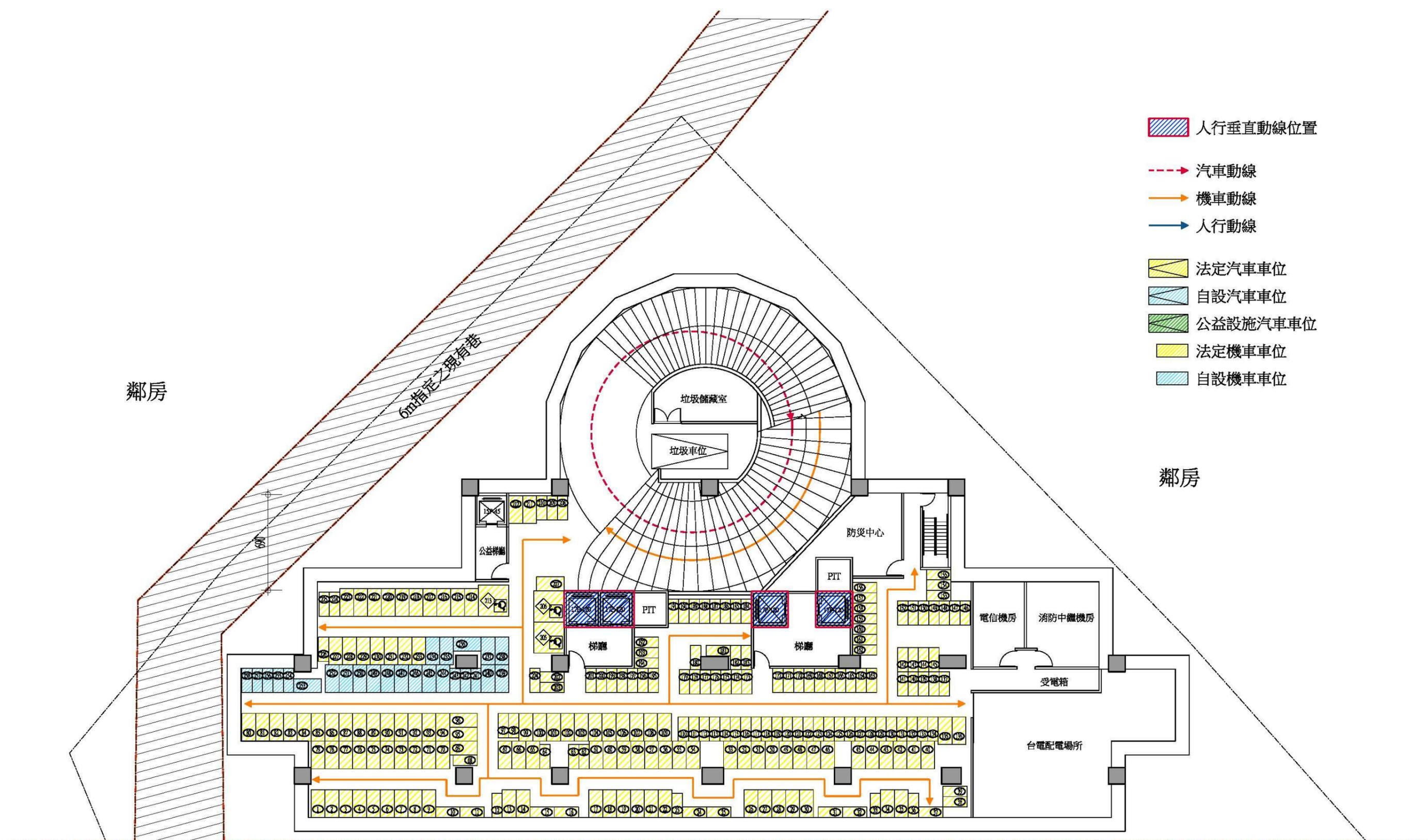
80M計畫道路(民生路)



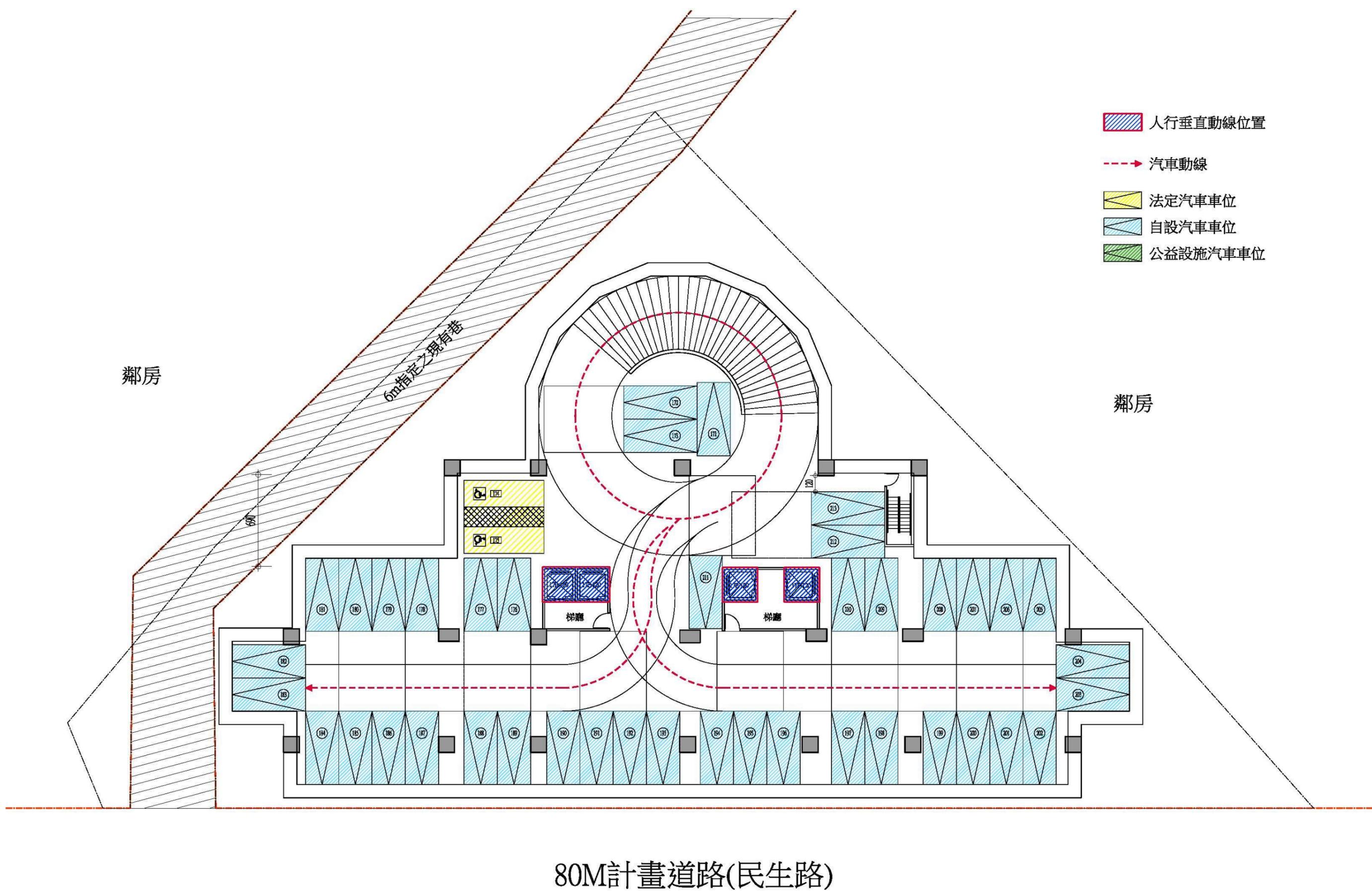
屋突二層平面圖



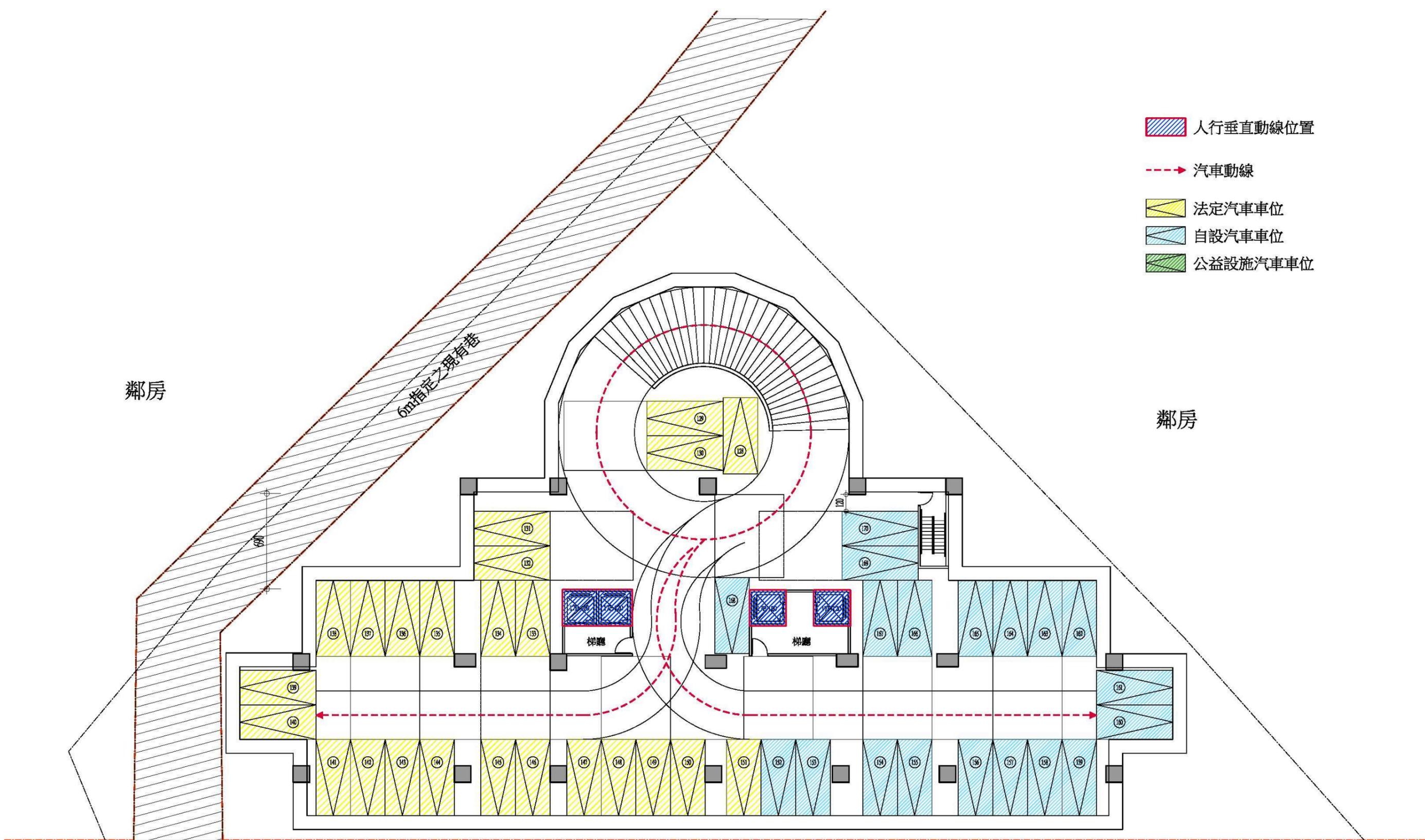
屋突三層平面圖



80M計畫道路(民生路)



B2層配置圖 S=1/250(A3)

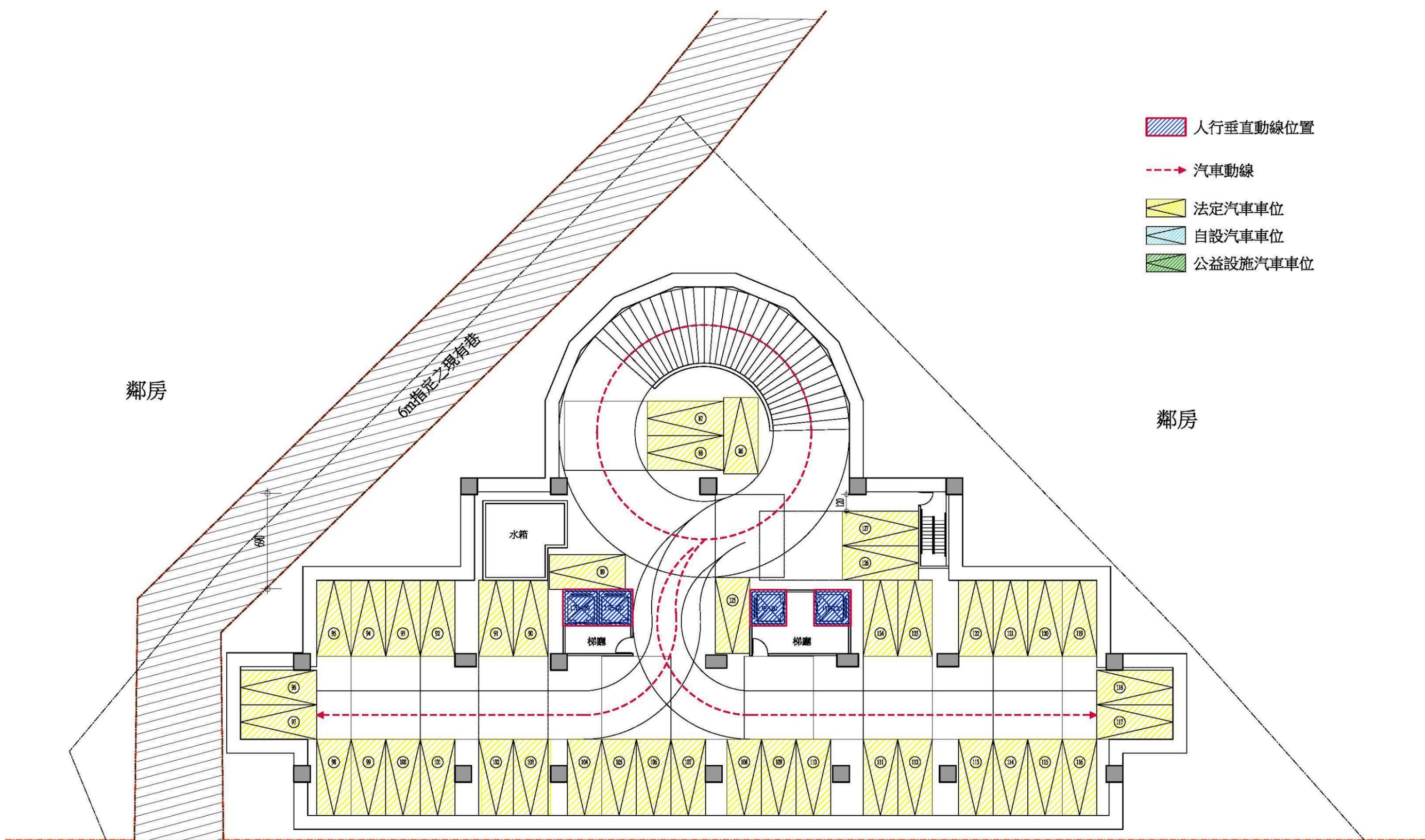


80M計畫道路(民生路)

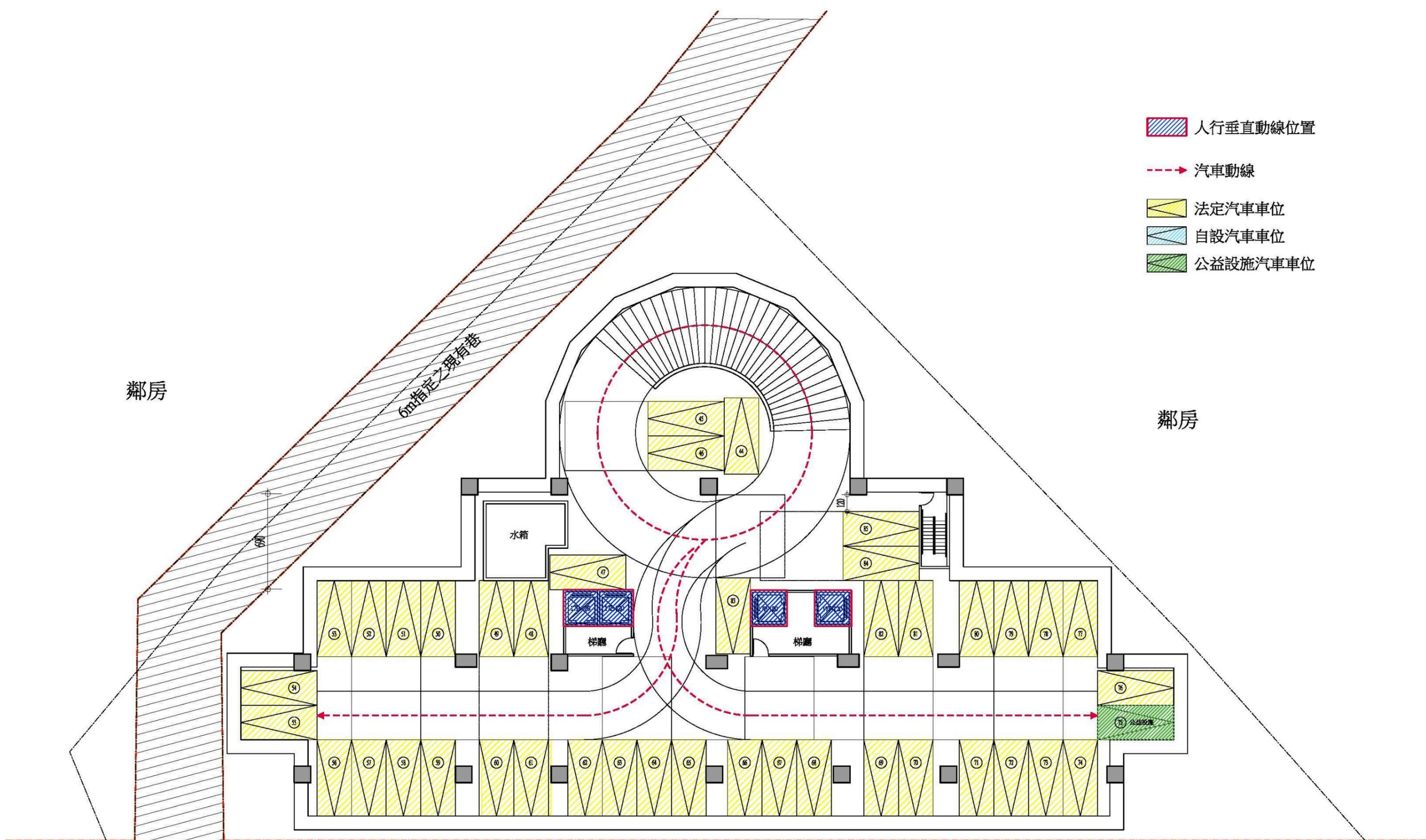
B3層配置圖

S=1/250(A3)

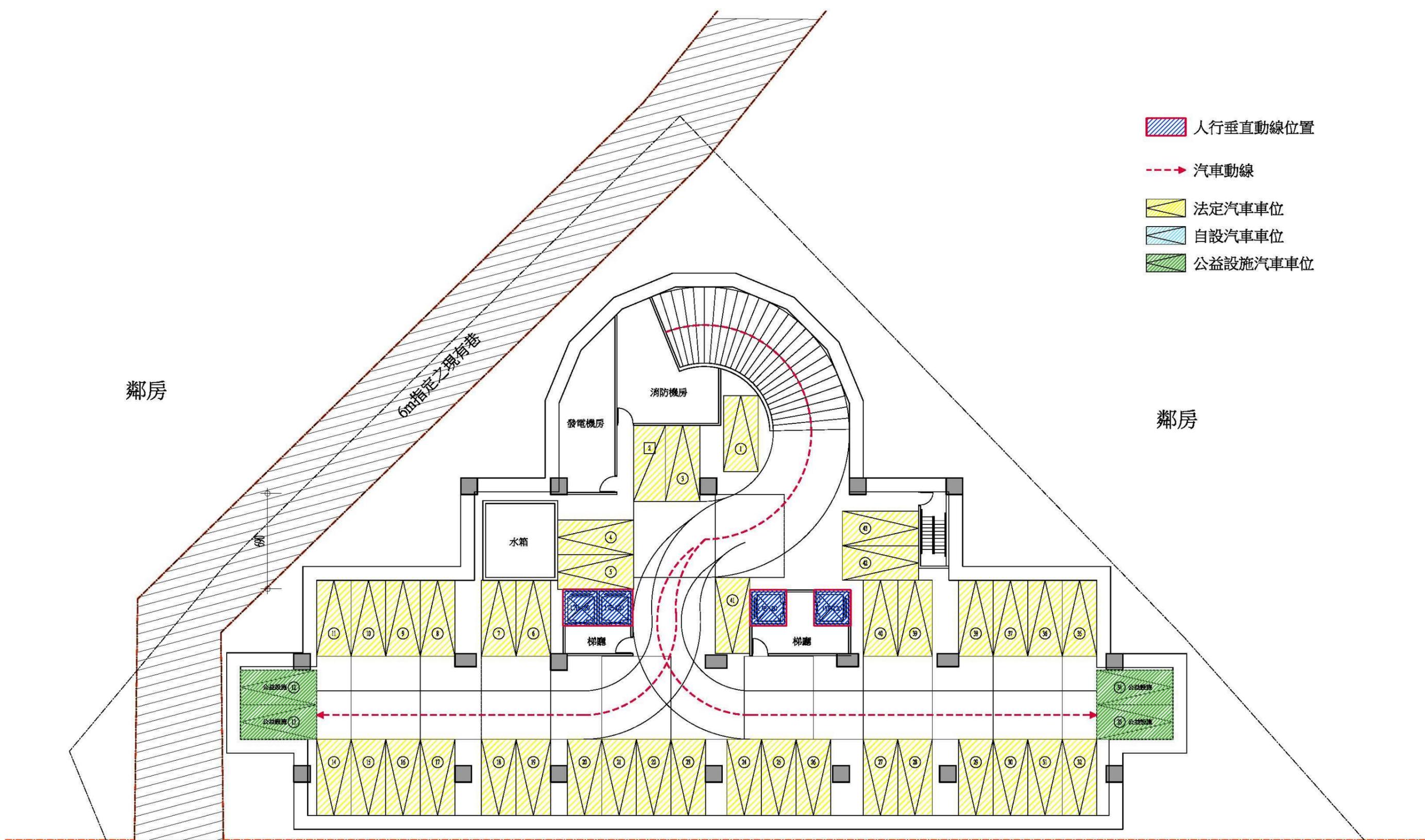




80M計畫道路(民生路)



80M計畫道路(民生路)



80M計畫道路(民生路)

B6層配置圖

S=1/250(A3)



橫向剖面圖

-  住宿單元
-  服務空間
-  停車空間
-  店鋪
-  公益設施

使用計畫

B6F~B2F: 停車空間

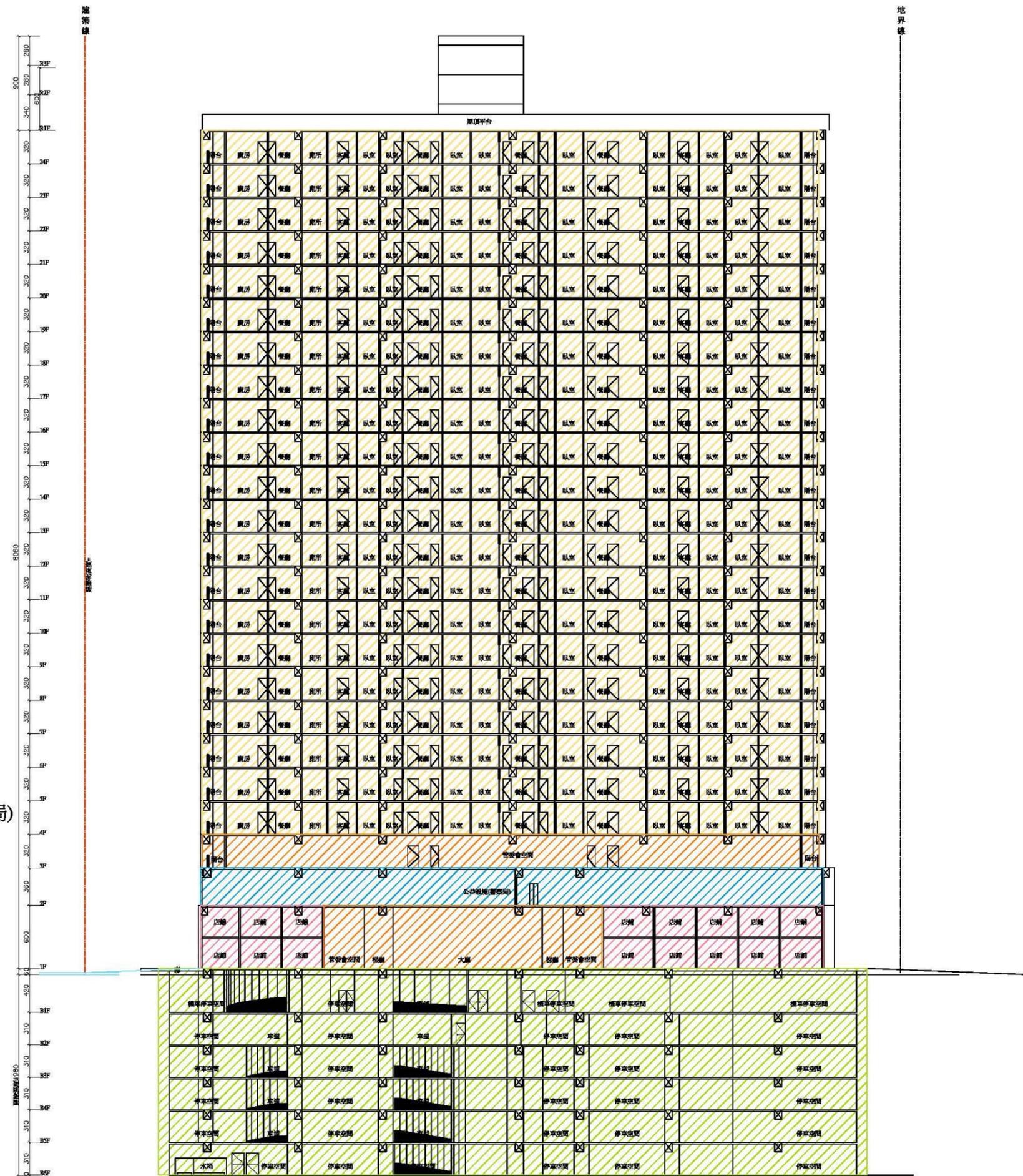
B1F: 防空避難室兼停車空間

1F: 店鋪、門廳、管委會空間、公益設施(警察局)

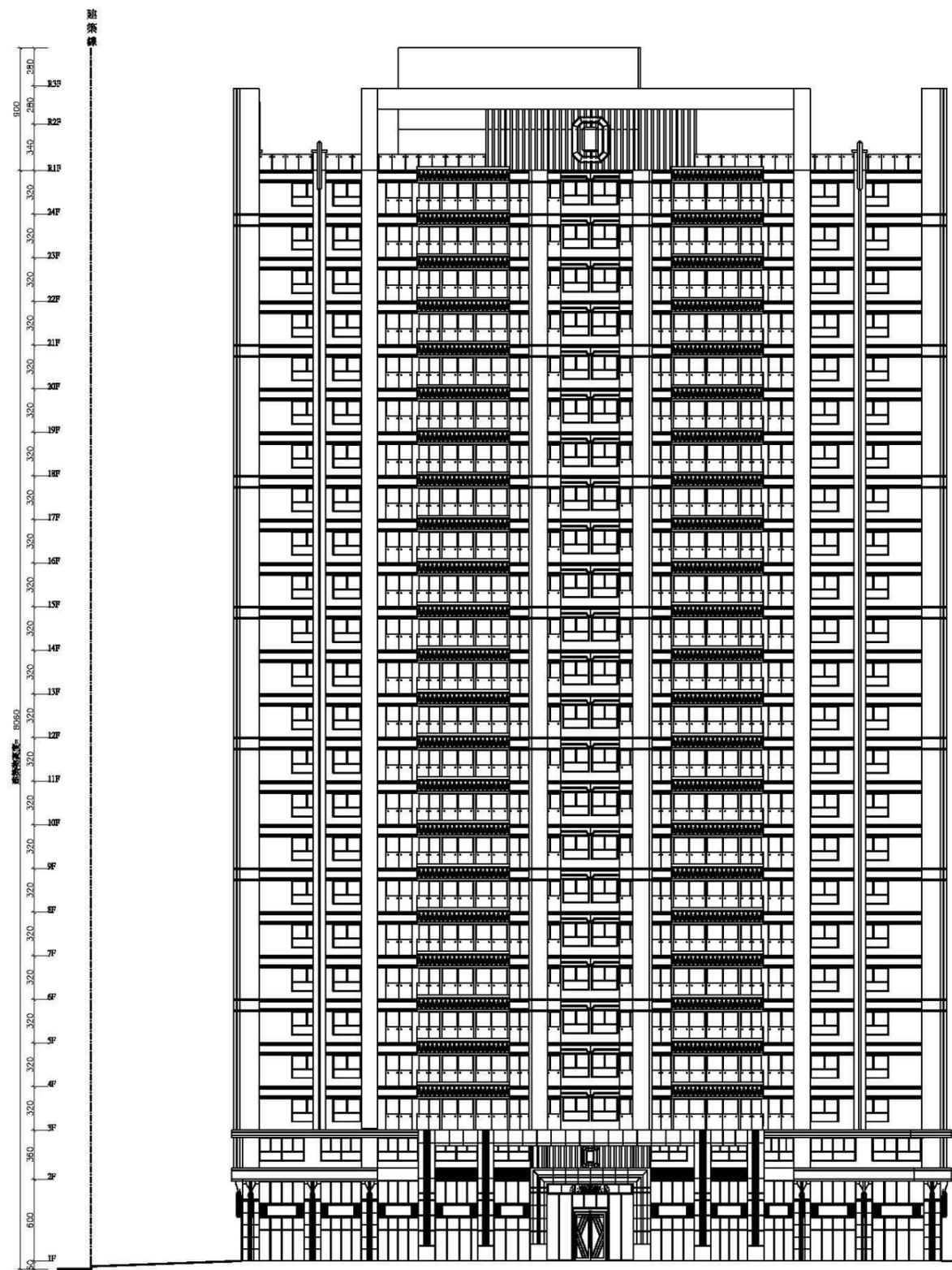
2F: 公益設施(警察局)

3F: 管委會空間、集合住宅

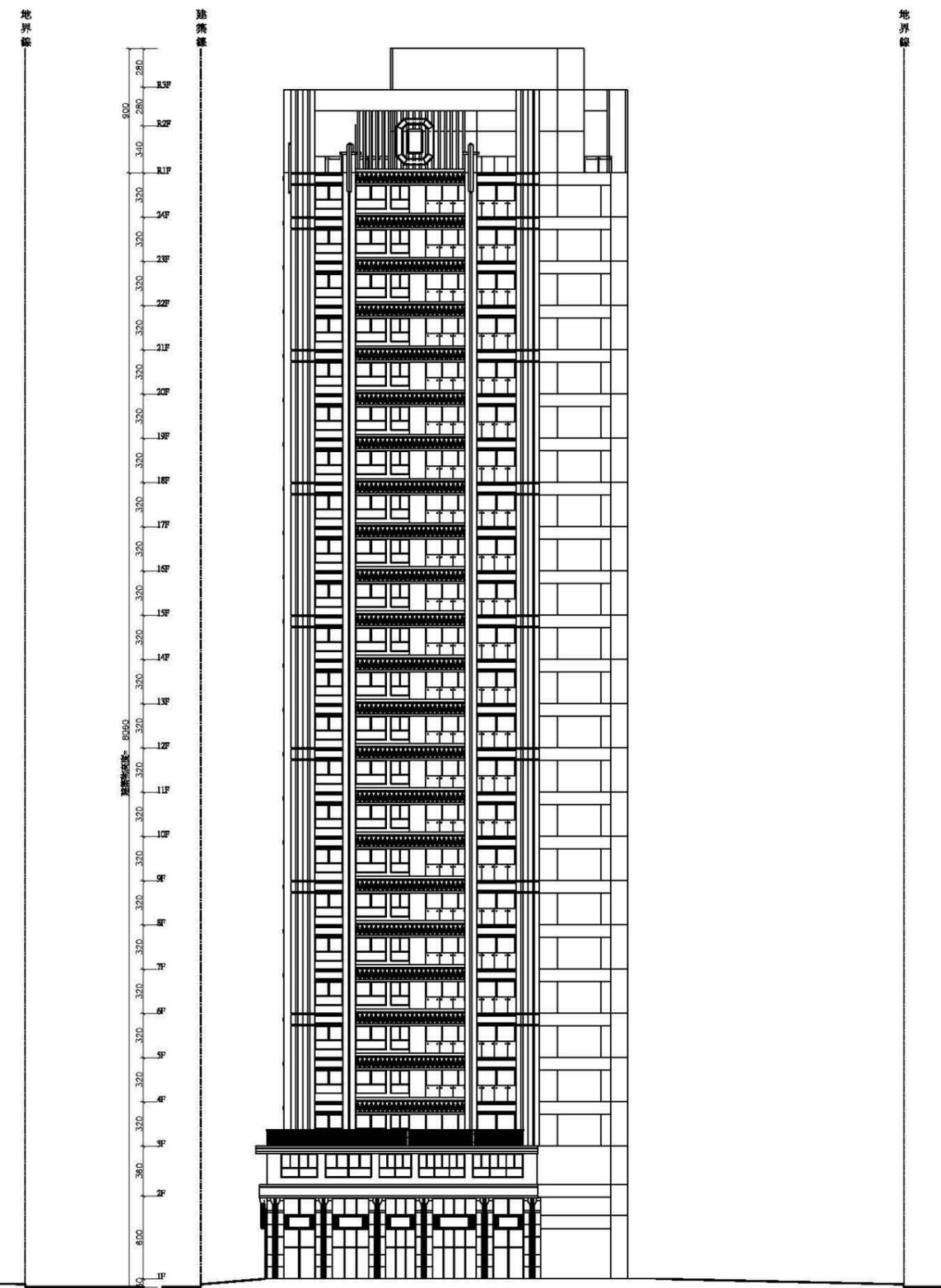
4F~24F: 集合住宅



西南、東南向立面圖

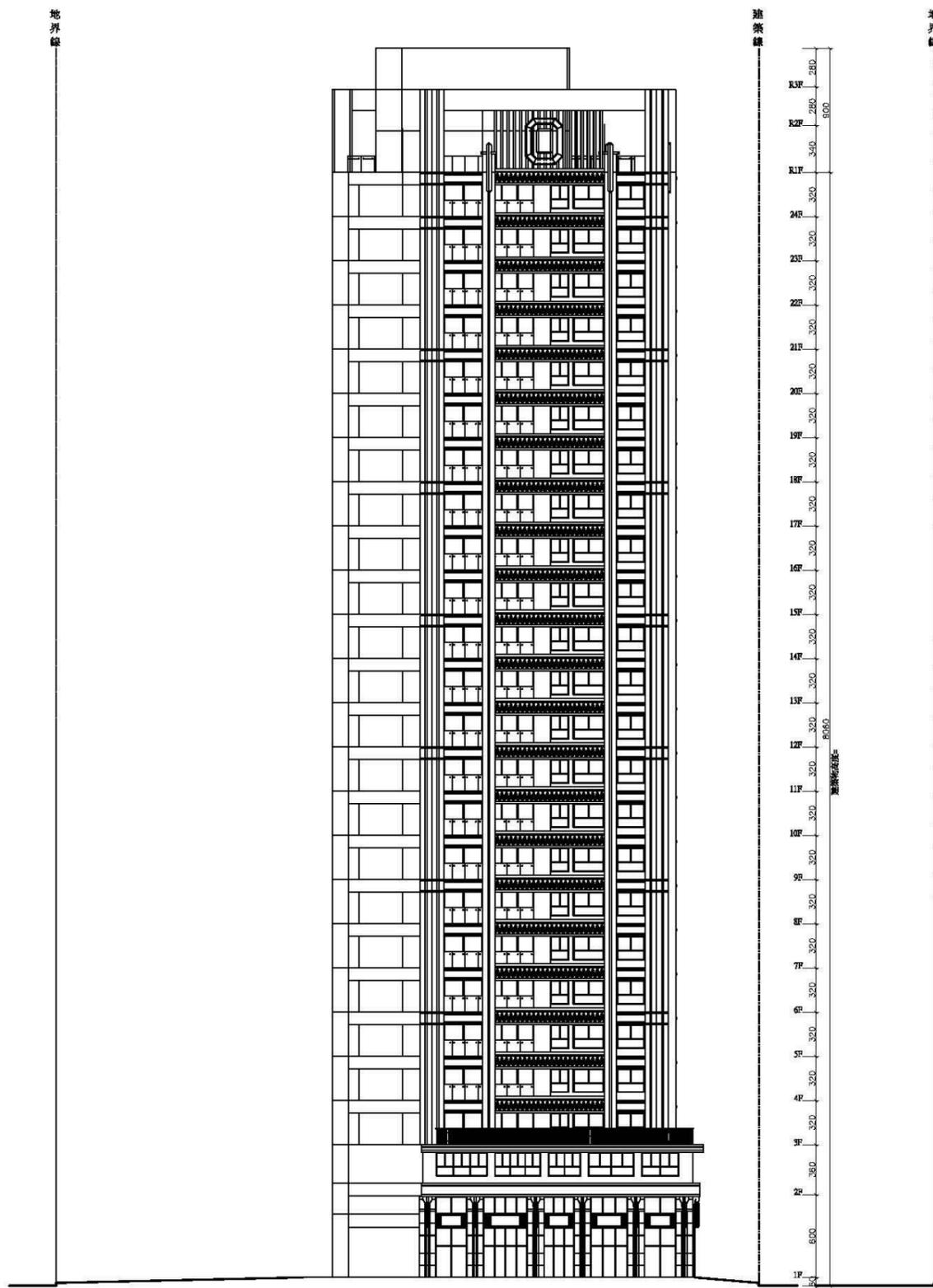


西南向立面圖 S=1/400(A3)

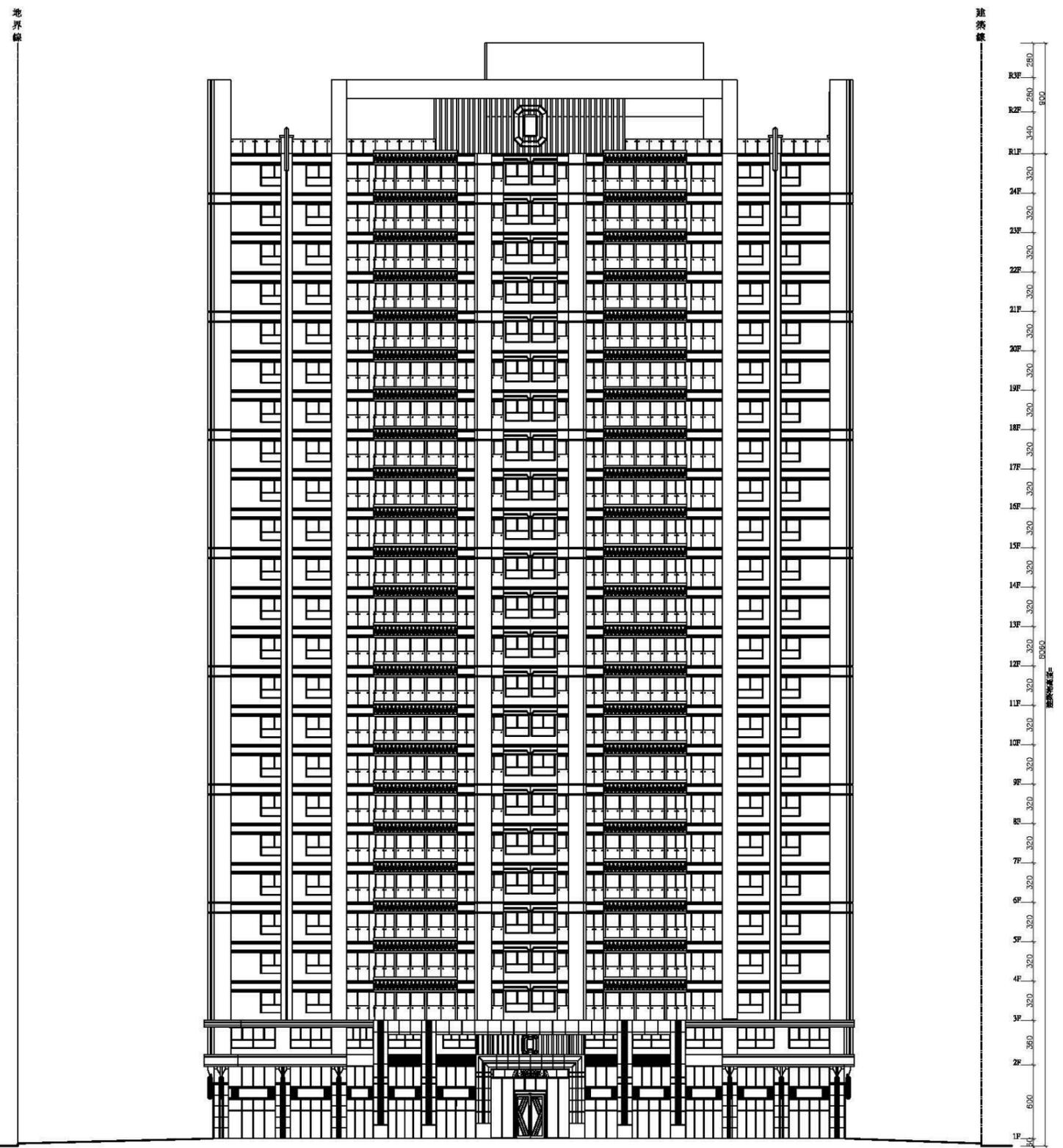


東南向立面圖 S=1/400(A3)

西北、東北向立面圖



S=1/400(A3) 西北向立面圖



S=1/400(A3) 東北向立面圖

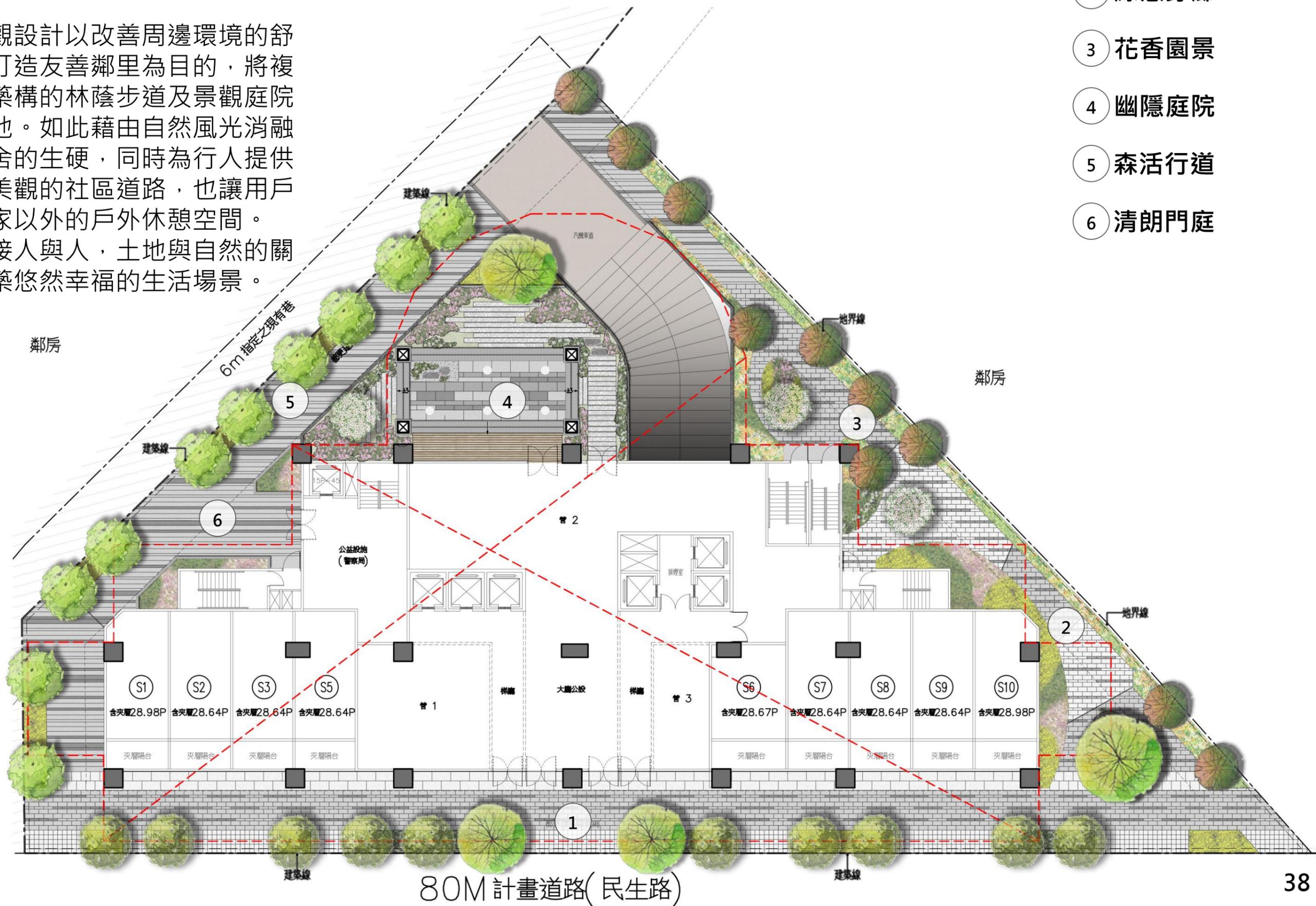


一層景觀設計說明

基地位於新北市板橋區老舊社區，面向民生路二段，鄰近捷運火車等大眾交通系統，處於社區核心區域。

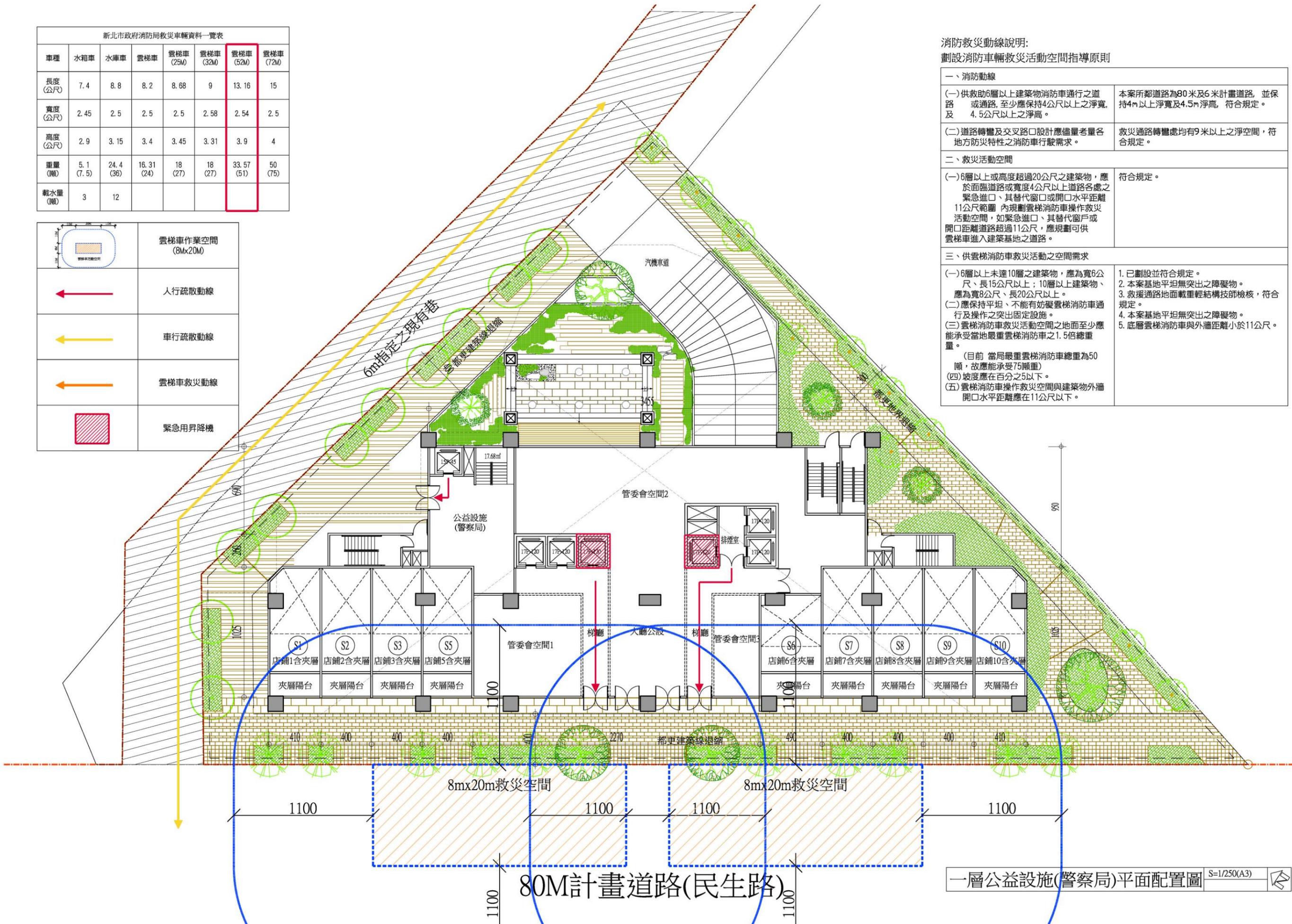
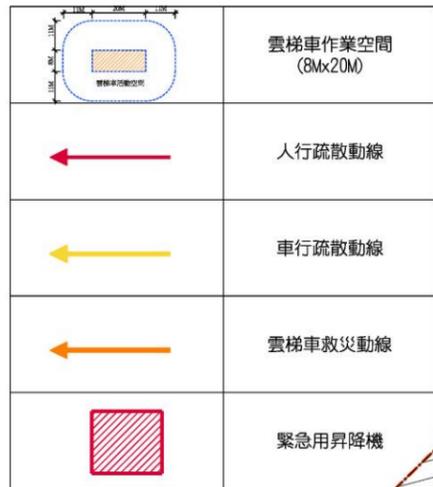
本案景觀設計以改善周邊環境的舒適性並打造友善鄰里為目的，將複層植栽建構的林蔭步道及景觀庭院帶進基地。如此藉由自然風光消融老舊房舍的生硬，同時為行人提供實用又美觀的社區道路，也讓用戶擁有住家以外的戶外休憩空間。景觀連接人與人，土地與自然的關係，構築悠然幸福的生活場景。

- 1 林蔭大道
- 2 綠意穿廊
- 3 花香園景
- 4 幽隱庭院
- 5 森活行道
- 6 清朗門庭



新北市政府消防局救災車輛資料一覽表

車種	水箱車	水庫車	雲梯車	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
長度 (公尺)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度 (公尺)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度 (公尺)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量 (噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量 (噸)	3	12					



消防救災動線說明:
劃設消防車輛救災活動空間指導原則

一、消防動線	
(一) 供救助6層以上建築物消防車通行之道路或通路, 至少應保持4公尺以上之淨寬, 及 4.5公尺以上之淨高。	本案所鄰道路為80米及6米計畫道路, 並保持4m以上淨寬及4.5m淨高, 符合規定。
(二) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量各地方防災特性之消防車行駛需求。	救災通路轉彎處均有9米以上之淨空間, 符合規定。
二、救災活動空間	
(一) 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公尺以上道路各處之緊急進口、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道路。	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。 (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。 (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 當局最重雲梯消防車總重為50噸, 故應能承受75噸重) (四) 坡度應在百分之5以下。 (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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已劃設並符合規定。 2. 本案基地平坦無突出之障礙物。 3. 救援通路地面載重經結構技師檢核, 符合規定。 4. 本案基地平坦無突出之障礙物。 5. 底層雲梯消防車與外牆距離小於11公尺。

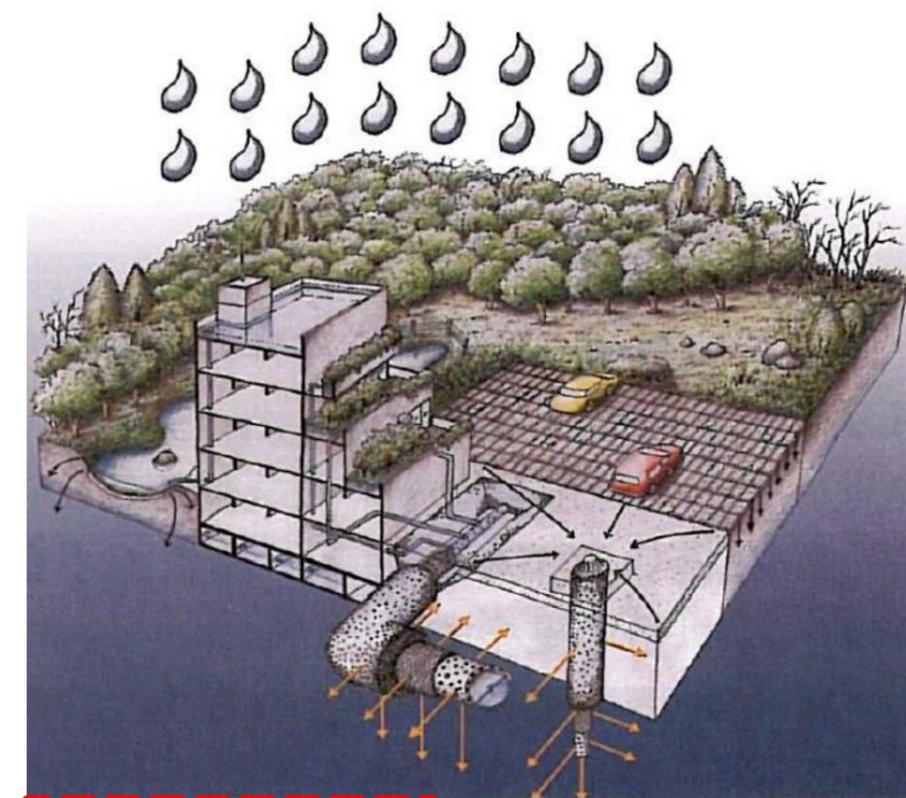
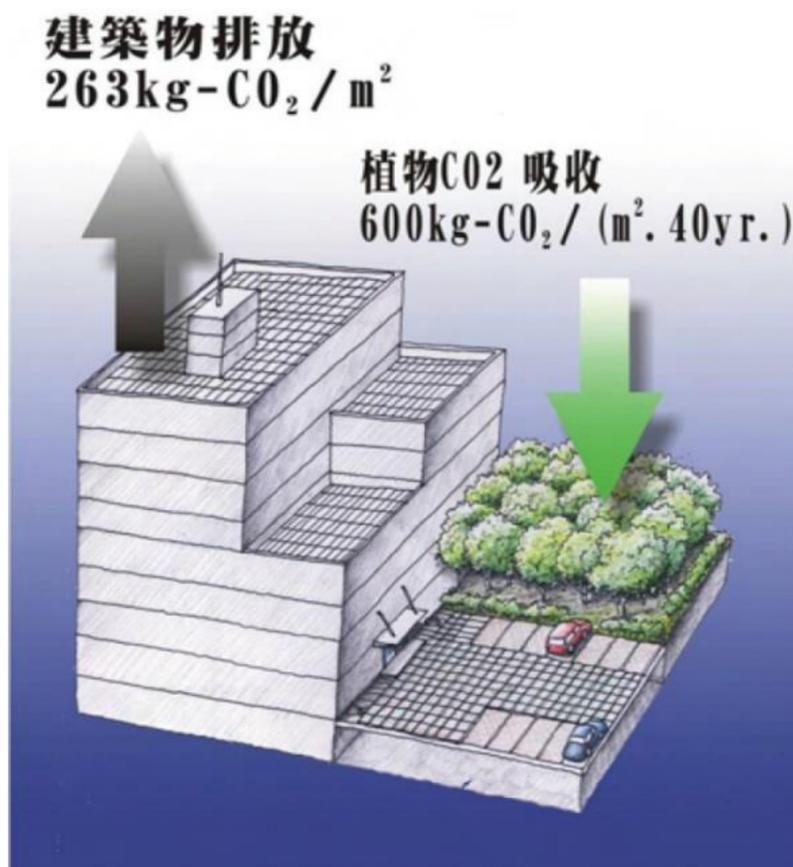
一層公益設施(警察局)平面配置圖 S=1/250(A3)

綠建築設計



本案申請“黃金級”綠建築標章，共檢討綠建築九大評估指標中之綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水垃圾改善等七項指標。

綠建築設計



綠建築等級 (得分概率分佈)	合格級 30%以下	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
總得分RS範圍 (九大指標全評估)	$20 \leq \text{RS} < 37$	$37 \leq \text{RS} < 45$	$45 \leq \text{RS} < 53$	$53 \leq \text{RS} < 64$	$64 \leq \text{RS}$
免評估「生物多樣性指標」者之得分RS範圍	$18 \leq \text{RS} < 34$	$34 \leq \text{RS} < 41$	$41 \leq \text{RS} < 48$	$48 \leq \text{RS} < 58$	$58 \leq \text{RS}$

智慧建築設計

“銀級” 智慧建築標章

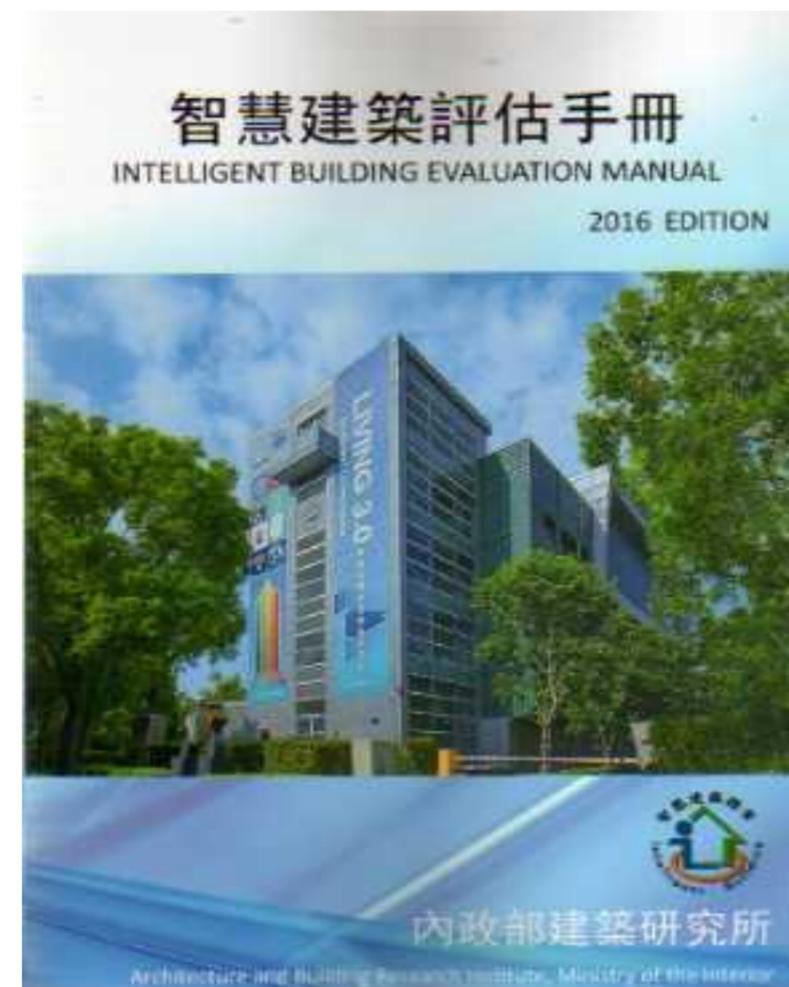


依「智慧建築評估手冊」訂定之分級評估標準，本案分級評估總分落於 $\Sigma r_{si}=900\sim 119$ 分。(實際得分依標章評定為準)

- 綜合佈線
- 資訊通信
- 系統整合
- 設施管理
- 安全防災
- 節能管理
- 健康舒適
- 智慧創新

基本規定		■符合				□不符合			
鼓勵項目 自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	H類 自評 得分	21	18	27	21	14	5	4	2
	合計 總分	112							

申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級	<input type="checkbox"/> 銅級	<input checked="" type="checkbox"/> 銀級	<input type="checkbox"/> 黃金級	<input type="checkbox"/> 鑽石級
得分標準	符合所有基本規定	鼓勵項目50分以上未達90分	鼓勵項目90分以上未達120分	鼓勵項目120分以上未達140分	鼓勵項目140分以上



取得住宅性能評估之無障礙環境第二級

檢討範圍

本案用途為住宅之空間。

評分方式

A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分，與權重乘積，分別合計積分，並依下列規定等級：

一、第一級：合計積分為 3.50 以上。

二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。

本案得分策略：

採用住宅共用取A級，住宅專用取B級。

積分=4*0.6+1*0.4=2.8 > 2.5...符合第二等級。

本案施作內容：

1. 室外無障礙通路有一條最小淨寬大於180公分，無障礙通路上之大門淨寬大於90公分。
2. 全部之室內無障礙通路最小淨寬大於180公分。
3. 無障礙升降梯機廂深度145公分以上，且機門淨寬90公分以上。
4. 公共區域之無障礙相關設施通路與住宅私戶符合建築法規。



住宅性能評估

附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路(1)	集合住宅 60%(3) 非集合住宅 室外通路 20%	A 級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路(2)		A 級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機		A 級	符合法規，且升降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且升降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且升降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40% 非集合住宅 80%	A 級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合 C 級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 (3) 面積不得小於 4 平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

備註：(1)室外通路：建築線(道路或人行道)至集合住宅建築物之主要出入口。

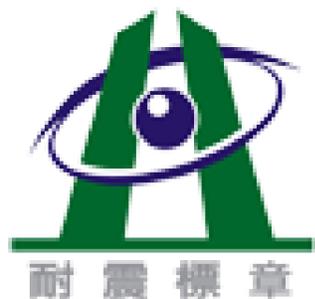
(2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。

(3)以 3 項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

建築物耐震設計

耐震設計:
評估等級:第二級

評分系統:結構設計、耐震設計



耐震標章

STRUCTURE ACCREDITATION BUILDING

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準				申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
				無此項	符合						
結構設計	結構系統平面不規則性 ⁽¹⁾	15%		扭轉不規則	橫隔板不連續 ⁽⁴⁾	面外之錯位性 ⁽⁵⁾	非平行結構系統 ⁽⁶⁾				
			A級	<input type="checkbox"/> 1.0 ≥ Ax	<input type="checkbox"/> 20% ≥ Max. (D1; D2)	<input type="checkbox"/> 沒有	<input checked="" type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			B級	<input checked="" type="checkbox"/> 1.2 ≥ Ax > 1.0	<input checked="" type="checkbox"/> 30% ≥ Max. (D1; D2) > 20%	<input checked="" type="checkbox"/> 10% ≥ VD > 0	<input type="checkbox"/> 10% ≥ NP > 0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			C級	<input type="checkbox"/> 2.0 ≥ Ax > 1.2	<input type="checkbox"/> 40% ≥ Max. (D1; D2) > 30%	<input type="checkbox"/> 15% ≥ VD > 10%	<input type="checkbox"/> 20% ≥ NP > 10%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	D級	<input type="checkbox"/> 3.0 ≥ Ax > 2.0	<input type="checkbox"/> 50% ≥ Max. (D1; D2) > 40%	<input type="checkbox"/> 20% ≥ VD > 15%	<input type="checkbox"/> 30% ≥ NP > 20%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	結構系統立面不規則性 ⁽¹⁾	15%		勁度不規則性-軟層 ⁽⁷⁾	質量不規則性 ⁽⁸⁾	立面幾何不規則性 ⁽⁹⁾	強度不連續性-弱層 ⁽¹⁰⁾				
			A級	<input type="checkbox"/> S1 > 85% 且 S2 > 85%	<input checked="" type="checkbox"/> 120% ≥ M	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> W > 95%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			B級	<input checked="" type="checkbox"/> 85% ≥ S1 > 80% 且 S2 > 80%	<input type="checkbox"/> 130 ≥ M > 120%	<input checked="" type="checkbox"/> 110% ≥ G > 100%	<input type="checkbox"/> 95% ≥ W > 90%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
C級			<input type="checkbox"/> 80% ≥ S1 > 75% 且 S2 > 80%	<input type="checkbox"/> 140% ≥ M > 130%	<input type="checkbox"/> 120% ≥ G > 110%	<input checked="" type="checkbox"/> 90% ≥ W > 85%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
D級	<input type="checkbox"/> 75% ≥ S1 > 70% 且 S2 > 80%	<input type="checkbox"/> 150% ≥ M > 140%	<input type="checkbox"/> 130% ≥ G > 120%	<input type="checkbox"/> 85% ≥ W > 80%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	70%	A級 ⁽¹¹⁾	<input type="checkbox"/> I. 採用之地震力為1.25V 達容許韌性容量Ra之性能檢核: $EPA_1 \geq 1.25 * I * 0.4S_{DS}$ 。 達韌性容量R之性能檢核: $EPA_2 \geq 1.25 * I * 0.4S_{MS}$ 。 <input type="checkbox"/> II. 採用之地震力為1.15V, 且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。 達容許韌性容量Ra之性能檢核 $EPA_1 \geq 1.15 * I * 0.4S_{DS}$ 。 達韌性容量R之性能檢核 $EPA_2 \geq 1.15 * I * 0.4S_{MS}$ 。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			B級 ⁽¹¹⁾	<input checked="" type="checkbox"/> I. 採用之地震力為1.20V 達容許韌性容量Ra之性能檢核 $EPA_1 \geq 1.20 * I * 0.4S_{DS}$ 。 達韌性容量R之性能檢核 $EPA_2 \geq 1.20 * I * 0.4S_{MS}$ 。 <input type="checkbox"/> II. 採用之地震力為1.10V, 且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。 達容許韌性容量Ra之性能檢核 $EPA_1 \geq 1.10 * I * 0.4S_{DS}$ 。 達韌性容量R之性能檢核 $EPA_2 \geq 1.10 * I * 0.4S_{MS}$ 。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			C級 ⁽¹²⁾	<input type="checkbox"/> I. 採用之地震力為1.10V <input type="checkbox"/> II. 採用之地震力為1.05V 達容許韌性容量Ra之性能檢核 $EPA_1 \geq 1.05 * I * 0.4S_{DS}$ 。 達韌性容量R之性能檢核 $EPA_2 \geq 1.05 * I * 0.4S_{MS}$ 。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			D級	<input type="checkbox"/> I. 採用之地震力為1.05V。 <input type="checkbox"/> II. 符合法規且未達C級者, 惟其整體結構安全性能逕為第四級。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

耐震設計等級	第三級(2%)	第二級(4%)	第一級(6%)	取得耐震標章(10%)
合計積分	1.5 ≤ 積分 ≤ 2.5	2.5 ≤ 積分 ≤ 3.5	3.5 ≤ 積分	3.5 ≤ 積分

簡報結束