

新北市板橋區民權段743地號等4筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新公聽會

實施者：皇翔建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：三大聯合建築師事務所

鑑價機構：麗業不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

尚上不動產估價師聯合事務所

簡報日期：104年5月4日



都市更新條例第9條：

經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣(市)主管機關得經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

都市更新條例第10條：

經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第19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29條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發佈實施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理，但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第6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，並以專屬網頁周知及張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。

更新案實施者：皇翔建設股份有限公司

符合都市更新條例第14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.由新北市政府主導公開評選實施者

- 102年9月14日公開評選結果公告
- 102年12月19日實施者完成與新北市政府簽約

2.辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫案

- 104年4月18日至4月20日報紙刊登
- 104年4月23日張貼公告
- 104年5月4日舉辦本案公聽會

通知辦理情形:本案以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函及以平信寄發傳單

3.公聽會辦理人：皇翔建設股份有限公司

4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：新北市都市更新委員會 黃潘宗 委員

新北市都市更新委員會 江晨仰 委員

當地居民代表：新北市板橋區公所

新北市板橋區漢生里蕭水文里長

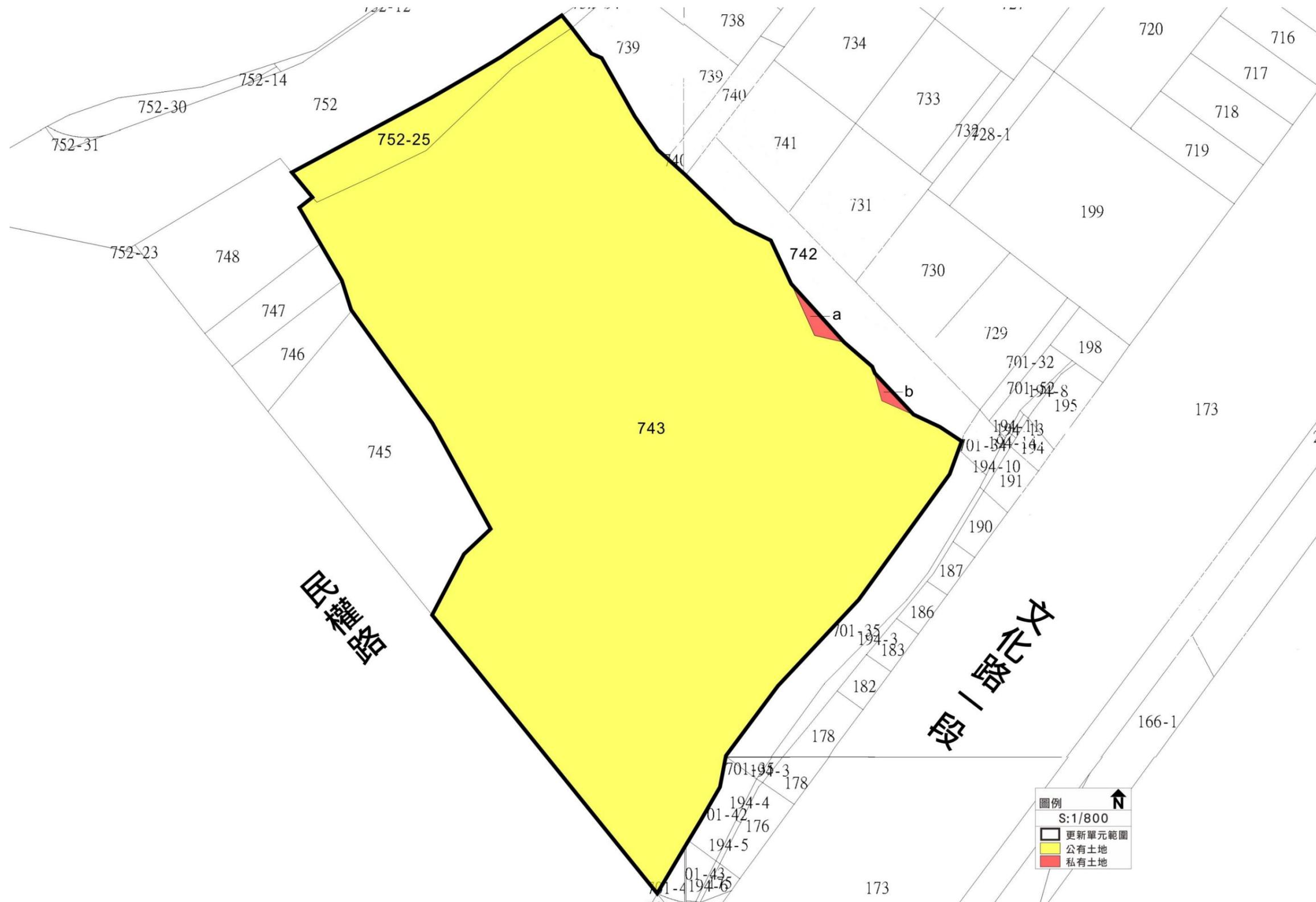
土地及合法建築物所有權人及相關權利人

更新單元位置

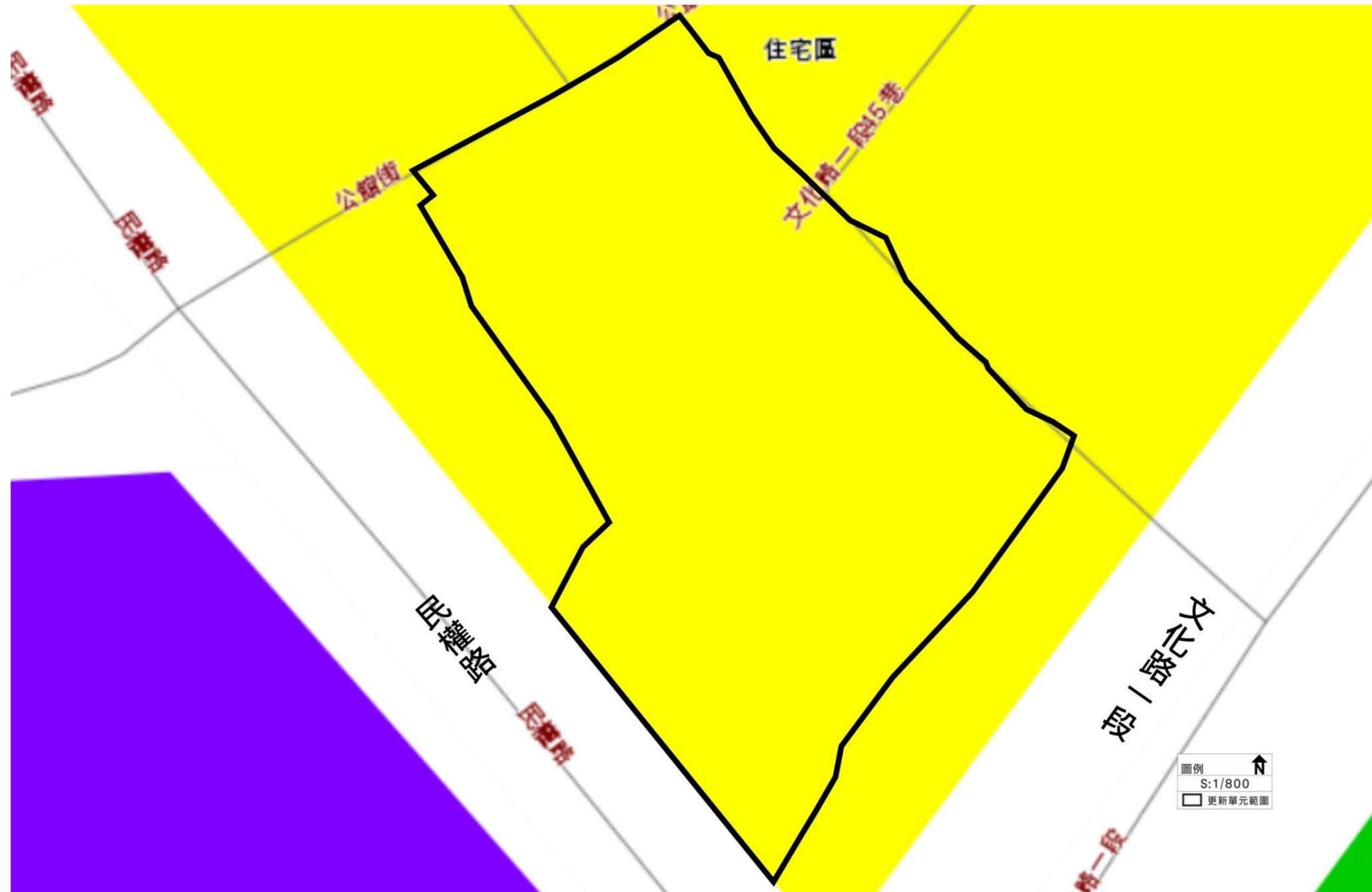


民權路以東、公館街以南
所圍街廓範圍內，為非完整街廓

- 新北市板橋區民權段743地號等4筆土地，土地總面積為3,691.82 m² (約1,116.78坪) (實際面積以地籍分割後產權登記面積為準)
- 新北市有土地共計2筆:743、752-25地號2筆土地，土地面積為3,684 m²，管理單位為新北市政府財政局。
- 私有土地共計2筆: 742(a)及742(b)地號2筆土地，土地面積為7.82 m² (暫以假分割面積計算，實際面積以地政機關測量為準)，私有人數為1名。
- 建物所有權人數：均為公有建物，管理單位為新北市政府財政局。



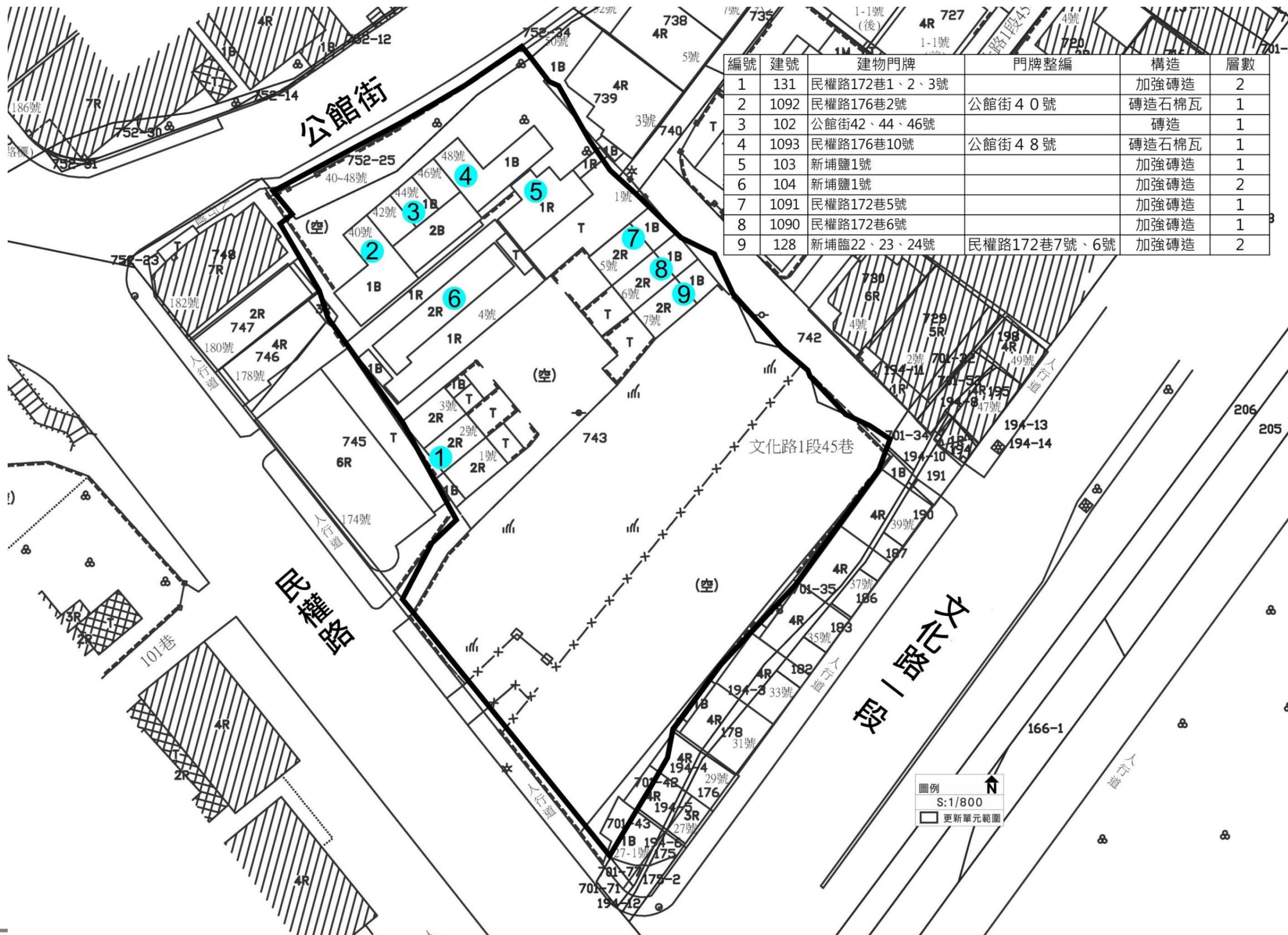
本更新單元位於民國82年8月12日發布實施變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法容容積(m ²)
住宅區	742(a)、742(b)、743、752-25地號等4筆土地	3,691.82	50%	300%	11,075.46
合計	4筆土地	3,691.82			11,075.46

- 更新單元範圍內計有9棟合法建築建築物，建物老舊。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮。

建築物現況



依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準檢討：

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
2	經政府指定額外提供之公益設施	959.70	8.67
5	A1：設計建蔽率(綠覆率達60%以上)	553.77	5.00
6	面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者	1,140.22	10.29
	空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。	827.96	7.48
7	更新單元建物符合綠建築標章	886.03	8.00
8	更新地區（單元）公告之時程獎勵	886.03	8.00
9	更新單元規模	859.45	7.76
更新容積獎勵合計		6,113.16	55.20
申請更新容積獎勵(第5~9項)，獎勵上限為50%		5,153.46	46.53
申請容積獎勵總計		6,113.16	55.20

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』第13條及『新北市都市更新建築容積獎勵核算基準』第十三點之規定。

■ 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**權利變換**方式實施都市更新事業，於原址重建公益設施、店鋪及住宅大樓。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者**皇翔建設股份有限公司**具名辦理
- 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
- 土地所有權人則**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

■ 分配方式

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含都更獎勵、土管獎勵等)，並予以選配更新後之房屋及車位。

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，透過都市更新將本地區環境實質改善。
- 導入綠建築，土地合理利用。
- 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有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	地標性建物
地主及民眾	社區品質	建物老舊	高品質住宅
	都市防災	無助益	留設開放空間可供作鄰里救災防災空間
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	競爭力	持續經營	提升都市更新競爭力

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

■ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理：

- 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核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。
- 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。

■ 建築物之補償與安置

拆遷補償依「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」規定辦理，另本案範圍內全屬公有建物，故基礎基地範圍無提列拆遷安置費。

總更新時程約需5年

(簽訂契約至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	簽訂實施契約	1	102/12
2	提送事業及權利變換計畫草案	14	103/1-104/02
3	事業及權變計畫草案核定	2	104/03-104/04
4	完成公聽會、分配暨提送事業及權變計畫報核	3	104/05-104/07
5	事業及權變計畫核定	25	104/08-106/08
6	與信託銀行簽訂信託契約	1	106/09
7	提送建築師、營造廠商資格明文件	1	106/09
8	建造執照申請	3	106/09-106/11
9	建造執照核准	3	106/12-107/02
10	土地補償金發放作業	4	106/11-107/02
11	提送工程人員、施工安全等資料	6	107/03-107/08
13	主管機關核備至正式開工	6	107/03-107/08
14	工程施工至取得使用執照	36	107/06-110/05
16	地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取、囑託登記	7	110/06-110/12
17	繳交保固保證金	1	111/01
18	成果備查完成	6	111/02-111/07

1. 受配人選擇之房地(含車位)權值建議以更新後應分配權利價值選配，因選配權利價值多於應分配權利價值時需繳納差額價金。另受配人實際選配房地(含車位)之總價值與更新後應分配權利價值之差額找補，以不超過更新後應分配權利價值正負10%為準。
2. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則，如更新後價值選配完房屋，剩餘價值已不足再選一車位，得不搭配車位。
3. 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應分配權利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。
4. 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。
5. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
 - (1)於申請分配期間填具「合併權值分配切結書」，分配時將以切結書上之代表人為受配人
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，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

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路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：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

■ 主辦機關

機關：新北市政府財政局

- 地址：新北市板橋區中山路一段161號15樓
- 電話：(02)2960-3456分機8252
- 聯絡人:黃先生

■ 連絡窗口

實施者：皇翔建設股份有限公司

- 地址：臺北市中正區博愛路38號8樓
- 電話：(02)2388-2898分機236
- 聯絡人：白先生

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

- 地址：臺北市長安東路二段81號9樓之5
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：林小姐

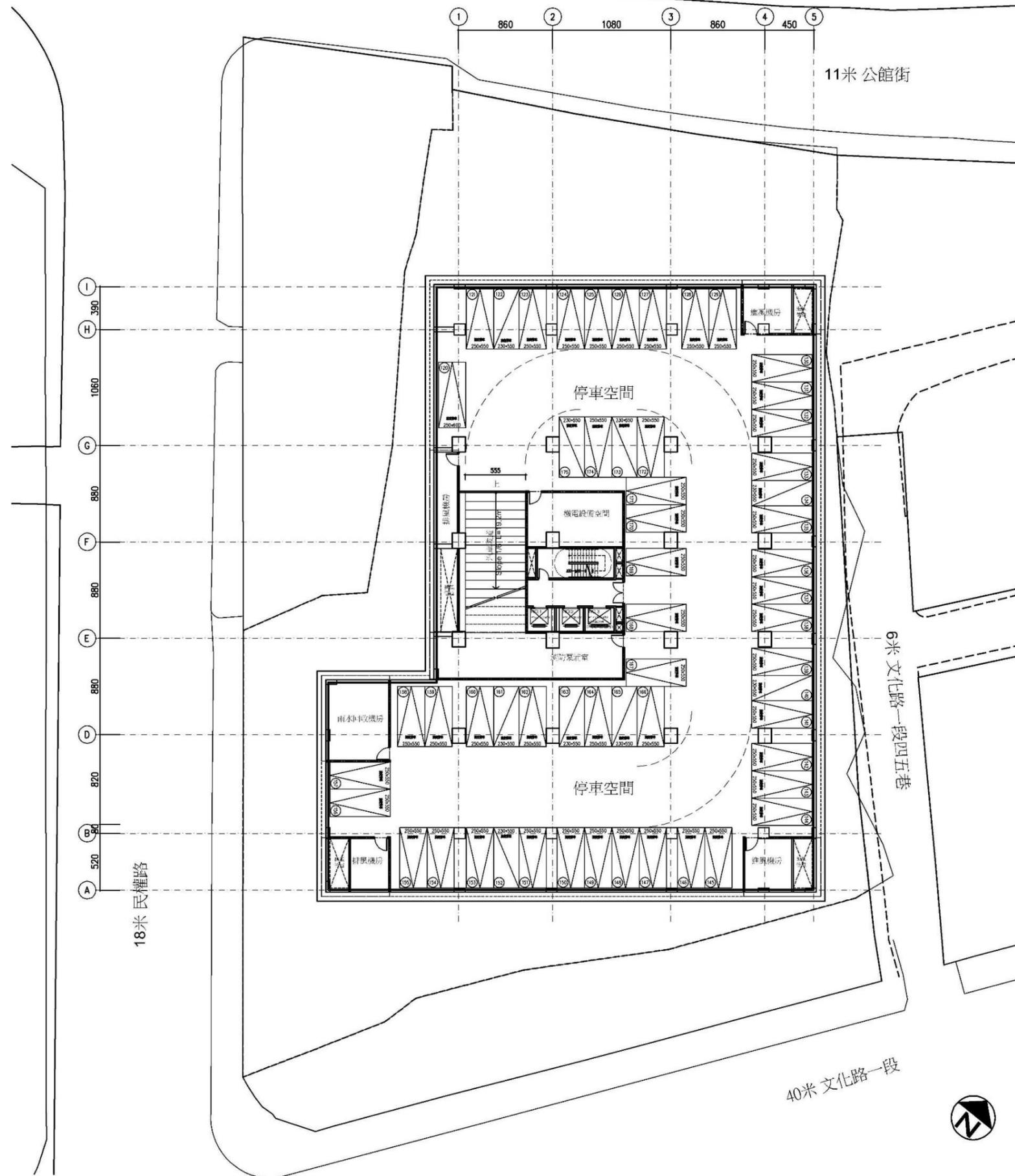
■ 更新案專屬網站：

<http://www.hhe.com.tw/main.asp>

重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

三大聯合建築師事務所

皇翔建設新北市板橋區民權段新建工程面積表																
基地位置		新北市板橋區民權段743、752-25、742(1)、742(2)地號等4筆						構造種類		SRC						
使用分區		住宅區		(建蔽率:50% 容積率:300%)				開挖率		60%						
騰本面積		3691.82														
允建建築面積		3691.82x50%						1845.91		m ²						
允建總容積樓地板面積		允建總容積		$\Sigma FA=FA-\Delta FA1=$				17188.62		m ² (註:以允建總容積16613.19m ² 設計)						
		基準容積		$FA=3691.82x300%=$				11075.46		m ²						
		獎勵容積		$FA1=$				6113.16		m ² (都更獎勵:55.2%) (註:以獎勵50%設計)						
設計建築面積&建蔽率		設計建築面積		1288.78 m ²				設計建蔽率		34.91 % ≤ 50% ok!						
實設&法定空地面積		實設空地面積		2403.04 m ²				法定空地面積		1845.91 m ²						
設計總容積樓地板面積		16613.19 m ²						≤ 17188.62		OK!						
各層樓地板面積	樓層	樓地板面積	容積樓地板面積	免計容積面積						陽台&梯廳面積檢討			戶數	樓高(m)	用途	
				店舖	公益設施	1F車道/停車	15%機電面積		梯廳面積	陽台面積	梯廳+陽台					
							面積	(機電設備)			面積	面積				計入容積
屋突層	突三層	155.62												3	3	機房、水箱
	突二層	155.62												3	3	機房、樓梯間
	突一層	155.62												3	3	機房、樓梯間
	小計	466.86												9		
地上層	二十五層~三十三層	629.68x9=5667.12	497.91x9=4481.19	-	-	-	73.87x9=664.83		57.9x9=521.1	36.46x9=328.14				6x9=54	3.4x9=30.6	集合住宅
	二十四層	629.68	440.21	-	-	-	131.57	57.70	57.90	36.46				5	3.6	集合住宅中繼機房
	十四~二十三層	629.68x10=6296.8	497.91x10=4979.1	-	-	-	73.87x10=738.7		57.9x10=579	36.46x10=364.6				6x10=60	3.4x10=34	集合住宅
	十三層	629.68	440.21	-	-	-	131.57	57.70	57.90	36.46				5	3.6	集合住宅中繼機房
	三層~十二層	629.68x10=6296.8	497.91x10=4979.1	-	-	-	73.87x10=738.7		57.9x10=579	36.46x10=364.6				6x10=60	3.4x10=34	集合住宅
	二層	1197.61	643.09	143.78	378.69	-	56.13		119.7	0.00					3.6	公設店舖公益設施
	一層	1286.83	650.29	143.78	378.69	109.96	30.48	43.74	117.41	0.00				2	4.2	大廳店舖公益設施
小計	22004.52	16613.19	287.56	757.38	109.96	2491.98	159.14	2032.01	1130.26				186	114.7	(含1F退高1.1M)	
地下層	地下一層	2212.71													3.5	防空避難室無停車空間
	地下二層	2212.71													3.2	停車空間
	地下三層	2212.71													3.2	停車空間
	地下四層	2212.71													3.2	停車空間
	小計	8850.84												開挖深度	16.05	(含覆蓋2.5M-PC厚15cm)
合計	31322.22	16613.19	287.56	757.38	109.96	2491.98	159.14	2032.01	1130.26				186			
停車空間檢討		<p>一. 汽車停車位檢討：依都市設計審議原則(一戶一車位) / (小坪數單元附設0.8車位)</p> <p>(一)店舖：一戶≒1輛。(二)公益設施：一戶≒1輛。(三)集合住宅：1. 66m²以上：124戶設124輛。2. 66m²以下：60戶設61x0.8≒48輛。</p> <p>合計(一)-(三)：1+1+(124+48)=174輛 實設汽車停車位：175 輛</p> <p>二. 機車停車位檢討：依都市設計審議原則(一戶一車位)</p> <p>(一)186戶 應設186輛 實設機車停車位：187 輛</p> <p>三. 自行車停車位檢討：依都市設計審議原則(機車數量1/4單層停放設置)</p> <p>(一)186輛x1/4≒47輛。(二)汽車折減數增設：60-48=12輛。</p> <p>合計(一)-(二)：47+12=59輛 實設自行車停車位：88 輛</p>														
工程總價:		31322.22	*	18720	=	\$586,351,958	元									
停車面積檢討		8850.84	m ²	≤	175	x	40	+	187	x	4	+	1288.78	=	9036.78	OK
機電設備面積檢討		2491.98	m ²	≤	(17188.62)x15%	=	2578.29m ²	ok!								
開挖率檢討		2212.71	/	3691.82	=	59.94%	≤		60%	OK						



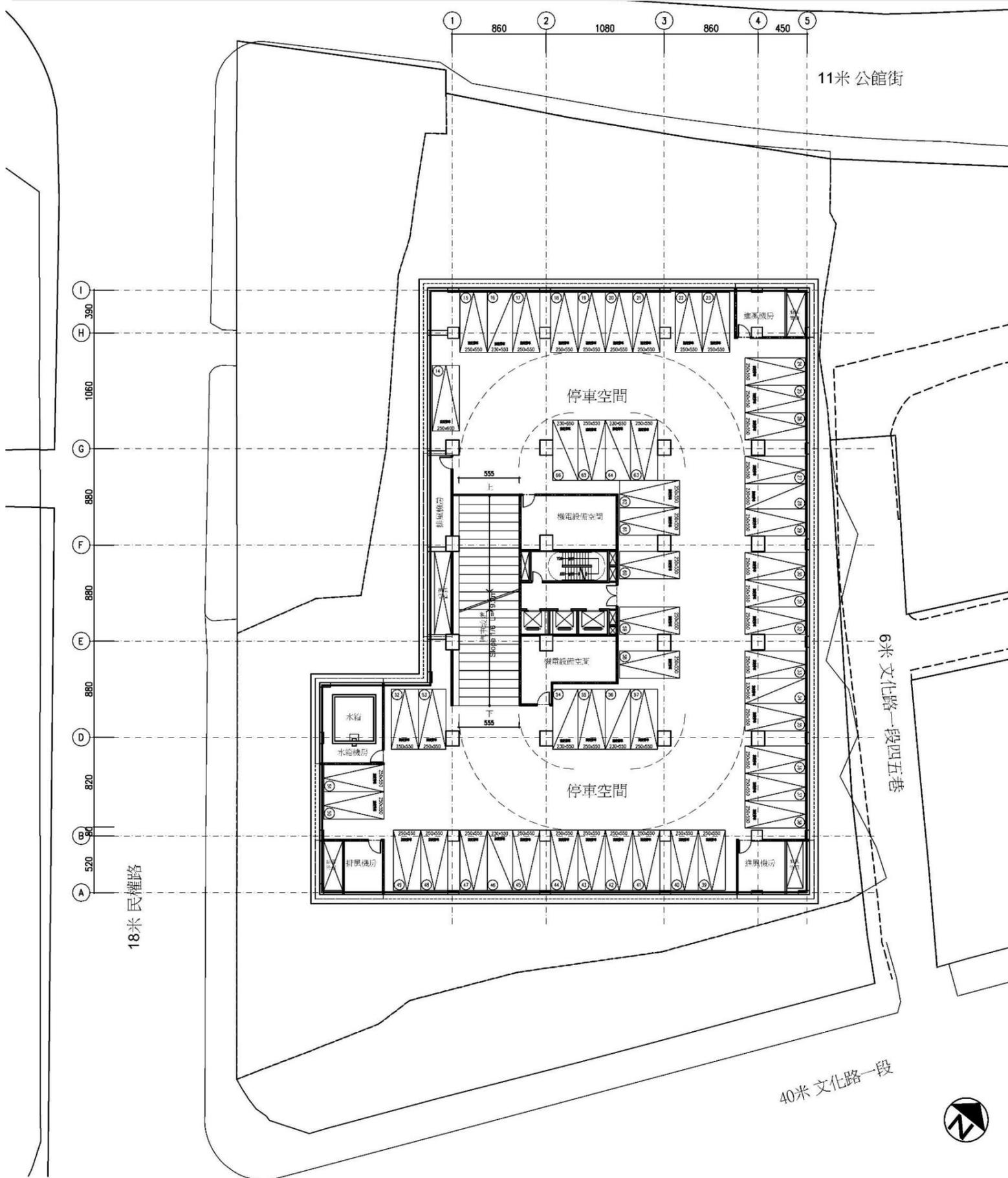
■ 面積檢討	
樓地板面積	2212.71 m ²
公共梯間	68.59 m ²
機電設備空間	319.5 m ²
停車位	汽車: 56 部

地下四層平面圖 S:1/400



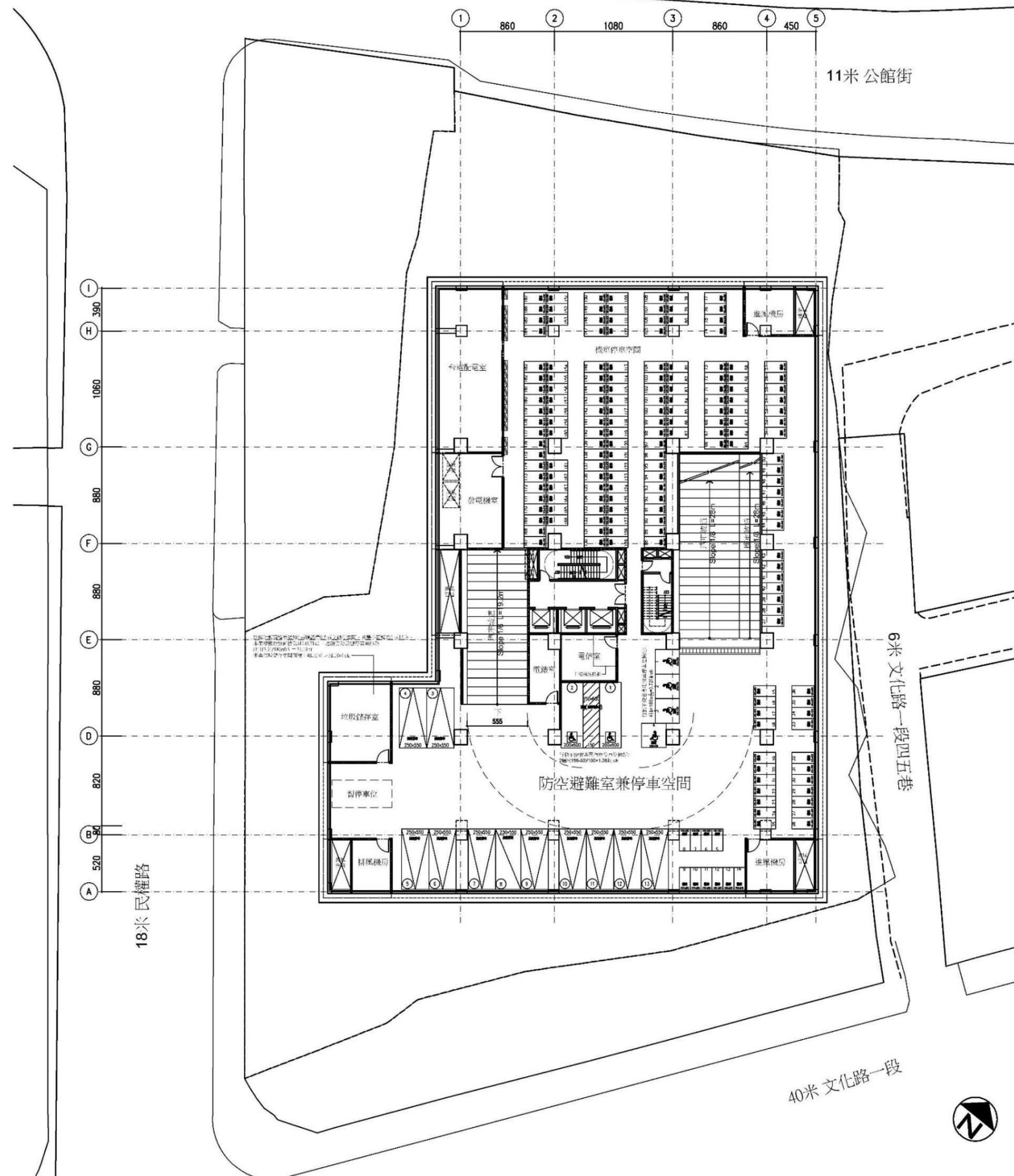
■ 面積檢討	
樓地板面積	2212.71 m ²
公共梯間	68.59 m ²
機電設備空間	288.8 m ²
停車位	汽車: 53部

地下三層平面圖 S:1/400



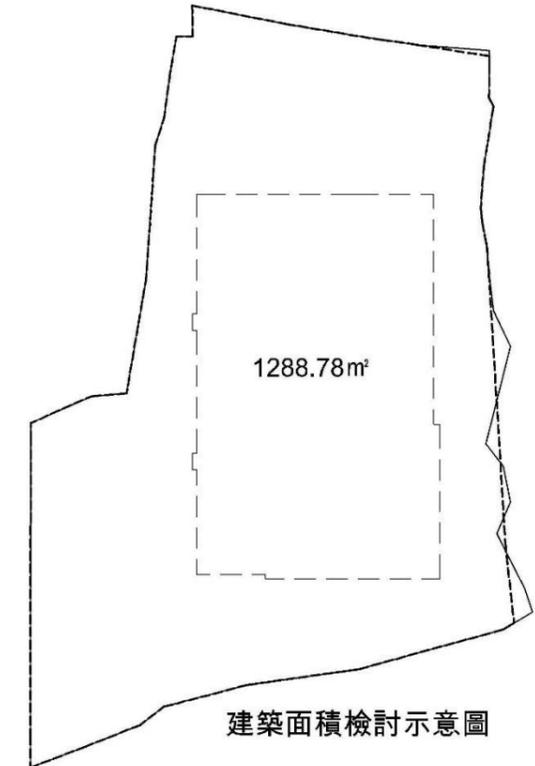
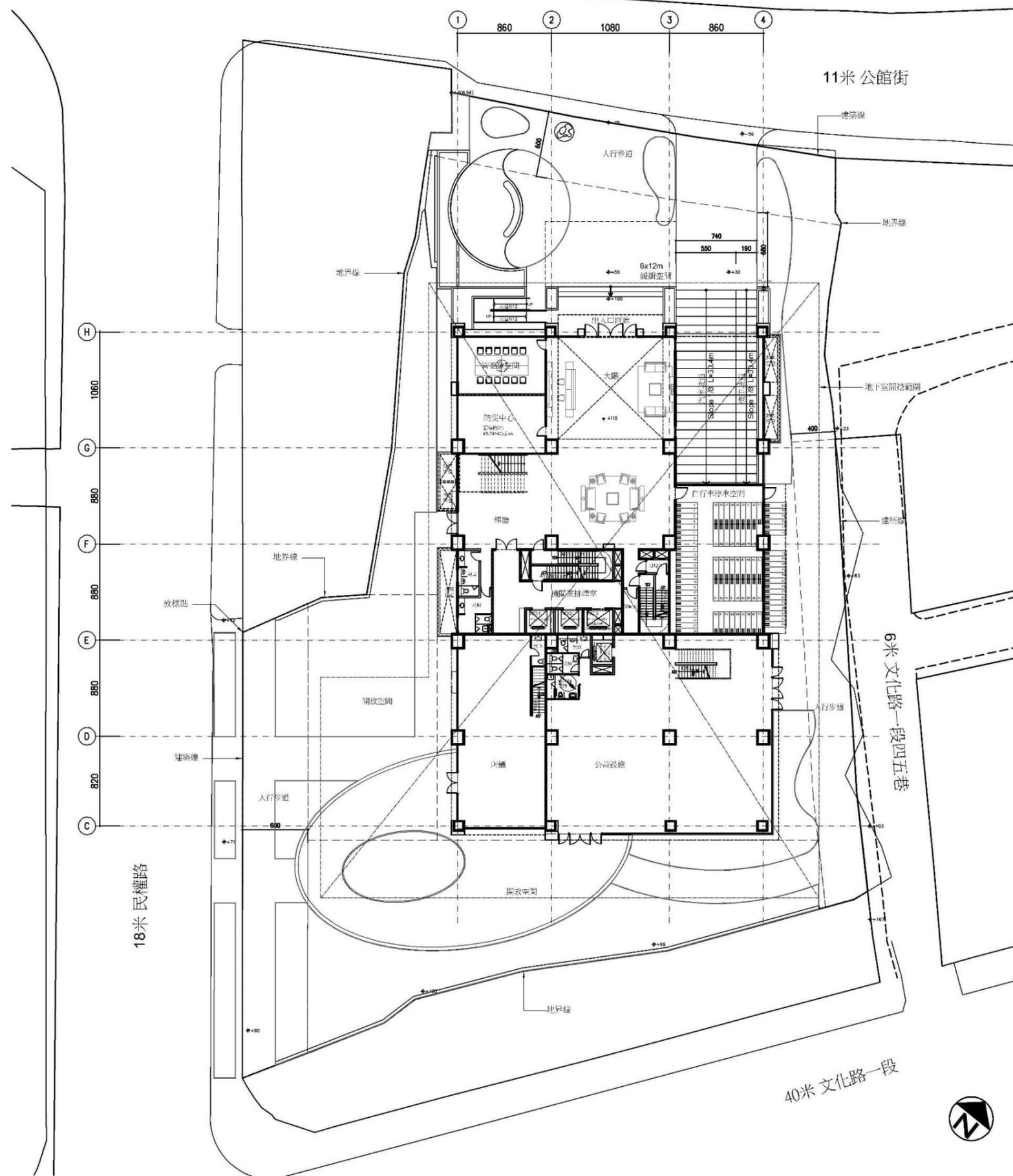
■ 面積檢討	
樓地板面積	2212.71 m ²
公共梯間	68.59 m ²
機電設備空間	288.8 m ²
停車位	汽車: 53 部

地下二層平面圖 S:1/400



■ 面積檢討	
樓地板面積	2212.71 m ²
公共梯間	89.9 m ²
垃圾儲存室	48.71 m ²
機電設備空間	327.42 m ²
停車位	機車: 187 部 汽車: 13 部
停車位檢討	實設汽車合計: 13+53+53+56=175 部
防空避難室檢討	2212.71 m ² > 1288.78 m ² ok
開挖率檢討	2212.71 m ² / 3691.82 m ² =59.94% < 60% ok

地下一層平面圖 S:1/400



基地面積	3691.82 m ²
建築面積	1288.78 m ²
建蔽率	1288.78 m ² / 3691.82 m ² = 34.91% < 法定建蔽率50% ok

■ 面積檢討	
樓地板面積	
社區大廳	340.01 m ²
管委會空間	42.93 m ²
公共梯間	112.69 m ²
自行車空間	115.03 m ²
防災中心	43.74 m ²
汽機車車道	109.96 m ² (免計容積)
小計	340.01 + 42.93 + 112.69 + 115.03 + 43.74 + 109.96 = 764.36 m ²
店舖	143.78 m ²
公益設施	378.69 m ² (免計容積)
公益設施面積檢討(1F+2F)	378.69 + 378.69 = 757.38 m ² > 600 m ² ok
合計	764.36 + 143.78 + 378.69 = 1286.83 m ²

梯間、機電面積 (含防災中心)	99.32 m ² (以30.48 m ² 計入機電檢討)
梯廳面積	117.41 m ² < (1286.83 - 109.96) x 10% = 117.6 ok
陽台面積	0 m ² < (1286.83 - 109.96) x 10% = 117.6 ok
梯廳+陽台面積	117.41 + 0 = 117.41 m ² < (1286.83 - 109.96) x 15% = 176.53 m ² ok
容積樓地板面積	1286.83 - 109.96 - 378.69 - 30.48 - 117.41 = 650.29 m ²

法定自行車位檢討	186 x 1 / 4 = 46.5 ≈ 47 輛
增設自行車位	(31 戶 x 2 - 2) - (31 戶 x 2 - 2) x 0.8 = 12 輛
實設自行車位	88 輛 > 47 + 12 = 59 輛 ok

一層平面圖 S:1/400



561.61+92.22+21.31=675.14

■ 面積檢討	
樓地板面積	
社區公設	561.61 m ²
公共梯間	113.53 m ²
小計	561.61+113.53=675.14 m ²
店舖	143.78 m ²
公益設施	378.69 m ² (免計容積)
合計	675.14+143.78+378.69=1197.61 m ²
梯間、機電面積	56.13 m ²
梯廳面積	119.7 m ² < 1197.61x10%=119.8 m ² ok
陽台面積	0 m ² < 1197.61x10%=119.8 m ² ok
梯廳+陽台面積	119.7+0=119.7 m ² < 1197.61x15%=179.64 m ² ok
容積樓地板面積	1197.61-378.69-56.13-119.7=643.09 m ²

二層平面圖

S:1/400



■ 面積檢討	
樓地板面積	
A1 戶	85 m ²
A2 戶	57.7 m ²
A3 戶	99.06 m ²
A4 戶	85 m ²
A5 戶	57.7 m ²
A6 戶	101.11 m ²
小計	85+101.11+57.7+85+99.06+57.7=485.57 m ²
公共梯間	144.11 m ²
合計	485.57+144.11=629.68 m ²
梯間、機電面積	73.87 m ²
梯廳面積	57.9 m ² < 629.68x10%=62.96 m ² ok
陽台面積	36.46 m ² < 629.68x10%=62.96 m ² ok
梯廳+陽台面積	57.9+36.46=94.36 m ² < 629.68x15%=94.45 m ² ok
容積樓地板面積	629.68-73.87-57.9=497.91 m ²

三層平面圖

S:1/400



■ 面積檢討	
樓地板面積	
A1 戶	85 m ²
A2 戶	57.7 m ²
A3 戶	99.06 m ²
A4 戶	85 m ²
A5 戶	57.7 m ²
A6 戶	101.11 m ²
小計	85+101.11+57.7+85+99.06+57.7=485.57 m ²
公共梯間	144.11 m ²
合計	485.57+144.11=629.68 m ²
梯間, 機電面積	73.87 m ²
梯廳面積	57.9 m ² < 629.68x10%=62.96 m ² ok
陽台面積	36.46 m ² < 629.68x10%=62.96 m ² ok
梯廳+陽台面積	57.9+36.46=94.36 m ² < 629.68x15%=94.45 m ² ok
容積樓地板面積	629.68-73.87-57.9=497.91 m ²

四~十二層平面圖 S:1/400



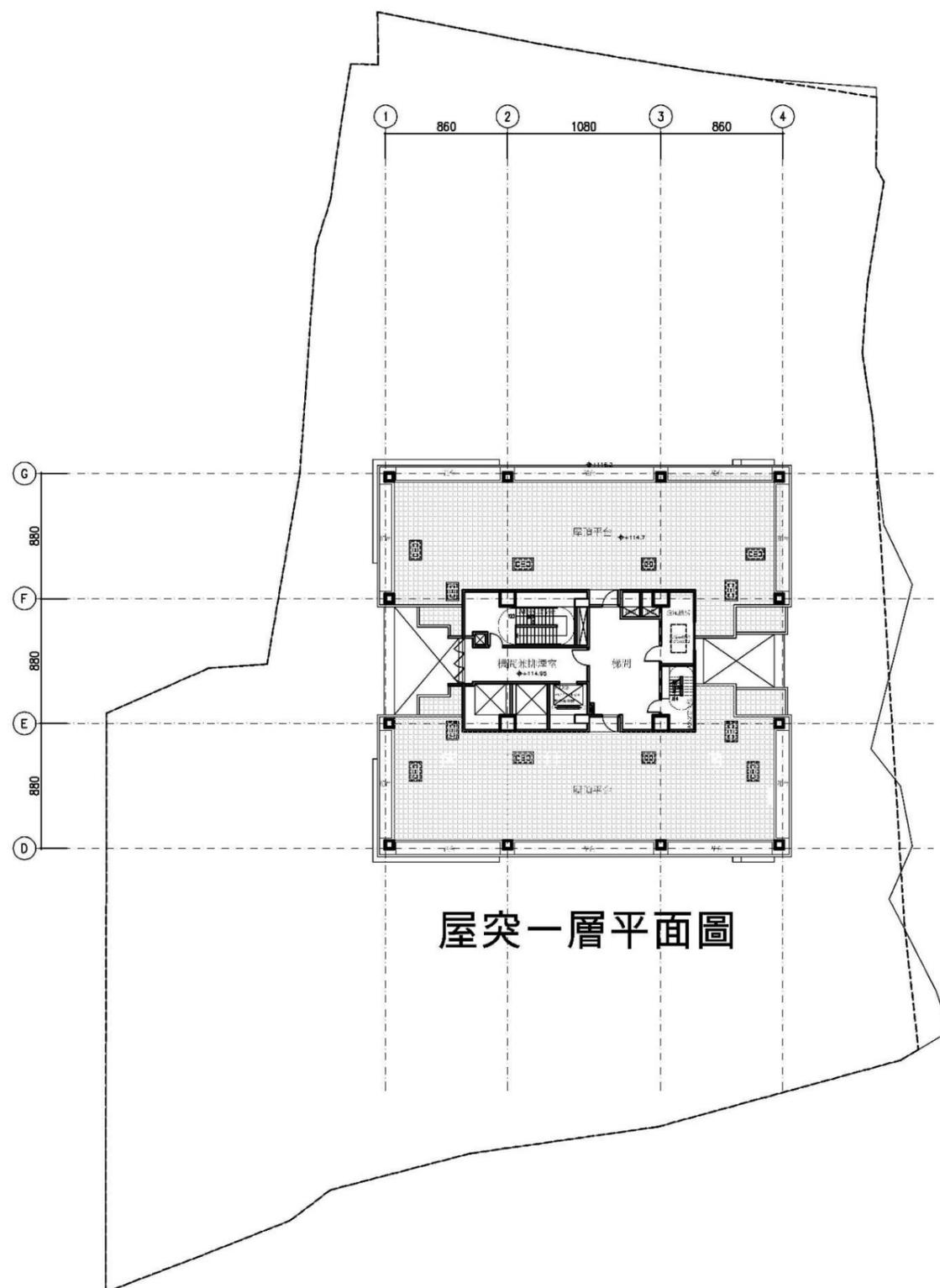
■ 面積檢討	
樓地板面積	
A1 戶	85 m ²
中繼機房	57.7 m ²
A3 戶	99.06 m ²
A4 戶	85 m ²
A5 戶	57.7 m ²
A6 戶	101.11 m ²
小計	85+101.11+57.7+85+99.06+57.7=485.57 m ²
公共梯間	144.11 m ²
合計	485.57+144.11=629.68 m ²
梯間、機電面積	73.87+57.7=131.57 m ²
梯廳面積	57.9 m ² < 629.68×10%=62.96 m ² ok
陽台面積	36.46 m ² < 629.68×10%=62.96 m ² ok
梯廳+陽台面積	57.9+36.46=94.36 m ² < 629.68×15%=94.45 m ² ok
容積樓地板面積	629.68-131.57-57.9=440.21 m ²

十三、二十四層平面圖 S:1/400

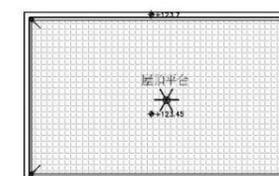


■ 面積檢討	
樓地板面積	
A1 戶	85 m ²
A2 戶	57.7 m ²
A3 戶	99.06 m ²
A4 戶	85 m ²
A5 戶	57.7 m ²
A6 戶	101.11 m ²
小計	85+101.11+57.7+85+99.06+57.7=485.57 m ²
公共梯間	144.11 m ²
合計	485.57+144.11=629.68 m ²
梯間、機電面積	73.87 m ²
梯廳面積	57.9 m ² < 629.68x10%=62.96 m ² ok
陽台面積	36.46 m ² < 629.68x10%=62.96 m ² ok
梯廳+陽台面積	57.9+36.46=94.36 m ² < 629.68x15%=94.45 m ² ok
容積樓地板面積	629.68-73.87-57.9=497.91 m ²

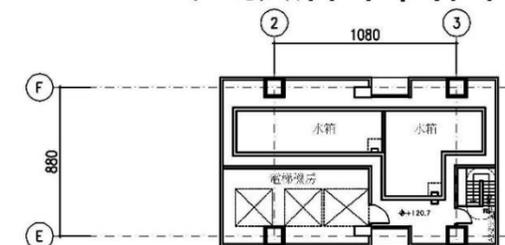
十四~二十三層、
 二十五~三十三層平面圖 S:1/400



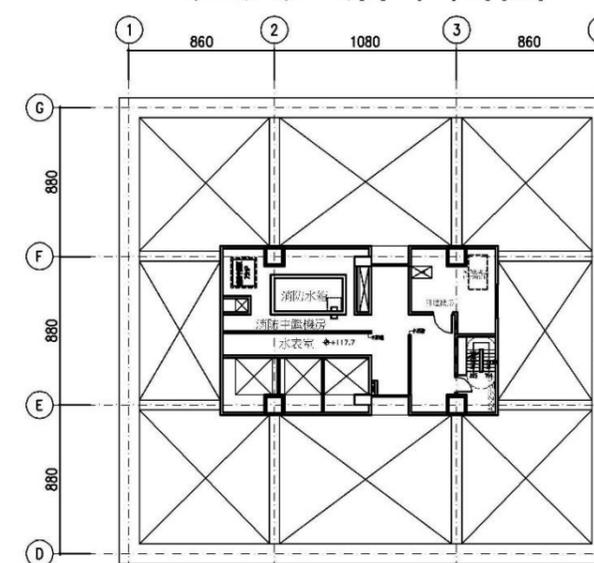
屋突一層平面圖



屋頂層平面圖



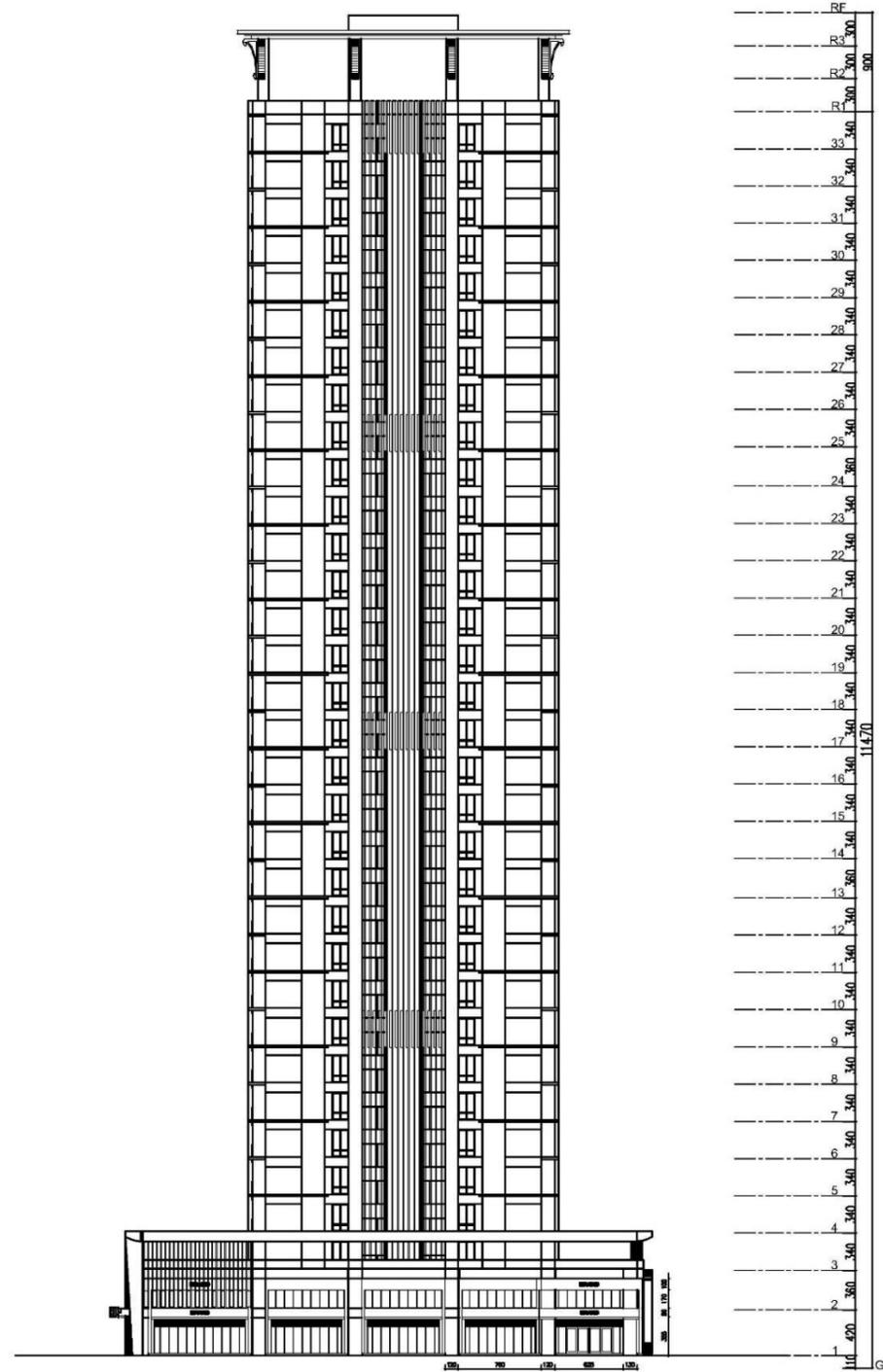
屋突三層平面圖



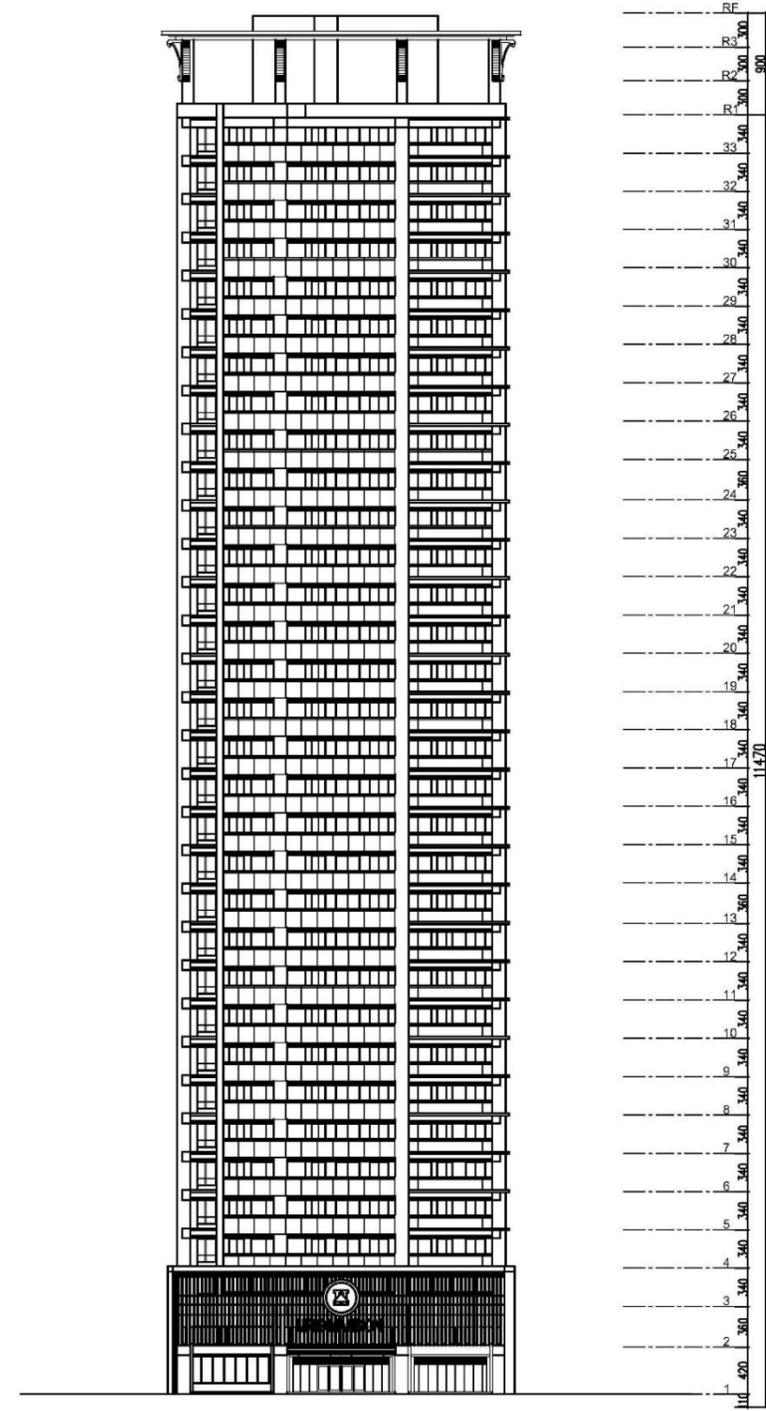
屋突二層平面圖

■ 面積檢討	
樓地板面積	
屋突一層	155.62 m ²
屋突二層	155.62 m ²
屋突三層	155.62 m ²
合計	155.62x3=466.86 m ²

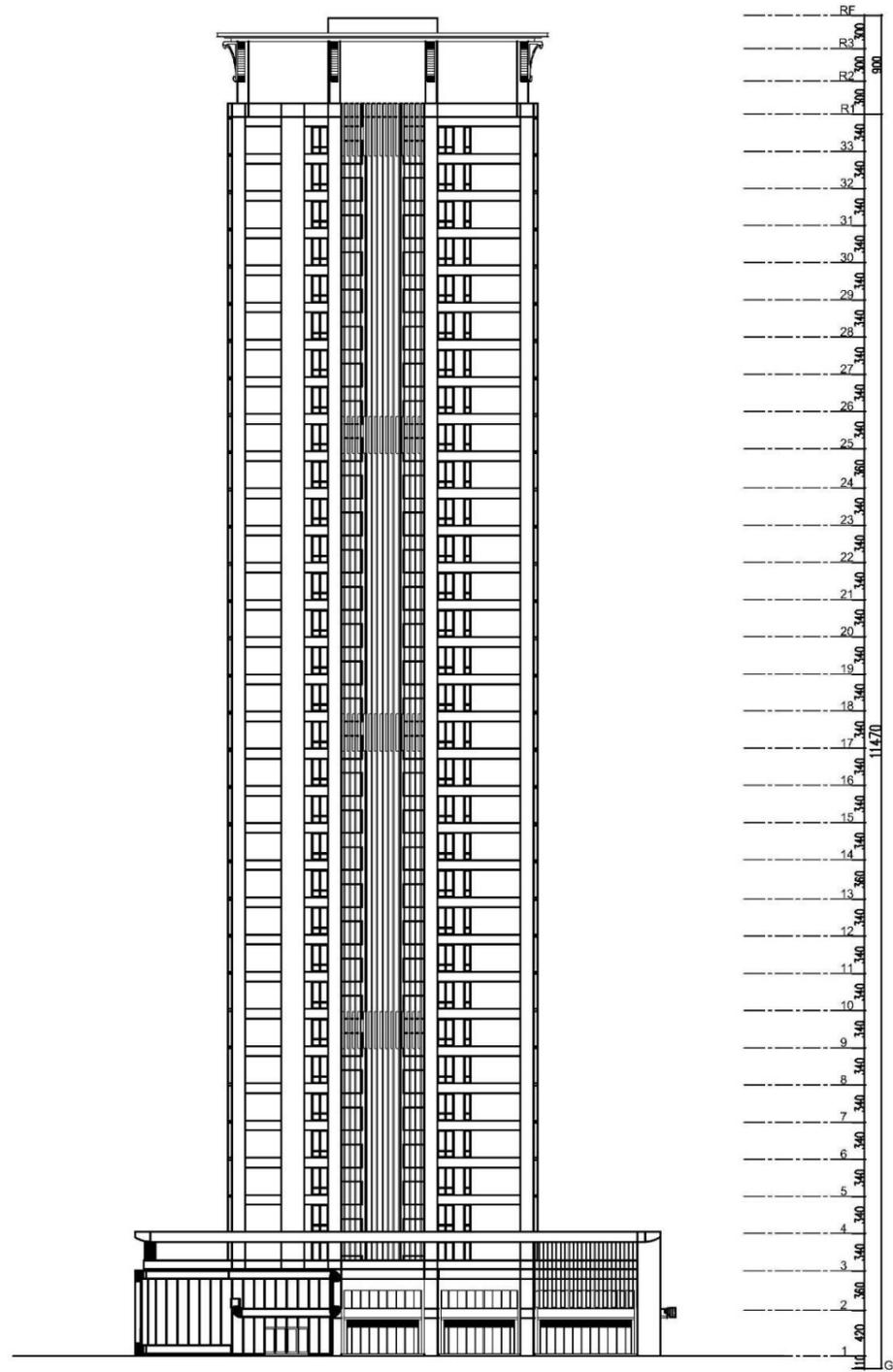




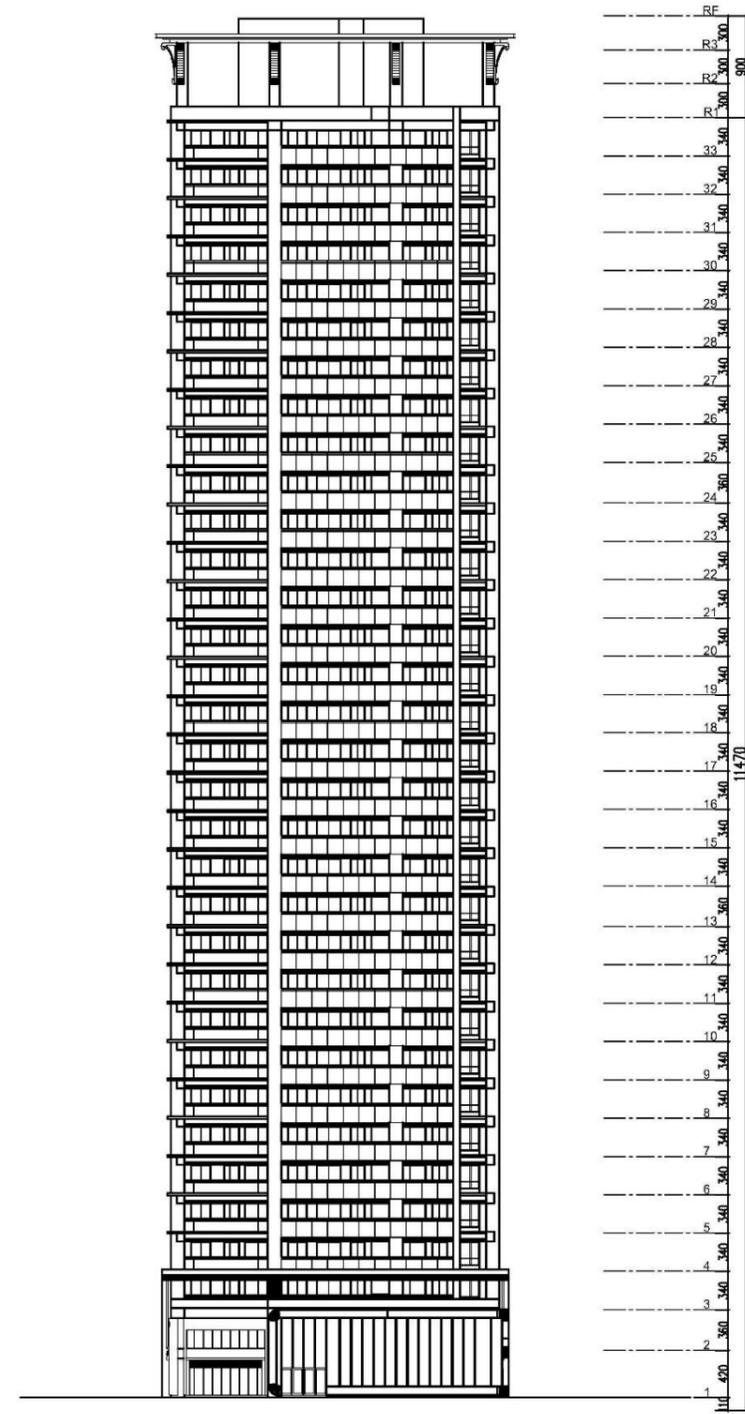
西向立面圖 S:1/600



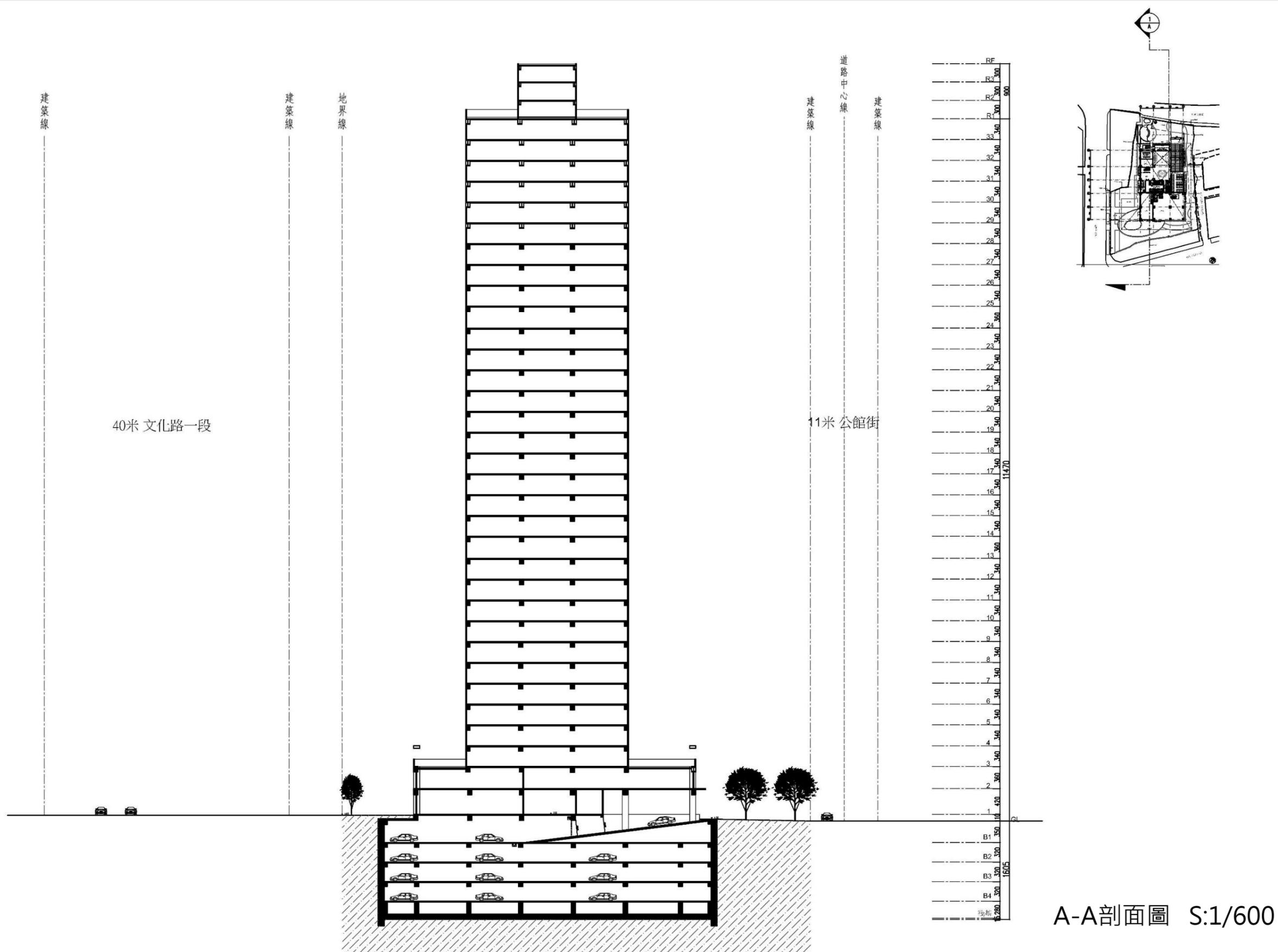
北向立面圖 S:1/600

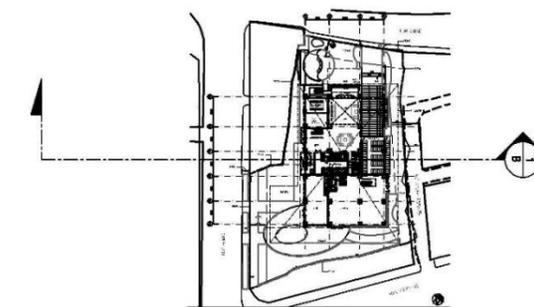
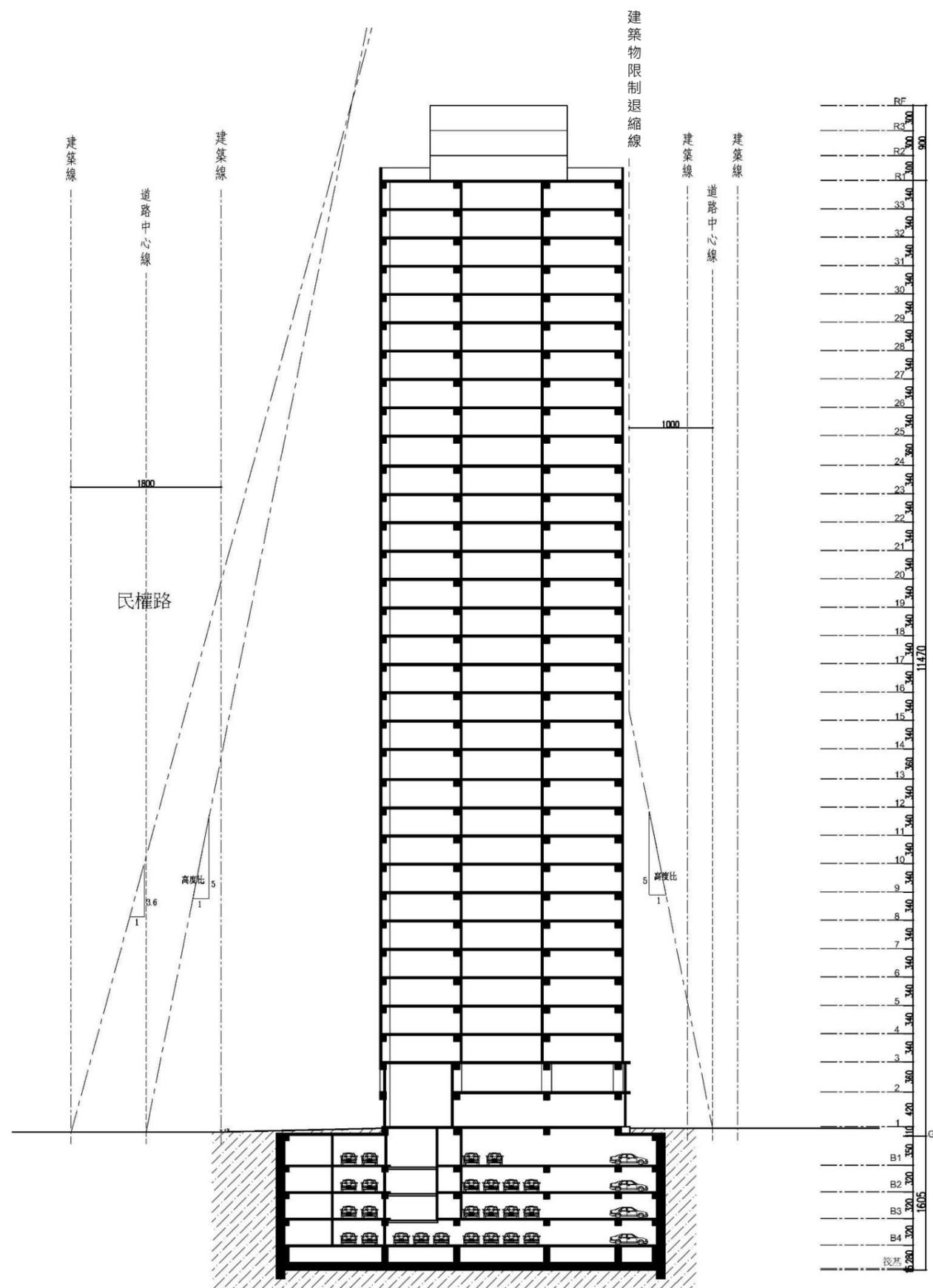


東向立面圖 S:1/600



南向立面圖 S:1/600





B-B剖面圖 S:1/600

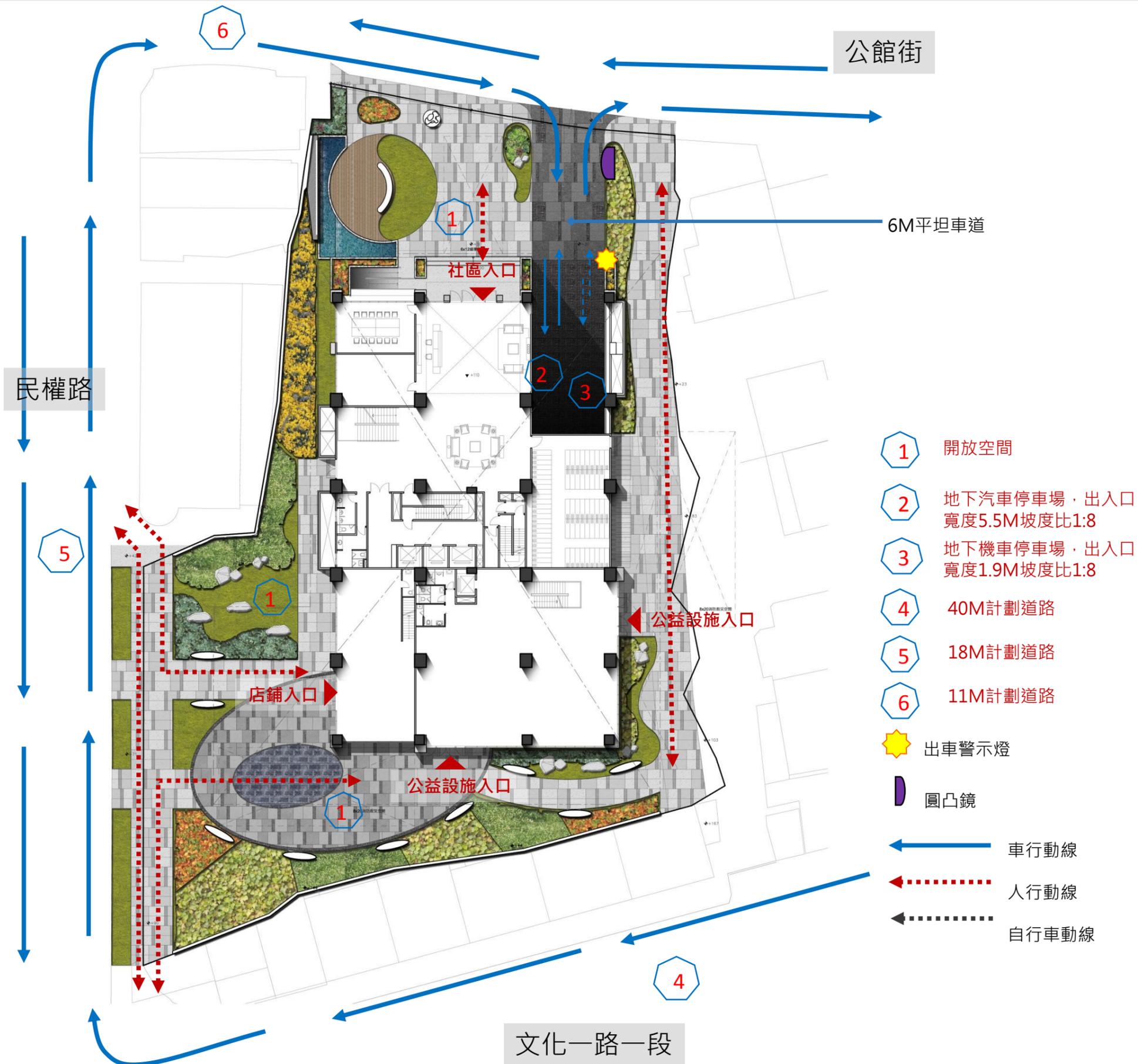
車行及人行動線計畫

1、車行動線計畫

本案基地兩面臨路，停車動線主要由11M計畫道路(公館街)進到本案地下層之停車空間，汽.機車分道，並於車道出入口設置警示燈。

2、人行動線計畫

考量周邊環境機能，將社區大門設於公館街，並於建築物外部留設開放空間供行人活動、停留、休憩、過道追求舒適與安全的行人空間品質；另於民權路留設次要動線以增加便利性。



防災與逃生避難計畫

一、基礎基地防災計畫

本基地建築配置為1棟高層集合住宅，兩側皆臨建築線，可自現有道路救援，故配置可符合消防救災需求。

(一)消防車輛救災動線指導原則

- 1、供救助5層以下建築物消防車輛通行之道路或通道，至少應保持3.5公尺以上淨寬，及4.5以上淨高。
- 2、供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通道，至少應保持4公尺以上淨寬，及4.5以上淨高。
- 3、道路轉彎及交叉路口設計應盡量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

(二)消防車輛救災活動空間指導原則

- 1、5層以下建築物，消防車輛救災活動空間淨寬為4.1公尺以上。
- 2、6層樓以上或高度超過20公尺之建築物，如外牆開窗(窗口、陽台等)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，並於建築物外牆開口(窗口、陽台)前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間。

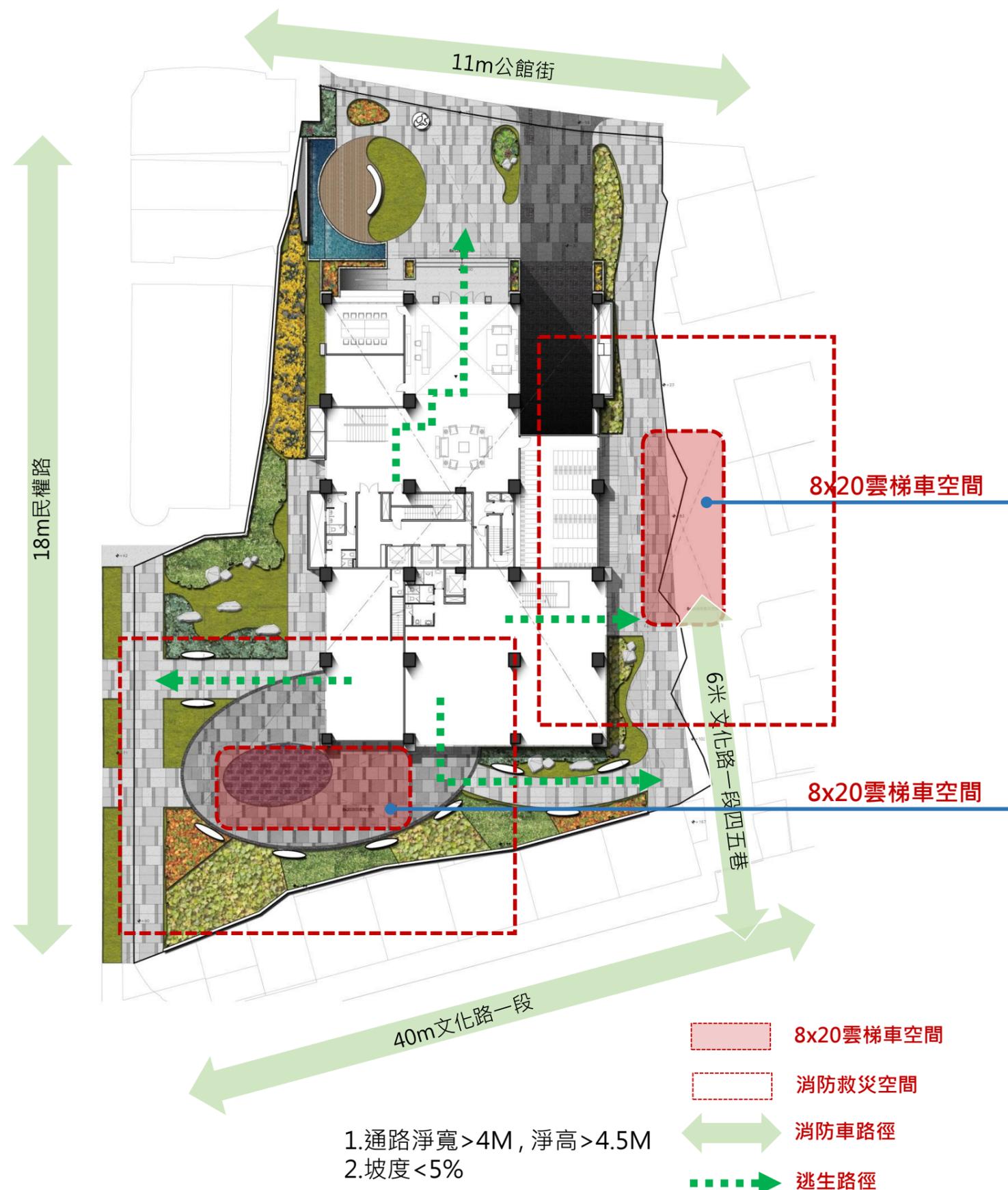
(三)救災停留空間規劃

- 1、本案均有足夠之鄰棟間隔外，社區亦有留設消防救災空間，可提供雲梯消防車操作救災之停留使用。總觀整體基地面而言，救災空間無阻礙且動線暢通。

檢討: (本案符合以上規定)。

二、基礎基地逃生避難計畫

社區住戶逃生避難計畫檢討逃生避難路徑，依建築技術規則防火避難設施章節檢討本案各戶皆符合規定，社區住戶由該棟特別梯下至地面避難層戶外中庭及11公尺公館街。







(一)公益設施意象



(二)入口大廳意象



(三)庭園景觀意象

(一)公益設施意象

- 1、基礎基地
- 2、獨立出入口動線
- 3、產權獨立
- 4、無障礙空間
- 5、設施內容

(二)入口大廳意象

- 1、合宜、簡潔、美觀的門廳提昇都市景觀
- 2、舒適合宜的交誼空間
- 3、監控人員進出，維護安全環境

(三)庭園景觀意象

- 1、留設庭園綠地面積
- 2、庭園交誼場所

夜間照明計畫

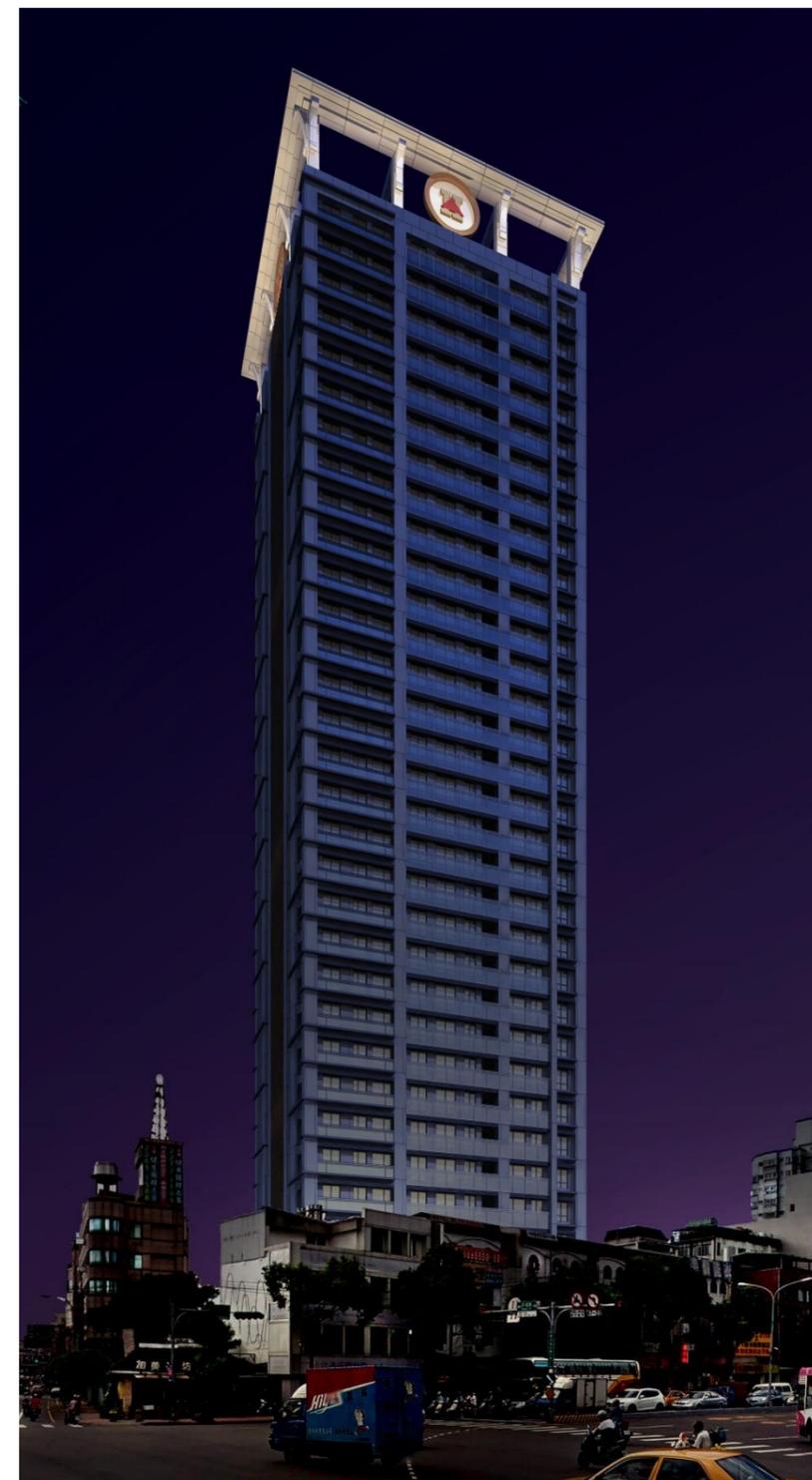
為營造周遭氛圍，並達到明確又不唐突，俐落又不繁複的狀態，照明設計只在地面開放空間及外觀簡潔線條重點位置設置光源，不影響鄰近社區，又達到建築外觀的夜間表現。1. PM 7:00-PM 9:00，在地面層提供適當光源，雨遮表現出線條，以營造出環境活動與表現外觀主體為重點，2. PM 9:00-PM 12:00，接近深夜，只表現高層部分線條與屋頂，3. PM 12:00-AM 5:00，深夜後降低光度，只淡淡的表現出屋頂。



照明示意圖(PM 7:00-PM 9:00)

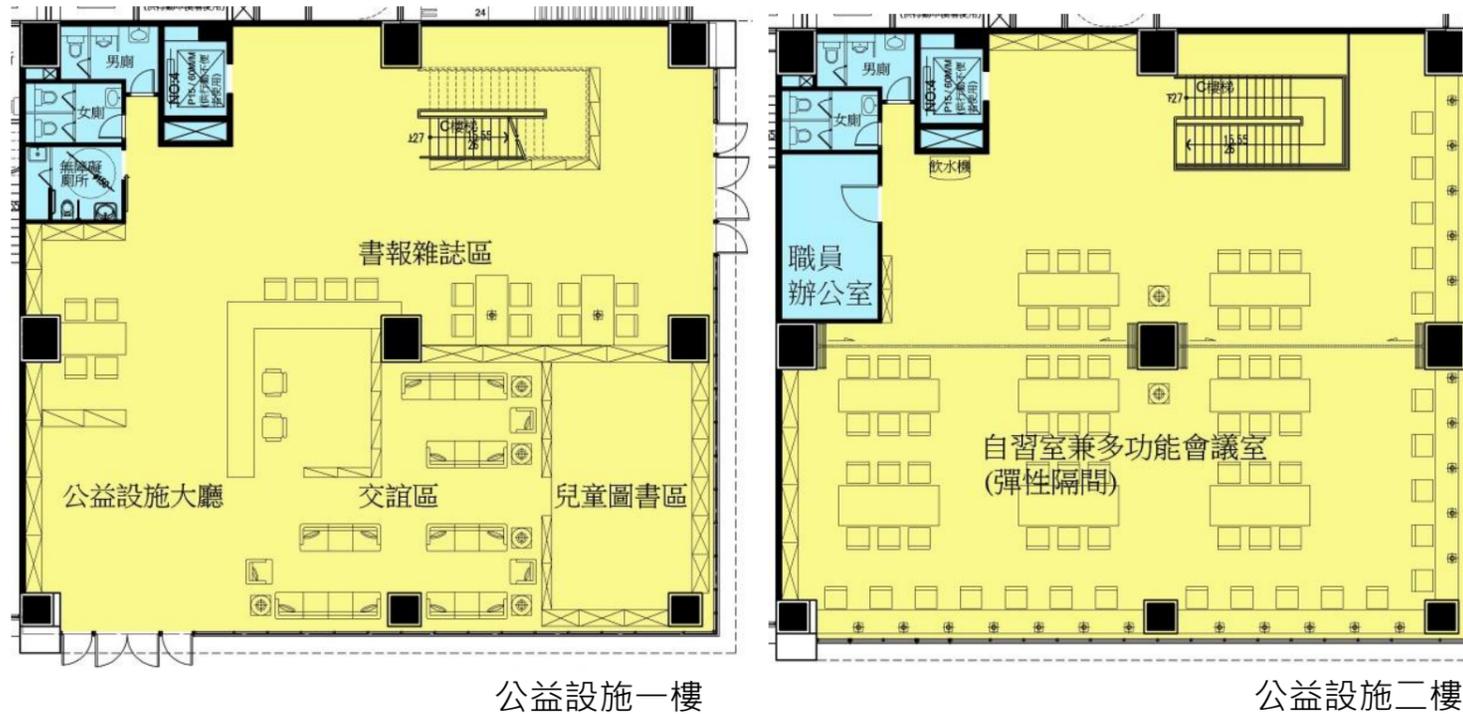


照明示意圖(PM 9:00-PM 12:00)

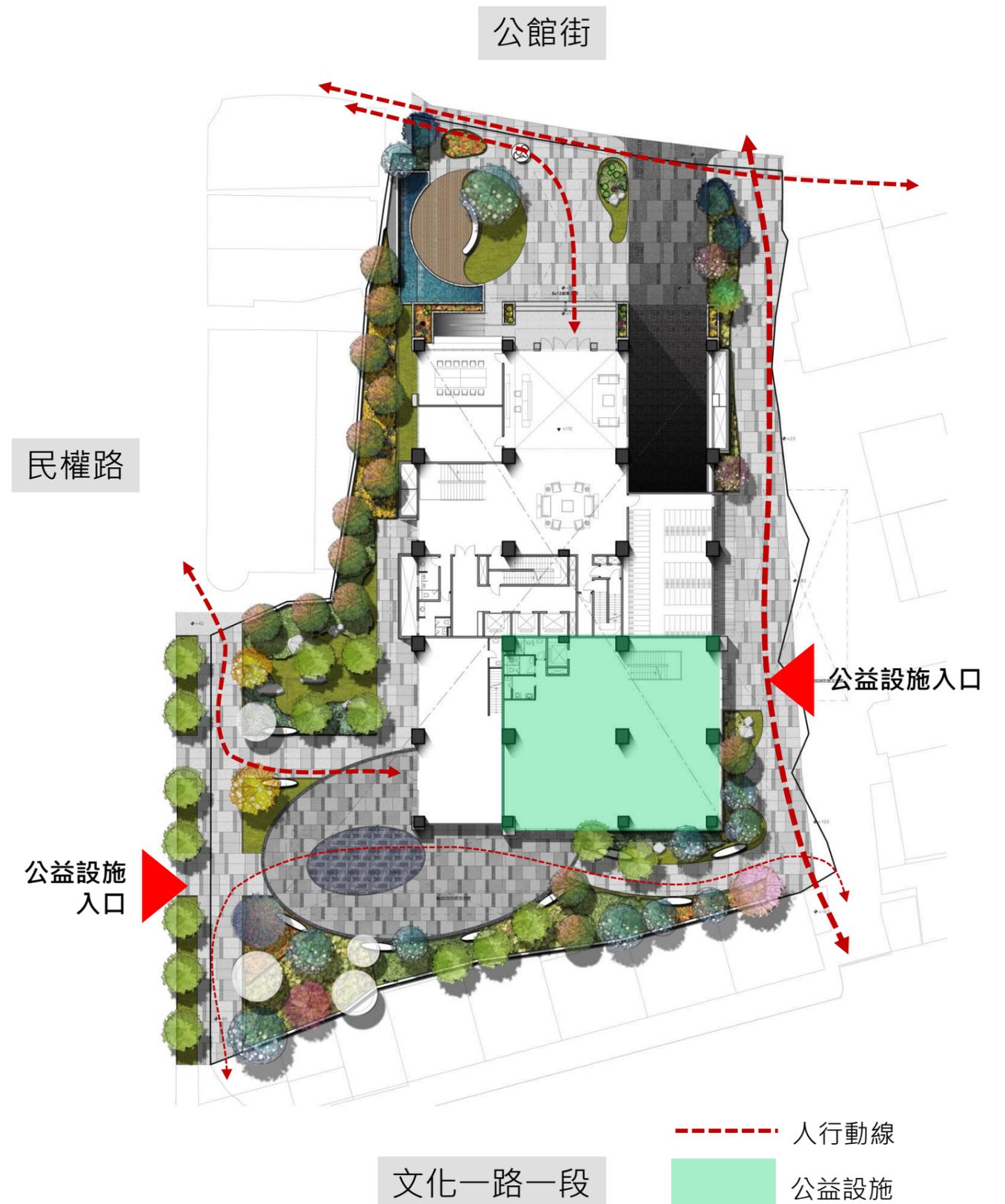


照明示意圖(PM 12:00-AM 5:00)

- 1、基礎基地
本公益設施位於1、2樓層出入口往內退讓，留設開闊之街道廣場空間，釋放更多開放空間，再利用引導式入口進入，製造都市中桃花源式休憩空間。同時，也轉化廢棄房舍及老舊建物負面的影響。
- 2、獨立出入口動線
公益設施與住宅、店舖，出入口動線獨立分開相互不干擾。
- 3、產權獨立
將公益設施的使用與集合住宅產權各自獨立。
- 4、無障礙空間
為便利行動不便者進出及使用公益設施，依相關規定配合規劃設計。
- 5、設施內容
後續將依主辦機關所指定之公益設施項目設置



戶外空間



公益設施出入口退縮，創造出前庭廣場，可依不同活動性質作室內外延伸

景觀配置設計圖

設計概念

基地鄰近板橋萬坪公園、板橋車站及客運轉運站、學區及運動場，生活機能及易達性高；周圍緊鄰既有社區，當地民間信仰與鄰里活動交織融合於此。期透過共生共榮、尊重周圍社區的設計手法，塑造一處可觀、可居、可遊、可望之市民休憩及綠意盎然之居住園地。

友善環境：

A.人行道：認養鄰里街道，加上建物退縮之人行空間，配合喬木、灌木的列植與鋪面的延續，改善徒步環境，使得民眾能夠舒適地穿越其中。

B.帶狀開放空間：店舖前的帶狀廣場以不規則的地景植栽、公共藝術及休憩坐椅結合一路延續而來的鋪面，使民眾能夠駐足停留，廣場與週邊人行道具有整體感又不失獨特的趣味性。

C.活動廣場：留設開闊的草坪供民眾活動，周圍以灌木圍繞，並移植基地內原有的老樹於此，配合棚架及座椅，成為適合休憩遮蔭的地方。順應地形設置無障礙坡道。



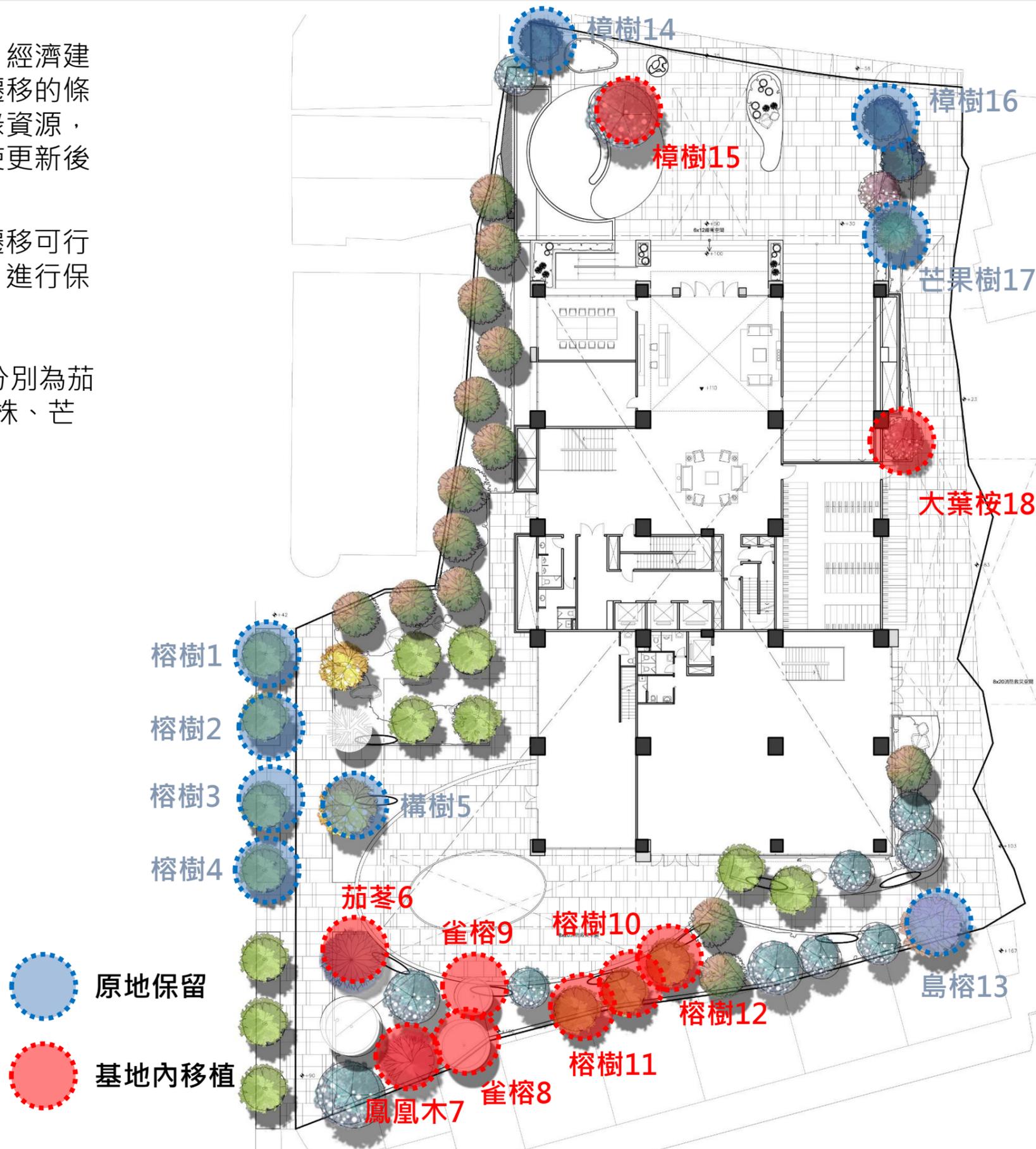
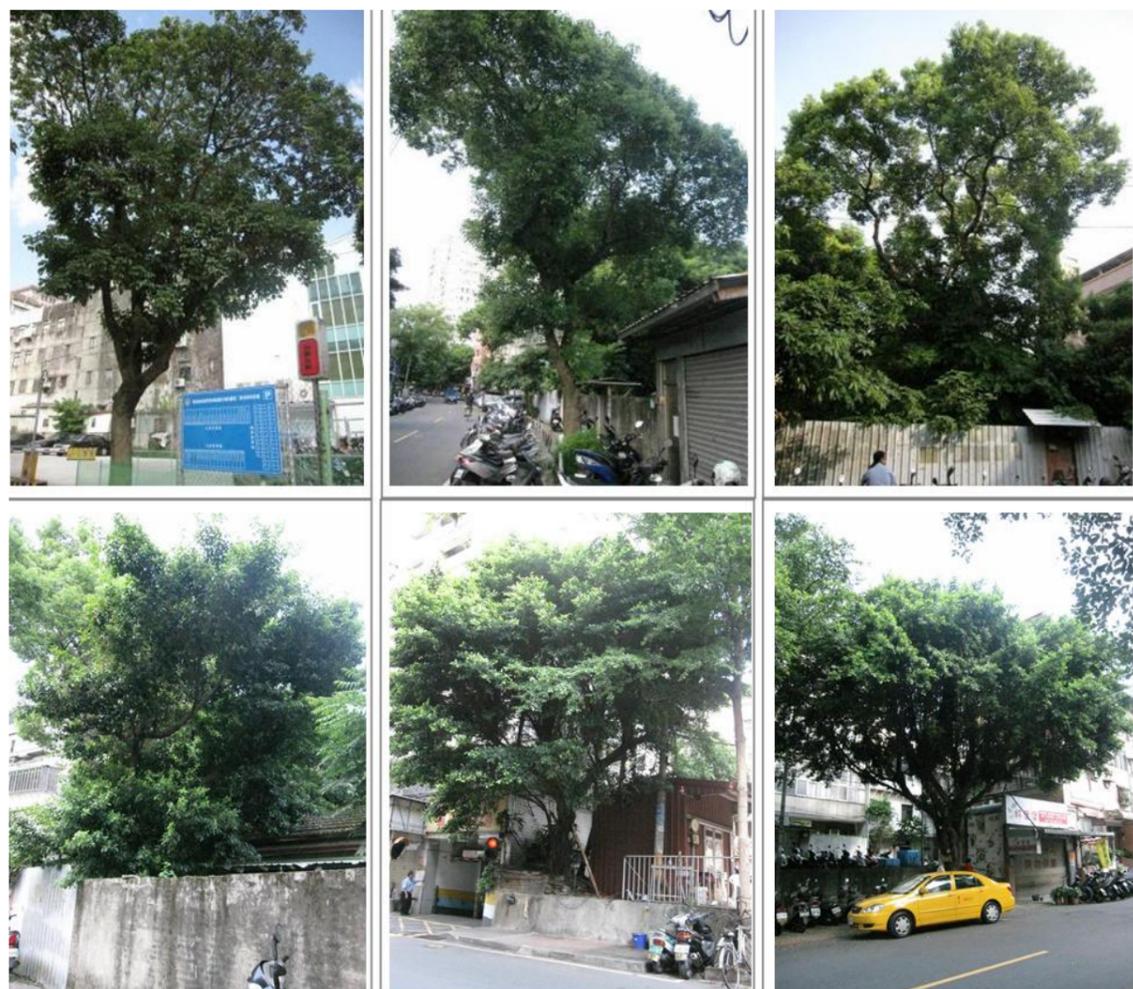
更新單元樹木保護或移植計畫

新北市板橋區民權段都市更新案，開發必須兼顧土地利用、經濟建設及綠資源保護的立場達成任務，在開挖範圍內樹木必須遷移的條件下，對於綠資源樹木之處理將以審慎並尊重的原則善待綠資源，並使受保護樹木在移植及復育過程可能的損失降至最低，使更新後原有綠資源樹木發揮最大的功能效益。

本移植計畫受保護樹木所在區位、樹木規格大小、移植及遷移可行性及基地內之再利用性，依照「新北市樹木保護自治條例」進行保護樹木基地內移植，與施行保護

基礎基地範圍

本更新單元經過實地勘查後共紀錄有18株需保留之樹木，分別為茄苳1株、構樹1株、鳳凰木1株、榕樹7株、雀榕2株、島榕1株、芒果1株、大葉桉1株、樟樹3株



綠建築設計對策

生態 · 節能 · 減廢 · 健康
黃金級 · 綠建築

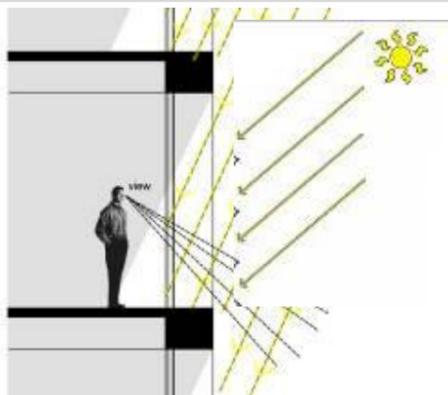
1. 屋頂花園設計



2. 節能遮陽立面



3. 深凹窗開口型式



4. 原生喬木綠化



5. 屋面雨水回收

6. 自然通風.採光

7. LOW-E 玻璃

8. 複層植栽規劃

9. 老樹保護計畫

10. 透水鋪面設計

11. 縮小建蔽率(34.91%)

簡報結束
敬請指教