

# 擬訂新北市板橋區介壽段 140 地號等 17 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

地址：臺北市中正區和平西路一段 20 號 8 樓 (玖原)  
新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1 (安邦)  
聯絡人：周正文 (玖原)  
王羽瑩 (安邦)  
聯絡電話：(02)2368-3777 分機 706 (玖原)  
(02)8923-6788 分機 216 (安邦)

受文者：新北市政府都市更新處

速別：普通

發文日期：中華民國 115 年 04 月 23 日

發文字號：玖原介壽更字第 115042301 號

附件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市板橋區介壽段 140 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」  
公聽會

開會時間：中華民國 115 年 05 月 04 日(星期一) 上午 10 時整

開會地址：新北市板橋區實踐路 3 號二樓(深福市民活動中心)

出席單位：詳正本、副本名單

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第 22、32 條、「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會，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。
- 二、公聽會資訊請上網頁([https://www.jiuyuan.com.tw/urban\\_renewal/10](https://www.jiuyuan.com.tw/urban_renewal/10))查詢。
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「臺北市中正區和平西路一段 20 號 8 樓、星期一至星期五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務。
- 四、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。
- 五、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>)。

正本：新北市政府都市更新處、新北市板橋區公所、板橋區福丘里里長、第五選區議員、新北市板橋區介壽段 140 地號等 17 筆之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、鄰地所有權人、專家學者許敏即理事

副本：安邦工程顧問股份有限公司、黃翔龍建築師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

## 玖原建設股份有限公司

機關收文 115/04/27



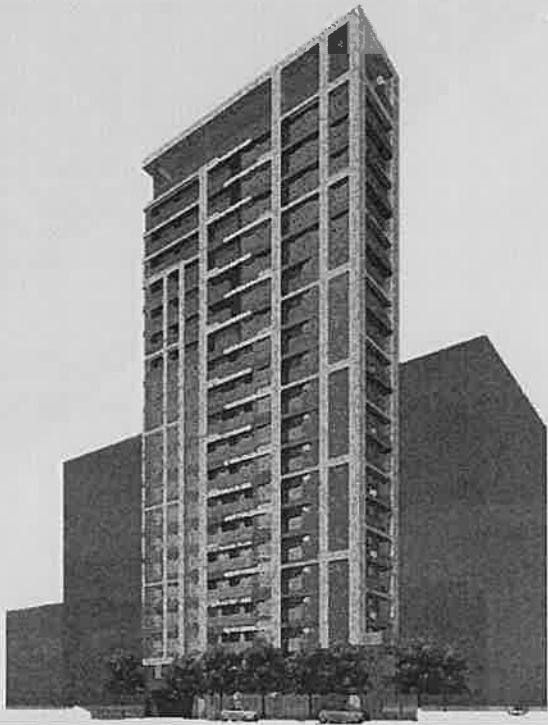
1154554541



輪  
訓  
帆



# 擬訂新北市板橋區介壽段140地號等 17筆土地都市更新事業計畫案 公聽會



實施者：玖原建設股份有限公司

更新規劃：安邦工程顧問股份有限公司

建築設計：黃翔龍建築師事務所

1 1 5 年 0 5 月 0 4 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逾40年5層樓鋼筋混凝土建築物及鐵皮、棚架等建築物，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。

## 辦理緣起及現況說明



- 本案已依「新北市都市更新單元劃定基準」第13條規定，於自辦公聽會前召開鄰地協調會並徵詢更新意願14日。
- 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，本案依『都市更新條例』第32條舉辦公聽會，將擬訂事業計畫連同公聽會紀錄向市政府申請實施更新。
- 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(115年4月22、23、24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115年4月23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

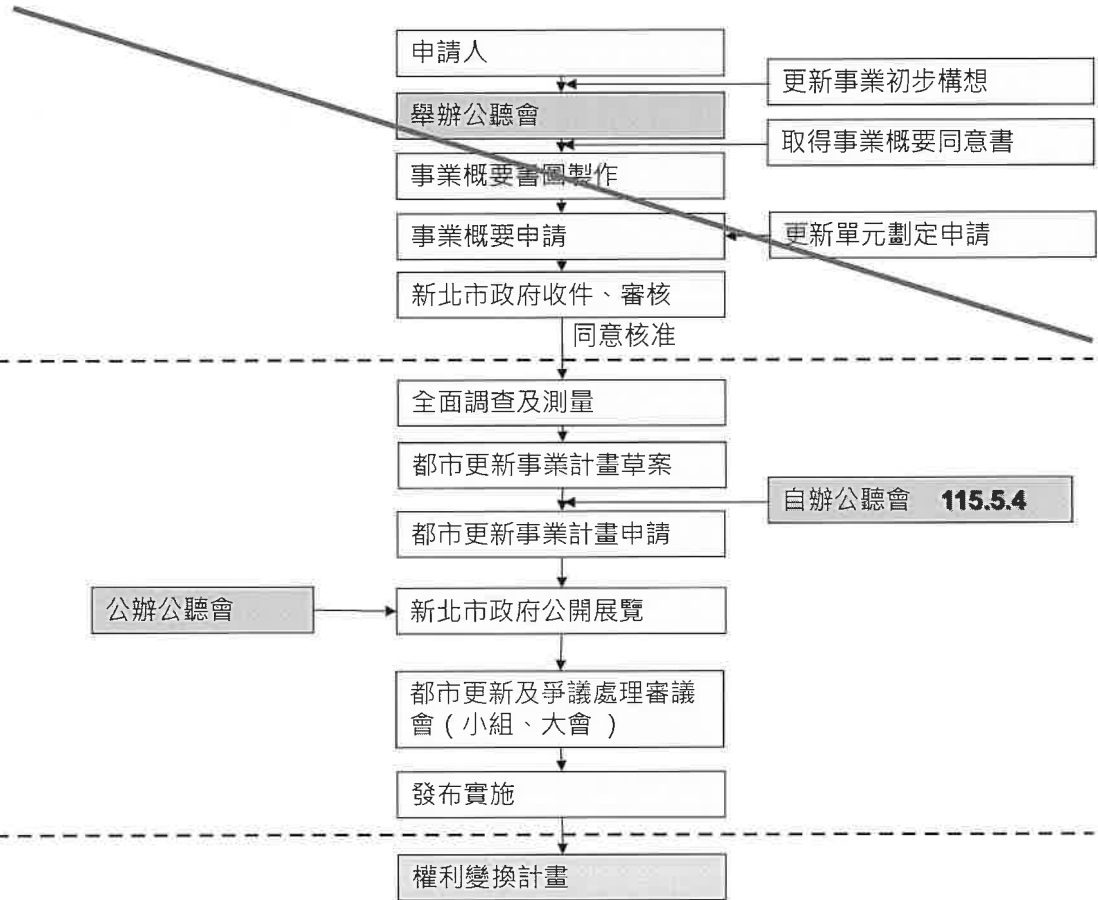
[https://www.jiyouyuan.com.tw/urban\\_renewal/10](https://www.jiyouyuan.com.tw/urban_renewal/10)



# 更新流程說明

## 都市更新事業概要

## 都市更新事業計畫



# 事業計畫內容

## ■ 實施者

玖原建設股份有限公司 ( 負責人：洪村山 )  
 聯絡地址：臺北市中正區和平西路1段20號8樓  
 統一編號：27338630  
 電 話：( 02 ) 2368-3777

## ■ 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

黃翔龍建築師事務所 ( 負責人：黃翔龍 )  
 聯絡地址：新北市永和區永和路二段57號11樓  
 電 話：( 02 ) 2231-7766

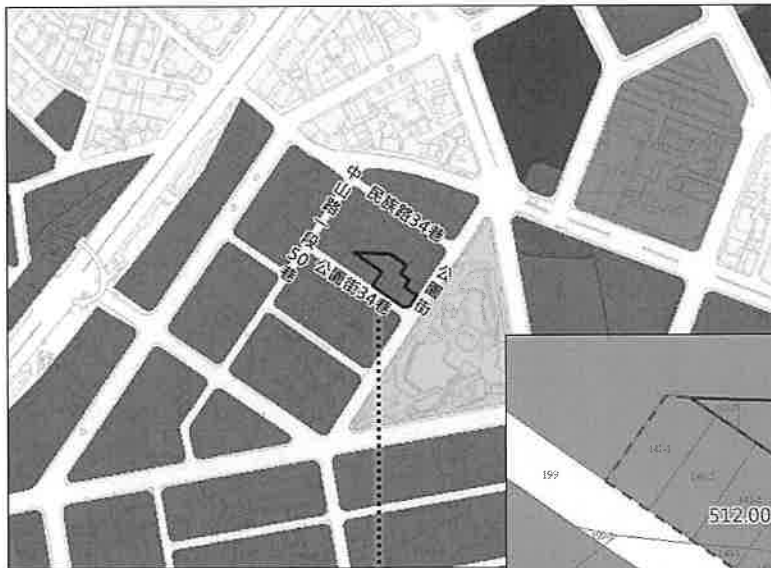
自1983 創業以來，結合一群有抱負理想的專業人士，以無悔的使命感來創造建築價值。本著建築即良心，服務及福報的初衷，無論在選地、規劃結構安全、平面設計、建材選定、施工品質、維護管理等各方面，皆以追求卓越為目標，乃至於綠建築等各方面。  
 玖原機構，態度嚴謹，一磚一瓦，務必將每一棟房子當作蓋自己的家一樣用心，考量亙古的價值與恆久的美觀



實施者於本案報核前，於新北市、台北市等區已有「麗泉皇宮」、「文化森美學」、「山河悅」、「玖原香榭」、「玖原王冠」、「玖原富都」、「玖原品藏」、「玖原青」及「玖原君邸」等數件知名新建案，具有豐富成熟的營造經驗。



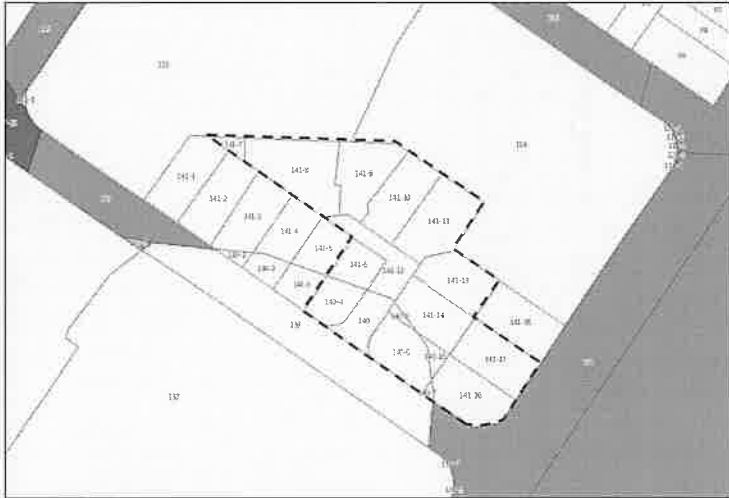
[www.jiyouyuan.com.tw](http://www.jiyouyuan.com.tw)



本更新單元位於新北市板橋區民族路34巷、公園街、公園街34巷及中山路一段50巷所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元





更新單元範圍

新北市板橋區介壽段：140、140-4、140-5、140-6、140-7、141-6、141-7、141-8、141-9、141-10、141-11、141-12、141-13、141-14、141-15、141-16(部分)、141-17等17筆土地，面積共計1,277.43m<sup>2</sup>。

更新單元範圍內土地均為私有。

圖例

更新單元範圍

國有

市有



| 土地權屬 |    | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 比例(%)  | 人數(人) | 比例(%)  |
|------|----|-----------------------|--------|-------|--------|
| 公有土地 | 國有 | --                    | --     | --    | --     |
|      | 市有 | --                    | --     | --    | --     |
| 私有土地 |    | 1,277.43              | 100.00 | 58    | 100.00 |
| 合計   |    | 1,277.43              | 100.00 | 58    | 100.00 |

更新單元範圍

範圍內141-16地號為部分納入(部分商業區部分道路用地)，預計分割納入面積為96.43m<sup>2</sup>，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。

**擬訂新北市板橋區介壽段140地號等17筆土地都市更新事業計畫同意書**

本人(同意書與由 益隆建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市板橋區介壽段140地號等17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、修護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依重建處理方式者)：  
依都市更新事業計畫及權利變換計畫供送者：預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_%  
依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：\_\_\_\_\_%

三、同意都市更新處理方式實施：  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| (一)土地                         |     |
| 鄰鎮市區                          | 板橋區 |
| 地役                            | 存廢  |
| 小段                            |     |
| 地號                            |     |
| 土地面積(m <sup>2</sup> )         |     |
| 權利範圍                          |     |
| 持分面積(m <sup>2</sup> )         |     |
| (二)建物                         |     |
| 建號                            |     |
| 建物門牌號                         |     |
| 地號                            |     |
| 小段                            |     |
| 地號                            |     |
| 建物層數/結構層數                     |     |
| 主建物總面積(A)                     |     |
| 附屬建物面積(B)                     |     |
| 面積                            |     |
| 地號                            |     |
| 權利範圍(C)                       |     |
| 持分面積(D)                       |     |
| 持分面積(E)                       |     |
| 持有面積(m <sup>2</sup> )(A+B+E)坪 |     |

以上雙種欄內資料由實施者填寫

同意書人(本人)：(簽名蓋章) 同意書人(法定代理人)：(簽名蓋章)

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

1. 本人之土地及建物所有權係屬實屬，且本同意書係在「擬訂新北市板橋區介壽段140地號等17筆土地都市更新事業計畫案」公布、現正辦理中。  
 2. 本人同意書人係指同意書人本人，其同意書人本人同意書：本人同意書人係指本人，其同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書。  
 3. 本人同意書人係指本人，其同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書。  
 4. 本人同意書人係指本人，其同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書。  
 5. 本人同意書人係指本人，其同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書。  
 6. 本人同意書人係指本人，其同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書：本人同意書人本人同意書。

| 項目          | 土地部分   |                     | 合法建物部分 |                     |
|-------------|--------|---------------------|--------|---------------------|
|             | 人數(人)  | 面積(m <sup>2</sup> ) | 人數(人)  | 面積(m <sup>2</sup> ) |
| 全區總和(A=a+b) | 58     | 1,277.43            | 54     | 4,411.89            |
| 公有(a)       | 0      | 0                   | 0      | 0.00                |
| 私有(b=A-a)   | 58     | 1,277.43            | 54     | 4,411.89            |
| 排除總和(c)     | 0      | 0                   | 0      | 0                   |
| 計算總和(B=b-c) | 58     | 1,277.43            | 54     | 4,411.89            |
| 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。



| 都市計畫分區：商業區 |                        |
|------------|------------------------|
| 面積         | 1,277.43m <sup>2</sup> |
| 建蔽率        | 70%                    |
| 容積率        | 460%                   |

圖例

- 更新單元範圍
- 商業區
- 住宅區
- 公園用地
- 機關用地
- 捷運系統用地



### ■ 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(m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|---|---------------|-----------------------|
| 第6條                            | 結構安全性能評估：未達最低等級(本項以實際申請結果為準)  | 7.16%         | 420.78                |
| 第10條                           | 取得候選綠建築證書：銀級  | 6.00%         | 352.57                |
| 第11條                           | 取得候選智慧建築證書：銀級   | 6.00%         | 352.57                |
| 第12條                           | 採無障礙設計：第二級  | 3.00%         | 176.28                |
| 第13條                           | 取得耐震設計標章  | 10.00%        | 587.61                |
| 第14條                           | 時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區(前日屆滿次日之5年內)   | 3.50%         | 205.66                |
| 中央                             |   |               |                       |
| 第2條之三                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，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八公尺，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。</li> <li>自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</li> <li>法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。</li> </ul> | 12.00%        | 705.14                |
| 地方                             |   |               |                       |
| 第6條                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵：五層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。</li> </ul>   | 3.58%         | 210.39                |
| 更新容積獎勵合計(總計51.24%超過上限50%以50%計) |   | <b>50.00%</b> | <b>2,938.08</b>       |

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。



## ■ 重建區段實施方式

同意參與都市更新之所有權人以協議合建方式辦理，尚未同意之所有權人以權利變換方式參與。

## ■ 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，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，故已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署合建契約之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

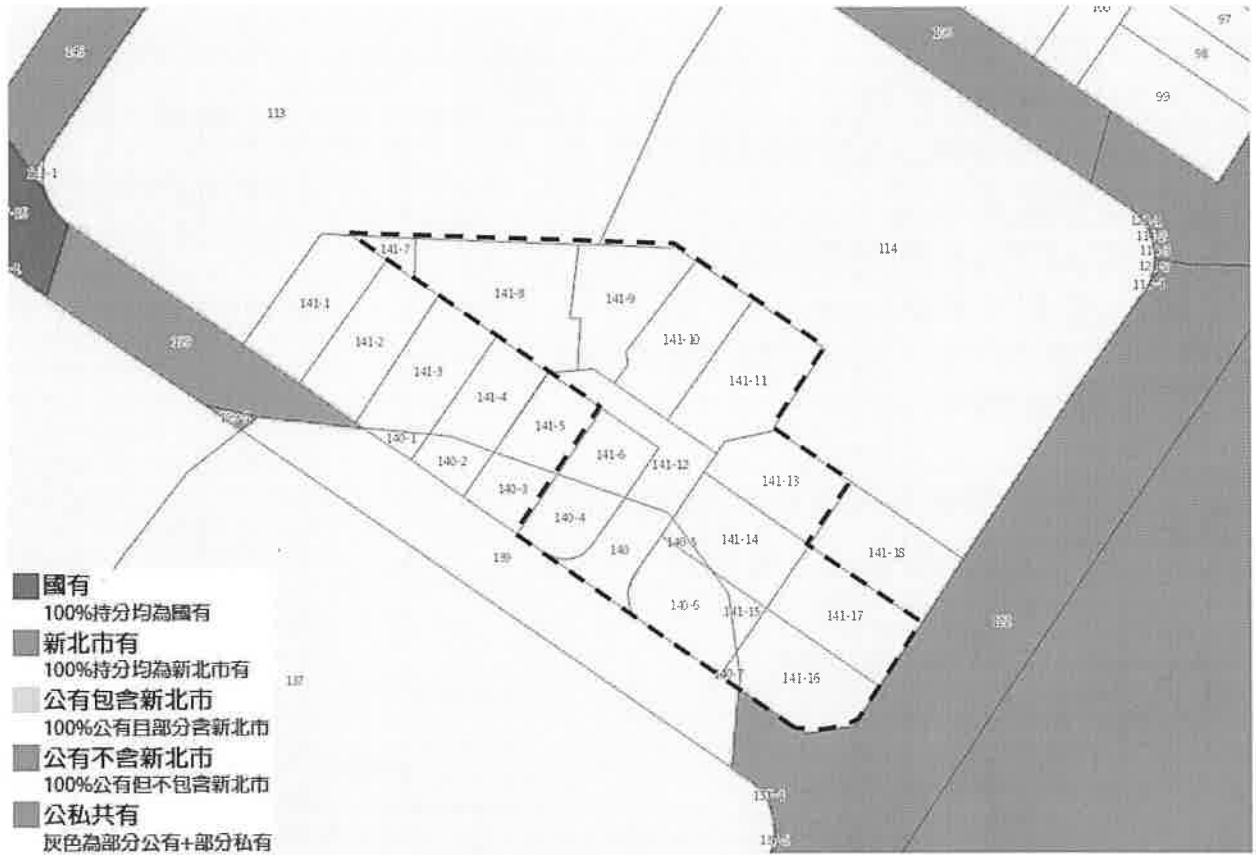
本案以「重建」方式處理，並以土地信託、資金信託方式實施風險控管(信託範圍不含公有土地權利範圍)。

- 一. 本案相關權利人主要包含私有土地所有權人、權利變換關係人及實施者，已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署者以權利變換方式參與。
- 二. 全區單元除店面得由面臨公園街及公園街34巷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。
- 三. 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。
- 四. 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。
- 五. 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)。
- 六. 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。

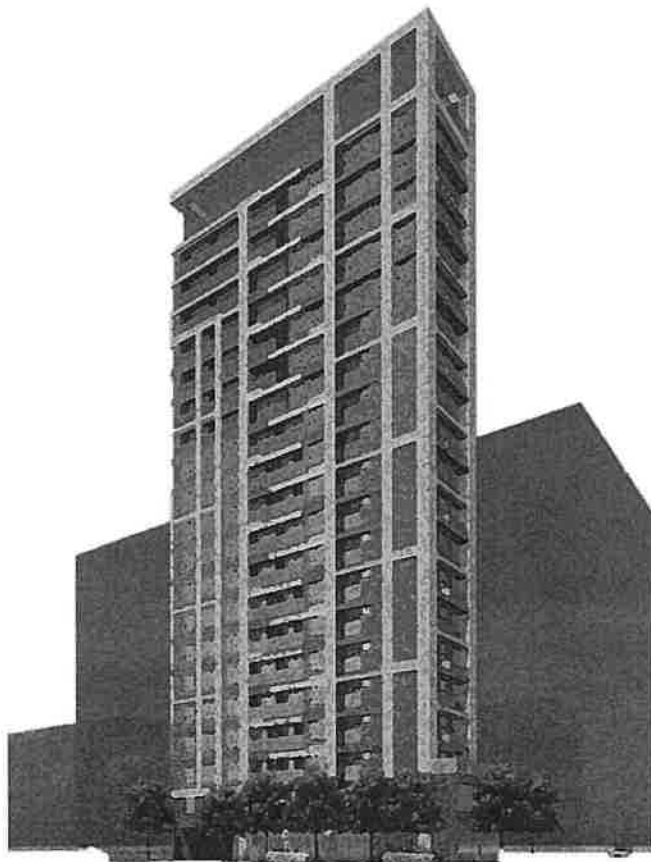


更新單元範圍內土地均為私有。

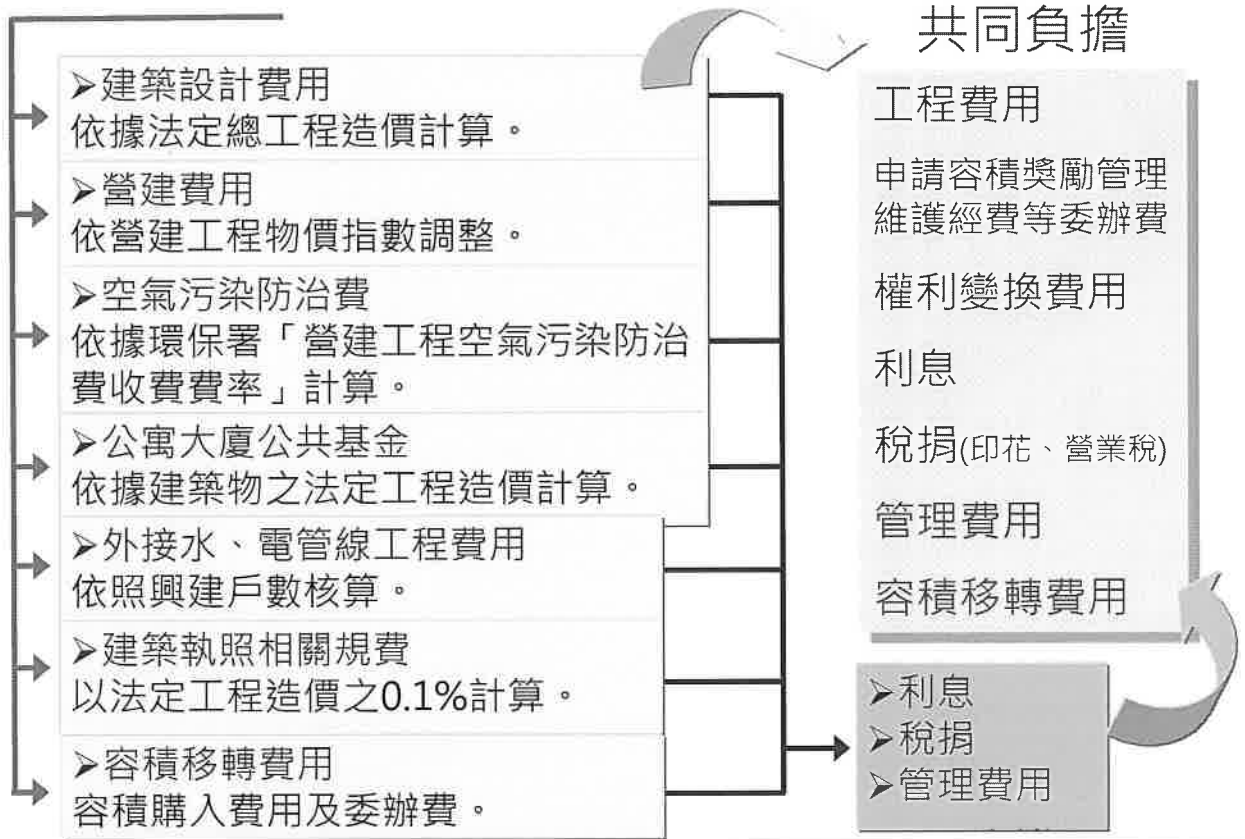
公有財產處理方式



土地使用配置計畫



- (1) 地下6層、地上20層
- (2) 1樓為店舖、車道及管委會使用空間。
- (3) 實設建蔽率47.42%
- (4) 店舖4戶、住宅143戶
- (5) 汽車73部、機車147部



| 說 明                          |  | 金額(萬元)            |
|------------------------------|--|-------------------|
| 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                                | 113,460.77        |
| 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   | 1,758.06          |
| 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 | 10,327.31         |
| 貸款利息                         | 自有資金(30%)、融資資金(70%)  | 6,075.93          |
| 稅捐                           | 印花稅、營業稅等   | 4,364.29          |
| 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   | 31,646.98         |
| 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   | 0                 |
| <b>共同負擔費用(萬元)</b>            |  | <b>167,633.34</b> |
| <b>共同負擔比例</b>                |  | <b>48.34%</b>     |

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

本案擬申請綠建築銀級、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73席汽車、147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，1、2樓作為店鋪，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 |     | 117年 | 118年 |    |    |    |    |     |     |     | 121年/122年 |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|------------|------|-----|------|------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|    |            | 9月   | 10月 | 4月   | 5月   | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 10月       | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9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  | 申請拆除及建造執照  |      |     |      |      | ■  |    |    |    |     |     |     |           |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 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
  - 玖原建設股份有限公司
  - 聯絡電話：(02)2368-3777#706 (聯絡窗口，周先生)
  - 聯絡地址：臺北市中正區和平西路一段20號8樓
  - 安邦工程顧問股份有限公司
  - 聯絡電話：(02)8923-6788#216 (聯絡窗口，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://www.jiyouyuan.com.tw/urban\\_renewal/10](https://www.jiyouyuan.com.tw/urban_renewal/10)
- 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>

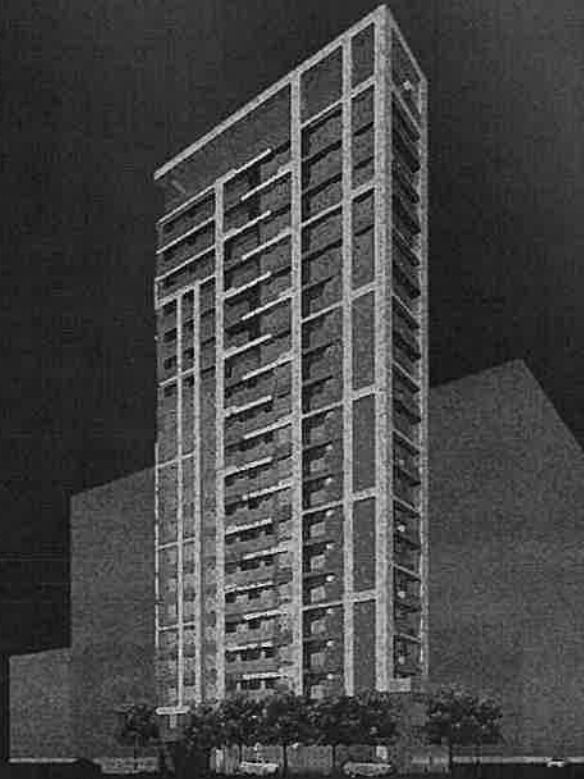


# 建築規劃設計

玖原建設 新北市 板橋區 介壽段集合住宅 新建工程 規劃案

- 壹、基本資料
- 貳、各層平面
- 參、立面計畫
- 肆、景觀計畫





- 使用分區：商業區
- 樓層：地上 20層,地下6層
- 構造：RC
- 建蔽率：法定 70% · 實設 47.42%
- 容積率：法定 690% · 實設 689.97%  
(都更50%)

■戶數：店舖4戶  
集合住宅143戶 => 合計 147戶

■汽車位：法定 68 輛 · 實設 73 輛

■機車位：法定 147輛 · 實設 147 輛



面積表

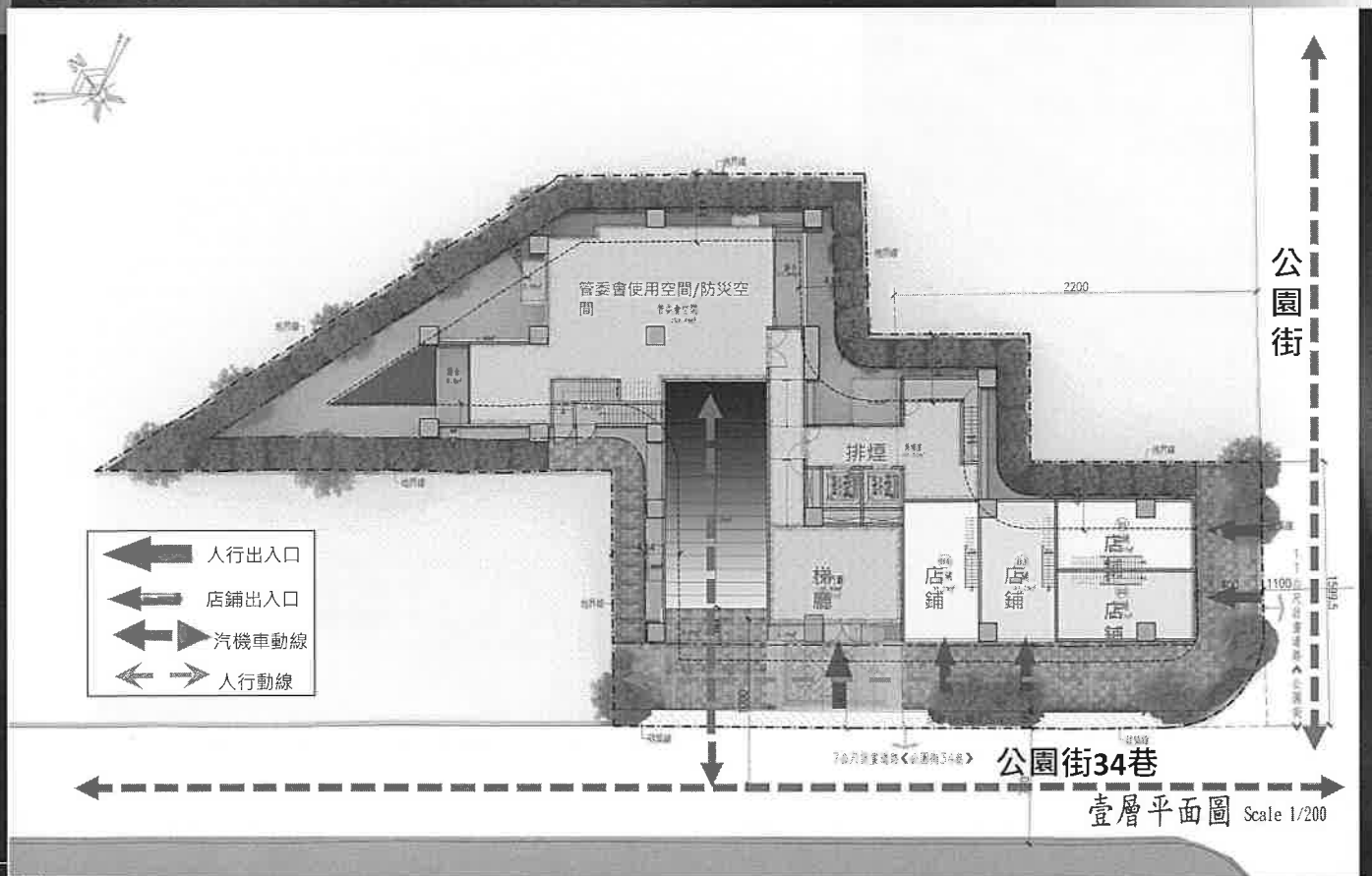
| 各項面積  |   | 各種面積計算  |   |                       |                        | 面積                    |         | 用途   |          | 備註            |
|-------|---|---|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|---------|------|----------|---------------|
| 基地面積  | 總面積   | 新北市板橋區介壽段140地號等17筆 商業區: 1277.43 m <sup>2</sup> + 道路用地: 0.00 m <sup>2</sup> + 合計: 1277.43 m <sup>2</sup> |   |                       |                        | 1277.43m <sup>2</sup> |         |      |          |               |
|       | 使用基地面積  | 1277.43m <sup>2</sup>   |   |                       |                        | 1277.43m <sup>2</sup> |         |      |          |               |
| 建築面積  | 名建築面積   | 1277.43   | + 30.0%                                 | =                     | 894.20m <sup>2</sup>   |                       |         |      |          |               |
|       | 以基準樓地板面積  | 1277.43   | + 480.0%                                | =                     | 5876.18m <sup>2</sup>  |                       |         |      |          |               |
|       | 都市更新獎勵面積 (50.00%)   | 2938.09m <sup>2</sup>   | [ (2038.09 / 5876.18) * 100% = 50.00% ] |                       |                        |                       |         |      |          |               |
|       | 小計  | 5876.18 + 2938.09   | =                                       | 8814.27m <sup>2</sup> |                        |                       |         |      |          |               |
|       | 實際建築面積  | 605.74m <sup>2</sup>  | (核對: ≤ 894.20m <sup>2</sup> OK)         |                       |                        | 605.74m <sup>2</sup>  |         |      |          |               |
| 實設建築率 | 605.74 / 1277.43  | =   | 47.42%                                  | (核對: ≤ 70.00%)        |                        |                       |         |      |          |               |
| 實設容積率 | 8814.27 / 1277.43   | =   | 689.97%                                 | (核對: ≤ 690.00%)       |                        |                       |         |      |          |               |
| 段     | 室舖 (C1F)  | 570.51m <sup>2</sup>  |   |                       | 容積面積                   | 容積面積                  | 樓高      | 戶數   |          | 以機車庫為委實使用空間   |
|       | 式舖 (C1F)  | 582.51m <sup>2</sup>  |   |                       | 353.03m <sup>2</sup>   | 21.74m <sup>2</sup>   | 6.20M   | 4    |          |               |
|       | 會議室 (C1F)   | 各 550.58m <sup>2</sup>  |   |                       | 458.93m <sup>2</sup>   | 27.80m <sup>2</sup>   | 3.20M   | 6    |          | 集合住宅、車庫       |
|       | 拾肆層拾伍層 (C2F)  | 各 536.35m <sup>2</sup>  |   |                       | 各 440.45m <sup>2</sup> | 各 3.20m <sup>2</sup>  | 各 3.20M | 各 3  |          | 集合住宅          |
|       | 拾陸至拾柒層 (C5F)  | 各 466.33m <sup>2</sup>  |   |                       | 各 442.22m <sup>2</sup> | 各 3.20m <sup>2</sup>  | 各 3.20M | 各 7  |          | 集合住宅          |
|       | 小計  | 10613.73m <sup>2</sup>  |   |                       | 5813.90m <sup>2</sup>  | 1195.14m <sup>2</sup> |         | 147戶 |          |               |
|       | 地下室段  | 816.53m <sup>2</sup>  |   |                       |                        |                       | 3.40M   |      |          | 防空避難室機車庫空間、機房 |
|       | 地下託管地下室段 (C5F)  | 各 816.53m <sup>2</sup>  |   |                       |                        |                       | 3.20M   |      |          | 機房、停車空間       |
|       | 小計  | 4992.18m <sup>2</sup>   |   |                       |                        |                       |         |      |          |               |
|       | 總計  | 15783.46  |   |                       | 91.85m <sup>2</sup>    |                       | 3.20M   |      |          | 機械室、機電室       |
| 總工程造價 | 15783.46  | * 1.6820  | =                                       | 265,311,437 元         |                        | 2.80M                 |         |      | 樓梯間、樓梯水塔 |               |
| 總土方數量 | 18126.97 m <sup>3</sup>   | 460   | =                                       | 2,900,315 元           |                        | 3.00M                 |         |      | 樓梯間、樓梯水塔 |               |
| 總土方數量 | 18126.97 m <sup>3</sup>   |   |   |                       |                        |                       |         |      |          |               |
| 停車檢討  | (1) 汽車停車數量檢討(按90%): (10361.02 / 300) * 90% = 68部(法定)<br>(2) 機車停車數量檢討(新北市都市更新條例時): 一戶一車位共147戶 = 147部 |   |   |                       | 合計                     | 268,411,752 元         |         |      |          |               |
| 汽車檢討  | 實設 73 部 > 法定 68 部 OK  |   |   |                       | 合計                     | 268,411,752 元         |         |      |          |               |
| 機車檢討  | 實設 147 部 > 法定 0 部 OK  |   |   |                       | 合計                     | 268,411,752 元         |         |      |          |               |

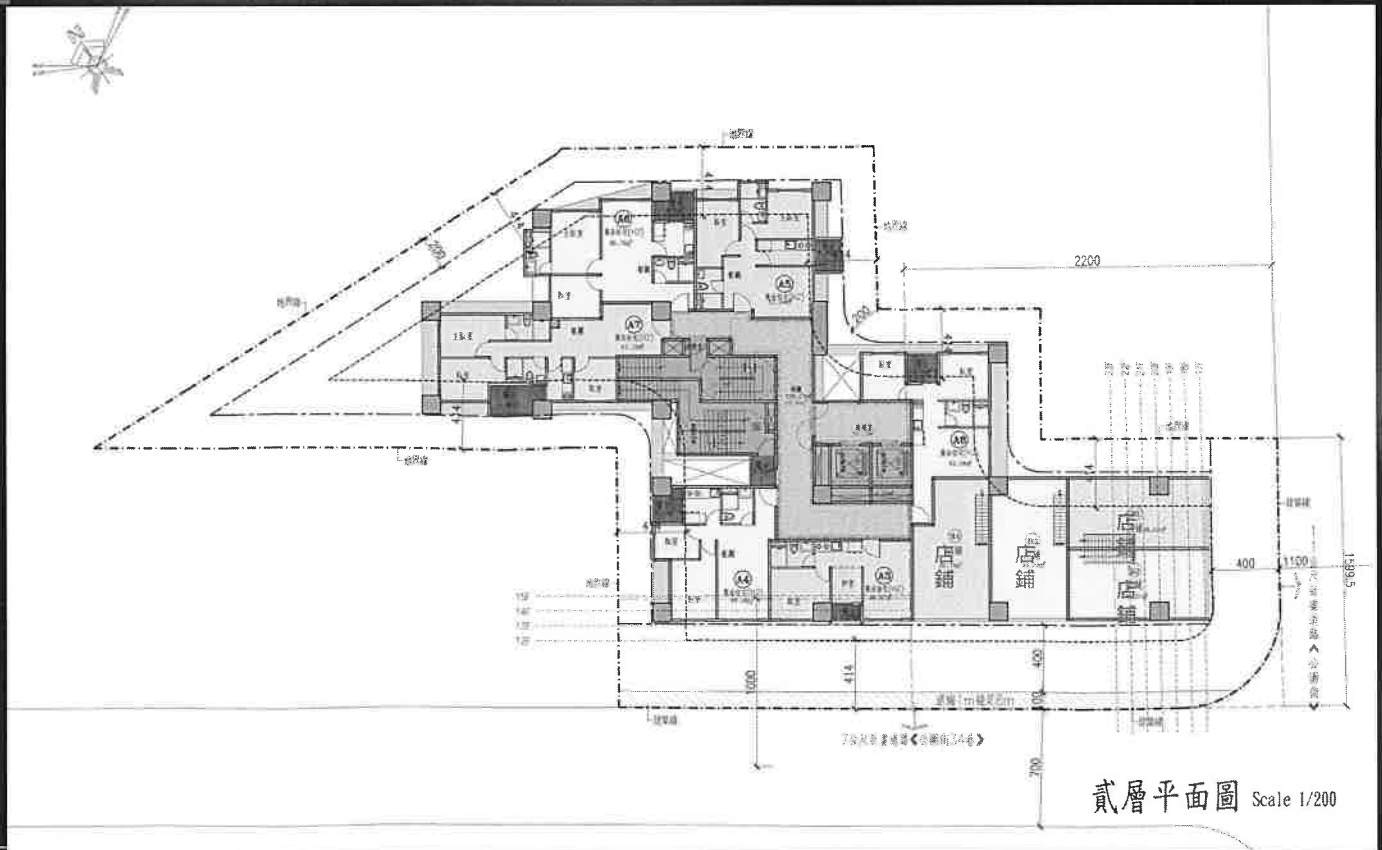


- 壹、基本資料
- 貳、各層平面
- 參、立面計畫
- 肆、景觀計畫



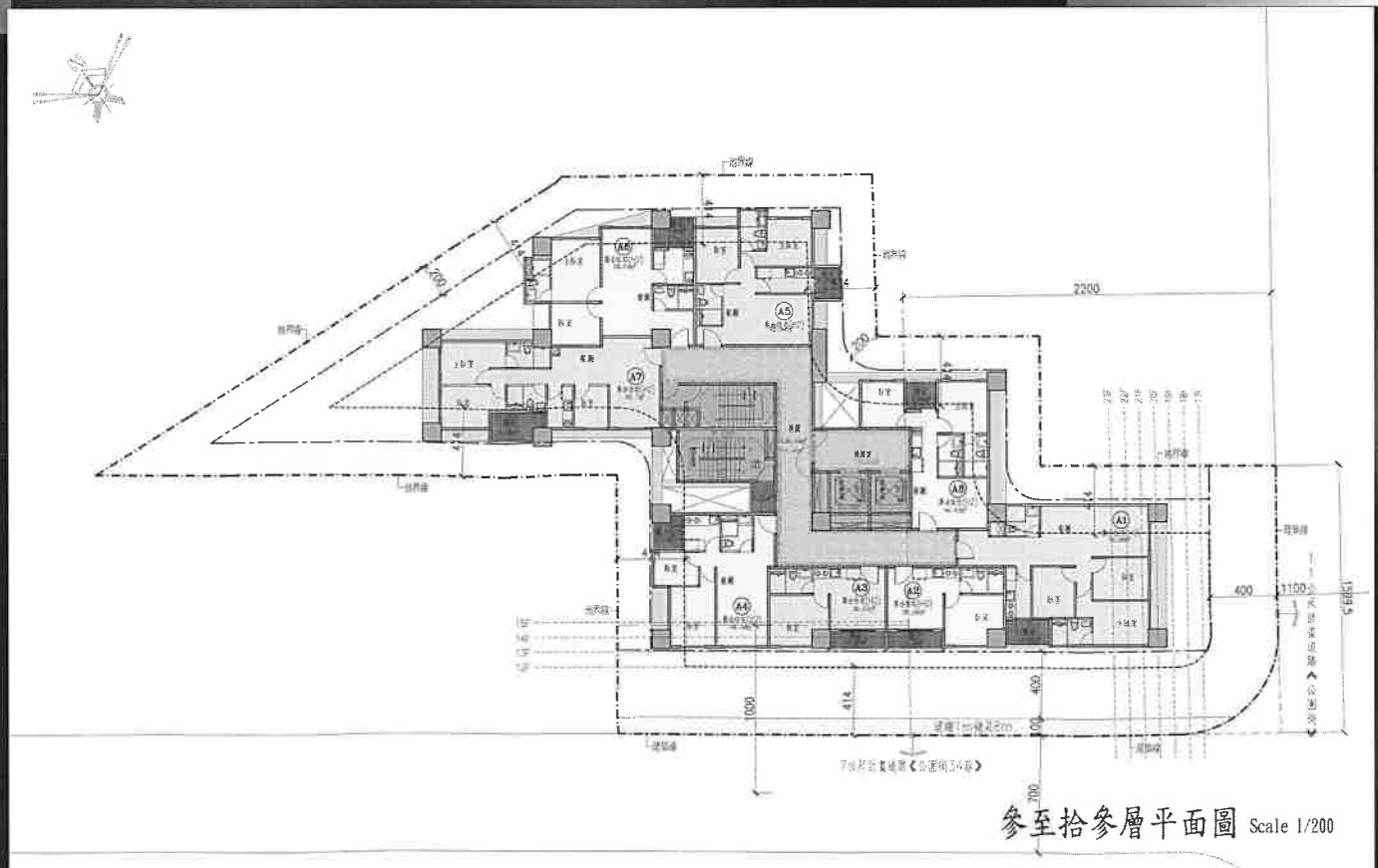
壹層配置





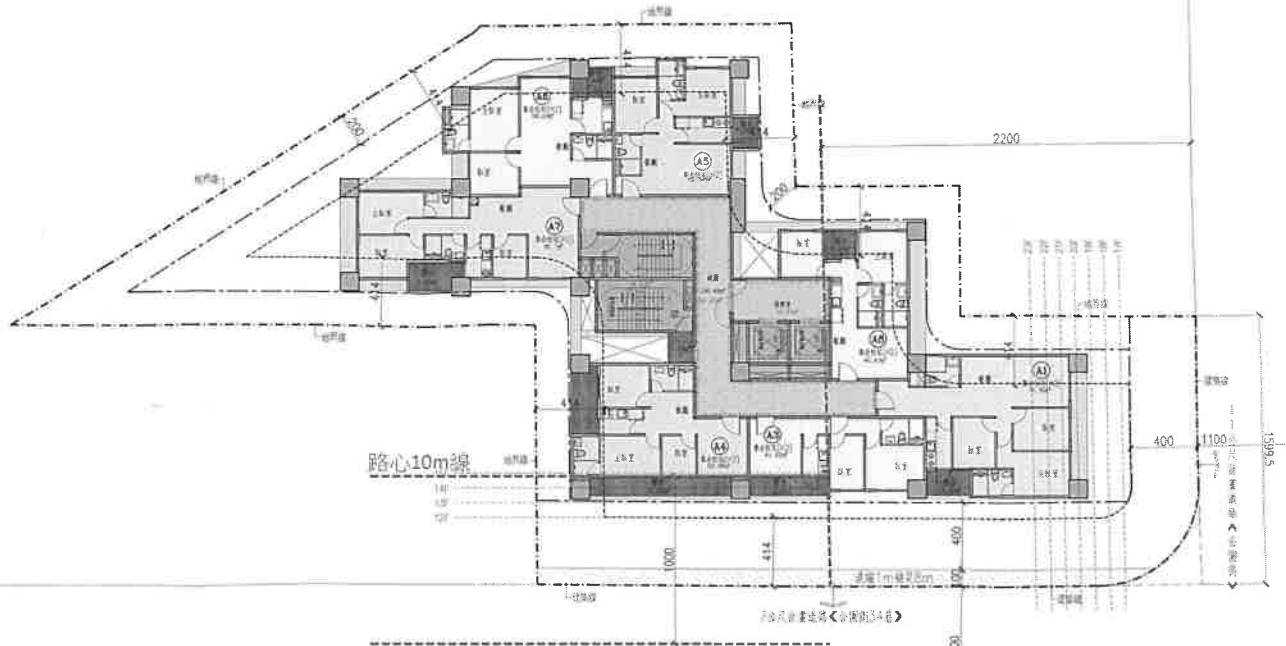
本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

A.O.E. ARCHITECT & ASSOCIATES



本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

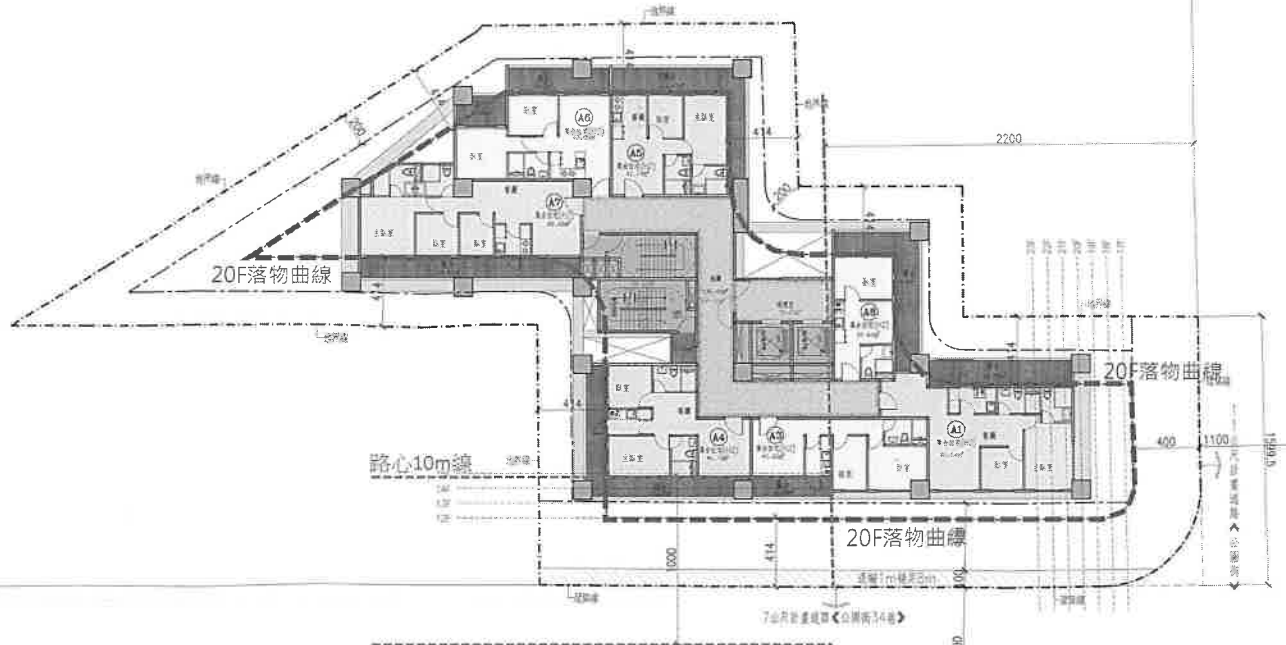
A.O.E. ARCHITECT & ASSOCIATES



拾肆至拾伍層平面圖 Scale 1/200

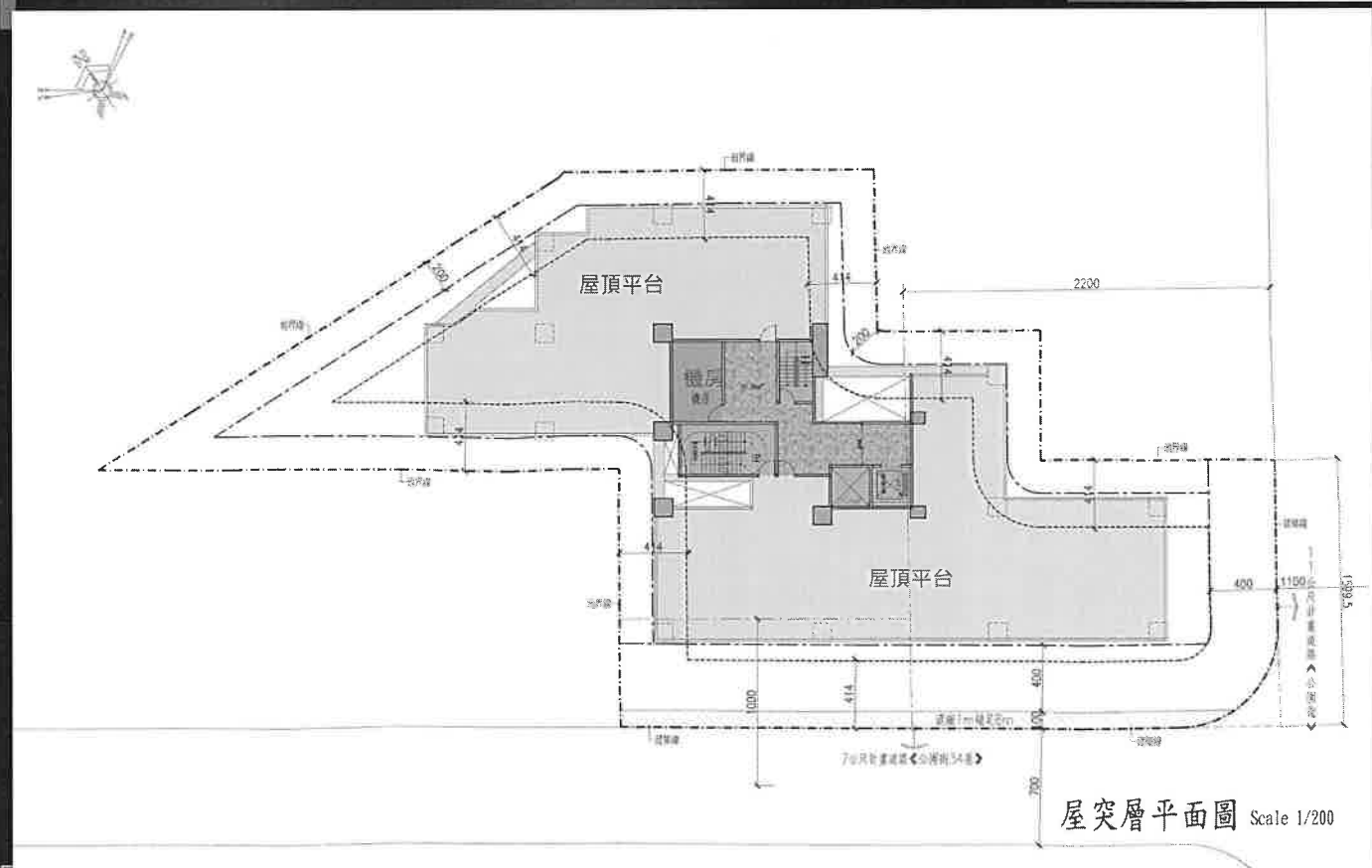


標準層平面圖(16-20F)

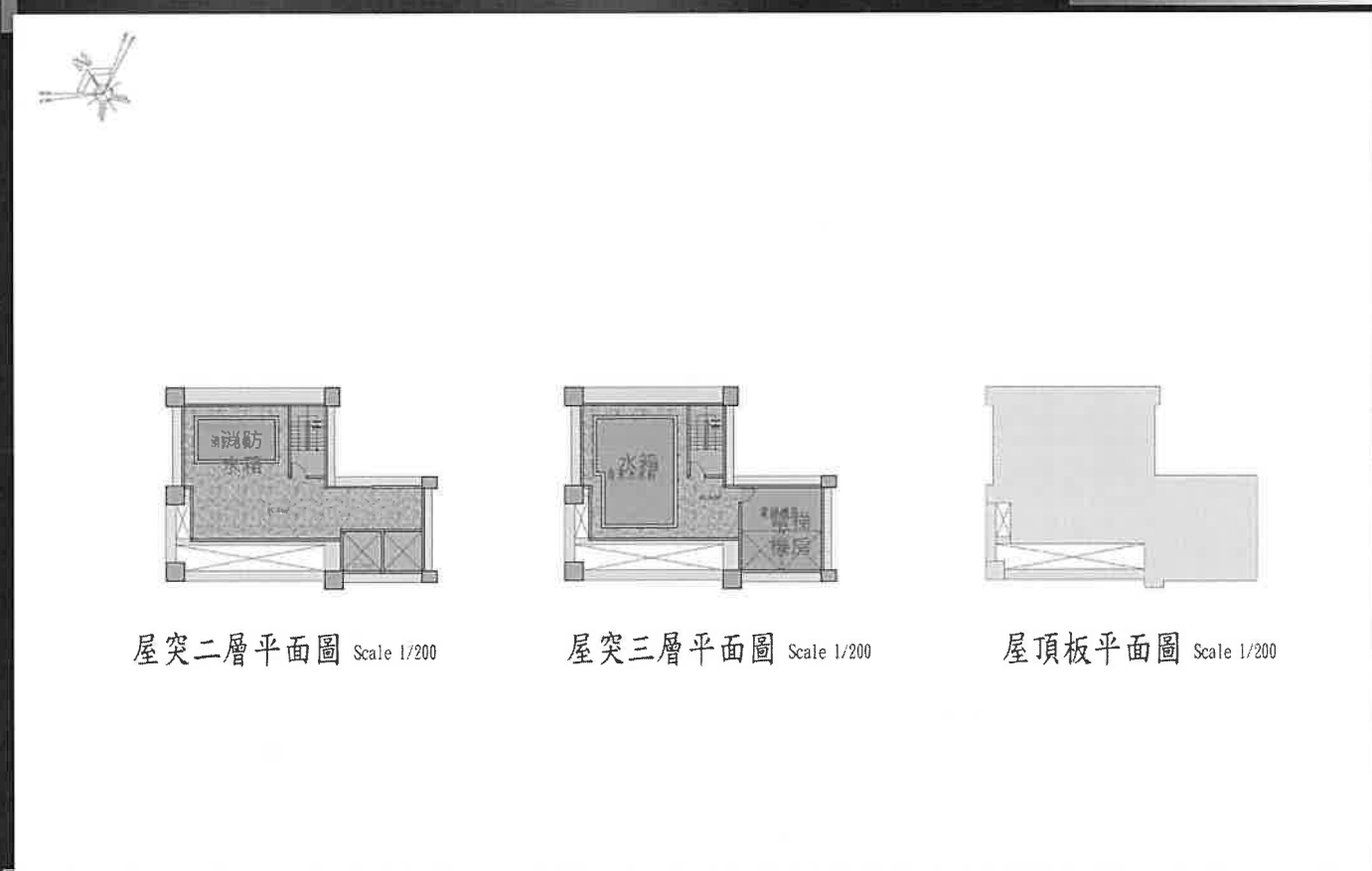


拾陸至貳拾層平面圖 Scale 1/200





屋突層平面圖 Scale 1/200

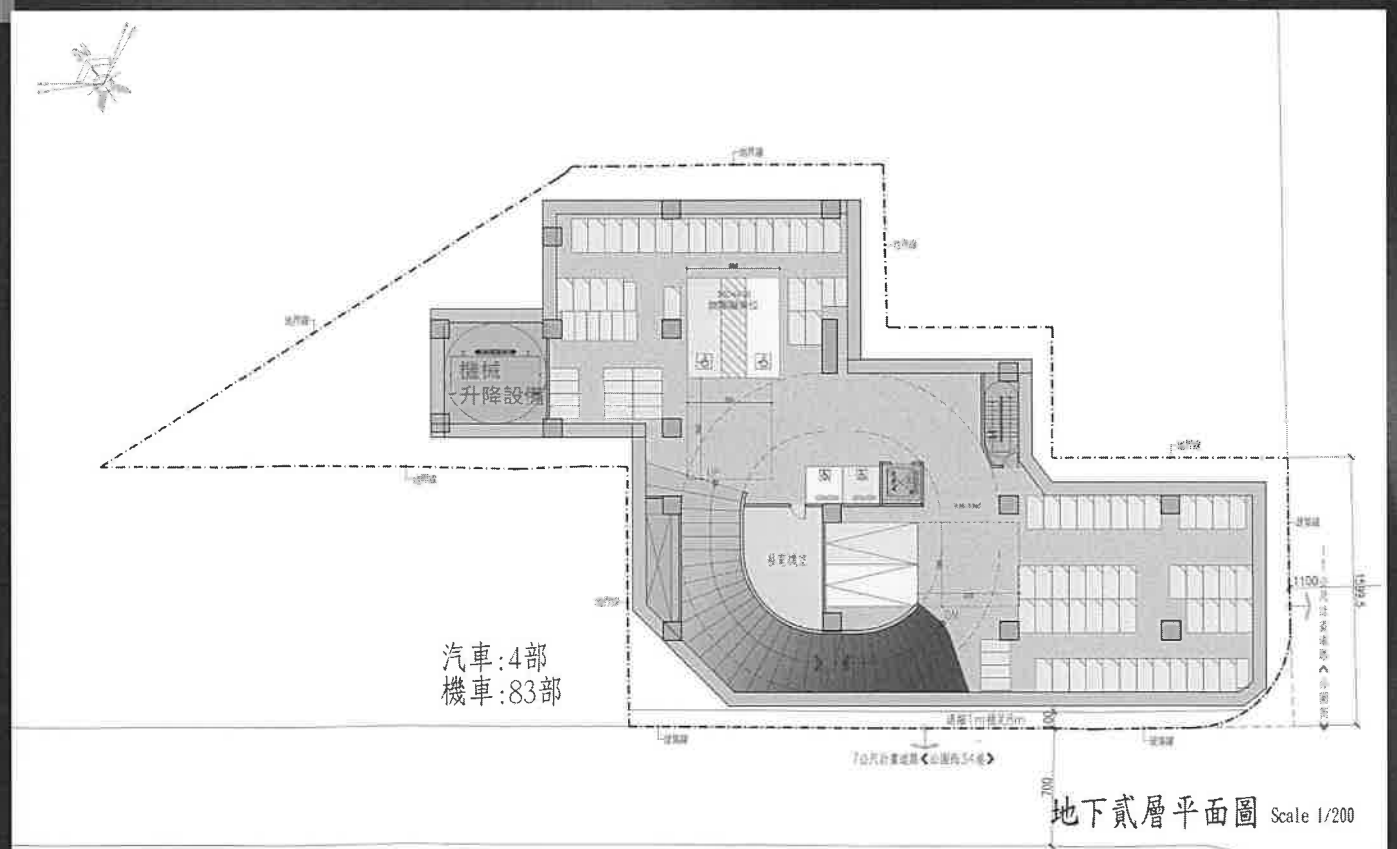
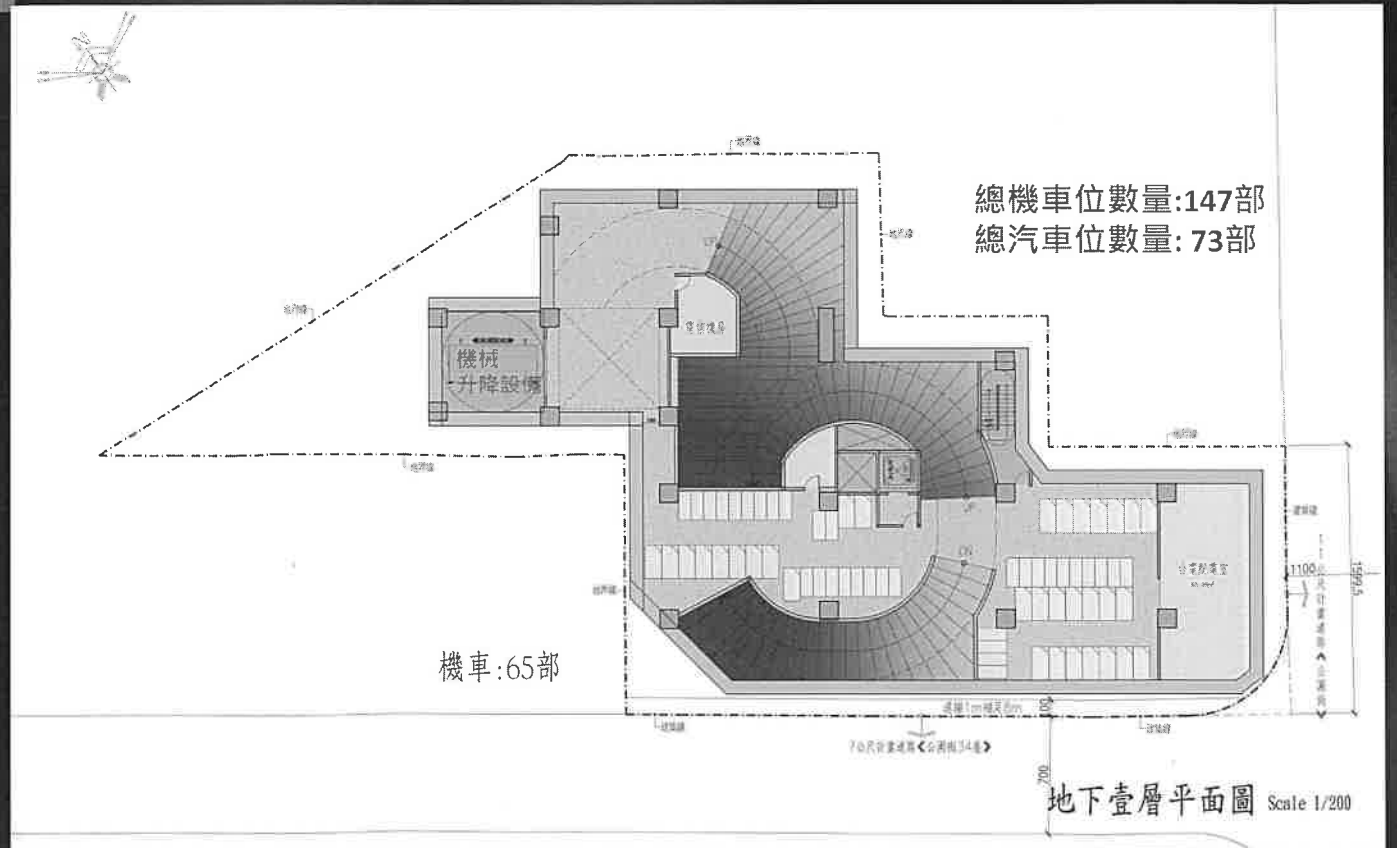


屋突二層平面圖 Scale 1/200

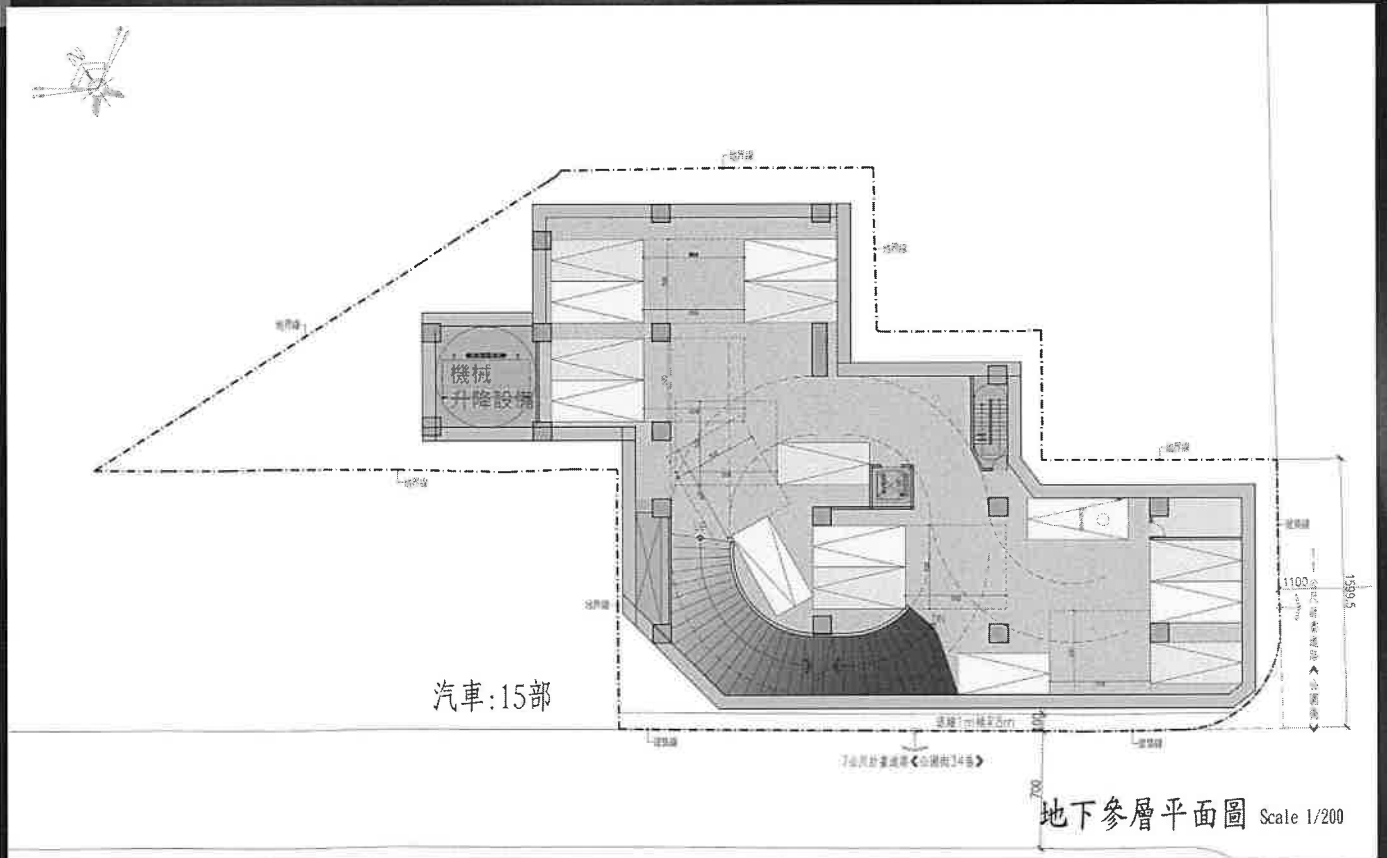
屋突三層平面圖 Scale 1/200

屋頂板平面圖 Scale 1/200

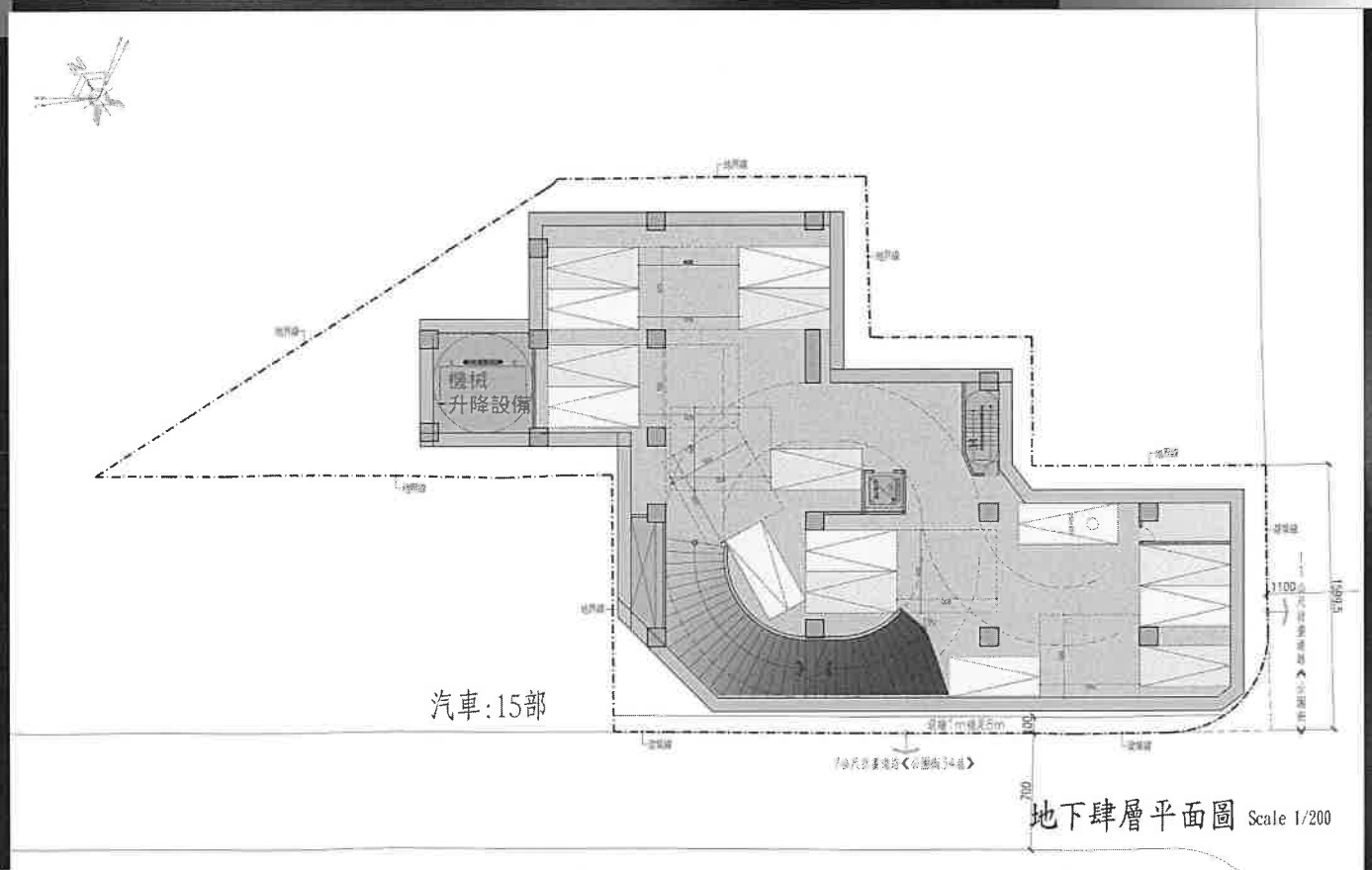




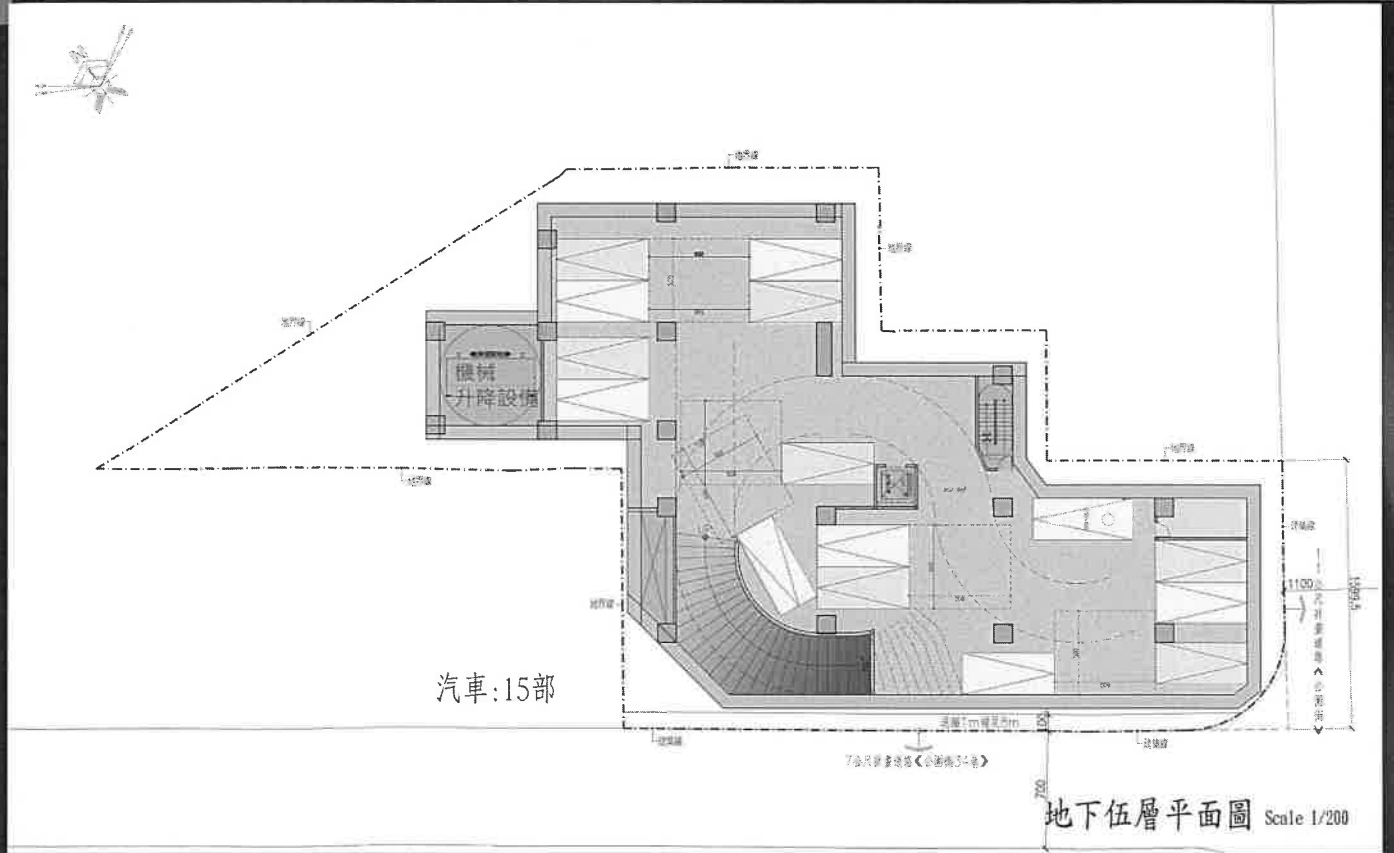
地下三層平面圖



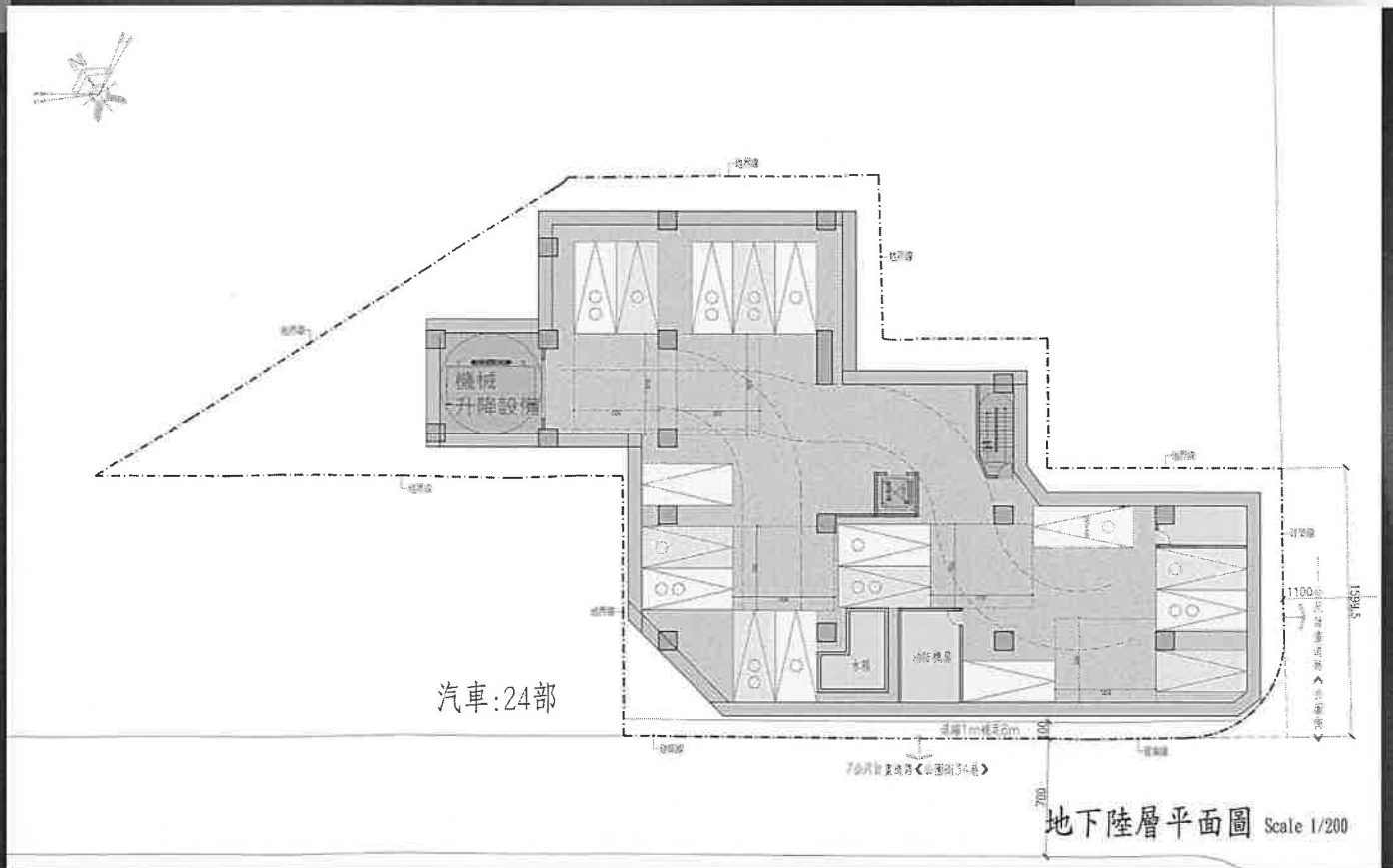
地下四層平面圖



地下五層平面圖



地下六層平面圖



- 壹、基本資料
- 貳、各層平面
- 參、立面計畫
- 肆、景觀計畫

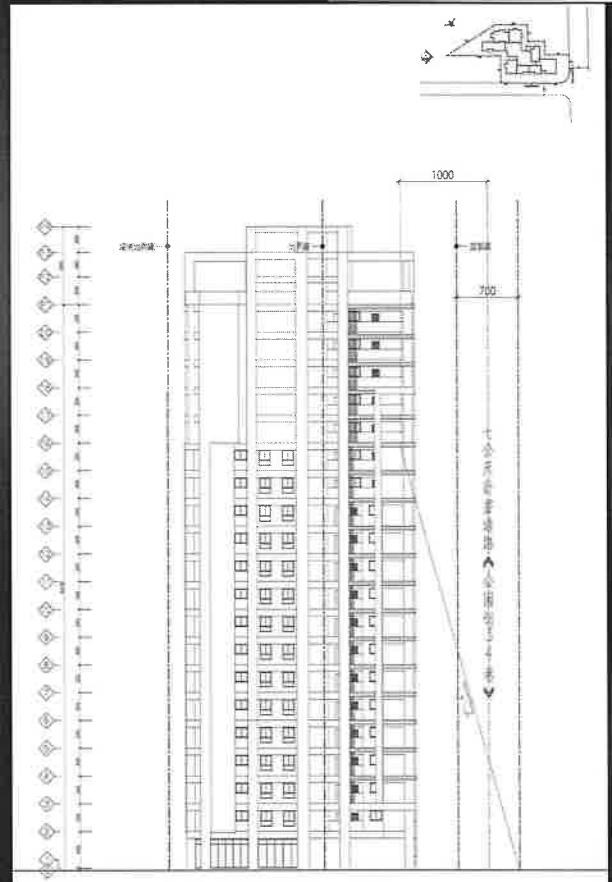
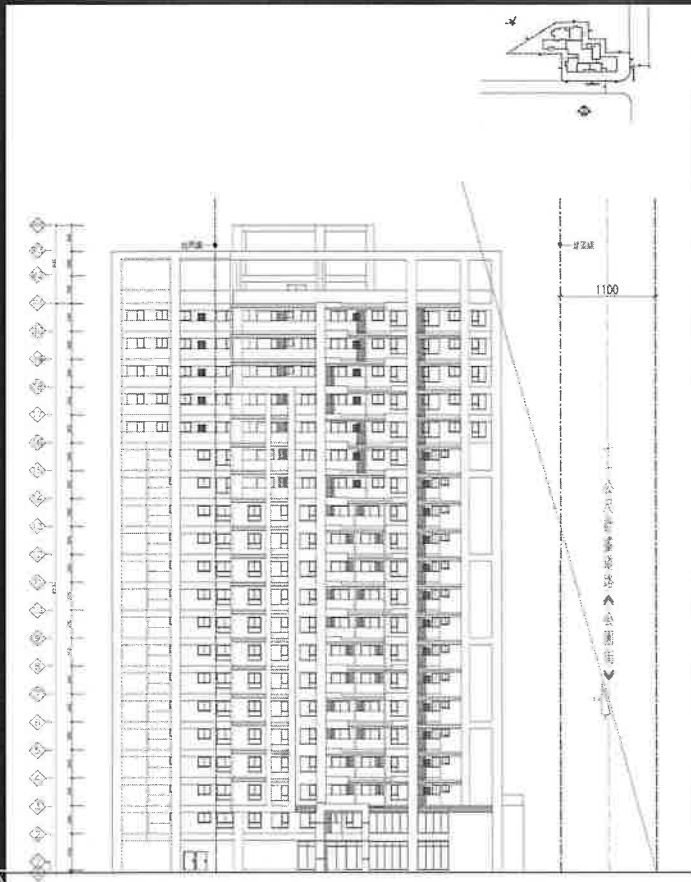


外觀模擬圖



北向立面圖、西向立面圖

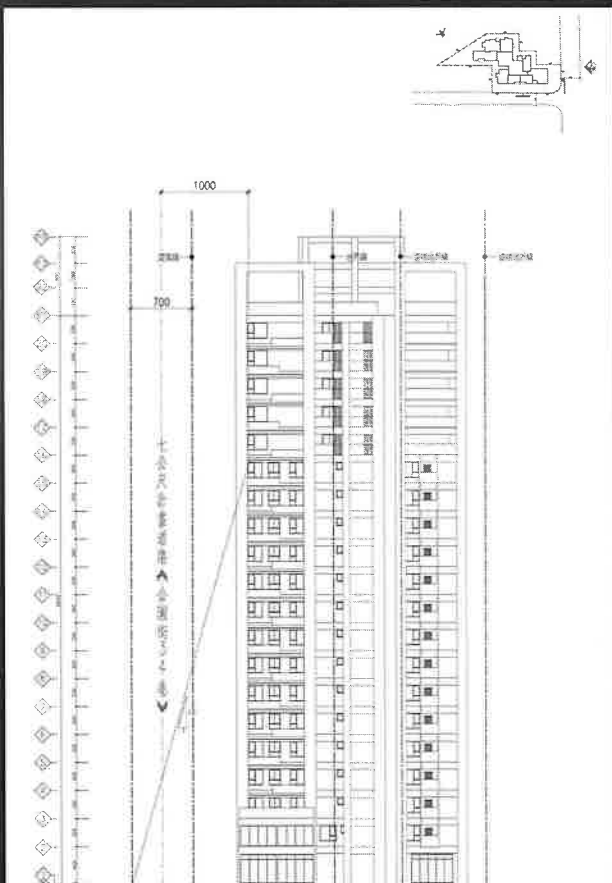
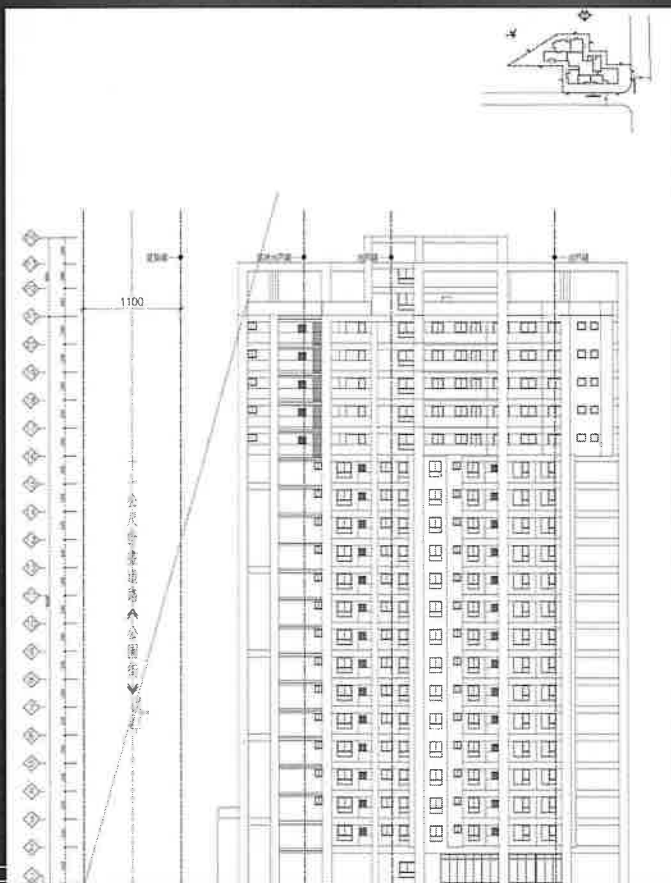
玖原建設 新北市板橋區介壽段集合住宅新建工程 規劃案



A.O.E. ARCHITECT & ASSOCIATES

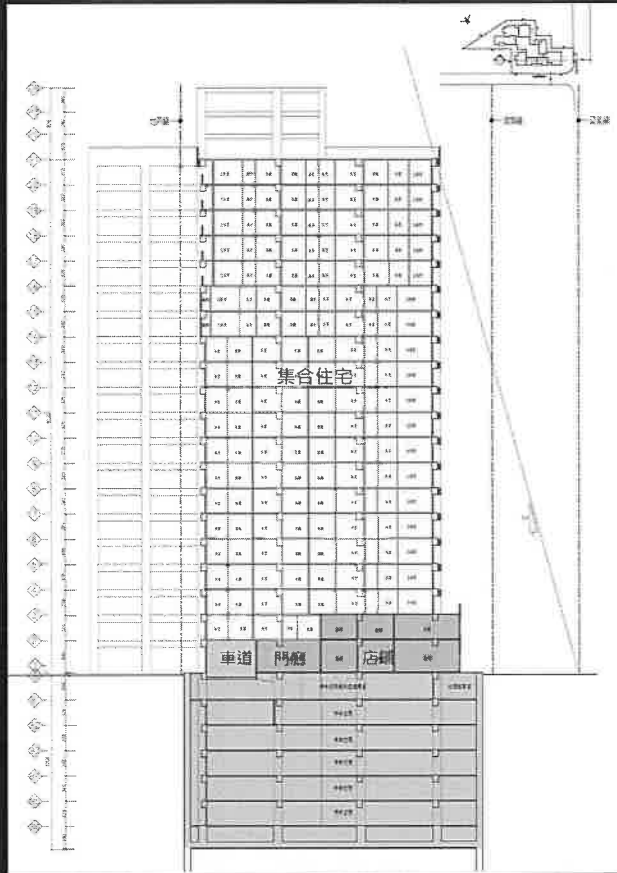
東向立面圖、南向立面圖

玖原建設 新北市板橋區介壽段集合住宅新建工程 規劃案



A.O.E. ARCHITECT & ASSOCIATES

橫向剖面圖



建築物高度=65.30M

1F = 4.2M

2~20F = 3.2M

開挖深度=22.20M

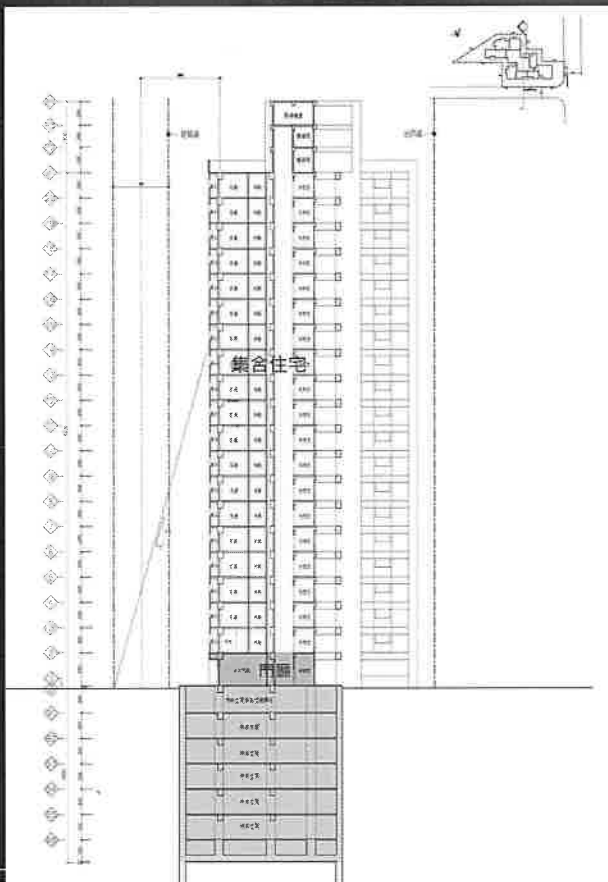
B1F=3.4M

B2~B6F=3.2M

- 集合住宅
- 梯廳/管委會
- 公益設施
- 商業空間
- 停車空間



縱向剖面圖



建築物高度=65.30M

1F = 4.2M

2~20F = 3.2M

開挖深度=22.20M

B1F=3.4M

B2~B6F=3.2M

- 集合住宅
- 梯廳/管委會
- 公益設施
- 商業空間
- 停車空間



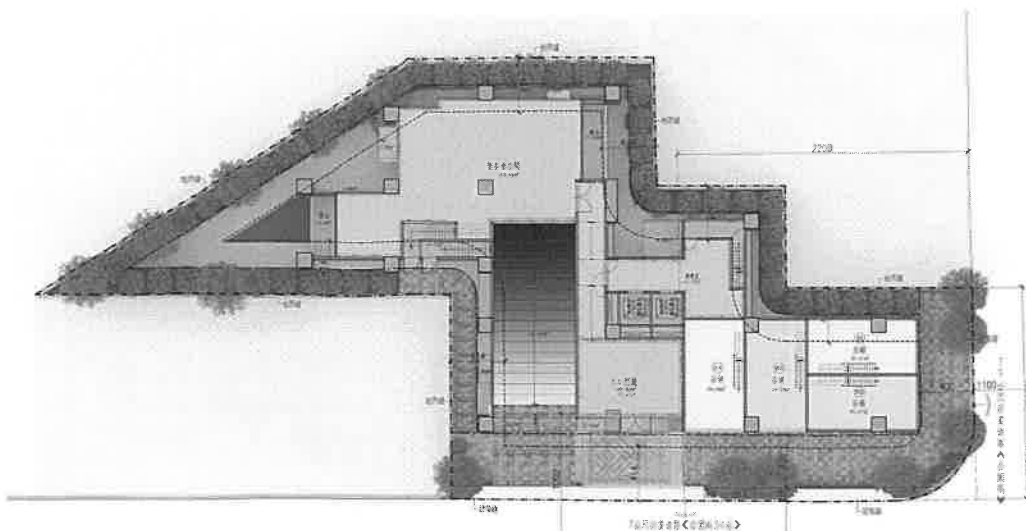
壹、基本資料  
 貳、各層平面  
 參、立面計畫  
 肆、景觀計畫



## 建築設計圖說

### 地面層綠化設計構想

- 以綠建築指標生態、節能、減碳、健康為主要設計原則，利用景觀空間的互動性，彼此間綠蔭傳連。
- 線性韻律的開放空間，既有明確的空間感，再藉由自然元素連結，既封閉的形體亦開放視野，有效的釐清動線紋理，再配合喬木的顏色氛圍產生休憩的領域性。
- 人行步道種植喬木，形塑林蔭走廊並降低並軟化空間，具觀賞性又不失條理。



一層景觀配置圖

壹層景觀平面圖  
 S:1/300

THANK YOU

謝謝！

敬請指教