

# 擬訂新北市板橋區新興段 1037-3地號等11筆(原10筆)土地 都市更新事業計畫案-公辦公聽會

實 施 者：新潤建設股份有限公司

都市更新規劃：舜磐創新有限公司

建 築 設 計：呂建勳建築師事務所

# 公聽會議程

## 會議議程

- 一、主席致詞
- 二、都市更新事業計畫說明
- 三、機關、專家學者代表致詞
- 四、詢問與答覆
- 五、散會

# 壹、辦理緣起

# 公聽會辦理依據與目的

- 都市更新條例第**32**第**2**項規定：

擬訂或變更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**32**條第**3**項規定：

實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。(本案係屬**106**專案，且採協議合建方式辦理都市更新)

- 都市更新條例施行細則第**6**條規定：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關構、專家學者及當地居民代表參加，並通知更新單元範圍內土地、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人參加。

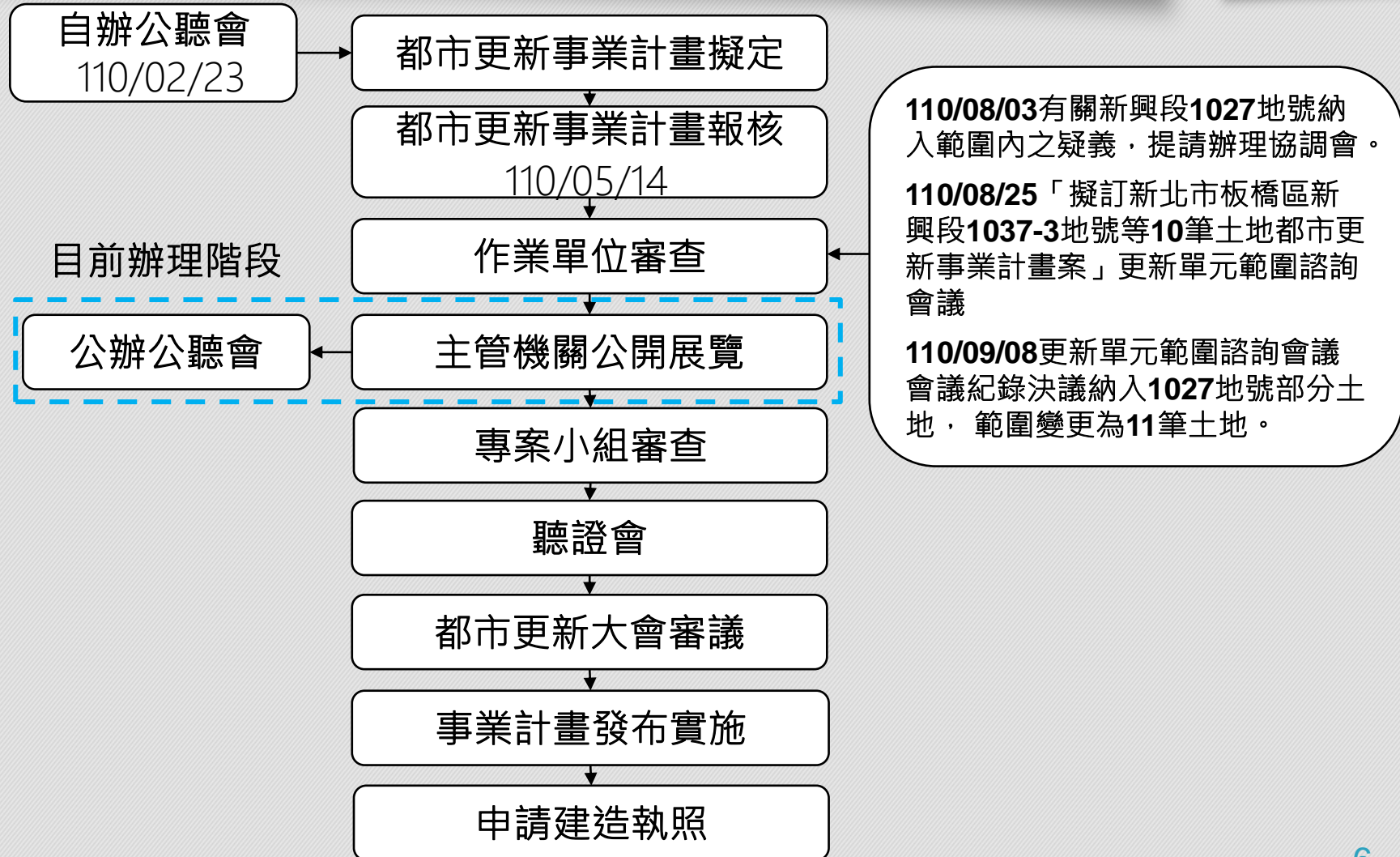
更新案實施案：新潤建設股份有限公司

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。

# 公聽會辦理依據與目的

- 報告都市更新單元範圍及更新事業計畫內容。
- 告知所有權人更新事業的規劃構想。
- 聽取所有權人寶貴意見，作為未來規劃依據。
- 回應所有權人與現住戶都市更新上的任何疑難及疑問。
- 聽取公部門及學者專家意見，提供與相關單位溝通的機會，建立所有權人重建共識。

# 辦理流程與進度

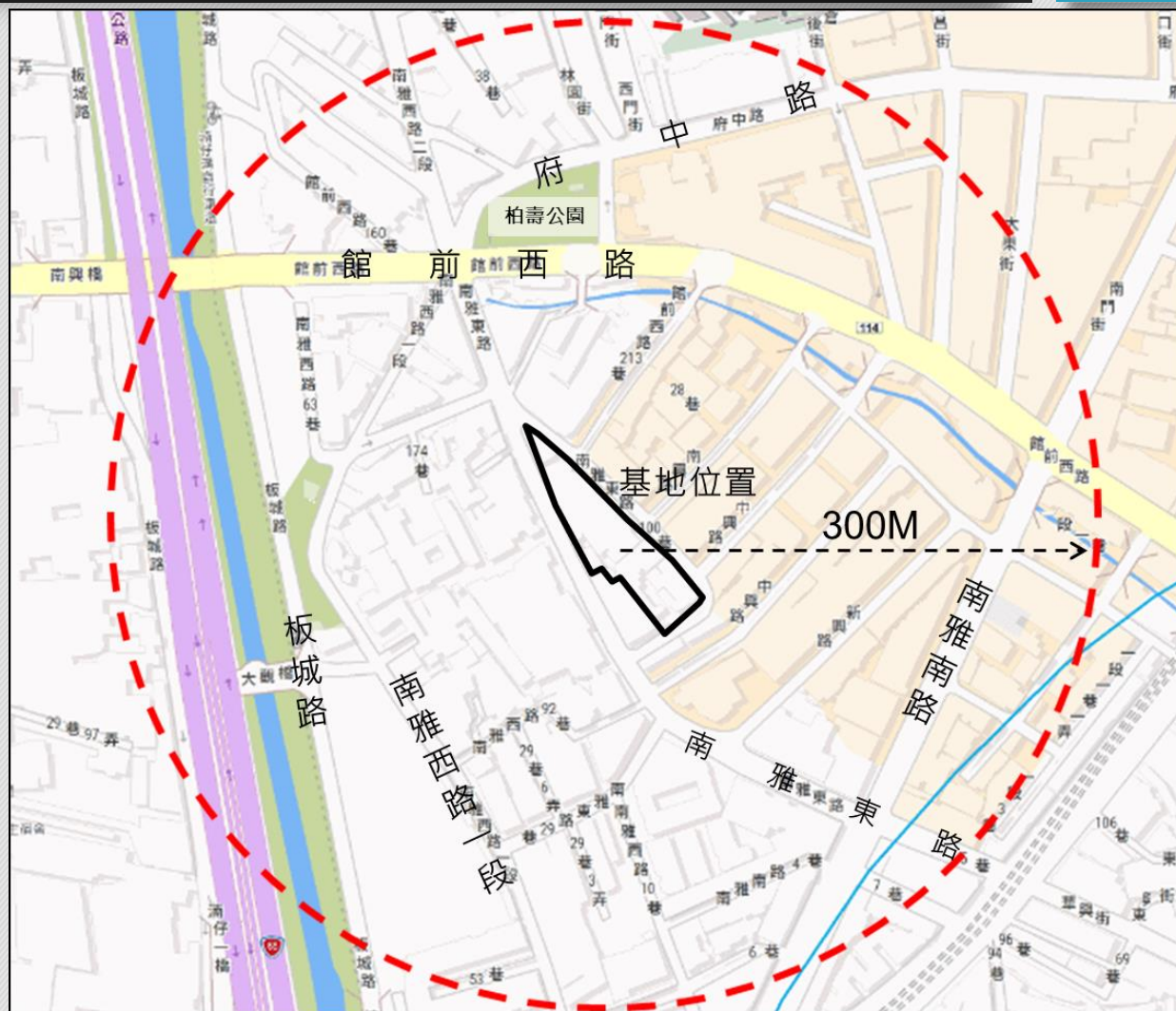


## 貳、事業計畫說明



# 事業計畫位置

本更新單元位於新北市板橋區館前西路、南雅南路、南雅東路所為街廓之西側，屬非完整街廓。





# 更新單元土地權屬



納入農田水利署之部分土地後，本案更新單元範圍包括新北市板橋區新興段1027(部分)、1036、1037、1037-1、1037-2、1037-3、1037-4、1037-5、1037-6、1037-7、1040地號共計11筆土地。

- 單元面積：4,236.00m<sup>2</sup>
- 土地部分：公有土地所有權人1人；私有土地所有權人3人
- 建物部分：皆為私有

土地權屬	土地面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	53.00	1.25	1	33.33
私有土地	4,183.00	98.75	3	66.67
合計	4,236.00	100	4	100

   更新單元範圍
    公有土地(建築師簽證假分割面積約53m<sup>2</sup>)
    私有土地

# 劃定更新單元

## 新北市都市更新單元劃定基準

第六條：「更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者」。

第二款：「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。」

本更新單元西南側面臨已開闢計畫道路南雅東路(路寬11公尺)、東北側及東南側面臨已經指定建築線之現成巷道南雅東路100巷(路寬6公尺)。

符合。

## 建築物及地區環境評估指標

### 指標(六)

更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上。

建築物屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。

符合。

### 指標(七)

更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上。

更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。

符合。

# 事業計畫範圍-單元範圍諮詢會

(一)本案範圍經查鄰地新興段1027地號(部分) (所有權人中華民國；管理者：行政院農業委員會農田水利署)土地位在建築線範圍內，將涉及該地無法單獨建築之情形，故提請討論是否納入新興段1027地號(部分)於本案更新單元範圍內。

(二)有關鄰地(新興段1027地號)所有權人行政院農業委員會農田水利署前經110年8月13日農水桃字第1106241797號函表示參與都更意願，請實施者評估並說明處理方式。

列席者

檔 號：  
保存年限：

新北市政府 開會通知單

104090  
臺北市中山區松江路66號11樓  
受文者：新潤建設股份有限公司(代表人：劉毅剛)

發文日期：中華民國110年8月25日  
發文字號：新北府城更字第1104659614號  
送別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳附件

開會事由：「擬訂新北市板橋區新興段1037-3地號等10筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢會議

開會時間：110年9月1日(星期三)下午2時30分  
開會地點：本府11樓(西側)1102會議室(新北市板橋區中山路一段161號11樓西側1102會議室)

主持人：李總工程師擇仁  
聯絡人及電話：鄭雅文 (02)29506206 分機319

出席者：彭委員建文、汪委員俊男、林委員育全、張委員銀河、黃委員志弘、黃委員宏順  
列席者：行政院農業委員會農田水利署、新潤建設股份有限公司(代表人：劉毅剛)、登發創新股份有限公司、呂建勳建築師事務所  
副本：新北市政府都市更新處

備註：

- 一、會議議程：主席致詞、作業單位報告、實施者說明及陳情人意見表述、綜合討論、主席結論。
- 二、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，審議委員會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 三、請實施者於會議當日準備相關書面資料並簡報說明辦理過程及協調情形。
- 四、因應新型冠狀病毒疫情，如有發燒或咳嗽等情形，請勿參加會議，若有意見表達可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。

第1頁 共2頁

另因會議室屬密閉空間，與會者請配戴口罩。另非本人出席與會者需出具委託書(委託書範本可自行至本府都市更新處網站下載)。

五、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使用各類免洗餐具(塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒)及杯水，請與會來賓勿攜入。

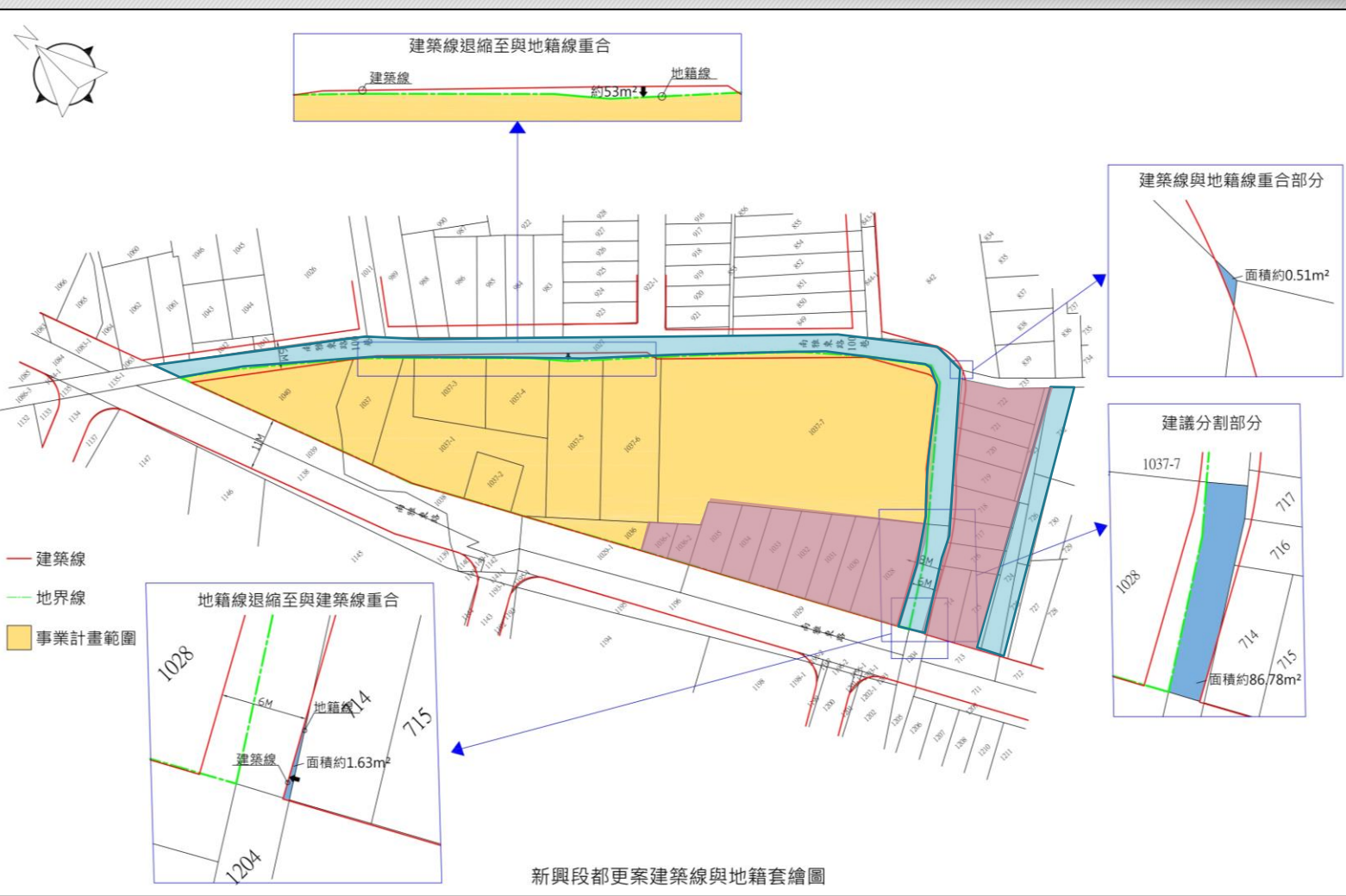
新北市政府

第2頁 共2頁



# 事業計畫範圍-僅部分納入1027地號原因

- 1.1027地號上有多處地籍線與指定建築線未重合，亦造成多處土地無法單獨建築，故依指定建築線去認定能否單獨建築，與建管法令亦有所出入。
- 2.1027地號整筆土地納入，將使基地周邊鄰地喪失合併開發之可行性，亦造成開發受限，不易開發之情事。



# 事業計畫範圍-單元範圍諮詢會 會議記錄

相鄰本案基地之指定建築線內部分土地，依更新單元範圍諮詢會議紀錄以假分割方式約計53m<sup>2</sup>之部分納入本案更新單元內。

正本

新北市政府 函

檔 號：  
保存年限：

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1.2樓  
承辦人：鄭雅文  
電話：(02)29506206 分機319  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：a17294@ms.ntpc.gov.tw

104090  
臺北市中山區松江路66號11樓

受文者：新潤建設股份有限公司(代表人：劉毅剛)

發文日期：中華民國110年9月8日  
發文字號：新北府城更字第1104660356號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳主旨

主旨：檢送110年9月1日「擬訂新北市板橋區新興段1037-3地號等10筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年8月25日新北府城更字第1104659614號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 三、依「都市更新條例施行細則」第20條第2項及「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點規定，請實施者新潤建設股份有限公司依本次會議結論辦理，並於文到翌日起90日內補正，屆期不補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請。

正本：李總工程師擇仁、彭委員建文、汪委員俊男、林委員育全、張委員銀河、黃委員志弘、黃委員宏順、行政院農業委員會農田水利署、新潤建設股份有限公司(代表人：劉毅剛)、舜登創新股份有限公司、呂建勳建築師事務所  
副本：新北市政府都市更新處

市長侯友宜

第1頁，共2頁

## 「擬訂新北市板橋區新興段1037-3地號等10筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢會議紀錄

壹、會議時間：110年9月1日(星期三)下午2時30分

貳、會議地點：新北市政府11樓西側第一會議室(1122)

參、主持人：李總工程師擇仁

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

紀錄：鄭雅文

伍、主席致詞(略)

陸、作業單位報告(略)

柒、實施者簡報(略)

捌、人民陳情意見：

行政院農業委員會農田水利署(鄰地板橋新興段1027地號所有權人)(含會前書面意見)：請將本署經營之同段1027地號土地，一併納入該都市更新案。

玖、委員綜合意見

- 一、考量周邊交通及相關動線，建議新興段1027地號將納入更新範圍，讓街廓較為完整，創造都市空間及地主權益之雙贏並配合周邊人行系統規劃人行空間。
- 二、有關新興段1027地號納入更新範圍涉及2種層面：
  - (一)就新興段1027地號(部分)位於建築線範圍內側部分，將造成鄰地無法單獨建築之情形，且所有權人亦表示希望納入本案範圍，故建議依「新北市都市更新單元劃定基準」規定辦理。
  - (二)若將整筆新興段1027地號納入更新單元範圍，亦衍生範圍的不完整性、未納入之既有建物通行使用權益，未來合併更新可能性及時空地等爭議，建議其餘巷道可併同其他老舊建物未來更新時一併處理，以保留彈性。

第1頁，共2頁

## 【實施者綜合回應】：

- 一、有關1027地號該筆土地為指定現有巷，本案建築設計於現有巷連接部分都有做退縮及街角廣場，本案建築基地已規劃22樓至23層樓高，相對於周邊建築物較高，受限於老樹的部分，本案的開挖率已達緊縮，若將鄰地納入，本案開挖也無法放寬，且本案3.6:1的陰影檢討部分也已鄰近對側街廓，也已達極限。本案鄰地1027地號周邊部分土地皆未臨建築線，若我們將1027地號整筆納入，也會造成周邊基地面臨改建上的問題，因此我們建議不要將1027地號納入，讓該筆土地繼續維持現有巷具有通行的權力。
- 二、更有結合很多公益性，包含都市景觀、老樹、捐贈公益設施等，本案若將1027地號土地納入，則本案將會有執行上的困難，因地下室無法乘載、建築消線無法乘載、高度無法成載，這些問題是大家必須替開發者考慮的問題。且必須考慮到基地東側及南側的住戶，他們也有開發的權利，我們必須一併考慮。

## 壹拾、結論：

- 一、有關板橋區新興段1027地號1筆土地涉建築線內側範圍(約53平方公尺)，經實施者說明同意納入本案範圍檢討，原則同意；另請實施者依委員意見與農田水利署妥善溝通及考量。
- 二、依委員意見修正後依規定辦理後續事宜。

壹拾壹、散會：下午3時整

第2頁，共2頁

13

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。



# 與都市計畫之關係

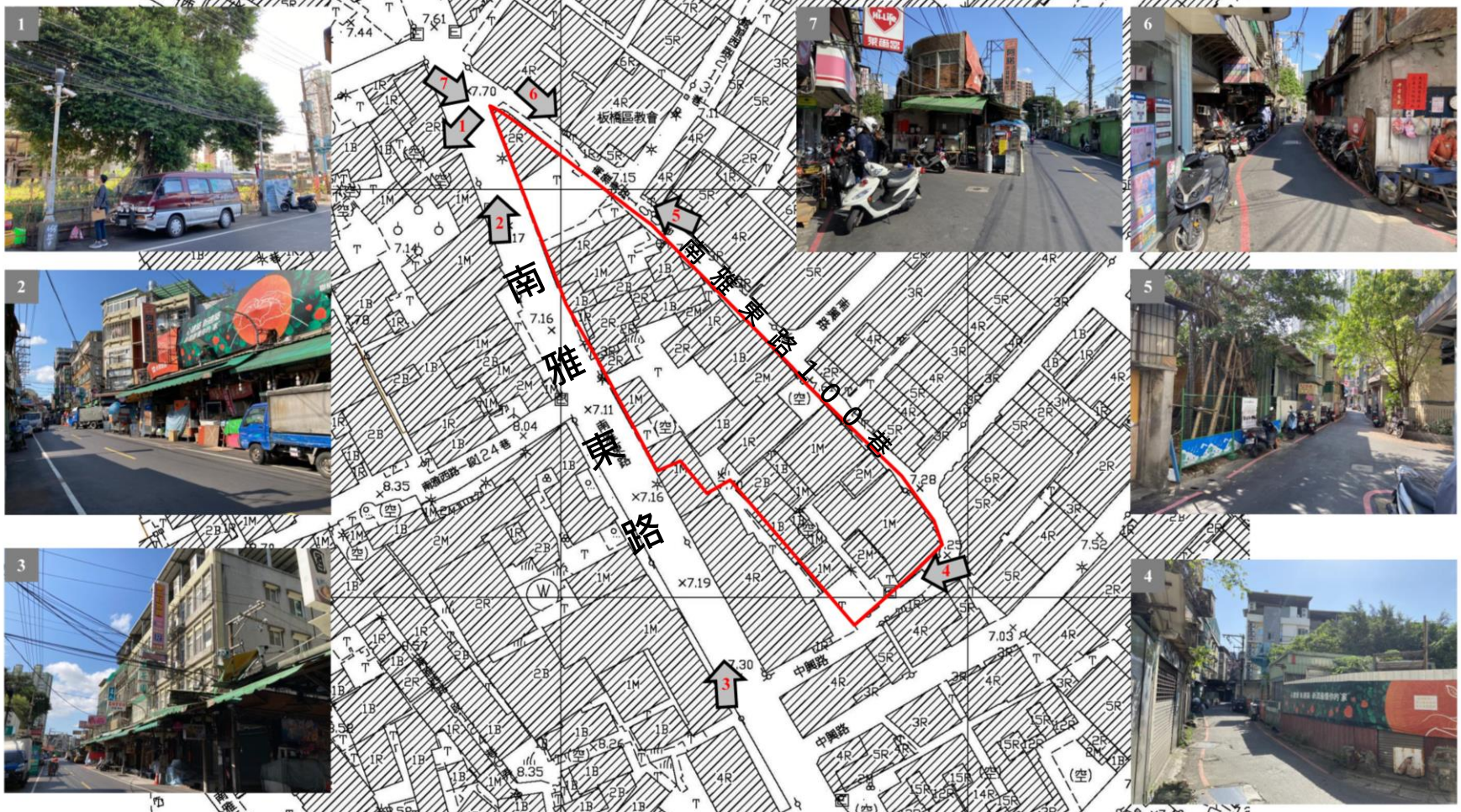


主要計畫	(108/10/30)變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)
使用分區	商業區 (建蔽率：70%，容積率：460%)
基地面積	4,236m <sup>2</sup>

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。



# 基地現況



# 同意比例- 報核時 / 公展前

項目	土地部分		合法建物部分		項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)		面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	4183.00	2	-	-	全區總和(A=a+b)	4236.00	4	-	-
公有(a)	0.00	0	-	-	公有(a)	53.00	1	-	-
其他私有(b=A-a)	4183.00	0	-	-	其他私有(b=A-a)	4183.00	3	-	-
排除總和(c)	0.00	0	-	-	排除總和(c)	0.00	0	-	-
計算總和(B = b-c)	4183.00	0	-	-	計算總和(B = b-c)	4183.00	3	-	-
同意數(C)	4183.00	2	-	-	同意數(C)	4183.00	3	-	-
同意比率%(C/B)	100%	100%	-	-	同意比率%(C/B)	100%	100%	-	-
法定同意比率(%)	80%	80%	80%	80%	法定同意比率(%)	80%	80%	80%	80%

註：110年5月14日事業計畫送件報核之統計結果

註：110年9月範圍詢會議，納入公有土地面積由建築師簽證假分割面積約53 m<sup>2</sup>，實際面積依分割後土地謄本為主。

本案依據都市更新條例第24條規定，排除土地0m<sup>2</sup>、0人及合法建築物0m<sup>2</sup>、0人；本案無排除同意比例之情事。

排除同意比率之情事	地號	登記次序	持分面積	建號	登記次序	持分面積	排除原因	備註
		無	無	無	無	無	無	無



# 容積獎勵項目及額度

基準容積及獎勵項目			獎勵額度(%)	面積(m <sup>2</sup> )	
都市更新容積獎勵項目	中央	第七條	提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積：捐贈公共化幼兒園。	3.00%	584.99
		第十四條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區修正施行日起五年內實施者擬訂都市更新事業計畫報核者。	7.00%	1,363.99
		第十五條	規模獎勵：都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺。	8.60%	1,675.76
		第十六條	協議合建獎勵：更新前門牌戶計二十五戶，經全體土地所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業。	5.00%	974.28
		第十七條	處理舊違章獎勵：處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積。	11.26%	2,194.32
	地方	第二條第二項	(一)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，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四公尺以上建築。 (二)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。	10.00%	1,948.56
	第三條	捐贈都更基金	5.14%	1,001.56	
合計(申請50%，9,742.80平方公尺)			50%	9,742.80	

※本容積計算僅為規劃數值，實際數值仍以新北市都市更新委員會審定容為準。

# 處理方式、區段劃分 拆遷安置計畫、實施方式及有關費用分擔

- 處理方式

- 本更新單元之更新事業實施方式係以「協議合建」實施。

- 區段劃分

- 本更新單元範圍全區劃分為重建區段，本更新單元範圍全區劃分為「重建區段」，故無整建或維護區段劃分。

- 合法建築物之補償與安置

- 本案無合法建築物。

- 占有他人土地之舊違章

- 本更新單元共計25戶之占有他人土地之舊違章建築戶，補償及安置依協議內容辦理。

- 實施方式及費用分擔

- 協議合建之實施方式依照所有權人簽訂之合建契約內容辦理。
- 都市更新之各項申請程序，由實施者新潤建設股份有限公司具名辦理，並由實施者負擔本都市更新事業之營建成本及其他相關經費。

# 財務計畫及收益分析

項目		說明	金額
共同負擔	工程費用	建築設計、營建費用、空汙費、公寓大廈管理基金、 外接水電瓦斯費、建築相關規費	約24億6364萬
	權利變換費用	都更規劃費、不動產估價費、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 物拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費 用	約7988萬
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	約8690萬
	稅捐	印花稅及營業稅等	約2億1087萬
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理 費	約6億7481萬
	申請容積移轉所支付之費 用	辦理都市計畫變更費用	無
	都市計畫變更負擔費用	申請容積移轉之容積購入費及委辦費	無
合計			約35億1612萬
共同負擔比			48.01%

※本財務計畫僅為概略值，詳細數值仍以報核之事業計畫書內容為準。

# 維護管理及保固事項

- **管理維護計畫**

有關管委會、公共基金設置、住戶費用負擔及收支標準、管理事項、住戶公約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

- **保固事項**

1. 本案完成交屋日起，或如有可歸責實施者之原因時，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，針對以下部分負責保固：
  - (1) 主要構造部分(主要柱、梁、樓板結構、擋土牆雜項工作物涉及結構部分.....等)，負責保固十五年。
  - (2) 固定建材及設備部分(門窗、粉刷、地磚、電梯.....等)，負責保固一年。
2. 本案社區公共設施自取得使用執照日起負責保固一年六個月。
3. 上述保固範圍若因住戶使用、維護不當或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力等非可歸責於實施者之事由而毀損者，不適用之。
4. 上述保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。
5. 實施者並於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人做為憑證。



# 分配與選配原則及公有財產處理

- 分配原則

- 本案採協議合建，分配方式係依所有權人與實施者合意內容辦理

- 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 公有地處理方式

本案基地範圍內包含部分1027地號之土地(行政院農業委員會農田水利署所屬)，依建築師假分割後土地面積約53m<sup>2</sup>，經110年9月1日新北市政府召開單元範圍諮詢會議，依110年9月8日新北府城更字第1104660356號函會議決議，由1027地號涉建築線內側範圍(面積約53m<sup>2</sup>，實際面積依分割後土地謄本為主)納入本案基地範圍，一併執行都市更新程序。

- 更新後分配原則

1027地號納入更新範圍之土地，將依行政院農委會109年9月30日發布之「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」辦理相關土地讓售程序。

# 實施者及實施者實績

## • 實施者

新潤建設股份有限公司(負責人：劉毅剛)

聯絡地址：臺北市中山區松江路66號11樓

統一編號：28490128

電話：(02)2521-1822

資本總額：60,000,000元 實收資本額：60,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業、  
建材批發業、國際貿易業、室內裝潢業、景觀、室內設計業

## • 顧問團隊

### 1. 建築規劃設計

呂建勳建築師事務所(負責人：呂建勳)

聯絡地址：臺北市松山區南京東路四段11號6樓

電話：(02)8770-5869

### 2. 都市更新

舜磐創新有限公司(負責人：詹德騫)

聯絡地址：臺北市中山區明水路602號5樓

電話：(02)8501-1153

# 專業諮詢

- 本案相關資訊請上專屬網頁
  - <https://www.shinruenn.com.tw/>
  - 本案更新相關諮詢服務地點
  - 新潤建設股份有限公司  
聯絡地址：臺北市中山區松江路66號11樓  
聯絡電話：(02)2521-1822  
聯絡人員：阮先生 分機172
  - 舜磐創新有限公司  
聯絡地址：臺北市中山區明水路602號5樓  
聯絡電話：(02)8501-1153  
聯絡人員：陳小姐 分機33
  - 新北市都市更新處  
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1樓  
聯絡電話：(02)2950-6206
- 有關更新相關法令規定可參閱新北市都市更新處網站

## 參、建築規劃與都市設計

# 建築面積表

設計概要	地上23層、地下5層
(一)建築基地面積	4236m <sup>2</sup>
(二)設計建築面積	2295.26m <sup>2</sup> ，共477戶
(三)設計建蔽率	54.18% < 70%...OK
(四)設計開挖率	78.43% < 81.20%...OK
(五)法定空地面積	1270.80m <sup>2</sup>
(六)法定基準容積	19485.60m <sup>2</sup>
(七)都市更新獎勵	9742.80m <sup>2</sup>
(八)總容積樓地板	29228.40m <sup>2</sup>
(九)總樓地板面積	54514.04m <sup>2</sup>
(十)法定停車數量	實設汽車327輛(法停245輛) 機車479輛(法停375輛)





# 現有巷道之廢止及改道

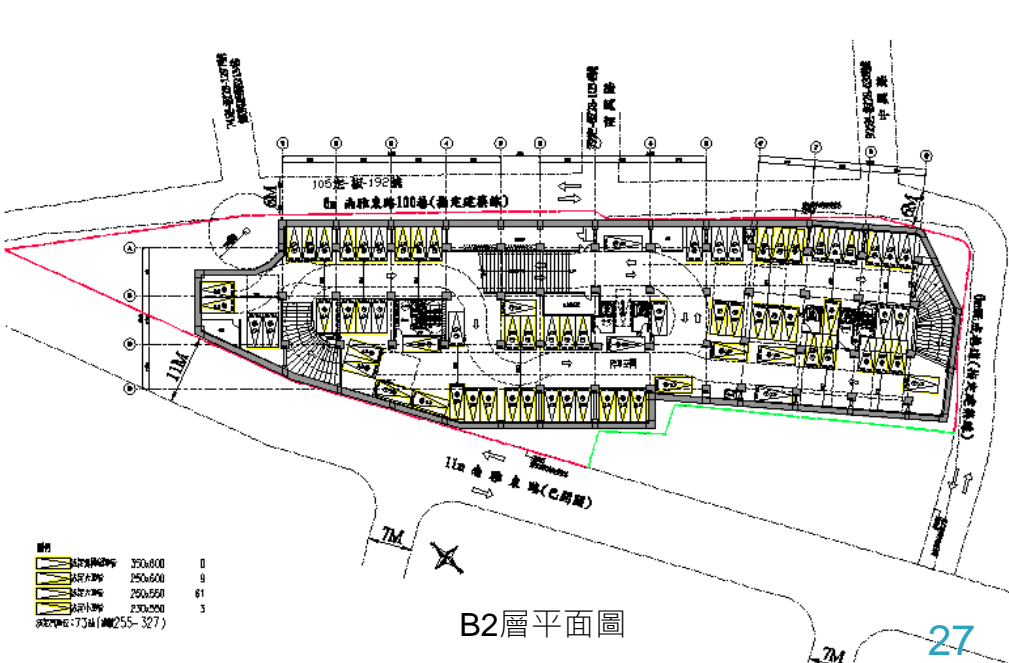
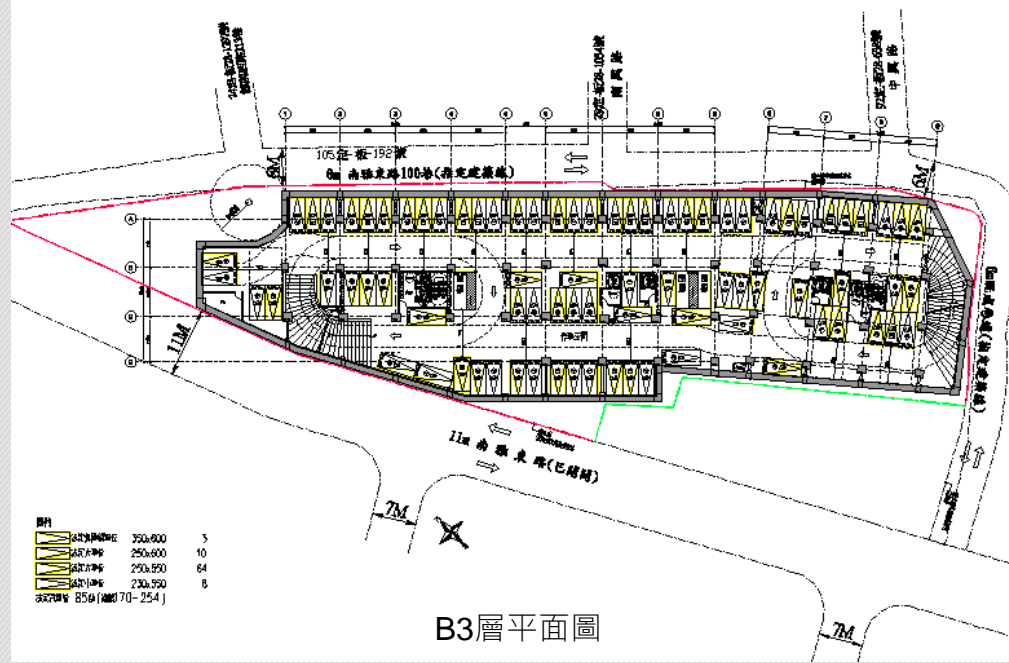
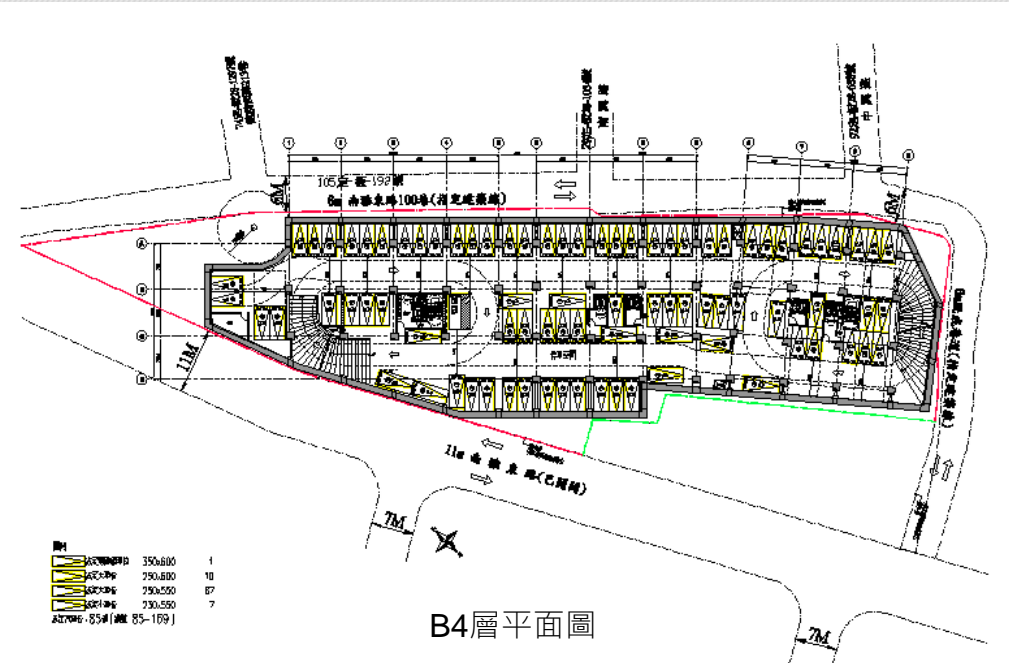
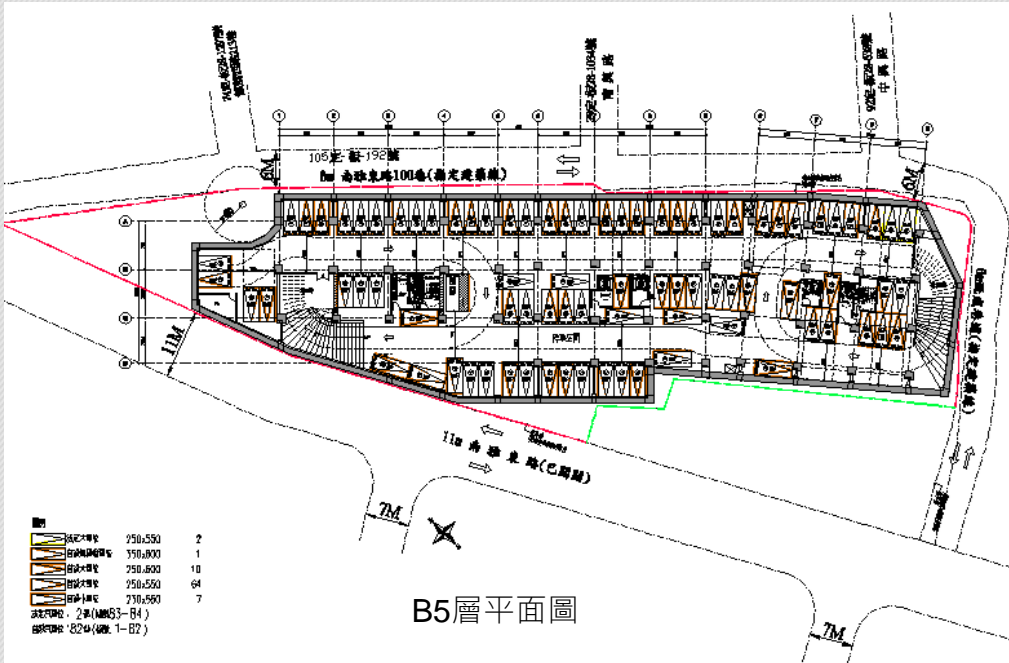
本更新單元內之既成巷道符合上開審議原則之情形一、情形二與情形五，本案擬廢止此既成巷道，該巷之長度為30.34公尺，面積為96.96m<sup>2</sup>，廢止起點自此現有巷底部逐漸廢止至該巷於本案基地範圍臨南雅東路100巷止(詳圖11-1)，故併「都市更新事業計畫」提送「都市更新審議委員會」通過後，該巷予以廢止。



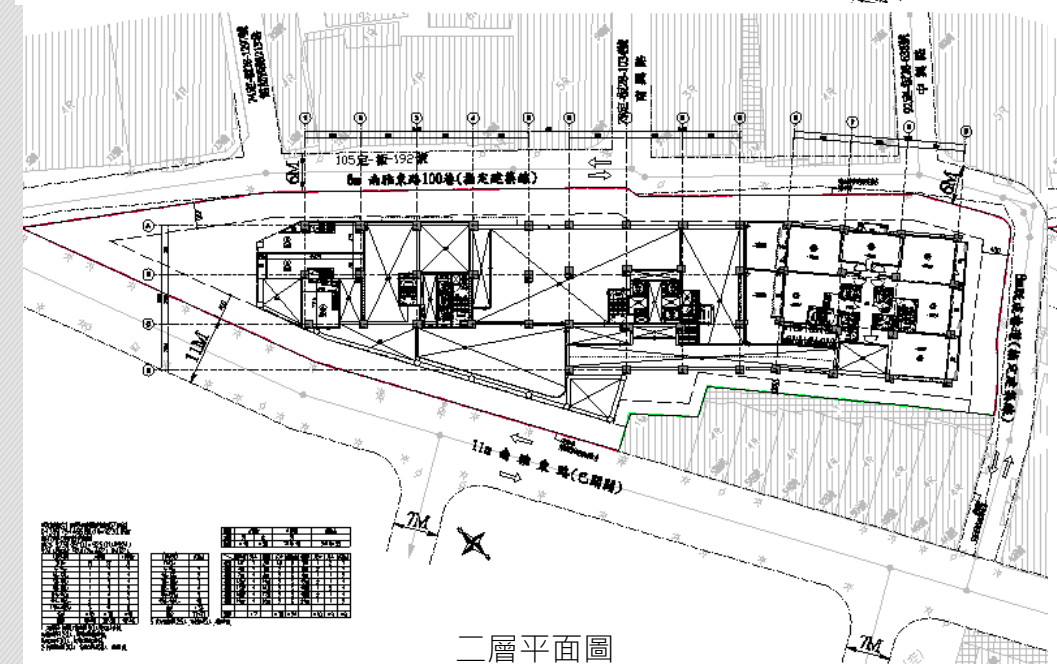
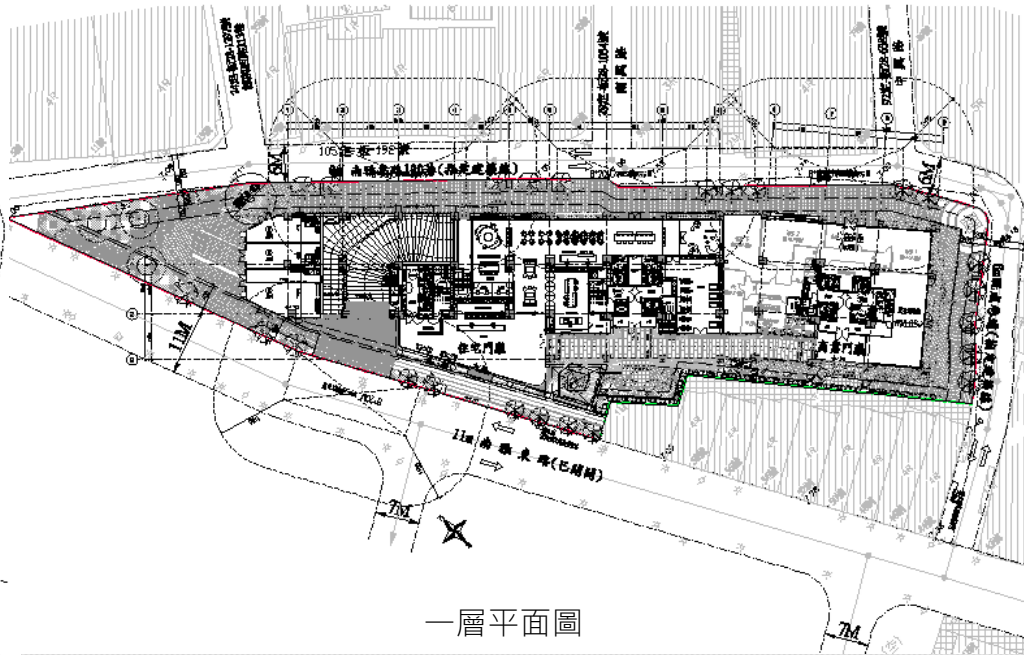
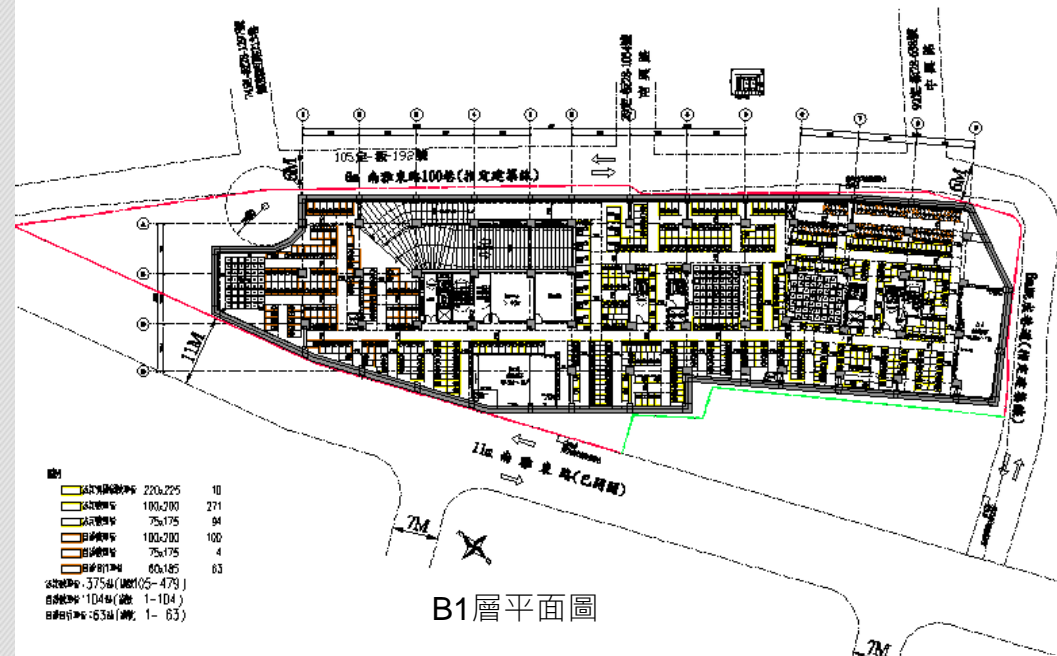
新北市板橋區新興段1037地號等九筆土地  
地上建築改良物(違建戶)面積計算測繪、調查  
面積計算範圍說明圖  
(套繪地籍界位圖)



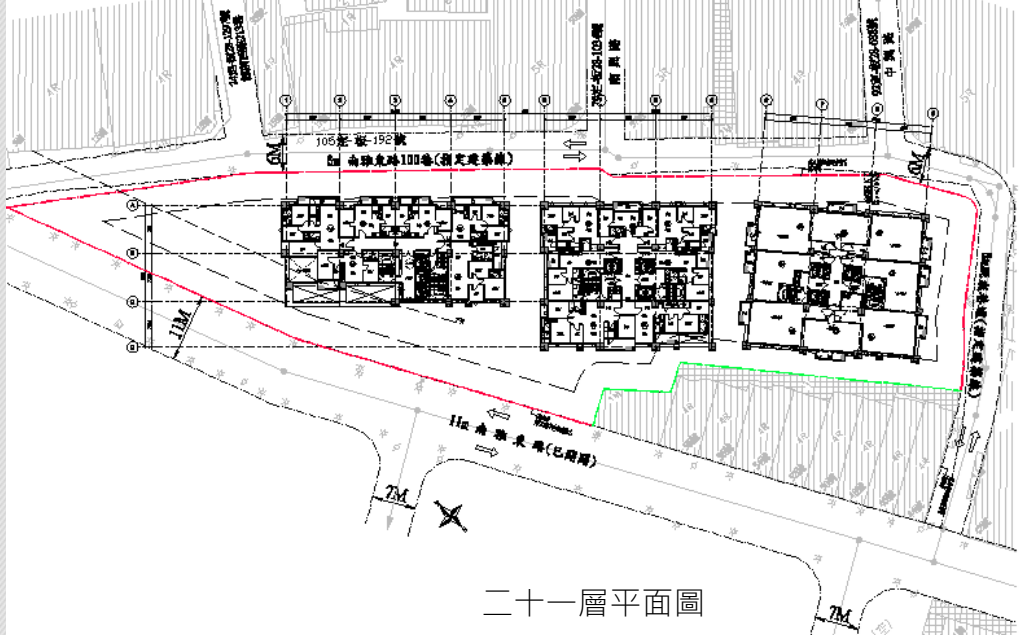
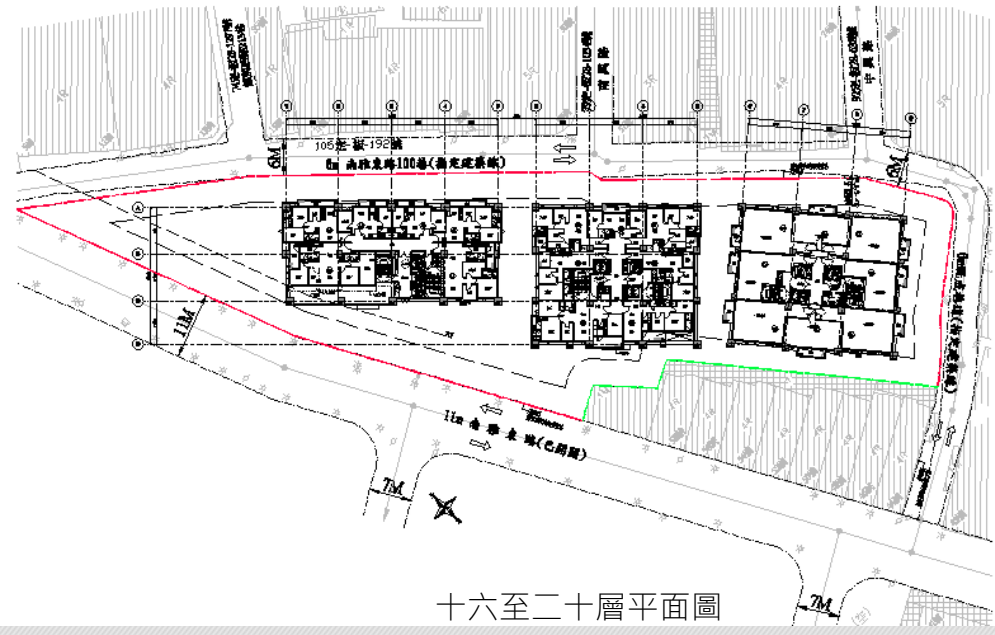
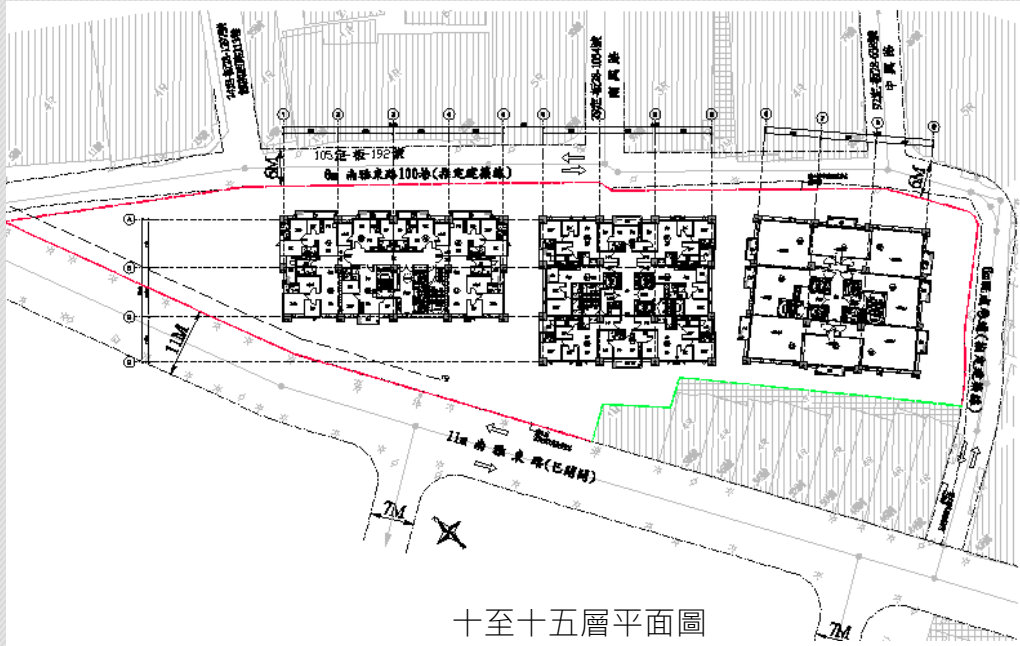
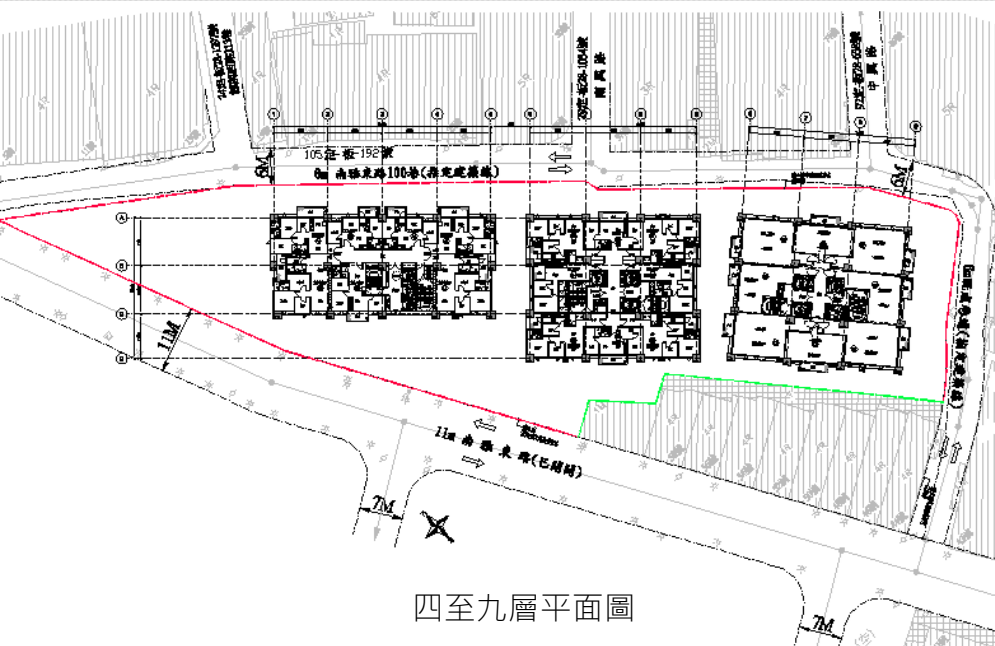




※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

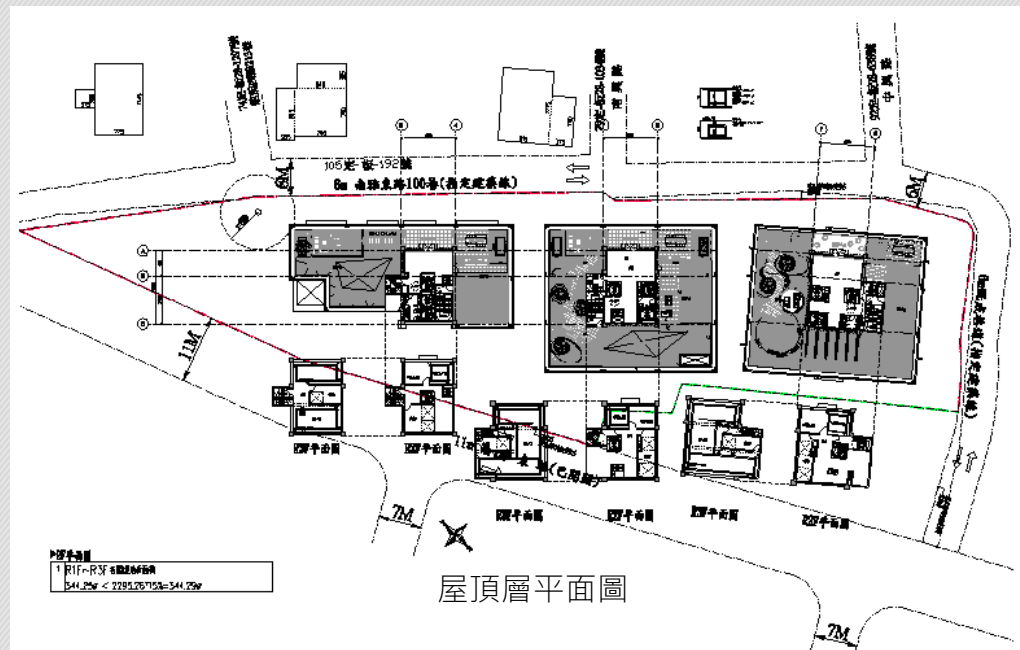
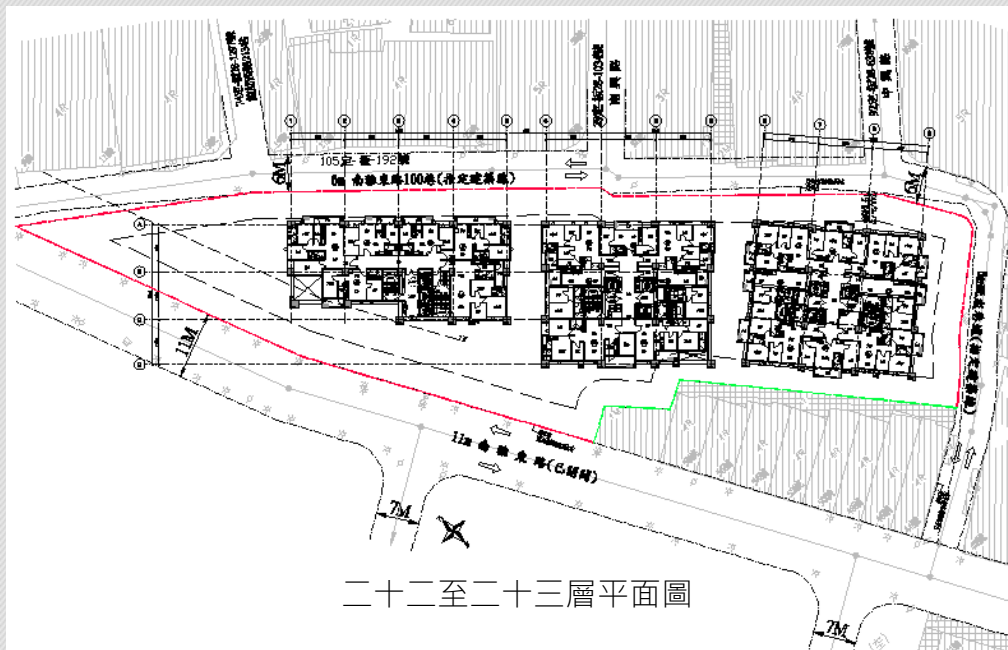


※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。



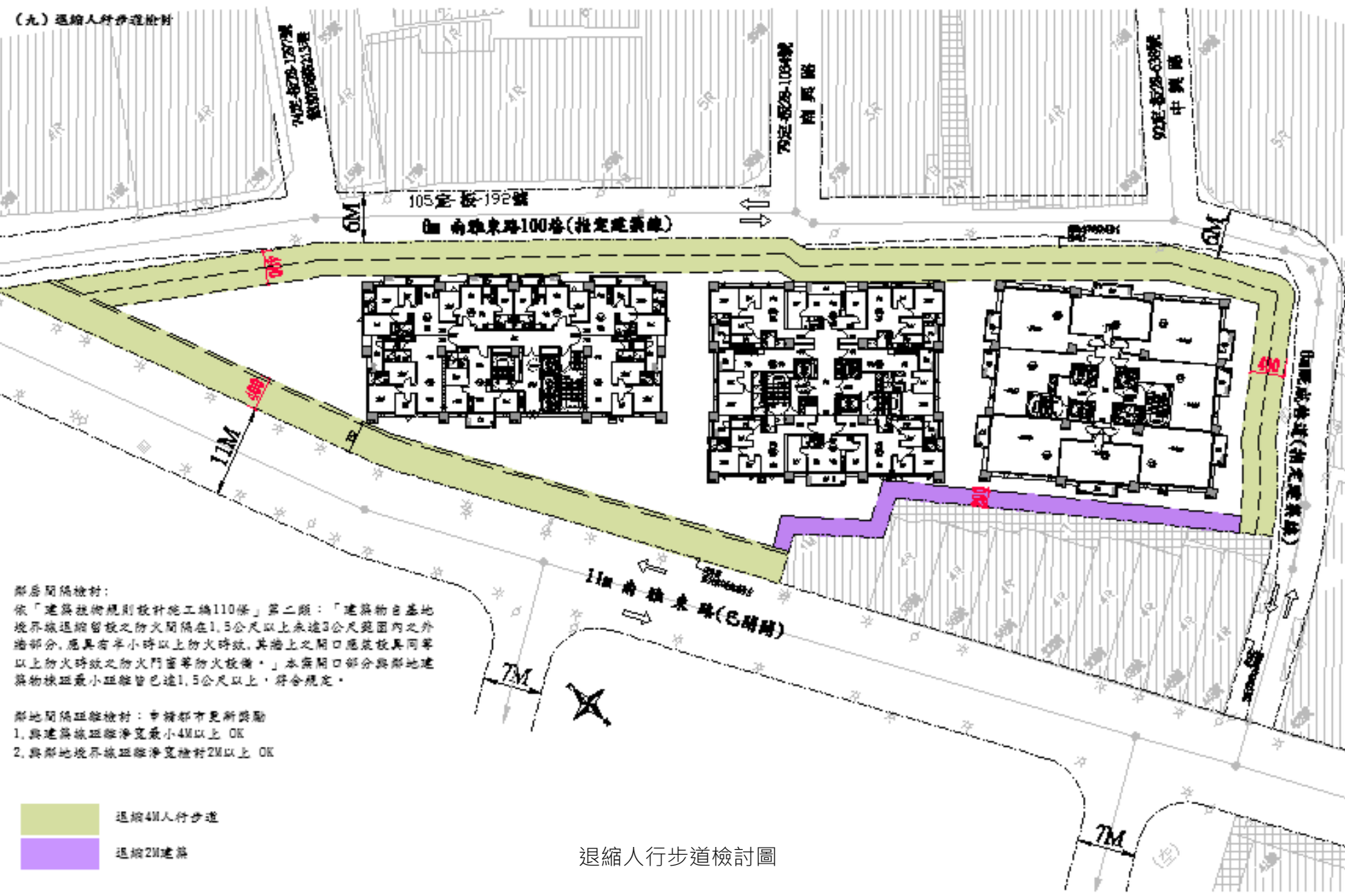
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。





※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

(九) 退縮人行步道檢討



鄰房間隔檢討：  
 依「建築技術規則設計施工編110條」第二類：「建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔在1.5公尺以上未達3公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。」本案開口部分與鄰地建築物柱距最小距離皆已達1.5公尺以上，符合規定。

鄰地間隔距離檢討：申請都市更新獎勵  
 1. 與建築線距離淨寬最小4M以上 OK  
 2. 與鄰地境界線距離淨寬檢討2M以上 OK

- 退縮4M人行步道
- 退縮2M建築

退縮人行步道檢討圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

**第一階段人行步道面積計算**

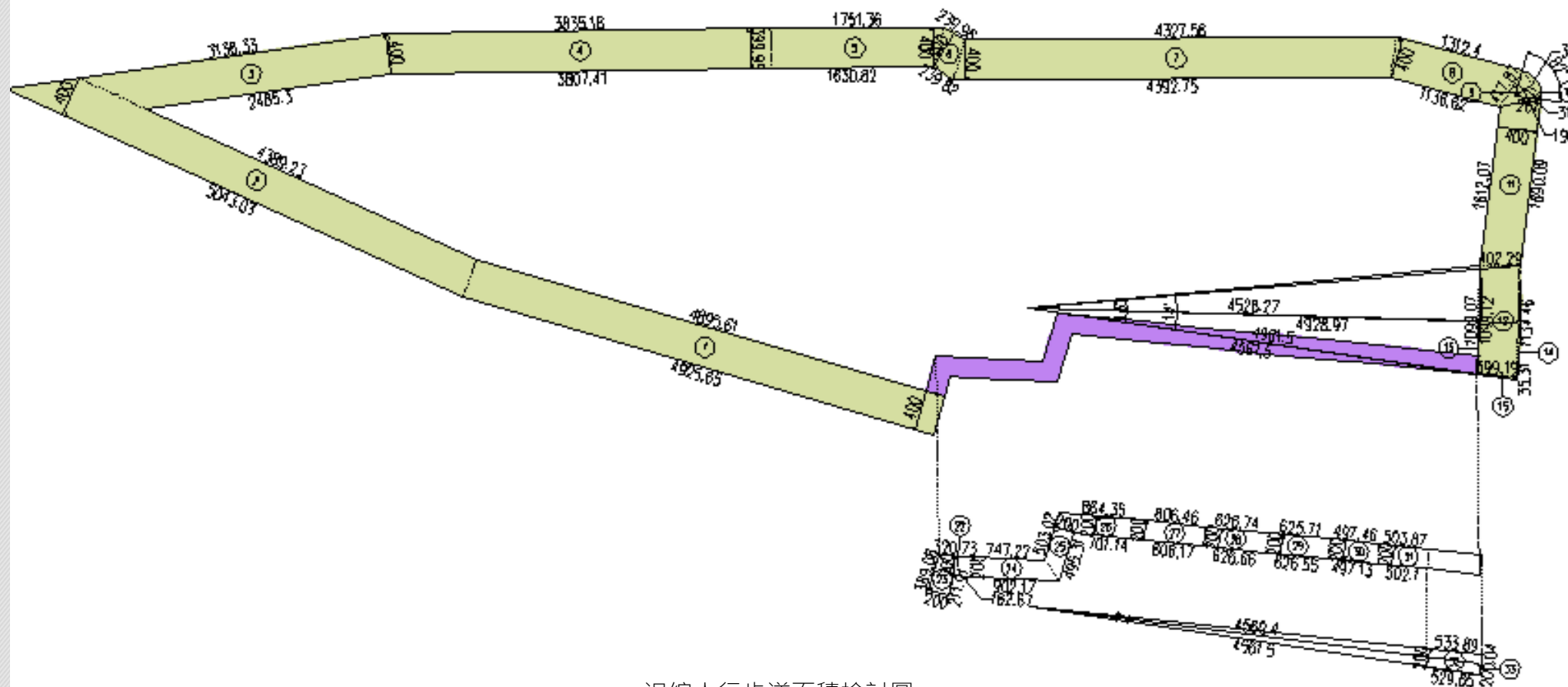
1	$(48.9561+49.2585) \times 4 / 2 = 198.4252$
2	$(43.8823+50.4303) \times 4 / 2 = 186.8452$
3	$(31.3633+24.853) \times 4 / 2 = 112.4328$
4	$(38.0741+38.3518) \times 3.9999 / 2 = 152.846$
5	$(16.3082+17.5136) \times 4 / 2 = 67.6436$
6	$(2.3996+2.3982) \times 4 / 2 = 9.5956$
7	$(43.934+43.28) \times 4 / 2 = 174.47$
8	$(11.37+13.12) \times 4 / 2 = 48.98$

9	$418.312 / 2 = 83.664$
10	$2.61 \times 2.61 \times 3.14159 \times (82.03 / 360) - 1.97 \times 3.43 / 2 = 1.5$
11	$(18.9+18.12) \times 4 / 2 = 68.84$
12	$(3.99+4.02) \times 10.99 / 2 = 44.01$
13	$-(45.61 \times 45.61 \times 3.14159 \times (13.84 / 360) - 45.28 \times 10.99 / 2) = -2.43$
14	$49.61 \times 49.61 \times 3.14159 \times (13.13 / 360) - 49.29 \times 11.34 / 2 = 2.53$
15	$3.99 \times 0.35 / 2 = 0.7$
<b>第一階段人行步道面積 = 1069.88</b>	

**第二階段人行步道面積計算**

16	$(3.21+1.83) \times 2 / 2 = 4.84$
17	$(3.89+2.12) \times 2 / 2 = 5.81$
18	$(7.47+9.02) \times 2 / 2 = 16.49$
19	$(5.03+4.95) \times 2 / 2 = 9.98$
20	$(8.64+7.01) \times 2 / 2 = 15.65$
21	$(6.06+6.06) \times 2 / 2 = 12.12$
22	$(6.27+6.27) \times 2 / 2 = 12.54$
23	$(6.28+8.27) \times 2 / 2 = 12.53$
24	$(4.97+4.97) \times 2 / 2 = 9.94$
25	$(5.02+5.04) \times 2 / 2 = 10.08$
26	$(5.3+5.34) \times 2 / 2 = 10.64$
27	$45.61 \times 45.61 \times 3.14159 \times (2.51 / 360) - 45.6 \times 2 / 2 = -0.03$
<b>第二階段人行步道面積 = 120.57</b>	

退縮人行步道面積合計  
 $1069.88 + 120.57 = 1190.45$

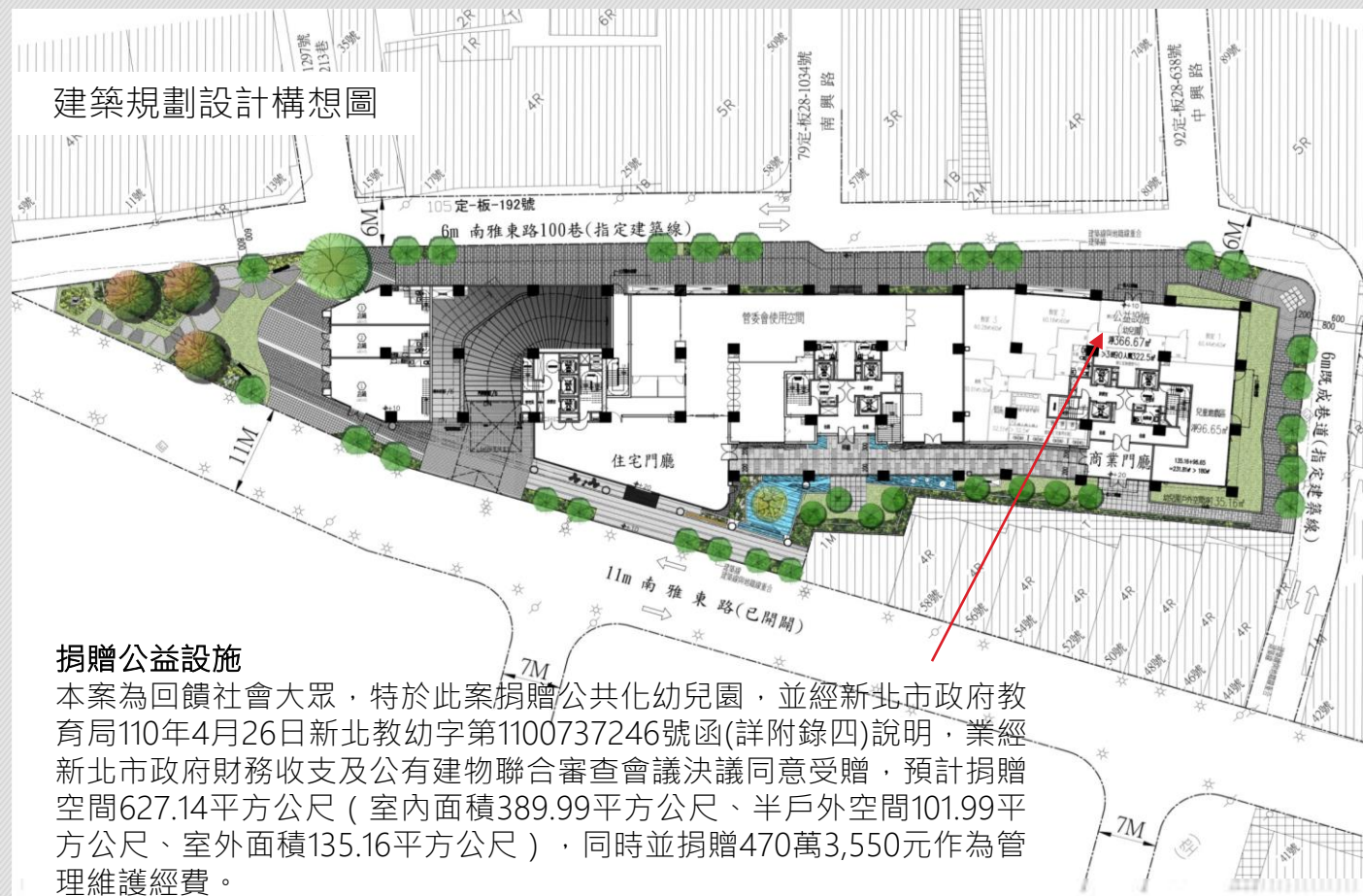


退縮人行步道面積檢討圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。



# 建築規劃設計構想圖



## 捐贈公益設施

本案為回饋社會大眾，特於此案捐贈公共化幼兒園，並經新北市政府教育局110年4月26日新北教幼字第1100737246號函(詳附錄四)說明，業經新北市政府財務收支及公有建物聯合審查會議決議同意受贈，預計捐贈空間627.14平方公尺(室內面積389.99平方公尺、半戶外空間101.99平方公尺、室外面積135.16平方公尺)，同時並捐贈470萬3,550元作為管理維護經費。

## (二) 開發內容、設計目標及構想

### 1. 開發內容

- (1) 本案開發為新鴻源建設股份有限公司 開發人：劉俊明 委託林祥宇中技師監理及聯合信託大樓新建工程。
- (2) 本案開發內容為商辦區用地，位於新北市政府地區由推廣路與南雅東路100巷交叉口。
- (3) 本案開發地下五層、地上二十三層一樓三樓新建工程。
- (4) 地上1層為門廳、車道、公共設施、店面、管委會使用空間，地上2層為店面、一般零售所，地上3至21層為一般零售所、聯合信託使用，地上22至23層為聯合信託使用。
- (5) 本案開發區內設有停車空間。

### 2. 設計目標及構想

#### (1) 建築形式與體

預計興建地上二十三層、地下五層及鋼骨鋼筋結構地上大樓，地下層設置機車停車位473部、汽車停車位245部。

#### (2) 建築配置

A. 建築集中區段：建築集中區位於基地中央集中區段，加大建築集中區段。

B. 設置商業設施與商業：利用基地的特色，在基地設置商業設施，在東北側設置公共停車場設計，此類設施設置困難，使附近居民可以分享花園內自然環境等優美的自然景色。

C. 建築第一層為門廳、車道、公共設施、店面、管委會使用空間，地上2層為店面、一般零售所，地上3至21層為一般零售所、聯合信託使用，地上22至23層為聯合信託使用。

D. 車道出入口位於基地的南側：汽車及機車車道出入口由的管道路一段124巷進入，並設置停車區，減少對行人的衝擊。

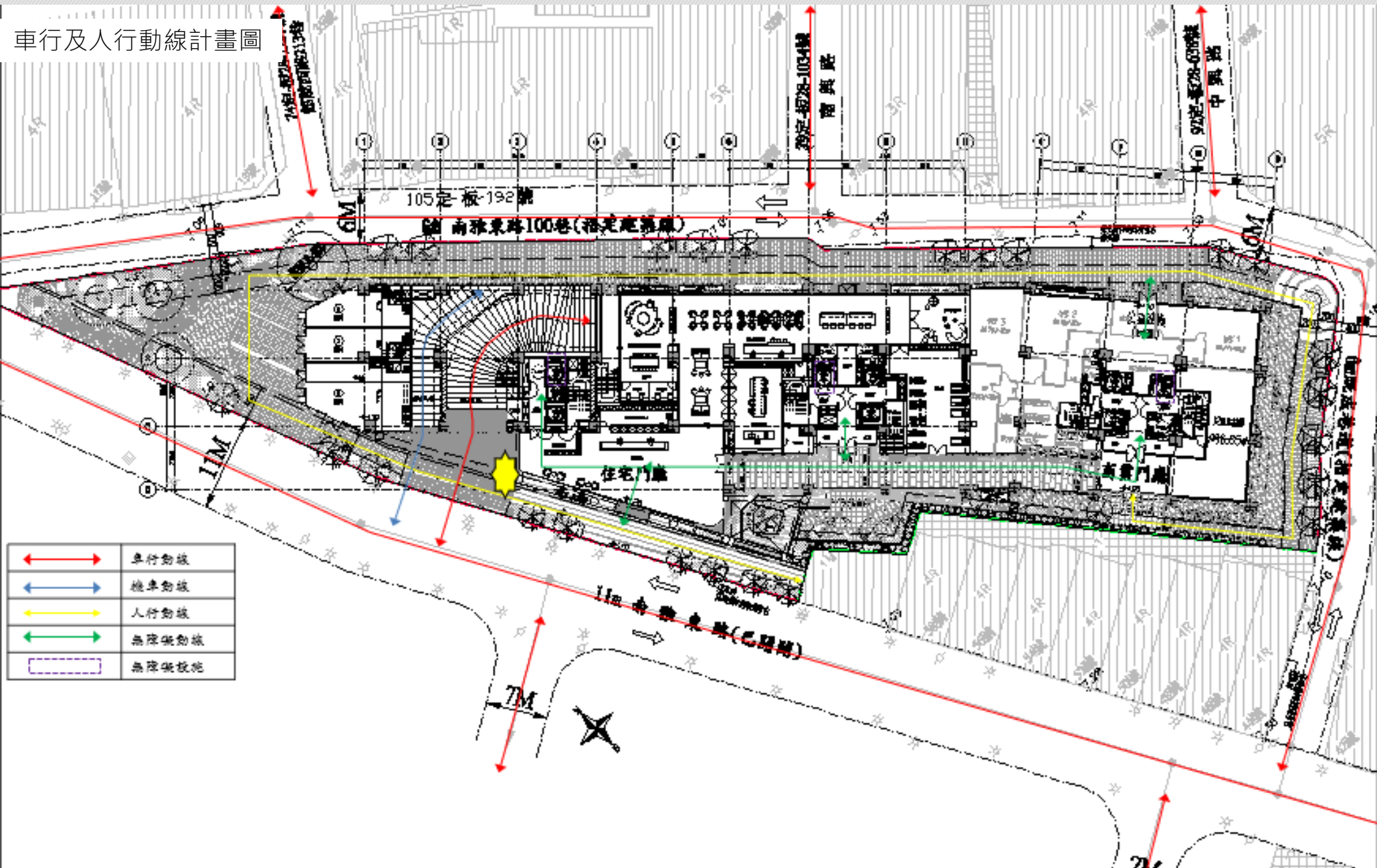
E. 地下一層為機車停車區，並設置管線系統、管線池及單元隔牆，地下一層且置車位與機車單元使用。

#### (2) 建築形式與體、色彩與環境調和

A. 本案新單元上面採能採用現代簡潔的設計概念，以垂直、水平線條勾勒出大致的完美比例，又配合簡潔線條的概念，強調圓曲的線條手法，使空間平穩風流，減少絕倫的浪費，整體以水平線條及圓角，強調水平元素，並以簡潔比例在水平面上做出不同色彩的凹凸，產生立體的立體感與漸進感及變化。

B. 建築物的色彩以白色為主：建築物為了與環境相融合，乃採用白色為主色調，將綠蔭予以襯托以較深之色彩表現之，強調白色建築及水平線條所刻畫不同層次的變化。

車行及人行動線計畫圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。



# 一層景觀配置平面圖



樟樹



五葉松



台灣欖

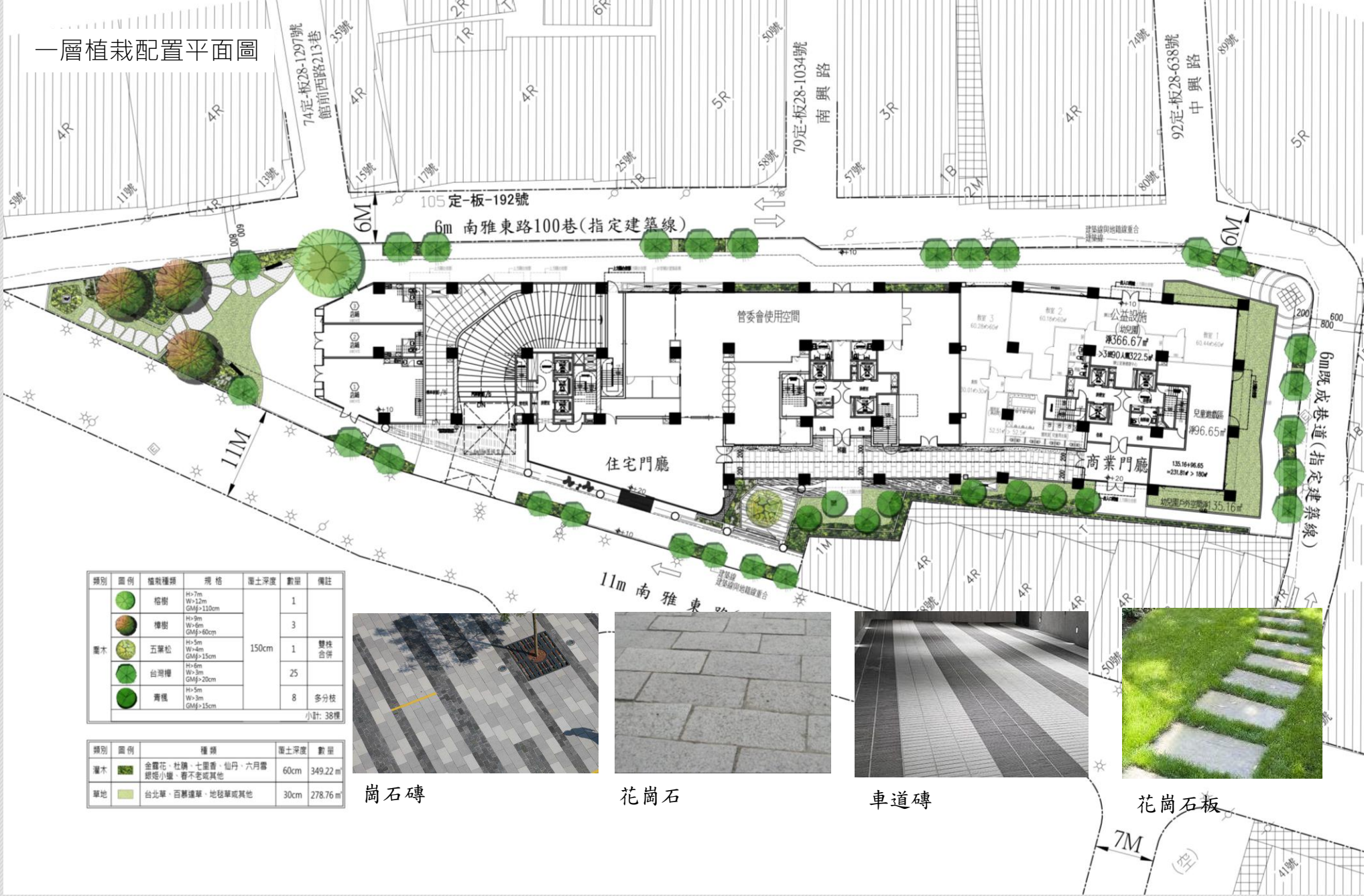


青楓

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。



# 一層植栽配置平面圖



類別	圖例	植栽種類	規格	覆土深度	數量	備註
喬木		榕樹	H>7m W>12m GMJ>110cm	150cm	1	
		樟樹	H>9m W>6m GMJ>60cm		3	
		五葉松	H>5m W>4m GMJ>15cm		1	雙扶合併
		台灣檫	H>6m W>3m GMJ>20cm		25	
		青楓	H>5m W>3m GMJ>15cm		8	多分枝
						小計: 38棵

類別	圖例	種類	覆土深度	數量
灌木		金露花、杜鵑、七里香、仙丹、六月雪、銀燈小童、春不老或其他	60cm	349.22 m <sup>2</sup>
草地		台北草、百慕達草、地毯草或其他	30cm	278.76 m <sup>2</sup>



崗石磚



花崗石



車道磚



花崗石板

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。





# 一層圖綠化檢討



### 【都市計畫法新北市施行細則】

第四十三條 ... 屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。  
前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

1. 基地面積: 4236m<sup>2</sup>
2. 建築面積: 2295.26m<sup>2</sup>
3. 實設空地面積: 4236-2295.26=1940.74m<sup>2</sup>
4. 不可綠化面積:  
83.28 m<sup>2</sup> + 320.45 m<sup>2</sup> + 115.02 m<sup>2</sup> + 189.91 m<sup>2</sup> = 708.66m<sup>2</sup>
5. 法定綠化數量: (1940.74-708.66)/2=616.04 m<sup>2</sup>
6. 實際綠化數量:  
278.76 m<sup>2</sup> + 349.22 m<sup>2</sup> = 627.98 m<sup>2</sup> > 616.04 m<sup>2</sup>
7. 法定喬木數量: (1940.74/2) m<sup>2</sup> / 36 m<sup>2</sup> = 26.9... 27棵  
目前喬木數量: 38棵 > 27棵...OK!

類別	圖例	植栽種類	規格	覆土深度	數量	備註
喬木		榕樹	H>7m W>12m GM>110cm	150cm	1	
		樟樹	H>8m W>6m GM>60cm		3	
		五葉松	H>5m W>4m GM>15cm		1	雙株合併
		台灣檜	H>4m W>3m GM>20cm		25	
		青楓	H>5m W>3m GM>15cm		8	多分枝
						小計: 38棵

類別	圖例	種類	覆土深度	數量
灌木		金露花、杜鵑、七里香、仙丹、六月雪	60cm	349.22 m <sup>2</sup>
		銀姬小葉、春不老或其他		
草地		台北草、百慕達草、地毯草或其他	30cm	278.76 m <sup>2</sup>





西南向立面圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

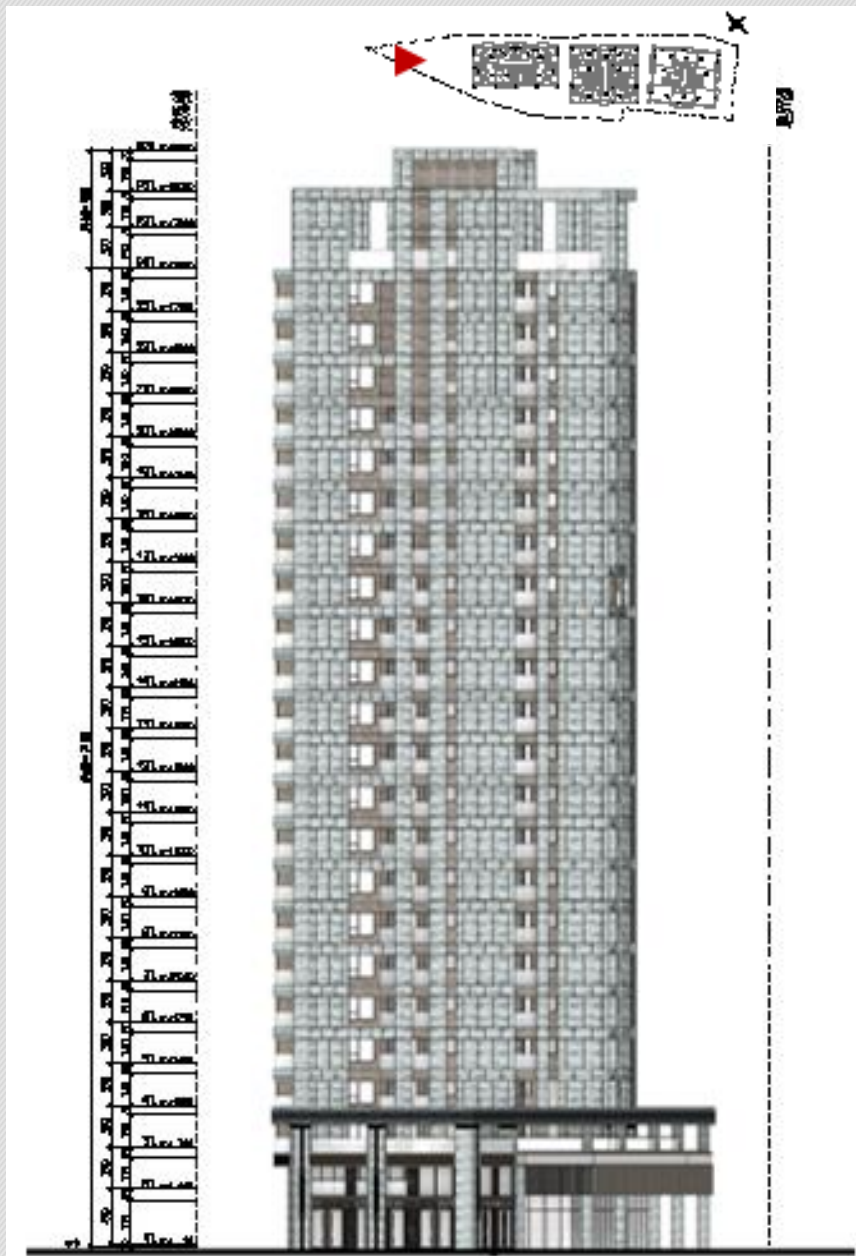




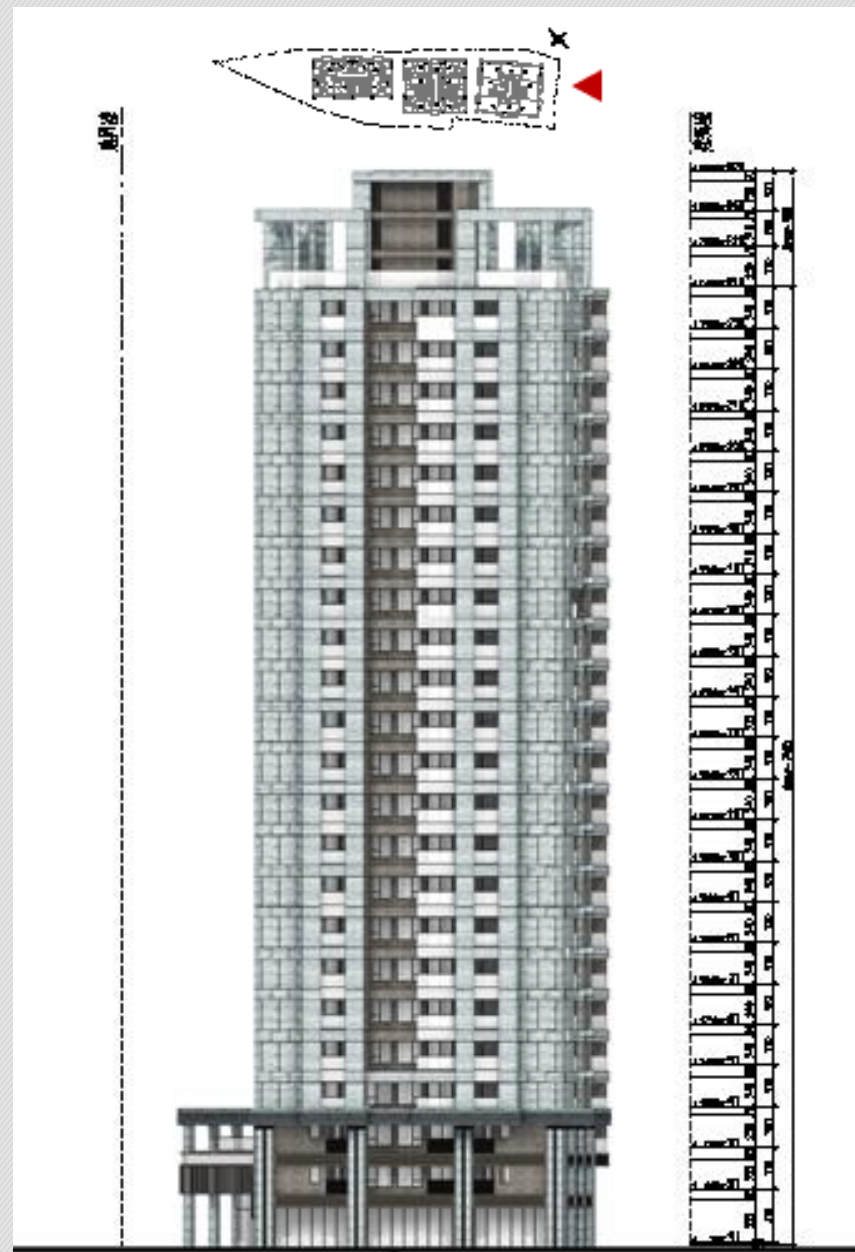
東北向立面圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

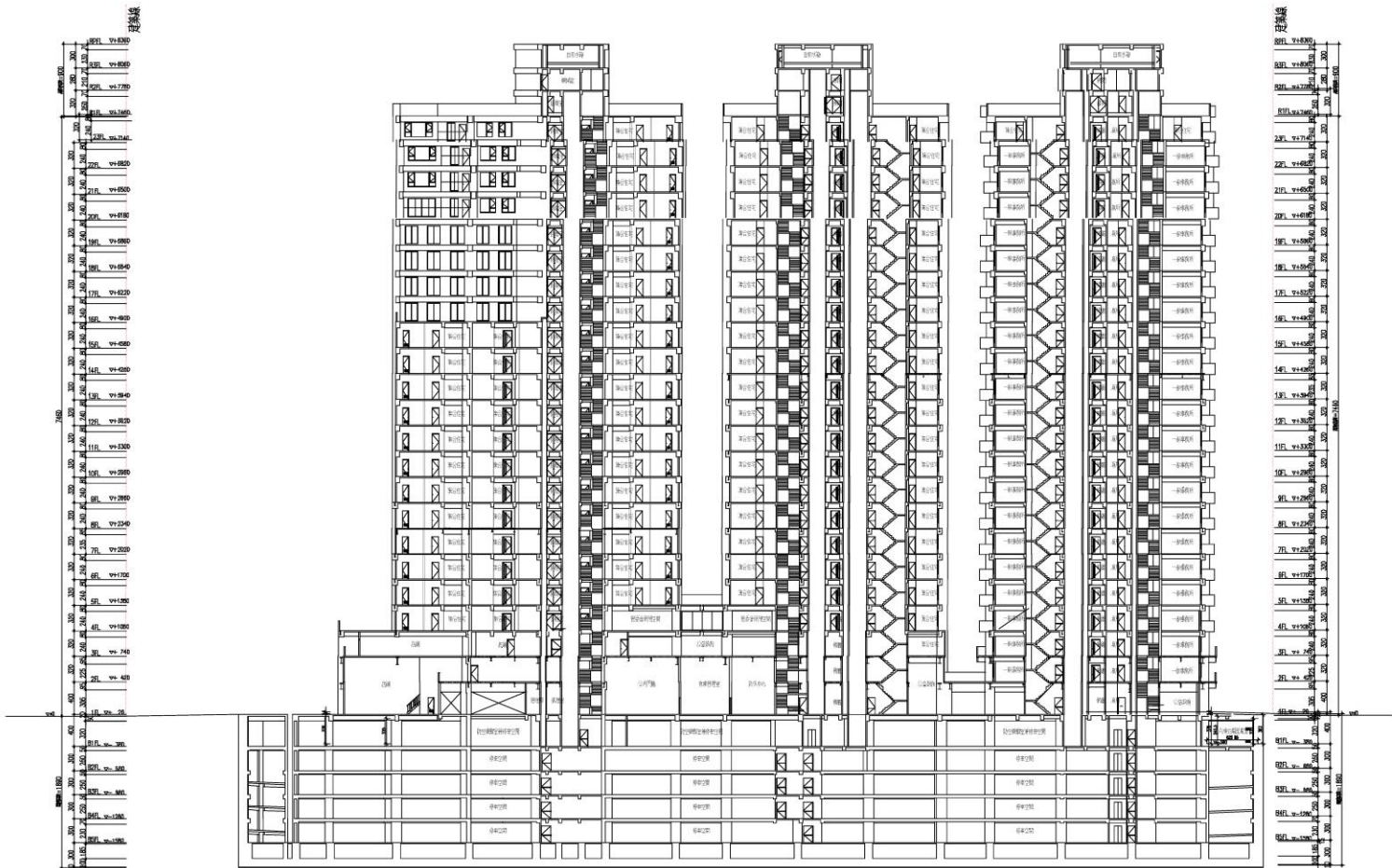
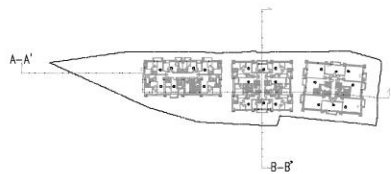




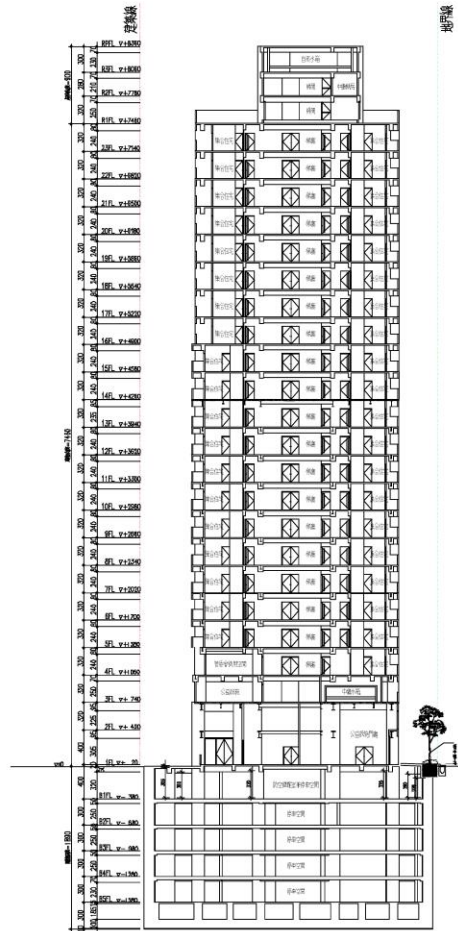
西北向立面圖



東南向立面圖



A-A' 橫向剖面圖



B-B' 縱向剖面圖

簡報結束-感謝您的耐心聆聽!!

THANK YOU!!



舜磐創新有限公司

SHUN PAN INNOVATION CONSULTANT LTD