

擬訂新北市板橋區府中段472地號等9筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
聽證會

實施者：冠德建設股份有限公司

設計單位：上圓聯合建築師事務所

規劃單位：冠霖不動產顧問股份有限公司

估價單位：戴德梁行不動產估價師事務所

瑞普國際不動產估價師事務所

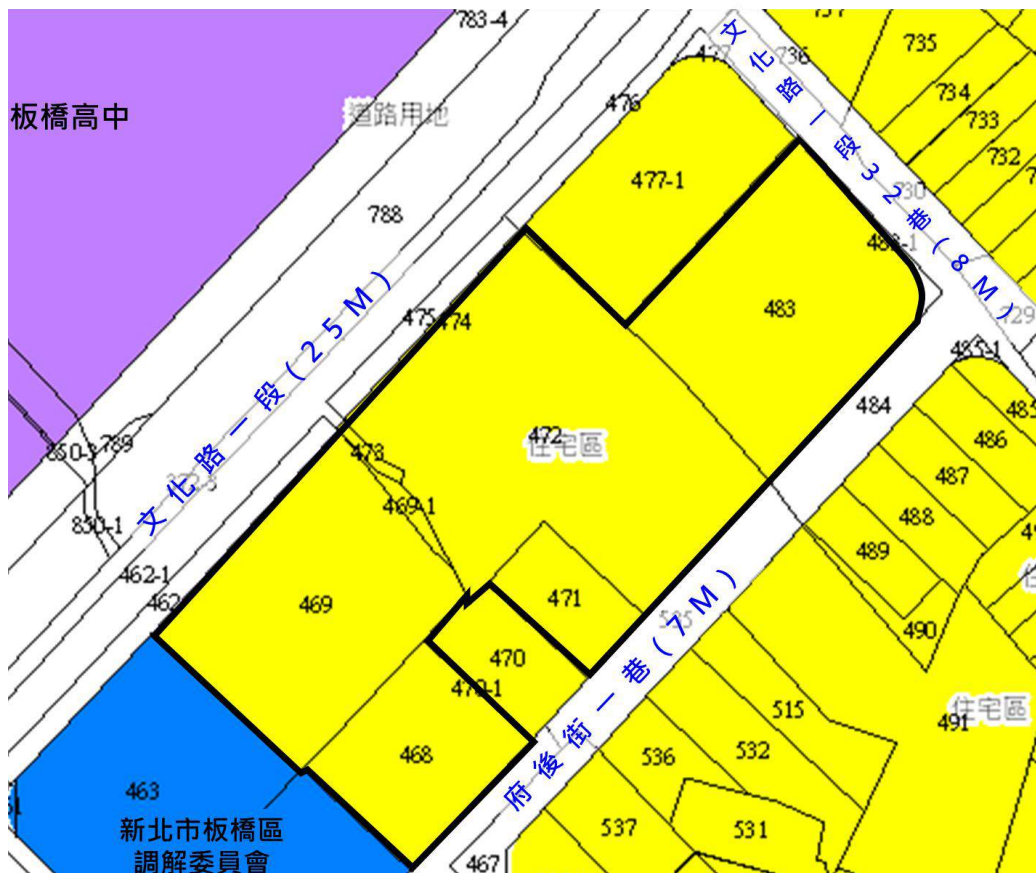
黃小娟不動產估價師事務所

開會日期：112年11月30日

壹、推動進度

日期	推動程序
109年06月03日	公告劃定更新地區
110年10月27日	新北市政府與最優申請人冠德建設簽約完成
111年03月21日	專業估價者選任作業
111年8月30日	自辦公聽會
111年8月31日-9月30日	選配期間(31日)
111年10月28日	擬訂事權計畫報核
112年1月10日	取得基準容積加給(都更二箭)核准函
112年3月13日	公開展覽30日
112年3月30日	公辦公聽會
112年4月27日	第一次專案小組
112年8月31日	第二次專案小組
112年11月30日	聽證會

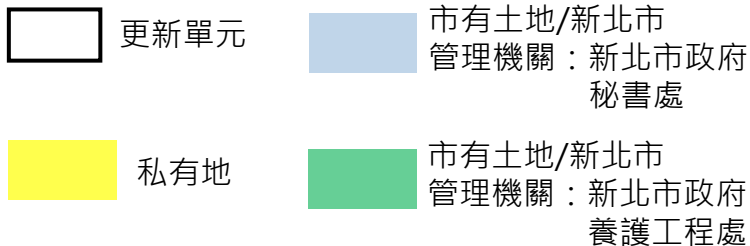
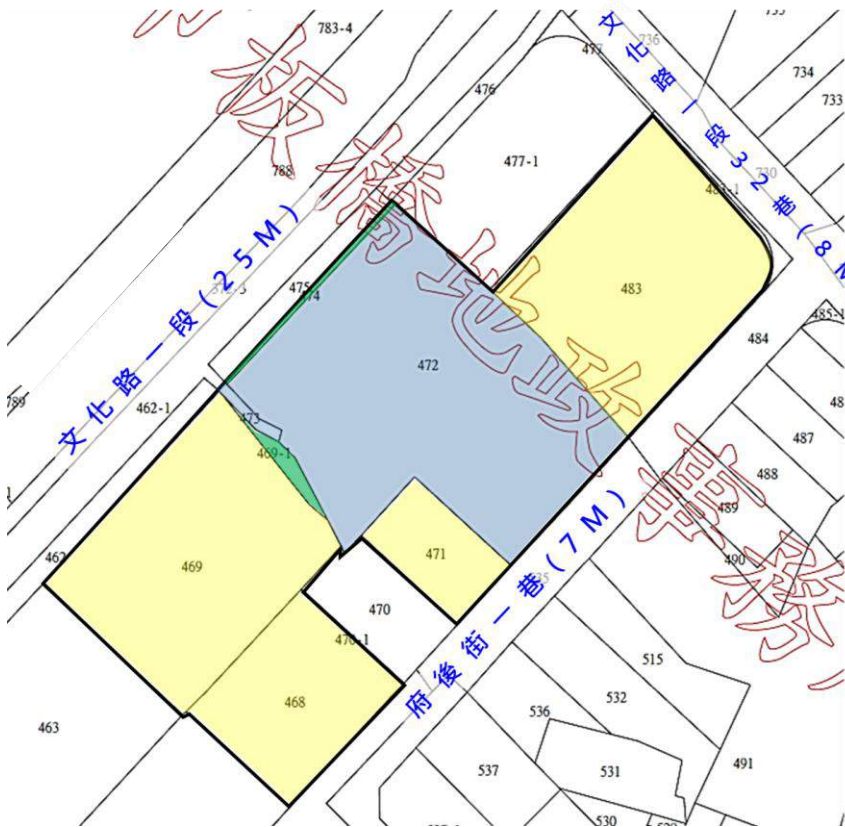
● 基地現況



更新單元

基地範圍	府中段468、469、469-1、470-1、471、472、473、474、483地號共9筆土地。
基地面積	3,700平方公尺
使用分區	住宅區
使用強度	<p>建蔽率50% 容積率300%→330%</p> <p>本案臨接25M之文化路一段，得依都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定申請加給基準容積率(10%)</p> <p>已取得基準容積加給核准函(新北市政府112年1月10日新北府城審字第1120057624號)</p>
實施方式	採權利變換

● 基地現況



■ 公私有土地

土地權屬 (管理機關)		面積 (m ²)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)
公有土地	新北市 (新北市政府 秘書處)	1,359.00	36.73%	1	11.11%
	新北市 (新北市政府 養護工程處)	43.00	1.16%		
私有土地		2,298.00	62.11%	8	88.89%
合計		3,700.00	100%	9	100%

■ 公私有建物

合法建築物權屬 (管理機關)		面積 (m ²)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)
公有合法建築物 新北市 (新北市政府秘書處)		595.41	11.43%	1	10%
私有合法建築物		4,612.94	88.57%	9	90%
合計		5,208.35	100%	10	100%

● 事業計畫同意比率

符合都市更新條例第37條規定之法定門檻同意參與都市更新事業比率

項目	土地		合法建物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
全區總和(A)	3,700.00	9	5,208.35	10
公有(a)	1,402.00	1	595.41	1
排除(b)	0	0	0.00	0
計算總和(B=A-a-b)	2,298.00	8	4,612.94	9
同意數(C)	2,298.00	8	4,612.94	9
同意比率(%)	100%	100%	100%	100%

● 都市更新容積獎勵

基地面積：3,700.00m ²			申請獎勵額度	
基準容積：3,700.00m ² × 330% = 12,210.00m ²			面積(m ²)	比例(%)
都市更新建築容積獎勵辦法 (108.05.15)	§10	綠建築設計(黃金級)	976.80	8.00%
	§11	智慧建築(銀級)	732.60	6.00%
	§13	耐震設計(耐震標章)	1,221.00	10.00%
	§14	時程獎勵	1,221.00	10.00%
	§15	規模獎勵	866.91	7.10%
新北市都市更新建築容積獎勵辦法 (108.10.02)	§2	建築基地退縮	1,221.00	10.00%
都市更新容積獎勵小計			6,239.31	51.10%
都市更新容積獎勵上限			6,105.00	50.00%

註：容積獎勵以新北市政府核定公告為準。

獎勵值及建築設計

 上圓聯合建築師事務所

SUN-YUAN ARCHITECTS & ASSOCIATES

本案預計以達到**黃金級綠建築**標準為目標。



預計可申請之指標共計八項，包括綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源與污水及垃圾改善指標等，各指標設計概況如下：



綠化量指標

- 地面層設計原生複層植栽以提升基地固碳量。
- 屋頂綠化創造都市生態跳島降低都市熱島效應。



二氧化碳減量指標

- 空調及給排水管採用管設計，增加日後維修方便性。
- 室內隔間部份採用輕隔間減輕結構載重。
- 主要結構採用4000PSI以上混凝土，增加建築物耐久性。



基地保水指標

- 設置花園土壤保水系統與透水鋪面，減少地表暴雨逕流量，並透過土壤水氣調節功能，降低微氣候環境溫度。



廢棄物減量指標

- 落實各項施工污染防治計畫採用低噪音機械，減少施工過程對環境的影響。
- 採用10%以上高爐水泥以減少施工廢棄物。



日常節能指標

- 外殼節能採用退縮陽台形成遮陽系統，降低室內熱負荷。
- 採用高效率LED或T5照明燈具，搭配合理照明用電密度設計，可減少照明用電30%以上。
- 採用高效率空調系統，合理空調區劃以提升空調系統效率。



室內環境指標

- 室內採用低逸散性綠建材提升室內健康環境。
- 設置新鮮外氣引入系統，維持室內環境舒適度。
- 採用被動式節能設計自然通風與採光，除可減少能源消耗，也能促進使用者健康。
- 採用氣密等級隔音窗，提升室內音環境舒適度。



污水垃圾指標

- 生活雜排水均規劃接管至公共污水下水道。
- 規劃垃圾分類回收系統，減少垃圾量。



水資源指標

- 全面採用具省水標章之節水設備。
- 雨水回收做為澆灌使用，並搭配節水澆灌系統。

本案預計以達到**銀級智慧建築標準**為目標。

本案有營業廳、辦公住宅棟與住宅棟，分別為商業類與住宿類，規劃取得銀級智慧建築標章。

依據智慧建築評估手冊2016年版，符合所有基本項目且於鼓勵項目中取得90分以上未達120分，預計銀級智慧建築候選證書與標章。



綜合佈線指標



資訊通信指標



系統整合指標



設施管理指標



安全防災指標

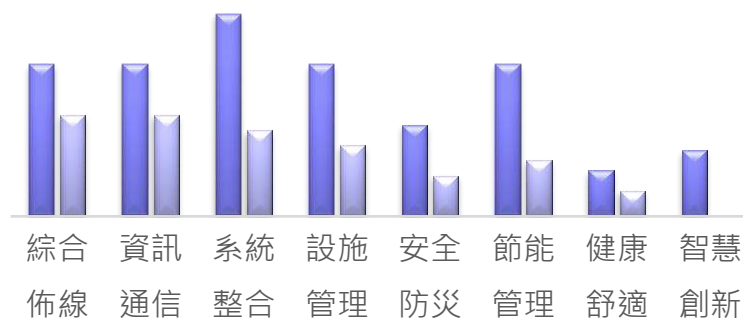


節能管理指標



健康舒適指標

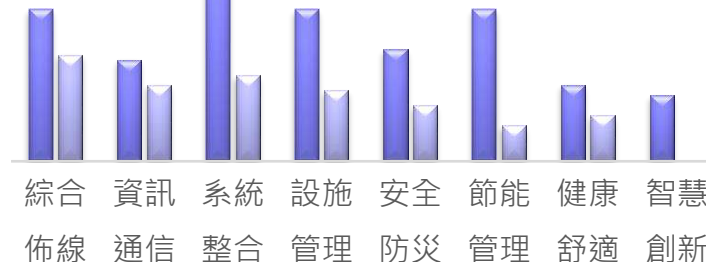
商業類
95分



指標總分

商業類得分

住宿類
94分



指標總分

住宿類得分

(六) 結構系統

1. 上部結構系統

- (1) 本案建築之規模屬於超高層建築物，考量耐震、抗風之需求，建築物結構採用「鋼骨鋼筋混凝土SRC構造」。

SRC構造，同時具備「混凝土」之「高抗壓強度」與「鋼骨」之「高韌性」，故強度與勁度較傳統鋼筋混凝土構造(RC)優良；SRC構造外包的混凝土可發揮防火功能，保護其內的鋼骨不受火害影響。SRC的高勁度可減少颱風及地震力造成建築物之側向變形，且與純鋼骨(SS)構造比較之下，有較佳的舒適性。

- (2) 結構系統採用 SRC梁柱特殊抗彎矩構架(SBMF)抵抗地震力及風力，並由構件之非彈性變形，消滅地震之能量。

- (3) 室內隔間牆採輕質隔間牆，可大幅減輕牆體的自重，降低地震力。



SRC 構造案例照片

2. 結構耐震設計

- (1) 本案依據921地震後頒布之最新建築物耐震設計規範設計，考慮475年與2500年回歸期地震力。
- (2) 為提升強度，最高採用6000磅高強度混凝土，強度比一般4000磅高出50%。
- (3) 採用與台北101大樓同等級之高拉力鋼材 SM570M(中鋼生產)降伏強度 $F_y=4280 \text{ kg/cm}^2$ ，強度比一般 S490M($F_y=3300 \text{ kg/cm}^2$)高出30%。
- (4) 本案採高拉力鋼筋($F_y=4200 \text{ kg/cm}^2$)與SA級鋼筋續接器設計，確保鋼筋施工品質。



SA級鋼筋續接器

磅 (psi)	公斤/平方公分 (kg/cm ²)	建築物樓層
3000	210	請天溝
3500	245	9F 以下
4000	280	15F
5000	350	20F
6000	420	25F

混凝土磅數適用樓層規模

都更單元獎勵值與面積計算表		
	營業廳、辦公與住宅(A棟)	住宅(B棟)
基地面積	3700m ²	
允建建築面積	1850m ²	
基準容積	12210m ²	
都更獎勵容積	6105m ² (50%)	
捐贈公益空間面積	實設 879.48(樓地板)+5.3(外廊)=884.78m ² > 555m ²	
允建總容積	18315m ² (495%)	
設計面積數量檢討		
總樓地板面積	34025.14m ²	
實設容積樓地板	18315m ² (495%)	
建築規模	地上1~5層(營業廳、辦公、店鋪、公益空間)、地上6~22層(住宅)、地上23~26層(職務宿舍)/地下5層(SRC造)	地上7層/地下5層(SRC造)
實設建築面積	1646.58m ² (44.5%)	
地下層開挖面積	2269.89m ² (61.35%)	
停車數 (法定/實設)	汽車：151輛/233輛；機車：264輛/264輛；自行車：40輛/40輛	
總戶數	共計 2戶店鋪、1戶公益設施、1戶營業廳、5戶一般事務所、205戶住宅、10戶宿舍	共計230戶

● 配置說明

25M計畫道路(文化路一段)

8 M 計畫道路文化路一段 32 巷



7M計畫道路(府後街1巷)

- ▲ 汽車車道出入口
- ▲ 機車車道出入口
- ▲ 住宅出入口
- ▲ 公益空間出入口
- ▲ 商業空間出入口
- ▲ 營業廳出入口
- ▲ 店鋪出入口
- 店鋪
- 住宅門廳
- 營業廳門廳
- 商用門廳
- 公益門廳

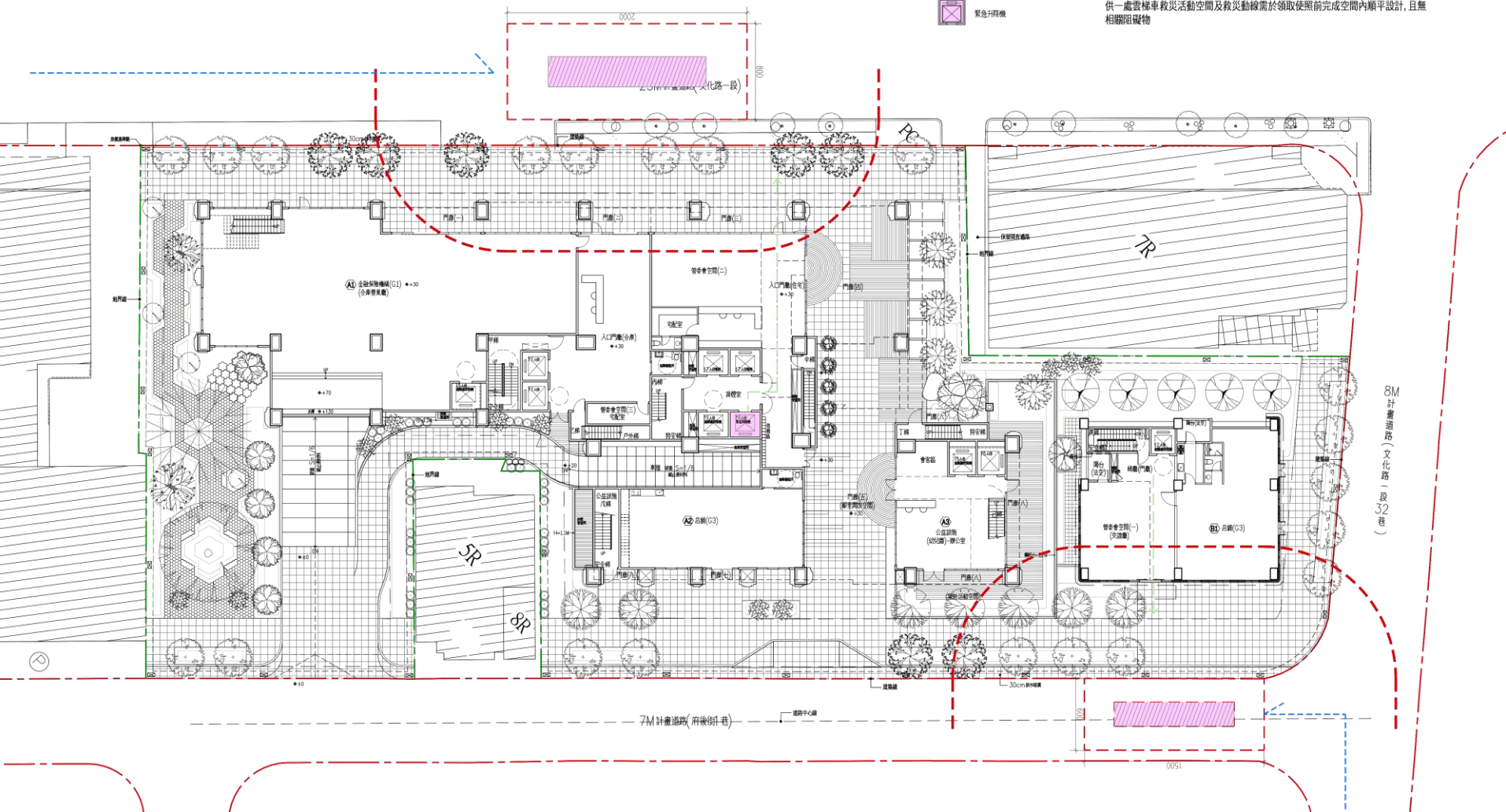
消防救災說明圖

-  雲梯消防車救災活動空間
-  消防車救災車道
-  雲梯消防車救災範圍
-  人員疏散路線
-  緊急升降機

有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

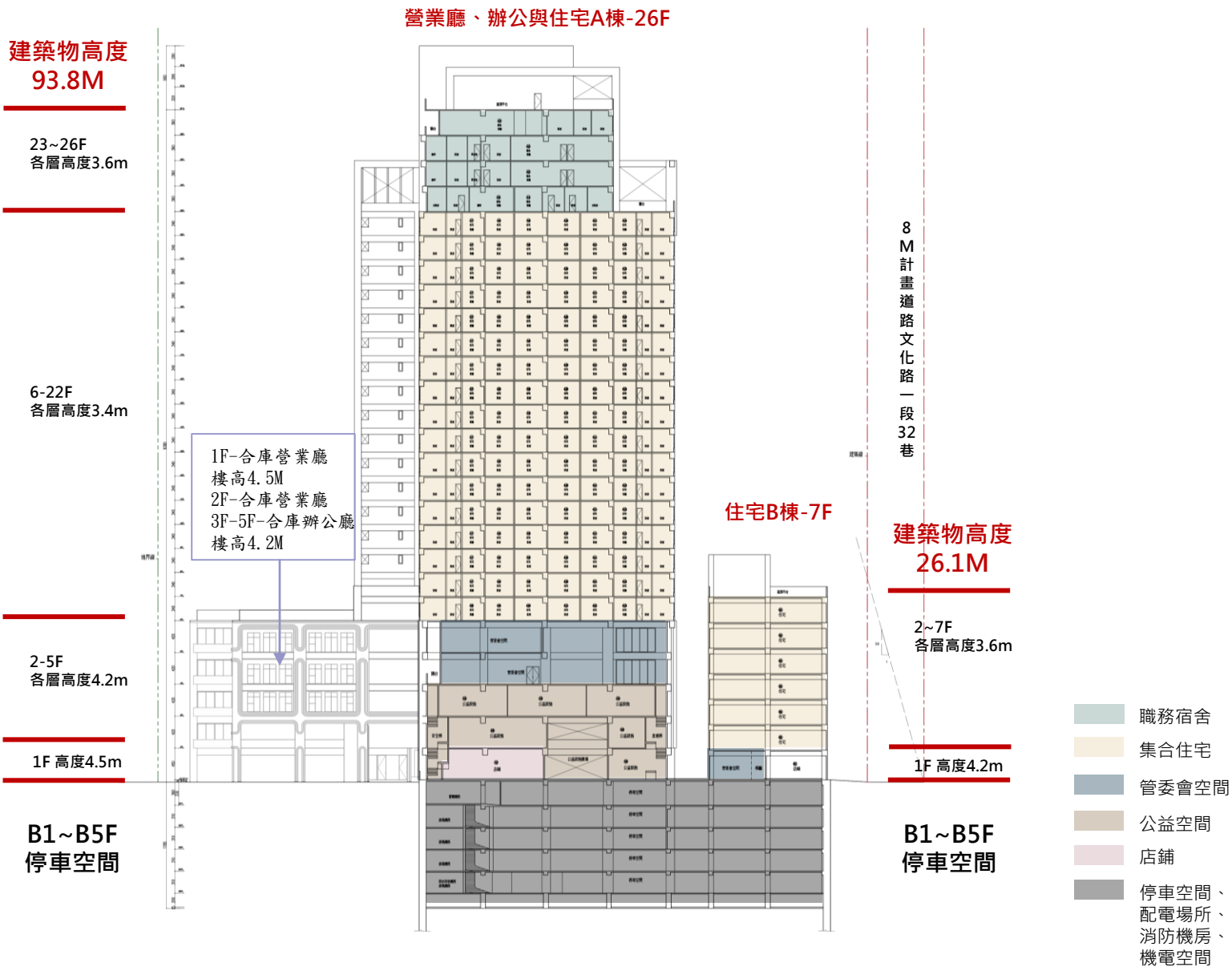
救災活動空間須於領取執照前完成空間順平，坡度小於5%之相關條件，且能承受75噸重，供消防通行之道路須保持4M以上淨寬，及4.5M以上淨高

供一處雲梯車救災活動空間及救災動線需於領取執照前完成空間內順平設計，且無相關阻礙物



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准為準

用途說明



住宅A與住宅B棟示意圖

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准為準

景觀配置圖

25M計畫道路(文化路一段)

8 M 計畫道路文化路一段 32 巷



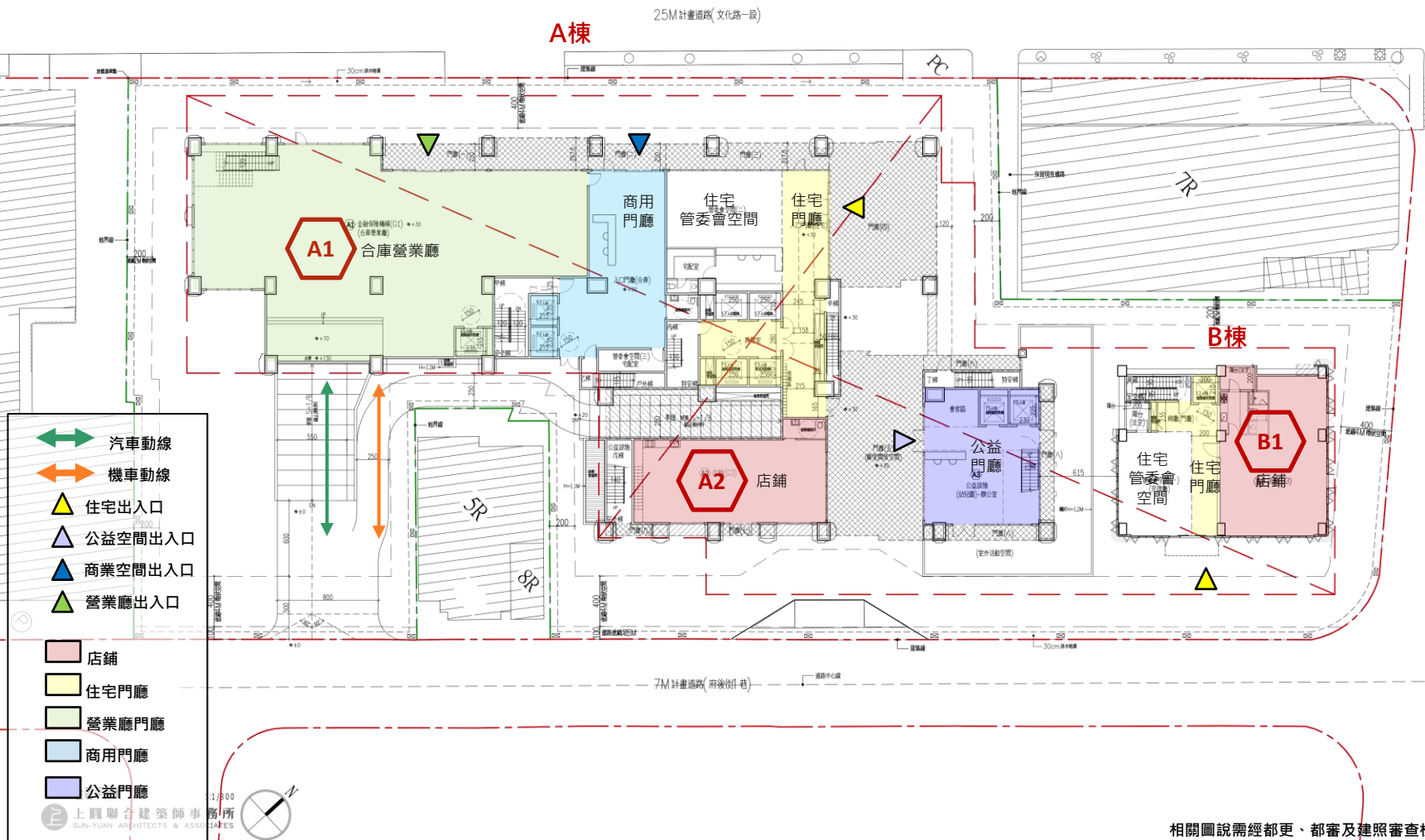
7M計畫道路(府後街1巷)

- ① 步行者天國
- ④ 半戶外樹影川廊
- ② 綠之路徑
- ⑤ 巷里比鄰街區
- ③ 木守之庭
- ⑥ 侘寂之道

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

1F

一層平面圖

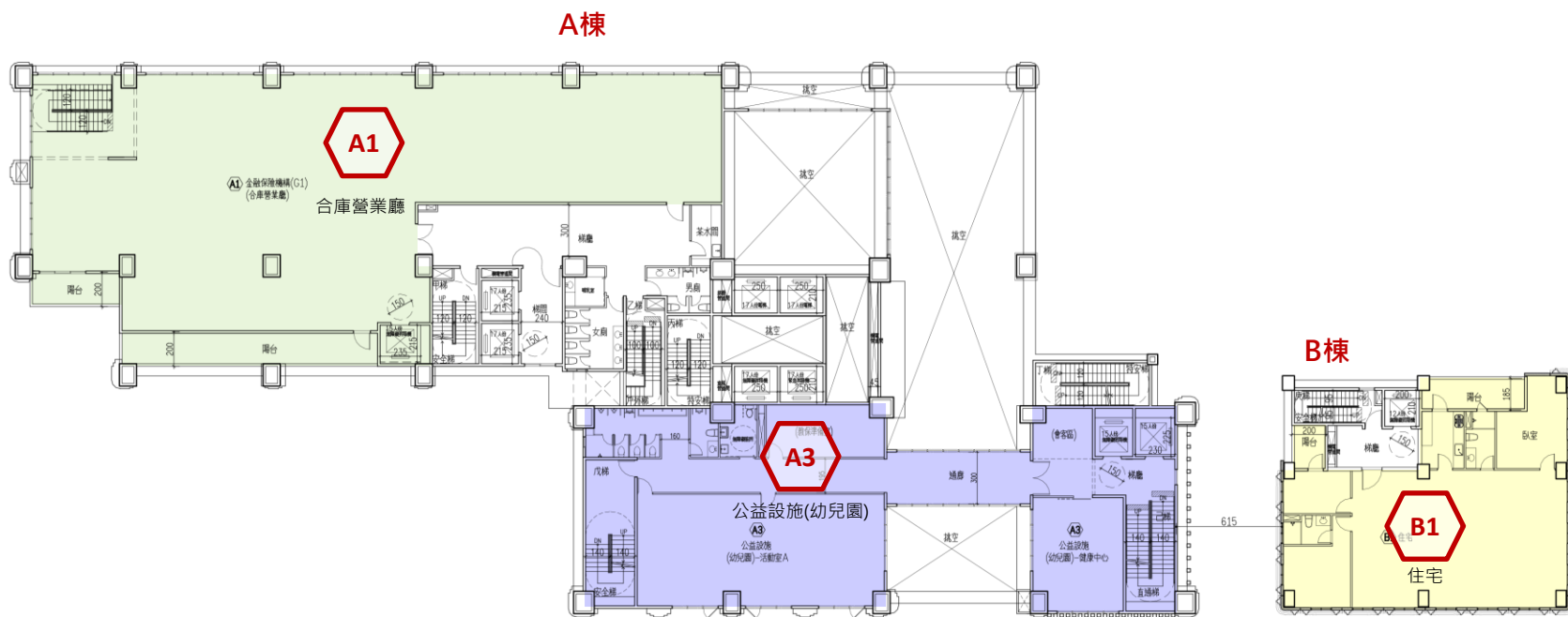





8M計畫道路(文化路一段32巷)

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准為準

2F

二層平面圖

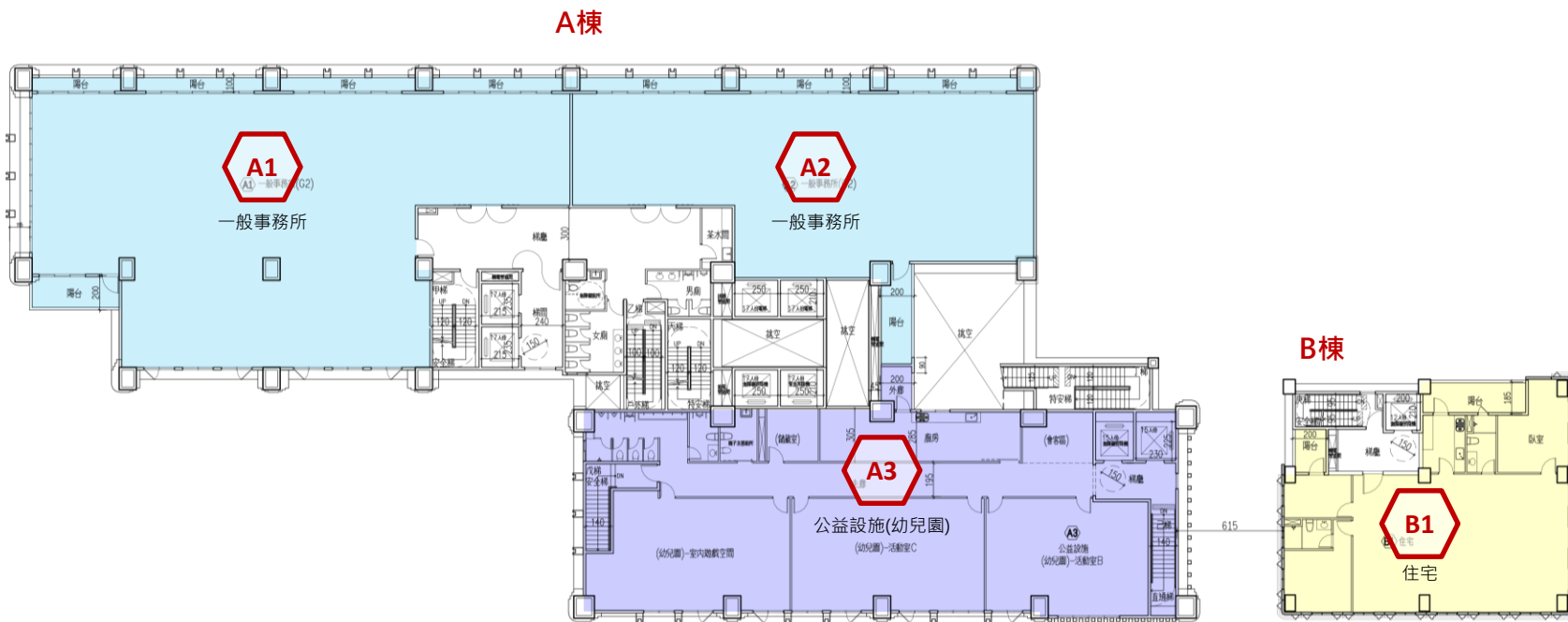


-  住宅
-  營業廳
-  公益空間

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

3F

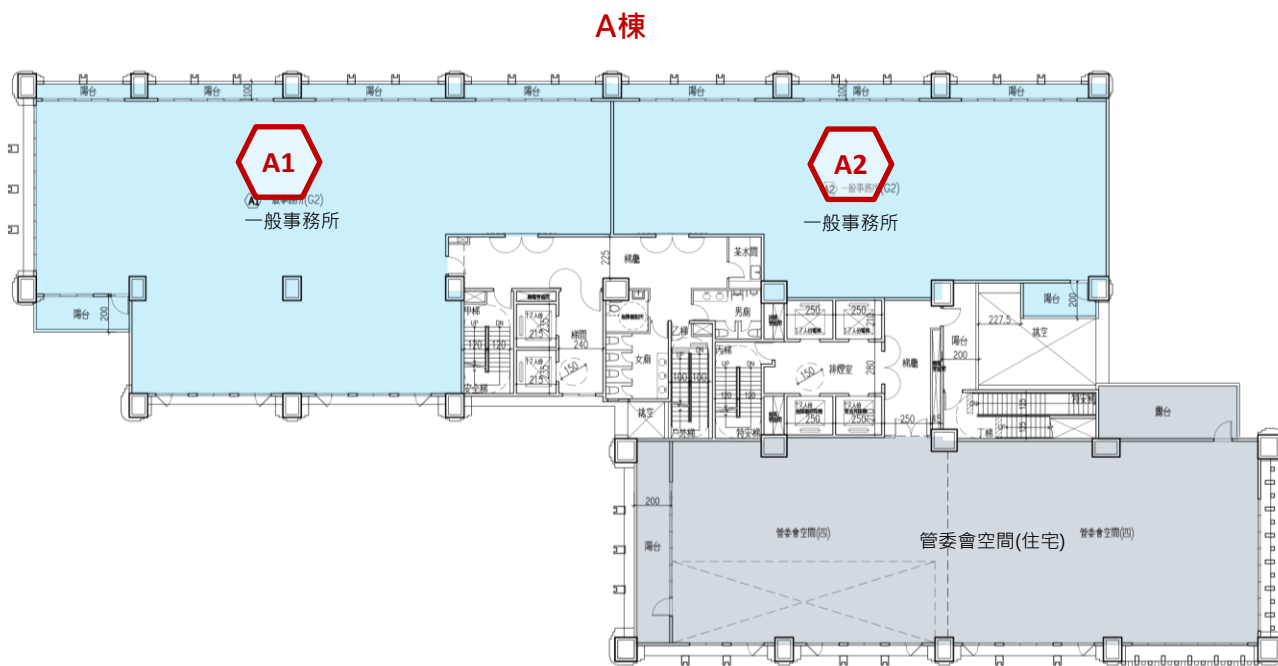
三層平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

4F

四層平面圖



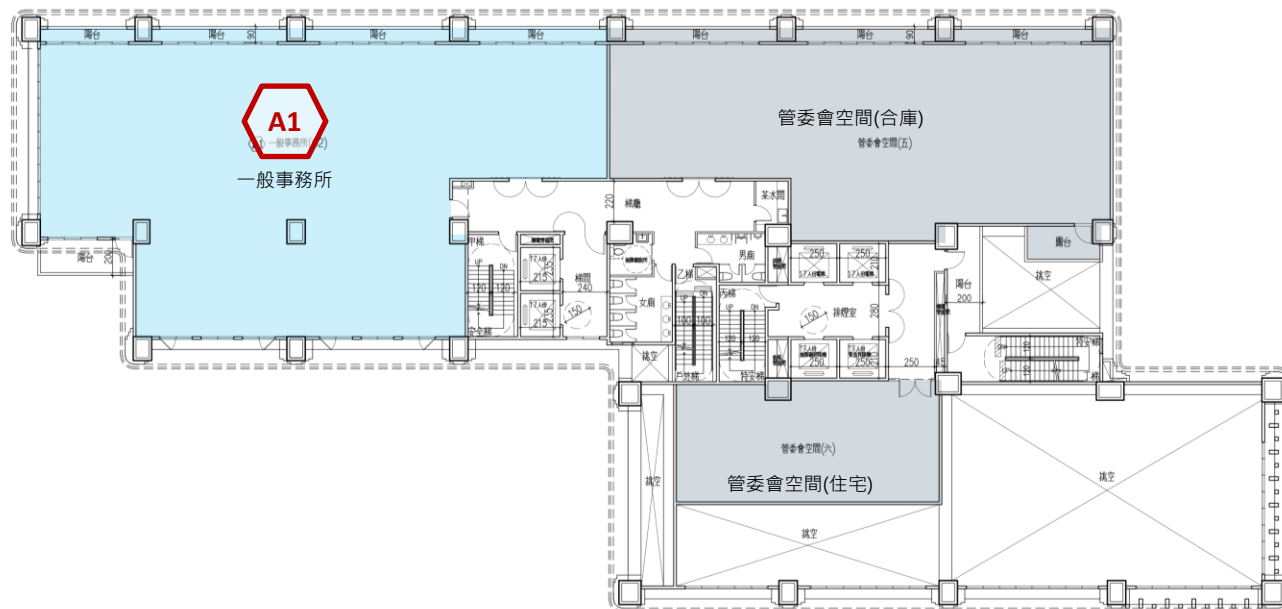
- 住宅
- 一般事務所
- 管委會空間



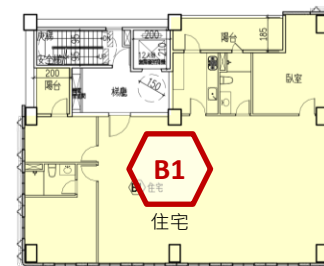
5F




五層平面圖

A棟



B棟



-  住宅
-  一般事務所
-  管委會空間

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

6F

六層平面圖




相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

7F

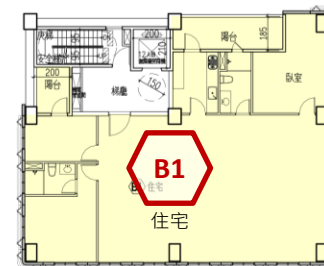
七層平面圖



 住宅

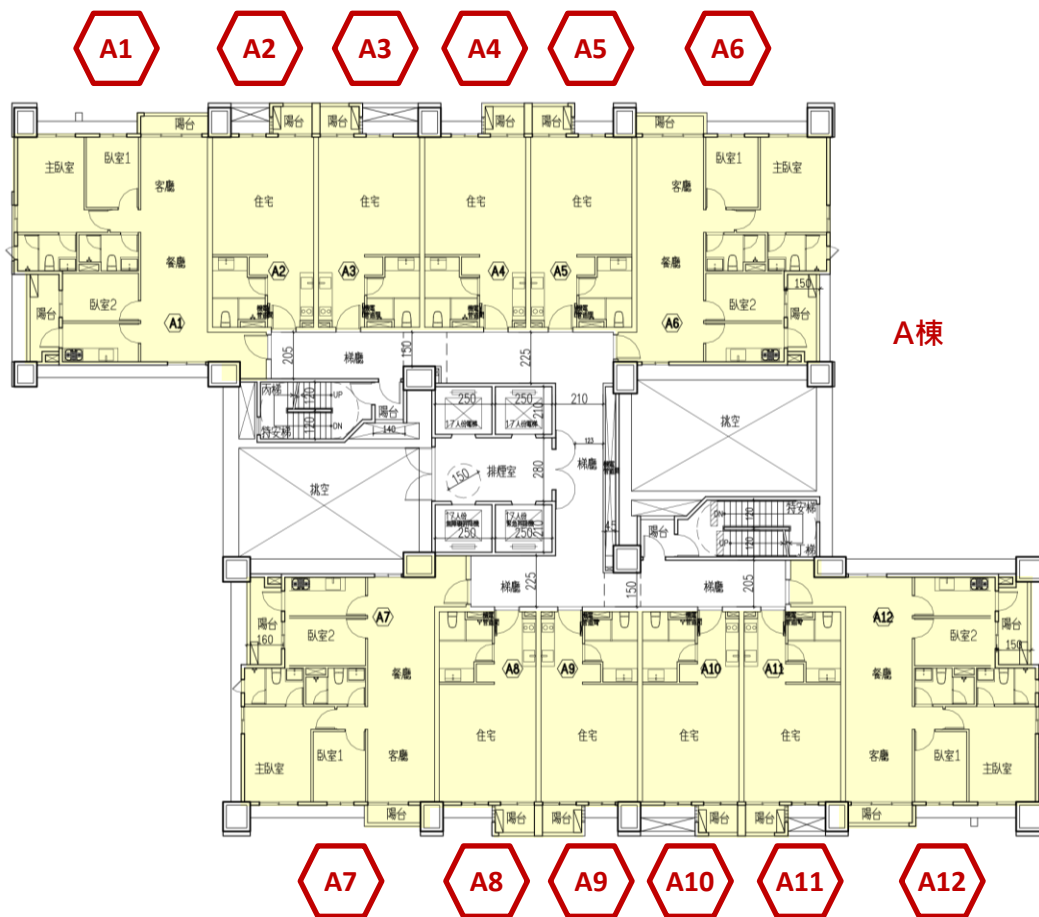
A棟

B棟



SF

八~二十二標準層平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

23F

二十三層平面圖



職務宿舍

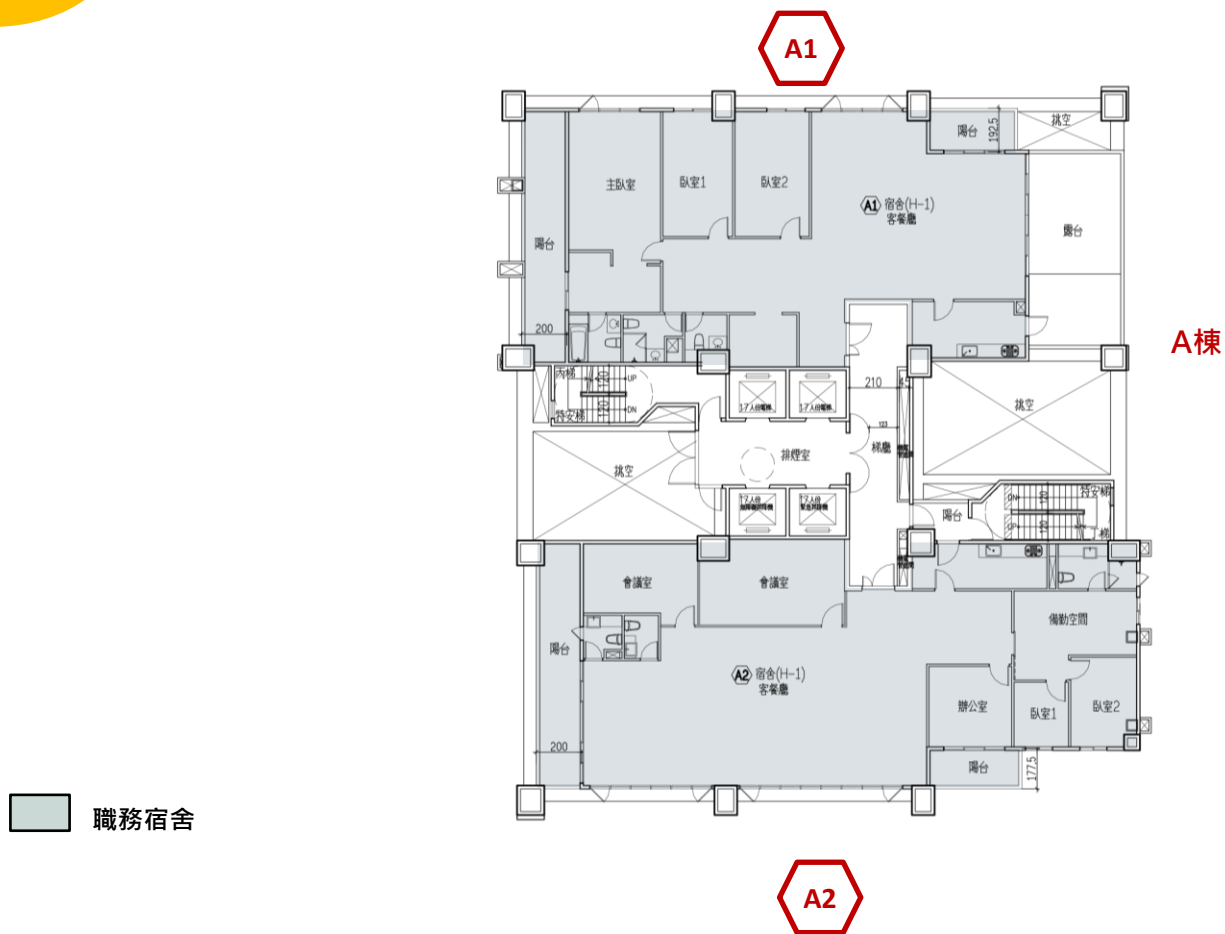
25F

二十五層平面圖



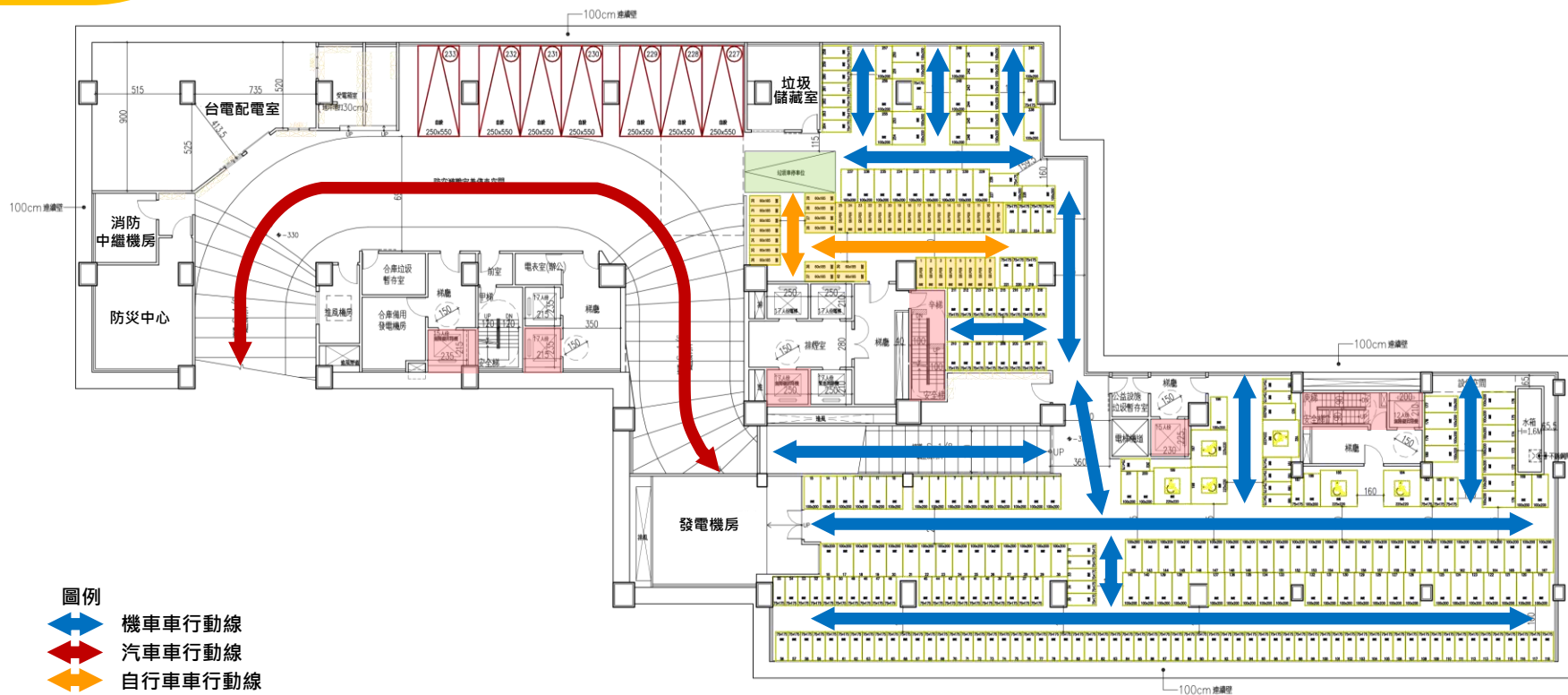
26F

二十六層平面圖



B1F

地下一層平面圖



- 圖例
- 機車車行動線
 - 汽車車行動線
 - 自行車車行動線
 - 自行車停車空間
 - 垃圾車專用停車位
 - 無障礙汽、機車位
 - 無障礙安全梯、無障礙電梯

法定車位:0輛
(含無障礙汽車停車位)

自設車位:7輛

B1F 合計汽車車位:7輛

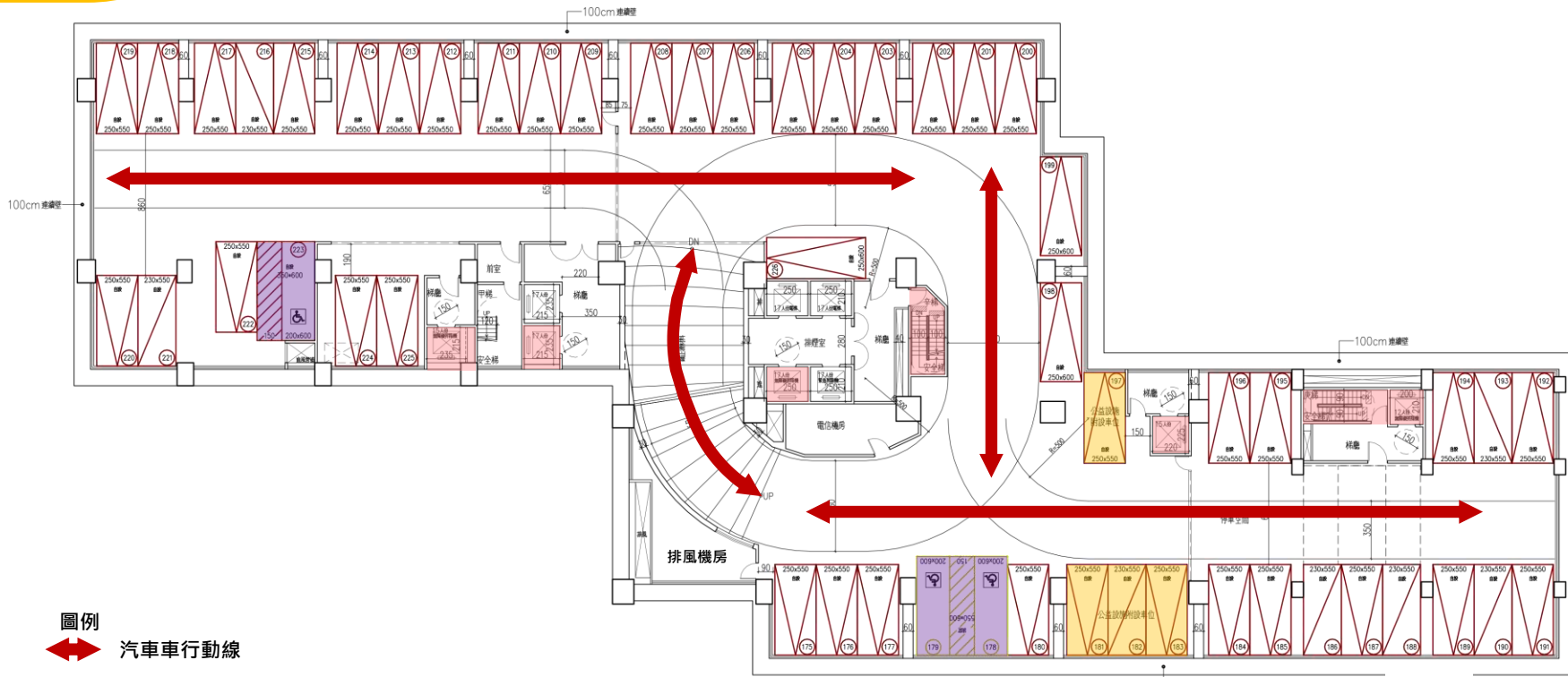
法定機車位:264輛
(含6輛無障礙機車停車位)

自設機車位:0輛

B1F 合計機車車位:264輛

B2F

地下二層平面圖



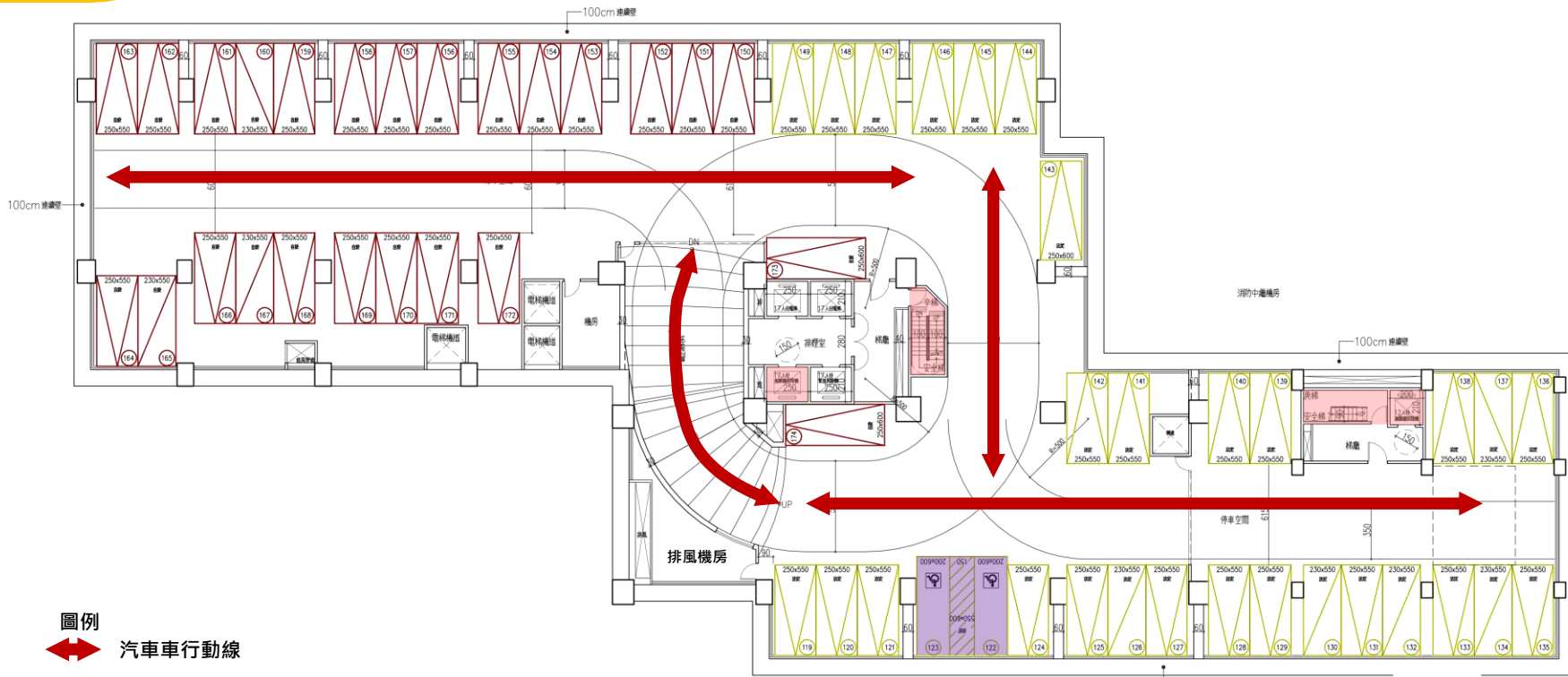
- 圖例**
- 汽車車行動線
 - 無障礙汽、機車位
 - 公益設施汽車位
 - 無障礙安全梯、無障礙電梯

- 法定車位:2輛
(含無障礙汽車停車位)
 - 自設車位:50輛
- B2F 合計汽車車位:52輛**

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

B3F

地下三層平面圖



- 圖例
- 汽車車行動線
 - 無障礙汽、機車位
 - 無障礙安全梯、無障礙電梯

法定車位:31輛
(含無障礙汽車停車位)

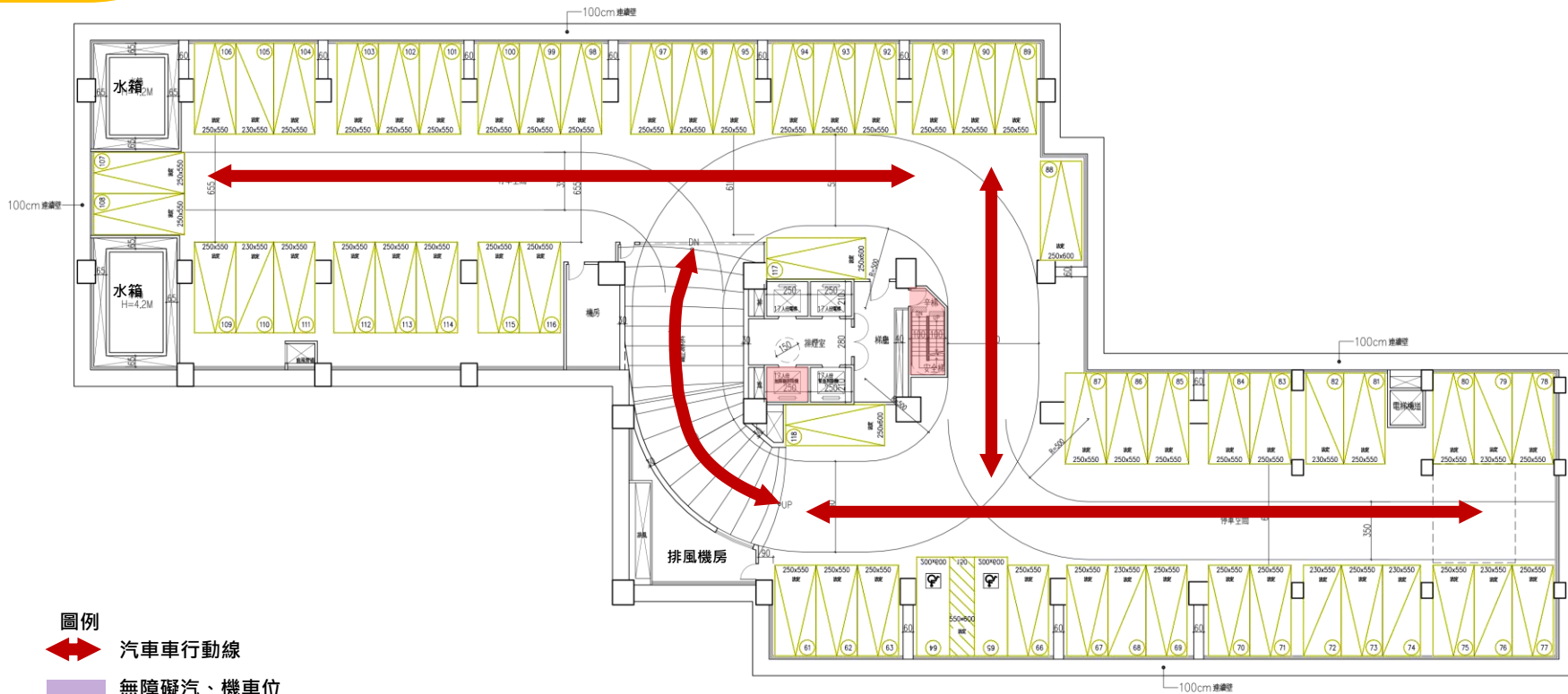
自設車位:25輛




B3F 合計汽車車位:56輛



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准為準

B4F

地下四層平面圖



- 圖例
-  汽車車行動線
 -  無障礙汽、機車位
 -  無障礙安全梯、無障礙電梯

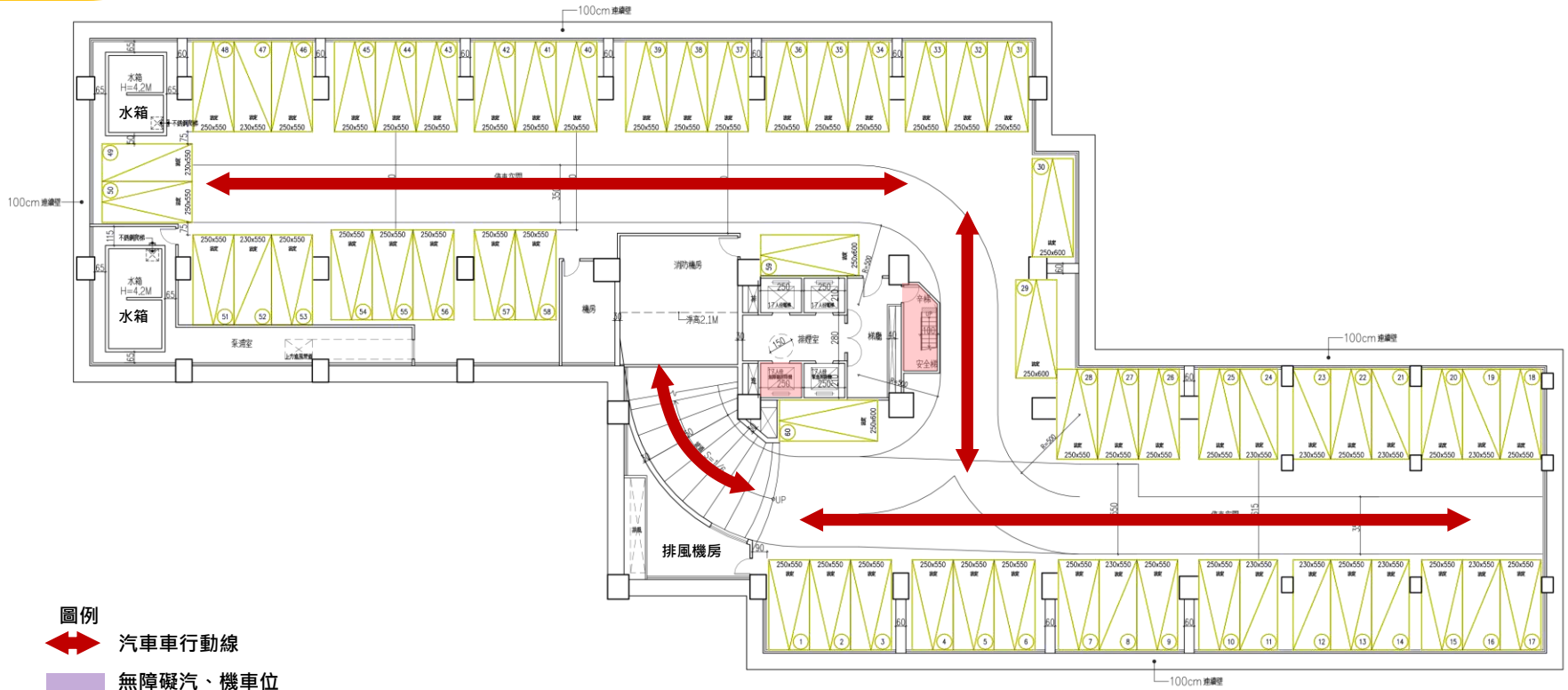
-  法定車位:58輛
(含無障礙汽車停車位)
-  自設車位:0輛

B4F 合計汽車車位:58輛




相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

B5F

地下五層平面圖



圖例

-  汽車車行動線
-  無障礙汽、機車位
-  無障礙安全梯、無障礙電梯

 法定車位:60輛
(含無障礙汽車停車位)

 自設車位:0輛

B5F 合計汽車車位:60輛

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准為準

北向立面圖

8 M 計畫道路文化路一段32巷

建築物高度
26.1M

2~7F
各層高度3.6m

1F 高度4.2m



B棟

A棟



建築物高度
93.8M

23~26F
各層高度3.6m

6-22F
各層高度3.4m

2-5F
各層高度4.2m

1F 高度4.5m

— · — · — 地界線
— · — · — 建築線

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

南向立面圖

建築物高度
93.8M

23~26F
各層高度3.6m

6-22F
各層高度3.4m

2-5F
各層高度4.2m

1F 高度4.5m



A棟

B棟

建築物高度
26.1M

2~7F
各層高度3.6m

1F 高度4.2m

8
M
計畫
道路
文化
路一
段
32
巷

— · — 地界線
— · — 建築線

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準





簡報結束，謝謝聆聽