

擬訂新北市板橋區文化段 1571 地號等 25 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

地址：新北市板橋區三民路一段 210 號 6 樓 (板信)
新北市保生路 1 號 4 樓之 1 (安邦)

受文者：新北市政府都市更新處

聯絡人：董仲凱 (板信)

速別：普通

吳其恩 (安邦)

發文日期：中華民國 113 年 4 月 26 日

聯絡電話：(02)2952-6169#2196 (板信)

(02)8923-6788#215 (安邦)

發文字號：板信文化更第 113042601 號

附件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市板橋區文化段 1571 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會

開會時間：中華民國 113 年 5 月 8 日(星期三) 上午 10 時 30 分

開會地址：新北市板橋區玉光市民活動中心(板橋區民生路 2 段臨 56-3 號-橋下)

出席單位：詳正本、副本名單

說明：

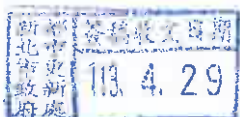
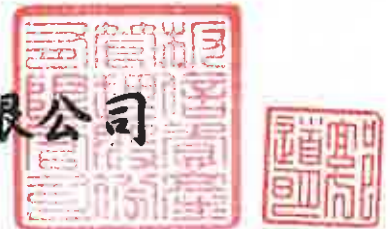
- 一、依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條、「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 二、公聽會相關資訊請上網頁(<https://apexer.com.tw/link/#tab-id-23>)查詢。
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「新北市板橋區三民路一段 210 號 6 樓、星期一至星期五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務。
- 四、會議簡報併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、板橋區百壽里辦公處、新北市板橋區文化段 1571 地號等 25 筆土地之土地所有權人、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、舊違章建築戶、許監事敏郎(專家學者)

副本：安邦工程顧問股份有限公司、黃翔龍建築師事務所、板信資產管理股份有限公司

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

實施者：板信資產管理股份有限公司



更新單元範圍



會議地點位置圖



公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

板信資產管理股份有限公司擔任實施者擬具之「**擬訂新北市板橋區文化段 1571 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案**」於民國 113 年 4 月 26 日依「都市更新條例施行細則」第八條規定，舉辦公聽會以雙掛號郵寄邀請有關機關、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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國 113 年 4 月 25、26、27 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://apexer.com.tw/link/#tab-id-23>)周知、張貼公告於當地村(里)辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特訂於民國 113 年 5 月 8 日（星期三）上午 10 時 30 分假新北市板橋區玉光市民活動中心（新北市板橋區民生路 2 段臨 56-3 號-橋下）舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：板信資產管理股份有限公司



中華民國 113 年 4 月 26 日

擬訂新北市板橋區文化段1571地號 等25筆土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：板信資產管理股份有限公司
都更規劃：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

中華民國113年5月8日

- 壹 簽到
- 貳 會議開始
- 參 主席致詞
- 肆 都市更新事業計畫說明
- 伍 學者專家、居民代表致詞
- 陸 詢問與答覆
- 柒 散會

議 程


壹、辦理緣起及法令依據

貳、事業計畫內容

參、建築及景觀規劃設計

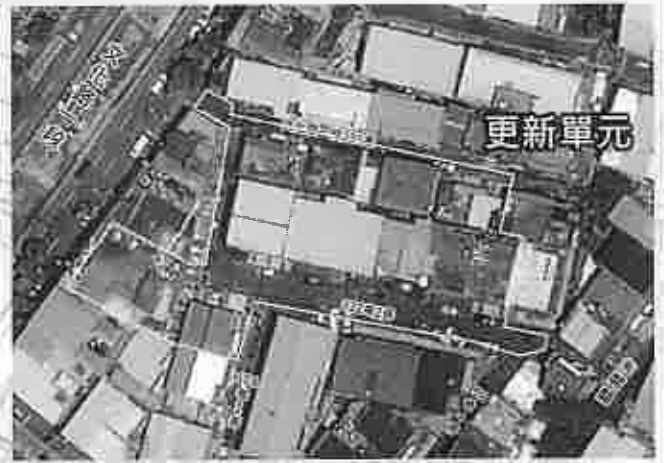


簡 報 題 綱



辦理緣起及法令依據

- 本更新單元範圍內為建築物為2~4層樓老舊建築公寓及中英醫院，由於屋況老舊、結構與配置未達現行防災標準，且基地東北側臨近捷運系統之交通運輸場站，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。



- 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，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 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。



■實施者

板信資產管理股份有限公司（負責人：郭道明）

聯絡地址：新北市板橋區三民路1段210號6樓

統一編號：27806269

電話：(02) 2952-6169

資本總額：660,000,000元

實收資本總額：560,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、不動產買賣業、不動產租賃業、金融機構金錢債權收買業務、辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務、停車場經營業、都市更新重建業

■規劃團隊

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

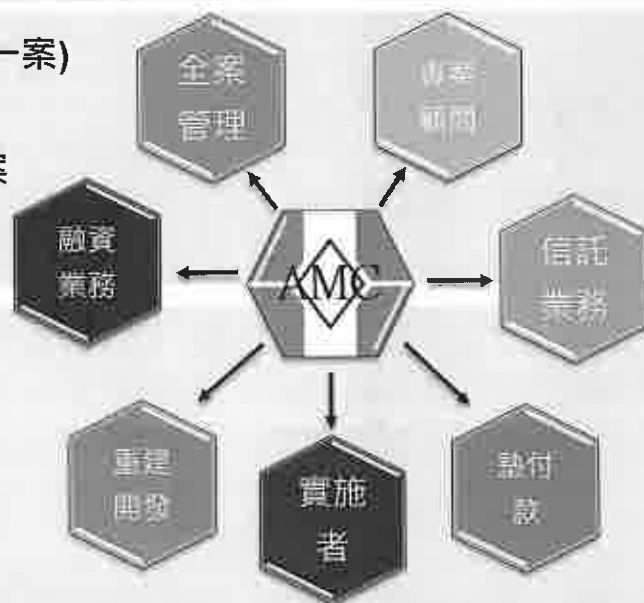
電話：(02) 2231-7766

板信資產管理股份有限公司成立於94年6月2日，由板信商業銀行股份有限公司百分之百持股投資。

創辦至今，秉持著穩健、踏實、成長的信念，為響應政府政策，大力推廣危老及都市更新重建，並主動積極協助改建，近年來協助參與有：

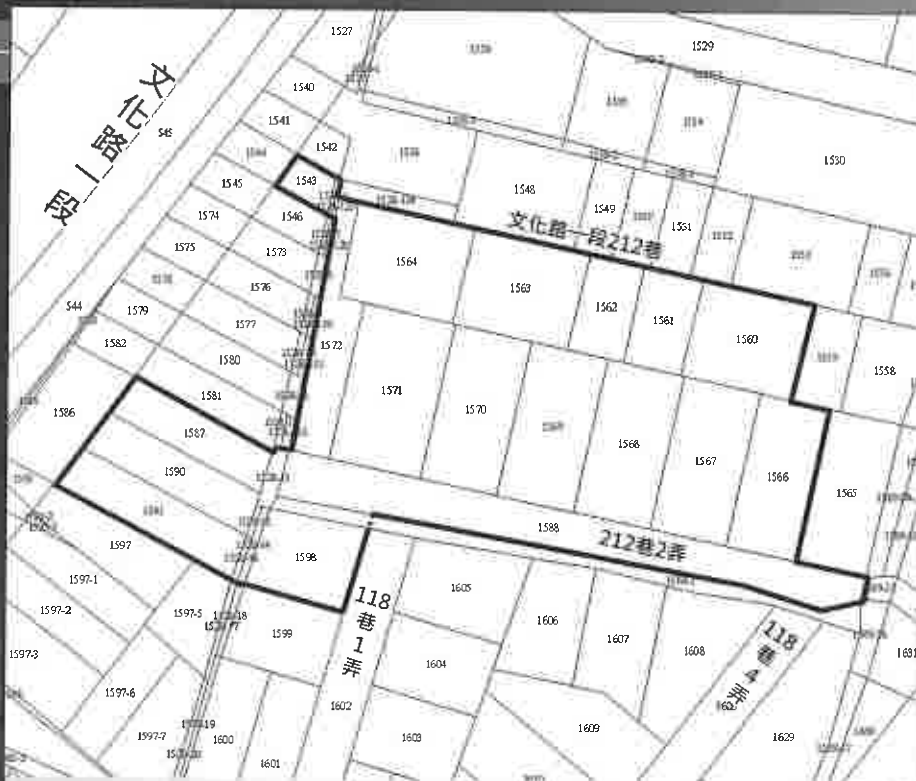
- ✓ 新北市板橋區文化段(全國危老第一案)
- ✓ 新店區中正段危老案
- ✓ 台北市北投區立農段一小段都更案
- ✓ 士林區光華段都更案...等

另有建築師、都更顧問公司、估價師等專業團隊參與本公司，累積豐富更新重建經驗，為不動產投資與經營全方位專業資產管理公司。





本更新單元位於新北市板橋區民生路二段、文化路一段及文化路一段188巷所圍計畫街廓中，鄰近捷運新埔站，屬非完整街廓。



更新單元範圍

新北市板橋區文化段
1528-6、1528-13、
1528-14、1528-15、
1528-16、1528-123、
1543、1560、1561、
1562、1563、1564、
1566、1567、1568、
1569、1570、1571、
1572、1587、1588、
1588-1(部分)、1590、
1591、1598地號等
25筆土地

更新單元面積

2,925.28m²
(約884.90坪)



圖例

更新單元範圍



土地權屬

本更新單元範圍板橋區文化段1571地號等25筆地號，土地面積共計2,925.28平方公尺，土地權屬

- 私有部分：
佔總面積97.94%
佔總人數95.45%
- 公有部分：
佔總面積 2.06%
佔總人數 4.55%

圖例



- 更新單元範圍
- 私有土地
- 公有土地

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	2,865.00	97.94	42	95.45
公有土地	60.28	2.06	2	4.55
合計	2,925.28	100.00	44	100.00



1588-1(部分)

面積 22.28m²
所有權人 中華民國 / 財政部國有財產署

1528-6

面積 3.00m²

1528-13

面積 18.00m²

1528-14

面積 8.00m²

1528-15

面積 3.00m²

1528-16

面積 5.00m²

1528-123

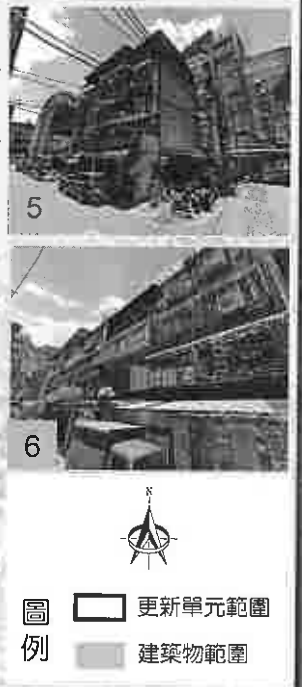
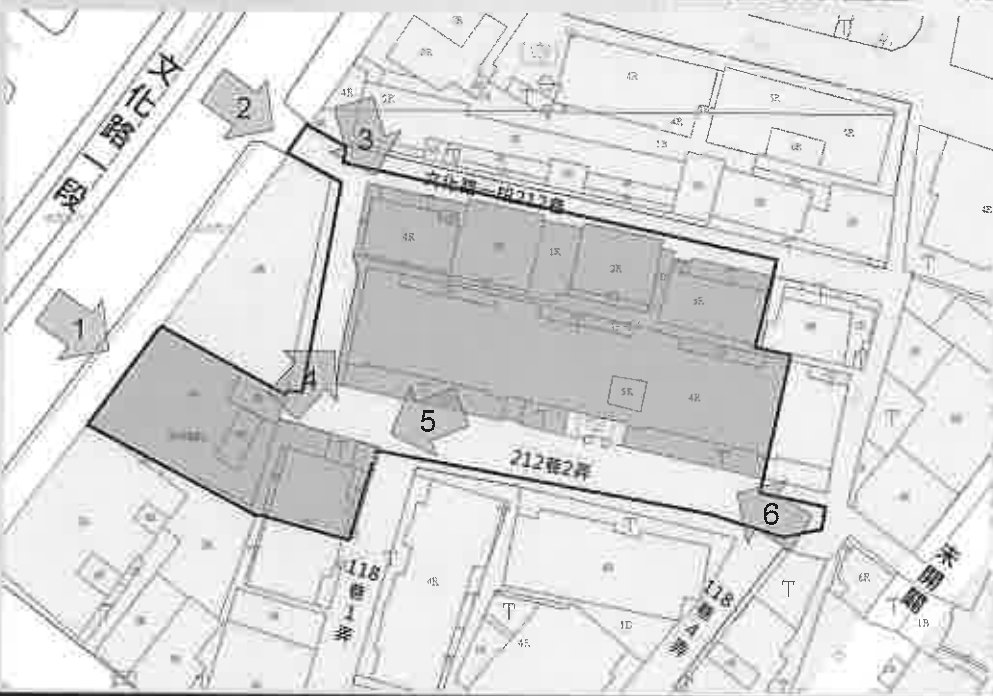
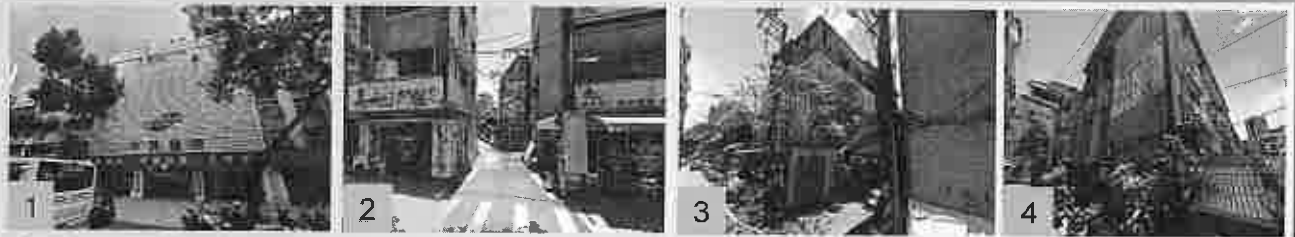
面積 1.00m²

所有權人 中華民國 / 農業部農田水利署

圖例



- 更新單元範圍
- 財政部國有財產署
- 農業部農田水利署



■ 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。

擬訂新北市板橋區文化段1571地號等25筆土地都市更新事業計畫同意書

同意書人(本人)：_____(簽名蓋章) 同意書人(法定代理人)：_____(簽名蓋章)

1571地號等25筆土地都市更新事業計畫案，

一、同意都市更新處理方式：圖重建 整建 拆遷 遷移

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依處理方式者)：

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實合意，
 分配比率：_____%

三、其他事項：_____
 (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

建物門牌號	
地區	
小段	
地號	
逐層樓層/總樓層數	
主建物總面積(A)	
附屬建物面積(B)	
樓地板面積(m ²)	
面積(C)	
權利範圍(D)	
持分面積 E-C/D	
權利範圍(E)	
持有面積(m ²)(A+B+C+E)	

以上資料均請以實際情況填寫

由同意書人(本人)：_____(簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)：_____(簽名蓋章)

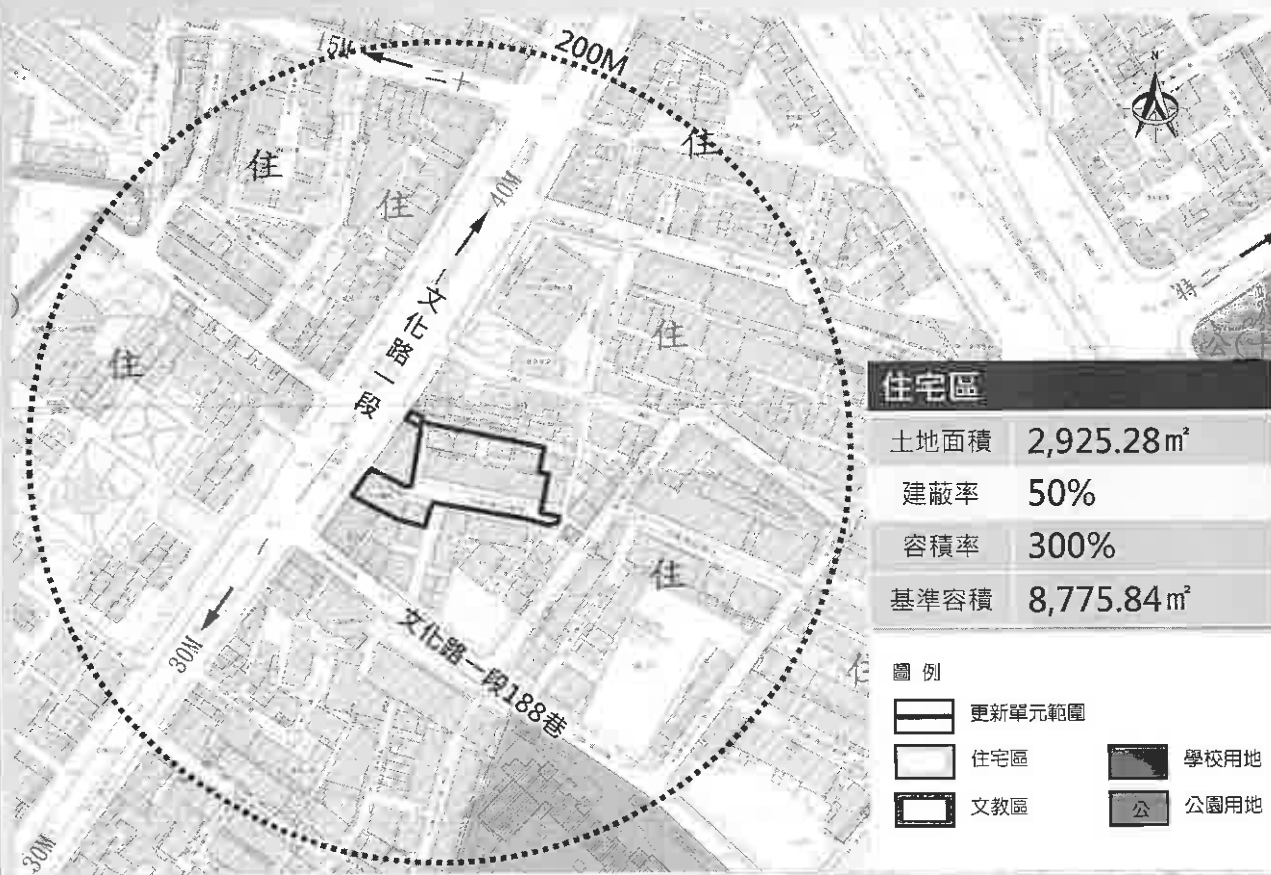
統一編號：_____
 聯絡地址：_____
 聯絡電話：_____
 中華民國____年____月____日

項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	44	2,925.28	41	4,757.56
公有(a)	2	60.28	0	0.00
私有(b=A-a)	42	2,865.00	41	4,757.56
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	42	2,865.00	41	4,757.56
已達法定門檻(80%)				
事業計畫法定門檻%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

須符合都市更新條例第37條規定：

未經劃定之更新地區，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。

110/04/07 「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點 (配合全市土地使用管制一致性原則)」案



■ 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，配合所有權人之空間需求進行規劃重建，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，提供舒適及美觀之空間，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

- ▶ 本案鄰近捷運新埔站，除配合更新計畫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。

■ 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。

獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
中央	第6條	事業計畫範圍內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級應檢附結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送工務局函轉都市更新處	6.28%	551.40
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	526.55
	第11條	取得候選智慧建築證書：銀級	6.00%	526.55
	第12條	採無障礙環境設計：新建住宅性能評估第2級	3.00%	263.27
	第13條	採建築物耐震設計：耐震標章(10%)	10.00%	877.58
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區(113年5月15日前報核)	7.00%	614.30
地方	第2條之3	<ul style="list-style-type: none"> 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。 自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於5% 	12.00%	1,053.10
	第6條	合法建築物之屋齡達30年以上	4層樓者	1.24%
合計			51.52%	4,521.75
(上限50%)都更獎勵			50.00%	4,387.92
容積移轉			29.90%	2,623.97
獎勵容積總計			79.90%	7,011.89

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委員會審定之內容為準。

合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- 協議合建部分依據雙方協議契約內容；
- 權利變換部分依「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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之，本階段之拆遷安置(租金補貼)暫以時價登錄新北市板橋區住宅公寓平均租金水準900元/坪/月，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

■ 重建區段實施方式

以「協議合建」方式實施都市更新事業，
尚不同意部分以「權利變換」方式辦理。

■ 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，

- 協議合建部分依據雙方協議契約內容；
- 權利變換部分則依更新單元內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，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。

- 一、本案除中英醫療社團法人依其使用需求分回A棟建築物外，權利變換所有權人為全區(B棟)自由選配；採協議合建所有權人則依協議預選位置為原則。
- 二、考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，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；然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差價(額)繳納方式及期限。
- 三、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；若無合併分配之意願，則視為超額選配，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差價(額)繳納方式及期限。
- 四、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)。
- 五、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。

■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案共涉及計7筆公有土地，總面積為60.28m²。

財政部國有財產署北區分署經管國有土地將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，以更新後權利價值選擇分配更新後房、地為原則。

■ 中華民國 / 農業部農田水利署

本案範圍內1528-6、1528-13、1528-14、1528-15、1528-16、1528-123地號等6筆土地產權為農業部農田水利署，土地面積共計38.00 m²。

■ 中華民國 / 財政部國有財產署

本案範圍內1588-1(部分)地號土地產權為財政部國有財產署，土地面積計22.28 m²。

說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (RC)	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、智慧建築設備及工程費、耐震標章審查及施工查核費	172,592.62
	各項建築容獎管維經費及相關委辦費	開放空間管理維護基金、綠建築、智慧建築、無障礙設計、耐震標章等管理維護計畫經費	1,230.53
	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、其他必要業務費	8,586.71
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	11,274.95
	稅捐	印花稅、營業稅等	6,419.68
	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	57,520.40
	容積移轉費用	申請容積移轉及增額容積所支付之容積購入費用及委辦費	39,793.89
	共同負擔費用		297,418.79
共同負擔比		53.03%	
預估權利變換分配比率		46.97%	

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。

■ 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。

■ 各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請綠建築銀級證書、智慧建築銀級證書、新建住宅無障礙設計及耐震標章，將提列各項管理維護基金，作為申請各項建築容積獎勵之後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

■ 保固維修

本案建築結構體安全部分（如梁柱系統、樓梯等），負責保固十五年、固定設備部分（如門窗、粉刷、地磚等）及漏水保固二年。

項目	更新前	更新後
土地利用	基地東北側臨近捷運系統之交通運輸場站，地上建物多為2~4層樓老舊建築公寓。	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2~4m以上人行步道及綠帶空間。
交通狀況	單元內車行及人行空間不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並劃設180席汽車、231席機車停車位。
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，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	114年			115年			116年			118年			119年								
		6月	7月	11月	11月	12月	1月	2月	3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：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。

- 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

■板信資產管理股份有限公司

聯絡電話：(02)2952-6169 / 聯絡窗口：董仲凱#2193

聯絡地址：新北市板橋區三民路一段210號6樓

■安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯絡窗口：吳其恩#215

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

■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

■內政部營建署都市更新

聯絡電話：(02)8771-2542

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

- 三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：
內政部營建署/法規查詢(<https://www.cpami.gov.tw/>)；
新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

- 四、本案專屬網頁：<https://apexer.com.tw/link/#tab-id-23>

建築及景觀規劃設計

■ 重建區段之土地使用計畫

案名	板信資產板橋區文化段都更開發案	
說明	一、申請位置	新北市板橋區文化段1571等共25筆地號
	二、設計單位	黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍
	三、申請人	板信資產管理股份有限公司 負責人：郭道明
	四、土地使用分區	住宅區 (建蔽率：50%·容積率：300%)
	五、設計概要	地上6及24層，地下6層；鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	2925.28㎡ 總計：231戶
	(二)設計建築面積	1101.75㎡
	(三)設計建蔽率	37.66% < 50%...OK
	(四)設計開挖率	57.38% < 61.71%...OK
	(五)法定空地面積	1823.53㎡
	(六)法定基準容積	2925.28*300%=8775.84㎡
	(七)都市更新獎勵	4387.92㎡ (50%)
	(八)容積移轉	2623.97㎡ (29.9%)
	(九)總容積樓地板	15787.73㎡ < 15787.73㎡ (允建總容積樓地板)
	(十)總樓地板面積	30294.82㎡
	(十一)法定停車數量	實設 汽車180輛 (法定180輛) 機車231輛 (法定231輛)
六、法令依據	依據「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案」	

2-2 開發內容說明與設計目標及構想

(一) 設計目標

本案致力於更新範圍之完整開發，並考量基地街廓特性，留設退縮人行空間並予以綠化，改善市容及鄰里環境。設計開發目標在於型塑安全可親的都市景觀，提供優質居住空間及改善鄰里環境，以求達成都市計畫設定之合理開發。

(二) 整規畫構想

1 符合人性的戶外空間

本案增加面前道路退縮留設人行動線，改善舊社區人行道狹小不易通行的問題，並配合植栽綠化及平整的地坪設計，提供舒適的行進空間及達成人車分道的目標。

2 增進優質都市景觀

本案建築拉高處理，儘量留設戶外空間作為人行動線及綠化使用，以提供優質的居住環境及鄰里銜接。

3 提供安全生活環境

基地配合消防災難搶救計畫原則設計規畫，提供救災空間改善社區居住安全。

(三) 基地配置計畫

基地沿街面增加退縮寬度設置人行步道，以複層式植栽型塑自然環境隔離道路車流；地坪引入綠建材。人行動線更提供安全舒適的鄰里動線，提升社區居住品質及活絡空間。

■基地使用分區及地籍圖



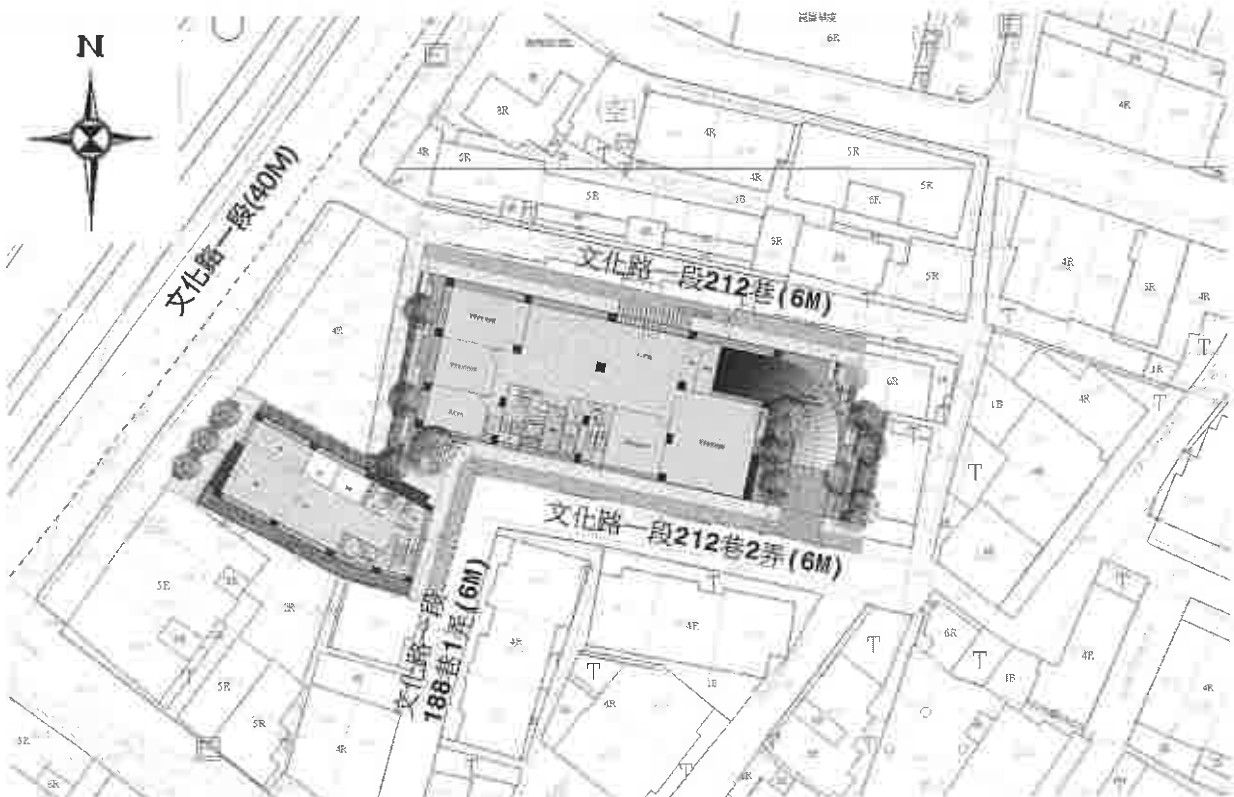
基地位置：
板橋區文化段1571地號等25筆
面積=2,925.28㎡

使用分區：住宅區
建蔽率=50%
容積率=300%



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■全區配置圖說明



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■一層景觀及鋪面配置

- 人行步道鋪面採用灰色系為主，透水磚跳色創造舒適及富序列感的空間體驗。
- 人行步道種植喬木，形塑林蔭走廊並軟化空間，具觀賞性又不失條理。



綠意小徑示意圖



人行步道示意圖 註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■景觀計畫 植栽配置圖



茄苳

樟樹

楓香

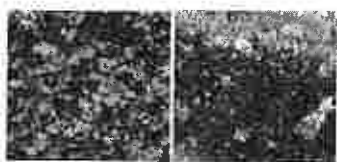
光蠟樹

山櫻花



小葉赤楠

鵝掌藤



宮粉仙丹

女貞

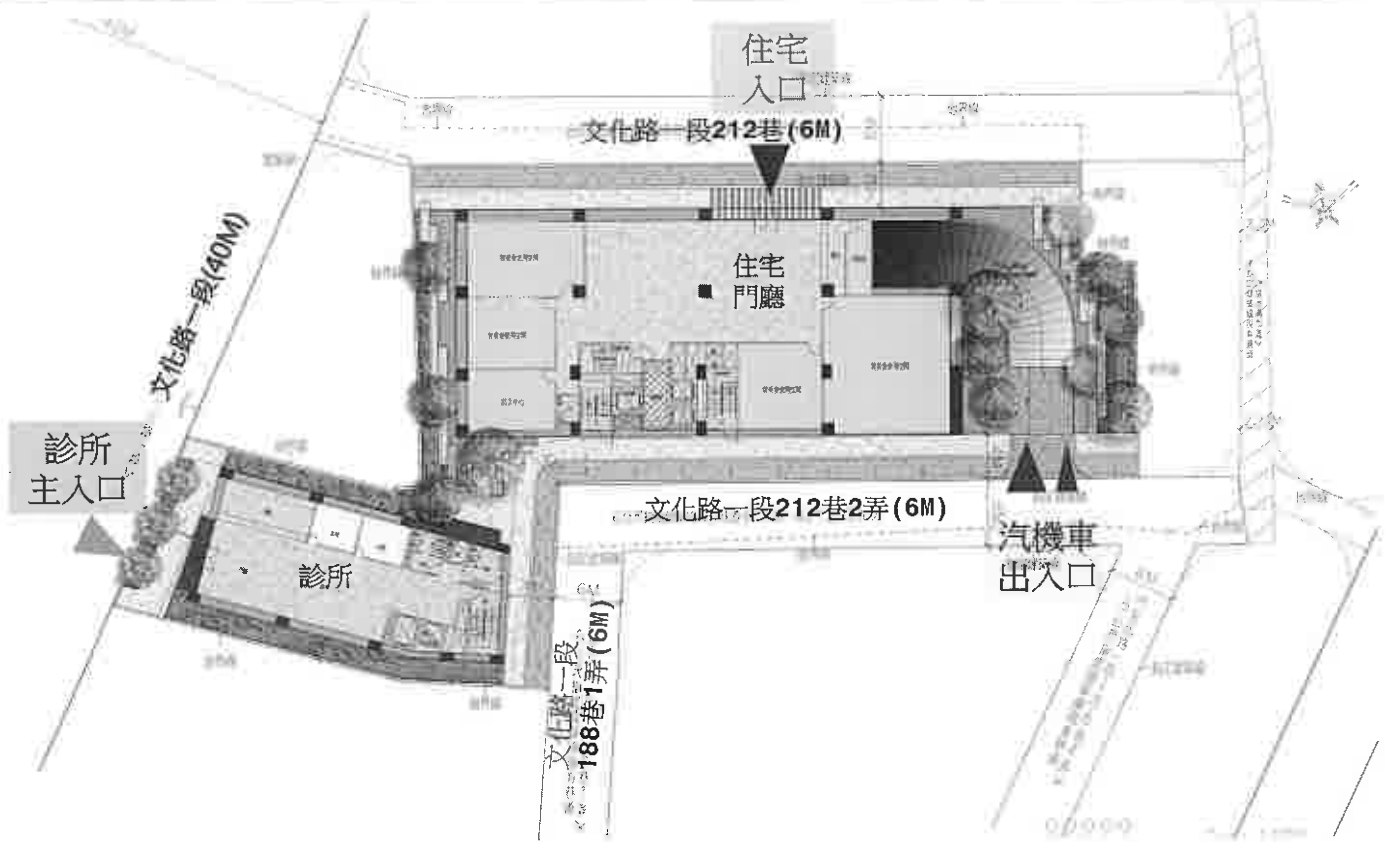


地毯草



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

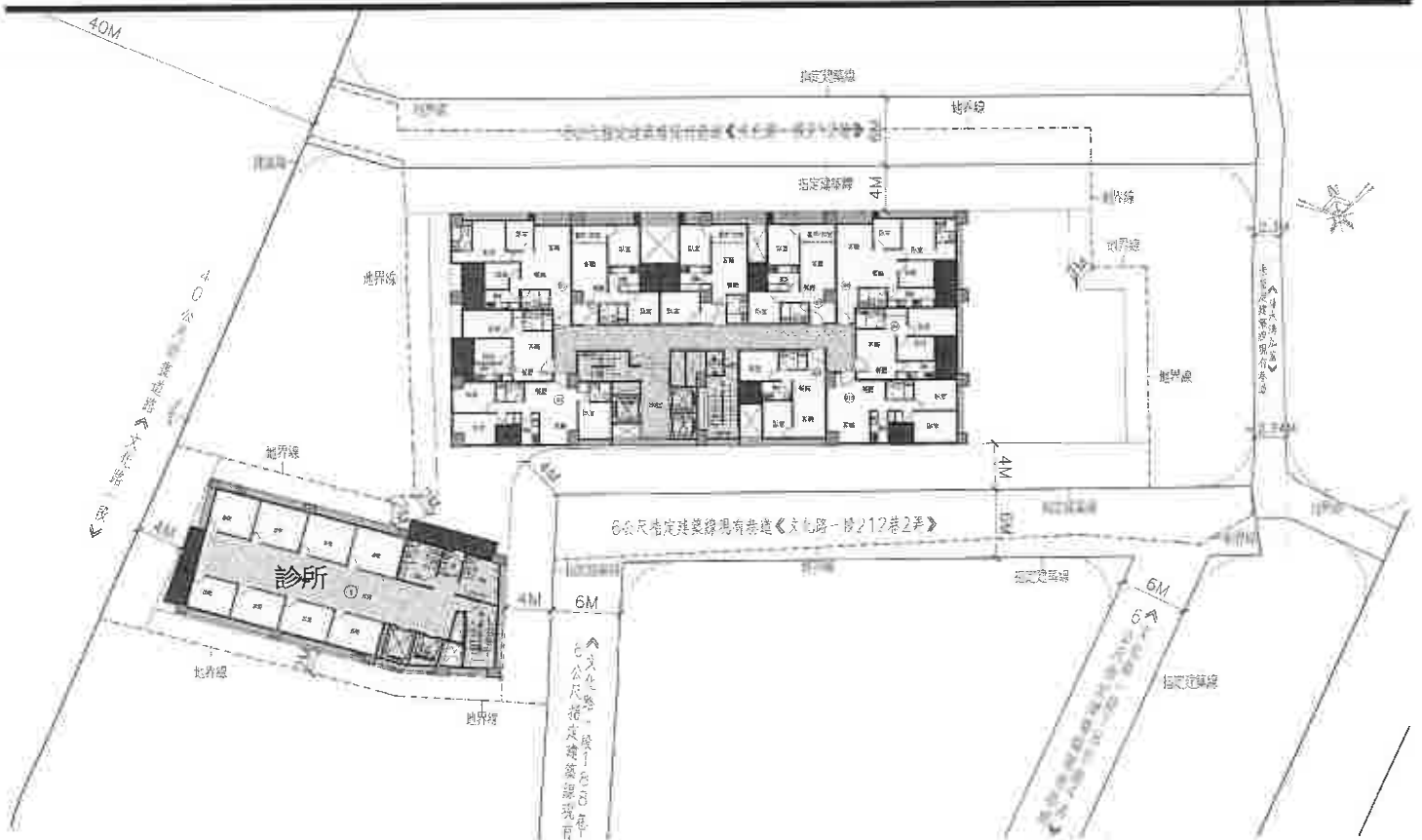
■ 一層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

41

■ 標準層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

42

■ 建築物外觀立面



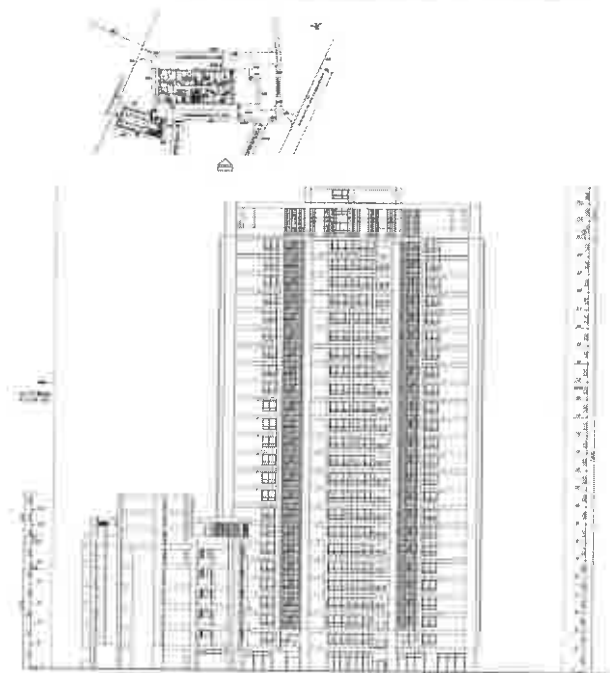
北向立面圖 Scale (A3_1/600)



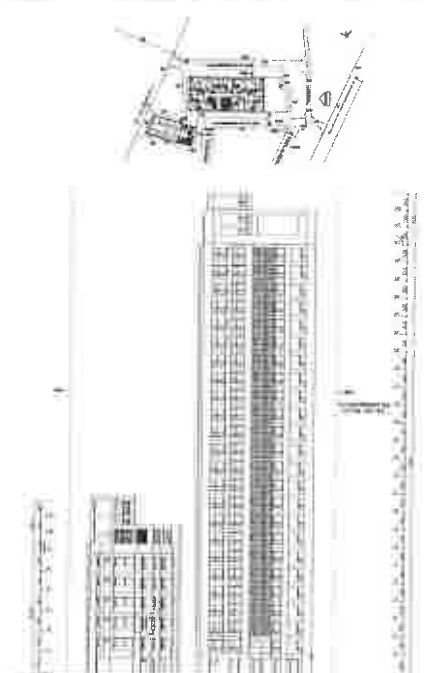
西向立面圖 Scale (A3_1/600)

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 建築物外觀立面



南向立面圖 Scale (A3_1/600)



東向立面圖 Scale (A3_1/600)

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 橫向總剖面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

謝謝！

敬請指教