

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、申請都市更新容積獎勵項目、額度及比例

本案申請容積獎勵項目、額度及比例項目如下：

表 10-1 都市更新容積獎勵試算表

獎勵項目	細項	基地面積	基準容積
F0 法定基準容積	4,398.54-1,324.20=3,074.34 3,074.34*160%=4,918.94	3,074.34 m ²	4,918.94 m ²
二、申請公益設施之容積獎勵者		獎勵面積	獎勵容積比率
	(一)更新後提供社區使用之公益設施 (公益設施面積 611.18 m ² 不計入容積)	611.18 m ²	
	(二)經政府指定額外提供之公益設施	-	
	小計(1)	611.18 m ² (不計入容積)	
三、申請協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者			
	(一)協助開闢更新單元周邊公共設施者	-	-
	(二)提供公共設施管理維護費用或捐贈經費		
	小計(2)		
四、申請保存維護更新單元內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物容積獎勵			
	小計(3)		
五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者			
	(一)A1：設計建蔽率	147.56 m ²	3.00%
	(二)A2：立體綠化率		
	(三)A3：增設機車停車位		
	(四)A4：夜間照明		
	(五)A5：建物配置（都市防災）		
	(六)A6：開挖率		
	(七)A7：基地內留設公眾通行通路		
	小計(4)	147.56 m ²	3.00%
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限			
	(一)基地配置自建築線退縮淨寬四公尺以上建築者	1,401.84 m ²	28.50%
	(二)街角廣場	165.27 m ²	3.36%
	小計(5)	1,567.11 m ²	31.86%
	上限 30%	1,475.68 m ²	30.00%

七、綠建築			
小計(6)			
八、時程獎勵			
小計(7)			
九、規模獎勵			
	(一)A1：完整計畫街廓		
	(二)A2：更新規模達三千平方公尺	520.91 m ²	10.59%
	(三)A3：其他		
	小計(8)	520.91 m ²	10.59%
十、處理占有他人土地之舊違章建築戶			
小計(9)			
十一、多數權利人分配未達平均居住樓地板面積水準			
小計(10)			
十二、為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報請中央主管機關核准者			
	(一)創意建築		
	(二)經本府判定為危險建築		
	(三)合法四層樓以上之建築物		
	(四)提供設施供公眾使用者		
	小計(11)		
申請更新獎勵合計		2,144.15 m ²	43.59%

註：上述都市更新容積獎勵數值，以都市更新審議委員會審查結果為準。

(一)依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第二點第一項規定，更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積…：1. 係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。2. 產權應登記為全體區分所有權人共有。3. 屬建築技術規則第 162 條所定不計樓地板面積部分，不得列計本款。

1. 公益設施面積

本更新單元於一、二層留設公益設施，作為管理館、健身娛樂館、文教館等使用，面積合計為 611.18 m²，不予計算容積(不含建築技術規則第 162 條不計入總樓地板面積部分)。

公益設施空間, 提供了動態、靜態的活動空間供居民使用, 無論各個年齡層都有適合自己的活動空間，讓居民多元使用。

分為三大類說明如下：

(1) 管理館: 管理中心、會議室。

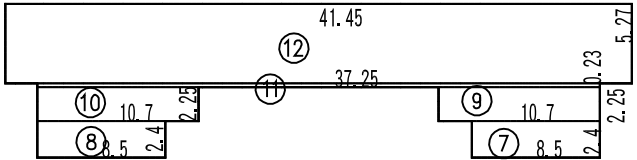
(2) 健身娛樂館: 管理站、健身中心、兒童遊戲室、媽媽教室、KTV 室、視廳室。

(3) 文教館: 期刊室、閱覽室、藏書區。

2 公益設施面積之管理

更新單元公益設施之管理使用計畫將列入公寓大廈管理規約草約當中，由管理委員會負責管理維護。

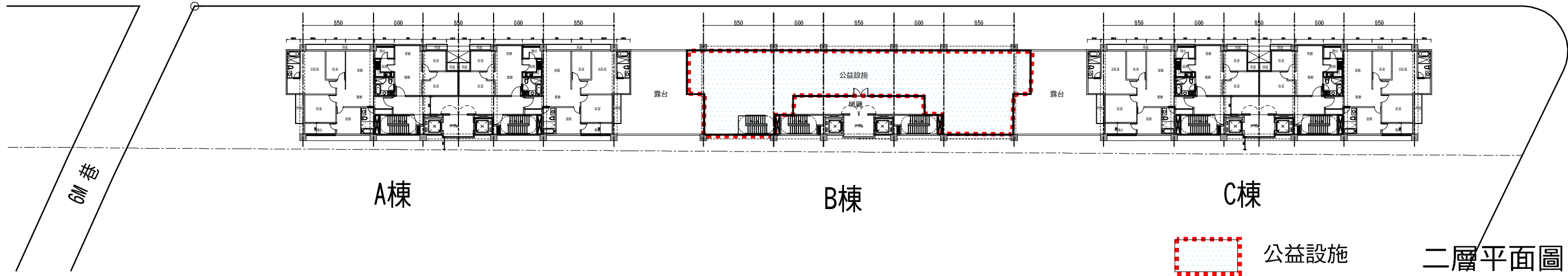
20M計畫道路



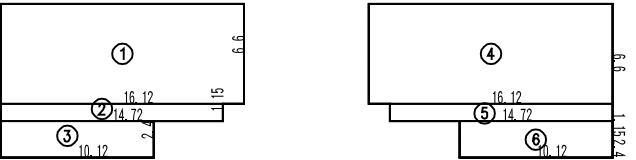
2F公益設施樓地板面積：

- ⑦ 8.5X2.4=20.4
- ⑧ 8.5X2.4=20.4
- ⑨ 10.7X2.25=24.075
- ⑩ 10.7X2.25=24.075
- ⑪ 37.25X0.23=8.568
- ⑫ 41.45X5.27=218.442

⑦ + ⑧ + ... + ⑪ + ⑫ = 315.96



20M計畫道路



1F公益設施樓地板面積：

- ① 10.12X2.4=24.29
- ② 14.72X1.15=16.93
- ③ 16.12X6.6=106.39
- ④ 10.12X2.4=24.29
- ⑤ 14.72X1.15=16.93
- ⑥ 16.12X6.6=106.39

① + ② + ... + ⑤ + ⑥ = 295.22

公益設施樓地板面積：

1F: 295.22m²

2F: 315.96m²

合計: 611.18m²

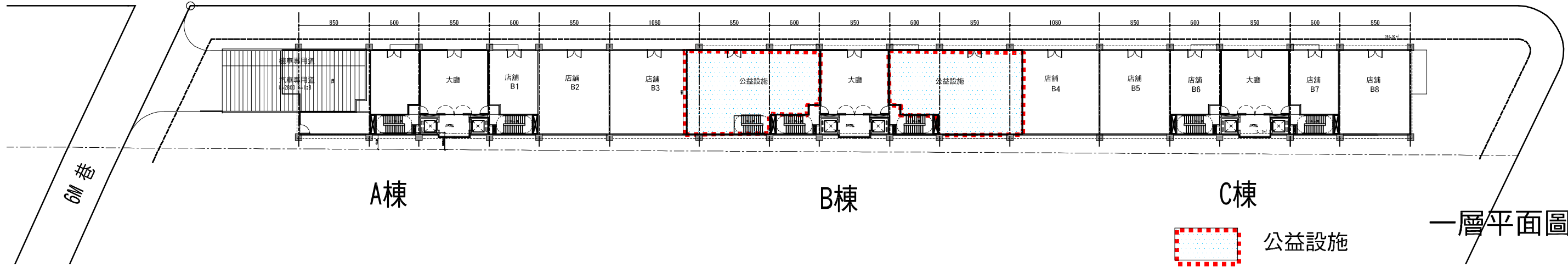


圖 10-1 公益設施配置圖 S:1/500

(二)依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限(A1 設計建蔽率+A2 立體綠化+A3 公共平面機車位+A4 公共照明+A5 都市防災+A6 開挖率+A7 留設公眾通行道路)。

A1：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

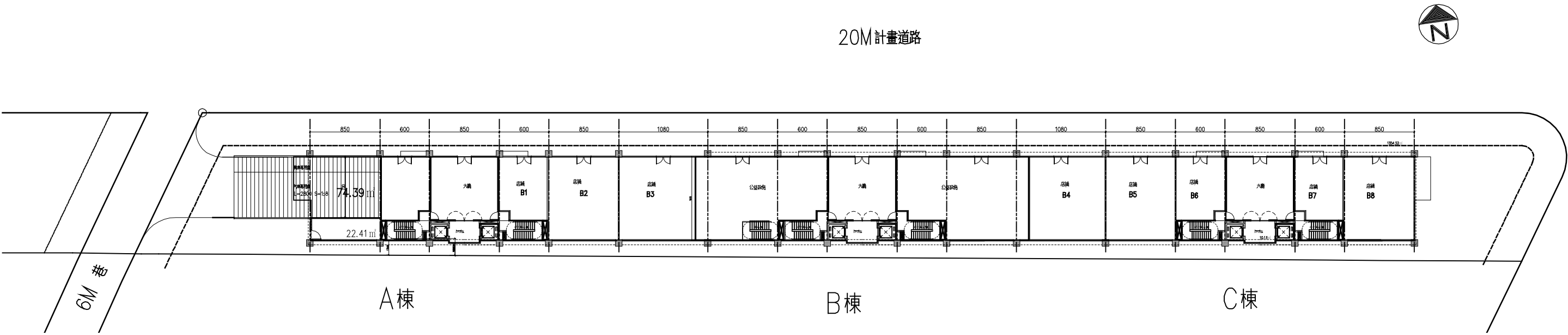
綠覆率：綠覆面積/(實設空地面積-騎樓-迴廊-私設通路-基地內通路-無遮簷人行道)×100%≥60%。

B=法定建蔽率-設計建蔽率 本款設計建蔽率之計算：建築面積 /(基地面積-現有巷道面積)	獎勵額度
B≥10%	獎勵法定容積 3%
B≥15%	獎勵法定容積 5%
B≥20%	獎勵法定容積 7%
B≥25%	獎勵法定容積 9%

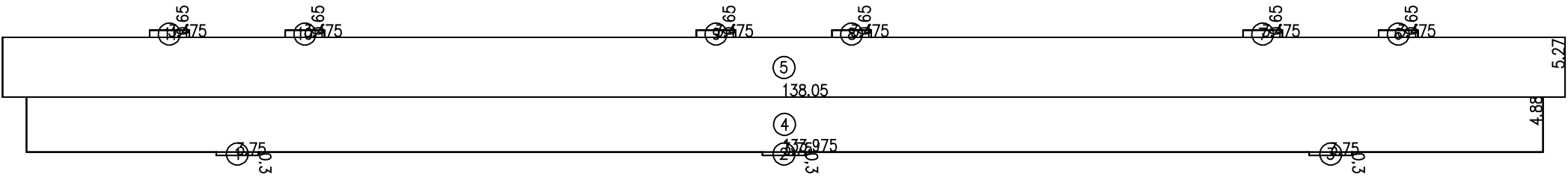
說 明：

- (1)本更新單元之建築基地面積為 3,074.34 m²，(4,398.54-1,324.20=3,074.34)
實設建築面積：1,398.27 m²。
- (2)設計建蔽率：1,398.27 m²/[3,074.34 m²-142.88 m²(現有巷)]=47.70%<60%
(法定建蔽率)。
- (3)綠覆率符合相關規定。
- 綠覆率檢討：1,311 m²(綠覆面積)/[3,074.34 m²-1,398.27 m²(建築面積)-829 m²(無法綠化面積)]*100%=154.77% > 60%，符合規定 (詳 P.10-6 圖 10-3 綠覆率檢討圖)

計算式：B=法定建蔽率-設計建蔽率
=60%-47.70%=12.30%≥10%，得獎勵法定容積 3%。
A1 設計建蔽率獎勵容積：(3,074.34*160%)*3%=147.56 m²



建築面積



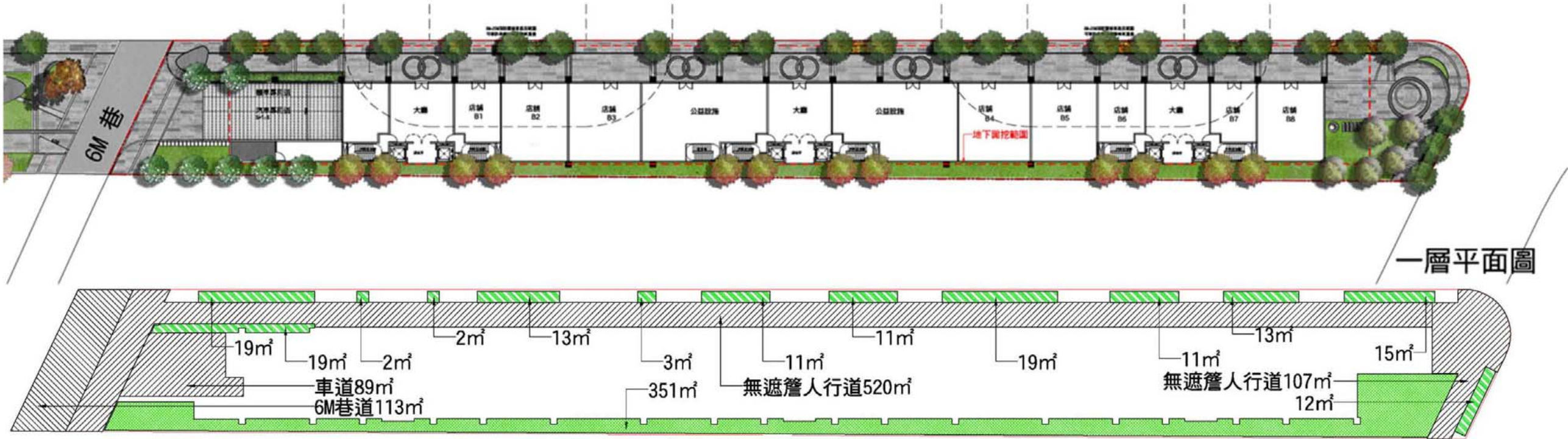
- ① 3.75X0.3=1.13
- ② 3.75X0.3=1.13
- ③ 3.75X0.3=1.13
- ④ 133.975X4.88=653.8
- ⑤ 138.05X5.27=727.52
- ⑥ 3.475X0.65=2.26
- ⑦ 3.475X0.65=2.26
- ⑧ 3.475X0.65=2.26
- ⑨ 3.475X0.65=2.26
- ⑩ 3.475X0.65=2.26
- ⑪ 3.475X0.65=2.26
- ④+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪=1398.27

基地面積： 3074.34 m² 現有巷面積：142.88 m²

建築面積檢討： 1398.27 m² < (3074.34-142.88) *50% = 1465.73

建蔽率檢討： 1398.27 m² / (3074.34-142.88)*100%=47.70% < 60%-10%=50%...OK

圖 10-2 建蔽率檢討圖 S:1/500



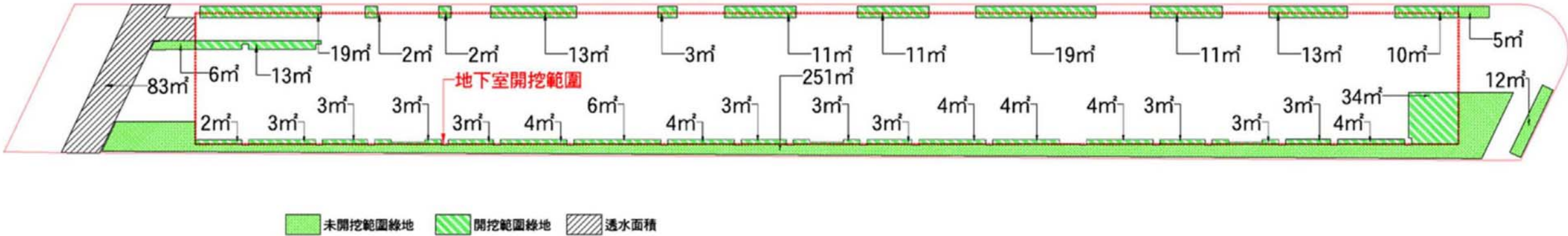
依新北市土地使用管制規則:

基地面積：3074.34 m²
建築面積：1398.27 m²
無法綠化面積：829 m²
實設空地：3074.34 m² - 1398.27 m² - 829 m² = 847.07 m²
綠地面積：501 m²
綠地面積 1/2 檢討：設計值 501 m² / 847.07 = 59.15 > 50%...OK
喬木數量檢討：49 株 > 501 / 36 = 13.92...OK

綠地面積：

150 + 351 = 501 m²
灌木面積：19 + 19 + 2 + 2 + 13 + 3 + 11 + 11 + 119 + 11 + 13 + 15 + 12 = 150 m²
草皮、地被面積：351 m²
無法綠化面積：520 + 107 + 89 + 113 = 829 m²
未開挖綠地面積：251 + 6 + 5 + 12 = 274 m²
透水面積：85 m²
人工地盤綠化面積：13 + 19 + 2 + 2 + 13 + 3 + 11 + 11 + 19 + 11 + 13 + 10 + 35 + 5 + 3 + 3 + 3 + 5 + 4 + 5 + 3 + 3 + 3 + 4 + 6 + 4 + 3 + 3 + 3 + 3 + 2 = 227 m²

註：退縮人行通道，無遮簷人行道，車道得計無法綠化範圍。



依都市更新建築容積獎勵核算基準:

基地面積：3074.34 m²
建築面積：1398.27 m²
無法綠化面積：829 m²
實設空地：3074.34 m² - 1398.27 m² - 829 m² = 847.07 m²
綠覆面積計算：喬木 49 * 15 = 735 m²
灌木 150 * 1.5 = 225 m² 草皮 351 m²
綠覆面積合計：735 + 225 + 351 = 1311 m²
綠覆面積 60% 檢討：
設計值 1311 m² > 847.07 * 60% = 508.24...OK

圖 10-3 綠覆率檢討圖 S:1/500

(三)依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六點第一項之規定，基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積……2、面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(住宅區 a=1.8)。6. 街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積*0.8 倍核計獎勵容積。

說明：

1. 本更新單元土地使用分區為住宅區，本案建築基地北側臨僑中一街、西側臨僑中一街 125 巷、東側臨僑中二街，面臨三條道路，建築物臨道路側均退縮四公尺設置人行步道，留設面積為 778.80 m²，獎勵係數 a=1.8。

退縮人行步道計算式：

獎勵面積：

$$778.80 \text{ m}^2 \times 1.8 = 1,401.84 \text{ m}^2 \text{。} (\text{詳 P. 10-8 圖 10-4})$$

人行步道獎勵計算：

$$1,401.84 \text{ m}^2 / (3,074.34 \times 160\%) = 28.50\%。$$

2. 本案於僑中一街及僑中二街設置街角廣場，其最短邊 $\geq 6\text{M}$ ，留設面積為 91.82 m²($\geq 36 \text{ m}^2$)，獎勵係數 a=1.8。

街角廣場計算式：

獎勵面積：

$$91.82 \text{ m}^2 \times 1.8 = 165.27 \text{ m}^2 \text{。} (\text{詳 P. 10-8 圖 10-4})$$

街角廣場獎勵計算：

$$165.27 \text{ m}^2 / (3,074.34 \times 160\%) = 3.36\%。$$

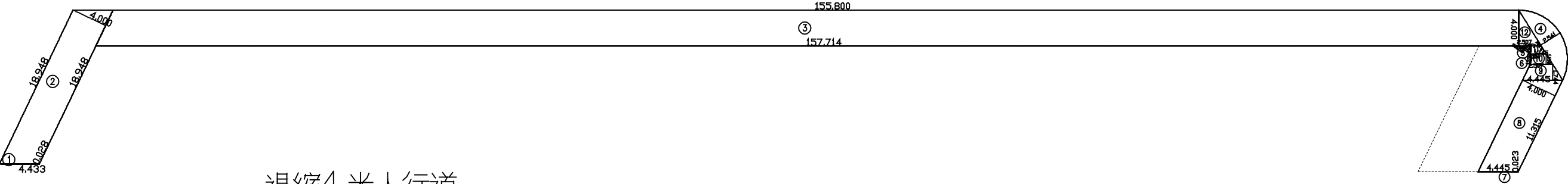
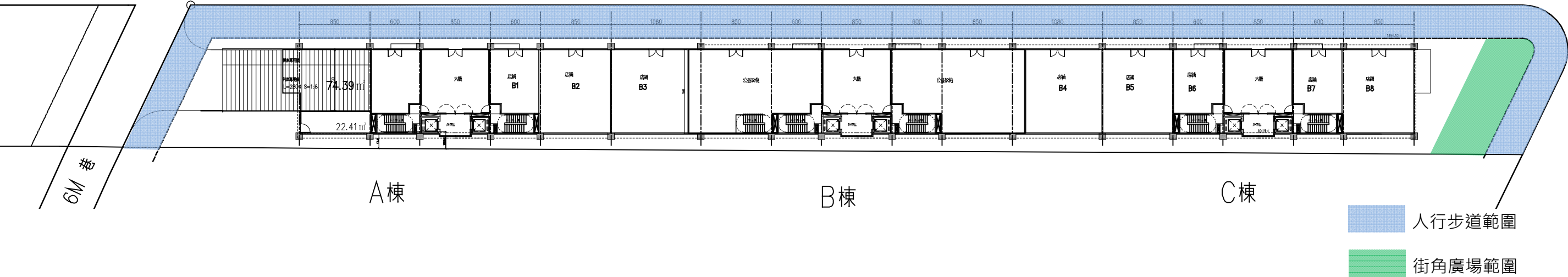
3. 合計

獎勵面積：

$$1,401.84 \text{ m}^2 + 165.27 \text{ m}^2 = 1,567.11 (\text{上限 } 1,475.68 \text{ m}^2)。$$

獎勵面積比例：

$$28.50\% + 3.36\% = 31.86\% (\text{上限 } 30\%)。$$

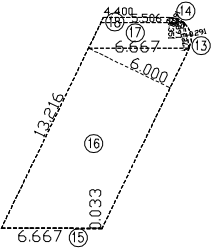


退縮4米人行道

- ① $(4.433 \times 0.028) / 2 = 0.06$
- ② $(18.948 + 18.948) \times 4.000 / 2 = 75.79$
- ③ $(157.714 + 155.800) \times 4.000 / 2 = 627.03$
- ④ $(9.186 \times 2.541) \times 2 / 3 = 15.56$
- ⑤ $-((1.582 \times 0.241) \times 2 / 3) = -0.25$
- ⑥ $-((1.159 \times 0.124) \times 2 / 3) = -0.10$
- ⑦ $(4.445 \times 0.023) / 2 = 0.05$
- ⑧ $(11.315 + 11.315) \times 4.000 / 2 = 45.26$
- ⑨ $(4.445 + 2.507) \times 1.744 / 2 = 6.06$
- ⑩ $(2.507 + 1.745) \times 1.158 / 2 = 2.46$
- ⑪ $(2.507 + 1.745) \times 0.881 / 2 = 1.87$
- ⑫ $(2.507 \times 4.000) / 2 = 5.01$
- ① + ② + + ⑪ + ⑫ = 778.8

街角廣場

- ⑬ $(1.723 \times 0.291) \times 2 / 3 = 0.33$
- ⑭ $(0.999 \times 0.091) \times 2 / 3 = 0.06$
- ⑮ $(6.667 \times 0.033) / 2 = 0.11$
- ⑯ $(13.216 + 13.216) \times 6.000 / 2 = 79.30$
- ⑰ $(6.667 + 5.506) \times 1.689 / 2 = 10.28$
- ⑱ $(5.506 + 4.400) \times 0.351 / 2 = 1.74$
- ⑬ + ⑭ + + ⑰ + ⑱ = 91.82



退縮4米人行道: 778.80m²

街角廣場: 91.82m²

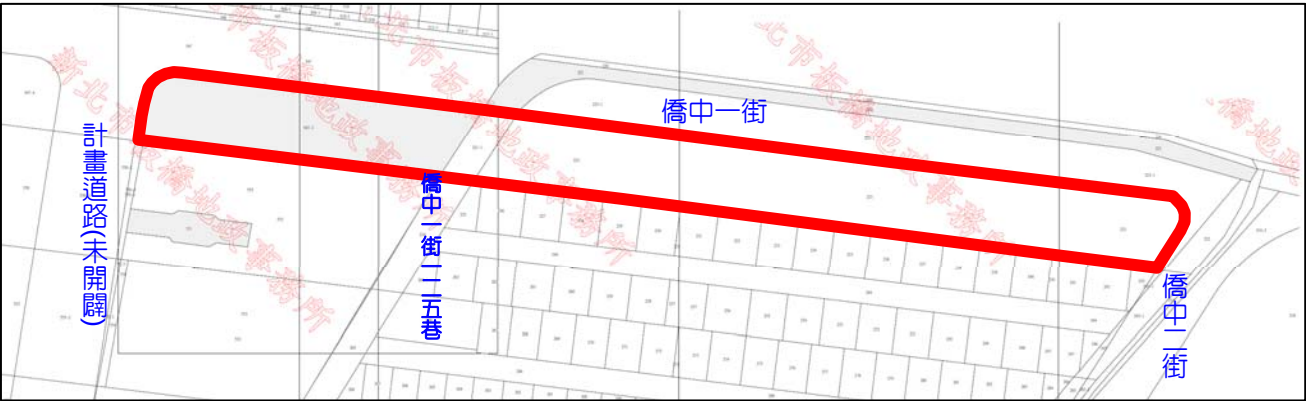
圖 10-4 人行步道面積檢討圖 S:1/500

(五)依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第九點第二款之規定，於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限，依下列公式計算獎勵容積： $A2=5\%+2\% \times [(B1-3000 \text{ m}^2)/500 \text{ m}^2]$

說 明：

- 1. 本更新單元規模為 4,398.54 m²。
- 2. 規模獎勵=5%+2%*(4,398.54-3,000)/500=10.59%

獎勵容積：3,074.34*160%*10.59%=520.91 m²



二、本案申請獎勵容積合計

本案建築基地面積為 3,074.34 m²，擬申請都市更新獎勵 43.59%，獎勵容積 2,144.15 m²。

表 10-3 更新後申請容積計算表

獎勵 額 度	基地面積	3,074.34 m ²	
	基準容積率	160%	
	基準容積	4,918.94 m ²	
項目		比例	面積
都市更新獎勵 (A)		43.59%	2,144.15 m ²
公益設施		免計容積	611.18 m ²
土管獎勵 (B)		-	-
獎勵容積樓地板面積 合計 (A+B)		43.59%	2,144.15 m ² +611.18 m ² (免計容積)

註：上述容積獎勵值，以都市更新審議委員會審查結果為準。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案更新單元無現有巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

1. 基地座落：

新北市板橋區大觀段 223、221-1、僑中段 547-3 地號等 3 筆土地。

2. 基地面積：3,074.34 m²

【4,398.54 m²（更新單元）-1,324.20 m²(捐贈公益設施)= 3,074.34 m²】

3. 捐贈之公共開放空間面積：

依「擬定板橋（浮洲地區）細部計畫再發展地區管制要點」第十一點規定：再發展區依據實際需要設置必要之公共設施(公園、綠地、兒童遊樂場及停車場)，其設置公共設施用地面積不得少於開發面積 20%，該項土地開發完成後，其土地權屬應登記為新北市或板橋區所有。

捐贈 1,324.20 m²=【1,324.20 m²÷4,398.54 m²(開發面積)=30.10% > 20%】

作為公共設施（公園使用），並登記為新北市所有(管理機關：新北市政府農業局綠美化景觀處)。

4. 住宅區內之「再發展地區」:建蔽率 60%、法定容積率 160%。

5. 依「擬定板橋（浮洲地區）細部計畫再發展地區管制要點」第十一點規定：

申請整體開發建築者，容積獎勵額度公式為：

$$V=[V0/(1-V1)]\times(1+V1+V2)$$

V0：一六〇%(基準容積率)

V：獎勵後建築基地容積率

V1：提供公共設施之比例(不得低於申請開發總面積之二〇%，且需扣除公有土地抵充之比例)

V2：採整體開發建築之獎勵係數(原編定甲、乙種建地為 0.2，其餘訂為 0.1)

本案申請整體開發獎勵後建築基地容積率計算如下：

(1) 板橋區大觀段 223、僑中段 547-3 地號屬鄉村區乙種建築用地：

$$v=[160\%/(1-30.10\%)]\times(1+30.10\%+0.2)=343.57\%$$

(2) 板橋區大觀段 221-1 地號為甲乙種建築用地以外之其他用地：

$$v=[160\%/(1-30.10\%)]\times(1+30.10\%+0.1)=320.68\%$$

(3) 整體開發獎勵後建築基地容積為=7,039.50 m²+320.26 m²+2,699.06 m²+288.15 m²=10,346.97 m²。

表 11-1 整體開發獎勵後建築基地容積計算表

地號	用地編定	土地面積(m ²)	捐贈土地面積(m ²)	建築基地面積(m ²)	容積率	建築容積(m ²)
223	鄉村區乙種建築用地	2,931.46	882.53	2,048.93	343.57%	7,039.50
221-1	一般農業區交通用地	142.88	43.01	99.87	320.68%	320.26
547-3 (1324.2 m ²)	一般農業區水利用地	1,204.20	362.53	841.67	320.68%	2,699.06
	鄉村區乙種建築用地	120.00	36.13	83.87	343.57%	288.15
合計		4,398.54	1,324.20	3,074.34	336.56%	10,346.97

註：以上用地編定資料整理自土地謄本(舊簿)（詳附錄三）。

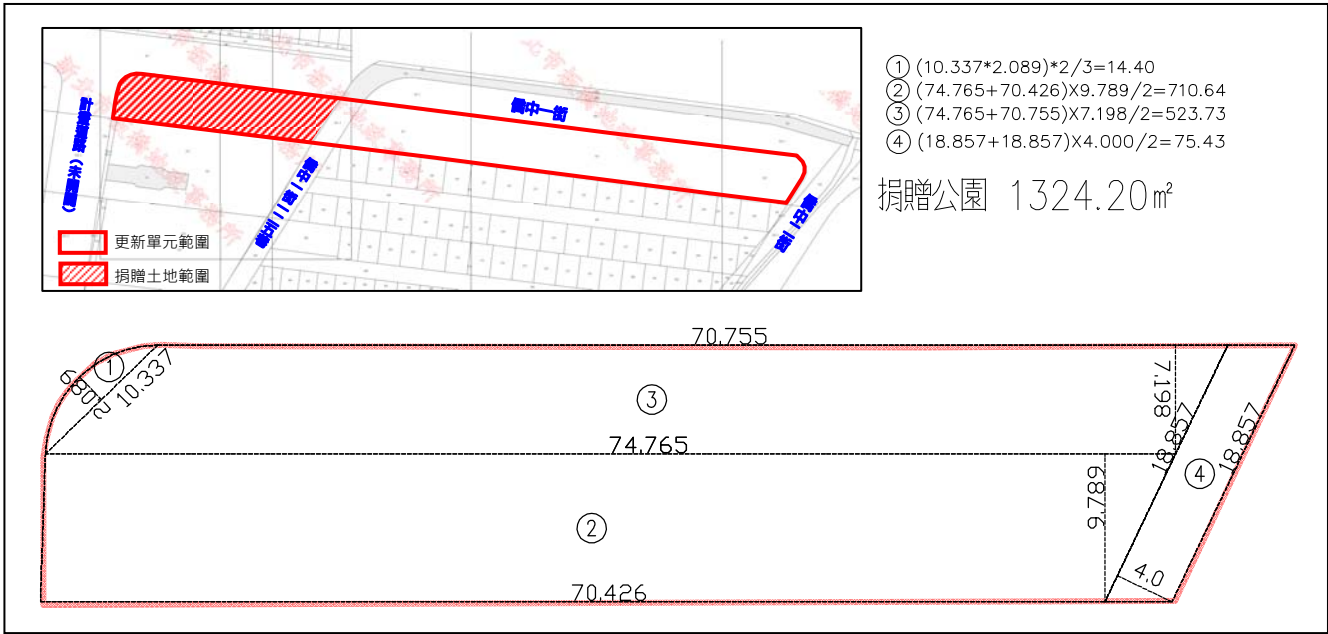


圖 11-1 捐贈公共設施面積檢討圖 S:1/500

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一)允建建築容積

本案更新後允建容積樓地板面積為 3,074.34 m²×336.56%（整體開發獎勵後建築基地容積）+ 3,074.34 m²×160%（基準容積率）×43.59%（都市更新獎勵）= 12,491.12 m²（總允建容積率 406.30%），又依「擬定板橋（浮洲地區）細部計畫再發展地區管制要點」第十六點規定，其容積獎勵後之總值不得超過四〇〇%，其允建容積樓地板面積為 12,297.36 m²，設計容積樓地板面積為 12,296.29 m²。

表 11-2 總允建容積計算表

基地面積		3,074.34 m ²	
整體開發獎勵後建築基地容積率		336.56%	
整體開發獎勵後建築基地容積(A)		10,346.97 m ²	
獎勵 額 度	基地面積	3,074.34 m ²	
	基準容積率	160%	
	基準容積	4,918.94 m ²	
項目		比例	面積
都市更新獎勵 (B)		43.59%	2,144.15 m ²
公益設施		免計容積	611.18 m ²
允建容積樓地板 面積	合計 (A+B)	406.30%	12,491.12 m ²
	上限	400.00%	12,297.36 m ²

註：上述容積獎勵值，以都市更新審議委員會審查結果為準。

(二)預計容納人口數

本案更新後允建容積率為 400.00%，預計興建 160 戶住宅，根據板橋區戶政事務所網站民國 103 年 2 月統計資料，該月份板橋區計有 203,654 戶，合計 557,007

人，平均每戶 2.73 人，其容納人數為 437 人。

四、建築興建計畫

(一)建築物樓層、結構

本案於基地興建一幢三棟 14 層樓鋼筋混凝土造之集合住宅，共計 160 戶。

(二)建築配置

- 1. 一層：設計八戶一般店舖，並設置門廳、管委會空間及公益設施空間。
- 2. 二層：設計八戶集合住宅，並為提供住戶更多的文教與休閒空間，設置公益設施空間。
- 3. 三層至十四層作為住宅使用：住宅單元以二房、三房格局為主，共計興建 144 戶住宅，符合更新後土地所有權人分配價值及居住需求。
- 4. 地下一至四層：本更新單元計有 160 戶，於地下一層設置 169 部機車停車位，符合於一戶一機車位之規定，地下一層至四層設置 170 部汽車停車位，其中包含 2 部行動不便殘障者車位，其中汽車停車位於地下一層設置 29 個（另設裝卸車位 1 個）、地下二層設置 41 個、地下三層設置 48 個、地下四層 52 個車位。

(三)相關建築法規檢討

1. 環境影響評估

依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十六條及二十七條所訂定之內容，住宅大樓，其樓層三十樓以上或高度一百公尺以上者，或基地位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、自來水水質水量保護區以及申請更新面積達到十公頃以上，應實施環境影響評估。本更新單元位於住宅區，樓層為 14 樓，樓高 46.65 公尺未達上揭規定，故本案不需實施環境影響評估。

2. 都市設計審議

「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫土地使用分區管制要點」第十二條規定，本計畫區除再發展地區外為需經都市設計審議地區，有關本計畫區內建築物之造型、外表材料、顏色等應與鄰近地區建築物或重要地景配合事項：…應依縣設計審議委員會之規定或經其審查同意後，再行發照或施工。本更新單元位於再發展地區，故本案不需經都市設計審議。

3. 交通影響評估

依照「建築物交通影響評估準則」第二條所規定：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：第一類建築物，其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。…」

本案設計規劃有一般店舖及集合住宅，屬上述規定中第一類建築物，實際設計停車位 204 部【170 部汽車停車位，169 部機車停車位(169/5=33.80，取 34 部)】>150 部，實設樓地板面積為 25,488.51 m²>24,000 m²，故需進行交通影響評估。

4. 容積率檢討

(1) 法定容積

依「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點」第四點規定：「再發展地區之建蔽率不得超過六〇%，基準容積率為一六〇%，並準用住宅區相關規定。」又依第十點(一)規定：「申請整體開發建築者，容積獎勵額度公式為： $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$ 。」本案依上述規定計算整體開發後基準容積率為 336.56%。

本案更新後允建容積樓地板面積為 3,074.34 m²×336.56% (整體開發獎勵後建築基地容積)+3,074.34 m²×160% (基準容積率)×43.59% (都市更新獎勵)=

12,491.12 m²(總允建容積率 406.30%)，又依「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點」第十六點規定，其容積獎勵後之總值不得超過四〇〇%，其允建容積樓地板面積為 12,297.36 m²，設計容積樓地板面積為 12,296.29 m²。

(2) 實設容積：

地面一層：樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積計 675.70 m²。

地面二層：樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積計 618.26 m²。

地面三至十四層：樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積計
915.97×12=10,991.64 m²。

共計設計容積樓地板面積：675.70+618.26+10,991.64=12,285.61 m²。

依建築技術規則第 162 條第 2 款規定檢討機電須計入容積 10.69 m²

實設容積樓地板面積為 12,285.61 m²+10.69 m²=12,296.29 m²<12,297.36 m²(設計容積面積<允建總容積面積)

5. 建蔽率檢討

依「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點」第四點規定：「再發展地區之建蔽率不得超過六〇%，基準容積率為一六〇%，並準用住宅區相關規定。」

本案之設計建蔽率為：1,398.27 m²/[3,074.34 m²-142.88 m²(現有巷)]=47.70%<60%

6. 開挖深度與開挖率檢討

(1) 依「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點」第四點規定：「再發展地區之建蔽率不得超過六〇%，基準容積率為一六〇%，並準用住宅區相關規定。」

因再發展地區管制要點未規定開挖率，乃準用「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫土地使用分區管制要點」第十四點規定，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之一〇。

本案最大開挖率為 $60\%+10\%=70\%$ 。

本設計地下室開挖面積： $2,151.75\text{ m}^2$

設計開挖率： $2,151.75/3,074.34\text{ m}^2=69.99\%<70\%$ (法定開挖率)，符合規定。

(2) 依據「新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則」第二點第三項規定，地下層開挖之總深度(含基礎)在 12 公尺以上，或地下層開挖超過三層之建築物，需結構外審。但開挖邊界與基地境界線之最小距離大於開挖深度者，不在此限。

本案預定開挖地下四層，地下層開挖之總深度(含基礎)為 12.50 公尺，超過 12 公尺故需辦理結構外審。

7. 停車位檢討

依建築技術規則第 56 條規定以總樓地板面積扣除相關免計容積之計算，店鋪面積超過 300 平方公尺，每 150 平方公尺應設置一輛；集合住宅車過 500 平方公尺，每 150 平方公尺應設置一輛，本基地應設置 105 輛。

店鋪： $(675.70-300)/150=2.50$ 輛，取 3 輛。

住宅： $(15,681.46-500)/150=101.21$ 輛，取 102 輛。

依「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點」第十三點規定，每一住宅單位(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過二百平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。機車停車位應按汽車需求數等量設置。

本案樓地板面積： $16,357.16\text{ m}^2$ (不含室內停車空間、屋頂突出物…等)

本案配置戶數：160 戶。

停車位檢討： $16,357.16\text{ m}^2/160=102.23\text{ m}^2$ ，每戶樓地板面積未超過 200 m^2 ，以一戶設置一汽車停車空間。

本更新單元共 152 戶住宅單元及 8 戶店鋪，汽車停車需求數為 160 位，實設汽車停車位共 170 位；機車停車位共 169 位，符合前述規定。

8. 救災動線暨空間檢討

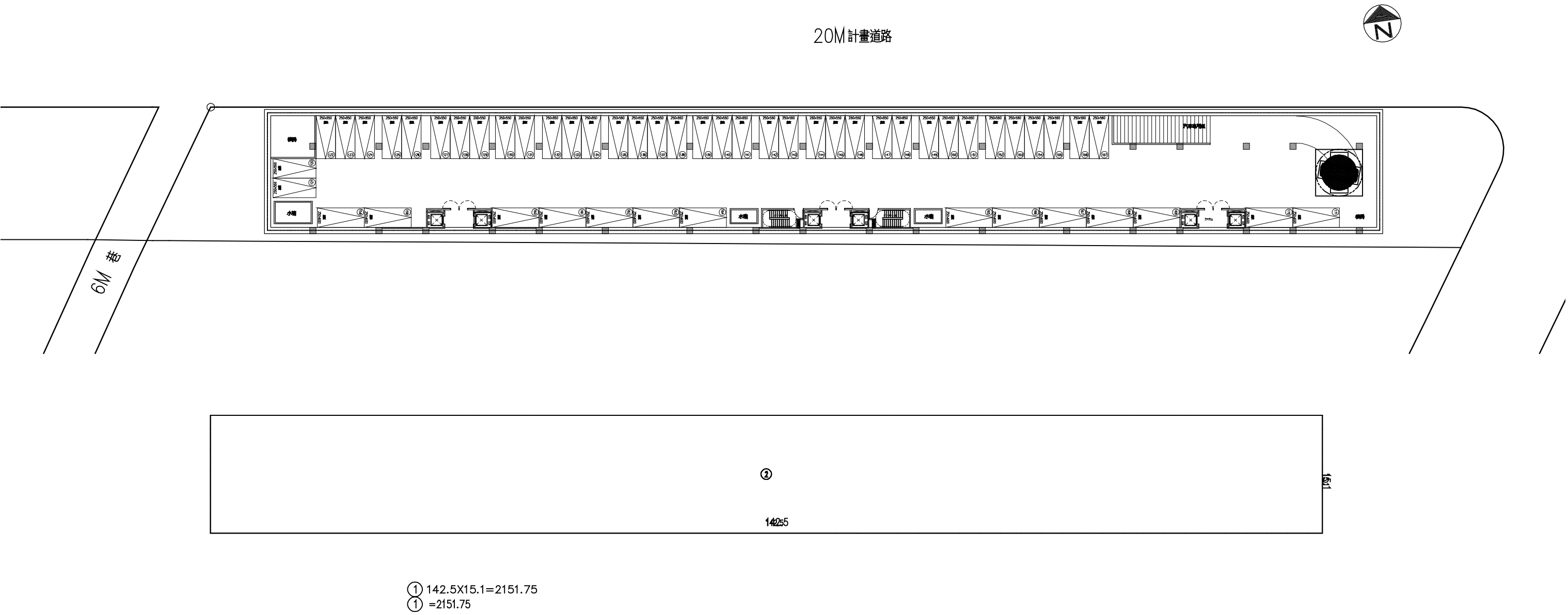
依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二條第三項第一款，消防車輛救災活動空間為供十層以上建築物救災，其消防車輛救災活動空間寬為 8 公尺，長為 20 公尺以上之活動空間。另依第一條第二項規定，供六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。本案高樓建物之救災道路、消防車輛救災活動空間，皆符合消防局審查法規之規定(詳 P.11-25)。

9. 其他應注意事項

本更新單元建築物結構為鋼筋混凝土造，有關建築結構安全、防火、避難與環保、消防等設施，皆依建築技術規則及相關規定檢討設計。

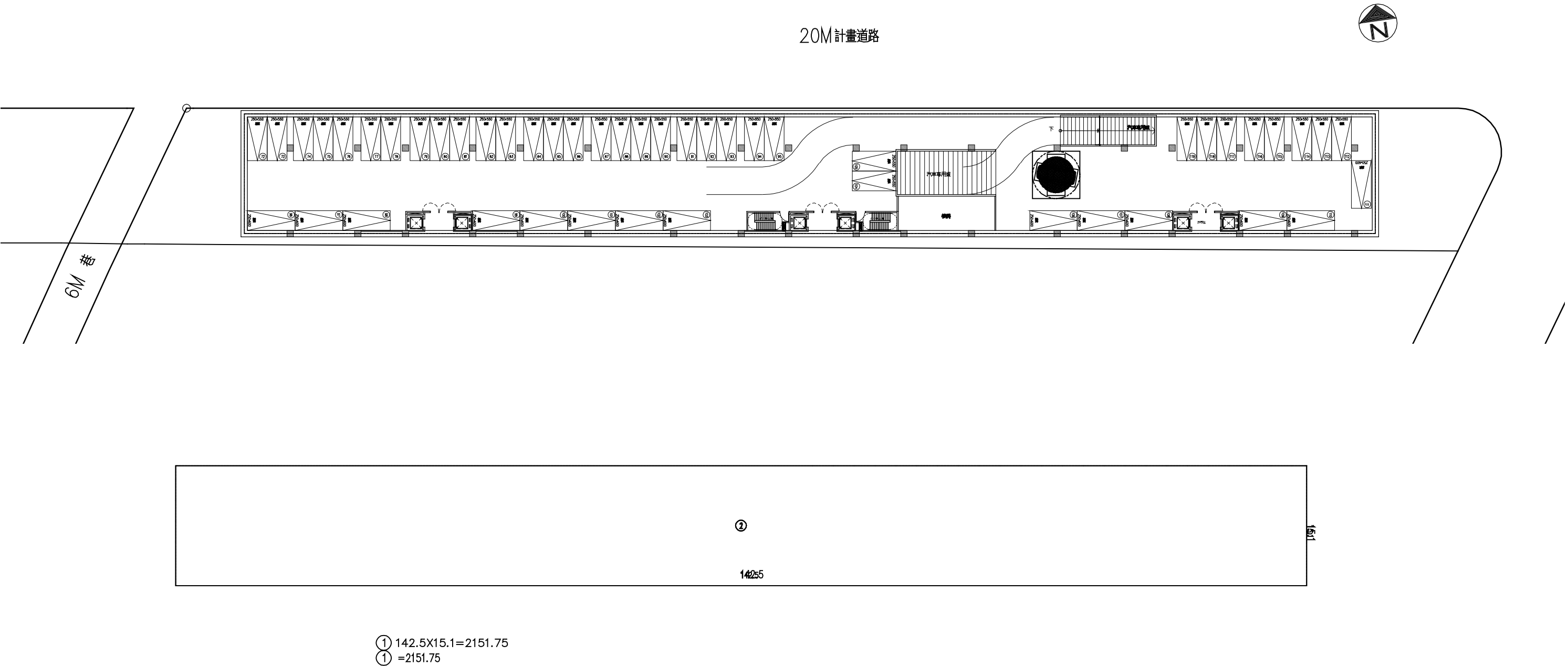
表 11-3 面積計算表

面積計算表																
1	申請基地	新北市板橋區大觀段223地號等3筆														
2	屬本面積	住宅區	3074.34 ㎡		現有巷	142.88 ㎡										
3	使用分區	住宅區	建蔽率 = 60%		容積率=	160%		開挖率	= 70%							
4	整體開發後基準容積面積	3074.34	*	336.56%	=	10346.97 ㎡										
	允建基準容積面積	3074.34	*	160%	=	4918.94 ㎡										
5	(一)都市更新獎勵(其他)															
	開放空間及人行步道	4918.94	*	30%	=	1475.68 ㎡										
	建築率獎勵	4918.94	*	3%	=	147.56 ㎡										
	規模獎勵	4918.94	*	10.59%	=	520.91 ㎡										
	綠建築獎勵(銀級)															
	(一) ~ (二) 容積獎勵 共計	4918.94	*	43.59%	=	2144.15 ㎡										
	(三) 申請捐贈公益設施						611.18 ㎡	(免計容積)								
6	允建總容積樓地板面積(㎡)	10346.97	+	2144.15	=	12491.12 ㎡(取12297.36㎡)		≤	12297.36 ㎡							
7	允建建築面積(㎡)	3074.34	-	142.88	*	60.00%		=	1758.88 ㎡							
8	實設建築面積(㎡)	1398.27	㎡	<	3074.34	-	142.88	)*	50%	=	1465.73 ㎡	ok				
10	實設空地面積(㎡)	3074.34	-	1398.27	=	1676.07 ㎡		>	3074.34	*	40%	=	1229.74 ㎡	ok		
11	實設建蔽率(%)	1398.27	/	3074.34	-	142.88	)*	100%=	47.70%							
12	實設容積率(%)	12296.29	/	3074.34	*	100%=	399.97%		≤	12297.36	/	3074.34	*100% =	400.00% ...ok		
13	各層樓地板面積	樓地板面積	機電面積	梯廳面積					容積樓地板面積	樓層高度(M)		戶數	用途			
		地下四層	2151.75							3.00			停車空間			
		地下三層	2151.75							3.00			停車空間			
		地下二層	2151.75							3.00			停車空間			
		地下一層	2151.75							3.50			防空避難室兼停車空間			
		小計	8607.00							12.50						
			樓地板面積	機電面積	梯廳面積	陽台面積	陽台或梯廳超過10%或合計超過15%(B)	公益設施	車道	容積樓地板面積	樓層高度(M)	兩進	戶數	用途		
		地上1層	1398.27	213.13	191.82	0.00	51.99	295.22	74.39	675.70	4.20		8	公益設施、門廳、一般零售業、管委會空		
		地上2層	1167.53	126.32	106.99	38.04		315.96		618.26	3.25	51.90	8	公益設施、集合住宅		
		地上3層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上4層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上5層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上6層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上7層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上8層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上9層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上10層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上11層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上12層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上13層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		地上14層	1149.28	126.32	106.99	57.06				915.97	3.25	77.85	12	集合住宅		
		小計	16357.16	1855.29	1582.69	722.76	51.99	611.18		12285.61	46.65	986.10	160			
		屋突一層	174.78								3.00			機房		
		屋突二層	174.78								3.00			機房		
		屋突三層	174.78								3.00			機房、水箱		
		小計	524.35								9.00					
		合計	25488.51	1855.29	1582.69	722.76		611.18		12285.61		986.10				
14	總樓地板面積(㎡)	25488.51														
15	總工程造價(元)	25488.51	*	13990	+	1708.86	*	6700		=	368,033,617 元					
16	設計容積樓地板面積檢討(㎡)	12285.61	+	10.69	=	12296.29	≤	12297.36 ㎡		OK						
17	地下室開挖率(%)	2151.75	<	3074.34	*	70%	=	2152.04 ㎡		OK						
18	建築技術規則第162條第2款檢討	1855.29	≥	12297.36	* 15%=	1844.60 ㎡	,	1855.29	-	1844.60	=	10.69 (計入容積)				
19	屋頂突出物水平投影面積檢討	174.78	≤	1398.27	* 15%=	209.74 ㎡										
20	停車空間檢討	土管：	法定汽車 住宅：	15681.46	-500	/150=	101.21 輛，	取	102 輛							
			店舖：	675.70	-300	/150=	2.50 輛，	取	3 輛	或住宅一戶一部,本案申請戶數：160 戶						
			法定機車 住宅：	15681.46	-500	/150=	101.21 輛，	取	102 輛							
			店舖：	675.70	-300	/150=	2.50 輛，	取	3 輛							
					法定汽車數量=		160 輛,自設	10 輛；總計	170 輛	(含裝卸位)						
					法定機車數量=		160 輛,自設	9 輛；總計	169 輛	。						
21	地下室容積檢討	4*160+40*170+1398.27-74.39=			8763.88	>	2151.75	*4=	8607.00 ㎡	OK						



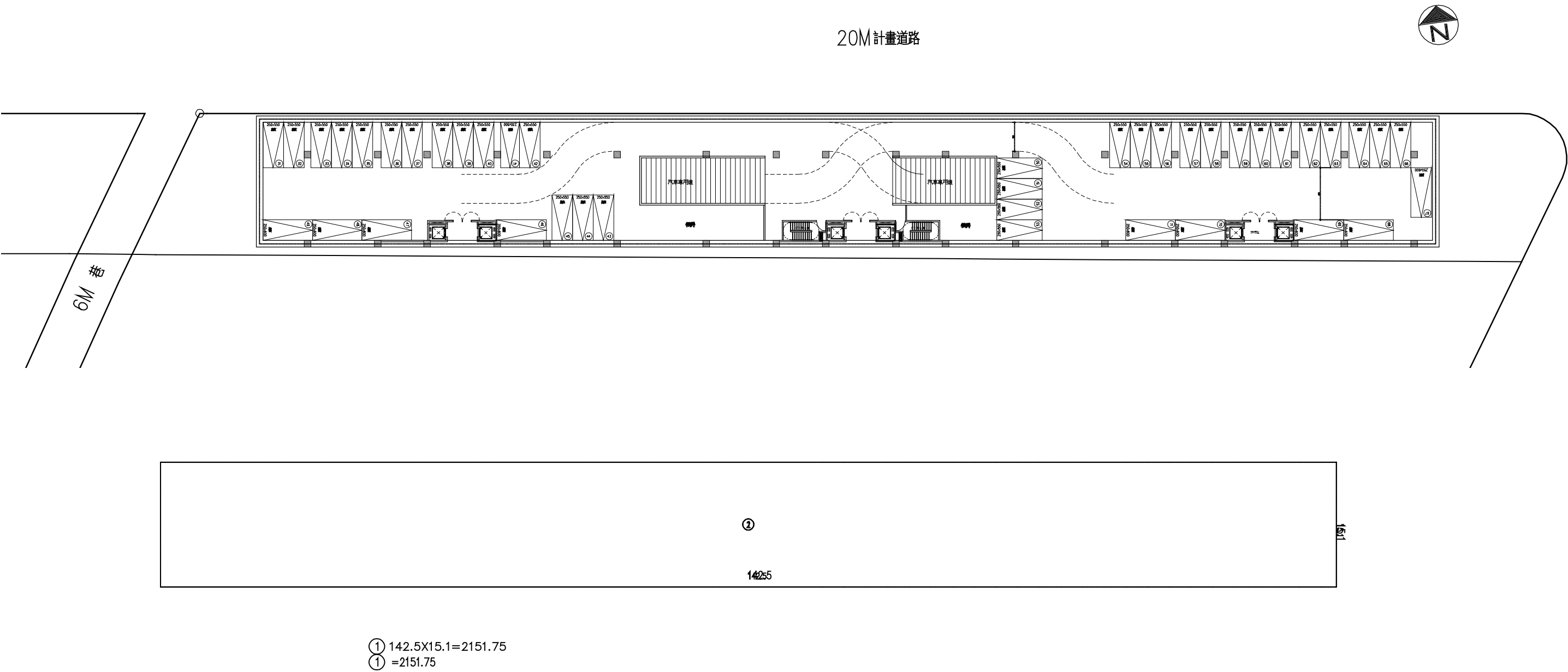
	法定汽車位			裝卸汽車位	機車		
	大型	小型	行動不便		法定機車	行動不便	自設機車
B1	27	0	2	1	158	2	9
B2	41	0					
B3	48	0					
B4	52	0			160		9
合計	170				169		

圖11-2 地下四層平面圖 1/500



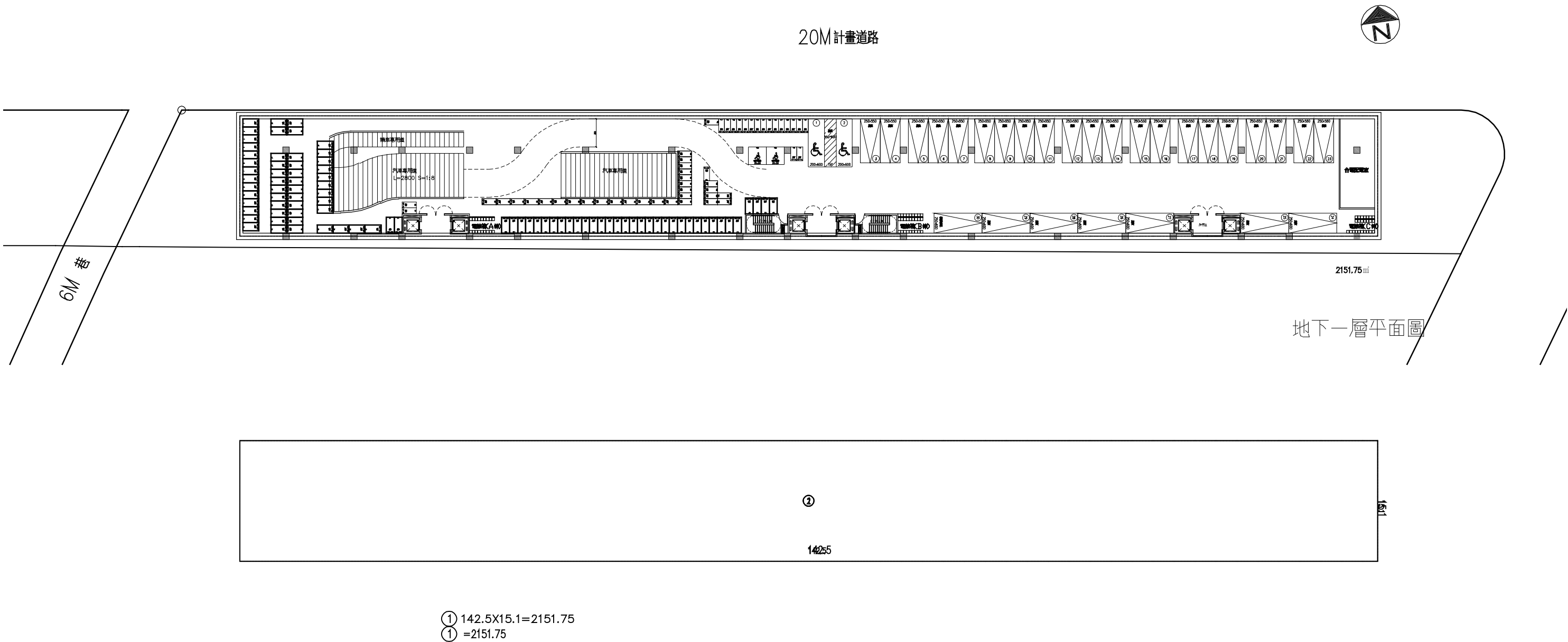
	法定汽車位			裝卸汽車位	機車		
	大型	小型	行動不便		法定機車	行動不便	自設機車
B1	27	0	2	1	158	2	9
B2	41	0					
B3	48	0					
B4	52	0			160		9
合計	170				169		

圖11-3 地下三層平面圖 1/500



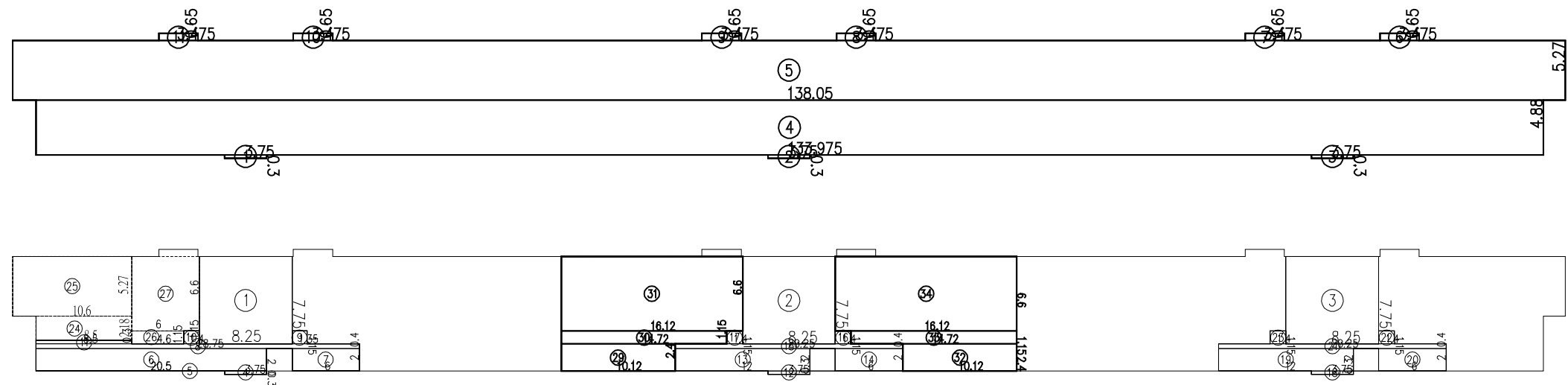
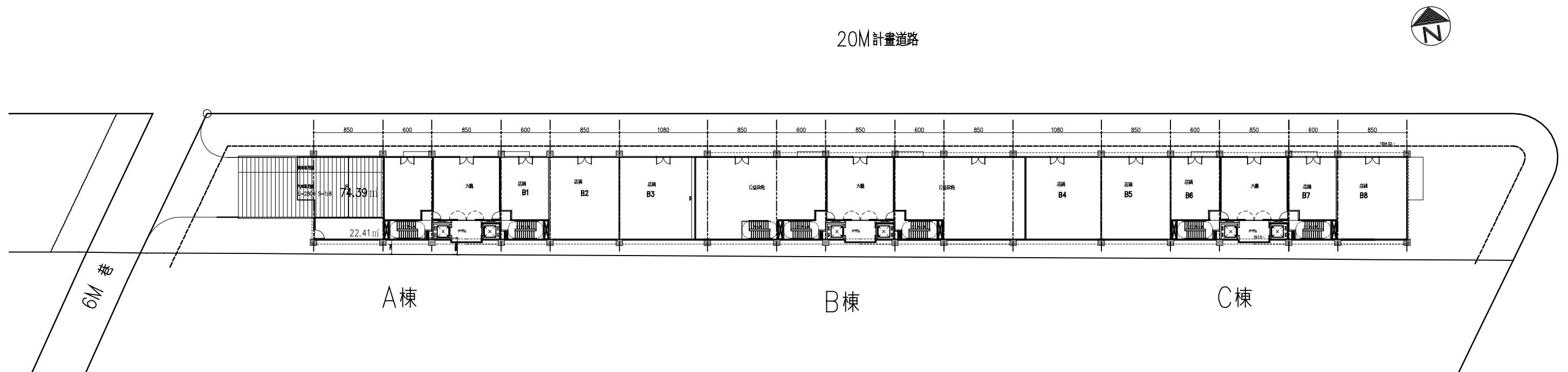
	法定汽車位			裝卸汽車位	機車		
	大型	小型	行動不便		法定機車	行動不便	自設機車
B1	27	0	2	1	158	2	9
B2	41	0					
B3	48	0					
B4	52	0			160		9
合計	170				169		

圖11-4 地下二層平面圖 1/500



	法定汽車位			裝卸汽車位	機車		
	大型	小型	行動不便		法定機車	行動不便	自設機車
B1	27	0	2	1	158	2	9
B2	41	0					
B3	48	0					
B4	52	0			160		9
合計	170				169		

圖11-5 地下一層平面圖 1/500



- 樓地板面積
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| ① 3.75X0.3=1.13 | ⑦ 3.475X0.65=2.26 |
| ② 3.75X0.3=1.13 | ⑧ 3.475X0.65=2.26 |
| ③ 3.75X0.3=1.13 | ⑨ 3.475X0.65=2.26 |
| ④ 133.975X4.88=653.8 | ⑩ 3.475X0.65=2.26 |
| ⑤ 138.05X5.27=727.52 | ⑪ 3.475X0.65=2.26 |
| ⑥ 3.475X0.65=2.26 | ①+②+③+...+⑩+⑪=1398.27 |

- 樓梯面積
- | | |
|-------------------|-----------------|
| ① 8.25X7.75=63.94 | ⑫ 3.75X0.3=1.13 |
| ② 8.25X7.75=63.94 | ⑬ 12X2=24 |
| ③ 8.25X7.75=63.94 | ⑭ 6X2=12 |
| ①+②+③=191.82 | ⑮ 20.25X0.4=8.1 |
- 機電面積
- | | |
|----------------------|-----------------|
| ④ 3.75X0.3=1.13 | ⑮ 1.4X1.15=1.61 |
| ⑤ (20.5X0)/2=0 | ⑯ 1.4X1.15=1.61 |
| ⑥ 20.5X2=41 | ⑰ 3.75X0.3=1.13 |
| ⑦ 6X2=12 | ⑱ 12X2=24 |
| ⑧ 28.75X0.4=11.5 | ⑲ 6X2=12 |
| ⑨ 1.35X1.15=1.55 | ⑳ 20.25X0.4=8.1 |
| ⑩ 1.4X1.15=1.61 | ㉑ 1.4X1.15=1.61 |
| ⑪ 8.5X0.3=2.55 | ㉒ 1.4X1.15=1.61 |
| ④+⑤+...+⑪+⑫+⑬=168.24 | |
- 車道面積
- | |
|-------------------|
| ⑳ 8.5X2.18=18.53 |
| ㉑ 10.6X5.27=55.86 |
| ⑳+㉑=74.39 |
- 管委會面積
- | |
|-----------------|
| ㉒ 4.6X1.15=5.29 |
| ㉓ 6X6.6=39.6 |
| ㉒+㉓=44.89 |
- 公益設施面積
- | |
|--------------------|
| ㉔ 10.12X2.4=24.29 |
| ㉕ 14.72X1.15=16.93 |
| ㉖ 16.12X6.6=106.39 |
| ㉗ 10.12X2.4=24.29 |
| ㉘ 14.72X1.15=16.93 |
| ㉙ 16.12X6.6=106.39 |
| ㉔+㉕+...+㉙+㉚=295.22 |

- 法規面積檢計
- 樓地板面積合計：
1398.27㎡
- 樓梯面積：
191.82㎡ > 1398.27*10%=139.83㎡
- 機電面積：
168.24+44.89=213.13㎡
- 車道面積：
74.39㎡
- 公益設施面積：
295.22㎡
- 容積樓地板面積合計：
1398.27-139.83-213.13-295.22-74.39=675.7㎡

圖 11-6 一層平面圖 S:1/500

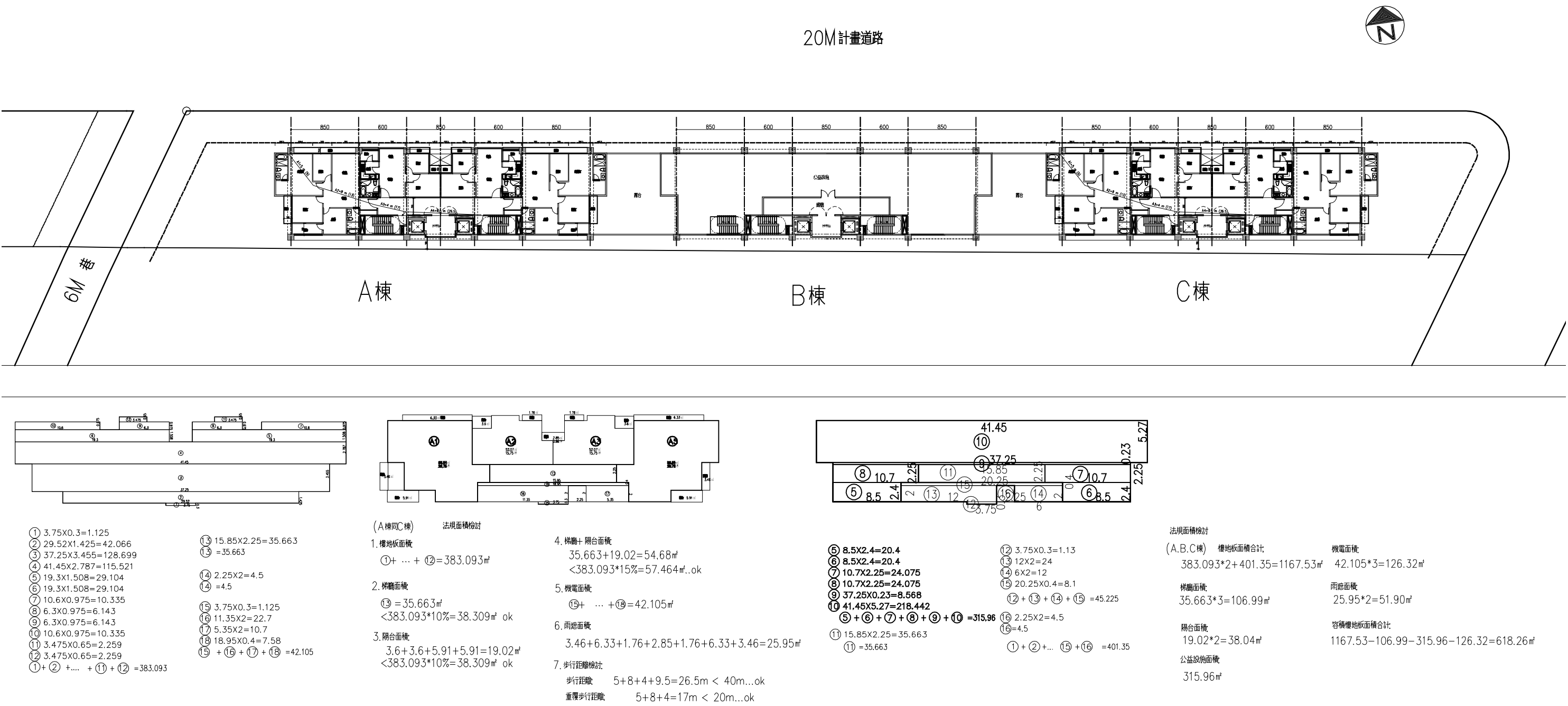
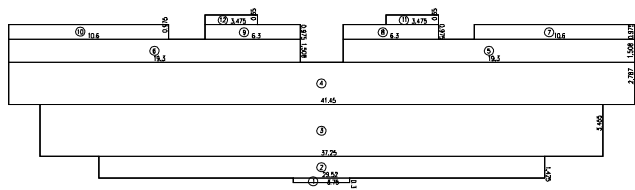
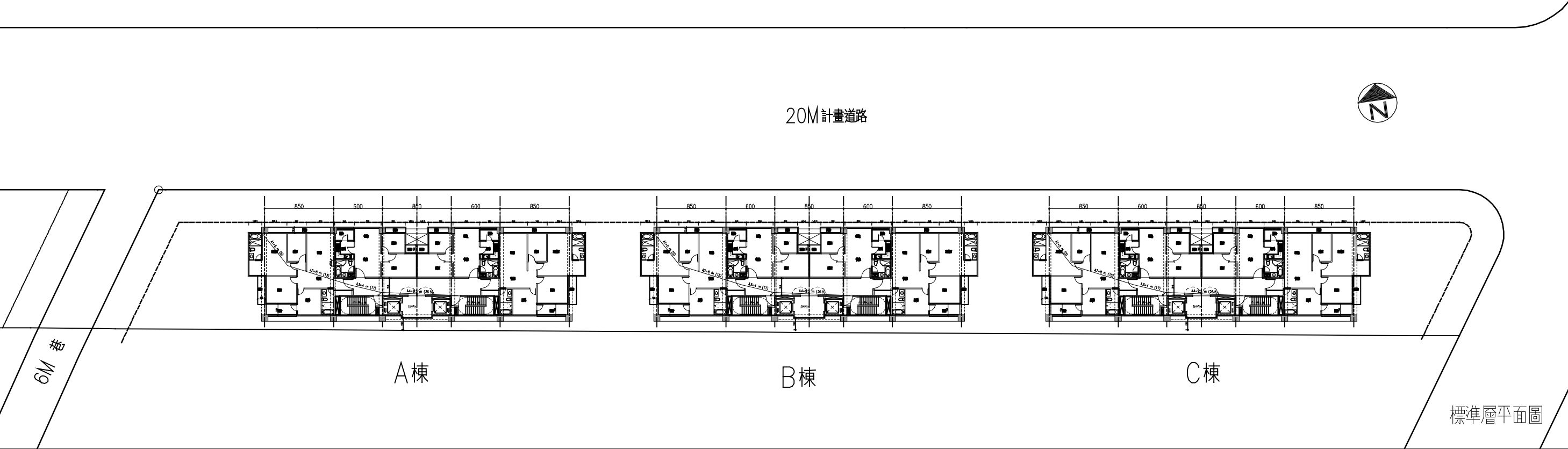
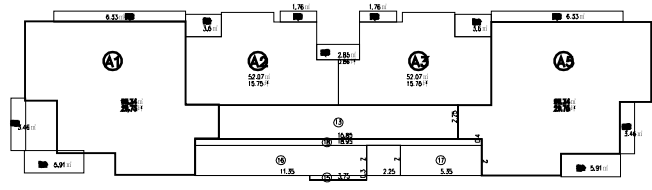


圖 11-7 二層平面圖 1/500



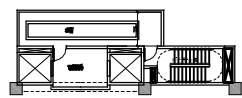
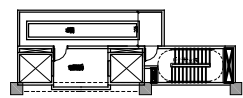
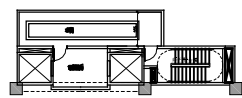
- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| ① 3.75X0.3=1.125 | ⑬ 15.85X2.25=35.663 |
| ② 29.52X1.425=42.066 | ⑭ =35.663 |
| ③ 37.25X3.455=128.699 | |
| ④ 41.45X2.787=115.521 | ⑭ 2.25X2=4.5 |
| ⑤ 19.3X1.508=29.104 | ⑭ =4.5 |
| ⑥ 19.3X1.508=29.104 | |
| ⑦ 10.6X0.975=10.335 | ⑮ 3.75X0.3=1.125 |
| ⑧ 6.3X0.975=6.143 | ⑯ 11.35X2=22.7 |
| ⑨ 6.3X0.975=6.143 | ⑰ 5.35X2=10.7 |
| ⑩ 10.6X0.975=10.335 | ⑱ 18.95X0.4=7.58 |
| ⑪ 3.475X0.65=2.259 | ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ =42.105 |
| ⑫ 3.475X0.65=2.259 | |
| ① + ② + ... + ⑪ + ⑫ =383.093 | |



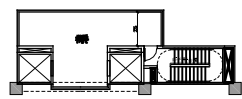
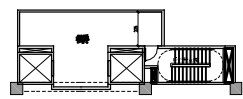
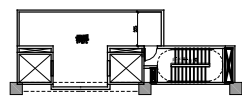
- (A 棟+B、C 棟) 法規面積檢討
- 樓地板面積
①+ ... + ⑫=383.093㎡
 - 梯廳面積
⑬=35.663㎡
<383.093*10%=38.309㎡ ok
 - 陽台面積
⑭+⑮+⑯+⑰=19.02㎡
<383.093*10%=38.309㎡ ok
 - 梯廳+陽台面積
⑬+⑭+⑮+⑯=54.68㎡
<383.093*15%=57.464㎡..ok
 - 機電面積
⑱+ ... +⑳=42.105㎡
 - 雨遮面積
⑳+㉑+㉒+㉓+㉔+㉕=25.95㎡
 - 步行距離檢討:
步行距離 5+8+4+9.5=26.5m< 40m...ok
重複步行距離 5+8+4=17m < 20m...ok

- 法規面積檢討(三至十四層)
- (A、B、C 棟) 樓地板面積合計:
383.093*3=1149.28㎡
- 梯廳面積:
35.663*3=106.99㎡
- 陽台面積:
19.02*3=57.06㎡
- 機電面積:
42.105*3=126.32㎡
- 雨遮面積:
25.95*3=77.85㎡
- 容積樓地板面積合計:
1149.28-106.99-126.32=915.97

圖 11-8 三至十四層平面圖 1/500

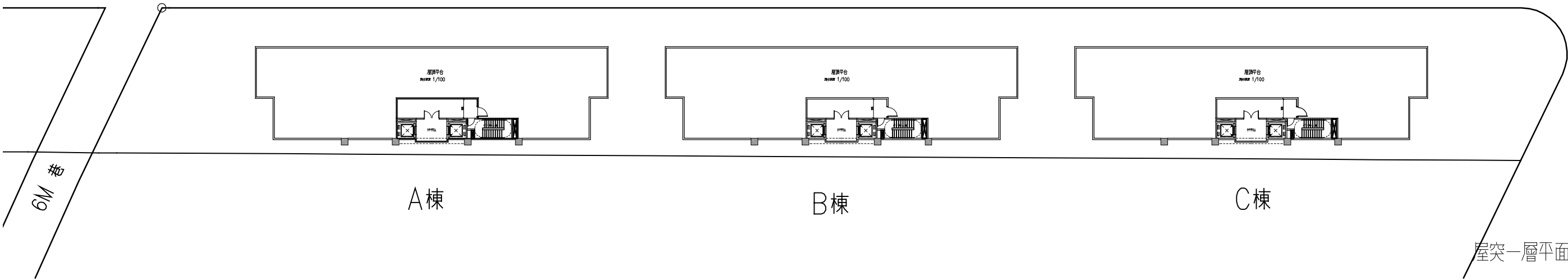


屋突三層平面圖

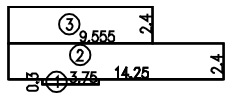


屋突二層平面圖

20M 計畫道路



屋突一層平面圖



- ① 3.75X0.3=1.13
- ② 14.25X2.4=34.2
- ③ 9.555X2.4=22.93
- ①+②+③=58.26

(A,B,C棟) 樓地板面積合計:
58.26*3=174.78㎡

圖 11-9 屋頂層平面圖 1/500

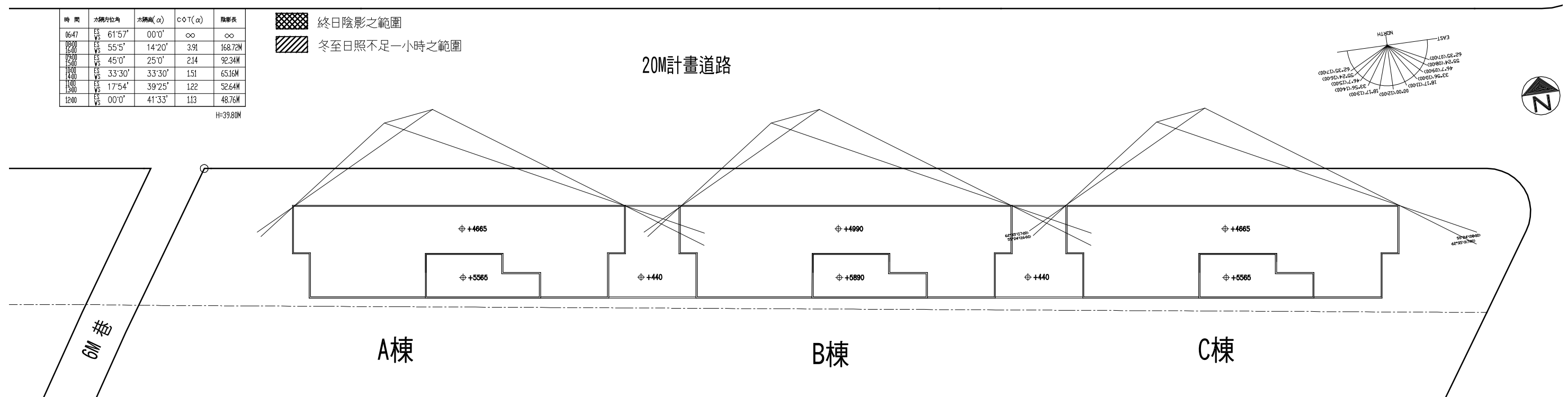


圖 11-10 日照檢討圖 1/500

依建築技術規則第164條規定檢討:

一、建築物以3.6比1之斜率，依垂直建築線方向投影於
面前道路之投影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度
與該寬度乘積之半，且其投影量不得超過面前道路
側側地界線；建築基地臨接面前道路側側有永久性空地，
其投影面積得加倍計算，陰影及高度之計算如下：

$$A_s \leq L \cdot S_w / 2 \text{ 且 } H \leq 3.6(S_w + D)$$

A_s：建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線
方向投影於面前道路之投影面積。

- L：基地臨接面前道路之長度
S_w：面前道路寬度
H：建築物各部分高度
D：建築物各部分至建築線之水平距離

二、前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值。

① 41.6X8.96=372.74	745.48?	<160.24x20/2=1602.40㎡	O.K
② 41.6X9.86=410.18	49.90m	<3.6*(10+4.6)=52.56 m	O.K
③ 41.6X8.96=372.74	46.65m	<3.6*(10+4.6)=52.56 m	O.K
①+②+③ =745.48㎡			

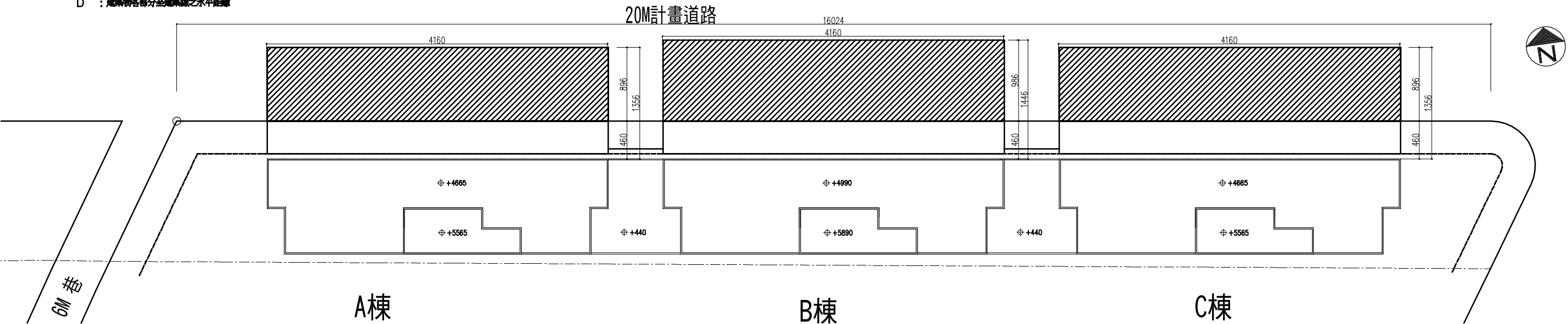


圖 11-11 道路投影檢討圖 1/500



圖 11-12 北向立面圖 1/550

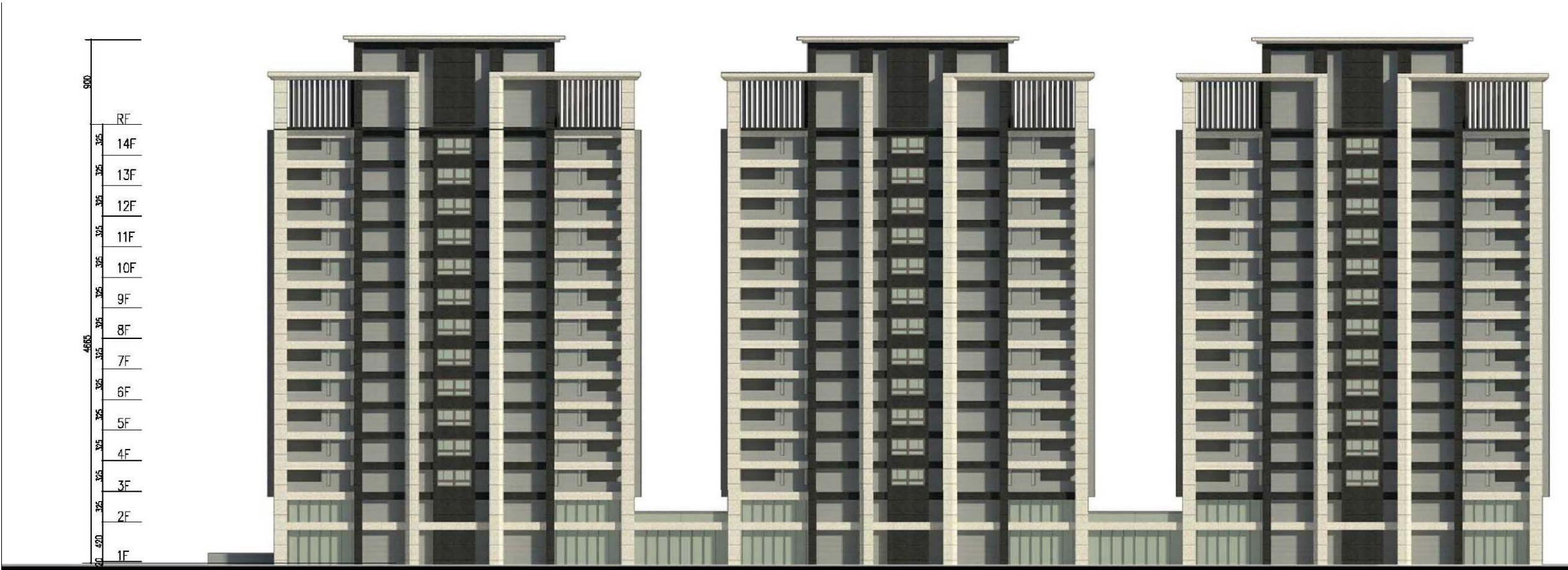


圖 11-13 南向立面圖 1/500

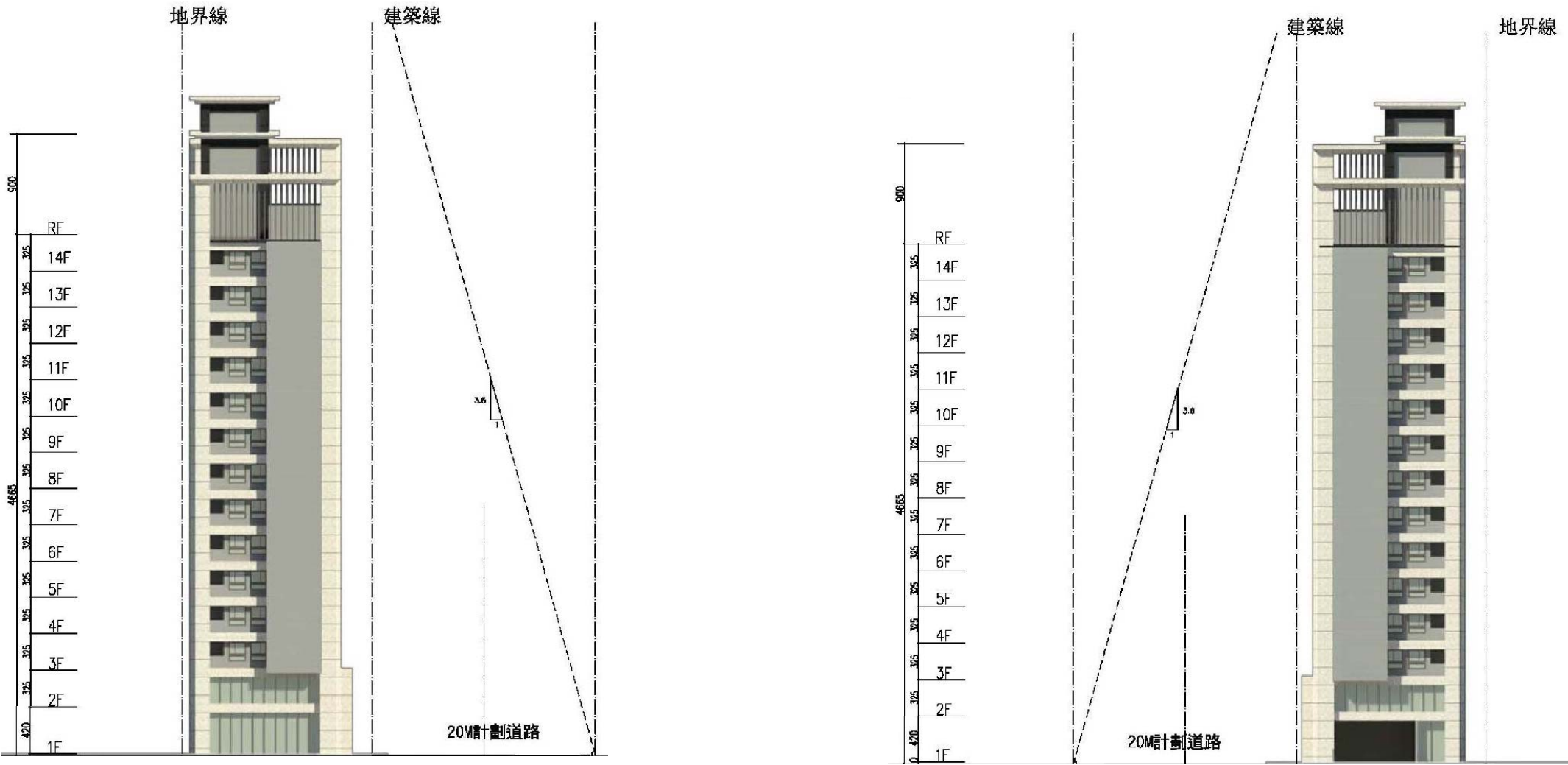


圖 11-14 西向、東向立面圖 1/500

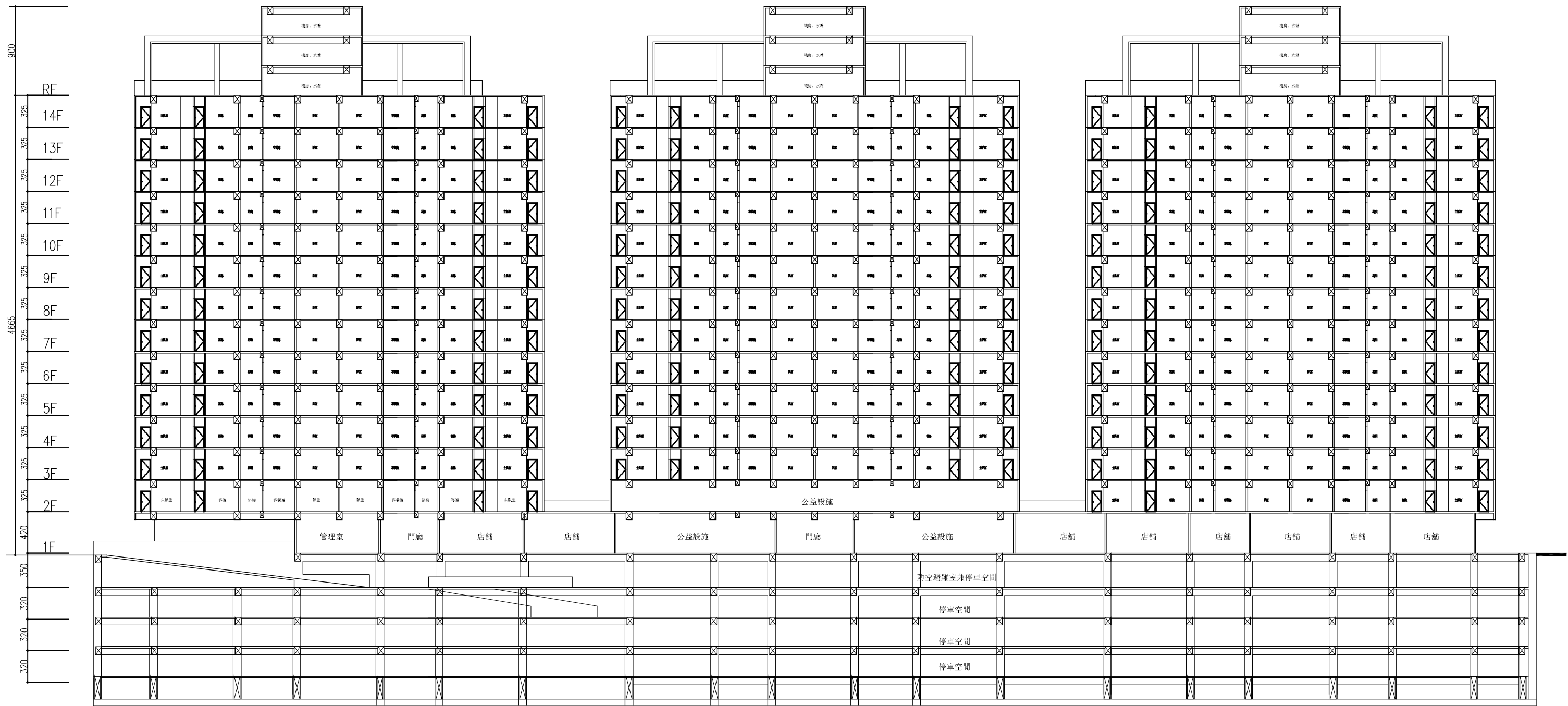


圖 11-15 橫向剖面圖 1/400

五、防災與逃生避難構想

(一)防災規劃目標目標

確保安全及減少災損。

(二)規劃原則

1. 調降建蔽率，增加基地透水面。
2. 基地退縮建築，提高防救災動線串連。
3. 設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施。

(三)防災空間系統配置及劃設

1. 防災避難生活圈劃設原則：

防災避難生活圈的劃設係考慮於災害發生時，大社區自救體系能於第一時間啟動，例如避難據點位置、傷患救助場所、救難指揮中心設置等，依該生活圈地理條件與區位，訂定適合之防災避難策略，建構防災系統中相互支援的最小單位。

2. 防災避難生活圈劃設範圍：

本計畫參考「都市計畫防災規劃手冊彙編」及相關研究，以500 公尺作為防災避難生活圈範圍，並依據各生活圈區位條件及鄰近公共設施興闢情形，以大型公園及學校作為防災：避難生活圈中心，檢討是否符合都市防災的基本需求。

3. 防救災動線系統：

本計畫依據防災救難不同需求，將道路區分三種不同機能與定位分別說明如下：

- (1)緊急疏散道路：聯外主要道路僑中一街，次要道路為僑中二街。
- (2)救援輸送道路：區內次要道路或15 公尺以上計畫道路。如：僑中二街。
- (3)避難道路：區內15 公尺以下計畫道路。如：僑中一街125巷。

4. 防災據點：

(1)緊急避難場所

以更新單元右側浮洲運動公園為緊急避難場所，其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所之用。

(2)避難收容場所

以大觀國中、大觀國小、臺灣藝術大學為避難收容場所，其目的在於提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。

(3)警察據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，本計畫區以防災避難生活圈範圍內之大觀派出所為據點，進行情報之蒐集與發布。

(4)消防據點

在消防據點建置上，本計畫區以防災避難生活圈範圍內之大觀消防隊為據點，並指定前述避難收容場為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

(5)醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所；以本更新單元附近仁一診所、大業診所為臨時醫療場所，發揮機動醫療設施急救功效；長期收容場所以附設有病床之亞東醫院為主要醫療據點。

綜合上述，本案之防、救災系統彙整如表 11-4 與圖 11-17 所示。

(三)更新單元內救災系統說明

當災害發生，如屬需往室外逃生之情形，則位於一樓之人員可直接往鄰近道路避難；二樓以上之大樓住戶可由逃生梯往下通往一樓開放空間或直接往鄰近道路避難，也可向上通往頂樓等待救援；位於地下室之人員則可由進出車道往地面層逃生避難。如災害屬需留於室內避難之情形(如地震、空襲等)，可由逃生梯、緊急升降機直接通達地下一至四層進行短期避難。