

變更(第二次)新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆_(原 8 筆)土地

都市更新事業計畫案(報核版)



- 實施者：馥御建設股份有限公司
- 規劃團隊：城林都市更新股份有限公司
- 建築設計：三門聯合建築師事務所

中華民國 111 年 08 月

變更 (第二次) 都市更新事業計畫申請書

一、案名：

「變更(第二次)新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆土地(原 8 筆土地)都市更新事業計畫案」

二、申請更新單元範圍面積：

本更新單元原為新北市板橋區中山段 247、247-1、247-7、247-8、247-9、247-10、265、265-5 地號等 8 筆土地，104 年 3 月 11 日地號合併為 247、247-8、265、265-5 地號等 4 筆地號，土地面積合計 11,691 m²。更新單元內合法建物均騰空拆除。

三、使用分區：

本更新單元中山段 247、247-8、265、265-5 地號原為工業區，均依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理個案變更，由乙種工業區變更為商業區。中山段 265 地號於 96 年 9 月 18 日發布實施「變更板橋都市計畫(部分乙種工業區(中山段部分 265 地號土地)為商業區)」、96 年 12 月 12 日發布實施「擬訂板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、道路用地)(中山段部分 265 地號土地)細部計畫」在案。中山段 247、247-8 地號亦於 99 年 3 月 9 日發布實施「變更板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地及道路用地)(中山段 247 地號)」，100 年 8 月 1 日發布實施「擬訂板橋都市計畫(中山段 247 地號土地)細部計畫案」在案。101 年 7 月 24 日發布實施「變更板橋都市計畫(中山段 247 地號土地)(修訂開放空間退縮規定)細部計畫」案暨「變更板橋都市計畫(中山段部分 265 地號土地)(修訂開放空間退縮規定及開發時程)細部計畫」案。

中山段 247、247-8 地號：建蔽率為 70%，容積率為 282%

中山段 265、265-5 地號：建蔽率為 70%，容積率為 460%

四、申請理由及依據：

本案報核日為 100 年 9 月 9 日，103 年 8 月 11 日核定；惟每戶面積約 150 坪，產品與市場需求不符，乃於 104 年 8 月 3 日變更事業計畫，並於 108 年 9 月 13 日核定。因格局變更、戶數變更……等等原因，依 99 年 5 月 12 日修正之都市更新條例第 19 條、第 22 條規定辦理第二次變更。

五、申請事項：

申請變更(第二次)都市更新事業計畫核定。

申請人：馥御建設股份有限公司

統一編號：28135090

代表人：許淑娟

聯絡地址：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓

聯絡電話：(02)2952-3000

中 華 民 國 1 1 1 年 0 8 月

切 結 書

- 一、立切結書人 馥御建設股份有限公司，茲切結所檢附變更(第二次)新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆土地(原 8 筆土地)都市更新案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 馥御建設股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：馥御建設股份有限公司

統一編號：28135090

代表人：許淑娟

聯絡地址：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓

聯絡電話：(02)2952-3000

中 華 民 國 1 1 1 年 0 8 月

委 託 書

茲委託城林都市更新股份有限公司、三門聯合建築師事務所全權代表本公司辦理「變更(第二次)新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆土地(原 8 筆土地)都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：馥御建設股份有限公司

代表人：許淑娟

聯絡地址：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓

聯絡電話：(02)2952-3000

統一編號：28135090

受託單位：城林都市更新股份有限公司

代表人：吳素梅

聯絡地址：新北市板橋區北門街 25 號 9 樓

聯絡電話：(02) 8965-1477

統一編號：28564015

受託單位：三門聯合建築師事務所

代表人：王宗仲

聯絡地址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓

聯絡電話：(02) 2702-7146

統一編號：01045498

中 華 民 國 1 1 1 年 0 8 月

新北市都市更新審議資料表

檔名				法令適用日	100年9月9日		送審類別	<input type="checkbox"/> A公開展覽 <input type="checkbox"/> B委員會審 <input type="checkbox"/> C核定			
案名	新北市板橋區中山段265地號等4筆土地(原8筆土地)都市更新事業計畫案					基地地號	新北市板橋區中山段265地號等4筆土地				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	商業區	法定建蔽率	70%		法定汽車停車位	812部		更新前後戶數	0/384	
	基地面積	11,691m ²	實設建蔽率	35.50%		實設汽車停車位	901部(含公益設施4部)		安置戶數	0	
	總樓地板面積	144,139.26m ²	法定容積率	282%、460%		法定機車停車位	812部		提供公益設施總類、樓層	1-4F捐贈公益設施	
	工業使用容積	-	實設容積率	671.37%		實設機車停車位	812部		面積	2,050.86m ²	
	住宅使用容積	38,794.50m ²	住宅單元	283戶		法定裝卸停車位	5部		開闢計劃道路情形		
	商業使用容積	39,695.34m ²	商業單元	99戶		實設裝卸停車位	5部		面積		
	其他使用容積		其他單元	2戶		地下層樓地板面積	39,657.35m ²		留設人行步道情形		
	各樓層使用概況	地下層	停車空間、機房、水箱				地下開挖規模	68.23%		面積	
		地面層與低層	門廳、店鋪、管委會使用空間、公益設施				最大樓層數	46層		其他	
		標準層	集合住宅、一般事務所、飯店				建築物高度	163.00M		更新後建築物構造	鋼骨造
頂層部		樓電梯間、機房、水箱				屋頂突出物高度	9M				
適用獎勵類型及獎勵面積額度	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準	△F0基準容積	44,515.48			適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計 放寬規定	開放空間有效面積			
		第2點:經政府指定額外提供之公益設施	4,170.45m ²	第7點:綠建築	1,335.46m ²			獎勵樓地板面積			
		第3點:提供費用或捐贈經費	6,550.93m ²	第9點:規模獎勵	2,027.54m ²			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量		
		第5點A1:設計建蔽率	4,006.39m ²	第12點:創意建築	445.15m ²			獎勵樓地板面積			
		第5點A5:都市防災	2,225.77m ²	第12點:合法四層	817.62m ²			容積移轉	獎勵樓地板面積	5,870.11m ²	
		第5點A6:設計開挖率	2,670.93m ²	F=第5點~12點	17,425.35m ²			土管	獎勵樓地板面積		
		第6點:街角廣場	3,185.54	得申請獎勵合計	28,146.73m ²				合計	5,870.11m ²	
		第6點:公共開放空間	710.95m ²								
申請資料	實施者	馥御建設股份有限公司				電話	(02)2952-3000				
	地址	新北市板橋區三民路一段120號11樓				傳真	(02)2952-2708				
	規劃團隊	城林都市更新股份有限公司				電話	(02)8965-1477				
	地址	新北市板橋區北門街25號9樓				傳真	(02)8965-0767				
	建築設計	三門聯合建築師事務所				電話	(02)2702-7146				
	地址	臺北市仁愛路四段64號8樓				傳真	(02)2701-8349				
辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註			
	1.	事業計畫報核	100年9月9日	馥御更字第1000002號	法令適用日	8.	第三次專案小組	106年8月22日	106.08.15新北府城更字第1063536619號		
	2.	事業計畫核定	103年8月11日	103.08.05北府城更字第1033417701號		9.	第四次專案小組	107年4月20日	107.04.03新北府城更字第1073532554號		
	3.	變更事業計畫自辦公聽會	104年7月15日	馥御更字第104070701號		10.	第五次專案小組	107年8月31日	107.08.21新北府城更字第1073537345號		
	4.	變更事業計畫報核	104年8月3日	馥御(管)字第104080301號		11.	第88次新北市都市更新審議委員會	108年4月26日	108.04.18新北府城更字第1084213578號		
	5.	變更事業計畫公開展覽	104年10月8日起	104.09.30新北府城更字第1043439146號		12.	變更事業計畫核定	108年9月13日	108.09.12新北府城更字第1084218402		
	6.	第一次專案小組	104年12月10日	104.11.19新北城更字第1043441190號		13.	自辦公聽會日期	111年8月16日	111.08.03馥御更字第104070701號函		
	7.	第二次專案小組	106年4月7日	106.03.17新北府城更字第1063531774號							

申請單位：馥御建設股份有限公司

蓋章處：

填表日期：111年08月

都市更新事業計畫變更(第二次)說明書

變更項目	變更原因	參考頁次
地下五層	1. 依使用需求內部隔間調整 2. 配合機電調整門扇位置 3. 汽車停車位編號、位置、方向變更，未影響停車數量	P2-112~P2-113
地下四層	1. 依使用需求內部隔間調整 2. 配合機電調整門扇位置	P2-114~P2-115
地下三層	1. 依使用需求內部隔間調整 2. 配合機電調整門扇位置 3. 依使用需牆增設牆面	P2-116~P2-117
地下二層	1. 依使用需求內部隔間調整 2. 配合機電調整門扇位置	P2-118~P2-119
地下一層	1. 依使用需求隔間調整 2. 當層車位位置調整，數量不變	P2-120~P2-121
一層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求隔間調整 2. 配合使用需求開門型式調整 3. 汽車迴轉道範圍調整 住宅棟： 1. 商業棟及住宅棟 1F 配合需求隔間調整	P2-124~P2-125
二層	商業棟： 1. 配合使用需求內部隔間調整 2. 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶 3. 配合立面造型雨遮調整 4. 配合機電調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 配合使用需求內部隔間調整	P2-128~P2-129

變更項目	變更原因	參考頁次
三層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶 3. 配合機電調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 配合使用需求內部隔間調整	P2-132~P2-133
四層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶 3. 配合機電調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 配合使用需求內部隔間調整	P2-136~P2-137
五層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-140~P2-141
六層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-144~P2-145

變更項目	變更原因	參考頁次
七層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-148~P2-149
八層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-151
九層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-153
十層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-155

變更項目	變更原因	參考頁次
十一層平面圖	商業棟： 使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-156~P2-157
十二層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-162~P2-163
十三層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-168
十四層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-170

變更項目	變更原因	參考頁次
十五層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 4. 依需求調整門扇位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-172
十六層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 依機電調整新增管道間 3. 依機電需求調整管道間維修門位置 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-174~P2-175
十七層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 2. 戶數變更 3. 配合室內空間調整門窗位置調整 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-178~P2-179
十八層平面圖	商業棟： 1. 依使用需求內部隔間調整 住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-182~P2-183

變更項目	變更原因	參考頁次
十九層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合室內裝修內部隔間調整。 2. 配合室內裝修調整廁所格局。 3. 配合室內裝修門扇位置調整。 4. 依使用需求內部隔間調整。 5. 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依使用需求內部隔間調整 	P2-186~P2-187
二十層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. 配合室內裝修調整廁所格局。 3. 配合室內裝修門 4. 扇位置調整。 5. 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依使用需求內部隔間調整 	P2-190~P2-191
二十一層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 依使用需求內部隔間調整。 2. 配合室內裝修調整廁所格局。 3. 配合室內裝修門扇位置調整。 4. 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依使用需求內部隔間調整 	P2-194~P2-195

變更項目	變更原因	參考頁次
二十二層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. 配合室內裝修調整廁所格局。 3. 配合室內裝修門扇位置調整。 4. 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依使用需求內部隔間調整 	P2-198
二十三層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. 配合室內裝修調整廁所格局。 3. 配合室內裝修門扇位置調整。 4. 依使用需求調整隔間。 5. 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依使用需求內部隔間調整 	P2-200
二十四層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. 配合室內裝修調整廁所格局。 3. 配合室內裝修門扇位置調整。 4. 依使用需求調整隔間。 5. 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依使用需求內部隔間調整 	P2-202

變更項目	變更原因	參考頁次
二十五層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整。 配合室內裝修調整廁所格局。 配合室內裝修門扇位置調整。 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整 	P2-204~P2-205
二十六層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整。 配合室內裝修調整廁所格局。 配合室內裝修門扇位置調整。 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整 	P2-208~P2-209
二十七層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整。 配合室內裝修調整廁所格局。 配合室內裝修門扇位置調整。 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整 	P2-212~P2-213
二十八層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整。 配合室內裝修調整廁所格局。 配合室內裝修門扇位置調整。 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整 	P2-216

變更項目	變更原因	參考頁次
二十九層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整。 配合室內裝修調整廁所格局。 配合室內裝修門扇位置調整。 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整 	P2-218
三十層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整。 配合室內裝修調整廁所格局。 配合室內裝修門扇位置調整。 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整 	P2-220
三十一層平面圖	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整。 配合室內裝修調整廁所格局。 配合室內裝修門扇位置調整。 商業棟飯店層原為一戶，變更後為一層一戶。 <p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整 	P2-222~P2-223
屋突一層	<p>商業棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整。 配合室內裝修門扇位置調整。 管道間調整及增設管道間。 	P2-222~P2-223
三十二層平面圖	<p>住宅棟：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依使用需求內部隔間調整。 配合室內裝修門扇位置調整。 管道間調整及增設管道間。 	P2-226~P2-227

變更項目	變更原因	參考頁次
屋突二層	商業棟： 1. 配合機電需求門扇位置調整。	P2-226~P2-227
三十三層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整	P2-230~P2-231
屋突三層	商業棟： 1. 配合機電需求開門方向調整。 2. 配合機電需求隔間調整。	P2-230~P2-231
三十四層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. 配合機電需求開門方向調整。 3. 配合機電需求隔間調整。	P2-234~P2-235
三十五層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. 依使用需求增設洗窗機。	P2-238~P2-239
三十六層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整。	P2-240
三十七層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. B1、B2；B3、B5；C1、C2；C3、C5 合併，戶數 8 拼變更為 4 拼。	P2-241
三十八層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. B1、B2；B3、B5；C1、C2；C3、C5 合併，戶數 8 拼變更為 4 拼。	P2-242
三十九層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. B1、B2；B3、B5；C1、C2；C3、C5 合併，戶數 8 拼變更為 4 拼。	P2-243
四十層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. B1、B2；B3、B5；C1、C2；C3、C5 合併，戶數 8 拼變更為 4 拼。	P2-244

變更項目	變更原因	參考頁次
四十一~四十四層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. B1、B2；B3、B5；C1、C2；C3、C5 合併，戶數 8 拼變更為 4 拼。	P2-254~P2-255
四十五層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整。 2. B1、B2；B3、B5；C1、C2；C3、C5 合併，戶數 8 拼變更為 4 拼。	P2-258~P2-259
四十六層平面圖	住宅棟： 1. 依使用需求內部隔間調整。	P2-262~P2-263
屋突一層平面圖	住宅棟： 1. 配合機電調整門扇位置 2. 依立面分割調整透空範圍	P2-266~P2-267
屋突二層平面圖	1. 依立面分割調整透空範圍	P2-268~P2-269
屋突三層平面圖	1. 依立面分割調整透空範圍	P2-270~P2-271
北向立面圖	1. 因立面分割調整透空範圍一併調整 2. 企業標誌變更 3. 住宅棟 RF1:315cm 誤植，應為 335cm	P2-286~P2-287
東向立面圖	1. 因立面分割調整透空範圍一併調整 2. 企業標誌變更 3. 住宅棟 RF1:315cm 誤植，應為 335cm	P2-278~P2-279
南向立面圖	1. 住宅棟 RF1:315cm 誤植，應為 335cm 2. 37F-46F 窗戶分割調整	p2-281~p2-281
西向立面圖	1. 住宅棟 RF1:315cm 誤植，應為 335cm	P2-284~P2-285

「變更(第二次)新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆(原 8 筆)土地都市更新事業計畫案」

自辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：111 年 08 月 16 日(星期二)上午十點三十分整

開會地點：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓會議室。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
主席致詞-吳至中協理：			
	歡迎各位出席今天由市府舉辦的「變更新北市板橋區中山段265地號等4筆(原8筆)土地都市更新事業計畫案」公聽會，本案係依都市更新條例第19條規定辦理，業於104年10月8日起公開展覽30日，並依同條例施行細則第6條規定邀請學者專家召開本次會議，主要目的是要來聽取民眾意見，並將民眾所提意見彙整後提送至本市都市更新審議委員會供參酌審議，本案目前變更事業計畫內容請實施者先向各位說明，後續再請各位地主有任何意見與疑問均可踴躍提出。	-	
專家學者—陳文斌建築師：			
	主席、各單位、地主大家好，我看這個案子是包含新板特區，可能是最具規模的一個案子，這個案子蓋起來以後，可能會把範圍整個延伸過來，一直延伸到環狀線的共構的地方上，整個的都市的重心會慢慢貼過來，也會帶動這一帶的更新，這是對板橋發展一個很好的做法，也很樂見現在很順利。我們都知道都更，任何變動都要符合都更的程序，我希望這個程序能順利的完成，謝謝。	-	
意見陳述與回應			
地主 翁慧君 (林千田代理)：	因為目前的規劃也都是跟以前的差不多，只是些微的一些變動，那就是希望程序可以順利的推動，我們沒有其他的意見。	會儘速進行都更、都設及環評等程序，讓建案順利完工。	
結論			
主席	公司跟地主的想法其實是一致的，對於這個案子的一個興建，其實是我們公司對於這個地方的貢獻，希望在這裡打造新板特區最具指標性的一個建築物。高樓層為什麼要把它變成大坪數的規劃，當然除了地主的想法以外，也是公司對希望打造一個真正具指標性的住宅大樓，合併除了符合目前建築法規的規定外，還有相關環評的影響。謝謝各位與會專家學者，然後還有各位顧問公司。今天公聽會就順利完成。謝謝各位。	-	

新北市政府都市更新處 108 年 08 月 26 日新北更事字第 1084218189 號函

意見回應綜理表

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
一、	復貴公司 108 年 8 月 6 日馥御(管)字第 108080601 號函(收文日期：108 年 8 月 13 日)。	-	-
二、	本案業於 108 年 4 月 26 日召開第 88 次大會，貴公司於 108 年 8 月 13 日檢送都市更新事業計畫書辦理核定，惟查本案都市更新事業計畫書尚未依大會決議修正完成，請依下列意見據以修正：	遵照辦理。	-
(一)	有關附錄 2-2 地下一層平面圖，商業棟範圍請釐清產權性質；另附錄 2-16 及 2-18 頁，公寓大廈規約第 23 條地上四層部分面積為公益設施，請補充說明；附錄 2-23 頁四層平面圖公益設施範圍未標示著色，請修正。	配合修正，修正規約圖商業棟飯店使用範圍及公益設施範圍標示著色。	附錄 2-3、 附錄 2-20、 附錄 2-32、 附錄 2-4
(二)	計畫書 12-12 頁，4 公尺道路範圍標示位移，請修正。	配合修正。	P. 12-12
(三)	計畫書 12-1 頁，公共開放空間為 710.95 平方公尺非 668.48 平方公尺，請修正。	配合修正。	P. 12-1
(四)	計畫書 10-43 頁，街角廣場獎勵部分，請釐清開口方向。	配合修正。修改住宅棟一層北側出入口開門型式。	P. 10-43
(五)	計畫書 11-213 頁，新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審核核定表內之圖說，與第 11 章圖面不一致，爰請釐清修正。	遵照辦理。	-
(六)	計畫書 10-17 頁，綠覆率計算扣除面積部分，請依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準檢討扣除，請修正。	配合修正。修正綠覆率計算扣除面積部分。	P. 10-17、 P. 10-23
(七)	有關本案依 103 年 3 月 12 日公布新北市都市更新案件審查收費標準，本案加計項目審查費為專案小組召開審查會滿 3 次(含)，超過每次加計 2 萬元，故加計 6 萬元整，請依規定繳納之。	遵照辦理。已於 108 年 8 月 27 日依規定繳納加計項目審查費。	-
三、	本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點規定，應於會議紀錄送達翌日起 90 日內依決議修正並報請市府核定(補正期限至 108 年 8 月 5 日)，查貴公司於 108 年 7 月 26 日向市府申請展延，故請貴公司於 108 年 11 月 4 日前修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	-

「變更新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆(原 8 筆)土地都市更新事業計畫案」
 新北市都市更新審議委員會第 88 次會議紀錄回應綜理表

開會時間：108 年 4 月 26 日(星期五)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室。

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
決議			
一、	本案變更事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：	遵照辦理。	-
(一)	申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1設計建蔽率」獎勵法定容積9%(面積4,006.39m ²)、「A5都市防災」獎勵法定容積5%(面積2,225.77m ²)、「A6開挖率」獎勵法定容積6%(面積2,670.93m ²)、「公共開放空間」獎勵法定容積1.6%(面積710.95m ²)、「街角廣場」獎勵法定容積7.16%(面積3,185.54m ²)、「綠建築(黃金級)」獎勵法定容積3%(面積1,335.46m ²)、「更新單元規模」獎勵法定容積4.55%(面積2,027.54m ²)、「創意建築」獎勵法定容積1%(面積445.15m ²)及「合法四層樓以上之建築物」獎勵法定容積1.84%(面積817.62m ²)。	敬悉。	P.10-3
(二)	申請都市更新獎勵涉及估價部分，請依下列委員意見修正後，原則同意給予「提供管理維護費用或捐贈經費予都市更新基金」獎勵法定容積14.72%(面積6,550.93m ²)、「更新後提供公益設施」獎勵法定容積9.37%(面積4,170.45m ²)。惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度。	遵照辦理。估價報告書調整後，「提供管理維護費用或捐贈經費予都市更新基金」及「更新後提供公益設施」獎勵額度不變。「提供管理維護費用或捐贈經費予都市更新基金」獎勵為法定容積14.72%(面積6,550.93m ²)、「更新後提供公益設施」獎勵為法定容積9.37%(面積4,170.45m ²)。	P.10-3
(三)	有關為申請都市更新獎勵捐贈公益設施管理維護費用金額部分，同意為新臺幣3,780萬6,817元；捐贈都市更新基金4億8,664萬6,754元，惟估價報告書倘有調整，其捐贈金額請配合調整。	遵照辦理。 捐贈公益設施管理維護費用金額部分，及捐贈都市更新基金配合「二樓以上更新後平均單價」結果調整，捐贈公益設施管理維護費用金額為3,593萬2,420元；捐贈都市更新基金為4億8,615萬5,434元。 本案仍依照新北市都市更新審議委員會第88次會議決議繳交費用，申請都市更新獎勵捐贈公益設施管理維護基金新臺幣3,780萬6,817元；捐贈都市更新基金新臺幣4億8,664萬6,754元。	P.10-5 P.10-13
(四)	有關都市計畫變更後辦理都市更新部分，捐贈都市更新基金1億7,032萬4,405元。	遵照辦理。	P.19-2
(五)	其餘計畫書內容授權作業單位查核，請實施者配合修正。	遵照辦理。	-
二、	有關本案20%供公眾使用之公共停車部分，請實施者依本府108年1月24日新北府城審字第1080112939號函公告「都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書範本，與本府簽訂協議書。	遵照辦理。	-

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
三、	有關開放公共停車範圍、管理者及共有及專有範圍，請釐清後於公寓大廈管理規約中載明。	遵照辦理，於公寓大廈管理規約中載明開放公共停車範圍、管理者及共專有範圍。	P. 附錄 2-2-附錄 2-9
四、	有關公寓大廈管理基金及相關管理維護費用部分，考量後續成立2個管委會，為利後續執行管理，故建議實施者於計畫書內載明分算內容，提供後續管委會參考。	遵照辦理，本案公寓大廈管理基金及相關管理維護費用部分，依商業棟專有部分面積與住宅棟專有部分面積之比例折算，並於公寓大廈管理規約中載明。	P. 附錄 2-18、 P. 附錄 2-30
五、	依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請實施者依上開規定辦理，於文到翌日起90日內檢送核定版計畫書、圖報請本府核定。	遵照辦理。	-

新北市政府財政局 107 年 12 月 28 日新北財開字第 10724595716 號函

意見回應綜理表

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
一、	依貴處 107 年 12 月 21 日新北更事字第 1073541661 號函辦理。	-	-
二、	有關旨揭計畫書涉及捐贈公益設施部分意見如下，請貴處轉知實施者釐清修正。	-	-
(一)	第 10-9 頁及第 10-10 頁所載「陽台設計依據造型需求，無計入捐贈面積」與第 10-7 頁公益設施面積表不符，請釐清修正。	文字修正「陽台設計依據造型需求，無計入獎勵面積」。	P.10-9-P.10-10
(二)	依第 11-28 頁一層面積計算圖之編號 24 及第 11-32 頁二層面積計算圖之編號 9 檢討內容所示，本案 1、2 樓公益設施安全梯部分面積似未納入公益設施捐贈範圍，請實施者再予釐清捐贈範圍。	補充 1F、2F 捐贈公益設施範圍說明。	P.10-9-P.10-10
(三)	有關私人空間與捐贈之公益設施捐贈範圍，實施者於計畫書第綜 2 頁回覆：「本案已將公共梯廳及公益設施梯廳各別獨立設置，2F~3F 公益設施出入口因逃生避難需求僅往避難方向開啟，只出不進，不與其他私人空間互相串連，符合規定。」一節，倘該通道門禁經貴處與實施者確認符合見築消防相關規定，本局無意見。	敬悉。	-

新北市政府工務局 107 年 12 月 27 日新北工建字第 1072458870 號函

意見回應綜理表

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
一、	復貴處 107 年 12 月 21 日新北更事字第 1073541661 號函辦理。	-	
二、	依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。	遵照辦理。	
三、	另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。	遵照辦理。	
四、	經檢閱卷附都更報告書本局意見如後下：		
(一)	前次意見項次(一)、(二)、(三)、(四)、(十一)修正不全，請確實修正。	-	
	(一) 無遮簷人行道請標示 3.52m 範圍及 2.5m 淨寬，並檢討高層緩衝空間未標示。	遵照辦理，補充無遮簷人行道 3.52m 範圍及 2.5m 淨寬標示及檢討，並補充高層緩衝空間標示及檢討。	P. 11-160 P. 11-161
	(二) 建築面積計算有誤，請釐清。	補充相關法令檢討，詳建蔽率檢討圖。	P. 10-19~P. 10-21
	(三) 陽台外緣裝飾物(雨遮、格柵)，請依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則辦理。	遵照辦理，依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討及 106 年新北市政府工務局建照科業務工作手冊相關法令檢討，詳平立面檢討圖。	P. 11-170~P. 11-180
	(四) B 棟行動不便特安梯排煙室有 2 處出入口，請釐清。	本案依建築技術規則第 97 條第三項檢討： 建築物各棟設置之安全梯，應至少有一座於各樓層僅設一處出入口且不得直接連接居室。 本案 B 棟設置 2 座特安梯，第一座特安梯於各樓層僅設 1 處出入口且不直接連接居室，符合規定。另第二座特安梯(兼行動不便)設置二處出入口且不直接連接居室，因排煙室內無緊急升降機設置，出入口部分不受建築技術規則第 107 條限制。	P. 11-208
	(十一) 綠化檢討請確實： 1、重複計算。 2、不可綠化應符合土管列舉項目。	1. 遵照辦理，修正計算檢討。 2. 遵照辦理，依規定檢討部分詳綠化檢討圖。	P. 10-23~P. 10-29

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(二)	變更後面積計算表請補充前次變更數值。	遵照辦理，補充原核准面積數值。	P.11-10~P.11-12
(三)	地下層特安梯設置排煙室請依技規檢討設置。	遵照辦理，空間名稱更正。	P.11-14~P.11-24
(四)	2層旅館棟餐廳步行距離檢討有誤，請修正。	遵照辦理，步行距離檢討修正。	P.11-32
(五)	挑空處請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」及本局工作手冊檢討設置。	遵照辦理，補充檢討圖說。	P.11-195~、 P.11-207
(六)	18層旅館棟重複步距有誤，請修正。	遵照辦理，重複步距檢討修正。	P.11-82
(七)	31層A棟如何上至32層上方處機電設備空間，請釐清。	遵照辦理，修正31至32層樓梯踏步。	P.11-124
(八)	基地內通路請依技規檢討設置。	遵照辦理，依建築技術規則檢討補充基地內通路。	P.12-9~P.12-11
(九)	歷次意見請確實修正。	遵照辦理更新修正。	-
五、	另有關建管法令部份，仍應依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。餘涉及都市更新事宜，案請貴處逕依相關規定辦理。	-	-

新北市政府工務局 107 年 11 月 21 日新北工建字第 1072173314 號函

意見回應綜理表

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
一、	復貴處 107 年 11 月 9 日新北更事字第 1073540284 號函辦理。	-	-
二、	依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。	遵照辦理。	-
三、	另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。	遵照辦理。	-
四、	經檢閱卷附都更報告書本局意見如後下：		
(一)	無遮簷人行道請標示 3.52m 範圍及 2.5m 淨寬，並檢討高層緩衝空間未標示。	遵照辦理，補充無遮簷人行道 3.52m 範圍及 2.5m 淨寬標示及檢討，並補充高層緩衝空間標示及檢討。	P.11-160~P.11-161
(二)	建築面積計算有誤，請釐清。	補充相關法令檢討，詳建蔽率檢討圖。	P.10-19、P.10-20
(三)	陽台外緣裝飾物(雨遮.格柵)，請依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱.版.透空欄柵審查原則辦理。	遵照辦理，依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱.版.透空欄柵審查原則檢討及 106 年新北市政府工務局建照科業務工作手冊相關法令檢討，詳平立面檢討圖。	-
(四)	B 棟行動不便特安梯排煙室有 2 處出入口，請釐清。	本案依建築技術規則第 97 條第三項檢討： 建築物各棟設置之安全梯，應至少有一座於各樓層僅設一處出入口且不得直接連接居室。 本案 B 棟設置 2 座特安梯，第一座特安梯於各樓層僅設 1 處出入口且不直接連接居室，符合規定。另第二座特安梯(兼行動不便)設置二處出入口且不直接連接居室，因排煙室內無緊急升降機設置，出入口部分無建築技術規則第 107 條限制。	P.11-26
(五)	請檢討各戶步行距離及重複步行距離。	已檢討各戶步行距離及重複步行距離，詳各層平面圖。	P.11-26~ P.11-148
(六)	32 層 A 棟如何上至 33 層上方處機電設備空間，請釐清。	遵照辦理，修正 31 至 32 層樓梯踏步。	P.11-122~P.11-126
(七)	請補充 B 棟 46 層至 R1 層樓梯剖面關係。	已補充梯剖。	P.11-147
(八)	B 棟管委會設置於 46F，請說明設置理由。	本案 B 棟 46 樓設置管委會位於住宅區內為公寓大廈之共用部份，僅供住戶集會、休閒、交誼等服務性之公共空間非居住使用，符合規定。	-
(九)	多數章節變更版圖面字體模糊不清，請修正。	配合修正。	-
(十)	基地現況、建築線及道路實際情形請依建築指示線確實套繪，另 4M 計畫道路是否可供車輛行駛請確認。	本案已依建築指示線套繪，另補充西側退縮範圍及車輛動線說明。	P.12-12
(十一)	綠化檢討請確實： 1、重複計算。	1. 遵照辦理，修正計算檢討。	P.10-23~P.10-29、

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	2、不可綠化應符合土管列舉項目。	2. 遵照辦理，依規定檢討部分詳綠化檢討圖。	P. 12-27
(十二)	基地內通路處理。	遵照辦理，依建築技術規則檢討補充基地內通路。	P. 12-9~P. 12-11
(十三)	屋脊裝飾物若經都審同意本局無意見。	本案無屋脊裝飾物申請，原屋脊裝飾物併入屋突面積檢討。	-
(十四)	都更獎勵值減少請釐清。	都更獎勵值修正，街角廣場及公共開放空間獎勵已扣除 A、B 棟之棟距範圍面積，重新核算獎勵面積。街角廣場開放空間獎勵值由前次小組 8.86%修正為 8.76%。	P. 10-3、P. 10-43
(十五)	歷次意見請確實修正。	遵照辦理。	-

新北市政府財政局 107 年 11 月 16 日新北財開字第 1072173466 號函

意見回應綜理表

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
一、	依貴處 107 年 11 月 9 日新北更事字第 1073540284 號函辦理。	-	-
二、	有關本案聽證會版計畫書涉及捐贈公益設施部分意見如下，請貴處轉之實施者釐清修正。	-	-
(一)	第 10-9 頁及第 10-10 頁，本案建物 2、3 樓私人空間似可進入公益設施，為避免後續管理困難，建請研議適當管控方式。	本案已將公共梯廳及公益設施梯廳各別獨立設置，2F~3F 公益設施出入口因逃生避難需求僅往避難方向開啟，只出不進，不與其他私人空間互相串連，符合規定。	P. 10-7~P. 10-10
(二)	計畫書審議表、綜 2 頁、第 10-5 頁及第 10-7 頁等所載公益設施面積不一致，請釐清修正。	本案捐贈公益設施面積為 2,048.24 m ² ，修正誤植部分。	P. 10-5、P. 10-7

新北市政府都市更新處 107 年 11 月 21 日新北更事字第 1073540436 號函

估價報告書意見回應綜理表

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
一、	復貴公司 107 年 11 月 2 日馥御(管)字第 107110201 號函(收文日期:107 年 11 月 6 日)。	-	-
二、	本案依第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄(略以):「……柒、都市更新委員(一)3. 有關估價報告書應修正之內容，請於聽證會前送作業單位及估價委員確認完成後，依規定續行相關程序。爰請依下列意見據以修正:	遵照辦理。	-
(一)	估價報告書內容照片及位置圖請以彩色印刷，以利閱讀。	遵照辦理。	-
(二)	有關本案勘估標的位於緊鄰新板特區之中山路旁，查估價報告書第 30 頁比較標的 1、2 係位於板橋區民族路巷內，再查估價報告書第 31 頁比較標的 1 及 2 之區域因素為向下調整(96%、96%)，其是否表示比較標的 1 及 2 之區域環境優於本地區，請釐清後說明。	遵照委員意見檢視釐清比較標的 1、2 及勘估標的區域因素，比較標的 1、2 位於民族路生活圈，鄰近板橋體育場、國泰市場等，雖位於巷內(比較標的 1)，但住宅生活機能相當完善；勘估標的位於中山路一段，雖鄰近新板特區，但坐落基地原為工業區變更，隔壁雄獅企業及鄰近等土地皆為工業區，除鄰近捷運環狀線(施工中)外，住宅生活機能稍	估價報告書 P. 31

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
		差，工業區環境氣氛稍高，以住宅環境而言略遜於民族路，因此區域因素向下調整，考量比較標的1、2距勘估標的距離差距不遠(約800m)，區域因素調整率由原96%略向上調整至98%以反應差異。	
(三)	估價報告書第39頁及第53頁之租金價格日期調整率應按消費者物價指數(房租類)進行調整，查本案係參考信義房屋公布之信義房價指數，惟信義房價指數為買賣價格，爰請修正。	遵照委員意見，依照消費者物價指數(房租類)修正價格日期調整率。	估價報告書 P.39、P.53
(四)	估價報告書第57頁，論述飯店與辦公室價格相等，未來考量飯店屬超大面積承租，毛胚屋交屋、長期租約等因素與市場普遍認知不同，請修正。	遵照委員意見，考量飯店之承租面積、毛胚交屋、長期承租等特性，於建物個別效用比內增加「使用類別」之調整因素，調整飯店與辦公室價格之差異(飯店下修10%)。	估價報告書 P.57
(五)	有關旨案之事業計畫書(107年11月8日聽證版)，針對都市更新委員綜合意見第1項第2點(略以)「：……2.捐贈公益設施涉及土地單價」之意見回應內容所載(略以)：「……，以折現現金流量分析(DCF)試算飯店部分之收益價格……」，查估價報告書內確無載明相關內容，請釐清。	已調整飯店及辦公室之價格差異，故本次報告書不另附前次所附之附件。	-
三、	本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點第1項規定，應於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審(補正期限至108年3月16日，適逢星期六順延至108年3月18日)，查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於108年3月18日前修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依都市更新條例施行細則第9條之1第2項規日規定駁回本案申請。	遵照辦理。	-

新北市政府交通局 107年11月20日新北交規字第1072174850號函

意見回應綜理表

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
一、	復貴處107年11月9日新北更事字第1073540284號函辦理。	-	-
二、	旨揭計畫書涉及交通影響分析部分，本局無意見。另計畫書內本案第5次專案小組本局意見回應及處理情形說明：「本次規劃401戶，汽車停車位901席、機車停車位812席提送交評至交通局審查重新確認」，請貴處轉知開發單位應盡速提送交評予本局重新確認。	俟環差審查結論確認車位數後提送交通局審查。	-

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
		<p>本案創意建築經都市設計審議委員會第 22 次大會審議決議，同意給予 1%獎勵(詳大會會議紀錄)。</p> <p>【地標性】 基地週邊為乙種工業區用地，鄰房建築物大部分為 5 層以下之建築物，本案建築型式以高層雙塔式設計，商業棟樓高達 136.2 公尺 31 樓高、住宅棟樓高達 163 公尺 46 層樓高，為附近經典地標型建築物。</p> <p>【前瞻性】 1. 促進捷運站周邊多元發展 2. 建構完善公共設施系統 3. 推動節能減碳的人文新都與環保都市</p> <p>【未來性】 本案基地位於新板特區周邊且交通系統便捷，主要對外行車動線為中山路一段、板新路、漢生東路。本案緊鄰捷運站，提供完善開放空間及人行步道供當地居民休憩及活動場所，使得該區域生活環境及都市景觀有所提升。</p> <p>【技術性】 本案結構以鋼骨建造，並導入制震系統於建築物質心位置，增加其高層抗震抗風之力量消能。亦考量結構與室內空間品質之兼顧，大梁側支撐採用改良式支撐與側封版方式，增加室內空間淨高，創造優質生活品質。</p> <p>【建築物主體造型創新】 以六大元素為設計意象：住宅棟強調自然 Natural、保護 Protected、創建 Foundation、商業棟強調光亮 Polished、精緻 Refined、未來 Futuristic。 整體造型以簡約俐落的二座現代建築形式線條切割展現，住宅棟多橫向商業棟重於豎向表現。現代建築跳脫古典建築語彙，二棟立面各自非對稱的切割為建築增加視覺動感使量體的比例更靈活優美。由二棟材質對比反應內部機能，同時對外展現都市綜合體的多元性。機能上商業及住宅分別以不同的顏色做區隔，商業棟以白銀色表現效率及現代感。住宅棟以暖色系形成溫暖的住宅印象。</p> <p>【都市美學】 有別於傳統住宅立面，面東北方運用局部帷幕牆將大樓簡潔的表現，為新板特區與當代國際建築語彙劃上等號。在雙塔上方構圖運用相近比例的玻璃盒做出統一性的形象也是夜間都會中視覺焦點。雙塔座落於都會中綠化廣場，結合辦公，住家及國際旅客之人潮創造國際現代活力社區意象。象徵這股正向的能量，代表基地豐富的生命力，也是新北市永恆繁榮的象徵。新北市憑藉豐富的人力資源、豐厚的文化底蘊，豐沛的科技知識，人力、文化、科技就是一股又</p>	

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
		<p>一股向上的趨勢，讓新北市這個城市在國際舞臺上閃耀著無限的光點。</p> <p>本案創意建築基地保水部分已扣除建築技術規則 Q 9~Q10 檢討，其設計值仍大於基準值，符合規定。依委員意見修正綠建築基地保水項目得分折半計算。</p>	
(六)	有關第 11-150 頁及 11-26 頁，陽台（法定空地）之計算似有不一致，請釐清。	已修正，依內政部營建署 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函設置。	-
(七)	有關附錄 2-3 頁標示之三層平面圖公益空間範圍與第 10-10 頁不一致，請釐清。	已修正，詳附錄 2-3 頁。	P. 附錄 2-3
(八)	有關前次會議紀錄（陸、相關單位意見第 2 項）交通局所提書面意見，查綜 1 意見回應說明表示「提送交評至交通局審查重新確認」，請補充相關函文紀錄。	俟環差審查結論確認車位數後提送交通局審查。	-
三、	本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審（補正期限至 108 年 3 月 16 日，適逢星期六順延至 108 年 3 月 18 日），查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於 108 年 3 月 18 日前修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規日規定駁回本案申請。	遵照辦理。	-

「變更新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆(原 8 筆)土地都市更新事業計畫案」

第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：107 年 8 月 31 日(星期五)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室。

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
壹、相關單位意見			
一、新北市政府工務局(書面意見)			
(一)	地面層陽台、陽台(法空)請依函釋設置欄杆。	地面層陽台、陽台(法空)依內政部營建署106年7月4日內授營建管字第1060809063號函設置。	-
(二)	建築面積請確實上色。	遵照辦理。	P. 10-19
(三)	車道出入口雨遮請釐清	已取消。	P. 11-26
(四)	車道容積檢討部分請修正，通達地下層車道計入地下層檢討，其餘仍應計容積。	已併入地下室容積檢討。	P. 11-14~ P. 11-22
(五)	高層建築緩衝空間請依技規相關規定設置，並於地面層標示。	遵照辦理。	P. 11-160
(六)	樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點。	已補充檢討，並增加部分高度放寬申請。	P. 11-195~ P. 11-208
(七)	綠化面積檢討有誤，應以實設法定空地檢討，不可綠化部分請確認是否符合規定。	不可綠化範圍符合土管項目檢討，詳綠化檢討說明。	P. 10-23~P. 10-29 、 P. 12-27
(八)	屋脊裝飾物若與女兒牆共構，應計入建築物高度及樓層高度。唯若經都市設計審議同意放寬，應請敘明提請放寬項目。	本案無屋脊裝飾物申請，原屋脊裝飾物併入屋突面積檢討。	-
(九)	避雷設備請檢討標示於圖面。	已補充標示。	P. 11-182~ P. 11-184
(十)	雨遮僅得設置於居室及公共梯間。	遵照辦理，本次雨遮僅設置於居室及公共梯間。	P. 11-28~ P. 11-148
二、新北市政府交通局(書面意見)			
(一)	本案本次小組開發量體(規劃399戶、汽車停車位887席、機車停車位810席)與前次小組及交評原則同意版本(規劃397戶、汽車停車位814席、機車停車位801席)不同，如確認再變更開發量體，應再提送交評至本局審查確認。	遵照辦理。本次規劃401戶，汽車停車位901席(含裝卸車位共906輛)、機車停車位812席，後續提送交評至交通局審查確認。	P. 11-8
三、新北市政府財政局(含書面意見)			
(一)	本案公益設施業於101年9月26日簽准暫緩調配，未來將配合政策方向及機關需求特性等，再予媒合機關進駐使用，爰本案後續仍請城鄉發展局於適當時機通知本局辦理公益設施調配事宜。	敬悉。	-

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(二)	<p>本案原核定公益設施捐贈範圍係位於A棟地上1至3樓，預估捐贈總面積1,934.03平方公尺，提供地下1樓汽車停車位4個，管理費以1/3計收(計畫書附錄2-26頁)。依案附計畫書，本案公益設施位置現變更為B棟地上1至4樓，預估捐贈總面積為2,046.21平方公尺，並提供地下1樓汽車停車位4個(詳計畫書10-5至10-10頁)，惟查原核定位置較接近20米主要道路(中山路1段)，考量公益設施位置宜臨主要道路，以增加辨識度，俾利民眾洽公，建請城鄉發展局評估適合位置。</p>	<p>本案公益設施設置於住宅棟(B棟)，主要為考量捷運出入口人潮來向，再輔以指標系統指示即可到達，故維持本案公益設施位置。</p>	P. 10-9
(三)	<p>有關案附提案單陸、提請討論事項一、(一)更新後提供公益設施第2點及第4點相關事項，意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 第2點將公益設施門廳及公共門廳舍為同一處：依新北市都市設計審議原則第4點第5項第1款規定：「捐贈公益性設施應設置獨立出入口…」本案規劃捐贈之公益設施門廳及公共門廳設為同一處是否符合前述規定，請城鄉發展局查明。另查本案公益設施範圍出入口似有與私人空間互相串連之情形(詳計畫書11-26至11-38頁)，為利後續管理，請城鄉發展局一併釐清。 第4點公益設施新設陽台：依據新北市都市更新審議原則附表一第10點第3項規定：「公益設施、公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台，但經本會審議通過者不在此限。」本案公益設施2及3樓規劃設置陽台一節，該公益設施未來使用用途尚未報府核定，建議後續由進駐單位評估使用需求後，再與實施者協調規劃。 	<ol style="list-style-type: none"> 本案已將公共梯廳及公益設施梯廳各別獨立設置，2F~3F公益設施出入口因逃生避難需求僅往避難方向開啟，只出不進，不與其他私人空間互相串連。 因造型及設備需求故於B棟二樓及三樓設計陽台，本案捐獻公益設施面積計算1~4樓為2048.24m²，其中不含陽台面積。 	P. 10-9~ P. 10-10
(四)	<p>另依計畫書第10-10頁及第11-38頁，B棟4樓規劃捐贈面積僅9.94平方公尺作設備空間使用，且無樓電梯可供出入，請城鄉發展局一併釐清是否屬必要應留設之空間，以利進駐機關後續使用。查依計畫書第10-9頁，B棟2、3樓部分雨遮似非屬公益設施捐贈範圍，請城鄉發展局一併釐清。</p>	<p>B棟4樓規劃捐贈面積10.98平方公尺作設備空間使用，為公益設施無機房電梯之OH空間。無需另設置維修梯進入。</p>	P. 10-10
四、財團法人台灣建築中心(含書面意見)			
(一)	<p>生物多樣性指標：</p> <ol style="list-style-type: none"> 請補充申請項目設計說明及相關佐證圖說，並依2009年版手冊重新評估本案申請項目之可行性。例如 請依手冊規定重新評估「照明光害」項目。 評估表採用BDC基準值與手冊不符，請修正。 	<p>生物多樣性指標： 目前已取消此項得分。</p>	-

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(二)	綠化量指標： 1. 植栽配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。 2. 12-50頁、12-53頁皆有評估表及檢討面積，請釐清修正何者資料正確，並重新計算二氧化碳固定量及得分。 3. 本指標內容有多處不一致，請釐清修正。	綠化量： 1. 已重新確認各項數值級計算式 2. 已更新報告書內容。 3. 已確認內容並修正	P. 12-53~ P. 12-56
(三)	基地保水指標： 1. 保水項目配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。 2. 12-54頁、12-55頁皆有評估表及檢討面積，請釐清修正何者資料正確，並重新計算二氧化碳固定量及得分。 3. 本指標內容有多處不一致，請釐清修正。	基地保水指標： 1. 已配合調整重新計算及重新檢覆圖說 2. 已更新報告書內容。 3. 遵照辦理。	P. 12-56~ P. 12-57
(四)	日常節能指標： 1. 外殼節能:請補充說明外殼節能檢討方式，另本案為兩棟建物及不同類別之外殼類型，請補充兩棟建築及不同類別之外殼檢討內容。 2. 照明節能:12-58頁，IER及IDR計算EL值有誤，請重新計算EL值及得分。	日常節能指標： 1. 已補充標示。 2. 已重新確認得分及相關係數	P. 12-58~ P. 12-59
(五)	廢棄物減量指標:有申請高性能混凝土對於r值所計算Pld值不符，請重新計算。	廢棄物： 目前已取消此項得分	-
(六)	水資源指標:評估表於WI值欄位有不一致情形，請修正。	水資源： 已修正相關係數	P. 12-64~ P. 12-66
(七)	本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認可否達到銀級。	目前已確認本案構造為鋼構，與中心承辦電聯討論後，修正二氧化碳減量指標；混凝土配比表計算方式。目前依照使用比例加權計算。	-
(八)	其餘指標項目尚屬齊備，符修正後，再行檢視所有得分一併修正。	目前已確認本案構造為鋼構，與中心承辦電聯討論後，修正二氧化碳減量指標；混凝土配比表計算方式。目前依照使用比例加權計算。	-
五、新北市都市更新處:			
(一)	10-17頁，說明1:「(詳P.10-17圖10-5-2)」，頁數錯誤，請修正為P.10-19。	配合修正。	P. 10-17
(二)	10-17頁，說明3:「(詳P.10-19圖10-6-2綠覆率檢討圖)」，頁數錯誤，請修正為P.10-21。	配合修正。	P. 10-17
(三)	10-19頁，有關建蔽率面積檢討計算式，請補充尺寸檢討圖面以利審查。	遵照辦理，已配合補充。	P. 10-20

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(四)	10-21頁，有關說明本案先行退縮4公尺面積部分，僅載板橋區中山段247地號都市計畫土地使用管制，表請補充265地號之土管說明，另10-21頁綠化面積檢討計算式與10-23至10-26頁所載面積皆不一致，請修正。	配合修正，土管說明建築補充，綠化面積檢討計算式為分區檢討。	P. 10-23
(五)	10-29頁，說明段：「…，詳P. 10-29圖10-12-2」，頁數錯誤，請修正為10-31頁。	配合修正。	P. 10-31
(六)	11-10頁至1-12頁建築面積檢討表，請檢附清晰計算表，以利審查。	配合修正。	P. 11-10
(七)	11-52頁、11-56頁、11-60頁、11-64頁重複載放「八層面積檢討圖」，請修正版面。	配合修正。	-
(八)	11-72頁，誤載為平面圖，請載放十二層面積計算圖，以利審查。	配合修正。	P. 11-64
(九)	11-76頁、11-80頁、11-84頁、11-88頁，皆無十四層面積計算圖，請修正。	配合修正。	P. 11-68
(十)	11-106頁至11-186頁所載平面圖與面積計算圖皆不一致，請通盤檢視。	配合修正。	-
(十一)	11-8頁及12-7頁所載停車位數不一致，請釐清後修正。	配合修正。	P. 11-8、P. 12-7
(十二)	<p>公寓大廈管理規約：</p> <p>1. 附錄2-2頁與11-14頁、11-16頁、11-18頁、11-20頁、11-22頁所載平面圖，皆不一致，請修正。</p> <p>2. 11-8頁與附錄2-7頁、附錄2-19頁、附錄2-34頁之供公眾使用汽車位數量，不一致，請釐清後修正。</p> <p>3. 附錄2-33頁，本案申請「綠建築」獎勵部分，有關後續管理維護計畫應於公寓大廈管理規約以專章作載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章有效期限為5年，期滿3個月內必須申請繼續使用及後續15年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記，請修正。</p> <p>4. 10-41頁申請「街角廣場」及「公共開放空間」之獎勵，請依規定設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公共通行使用等內容，並補充告示牌標示位置圖說，以上請於公寓大廈規約草約中載明，請修正。</p> <p>5. 附錄2-3頁至附錄2-6所載平面圖與11-26頁至11-186之平面圖皆不一致，請通盤檢視。</p> <p>6. 附錄2-31頁公益設施示意圖，請以色塊表示公益設施位置及範圍。</p>	<p>1. 配合修正。</p> <p>2. 配合修正。</p> <p>3. 遵照辦理。</p> <p>4. 遵照辦理。</p> <p>5. 配合修正。</p> <p>6. 遵照辦理。</p>	<p>附錄 2-2</p> <p>附錄 2-40</p> <p>附錄 2-39</p> <p>附錄 2-38</p> <p>附錄 2-2~附錄 2-10</p> <p>附錄 2-36~附錄 2-37</p>
(十三)	附錄1-1之實施者證明文件請更新。	遵照辦理。	附錄一

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
柒、委員綜合意見			
一、都市設計:本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告;倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。			
(一)	本案前於今年1月25日大會討論及4月20日專案小組修正後通過，關於本次會議前變更原審議通過之圖面請說明變更理由及對照，且不得於核備時變更圖面，如有變更則續提專案小組確認。	敬悉。	-
(二)	有關本案申請創意建築獎勵之部分，請依決議說明如何扣除建築技術規則和綠建築法定基準值及雨水貯留再利用和雨水貯留滯洪池等無涉及保水項目設施並說明差異性。	本案創意建築基地保水部分已扣除建築技術規則Q9~Q10檢討，其設計值仍大於基準值，符合規定。並將綠建築基地保水項目得分折半計算。	P. 10-49、 P. 10-62~ P. 10-65
(三)	本案於第4次專案小組申請屋脊裝飾物審議，本次取消該項目審議之部分請逕依建管規定辦理。	本案無屋脊裝飾物申請，原屋脊裝飾物併入屋突面積檢討。	-
(四)	本次審查改將公共門廳與公益設施門廳共用，考量公益設施維護管理，請將公共門廳與公益設施門廳分開設置。並請補充說明公益設施車位位置。	本案已將公共梯廳及公益設施梯廳各自獨立設置。且於圖面已標示公益設施車位位置並鄰近其梯廳。	P. 10-7、P. 10-9
(五)	本次審查改將商業車位分別設置於地下2至5層，請說明本次變更之使用管理方式。	<p>使用方式說明</p> <p>B2:1. 提供公共停車位，改變停車方式，單向動線規劃以利車位尋找。</p> <p>2. 機車停車區分住宅及商業使用，規劃靠近梯廳。</p> <p>B3~B5:依據商業及住宅棟梯廳位置，區分住宅及商業使用，使得停車後動線較近各自梯廳。</p> <p>管理方式說明:</p> <p>於B3F~B5F商業棟與住宅棟停車位置利用柵欄機作管制，無影響逃生區劃。</p>	P. 12-14、P. 12-15
(六)	本案依土地使用管制要點檢討住商容積，並請說明公益設施樓地板面積之計算方式。	<p>1. 本案A棟一至三十一層容積樓地板面積=38794.63m²</p> <p>本案B棟一至四十六層容積樓地板面積=39060.5m²</p> <p>地下室後場面積=634.71m²</p> <p>A棟機電空間計容積0m²</p>	P. 11-10

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
		A. B棟容積樓地板面積(不含公益設施面積) $=38794.63+39060.5+634.71=78489.84\text{m}^2$ 本案A棟一至三十一層商業使用樓地板面積 $=38934.56\text{m}^2$ 本案B棟一至二層商業使用樓地板面積 $=548.27+340.66=888.93\text{m}^2$ 地下室後場面積 $=634.71\text{m}^2$ 商業使用總樓地板面積 $=38934.56+888.93+634.71=40458.2\text{m}^2$ 檢討： $40458.2/78489.84=0.515 > 1/2$ ，符合規定。 2. 公益設施樓地板面積無計算陽台面積。	
(七)	人行空間:請依前次決議住商使用之機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地，請修正。	遵照辦理，本案已修正汽機車皆於退縮線後再退縮6M設置。	P. 10-43
(八)	基地內進排氣設施請以不干擾景觀、人行與公共活動之關係並加以綠美化規劃。	遵照辦理，本案進排氣設施高度於120CM以下。	P. 12-35
(九)	請依前次專案小組決議地面層透水面積檢討倘遇地下室結構其覆土深度應大於60公分始得計入，請於圖面套繪地下室範圍並請補附剖面圖說。	本案透水鋪面範圍皆在開挖範圍外。	P. 12-57
(十)	請套繪公有人行道、現況植栽位置及樹種說明，並請補充移植說明於施工後將人行道原有樹種保留移植。	遵照辦理。	P. 12-25
(十一)	交通運輸系統配置事項: 1. 請依都市設計審議原則規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下。倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，本案目前設置10公尺，請修正。 2. 請依都市設計審議原則規定，供住戶內部使用之自行車停放空間出入動線。	1. 遵照辦理，已修改住宅棟(B棟)車道出入口寬度為8米寬。 2. 已補充供住戶內部使用之自行車停放空間出入動線。	P. 11-24 P. 12-16
(十二)	綠化檢討: 1. 請釐清本案植栽選用之種類，以利審查。 2. 請依都市設計審議原則規定人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。請依原規劃設置。 3. 請補充基地2向剖面檢討覆土寬深度、人行空間尺寸以及植栽樹穴設置形式請依相關規定檢討。	1. 遵照辦理，植栽選用已依要求修正同圖例品項為至多三種。 2. 座椅下方開口，提供雨水入滲。 3. 遵照辦理，已於平面標示空間尺寸。	P. 12-22~ P. 12-23 P. 12-39 P. 12-38

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	4. 考量都市生態及景觀，請取消綁樹燈規劃。	4. 燈具選用已調整為防眩遮罩且下照人行道鋪面，提供行走引導照明。	P. 12-7
(十三)	報告書部分： 1. 報告書容積樓地板不一致，請釐清。 2. 報告書圖面請標示比例。 3. 報告書請建築師簽證。	1. 已修正。 2. 已補充。 3. 遵照辦理。	詳都設報告書
(十四)	請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理。	詳都設報告書
二、都市更新：			
(一)	估價報告書： 1. 二樓以上更新後平均單價：依第3次專案小組意見：「有關2樓以上更新後平均單價涉及比較標的選取部分，本案比較標的1超過不動產估價技術規則第25條規定檢討個別因素調整之價格調整率上限，另比較標的3個別因素調整率偏高，請修正評估案例選取。」，查本次估價報告書部分，仍未修正，請依下列意見修正： (1)估價報告書第44頁：辦公室價格係採中古屋(屋齡採18至20年)案例推估新成屋價格，以致本案個別因素總調整率大於30%，顯示比較標的之適用性不足，建議應以相同或相鄰行政區域內性質相當之案例為主。	(1) A. 本案事業計畫已於103年8月11日核定通過，現為變更事業計畫案，價格日期仍為100年9月，變更前之估價方式，內容與結果業已審查核定，現因變更事業計畫而調整部分估價內容(如案例等)，建議估價方式與內容仍依原核准內容為主。 B. 價格日期100年9月當時區域內無新成屋之飯店及大樓交易，多為15~25年之辦公大樓交易案例，可適用之案例已相當稀少。委員建議可採用相鄰行政區域內性質相當之案例，經搜尋內政部實價登錄網站與板橋區相鄰或相近之中和區、新店區、三重區、永和區等較符合條件、面積大於50坪之案例，屋齡幾乎皆屬15~25年，其他10年內之交易案例皆為工業區之廠辦大樓，其性質與使用等條件皆與飯店或辦公大樓有差距，若採用此等案例，會使比較標的與勘估標的調整率幅度更大，不建議使用。(詳情請參閱P. 19-23之案例表) C. 目前板橋區有一案例為屋齡12年RC造之辦公大樓(價格日期為101年12月)，雖坪數不大(約55坪)，但性質與條件較接近勘估標的，故本次將屋齡20年之比較標的3更換為此案例。	詳估價報告書 P. 44

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	(2)估價報告書第57頁:有關「飯店之租金坪效較辦公室佳」及同段結論所述「因此本次作業未修正更新二樓以上規劃飯店使用之個別效用」之說明與估價實務經驗仍有落差，請修正。	(2)已遵照委員意見修正，考量飯店之承租面積、毛胚交屋、長期承租等特性，於建物個別效用比內增加「使用類別」之調整因素，調整飯店與辦公室價格之差異(飯店下修10%)。	詳估價報告書 P. 57
	2. 捐贈公益設施涉及土地單價: (1)有關估價報告書第82、83頁之土地開發分析價格試算表中，與審議原則不同，請加強說明計算過程及依據。 (2)請依新北市都市更新審議原則附表一第2項第2款規定土地單價定義核算獎勵值，若高於本次版本，將維持本次版本獎勵額度;反之，若計算後低於本次版本，則逕提送大會進行審議。	(1)遵照委員意見及審議原則辦理，本次修正採用允建容積計算更新後土地開發分析價格。 (2)本次經依審議原則以土開法計算之土地單價，與前次版本價格無異，本次仍依照委員意見及審議原則修正為新版本提送大會審議。	詳估價報告書 P. 81~P. 87
	3. 有關估價報告書應修正之內容，請於聽證會前送作業單位及估價委員確認完成後，依規定續行相關程序。	遵照辦理。	-
(二)	供公眾停車管理: 附錄2-19頁「由實施者依其權利範圍有使用、收益、處分等權利」、附錄2-34頁「委由專業停車場管理公司或委由未來管委會管理」，請實施者釐清未來管理方式，另載於計畫書應提供完整一致性之內容。	配合修正，本案供公眾停車位將委託專業停車場管理公司管理。	附錄 2-40、附錄 2-41
(三)	都市計畫變更後捐贈都市更新基金: 本案係依「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則(以下簡稱處理原則)」第4點第3項承諾捐贈都市更新基金後，始得依都市更新條例有關規定程序辦理，並經103年8月5日北府城更字第1033417701號函核定本案事業計畫，承諾捐贈都市更新基金新臺幣1億7,032萬4,405元，惟本次計畫書版本依處理原則之公式計算該金額為1億5,461萬301元，低於原核定版本，惟考量該金額係屬得辦理都市更新之承諾事項且業經本府核定在案，爰有關依本處理原則規定捐贈都市更新基金金額部分請以不得低於原核定應繳納金額辦理。	遵照辦理。	P. 19-2
(四)	街角廣場獎勵: 有關A、B棟之棟距範圍應予以扣除面積後核算獎勵值。	遵照辦理，A、B棟之棟距範圍已扣除面積後重新核算開放空間獎勵值。	P. 10-43
(五)	建築規劃配置: 1. 請加強說明鄰地更新案件(新北市板橋區中山段517-2地號等15筆土地都市更新事業計畫案)之人行退縮寬度情形、土地使用管制退縮規定，並說明本案公共開放空間留設形式對於塑造整體人行空間環境之效益。	1. 已補充。本案依據法令檢討退縮10米建築外，其開發最終希望達到市府、市民、環境、經營者四贏之局面，故留設大面積之廣場開放空間於兩棟建築物及捷運出入口之間，提供市	-

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	2. 補充說明本案申請創意建築緣由及依據，並請依都市設計委員意見修正。	<p>民使用並活絡中山路沿街面商業經濟活動，考量中山路配合配合開放空間容受力較高，故將商業棟配置於法線退縮十米線後，希望維持沿街較完整之牆面線及經濟活動之延續，同時配合周邊建築物量體於十八層作量體退縮設計，善意回議周邊之都市環境。如商業棟位置再退縮，除日後沿中山路之牆面線與經濟活動無法延續外，恐易造成東側大規模住宅區之量體壓力，同時亦縮減東側留設之開放空間面積，權衡之下應是維持現有量體配置對都市各方面之環境均最有利。</p> <p>且歷次議會並無此議題，懇請維持原設計。</p> <p>2. 本案創意建築基地保水部分已扣除建築技術規則Q9~Q10檢討，其設計值仍大於基準值，符合規定。並將綠建築基地保水項目得分折半計算。</p>	P. 10-61~ P. 10-65
捌、結論			
一、	本案申請都市更新獎勵部分，原則同意給予「A1設計建蔽率」獎勵法定容積9%(面積4,006.39m ²)、「A6開挖率」獎勵法定容積6%(面積2,670.93m ²)、「公共開放空間」獎勵面積710.95m ² (法定容積1.6%)、「綠建築獎勵」獎勵法定容積3%(面積1,335.46m ²)、「規模」獎勵法定容積4.55%(面積2,027.54m ²)、「合法四層樓以上之建築物」獎勵面積817.62m ² (法定容積1.84%)。	<p>1. 已扣除A、B棟之棟距範圍面積，重新核算街角廣場開放空間獎勵值。</p> <p>2. 其他獎勵面積並無改變。</p>	P. 10-43、P. 10-45 P. 10-3
二、	有關「A5都市防災」獎勵法定容積5%(面積2,225.77m ²)，請依會議決議修正街角廣場面積後，同意給予「A5都市防災」獎勵額度。	遵照辦理，A、B棟之棟距範圍已扣除面積後重新核算開放空間獎勵值。	P. 10-31、P. 10-43
三、	有關捐贈公益設施之空間規劃，實施者將調整公益設施車位配置(調整至距離公益設施門應較近距離)、並修正公益設施門廳以獨立出入口規畫，考量係涉及未來進駐單位之使用，請財政局及都市更新處協助辦理公益設施空間調配，以利確認公益設空間是否符合未來進駐機關之需求。	遵照辦理，已將公共門廳及公益設施梯廳各自獨立設置。且將公益設施車位鄰近梯廳設置。	P. 10-7、P. 10-9
四、	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，確實於計畫書載明修正內容並詳實回應說明，送作業單位確認，依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	敬悉。	-

「變更新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆(原 8 筆)土地都市更新事業計畫案」

第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：106 年 4 月 20 日(星期五)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 17 樓 1702 會議室。

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
壹、相關單位意見			
一、新北市政府工務局(書面意見)			
(一)	騎樓、無遮簷人行道請依技術規則57條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置。	遵照辦理	
(二)	上方構造物投影請於地面層標示並依技規檢討，一樓如設置陽台請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函規定設置欄杆。	遵照辦理，於商業棟陽台檢討但計算入法定空地，非專有部分，故無設置欄杆。	P. 11-24
(三)	平面圖空間名稱(含車道)多處缺漏，應標明以供檢視。	遵照辦理。	-
(四)	開挖率檢討部分請於平面圖標繪相關尺寸以供檢視。	遵照辦理。	P. 10-37
(五)	地下一層編號134停車位設置位置請釐清。	筆誤修正。	P. 11-20
(六)	本案涉特定建築物依技規檢討。	遵照辦理。	-
(七)	特安梯依技規檢討設置排煙室，特別安全梯於屋突層無轉梯，應依技規整座設置。	遵照辦理，特別安全梯於屋突層設置排煙室。	-
(八)	地面層車道等容積檢討方式請釐清。	地面層車道納入地下室容積檢討。	都設報告書
(九)	高層建築物緩衝空間請依技規檢討設置。	遵照辦理，本案設置於商業棟迴車道處。	P. 11-24
(十)	地下層容積檢討請補充說明。	遵照辦理。	都設報告書
(十一)	陽臺請依技規檢討容積，深度大於2公尺應計入容積。	遵照辦理，已將陽台深度大於2米部分計入容積。	-
(十二)	圖面多處重複，送審前報告書應先檢查編排。	遵照辦理。	-
(十三)	地下層平面於地下層範圍以外無關之文字應刪除。	遵照辦理。	-
(十四)	屋脊裝飾物依技規檢討設置，提請都審放寬並經委員會同意則本局無意見。	本次修正屋突設計，將屋脊裝飾物修正為併入為屋突面積檢討。	-
(十五)	建築物樓層高度、夾層、挑空設計請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點檢討。	遵照辦理。	-
(十六)	管委會空間設置泳池請釐清。	本案住宅棟四樓管委會旁設置泳池，並已計入容積。	P. 11-38
二、新北市政府交通局(書面意見)			
(一)	本案變更設計前次小組與本次小組開發量體略有調整變更，請一併修正交評量體及相	遵照辦理。	-

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	關內容。		
(二)	另捐贈設置於東側廣場YouBike，請於都設或交評核定後6個月內完成。	遵照辦理。	-
三、新北市政府財政局(書面意見)			
(一)	有關本次專案小組，因未提供財務計畫相關資料，因此無意見。	敬悉。	-
四、財團法人台灣建築中心(書面意見)			
(一)	有關申請綠建築獎勵部分，相關意見如後附表格，請配合修正。	遵照辦理。	P. 12-52~ P. 12-68
貳、委員綜合意見			
一、都市設計：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。			
(一)	有關本案申請創意建築獎勵之部分請釐清原係水數值後，先扣除建築技術規和綠建築法定基準值及雨水貯留再利用和雨水貯留滯洪池等無涉及保水項目設施後，其保水規範之環境友善方案較優於原核備之效益及資料，同意依原核准推薦創意建築獎勵。	遵照辦理。	P. 10-47、 P. 10-59~ P. 10-62
(二)	本案因申請做為飯店使用，申請樓層高度放寬部分原則同意。	遵照辦理。	-
(三)	本案屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，僅限設置一處商標。目前住宅棟屋脊高度為9公尺，於修正後原則同意。	本次修正屋突設計，將屋脊裝飾物修正為併入為屋突面積檢討。	-
(四)	本案設置公共自行車請逕依交通局規定辦理。	遵照辦理。	-
(五)	人行空間： (1)請依前次大會決議加大頂蓋型開放空間寬度至少2公尺，以利串聯2側廣場。 (2)汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地，目前規劃與法定退縮重疊，請修正。 (3)請於基地南側及臨中山路側沿街綠帶增設街道家具並整體規劃。	(1)遵照辦理，本案已將商業棟一樓後側與結構柱之間距離寬度放寬至2米。 (2)遵照辦理，本案已將汽機車坡道需留設至少6公尺平地退至法定退縮範圍外 (3)遵照辦理，	P. 10-43 P. 12-11 P. 12-39
(六)	交通運輸系統配置事項： (1)請依都市設計審議原則規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下。倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，本案目前設置10公尺，請修正。	(1)遵照辦理。	P. 11-24

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	(2)請於地下各層車行及人行動線檢討警示設施位置。 (3)請依都市設計審議原則規定，供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下1層為原則，考量本案地下1層作為公共停車使用，請合理規劃設置於地下2層之出入動線後原則同意。	(2)遵照辦理。 遵照辦理。	- P.11-20
(七)	綠化檢討： (1)請補充東北側及西南側剖面以利檢視覆土深度是否符合規定。 (2)請補充說明喬木米高徑，以利檢核綠覆率檢討是否符合規定。 (3)請補充屋頂平台綠化剖面圖，檢視覆土深度是否符合規定。	(1)遵照辦理，本案開挖內大喬木之覆土深度>150cm，地被層之覆土深度>30cm。 (2)遵照辦理，已補充於表格說明欄位。 (3)遵照辦理，請參照屋頂露臺綠化剖面單元圖。	P.12-33、 P.12-34 P.12-22 P.12-32
(八)	地面層透水面積檢討倘遇地下室結構其覆土深度應大於60公分始得計入，請於圖面套繪地下室範圍並請補附剖面圖說。	遵照辦理，本案地面層透水面積範圍皆為建築開挖外，請參圖所示。	都設報告書
(九)	報告書部分： (1)修正對照表請詳述修正內容並載名檢討數據，以利檢視法令檢討。 (2)請以正章簽名用印。	遵照辦理。	-
(十)	請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理。	-
二、都市更新：			
(一)	本次續依107年1月25日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會107年度第2次大會決議，就涉及「申請創意建築獎勵所考量城市保水之貢獻(數據優於原核定)等相關資料，授權專案小組審議確認」部分，予以審議。	敬悉。	-
(二)	依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(100年8月18日)第12點第1項(略以)：「非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵容積以法定容積百分之十為上限。」，有關本項獎勵如下列說明： (1)本案經都市設計審議委員會推薦為創意建築，考量近年極端氣候之影響甚劇，既有排水系統尚無法快速宣洩瞬間強降雨，造成市區積淹水，為此，建構透保水的海綿城市亦為本市為重要施政重點，故原則同意以城市保水之貢獻爭取獎勵。 (2)本案法令適用日為100年9月9日，後實施者於104年8月3日向本府申請變更事業計	(1)遵照辦理。 (2)遵照辦理。	- -

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>畫，並基於107年1月25日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會第2次大會決議第1項(略以)：「.....保水規範之環境友善方案(檢覆數據)較優於原核備之效益集資料或其他貢獻說明，.....。」之原則下，實施者參依現行105年12月28日公告實施「新北市透水保水自治條例」之基地保水檢討表之標準檢討。</p> <p>(3)有關創意建築獎勵與黃金級綠建築獎勵兩項獎勵，雖兩項評估計算中具有同性質之檢討項目，唯考量保水項目對環境之正面效益，且實施者已依現行標準檢討，故要求本案後續申請「綠建築標章」及「候選建築證書」作業時，應滿足「基地保水指標」項目得分折減50%仍應達黃金級等級之評分標準。</p>	(3)遵照辦理。	<p>P. 10-59~</p> <p>P. 10-65</p>
參、結論			
(一)	<p>本案建築規劃委託三門聯合建築師事務所，查都市設計審議委員林委員秀芬為該事務所建築師，且是日已請假未出席與會，尚符新北市都市設計及土地使用開發許可審議會設置要點第8點規定。</p>	-	-
(二)	<p>本案申請「創意建築」獎勵部分，原則同意予1%(面積445.15平方公尺)，惟請依審查意見詳實檢討並修正。</p>	遵照辦理。	-
(三)	<p>請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正並於計畫書載明修正內容並詳實回應說明完成，送作業單位確認，再依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會完成後，提請大會審議。</p>	遵照辦理。	-

新北市政府交通局 107 年 2 月 2 日新北交規字第 1070196045 號函

意見回應綜理表

項次	審查意見內容	意見回應與說明	參考頁次
1.	1/1000 路網圖及相關圖面，請補充標示東西 2 側停車場出入口之行穿線、周邊道路標線再予完整標示、分向限制線設置長度至少 20 公尺、無號誌路口支道應增設「停字與停止線」設施及魚中魚旁支道繪設右轉指向線(往中山路 1 段方向)。	遵照辦理，1/1000 路網圖及交評報告書圖面將補充相關標線內容。	詳交評報告書
2.	基地內請依充標示計程車臨停車位、洽公/購物臨停車位等空間之設置位置，並應將停車需求內部化。	遵照辦理，本案已於 B2F 規劃計程車上下車臨停區；洽公/購物臨停車位可停放於 B1F 公共停車空間或 B2F、B3F 商業停車空間，停車需求均內部化處理。	P. 11-16、P. 11-18
3.	承諾捐贈候車亭請納入第 5 章載明，捐贈之候車亭應符合本局需求之型式，另用電管線需於施工時埋設完成並與台電公司外線銜接通電，請補充於承諾書。	遵照辦理，捐贈候車亭內容已納入交評報告書第 5 章 P.5-5 內容，承諾書詳交評報告書附錄十一。	詳交評報告書
4.	承諾捐贈 YouBike 設施請載明位置，並應以 A3 尺寸放大比例圖說標明設置空間。	遵照辦理，捐贈 YouBike 設施位置 (A3 大圖)。	P. 12-13
5.	相關都設、都更或環評審查意見及回應(交通部分)，請補充於附錄。	遵照辦理，相關審查意見及辦理情形回應詳交評報告書最前頁(依序為交通局交評審查意見、都更都設聯審專案小組審查意見)。	詳交評報告書

新北市政府工務局 106 年 12 月 20 日新北工建字第 1062479732 號函

意見回應綜理表

項次	審查意見內容	意見回應與說明	參考頁次
1.	建築面積、容積請依技規確實檢討。	遵照辦理。	P. 11-10
2.	平面圖標題編排重複請釐清，空間名稱應標明以供檢視法規檢討。	遵照辦理。	P. 11-24~P. 11-154
3.	未見步行距離、重複步行距離檢討。	遵照辦理。依類別檢討並列計算式於第十一章平面圖中。	P. 11-24~P. 11-154
4.	各層平面對應不一致請釐清。	已釐清。	P. 11-24~P. 11-154
5.	特別安全梯請依技規 97 條檢討設置(特別安全梯應整座設置)。	遵照辦理。	P. 11-24~P. 11-154
6.	地下層停車空間，鄰接居室或非居室之出入口與停車位間建議留設淨寬 75 公分以上之通道連接車道。	遵照辦理。	P. 11-24~P. 11-154
7.	本案是否涉技規特定建築物檢討請釐清。	本案涉及特定建築物，也依技規相關法規檢討。	-
8.	一樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函規定設置欄杆。	遵照辦理。	P. 11-24

「變更新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆(原 8 筆)土地都市更新事業計畫案」

第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：106 年 8 月 22 日(星期二)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 14 樓 1424 會議室。

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
相關單位意見			
一、新北市政府工務局(書面意見)			
(一)	公益設施位置變更是否經管理單位同意，請補充說明。	本案公益設施管理單位刻在調配中。	-
(二)	法定綠化應以實設建蔽率檢討，請修正。	遵照辦理。	P. 12-27
(三)	本案私設通路設置之依據，請補充說明。	本案 A 棟與 B 棟主要出入口均臨建築線，經檢討後無私設通路之設置。	P. 11-24
(四)	本案開挖率計算是否以連續壁中心起算，請補充檢討。	是。符合原核准檢討方式。	P. 10-39
(五)	旅館設置請洽主管機關確認是否符合相關規定	經詢問市府城鄉發展局計畫審議科，「擬定板橋都市計畫(中山段 265 地號土地)細部計畫」、「擬定板橋都市計畫(中山段 247 地號土地)細部計畫」未限制或指定商業使用用途，旅館設置符合相關規定。	-
(六)	1樓上方頂蓋計入建築面積部分仍請依建築技術規則及本局工作手冊規定檢討，不得擅自計入。	遵照辦理。	P. 10-19
(七)	1樓陽台請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函規定設置欄杆。	遵照辦理。	-
(八)	商業區做住宅使用比例請依都市計畫法新北市施行細則補充檢討。	遵照辦理。依「擬定板橋都市計畫(中山段 265 地號土地)細部計畫」、「擬定板橋都市計畫(中山段 247 地號土地)細部計畫」土地使用分區管制要點規定：商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十，餘則依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。	P. 6-11
(九)	本案為高層建築，有關昇降機道與機間請依建築技術規則第212條自成一個獨立區劃。	遵照辦理。	P. 11-24~P. 11-145
(十)	露樑上不得有構造物。	遵照辦理。	-
(十一)	高層建築物緩衝空間應設置於建築線至出入口之間且不得與基地內通路重疊。	遵照辦理。	P. 11-24

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(十二)	地下室無障礙車位建議於靠近垂直動線核設置並以不跨越車道為原則。	遵照辦理。	P. 11-12~P. 11-20
(十三)	1樓上方投影標示仍請依建築技術規則及本局工作手冊規定標示。	遵照辦理。	-
(十四)	無遮簷人行道請標示3.52M範圍及2.5M淨寬人行道，且應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地之高程關係。	依「擬定板橋都市計畫(中山段 265 地號土地)細部計畫」、「擬定板橋都市計畫(中山段 247 地號土地)細部計畫」土地使用分區管制要點規定：指定留設開放空間及建築退縮規定，中山路退縮 10 公尺，基地東側、西側、南側均退縮 4 公尺。	P. 10-43
(十五)	辦公、商業或綜合性大樓，其樓層20層以上或高度70尺以上需實施環境影響評估，本案是否涉及前開規定，請補充檢討。	本案需環境影響評估。	-
二、新北市政府交通局(含書面意見)			
(一)	<p>停車場出入口：</p> <p>1. 本案設置有西側停車場採一進一出分別車道進出，請整併或說明其必要性。</p> <p>2. 「商業/公眾停車出入口」與大客車進、離場動線交織，請調整配置或增加安全設施、措施。</p> <p>3. 請清楚圖示本案東西二側停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑5M之截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。</p>	<p>1. 本案基地西北側A棟設有旅館，未來會有遊覽車進出之需求，遊覽車進出動線由西側8M計畫道路進入後轉入A棟建物南側遊覽車上下客停車區供旅客上下車，再右轉透過西側8M計畫道路離開。考量遊覽車轉彎半徑較大，進入基地後需於A棟建物南側迴轉，故基地西側需設置一進一出之破口供遊覽車進出。</p> <p>2. 本案西側商業/公共停車場出入口及轉彎處均規劃設置出車警示燈及反射鏡等安全設施，此外可因應尖峰時段之需求，以管理員協助指揮方式，確保行人與進出車輛之順暢與交通安全。</p> <p>3. 交評報告書相關圖面已標示東西二側停車場出入口之設計規劃及出入口車輛轉彎軌跡、視距分析。</p>	P. 12-9~P. 12-11
(二)	<p>停車位：</p> <p>1. 請補充敘明開發後用途、戶數、樓地板面積(包含飯店/公益設施類型及規模、住宅大小坪數之戶數)，再依土管、建技規則、都設原則，依實際用途分別檢討汽車、機車及自行車停車位數量之設置，並請檢附條文對照表及計算過程。</p> <p>2. 請補充圖示公益設施汽、機車停車空間之規劃。</p>	<p>1. 已補充開發後用途、戶數、樓地板面積，及依實際用途分別檢討汽車、機車及自行車停車位數量之設置。</p> <p>2. 已色塊標示公益設施汽、機車停車空間之規劃。</p>	<p>P. 11-10</p> <p>P. 10-7</p>

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>3. 地下二層機車停車位及自行車停車位，請以色塊標示商業、住宅停車空間之規劃，並說明如何區隔管理，請補充管理設施及措施；另按都設原則自行車位以設置地面層室內或地下一層為原則。</p> <p>4. 地下三層至地下五層請說明商業及住宅汽車停車空間如何區隔管理，請補充管理設施及措施。</p> <p>5. 無障礙汽車、機車位請按身心障礙者權益保障相關規定，依公共、商業、住宅分別檢討設置，並檢附條文對照表及計算過程，其位置應臨近梯廳避免穿越車道設置。</p> <p>6. 設置於地下室車道底或靠牆邊之汽車停車位，於圖面須標示車道軌跡並合理檢討停車迴轉路徑(如B4F編號708)。</p> <p>7. 請清楚圖示裝卸貨車位之規劃，補充該停車空間供需，並應視實際使用需求規劃適當的裝卸空間配合服務動線供基地裝卸貨使用。</p> <p>8. 基地停車需求內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p>	<p>3. 已色塊標示商業、住宅機車停車空間之規劃，商業及住宅機車停車空間分別採不同車道進出，停車空間已以不同區域並實體區隔，可確保使用者權益。自行車位依106年8月22日第3次都更都設聯審決議：考量本案為依土管規定留設公共停車於地下一層及旅館後場空間，委員會原則同意目前自行車與機車設置樓層。</p> <p>4. 本案商業及住宅分別使用不同車道進出地下層停車空間(東側住宅使用、西側商業及公共使用)，地下三層西側為商業汽車停車空間，東側為住宅停車空間，地下四、五層均為住宅停車空間，可有效區隔公共、商業與私人停車之空間。</p> <p>5. 已依各用途分別檢討無障礙汽、機車位設置數量，本案無障礙汽車、機車位均臨近梯廳設置。</p> <p>6. 已重新檢視調整地下室停車位位置及動線合理性。</p> <p>7. 已補充圖示旅館及商業之裝卸貨車位，本案設有2席裝卸貨臨停車位，可滿足旅館及商業裝卸貨需求。</p> <p>8. 本基地設置之汽、機車停車位數量，均高於預估之停車需求，停車空間可有效滿足基地自身土地整體開發可能衍生之停車需求。</p>	<p>P. 12-14~P. 12-15</p> <p>P. 12-14~P. 12-15</p> <p>P. 11-12~P. 11-20</p> <p>P. 11-12~P. 11-20</p> <p>P. 11-20</p> <p>-</p>
(三)	<p>動線：</p> <p>1. 請補充大客車於中山路/西側8米計畫道路路口、西側8米計畫道路及基地內迴轉空間之進離場轉彎軌跡分析，且應避免跨越車道行駛。</p> <p>2. 商業/公眾停車出入口汽機車進離場動線與大客車進、離場動線及計程車排班區動線交織。</p> <p>3. 請補充自行車內、外部進離場動線規劃。</p> <p>4. 停車場內部，公眾、公益設施、商業、住宅之汽/機車動線請分別以車續線段標示，並說明如何區隔管理。</p>	<p>1. 已補充大客車進離場動線軌跡分析。</p> <p>2. 本案西側商業/公共停車場出入口及轉彎處均規劃設置出車警示燈及反射鏡等安全設施，此外可因應尖峰時段之需求，以管理員協助指揮方式，確保行人與進出車輛之順暢與交通安全。</p> <p>3. 已補充自行車進離場動線規劃。</p> <p>4. 已以連續線段標示各類車輛動線。</p>	<p>P. 12-15</p> <p>P. 12-9~P. 12-11</p> <p>P. 12-16</p> <p>P. 12-13~P. 12-14</p>

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(四)	供公眾使用汽機車位請集中留設、區隔管理，並備妥評實管理計劃，以利審議。	本案已擬訂公共停車空間使用管理計畫，公共停車空間集中留設於地下一層，與基地商業、住宅停車分層設置，以方便管理。	
(五)	請清楚圖示及說明計程車排班區之規劃，並補充檢討該停等空間之需供。	本案於基地 B2F 規劃計程車臨停空間，未來基地飯店將與優良計程車業者合作，當旅客有搭乘需求時，櫃台將提供計程車叫車服務，計程車業者派車後可直接至 B2F 計程車臨停區接送乘客。	P. 12-13、 詳都設報告書
(六)	基地周邊計畫道路，請補充車道配置、標誌標線號誌及其與中山路路口銜接之交通處理規劃。	配合修正。	詳交評報告書附錄七。
(七)	請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)。	本案基地周邊均採自行車與行人共用道之規劃，並於路口處設置遵 22-1 標誌。	P. 12-16
(八)	本案申請容積移轉+獎勵面積合計33,647.21平方公尺，為減輕基地開發因增加的容積所衍生之開發衝擊，促進綠色運輸使用，並滿足基地開發後進駐人口對公共自行車之需求，請於基地範圍內留設公共自行車設置空間(4*40公尺或6*20公尺)並捐贈設施。	遵照辦理，本案開發單位同意捐贈一組 YouBike 設施。	P. 12-16
三、新北市政府財政局(書面意見)：			
	有關本次專案小組，因財務計畫同原核定未辦理變更，因此無意見。	敬悉。本案財務計畫配合樓地板、戶數變更，調整營建成本及相關費用。	第十三、十五章
四、新北市政府財城鄉發展局開發管理科(書面意見)：			
	有關涉及容積移轉部分，經查本案前於103年10月3日北府城開字第1031849265號函核准容積量體5,870.11平方公尺在案。	敬悉。	-
五、財團法人台灣建築中心(合書面意見)：			
	有關申請綠建築獎勵部分，相關意見如後的表格，請配合修正。	遵照辦理。	P. 12-51~P. 12-68
委員綜合意見			
一、都市設計：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。			
(一)	本案申請13.19%的容積移轉，容積移轉面積5870.11平方公尺，請增加地面二層公益	遵照辦理。	P. 10-5~P. 10-10

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	空間(不申請獎勵)作環境友善方案，並考量梯廳動線寬度合理性，請調整梯廳規劃。		
(二)	本案申請創意建築獎勵，其中建築立面、耐震系統、綠建築保水等項目經委員會審認應非屬創意建築，並續提大會討論。	敬悉。	P. 10-50~P. 10-65
(三)	依「擬定板橋都市計畫(中山段265地號土地)細部計畫」、「擬定板橋都市計畫(中山段247地號土地)細部計畫」土地使用分區管制要點規定： 1. 建築物外觀不得使用高反射性面材。 2. 有關商業使用總樓地板不得小於總樓地板面積50%部分，請以專章逐層計算並以圖說、色塊表示使用性質詳實檢討。並地面一層商業空間請酌予增加。 3. 有關建築量體應分段退縮部分請與都市計畫單位確認執行方式，並續提大會討論。	1. 遵照辦理。 2. 詳見都市設計報告書專章P5-65。 3. 本案A棟4樓與18樓留設露臺且符合分段退縮，避免單調而連續之大片牆面。	P. 12-2 詳都設報告書 P. 11-202、P. 11-208
(四)	外部空間部分： 1. 請增加基地東北側廣場硬鋪面及人行空間寬度，並請取消水池規劃。 2. 請規劃基地內中央東西向通道並等寬留設，以連接基地東西兩側人行動線。 3. 捷運環狀線Y14車站出入口穿越廣場用地進入基地之動線應整體動線串聯，請調景觀植栽與廣場配置。 4. 考量地面層整體環境以及公共使用，請適當增設街道家具。	1. 遵照辦理，已取消商業棟東側水池，調整為草坡。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理，基地北側沿人行道主要動線上設置連續性座椅，並於基地內增設點狀與線性座椅	P. 12-18~P. 12-20 P. 12-11 P. 12-34~P. 12-36 P. 12-36
(五)	景觀綠化部分： 1. 請標示各處景觀植栽覆土深度並應符合土地使用分區管制要點或是新北市都市設計審議原則之相關規定，並請於景觀剖面以及植栽表詳實標示。 2. 喬木數量以不低於原核准為原則。 3. 請取消投樹燈規劃。	1. 全區植栽覆土深度喬木覆土深度為大於150cm，灌木及草皮深度為大於60cm，並檢附植栽表與圖例標示。 2. 原核准喬木配置共116棵，新設喬木配置共117棵。 3. 遵照辦理，調整為綁樹燈。	P. 12-33~P. 12-34、 P. 12-24 P. 12-22 P. 12-6
(六)	交通運輸部分： 1. 請專章說明住宅空間、商業空間、公益設施以及其個別之汽車、機車、自行車停車空間與垂直動線關係並說明使用區域如何獨立分離。 2. 機車、自行車位原則應以集中於地下一層設置，有關機車、自行車分別設置於地下二層部分，考量本案為依土管規定留設公共停車於地下一層及旅館後場空間，委員會原則同意目前自行車與機車設置樓層。 3. 依新北市都市設計審議原則車道出入口應已設置一處為原則，本案設置二處以上車道出入口，考量本案車位數量眾多且為住商分離，委員會原則同意設置車道出入口	1. 已專章補充說明各類別停車空間區域。 2. 敬悉。 3. 敬悉。	P. 12-14~P. 12-16

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>數量得設置二處。</p> <p>4. 本次變更設計新增設飯店，請釐清飯店未來規模以及定位，規劃未來旅客之人、車進出動線，並應留設適當的停等空間以及車輛暫停空間，且供飯店使用之車輛進出、或暫停空間應以基地內化處理。</p> <p>5. 考量車行動線之安全性與合理性，請調整計程車臨時停車位置。</p>	<p>4. 本案飯店以一般旅館做申請；飯店建物南側已規劃上下客停車區供旅客上下車，臨停需求可內化處理，不占用外部道路空間。</p> <p>5. 本案於基地B2F規劃計程車臨停空間，未來基地飯店將與優良計程車業者合作，當旅客有搭乘需求時，櫃台將提供計程車叫車服務，計程車業者派車後可直接至B2F計程車臨停區接送乘客。</p>	
(七)	<p>公共停車部分：</p> <p>1. 有關工業區變更審議規範之20%公共停車場(空間)未來能夠永久開放供公共(眾)使用之經營管理計畫，請於都市設計審議報告書及交評報告書內，納入承諾事項(含相關配置均應於圖面載明標示，如收費員管理室、自動收費及繳費設備等)，並於圖面詳細標示公共使用範圍及數量。</p> <p>2. 請加強公共停車場有關識別性及自明性及周邊之引導設施資訊系統等。</p> <p>3. 公共停車場應能24小時對外開放，且公共停車場出入動線應與商場區分獨立。</p> <p>4. 公共停車收費標準應依市府相關規定，與商場收費標準有差異，以確保公共停車場公益性。</p>	<p>1. 本案已擬訂公共停車空間使用管理計畫，並載明位置及數量等資訊。</p> <p>2. 已規劃於基地周邊道路適當地點設置公共停車場路徑指引標誌，有效引導至停車場之車輛到達。</p> <p>3. 本案公共停車空間均24小時開放(00:00~24:00)，公共停車及臨停人員進出部分，規劃以基地南側設置1處提供公共人員(臨停及月租)使用之樓電梯通往地面層，其餘住戶及員工則使用大樓內專用樓電梯進出，並以電梯感應卡管制，以維護安全與隱私。</p> <p>4. 本案公共停車汽車停車費率比照鄰近公有停車場收費，機車停車費率將採與新北市政府市民廣場機車停車場相同收費標準。</p>	<p>P. 附錄 2-40~ P. 附錄 2-41</p>
(八)	<p>屋脊裝飾物高度不得超過6公尺、材質應為金屬架構為原則並經結構技師簽證，並請依建管規定檢討透空率。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>-</p>
二、都市更新：			
(一)	<p>容積獎勵部分：</p> <p>1. 經政府指定額外提供公益設施： (1) 考量公益設施範圍完整性，並經實施者於會中表示調整本案捐贈公益設施範圍，且部分面積作為容積移轉友善方案不申請獎勵，但同意免計容積，請依都</p>	<p>1. (1) 遵照辦理。</p>	<p>P. 10-5~P. 10-10</p>

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>市設計審議結果調整相關檢討圖說，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議確認，並請於相關圖面標示申請獎勵及容移友善範圍。</p> <p>(2)有關2樓以上更新後平均單價涉及比較標的選取部分，本案比較標的1超過不動產估價技術規則第25條規定檢討個別因素調整之價格調整率上限，另比較標的3個別因素調整率偏高，請修正評估案例選取。</p> <p>2. 有關申請設計建蔽率獎勵部分，其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責，請於計畫書載明。</p> <p>3. 有關申請開挖率獎勵部分，經查計畫書P10-33與新北市都市設計審議報告書不一致，請釐清，且計算式及結果應由建築師簽證檢討負責，請於計畫書載明。</p> <p>4. 有關申請綠建築獎勵部分，請依環境影響評估審查結論修正。另綠建築保證金仍應以黃金級8%計算，請修正。</p>	<p>(2)因本案住宅棟為鋼骨造地上46層之建物，但附近案例皆為鋼筋混凝土造20層以下之建物，故於個別因素之總樓層數及結構等調整項目上，皆有較大幅度之調整率。然比較標的皆屬適當可用之案例，且附近案例性質相近，故仍使用原比較標的。此部分會在估價報告書中加強說明之。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 遵照辦理。</p> <p>4. 遵照辦理。環境影響評估審查結論「本案依原審查結論取得黃金級綠建築標章，並獲取8%綠建築獎勵容積，屬已審竣案件。惟今開發單位擬重新規劃開發內容並變更戶數，則應依上開委員會決議事項辦理，黃金級綠建築標章則給予獎勵額度上限不得高於基準容積3%。」，本案申請3%黃金級綠建築獎勵容積，且綠建築保證金仍以黃金級8%計算。</p>	<p>估價報告 P. 43、P. 57</p> <p>P. 10-17、P. 10-19</p> <p>P. 10-37、P. 10-39</p> <p>P. 10-47</p>
(二)	<p>計畫書部分：</p> <p>1. 有關建築面積檢討表部分，經查計畫書P11-10與新北市都市設計審議報告書不一致，請釐清。</p> <p>2. 本案涉及車輛動線及告示牌位置部分，請於公寓大廈規約草約及供公眾使用停車空間營運計畫等相關內容補充車輛引導圖示及告示牌位置，請通盤檢視修正。</p>	<p>1. 配合修正。</p> <p>2. 配合修正。</p>	<p>P. 11-10</p> <p>附錄二</p>
結論			
一、	<p>本案申請都市更新獎勵部分，原則同意給予「A1設計建蔽率」獎勵法定容積9%(面積4,006.39m²)、「A5都市防災」獎勵法定容積5%(面積2,225.77m²)、「A6開挖率」獎勵法定容積6%(面積2,670.93m²)、「街角廣場」獎勵面積2,739.82m²(法定容積6.15%)、「開放空間」獎勵面積710.28m²(法定容積1.6%)、「規模」獎勵法定容積4.55%(面積2,027.54m²)、「合法四層樓以上之建築物」獎勵面積817.62m²(法定容積1.84%)。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>P. 10-3</p>

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
二、	有關申請「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵部分，請依委員意見修正，另有關申請「提供公共設施管理維護費用」獎勵及都市計畫變更後辦理都市更新應捐贈都市更新基金部分，涉及2樓以上更新後平均單價仍應依委員及相關單位意見修正。	配合修正，依估價師查估之2樓以上更新後平均單價及營建成本調整「提供公共設施管理維護費用」獎勵及都市計畫變更後辦理都市更新應捐贈都市更新基金部分。	P. 10-5、P. 10-12
三、	有關申請「綠建築（黃金級）」獎勵部分，請依環境影響評估審查結論修正。	遵照辦理。環境影響評估審查結論「本案依原審查結論取得黃金級綠建築標章，並獲取8%綠建築獎勵容積，屬已審竣案件。惟今開發單位擬重新規劃開發內容並變更戶數，則應依上開委員會決議事項辦理，黃金級綠建築標章則給予獎勵額度上限不得高於基準容積3%。」，本案申請3%黃金級綠建築獎勵容積，且綠建築保證金仍以黃金級8%計算。	-
四、	本案申請「創意建築」獎勵法定容積1%(面積445.15m ²)部分，請先提新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議確認通過後，再提送都市更新委員會進行審議。	敬悉。	P. 10-50~P. 10-65
五、	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，確實於計畫書載明修正內容並詳實回應說明，送作業單位確認，依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	遵照辦理。	-

新北市政府都市更新處 106 年 7 月 21 日新北更事字第 1063535874 號函回應綜理表

開會時間：106 年 4 月 7 日(星期五)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室。

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
一、	復貴公司106年7月13日馥御(管)字第106073101號函。	-	-
二、	本案業於106年4月7日召開第2次專案小組都市更新暨都設聯審專案小組會議，貴公司前於106年7月13日檢送第3次專案小組都市更新事業計畫書，惟經查本案都市更新事業計畫書尚未依上開會議紀錄柒、委員綜合意見二、都市更新之第(五)點第1、2、4、5項意見補正完竣，請貴公司據以修正，並補送相關文件及資料，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正公益設施說明文字及面積檢討。 2. 已修正建蔽率檢討計算，並檢附建築師簽證。 3. 已於計畫書載明街角廣場及開放空間獎勵面積計算檢討。 4. 已於計畫書載明綠建築管理維護費用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. P. 10-5 2. P. 10-17、.P. 10-19 3. P. 10-43、P. 10-45 4. P. 10-43、P. 附錄 2-39
三、	本案業於105年4月7日召開第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，依「新北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱本作業要點)第5點第1項規定，應於會議記錄送達翌日起180日內提請續審(補正期限至106年10月23日)。本案仍屬上開180日期限內，故請貴公司於106年10月23日前依前開意見修正完竣後報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依都市更新條例施行細則第9條之1第2項規定駁回本案申請。		
四、	另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。		

「變更新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆(原 8 筆)土地都市更新事業計畫案」

第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：106 年 4 月 7 日(星期五)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室。

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
陸、相關單位意見			
一、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)			
	另涉及容積移轉部分，本次無意見。	-	-
二、財團法人台灣建築中心(含書面意見)			
	有關申請綠建築獎勵部分，相關意見如後附表格，請配合修正。	遵照辦理，本案依 2009 版。	P. 10-49
委員綜合意見			
一、都市設計：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。			
(一)	本次提審報告書未依規定製作修正對照表、圖及回應前次審查意見，未達提審標準致本次會議都市設計審議部分難實質審查。	敬悉。	-
(二)	本次變更設計內容仍應符合都市計畫個案變更之原意與精神，併請釐清本次變更是否涉及建造執照異動。	本次變更無涉及建造執照異動。法令適用日期本案都更事業計畫報核日即建築法令適用日為100年9月9日。	-
(三)	請釐清本案是否需要辦理交通影響評估以及環境影響評估變更，並請檢附相關證明文件以及說明辦理情形。	遵照辦理。	都設 P. 2-58~P. 2-60
(四)	本案係屬變更設計，設計內容不應違反歷次審查決議，請設計單位依原核准之歷次會議紀錄檢視。	遵照辦理。	-
(五)	有關申請放寬部分，請設計單位詳列條文並以專章及圖說詳實逐條檢討。	遵照辦理。	-
(六)	商業區建築1至3樓應作為商業空間使用，不應作為管委會空間或其他使用，且應延續中山路側地面層商業活動，以符合都市計畫原意與精神。	1. 本案A棟為飯店商業使用、B棟1至3樓為店鋪、捐贈公益設施、4至5樓為管委會空間、6樓以上為住宅使用。 2. 本案鄰中山路側皆設置店鋪，並未未來舉辦商業活動與展覽使用，可配合廣場將人潮引入。	P. 11-218 都設 P. 1-16
(七)	住商動線應獨立區分。	本案住商兩棟均有垂直動線區分、人行動線清楚分流。	都設 P. 8-16~P. 8-134
(八)	本案屬工業區變更為商業區之指標性案件，既有商業使用50%之規定應確實執行。	本案A棟為商業使用、B棟1至3樓為商業設施、4至5樓為管委會	P. 11-218

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
		空間、6樓以上為住宅使用，商業使用總樓地板面積達50%以上，符合細部計畫規定。	都設 P.1-16、 P.4-1~P.4-4
(九)	本案以247地號申請40%的容積移轉(265地號依土管不得申請獎勵)，容積移轉面積5,870.11平方公尺，請依前次會議決議提出環境友善方案，且環境友善方案不應與建築本身設計或本應留設項目及已有申請獎勵項目有所重複。	遵循原核准所提出之環境友善方案，詳見103年03月14日專案小組決議事項四。	都設 P.1-20
(十)	<p>依「擬定板橋都市計畫(中山段265地號土地)細部計畫」、「擬定板橋都市計畫(中山段247地號土地)細部計畫」土地使用分區管制要點規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物外觀不得使用高反射性面材。 2. 中高層部分之建築物應以分段退縮設置，避免單調而連續之大片牆面，本案目前規劃與規定不符，請修正。 3. 本案應自4層以上樓層退縮建築，並置牆面線至少退縮4公尺，退縮之露臺至少保留80%供公眾使用直通樓梯或電扶梯與店面層連結，本案未依規定留設請修正。 4. 有關商業使用總樓地板不得小於總樓地板面積50%部分，請以專章逐層計算並以圖說、色塊表示使用性質詳實檢討，且目前商業使用空間中有出租套房、月子中心、飯店等，其中部分使用是否符合商業使用請依相關規定檢討釐清。 5. 依土管規定自中山路退縮10公尺部分應做為人行步道使用，不得做為車道。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理 2. 本案A棟5樓退縮大片露臺與23樓以上逐層漸退設置；B棟6樓分段退縮設置，避免單調而連續之大片牆面。 3. 本案無地區騎樓，有遮簷人行道，架空走廊，天橋與銜接人行通道部分之建築物之相關規劃設計。僅設計4M無遮簷人行步道(得計入法定空地)供人行，且沿道路退縮部分高差將依順平處理，以利無障礙通行。 4. 遵照辦理。本案商業使用已無出租套房與月子中心空間。 5. 遵照辦理。 	<p>P.12-2 P.11-202 都設 P.5-2 P.11-218 P.12-10</p>
(十一)	<p>外部空間部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案鄰近捷運環狀線Y14車站，請套繪捷運車站、東側、南側廣場設計圖說並應串連動線整體規劃。 2. 捷運環狀線Y14車站出入口穿越廣場用地進入基地之動線應整體動線串聯，請調整景觀植栽與廣場配置。 3. 本案東北側、西北側兩處鄰接街角廣場，請加強街角廣場之設計且應與道路順平處理，且各外部空間均請增設街道家具。 4. 有關本案外部開放空間，請於東側、南側之廣場用地串連整體規劃設計並於各圖說表示。 5. 考量地面層整體環境以及公共使用，請適當增設街道家具。 6. 東側廣場用地倘涉及景觀變更，請於本次變更中一併辦理並顯示於圖面之中。 7. 考量夜間行人安全，人行空間請增設高燈照明、減少投射燈使用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 調整臨Y14車站出入口綠化範圍，鋪面留設並與街角廣場串連。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理，將以圖例輔助補充說明。 5. 遵照辦理。 6. 本案並無變更東側廣場用地。 7. 本案照明以照樹燈為主，搭配高燈矮燈為輔，確保夜間行人 	<p>P.12-39 P.12-39 P.12-36 P.12-40 P.12-36 - P.12-6</p>

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
		行走動線安全。	
(十二)	<p>景觀綠化部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 請標示各處景觀植栽覆土深度並應符合土地使用分區管制要點或是新北市都市設計審議原則之相關規定，並請於景觀剖面以及植栽表詳實標示。 考量本案外部多處開放空公眾使用，建請加強本案透水設置。 請標示本案進排風口位置且進排風位置不應影響行人通行並應適當遮蔽、請檢附剖面詳圖檢討之。 喬木數量以不低於原核准為原則。 請增加地面一層景觀剖面圖，且應以實際規劃圖說模擬，勿僅以示意圖表示。 	<ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理。 本案已依據建築基地保水規範留設透水鋪面。 本案已於平面標示進排風口位置，進排風設備為平面向上排氣，與臨地鋪面順平，故不影響行人通行。 遵照辦理。 遵照辦理。 	<p>P. 12-31~P. 12-32</p> <p>P. 12-34</p> <p>都設報告書</p> <p>P. 12-26</p> <p>P. 12-31~P. 12-32</p>
(十三)	<p>交通運輸部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 貨車及垃圾車裝卸位應分別設置，建議於垂直動線核分別設置垃圾儲放空間以及垃圾車停放空間以利使用。 請依土管規定及實際使用情形檢討裝卸車位及計程車停等空間，且停等空間均應於基地內化處理。 請專章說明住宅空間、商業空間、公益設施以及其個別之汽車、機車、自行車停車空間與垂直動線關係並說明使用區域如何獨立分離。 機車、自行車位原則應以集中於地下一層設置，有關機車、自行車分別設置於地下一、二層部分與新北市都市設計審議原則不符請修正。 依新北市都市設計審議原則車道出入口應已設置一處為原則，本案設置於東、西側兩處與原則不符，車道出入口應小於8公尺設置並留設6公尺以上緩衝空間且緩衝空間不得與人行空間重複，請於圖面明確標示。 垃圾車暫停車位不應與公益使用之停車位重複計列請檢討修正。 考量人行空間安全且地面層留設大面積開放空間，車道出入口請留設出車警示燈，並請增加地面一層燈具數量且人行空間請增設高燈照明。 本次變更設計新增設飯店，請釐清飯店未來規模以及定位，規劃未來旅客之人、車進出動線，並應留設適當的停等空間以及車輛暫停空間，且供飯店使用之車輛進出、或暫停空間應以基地內化處理。 	<ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理。 本案裝卸車位設置於地下二層，計程車停等空間設置於地上一層。 遵照辦理。 本案依細部計畫規定需提供對外使用之公共停車位，故本案地下一層停車位提供對外使用之公共停車位，地下二層停車位則提供本案住戶使用。 原核准已核定基地有兩處車道出入口，因本案停車空間同時有供捷運轉乘使用、供商業使用與供住宅使用之三種性質的停車空間，因考量使用性質不同與未來管理安全方面，西側住宅與東側商業與公共車位車道出入口完全區隔以避免動線混亂與管制困難的情形發生。 遵照辦理。 遵照辦理。 飯店以一般旅館做申請，並提供計程車臨停區與地下停車空間設置。 	<p>P. 11-20</p> <p>P. 11-20、P. 11-22</p> <p>詳都設報告書</p> <p>P. 11-20、P. 11-22</p> <p>P. 12-13~P. 12-14</p> <p>P. 11-20、P. 10-7</p> <p>詳都設報告書</p> <p>P. 12-9、P. 11-22</p>

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	9. 依土管本區不得以中山路做為車道出入口。	9. 遵照辦理。	P. 12-9
(十四)	<p>公共停車部分：</p> <p>1. 有關工業區變更審議規範之20%公共停車場(空間)未來能夠永久開放供公共(眾)使用之經營管理計畫，列於都市設計審議報告書及交評報告書內，並納入承諾事項(含相關配置均應於圖面載明標示，如收費員管理室、自動收費及繳費設備等)，並於圖面詳細標示公共使用範圍及數量。</p> <p>2. 請加強公共停車場有關識別性及自明性及周邊之引導設施資訊系統等。</p> <p>3. 公共停車場應能24小時對外開放，且公共停車場出入動線應與商場區分獨立。</p> <p>4. 公共停車收費標準應依市府相關規定，與商場收費標準有差異，以確保公共停車場公益性。</p> <p>5. 請依上述，提具公共停車場管理維護計畫。</p>	<p>1. 遵照辦理。本案為確保依工業區變更審議規範之20%公共停車場(空間)，未來能夠永久開放供公共(眾)使用，規劃西側車道供地下一層公共停車場專門使用，並有規劃獨立之人行出入口，並於地下一層人行出入口旁規劃收費員管理室；本案已有研擬基地停車場使用管理計畫，後續開放公眾使用管理將委由專業停車場管理公司，本案開發單位並納入承諾事項以確保公共停車空間能開放使用。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 遵照辦理。</p> <p>4. 遵照辦理。</p> <p>5. 詳見都設報告書附錄二。</p>	P. 19-23、P. 19-24
(十五)	<p>建築量體造型：</p> <p>1. 請清楚標示屋脊裝飾物設置位置、高度、範圍，且屋脊裝飾物高度不得超過6公尺、材質應為金屬構架為原則並經結構技師簽證。</p> <p>2. 考量地區商業氛圍請加強本案夜間照明設計。</p> <p>3. 天際線圖說應以周邊實景環境模擬。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 遵照辦理。</p>	<p>都設 P. 5-6~5-12</p> <p>P. 12-5</p> <p>都設 P. 5-6</p>
(十六)	人行空間內綠帶不得設置高於地面之樹圍石、花台等阻隔物以利雨水入滲，筏式基礎應作為雨水貯留滯洪池，並供植栽澆灌使用，另請以全區剖面檢討植栽覆土層深度與地下室結構關係，並請比照原核准之設計內容加強本案基地保水、雨水再利用等設計。	遵照辦理。	P. 12-33、P. 12-35
(十七)	本案申請都市更新獎勵之公益設施獎勵，請說明空間使用性質以及與財政局接洽之情形，並請以專章檢討公益空間維護管理計畫。	遵照辦理。	詳都設報告書附錄二
(十八)	<p>報告書部分：</p> <p>1. 倘取消創意建築獎勵，該專章無須檢附。</p> <p>2. 建築圖勿以單線規劃。</p> <p>3. 考量容積移轉專章重要性，請移至第二章專章檢討。</p> <p>4. 請使用新版封面且案名請依會議紀錄修正。</p>	<p>1. 無取消創意建築獎勵。</p> <p>2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 遵照辦理。</p>	詳都設報告書

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	5. 變更內容請詳實填列說明。 6. 變更差異表部分內容誤植請綜整修正。 7. 請詳實檢附本案法律適用日期證明文件並以所適用之法令檢討。 8. 各圖面均請詳實標註空間名稱以釐清其使用性質。 9. 法規檢討部分請逐條詳實檢討回復，且參考頁次誤植請修正。 10. 部分建築圖說文字或是標註不清楚請綜整修正。 11. 請於報告書中清楚敘明A棟、B棟位置。		
二、都市更新			
(一)	本案提供公眾使用停車空間係屬都市計畫變更要求項目，本案目前增設135部，為確保該停車空間落實供公眾使用以及使於統一管理營運之目的，應不得單獨切割對外出售，請於計畫書、公寓大廈規約草約、銷售廣告及契約中詳細載明。	遵照辦理，依相關法令檢討，目前公眾使用停車空間為136部。	P. 附錄 2-34~P. 附錄 2-35
(二)	本案係都市計畫工業區變更為商業區後辦理都市更新，依法定適用日當時之規定，本案1-3樓應作商業使用，惟有關捐贈公益設施獎勵部分，是否屬商業使用，請實施者向相關單位釐清後，並於計畫書補充相關規定檢討內容。	本案A棟為飯店商業使用、B棟1至3樓為店鋪、捐贈公益設施、4至5樓為管委會空間、6樓以上為住宅使用。符合規定。	P. 10-5、P. 10-7、P. 10-9
(三)	本案留設街角廣場及開放空間獎勵部分，其規劃配置應考量商業人潮活絡使用，請酌予調整。	遵照辦理。	P. 10-39、P. 10-41、P. 12-10
(四)	有關建築規劃部分，本案將建築量體分為商業棟及住宅棟兩棟建築，以空橋作為連接形式，為確保後續管理方式，請於公寓大廈規約草約詳細載明，並應分開兩棟填寫，請修正。	遵照辦理。	附錄二
(五)	容積獎勵部分： 1. 經政府指定額外提供公益設施：有關計畫書P10-5所載本案捐贈A棟1樓公共門廳及管理員室、2樓及3樓辦公室、地下1樓汽車停車位4個(計畫書未標明)及公共門廳，經查本案捐贈公益設施為B棟，請修正。另有有關捐贈公益設施面積說明部分，與計算式檢討內容不一致，請修正。 2. 設計建蔽率有關申請設計建蔽率獎勵部分，請依新北市都市更新建築容積獎勵核算檢討，請修正，其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責，另請市府工務局幹事協助確認本案設計建蔽率計算方式。 3. 開挖率：有關申請開挖率獎勵部分，設計開挖率計算式所載實際開挖率誤植，請修正。 4. 街角廣場及開放空間：有關申請街角廣場及開放空間獎勵部分，請將檢討範圍	1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理。	P. 10-5 P. 10-13、P. 10-17 P. 10-35、P. 10-37 P. 10-39、P. 10-41

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>依據及計算過程應於計畫書載明，請修正。</p> <p>5. 綠建築：有關申請綠建築獎勵部分，其評估表計算加總有誤，並請於計畫書第10章補充說明綠建築管理維護費用，請修正。另綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章有效期限為5年，期滿3個月內必須申請繼續使用及後續15年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記，並於公寓大廈規約草約以專章方式載明。</p>	<p>5. 遵照辦理。</p>	<p>P. 10-45、 P. 10-47、P. 附錄 2-32</p>
(六)	<p>估價部分：</p> <p>1. 本案申請捐贈公益設施及捐贈管理維護費獎勵涉及2樓以上平均單價部分，依規定得採原核定之評價基準日，查本次變更事業計畫之建築設計及平面配置皆有所變動，建議勘查日期部分仍應重新勘查。</p> <p>2. 有關更新後估價條件部分，依不動產估價技術規則第128條規定應以新成屋為基準，惟估價報告書P14所載以價格日期當時之預售屋價格查估似有不妥，建議修正。</p> <p>3. 有關比較標的資料來源部分，於100年已有實價登錄，建議採用實價登錄之資料作為依據來源，另有關本案比較標的屋齡與新成屋差距甚大，導致屋齡調整率偏高，建議修正更換評估案例選取。</p> <p>4. 有關飯店估價部分，本案係以辦公單元進行推估，似有不妥，建議修正。另請補充估價過程及調整內容於估價報告書。</p> <p>5. 有關估價報告書P78(3)不考量公益設施及捐贈都市更新基金獎勵容積之總建物面積及總銷售金額部分，請補充推估過程及相關數據之來源。</p>	<p>1. 已於106年7月4日重新勘查。</p> <p>2. 已修正以新成屋為基準。</p> <p>3. 已依委員建議將比較法案例更換為實價登錄資料。另因本案價格日期當時近鄰地區內無新建辦公大樓之成交案例，但為切實反映價格日期、區位水準及產品用途等差異，故僅能選取屋齡稍高之辦公室案例推估。</p> <p>4. 因本案近鄰地區內無作為飯店使用之成交案例，經考量飯店的規劃用途、使用性質、使用效益及價格水準等因素，故選擇整體條件最相近，且皆為商業使用之辦公室產品評估。另雖飯店之坪效較辦公室佳，但在整體規劃經營、招商、空置情形及處分等方面風險較大，且習慣上必須負擔基本裝潢成本，故收益資本化率相對較高，經收益還原後的價格水準與辦公室差異縮小，又考量飯店辦公大樓與純辦公大樓在建材及建築設計規劃方面略有不同，在造價上飯店會較辦公室產品高，故於案例個別因素調整進行價格反映。</p> <p>5. 已補充總建物面積及總銷售金額之推估過程與相關數據來源。</p>	<p>P. 19-10</p> <p>P. 19-10</p> <p>估價報告書</p> <p>估價報告書</p> <p>估價報告書</p>
(七)	<p>計畫書部分：</p> <p>1. 有關新北市都市更新審議資料表部分，請更新目前之辦理情形，請通盤檢視並</p>	<p>1. 遵照辦理。</p>	<p>P. IV</p>

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>修正。</p> <p>2. 有關預計容納人口數部分，依計畫書所載以每戶平均3人計算，其合計加總有誤，請修正。</p> <p>3. 有關汽機車停車位計算表部分，其合計加總有誤，請通盤檢視並修正。</p> <p>4. 有關都市更新容積獎勵試算表部分，依計畫書所載第4點至第12點合計16,977.38m²與表11-1-2不一致，請修正。</p> <p>5. 有關建築面積檢討表部分：</p> <p>(1) 實設機車位與表11-2-2汽機車停車位計算表不一致，請確實檢討本案車位數量亦併向新北市都市更新審議資料表修正。</p> <p>(2) 預計容納人口數與計畫書P11-2所載本案更新後允建容積為691.03%不一致，請修正。</p>	<p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 遵照辦理，已檢討修正。</p> <p>4. 遵照辦理，已檢討修正。</p> <p>5. 遵照辦理，已檢討修正。</p>	<p>P. 11-2</p> <p>P. 11-8</p> <p>P. 11-2</p> <p>P. 11-10、P. 11-12</p>
結論			
一、	本案建築設計與原核定之內容差距甚大，且規劃配置尚須調整，故有關容積獎勵部分將續提下次小組審議。	敬悉。	-
二、	有關計畫內容涉及工務局所轄業務部分，請協助提供意見，以利本案後續進程。	敬悉。	-
三、	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	敬悉。	-

「變更新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆(原 8 筆)土地都市更新事業計畫案」

第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：104 年 12 月 10 日(星期四)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室。

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
陸、相關單位意見			
一、市府環境保護局			
(一)	本案於103年2月26日北府環規字第10303114201號公告審查結論在案，其公告事項三、(六)考量引進人口數對當地的衝擊，確實依各項承諾回饋事項執行及未來戶數不得變更。今開發單位變更原規劃設計，將原商業棟變更為餐廳、一般事務所及飯店，使戶數較原先增加243戶至全區為539戶，已與審查結論公告事項三、(六)不一致，且開發規劃變更設計至引進人口數、開挖面積、棄土方量及交通影響皆增量，影響範圍增大，依「環境影響評估法施行細則」第38條規定應重辦環評。	-	
(二)	環評審查案件均應達銀級綠建築標章，並屬義務；本案依當時環評審查時承諾取得黃金級綠建築標章，並據以取得8%綠建築獎勵容積，屬已審竣案件。今開發單位擬重新規劃開發內容，且已達應重新辦理環評審查時，仍應依本市綠色城市審議規範辦理，且仍應比照目前審查原則，即應取得銀級綠建築標章，且不得申請容積獎勵。	遵照辦理，本案爭取 3%黃金級綠建築獎勵。	P. 10-3
(三)	本基地目前已施工開挖整地中，若擬重新規劃開發內容時，應停止施作，以利環評作業。	-	
(四)	請釐清本案係屬建造執照變更或都市更新事業計畫變更或重新辦理等，以利評析。	本案屬都市更新事業計畫變更。	
二、市府城鄉發展局計畫審議科			
(一)	圖面及表格修正部分： 1. 6-1頁請依96年12月12日發布實施「擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、道路用地)(中山段部分265地號土地)細部計畫」案及100年8月1日發布實施「擬定板橋都市計畫(中山段247地號土地)細部計畫」案補充現行都市計畫圖。 2. 請於相關平面圖標示清楚A棟及B棟位置，以利審查。	1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。	1. P. 6-2、P. 6-3 2. P. 11-26

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	3. 6-3頁(二)請於檢視格補充說明將A、B棟原規劃構想調換原因(商務辦公室變為住宅) 4. 6-12頁(三)及10-25頁參考頁次有誤，其他請一併檢視修正。	3. 本案已調整回原規劃。 4. 遵照辦理。	3. - 4. -
(二)	土管內容意見： 1. 6-9頁依土管第3點規定商業樓地板比例應佔50%部分，請明列計算式。且依11-10頁依土管商業區無禁止設置一般事務所、月子中心、住宅等項目，惟其比例是否符合商業區佔50%請再確認。 2. 6-9頁依土管第4點規定廣場用地及商業區應做整體規劃，請補充周邊廣場配置圖，以利評估商業區開放空間規劃合理性。 3. 6-10頁開挖率獎勵部分，因本案265地號變更案依土管第5點規定不得申請開放空間、停獎與其他有關容積獎勵相關法規之規定，請申請人將爭取獎勵內容以表格分開計算都更獎勵及247地號變更案土管獎勵內容，避免日後混淆。 4. 6-12頁(三)依中山段247地號土管第4點，獎勵上限不得超過423%，請於檢討格內明列計算式。	1. 本案A棟一至三十四層、B棟一至四十六層，總樓地板面積(不含公益設施)=100,894.54-1,933.59=98,960.95m ² 。 本案一至五層商業使用樓地板面積(不含公益設施及B棟四至五層管委會使用空間)=15,675.45-1,856.4-1,933.59=11,885.46m ² ；本案六至四十六層商業使用樓地板面積=40,656.04m ² 。 本案商業使用總樓地板面積=11,885.46+40,656.04=52,541.5m ² 52,541.5/98,960.95=0.53>1/2，符合規定。 2. 遵照辦理。 3. 本案未申請土管獎勵。 4. 遵照辦理。	1. P. 6-11、P. 6-13 2. P. 6-18 3. P. 10-3 4. P. 6-14
三、市府交通局			
(一)	本案基地東西二側8M計畫道路，將先利用基地退縮4M空間開闢作計畫道路車行使用，惟請避免影響基地人行動線，另道路開闢請於使照取得前完成。	1. 遵照辦理，本案東側及西側先行退縮4M做為車行空間後，另再退縮4M人行空間，故不會產生人車共道之問題；俟8M計畫道路完全開闢後，4M車行空間將回復作為人行空間，退縮人行空間將達8M寬，可提供充足之人行空間。 2. 本案東、南、西側道路(包含先行開闢4M道路及本案先行退縮4M供車行範圍)均已開闢完成。	-
(二)	本案臨近捷運環狀線板新站(Y14站)，請加強說明停車場出入口之安全設施分析，另為避免衝擊基地東側捷連站廣場人行動線，請套繪捷運設計圖說，說明整體動	1. 經洽詢臺北市政府捷運工程局，捷運環狀線板新站(Y14站)設計圖說非屬公開資訊，故本案無法取得套繪捷運設	

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	線串連方式。	計圖說。 2. 經查捷運板新站未來出入口位於板新路側，故未來基地行人需透過中山路一段公共人行道銜接板新路公共人行道往返捷運車站。 3. 為增加人行穿越安全，於中山路一段與東側 8M 道路路口、中山路一段與西側 8M 道路路口設置枕木紋行穿線，於基地東側廣場中央設置斑馬紋行穿線銜接至基地側，並於其前後設置行人穿越警告標誌，以提醒車輛有行人穿越。	
(三)	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九條規定「計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間」，應承諾該20%停車空間能確保永久開放供公眾使用，並納入住戶管理規約交待。	遵照辦理，本案 20%公共停車空間未來將確實開放給公眾使用，相關內容亦納入住戶管理規約。	P. 19-23
(四)	請於建築物車道進出口明顯位置設置動態剩餘車位顯示裝置及標示牌，並請標示公共停車空間之相關繳費設施及管理室位置。	遵照辦理，本案西側公共停車空間停車場出入口將設置剩餘車位顯示器及告示牌，並規劃一處公共停車人員使用之樓電梯通往地面層(含繳費設施)。	
(五)	公共停車位與住戶停車位應有區隔管制設施，請補充。	遵照辦理，本案公共停車位透過西側車道進出，停車空間規劃設置於 B1F 獨立空間；住宅住戶停車位透過東側車道進出，停車空間規劃設置於 B3F~B5F 東側空間，與商業、公共停車空間均以不同區域區隔。	
(六)	請補充道路開闢規劃圖說，並應洽道路主管機關工務局辦理。	本案東、南、西側道路(包含先行開闢 4M 道路及本案先行退縮 4M 供車行範圍)均已開闢完成。(附斷面圖供參，詳 P. 6-19)	P. 6-19
(七)	路口停止線、停車停等區及行穿線位置應以現況設置為主，倘8米道路因停等紅燈影響進出，可繪設網狀線，惟仍禁止車輛直接在轉中山路。	遵照辦理，本案已針對基地開發後車輛進出動線及路口配置提出相關標誌標線號誌改善措施。	-
(八)	本案交通影響評估報告尚未核備，請儘速修正後送交本局審查。	遵照辦理，將提送交通影響評估報告續審。	-
四、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：			
(一)	經查馥御建設股份有限公司申請板橋區中山段265地號等8筆(現合併為中山段247、247-8、265、265-5地號等4筆)土地之建造執照，涉及林利伯君等6人申請捐贈板橋區大庭段57地號等60筆道路用地及公園用地土地容積移轉一案，依新北市政府103年10月3日北府城開字第1031849265號函業已辦理送出基地所有權贈與移轉登記完畢，准予容積移轉。	敬悉。	

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(二)	查本案申請建築執照範圍內板橋區中山段265、265-5地號等2筆土地依101年7月24日發布實施「變更板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、道路用地)(中山段部分265地號)(修訂開放空間退縮規定及開發時程)細部計畫」土地使用分區管制要點規定：「…不得適用『建築技術規則』第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。」，故本案得移入接受基地為板橋區中山段247、247-8地號等2筆土地(面積共計5,204平方公尺)之容積為5,870.11平方公尺。	敬悉。	
(三)	另本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為30%，其中10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條(接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。)之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。	敬悉。	
(四)	有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，市府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	
柒、委員綜合意見			
一、都市設計：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。			
(一)	本案都市設計審議原已於103年7月16日北府城設字第1031303972號函同意備查在案，惟因增加樓地板面積、戶數、停車位數，調整外部空間配置以及室內空間用途等事項，規劃設計內容與原核准內容已有大幅變動，故提送都市設計審議辦理變更設計。	敬悉。	-
(二)	請釐清本案是否需要辦理交通影響評估以及環境影響評估變更，並請檢附相關證明文件以及說明辦理情形。	本案須辦理交通影響評估及環境影響評估變更，審查進度請參考都市設計報告書 P. 2-56、P. 2-58。	都市設計 P. 2-56、P. 2-58

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(三)	本案係屬變更設計，設計內容不應違反歷次審查決議，請設計單位依原核准之歷次會議紀錄檢視。	遵照辦理。	都市設計 CH2
(四)	有關申請放寬部分，請設計單位詳列條文並以專章及圖說詳實逐條檢討。	遵照辦理。	都市設計 CH2
(五)	商業區建築1至3樓應作為商業空間使用，不應作為管委會空間或其他使用。	遵照辦理，目前將管委會空間移至四至五層。	P. 11-38、P. 11-42
(六)	依前次紀錄，本案屬工業區變更為商業區之指標性案件，既有商業使用50%之規定應確實執行，目前設計兩棟外型、形式皆同，實難區分作為住宅或商業使用，建議於平面及立面設計上加以區隔。	遵照辦理。	P. 11-157~P. 11-167
(七)	本案原有申請創意建築獎勵，惟本次鋪面、配置、材質、植栽綠化以及地下室開挖等整體變更，有關創意建築獎勵部分應再研議並應經原審查機關核准後方得申請。	遵照辦理。	P. 10-45~P. 10-52
(八)	本案以247地號申請40%的容積移轉(265地號依土管不得申請獎勵)，容積移轉面積5,870.11平方公尺，請提出環境友善方案，且環境友善方案不應與建築本身設計或本應留設項目及已有申請獎勵項目有所重複。	本案已於103年8月11日事業計畫核定通過，並於103年11月11日領得建造執照，應免設置環境友善方案。	-
(九)	<p>依「擬定板橋都市計畫(中山段265地號土地)細部計畫」、「擬定板橋都市計畫(中山段247地號土地)細部計畫」土地使用分區管制要點規定：</p> <p>1. 中高層部分之建築物應以分段退縮設置，避免單調而連續之大片牆面，本案目前規劃與規定不符起修正。</p> <p>2. 本案應自4層以上樓層退縮建築，並置牆面線至少退縮4公尺，退縮之露臺至少保留80%供公眾使用直通樓梯或電扶梯與店面層連結，本案未依規定留設請修正。</p>	<p>1. 本案建築物外觀已修正，顏色以中、低明度及中、高彩度為原則，不得使用高反射性面材。平面規劃採前後棟設計，避免立面設置單調而連續之大片牆面之情況，立面設計及造型量體採分段設計，以減少對於週遭環境之影響與衝擊。整體造型以簡約精緻俐落的二座現代建築形式線條切割展現，夜間藉由LED燈的照明效果變化顏色，將建築立面轉化成城市的燈光裝置藝術。</p> <p>在機能上商業及住宅分別以不同的顏色做區隔，商業棟以白銀色表現效率及現代感。住宅棟以暖色系形成溫暖的住宅印象。</p> <p>2. 本案無地區騎樓，有遮簷人行道，架空走廊，天橋，與銜接人行通道部份之建築物之相關規劃設計。僅設計4M無遮簷人行步道(得計入法定空地)提供人行，且沿道路退縮部份高差將依順平處理，以利無障礙通行。</p>	<p>1. 11-157~P. 11-167</p> <p>2. -</p>

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>3. 有關商業使用總樓地板不得小於總樓地板面積50%部分，請以專章逐層計算並以圖說、色塊表示使用性質詳實檢討，且目前商業使用空間中有出租套房、月子中心、飯店等，其中部分使用是否符合商業使用請依相關規定檢討釐清。</p>	<p>3. 本案 A 棟一至三十四層、B 棟一至四十六層，總樓地板面積(不含公益設施)=100894.54-1933.59=98960.95 m²。 本案一至五層商業使用樓地板面積(不含公益設施及B棟四至五層管委會使用空間)=15,675.45-1,856.4-1,933.59=11,885.46 m²。 本案六至四十六層商業使用樓地板面積=40656.04 m²。 本案商業使用總樓地板面積=11,885.46+40,656.04=52,541.5 m² $52,541.5/98,960.95=0.53>1/2$，符合規定。</p>	<p>3. P. 11-10</p>
(十)	<p>外部空間部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案鄰近捷運環狀線Y14車站，請套繪捷運車站、東側、南側廣場設計圖說並應串連動線整體規劃。 2. 本次變更設計將東側建物向北移動，已阻隔了由捷運環狀線Y14車站出入口穿越廣場用地進入基地之動線以及整體動線串聯，請調建築整配置位置。 3. 請釐清於西北側活動廣場之弧形構造物為何，並依規定檢討是否須計入建築面積。 4. 本案東北側、西北側兩處鄰接街角廣場，請加強街角廣場之設計且應與道路順平處理，且各外部空間均請增設街道家具。 5. 有關本案外部開放空間，請於東側、南側之廣場用地串連整體規劃設計並於各圖說表示。 6. 考量地面層整體環境以及公共使用，請適當增設街道家具。 7. 東側廣場用地倘涉及景觀變更，請於本次變更中一併辦理並顯示於圖面之中。 8. 考量商業使用性質，請加大東側商業空間進出口停等空間尺寸。 9. 考量夜間行人安全，人行空間請增設高燈照明、減少投射燈使用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 本案已調整建築配置。 3. 已取消弧形構造物。 4. 遵照辦理。 5. 遵照辦理。 6. 遵照辦理。 7. 遵照辦理。 8. 本案已調整建築配置，目前商業空間進出口移至西側。 9. 遵照辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. P. 12-39 2. - 3. - 4. 5. P. 12-18~P. 12-20 6. P. 12-36 7. P. 12-18、P. 12-20 8. P. 12-9 9. P. 12-6
(十一)	<p>景觀綠化部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請標示各處景觀植栽覆土深度並應符合土地使用分區管制要點或是新北市都市設計審議原則之相關規定，並請於景觀剖面以及植栽表詳實標示。 2. 考量本案外部多處開放供公眾使用，建請加強本案透水設置。 3. 請標示本案進排風口位置且進排風位置不應影響行人通行並應適當遮蔽、請檢附剖面詳圖檢討之。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. P. 12-31~P. 12-32 2. - 3.

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(十二)	<p>交通運輸部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 貨車及垃圾車裝卸位應分別設置，建議於2個垂直動線核分別設置垃圾儲放空間以及垃圾車停放空間以利使用。 請依土管規定及實際使用情形檢討裝卸車位及計程車停等空間，且停等空間均應於基地內化處理。 基地東側車道閉口位置調整，較為鄰近廣場位置，為避免造成人、車動線交錯問題，建議車道遠離捷連旁廣場設置。 請專章說明住宅空間、商業空間、公益設施以及其個別之汽車、機車、自行車停車空間與垂直動線關係並說明使用區域如何獨立分離。 機車、自行車位原則應以集中於地下一層設置，有關機車、自行車分別設置於地下一、二層部分與新北市都市設計審議原則不符請修正。 依新北市都市設計審議原則，車道出入口應以設置一處為原則，本案設置於東、西側兩處與原則不符，車道出入口應小於8公尺設置並留設6公尺以上緩衝空間且緩衝空間不得與人行空間重複，請於圖面明確標示。 垃圾車暫停車位不應與公益使用之停車位重複計列，請檢討修正。 考量人行空間安全且地面層留設大面積開放空間，車道出入口請留設出車警示燈，並請增加地面一層燈其數量且人行空間請增設高燈照明。 本次變更設計新增設飯店，請釐清飯店未來規模以及定位，規劃未來旅客之人、車進出動線，並應留設適當的停等空間以及車輛暫停空間，且供飯店使用之車輛進出、或暫停空間應以基地內化處理。 	<ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理。 遵照辦理。 遵照辦理。 遵照辦理。詳見都審報告書 P2-61~P2-65。 本案為配合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九條規定「計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間」，提供20%公共停車空間，統一將公共停車空間設置於地下一層，部分機車及自行車為必須改為設置於地下二層，請求委員會同意。 本案依規定須留設供公眾使用之公共停車空間，且有50%以上之樓地板面積為商業使用，為避免公眾使用及商業停車影響住宅區之停車使用，請求委員會同意分設兩處。 遵照辦理。 遵照辦理。 遵照辦理。 	
(十三)	<p>建築量體造型：</p> <ol style="list-style-type: none"> 請清楚標示屋脊裝飾物設置位置、高度、範圍，且屋脊裝飾物高度不得超過6公尺、材質應為金屬構架並經結構技師簽證。 考量地區商業氛圍請加強本案夜間照明設計。 	<ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理。 遵照辦理。 	
(十四)	<p>有關工業區變更審議規範之20%公共停車場(空間)未來能夠永久開放供公共(眾)使用之經營管理計畫，列於都市設計審議報告書及交評報告書內，並納入承諾事</p>	<p>遵照辦理。詳見都審報告書 P2-61。</p>	

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	項(含相關配置均應於圖面載明標示,如收費員管理室、自動收費及繳費設備等),並於圖面詳細標示公共使用範圍及數量。		
(十五)	人行空間內綠帶不得設置高於地面之樹圍石、花台等阻隔物以利雨水入滲,筏式基礎應作為雨水貯留滯洪池,並供植栽澆灌使用,另請以全區剖面檢討植栽覆土層深度與地下室結構關係,並請比照原核准之設計內容加強本案基地保水、雨水再利用等設計。	遵照辦理。	
(十六)	本案申請都市更新獎勵之公益設施獎勵,請說明空間使用性質以及與財政局接洽之情形,並請以專章檢討公益空間維護管理計畫。	遵照辦理。	都市設計 CH2
(十七)	<p>報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量容積移轉專章重要性,請移至第二章專章檢討。 2. 請使用新版封面且案名請依會議紀錄修正。 3. 變更內容請詳實填列說明。 4. 變更差異表部分內容誤植請綜整修正。 5. 請詳實檢附本案法律適用日期證明文件並以所適用之法令檢討。 6. 各圖面均請詳實標註空間名稱以釐清其使用性質。 7. 法規檢討部分請逐條詳實檢討回復,且參考頁次誤植請修正。 8. 部分建築圖說文字或是標註不清楚請綜整修正。 9. 請於報告書中清楚敘明A棟、B棟位置。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理。 5. 遵照辦理。 6. 遵照辦理。 7. 遵照辦理。 8. 遵照辦理。 9. 遵照辦理。 	
二、都市更新			
(一)	<p>容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關捐贈公益設施獎勵部分,原核定案捐贈公益設施部分,規劃2部電梯,本次變更後僅剩1部電梯,雖該公益設施空間尚未確認進駐單位,但仍應維持2部電梯以免降低其使用效益,請實施者再檢討修正。 2. 本案申請捐贈公益設施及捐贈管理維護費獎勵涉及2樓以上平均單價部分,雖評價基準日不變,惟本次變更事業計畫建築設計及平面配置皆有所變動,而本次估價報告書仍沿用原核定案之資料甚不合理,請釐清。 3. 有關上述公益設施之土地單價應以更新後土地素地價格(係指在未捐贈公益設施之情形下,以申請允建總樓地板面積所得之效用,估定之土地價格)為準,惟本案估價報告書第83頁所載其扣除公益設施及捐贈都市更新基金獎勵容積之總建物面積及總銷售金額,與規定不符,請釐清修正。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理,已修正維持2部電梯使用。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. P. 10-7、P. 10-9 2. P. 19-15 3. P. 19-15

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	4. 本案原核定之創意建築獎勵係因原建築設計對城市保水之貢獻，目前建築設計大幅調整，本次變更是否仍具保水效果，請實施者加強補充本案變更後之鋪面設計、排水性等內容極其效果，以利審議該獎勵值。	4. 本案仍具保水效果。	4. P. 10-59
(二)	<p>建築規劃設計：</p> <p>1. 本案基地鄰近捷運站，像都市計畫工業區變更為商業區後辦理都市更新，且於都市計畫變更時於捷運站旁劃設廣場用地，有關建築物配置位置、交通動線等議題原核定版本於審議時，業經多次討論後核定，惟本次變更幅度甚大，所規劃調整之建築物位置幾乎顛覆原有設計，請實施者一併考量基地與捷運站(含都市計畫廣場用地)、西側雄獅都更案及西北側都更案(未送件)開放空間位置及人行動線規劃，再行考量該變動之合理性。</p> <p>2. 本次變更規劃作飯店使用，未來將有遊覽車臨停需求，應於規劃時一併考量，有關建築物配置位置調整能否因應，請實施者再行檢視其動線合理性。</p> <p>3. 本次變更規劃作出租套房及月子中心是否符合商業使用，請計畫審議科協助確認。另更新單元西北側都更案(未送件)，規劃之使用項目與本次變更後項目相似，請實施者再行衡酌。</p> <p>4. 依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，本案留設開放空間部分，請依該要點規定設置管理維護基金。</p>	<p>1. 本案建築配置改回原核定方向。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 本案商業空間用途改為店鋪、飯店及一般事務所。</p> <p>4. 本案法令適用日為100年9月9日，依規定免設置管理維護基金。</p>	<p>1. -</p> <p>2. P. 12-9</p> <p>-</p> <p>-</p>
(三)	<p>其他計畫書內容：</p> <p>1. 本案提供之公眾使用停車空間係屬都市計畫變更義務項目，依內政部100年6月30日台內營字第1000805167號函示，為落實將停車位開放供不特定公眾使用，同時廢止原於84年10月3日所作有關獎勵增設停車位供公眾使用，其「所有權人亦不應排除於公眾之外」之解釋。爰以，提供公眾使用之停車空間後續產權登記及管理維護，應以維持供公共使用之目的。</p> <p>2. 為確保該停車空間落實供公眾使用以及使於統一管理營運之目的，應不得單獨切割對外出售，請實施者於計畫書、公寓大廈管理規約草約、銷售廣告及契約中詳細載明。並請地政單位及建管單位於建造執照及使用執照中加註列管。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理。</p>	<p>1. P. 19-23</p> <p>2. P. 19-23</p>
結論			
一、	本案實施者委託王文安建築師事務所評估綠建築部分，故本案討論前，王委員文安已依新北市都市更新審議委員會設置要點第6點規定自行離席迴避。	敬悉。	-

序號	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
二、	<p>本案原核定事業計畫範圍內計有中山段265地號等8筆土地，於核定後實施者重新辦理地籍整理，將單元範圍內土地重新合併為4筆土地，有關地號筆數變動部分，經實施者說明後係簡化地籍，更新單元範圍同原核定之範圍，面積維持11,691m²。另本次變更內容，戶數增加243戶使用強度增加，涉及環境影響評估部分請依規定辦理。</p>	遵照辦理。	-
三、	<p>請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。</p>	敬悉。	-

「變更新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆(原 8 筆)土地
都市更新事業計畫案公聽會公辦公聽會」會議紀錄回應綜理表

開會時間：104 年 10 月 21 日(星期三)下午三時整

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
主席致詞			
	歡迎各位出席今天由市府舉辦的「變更新北市板橋區中山段265地號等4筆(原8筆)土地都市更新事業計畫案」公聽會，本案係依都市更新條例第19條規定辦理，業於104年10月8日起公開展覽30日，並依同條例施行細則第6條規定邀請學者專家召開本次會議，主要目的是要來聽取民眾意見，並將民眾所提意見彙整後提送至本市都市更新審議委員會供參酌審議，本案目前變更事業計畫內容請實施者先向各位說明，後續再請各位地主有任何意見與疑問均可踴躍提出。	-	
意見陳述與回應			
周俊文(中山段 265 及 265-5 地號所有權人，委託徐先生發言)	本案是為了因應市場的需求所以辦理變更，請同意實施者將住宅單元坪數調整為中、小坪數以符市場所需。	請代銷公司估評市場需求後，再決定是否再度修正住宅單元坪數。	
委員綜合意見：	<p>(一)本案變更之內容是將住宅單元坪數由大坪數改為中、小坪數及部分辦公室空間變更為飯店、餐廳，這樣的規劃較為符合都市計畫。</p> <p>(二)本案建築設計變更後，調整建築物位置，規劃留設的開放空間雖面積增加，但未敘明與周邊土地利用的相互關係，因本案基地鄰近捷運站，開放空間之規劃應考量因應，強調與附近土地利用之關係。</p> <p>(三)本案之變更幅度大，非僅內部隔間微調，而是設計變動，雖然實施者所申請的更新獎勵不變，但未來仍須經審議同意，尤其申請創意建築獎勵部分，仍待審議時討論。</p> <p>(四)另外本案申請提供公益設施獎勵及捐贈都更基金獎勵部分，涉及2樓以上均價，該價格是依原來之規劃設計來估價，本次變更後建築設計及平面配置皆有所變動，2樓以上均價是否維持不變仍需經委員審議，如果未</p>	<p>(一)敬悉。</p> <p>(二)將於小組審查時提出相關說明。</p> <p>(三)敬悉。</p> <p>(四)敬悉。</p>	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
	來獎勵減少，將會影響所有權人的權益，因今天是公聽會，主要是聽所有權人的意見，所以這個部分要先讓所有權人瞭解。		
主席結論			
一、	依都市更新條例施行細則第11條之1規定，各級主管機關核定都市更新事業計畫前，應舉行聽證，斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由，故本案未來經專案小組審議後，提送大會前會先舉行聽證會，確保不同意之利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會。	-	
二、	今天公聽會議程序到此結束，本案公開展覽自104年10月8日至同年11月6日結束，倘地主後續有任何意見，於公開展覽期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。	-	

「變更新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆(原 8 筆)土地
都市更新事業計畫案公聽會自辦公聽會」會議紀錄回應綜理表

開會時間：104 年 7 月 15 日(星期三)下午二時三十分

開會地點：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓會議室。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
主席致詞(徐永貴董事長)			
	<p>各位好，感謝市政府都更處代表及兩位專家學者到場，另外也感謝各位地主及他項權利人銀行代表，大家在百忙之中撥空來參與這次公聽會。</p> <p>本案從申請到取得建照，歷經 8 年時間，最近，政府實施房地合一稅制，使得市場的需求有很大的變化，實施者必需面對問題，將本案的建築設計做重大的變更。</p> <p>變更內容有二：住宅棟各戶面積由大坪數變更為中小坪數，因應市場需求；商業棟也有些許改變，由當初的辦公室用途部分改為飯店使用，我們預計會與國際級的觀光飯店合作，相信對未來的住宅棟的銷售，或商業棟的辦公室出售，都會有實質的幫助。</p>	-	
新北市政府都市更新學會致詞(王佩模先生)			
	<p>今天最主要是對原來核定的事業計畫做一個變更的過程，依照法定的程序必須把這個流程走完，今天也由實施者召開自辦公聽會，今天最主要還是要讓各位地主知道變更了什麼內容，變更的結果是否符合原地主的需求，有沒有任何的想法或意見，都可以透過今天的會議提出你們的想法或意見，規劃單位會將資料彙整完成併同同意書送到新北市政府都市更新處，更新處這邊檢核相關文件後，是否合乎法令規定，就會辦理公開展覽，法定期限是 30 天，因為本案是協議合建，公展期間會縮短為 15 天，在這 15 天以內市政府會選一天辦一場公辦公聽會，場地也會選在其他公家場所，規劃單位把計畫內容向大家詳述以後，再由大家來表達您的意見跟想法，之後才會進入後續的審議程序，專案小組審查完之後還會辦一場聽證會，把專案小組的審查初步結論向大家報告，之後才進大會的審議，完成上述程序事業計畫才能核定，進而去做請建照的動作。</p>	敬悉。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>除了今天的自辦公聽會，後續還有很多公開的公聽會及說明會以及程序審議，過程中都可以讓大家來參與，不限制只有今天才能發言，既然今天是公聽會也希望大家踴躍發言，謝謝。</p> <p>另外提醒，開放空間與原核定內容做調整，建議檢視有無符合都市計畫說明書的規定。</p>		
地主意見：(一)陳金鐘先生：			
	<p>希望將來在市政府審查的時間能夠快一點，現在產品的定位，為符合現在市場的需求，變更程序耽誤了很多時間，地主也很無奈，也能夠理解實施者這邊的困難，只有一個要求，就是將來在審議上能不能盡量快一點，這案子已經拖了很久的時間了，我代表地主提出以上看法。</p>	-	
(二)他項權利人(台灣銀行代表)：			
	<p>我們這個案子已經組成一個聯貸案了，所以時間上也有期限在，也支持地主的意見，希望整個審查時間可以加快，照原定的行程進行。</p>	-	
(三)他項權利人(兆豐銀行代表)：			
	<p>我們也支持這個案子，原因是因為豪宅這件事情在政府的立場，目前不是很鼓勵，希望做一點調整，馥御這邊有機會做產品的改變，我們是相當贊成，謝謝。</p>	-	
專家學者：(一)蔡仁捷委員：			
	<p>今天最主要的目的就是聽聽各位地主的意見，及獎勵值有沒有變動，目前設計動線分開的蠻清楚的，也配合附近環境雄獅做整體考量，整個配置也是相當適當，既然地主對獎勵值及建築設計、平面圖沒有意見，我也祝福本案順利趕快把它完成。</p>	-	
專家學者：(二)黃金河常務理事：			
	<p>本案要注意到周邊有雄獅已經有送件了，本案在基地環境周邊商機如何加分，對面也有一塊厚生基地也算蠻大，旁邊也鄰近捷運站，這幾項因素也都有做考量安排，雄獅沒有申請變更，它是直接做廠辦或者商業使用，如何和本基地結合，讓板橋地區新板的效應更擴大這是相當重要的，也看得出來設計及規劃單</p>	-	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>位很用心，聽規劃單位報告本案時間已經很長了，地主也希望能加快，但本案需要都設、交評、環評(看是要重新送審還是環差分析)，也看能不能爭取併行的審查，因為變動並不大，趕快排趕快審，不然後續還有許多市場因素影響，也預祝本案越來越順利，謝謝。</p>		

總目錄

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍(同變更版).....	1-1
參、實施者(同變更版).....	1-1
肆、計畫目標(同變更版).....	1-1
伍、現況分析(同變更版).....	5-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-4
三、附近地區土地使用現況(同原核定).....	5-7
四、公共設施現況(同原核定).....	5-7
五、附近地區交通現況(同原核定).....	5-7
六、房地產市場調查(同原核定).....	5-7
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
一、相關都市計畫(同原核定).....	6-1
二、都市計畫應盡義務.....	6-2
柒、處理方式及其區段劃分(同原核定).....	10-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫(同原核定).....	10-1
玖、整建或維護計畫(同原核定).....	10-1
拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-2
一、申請都市更新容積獎勵項目、額度及比例.....	10-2
二、申請容積移轉獎勵額度及比例.....	10-92

三、本案申請獎勵容積合計.....	10-92
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
四、建築興建計畫.....	11-2
五、申請高度檢討說明.....	11-295
六、特安梯法規檢討說明.....	11-320
七、防災與逃生避難構想.....	11-321
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
一、設計目標及構想.....	12-1
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....	12-2
三、人車動線設計原則.....	12-7
四、景觀植栽設計構想.....	12-17
五、基地環境說明與周邊未來發展願景.....	12-40
六、綠建築計畫.....	12-50
拾參、實施方式及有關費用分擔(原核定).....	13-1
一、實施方式.....	13-1
二、有關費用分擔.....	13-1
拾參、實施方式及有關費用分擔(變更後).....	13-2
一、實施方式.....	13-2
二、有關費用分擔.....	13-2

拾參、實施方式及有關費用分擔(第二次變更)	13-3	廈規約草約	附錄 2-1
一、實施方式	13-3	附錄三、停車空間提供公共使用計畫	附錄 3-1
二、有關費用分擔.....	13-3	附錄四、綠建築候選證書	附錄 4-1
拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1	附錄五、同意書	附錄 5-1
一、地上物拆遷計畫.....	14-1		
二、合法建築物之補償與安置.....	14-1		
拾伍、財務計畫.....	15-1		
一、成本收入分析(同原核定).....	15-1		
二、資金來源	15-1		
拾陸、效益評估(同原核定)	16-1		
拾柒、預估實施進度.....	17-1		
拾捌、相關單位配合辦理事項(同原核定)	18-1		
拾玖、其他應加表明之事項.....	19-1		
一、都市計畫應盡義務(同原核定).....	19-1		
二、容積移轉	19-1		
三、回饋基金(原核定).....	19-2		
三、回饋基金(變更後).....	19-2		
三、回饋基金(第二次變更).....	19-3		
四、各項基金及保證金綜理表.....	19-4		
四、各項基金及保證金綜理表(第二次變更).....	19-6		
五、估價報告書摘要.....	19-11		
附錄一 實施者證明文件.....	附錄 1-1		
附錄二、新北市板橋區中山段 265 地號等 4 筆土地都市更新計畫案公寓大			

表目錄

表 5-1-1	更新單元土地權屬清冊(原核定)	5-2
表 5-1-1	更新單元土地權屬清冊(續)(原核定)	5-3
表 5-1-2	更新單元土地權屬清冊(變更後)	5-4
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊(原核定)	5-5
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊(續)(原核定)	5-6
表 5-3	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-7
表 5-4	同意參與更新事業計畫統計表(變更後)	5-8
表 5-5	建築物現況表(原核定)	5-9
表 10-1-1	都市更新容積獎勵試算表(原核定)	10-2
表 10-1-2	都市更新容積獎勵試算表(同變更版)	10-3
表 10-2	容積移轉試算表	10-92
表 10-3-1	容積獎勵核算表(原核定)	10-92
表 10-3-2	容積獎勵核算表(變更後)	10-93
表 11-1-2	更新後總允建容積計算表(變更後)	11-1
表 11-2-1	汽機車停車位計算表(原核定)	11-6
表 11-2-2	汽機車停車位計算表(變更後)	11-7
表 11-3-1	建築面積檢討表(原核定)	11-8
表 11-3-2	建築面積檢討表(變更後)	11-108
表 11-3-3	建築面積檢討表(變更後)	11-109
表 11-3-3	建築面積檢討表(第二次變更)	11-110
表 15-1	現金流量表	15-2

圖目錄

圖 1-1	事業計畫報核函	1-1	圖 10-2-2	地下一、二層公益設施位置圖(變更後)	10-9
圖 2-1	更新單元位置示意圖(同原核定)	2-1	圖 10-4-1	一層公益設施位置圖及面積計算圖(變更後)	10-10
圖 2-2-1	更新單元地籍套繪圖(原核定)	2-2	圖 10-4-2	二層公益設施位置圖及面積計算圖(變更後)	10-10
圖 2-2-2	更新單元地籍套繪圖(變更後)	2-3	圖 10-4-3	三層公益設施位置圖及面積計算圖(變更後)	10-11
圖 2-3	更新單元地形套繪圖(同原核定)	2-5	圖 10-4-4	四層公益設施位置圖及面積計算圖(變更後)	10-11
圖 2-4	更新單元建築線指示圖(一)(原核定)	2-7	圖 10-2-2	地下一、二層公益設施位置圖(變更後)	10-12
圖 2-5	更新單元建築線指示圖(二)(原核定)	2-8	圖 10-4-1	一層公益設施位置圖及面積計算圖(第二次變更)	10-13
圖 5-1	合法建築物門牌座落位置示意圖(原核定)	5-7	圖 10-4-2	二層公益設施位置圖及面積計算圖(第二次變更)	10-13
圖 5-2	更新單元土地使用現況示意圖(原核定)	5-10	圖 10-4-3	三層公益設施位置圖及面積計算圖(第二次變更)	10-14
圖 6-1	變更前都市計畫圖	6-1	圖 10-4-4	四層公益設施位置圖及面積計算圖(第二次變更)	10-14
圖 6-2	變更後都市計畫圖	6-1	圖 10-5-1	建蔽率檢討圖(原核定) S:1/500	10-24
圖 6-3	擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區為商業區、廣場用地、道路用地)(中山段部分 265 地號土地)細部計畫圖	6-2	圖 10-6-1	綠覆率檢討圖(原核定)	10-25
圖 6-4	擬定板橋都市計畫(中山段 358 地號土地)細部計畫圖	6-3	圖 10-5-2	建蔽率檢討圖 1(變更後) S:1/500	10-26
圖 6-5	更新單元及廣場周邊示意圖	6-18	圖 10-5-3	建蔽率檢討圖 2(變更後) S:1/500	10-27
圖 6-6	基地東西南三側計畫道路橫斷面示意圖	6-19	圖 10-5-4	建蔽率檢討圖(變更後) S:1/500	10-28
圖 6-7	全區街廓配置示意圖(一)	6-20	圖 10-6-2	綠覆率檢討圖 1(第二次變更)	10-29
圖 6-8	全區街廓配置示意圖(二)	6-21	圖 10-6-3	綠覆率檢討圖 2(第二次變更)	10-30
圖 10-1	地下一層公益設施位置圖(原核定)	10-7	圖 10-6-4	灌木及地被檢討圖-1(第二次變更)	10-31
圖 10-2-1	一層公益設施位置圖及面積計算圖(原核定)	10-7	圖 10-6-5	灌木及地被檢討圖-2(第二次變更)	10-32
圖 10-3-1	二層公益設施位置圖及面積計算圖(原核定)	10-8	圖 10-6-6	灌木及地被檢討圖-3(第二次變更)	10-33
圖 10-3-2	三層公益設施位置圖及面積計算圖(原核定)	10-8	圖 10-6-7	灌木及地被檢討圖-4(第二次變更)	10-34
			圖 10-6-8	灌木及地被檢討圖-4(第二次變更)	10-35
			圖 10-5-3	建蔽率檢討圖 2(變更後) S:1/500	10-36

圖 10-6-2	綠覆率檢討圖 1(變更後).....	10-37	圖 10-14-2	創意建築建築技術說明(變更後).....	10-77
圖 10-6-3	綠覆率檢討圖 2(變更後).....	10-38	圖 10-15-1	保水計畫相關圖說(原核定).....	10-79
圖 10-6-4	灌木及地被檢討圖-1(變更後).....	10-39	圖 10-15-2	保水計畫相關圖說(變更後).....	10-80
圖 10-6-5	灌木及地被檢討圖-2(變更後).....	10-40	圖 10-15-2	保水計畫相關圖說(第二次變更).....	10-81
圖 10-6-6	灌木及地被檢討圖-3(變更後).....	10-41	圖 10-15-3	保水計畫相關圖說(變更後).....	10-82
圖 10-6-7	灌木及地被檢討圖-4(變更後).....	10-42	圖 10-15-3	保水計畫相關圖說(第二次變更).....	10-83
圖 10-6-8	灌木及地被檢討圖-4(變更後).....	10-43	圖 10-15-4	保水計畫相關圖說(變更後).....	10-84
圖 10-7-1	都市防災設計檢討圖(一)(原核定) S:1/500	10-46	圖 10-15-4	保水計畫相關圖說(第二次變更).....	10-85
圖 10-8-1	都市防災設計檢討圖(二).....	10-47	圖 10-15-5	保水計畫相關圖說(變更後).....	10-86
圖 10-7-2	都市防災設計檢討圖(一)(變更後) S:1/500	10-48	圖 10-15-5	保水計畫相關圖說(第二次變更).....	10-87
圖 10-7-2	都市防災設計檢討圖(一)(變更後) S:1/500	10-49	圖 10-16	都市設計審議委員會第 22 次大會會議紀錄(同原核定).....	10-88
圖 10-9-1	開挖率檢討圖(原核定) S:1/500	10-53	圖 10-17	四層樓以上建築物位置示意圖(同原核定).....	10-89
圖 10-9-2	開挖率檢討圖(變更後) S:1/500	10-54	圖 10-18	四層樓以上建築物面積測量成果(同原核定).....	10-91
圖 10-10-1	街角廣場及公共開放空間檢討圖(原核定) S:1/500	10-57	圖 11-1-1	地下五層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-9
圖 10-11-1	街角廣場及公共開放空間面積計算圖 S:1/500(原核定)....	10-58	圖 11-2-1	地下四層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-10
圖 10-10-2	街角廣場及公共開放空間檢討圖(第二次變更) S:1/500....	10-59	圖 11-3-1	地下三層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-11
圖 10-11-1	街角廣場及公共開放空間面積計算圖 S:1/500(變更後)....	10-60	圖 11-4-1	地下二層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-12
圖 10-10-2	街角廣場及公共開放空間檢討圖(變更後) S:1/500	10-61	圖 11-5-1	地下一層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-13
圖 10-12	更新單元規模示意圖(同原核定).....	10-66	圖 11-6-1	地下層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-14
圖 10-13-1	創意建築示意圖(原核定).....	10-73	圖 11-7-1	一層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-15
圖 10-13-2	創意建築示意圖(變更後).....	10-74	圖 11-8-1	一層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-16
圖 10-13-2	創意建築示意圖(第二次變更).....	10-75	圖 11-9-1	二層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-17
圖 10-14-1	創意建築細部設計說明(原核定).....	10-76	圖 11-10-1	二層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-18

圖 11-11-1	三層平面圖 S：1/500(原核定)	11-19	圖 11-36-1	十五、三十三層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-42
圖 11-12-1	三層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-20	圖 11-37-1	十六及三十四層平面圖 S：1/500(原核定)	11-43
圖 11-13-1	四層平面圖 S：1/500(原核定)	11-21	圖 11-38-1	十六、三十二、三十四層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-44
圖 11-14-1	四層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-22	圖 11-39-1	十七及三十五層平面圖 S：1/500(原核定)	11-45
圖 11-15-1	五層平面圖 S：1/500(原核定)	11-23	圖 11-40-1	十七及三十五層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-46
圖 11-16-1	五層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-24	圖 11-41-1	十八及三十六層平面圖 S：1/500(原核定)	11-47
圖 11-17-1	六層平面圖 S：1/500(原核定)	11-25	圖 11-42-1	十二、十八、三十及三十六層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-48
圖 11-18-1	六及二十四層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-26	圖 11-43-1	十九及三十七層平面圖 S：1/500(原核定)	11-49
圖 11-19-1	七層平面圖 S：1/500(原核定)	11-27	圖 11-44-1	十九及三十七層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-50
圖 11-21-1	八層平面圖 S：1/500(原核定)	11-28	圖 11-45-1	二十及三十八層平面圖 S：1/500(原核定)	11-51
圖 11-23-1	九層平面圖 S：1/500(原核定)	11-29	圖 11-46-1	十、二十、二十八及三十八層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-52
圖 11-24-1	九、二十一及三十九層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-30	圖 11-47-1	二十一及三十九層平面圖 S：1/500(原核定)	11-53
圖 11-25-1	十層平面圖 S：1/500(原核定)	11-31	圖 11-48-1	九、二十一及三十九層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-54
圖 11-26-1	十、二十、二十八及三十八層面積計匯圖 S：1/500(原核定)	11-32	圖 11-49-1	二十二層平面圖 S：1/500(原核定)	11-55
圖 11-27-1	十一層平面圖 S：1/500(原核定)	11-33	圖 11-50-1	八、二十二層、二十六層、及四十層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-56
圖 11-28-1	十一及二十九層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-34	圖 11-51-1	二十三層平面圖 S：1/500(原核定)	11-57
圖 11-29-1	十二及三十層平面圖 S：1/500(原核定)	11-35	圖 11-52-1	二十三層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-58
圖 11-30-1	十二、十八、三十及三十六層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-36	圖 11-53-1	二十四層平面圖 S：1/500(原核定)	11-59
圖 11-31-1	十三及三十一層平面圖 S：1/500(原核定)	11-37	圖 11-54-1	六及二十四層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-60
圖 11-32-1	十三及三十一層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-38	圖 11-55-1	二十五層平面圖 S：1/500(原核定)	11-61
圖 11-33-1	十四層平面圖 S：1/500(原核定)	11-39	圖 11-56-1	七及二十五層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-62
圖 11-34-1	十四層面積計算圖 S：1/500(原核定)	11-40	圖 11-57-1	二十六層平面圖 S：1/500(原核定)	11-63
圖 11-35-1	十五、三十三層平面圖 S：1/500(原核定)	11-41			

圖 11-58-1 八、二十二層、二十六層、及四十層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-64	圖 11-83-1 屋突二層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-86
圖 11-59-1 二十七層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-65	圖 11-84-1 屋突三層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-87
圖 11-60-1 二十七層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-66	圖 11-85-1 屋突層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-88
圖 11-61-1 二十八層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-67	圖 11-86-1 落物曲線檢討圖 S:1/500(原核定).....	11-89
圖 11-62-1 十、二十、二十八及三十八層面積計算圖 S:1/500(原核定)	11-68	圖 11-87-1 高層緩衝空間檢討圖 S:1/500(原核定).....	11-90
圖 11-63-1 二十九層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-69	圖 11-88 北向日照檢討圖 S:1/500(原核定).....	11-91
圖 11-64-1 十一及二十九層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-70	圖 11-89-1 高度檢討圖 S:1/600(原核定).....	11-92
圖 11-65-1 十二及三十層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-71	圖 11-90 通風系統說明圖 S:1/500(原核定).....	11-93
圖 11-66-1 十二、十八、三十及三十六層面積計算圖 S:1/500(原核定)	11-72	圖 11-91-1 筏式基礎作為雨水貯留滯洪池說明圖(原核定).....	11-94
圖 11-67-1 十三及三十一層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-73	圖 11-92-1 A棟東向立面圖 S:1/600(原核定).....	11-95
圖 11-68-1 十三及三十一層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-74	圖 11-93 B棟東向立面圖(原核定).....	11-96
圖 11-69-1 三十二層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-75	圖 11-94-1 南向立面圖 S:1/600(原核定).....	11-97
圖 11-70-1 十六、三十二、三十四層面積計算圖 S:1/500(原核定)....	11-76	圖 11-95-1 A棟西向立面圖(原核定).....	11-98
圖 11-71-1 十五、三十三層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-77	圖 11-96-1 B棟西向立面圖(原核定).....	11-99
圖 11-72-1 十五、三十三層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-78	圖 11-97-1 北向立面圖(原核定).....	11-100
圖 11-73-1 十六及三十四層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-79	圖 11-98-1 橫向剖面圖 S:1/600(原核定).....	11-101
圖 11-74-1 十六、三十二、三十四層面積計算圖 S:1/500(原核定)....	11-80	圖 11-99-1 縱向剖面圖 S:1/600(原核定).....	11-102
圖 11-75-1 十七及三十五層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-81	圖 11-100-1 建築剖面說明圖 S:1/600(原核定).....	11-103
圖 11-76-1 十七及三十五層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-82	圖 11-101-1 廣告招牌位置示意圖(原核定).....	11-104
圖 11-77-1 四十層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-83	圖 11-102-1 招牌設計示意圖(原核定).....	11-105
圖 11-78-1 四十層面積計算圖 S:1/500(原核定).....	11-84	圖 11-103-1 空調主機位置圖(原核定).....	11-106
圖 11-82-1 屋突一層平面圖 S:1/500(原核定).....	11-85	圖 11-1-2 地下五層平面圖 S:1/500(變更後).....	11-112
		圖 11-1-3 地下五層平面圖 S:1/500(第二次變更).....	11-113

圖 11-2-2	地下四層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-114	圖 11-14-2	四層面積計算圖	S: 1/500(變更後)	11-138
圖 11-2-3	地下四層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-115	圖 11-14-3	四層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-139
圖 11-3-2	地下三層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-116	圖 11-15-2	五層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-140
圖 11-3-3	地下三層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-117	圖 11-15-3	五層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-141
圖 11-4-2	地下二層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-118	圖 11-16-2	五層面積計算圖	S: 1/500(變更後)	11-142
圖 11-4-3	地下二層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-119	圖 11-16-3	五層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-143
圖 11-5-2	地下一層平面圖 1	S: 1/500(變更後)	11-120	圖 11-17-2	六層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-144
圖 11-5-3	地下一層平面圖 1	S: 1/500(第二次變更)	11-121	圖 11-17-3	六層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-145
圖 11-6-2	地下層面積計算圖	S: 1/500(變更後)	11-122	圖 11-18-2	六層面積計算圖	S: 1/500(變更後)	11-146
圖 11-7-2	一層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-124	圖 11-18-3	六層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-147
圖 11-7-3	一層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-125	圖 11-19-2	七至十層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-148
圖 11-8-2	一層面積計算圖	S: 1/500(變更後)	11-126	圖 11-19-3	七層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-149
圖 11-8-3	一層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-127	圖 11-20-3	七層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-150
圖 11-9-2	二層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-128	圖 11-21-3	八層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-151
圖 11-9-3	二層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-129	圖 11-22-3	八層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-152
圖 11-10-2	二層面積計算圖	S: 1/500(變更後)	11-130	圖 11-23-3	九層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-153
圖 11-10-3	二層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-131	圖 11-24-2	九層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-154
圖 11-11-2	三層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-132	圖 11-25-3	十層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-155
圖 11-11-3	三層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-133	圖 11-26-3	十層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-156
圖 11-12-2	三層面積計算圖	S: 1/500(變更後)	11-134	圖 11-27-2	十一層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-158
圖 11-12-3	三層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-135	圖 11-27-3	十一層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-159
圖 11-13-2	四層平面圖	S: 1/500(變更後)	11-136	圖 11-28-2	十一層面積計算圖	S: 1/500(變更後)	11-160
圖 11-13-3	四層平面圖	S: 1/500(第二次變更)	11-137	圖 11-28-3	十一層面積計算圖	S: 1/500(第二次變更)	11-161

圖 11-29-2	十二層平面圖 S: 1/500(變更後)	11-162	圖 11-42-3	十八層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-185
圖 11-29-3	十二層平面圖 S: 1/500(第二次變更)	11-163	圖 11-43-2	十九層平面圖 S: 1/500(變更後).....	11-186
圖 11-30-2	十二層面積計算圖 S: 1/500(變更後)	11-164	圖 11-43-3	十九層平面圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-187
圖 11-30-3	十二層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更)	11-165	圖 11-44-2	十九層面積計算圖 S: 1/500(變更後).....	11-188
圖 11-31-2	十三至十五層平面圖 S: 1/500(變更後)	11-166	圖 11-44-3	十九層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-189
圖 11-32-2	十三至十五層面積計算圖 S: 1/500(變更後)	11-167	圖 11-45-2	二十層平面圖 S: 1/500(變更後).....	11-190
圖 11-31-3	十三層平面圖 S: 1/500(第二次變更)	11-168	圖 11-45-3	二十層平面圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-191
圖 11-32-3	十三層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更)	11-169	圖 11-46-2	二十層面積計算圖 S: 1/500(變更後).....	11-192
圖 11-31-3	十四層平面圖 S: 1/500(第二次變更)	11-170	圖 11-46-3	二十層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-193
圖 11-32-3	十四層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更)	11-171	圖 11-47-2	二十一至二十四層平面圖 S: 1/500(變更後).....	11-194
圖 11-31-3	十五層平面圖 S: 1/500(第二次變更)	11-172	圖 11-47-3	二十一層平面圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-195
圖 11-32-3	十五層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更)	11-173	圖 11-48-2	二十一至二十四層面積計算圖 S: 1/500(變更後).....	11-196
圖 11-37-2	十六層平面圖 S: 1/500(變更後)	11-174	圖 11-48-3	二十一層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-197
圖 11-37-3	十六層平面圖 S: 1/500(第二次變更)	11-175	圖 11-47-3	二十二層平面圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-198
圖 11-38-2	十六層面積計算圖 S: 1/500(變更後)	11-176	圖 11-48-3	二十二層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-199
圖 11-38-3	十六層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更)	11-177	圖 11-47-3	二十三層平面圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-200
圖 11-39-3	十七層平面圖 S: 1/500(第二次變更)	11-178	圖 11-48-3	二十三層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-201
圖 11-39-3	十七層平面圖 S: 1/500(第二次變更)	11-179	圖 11-47-3	二十四層平面圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-202
圖 11-40-3	十七層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更)	11-180	圖 11-48-3	二十四層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-203
圖 11-40-3	十七層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更)	11-181	圖 11-55-2	二十五層平面圖 S: 1/500(變更後).....	11-204
圖 11-41-2	十八層平面圖 S: 1/500(變更後)	11-182	圖 11-55-3	二十五層平面圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-205
圖 11-41-3	十八層平面圖 S: 1/500(第二次變更)	11-183	圖 11-56-2	二十五層面積計算圖 S: 1/500(變更後).....	11-206
圖 11-42-2	十八層面積計算圖 S: 1/500(變更後)	11-184	圖 11-56-3	二十五層面積計算圖 S: 1/500(第二次變更).....	11-207

圖 11-57-2	二十六層平面圖 S：1/500(變更後)	11-208	圖 11-71-3	三十三層平面圖 S：1/500(第二次變更).....	11-231
圖 11-57-3	二十六層平面圖 S：1/500(第二次變更)	11-209	圖 11-72-2	三十三層面積計算圖 S：1/500(變更後).....	11-232
圖 11-58-2	二十六層面積計算圖 S：1/500(變更後)	11-210	圖 11-72-3	三十三層面積計算圖 S：1/500(第二次變更).....	11-233
圖 11-58-3	二十六層面積計算圖 S：1/500(第二次變更)	11-211	圖 11-73-2	三十四層平面圖 S：1/500(變更後).....	11-234
圖 11-59-2	二十七層至三十層平面圖 S：1/500(變更後)	11-212	圖 11-73-3	三十四層平面圖 S：1/500(第二次變更).....	11-235
圖 11-59-3	二十七層平面圖 S：1/500(第二次變更)	11-213	圖 11-74-2	三十四層面積計算圖 S：1/500(變更後).....	11-236
圖 11-60-2	二十七層至三十層面積計算圖 S：1/500(變更後)	11-214	圖 11-74-3	三十四層面積計算圖 S：1/500(第二次變更).....	11-237
圖 11-60-3	二十七層面積計算圖 S：1/500(第二次變更)	11-215	圖 11-75-2	三十五至四十層平面圖 S：1/500(變更後).....	11-238
圖 11-59-3	二十八層平面圖 S：1/500(第二次變更)	11-216	圖 11-75-3	三十五層平面圖 S：1/500(第二次變更).....	11-239
圖 11-60-3	二十八層面積計算圖 S：1/500(第二次變更)	11-217	圖 11-75-3	三十六層平面圖 S：1/500(第二次變更).....	11-240
圖 11-59-3	二十九層平面圖 S：1/500(第二次變更)	11-218	圖 11-75-3	三十七層平面圖 S：1/500(第二次變更).....	11-241
圖 11-60-3	二十九層面積計算圖 S：1/500(第二次變更)	11-219	圖 11-75-3	三十八層平面圖 S：1/500(第二次變更).....	11-242
圖 11-59-3	三十層平面圖 S：1/500(第二次變更)	11-220	圖 11-75-3	三十九層平面圖 S：1/500(第二次變更).....	11-243
圖 11-60-3	三十層面積計算圖 S：1/500(第二次變更)	11-221	圖 11-75-3	四十層平面圖 S：1/500(第二次變更).....	11-244
圖 11-67-2	三十一層平面圖 S：1/500(變更後)	11-222	圖 11-76-2	三十五至四十層面積計算圖 S：1/500(變更後).....	11-246
圖 11-67-3	三十一層平面圖 S：1/500(第二次變更)	11-223	圖 11-76-3	三十五層面積計算圖 S：1/500(第二次變更).....	11-247
圖 11-68-2	三十一層面積計算圖 S：1/500(變更後)	11-224	圖 11-76-3	三十六層面積計算圖 S：1/500(第二次變更).....	11-248
圖 11-68-3	三十一層面積計算圖 S：1/500(第二次變更)	11-225	圖 11-76-3	三十七層面積計算圖 S：1/500(第二次變更).....	11-249
圖 11-69-2	三十二層平面圖 S：1/500(變更後)	11-226	圖 11-76-3	三十八層面積計算圖 S：1/500(第二次變更).....	11-250
圖 11-69-3	三十二層平面圖 S：1/500(第二次變更)	11-227	圖 11-76-3	三十九層面積計算圖 S：1/500(第二次變更).....	11-251
圖 11-70-2	三十二層面積計算圖 S：1/500(變更後)	11-228	圖 11-76-3	四十層面積計算圖 S：1/500(第二次變更).....	11-252
圖 11-70-3	三十二層面積計算圖 S：1/500(第二次變更)	11-229	圖 11-79-12	四十一層至四十四層平面圖 S：1/500(變更後).....	11-254
圖 11-71-2	三十三層平面圖 S：1/500(變更後)	11-230	圖 11-79-3	四十一層至四十四層平面圖 S：1/500(第二次變更).....	11-255

圖 11-79-2	四十一層至四十四層面積計算圖 S:1/500(變更後).....	11-256	圖 11-92-3	東向立面圖 S:1/600(第二次變更).....	11-279
圖 11-79-3	四十一層至四十四層面積計算圖 S:1/500(第二次變更)...	11-257	圖 11-94-2	南向立面圖 S:1/600(變更後).....	11-280
圖 11-80-2	四十五層平面圖 S:1/500(變更後).....	11-258	圖 11-94-2	南向立面圖 S:1/600(變更後).....	11-281
圖 11-80-3	四十五層平面圖 S:1/500(第二次變更).....	11-259	圖 11-94-3	南向立面圖(第二次變更).....	11-282
圖 11-80-2	四十五層面積計算圖 S:1/500(變更後).....	11-260	圖 11-95-2	西向立面圖 S:1/600(變更後).....	11-283
圖 11-80-3	四十五層面積計算圖 S:1/500(第二次變更).....	11-261	圖 11-95-3	西向立面圖 S:1/600(第二次變更).....	11-284
圖 11-81-2	四十六層平面圖 S:1/500(變更後).....	11-262	圖 11-97-2	北向立面圖 S:1/600(變更後).....	11-285
圖 11-81-3	四十六層平面圖 S:1/500(第二次變更).....	11-263	圖 11-97-3	北向立面圖 S:1/600(第二次變更).....	11-286
圖 11-81-2	四十六層面積計算圖 S:1/500(變更後).....	11-264	圖 11-98-2	橫向剖面圖 S:1/800(變更後).....	11-287
圖 11-81-3	四十六層面積計算圖 S:1/500(第二次變更).....	11-265	圖 11-99-2	縱向剖面圖 S:1/800(變更後).....	11-288
圖 11-82-2	屋突一層平面圖 S:1/500(變更後).....	11-266	圖 11-100-2	建築剖面說明圖 S:1/600(變更後).....	11-289
圖 11-82-3	屋突一層平面圖 S:1/500(第二次變更).....	11-267	圖 11-100-3	建築剖面說明圖 S:1/600(第二次變更).....	11-290
圖 11-83-2	屋突二層平面圖 S:1/500(變更後).....	11-268	圖 11-101-2	廣告招牌形式檢討 A 棟(變更後).....	11-291
圖 11-83-3	屋突二層平面圖 S:1/500(第二次變更).....	11-269	圖 11-101-2	廣告招牌形式檢討 B 棟(變更後).....	11-292
圖 11-84-2	屋突三層平面圖 S:1/500(變更後).....	11-270	圖 11-101-3	廣告招牌形式檢討 B 棟(第二次變更).....	11-293
圖 11-84-3	屋突三層平面圖 S:1/500(第二次變更).....	11-271	圖 11-102-2	招牌設計示意圖(變更後).....	11-294
圖 11-85-2	屋突層面積計算圖 S:1/500(變更後).....	11-272	圖 11-103-2	空調主機位置圖(變更後).....	11-295
圖 11-86-2	落物曲線檢討圖 S:1/500(變更後).....	11-273	圖 11-104	避難動線示意圖.....	11-322
圖 11-87-2	高層緩衝空間檢討圖 1 S:1/500(變更後).....	11-274	圖 11-105-1	消防車救災示意圖-1(變更後).....	11-323
圖 11-87-3	無遮簷人行道設置檢討(變更後).....	11-275	圖 11-105-2	消防車救災示意圖-1(變更後).....	11-324
圖 11-89-2	高度檢討圖 S:1/500(變更後).....	11-276	圖 11-105-3	消防車救災示意圖-2(變更後).....	11-325
圖 11-91-2	筏式基礎作為雨水貯留滯洪池說明圖(變更後).....	11-277	圖 11-105-4	消防車救災示意圖-3(變更後).....	11-326
圖 11-92-2	東向立面圖 S:1/600(變更後).....	11-278	圖 11-105-5	消防車救災示意圖-4(變更後).....	11-327

圖 11-105-6 消防車救災示意圖-5(變更後)	11-328	圖 12-19 內部車行及人行動線計畫圖-2(變更後).....	12-24
圖 11-105-7 消防車救災示意圖-6(變更後)	11-329	圖 12-20 自行車進出動線圖(變更後).....	12-25
圖 11-105-8 消防車救災示意圖-7(變更後)	11-330	圖 12-15-1 景觀平面配置圖(原核定)	12-27
圖 11-105-9 消防車救災示意圖-8(變更後)	11-331	圖 12-21-2 景觀平面配置圖(變更後).....	12-28
圖 12-1-1 建物色彩計畫示意圖(原核定)	12-2	圖 12-22-2 景觀平面配置圖(第二次變更).....	12-29
圖 12-1-2 建物色彩計畫示意圖(變更後)	12-3	圖 12-23 景觀示意圖(一)(變更後).....	12-30
圖 12-2-2 建物色彩計畫示意圖(第二次變更)	12-4	圖 12-24 景觀示意圖(一)(第二次變更).....	12-31
圖 12-3 透視圖(變更後)	12-5	圖 12-25 景觀示意圖(二)(變更後).....	12-32
圖 12-4 透視圖(第二次變更)	12-6	圖 12-26 景觀示意圖(一)(第二次變更).....	12-33
圖 12-5 照明計畫圖(變更後)	12-7	圖 12-27 植栽配置計畫圖-1(變更後).....	12-34
圖 12-6 燈光計畫圖(變更後)	12-9	圖 12-28 植栽配置計畫圖-1(第二次變更).....	12-35
圖 12-7 燈光計畫圖(第二次變更)	12-10	圖 12-29 植栽配置計畫圖-2(變更後).....	12-36
圖 12-8 基地週邊車行動線圖(變更後)	12-12	圖 12-30 植栽配置計畫圖-2(變更後).....	12-37
圖 12-9 人車動線圖-1(變更後)	12-13	圖 12-31 植栽配置計畫圖-3(變更後).....	12-38
圖 12-10 人車動線圖-1(第二次變更)	12-14	圖 12-32 套繪公有人行道、現況植栽位置及樹種(變更後).....	12-39
圖 12-11 人車動線圖-2(變更後)	12-17	圖 12-33 植栽種植規範圖(變更後).....	12-40
圖 12-12 人車動線圖-2(第二次變更)	12-18	圖 12-34 綠化面積檢討圖-1(變更後).....	12-41
圖 12-13 人車動線圖-3(變更後)	12-19	圖 12-35 綠化面積檢討圖-2(第二次變更).....	12-42
圖 12-14 4M 計畫道路車輛行駛說明圖(變更後).....	12-20	圖 12-36 綠化面積檢討圖-3(變更後).....	12-44
圖 12-15 捐贈 YOUBIKE 位置圖(變更後)	12-21	圖 12-37 綠化面積檢討圖-3(第二次變更).....	12-45
圖 12-16 捐贈 YOUBIKE 位置圖(第二次變更)	12-22	圖 12-38 綠化面積檢討圖-4(變更後).....	12-46
圖 12-17 內部車行及人行動線計畫圖-1(變更後)	12-23	圖 12-39 綠化面積檢討圖-5(變更後).....	12-47
圖 12-18 遊覽車進場及離場動線軌跡示意圖(變更後)	12-24	圖 12-40 綠化面積檢討圖-6(變更後).....	12-48

圖 12-41	綠化面積檢討圖-6(第二次變更)	12-49
圖 12-42	景觀剖面圖-1(變更後)	12-50
圖 12-43	景觀剖面圖-1(第二次變更)	12-51
圖 12-44	景觀剖面圖-2(變更後)	12-52
圖 12-45	景觀剖面圖-2(第二次變更)	12-53
圖 12-46	景觀剖面圖-3(變更後)	12-54
圖 12-47	鋪面計畫圖(變更後)	12-55
圖 12-48	鋪面計畫圖(第二次變更)	12-56
圖 12-49	排水計畫圖(變更後)	12-57
圖 12-50	排水計畫圖(第二次變更)	12-58
圖 12-51	覆土寬深度、人行空間尺寸以及植栽樹穴設置形式(變更後)	12-59
圖 12-52	覆土寬深度、人行空間尺寸以及植栽樹穴設置形式(第二次變更)	12-60
圖 12-53	街道家俱示意圖(變更後)	12-61
圖 12-54	街道家俱示意圖(第二次變更)	12-62
圖 19-1	建造執照申請書	19-3
圖 19-2	回饋基金繳納憑證	19-3