

# 變更新北市板橋區中山段265地號等4筆土地 都市更新事業計畫案自辦公聽會



申請單位：馥御建設股份有限公司  
設計單位：三門聯合建築師事務所  
規劃單位：城林都市更新股份有限公司

111.08.16

# 辦理流程

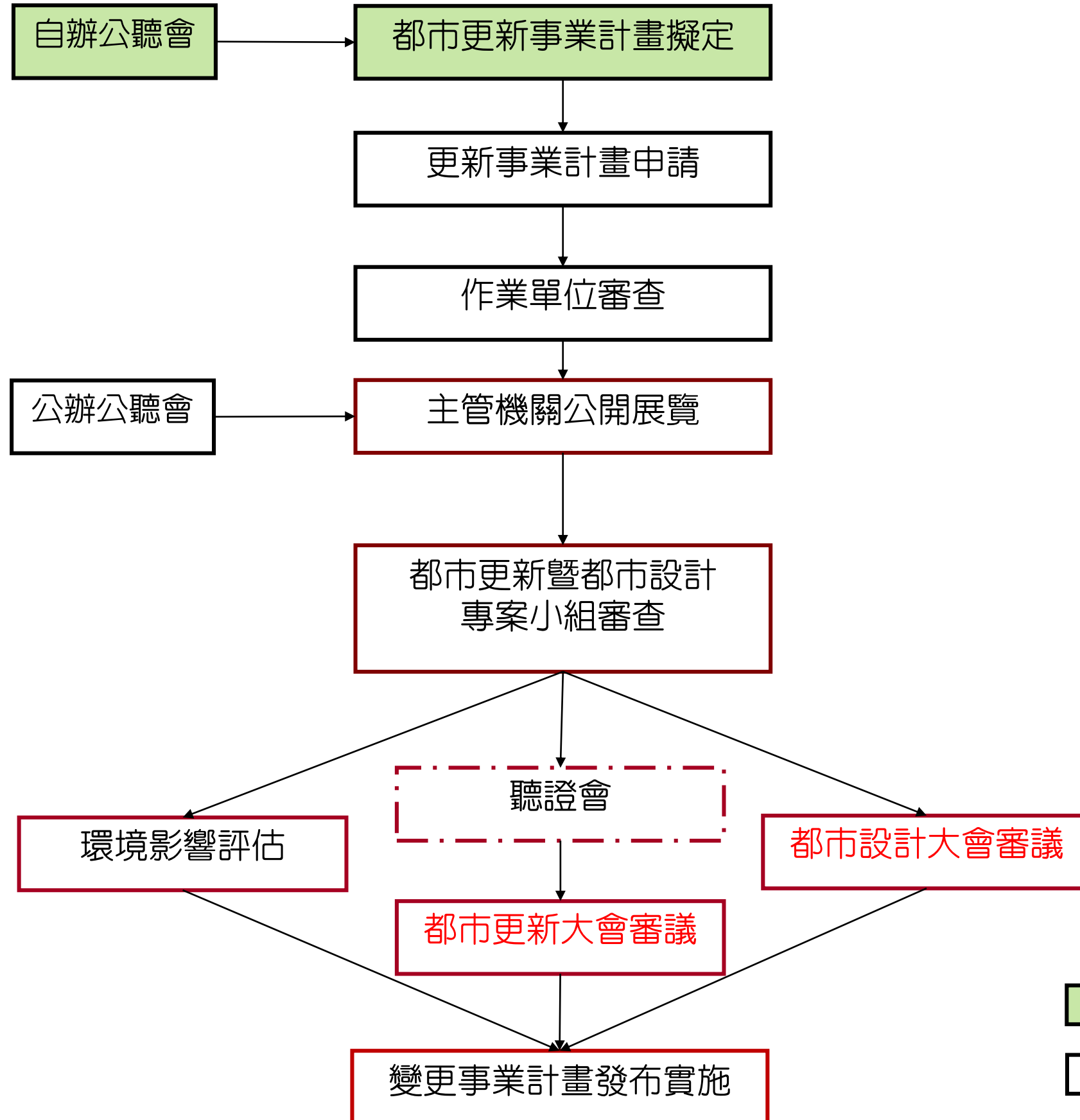
事業計畫報核  
100.09.09

↓  
事業計畫核定  
103.08.11

事業計畫報核  
(第一次變更)  
104.08.03

↓  
事業計畫核定  
(第一次變更)  
108.09.13

111.08.16



■ 已辦理事項

□ 待辦理事項



# 壹、建築設計

---

建築物量體說明

A棟

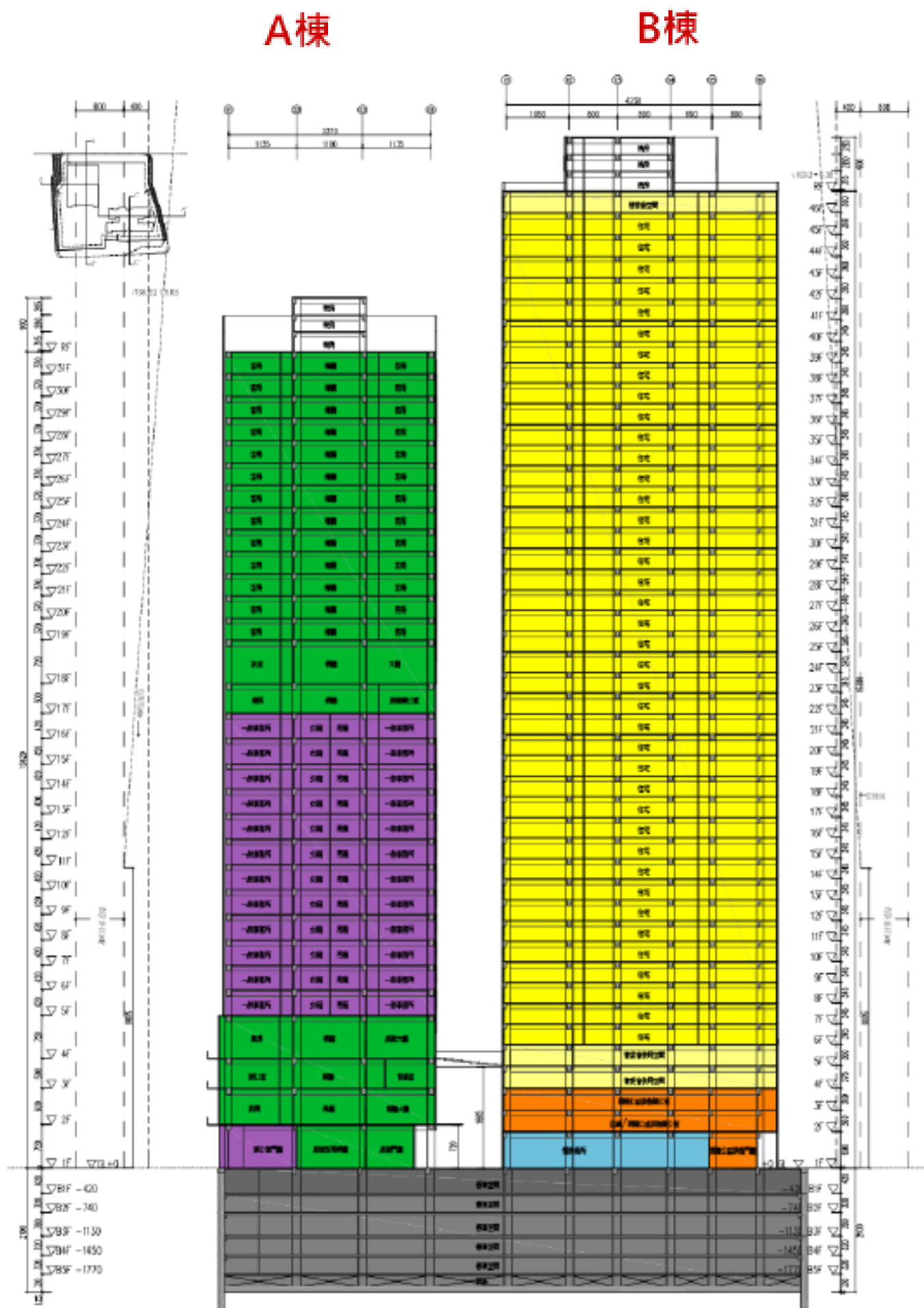
- 1F規劃店鋪。(樓地板面積：130.17m<sup>2</sup>)  
 規劃旅館及一般事務所。(樓地板面積：2592.67m<sup>2</sup>)
- 2F-4F規劃旅館。(樓地板面積：6111.15m<sup>2</sup>)
- 5F-16F規劃一般事務所。(樓地板面積：19417.68m<sup>2</sup>)
- 17F-31F規劃旅館。(樓地板面積：21202.69m<sup>2</sup>)

B棟

- 1F規劃餐飲場所。(樓地板面積：477.42m<sup>2</sup>)  
 捐贈公益設施。(樓地板面積：81.88m<sup>2</sup>)  
 住宅。(樓地板面積：842.03m<sup>2</sup>)
- 2F規劃店鋪。(樓地板面積：345.17m<sup>2</sup>)  
 捐贈公益設施。(樓地板面積：740.48m<sup>2</sup>)  
 住宅。(樓地板面積：274m<sup>2</sup>)
- 3F規劃捐贈公益設施。(樓地板面積：1217.52m<sup>2</sup>)  
 住宅。(樓地板面積：142.13m<sup>2</sup>)
- 4F-5F規劃管委會空間。(樓地板面積：2194.11m<sup>2</sup>)  
 捐贈公益設施。(樓地板面積：10.98m<sup>2</sup>)
- 6F-45F規劃住宅。(樓地板面積：45932.19m<sup>2</sup>)
- 46F規劃住宅及管委會空間。(樓地板面積：1092.74m<sup>2</sup>)

商業使用樓地板面積1/2檢討:

- A棟地上層容積樓地板面積=38413.97m<sup>2</sup>  
 B棟地上層容積樓地板面積=39634m<sup>2</sup>  
 地下層後場面積=441.87m<sup>2</sup>  
 A.B棟總容積樓地板面積合計=78532.32m<sup>2</sup>
- A棟地上層商業使用樓地板面積=38413.97m<sup>2</sup>  
 B棟地上層商業使用樓地板面積=477.45+345.17=822.62m<sup>2</sup>  
 地下層商業使用樓地板面積=441.87m<sup>2</sup>  
 商業使用總樓地板面積合計=38413.97+822.62+441.87=39678.46m<sup>2</sup>
- 檢討：39678.46/78532.32=0.51 > 1/2，符合規定。



## 5-2 建築物造型及量體計畫-更新版

### 建築物量體說明

#### A棟

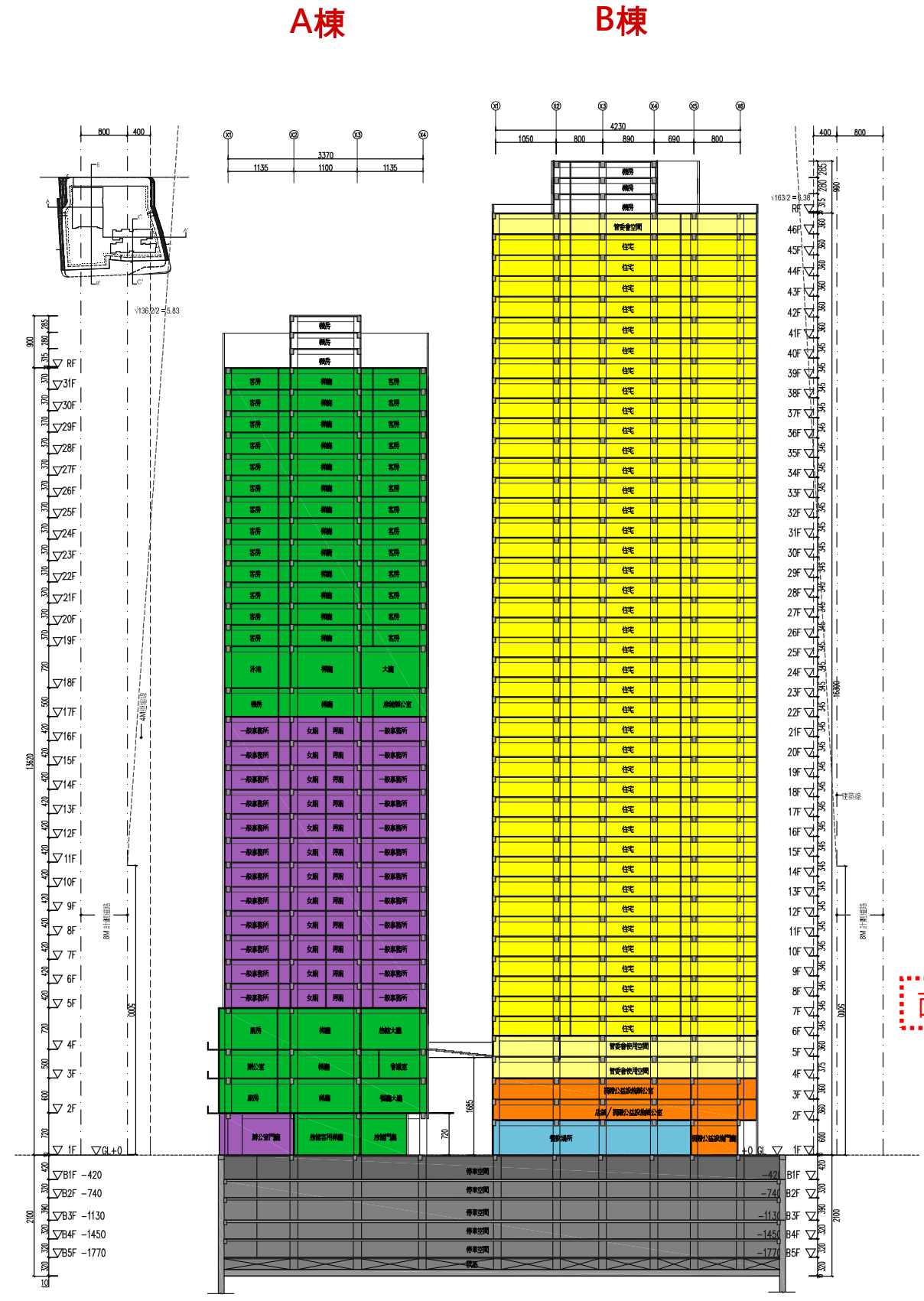
- 1F規劃店鋪。(樓地板面積：130.17m<sup>2</sup>)  
規劃旅館及一般事務所。(樓地板面積：2593.33m<sup>2</sup>)
- 2F-4F規劃旅館。(樓地板面積：6110.86m<sup>2</sup>)
- 5F-16F規劃一般事務所。(樓地板面積：17799.76m<sup>2</sup>)
- 17F-31F規劃旅館。(樓地板面積：21202.74m<sup>2</sup>)

#### B棟

- 1F規劃餐飲場所。(樓地板面積：478m<sup>2</sup>)  
捐贈公益設施。(樓地板面積：81.88m<sup>2</sup>)  
樓地板面積：1400.67m<sup>2</sup>
- 2F規劃店鋪。(樓地板面積：360.9m<sup>2</sup>)  
捐贈公益設施。(樓地板面積：740.48m<sup>2</sup>)  
樓地板面積：1359.65m<sup>2</sup>
- 3F規劃捐贈公益設施。(樓地板面積：1217.52m<sup>2</sup>)  
樓地板面積：1359.65m<sup>2</sup>
- 4F-5F規劃管委會空間。(樓地板面積：1256.45m<sup>2</sup>)  
捐贈公益設施。(樓地板面積：10.98m<sup>2</sup>)
- 6F-45F規劃住宅。(樓地板面積：45932.19m<sup>2</sup>)
- 46F規劃住宅及管委會空間。(樓地板面積：1091.74m<sup>2</sup>)

#### 商業使用樓地板面積1/2檢討:

- A棟地上層容積樓地板面積=38252.67m<sup>2</sup>  
B棟地上層容積樓地板面積=39633.40m<sup>2</sup>  
地下層後場面積=603.77m<sup>2</sup>  
A.B棟總容積樓地板面積合計=78489.84m<sup>2</sup>
- A棟地上層商業使用樓地板面積=38252.67m<sup>2</sup>  
B棟地上層商業使用樓地板面積=478+360.9=838.9m<sup>2</sup>  
地下層商業使用樓地板面積=603.77m<sup>2</sup>  
商業使用總樓地板面積合計=38252.67+478+360.9+603.77=39695.34m<sup>2</sup>
- 檢討：39695.34/78489.84=0.51 > 1/2，符合規定。

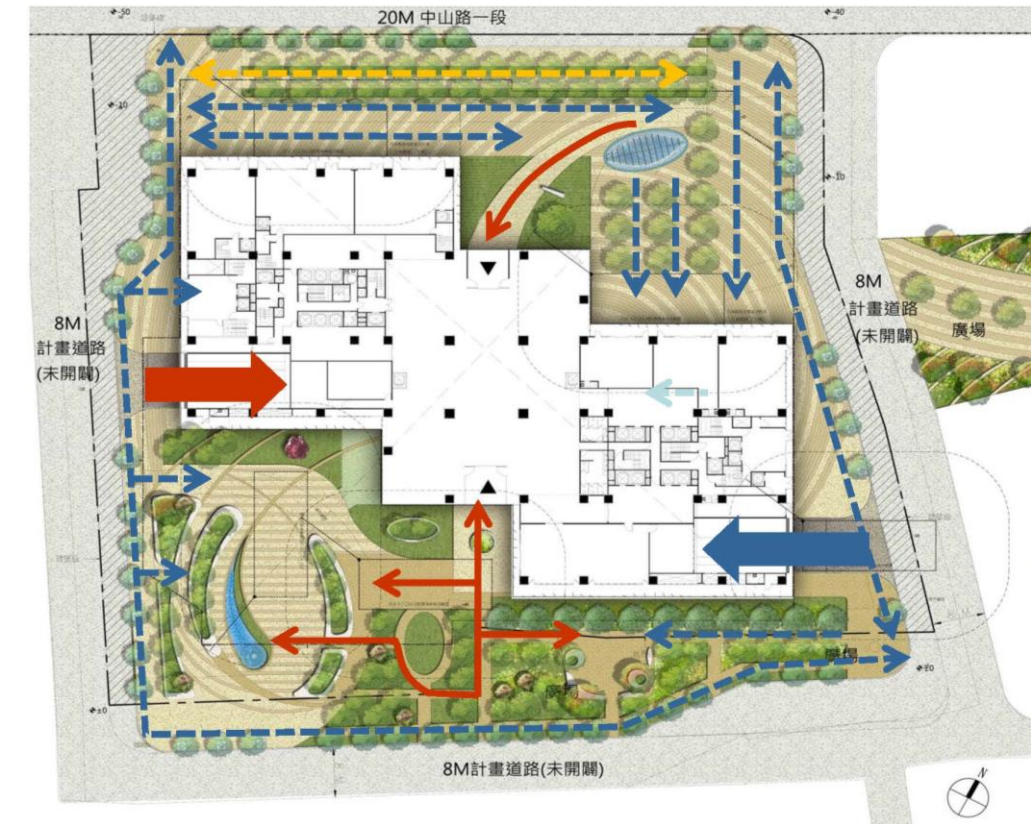
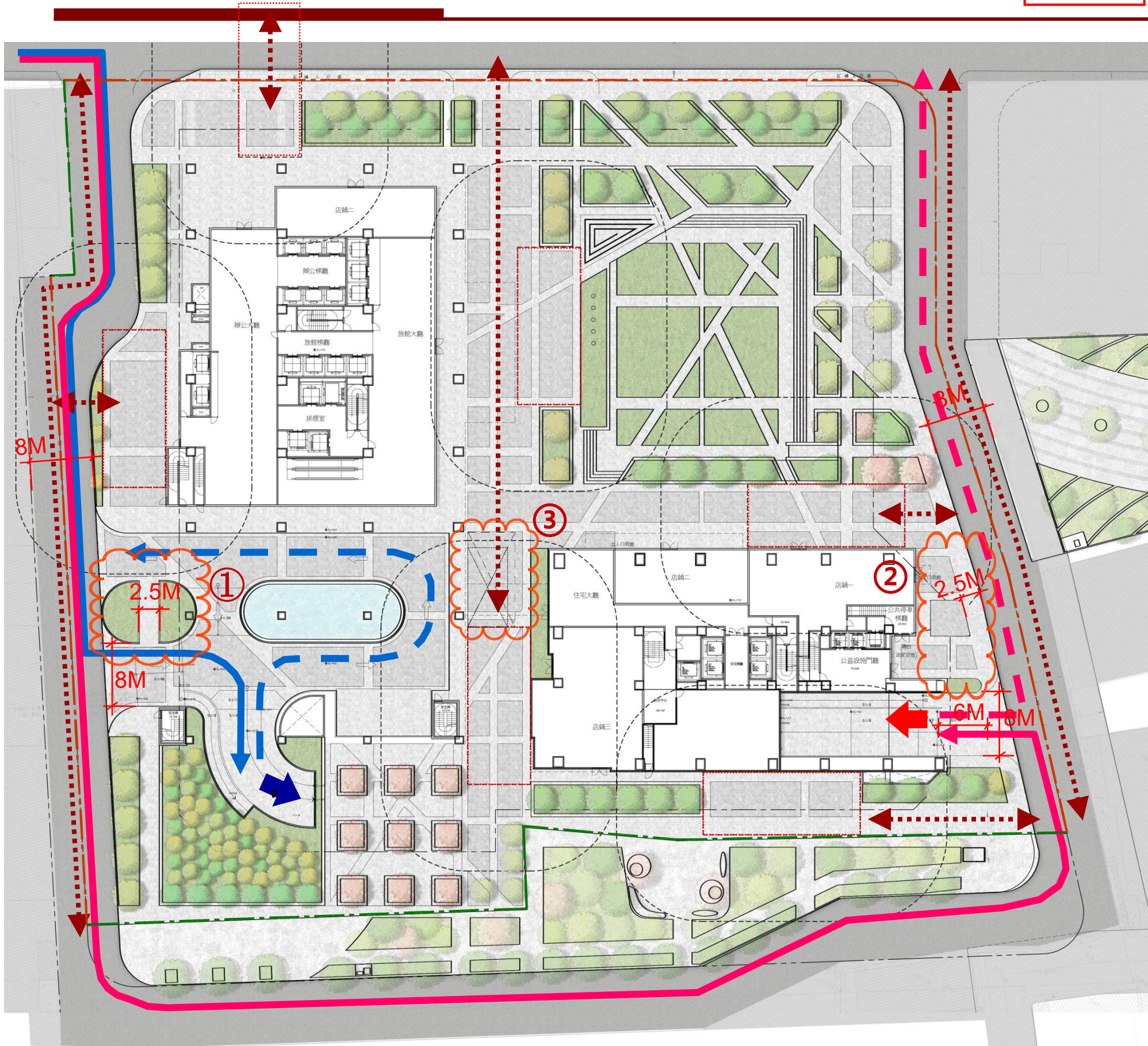


面積調整

# 車道系統動線-原簡報

變更後

原核定



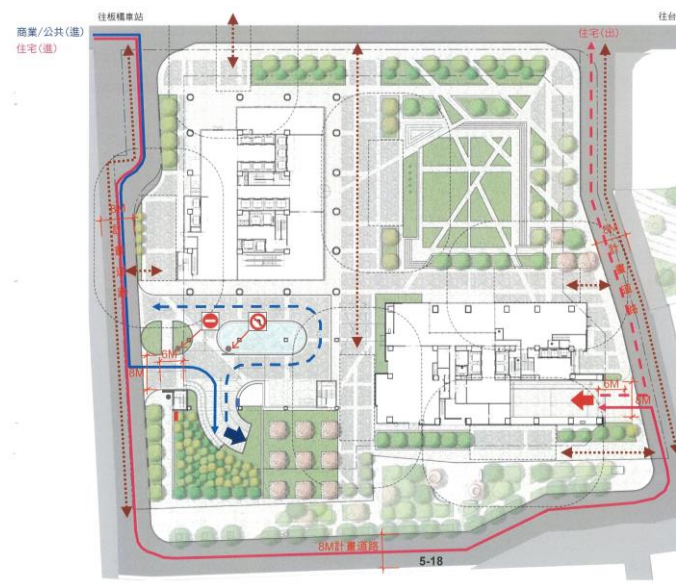
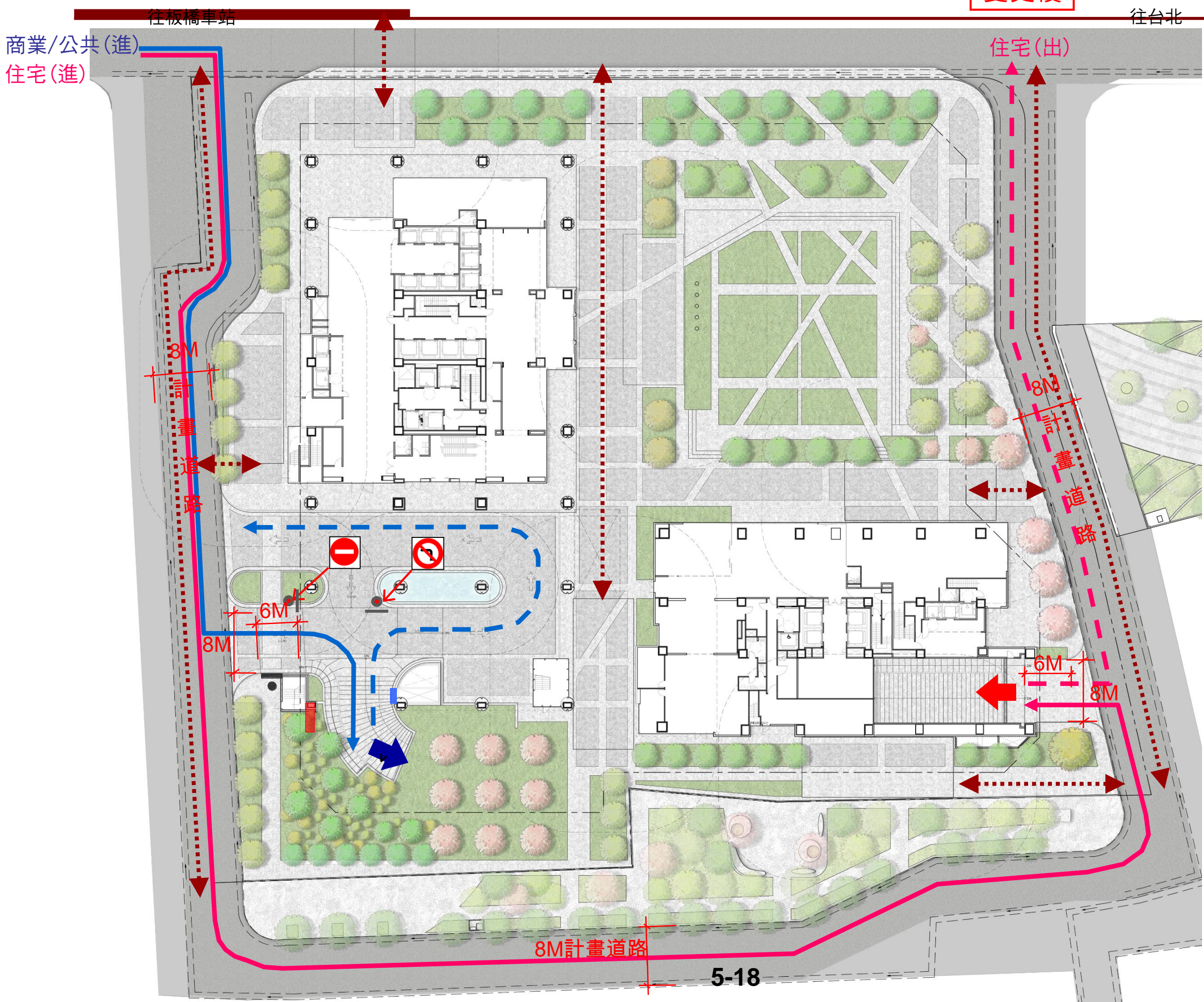
- ↔ 商業/公共車行動線(進)
- ↔ 商業/公共車行動線(出)
- ↔ 住宅車行動線(進)
- ↔ 住宅車行動線(出)
- - - 消防救災動線
- ← 住宅使用車道出入口
- ← 公共/商業使用車道出入口

- ① 依據環差審查會辦新北市府城鄉局108.4.18審查意見，留設2.5m人行道
- ② 依據環差審查會辦新北市府城鄉局108.4.18審查意見，修正景觀及人行道
- ③ 本次調整依據都更事業計畫(聽證會版)報告書會辦新北市府工務局108.3.18審查意見，調整高層緩衝空間位置

# 車道系統動線-更新版

變更後

原核准



- 商業/公共車行動線(進)
- 商業/公共車行動線(出)
- 住宅車行動線(進)
- 住宅車行動線(出)
- 消防救災動線
- 住宅車道出入口
- 公共/商業車道出入口
- 剩餘車位顯示器
- 禁止左轉
- 禁止進入

S: 1/500



# 一層平面圖

變更後

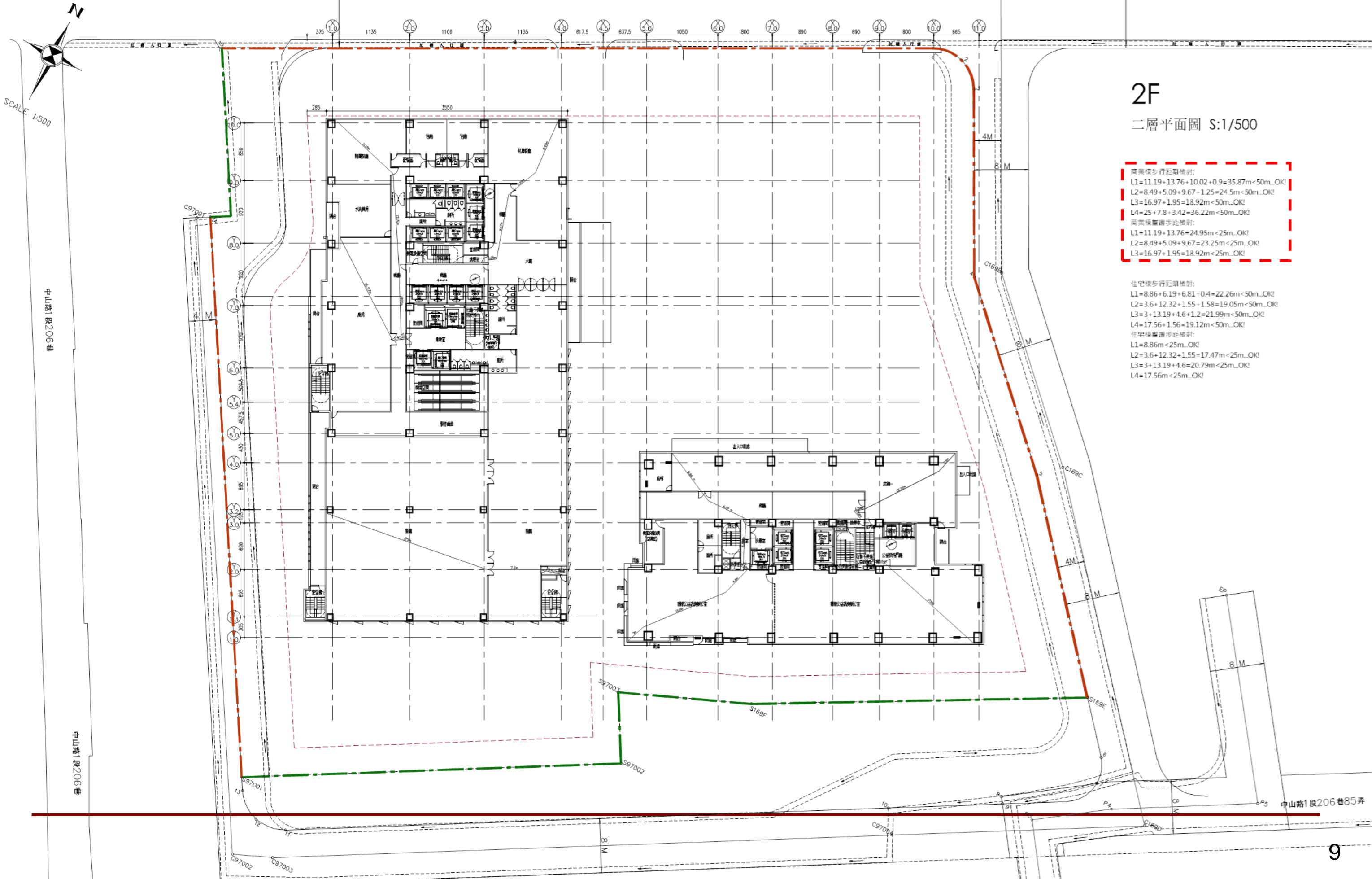


1F  
一層平面圖 S:1/500

商業樓步行距離檢討:  
L1=8.4m<30m...OK!  
L2=2.14+5.55+6.37=14.06m<30m...OK!  
住宅樓步行距離檢討:  
L1=28.44m<30m...OK!  
L2=8.99m<30m...OK!

# 二層平面圖

變更後



2F  
二層平面圖 S:1/500

商業樓步行距離檢討:  
 L1=11.19+13.76+10.02+0.9=35.87m<50m...OK!  
 L2=8.49+5.09+9.67+1.25=24.5m<50m...OK!  
 L3=16.97+1.95=18.92m<50m...OK!  
 L4=25+7.8+3.42=36.22m<50m...OK!  
 商業樓樓梯步行距離檢討:  
 L1=11.19+13.76=24.95m<25m...OK!  
 L2=8.49+5.09+9.67=23.25m<25m...OK!  
 L3=16.97+1.95=18.92m<25m...OK!

住宅樓步行距離檢討:  
 L1=8.86+6.19+6.81+0.4=22.26m<50m...OK!  
 L2=3.6+12.32+1.55+1.58=19.05m<50m...OK!  
 L3=3+13.19+4.6+1.2=21.99m<50m...OK!  
 L4=17.56+1.56=19.12m<50m...OK!  
 住宅樓樓梯步行距離檢討:  
 L1=8.86m<25m...OK!  
 L2=3.6+12.32+1.55=17.47m<25m...OK!  
 L3=3+13.19+4.6=20.79m<25m...OK!  
 L4=17.56m<25m...OK!

SCALE 1:500

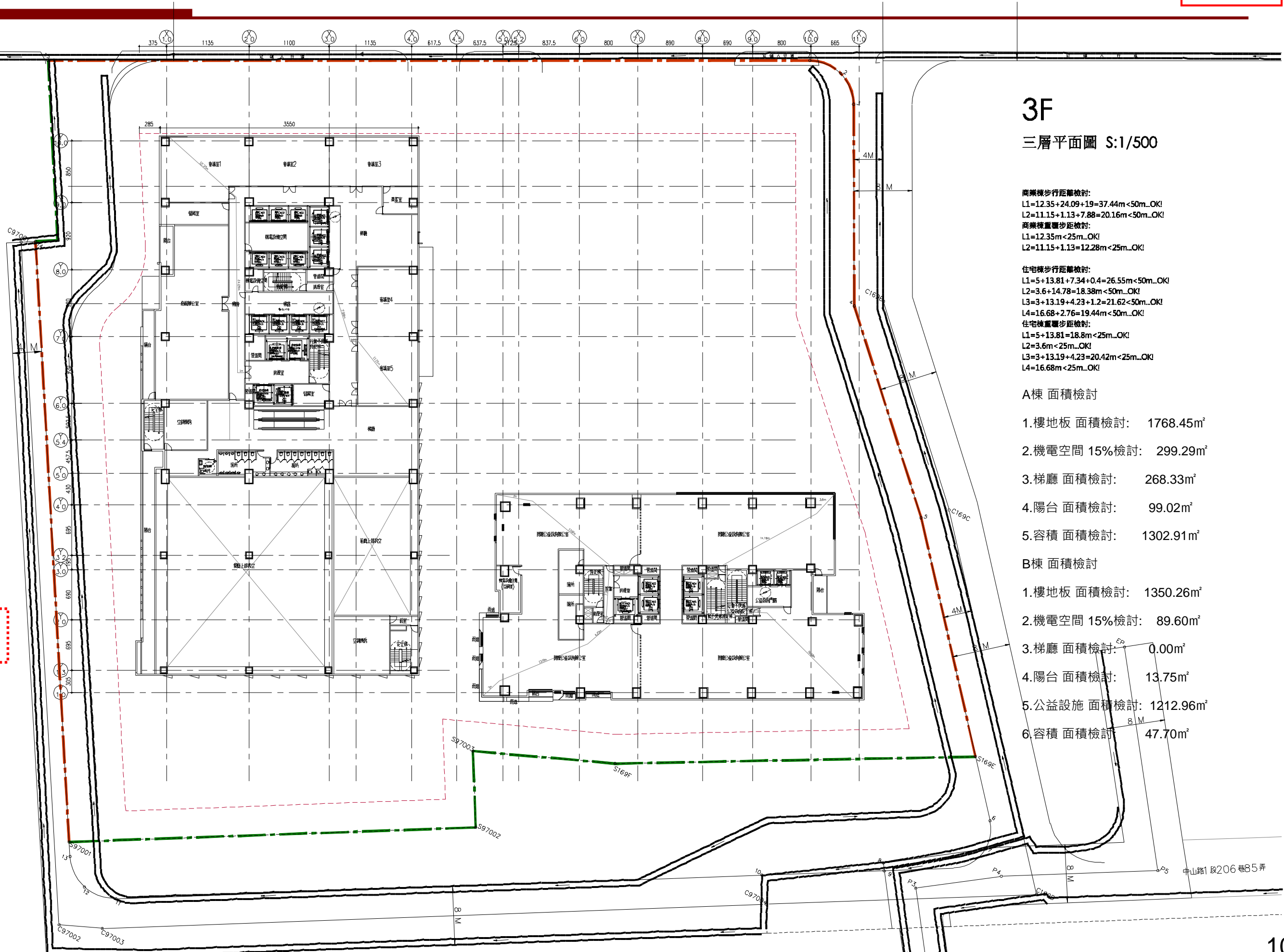
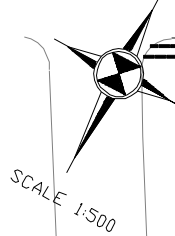
中山路1段206巷

中山路1段206巷

中山路1段206巷85弄

# 三層平面圖

變更後



建築配置與空間機能調整

## 3F

三層平面圖 S:1/500

商業樓步行距離檢討:  
 L1=12.35+24.09+19=37.44m<50m...OK!  
 L2=11.15+1.13+7.88=20.16m<50m...OK!  
 商業樓重疊步距檢討:  
 L1=12.35m<25m...OK!  
 L2=11.15+1.13=12.28m<25m...OK!

住宅樓步行距離檢討:  
 L1=5+13.81+7.34+0.4=26.55m<50m...OK!  
 L2=3.6+14.78=18.38m<50m...OK!  
 L3=3+13.19+4.23+1.2=21.62<50m...OK!  
 L4=16.68+2.76=19.44m<50m...OK!  
 住宅樓重疊步距檢討:  
 L1=5+13.81=18.8m<25m...OK!  
 L2=3.6m<25m...OK!  
 L3=3+13.19+4.23=20.42m<25m...OK!  
 L4=16.68m<25m...OK!

### A棟 面積檢討

- 1.樓地板 面積檢討: 1768.45m<sup>2</sup>
- 2.機電空間 15%檢討: 299.29m<sup>2</sup>
- 3.梯廳 面積檢討: 268.33m<sup>2</sup>
- 4.陽台 面積檢討: 99.02m<sup>2</sup>
- 5.容積 面積檢討: 1302.91m<sup>2</sup>

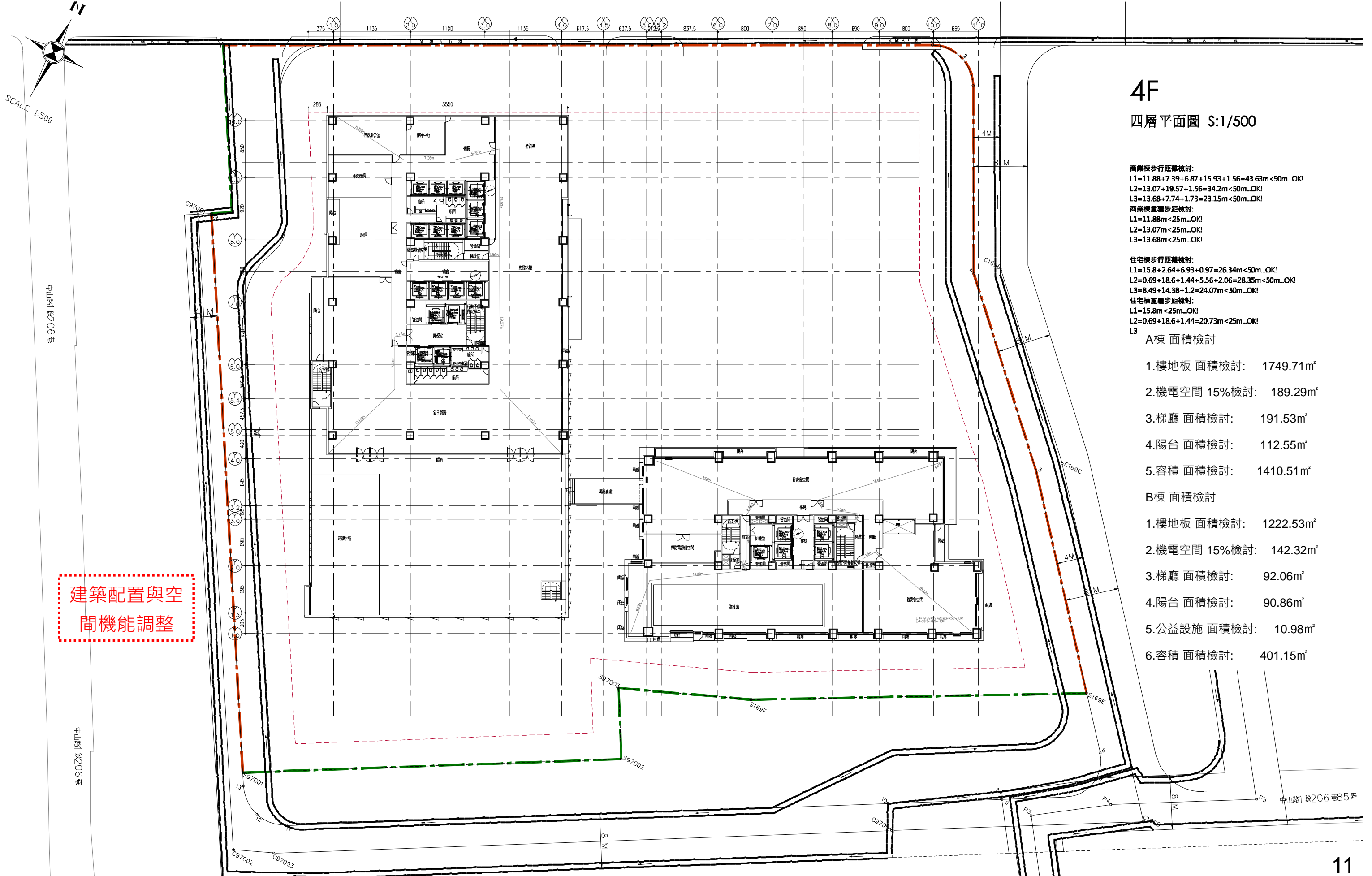
### B棟 面積檢討

- 1.樓地板 面積檢討: 1350.26m<sup>2</sup>
- 2.機電空間 15%檢討: 89.60m<sup>2</sup>
- 3.梯廳 面積檢討: 0.00m<sup>2</sup>
- 4.陽台 面積檢討: 13.75m<sup>2</sup>
- 5.公益設施 面積檢討: 1212.96m<sup>2</sup>
- 6.容積 面積檢討: 47.70m<sup>2</sup>

中山路1段206巷85弄

# 四層平面圖

變更後



建築配置與空間機能調整

## 4F 四層平面圖 S:1/500

商業複步行距離檢討:  
 L1=11.88+7.39+6.87+15.93+1.56=43.63m<50m...OK!  
 L2=13.07+19.57+1.56=34.2m<50m...OK!  
 L3=13.68+7.74+1.73=23.15m<50m...OK!  
 商業複重疊步距檢討:  
 L1=11.88m<25m...OK!  
 L2=13.07m<25m...OK!  
 L3=13.68m<25m...OK!

住宅複步行距離檢討:  
 L1=15.8+2.64+6.93+0.97=26.34m<50m...OK!  
 L2=0.69+18.6+1.44+5.56+2.06=28.35m<50m...OK!  
 L3=8.49+14.38+1.2=24.07m<50m...OK!  
 住宅複重疊步距檢討:  
 L1=15.8m<25m...OK!  
 L2=0.69+18.6+1.44=20.73m<25m...OK!  
 L3

- A棟 面積檢討
- 1.樓地板 面積檢討: 1749.71m<sup>2</sup>
  - 2.機電空間 15%檢討: 189.29m<sup>2</sup>
  - 3.梯廳 面積檢討: 191.53m<sup>2</sup>
  - 4.陽台 面積檢討: 112.55m<sup>2</sup>
  - 5.容積 面積檢討: 1410.51m<sup>2</sup>
- B棟 面積檢討
- 1.樓地板 面積檢討: 1222.53m<sup>2</sup>
  - 2.機電空間 15%檢討: 142.32m<sup>2</sup>
  - 3.梯廳 面積檢討: 92.06m<sup>2</sup>
  - 4.陽台 面積檢討: 90.86m<sup>2</sup>
  - 5.公益設施 面積檢討: 10.98m<sup>2</sup>
  - 6.容積 面積檢討: 401.15m<sup>2</sup>

# 五層平面圖

變更後



建築配置與空間機能調整

## 5F 五層平面圖 S:1/500

商業核步行距離檢討:  
 L1=14.64+1.52+6.62+0.6=23.38m<50m...OK!  
 L2=14.64+1.4+11.7+0.5=28.24m<50m...OK!  
 L3=13.62+12.89+5.74+0.6=32.85m<50m...OK!  
 商業核重疊步距檢討:  
 L1=14.64+1.54=16.16m<25m...OK!  
 L2=14.64+1.4=16.04m<25m...OK!  
 L3=13.62m<25m...OK!  
 住宅核步行距離檢討:  
 L1=15.8+2.64+6.93+0.97=26.34m<50m...OK!  
 L2=0.69+18.6+1.44+5.56+2.06=28.35m<50m...OK!  
 住宅核重疊步距檢討:  
 L1=15.8m<25m...OK!  
 L2=0.69+18.6+1.44=20.73m<25m...OK!

- A棟 面積檢討
- 1.樓地板 面積檢討: 1618.81m<sup>2</sup>
  - 2.機電空間 15%檢討: 124.33m<sup>2</sup>
  - 3.梯廳 面積檢討: 170.16m<sup>2</sup>
  - 4.陽台 面積檢討: 82.20m<sup>2</sup>
  - 5.容積 面積檢討: 1333.86m<sup>2</sup>
- B棟 面積檢討
- 1.樓地板 面積檢討: 950.33m<sup>2</sup>
  - 2.機電空間 15%檢討: 142.32m<sup>2</sup>
  - 3.梯廳 面積檢討: 94.76m<sup>2</sup>
  - 4.陽台 面積檢討: 28.39m<sup>2</sup>
  - 5.容積 面積檢討: 58.16m<sup>2</sup>

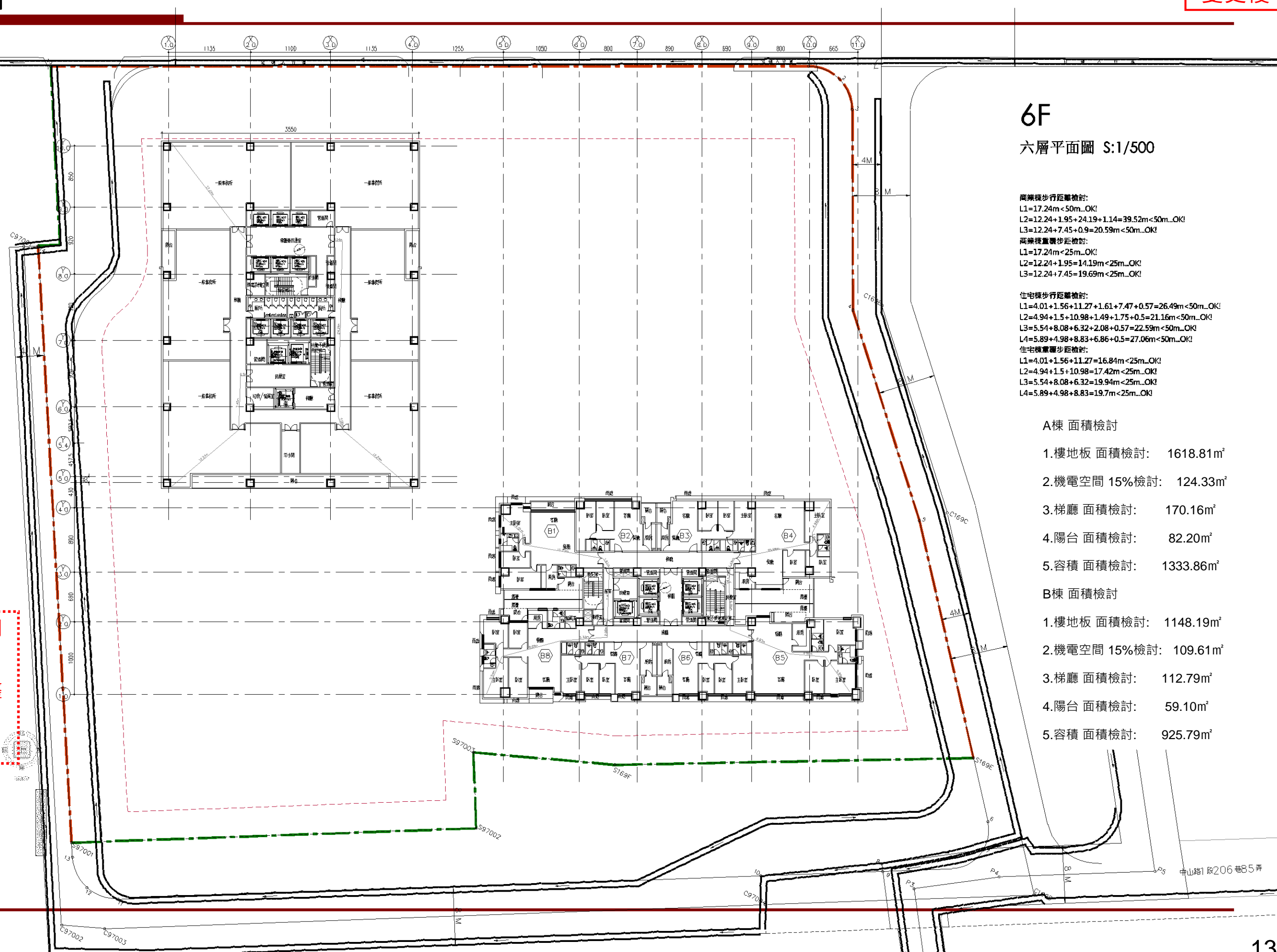
# 六層平面圖

變更後

SCALE 1:500

中山路1段206巷

中山路1段206巷



## 6F 六層平面圖 S:1/500

商業樓步行距離檢討:  
 L1=17.24m < 50m...OK!  
 L2=12.24+1.95+24.19+1.14=39.52m < 50m...OK!  
 L3=12.24+7.45+0.9=20.59m < 50m...OK!  
 商業樓重疊步行距離檢討:  
 L1=17.24m < 25m...OK!  
 L2=12.24+1.95=14.19m < 25m...OK!  
 L3=12.24+7.45=19.69m < 25m...OK!

住宅樓步行距離檢討:  
 L1=4.01+1.56+11.27+1.61+7.47+0.57=26.49m < 50m...OK!  
 L2=4.94+1.5+10.98+1.49+1.75+0.5=21.16m < 50m...OK!  
 L3=5.54+8.08+6.32+2.08+0.57=22.59m < 50m...OK!  
 L4=5.89+4.98+8.83+6.86+0.5=27.06m < 50m...OK!  
 住宅樓重疊步行距離檢討:  
 L1=4.01+1.56+11.27=16.84m < 25m...OK!  
 L2=4.94+1.5+10.98=17.42m < 25m...OK!  
 L3=5.54+8.08+6.32=19.94m < 25m...OK!  
 L4=5.89+4.98+8.83=19.7m < 25m...OK!

### A棟 面積檢討

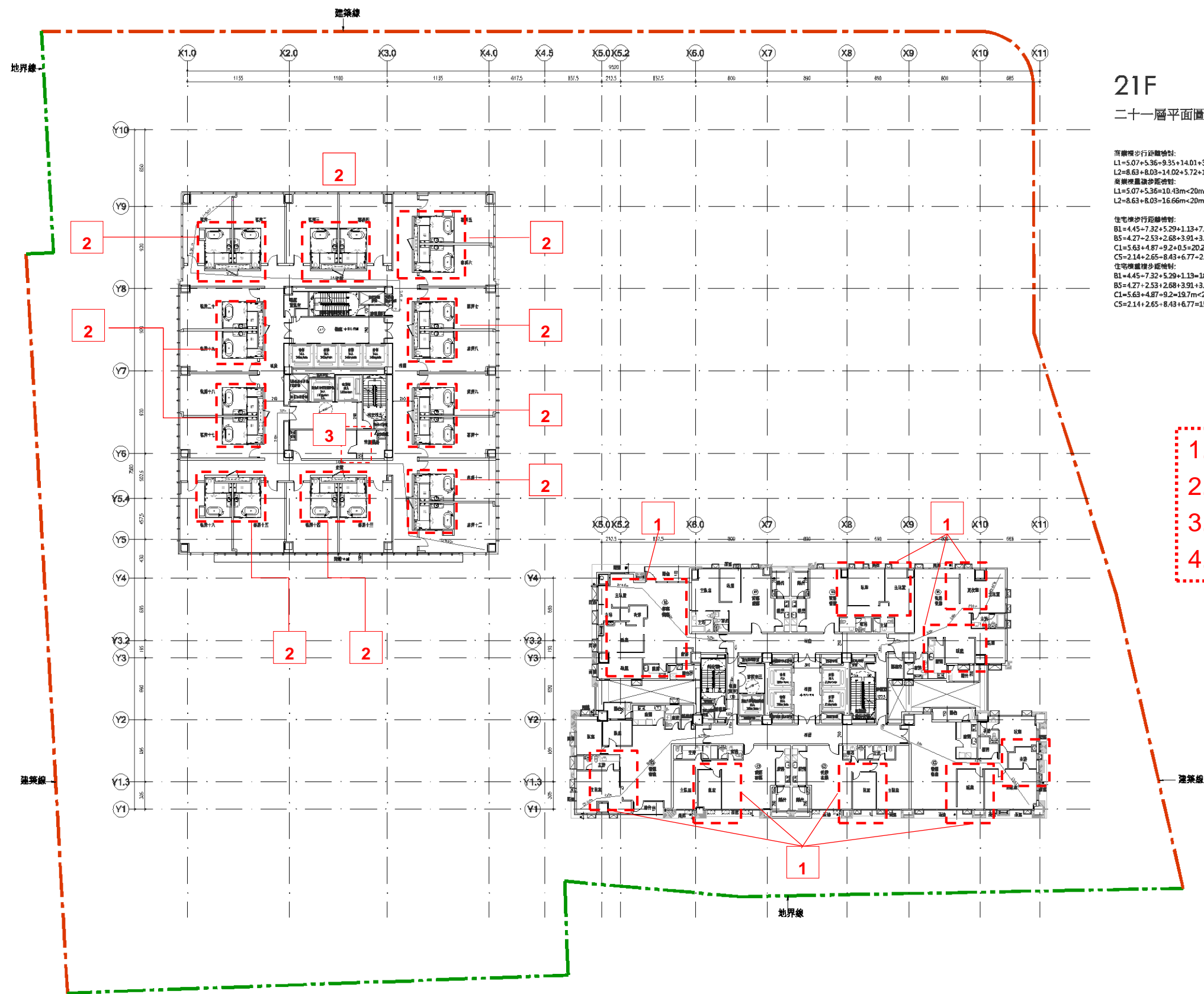
- 1.樓地板 面積檢討: 1618.81m<sup>2</sup>
- 2.機電空間 15%檢討: 124.33m<sup>2</sup>
- 3.梯廳 面積檢討: 170.16m<sup>2</sup>
- 4.陽台 面積檢討: 82.20m<sup>2</sup>
- 5.容積 面積檢討: 1333.86m<sup>2</sup>

### B棟 面積檢討

- 1.樓地板 面積檢討: 1148.19m<sup>2</sup>
- 2.機電空間 15%檢討: 109.61m<sup>2</sup>
- 3.梯廳 面積檢討: 112.79m<sup>2</sup>
- 4.陽台 面積檢討: 59.10m<sup>2</sup>
- 5.容積 面積檢討: 925.79m<sup>2</sup>

1.建築配置與空間  
機能調整

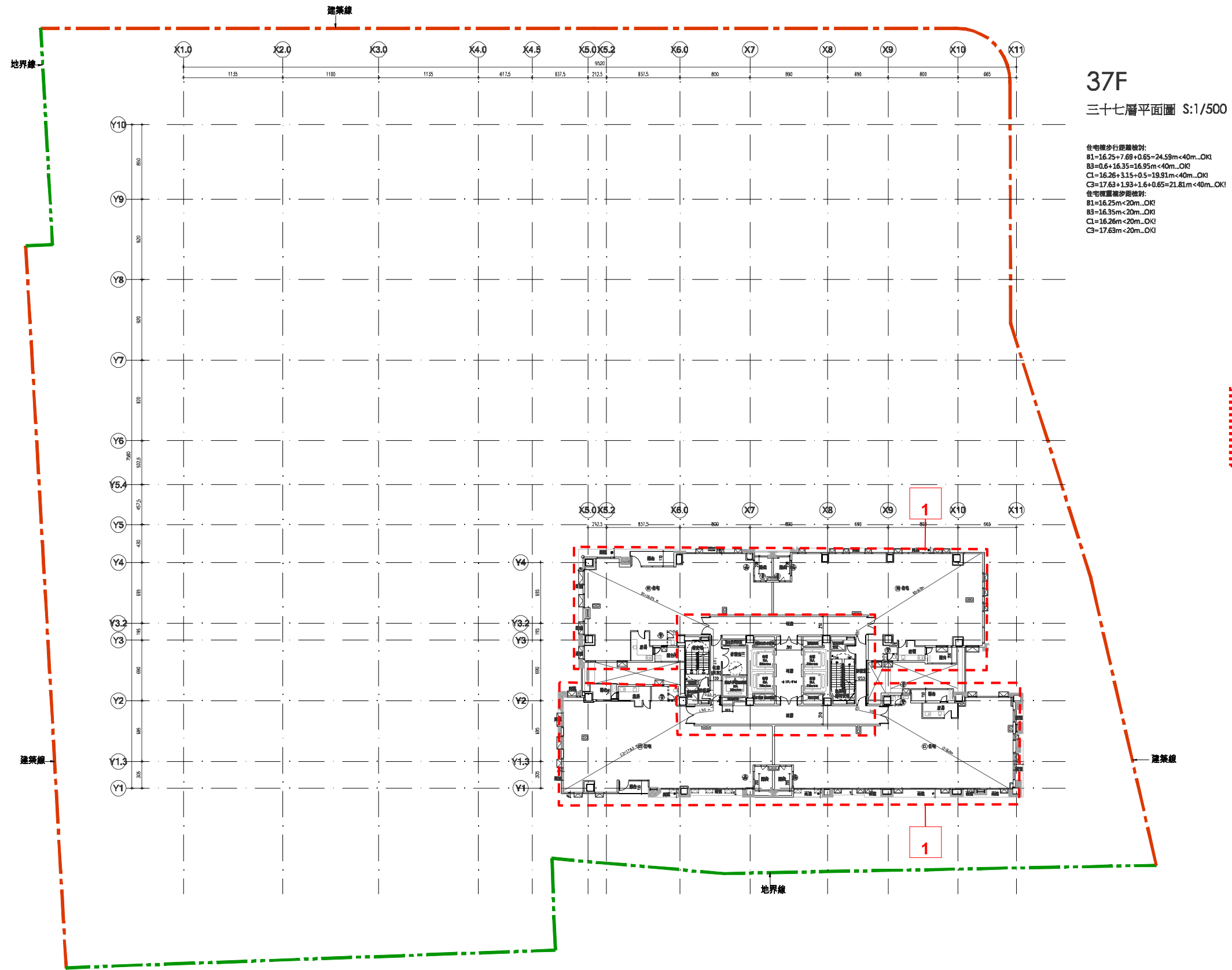
2.住宅大坪數調整  
為小坪數



21F  
二十一層平面圖 S:1/500

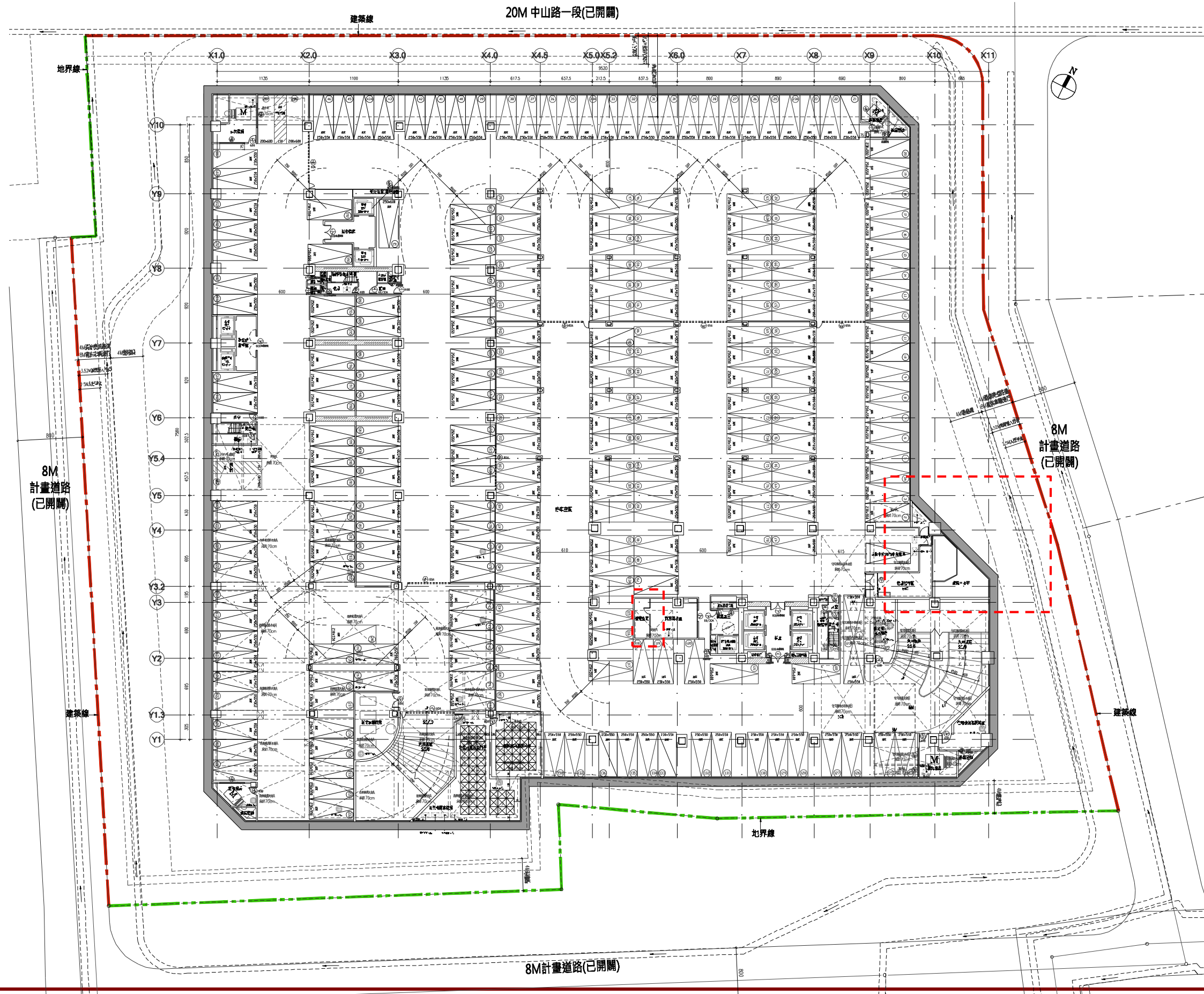
高層樓步行距離檢核:  
 L1=5.07+5.36+9.35+14.01+3.41+0.7=37.9m<40m...OK!  
 L2=8.63+8.03+14.02+5.72+1.27=37.67m<40m...OK!  
 商業樓層步行距離檢核:  
 L1=5.07+5.36=10.43m<20m...OK!  
 L2=8.63+8.03=16.66m<20m...OK!  
 住宅樓步行距離檢核:  
 B1=4.45+7.32+5.29+1.13+7.06+0.65=25.9m<40m...OK!  
 B5=4.27+2.53+2.68+3.91+3.71+0.9=18m<40m...OK!  
 C1=5.63+4.87+9.2+0.5=20.2m<40m...OK!  
 C5=2.14+2.65+8.43+6.77+2.05+0.65=22.69m<40m...OK!  
 住宅樓樓梯步行距離檢核:  
 B1=4.45+7.32+5.29+1.13=18.19m<20m...OK!  
 B5=4.27+2.53+2.68+3.91+3.71=17.1m<20m...OK!  
 C1=5.63+4.87+9.2=19.7m<20m...OK!  
 C5=2.14+2.65+8.43+6.77=19.99m<20m...OK!

- 1. 住宅內部隔間調整。
- 2. 廁所及房間內部隔間調整。
- 3. 門移動位置。
- 4. 戶數變更。



- 1.住宅內部隔間調整。
- 2.戶數變更。

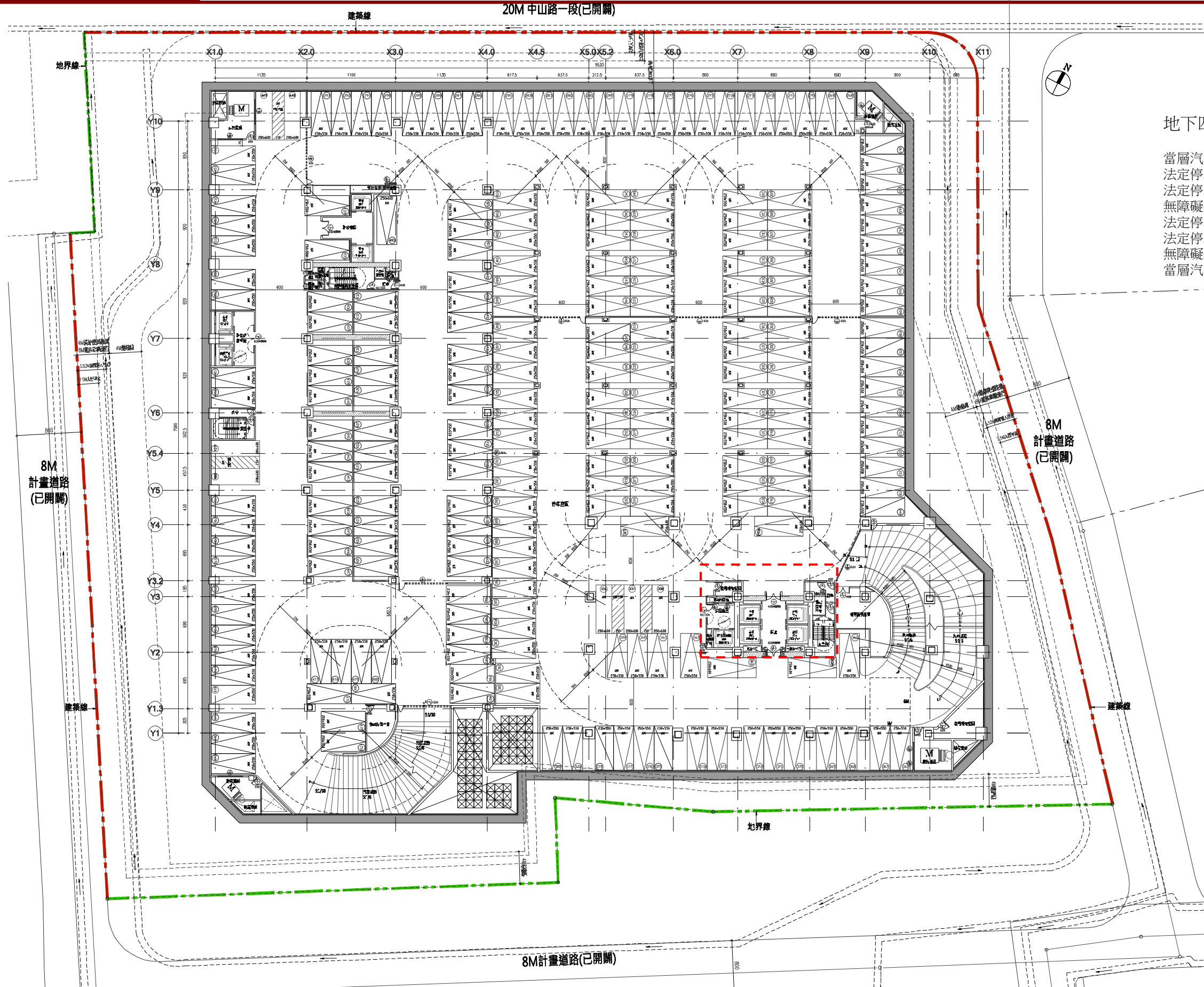




地下五層平面圖S:1/500

當層汽車車位數計算:  
 法定停車位(住宅棟大車位)=146輛  
 法定停車位(住宅棟小車位)=8輛  
 法定停車位(辦公棟大車位)=85輛  
 法定停車位(辦公棟小車位)=5輛  
 無障礙停車位(辦公棟)=4輛  
 當層汽車車位數合計=(146+8)+(85+5+4)=248輛

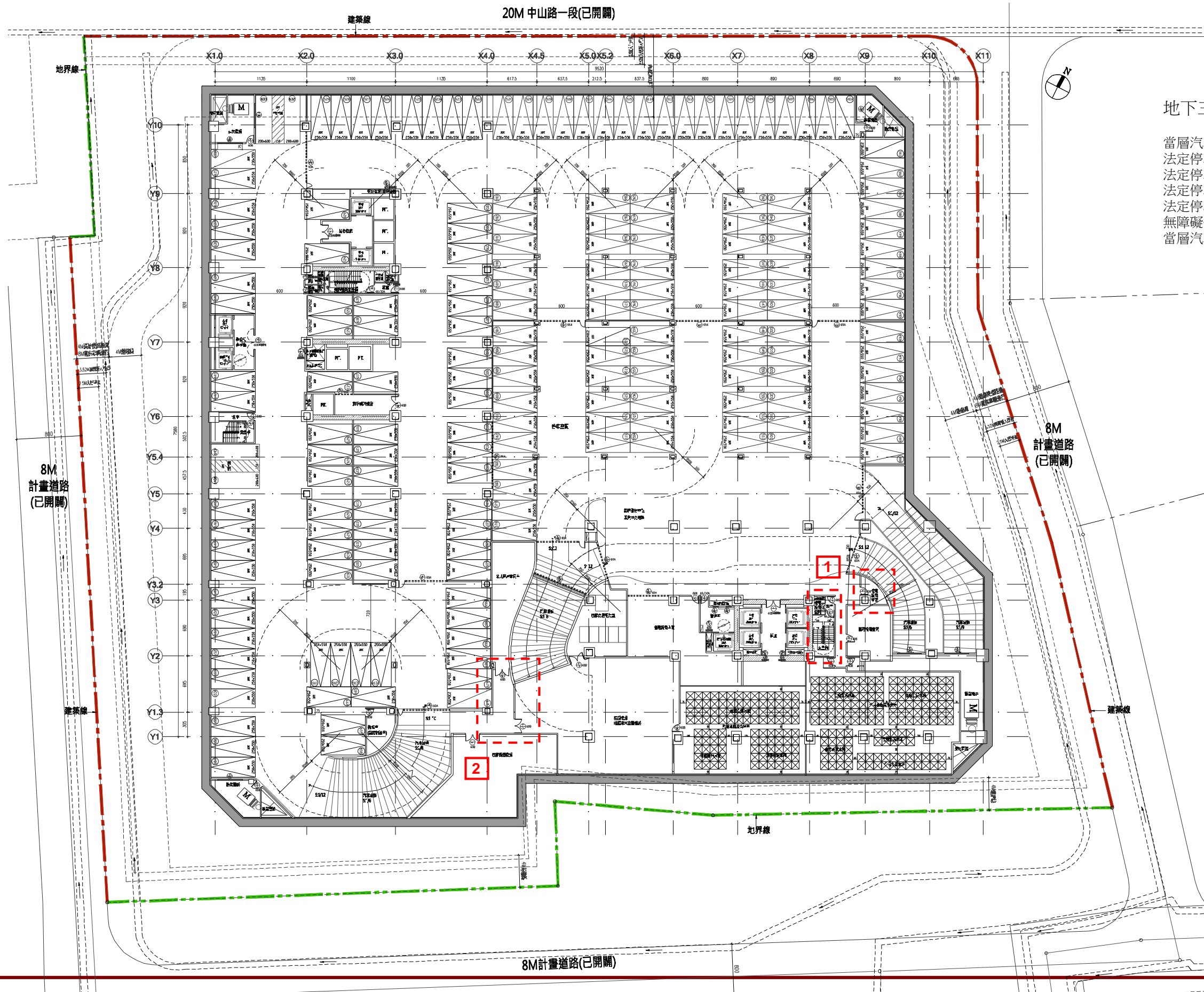
隔間調整



地下四層平面圖S:1/500

當層汽車車位數計算:  
 法定停車位(住宅棟大車位)=138輛  
 法定停車位(住宅棟小車位)=7輛  
 無障礙停車位(住宅棟)=3輛  
 法定停車位(辦公棟大車位)=83輛  
 法定停車位(辦公棟小車位)=4輛  
 無障礙停車位(辦公棟)=4輛  
 當層汽車車位數合計=(138+7+3)+(83+4+4)=239輛

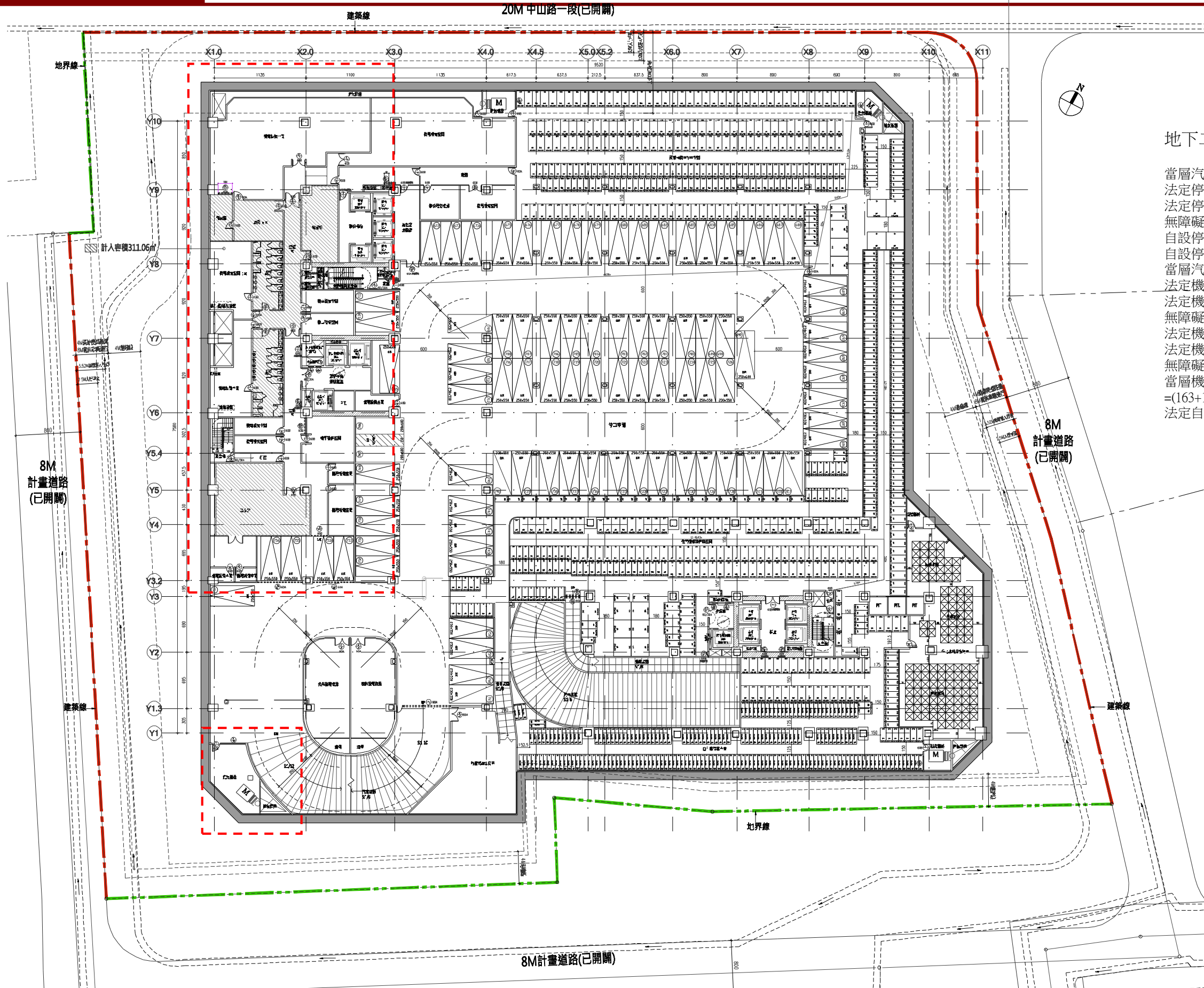
隔間調整



地下三層平面圖S:1/500

當層汽車車位數計算:  
 法定停車位(住宅棟大車位)=95輛  
 法定停車位(住宅棟小車位)=3輛  
 法定停車位(辦公棟大車位)=79輛  
 法定停車位(辦公棟小車位)=3輛  
 無障礙停車位(辦公棟)=4輛  
 當層汽車車位數合計=(95+3)+(79+3+4)=184輛

- 1. 隔間調整
- 2. 門扇位置調整



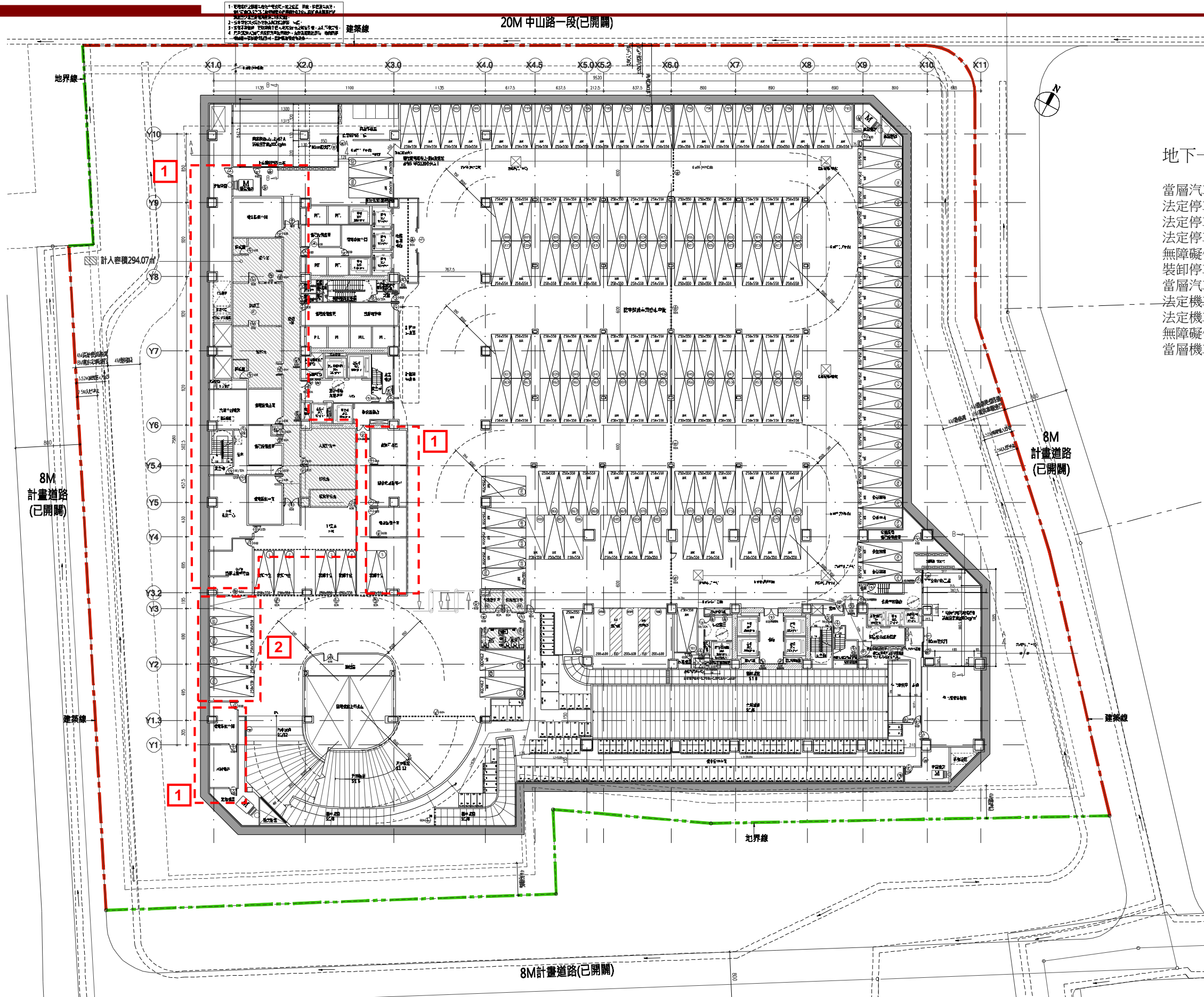
地下二層平面圖S:1/500

當層汽車車位數計算:  
 法定停車位(供公眾停車大車位)=73輛  
 法定停車位(供公眾停車小車位)=6輛  
 無障礙停車位(供公眾停車)=2輛  
 自設停車位(大車位)=8輛  
 自設停車位(小車位)=1輛  
 當層汽車車位數合計=(73+6+2)+(8+1)=90輛  
 法定機車停車位(住宅棟大車位)=163輛  
 法定機車停車位(住宅棟小車位)=170輛  
 無障礙停車位(住宅棟)=7輛  
 法定機車停車位(辦公棟大車位)=159輛  
 法定機車停車位(辦公棟小車位)=170輛  
 無障礙停車位(辦公棟)=7輛  
 當層機車車位數合計  
 =(163+170+7)+(159+170+7)=676輛  
 法定自行車車位=812/4=203輛 ≤ 實設203輛

隔間調整

7-1-6 地下一層平面圖

變更後



地下一層平面圖S:1/500

當層汽車車位數計算:  
 法定停車位(公共停車大車位)=127輛  
 法定停車位(公益停車大車位)=4輛  
 法定停車位(公共停車小車位)=6輛  
 無障礙停車位(公共停車)=3輛  
 裝卸停車位(大車位)=5輛  
 當層汽車車位數合計=(127+4+3)+(6)=140輛  
 法定機車停車位(公共停車大車位)=65輛  
 法定機車停車位(公共停車小車位)=68輛  
 無障礙停車位(公共停車)=3輛  
 當層機車車位數合計=(65+3)+(68)=136輛

- 1. 隔間調整
- 2. 車位調整