

拾、申請容積獎勵項目及額度

變更內容說明：配合更新單元範圍、調整建築設計配置及獎勵面積；容積移轉改依 109 年 2 月 7 日修正後規定辦理；另因本案已毋須實施環境影響評估，故部分獎勵項目回歸其法令規定額度。

一、更新單元基準容積

(一) 更新單元面積：7,570.00 m² (約 2,289.93 坪)

更新單元範圍坐落於新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆土地，面積總 7,570.00 m²【原事計核定共 68 筆土地，面積 6,741 m²，增加 829 m²】。

(二) 土地使用分區：特專一 (街廓 1-1 及 1-2)

- 特專一 (街廓 1-1)：土地面積 78.00 m²【與原核定事計相同】，法定建蔽率 50%，法定容積率 210%。
- 特專一 (街廓 1-2)：土地面積 7,492.00 m²【原核定事計 6,663 m²，增加 829 m²】，法定建蔽率 50%，法定容積率 300%。

(三) 基地基準容積：22,639.80 m² (約 6,848.54 坪)

- 建築基地基準容積：78.00 × 210% + 7,492.00 × 300% = 22,639.80 m²【原核定事計 20,152.80 m²，增加 2,487 m²】。

二、都市更新建築容積獎勵

依據新北市政府 100 年 8 月 18 日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，本案申請都市更新建築容積獎勵共計基準容積之 25.71%【原核定事計 20.007%，增加 5.703%】，說明如下：

(一) 整體規劃設計

申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，得依規定爭取獎勵。本案符合 A1、A5 及 A6 規定，得爭取基準容積之 14% 獎勵，未逾獎勵容積上限基準容積 20%【與原核定事計相同】。

1. A1：設計建蔽率

本案設計建蔽率約為 32.99%【原核定事計 32.64%，增加 0.35%】(詳圖 10-1 及 10-1-1)，小於法定建蔽率 50%，且綠覆率約 108.79%【原核定事計 98.39%，增加 10.40%】，已逾 60% (詳圖 10-2 及 10-2-1)，故依 B ≥ 15% 爭取基準容積 5% 之獎勵【與原核定事計相同】。

- 設計建蔽率 = 建築面積 2,497.70 m² ÷ 7,570.00 m² × 100% = 32.99%
- B = 法定建蔽率 - 設計建蔽率 = 50% - 32.99% = 17.01% ≥ 15%
- 綠覆率 = 綠覆面積 4,249.61 m² ÷ (實設空地面積 5,072.30 m² - 無法綠化面積 1,166.32 m²) × 100% = 108.79% ≥ 60%
- 獎勵容積 = 22,639.80 m² × 5% = 1,131.99 m²

2. A5：鄰棟間距及消防救災

本更新單元整體規劃設計符合下述條件，對都市防災具有正面貢獻 (詳圖 10-3 及 10-3-1)，惟本案同時申請留設人行步道獎勵，故依「新北市都市更新審議原則」，申請基準容積 3% 獎勵【與原核定事計相同】。

- (1) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4m，且平均達 6m。
- (2) 與建築線距離淨寬最小不得低於 6m。
- (3) 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8m。
- (4) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

- 獎勵容積 = 22,639.80 m² × 3% = 679.19 m²

3. A6：開挖率

因「變更新板橋車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)」案未規定開挖率，故依「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案，法定開挖率以 70%核計，實際開挖率約為 60.00%【原核定事計 59.45%，增加 0.55%】(詳圖 10-4 及 10-4-1)，故依 B $\geq 10\%$ 申請獎勵基準容積 6%【與原核定事計相同】。

- 實際開挖率 = 實際開挖面積 ÷ 建築基地面積 × 100% = 4,541.90 ÷ 7,570.00 × 100% = 60.00%
- B = 法定開挖率 - 實際開挖率 = 70% - 60.00% = 10.00% $\geq 10\%$
- 獎勵容積 = 22,639.80 m² × 6% = 1,358.38 m²

(二) 綠建築設計

為落實建築節能減碳、促進建築與環境共生共利、永續經營居住環境，本案採綠建築設計，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級(2015年版，綠建築指標評估項目詳 P.12-41~49)。原事業計畫核定時依環境影響評估審查委員會決議，僅申請基準容積 3%獎勵，惟因「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」於 107 年 4 月 11 日修正發布後，本案毋須實施環境影響評估，爰依 100 年 8 月 18 日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 7 點規定，申請基準容積 8%之獎勵【原核定事計 3%，增加 5%】。

另依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，申請使用執照時應提供保證金，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，再予無息退還；並由實施者提撥綠建築管理維護費用，撥入公寓大廈公共基金，以利未來綠建築設備之管理維護。

- 獎勵容積 = 22,639.80 m² × 8% = 1,811.18 m²
- 綠建築保證金：綠建築獎勵樓地板面積 1,811.18 m² × 法定工程造价 23,540 元/m² × 5 = 213,175,886 元
- 綠建築管理維護費用：綠建築保證金 × 5% = 10,658,794 元

(三) 其他為促進都市更新事業之辦理-合法四層樓以上建物

依據 100 年 8 月 18 日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 12 點，本更新單元座落四樓以上合法建築物座落之建築基地面積共計 2,797.00 m²(詳表 10-1、圖 10-5、10-5-1 及附錄七)，其法定容積計 8,391.00 m²，故可爭取 839.10 m²獎勵容積，約占基準容積之 3.71%【因新增更新單元範圍，原核定事計 3.007%，增加 0.70%】。

- 獎勵容積 = 合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積 × 10% = (2,797.00 m² × 300%) × 10% = 839.10 m²

表 10-1 更新單元合法 4 樓以上建築物清冊 (變更後)

使照號碼	建物門牌	座落地號	基地面積(m ²)
69年(板) 第0031號	中山路一段154巷7弄1號(區運路21號)	1716、1716-1、1717、1717-1、1721、1721-1、1722、1722-1、1768、1768-1、1769、1769-1、1770、1770-1、1771、1771-1、1771-2、1772、1772-1、1772-2、1772-4、1772-5	471.00
	區運路23號		
	區運路25號		
	中山路一段154巷7弄7號(區運路27號)		
70年(板) 第2908號	中山路一段154巷7弄9號(區運路29號) 區運路31號	1726、1726-1、1727、1727-1	211.00
70年(板) 第2909號	區運路33號	1731、1731-1	278.00
69年(板) 第3392號	區運路39號	1735、1735-1	216.00
76年(板) 第1364號	區運路57號	1743、1743-1	483.00
	區運路59號		
	中山路一段154巷7弄33號(區運路61號)		
69年(板) 第2845號	中山路一段154巷3弄20號	1764、1764-1、1764-2	361.00
	中山路一段154巷3弄22號		
	中山路一段154巷3弄24號		
73年(板) 第0790號 (新增範圍)	中山路一段154巷27號	1767、1773、1773-1	479.00
	中山路一段154巷5弄1號		
	中山路一段154巷5弄3號		
	中山路一段154巷5弄5號		
74年(板) 第1114號 (新增範圍)	中山路一段154巷3弄14號	1765、1766、1778	298.00
	中山路一段154巷3弄16號		
合計			共41筆土地 2,797.00

資料來源：新北市政府工務局使照存根查詢系統網站

三、細部計畫獎勵容積

依據新北市政府 98 年 9 月 28 日公告實施「變更新板橋車站特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」之土地使用分區管制規定（詳 P.6-1~4），申請獎勵容積計約基準容積之 49.12%【原核定事計 47.947%，增加 1.18%】。

（一）設置公共開放空間獎勵

本案建築基地符合面臨寬度 8m 以上道路，其連接長度在 25m 以上，且面積為 1,000 m² 以上規定，核計可爭取獎勵面積約 1,224.33 m²，占基準容積之 5.41%【原核定事計 4.881%，增加 0.53%】，計算如下：

- 步道式開放空間面積計約 616.79 m²，其中有地下室者面積約 302.03 m²，超過 6M 者面積約 31.65 m²（面積計算詳圖 10-6 及 10-6-1）。
- 面臨道路 20m 以上，且基地面積 1,500 m² 以上者，其獎勵容積得×125% 計算。
- 獎勵容積 = (開放空間有效總面積×容積率×2/5)×125% = [(105.78 m²×1.5 + 31.65 m²×1 + 177.33 m²×1.5 + 302.03 m²×1.5×0.8)×299.07% × 2/5] × 125% = 1,224.33 m²

（二）基地規模獎勵

本案建築基地面積約為 7,570.00 m²，已逾 3,000 m²，依規定得獎勵增加基準容積之 30%【額度與原核定事計相同】。

- 獎勵容積 = 22,639.80 m² × 30% = 6,791.94 m²

（三）基地整合獎勵

本更新單元土地使用分區屬第一種特定專用區，且面積達 5,000 m² 以上，故得獲得基地整合容積獎勵核計約基準容積之 4.72%【因新增更新單元範圍，原核定事計 4.066%，增加 0.65%】。

- 獎勵容積 = (7,570 m² - 4,000 m²) × 299.07% × 0.1 = 1,067.67 m²

（四）更新時程獎勵

本更新單元屬「新板橋車站特定專用區細部計畫」案劃定之都市更新地區範圍，且依該計畫第二次通盤檢討案土地使用管制要點，符合其設計規定者得依「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」規定，以該計畫第二次通盤檢討案發布實施日（98 年 9 月 28 日）為都市更新時程獎勵起算日。

基此，本基地面積達 5,000 m² 以上，於北側及東側臨基地境界線規劃設置供公眾使用穿越之 10m 步道系統串連中山路及區運路，再退縮 4m 建築，且於步道端點設置 300 m² 以上之臨路廣場（詳圖 10-7、10-7-1）。爰依據 100 年 12 月 29 日新北市都市計畫委員會第 15 次會議決議（略以）：「依作業單位建議同意其適用土管要點第 15 點規定之獎勵，……」。本案符合前揭設計規定，都市更新時程獎勵得以 98 年 9 月 28 日為起算日，並已於 2 年內擬具都市更新事業計畫申請報核，故申請基準容積 9% 之獎勵【額度與原核定事計相同】。

- 獎勵容積 = 22,639.80 m² × 9% = 2,037.58 m²

四、容積移轉

（一）移入容積總量

本案依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，以本更新單元範圍土地或建物所有權人持有位於更新單元範圍外、板橋都市計畫範圍內之私有都市計畫公共設施保留地辦理容積移轉，包括中山段 1715、1718、1720、1737、1738、1822、1822-5、介壽段 366-1、369-1、371、375-1、376-1、823-1、955-1、956、民族段 52-3、108、江子翠段第一崁小段 44-1、府中段 131 及忠孝段 731 地號等 20 筆土地之全部或部分持分，面積共計約 679.04 m²。

上述土地（送出基地）109 年平均公告土地現值約 322,247 元/m²；本中國開發資產管理股份有限公司、元宏聯合建築師事務所、振皓工程顧問股份有限公司

更新單元(接受基地)109年平均公告土地現值約236,916元/m²，初步估算可移入容積約2,762.24m²【因新增更新單元範圍，且配合當年度公告土地現值調整，原核定事計2,698.98m²，增加63.26m²】，原事業計畫核定時依環境影響評估審查委員會決議，僅移入2,427.57m²之容積，惟因「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」於107年4月11日修正發布後，本案毋須實施環境影響評估，爰依109年2月7日修正之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」申請容積移轉，另依109年1月7日修正之「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」核算可移入容積上限為基準容積之26%（詳表10-2），預計實際移入容積為2,762.24m²（惟實際移入容積仍以核准內容為準），占接受基地基準容積之12.20%，符合相關規定【原核定事計12.046%，增加0.15%，約334.67m²】。

- 預估可移入容積 = 送出基地之土地面積 × (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) × 接受基地之容積率 = 679.04 × (322,247 / 236,916) × 299.07% = 2,762.24 m²

表 10-2 容積移轉申請移入容積量體評定表

項目	評定細目	積分(%)	可移入容積值(%)
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者	八至十九	—
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者	二十	20%

註：本案屬依都市更新條例劃定之更新地區，其接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目，得乘以一點三倍計算之，故本案可移入容積為基準容積之26%(20%×1.3=26%)。

(二) 申請容積移轉對周遭環境友善方案(已刪除)

五、申請容積獎勵上限檢討

(一) 都市更新獎勵上限

依據新北市政府98年9月28日公告實施之「變更新板橋車站特定區細

部計畫(第二次通盤檢討)」案，更新單元符合其設計規定者(詳P.6-2)，得依100年8月18日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第13點但書規定，免除99年5月12日發布實施之「都市更新條例」第8條所定程序，適用有關「策略性再開發地區」獎勵容積上限規定。

本案依土管規劃之開放空間配置詳如圖10-8及10-8-1，爰經100年12月29日新北市都市計畫委員會第15次會議研議，通過本案符合前揭設計規定，得適用策略性再開發地區之規定，即更新獎勵後建築容積，不得超過各該建築基地2倍之基準容積或各該建築基地0.5倍之基準容積再加其原建築容積。本案申請都市更新建築容積獎勵為基準容積之25.71%，未超過「策略性再開發地區」獎勵容積上限。

(二) 其他獎勵上限

依據新北市政府98年9月28日公告實施之「變更新板橋車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)」案，第一種特定專用區適用獎勵容積之總和(不含都市更新獎勵)，不得超過基地面積乘以法定容積率之1倍。本案除都市更新獎勵外，另申請細部計畫獎勵及容積移轉，合計約基準容積之61.32%，未超過規定之獎勵容積上限。

- 其他獎勵 = 細部計畫獎勵49.12% + 容積移轉12.20% = 61.32% ≤ 100%

六、更新單元允建容積

本案申請都市更新建築容積獎勵為基準容積之25.71%、細部計畫獎勵約基準容積之49.12%、及容積移轉為基準容積之12.20%，合計基準容積之87.03%，約19,703.60m²【原核定事計16,122.24m²，增加3,581.36m²】(詳見表10-3)，故更新後可建築容積總計42,343.40m²。

表 10-3 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	原核定 A		變更後 B		差額 B-A		
	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)	
一 更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積	-	-	-	-	-	-	
二 (一)協助開闢更新單元周邊公共設施	-	-	-	-	-	-	
(二)提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈都市更新基金	-	-	-	-	-	-	
小計	-	-	-	-	-	-	
三 保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	-	-	-	-	-	-	
四 整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定	(一)A1：設計建蔽率 (二)A2：立體綠化 (三)A3：增設機車停車空間 (四)A4：夜間照明 (五)A5：鄰棟間距及消防救災 (六)A6：開挖率 (七)A7：留設通道	1,007.64 - - - 604.58 1,209.16 -	5.00% - - - 3.00% 6.00% -	1,131.99 - - - 679.19 1,358.38 -	5.00% - - - 3.00% 6.00% -	+124.35 - - - +74.61 +149.22 -	+0.00% - - - +0.00% +0.00% -
小計	2,821.38	14.00%	3,169.56	14.00%	+348.18	+0.00%	
五 配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)4m 以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬 (二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 m ² 以上	- -	- -	- -	- -	- -	- -
小計	-	-	-	-	-	-	
六 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級、黃金級、鑽石級	604.58	3.00%	1,811.18	8.00%	+1,206.60	+5.00%	
七 更新地區時程	-	-	-	-	-	-	
八 更新單元規模	(一)更新單元規模屬完整計畫街廓 (二)於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 m ² 以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積 1/3 且更新單元規模達 3,000 m ² 以上 (三)於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積 1/3 且更新單元規模達 5,000 m ² 以上	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
小計	-	-	-	-	-	-	
九 處理占有他人土地之舊違章建築戶	-	-	-	-	-	-	
十 都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有人自行繳納；更新後超過 1/2 原土地及建築物所有權人之分配未達新北市平均每戶居住樓地板面積；更新後不增加更新前住宅單元 10%。	-	-	-	-	-	-	

申請容積獎勵項目	原核定 A		變更後 B		差額 B-A		
	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)	
十 其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准	(一)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，經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築 (二)屬地震、火災、水災、風災、高輻射子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要 (三)屬合法四層樓以上之建築物 (四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用	- - 606.00 -	- - 3.007% -	- - 839.10 -	- - 3.71% -	- - +233.10 -	- - +0.70% -
小計	606.00	3.007%	839.10	3.71%	+233.10	+0.70%	
都市更新容積獎勵(A)	4,031.96	20.007%	5,819.84	25.71%	+1,787.88	5.70%	
一 設置公共開放空間	983.68	4.881%	1,224.33	5.41%	+240.65	+0.53%	
二 設置公益設施空間	(一)私人捐贈設置圖書館、博物館、兒童、青少年等活動中心、景觀公共設施等公眾使用，其集中留設之主建築物樓地板面積在 300 m ² 以上，並經主管機關核准設立營運；或捐贈供衛生、醫療、教育、文化、社福等機關設施或設備使用之樓地板面積，經目的事業主管機關核准 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准	- -	- -	- -	- -	- -	- -
小計	-	-	-	-	-	-	
三 基地規模獎勵	6,045.84	30.00%	6,791.94	30.00%	+746.10	+0.00%	
四 特專一更新單元面積達 5,000 m ² 以上者，得另給予基地整合容積獎勵	819.44	4.066%	1,067.67	4.72%	+248.23	+0.65%	
五 更新時程獎勵	1,813.75	9.00%	2,037.58	9.00%	+223.83	+0.00%	
細部計畫獎勵(B)	9,662.71	47.947%	11,121.52	49.12%	+1,458.81	+1.18%	
一 區外容積移轉	2,427.57	12.046%	2,762.24	12.20%	+334.67	+0.15%	
二 區內容積移轉	-	-	-	-	-	-	
容積移轉(C)	2,427.57	12.046%	2,762.24	12.20%	+334.67	+0.15%	
申請容積獎勵總計(A+B+C)	16,122.24	80.00%	19,703.60	87.03%	+3,581.36	+7.03%	

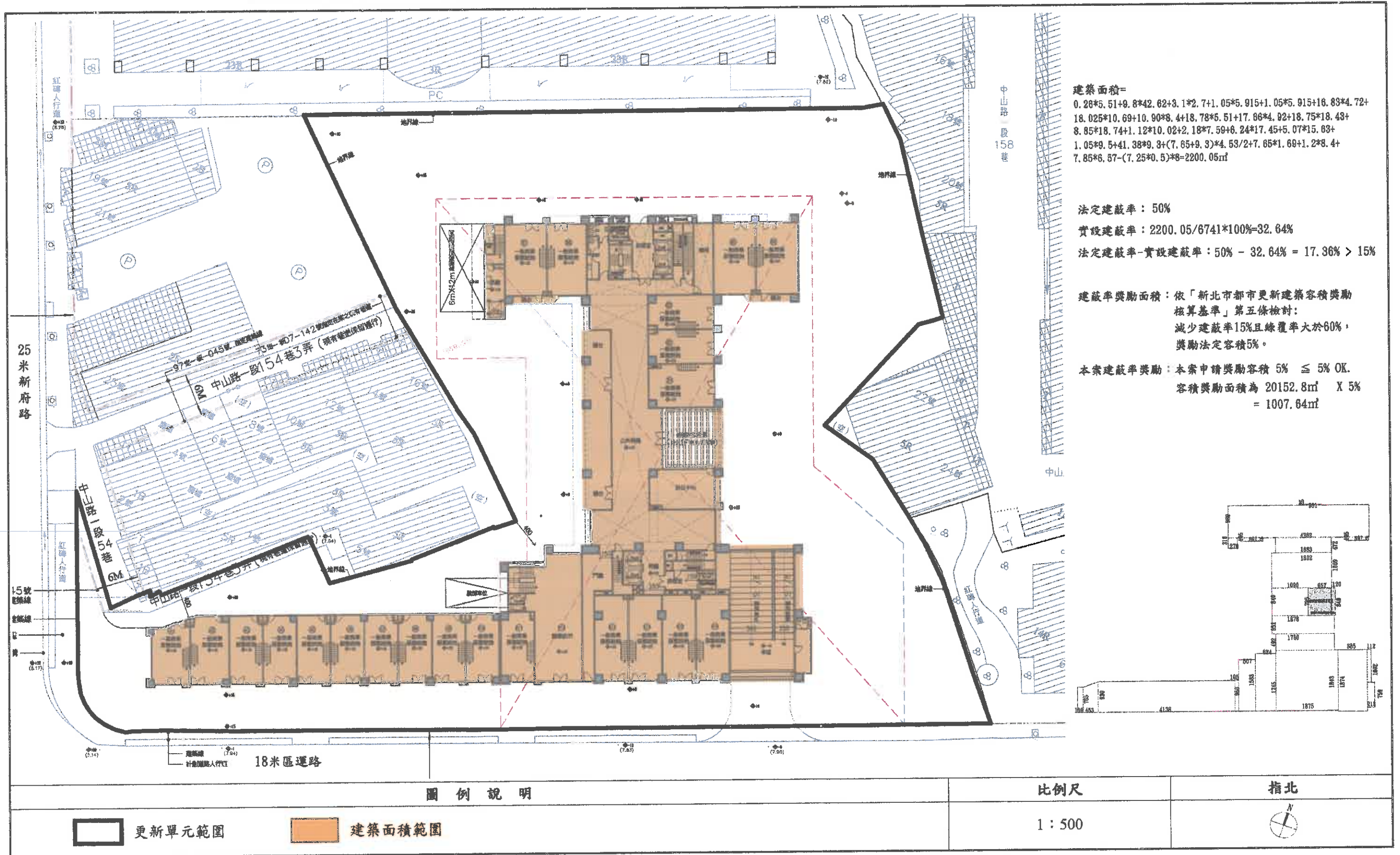


圖 10-1 建蔽率檢討示意圖 (原核定)

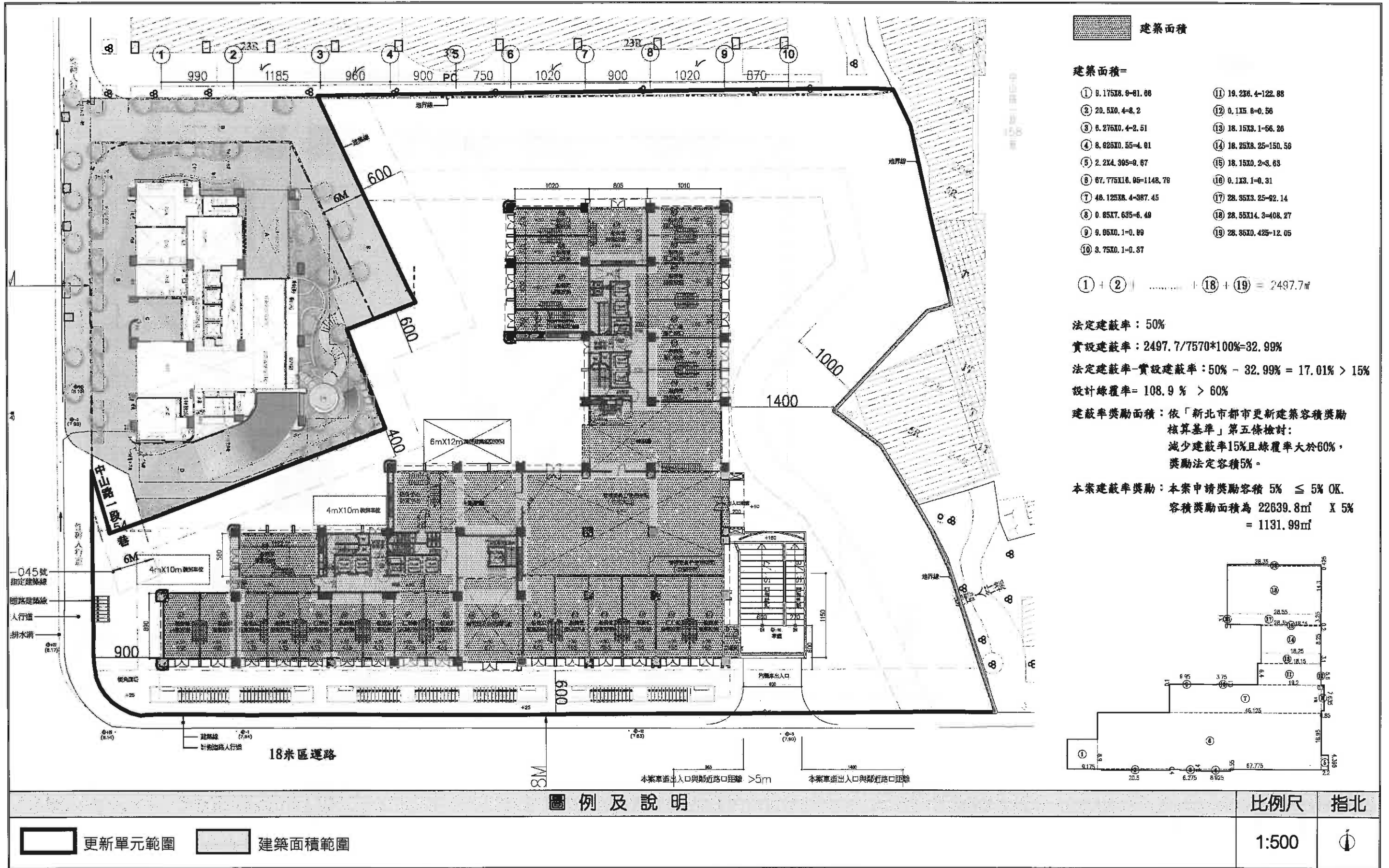


圖 10-1-1 建蔽率檢討示意圖 (變更後)

灌木綠覆面積

- ① 47.19 ⑪ 7.67 ⑳ 16.78 ㉑ 0.81 ㉒ 0.81
- ② 42.55 ⑫ 6.05 ㉓ 31.7 ㉔ 0.81 ㉕ 0.81
- ③ 23.57 ⑬ 6.09 ㉖ 8.23 ㉗ 0.81 ㉘ 0.81
- ④ 29.57 ⑭ 6.63 ㉙ 30.76 ㉚ 0.81 ㉛ 0.6
- ⑤ 59.57 ⑮ 52.41 ㉜ 74.56 ㉝ 0.81 ㉞ -3.25
- ⑥ 33.72 ⑯ 21.5 ㉟ 77.64 ㊱ 0.81
- ⑦ 23.03 ⑰ 29.5 ㊲ 21.02 ㊳ 1.94
- ⑧ 21.76 ⑱ 21.6 ㊴ 2.16 ㊵ 0.81
- ⑨ 173.87 ㉑ 13.96 ㉒ 0.81 ㉓ 0.81
- ⑩ 74.64 ㉔ 22.3 ㉕ 0.81 ㉖ 0.81
- ① + ② + ③ + ... + ... + ⑩

47.19+42.55+23.57+29.57+59.57+33.72+23.03+
21.76+173.87+74.64+7.67+6.05+6.09+6.63+
52.41+21.5+29.5+21.6+13.96+22.3+16.78+
31.7+8.23+30.76+74.56+77.64+21.02+2.16+
0.81+0.81+0.81+0.81+0.81+0.81+0.81+0.81+
1.94+0.81+0.81+0.81+0.81+0.81+0.6-
3.25=990.66㎡
990.66*1.5=1485.99㎡

植草磚綠覆面積

- ① 11.4 ⑦ 9.5 ⑬ 1.71 ⑰ 29.34 ㉓ 118.88
- ② 9.5 ⑧ 65.56 ⑭ 20.03 ㉔ 40 ㉕ 62.66
- ③ 9.5 ⑨ 6.3 ⑱ 16.68 ㉖ 27.88 ㉗ 100.19
- ④ 9.5 ⑩ 23.5 ⑲ 5.42 ㉘ 26.13 ㉙ 7.87
- ⑤ 9.5 ⑪ 22.87 ⑳ 0.92 ㉚ 70.36 ㉛ 24.86
- ⑥ 9.5 ⑫ 2.96 ㉑ 2.8 ㉜ 94.33
- ① + ② + ③ + ... + ... + ⑫

11.4+9.5+9.5+9.5+9.5+9.5+9.5+65.56+6.3+23.5+
22.87+2.96+1.71+20.03+16.68+5.42+0.92+2.8+
29.34+40+27.88+26.13+70.36+94.33+118.88+
62.66+100.19+7.87+24.86=839.65㎡

無法綠化面積

- ① 105.98 ② -44.5 ③ 21.41
- ④ 32.05 ⑤ 17.03
- ⑥ -42.5 ⑦ 23.78
- ⑧ -60 ⑨ 396.16
- ① + ② + ③ + ... + ... + ⑨

105.98+32.05-42.5-60-44.5+17.03+23.78
+396.16+21.41=449.41㎡

喬木綠覆面積

85(株)*20=1700㎡

設計綠覆面積合計
1485.99+839.65+1700=4025.64㎡

綠化面積檢討

基地面積=6741㎡

建築面積=2200.05㎡

實設空地面積

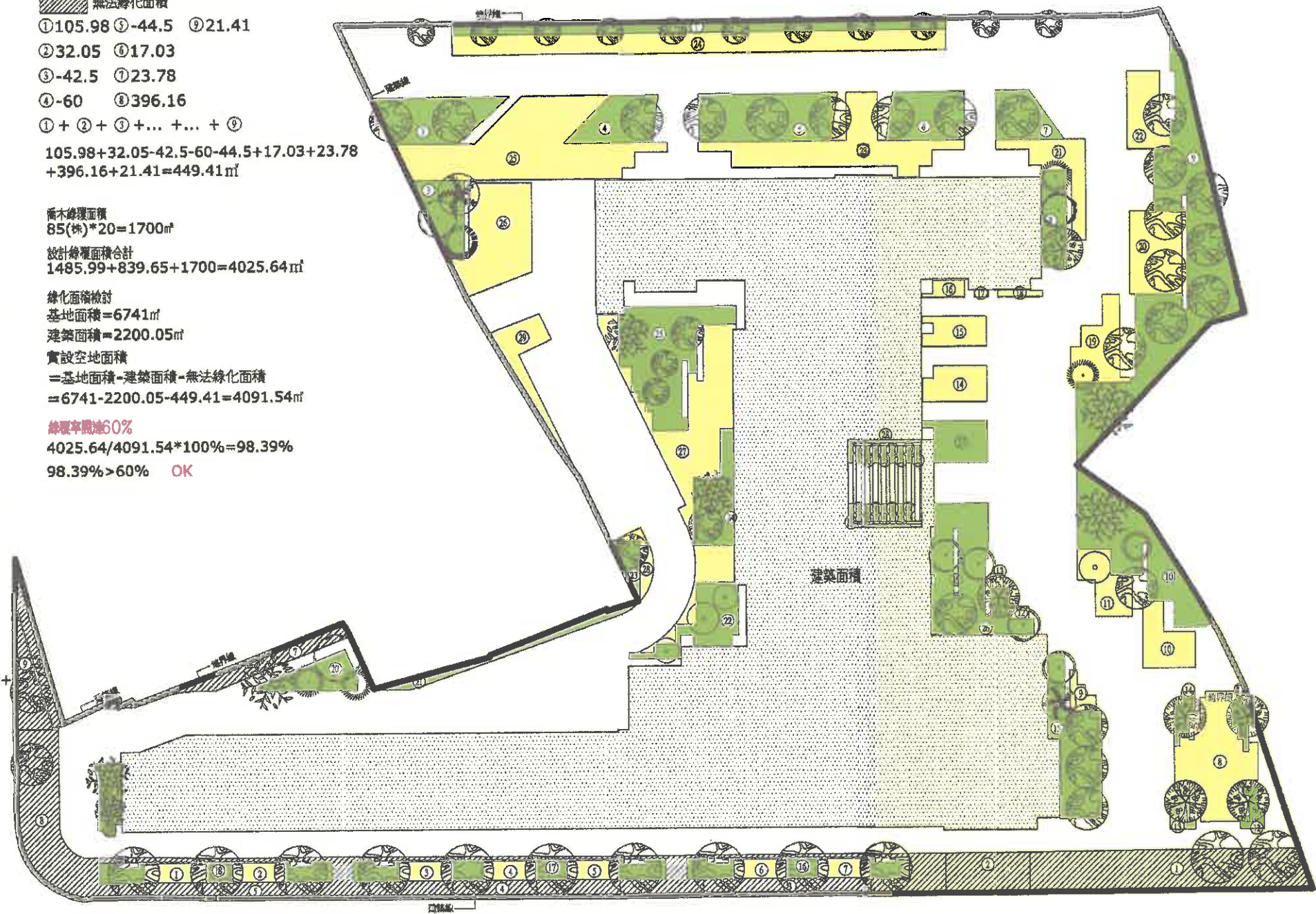
=基地面積-建築面積-無法綠化面積

=6741-2200.05-449.41=4091.54㎡

綠覆率=60%

4025.64/4091.54*100%=98.39%

98.39%>60% OK



圖例說明

更新單元範圍

比例尺

1 : 500

指北



圖 10-2 綠覆率檢討示意圖 (原核定)

- 灌木綠覆面積**
- ① 47.84 ⑪ 7.67 ⑳ 14.02
 - ② 45.12 ⑫ 6.05 ㉑ 34.05
 - ③ 20.01 ⑬ 6.09 ㉒ 77.12
 - ④ 54.6 ⑭ 6.63 ㉓ 56.81
 - ⑤ 54.43 ⑮ 6.05 ㉔ 68.17
 - ⑥ 40.76 ⑯ 17.7 ㉕ 69.32
 - ⑦ 68.28 ⑰ 23.8 ㉖ 65.24
 - ⑧ 60.79 ⑱ 15.9 ㉗ 12.03
 - ⑨ 266 ⑲ 11.76
 - ⑩ 6.09 ㉘ 17.21
- ① + ② + ③ + ... + ... + ㉘
- 60.79+6.63+7.67+6.09+6.05+54.43+54.6+45.12+40.76+266+69.32+65.24+6.05+6.09+68.28+56.81+20.01+68.17+77.12+34.05+17.21+14.02+11.76+12.03+47.84+23.8+17.7+15.9=1179.54

1179.54*1.5=1769.31m²

- 植草磚綠覆面積**
- ① 14 ⑦ 12 ⑱ 50.52 ⑲ 18.86
 - ② 14 ⑧ 120.2 ⑳ 38.69 ㉑ 183.48
 - ③ 12 ⑨ 52.38 ㉒ 39.15
 - ④ 12 ⑩ 11.01 ㉓ 25.75
 - ⑤ 12 ⑪ 32.34 ㉔ 12.57
 - ⑥ 12 ⑫ 91.03 ㉕ 16.41
- ① + ② + ③ + ... + ... + ㉕
- 183.48+18.86+16.41+12.57+25.75+39.15+38.69+50.52+91.03+32.34+11.01+52.38+120.2+12+12+12+12+12+12+14+14=780.3m²

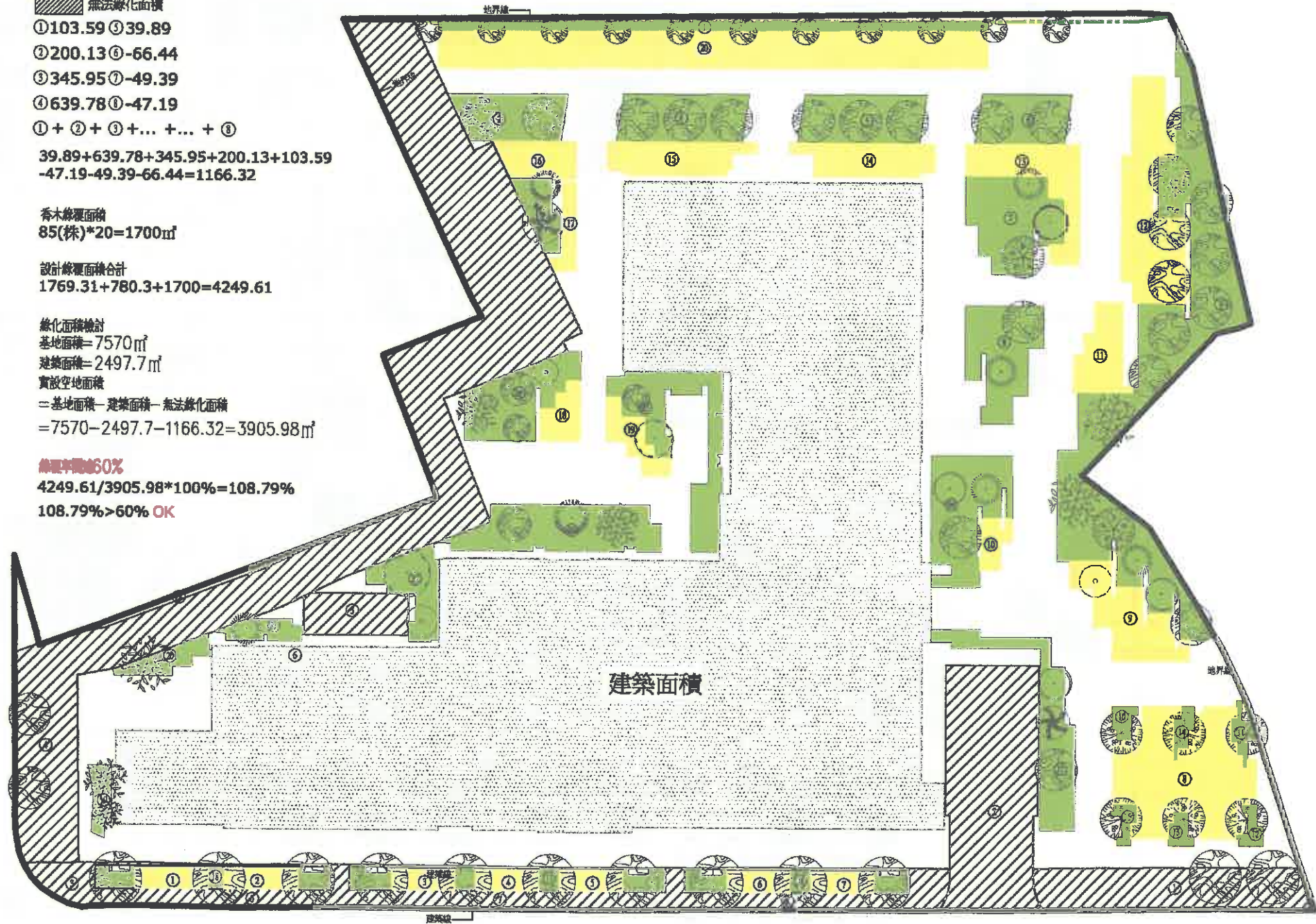
- 無法綠化面積**
- ① 103.59 ③ 39.89
 - ② 200.13 ④ -66.44
 - ③ 345.95 ⑦ -49.39
 - ④ 639.78 ⑩ -47.19
- ① + ② + ③ + ... + ... + ⑩
- 39.89+639.78+345.95+200.13+103.59-47.19-49.39-66.44=1166.32

喬木綠覆面積
85(株)*20=1700m²

設計綠覆面積合計
1769.31+780.3+1700=4249.61

綠化面積檢討
基地面積=7570m²
建築面積=2497.7m²
實設空地面積
=基地面積-建築面積-無法綠化面積
=7570-2497.7-1166.32=3905.98m²

綠化率60%
4249.61/3905.98*100%=108.79%
108.79%>60% OK



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺 指北

1:500



圖 10-2-1 綠覆率檢討示意圖 (變更後)

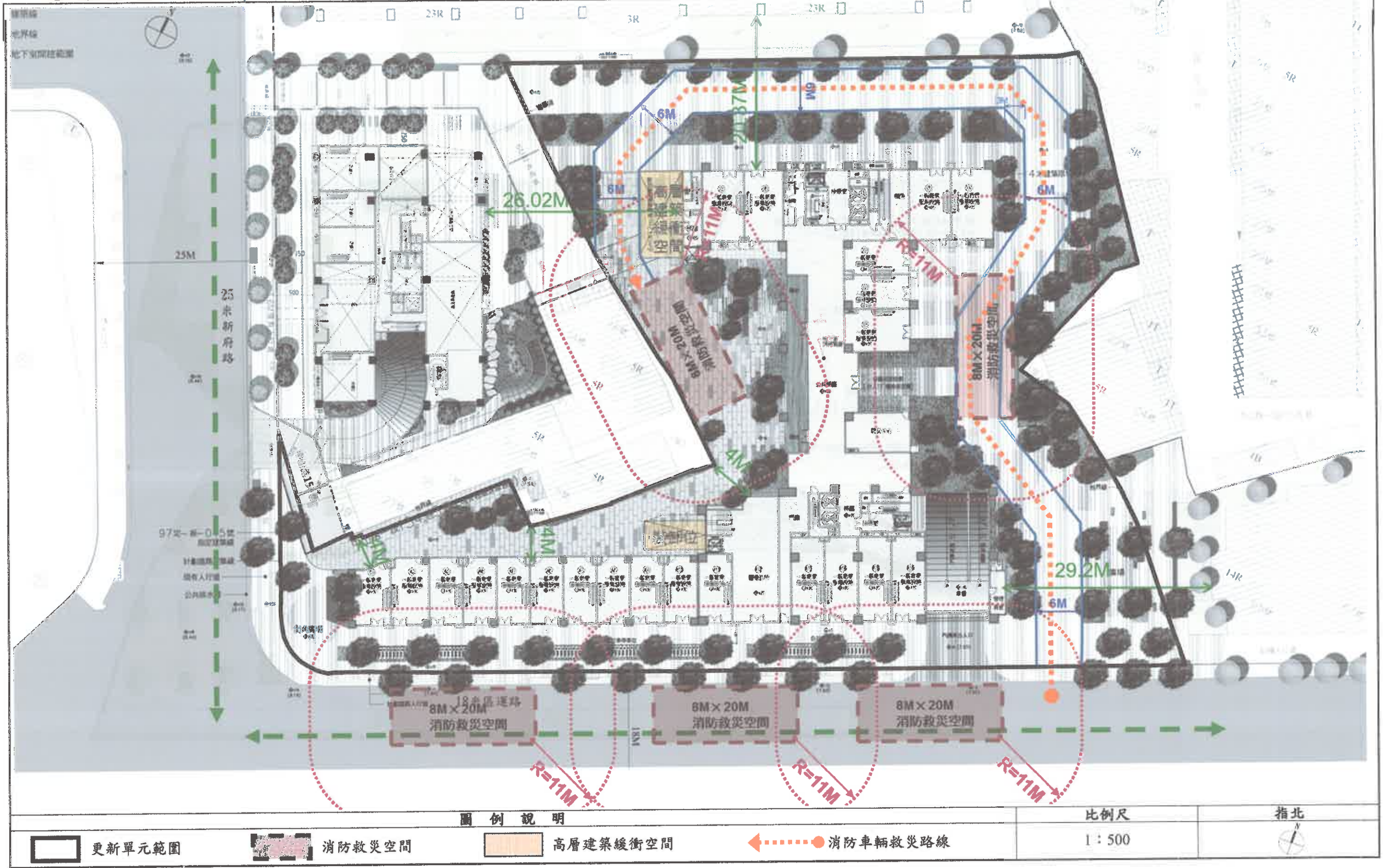
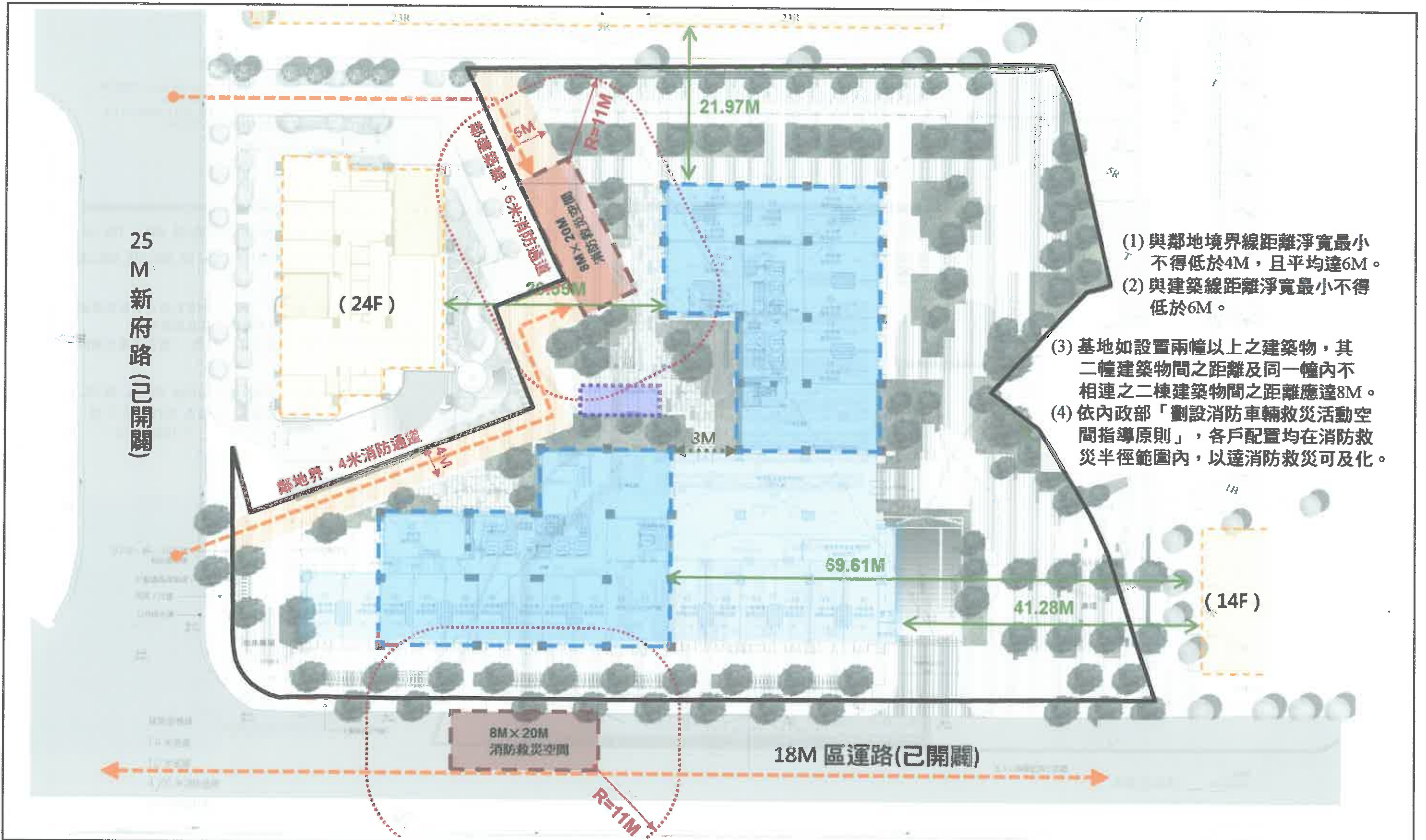


圖 10-3 鄰棟間距及消防救災設計說明示意圖 (原核定)



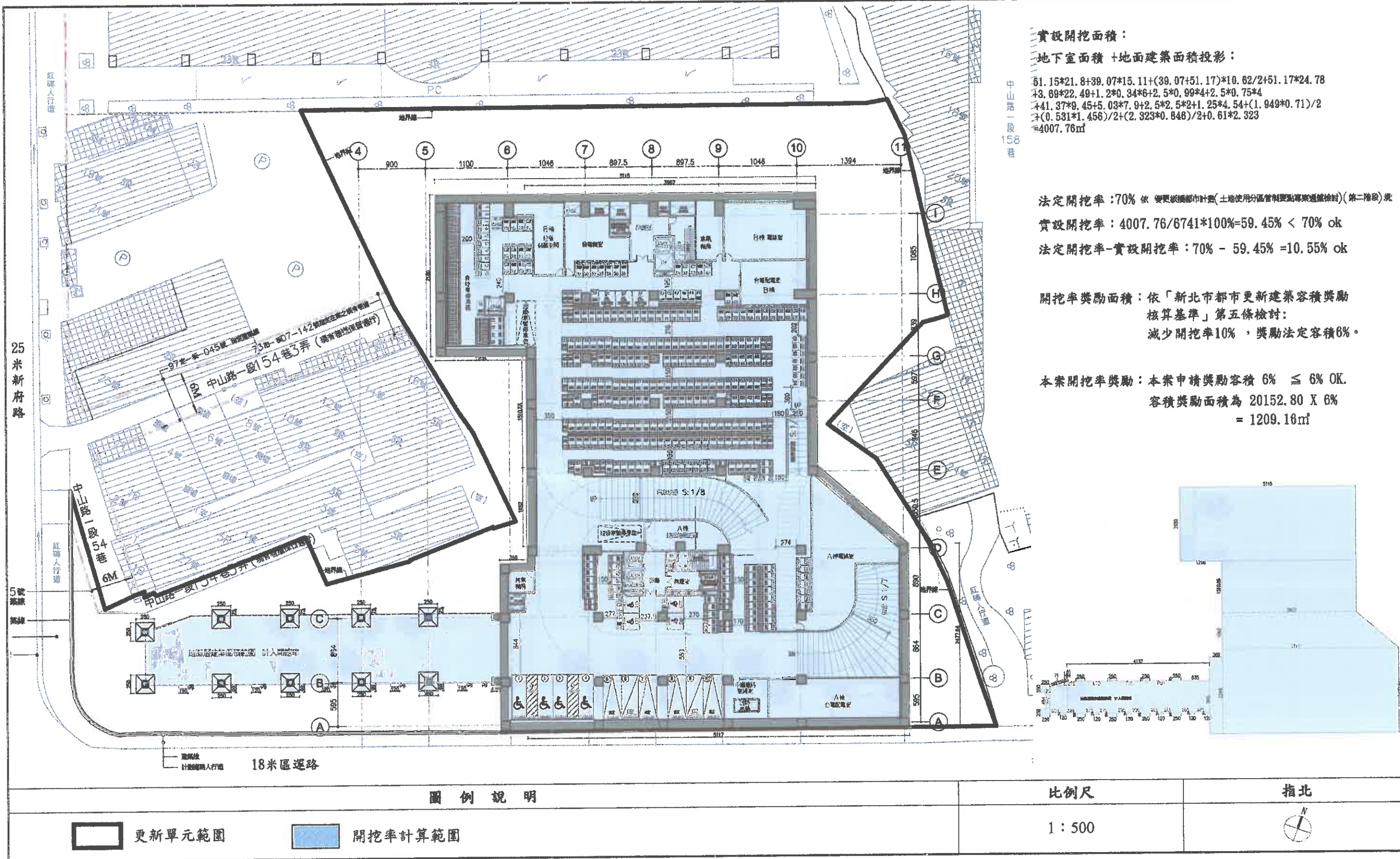
- (1) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4M，且平均達6M。
- (2) 與建築線距離淨寬最小不得低於6M。
- (3) 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達8M。
- (4) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

圖例及說明

更新單元範圍	消防救災空間	高層建築緩衝空間	消防車輛救災路線
--------	--------	----------	----------

比例尺	指北
1:500	

圖 10-3-1 鄰棟間距及消防救災設計說明示意圖 (變更後)



實設開挖面積：

地下室面積 + 地面建築面積投影：

158
巷

$$51.15 \times 21.8 + 39.07 \times 15.11 + (39.07 + 51.17) \times 10.62 / 2 + 51.17 \times 24.78$$

$$+ 3.69 \times 22.49 + 1.2 \times 0.34 \times 6 + 2.5 \times 0.99 \times 4 + 2.5 \times 0.75 \times 4$$

$$+ 41.37 \times 9.45 + 5.03 \times 7.9 + 2.5 \times 2.5 \times 2 + 1.25 \times 4.54 + (1.949 \times 0.71) / 2$$

$$+ (0.531 \times 1.456) / 2 + (2.323 \times 0.848) / 2 + 0.61 \times 2.323$$

$$= 4007.76 \text{ m}^2$$

法定開挖率：70% 依「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案

實設開挖率：4007.76/6741*100%=59.45% < 70% ok

法定開挖率-實設開挖率：70% - 59.45% = 10.55% ok

開挖率獎勵面積：依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五條檢討：

減少開挖率10%，獎勵法定容積6%。

本案開挖率獎勵：本案申請獎勵容積 6% ≥ 6% OK.

$$\text{容積獎勵面積} = 20152.80 \times 6\%$$

$$= 1209.16 \text{ m}^2$$

圖例說明

比例尺

指北

更新單元範圍

開挖率計算範圍

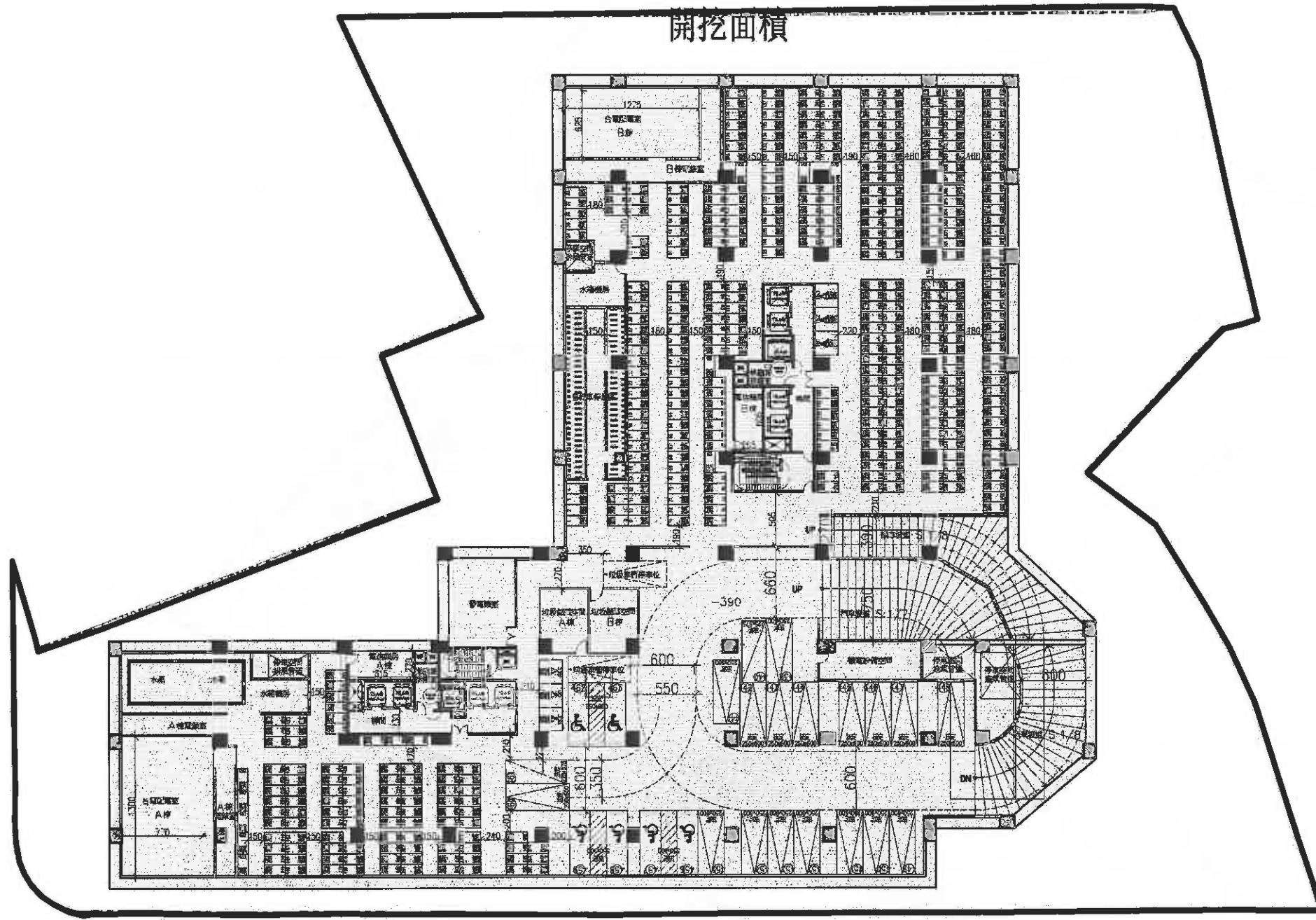
1 : 500



圖 10-4 開挖率檢討示意圖 (原核定)

實設開挖面積

開挖面積



實設開挖面積：

- ① 81.25X23.2=1905.01
- ② 47.2X31.9=1505.68
- ③ 7.43X28.4=198.18
- ④ (28.4+28.01)X0.47/2=12.8
- ⑤ (19.028+12.815)X7.298/2=116.55
- ⑥ (8.805X7.298)/2=24.88
- ⑦ 44.175X44.4=1961.87

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ = 4541.9㎡

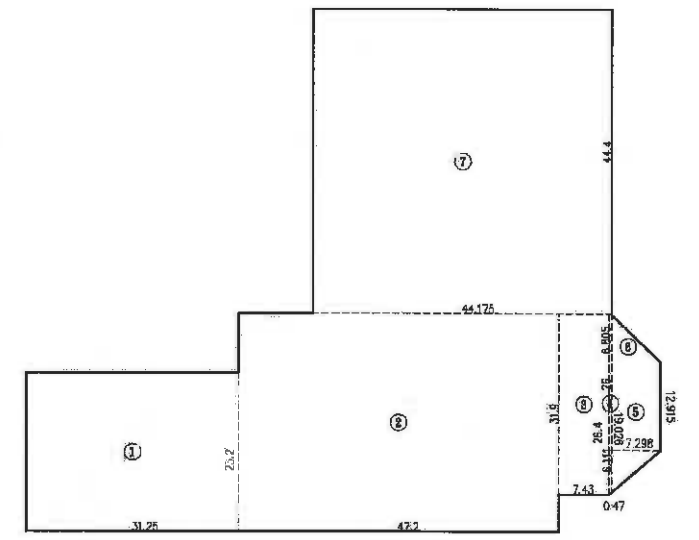
法定開挖率：70% ※ 變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)規定

實設開挖率：4541.9/7570*100%=60.00% < 70% ok

法定開挖率-實設開挖率：70% - 60.00% =10.00% ok

開挖率獎勵面積：依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五條檢討：
減少開挖率10%，獎勵法定容積6%。

本案開挖率獎勵：本案申請獎勵容積 6% ≤ 6% OK。
容積獎勵面積為22639.8 X 6%
= 1358.38㎡



圖例及說明

更新單元範圍 開挖範圍

比例尺 指北

1:500

圖 10-4-1 開挖率檢討示意圖 (變更後)

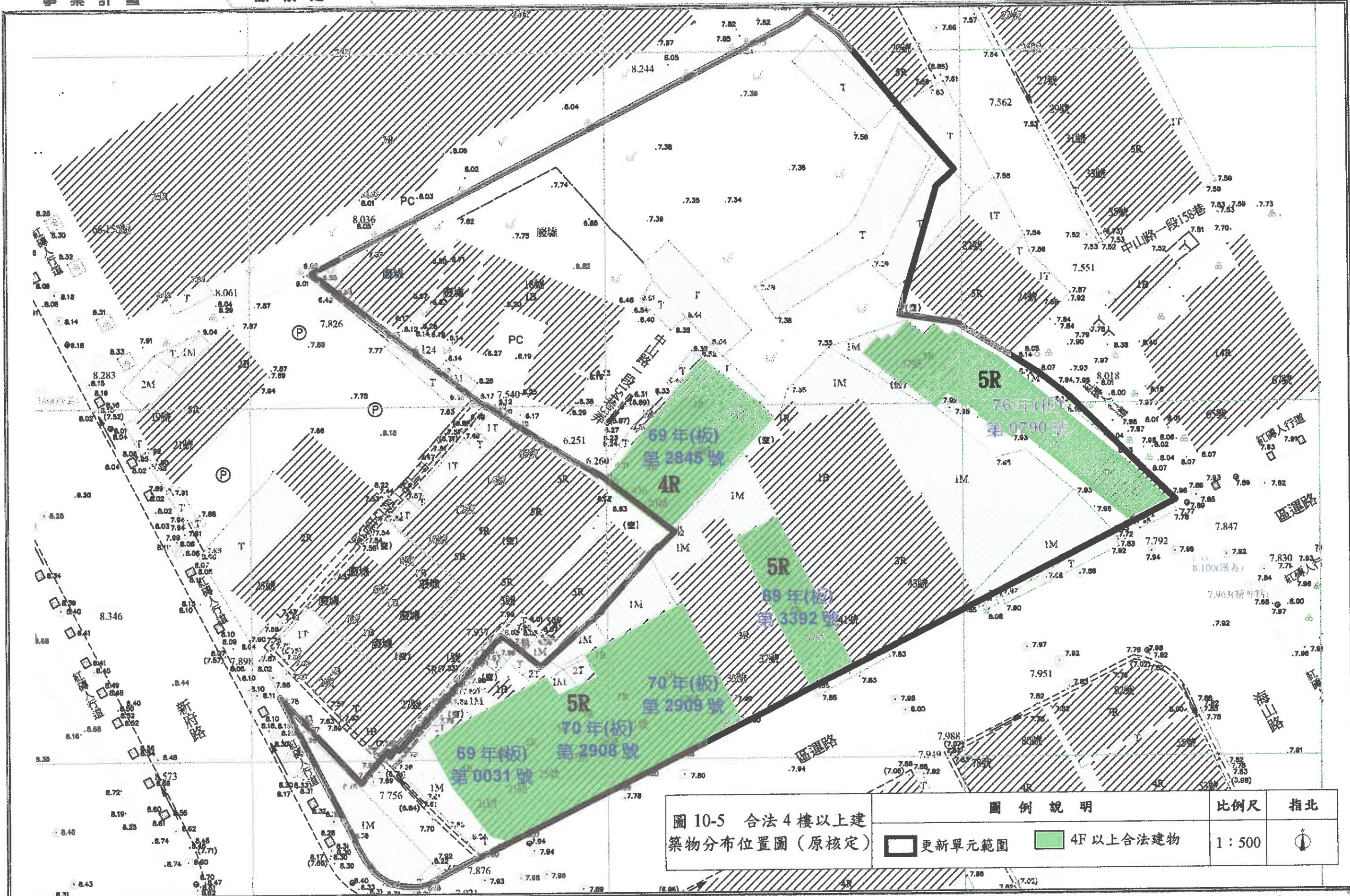


圖 10-5 合法 4 樓以上建築物分布位置圖 (原核定)	圖例說明		比例尺	指北
	更新單元範圍	4F 以上合法建物	1 : 500	

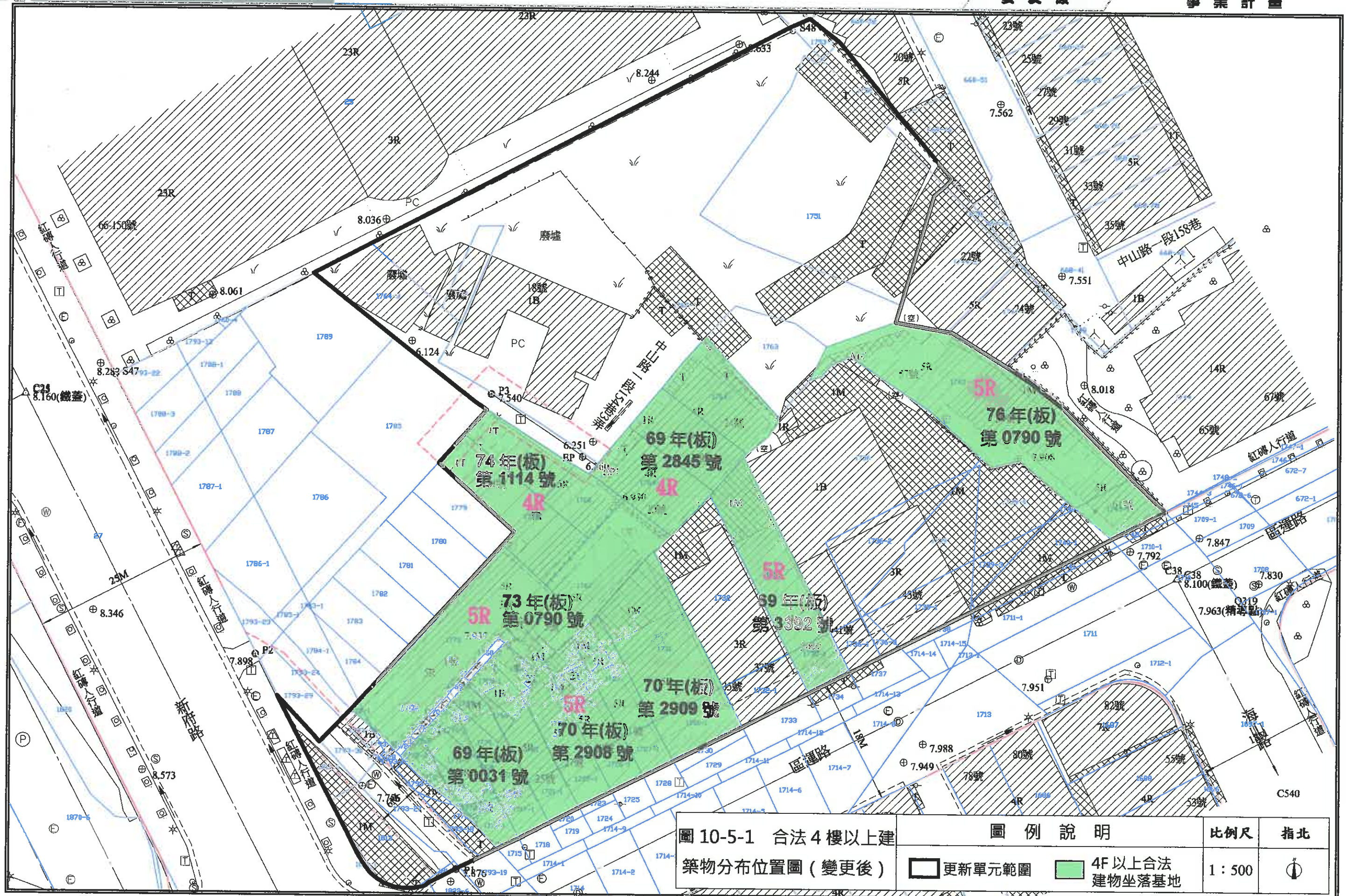
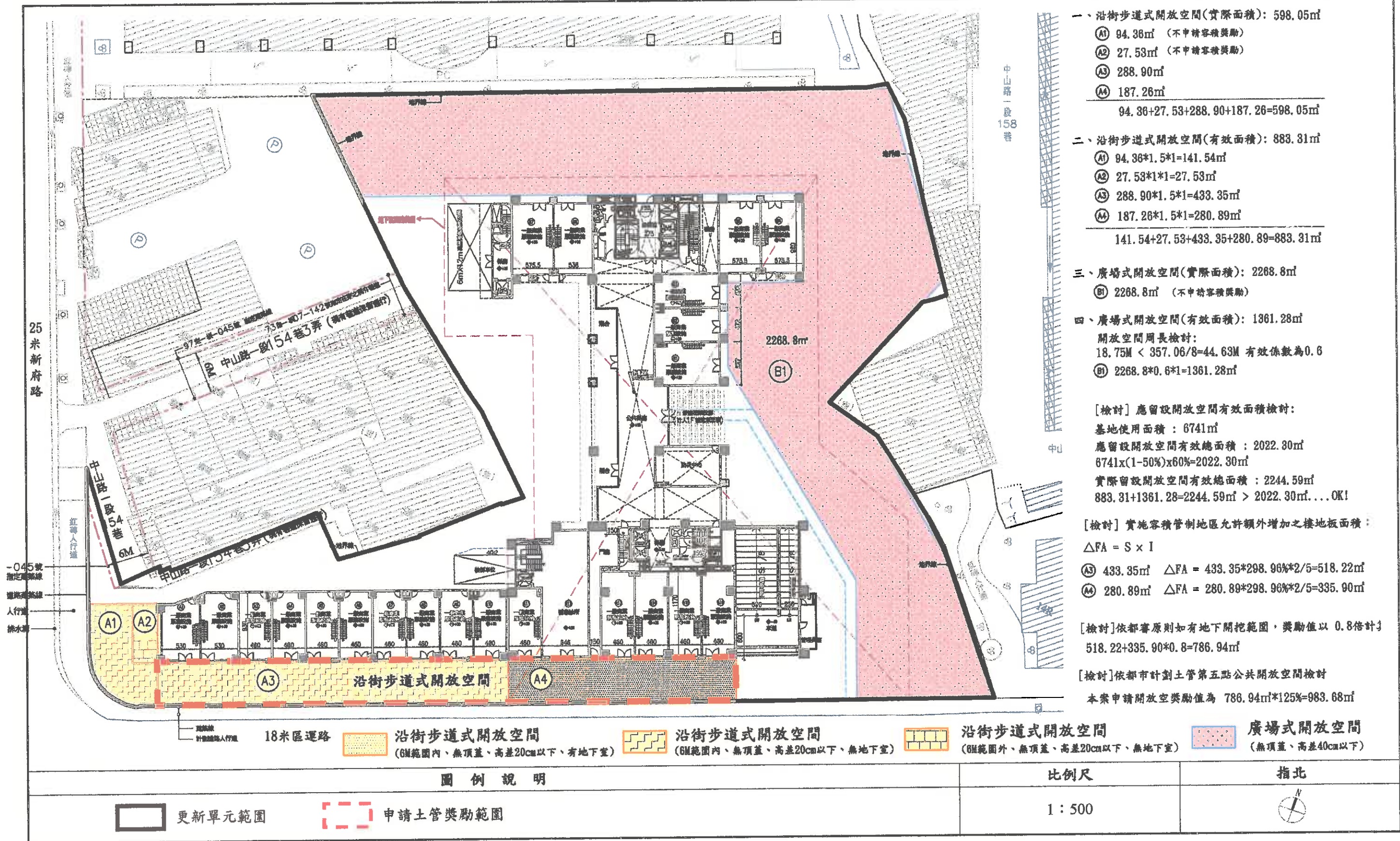


圖 10-5-1 合法 4 樓以上建築物分布位置圖 (變更後)	圖 例 說 明		比例尺	指 北
	更新單元範圍	4F 以上合法建築物坐落基地	1 : 500	↑



一、沿街步道式開放空間(實際面積): 598.05m²

- (A1) 94.36m² (不申請容積獎勵)
- (A2) 27.53m² (不申請容積獎勵)
- (A3) 288.90m²
- (A4) 187.26m²

94.36+27.53+288.90+187.26=598.05m²

二、沿街步道式開放空間(有效面積): 883.31m²

- (A1) 94.36*1.5=141.54m²
- (A2) 27.53*1=27.53m²
- (A3) 288.90*1.5=433.35m²
- (A4) 187.26*1.5=280.89m²

141.54+27.53+433.35+280.89=883.31m²

三、廣場式開放空間(實際面積): 2268.8m²

- (B1) 2268.8m² (不申請容積獎勵)

四、廣場式開放空間(有效面積): 1361.28m²

開放空間周長檢討:
18.75M < 357.06/8=44.63M 有效係數為0.6

- (B1) 2268.8*0.6=1361.28m²

[檢討] 應留設開放空間有效面積檢討:

基地使用面積: 6741m²

應留設開放空間有效總面積: 2022.30m²

6741x(1-50%)x60%=2022.30m²

實際留設開放空間有效總面積: 2244.59m²

883.31+1361.28=2244.59m² > 2022.30m²...OK!

[檢討] 實施容積管制地區允許額外增加之樓地板面積:

$\Delta FA = S \times I$

- (A3) 433.35m² $\Delta FA = 433.35 \times 298.96\% \times 2/5 = 518.22m^2$
- (A4) 280.89m² $\Delta FA = 280.89 \times 298.96\% \times 2/5 = 335.90m^2$

[檢討] 依都市原則如有地下開挖範圍, 獎勵值以 0.8倍計:

518.22+335.90*0.8=786.94m²

[檢討] 依都市計劃土管第五點公共開放空間檢討

本案申請開放空獎勵值為 786.94m²*125%=983.68m²

圖 10-6 人行步道及開放空間面積檢討示意圖(1) (原核定)

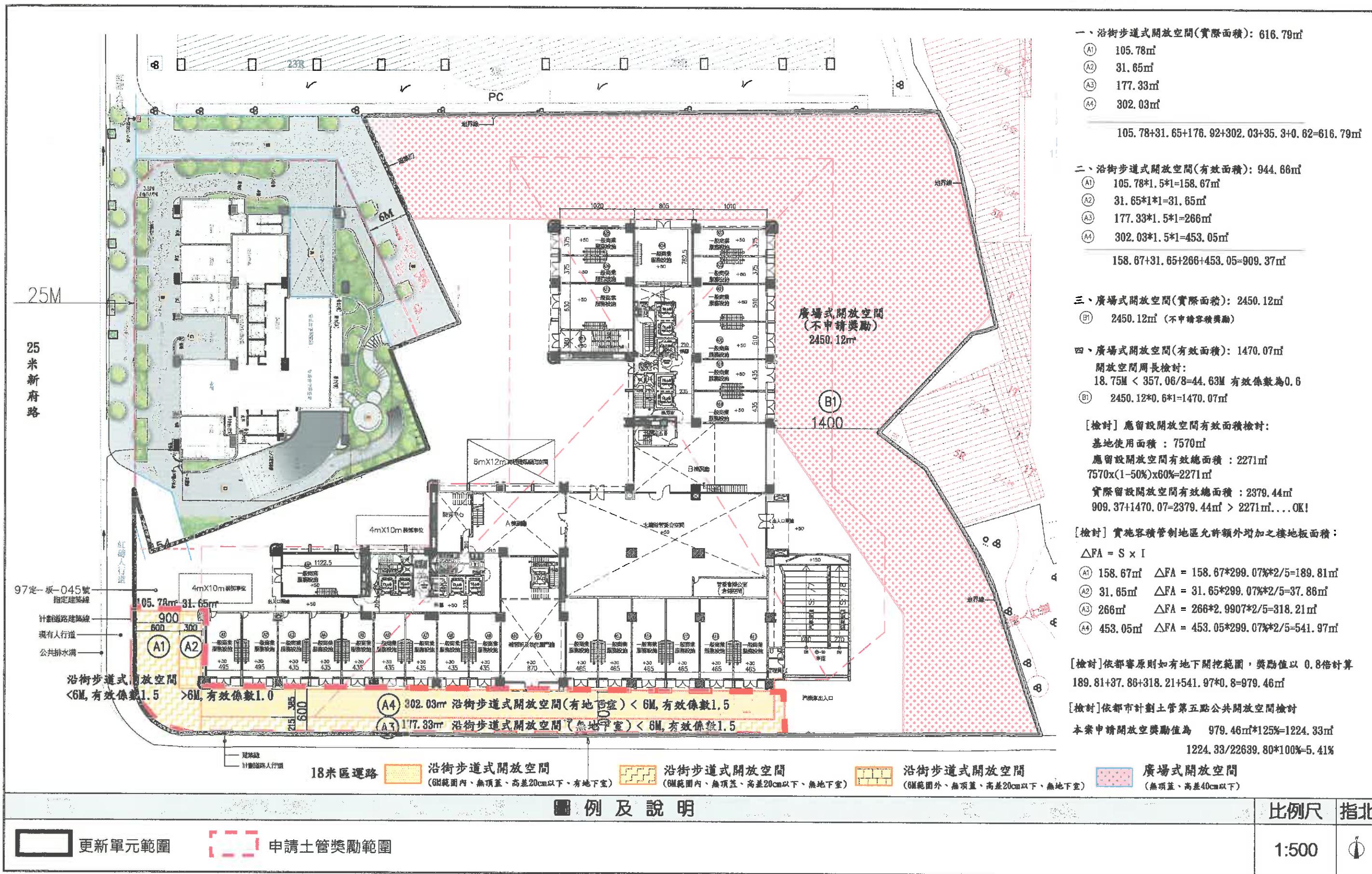


圖 10-6-1 人行步道及開放空間面積檢討示意圖(1) (變更後)

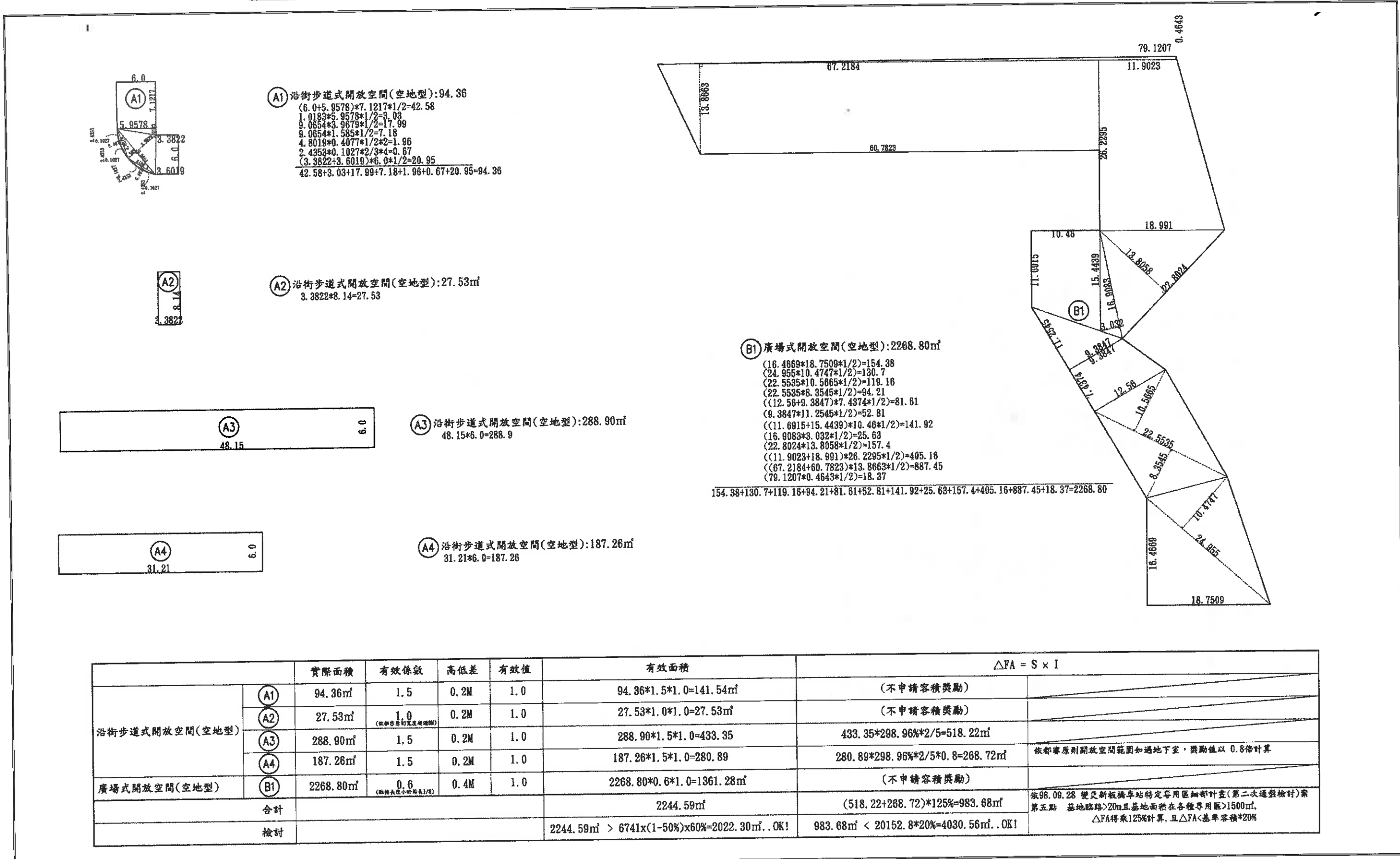
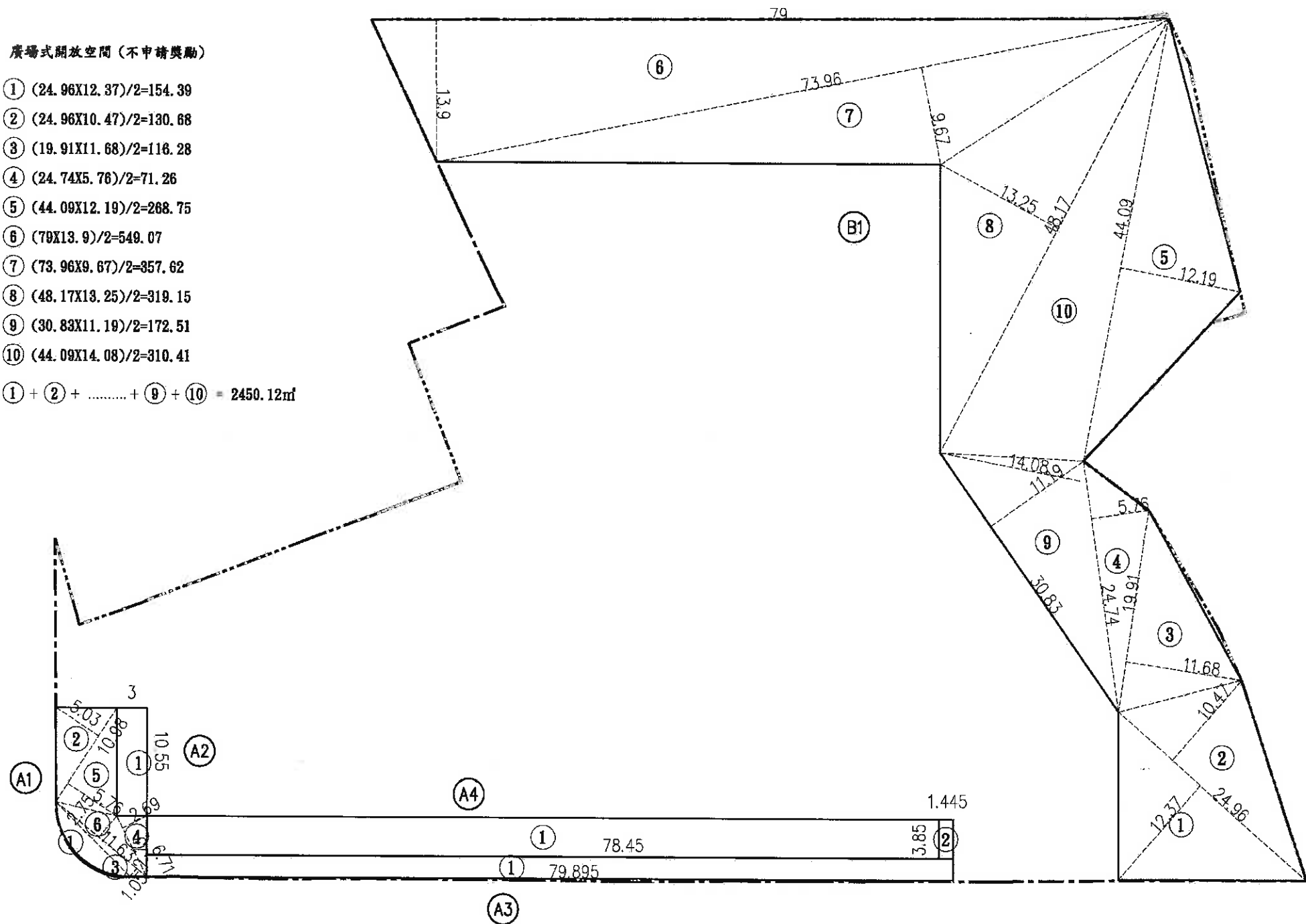


圖 10-7 人行步道及開放空間面積檢討示意圖(2) (原核定)

- (A1) 沿街式開放空間**
- ① $(90/360 \times 3.14159 \times 7.35 \times 7.35) - 10.394 \times 5.197 / 2 = 15.43$
 - ② $(10.98 \times 5.03) / 2 = 27.61$
 - ③ $(11.63 \times 1.05) / 2 = 6.11$
 - ④ $(6.71 \times 2.69) / 2 = 9.02$
 - ⑤ $(10.98 \times 5.76) / 2 = 31.62$
 - ⑥ $(11.63 \times 2.75) / 2 = 15.99$
 - ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ = 105.78m²
- (A2) 沿街式開放空間 (超過6M)**
- ① $3 \times 10.55 = 31.65\text{m}^2$
- (A3) 沿街式開放空間**
- ① $79.895 \times 2.15 = 171.77$
 - ② $1.445 \times 3.85 = 5.56$
 - ① + ② = 177.33m²
- (A4) 沿街式開放空間 (地下室範圍))**
- ① $78.45 \times 3.85 = 302.03\text{m}^2$

- (B1) 廣場式開放空間 (不申請獎勵)**
- ① $(24.96 \times 12.37) / 2 = 154.39$
 - ② $(24.96 \times 10.47) / 2 = 130.68$
 - ③ $(19.91 \times 11.68) / 2 = 116.28$
 - ④ $(24.74 \times 5.76) / 2 = 71.26$
 - ⑤ $(44.09 \times 12.19) / 2 = 268.75$
 - ⑥ $(79 \times 13.9) / 2 = 549.07$
 - ⑦ $(73.96 \times 9.67) / 2 = 357.62$
 - ⑧ $(48.17 \times 13.25) / 2 = 319.15$
 - ⑨ $(30.83 \times 11.19) / 2 = 172.51$
 - ⑩ $(44.09 \times 14.08) / 2 = 310.41$
 - ① + ② + + ⑨ + ⑩ = 2450.12m²



		實際面積	有效係數	高低差	有效值	有效面積	$\Delta FA = S \times I$	
沿街步道式開放空間(空地型)	(A1)	105.78m ²	1.5	0.2M	1.0	105.78*1.5*1.0=158.67m ²	158.67*299.07%*2/5=189.81m ²	
	(A2)	31.65m ²	1.0 <small>(依都市計畫法規定)</small>	0.2M	1.0	31.65*1.0*1.0=31.65m ²	31.65*299.07%*2/5=37.86m ²	
	(A3)	177.33m ²	1.5	0.2M	1.0	177.33*1.5*1.0=266m ²	266*299.07%*2/5=318.21m ²	
	(A4)	302.03m ²	1.5	0.2M	1.0	302.03*1.5*1.0=453.05m ²	453.05*299.07%*2/5=541.97m ²	依都市計畫法規定開放空間範圍如遇地下室，獎勵值以 0.8 倍計算
廣場式開放空間(空地型)	(B1)	2450.12m ²	0.6 <small>(依都市計畫法規定)</small>	0.4M	1.0	2450.12*0.6*1.0=1470.07m ²	(不申請容積獎勵)	
合計						2379.44m ²	(189.81+37.86+317.47+541.97*0.8)*125%=1224.33m ²	依 88.09.28 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案第五點 基地臨路>20m且基地面積在各種專用區>1500m ² , ΔFA 得乘125%計算,且 $\Delta FA < \text{基準容積} * 20\%$
檢討						2379.44m ² > 7570*(1-50%)*60%=2271m ² . OK!	1224.33m ² < 22639.8*20%=4527.96m ² . OK!	

圖 10-7-1 人行步道及開放空間面積檢討示意圖(2) (變更後)

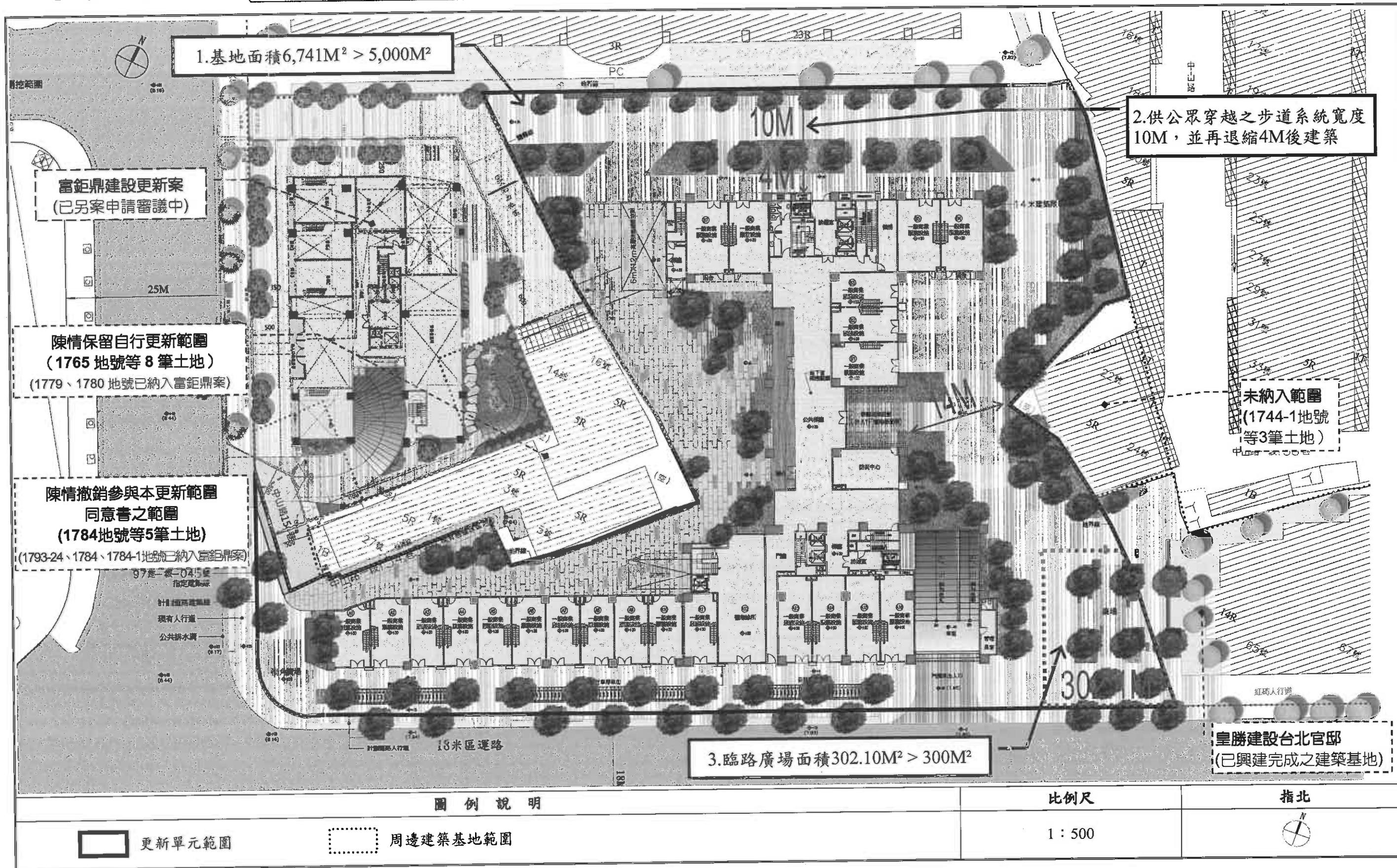
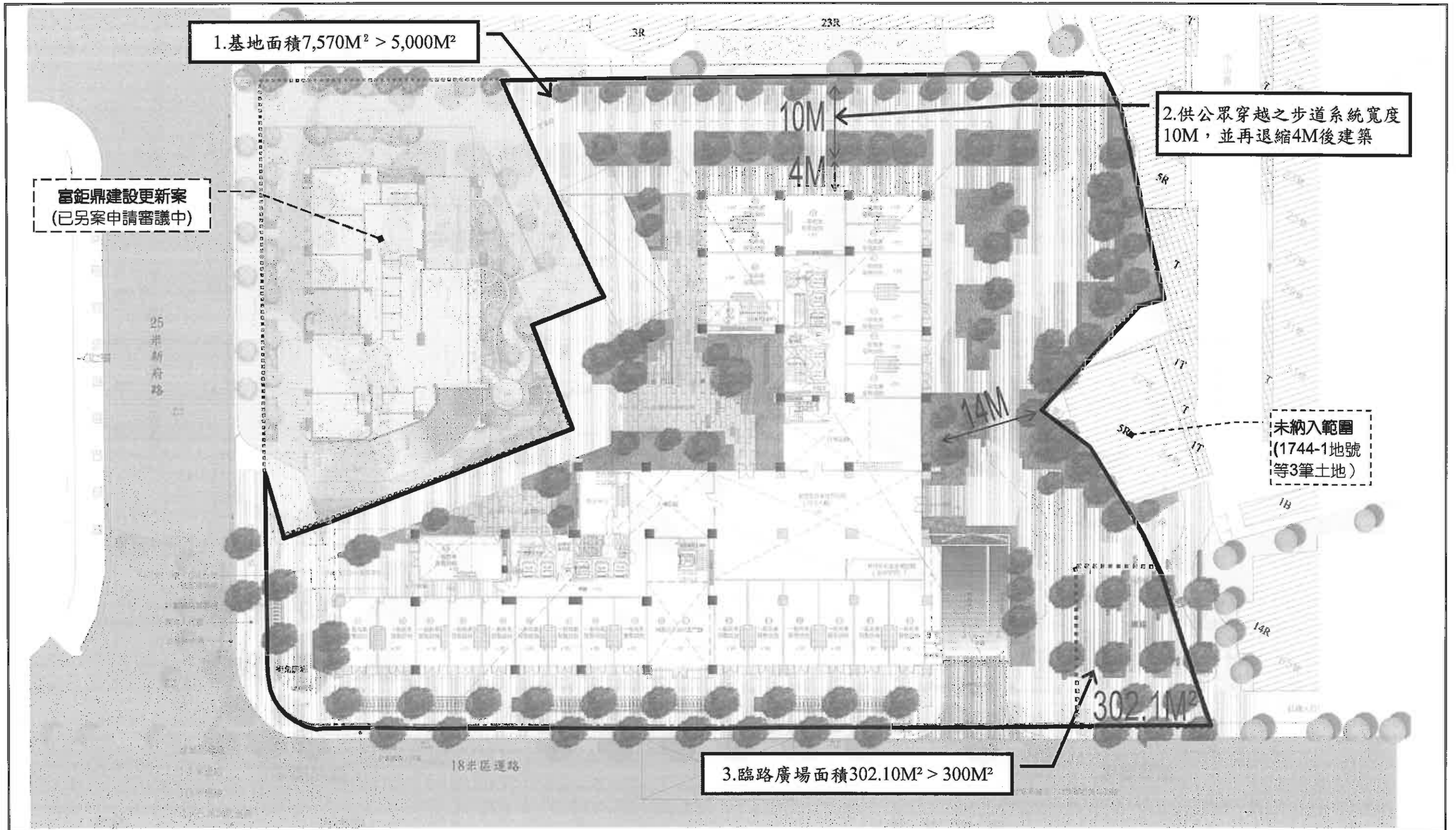

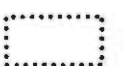


圖 10-8 本案依土管規劃之開放空間配置說明示意圖 (原核定)



圖例及說明

 更新單元範圍	 周邊建築基地範圍
--	--

比例尺 指北


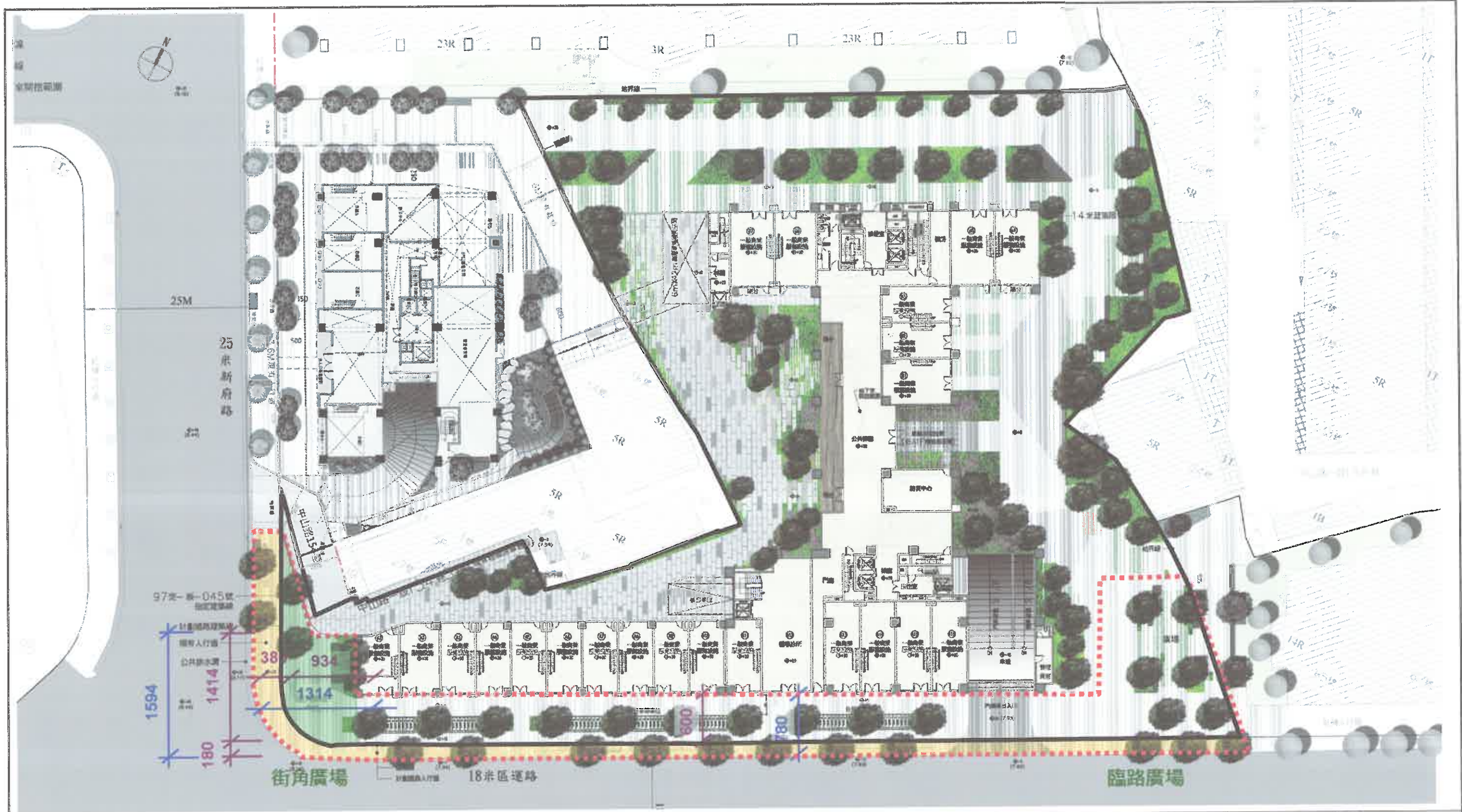
1:500 

圖 10-8-1 本案依土管規劃之開放空間配置說明示意圖 (變更後)



圖例說明

比例尺

指北

更新單元範圍

人行道及廣場範圍

人行道認養範圍
(由起造人認養15年)

友善開放空間

1:500



圖 10-9 申請容積移轉對周遭環境友善方案說明示意圖(原核定)(已刪除)