

臺北縣板橋市中山段1781地號等22筆 土地都市更新事業計畫公展公聽會

主管機關：臺北縣政府

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：陳廷杰建築師事務所

爵鼎都市建築股份有限公司

中華民國九十八年四月二十三日

簡報大綱

壹、基地概述

貳、更新計畫

參、更新進度

肆、規劃設計



召開本次公聽會緣由說明

依據臺北縣政府**98年03月30日**本案事業計畫公
展期間召開公辦公聽會公文(發文字號：**北府城
更字第0980209583**)。



本案召開公辦公聽會公文

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

臺北縣政府 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號

承辦人：林余真
電話：1999或29603456分機7115

台北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國98年3月30日
發文字號：北府城更字第0980209583號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：事業計畫說明書、計畫圖及公告各三份

主旨：檢送「臺北縣板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新案都市更新事業計畫」計畫書圖及公告各參份，請自98年4月2日起張貼 貴所都市計畫公告欄公開展覽30日，並於98年4月23日下午2時假臺北縣政府10樓新聞發佈室（臺北縣板橋市中山路1段161號10樓1022室）舉辦公聽會，請 查照。

提出意見，本府將彙整後提供本縣都市更新審議委員會予以參考審議。人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日為準。

四、副本抄送富鉅鼎建設股份有限公司，務請於公聽會當日準備書面資料並簡報規劃內容。

正本：臺北縣板橋市公所

副本：呂君木、蘇振臺、陳永成、蘇嫻靜、李宗龍、李怡慧、徐秀英、劉秀蓮、雷碧蘭、蕭玉梅、張中台、劉秀霞、紀清田、李瑞彬、陳鄢暉、陳鄢宏、陳鄢貞、黃麟堂、張麗玲、張嘉興、洪仙紋、劉雲美、財政部國有財產局（含報告說明書）、財政部國有財產局臺灣北區辦事處（含報告說明書）、台灣中小企業銀行股份有限公司、財團法人台灣電力職工福利委員會、國泰人壽保險股份有限公司、新光人壽保險股份有限公司、富鉅鼎建設股份有限公司（含報告說明書）、臺北縣政府城鄉發展局（含報告說明書、公告兩份）

縣長 周錫璋



國有財產局更正本案範圍內國有土地面積公文

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：林虹君 02-27814750#1784

受文者：臺北縣政府

發文日期：中華民國97年12月10日
發文字號：台財產北改字第09700295671號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

專用區」，現況雖部分為巷道使用，惟非屬指定有案之既成道路，爰請轉知富鉅鼎建設股份有限公司應依內政部上述會議結論意旨辦理，不得納入抵充。

四、有關本事業計畫第69頁所載，更新單元範圍內國有土地處理，未來將依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」之規定，都市更新事業計畫核定後，執行機關得依更新條例第27條第3項第4款、第5款規定專案讓售予實施者乙

二、查經調閱電子謄本載，本局經管板橋市中山段1793-23地號業於97年11月24日分割出同段1793-27地號土地，分割後1793-23地號土地面積為94平方公尺，爰請轉知實施者釐整相關資料，以符實際。

- 二、查經調閱電子謄本載，本局經管板橋市中山段1793-23地號業於97年11月24日分割出同段1793-27地號土地，分割後1793-23地號土地面積為94平方公尺，爰請轉知實施者釐整相關資料，以符實際。
- 三、按內政部94年10月31日及11月8日召開「研商都市更新條例相關疑義」會議紀錄結論(三)決議第2點所示，都市更新條例第30條規定，實施權利變換時予以抵充之各該原有公共設施用地及公有道路土地，係指業經取得並開闢之公共設施用地及公有道路(包括指定有案之既成道路)而言；至尚未取得開闢之公共設施保留地及其他非屬指定有案之公有既成道路，則應納入權利變換計畫，由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。查案內本局經管同段1785、1793-23等2筆國有土地，使用分區為「第一種特定

更新單元地籍圖

公有地4筆，面積467平方公尺 (141.27坪)

私有地18筆，面積1,379平方公尺 (417.15坪)

基地概述

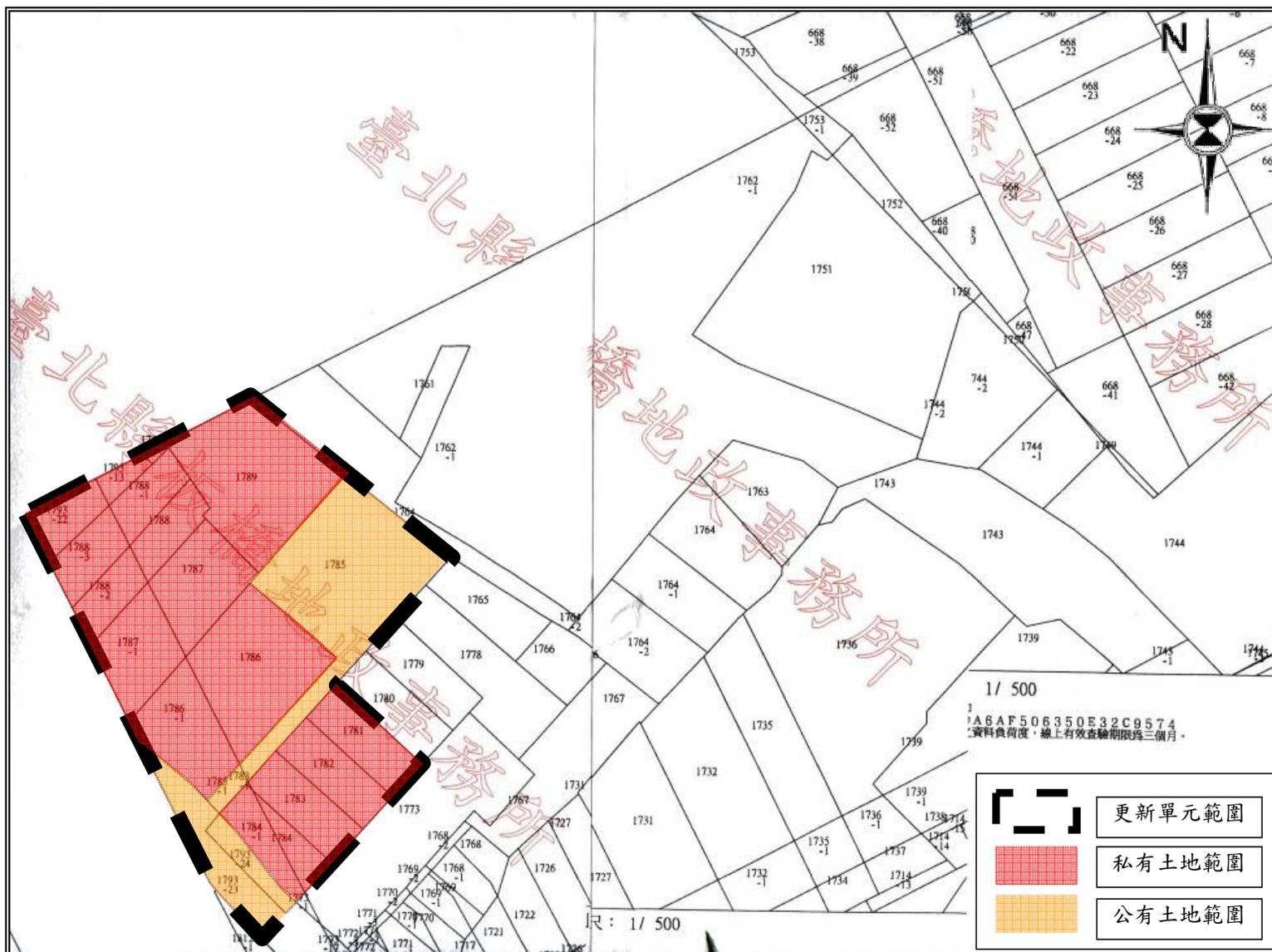
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



更新單元現況圖

更新單元上共有3棟建築物，為合法建築物，屋齡多超過30年。期藉由都市更新機制，創造良好居住品質。

基地概述

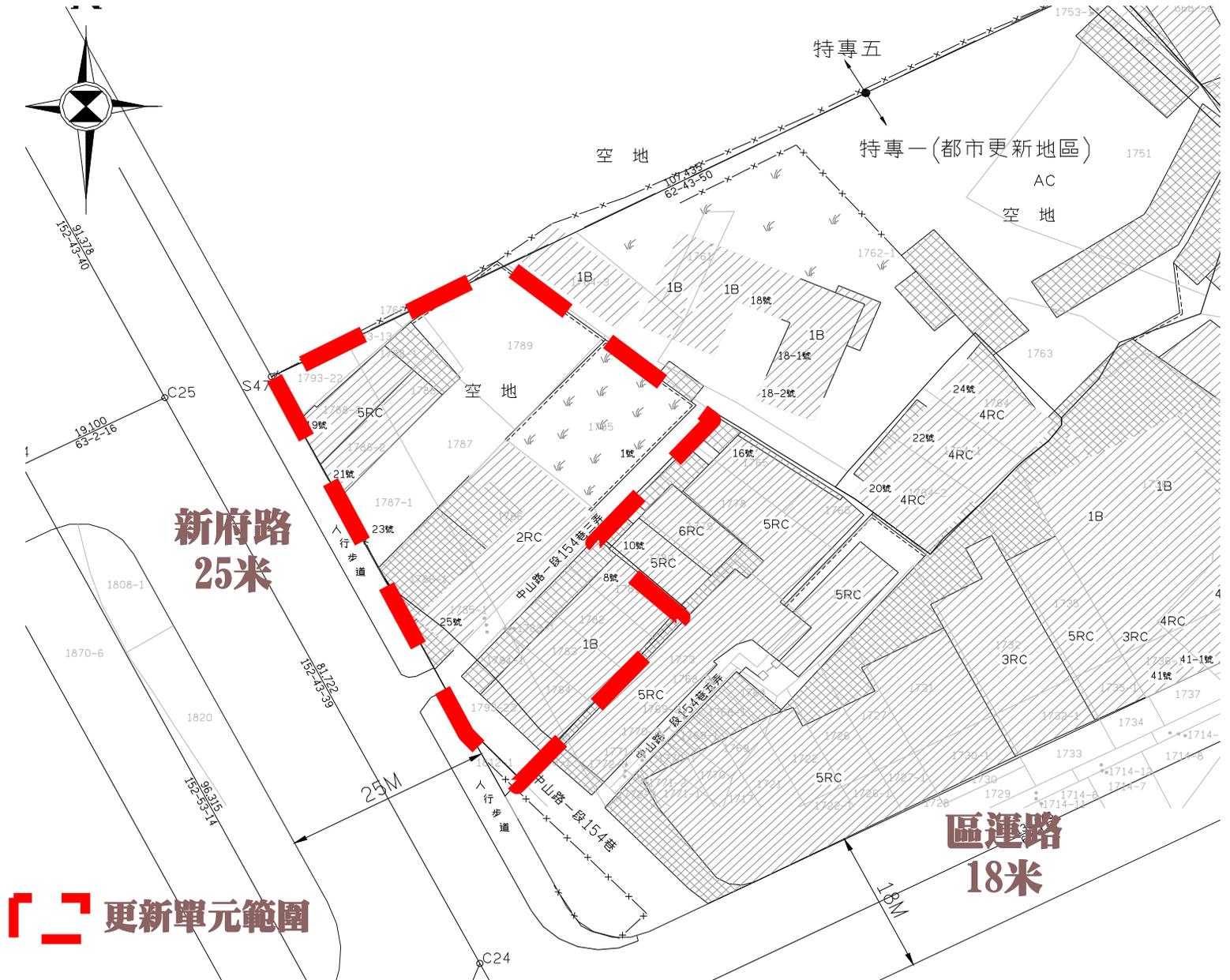
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



本案申請都市更新容積獎勵

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

△F5：考量地方特性、人行步道、保存具歷史性、紀念性及藝術價值之建築及更新單元規模等因素，依附表規定核計應得之獎勵容積。

△F5-1：符合地方發展特性	符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和。	10.00%
	捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內（需配合做規劃設計）	20.00%
	其他配合地方重大建設	5.00%
△F5-2：留設人行道	法令無規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自願沿街面留設二公尺以上人行步道者得予獎勵	13.74%
△F5-2：更新單元規模及類型	二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善	1.26%
更新容積獎勵合計		50.00%

本案實施方式

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

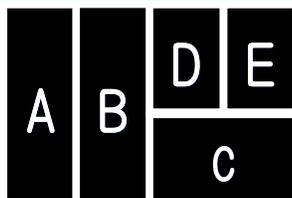
規劃設計

- 本更新單元範圍現以「權利變換」為實施方式進行都市更新事業。
- 未來更新單元範圍將採全部拆除重建之處理方式，由實施者**富鉅鼎建設股份有限公司**辦理都市更新事業。

權利變換

更新前

A：土地所有權人
 B：土地建物所有權人
 C：土地所有權人
 D：地上權
 E：建物所有權人



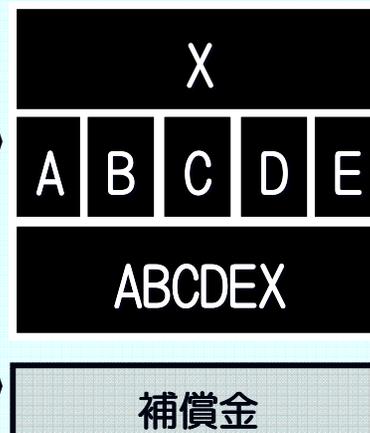
處理方式

參與更新所有
 權變換，租賃
 權不保留

不願或不能

更新開發後

建物土地區分所有



本案現階段同意比例 (都更條例§22)

項目	所有權人人數		面積(平方公尺)	
	土地	合法建物	土地面積	建物面積
本案現況	23人	15人	1,846m ²	1,029.08 m ²
公有(§27)	1人	0人	467m ²	0m ²
實際計算總和數 (私有)	22人	15人	1,379m ²	1,029.08 m ²
事業計畫 同意比例 (公展中)	68.18% (15人)	86.67% (13人)	75.81% (1045.4m ²)	87.45% (899.94m ²)
事業計畫 同意比例 (最新)	72.73% (16人)	93.33% (14人)	77.30% (1066.0m ²)	95.13% (978.94m ²)
事業計畫 同意比例	均已超過法定門檻			

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

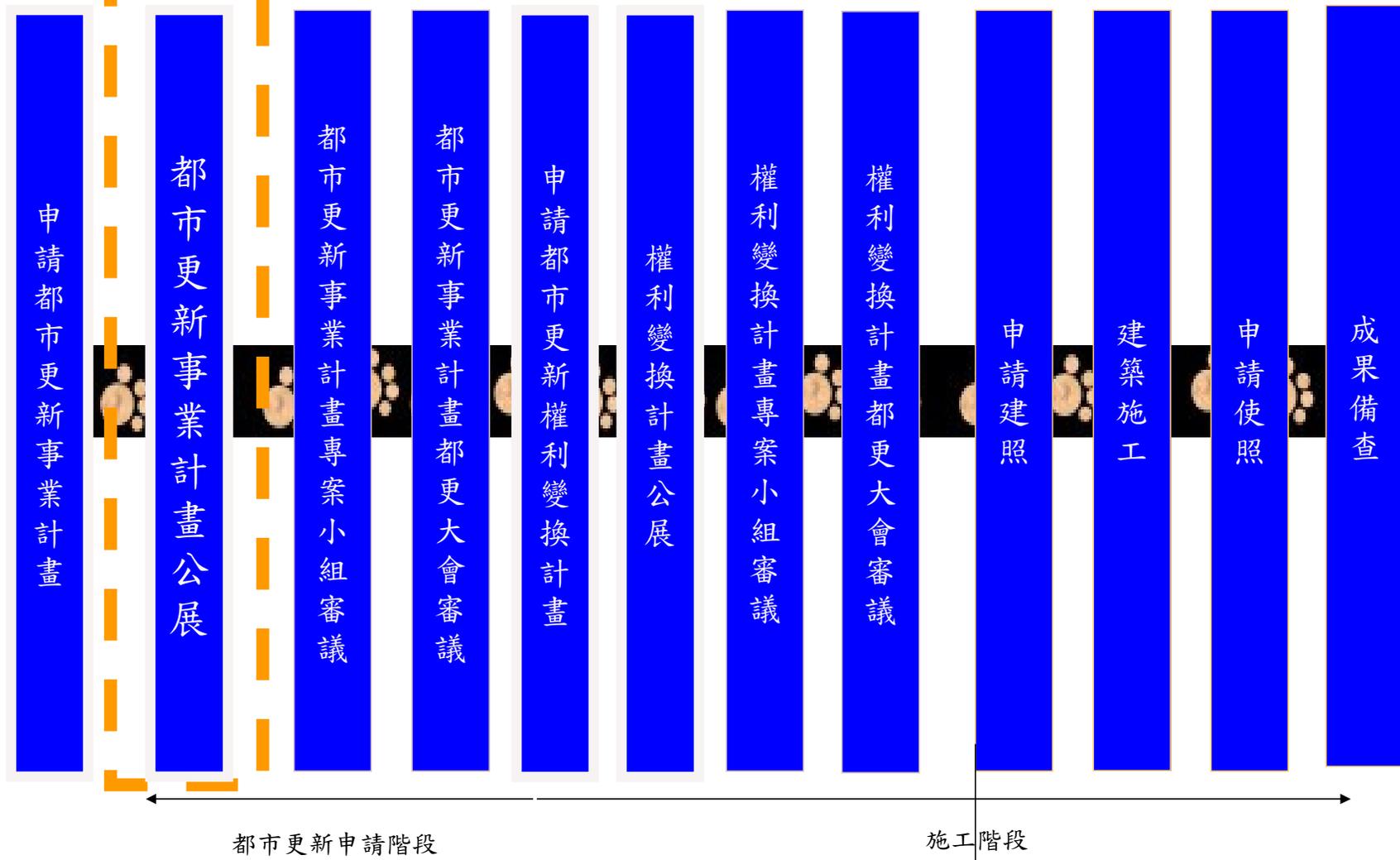
更新進度

規劃設計

本案都市更新進度

目前進行階段

- 基地概述
- 地籍圖
- 現況圖
- 更新計畫
- 更新進度
- 規劃設計



基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

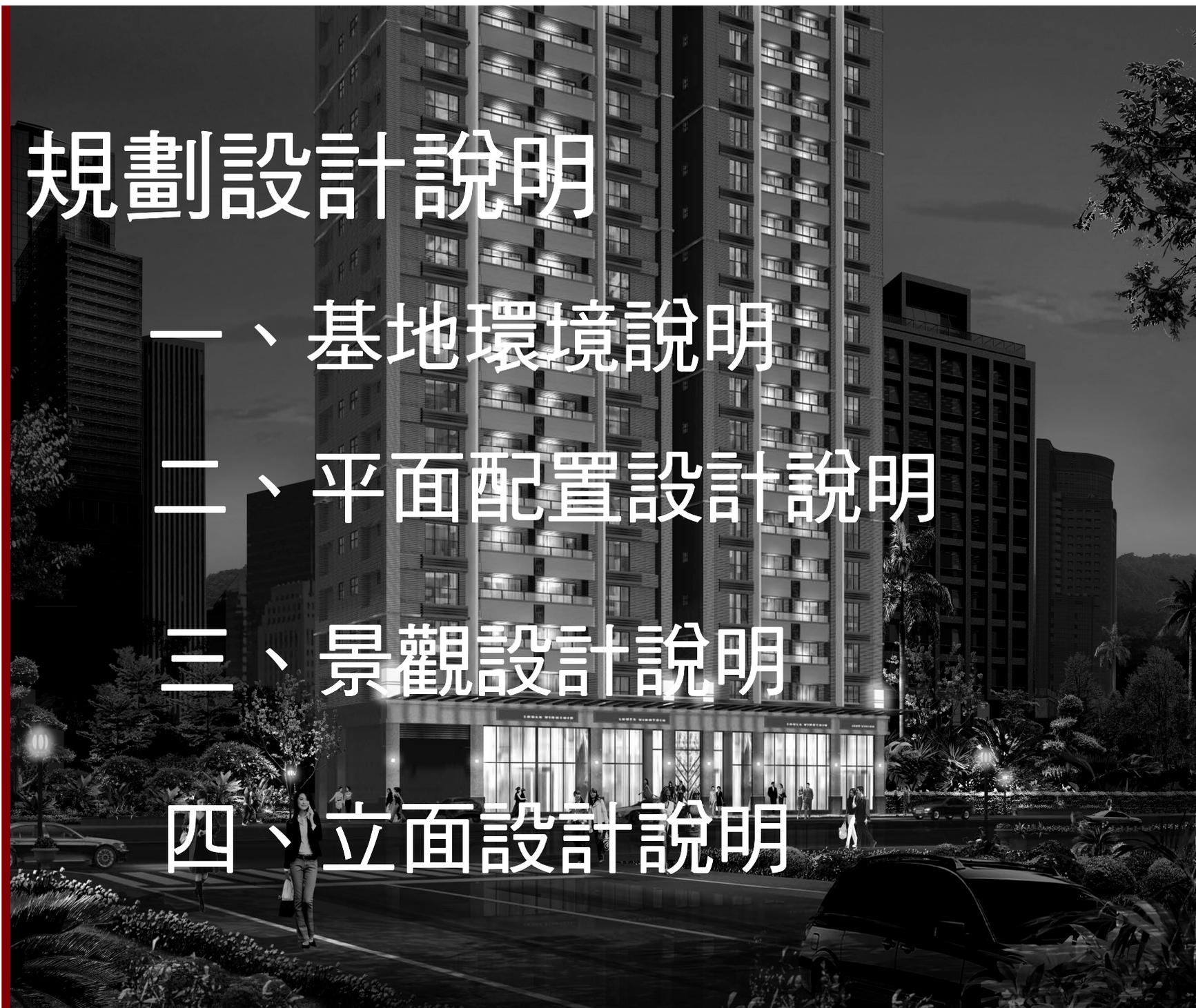
規劃設計說明

一、基地環境說明

二、平面配置設計說明

三、景觀設計說明

四、立面設計說明



14

基地概述

地籍圖

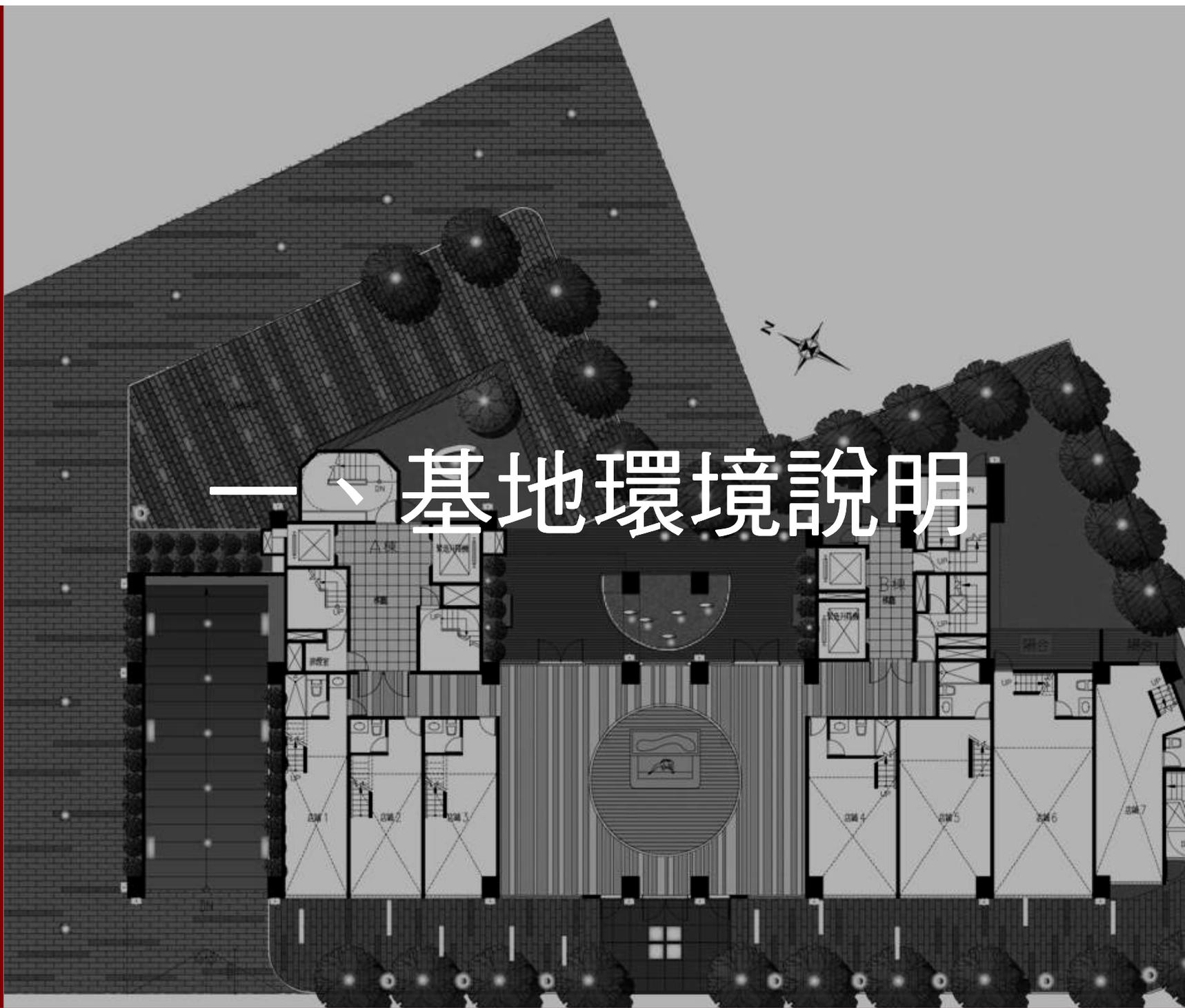
現況圖

更新計畫

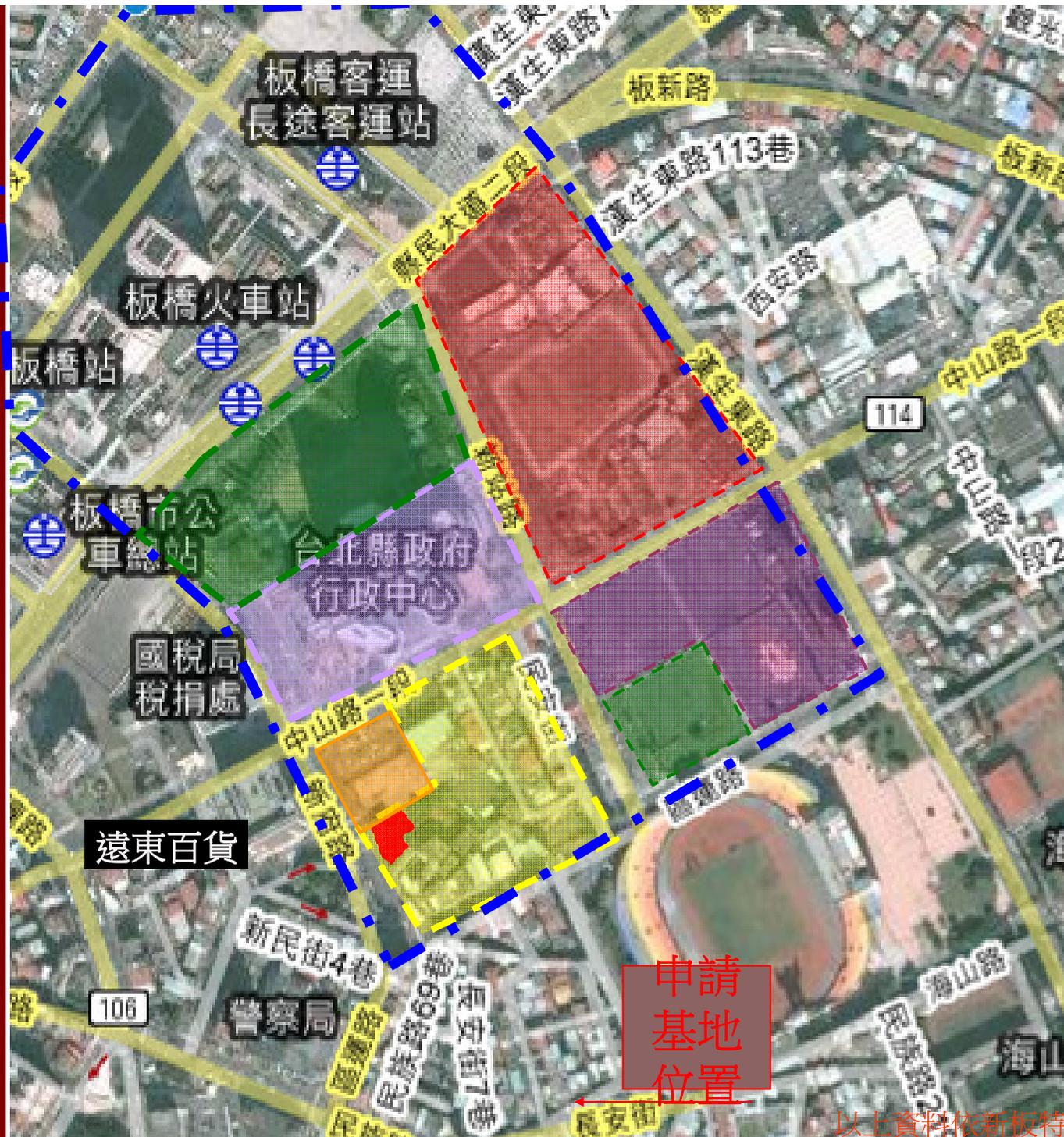
更新進度

規劃設計

一、基地環境說明



- 基地概述
- 地籍圖
- 現況圖
- 更新計畫
- 更新進度
- 規劃設計



- 廣場公園
- 特專一
- 特專四
- 特專五
- 特專六
- 機一
- 新板特區 範圍區界 線

以上資料依新板特區細部計畫記載為準

土地分區及基地環境說明

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



以上資料依新板特區細部計畫記載為準

基地環境及交通動線系統說明

基地概述

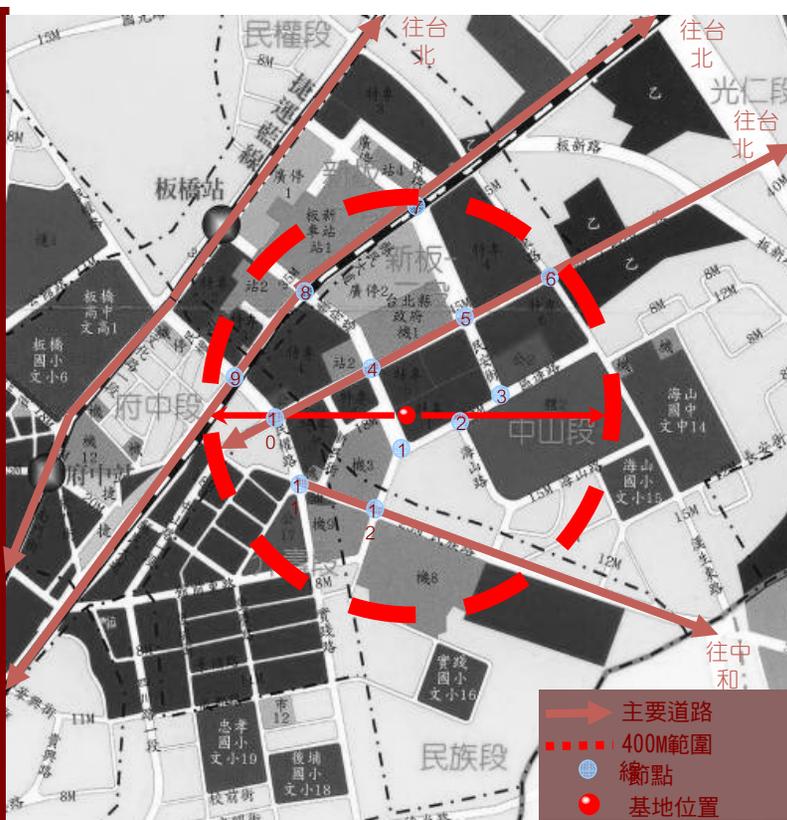
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



基地週邊主要公共交通為公車、接駁專車、客運、捷運、鐵路、高鐵，公共交通網絡發達，臨近本案基地主要為遠東百貨免費接駁專車、縣府站、民權站、深丘里站、海山國中站等，主要公車路線為：234、265、651、667、705、藍17、藍51、臺北客運(台北到三峽)、基隆客運(板橋到基隆)。

另有遠東百貨接駁專車通往鄰近各捷運站及主要交通樞紐，基地往北，即可通往捷運藍線板橋站，往西可達土城、永寧站，往東可達臺北車站後，轉乘紅、藍、綠、橙線前往淡水、新店、南勢角、昆陽、永寧、中山國中、動物園、木柵等地，嗣捷運新莊線開通，未來區域公共交通將更為便利。



節點1-區運新府路口



節點2-區運海山路口



節點3-區運新站路口



節點4-中山新府路口

大環境影響圈分析-節點

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



節點5-中山新站路口



節點9-縣民民權路口



節點6-中山漢生路口



節點10-中山民權路口



節點7-縣民新站路口



節點11-民權民族路口



節點8-縣民新府路口



節點12-區運民族路

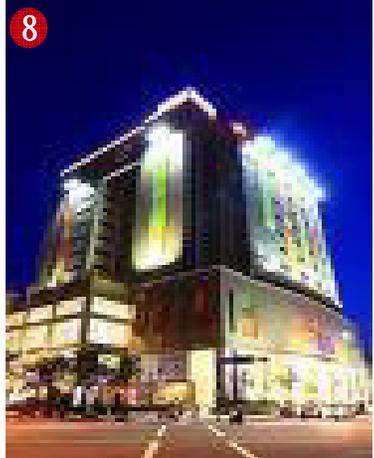
- 基地概述
- 地籍圖
- 現況圖
- 更新計畫
- 更新進度
- 規劃設計



● 基地位置 ■ 400M範圍線



台北縣政府



遠東百貨



台北縣板橋體育場



板橋客運站



板橋公車站



海山國小



海山高中



中華電信

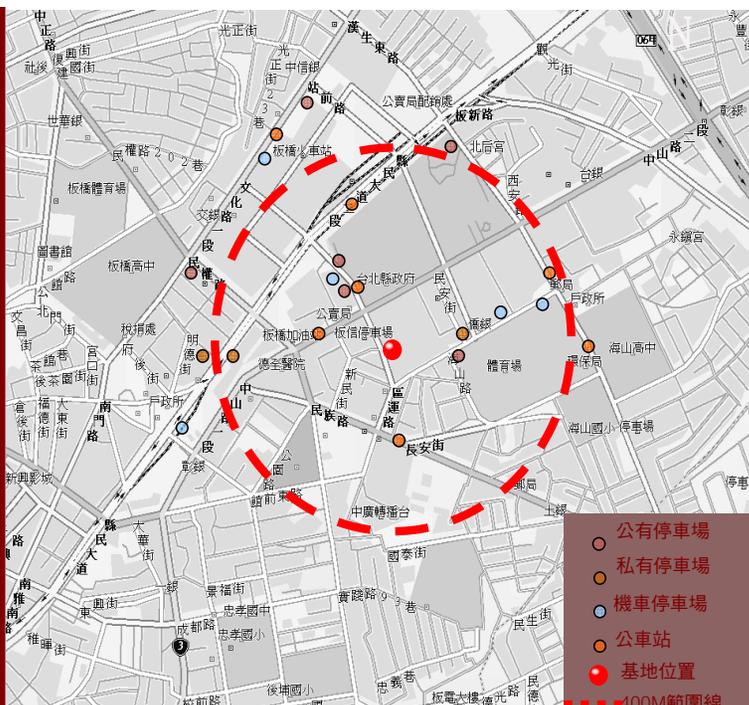


板橋火車站



F1集合住宅

基地週邊環境及主要公共設施



基地週邊主要公共交通為公車、接駁專車、客運、捷運、鐵路、高鐵，公共交通網絡發達，臨近本案基地主要為遠東百貨免費接駁專車、縣府站、民權站、深丘里站、海山國中站等，主要公車路線為：234、265、651、667、705、藍17、藍51、臺北客運(台北到三峽)、基隆客運(板橋到基隆)。

另有遠東百貨接駁專車通往鄰近各捷運站及主要交通樞紐，基地往北，即可通往捷運藍線板橋站，往西可達土城、永寧站，往東可達臺北車站後，轉乘紅、藍、綠、橙線前往淡水、新店、南勢角、昆陽、永寧、中山國中、動物園、木柵等地，嗣捷運新莊線開通，未來區域公共交通將更為便利。

大眾運輸交通工具：



651路



234.245路



667.705路.基隆客運



台北客運-台北-中永和



中興巴士



657.265路



藍17路



台北客運-台北-三峽

停車場：



區運路福德宮旁機車停車場



民權立體停車場



縣民廣場地下停車場



遠東百貨附設停車場



區運新站路口收費停車場



縣民民權路側停車場

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

高鐵全線站點



捷運路線圖



板橋站鳥瞰圖



本案距板橋火車站、板橋捷運站距離500公尺範圍內，3分鐘內車行距離及10分鐘步行距離，抵達板橋捷運站後，可搭乘捷運系統前往土城、永寧及台北市主要交通節點，抵達板橋火車站後，搭乘台鐵轉乘至台灣主要各縣、鎮、鄉、市或搭乘高鐵，北往台北市，經桃園、新竹、台中、嘉義、台南、左營等地，並透過客運轉乘，前往各鄉、鎮、市等地。



高鐵路台南站



高鐵路桃園站



高鐵路台北站



高鐵路台中站



高鐵路新竹站



高鐵路板橋站

板橋站三鐵共構



地下通道新府路入口



地下人行通道



地下通道往板橋公車站



板橋高鐵路售票口



台鐵高鐵路售票大廳



台鐵西區出口



板橋捷運站



捷運入口



基地週邊三鐵共構設施說明

22

基地概述

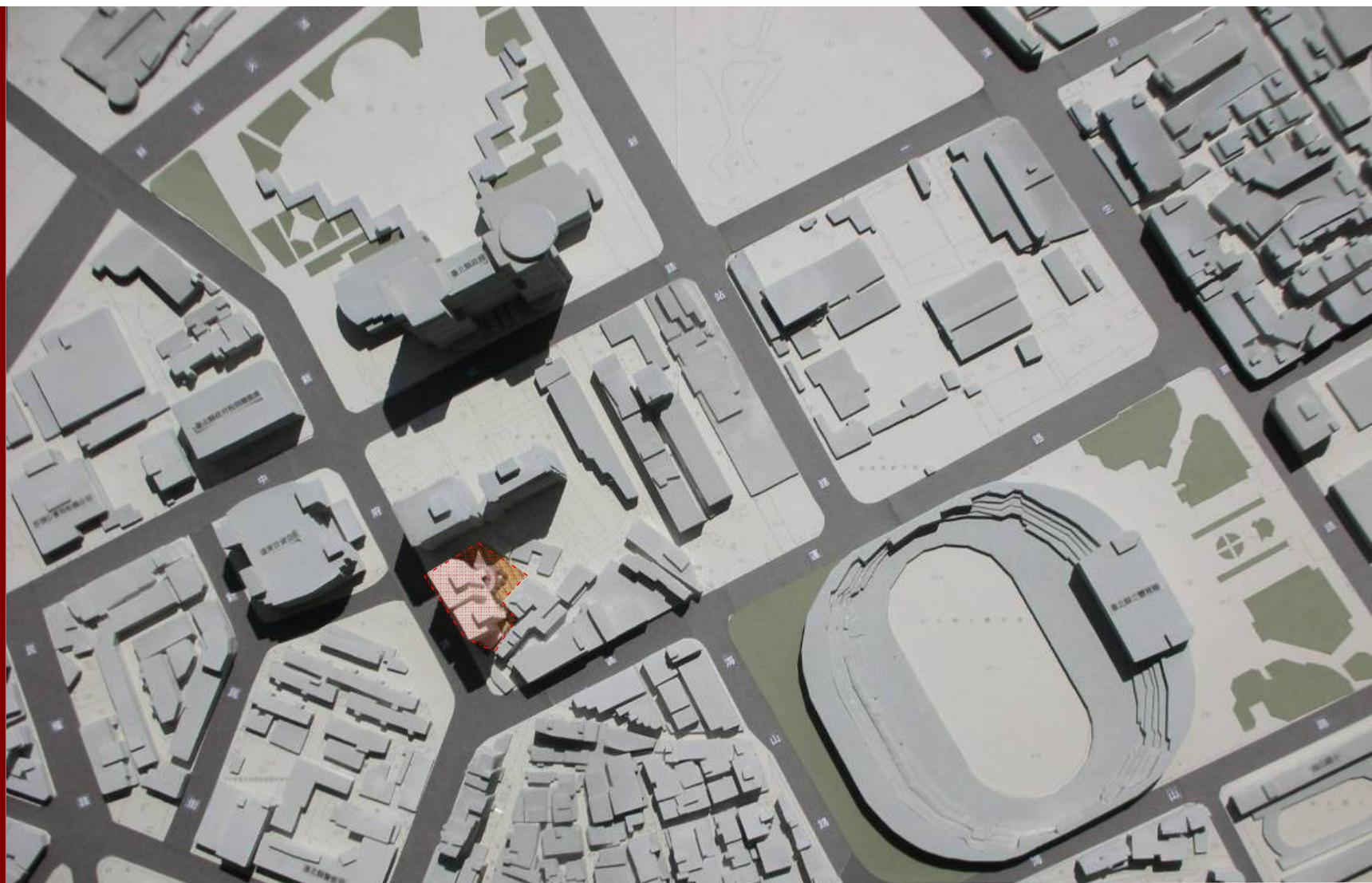
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



都市量體模擬圖

基地概述

地籍圖

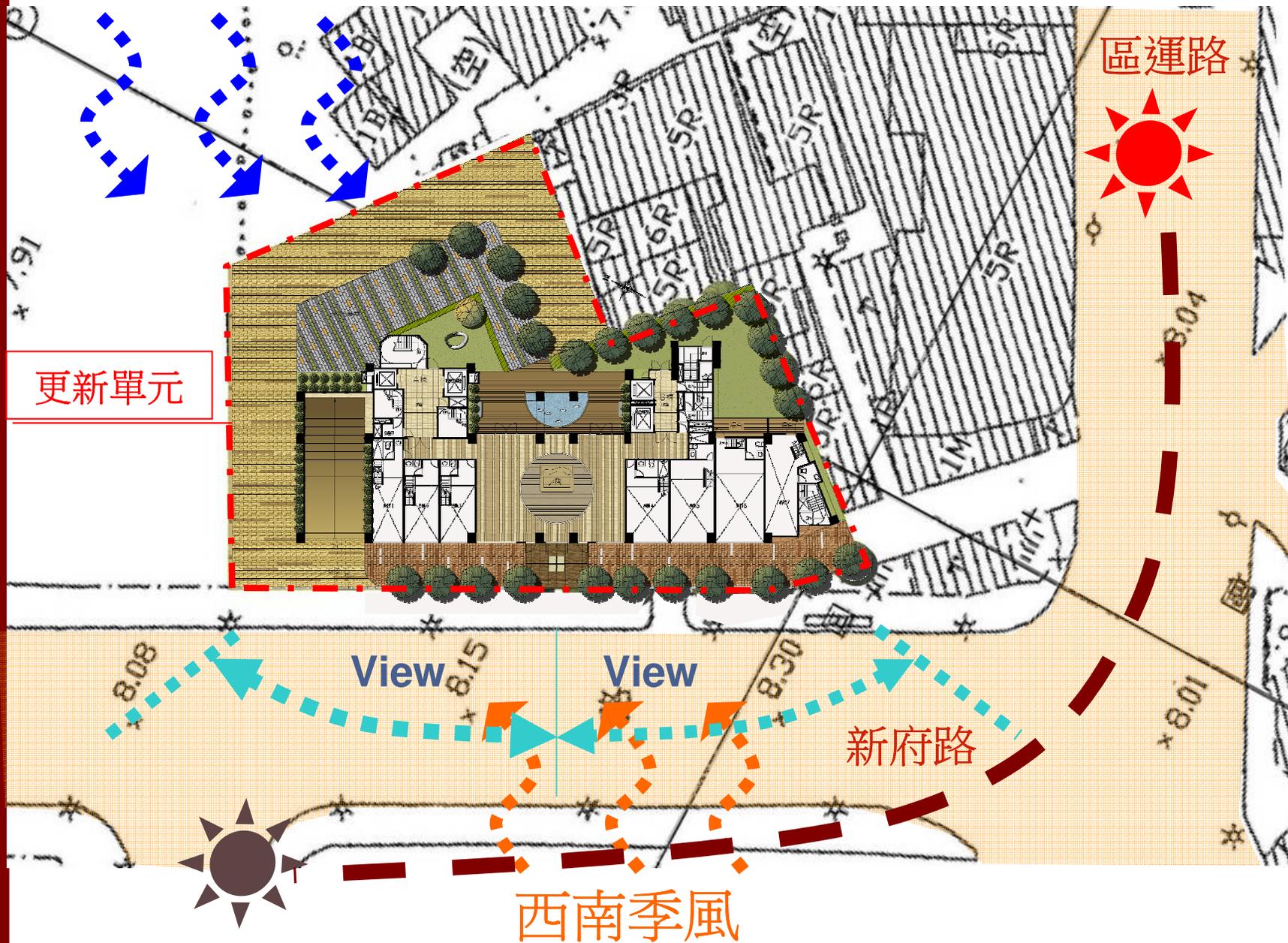
現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

東北季風



更新單元

View

View

新府路

西南季風

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



基地配置圖

25

基地概述

地籍圖

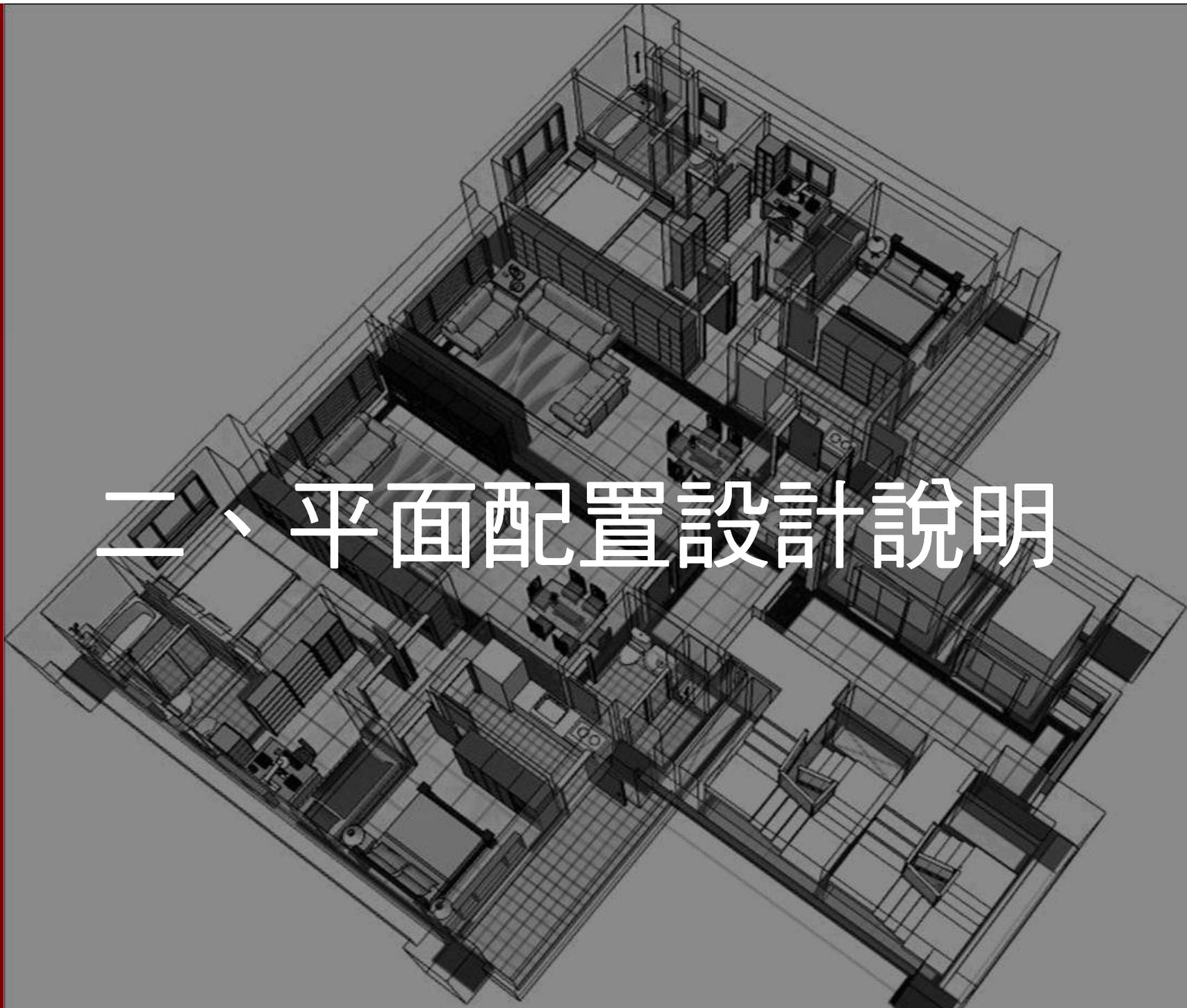
現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

二、平面配置設計說明



基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



更新單元說明：

- 1.更新範圍：臺北縣板橋中山段1781地號等22筆土地。
- 2.預定實施者：富鉅鼎建設股份有限公司
- 3.規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
- 4.設計單位：陳廷杰建築師事務所
- 6.工程進度：事業計畫及都市設計審議

建築物概述：

- 1.建築基地基地面積：1,846m²
- 2.建築物幢(棟)數：1幢2棟
- 3.建築物樓層使用用途：
 - (1)地下層：停車空間及設備機房。
 - (2)地上一層：大廳、管委會、店鋪。
 - (3)地面層：雙併住宅及中繼設備空間。
- 4.建築物總樓層數：地上23層地下4層
- 5.建築物總戶數：93戶(含店鋪7戶)
- 6.建築物總汽車停車位數：94輛
- 7.建築物總機車停車位數：94輛
- 8.建築物總銷面積：約17,233m²(5,213坪)

以上資料依實際建造執照記載為準

基地概述

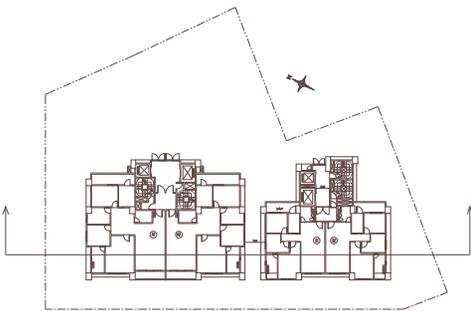
地籍圖

現況圖

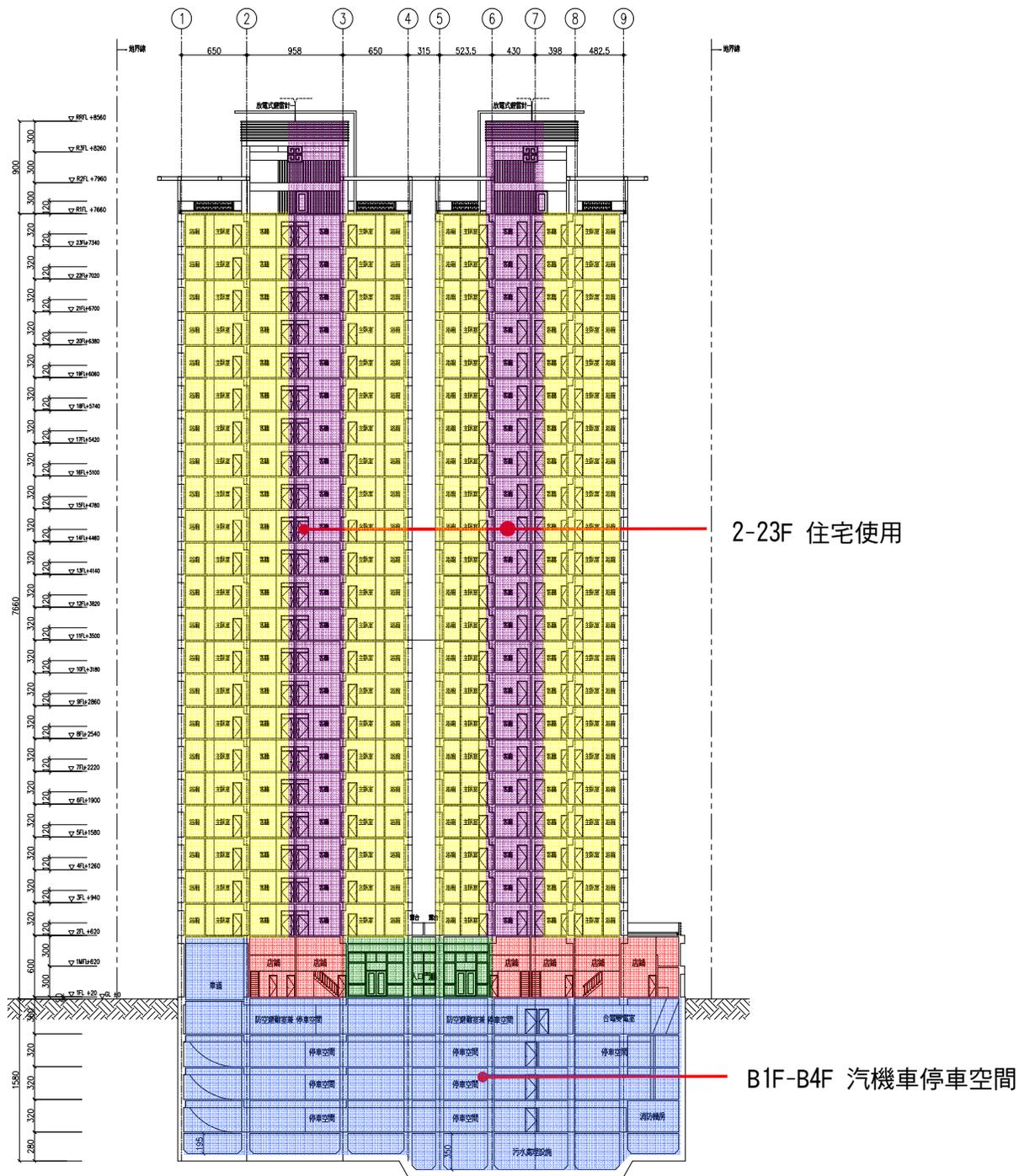
更新計畫

更新進度

規劃設計



- 垂直管道空間
- 住宅單元
- 沿街店舖
- 社區公共空間
- 地下室停車空間



以上資料依實際建造執照核准圖說為準

空間樓層分佈圖



4米沿街步道



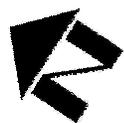
10米人行步道



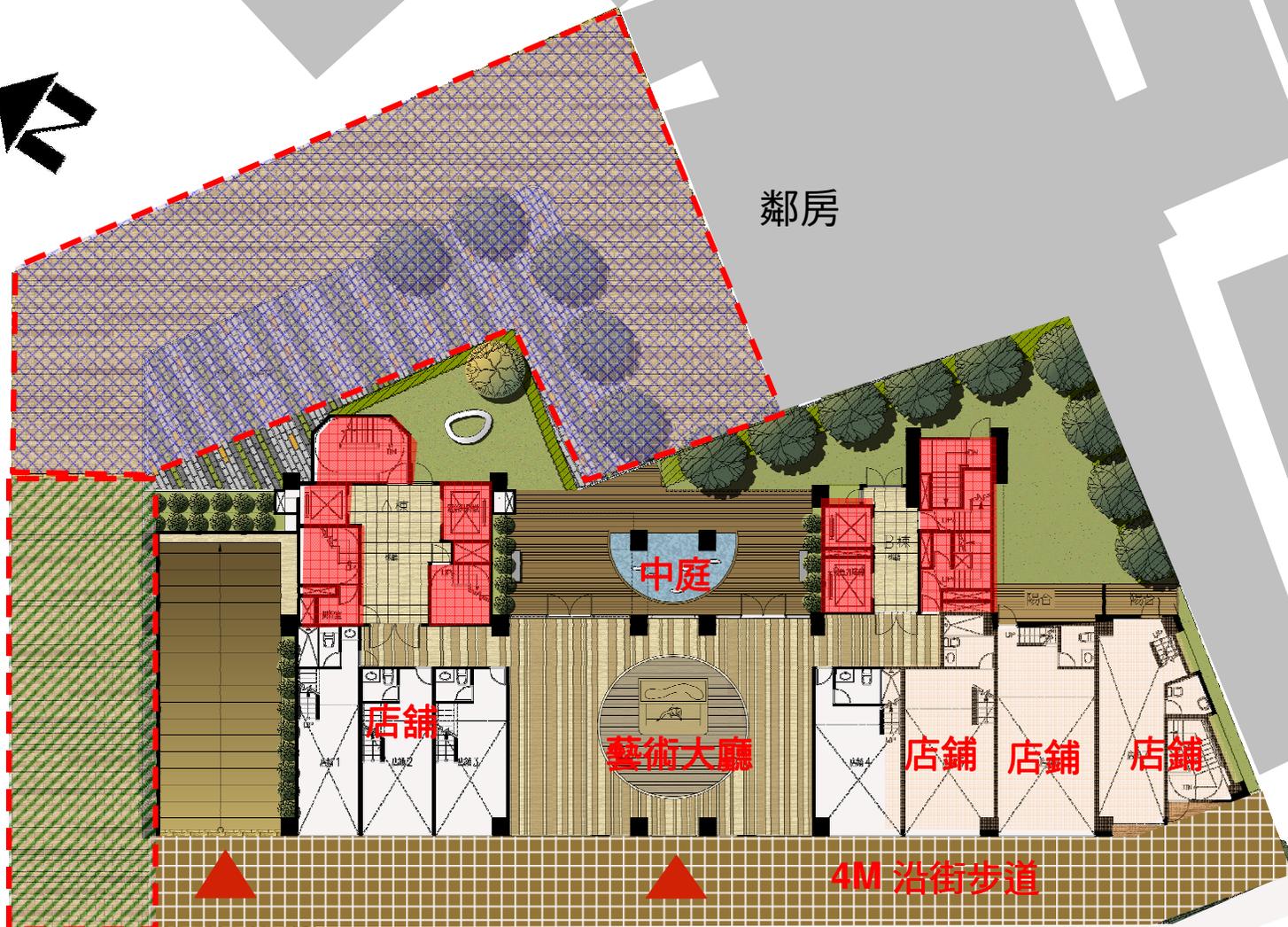
6米人行步道



垂直動線



鄰房



車道出入口

入口

新府路

4M 沿街步道

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

29

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

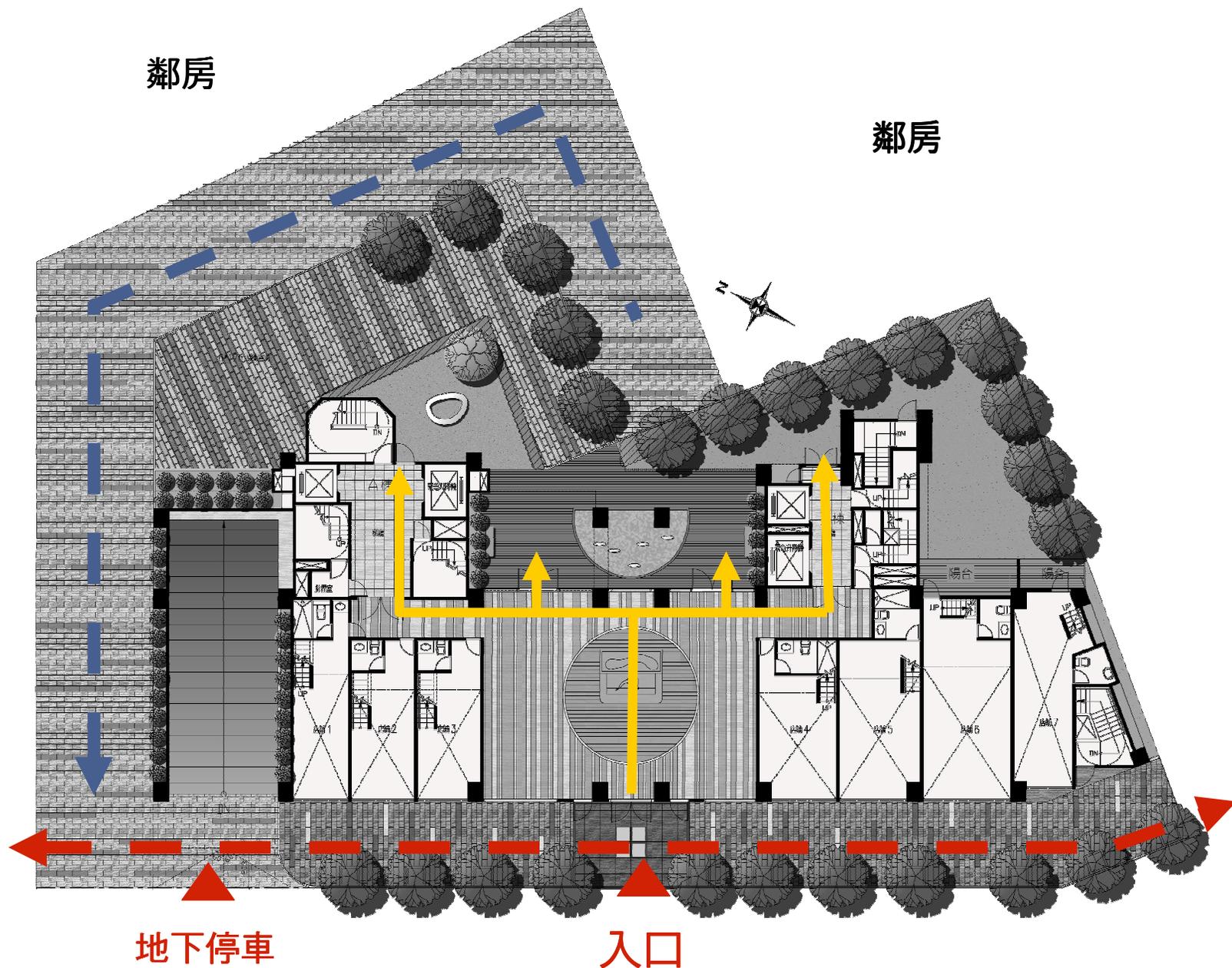


以上資料依實際建造執照核准圖說為準

室內大廳示意圖

鄰房

鄰房



地下停車

入口

← ····· 四米沿街人行動線
 ← ····· 六米車行動線
 ← ——— 室內人行動線

基地概述

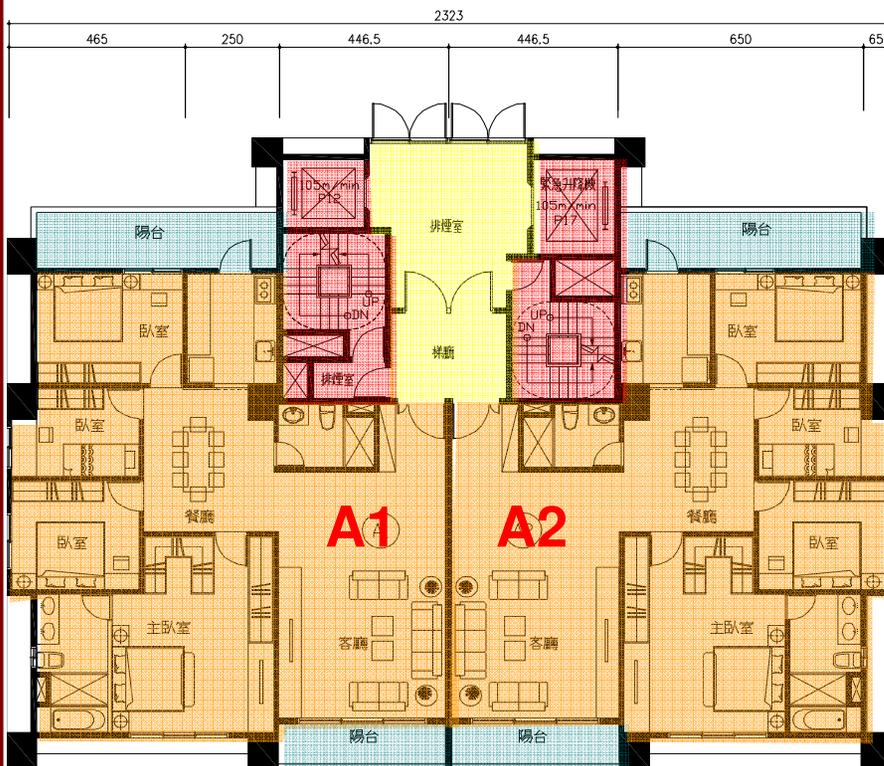
地籍圖

現況圖

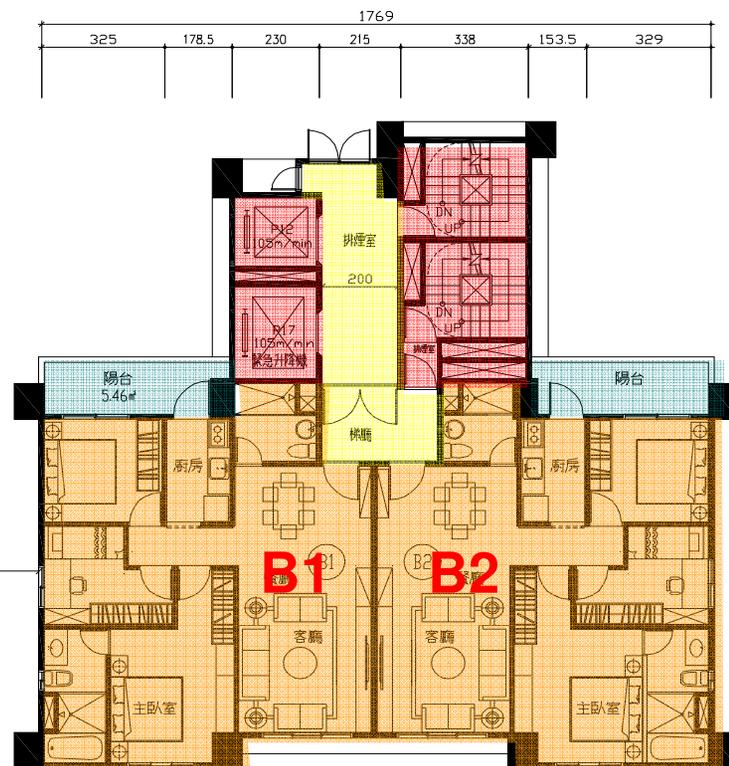
更新計畫

更新進度

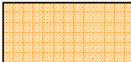
規劃設計



A棟 雙併23層 - 4房
(約60~65坪)



B棟 雙併23層 - 3房
(約36~42坪)

 室內空間

 垂直動線

 陽臺

 梯廳

基地概述

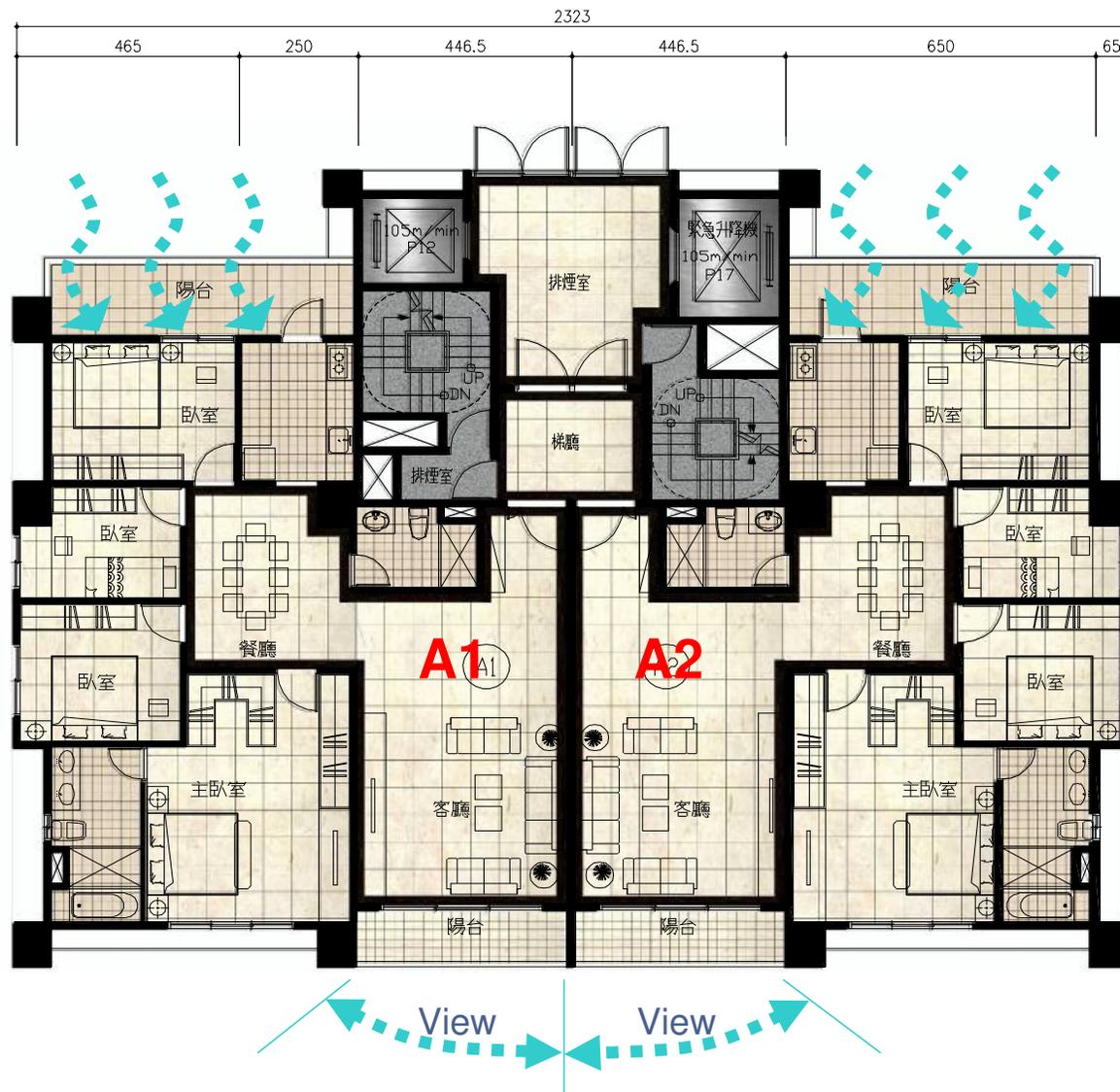
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



1. 雙併設計

住戶戶數單純，低干擾。

2. 二進式梯廳

門廳大面開窗，通風、採光良好，私密性高。

3. 實用工作陽台

每戶均有實用之大工作後陽臺，局部阻隔干擾，並引進外氣。

4. 樑、柱外露

豐富立面造型，塑造立面深窗遮陽效果，達到減少建築外殼耗能。



以上資料依實際建造執照核准圖說為準

A棟單元平面圖

基地概述

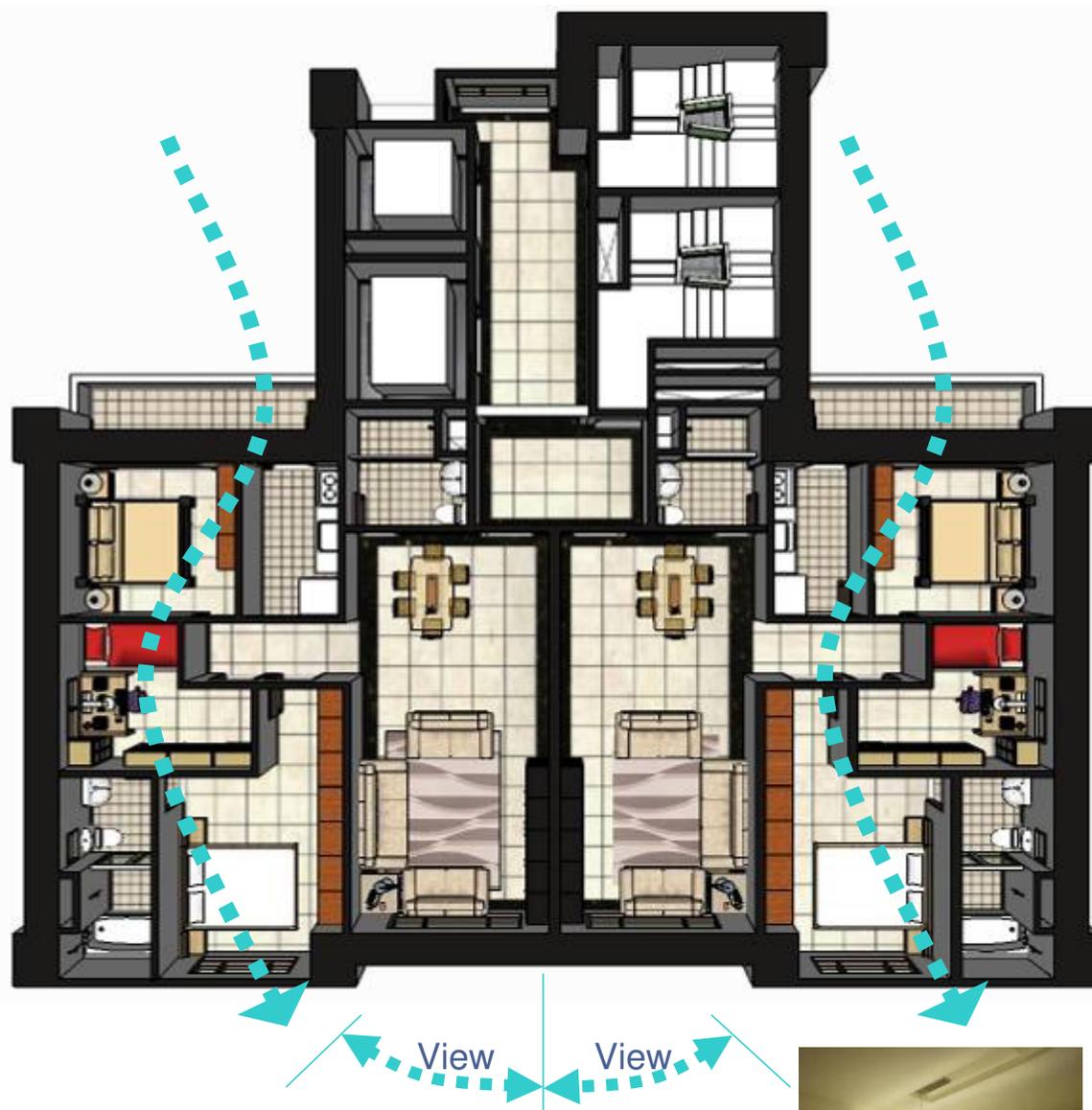
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



平面規劃構想

1. 雙併設計

住戶戶數單純，低干擾。

2. 二進式梯廳

門廳大面開窗，通風、採光良好，私密性高。

3. 實用工作陽台

每戶均有實用之大工作後陽臺，局部阻隔干，並引進外氣。

4. 樑、柱外露

豐富立面造型，塑造立面深窗遮陽效果，達到減少建築外殼耗能。

5. 客、餐廳空間合併

客、餐廳空間機能合併設計，減少走道空間，讓整體空間有放大的效果。

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

B棟單元平面圖

34

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



以上資料依實際建造執照核准圖說為準

B棟家俱配置構想

35

基地概述

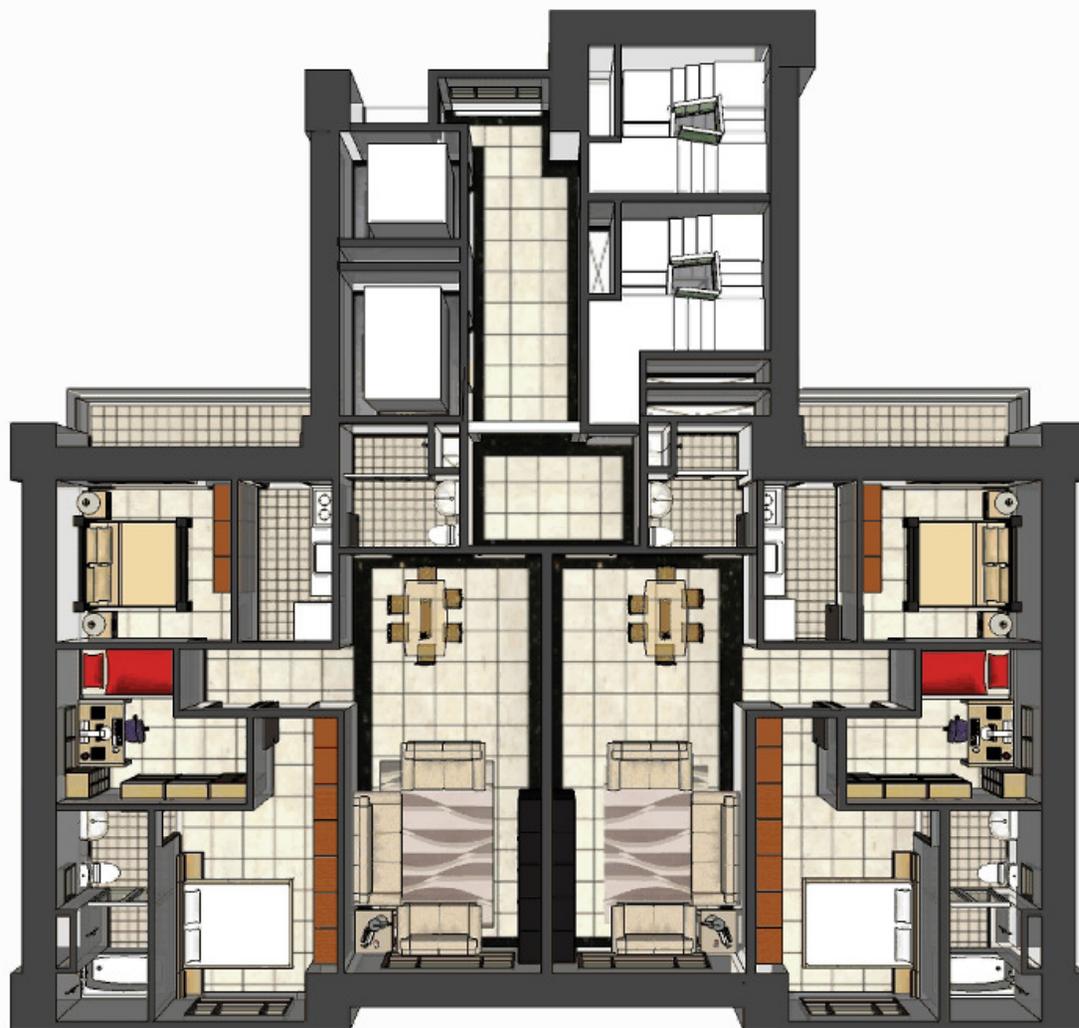
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



B棟平面空間動畫模擬

汽車停車位共計：94輛(不含圾粒車暫停車位)

機車停車位共計：94輛

- 汽車停車位
- 機車停車位
- 防災中心、設備機房
- 垂直動線
- 樓、電梯廳

- 基地概述
- 地籍圖
- 現況圖
- 更新計畫
- 更新進度
- 規劃設計



汽車動線



機車動線

地下一層平面圖

基地概述

地籍圖

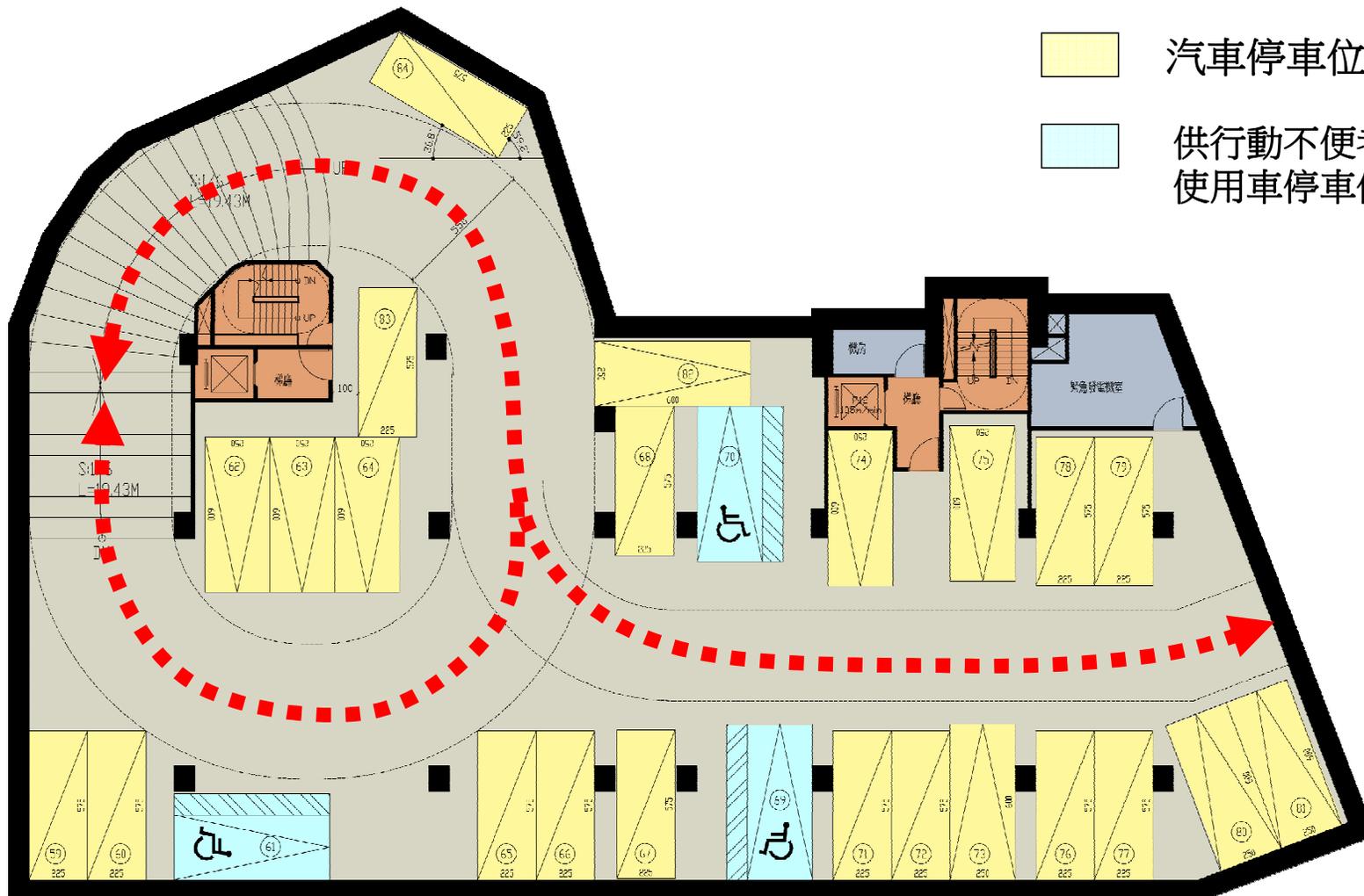
現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

-  垂直動線
-  樓、電梯廳
-  設備機房
-  汽車停車位
-  供行動不便者使用車停車位



 汽車動線

地下二層平面圖

基地概述

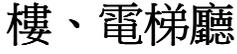
地籍圖

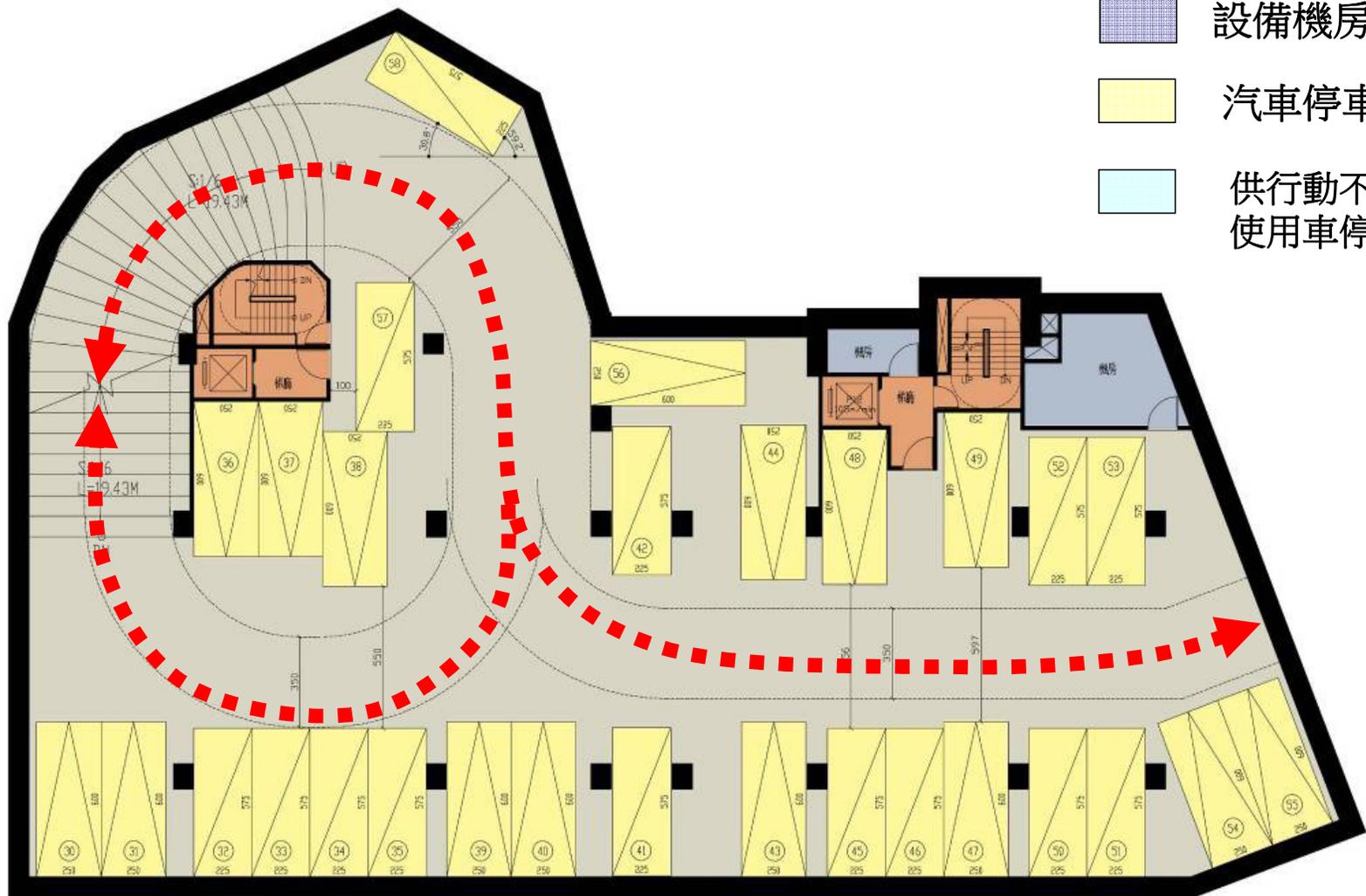
現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

-  垂直動線
-  樓、電梯廳
-  設備機房
-  汽車停車位
-  供行動不便者使用車停車位



 汽車動線

地下三層平面圖

基地概述

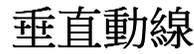
地籍圖

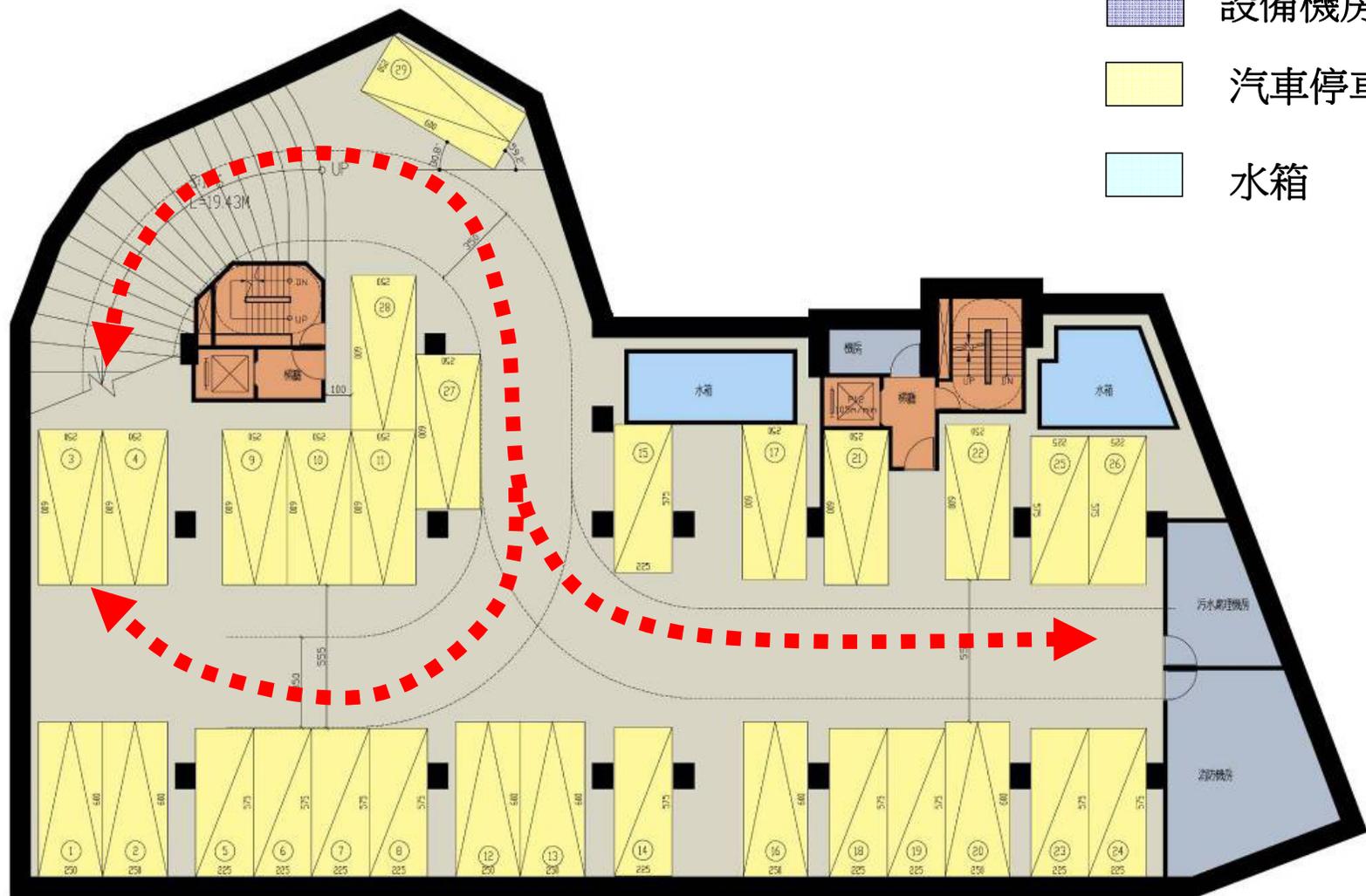
現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

-  垂直動線
-  樓、電梯廳
-  設備機房
-  汽車停車位
-  水箱



 汽車動線

地下四層平面圖

40

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

三、景觀設計說明



基地概述

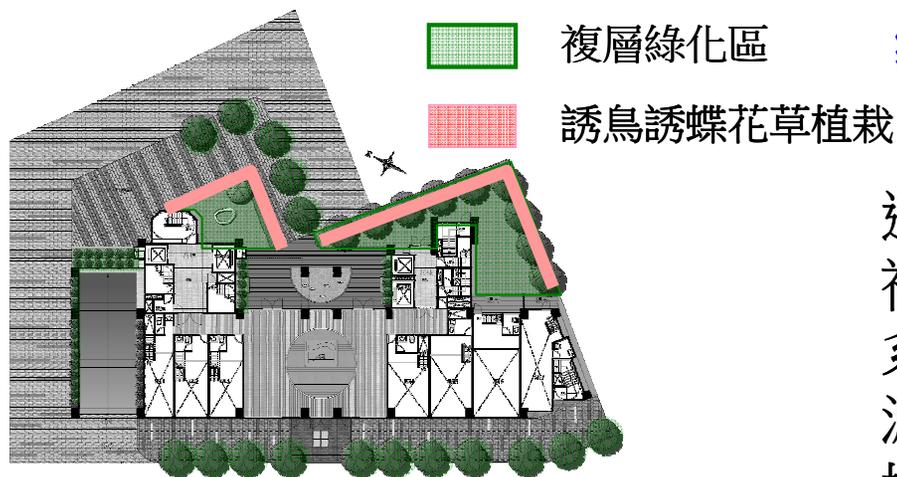
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

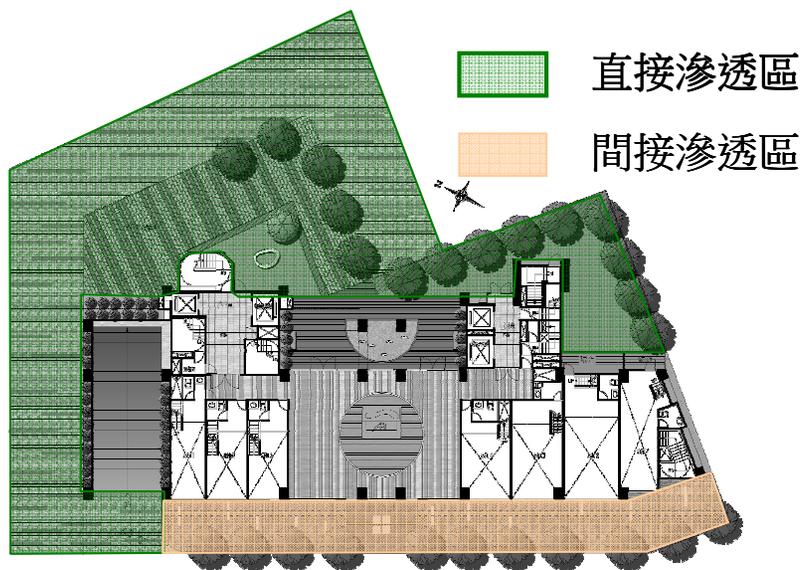
規劃設計



誘鳥誘蝶花草植栽



多層次生態綠化



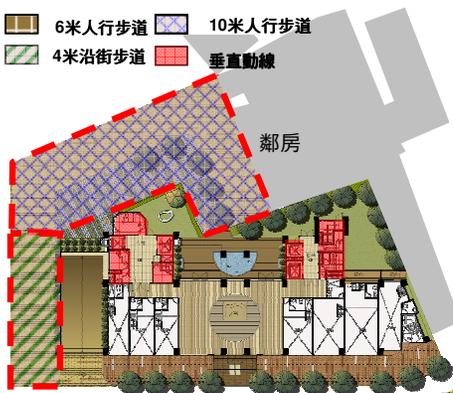
綠化量設計

在全區基地內與建築物周邊採用**複層綠化**，可穩定植群社會塑造其自我調適的生態系，使綠地具有更高的涵養水源，植栽採用**闊葉大喬木**，可增加**CO2**固定量。基地內採**原生樹種**及採用**誘鳥誘蝶樹草花**，沿道路側全面採用耐污染植栽。

基地保水設計

減少建蔽率，降低開挖率，增加基地內保水面積，基地內通路採用透水鋪面配合透水性良好的基層，形成大區域直接滲透；並配合滲透排水管、滲透陰井排至綠地或建築物雨水回收池，經簡單處理後，作為非接觸用水使用。

6米人行步道 10米人行步道
4米沿街步道 垂直動線



基地概述

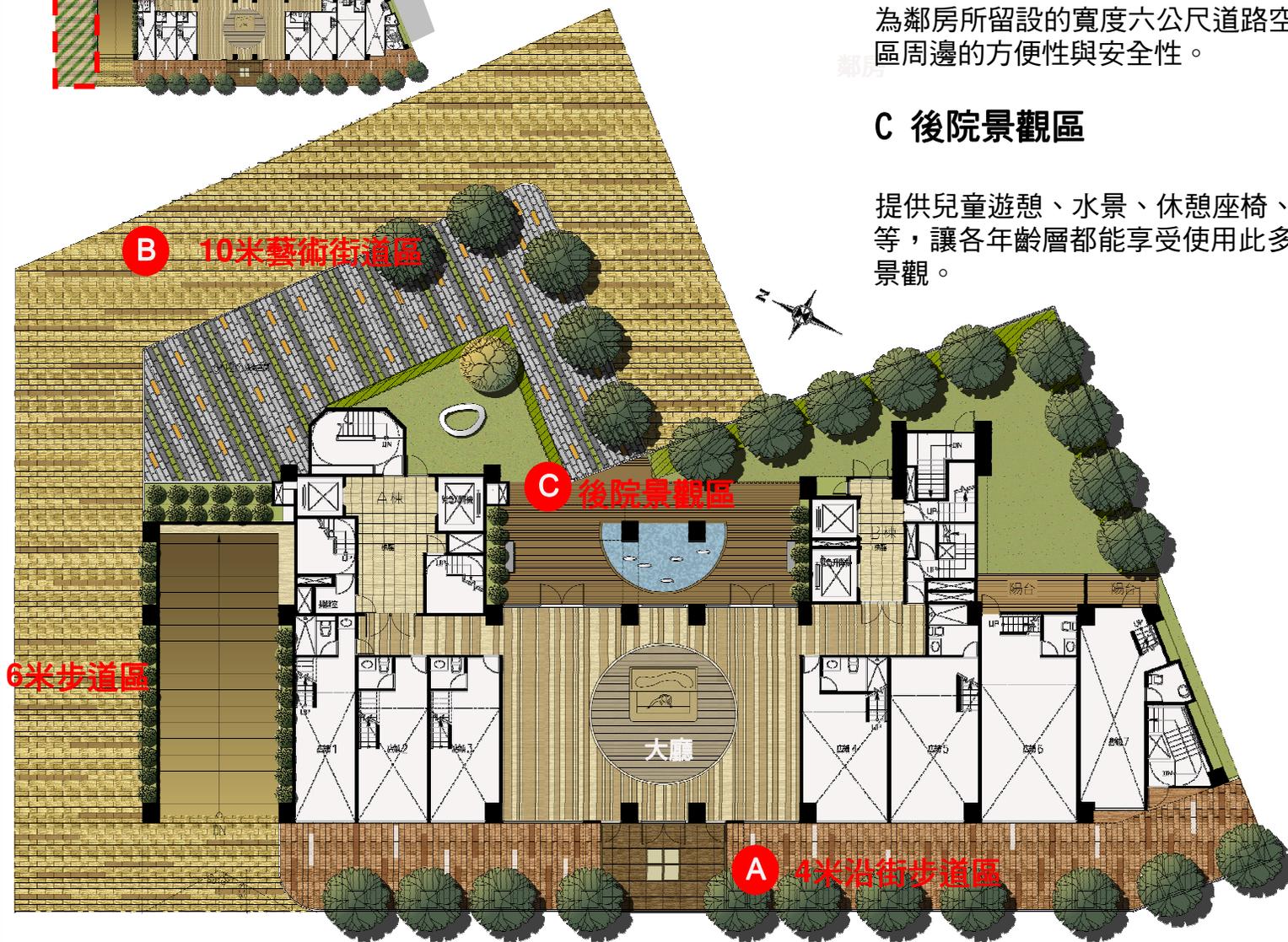
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



A 沿街商業步道區

規劃寬度四公尺(含喬木種植區)之林蔭人行步道及設置坐椅供公眾通行休憩觀賞使用。

B 藝術街道區

為鄰房所留設的寬度六公尺道路空間增加社區周邊的方便性與安全性。

C 後院景觀區

提供兒童遊憩、水景、休憩座椅、夜間照明等，讓各年齡層都能享受使用此多元化空間景觀。

6米步道區

B 10米藝術街道區

C 後院景觀區

A 4米沿街步道區

大廳

全區景觀配置構想

基地概述

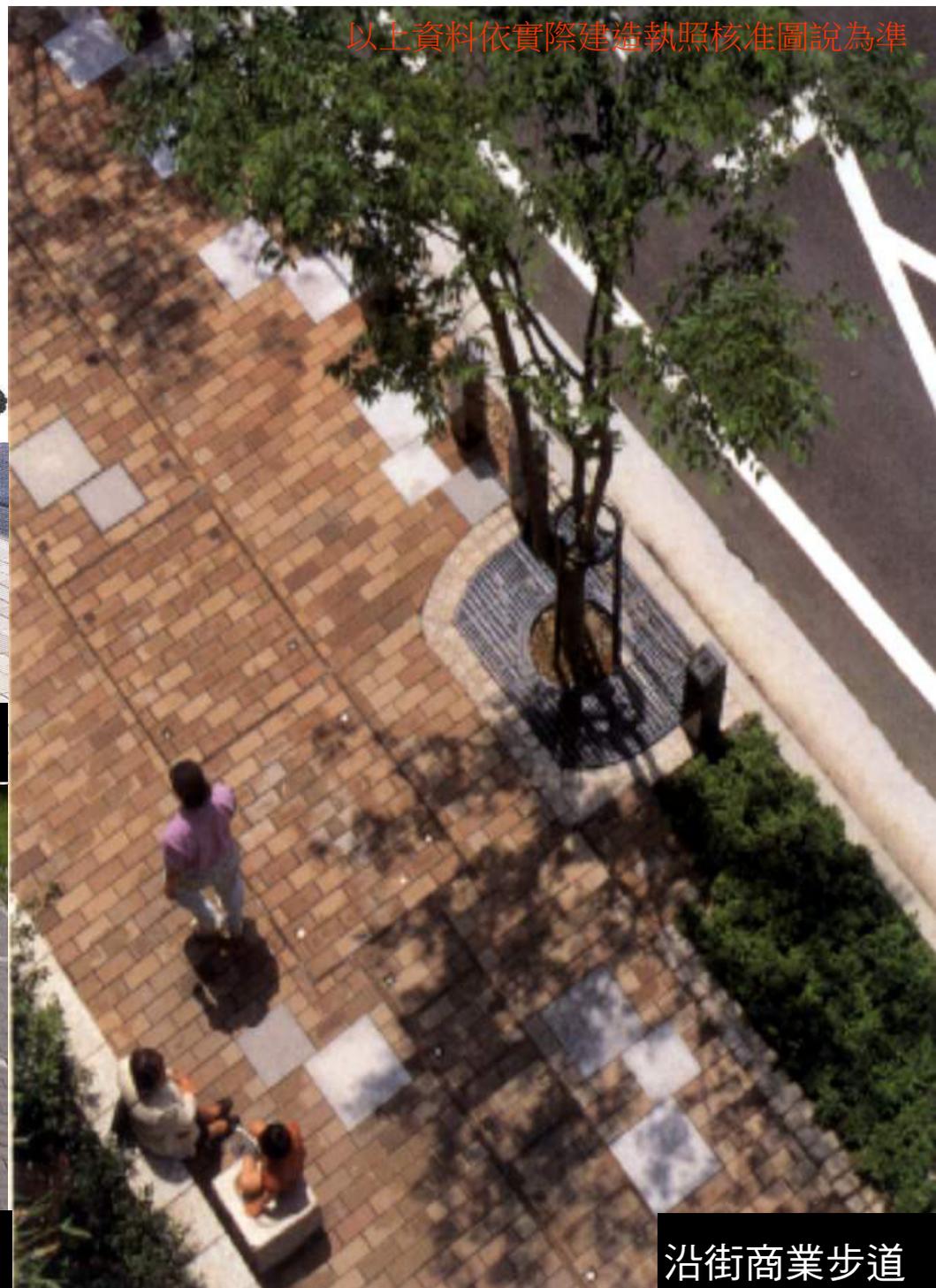
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



以上資料依實際建造執照核准圖說為準

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

全區景觀配置構想

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



C 水景流瀑示意圖



A 四米人行步道示意圖



B 兒童遊憩示意圖



D 石雕魚型示意圖

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

全區景觀配置構想

基地概述

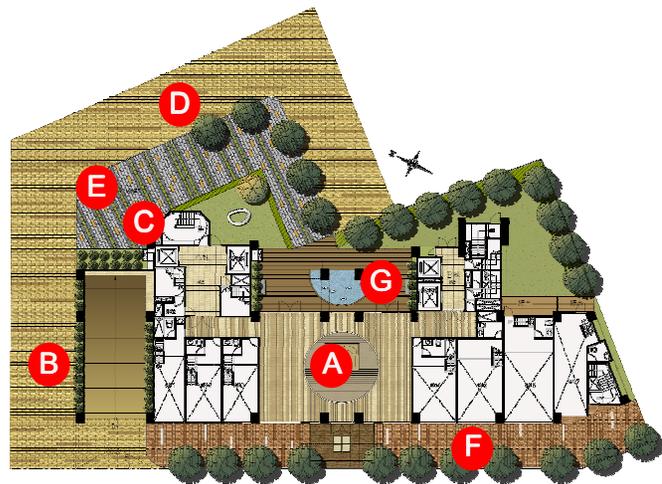
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



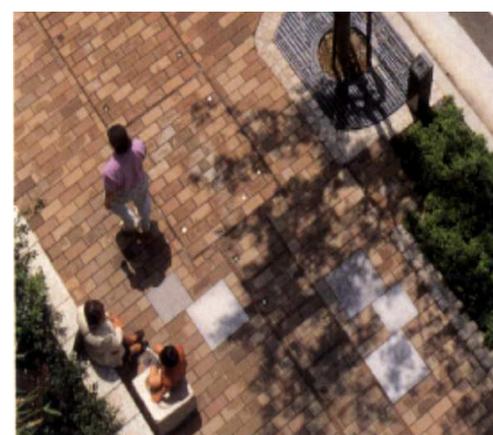
B 透水磚地坪示意圖



E 石板地坪示意圖



C 植草磚地坪示意圖



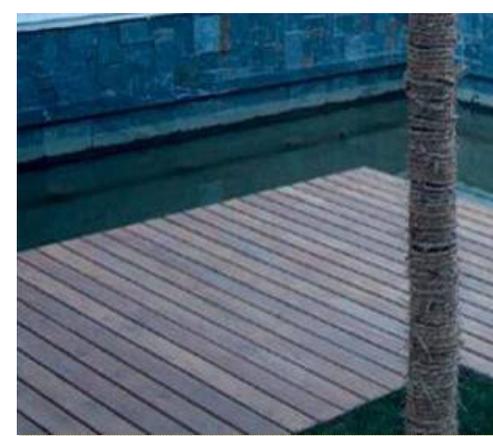
F 花崗岩地坪示意圖



A 大理石地坪示意圖



D 透水磚地坪示意圖



G 南方松平台示意圖

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



植栽平面圖

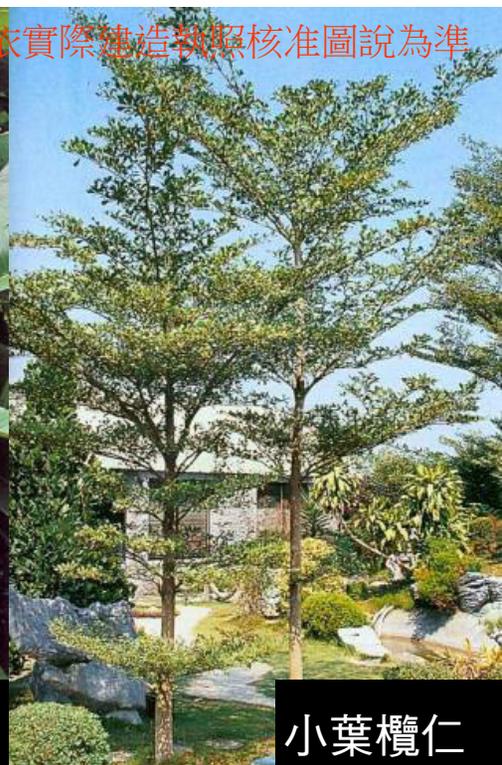
種類	圖例	名稱	規格		數量
			H(M)	W(M)	
喬木		小葉欖仁	5	3	23棵
		雞蛋花	2	2	1棵
		唐竹	3	1	46棵
灌木		金露花	0.8×0.6 (W×H)		
植草皮		地毯草			

喬木以質感細膩樹冠優美小葉欖仁、唐竹等營造出舒適禪境的氛圍。草皮以耐陰好整理的地毯草。

以上資料依實際建造執照核准圖說為準



雞蛋花



小葉欖仁



唐竹



金露花



地毯草

植栽配置圖

基地概述

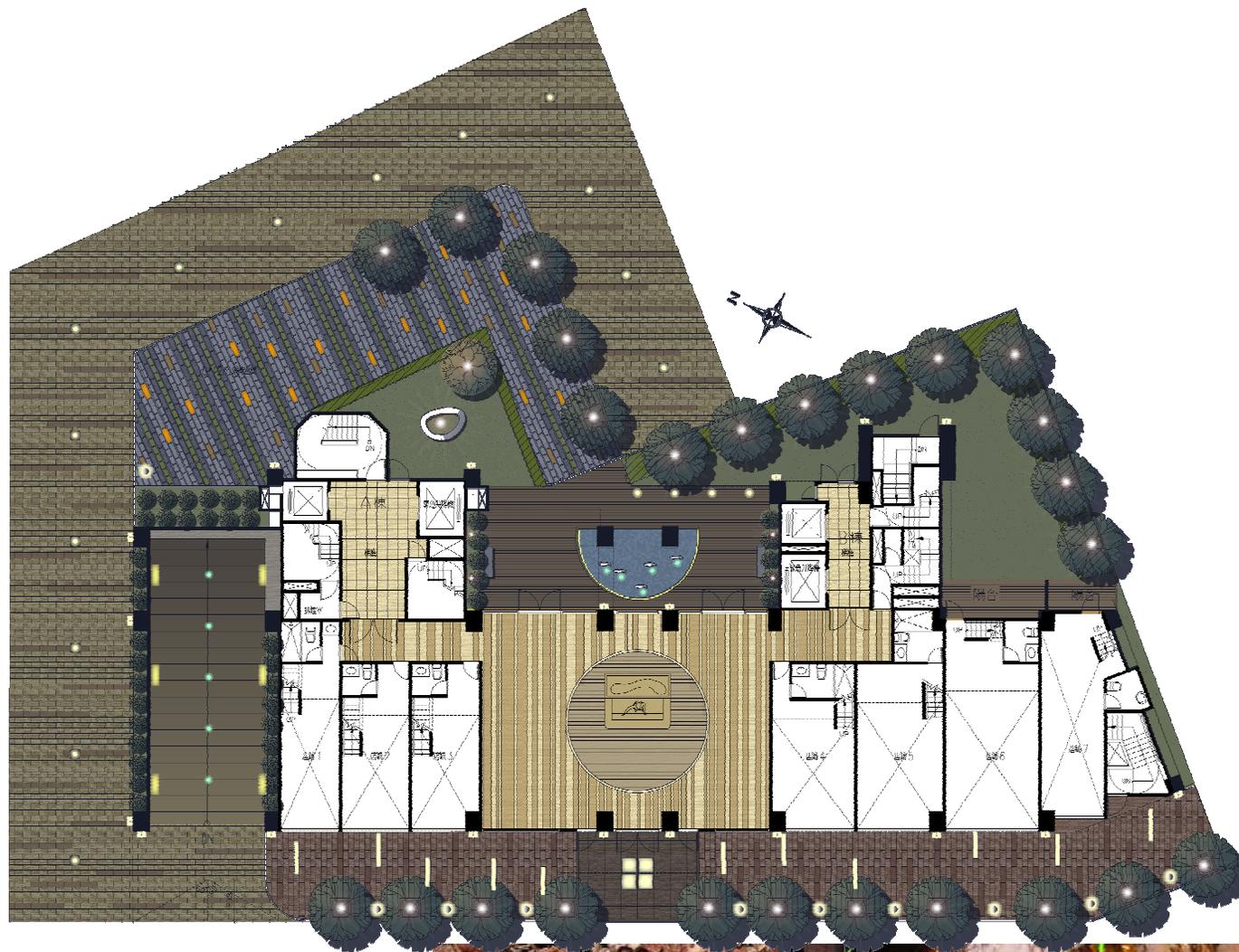
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



圖例	照明樣式	數量	光源
	樹底投射燈	31	30W
	壁燈	19	30W
	高燈	10	30W
	線燈	1	21W
	水景燈	5	21W
	車道燈	6	21W
	LED地燈-1	18	LED
	LED地燈-2	1	LED
	LED地燈-3	15	LED



地底燈



水底燈



樹底投射燈

景觀高燈

景觀夜間照明示意圖

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

7:00-11:00夜間照明示意圖



11:00-12:00夜間照明示意圖



以上資料依實際建造執照核准圖說為準

景觀夜間照明立面示意圖

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

四、立面設計說明



基地概述

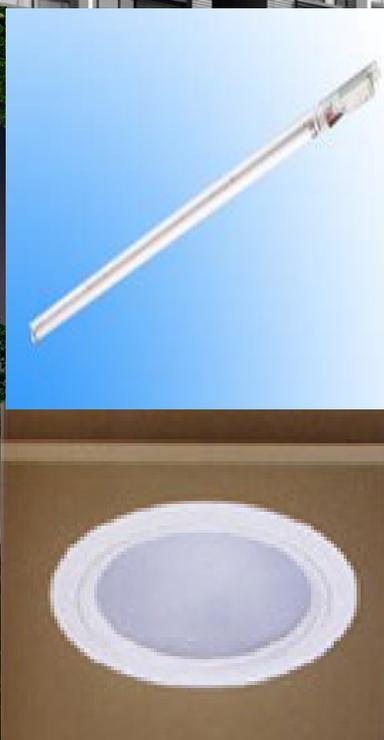
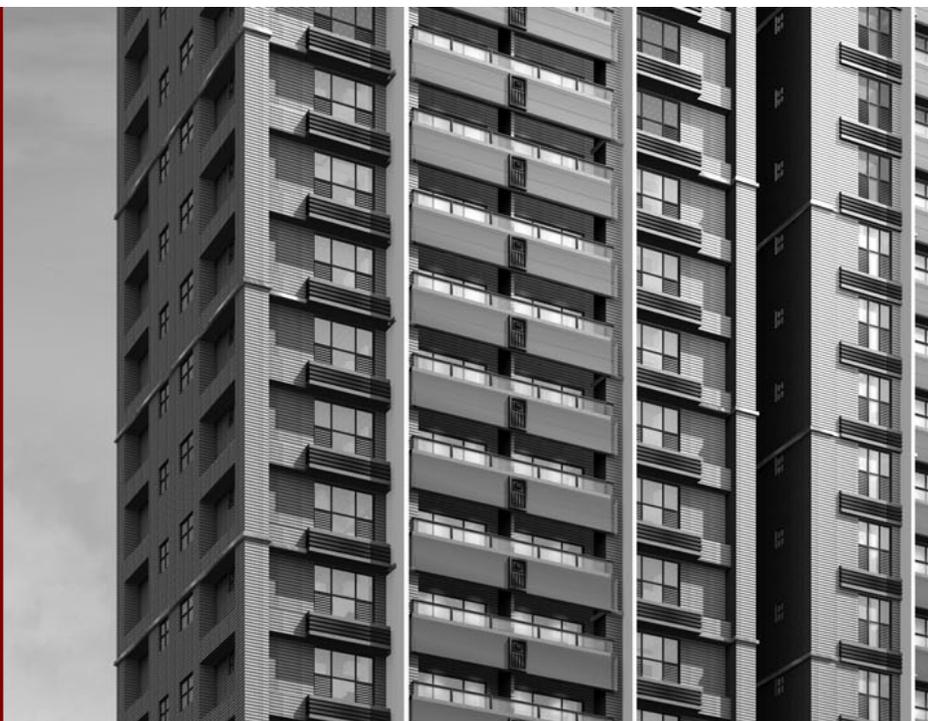
地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



建築物外殼節能設計

建築物外觀採**露樑、柱及深陽臺設計**，形成**格子及水平深遮陽**；並窗戶採用**橫拉及推窗設計**，加強建築物通風，俾有效降低Req值，提昇建築物外殼節能效果。

照明系統節能設計

門廳、走廊以**透空遮板**引進**柔和自然光**，燈具採用**高效率、高反射燈具**及採用**電子安定器**，並配合日常使用及夜間照片需求，以良好**照明設備控制方式**（如**照明情境模擬控制、多迴路、自動調光、點滅裝置**），俾達整體照明節能效果。

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

51

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



現代感

菁英主義

大氣大方

展翅未來

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

夜間透視圖

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



天際線

頂部作夜間燈光變化，並用屋突造型營造出多變的都市天際景觀

主 體

SRC制震結構及柱樑外露設計
低台度大開窗，防紫外線玻璃
垂直展翅造型，內嵌LED燈
耐用質感優之面材展現價值感

基 座

石材建材，創造建築基座厚實
高貴質感及延續街道景觀之整體性。

以上資料依實際建造執照核准圖說為準

立面量體計畫

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



29層臺北縣政府辦公大樓



10層遠東百貨公司



24層集合住宅(F1)



24層集合住宅(史丹佛)



基地週圍現況照片



材料及色彩計畫

54

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



材料及色彩計畫

55

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計



材料及色彩計畫

56

基地概述

地籍圖

現況圖

更新計畫

更新進度

規劃設計

更新前



更新後

以上資料依實際建造
執照核准圖說為準



請積極參與都市更新共創美好都市景觀

簡報結束

意見交流

