擬訂新北市板橋區大同段342地號等23筆土地更新事業計畫案公聽會

簡報大綱

- 更新單元基本資料
- 都市更新規劃
- 建築規劃設計

實 施 者 ：祥泓建設股份有限公司

更新規劃：振皓工程顧問股份有限公司

建築設計：張嘉哲建築師事務所

108年9月10日

法令依據

都市更新條例

- 本案依都市更新條例第23條及第32條規定，申請劃定更新單元並於擬訂事業計畫期間，舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 另依同條例第22條及第37條規定，取得更新單元內所有權人一定比例之同意，逕為提出事業計畫報核。

都市更新條例施行細則

- 依第8條規定，邀請有關機關(都市更新處)、學者專家、當地居民代表(里長)、更新單元內之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內之門牌戶。

公聽會通知方式

- 108.08.29 以雙掛號寄發開會通知單及簡報資料
- 108.08.29~108.08.31 將本次公聽會相關資訊刊登於太平洋日報
- 108.08.29 張貼公告於里公布欄及本案網站
- 108.09.10 召開公聽會

計畫地區範圍與位置

- 位於新北市板橋區崑崙里及成和里，鄰近溪崑國中，且**北側緊臨浮洲橋**。坐落於板橋區大同段342地號等23筆土地，面積合計為**2,796.50㎡(845.9坪)**。
- 本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」之環境評估指標第1、5項**(符合現行法規及修法草案)**，**得申請劃定為更新單元**。

現況分析—更新單元面積及權屬

- 本更新單元範圍包括板橋區大同段342地號等23筆土地，面積合計2,796.50㎡，土地所有權人共37人。
- 已登記之合法建築物為板橋區大同段2072建號1筆建物，樓地板面積合計138.91㎡，建物所有權人共3人。

現況分析—土地使用及建物現況

- 範圍內**合法建築物**包括1棟1樓RC造建物，餘為**其他土地改良物，現況皆供住宅使用**。

同意書簽署之意義與相關權益

- 依『都市更新條例』第37條規定，實施者並應取得更新單元內**私有土地及合法建物所有權人數及面積均超過4/5(80%)**同意；但私有土地及合法建物面積均超過**9/10(90%)**同意者，其所有權人數不予計算。
- 所有權人不同意公開展覽之更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。公開展覽期滿後，除非有民法第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，不得撤銷同意書。

項目			私有所有權人（人）		私有持有面積（m^2）	
			土地	合法建物	土地	合法建物
全區私有總合			37	3	2,477.86	138.91
事業計畫階段法定門檻	1	同意比	>4/5(80%)	>4/5(80%)	>4/5(80%)	>4/5(80%)
	2	同意比	不計人數		>9/10(90%)	>9/10(90%)
本案事業計畫同意比例	**同意比**		**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	同意數		37	3	2,477.86	138.91

本案私有土地及建物同意比例達100%，已逾事業計畫之同意門檻，得申請事業計畫。

與都市計畫之關係

- 本案屬93年1月29日發布實施之「變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)」範圍內，**土地使用分區屬第一種住宅區**。
- 土地使用管制要點適用99年12月30日發布實施之「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」。

基準容積率	260%
法定建蔽率	50%
土地面積	3,327.83㎡
基準容積	8,652.36㎡

更新單元
第一種住宅區
乙種工業區

計畫目標與效益評估

更新前	更新後
建物老舊不耐震	完善安全設施及現代化建物
土地使用效益不佳	促進土地合理使用
停車空間不足	設置充足停車空間
巷弄空間狹小	留設人行空間，實施人車分離
消防救災功能不足	建立消防救災避難計畫

處理方式、區段劃分及實施方式

- **處理方式及區段劃分**：全區皆採**重建**方式辦理。
- **整建或維護計畫**：無。
- **實施方式及有關費用分擔**：依都市更新條例第43條規定，本案經全體私有土地及合法建築物所有權人同意，採「**協議合建**」方式實施。
- **公有財產之處理方式**：本案國有土地依據「都市更新條例」、「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」，將於**事業計畫核定後洽財政部國有財產署辦理讓售事宜**。

現有巷道廢止計畫

- **大觀路三段62巷**(未指定建築線)：現況鋪設柏油，主要供更新單元內居民通行使用，且該通路全部位於更新單元範圍內，更新後已無原有通路功能，爰**提送都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止**。
- **大觀路三段**(未指定建築線)：現況為南側鄰地居民通行之唯一通路，故保留該巷道，**無巷道廢止或改道計畫**。

區內公共設施興修及改善計畫

- 本案規劃**協助開闢南側毗鄰計畫道路之部分路段**，包括大同段357及365地號土地，道路用地面積合計358.31 ㎡，開闢後可連通至大觀路三段(現有巷道)。

申請獎勵項目及額度

- 依據「都市更新條例」及「都市更新建築容積獎勵辦法」辦理
- 本案**更新後允建容積總計為9,438.32㎡(2,855.09坪)**，惟實際面積仍應以新北市都市更新審議委員會審議結果為準。

容積移轉
856.24㎡
(259.01坪)
基準容積之11.78%

申請移入容積總量856.24㎡。

都市更新獎勵
1,311.18㎡
(396.63坪)
基準容積之18.03%

1.協助取得及開闢公共設施(0.03%)
2.取得候選綠建築證書(6%)
3.無障礙環境設計(3%)
4.建築物耐震設計(2%)
5.修法時程獎勵(7%)

總計基準容積之18.03%(獎勵上限)

基準容積
7,270.90㎡
(2,199.45坪)
法定容積率260%

預估允建容積合計9,438.32㎡
允建容積率為337.50%

上述數據僅供參考，實際仍依都市更新審議委員會審議通過為準。

重建區段之土地使用計畫

※ 詳建築規劃設計簡報。

- 一幢兩棟(A、B棟)，地上15層、地下4層之鋼筋混凝土造建築物
- 共規劃122戶集合住宅。
- 地下設置106席汽車停車位(65席平面式、41席機械式)；153席機車停車位。
- 總樓地板面積16,005.13㎡(約4,842坪)。

財務計畫

- 依據都市更新條例第51條及新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準規定，予以提列，**本案共同負擔費用總計8億3,676萬元**。

項目		
壹、工程費用	重建費用 (含建築設計費、營建費用、公寓大廈公共基金等)	5億6,924萬
	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	248萬
貳、權利變換費用 (含調查費、地籍整理費、拆遷補償及安置費用等)		2,998萬
參、貸款利息		2,242萬
肆、稅捐(印花稅、營業稅等依法提列之稅捐)		1,809萬
伍、管理費用 (含總務及人事管理費用(費率5%)、銷售管理費用(費率6%)、風險管理費(費率12%)等)		1億6,537萬
六、容積移轉費用		2,918萬
總計		8億3,676萬

上述數據僅供參考，實際仍依都市更新審議委員會審議通過為準。

相關計畫及拆遷安置計畫

- **文化資產保存維護計畫：**無。
- **相關單位配合辦理事項：**無。
- **拆遷安置計畫：**。
  - 本案**地上物將由實施者代為拆除**，現住戶自行另覓居住場所，並由實施者補貼租金，全案地上物拆除戶數共計9戶(含合法建物1戶、其他土地改良物8戶)。
  - **合法建築物、其他土地改良物之拆遷補償費用**及**合法建築物拆遷安置費用**係參依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」與「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」之規定估算。
- **實施風險控管方案：**本案後續將辦理房地及資金信託(含續建機制)，以利更新事業順利推動。
- **維護管理及保固事項：**未來將由公寓大廈管理委員會負責維護管理。另實施者承諾自房屋交付之日起，建築物之基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板等構造體保固20年。

辦理流程與預估實施進度

擬訂事業計畫階段

建築設計 容積獎勵

- 擬具事業計畫、自辦公聽會 — 預計108年9月申請報核
- 公開展覽30天、公辦公聽會
- 都市更新專案小組審議
- 舉辦聽證
- 更新審議委員會審議
- 核定發布實施 — 預計110年3月公告

預估約12－18個月

更新事業實施階段

交屋 施工

- 申請建照、拆除、施工 — 預計110年6月開工
- 分配、接管、移轉
- 更新事業完成及成果備查

實施者與相關諮詢聯絡方式

- **實施者及規劃團隊**

祥泓建設股份有限公司
地址：新北市林口區公園路180號4樓之2
電話：(02) 2687-6700

振皓工程顧問股份有限公司
地址：臺北市大安區光復南路268號5樓之2
電話：(02)8771-3456
Http://blog.xuite.net/jh.upcons

張嘉哲建築師事務所
地址：臺北市松山區南京東路五段118號6樓之2
電話：(02)2765-8135

- **政府部門**

新北市政府都市更新處
地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
新北市政府都市更新處/法令園地：
http://www.uro.ntpc.gov.tw/

- **本案專屬網站及諮詢服務地點**

為達都市更新過程透明公開化，將相關計畫內容公開於本案專屬網站，供民眾直接閱覽，且提供諮詢服務地點，供民眾諮詢服務。

✓ 專案網址：http://cml-sh.h35.tw/
✓ 諮詢服務地點：新北市林口區公園路180號4樓之2
✓ 連絡電話：(02) 2687-6700

都市設計或景觀計畫

- 臨路側退縮留設人行道，西側街角留設小型廣場，以連結整區街廓活動。
- 車行主要由大觀路三段出入；住戶人行主要由南側進出，使人車動線分離。

一層平面圖

中正路(浮洲橋)
B棟
A棟
大觀路三段50巷
4M沿街步道空間
2M緩衝空間
約29坪
約28坪
約30坪
7M未開闢計畫道路
大觀路三段(基地內現有道路)
278
277-1
27

一層夾層平面圖

中正路(浮洲橋)
大觀路三段50巷
335-1
278
277-1
27
4M沿街步道空間
2M緩衝空間
約7坪
約7坪
約7坪
大觀路三段(基地內現有通路)
7M未開闢計畫道路

標準層平面配置

B棟：4戶/層

A棟：5戶/層

共122戶集合住宅

二層平面圖

中正路(浮洲橋)
大觀路三段50巷
335-1
278
277-1
27
4M 沿街步道空間
2M 緩衝空間
2M 緩衝空間
4M 沿街步道空間
2M 緩衝空間
大觀路三段(浮洲橋現有道路)
7M 未開闢計畫道路

三至八層平面圖

中正路(浮洲橋)
大觀路三段50巷
335-1
278
277-1
27
4M沿街步道空間
2M緩衝空間
7M未開闢計畫道路
大觀路三段(現有道路)

九至十五層平面圖

中正路(浮洲橋)
大觀路三段50巷
335-1
278
277-1
27
4M 沿街步道空間
2M 緩衝空間
7M 未開闢計畫道路
大觀路二段(浮洲內湖有通路)

地下一層平面圖

共153席機車停車位

地下二至三層平面圖

共106席汽車停車位

地下四層平面圖

中正路(浮洲橋)
大觀路三段50巷
335-1
278
277-1
27
7M 未開闢計畫道路
停車空間
緩衝空間
排水機房
350x600

都市設計或景觀計畫

地面層景觀植栽配置

黃連木

黃金露華

台北草

屋頂層景觀植栽配置

緬梔

台北草

建築物外牆材質及色彩計畫

背向立面圖

左向立面圖

建築物外觀模擬透視