

014068

**新北市板橋區大觀段 670 地號等 10 筆土地
都市更新事業計畫案公聽會開會通知單**

聯絡人：楊珮珪
聯絡電話 (02) 2275-1313
聯絡地址：新北市板橋區大觀路二段 127 號 3 樓

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：113 年 05 月 02 日
發文字號：僑中更字第 1130502001 號
附件：公聽會簡報

開會事由：擬訂「新北市板橋區大觀段 670 地號等 10 筆土地」都市更新事業計畫案公聽會。

開會時間：113 年 05 月 12 日(星期日)下午二時整。

會議地點：新北市板橋區大觀路二段 127 號 3 樓

出席者(單位)：新北市政府都市更新處、新北市板橋區僑中里辦公處、新北市板橋區大觀段 670 地號等 10 筆土地所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、林旺根榮譽理事長、吳明威建築師、城林都市更新股份有限公司

說明：

- 一、依都市更新條例第 32 條及都市更新條例施行細則第 8 條及第 18 條規定辦理。
- 二、公聽會舉辦，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，擬具都市更新事業計畫後，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

正本：新北市政府都市更新處、新北市板橋區僑中里辦公處、新北市板橋區大觀段 670 地號等 10 筆土地所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、林旺根榮譽理事長、吳明威建築師、城林都市更新股份有限公司

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

新北市板橋區大觀段 670 地號等 10 筆土地都市更新會

理事長：楊錦秀



之
份
君

擬訂新北市板橋區大觀段670地號等10筆土地 自辦公聽會簡報



實施者：新北市板橋區大觀段670地號等10筆土地
都市更新會

建築設計：吳明威建築師事務所

規劃單位：城林都市更新股份有限公司

113.05.12

議程

- ◆ 主席致詞
- ◆ 主管機關代表致詞
- ◆ 規劃報告
 - 都市更新程序 - 陳美華 總經理
 - 建築設計 - 吳明威建築師事務所
- ◆ 專家學者致詞
- ◆ 討論事項

公聽會辦理之依據與目的

◆ 依據都市更新條例第三十二條第三項及第四項規定辦理：

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

同意書簽署之意義與相關權益事項

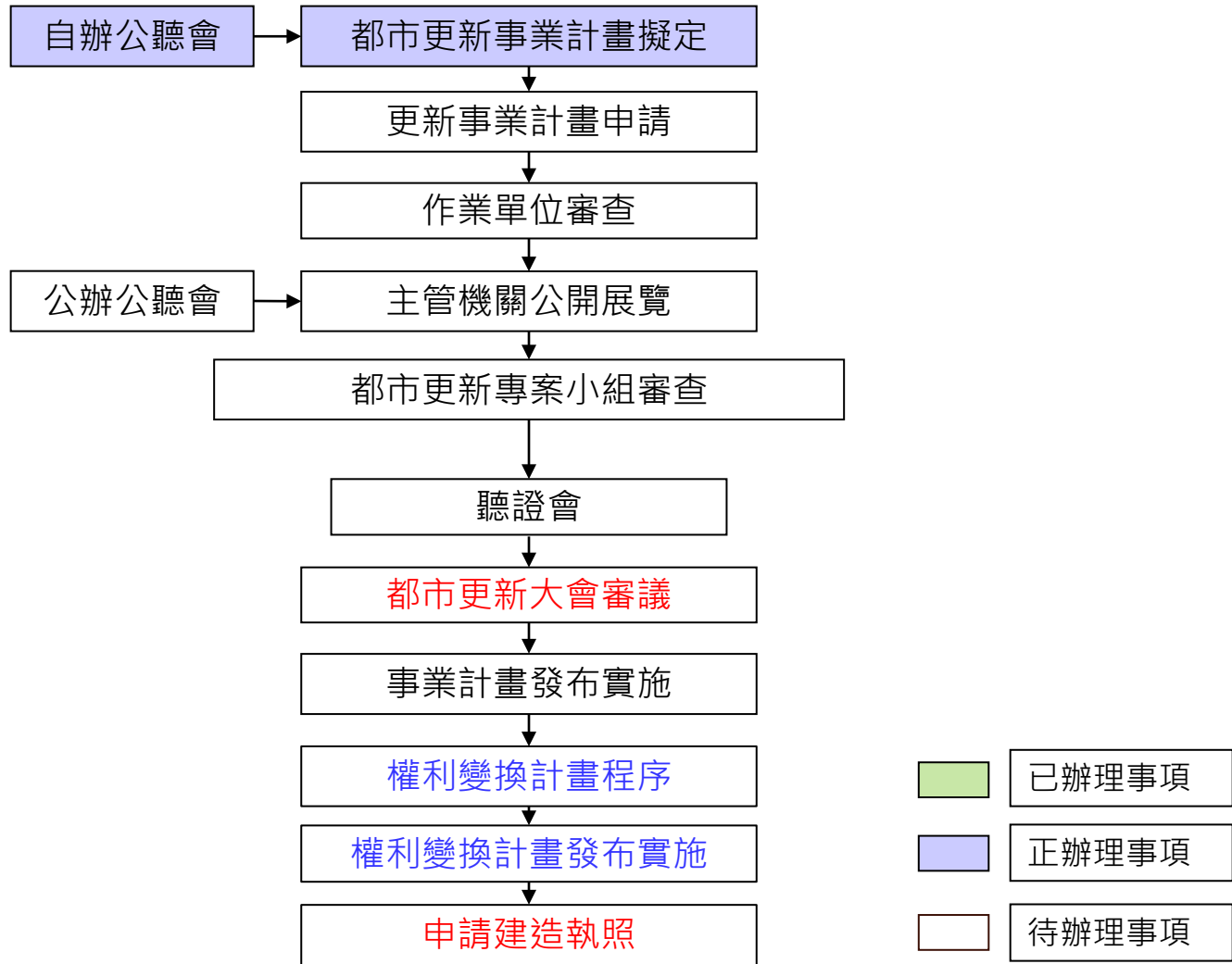
◆ 都市更新條例第三十七條：

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：

- 一. 依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。
- 二. 依第二十二條規定辦理者：
 - (一) 依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。
 - (二) 其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。
- 三. 依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。
- 四. 前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。
- 五. 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

都市更新事業辦理進度

113.05.04



更新單元基本資料



容積率

再發展地區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區(再)	依施行細則規定辦理	1. 160%，倘依都市更新條例規定辦理開發者，其基準容積率得提高為200%。 2. 申請建築時，倘捐贈土地或折算代金予新北市政府，則基準容積率得調高為240%。

(一)捐贈土地或折算代金回饋比例 $= (240\% - V) / 240\%$

$V =$ 容積率

住宅區(再)：160%(依都市更新條例規定辦理開發者為200%)

(二)捐獻代金之數額由新北市政府委託3家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。

(三)捐獻代金之數額 $= 3$ 家以上專業估價者查估全部可建築土地之價格（取最高價計算） \times 應捐贈公共設施用地面積 \div 全部可建築土地面積。

基地位置

一、屬於都市更新地區(都市計畫)

二、非屬增額容積範圍(都更一箭)

三、未符合容積加給條件(都更二箭)

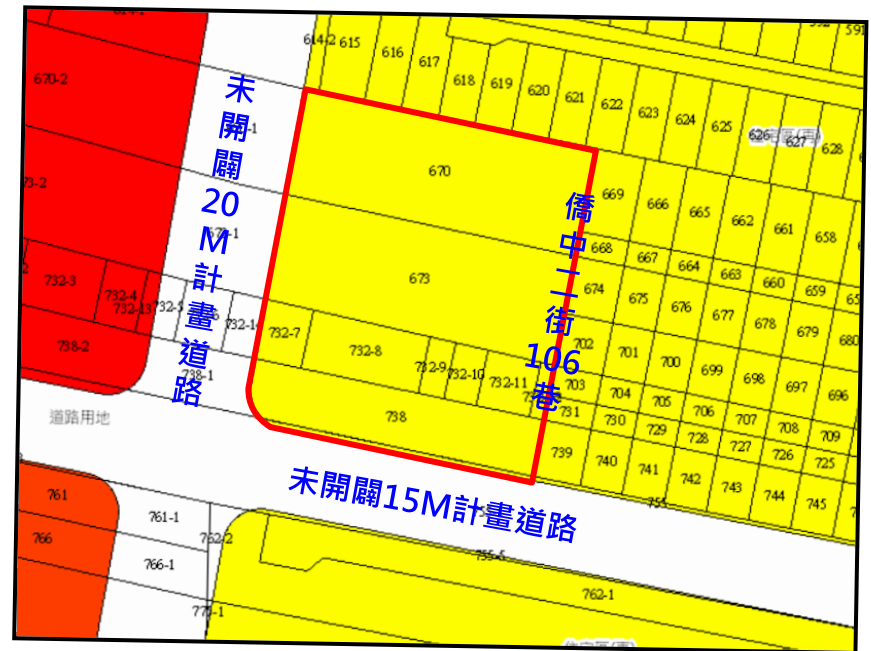
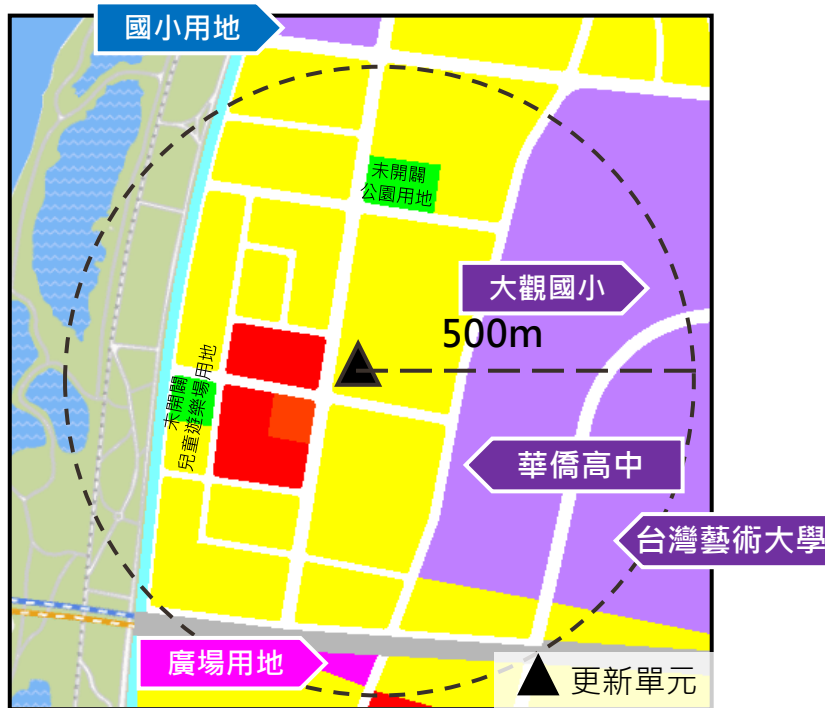
四、周邊公共設施

- 華僑高中240m
- 浮洲火車站400m
- 大觀國小450m

四、板橋(浮洲地區)都市計畫 住宅區(再)

- 建蔽率：50%
- 容積率：200%
- 開挖率：61.44%

$$[(500 \times 70\%) + (3,461.24 - 500) \times 60\%] / 3,461.24 = 61.44\%$$



註：距離僅為初步測量，存有誤差之可能性。

計畫目標

一、以個別開發方式

本更新單元依「擬定板橋（浮洲地區）主要計畫」規定，以個別開發方式辦理重建。

二、促進都市土地有效利用

由於本更新單元之土地使用分區為住宅區；惟土地上以空地及鐵皮屋為主，其土地屬低度利用，更新後整地重建，讓土地作最有效利用。

建築設計



建築設計：吳明威建築師事務所

5-3 建築物造型及量體計畫



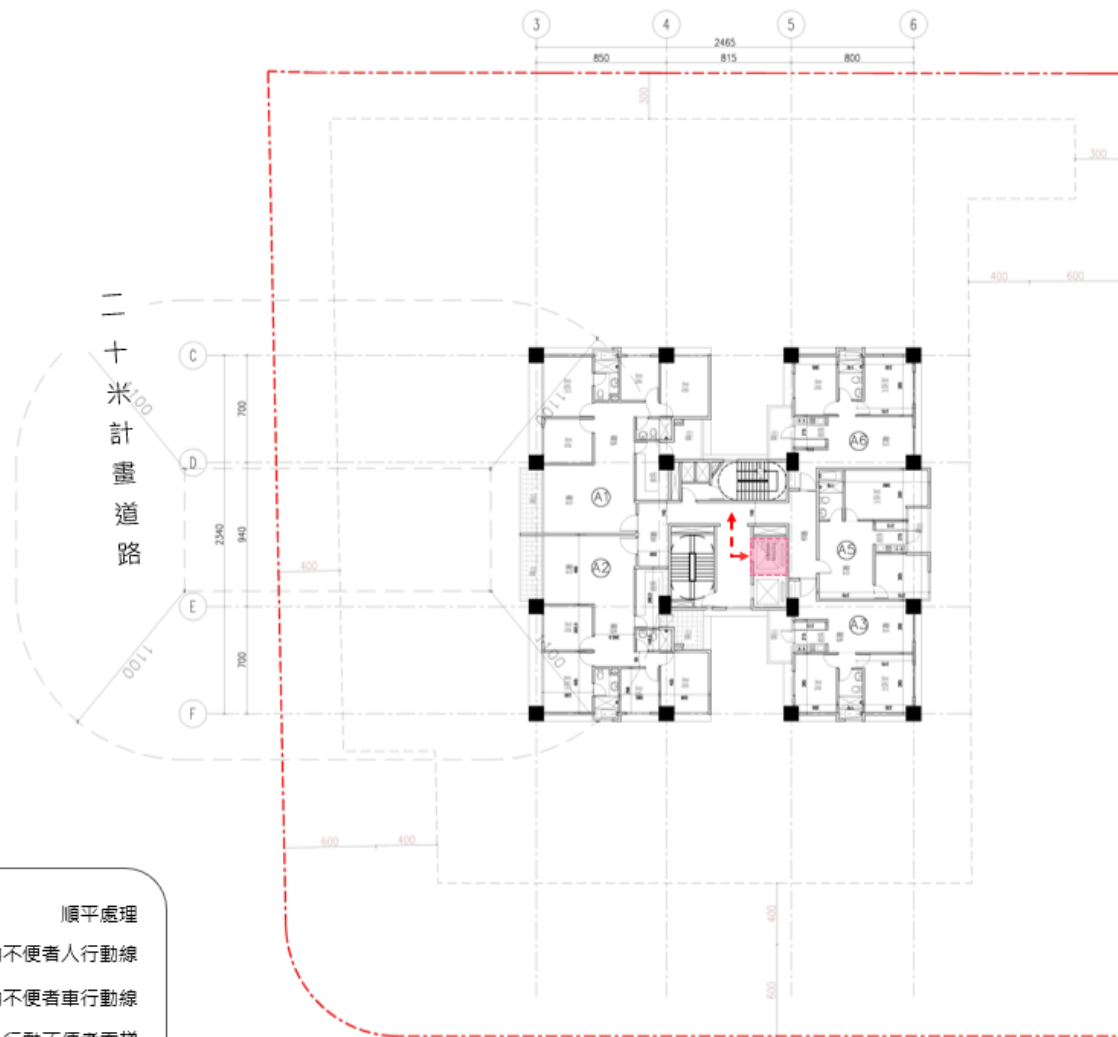
5-6 車行及人行動線計畫(外部空間)








1 全區配置圖 S:1/300 (A3)

一層動線示意圖

5-8 無障礙空間引導設施系統圖

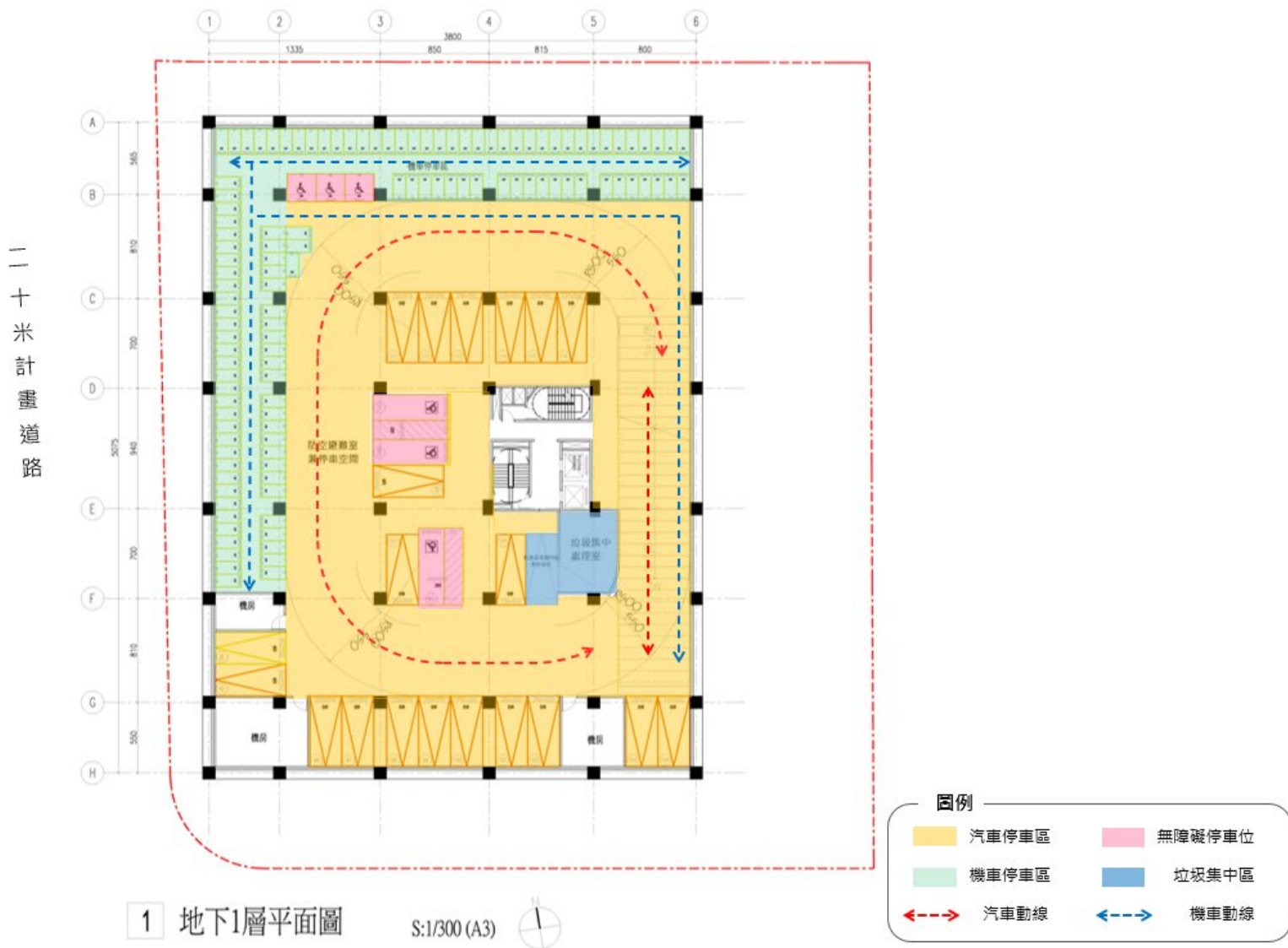


圖例

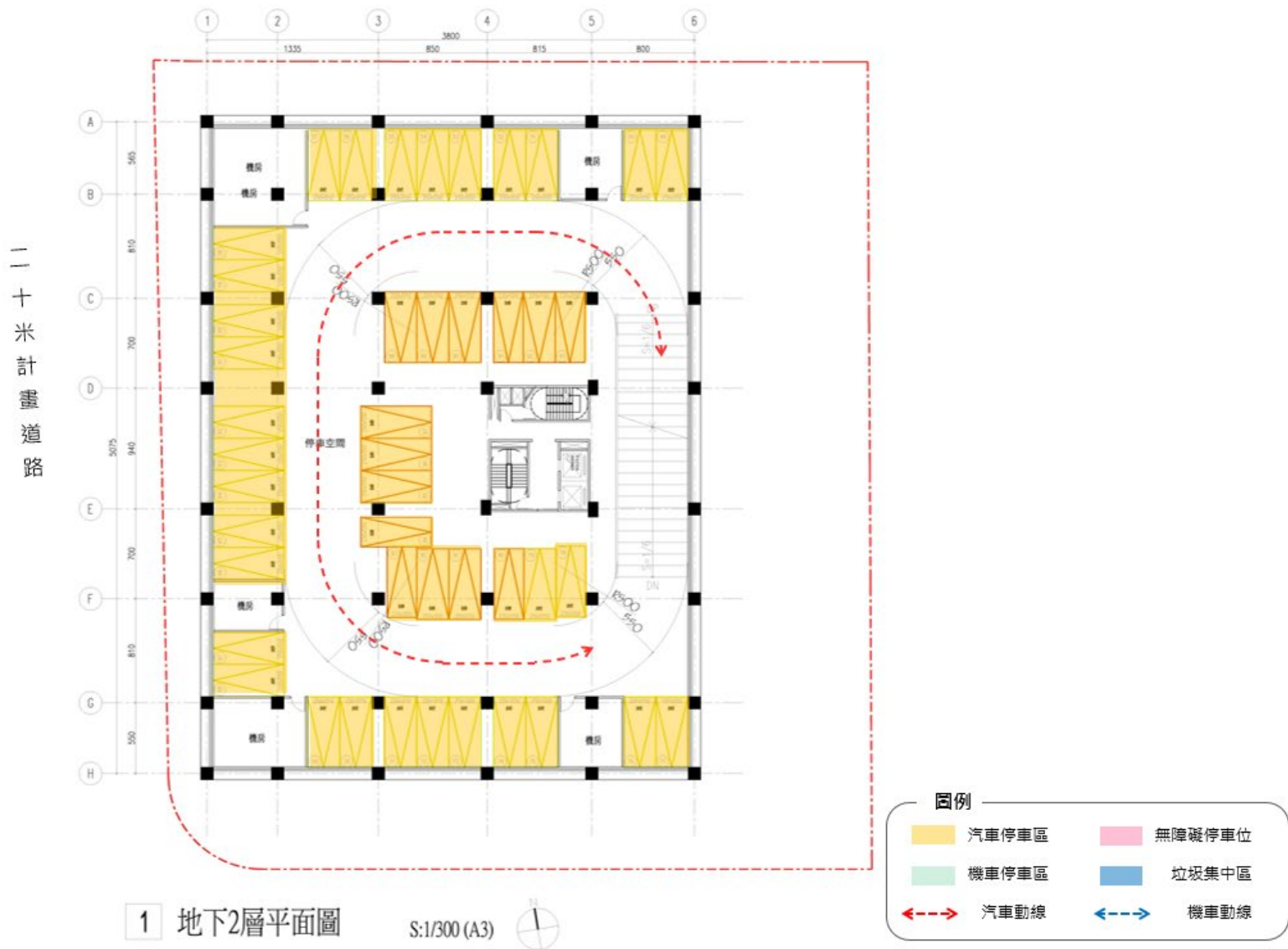
-  順平處理
-  行動不便者人行動線
-  行動不便者車行動線
-  行動不便者電梯
-  行動不便者車位

1 地上2-25層平面圖 S:1/300 (A3) 

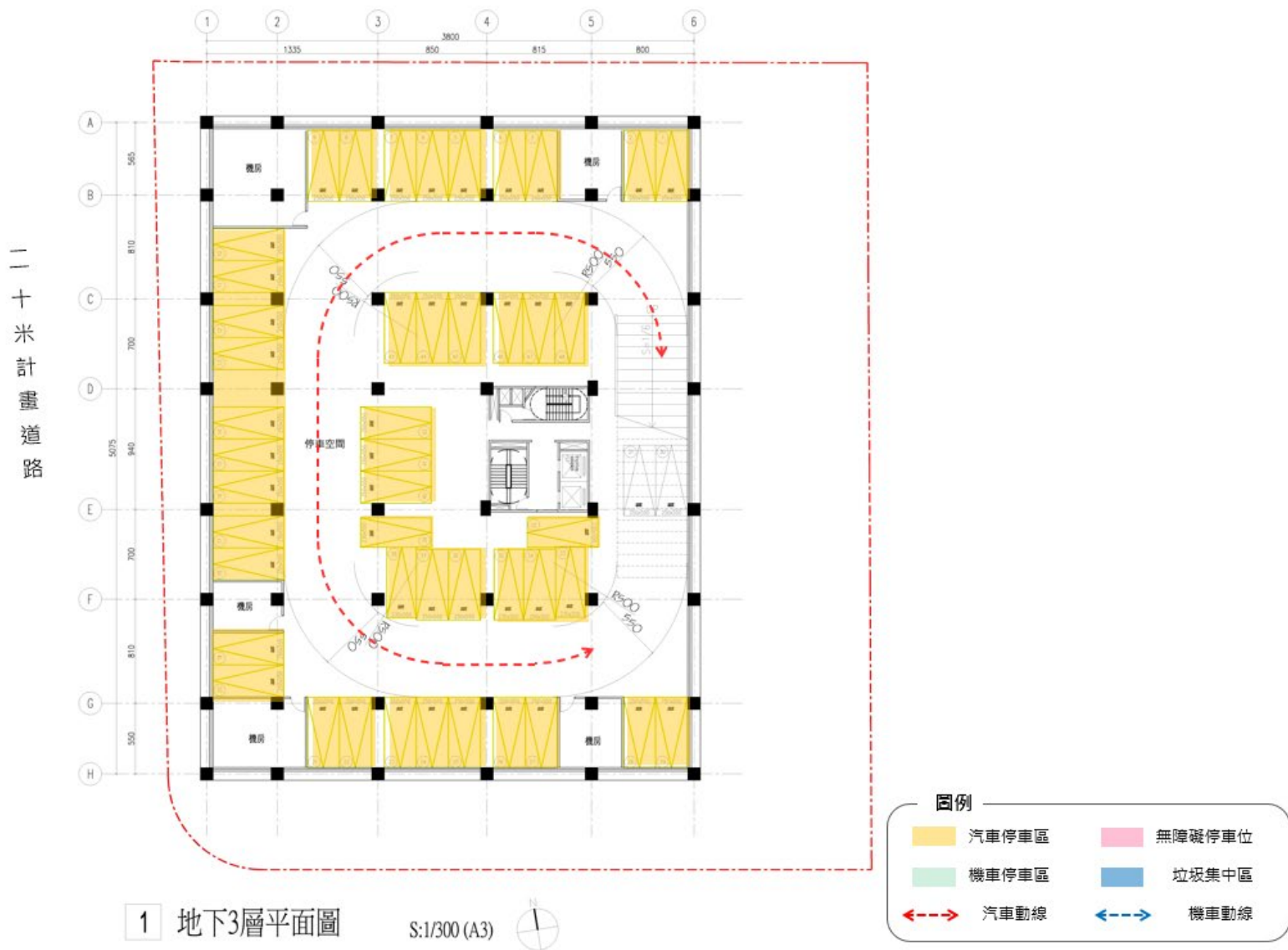
5-7 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)



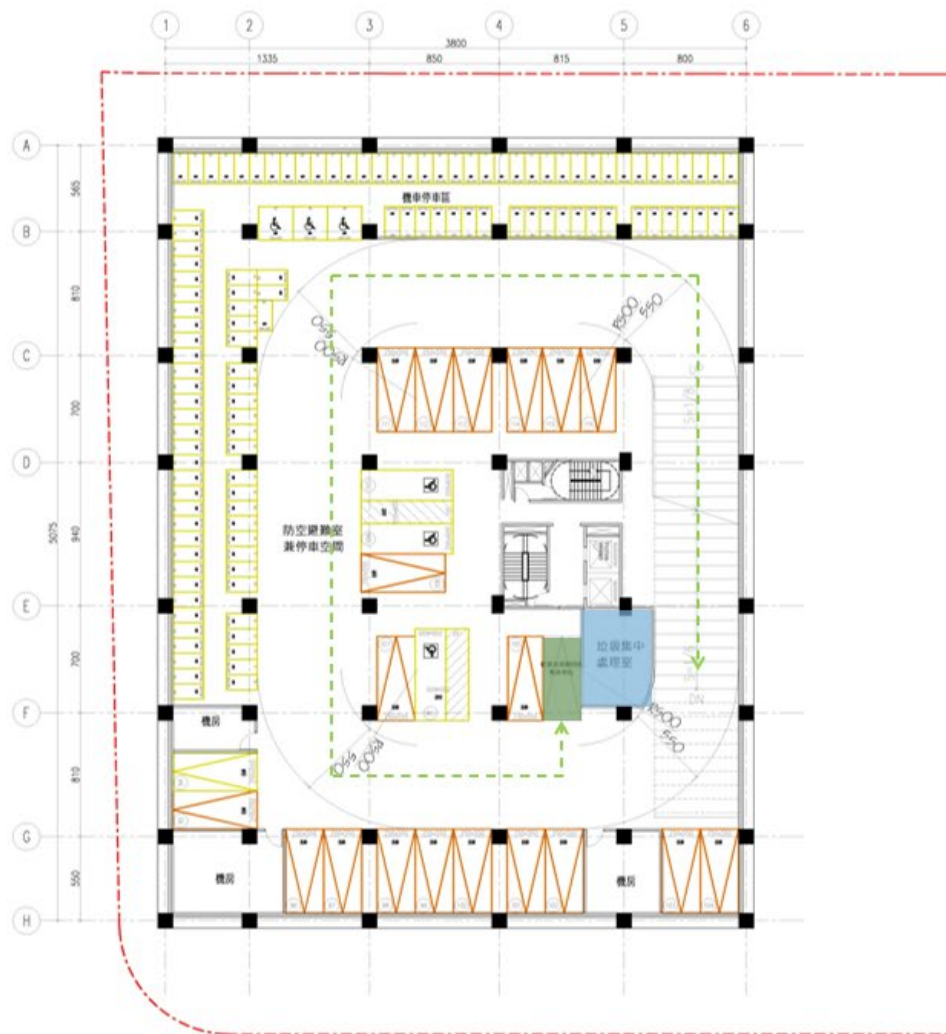
5-7 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)



5-7 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)



5-11 垃圾、廚餘處理及運送系統



1 地下1層平面圖

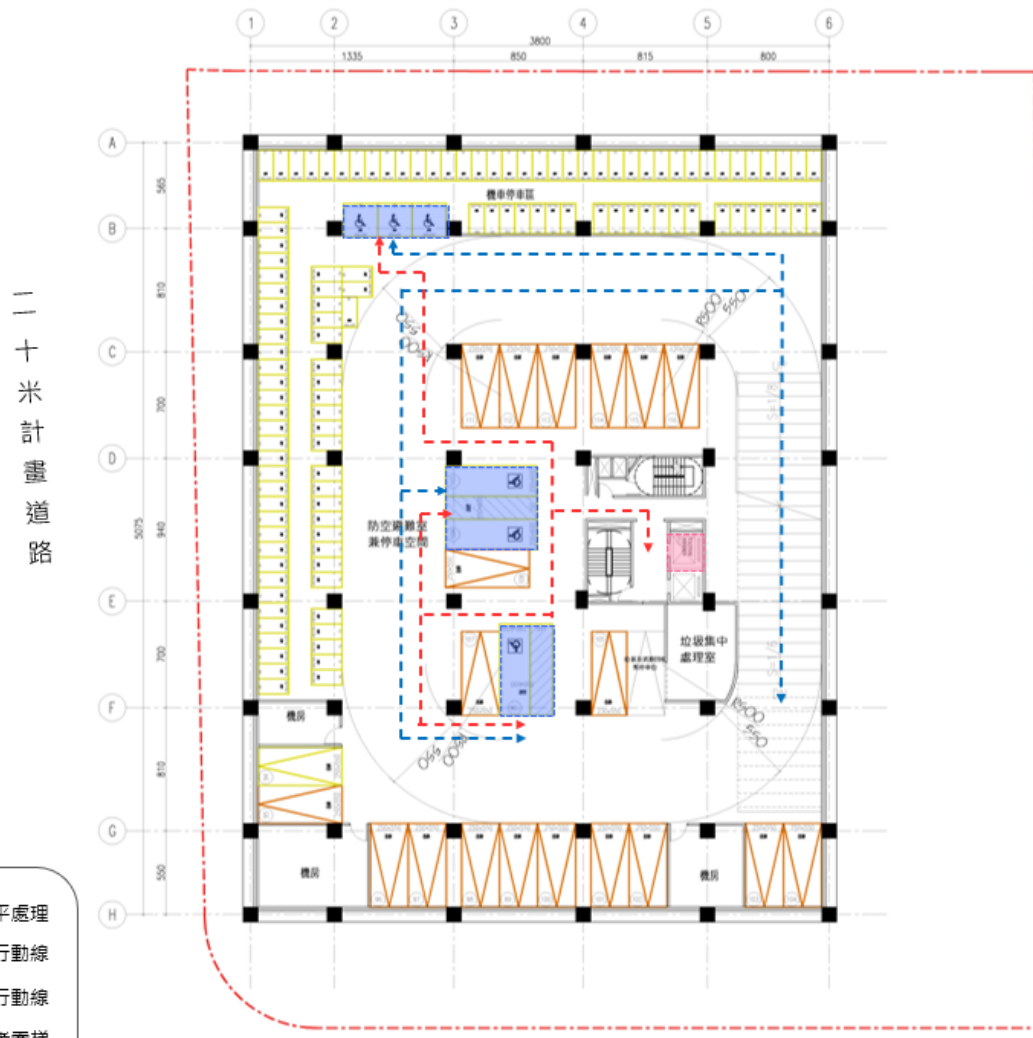
S:1/300 (A3)



圖例

- 垃圾集中區
- 垃圾及資源回收站停車位
- 垃圾車動線

5-8 無障礙空間引導設施系統圖



行動不便者車位示意圖

圖例

- 順平處理
- 行動不便者人行動線
- 行動不便者車行動線
- 行動不便者電梯
- 行動不便者車位

1 地下1層平面圖 S:1/300 (A3)

本案實設汽車停車位數合計116部，
 $116 \times 2\% = 2.32$ 部(取3部)
 實設機車停車位數合計120部，
 $120 \times 2\% = 2.4$ 部(取3部)
 各層行動不便者車位設置數量如下：
 B1F: 行動不便者汽車位3部、機車位3部，
 符合規定。

都市更新容積獎勵項目、比例



土地使用計畫

基地面積		3,461.24m ²
基準容積率		200%
基準容積面積		6922.48m ²
獎勵項目		獎勵比例
內政部 都更容獎	時程獎勵	10%
	規模獎勵	6.2%
	綠建築(黃金級)	8%
	智慧建築(銀級)	6%
	無障礙設計(第二級)	3%
	結構安全設計(第三級)	2%
	小計	35.2%
新北市 都更容獎	都市設計退縮	15%
	小計(上限20%)	15%
容積獎勵合計(上限50%)		50.2%(取50%)
獎勵後允建總容積(比例)		300% (1.5倍)
獎勵後允建總容積		10383.72 m ²

:上述係為估計值，正確允建容積以都市更新審議委員會審議結果為準。

時程獎勵

獎勵比例：10.00% [(3,461.24×200%)x10% =692.25m²]

■ 時程獎勵核算 (都市更新建築容積獎勵第14條)

本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

■ 時程

是否為更新地區	時程	容積獎勵
一、劃定應實施更新之地區	(一)修正施行日起5年內	基準容積10%
	(二)修正施行日起6~10年內	基準容積5%
二、未經劃定應實施更新之地區	(一)修正施行日起5年內	基準容積7%
	(二)修正施行日起6~10年內	基準容積3.5%

本案位於都市更新地區，於修正施行五年內報核則可取得基準容積10%的容積獎勵

規模獎勵

獎勵比例：6.2% [(3,461.24×200%)×6.2% =429.19m²]

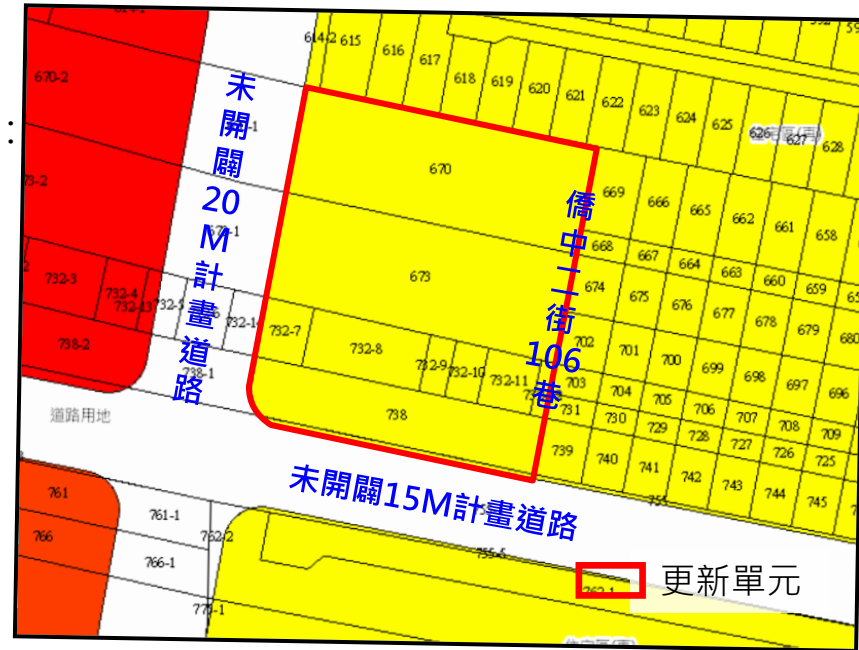
■ 規模獎勵核算 (都市更新建築容積獎勵第15條)

都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

■ 獎勵計算

規模	容積獎勵
一、含一個以上完整計畫街廓	基準容積5%
二、土地面積達3000m ² 以上未滿10000m ²	基準容積5%；每增加100m ² ，另給予基準容積0.3%
三、土地面積達10000m ² 以上	基準容積30%

■ 規模獎勵計算式=5%+(3,400-3,000)/100×0.3%=6.2%



黃金級綠建築

獎勵比例：8.00% [(3,461.24×200%)x8% =553.80m²]

■ 綠建築容積獎勵核算 (都市更新建築容積獎勵第10條)

綠建築等級	容積獎勵
合格級	基準容積2%
銅級	基準容積4%
銀級	基準容積6%
黃金級	基準容積8%
鑽石級	基準容積10%



■ 義務 (都市更新建築容積獎勵第18條)

- 1.實施者並應與市府簽訂協議書納入都市更新事業計畫
- 2.於使用執照核發後二年內，取得標章獲通過評估
- 3.保證金金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積
- 4.保證金繳納時機：領得使用執照前繳交

■ 保證金退還 (都市更新建築容積獎勵第18條)

- 1.依限取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
- 2.未依限取得標章獲通過評估者，保證金不予退還。

銀級智慧建築

獎勵比例：6.00% [(3,461.24×200%)x6% =415.35m²]

■ 智慧建築容積獎勵核算 (都市更新建築容積獎勵第11條)

智慧建築等級	容積獎勵
銀級	基準容積6%
黃金級	基準容積8%
鑽石級	基準容積10%



■ 義務 (都市更新建築容積獎勵第18條)

- 1.實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
- 2.於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
- 3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。
- 4.保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積。

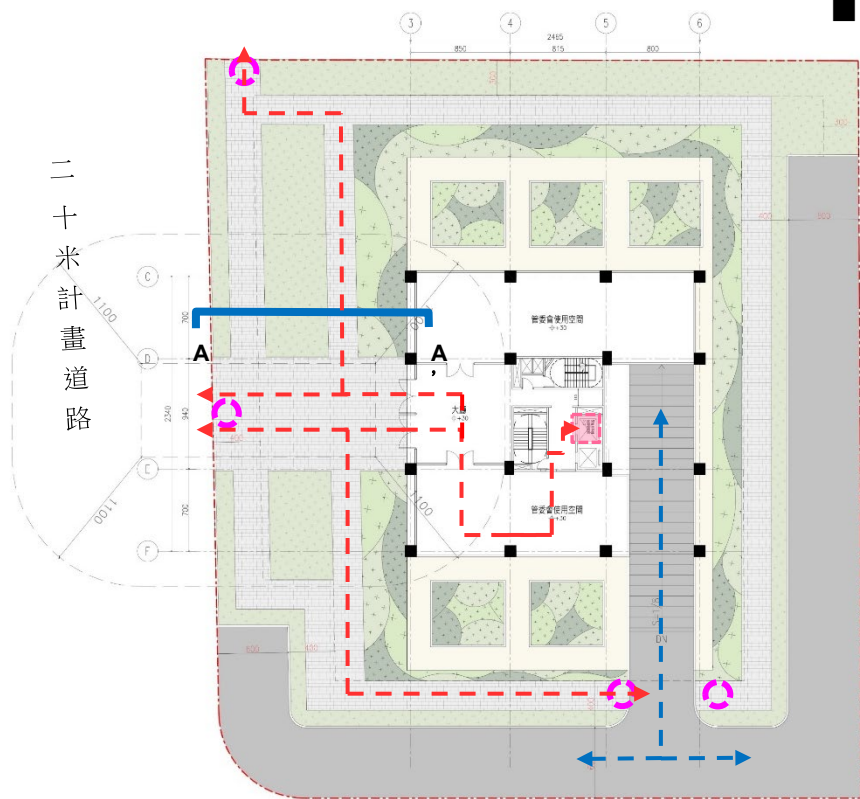
■ 保證金退還 (都市更新建築容積獎勵第18條)

- 1.依限取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
- 2.未依限取得標章獲通過評估者，保證金不予退還。

無障礙環境設計

獎勵比例：3.00% [(3,461.24×200%)x3% =207.67m²]

■ 無障礙設計容積獎勵核算 (建築容積獎勵第12條)

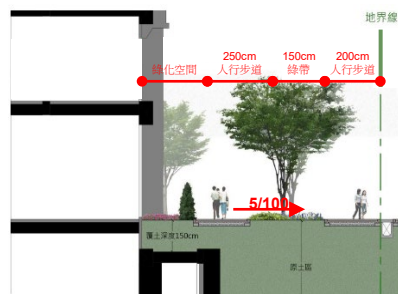


1 地上1層平面圖

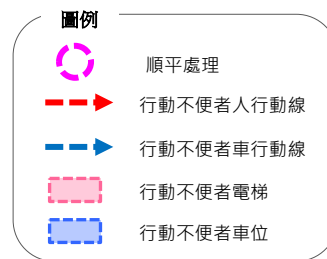
S:1/300 (A3)



無障礙設計等級		容積獎勵
一、無障礙住宅建築標章		基準容積5%
二、住宅性能評估	第一級	基準容積4%
	第二級	基準容積3%



無障礙空間AA'
剖面圖



結構安全設計(第三級)

獎勵比例：2.00% [(3,461.24×200%)x2% =138.45m²]

■ 建築物耐震設計容積獎勵核算 (都市更新建築容積獎勵第13條)

綠建築等級		容積獎勵
一、耐震設計標章		基準容積10%
二、新建住宅性能評估	結構安全性能第一級	基準容積6%
	結構安全性能第二級	基準容積4%
	結構安全性能第三級	基準容積2%



■ 義務 (都市更新建築容積獎勵第18條)

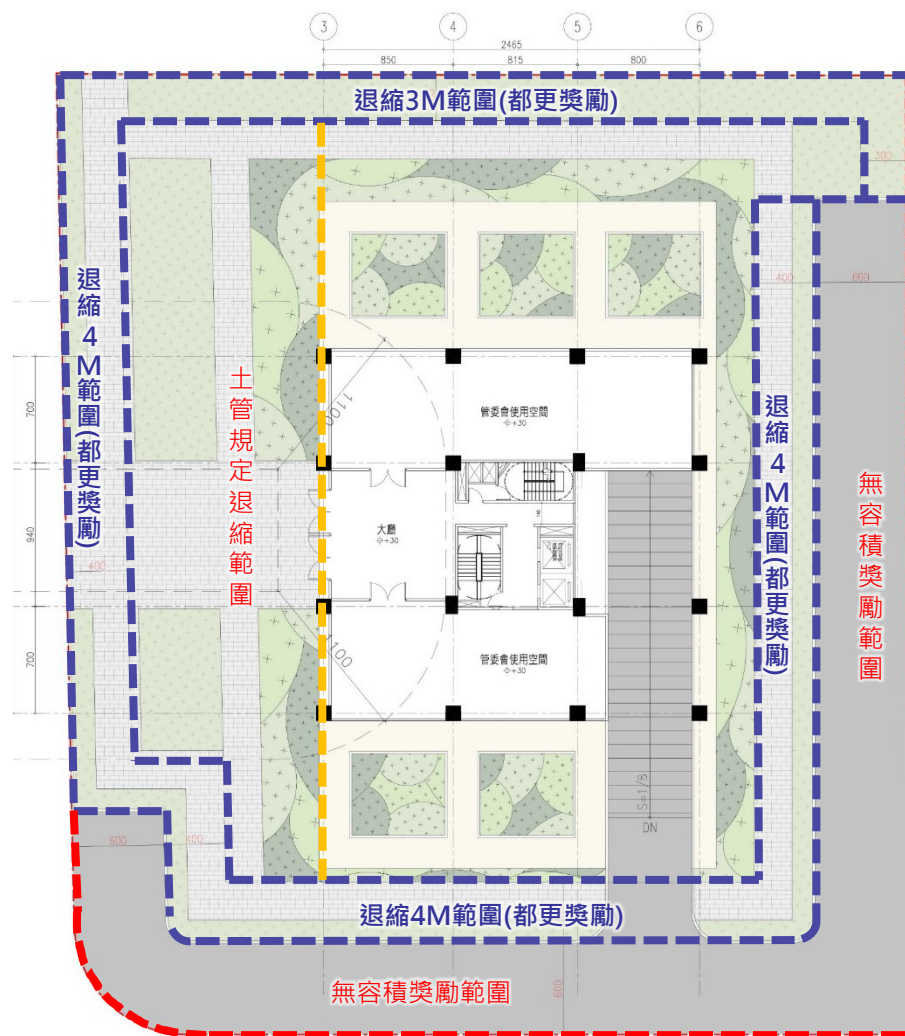
- 1.實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
- 2.於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
- 3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。
- 4.保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積。

■ 保證金退還 (都市更新建築容積獎勵第18條)

- 1.依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
- 2.未依規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。

■ 法令依據：新北市都市更新建築容積獎勵辦法 §2

- 自建築線退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達8M，依新北市政府都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮4M以上建築。
- 自基地境界線退縮淨寬3M以上建築，退縮部分以淨空設計。
- 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於10%。



規劃退縮範圍圖(1F、2F以上)

其他應表明事項



共同負擔計算

提列項目		金額		
壹、工程費用	一、重建費用	(一)建築設計費用	20,518,400	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	1,068,214,702	
		(三)工程管理費	-	
		(四)空氣汙染防制費	59,850	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	2,729,697
	2.外接水電瓦斯管線工程費用		9,000,000	
	3.建築執照相關規費		335,940	
	4.其他		-	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	-
			2.工程開闢費用	-
			3.公共設定捐贈本市土地成本	-
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	-
			2.公益設施認養經費	-
	(三)捐贈本市都市更新基金		-	
	工程費用(A)		1,100,858,589	
貳、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(B)		9,159,396		

共同負擔計算

提列項目			金額
一、調查費	(一)都市更新規劃費用		12,210,000
	(二)不動產估價費用 (含技師簽證費)		3,250,500
	(三)土地鑑界費		40,000
	(四)鑽探費用		450,000
	(五)鄰房鑑定費用		1,260,280
	二、更新前土地及建物測量費用		
三、土地改良物 拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	-
		2.非合法建築物	暫不編列
	(二)其他土地改良物		-
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			-
五、拆遷安置費			-
六、地籍整理費用			9,213,644
七、審查費用			126,000
八、其他必要業務費			-
貳、權利變換費用(B)			270,050,424
參、貸款利息(C)			56,540,261

提列項目		金額
肆、稅捐(D)	一、印花稅	1,017,348
	二、營業稅	更新會免徵
稅捐(D)		1,017,348
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	-
	二、信託費用(E2)	6,550,000
	三、人事行政管理費用(E3)	56,395,451
	四、銷售管理費用(E4)	71,677,562
	五、風險管理費用(E5)	155,924,341
管理費用(E)		290,547,354
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		-
柒、容積移轉費用(G)		-
共同負擔合計 A+B+C+D+E+F+G		1,485,173,372

註:拆遷補償費俟測繪後再行提列

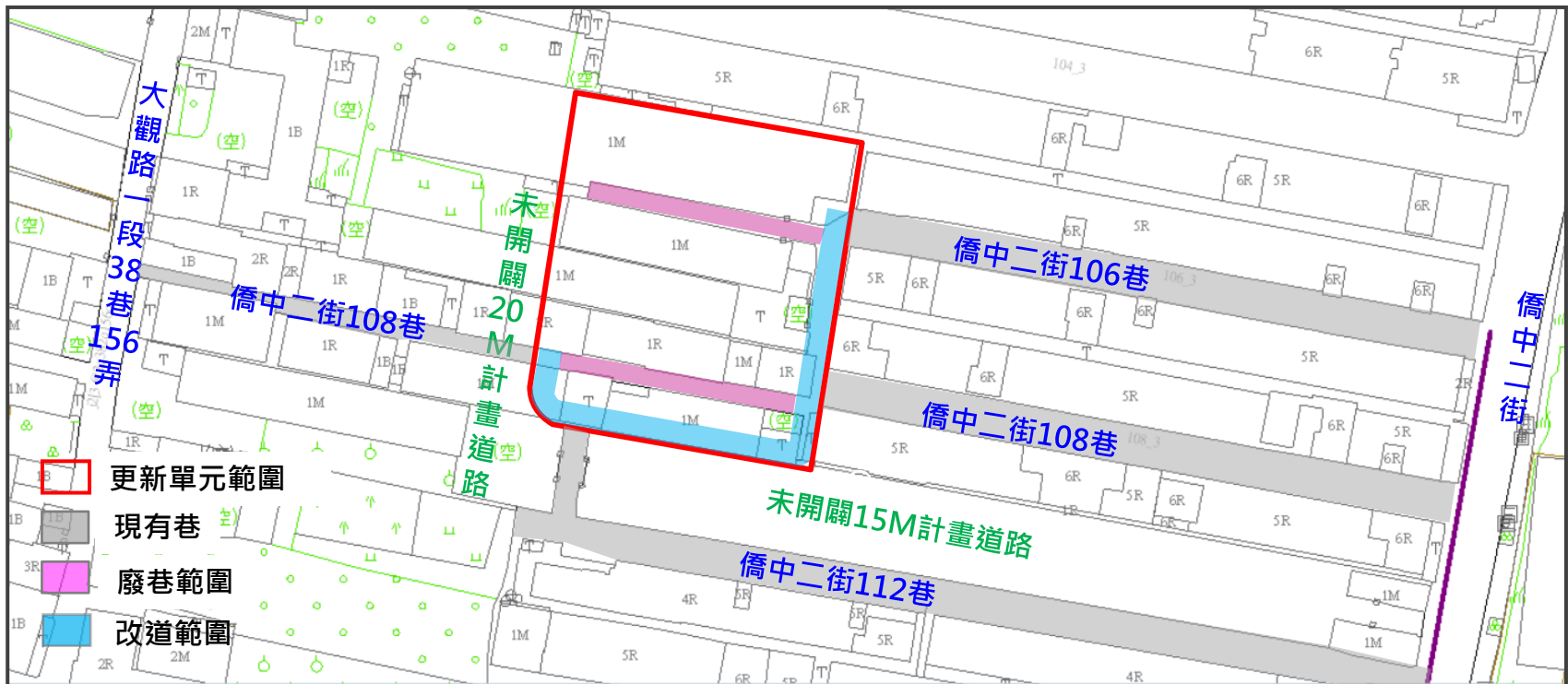
更新後總權利價值

分配比例		
項目	共擔含營業稅	
	金額(元)	比例
總權利價值	2,833,015,550	100.00%
共同負擔	1,485,173,372	52.42%
地主分回價值	1,347,842,178	47.58%

廢改巷道

新北市都市更新審議原則 第13點

- (一) 巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道。
- (二) 巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道：
 - 1、巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。
 - 2、同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。
 - 3、大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。
 - 4、改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。
 - 5、其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。
- (三) 廢水改道事宜，涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意。



處理方式、實施方式、拆遷安置計畫

- ◆ 處理方式：全區「重建」
- ◆ 實施方式：「權利變換」

都市更新條例43條

「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」

- ◆ 拆遷安置計畫

地上改良物依權利變換計畫核定金額給予補償。

土地及建物分配原則

- 一、選配房地以接近其權利變換價值($\pm 10\%$)為原則。應分配權利價值與實際分配權利價值若有差額者，與實施者互為找補。
- 二、公開抽籤分配：已達最小分配單元且未表明不願意參與權利變換，又未參與選配建物及車位單元者，由建主於公開抽籤日依順序籤順序，於地主選配剩餘且接近應分配權利價值之建物中，代為抽籤分配之。

實施者風險控管方案-信託及續建機制

- 依都市更新條例第36條：...都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：一、不動產開發信託。二、資金信託。三、續建機制。四、同業連帶擔保。五、商業團體辦理連帶保證協定。六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

資金控管

實施者資金

- 設立信託專戶，專款專用於本更新單元重建案

1. 自備款
2. 建築融資貸款
3. 信託專戶存款利息

信託銀行

- 依信託合約及工程進度撥款

土地所有權人

- 更新前之房地信託予信託銀行

續建機制

1. 本專案發生實施者解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達三個月、欠繳融資銀行融資利息達二個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經催告未獲改善等情事時，信託機構得邀集實施者、融資銀行及受託銀行共商協助相關事宜，若未能於該情形發生後一個月內達成協議、提出解決方案時，信託機構得自行或指定第三人接管本專案工程進行續建相關事宜。實施者不得表示反對意見，並應無條件配合工程交接。
2. 為辦理工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建。

維護管理及保固事項

管理維護計畫

- (一)本公寓大廈依消防法規設置之緊急緩降機及逃難機具標示，區分所有權人(住戶)不得拆除。
- (二)屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。
- (三)建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。
- (四)景觀植栽及屋頂管理維護計畫
 - 1.景觀植栽及屋頂綠化之管理維護由管理委員會負責。
 - 2.景觀植栽及屋頂綠化各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。
 - 3.景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經常巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。
- (五)開放空間管理維護計畫
 - 1.本案各項退縮開放空間提供公眾使用，非經主管機關同意住戶或管理委員會不得任意變更。
 - 2.各項退縮開放空間由管理委員會負責管理維護，住戶違反前款規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，該住戶應於一個月內回復原狀。
 - 3.於沿街人行步道樹立「供公眾使用」告示版，並於告示牌標示開放面積、位置等內容。

保固事項

本案房屋自區分所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於區分所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於區分所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，實施者於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予區分所有權人作為憑證。

政府相關部門 諮詢方式

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

傳真：(02)2950-6552

地址：220 新北市板橋區漢生東路266號2樓

網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

實施者

新北市板橋區大觀段**670**地號等**10**筆土地都市更新會

電話：(02)2275-1313

地址：新北市板橋區大觀路二段127號3樓

規劃單位

城林都市更新股份有限公司

電話：(02)8965-1477

傳真：(02)8965-0767

地址：220 新北市板橋區北門街25號9樓

網址：<http://www.clur.com.tw/>

個案網址：<https://www.clur.com.tw/product-detail-3640211.html>

The End

