

擬訂新北市板橋區成功段490地號等 11筆土地都市更新事業計畫案



公聽會 簡報

實施者：全邑興國際事業股份有限公司
規劃團隊：黃明智建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司

中華民國115年3月18日

一. 辦理緣起

二. 事業計畫內容

三. 建築規劃設計說明



簡 報 題 綱



一 . 辦 理 緣 起



- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾50年以上磚造、鐵皮及棚架建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。
- 本案依 『都市更新條例』第22條 規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達 第37條 規定者，得免擬具事業概要，本案依 『都市更新條例』第32條 舉辦公聽會，將擬訂事業計畫連同公聽會紀錄向市政府申請實施更新。
- 本次公聽會已依 「都市更新條例施行細則」第8條 規定，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。



■ 刊登報紙

依「**都市更新條例施行細則**」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於**太平洋日報三日(115年3月4、5、6日)**。

■ 張貼公告

依「**都市更新條例施行細則**」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於**里辦公處公告牌及周邊主要出入口**。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於**115年3月6日**以**掛號附回執(雙掛號)**方式寄予相關權利人，及鄰地地主，並將**公聽會資訊傳單**以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<https://all-round.com.tw/#>



二. 事業計畫內容



■ 實施者

全邑興國際事業股份有限公司 (負責人：陳柏璵)

聯絡地址：新北市樹林區中山路1段157號6樓之1 (聯絡人：陳長甯)

統一編號：94251015

電 話：(02)2681-2175

資本總額：30,000,000元 實收資本總額：30,000,000元

營業項目：家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業、建材批發業、建材零售業、國際貿易業、住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、都市更新重建業、一般廣告服務業、廣告傳單分送業、產品設計業、管理顧問業、投資顧問業、仲介服務業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

顧問團隊

1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 (負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1(聯絡人：歐毓芸)

電 話：(02) 8923-6788#228

2. 建築規劃設計

黃明智建築師事務所 (負責人：黃明智)

聯絡地址：臺北市文山區景文街41號4樓 (聯絡人：王志愷)

電 話：(02) 2932-1680#13



全邑興 **美**
BEAUTIFUL LANDMARK

建照號碼：111樹建字第66號
基地位置：樹林區中山路一段
133 號

樓層規劃：地下2層
地上15層
基地面積：約200坪
總樓地板面積：5044.6坪
辦理進度：申請使照



3D外觀示意圖



中和區盛昌段 994地號等13筆

建照號碼：申請中

基地位置：中和區圓通路367
巷 52號 旁

樓層規劃：地上5層

基地面積：約827坪

總樓地板面積：1296.74坪

辦理進度：建照申請中





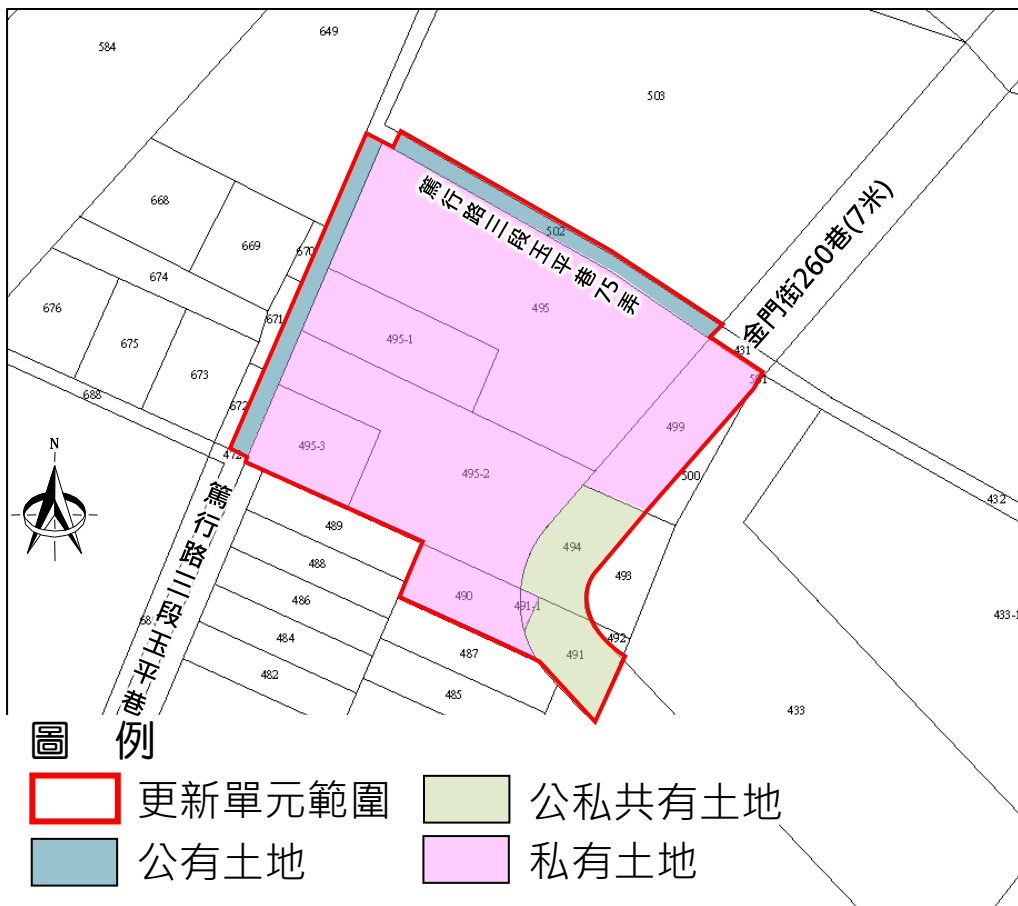
更新單元位置



更新單元



本更新單元位於新北市板橋區篤行路三段、金門街324巷及金門街所圍之街廓中，屬於非完整街廓。



更新單元範圍

新北市板橋區成功段
490、491、491-1、
494、495、495-1、495-
2、495-3、499、502、
472(部分)

地號11筆土地；範圍內土
地權屬均包含國有土地、
市有土地及私有土地。

更新單元面積

1,833.56m²
(約531.42坪)

土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
中華民國/財政部國有財產署	158.17	8.63%	1	1.67%
新北市/新北市政府養護工程處	37.58	2.05%	1	1.67%
臺北市/臺北市政府財政局	11.79	0.64%	1	1.67%
私有土地	1,626.02	88.68%	56	94.99%
合計	1,833.56	100.00%	59	100.00%



主要為屋齡逾50年以上磚造建築物，部分空地現況為停車場使用，其餘為住家使用。

現況分析





■ 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，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。

※請核對

1. 所有權人姓名。
2. 實施方式。
3. 土地及建物權利範圍。

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫身分證字號、聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂新北市板橋區成功段 490 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由 全邑興國際事業股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市板橋區成功段 490 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

- 採權利變換方式實施：
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：預估權利變換分配比率：_____%
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率：_____%

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區					
地段					
小段					
地號					
土地面積(m ²)					
權利範圍					
持分面積(m ²)					

(二)建物

建號						
建物門牌號						
坐落地號	地段					
	小段					
樓地板面積(m ²)	地號					
	建物層次/總樓層次					
持分面積(m ²)	主建物總面積(A)					
	附屬建物面積(B)					
	共有部分	面積(C)				
		權利範圍(D)				
	持分面積 E=C*D					
	權利範圍(F)					
持有面積(m ²)(A+B+E)*F						

以上繕摺繪圖資料由實施者填具

立同意書人(本人)：○○○ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)

統一編號：○○○○○○○○○ 印 統一編號：

聯絡地址：○○○○○○○○○ 聯絡地址：

聯絡電話：○○○○○○○○○ 聯絡電話：

中華民國 000 年 0 月 0 日

注意事項：
 1. 本人應於本計畫同意書內容與本同意書僅限於「擬訂新北市板橋區成功段 490 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止轉作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔額之比率計算之。
 4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之金額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5. 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
 6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	57	1,833.56	2	207.87
公有(a)	3	207.54	0	0
私有(b=A-a)	54	1,626.02	2	207.87
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	54	1,626.02	2	207.87
事業計畫法定門檻%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

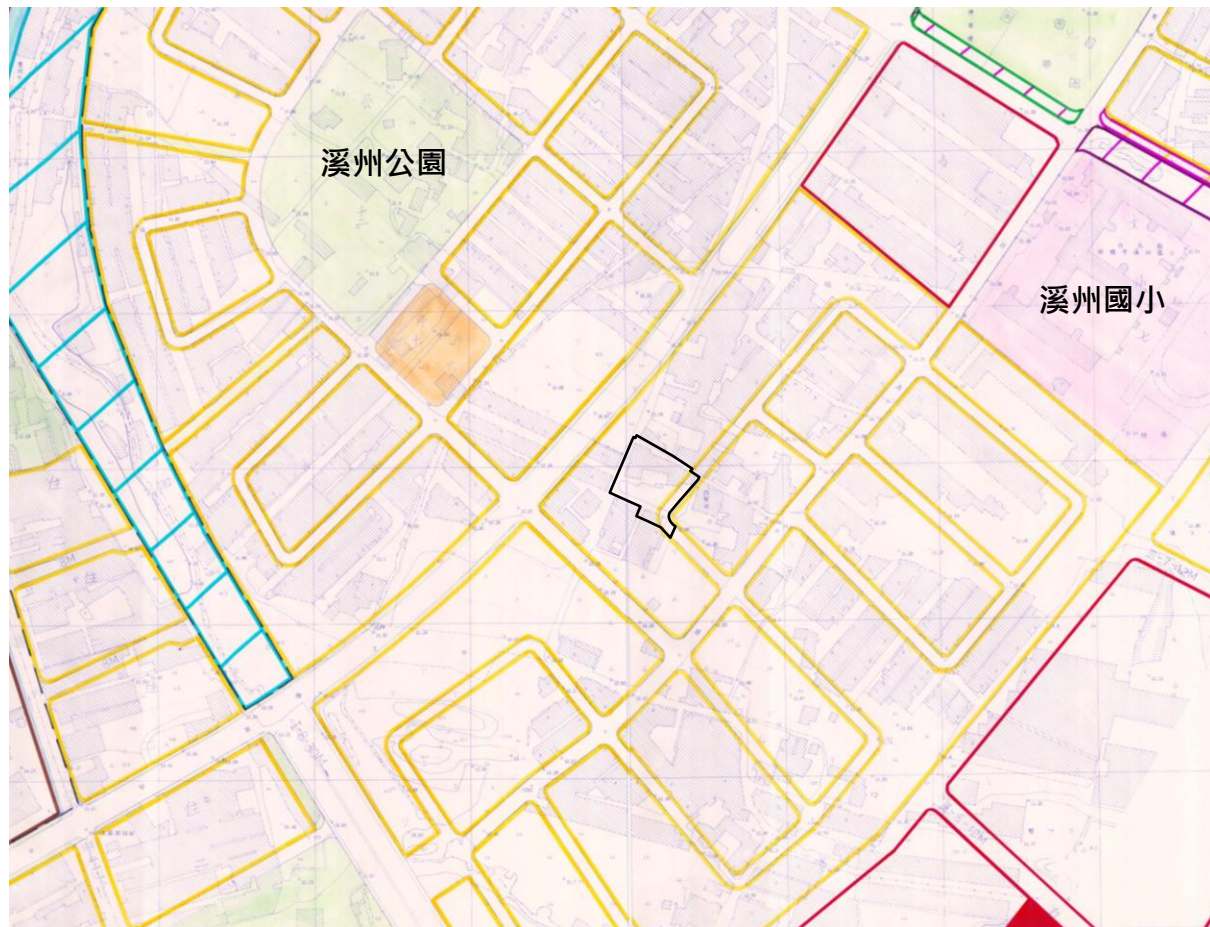
須符合「都市更新條例」第37條規定：

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。



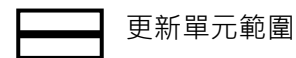
(112/12/26)變更樹林都市計畫 (土地使用分區管制要點第四點) 案

本案因未達依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺，第一種住宅區容積率為200%，依變更樹林都市計畫 (土地使用分區管制要點第四點) 案，第四項第四款：「...實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%：...面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者」，本案臨7公尺計畫道路故適用240%容積率。



第一種住宅區	
面積	1,518.37 m ²
建蔽率	50%
容積率	240%
道路用地	
面積	315.19

圖例



更新單元範圍



住一 第一種住宅區



商業區



乙種工業區



兒童遊樂場



公園用地



文小用地



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案配合更新規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



一.依108年5月15日修正發布之容獎辦法及108年10月2日訂定發布之新北市容獎辦法：

獎勵容積	基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)	
基準容積：1,518.37 m ² (第一種住宅區) × 240% = 3,644.09 m ²				
中央	第6條	結構安全性能評估：未達最低等級(本項以實際申請結果為準)	4.58%	166.97
	第8條	協助取得及開闢公共設施用地，產權登記為公有	9.92%	361.44
	第13條	建築物耐震設計，取得耐震設計標章	10.00%	364.40
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區修正施行日起五年屆滿次日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核	3.50%	127.54
地方	第2條之3	<ul style="list-style-type: none"> 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，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八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，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百分之五。 	12.00%	437.29
	第7條	<ul style="list-style-type: none"> 建築基地面臨之計畫道路或已指定建築線現有巷道，因寬度未達八公尺，而依都市計畫土地使用分區管制規定應降低其基準容積者。 	10.00%	364.40
更新容積獎勵合計		50.00%	1,822.04	
容積移轉		11.00%	400.84	
申請容積獎勵總計		61.00%	2,222.88	

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。



■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

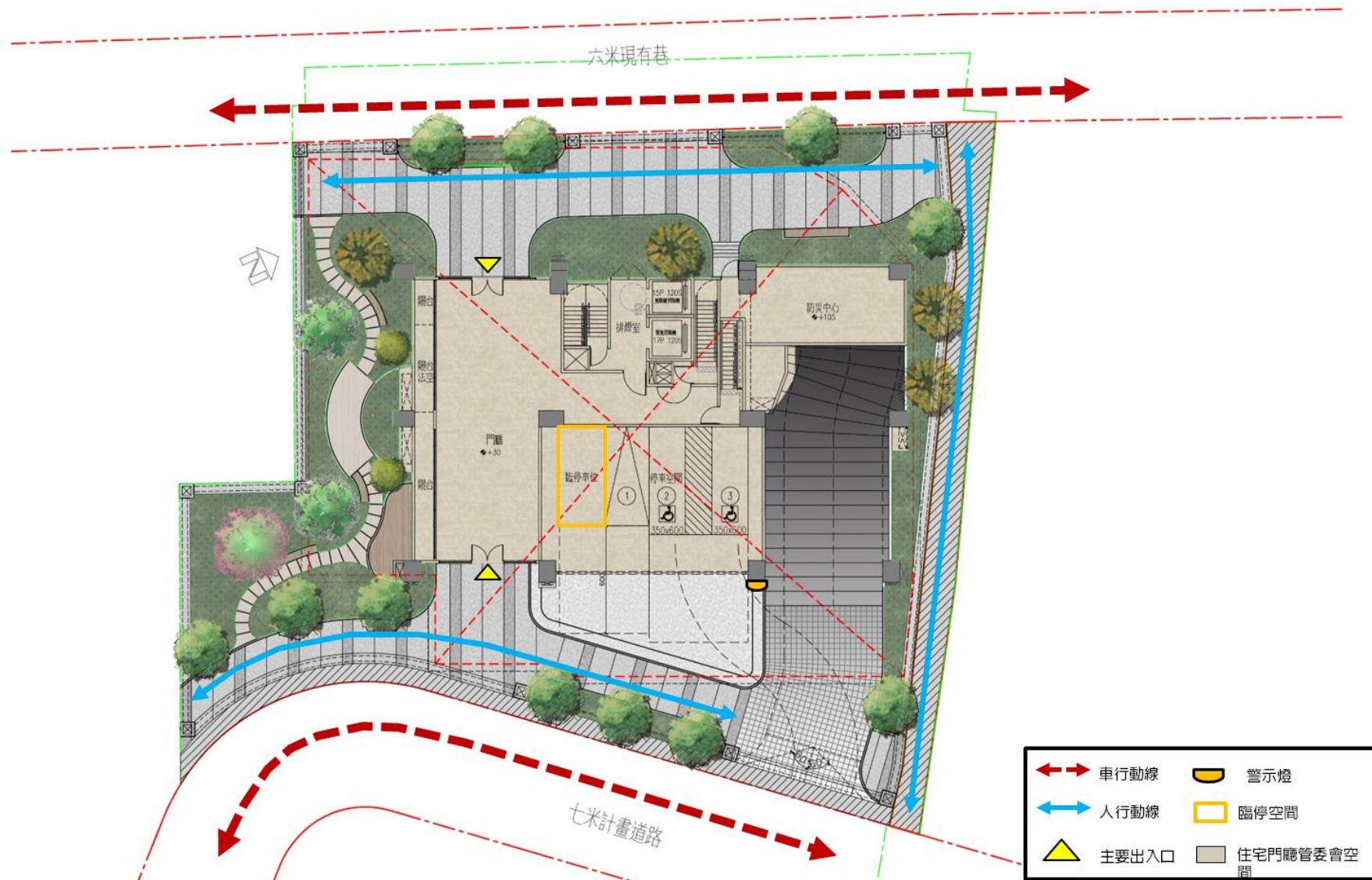
■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



本案無涉及現有巷道廢止或改道。

現有巷道廢止或改道計畫





■ 重建區段實施方式

同意參與都市更新之所有權人以協議合建方式辦理，尚未同意之所有權人以權利變換方式參與。

■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，故已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署合建契約之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以土地及資金信託方式實施風險控管。



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 已簽署合建契約之所有權人，依契約內容辦理，尚未簽署合建契約之所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第57條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，補償其價值或建築物之殘餘價值。
- ▶ 本階段合法建物及其他改良物所有權人，均與實施者簽屬協議合建所有權人將依合約內容進行補償。



- 一. 本案相關權利人主要包含私有土地所有權人、權利變換關係人及實施者，已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署者以權利變換方式參與。
- 二. 全區住宅單元自由選配；一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則，車位分配如產權小於銷坪除車位數量之房屋單元得免選車位。
- 三. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之**110%**為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之**110%**者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 五. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 六. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 - 1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 - 2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。



- (1) 一幢一棟地下4層、地上19層
- (2) 1樓為門廳及管委會空間。
- (3) 設計建蔽率 28.57%
設計容積率 386.39%
- (4) 住宅105戶
- (5) 汽車75輛、機車105輛



建築規劃設計內容



- 建築設計費用
依據法定總工程造价計算。
- 營建費用
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金
依據建築物之法定工程造价計算。
- 外接水、電管線工程費用
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費
以法定工程造价之0.1%計算。

共同負擔

工程費用
權利變換費用
利息
稅捐
管理費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用



	說 明	金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (RC)	建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、協助開關公共設施、其他	59,946
	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	耐震標章審查委辦費，各項設施及開放空間維護管理費用	1,170
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他	1,950
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	2,700
	稅捐	印花稅、營業稅等	1,555
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	16,000
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之價金費用及委辦費	444
	共同負擔費用		83,765
共同負擔比率		56.67%	
預估權利變換分配比率		43.33%	

註：本表僅為估算階段，實際開發經費及共同負擔比例應以權利變換計畫核定之內容為準。



■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

■ 各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請耐震標章，將提列各項管理維護基金，作為申請各項建築容積獎勵之後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

■ 保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者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所有權人或不可抗力因素外結構部分負責保固十五年，固定建材及設備部分負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



項目	更新前	更新後
土地利用	皆為屋齡逾50年以上磚造、鐵皮及棚架建築物，由於建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。	藉由都市更新，解決停車及房屋老舊問題， 提升土地之整體效用及效益。
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全健康舒適之居住環境 ，增加並留設 4M 人行步道及防災救災空間共 330.95m² 。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，經消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並 劃設汽車75位、機車105位 停車位。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層集合住宅，集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌， 提供當地居民良好視覺景觀。



實施進度

序號	進度	116年			118年			119年					122年				123年									
		2月	3月	7月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
1	事業計畫核定公告	■	■																							
2	申請權利變換計畫報核			■																						
3	權利變換計畫核定公告				■	■																				
4	申請拆除及建造執造						■	■	■																	
5	改良物殘餘價值補償							■	■																	
6	申請更新期間稅捐減免								■	■																
7	土地補償發放作業									■	■															
8	地上物騰空拆除										■	■														
9	工程施工											■	■	■												
10	申請使用執照														■	■										
11	送水送電															■										
12	申請測量																■									
13	釐正圖冊																	■								
14	接管																		■							
15	計算及找補差額價金																				■					
16	產權登記																					■				
17	申請更新後稅捐減免																						■			
18	更新成果備查																								■	

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。



一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案都市更新相關諮詢

全邑興國際事業股份有限公司

聯絡電話：(02)2681-2175/ 聯繫窗口：陳長甯

聯絡地址：新北市樹林區中山路1段157號6樓之1

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯繫窗口：歐毓芸(分機228)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一

新北市政府都市更新處

聯絡電話：(02)2950-6206

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

內政部國土管理署

聯絡電話：(02)8771-2542

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：

內政部營建署/法規查詢(<https://www.cpami.gov.tw/>)

新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)



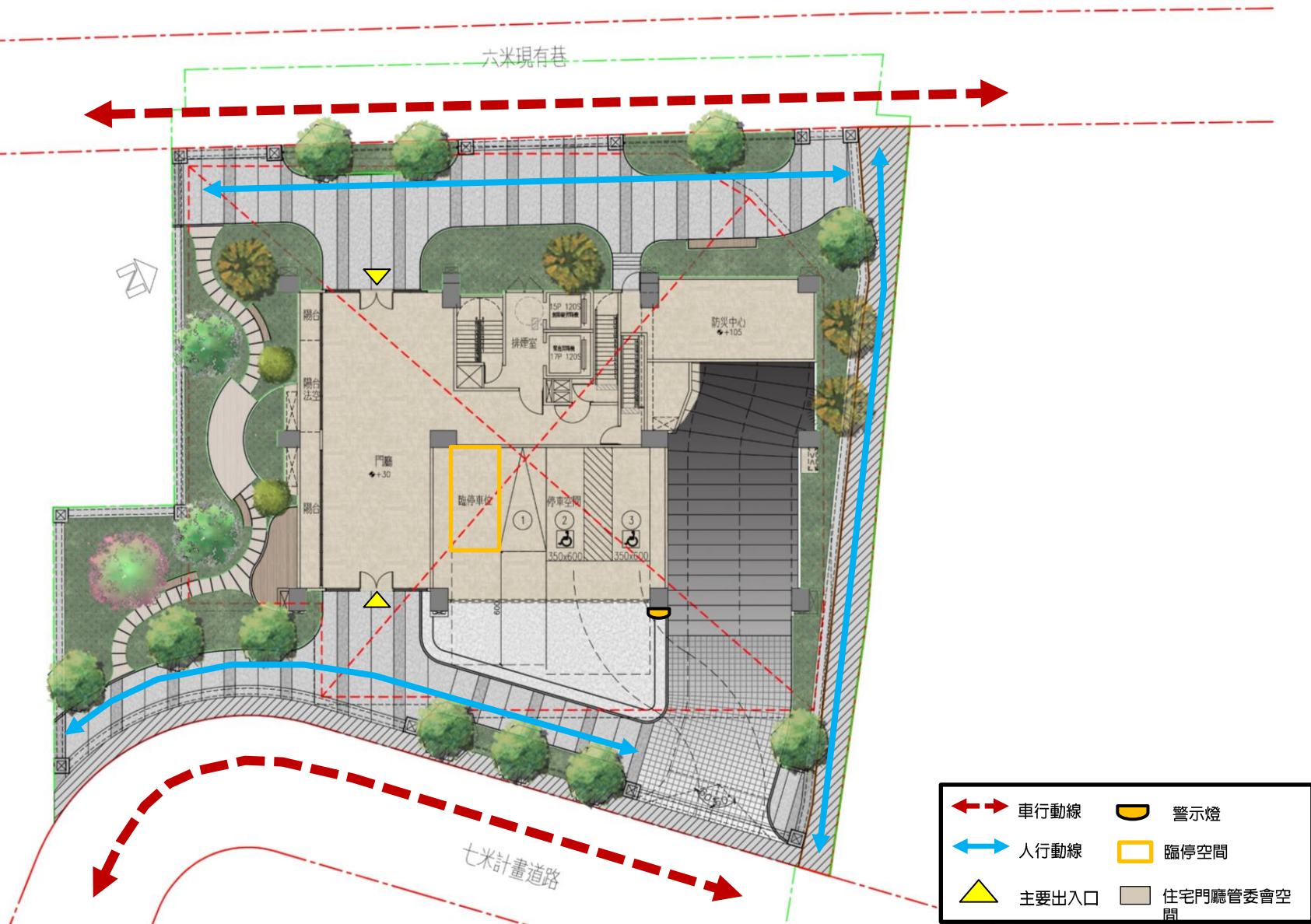
建築規劃設計



基地法規分析

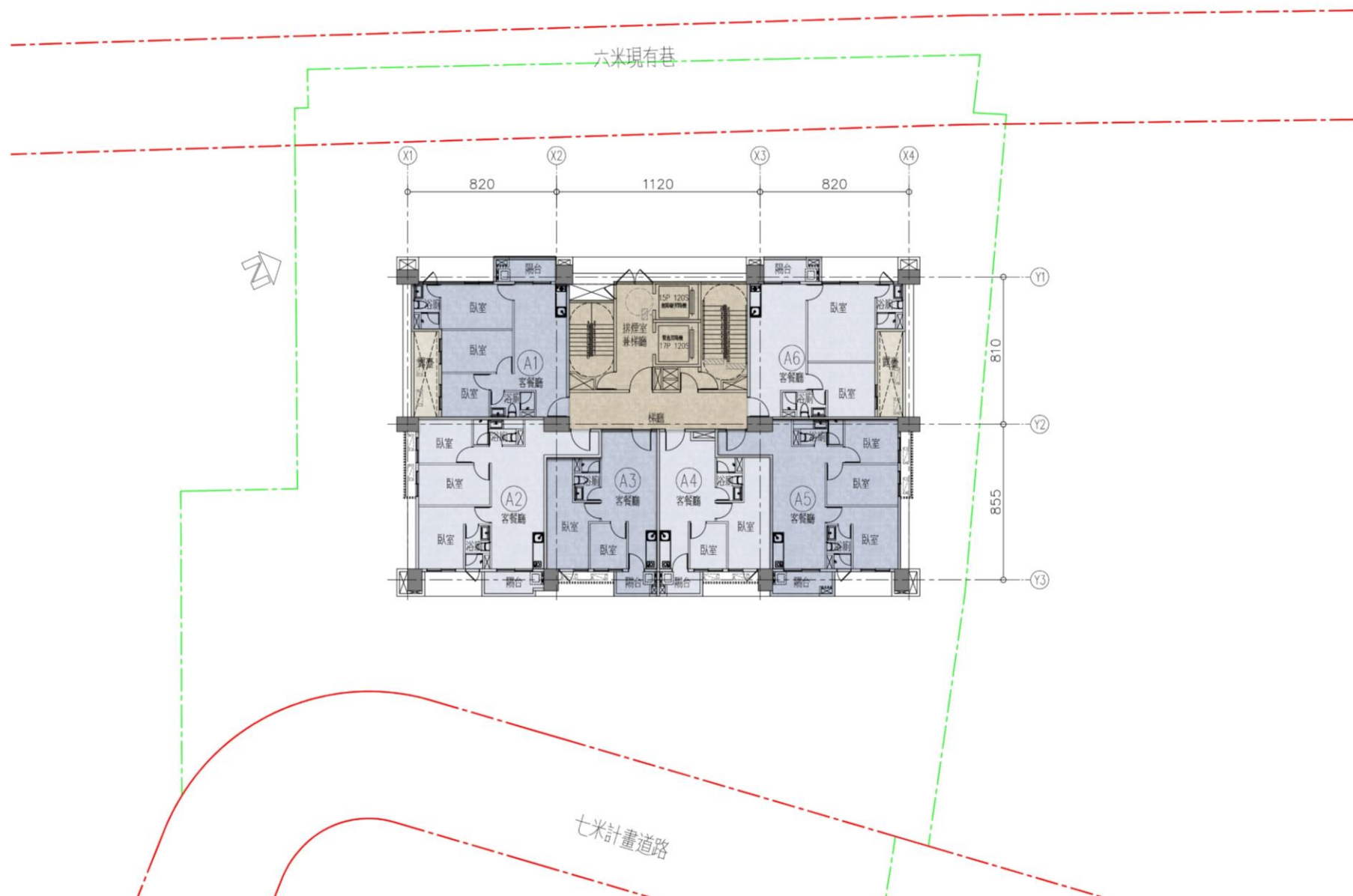
項 目		備 註
計劃範圍	板橋區成功段 475、490、491、491-1、494、495、495-1、495-2、495-3、499、502 共 11 筆地號	
更新單元面積	1518.37 m ² + 315.19 m ² (道路面積) = 1833.56 m ²	住宅區：50%，240%
允建建築面積	759.19 m ²	1518.37 × 50% = 759.19 m ²
A：法定容積面積	3644.09 m ² (240%)	
申請容積獎勵面積		
A1：都市更新獎勵	1518.37 × 240% × 50% = 1822.04 m ² (50%)	
A2：容積移轉	1518.37 × 240% × 11% = 400.85 m ² (11%)	
允建容積總計面積	A+A1+A2 = 5866.98 m ² (386.4%)	法容+都更獎勵+容積移轉
設計容積面積	5866.90 m ² (386.39%)	
建築量體	地上 19 層 1 棟 地下 4 層	
建物高度	地上：63M；地下：16.3M	
總樓地板面積	11439.92 m ²	地上層+地下層+屋突物
單元戶數	105 戶	
建物用途	集合住宅	
停車位數量	汽車：75 部，機車：105 部	
地下室開挖率	919.28 m ² (60.54% < 63.29%)	法定開挖率 63.29%
設計建築面積	433.79 m ² (28.57% < 50%)	法定建蔽率 50%

建築平面圖



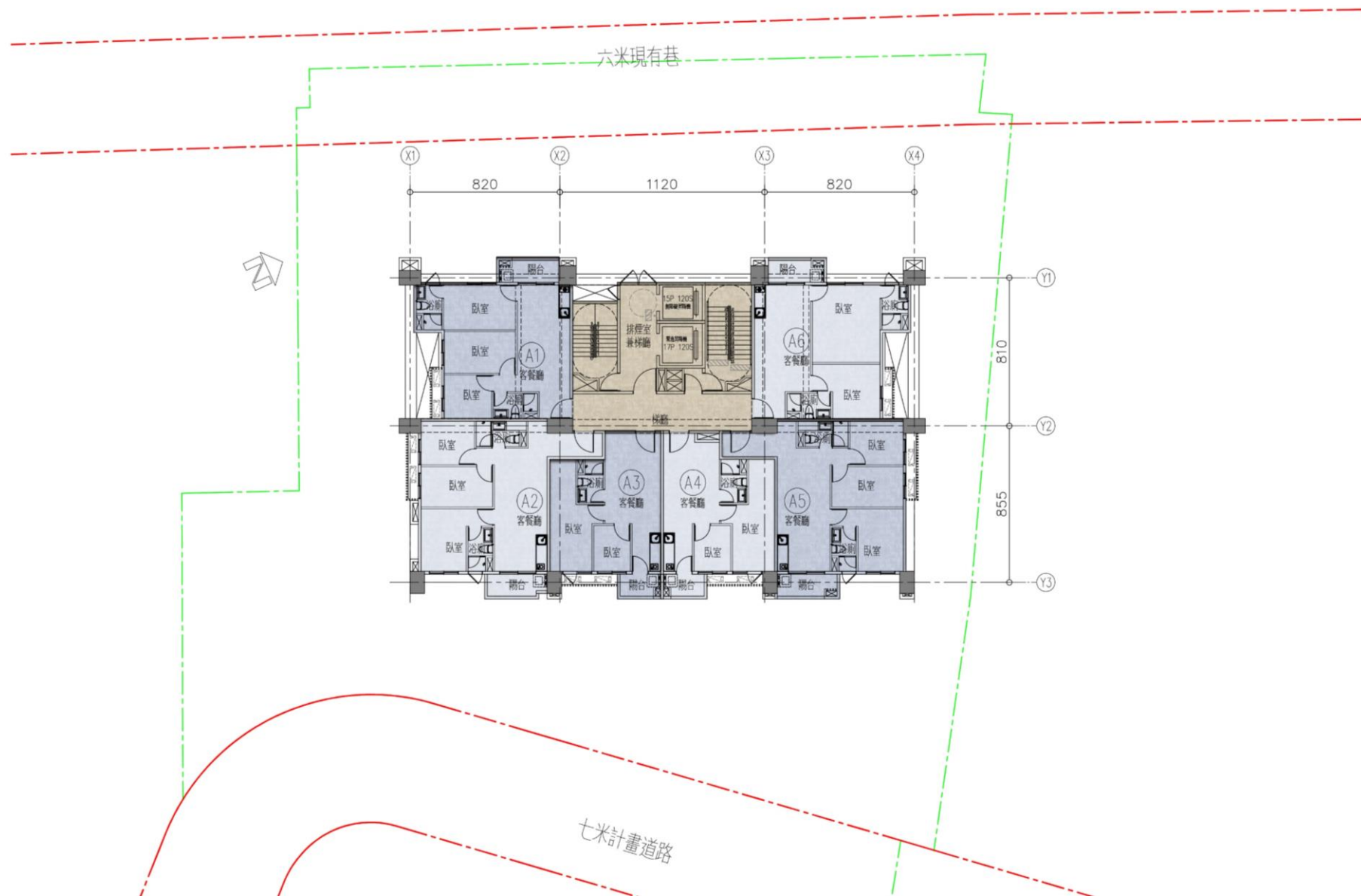
地上一層平面圖

建築平面圖



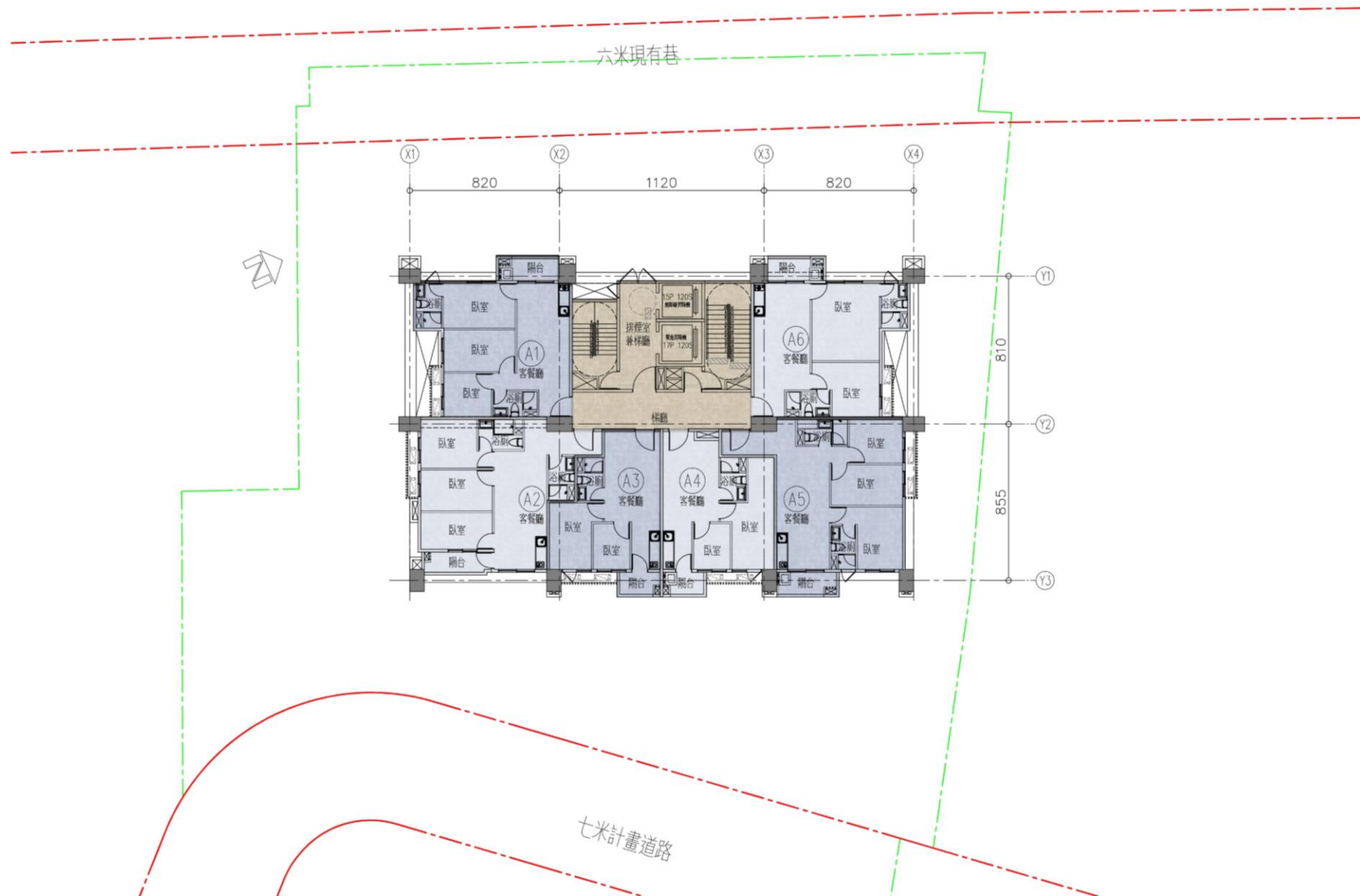
地上二層平面圖

建築平面圖



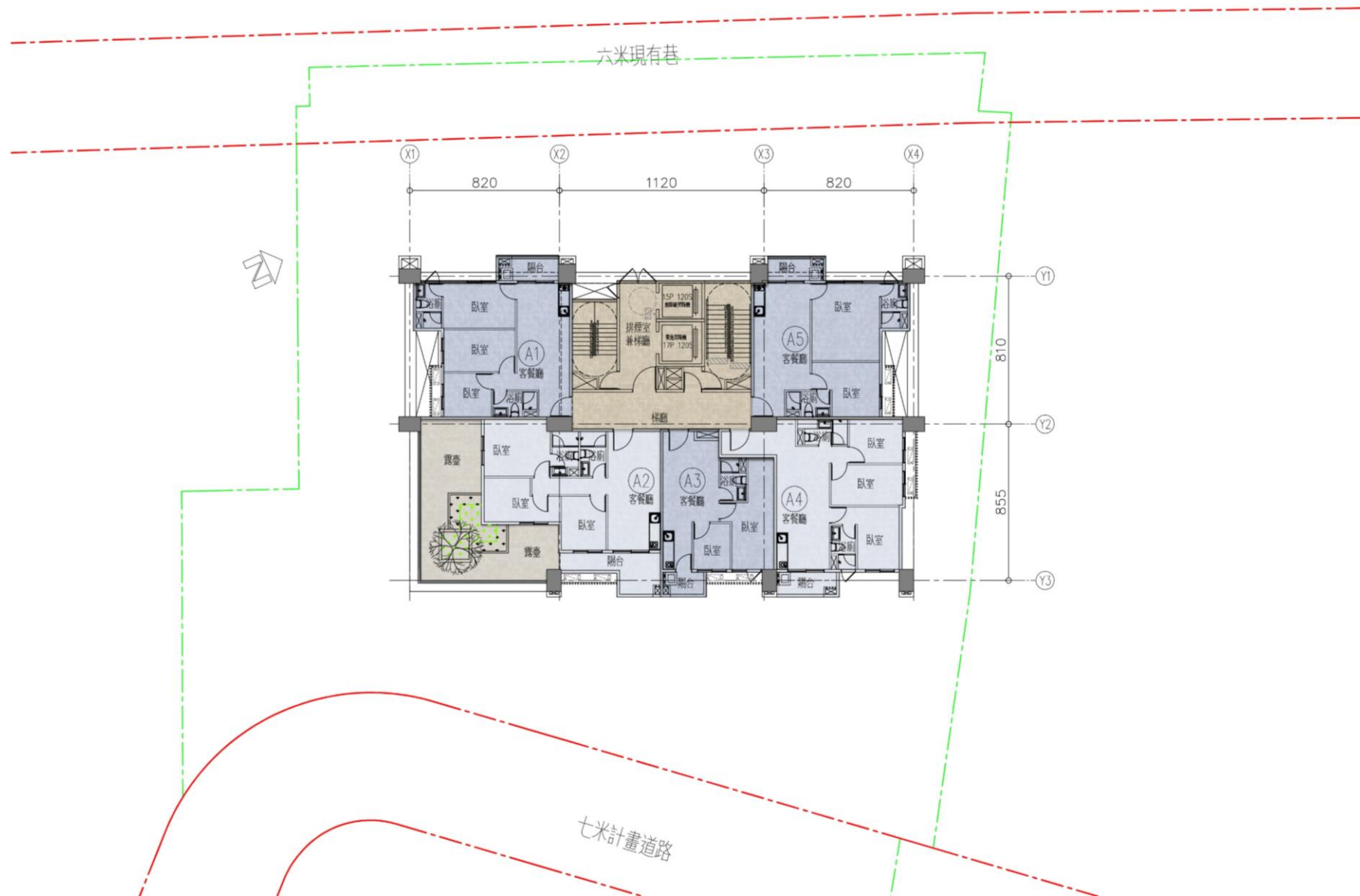
地上三至十四層平面圖

建築平面圖



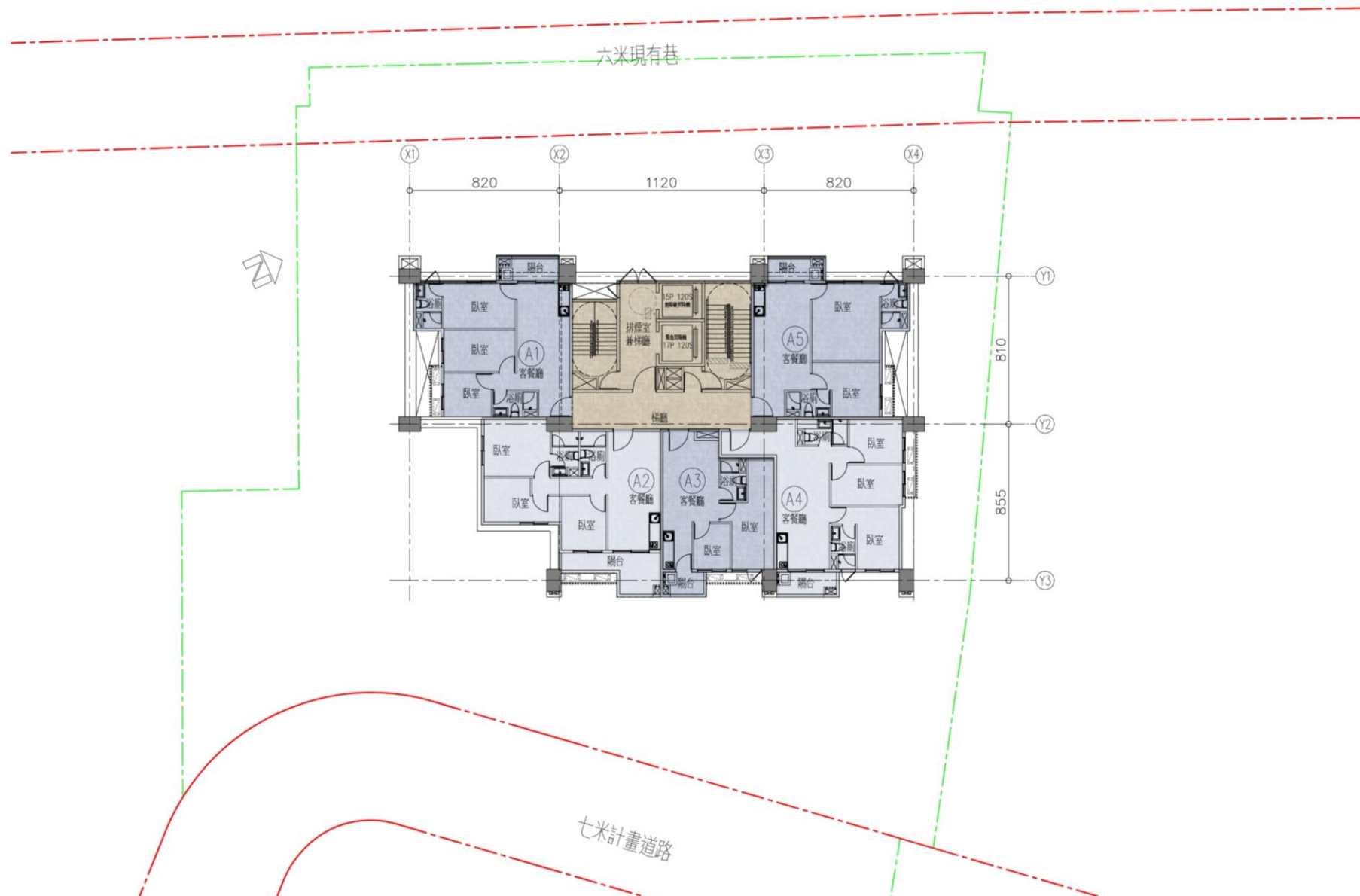
地上十六層平面圖

建築平面圖



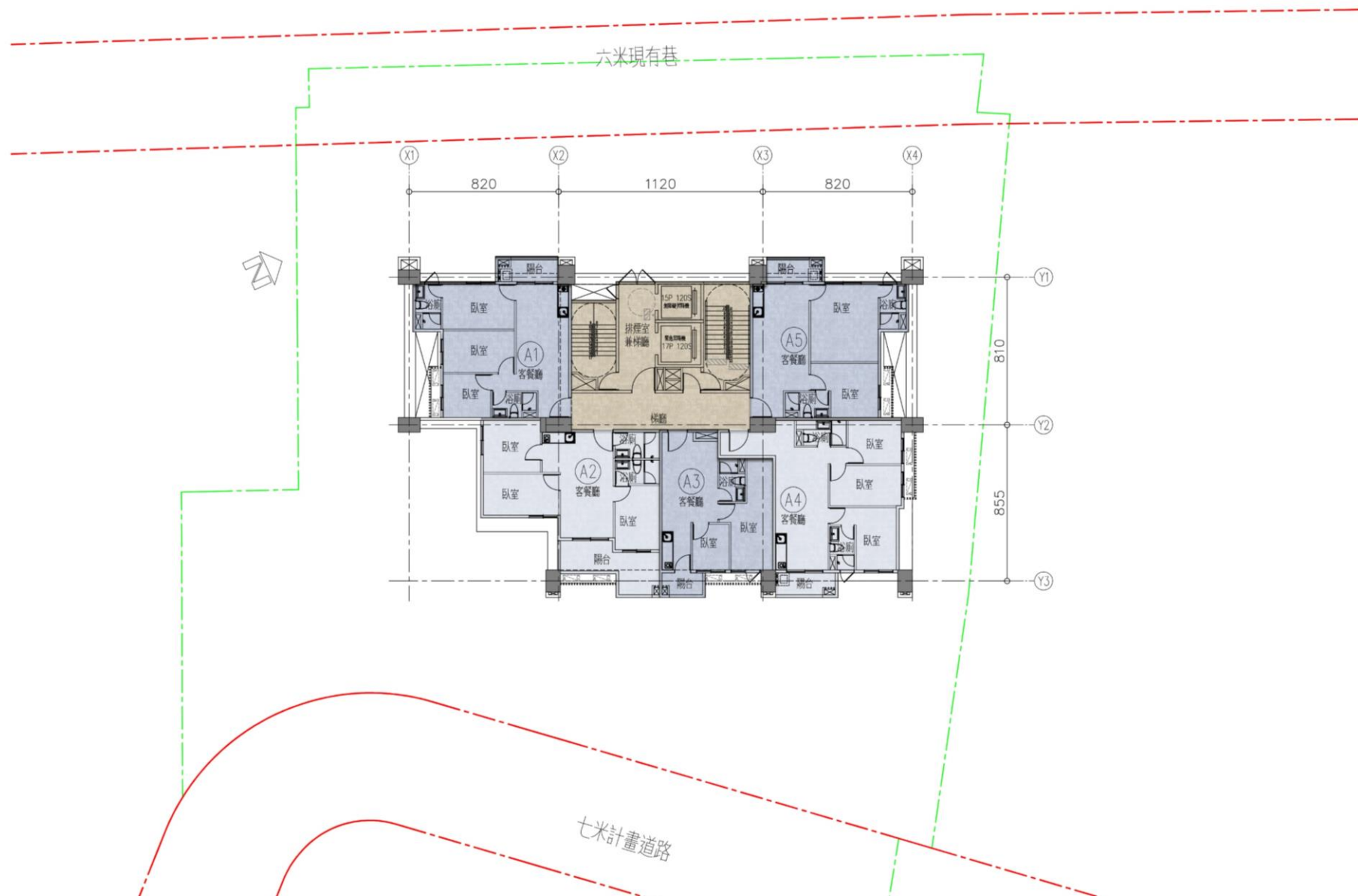
地上十七層平面圖

建築平面圖



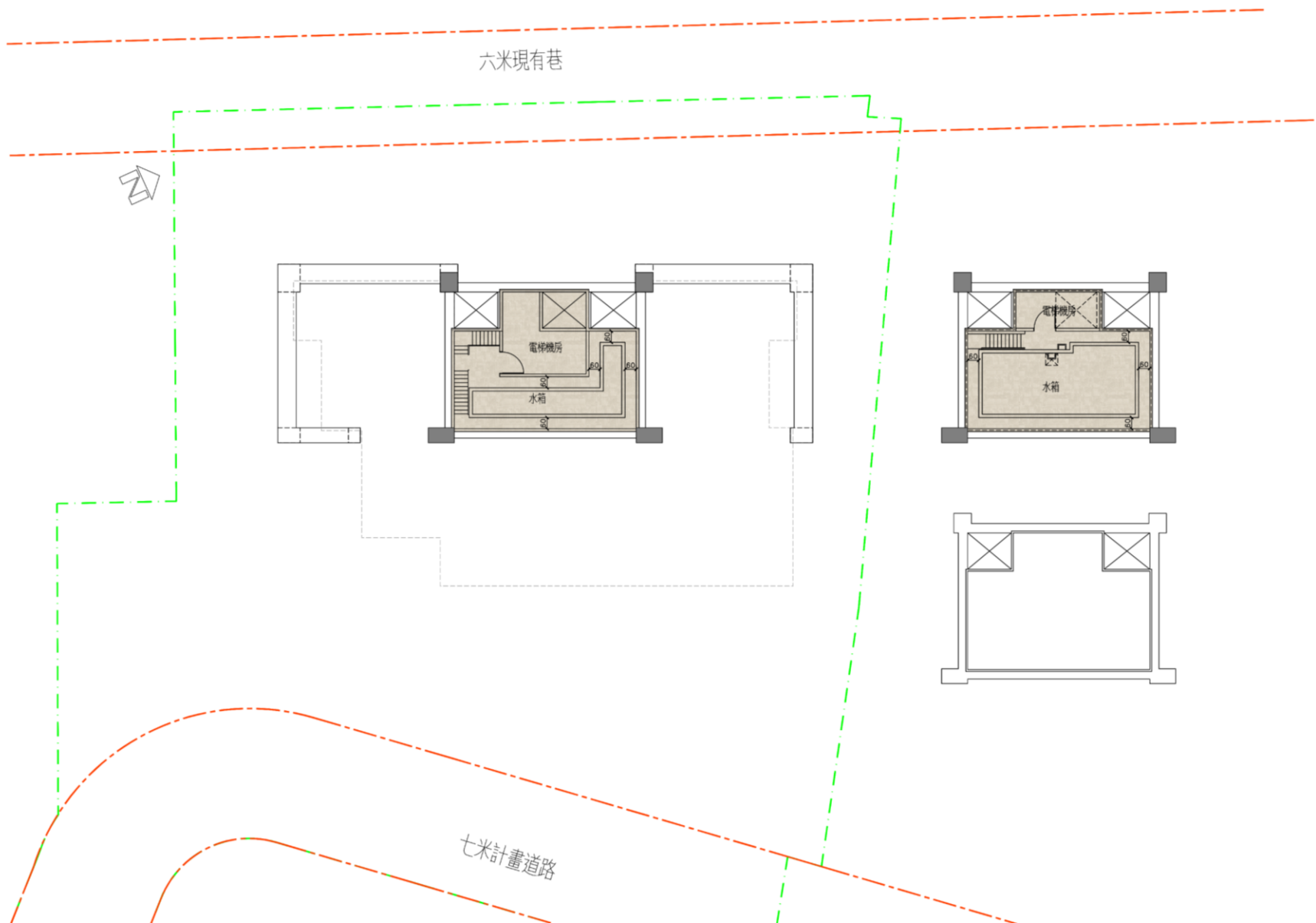
地上十八層平面圖

建築平面圖



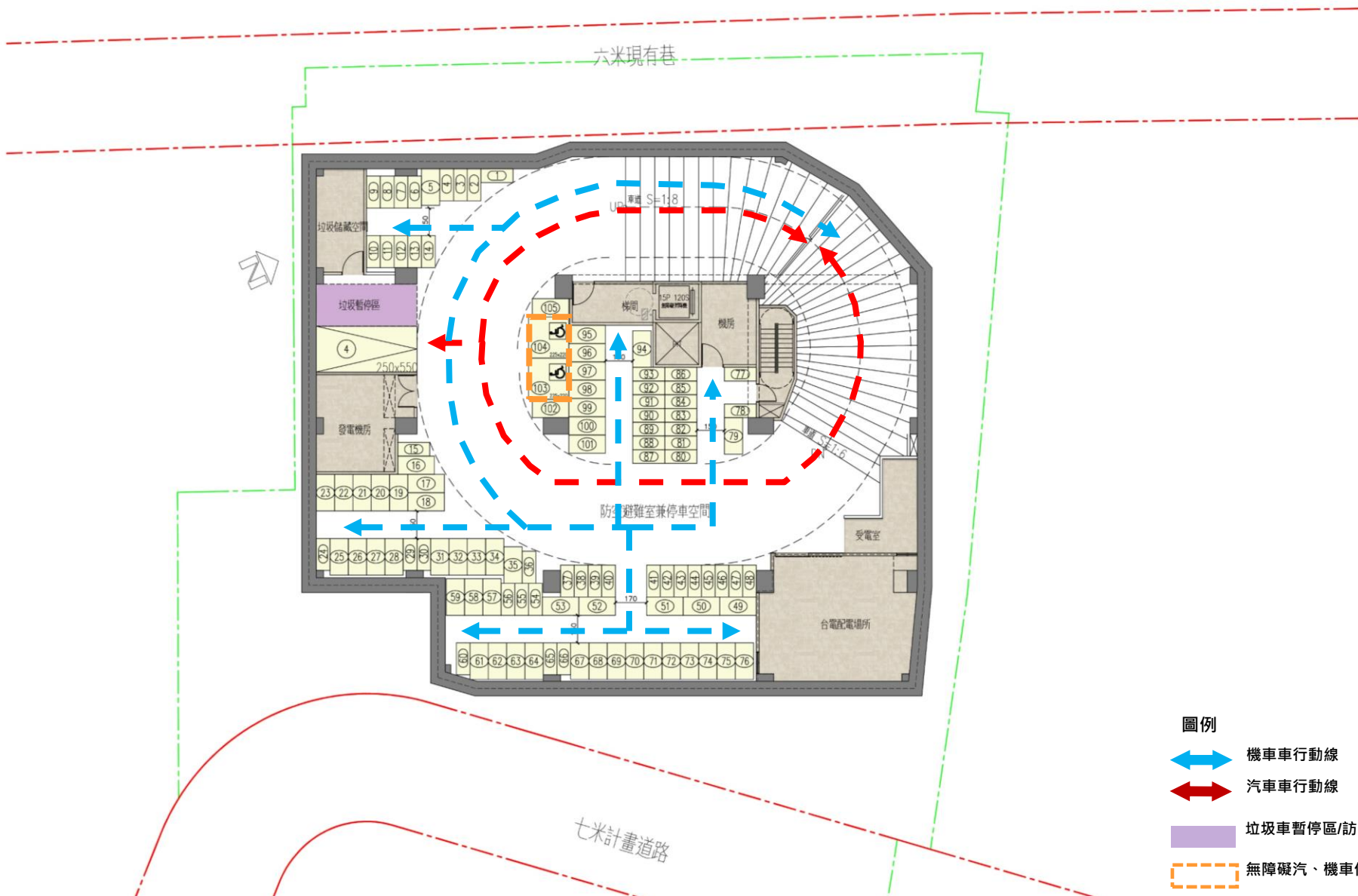
地上十九層平面圖





建築平面圖



屋突各層平面圖

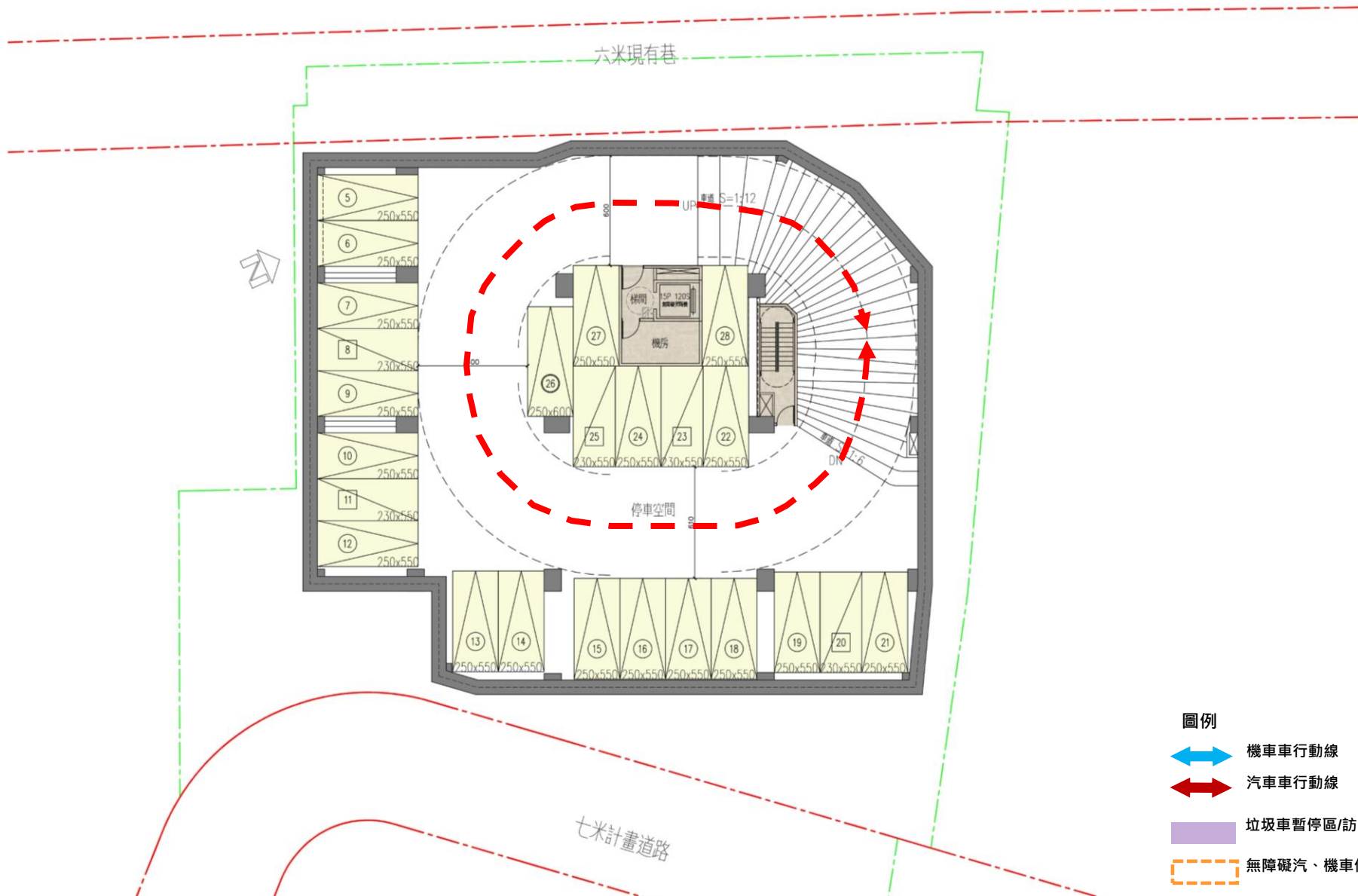
建築平面圖






- 圖例
-  機車車行動線
 -  汽車車行動線
 -  垃圾車暫停區/訪客車位
 -  無障礙汽、機車位

地下一層平面圖

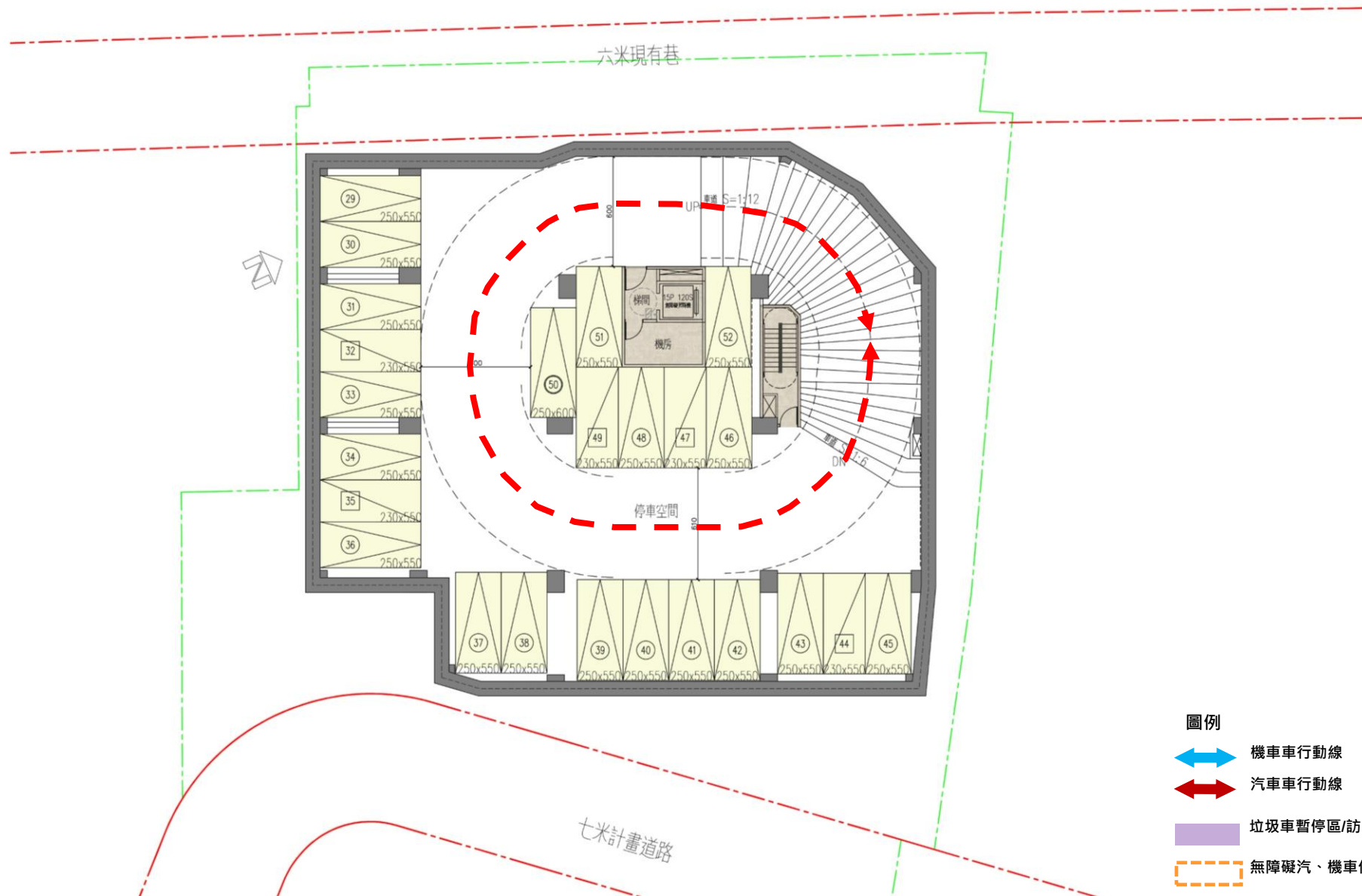
建築平面圖



- 圖例
-  機車車行動線
 -  汽車車行動線
 -  垃圾車暫停區/訪客車位
 -  無障礙汽、機車位

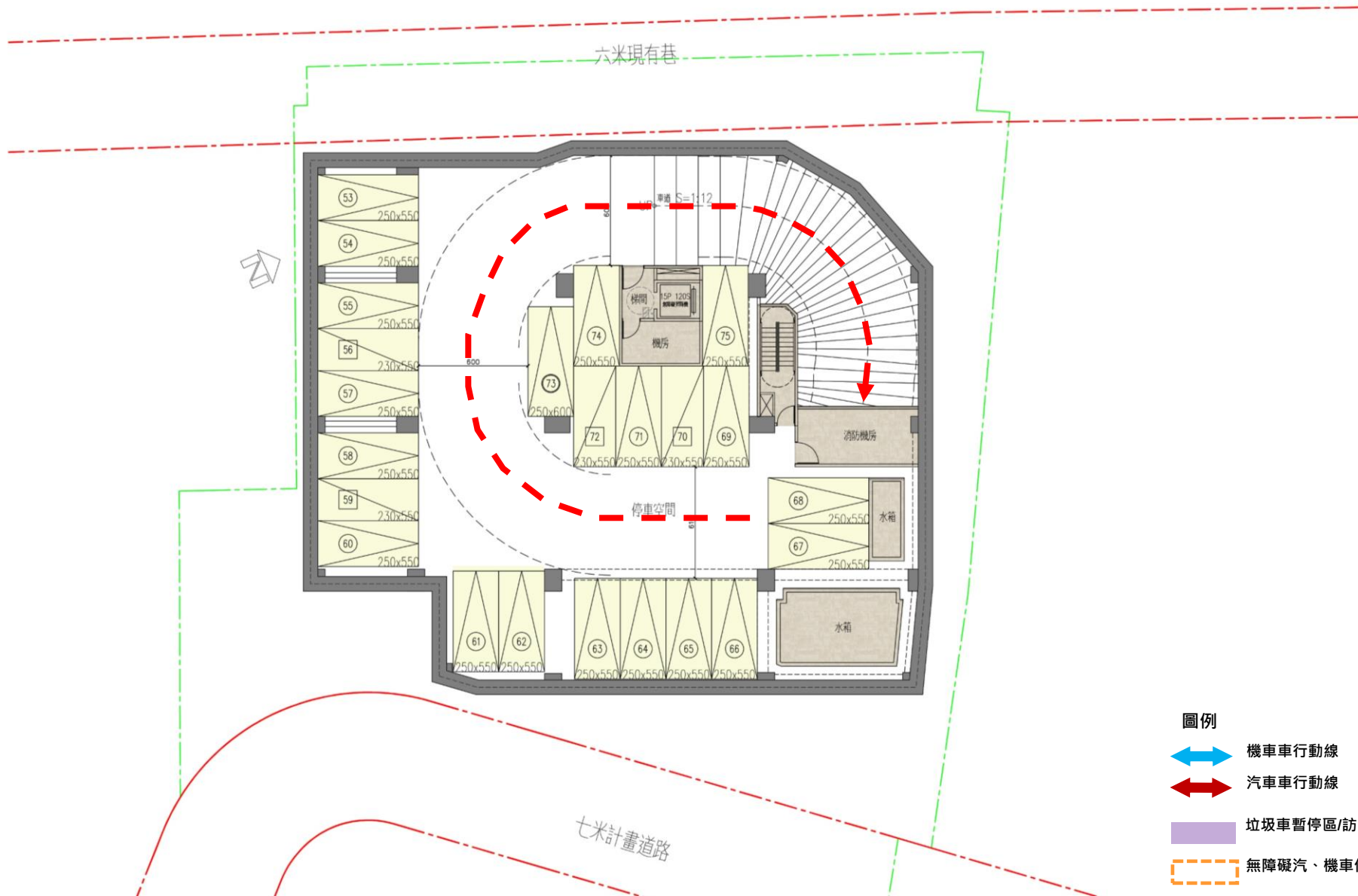
地下二層平面圖

建築平面圖







地下三層平面圖

建築平面圖



圖例

-  機車車行動線
-  汽車車行動線
-  垃圾車暫停區/訪客車位
-  無障礙汽、機車位

地下四層平面圖

建築立面圖

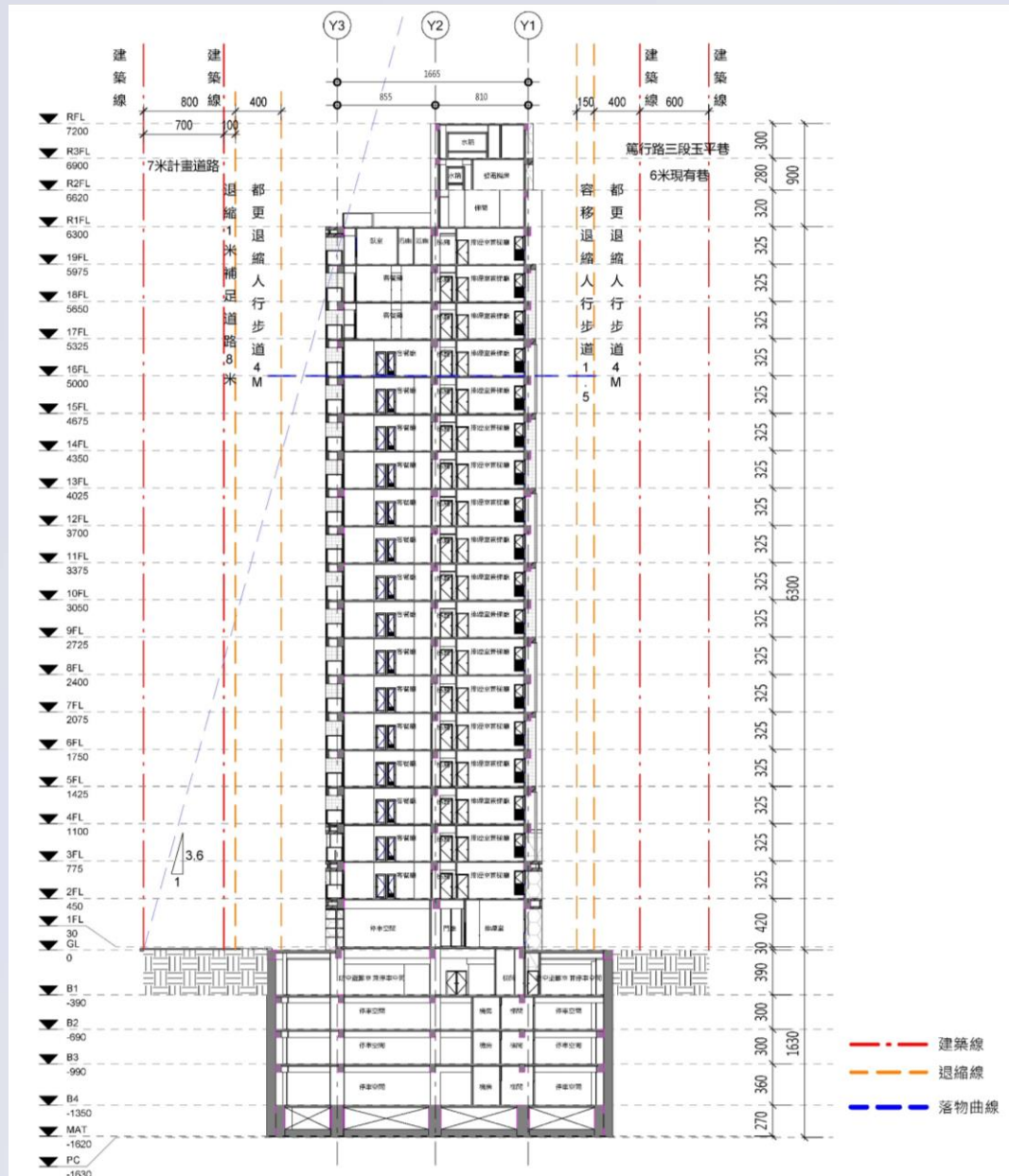


正向立面圖



背向立面圖

建築剖面圖



縱向剖面圖

建築透視模擬圖



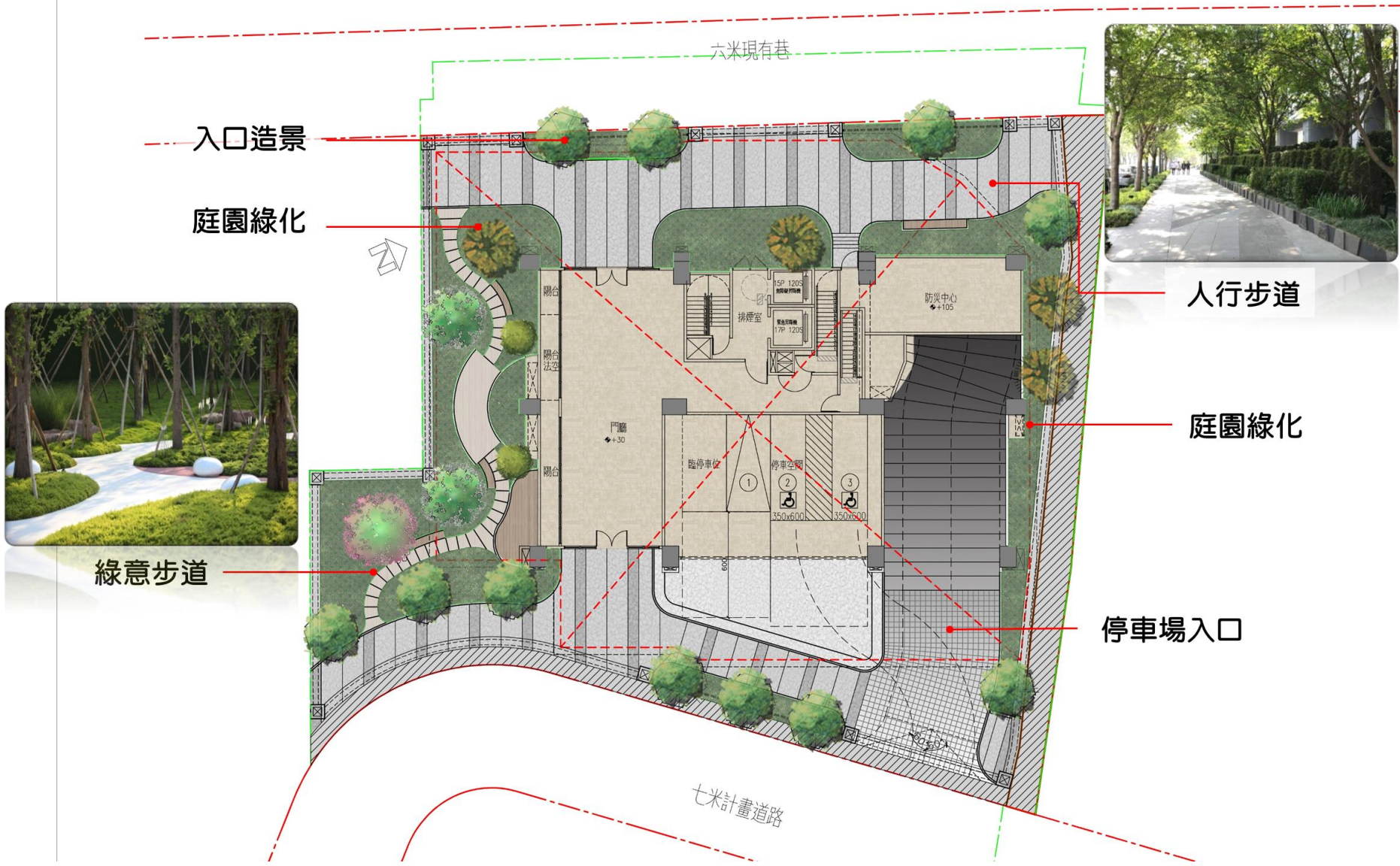
建築透視模擬圖





全區景觀平面圖

景觀規劃



入口造景

庭園綠化

綠意步道

人行步道

庭園綠化

停車場入口

六米現有巷

七米計畫道路

謝謝！



敬請指教