

019176

擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段261地號等19筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：何智銘

聯絡電話：0968-210-968

聯絡地址：桃園市桃園區中正路1082號20樓

受文者：新北市政府都市更新處

速別：普通件

發文日期：中華民國113年7月8日

發文字號：擎新字第1130004號

附件：開會地點示意圖、公聽會公告、公聽會傳單、公聽會簡報

開會事由：「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段261地號等19筆土地都市更新事業計畫案」（以下稱本案）公聽會。

開會時間：中華民國113年7月19日（星期五）下午4時00分

開會地點：新北市板橋區龍翠市民活動中心（新北市板橋區文聖街209之1號）

出席單位（人員）：如正、副本名單。

說明：

- 一、依「都市更新條例」第23條及「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依「都市更新條例」第32條規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則」第8條規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶（另以平信寄送）。
- 三、公聽會資訊請上網頁(<https://chyau-lian.com.tw/>)都更專區查詢。
- 四、本案資訊及計畫各章節之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者僑蓮建設股份有限公司（桃園市桃園區中正路1082號20樓）於每週一至週五（上午9時00分至下午17點30分）提供諮詢服務。
- 五、會議簡報併同本開會通知單以雙掛號之方式寄發，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市議會議長、新北市板橋區公所、新北市板橋區溪頭里里長（以上皆附公聽會傳單）、板橋區江子翠段第三崁小段261地號等19筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

副本：僑蓮建設股份有限公司、張嘉哲建築師事務所、擎億實業股份有限公司
備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者：僑蓮建設股份有限公司

機關收文 113/07/09



1134608528



輪、文、君

附件：開會地點示意圖



- 時間：113 年 7 月 19 日(星期五)下午 4 時 00 分
- 地址：新北市板橋區龍翠市民活動中心（新北市板橋區文聖街 209 之 1 號）

擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段261地號等19筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「新北市板橋區江子翠段第三崁小段261地號等
19筆土地都市更新事業計畫案」公聽會召開時間、
地點。

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 二、公聽會資訊請上網頁(<https://chyau-lian.com.tw/>)都更專區查詢。
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以雙掛號寄發予相關權利人。
- 四、開會時間：中華民國113年7月19日(星期五)下午4時00分
- 五、開會地址：新北市板橋區龍翠市民活動中心
(新北市板橋區文聖街209之1號)

實施者：僑蓮建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 3 年 7 月 8 日

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

僑蓮建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段261地號等19筆土地都市更新事業計畫案」於民國113年7月19日舉辦公聽會，並依「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會以雙掛號郵寄邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

本公聽會以傳單週知更新單元內門牌戶，並於民國113年7月8日、9日、10日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://chyau-lian.com.tw/>)都更專區周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項都市更新事業計畫之目的及內容，特訂於民國113年7月19日(星期五)下午4時00分於新北市板橋區龍翠市民活動中心(新北市板橋區文聖街209之1號)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：僑蓮建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 3 年 7 月 8 日



擬訂新北市板橋區江子翠段
第三崁小段261地號等19筆土地
都市更新事業計畫案
自辦公聽會

實施者：僑蓮建設股份有限公司

建築設計：張嘉哲建築師事務所

規劃單位：擎億實業股份有限公司

113年7月19日

議程

1. 主席致詞
2. 主管機關代表致詞
3. 專家學者致詞 (葉玉芬估價師)
4. 規劃報告
 - 都市更新規劃 (擎億實業股份有限公司)
 - 建築規劃設計 (張嘉哲建築師事務所)
5. 討論事項
6. 主席結論



主席致詞

主管機關代表致詞

專家學者致詞

(葉玉芬估價師)



規劃報告

都市更新規劃

(擎億實業股份有限公司)

本案公告、通知方式

都市更新條例第32條：

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

本案公告、通知方式

本案公告、通知方式：

113年7月8日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，且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。

113年7月8日於里布告欄張貼公告。

113年7月8日至7月10日於太平洋日報刊登公聽會資訊。

並設立本案專屬網頁：<https://chyau-lian.com.tw/>

法源依據

都市更新條例第37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。

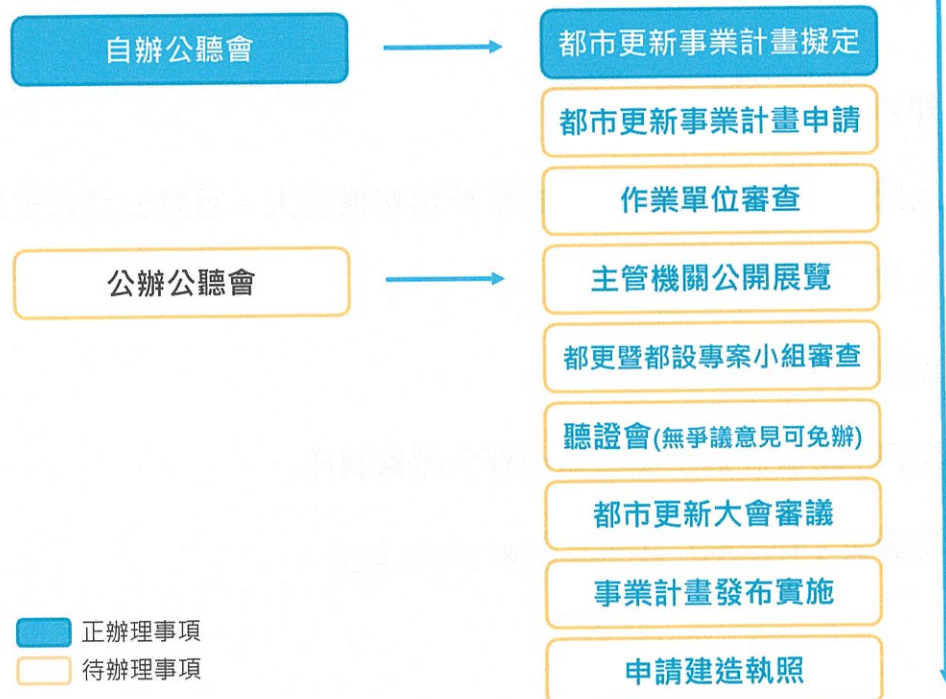
(二) 其餘三、依第二十三條規定更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

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。

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。

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(協議合建)辦理流程



計畫目標

一、推動土地合理利用

透過都市更新改善建築設計、提高土地使用強度，解決社區公共設施及活動空間不足、缺乏管理或環境品質不佳等問題將原先老舊、低效率的建築物進行重建，將現有土地重新規劃利用，提高土地的利用效率和價值。

二、安全舒適居住環境

本案多數建築物屋齡已達 50 年，存在耐震能力不足以及空間機能不佳等問題期望透過都市更新重建，提升建築物的耐震強度及防災機能等安全性設計兼具耐震、智慧宅和綠建築等特色，為居民創造安全、舒適、節能、環保的居住環境，創造更優質的都市環境，促進都市整體發展。

三、增進公共利益

本案將基地退縮留設人行步道，提供行人舒適的通行空間，將人行道與車輛行駛區域進行有效分離，提高交通安全水平，減少交通事故的發生，促進公共利益，改善都市環境。

實施者

實施者：僑蓮建設股份有限公司

統一編號：28566371

負責人：李勇志

聯絡地址：桃園市桃園區中正路1082號20樓

聯絡電話：(03)356-9118

實績：

2008 年王者薔薇、2011 年六荷、2012 年天譽、
2012 年明日耀、2013 年麗思卡登、2014 年悅天下、
2016 年慕嵐、2016 年慕光、2017 年星光匯、
2021 年豐盈畔、2021 雄鋒。

王者薔薇



六荷



天譽



明日耀



麗思卡登



悅天下



慕嵐



慕光



星光匯



豐盈畔

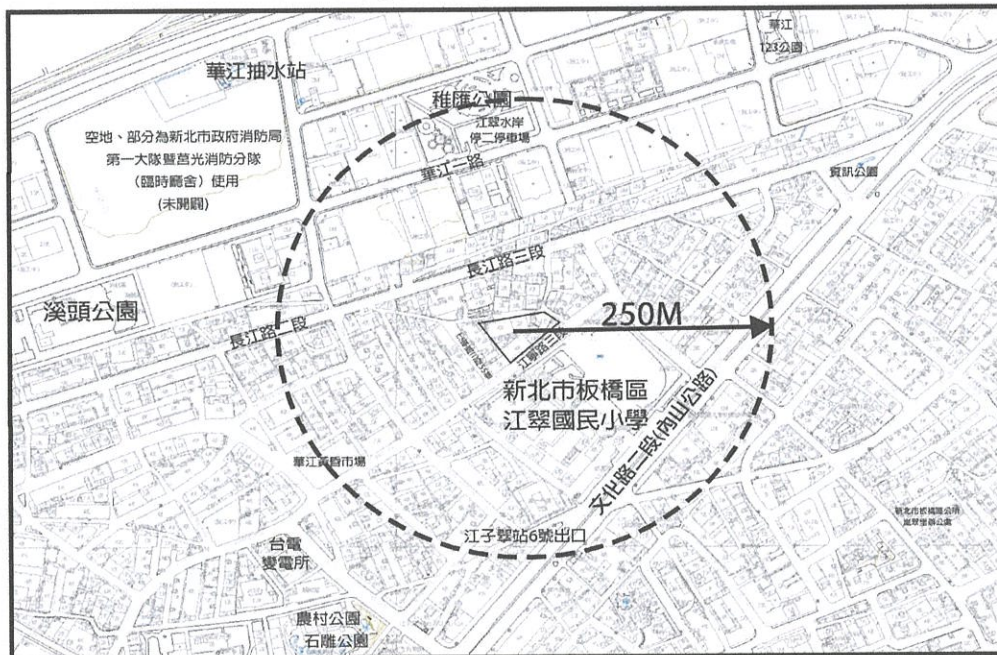


雄鋒



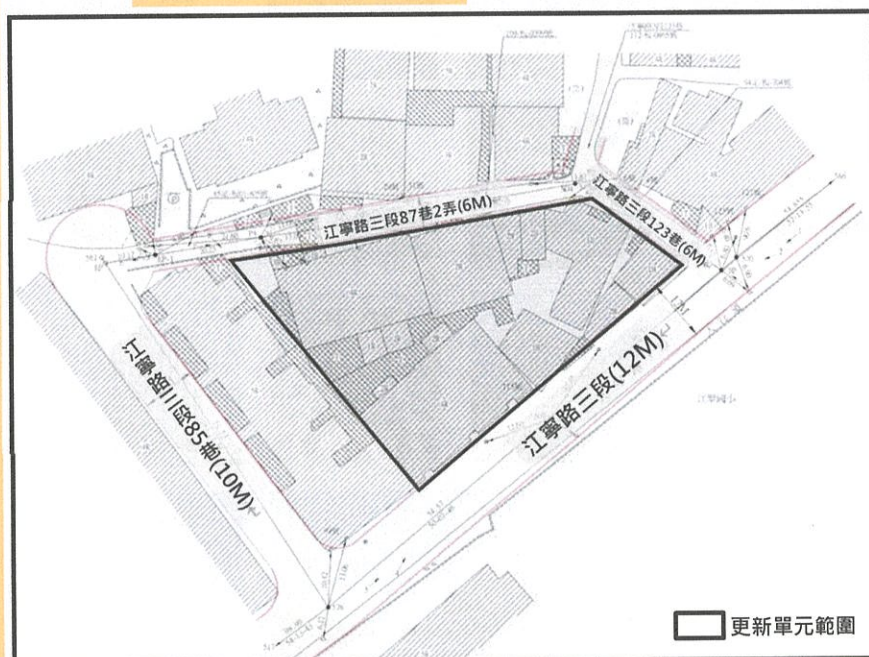
基地位置

本案位於新北市板橋區文化路二段417巷(12公尺)以西、江寧路三段(12公尺)以北、江寧路三段55巷(10公尺)以東及長江路三段(15公尺)以南所圍街廓。



更新單元範圍

基地位置



更新單元範圍

臨路情況

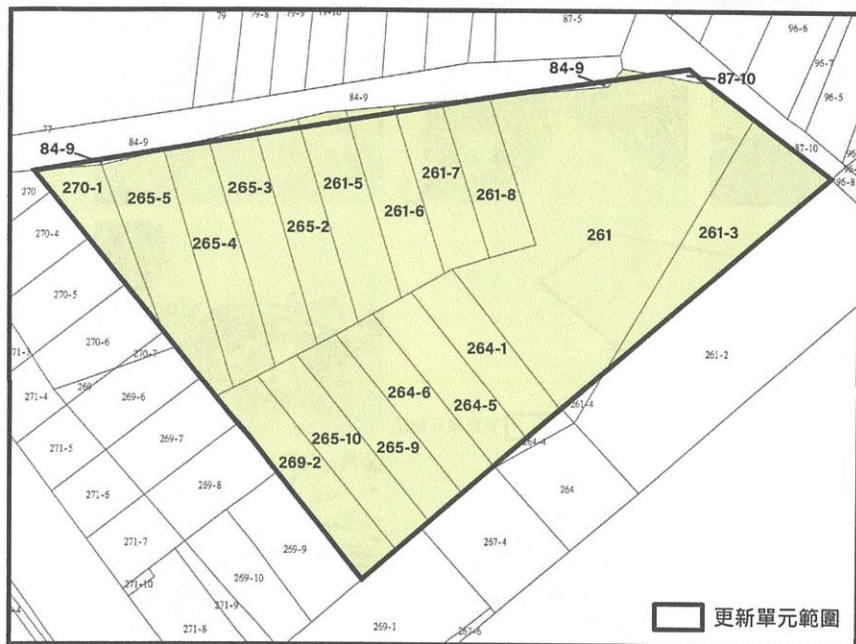
東側：江寧路三段123巷 (6M)

西側：江寧路三段85巷 (10M)

南側：江寧路三段 (12M)

北側：江寧路三段87巷2弄 (6M)

基地概況

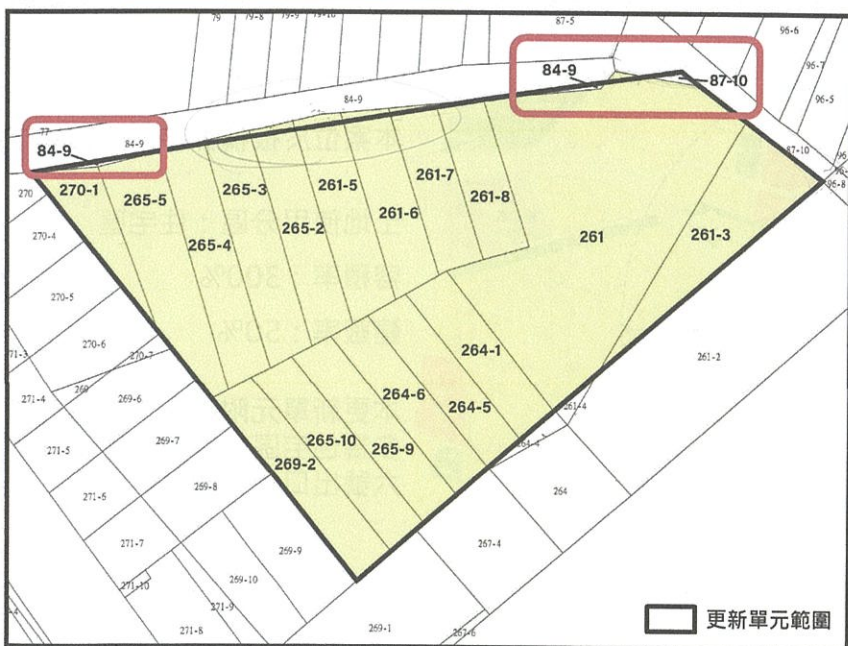


本案基地範圍為板橋區江子翠段第三崁小段84-9(部分)、87-10(部分)、261、261-3、261-5、261-6、261-7、261-8、264-1、264-5、264-6、265-2、265-3、265-4、265-5、265-9、265-10、269-2、270-1等19筆地號，基地面積共計2,383.00 m^2 ；基準容積為7,149.00 m^2 。

私有土地所有權人有70人，公有土地所有權人有1人，共計71人。

合法建物所有權人共計63人。

基地概況

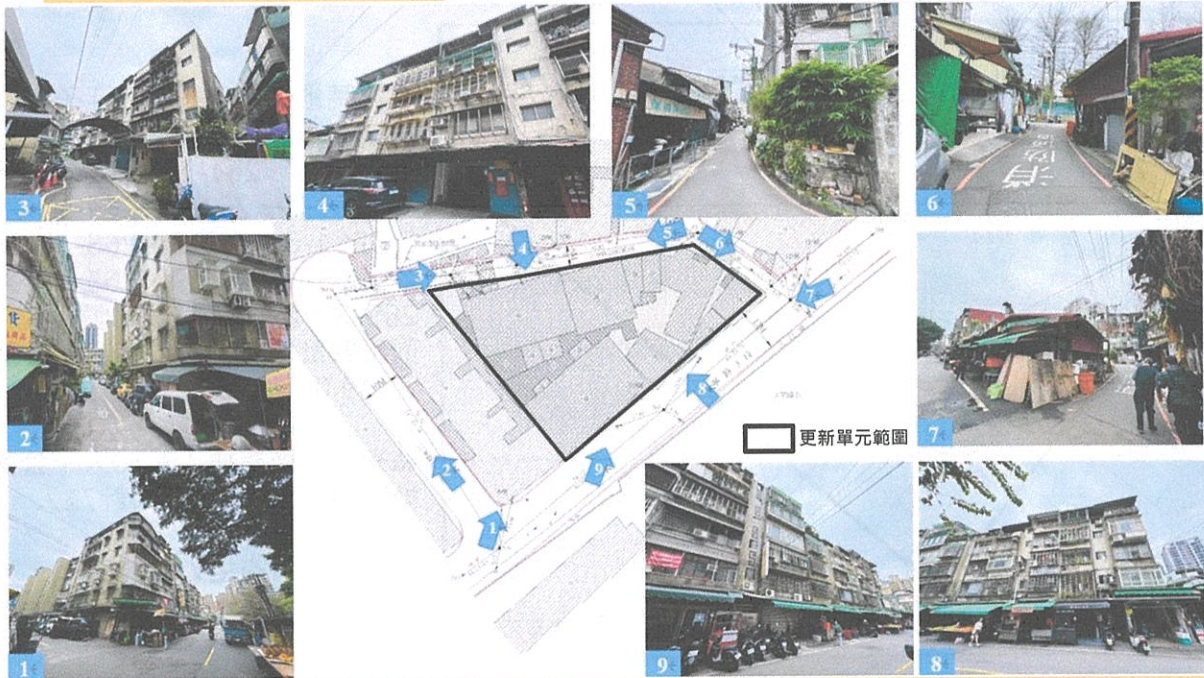


國有土地處理方式：

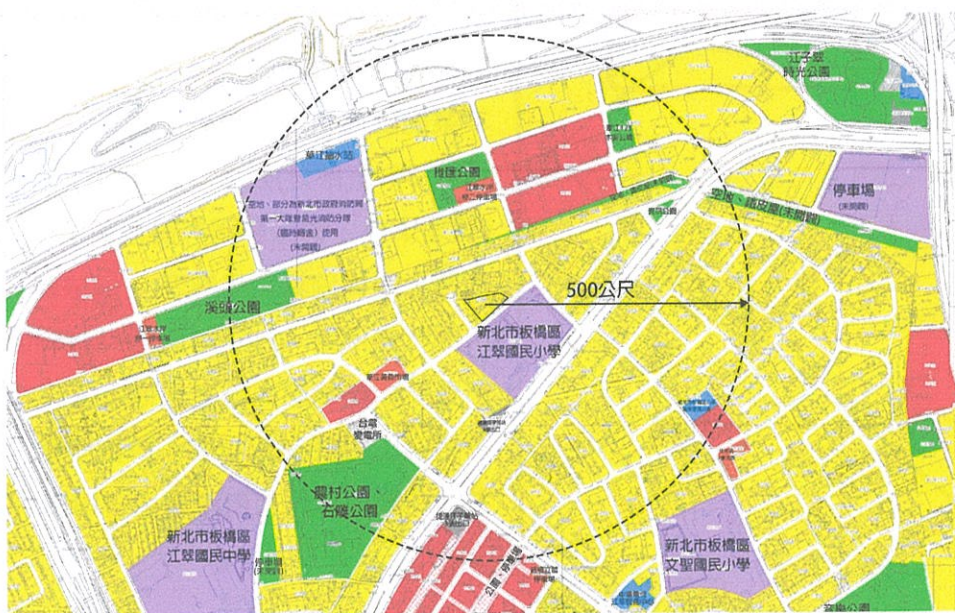
本案範圍內有兩筆國有土地
地號 84-9(部分)及 87-10(部分)
(管理單位：財政部國有財產署)

本案全區採協議合建辦理，擬依都市更新條例第46條第3項第4款及都市更新事業範圍內國有土地處理原則第5點、第6點以標售、專案讓售方式向財政部國有財產署進行申購。

更新單元現況



土地使用分區及都市計畫



本案位於板橋都市計畫案範圍

土地使用分區：住宅區

容積率：300%

建蔽率：50%

本更新單元附近土地使用分區
多為住宅區，距捷運江子翠站
六號出口約180公尺。

都市更新容積獎勵項目、比例及面積

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

基地面積	2,383.00	獎勵額度	
法定容積	2,383.00 x 300% = 7,149.00 m ²		
獎勵項目		比例 (%)	面積 (m ²)
中央都市更新容積獎勵項目 (都市更新建築容積獎勵辦法)	\$6 結構堪慮建築物	4.24%	303.15 m ²
	\$10 綠建築設計 (銀級)	6.00%	428.94 m ²
	\$11 智慧建築設計(銀級)	6.00%	428.94 m ²
	\$12 無障礙環境設計(第二級)	3.00%	214.47 m ²
	\$13 耐震設計(標章)	10.00%	714.90 m ²
	\$14 時程獎勵	3.50%	250.22 m ²
	\$16 全體同意採協議合建實施	5.00%	357.45 m ²
中央都市更新容積獎勵小計		37.74%	2,698.06 m ²
新北市都市更新容積獎勵項目 (新北市都市更新建築容積獎勵辦法)	\$2 建築基地及建築物規劃設計	12.00%	857.88 m ²
	\$6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	1.06%	75.79 m ²
新北市都市更新容積獎勵小計		13.06%	933.67 m ²
容積獎勵 (小計) (上限 50%)		50.80% (上限 50%)	3,631.74 m ² (3,574.50 m ²)
獎勵後允建總容積		450.00%	10,723.50 m ²

處理方式、實施方式、分配原則及拆遷安置計畫

處理方式：全區重建

實施方式：協議合建

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。」

分配與選配原則

本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。

拆遷安置計畫

本案採協議合建方式辦理，拆遷時程與補償依協議內容辦理。

財務計畫

提列項目	金額	說明
壹、工程費用 (A)	1,005,755,202 元	1.重建費用。 2.公共設施費用 (本案未涉及無提列)。
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)	5,664,408 元	都更獎勵管理維護基金費用。
參、權利變換費用 (C)	59,973,344 元	含鑽探費、鑑界費、鄰房鑑定費、都更規劃費、拆遷補償及租金補貼等費用。
肆、貸款利息 (D)	43,650,086 元	以五大平均基準利率計算。
伍、稅捐 (E)	75,236,082 元	印花稅、營業稅。
陸、管理費用 (F)	278,302,476 元	信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費、風險管理費。
柒、都市計畫變更負擔費用 (G)	-	本案無。
捌、容積移轉費用 (H)	-	本案無。
本案共同負擔費用總計	1,468,581,598 元	

實施者風險控管方案

不動產開發信託：

本更新案營建資金由信託銀行控管，信託事務內容：

1. 信託存續期間對信託專戶之資金控管。
2. 產權管理、處分、原有建物滅失登記。
3. 辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。
4. 與本信託案有關之各項稅費繳納。
5. 辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。

實施者風險控管方案

資金信託：

(一) 信託財產

1. 資金信託：自備款、融資貸款、預（出）售款、存款利息。
2. 土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。
3. 更新後之房地：實施者及土地所有權人更新後分配之房地。

(二) 信託專戶收入來源

1. 銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
2. 委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。
3. 不動產預（出）售款：本契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者應即存入信託專戶。
4. 存款利息所得。

(三) 資金之控管

本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶內支應控管。

管理維護計畫及保固事項

管理維護計畫

1. 更新後將依公寓大廈管理條例規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定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管理委員會統籌。
2. 本案擬申請綠建築、智慧建築、無障礙、耐震設計等獎勵項目，依相關規定分別提列管理維護費用，共計提列5,664,408元，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項。

保固事項

自房屋交付參與者之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供參與者保固書，確實保證交屋後維修服務。

更新後效益評估

就住戶而言：

1. 於現有土地使用管制下做最合理土地強度之分配。
2. 提供公共設施及安全的居住與開放空間，提高現住戶之生活居住水準。
3. 建立安全、健康、智慧、永續之優質住宅。

就政府而言：

1. 以都市更新方式對土地作最有效益之處分利用，作為老舊社區之指標性計畫。
2. 解決地區停車位不足之困境。
3. 改善土地使用效益，增加政府土地稅收。

就整體環境而言：

1. 增加地區都市防救災性能。
2. 改善地區實質居住環境，創造優質的生活空間與市容景觀均有正面之裨益。

就鄰近地區而言：

1. 增加人行步道之留設，改善地區之良好步行空間。
2. 改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好的視覺景觀。

實施進度

序號	進度	年	113				114				115				116				117				118				119				120
		月	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	
1	事業計畫核定公告																														
2	申請拆除及建造執照																														
3	改良物殘餘價值補償																														
4	申請更新期間稅捐減免																														
5	地上物騰空拆除																														
6	工程施工																														
7	申請使用執照																														
8	送水送電																														
9	申請測量																														
10	產權登記																														
11	申請更新後稅捐減免																														
12	更新成果備查																														

註：未來仍以實際進度為準。



政府部門 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/>

僑蓮建設股份有限公司

電話：(03)356-9118

傳真：(03)356-9138

地址：330桃園市桃園區中正路1082號20樓

張嘉哲建築師事務所

電話：(02)2765-8135

傳真：(02)2765-8136

地址：105台北市松山區南京東路五段118號6號樓之2

擎億實業股份有限公司

電話：(02)996-7666

傳真：(02)258-7779

地址：220新北市板橋區萬板路322號

實施者

建築師

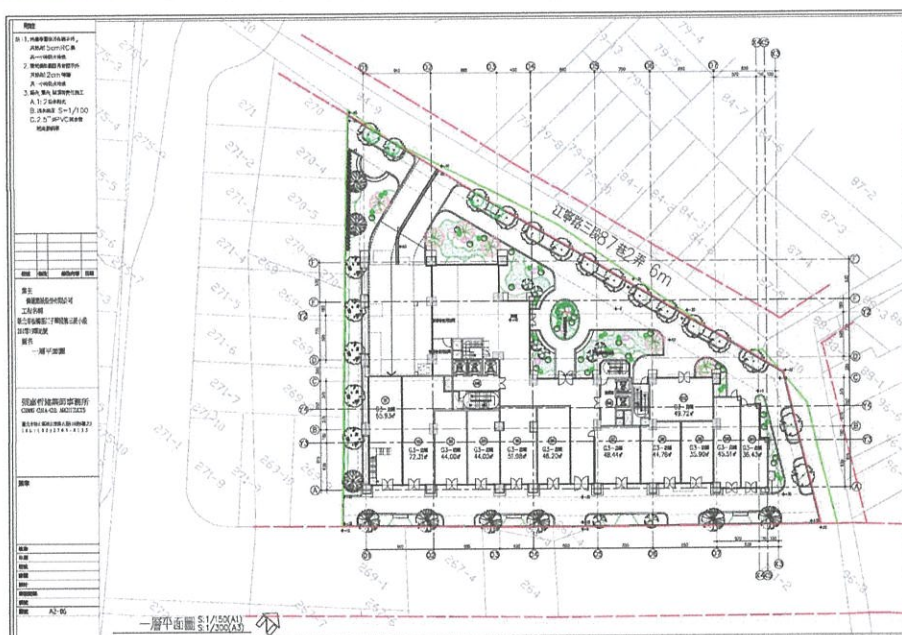
規劃單位



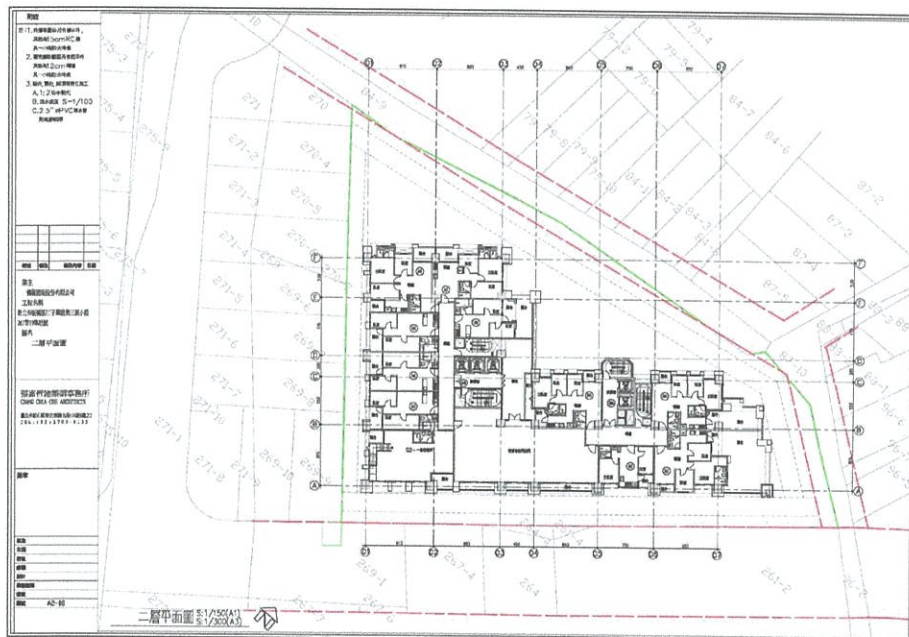
規劃報告

建築規劃設計

(張嘉哲建築師事務所)

[illegible]

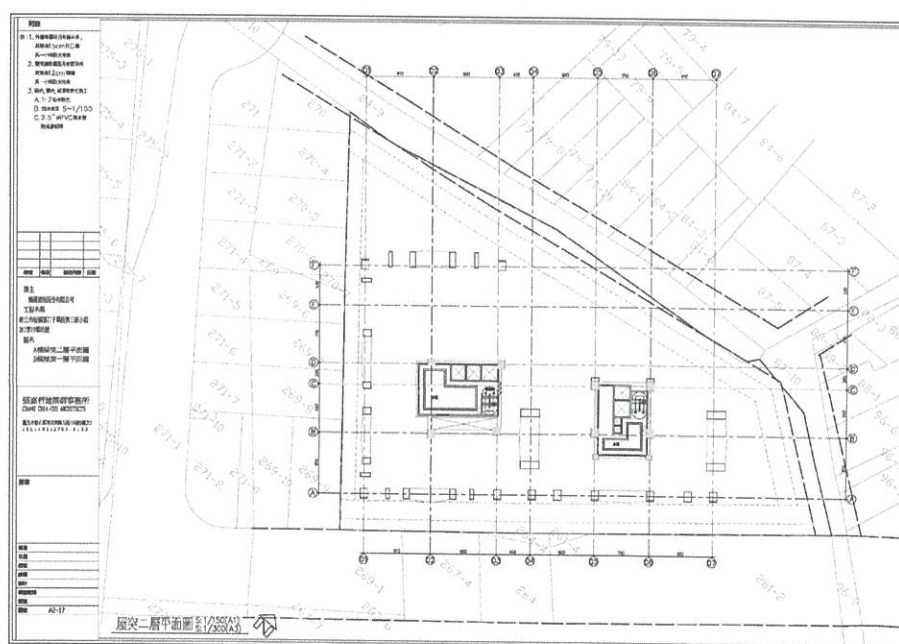
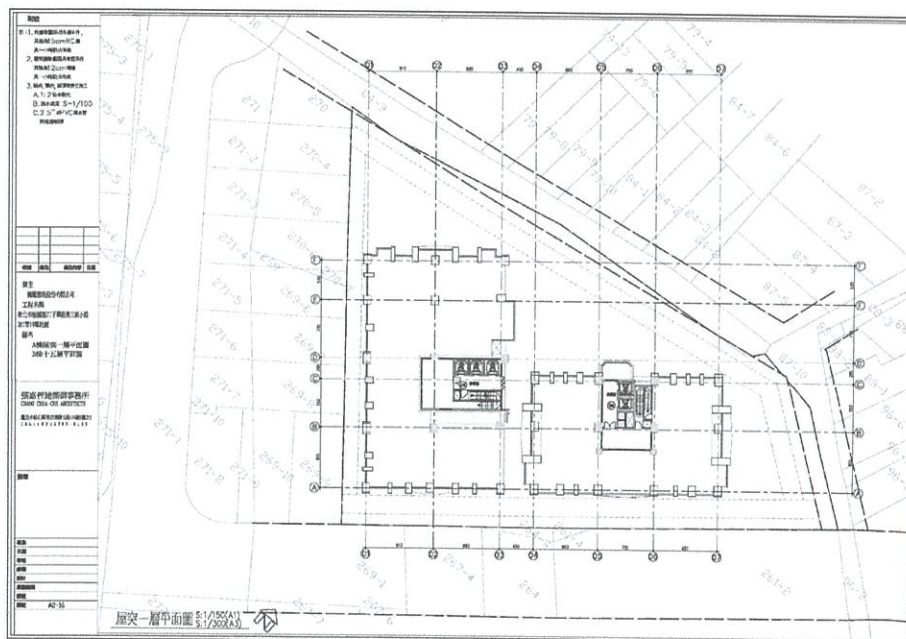
二層平面圖

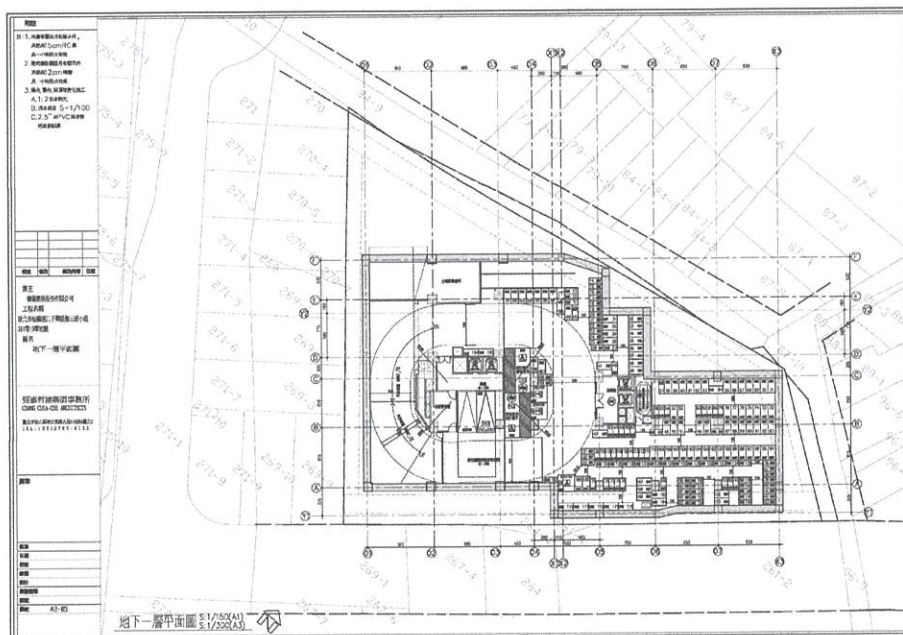
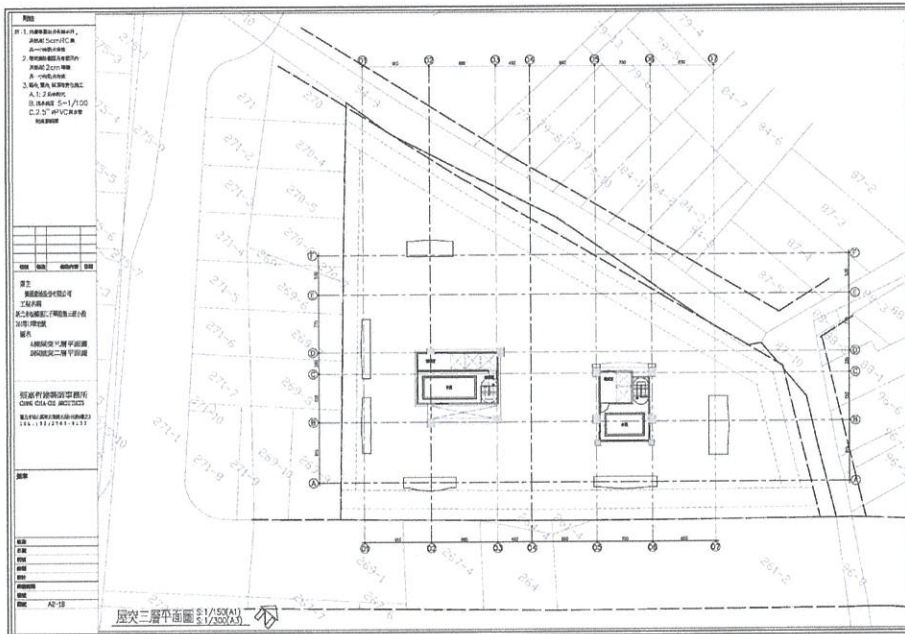


三層平面圖

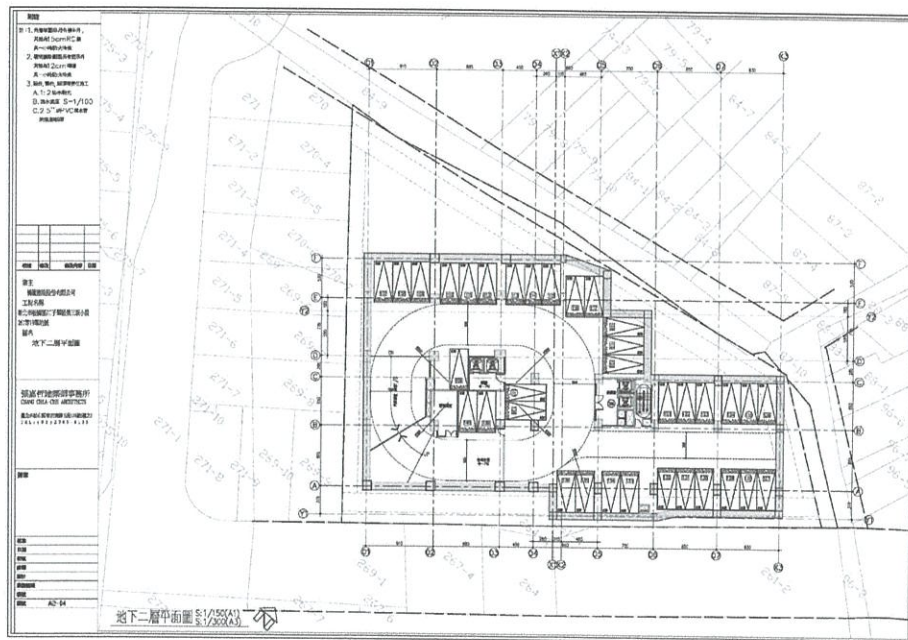




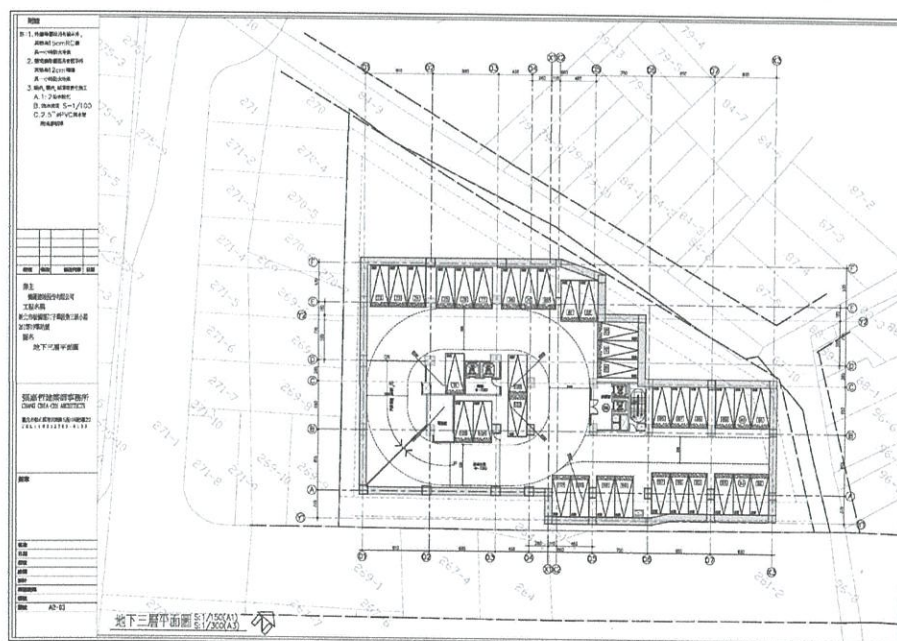


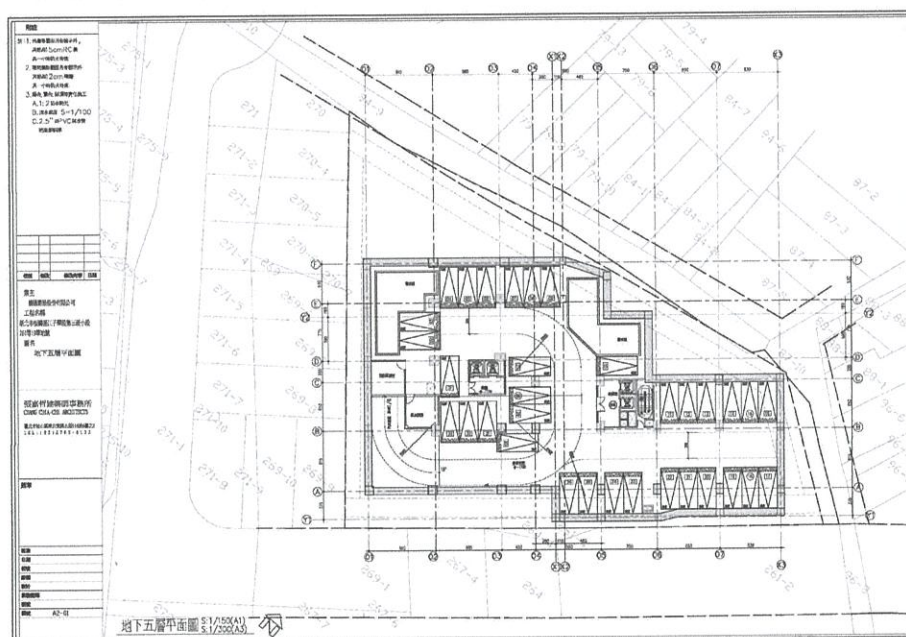
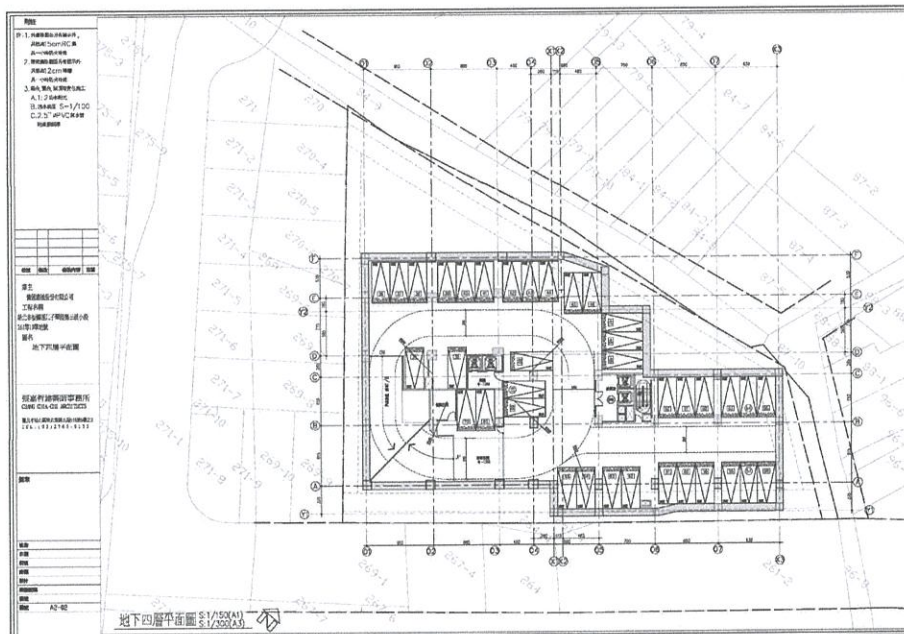


地下二層平面圖



地下三層平面圖





規劃設計退縮範圍圖

本案申請「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第二條附表一之項次二，
臨 12M 江寧路三段（計畫道路）與臨 6M 江寧路三段 87 巷 2 弄（計畫道路）之建築線退縮 4M；於基地周遭地界線退縮 2M。



地面層車行及人行動線示意圖

基地配置：

基地南向臨 12M 江寧路三段計畫道路，北向臨 6M 江寧路三段 87 巷 2 弄現有巷道；依都市更新獎勵辦法規定臨道路退縮 4M，留設 1.5M 綠帶及 2.5M 人行道，另臨地界也依規定留設 2M 退縮淨空，配置適當綠化。

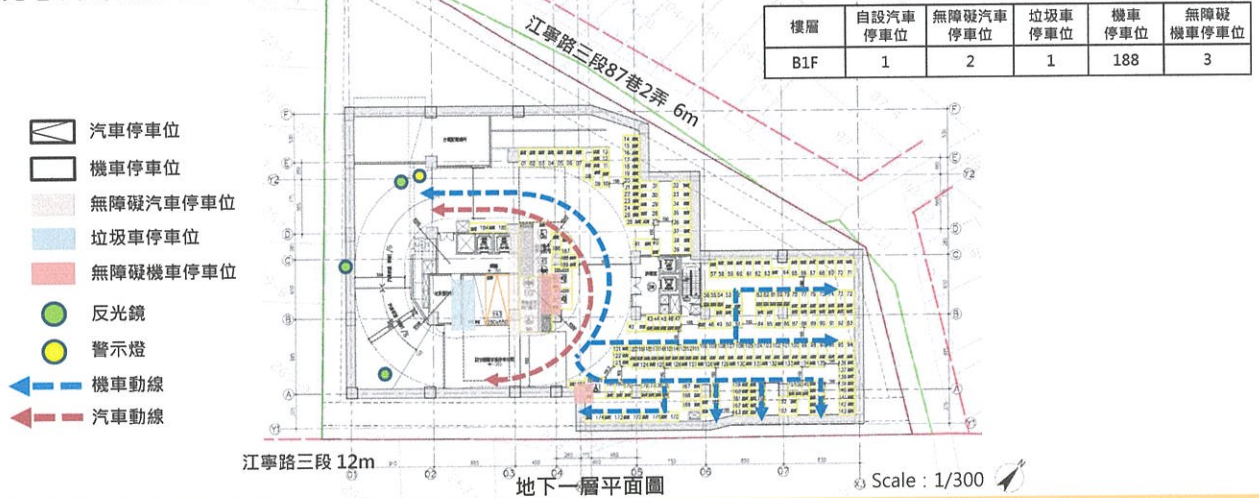
動線與機能分區：

為提高整體基地友善空間，將人行主動線由北向江寧路江寧路三段 87 巷 2 弄進入本基地內；而南向江寧路三段主要設置店鋪空間故設計為人行次要動線，基地臨路 3 側皆設計人行步道與綠化植栽設計等開放空間，車道入口配置於北邊 6M 江寧路江寧路三段 87 巷 2 弄，因考量住戶動線安全考量將入口設計於現有巷道內，並採用汽機車分道之方式設置，使得人、車動線皆有有序的出入動線。



地下層汽機車停車動線示意圖

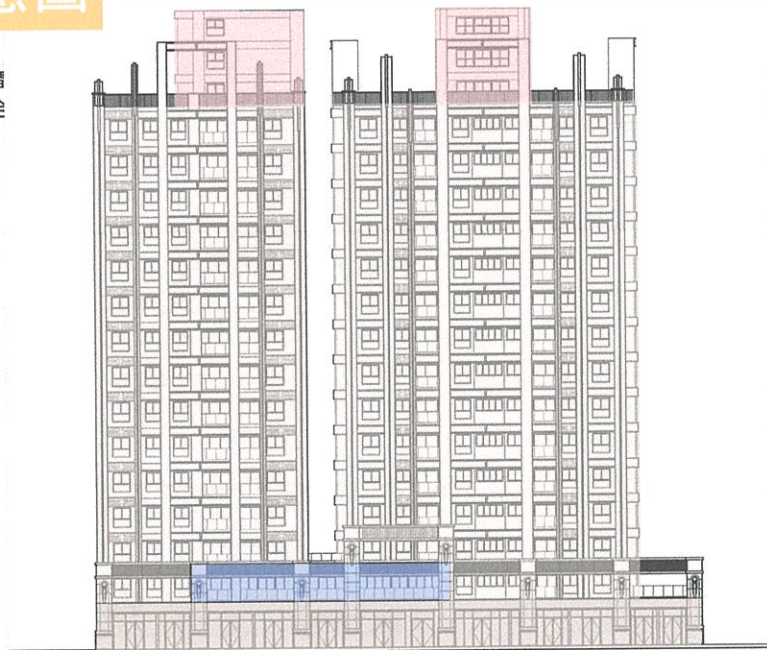
- 本案於江寧路三段87巷2弄留設汽機車出入口；地下層規劃為停車空間。
- B1F 留設機車停車位，另設 3部無障礙機車車位，B2F-B5F 留設平面汽車停車位。
- 本案總共留設停車位 143 部(含無障礙2部)，機車位 191 部,另有留設 1 部垃圾車位。
- 警示設施：為確保人車出入安全，於車道鋪設防滑材料，於車道出入口設置警示燈、反光鏡等安全施。
- 留設充電車位於設置地下二層共35輛



樓層配置示意圖

- 各層空間：
- 一層：店鋪、管委會使用空間
 - 二層：管委會使用空間、集合
 - 三層：集合住宅
 - 四層：集合住宅
 - 五至十五層：集合住宅
 - 屋突一至三層：機房空間
 - 地下一至三層：停車空間

- 集合住宅
- 店鋪
- 管委會使用空間
- 機房空間



正向立面材質標示圖

Scale : 1/250

建築物造型、外牆材質及色彩計畫 (外觀設計說明)

1.量體計畫：

本案位於住宅區，外觀以**穩重厚實感**發展全棟量體，基座及13層以上拉高框架，使立面呈現出**多層次豐富感**。

2.建築風格：

本案以**新古典主義基調**，量體以**比例、序列、重覆**等手法整合立面上開窗陽台、雨遮等各元素，盡量減少繁瑣的裝飾追求純粹的比例之美。**基座石材**簡單俐落線條分割，表現出整體垂直向上往天空延伸特徵。

3.色彩材料計畫：

以中低彩度及中低明度磁磚、石材等材質，創造新都市質感，主要以**米黃色山型磚為主**，一至二樓拉高框架**石材**，強調基座穩重感，展現出現代風格。

建材表：



深咖啡色
鋁板



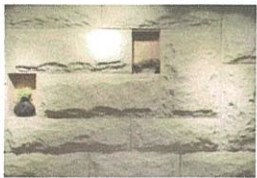
淺咖啡色
鋁板



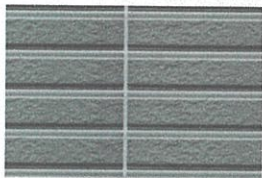
抿石子



茶色微
反射玻璃



細鑿面花崗石



山型磚



建築物造型、外牆材質及色彩計畫 (立面材質標示圖)



立面規劃



立面規劃



立面規劃



立面規劃





討論事項



主席結論



簡報結束
敬請指教

