

# 擬訂新北市板橋區亞東段 70 地號等 44 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

地址：臺北市信義區基隆路 2 段 115 號 11 樓(盛隆)  
新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1(安邦)

聯絡人：趙萱(盛隆)  
賴政安(安邦)

聯絡電話：(02)8372-7555 分機 1506(盛隆)  
(02)8923-6788 分機 214(安邦)

受文者：新北市政府都市更新處

速別：普通

發文日期：中華民國 113 年 08 月 19 日

發文字號：盛隆亞東更字第 113081901 號

附件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖、公告、傳單

開會事由：「擬訂新北市板橋區亞東段 70 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會

開會時間：中華民國 113 年 08 月 30 日(星期五) 上午 10 時 30 分

開會地址：新北市板橋區國慶路 149 巷 21 弄 16 號 1 樓(忠孝公園市民活動中心)

出席單位：詳正本、副本名單

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第 22、32 條、「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://xn--yzyo98d.tw/case\\_detail74.htm](https://xn--yzyo98d.tw/case_detail74.htm))查詢。
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「臺北市信義區基隆路二段 115 號 11 樓、星期一至星期五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務。
- 四、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。
- 五、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。

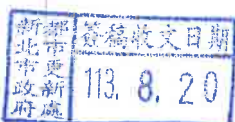
正本：新北市政府都市更新處、新北市板橋區公所、板橋區華福里里長、新北市板橋區亞東段 70 地號等 44 筆之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、許敏郎監事

副本：安邦工程顧問股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所

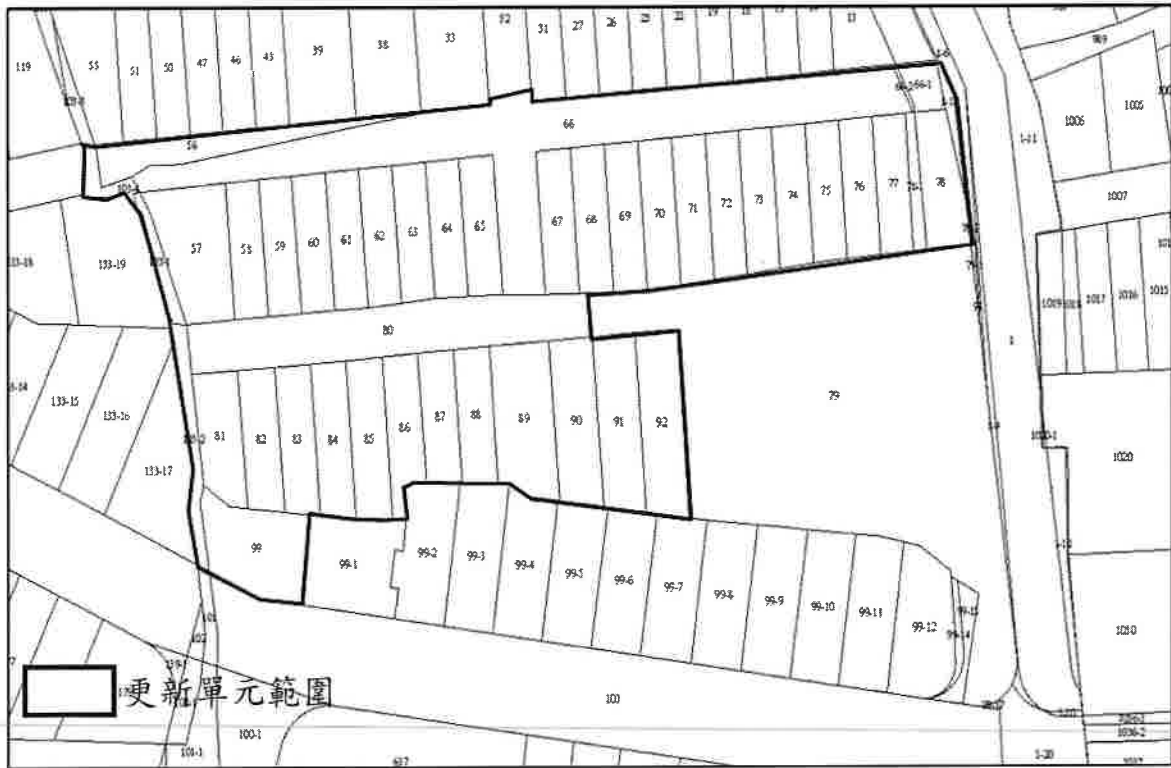
備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。



## 盛隆開發建設股份有限公司



## 更新單元範圍



## 會議地點位置圖



## 公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

盛隆開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「**擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫案**」於民國113年8月19日依「都市更新條例施行細則」第八條規定，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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國113年8月15、16、17日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁周知([https://xn--yzyo98d.tw/case\\_detail74.htm](https://xn--yzyo98d.tw/case_detail74.htm))、張貼公告於當地村(里)辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特訂於民國113年8月30日(星期五)上午10時30分在新北市板橋區國慶路149巷21弄16號1樓(忠孝公園市民活動中心)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：盛隆開發建設股份有限公司

中華民國 113 年 8 月 19 日



# 擬訂新北市板橋區亞東段 70 地號等 44 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市板橋區亞東段 70 地號等 44 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 22、32 條、「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://xn--yzyo98d.tw/case\\_detail74.htm](https://xn--yzyo98d.tw/case_detail74.htm))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 8 月 30 日(星期五)  
上午 10 時 30 分。

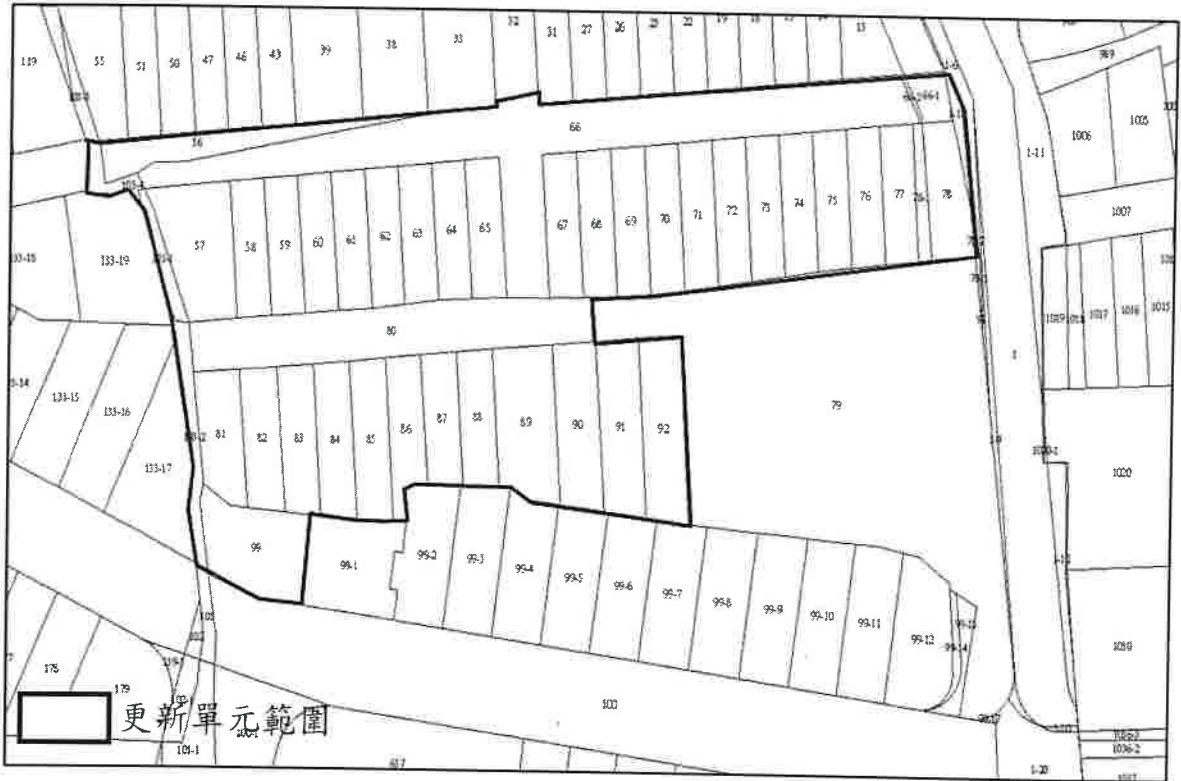
五、開會地址：新北市板橋區國慶路 149 巷 21 弄 16 號  
1 樓(忠孝公園市民活動中心)。

實施者：盛隆開發建設股份有限公司



中華民國 113 年 08 月 19 日

# 擬訂新北市板橋區亞東段 70 地號等 44 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告 更新單元範圍



## 會議地點位置圖



# 擬訂新北市板橋區亞東段70地號等 44筆土地都市更新事業計畫案 公聽會



實施者：盛隆開發建設股份有限公司  
更新規劃：安邦工程顧問股份有限公司  
建築設計：李祖原聯合建築師事務所  
1 1 3 年 8 月 3 0 日

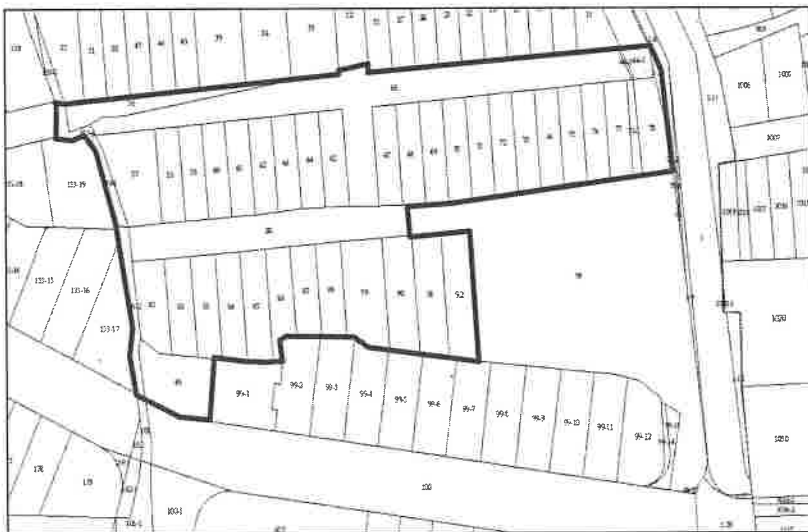
- 壹、辦理緣起
- 貳、事業計畫內容
- 參、建築規劃設計

簡 報 題 綱

# 辦 理 緣 起

- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾38年3層樓鋼筋混凝土建築物、51~55年2層樓加強磚造建築物及鐵皮、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。

辦理緣起及現況說明



- 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，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 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

依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前刊登報紙三日(113年8月15日~113年8月17日)。

### 張貼公告

依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，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113年8月19日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將說明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://xn--yzyo98d.tw/case\\_detail74.htm](https://xn--yzyo98d.tw/case_detail74.htm)

## 事業計畫內容



### ■ 實施者

盛隆開發建設股份有限公司 (負責人：林言峰)

聯絡地址：臺北市信義區基隆路2段115號11樓

統一編號：82876726

電話：(02) 8372-7555 (聯絡窗口 分機1056 · 趙小姐)

### ■ 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

電話：(02) 8923-6788 (聯絡窗口 分機214 · 賴先生)

#### 2. 建築規劃設計

李祖原聯合建築師事務所 (負責人：李祖原)

聯絡地址：臺北市松山區民權東路三段178號13樓

電話：(02) 2719-8288

## 都市更新案



### 新北永和和文化段開發案

感謝您在戶交與配合，  
即將推出敬請期待！

從土地開發、產品定位、建築規劃、興建管理，到交屋的貼心服務，團隊對結構的嚴謹設計，功夫尚淺，敬請  
諸君與專業設計公司共同在設計/監工、裝修專業/售後/服務的心，實現有尊貴安全之家的幸福人生。

蓋屋/蓋樓時請認準動工以來，以人為本的服務精神，不斷超越自我的精神，服務我們投入的專業團隊。

#### 【永和都更案 | 近期推案作品】

位 置：新北市永和區文化段  
進 展：市府核定中  
建築用途：電梯住宅  
戶 數：500戶  
同層戶數：16戶  
樓 層：地上32層/地下6層  
土地面積：1950坪 (住宅區)



### 台北莊敬路開發案

感謝您在戶交與配合

從土地開發、產品定位、建築規劃、興建管理，到交屋的貼心服務，團隊對結構的嚴謹設計，功夫尚淺，敬請  
諸君與專業設計公司共同在設計/監工、裝修專業/售後/服務的心，實現有尊貴安全之家的幸福人生。

蓋屋/蓋樓時請認準動工以來，以人為本的服務精神，不斷超越自我的精神，服務我們投入的專業團隊。

#### 【預計109年推案作品】

位 置：台北市東區莊敬路二小段  
進 展：會建會的擬訂中  
建築用途：電梯住宅  
戶 數：47戶  
同層戶數：4-6戶  
樓 層：地上12層/地下3層  
土地面積：157.58坪住宅區 (25%容積)  
預計興建：853坪之發售樓  
危老獎勵：無縫接軌20%

## 危老重建案



### 盛峰 板橋南雅之心

感謝您在戶交與配合，  
南雅之心即將推出 敬請期待！

從土地開發、產品定位、建築規劃、興建管理，到交屋的貼心服務，團隊對結構的嚴謹設計，功夫尚淺，敬請  
諸君與專業設計公司共同在設計/監工、裝修專業/售後/服務的心，實現有尊貴安全之家的幸福人生。

蓋屋/蓋樓時請認準動工以來，以人為本的服務精神，不斷超越自我的精神，服務我們投入的專業團隊。

#### 【預計111年推案作品】

位 置：新北市板橋區新興段  
進 展：危老重建計畫申請+拆遷、建築圖說製備  
建築用途：電梯住宅、店舖  
戶 數：39戶  
房 型：4房2廳4衛/3房2廳3衛/2房2廳2衛  
樓 層：地上13層/地下2層  
停車位：汽車(機械)20輛(平面無障礙)2輛/機車26部



### 盛隆 台北長安西路

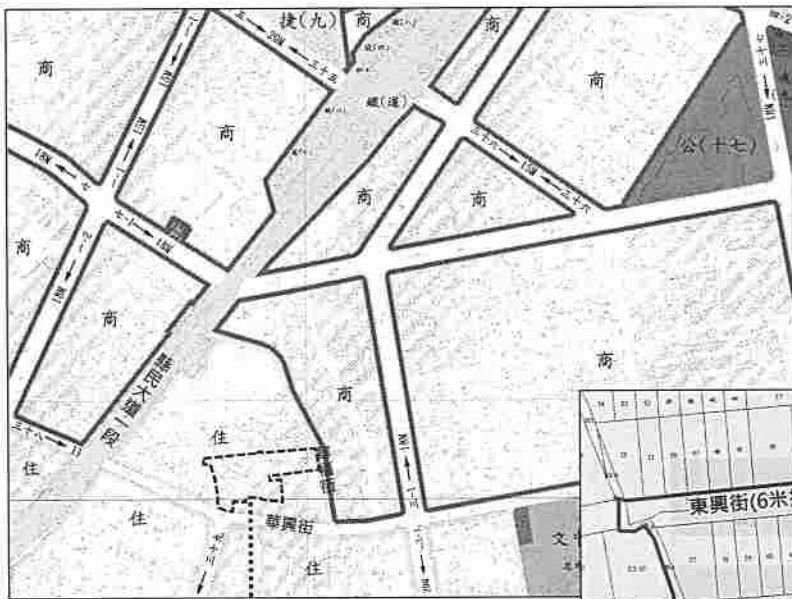
感謝您在戶交與配合

從土地開發、產品定位、建築規劃、興建管理，到交屋的貼心服務，團隊對結構的嚴謹設計，功夫尚淺，敬請  
諸君與專業設計公司共同在設計/監工、裝修專業/售後/服務的心，實現有尊貴安全之家的幸福人生。

蓋屋/蓋樓時請認準動工以來，以人為本的服務精神，不斷超越自我的精神，服務我們投入的專業團隊。

#### 【預計109年推案作品】

位 置：台北市大同區市南段二小段  
進 展：危老重建計畫申請+拆遷申請+建築圖說審核中  
建築用途：電梯住宅  
戶 數：19戶  
房 型：1房1廳1衛  
樓 層：地上5層/地下2層  
停車位：汽車(機械)14部/機車8部  
總銷售面積：365.02坪



本更新單元位於新北市板橋區縣民大道一段、華福街及華興街所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元



更新單元範圍

新北市板橋區亞東段1-18、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、66-1、66-2、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、78-1、80、81、82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、99、103-1、103-2、103-4等44筆土地，面積共計4,079.00m<sup>2</sup>。

更新單元範圍內1-18、103-2、103-4地號為國有土地，管理單位為財政部國有財產署，面積合計約為78.00m<sup>2</sup>，56地號為公私共有土地，公有部分為市有土地，面積為19.80m<sup>2</sup>，管理單位為新北市政府養護工程處，公有土地面積共計97.80m<sup>2</sup>，占更新單元總面積約2.40%，其餘土地均為私有。

圖例

- 更新單元範圍
- 公有
- 公私共有



土地權屬		土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有	78.00	1.91	1	1.04
	市有	19.80	0.49	1	1.04
私有土地		3,981.20	97.60	94	97.92
合計		4,079.00	100.00	96	100.00

### 更新單元範圍

範圍內1-18地號為部分納入，預計分割納入面積為13.00m<sup>2</sup>，另99地號為部分住宅用地部分道路用地，後續將辦理逕為分割，後續本案更新單元面積將依實際分割結果修正。



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. 土地及建物資料

※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。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

#### 擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫同意書

本人  同意參與由  為實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、雜項

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重處理方式者)：

採權利變換方式實施：

依都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預任本人更新後分配之權利價值比率：%

依都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預任權利變換分配比率：%

採協議合建其他方式實施(依實際情況選擇)：

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	板橋區
地段	
小段	
地號	
土地面積(m <sup>2</sup> )	
權利範圍	
持分面積(m <sup>2</sup> )	
(二)建物	
建號	
建物門牌號	
地段	
小段	
地號	
建物層次/總樓層次	
主建物總面積(A)	
附屬建物面積(B)	
面積(C)	
共有	
持分	
權利範圍(D)	
持分面積E=C*D	
權利範圍(F)	
持有面積(m <sup>2</sup> )(A+B+E)F	

此同意書人(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： 統一編號：

聯絡地址： 聯絡地址：

聯絡電話： 聯絡電話：

中華民國  年  月  日

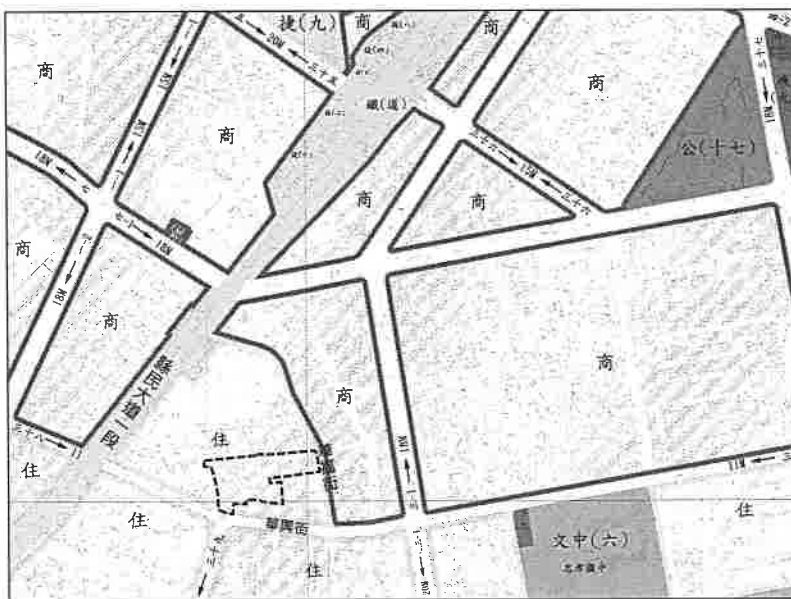
注意事項：  
1. 本人同意參與都市更新事業計畫，係指本人同意參與實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。  
2. 本人同意參與都市更新事業計畫，係指本人同意參與實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。  
3. 本人同意參與都市更新事業計畫，係指本人同意參與實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。  
4. 本人同意參與都市更新事業計畫，係指本人同意參與實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。  
5. 本人同意參與都市更新事業計畫，係指本人同意參與實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。  
6. 本人同意參與都市更新事業計畫，係指本人同意參與實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。  
7. 本人同意參與都市更新事業計畫，係指本人同意參與實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。  
8. 本人同意參與都市更新事業計畫，係指本人同意參與實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。  
9. 本人同意參與都市更新事業計畫，係指本人同意參與實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。  
10. 本人同意參與都市更新事業計畫，係指本人同意參與實施者所提之「擬訂新北市板橋區亞東段70地號等44筆土地都市更新事業計畫」。

項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	96	4,079.00	57	3,660.39
公有(a)	2	97.80	0	0.00
私有(b=A-a)	94	3,981.20	57	3,660.39
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	94	3,981.20	57	3,660.39
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：

未經劃定之更新地區，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。

(108/10/30)變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案  
 (112/12/26)變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)案



都市計畫分區：住宅區	
面積	4,079.00 m <sup>2</sup>
建蔽率	50%
容積率	300%

- 圖例
- 更新單元範圍
  - 住宅區
  - 學校用地
  - 機關用地
  - 公園用地
  - 商業區
  - 捷運系統用地
  - 加油站用地
  - 鐵路兼供道路使用地



### ■ 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

- ▶ 本案鄰近捷運府中站，除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。

獎勵容積	基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	
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)	6.81%	832.80
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	734.22
	第11條	取得候選智慧建築證書：銀級	6.00%	734.22
	第13條	取得耐震設計標章	10.00%	1,214.70
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區(前日屆滿次日之5年內)	3.50%	425.14
	第15條	規模獎勵：土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺	8.14%	996.09
地方	第2條	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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，依新北市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淨寬四公尺以上建築。</li> <li>• 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。</li> <li>• 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。</li> </ul>	12.00%	1,468.44
更新容積獎勵合計(上限50%)		50.00%	6,118.50	
容積移轉 (合計50.00%)		增額容積(都更一箭)	20.00%	2,447.40
		區外容移	30.00%	3,671.10
申請容積獎勵總計		100.00%	12,237.00	

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

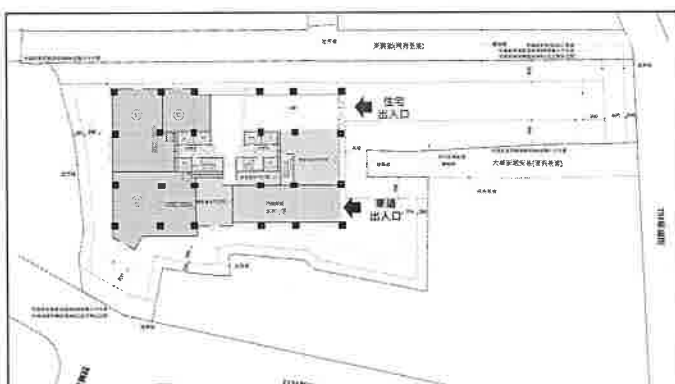
本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



### 一、更新前

本案更新單元範圍內有二條現有巷道-東興街及大華街居安巷，考量未來整體規劃，擬將大華街居安巷依新北市都市更新審議原則中有關廢止或改道之第二種情形：「同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止」；東興街將維持現況通行使用。

另本案臨華福街一側將依都市更新單元劃定基準規定，退縮1米供通行使用。



### 二、更新後

現有巷道配合整體開發廢止，土地使用效益提升並活化土地使用彈性，車道出入口將由大華街居安巷銜接華福街進出。

## ■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之，本階段之補償費以內政部實價登錄查詢網為參考，租金水準暫以臨華興街一樓店面2,000元/坪/月，其餘以1,000元/坪/月計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

## ■ 重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施。

## ■ 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，因本案實施方式為權利變換，故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，並以不動產開發信託方式實施風險控管(信託範圍不含公有土地權利範圍)。

- 一. 全區單元除店面由原店面所有權人依原位次優先選配外，其他住宅單元由所有權人自由選配；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，小坪數單元可免選配汽車停車位。
- 二. 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。
- 三. 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。
- 四. 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)。
- 五. 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。

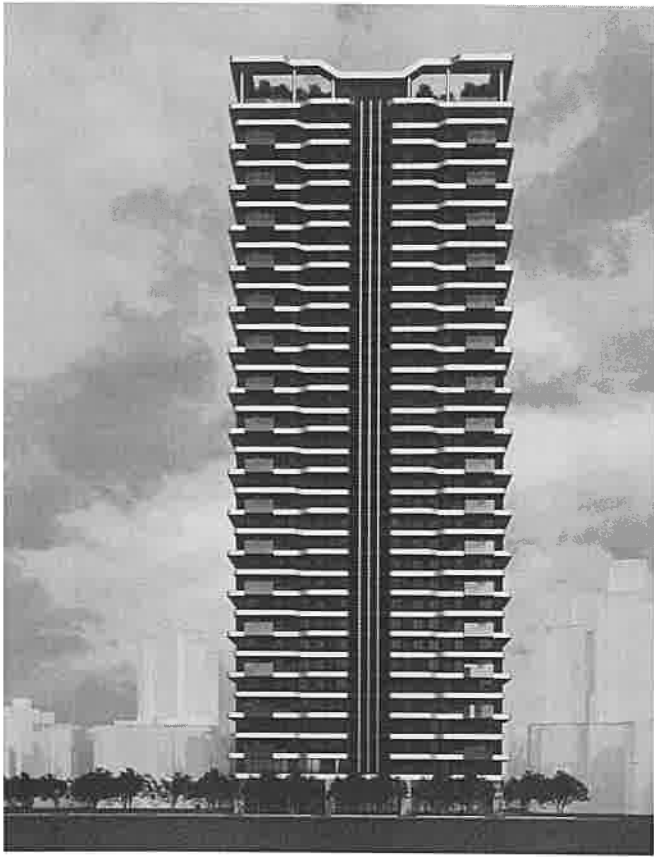
## ■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

### 一、國有土地：

更新單元範圍內1-18、103-2、103-4地號為國有土地，管理單位為財政部國有財產署，面積合計約為78.00m<sup>2</sup>，另1-18地號僅部分納入，後續將以實際分割後面積為準。三筆土地將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，本更新單元內國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達更新單元土地總面積四分之一，得於都市更新事業計畫核定發布實施後讓售予實施者，於實施者繳價承購前，以更新後權利價值選擇分配更新後房、地為原則。

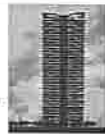
### 二、新北市市有土地：

更新單元範圍內56地號為公私共有土地，公有部分為新北市市有土地，權利範圍5分之1，市有土地面積為19.80m<sup>2</sup>，管理單位為新北市政府養護工程處，將依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」規定辦理，以權利變換方式參與為原則，得選擇分配更新後之土地、建築物或權利金。但應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法受分配者，得領取現金補償。依前項採分配更新後土地及建築物者，其實際選配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。



- (1) 地下6層、地上34層
- (2) 1樓為店舖、門廳及管委會空間。
- (3) 實設建蔽率37.39%  
實設容積率599.97%
- (4) 店舖3戶、住宅389戶
- (5) 汽車265部、機車392部

## 建築規劃設計內容



- 建築設計費用  
依據法定總工程造價計算。
- 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價計算。
- 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  
以法定工程造價之0.1%計算。
- 容積移轉費用  
依據新北市規定計算移入上限。

## 共同負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 利息
- 稅捐
- 管理費用
- 容積移轉費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用

	說 明	金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (SC)	建築規劃設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費、公共設施工程開闢費用、智慧建築設備費用、逆打費用	387,372.79
	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	開放空間維護管理費、綠建築、智慧建築、耐震設計相關委辦費及維護管理費	2,728.40
	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、其他必要業務費(交通影響評估)	9,154.82
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	26,336.76
	稅捐	印花稅、營業稅等	10,990.63
	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	116,454.19
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費、增額容積相關費用	43,555.41
	<b>共同負擔費用(萬元)</b>		<b>596,593.00</b>
<b>共同負擔比例</b>		<b>64.27%</b>	

27

註：本表數值僅為預估，實際數值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。

## ■ 維護管理費用

本案擬申請綠建築、智慧建築及耐震設計獎勵，將依相關規定分別提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%提列，共計8,851,677元，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

## ■ 保固事項

乙方對本新建大樓之工程結構安全部份，自交屋日起保固十五年，固著建材及設備部分自交屋日起保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。

28

項目	更新前	更新後
土地利用	基地鄰近府中站，現況土地皆作為住宅及店面使用為主。	藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題，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。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，並劃設265席汽車、392席機車停車位，使周邊車輛及行人有良好出入動線。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。

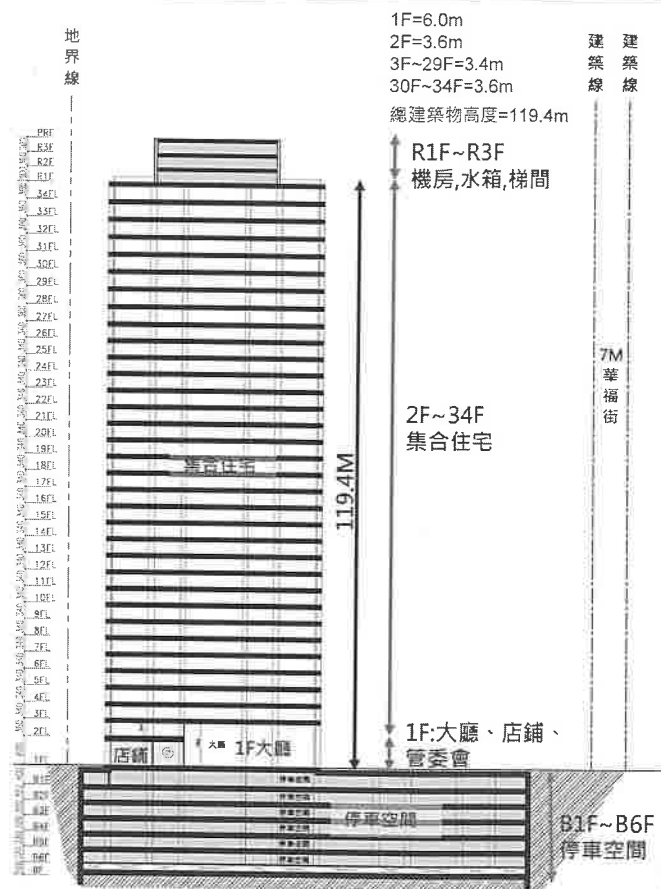
序號	進度	114年		115年		116年						120年		121年												
		10月	11月	5月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
1	事業計畫核定公告	■																								
2	申請權利變換計畫報核			■																						
3	權利變換計畫核定公告				■																					
4	申請拆除及建造執照					■																				
5	改良物殘餘價值補償						■																			
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：上表為預定實施進度參考，實際進度需視整合及審查進度調整。

- 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  
盛隆開發建設股份有限公司  
聯絡電話：(02)8372-7555 (聯絡窗口 分機1056，趙小姐)  
聯絡地址：臺北市信義區基隆路2段115號11樓  
安邦工程顧問股份有限公司  
聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 分機214，賴先生)  
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
- 三、本案計畫內容與最新動態網站  
[https://xn--yzyo98d.tw/case\\_detail74.htm](https://xn--yzyo98d.tw/case_detail74.htm)
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區  
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>
- 五、內政部營建署/都市更新入口網  
<https://twur.cpami.gov.tw/>

# ■重建區段之土地使用計畫

案名	盛隆開發建設板橋區亞東段都更開發案	
說明	一、申請位置	新北市板橋區亞東段70等44筆地號
	二、設計單位	李祖原聯合建築師事務所
	三、申請人	盛隆開發建設股份有限公司 負責人：林言峰
	四、土地使用分區	住宅區(建蔽率：50%·容積率：300%)
	五、設計概要	地上34層·地下6層；鋼骨造
設計內容概述	(一)建築基地面積	4079m <sup>2</sup>
	(二)設計建築面積	1,525.00m <sup>2</sup>
	(三)設計建蔽率	37.39% < 50%...OK
	(四)設計開挖率	54.82% < 60%...OK
	(五)法定空地面積	2,039.5m <sup>2</sup>
	(六)法定基準容積	12,237m <sup>2</sup>
	(七)都市更新獎勵	6,118.5m <sup>2</sup> ( 50% )
	(八)增額容積	2,447.4m <sup>2</sup> ( 20% )
	(九)容積移轉	3,671.1m <sup>2</sup> ( 30% )
	(十)總容積樓地板	24472.83m <sup>2</sup> < 24474m <sup>2</sup> (允建總容積樓地板)
	(十一)總樓地板面積	45,333.18 m <sup>2</sup> / 規劃戶數總計：391戶
	(十二)法定停車數量	實設汽車265輛 (法定233輛) 機車392輛 (法定392輛)
六、法令依據	1.	都市計畫法新北市施行細則(111年03月16日)
	2.	變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)案 1121226
	3.	變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點 (配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略) 1101104



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

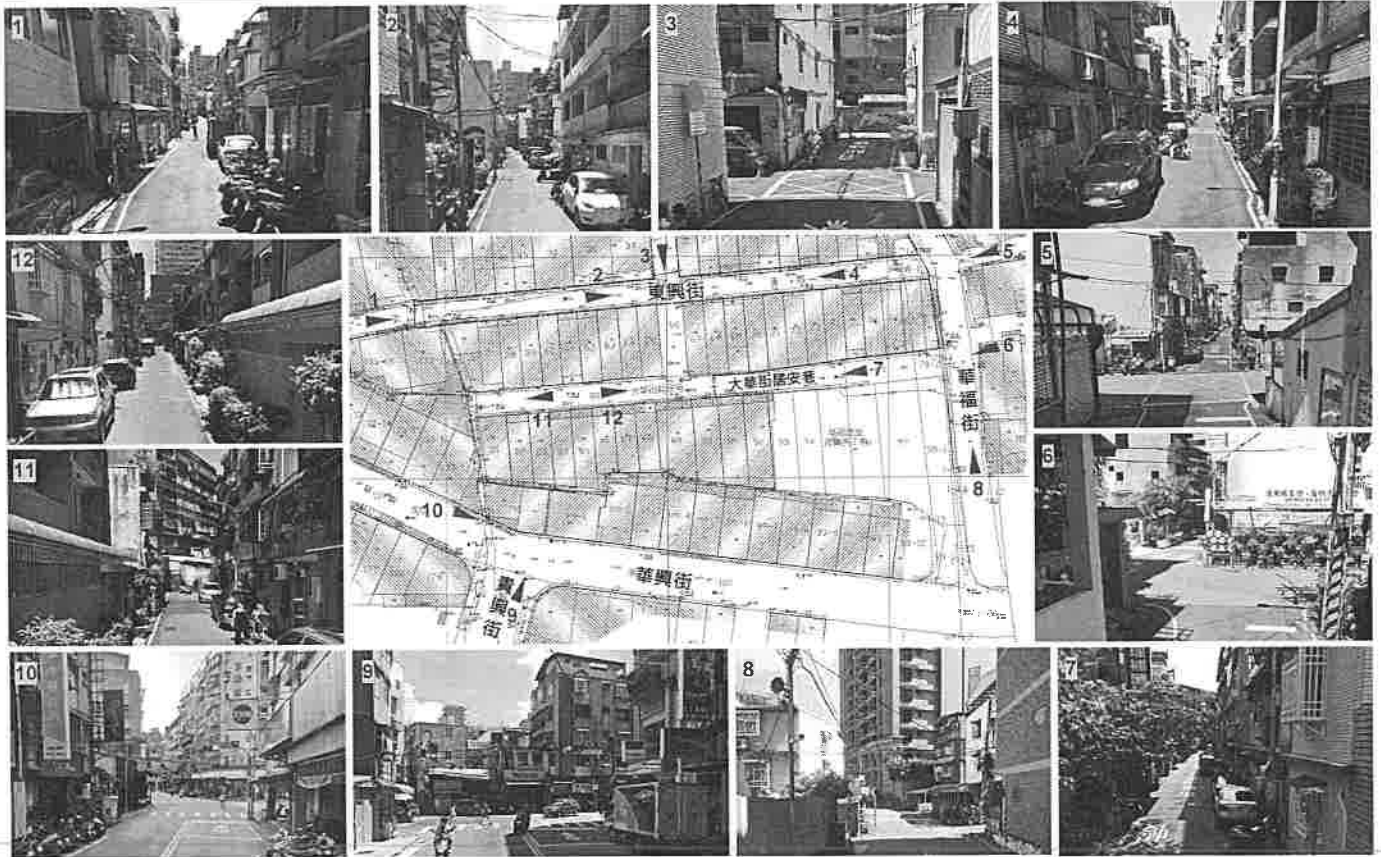
# ■都市計畫圖 ( 主要計畫 )

- 一、都市計畫：依據變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)案 1121226
- 二、土地使用分區：住宅區



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■基地現況照片



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

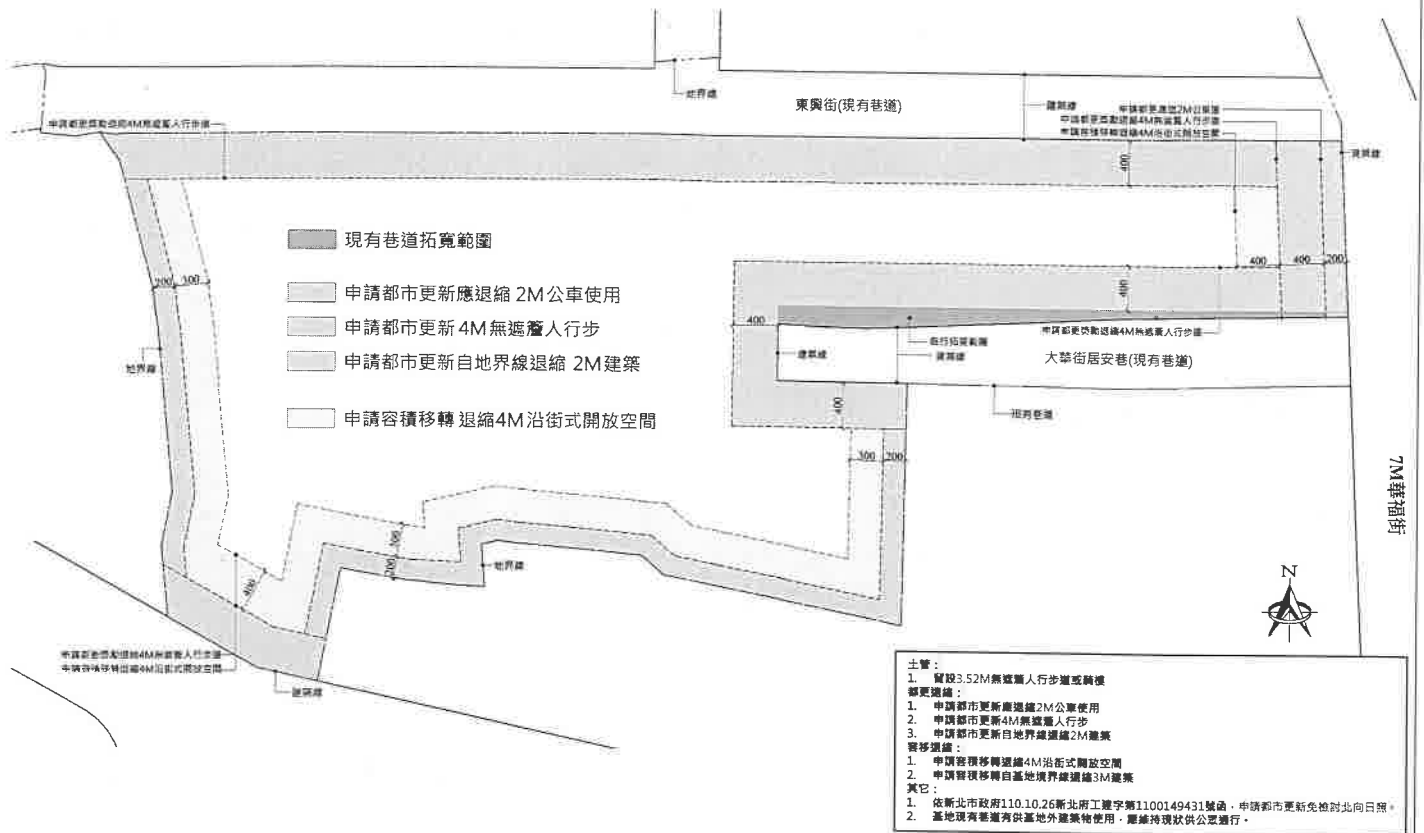
## ■現況測量圖

現有巷道
  基地範圍

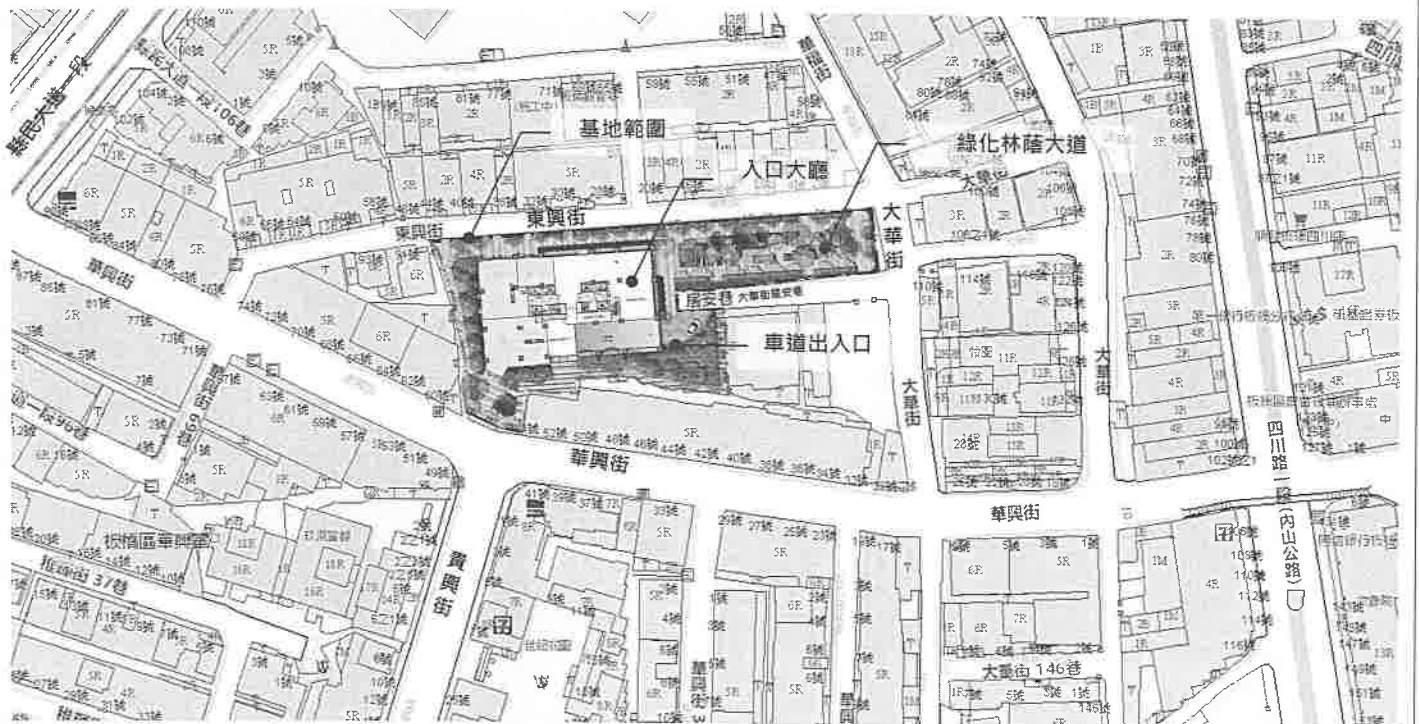


註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■基地退縮範圍說明



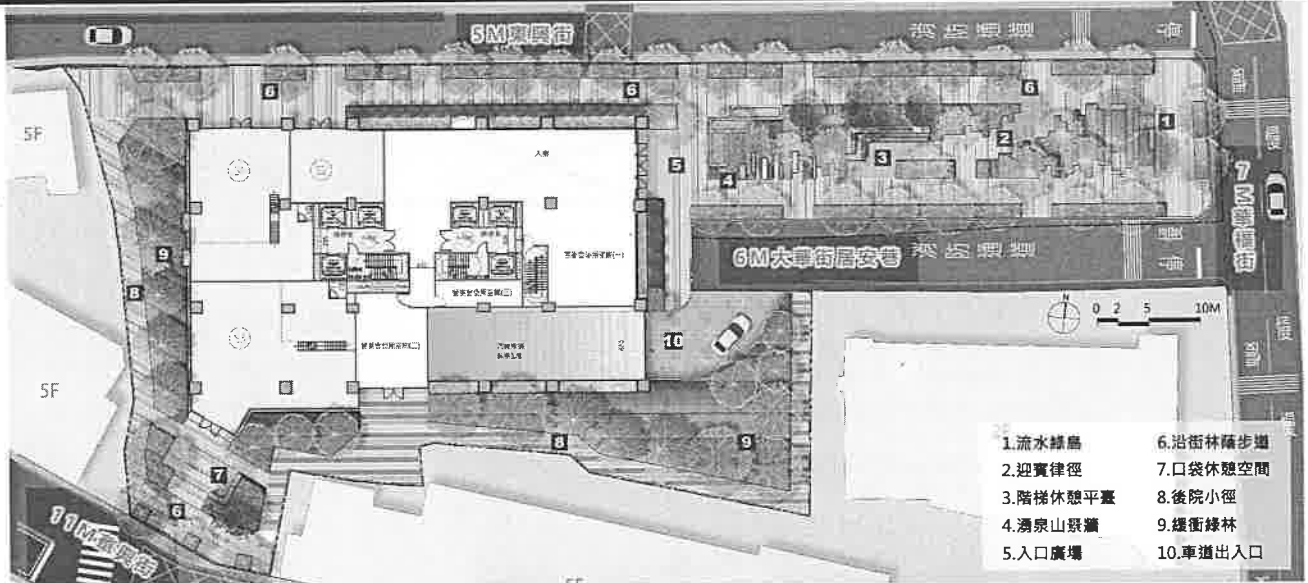
## ■全區街廓配置圖說明



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。



## ■一層景觀及鋪面配置



- 1. 流水綠島
- 2. 迎賓律徑
- 3. 階梯休憩平臺
- 4. 湧泉山景牆
- 5. 入口廣場
- 6. 沿街林蔭步道
- 7. 口袋休憩空間
- 8. 後院小徑
- 9. 緩衝綠林
- 10. 車道出入口

### 設計說明

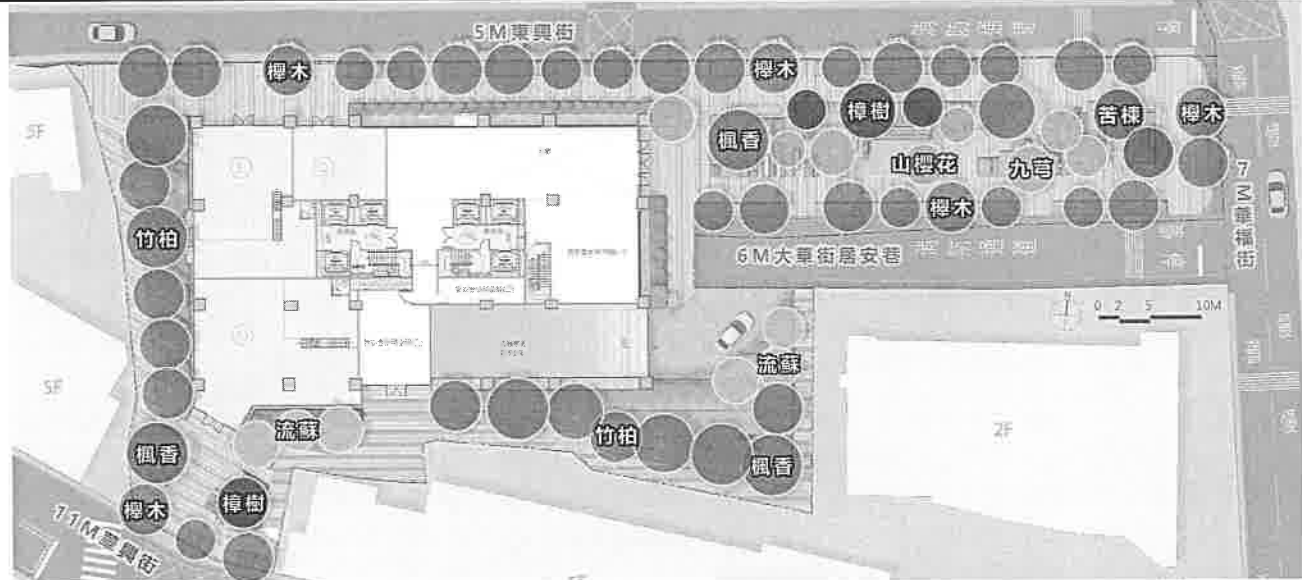
基地位於板橋府中舊城區，周邊街巷錯綜，而本案正坐落於如此鬧中取靜的巷弄中，故期望以「阡陌之徑」為概念，以基地紋理延伸出巷弄中的水綠交錯。

1. 地面層鄰既有道路側皆留設1.5M綠帶及2.5M人行道，為行人提供充足綠蔭及舒適的步行環境；鄰房側則以2M人行步道串聯，並銜接周邊既有騎樓，完整人行動線。
2. 於鄰華福街側及入口廣場前設置兩處景觀水景，作為空間焦點及視覺端景，亦延伸整體空間領域感。
3. 鋪面設計配合水景及綠帶交錯之概念，以深、中、淺灰延續空間錯落之韻律感。



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■景觀計畫 植栽配置圖



### 設計說明

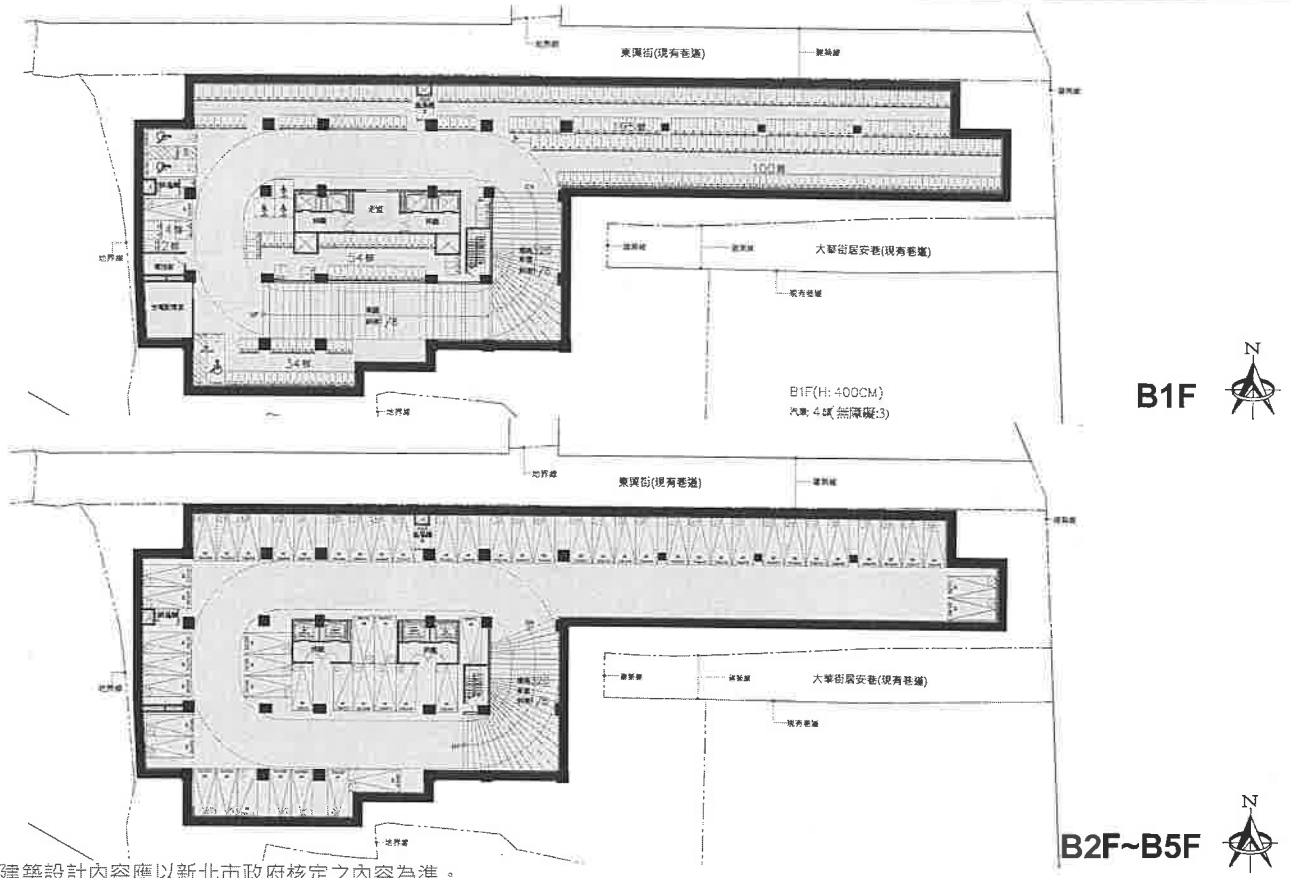
1. 本案皆選用臺灣原生及誘鳥、誘蝶樹種。
2. 沿街面以樹幹通直且樹型開展之樟木作為行道樹，其枝葉濃密、樹型優美，可降燥防塵，亦提供充足綠蔭。
3. 休憩座椅周邊種植常綠大喬木樟樹，提供使用者良好遮蔭。
4. 景觀水景及入口廣場處以色葉喬木楓香、九芎及開花喬木苦楝、山櫻花為主，作為空間視覺焦點。
5. 後院小徑因日照較為不足，故選用耐陰性較強之常綠喬木竹柏，其樹型直挺，亦具空氣淨化能力。

項次	圖例	名稱	規格	株數	覆土深度
1	●	苦楝	H≥8m · W≥4m · Ø≥22cm	2	≥150cm
2	●	樟木	H≥6m · W≥3.5m · Ø≥20cm	31	≥150cm
3	●	樟樹	H≥6m · W≥3m · Ø≥15cm	4	≥150cm
4	●	楓香	H≥6m · W≥3m · Ø≥20cm	9	≥150cm
5	●	九芎	H≥4m · W≥2.5m · Ø≥15cm	5	≥150cm
6	●	竹柏	H≥4m · W≥2.5m · Ø≥15cm	8	≥150cm
7	●	流蘇	H≥3m · W≥2m · Ø≥12cm	6	≥150cm
8	●	山櫻花	H≥3m · W≥2m · Ø≥12cm	3	≥150cm

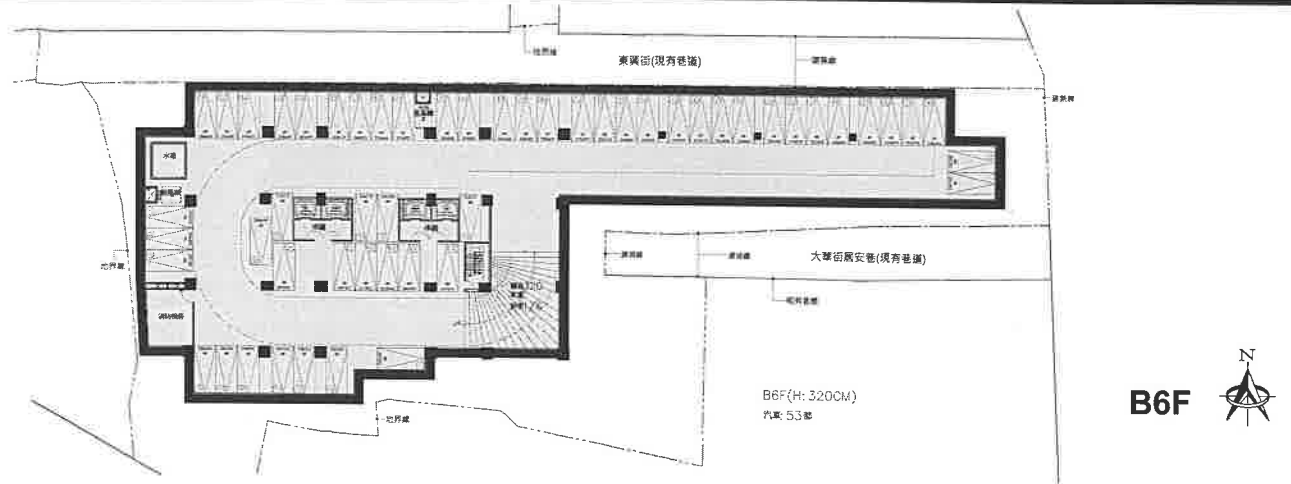


註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

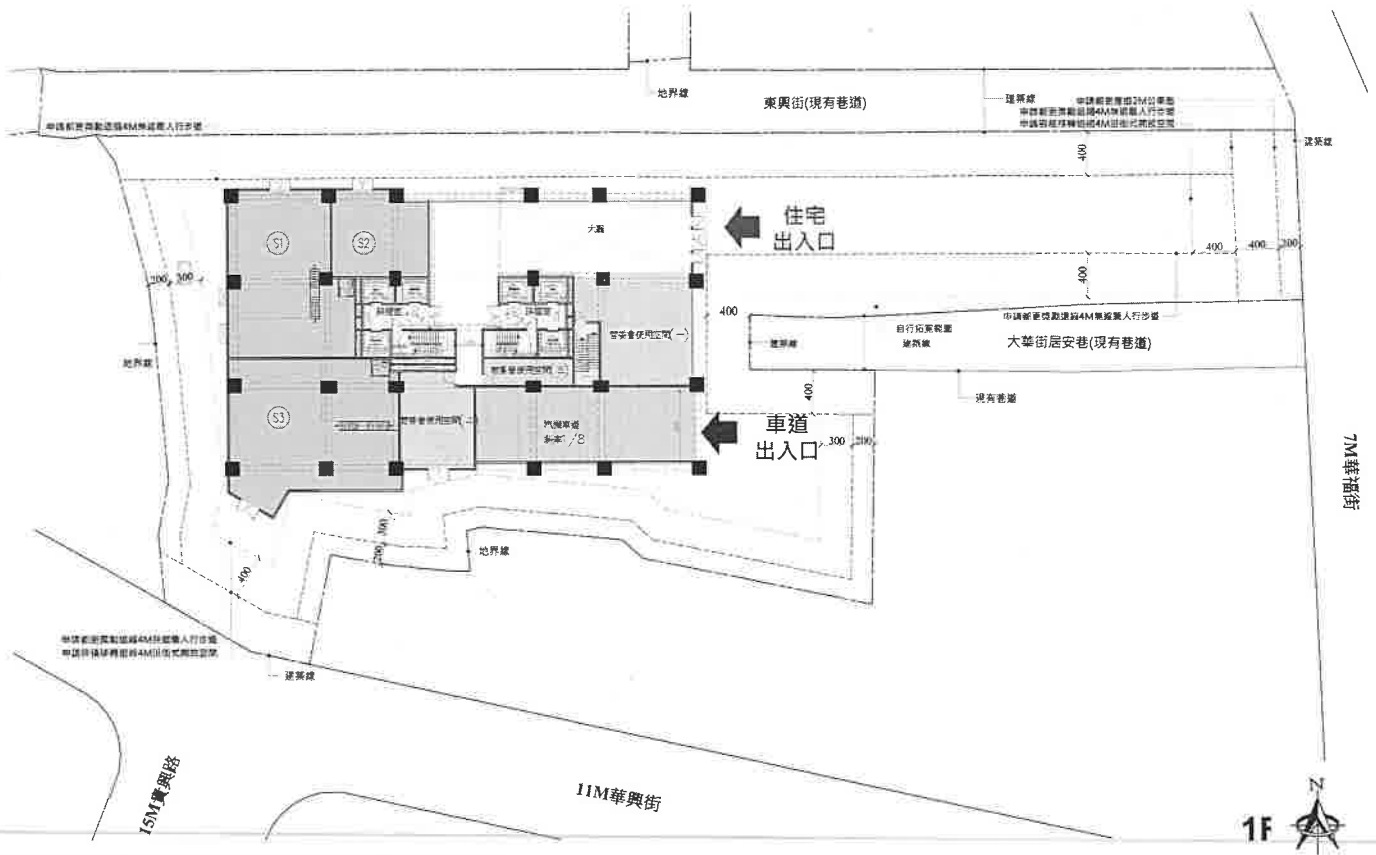
## ■各層建築平面



## ■各層建築平面

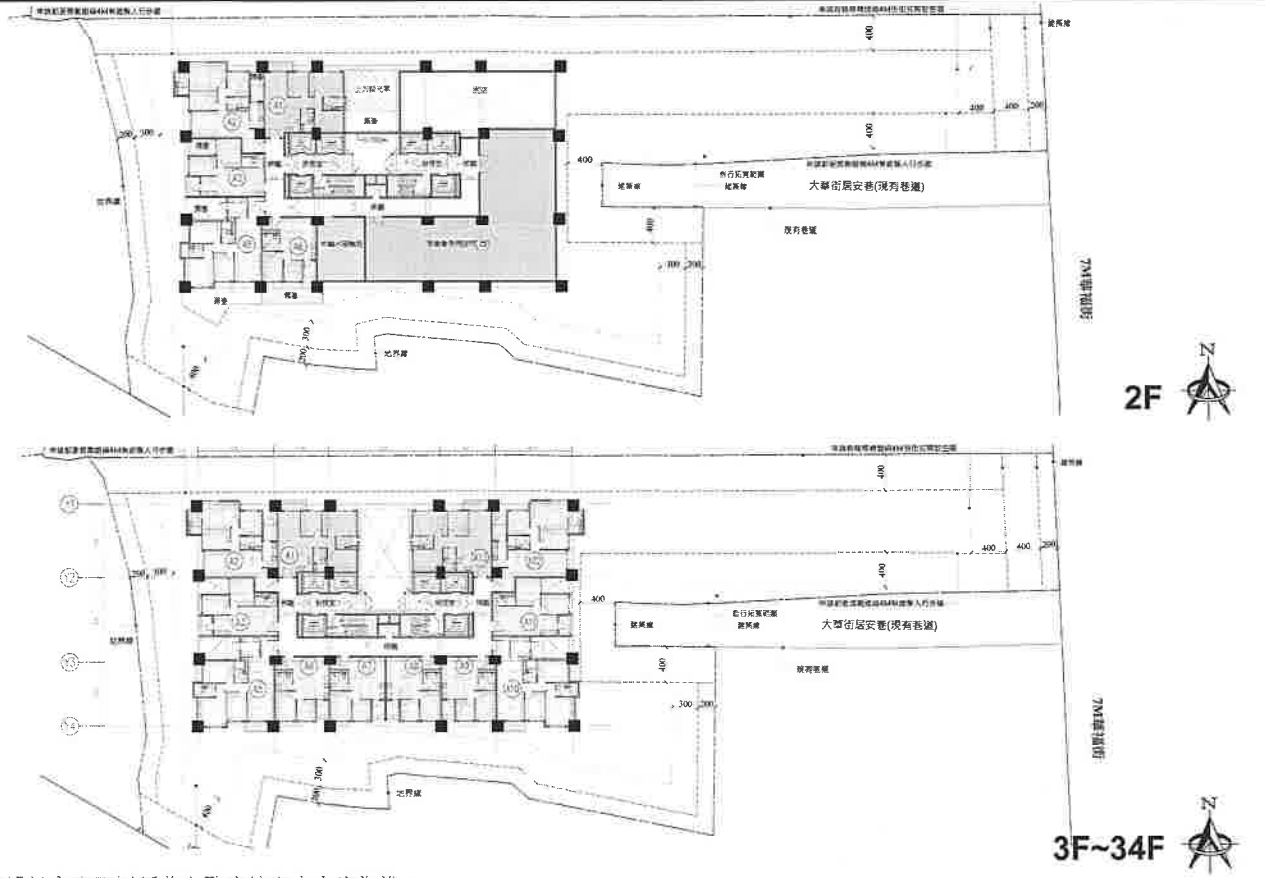


# ■各層建築平面



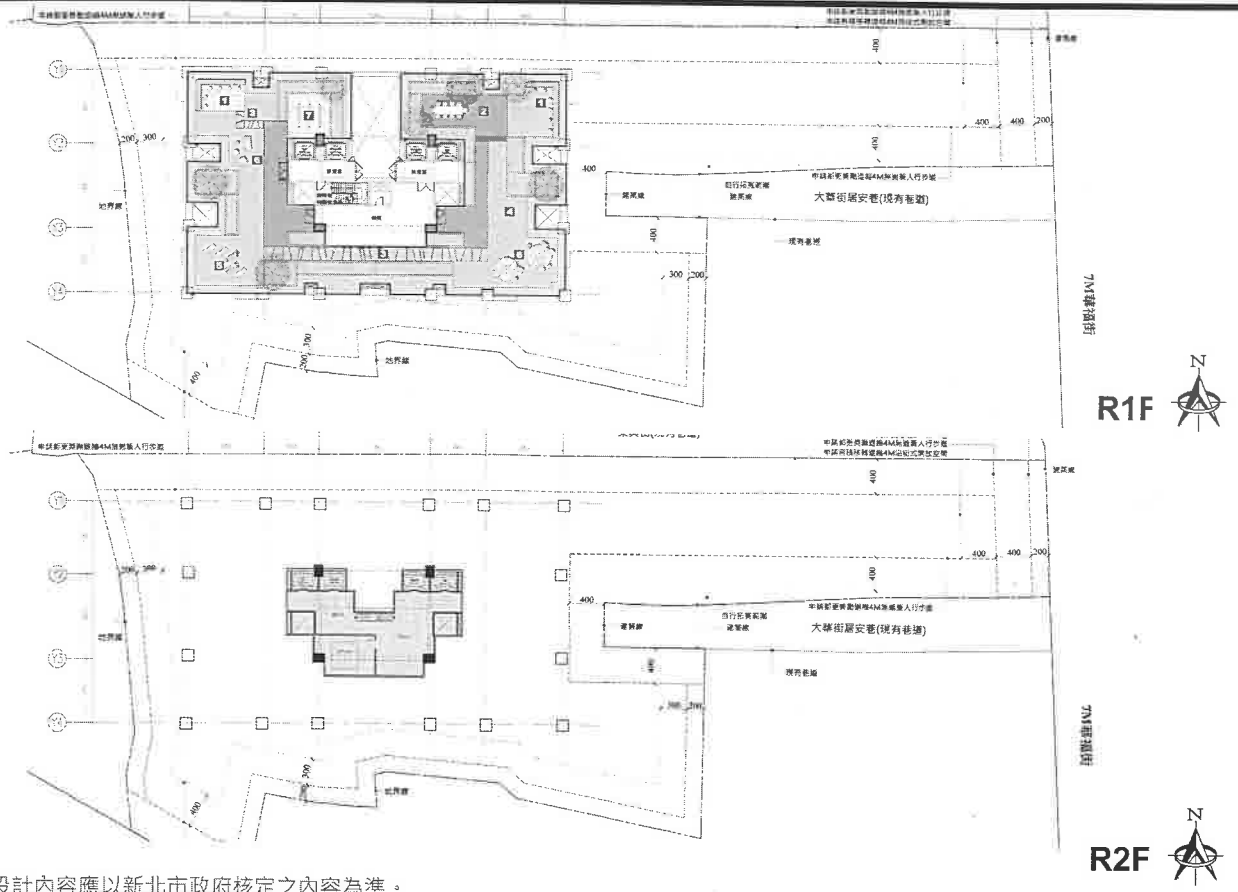
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

# ■各層建築平面



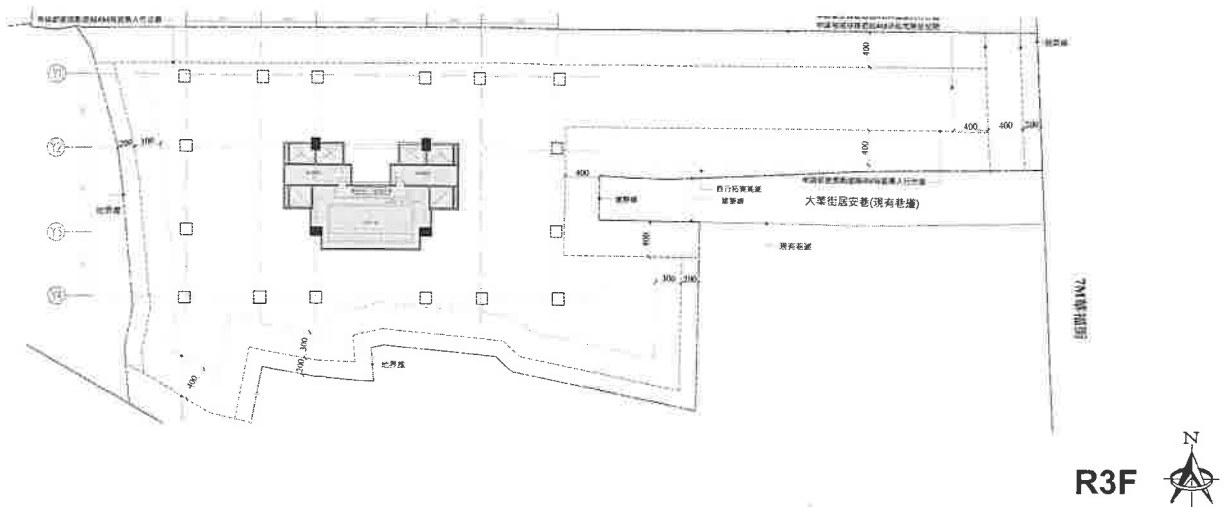
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■各層建築平面



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■各層建築平面



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■ 建築物造型及量體計畫



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■ 建築物造型及量體計畫



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■建築物造型及量體計畫



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■建築物造型及量體計畫



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■建築物造型及量體計畫



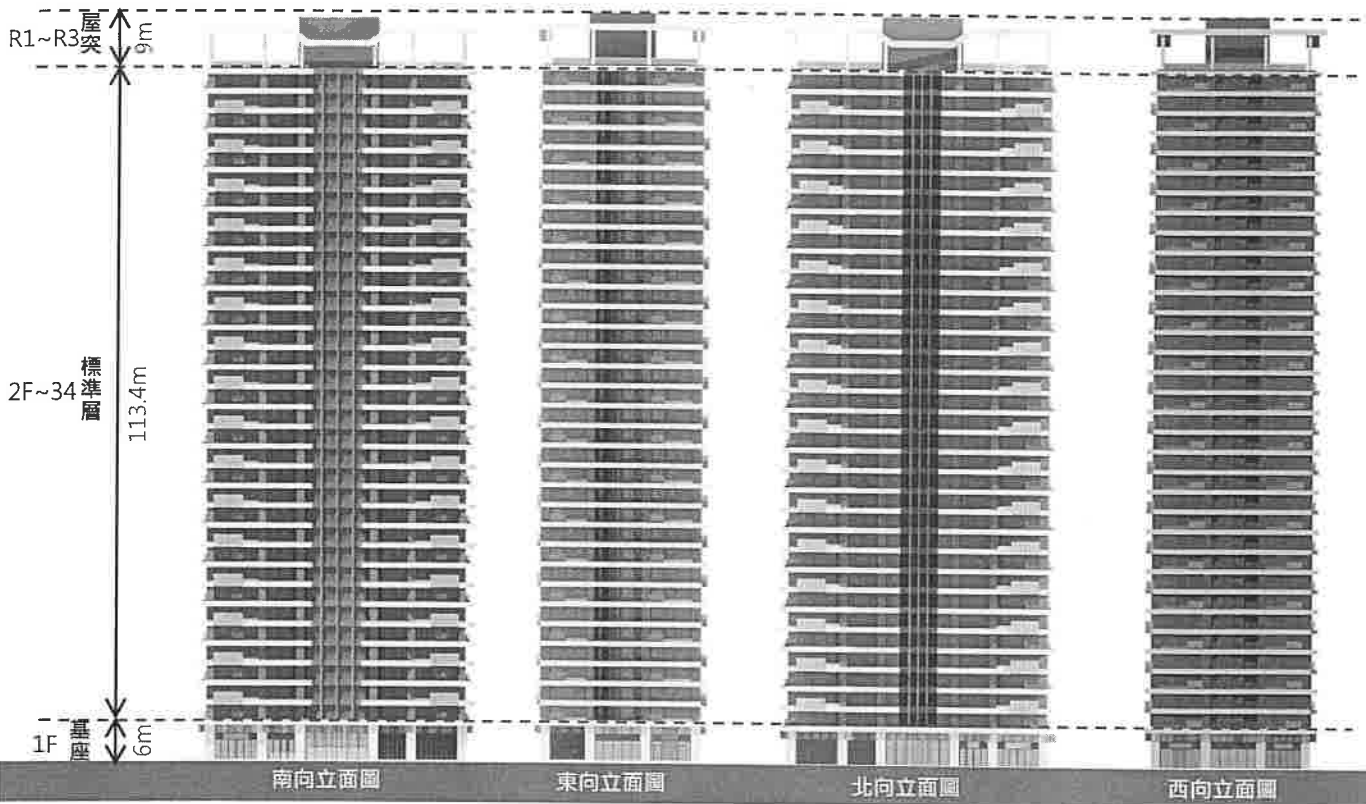
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■建築物造型及量體計畫



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■ 建築物外觀立面



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

# 謝謝！

# 敬請指教