

擬訂新北市板橋區忠孝段 1460 地號等 38 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

地址：臺北市大安區仁愛路 4 段 64 號 6 樓(葉財記)
新北市保生路 1 號 4 樓之 1(安邦)

受文者：新北市政府都市更新處

聯絡人：張俊龍(葉財記)
王韋(安邦)

速別：普通

聯絡電話：(02)2705-0988(葉財記)
(02)8923-6788(安邦)

發文日期：中華民國 113 年 10 月 8 日

發文字號：葉財記板忠更字第 113100801 號

附件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市板橋區忠孝段 1460 地號等 38 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 10 月 19 日(星期六)下午二時整

開會地址：板橋南雅公園活動中心(新北市板橋區南雅南路二段 1 之 1 號)

出席單位：詳正本、副本名單

說明：

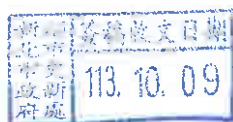
- 一、依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條、「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 二、公聽會資訊請上網頁(<http://yehs-case.com/case/1>)查詢。
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「臺北市大安區仁愛路 4 段 64 號 6 樓、星期一至星期五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務。
- 四、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，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、鄉雲里謝秀娥里長、新北市板橋區忠孝段 1460 地號等 38 筆土地之土地所有權人、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、台北市都市計畫技師公會許敏郎監事

副本：安邦工程顧問股份有限公司、李天鐸建築師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

實施者：葉財記建設股份有限公司



更新單元範圍



會議地點位置示意圖



擬訂新北市板橋區忠孝段1460地號 等38筆土地都市更新事業計畫案 公聽會



實施者：葉財記建設股份有限公司
更新規劃：安邦工程顧問股份有限公司
建築設計：李天鐸建築師事務所
1 1 3 年 1 0 月 1 9 日

- 壹、辦理緣起
- 貳、事業計畫內容
- 參、建築規劃設計

簡 報 題 綱

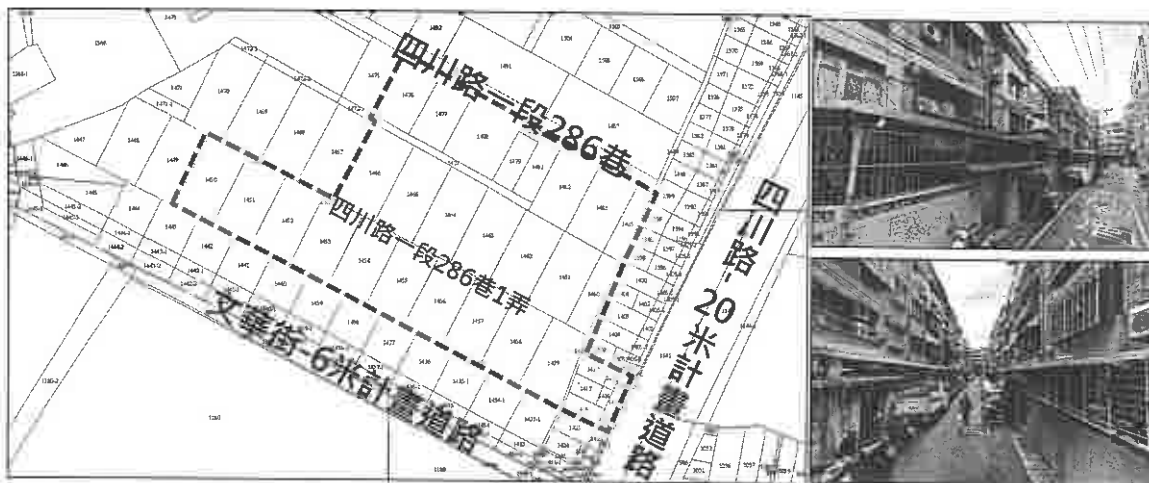
辦 理 緣 起

- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾50年3~4層樓加強磚造、鋼筋混凝土建築物及鐵皮、棚架等建築物，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，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，於十日前刊登太平洋日報報紙三日(113年10月5、7、8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欄及周邊主要出入口。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於113年10月8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

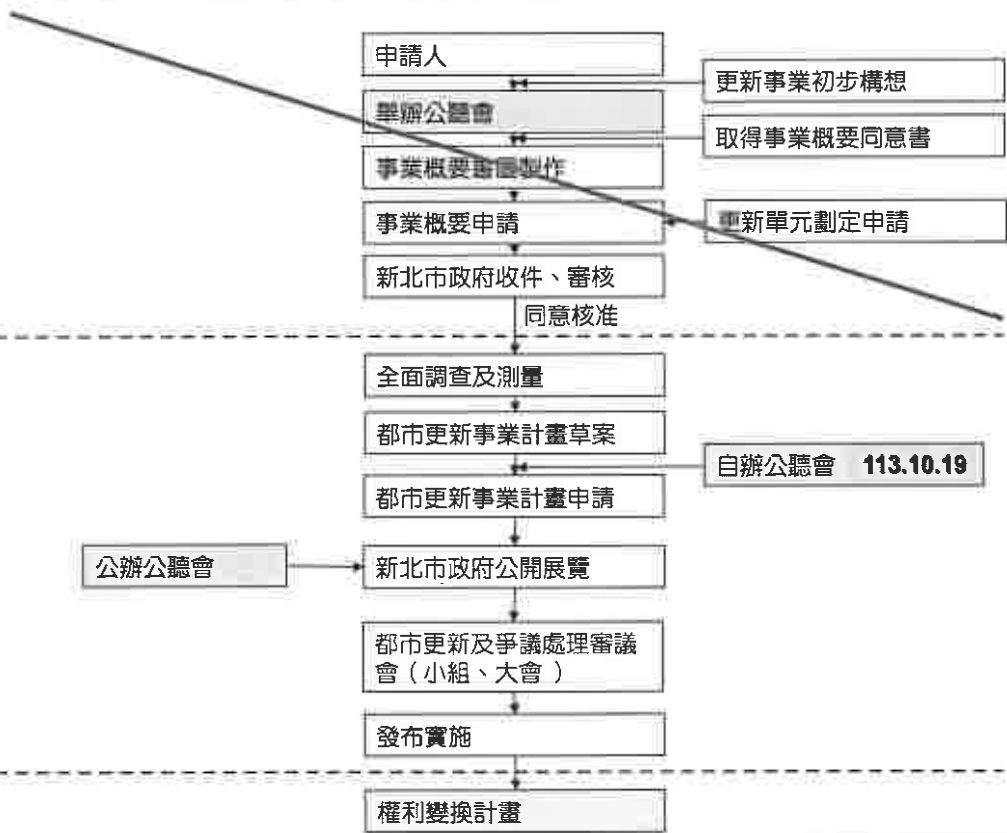
<https://yehs-case.com/case/1>



更新流程說明

都市更新事業概要

都市更新事業計畫



事業計畫內容



■實施者

葉財記建設股份有限公司 (負責人：葉茂宏)

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路4段64號6樓

統一編號：27343520

電話：(02) 2705-0988 (聯絡窗口：張俊龍經理)

■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

2.建築規劃設計

李天鐸聯合建築師事務所 (負責人：李天鐸)

聯絡地址：臺北市士林區忠誠路二段56號4樓

電話：(02) 2837-7593



葉財記建設股份有限公司 TEL: (02) 2705-0988 FAX: (02) 2705-0929 台北市大安區仁愛路四段64號6樓	安邦工程顧問股份有限公司 TEL: 8923-6788 FAX: (02) 8923-6788 新北市永和區保生路1號4樓之1
---	--

【葉財記建設公司】
 [The Yeh's Construction Co.]
 第一屆優良建築師事務所——建築師事務所
 Award of Merit Architectural Firm
 第一屆優良地產經紀人——地產經紀人
 Award of Merit Realty Firm

【圓頂大樓】(圓頂)
 [The Top of Asia Tower]
 公共住宅建設法施工獎
 Public Housing Construction Award

【中樞大樓】(中樞)
 [The Central Tower]
 內政部首屆公共住宅建設法施工獎
 Construction Award of Public Housing

【頂日雙峰大樓】(頂日)
 [The Twin Peak Skyscraper City]
 內政部首屆公共住宅建設法施工獎
 Construction Award of Public Housing

【安邦商業大樓】(安邦)
 [An Bang Commercial Tower]
 內政部首屆公共住宅建設法施工獎
 Construction Award of Public Housing

【育英中學】(育英)
 [Yeh's Secondary School - Singapore, The Dome]

育英中學——育英中學
 Yeh's Secondary School - Singapore, The Dome
 育英中學——育英中學
 Yeh's Secondary School - Singapore, The Dome
 育英中學——育英中學
 Yeh's Secondary School - Singapore, The Dome



更新單元位置

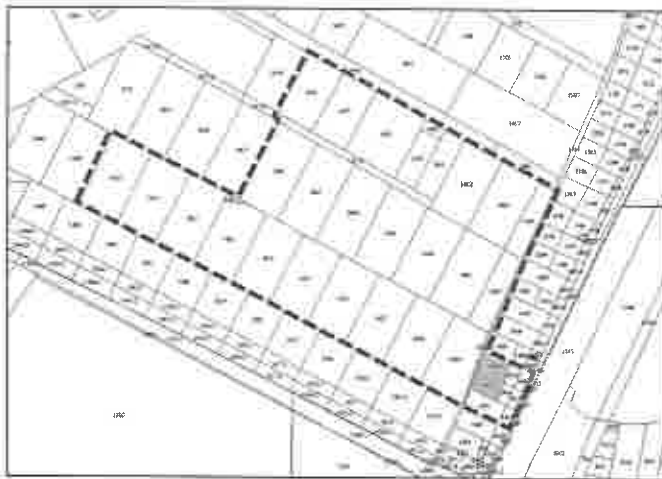


本更新單元位於新北市板橋區四川路、四川路一段286巷及文華街所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元



更新單元土地權屬



更新單元範圍

新北市板橋區忠孝段1410、1411、1412、1415、1416、1417、1418、1419、1432-1(部分)、1450、1451、1452、1453、1453-1、1454、1455、1456、1457、1458、1459、1460、1461、1462、1463、1464、1465、1466、1472、1476、1477、1478、1479、1480、1481、1482、1483、1484(部分)、1485等38筆土地，面積共計3,919.48m²。

更新單元範圍內1410、1417、1432-1、1484地號為國有土地，管理單位為財政部國有財產署及農業部農田水利署，面積合計約為91.48m²，公有土地占更新單元總面積約2.33%，其餘土地均為私有。

圖例

- 更新單元範圍
- 公有



土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有	91.48	2.33	1	0.79
	市有	0	0	0	0
私有土地		3,828.00	97.67	125	99.21
合計		3,919.48	100.00	126	100.00



項目	更新地區(單元)類型		
	政府劃定		民間劃定
	迅行劃定	優先劃定	申請劃定
私有土地及合法建物所有權人	1/2	3/4	4/5
私有土地及合法建物面積	1/2	3/4	4/5

本案已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。

註.以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。



(108/09/02)變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)第一階段)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	3,919.48 m ²
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





■ 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

- ▶ 本案鄰近捷運亞東醫院捷運站，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 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)	7.62%	896.16
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	705.51
	第13條	取得耐震設計標章	10.00%	1,175.84
	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%	411.55
	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	9.80%	1,152.33
地方	第2條	<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，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。 • 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%	1,411.01
	第6條	<ul style="list-style-type: none"> • 合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵：四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。 	1.80	212.24
更新容積獎勵合計(總計超過上限50%以50%計)			50.00%	5,879.22
容積移轉			33.80%	3,974.35
申請容積獎勵總計			83.80%	9,938.98

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及爭議處理審議會審定之內容為準。



- 本案容積獎勵項目，大部分透過規劃設計及基地條件取得，其中涉及綠建築獎勵申請、耐震標章獎勵申請等之申辦費用及管理維護費用，及自建築線退縮淨寬開放空間獎勵管理維護費用、容積移轉費用，需納入共同負擔，由權利變換相關人依比例負擔。
- 區外容積移轉由實施者代墊出資，其購買送出基地（移入容積）所需之經費約為公告現值155%，納入都市更新共同負擔。
- 費用負擔及分配方式
區外容積移轉基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，該取得費用納入共同負擔，前述獎勵及容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。

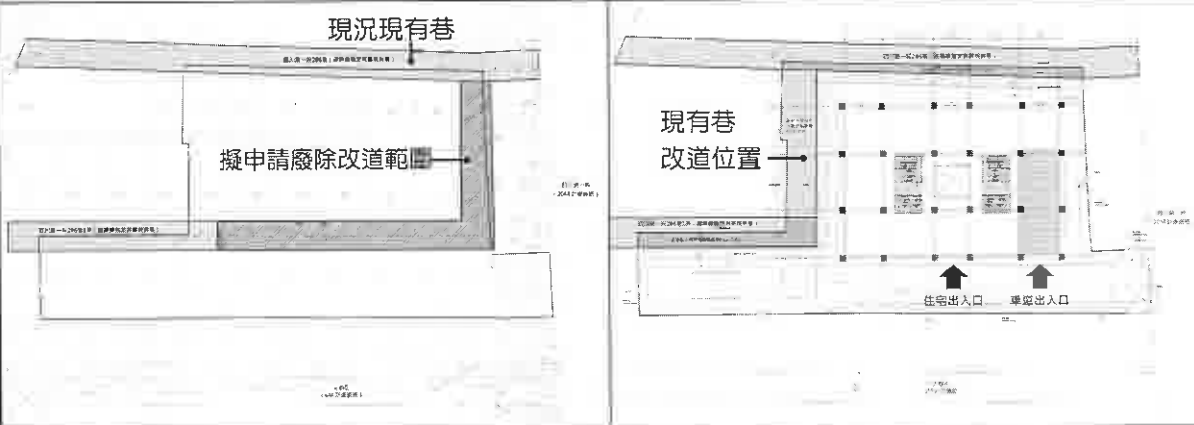


■ 處理方式

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一條現有巷道，考量未來整體規劃，擬將四川路一段286巷1弄部分廢止及改道，四川路一段286巷將維持現況通行使用。

二、更新後

現有巷道配合整體開發改道，土地使用效益提升並活化土地使用彈性。車道出入口將由主要道路20M四川路進出，避免造成現有巷之交通負荷。



■ 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，租金水準皆以住宅計，暫以一樓950元/坪/月，其餘以800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. 全區更新後單元由所有權人自由選配；一戶更新後單元以選配一席汽車停車位為原則，小坪數更新後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，故申請分配單元及車位之總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元及車位之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。

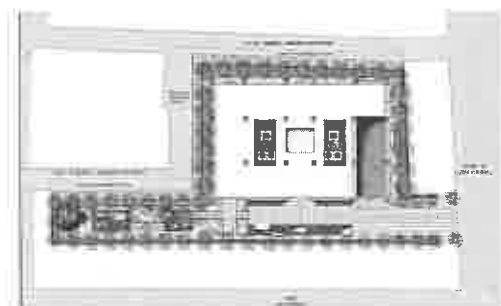


■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

國有土地

更新單元範圍內1410、1417、1432-1、1484地號為國有土地，管理單位為財政部國有財產署及農業部農田水利署，面積合計約為91.48m²，其中1432-1、1484地號為部分納入，後續將以實際分割後面積為準。

四筆土地將依「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。



- (1) 地下4層、地上26層
- (2) 1樓為住宅、門廳及管委會空間。
- (3) 實設建蔽率34.39%
實設容積率551.39%
- (4) 住宅300戶
- (5) 汽車225部、機車300部



建築規劃設計內容

建築規劃對共同負擔之影響

29



財務計畫

30

說 明		金額(萬元)
工程費用	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	240,759.22
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、耐震設計相關委辦費及維護管理費	1,878.40
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	14,433.04
貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	17,625.38
稅捐	印花稅、營業稅等	9,723.48
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	78,997.21
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	45,700.00
共同負擔費用(萬元)		409,116
共同負擔比例		54.25%

註：本表數值僅為事業計畫階段預估，實際數值應以權利變換計畫階段審議核定之內容為準。



■ 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、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4,760,423元，實際費用以建築審議結果為準；另依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提撥開放空間管理維護基金，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

實施者對本新建大樓之工程結構安全部份自交屋日起保固20年，固著建材及設備部分自交屋日起保固1年，防水保固3年。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。



項目	更新前	更新後
土地利用	基地鄰近捷運亞東醫院站，現況土地皆作為住宅使用及巷道為主。	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人行步道等開放空間。
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225席汽車、300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。



實施進度

序號	進度	115年		116年							119年				120年											
		5月	6月	10月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7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：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。



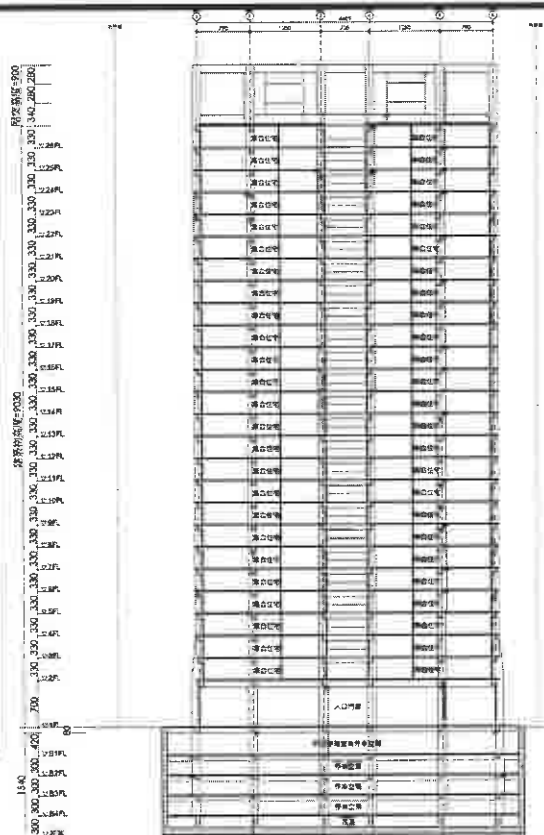
專案諮詢

- 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
 - 葉財記建設股份有限公司
 - 聯絡電話：(02)2705-0988 (聯絡窗口，張俊龍經理)
 - 聯絡地址：臺北市大安區仁愛路4段64號6樓
 - 安邦工程顧問股份有限公司
 - 聯絡電話：(02)8923-6788
 - 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
<http://yehs-case.com/case/1>
- 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、內政部國土管理署/都市更新入口網
<https://twur.nlma.gov.tw>

建築規劃設計

■重建區段之土地使用計畫

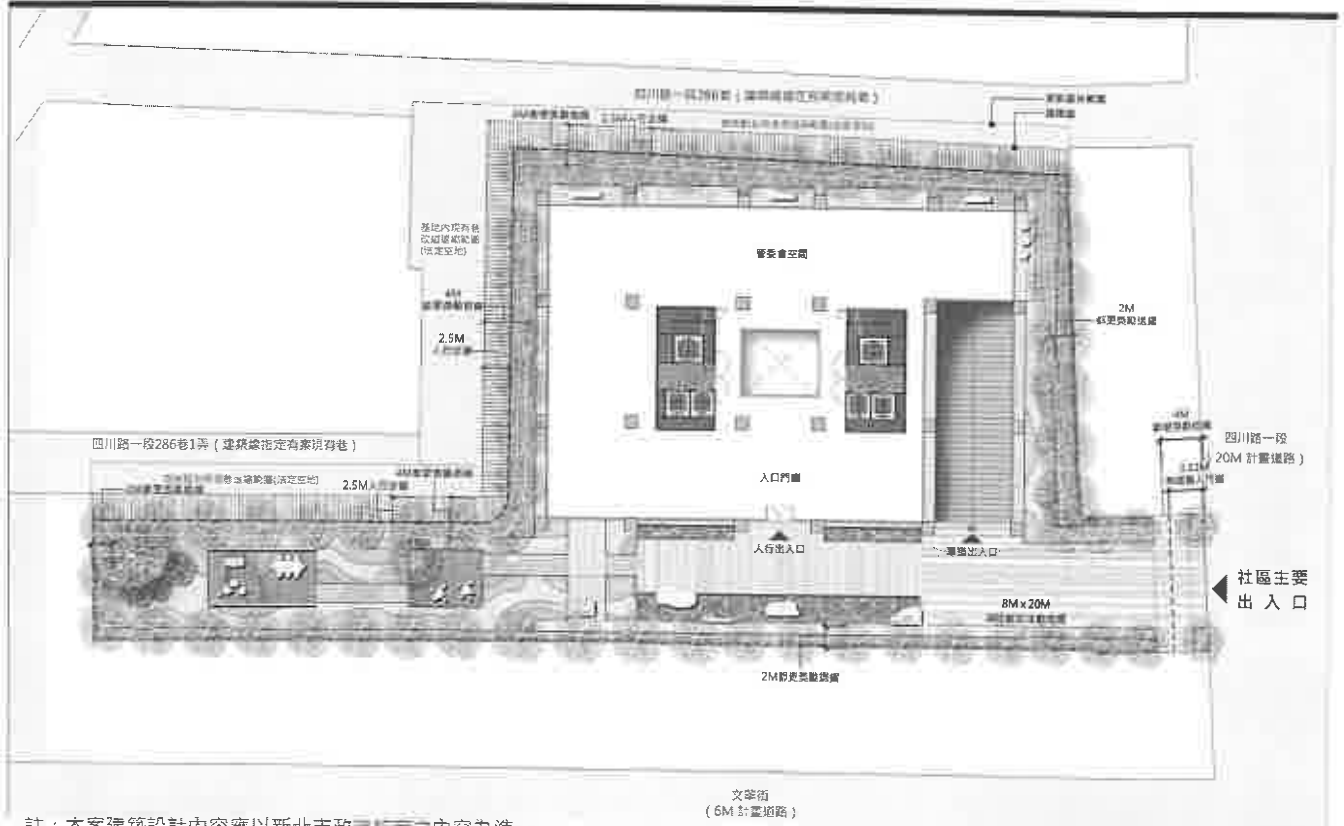
案名	擬訂新北市板橋區忠孝段1460地號等38筆土地都市更新案	
說明	一、申請位置	新北市板橋區忠孝段1460地號等38筆
	二、設計單位	李天鐸建築師事務所
	三、申請人	葉財記建設股份有限公司
	四、土地使用分區	住宅區 (建蔽率：50%·容積率)
	五、設計概要	地上26層，地下4層；鋼骨鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	3,919.48m ² 總計：300戶
	(二)設計建築面積	1,348.1m ²
	(三)設計建蔽率	34.39% < 50%...OK
	(四)設計開挖率	70% < 70%...OK
	(五)法定空地面積	2,571.38m ²
	(六)法定基準容積	11,758.44m ²
	(八)都市更新獎勵	5,879.22m ² (50%)
	(九)容積移轉	3,974.35m ² (33.8%)
	(十)總容積樓地板	21,611.59m ² <21,612.01m ² (允建總容積樓地板)
	(十一)總樓地板面積	38,284.38 m ²
	(十二)法定停車數量	實設汽車225輛 (法定174輛) 機車300輛 (法定300輛)
	六、法令依據	依據「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)書」



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

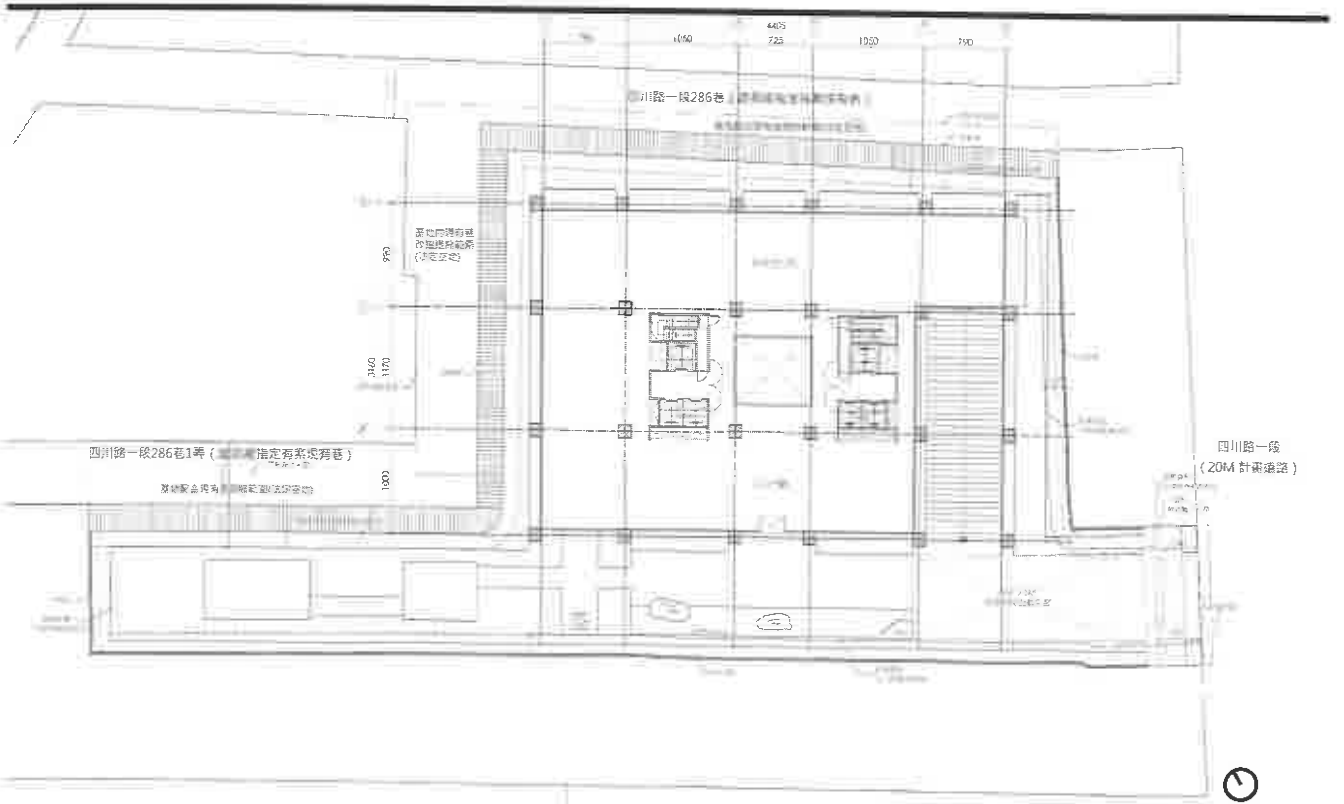
橫向剖面圖:1/400

■一層景觀及鋪面配置



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■一層平面圖

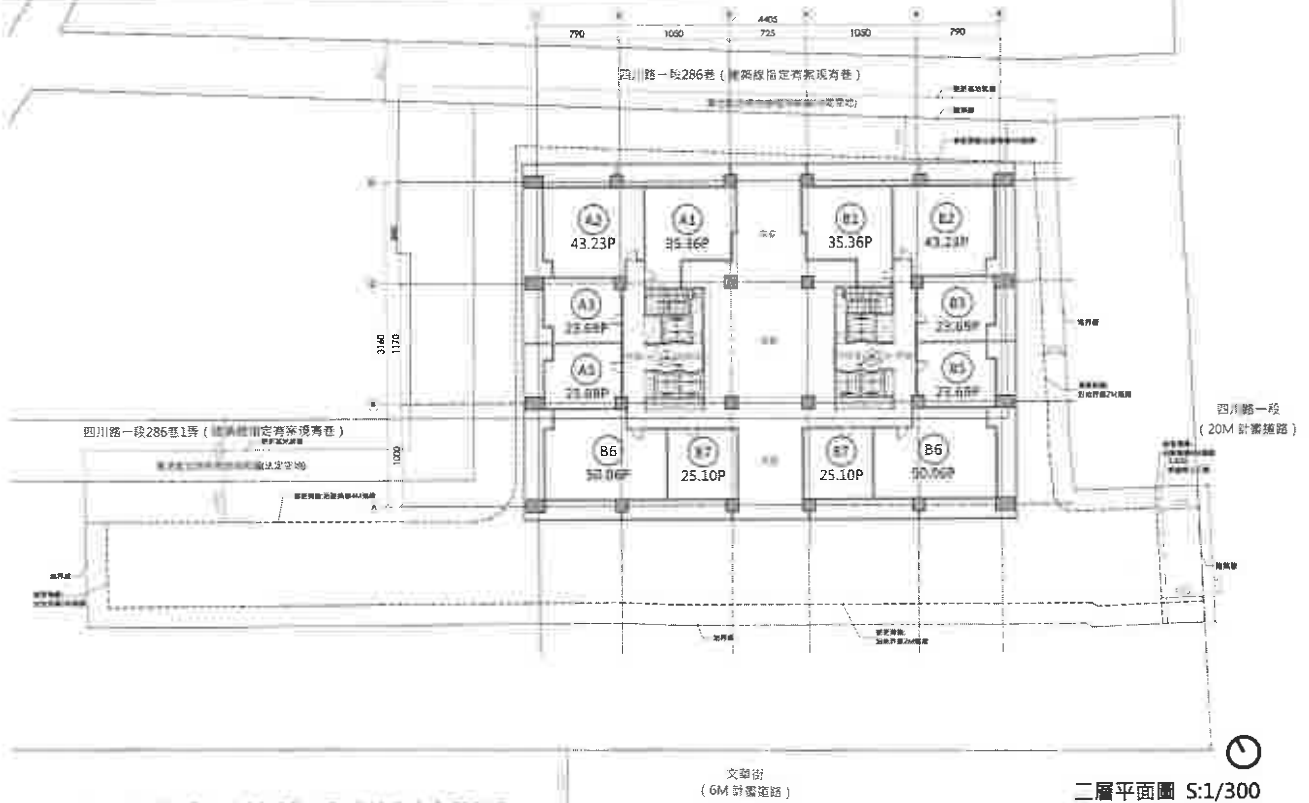


註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準

文華街 (6M 計畫道路)

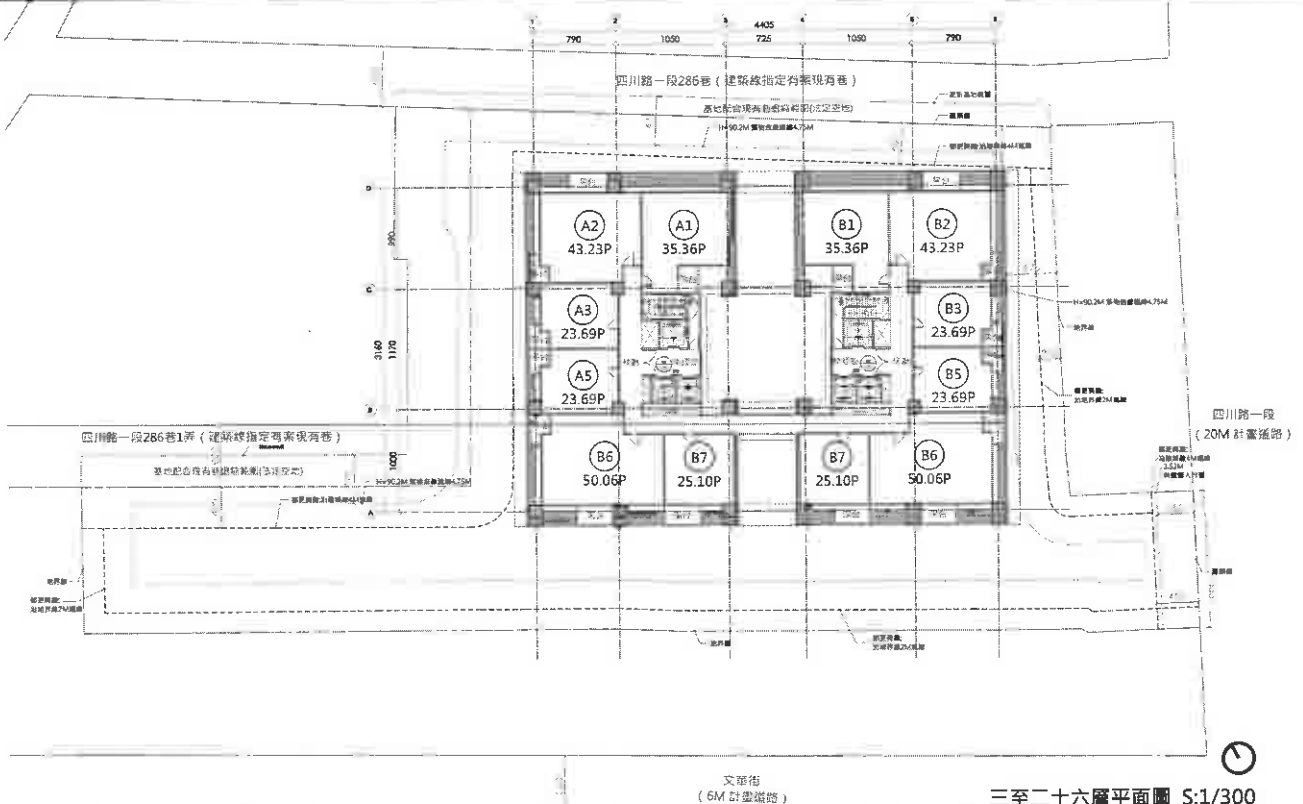
一層平面圖 S:1/300

■二層平面圖



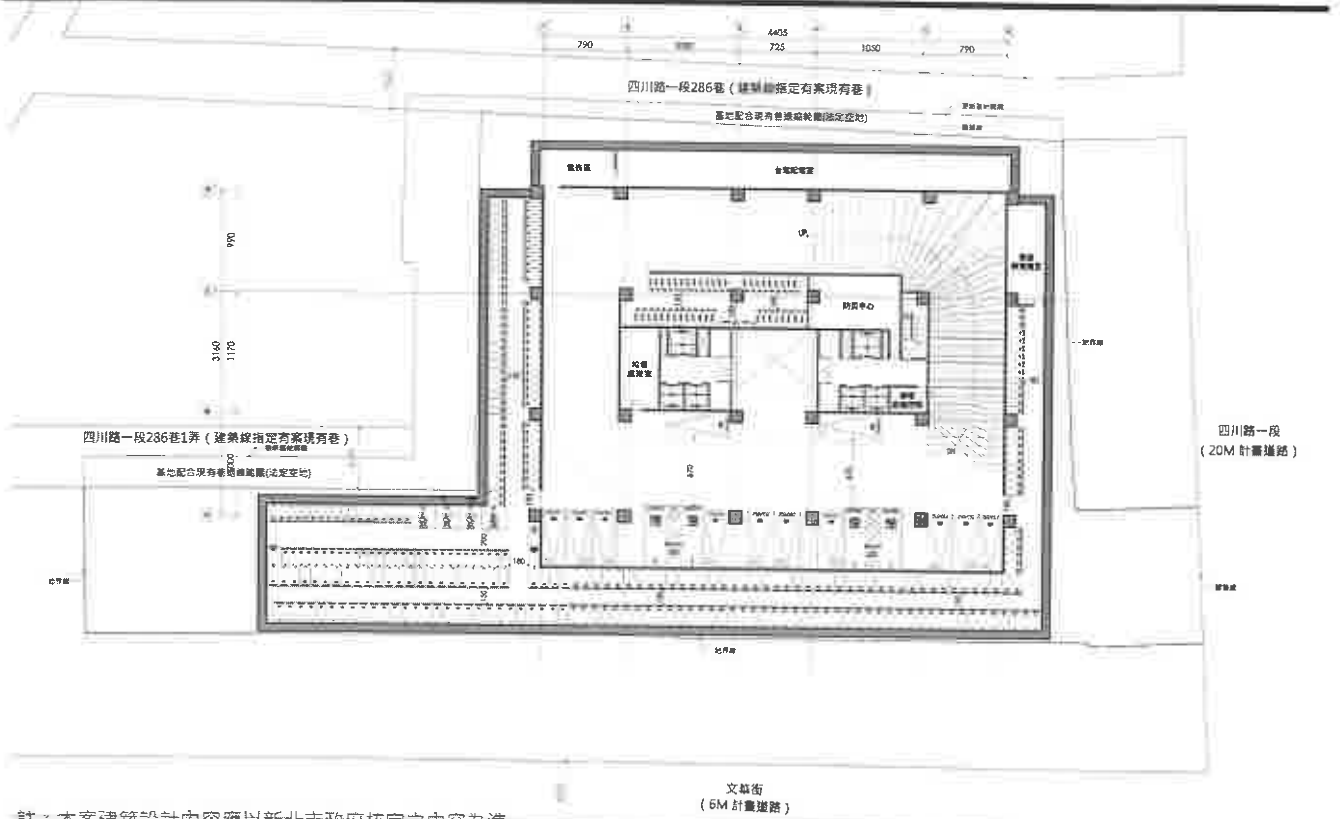
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■三至二十六層平面圖

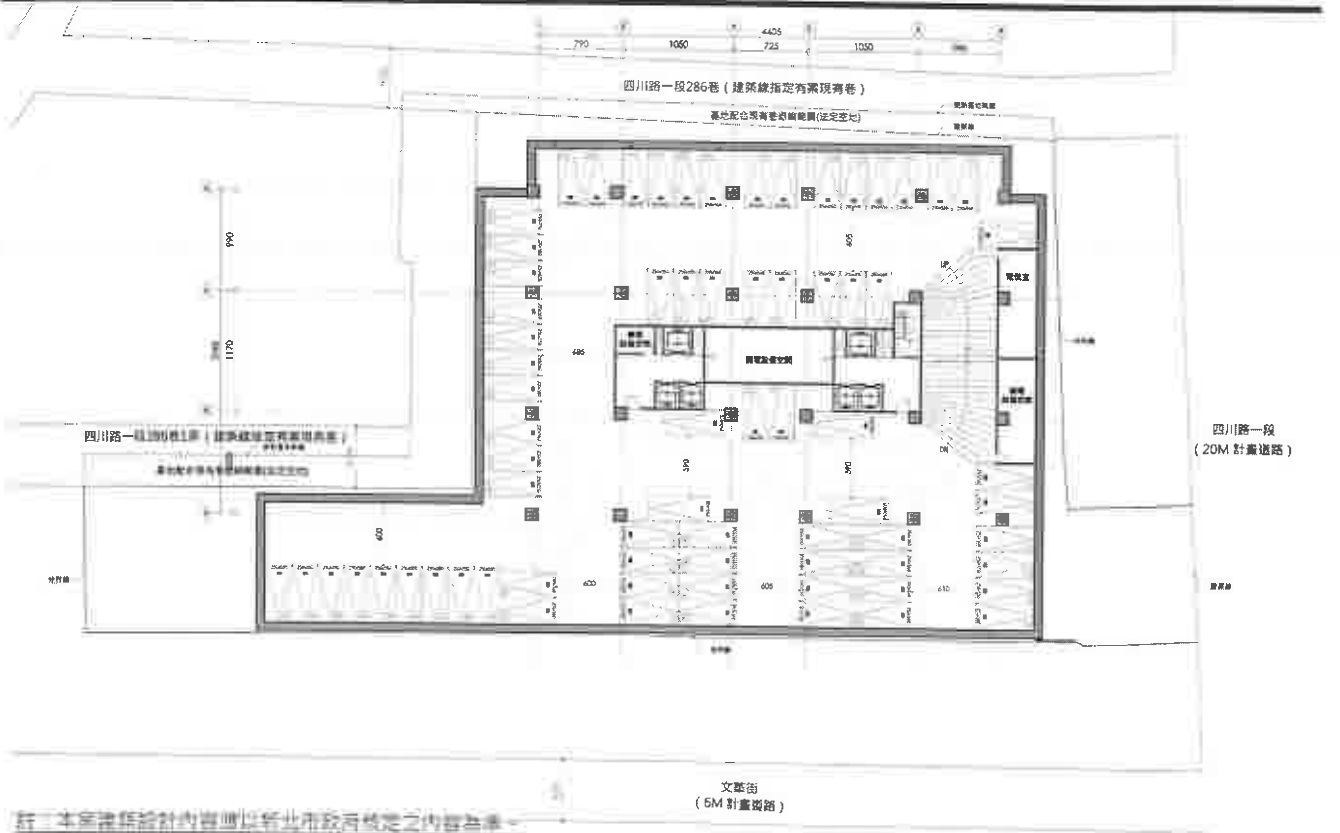


註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

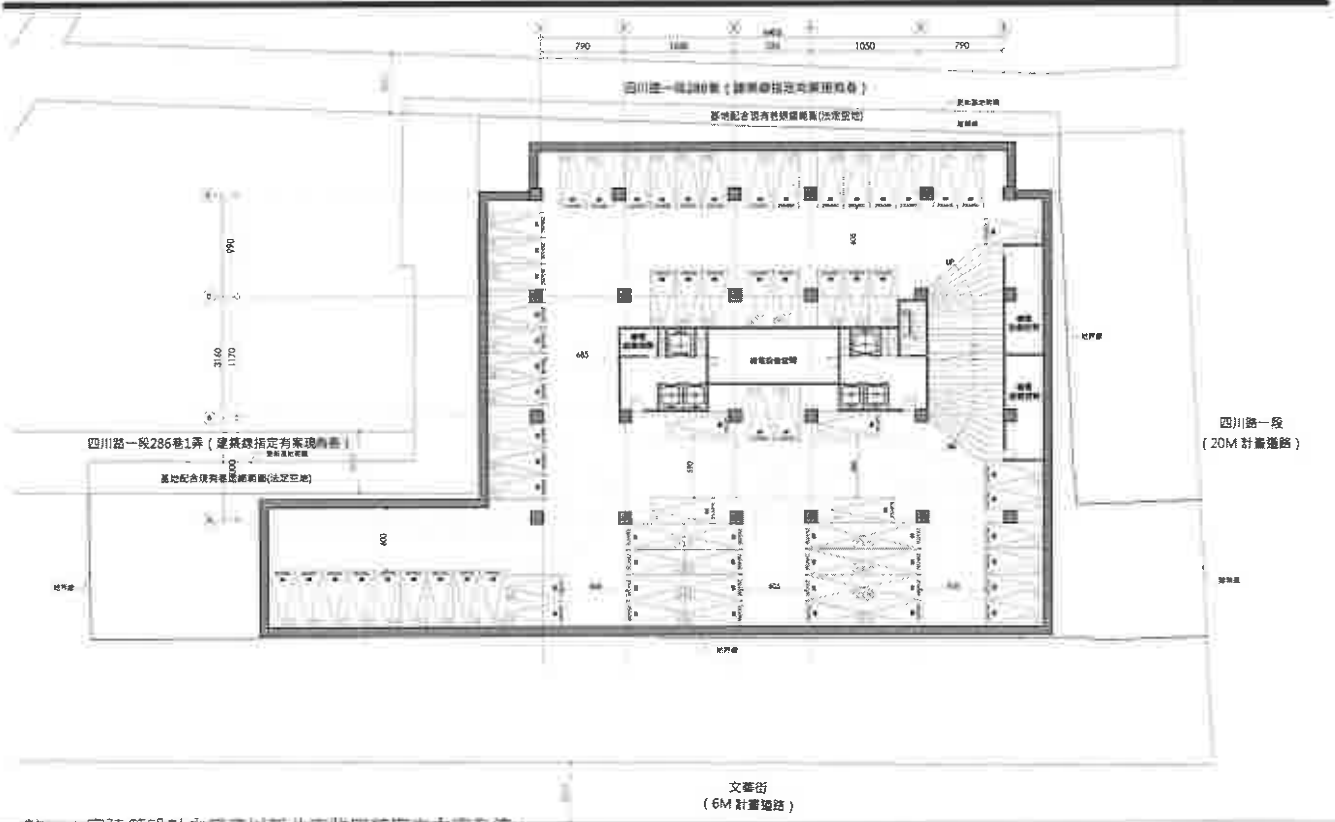
■地下一層平面圖



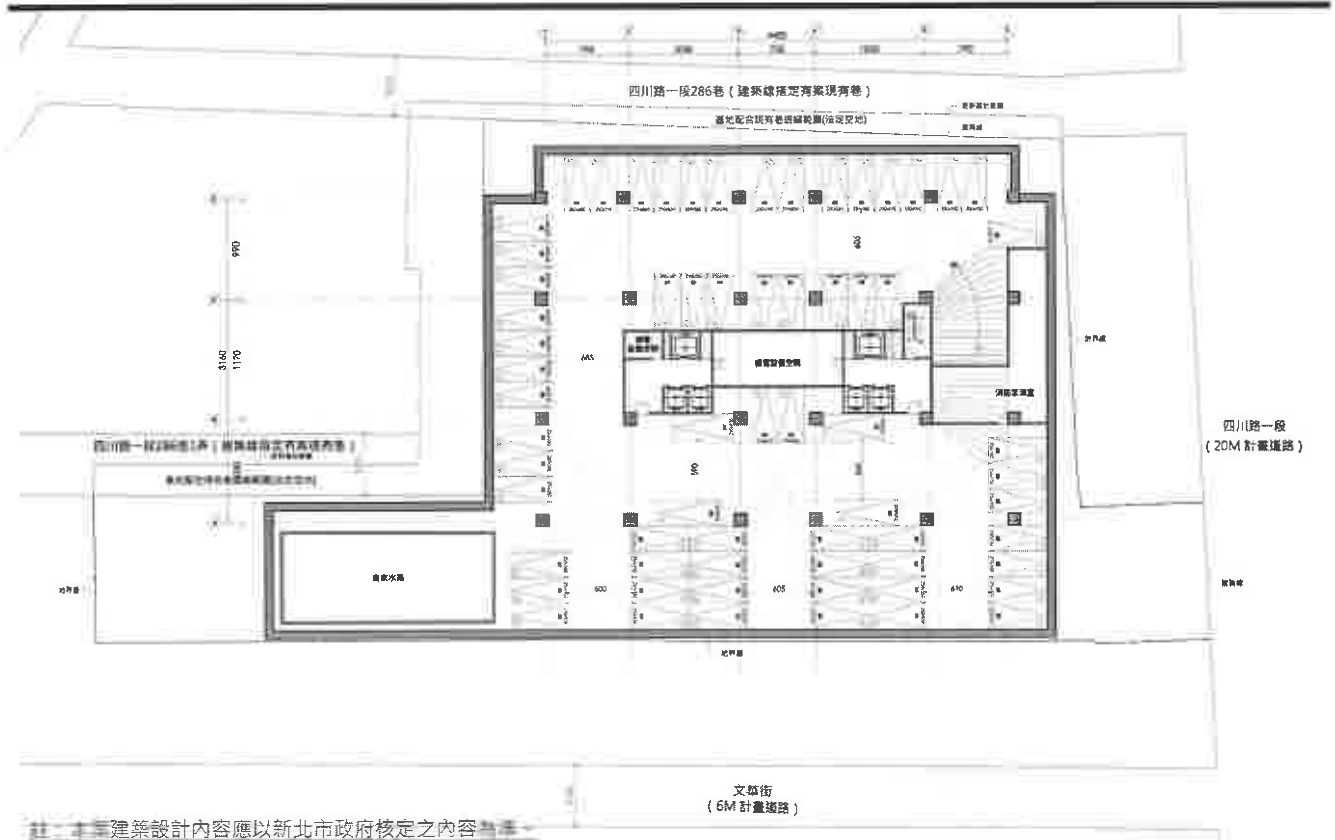
■地下二層平面圖



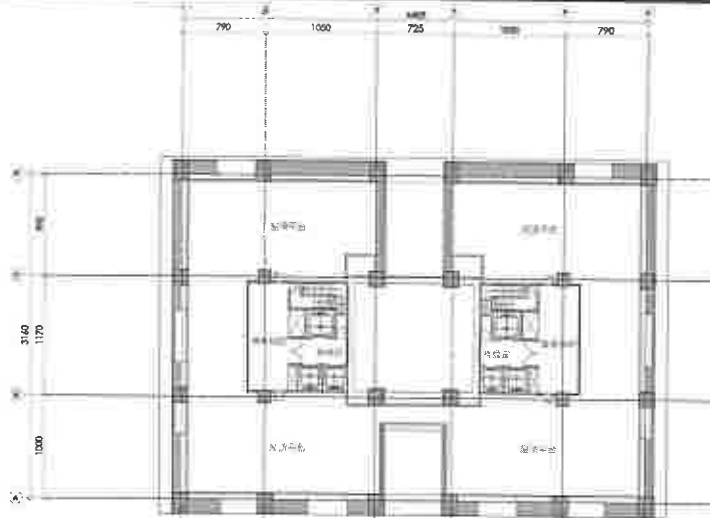
■地下三層平面圖



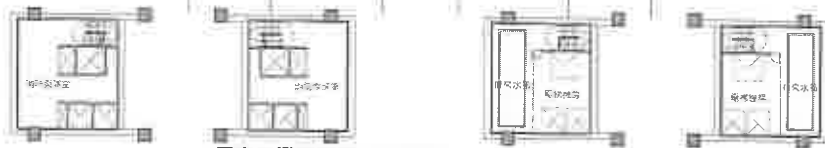
■地下四層平面圖



■屋突一、二、三層平面圖



屋突一平面圖 S:1/300



屋突二層平面圖 S:1/300

屋突三層平面圖 S:1/300

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。

■ 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。

■ 建築物造型及量體計畫



註：建築設計內容僅供公會示意，實際版本應以新北市政府核定之內容為準。