

「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等 22筆(原20筆)土地」 都市更新事業計畫公聽會



實施單位：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司

建築設計：施振華建築師事務所

中華民國一〇六年十二月二十八日

公聽會議程

富鉅鼎建設股份有限公司

新北市板橋區中山段 1920 地號等 22 筆(原 20 筆)土地

都市更新事計畫公聽會議程

流程	項目	時間
1	報到	18:30~19:00
2	公聽會開始	19:00
3	主席致詞	19:00~19:10
4	計畫內容簡報	19:10 ~19:20
5	意見表示與回應	19:20~19:50
6	主席結論	19:50~20:00
7	公聽會結束	20:00



■ 辦理緣起

辦理緣起

- 本案依『都市更新條例』第10條、19條規定，於今日依法舉辦公聽會。
- 本公聽會係依「都市更新條例施行細則」第6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、預告登記請求權人及地上物現住戶參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 本公聽會開會通知一併寄送公聽會相關資料予相關權利人。
- 本案事業計畫報告書電子檔可至專屬網頁下載。

擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆(原 20 筆)土地
都市更新事業計畫案公聽會開會通知

聯絡人:毛章翔 電話:02-25472889

地址:臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

受文者:新北市都市更新處

類別:普通

發文日期:中華民國 106 年 12 月 15 日

發文字號:富建更字第 106120001 號

開會事由:擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案公聽會

開會時間:一〇六年 12 月 28 日(四)下午七時整。

開會地點:新北市板橋區中山路一段 161 號(新北市政府 511 簡報室)

出席單位(人員):新北市都市更新處、新北市板橋區福丘里里長、板橋區中山段 1928 地號等 22 筆土地及合法建物所有權人、排除範圍土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家李忠憲估價師

說明:

- 一、本更新單元位於新北市政府於民國 90 年 4 月公告之「變更板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)」更新地區，已於 104 年 6 月 29 日以 20 筆土地範圍報核，經新北市都市更新處召開範圍諮詢會議後調整範圍為 22 筆土地。
- 二、本單元依「都市更新條例第十條」，擬依「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依第十九條、第二十二條及「都市更新條例施行細則」第六條規定，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。
- 三、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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 四、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「臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1、每日上午 9 時至下午 5 時」提供諮詢服務，公聽會資訊請上網頁 <http://www.fujiuding.com/city-renewal?id=0751fe0c76738539ba870f0358854c35> 查詢。
- 五、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令園地 (<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。

正本:新北市都市更新處、新北市板橋區福丘里里長、板橋區中山段 1928 地號等 22 筆土地及合法建物所有權人、排除範圍土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家李忠憲估價師

副本:爵鼎都市建築股份有限公司、施振華建築師事務所

備註:本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出，請他項權利人轉予通知債務人及設定義務人。

實施者 富鉅鼎建設股份有限公司 負責人 洪村統

■ ■ ■ 辦理緣起

- 刊登報紙 依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於10日前刊登於都會時報3日(106.12.14~106.12.16)。
- 張貼公告 依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於10日前張貼於新北市板橋區福丘里公告欄。
- 土地及合法建築物所有權人及其他權利關係人通知 於105.05.27以掛號附回執(雙掛號)寄出。

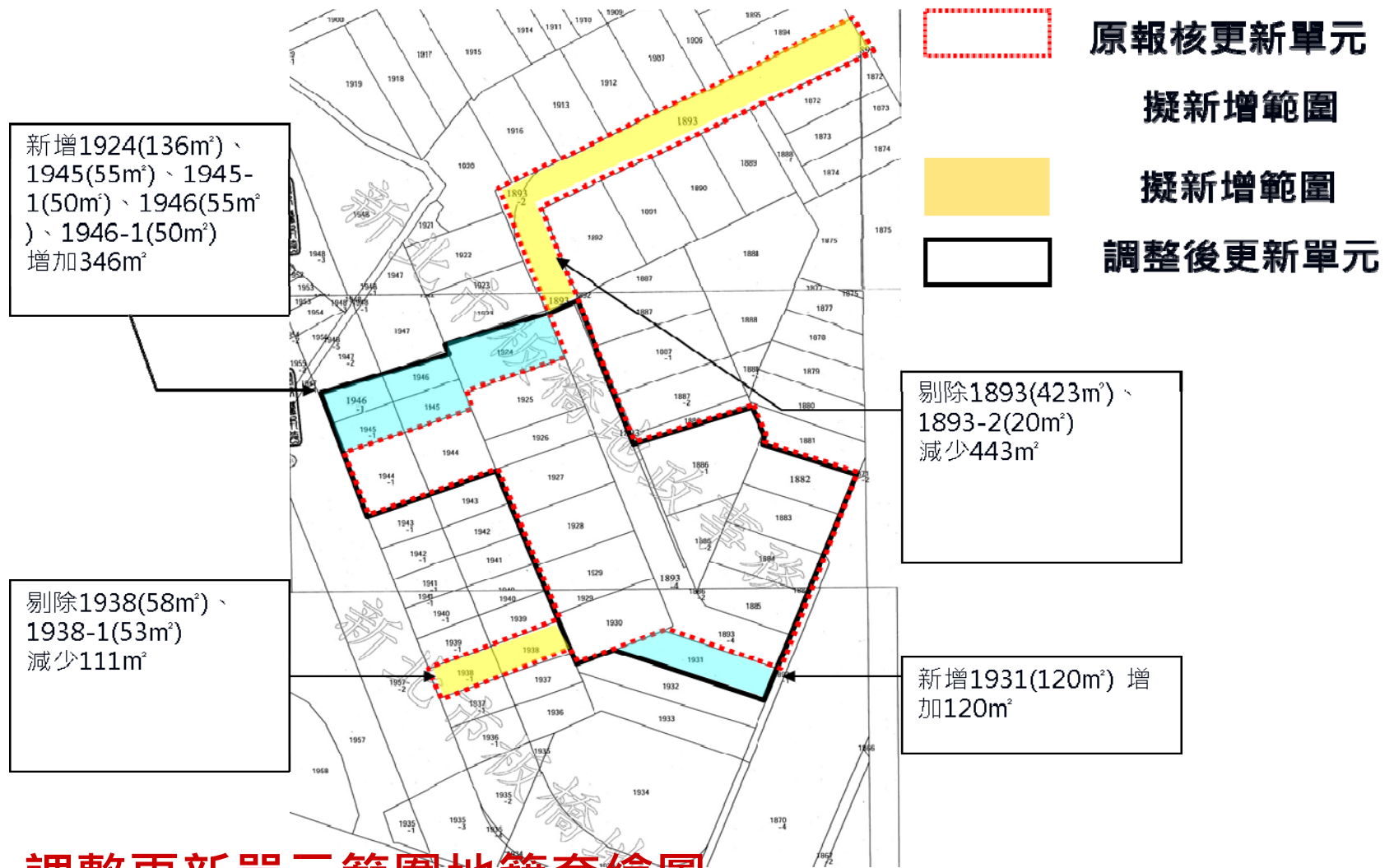


■ 都市更新事業計畫內容摘要

二、計畫地區範圍

- 本案104年6月29日時申請都市更新事業計畫報核時土地範圍為新北市板橋區中山段1928地號等20筆土地，土地面積共計2,674.00平方公尺。
- 本案104年6月29日時申請都市更新事業計畫報核更新單元內合法建物為新北市板橋區中山段754建號等46筆合法建號，建物面積共計4,250.52平方公尺。
- 經新北市都市更新處於105年1月27日、105年7月29日及106年4月18日召開三次範圍諮詢會議後，由106年4月18日召開之諮詢會議結論同意實施者新增中山段1924、1945、1945-1、1946、1946-1及1931六筆土地，並排除同地段1893、1893-2、1938、1938-1地號等4筆土地後，調整本案更新單元範圍為同地段1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946及1946-1地號等22筆土地，土地面積共計2,586.00 m²。（詳圖2-2 更新單元地籍套繪圖）
- 本案新單元內合法建物為新北市板橋區中山段897、898、899、900、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、1399、1604、1605、1606、1607、1612、1613、1731、1735、1736、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1749、1750、1751、1752、1761、2458、2828、2830、3683、3684、3685、3686及3687建號等51筆合法建號，建物面積共計4,250.52 m²。

二、計畫地區範圍



調整更新單元範圍地籍套繪圖

三、實施者

- 實施者名稱：富鉅鼎建設股份有限公司
- 代表人：洪村統
- 連絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
- 聯絡電話：2547-2889
- 統一編號：8068-9297

■ ■ ■ 四、計畫目標 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

- 提高土地合理利用，維持都市安全。
- 創造優質居住環境品質，誘發周圍環境改善。



- 重塑建物外觀及開放空間進而改善都市景觀
- 塑造新的空間形式以符合當地區位特性

[illegible]

■（一）土地使用現況

- 本更新單元土地使用分區屬特專一，土地使用分區管制之建蔽率為50%、容積率為300%。更新單元附近土地使用主要以住宅區為主，鄰近已開闢之公共設施有鄰接之市立體育館。

- 更新單元內現況土地使用以住商混合使用為主，一樓多為一般零售業；現況建蔽率為68.24%，現況容積率為262.89%。

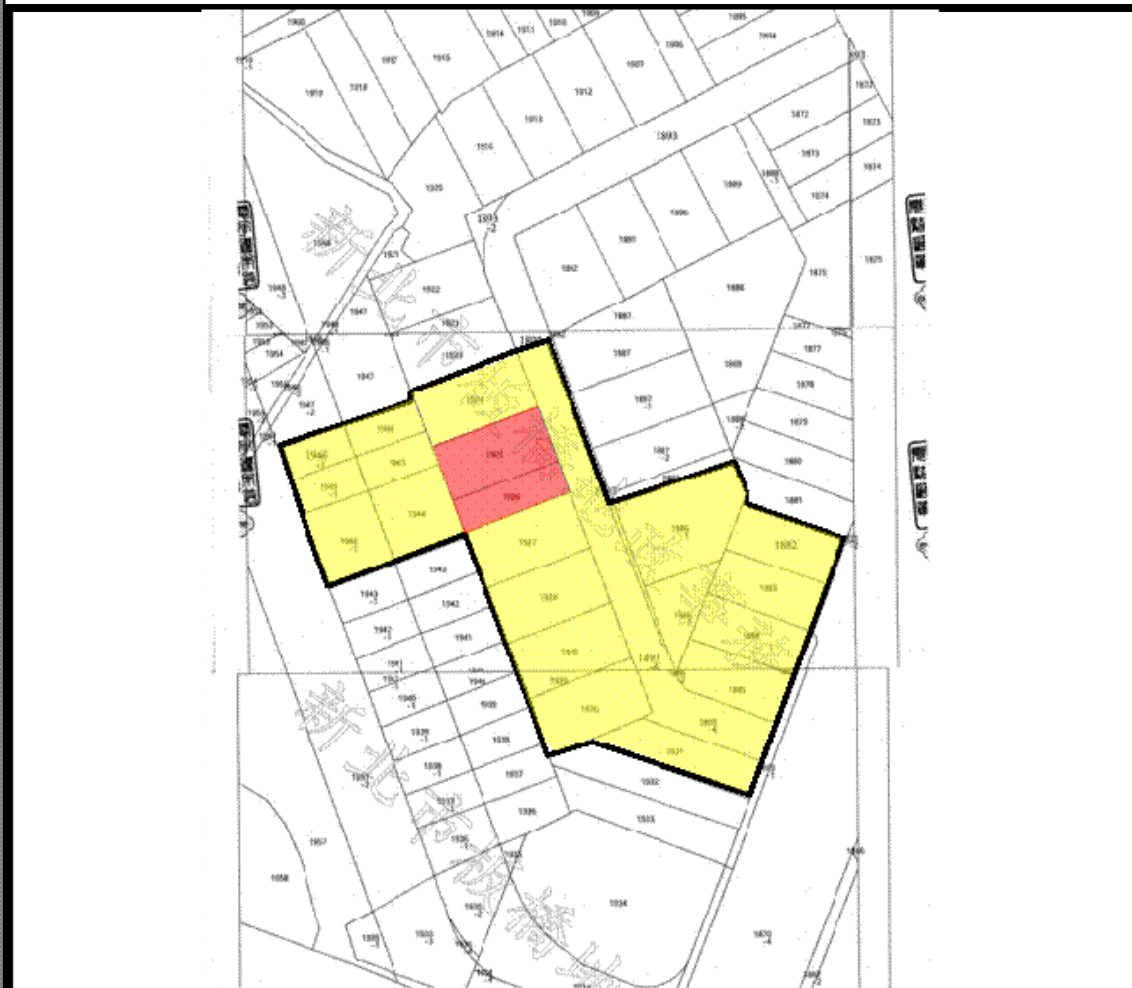
■（二）合法建築物現況

- 更新單元計畫範圍內計有8棟4層樓建築物及1棟5層樓建築物，大多為興建完成超過34年以上之鋼筋混凝土造的老舊建物。

■ 同意比例

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2, 586. 00	66	4, 705. 45	64
公有 (a)	91. 75	2	221. 28	2
私有 (b=A-a)	2, 494. 25	66	4, 484. 17	62
排除總數 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	2, 494. 25	66	4, 484. 17	62
同意數 (C)	1, 763. 50	44	3, 146. 26	42
同意比例 (%) (C/B)	70. 70%	66. 67%	70. 16%	67. 74%
法定比例	66. 67%	60%	66. 67%	60%

■■■ 國有土地分佈 ■■■



更新單元



公有土地

(國有財產局)

1926地號、持分比例
3/4，面積總計57.75
平方公尺



公有土地

(新北市政府秘書處)

1925地號等兩筆土地
、持分比例1/4，面
積總計34平方公尺

圖例



更新單元



私有土地



公私共有



更新單元上位計畫案名為「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）書」（98年2月）



■ ■ 八、區域及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 ■ ■

本更新單元無涉及區域及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

九、整建或維護計畫

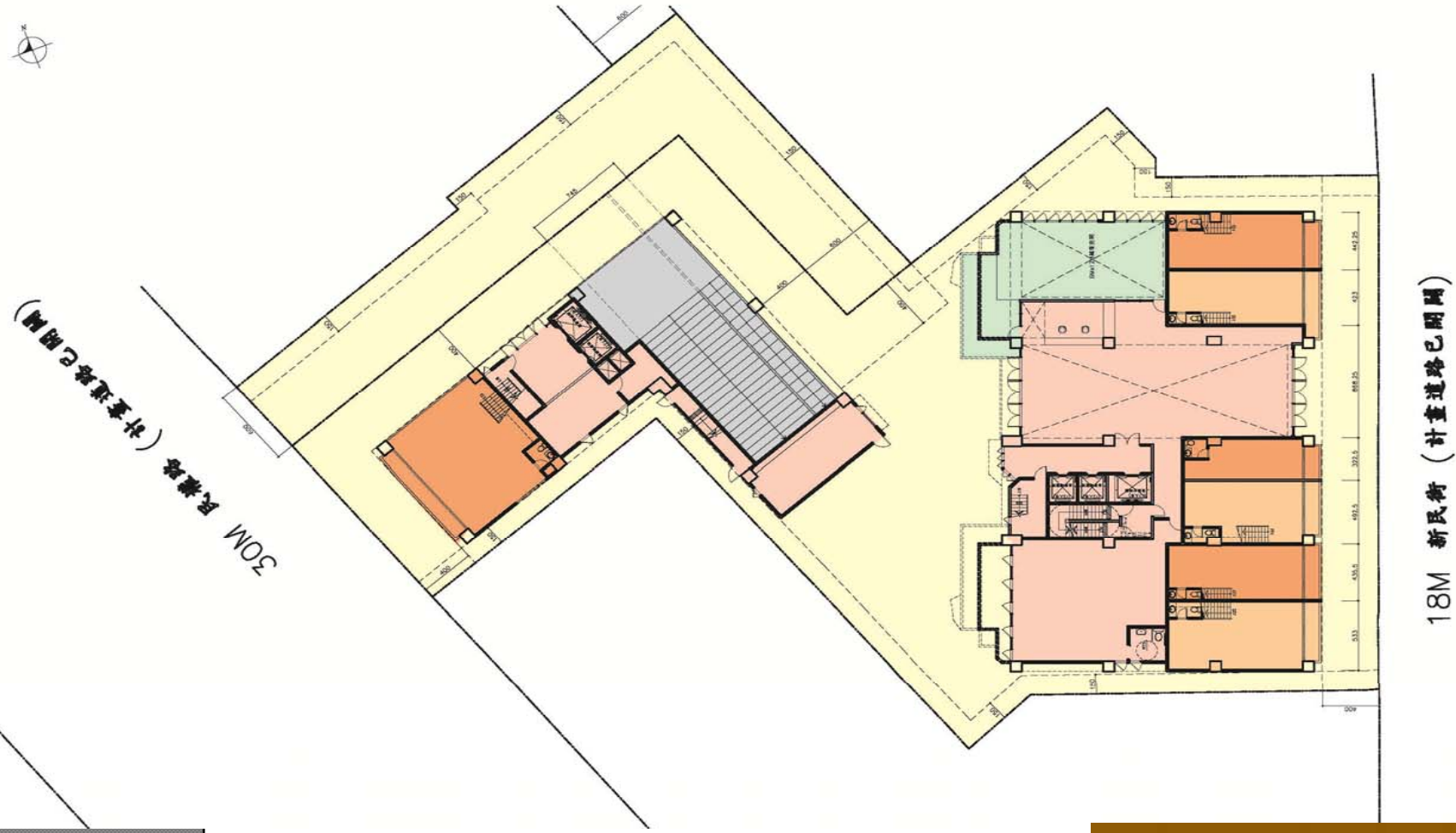
本更新單元內全為重建區段，無整建或維護區段。

■ ■ 申請容積獎勵項目及額度（依審議結果為準） ■ ■

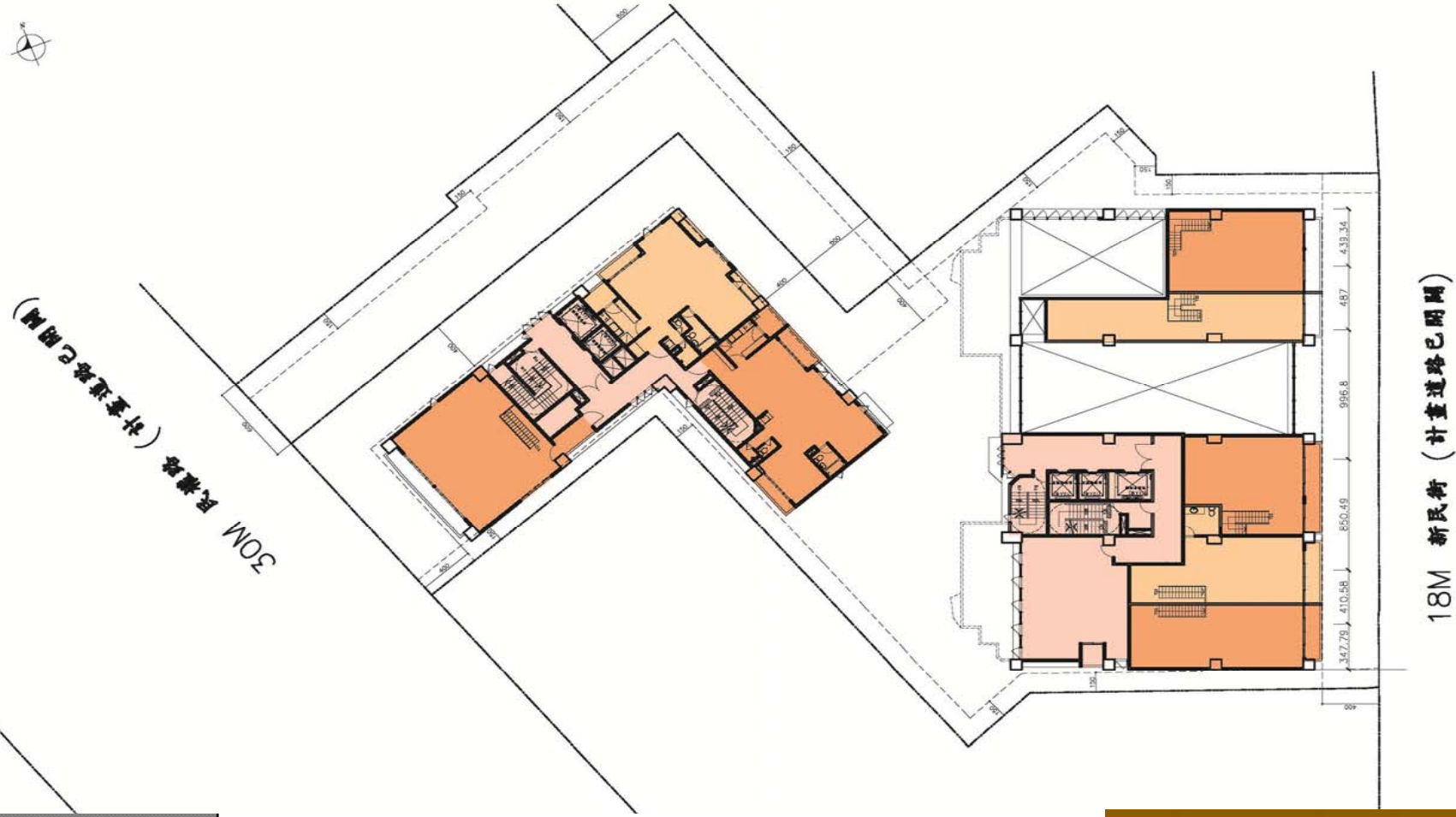
申請獎勵項目			獎勵值上限
三	協助開闢或捐贈基金	捐贈基金(15%)	4.7%
五	整體規劃設計	A1.設計建蔽率（3~9%）且綠覆率60%以上	0.00%
		A2.立體綠化（5%）	0.00%
		A3.機車停車位（5%）	0.00%
		A4.公共空間使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之商業類建築物（3%）	2.00%
		A5.考量都市防災（5%）-鄰棟間隔	0.00%
		A6.開挖率（6~15%）	0.00%
		A7：提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行。	0.00%
小計(上限20%)			2.00%
六	留設大面積開放空間、人行步道（30%）（留設4~6m）		14.56%
七	綠建築（6%~10%）		6%
十二	促進都市更新事業之辦理	創意建築（10%）	0.00%
		四層樓以上合法建物（10%）	6.77%
		配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋（空橋）、人工平臺、跨堤設施、景觀平台（5%）	0.00
都更合計			34.00%
細部計畫		基地面積規模大小獎勵	20%
容積移轉			40%
合計獎勵			94.00%

容積移轉費約
用3億6,000萬
元

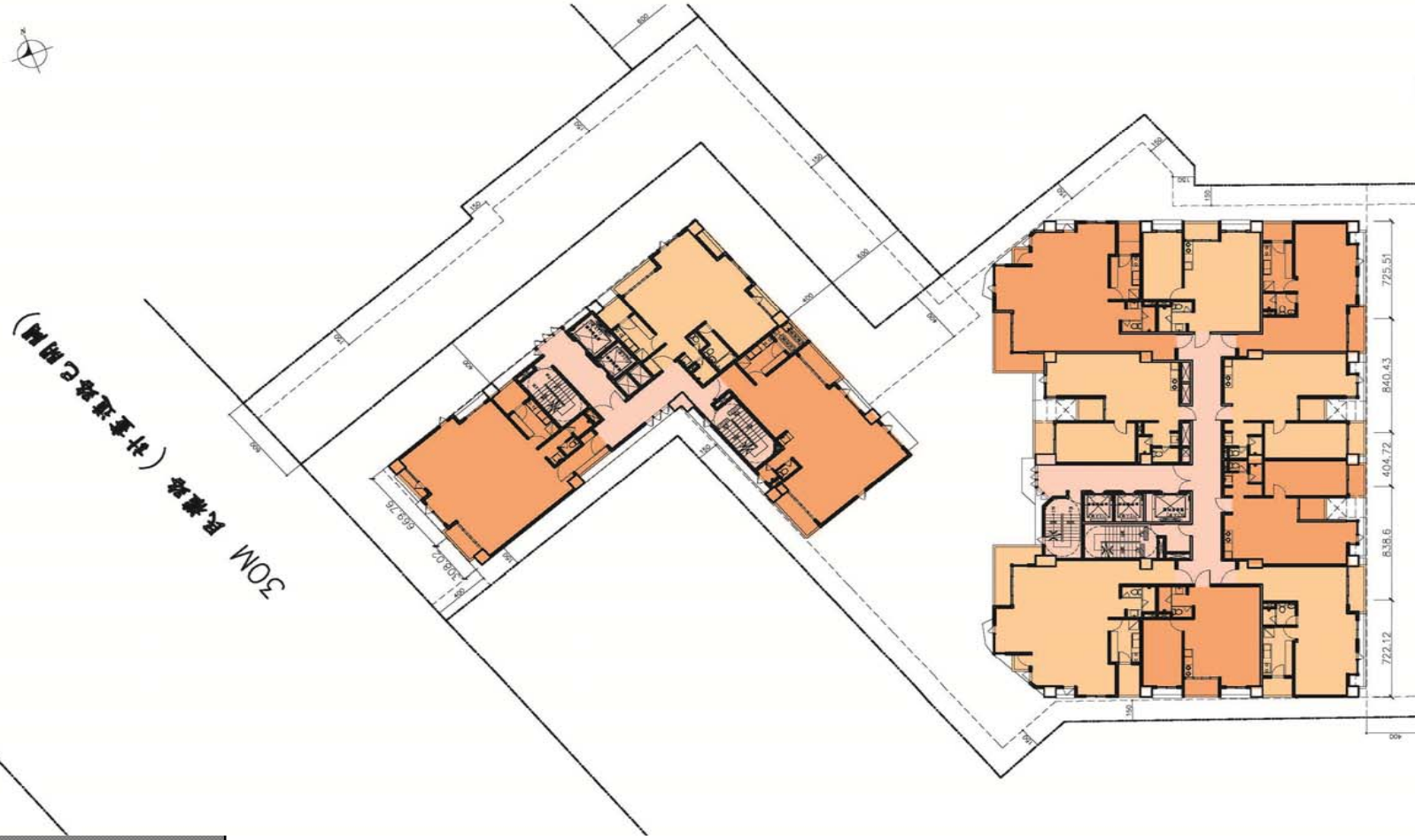
一層平面



二層平面



三層平面



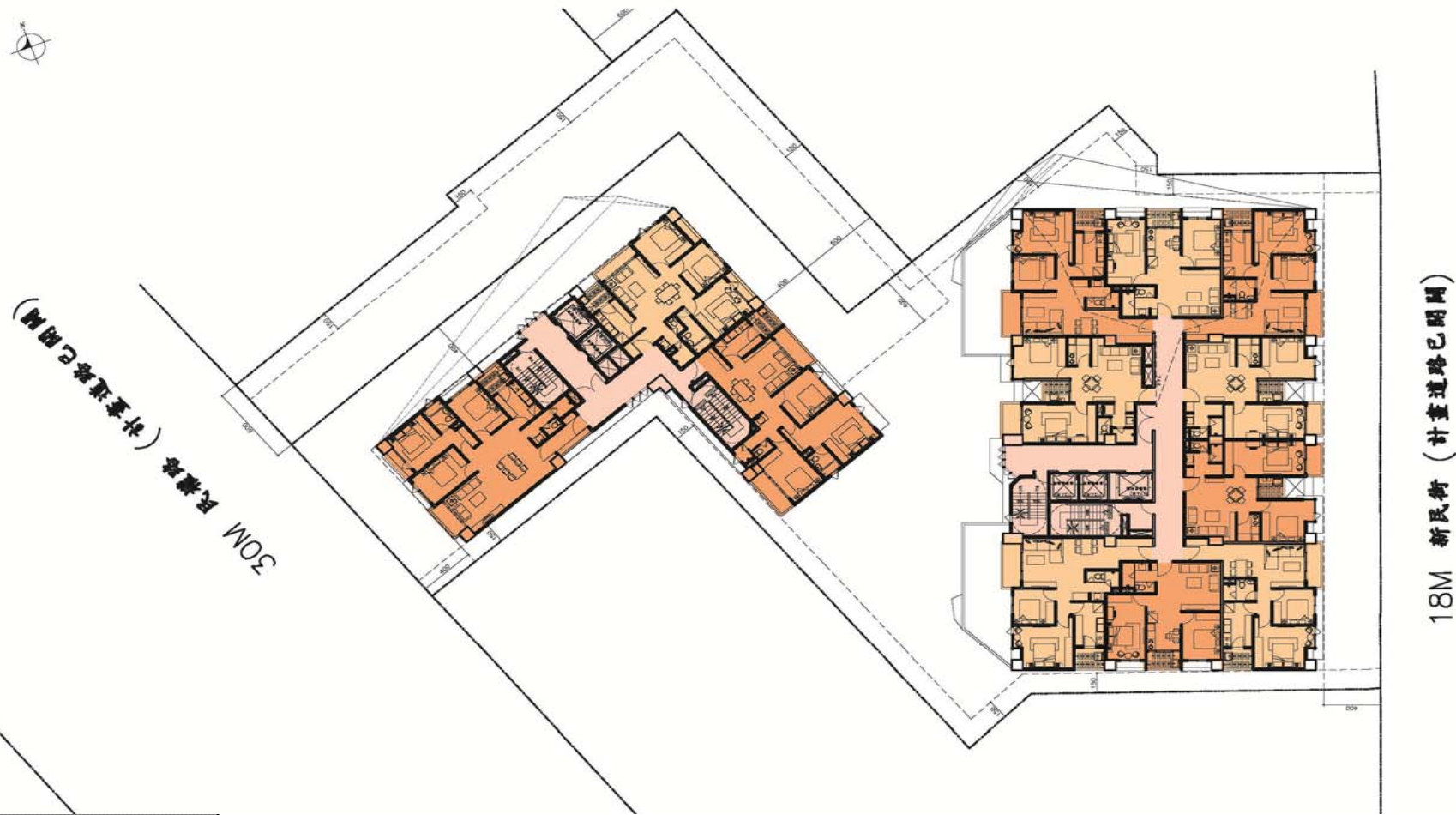
18M 新民街 (計量路已開闢)



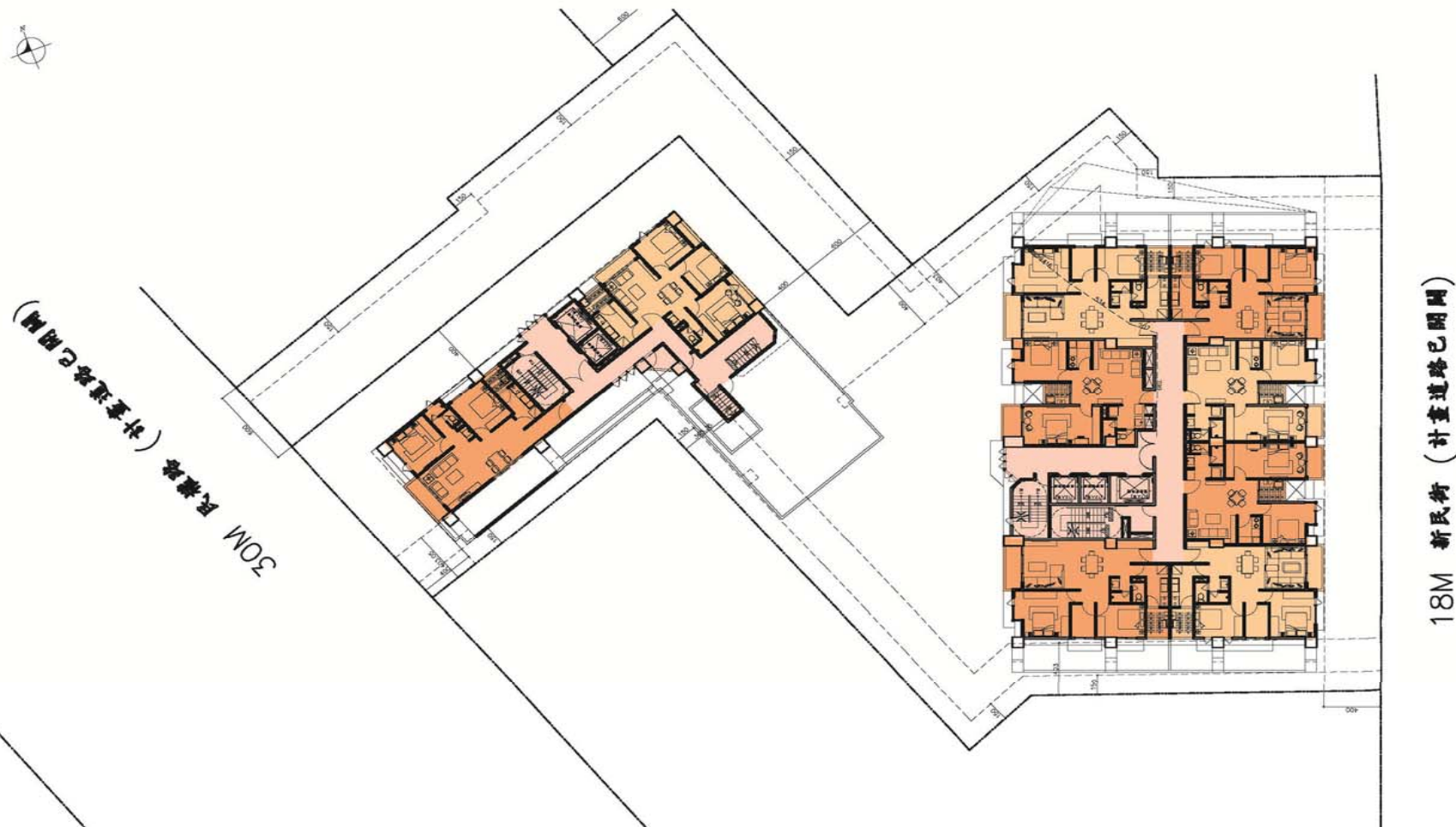
四~十四層平面



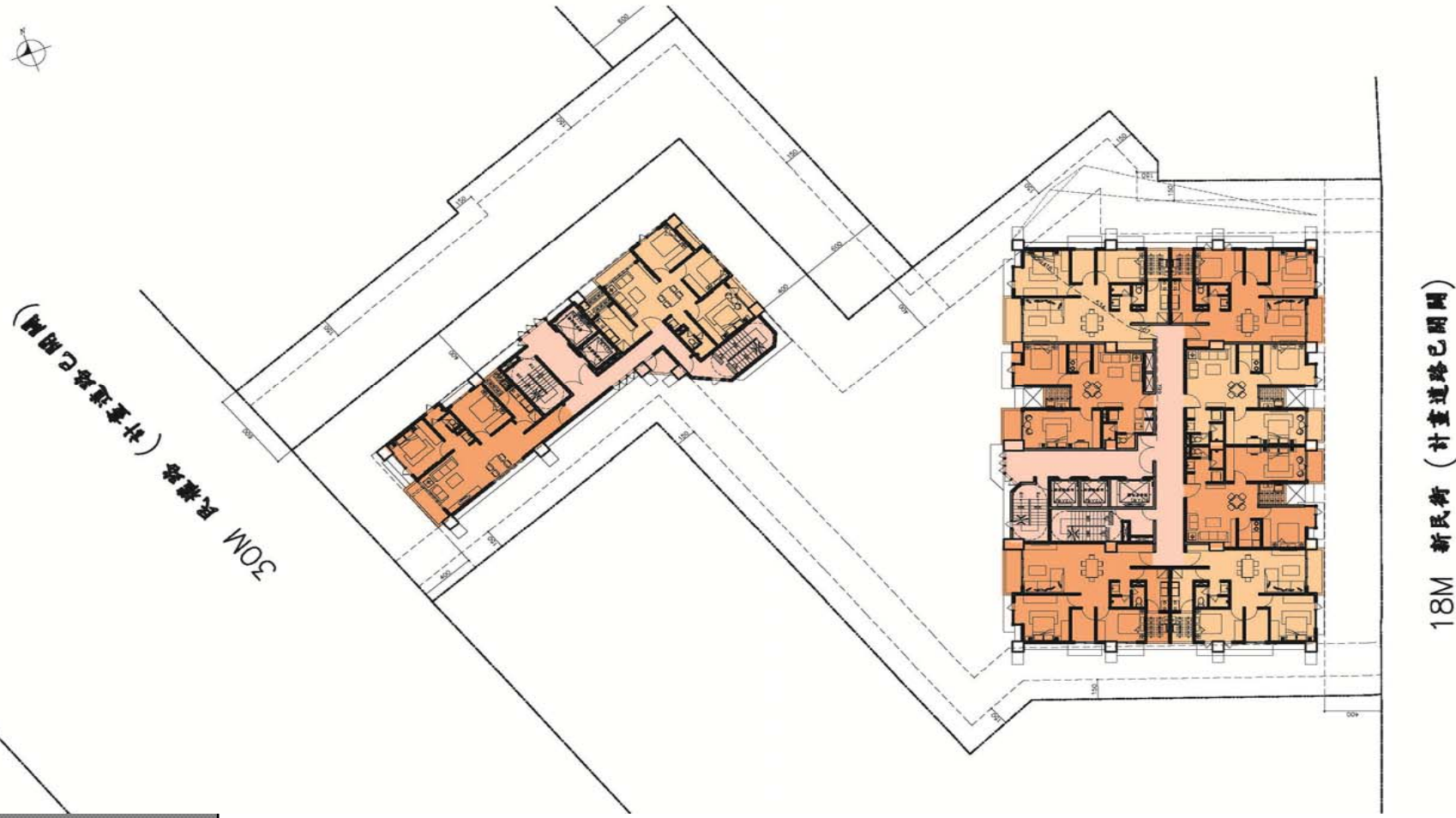
十五層平面



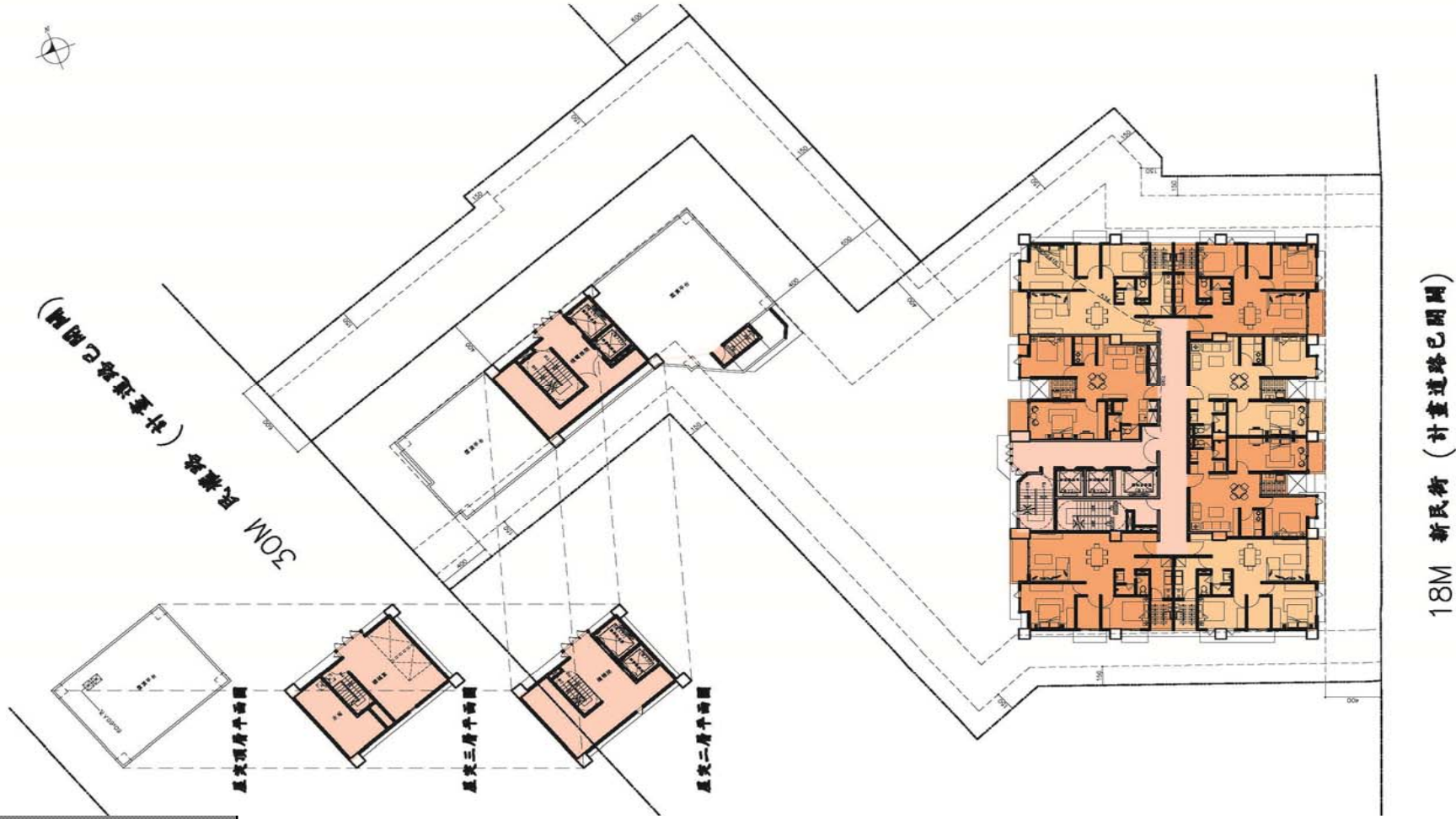
十六層平面



十七層平面

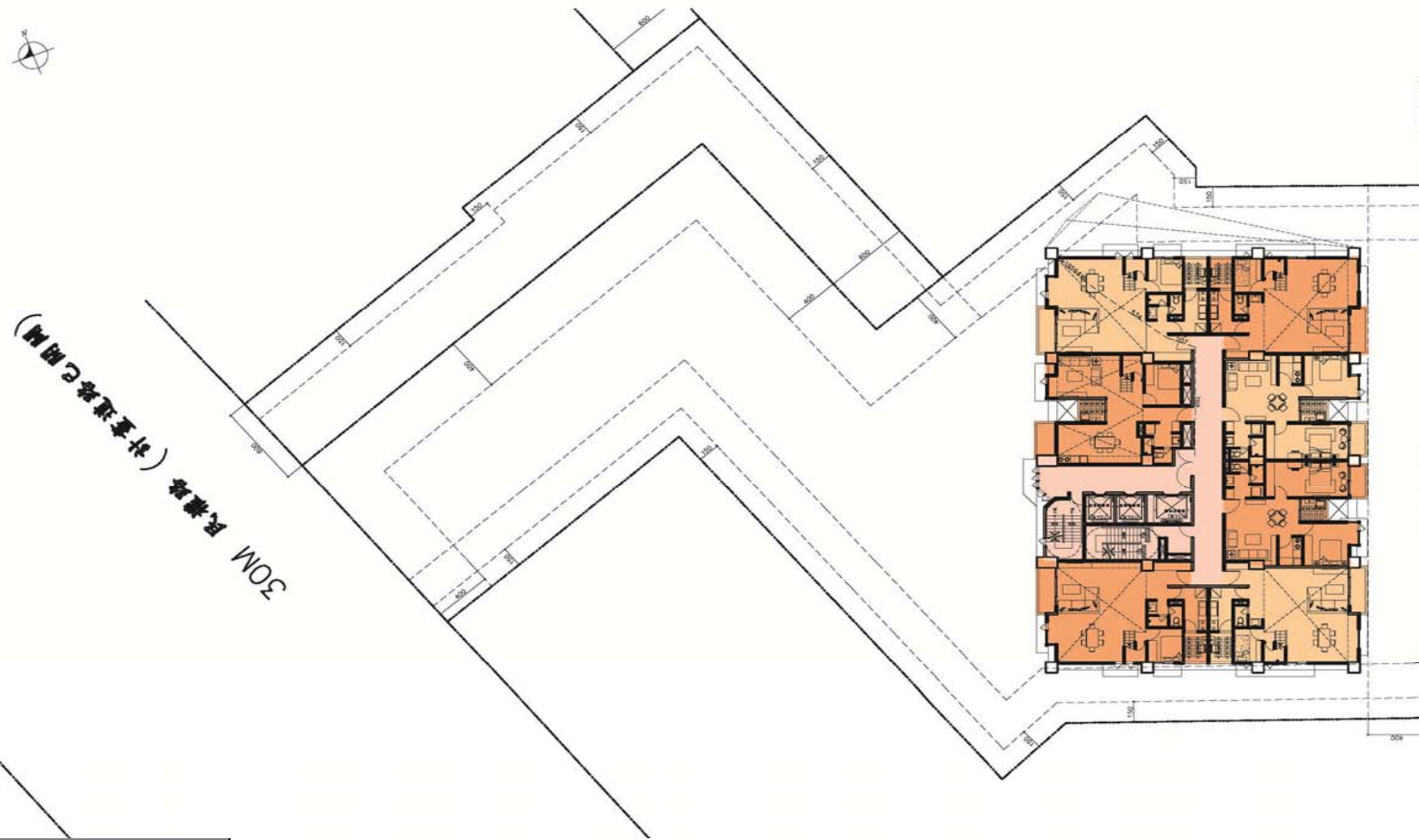


十八層平面



富鉅鼎集團
Fugidin Corporation

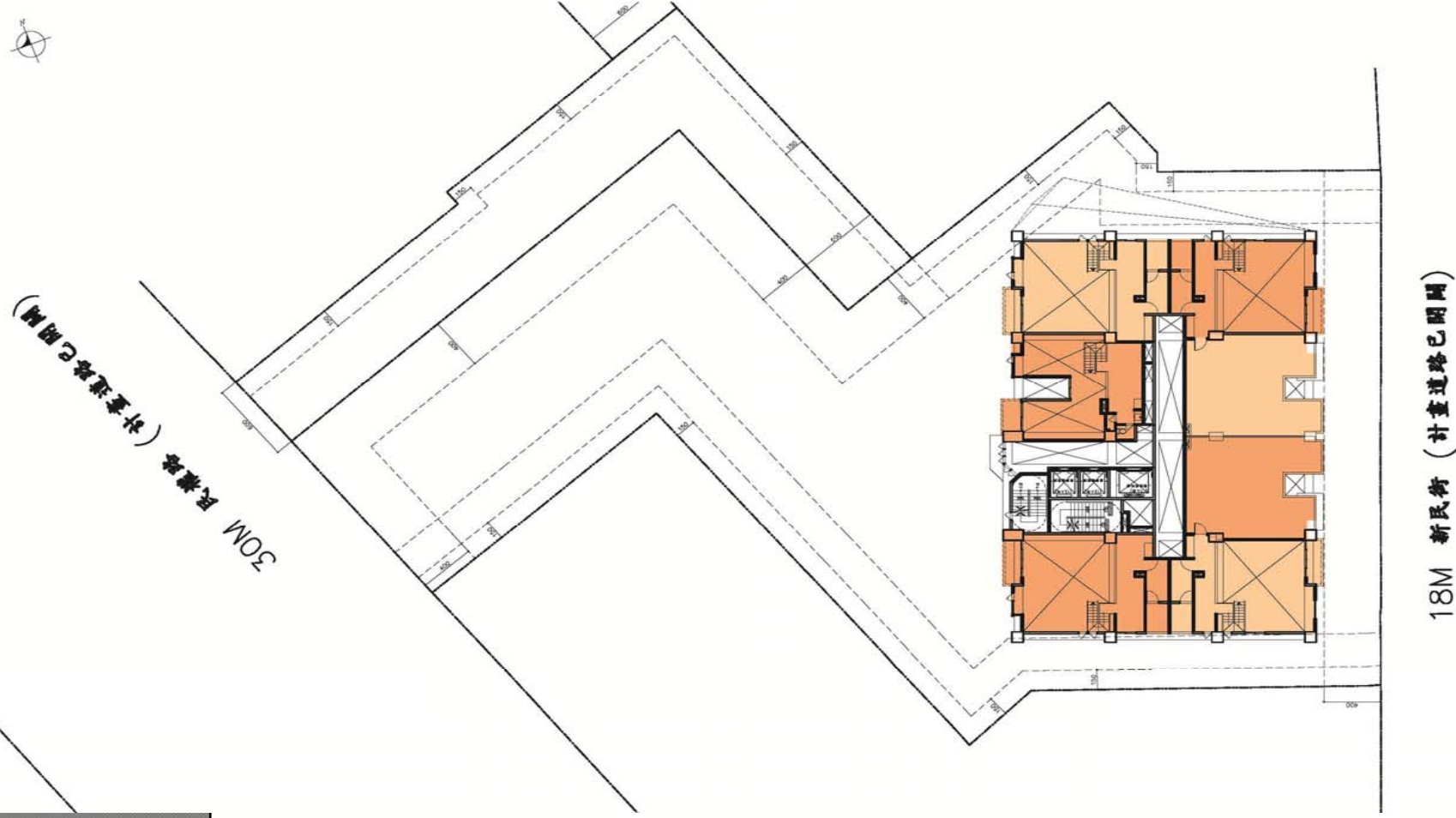
十九層平面



18M 新民街 (計畫道路已開闢)

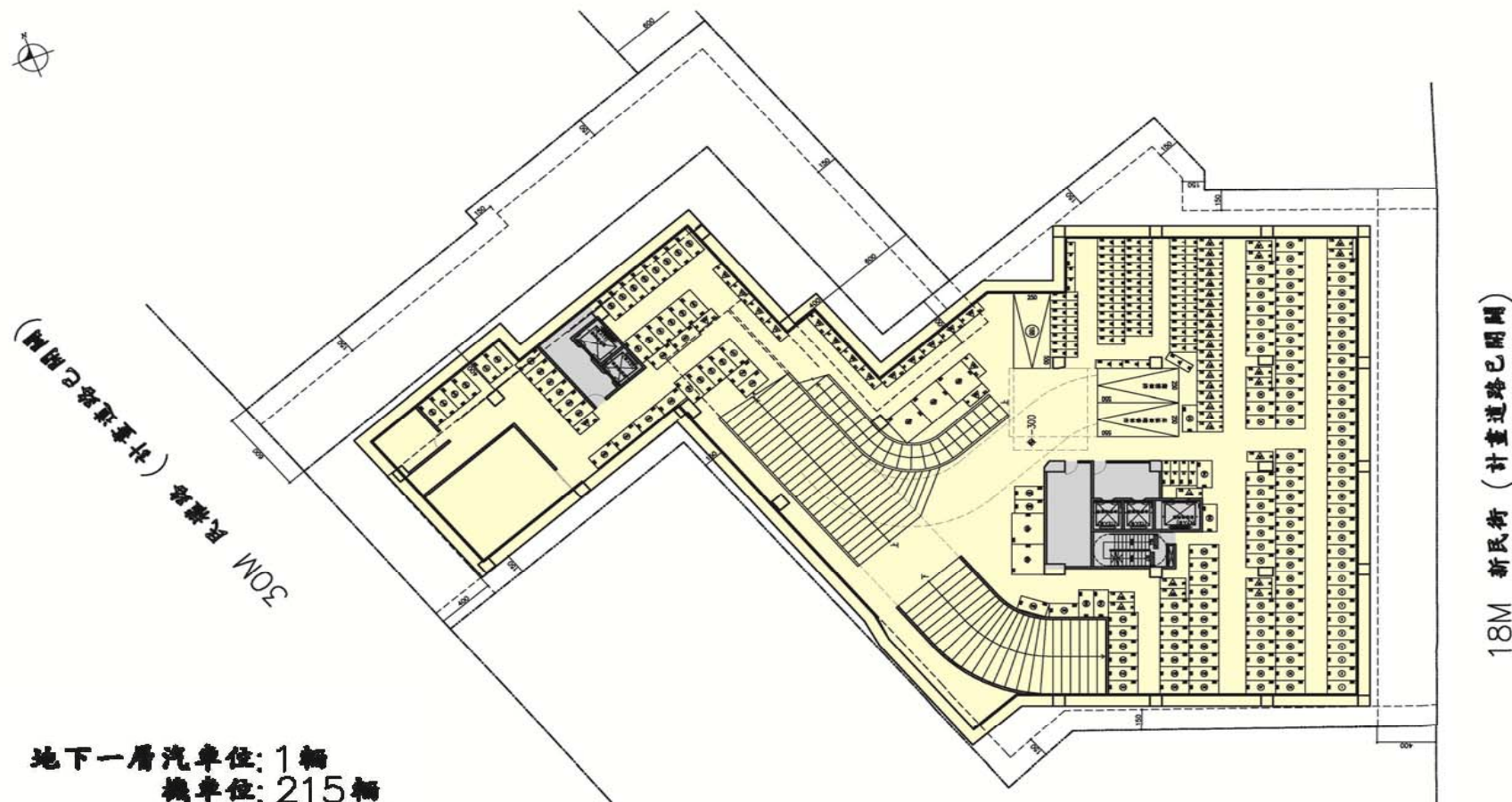


十九層夾層平面



[illegible]

地下一層平面



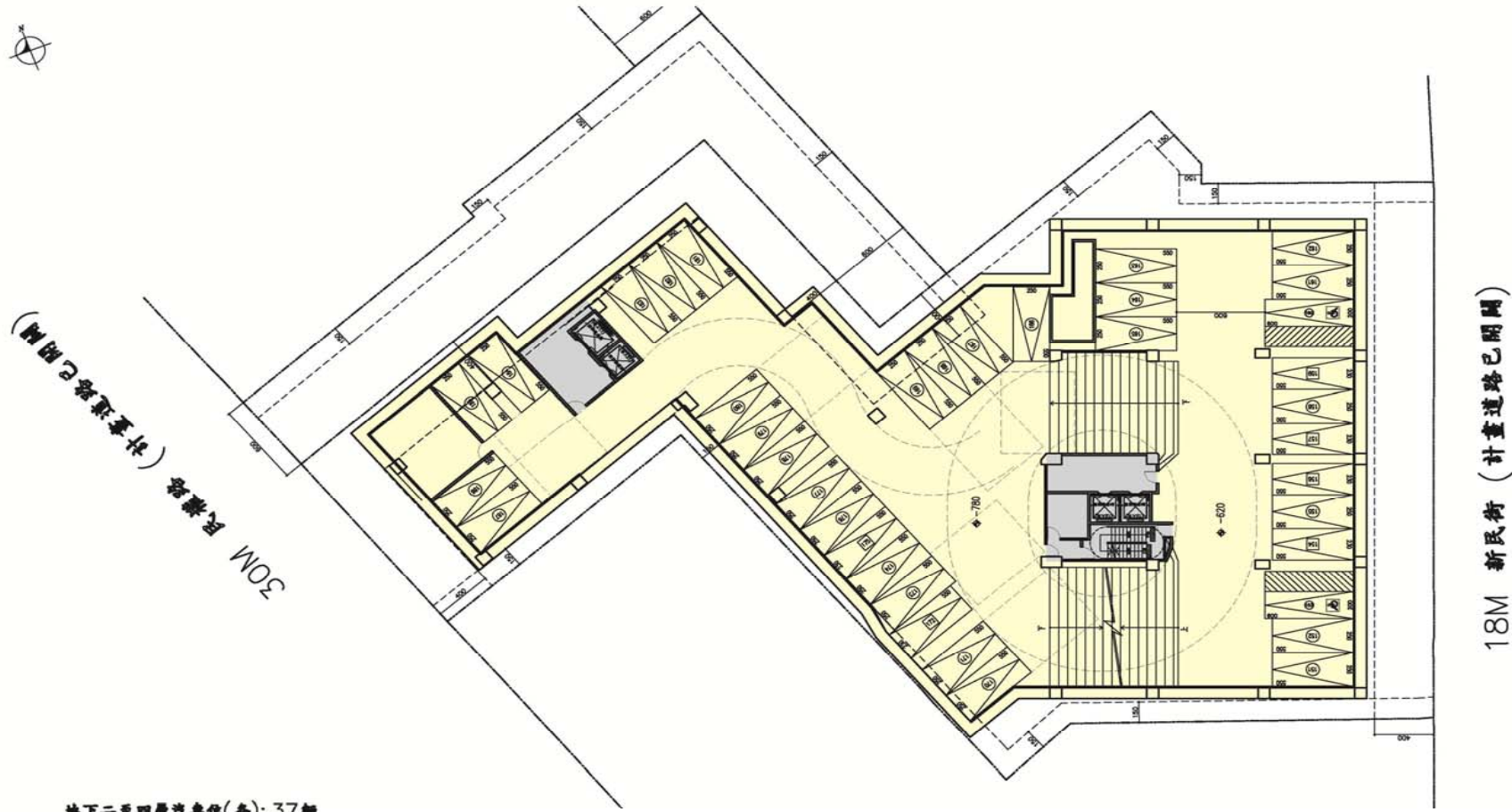
地下一層汽車位: 1輛
機車位: 215輛
自行車位: 56輛

地下室停車位總計
汽車: 188輛
機車: 215輛
自行車: 56輛



富鉅鼎集團
Fugidin Corporation

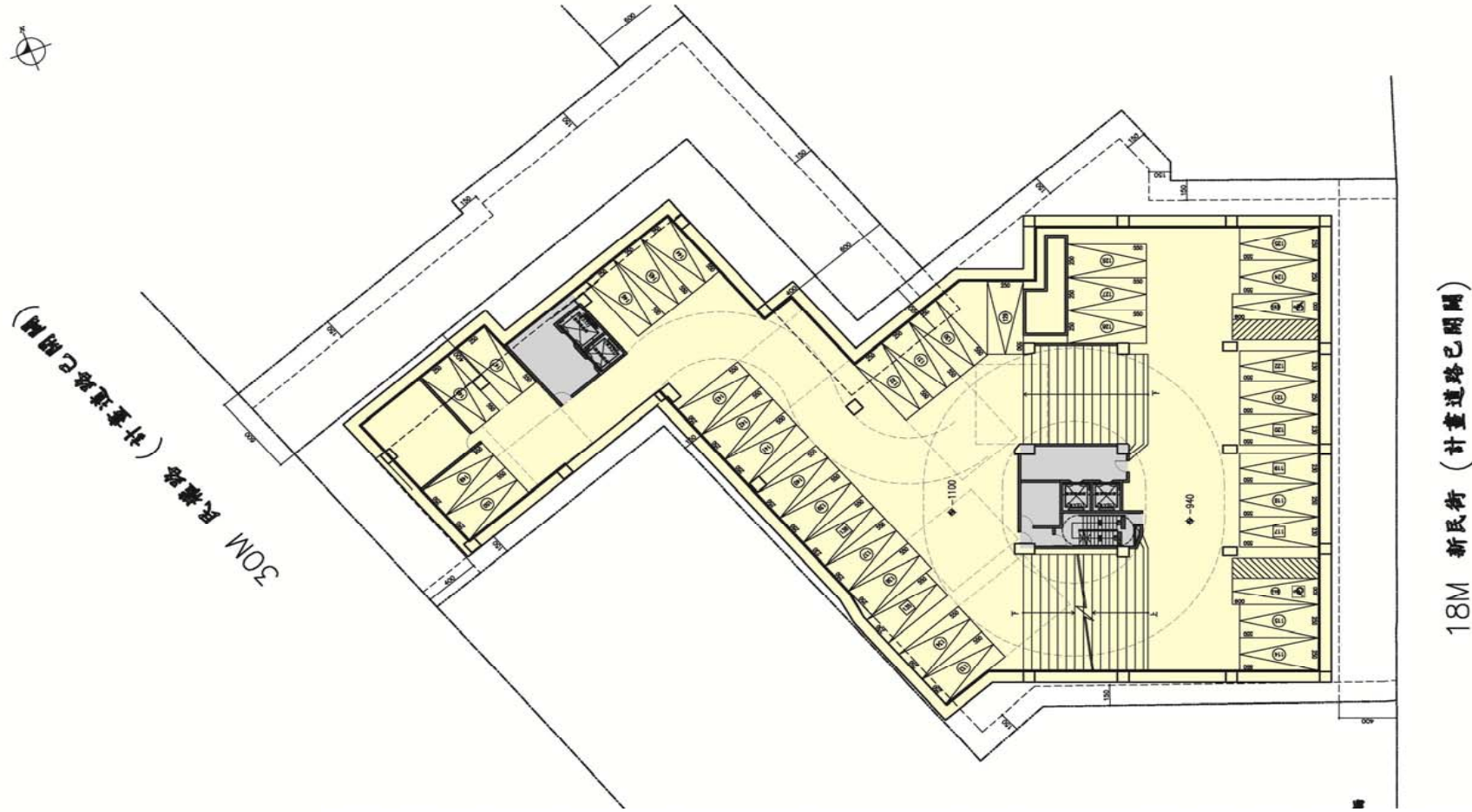
地下二層平面



地下二至四層汽車位(各): 37輛
合計: 37x3=111輛



地下三層平面

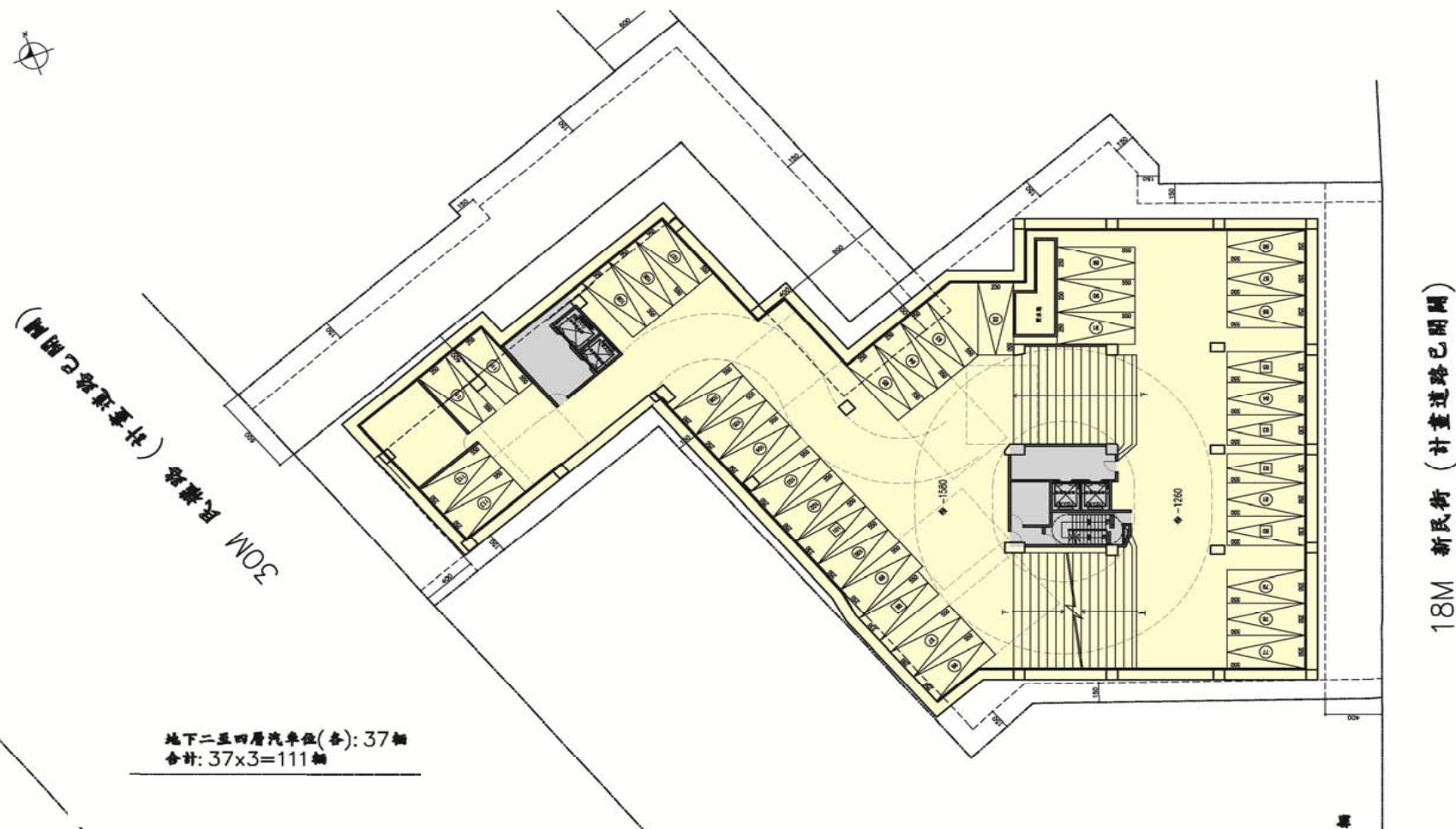


地下二至四層汽車位(各): 37輛
合計: 37x3=111輛



富鉅鼎集團
Fugidin Corporation

地下四層平面



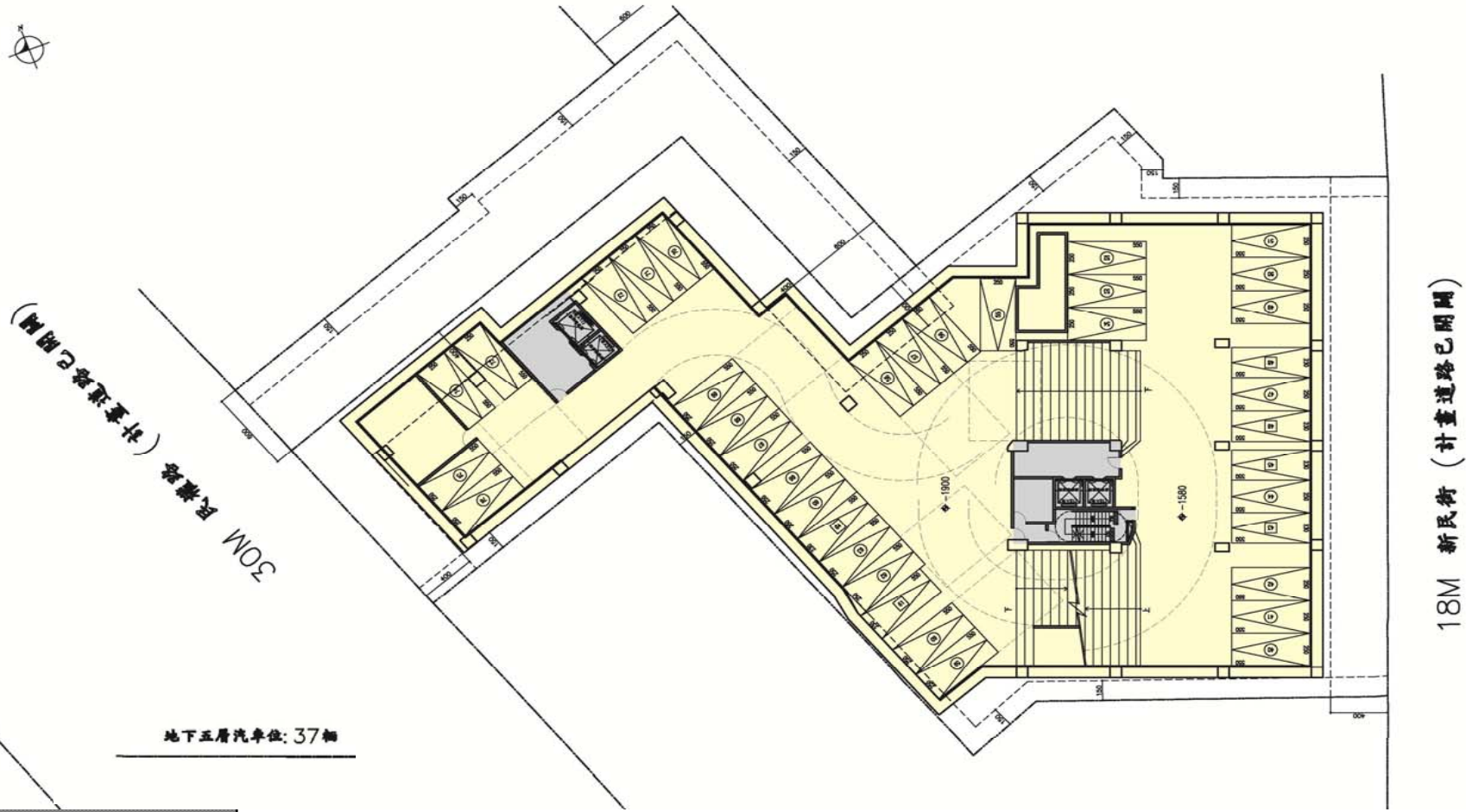
地下二至四層汽車位(各): 37輛
合計: 37x3=111輛

18M 新民街 (計畫道路已開闢)



富鉅鼎集團
Fugidin Corporation

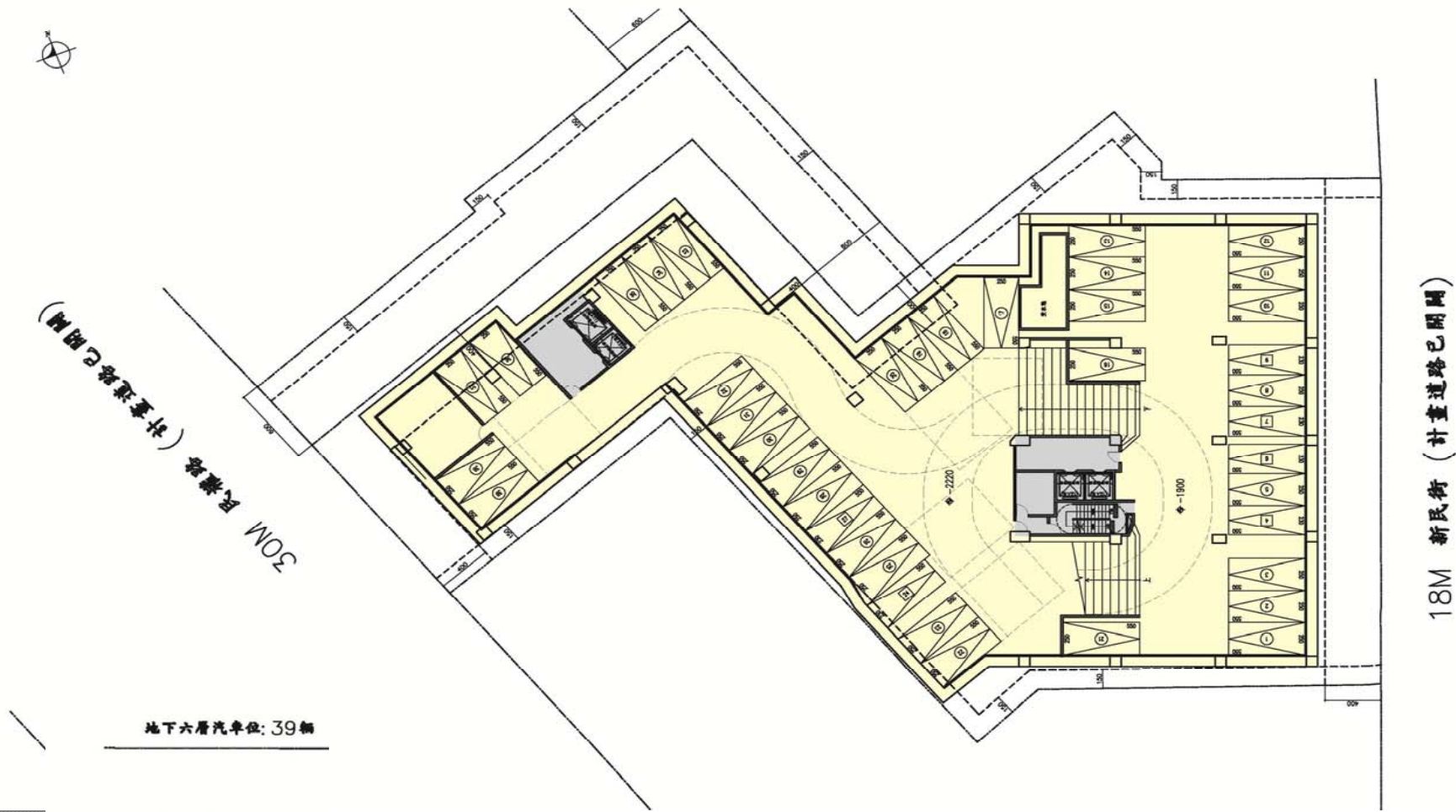
地下五層平面



地下五層汽車位: 37輛



地下六層平面



平面配置圖與視覺模擬



■ ■ ■ 十一、都市設計與景觀計畫 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

■ 設計目標及構想

- (一) 融合當地都市景觀、建構和諧建築立面與天際線。
- (二) 規劃安全人行、車行動線，塑造便利、無障礙之步行環境。
- (三) 街道植栽及綠化，柔和城市視覺、提升環境品質，以減輕建築量體對周邊道路造成之壓迫感，形塑舒適的街道景色。
- (四) 更新單元建築量體、造型語彙、材料顏色以至景觀設施等外部設計，均納入都市景觀規劃考量，以期創造層次豐富之地區觀瞻與都市景觀。

■ 建築物之量體、造型、色彩、座落方位

■ (一) 量體

本更新單元更新後將規劃地下6層，1棟地上19層，1棟地上17層之集合住宅大樓。總容積樓地板面積為15,050.53平方公尺，總樓地板面積為28,211.63平方公尺。地面層除配置集合住宅公共門廳外，另設置店舖、管委會使用空間、都市開放空間與社區庭園，2~3層設置一般事務所，4樓以上至19樓規劃為集合住宅，地下層1至6層則為汽機車停車空間及機電空間，總規劃戶數為203戶。

（二）造型

建築物造型以簡潔線條為主，提供住戶寬廣角度的景觀視野與穩重和諧的建築外觀。頂樓部分的框架性造型，配合燈光照明在夜空下增加天際線的雕塑感和藝術性。

■ ■ ■ 十一、都市設計與景觀計畫 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

■ 人車動線設計原則

- 沿街退縮四至六公尺人行步道，保留建築物與四周道路之都市尺度，並創造良好的人車分道空間型態。
- 車輛出入口保持合理安全空間，為提高行車及行人安全，並於地面層車道出入口處設置適當之燈號及管制，除可警示行人外，並可有效管制車輛進出。

■ 景觀植栽初步構想

- 運用空地設計植栽綠化景觀，增加生活居住品質及美化環境，人行道行道樹穴植栽槽作降版處理與人行道順平，不影響消防救災及行人通行。
- 植栽以不同樹種塑造都市綠軸，調和視覺空間景觀，降低建築物對週邊道路產生之壓迫感。

■■■ 十二、防災與逃生避難計畫 ■■■■■■■■■■

- 因應都市防災於更新單元臨計畫道路均退縮3.5米以上人行步道（供公眾使用），使四周已開闢之計畫道路有效寬度均達10M以上，且留設消防救災設備空間8m×20m，以因應消防車及雲梯車之救災操作。
- 人行道行道樹樹穴植栽槽做降版處理與人行道順平，故不影響消防車通行及人行通行。
- 更新單元建物除依最新消防、防災法令規劃設計興建，在一樓則留設部分空間做為社區公眾使用空間（迎賓大廳、聯誼廳、及其他綠化空間），當災害發生時可作為臨時防災救護中心及指揮所，供設置聯絡設備與其他地區交換通訊、集合、及臨時救護安置之使用空間。

■ ■ ■ 十三、實施方式及有關費用分擔 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

實施方式

- 本都市更新事業以擬「權利變換」方式實施之。

有關費用分擔

- 本案都市更新事業將以權利變換方式進行，其中包含土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。權利變換後之土地及建築物扣除都市更新條例第三十一條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例分配與原土地所有權人。

■ ■ ■ 十三、實施方式及有關費用分擔 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

實施方式

- 一樓單元，以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
- 更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第31條」之規定，以現金補償之。
- 選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。
- 所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之3%為原則，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
- 如同一單元有重複選取情事發生，除由選取人自行協調外，應以公開抽籤選配為原則。

[illegible]

- 本案擬比照都市更新條例第36條規定，因都市更新而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。
- 本單元內合法建築物於更新期間，擬先由實施者與所有權人先行協議，支付建物拆遷補償費及補貼租金方式，再由所有權人自行安置。

■ ■ ■ 十五、財務計畫 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

開發成本費用估算

- 本案更新後建物為一棟地下六層、地上十九之鋼筋混凝土造住宅大樓，本案開發成本可分為（依主管機關審議內容為準）
- 工程費用 約11億500萬元（RC）
- 權利變換費用 約6,600萬元
- 貸款利息 約7,400萬元
- 稅捐 約4,400萬元
- 管理費用 約3億9000萬元
- 容積移轉費用 約3億3000萬元
- 共計 約 20億元

容積移轉費用納入共同負擔

移入容積分配依權利變換方式分配(實際以雙方協議為準)

[illegible]

■ 開發收益預估

- 本案銷售面積7,123.42坪、小汽車188席位
- 總銷售金額約43億6000萬元
- 共同負擔約20億元
- 共同負擔比例約46%

空間位置	樓層	坪	小汽車 席位數	銷售單價		銷售複價
				元/坪	元/席	
層 樓	一層	296.50	-	801557	-	237,661,600
	二~十九層	6,826.92	-	540260	-	3,688,238,712
地面層小計		7,123.42				3,925,900,312
地下層	B1平面		2	-	2,600,000.00	5,200,000
	B2殘障		2		2,600,000.00	5,200,000
	B2平面		34		2,500,000.00	85,000,000
	B3殘障		2		2,500,000.00	5,000,000
	B3平面		35		2,400,000.00	84,000,000
	B4平面		37		2,300,000.00	85,100,000
	B5平面		37		2,200,000.00	81,400,000
	B6平面		39		2,100,000.00	81,900,000
小計						432,800,000
合計			188			4,358,700,312

[illegible]

住戶管理規約—草約內容摘要

- 管理委員會
- 住戶費用負擔及收支基準
- 管理事項
- 特別約定事項

[illegible]

項目	更新前	更新後
土地利用	目前合法建築面積約 1,284.35 m²，建蔽率 49.67%。 目前總樓地板面積 4,705.49 m²，容積率 181.96%。 土地使用率低，未能符合都市計畫土地使用之精神。	更新後建築面積為 1187.43 m²，建蔽率 45.92%。 更新後容積樓地板面積 15,050.53m²，容積率 582 提高土地使用率，活化土地使用。
公共設施	各戶建物獨立進出口，彼此並無交集之公共生活空間。 現況路邊停車問題嚴重造成道路狹小，恐影響消防救災安全。	集中留設門廳，提供住戶共同之活動空間。 植栽綠化並設置照明燈光設備，提供住戶與附近境。 退縮留設沿街式人行道，保留建築物與周邊道路升消防救災之安全性。
建築使用	更新單元範圍內計有 7 棟建築物，興建年期皆逾 30 年以上之 4 層樓建築物，建築結構未能符合現行法規之耐震標準。	本更新單元規劃 2 棟地上 19 層、地下 6 層，鋼辦公大樓。
交通狀況	更新單元以住宅使用為主，部分空地作停車使用，缺乏規劃之空間配置，混亂的空間機能使用，造成建築用途亂象。 各戶均無停車位設置，目前僅能停放於道路旁。 現況路邊停車問題嚴重造成道路狹小、車行動線不通暢，彰顯地區停車需求量大。	本更新單元汽、機車停車位集中設置於地下室，空間配置。 本更新單元規劃 188 席汽車停車位，217 席機車位，路因路邊停車造成巷道狹小之現象，使周邊道路人車分道，給予行人舒適、安全的步行空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及都市景觀。	錯落的建築高度，並考量相關建築法規要求，降低融合地區觀瞻。
都市生態	樹木生長雜亂無序，有公共衛生、採光不足與通風不良之虞。 停車場夾雜於住宅之中，其個別使用機能衝突，形成不協調的感覺。	本更新單元建築造型量體以簡約風格展現時尚貌，形塑層次豐富的都市景觀。 於更新單元周邊種植行道樹，重新規劃景觀植栽，停車場集中設置，運用空地設計植栽景觀綠化，化環境。
其他	土地使用率低，建築物面積少，無法有效利用都市土地。	房屋戶數增加，促進房地產市場交易。 居民增加，活絡地區經濟發展。

■ ■ ■ 十八、預估實施進度 ■ ■ ■

- 104年7 申請事業計畫報核
- 108年6月 事業計畫核定
- 108年7月權利變換計畫報核
- 110年6月權利變換計畫核定
- 111年1月 開工興建
- 111年1月~113年12月 施工期間(36個月)
- 114年4月 交屋
- 114年6月 成果備查

■■■ 十九、相關單位配合辦理事項 ■■■■■■■■■■

本案無相關單位配合辦理事項

二十、其他應表明事項

(一) 本案聯絡資訊 富鉅鼎建設

<http://www.fujiuding.com/city-renewal?id=0751fe0c76738539ba870f0358854c35>

(本案後續將於富鉅鼎官網建置本都市更新案專屬網站)

電話(02)2547-2889

(二) 新北市都市更新處聯絡諮詢方式

<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

電話(02)2950-6206

(三) 同意書簽署後表示同意與知悉本事業計畫案內容，如欲撤銷同意須依相關規定辦理。

参、意見討論

簡報結束 敬請指教