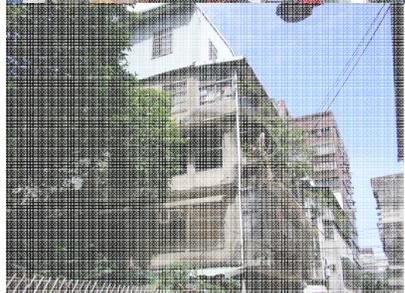
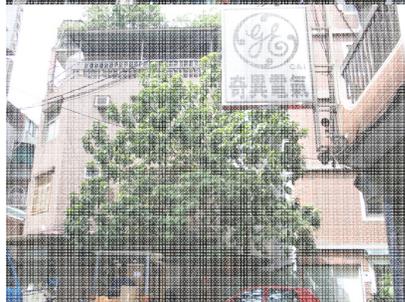




「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等 20筆土地」都市更新事業計畫公聽會

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



中華民國一〇四年六月二十二日

計畫內容

建築設計

意見討論

■ 都市更新事業計畫內容摘要

一、辦理緣起與法令依據

- 本更新單元位於新北市政府於民國83年9月公告之「擬定板橋車站特定專用區細部計畫」更新地區
- 依據「都市更新條例」第十九條、第二十九條及「都市更新條例施行細則」第六條規定召開公聽會。
- 依「都市更新條例」第十條規定劃定更新單元舉辦公聽會，擬具事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

計畫內容

建築設計

意見討論

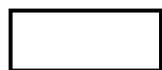
■■■ 二、計畫地區範圍辦理緣起與法令依據 ■■■

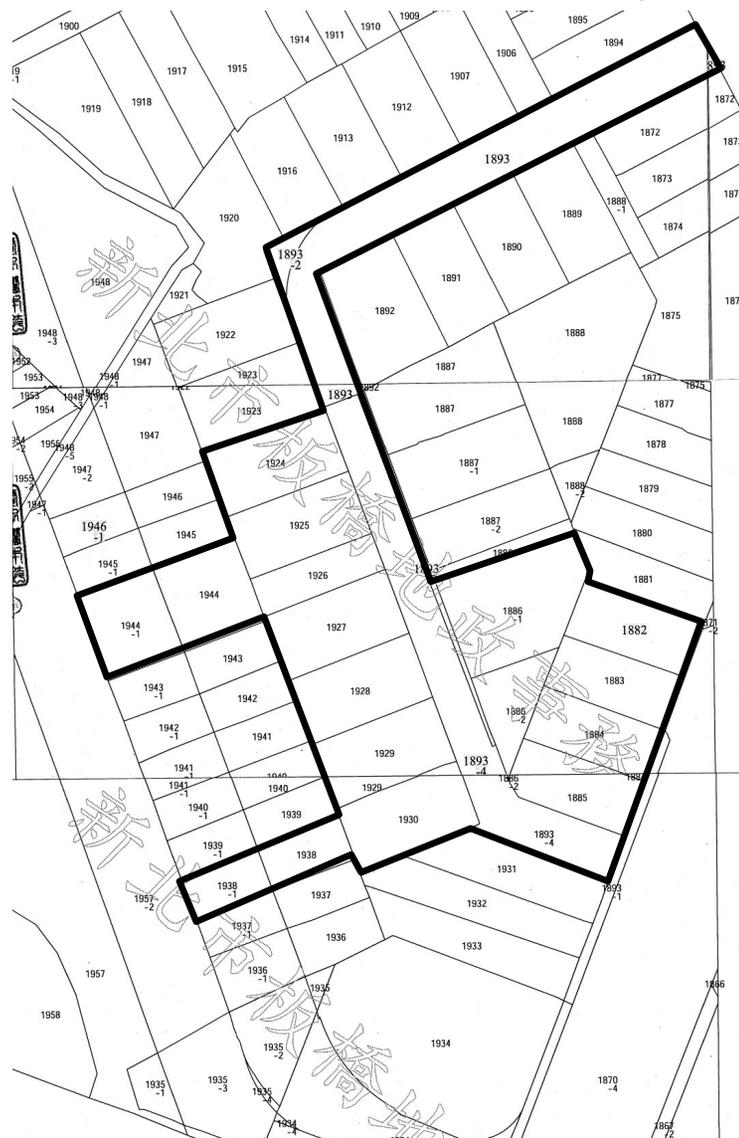
一、基地位置

本更新單元位於板橋區民權路、新民街、中山路一段所圍街廓東南方。

二、更新單元範圍

板橋區中山段1928地號等20筆土地，面積總計為2,674.00平方公尺。

 更新單元



計畫內容

建築設計

意見討論

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**

五、現況分析

計畫內容

建築設計

意見討論



現況建築物多為30年以上四層樓公寓

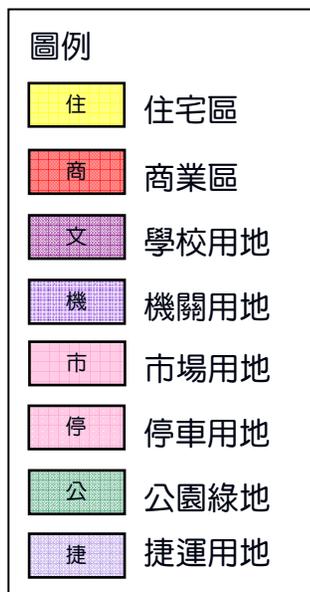
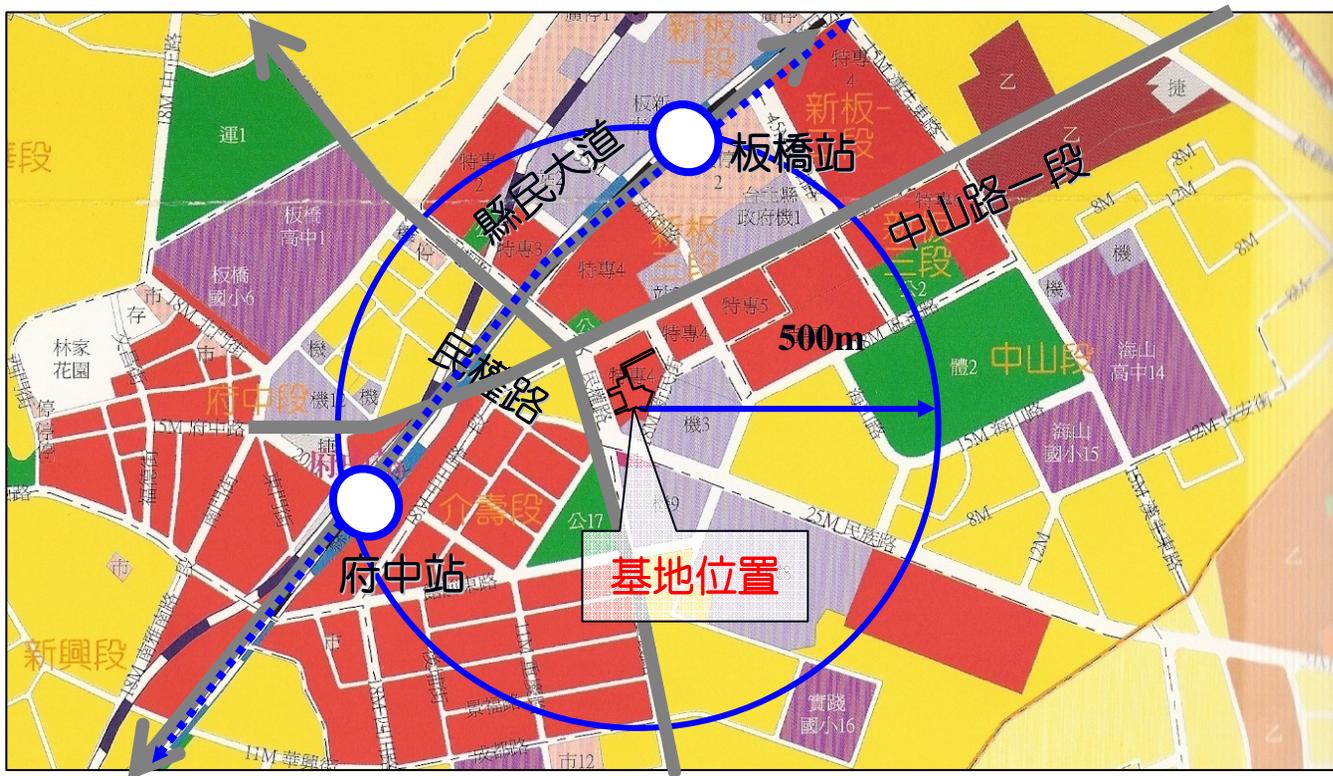
六、細部計畫及圖說

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.02）

計畫內容

建築設計

意見討論

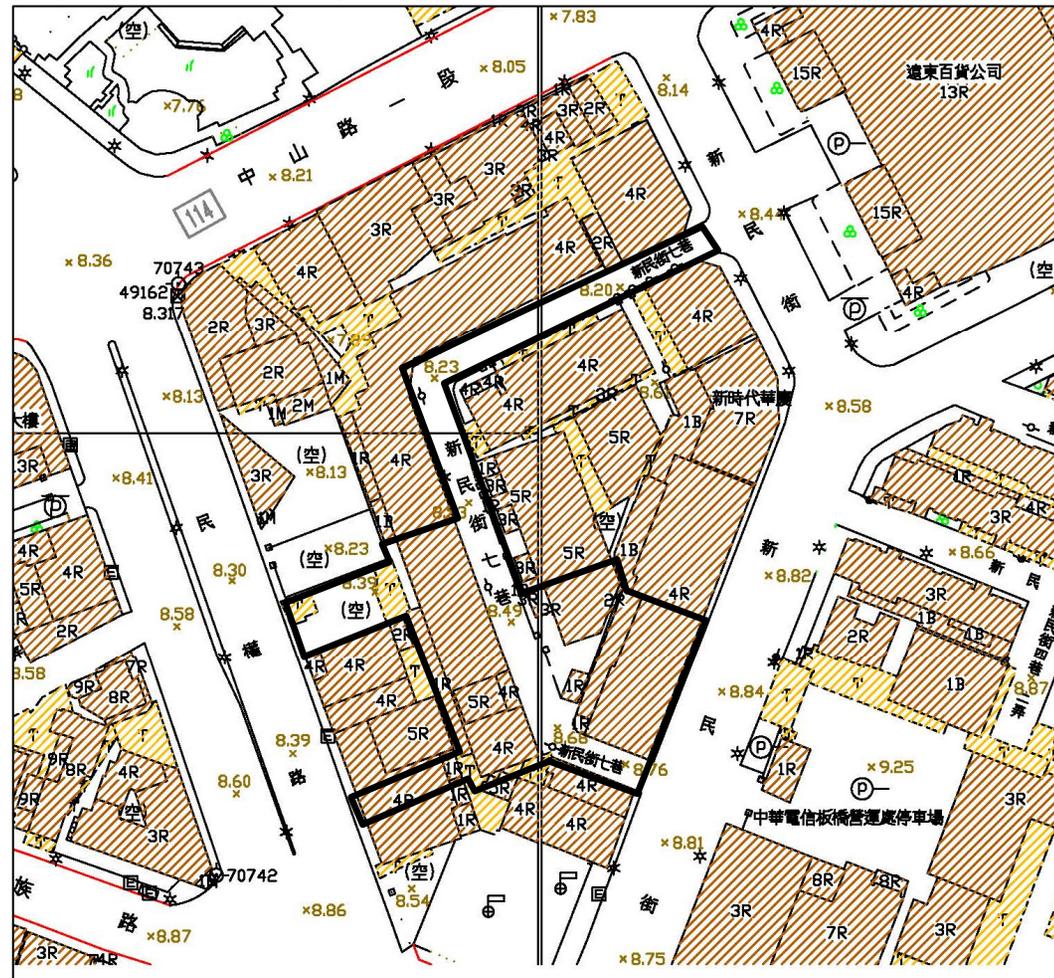


使用分區：特專一(都市更新地區)

建蔽率50%，容積率300%

七、處理方式及區段劃分

本案以全部重建為處理方式，並擬以權利變換為實施方式進行，以落實都市更新事業之執行。



圖例  更新單元  重建區段



■ ■ 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。

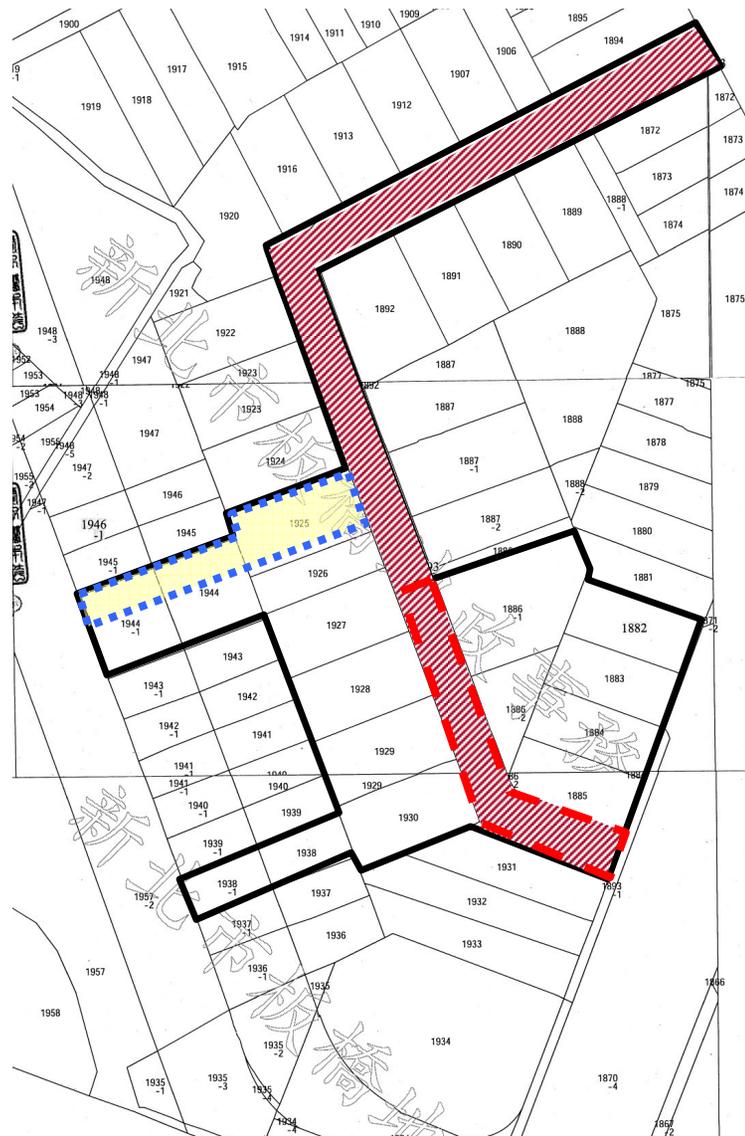
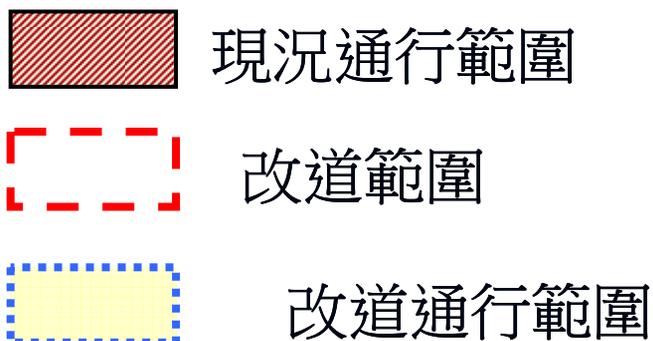
計畫內容

建築設計

意見討論

■ ■ 十、重建區段之土地使用計畫

- 現有巷道廢止或改道計畫
- 新民街7巷 全路段位於更新單元內，擬以改道方式辦理。



申請容積獎勵項目及額度（依審議結果為準）

申請容積獎勵項目及額度（依主管機關審議結果為準）

申請獎勵項目		獎勵值上限	
五	整體規劃設計	A1.設計建蔽率（3~9%）且綠覆率60%以上	9.00%
		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%）	0.00%
		A5.考量都市防災（5%）-鄰棟間隔	0.00%
		A6.開挖率（6~15%）	15.00%
		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%)		20.00%	
六	留設大面積開放空間、人行步道(30%)(留設4~6m)	14.99%	
七	綠建築（6%~10%）	8%(黃金級)	
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%）	6.00%
		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%）	保留
都更合計（預估）		48.99%	
細部計畫	基地面積規模大小獎勵	20%	
容積移轉		40%	
合計獎勵		108.99%	

容積移轉費約用3億6,000萬元

以上數據為現階段預估值，依送件版本為準。

計畫內容

建築設計

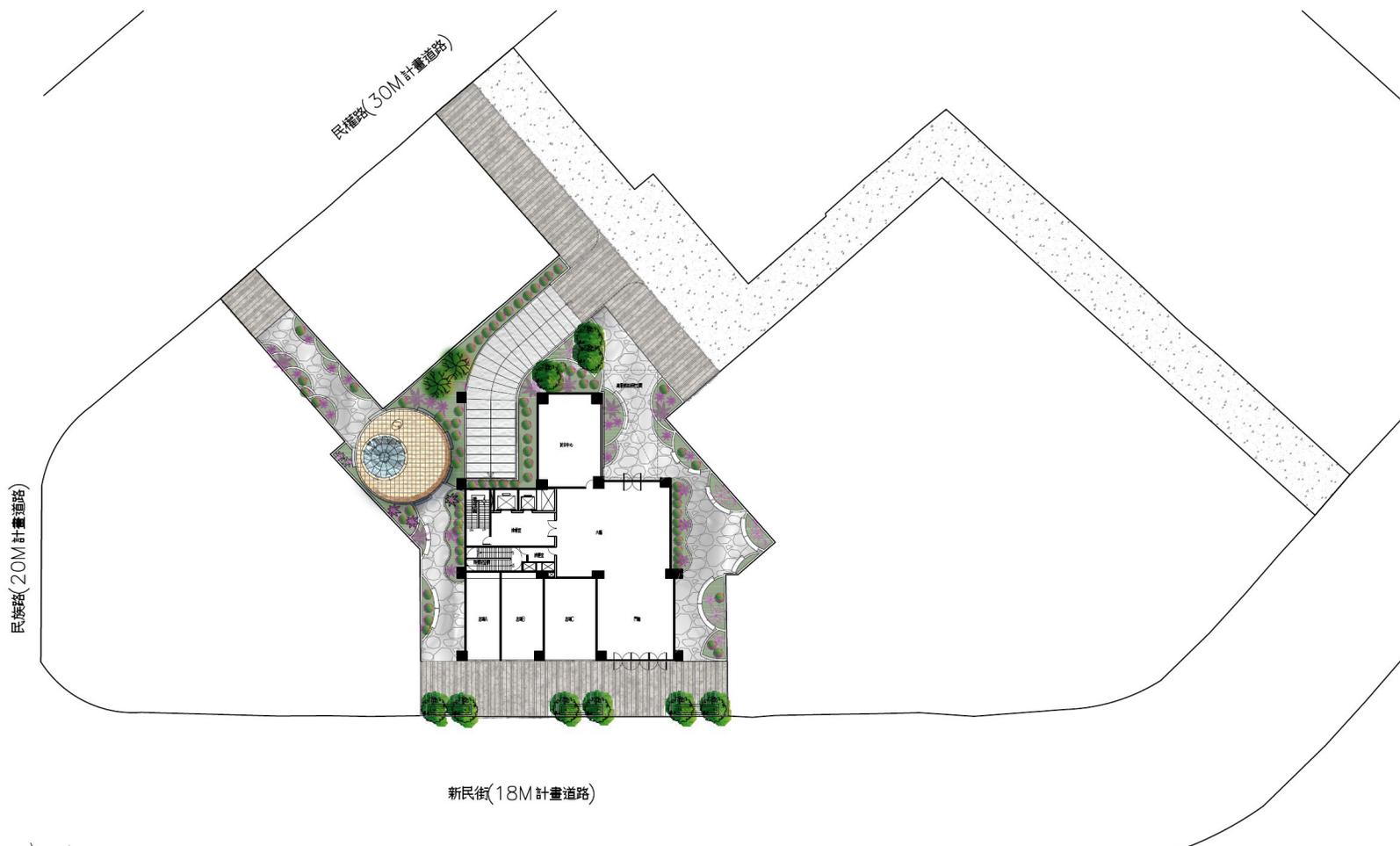
意見討論

■ 配置示意圖

計畫內容

建築設計

意見討論



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

本更新單元建築規劃為地面30層，地下7層。總容積樓地板面積為5,057.15坪，總樓地板面積為8,463.34平方公尺。地下一至七層設置汽（機）車停車位與防空避難空間為主，地上一樓規劃為門廳及店鋪，地上二至三十層規劃以住宅為主。
- (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。
- 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。

十五、財務計畫

營建費用估算

- SRC造 26~30層 總樓地板面積7,800坪以上基本造價158,900元/坪 (104.1.16新北市政府新北府城更字第10434300931 號修正發布)

樓層數		新北市都市更新權利變換 營建單價提列基準(元/坪)	樓地板面積 (坪)	營建費用 (元)
地上三十層		158,900	6,198.50	1,381,278,293
地下四層	地下四層	158,900	1,294.20	319,688,017
	超建層數地下一層 加計30%	206,570	323.55	138,532,393
	超建層數地下二層 加計40%	222,460	323.55	71,976,933
	超建層數地下三層 加計50%	238,350	323.55	77,118,143
	超建層數地下四層 加計60%	254,240	0.00	0
營建費用 合計				1,988,593,779

開發收益預估

- 本案銷售面積8,091.64坪、小汽車132席位
- 總銷售金額粗估63億3千萬元
- 共同負擔粗估30億元
- 共同負擔比例約47.5%

十七、效益評估

計畫內容

建築設計

意見討論

項目	更新前	更新後
土地利用	1. 土地使用率低，未能符合都市計畫土地使用之精神。	1. 提高土地使用率，活化土地使用。
公共設施	1. 各戶建物獨立進出口，彼此並無交集之公共生活空間。 2. 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。	1. 集中留設門廳，提供住戶共同之活動空間。 2. 植栽綠化並設置照明燈光設備，提供住戶與附近居民優質的居住環境。 3. 退縮留設沿街式人行道，保留建築物與周邊道路之都市尺度，並提升消防救災之安全性。
建築使用	1. 更新單元範圍內建築物興建年期皆逾 30 年以上，建築結構未能符合現行法規之耐震標準。 2. 更新單元以住宅使用為主，現況巷弄彎曲狹小，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。	1. 本更新單元規劃 1 棟鋼骨鋼筋混凝土之住宅大樓。 2. 本更新單元汽、機車停車位集中設置於地下室，合理規劃更新單元空間配置。
交通狀況	1. 更新單元周邊計畫道路狹窄且現況路邊停車問題嚴重，易產生人車爭道情況，影響用路人安全。	1. 本更新單元規劃 132 席汽車停車位，與 202 席機車停車位，免除周邊道路因路邊停車造成巷道狹小之現象，使周邊道路交通更順暢。 2. 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。	1. 錯落的建築高度，並考量相關建築法規要求，降低強烈的視覺壓力，融合地區觀瞻。 2. 本更新單元建築造型量體以簡約風格展現時尚、現代感之建築風貌，形塑層次豐富的都市景觀。
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。	於更新單元周邊種植行道樹，重新規劃景觀植栽設置區位。
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。

