案　名：臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業概要

申請者：黃麟堂等人

聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

身分證字號：C120506908

聯絡電話：（02）2547-2889

實施者：爵鼎都市建築股份有限公司

負 責 人：陳宏立

聯絡地址：臺北縣板橋市府後街 1 巷 5 號 2 樓

統一編號：27974960

聯絡電話：（02）2965-7935

傳真電話：（02）2965-7936

計畫地區範圍：

本案申請辦理都市更新事業更新單元(以下簡稱：本單元)基地位於臺北縣新板橋車站特定專用區內，隸屬於第一種特定專用區，鄰新府路近區運路，中山路一段 154 巷 3 弄穿越本單元基地。（詳圖 1 申請更新單元位置示意圖、圖 2 更新單元套繪地籍圖、圖 3 更新單元公私有土地分佈圖、圖 4 更新單元現況圖、圖 5 更新單元現況圖-大範圍、圖 6 更新單元都市計畫示意圖）。

本案申請都市更新事業更新單元土地範圍為臺北縣板橋市中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23（部分）及 1793-24 地號等 22 筆土地，使用土地面積共計 1,849 平方公尺(約 559.32 坪) 。詳表 2-3 本更新單元內土地清冊。

本案申請更新單元內合法建物有臺北縣板橋市中山段 56、147、2848、2849、2850、2851、2852、2853、2854、2855、2856、2857 建號等 12 筆建號，建物樓地板面積共計 1,039.69 平方公尺（約 314.51 坪）。詳表 2-4 本更新單元內合法建物清冊。

法令依據：

依據都市更新條例第十條、都市更新條例施行細則第五條第一項與臺北縣都市更新單元劃定基準規定辦理。

（一）「都市更新條例」第十條

依據都市更新條例第十條規定，經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

前項之申請應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意。

（二）「都市更新條例施行細則」第五條第一項

依據都市更新條例施行細則第五條第一項規定，更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。是以，針對都市更新條例施行細則第五條第一項規定，本案擬具規劃方針如下所述：

1、基本目標與策略。

為使更新單元之土地有效且合理利用、改善現有居住環境品質及更新後建物與鄰近地區都市景觀與機能之協調融和等目標，並藉由都市更新獎勵容積申請以提高更新單元整體開發效益，作為申請辦理本案都市更新事業之主要軸線。

2、實質再發展。

(1) 提高土地合理利用，擴充都市機能。

(2) 創造優質居住環境品質，誘發周圍環境改善。

(3) 形塑協調的都市景觀，活絡地方發展。

（三）「臺北縣都市更新單元劃定基準」

1、臺北縣政府因辦理都市更新之需要，依都市更新條例第十條、第十一條之規定，訂定本基準。

2、都市更新單元之劃定，在都市計畫或都市更新計畫中訂有規定者，依該規定辦理。自行劃定都市更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則，但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得以下列基準劃定，申請主管機關核准實施之：

(1) 臨接計畫道路或街廓內面積均在一千五百平方公尺以上者。

(2) 臨接二條以上之計畫道路，且面積在一千平方公尺以上者。

(3) 街廓內部分土地上業已完成建築，確實無法合併更新而有益建築設計及市容觀瞻，其未建築完成部分面積在一千平方公尺以上，且必須一次更新完成者。為避免重大災害之發生，或因戰爭與地震重大事變遭受損壞等情形，經本府核准者，得不受前項的限制。

本案更新單元位於臺北縣新板橋車站特定專用區內，隸屬於第一種特定專用區，鄰新府路近區運路，中山路一段 154 巷 3 弄穿越本單元基地。本案申請者擬依據都市更新條例施行細則第五條「但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得由實施者自行依本條例第五條規定，擬具或變更都市更新計畫，並於計畫中適當劃分之」規定，申請實施都市更新事業。其說明如下：

1、 本案申請都市更新單元面積為 1849.00 平方公尺，範圍非一完整街廓(請參見圖 2 更新單元套繪地籍圖)。本案實施者與街廓內其他土地與合法建築物所有權人(本案更新單元範圍外)經過不斷地溝通協調，並請相關所有權人表達是否願意參與本案之意願；但經協調之後發現相關所有權人意見相當分歧、整合不易；再者，本案事業概要公聽會開會之公告書函於開會前十日張貼於里辦公室佈告欄，當地其他住戶應可顯著且明確得知公聽會相關事宜，但於開會當日並無街廓內其他土地與合法建築物所有權人(本案更新單元範圍外)出席表達意見，為不影響本更新單元辦理時程與更新單元範圍內所有權人之權益，故依據「臺北縣都市更新單元劃定基準」第二條規定「計畫街廓過大或其他特殊因素難以一次辦理都市更新，擬依據臨接計劃道路或街廓內面積均在 1,500 平方公尺以上之基準」劃定更新單元。

（四）變更新板橋車站特定專用區細部計畫書（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）書本單元為該計畫區內之特專一，劃設為都市更新地區。

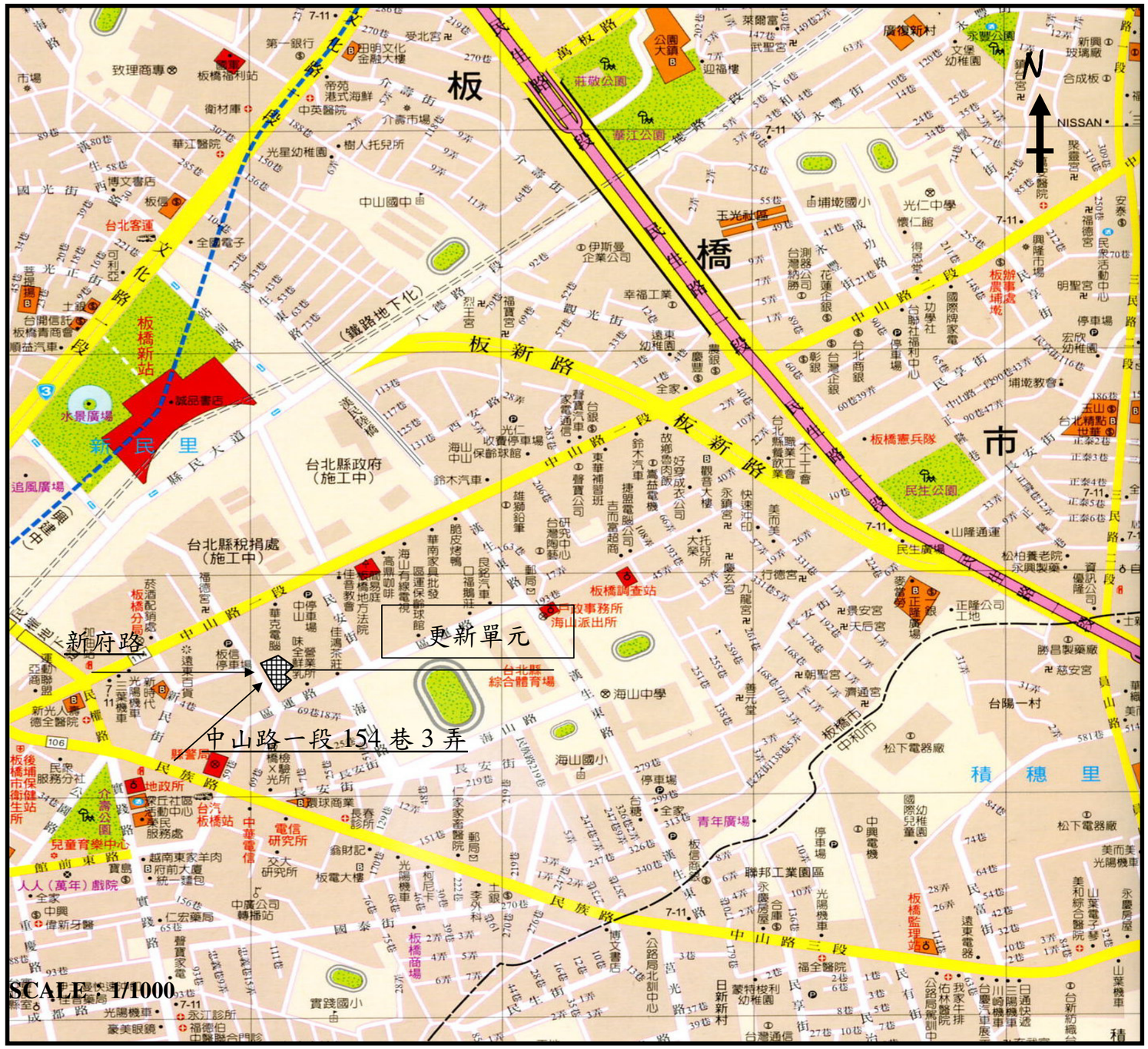


圖 1　申請更新單元位置示意圖

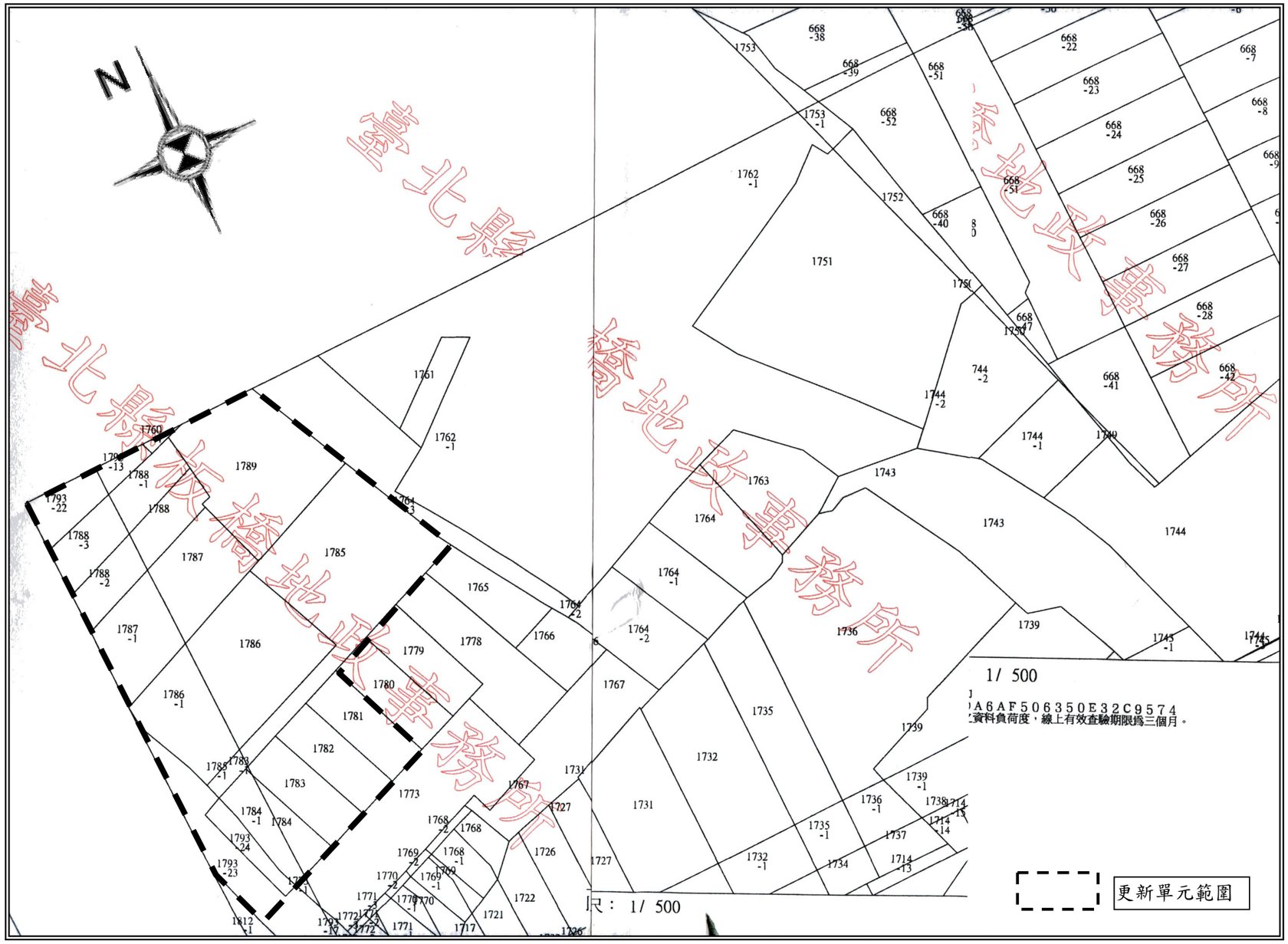


圖 2　更新單元套繪地籍圖（S：1/500）

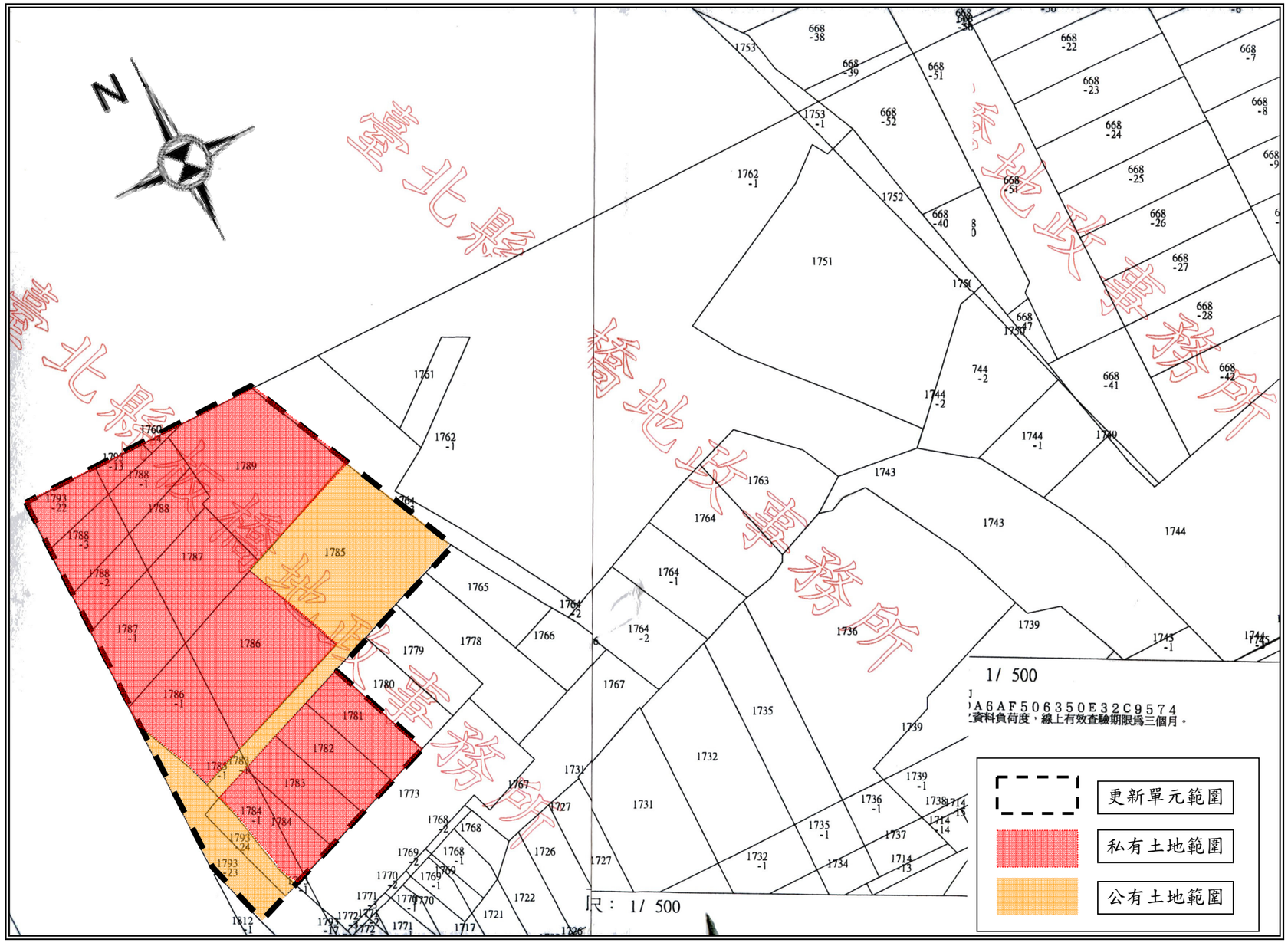


圖 3　更新單元公私有土地分佈圖（S：1/500）

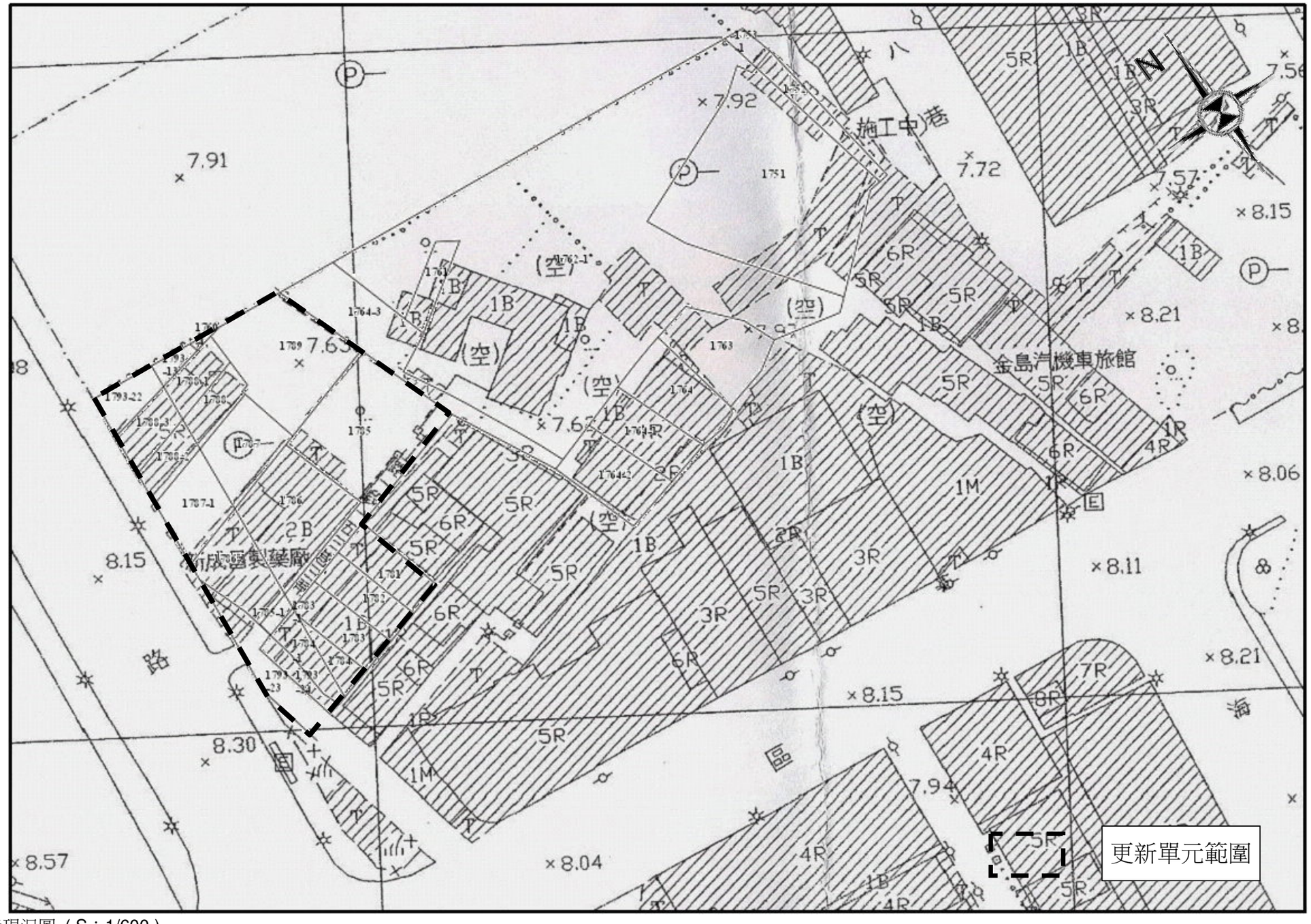


圖 4　更新單元現況圖（S：1/600）

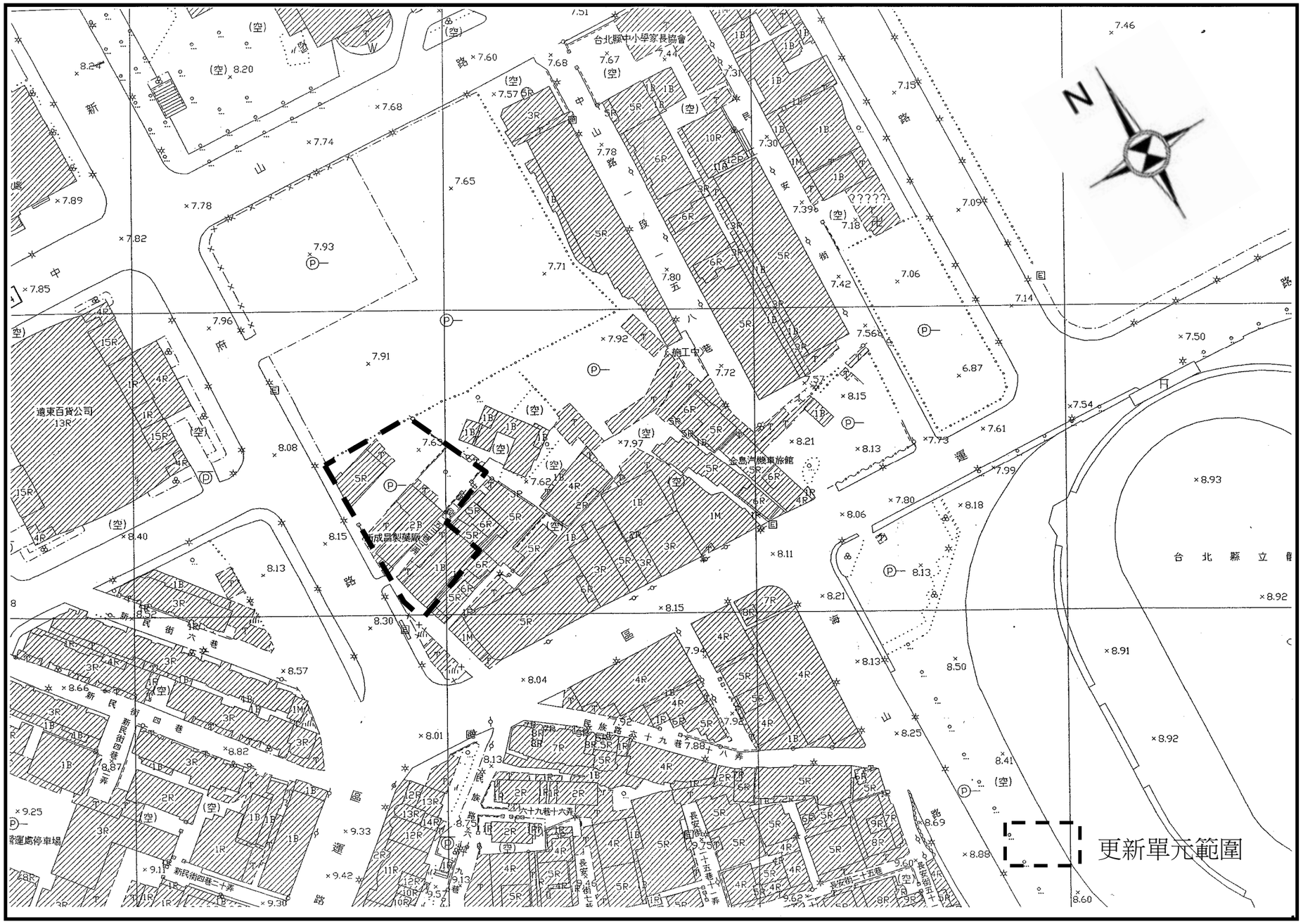


圖 5　更新單元現況圖-大範圍（S：1/1500）

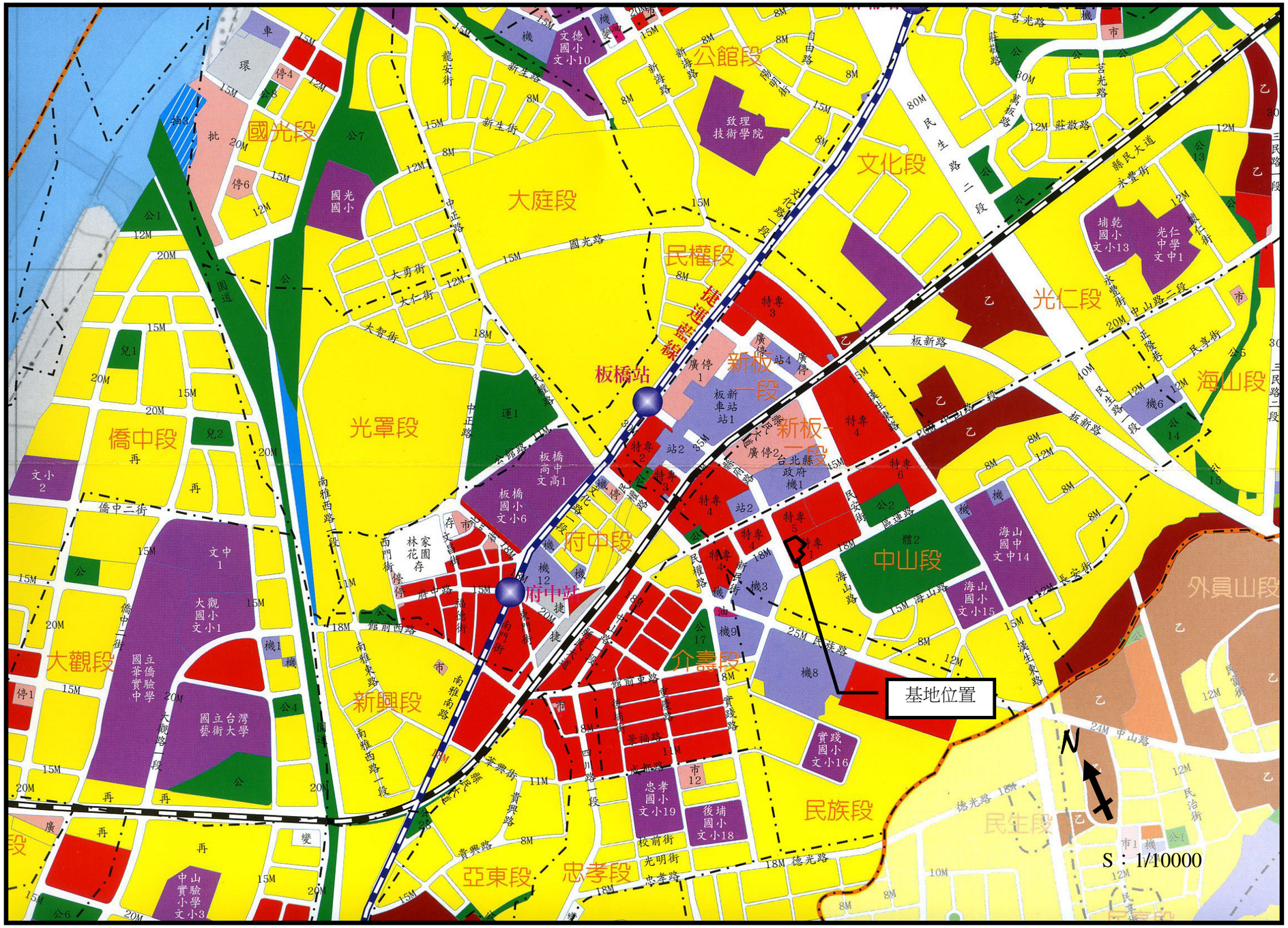


圖 6　更新單元都市計畫示意圖

壹、辦理緣起與目標

一、辦理緣起

本單元位於臺北縣新板橋車站特定區內，鄰新府路為第一種特定專用區，隸屬「新板橋車站特定專用區細部計畫書」指定之都市更新地區，本單元範圍內有一棟五層樓鋼筋混凝土造建築物，另有數棟一、二層磚造建築物，還有多處目前無使用荒廢之空地。

本單元內多數建物完工迄今已逾三十年，建物老舊窳陋加上年代久遠，致其不符現代化都市機能，為改善居住品質、促進公共安全及都市土地再開發利用，臺北縣政府乃於 91 年 8 月 7 日北府城更字第〇九一〇四五八五二二號公告劃定為都市更新地區。

本公司為響應政府推動都市更新政策，乃依據都市更新條例第十條規定，擬具事業概要，併同公聽會記錄申請推動本單元都市更新事業。

二、計畫目標

期望經由都市更新事業之實施，促使本單元有計畫之再開發利用，並達成下列目標：

（一）改善居住品質

藉由更新重建解決本單元之建物老舊窳陋與鄰棟間隔不足等問題，俾提供居民健康舒適之居住環境並促進公共安全。

（二）促進土地合理利用

消除本單元內現有土地低度利用，期使更新後之街廓、捷運、高鐵及火車站出入口配合，發揮新板特區應有之都市機能。

（三）改善都市景觀

本單元位於區運路、新府路口東北側，為一重要交通路口，期經更新重塑建物之外觀，消除以往予人窳陋老舊之印象，改善都市景觀。

貳、現況分析

一、土地及建物權屬

（一）土地

1. 本單元位於臺北縣中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23（部分使用）及 1793-24 地號等 22 筆土地，使用土地面積共計 1,849 平方公尺(約 559.32 坪)，謄本面積為 1,964 平方公尺(約 594.11 坪)。

2. 本單元土地所有權人為劉秀霞、紀清田、呂君木、李瑞彬、陳鄢曙、陳鄢宏、陳鄢貞、中華民國、黃麟堂、蕭玉梅、張中台、徐秀英、劉秀蓮、雷碧蘭、蘇振臺、蘇嫻靜、陳永成、李怡慧、李宗龍，共計 19 人，其中 1785、1785-1、1793-24、1793-23 等 4 筆地號土地為公有土地，中華民國持有全部；謄本面積共 585 平方公尺，本單元使用面積為 470 平方公尺，其餘 18 筆地號土地皆為私有土地。

3. 土地清冊詳參表 2-3。

（二）合法建築物

1. 本單元內之建築物包含臺北縣中山段 56、147、2848、2849、2850、2851、2852、2853、2854、2855、2856、2857 建號等 12 筆，建物總樓地板面積合計 1,039.69 平方公尺（約 314.51 坪）。

2. 本單元合法建築物所有權人為黃麟堂、呂君木、蘇振臺、陳永成、蘇嫻靜、李宗龍、李怡慧、徐秀英、雷碧蘭、劉秀蓮、蕭玉梅、張中台共計 12 人，無公有建築物，皆為私人所有之建物。

3. 合法建築物清冊詳參表 2-4。

（三）公、私有土地分佈狀況

本單元內 1785、1785-1、1793-24、1793-23 地號等 4 筆土地為公有土地，權屬皆為中華民國，謄本面積共 585 平方公尺，本單元使用面積為 470 平方公尺，其餘 18 筆地號土地皆為私有土地，公、私有土地所佔比例為 25.42%、74.58%（詳參表 2-1）。

表 2-1 公私有土地面積統計表

	土地權屬	地號	土地面積（㎡）	比例（%）
公有土地	中華民國	1785、1785-1、1793-24、1793-23(部分)	470	25.42
	縣（市）有土地		--	--
	鄉（鎮市區）有地		--	--
私有土地			1,379	74.58
合計			1,849	100.00

（四）同意參與更新比例

1. 本單元內土地所有權人共為 19 人，同意參與都市更新事業概要之私有地主為 7 人，公有地主為 1 人，私有地主同意人數共計 18 人，私有地主同意比例為 38.89%；各該同意參與之私有土地所有權人其持分土地面積共 903 平方公尺，其比例為 65.48%。
2. 本單元私有合法建築物所有權人同意參與都市更新事業概要之人數為 7 人，無公有建物，故其比例為 58.33%；各該同意參與之私有合法建築物所有權人其持分之合法建築物面積共 683.75 平方公尺，其比例為 65.76%。
3. 前述各同意比例詳參表 2-2。
4. 前述同意參與都市更新事業概要之所有權人(含土地、合法建築物之所有權人)其土地持分面積、及其合法建築物持分面積詳參表 2-3 及表 2-4。
5. 本都市更新事業概要計畫業已符合都市更新條例第十條規定，私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一。

表 2-2 同意參與都市更新事業概要計畫比例表

人數與面積 / 同意數與比例	所有權人(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和數（私有）	18	12	1,379	1,039.69
公有地強制參與	1	0	470	0
私有地主同意數	7	7	903	683.75
私有地主同意比例	38.89%	58.33%	65.48%	65.76%

表 2-3 本更新單元內土地清冊

編號	標示部				所有權部						他項權利部		同意更新者
	地段	地號	建號	使用面積(㎡)	謄本面積(㎡)	所有權人	管理者	持分比例	持分面積(㎡)	公告現值(元/㎡)	權利種類	權利人	
1	中山段	1760-4		4.00	4.00	劉秀霞		615/1000	2.46	98,900			
						紀清田		385/1000	1.54				
2	中山段	1781		80.00	80.00	呂君木		1	80.00	98,900			
3	中山段	1782	147	80.00	80.00	呂君木		1	80.00	98,900			
4	中山段	1783		78.00	78.00	李瑞彬		1	78.00	98,900			
5	中山段	1783-1		1.00	1.00	李瑞彬		1	1.00	98,900			
6	中山段	1784		33.00	33.00	陳鄢曙		1/3	11.00	98,900			
						陳鄢宏		1/3	11.00				
						陳鄢貞		1/3	11.00				
7	中山段	1784-1		51.00	51.00	陳鄢曙		1/3	17.00	98,900			
						陳鄢宏		1/3	17.00				
						陳鄢貞		1/3	17.00				
8	中山段	1785		329.00	329.00	中華民國	財政部國有財產局	1	329.00	98,900			
9	中山段	1785-1		13.00	13.00	中華民國	臺北縣板橋市公所	1	13.00	98,900			
10	中山段	1786	56	205.00	205.00	黃麟堂		1	205.00	98,900	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	◎
11	中山段	1786-1		118.00	118.00	黃麟堂		1	118.00	98,900	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	◎
12	中山段	1787		111.00	111.00	黃麟堂		1	111.00	98,900	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	◎
13	中山段	1787-1		102.00	102.00	黃麟堂		1	102.00	98,900	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	◎
14	中山段	1788	2853、2854、2855、2856、2857	53.00	53.00	蕭玉梅		1/5	10.60	98,900			◎
						張中台		1/5	10.60		抵押權	財團法人台灣電力職工福利委員會	◎
						徐秀英		1/5	10.60				
						劉秀蓮		1/5	10.60		抵押權	國泰世華商銀	◎
						雷碧蘭		1/5	10.60				
15	中山段	1788-1	2848、2849、2850、2851、2852	49.00	49.00	蘇振臺		1/5	9.80	98,900			
						蘇嫻靜		1/5	9.80				◎
						陳永成		1/5	9.80				
						李怡慧		1/5	9.80		抵押權	國泰人壽保險	◎
											抵押權	國泰人壽保險	
						李宗龍		1/5	9.80				◎

編號	標示部				所有權部						他項權利部		同意更新者
	地段	地號	建號	使用面積(㎡)	謄本面積(㎡)	所有權人	管理者	持分比例	持分面積(㎡)	公告現值(元/㎡)	權利種類	權利人	
16	中山段	1788-2		50.00	50.00	蕭玉梅		1/5	10.00	98,900			◎
						張中台		1/5	10.00		抵押權	財團法人台灣電力職工福利委員會	◎
						徐秀英		1/5	10.00				
						劉秀蓮		1/5	10.00		抵押權	國泰世華商銀	◎
						雷碧蘭		1/5	10.00				
17	中山段	1788-3	2848、2849、2850、2851、2852	58.00	58.00	蘇振臺		1/5	11.60	98,900			
						蘇嫻靜		1/5	11.60				◎
						陳永成		1/5	11.60				
						李怡慧		1/5	11.60		抵押權	國泰人壽保險	◎
											抵押權	國泰人壽保險	
						李宗龍		1/5	11.60				◎
18	中山段	1789		241.00	241.00	黃麟堂		1	241.00	98,900	抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	◎
19	中山段	1793-13		16.00	16.00	劉秀霞		3/5	9.60	98,900			
						紀清田		2/5	6.40				
20	中山段	1793-22		49.00	49.00	劉秀霞		3/5	29.40	98,900			
						紀清田		2/5	19.60				
21	中山段	1793-23		97.00	212.00	中華民國	財政部國有財產局	1	97.00	98,539			
22	中山段	1793-24		31.00	31.00	中華民國	財政部國有財產局	1	31.00	98,900			
合計				1,849.00	1,964.00								計7人

註：各筆地號資料詳參附件冊土地登記謄本。

表 2-4 本更新單元內合法建築物清冊

編號	標示部				所有權部										他項權利部		更新同意者
	建物門牌	建號	坐落地號	建物總面積	所有權人	權利範圍	持分面積	建材	總層次	面積	層次	面積	附屬建物	面積	權利種類	他項權利人	
1	板橋市中山路一段 154 巷 25 號	56	1786	214.44	黃麟堂	1	214.44	磚造	2	162.67	2	51.77			抵押權	台灣中小企銀股份有限公司	◎
2	板橋市中山路一段 154 巷 3 弄 6 號	147	1782	50.14	呂君木	1	50.1	加強磚造	1	50.14							
3	板橋市中山路一段 154 巷 19 號	2848	1788-1、1788-3	73.9	蘇振臺	1	73.9	鋼筋混凝土	5	69.32	平台	4.58					
4	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 1 號	2849	1788-1、1788-3	73.9	陳永成	1	73.9	鋼筋混凝土	5	69.32	陽台	4.58					
5	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 2 號	2850	1788-1、1788-3	84.51	蘇嫺靜	1	84.5	鋼筋混凝土	5	69.87	陽台	10.06	陽台	4.58			◎
6	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 3 號	2851	1788-1、1788-3	73.9	李宗龍	1	73.9	鋼筋混凝土	5	69.32	陽台	4.58					◎
7	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 4 號	2852	1788-1、1788-3	73.9	李怡慧	1	73.9	鋼筋混凝土	5	69.32	陽台	4.58			抵押權 抵押權	國泰人壽保險 國泰人壽保險	◎
8	板橋市中山路一段 154 巷 21 號	2853	1788	79.00	徐秀英	1	79.0	鋼筋混凝土	5	69.76	平台	9.24					
9	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 1 號	2854	1788	79.00	雷碧蘭	1	79.0	鋼筋混凝土	5	69.76	陽台	9.24					
10	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 2 號	2855	1788	79.00	劉秀蓮	1	79.0	鋼筋混凝土	5	69.76	陽台	9.24			抵押權	國泰世華銀行	◎
11	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 3 號	2856	1788	79.00	蕭玉梅	1	79.0	鋼筋混凝土	5	69.76	陽台	9.24					◎
12	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 4 號	2857	1788	79.00	張中台	1	79.0	鋼筋混凝土	5	69.76	陽台	9.24			抵押權	台灣電力職工福利委員會	◎
合計				1,039.69													計 7 人

註：各筆建號資料詳參附件冊：建物登記謄本。

二、基地土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本單元隸屬「變更新板橋車站特定專用區細部計畫書（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）書」第一種特定專用區，建蔽率為 50%，容積率 300%。更新範圍內有中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23（部份使用）及 1793-24 地號土地共計 22 筆地號，面積共計 1,849 平方公尺。

本單元內 1785、1785-1、1793-23 地號為公有土地目前作為現有巷道（中山路一段 154 巷 3 弄及中山路一段 154 巷）供眾人通行之用；另 1787、1787-1、1789 等地號為目前為停車場使用；其餘土地已有建物為住家及工業使用，其構造、樓層數、戶數及總樓地板面積（詳參表 2-5）。

表 2-5 本單元土地利用現況(已興建之合法建築物)

建築物構造	樓層數	戶數	總樓地板面積(M²)
磚造	二	1	214.44
加強磚造	一	1	50.14
鋼筋混凝土造	五	10	775.11
合計	--	12	1,039.69

（二）建築物使用現況

本單元內中山路一段 154 巷 25 號 2 層樓磚造建築為閒置中；另有一棟 5 樓 RC 建物及一棟 1 樓加強磚造建物目前作為住宅使用，1785 地號公有地為空地閒置，另私人所有之空地目前作為停車場使用。本單元內建築物多逾三十年，外觀老舊頹敗，內部設施也多已不符生活機能，故有部分建築物或樓層已無人使用，實宜早日推動更新重建（詳圖 2-1）。

三、附近地區土地使用現況

本單元隸屬新板橋車站特定專用區，周圍均屬已開發的都市化地區，週邊有新板橋車站、臺北縣稅捐處、臺北縣政府等政府機關單位，另本單元附近建築物因興建時期有別，有五層樓層左右之老舊公寓及一、二樓磚造或鐵皮加蓋，也有十幾層樓左右之電梯大樓或商業大樓及購物大樓。

四、公共設施現況

本案更新單元附近公共設施分佈位置詳圖 2-2 所示。公共設施分布現況調查範圍以申請更新單元基地 500 公尺半徑距離為範圍，調查時程至 97 年 02 月底為止，區內部分公共設施詳細說明如下。

（一）機關用地：

本更新單元北側之機關用地，目前為臺北縣政府及臺北縣政府稅捐稽徵處；區運路與民族路交叉口北側之機關用地為臺北縣警察局刑警隊及板橋消防小隊使用；距基地東側 500 公尺處有一海山派出所及海山分局（交警分隊）；館前東路與民族路交叉口西側之機關用地為交通分隊、板橋地政事務所、臺北縣榮民服務中心、中油加油站使用；館前東路與民族路交叉口南側之機關用地目前為中華電信板橋營運處、中華電信訓練所、中廣公司國際發射台使用；距基地東側 500 公尺處之機關用地為戶政所海山辦事處及板橋調查站。

（二）學校用地：

更新單元東南側漢生東路之海山國小、海山國中；南側國泰街之實踐國小；除此之外，文化路之板橋高中、板橋國小及重慶路之後埔國小、忠孝國小，漢生西路上致理技術學院皆距本單元不遠。

（三）公園綠地：

包括海山路、區運路與漢生東路圍成之臺北縣立板橋體育館；區運路與民安街交叉口東北側之公園用地，原為臨時停車場使用，目前閒置中；實踐路及館前東路交叉口西北側為介壽公園；以及民權路及中山路一段交叉口東北側有一鄰里公園。

（四）廣場（停車場）用地：

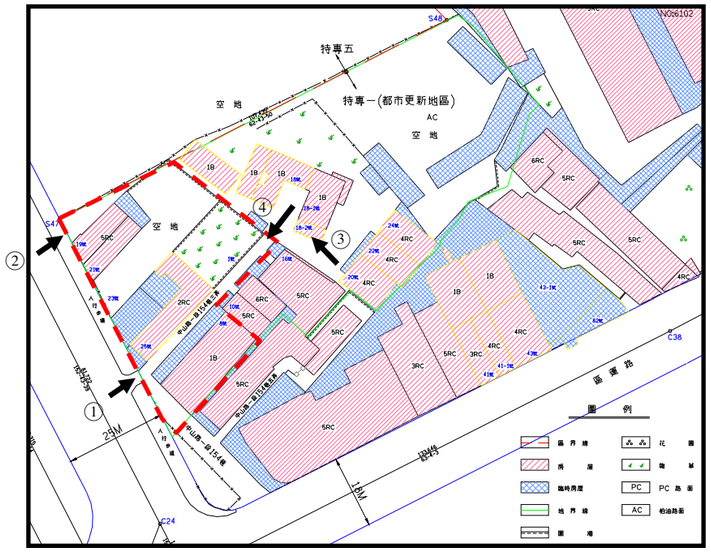
附近有五處廣場兼停車場用地，位於更新單元北側有民權停車場、新板橋車站面前廣場、臺北縣政府面前廣場及板橋客運長途客運站兩邊廣場，主要為地面部分供綠化的廣場使用，其地下為停車場使用，並供車站之機電、變電所、通風、通路（出入口）等相關設施使用。

（五）捷運站：

縣府路與文化路一段交叉口為捷運板南線板橋站。

（六）車站用地

本更新單元附近有站一、二及四，分別為新板橋車站、板橋市公車總站、板橋客運長途客運站。



①中山路一段 154 巷 3 弄

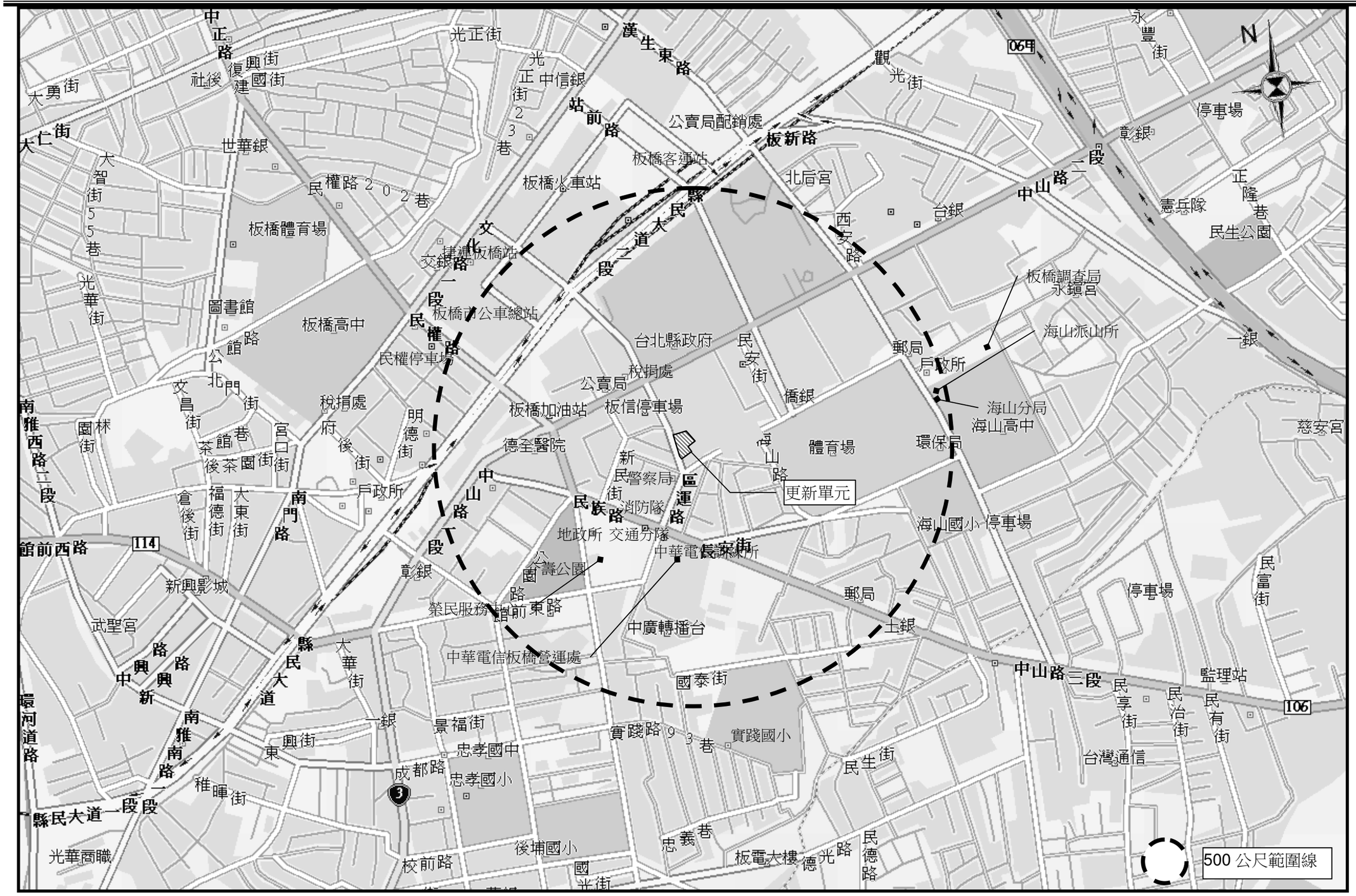
②5 樓 RC 建物旁之空地

③一樓磚造建物

④中山路一段 154 巷 3 弄

⑤更新單元鳥瞰狀況

圖 2-1　更新單元現況照片


N
更新單元
500 公尺範圍線
中山路一段
中山路二段
中山路三段
民權路
民族路
民生街
民安街
民享街
民治街
民有街
民富街
民德路
民生公園
民權停車場
民權路一段
民權路二段
民權路三段
民權路四段
民權路五段
民權路六段
民權路七段
民權路八段
民權路九段
民權路十段
民權路十一段
民權路十二段
民權路十三段
民權路十四段
民權路十五段
民權路十六段
民權路十七段
民權路十八段
民權路十九段
民權路二十段
民權路二十一段
民權路二十二段
民權路二十三段
民權路二十四段
民權路二十五段
民權路二十六段
民權路二十七段
民權路二十八段
民權路二十九段
民權路三十段
民權路三十一段
民權路三十二段
民權路三十三段
民權路三十四段
民權路三十五段
民權路三十六段
民權路三十七段
民權路三十八段
民權路三十九段
民權路四十段
民權路四十一段
民權路四十二段
民權路四十三段
民權路四十四段
民權路四十五段
民權路四十六段
民權路四十七段
民權路四十八段
民權路四十九段
民權路五十段
民權路五十一段
民權路五十二段
民權路五十三段
民權路五十四段
民權路五十五段
民權路五十六段
民權路五十七段
民權路五十八段
民權路五十九段
民權路六十段
民權路六十一段
民權路六十二段
民權路六十三段
民權路六十四段
民權路六十五段
民權路六十六段
民權路六十七段
民權路六十八段
民權路六十九段
民權路七十段
民權路七十一段
民權路七十二段
民權路七十三段
民權路七十四段
民權路七十五段
民權路七十六段
民權路七十七段
民權路七十八段
民權路七十九段
民權路八十段
民權路八十一段
民權路八十二段
民權路八十三段
民權路八十四段
民權路八十五段
民權路八十六段
民權路八十七段
民權路八十八段
民權路八十九段
民權路九十段
民權路九十一段
民權路九十二段
民權路九十三段
民權路九十四段
民權路九十五段
民權路九十六段
民權路九十七段
民權路九十八段
民權路九十九段
民權路一百段
民權路一百一段
民權路一百二段
民權路一百三段
民權路一百四段
民權路一百五段
民權路一百六段
民權路一百七段
民權路一百八段
民權路一百九段
民權路二百段
民權路二百一段
民權路二百二段
民權路二百三段
民權路二百四段
民權路二百五段
民權路二百六段
民權路二百七段
民權路二百八段
民權路二百九段
民權路三百段
民權路三百一段
民權路三百二段
民權路三百三段
民權路三百四段
民權路三百五段
民權路三百六段
民權路三百七段
民權路三百八段
民權路三百九段
民權路四百段
民權路四百一段
民權路四百二段
民權路四百三段
民權路四百四段
民權路四百五段
民權路四百六段
民權路四百七段
民權路四百八段
民權路四百九段
民權路五百段
民權路五百一段
民權路五百二段
民權路五百三段
民權路五百四段
民權路五百五段
民權路五百六段
民權路五百七段
民權路五百八段
民權路五百九段
民權路六百段
民權路六百一段
民權路六百二段
民權路六百三段
民權路六百四段
民權路六百五段
民權路六百六段
民權路六百七段
民權路六百八段
民權路六百九段
民權路七百段
民權路七百一段
民權路七百二段
民權路七百三段
民權路七百四段
民權路七百五段
民權路七百六段
民權路七百七段
民權路七百八段
民權路七百九段
民權路八百段
民權路八百一段
民權路八百二段
民權路八百三段
民權路八百四段
民權路八百五段
民權路八百六段
民權路八百七段
民權路八百八段
民權路八百九段
民權路九百段
民權路九百一段
民權路九百二段
民權路九百三段
民權路九百四段
民權路九百五段
民權路九百六段
民權路九百七段
民權路九百八段
民權路九百九段
民權路一千段
民權路一千一段
民權路一千二段
民權路一千三段
民權路一千四段
民權路一千五段
民權路一千六段
民權路一千七段
民權路一千八段
民權路一千九段
民權路二千段
民權路二千一段
民權路二千二段
民權路二千三段
民權路二千四段
民權路二千五段
民權路二千六段
民權路二千七段
民權路二千八段
民權路二千九段
民權路三千段
民權路三千一段
民權路三千二段
民權路三千三段
民權路三千四段
民權路三千五段
民權路三千六段
民權路三千七段
民權路三千八段
民權路三千九段
民權路四千段
民權路四千一段
民權路四千二段
民權路四千三段
民權路四千四段
民權路四千五段
民權路四千六段
民權路四千七段
民權路四千八段
民權路四千九段
民權路五千段
民權路五千一段
民權路五千二段
民權路五千三段
民權路五千四段
民權路五千五段
民權路五千六段
民權路五千七段
民權路五千八段
民權路五千九段
民權路六千段
民權路六千一段
民權路六千二段
民權路六千三段
民權路六千四段
民權路六千五段
民權路六千六段
民權路六千七段
民權路六千八段
民權路六千九段
民權路七千段
民權路七千一段
民權路七千二段
民權路七千三段
民權路七千四段
民權路七千五段
民權路七千六段
民權路七千七段
民權路七千八段
民權路七千九段
民權路八千段
民權路八千一段
民權路八千二段
民權路八千三段
民權路八千四段
民權路八千五段
民權路八千六段
民權路八千七段
民權路八千八段
民權路八千九段
民權路九千段
民權路九千一段
民權路九千二段
民權路九千三段
民權路九千四段
民權路九千五段
民權路九千六段
民權路九千七段
民權路九千八段
民權路九千九段
民權路一萬段
民權路一萬一段
民權路一萬二段
民權路一萬三段
民權路一萬四段
民權路一萬五段
民權路一萬六段
民權路一萬七段
民權路一萬八段
民權路一萬九段
民權路二萬段
民權路二萬一段
民權路二萬二段
民權路二萬三段
民權路二萬四段
民權路二萬五段
民權路二萬六段
民權路二萬七段
民權路二萬八段
民權路二萬九段
民權路三萬段
民權路三萬一段
民權路三萬二段
民權路三萬三段
民權路三萬四段
民權路三萬五段
民權路三萬六段
民權路三萬七段
民權路三萬八段
民權路三萬九段
民權路四萬段
民權路四萬一段
民權路四萬二段
民權路四萬三段
民權路四萬四段
民權路四萬五段
民權路四萬六段
民權路四萬七段
民權路四萬八段
民權路四萬九段
民權路五萬段
民權路五萬一段
民權路五萬二段
民權路五萬三段
民權路五萬四段
民權路五萬五段
民權路五萬六段
民權路五萬七段
民權路五萬八段
民權路五萬九段
民權路六萬段
民權路六萬一段
民權路六萬二段
民權路六萬三段
民權路六萬四段
民權路六萬五段
民權路六萬六段
民權路六萬七段
民權路六萬八段
民權路六萬九段
民權路七萬段
民權路七萬一段
民權路七萬二段
民權路七萬三段
民權路七萬四段
民權路七萬五段
民權路七萬六段
民權路七萬七段
民權路七萬八段
民權路七萬九段
民權路八萬段
民權路八萬一段
民權路八萬二段
民權路八萬三段
民權路八萬四段
民權路八萬五段
民權路八萬六段
民權路八萬七段
民權路八萬八段
民權路八萬九段
民權路九萬段
民權路九萬一段
民權路九萬二段
民權路九萬三段
民權路九萬四段
民權路九萬五段
民權路九萬六段
民權路九萬七段
民權路九萬八段
民權路九萬九段
民權路十萬段
民權路十萬一段
民權路十萬二段
民權路十萬三段
民權路十萬四段
民權路十萬五段
民權路十萬六段
民權路十萬七段
民權路十萬八段
民權路十萬九段
民權路二十萬段
民權路二十萬一段
民權路二十萬二段
民權路二十萬三段
民權路二十萬四段
民權路二十萬五段
民權路二十萬六段
民權路二十萬七段
民權路二十萬八段
民權路二十萬九段
民權路三十萬段
民權路三十萬一段
民權路三十萬二段
民權路三十萬三段
民權路三十萬四段
民權路三十萬五段
民權路三十萬六段
民權路三十萬七段
民權路三十萬八段
民權路三十萬九段
民權路四十萬段
民權路四十萬一段
民權路四十萬二段
民權路四十萬三段
民權路四十萬四段
民權路四十萬五段
民權路四十萬六段
民權路四十萬七段
民權路四十萬八段
民權路四十萬九段
民權路五十萬段
民權路五十萬一段
民權路五十萬二段
民權路五十萬三段
民權路五十萬四段
民權路五十萬五段
民權路五十萬六段
民權路五十萬七段
民權路五十萬八段
民權路五十萬九段
民權路六十萬段
民權路六十萬一段
民權路六十萬二段
民權路六十萬三段
民權路六十萬四段
民權路六十萬五段
民權路六十萬六段
民權路六十萬七段
民權路六十萬八段
民權路六十萬九段
民權路七十萬段
民權路七十萬一段
民權路七十萬二段
民權路七十萬三段
民權路七十萬四段
民權路七十萬五段
民權路七十萬六段
民權路七十萬七段
民權路七十萬八段
民權路七十萬九段
民權路八十萬段
民權路八十萬一段
民權路八十萬二段
民權路八十萬三段
民權路八十萬四段
民權路八十萬五段
民權路八十萬六段
民權路八十萬七段
民權路八十萬八段
民權路八十萬九段
民權路九十萬段
民權路九十萬一段
民權路九十萬二段
民權路九十萬三段
民權路九十萬四段
民權路九十萬五段
民權路九十萬六段
民權路九十萬七段
民權路九十萬八段
民權路九十萬九段
民權路一百萬段
民權路一百萬一段
民權路一百萬二段
民權路一百萬三段
民權路一百萬四段
民權路一百萬五段
民權路一百萬六段
民權路一百萬七段
民權路一百萬八段
民權路一百萬九段
民權路二百萬段
民權路二百萬一段
民權路二百萬二段
民權路二百萬三段
民權路二百萬四段
民權路二百萬五段
民權路二百萬六段
民權路二百萬七段
民權路二百萬八段
民權路二百萬九段
民權路三百萬段
民權路三百萬一段
民權路三百萬二段
民權路三百萬三段
民權路三百萬四段
民權路三百萬五段
民權路三百萬六段
民權路三百萬七段
民權路三百萬八段
民權路三百萬九段
民權路四百萬段
民權路四百萬一段
民權路四百萬二段
民權路四百萬三段
民權路四百萬四段
民權路四百萬五段
民權路四百萬六段
民權路四百萬七段
民權路四百萬八段
民權路四百萬九段
民權路五百萬段
民權路五百萬一段
民權路五百萬二段
民權路五百萬三段
民權路五百萬四段
民權路五百萬五段
民權路五百萬六段
民權路五百萬七段
民權路五百萬八段
民權路五百萬九段
民權路六百萬段
民權路六百萬一段
民權路六百萬二段
民權路六百萬三段
民權路六百萬四段
民權路六百萬五段
民權路六百萬六段
民權路六百萬七段
民權路六百萬八段
民權路六百萬九段
民權路七百萬段
民權路七百萬一段
民權路七百萬二段
民權路七百萬三段
民權路七百萬四段
民權路七百萬五段
民權路七百萬六段
民權路七百萬七段
民權路七百萬八段
民權路七百萬九段
民權路八百萬段
民權路八百萬一段
民權路八百萬二段
民權路八百萬三段
民權路八百萬四段
民權路八百萬五段
民權路八百萬六段
民權路八百萬七段
民權路八百萬八段
民權路八百萬九段
民權路九百萬段
民權路九百萬一段
民權路九百萬二段
民權路九百萬三段
民權路九百萬四段
民權路九百萬五段
民權路九百萬六段
民權路九百萬七段
民權路九百萬八段
民權路九百萬九段
民權路一千萬段
民權路一千萬一段
民權路一千萬二段
民權路一千萬三段
民權路一千萬四段
民權路一千萬五段
民權路一千萬六段
民權路一千萬七段
民權路一千萬八段
民權路一千萬九段
民權路二千萬段
民權路二千萬一段
民權路二千萬二段
民權路二千萬三段
民權路二千萬四段
民權路二千萬五段
民權路二千萬六段
民權路二千萬七段
民權路二千萬八段
民權路二千萬九段
民權路三千萬段
民權路三千萬一段
民權路三千萬二段
民權路三千萬三段
民權路三千萬四段
民權路三千萬五段
民權路三千萬六段
民權路三千萬七段
民權路三千萬八段
民權路三千萬九段
民權路四千萬段
民權路四千萬一段
民權路四千萬二段
民權路四千萬三段
民權路四千萬四段
民權路四千萬五段
民權路四千萬六段
民權路四千萬七段
民權路四千萬八段
民權路四千萬九段
民權路五千萬段
民權路五千萬一段
民權路五千萬二段
民權路五千萬三段
民權路五千萬四段
民權路五千萬五段
民權路五千萬六段
民權路五千萬七段
民權路五千萬八段
民權路五千萬九段
民權路六千萬段
民權路六千萬一段
民權路六千萬二段
民權路六千萬三段
民權路六千萬四段
民權路六千萬五段
民權路六千萬六段
民權路六千萬七段
民權路六千萬八段
民權路六千萬九段
民權路七千萬段
民權路七千萬一段
民權路七千萬二段
民權路七千萬三段
民權路七千萬四段
民權路七千萬五段
民權路七千萬六段
民權路七千萬七段
民權路七千萬八段
民權路七千萬九段
民權路八千萬段
民權路八千萬一段
民權路八千萬二段
民權路八千萬三段
民權路八千萬四段
民權路八千萬五段
民權路八千萬六段
民權路八千萬七段
民權路八千萬八段
民權路八千萬九段
民權路九千萬段
民權路九千萬一段
民權路九千萬二段
民權路九千萬三段
民權路九千萬四段
民權路九千萬五段
民權路九千萬六段
民權路九千萬七段
民權路九千萬八段
民權路九千萬九段
民權路一萬萬段
民權路一萬萬一段
民權路一萬萬二段
民權路一萬萬三段
民權路一萬萬四段
民權路一萬萬五段
民權路一萬萬六段
民權路一萬萬七段
民權路一萬萬八段
民權路一萬萬九段
民權路二萬萬段
民權路二萬萬一段
民權路二萬萬二段
民權路二萬萬三段
民權路二萬萬四段
民權路二萬萬五段
民權路二萬萬六段
民權路二萬萬七段
民權路二萬萬八段
民權路二萬萬九段
民權路三萬萬段
民權路三萬萬一段
民權路三萬萬二段
民權路三萬萬三段
民權路三萬萬四段
民權路三萬萬五段
民權路三萬萬六段
民權路三萬萬七段
民權路三萬萬八段
民權路三萬萬九段
民權路四萬萬段
民權路四萬萬一段
民權路四萬萬二段
民權路四萬萬三段
民權路四萬萬四段
民權路四萬萬五段
民權路四萬萬六段
民權路四萬萬七段
民權路四萬萬八段
民權路四萬萬九段
民權路五萬萬段
民權路五萬萬一段
民權路五萬萬二段
民權路五萬萬三段
民權路五萬萬四段
民權路五萬萬五段
民權路五萬萬六段
民權路五萬萬七段
民權路五萬萬八段
民權路五萬萬九段
民權路六萬萬段
民權路六萬萬一段
民權路六萬萬二段
民權路六萬萬三段
民權路六萬萬四段
民權路六萬萬五段
民權路六萬萬六段
民權路六萬萬七段
民權路六萬萬八段
民權路六萬萬九段
民權路七萬萬段
民權路七萬萬一段
民權路七萬萬二段
民權路七萬萬三段
民權路七萬萬四段
民權路七萬萬五段
民權路七萬萬六段
民權路七萬萬七段
民權路七萬萬八段
民權路七萬萬九段
民權路八萬萬段
民權路八萬萬一段
民權路八萬萬二段
民權路八萬萬三段
民權路八萬萬四段
民權路八萬萬五段
民權路八萬萬六段
民權路八萬萬七段
民權路八萬萬八段
民權路八萬萬九段
民權路九萬萬段
民權路九萬萬一段
民權路九萬萬二段
民權路九萬萬三段
民權路九萬萬四段
民權路九萬萬五段
民權路九萬萬六段
民權路九萬萬七段
民權路九萬萬八段
民權路九萬萬九段
民權路一億段
民權路一億一段
民權路一億二段
民權路一億三段
民權路一億四段
民權路一億五段
民權路一億六段
民權路一億七段
民權路一億八段
民權路一億九段
民權路二億段
民權路二億一段
民權路二億二段
民權路二億三段
民權路二億四段
民權路二億五段
民權路二億六段
民權路二億七段
民權路二億八段
民權路二億九段
民權路三億段
民權路三億一段
民權路三億二段
民權路三億三段
民權路三億四段
民權路三億五段
民權路三億六段
民權路三億七段
民權路三億八段
民權路三億九段
民權路四億段
民權路四億一段
民權路四億二段
民權路四億三段
民權路四億四段
民權路四億五段
民權路四億六段
民權路四億七段
民權路四億八段
民權路四億九段
民權路五億段
民權路五億一段
民權路五億二段
民權路五億三段
民權路五億四段
民權路五億五段
民權路五億六段
民權路五億七段
民權路五億八段
民權路五億九段
民權路六億段
民權路六億一段
民權路六億二段
民權路六億三段
民權路六億四段
民權路六億五段
民權路六億六段
民權路六億七段
民權路六億八段
民權路六億九段
民權路七億段
民權路七億一段
民權路七億二段
民權路七億三段
民權路七億四段
民權路七億五段
民權路七億六段
民權路七億七段
民權路七億八段
民權路七億九段
民權路八億段
民權路八億一段
民權路八億二段
民權路八億三段
民權路八億四段
民權路八億五段
民權路八億六段
民權路八億七段
民權路八億八段
民權路八億九段
民權路九億段
民權路九億一段
民權路九億二段
民權路九億三段
民權路九億四段
民權路九億五段
民權路九億六段
民權路九億七段
民權路九億八段
民權路九億九段
民權路一億億段
民權路一億億一段
民權路一億億二段
民權路一億億三段
民權路一億億四段
民權路一億億五段
民權路一億億六段
民權路一億億七段
民權路一億億八段
民權路一億億九段
民權路二億億段
民權路二億億一段
民權路二億億二段
民權路二億億三段
民權路二億億四段
民權路二億億五段
民權路二億億六段
民權路二億億七段
民權路二億億八段
民權路二億億九段
民權路三億億段
民權路三億億一段
民權路三億億二段
民權路三億億三段
民權路三億億四段
民權路三億億五段
民權路三億億六段
民權路三億億七段
民權路三億億八段
民權路三億億九段
民權路四億億段
民權路四億億一段
民權路四億億二段
民權路四億億三段
民權路四億億四段
民權路四億億五段
民權路四億億六段
民權路四億億七段
民權路四億億八段
民權路四億億九段
民權路五億億段
民權路五億億一段
民權路五億億二段
民權路五億億三段
民權路五億億四段
民權路五億億五段
民權路五億億六段
民權路五億億七段
民權路五億億八段
民權路五億億九段
民權路六億億段
民權路六億億一段
民權路六億億二段
民權路六億億三段
民權路六億億四段
民權路六億億五段
民權路六億億六段
民權路六億億七段
民權路六億億八段
民權路六億億九段
民權路七億億段
民權路七億億一段
民權路七億億二段
民權路七億億三段
民權路七億億四段
民權路七億億五段
民權路七億億六段
民權路七億億七段
民權路七億億八段
民權路七億億九段
民權路八億億段
民權路八億億一段
民權路八億億二段
民權路八億億三段
民權路八億億四段
民權路八億億五段
民權路八億億六段
民權路八億億七段
民權路八億億八段
民權路八億億九段
民權路九億億段
民權路九億億一段
民權路九億億二段
民權路九億億三段
民權路九億億四段
民權路九億億五段
民權路九億億六段
民權路九億億七段
民權路九億億八段
民權路九億億九段
民權路一億億億段
民權路一億億億一段
民權路一億億億二段
民權路一億億億三段
民權路一億億億四段
民權路一億億億五段
民權路一億億億六段
民權路一億億億七段
民權路一億億億八段
民權路一億億億九段
民權路二億億億段
民權路二億億億一段
民權路二億億億二段
民權路二億億億三段
民權路二億億億四段
民權路二億億億五段
民權路二億億億六段
民權路二億億億七段
民權路二億億億八段
民權路二億億億九段
民權路三億億億段
民權路三億億億一段
民權路三億億億二段
民權路三億億億三段
民權路三億億億四段
民權路三億億億五段
民權路三億億億六段
民權路三億億億七段
民權路三億億億八段
民權路三億億億九段
民權路四億億億段
民權路四億億億一段
民權路四億億億二段
民權路四億億億三段
民權路四億億億四段
民權路四億億億五段
民權路四億億億六段
民權路四億億億七段
民權路四億億億八段
民權路四億億億九段
民權路五億億億段
民權路五億億億一段
民權路五億億億二段
民權路五億億億三段
民權路五億億億四段
民權路五億億億五段
民權路五億億億六段
民權路五億億億七段
民權路五億億億八段
民權路五億億億九段
民權路六億億億段
民權路六億億億一段
民權路六億億億二段
民權路六億億億三段
民權路六億億億四段
民權路六億億億五段
民權路六億億億六段
民權路六億億億七段
民權路六億億億八段
民權路六億億億九段
民權路七億億億段
民權路七億億億一段
民權路七億億億二段
民權路七億億億三段
民權路七億億億四段
民權路七億億億五段
民權路七億億億六段
民權路七億億億七段
民權路七億億億八段
民權路七億億億九段
民權路八億億億段
民權路八億億億一段
民權路八億億億二段
民權路八億億億三段
民權路八億億億四段
民權路八億億億五段
民權路八億億億六段
民權路八億億億七段
民權路八億億億八段
民權路八億億億九段
民權路九億億億段
民權路九億億億一段
民權路九億億億二段
民權路九億億億三段
民權路九億億億四段
民權路九億億億五段
民權路九億億億六段
民權路九億億億七段
民權路九億億億八段
民權路九億億億九段
民權路一億億億億段
民權路一億億億億一段
民權路一億億億億二段
民權路一億億億億三段
民權路一億億億億四段
民權路一億億億億五段
民權路一億億億億六段
民權路一億億億億七段
民權路一億億億億八段
民權路一億億億億九段
民權路二億億億億段
民權路二億億億億一段
民權路二億億億億二段
民權路二億億億億三段
民權路二億億億億四段
民權路二億億億億五段
民權路二億億億億六段
民權路二億億億億七段
民權路二億億億億八段
民權路二億億億億九段
民權路三億億億億段
民權路三億億億億一段
民權路三億億億億二段
民權路三億億億億三段
民權路三億億億億四段
民權路三億億億億五段
民權路三億億億億六段
民權路三億億億億七段
民權路三億億億億八段
民權路三億億億億九段
民權路四億億億億段
民權路四億億億億一段
民權路四億億億億二段
民權路四億億億億三段
民權路四億億億億四段
民權路四億億億億五段
民權路四億億億億六段
民權路四億億億億七段
民權路四億億億億八段
民權路四億億億億九段
民權路五億億億億段
民權路五億億億億一段
民權路五億億億億二段
民權路五億億億億三段
民權路五億億億億四段
民權路五億億億億五段
民權路五億億億億六段
民權路五億億億億七段
民權路五億億億億八段
民權路五億億億億九段
民權路六億億億億段
民權路六億億億億一段
民權路六億億億億二段
民權路六億億億億三段
民權路六億億億億四段
民權路六億億億億五段
民權路六億億億億六段
民權路六億億億億七段
民權路六億億億億八段
民權路六億億億億九段
民權路七億億億億段
民權路七億億億億一段
民權路七億億億億二段
民權路七億億億億三段
民權路七億億億億四段
民權路七億億億億五段
民權路七億億億億六段
民權路七億億億億七段
民權路七億億億億八段
民權路七億億億億九段
民權路八億億億億段
民權路八億億億億一段
民權路八億億億億二段
民權路八億億億億三段
民權路八億億億億四段
民權路八億億億億五段
民權路八億億億億六段
民權路八億億億億七段
民權路八億億億億八段
民權路八億億億億九段
民權路九億億億億段
民權路九億億億億一段
民權路九億億億億二段
民權路九億億億億三段
民權路九億億億億四段
民權路九億億億億五段
民權路九億億億億六段
民權路九億億億億七段
民權路九億億億億八段
民權路九億億億億九段
民權路一億億億億億段
民權路一億億億億億一段
民權路一億億億億億二段
民權路一億億億億億三段
民權路一億億億億億四段
民權路一億億億億億五段
民權路一億億億億億六段
民權路一億億億億億七段
民權路一億億億億億八段
民權路一億億億億億九段
民權路二億億億億億段
民權路二億億億億億一段
民權路二億億億億億二段
民權路二億億億億億三段
民權路二億億億億億四段
民權路二億億億億億五段
民權路二億億億億億六段
民權路二億億億億億七段
民權路二億億億億億八段
民權路二億億億億億九段
民權路三億億億億億段
民權路三億億億億億一段
民權路三億億億億億二段
民權路三億億億億億三段
民權路三億億億億億四段
民權路三億億億億億五段
民權路三億億億億億六段
民權路三億億億億億七段
民權路三億億億億億八段
民權路三億億億億億九段
民權路四億億億億億段
民權路四億億億億億一段
民權路四億億億億億二段
民權路四億億億億億三段
民權路四億億億億億四段
民權路四億億億億億五段
民權路四億億億億億六段
民權路四億億億億億七段
民權路四億億億億億八段
民權路四億億億億億九段
民權路五億億億億億段
民權路五億億億億億一段
民權路五億億億億億二段
民權路五億億億億億三段
民權路五億億億億億四段
民權路五億億億億億五段
民權路五億億億億億六段
民權路五億億億億億七段
民權路五億億億億億八段
民權路五億億億億億九段
民權路六億億億億億段
民權路六億億億億億一段
民權路六億億億億億二段
民權路六億億億億億三段
民權路六億億億億億四段
民權路六億億億億億五段
民權路六億億億億億六段
民權路六億億億億億七段
民權路六億億億億億八段
民權路六億億億億億九段
民權路七億億億億億段
民權路七億億億億億一段
民權路七億億億億億二段
民權路七億億億億億三段
民權路七億億億億億四段
民權路七億億億億億五段
民權路七億億億億億六段
民權路七億億億億億七段
民權路七億億億億億八段
民權路七億億億億億九段
民權路八億億億億億段
民權路八億億億億億一段
民權路八億億億億億二段
民權路八億億億億億三段
民權路八億億億億億四段
民權路八億億億億億五段
民權路八億億億億億六段
民權路八億億億億億七段
民權路八億億億億億八段
民權路八億億億億億九段
民權路九億億億億億段
民權路九億億億億億一段
民權路九億億億億億二段
民權路九億億億億億三段
民權路九億億億億億四段
民權路九億億億億億五段
民權路九億億億億億六段
民權路九億億億億億七段
民權路九億億億億億八段
民權路九億億億億億九段
民權路一億

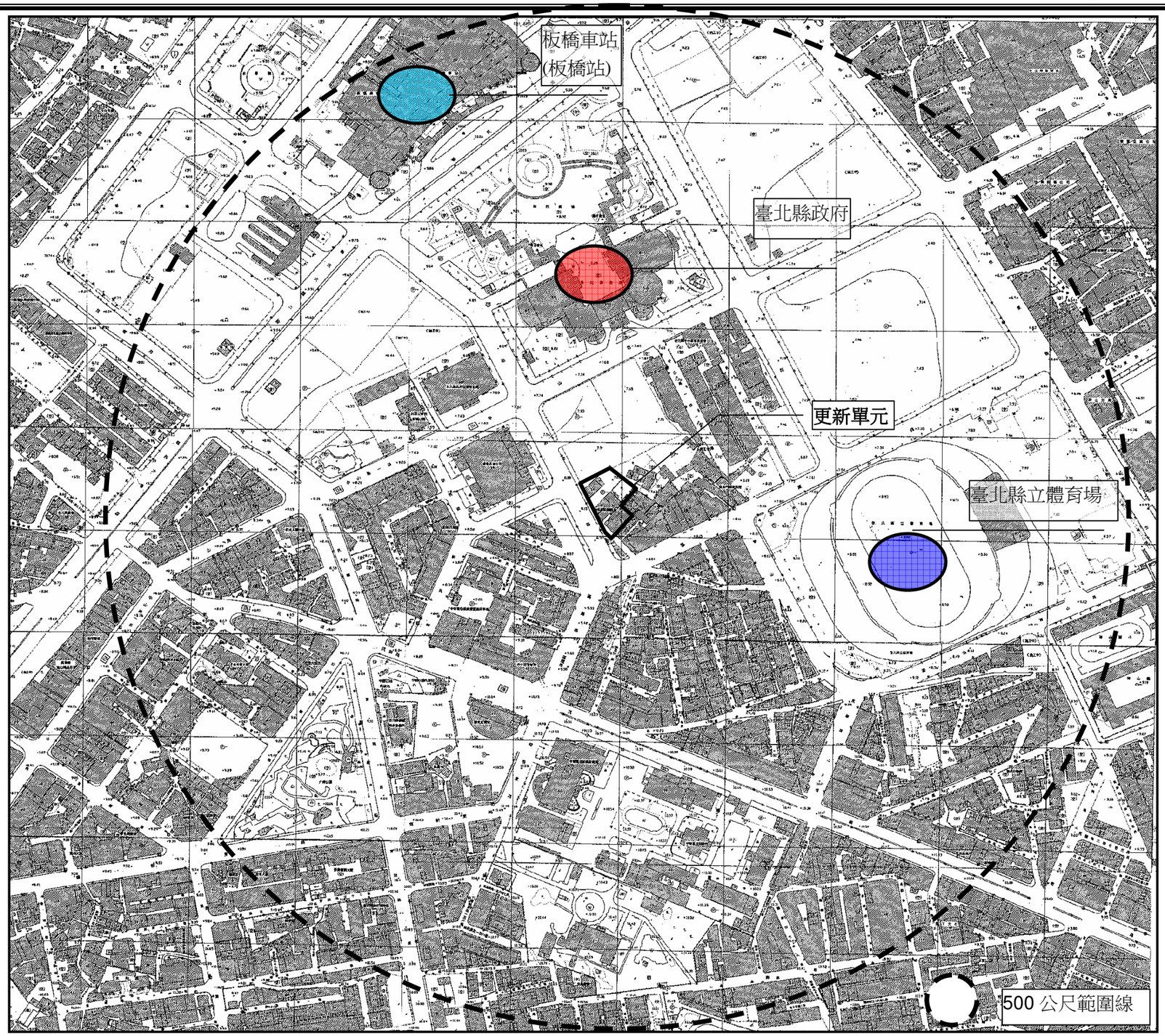


圖 2-3　更新單元現況圖(500 公尺範圍)（S：1/4500）

五、附近交通現況

本基地位於新板橋車站特定專用區內，新板特區將是未來臺北縣、市整併串聯的大動脈，更位於臺北縣新縣政中心大眾運輸樞紐重要位置，周邊交通便利。以下就目前基地周邊之道路系統現況、大眾運輸系統、地區停車系統、人行系統等說明：

（一）道路系統

更新單元連接主要道路為基地西側之新府路，路寬 25 公尺，藍線捷運板橋站為起點連接民族路，通往永和等地。周邊道路如下（詳參圖 2-4）：

1. 新府路：位在基地西側的新府路為串連文化路及縣民大道的聯絡道路，南行與民族路相接，可通往永和等地，路寬 25 公尺。
2. 區運路：區運路位於基地南側，路寬 18 公尺，東與漢生東路相接，往西與新府路交集。
3. 文化路：文化路路寬 40 公尺，北行接華江橋可通往臺北市萬華區，南行接南門街、南雅路與土城市中央路銜接，為通往三峽、桃園地區的重要交通孔道。
4. 縣民大道：路寬 40 公尺，地下為鐵路通過，東行可至臺北市萬華火車站，西行可連接樹林、桃園等地。
5. 民權路：路寬為 18～24 公尺不等，為板橋市市區重要幹道之一，民權路西北行經中正路接新海橋可通往新莊，東南行經實踐路和忠孝路相交。
6. 民族路：路寬為 25 公尺，北端與民權路連接，南端路名則改為中山路路寬則由 25 公尺變為 24 公尺。

（二）大眾運輸系統

基地位於新板橋車站南側約 300 公尺，為配合鐵路地下化後板橋車站的遷建，於文化路、縣民大道間的新板橋車站為台鐵縱貫線、台灣高速鐵路、台北捷運藍線（板南線）、黃線（環狀線；規劃中）、東西向快速道路等重要交通幹線的交會點，成為「四鐵共構」、台北都會區中僅次於台北車站的重要交通樞紐，並將因此提升板橋地區的新都心地位。

1. 台鐵縱貫線

板橋市主要的鐵路運輸為台鐵縱貫線的板橋車站，近年來在鐵路地下化及板橋新站的開發下交通日益便捷，目前新板橋車站成為臺北縣重要交通轉運中心。

2. 台灣高鐵

台灣高鐵板橋站已於今年 2 月通車，與台鐵板橋站共同使用，為連結北、高二市及台灣西部各主要縣市的高速鐵路系統，並規劃連接捷運板橋站及各種地面轉乘交通設施，除了使板橋車站交通樞紐之地位將更加凸顯、帶動區內發展，更讓臺北縣邁向國際。

3. 捷運系統

本基地近捷運藍線（板南線）之板橋站（位於站前路與新府路口），黃線（環狀線；規劃中）位於新站路與縣民大道、站前路口間；黃線係結合市中心區格狀路網與聯外重要運輸走廊輻射狀路網，整合為完整捷運路網架構，未來將串連起 14 條捷運路線[1]，方便、快速地往來臺北市縣，故本地區利用捷運系統，基地對外之大眾運輸將更加便捷。

4. 公車

板橋公車站為地下二層及地上二層之開放式設計建築，設有四座島狀月台可同時提供 12 輛公車同時停靠載客，主要提供民眾轉乘市區公車，地下層與台鐵板橋站地下一樓相連。板橋公車站自 90 年 6 月啟用，目前計有 14 條路線行經，日後將配合台鐵、高鐵、捷運板南線、捷運環狀線、板橋客運站等系統之建構，陸續調整公車路線，以提供更多元化之乘車選擇。

本單元西南側之民權路及民族路設有公車站，其路線包括：231（土城－中華路北站）、245（德霖技術學院－台北）、265（板橋－成功中學）、307（板橋國中－撫遠街）、234（歡仔園－台北）、667（板橋－京華城百貨）、705（三峽－台北）、57、板橋-台北（基隆客運）、土城工業區-木柵等公車路線（詳參圖 2-3）。

（三）停車供給

更新單元周邊有多處停車場，北側有縣民廣場地下停車場、縣府地下停車場、板橋新站東西側停車場；新府路與中山路一段西北側有一處臨時停車場；更新單元南側為北縣板橋體育場地下停車場。

[1]由最東端的動物園站順時針方向將可與木柵線、新店線、安坑線、中和線、萬大－中和－樹林線、板橋線、新莊線、臺灣桃園國際機場線、蘆洲線、社子線、淡水線、內湖線、民生汐止線、南港線等 14 條路線相交轉乘。

編號	站名	公車停靠路線
1	縣警局	231(直達車)、245(青山線)、307、234、245、265、265(左)、265(右)、265(夜)、265(區間車)、667、705、705(區間車)、651、57、板橋-台北（基隆客運）、土城工業區-木柵
2	民權路口	

圖 2-4　更新單元鄰近地區公車站牌示意圖

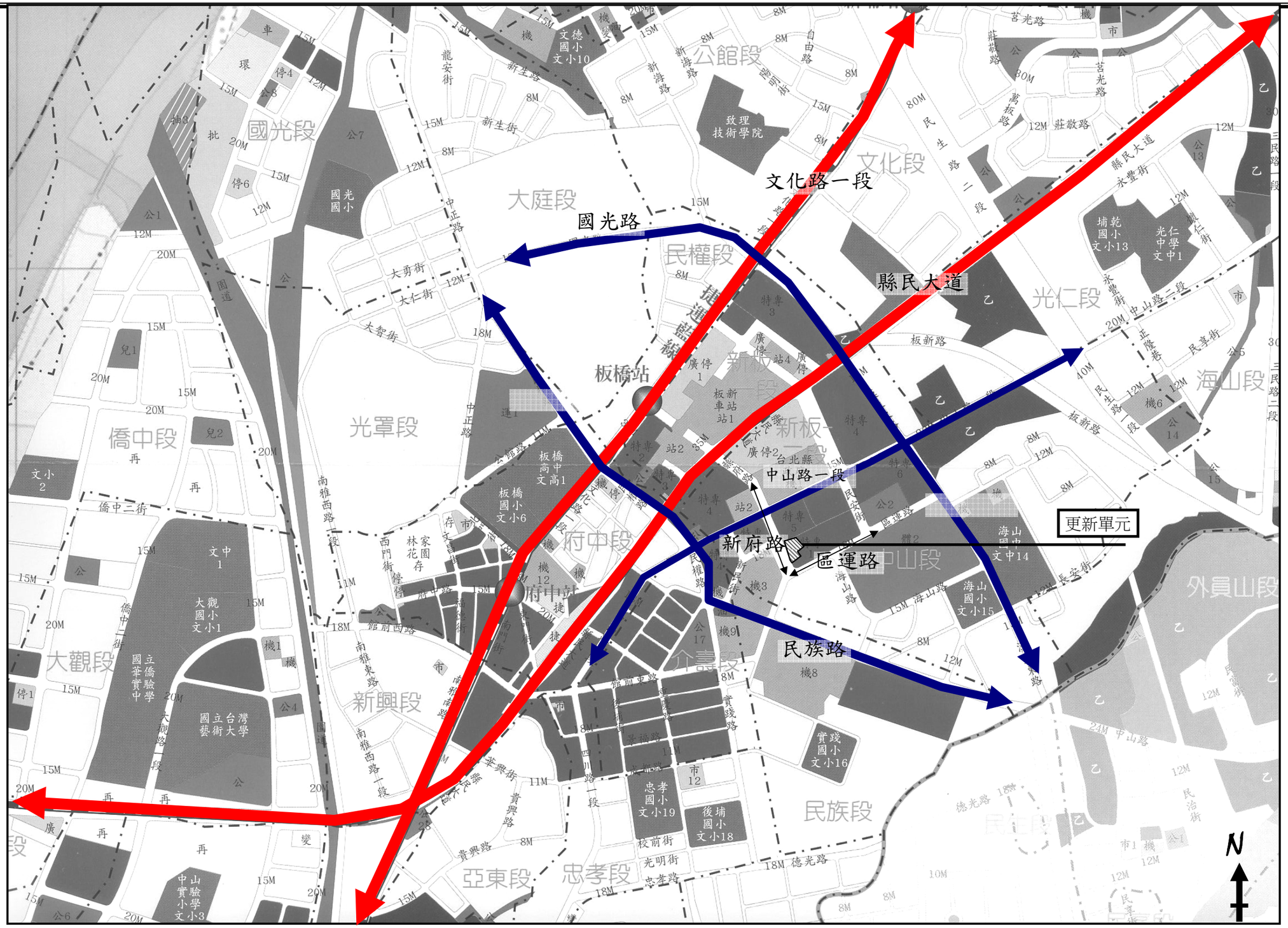


圖 2-5　更新單元周圍道路系統（S：1/10000）

六、房地產市場調查

板橋地區近鄰臺北市為臺北縣首善之區，發展甚速，人文經濟之成長，已為臺北市外圍一大都市。由於人口成長過於快速，公共設施建設難以配合，僅能滿足都會區住宅需求，商業一直無法突破目前的狀態。未來藉著大眾捷運系統、新車站以及台灣高鐵之規劃，使能提供多項公共建設及引進新的商業、業務設施，以帶動舊商圈之更新及再發展，此與擴大延伸與新的商業中心結合，成為臺北縣的重要政、經、商業中心，以符合具備多項功能的「副都心」角色，未來本地域環境發展趨勢佳。

本區位於新板橋車站特定專用區，基地周邊主要以住宅區為主，土地多已開發利用，但範圍內建築物較為老舊，使用情形較為單純。基地北側為商業區及機關用地為主，目前大遠百購物中心預計於今年度完工，西側有遠東百貨（FE21），基地以南主要以住宅使用為主。因此，本區之房地產產品以住宅為主。

（一）住宅市場行情

高鐵通車後，板橋車站形成的「三鐵共構」帶來的交通便利，必定為板橋市帶進定居人潮，房價自然看漲，新板特區新商圈及「非常熱區」成立，舊板橋商圈也開始活絡，目前板橋市文化路、中山路有幾個方案正在推出，房價都已飆破每坪三十五萬，未來更可能上看四十萬大關，未來本區的四鐵共構交通運轉中心、大型娛樂商圈、高品質住宅群、大型集會廣場、綠地公園規劃等等，未來還將規劃擴大 3 倍的「大新板特區」，將為此區房市價位推向更上層樓。本區屬臺北縣住宅區高價位分布地區，更新單元附近房地產市場詳圖 2-5 所示，供住家使用之新成屋，每坪約 31~41 萬左右（詳表 2-6）。

表 2-6 更新單元鄰近房地產市場行情調查表

案名	路段	樓層 G/B	坪數（坪）	洽詢行情價（萬/坪）
史丹佛	新府路	24/6	33-74	47
新都廳	漢生東路、中山路口	23/5	60-70	43
文邑	漢生東路（海山高中旁）	14,15/3	40-65	33
新站水鋼琴	中山路、館前東路口	16,19/5	35	31

資料來源：住展雜誌九七年三月號

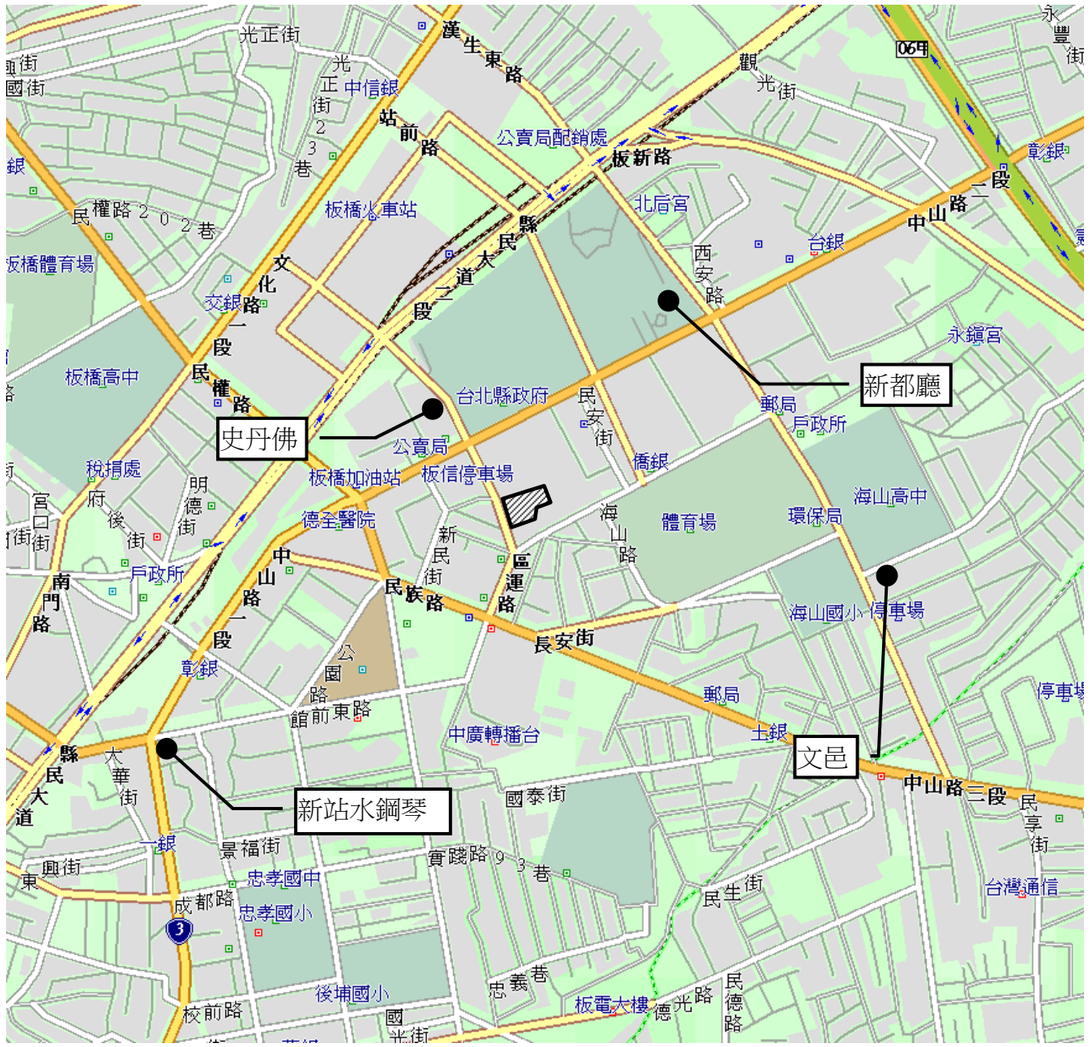


圖 2-6　更新單元鄰近房地產示意圖

參、細部計畫及其圖說

一、案名「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）書」(詳參附件冊之說明)

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（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）書」(民國 93.07)，範圍分別面臨板橋市 2 號（文化路一段）、4 號（民權路）、11 號（區運路）及 16 號（漢生東路）道路，計畫面積約 48.2 公頃。

表 3-1 更新單元都市計畫土地使用面積表

土地使用分區	計畫面積（m^2）	更新單元面積（m^2）
特專一	42,948.00	1,84900

二、土地使用分區管制

建築基地屬已發布細部計畫內之土地，已訂定容積管制地區，其土地與建築物使用，悉依該計劃之規定辦理。

(一) 本案更新單元屬第一種特定專用區之土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
第一種特定專用區（原市地重劃部分）	五○%	三○○%
第一種特定專用區（原區段徵收部分）	五○%	二一○%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達八公尺者，容積率不得大於二○○%。

（二）為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

1. 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定增加興建樓地板面積。

Ⅰ.基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

Ⅱ.基地面積在特專二、三、四、五、六為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。

（1）建築物提供部份樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

Ⅰ.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。

Ⅱ.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

2. 依第一點第一款規定所增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十：

△FA=S×I

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。

3. 依第一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地、其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在特專二、三、四、五、六為一千五百平方公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第二點規定之增加樓地板面乘以百分之一百二十五。

4. 為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小。另行增加其容積率。

變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）獎勵容積表

（獎勵部分）可增加之容積	該基準容積率x0.1	該基準容積率x0.2	該基準容積率x0.3
建築基地面積（平方公尺）	超過 1500	超過 2000	超過 3000

（三）增列特專一（都市更新地區）管制要點

本計畫區內劃設特專一（都市更新地區），其建築開發，准用都市更新條例及相關規定予以管制。

（四）為促進本計畫區之開發，建築基地之開發時程符合下列條件者另獎勵之。

提出申請建築並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準
時程起算之日起一年內	基準容積率 10%
時程起算之日起三年內	基準容積率 5%
時程起算之日起五年內	基準容積率 3%

（五）本計畫範圍內除第一種特定專用區外，其餘建築基地不得作為容積接受基地；惟第一種特定專用區適用獎勵容積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。

（六）本要點未規定之相關事項，適用其他法令規定。

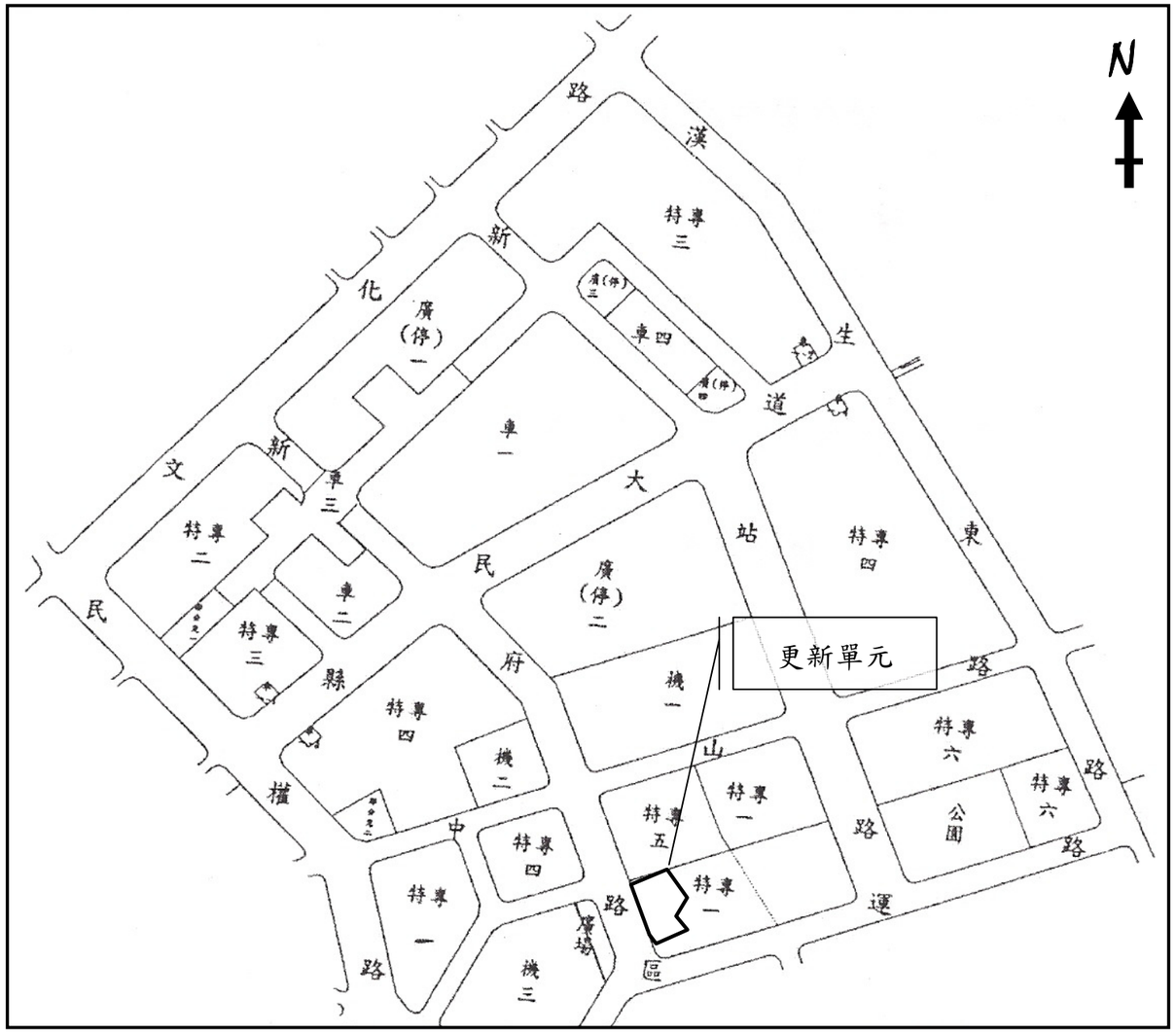


圖 3-1 (93.07 變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用管制要點部分通盤檢討）書)

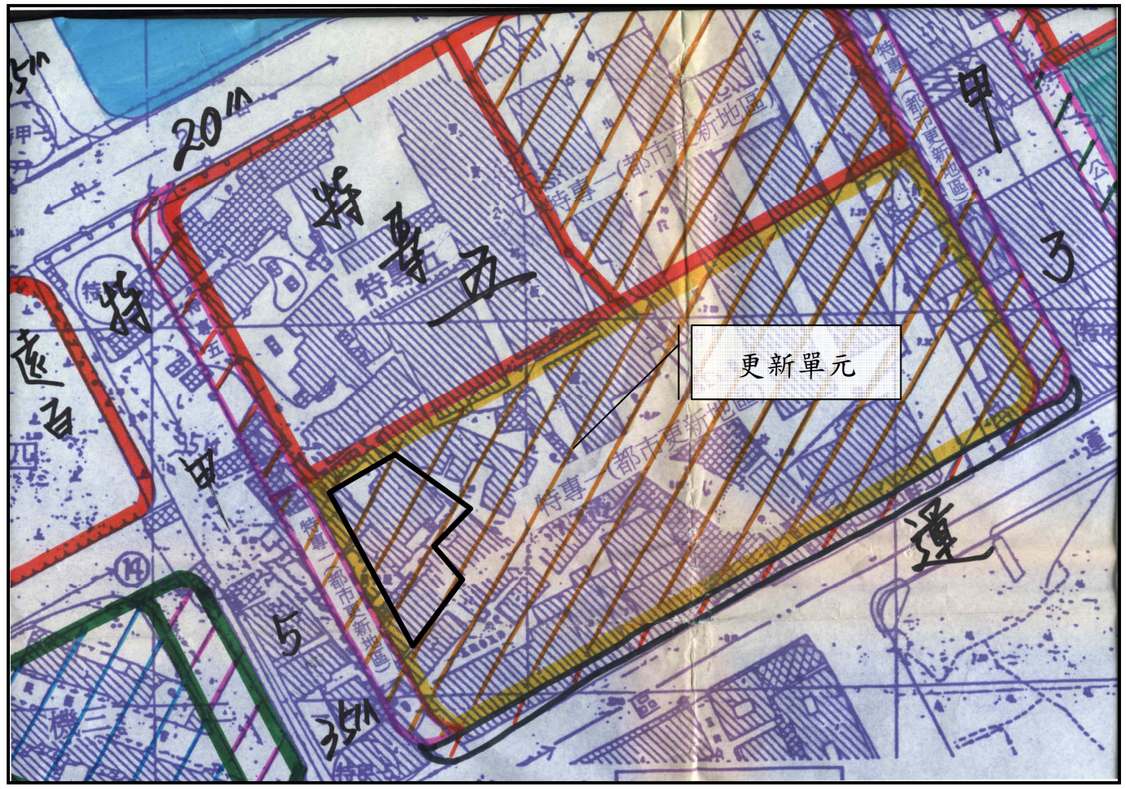


圖 3-2 更新單元土地使用分區法定書圖

肆、處理方式及其區段劃分

更新單元範圍全區劃定為「重建區段」(詳圖 4-1)。

伍、公共設施興修或改善計畫

本單元內並無公共設施用地，因此無公共設施興修或改善計畫。

陸、整建或維護區段計畫

本單元採全區重建方式進行更新，故無整建維護區段之建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。

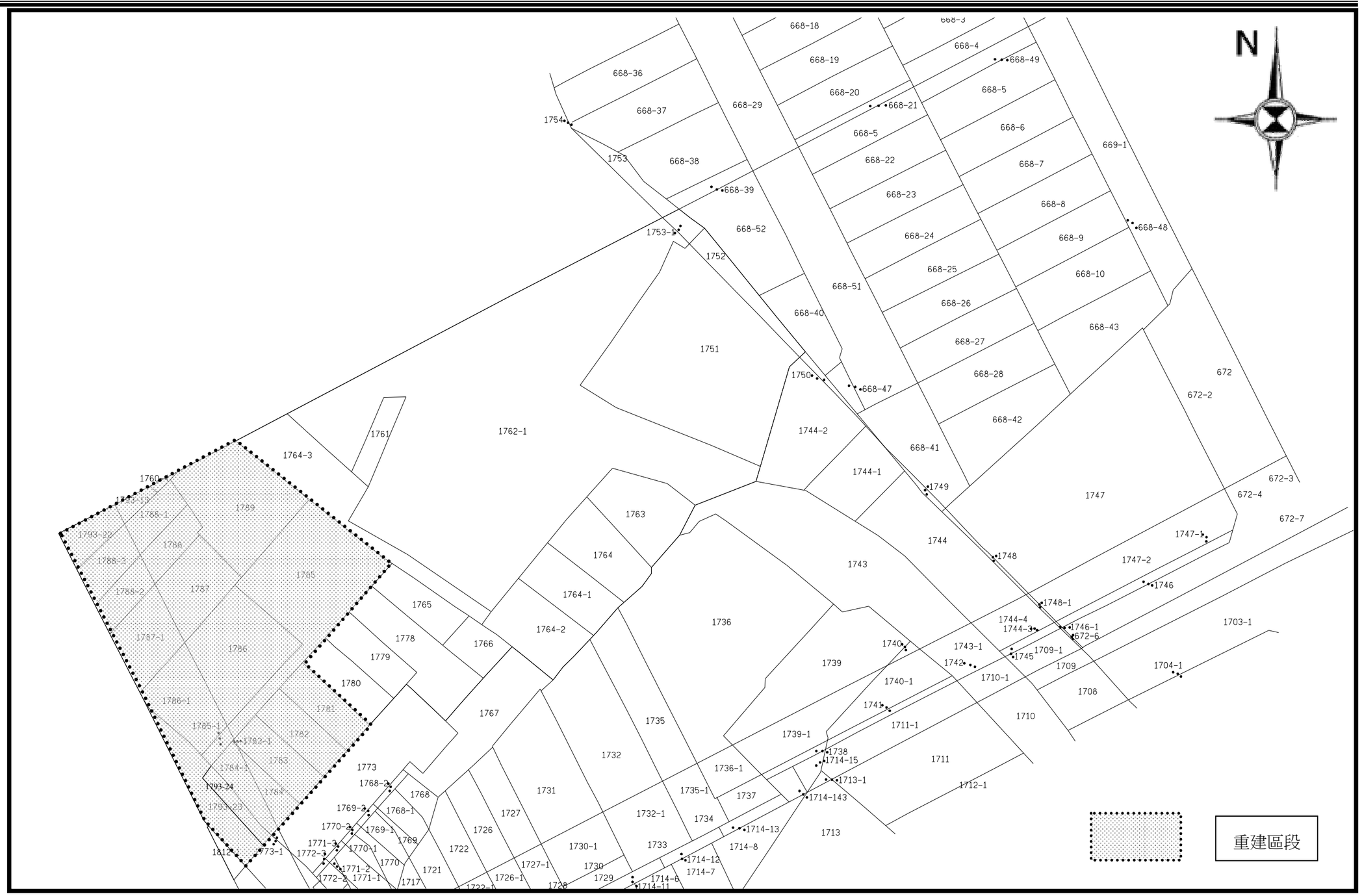


圖 4-1　更新單元重建區段範圍圖（S：1/500）

柒、重建區段計畫

一、土地使用計畫

（一）基本資料

1. 基地座落：

本單元位於臺北縣中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23（部份使用）及 1793-24 地號等 22 筆土地。

2. 基地面積：

因 1793-23 地號謄本面積為 212 平方公尺，本更新單元僅使用部分面積 97 平方公尺，未來將進行地籍分割，本更新單元使用面積為 1,849 平方公尺（559.32 坪）。

3. 使用分區及其使用強度：

（1）本單元範圍內 22 筆地號土地皆屬於特專一，中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23（部份使用）及 1793-24 地號土地，面積共計 1,849 平方公尺，為特專一（原市地重劃）地區。

（2）特專一（原市地重劃）：建蔽率 50%；容積率 300%。

（3）允建基準容積為（1,849*300％）＝5,547 平方公尺。

（二）基本法令分析

本基地範圍皆屬新板橋車站特定專用區之特專一。

二、更新前、後使用強度及面積檢討（詳表 7-4）

(一) 基準容積：

本單元範圍內 22 筆地號土地：

1,849*300％＝5,547 平方公尺。

本建築基地之基準容積共 5,547 平方公尺(約 1,677.97 坪)。

(二) 擬規劃申請之都市更新獎勵容積：共 2,267.06 平方公尺，約為允建基準容積之 40.87%(詳參表 7-5)。

1. 與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計

本案建築設計規劃擬配合當地人文發展及都市發展紋理，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計。再提出都市防災計畫，並提供公眾使用之防災設施、設備，且載明防災設施(設備)設置之必要性、項目等相關說明。

2. 「捷運車站、火車站站體及其入口周圍五百公尺範圍內」獎勵

本案距離板橋火車站 500 公尺範圍內，未來建築設計除依相關規定應設置之停車位外，另外將提供公眾使用之停車位、機車位或自行車位，並適度提高空地比。

3. 其他配合地方重大建設

本案位於新板橋車站特定專用區範圍內，並配合其規劃設計。

4. 二十年以上老舊四層樓公寓更新重建獎勵計算：依「臺北縣政府都市更新地區建築容積獎勵核算標準」規定辦理，本案基地內二十年以上老舊四層樓公寓所座落之建築基地面積合計，計算如下所示。（詳表 7-3）

(二十年以上老舊四層樓公寓基地所佔面積/更新單元面積)*10%

(160/1,849)*10%=0.87%

獎勵樓地板面積=5,547*0.87%=48.26 平方公尺。

(三) 基地面積規模大小獎勵：依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）書」第四項第二點第四款辦理，為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。本案基地面積為 1,849 平方公尺，符合獎勵基準容積率*0.1，可獎勵面積為 554.70 平方公尺（5,547×0.1=554.7）。

表 7-1 變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）獎勵容積表

（獎勵部分）可增加之容積	該基準容積率*0.1	該基準容積率*0.2	該基準容積率*0.3
建築基地面積（平方公尺）	超過 1500	超過 2000	超過 3000

(四) 時程開發獎勵：依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）書」第十四點辦理，為促進本計畫區之開發，建築基地之開發時程符合下列條件者另獎勵之。

表 7-2 開發時程獎勵標準表

提出申請建築並經臺北縣都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準
時程起算日起一年內	基準容積率 10%
時程起算日起三年內	基準容積率 5%
時程起算日起五年內	基準容積率 3%

註：時程起算日為細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）發佈實施之日。

本案細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）發佈實施之日為民國 93 年 7 月，本案預計將於五年內提出建築申請，符合獎勵基準容積率 3%，面積為 27.74 平方公尺。

(五) 容積移轉說明：為配合新版特區整體景觀，本案更新單元將在符合法令規定限制下，擬採容積移轉方式取得容積，使得開發強度符合地區定位，約可獎勵樓地板面積為 2,218.80 平方公尺。

(七) 可申請之總容積：共 5,547 + 2,267.06 + 554.70 + 27.74 + 2,218.80 + 478.70 =11,094 平方公尺。

(八) 結論：

設計建築面積共 685.80 平方公尺 < 允建建築面積 924.50 平方公尺。

規劃建築總樓地板面積共 10,807.23 平方公尺 ≦ 獎勵後總容積 11,094 平方公尺。

二、計畫容納人口數

（一）興建戶數：更新後預計興建 99 戶住宅。

（二）計畫容納人口：本案更新後計 99 戶住宅，以臺北縣平均戶量 2.90(人/戶)[2]估計，預估更新後計畫容納人口數為 288 人。

三、配置計畫與規劃原則

（一）採建物單元以讓各戶各房間都有採光、良好通風與景觀條件。

（二）建物採二棟設計，一樓僅留設面對新府路之店舖，其餘部份為公設大廳，塑造地面層寬廣庭園景觀。

（三）地上一層採挑高設置迎賓門廳及店鋪為主，地下一至六層設置汽（機）車停車位為主，地上二至二十五層規劃為住宅為主。

（四）地面一層規劃寬廣人行步道，以造園綠化區隔公共空間與社區空間。

（五）加強建物耐震結構、強化防災系統。

表 7-3 二十年以上老舊四層樓公寓土地清冊

編號	標示部			
	地段	地號	建號	面積（m²）
1	中山段	1788	2853、2854、2855、2856、2857	53
2	中山段	1788-1	2848、2849、2850、2851、2852	49
3	中山段	1788-3		58
合計				160

[2] 資料來源：臺北縣戶政服務網板橋市深丘里 97 年 3 月人口統計資料（總人口數：6,561；戶數：2,260）

表 7-4 設計面積計算表

一、	基地位置：		板橋市中山段 1786 地號等 22 筆(建蔽率：50%、開挖率：75%)								
二、	基地面積：		1,849.00	㎡	559.32	坪	特專一 300%	1849.0 ㎡			
三、	允建建築面積：		924.50	㎡	279.66	坪	279.66	坪			
四、	原允建容積：		5,547.00	㎡	1,677.97	坪	1,677.97	坪	100.00%		
五、	開放空間優待：		0.00	㎡	0.00	坪	0.00	坪			
六、	停車獎勵：		478.70	㎡	144.81	坪	144.81	坪	6.13%		
七、	大規模開發獎容：		554.70	㎡	167.80	坪	167.80	坪	10.00%		
八、	促進開發時程獎容：		27.74	㎡	8.39	坪	8.39	坪	3.00%		
九、	容積移轉：		2,218.80	㎡	671.19	坪	671.19	坪	40.00%		
十、	都市更新：		2,267.06	㎡	685.79	坪	685.79	坪	40.87%		
十一、	允建總容積：		11,094.00	㎡	3,355.94	坪	3,350.34	坪	200.00%		
十二、	設計建築面積：		685.80	㎡	207.45	坪	207.45	坪			
十三、	允建機電空間 15%：		1,592.30	㎡			3,355.94				
			容積樓地板		免計容積部分				樓地板面積	陽台	合計(營建)
					停車空間		梯廳	安全梯+機電			
	地下四層	A 棟+B 棟	-	㎡	1,230.08	㎡	-	-	1,230.08	-	1,230.08
	地下三層	A 棟+B 棟	-	㎡	1,230.08	㎡	-	-	1,230.08	-	1,230.08
	地下二層	A 棟+B 棟	-	㎡	1,230.08	㎡	-	-	1,230.08	-	1,230.08
	地下一層	A 棟+B 棟	-	㎡	1,230.08	㎡	-	-	1,230.08	-	1,230.08
	地上壹層	A 棟+B 棟	637.61	㎡	-	㎡	70.83	-	708.44	-	708.44
	地上 2-24 層	A 棟	11,535.19	㎡	-	㎡	1,011.54	-	12,302.93	1,077.78	13,380.71
		B 棟									
		小計	12,172.80	㎡	4,920.32	㎡	1,082.37		14,241.45	1,077.78	19,225.12
	R1~R3		-	㎡	-				257.00	-	257.00
	合計		12,172.80	㎡	4,920.32				14,498.45	1,077.78	19,482.12
	允建容積檢討(基準容積+開發獎容+容積移轉+都市更新+機電空間		12,686.30	㎡	建築面積檢討		685.33 < 685.80				
	停車分析		法定汽車停車位		法定機車						
			87.00	部	87.00	部					
			自設或獎勵汽車位		自設機車						
			13.00	部	12.00	部					

表 7-5 都市更新獎勵容積之項目與額度

獎勵項目		獎勵容積		說明
		佔法定容積額度	面積(M^2)	
ΔF1：以原建築容積高於法定容積部分核計		0%	0	
ΔF2：以更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之人數乘以當地居住樓地板面積平均水準與更新後分配建築物樓地板面積平均值之差額核算。		0%	0	
ΔF3：捐贈公益設施		0%	0	
ΔF4：時程獎勵		0%	0	本案選擇細部計畫規定辦理，故不再爭取都市更新 ΔF4 時程獎勵。
ΔF5：考量地方特性、人行步道、保存具歷史性、紀念性及藝術價值之建築及更新單元規模等因素，依附表規定核計應得之獎勵容積。				
ΔF5-1：符合地方發展特性	符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和。	10%	554.70	
	捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內（需配合做規劃設計）	20%	1,109.40	
	都市計畫工業區	0%	0	
	其他配合地方重大建設	10%	554.70	
ΔF5-2：更新單元規模及類型	實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺（含）以上者，獎勵法定容積之百分之五。 面積在四千平方公尺（含）以上者，獎勵法定容積百分之六，每增加一千平方公尺予以增加法定容積之百分之一，並以百分之十為限。	0%	0	本獎勵與「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）書」第四項第二點第四款，鼓勵建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。本案選擇細部計畫規定辦理，故不再爭取都市更新 ΔF5-2 更新單元規模獎勵。
	二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善	0.87%	48.26	（160÷1,849）×10%＝0.87%
ΔF6：實施者為處理基地內占有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積		0%	0	
合計		40.87%	2,267.06	未超過 50%之法定上限

註：本表所載之各項數值為初估值，最後仍以臺北縣政府核准之事業計畫額度為準。

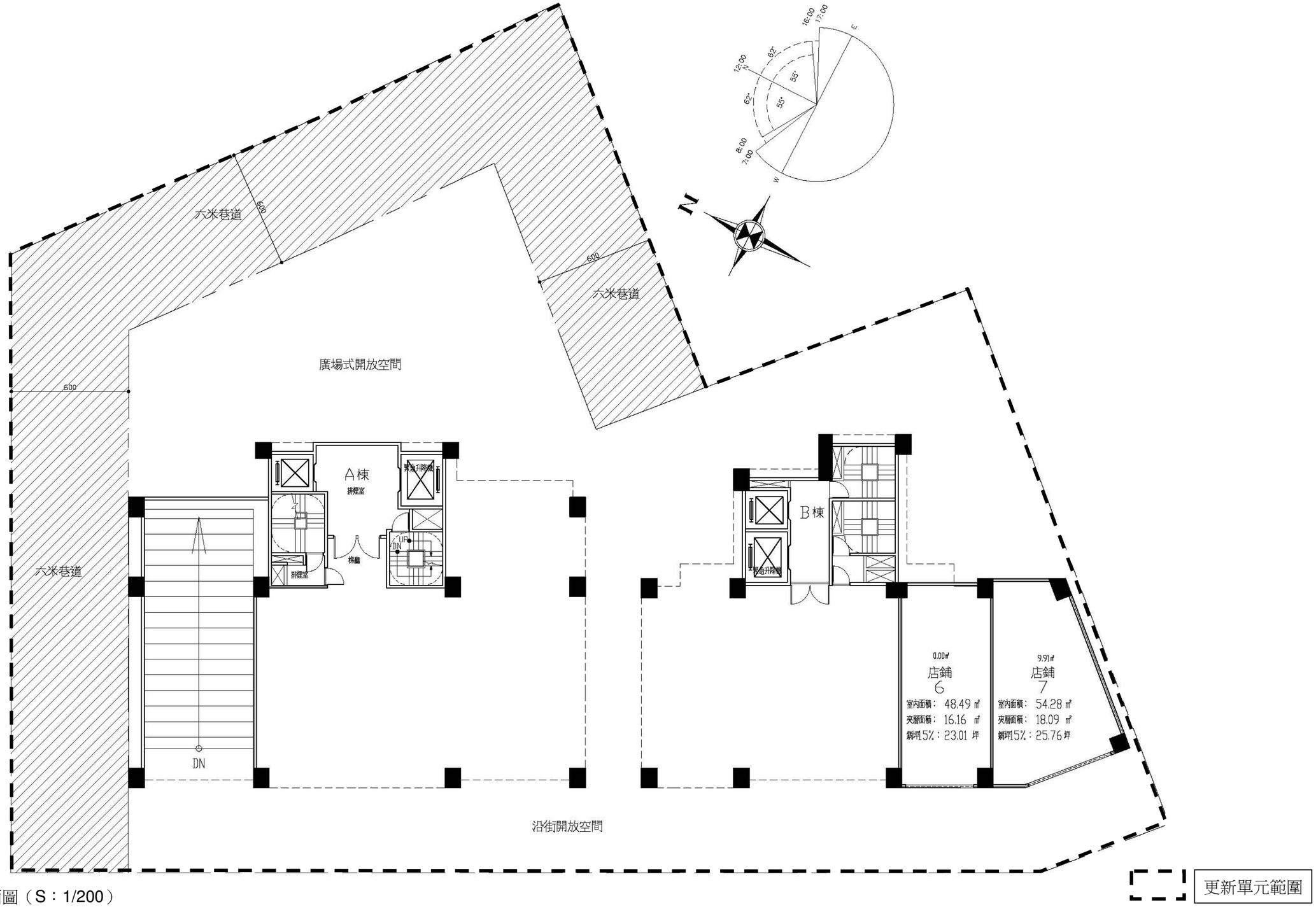


圖 7-1 一層平面圖（S：1/200）

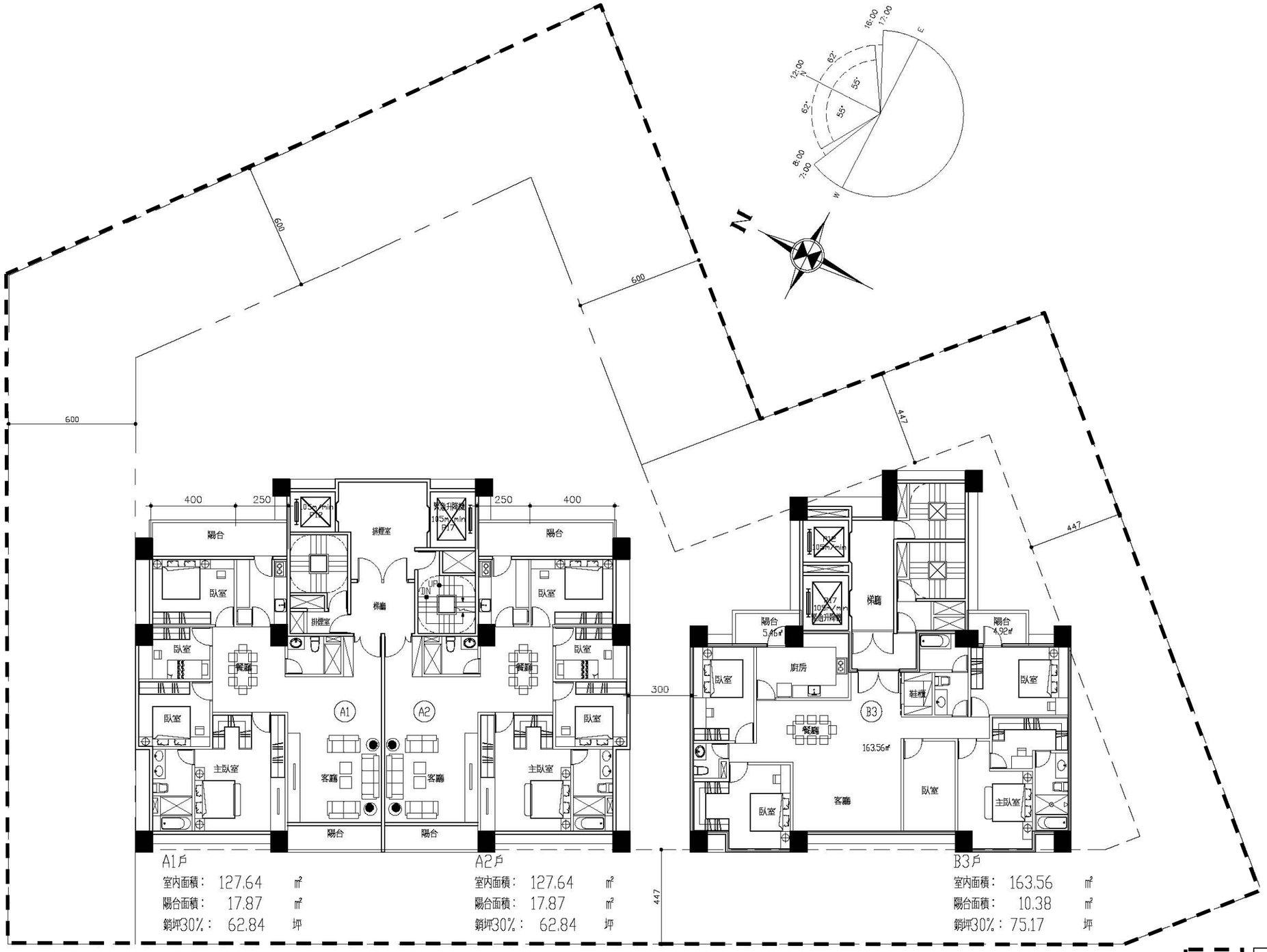


圖 7-2　標準層平面圖（S：1/200）

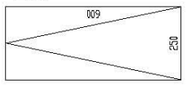
基地面積
1849

最大開挖面積
1230.08㎡ < 1849*75%=1386.75...OK

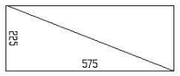
B1F 機車
大機車 50輛
小機車 49輛 共計 99輛

B1F 汽車
大汽車 8輛
小汽車 7輛 共計 15輛

圖例



汽車位 (250*600)



汽車位 (225*575)

摩托車位 (100*200)

摩托車位 (75*175)

總停車位數量表								
型式		平面(大)	平面(小)	機械	合計	機車(大)	機車(小)	合計
尺寸		250X600	225X575	225X575		100X200	75X175	
B4F	法定	15	15	—	30	—	—	—
B3F	法定	15	14	—	29	—	—	—
B2F	法定	12	14	—	26	—	—	—
B1F	法定	2	—	—	15	50	49	99
	停獎	6	7					
合計		50	50	—	100	50	49	99
備註		大車位≥小車位 OK						

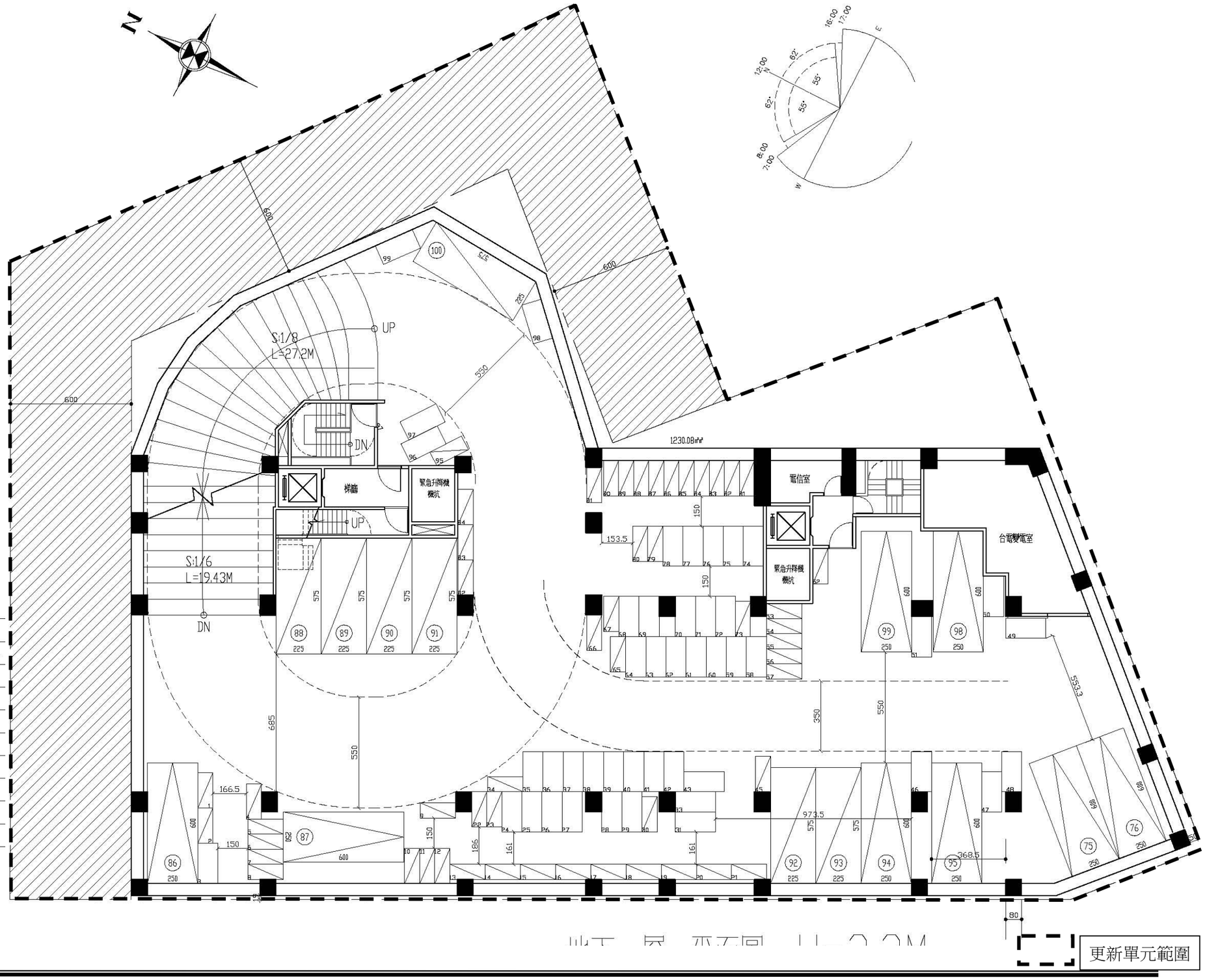


圖 7-3 地下一層平面圖（S：1/200）

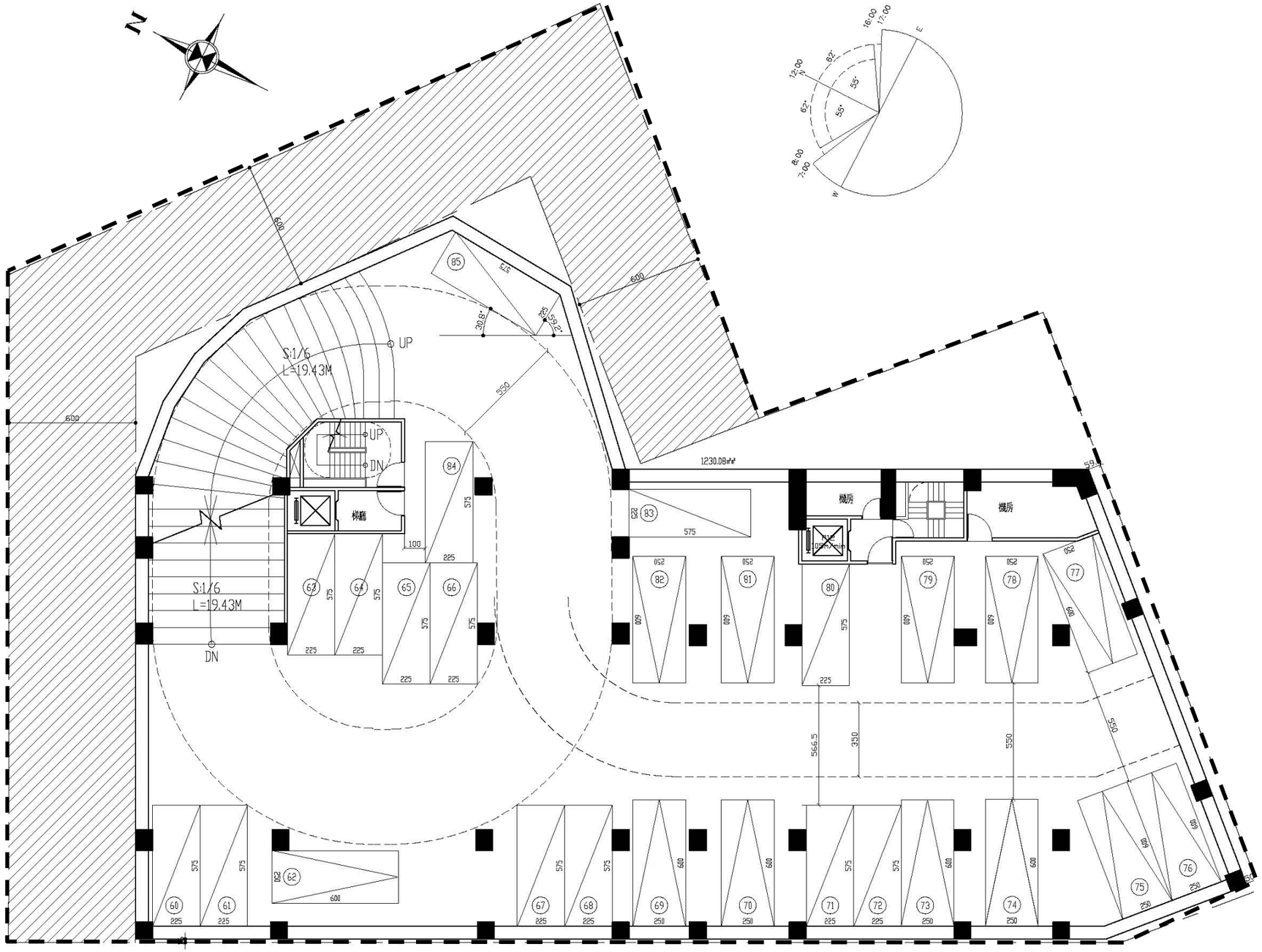
基地面積
1849

最大開挖面積
1230.08㎡ < 1849*75%=1386.75...OK

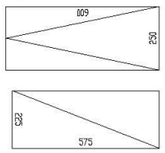
B2 汽車

大汽車　12 輛

小汽車　14 輛　共計 26 輛



圖例



汽車位 (250*600)

汽車位 (225*575)

圖 7-4　地下二層平面圖（S：1/200）

更新單元範圍

基地面積
1849

最大開挖面積
1230.08㎡ < 1849*75%=1386.75...OK

B3F 汽車
大汽車 15輛
小汽車 14輛 共計 29輛

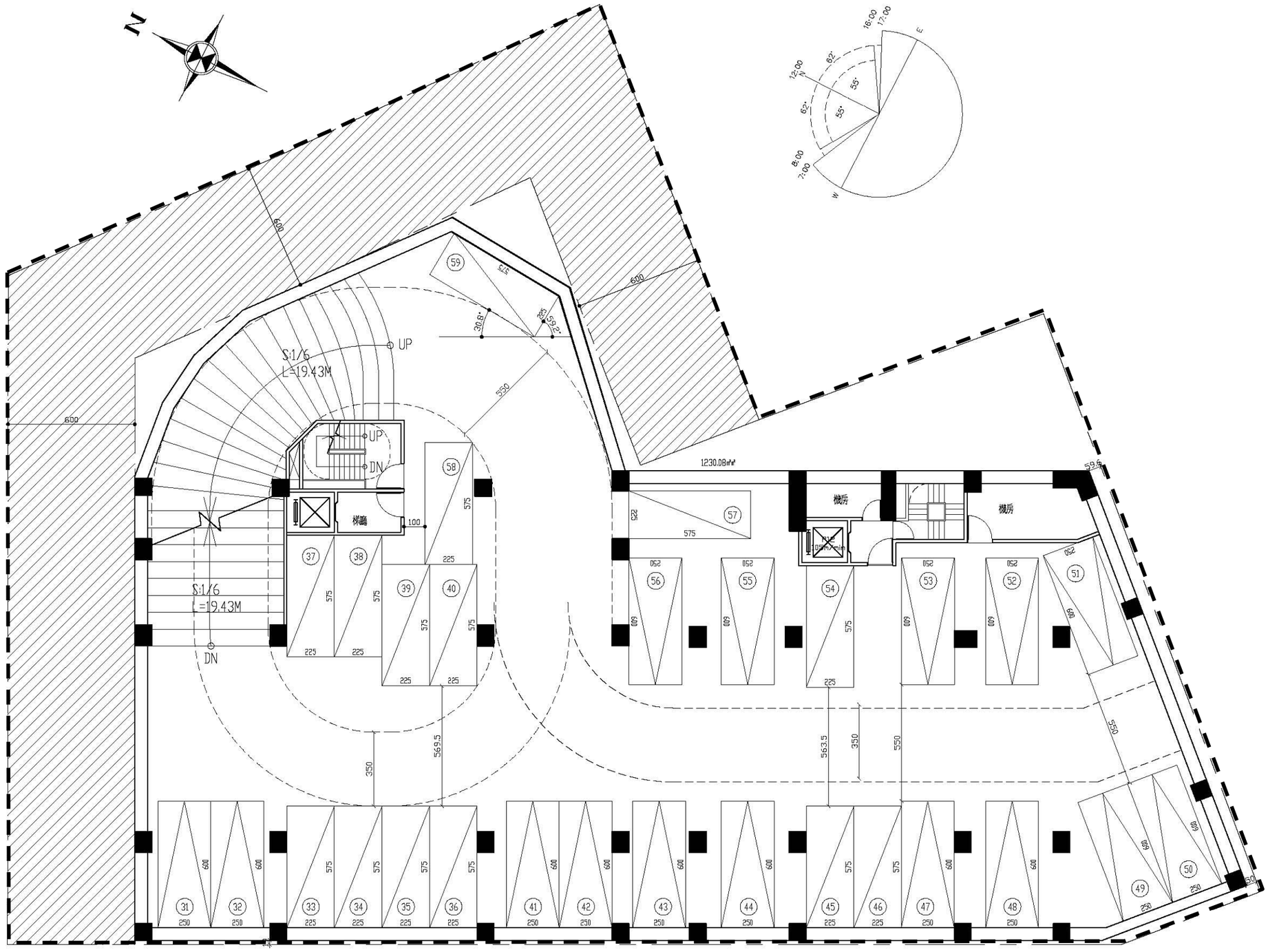


圖 7-5 地下三層平面圖（S：1/200）

基地面積
1849

最大開挖面積
1230.08㎡ < 1849*75%=1386.75...OK

B4F 汽車

大汽車 15輛
小汽車 15輛 共計 30輛

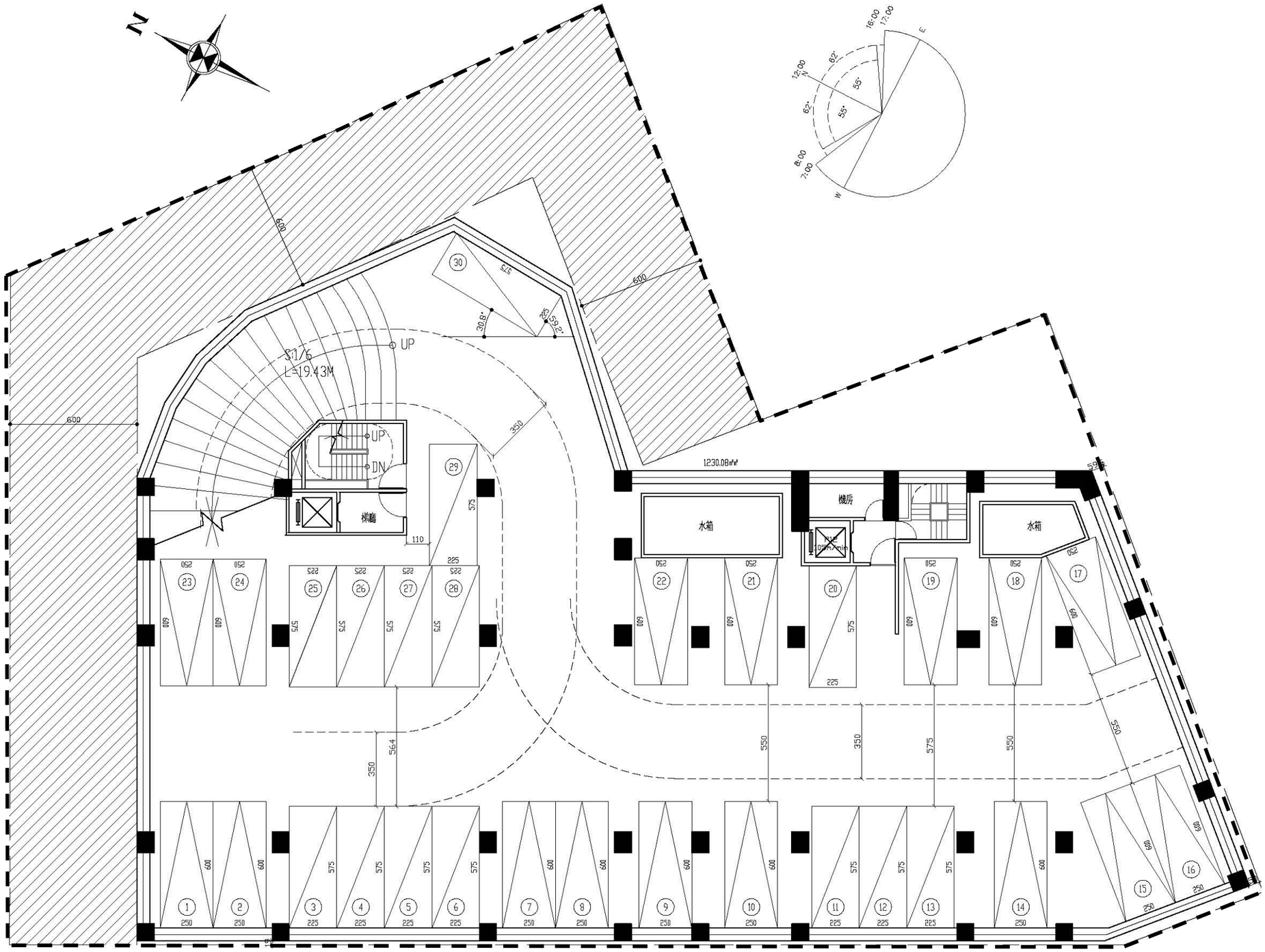


圖 7-6 地下四層平面圖（S：1/200）

更新單元範圍

捌、都市設計與景觀設計

一、都市設計目標

（一）發揮本單元應有之都市機能及效益

本基地土地使用分區屬新板橋特定專用區之特專一，目前使用容積遠低於法定容積，居住品質不佳且未符合應有機能，因此擬透過重新規劃配置並呼應新板橋特定專用區之特色，重塑建築主體，以提升居民生活水準，提供具有優質生活機能之居住環境。

（二）配合基地特性，改善當地交通並提昇居住安全

針對本基地周圍公共設施、街道特色及考量未來都市發展與可能衍生的商業活動需求，規劃設計優質的商業店面，留設寬敞舒適的騎樓與人行步道，提供適量的停車數，俾滿足本單元人、車之交通與停車需求。

（三）街景建築物的特色

基地位於新府路、區運路交叉路口東北側，未來本單元擬形塑為二棟 24 層樓有特色的建築體，建築物色彩主要採中明度、彩度之色系為考量，使本案融入基地環境，而使色彩能有一致的表現，呼應基地周遭之建築意象。

二、人行、車行系統設計原則

（一）更新單元臨西側 25 米計畫道路留設 4 米以上人行步道、留設 6 米汽車出入口。

（二）車輛出入口保持合理安全空間。

（三）更新單元社區住戶出入口設置於 25 米新府路。（詳圖 8-1）

三、立面與景觀計畫

（一）本案基地面臨 25M 計劃道路，基地為口袋型，為確實達到土地利用效益及通風採光之需求，建築物採用集合住宅為主，面臨 25 米新府路，呈現內外部空間之層次，並圍塑出舒適的居住空間。

（二）新古典立面—本建築主要意象以仿古典語彙、簡潔量體為基調，期與基地週遭建築意象風格相融合，進而與週遭環境達到一定的協調。

四、外部空間舖面之選用

（一）強調開闊之外部開放空間，建築物向內退縮，以增加對外開放之使用性。

（二）強調外部開放空間之完整性，規劃設計的開放空間，搭配街道家具與立體化的植栽配置，以自然富變化的街道風貌為主體空間。

五、防災避難計畫

（一）因應都市防災於更新單元臨計畫道路退縮 4 米以上人行步道（供公眾使用），使西北側 25 米計畫道路有效道路寬度分別可以達 12 米以上，以因應消防車及雲梯車之救災操作。

（二）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作為社區公眾使用空間，當發生災害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。（詳圖 8-2）

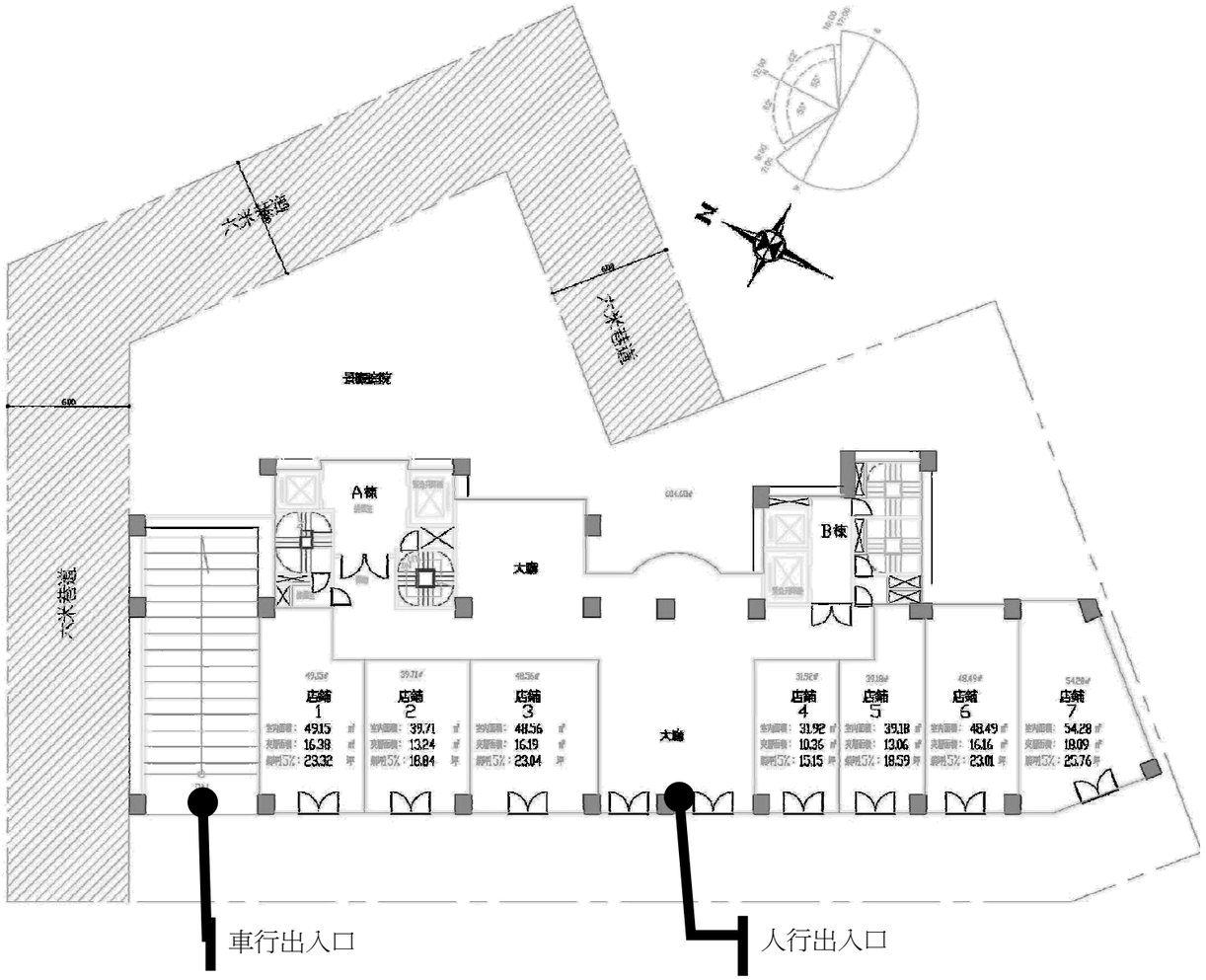
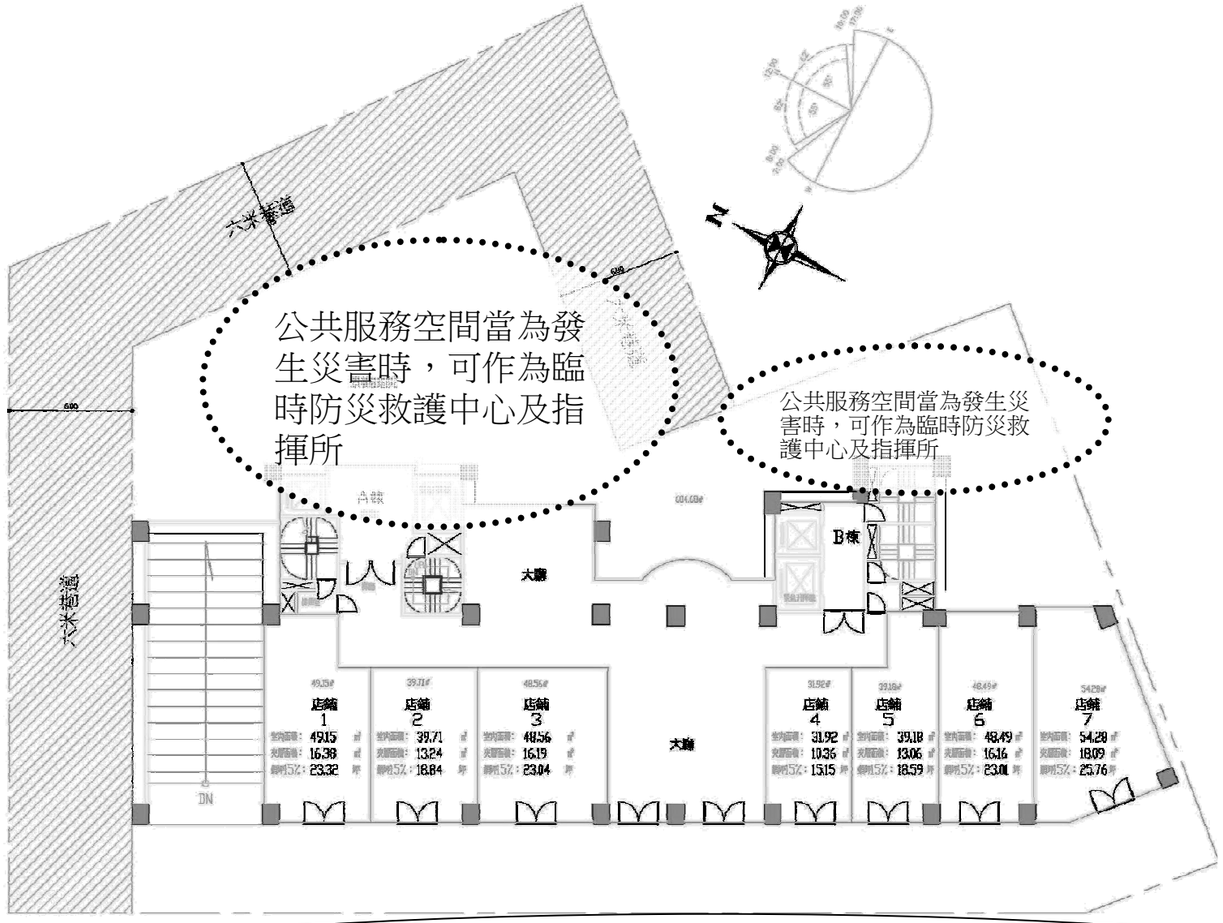


圖 8-1　基地出入口示意圖 (S：1/300)



有效寬度可達 29 米，以因應消防車及雲梯車之救災操作

25m 新府路

圖 8-2　單元防災避難與空間示意圖 (S：1/300)

玖、實施方式及有關費用負擔

一、實施方式

本單元未來都市更新事業擬將委託都市更新事業機構（爵鼎都市建築股份有限公司）為實施者，並擬採權利變換方式實施之。

二、費用分擔原則

本單元都市更新事業之執行費用負擔，將依「都市更新條例」第三條第一項第五款權利變換之規定，擬先由受委託擔任實施者之都市更新事業機構投入資金實施本都市更新事業，並於本都市更新事業實施完成後，將由更新單元內土地所有權人以其更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

拾、拆遷安置計畫

本單元內合法建築物於更新期間，擬先由受委託之實施者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。

拾壹、財務計畫

一、開發成本費用估算

本案更新後建物為一棟地下六層、地上二十五層及一棟地下二層、地上十二層之鋼筋混凝土造集合住宅，可分為工程費用、權利變換費用、貸款利息及管理費用等四大項，茲說明如下(詳表 11-1)：

表 11-1 更新單元都市更新事業總費用初估表

項目		金額(元)	說明
工程費用	建築設計費	17,113,145	按臺北縣建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。
	營建費用	582,291,494	依臺北縣都市更新權利變換營建單價提列基準認列。
	空氣污染防治費	1,549,427	依「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算。
	地質鑽探及簽證費用	500,000	依實際金額編列。
	公寓大廈公共基金	2,257,903	依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定計算。
	合計	603,711,969	
權利變換費用	調查測量費	400,000	依市場行情編列
	都市更新事業規劃費	4,500,000	依實際合約內容編列
	地籍整理費	990,000	每戶 1 萬元計，共計 99 戶
	拆遷安置費	3,600,000	本案有 12 戶，每戶每月 1 萬，施工期間至交屋約 30 個月
	拆遷補償費	10,094,622	按臺北縣都市更新權利變換拆遷安置費提列基準。
	合計	19,584,622	
信託費用		6,000,000	本案土地信託之費用
貸款利息		38,741,297	營建工程及權變及公共設施所需費用之利息，依撥款進度以年利率 3.845%月複利計之
管理費用	人事行政管理費	33,401,894	本案採現行上市上櫃建設公司平均管理費用 5%計算，其以重建工程費用、權利變換費用、信託費用及貸款利息合計之 5%計算之。
	銷售管理費	40,082,273	以重建工程費用、權利變換費用、信託費用及貸款利息合計之 6%計算。
	風險管理費	88,982,647	實施者為投入龐大資金、人力、物力之風險費用，以上述費用之 12%計算之。
合計		830,504,703	

註：以上費用最後皆以實際發生價格為準。

（一）工程費用

1. 建築設計費用：委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，委由陳廷杰建築師辦理，依據建築師公會標準編列，所需費用為 17,113,145 元。

表 11-2 建築設計費計算表

建築師設計監造酬金			
法定總工程造價(元)	241,580,644		
	比例	計算基準	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬以上	7.00%	181,580,644	12,710,645
合計		241,580,644	17,113,145

2. 營建費用：包括現有建物拆除及更新後建物之施工、整地、材料費、工程營監造、工程管理、外水外電及其他相關費用。營造成本平均造價為 98,804 元/坪，預計興建總樓地板面積 19,482.31 平方公尺（5,893.40 坪），預估總營造成本約為 582,291,494 元。

3. 地質鑽探費：鑽探工程所需費用，預估約需 500,000 元，依市場行情編列。

4. 空氣污染防治費：

依民國 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，本案屬第二級營建工程，故採第二級費率計算。拆除更新前原建築物需繳納新台幣 583 元，另更新期間興建鋼筋混凝土造建築物需繳納新台幣 1,548,844 元，合計需繳納新台幣 1,549,427 元。

表 11-3 拆除更新前原建築物所需繳納空污費

項目	費率	總樓地板面積(M2)	合計
拆除	0.56 元/平方公尺	1,039.69	583

表 11-4 興建建築物所需繳納空污費

項目	費率	建築面積(M2)	工期(月)	合計(元)
興建	2.65 元/平方公尺	19,482.31	30	1,548,844

5. 公寓大廈公共基金：依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，法定工程造價為 241,580,644 元，故公寓大廈公共基金約需 2,257,903 元。

表 11-5 公寓大廈公共基金估算表

項目	金額(元)
法定造價	241,580,644
1 千萬以下為千分之二十	200,000
1 千萬至 1 億超過 1 千萬部分為千分之 15	1,350,000
1 億至十億元為千分之 5	707,903
總計	2,257,903

（二）權利變換費用

1. 調查測量費：供作未來建築前，基地土地及建物重新調查及測量簽證圖說費用及請領建築物使用執照後，實施者應即辦理實地埋設界樁，並辦理地籍測量及建築物測量，計 400,000 元，依市場行情編列。

2. 都市更新規劃費：為都市更新事業計畫之研擬合計為 4,500,000 元。

3. 地籍整理費：更新完成後辦理土地登記所需之相關代書費用及地政作業規費，以每戶 1 萬元計，更新後共 99 戶，故估計約需 990,000 元。

4. 拆遷安置費用：

針對土地及合法建物所有權人於拆屋重建期間，擬由實施者依法發放建物拆遷現金補償費方式，於建物拆除後，暫時預估補貼房租每戶每月 1 萬元，更新單元內原有戶數為 12 戶，預估本大樓興建期間自拆除至交屋約 30 個月，總金額為 3,600,000 元，作為住戶重建期間自行尋求臨時安置之資金。本地區更新後將作為住宅大樓使用，將於現地進行安置工作，故基地更新後合法現住戶將現地安置。

5.拆遷補償費用：

合法建築物現住戶拆遷補償相關成本如下：

（1）土地改良物補償費

本案於地政事務所登記建號 12 筆（3 棟建物），1 棟 5 層樓鋼筋混凝土、1 棟 2 樓磚造，及 1 棟 1 樓加強磚造。依台灣地區銀行各類建築物估價標準，並照登記面積計算拆遷補償費，土地改良物補償費用合計為 22,462,870 元。

（2）代為拆除費用

拆除加棄土費初估以每平方公尺 1,200 元計算，現有建物總樓地板面積總計為 1,039.69 平方公尺，代為拆除費用合計為 1,247,628 元。

（3）土地改良物拆遷補償費用

土地改良物拆遷補償費減去代為拆除費用，故拆遷補償費用為新台幣 10,094,622 元。（詳表 11-6）

（三）信託費用

本案約近四年完成，故依合約制定信託手續費用需 6,000,000 元。

（四）貸款利息

在不計入土地成本情形下，本案支付工程費用及權利變換費用之貸款利息，依撥款進度以年利率 3.845%月複利計之，合計需 38,741,297 元。

（五）人事行政管理費用

人事行政管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息總和之 5%計之，為 33,401,894 元。

（六）銷售管理費

銷售管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息總和之 6%計之，為 40,082,273 元。

（七）風險管理費

風險管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息及人事行政管理費總和之 12%計之，合計為 88,982,647 元。

二、開發收益預估

（一）建物價值

本案未來扣除分回給原地主之銷售樓地板面積，更新後二樓以上每坪平均售價 30~35 萬元，約可獲得 920,226,323 元。

（二）停車位價值

地下一層至地下四層停車場，預計可銷售 100 席小汽車停車位(不計機車停車位數量)，一席停車位暫以 150 萬元計，約可獲得 150,000,000 元。

（三）更新後建築物總價值

上述更新後建物價值與停車位價值合計共 1,070,226,323 元，以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依實際發生金額為準。

三、更新事業概要計畫損益試算

本單元若能獲得相關容積獎勵進行更新，總成本約 830,504,703，更新後建築物總價值為 1,070,226,323 元，利潤約為 239,721,620 元。

表 11-6 拆遷補償費用估算表

編號	標示部					所有權部			補償費單價(元/㎡)	補償費複價(元/㎡)	拆除費用(拆除加棄土費)每平方公尺 1200 元	拆遷補償費(元)(補償費用減拆除費用)
	建物門牌號碼	建號	建材	總層次	總面積	所有權人	權利範圍	持分面積				
1	板橋市中山路一段 154 巷 3 弄 6 號	147	加強磚造	1	50.14	呂君木	1	50.14	6,000	300,840	60,168	240,672
2	板橋市中山路一段 154 巷 19 號	2848	鋼筋混凝土造	5	73.9	蘇振臺	1	73.9	13,000	960,700	88,680	872,020
3	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 1 號	2849	鋼筋混凝土造	5	73.9	陳永成	1	73.9	13,000	960,700	88,680	872,020
4	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 2 號	2850	鋼筋混凝土造	5	84.51	蘇嫺靜	1	84.51	13,000	1,098,630	101,412	997,218
5	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 3 號	2851	鋼筋混凝土造	5	73.9	李宗龍	1	73.9	13,000	960,700	88,680	872,020
6	板橋市中山路一段 154 巷 19 之 4 號	2852	鋼筋混凝土造	5	73.9	李怡慧	1	73.9	13,000	960,700	88,680	872,020
7	板橋市中山路一段 154 巷 25 號	56	磚造	2	214.44	黃麟堂	1	214.44	4,500	964,980	257,328	707,652
8	板橋市中山路一段 154 巷 21 號	2853	鋼筋混凝土造	5	79	徐秀英	1	79	13,000	1,027,000	94,800	932,200
9	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 1 號	2854	鋼筋混凝土造	5	79	雷碧蘭	1	79	13,000	1,027,000	94,800	932,200
10	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 2 號	2855	鋼筋混凝土造	5	79	劉秀蓮	1	79	13,000	1,027,000	94,800	932,200
11	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 3 號	2856	鋼筋混凝土造	5	79	蕭玉梅	1	79	13,000	1,027,000	94,800	932,200
12	板橋市中山路一段 154 巷 21 之 4 號	2857	鋼筋混凝土造	5	79	張中台	1	79	13,000	1,027,000	94,800	932,200
合計					1,039.69			1,039.69		11,342,250	1,247,628	10,094,622

拾貳、預估實施進度

本案自都市更新事業概要送審開始計算，預計自民國 97 年 04 月開始辦理至民國 101 年 10 月交屋進住，預計約需時 4 年 6 個月時間完成本都市更新案，都市更新事業之整體建築開發，其更新實施預定進度與工作階段如下表。

表 12-1 更新實施進度預定表

更新實施工作階段	預計月數	起始年月	完成年月
都市更新概要審查	10	97.04	98.02
更新單元都市更新事業計畫擬定	1	98.02	98.03
都市更新事業暨都市設計審議	8	98.03	98.11
都市更新事業計畫核定實施	2	98.11	99.01
申請建照	2	99.01	99.03
拆遷及更新安置	1	99.03	99.04
建築期間（更新期間）	24	99.04	101.04
使用執照申請與核發	2	101.04	101.06
釐正圖冊	1	101.06	101.07
更新後產權登記（保存登記）暨交屋進住	2	101.07	101.09
本案都市更新案成果備查	1	101.09	101.10

拾參、效益評估

一、對政府而言

（一）本都市更新案可加速推動新板橋車站特定專用區細部計畫的更新。

（二）消弭窳陋環境，改善市區老化無法自行更新地區。

（三）更新美化區內整體景觀，提昇與協調區域整體都市景觀。

（四）改善原有土地低度使用，發揮住宅區應有都市機能。

（五）更新後土地與建物良善使用，亦能有效增加政府稅收。

二、對土地所有權人與合法建物所有權人而言

（一）解決土地混雜集體開發更新困境。

（二）提供嶄新高品質居住生活環境空間。

（三）整體規劃設計以創造集體最大的效益。

三、對鄰里區域而言

（一）沿街留設人行步道，提供大眾舒適便利安全的步行環境。

（二）增加區內空地與綠化，營造與周圍公園綠地之空間感。

（三）提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。

（四）設計符合地區特色建築風格，美化市容觀瞻。

拾肆、相關單位配合辦理事項

本案無都市更新條例第 53 條及都市更新條例施行細則第 14 條相關配合辦理事項。

拾伍、其他應表明事項

一、更新單元範圍內現有巷道廢止及改道

本案更新單元範圍內有中山路一段 154 巷 3 弄貫穿，將基地一分為二，而影響本更新單元之整體開發，為使單元街廓完整合併建築、考量開挖規模經濟與建築量體外觀設計連續性，且未來由原有 4 米巷道經改道規劃拓寬為 6 米巷道，並留設小型廣場供民眾休閒遊憩。依據「臺北縣都市更新事業計畫範圍廢止或改道處理原則」之規定，未來擬將該巷道規劃改道至本案西北側位置(詳參圖 7-1 與圖 15-1)，除了提供週邊社區居民使用外，亦可減輕建築間之緊密感；臨棟間距之增加將有助於都市防災，並確保建築間之私密性，提升附近地區之居住品質。

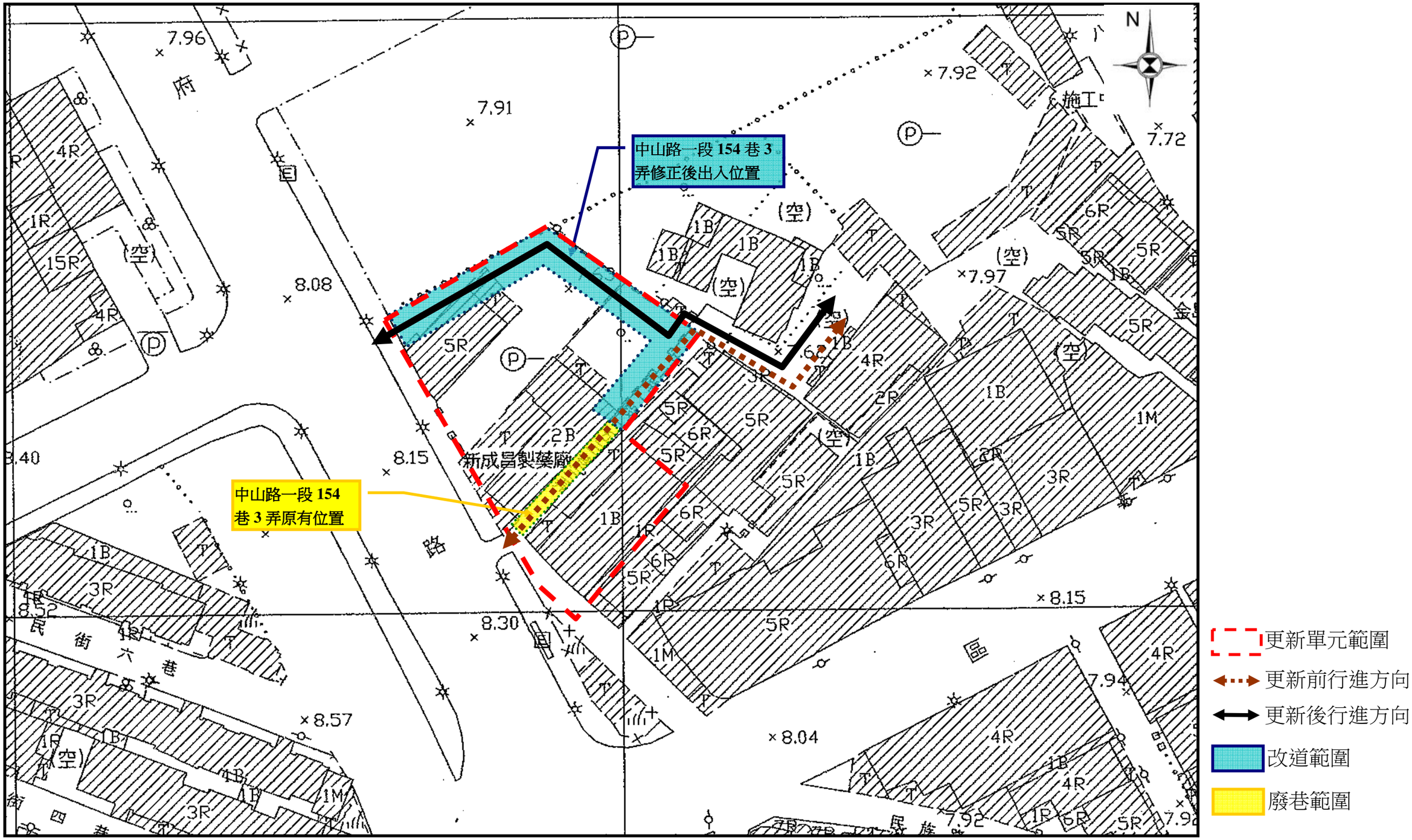


圖 15-1 廢巷及留設通道示意圖 (S：1/600)

[目錄]

案名：臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業概要 · · · · · · · · 1

申請者：黃麟堂等人 · · · · · · · ·

[圖目錄]

圖 1　申請更新單元位置示意圖.....3
圖 2　更新單元套繪地籍圖（S：1/500）.....4
圖 3　更新單元公私有土地分佈圖（S：1/500）.....5
圖 4　更新單元現況圖（S：1/600）.....6
圖 5　更新單元現況圖-大範圍（S：1/1500）.....7
圖 6　更新單元都市計畫示意圖.....8
圖 2-1　更新單元現況照片.....15
圖 2-2　公共設施位置示意圖（S：1/7500）.....16
圖 2-3　更新單元現況圖(500 公尺範圍)（S：1/4500）.....17
圖 2-4　更新單元鄰近地區公車站牌示意圖.....19
圖 2-5　更新單元周圍道路系統（S：1/10000）.....20
圖 2-6　更新單元鄰近房地產示意圖.....21
圖 3-1　本單元土地使用分區（S：1/8000）.....24
圖 3-2　更新單元土地使用分區法定書圖.....24
圖 4-1　更新單元重建區段範圍圖（S：1/500）.....26
圖 7-1 一層平面圖（S：1/200）.....31
圖 7-2　標準層平面圖（S：1/200）.....32
圖 7-3　地下一層平面圖（S：1/200）.....33
圖 7-4　地下二層平面圖（S：1/200）.....34
圖 7-5　地下三層平面圖（S：1/200）.....35
圖 8-1　基地出入口示意圖 (S：1/300).....38
圖 8-2　單元防災避難與空間示意圖 (S：1/300).....39
圖 15-1 廢巷及留設通道示意圖 (S：1/600).....45

[表目錄]

表 2-1 公私有土地面積統計表.....10
表 2-2 同意參與都市更新事業概要計畫比例表.....10
表 2-3 本更新單元內土地清冊.....11
表 2-4 本更新單元內合法建築物清冊.....13
表 2-5 本單元土地利用現況(已興建之合法建築物).....14
表 2-6 更新單元鄰近房地產市場行情調查表.....21
表 3-1 更新單元都市計畫土地使用面積表.....22
表 7-1 變更新板橋車站特定專用區細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）獎勵容積表.....28
表 7-2 開發時程獎勵標準表.....28
表 7-3 二十年以上老舊四層樓公寓土地清冊.....28
表 7-4 設計面積計算表.....29
表 7-5 都市更新獎勵容積之項目與額度.....30
表 11-1 更新單元都市更新事業總費用初估表.....40
表 11-2 建築設計費計算表.....41
表 11-3 拆除更新前原建築物所需繳納空污費.....41
表 11-4 興建建築物所需繳納空污費.....41
表 11-5 公寓大廈公共基金估算表.....41
表 11-6 拆遷補償費用估算表.....43
表 12-1 更新實施進度預定表.....44

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地
都市更新事業概要

申 請 者：黃麟堂等人
實 施 者：爵鼎都市建築股份有限公司
規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建 築 師：瑞達聯合建築師事務所
申請日期：中華民國九十六年四月