

# 擬訂新北市板橋區新興段890地號等25筆土地 及府中段1655-23地號等2筆土地(共計27筆土地) 都市更新事業計畫案

## 都市更新公聽會

實 施 者：順陞建設開發股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：楊振植建築師事務所

112年5月13日

### 都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

### 都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。

### 都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

### 都市更新條例第37條：

依第22條規定辦理者：其餘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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

### 都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，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。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

### 更新案實施者：順陞建設開發股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

## 1.辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第22條』規定，同意比率已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比率門檻，故逕送都市更新事業計畫。

## 2.辦理都市更新事業計畫

- 112年4月20日至4月22日報紙刊登
- 112年4月28日張貼公告
- 112年4月28日寄發開會通知
- 112年5月13日舉辦本案公聽會

## 3.公聽會辦理人：弘傑不動產事業股份有限公司(規劃單位)

## 4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：楊弘志建築師

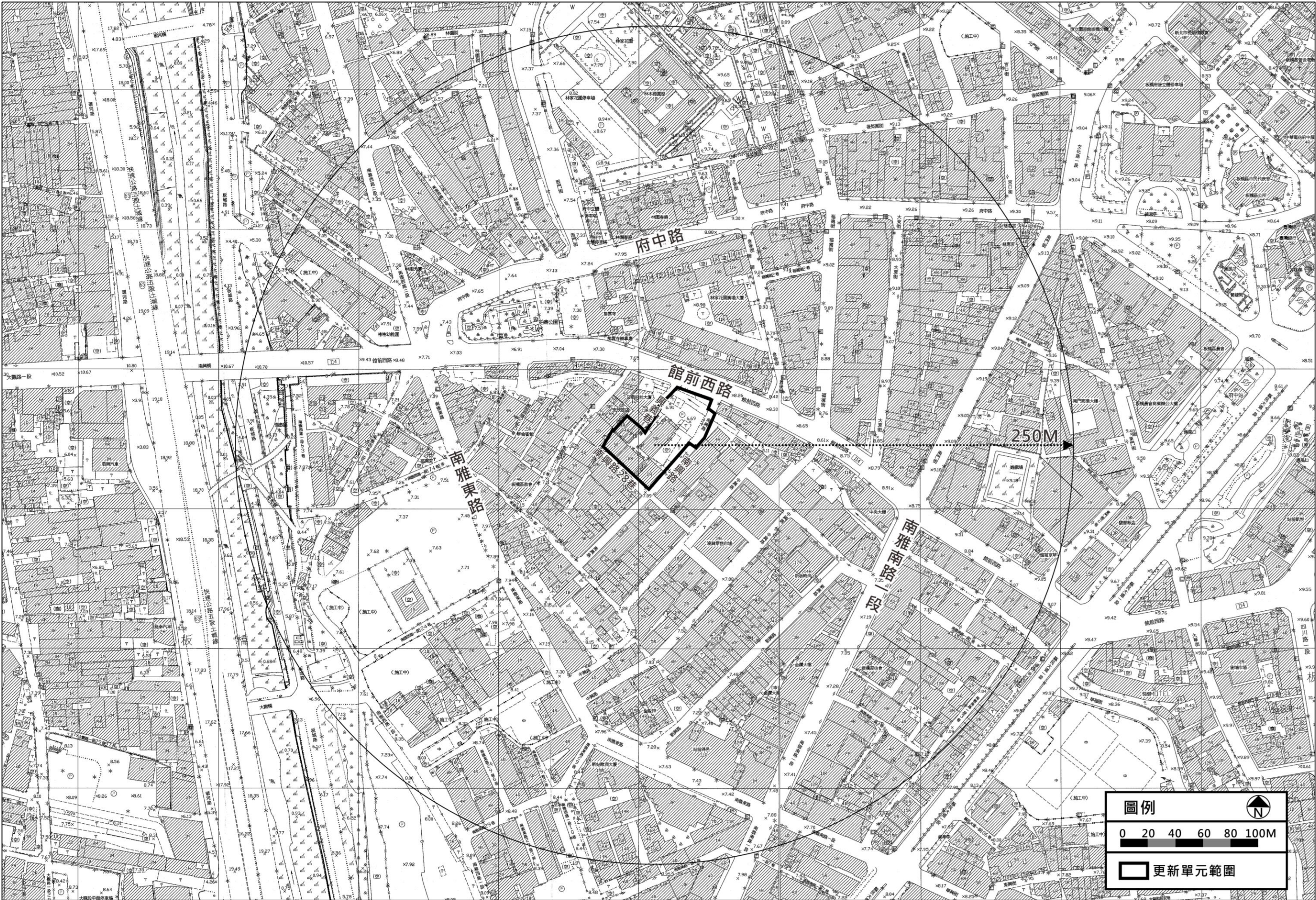
當地居民代表：新北市板橋區新興里及留侯里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

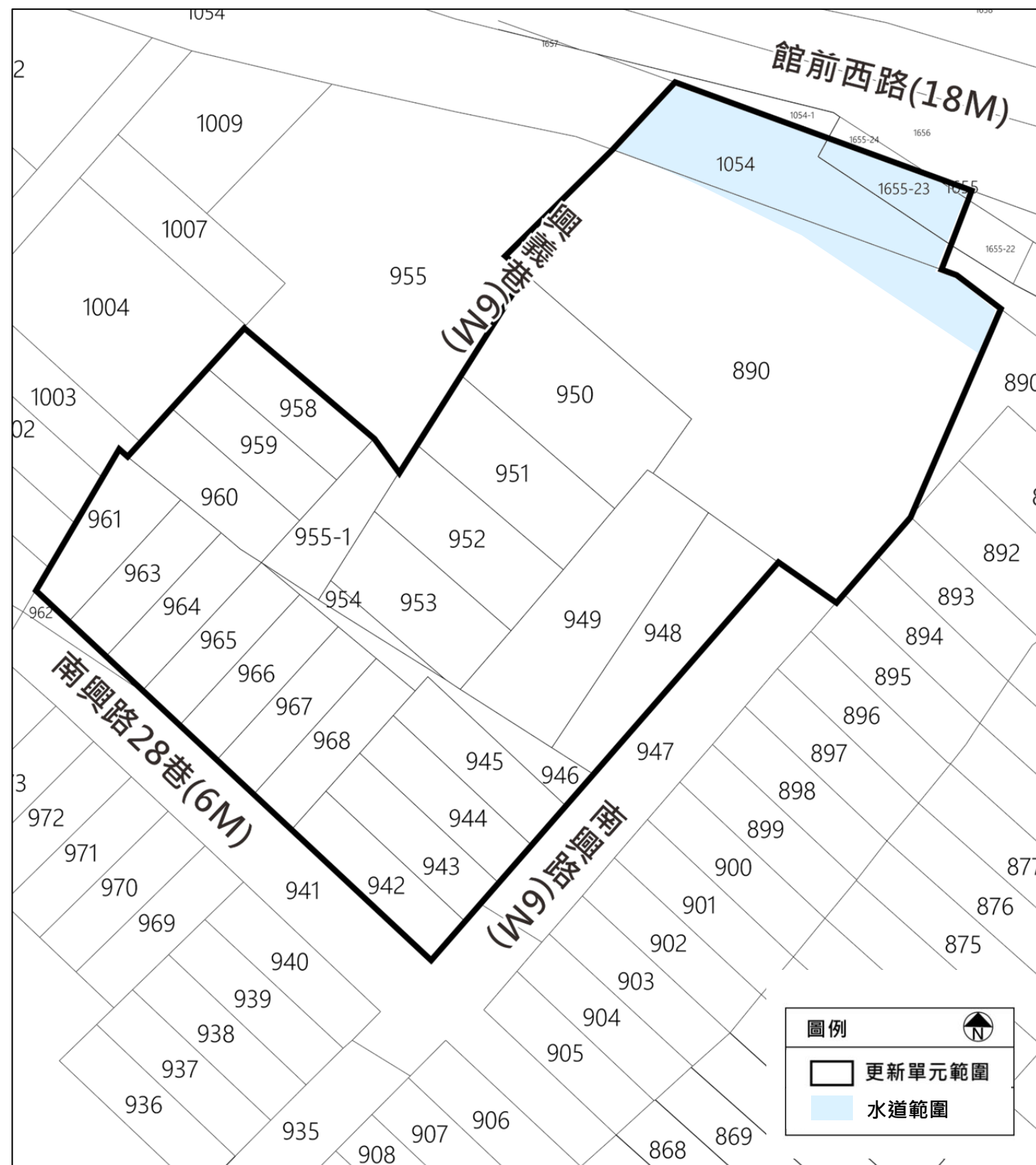


位於館前西路、南雅南路一段及南雅東路一段所圍之街廓內，為非完整街廓。

更新單元位置







■ 新北市板橋區新興段890地號等25筆土地及府中段1655-23地號等2筆土地 (共計 27 筆土地)，土地總面積為 **2,814.30 m<sup>2</sup> (約851.33坪)**。

※新興段1054地號及府中段1655地號僅部分土地納入本案更新單元範圍，暫以假分割面積分別為140.29m<sup>2</sup>及2.01 m<sup>2</sup>核算，**實際仍須依地政機關實際分割測量登記面積為準。**

※新興段890地號及1054地號、府中段1655地號及1655-23地號**涉及水道**，其實際範圍、後續產權及維護管理等，待未來都市更新審議階段確認之。

### 土地部分

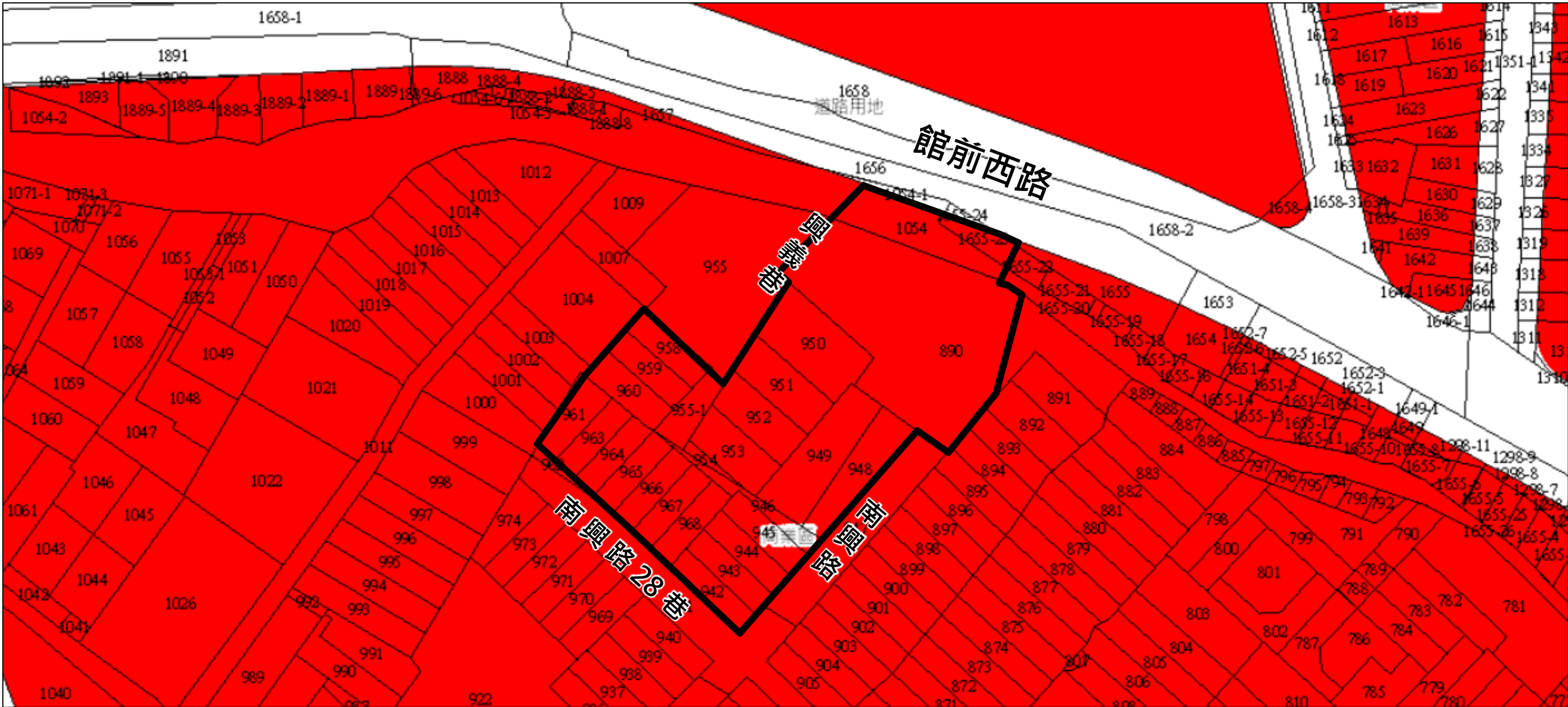
所有權人共 52 名，私有土地面積 2,672.00m<sup>2</sup>，公有土地面積142.30 m<sup>2</sup>。

### 建物部分

所有權人共30名，面積為2,668.75m<sup>2</sup> 皆為私有建物。



本更新單元位於新北市政府民國108年10月30日公告之「板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」範圍內。

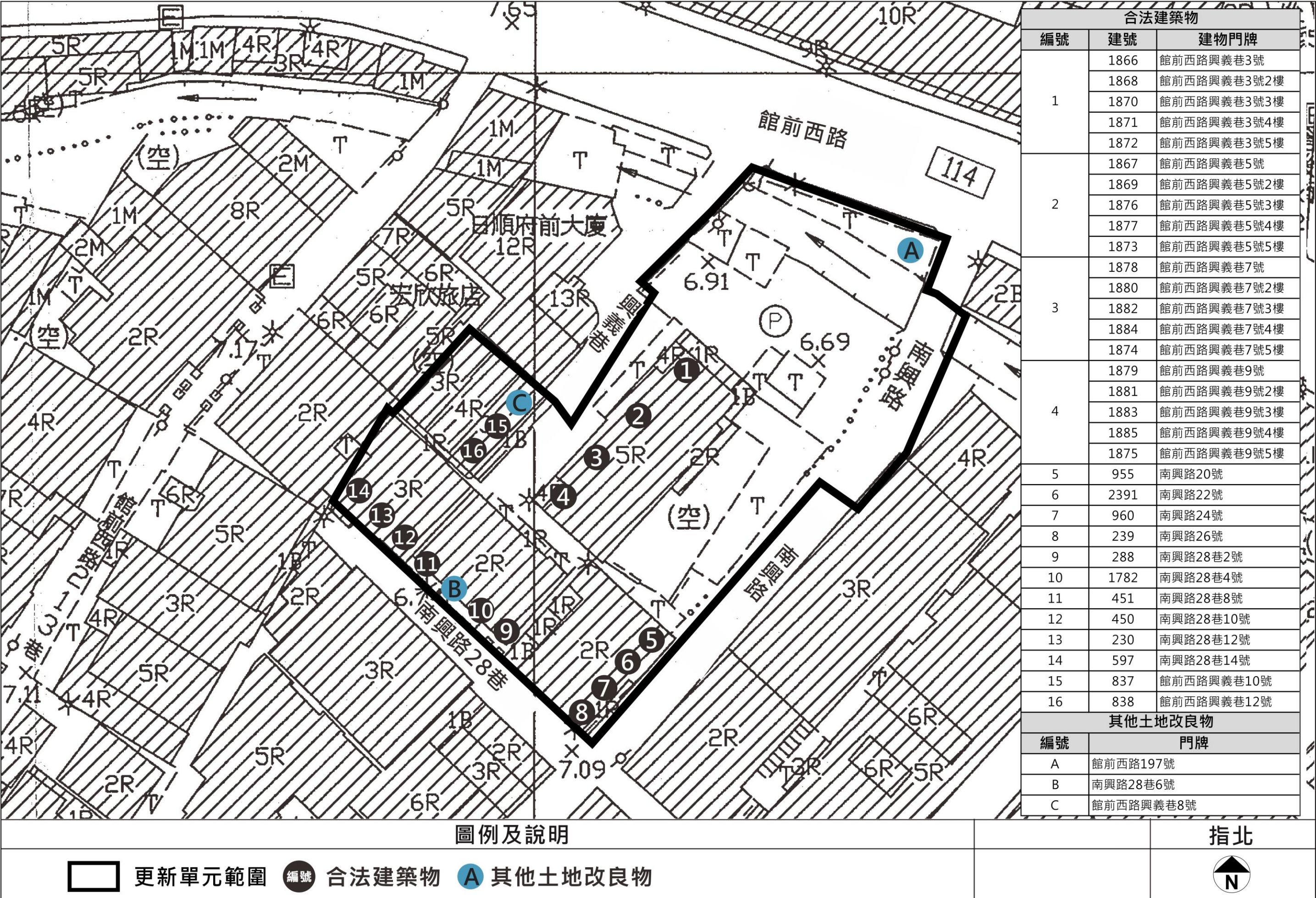


| 使用分區 | 地段  | 地號                                                                                                             | 土地面積(m²) | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 法容容積(m²)  |
|------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|-----------|
| 商業區  | 新興段 | 890、942、943、944、945、946、948、949、950、951、952、953、954、955-1、958、959、960、961、963、964、965、966、967、968及1054(部分)等25筆 | 2,769.29 | 70%    | 460%   | 12,945.78 |
|      | 府中段 | 1655(部分)及1655-23等2筆                                                                                            | 45.01    |        |        |           |
| 合計   |     | 27筆土地                                                                                                          | 2,814.30 |        |        | 12,945.78 |

※新興段1054地號及府中段1655地號僅部分土地納入本案更新單元範圍，暫以假分割面積分別為140.29㎡及2.01㎡核算，實際仍須依地政機關實際分割測量登記面積為準。



- 更新單元範圍內計有16棟合法建築物及3棟其他土地改良物，建物老舊窳陋。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、居住環境不佳的地區，影響更新單元內居民生活。





| 項目                      | 土地部分                     |                | 合法建築物部分                  |                |
|-------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                         | 面積<br>( m <sup>2</sup> ) | 所有權人數<br>( 人 ) | 面積<br>( m <sup>2</sup> ) | 所有權人數<br>( 人 ) |
| 全區總和 ( A=a+b )          | 2,814.30                 | 52             | 2,668.75                 | 30             |
| 公有 ( a )                | 142.30                   | 2              | -                        | -              |
| 私有<br>( b = A-a )       | 2,672.00                 | 50             | 2,668.75                 | 30             |
| 排除總和 ( c )              | -                        | -              | -                        | -              |
| 計算總和<br>( B = b-c )     | 2,672.00                 | 50             | 2,668.75                 | 30             |
| 法定同意比例 ( % )<br>( C/B ) | 已達法定<br>≥80%             | 已達法定<br>≥80%   | 已達法定<br>≥80%             | 已達法定<br>≥80%   |

- 本案同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準



依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

| 申請都市更新容積獎勵項目      |                                                                                                                                                                                              | 獎勵面積(m <sup>2</sup> ) | 獎勵比例(%) |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|
| 中央                | 危險建築                                                                                                                                                                                         | 467.36                | 3.61    |
|                   | 綠建築，申請銀級                                                                                                                                                                                     | 776.74                | 6.00    |
|                   | 智慧建築，申請銀級                                                                                                                                                                                    | 776.74                | 6.00    |
|                   | 無障礙環境設計，申請第二級                                                                                                                                                                                | 388.37                | 3.00    |
|                   | 耐震設計，申請標章                                                                                                                                                                                    | 1,294.57              | 10.00   |
|                   | 時程獎勵                                                                                                                                                                                         | 906.20                | 7.00    |
|                   | 小計                                                                                                                                                                                           | 4,609.98              | 35.61   |
| 地方<br>(上限<br>20%) | 規劃設計獎勵<br>1.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，而依規定應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。<br>2.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。<br>3.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。 | 1,553.49              | 12.00   |
|                   | 合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上                                                                                                                                                                  | 89.05                 | 0.69    |
|                   | 小計                                                                                                                                                                                           | 1,642.54              | 12.69   |
| 都市更新容積獎勵合計        |                                                                                                                                                                                              | 6,252.52              | 48.30   |
| 增額容積              |                                                                                                                                                                                              | 2,589.15              | 20.00   |
| 容積移轉              |                                                                                                                                                                                              | 1,513.36              | 11.69   |
| 申請容積獎勵總計          |                                                                                                                                                                                              | 10,355.03             | 79.99   |

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。



## ■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

- 本更新單元全區劃為**重建區段**，並以一次整體開發執行重建計畫。
- 以「**部分協議合建、部分權利變換**」實施都市更新事業，於原址重建**店鋪、住宅及一般事務所**。

## ■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者 順陞建設開發股份有限公司**具名辦理。
- 相關費用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表規定辦理
- 採**協議合建**之土地所有權人，**依協議比例**以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
- 採**權利變換方式**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物折價抵付。



## 地上物拆遷計畫

**協議合建：**依合建契約內容辦理。

**權利變換：**依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

## 合法建築物之補償與安置

**協議合建：**依合建契約內容辦理。

**權利變換：**拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。



## ■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案更新單元位於新北市政府於民國108年10月30日發布實施「**板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案**」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

## ■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於**促進都市更新條例第1條之立法目的**。

## ■ 效益評估

| 項目   | 更新前                        | 更新後                                       |
|------|----------------------------|-------------------------------------------|
| 建築使用 | 非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。 | 加強建物結構及安全設計，提供汽車位189輛、申請綠建築銀級、智慧建築銀級。     |
| 公共設施 | 公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。      | 更新後提供面積748.36m <sup>2</sup> 之人行步道供舒適行走空間。 |
| 視覺景觀 | 老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。      | 改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。                  |

\* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面。

## ■ 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫(本案無)



## 本案更新後興建：地上26層地下5層建築物，構造為鋼骨鋼筋混凝土造

| 總項目                        | 項目          | 費用          | 備註                                                      |
|----------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------------------------|
| 工程費用                       | 重建費用        | 約27億1,600萬元 | 包含建築設計費、營建費用、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用等                     |
|                            | 公共及公益設施費用   | 約5,149萬元    | 公益設施折繳代金                                                |
| 申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費 |             | 約1,258萬元    | 依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金及申請容積獎勵之管理維護費 |
| 都市更新費用                     | 調查費         | 約2,168萬元    | 都市更新規劃費、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用                       |
|                            | 更新前土地及建物測量費 | -           | 本案無提列                                                   |
|                            | 土地改良物拆遷補償費  | 約1,946萬元    | 依估價師查估建物殘餘價值計算。                                         |
|                            | 拆遷安置費       | 約3,265萬元    | 依估價師查估租金行情計算。                                           |
|                            | 地籍整理費       | 856萬元       | 以每戶20,000元提列之                                           |
|                            | 審查費用        | 約6萬元        | 依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列                                  |
|                            | 其他必要費用      | 約77萬元       | 包含交通影響評估及耐震初評費用                                         |
|                            | 小計          | 約8,318萬元    |                                                         |
| 貸款利息                       |             | 約1億6,446萬元  |                                                         |
| 稅捐                         |             | 約8,788萬元    | 包含印花稅及營業稅                                               |
| 管理費用                       |             | 約8億3,465萬元  | 包含信託費用、人事(5.5%)、銷售(5.87%)、風險(13.5%)                     |
| 容積移轉費用及增額容積價金              |             | 約2億8,861萬元  | 本案擬辦理容積移轉11.69%及增額容積20%                                 |
| 更新事業總成本                    |             | 約42億3,885萬元 |                                                         |

註：財務計畫相關數值實際仍須依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

| 項目      | 數量       | 單位 | 單價（元/坪及元/位） | 總銷金額(元)     |
|---------|----------|----|-------------|-------------|
| 店鋪      | 270.18   | 坪  | 1,200,000   | 3億2,422萬元   |
| 住宅      | 7,294.53 | 坪  | 610,000     | 44億4,966萬元  |
| 一般事務所   | 3,704.03 | 坪  | 550,000     | 20億3,722萬元  |
| 汽車位     | 186      | 輛  | 2,300,000   | 4億2,780萬元   |
| 銷售總收入金額 |          |    |             | 約72億3,890萬元 |

| 項目     |          | 金額(元)       |
|--------|----------|-------------|
| 土地所有權人 | 共同負擔     | 約42億3,885萬元 |
|        | 更新後可分配價值 | 約72億3,890萬元 |

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。



# 實施風險控管方案

本案未來將會辦理**資金信託**，其風險控管方式說明如下：

| 項目      | 信託契約/後續補充承諾內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 資金來源及控管 | <p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率以受託單位之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付實施者之預售屋買賣資金，應約定以信託專戶為繳存帳戶。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.本案之資金信託專戶採專款專用，除支付本開發案之工程款、設計、銷售、各項稅費及其他因處理信託事務所支付之必要費用等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。</li><li>2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，應配合建築融資等比例按工程進度分批撥付，並由實施者檢附該等憑證影本送交建築經理公司完成支出單據複核審查，審核無誤後出具查核報告書交受託單位，再由受託單位審核後自信託專戶撥付予實施者指定之帳戶。</li><li>3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付信託契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後5個銀行營業日內將不足款項依受託單位指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</li></ol> |

## 維護管理及保固事項

- 一、實施者自取得使用執照之日起對「本大樓」之主要結構部份保固**15年**。
- 二、其他固定建材部分保固**2年**。
- 三、但因天災、地變、自然耗損、土地與建物所有權人使用不當或裝潢破壞、設備所需之耗材及必要之例行保養責任或不可歸責於實施者之事由所致者，均不在保固範圍內。

總更新時程預估約 **5.2** 年

( 權利變換計畫核定至更新成果備查 )

實施進度及後續執行事項：

| 項目 | 階段主要工作     | 月數 | 完成年月          |
|----|------------|----|---------------|
| 1  | 權利變換計畫核定公告 | 1  | 114/05        |
| 2  | 申請拆除及建造執照  | 3  | 114/06~114/08 |
| 3  | 改良物殘餘價值補償  | 1  | 114/06        |
| 4  | 申請更新期間稅捐減免 | 1  | 114/07        |
| 5  | 土地補償金發放作業  | 1  | 114/08        |
| 6  | 地上物騰空拆除    | 2  | 114/09-114/10 |
| 7  | 工程施工       | 38 | 114/11~117/12 |
| 8  | 申請使用執照     | 2  | 118/01~118/02 |
| 9  | 送水送電       | 1  | 118/03        |
| 10 | 申請測量       | 1  | 118/04        |
| 11 | 釐正圖冊       | 2  | 118/05~118/06 |
| 12 | 接管         | 2  | 118/07~118/08 |
| 13 | 計算及找補差額價金  | 2  | 118/09~118/10 |
| 14 | 產權登記       | 4  | 118/11~119/02 |
| 15 | 申請更新後稅捐減免  | 2  | 119/03~119/04 |
| 16 | 更新成果備查     | 2  | 119/05~119/06 |



一、採議合建：依合建契約內容辦理。

二、採權利變換者：

1. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
2. 選配房屋及車位之總價值以應分配價值90%至110%區間為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
3. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤結果為準。
4. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，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，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

- 實施者：順陞建設開發股份有限公司
- 代表人：劉朝銘
- 資本總額：10,000,000元
- 營業項目：

1. H701010 住宅及大樓開發租售業
2. G202010 停車場經營業
3. H701020 工業廠房開發租售業
4. H701050 投資興建公共建設業
5. H703090 不動產買賣業
6. H703100 不動產租賃業

除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

- 五年內實績：

鶯歌區永昌段545地號(即將完工)  
板橋區亞東段2地號(興建中)

## ■ 連絡窗口

實施者：順陞建設開發股份有限公司

- 地址：新北市板橋區重慶路66號5樓
- 電話：(02)2962-0003分機108
- 聯絡人：陳大偉
- 更新案專屬網站：  
<http://www.championgroup.com.tw/>

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：陳郁筠

## ■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令網站：

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/%E6%B3%95%E4%BB%A4>



同意書簽署時點與效力：

擬訂新北市板橋區新興段 890 地號等 25 筆土地及府中段 1655-23 地號等 2 筆土地(共計 27 筆土地) 都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由 順陞建設開發股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市板橋區新興段 890 地號等 25 筆土地及府中段 1655-23 地號等 2 筆土地(共計 27 筆土地)都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☒重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：  
☐採權利變換方式實施：  
☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
    預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_％。  
☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
    預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_％。  
☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：  
☐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     |  |  |  |
| 地段       |  |  |  |
| 小段       |  |  |  |
| 地號       |  |  |  |
| 土地面積 (㎡) |  |  |  |
| 權利範圍     |  |  |  |
| 持分面積 (㎡) |  |  |  |

  
(二)建物  

|                    |           |            |  |  |
|--------------------|-----------|------------|--|--|
| 建    號             |           |            |  |  |
| 建物門牌號              |           |            |  |  |
| 坐落地號               | 地    段    |            |  |  |
|                    | 小    段    |            |  |  |
|                    | 地    號    |            |  |  |
|                    | 建物層次/總樓層數 |            |  |  |
| 樓地板面積 (㎡)          | 共有部分      | 主建物總面積 (A) |  |  |
|                    |           | 附屬建物面積 (B) |  |  |
|                    |           | 面積 (C)     |  |  |
|                    |           | 權利範圍 (D)   |  |  |
|                    |           | 持分面積 E=C*D |  |  |
|                    |           | 權利範圍(F)    |  |  |
| 持分面積 (㎡) (A+B+E)*F |           |            |  |  |

立同意書人(本人)：○○○  
統一編號：A123456789  
聯絡地址：新北市0000000  
聯絡電話：0200000000  
中華民國          年          月          日

(簽名並蓋章)  
簽署  
人印

立同意書人(法定代理人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：  
(簽名並蓋章)  
簽署  
人印

注意事項：  
1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市板橋區新興段 890 地號等 25 筆土地及府中段 1655-23 地號等 2 筆土地(共計 27 筆土地)都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。  
2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。  
3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。  
4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。  
5.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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。  
6.注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

一定要簽名及蓋章，所有欄位都必須填齊且以正楷書寫

✓ 依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92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。

注意事項：

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「新北市板橋區新興段890地號等25筆土地及府中段1655-23地號等2筆土地(共計27筆土地)」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

權利變換計畫核定實施後續執行相關事項

1.申請拆除及建造執照

2.改良物殘餘價值補償

3.申請更新期間稅捐減免

4.地上物騰空拆除

5.工程施工

6.申請使用執照

7.送水送電

8.申請測量

9.產權登記

10.申請更新後稅捐減免

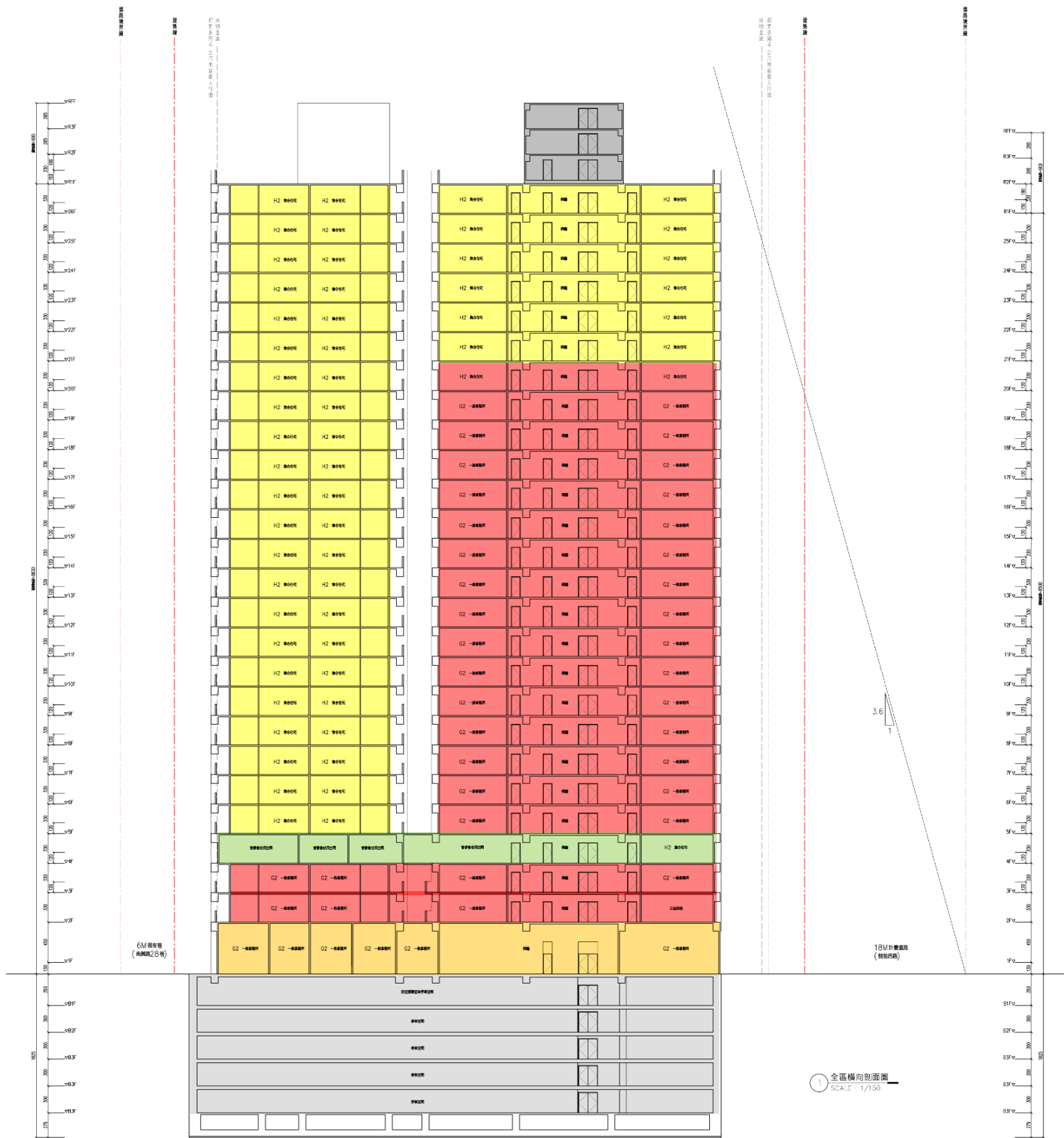
11.更新成果備查

18

# 重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

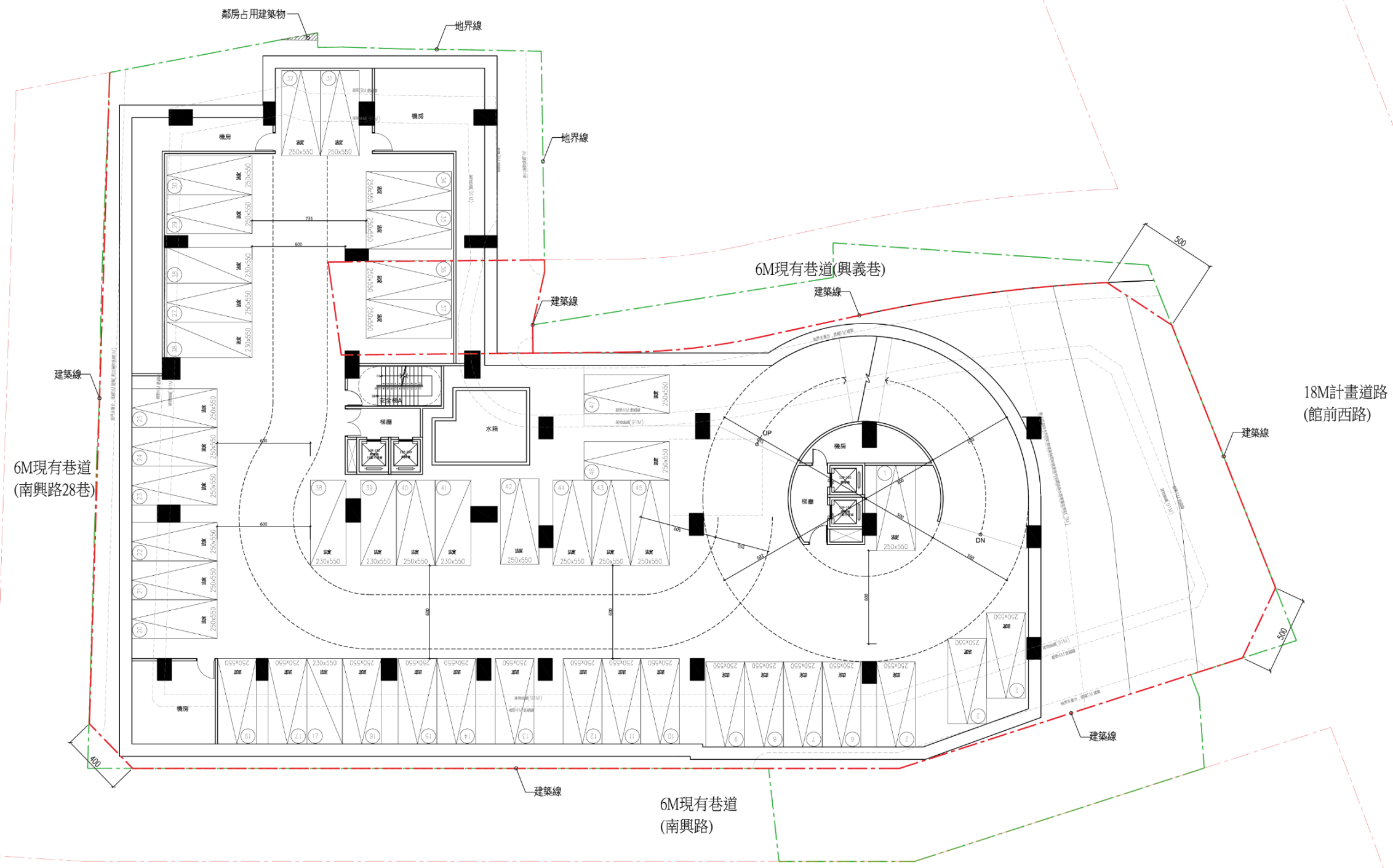
楊振植建築師事務所





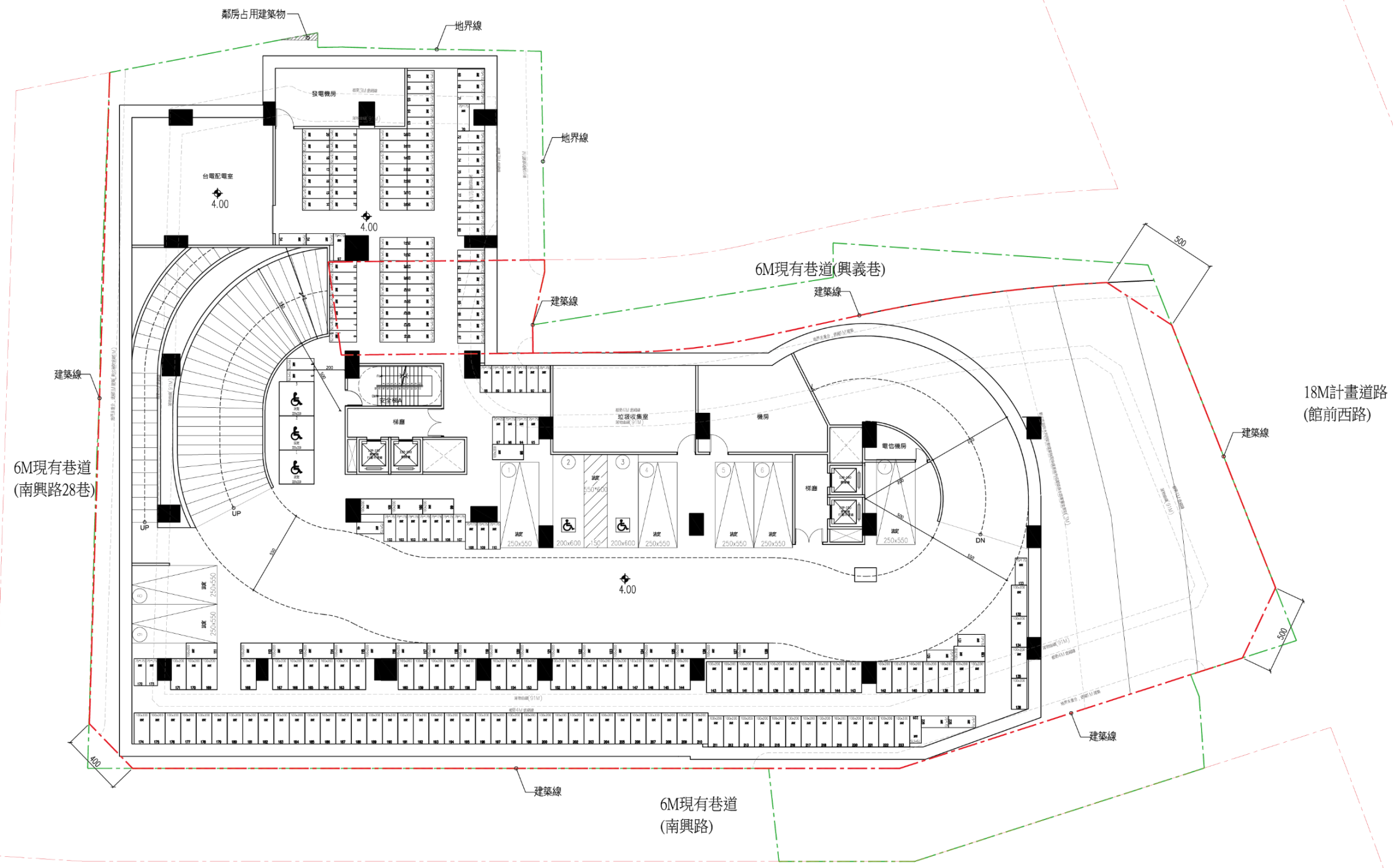
| 樓層       | 規劃說明                                                                                                            | 樓層高度                |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| R2F、R3F  | 機房、水箱                                                                                                           | 2.85M               |
| R1F      | 樓電梯間、公設                                                                                                         | 3.3M                |
| 21F-26F  | 集合住宅                                                                                                            | 3.3M                |
| 5F-20F   | A棟：集合住宅<br>B棟：一般事務所                                                                                             | 3.3M                |
| 4F       | 集合住宅、管委會空間                                                                                                      | 3.3M                |
| 3F       | 一般事務所                                                                                                           | 3.3M                |
| 2F       | 一般事務所                                                                                                           | 3.3M                |
| 1F       | 店鋪、<br>集合住宅大廳                                                                                                   | 5.8M                |
| B1F-B5F  | 防空避難室兼停車空間、<br>水箱、機房                                                                                            | B1:3.5M<br>B2-B5:3M |
| 規劃戶數/車位數 | 店鋪：7戶<br>集合住宅：245戶<br>一般事務所：176戶<br>共428戶<br>自行車位：117部<br>機車位：237部<br>(法定354部，自行車117部)<br>汽車位：189部(法定187部、自設2部) |                     |
| 建築物高度    | 88.30M                                                                                                          | 20                  |

## 地下二~五層平面圖

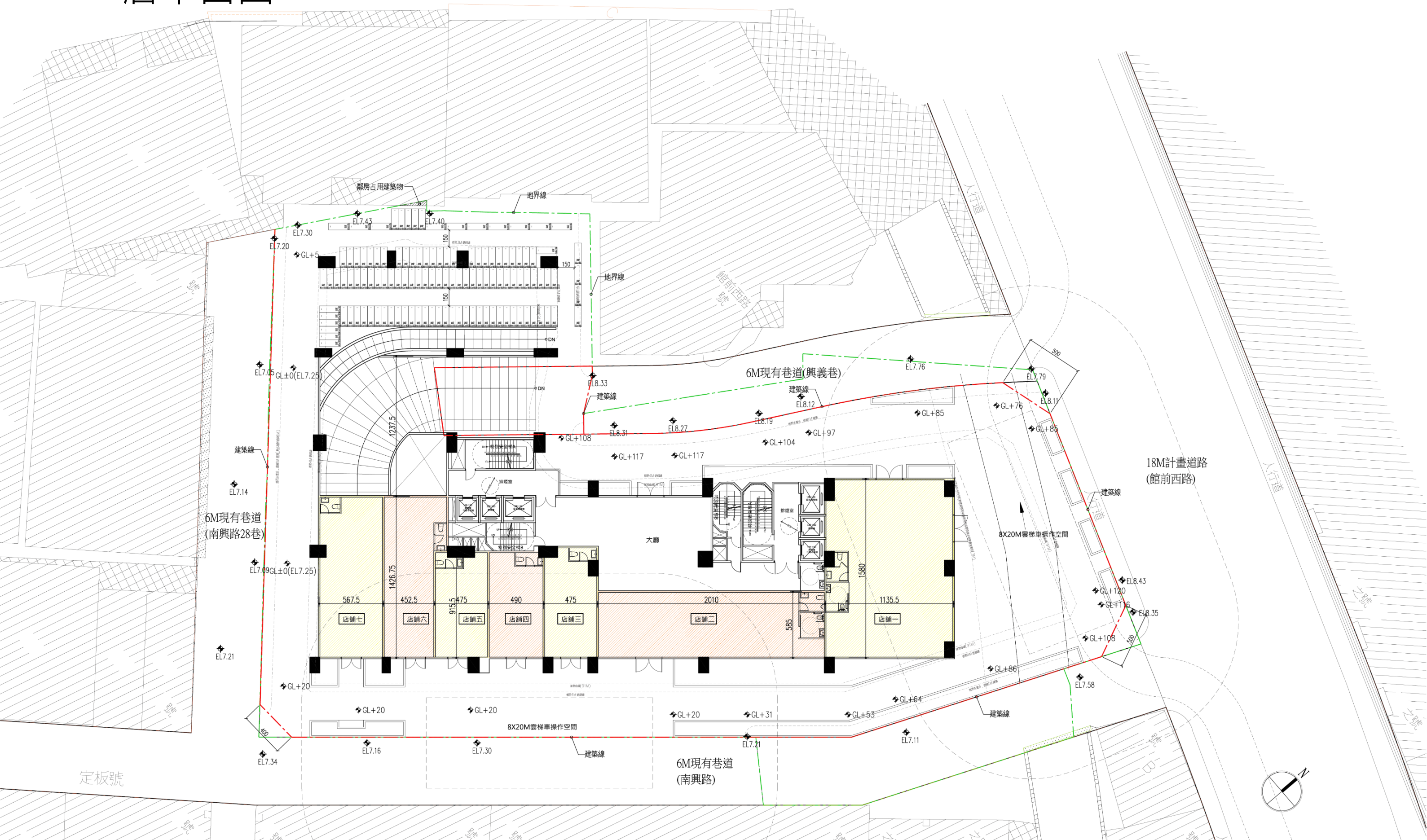




地下一層平面圖

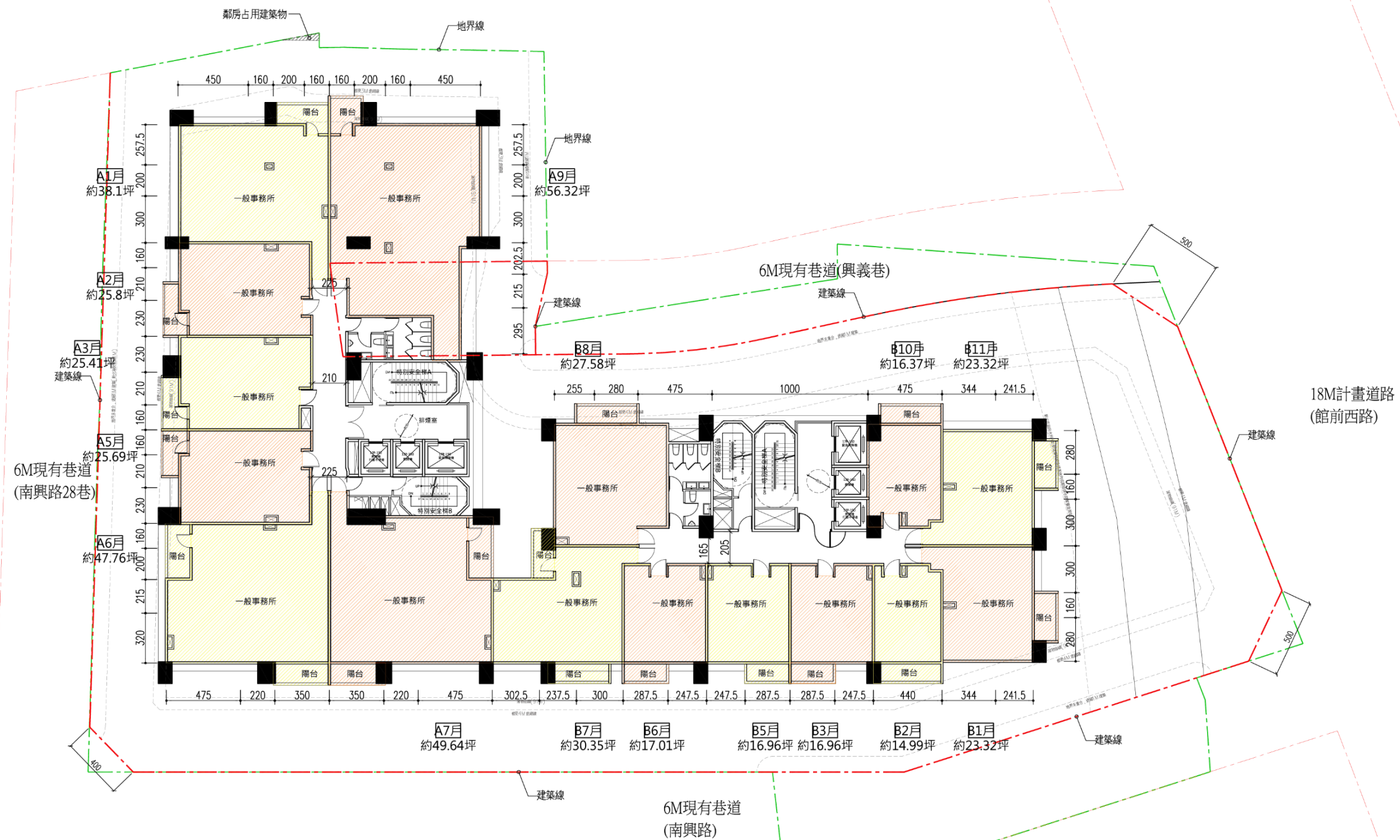


## 一層平面圖

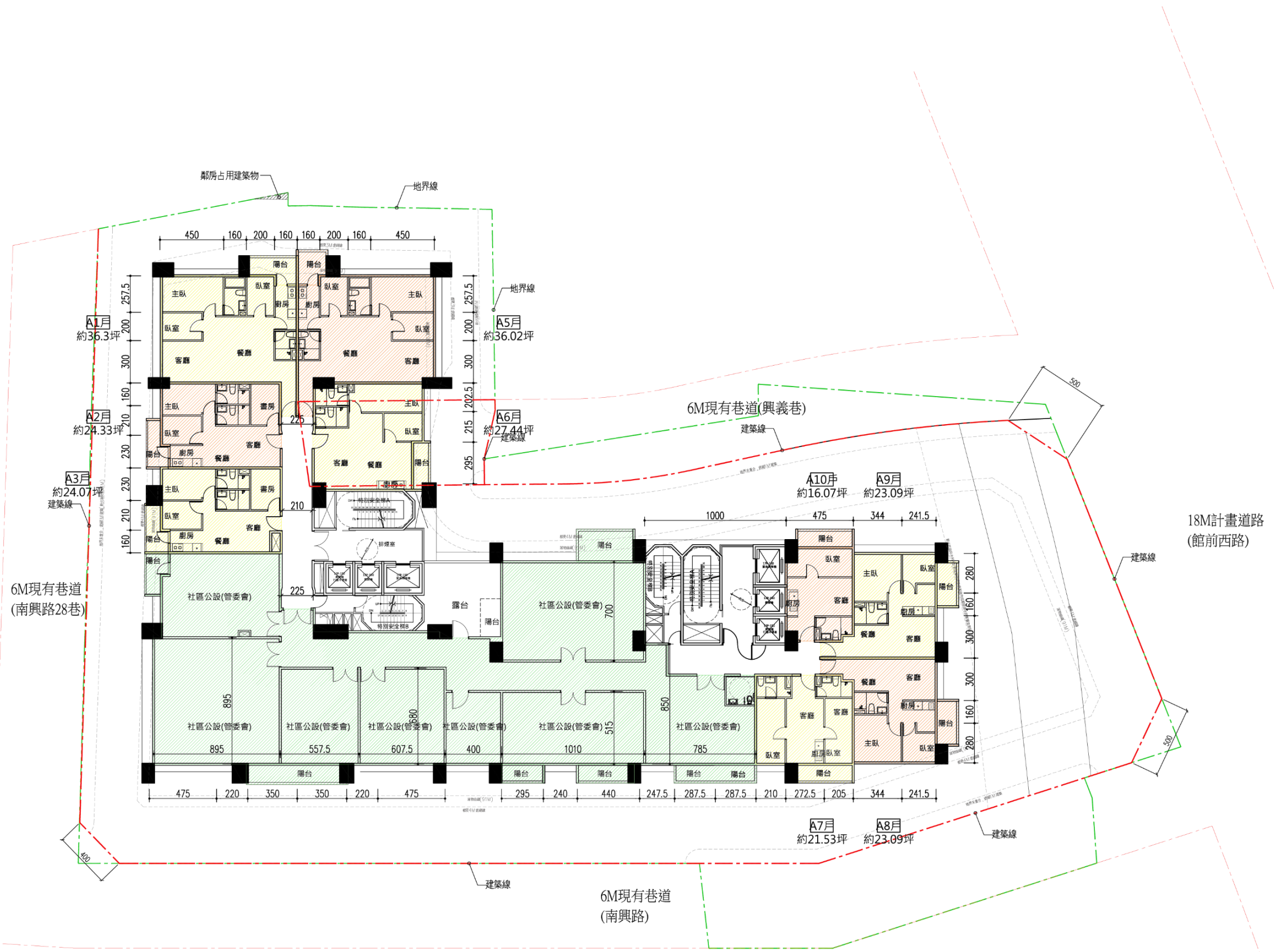




## 二~三層平面圖



# 四層平面圖





五、六、八、九、十一、十二、十四、十五、十七、十八、二十層平面圖

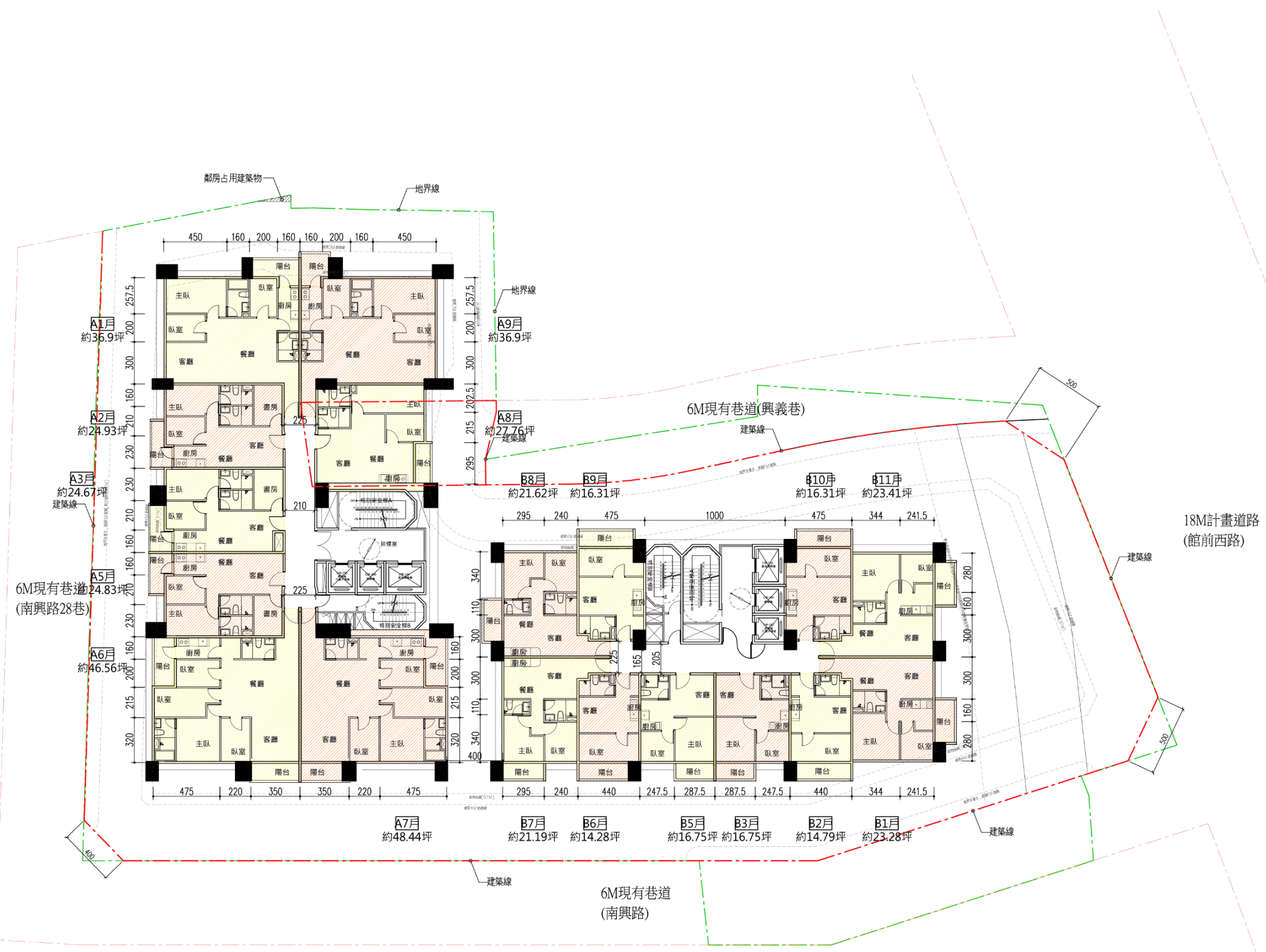


七、十、十三、十六、十九層平面圖

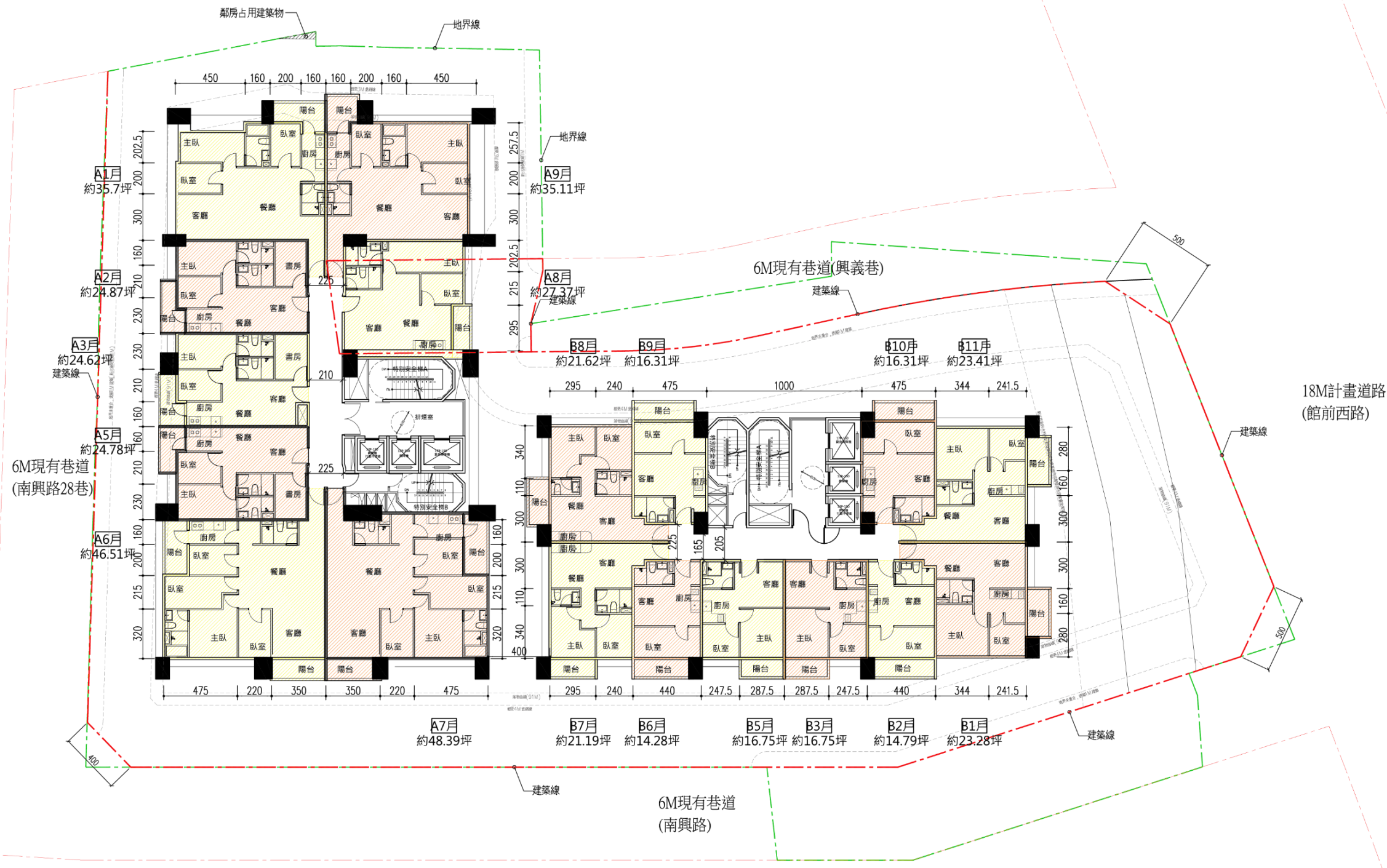




# 二十一~二十四層平面圖

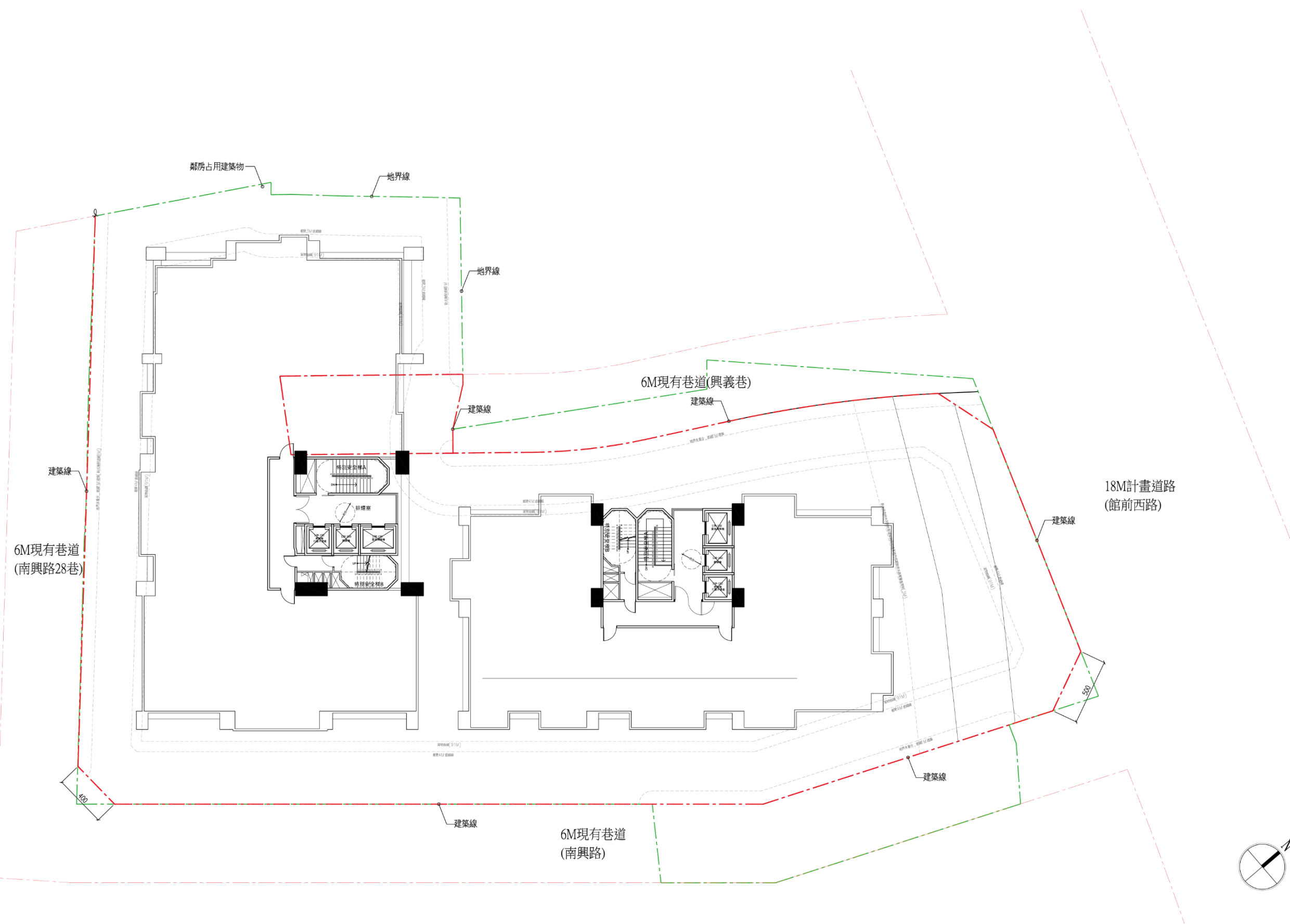


二十五、二十六層平面圖

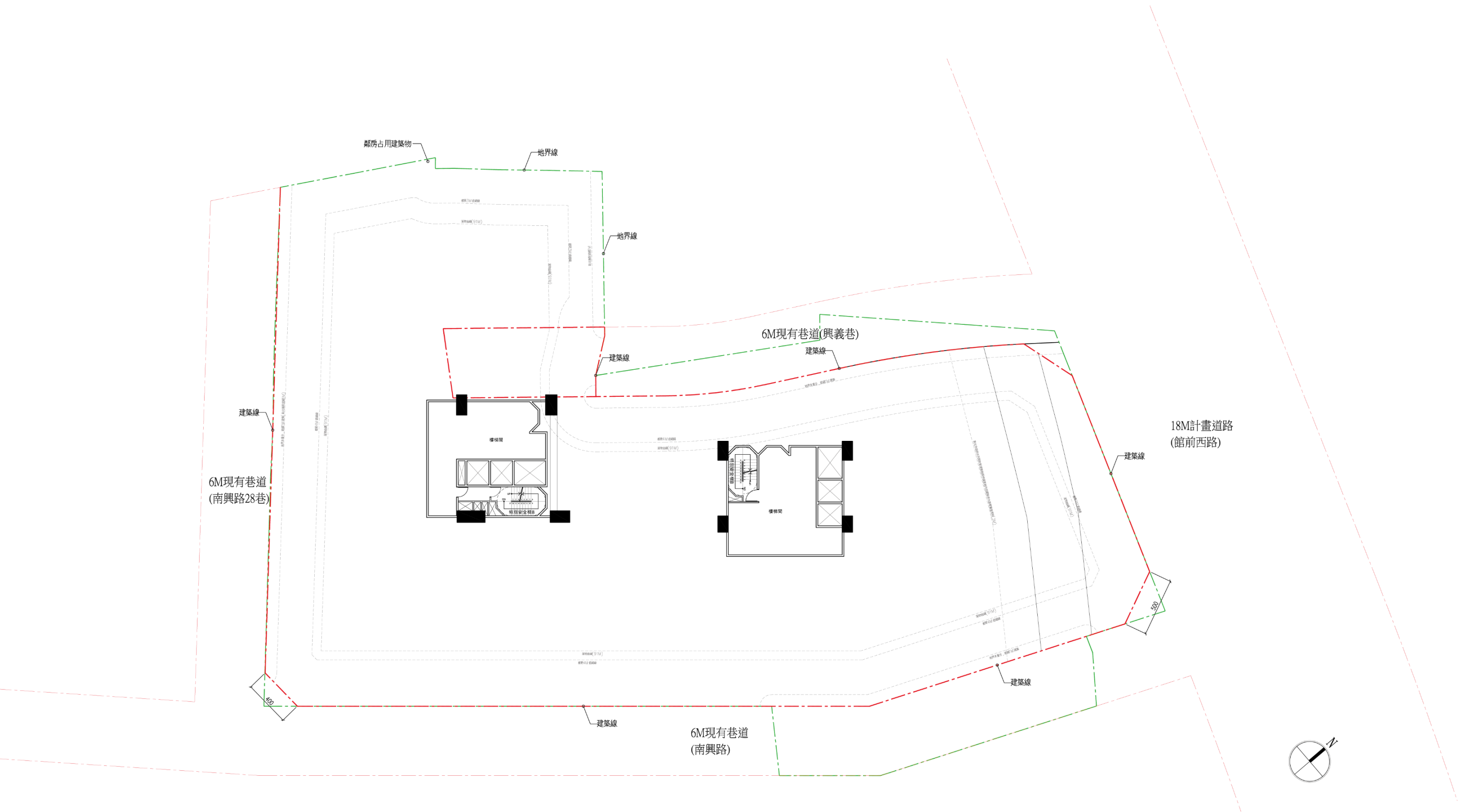




# 屋突一層平面圖

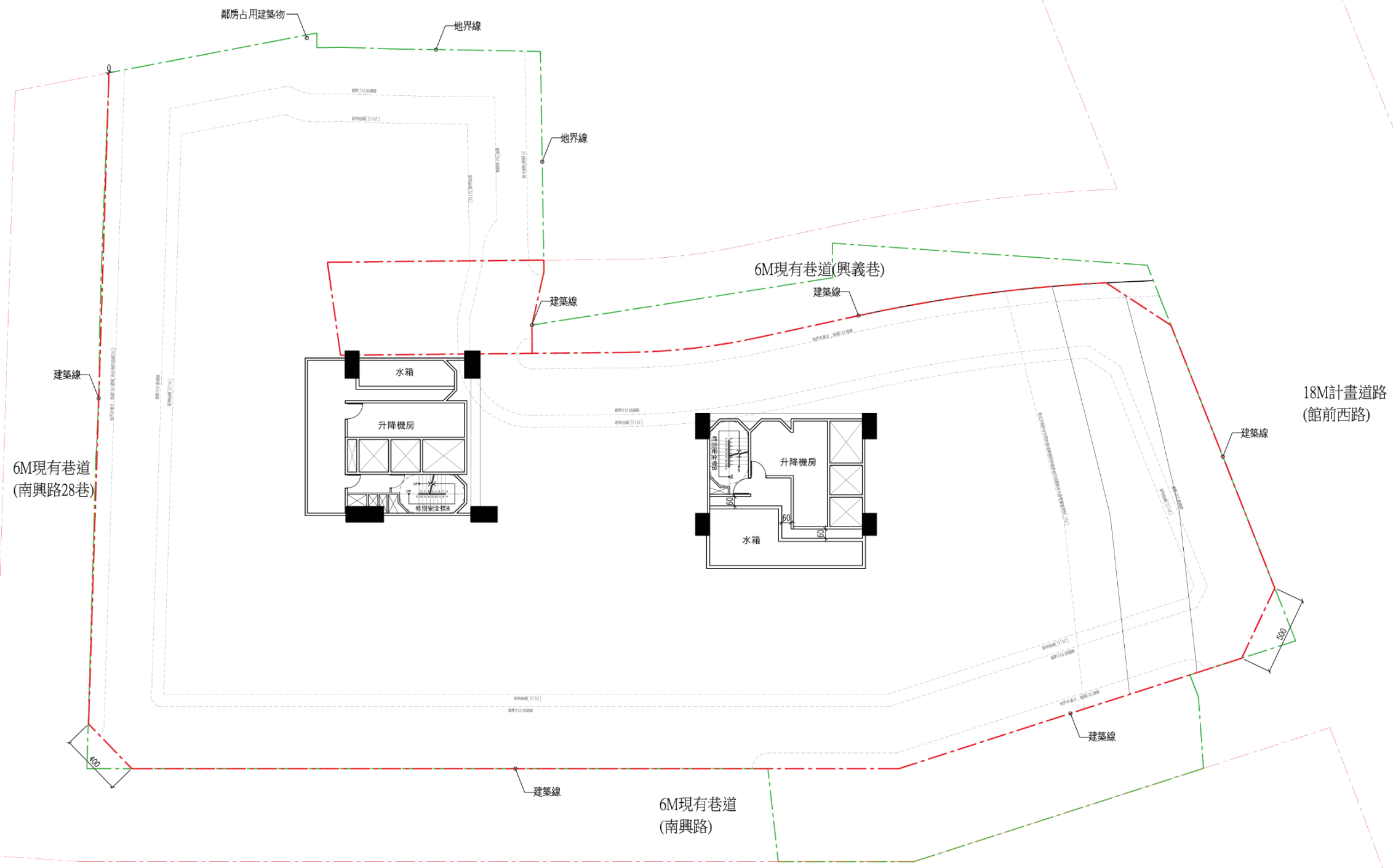


# 屋突二層平面圖





## 屋突三層平面圖





# 一層綠化配置





# 屋突一層綠化配置



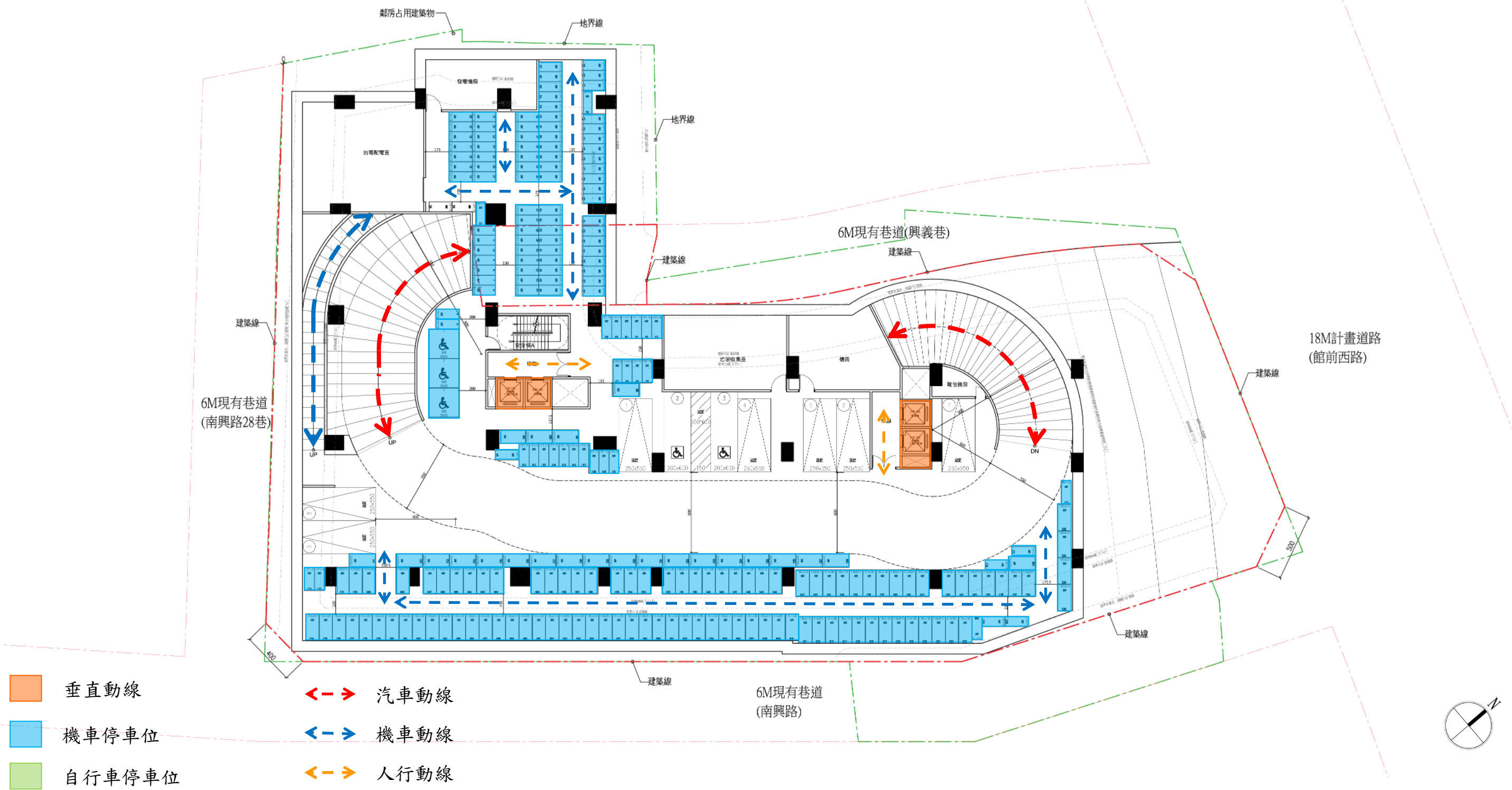


## 地面層人行動線

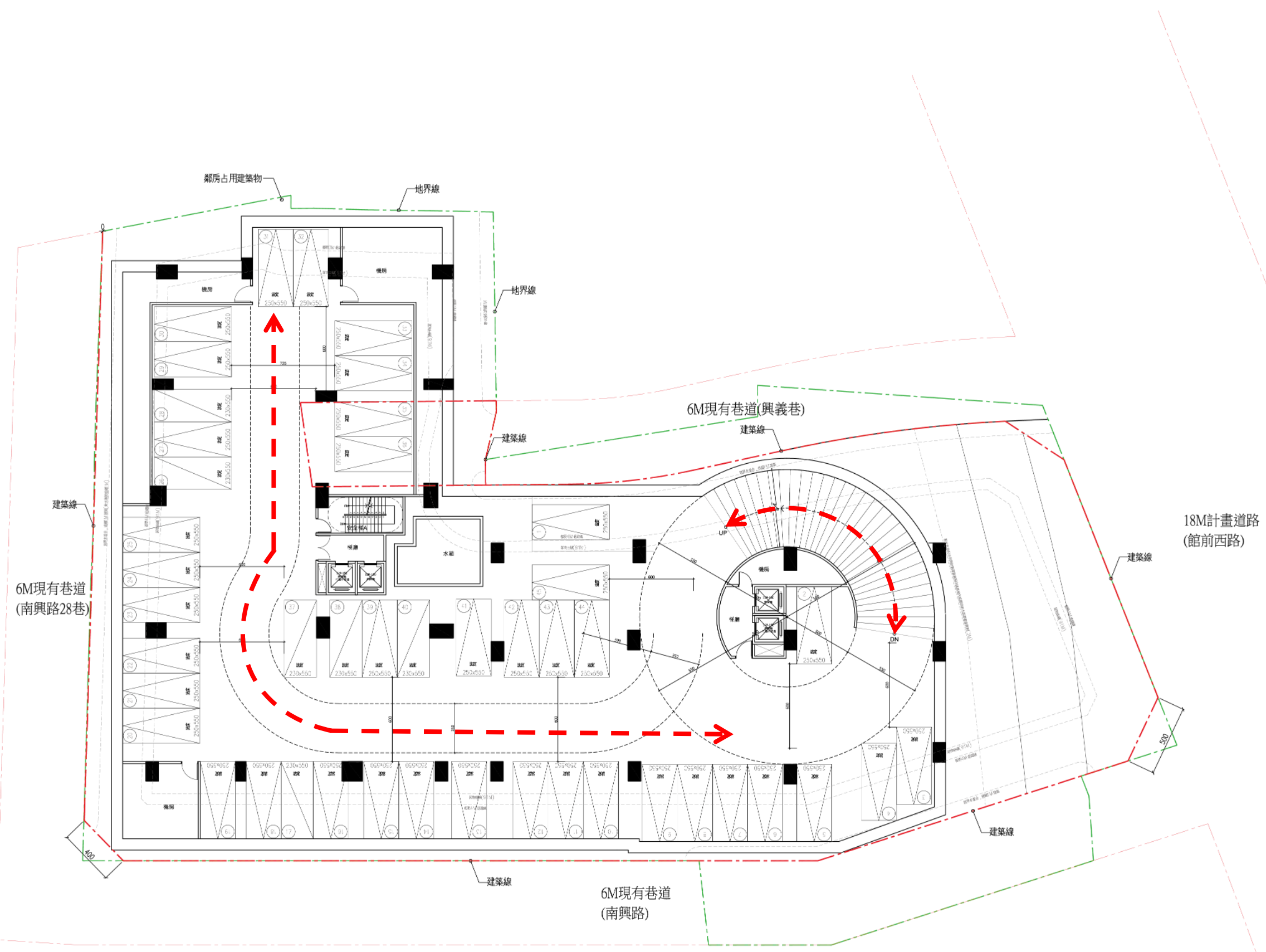




地下一層車行動線



# 地下二~五層車行動線





# 無障礙設施檢討





- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- (三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

南側臨南興路28巷(6M)現有巷至少保持4M以上淨寬及4.5M以上淨高，符合規定。

(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案於北側與東側各設置一處8Mx20M消防救災空間，且距開口<11M，符合規定。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

4. 坡度應在百分之五以下。

5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

檢討：1. 本案設置2處8Mx20M消防救災空間，符合規定。

2. 道路面保持平坦且無固定設施，符合規定。

3. 符合規定。

4. 符合規定。

5. 符合規定。

(一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。

(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。

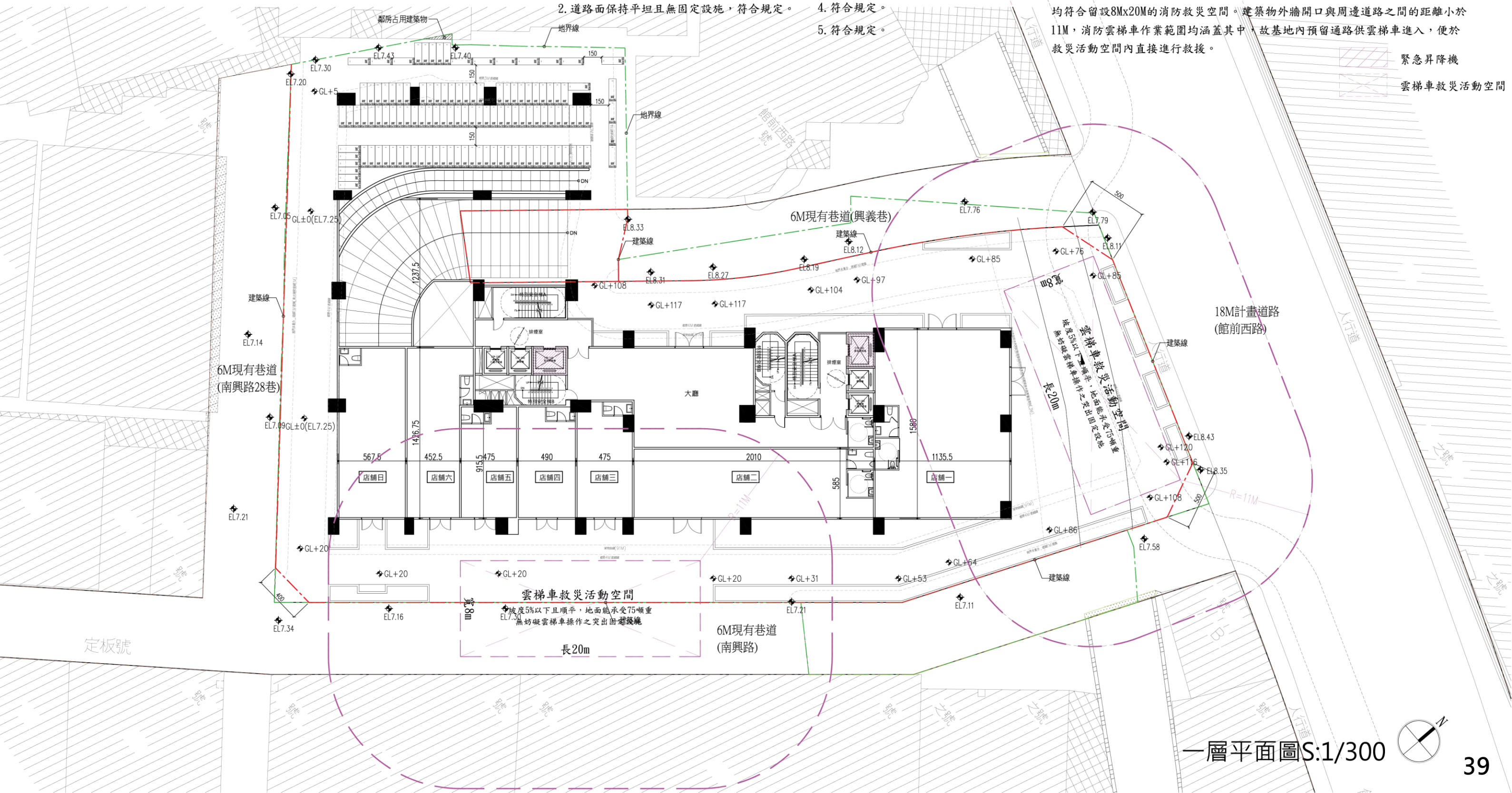
(三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

檢討：本案現有巷道寬度為6M，無廣告物等遮蔽物，不影響救災路徑。

依據上述原則，本案目前規劃為24層高約81.30M之建築物，基地臨現有巷道路均符合留設8Mx20M的消防救災空間。建築物外牆開口與周邊道路之間的距離小於11M，消防雲梯車作業範圍均涵蓋其中，故基地內預留通路供雲梯車進入，便於救災活動空間內直接進行救援。

緊急昇降機

雲梯車救災活動空間





# 開放空間告示牌













# 銀級綠建築



## 日常節能指標

以廁所空間之配置達到隔絕熱能進入室內空間與自然採光通風之目的，並減少空調與照明之耗能量。



## 二氧化碳減量指標

結構合理性及混凝土採高標水泥替代部分水泥，設備給排水及電氣管線均採用管設計與再生建材。



## 廢棄物減量指標

土方皆回填於至指定位置無外運之平衡處理，營運過程別重視工地防塵網及工區之清潔。



## 綠化量指標

大面積之基地綠化及複層植栽方式，以誘鳥誘蝶及原生植物進行綠網串聯，營造校園之綠色圍牆。



## 基地保水指標

大面積自然滲透水鋪面達到地下水源補注之目的，利用操場及生態水池作為貯集滲透水池與滯洪池。



## 室內環境指標

室內污染控制、室內空氣淨化與新鮮外氣之引入、生態建材、噪音與振動防制等。



## 水資源指標

衛生器具採用省水標章產品，筏基雨水貯集槽作為噴灌/廁所沖水/生態水池補水使用。



## 污水垃圾改善指標

浴室、廚房之生活雜排水管接至污水處理設施，資源回收及垃圾處理專區等。

| 綠建築等級            | 合格級               | 銅級                | 銀級                | 黃金級               | 鑽石級          |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 免評估生物多樣性指標 RS 範圍 | $18 \leq RS < 34$ | $34 \leq RS < 41$ | $41 \leq RS < 48$ | $48 \leq RS < 58$ | $58 \leq RS$ |

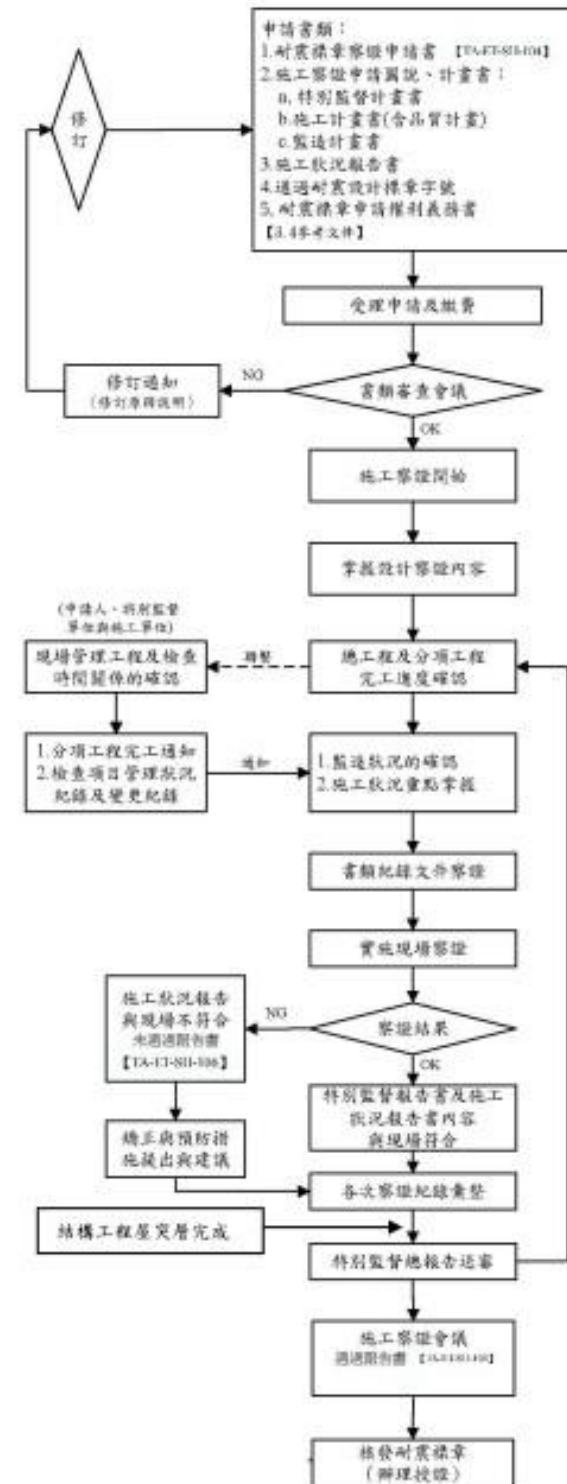


# 銀級智慧建築



| 智慧建築等級 | 合格級      | 銅級                | 銀級                 | 黃金級                 | 鑽石級           |
|--------|----------|-------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| 總得分範圍  | 通過基本評估項目 | $50 \leq RS < 90$ | $90 \leq RS < 120$ | $120 \leq RS < 140$ | $140 \leq RS$ |

# 耐震標章



| 耐震設計等級 | 第三級                        | 第二級                        | 第一級                  | 取得耐震標章                      |
|--------|----------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 合計積分   | $1.5 \leq \text{積分} < 2.5$ | $2.5 \leq \text{積分} < 3.5$ | $3.5 \leq \text{積分}$ | $3.5 \leq \text{積分}$ (駐地監造) |



# 無障礙環境第三級

附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

| 評估項目   | 評估內容                  | 權重                                                 | 評分  | 評估基準                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 申請人自行評估                  |                                     | 圖說文件說明 | 評估結果                     |
|--------|-----------------------|----------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|
|        |                       |                                                    |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 無此項                      | 符合                                  |        |                          |
| 住宅共用部分 | 室外通路<br>(1)           | 集合住宅<br>60% <sup>(3)</sup><br>非集合住宅<br>室外通路<br>20% | A 級 | 符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | B 級 | 符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | C 級 | 符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | D 級 | 符合法規且未達 C 級者。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        | 室內<br>共用<br>通路<br>(2) |                                                    | A 級 | 符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | B 級 | 符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | C 級 | 符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | D 級 | 符合法規且未達 C 級者。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        | 昇<br>降<br>機           |                                                    | A 級 | 符合法規，且升降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | B 級 | 符合法規，且升降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | C 級 | 符合法規，且升降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | D 級 | 符合法規且未達 C 級者。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
| 住宅專用部分 | 無障礙住宅專用設計             | 集合住宅<br>40%<br>非集合住宅<br>80%                        | A 級 | 專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位（戶）符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | B 級 | 專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位（戶）符合 C 級及下列各項：<br>1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。<br>2. 特定房間出入口：<br>(1) 不得有高低差。<br>(2) 淨寬不得小於 90 公分。<br>(3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。<br>3. 特定房間面積（不含浴廁面積）應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。<br>4. 供特定房間使用之浴廁：<br>(1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。<br>(2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。<br>(3) 面積不得小於 4 平方公尺。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | C 級 | 專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位（戶）符合下列各項：<br>1. 主要出入口<br>(1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。<br>(2) 淨寬不得小於 90 公分。<br>2. 室內通路<br>(1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。<br>(2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    | D 級 | 符合法規且未達 C 級者。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |        | <input type="checkbox"/> |
|        |                       |                                                    |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |                                     |        |                          |

備註：(1)室外通路：建築線（道路或人行道）至集合住宅建築物之主要出入口。  
(2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。  
(3)以3項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

簡報結束 敬請指教