



擬訂新北市板橋區新興段1171地號等5筆 土地都市更新事業計畫案公聽會簡報

實施者：禾林建設股份有限公司
都更規劃：振皓工程顧問股份有限公司
建築設計：元琍聯合建築師事務所

01

法令依據

都市更新條例

- 依都市更新條例**第32條**，申請劃定更新單元並於擬訂事業計畫期間，舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 另依同條例第22條及第37條，取得更新單元內所有權人一定比例之同意，逕為提出事業計畫報核。

都市更新條例施行細則

- 依**第8條**規定，邀請有關機關(都市更新處)、學者專家、當地居民代表(里長)、更新單元內之土地及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之門牌戶**。

公聽會通知方式

- 110.07.29 以**雙掛號寄發開會通知單及簡報資料**
- 110.07.29 張貼公告於**里公布欄及本案網站**
- 110.07.29~110.07.31 將本次公聽會相關資訊刊登於**太平洋日報**
- 110.08.09 **召開公聽會**

01

計畫地區範圍與區位

- 基地位於91年發布實施之「板橋市館前西路、南雅東路口西南側更新地區」範圍內。
- 西側臨接南雅西路一段(7M)、南側為南雅西路一段92巷(7M)、北側為7M未開闢之計畫道路。
- 更新單元面積合計2,363m²，符合新北市都市更新單元劃定基準相關規定，得劃定為更新單元。



01

現況分析—土地面積與都市計畫之關係

- 本更新單元範圍包括板橋區新興段1171地號等5筆土地，面積合計2,363m²，均為私有土地所有權人，合計共3人。
- 屬「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討案)」中之住宅區。

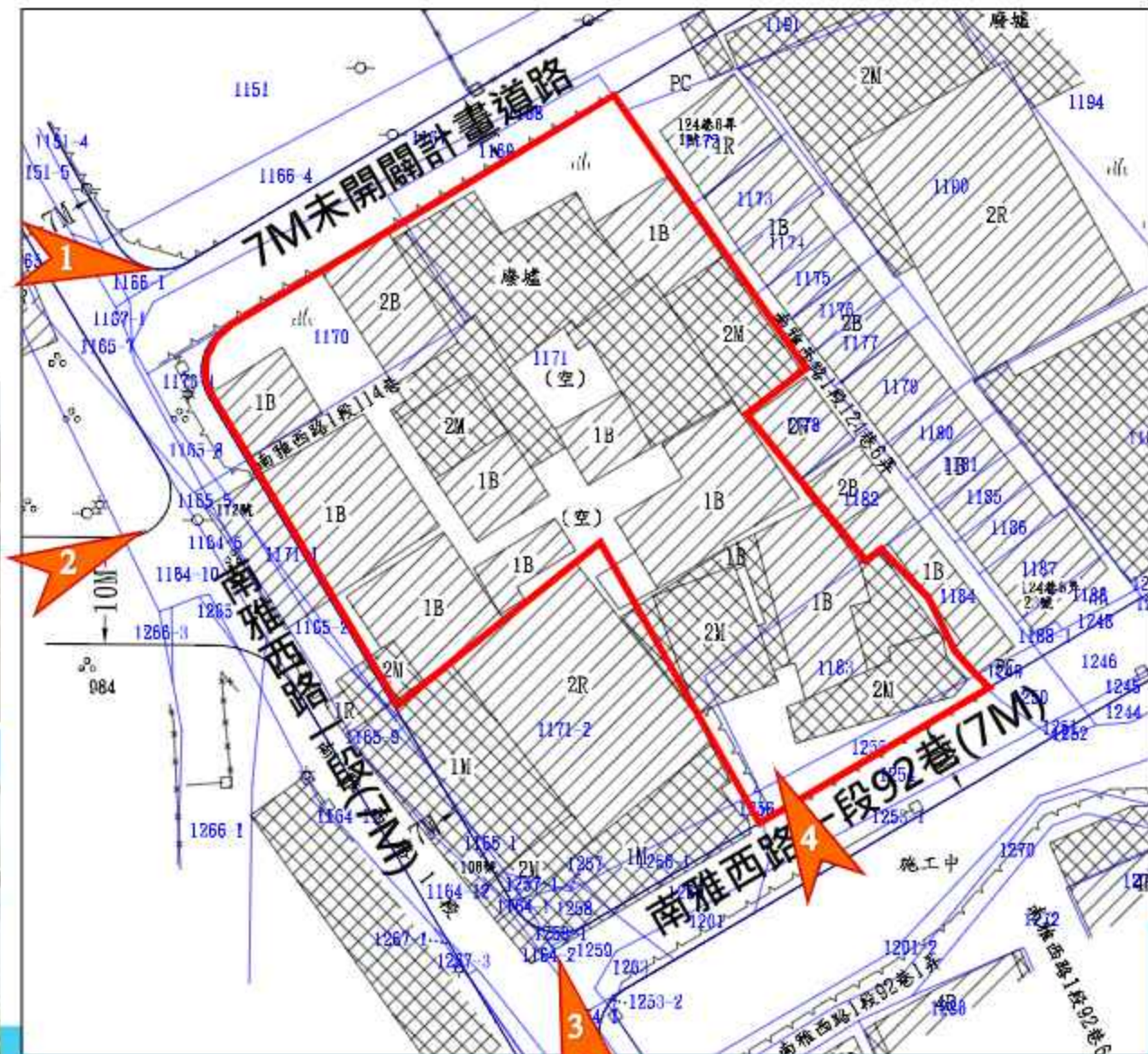
| | |
|-------|---------------------|
| 基準容積率 | 300% |
| 法定建蔽率 | 50% |
| 土地面積 | 2,363m ² |
| 基準容積 | 7,089m ² |



01

現況分析—土地使用及建物現況

- 更新單元內建築物均未辦理保存登記，無合法建築物。
- 現況建築物多為1、2樓磚造建物，現況皆供住宅使用。



01

同意比率說明及簽署同意書相關權益

- 依『都市更新條例』第37條規定，實施者並應取得更新單元內私有土地及合法建物所有權人數及面積均超過4/5(80%)同意；但私有土地及合法建物面積均超過9/10(90%)同意者，其所有權人數不予計算。
- 所有權人不同意公開展覽之更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。公開展覽期滿後，除非有民法第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，不得撤銷同意書。

| 項目 | | 私有土地 | |
|------------|-------|-------------|---------------------|
| | | 人數(人) | 面積(m ²) |
| 全區私有總合 | | 3 | 2,363 |
| 事業計畫階段法定門檻 | 1 同意比 | >4/5(80%) | >4/5(80%) |
| | 2 同意比 | 不計人數 | >9/10(90%) |
| 本案事業計畫同意比例 | 同意比 | 100% | 100% |
| | 同意數 | 3 | 2,363 |

本案私有土地同意比例達100%，無合法建築物已逾事業計畫之同意門檻，得申請事業計畫。

02

計畫目標與效益評估

更新前

建物老舊不耐震

土地使用效益不佳

停車空間不足

巷弄、人行空間狹小

周邊現有路寬狹小



更新後

完善安全設施及現代化建物

促進土地合理使用

設置充足停車空間

留設人行空間，實施人車分離

協助開闢並退縮使路寬達8M

02

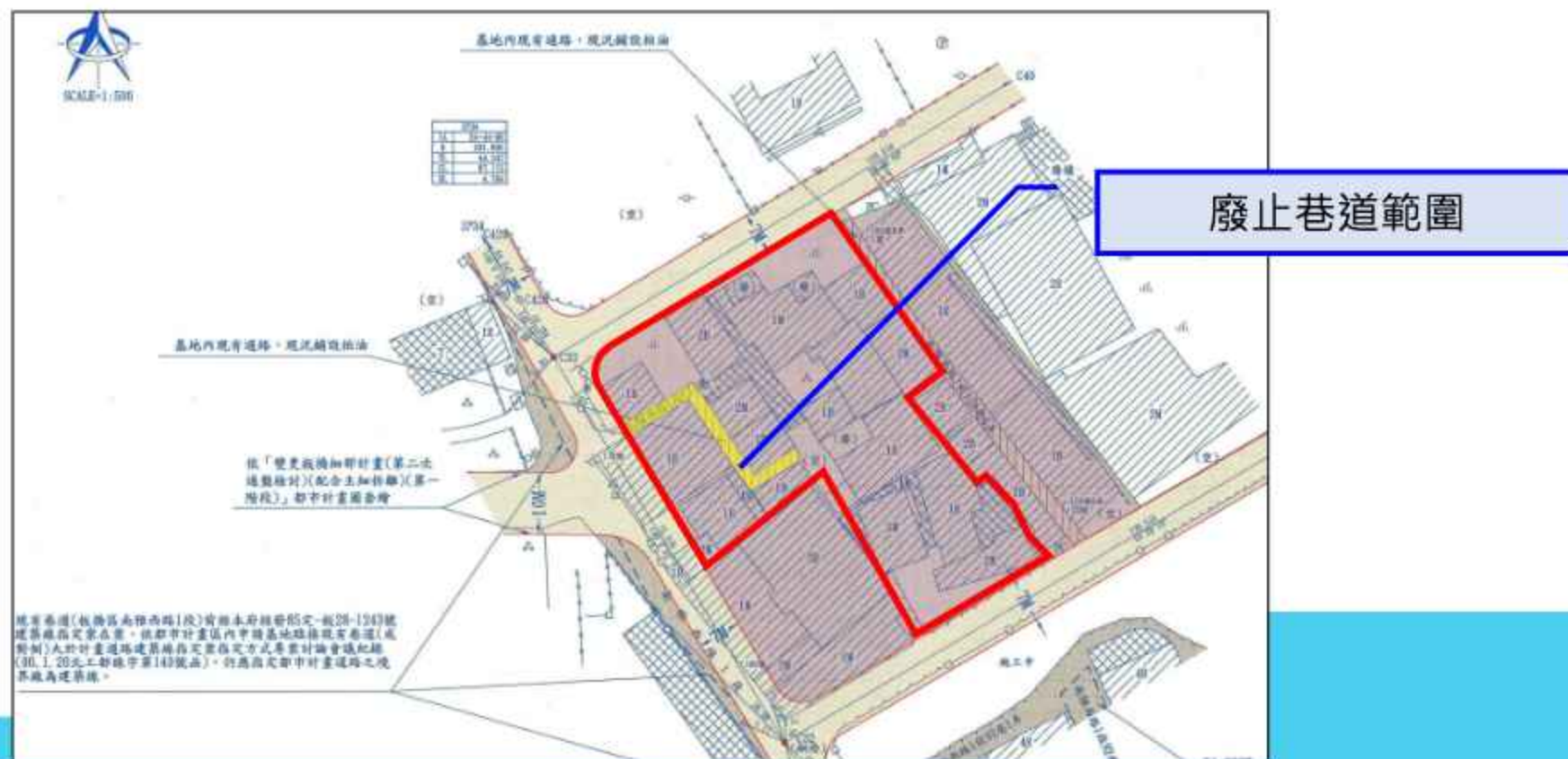
處理方式、實施方式及公共設施興修或改善計畫

- 處理方式及區段劃分：全區皆採**重建方式**辦理。
- 整建或維護計畫：無。
- 公共設施興修或改善計畫：無。
- 實施方式及有關費用分擔：依都市更新條例第43條規定，本案經全體私有土地及合法建築物所有權人同意，採「**協議合建**」方式實施。相關費用由實施者與單元內全體所有權人協議。
- 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則：無公有土地。

02

現有巷道廢止計畫

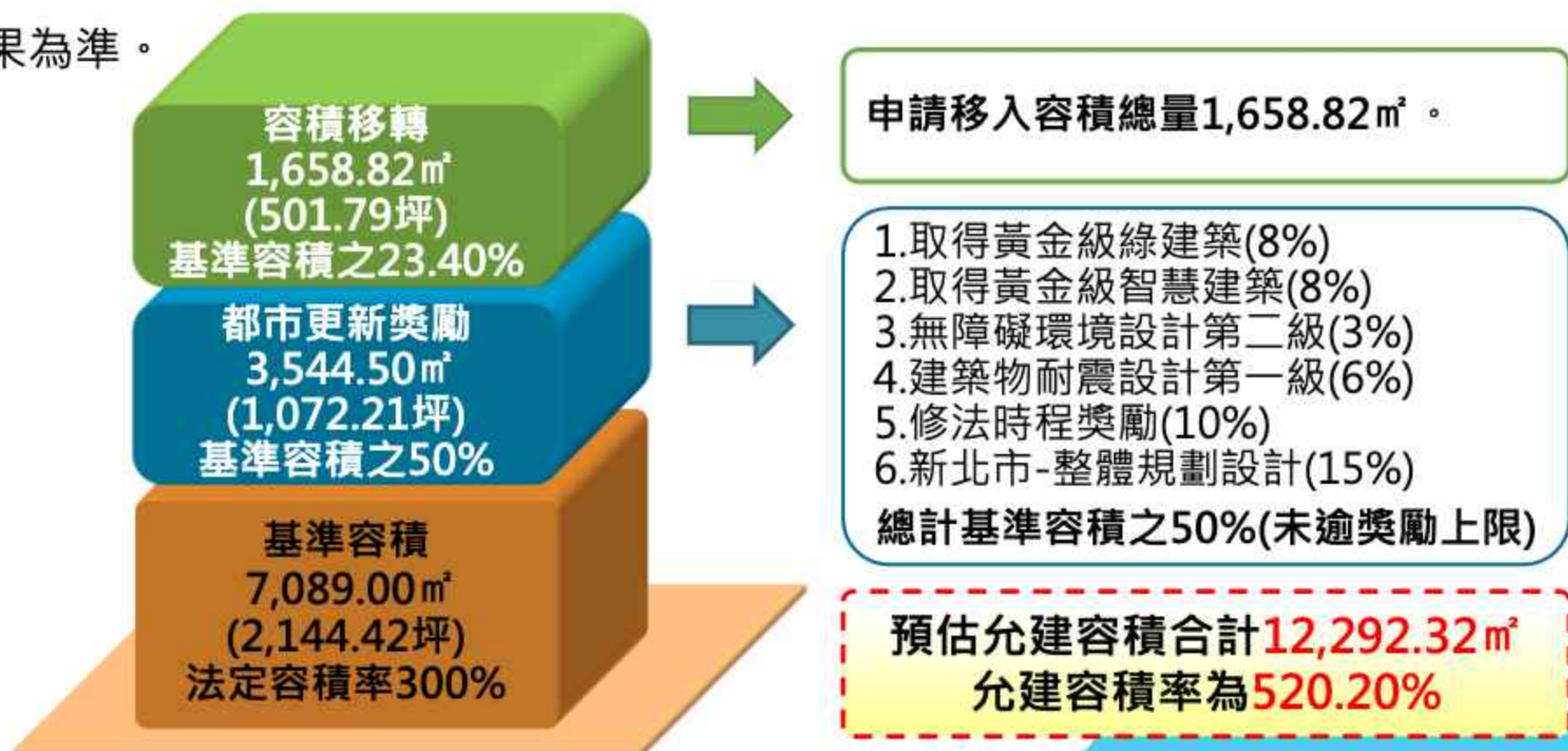
- 南雅西路一段114巷(現有通路)：現況鋪設柏油，主要供更新單元內居民通行使用，且該通路全段位於更新單元範圍內，更新後已無原有通路功能，爰併更新案提送都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止。



02

申請獎勵項目及額度

- 依據「都市更新條例」及「都市更新建築容積獎勵辦法」辦理
- 本案更新後允建容積總計為12,292.32 m²(3,718.43坪)，惟實際面積仍應以新北市都市更新審議委員會審議結果為準。



02

重建區段之土地使用計畫

※ 詳建築規劃設計簡報。

- 一幢兩棟(A、B棟)，1棟為地上22層、1棟為地上3層、地下5層之鋼筋混凝土造建築物。
- 共規劃173戶集合住宅。
- 地下設置142席平面汽車停車位；184席機車停車位。
- 總樓地板面積22,763.58m² (約6,885.98坪)。





02

財務計畫

- 依據都市更新條例第51條及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規定，予以估算，共同負擔費用總計16億8,013萬元。

| 項目 | | |
|--|---------------------------------|-----------|
| 壹、工程費用 | 重建費用 (含建築設計費、營建費用、公寓大廈公共基金等) | 11億1,517萬 |
| | 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 | 1,005萬 |
| 貳、權利變換費用 (含調查費、地籍整理費、鄰房鑑定費用等) | | 1,570萬 |
| 參、貸款利息 | | 5,164萬 |
| 肆、稅捐(印花稅、營業稅等依法提列之稅捐) | | 4,125萬 |
| 伍、管理費用 (含人事行政管理費用(費率5%)、銷售管理費用(費率6%)、風險管理費(費率12%)等) | | 3億2,168萬 |
| 六、容積移轉費用 | | 1億2,463萬 |
| 總計 | | 16億8,013萬 |

上述數據僅供參考，實際仍依都市更新審議委員會審議通過為準。

02

拆遷安置計畫及相關計畫

- 拆遷安置計畫：依協議內容不予提列拆遷補償費；另範圍內無合法建築物，故無安置計畫。
- 文化資產保存維護計畫：範圍內無文化資產。
- 相關單位配合辦理事項：無。
- 實施風險控管方案：後續將辦理產權信託，以利更新事業順利推動。
- 維護管理及保固事項：未來將由公寓大廈管理委員會負責維護管理。另實施者承諾自房屋交付之日起，主體構造保固15年及其他設備保固1年。
- 更新後選配原則：依實施者與所有權人協議內容為準。

02

辦理流程與預估實施進度



02

實施者與相關諮詢聯絡方式

● 實施者及規劃團隊

禾林建設股份有限公司

地址：桃園市桃園區新埔六街77號3樓之1

電話：(03)325-6588

振皓工程顧問股份有限公司

地址：臺北市大安區光復南路268號5樓之2

電話：(02)8771-3456

[Http://blog.xuite.net/jh.upcons](http://blog.xuite.net/jh.upcons)

元琍聯合建築師事務所

地址：臺北市內湖區行善路469號9樓

電話：(02)2793-9991

● 本案專屬網站及諮詢服務地點

為達都市更新過程透明公開化，將相關計畫內容公開於本案專屬網站，供民眾直接閱覽，且提供諮詢服務地點，供民眾諮詢服務。

✓ 專案網址：<https://www.holin-arch.com.tw/>

✓ 諮詢服務地點：新北市板橋區南雅西路一段112號

● 政府部門

新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

新北市政府都市更新處/法令園地：

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

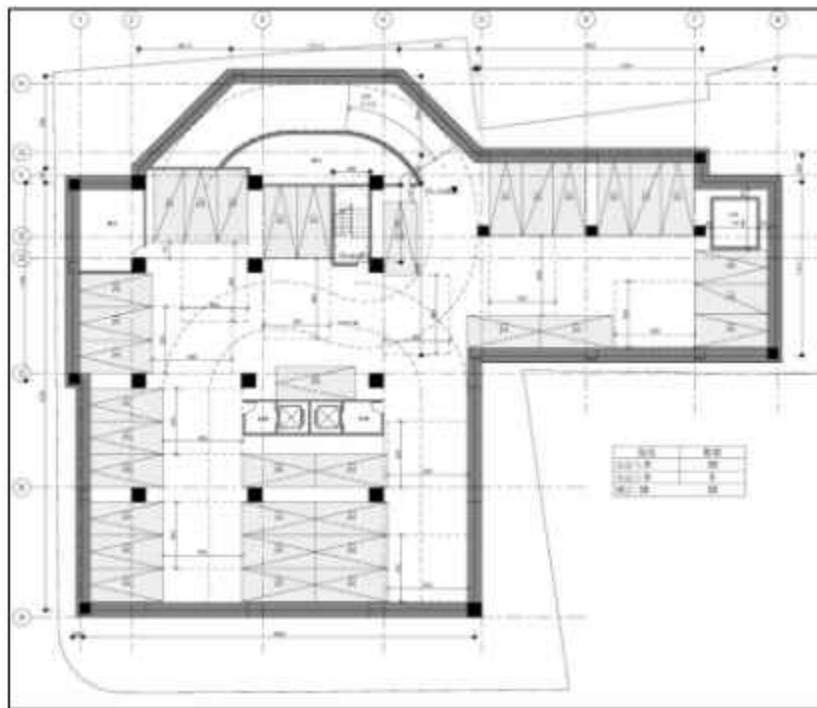
✓ 諮詢專線：(03)325-6588

✓ 聯絡窗口：覃經理

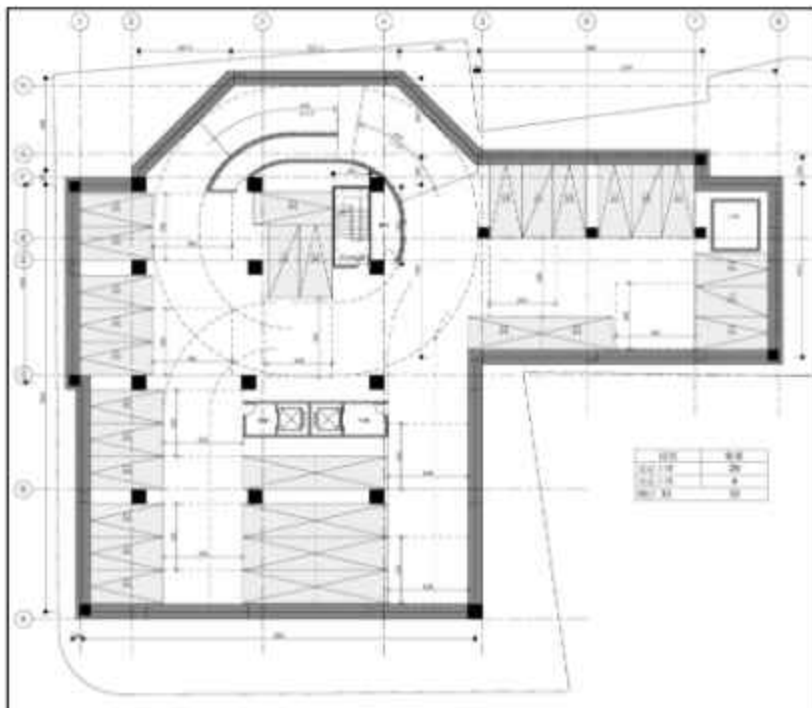
03

地下三、四、五層平面圖

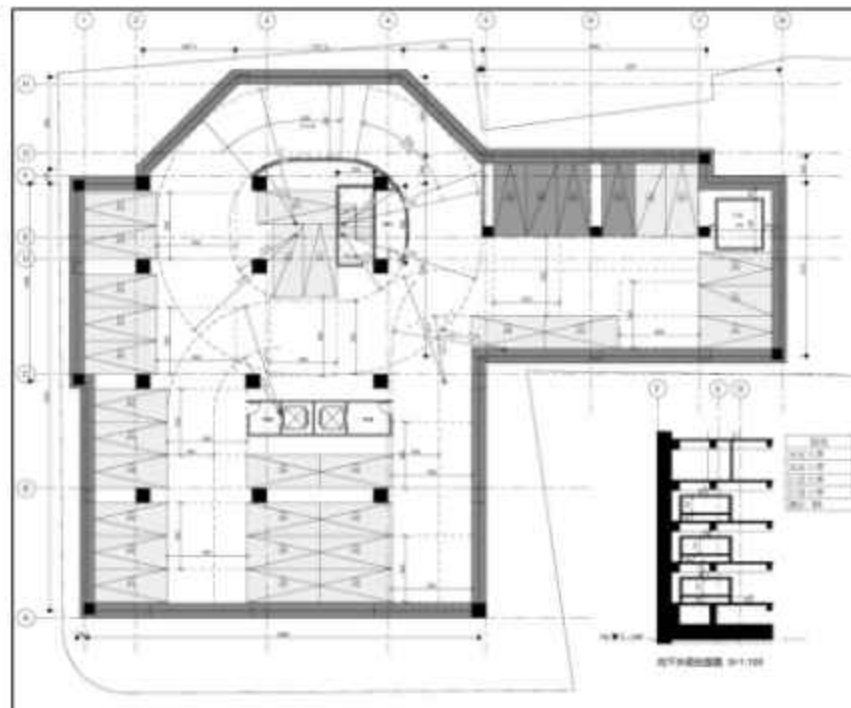
地下五層平面圖



地下四層平面圖



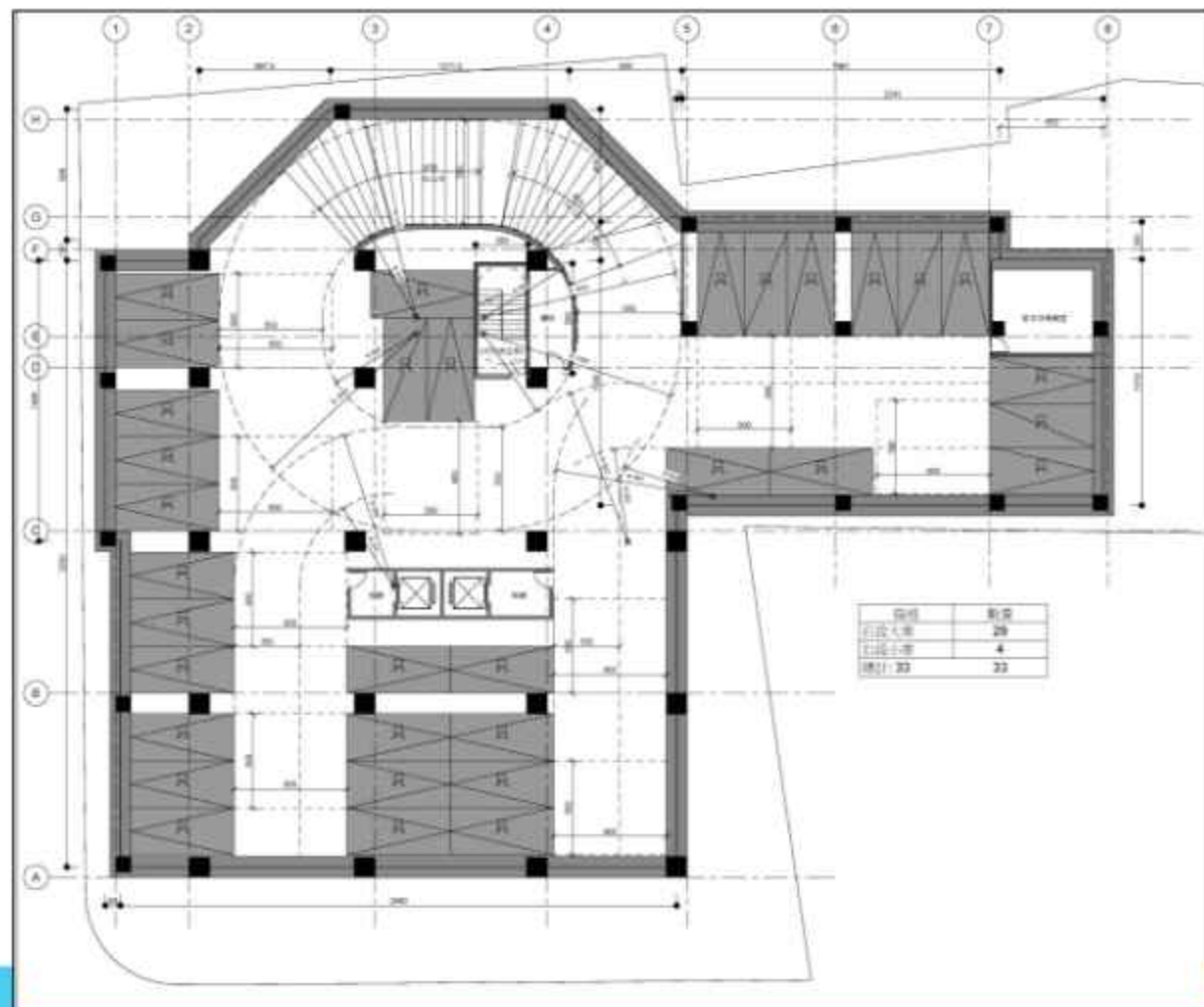
地下三層平面圖



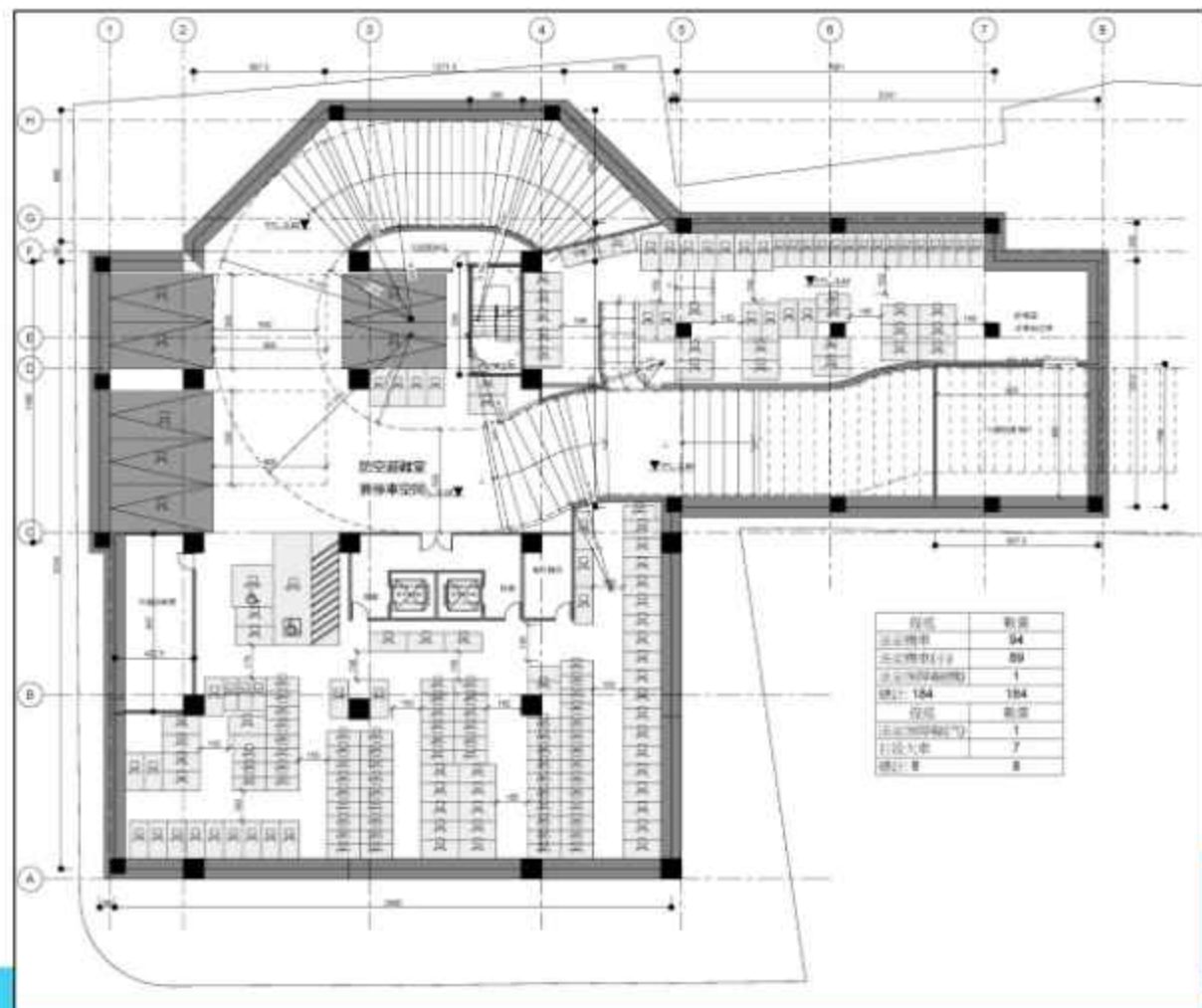
03

地下一、二層平面圖

地下二層平面圖



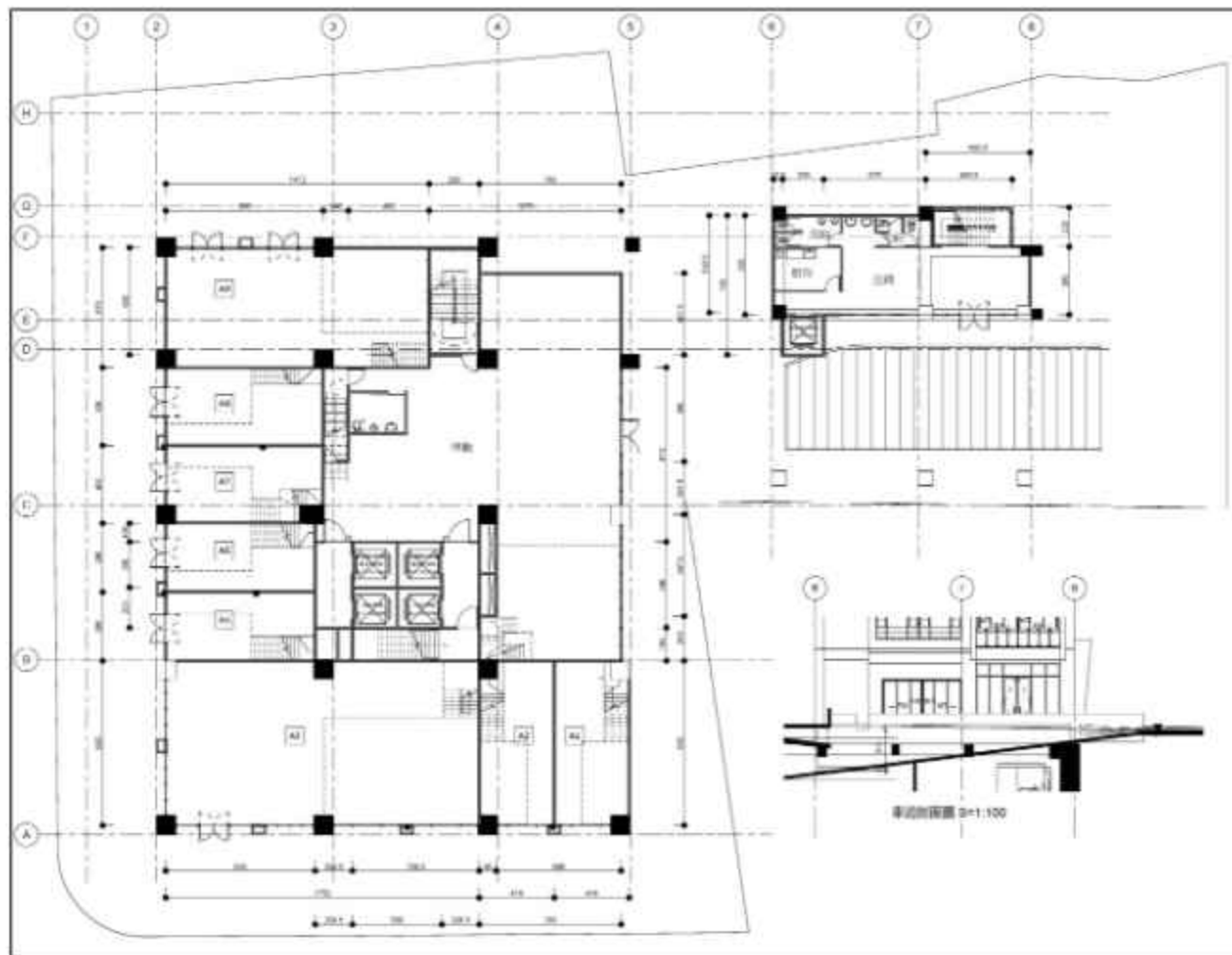
地下一層平面圖



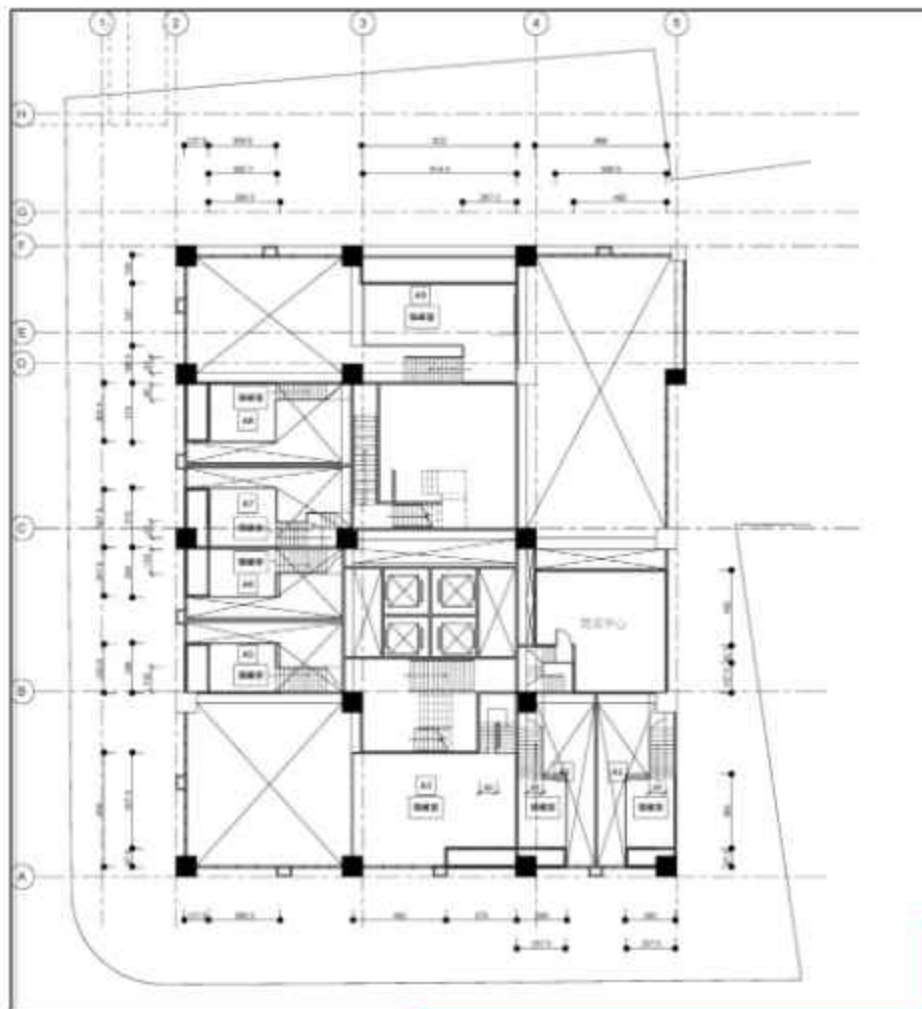
03

地上一層、夾層平面圖

地上一層平面圖



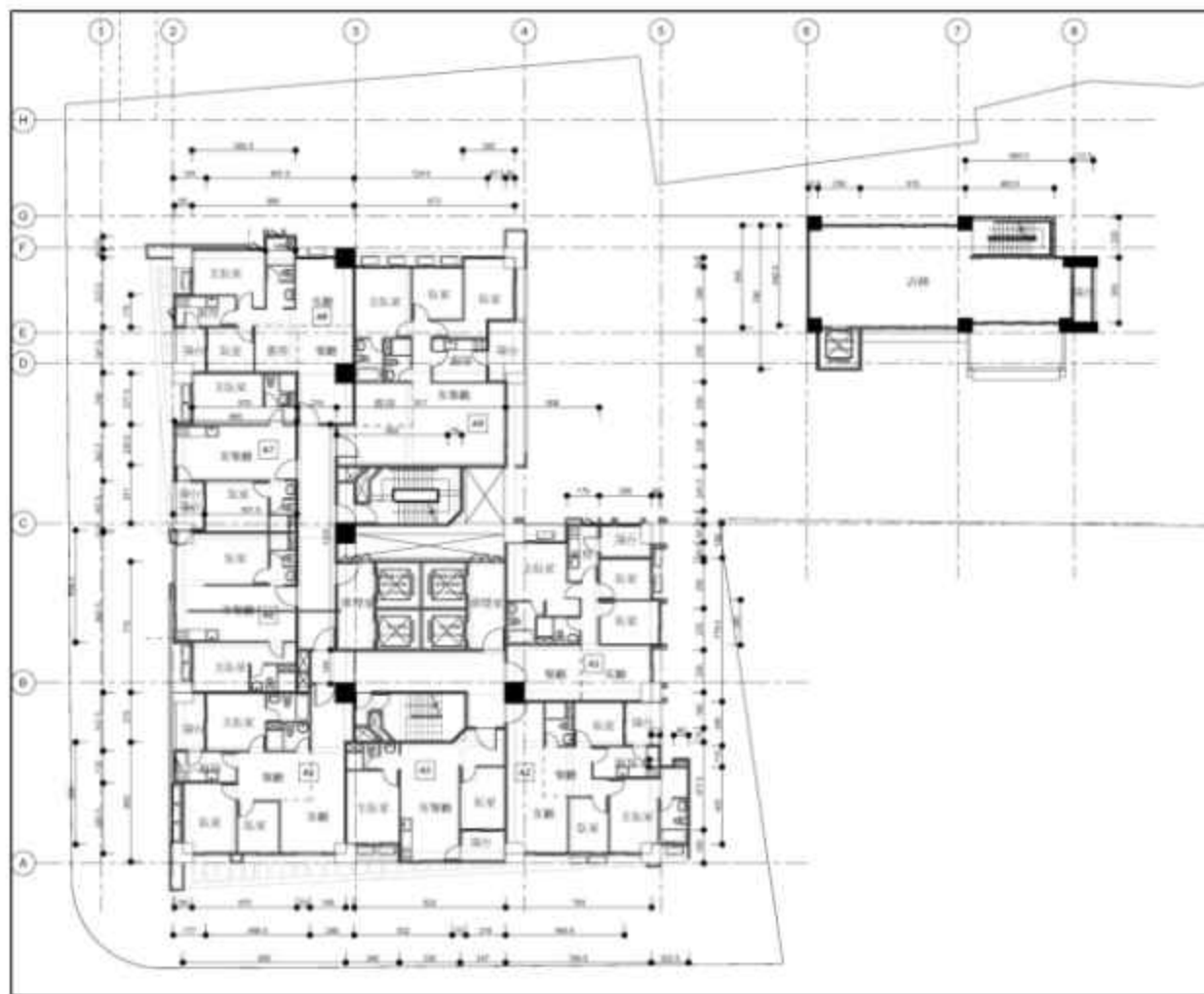
地上一層夾層平面圖



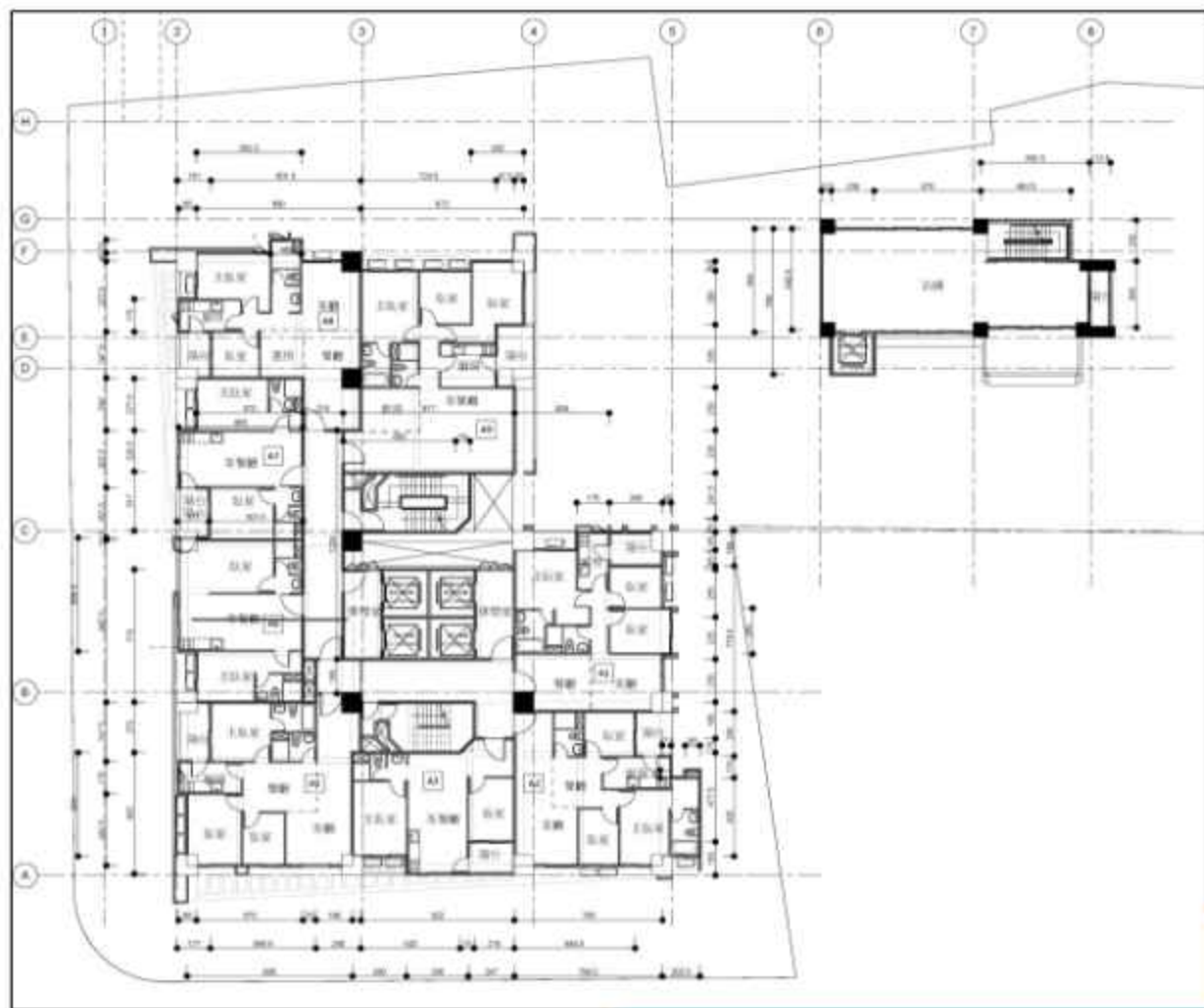
03

地上二層、三層(A棟標準層)平面圖

地上二層平面圖



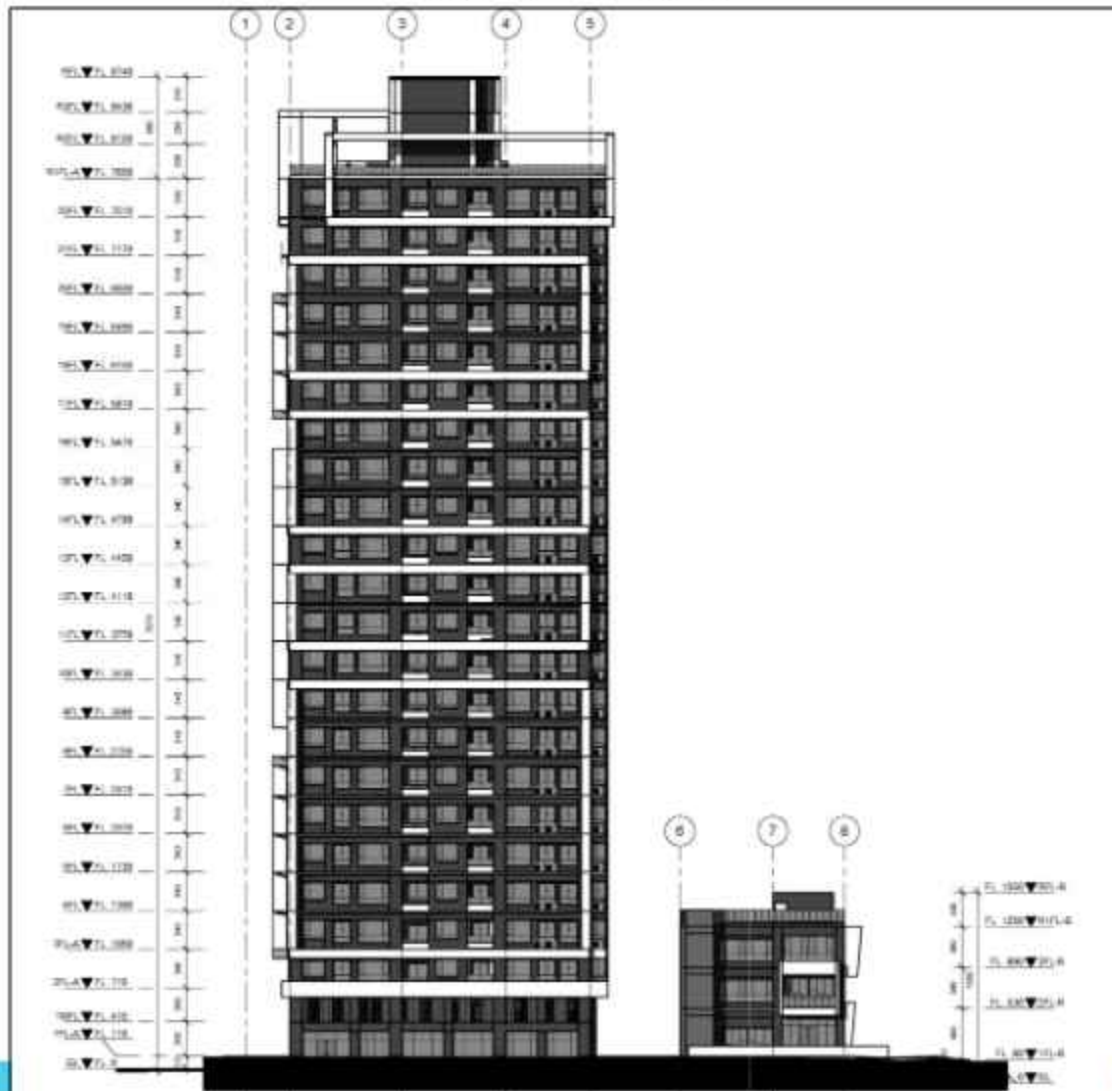
地上三層(A棟標準層3~22F)平面圖



03

各向立面圖

南向立面圖



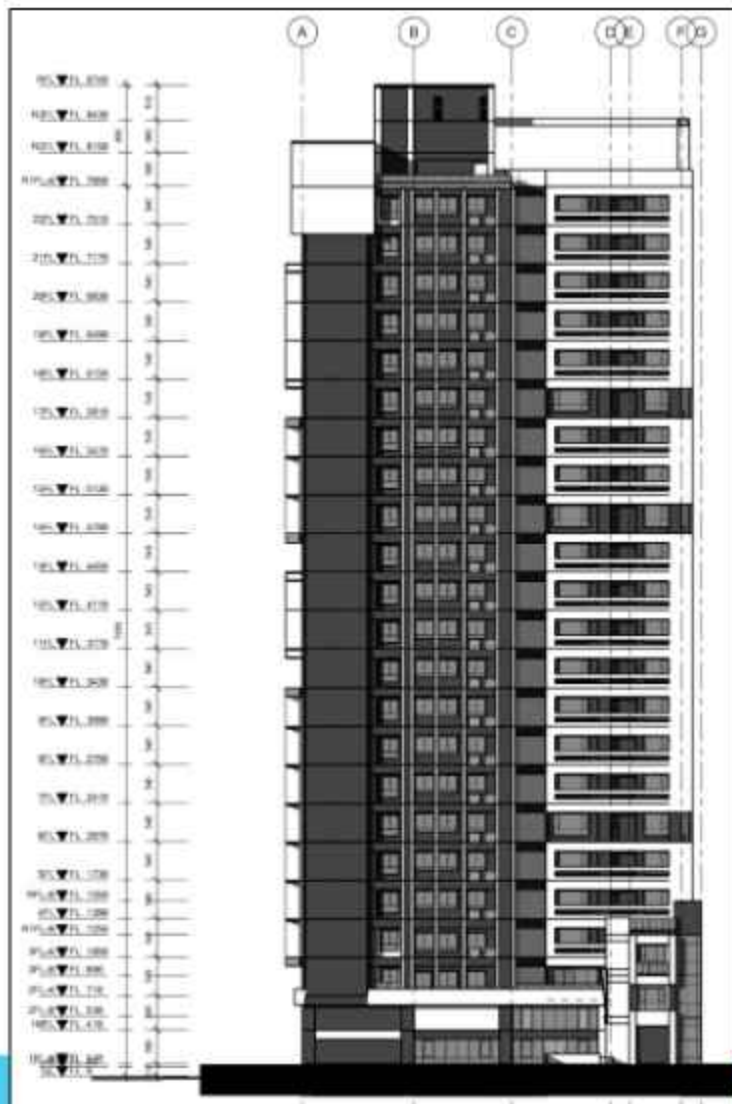
北向立面圖



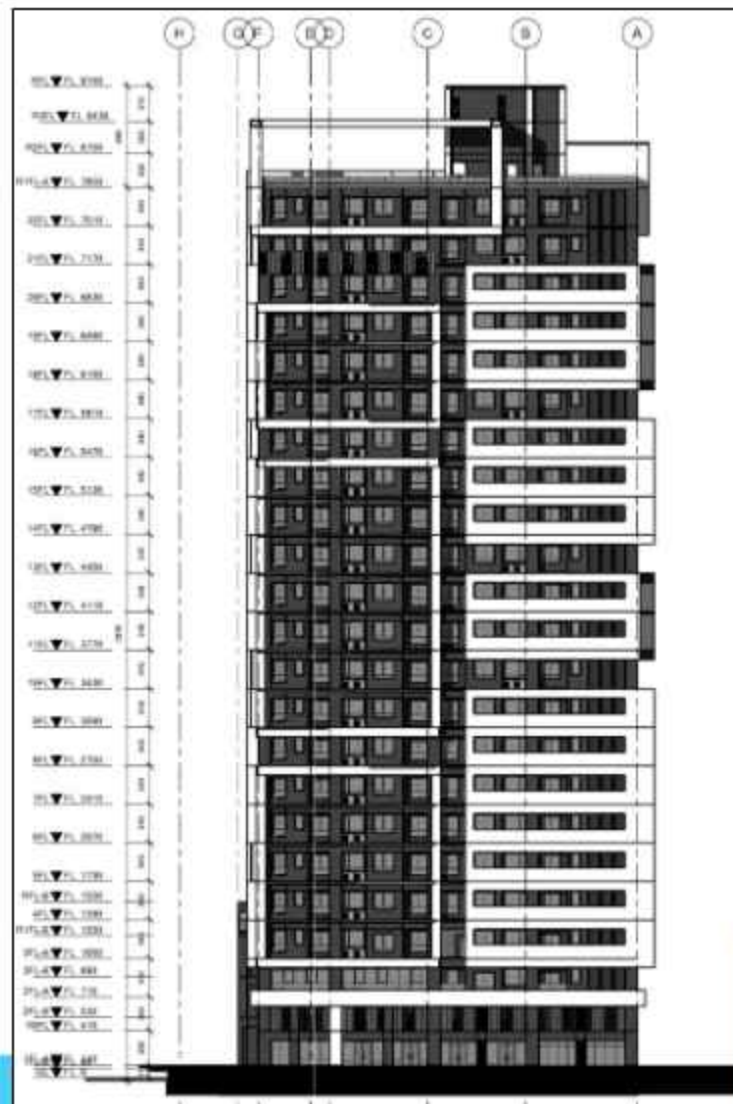
03

各向立面圖

東向立面圖



西向立面圖



03

都市設計及景觀計畫



03

都市設計及景觀計畫



都會街道的鋪面設計
人行穿越的每天
應該是活潑趣味的

街道景觀設計與
創造停留的合理空間
街道家具與設計一同呈現
讓生活每天的動線
充滿生氣

