

正本

056712

發文方式：郵寄

# 擬訂新北市板橋區民族段 1364 地號等 39 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：謝正男(愛山林)

聯絡電話：(02)8792-3633 分機 282

聯絡地址：臺北市內湖區南京東路六段 346 號 13 樓

聯絡人：劉光弋(舜磐)

聯絡電話：(02)8501-1153 分機 157

聯絡地址：臺北市中山區明水路 600 號 3 樓

受文者：新北市都市更新處

速別：普通

發文日期：中華民國 113 年 4 月 9 日

發文字號：舜創字第 11304090001 號

附件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市板橋區民族段 1364 地號等 39 筆土地」都市更新事業計畫案公聽會

開會時間：中華民國 113 年 4 月 19 日(星期五)下午 2 時 30 分

開會地點：中華電信學院(實驗大樓 602 教室)(新北市板橋區民族路 168 號)

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市板橋區公所、新北市板橋區國泰里里長、板橋區民族段 1364 地號等 39 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、謝估價師坤龍

說明：

- 一、本案依「都市更新條例」第 23 條及「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依「都市更新條例」第 32 條規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，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。
- 三、公聽會資訊請上專屬網頁(<https://www.isanlin.com/news/83>)查詢。
- 四、有關本案相關資訊，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「臺北市內湖區南京東路六段 346 號 13 樓；星期一至星期五，上午 9 點至下午 5 點」提供諮詢服務。
- 五、會議資料併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市板橋區公所、新北市板橋區國泰里里長、板橋區民族段 1364 地號等 39 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、謝估價師坤龍

副本：林議員國春、戴議員瑋姍、曾議員煥嘉、山田議員摩衣、劉議員美芳、黃議員淑君、黃議員俊哲、周議員勝考、愛山林建設開發股份有限公司、A8 聯合建築師事務所、舜磐創新有限公司

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者：愛山林建設開發股份有限公司



中華民國 113 年 4 月 9 日

第 1 頁，共 2 頁

機關收文 113/04/10



1134604175



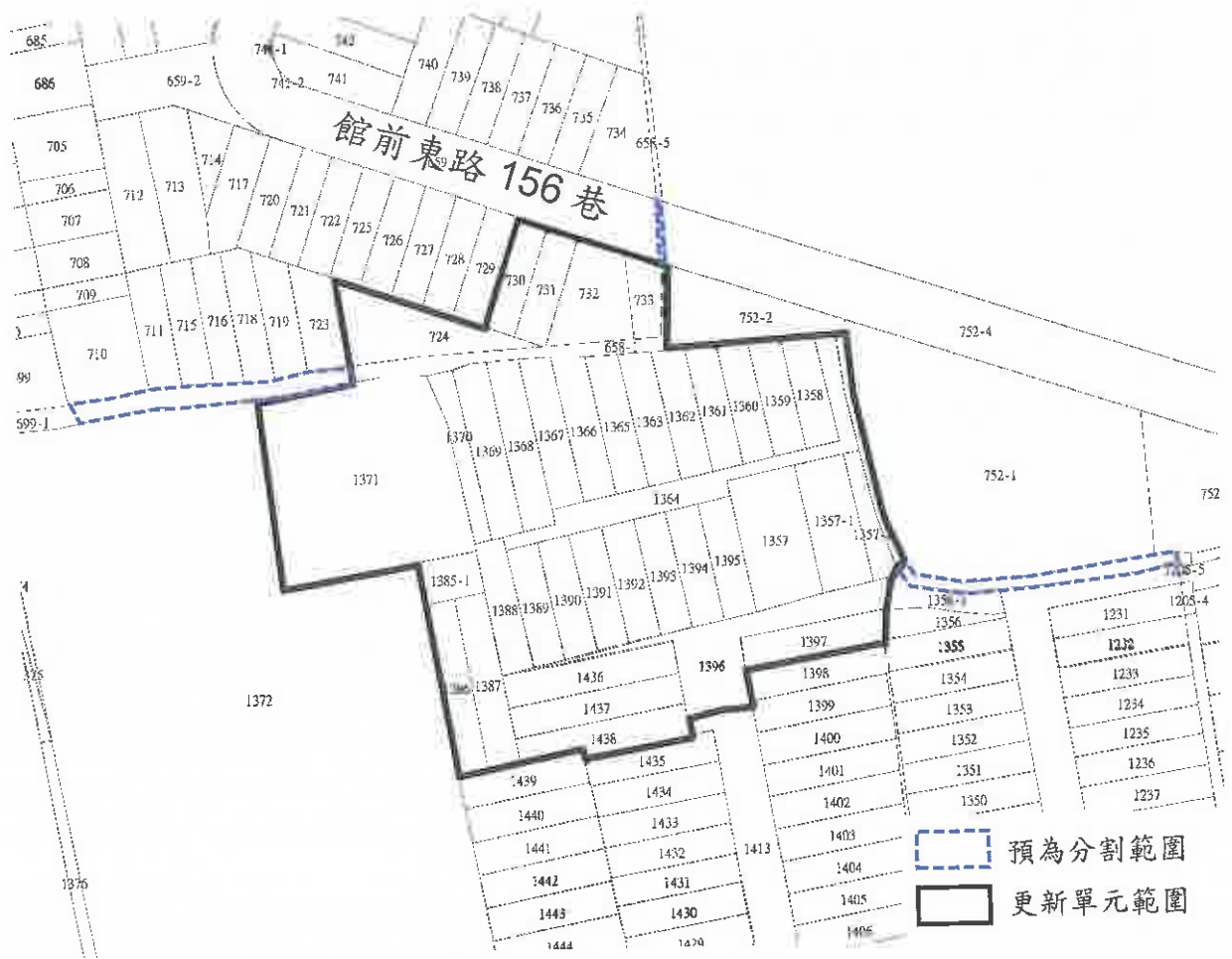


圖 1 更新單元範圍圖



圖 2 開會地點位置示意圖

# 擬訂新北市板橋區民族段 1364 地號等 39 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市板橋區民族段 1364 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：

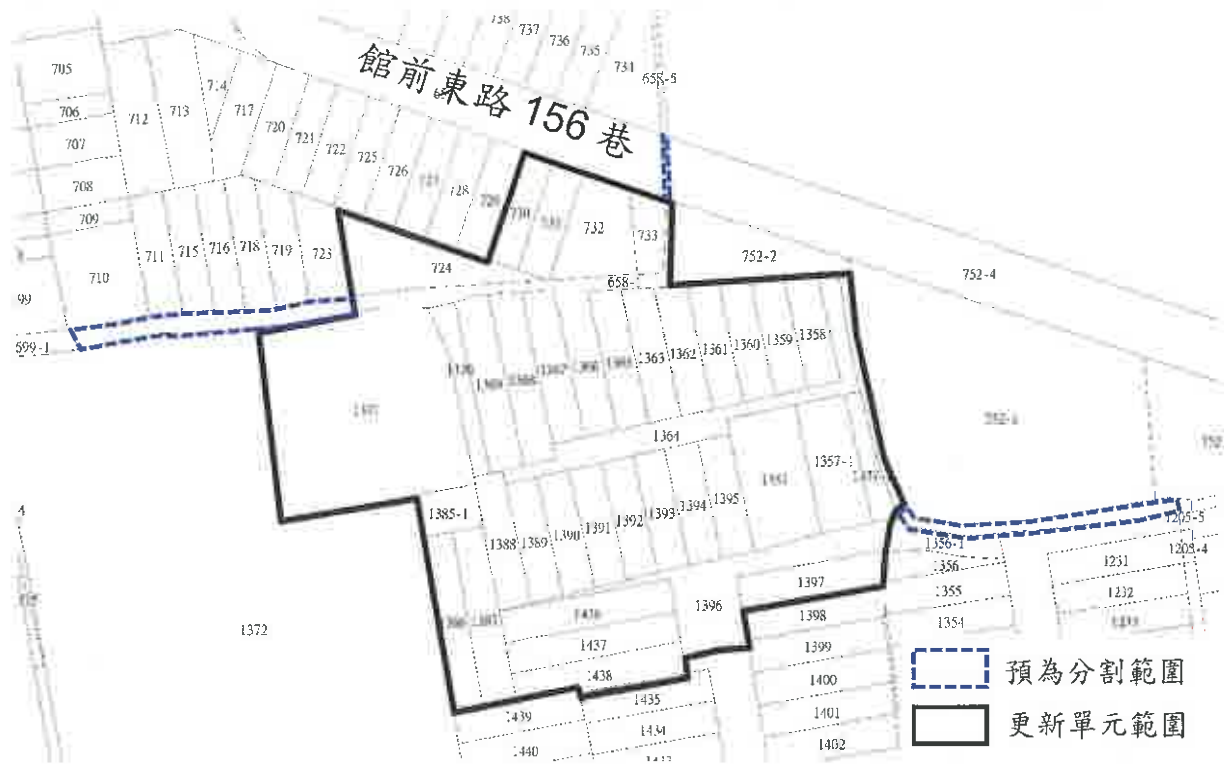
- 一、依據「都市更新條例」第 32 條及「都市更新條例施行細則」第 8 條規定舉辦公聽會，應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 二、公聽會資訊請上專屬網頁(<https://www.isanlin.com/news/83>)查詢
- 三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人
- 四、開會時間：民國 113 年 4 月 19 日(星期五)下午 2 時 30 分
- 五、開會地址：中華電信學院(實驗大樓 602 教室)  
(新北市板橋區民族路 168 號)
- 六、本案諮詢服務地點：臺北市內湖區南京東路六段 346 號 13 樓

實施者：愛山林建設開發股份有限公司



中 華 民 國 1 1 3 年 4 月 9 日

# 擬訂新北市板橋區民族段 1364 地號等 39 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告



更新單元範圍圖

   預為分割範圍  
   更新單元範圍



開會地點位置示意圖







圖 1 更新單元範圍圖



圖 2 開會地點位置示意圖

## 公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

愛山林建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「**擬訂新北市板橋區民族段 1364 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案**」於民國 113 年 4 月 9 日依「都市更新條例施行細則」第八條規定，舉辦公聽會以雙掛號郵寄邀請有關機關、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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國 113 年 4 月 8、9 及 10 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁 (<https://www.isanlin.com/news/83>) 周知、張貼公告於當地村(里)辦公處之公告牌。

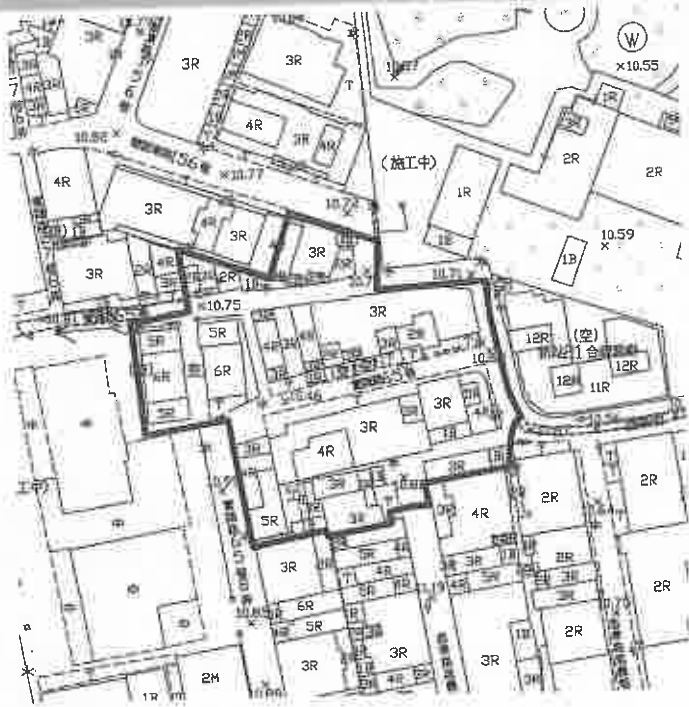
為使權利人進一步瞭解該項都市更新事業計畫之目的及內容，特訂於民國 113 年 4 月 19 日(星期五)下午 2 時 30 分在中華電信學院(實驗大樓 602 教室)(新北市板橋區民族路 168 號)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：愛山林建設開發股份有限公司



中華民國 113 年 4 月 9 日

# 擬訂新北市板橋區民族段1364地號等39筆 土地都市更新事業計畫案



## 自辦公聽會

實施者：愛山林建設開發股份有限公司  
規劃團隊：舜磐創新有限公司  
A8聯合建築師事務所  
中華民國113年4月19日

### 出席與列席單位

- 新北市政府都市更新處
- 新北市板橋區國泰里 陳里長志煉
- 學者專家 謝估價師坤龍
- 愛山林建設開發股份有限公司
- 舜磐創新有限公司
- A8聯合建築師事務所

次序	公聽會程序
1	簽到
2	會議開始
3	主持人引言
4	事業計畫內容說明
5	建築設計內容說明
6	綜合意見詢答
7	會議結束

- 本案依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討，符合下列規定：

第6條	更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。
第7條	更新單元內重建區段建築物投影比率不低於三分之一。
第9條	更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一。
第9條	符合指標二：更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。 符合指標四：更新單元符合更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。

- 依「都市更新條例」第32條規定辦理擬訂都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本次公聽會依「都市更新條例施行細則」第8條，邀請有關機關、學者專家、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。

2

### 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(113年4月8日~113年4月10日)。

### 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌。

### 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於113年4月9日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

### 專屬網頁

<https://www.isanlin.com/news/83>

3





■ 促進土地資源有效運用

配合都市更新機制，提升土地利用價值達活化再利用，利用整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有的功能，以達土地合理利用之目標。

■ 強化地區消防及救災機能

藉由重建方式消除目前建築物老舊窳陋的構造安全性問題，以符合現行法規之技術法則進行規劃設計，除可符合防火、耐震等基本需求，亦可提升更新單元及其周邊地區之災害防救機能。

■ 改善都市環境及市容景觀

藉由辦理都市更新改善區內建物老舊問題，配合地區發展特色及調和都市景觀，提供充足停車空間、採光通風良善的建物單元及融合區域都市景觀之煥然一新的集合住宅，併同改善地區市容觀瞻。

■ 提升及展現都市更新公共利益

本案鄰近捷運板南線府中站，除規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行空間，亦可消除現有現有建築物老舊窳陋之都市景觀，改善及提升地區環境與景觀品質。

	所有權人(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
公有土地	2	0	446.33	0.00
私有土地	71	66	4,000.67	5,061.18
合計	73	66	4,447.00	5,061.18

➢ 公有部分

土地佔總面積10.04%

土地佔總人數2.74%

建物佔總面積0.00%

建物佔總人數0.00%

➢ 私有部分

土地佔總面積89.96%

土地佔總人數97.26%

建物佔總面積100.00%

建物佔總人數100.00%



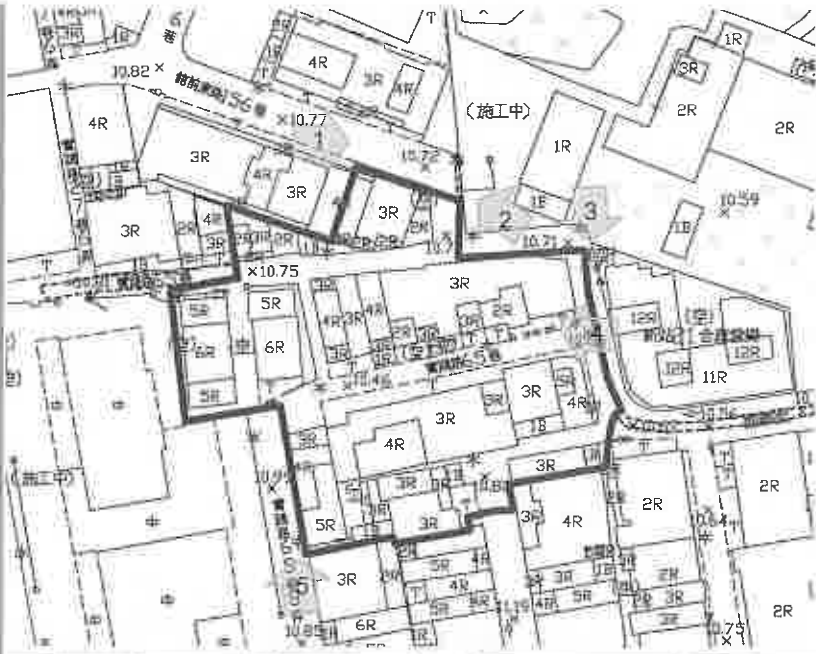
主要計畫	變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)
核定實施	112年12月26日
使用分區	住宅區
建蔽率	50.00%
容積率	300.00%
基地面積	4,307.00m <sup>2</sup>



■ 本案已達「都市更新條例」第 37 條規定之同意比例門檻

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和 ( A=a+b )	4,447.00	73	5,061.18	66
公有 ( a )	446.33	2	0.00	0
其他私有 ( b=A-a )	4,000.67	71	5,061.18	66
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	4,000.67	71	5,061.18	66
同意數 ( C )	3,289.67	57	4,557.04	55
同意比率 ( % ) ( C/B )	82.23%	80.28%	90.04%	83.33%
法定同意比率 ( % )	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

## 更新單元範圍照片



## 處理方式、區段劃分、實施方式

### ■ 處理方式

本案未來更新事業將全部採用「重建」方式進行。

### ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為重建區段。

### ■ 實施方式及費用分擔

本案以部分協議合建、部分權利變換方式實施都市更新事業，由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，權利變換部分依應分配之土地及建物折價抵付；協議合建部分依各自協議內容辦理。

基地面積：4,307.00m <sup>2</sup>		
法定容積：12,921.00m <sup>2</sup>		
建築容積獎勵項目	獎勵額度(m <sup>2</sup> )	獎勵額度(%)
#6 結構堪慮建築物(未達最低等級，申請結構初評)	670.76	5.19
#10 取得候選綠建築證書建築設計獎勵(銀級)	775.26	6.00
#12 無障礙環境設計獎勵(新建住宅性能評估之無障礙環境達第二級)	387.63	3.00
#13 耐震設計獎勵(取得耐震標章)	1,292.10	10.00
#14 時程獎勵(未經劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	904.47	7.00
#15 規模獎勵(土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺)	1,149.96	8.90
中央都市更新容積獎勵 小計	5,180.18	40.09
#2 建築基地條件及建築物規劃設計	1,292.10	10.00
新北市都市更新容積獎勵 小計	1,292.10	10.00
都市更新容積獎勵 合計	6,472.28	50.09
都市更新容積獎勵 上限	6,460.50	50.00
其他容積獎勵項目(容積移轉)	1,938.15	15.00
申請容積獎勵 總計	8,398.65	65.00

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

## ■ 地上物拆遷計畫

本案採「部分協議合建、部分權利變換」辦理都市更新，預計拆遷時程：

- (一)以協議合建方式實施都市更新事業，依協議內容辦理。
- (二)以權利變換方式實施都市更新事業，依「都市更新權利變換實施辦法」第24、25條相關規定辦理。

## ■ 合法建築物之補償與安置

本案採「部分協議合建、部分權利變換」辦理都市更新，相關拆遷補償及安置費用等事宜係：

- (一)以協議合建方式實施都市更新事業，依協議內容提列。
- (二)以權利變換方式實施都市更新事業，依「都市更新條例」第57條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等相關規定提列。



# 財務計畫

項目-地下6層地上21層，鋼筋混凝土造之建築物		提列費用(萬元)	
壹、工程費用	一、重建費用(建築設計費用、營建費用、公寓大廈公共基金等)	約243,152萬元	約243,152萬元
	二、公共及公益設施	0元	
貳、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			約718萬元
參、權利變換費用	一、調查費(土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費)	約2,859萬元	約14,663萬元
	二、更新前土地及建物測量費用	0元	
	三、土地改良物拆遷補償費用	約4,472萬元	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	0元	
	五、拆遷安置費	約6,462萬元	
	六、地籍整理費用	約864萬元	
	七、審查費用	約6萬元	
	八、其他必要業務費	0元	
肆、貸款利息			約14,892萬元
伍、稅捐(包含印花稅、營業稅)			約10,864萬元
陸、管理費用(包含人事5.50%、銷售5.90%、風險14.00%)			約76,020萬元
柒、都市計畫變更負擔費用			0元
捌、容積移轉費用			約24,564萬元
共同負擔費用			約384,873萬元
項目	銷售數量	銷售平均單價(萬元)	銷售金額(萬元)
1F以上店面	125.85坪	約105萬元	約27,255萬元
2F以上住宅	10,067.01坪	約72萬元	約770,126萬元
停車位	364個	約230萬元	約83,720萬元
合計			約881,101萬元

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

14

# 實施進度

序號	進度	114年	115年	116年	117年					120年				121年								
		11月	5月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
1	都市更新事業計畫核定公告																					
2	申請都市更新權利變換計畫報核																					
3	都市更新權利變換計畫核定公告																					
4	申請拆除及建造執照																					
5	改良物殘餘價值補償																					
6	申請更新期間稅捐減免																					
7	土地補償金發放作業																					
8	地上物騰空拆除																					
9	工程施工																					
10	申請使用執照																					
11	接水送電																					
12	申請測量																					
13	接管																					
14	計算及找補差額價金																					
15	產權登記																					
16	申請更新後稅捐減免																					
17	更新成果備查																					

※上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

15

### 管理維護計畫

為處理區分所有關係所生事務由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務，由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

### 實施者風險控管方案

本案依據都市更新條例第36條第3項規定，本案都市更新事業計畫以重建方式處理，為本案順利興建完工至取得使用執照並辦妥建物第一次登記與交屋，本案原則上採用「不動產開發信託」以落實全案風險控管，維護所有權人之權益。

各級主管機關對事業計畫同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條及第九十二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。

※請核對  
1.所有權人姓名  
2.土地及建物資料  
※若有誤植請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章

※請勾選處理方式及權利變換比率  
※請所有權人簽名及蓋章  
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期

擬訂新北市板橋區民族段 1364 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人  同意參與由  山北建設開發股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市板橋區民族段 1364 地號等 39 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(按重建處理方式者)：  
 採權利變換方式實施者：  
 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(依實際情況選擇)：  
 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	
標稱市區	
地 址	
小 區	
地 號	
土地面積 (m <sup>2</sup> )	
權利範圍	
持分面積 (m <sup>2</sup> )	
(二)建物	
建 物 門 牌	
地 址	
小 區	
地 號	
坐落	
地號	
建物 式/種別及數	
主 建物面積(A)	
附 屬建物面積(B)	
面積(C)	
權利價值(D)	
持分面積 E=C×D	
共有部分	
持分面積(F)	
持分面積 (m <sup>2</sup> ) I=A+B+E×F	

同意書人(本人)：(988888) 立同意書人(法定代理人)：(988888)

統一編號： 統一編號：

聯絡地址： 聯絡地址：

聯絡電話： 聯絡電話：

中華民國 年 月 日

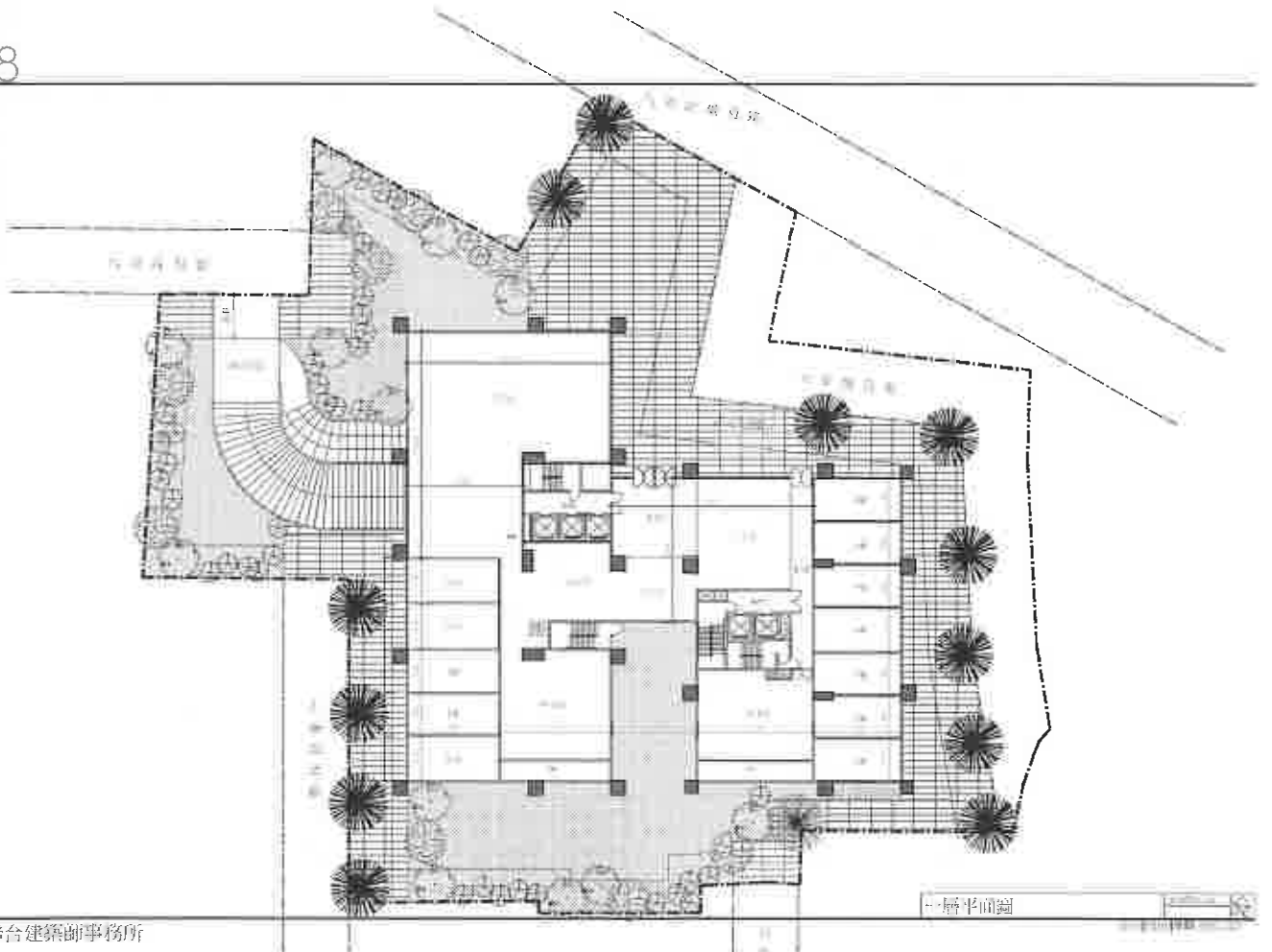
注意事項：  
 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市板橋區民族段 1364 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。  
 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。  
 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。  
 4.權利價值分配比率：更新後之土地及建築物權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物權利價值之比率計算之。  
 5.公開展覽之計畫所載更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，並通知主管機關。  
 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核，實際權益以主管機關核定公告實施為準。

- 本案相關資訊請上專屬網頁  
<https://www.isanlin.com/news/83>
- 本案更新相關諮詢服務地點
  - 愛山林建設開發股份有限公司  
聯絡地址：臺北市內湖區南京東路六段346號13樓  
聯絡電話：(02)8792-3633
  - 舜磐創新有限公司  
聯絡地址：臺北市中山區明水路600號3樓  
聯絡電話：(02)8501-1153
  - 內政部國土管理署  
聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡電話：(02)8771-2345
  - 新北市政府都市更新處  
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓  
聯絡電話：(02)2950-6206
- 有關更新相關法令規定可參閱內政部國土管理署及新北市都市更新處網站

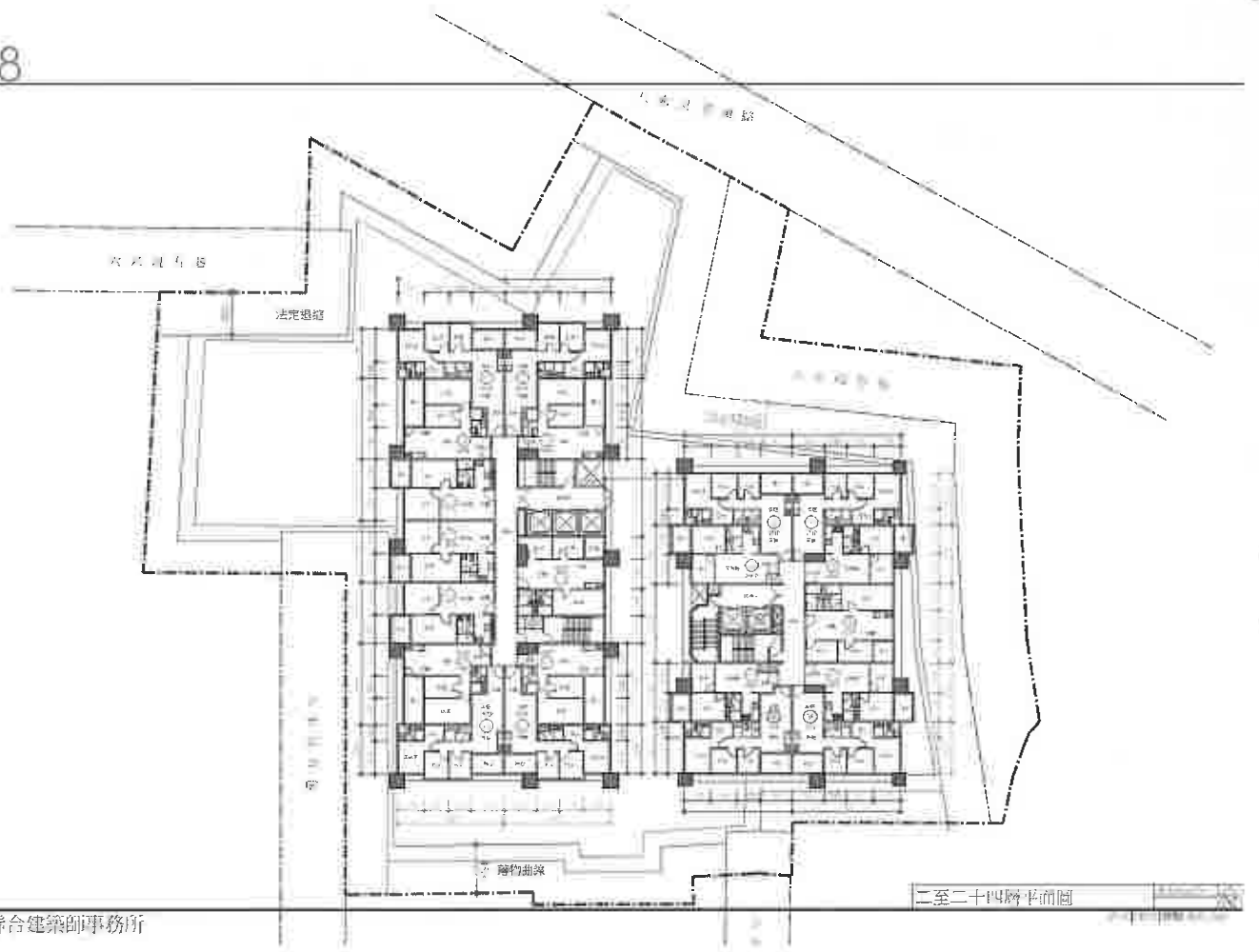
# 建築面積表

使用分區		住宅區
基地面積		4,307.00m <sup>2</sup>
基準容積		12,921.00m <sup>2</sup>
都市更新容積獎勵		6,460.50m <sup>2</sup> (50.00%)
容積移轉獎勵		1,938.15m <sup>2</sup> (15.00%)
開發強度	允建容積	21,319.68m <sup>2</sup> (165.00%)
	實際建築面積	1,345.40m <sup>2</sup> ( 31.24%)
	總樓地板面積	42,291.56m <sup>2</sup>
興建計畫	構造、樓層數	地上 21 層、地下 6 層 一幢二棟鋼筋混凝土結構建物
	戶數	總計 432 戶
	車位數	汽車：法定 195 部；實設 364 部 機車：法定 432 部；實設 432 部

A8



A8



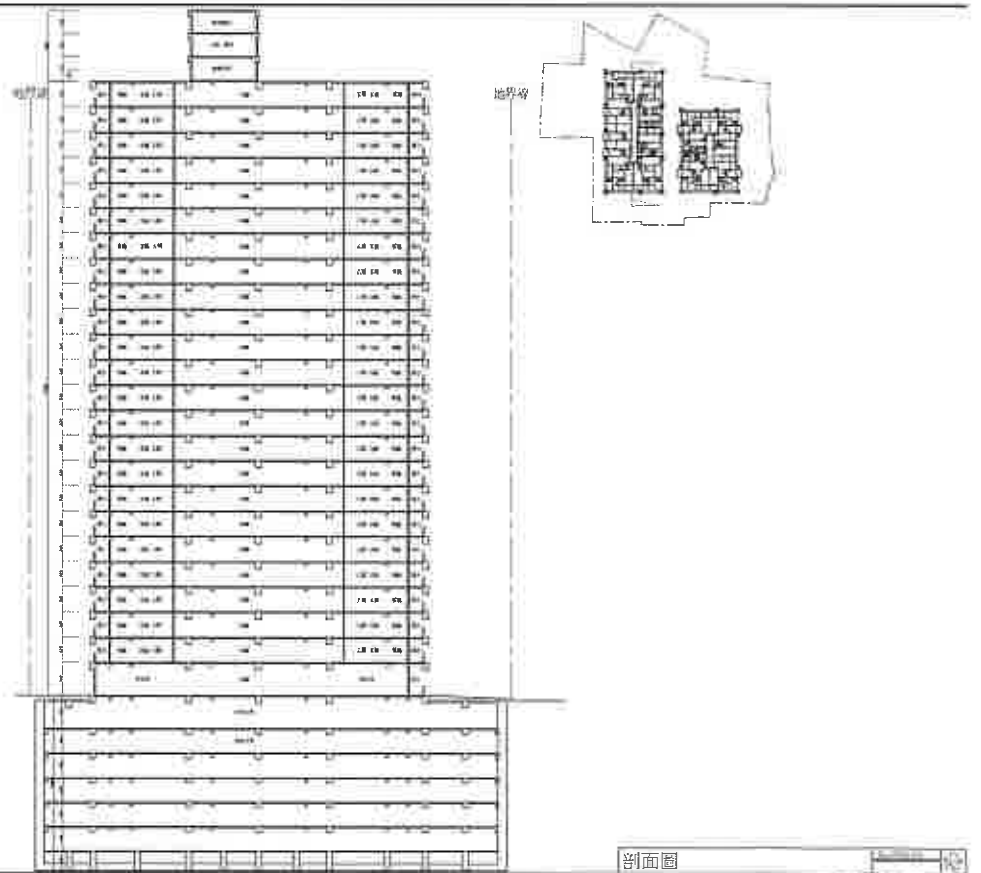
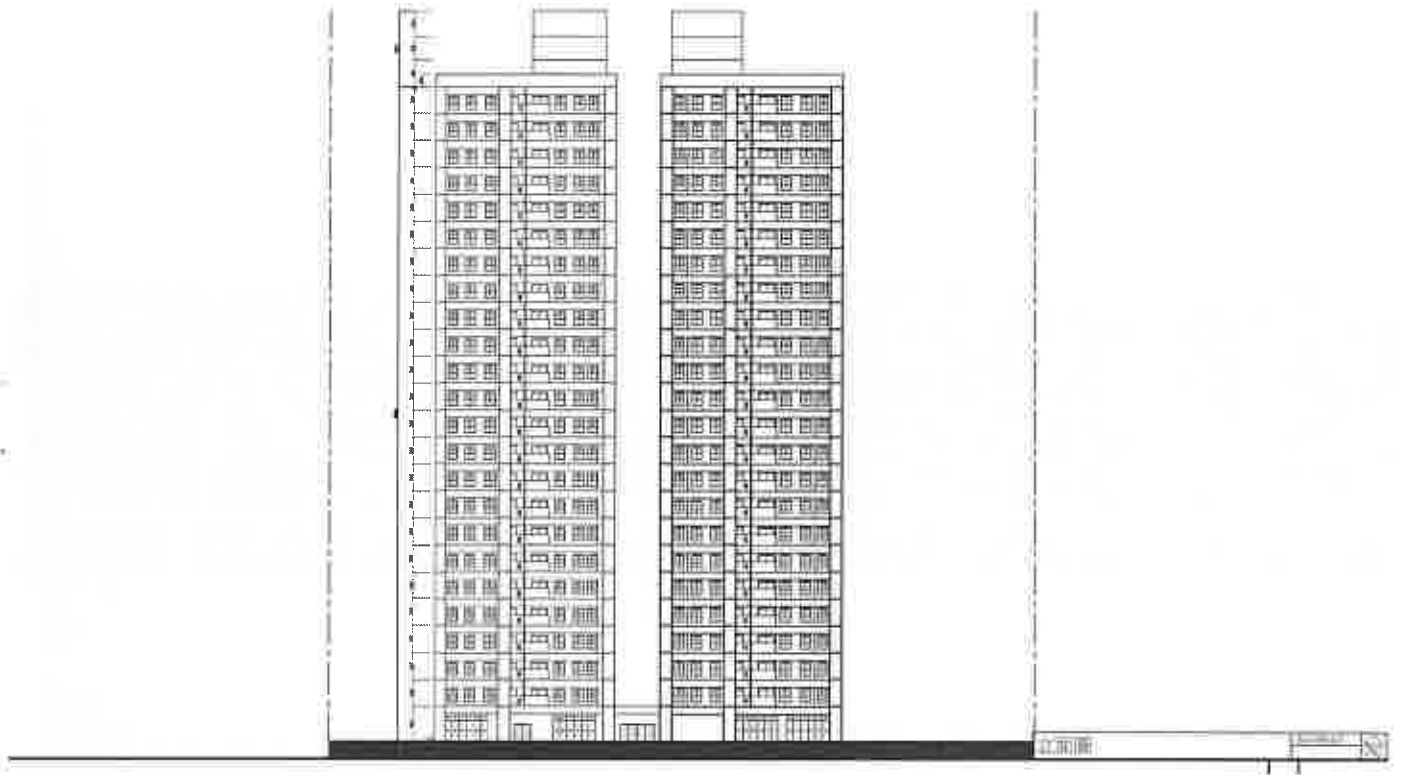
A8 聯合建築師事務所

A8



A8 聯合建築師事務所





簡報結束  
敬請指教