

擬訂新北市板橋區篤行段175-1地號等7筆土地 都市更新事業計畫案

公 聽 會

114.02.27



簡報大綱

- 一、都市更新規劃
- 二、建築規劃設計

實 施 者：泓昇建設股份有限公司

建築設計：廖錦盈建築師事務所

更新規劃：振皓工程顧問股份有限公司

01

都市更新規劃

報告單位：振皓工程顧問股份有限公司

辦理緣起

- 為加速私有老舊市場更新改建，市府於民國112年3月31日發布「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」，透過加速市府各單位之行政作業流程及有條件地適度提高基準容積率等機制，以民間參與方式辦理民有市場基地開發。
- 基地現況長期為鋼架或鐵皮造等建築物使用，致零售市場用地未符都市計畫應有之機能。
- 爰申請「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」，並依規定申請投資興建市場用地，加速民有市場之活化開發與再利用。



法令依據

4

■ 本案申請依據

- 依「都市更新條例」第32條規定，擬訂都市更新事業計畫。
- 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。

■ 公聽會辦理依據

- 依「都市更新條例」第32條舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 依「都市更新條例施行細則」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

- | | |
|---|-------------------------------------|
| ➤ 114.2.14 以 雙掛號 寄發開會通知單 | ➤ 114.2.14 張貼公告 於崑崙里公布欄及本案網站 |
| ➤ 114.2.12~114.2.14
將本次公聽會相關資訊刊登於 新聞紙 | ➤ 114.2.27 召開公聽會 |

實施者

5

■ 實施者資訊

- 實施者：**泓昇建設股份有限公司**（符合「都市更新條例」第26條規定）
- 代表人：甘泓昇
- 聯絡地址：新北市林口區興林二街17號1樓
- 聯絡電話：（02）8601-9888

■ 公司實績



新北市林口區
【泓昇WIN】



新北市林口區
【泓昇WISH】



新北市樹林區
【泓昇原宿】

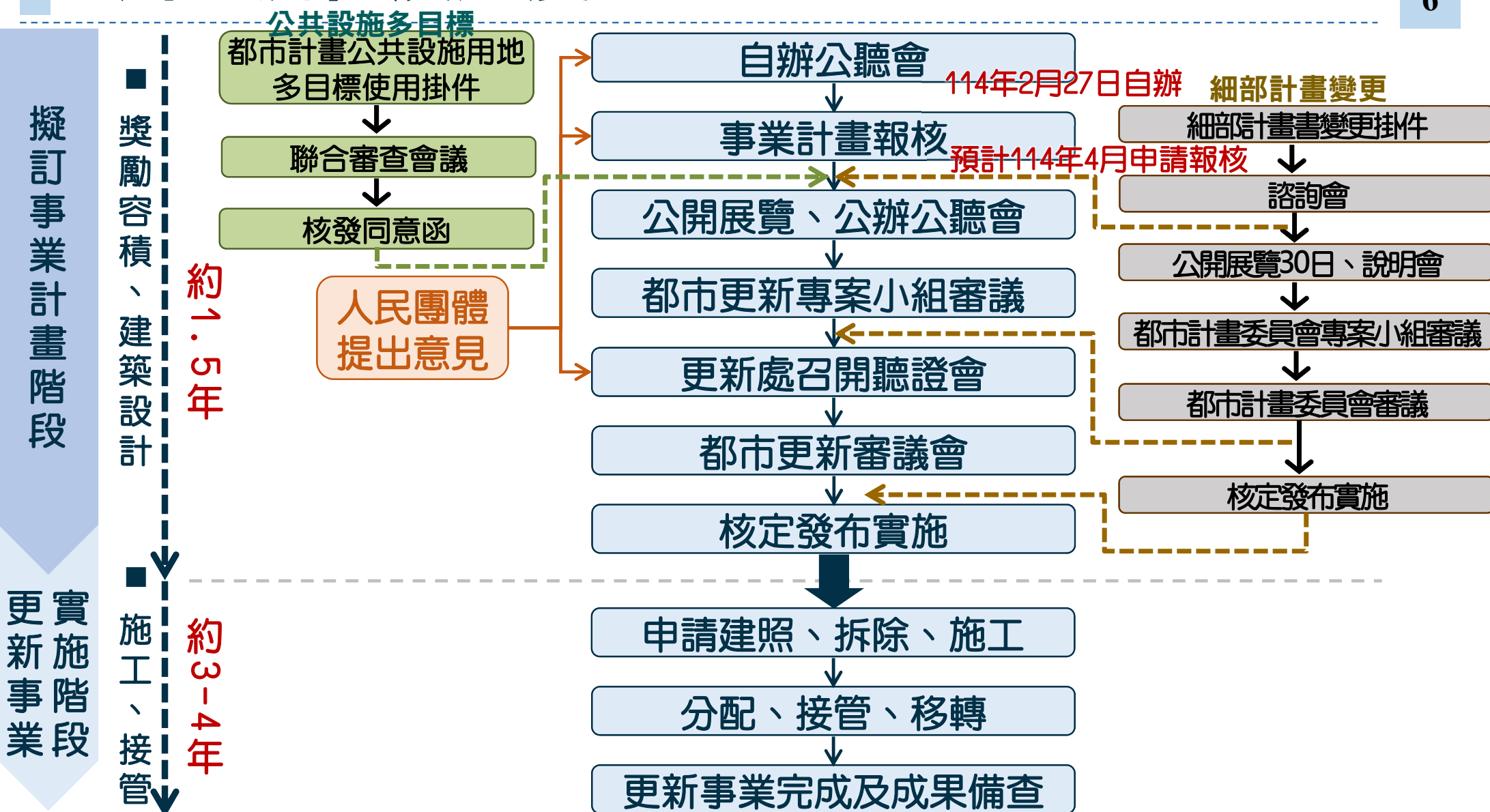


新北市林口區
【泓昇昇美】

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

辦理流程及進度

6



上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

計畫地區範圍與位置

7

■ 基地位置

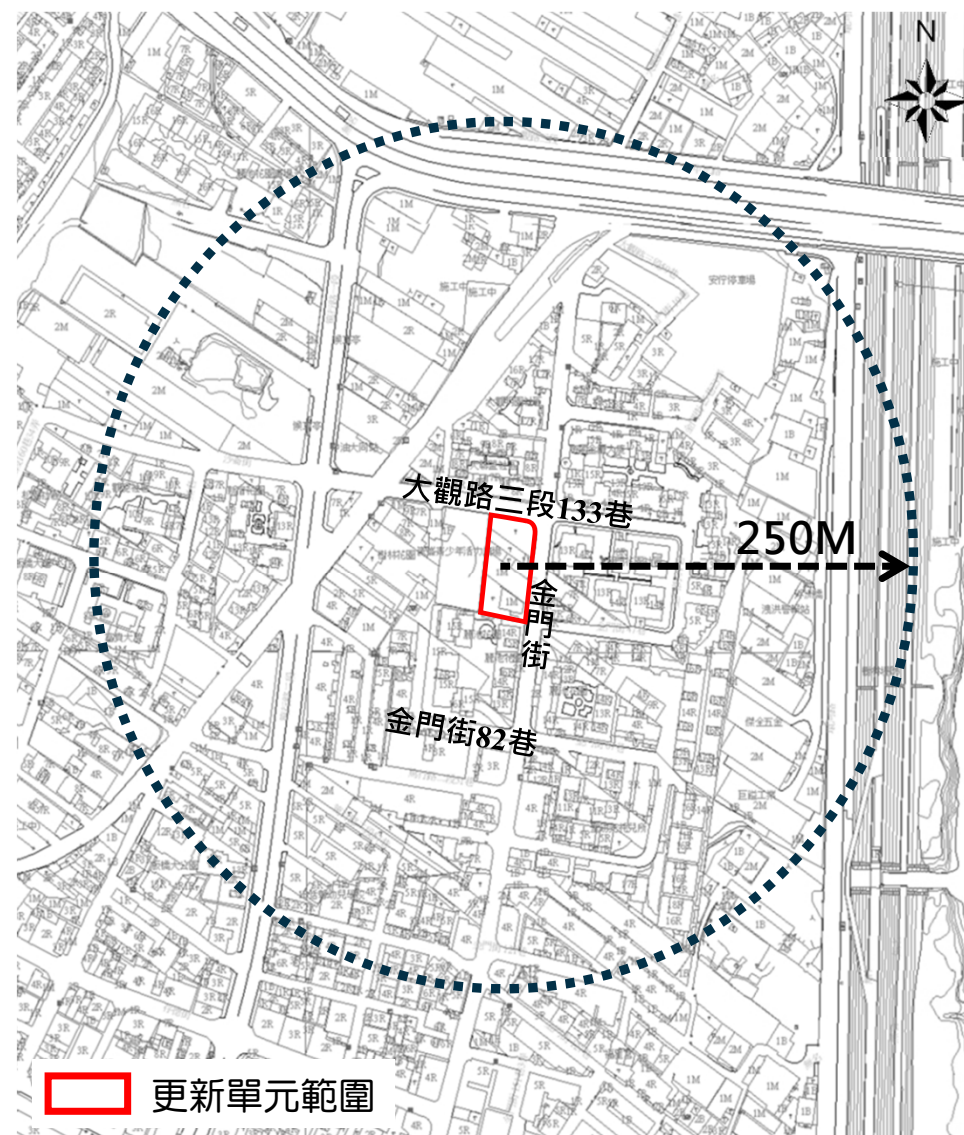
- 更新單元位於新北市板橋區崑崙里
 - 北側臨大觀路三段133巷(10M)
 - 東側臨金門街(10M)
 - 西側臨崑崙活力廣場

■ 更新單元範圍

- 新北市板橋區篤行段175-1地號等7筆土地，
面積總計1,699.04m²（約513.96坪）。

■ 更新單元劃定基準

- 位於113年1月10日新北府城更字第11346002081號公告之「劃定新北市板橋區篤行段175-1地號等7筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，符合更新計畫內指定之都市更新單元。



上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

與都市計畫之關係

8

■ 使用分區

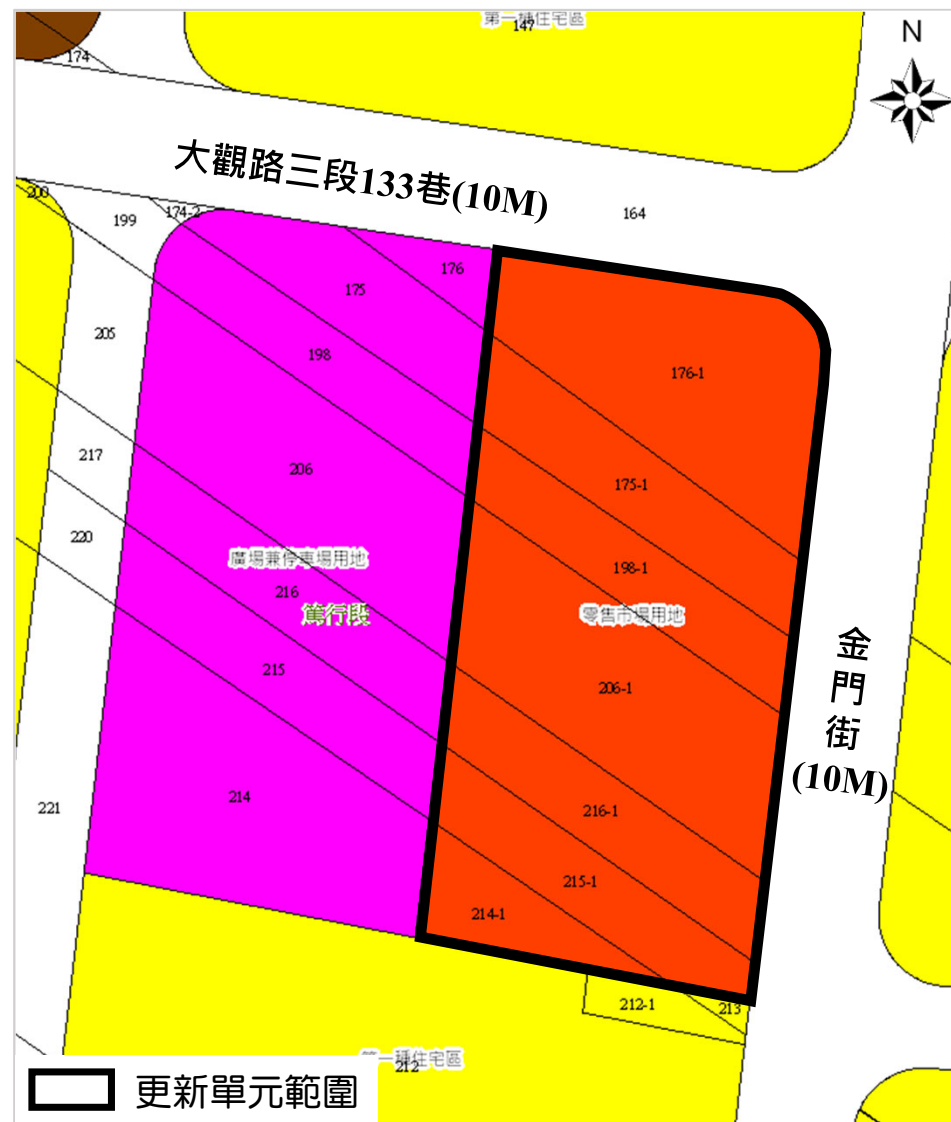
- 屬110年1月11日發布實施之「變更樹林（含山佳地區）都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」範圍。
 - 現行土地使用分區屬**零售市場用地（市四）**。

■ 土地使用管制

- 適用109年11月10日所發布實施之「變更樹林都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案」。
 - 法定建蔽率：50%；基準容積率：240%
- 本案依「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」，後續將變更細部計畫提高基準容積率，**變更後基準容積率260%**，並依規定針對基準容積增量部分回饋公益空間20%。
 - **變更後基準容積：4,417.50m²（約1,336.29坪）**

■ 土地權屬

- 更新單元範圍包括新北市板橋區篤行段175-1、176-1、198-1、206-1、214-1、215-1及216-1地號等7筆土地，**均為私有土地**，土地所有權人共計15位。



上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

現況分析

9

■ 現況建物情形

- 現況多為1層鐵皮屋構造建物，供店舖、餐飲小吃及連鎖便利商店等店舖使用，部分土地長期閒置、土地低度利用，未符市場用地應有之機能。

■ 合法建築物權屬

- 更新單元範圍包含新北市板橋區篤行段3553建號**1筆合法建築物**，樓地板面積共118.54 m²，**皆為私人所有**，所有權人共計2位。

■ 其他土地改良物

- 其他土地改良物共計13棟，包含合法建築物增建及新建非合法建築物，樓地板面積共1,274.66m²。

■ 公、私有土地權屬狀況

- 更新單元範圍內土地均屬私人所有，**無**公有土地。



上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

事業計畫同意比率、同意書簽署之意義與權益

10

同意參與都市更新事業比率計算

- 依「都市更新條例」第37條規定，實施者應取得更新單元內**私有土地及合法建物所有權人數及面積均超過3/4（75%）同意**，始得申請事業計畫核定。（但土地及合法建物面積均超過9/10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		私有合法建築物	
			面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)
全區私有總和			1,699.04	15	118.54	2
事業計畫法定門檻	1	同意比	>3/4 (75%)	>3/4 (75%)	>3/4 (75%)	>3/4 (75%)
	2	同意比	>9/10 (90%)	不計人數	>9/10 (90%)	不計人數

本案私有土地、建物同意比例達100%，
已逾事業計畫之同意門檻，得申請事業計畫。

擬訂新北市板橋區篤行段175-1地號等7筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由泓昇建設股份有限公司為實施者所提之「擬訂新北市板橋區篤行段175-1地號等7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）

☒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 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

（二）建物

坐落地號	建 號					
	建物門牌號					
	地 段					
	小 段					
樓地板面積 (m ²)	地 號					
	建物層次/總樓層次					
	主建物總面積 (A)					
	附屬建物面積 (B)					
共有部分面積 (m ²)	面 積 (C)					
	權利範圍 (D)					
	持分面積 (E = C × D)					
	權利範圍 (F)					
持分面積 (m ²) (A+B+E) × F						

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

（簽名並蓋章）

簽名及蓋章

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市板橋區篤行段175-1地號等7筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 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。
- 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之金額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 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。
- 注意事項3、4尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

區段劃分、實施方式及整建或維護計畫

11

■ 處理方式及其區段劃分

- 依「都市更新條例」第4條，全區採「**重建**」方式辦理，並劃為一個「重建區段」。

■ 實施方式及有關費用負擔

- 依「都市更新條例」第43條，以「**協議合建**」方式實施，有關費用負擔**依實施者與單元內全體所有權人協議之合約內容**辦理。

■ 整建或維護計畫

- 本更新單元全區皆為重建區段，**無**整建或維護計畫。

■ 現有巷道之廢止與改道計畫

- 範圍內**無**現有巷道。

■ 拆遷安置計畫

12

■ 地上物拆遷計畫

- 本更新單元範圍內坐落土地之建築物，依協議內容不予提列拆遷補償費，後續統一由實施者代為拆除。

■ 合法建築物之補償與安置

- 本案合法建築物之補償與安置依合約內容辦理。
- 合法建築物補償面積依**謄本登載結果**為準。

■ 其他土地改良物之補償

- 本案其他土地改良物之補償依合約內容辦理。

■ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- 本案**無**占有他人土地之舊違章建築戶。

公有財產處理方式及相關改善維護計畫

13

■ 公有財產處理方式及分配使用原則

- 本更新單元內**無**公有土地。

■ 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- 本案**無**區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

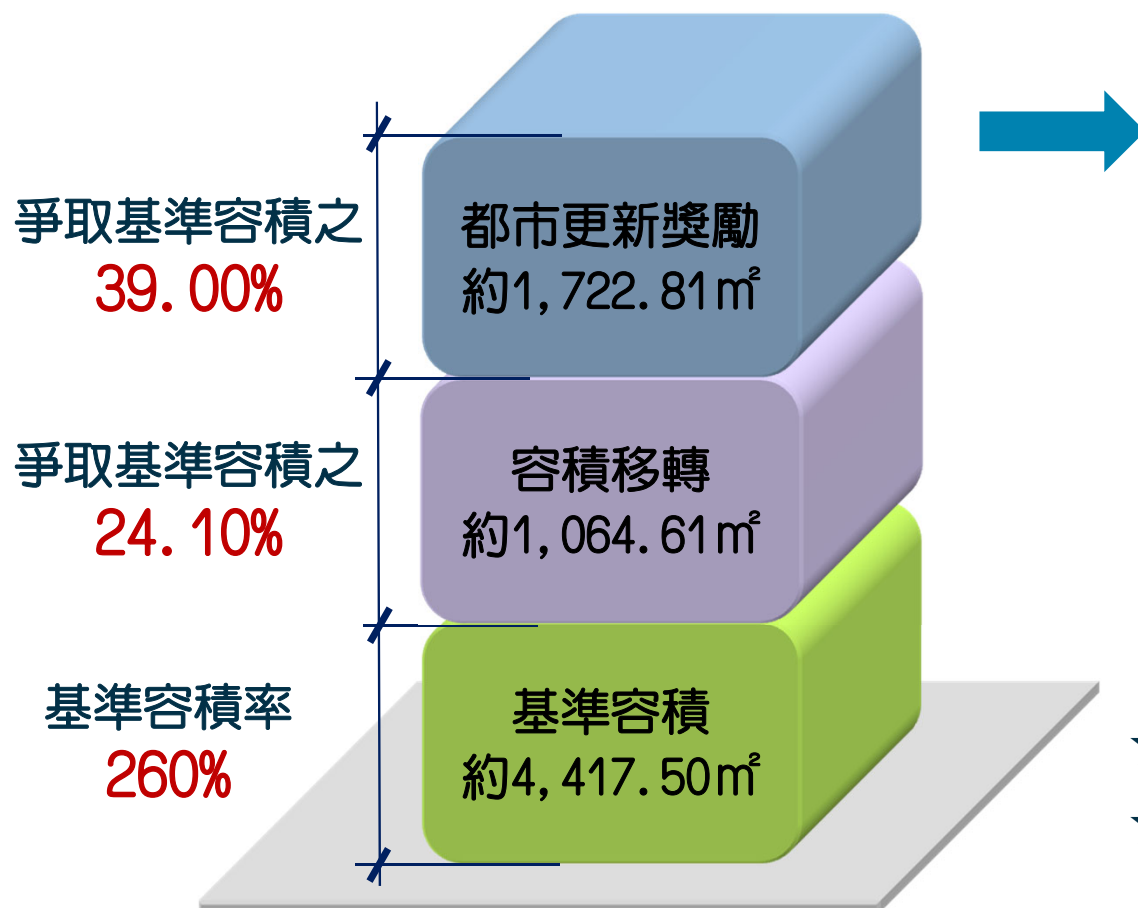
■ 文化資產保存或維護計畫

- 本更新單元內無文化資產或有保存價值之建物，故**無**文化資產保存或維護計畫。

申請獎勵項目與額度

14

- 依「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理



【都市更新容積獎勵辦法】

1. 取得銀級綠建築（6%）
2. 取得無障礙環境第二級（3%）
3. 取得耐震設計標章（10%）
4. 修法時程獎勵（5%）

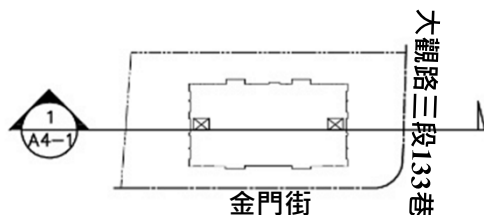
【新北市都市更新容積獎勵辦法】

5. 建築物規劃設計-退縮留設人行步道（15%）

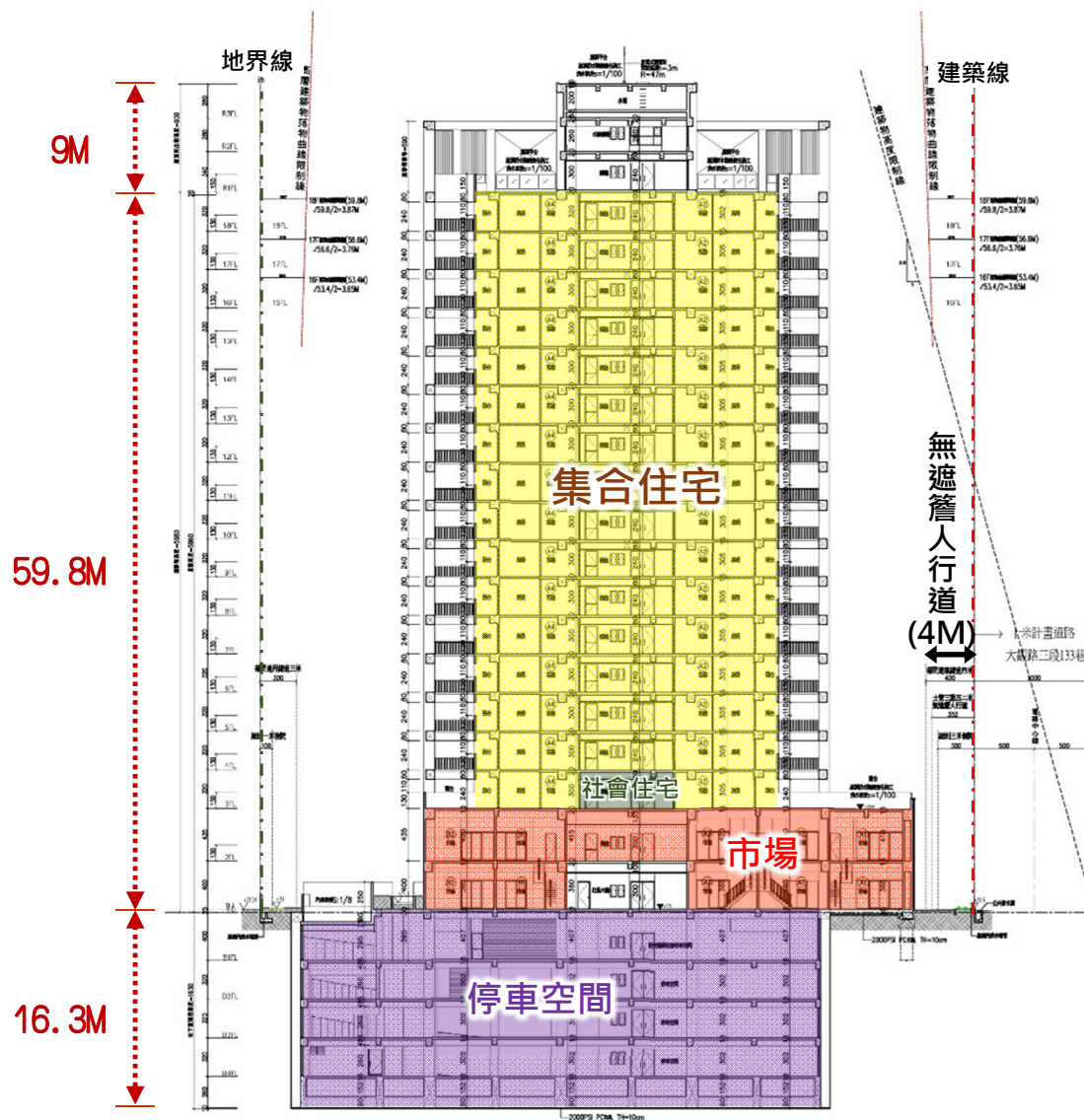
- ★ 預估允建容積總計**7,204.92m²**（約2,179.49坪）
- ★ 允建容積率約**424.06%**

重建區段之土地使用計畫

15



- 建築物構造：一幢一棟鋼筋混凝土造建築物
- 建築高度：59.80M
- 樓層數：地上18層、地下4層
- 用途：市場、集合住宅
- 總戶數：85戶
- 車位數：汽車84席 / 機車99席
- 總樓地板面積：13,226.90m²（約4,001.14坪）



上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

重建區段之土地使用計畫

16

- 依「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，估算共同負擔費用總計約10億1,427萬元。

項目	金額（元）
壹、工程費用（重建費用及公共及公益設施費用等）	6億7,921萬
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 （開放空間管理維護基金、管理維護費用等）	768萬
參、都市更新作業費用 （含調查費、更新前土地及建物測量費用、地籍整理費及審查費用等）	1,528萬
肆、貸款利息（印花稅、營業稅等依法提列之稅捐）	3,171萬
伍、稅捐（廣告銷售管理費、信託費用、人事行政管理費、風險管理費等）	2,281萬
陸、管理費用（含信託費用、人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費等）	1億8,682萬
柒、都市計畫變更負擔費用	-
捌、容積移轉費用	7,076萬
總計	約10億1,427萬

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

實施風險控管方案及保固事項

17

■ 實施風險控管方案

- 本案採**不動產開發信託**（含產權及資金信託）方式辦理，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，依「公寓大廈管理規約」負責維護管理事宜。另實施者承諾自完成交屋驗收日起，就**工程結構體（包含基礎樑、樓板及牆等）保固15年，建材及固定機電設備保固1年。**

■ 相關單位配合辦理及其他應加表明事項

- 本案**無**相關單位配合辦理事項。

計畫目標及效益評估

18

更新前

建物老舊耐震設計不足

土地使用效益不佳

消防救災功能不足

缺乏完善人行空間

停車空間不足

都市更新
整體規劃

更新後



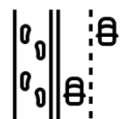
建構現代化耐震建築物



復甦市場機能服務周邊地區



改善周邊防救災安全



留設人行道建構安全步行環境



設置充足停車空間

實施者與相關諮詢聯絡方式

19

■ 實施者

➤ 泓昇建設股份有限公司

- 負責人：甘泓昇
- 聯絡地址：新北市林口區興林二街17號1樓
- 聯絡電話：(02) 8601-9888

■ 規劃團隊

➤ 振皓工程顧問股份有限公司

- 地址：臺北市大安區仁愛路四段433號5樓
- 電話：(02) 8771-3456
- 網站：<https://jhupcons.com/>

➤ 廖錦盈建築師事務所

- 地址：新北市林口區文化二路一段309巷1號
- 電話：(02) 8787-3683
- 網站：<https://www.jyliao.com.tw/>

■ 專屬網站及諮詢服務地點

➤ 為保障都市更新過程透明公開，實施者另設專屬網站及諮詢服務地點。

- 專屬網站：
<http://www.h-sheng.com.tw/renewal.html>
- 諮詢服務地點：新北市林口區興林二街17號1樓
- 聯絡電話：(02) 8601-9888

■ 有關更新法令可參閱新北市政府都市更新處/法令

➤ 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
- 電話：(02) 2950-6206
- 網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

02

建築規劃設計

報告單位：廖錦盈建築師事務所

建築規劃說明

21

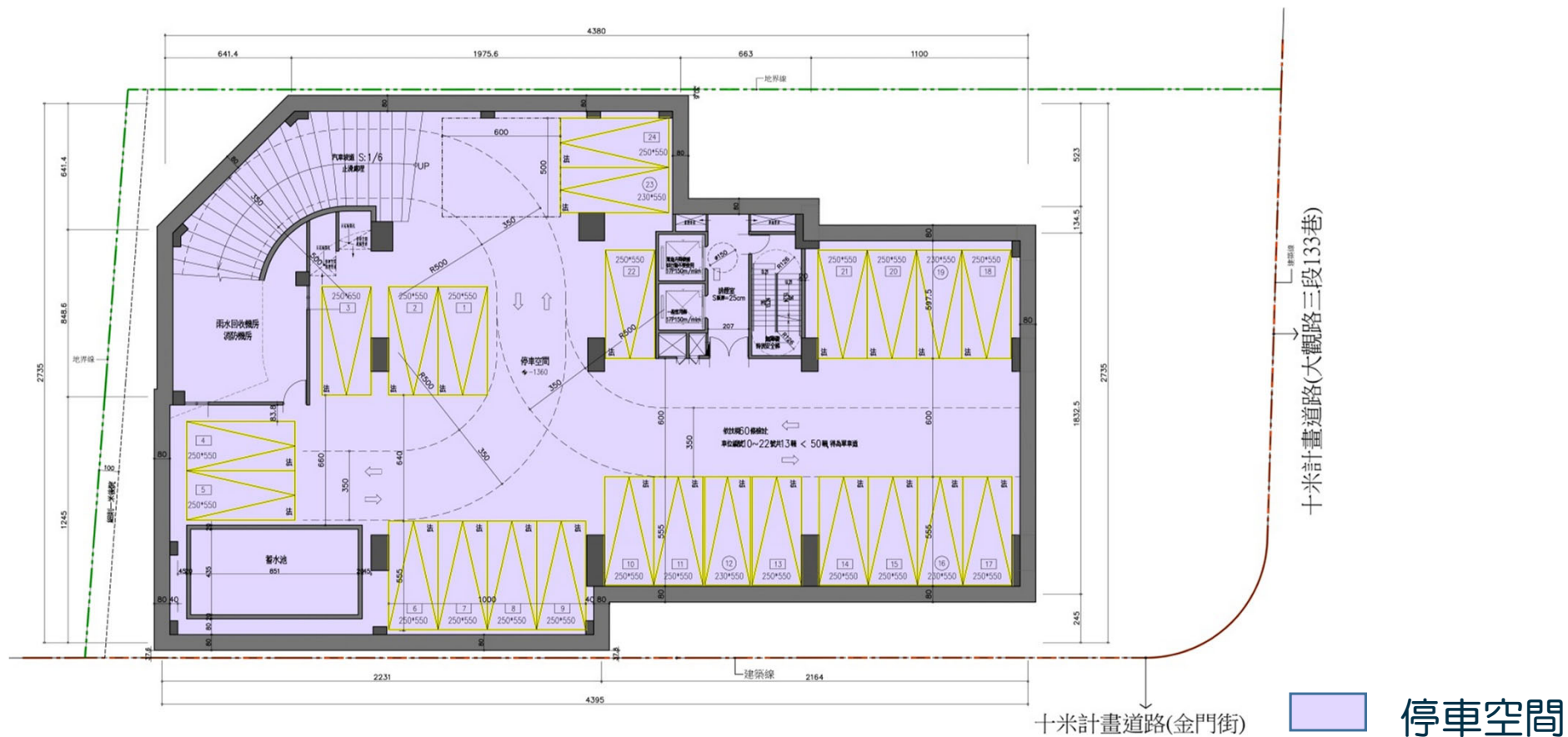
項目	內 容				
土地坐落	新北市板橋區篤行段175-1地號 等7筆土地				
基地面積	1,699.04 m ² (約513.96坪)				
使用分區	零售市場用地(特)				
建蔽率	法定值	設計值	建築面積	法定值	設計值
	50%	39.06%		849.52 m ²	663.58 m ²
容積率	424.06%	424.05%	容積樓地板面積	7204.92 m ²	7204.73 m ²
都市更新 樓地板容積獎勵	基準容積：1,699.04 m ² × 260% = 4,417.50 m ² (約1,336.29坪) 容積移轉：24.1% / 4,417.50 m ² × 24.1% = 1,064.61 m ² (約322.04坪) 都更獎勵值：39% / 4,417.50 m ² × 39% = 1,722.81 m ² (約521.15坪) 允建總容積：4,417.50 m ² + 1,064.61 m ² + 1,722.81 m ² = 7,204.92 m ² (約2,179.49坪)				
總樓地板面積	約13,171.57 m ² (約513.96坪) (含地下室、各樓層及屋突等)				
附註	- 地下室開挖率：1,019.21 m² ÷ 1,699.04 m² = 59.99% < 60% - 建築規模：地上 18 層、地下 4 層，一幢一棟之市場及集合住宅共 85 戶 - 停車位：汽車 84 席 (含無障礙車位 3 部)、機車 99 席 (含無障礙車位 2 部)				

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 平面圖

22

■ 地下四層平面圖



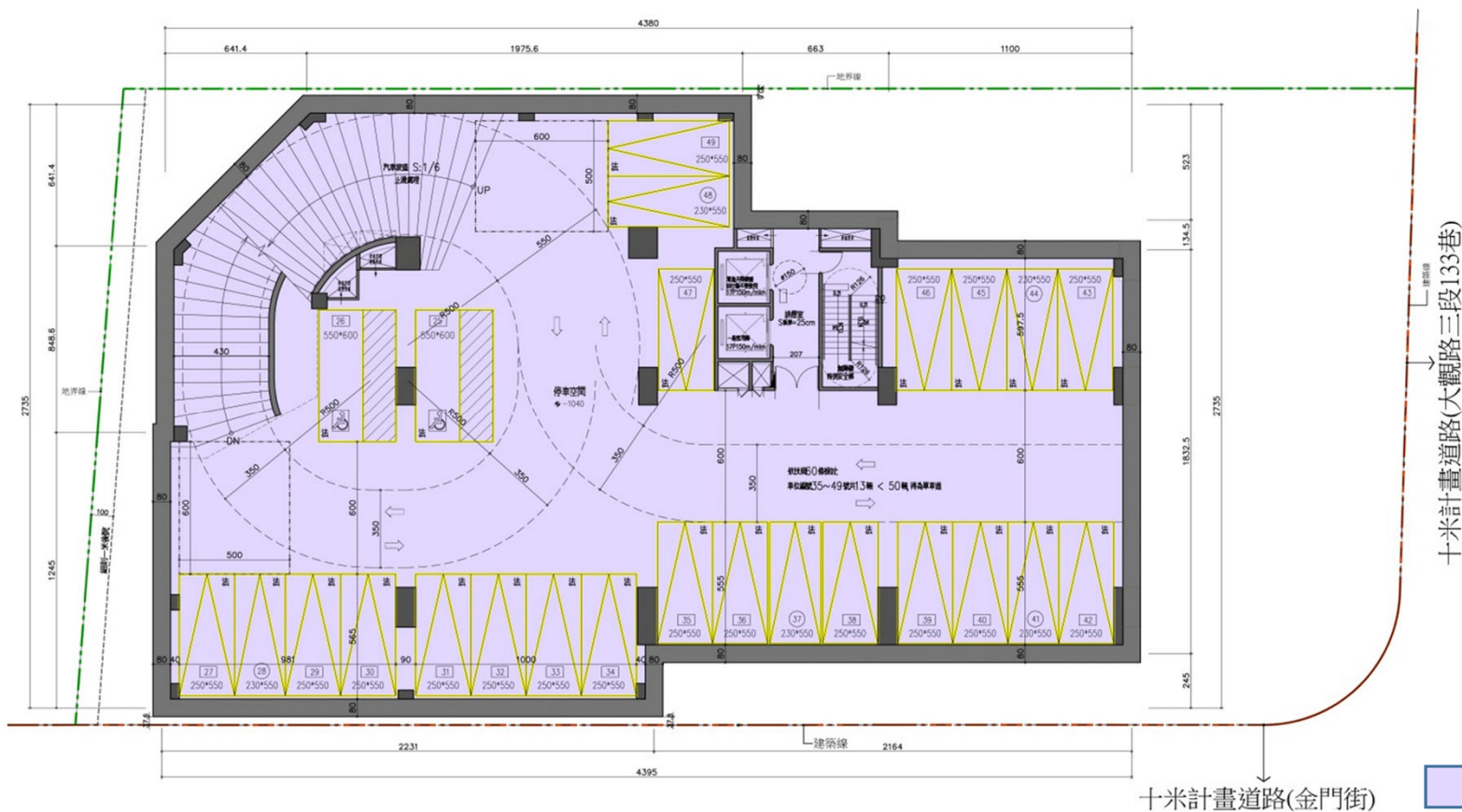
本層設置汽車位數：24輛

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 平面圖

23

■ 地下三層平面圖



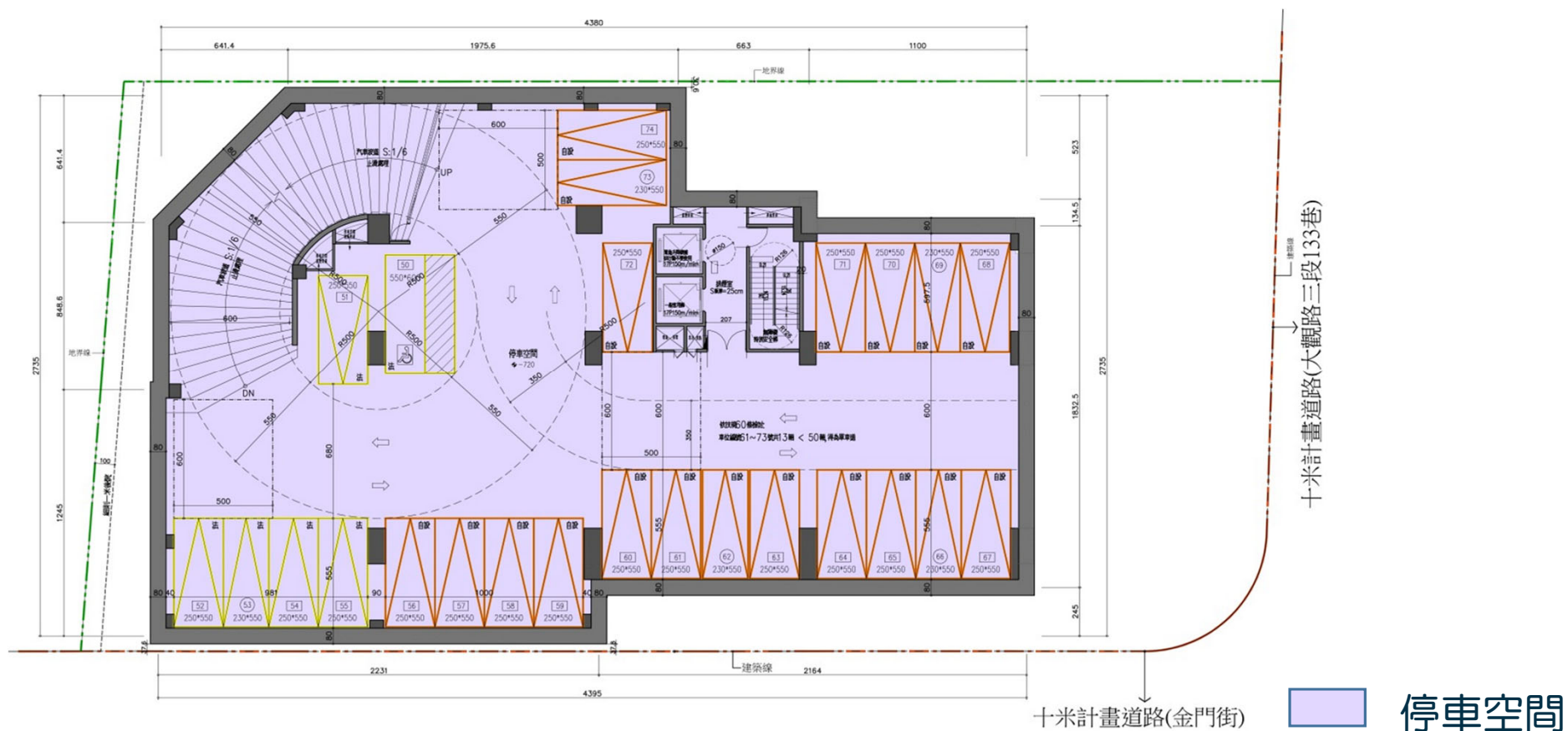
本層設置汽車位數：25輛

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 平面圖

24

■ 地下二層平面圖



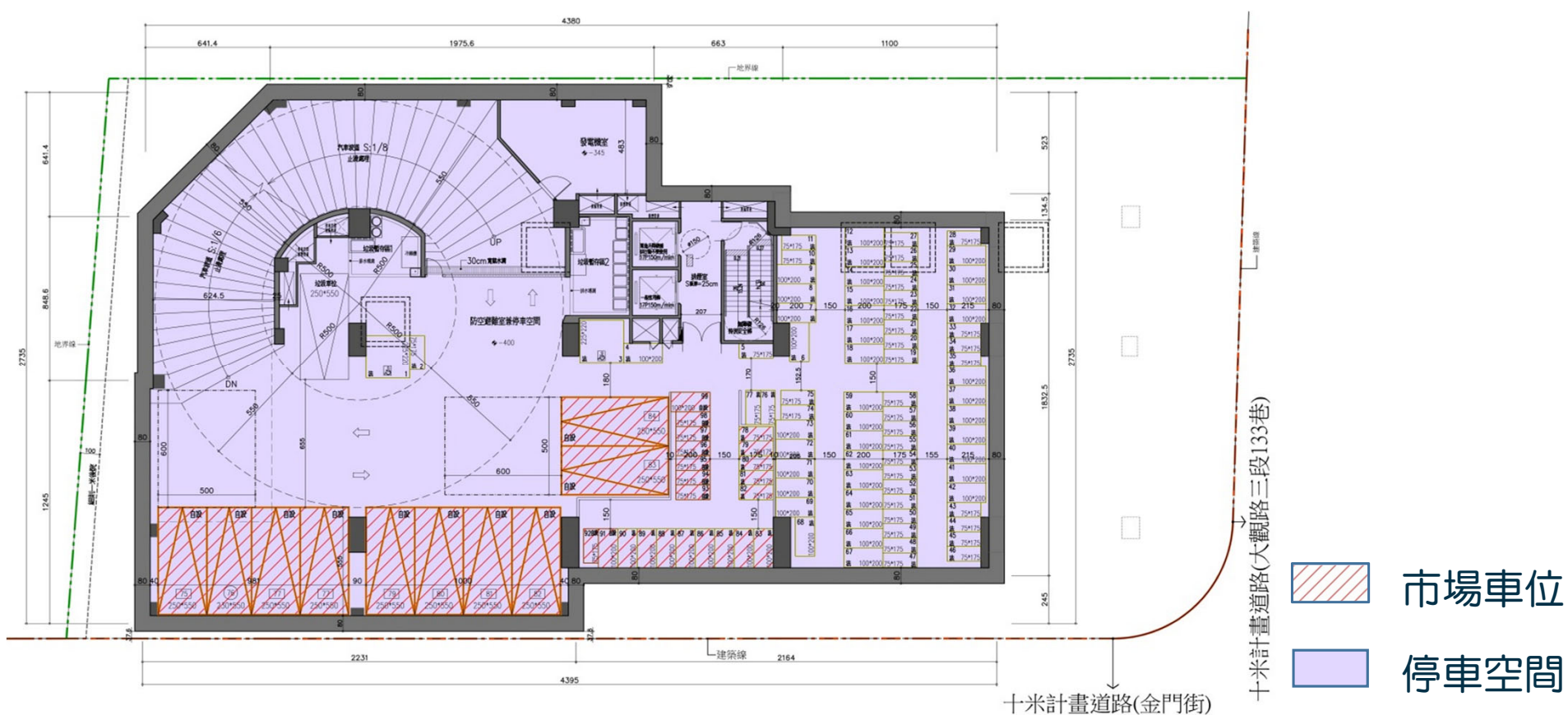
本層設置汽車位數：25輛

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 平面圖

25

■ 地下一層平面圖



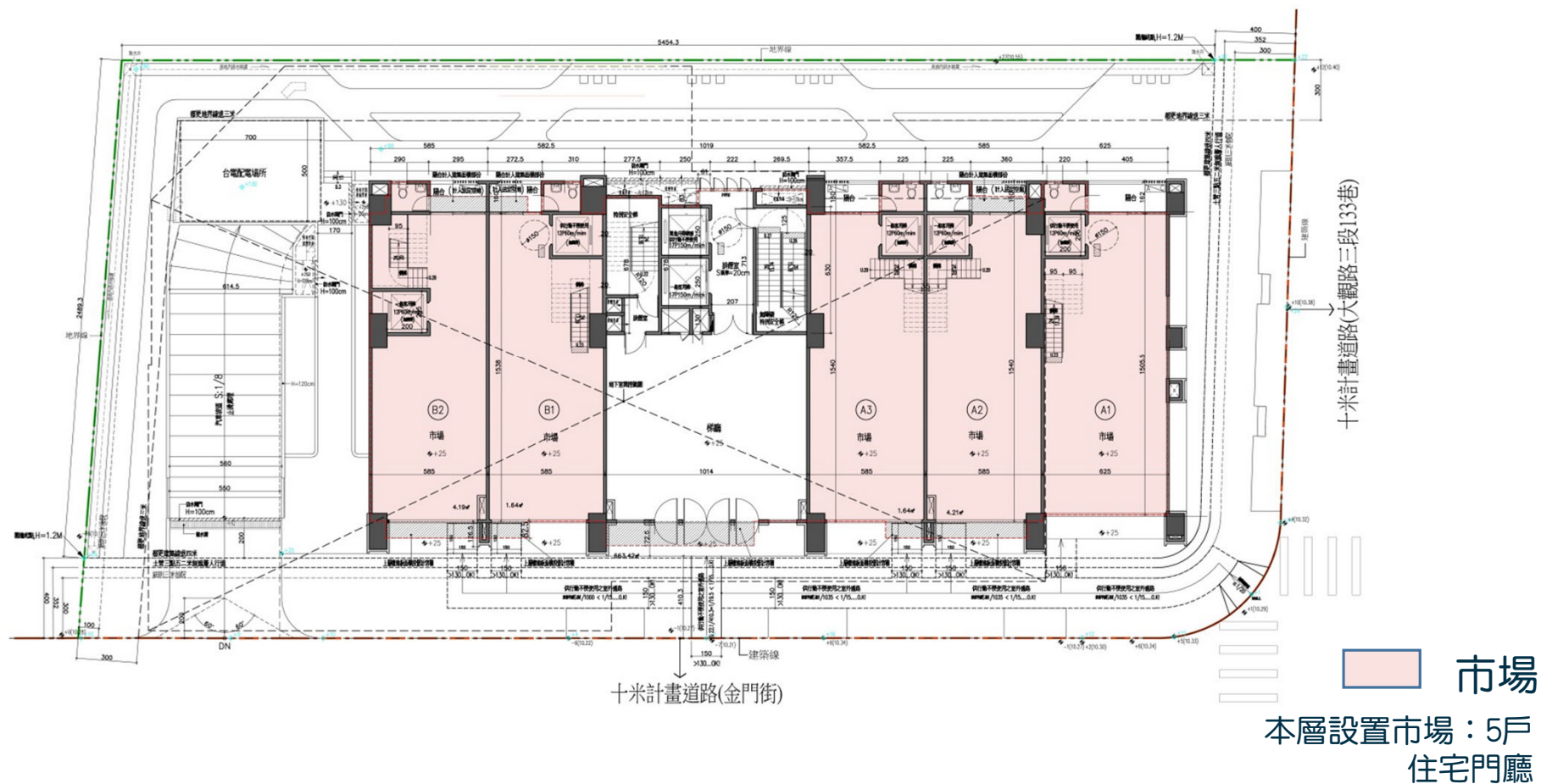
本層設置汽車位數：10輛 市場專用汽車位數：10輛
 本層設置機車位數：99輛 市場專用機車位數：22輛

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 平面圖

26

■ 一層平面圖

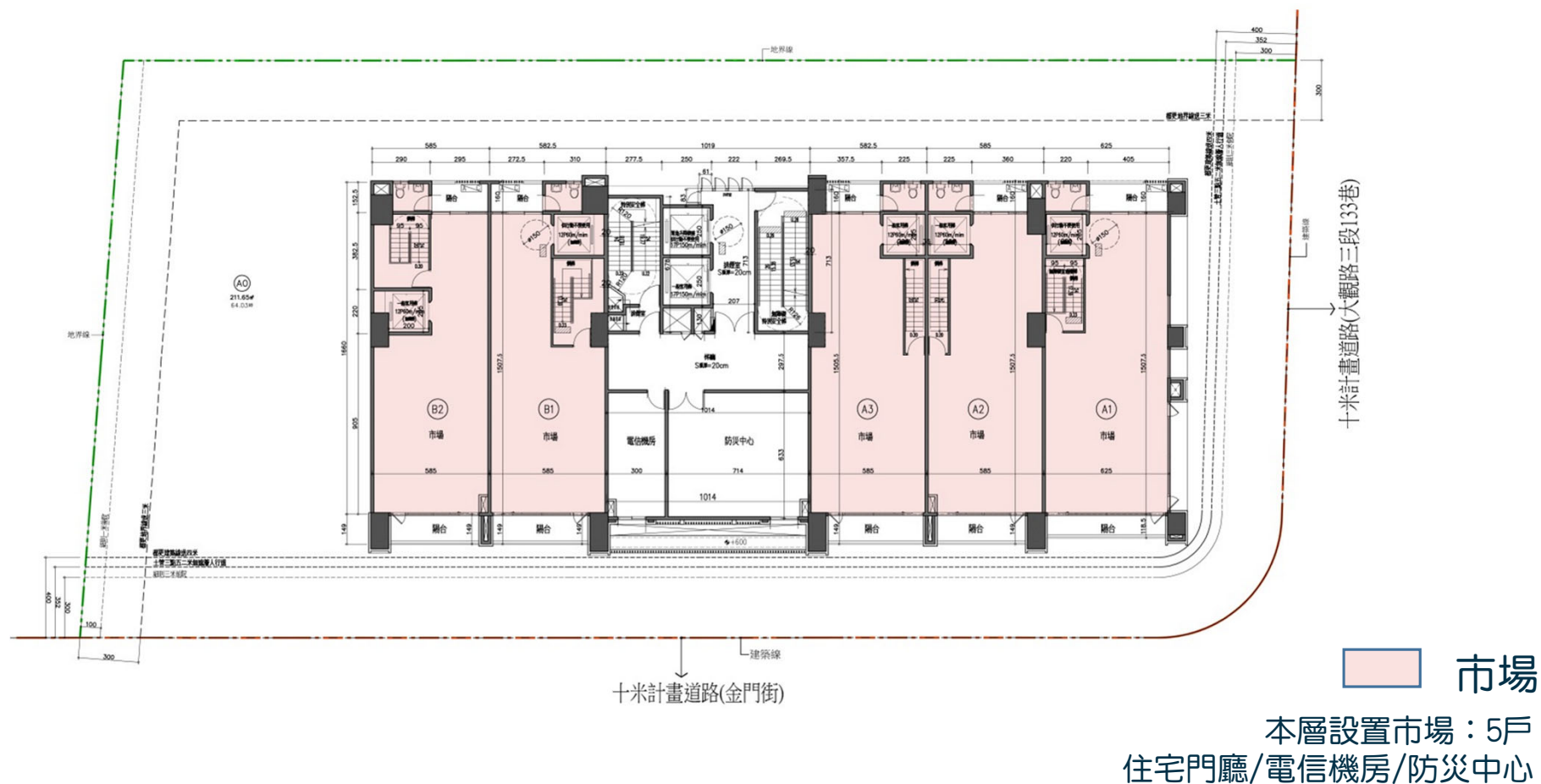


上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 平面圖

27

■ 二層平面圖



上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 平面圖

28

■ 三層平面圖



社會住宅
集合住宅

本層設置社會住宅：1戶
集合住宅：4戶
共5戶

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 平面圖

29

■ 四層平面圖



集合住宅

本層設置集合住宅：5戶

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 平面圖

30

■ 五至十七層平面圖



集合住宅

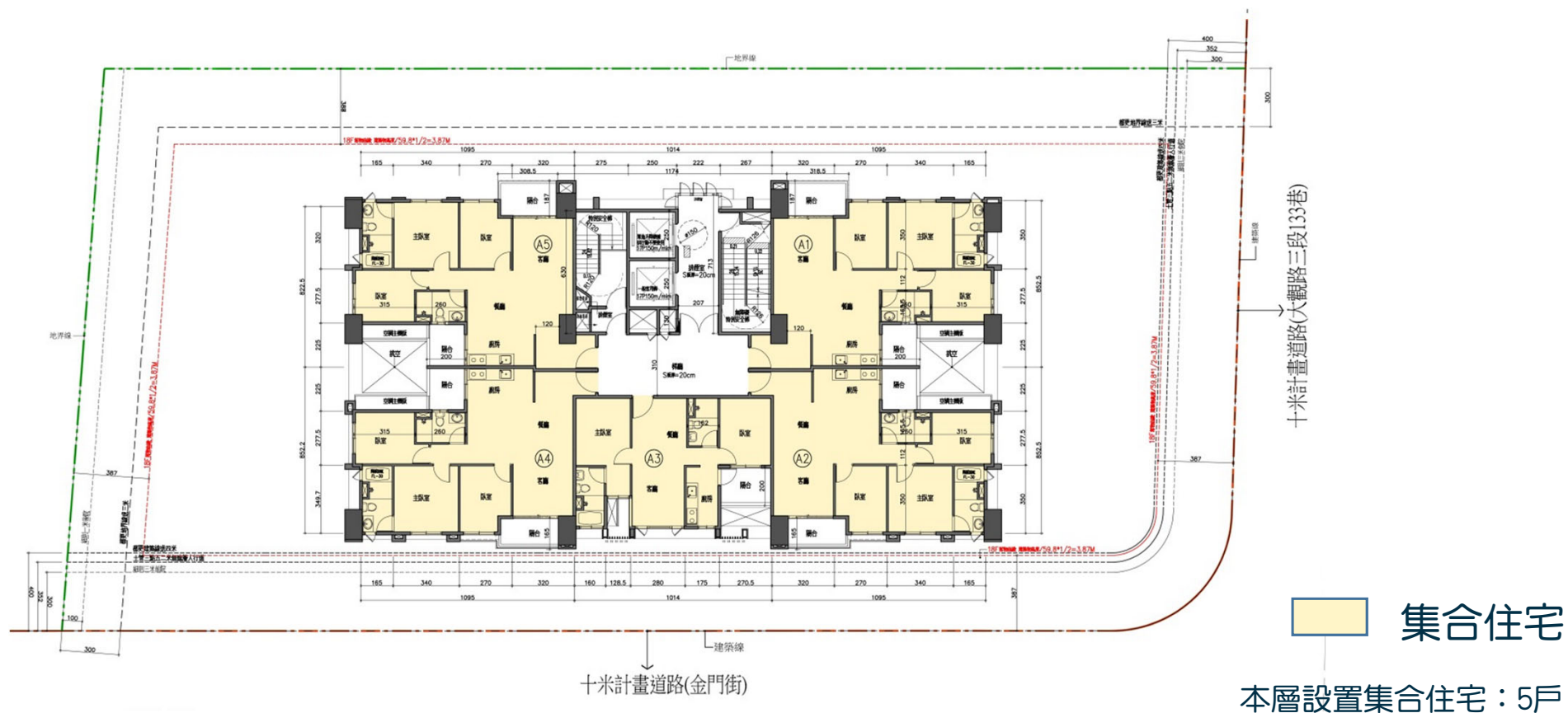
設置集合住宅：5X13=65戶

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 平面圖

31

■ 十八層平面圖



上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

32

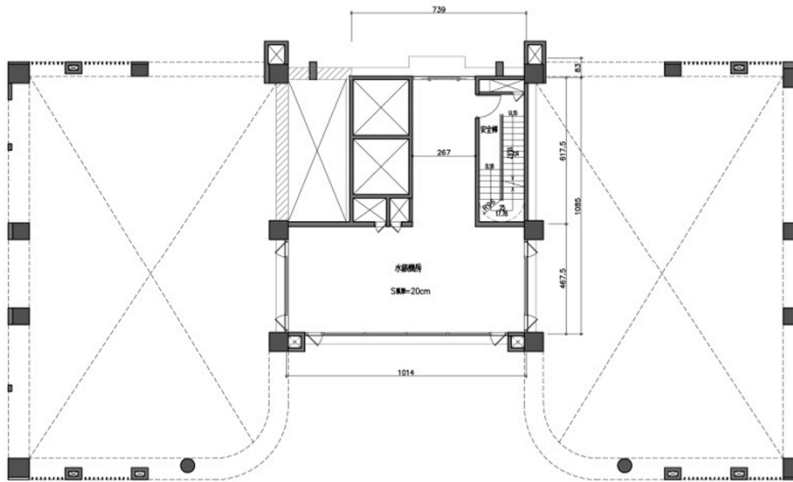


上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

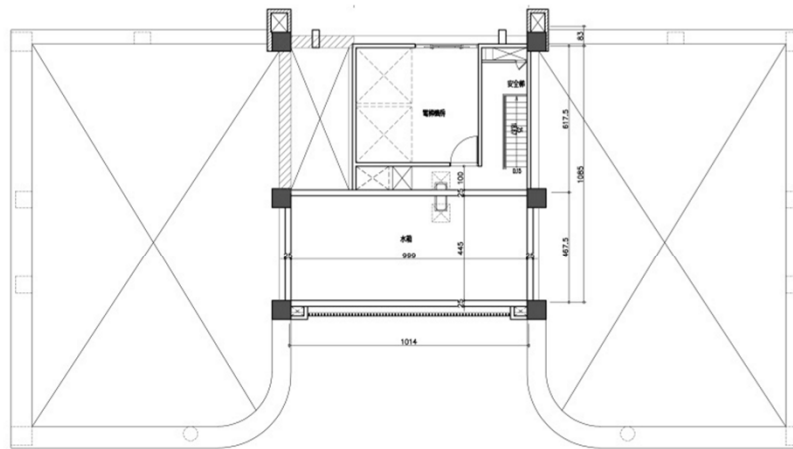
建築規劃說明 – 平面圖

33

■ 屋突二至頂層平面圖



屋突二層平面圖

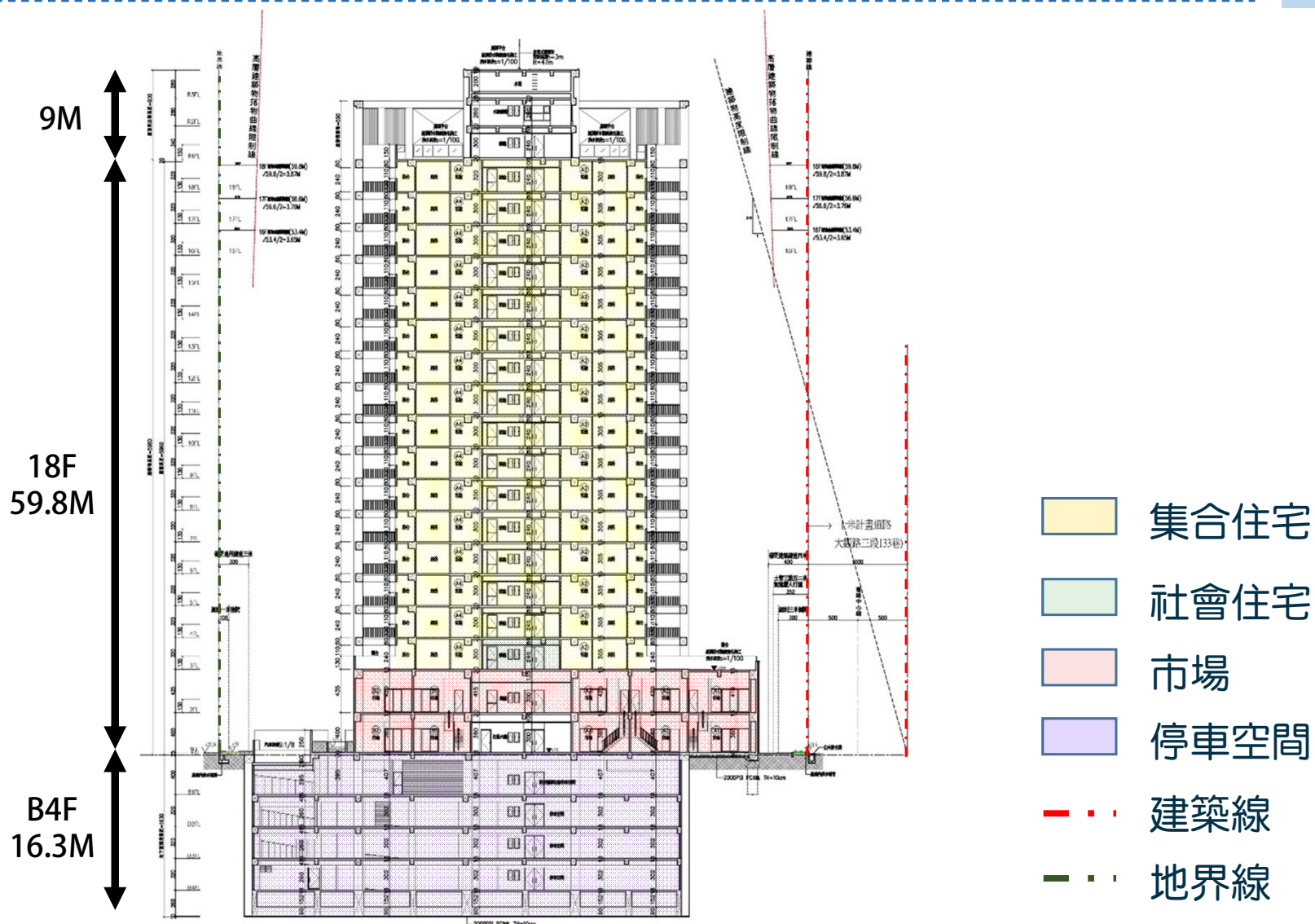


屋突三層平面圖



屋突頂層平面圖

34



上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 立面圖

35

■ 正向、右向立面圖

立面設計採現代簡約造型風格，深淺灰色建材用運用搭配及垂直線條的分割，利用屋脊裝飾物做圓弧曲線造型，除了增加立面高聳感之外，在天際線的表現上更加柔和。

18F
59.8M



上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

正向立面圖

右向立面圖

建築規劃說明 – 立面圖

36

■ 背向、左向立面圖

立面設計採現代簡約造型風格，深淺灰色建材用運用搭配及垂直線條的分割，利用屋脊裝飾物做圓弧曲線造型，除了增加立面高聳感之外，在天際線的表現上更加柔和。

18F
59.8M



背向立面圖

左向立面圖

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

建築規劃說明 – 動線計畫

37

一層配置圖



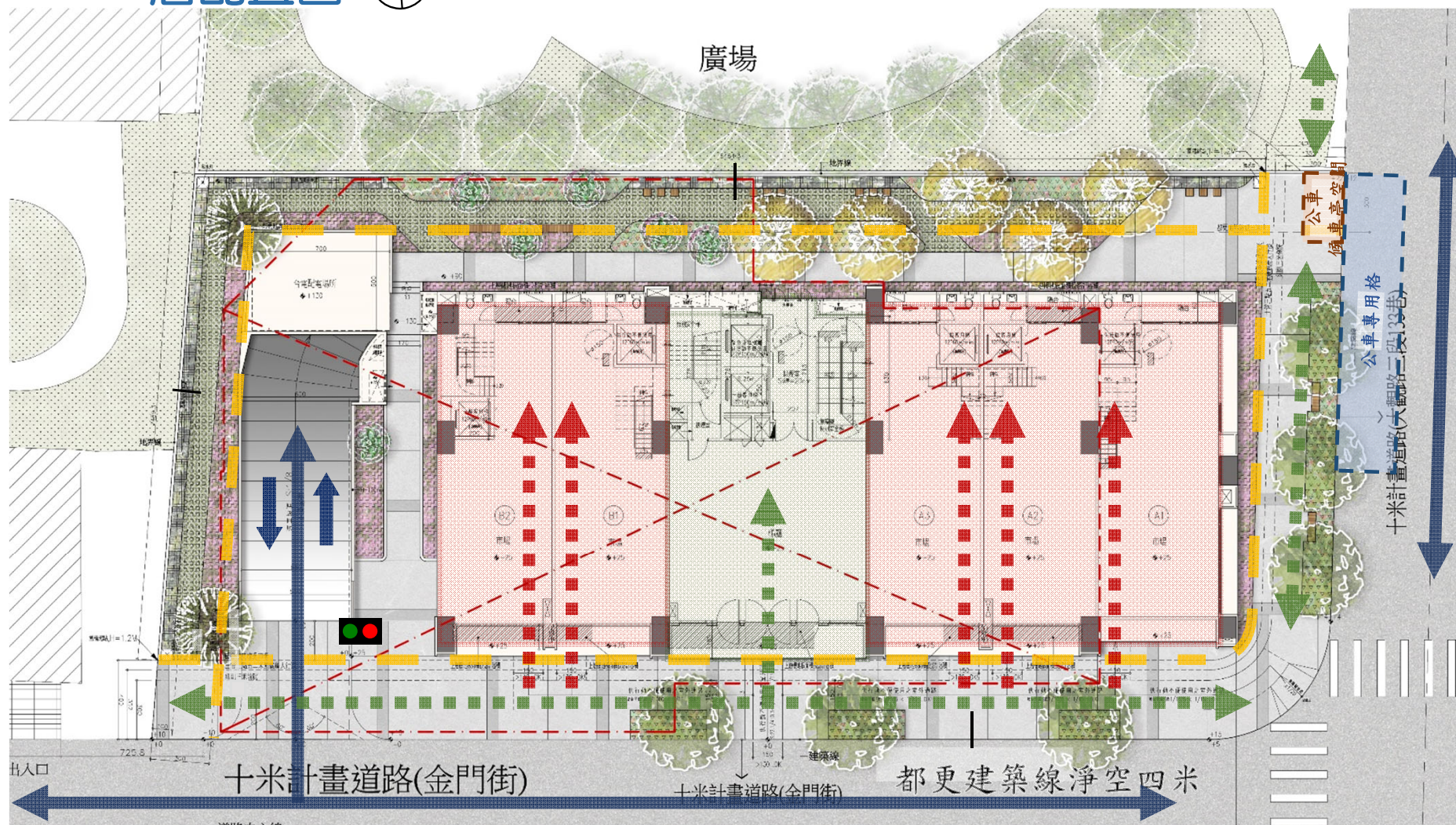
市場人行動線



住宅人行動線



車行動線



市場、住宅
動線獨立

車道出入口
設置遠離
道路交角

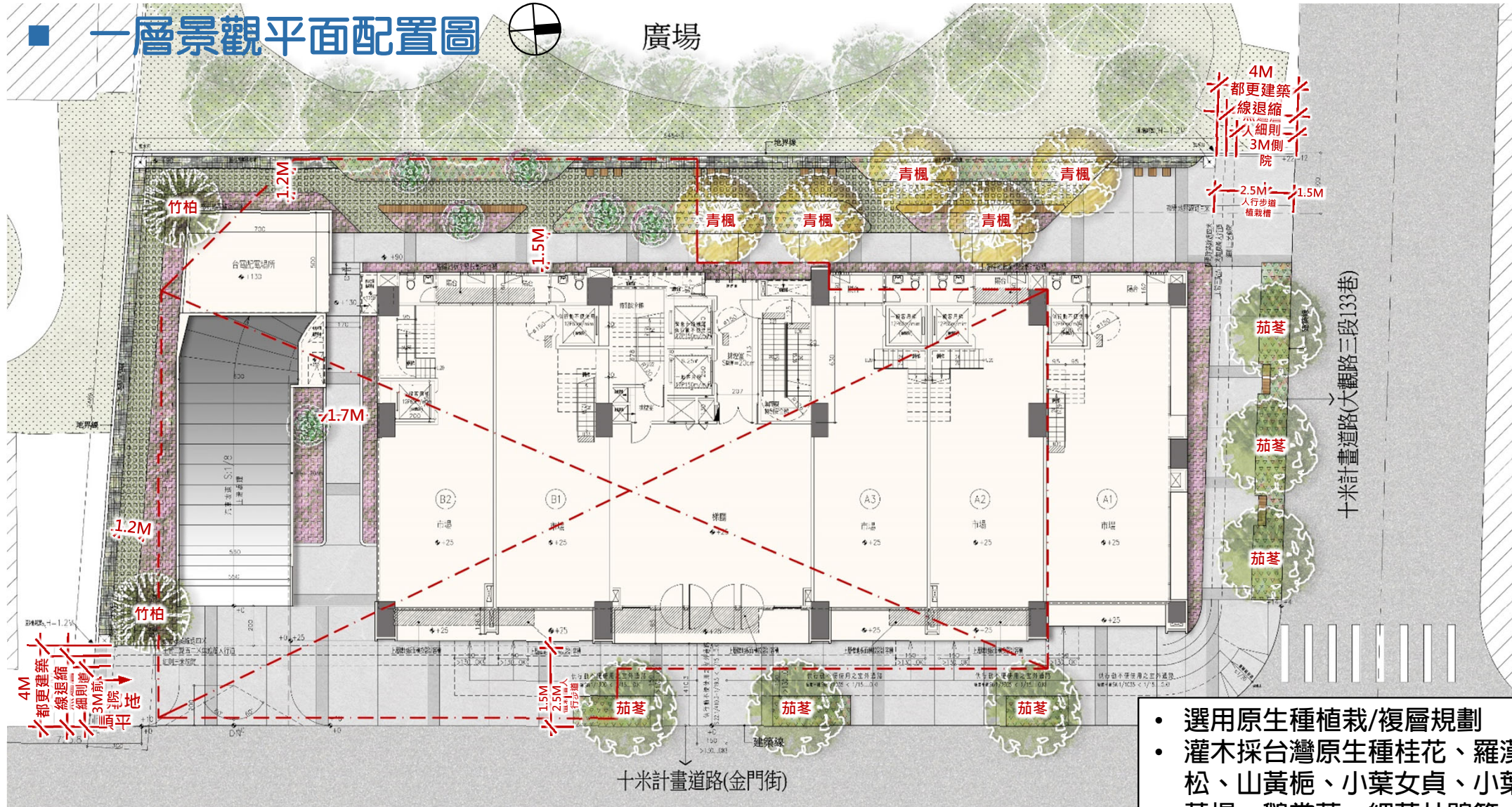
人車分道
順平/無障礙

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

一層景觀平面配置圖



廣場



- 選用原生種植栽/複層規劃
- 灌木採台灣原生種桂花、羅漢松、山黃梔、小葉女貞、小葉黃楊、鵝掌藤、細葉杜鵑等

上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。

■ 建築規劃說明 – 更新後模擬示意圖

39



上述事業計畫內容，以新北市政府核定公告內容為準。



簡報結束 敬請指教