

擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地  
都市更新權利變換計畫案

【核定版】 新北府城更字第 1073532731 號



實施者：皇翔建設股份有限公司  
規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司  
建築設計：三大聯合建築師事務所

中華民國 107 年 4 月



## 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

### ■ 案名：

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

### ■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地，位於民權路及公館街交叉口東側街廓範圍內，為一非完整街廓。

土地：本更新單元土地為板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地，土地面積 3,692.00 m<sup>2</sup> (約 1,116.83 坪)。

合法建築物：本更新單元合法建築物為板橋區民權段 102、103、104、128、131、1090、1091、1092 及 1093 建號等 9 筆建物，建物總面積 997.60 m<sup>2</sup> (約 301.77 坪)。

### ■ 使用分區：

住宅區：新北市板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地，土地面積 3,692.00 m<sup>2</sup> (約 1,116.83 坪)。

### ■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第九條、第十條、第十九條、第二十二條及第二十九條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 104 年 5 月 4 日下午 2 時 30 分於新北市板橋區民權路 204 號 1 樓召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

### ■ 申請事項

申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

申請人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

代表人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：(02)2388-2898



中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2 日

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

- 一、立切結書人 皇翔建設股份有限公司，茲切結本公司所檢附「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 皇翔建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致  
新北市政府

立切結書人：皇翔建設股份有限公司  
統一編號：86379024  
代表人：廖年吉  
聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓  
聯絡電話：(02)2388-2898



中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2 日

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之相關法定程序，並處理一切應備手續文件暨出席相關會議，特立此委託書。

委託人：皇翔建設股份有限公司  
統一編號：86379024  
代表人：廖年吉  
聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓  
聯絡電話：(02)2388-2898



受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司  
統一編號：12956520  
代表人：湯秋宜  
聯絡地址：臺北市中山區長安東路 2 段 81 號 9 樓之 5  
聯絡電話：(02) 2507-1910

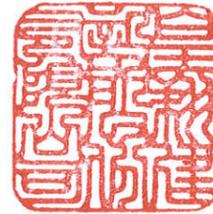


中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2 日

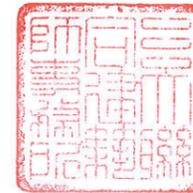
## 都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 三大聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之建築設計、出席本案都市更新審議及本案相關建築規劃設計圖說由建築師簽證負責等相關事宜。特立此委託書如上。

委託人：皇翔建設股份有限公司  
統一編號：86379024  
代表人：廖年吉  
聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓  
聯絡電話：(02)2388-2898



受託單位：三大聯合建築師事務所  
統一編號：04173778  
建築師：王裕華  
聯絡地址：臺北市中正區仁愛路二段 2 號 11 樓  
聯絡電話：(02)2394-3555



中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2



「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」新北市政府財政局意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處民國 107 年 1 月 9 日新北更事字第 1073530115 號函

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	事業計畫第 12-18 頁及附錄 7，更新單元樹木保護或移植計畫之說明未完整，有部分移植樹木仍未有照片及基本資料說明，請補充。另附錄 7-3 頁，「移植樹木現場照片」樹木編號誤植，請修正。	已補充缺漏之移植樹木資料說明及照片。	詳事業計畫 P. 12-18、附錄七
二	權利變換計畫第 16-1 頁，本案公益設施已確認為青年職涯發展中心，管理者應為新北市政府勞工局，請修正。	已將公益設施之受配人修正為新北市(管理者:新北市政府勞工局)。	詳權變計畫 P. 16-1
三	計畫書誤植、缺漏或釐清部分: (一)事業計畫第綜-4 頁，「(二)估價報告書 1.」修正頁次第 34 頁碼錯誤，請修正。 (二)事業計畫第綜-5 頁，「(二)估價報告書 6.(3)」修正頁次第 40 頁碼錯誤，請修正。 (三)事業計畫第綜-7 頁，「(四)事業計畫書其他內容部分 2.」修正頁次第附錄 3-6 頁碼錯誤，請修正。 (四)事業計畫第 20-2 頁公益空間管理費，執行情形敘述「已載明於規約草案第 17 條第 4 項第 2 款(P. 附錄 3-5)」之條次及頁碼錯誤，請修正。	(一)遵照辦理，已修正頁次為第 32 頁。 (二)遵照辦理，已修正頁次為第 87 頁。 (三)遵照辦理，已修正頁次為附錄 3-7 頁。 (四)遵照辦理，已修正為第三十條第四項第四款。	(一)詳 P. 綜-7 (二)詳 P. 綜-8 (三)詳 P. 綜-10 (四)詳事業計畫 P. 20-2
四	估價報告書誤植、缺漏或釐清部分:第 63、78 頁更新後住宅及店面租賃比較標的採用成交租金案例，惟查證表說明為「預估可能成交租金」與實際情形不符，建請修正。	已修改為成交租金或預估可能成交租金。	詳麗業估價報告書 P63、P78。

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜理表

發文日期:106 年 7 月 17 日

發文字號:新北府城更字第 1063535567 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
陸、 相關 單位 意見	一、市府財政局	<p>(一) 事業計畫及權利變換計畫報告書</p> <p>1. 事業計畫第 12-18 頁及附錄 7, 更新單元樹木保護或移植計畫之說明未完整, 有部分移植樹木未說明, 請補充。</p> <p>2. 事業計畫第 15-5 頁, 本案更新前土地及建物測量費依更新前測量合約金額認列, 其附錄-合約土地筆數為 61 筆, 惟本案更新範圍已由土地筆數 61 筆調整為 4 筆, 建請修正。</p> <p>3. 本案選配結果為實施者先行模擬, 因本市權值尚須繳納差額價金, 後續將於聽證會前調整選配, 請實施者配合辦理。</p> <p>4. 計畫書誤植、缺漏或釐清部分：</p> <p>(1) 事業計畫第 2-3 頁, 圖 2-1 圖例標示不完整, 請修正。</p> <p>(2) 事業計畫第 5-9 頁, 「依據本基地未來開發完成後車輛進出動線規劃」, 本段文字重覆, 請刪除。</p> <p>(3) 事業計畫第 10-5、11-13 頁, 本案基地面積應包含鄰地占用面積 15 平方公尺, 請修正。</p> <p>(4) 事業計畫第 11-32 頁, 圖 11-31 消防救災審查圖說之二層平面圖為修正前舊圖, 請修正。</p> <p>(5) 事業計畫第 11-34 頁, 總開發戶數之集合住宅戶數有誤, 應為 311 戶, 請修正。</p> <p>(6) 事業計畫第 12-18 頁, 圖 12-21 更新單元樹木處理方式示意圖之 13 號樹木誤植為 6 號, 請修正。</p> <p>(7) 事業計畫第 15-3 頁, 表 15-3 營建工程標準單價計算表與第 11-8 頁表 11-1 建築面積計算表之屋突及地下層樓高不一致, 請修正。</p>	<p>(一)</p> <p>1. 已檢視並補充說明樹木移植前與移植後圖說。</p> <p>2. 依實施契約內容所載, 本案實施者應於簽訂日起 30 日內應完成調查優先範圍內土地及建物之權屬資料並列冊, 包含合法建物樓地板面積(建物登記面積)、非合法建物樓地板面積、門牌所在土地地號、土地面積等, 並提送新北市政府核備, 另實施者須與 B、C、D 區優先整合範圍內所有權人洽談, 其內容包含更新後全區建築規劃設計、財務計畫、每人應負擔及可分回價值參考, 故本案與測量技師所簽訂 61 筆土地合約之測量範圍包含基礎基地(A 區)、優先整合範圍(B、C 及 D 區塊)。</p> <p>3. 本案已依新北市政府民國 106 年 9 月 28 日新北府財開字第 1061935978 號函所載選配房屋及車位調整權利變換計畫內容。</p> <p>4.</p> <p>(1) 已補充圖 2-1 圖例。</p> <p>(2) 已刪除重複文字。</p> <p>(3) 補充鄰地占用面積計算式, 並計入建築面積檢討。</p> <p>(4) 已修正二層平面圖。</p> <p>(5) 修正集合住宅戶數為 311 戶。</p> <p>(6) 遵照辦理, 已修正樹木編號。</p> <p>(7) 已修正營建工程標準單價計算表之屋突及地下樓層高度。</p>	<p>(一)</p> <p>1. 詳事業計畫 P. 12-18、P. 附錄 7-4</p> <p>2. 詳事業計畫 P. 附錄 8-7</p> <p>3. 詳權變計畫 P. 13-5~P. 13-10、P. 16-1~P. 16-5、P. 17-4~P. 17-11</p> <p>4.</p> <p>(1) 詳事業計畫 P. 2-3</p> <p>(2) 詳事業計畫 P. 5-9</p> <p>(3) 詳事業計畫 P. 10-5、P. 11-13</p> <p>(4) 詳事業計畫 P. 11-32</p> <p>(5) 詳事業計畫 P. 11-34</p> <p>(6) 詳事業計畫 P. 12-18</p> <p>(7) 詳事業計畫 P. 15-3</p>

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜理表

發文日期:105 年 6 月 4 日

發文字號:新北城更字第 1053415168 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
陸、相關 單位意見	一、市府財政局	<p>(一)第 2-2 頁參、更新單元內建築物屋齡調查表，棟別 9 建物投影面積有誤。</p> <p>(二)第 11-3 頁 3、各樓層使用性質，漏列地下 4 層。</p> <p>(三)第 11-38 頁(一)基地開發衍生旅次，本案預計開發完成時間有誤。</p> <p>(四)第 15-5 頁(1)調查費 B. 不動產估價費，附錄八檢附合約頁次有誤。</p> <p>(五)第 15-6 頁 4、稅捐(1)印花稅計算式，更新前測量費用有誤。</p> <p>(六)第 15-7 頁 5、管理費用(2)信託費用，附錄八檢附合約頁次有誤。</p> <p>(七)第 20-1、20-2 頁表 20-1 實施契約之執行狀況說明表，應依目前進度更新工作期程及權益分配項目執行情形並增列檢核實施契約規範 5.8 捐贈公益服務空間項目。</p> <p>(八)附錄-16 頁附錄四、本案建材設備表文字說明：「另因社會住宅要求設置小坪數之房屋坪型，廚具設備無法放置三口式瓦斯爐，本公司將改設其他廚具設備。」是否符合 100 年 11 月 8 日北府城更字第 1000002295 號修正發布附表三建材設備等級表之第二級項目規範，提請本府都市更新處協助確認。</p> <p>(九)本案公益設施使用項目、受贈單位一節，本局於 105 年 5 月 6 日新北府財產字第 1050831423 號函調查各機關需求，後續將依程序辦理調配事宜。</p> <p>(十)本案公益設施項目尚未報府核定方向，爰計畫書內文字及圖說有關公益設施空間用途將來應配合調配結果調整 (P10-3 頁)。</p> <p>(十一) 查計畫書內公益設施 1 樓及 2 樓圖說似有疑義 (P10-3 頁)，建請釐清調整 (1 樓未規劃出入口，且部分空間以藍色標註，請一併確認捐贈範圍)。</p> <p>(十二) 有關政府指定公益設施須設置汽、機車停車位一節，俟後續確定進駐機關後，再由進駐機關評估車位需求數量。</p>	<p>(一)已修正。</p> <p>(二)已修正。</p> <p>(三)已修正。</p> <p>(四)已修正頁次為 p. 附錄 8-2。</p> <p>(五)已修正更新前測量費用以 5%稅率計算。</p> <p>(六)已修正信託費用合約頁次為 p. 8-9。</p> <p>(七)已修正表 20-1 執行狀況，並增列實施契約 5.8 捐贈公益服務空間項目。</p> <p>(八) 本案原依招標須知及申請報核時，新北市政府尚未要求調整為社會住宅，現依新北市都市更新處 104 年 9 月 2 日新北更事字第 1043436069 號函、新北市政府財政局 104 年 7 月 6 日新北財開字第 1041223150 號函及新北市政府城鄉發展局 104 年 3 月 16 日新北城住字第 1040452100 號函要求調整規劃設置社會住宅，今本案已調整規劃設計並依社會住宅坪數、格局等修改規劃內容，惟調整後之房型坪數變小，且日後本案多數住宅單元主要供作社會住宅出租使用，故本案鑑於社區之安全性及減少各房型內廚房空間所需使用之室內面積，以提高各房型舒適性，建請同意本案全棟建物廚具設備改採電爐方式規劃。</p> <p>(九)敬悉，有關公益設施空間用途將配合新北市政府財政局調配結果進行調整。</p> <p>(十)依新北市政府 105 年 7 月 11 日新北府財產字第 1051291346 號函，本案公益設施日後將提供予勞工局設置青年職涯發展中心。</p> <p>(十一) 公益設施 1 樓及 2 樓圖說標示已修正，並調整空間上色，1、2 樓均為捐贈範圍。</p> <p>(十二) 本案公益設施目前規劃為 G-2 辦公場所(青年職涯發展中心)，停車數量檢討說明如下：            汽車停車位(757.38-300)/150≐4 輛            機車停車位 757.38 m<sup>2</sup>/100≐8 輛</p>	<p>(一)事業計畫 p. 2-2</p> <p>(二)事業計畫 p. 11-3</p> <p>(三)事業計畫 p. 11-39</p> <p>(四)事業計畫 p. 15-5</p> <p>(五)事業計畫 p. 15-6</p> <p>(六)事業計畫 p. 15-7</p> <p>(七)事業計畫 ch20</p> <p>(八)事業計畫附錄四</p> <p>(九)事業計畫 p. 10-3、權變計畫 p. 6-6</p> <p>(十)事業計畫 p. 10-3、權變計畫 p. 6-6</p> <p>(十一) 事業計畫 p. 10-3、權變計畫 p. 6-6</p> <p>(十二) 事業計畫 p. 11-12</p>
	二、市府交通局 (書面意見)	<p>(三)本案依新北市社會住宅都市設計審議原則調減汽車停車位數，故應承諾未來不得要求本局於周邊增加停車位，並納入管理規約。</p> <p>(四)請依身心障礙者權益保障相關法規檢視無障礙汽、機車位之設置。</p> <p>(五)基地停車場出入口部分：            1. 請補充標示本案停車場出入口之寬度。            2. 請補充本案周邊其他基地之停車場出入口位置。            3. 請補充基地停車場出入口車輛視距示意圖，另車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定設施物，以維持視覺的通視性。            4. 請於停車場出入口套繪最大車型車輛之行車軌跡。            5. 基地停車場出入口與人行道破口交織處建議增繪行穿線。</p> <p>(六)P. 4-9 請補充標示人行道及自行車道寬度，另基地北側與東側人行步道可否連續設置。</p> <p>(七)請依據本局 104 年 12 月 2 日新北交規字第 1042278738 號函交通影響評估報告書審查意見，修正後送府續審。</p> <p>(八)請研議捐贈 youbike 相關場地、設施、設備及候車亭、智慧型站牌之可行性。</p>	<p>(一)敬悉，本案已於管理規約加註未來不得要求交通局於周邊增加停車位。</p> <p>(二)依身心障礙者權益保障法(第五十六條)檢討行動不便之身心障礙者專用停車位說明如下：            無障礙汽車位：實設 6 輛 ≥ 172*2/100≐4 輛(法定)            無障礙機車位：實設 7 輛 ≥ 322*2/100≐7 輛(法定)</p> <p>(三)            1. 已標示停車場出入口寬度 6m。            2. 已標示周邊其他基地之停車場出入口位置。            3. 已補充停車場出入口車輛視距示意圖，60 度安全視角範圍內無設置植栽等固定設施物。            4. 已標示行車軌跡。            5. 已標示行穿線。</p> <p>(四)已標示人行道及自行車道寬度，另基地北側與東側所劃設之人行步道係可供連通並無阻絕。</p> <p>(五)已依審查意見修正本案交通影響評估報告，並提送予交通局續審。</p> <p>(六)本案基地 500 公尺範圍內設有 YOUBIKE 租賃站計有 8 站，在 YOUBIKE 使用上已屬相當便利，故本案較無設置 YOUBIKE 相關設施之需求，以減少非必要之資源浪費；</p>	<p>(一)事業計畫 p. 附錄 3-8</p> <p>(二)事業計畫 p. 11-25</p> <p>(三)            1. 事業計畫 p. 11-17            2. 事業計畫 p. 11-5            3. 事業計畫 p. 11-17</p> <p>4. 事業計畫 p. 12-8            5. 事業計畫 p. 11-17</p> <p>(四)事業計畫 p. 10-8</p> <p>(五)-</p> <p>(六)-</p>

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表

發文日期:105 年 3 月 10 日

發文字號:新北更事字第 1053411877 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	新北市板橋區 漢生里 蕭水文 里長	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 之前有與實施者討論臨文化路 1 段的鄰地，如果可以納入更新單元，基地形狀、更新後建物的門面也可以更好，但是經過實施者數次努力溝通後，目前住戶意願度仍然較低，這是比較可惜的。</li> <li>2. 這麼多年來，本里都沒有活動中心，若要集會需求，就必須花費大約四千元向區公所租借場地，之前有向市政府提過新增活動中心，但因本里附近已有活動中心，所以不能再設置。請問本案規劃公益設施項目為何?建議規劃具有集會活動功能之空間，讓地方居民可以就近使用。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案實施者經多次舉辦鄰地協調及公部門協調後，因鄰地所有權人參與都市更新意願不高，為尊重鄰地住戶意願，故無納入優先整合範圍。</li> <li>2. 本案公益設施目前規劃作為圖書館，且於館內規劃有多功能會議室，可供鄰里集會使用，未來產權將移交予新北市政府統籌分配使用。</li> </ol>	-
二、	新北市板橋區 民權里 周碩財 里長	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因本基地緊鄰公館溝且地勢較低，曾於民國 80 幾年時淹過水，因為這邊接近市政府、體育場、高鐵站台鐵站、捷運站等地方，當時抽水後，排水來不及，所以提醒本案建築規劃設計應妥為因應。</li> <li>2. 另因本案位於民權路、公館街及文化路一段交叉口，路口不大且車流量大，未來本案開始興建後，不管土石方的清運或是工程車的進出，希望交通維管可以做好一點，降低對於周邊住戶的影響。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉，本案建築設計將妥善予以規劃設計，避免左列情形產生。</li> <li>2. 本公司於施工期間將針對施工車輛主要進出口進行交通維護管理計畫，以降低對於周邊住戶所產生之交通影響。</li> </ol>	-
三、	委員綜合意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案為高開挖率低綠覆率的設計，採用的綠建築版本為 2012 年版。但依簡報資料中綠建築評估分數來看，目前綠化量分數較低，係因本案提供較多開放空間及穿越性道路，故可提供綠化面積減少，是很可惜的一件事情。另周里長提及基地排水問題，可能要請實施者多加注意，本案綠化面積較少，未來洩水及保水相關做法，均要確實檢討。且因目前綠化量指標分數較低，故將二氧化碳減量指標分數提高，但本案為鋼骨鋼筋混凝土造建物，這部分分數可能不會這麼高，請實施者再檢視釐清。</li> <li>2. 因本案多規劃為小坪數住宅，未來進駐人數應該會增加，請加強防災規劃。</li> <li>3. 本案為公辦都更，有關財政局委託契約中所載要求事項，屆時於審議會時應明確說明。另本案目前規劃設有機械車位，這部分建請再加強說明設置之理由。</li> <li>4. 有關鄰地意願部分，財政局委託契約中明訂 450 天的整合期，且實施者也於先前召開多次說明會，這部份建議於簡</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案開挖率:59.97% &lt;60%、綠覆率:85% &gt;60%，符合規定。本案基地規劃完善的景觀排水計畫及透水性鋪面的設置。目前綠化分數約 6.5 分，以滿分 9 分來說，已有中高分等級。CO2 減量指標已經以 SRC 結構評估，在管線維修、耐久性設計、高爐水泥採用上等評估得分，尚屬合理可行，並無偏高之疑慮。(CO2 減量評分為 4.34 分，滿分 9 分，並不算高分)</li> <li>2. 本案已於 104 年 10 月 22 日經新北市政府消防局災害防治科審查通過</li> <li>3. 本案將於審議會時明確說明契約要求事項；另本案已開挖至地下四層，為避免深開挖對鄰近結構物影響，故於地下四層設置 49 部機械式停車位。</li> <li>4. 敬悉，本案實施者於會後再次針對鄰地住戶(B 區)以電訪方式詢問其參與都市更新之意願，惟經過實施者再次努力</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業計畫 p.11-12 p.12-19 至 p.12-21、p.10-12</li> <li>2. 事業計畫 p.11-34</li> <li>3. 事業計畫 p.11-27</li> <li>4. -</li> </ol>

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

發文日期:104 年 9 月 2 日

發文字號:新北更事字第 1043436069 號

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	復貴公司 104 年 6 月 24 日皇翔字第 1040199 號函	-	-
二、	<p>(一)事業計畫部分</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請公益設施獎勵應研擬公益設施捐贈及使用計畫並載明於「其他應加表明事項」中，說明捐贈標的之空間使用規劃、位置、產權面積及經營管理等，並檢附相關圖說。</li> <li>2. 本案申請留設人行步道及空地集中留設之容積獎勵，請依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點第 1、2 款之規定檢討修正之，並補附 2 層以上平面與留設人行步道及開放空間套繪圖。</li> <li>3. 請依 101 年 7 月 26 日本市都市計畫委員會第 22 次會議決議，請補充說明本案鄰地整合情形及規劃提供公共服務設施項目，是否有邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與之相關資料。</li> <li>4. 請依市府財政局 104 年 7 月 6 日新北財開字第 1041223150 號函規劃設置社會住宅。</li> </ol>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已補充</li> <li>2. 已補充</li> <li>3. 已補充</li> <li>4. 本案事業計畫業經新北市政府財政局檢視與委託實施契約相符，並於 104 年 6 月 22 日新北府財開字第 1041086204 號函同意在案，本公司嗣於 104 年 6 月 24 日申請報核。原招標階段、委託實施契約及財政局同意之事業計畫均未要求設置社會住宅，而新北更事字第 1043436069 號函、新北財開字第 1041223150 號函、新北城住字第 1040452100 號函(詳本計畫書附錄十)要求設置社會住宅，本案現已依新北市社會住宅規劃設計基準需求修改規劃，惟因該基準需求中部分設備項目非屬都市更新應檢附之建材設備表內容，如單雙人床、衣櫃、窗簾、毛巾架、扶手、曬衣架、熱水器、分離式冷氣等，須請相關單位自行採購。</li> </ol>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業計畫 p.10-3</li> <li>2. 事業計畫 p.10-8 至 p.10-11</li> <li>3. 事業計畫 p.5-2</li> <li>4. 事業計畫 ch11 及附錄四</li> </ol>
	<p>(二) 權利變換計畫部分</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關權利變換所需費用，請依「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」規定逐項檢討計算，並檢附相關證明文件。</li> <li>2. 不動產估價報告部分，應檢附完整委託書。</li> </ol>	<p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已依「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」規定逐項檢討計算，並檢附相關證明文件。</li> <li>2. 已檢附不動產估價完整委託書。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業計畫 ch15 及權利變換計畫 ch10</li> <li>2. 事業計畫附錄八</li> </ol>
	<p>(三) 其他</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案計畫書圖面資料，請補附指北針、比例尺，並明確標示位置範圍、尺寸及詳列相關計算式。</li> <li>2. 請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 6 點規定設置本案專線電話，並將專線電話以書面方式通知本處。</li> </ol>	<p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 均已補充指北針、比例尺，並明確標示位置範圍、尺寸及詳列相關計算式。</li> <li>2. 遵照辦理</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業計畫 ch11 至 ch12、權利變換計畫 ch6</li> <li>2. -</li> <li>3. -</li> </ol>

## 壹、辦理緣起

### 一、辦理緣起

新北市板橋區文化路兩側之府中地區，係為板橋區中既有之行政與都市生活重點地區，因此如何將府中地區內閒置或老舊地區儘速更新，會成為板橋區，甚或全新北市都市再生之重要指標與領頭之行動方案。

因此，新北市政府辦理之「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案」，期望藉以公開評選優質之都市更新實施者方式，結合公部門的公益規範與私部門的創造力與行動力，順利完成本案之更新單元重建，為府中地區之都市更新推動成為示範案例，增強民間主動辦理都市更新之信心，進而達到『民辦為主、公辦為輔；全市普及、民眾參與』之新北市更新發展目標。

本更新單元位於新北市板橋區文化路一段及民權路交叉口東北側街廓範圍內，為一非完整街廓。街廓內建築物年期皆超過 30 年，結構上有耐震及防火安全的疑慮，是為居住環境品質不佳的地區，影響更新單元內居民生活安全，影響市容觀瞻。為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提升居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第 9 條、第 19 條及第 29 條規定辦理。

- (一) 依據都市更新條例第 9 條規定，經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。本案係由新北市政府經由公開評選程序委託本公司實施都市更新事業，並於 102 年 12 月 19 日簽訂契約。
- (二) 依據都市更新條例第 19 條規定擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 104 年 5 月 4 日下午 2 時 30 分於新北市板橋區民權路 204 號 1 樓召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。
- (三) 另依都市更新條例第 29 條規定：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

表 1-1 公開辦理評選實施者歷程表

項次	時間歷程	辦理內容
1	101 年 10 月 08 日至 101 年 11 月 09 日	招商文件公開展覽
2	101 年 11 月 02 日	招商說明會
3	102 年 04 月 15 日至 102 年 07 月 31 日	公告招商
4	102 年 08 月 01 日	資格審查
5	102 年 09 月 14 日	綜合評選
6	102 年 09 月 14 日	評選結果公告
7	102 年 12 月 19 日	完成簽約

## 貳、實施者

### 一、實施者基本資料

實施者：皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

公司地址：臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓

統一編號：86379024

聯絡電話：(02)2388-2898

### 二、本案預計辦理信託概況

依據委託實施契約第 4.2.6 條約定，實施者將於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起 30 日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，目前預定信託銀行為臺灣土地銀行，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），而續建完工規定須搭配建經公司輔助續建完工約定，目前預定為臺億建築經理股份有限公司，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬。

## 參、權利變換地區範圍及面積

### 一、權利變換地區位置

本更新單元位於新北市板橋區文化路一段及民權路交叉口東北側街廓範圍內，為一非完整街廓（詳圖 3-1）。

### 二、權利變換範圍總面積

本案原預定申請劃定新北市政府辦理「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地」之基礎基地為更新單元範圍，其地號為新北市板橋區民權段 743、752-25 地號等 2 筆土地，然因僅劃定該 2 筆土地範圍將造成東側 742 地號中 742-1 及 742-2 等 2 筆土地為畸零地，故本次劃定更新單元範圍將此二筆畸零地納入共同辦理都市更新。

本更新單元範圍為新北市板橋區民權 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地，更新單元土地面積總為 3,692.00 m<sup>2</sup>（約 1,116.83 坪），本更新單元座落於新北市政府民國 101 年 9 月 13 日發布實施之「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」劃定更新地區範圍內。

### 三、劃定更新單元說明

本更新單元劃定規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 條第二款「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 m<sup>2</sup>者。」之規定。

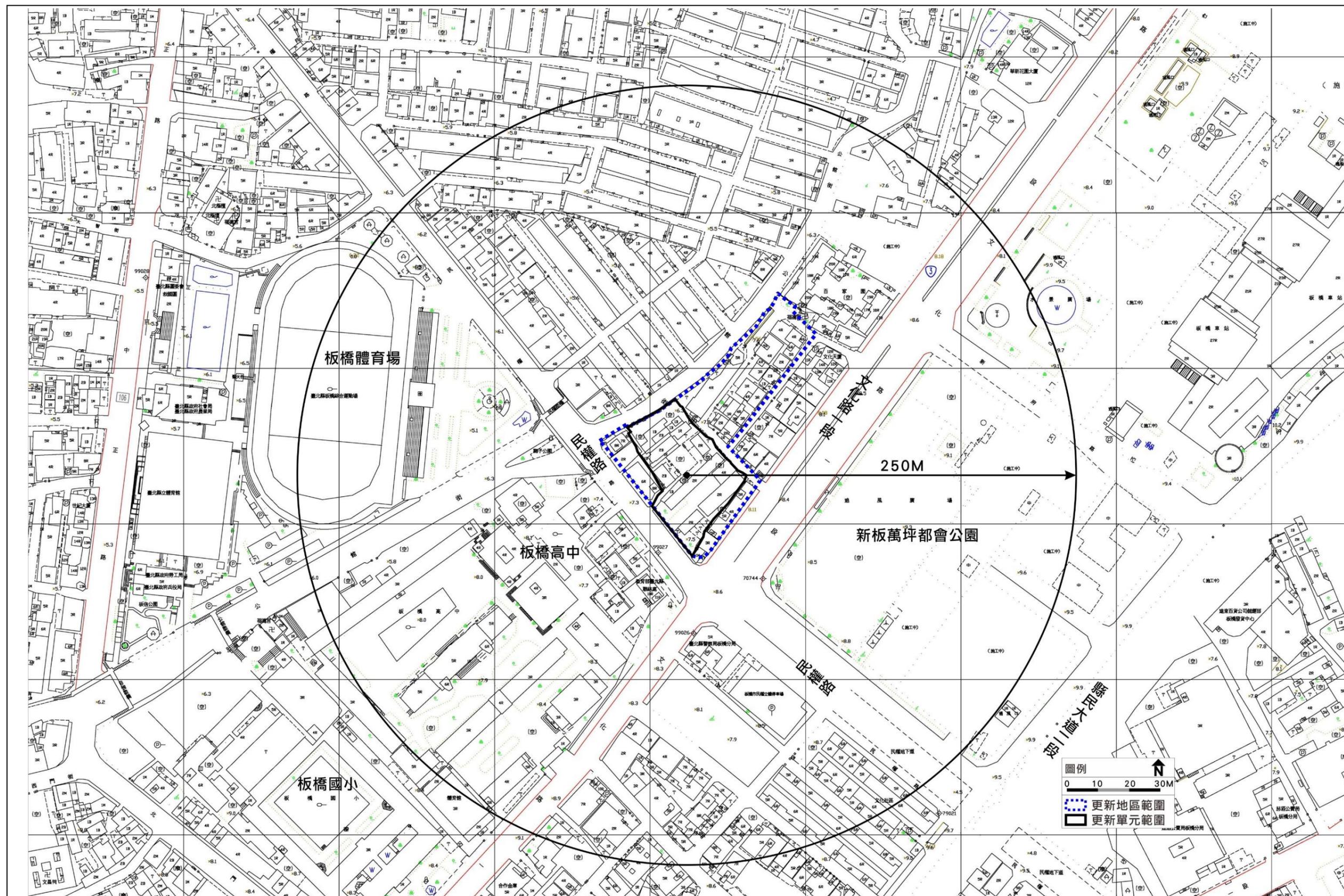


圖 3-1 權利變換地區位置示意圖

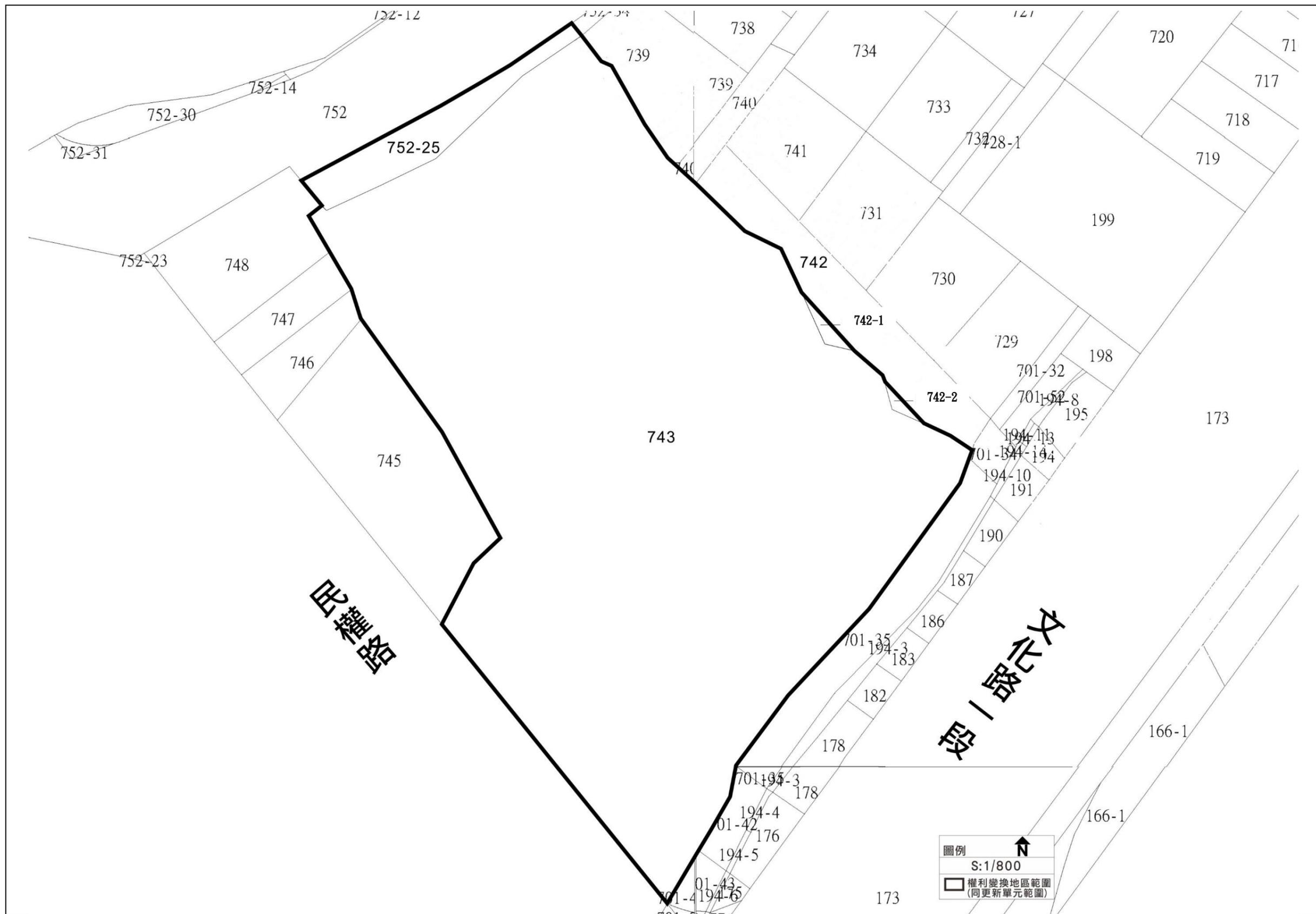


圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖



肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之  
面積(本案無)

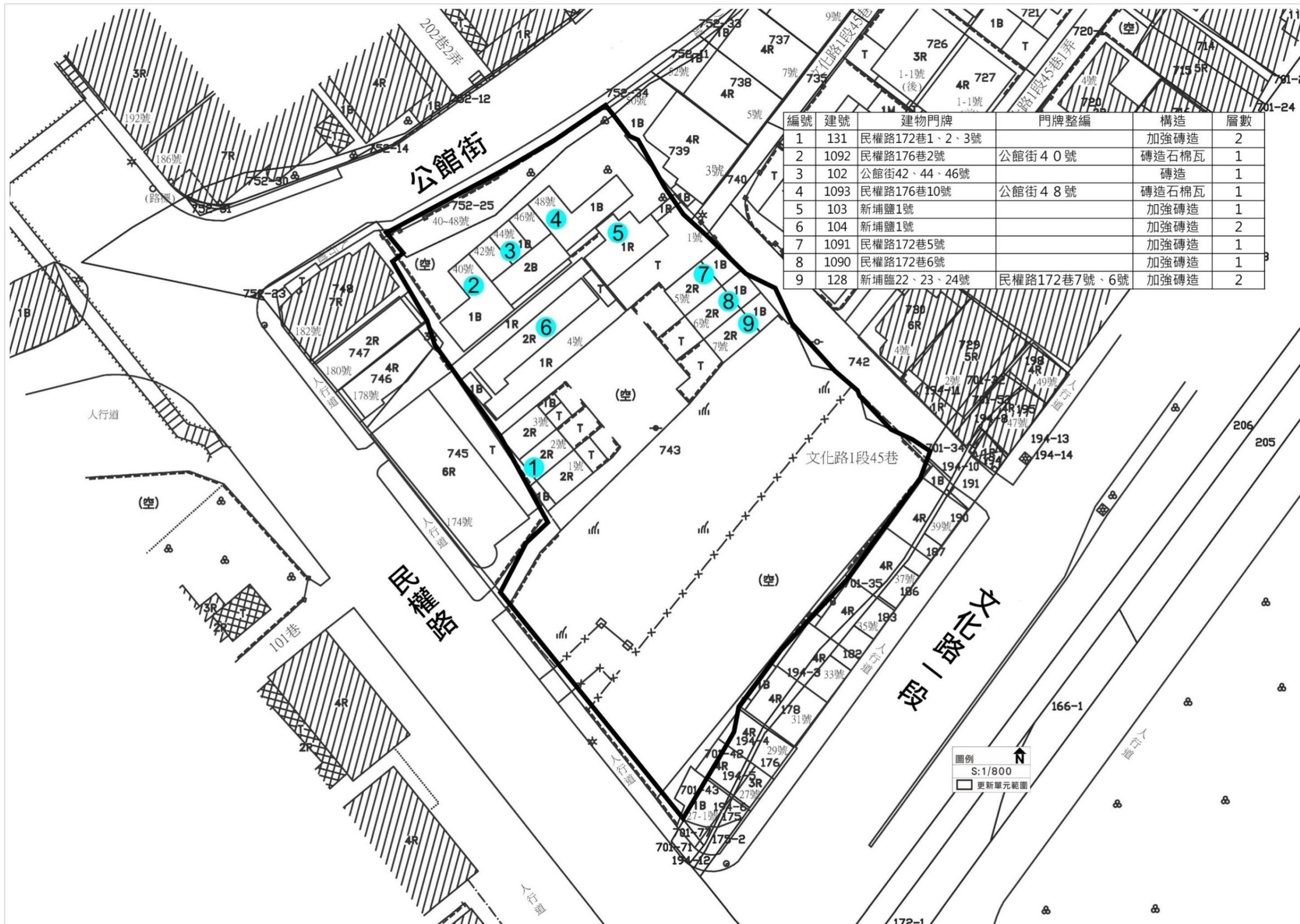


圖 5-1 合法建築物門牌座落位置示意圖



圖 6-20 更新單元建築物透視圖

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬（本案無）

### 三、補償金發放時程

依據都市更新條例第三十六條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

本案將於公告核定實施後發放補償金，依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者將於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人領取都市更新條例第三十六條所規定之補償金。

玖、舊違章建築戶處理方案(本案無)

## 壹拾柒、地籍整理計畫

### 一、地界整理計畫

俟本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後將配合土地與建物登記程序，函請新北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建物分配清冊。

本案更新前共計有新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地，土地面積為 3,692.00 m<sup>2</sup>，更新後土地將依土地使用分區合併為 1 筆地號，正式地號依未來地政機關登記為準。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m <sup>2</sup> )	土地使用分區	更新後合併暫編地號	面積 (m <sup>2</sup> )
1	742-1	6.00	住宅區	A (實際地號仍須以地政機關登記為準)	3,692.00
2	742-2	2.00	住宅區		
3	743	3,558.00	住宅區		
4	752-25	126.00	住宅區		
合計	4 筆	3,692.00		1 筆	3,692.00



圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

## 壹拾玖、其他應表明事項

### 一、公告禁止事項

俟本案通過都市更新事業計畫及權利變換計畫後，擬請新北市政府協助依都市更新條例第三十三條規定，辦理本更新單元範圍內，公告禁止下列事項，其禁止期限以計畫公告實施後兩年為限：

- (一) 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔
- (二) 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形

### 二、權利變換結果登記

依據都市更新條例第四十三條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊囑託送由該管登記機關，辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。

本案於權利變換完成接管之際，將依上述規定列冊辦理登記事宜，擬請囑託該管登記機關辦理權利變更或移轉登記，並協助依權利變換實施辦法第 26 條規定辦理權利變換結果登記及處理。

附錄二 三家估價報告書摘要