

擬訂新北市板橋區公館段956地號等15筆土地都市更新事業計畫案
擬訂新北市板橋區公館段956地號等15筆土地都市更新權利變換計畫案



國家住宅及都市更新中心



中華工程股份有限公司
BES ENGINEERING CORPORATION

板橋 福利站 公辦都市更新

公辦公聽會 2024年11月28日

實施者 | 國家住宅及都市更新中心

出資人 | 中華工程股份有限公司

建築設計 | 元宏聯合建築師事務所

都更規劃 | 丹棠開發股份有限公司

鑑價單位 | 宏大不動產估價師聯合事務所、環宇不動產估價師聯合事務所、歐亞不動產估價師聯合事務所

目錄

Contents

- 01 辦理緣起與法令依據
- 02 計畫範圍與現況說明
- 03 處理方式及區段劃分、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫
- 04 整建、保存或維護計畫
- 05 拆遷安置計畫
- 06 申請容積獎勵項目與額度
- 07 財務計畫
- 08 估價選定
- 09 更新前後權利價值
- 10 地主應分配價值
- 11 申請分配作業
- 12 地籍整理計畫
- 13 更新後效益
- 14 實施進度
- 15 其他事項說明
- 16 建築規劃設計
- 17 估價說明

● 辦理緣起

- ◆ 依新北市政府以111年4月22日新北府城更字第1114674355號函，同意本案由國家住宅及都市更新中心擔任實施者
- ◆ 實施者於112年3月28日至112年7月3日公開徵求出資人，於112年7月28日召開綜合評選中華工程股份有限公司為最優申請人

項次	時間	辦理內容
1	112年3月28日至112年7月3日	公告招商徵求出資人
2	112年4月20日	招商說明會
3	112年7月28日	召開評選會綜合評選
4	112年8月1日	評選結果通知
5	112年10月5日	完成簽約

- 計畫目標：期望藉由都市更新，改善市容、營造優質生活環境

● 法令依據

- ◆ 依都市更新條例第12條至第21條、第32條及第37條辦理

02

計畫範圍與現況說明

● 公劃更新單元

- ◆ 本案位於111年4月6日公告之「劃定新北市板橋區公館段956地號等16筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，優先指定更新單元範圍與更新地區範圍一致，屬都市更新計畫內指定之都市更新單元，符合「新北市都市更新單元劃定基準」第二點「更新單元劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，依其規定。」之規定。

● 更新單元位置

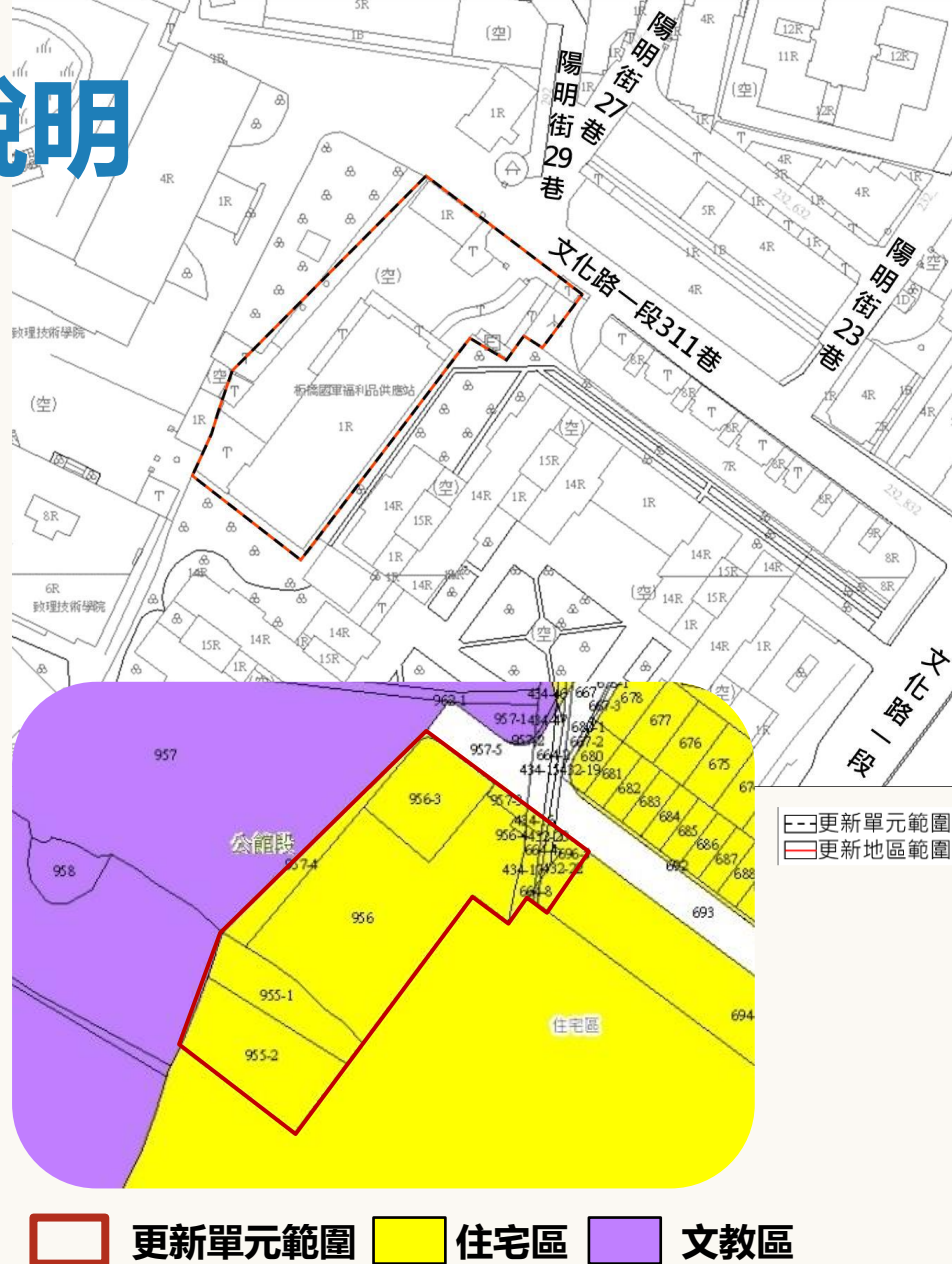
- ◆ 新北市板橋區漢生西路以東、文化路一段以西、文化路一段311巷以南、文化路一段285巷以北，屬於非完整街廓。

● 更新單元面積：2,872m²

- ◆ 範圍包括新北市板橋區公館段432-20、432-22、434-16、434-17、434-44、664-4、664-8、696-5、955-1、955-2、956、956-3、956-4、957-3、957-4地號，共15筆土地。

● 相關都市計畫

- ◆ 本更新單元位於新北市政府108年10月30日新北府城審字第10819833692 號公告之「新北變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」都市計畫範圍內



更新單元範圍 住宅區 文教區

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
住宅區	2,872m ²	50%	300%	8,616m ²

土地及建物權屬

● 土地權屬

- ◆ 土地面積：2,872.00m²
- ◆ 土地所有權人共計9位

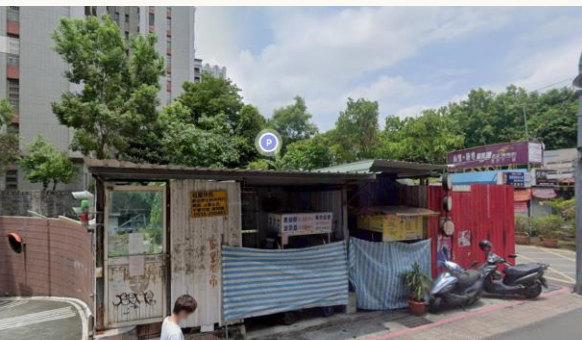
● 合法建物權屬

- ◆ 合法建築物面積：944.19m²
- ◆ 建號：7855
- ◆ 合法建物所有權人共計1位(中華民國/國防部軍備局)



項目	提列金額(億元)	土地面積	比率	人數	比率
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	21.00	0.73%	1	11.11%
	中華民國/國防部政治作戰局	3.00	0.10%		
	中華民國/國防部軍備局	350.00	12.19%		
	中華民國/農業部農田水利署	81.00	2.82%		
	公有土地(國有)小計	455.00	15.84%	1	11.11%
私有土地	致理學校財團法人	203.00	7.07%	1	11.11%
	國家住宅及都市更新中心	2,141.00	74.55%	1	11.11%
	其他私有	73.00	2.54%	6	66.67%
	私有土地小計	2,417.00	84.16%	8	88.89%
合計		2,872.00	100.00%	9	100.00%

使用現況



3 基地東北側臨文化路一段311巷攤商



4 基地東北側板橋福利站出入口



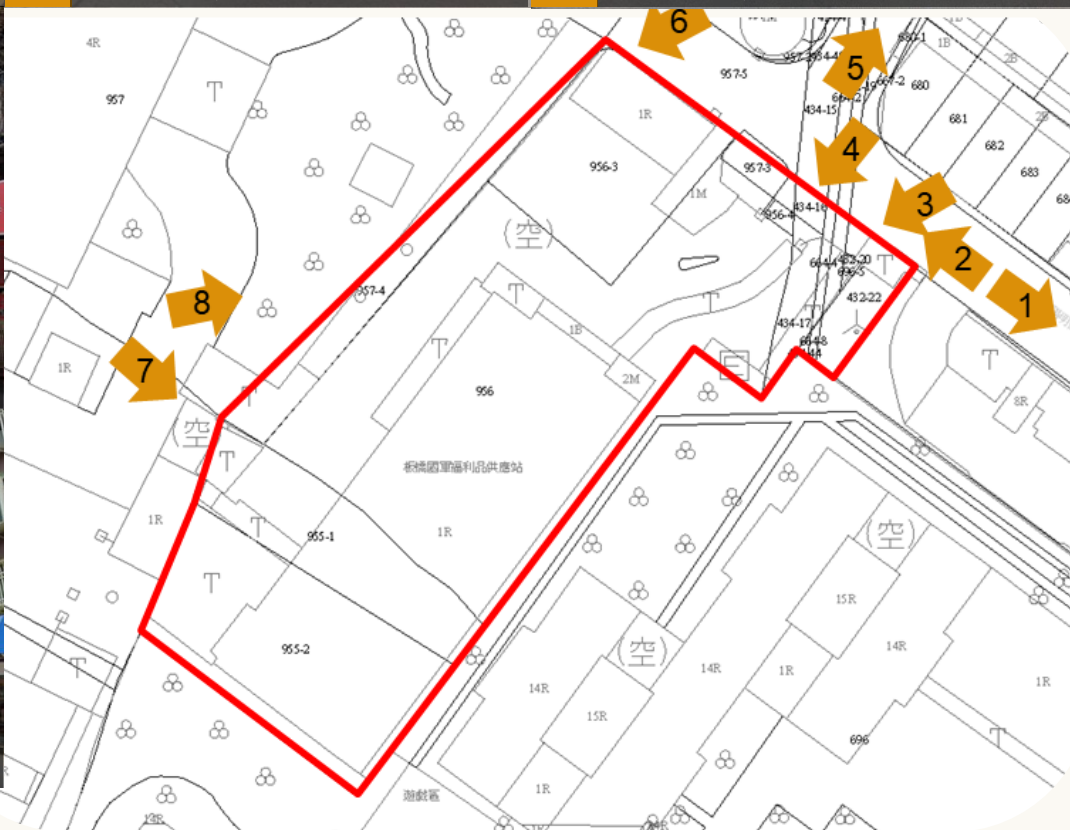
5 基地東北側望向陽明街29巷



6 基地北側臨致理科大校門



2 文化路一段311巷望向致理科大



7 基地西側致理科大變電站遷移位置



1 致理科大望向文化路一段311巷



8 基地西側與致理科大相鄰樹木現況

03

處理方式及區段劃分、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- **處理方式/區段劃分**
 - ◆ 本更新單元擬採「**重建**」方式進行
 - ◆ 本案擬將更新單元全區劃為「**重建區段**」實施都市更新事業
- **本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫**

04

整建、保存或維護計畫

- **本案無整建或維護計畫**
 - ◆ 範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫
- **本案無保存或維護計畫**
 - ◆ 無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築
 - ◆ 無受保護樹木，故無保存或維護計畫

● 地上物拆遷計畫

- ◆ 本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。

● 合法建築物之補償與安置

- ◆ 本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託宏大不動產估價師聯合事務所評定之，提列補償費用**9,744,985元**及安置費用**22,392,463元**。

● 其他土地改良物之補償

- ◆ 本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第57條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額由實施者委託宏大不動產估價師聯合事務所評定之。

● 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- ◆ 本案無物占有他人土地之舊違章建築。

註：實際金額以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

06

申請容積獎勵項目與額度

● 基地面積：2,872m²；基準容積：8,616m²

● 申請獎勵容積(50%) 4,308.00m²

申請容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
中央 容獎項目	§10綠建築設計獎勵 (黃金級)	689.28	8.00%
	§11智慧建築設計獎勵 (銀級)	516.96	6.00%
	§12無障礙環境設計 (住宅性能評估之無障礙環境第一級)	344.64	4.00%
	§13耐震設計獎勵 (標章)	861.60	10.00%
	§14更新時程獎勵 (公劃)	861.60	10.00%
	中央容積獎勵小計(A)	3,274.08	38.00%
新北市 容獎項目	§2建築基地條件及建築物規劃設計獎勵	1,033.92	12.00%
	新北市都市更新容積獎勵小計(B)	1,033.92	12.00%
更新容積獎勵合計(A)+(B)		4,308.00	50.00%
更新容積獎勵上限		4,308.00	50.00%

● 實施方式

- ◆ 本案以「**權利變換**」方式實施之，由出資人提供資金，並由更新單元內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔

● 共同負擔

- ◆ 依112年08月17日修正之「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」提列
- ◆ 建材設備等級採**鋼骨造**(二十一至二十五層、總樓地板面積二千五百坪以上至未滿七千五百坪)

項目	提列金額(億元)	備註
工程費用	17.77	包含建築設計費用、營建費用17.02億元(23.64萬元/坪)、空氣污染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線費及建築相關規費
申請容積獎勵 後續管理維護費	0.11	包含綠建築、智慧建築、耐震設計、無障礙設計及人行步道管理維護經費
權利變換費用	0.54	包含調查費、合法建築物拆遷補償費、拆遷安置費、測量費、地籍整理費、審查費用
貸款利息	0.85	3成自有資金及7成融資，年利率2.41%
稅捐	0.31	包含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅、營業稅等
管理費用	4.77	包含信託費用約200萬、人事行政管理費(5%)0.92億、銷售管理費(6%)1.33億、風險管理費(12.5%)2.51億
合計	24.35	
認列金額	22.10	依本案承諾共同負擔比率44.16%提列

註：實際金額仍以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

- 權利價值之估定
 - ◆ 112年11月6日舉辦專業估價者選任作業，選任結果為環宇不動產估價師聯合事務所及歐亞不動產估價師聯合事務所，並由實施者指定宏大不動產估價師聯合事務所
 - ◆ 宏大不動產估價師聯合事務所之更新前後估值最高，對地主最有利，故以宏大估價為權利變換試算基礎
- 本案評價基準日訂於民國112年12月28日

項目		宏大	環宇	歐亞
更新前 土地價格	更新前土地單價(萬元/坪)	200.00	195.00	187.00
	更新前土地總價(億元)	17.38	16.94	16.25
更新後 房地價格	福利站平均價格(萬元/坪)	100.97	96.77	93.41
	二樓以上住宅平均價格(萬元/坪)	73.14	72.54	72.51
	車位平均價格(萬元/個)	257.65	244.44	259.15
	更新後總價值(億元)	50.05	49.40	49.44

- **更新前價值：1,737,560,000元（17.38億元）**
- **更新後價值：5,005,020,334元（50.05億元）**
 - ◆ 相關估價原則詳估價說明

註：實際金額仍以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

- 地主分回價值約**27.95億**

(本案依承諾共同負擔44.16%計算)

共同負擔費用 (B)

投資人依投標承諾

共同負擔比率**44.16%**

22.10億【44.16%】

更新後不動產總值 (A)

50.05億

地主分回 (C)

27.95億

(C)=(A)-(B)

地主應分配價值 (C)

(C)=(A)-(B)

27.95億【55.84%】

註：實際金額仍以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

申請分配作業 (1/4)

分配方式

- **調查權變參與意願** (權變實施辦法#5)
 - ◆ 參與分配更新後土地及建築物之意願
 - ◆ 更新後土地及建築物分配位置之意願
- **更新後之土地及建築物依選配原則辦理** (權變實施辦法#17)
 - ◆ 依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理
- **訂定期限辦理選配申請作業** (權變實施辦法#17)
 - ◆ 期限不得少於30日
- **公開抽籤** (權變實施辦法#17)
 - ◆ 未於規定期限內提出申請者
 - ◆ 兩位以上所有權人同時申請同一分配單元

申請分配作業 (2/4)

選配原則

1. 為使板橋福利站更新後於原址續為營運，1F商場及辦公空間、B1倉儲之建築空間與動線及B1汽車停車空間需一併選配，且由國防部軍備局優先選配為原則。
2. 土地所有權人實際分配價值以不超過應分配價值上下10%，且以一戶一車位為原則。
3. 若應分配未達最小分配價值單元者，以領取更新前權利價值作為現金補償費用辦理。
4. 未達最小分配單元者如有合併分配之狀況，應於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」載明分配比例，如未載明將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
5. 需辦理公開抽籤情形：
 - ① 同一分配單元或停車位有兩人以上提出申請分配時，以不涉及其他已選配者之權益為原則。
 - ② 更新後應分配價值達最小分配單元價值，且未於選配期限內提出分配位置申請。
 - ③ 公開抽籤當日未出席者，將由公正第三方代為抽籤。

申請分配作業 (3/4)

選配意願之表達及其後續參與方式

- **價值未達最小分配面積單元，而不能參與分配者，以現金補償之**(都更條例#51、#52)
 - ◆ **最小分配面積**：依新北市都市更新審議原則#22，最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積30.12 m²另加計附屬建物及共有部分乘以2F以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。
 - ◆ 全案總產權面積÷全案主建物樓地板面積=20,838.94 m²÷12,395.62 m²=1.68
 - ◆ **本案最小分配面積單元價值**=30.12 m²×1.68×0.3025×731,380(元/坪)=**11,202,914元**
 - ◆ 若更新後應分配權利價值未達本案最小分配面積單元價值新臺幣**11,202,914元**，即為不能參與分配者。
- **表達不願參與權利變換者，以現金補償之**(都更條例#52)
 - ◆ 於「選配文件-權利變換意願調查表」明確標註不願意，係為不願參與者。
 - ◆ 依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理

申請分配作業 (4/4)

選配期程

寄發申請分配文件
(113/03/14)

事業計畫及權利變換計畫
公聽會(113/03/25)

選配期間開始
(113/03/26)

選配期間截止
(113/04/24)

公開抽籤(無進行)
(113/04/26)

本案已於113/04/24完成選配程序，最終選配情形無重複，故無進行公開抽籤

一、權利變換申請分配函文

二、附件

附件一：房地選配原則

附件二：更新後分配單元權利價值及位置對照表

附件三：更新後停車位價值表

附件四：更新後分配單元建築規劃參考圖集

附件五：更新前後應分配權利價值表

附件六：權利變換意願調查表

附件七：更新後分配位置申請書

附件八：更新後合併分配協議書

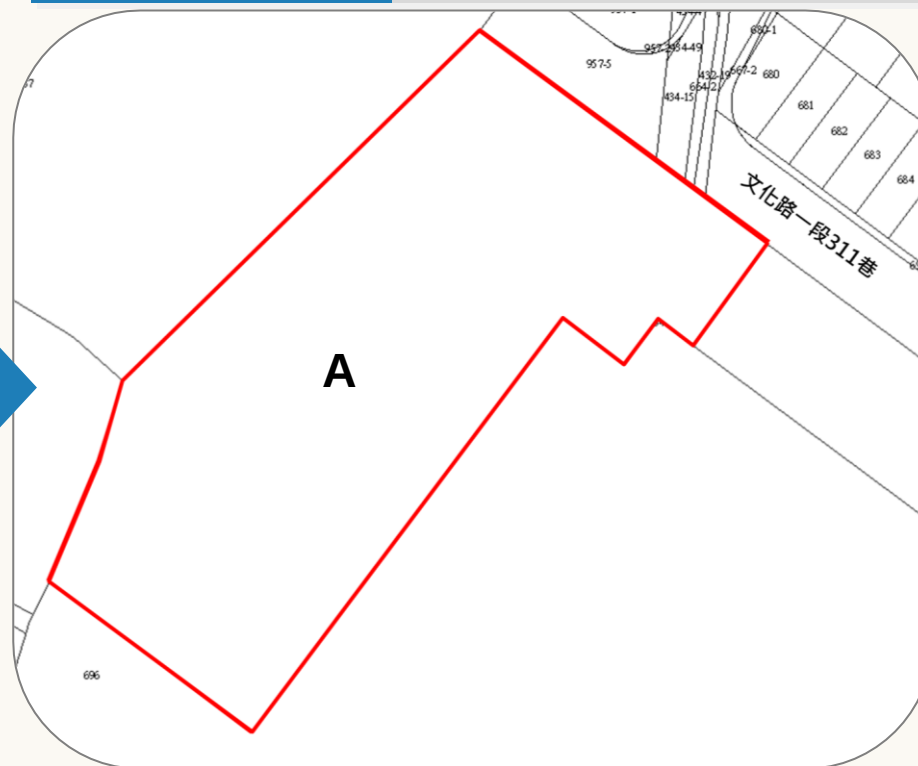
附件九：委託書

於113年04月24日下午5時前以雙掛號郵寄（以郵戳為憑）或親自送達國家住宅及都市更新中心(臺北市中山區民生東路一段21號)，且須以書面方式表達申請意願及分配位置

更新前地段號：公館段956地號等15筆土地



更新後地籍整理：公館段A地號1筆土地(地號暫編)



地主之效益

- ◆ 更新後建物符合黃金級綠建築、銀級智慧建築、耐震設計、無障礙環境設計，符合現代建築規劃
- ◆ 整體規劃設計，建立宜居環境景緻
- ◆ 享有都市更新稅捐減免

地區里民之效益

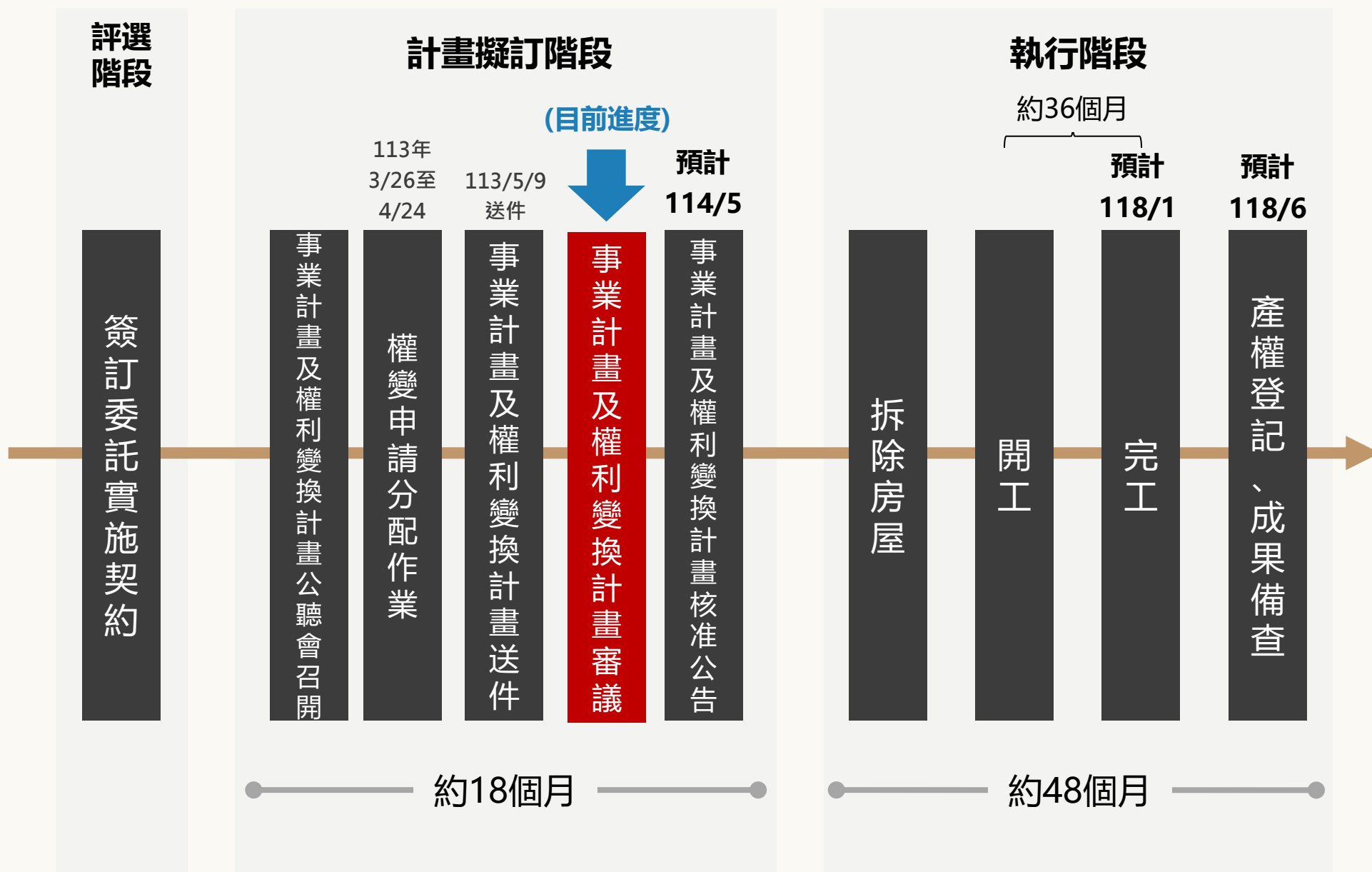
- ◆ 提升地區整體實質環境品質及不動產價值
- ◆ 板橋福利站更新後於原址續為營運，維持當地商業服務機能

整體環境之效益

- ◆ 景觀整體規劃，改善市容
- ◆ 沿街退縮改善基地周邊步行品質，打造友善步行環境
- ◆ 法定空地集中留設，確保視野穿透，創造視覺緩衝及綠意延伸新空間

政府部門之效益

- ◆ 公私協力開發，活化土地利用
- ◆ 美化市容，提升生活機能
- ◆ 增加政府稅收



● 實施風險控管方案(事業CH19)

- ◆ 辦理本案**更新事業資金及在建工程信託**：為確保出資人之資金及融資能依預定時程到位，應於於**建造執照取得翌日起30日內**與銀行**簽訂融資契約及信託契約**且**成立信託專戶**
- ◆ 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達 2 個月或累積停工達 3 個月以上，經受託人催告委託人於 30 日內復工興建，逾期仍未復工興建，且委託人未能提出具體解決方案或所提方案不為受託人所認可時，得由受託人啟動續建機制。
- ◆ 如依前項規定進行續建，委託人應無條件配合辦理變更事業及權利變換計畫將出資人分得房地及車位均以信託財產名義登記與受託人名下。

● 維護管理及保固事項(事業CH24)

- ◆ 本案預計取得黃金級綠建築標章、銀級智慧建築標章、耐震設計標章、無障礙環境設計，及留設開放空間，並依據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提列管理維護基金。

● 其他經各級主管機關規定應表明之事項(事業CH24)

- ◆ 本案暫無。

開發規模

2幢3棟鋼構之24層住宅大樓；2層~24層住宅使用，一層為管委會/商場/日常用品零售場所。

基地面積=2872 m²

使用分區=住宅區

建築面積=1147.65 m²

設計建蔽率=39.96% < 50%...OK

容積樓地板面積=12923.32 m²

設計容積率=449.98% < 450%...OK

(含獎勵容積)

總樓地板面積=23792.73 m²

(地上層=16700.13 m²，地下層=7092.6 m²)

開挖面積=1772.4 m²

實設開挖率=61.71% < 61.74%...OK

建築物高度=84.9M

實設汽車=117輛(法定汽車106輛)

實設機車=285部(法定機車283部)

自行車位依細部計畫規定免予留設

基地位置		新北市板橋區公館段956地號等14筆土地都市更新事業面積計算表									
基地使用分區		住宅區									
基地面積	牆本面積	2872 m ²									
	實測面積	2872 m ² > 2872m ² 取 2872 m ²									
	騎樓建築面積	0 m ²									
	其他面積(扣除騎樓建築面積)	2872 m ²									
法定建蔽率		50.00%									
法定容積率(含獎勵容積)		450.00% (12924 / 2872 * 100%)									
都市更新獎勵容積		4308 m ²									
允建總容積樓地板面積		8616 m ² + 4308 m ² + 0 m ² = 12924 m ²									
實設總樓地板面積		23792.73 m ²									
實設容積樓地板面積		12923.32 m ² < 12924 m ² (12853.74 + 69.58 = 12923.32 m ²)									
實設容積率		12923.32 / 2872 * 100% = 449.98%									
實設建築面積		1147.65 m ²									
設計建蔽率		39.96% < 50.00% …OK (1147.65 / 2872 * 100% = 39.96%)									
實設開挖面積		1772.4 m ² 1772.4 < (500*0.7 + (2872-500)*0.6) = 1773.2 m ² …OK									
實設開挖率		61.71% < 61.74% (1772.4 / 2872 * 100% = 61.71%)									
汽車車位數輛檢討		法定汽車停車位依建築技術規則第59條檢討： 商店= (700.19-500)/200+1 ≈ 3輛 集合住宅=(15787.66-500)/150+1 ≈ 103輛 法定停車合計=3+103=106輛(實設117輛) 無障礙停車=1+2=3輛(實設3輛)									
		法定機車位檢討依都市更新審議原則檢討(1戶1機車位)： 商店=18部 集合住宅=265部 法定機車合計=18+265=283部(實設285部機車) 無障礙機車=1+2=3部(實設3部)									
		法定自行車位依細部計畫檢討→免留設									

建築規劃設計

設計構想

(一)房中有房 園中有園

融合不同尺度環境、以「房中有房園中有園」的構想融入社區和校園。

(二)建築生態循環的自癒力

建築外觀上運用陽台及飄窗的設計變化，增加立體景觀綠化區域，讓單元住戶享受綠意，使建築彷彿自然般充滿呼吸。

(三)共享、共學、共樂

從戶外引入室內，帶入健康生活的概念。以人與人的交流為主軸，透過室內共享空間與戶外結合，提供社區人們提在快速變遷的社會模式下，享受片刻的寧靜。

(四)永續環境的未來

面對現代高壓的社會環境下，如何在現實生活中讓人們獲得適度的喘息？在規劃上融入環境永續、智慧生活、健康安全理念，透過標章取得確保社區價值，建立與未來環境更好的互動。

標章取得計畫

- 綠建築金級
- 智慧建築銀級
- 耐震標章
- 淨零建築



※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準

建築規劃設計 開放空間留設計畫

- 開放空間：致理科大為最大開放空間，健建華新城次之，周邊留設鄰里尺度開放空間，以維護鄰房間距。
- 維護良好生態及微氣候：風的流動，陽光取的，視野與生態維護。
- 敦親睦鄰：考量鄰地健華新城視野及舒適性，將開放空間及綠帶集中留設於西南側。



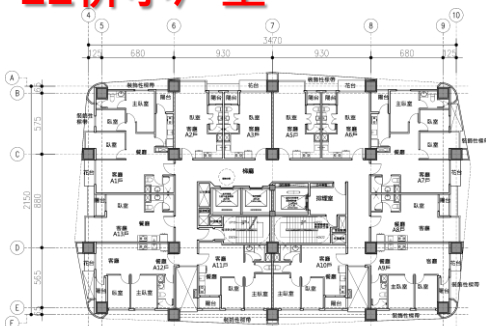
※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準

更新後整體規劃配置示意圖

建築規劃設計 量體計畫

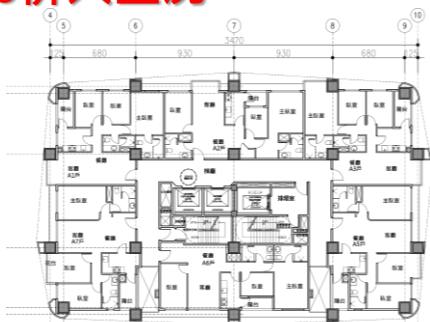
二幢三棟，地上24層/地下4層

12併小戶型

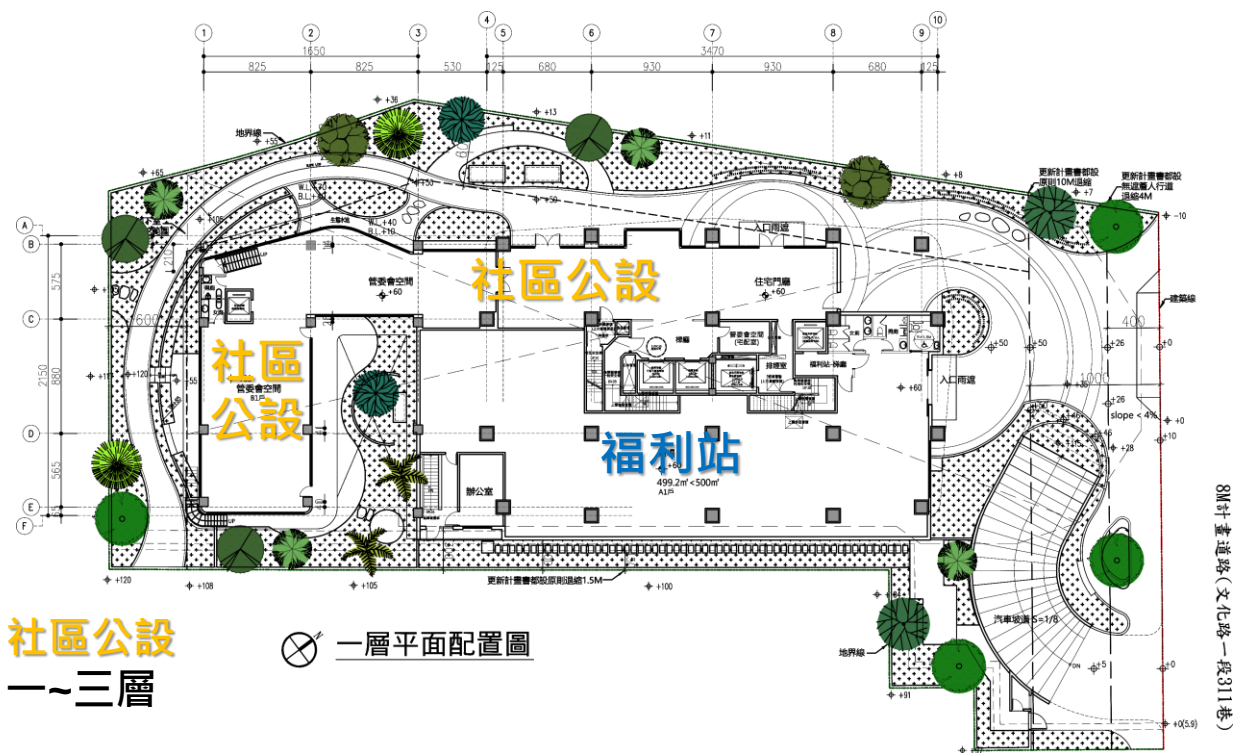


四~二十四層

6併大三房



二~三層



社區公設
一~三層

一層平面配置圖

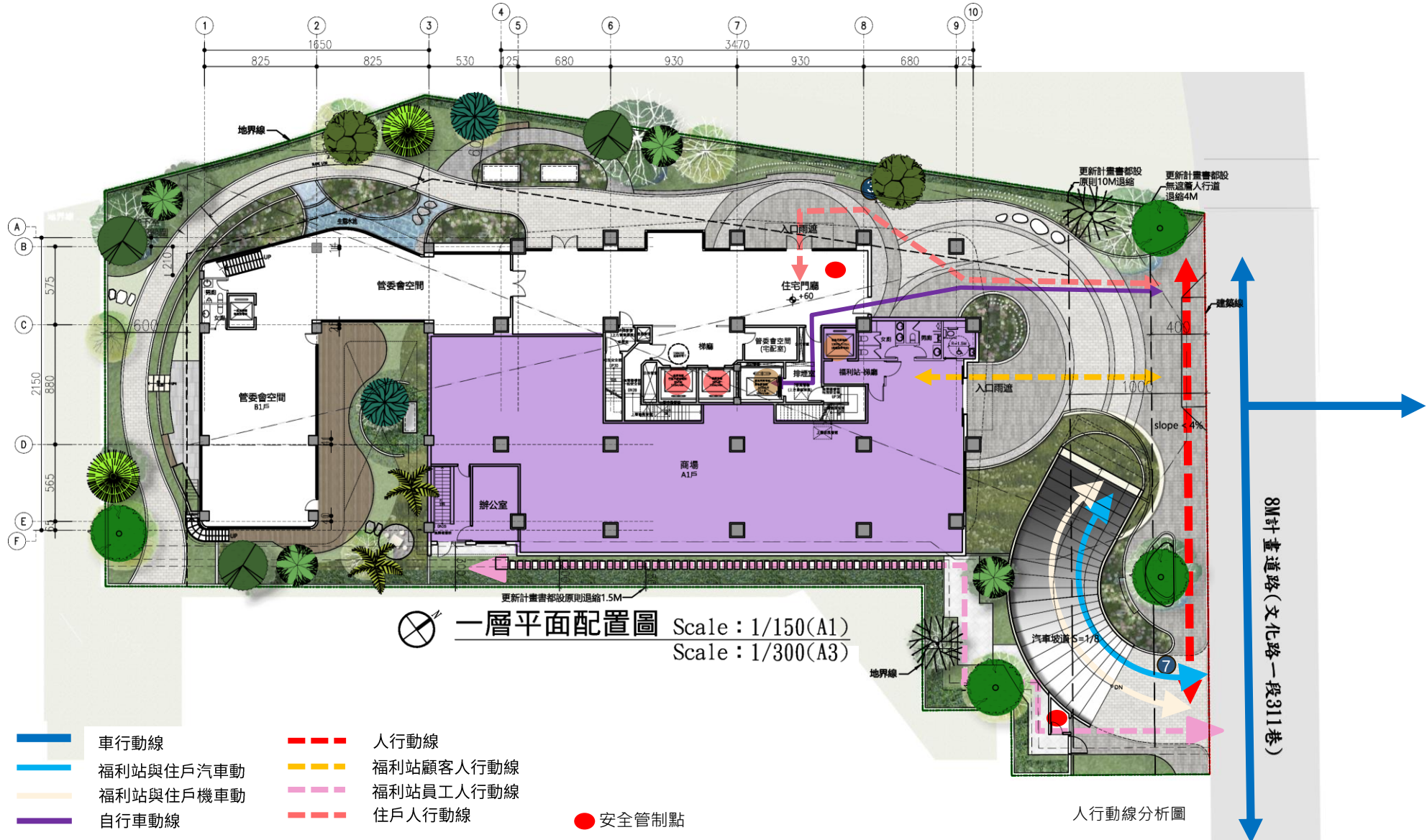
更新後整體規劃配置示意圖

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準

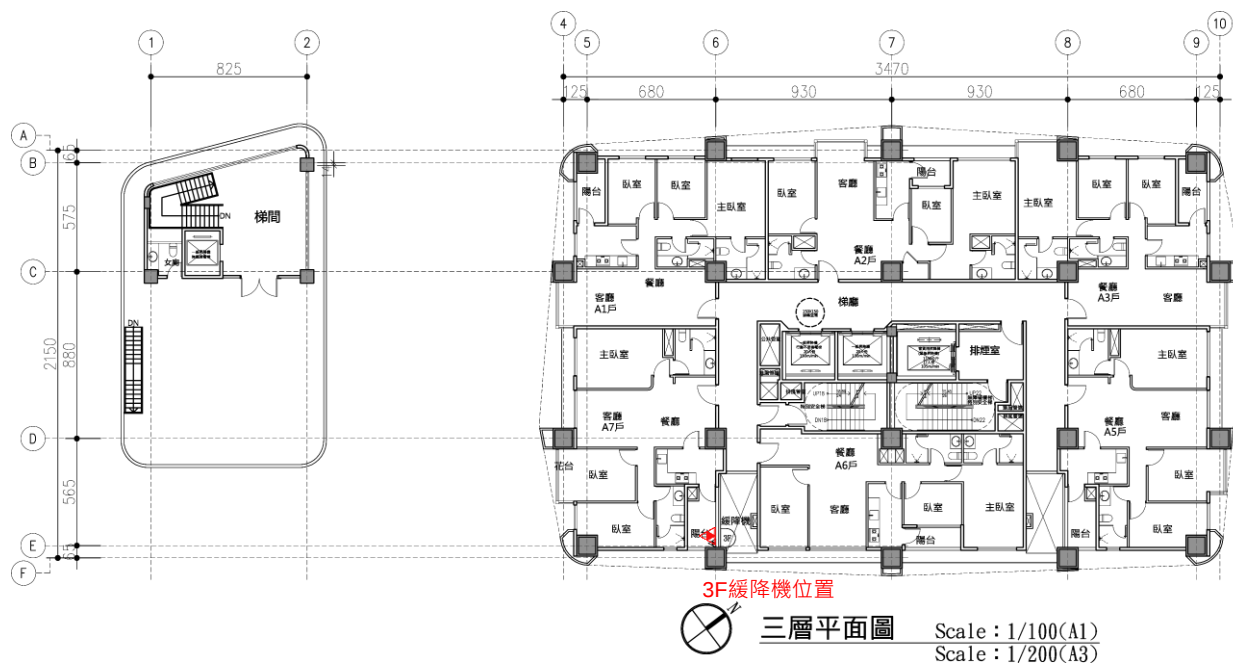
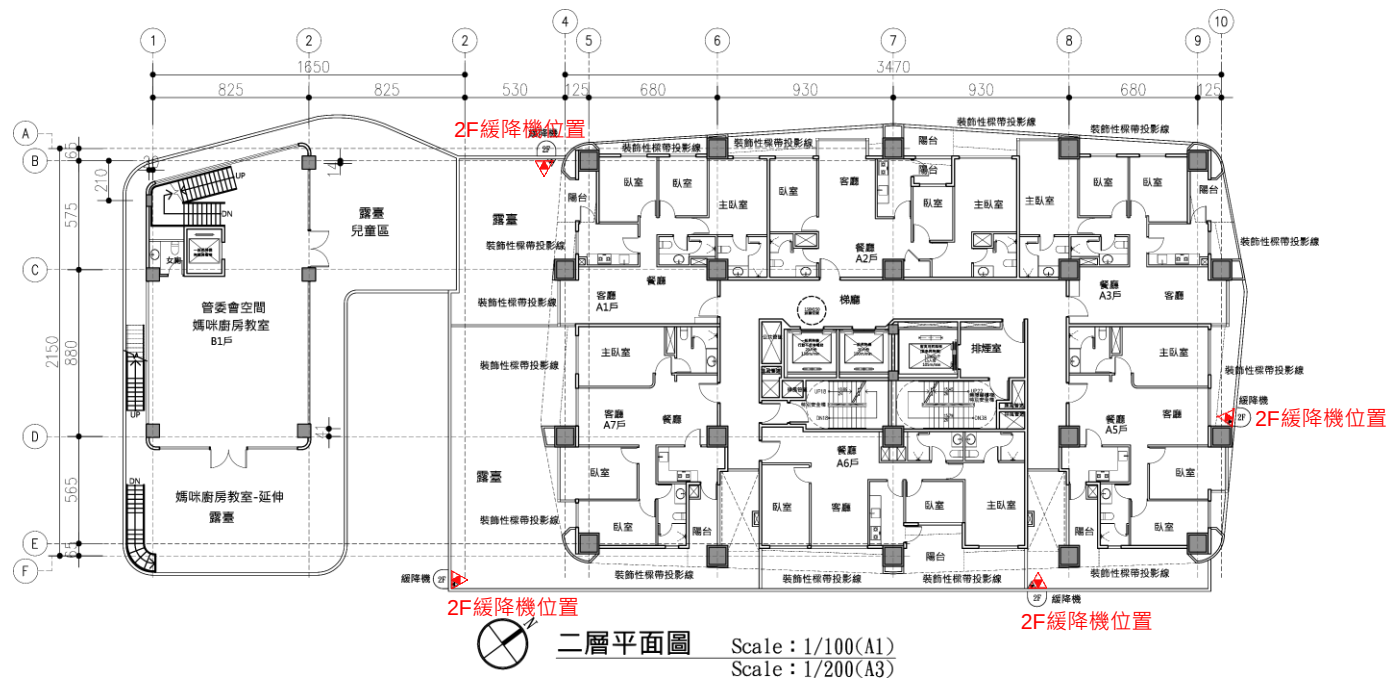
建築規劃設計 一層平面圖 人車動線

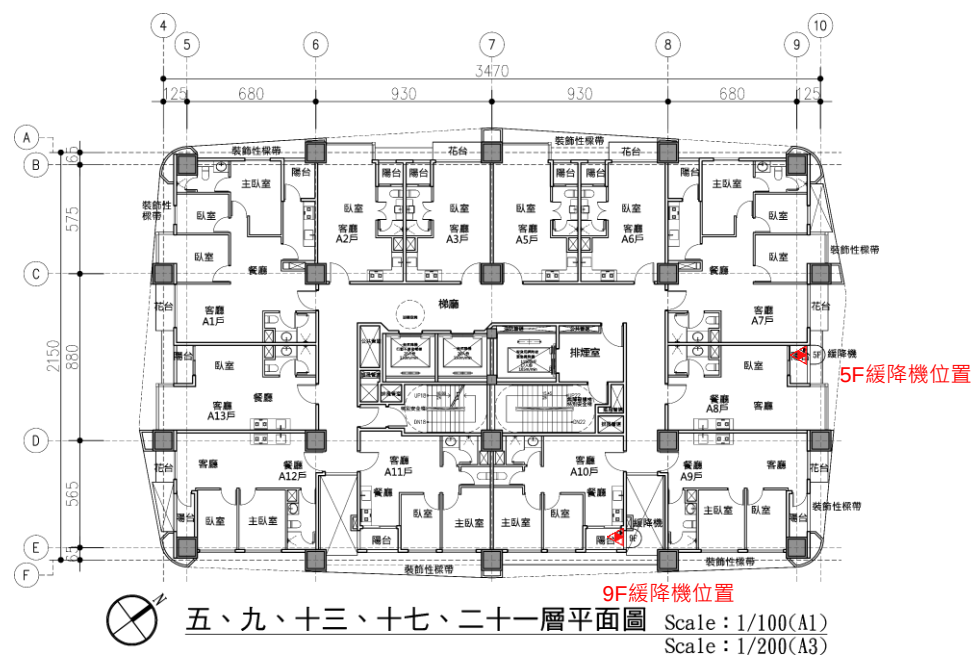
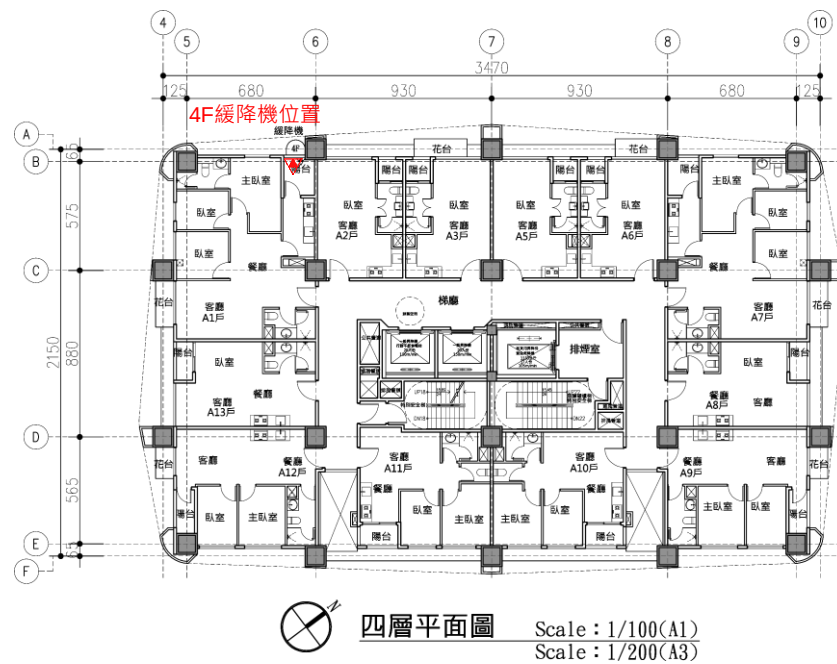
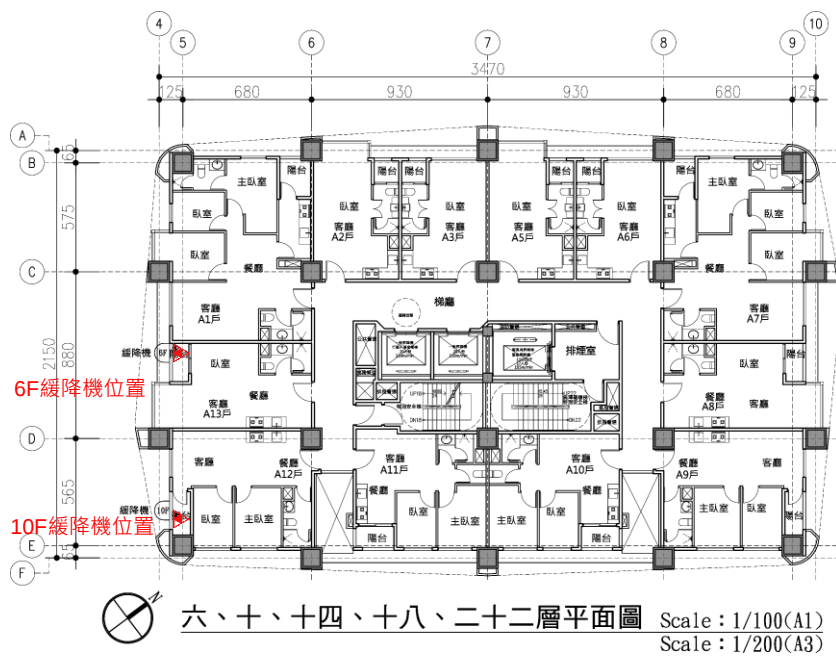
一樓景觀設計說明

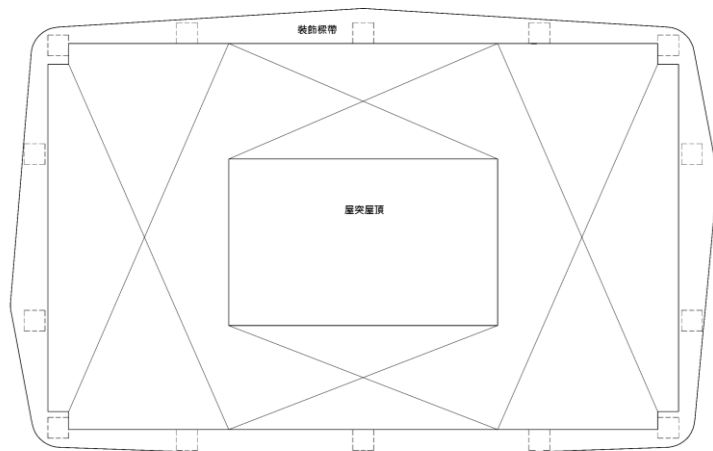
基地東面臨路側留設4米無遮簷人行道並至少保留2.5米淨步行空間，入口考量商業機能規劃大面積廣場，搭配公共藝術設置達到環境美化及引道動線的作用，內部景觀以自然的緩坡消化基地前後高低差，設置生活尺度的遊憩庭園及居民交流休憩區，並以流暢的曲線串聯各生活空間。植栽方面配合庭園內多種尺度的休憩空間，種植可食或香草植物為主，並搭配變葉開花喬木，不僅提供私密性角落放鬆身心，也兼顧社交支持性，以五感的體驗開啟人與植物對話，與自然和諧共生，營造出身心靈療育的紓壓場域。



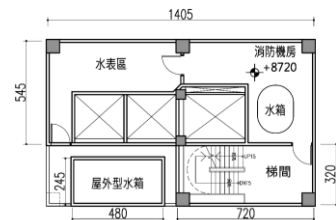
※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準



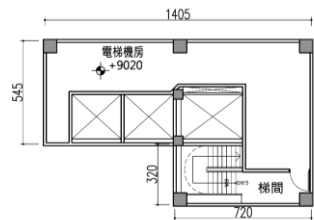




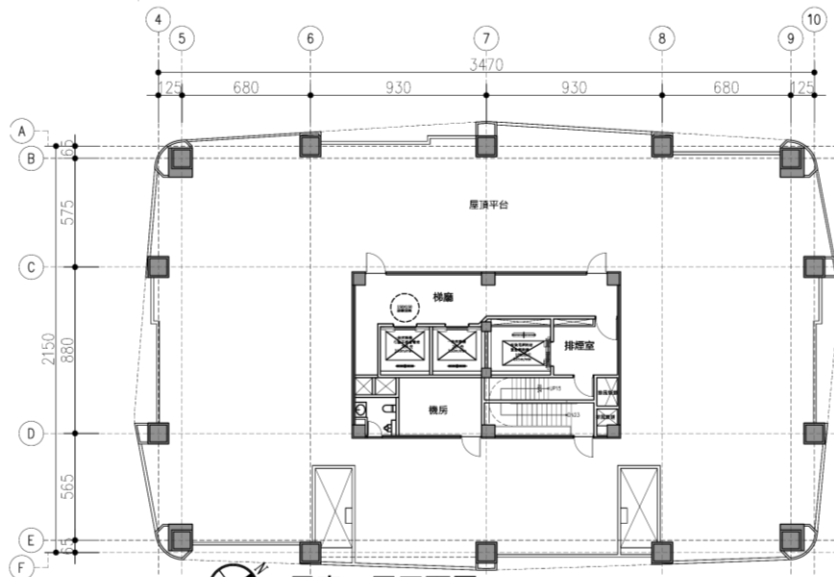
屋突頂層平面圖 Scale: 1/100(A1)
Scale: 1/200(A3)



屋突二層平面圖 Scale: 1/100(A1)
Scale: 1/200(A3)

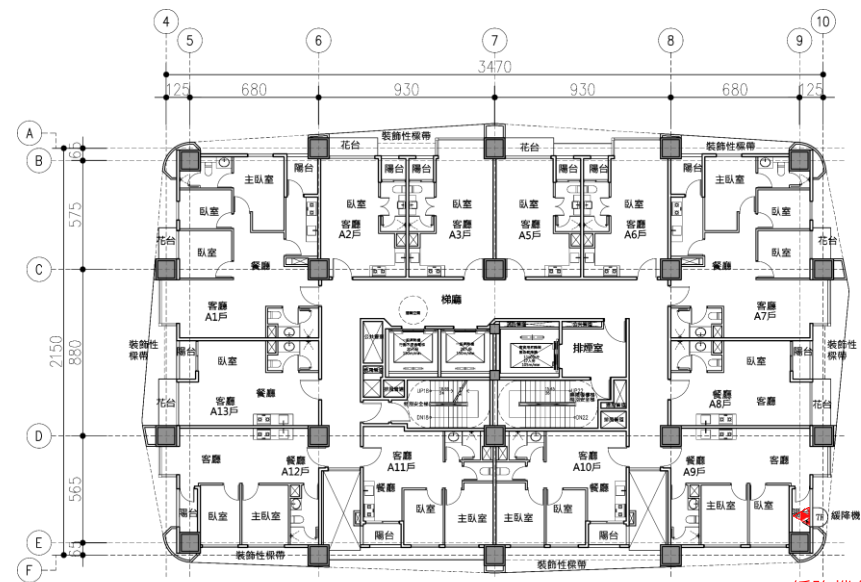


屋突三層平面圖 Scale: 1/100(A1)
Scale: 1/200(A3)



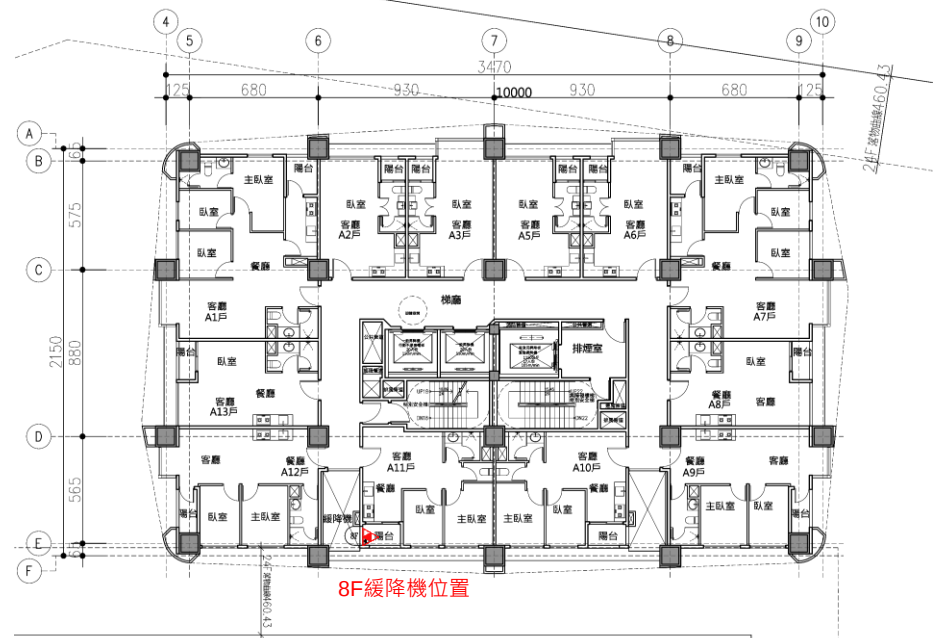
屋突一層平面圖 Scale: 1/100(A1)
Scale: 1/200(A3)

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準



七、十一、十五、十九、二十三層平面圖 Scale: 1/100(A1)
Scale: 1/200(A3)

7F緩降機位置



八、十二、十六、二十、二十四層平面圖 Scale: 1/100(A1)
Scale: 1/200(A3)

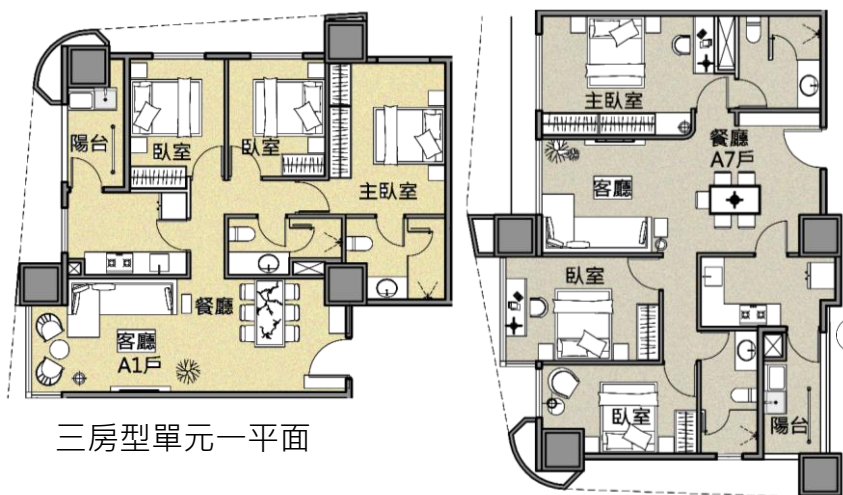
8F緩降機位置

二層平面圖(露臺層)

住宅單元傢配規畫

※傢配圖僅供參考，無附傢具，以建材設備表為準

2~3層為六併三房型戶型，平面配置以樓電梯間及梯廳為中央服務核，梯廳尾端自然通風採光，將各戶住宅沿周圍設計，考量原住戶分配及未來銷售。



三房型單元一平面

三房型單元二平面

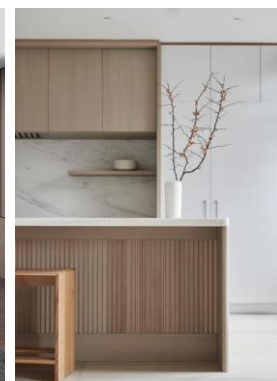


三房型單元三平面



二層平面圖

2層外側為住戶使用之私戶露臺，擁有各自之獨立空中庭園空間。



室內示意圖

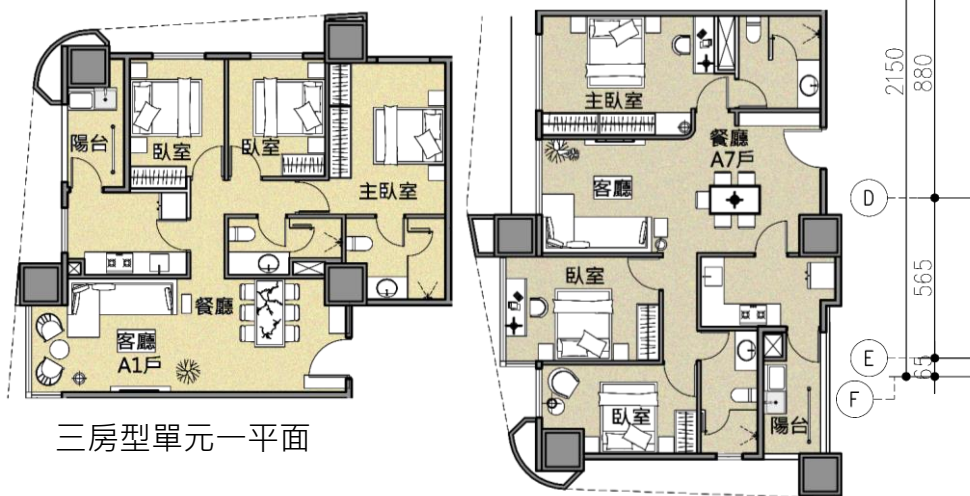
※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準

三層平面圖

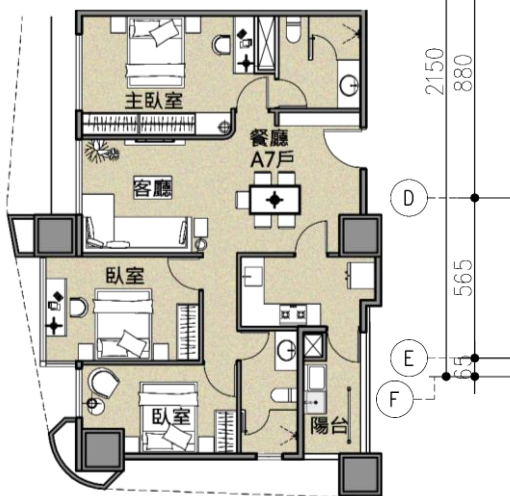
住宅單元傢配規畫

※傢配圖僅供參考，無附傢具，以建材設備表為準

2~3層為六併三房型戶型，平面配置以樓電梯間及梯廳為中央服務核，梯廳尾端自然通風採光，將各戶住宅沿周圍設計，考量原住戶分配及未來銷售。



三房型單元一平面



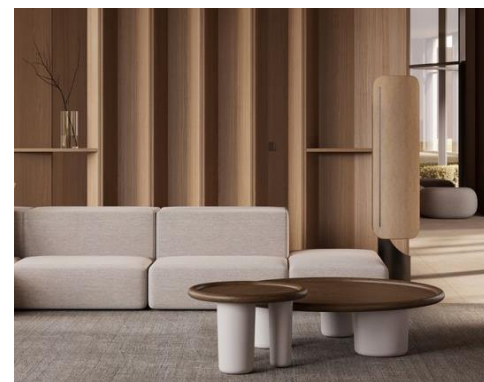
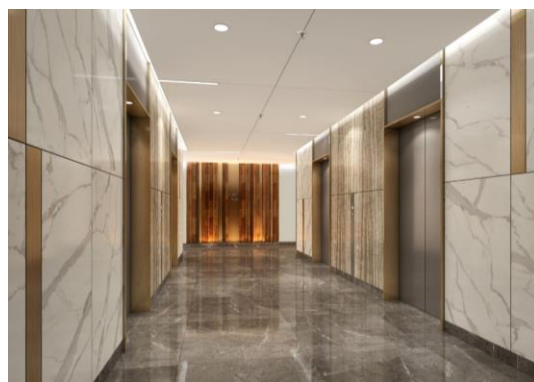
三房型單元二平面



三房型單元三平面



三層平面圖



室內示意圖

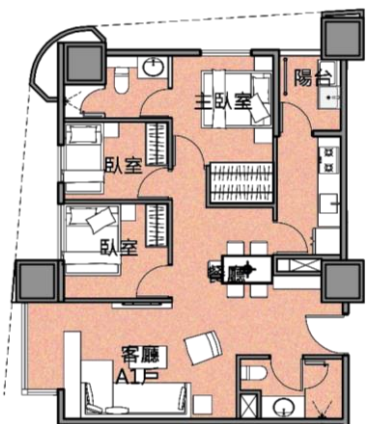
※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準

標準層(四~二十四層)平面圖

住宅單元傢配規畫

※傢配圖僅供參考，無附傢具，以建材設備表為準

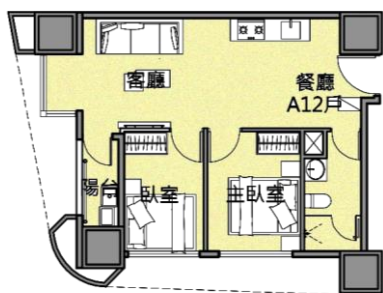
4~24層為十二併，房型分為三房、二房及一房型，平面配置以樓電梯間及梯廳為中央服務核，梯廳尾端自然通風採光。因應不同需求，一房型使用開放型爐具，廚房空間無區劃，並保持室內空間彈性，其他房型整體考量舒適的居室空間及通風採光，並合理配置衛浴設備。



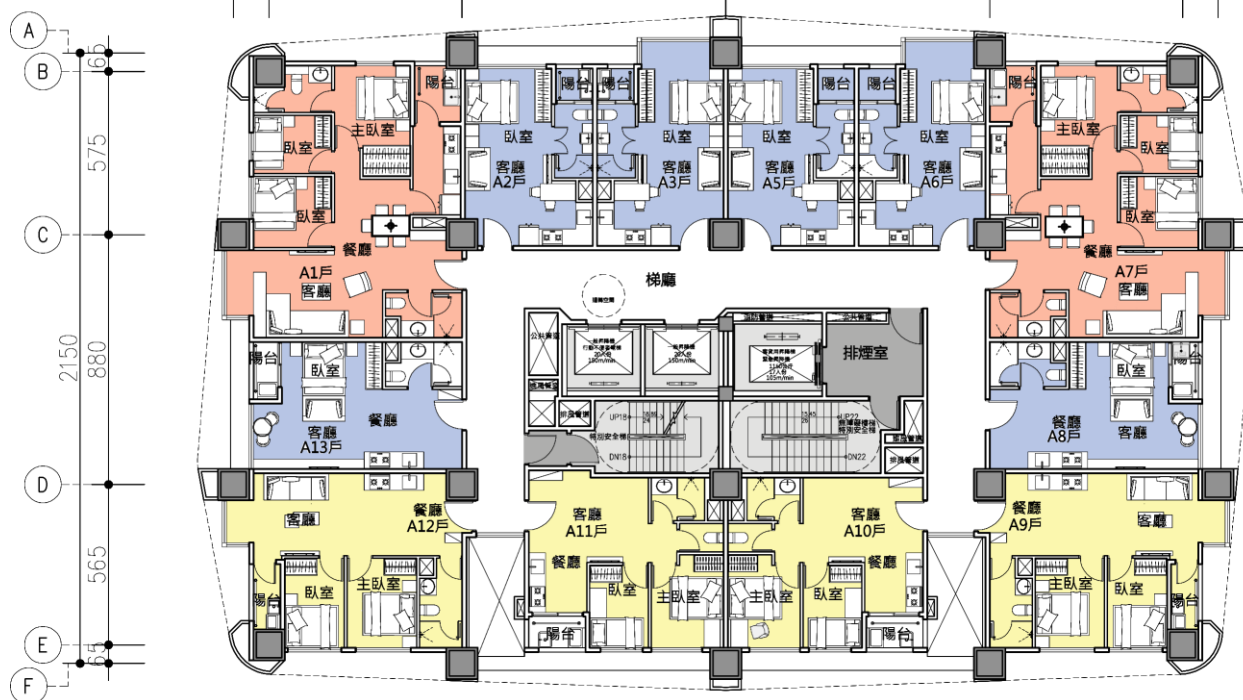
三房型單元平面



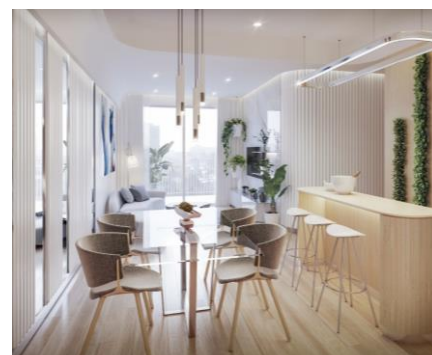
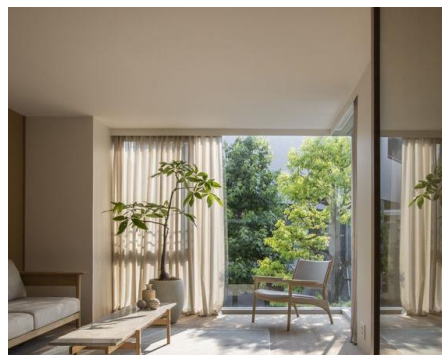
一房型單元平面



二房型單元平面



四~二十四層標準平面圖



室內示意圖

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準

建築規劃設計 停車空間

(一)福利站停車空間集中且靠近車道旁，方便未來營運管理及避免干擾。

(二)為使住戶及福利站可分流使用，分別設可獨立進出之專用樓、電梯連接1樓、福利站專用卸貨區；供員公及顧客使用洗手間等。

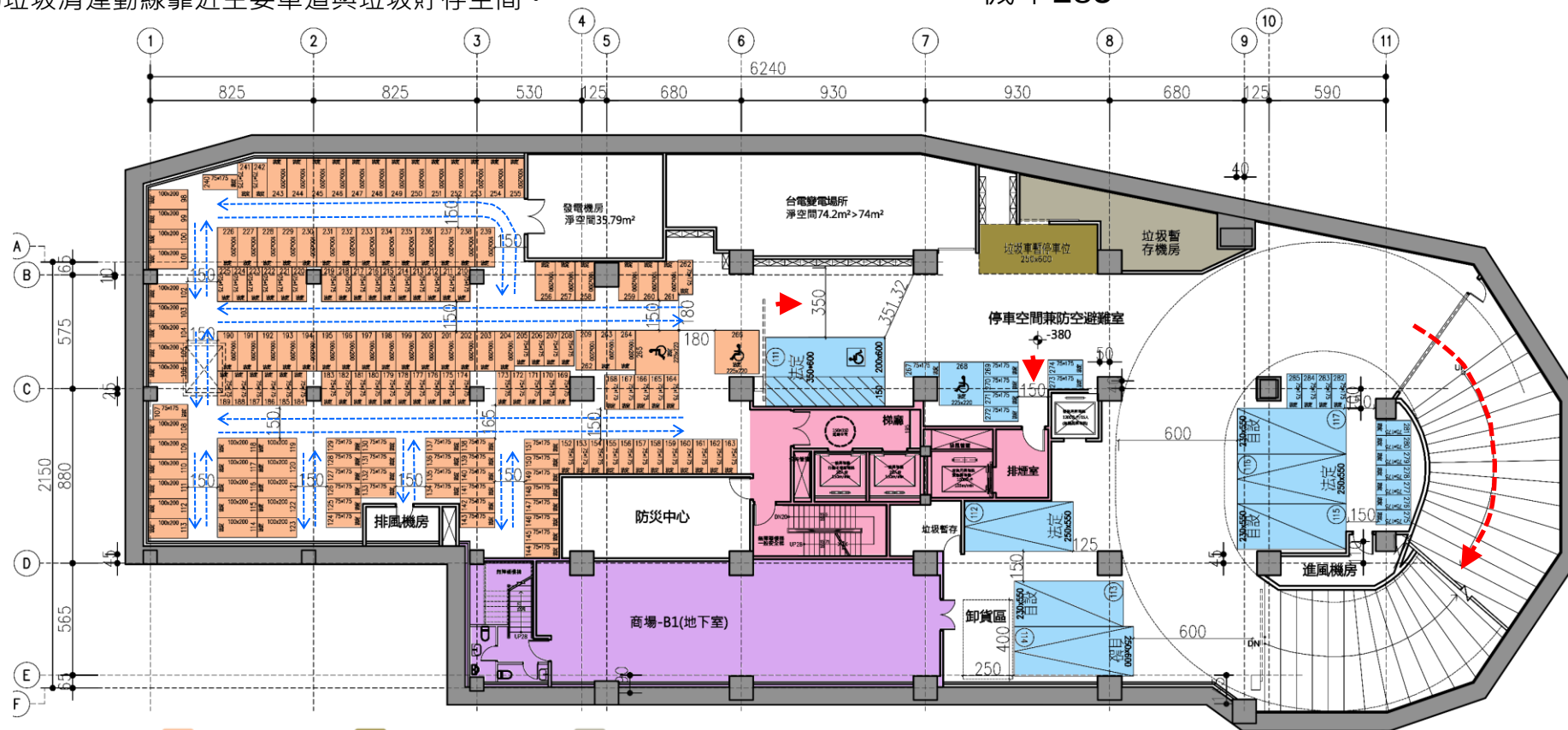
(三)無障礙停車位集中設置於臨近梯廳位置。

(四)垃圾清運動線靠近主要車道與垃圾貯存空間。

	機車	無障礙機車	汽車	無障礙汽車	裝卸(垃圾)車位
B1F	185	3	6	1	1
B2F	97	0	27	2	0
B3F	0	0	39	0	0
B4F	0	0	42	0	0
合計	282	3	114	3	1

機車285

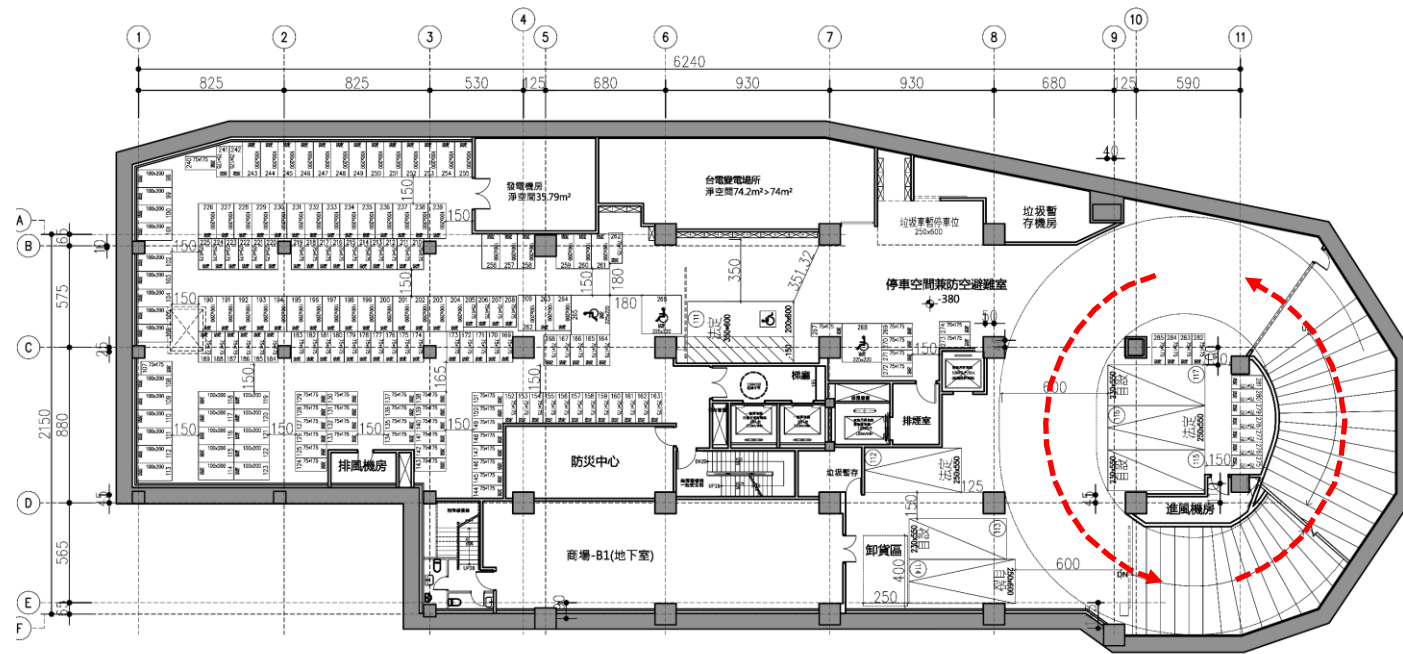
汽車117



- 機車停車區
- 垃圾裝卸車位
- 垃圾儲存空間
- 社區出入口
- 店鋪空間
- 福利站停車位
- 機車動線

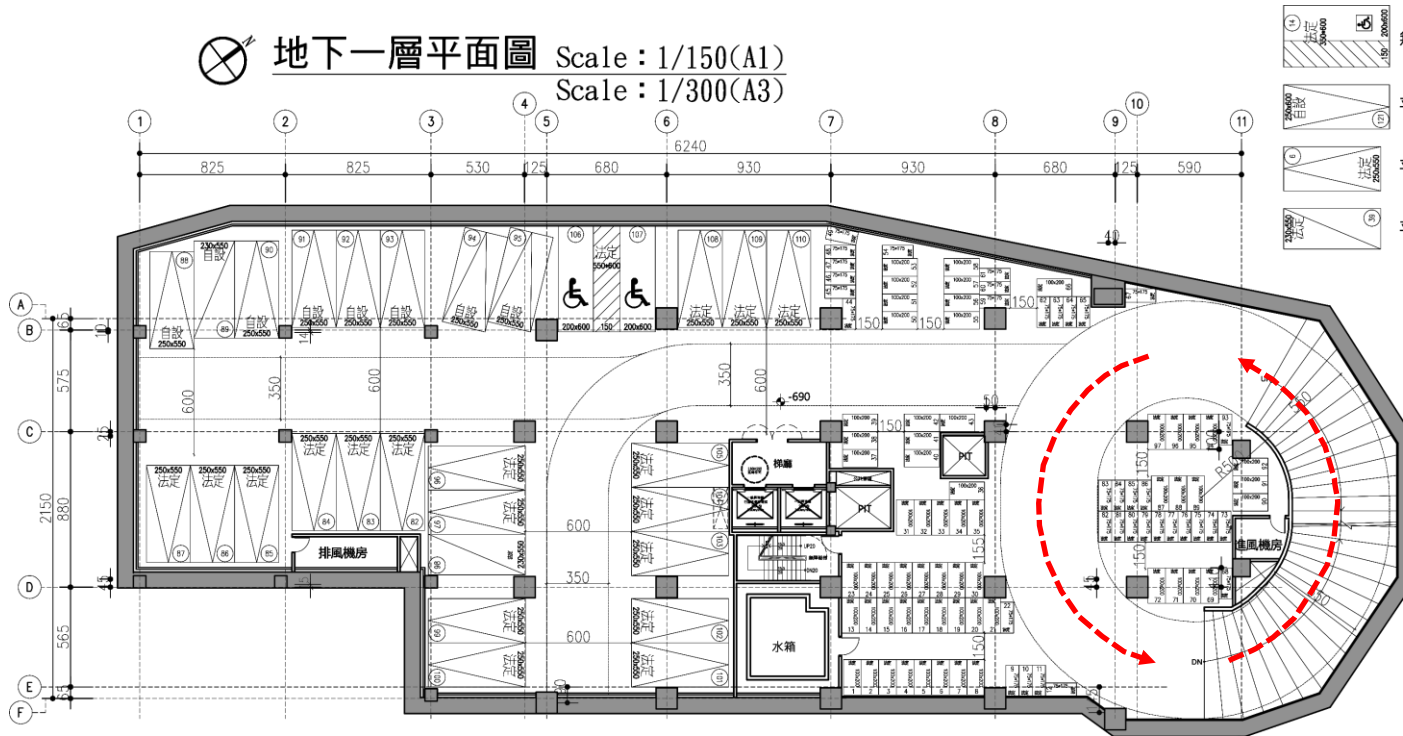
地下二層平面圖

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準



- 無障礙車位(350x600)
- 平面車位(大)(250x600)
- 平面車位(中)(250x550)
- 平面車位(小)(230x550)
- 無障礙機車位(225x200)
- 機車車位(大)(100x200)
- 機車車位(小)(75x175)

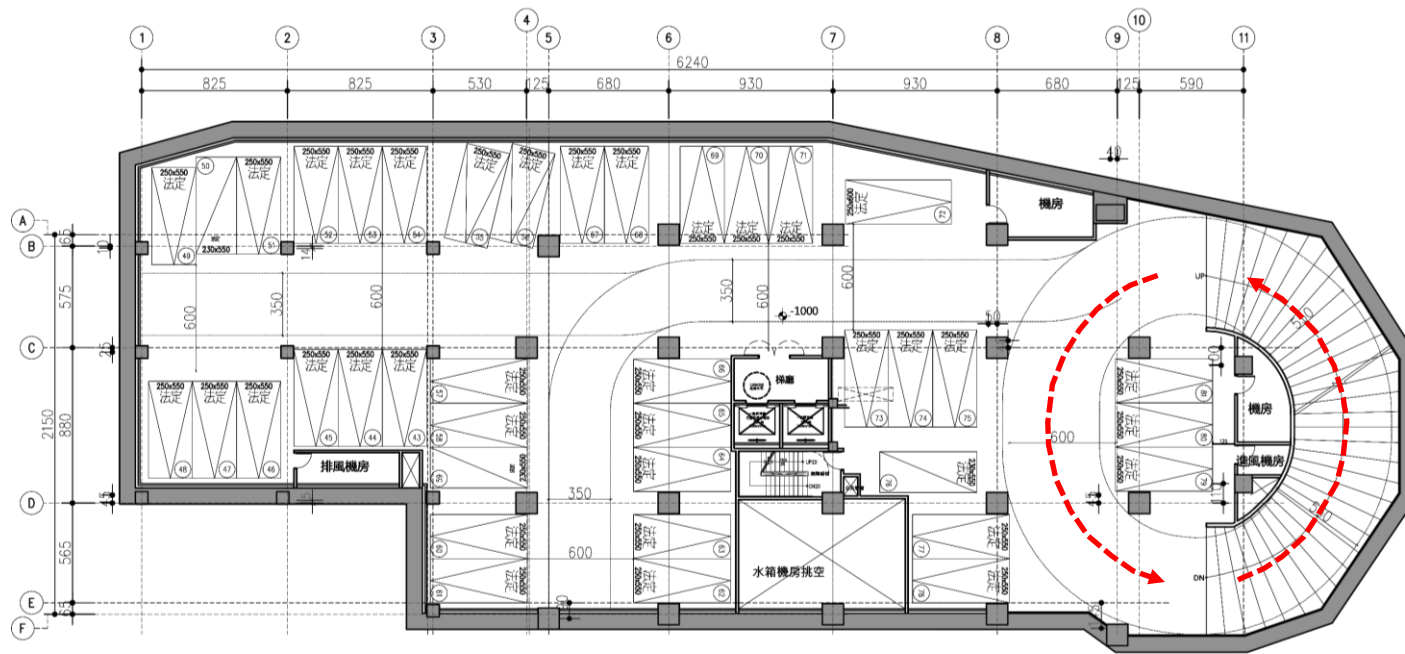
地下一層平面圖 Scale: 1/150(A1)
Scale: 1/300(A3)



- 無障礙車位(350x600)
- 平面車位(大)(250x600)
- 平面車位(中)(250x550)
- 平面車位(小)(230x550)

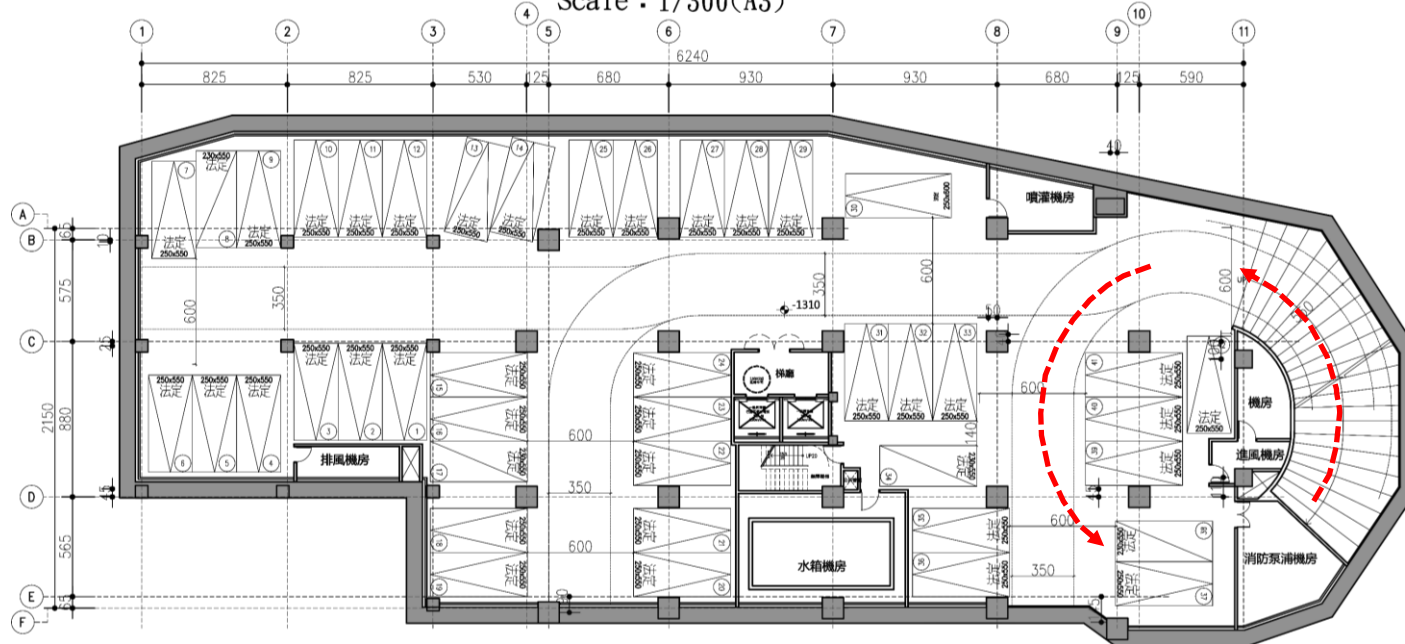
地下二層平面圖 Scale: 1/150(A1)
Scale: 1/300(A3)

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準



- 無障礙車位(350x600)
- 平面車位(中)(250x550)
- 平面車位(小)(230x550)

⊗ 地下三層平面圖 Scale: 1/150(A1)
Scale: 1/300(A3)



- 無障礙車位(350x600)
- 平面車位(中)(250x550)
- 平面車位(小)(230x550)

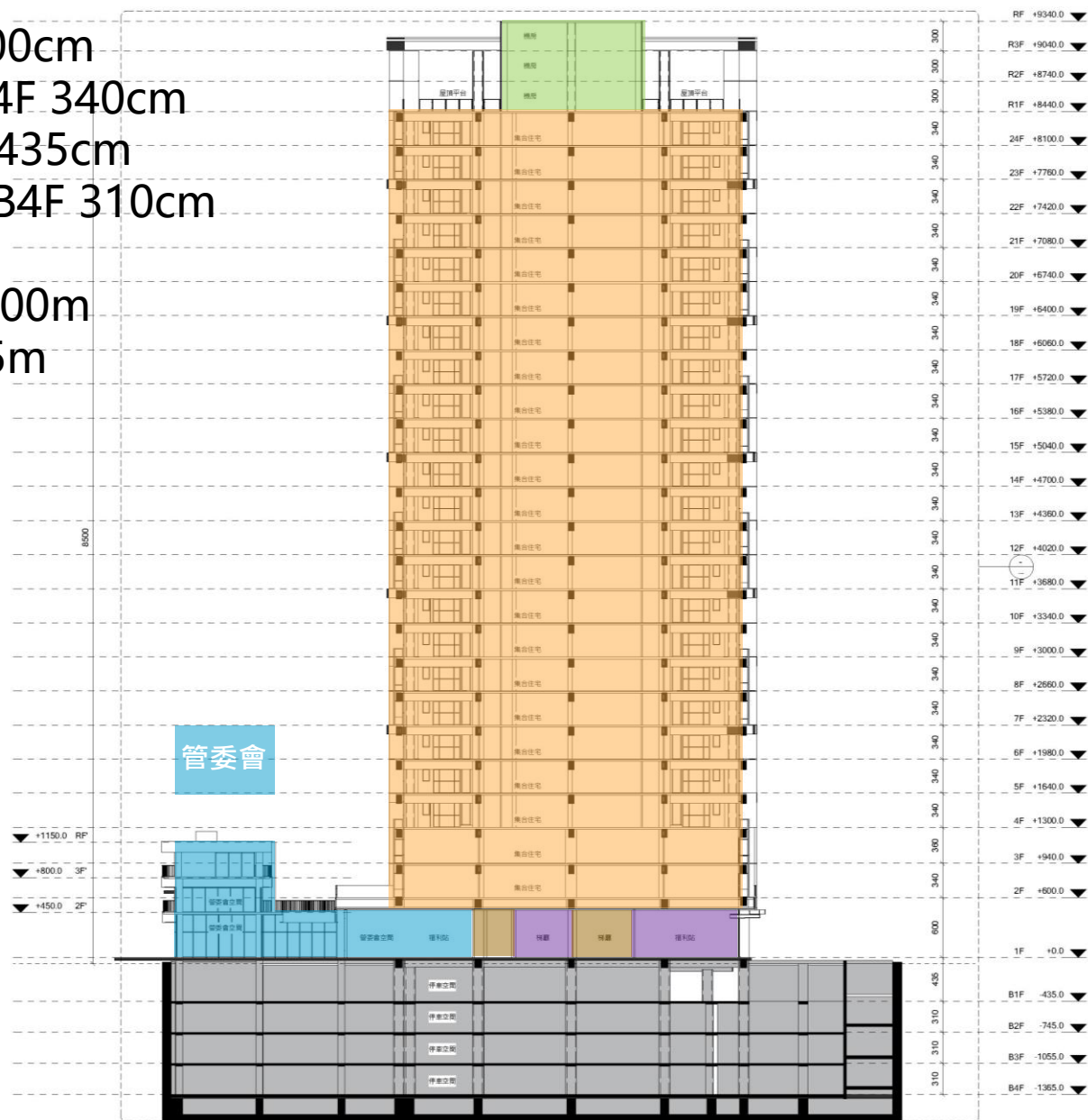
⊗ 地下四層平面圖 Scale: 1/150(A1)
Scale: 1/300(A3)

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準

建築規劃設計剖面圖

樓層高度: 1F 600cm
2~24F 340cm
B1F 435cm
B2~B4F 310cm

建築物高度: 85.00m
開挖深度: 15.05m



屋突層

集合住宅

戶型 TYPE2

戶型 TYPE1

福利站

停車區

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準



※未來仍須依照新北市
都市更新及爭議處理
審議會會議核定為準



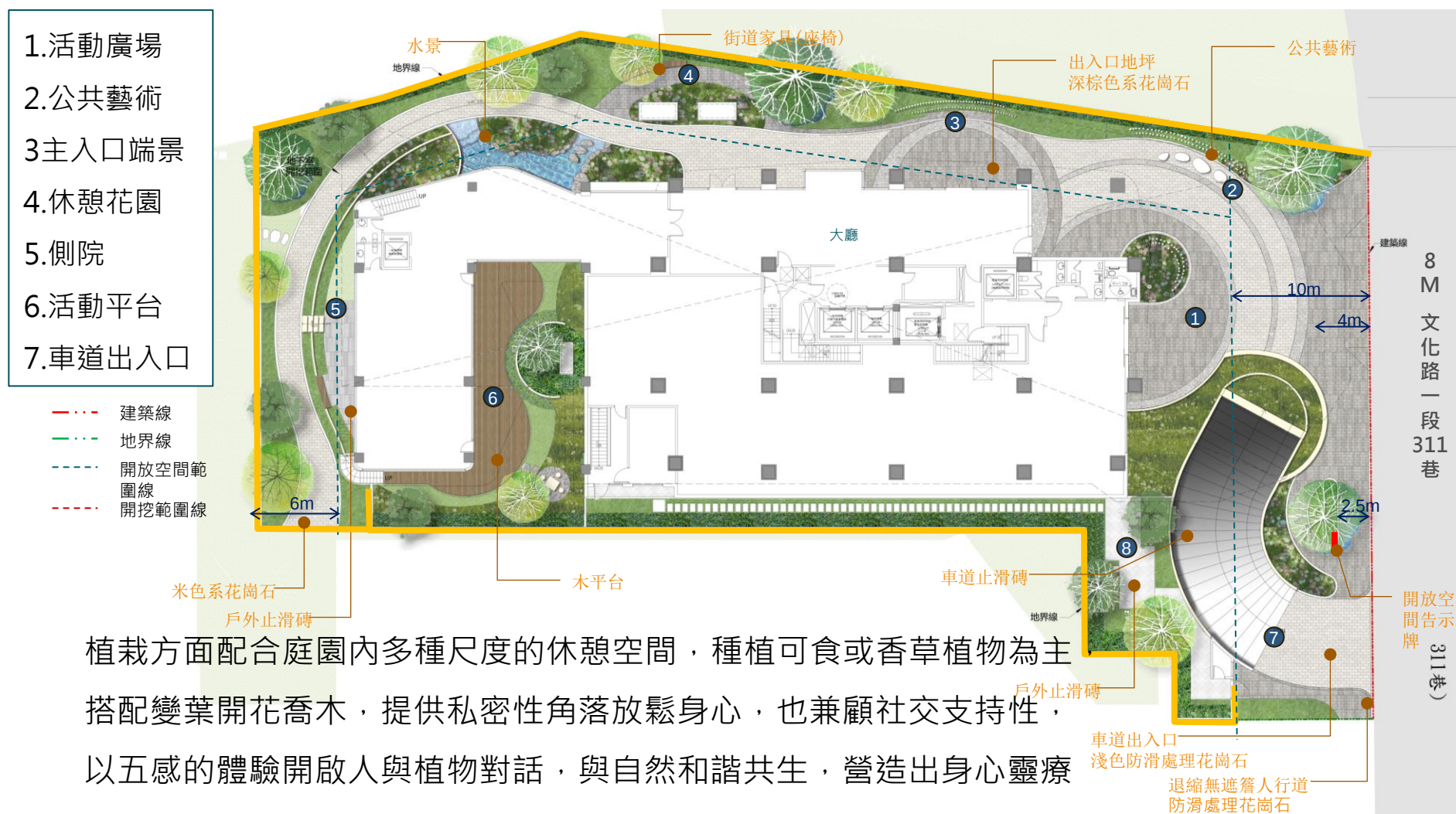
3D模擬圖 一層出入口

景觀規劃

景觀地面層計畫

一樓景觀設計說明

入口考量商業機能規劃大面積廣場，搭配公共藝術設置達到環境美化及引道動線的作用，內部景觀以自然的生活尺度的遊憩庭園及居民交流休憩區，並以流暢的曲線串聯各生活空間。

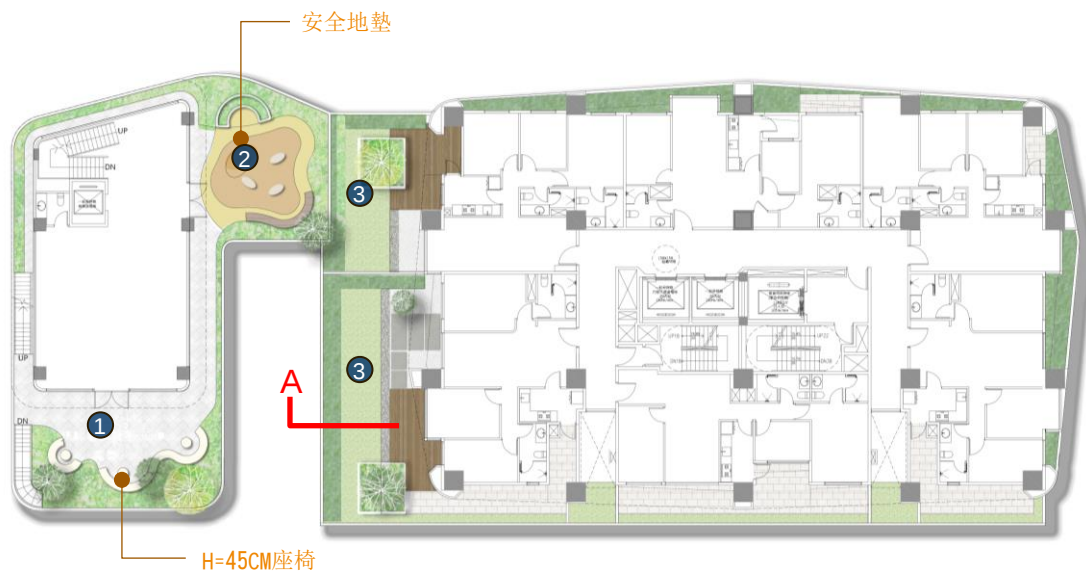


植栽方面配合庭園內多種尺度的休憩空間，種植可食或香草植物為主，搭配變葉開花喬木，提供私密性角落放鬆身心，也兼顧社交支持性，以五感的體驗開啟人與植物對話，與自然和諧共生，營造出身心靈療育的紓壓場域。

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準

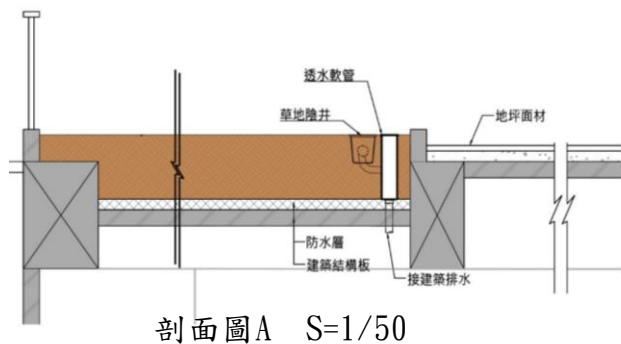
景觀規劃

露臺景觀綠化平面

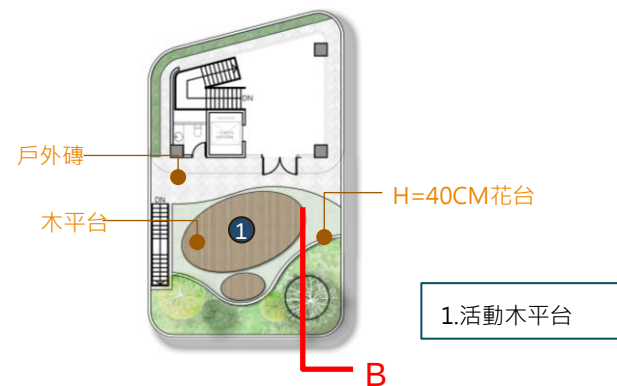


2f 露臺綠化圖 S=1/300

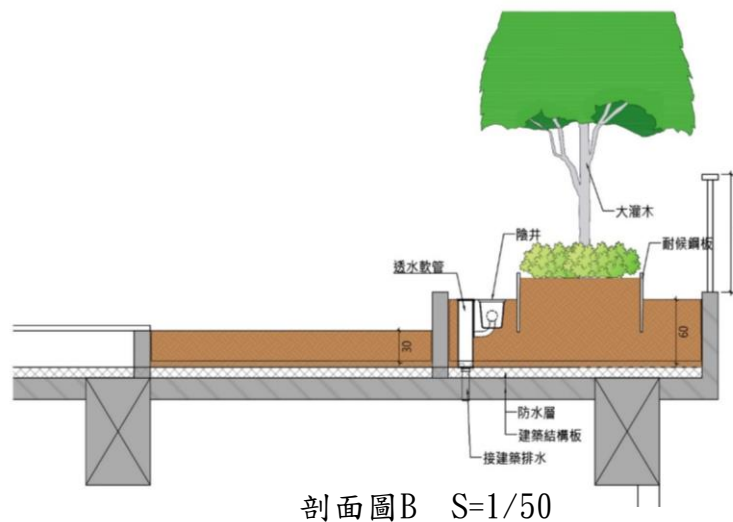
- 1. 戶外休憩花園
- 2. 兒童遊憩區
- 3. 私戶露臺



剖面圖A S=1/50



3f/會館屋頂平台綠化圖 S=1/300

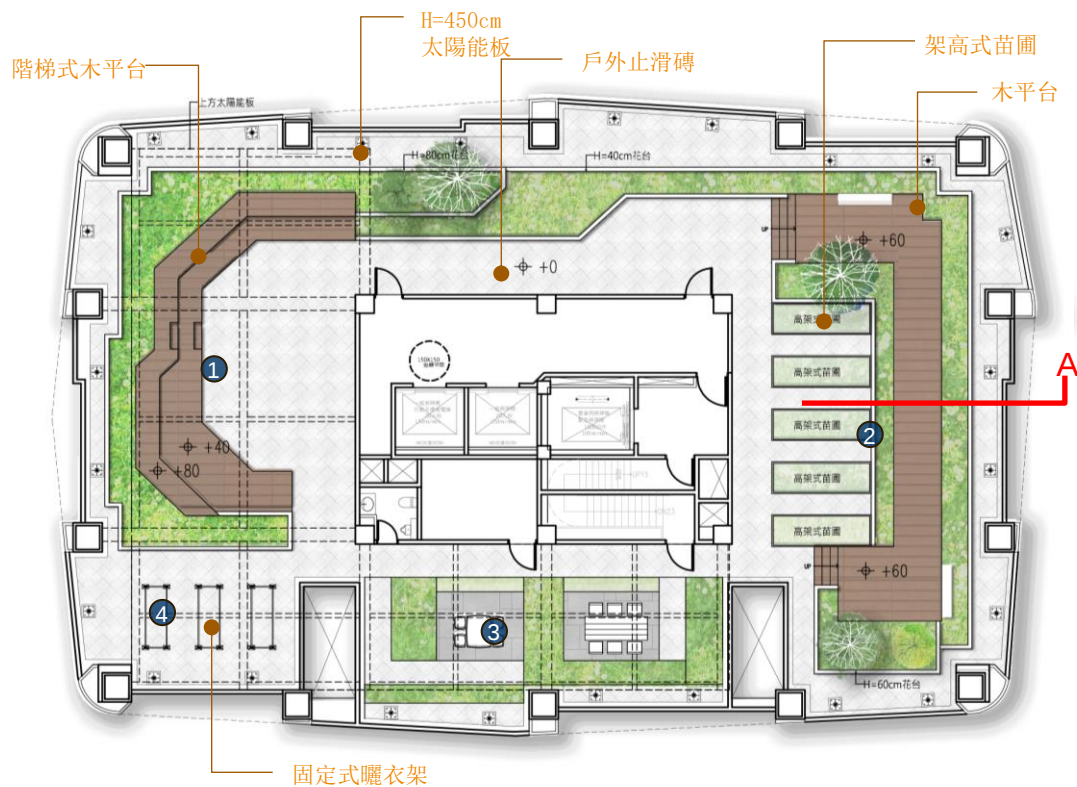


剖面圖B S=1/50

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準

景觀規劃

屋頂景觀綠化平面

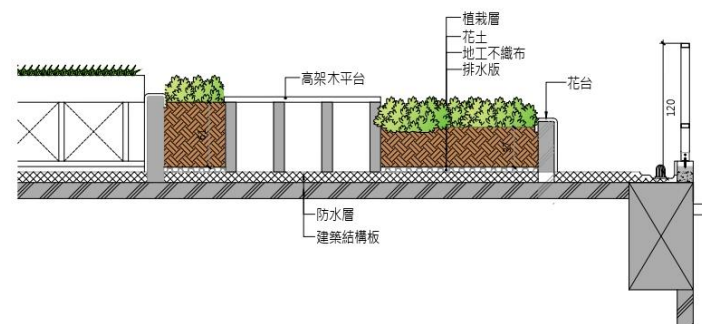


屋突層綠化圖 S=1/200

1. 休憩景觀區
2. 手作農耕區
3. 聊天品茗區
4. 曬衣區

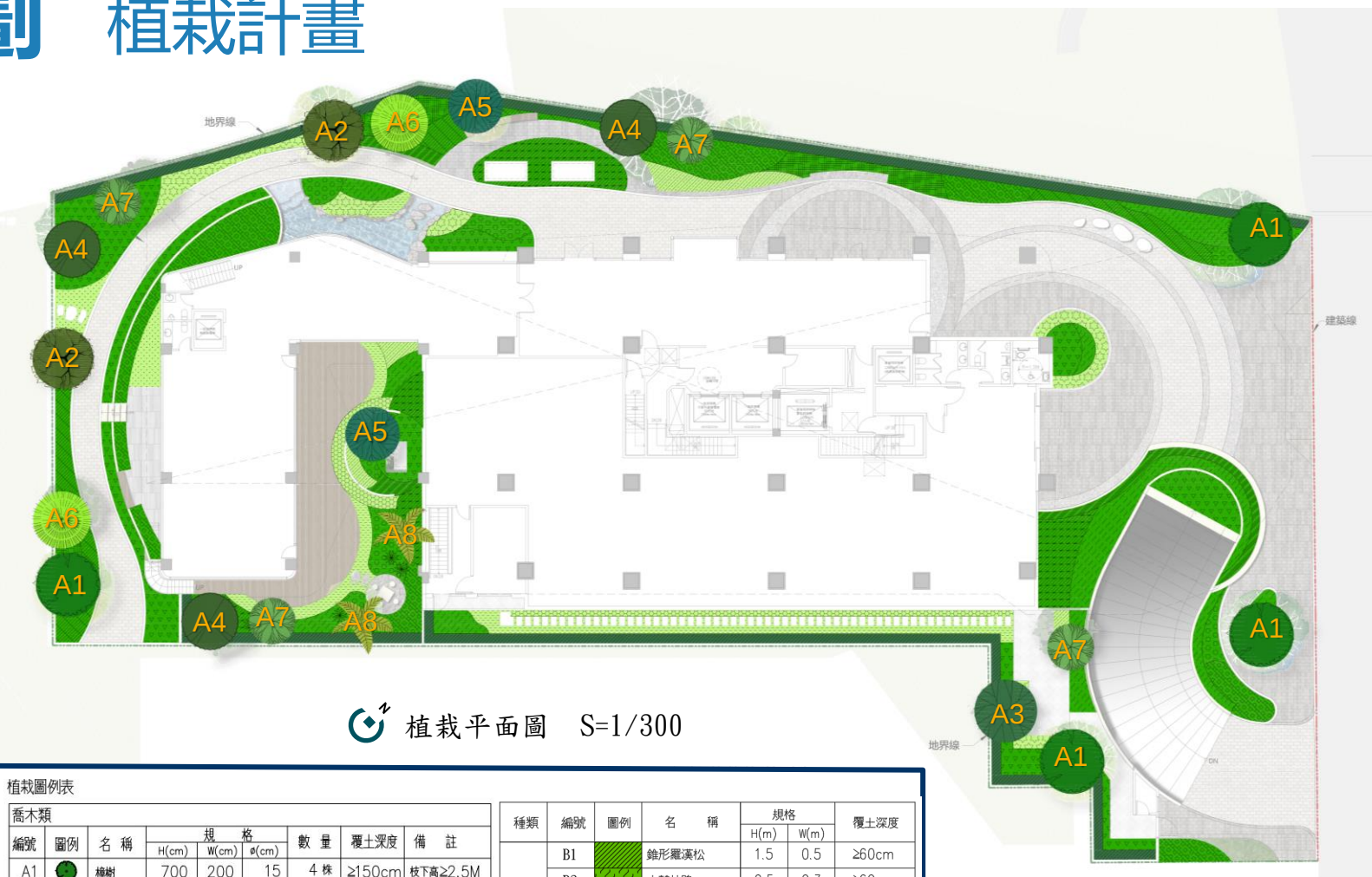
鋪面圖例表

	戶外止滑磚
	架高木平台



剖面圖A S=1/50

景觀規劃 植栽計畫



植栽平面圖 S=1/300

植栽圖例表

喬木類							
編號	圖例	名稱	規格			數量	備註
			H(cm)	W(cm)	φ(cm)		
A1		樟樹	700	200	15	4 株	≥150cm 枝下高≥2.5M
A2		鐵東青	700	300	15	2 株	≥150cm 枝下高≥2.5M
A3		黃連木	600	250	15	2 株	≥150cm 枝下高≥2.5M
A4		山櫻花	500	250	15	3 株	≥150cm 枝下高≥2.5M
A5		竹柏	500	250	12	2 株	≥150cm 枝下高≥2.5M
A6		楊梅	500	200	10	2 株	≥150cm
A7		桂花	350	200	10	4 株	
A8		旅人蕉	300	200	10	2 株	≥150cm

種類	編號	圖例	名稱	規格		覆土深度
				H(m)	W(m)	
灌木	B1		錐形羅漢松	1.5	0.5	≥60cm
	B2		小葉杜鵑	0.5	0.3	≥60cm
	B3		銀蘭葉下珠	0.3	0.2	≥60cm
	B4		黃金金露華	0.4	0.3	≥60cm
	B5		野牡丹	0.6	0.2	≥60cm
	B6		芳香萬壽菊	0.4	0.3	≥60cm
	B7		厚葉石斑木	0.5	0.3	≥60cm
	B8		山黃梔	0.4	0.3	≥60cm
	B9		蜘蛛抱蛋	0.5	0.6	≥60cm
	B9		山棕	1	1	≥60cm

地被	C1		波士頓蕨	0.2	0.2	≥30cm
	C2		迷迭香	0.3	0.15	≥30cm
	C3		虎尾蘭	0.3	0.15	≥30cm
	C4		玉龍草	0.15	0.15	≥30cm
	C5		假儉草	草毯		≥30cm
	C6		植草磚(假儉草)	草子		≥30cm

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準



3D模擬圖 一層出入口



戶外庭園



室內看流泉



會館露臺

※未來仍須依照新北市都市更新及爭議處理審議會會議核定為準

17

估價說明



專業・負責・公正・誠信

新北市板橋區公館段956地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

估價評估說明—公聽會簡報



專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新前估價條件

價格日期：民國**112**年**12**月**28**日

1.更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用狀況下，不考慮其他任何獎勵容積之前提下以法定容積所評估之價值，計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

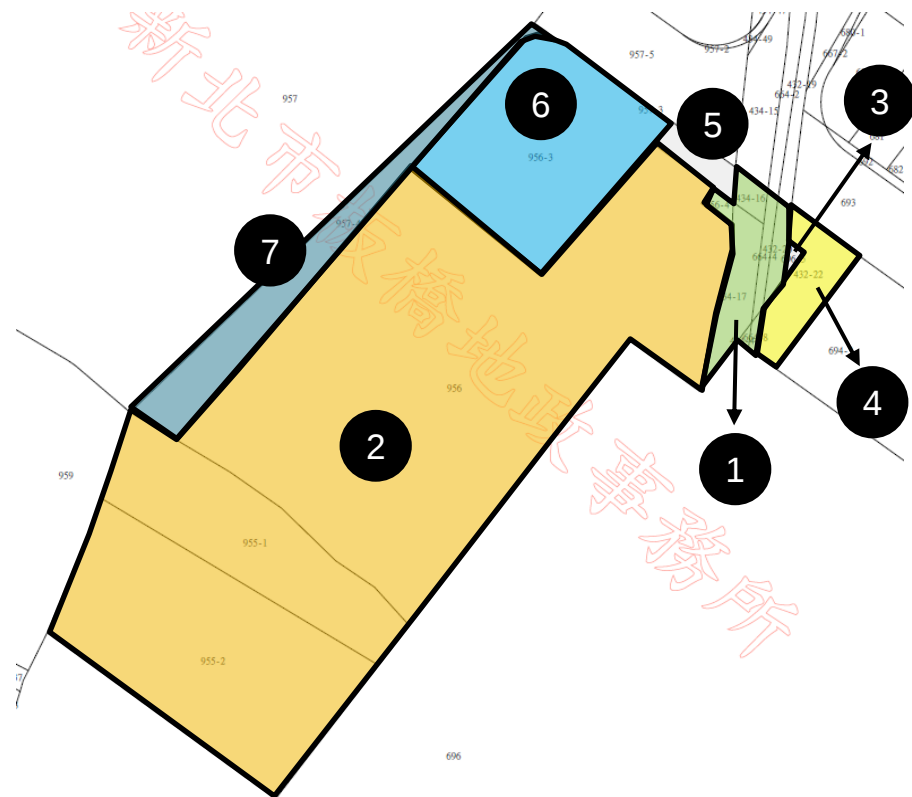
2.更新前各宗土地劃分方式，依『相鄰土地為同一所有權人』、
『相鄰土地為同一建築執照或使用執照』之情況下劃分，
本次土地劃分如下頁表格所示：



專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新前估價條件

編號	土地地號	土地所有權人/ 管理者	劃分原則
1	434-16、434-17、 432-20、434-44	中華民國/ 農業部農田水利署	同一所有權人
	664-4、956-4	中華民國/ 財政部國有財產署	
	664-8	中華民國/ 國防部政治作戰局	
2	955-1、955-2、 956	國家住宅及都市更 新中心	同一所有權人
3	696-5	國家住宅及都市更 新中心	-
4	432-22	簡**等6人	-
5	957-3	致理學校財團法人	-
6	956-3	中華民國/ 國防部軍備局	-
7	957-4	致理學校財團法人	-



www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新前估價條件

3.更新前土地素地價格評估，係先評估勘估標的合併前各宗土地之合理價格，本次以公館段432-20地號等15筆土地為比準地，評估該土地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格，並計算合併前各宗土地價值比例。

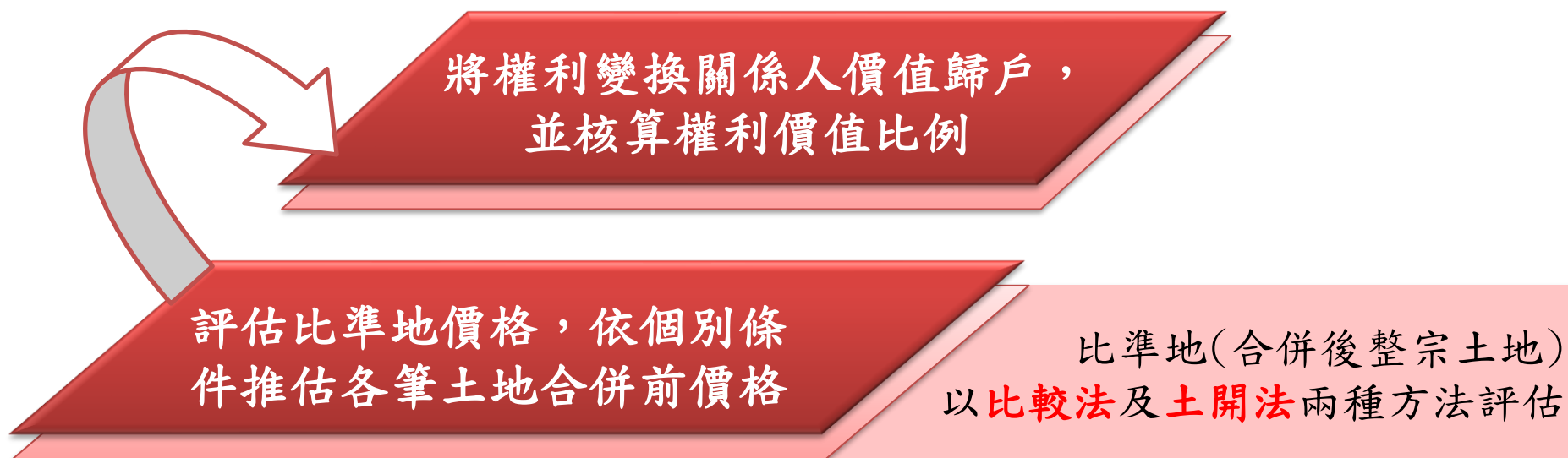
4.本基地956、955-1及955-2地號地上座落7855建號，屬土地及合法建物不同所有權人之狀況，雙方已依都市更新條例第60條之規定自行協議處理，故本次評估不考量土建不同人之情況。



專業・負責・公正・誠信

更新前評估基礎說明

「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」
「不動產估價技術規則」



www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

更新前土地價值評估

● 步驟一：評估更新前比準地土地價格

- 以比較法及土地開發分析法

評估比準地土地價格：土地單價為200萬元/坪、土地面積為868.78坪

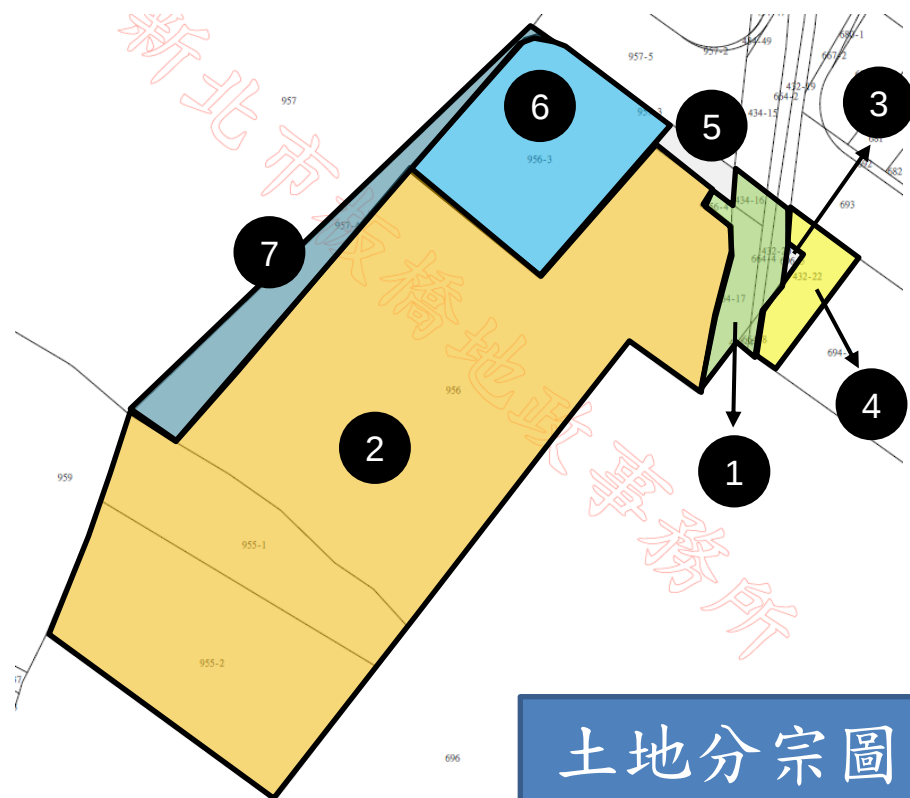
土地價值為1,737,560,000元

- 考慮各宗土地個別條件包括面積、

地形、巷沖、臨路及商效等

條件差異採用百分率法，

進行個別土地價格調整。



土地分宗圖

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

更新前權利價值評估

- 步驟二：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某甲地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果

$$15,000,000 \div 1,737,560,000 \text{元} \doteq 0.8633\%$$

更新前某甲地號之 所有權人權利價值 (元)	更新前 土地權利價值合計 (元)	權利價值比例
15,000,000	1,737,560,000	0.8633%

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新後估價條件

- 1.**更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
- 2.**評估更新後各戶價格，選定地面層(福利站)作為比準單元；選定樓上層(10FA1戶)作為比準單元；地下室停車位選定B2坡道平面式大車位(編號109)(250*550)作為比準單元。
- 3.**更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次考量露臺使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值。



專業・負責・公正・誠信

更新後評估基礎說明

考量更新後各單元
之樓層別效用比及位置差異，
以比準單元之權利價值推估
更新後之建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，
選定比準單元進行評估

更新後建物規劃
類型為**店舖、住宅**
以**比較法**及**收益法**兩種方法評估

www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

更新後權利價值評估

1.產品類型：店面住宅大樓

2.建築樓層：地上**24**層、地下**4**層

3.地面層規劃1戶店鋪(國軍板橋福利站)

4.住宅規劃：第二層以上規劃為住家單元

(2、3F單層規劃6戶)、(4~24F單層規劃12戶)



專業・負責・公正・誠信

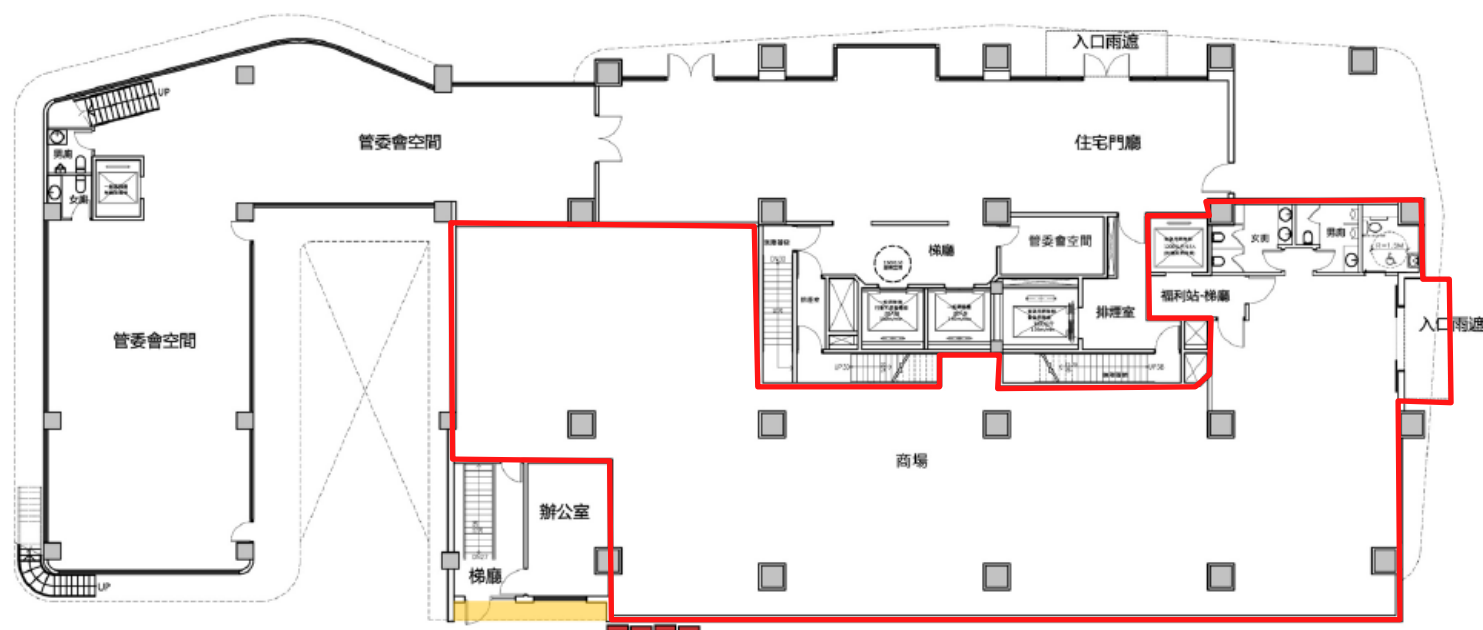
更新後權利價值評估

店鋪比準戶

戶別	建物面積(坪)	建物單價(元/坪)
商場	253.47	1,200,000

店鋪比較項目

樓層別效用比



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

更新後權利價值評估

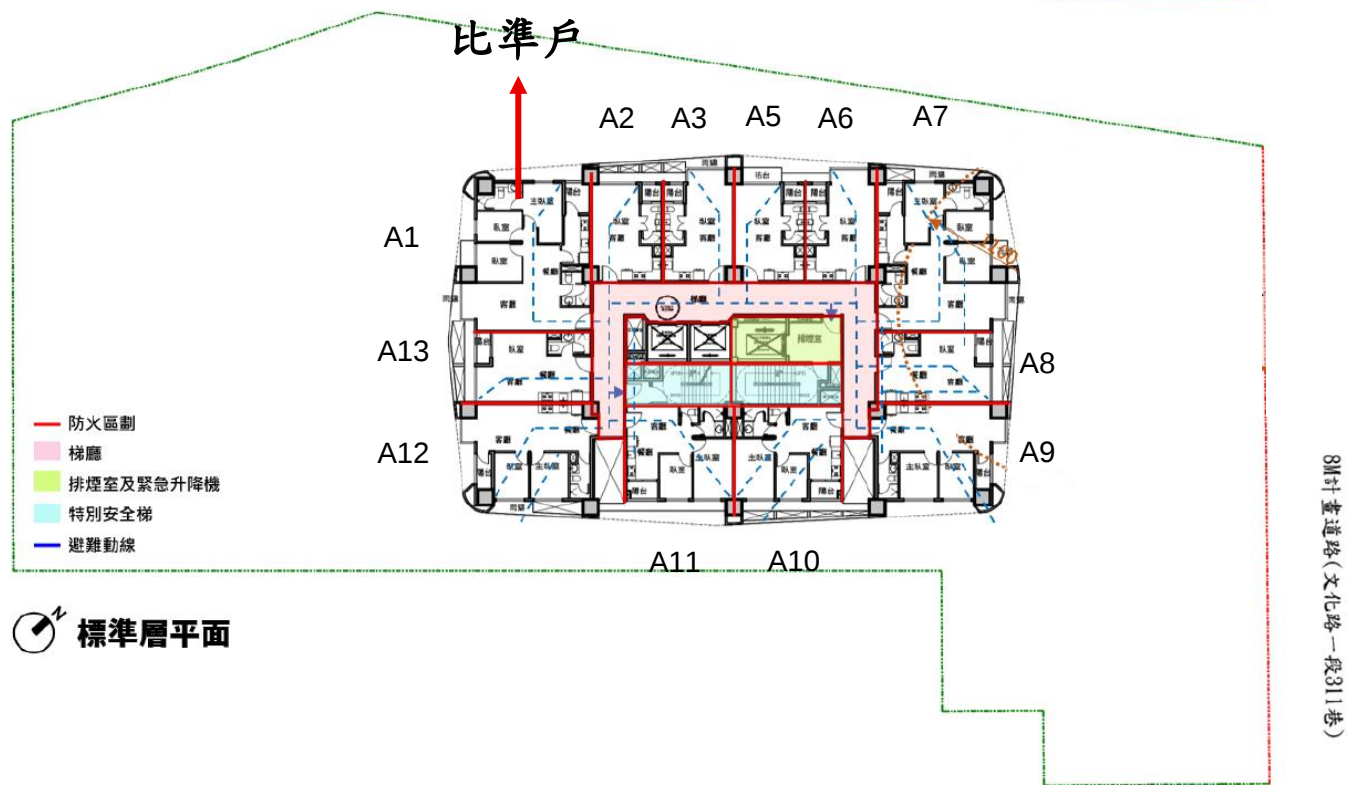
住家比準戶

樓層	戶別	建物面積(坪)	坪數	通風採光	棟距視野	建物單價 (元/坪)
10F	A1	36.52	30-40坪	二面	稍優-微	725,000

住家比較項目

坪數
通風採光
棟距視野

樓層別效用比



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

更新後車位權利價值評估

形式	樓層	尺寸	車位數量(個)	車位單價(元/個)	總價(元)
坡道平面式	B1	350*600	1	3,000,000	3,000,000
		250*600	1	2,900,000	2,900,000
		250*550	2	2,850,000	5,700,000
		230*550	3	2,750,000	8,250,000
	B2	275*600	2	2,800,000	5,600,000
		250*550	25	2,700,000	67,500,000
		230*550	2	2,600,000	5,200,000
	B3	250*600	1	2,650,000	2,650,000
		250*550	33	2,600,000	85,800,000
		230*550	5	2,500,000	12,500,000
	B4	250*600	1	2,500,000	2,500,000
		250*550	35	2,450,000	85,750,000
		230*550	6	2,350,000	14,100,000
	合計		117	2,576,496	301,450,000

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業・負責・公正・誠信

更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物 規劃類型	建物總價(元); 車位總價(元)	建物面積(坪); 車位數量(個)	建物均價(元/坪); 車位均價(元/個)
福利站均價	337,804,170	334.57	1,009,682
二樓以上住家	4,365,766,164	5,969.21	731,380
全棟合計	4,703,570,334	6,303.78	746,151
車位	301,450,000	117	2,576,496
全案總銷	5,005,020,334		

價格日期	112年12月28日
建材等級	鋼骨造

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



國家住宅及都市更新中心



中華工程股份有限公司
BES ENGINEERING CORPORATION

本案專屬網站:

https://www.dtrc.com.tw/products_detail/tw/consultant/p11218/

本案諮詢地點:

國家住宅及都市更新中心
(臺北市中山區民生東路一段21號)

簡報完畢 · 敬請指教