

國家住宅及都市更新中心「新北市板橋浮洲商業區都市更新案」



委託單位：內政部營建署/國家住宅及都市更新中心

受託單位：新意群工程顧問有限公司

107年7月2日

簡報大綱

壹、辦理進度

貳、個案資料說明

參、容積獎勵與開發量體

肆、社會住宅計畫

壹、辦理進度說明

□ 工作進度與內容規範

工作期程	查核方式	工作完成概況
第1期	1. 簽約次日起15日內提送工作計畫書 2. 第1期審查會議	103年11月6日審查通過，103年12月提送核定本
第2期	1. 簽約次日起7個月內提送第一階段成果報告書 2. 第2期審查會議	104年5月25日審查通過，104年8月11日提送第一階段彙整成果報告
第3期	1. 簽約次日起11個月內提送第二階段成果報告書 2. 第3期審查會議	同意展期6個月（105年3月11日），已於3月7日提送105年4月19日審查通過
第4期	1. 簽約次日起19個月內提送第三階段成果報告書 2. 第4期審查會議	• 依契約規定，應於105年11月11日提送第三階段成果報告 • 依105年10月21日第三次契約變更，第4期於108年6月30日前或機關通知後8個月內提送 • 107年5月30日國家住宅及都更中心召開工作會議
第5期	1. 簽約次日起22個月內提送第四階段成果報告書 2. 第5期審查會議	
第6期	1. 簽約次日起23個月內提送總結報告書（草案） 2. 第6期審查會議	

貳、個案背景資料說明

□ 緣起

■ 本案係屬於「變更板橋(浮洲地區)(配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅)主要計畫及細部計畫」案都市計畫書之三項計畫目標之一，包括

(一)配合中央政策提供合宜住宅

(二)提升居住生活品質

(三)結合新北市政府規劃商業區帶動周邊地區商業發展

■ 板橋浮洲合宜住宅，預計**107**年度完成交屋作業；另營建署補助新北市政府辦理**5**條區內、**5**條聯外道路及**2**座橋梁興闢已於**104**年**6**月陸續完工。本基地自捷運亞東醫院站步行前來約**8**分鐘即可到達

■ 歷史建築活化作業與維護管理

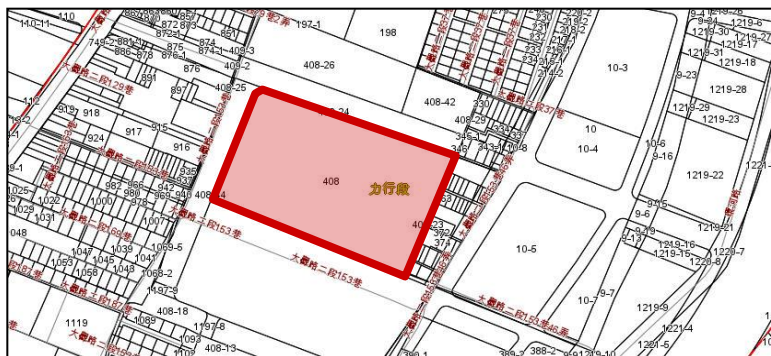
■ 配合新北市政府公益設施需求計畫，符合公辦都更目標

■ 行政法人國家住宅及都市更新中心持有本案土地並擔任實施者與招商主辦單位



□ 基地權屬

- 新北市板橋區力行段408、408-23地號2筆土地，面積合計20,178.98平方公尺，土地權屬100%為內政部營建署(未來將捐贈行政法人國家住宅及都市更新中心)



地號	面積(m ²)	土地權屬	土地使用分區
408	20,046.29	行政法人國家住宅及都市更新中心	第一種商業區
408-23	132.69	行政法人國家住宅及都市更新中心	第一種商業區
—	20,178.98	—	—



□ 基地現況及歷史建物說明

- 現有歷史建築B、C、D三棟及新亞建設承租搭建工務所，除B棟原地保留外，C、D棟已辦理遷移，工務所配合招商期程拆除



基地與毗鄰合宜住宅現況



歷史建物B、C棟



棟別	A棟	B棟	C棟	D棟
原使用機能	鋼筋車牙加工區	電工間	鐵工廠及修護工廠	機工廠
原所在地地號	力行段408-42地號	力行段408地號	力行段408地號	力行段408地號
建築型式	鋁製桁架建築	鋁製桁架建築	鋁製桁架建築	鋁製桁架建築
建築現況	已進行解體工程，暫存於C棟	原址	原址	已進行解體工程，暫存於C棟
保存方式	拆卸分解後移至它地重新組構	現地保存	拆卸分解後移至它地重新組構	拆卸分解後移至它地重新組構
預定搬遷地點	中山國小校區內	(無)	國中用地	公八：公園用地

都市計畫、更新地區劃定與相關建設計畫

相關建設計畫



計畫名稱	計畫內容概述
1. 臺鐵浮洲簡易車站設置計畫	屬於「臺鐵都會區捷運化暨區域鐵路後續建設計畫（基隆－苗栗段）預定興建計畫」的五個簡易車站之一，可促進橋中二街與大觀路38巷南北地區之縫合發展，已於民國100年9月完工通車
2. 滄仔溝整治及綠美化工程	配合「臺北縣特二號道路建設計畫」沿滄仔溝施作高架道路工程之河川整治及綠美化工程，右岸工程99年10月完成，左岸工程102年完成
3. 臺北縣特二號道路建設計畫	為聯繫臺北國際商港與國家一號、三號道路之快速道路，全線長約16.82公里，於102年全線通車
4. 遠東通訊數位園區計畫	為遠東集團採BOO方式，於板橋紡織廠興辦「遠東通訊數位園區」，作為北部第一座通訊及數位產園發展中心，全區面積為24.37公頃，目前僅完成一棟辦公大樓使用
5. 周邊橋樑、引道建設計畫	增設跨堤橋樑與浮洲橋下車引道，以利連結亞東醫院捷運站及樹林地區
6. 新北市雲谷園區	基地面積為4.8公頃，擬採分期方式開發，總開發樓地板面積高達4.4萬坪，計畫設置雲端產業之研發、營運與體驗交流設施，同時引進相關附屬設施

100年8月變更板橋（浮洲地區）（配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅）細部計畫之第一種商業區（50%、300%），本案採都市更新權利變換方式辦理，另依細部計畫書及「都市計畫法新北市施行細則」等相關法令辦理



□ 本案都市計畫容積獎勵方案

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	方案一	備註
			基準容積 比率(m ²)	
基地	面積:20,178.98m ² ，基準容積:60,536.94m ² ，建蔽率50%、容積率300%、開挖率60%			
依變更板橋（浮洲地區）主要計畫、細部計畫（配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫）主要計畫、細部計畫土地使用分區管制				
一	設置公益設施 提供1,460m ² 公益設施（建議設置標準規模之公共托育中心600m ² 、長期照顧中心360m ² 與公共托老中心500m ² ，合計1,460m ² ，未來由新北市政府社會局自行調整使用）	1,460.00	2.41%	建築物提供部分樓地板得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。(都市計畫法新北市施行細則規定容積獎勵上限20%)
二	鼓勵大規模整體開發	6,053.69	10.00%	10,000m ² 以上全街廓開發獎勵容積上限10%
三	設置綠廊道	3,026.85	5.00%	設置600-2,700m ² 獎勵容積5%
四	採綠建築設計	1,816.11	3.00%	黃金級3%
五	生態池	6,053.69	10.00%	設置規模500m ² 已上
合計		18,410.35	30.41%	容積率上限不得超過450%，獎勵容積上限為50%

□ 開發量體及產品定位

■ 公益性設施回饋計畫/規劃1,460 m²

空間類型	需求原則	空間需求條件	最小設置規模	評估設置
公共托育設施	依各行政區0~3歲幼兒人口數預定分配原則如下： • 1,000~3,000人：1處 • 3,000~8,000人：2~3處	- 樓層以1~2層樓設置 - 空間獨立，具有獨立出入口 - 空間完整獨立專用與其他空間區隔，1樓應有無障礙設施 2樓以上應具有電梯	- 以600 m²為原則 - 最小建議至少須達400 m²	評估設置600 m²
身心障礙者日間照顧中心	- 需交通便利，位於捷運站附近及停車位 - 目前全市逾15萬人，並以淡水、新店區設置最優先考量	- 樓層以1~3層為原則 - 空間獨立，具有獨立出入口 - 空間完整獨立專用，與其他空間區隔，1樓出入口應有無障礙設施，2樓以上應具有電梯 - 採光通風良好及公共衛生與安全條件 - 交通便利，人口密集區 - 使用率較低，以目前使用率較低之空間優先提供	- 以360 m²為原則 - 最小建議至少須達264 m²	評估設置360 m²
公共托老中心	—	- 樓層以1~3樓為佳 - 有電梯及無障礙車位	以500 m²為原則	設置500 m²

■ 依上述規模總量回饋，設施空間類型後續依招商投資人及新北市政府意見再配合調整

開發量體估算

■ 總開發樓地板面積45,466.86坪、總產權面積37,650.03坪及977部車位

壹. 基本資料												
A. 基地座落		新北市板橋區力行段408地號及408-23地號等2筆土地							22~25樓/B4			
B. 使用分區		商業區							20,178.98	m ²	6,104.14	坪
		建蔽率	:	50.00%	,	容積率	:	300.00%				
C. 基地面積		總計(正確以謄本為準)							20,178.98	m ²	6,104.14	坪
貳. 面積計算(以牆心為計算依據)												
a. 允建建築面積		B	*	50.00%				=	10,089.49	m ²	3,052.07	坪
b. 基準容積		B	*	300.00%				=	60,536.94	m ²	18,312.42	坪
c. 都更獎勵		b	*	30.41%	=				18,409.28	m ²	5,568.81	坪
d. 捐贈公益性面積		b	*	2.41%	=				1,460.00	m ²	441.65	坪
f. 允建容積		b+c							80,406.22	m ²	24,322.88	坪
g. 機電面積		(b+c+d)	*	15.00%	=				12,060.93	m ²	3,648.43	坪
h. 梯廳面積		(f+g)	/	95.00%	*	5%	=		4,866.69	m ²	1,472.17	坪
i. 地上層面積小計		h+g+h+i			不含屋突層面積			=	97,333.85	m ²	29,443.49	坪
j. 屋突層面積 R1~R3		a	*	15.00%	*	3	=		4,540.27	m ²	1,373.43	坪
k. 地下層面積 B1~B4		60.00%	*	4	=				48,429.55	m ²	14,649.94	坪
l. 樓地板面積總計		i+j+k,不含陽台,雨遮(興建面積)							150,303.67	m ²	45,466.86	坪
m. 陽台面積		(f+g)	/	95.00%	*	10%	=		9,733.38	m ²	2,944.35	坪
n. 雨遮面積		j	*	0.00%	=				-	m ²	-	坪
o. 總計銷售面積		i+ j+k*24%+m+n							123,230.60	m ²	37,277.26	坪
p. 代書銷售坪		t	*	1.01	=				37,650.03	坪	坪效比:	6.17
參. 停車空間檢討											銷坪比:	1.55
q. 法定汽車數		97,333.85	-	0	/	100	=	973	973	部	技術規則規定檢討	
r. 實設汽車數		14,649.94	*	70%	/	10.5	=	977	977	部		

□ 產品定位

引入業種	占比	開發規模建議 (產權面積坪數)
綠洲住宅	50.00%	18,483.19
辦公室	9.00%	3,326.97
宴會餐飲	7.00%	2,587.65
生活用品傢俱生活館	15.00%	5,544.96
零售商店與服務設施		
時尚綜合型旅館	10.00%	3,696.64
文創、雲端設施	7.50%	2,772.48
休閒運動中心	1.50%	554.50
小計	100.00%	36,966.39
公益設施	-	683.64
合計	-	37,650.03



□ 出租住宅規劃

■ 依住宅產品50%×分回50%面積×50%設定/權狀面積4,620.8坪約218戶

居住單元類型 坪數與格局	• 1房型(1~2人)(8~10坪) (1客餐廳+1廚房可不隔間+1臥房+1衛浴) • 2房型(3~4人)(16~18坪) (1客餐廳+1廚房+2臥房+1~1.5衛浴) • 3房型(4~5人)(22~24坪) (1客餐廳+1廚房+3臥房+1.5衛浴) 以上坪數為主建物面積(不含附屬建物面積、共用部分面積)；對外說明時，則以登記面積為準。實際規劃設計時，除1房型外，其他類型可視基地條件增減約2坪。半套衛浴設備，以設置淋浴設備為原則。
居住單元類型 配比	公營出租住宅社區，原則按下列單元類型及配比，採複合方式配置。惟得視基地特性酌予以調整：1房型：40%、2房型：60%、3房型：0%【本案房型配比建議：1房型：40%、2房型：50%、3房型10%(3房型另規劃小3房5%及大3房5%)】
適用設計無障 礙原則	• 外部空間及建築物內部公共空間，須符合內政部訂頒「建築物無障礙設施設計規範」規定。 • 無論樓層皆以設置昇降機方式設計。 • 5%比例住宅自用空間以「下肢障輪椅使用者」為設想使用對象，室內按通用設計之完整標準進行設計。(其設計準則請參考臺北市政府都市發展局編印之「臺北市居住空間通用設計指南」及「無障礙住宅設計基準」。其配置以垂直集中為原則。 • 其餘各戶住宅自用空間，以通用設計重點原則進行設計(擇一處迴轉空間、門及通道夠寬、地坪平坦、加設備【浴廁設置扶手、水龍頭及門鎖等，方便身心不便者使用之設備】)。
設計及設備要 求	一、規劃設計： • 空間配置合理，動線簡潔緊湊 • 採取參與式設計，需考量周邊鄰里公共服務設施現況，擇其不足及迫切者，於本案規劃時優先納入考量 • 公有出租住宅分布位置，盡量採(垂直或水平)集中方式，以便於管理與服務。在兼顧空間機能合理前提下，管線集中或明管設置，方便日後檢修。 • 各居室配置參考家具平面圖，以利檢討空間利用及設備管線安裝之合理性。 • 各居室通風、對流、採光良好。 • 太陽直接照射方位，設計外牆或外窗遮陽。 • 取得綠建築標章。 二、設備與系統： • 各居室預留電源插座、套管、排水管，並考慮立面景觀遮蔽效果及室內露出冷媒管線之適度遮蔽。 • 10層以上高樓消防灑水部份，設置適當之天花遮蔽以利美觀。 • 各戶及各居室配置適當之有線及無線電視、電話、網路出線口、電源插座、燈具開關，另數位天線設置亦請納入。

□ 權利變換方案及商業設施委託經營財務計畫

□ 都更權利變換
共同負擔費用
79億2,808萬
元

項 目			數量	單位	單價(元)	總價(元)	說 明	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	1	式	164,860,173	164,860,173	依《新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金計算表計算》計算	
		(二)營建費用	1	式	5,787,931,375	5,787,931,375	依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」建築物工程造價標準單價表估算	
		(三)工程管理費	1	式	-	-	依建築經理工程控管金額x服務費率核計	
		(四)空氣污染防治費	1	式	897,157	897,157	依「空氣污染防治費收費辦法」核計	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	10,106,757	10,106,757	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	660	戶	75,000	49,500,000	依管線安裝費用編列(每戶75,000元)
			3.建照執照相關規費	1	式	2,352,252	2,352,252	依「建築法規定」工程造價171000編列(含結構外審費用)
			4.其他(交通影響評估)	1	式	1,500,000	1,500,000	-
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費用	-	-	-	-	-
			2.工程開闢費用	-	-	-	-	-
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	-	-	-	-
		(二)公益設施	1.室內裝修費用	1	式	13,249,500	13,249,500	-
			2.公益設施認養經費	-	-	-	-	-
		(三)捐贈本市都市更新基金	-	-	-	-	-	-
	三、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			-	-	-	-	-
工程費用(A)合計：			-	-	-	6,030,397,215		
貳、都市更新相關費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	11,995,796	11,995,796	依「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」核列	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1	式	11,115,000	11,115,000	依三家公司估價費用編列，依「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」核列	
		(三)土地鑑界費	2	筆	4,000	12,000	依相關規定估算(前後2次，每筆4,000元/㎡估算)	
		(四)鑽探費	34	孔	75,000	2,550,000	依規定編列(每孔75,000元)	
		(五)鄰房鑑定費用	918	戶	-	3,814,000	依新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列	
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	100,000	100,000	-	
	六、地籍整理費用		1	式	13,200,000	13,200,000	每戶20,000元計	
權利變換費用(B)合計：			-	-	-	42,786,796		
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：		1	式	173,161,486	173,161,486	工程及權變所需費用之利息，更新期間為3年	
肆、稅捐(D)	印花稅		1	式	5,771,265	5,771,265	D=(A+B)*1%	
	營業稅		1	式	183,924,036	183,924,036		
	稅捐(D)合計：		-	-	189,695,301	189,695,301		
伍、管理費用(B)	一、行政作業費(E1)		-	-	-	-		
	二、信託費用(E2)		-	-	-	-		
	三、人事行政管理費用(E3)		1	式	321,802,040	321,802,040	E3=(A+B+C+D+E+F+G)*5%	
	四、銷售管理費(E4)		1	式	359,302,040	359,302,040	E4=(A+B+C+D+E+F+G)*6%	
	五、風險管理費(E5)		1	式	810,941,141	810,941,141	E5=(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)*12%	
	管理費用合計(B)合計：					1,492,045,220		
共同費用負擔=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計：						7,928,086,019		

□ 都更權利變換共同負擔比例與分配

- 共同負擔費用**79億2,808萬元**
- 更新後總銷金額（權變採**50%住宅**、**50%商業產品**）
- 實施者與土地所有權人分配方案

產品 \ 分區	面積 (坪)	平均單價 (萬元/坪)	總價 (萬元)
住宅	18,483.19	35.98	664,980
商場	5,544.96	42.89	237,844
旅館	3,696.64	32.22	119,119
辦公室	3,326.97	33.32	110,861
宴會餐飲	2,587.65	32.89	85,096
文創	1,848.32	32.89	60,783
雲端	924.16	32.89	30,392
休閒運動中心	554.50	32.50	18,021
小計	36,966.39	-	1,327,096
車位	959	145.40	139,440
總計	-	-	1,466,536

整體更新開發總價值		1,466,536				萬元	
投資人可分回價值		投資者		土地所有權人		合計	
		792,809	萬元	673,728	萬元	1,466,536	萬元
商業	商場	2,772.48	坪	2,772.48	坪	5,544.96	坪
	旅館	3,696.64	坪	-	坪	3,696.64	坪
	辦公室	1,494.00	坪	1,832.98	坪	3,379.27	坪
	宴會餐飲	1,162.00	坪	1,425.65	坪	2,628.32	坪
	文創	830.00	坪	1,018.32	坪	1,877.37	坪
	雲端	415.00	坪	509.16	坪	938.69	坪
	休閒運動中心	554.50	坪	-	坪	563.21	坪
	分回面積小計	10,924.61	坪	7,558.58	坪	18,773.75	坪
住宅	分回面積小計	9,241.60	坪	9,241.60	坪	18,773.75	坪
合計		20,166.21	坪	16,800.18	坪	36,966.39	坪
車位		518	位	441	位	959	位

■ 共同負擔比例

全案共同負擔費用

全案更新後總價值

= 54.06%

□ 都更權利變換共同負擔比例與分配

■ 共同負擔費用79億2,808萬元

國家住宅及都市更新中心分配		產權面積(坪/位)	後續經營處理方式
商業	商場	2,772.48	國家住宅及都市更新中心委託實施者經營
	辦公室	1,832.98	
	宴會餐飲	1,425.65	
	文創	1,018.32	
	雲端	509.16	
	小計	7,558.58	
住宅	一般住宅	4,620.80	由國家住宅及都市更新中心自行辦理出租
	永久性出租住宅	4,620.80	
	小計	9,241.60	
合計		16,800.18	
車位		441	一部份車位配合商業設施委託實施者經營

- 實施者與土地所有權人分配方案（土地所有權人及實施者先行分回各**50%**住宅、商場面積後，再以剩餘價值依共同負擔比例分配商業面積及車位）

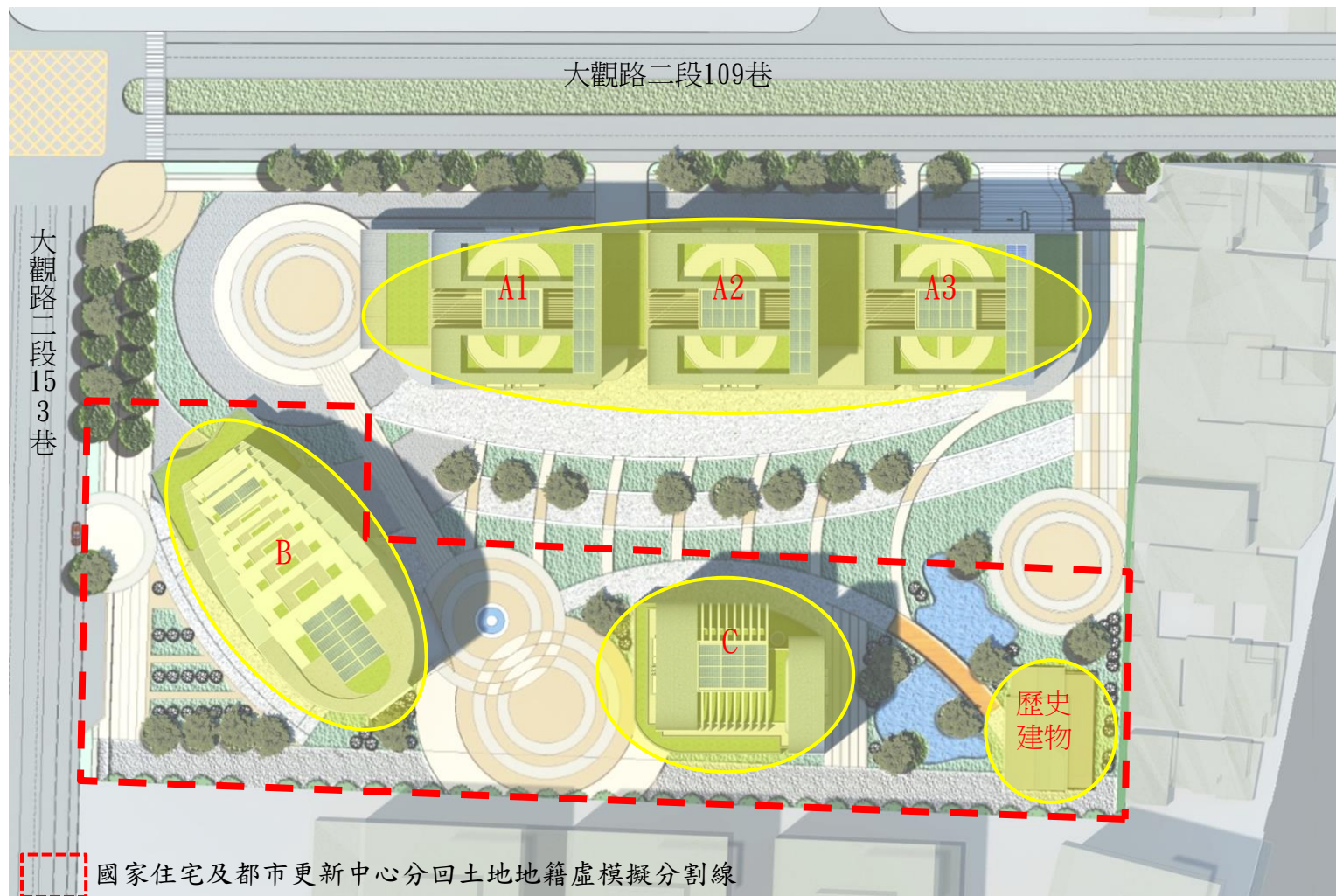
肆、社會住宅計畫

■ 住宅單元坪數與戶數計畫

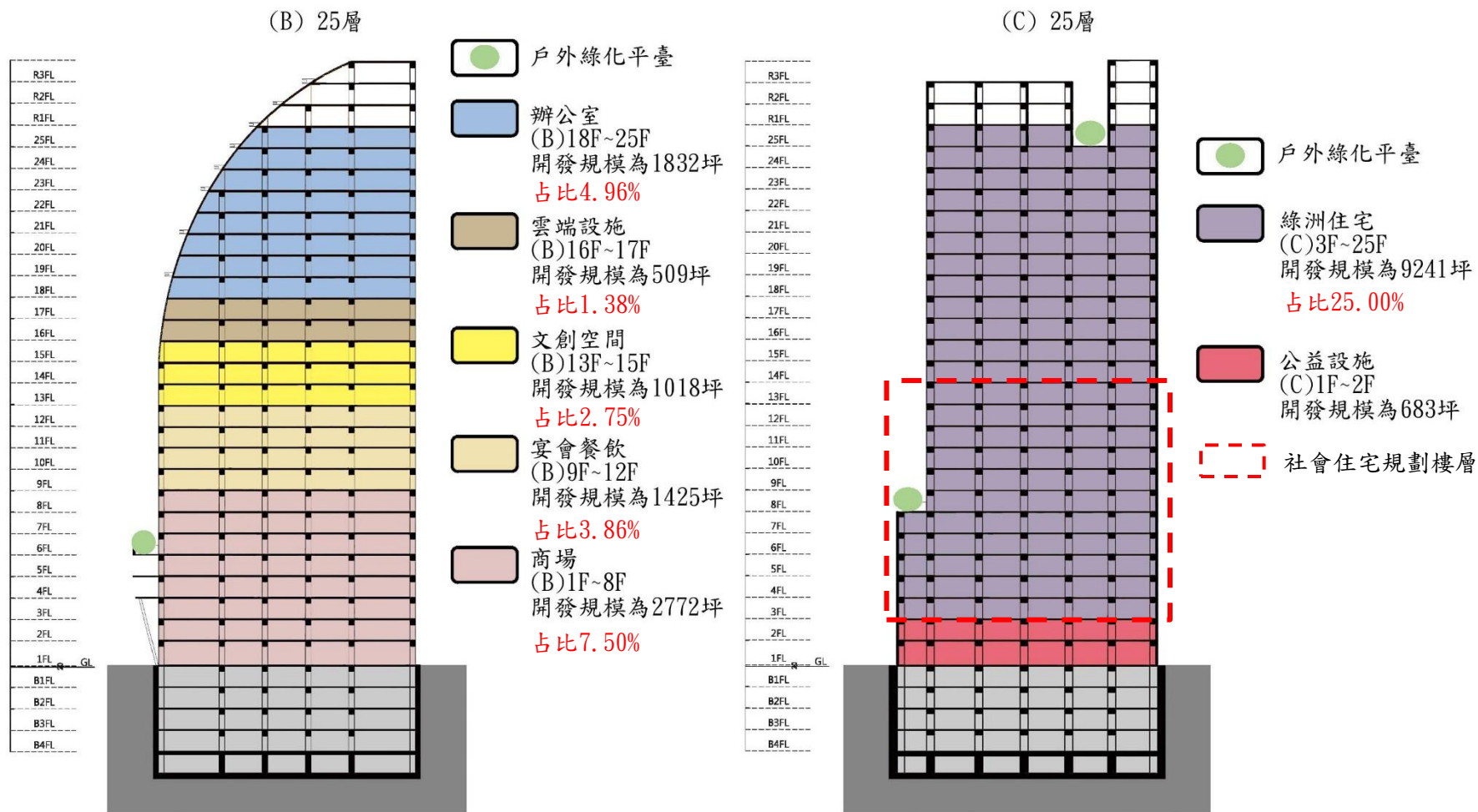
居住單元格局類型	容納人口	單元配比	規劃戶數 (間)	居住單元 室內坪數(坪)	居住單元 產權坪數(坪)	合計(坪)
1房型	1~2人	40%	87	8~10	13.24	1151.67
2房型	3~4人	50%	109	16~18	25.00	2725.00
小3房型	4~5人	5%	11	22	32.35	355.89
大3房型		5%	11	24	35.29	388.23
合計	-	100%	218	-	-	4620.80

□ 建築規劃方案

■ 全區配置圖



□ B、C棟剖面示意圖



□ 透視圖



□ 出租管理方式

住都中心共分配回住宅面積**9,241.60坪**，規劃出租住宅

50%，社會住宅**50%** (1房型：40%、2房型：50%、3房型10%(小3房5%、大3房5%)。)

■ 出租住宅面積**4620.8坪**，計**218戶**

■ 社會住宅面積**4620.8坪**，計**218戶**

➤ **30%約65戶**作為弱勢族群申請使用。

➤ **70%約153戶**提供符合社會住宅資格者申請使用。

■ 上述住宅出租與管理由國家住宅及都更中心負責。



敬請指教！！