

新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地 都市更新案之執行經驗

壹、計畫概述

本案係透過基地周邊範圍的先期規劃評估工作擬訂招商策略，後續由新北市政府（以下稱市府）主導推動本地區都市更新事業工作辦理招商甄選投資人，吸引民間投資達到成功招商之目的，並擴大本計畫基地之政策效益，利用民間之資金、創意及活力，促進新板特區周邊的老舊都市空間更新再發展，活化公有土地資產。以下簡要說明計畫背景、推動目標、基地範圍、計畫內容及開發方式。

一、計畫背景

本案位於板橋區萬坪公園對面，基地北臨公館街，西側為民權路，南側為文化路一段，基地鄰近板橋四鐵共構車站（台鐵、高鐵、捷運板南線、捷運環狀線）及公車總站，為新北市交通樞紐及轉運中心，交通區位優越。

為了提升市有不動產的利用效益、創造資產價值，同時因應「都市更新」的市政發展策略，凝聚在地的力量，展現本案基地周邊的景觀、綠意、歷史與生態等特色，建構新板特區的都會核心意象，同時藉由改善附近地區環境品質來提升土地資源的經濟效益，擬由市府主導推動都市更新，透過都市更新程序邁向全面性的都市再生，美化板橋區新板特區周邊地區都市風貌，改善本基地破舊窳陋，並促進公有土地使用效能，活化區域環境，藉以提升市民生活品質。

二、法令依據

本案由市府擔任主辦機關，依據都市更新條例第 9 條及

同條例施行細則第 5 條之 1 規定，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定，辦理公開評選實施者。

貳、計畫基地概況

一、基地區位

更新基地面對板橋區萬坪公園，北臨公館街，西側為民權路，南側為文化路一段，鄰近板橋四鐵共構車站（台鐵、高鐵、捷運板南線、捷運環狀線）及公車總站，可快速進出新北市其他行政區及台北市，為新北市交通樞紐及轉運中心，交通區位優越（詳圖 2-1 所示）。



圖 2-1 基地位置示意圖

二、基地面積及權屬

(一)基礎基地範圍

本更新案以新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地為基礎基地(A 區塊)，面積約 3,684 m² (詳表 2-1 及圖 2-2 所示)，實施者應整合周邊土地參與都市更新之意願，擴大都市更新單元。

表 2-1 本案基礎基地(A 區塊)土地明細清冊

地號	面積 (m ²)	持分	管理機關	所有權人	土地使用分區
743	3,558	1/1	新北市政府財政局	新北市	住宅區
752-25	126	1/1	新北市政府財政局	新北市	住宅區



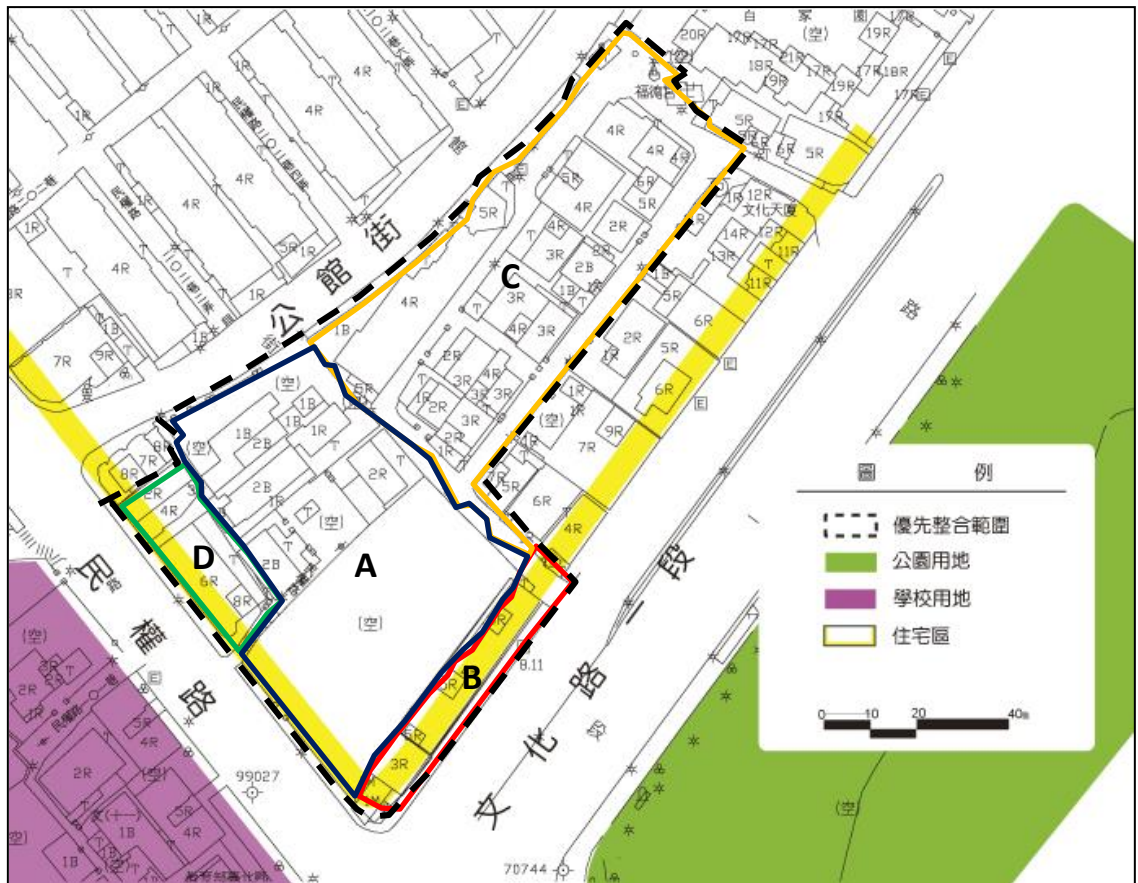
圖 2-2 基礎基地現況範圍示意圖

(二)優先整合範圍

為美板橋區新板特區周邊地區都市風貌，改善本區

建築破舊窳陋情形，並促進公有土地使用效能，活化區域環境，藉以提升市民生活品質、營造更好的都市景觀及環境並兼顧四鄰居民的更新權益，本案之優先整合範圍由基礎基地(A 區塊)範圍擴大至文化路一段 81 巷，以為優先整合範圍；並將優先整合範圍劃分為臨文化路(B 區塊)、臨公館街(C 區塊)及臨民權路(D 區塊) (詳圖 2-3 所示)。

優先整合範圍(A、B、C、D 四個區塊)內之土地共 61 筆，面積為 8,478 m²，其中私有土地共 4,029 m²，公有土地面積共 4,449 m²。公有土地中 4,286 m²屬於新北市所有，包括基礎基地範圍(A 區塊)之民權段 743 及 752-25 地號等 2 筆土地，面積合計 3,684 m²，其他公有土地共計 163 m²。



參、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

為建構新板特區之都會核心意象，加速板橋車站周邊舊市區之都市再生，由市府主導推動本地區之都市更新事業，透過都市更新改善本地區破舊窳陋之景觀，並促進公有土地使用效能，活化區域環境，藉以提升市民生活品質；實施者應以取得更新範圍內全體所有權人之同意為目標，並配合都市計畫將更新後產品規劃為優質住宅社區，同時考量地區需求提供適當公共服務性設施，建立都市更新事業之典範。

(一) 促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，藉由都市更新機制，改善目前土地低度利用情形。未來實施更新事業後，將以現代化建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，以增加土地財產價值及促進都市整體發展。

(二) 形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內社區公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高社區環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃社區內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

(三) 提升整體都市環境景觀

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，期達到明顯的空間區隔，以確保居住品質，塑造環境地標性建築物，希望本更新單元的開發，成為促

進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

(四) 創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以較為典雅、綠地的景觀，搭配四季變化的植栽，軟化建築物量體的壓迫感。並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

二、規劃內容

(一) 土地使用分區

本案基礎基地及優先整合範圍，土地使用分區皆為住宅區，詳圖 3-1 所示。



圖 3-1 基礎基地土地使用分區示意圖

(二) 開發強度

住宅區：建蔽率不得超過50%，法定容積率不得超

過300%。除都市更新方案得依都市更新建築容積獎勵核算基準申請容積獎勵外，現行板橋都市計畫土地使用分區管制要點針對有利都市防災、景觀、永續發展之建築亦有相關容積獎勵項目，以及實施都市計畫區建築基地綜合設計之開放空間獎勵。

表 3-1 土地使用分區面積表

項目		面積(m ²)	比例(%)	建蔽率	容積率
土地使 用分區	住宅區	3,692	100.00	50%	300%
總計		3,692	100.00	-	-
備註：本表為基礎基地，面積 3,692 m ² 。					

(三) 建築規劃

本案規劃興建 1 棟地下 4 層、地上 29 層建築物，總戶數 325 戶（住宅 323 戶、一般零售業 1 戶及公益設施 1 戶）；1 樓分別規劃住宅、店鋪及公益設施出入口，動線獨立相互不干擾，2 樓規劃全層公益設施，提供公共服務之機能，3 樓以上為集合住宅，採 SRC 結構設計，並規劃黃金級綠建築，建立永續、安全、綠能、健康之優質住宅，改善居住環境並提升居住水準。



本案計畫特色，說明如下：

1. 交通便捷：更新基地面對板橋區萬坪公園，鄰近板橋四鐵共構車站（台鐵、高鐵、捷運板南線、捷運環狀線）及公車總站，可快速進出新北市其他行政區及台北市，區位條件相當良好。
2. 學區完善：鄰近 500 公尺內，包括板橋國小及附設幼兒園、板橋高中，學區相當完善。
3. 鄰近醫院：本案基地臨近德全醫院，步行 10 分鐘即可到達，提供地區便捷之醫療服務。
4. 生態規劃：規劃黃金級綠建築，建立永續、安全、綠能、健康之優質住宅，改善居住環境並提升居住水準。

5. 實質回饋：實施者承諾捐贈至少 757.38 m²之公共服務性空間並提供 5,000 萬元作為軟硬體購置及未來維護管理費用。
6. 資產活化：美化的板橋區新板特區周邊地區都市風貌，改善本基地窳陋環境及低度利用情形。除讓原本老舊閒置之公有土地，重新活化利用，注入多元文化及新氣象。

肆、辦理方式

一、開發方式

本更新案基地範圍內土地，依都市更新條例第 4、25、27、29 條等相關規定，採重建及權利變換方式辦理都市更新。

二、招商流程

本案招商評選方式採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評審及共同負擔比例競比。

- (一) 第一階段資格審查，由市府依招商文件規定之資格條件，就申請人所提之文件進行審查，選出合格申請人。
- (二) 第二階段綜合評審，由甄審會就合格申請人所提送之更新事業計畫建議書及相關文件，評選出 3 家以下入圍申請人。
- (三) 入圍申請人中以其共同負擔標單所載共同負擔比例不高於公告比例之最低者為最優申請人，由其與市府辦理簽約，簽約後擔任本都市更新事業之實施者。必要時得增選次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。
- (四) 本案公告之最高共同負擔比例為 40%，申請人於共同負擔

標單所填共同負擔比例若高於本項公告比例者，不得成為本案決標對象。

三、開發規劃構想

- (一)更新後之土地開發坪效不得低於 680%，申請人於更新事業計畫建議書所載之開發坪效若低於公告比例，不得為入圍申請人。土地開發坪效係指總銷面積(含主建物、附屬建物與共同使用部分依其應有部分計算之面積，不含車位面積)與基地面積之比值。
- (二)捐贈室內面積至少達 600 m²之公共服務性空間，設置於 3 樓以下，且不得位於地下層，並應具備獨立之出入動線並符合無障礙環境需求。該空間產權並應另編建號，單獨登記予市府或市府指定之政府機關。
- (三)本更新案建物應取得銀級以上綠建築標章(建築設計比照公共建設之設計採用綠色內涵，以達永續公共工程建設之目標)。
- (四)更新單元內現有樹木保護或移植計畫，以原地保留或移植於本單元範圍內為原則，如計畫移植於本單元範圍外時須補充說明相關規劃。

四、本案擴大機制

實施者應以取得優先整合範圍內全體所有權人之同意為目標，並負有對優先整合範圍內所有權人詳細說明之義務。實施者舉辦之公開說明會不得少於 2 場，市府得依實際需要或視整合情形指示實施者增加辦理說明會。

五、信託風險管理

依據本案委託實施契約約定，實施者應於都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起算 30 日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新

案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），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約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，有關本更新案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。

伍、計畫效益

本案完成更新重建後，對於地區整體發展上之效益，分述說明如下：

- 一、改善地區實質居住環境，為地區性更新指標案。
- 二、提高土地效益，落實都市更新事業及老舊社區再造。
- 三、提升公有土地活化利用，規劃公共服務性空間(公益設施)予民眾使用，並於留設人行步道及綠美化廣場空間，改善居住環境與生活品質。
- 四、引進民間資金約新臺幣 17.03 億元，市府約可分回房地價值新臺幣 42.49 億元。
- 五、實施者承諾捐贈 757.38 m²之公益設施空間並提供新臺幣 5,000 萬元，作為公益空間未來設備及管理維護費用使用。

陸、辦理經過

- 一、劃定更新地區：依民國 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」，本案基地位於該劃定更新地區範圍內。
- 二、籌劃階段：本案於民國 101 年 10 月 8 日至 11 月 2 日公開閱覽，多次邀集各相關單位研商開發方式及策略等事宜，以廣

納各方意見。

三、公告招商：本案於民國 102 年 4 月 15 日至 7 月 31 日上網公告招商，分別於民國 102 年 8 月 1 日、9 月 14 日辦理資格審查、評選及開標作業，由皇翔建設股份有限公司得標。本案於民國 102 年 12 月 19 日與該公司完成簽約。

四、目前進度：本案於民國 105 年 5 月 23 日辦理本案都市更新暨都市設計聯審第 1 次專案小組會議。本案未來之規劃設計及權利分配，仍應以都市更新審議核定結果為準。

柒、遭遇困難及解決方案

鄰房占用處理

本案基礎基地範圍面積共計 3,692 m²，周圍有鄰房占用更新單元範圍土地，後續將依新北市市有不動產被占用處理原則進行處理。

捌、結語

都市更新案於劃定更新單元時，需考量範圍內土地所有權人的參與意願與對更新後分配條件的期待。又都市更新地區與更新單元之劃設，除依據相關法令規定外，尤須考量地區社經發展結構、人文特色維繫、整體再發展目標、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性、土地權利整合易行性及公共空間改善配合程度等，透過規劃基地之區域、街廓特性條件，分析地區與市場潛在且實際的需求，以能創造公共利益之前提下訂定合理的開發規模。

本案為市府主導辦理之公有土地都市更新事業，不僅僅是為了發揮土地資源的價值，同時也應具有公益性格，在執行市政業務上對於公共空間之需求，可檢討透過本案都市更新事業一併開

發取得，加速各項市政業務之遂行並減輕市府財政負擔，創造多贏的局面及效益。