

# 公辦都更案例分享

## 新北市板橋福利站都市更新案

### 內容

1. 計畫背景
2. 地主整合
3. 需求確認
4. 空間規劃
5. 執行狀況

### ■ 國軍福利站沿革

- 民國60年代初期全球爆發第一次石油危機，影響全臺民生經濟，國防部在民國63年成立「軍公教福利中心」，提供優惠的商品價格，改善軍公教人員的生活。
- 民國78年，公教福利品拆分出去由「中華民國機關團體員工消費合作社聯合社」（簡稱全聯社）辦理，民國78年民營化成為「全聯福利中心」；國軍福利品業務由國軍福利站負責，迄今於全臺各地營運約有40處。

■ 板橋福利站，於79年興建完成，因面臨建築老舊，土地低度使用，國防部與國家住都中心共同合作，啟動板橋福利站公辦都市更新計畫。



民國八十年代的板橋福利站  
(國防部福利事業管理處提供)



板橋福利站與健華新城原為板橋衛材庫使用



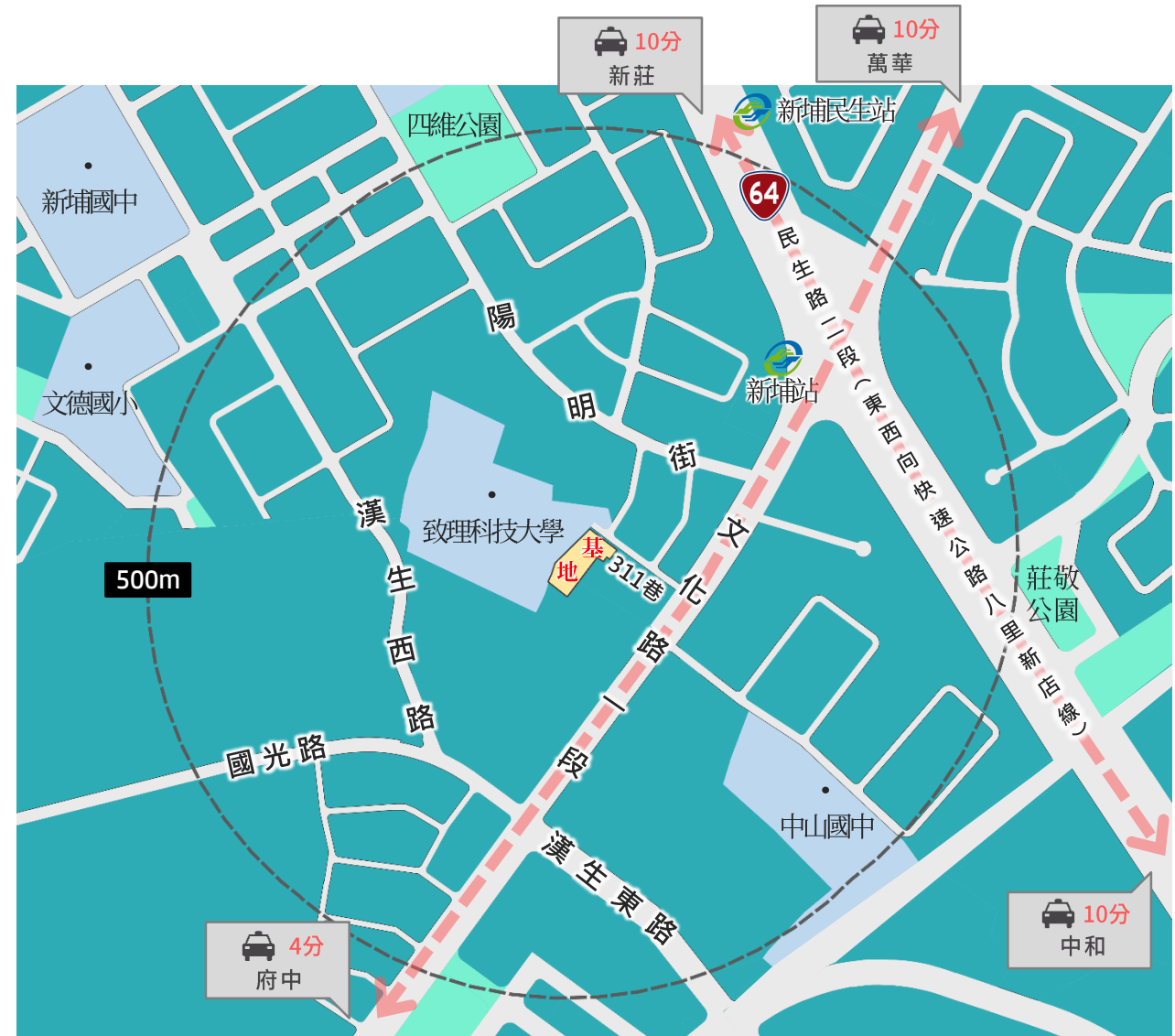
國軍福利品購買證

### ■ 位置

- 新北市板橋區文化路一段(40M)及文化路一段311巷(8M)交叉路口之西側。
- 西側緊鄰近致理科技大學，周邊毗鄰建物皆為建成地。

### ■ 特性

- 板橋新埔生活圈，生活機能完備。
- 雙捷運交會，近文化路、八新線幹道。
- 臨致理科大校園開放空間。





## 劣勢

建物老舊、入口狹小、購買客群限制、  
周邊便利商店及連鎖超市的競爭

## 期待

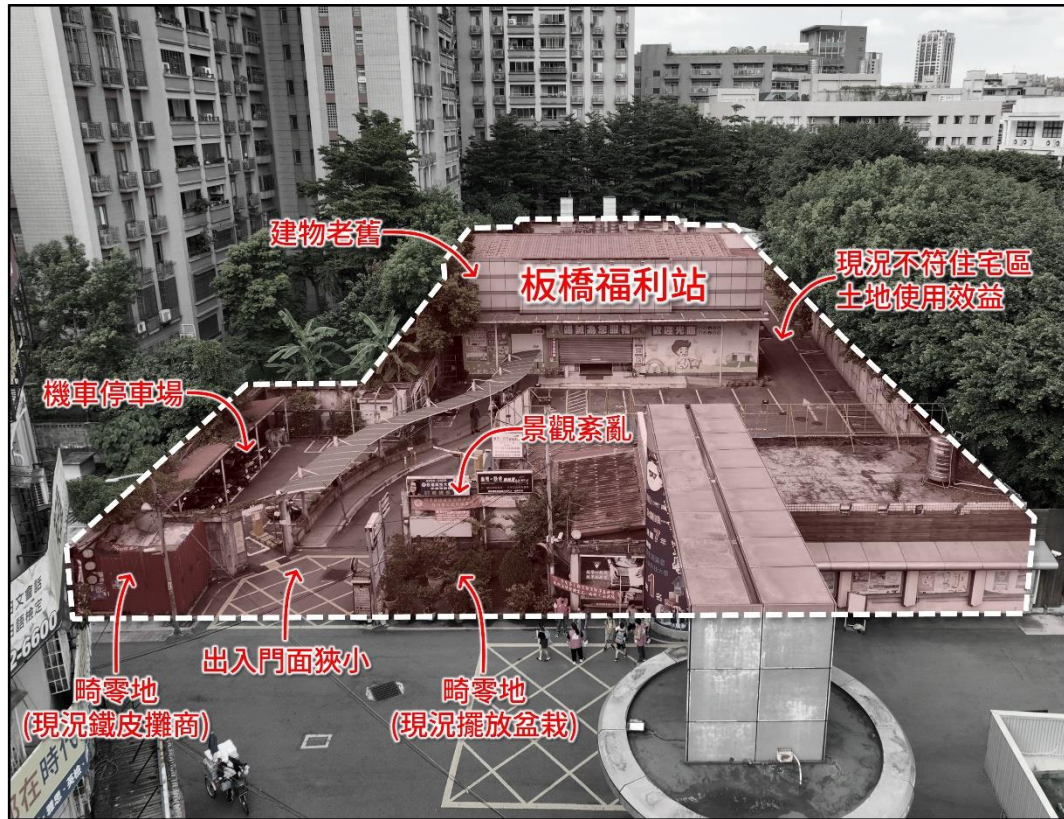
業績在全國的國軍福利站中名列前茅，  
希望改建後援能原址繼續經營

## 利基

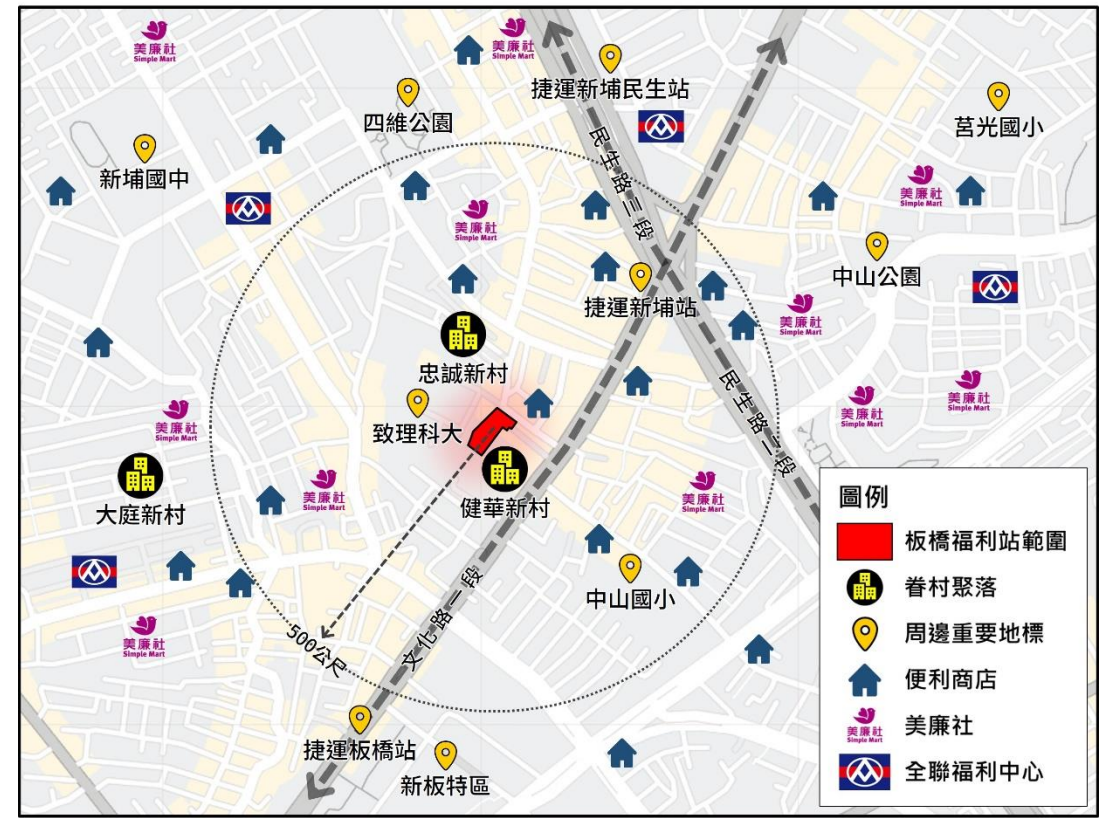
南側毗鄰健華新城、北側忠誠新城，西  
側大庭新城，形成兩千餘戶的基本客群

## 目標

都市更新後福利站「要繼續留下來，而  
而且要過得更好」之規劃首要目標



板橋福利站使用實景



板橋福利站鄰近相關設施分布狀況

# 1

## 計畫背景

## 更新範圍界定

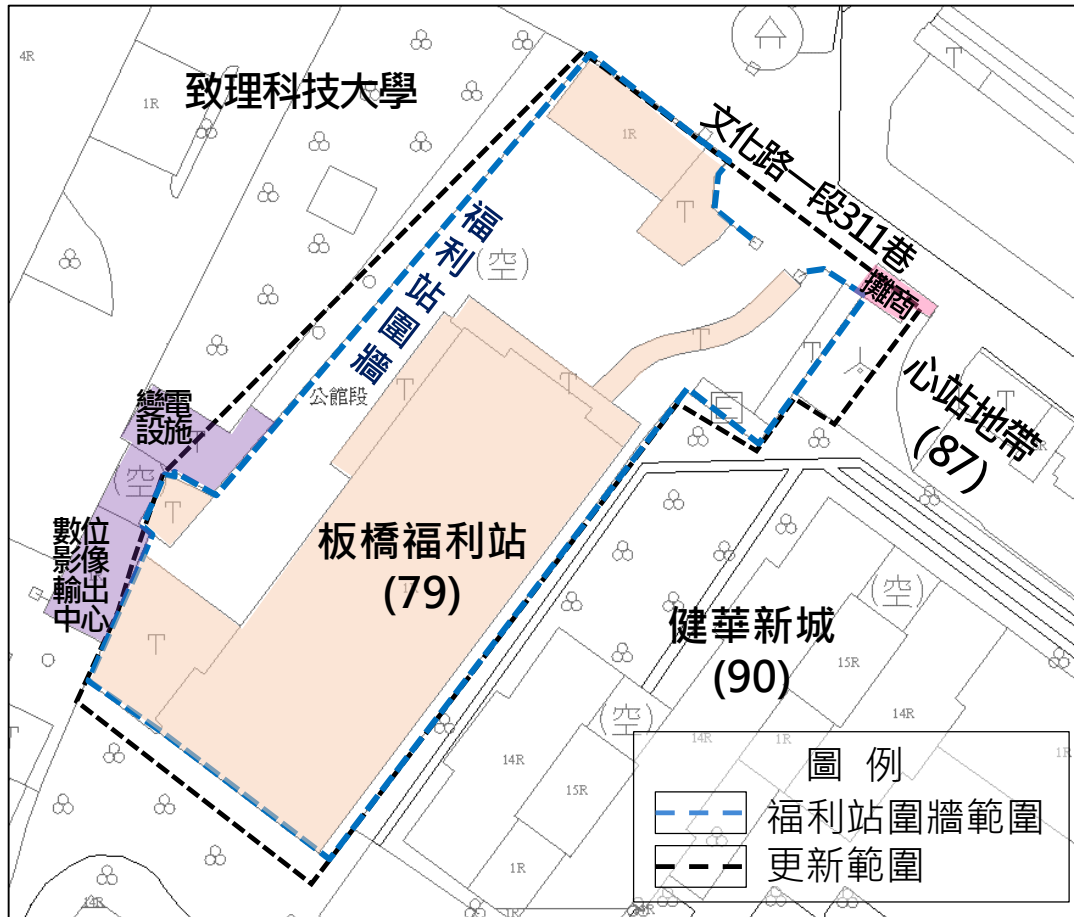
### 考量因素

- 檢視福利站權屬範圍未臨接計畫道路
- 毗鄰仍有低度使用或形狀畸零土地

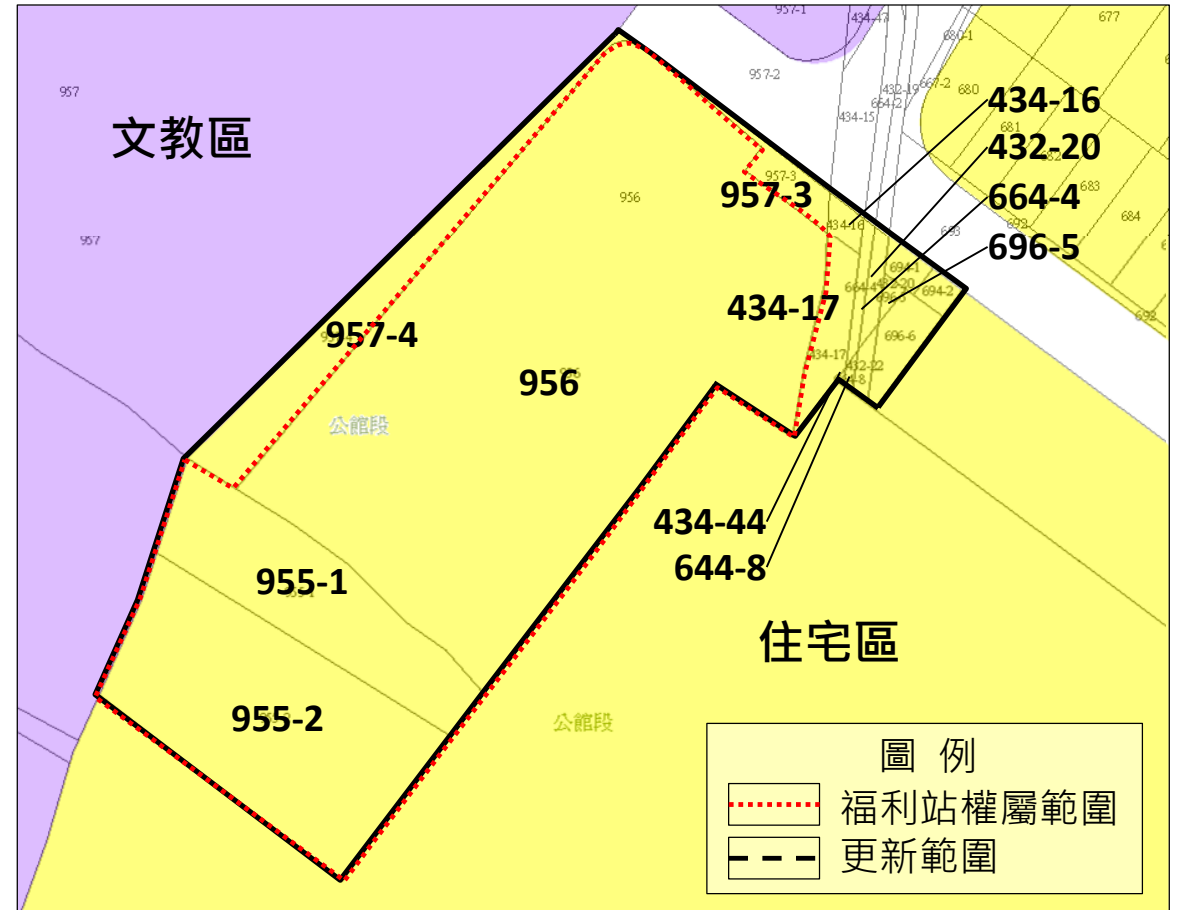
### 範圍界定

- 住宅區及文教區邊界
- 未達更新年限建物地籍範圍

更新範圍  
合計2,867m<sup>2</sup>



板橋福利站現況平面圖

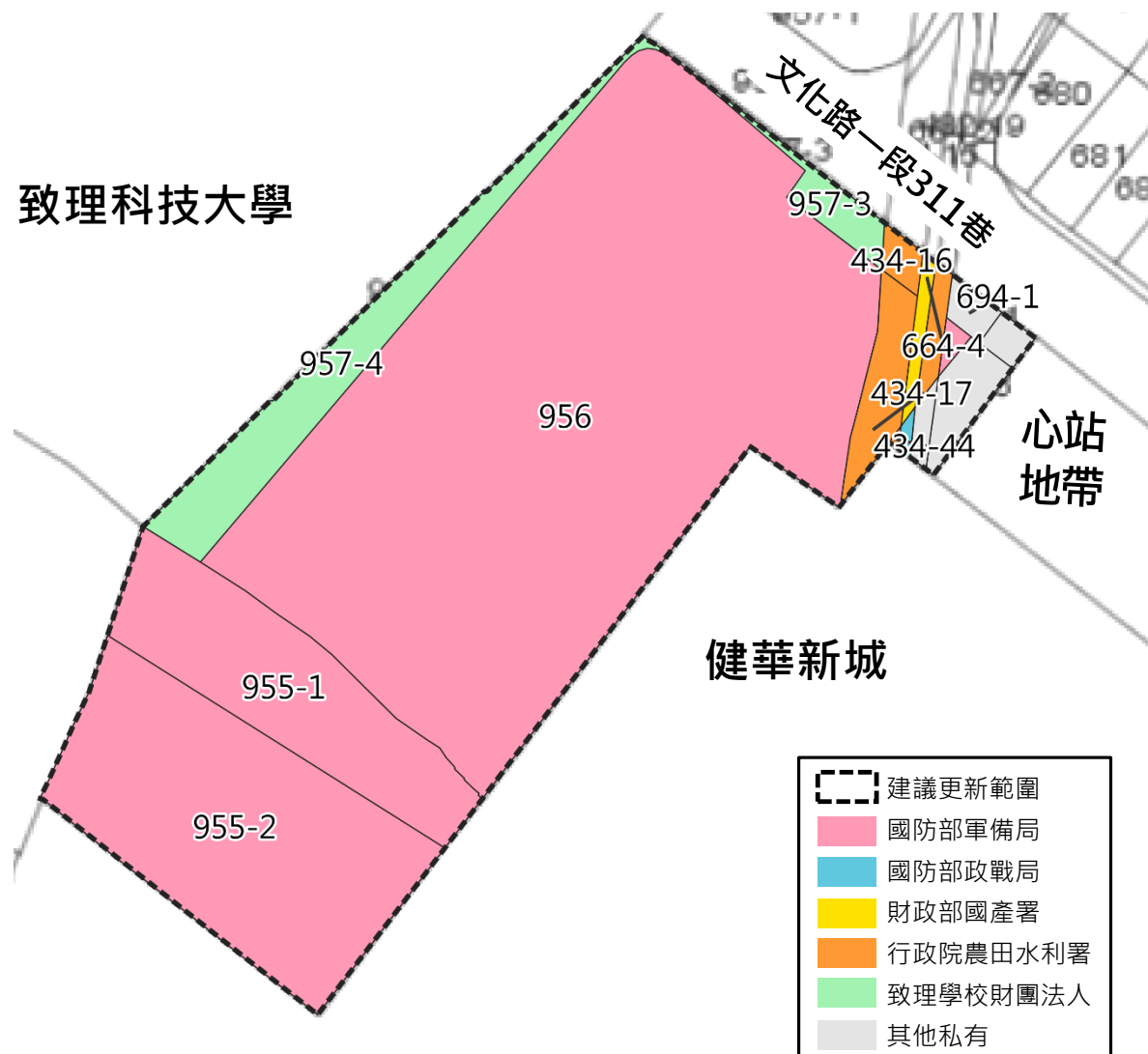


板橋福利站都市計畫圖



- 更新範圍屬板橋區公館段956地號等16筆土地，其中公有土地2,596m<sup>2</sup>、佔90.55%，私有土地271m<sup>2</sup>、佔9.45%。
- 私有土地佔比雖小，惟均在臨路面，若不同意參與，將影響本案執行。

類型	序號	地號	所有權人 / 管理者	面積m <sup>2</sup>		佔比 (%)
				小計	合計	
國有	1	696-5	中華民國/軍備局	5.00	2,498.00	87.13
	2	955-1		278.00		
	3	955-2		495.00		
	4	956		1,720.00		
	5	432-20	中華民國 /行政院農業委員會 農田水利署	17.00	81.00	2.83
	6	434-16		13.00		
	7	434-17		50.00		
	8	434-44		1.00		
	9	664-4	中華民國/國產署	14.00	14.00	0.49
	10	664-8	中華民國/政戰局	3.00	3.00	0.10
私有	11	957-3	致理學校財團法人	32.00	203.00	7.08
	12	957-4		171.00		
	13	432-22	簡姓地主	9.00	68.00	2.37
	14	694-1	簡姓地主等5人	11.00		
	15	694-2	簡姓地主	10.00		
	16	696-6	簡姓地主等3人	38.00		
				2,867.00	2,867.00	100.00



實際更新範圍以新北市都市更新及爭議處理審議會最終核定結果為準

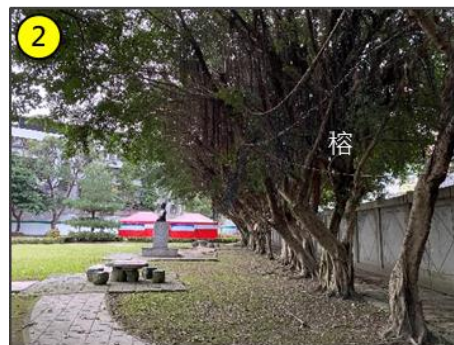
■更新範圍全數土地所有權人均同意參與本案都市更新：

國有 土地 管理 機關	行政院農業委員會 農田水利署	110年4月19日農水桃字第1106240408號函復表示 <b>同意</b> 參與本案。
	財政部國有財產署	110年4月20日台財產北改字第11000105720號函復表示 <b>原則同意</b> 參與都市更新。
	國防部政治作戰局	110年8月13日國政眷服字第1100180097號函復表示 <b>原則同意</b> 配合參與。
私有 地主	簡姓家族	於110年3月24日辦理地主說明會後，均表示 <b>有意願參與本案之更新且全數出具參與意願書且自行處理攤商</b> 。
	致理科技大學  (涉及私立學校法第49條：學校法人就不動產之處分或設定負擔，應經董事會之決議，並報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦理)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>拜訪校方</b>：分別於109年12月25日、110年3月2日到校進行拜訪，徵詢校方參與意願。</li> <li>2. <b>召開研商會議</b>：110年1月15日邀請教育部技術及職業教育司及致理科技大學召開研商會議，會中結論致理科技大學持有之2筆土地參與本都市更新案，需依「私立學校法」等相關規定辦理。</li> <li>3. <b>校務會議通過</b>：協助提供校務會議提報資料予致理科大，業於110年6月24日經校務會議通過、同意參與本案。</li> <li>4. <b>董事會同意</b>：110年11月經致理科大董事會同意。</li> <li>5. <b>教育部同意</b>：110年10月1日教育部函復致理科大，原則同意校方土地參與本案。</li> <li>6. <b>出具同意函</b>：致理科大於110年11月3日致聖字第1100001028號函表示同意參與本案。</li> </ol>

## 2 地主整合

## 致理科大參與課題

- **處理課題**：957-4地號土地為致理科大申請體育館興建工程之建照核准範圍，須辦理法定空地分割，地上變電設施應遷移。
- **法定空地分割**：為避免變更建照影響工期，於體育館工程取得使用執照後(預定111年9月)，再辦理法定空地分割，分割缺少之綠化面積與喬木併於體育館工程先進行調整。
- **變電設施搬遷**：致理科大編列111年度預算，預計於該年暑假用電離峰期間遷移至校內原數位影像輸出中心位置；遷移費由本案出資人支應；涉及設施重建及設備更新部分，由校方自行處理。

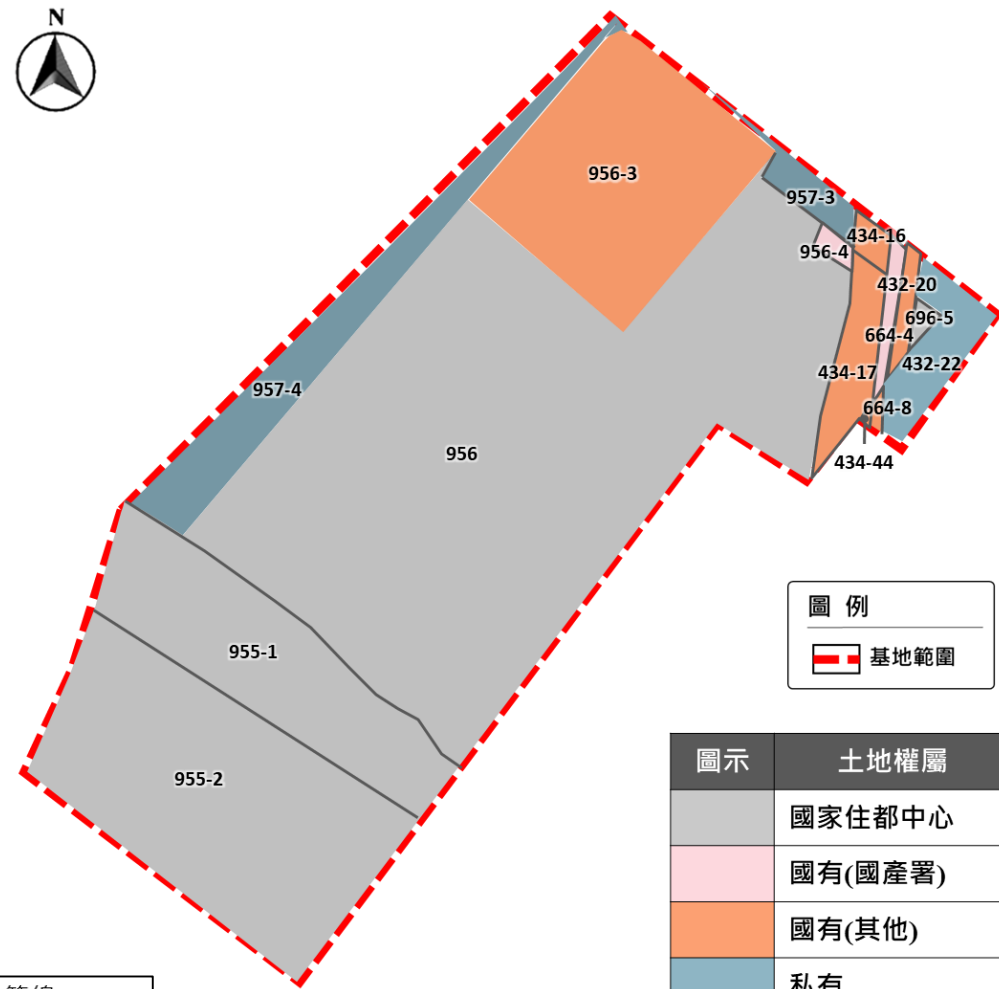
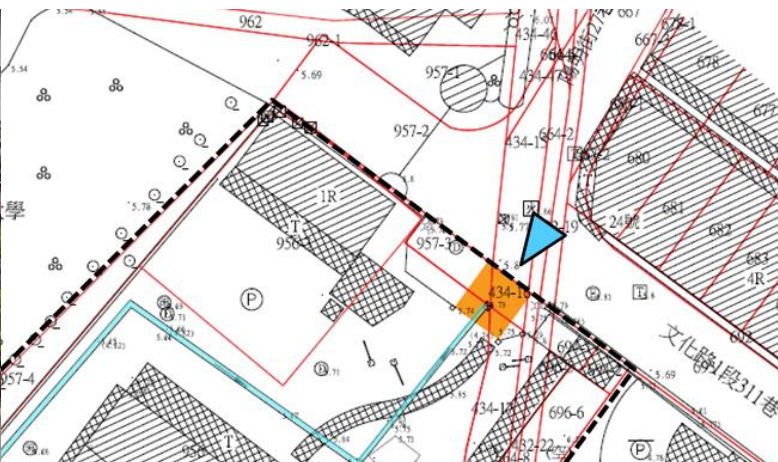




# 2 地主整合

## 軍備局土地處理

- **由國家住都中心價購**：依行政院110/1核定之社會住宅興辦計畫(第一次修正核定本)，國防部營改基地由國家住都中心興辦社會住宅，並得運用部分土地辦理都更以籌措經費，本案即為辦理都更之標的，並已報院奉悉在案，故依本中心設置條例第27條價購。
- **價購之例外-板橋福利站使用**：依據福利站需求空間價值換算，保留部分土地不出售，更新後選配供板橋福利站使用，剩餘權值以發給差額價金處理，保留土地面積為350m<sup>2</sup>。
- **價購之例外-道路養護範圍**：價購過程中，部分住宅區土地屬板橋區公所養護道路範圍，屬土地法第14條所訂之公共通道，為不得私有土地，故不予讓售，土地面積為7m<sup>2</sup>。



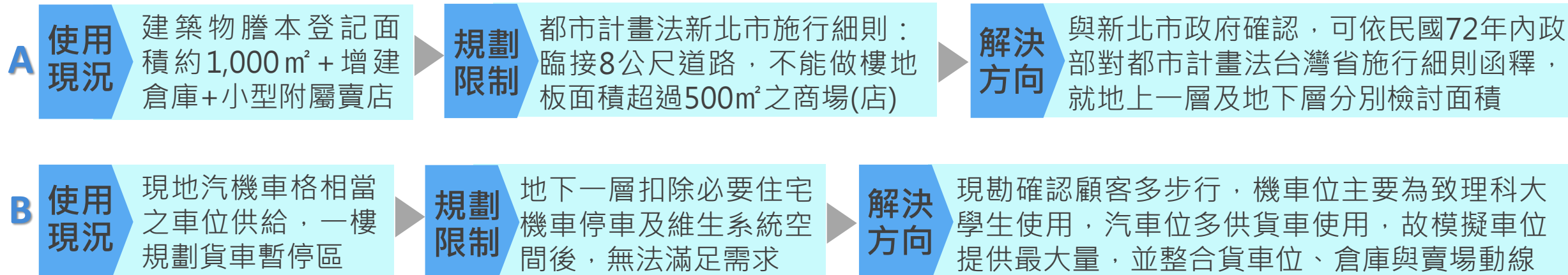
圖例

	基地範圍
--	------

圖示	土地權屬
	國家住都中心
	國有(國產署)
	國有(其他)
	私有

	地籍線
	更新地區範圍
	黃網線區域
	排水溝
	照片視角

## ■ 主要議題



## ■ 達成共識

福利站提出需求		都市計畫法新北市施行細則第14條 限制面積	確認之規劃面積， 並納入招商需求說明書中
空間名稱	面積		
賣場	500m <sup>2</sup> (約151坪)	500m <sup>2</sup> 以下	500m <sup>2</sup>
辦公室	20m <sup>2</sup> (約6坪)	無限制	20m <sup>2</sup>
倉庫	165m <sup>2</sup> (約50坪)	500m <sup>2</sup> 以下 (以商場檢討)	140m <sup>2</sup> (約42.3坪)
理卸貨區	66m <sup>2</sup> (約20坪)		裝卸車位後方(或側邊)留設約10m <sup>2</sup> 空間作為卸貨區，理貨區則建議自行規劃於倉庫內。

## 校方需求

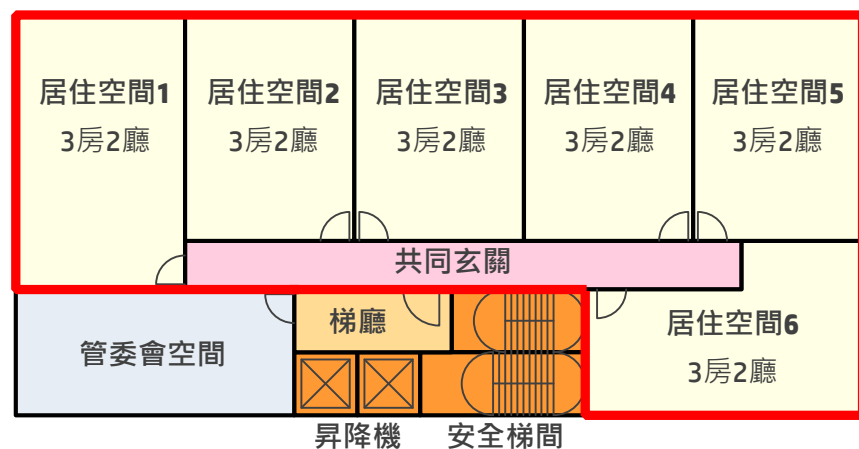
項次	需求類型	致理科大提出需求
一	產品定位	分回空間應為集合住宅（家庭式）為原則，房型與坪數規劃與鄰近住宅產品一致。
二	選配原則	分回空間集中於同一樓層，並以低樓層為原則。
三		選配空間及車位後，剩餘差額價金應小於最小分配單元之價值。
四		分回幾間房屋就需要多少車位。
五	建築需求	不需要獨立的樓梯。

## 方案研提

因尚有其他地主，無法限制選配，為滿足校方需求，研提兩方案：

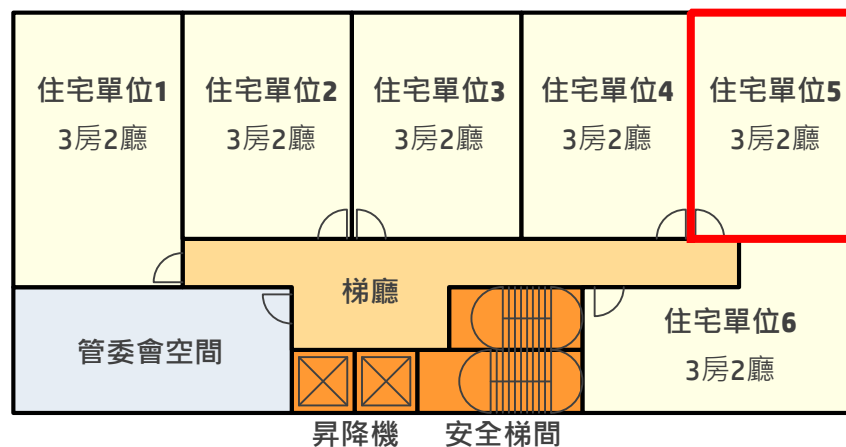
□ 方案1：二樓選配一大戶後辦理分戶

□ 方案2：二或三樓選配六戶



2F平面示意圖

— 分戶牆範圍(專有部分)



2F~3F平面示意圖

致理科大確認採方案2辦理，故於需求說明書明確規範2及3樓之房型(後續選配時，致理科大選配於2樓、3樓由本中心選配)



基地面積與臨路條件，  
無法規劃獨棟社宅產品

板橋區已有5處社宅基地施  
工中，可提供約750戶社宅

本中心分回房地長期持有，以一般住宅產品出租或配合住宅政策彈性運用

### 供給面

#### 租賃市場

供給房型比〈1房:2房:3房〉  
為6:2:2，其中1房型主要  
需求族群(夫婦、單人)等購  
屋能力相對較低而於板橋又  
有居住需求之族群。

#### 買賣市場

面積類似基地推案以2~3房為  
主，考量長期租賃需求，目標  
為無購屋能力族群，故本案房  
型規劃參考買賣市場之產品比  
例，以2~3房為主。

### 需求面

依「110年新北市家庭收支調查」  
及「新北市109年人口及住宅普  
查」，並考量住宅自有率後，板  
橋區對住宅仍有購買或租賃需  
求者(無自有住宅戶)的房型比  
〈1房:2房:3房〉為:3:3:4

- 板橋區以核心家庭為主(2房、3房產品)，惟考量單人家戶居住需求未被滿足，可適度規劃1房型產品。
- 故以房型比3:3:4為基礎，酌減可用社會住宅滿足之1房型需求，並考量單身者或夫婦日後成家及生育需求，**房型比〈1房:2房:3房〉訂為2:4:4**

### 現況課題

地區紋理



為地區主要聯外道路、車行為主，人行道狹窄不連續

開放空間



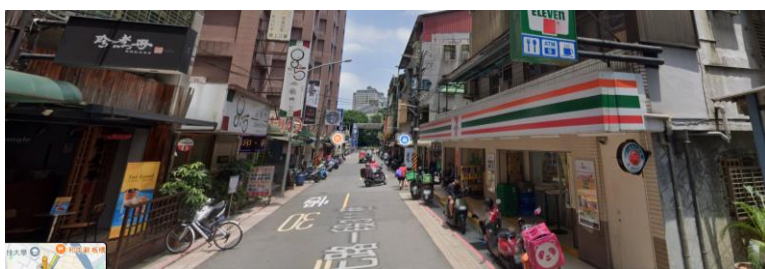
致理科大與健華新城為地區少見開放空間，惟無法串連

活動節點

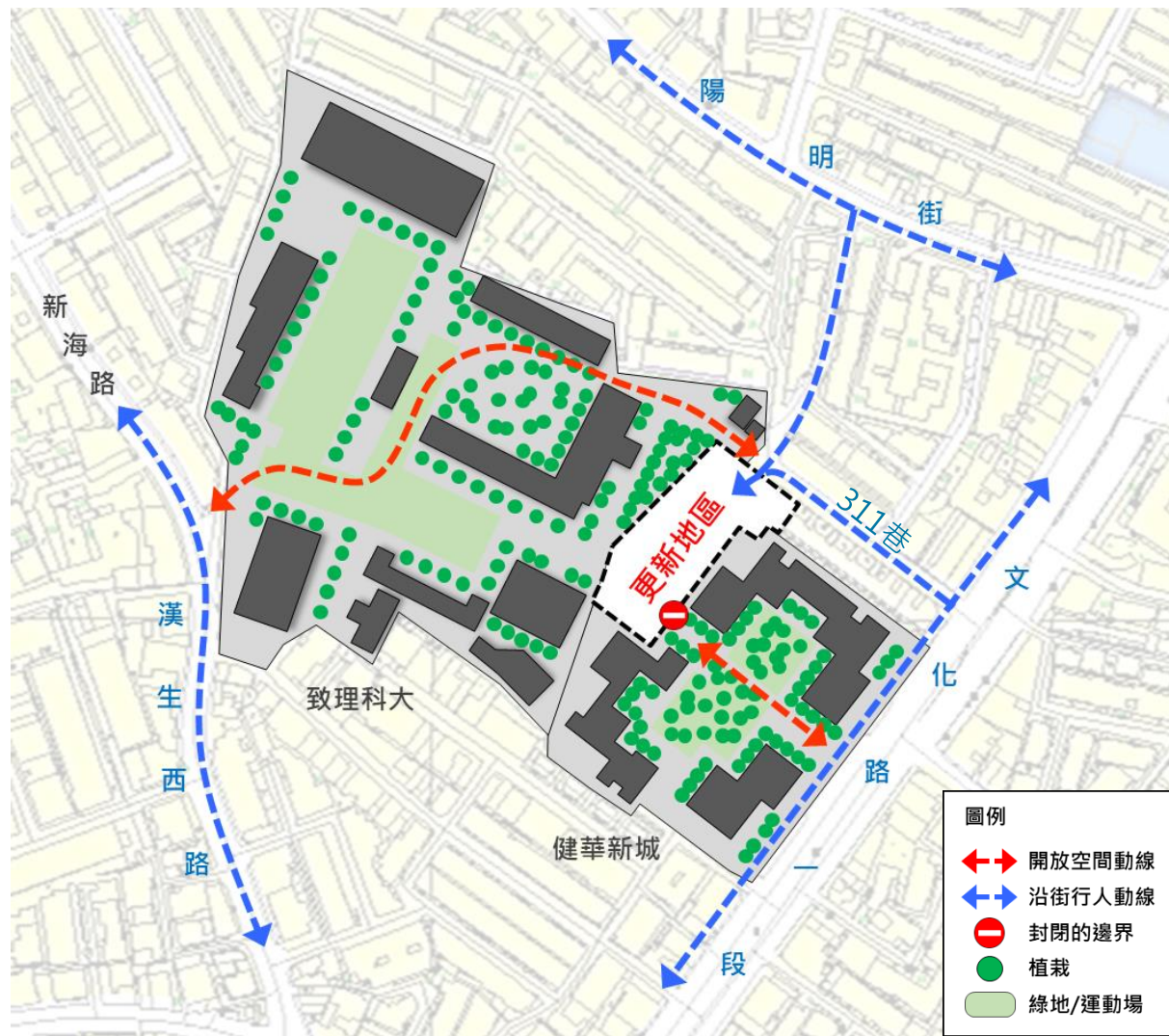


為商業設施、學校及三條巷道的人潮聚集輻輳點

出入通道



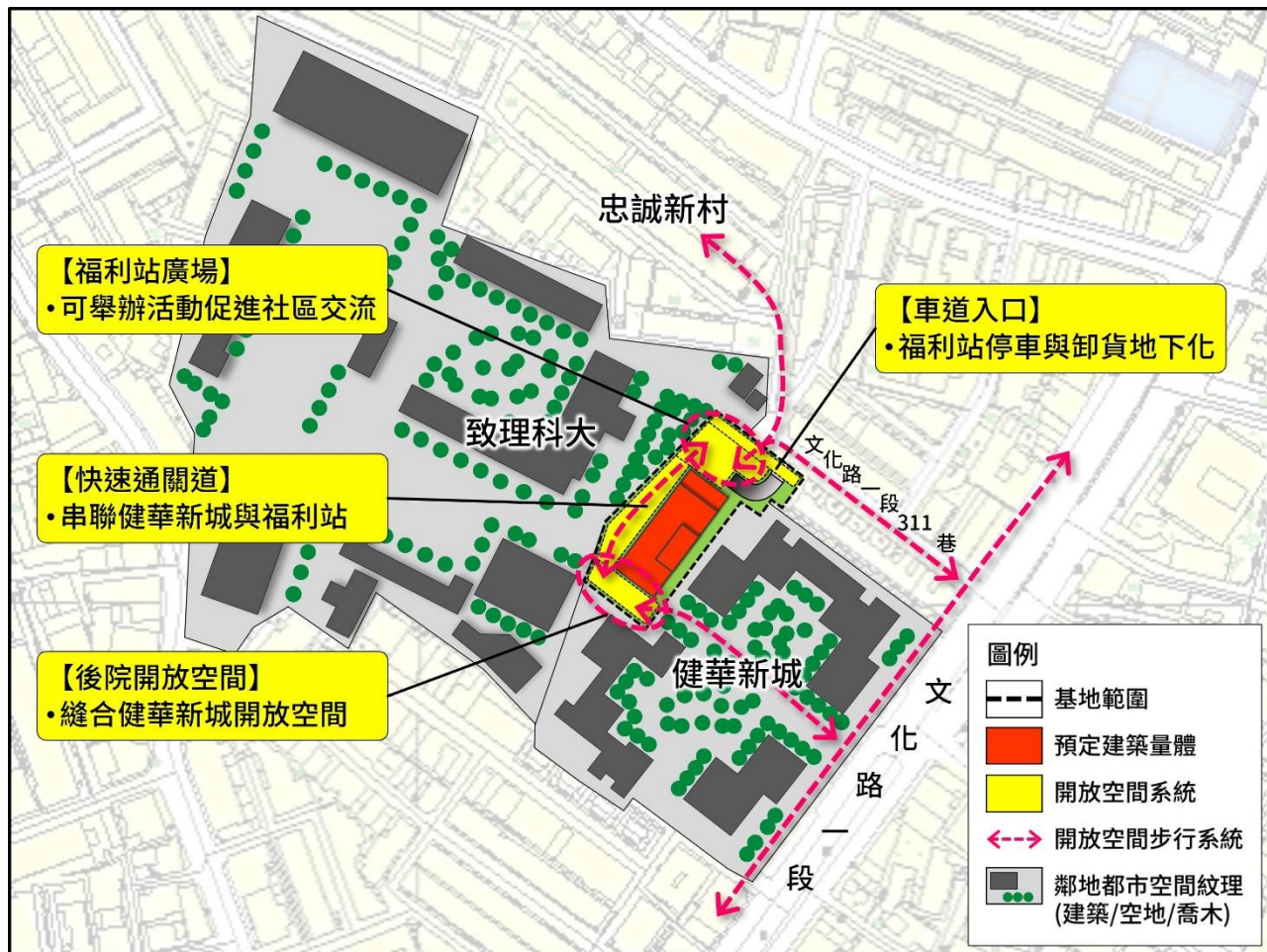
文化路一段311巷為福利站主要通路，人行空間不佳





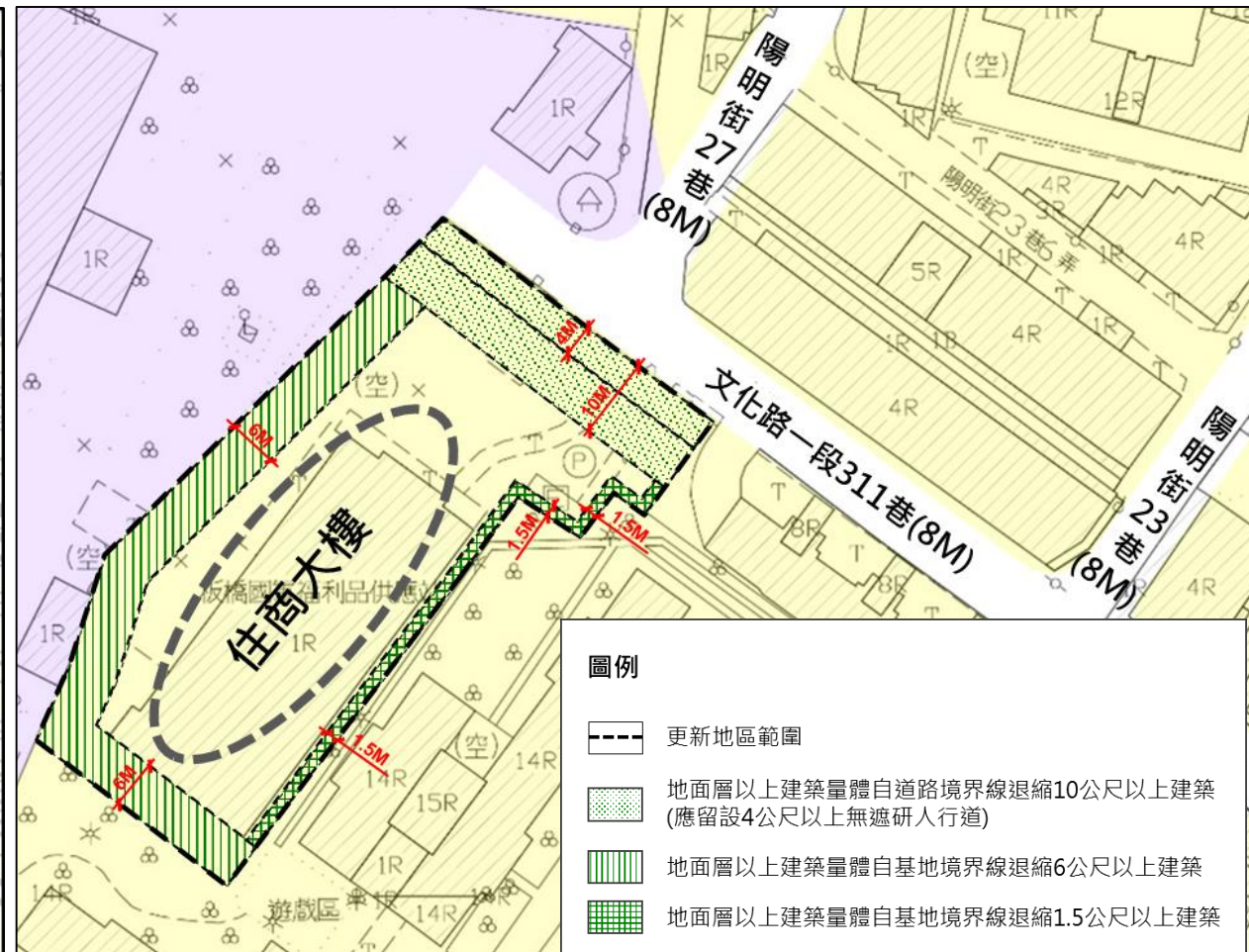
### 發展構想

透過外部開放空間整合串聯以提高使用便利性與發揮最大綜效。



### 法定計畫

以更新計畫的都市設計準則達到管控更新地區建築外部環境的目的。



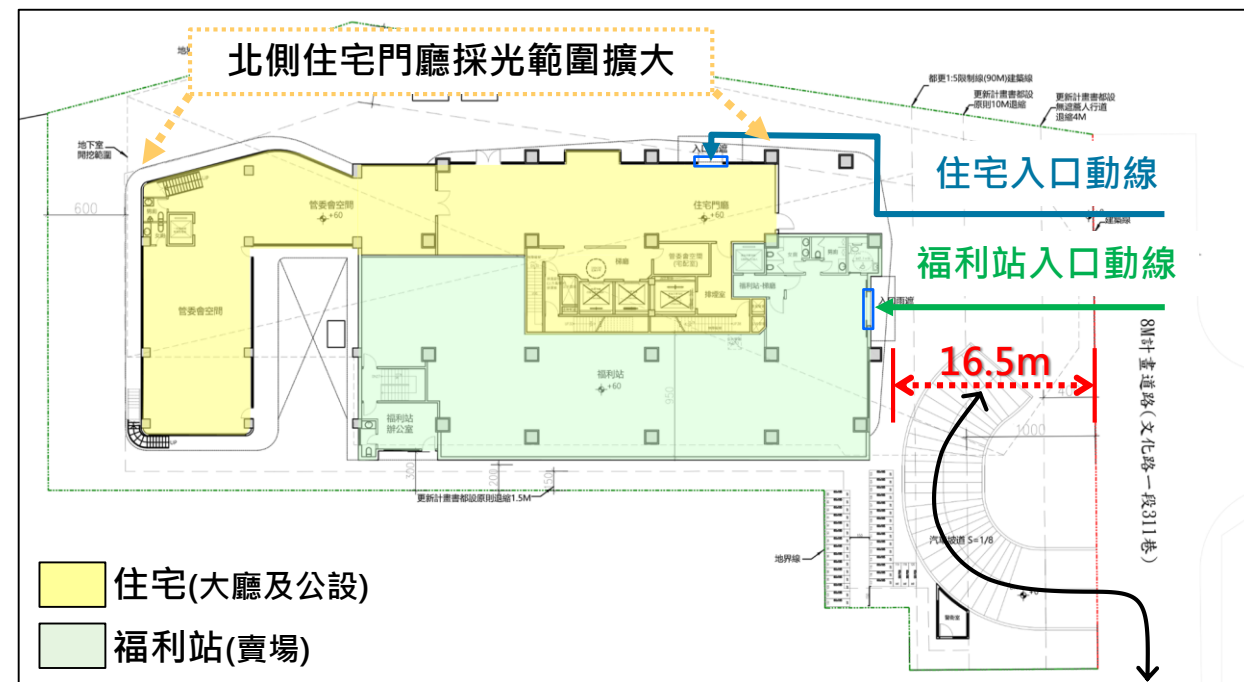


### 建築平面規劃

項目	先期規劃方案	出資人方案
使用機能	以住宅為主，僅一樓部分空間作為板橋福利站賣場	
機能區分	東西向切割：東側為商、西側為住	南北向切割：南側為商、西側為住
規劃考量	優先滿足「先來者」板橋福利站所需	強化「後到者」住宅出入便利性



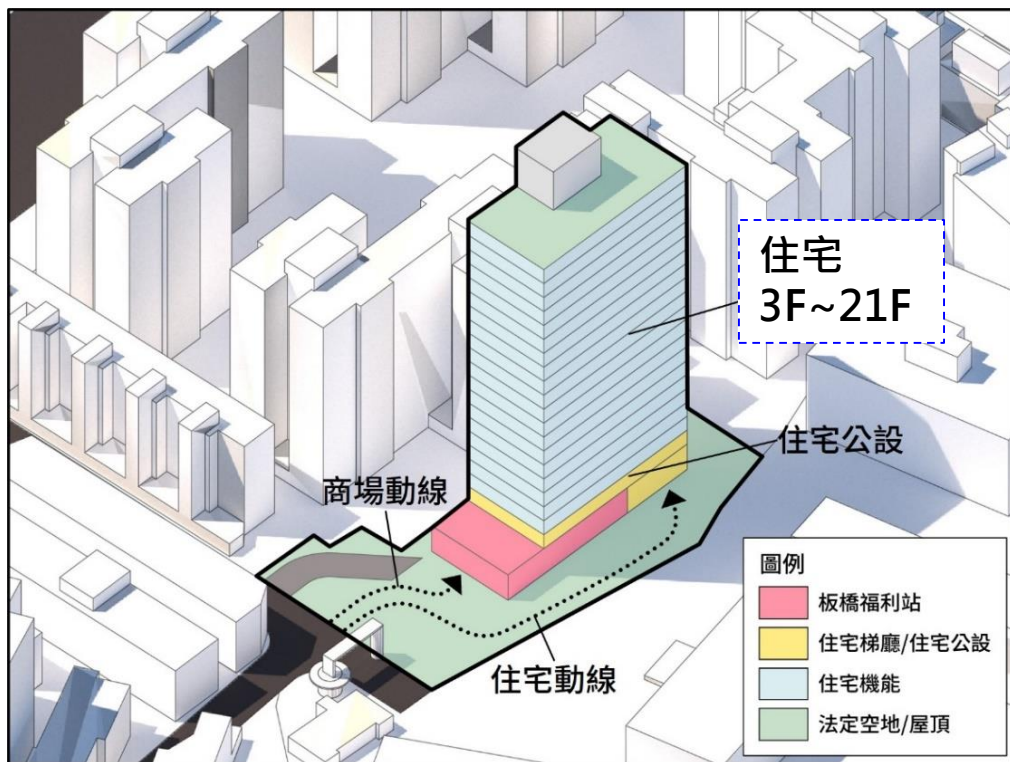
先期規劃建築平面示意圖



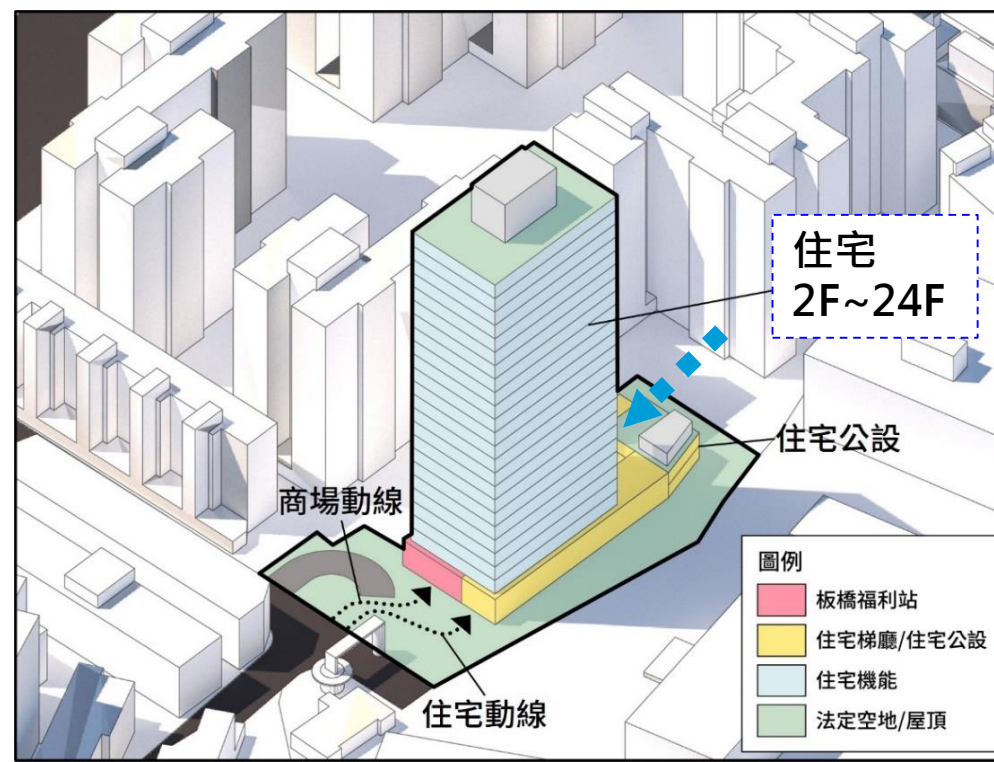
出資人方案建築平面示意圖

### ■ 建築量體規劃

項目	先期規劃方案	出資人方案
開發總量	基準容積8,616m <sup>2</sup> (2,872 m <sup>2</sup> × 300%) 及更新獎勵4,308m <sup>2</sup> (基準容積50%)	
樓層面積	住宅標準層銷售面積約301坪/層	住宅標準層銷售面積約260坪/層
樓層數	地上21層/地下4層	地上24層/地下4層



先期規劃建築量體示意圖



出資人方案建築量體示意圖

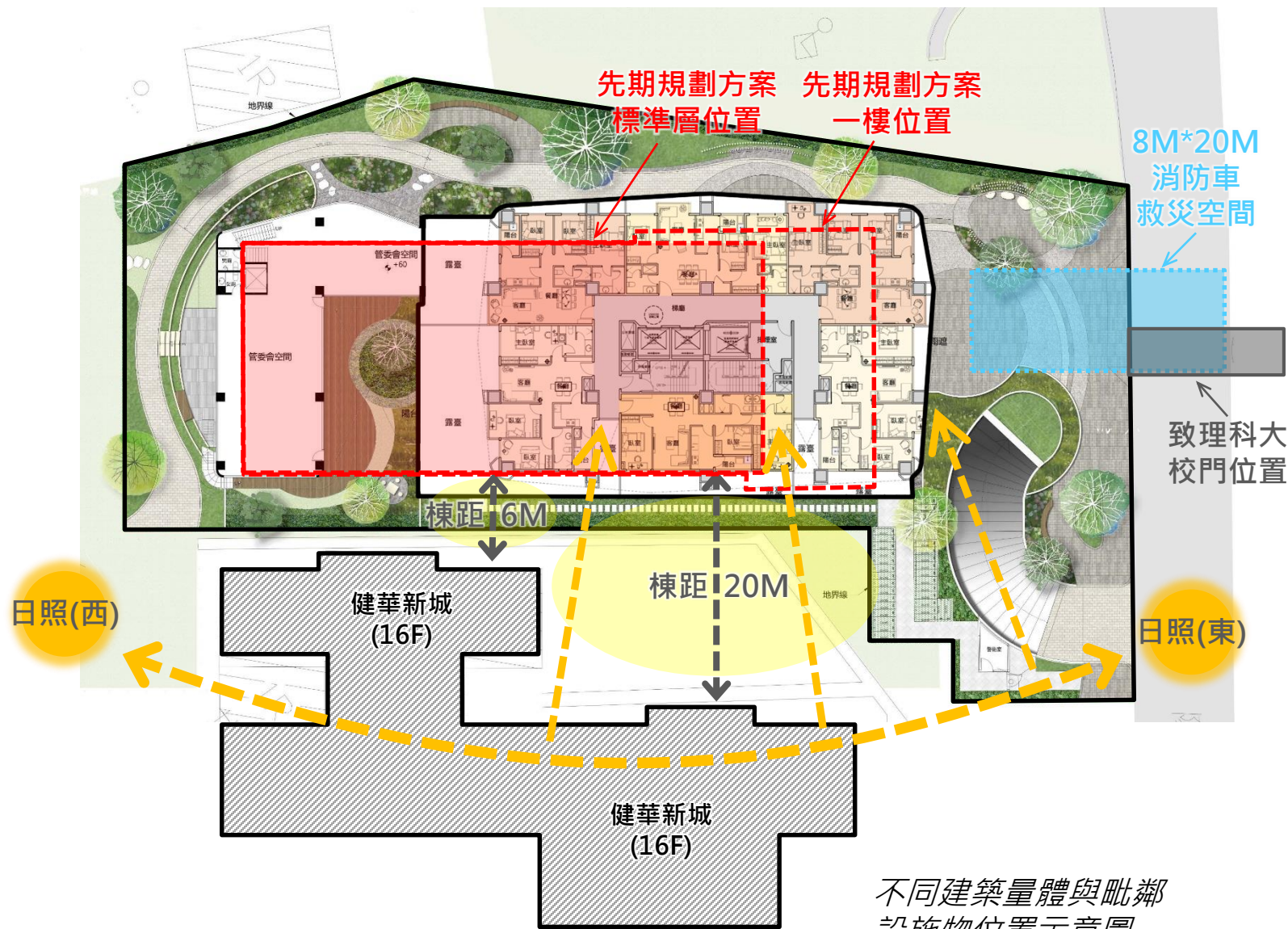


## 建築量體改變的得與失

- 出資人建築方案整體量體往臨路面移動，錯開鄰地健華新城建物最近處，減少兩者於日照與通風間的相互影響。
- 惟因臨路側空地進深縮小、車道下地動線改變，導致須協調致理科大同意搬遷校門，方有放置消防車救災空間。



出資人方案建築量體示意圖



不同建築量體與毗鄰設施物位置示意圖



# 4 空間規劃

## 容積獎勵層面

### 容積增加的優與劣

- 本案於前期整備期間，新北市政府曾函請本中心評估是否申請額容積(都更一箭)。
- 經評估加計增額容積，所有權人更新後權值反變少：
  - 因樓層數增加，營造單價隨之增加，拉高整體成本。
  - 增額容積價金導致成本負擔增加。
- 綜合考慮對財務及環境影響後，不予申請。

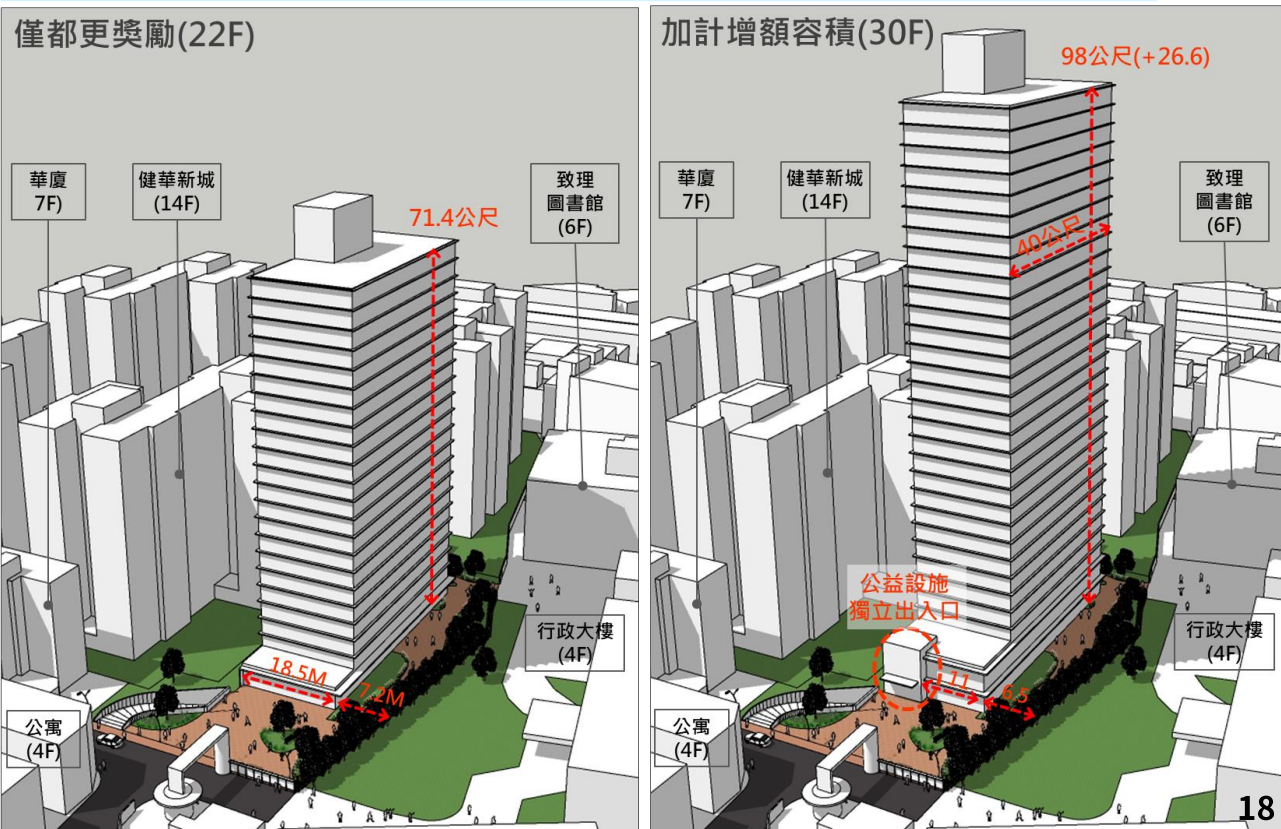
### 新北市增額容積規定

- 增額容積應申請基準容積之20%至50%，並負擔義務(詳右所列)。
- 總獎勵上限為基準容積200%。

<b>繳納容積價金</b>	建築基地申請當期之公告現值總額*1.4倍 x $\left(\frac{\text{申請增額容積量}}{\text{基準容積量}}\right)$
<b>捐贈法容10%公益設施或折代金</b>	老人活動或安養/公托/社宅/微型運動中心/創業育成/機關辦公/其他
<b>留設轉乘或開放空間</b>	公車停靠區、計程車招呼站
<b>提供公共機車位、共享運具車位</b>	20%法定汽、機車之面積

增額容積申請差異比較

項目	僅都更獎勵	加計增額容積	差異
獎勵值	4,300m <sup>2</sup> (50%)	8,601m <sup>2</sup> (100%)	+50%
建築規劃	22F/B4	30F/B6	上+8層，下+2層
停車位數	126席	204席	+78席
共同負擔比	41.48%	56.64%	+15.16%
總銷金額	約41.75億元	約53.84億元	+12.09億元
共同負擔	約17.32億元	約30.49億元	+13.17億元
共負創造效益	約2.41倍	約1.77倍	差距0.64倍
單位興建成本	18.37萬元/坪	20.16萬元/坪	+1.79萬元/坪
地主分配權值	24.42億元	23.35億元	-1.076億元





## ■ 招商過程

- 112/3 公開招商，徵求出資人
- 112/7 綜合評選，採規格審查後進行價格評決
- 112/10 與中華工程股份有限公司簽約

## ■ 方案特色

### □ 與招標要求主要差異

- 共同負擔比率：45.76%→44.16%
- 建物結構：鋼骨鋼筋混凝土(SRC)→鋼骨(SC)

### □ 創意與回饋概要

- 設計達「R-BERs新建住宅效能標示1級」
- 住宅共享公設對外開放使用
- 第一年免物業管理費
- 於致理科大校內設置資源永續機器及補助致理科大iCare銀保母計畫」
- 協助致理校門口遷移退縮及整體規劃
- 其他友善鄰里措施



臨路側廣場空間(校門已搬遷情境)

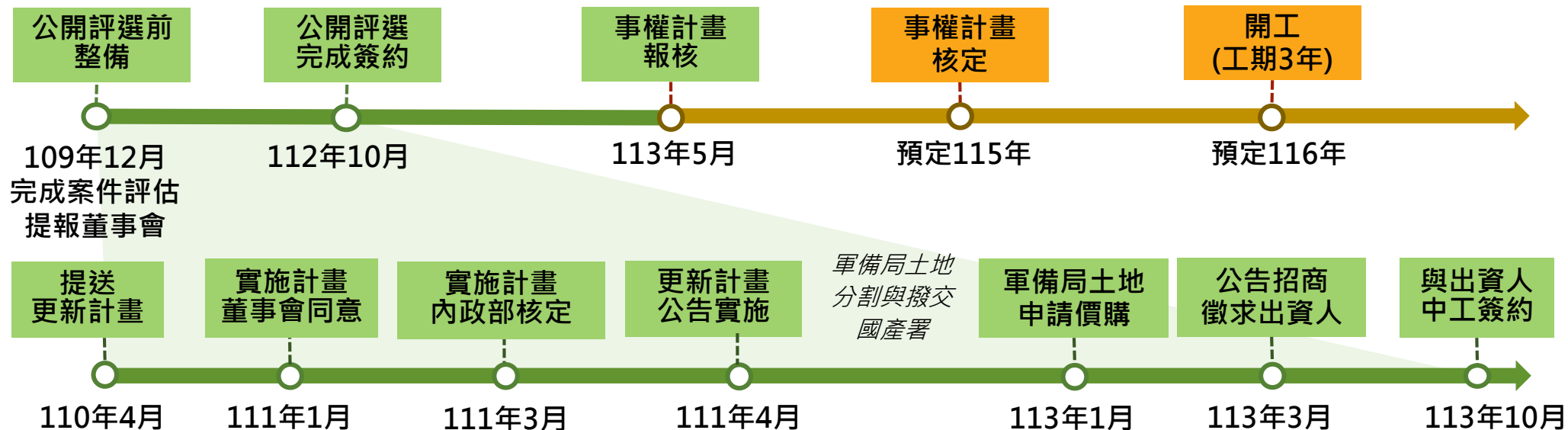


獨立配置的管委會空間



規劃興建1幢2棟之24層住宅大樓，取得綠建築黃金級、智慧建築銀級及耐震標章

### ■ 辦理期程



### ■ 結語

#### 意義

嵌入國防部原管有土地最後一塊拼圖，扮演承先啟後關鍵角色

空間面：串接當地都市紋理

機能面：延續社區與福利站依存關係

#### 價值

國軍福利站採都市更新原址續為營運的首案

作為公辦都更與國軍福利站資產活化的領頭個案



簡報結束 敬請指教