

都市更新事業計畫工作坊

模擬基地分組操作成果報告單

基地名稱：板橋區新興段

組員姓名：呂○恩、張○榕、謝○琳、李○妍、周○庭、葉○暄、黃○儒、林○慧、周○妍、陳○翰、陳○怡

發表簡報(圖片)

都市更新事業計畫工作坊 板橋區新興段

呂佳恩、張晏榕、謝沛琳、李筱妍、周詩庭、葉羽暄、黃郁儒、林律慧、周珮妍、陳柏翰、陳靜怡



基本資料

基地面積： $7,753.42\text{ m}^2$

基地位置

- 新北市板橋區新興段，館前西路旁，位於捷運府中站周邊



基地500m內包含：

- 捷運府中站
- 周邊商業區密集
- 市場：湧興市場、黃石市場、後埔市場
- 公共設施：柏壽公園、林本源園邸、板橋國小、板橋區公所、中華電信基地台、警察局與宗教設施



基本資料

基地現況

- 土地使用分區：商業區
- 法定建蔽率：70%
- 法定容積率：460%
- 基地位於增額容積（一箭）地區，可申請 20%-50% 增額容積
- 北側有一條市區排水，若改道需維持 5m × 2.4m 斷面

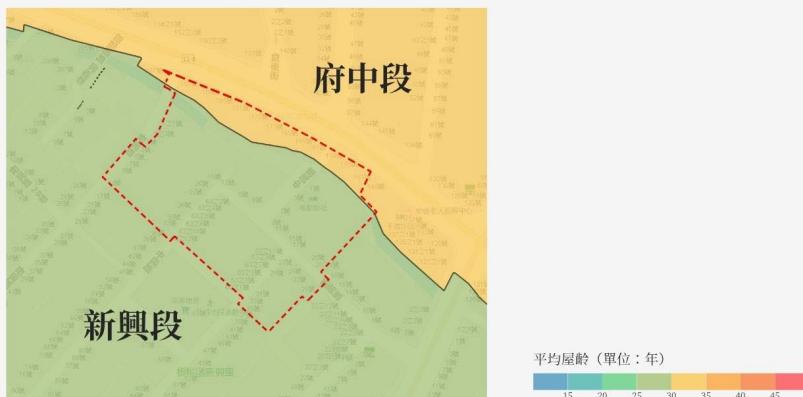


建物現況

- 基地內多為舊建築
- 巷道狹窄、建築線混亂

基本資料

屋齡平均為25-35年間



土地使用現況圖

1. 土地使用較破碎

紅、綠、黃等用地混雜，土地與建物彼此不連續，區域在功能上缺乏整合

2. 大量「無使用證照」建物，顯示違章或未合法化問題

標示無使用證照可能存在違建、違規使用或未合法申請使用狀態，增加更新協調的困難度

3. 公私地混雜，權屬複雜

同一區塊中有多筆不同地號，土地所有權人多元，不利於更新整合

4. 用地狀態不均衡

部分區塊使用密度高、部分則空置或低度使用，顯示發展不均勻



土壤液化潛勢圖

1. 整體更新區域位在液化潛勢區內

基地落在中潛勢液化區範圍內，地質條件相對軟弱

2. 建物耐震風險提高

若發生地震，沙質或填土層可能因孔隙水壓上升而失去支撐力，建物地基可能傾斜、沉陷或損壞

3. 建物多為舊有街廓，與液化潛勢疊加潛在危險性

既有建物可能未依現行耐震規範建造，再加上液化潛勢，顯示了基地的脆弱性

4. 液化風險將影響未來土地使用、建築量體與施工方法

液化潛勢將影響都市設計與工程布局，在更新計畫中，需重新評估：地下室可否開挖、建築高度、排水管線等問題





新北市都市更新單元劃定基準

第六條

更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者

(一) 為完整之計畫街廓。

(二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。

(三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。

(四) 毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者：

1、面積一千平方公尺以上，且一次完成更新者。

2、面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺，且有代管…等土地問題者。

5.面積達500平方公尺有 $1/2$ 以上4樓建物或原容積大於法定容積等情形，並經新北市都市更新審議委員會同意者。

→ 本案臨 1 條計畫道路且面積達7753.42 平方公尺



新北市都市更新單元劃定基準

第九條

更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至二十年以上。

前項更新單元應符合第四點至第八點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標二項以上。但位於下列區域之一者，僅須符合附表一所列指標一項：

(一) 大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。

(二) 面臨寬三十公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達二十公尺以上。





- 北側為館前西路，為寬度較大的主要幹道
 - 提供基地最重要的交通連結與生活動線
 - 適合作為主要出入口或大型開發面向

2. 東側與南側臨接中型道路

- 道路寬度中等（約8–12m）
- 具一定通行量，但不如館前西路

3. 西側街廓內部臨接較小尺度巷道

- 道路寬度較窄（約6m以下）
- 轉彎多、空間較窄，運輸車輛出入不便
- 低交通量的使用

4. 臨路條件呈現不均衡性

- 僅北側有大尺度街廓
- 東、南、西三側為中小型道路，對大型量體或大型建設配置有限制
- 反映基地外圍交通與開發以北側為主，其餘側需機動調整

5. 街廓內側呈現狹長、巷道多、動線複雜等問題

- 小巷交錯，不利於消防動線、機車停車規劃與建築退縮
- 過去街廓發展較未規劃

臨路條件規模



容積獎勵

● 適用法律

- 都市更新建築容積獎勵辦法
- 新北市都市更新建築容積獎勵辦法

● 基準容積 = 土地面積 x 容積率

$$\text{基準容積} : 7753.42 \times 460\% = 35665.73 \text{ m}^2$$

● 容積獎勵上限 = 基準容積 x 50%

$$\text{容積獎勵上限} : 35665.73 \times 50\% = 17832.86 \text{ m}^2$$



適用條文			獎勵額度	獎勵面積	
都市更新建築容積獎勵辦法	第6條	都市更新事業計畫範圍內之建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級	3.54%	1263.71 m ²	
	第10條	取得候選綠建築證書：黃金級	8%	2853.26 m ²	
	第11條	取得候選智慧建築證書：黃金級	8%	2853.26 m ²	
	第13條	採建築物耐震設計者，取得耐震設計標章	10%	3566.57 m ²	
	第14條	未經劃定應實施更新之地區：前目期間屆滿之次日起五年內	3.5%	1248.3 m ²	
	第15條	土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三	19.1%	6812.15 m ²	
新北市都市更新建築容積獎勵辦法	第6條	合法建築物之屋齡達三十年以上者	四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二	0.04%	15 m ²
			五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四	0.32%	113.71 m ²
總計(上限 50%)			52.5% 50%	18725.96 m ²	17832.86 m ²

增額容積

申請TOD增額容積之建築基地區位及條件

1 使用分區

位於捷運府中站300公尺範圍內，屬住宅區、商業區混合。

2 基地面積

基地面積7753.42平方公尺（大於2000平方公尺）。

3 面前道路

- 道路寬度6公尺以上，得退縮道路寬度補足達8公尺，並供公眾通行（退縮部分得計入法定空地）。
- 連續路面寬度20公尺以上。



增額容積申請額度



依更新條例重建

⇒ 增額容積、容積移轉及各項容積獎勵總和，
不得超過基準容積之100%

增額容積+容移金額

增額容積比例	容積移轉比例	增額容積成本	容積移轉成本	總成本
20%	5%	1046865531	128467746	1175333277
	10%	1045234193	256934772	1302168965
	15%	1043691036	385402518	1429093554
	20%	1042229106	513869545	1556098651
	25%	1040842138	642337291	1683179429
	30%	1039524519	770804317	1810328836

增額容積比例	容積移轉比例	增額容積成本	容積移轉成本	總成本
25%	5%	1337539517	128467746	1466007263
	10%	1335224787	256934772	1592159559
	15%	1333031897	385402518	1718434415
	20%	1330951451	513869545	1844820996
	25%	1328975027	642337291	1971312318
30%	5%	1546278898	128467746	1674746644
	10%	1544086008	256934772	1801020780
	15%	1542005562	385402518	1927408080
	20%	1540029138	513869545	2053898683

增額容積20%成本

價金

建築基地申請當期之公告現值總額 $\times 230\% \times (\text{申請增額容積量} \div \text{基準容積量})$
 $=1,835,253,140 \times 230\% \times 20\% = 844216445$ (元)

代金

公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值

$\{1426.63 \div [35665.73 + (35665.73 \times 90\%)] \times 7753.42\} \times 236702 \times 1.4 = 54091616$ (元)

興建成本

1426.63×86883 (元) = 123949895 (元)

管理維護經費

1426.63×200 (元) $\times 25$ (年) = 7133150 (元)

應設置停車位價值

12838000 (元)

總計1042229106 (元)

容積移轉20%

以板橋區 平均成本140%概算

容積移轉成本概算=(接受基地可移入容積 x 接受基地土地公告現值 ÷ 接受基地容積率) x 調整比率

$$=(7133.14 \times 236,702 \div 460\%) \times 140\% = 513,869,545(\text{元})$$

接受基地					容移成本(元) (移入容積 x 公告現值 ÷ 容 積率)	調整後 (140%)
地號	面積	容積率	移入容積	土地公告現 值		
板橋區 新興段83筆 府中段47筆 土地	7753.42	460%	7133.14	236,702	367,049,675	513,869,545
合計	7753.42	--	7133.14	--	--	513,869,545

市場不納入規劃 基地範圍之分析圖





理由及分析

• 空間機能區隔與發展重點

1. 都市更新主要以改善住宅及商業混合區為主，目的是提升居住品質以及都市發展機能。
2. 市場屬於公有公共設施，和住宅、商業用地在空間需求、使用型態、管理目標上完全不同，適用的規劃法規和設計方式皆有差異，容易產生適配困難。
3. 依《都市計畫法》，計劃地區範圍內不得影響原規劃設置的公益機能，適合獨立處理其活化或改建。

第 42 條

- 1 都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：
 - 一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
 - 二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
 - 三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
 - 四、本章規定之其他公共設施用地。
- 2 前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。



理由及分析

• 管理與協調困難，易產生爭議延宕進度

1. 市場用地內經營型態多元，產權結構複雜，牽涉眾多攤商與經營權，納入都市更新區後，協調利益容易產生重大紛爭，行政協辦與談判難度明顯提高。
2. 都市更新需要共識與效率，若納入市場，政策進展會因眾多利害關係人意見分歧造成延遲，影響原本住宅及商業用地的改善成效。



因此將市場（公設）獨立處理，活化其使用是比較合理的做法

水路改道

舊有水溝課題

- 1 分割街廓
- 2 明渠觀感不佳
- 3 病蟲害及髒亂問題
- 4 安全隱患



水路改道

預期對策與構想

1 下水道加蓋

- 提供公設
植被覆蓋可提高雨水入滲，使都市排水更貼近自然，並提升韌性
- 提供綠帶
釋放空間，擴大居民步行環境

2 將水溝位置外移

- 避免基地被分割，維持完整街廓



新興里人口分析

在2022年的統計中，新興里的居民，約有8.6%為15歲以下的幼年人口、71.8%為15-64歲的人口、而19.7%為65歲以上的老年人口。

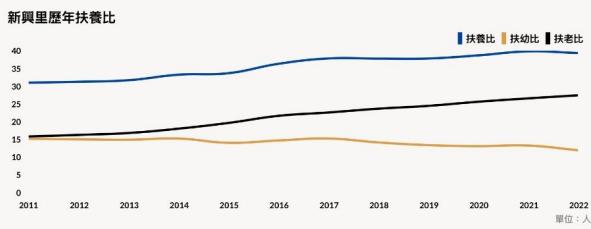
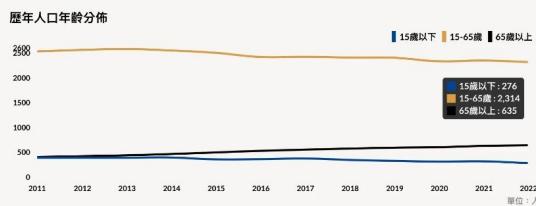
15歲以下	15-64歲	65歲以上	老年人戶數
8.6 %	71.8 %	19.7 %	515 戶

撫養比
39.37 %

撫幼比
11.93 %

撫老比
27.44 %

老化指數
230.07



➡ 高齡人口佔19.7%，扶老比逐年上升，人口結構高度老化，可能出現長期照護需求

基地課題與對策

- 1 土地權屬複雜 ➡ 爭取容積獎勵，提高地主都更意願
- 2 街廓老舊、巷道狹窄且動線混亂 ➡ 廢巷改道
- 3 臨路條件不均 ➡ 廢巷改道
- 4 水溝造成基地分割 ➡ 水溝外移加蓋，設置綠帶
- 5 中度土壤液化區 ➡ 導入耐震設計，並設置三至四層地下室
- 6 人口高齡化 ➡ 設置長照中心

平面配置

建蔽率:40%
總樓地板面積:67764.8908平方公尺



樓層配置



時程預估

階段	主要內容	預估時間
前期整合	地主溝通、產權釐清、意向取得	1-2 年
政府審議	都市計畫審查、交通/安全/排水審查、公展與說明會	3-4 年
細部設計與建照審查	建築設計、都市設計審查、建照補件	1-1.5 年
拆除與新建工程	拆除、地下室開挖、主體結構、外牆與裝修	3.5-5 年
交屋與登記	使照、公共設施點交、權狀登記	0.5 年
全案完工期程	—	約 8-13 年

Thank You!

講評者回饋：

1. 增額容積、容積移轉成本金額高，數字呈現可用千分位符號分。
2. 屋齡資料與土地現況圖不太符合，屋齡大約都超過 40-50 年以上。
3. 有清楚陳述為何不把市場納入基地範圍的考量原因。
4. 水路改道的想法是好的，但可以再做更細緻的考量。
5. 最近新北市有修法放寬商業區都更住宅使用比例限制，要隨時注意法條的變更。
6. 可以考慮嘗試做市場納入的規劃看看。
7. 隨時注意相關法令的變動。
8. 道路改道及拓寬要考慮周遭居民和市場的使用。
9. 規劃有考量到基地周遭的人口條件。

依照講評者的建議，我們會修改…

1. 成本數字呈現用千分位符號分、尾端數字可用 0 代替方便聽者看。
2. 此區域的屋齡調查需連貫建物套匯圖，更改為正確合理之資料。
3. 水路改道還需要了解相關法規做分析，還有流體力學等實際圓滑改道的設計考量。
4. 規劃實務需要隨時注意法令更動。
5. 可以把市場往外邊移或是移到旁邊，人流比較不會這麼擠，以及多串聯車道與人行道的合理性。
6. 一條法令的變動可能會對整體都更案有極大影響，故應隨時注意。
7. 評估道路的設置是否符合使用需求。
8. 規劃時需考量之後周遭的商業發展，人流會如何進入。