

新北市板橋區江子翠段溪頭小段 135-5 地號等 14 筆土地

都市更新事業計畫案

—  
【執行進度報告】

實施者：三輝建設股份有限公司

聯絡地址：新北市板橋區板新路 101 號 3 樓

聯絡電話：(02) 8951-3566

中 華 民 國            1   1   1            年            0   3   月

# 一、 辦理歷程與法令依據

## (一) 辦理歷程

過	程	日	期	發	文	文	號
1	事業概要公聽會	95年3月1日					
2	申請事業概要	95年3月6日		三輝企劃字第95008			
3	事業概要核准	95年3月24日		北府城更字第0950153104號			
4	自辦事業計畫公聽會	95年11月23日					
5	擬訂事業計畫報核	95年12月27日		95.12.01三輝企劃字第95059號			
6	公開展覽期間	96年2月16日至 96年3月17日		北府城更字第09600644391號			
7	公辦公聽會	96年3月9日		北府城更字第09600644391號			
8	第一次專案小組會議	96年5月17日		北府城更字第0960346006號			
9	第一次專案聯席審查會議	96年9月6日		北府城更字第0960578097號			
10	協調會會議	96年10月9日		北府城更字第0960680149號			
11	召開審議委員會	96年12月5日		北府城更字第0960749275號			
12	都市設計審議委員會	96年12月28日		北府城設字第0960830977號			
13	都市設計審議委員會 專案小組會議	98年6月8日		北府城設字第0980504127號			
14	召開審議委員會	98年8月14日		北府城設字第0980600830號			
15	擬訂事業計畫核定	98年10月10日		98.10.01北府城事字第0980782360 號			
16	變更事業計畫自辦公聽會	107年4月27日		107.04.19三輝企劃字第107031號			
17	變更事業計畫報核	107年5月25日		三輝企劃字第107044號			
18	變更事業計畫公開展覽	107年10月4日 起15日		107.09.26新北府城更字第 1073538401號			
19	變更事業計畫公辦公聽會	107年10月12日		107.09.28新北更事字第 1073538826號			
20	第一次專案小組審查	107年12月03日		107.11.26新北府城更字第 1073540606號			

過	程	日	期	發	文	文	號
21	第二次專案小組審查	108年05月23日		108.05.15	新北府城更字第	1084214376號	
22	第三次專案小組審查	108年08月20日		108.09.16	新北府城更字第	1084218316號	
23	聽證會	108年11月26日		108.11.04	新北府城更字第	1084220484號	
24	第4次都更及爭議處理審議會	108年11月29日		108.12.04	新北府城更字第	1084221775號	
25	變更都市更新事業計畫核定	109年3月4日		109.03.03	新北府城更字第	1094701660號	
26	八達通大樓敦親睦鄰基金協議書簽訂完成	109年4月24日					
26	地下一樓機車停車場初驗	109年9月29日		109.10.20	新北更事字第	1094711912號	
27	地下一樓機車停車場複驗	110年5月14日		110.06.08	新北更事字第	1104656541號	
28	捷運用地周邊範圍整體環境景觀施作工程(南側人行廣場部分)移交接管會勘、捐贈地下壹層機車停車場複驗	110年9月15日		110.09.28	新北更事字第	1104660879號	
29	地下一樓停車場免增契稅	110年10月7日		110.10.07	新北市交停字第	1101918667號	
30	捷運用地周邊範圍整體環境景觀施作工程(南側人行廣場部分)函請區公所移交接管	110年10月8日		P. 69			
31	地下一層機車停車場用印完成相關文件	110年11月18日		110.11.18	新北交停字第	1102210517號	
32	地下一層機車停車場完成產權登記予新北市政府交通局	111年2月14日		P. 61			
33	板橋區公所同意接管南側人行廣場事宜	111年3月24日		111.03.24	新北板經字第	1112035646號	

## (二) 法令依據

依據 110 年 5 月 28 日修正發布之都市更新條例第 75 條規定，都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形，另依 108 年 5 月 15 日修正之都市更新條例施行細則第 35 條規定，本條例第 75 條所訂之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣(市)主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

本案「新北市板橋區江子翠段溪頭小段 135-5 地號等 14 筆都市更新事業計畫案」係於民國 98 年 10 月 10 日發布實施(98.10.01 北府城事字第 0980782360 號函)。

本案原申請鋼骨鋼筋混凝土構造(以下簡稱 SRC)變更為鋼骨構造(以下簡稱 SC)，因 SRC 構材勁度較大，有助於降低構材之變形量與減少建築物整體之側向位移，故取 SRC 構造的重要優點為設計依據，但考量 SRC 構造常發生樑柱接頭配筋過密，較無法確保混凝土澆置品質，進而影響耐震性能。故申請變更設計更改為 SC 構造，於建築物東、西向增加斜撐，採用 UBB 被動消能元件屬結構制震元件，使其加強 SC 構造之優點，細部設計皆以國內相關耐震規範為依據，且 SC 結構系統拆解容易，較易回收等優點。再者，地主要求因應少子化趨勢，變更建築設計，坪數由大坪數(約 75~99 坪)變更為中坪數(約 44~66 坪)。本案依都市更新條例第十九條，變更都市更新事業計畫，並於民國 109 年 3 月 4 日發布實施(109.03.03 新北府城更字第 1094701660 號函)，茲依規定整理執行情形如后。

## 二、更新單元說明

### (一)基地位置

本更新單元位於新北市板橋區文化路二段與雙十路二段交叉口，緊鄰板南線捷運江子翠站，都市計畫土地使用分區皆屬商業區。

### (二)更新單元範圍

本案更新單元未座落於政府劃定之更新地區內，前於事業概要申請時依「都市更新條例」第十一條，「…為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，…」及「臺北縣都市更新單元劃定基準」，採二、(一)、「臨接計畫道路或街廓內面積均在一千五百平方公尺以上者」，劃定本案更新單元，並依「都市更新條例」第十九條規定，邀請基地相關土地及合法建築物所有權人參加公聽會，經協調後確定本次自行劃定更新單元範圍，據以申辦都市更新事業。

本基地西臨文化路二段(40米)、隔捷運江子翠站3號出口廣場，鄰近雙十路二段路口(30米)，更新單元東北側、西南側及東南側鄰接之土地均已建築或開闢道路完成，東北側為捷運江子翠站三號出口廣場及轉乘停車場西南側為國產汽車展售中心，建物狀況良好，且無更新意願及需求，東南側相鄰社區已更新完成，並配合捷運開闢人行廣場，本案更新單元範圍包含板橋區江子翠段溪頭小段135-5地號等14筆土地(第三崁小段353-19、353-32、353-36、354-6及354-7；溪頭小段135-5、135-8、135-9、135-10、135-11、135-12、135-13、135-14及135-16)。面積共1,844.00 m<sup>2</sup>。



### 三、 實施者

實施者：三輝建設股份有限公司（負責人：廖美雲）

聯絡地址：新北市板橋區板新路 101 號 3 樓

聯絡電話：(02)8951-3566

統一編號：97388529

## 四、更新後土地使用建築計畫

### (一) 土地使用計畫

#### 1、都市計畫土地使用強度

(1) 本更新單元位於板橋都市計畫，本單元範圍內之土地使用分區屬「商業區」(建蔽率為 80%、容積率為 460%)。

(2) 基準容積： $1,844 \text{ m}^2 \times 460\% = 8,482.40 \text{ m}^2$

#### 2. 申請容積獎勵後土地使用強度

##### (1) 允建建築容積

本案更新後總允建容積樓地板面積為  $1,844 \text{ m}^2 \times 460\%$ (基準容積) +  $8,482 \text{ m}^2 \times 41.95\%$ (都市更新獎勵容積) +  $8,482 \text{ m}^2 \times 100\%$ (捐贈公共設施獎勵興建樓地板面積) =  $20,523.48 \text{ m}^2$ ，本案申請允建容積樓地板面積  $20,523.48 \text{ m}^2$ ，允建容積率 1,112.99%。

實際設計容積率為 1,112.95%，實際設計容積樓地板面積為  $20,522.89 \text{ m}^2$ 。

### (二) 建築興建計畫

#### 1、建築物樓層、結構

本更新單元預計興建單棟(地上 32 層地下 8 層)之建物，採鋼骨結構設計。總戶數為 173 戶，計有 11 戶商辦單元(6 戶金融機構、5 戶辦公室)及 162 戶住宅單元。配合捷運廣場留設寬敞之人行步道，並規劃角地廣場，創造多變的公共領域與私密空間。

#### 2、建築配置

- (1) 一層：作為門廳、金融機構。
- (2) 一樓夾層：作為管委會空間、辦公室。
- (2) 二至三層：作為辦公室及機房。
- (3) 四層：作為管委會空間、機房。
- (4) 五至三十二層：作為住宅使用。



## 五、 執行進度說明

### (一)執行情形

1. 民國 98 年 10 月 10 日都市更新事業計畫發布實施
2. 民國 99 年 1 月 28 日領取建造執照。
3. 民國 99 年 4 月拆除更新單元內三棟房屋
4. 民國 99 年 10 月 7 日申報開工
5. 民國 102 年 12 月 31 日申報放樣勘驗
6. 民國 103 年 8 月 12 日核准建築執照變更設計
7. 民國 107 年 5 月 25 日變更事業計畫報核
8. 民國 107 年 7 月 9 日環境保護局同意撤銷環境影響差異分析報告
9. 民國 109 年 1 月 2 日申請建築物竣工勘驗
10. 民國 109 年 3 月 4 日變更事業計畫發布實施
11. 民國 109 年 8 月 27 日領取使用執照
12. 民國 110 年 4 月底接通台電外線
13. 民國 110 年 11 月 23 日綠建築保證金退還事宜將依相關規定審核。
14. 民國 110 年 12 月 20 日領取綠建築保證金。

### (二)地下一樓捐贈停車場進度預定表

1. 民國 109 年 9 月 29 日辦理地下一樓機車停車場初驗，並依 109 年 10 月 20 日新北更事字第 1094711912 號函意見，改善及修繕相關缺失。
2. 民國 110 年 2 月接獲新北市政府交通局來函關於地下一層機車停車場相關事宜(詳 P. 53)

3. 民國 110 年 4 月 9 日三輝企劃字第 110039 號函，實施者已依 109 年 10 月 20 日新北更事字第 1094711912 號函意見，改善地下一層機車停車場相關缺失，函請都更處辦理複驗。(詳 P. 54)
4. 預定民國 110 年 5 月 14 日辦理複驗事宜。(詳 P. 56)
5. 因本案尚未成立大樓管委會，夜間為無人管理狀態，無法確實執行管理，為維護地下一層供公眾使用機車停車場民眾之公共安全，本案擬於大樓管委會成立後，再將地下一層機車停車場點交新北市。
6. 民國 110 年 5 月 14 日經都更處及交通局複驗，需再改善相關缺失。
7. 除考量本案夜間無人管理，有公共安全疑慮外，另本案坐落之板橋區忠翠里，民眾多人確診，為新冠肺炎重災區，目前疫情尚未趨緩，懇請貴局同意本案於大樓管委會成立後，再將地下一層機車停車場點交新北市，以維護住戶及使用機車停車場民眾之公共安全。
8. 依 貴處中華民國 110 年 7 月 5 日新北更事字第 1104657182 號函，展延辦理捐贈地下一層機車停車場相關事宜
9. 民國 110 年 9 月 15 日辦理地下一樓機車停車場複驗，交通局原則同意點交，依交通局要求備齊點交資料中
10. 民國 110 年 10 月 7 日交通局同意地下一層停車場免徵契稅。(詳 p. 59)
11. 民國 110 年 11 月 18 日地下一層機車停車場用印完成相關文件。(詳 p. 60)
12. 民國 111 年 2 月 14 日已完成產權登記予新北市政府交通局。(詳 P. 61)
13. 民國 111 年 3 月 15 日交通局通知用印移交清冊後過局憑辦。(詳 P. 65)
14. 預計民國 111 年 6 月辦理地下 1F 機車停車場啟用(實際以交通局核准日期為準)。

### (三) 捷運用地周邊環境景觀規劃施作工程

1. 民國 109 年 08 月 28 日繳納保證金完成。
2. 台北大眾捷運股份有限公司點交完成後，捷運用地工程預計工期約 120 天(不含點交驗收時程)。
3. 民國 110 年 9 月 15 日辦理捷運用地周邊範圍整體環境景觀施作工程(南側人行廣場部分)移交接管會勘，依 110 年 9 月 28 日新北更事字第 1104660879 號函意見，改善及修繕相關缺失，原則同意點交。(詳 P. 68)
4. 民國 110 年 10 月 08 日捷運用地周邊範圍整體環境景觀工程(南側人行廣場部分)，函請區公所移交接管事宜
5. 民國 111 年 3 月 24 日依新北板經字第 1112035646 號區公所同意接管事宜。
6. 預計民國 111 年 6 月地下一層機車停車場辦理啟用後(實際以交通局核准日期為準)，實施者再向台北大眾捷運股份有限公司申請，捷運公司將捷運用地點交實施者後，開始進行整體環境景觀工程施工。
7. 預計民國 111 年 6 月通知台北大眾捷運股份有限公司進行點交作業，7 月至 8 月捷運用地施工前點交予實施者，111 年 9 月至 112 年 1 月捷運用地周邊綠美化工程施工，11 年 2 月至 4 月工程驗收完成(實際以台北大眾捷運股份有限公司工程驗收完成時間為準)。

### (四) 八達通大樓敦親睦鄰基金

1. 109. 04. 24 與八達通環遊市江子翠站大樓公寓大廈管委會(以下簡稱八達通管委會)簽訂協議書完成。
2. 捷運用地開始施工前 7 日，實施者以書面通知八達大樓通管委會，告知動工日期，動工前三日並將敦親睦鄰經費 120 萬元給付八達通大樓管委會委員簽收。
3. 實施者於 110 年 9 月 8 日提撥敦親睦鄰經費 120 萬元給付八達通大樓管委會委員簽收





(六) 執行現況照片





## 六、財務執行狀況

依照臺灣票據交換所開立之第一類票據信用資料查覆單(附錄九)，證明實施者在執行本案更新事業計畫並無異常之財務狀況，可持續推動本案更新重建工程之進行。