

擬訂新北市新店區大豐段239地號等13筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

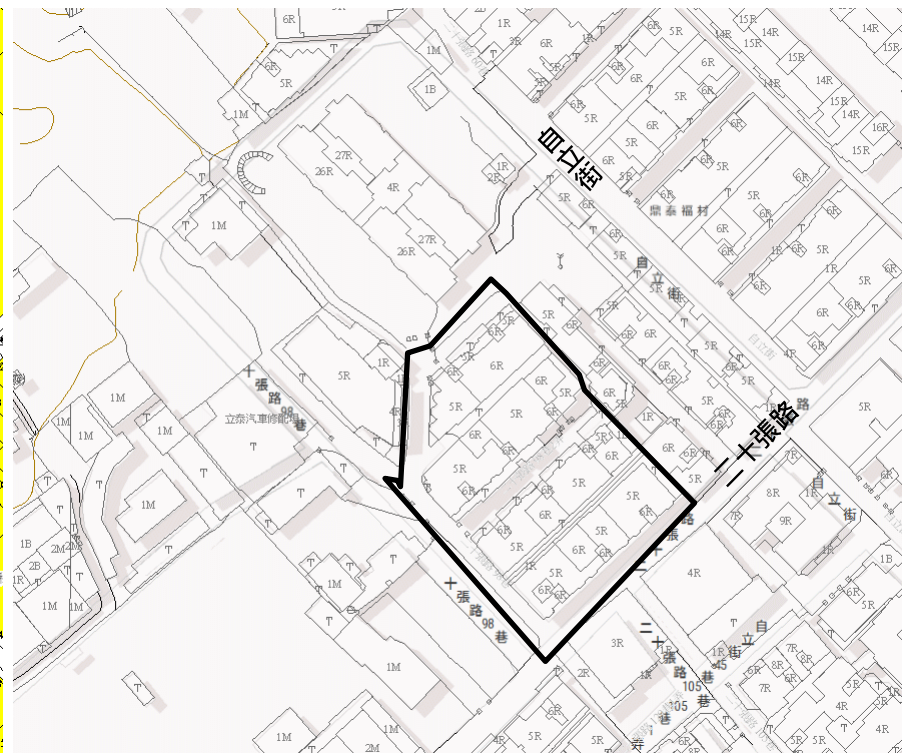
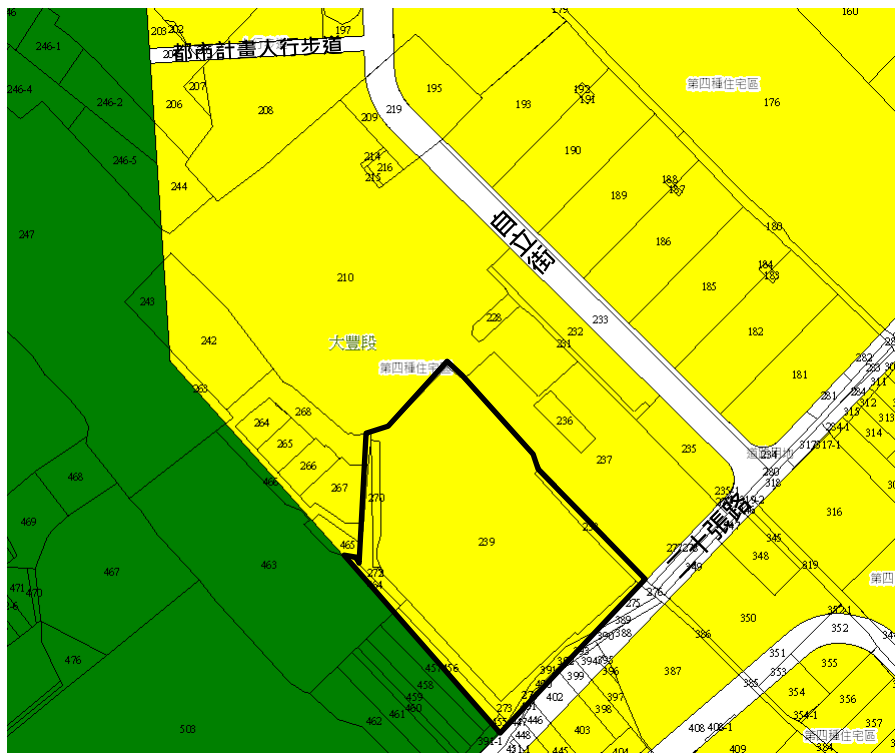
自辦公聽會

實施者：新北市新店區大豐段239地號等13筆
土地都市更新會
規劃團隊：楊振植建築師事務所
城宇國際顧問有限公司
估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所
鴻創不動產估價師事務所
黃小娟不動產估價師事務所

中華民國 1 1 2 年 7 月 1 日

辦理緣起與法令依據

- ◆ 本案業於**108年5月3日**經新北市政府核准籌組「**新北市新店區大豐段239地號等13筆土地都市更新會**」；**108年10月30日**核准更新會立案。
- ◆ 本案業於**111年10月11日**經新北市政府鑑定為高氯離子鋼筋混凝土造建築物。

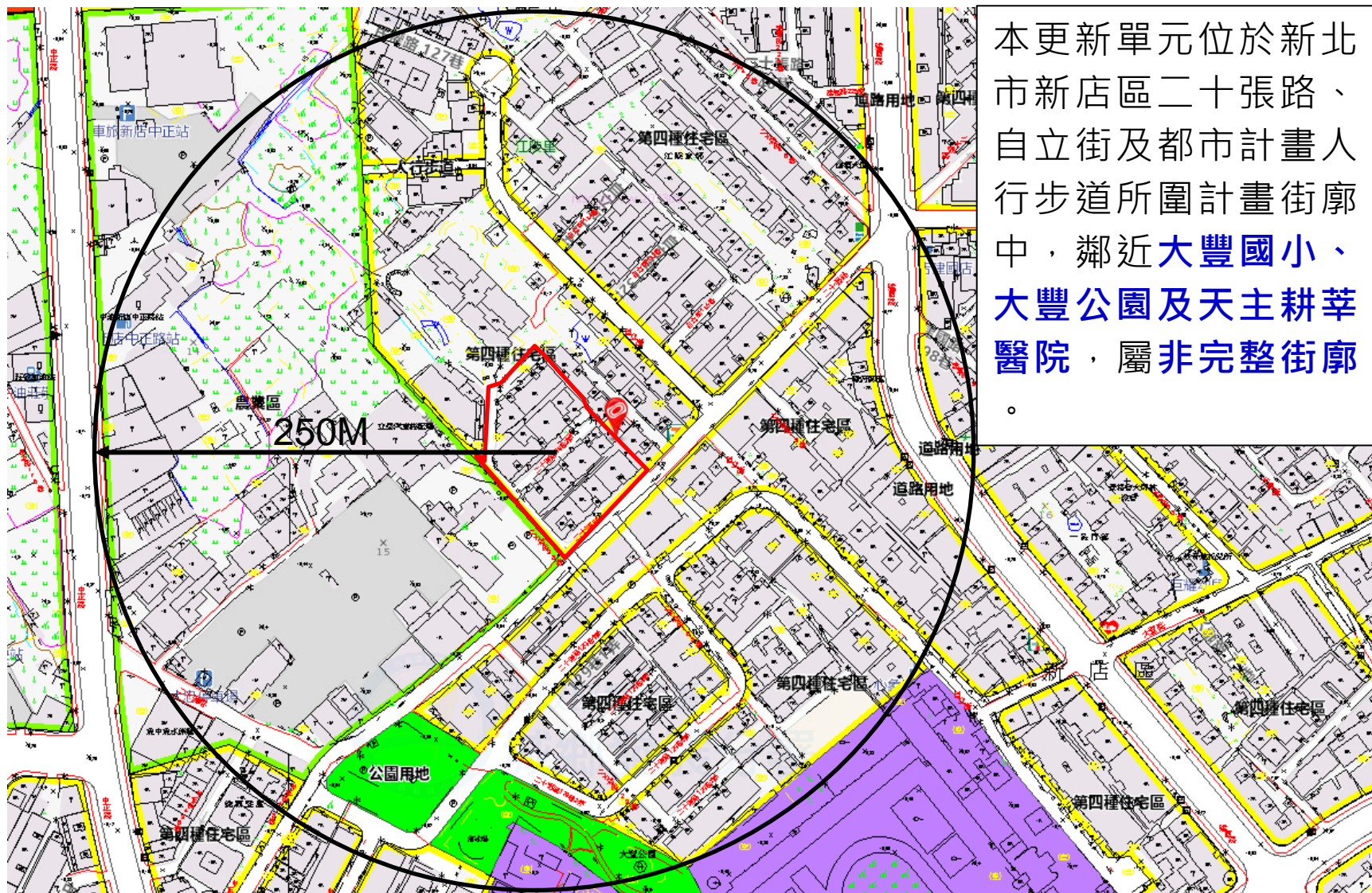


辦理緣起與法令依據

- ◆ 本案依「**都市更新條例**」**第22條**規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率**已達第37條規定**者，得免擬具事業概要，並依**第32條及第48條規定**逕行擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫。
- ◆ 本次公聽會已依「**都市更新條例施行細則**」**第8條**規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
- ◆ 會議通知公告日期
 - 於民國**112年6月19日**以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶，並張貼公告於當地里辦公處公佈欄。
- ◆ 刊登新聞紙
 - 於民國**112年6月15日、6月16日、6月17日**於太平洋日報連續刊登3日。
- ◆ 專屬網站
 - Wha.lin@msa.hinet.net

事業計畫內容

更新單元位置



本更新單元位於新北市新店區二十張路、自立街及都市計畫人行步道所圍計畫街廓中，鄰近大豐國小、大豐公園及天主耕莘醫院，屬非完整街廓。

更新單元範圍

更新團隊

◆ 實施者

新店區大豐段239地號等13筆土地都市更新會(理事長：張志遠)

➤ 立案字號：108年10月30日新北更事字第1084217893號

➤ 聯絡地址：新北市新店區二十張路98巷2弄10號4樓

◆ 顧問團隊

➤ 安眾建設股份有限公司

➤ 楊振植建築師事務所

➤ 城宇國際顧問有限公司

➤ 連邦不動產估價師聯合事務所

➤ 鴻創不動產估價師事務所

➤ 黃小娟不動產估價事務所

計畫目標

◆ 本更新單元內**建築窳陋且為高氯離子鋼筋混凝土建築物**，導致都市景觀雜亂且有安全疑慮，加上巷道狹小又無規劃足夠停車空間，區內車輛停靠於建築物外，造成巷弄之通行更為不便，除生活品質降低外，亦影響消防、救災之工作。有鑑於此，本計畫擬採用**拆除重建**方式，以期達成如下計畫目標：

➤ 促進土地有效合理利用

- 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- 拆除舊有建築物，配合使用之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

➤ 改善環境品質及市容景觀

- 配合地區發展特色及調和都市景觀，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。

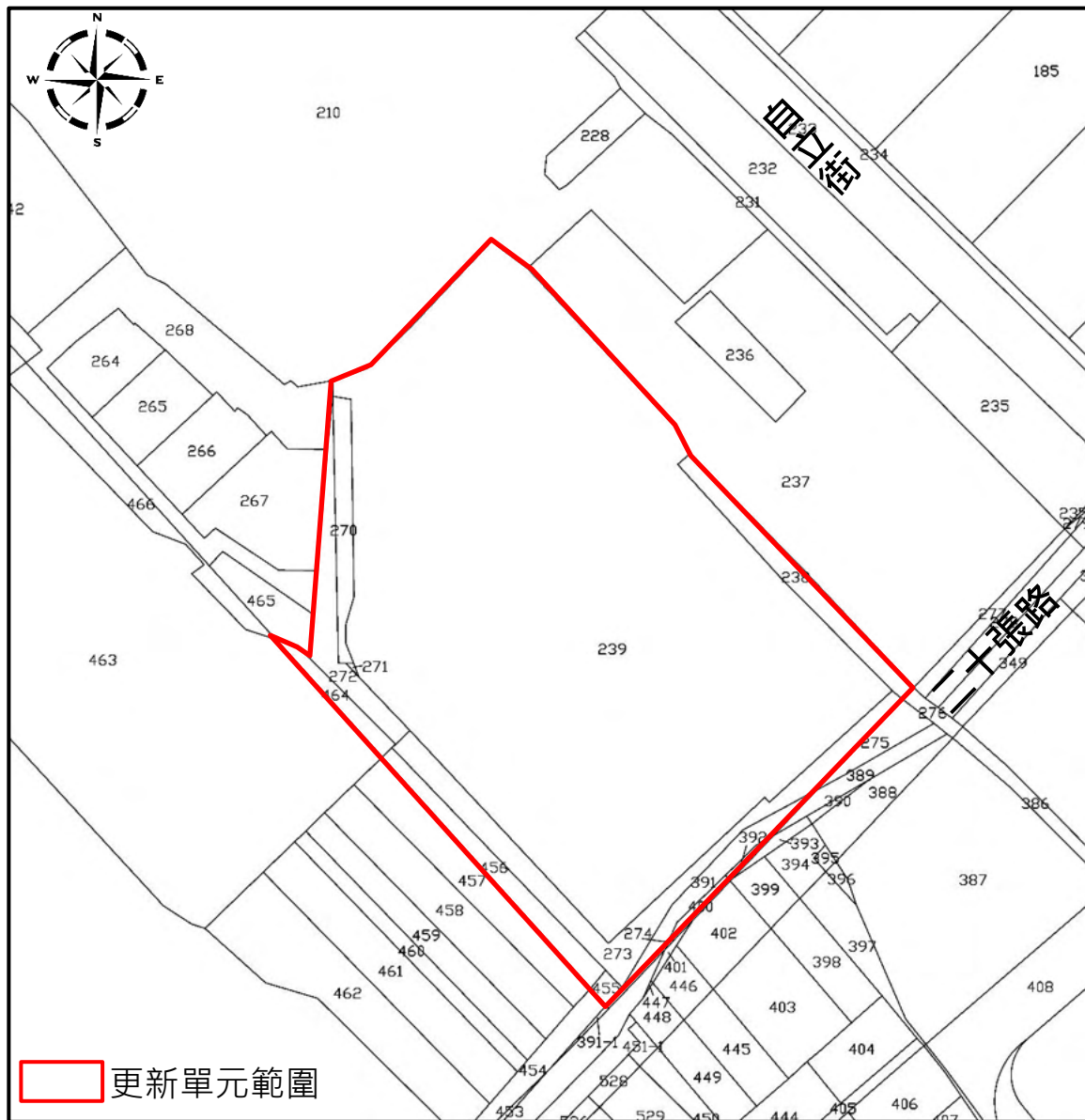
➤ 強化地區消防及救災機能

- 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更避免居住危險性，創造健康舒適之居住環境。
- 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

➤ 提升及展現更新公共利益

- 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

更新單元範圍及面積



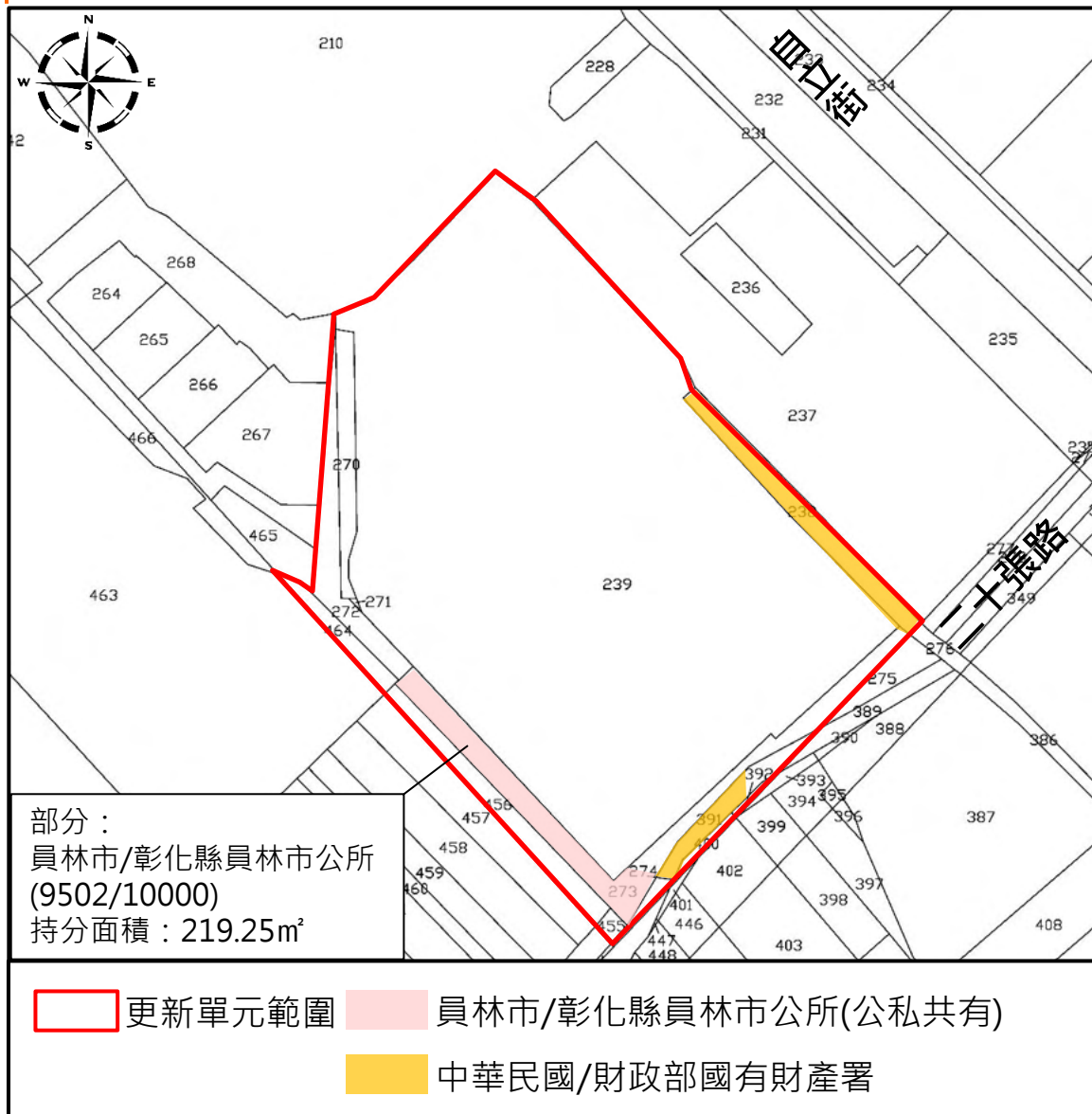
◆更新單元範圍

- 新店區大豐段238、239、270、271、272、273、374、391、392、400、455、456及464地號等13筆土地

◆更新單元面積

- 4,176.55m²
(1,263.41坪)

更新單元土地權屬



◆ 土地權屬

▶ 公有部分：

占總面積：9.35%

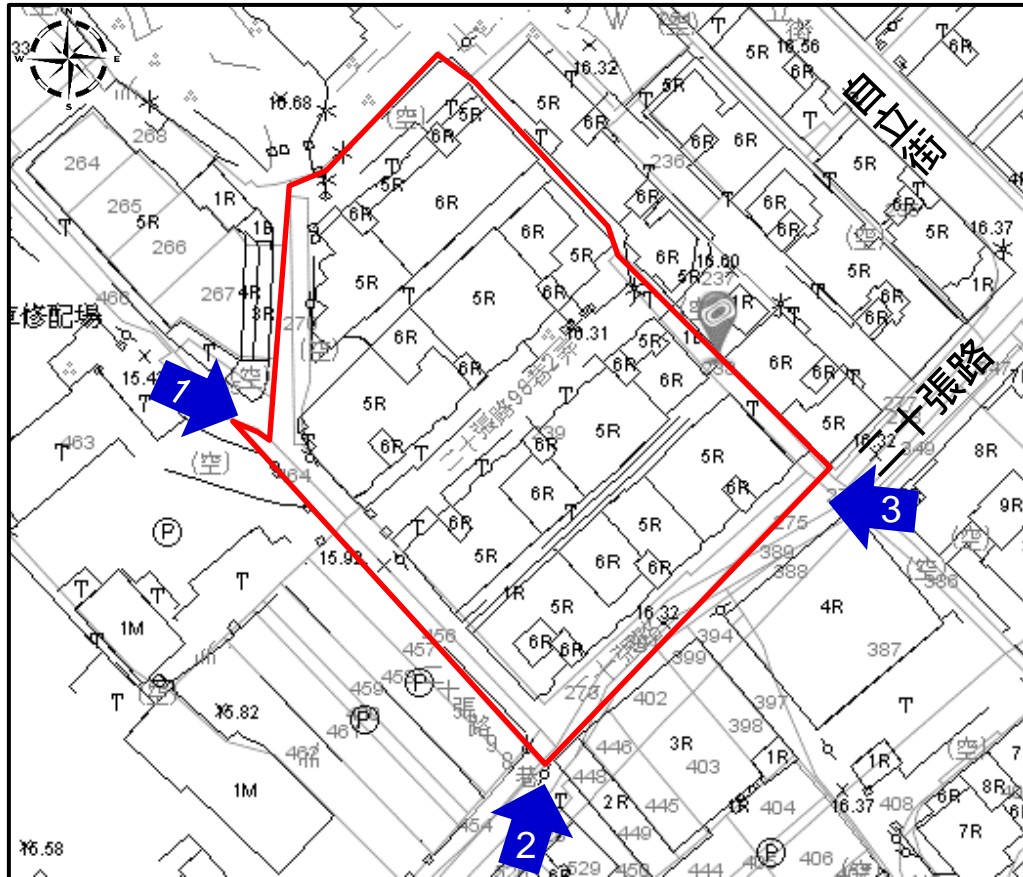
占總人數：1.28%


▶ 私有部分：

占總面積：90.65%

占總人數：98.72%

更新單元現況分析



 更新單元範圍



事業計畫同意比例

◆同意參與都市更新事業比例計算

➤ 「都市更新條例」第37條：

應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均**超過五分之四**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過五分之四**之同意。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A)	4,176.55	158	12,621,92	123
公有(a)	390.90	2	0.00	0
私有(b=A-a)	3,785.85	156	12,621,92	123
排除總合(c)	0.00	0	0.00	0
計算總合(B=b-c)	3,785.85	156	12,621,92	123
法定比率(%)	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00





與都市計畫之關係

109/04/07變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)案



第四種住宅區

基地面積(m ²)	4,176.55
建蔽率(%)	50%
容積率(%)	300%
基準容積(m ²)	12,529.65

-  更新單元範圍
-  學校用地
-  公園用地
-  農業區

處理方式及其區段劃分

◆處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

◆區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。

區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

◆本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

整建、保存或維護計畫

◆本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

申請容積獎勵項目及額度

獎勵項目	評定基準與獎勵容積額度	預估(%)
中央		
六、結構堪慮建築物	危險之虞應限期補強或拆除： 10% ；結構安全性能評估結果未達最低等級：8%	8.24
十四、時程獎勵	未經劃定應實施更新之地區【自劃】。五年內 7% ；十年內3.5%。	7.00
十五、規模獎勵	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。	8.30
小計		23.54
地方		
第6條	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達四層樓以上獎勵額度擇一適用： 一、合法建築物之樓層數為四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。 二、合法建築物之樓層數為 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。	3.29
小計		3.29
高氯離子鋼筋混凝土建築物		26.83
合計(上限50%)		51.55

註：獎勵項目及額度應以新北市政府審議通過為準。

實施方式及有關費用分擔

◆費用負擔

- 本更新事業之權利變換範圍中所有共同負擔費用均依照「**都市更新權利變換實施辦法**」及「**新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準**」之規定，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

◆實施方式

- 以「**權利變換**」方式實施都市更新事業。

◆經費來源

- 30%自有資金：出資者「**安眾建設股份有限公司**」
- 70%建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資

◆實施風險控管方案

- 以「**不動產開發信託**」方式實施風險控款。

選配原則

1.更新後一樓店面優先選配如下：

受配人原位於臨二十張路一樓店面者優先選配更新後臨二十張路一樓店面。

2.更新後一樓住宅單元優先選配如下：

受配人原位於二十張路巷弄內一樓住宅單元者**優先選配**更新1樓住宅單元。

3.受配人選擇之房屋及車位權值以可分配權值**±10%**為上下限。

4.如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配，且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤為準。

5.若欲與他人合併權值申請分配房地及車位者：

(1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。

(2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

選配原則

◆ 未達最小分配單元者之分配原則

- 1.得與其他權利變換關係人合併分配。
- 2.與實施者協議現金繳納共同負擔達最小分配價值者，得選配一戶。
- 3.前兩點合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應受「選配原則」第3點之限制。
- 4.若未於期限內提出合併分配，或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。

拆遷安置計畫

- ◆ 合法建物之補償及安置、其他土地改良物之補償、占有他人土地之舊違章建築戶
 - 依「**新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準**」及「**都市更新條例**」第57條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應**補償其價值或建築物之殘餘價值**，其補償金額由實施者委專業估價者查估後評定之。合法建物依建物登記簿謄本所載面積計算補償。
 - 本案實施者委託「**連邦不動產估價師聯合事務所**」估算合法建築物及其他土地改良物之殘餘價值；合法建築物拆遷安置費(租金補貼)以**832元/坪/月**提列(**平均**)，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。
 - 本案無占有他人違章建築戶。

財務計畫

依110年9月8日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」概估

本案建築設計擬興建地上17層、地下5層/建材設備等級採鋼筋混凝土造(16-20層)第三級

總項目	金額(元)	備註
更新後可分配總價值	6,696,112,457	表內數值僅為預估，未來依權利變換結果及新北市政府審查通過為準。
壹、工程費用(A)	2,247,990,034	
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費(B)	0	
參、權利變換費用(C)	285,355,472	
肆、貸款利息(D)	103,672,411	
伍、稅捐(E)	83,566,187	
陸、管理費用(F)	779,264,167	
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	0	
捌、容積移轉費用(H)	0	
費用合計(A+B+C+D+E+F+G+H)	3,499,848,271(52.27%)	
土地所有權人更新後可分配價值	3,196,264,186(47.73%)	

公有財產處理方式

本案共涉及2筆公有土地，總面積共計390.70m²。

財政部國有財產署北區分署經管國有土地將依「**都市更新事業範圍內國有土地處理原則**」等相關規定辦理，以更新後權利價值分配更新後房、地為原則。

◆中華民國/財政部國有財產署

地號：238、391地號

持有面積：171.45m²

◆員林市/彰化縣員林市公所

地號：273地號(部分)

持有面積：219.25m²

維護管理計畫

◆ 成立公寓大廈管理委員會

- 本案更新後將依「**公寓大廈管理條例**」相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂管理規約及辦理相關委員之選舉。
- **待規約通過實行及委員選任完成後，將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。**

◆ 保固維修

- 自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

效益評估

評估項目	更新前	更新後
土地資源利用	高建蔽率之密集使用，無公共開放空間。	合理有效的提高土地使用強度。
生活環境品質	<ol style="list-style-type: none">1. 為高氯離子鋼筋混凝土建築物，屋況不佳且巷弄狹窄不僅有居住安全疑慮，更影響公共安全、衛生及生活環境品質。2. 建築物內部缺乏足夠停車空間，現有通路旁均停放車位。	<ol style="list-style-type: none">1. 地下5層、地上17層之鋼筋混凝土建築物提供安全舒適之居住環境。2. 提供255席汽車停車位、322席機車。
都市環境安全	<ol style="list-style-type: none">1. 建築物主體及設備老舊且無妥善規劃逃生動線。2. 現有通路狹小彎曲，開放空間不足，缺乏消防救災空間規劃，影響防災機能。	依據「 劃設消防車輛救災活動空間指導原則 」檢討並劃設本基地之消防設施及防火避難空間，並配合周邊環境研擬逃生避難計畫緊急疏散、救援運輸道路，以提供更安全的都市生活環境。

實施進度

序號	進度	114年						114年~118年	118年~119年	119年			
		1月~3月	4月~5月	6月	7月	8月	9月	114年10月~118年10月	118年11月~119年1月	2月	3月~5月	6月	7月~8月
1	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告	■											
2	申請拆除及建造執照		■	■	■								
3	改良物殘餘價值補償				■								
4	申請更新期間稅捐減免				■								
5	土地補償金發放作業				■	■							
6	地上物騰空拆除						■						
7	工程施工							■	■				
8	申請使用執照								■				
9	送水送電									■			
10	申請測量										■		
11	產權登記											■	
12	申請更新後稅捐減免											■	
13	更新成果備查												■

註：本更新單元預定實施進度需依實際審查進度而調整。

相關單位配合辦理事項

無。

其他應加表明之事項

- ◆ 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及分配數字等實際數值，以新北市都市更新審議委員會審議過為準。
- ◆ 本次公聽會依據都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱新北市都市更新處(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)
- ◆ 網際路空間資料閱覽
 - 本案相關內容之公告網址為 <http://www.whalin.com.tw/index.php/reconstruction-of-urban>
- ◆ 本案都市更新相關諮詢電話及服務處
 - **新北市新店區大豐段239地號等13筆土地都市更新會**
(理事長：張志遠)
 - 聯絡地址：新北市新店區二十張路98巷2弄10號4樓
 - **城宇國際顧問有限公司**
 - 聯絡電話：(02)2523-2357
 - 聯絡地址：臺北市中山區新生北路二段51號
 - **內政部營建署都市更新組**
 - 聯絡電話：(02)8771-2345
 - 聯絡地址：台北市松山區八德路2段342號
 - **新北市政府都市更新處**
 - 聯絡電話：(02)2950-6206
 - 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號一、二樓

同意書簽署意義及相關權益事項

同意書簽署意義

- ◆ 土地及建物所有權人知悉本事業計畫內容，並同意實施者(新北市新店區大豐段239地號等13筆土地都市更新會)擬具之事業計畫，並向主管機關(新北市政府都市更新處)申請報核。
- ◆ 統計同意數是否達到可提送事業計畫報核門檻。(所有權人數4/5，土地及合法建物面積4/5)

相關權益事項

- ◆ 確認出具同意書者為本更新單元範圍內不動產之相關權利人，並享有辦理都市更新衍生之公眾及個人利益。
- ◆ 依都市更新條例及其相關子法所規定之權益事項。

撤銷同意書

- ◆ 土地及建物所有權人得依「都市更新條例」第37條「各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」規定撤銷同意書。

建築規劃設計

建築基地說明

項 目	說 明	備 註
計劃範圍	新店區大豐段 238、239、270、271、272、273、274、391 、392、400、455、456、464 地號	
更新單元面積	4176.55 m ²	第四種住宅區：50%、300%
允建建築面積	2088.28 m ²	
法定容積面積	12529.65 m ² (300%)	
都市更新獎勵	6264.83 m ² (50%)	
允建容積總計面積	18794.48 m ²	法容+都更獎勵
設計容積面積	18793.55 m ² (449%)	法容+都更獎勵
建築量體	地上 17 層地下 5 層 7 棟	
建物高度	地上：58.8M；地下：18.2M	
總樓地板面積	36825.45 m ²	地上層+地下層+屋突物
單元戶數	292 戶	
建物用途	1F：大廳、管委會空間、集合住宅、店鋪 2F：管委會空間、集合住宅 3-17F：集合住宅	
停車位數量	汽車：255 部 機車：322 部	
地下室開挖率	2553.97 m ²	開挖率 61.15%
設計建築面積	1680.46 m ²	法定建蔽率 50%

人行與車行動線計畫

(一) 公共交通系統

更新單元臨接8米二十張路，基地西側為6米二十張路98巷，更新單元規劃人車動線分離，人行、車行進出口動線位在基地面臨6米二十張路98巷，有效分離人與車行動線。

(二) 車行動線系統

地下停車場入口採單車道系統，車道入口由6米二十張路98巷進入，並留設下車區之緩衝空間，以降低對人行空間之衝擊。

(三) 行人動線系統

面臨道路部分留設行人動線，可供民眾休憩行走，社區出入口由6米二十張路98巷進出社區大廳；店舖出入口由8米二十張路進出。

(四) 停車需求分析

1. 本案設置戶數共292戶(住宅:286戶+店舖:6戶)。實設汽車255部，機車322部，均符合規定。

2. 停車場需求(含店舖及分析)內部化，未來不得申設路邊停車。



-  警示燈
-  行人沿街動線
-  住戶人行動線
-  汽車動線
-  機車動線

-  垂直動線
-  汽機車道



相關警示設施



行人優先
Pedestrians have the right of way

遵22-1(雙面)

十七層防災計劃



消防設備 消防設備檢點表	
消防設備名稱:	消防設備檢點表
檢點日期:	民國107年10月10日
檢點人員:	協成股份有限公司 消防工程組
檢點地點:	板橋區地號第13號土地 住宅新建工程
檢點結果:	合格
備註:	1. 消防設備檢點表係由消防工程組人員現場檢點後填寫。 2. 消防設備檢點表係由消防工程組人員現場檢點後填寫。 3. 消防設備檢點表係由消防工程組人員現場檢點後填寫。 4. 消防設備檢點表係由消防工程組人員現場檢點後填寫。 5. 消防設備檢點表係由消防工程組人員現場檢點後填寫。 6. 消防設備檢點表係由消防工程組人員現場檢點後填寫。 7. 消防設備檢點表係由消防工程組人員現場檢點後填寫。 8. 消防設備檢點表係由消防工程組人員現場檢點後填寫。 9. 消防設備檢點表係由消防工程組人員現場檢點後填寫。 10. 消防設備檢點表係由消防工程組人員現場檢點後填寫。

1 十七層平面圖
SCALE A1=1/150 A3=1/300

無障礙空間引圖

本案符合通用設計，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則。
除依規定設置必要之室外通路、避難層坡道及避難層出入口、升降設備等無障礙設施外另於一樓門廳設置無障礙室內通路走廊，打造本案完善的無障礙環境。本案應設置室外通路坡度均 $<1/15$ ，且寬度 $>130\text{cm}$ ，且鋪面採防滑材質。

202.2 高低差：高低差在 0.5 公分至 3 公分者，應作 $1/2$ 之斜角處理，高低差在 0.5 公分以下者得不受限制（圖 202.2）；高低差大於 3 公分者，應設置符合本規範之「坡道」、「昇降備」或「輪椅昇降台」。

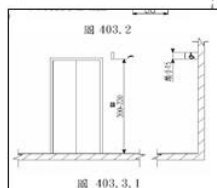
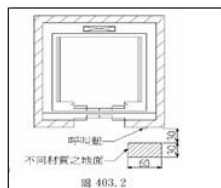
202.3 地面：通路地面應平整、堅固、防滑。

203.2.2 坡度：地面坡度不得大於 $1/15$ ；但 202.4 獨棟或連棟之建築物其地面坡度不得大於 $1/10$ ，超過者須依 206 節規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平台，該平臺之坡度不得大於 $1/50$ 。

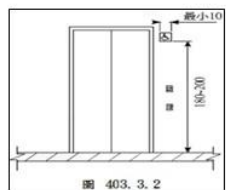
203.2.3 淨寬：通路淨寬不得小於 130 公分；但 202.4 獨棟或連棟之建築物其通路淨寬不得小於 90 公分。

203.2.4 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度 $1/100 - 2/100$ （圖 203.2.4）。

203.2.5 開口：通路 130 公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於 1.3 公分（圖 203.2.5）。



一、入口引導設備

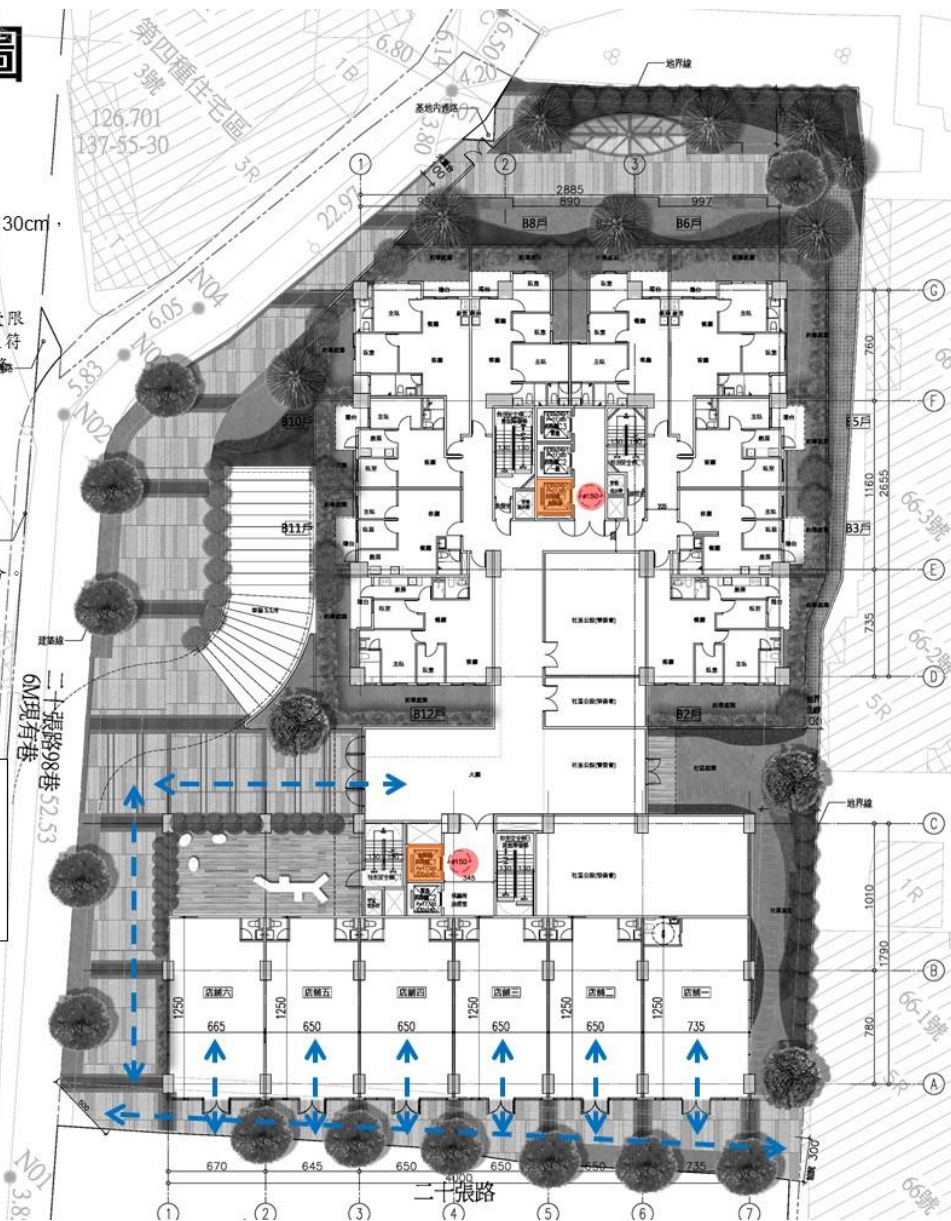


三、無障礙標誌設置說明

二、主入口樓層設置



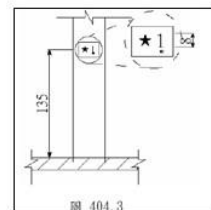
四、升降機呼叫設置



← → 供行動不便者人行動線

● 輪椅迴轉半徑

■ 供行動不便者升降設備



五、升降機入口觸覺裝置說明

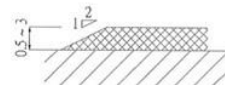
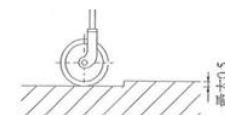


圖 202.2 主要行進方向



圖 203.2.5



排水坡度 $1/100 - 2/100$

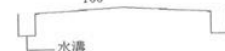


圖 203.2.4

三~十六層平面圖

安泰建設股份有限公司
新店區大豐路29地號等13筆土地
聯合住宅新建工程

DRAWING TITLE: 蓋章名樣

三至十六層平面圖

SIGNATURE: 蓋章

圖號: 107-287-198
日期: 2022-08-18

核准	核准
設計	設計
繪圖	繪圖
監工	監工
監造	監造
監理	監理
監工	監工
監造	監造
監理	監理
監工	監工
監造	監造
監理	監理

GENERAL NOTES: 說明

REVISIONS: 變更停止

日期: 內容



屋頂層平面圖

安樂建築有限公司
新站道大豐苑29地號等3項土地
綜合住宅新建工程

DRAWING TITLE 圖名

屋頂、三層平面圖

SIGNATURE 簽名

圖號

日期

設計

校對

繪圖

審核

批准

專業工程師

註冊

比例

A1=1/50, A3=1/300

CONSULTANT 顧問

設計

繪圖

校對

審核

批准

專業工程師

註冊

GENERAL NOTES 說明

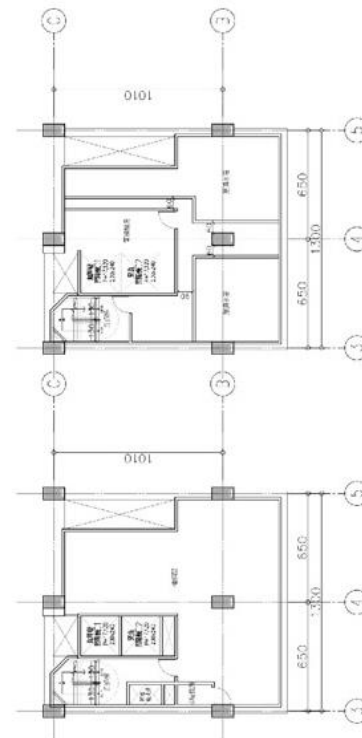
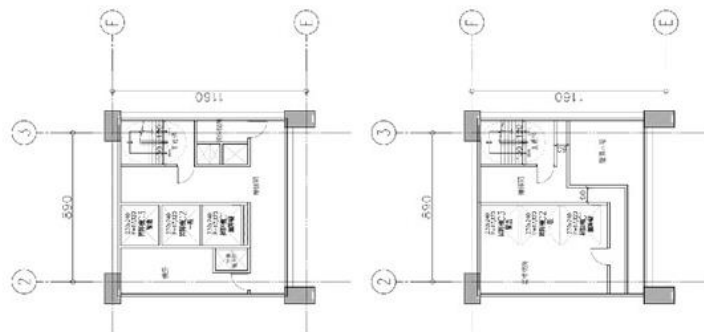
REVISIONS 更改

NO.

DATE

REMARKS

內容



屋頂、一層平面圖
SCALE: A1=1/150 A3=1/300

地下三層平面圖

安家建設股份有限公司

新店區大豐路 33 地號等 13 筆土地

集合住宅新建工程

DRAWING TITLE 圖面名稱

地下三層平面圖

SIGNATURE 簽名

圖號
DWG: 30301

日期
2023/09/01

圖名
地下三層平面圖

圖例
圖例

圖說
圖說

圖則
圖則

比例
A1=1/50, A3=1/300

CONSULTANT 工程師

姓名
姓名

職稱
職稱

簽名
簽名

日期
日期

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

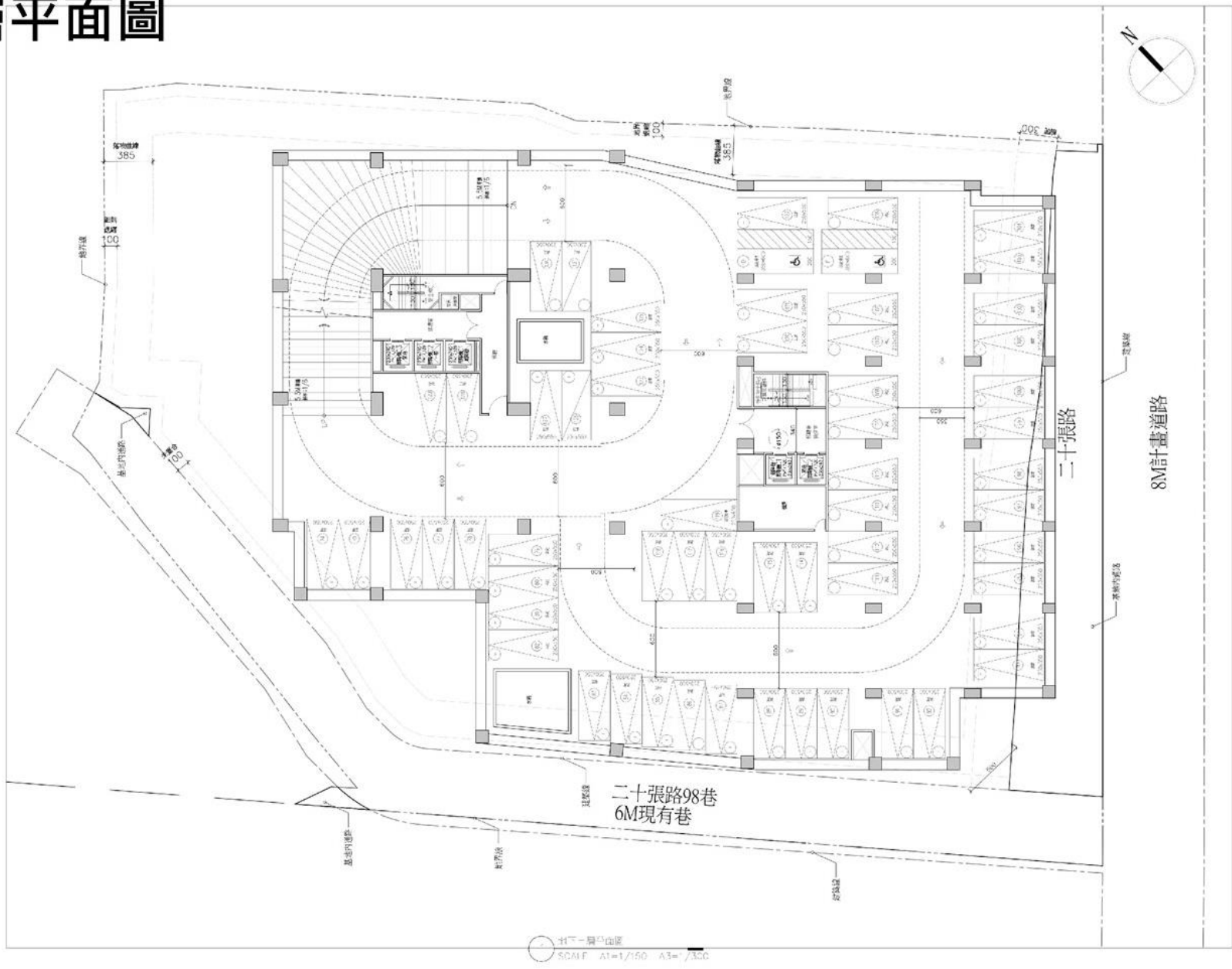
圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章

圖章
圖章



二十張路
8M計畫道路

二十張路98巷
6M現有巷

圖例
SCALE A1=1/50 A3=1/300

立面圖



透視圖

建築物設計構想

以簡潔量體為基調，配合功能性格柵修飾，期與基地週遭建築意象風格相呼應，進而與整體環境達到一定的協調。

(一)主體以柱樑結構外露及裝飾柱體所形塑之框架，搭配模矩化之開窗，強調建築主體之垂直方向性與細長比例之視覺修飾性，立面呈左右對稱的沉穩意象，加上陽台的點綴，產生多變的建築陰影變化與水平延伸效果。

(三)立面基座為一層加二層，店舖連續性高，石材建材，創造建築基座厚實穩重感及延續街道景觀之整體性。

(四)建物量體退縮留設大規模開放空間，週邊搭以景觀綠化與鋪面，提高開放空間之趣味性及韻律感；配合街道傢俱之設置規劃，加強社區鄰里間的互動交流。



透視圖



權利變換計畫內容

權利變換-法令依據

◆ 「都市更新條例」第3條

- ▶ **權利變換**：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

◆ 「都市更新條例」第51條

- ▶ 實施權利變換時，...(略)...之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及收益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付與實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

◆ 「都市更新條例」第52條

- ▶ 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- ▶ 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

權利變換-專業估價者選任


◆ 依據「都市更新條例」第50條、
「都市更新條例權利變換實施
辦法」第6條及第7條規定辦理。

- 選任作業(於111年8月13日
召開)應於選任10日前(於111
年7月29日以掛號附回執(雙
掛號)方式)通知權利變換範圍
內全體土地所有權人；選任
時，應有公正第三人在場見
證。
- 專業估價者名單係以新北市政府公告「**新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單**」辦理。

擬訂(或變更)新北市新店區大豐段239地號等13筆土地
權利變換計畫案
專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	111年8月13日(星期六) 下午02:00	抽籤地點	新北市新店區二十張路88號1樓
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	正取1	馮劍不動產估價師事務所	
	正取2	黃小娟不動產估價師事務所	
	備取1	信義不動產估價師聯合事務所	
	備取2	生科不動產估價師事務所	
	備取3	華信不動產估價師聯合事務所	

主持人簽章: 張正廷 

見證人簽章: 李幼蓉律師 

中華民國 111 年 8 月 13 日

權利變換-評價基準日及專業估價者委任方式

- ◆ 評價基準日由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案之評價基準日訂為民國112年3月20日。

項目		連邦不動產 估價師聯合事務所	鴻創不動產 估價師事務所	黃小娟不動產 估價師事務所
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	549,501	529,980	532,400
	更新前土地總價(元)	2,295,016,779	2,231,487,969	2,223,595,264
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	822,357	837,239	775,481
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	637,323	618,482	621,994
	車位平均價格(元/個)	2,543,976	2,497,791	2,512,048
	更新後總權利價值(元)	6,696,112,457	6,612,736,226	6,636,052,025
土地所有權人應分配權利價值(元)		3,196,264,186	3,112,887,955	3,136,203,754

本案權利變換鑑價結果，以「[連邦不動產估價師聯合事務所](#)」之更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人及權利變換關係人應分配價值最高，故選定其作為權利變換價值計算之依據。

權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-
「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估
價報告書範本及審查注意事項」

- 評估內容

更新前之權利價值及價值比例

更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積之
權利價值



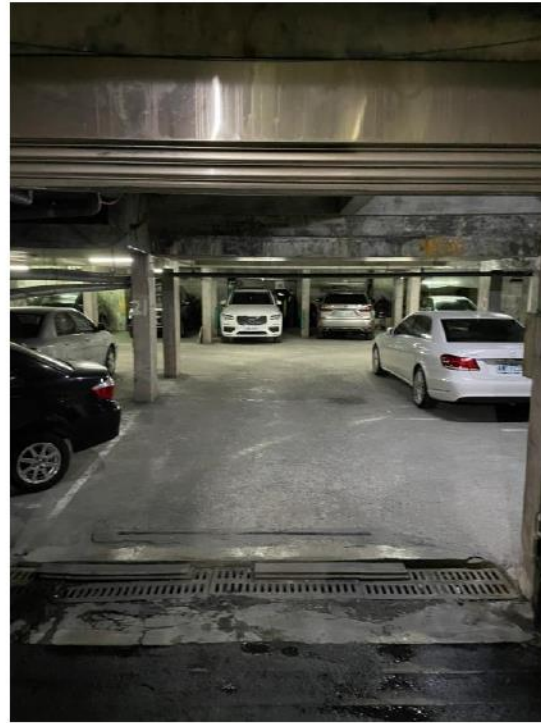
勘估標的現況

於民國111年12月5日(一)

三家估價師事務所共同會勘



二十張路



社區地下停車場



現況

勘估標的現況

於民國111年12月5日(一)

三家估價師事務所共同會勘



車道出入口



二十張路98巷2弄



防火巷現況

勘估標的基本資料

■ 單元範圍

新店區大豐段239地號等13筆土地

■ 面積

4,176.55m²(約1,263.4064坪)

■ 使用現況

地上5層樓公寓22棟

■ 土地使用分區

第四種住宅區：

法定建蔽率50%/法定容積率300%

■ 臨路寬度

約8M 二十張路(計畫道路)、

約6M 二十張路98巷(現有巷道)、

約6M 二十張路98巷2弄(社區道路)



更新前估價條件

價格日期：民國112年3月20日

項目	條件說明
1 地價 評估基礎	<p>更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元範圍內239地號有「合法建築物四五樓層之獎勵容積」、「限期拆除、逕予強制拆除，危險之虞應限期補強或拆除獎勵」及「高氯離子混凝土建築物獎勵」，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。</p>

更新前估價條件

項目

條件說明

2

更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」或「同一建築執照或使用執照」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

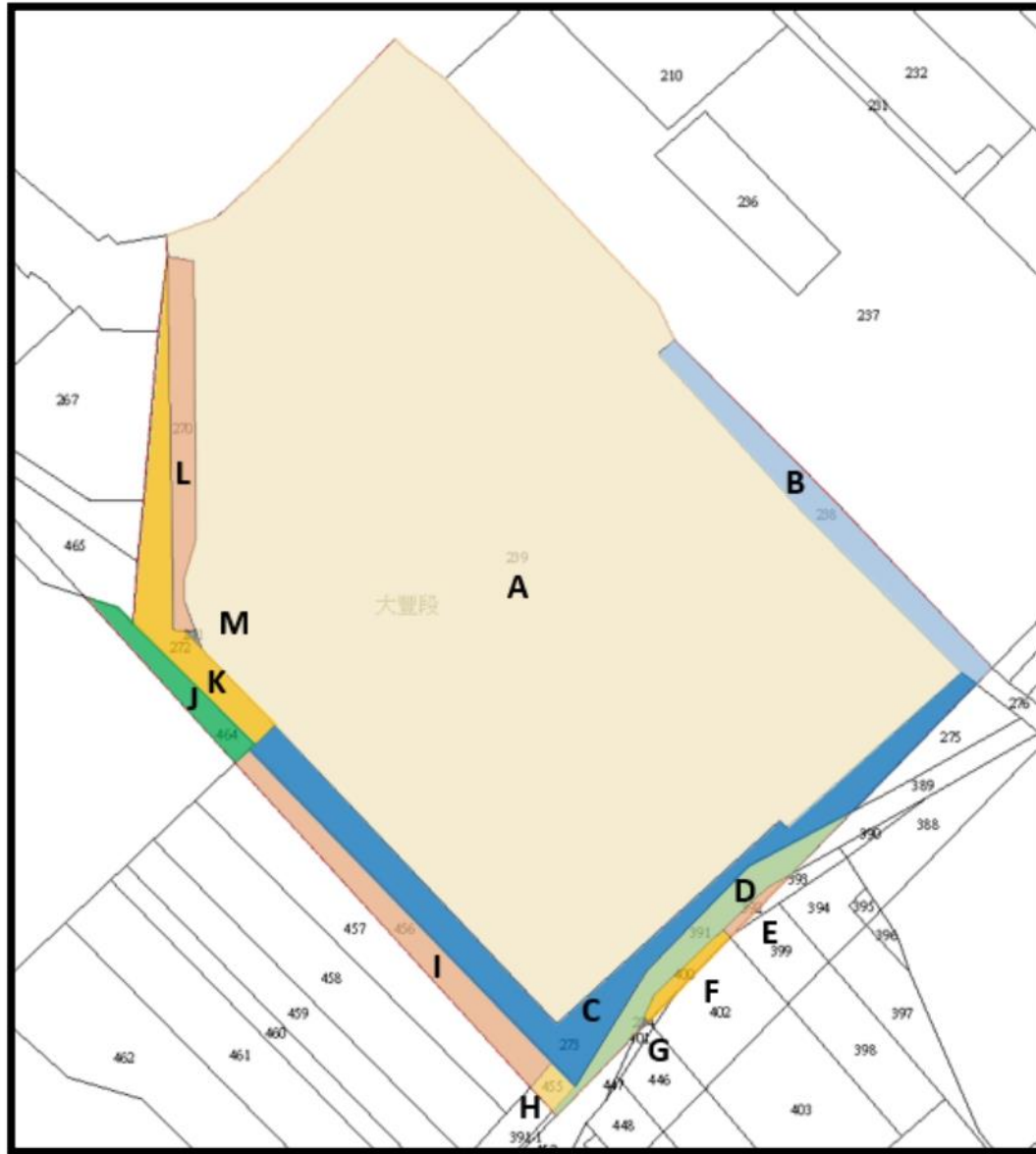
分宗

分宗編號	地號	各宗地 土地面積(m ²)	各宗地 土地面積(坪)	備註
A	239	3,442.09	1,041.2322	【75使652號】
B	238	102.80	31.0970	
C	273	230.74	69.7989	
D	391	68.65	20.7666	
E	392	5.51	1.6668	
F	400	11.46	3.4667	
G	274	0.43	0.1301	
H	455	9.24	2.7951	
I	456	95.26	28.8162	
J	464	36.81	11.1350	
K	272	102.88	31.1212	
L	270	69.78	21.1085	
M	271	0.90	0.2723	
合計		4,176.55	1,263.4064	

註：上述面積依委託單位提供之產權清冊及謄本資料整理而成，土地面積(坪)採計算機連續計算，僅顯示至小數點第四位。



更新前估價條件



更新前估價條件

項目

條件說明

3

本次選定合併後整宗土地(大豐段239地號等13筆土地)作為比準地，且依據會員大會決議，合併後整宗土地容積率以法定容積率(300%)進行價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。

比準地



比準地	宗地編號	地號	宗地面積(m ²)	宗地面積(坪)	使用分區	法定容積率	評估容積率
	整宗	239地號等13筆	4,176.55	1,263.4064	第四種住宅區	300%	300%



更新前估價條件

項目

條件說明

4

本次依委託單位提供之更新單元內各筆土地面積，計算各宗土地容積折減後之容積，各宗土地容積率計算結果如下：

容積折減

宗地編號	地號	各宗地面積 (m ²)	各宗地面積 (坪)	使用分區	法定容積率	各宗地基準容積(m ²)	限期拆除、逕予強制拆除，危險之虞應限期補強或拆除獎勵(m ²)	高氯離子混凝土建築物獎勵 (m ²)	合法四、五層樓之建築物獎勵(m ²)	折減後容積率
A	239	3,442.09	1,041.2322	住四	300%	10,326.27	1,012.92	2,966.27	405.17	410.75%
B	238	102.80	31.0970	住四	300%	308.40				300.00%
C	273	230.74	69.7989	住四	300%	692.22				300.00%
D	391	68.65	20.7666	住四	300%	205.95				300.00%
E	392	5.51	1.6668	住四	300%	16.53				300.00%
F	400	11.46	3.4667	住四	300%	34.38				300.00%
G	274	0.43	0.1301	住四	300%	1.29				300.00%
H	455	9.24	2.7951	住四	300%	27.72				300.00%
I	456	95.26	28.8162	住四	300%	285.78				300.00%
J	464	36.81	11.1350	住四	300%	110.43				300.00%
K	272	102.88	31.1212	住四	300%	308.64				300.00%
L	270	69.78	21.1085	住四	300%	209.34				300.00%
M	271	0.90	0.2723	住四	300%	2.70				300.00%

【計算說明】：

本案申請都更獎勵值50.97%，其都更獎勵值上限為50.00%(其中共享部分約15.01%)，因本案獎勵值合計超過都市更新容積獎勵值上限，故計算獎勵容積時需按比例調整。

針對更新前土地欲申請「限期拆除、逕予強制拆除，危險之虞應限期補強或拆除獎勵」、「高氯離子混凝土建築物獎勵」及「合法四、五層樓之建築物獎勵」，

原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，參照其方式計算折減後容積（以A宗地為計算範例如下），在此補充說明。

折減後容積率 = 【（限期拆除、逕予強制拆除，危險之虞應限期補強或拆除獎勵 + 高氯離子混凝土建築物獎勵 + 合法四、五層樓之建築物獎勵） ÷ （1 + 其他共享獎勵容積率） + 法定容積樓地板】 ÷ 土地面積

= 【（1,012.92m² + 2,966.27m² + 405.17m²） ÷ （1 + 15.01%） + 10,326.27m²】 ÷ 3,442.09m² = 410.75%（折減後）



更新前估價條件

項目	條件說明
5 海砂屋	更新單元內區分所有建物有高氯離子混凝土建築物之情形，本次以一般正常情況下，不考慮高氯離子混凝土建築物之影響進行評估。
6 比準戶選定	更新前各區分所有建物之權利價值，選定地面層1543建號(二十張路90號)及第三層1545建號(二十張路90號三樓)分別為店舖比準戶及住家比準戶。
7 拆遷補償費	更新單元內合法建物屋齡約為36.9年，考量未來都市更新審議核定後將拆除，鋼筋混凝土造建物耐用年數依不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之經濟耐用年數50年為準。
8 建物所有權	本案更新前合法建物構造皆為鋼筋混凝土造，屋齡約為36.9年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年。考量本案將評估建物所有權價值，本次依據「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」，將經濟耐用年數由50年延長至85年評估。



更新前估價條件

項目

條件說明

9

瞭望台及 防空避難室

更新單元內部分區分所有建物登記面積包含防空避難室及瞭望台，由於防空避難室及瞭望台未持有土地持分，故本案以有建物無土地之情形評估合法建物(防空避難室及瞭望台)所有權權利價值，並依第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定及委託單位提供之下列條件評估：

- (1) 考量建物所有權價值隱含土地使用權價值，
依更新前估價條件第8點，延長耐用年數至85年評估合法建物所有權之價值。
- (2) 年地租不予列計。

10

室內停車位

本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次評估地面層各戶價格時，依使用執照竣工圖所載面積進行建物及車位價格分算：

建號	門牌	坐落地號	該建號 全部面積(m2)	該建號 全部面積(坪)	建物面積(坪)	室內 車位面積(坪)	室內 車位數量(個)
1533	二十張路86號	239	157.34	47.60	43.06	4.54	1
1548	二十張路92號	239	110.30	33.36	28.83	4.54	1
1558	二十張路96號	239	111.89	33.85	29.31	4.54	1

註：上述面積(坪)皆採計算機連續計算，僅顯示至小數點後二位。

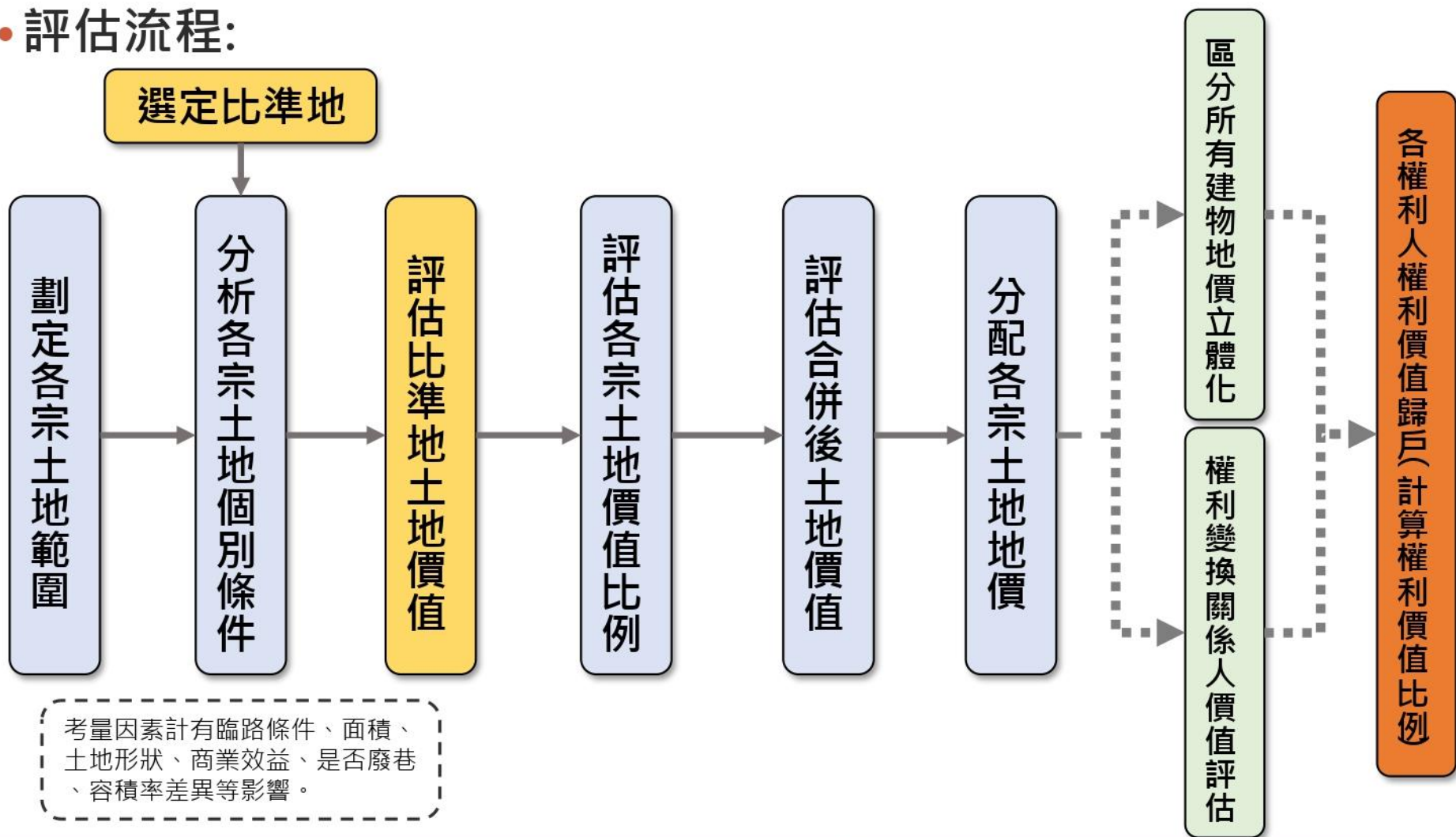


本案更新前價值評估流程-各宗土地

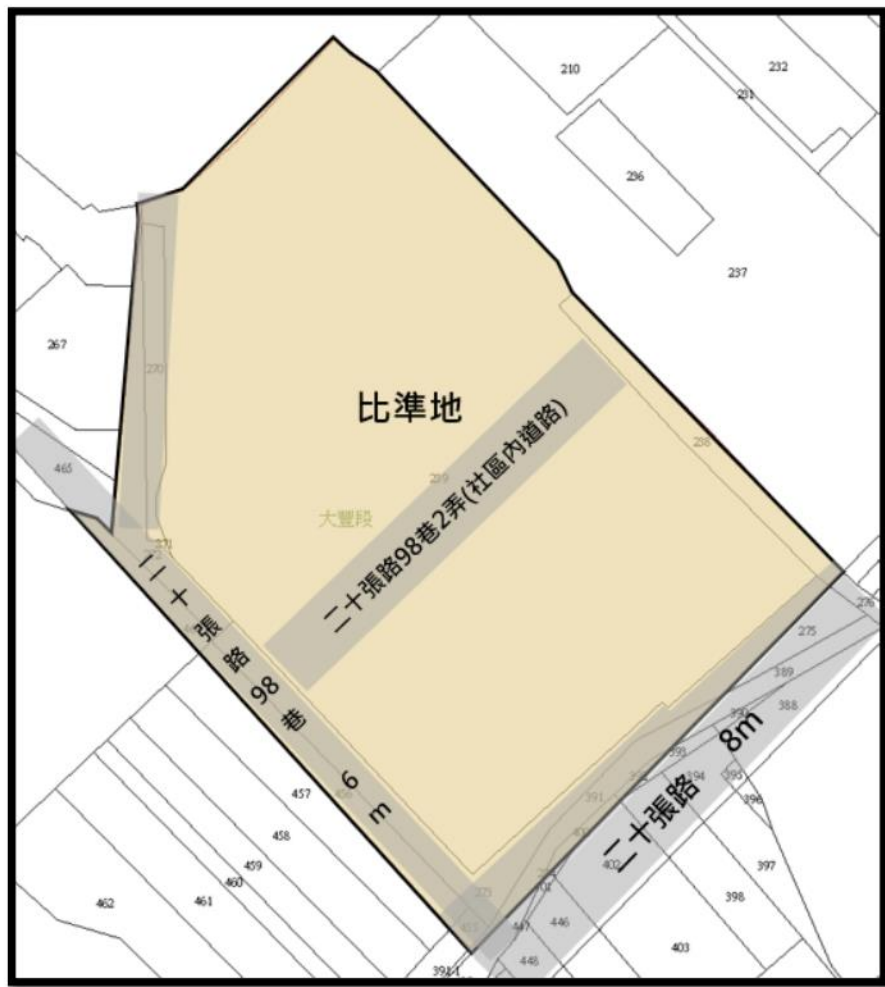
■ 價格日期:112年3月20日 註：價格日期若有變動，會造成建物屋齡隨之變動，估值因此會有些微變動。

■ 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準

● 評估流程：



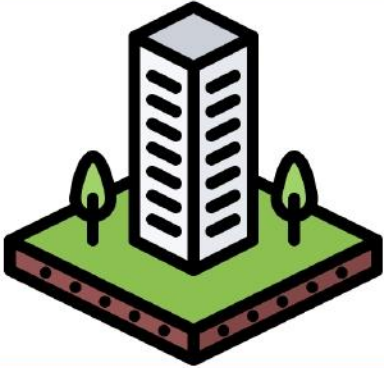
勘估標的基本資料



地號	新店區大豐段239地號等13筆土地
使用分區	第四種住宅區
面積(m ²)	4,176.55m ²
面積(坪)	1,263.4064坪
法定容積率%	300%
土地單價(元/坪)	1,770,000元/坪
更新前總權利價值(元)	2,295,016,779元 <small>本案有不動產估價技術規則第125條之情形。</small>

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

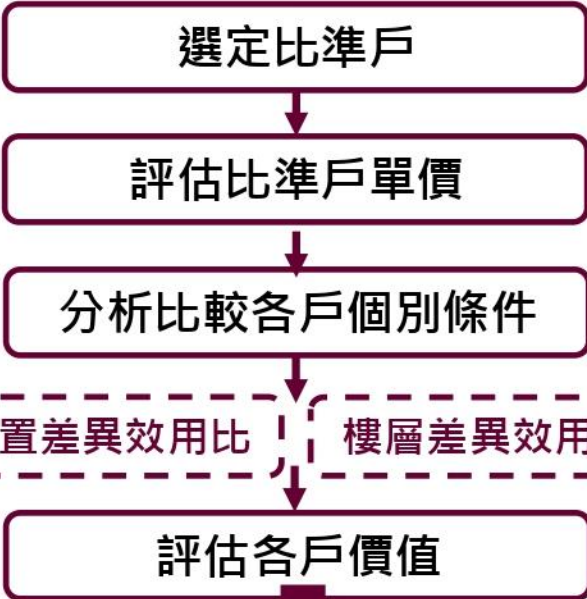
區分所有建物地價分配示意說明範例



評估本宗土地價值

舉例：2000萬

區分建物地價立體化



樓上層 店面

舉例：
 1F A1萬
 2F A2萬
 3F 200萬
 4F A4萬
 +) 5F A5萬
 (全棟)1000萬

位置差異效用比 樓層差異效用比

以各戶更新前價值占比分配更新前土地價值

不動產估價技術規則§126條原理

占全棟價值比例

1F $\chi_1\%$
 2F $\chi_2\%$
 3F 20%
 4F $\chi_4\%$
 5F $\chi_5\%$



更新前
 各宗土地價值
 2000萬



1F B1萬
 2F B2萬
 3F 400萬
 4F B4萬
 5F B5萬

各權利人權利價值歸戶

權利人

1F B1萬 → 甲
 2F B2萬 → 乙
 3F 200萬 → 丙
 4F B4萬 → 丁
 5F B5萬 → 戊

區分所有建物價值評估

比準戶基本資料

比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
店鋪	二十張路90號	1F	33.36	780,000
比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
住家	二十張路90號三樓	3F	33.36	530,000

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。

分析各區分所有建物個別條件：

考量因素有位置差異及樓層差異。

本次店鋪考量因素有角邊間效益、公設比例...等影響。

本次住宅考量因素有棟距、面積、採光、屋形、建物遮蔽、公設比例、車道影響及樓層差異...等影響。

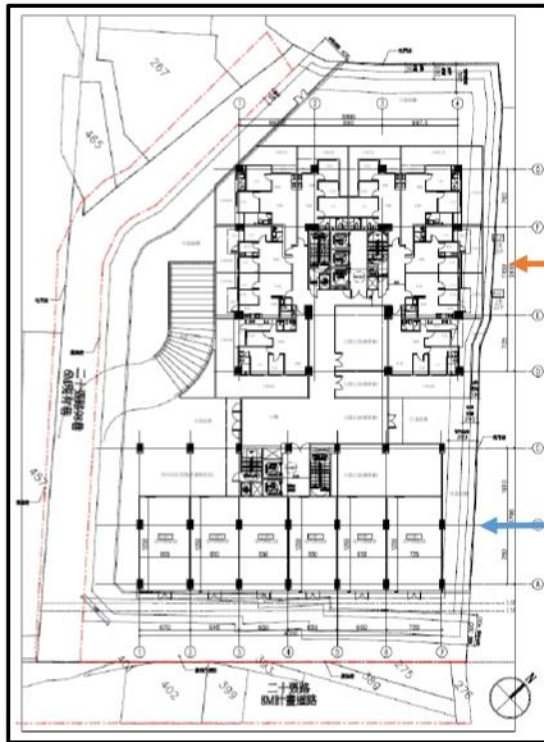
註：以上為本案依前述估價條件評估之數值，

各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。



更新後產品基本資料

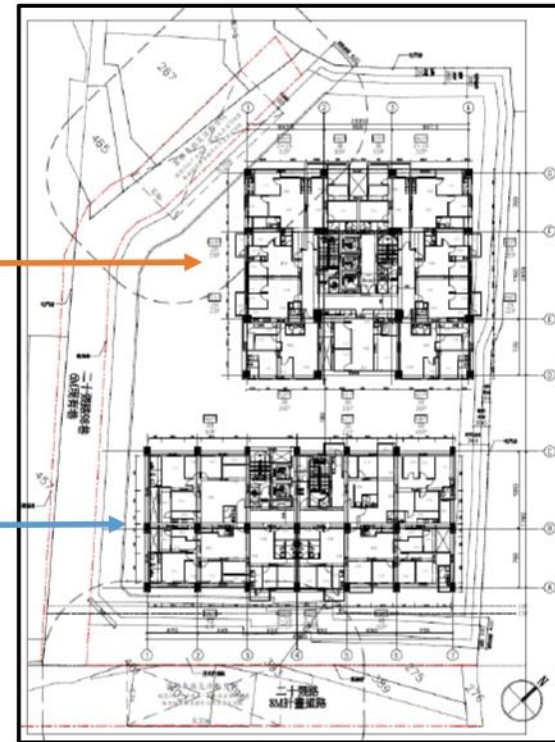
- ▲ 產品型態：店鋪住宅大樓
- ▲ 建築樓層：地上17層，地下5層之店鋪住宅大樓一幢兩棟
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：A棟地面層：店鋪、2至17層：住宅
B棟地面層：住宅、2至17層：住宅



一樓平面圖

B棟

A棟



比準六樓平面圖

更新後估價條件

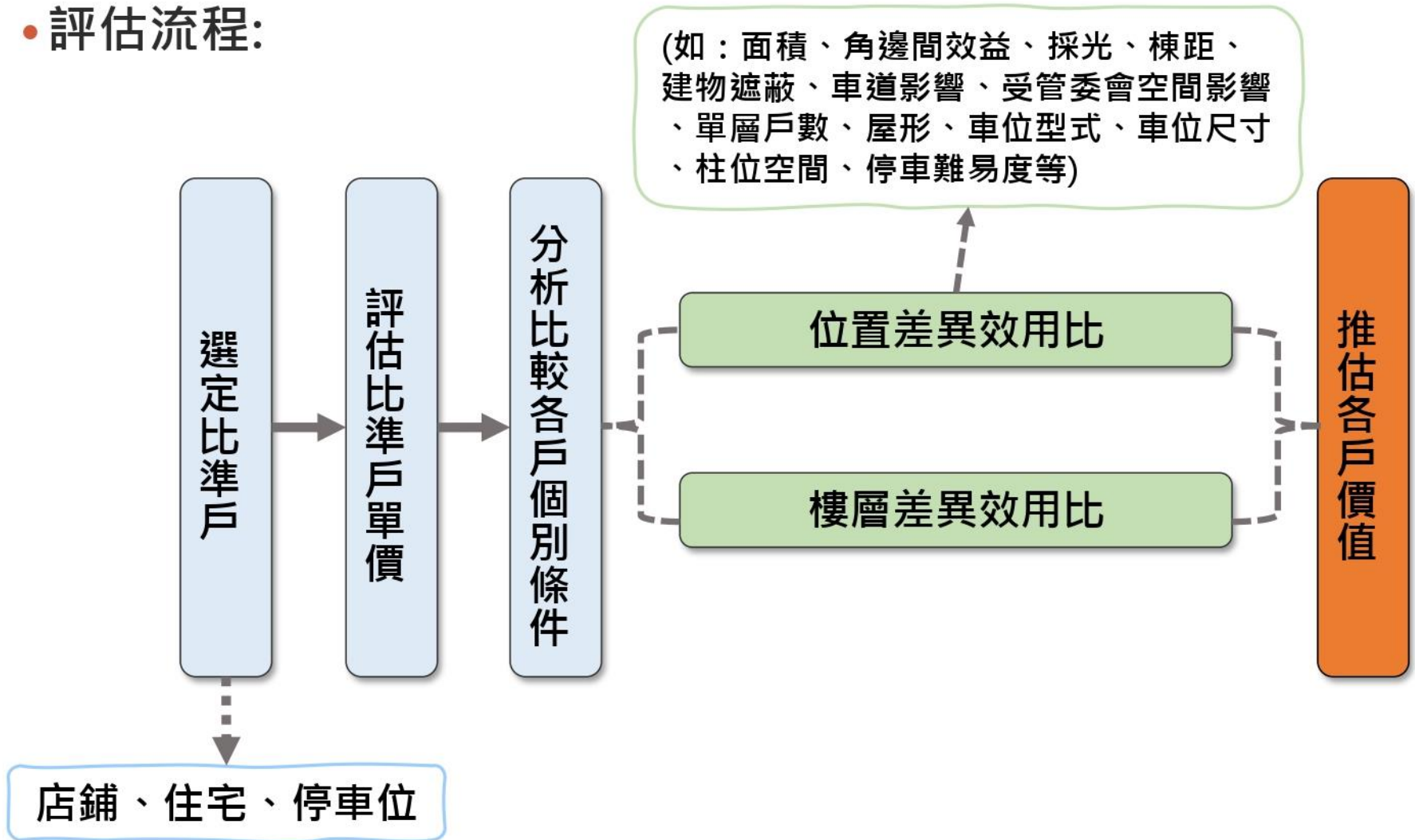
價格日期：民國112年3月20日

項目	條件說明
1 價格評估 基礎	權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2 比準戶選定	更新後各戶價格評估，店鋪部分選定以「1F-店鋪六」作為比準戶、住宅部分選定以「6F-A3」作為比準戶、停車位部分選定以「B2-37」作為比準車位。
3 約定專用評估	更新後區分所有建物如有規劃庭院、露臺等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



更新後價值評估流程

• 評估流程:

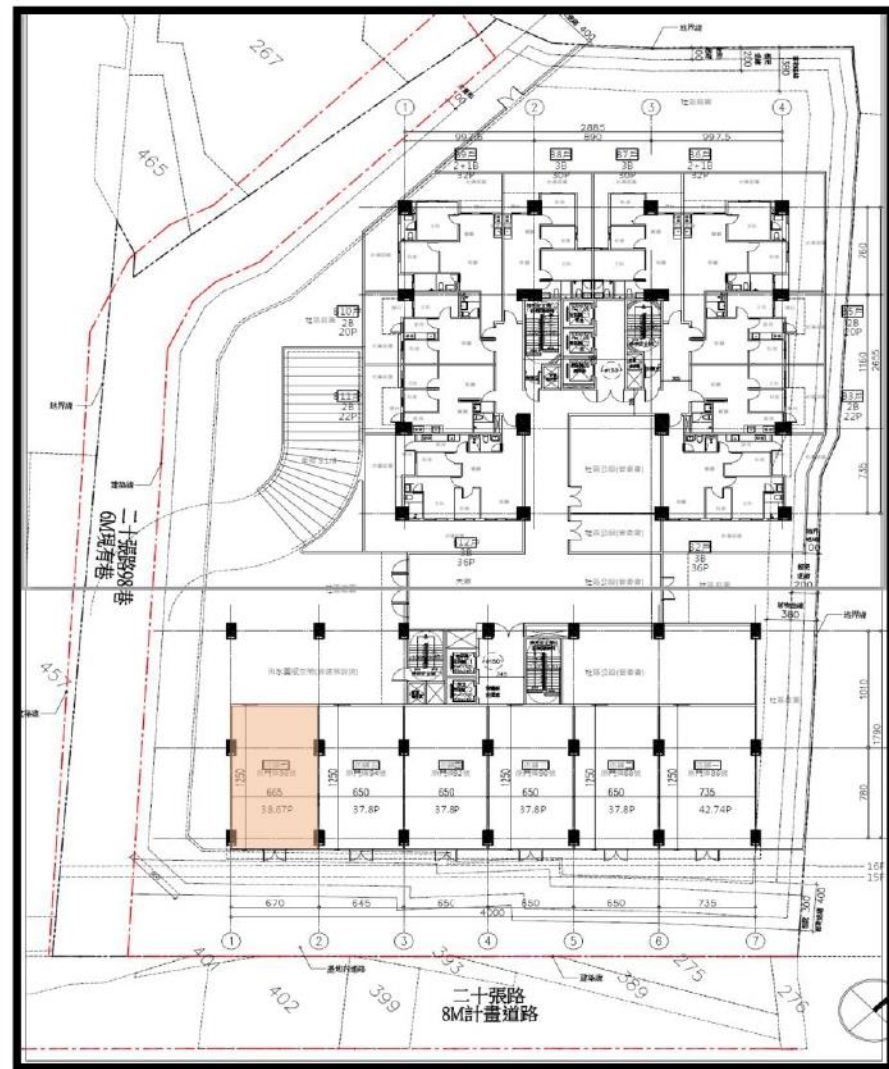


更新後價值評估-店鋪

店鋪比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
1F	店鋪六	39.50

分析各店鋪個別條件：
考量因素有角邊間效益等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由

新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估結果

- 1、店面比準單元價格評估為：880,000元/坪
住宅比準單元價格評估為：620,000元/坪
車位比準單元價格評估為：2,700,000元/個

2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)；數量(個)	總價(元)(含約定專用)	均價(元/坪)
店面	1F	234.87 坪	205,141,458	873,437
住宅	1F	277.68 坪	216,357,371	779,153
	2F-17F	8,992.44 坪	5,641,163,628	627,323
建物小計		9,504.99 坪	6,062,662,457	637,840
坡道平面車位	B1F-B5F	249個	633,450,000	2,543,976
總銷售金額			6,696,112,457	

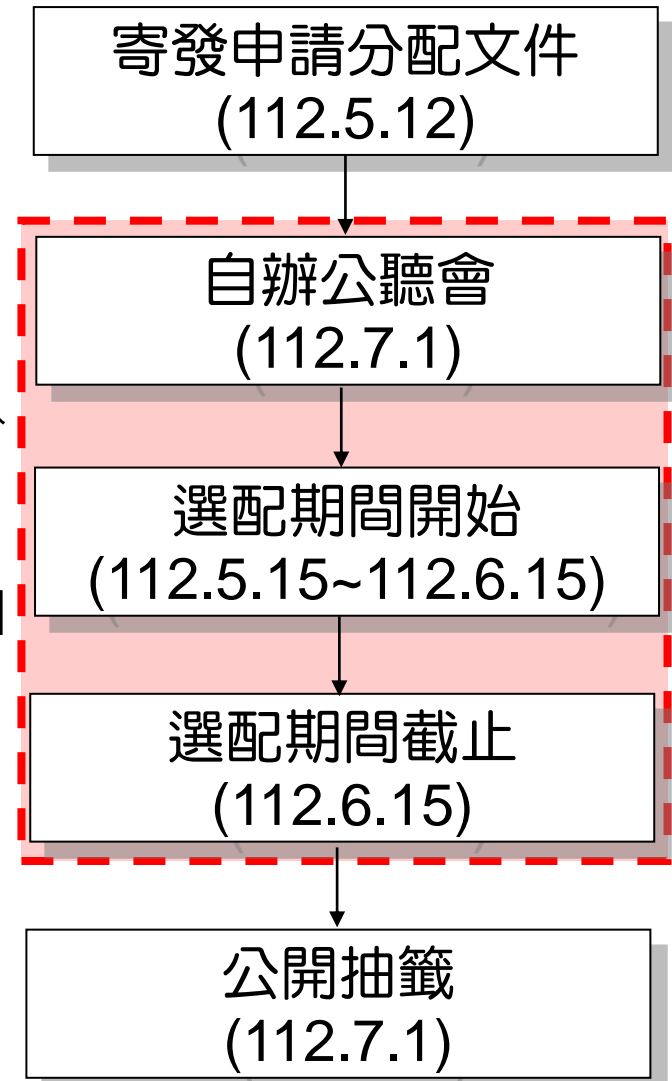
註：各評估值皆依照委託人提供之圖面及相關數值進行評估，若圖面等相關數值有所變動，則會對各評估值造成一定影響，需請注意。

註：各評估值及係數皆須送件後由新都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

權利變換-程序

◆ 權變調查及申請分配

- 一、權利變換申請分配函文
- 二、附件
 - 1.選配原則
 - 2.土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表
 - 3.更新後建築物分配單元及位置對照圖
 - 4.更新後停車位價值表
 - 5.更新後分配單元建築規劃參考圖集
 - 6.權利變換意願調查表
 - 7.更新後分配位置申請書
 - 8.更新後合併分配協議書



權利變換-申請分配方式

◆ 願意參與分配者

- 於權利變換意願調查表中勾選「願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋」。
- 依更新後應分配權利價值，參酌本案可供申請分配單元及停車位，選擇分配單元及停車位，並視實際分配價值找補差額價金。
- 合併分配：如欲與本案其他權利人合併分配，請填具「更新後合併分配協議書」，並填寫持分比例。
- 若因折價抵付致更新後應分配權利價值未達設定最小分配面積單元，請於選配期限內與實施者協議以現金繳納共同負擔後，參與權利變換選配。若協議不成，則領取補償金(更新前土地權利價值)。

◆ 不願參與分配者

- 於權利變換意願調查表中勾選「不願意參與權利變換分配，擬領取補償金」。依法以更新前土地權利價值扣除應納土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算，發放補償金。

◆ 公開抽籤

- 達最小分配單元價值且未於前開期限內提出分配位置申請。
- 同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將辦理公開抽籤，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。
- 抽籤當日未出席者，將由律師代為抽籤。

權利變換-申請分配方式

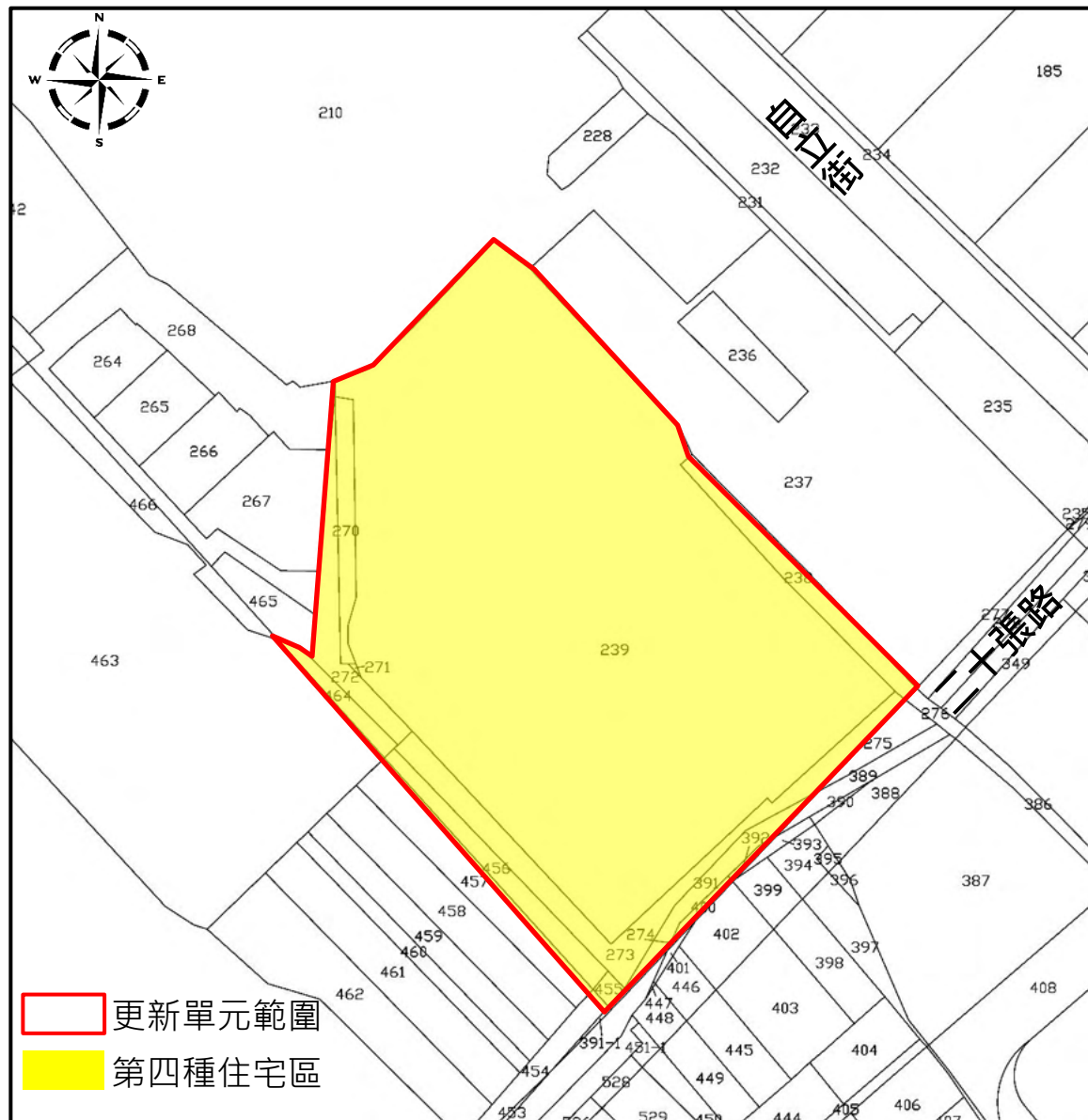
◆ 最小分配單元

- 本案規劃最小分配面積單元為4FA2、4FA3，單元面積26.78坪，單元價值為15,611,166元。
- 本案權利變換關係人共158人，更新後應分配價值未達最小分配單元面積之土地所有權人/權利變換關係人，依法得以現金補償之。惟配合土地所有權人及權利變換關係人之意願，可合併選配或經實施者同意補差額價金者，亦可參與分配單元之選配。

◆ 分配申請截止日

- 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第17條
 - 分配位置之申請期限不得少於三十日
 - 112年5月15日至112年6月15日截止
 - 公開抽籤日
 - 日期：112年7月1日(星期六)下午2時整
 - 地點：新北市新店區中央五街60號
(新店中央市民活動中心)

權利變換-地籍整理計畫



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區**第四種住宅區**，合併編定為**1筆**土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

簡報結束