

# 擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆 土地都市更新事業計畫案



## 公辦公聽會簡報

主辦機關：新北市政府都市更新處

實施者：開晟建設股份有限公司

規劃團隊：陳廷杰建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

中華民國 105 年 9 月 6 日

- 一、辦理緣起
- 二、事業計畫內容
- 三、建築規劃設計



# 簡 報 提 綱



辦 理 緣 起



- 本案依『都市更新條例』第19、29條規定及『都市更新條例施行細則』第6條規定，業於104年11月18日依法舉辦公聽會，並連同公聽會紀錄於104年12月23日向新北市政府申請核准實施更新。
- 依據「都市更新條例」第19、29條規定及「都市更新條例施行細則」第6條、第11條規定辦理公辦公聽會。



■ 實施者：

開晟建設股份有限公司 ( 代表人：鄭阿明 )

統一編號：86690546

地 址：新北市永和區中山路一段186號3樓

電 話：( 02 ) 2920-7787

傳 真：( 02 ) 2921-9676

■ 顧問團隊：

安邦工程顧問股份有限公司 ( 負責人：郭建興 )

統一編號：23749274

地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：( 02 ) 8923-6788

傳 真：( 02 ) 8660-6153

陳廷杰建築師事務所 ( 負責人：陳廷杰 )

統一編號：21598264

地 址：臺北市大安區信義路四段55號7樓

電 話：( 02 ) 2705-0099

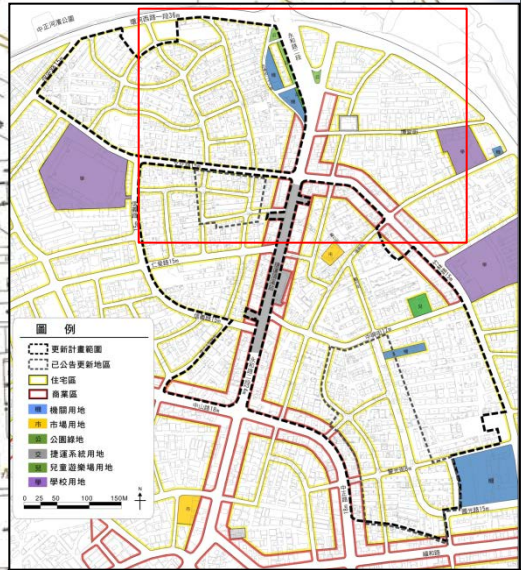
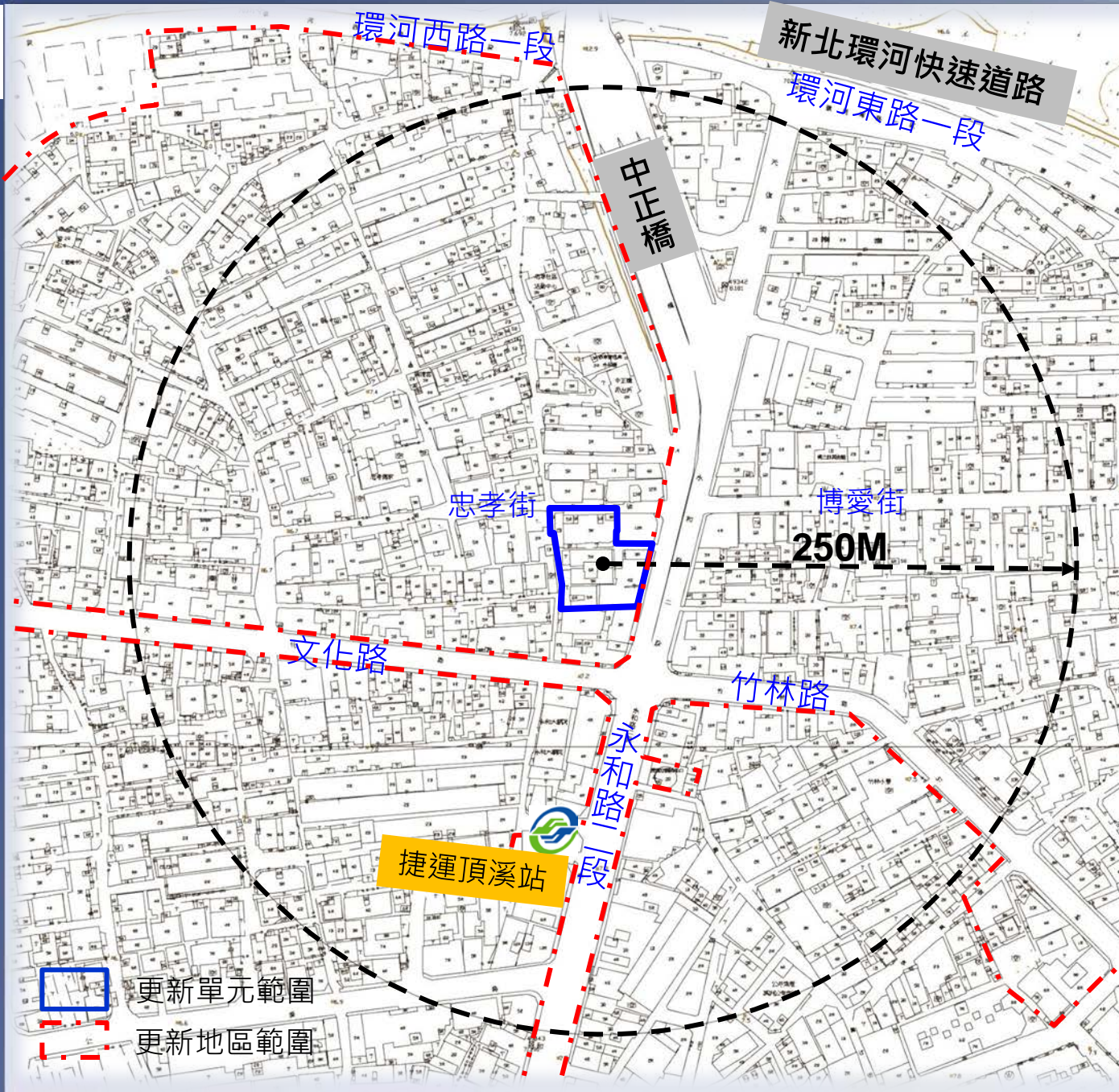
傳 真：( 02 ) 2705-8399



# 事業計畫內容



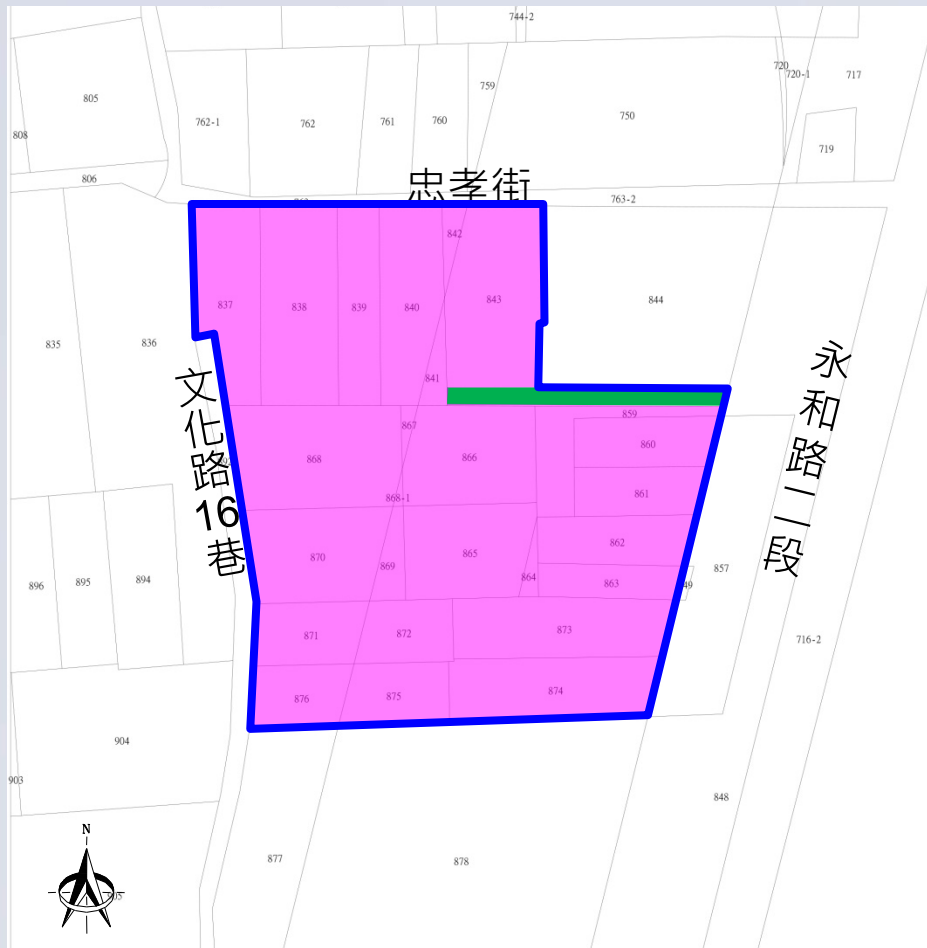
# 更新單元位置



本基地係依新北市政府102年4月26日北府城更字第10200023971號函公告「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」計畫範圍內，屬頂溪站周邊更新地區。



# 更新單元範圍及權屬



更新單元範圍
  私有土地
  公有土地

- 本案更新單元座落於新北市永和區永和路二段、忠孝街、文化路及文化路16巷所圍之街廓北側。
- 本案更新單元範圍包括新北市永和區文化段837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876地號等27筆土地，更新單元土地面積總計為2,130 m<sup>2</sup>
- 其中854地號為公有土地，屬新北市有，管理機關為新北市政府工務局，其餘均為私有土地。

土地權屬(管理機關)	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
新北市(新北市政府工務局)	48.00	2.25%	1	1.59%
私有土地	2,082.00	97.75%	62	98.41%
合計	2,130.00	100.00%	63	100.00%





# 土地使用及建物現況



1



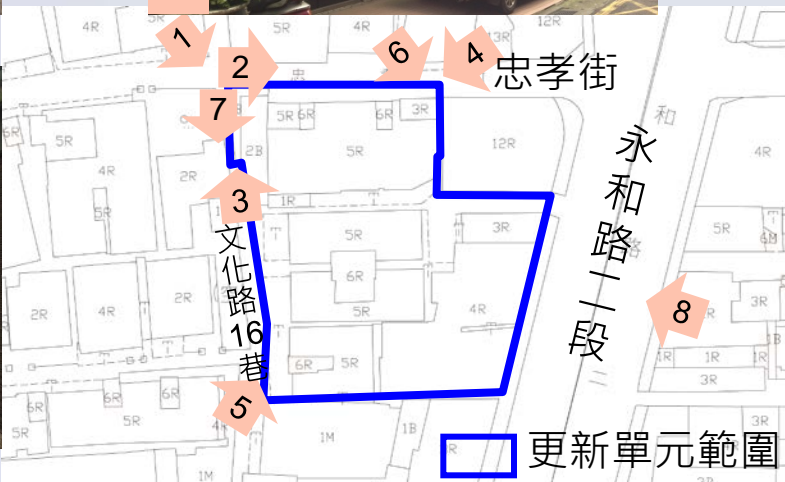
4



6



2



7



3



5

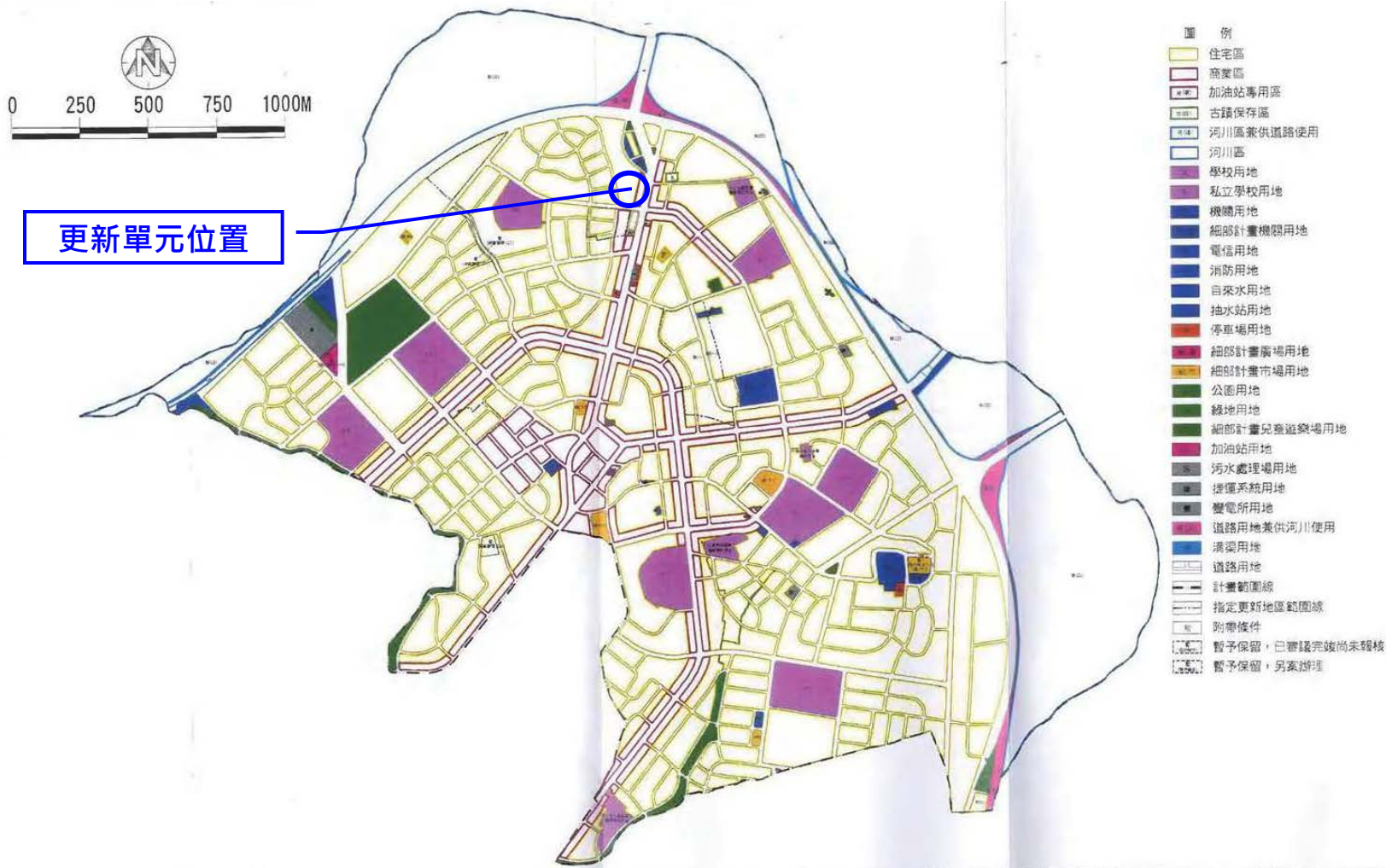


8



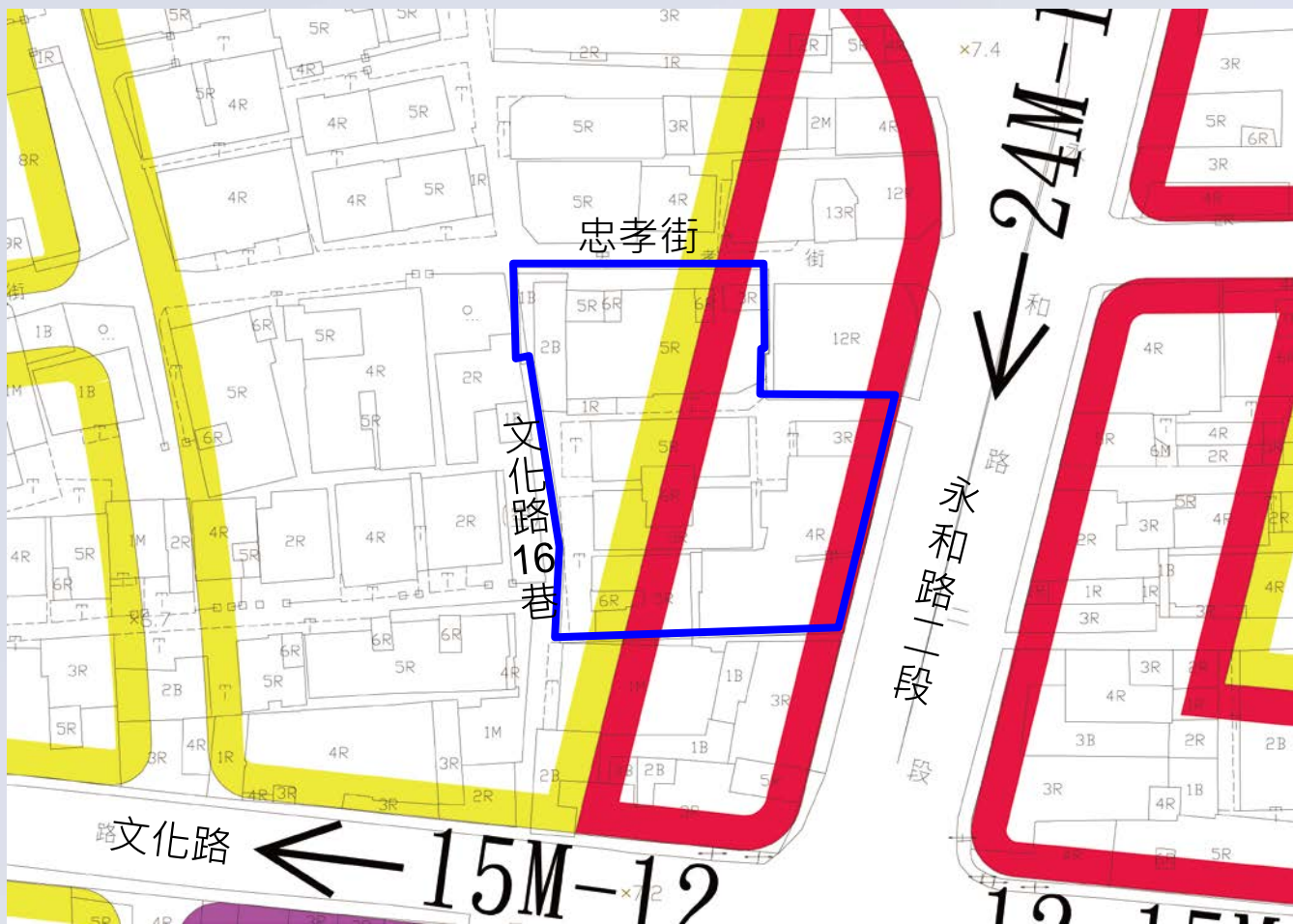
# 細部計畫及其圖說

主要計畫	民國98年3月17日公告實施之「擬定永和都市計畫細部計畫案書」	
使用分區	住宅區(建蔽率:50% , 容積率:300%) 商業區(建蔽率:70% , 容積率:440%)	合計 : 2,130.00m <sup>2</sup>





# 都市計畫土地使用分區



- 住宅區  
建蔽率50% ;  
容積率300%
- 商業區  
建蔽率70% ;  
容積率440%
- 更新單元範圍

土地使用分區	土地面積(m <sup>2</sup> )	占總面積比例(%)
住宅區	919.00	43.15%
商業區	1,211.00	56.85%
合計	2,130.00	100.00%



註：實際都市計畫內容以核定之計畫圖為準。

1. 周邊多為住宅區、商業區及公共設施用地
2. 距離捷運頂溪站130M以內，鄰近新北市立幼兒園、中正橋派出所、及人國小、頂溪國小、溪洲市場、金甌女中、日月亭停車場及綠光河岸公園等





項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	66	2,130	62	5,281.44
公有(a)	1	48	0	0
私有(b=A-a)	65	2,082	62	5,281.44
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	65	2,082	62	5,281.44
私有同意數(C)	44	1,426.47	43	3,617.04
同意比例(%)(C/B)	67.69%	68.51%	69.35%	68.49%

本案已達都市更新條例第22條規定同意比例門檻。

依據「都市更新條例」第二十二條規定，需檢附更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過3/5(60%)，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過2/3(66.67%)之同意。



## ■ 處理方式

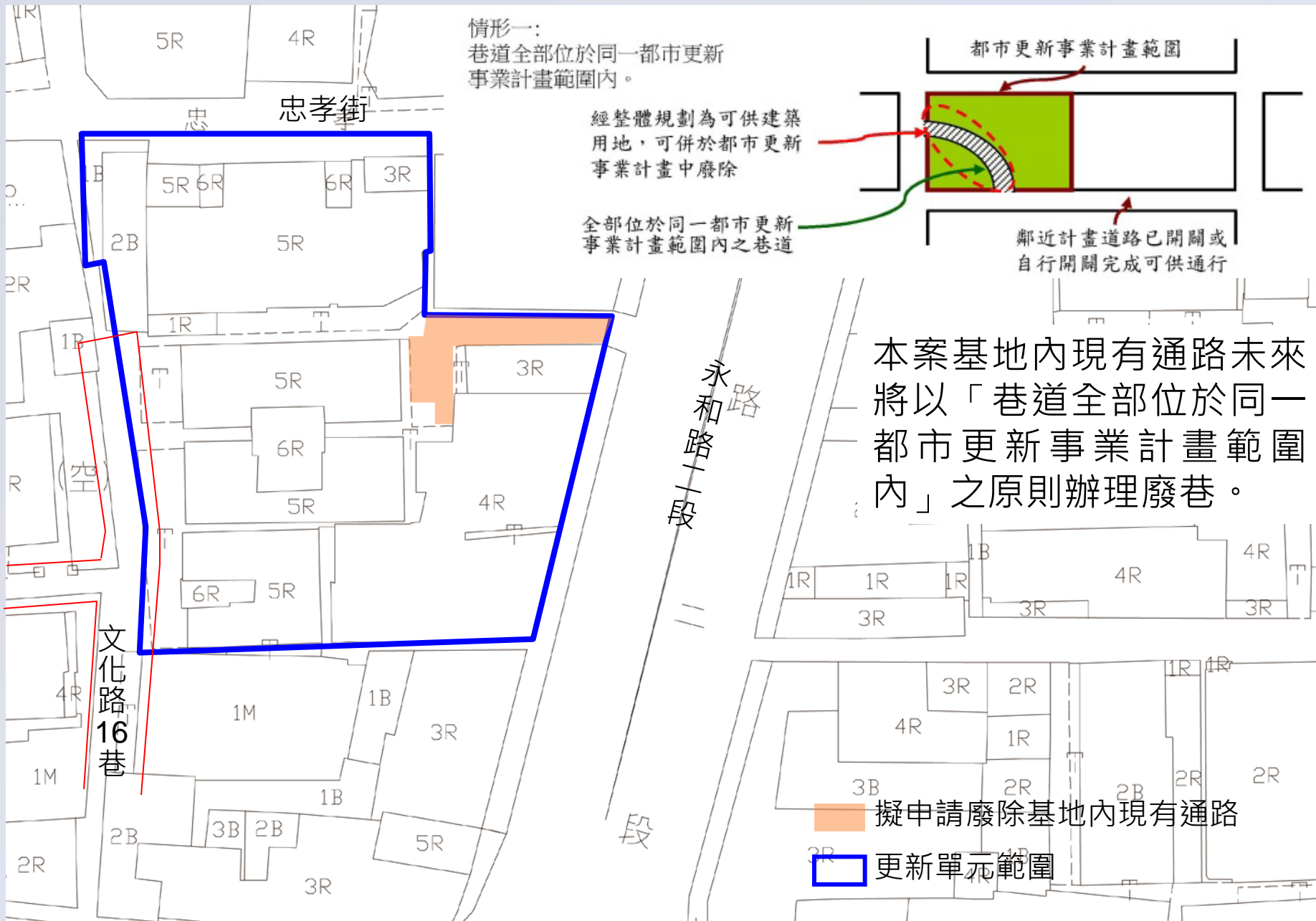
本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋，未來更新事業處理方式將全部採用「**重建**」方式執行。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個更新單元，一個**重建區段**。



# 現有巷道廢巷計畫





申請都市更新獎勵項目

申請容積項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
都市更新容積獎勵	六-1.自建築線退縮淨寬4公尺以上，退縮空間設置人行步道、自行車道、街道家具、無障礙空間、綠化植栽(上限30%)	974.93	12.06%
	七、建築物採綠建築設計(銀級)	485.12	6.00%
	八、更新地區時程獎勵(3年內) 本更新單元位於102年4月22日公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫(頂溪站周邊更新地區)」範圍內	646.83	8.00%
	十二、合法四層樓以上建築物	599.62	7.42%
	<b>更新容積獎勵小計</b>	<b>2,706.50</b>	<b>33.47%</b>
其他	<b>容積移轉</b>	<b>3,041.61</b>	<b>37.62%</b>
<b>總 計</b>		<b>5,748.11</b>	<b>71.09%</b>

註：實際都市更新獎勵額度應以新北市政府核定內容為準。





- 本案容積獎勵項目，大部分透過規劃設計及基地條件取得，僅容積移轉費用，需納入共同負擔。

區外容積移轉由實施者代墊出資，其購買送出基地（移入容積）所需之經費暫以公告現值之70%計算，納入都市更新共同負擔。

## ■ 容積移轉費用負擔及分配方式

區外容積移轉基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，該取得費用納入共同負擔，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。



## ■ 實施方式

本都市更新事業計畫將以「權利變換」方式實施。

## ■ 選配原則

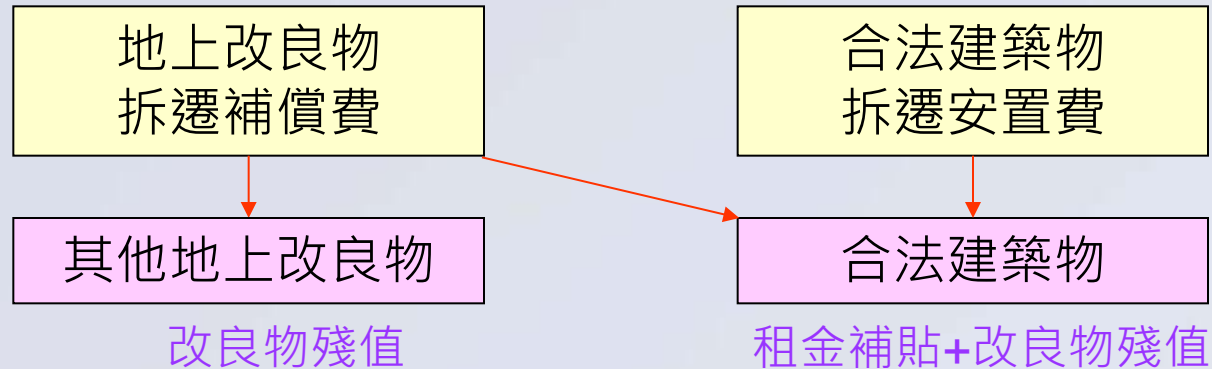
1. 土地及建物所有權人以靠近原地原位置選配為原則。
2. 為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之110%內為原則。
3. 若同一位置有二人以上申請分配時，實施者應進行協調，協調不成時，則依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

## ■ 費用負擔

本案都市更新事業之相關辦理費用均由實施者先行以提供資金方式參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付與實施者。



- 拆遷安置實際費用將於權利變換階段，經三家專業估價者查估市場行情後，再行計算。



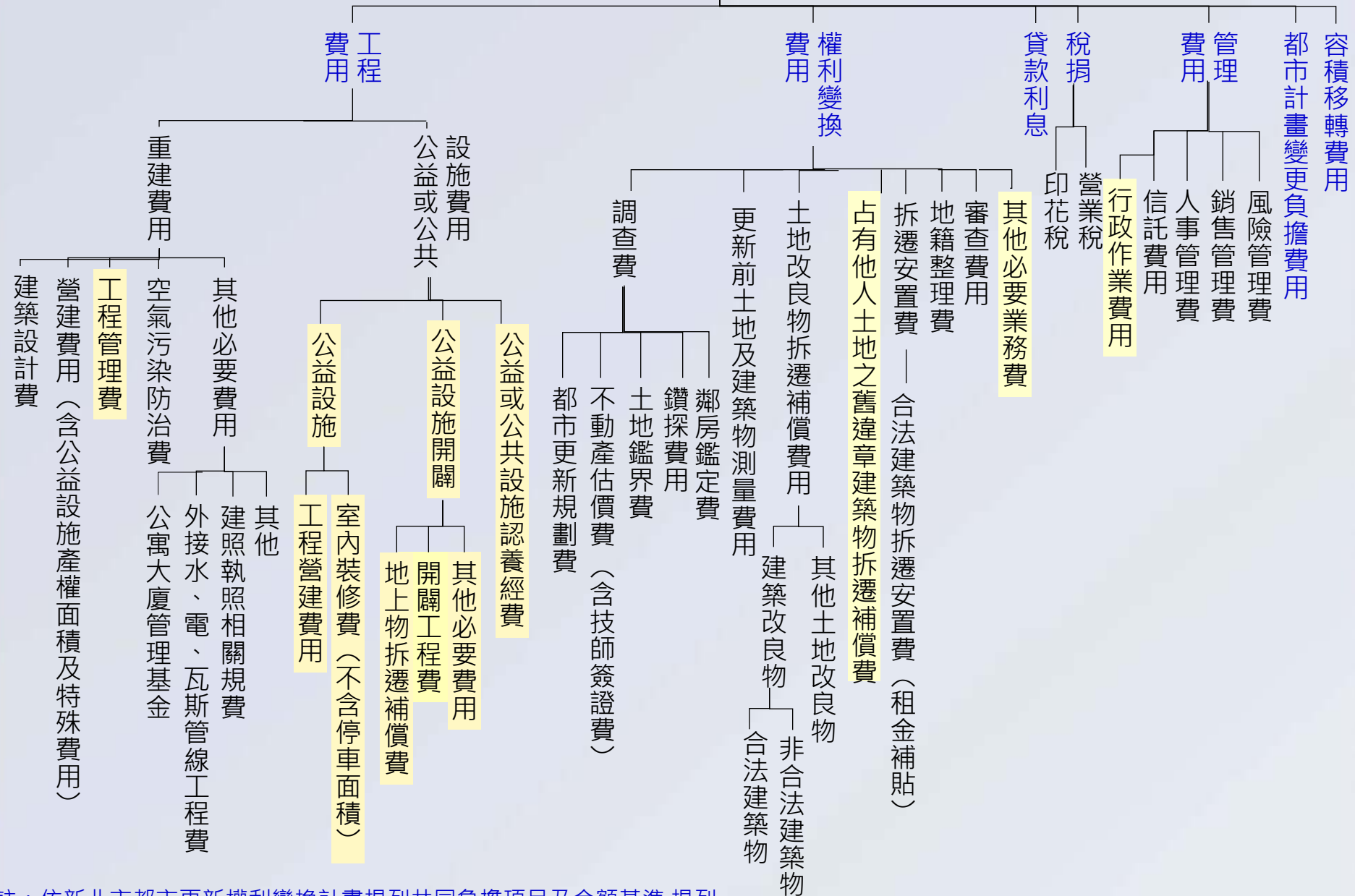
1. 拆遷安置計畫主要分為建築物拆遷補償及拆遷安置兩部分。
2. 建築物拆遷補償部分，擬由實施者委託三家專業估價者查估後，選定其中一家專業估價者評定之殘餘價值與「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」拆遷標準金額比較，考量所有權人權益，選定適當金額作為拆遷補償費用。
3. 拆遷安置費用部分，僅針對合法建物所有權人發放房屋現金津貼，再由合法建物所有權人自行覓地安置(參考崔媽媽基金會2013全年度永和區住家租金統計，本案住宅租金擬以625元/坪，營業租金擬以1200元/坪計算)。

註：有關費用數據為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。



共同負擔項目依實際狀況認列之費用

都市更新事業成本(共同負擔)



註：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 提列



總項目	項目	總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用	1,077,850,632
	二、公共及公益設施	
貳、權利變換費用	一、調查費	85,631,065
	二、更新前土地及建物測量費用	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	
	四、拆遷安置費	
	五、地籍整理費	
參、貸款利息	貸款利息	52,499,704
肆、稅捐	印花稅等	42,741,816
伍、管理費用	一、信託費用	335,384,022
	二、總務及人事管理費用	
	三、銷售管理費用	
	四、風險管理費用	
陸、其他	容積移轉費用	137,869,964
總計		1,731,977,204

註：依104年1月16修正「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」核計。



# 預估實施進度表

1.104年11月18日召開事業計畫公聽會

2.104年12月23日事業計畫報核

3.105年7~8月市府公開展覽與公聽會

4.預估105年9~10月都更暨都設聯審小組

5.預估105年11月聽證會

6.預估105年12月~106年1月大會審議

7.預估106年2月~3月事業計畫核定

8.預估106年4月~107年10月權利變換計畫核定

9.預估107年11月~108年1月申請建照

10.預估108年2月~110年1月新建工程

11.預估110年2月~3月申請使用執照

12.預估110年4月~7月辦理送水、送電、測量

13.110年12月~111年1月產權登記暨交屋

14.110年3月更新成果備查

項次	作業項目 工作月份	106年		107年			108年		110年												111年		
		3月	4月	10月	11月	12月	1月	2月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1	事業計畫核定公告																						
2	申請權利變換計畫報核																						
3	權利變換計畫核定公告																						
4	申請拆除及建造執造																						
5	改良物殘餘價值補償																						
6	申請更新期間稅捐減免																						
7	土地補償金發放作業																						
8	地上物騰空拆除																						
9	工程施工																						
10	申請使用執照																						
11	送水送電																						
12	申請測量																						
13	釐正圖冊																						
14	接管																						
15	計算及找補差額價金																						
16	產權登記																						
17	申請更新後稅捐減免																						
18	更新成果備查																						

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。



## ■ 對於政府之效益

- ▶ 消弭窳陋環境，改善市區老化的實質環境不良現象，改善市容觀瞻。
- ▶ 老舊社區，一般改建實質不易，若本案能夠更新完成，將為老舊社區作為一指標作用。
- ▶ 更新後不動產將增值，增加政府稅收。

## ■ 對於大眾之效益

- ▶ 沿街面留設人行步道，提供大眾舒適便利的步行環境。
- ▶ 增加空地及栽植綠化，增加視覺美感。
- ▶ 設計符合社區特色之建築風格，美化市容觀瞻。
- ▶ 改善不良的都市空間，消除危害社區安全死角。
- ▶ 改建後之現代化居民休閒設施，對社會大眾更能提高其使用率。

## ■ 現住戶獲得之效益

- ▶ 原本窳陋居住環境，更新後提供良好的居住空間，提高生活品質。
- ▶ 消除高建蔽率低容積率之低層密集不良使用，促進土地合理利用。

## ■ 對於實施者的效益

- ▶ 由於更新獎勵，使得實施者有合理之利潤。
- ▶ 老舊地區改建不易，利用都市更新改建若能成功，將增加實施者在此老舊社區之商機。



- 一. **管理委員會**:依公寓大廈管理條例第28及29條規定於建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。
- 二. **人行步道**:本案鄰道路側實際退縮申請容積獎勵部分，不得設置圍牆，並應維持其與周邊環境之連通性及開放性，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。
- 三. **銀級綠建築**:依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，未來應納入銷售契約，據以執行。實施者應配合提列管理維護必要費用(**申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之5%**)。





- 一. 後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二. 本案事業計畫相關內容資訊網站為<http://www.keishen.com/>，供土地及建物相關所有權人知悉。
- 三. 本案都市更新相關諮詢  
開晟建設股份有限公司  
聯絡電話：(02)2920-7787  
聯絡地址：新北市永和區中山路一段186號3樓  
安邦工程顧問股份有限公司  
聯絡電話：(02)8923-6788  
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一  
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1、2樓
- 四. 本次公聽會依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/法令園地(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。



建 築 規 劃 設 計



# 基地現況

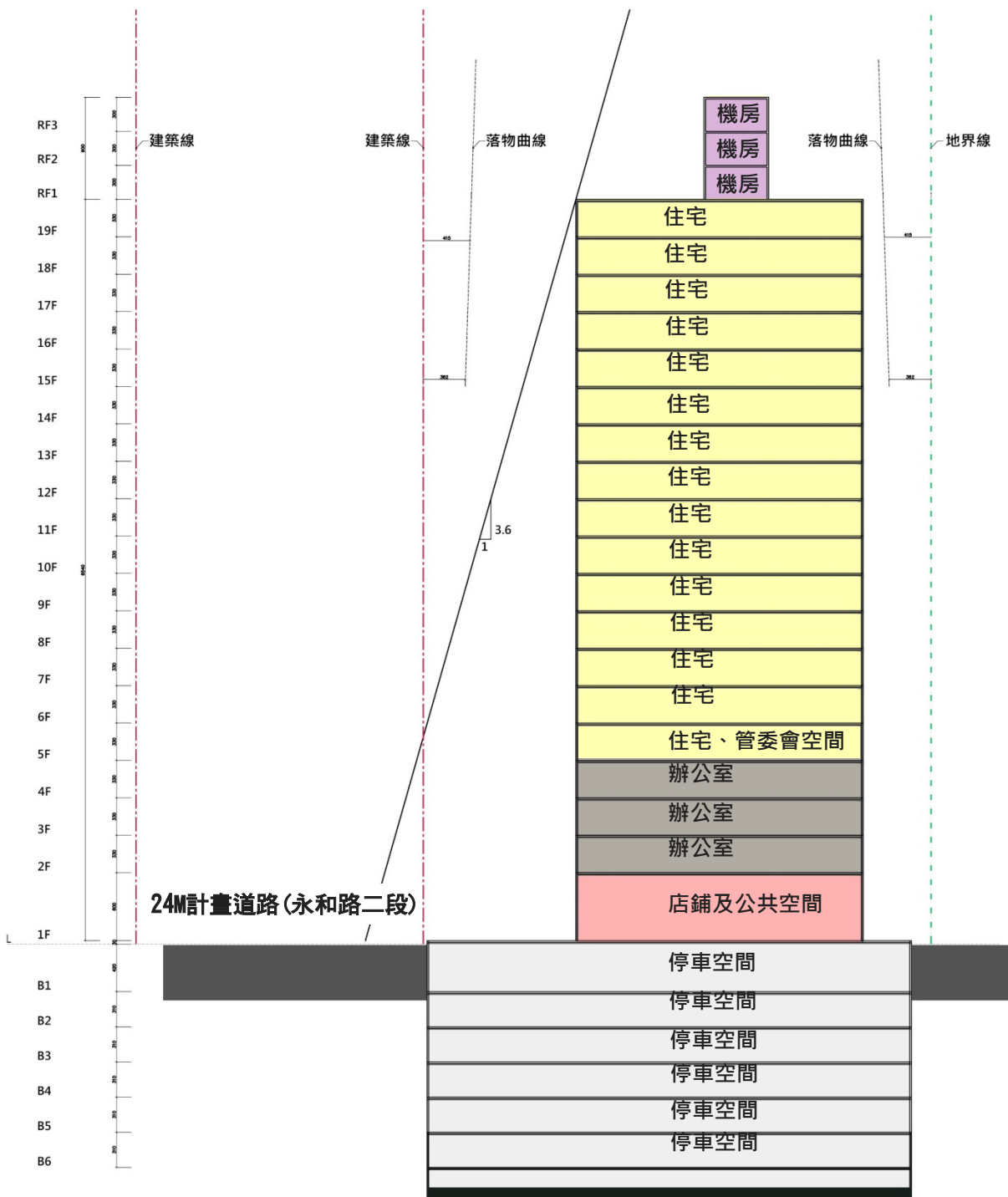
CHY Architecture Urban Landscape 陳廷杰建築師事務所

捷運

# 面積檢討

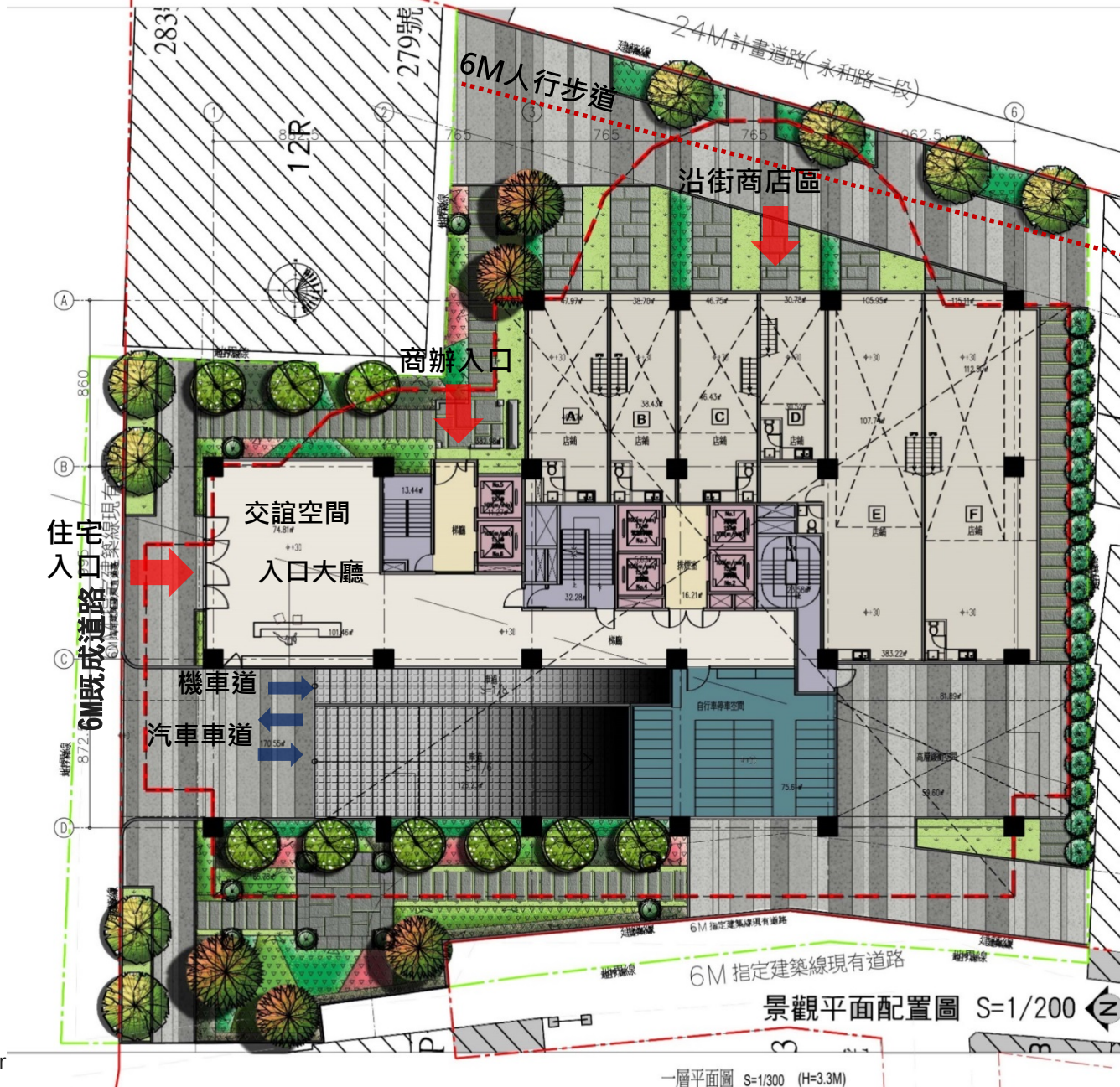
## 永和區文化段837等27筆地號

1.使用分區	商業區、住宅區
2.基地面積	2130m <sup>2</sup>
3.法定建築面積 (61.4%)	1307.2m <sup>2</sup>
4.法定容積 (379.6%)	8085.40m <sup>2</sup>
5.都市更新獎勵 (33.47%)	2706.50m <sup>2</sup>
6.容積移轉 (37.62%)	3041.61m <sup>2</sup>
7.允建總容積樓地板面積	13833.51m <sup>2</sup>
8.實設建築面積/建蔽率	1045.32m <sup>2</sup> /49.08%
9.實設容積樓地板/容積率	13832.08m <sup>2</sup> /649.39%
10.總樓地板面積	26541.63m <sup>2</sup>
11.興建樓層數	地上19層/地下6層



# 高度限制

# 1F PLAN



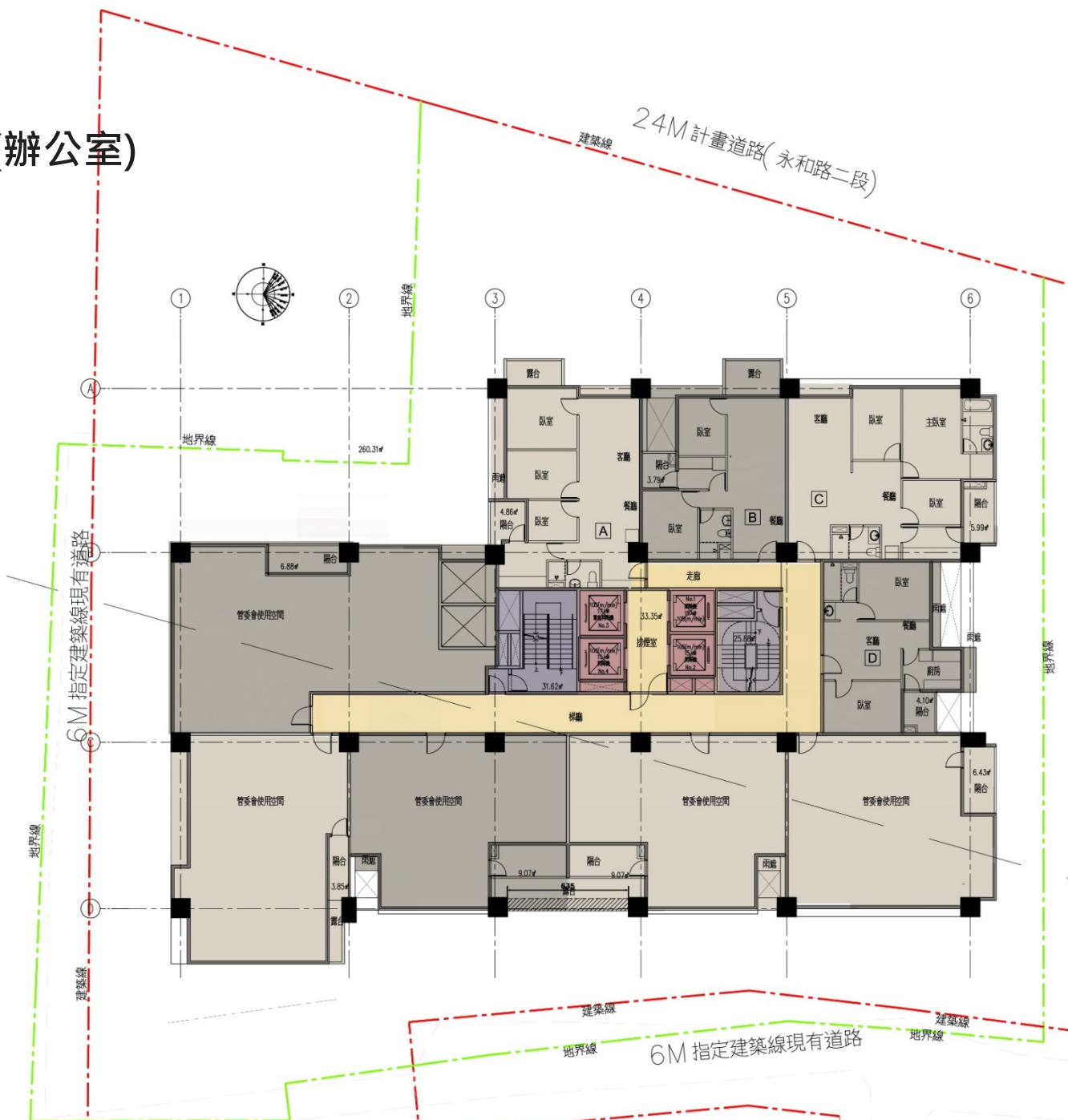
# 2F-4F PLAN

## 一般事務所(辦公室)



# 5F PLAN

## 一般事務所(辦公室)





# 6F-14F PLAN

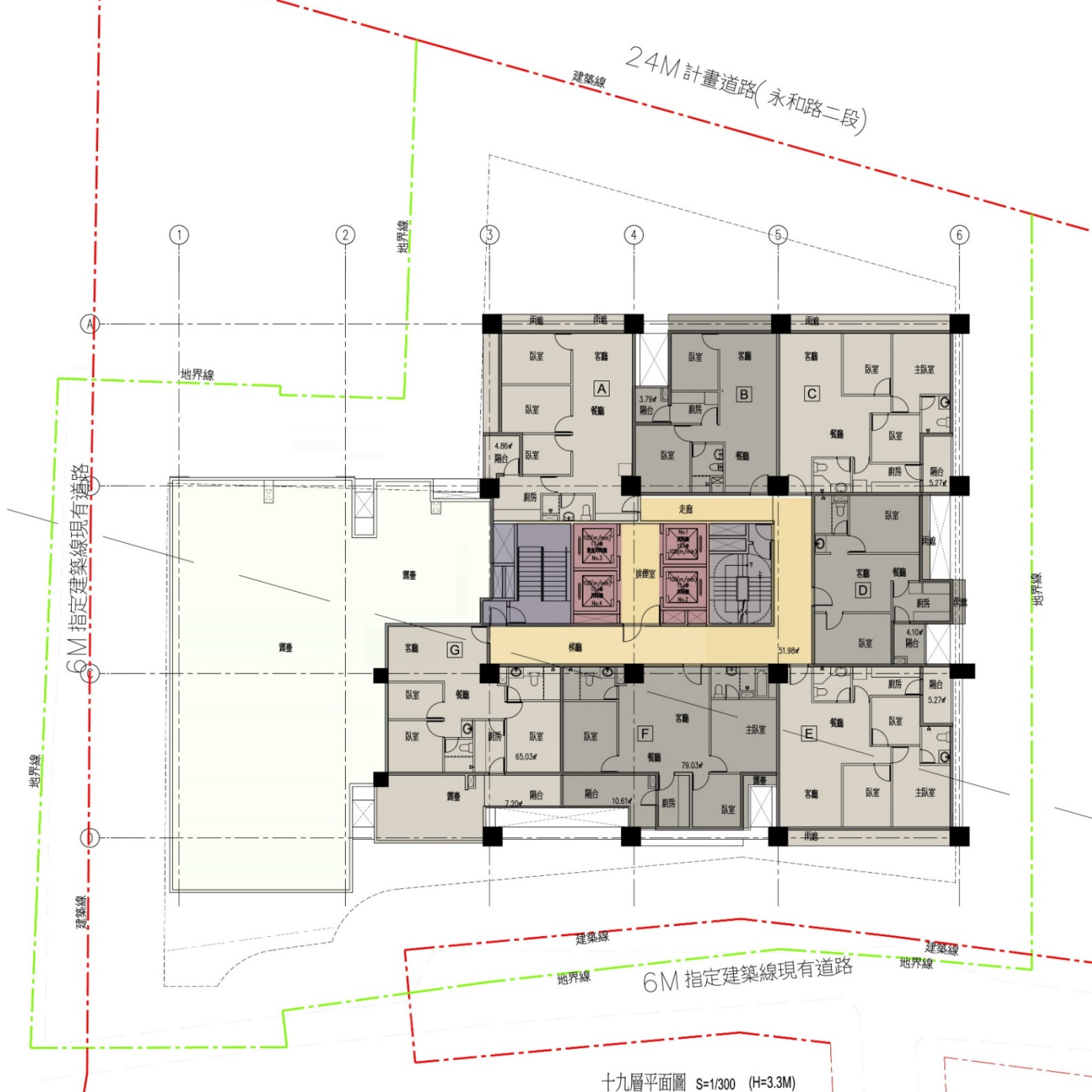
## 標準層平面





# 19F PLAN

## 平面



# RF01~03 PLAN

## 屋突1~3樓平面



屋突1樓平面

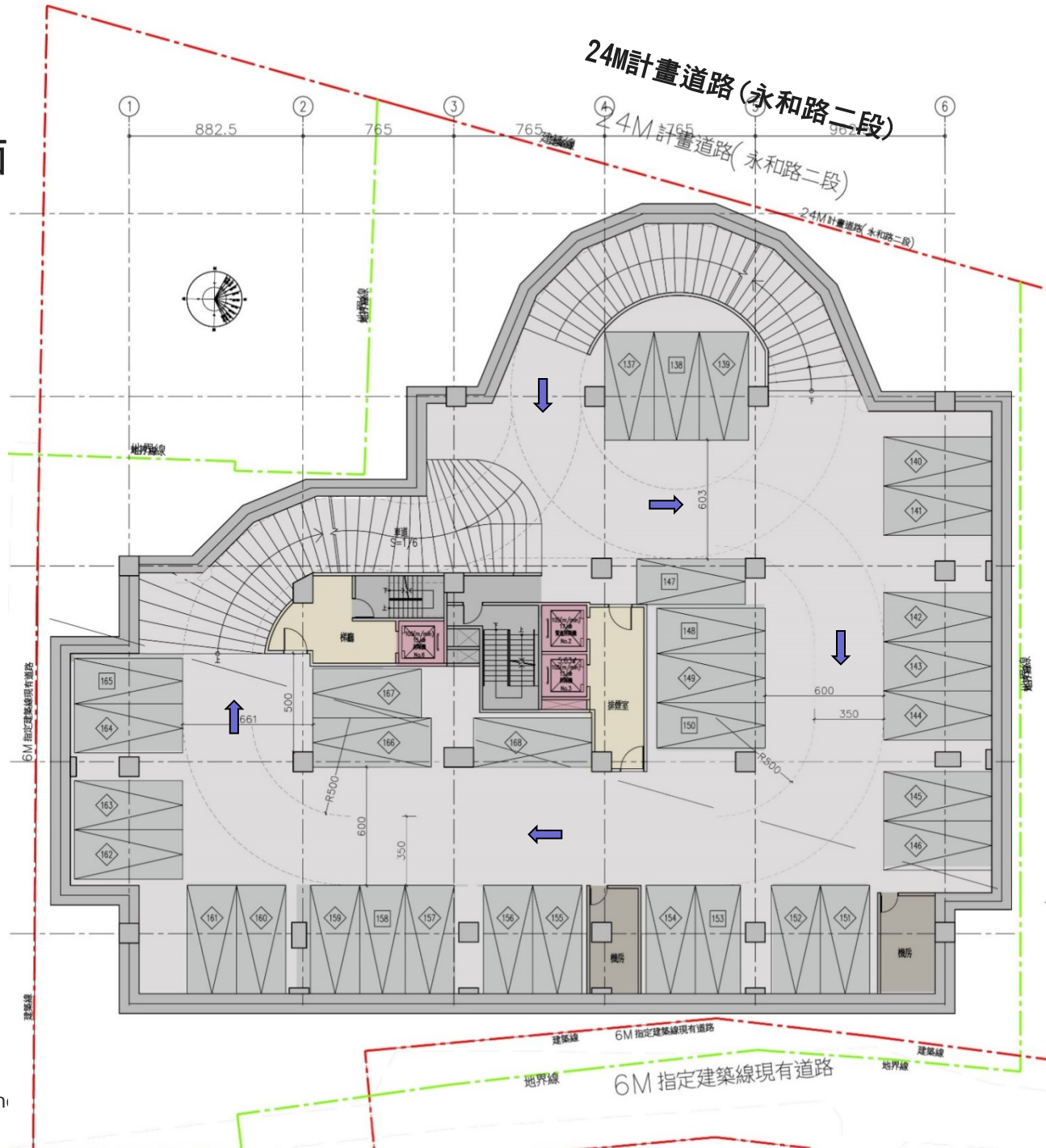
屋突2樓平面

屋突3樓平面



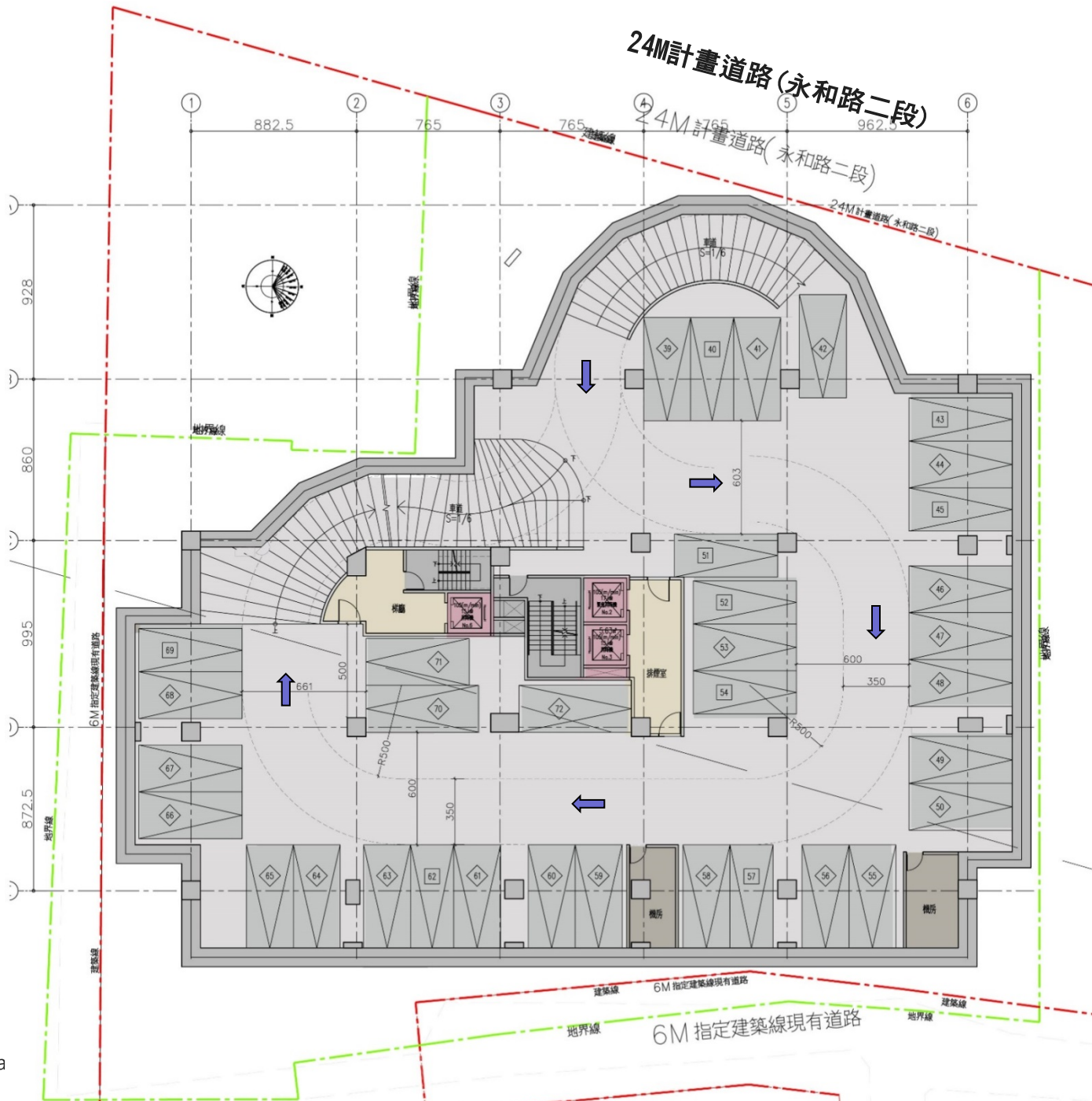
# B2-B4 PLAN

## 地下二到四層平面



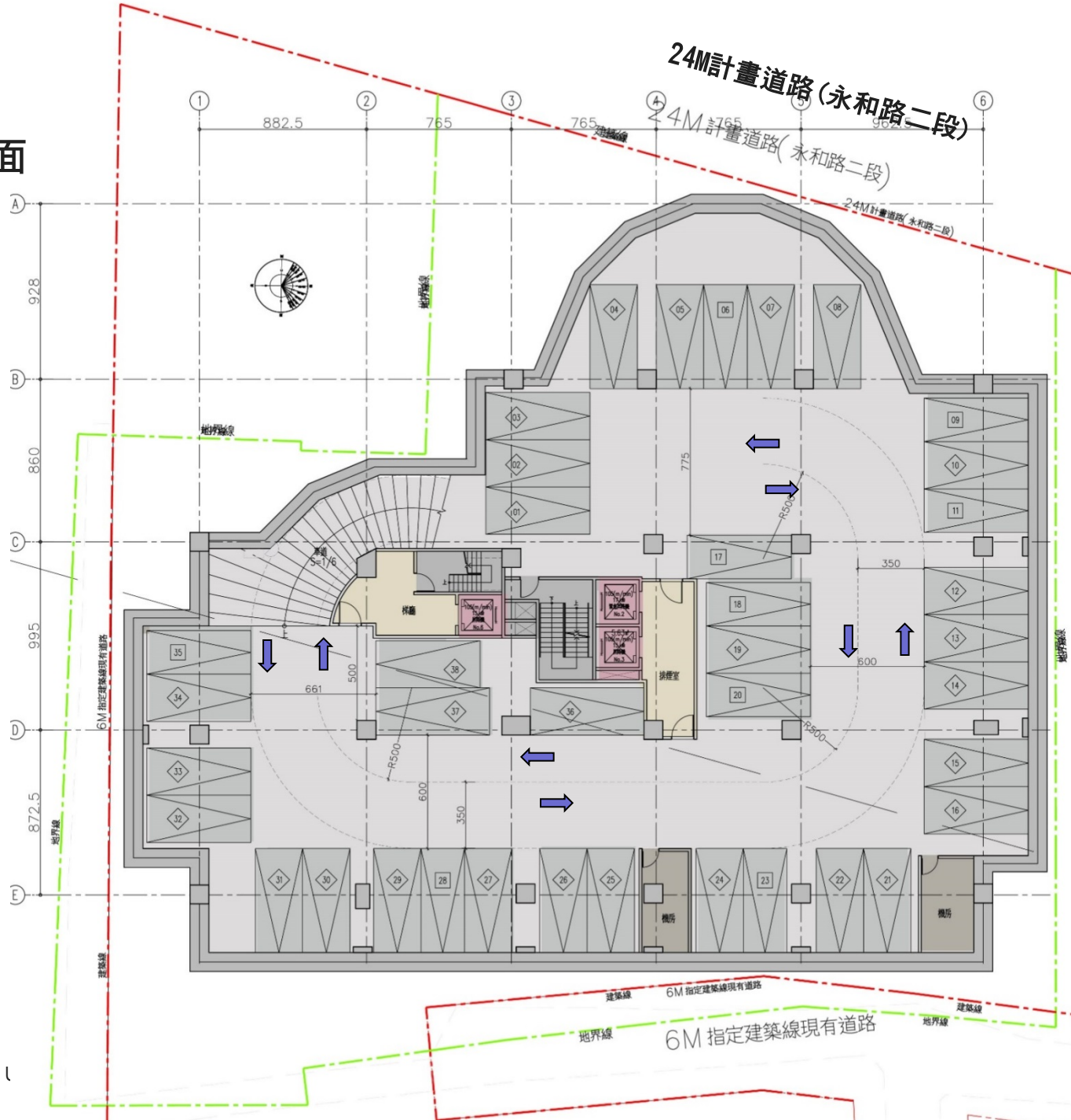
# B5 PLAN

## 地下五層平面



# B6 PLAN

## 地下六層平面



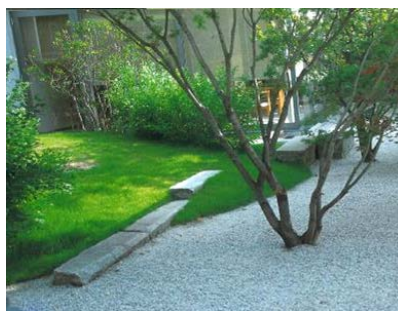
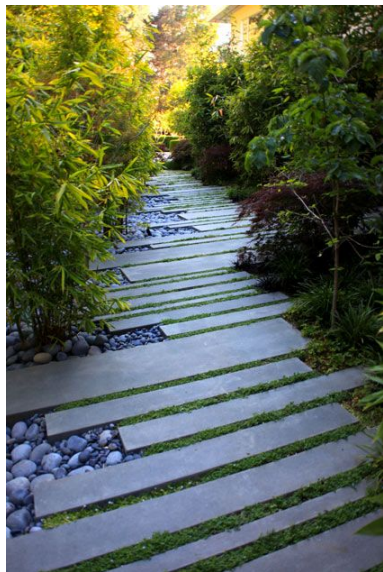


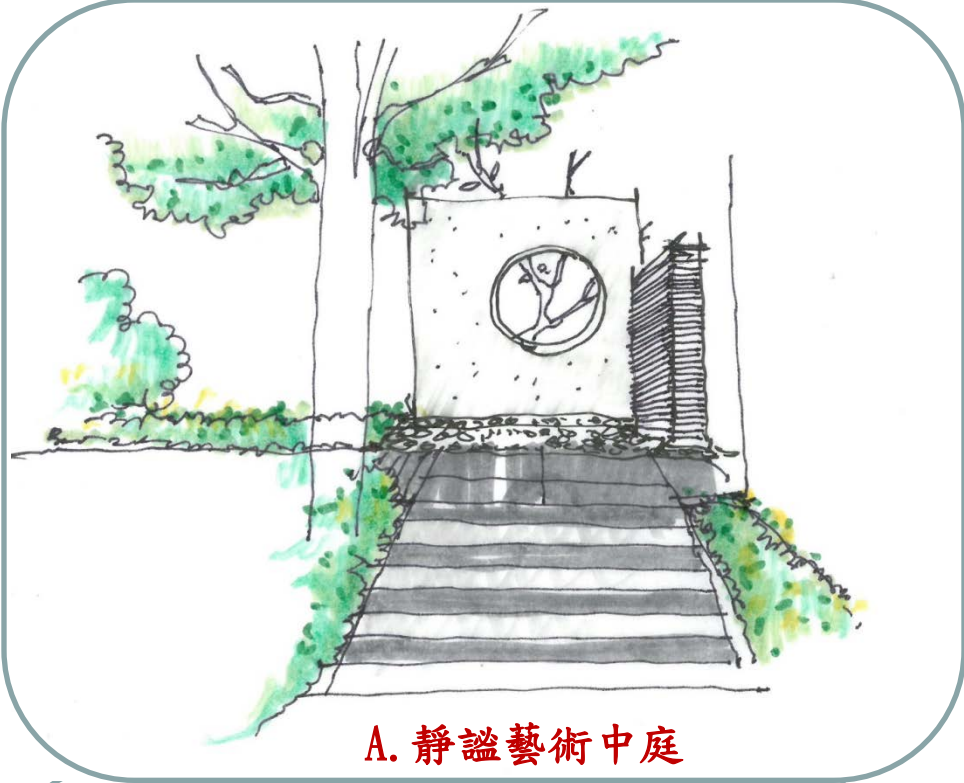
# 居·自慢

一個自然共舞的有氧庭園

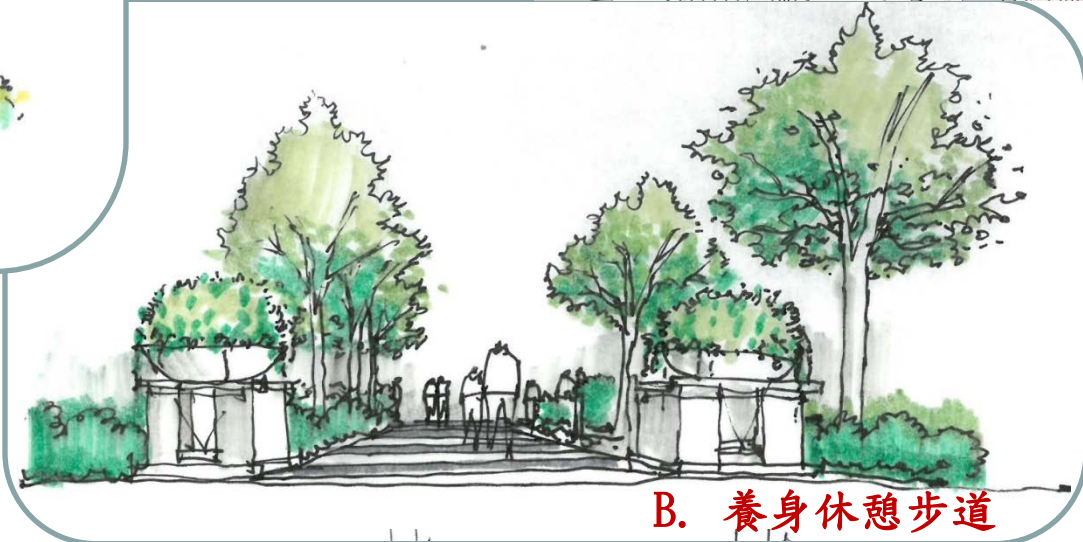
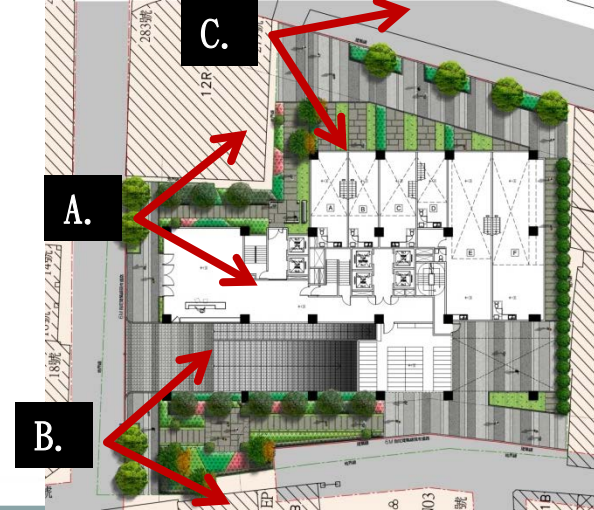


緊張與鬆弛，同樣是人類的天賦  
緊張，幫助我們面對挑戰  
放鬆，則讓我們休養生息，安頓自在。

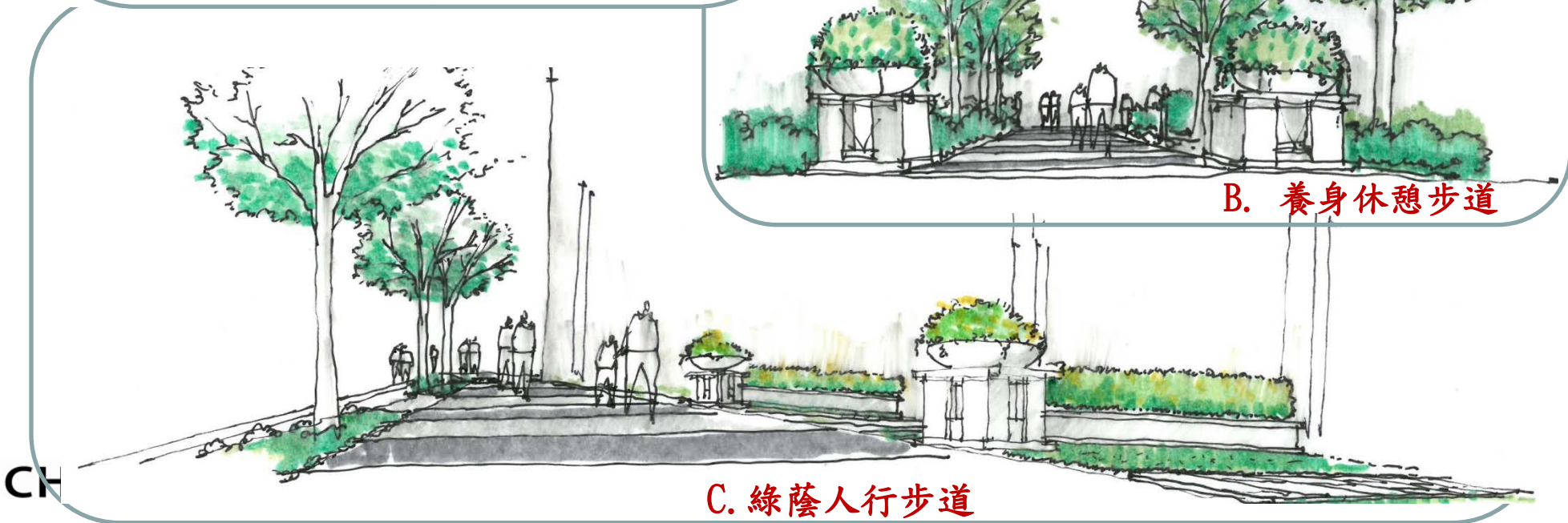




A. 靜謐藝術中庭



B. 養身休憩步道



C. 綠蔭人行步道



土肉桂



落羽松



光臘樹



象牙木



檀香柏

## 6-景觀照明平面圖

圖例	名稱	數量	規格 (W)	流明數 (LM)	圖例	名稱	數量	規格 (W)	流明數 (LM)
	投樹燈	10 盞	35W	3400		車道燈	8 盞	70W	5600
	庭院燈	12 盞	26W	1800		嵌燈	15 盞	35W	3400
	花叢燈	17 盞	9W	1350		高燈	2 盞	150W	15000

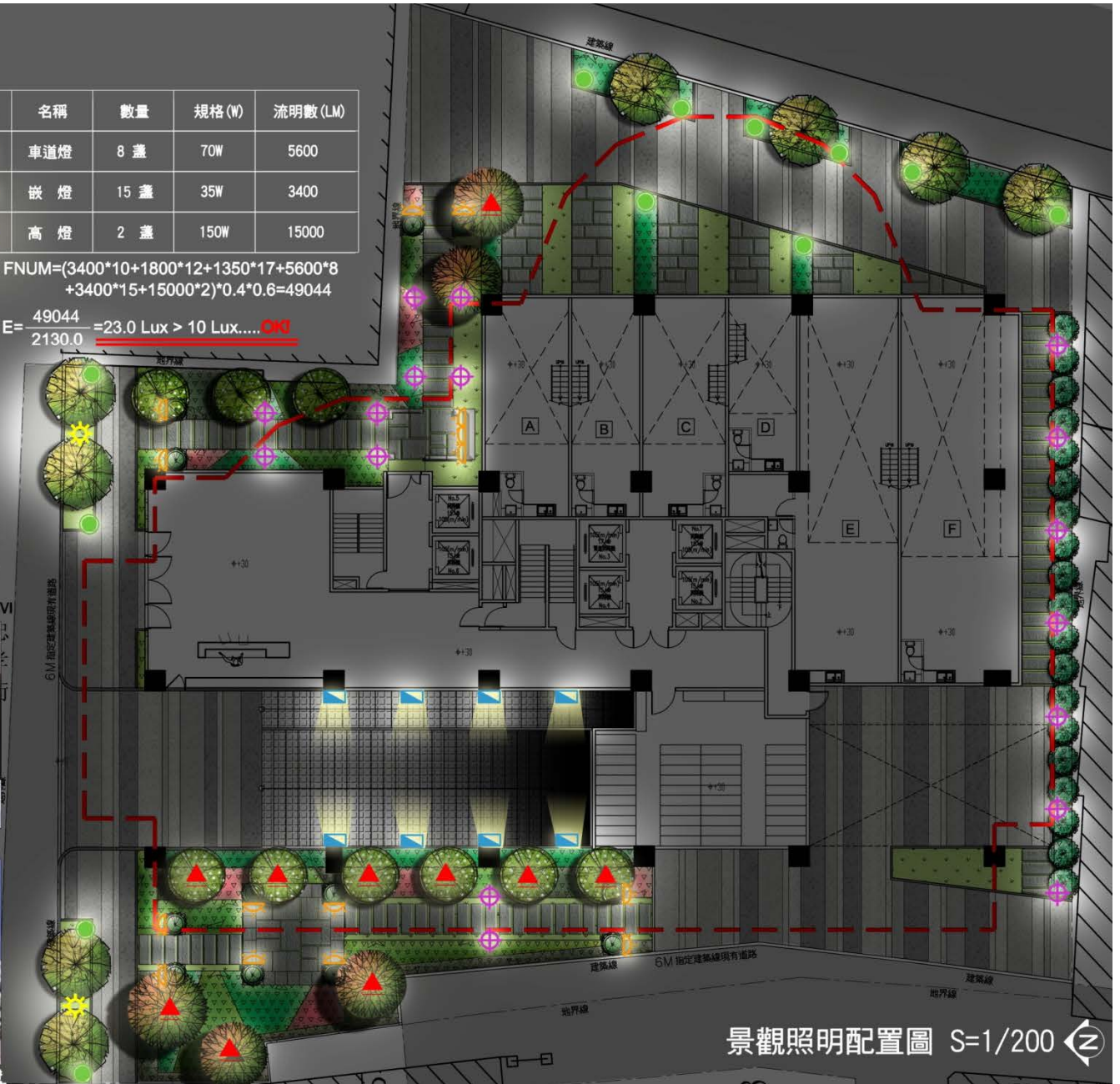
照度計算  
 F光源流明數  
 U燈具照明率 (通常為0.4-0.5)  
 $E = \frac{FNUM}{A}$   
 E平均照度 (Lux)  
 N燈具數量  
 A被照面積 (m<sup>2</sup>)

$$FNUM = (3400 \times 10 + 1800 \times 12 + 1350 \times 17 + 5600 \times 8 + 3400 \times 15 + 15000 \times 2) \times 0.4 \times 0.6 = 49044$$

$$E = \frac{49044}{2130.0} = 23.0 \text{ Lux} > 10 \text{ Lux} \dots \text{OK!}$$

### 基地照明計劃

- ◎安全性 為保障公共空間安全, 加強開放空間角落照明, 使戶外空間明亮以避免犯罪行為的發生, 在人行道上以適當的距離加強照明, 以增加住戶與使用者安全感。
- ◎變化性 妥善安排戶外空間各處照度之變化, 利用燈具照度 差異, 塑造空間主次虛實變化, 使空間具趣味變化。
- ◎整體性 運用燈具照明之特性, 與周圍環境做整體考量, 加強本案空間整體風格, 強度可達 10 Lux。
- ◎方便性 基地照明設備統一由本案管理中心控制, 配合季節時間, 定時開關, 使能源做有效的控制與分配。



景觀照明配置圖 S=1/200

# 7-景觀鋪面平面圖

圖例	名稱	色系
	透水磚或花崗石	深淺灰色跳色
	車道磚	深淺灰色跳色
	花崗石踏石	灰色或褐色
	花崗石踏石	灰色或褐色



透水磚



花崗石



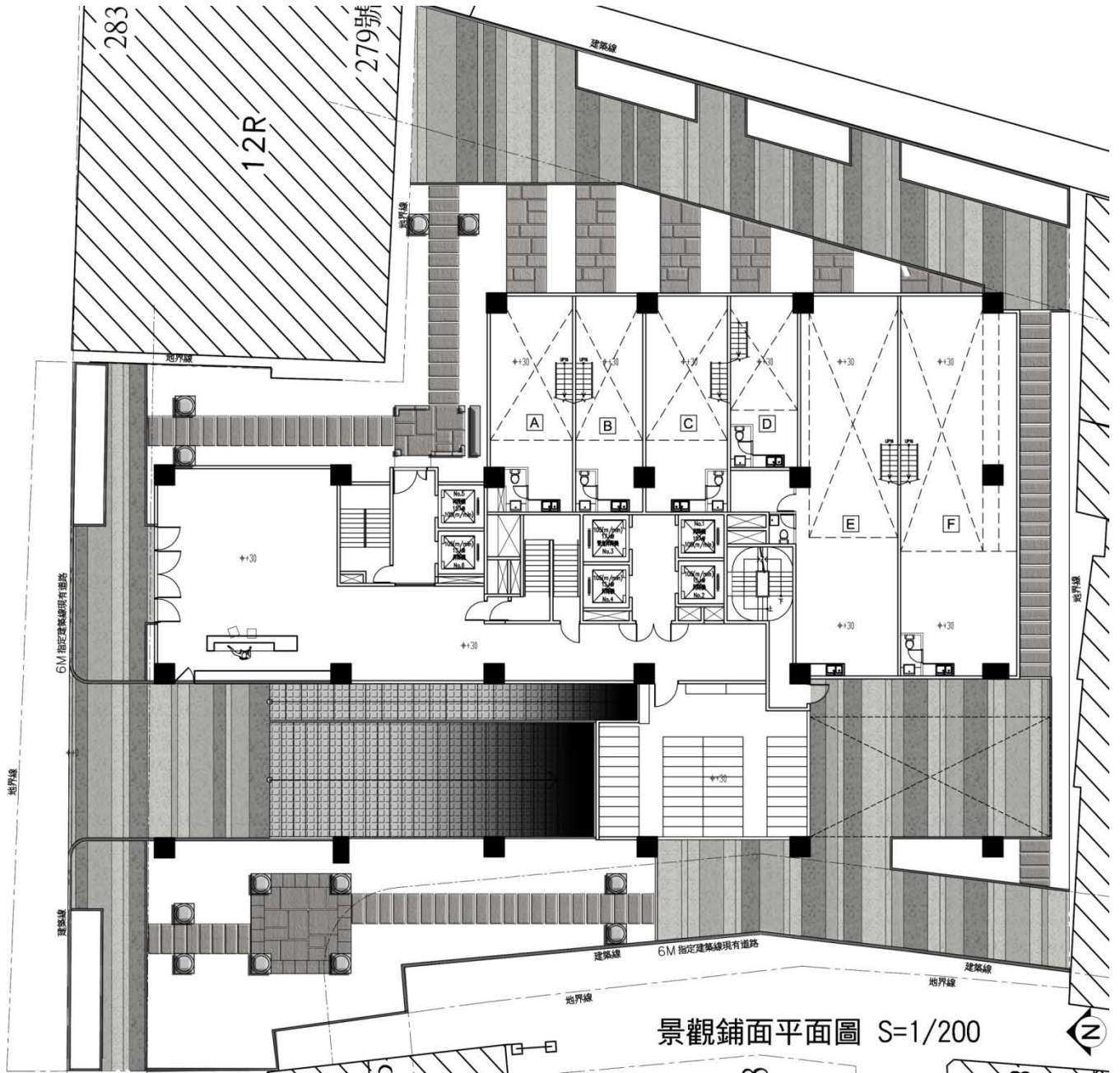
車道磚



花崗石踏石



花崗石踏石



景觀鋪面平面圖 S=1/200

## 建築造型

立面設計為符合整體環境，酌予參考附近週遭建築，故本案採用新古典元素，結合現代與古典語彙，並透過水平飾帶的錯層，整體建築呈現典雅但不失其大方及簡約，形塑華貴並富有空間層次的地標式語彙。

### 1. 高層主量體

利用水平與垂直線條表現建築立面協調之韻律感。結合線版與新古典語彙裝飾，配合色彩計畫，以創造建築古典與沉穩之美。

### 2. 屋突造型

屋頂建築裝飾語彙，配合夜間燈光設計創造良好夜間都市願景。

### 3. 基座量體

建築基座部分利用石材之質感，形塑入口意象之非凡氣度。





GRC造型裝飾

茶色微反玻璃  
深咖啡色窗框

深咖啡色  
金屬板

淺色磁磚

淺色造型石材線  
板

淺色天然石材





九大指標			
一.生物多樣性指標			
二.綠化量指標			○
三.基地保水指標			○
四.日常節能指標	外殼節能	辦公類	
		百貨類	
		醫院類	
		旅館類	
		住宿類	○
		學校及大型空間類	
		其他類	
空調節能			
照明節能			
五.CO2減量指標			
六.廢棄物減量指標			
七.室內環境指標			○
八.水資源指標			○
九.汙水垃圾指標			○

### 本案擬申請綠建築銀級標章

後續實施者應於申請建照前同意與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金。



謝謝！



敬請指教