

# 擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地 都市更新事業計畫案

## 聽 證 會

### 議 程

- 一 主席致詞
- 二 實施者簡報
- 三 依序發言及相互詢答
- 四 聽證終結

主辦機關：  
新北市政府都市更新處

實施者：  
高昇建設股份有限公司

顧問團隊：  
安邦工程顧問股份有限公司  
陳廷杰建築師事務所

中華民國 112 年 6 月 21 日



## ■ 實施者

高昇建設股份有限公司 ( 負責人：鄭阿明 )

聯絡地址：新北市永和區中山路1段188號3樓

統一編號：83618135

電 話：( 02 ) 2920-7787

傳 真：( 02 ) 2921-9697

## ■ 顧問團隊

### 1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 ( 負責人：郭建興 )

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

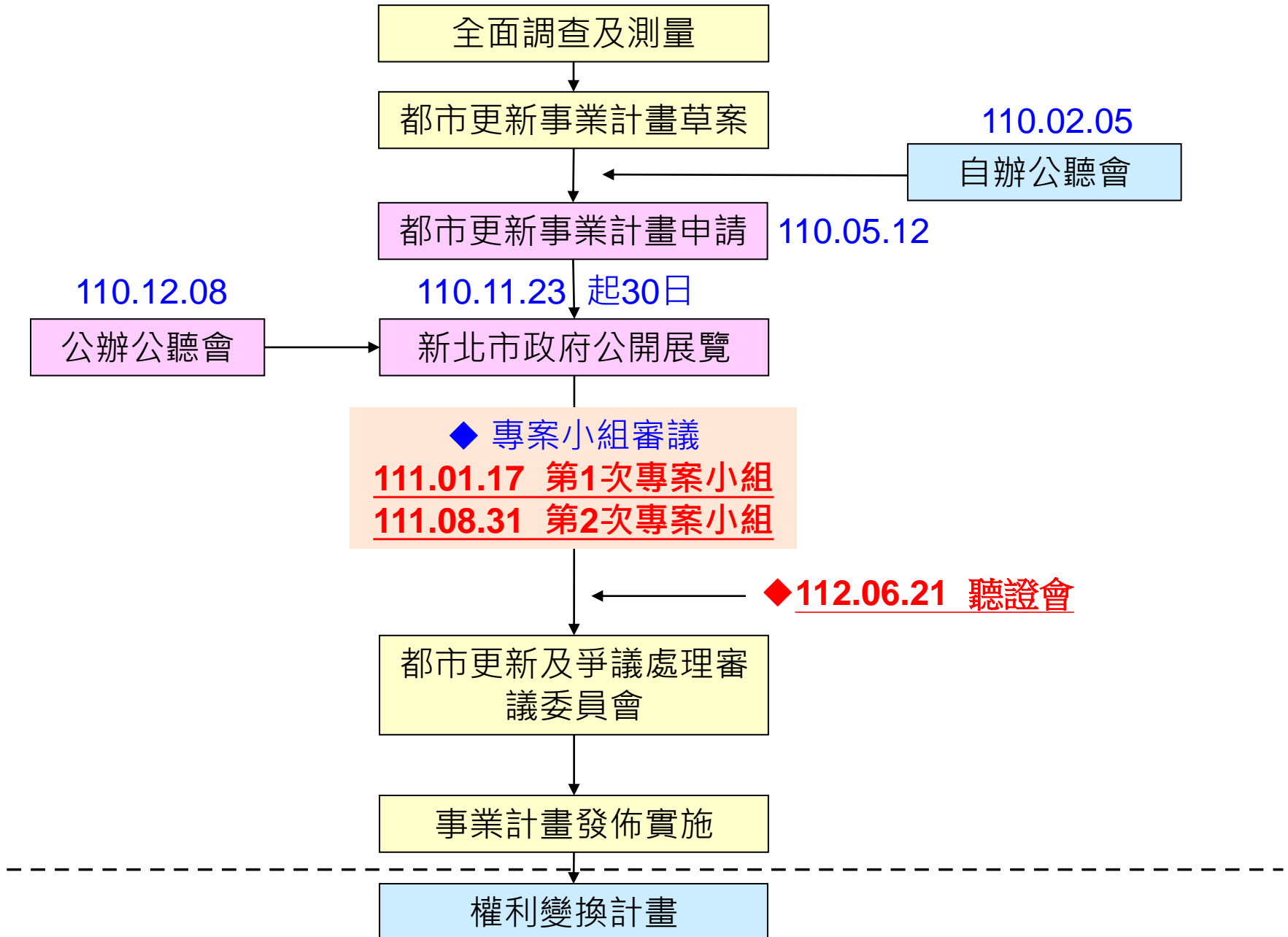
電 話：( 02 ) 8923-6788

### 2. 建築規劃設計

陳廷杰建築師事務所 ( 負責人：陳廷杰 )

聯絡地址：臺北市內湖區瑞光路605號2樓

電 話：( 02 ) 2507-9998





# 更新單元區位

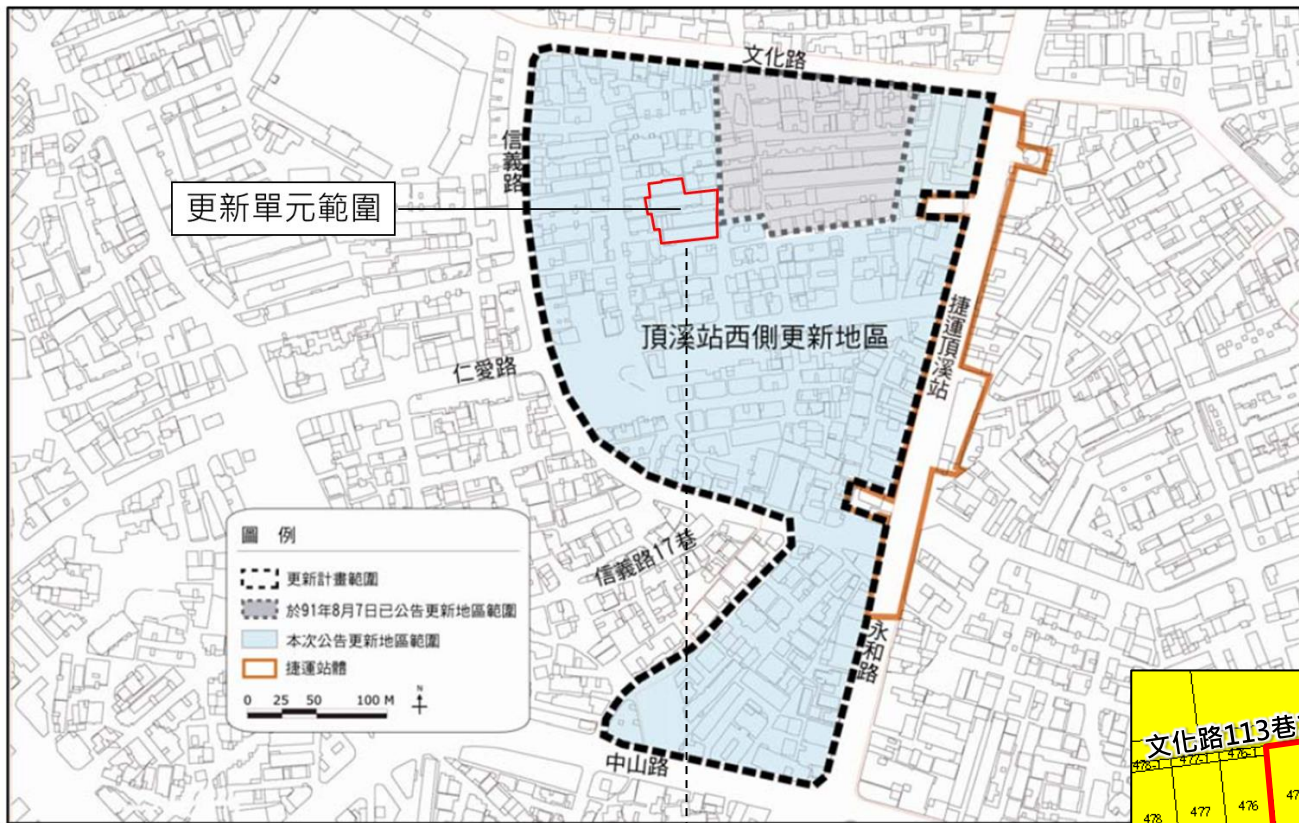
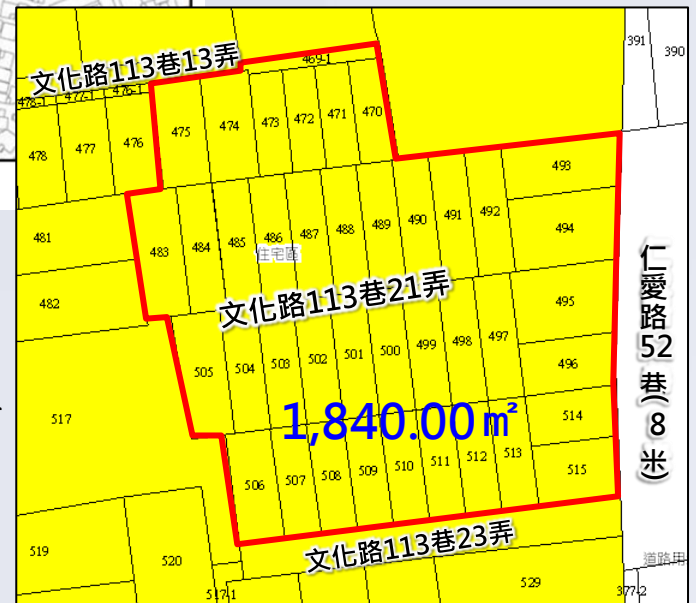


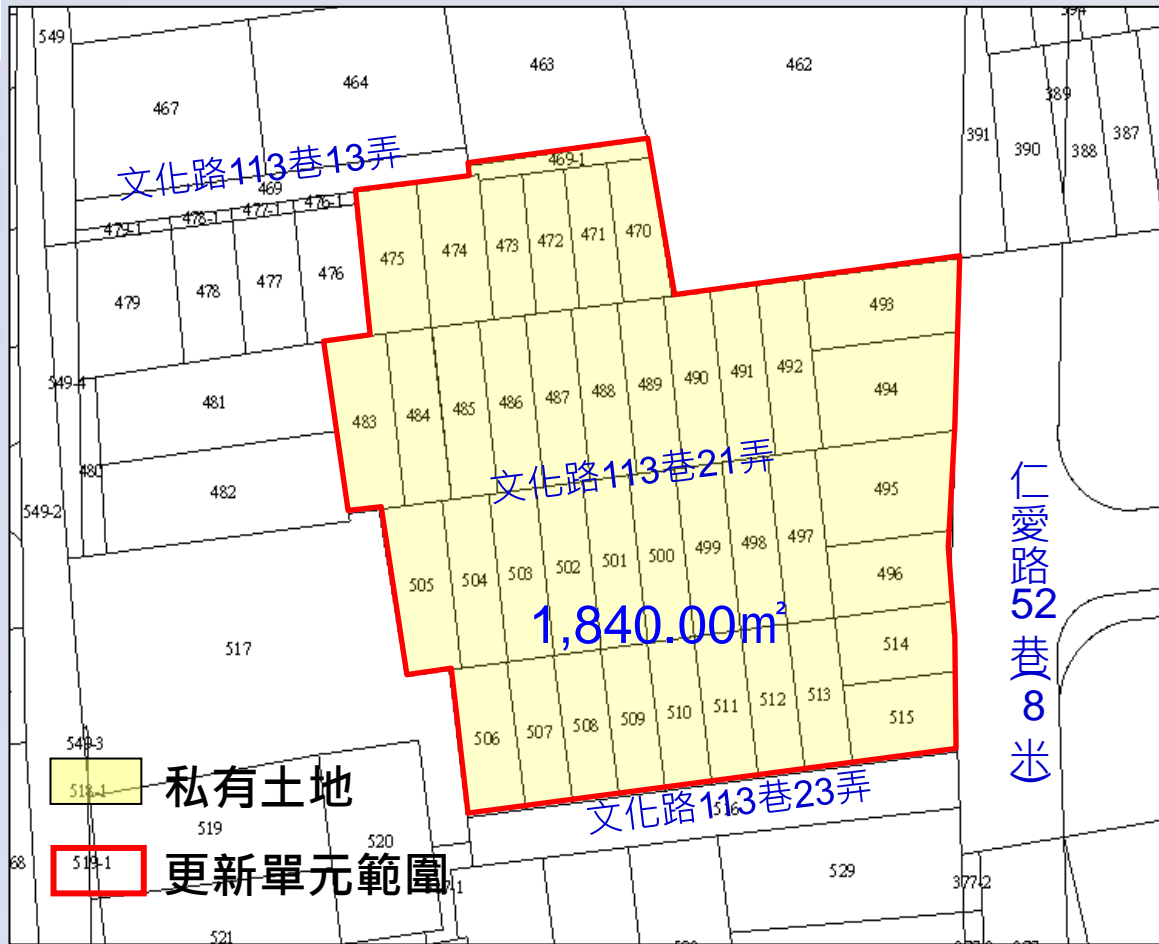
圖 3 頂溪站西側更新地區範圍示意圖

本更新單元位於102年4月26日北府城更字第10200023971號函公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」(頂溪站西側更新地區)範圍內。





# 更新單元範圍及權屬



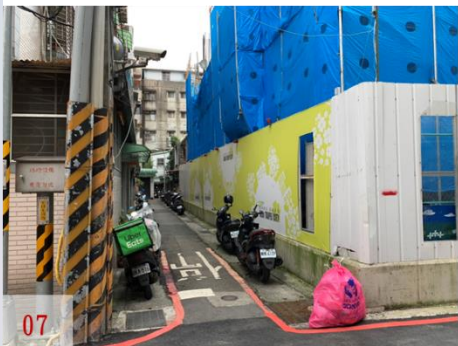
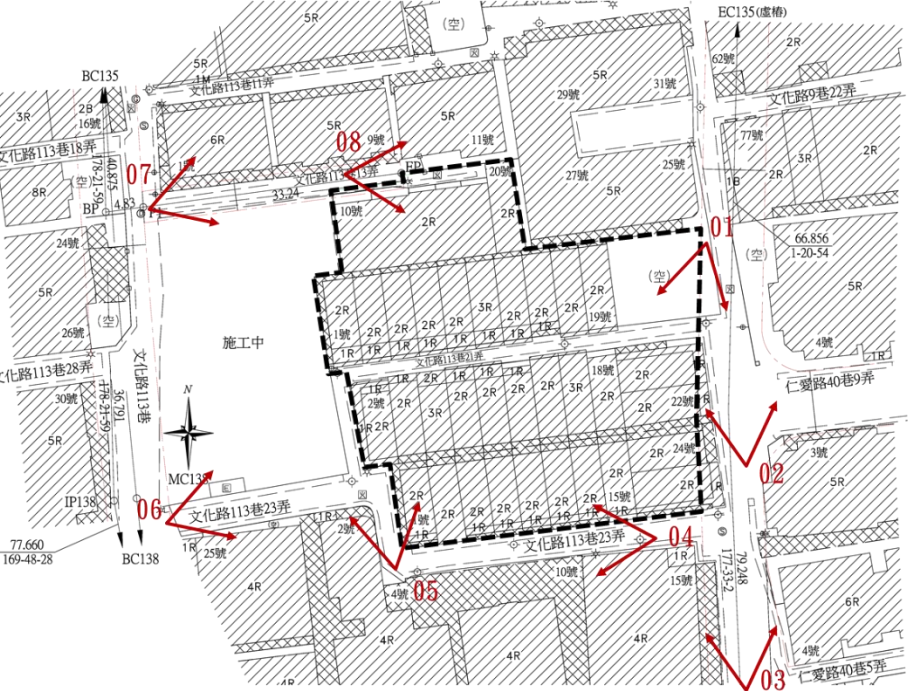
更新單元範圍包括新北市永和區仁愛段469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515地號等40筆土地，土地面積為1,840.00平方公尺，權屬均為私有。

土地權屬 (管理機關)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數(人)	比例 (%)
私有土地	1,840.00	100.00	71	100.00
合計	1,840.00	100.00	71	100.00



本更新單元範圍內主要為屋齡逾50年之2層樓加強磚造建築物及鐵皮及棚架建築物。

土地使用及建物現況





# 附近地區土地使用與公共設施現況



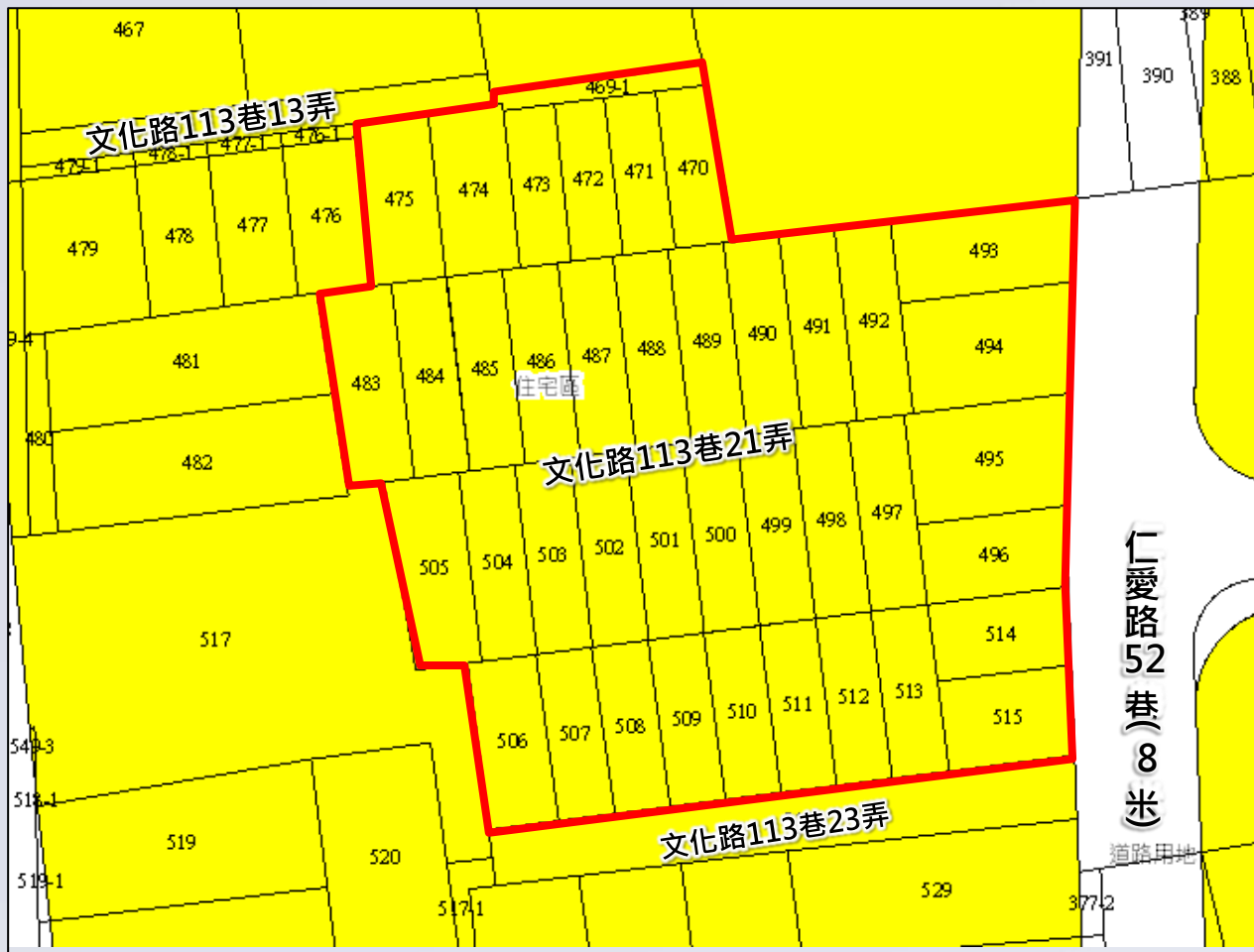
- 本更新單元位處住宅區，周圍多為住宅區及商業區。
- 距離更新單元500M範圍內西北側公共設施有頂溪國小、東側有捷運頂溪站及溪洲公有零售市場。



註：都市計畫內容以核定之計畫圖為準



# 都市計畫土地使用分區



住宅區  
 建蔽率**50%** ;  
 容積率**300%**

   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	1,840.00	100.00%
合計	1,840.00	100.00%





## ■ 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，配合住戶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，提供居民舒適之居住環境，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。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

## ■ 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，避免居住危險性，更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。

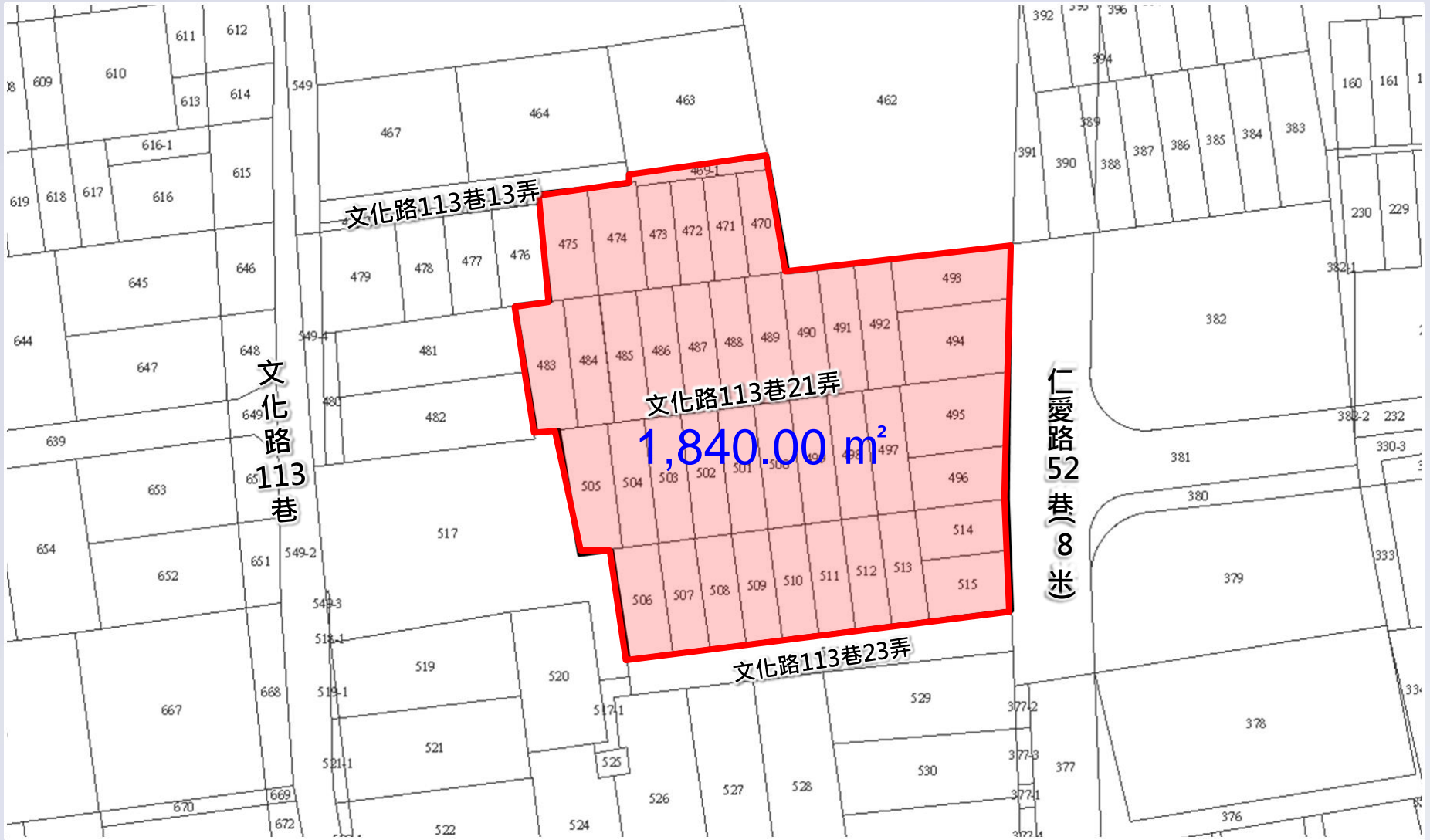
## ■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案位於捷運頂溪站西側，除配合更新計畫規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 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。



# 本更新單元範圍採全區拆除後重建方式進行更新

處理方式及其區段劃分



更新單元範圍
  重建區段

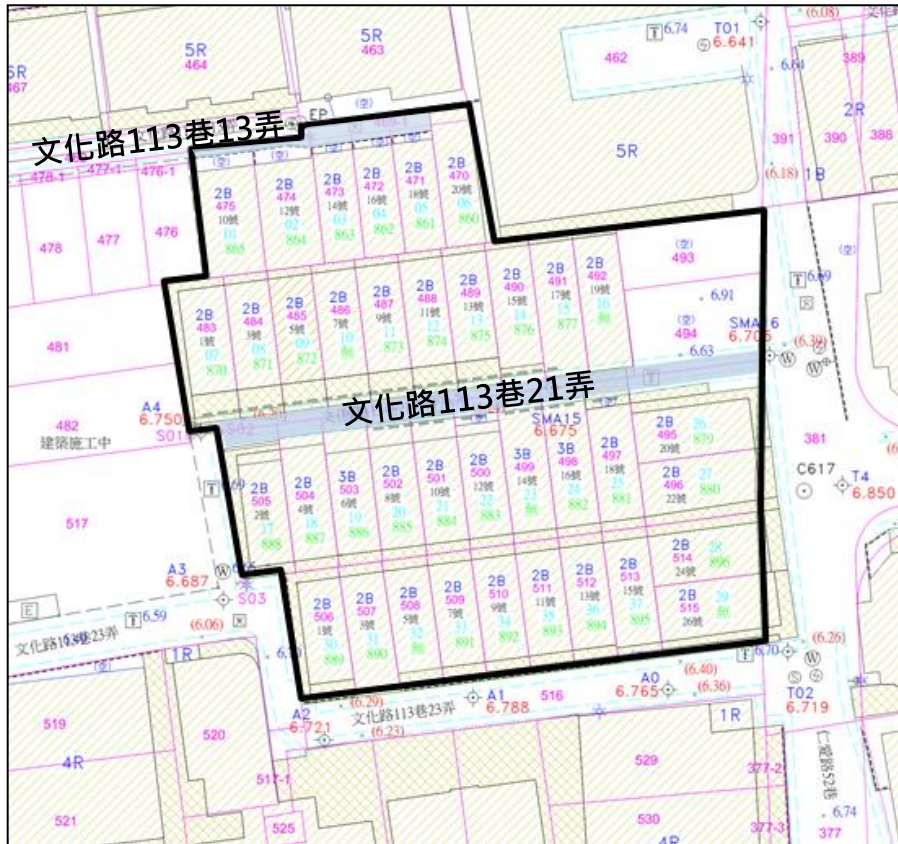


獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m <sup>2</sup> )
基地面積：1,840.00(m <sup>2</sup> )，基地容積率300%：基準容積=5,520.00(m <sup>2</sup> )				
中央	第6條	建物結構安全性能評估未達最低等級(8%)	7.31%	403.44
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6%	331.20
	第11條	取得候選智慧建築證書：銀級	6%	331.20
	第13條	建築物耐震設計，取得耐震設計標章	10%	552.00
	第14條	時程獎勵：劃定應實施更新之地區修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核	10%	552.00
地方	第2條	<ul style="list-style-type: none"> <li>自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。</li> <li>自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</li> <li>法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。</li> </ul>	12%	662.40
更新容積獎勵合計(上限50%)			以50%申請 (51.31%)	2,760.00 (2,832.24)
容積移轉			15.00%	828.00
申請容積獎勵總計			65.00%	3,588.00

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。



# 現有巷道廢止或改道計畫



## 一、更新前

- (一) 新北市都市更新審議原則廢改道情形一  
文化路113巷21弄全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，本案計畫全部廢止。
- (二) 北側文化路113巷13弄現有通路部分位於本案範圍，現況為鋪設柏油供通行使用，本案將維持現況使用

## 二、更新後

現有巷道配合整體開發廢除，土地使用效益提升並活化土地使用彈性。



# 土地使用與配置計畫



- (1) 地下5層、地上21層
- (2) 1樓為門廳、管委會空間及自行車停車空間。
- (3) 建蔽率39.14%、容積率 494.99%
- (4) 住宅140戶
- (5) 汽車110部、機車140部、自行車37部



## 建築規劃設計內容



# 建築規劃對共同負擔之影響

- **建築設計費用**  
依據法定總工程造价計算。
- **營建費用**  
依營建工程物價指數調整。
- **空氣污染防治費**  
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- **公寓大廈公共基金**  
依據建築物之法定工程造价計算。
- **外接水、電管線工程費用**  
依照興建戶數核算。
- **建築執照相關規費**  
以法定工程造价之0.1%計算。
- **容積移轉費用**  
依據新北市規定計算移入容積量。

## 共同負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 利息
- 稅捐
- 管理費用
- 容積移轉費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用



## 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」

總項目	項目	總價(元)
壹、工程費用(A)	建築規劃設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(綠建築、智慧建築、耐震標章等)、其他費用(逆打工法、智慧建築)	834,796,067
貳、權利變換費用(B)	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費	35,060,261
參、貸款利息(C)	貸款利息	25,495,782
肆、稅捐(D)	印花稅、營業稅	26,653,624
伍、管理費用(E)	信託管理費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用	230,360,120
陸、其他費用(F)	容積移轉費用	32,265,959
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：		<b>1,184,631,813</b>

以地下5層、地上21層RC建築物估算，總提列共同負擔比例約為51.54%

註：以上所列數據須依都市更新容積獎勵核定結果及權利變換階段估價結果配合調整，且實際數據應以新北市政府核定內容為準。



## ■ 重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

## ■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，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。

## ■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。





- 一. 全區單元住宅單元由所有權人自由選配，一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，小坪數單元因車位依規定折減，可免選配汽車停車位，小坪數單元面積參照土管要點規定以各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者為原則。
- 二. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
  - 1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
  - 2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。



## ■ 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，並依相關規定擬訂住戶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，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

## ■ 維護管理費用

本案擬申請綠建築、智慧建築及耐震標章獎勵，將依相關規定分別提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%提列1,233,441元，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

## ■ 保固事項

乙方對本新建大樓之工程結構安全部份，自使用執照核發日保固十五年，固著建材及設備部分自交屋日起保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。



# 預估實施進度表

- 1.110年2月召開事業計畫公聽會
- 2.110年11~12月市府公開展覽與公聽會
- 3.111年1月~111年8月第1~2次專案小組聯審會議
- 4.112年6月事業計畫聽證會
- 5.112年9月~10月事業計畫核定
- 6.112年11月~113年2月辦理權利變換選配作業及公聽會
- 7.113年3月~4月權利變換計畫送市府審議

- 8.114年5~6月權利變換計畫核定
- 9.114年7月~10月申請建照及拆照
- 10.114年11~12月地上物騰空拆除及發放補償金
- 11.114年12~117年1月新建工程
- 12.117年2~117年3月申請使用執照
- 13.117年10月產權登記暨交屋

序號	進度	112年		113年	114年								117年											
		9月	10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	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12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	申請拆除及建造執照						■	■	■	■	■	■												
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																							■

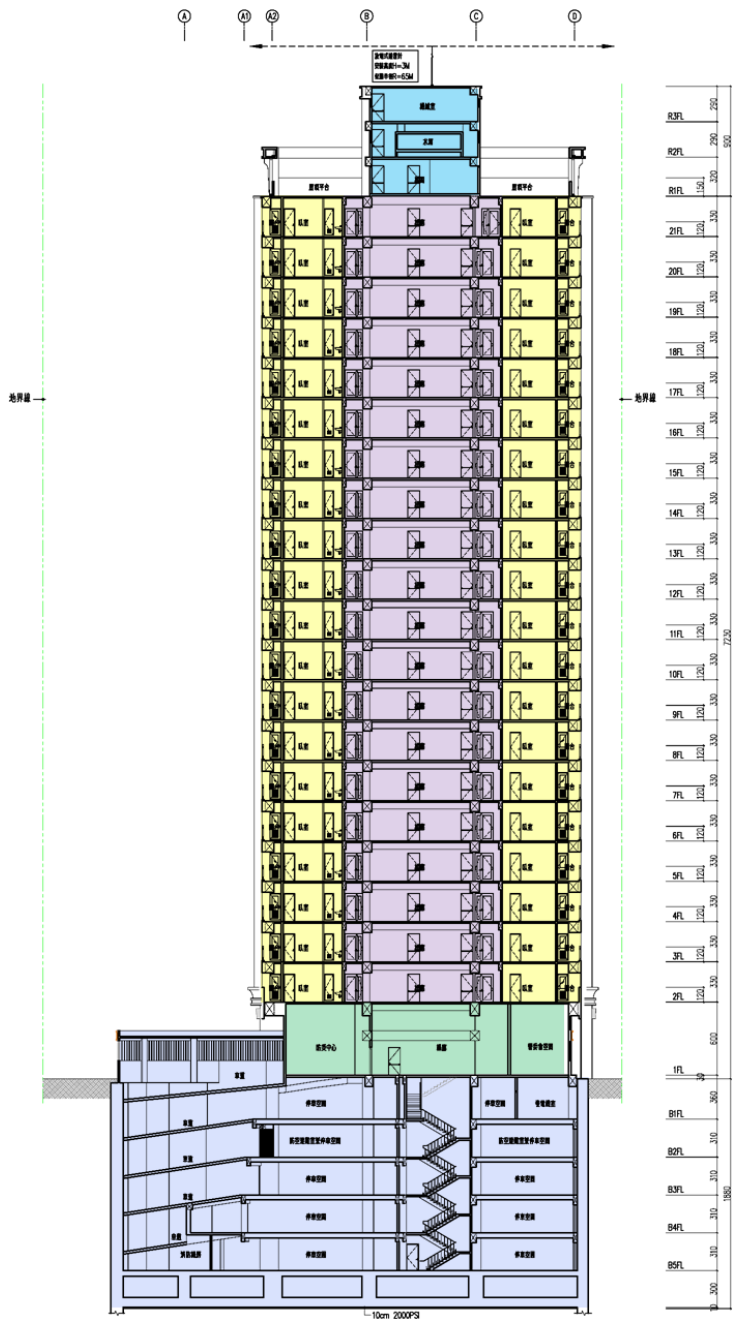
註：審議時程以新北市政府排定為主，並需視實際整合進度適當調整。



- 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、本案都市更新相關諮詢
  - 高昇建設股份有限公司  
聯絡電話：(02)2920-7787(聯絡窗口分機30 陳先生)  
聯絡地址：新北市永和區中山路1段188號3樓
  - 安邦工程顧問股份有限公司  
聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 分機214，賴先生)  
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
- 三、本案計畫內容與最新動態網站  
<http://keishen.com/regeneration.html>
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區  
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>
- 五、內政部營建署/都市更新入口網  
<https://twur.cpami.gov.tw/>



# 建築規劃設計



■ 使用分區:住宅區

■ 更新單元面積:1,840.00m<sup>2</sup>

■ 開發規模:

地下層5層、地上層21層

■ 結構系統: 鋼筋混凝土(RC)

■ 停車位:

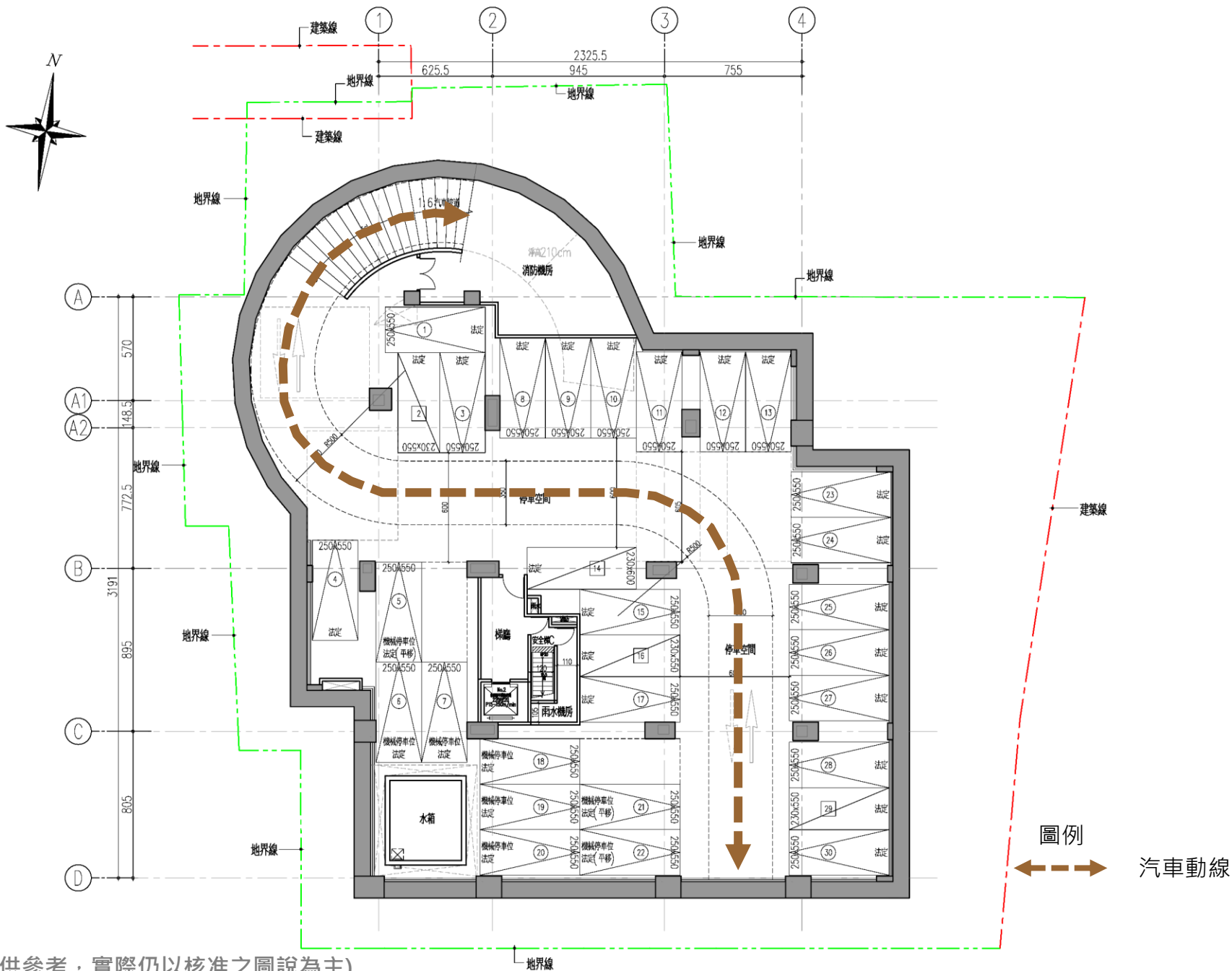
110部汽車、140部機車、37部  
自行車

■ 總戶: 140戶

-  住宅單元
-  垂直空間
-  公共空間 (大廳、管委會空間)
-  地下室停車空間



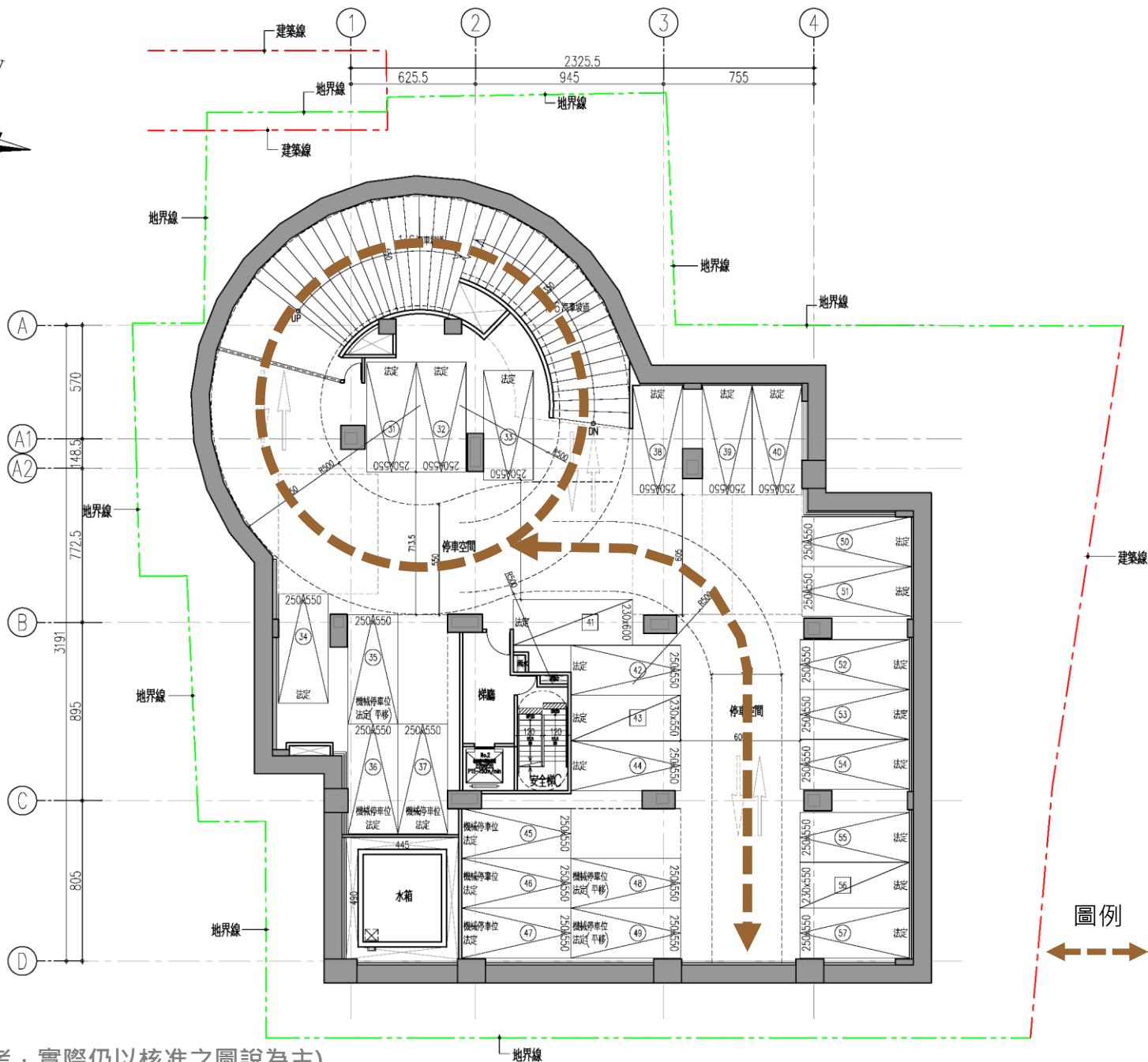
# 建築圖面 地下五層



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



# 建築圖面 地下四層

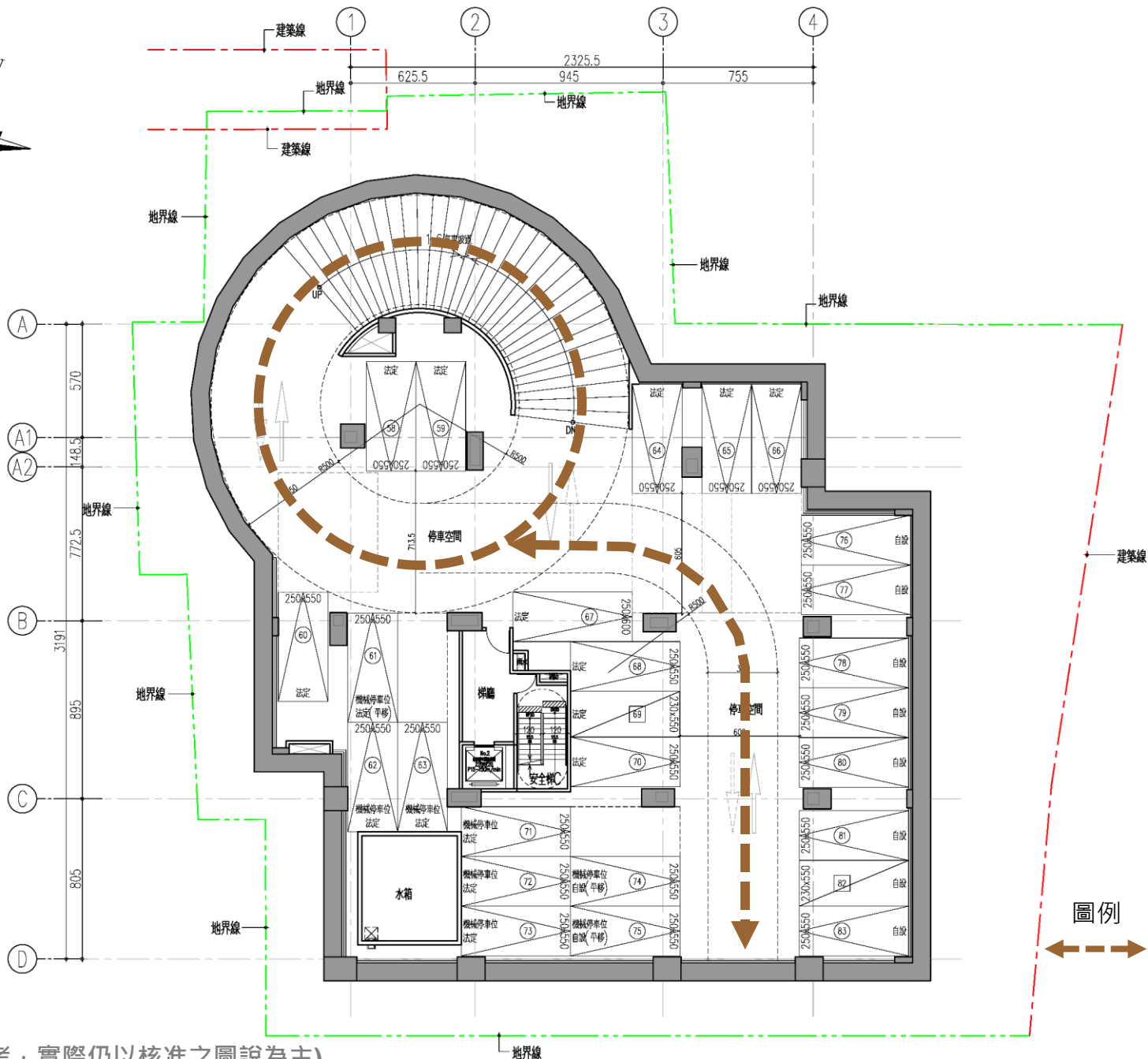


(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)





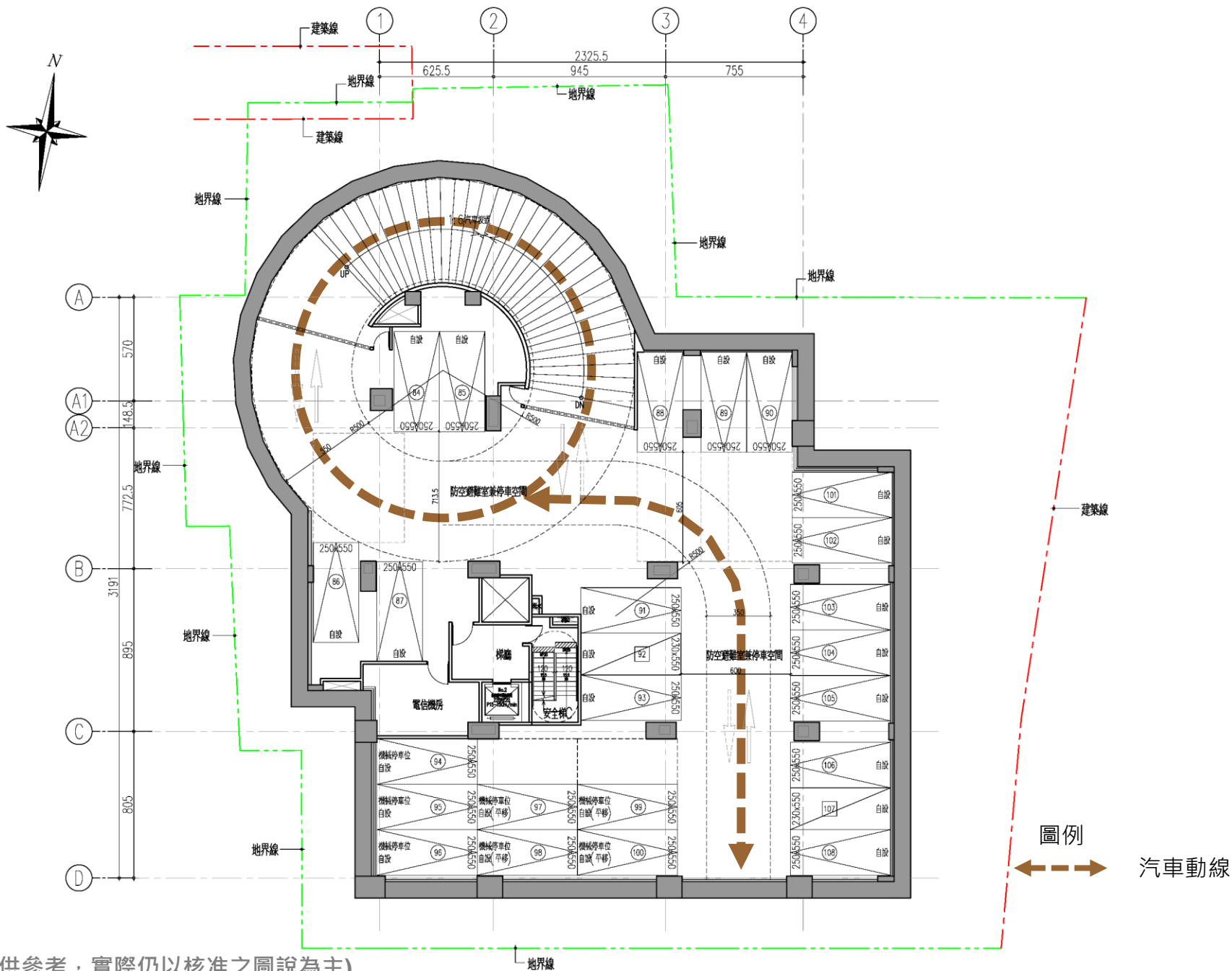
# 建築圖面 地下二層



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



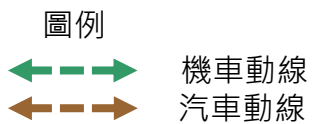
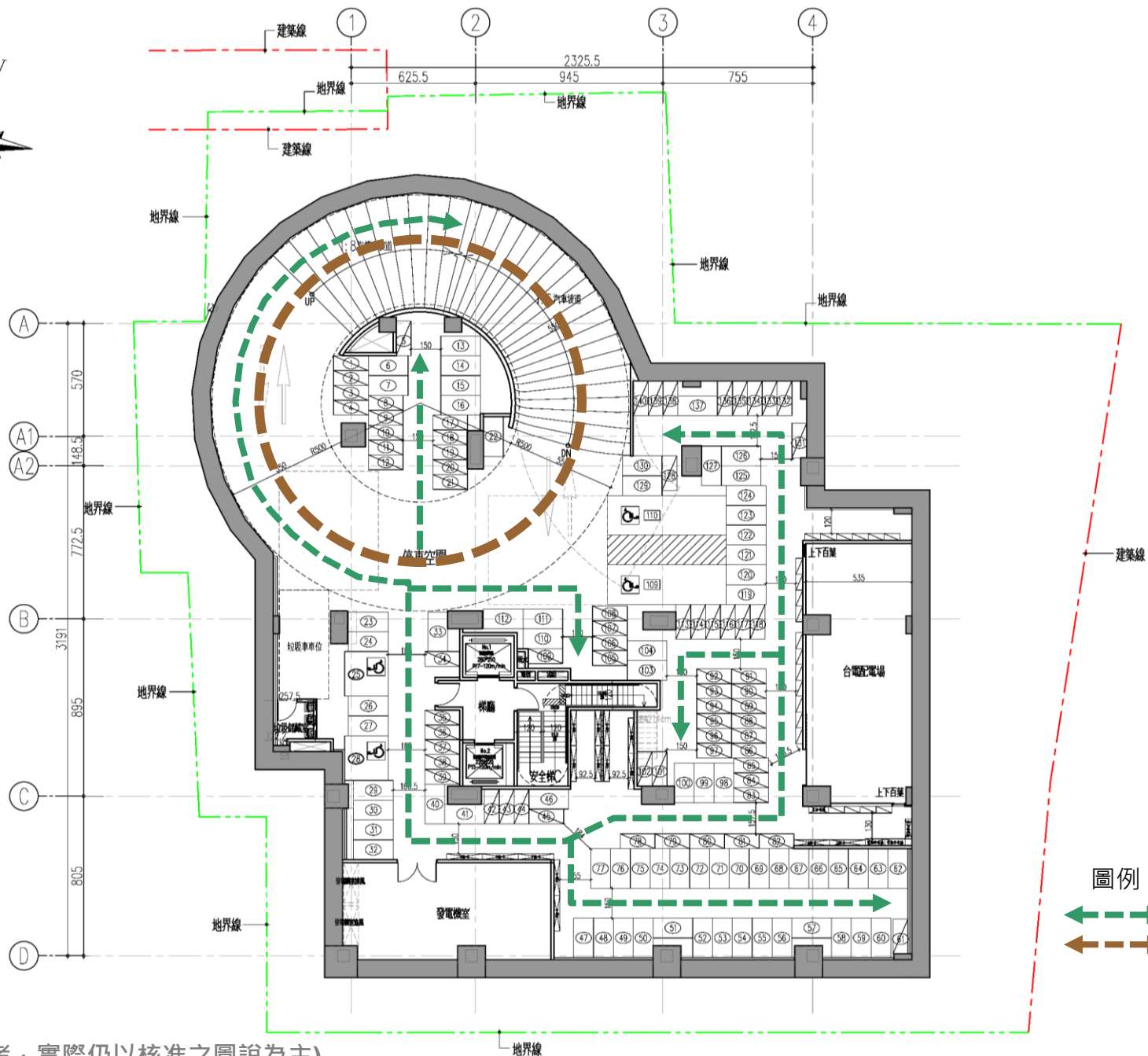
# 建築圖面 地下一層



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



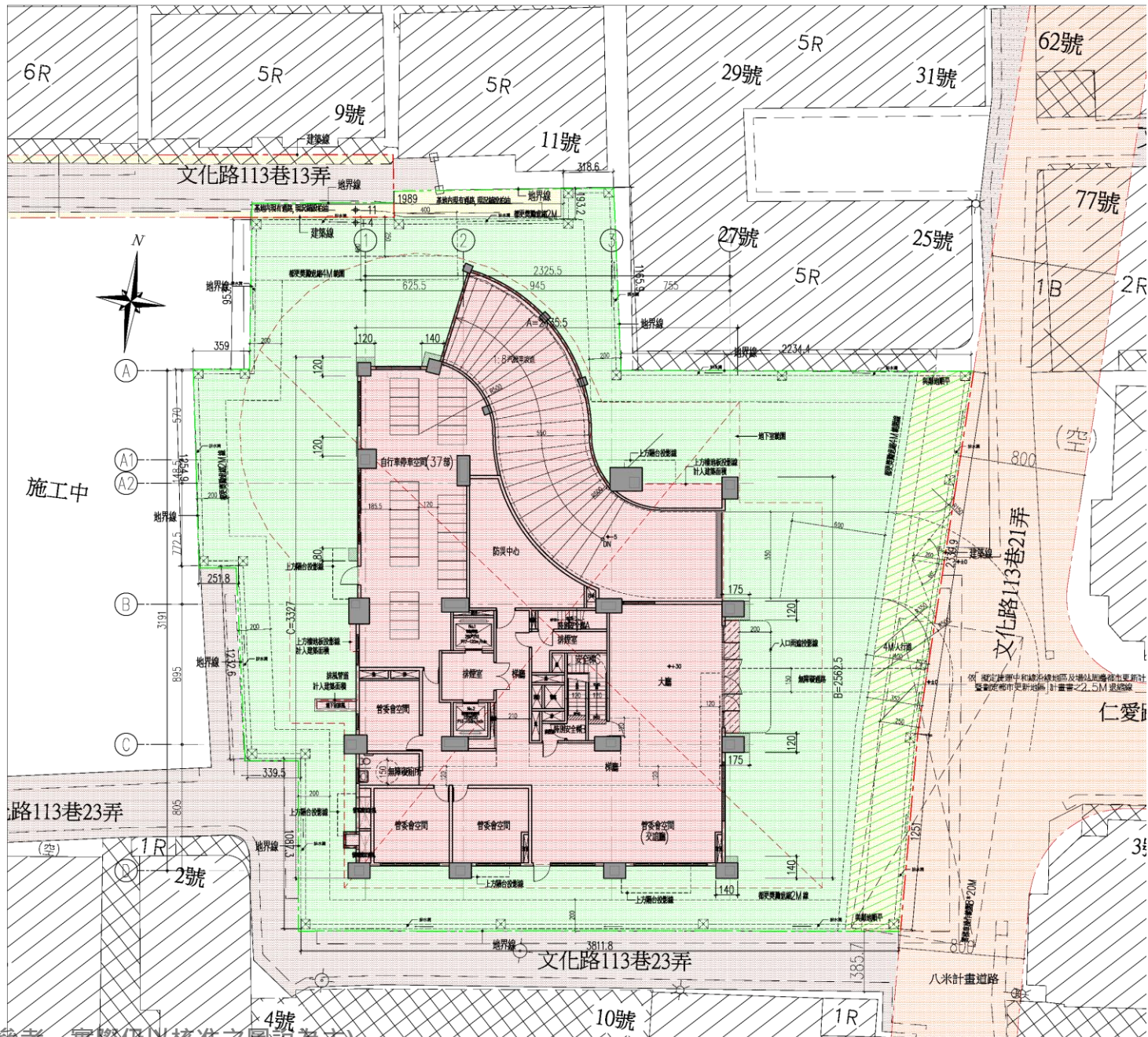
# 建築圖面地下一層



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



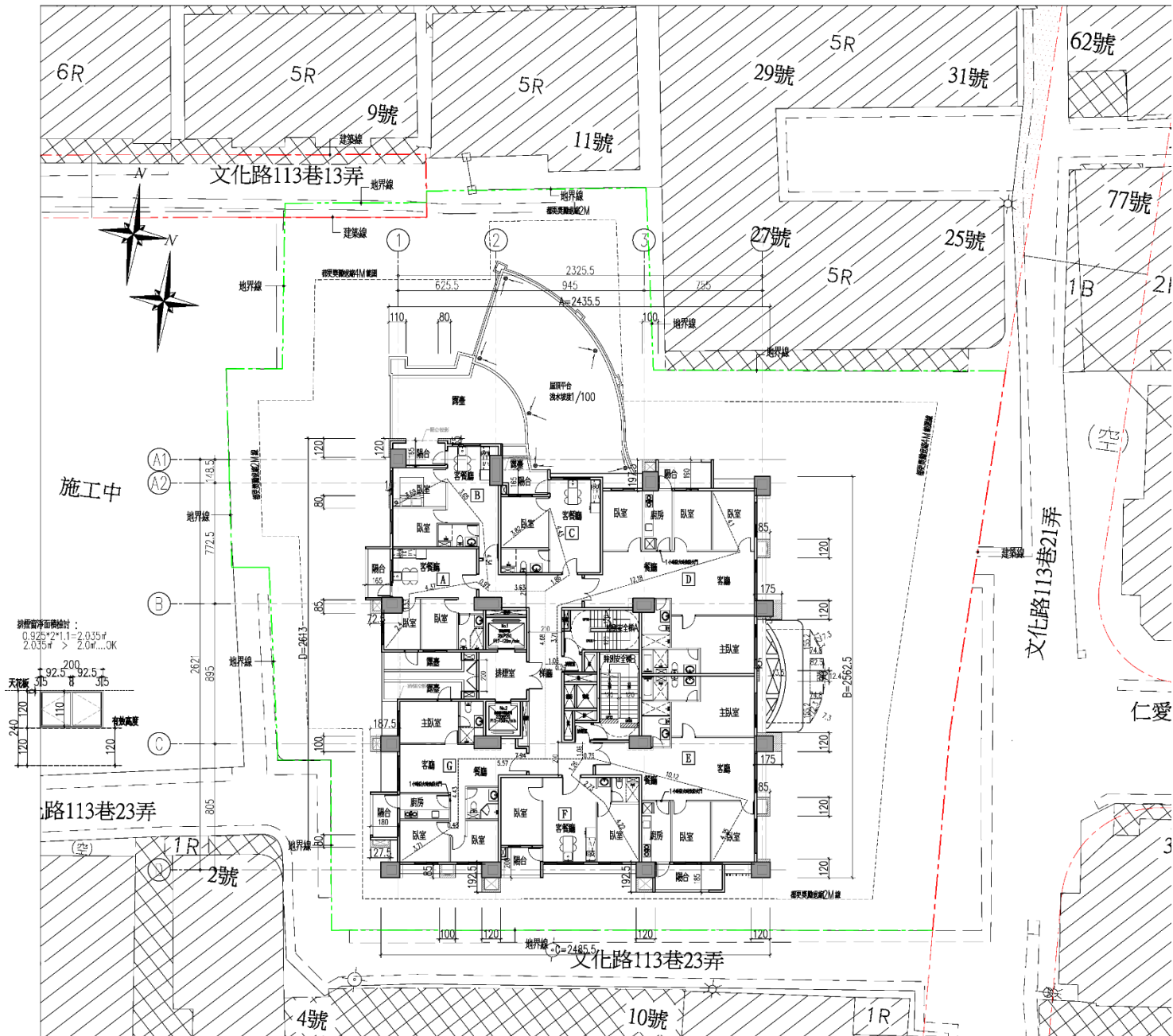
# 建築圖面一層平面圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



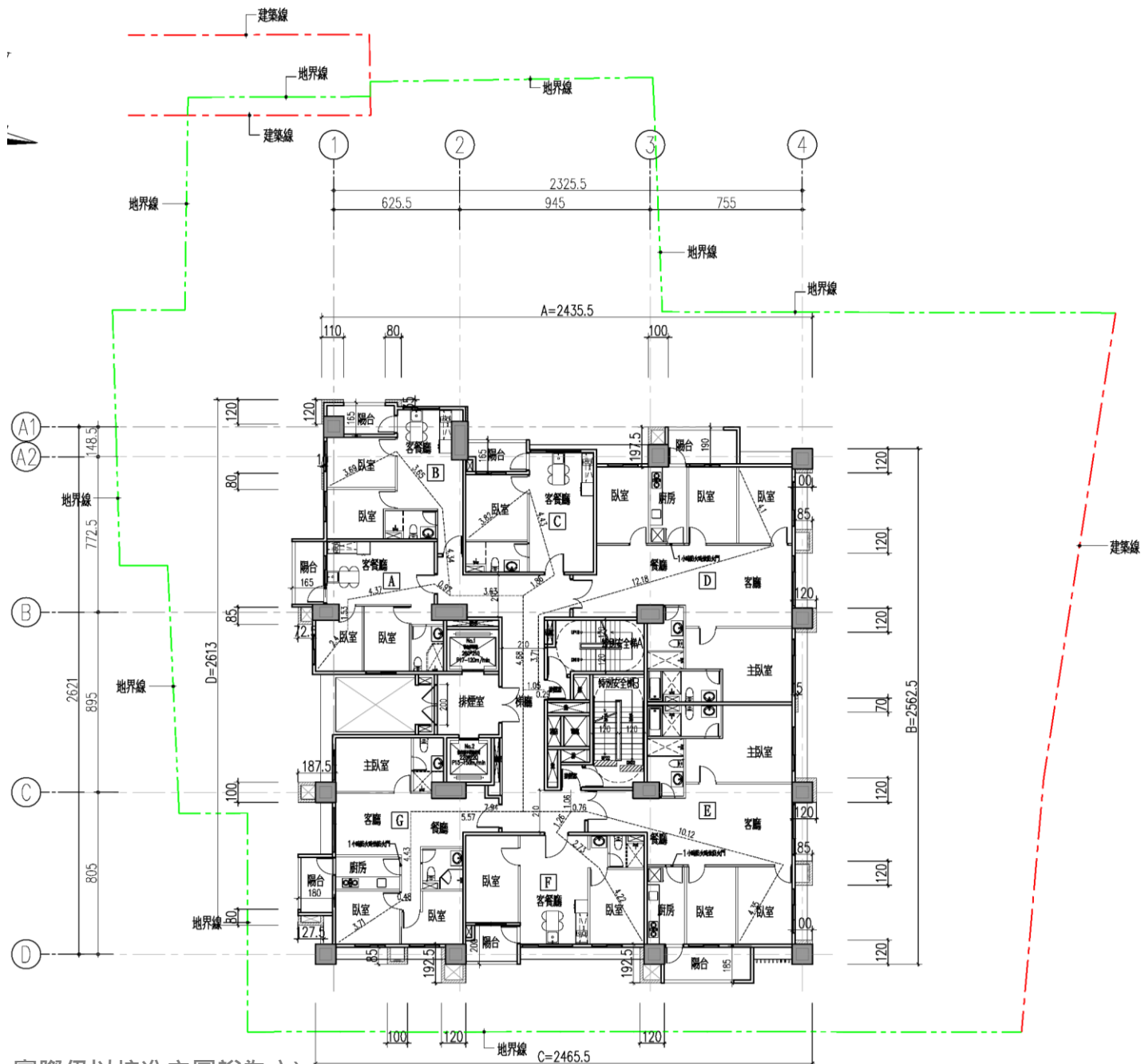
# 建築圖面一層平面圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



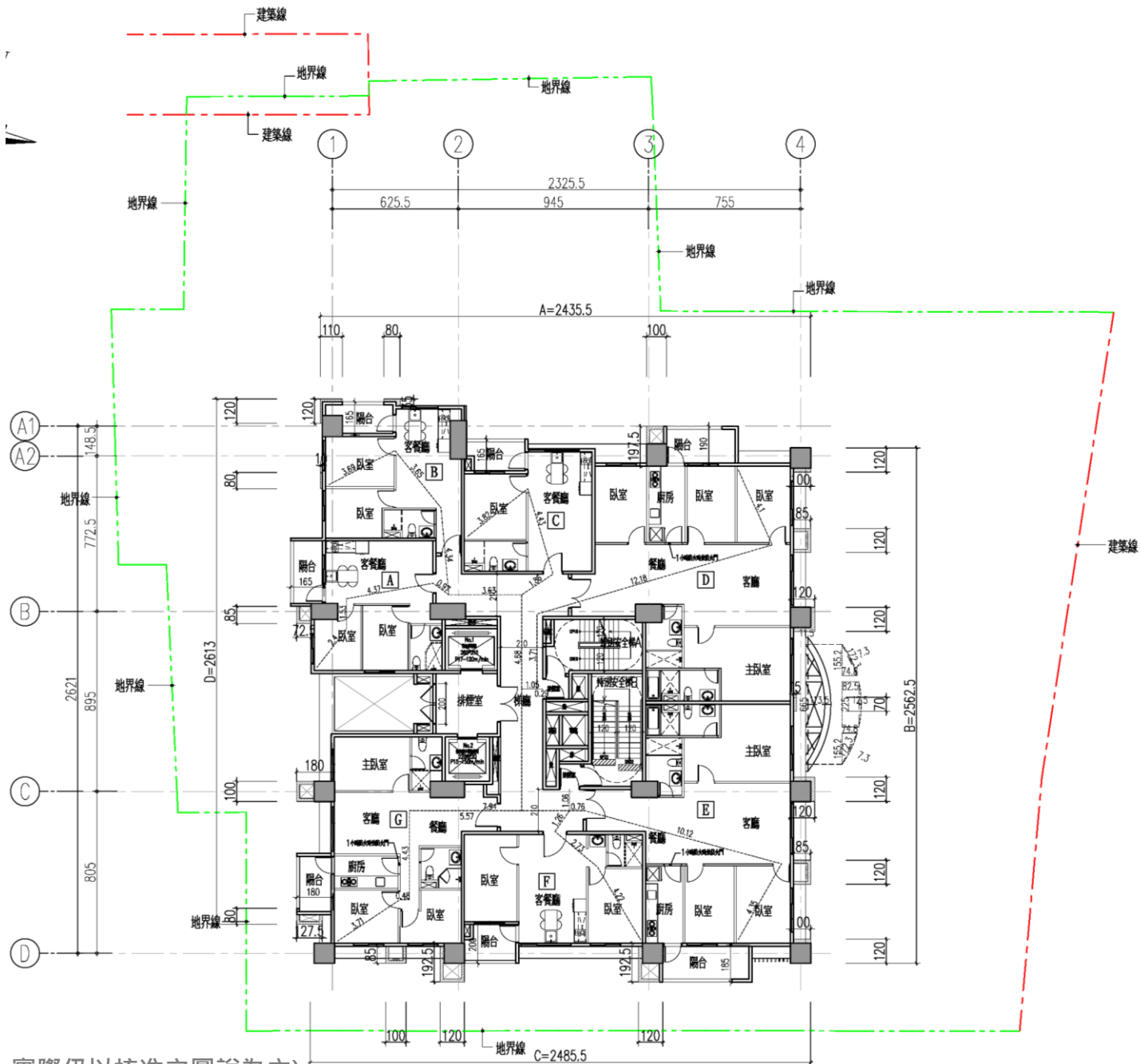
# 建築圖面二層平面圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



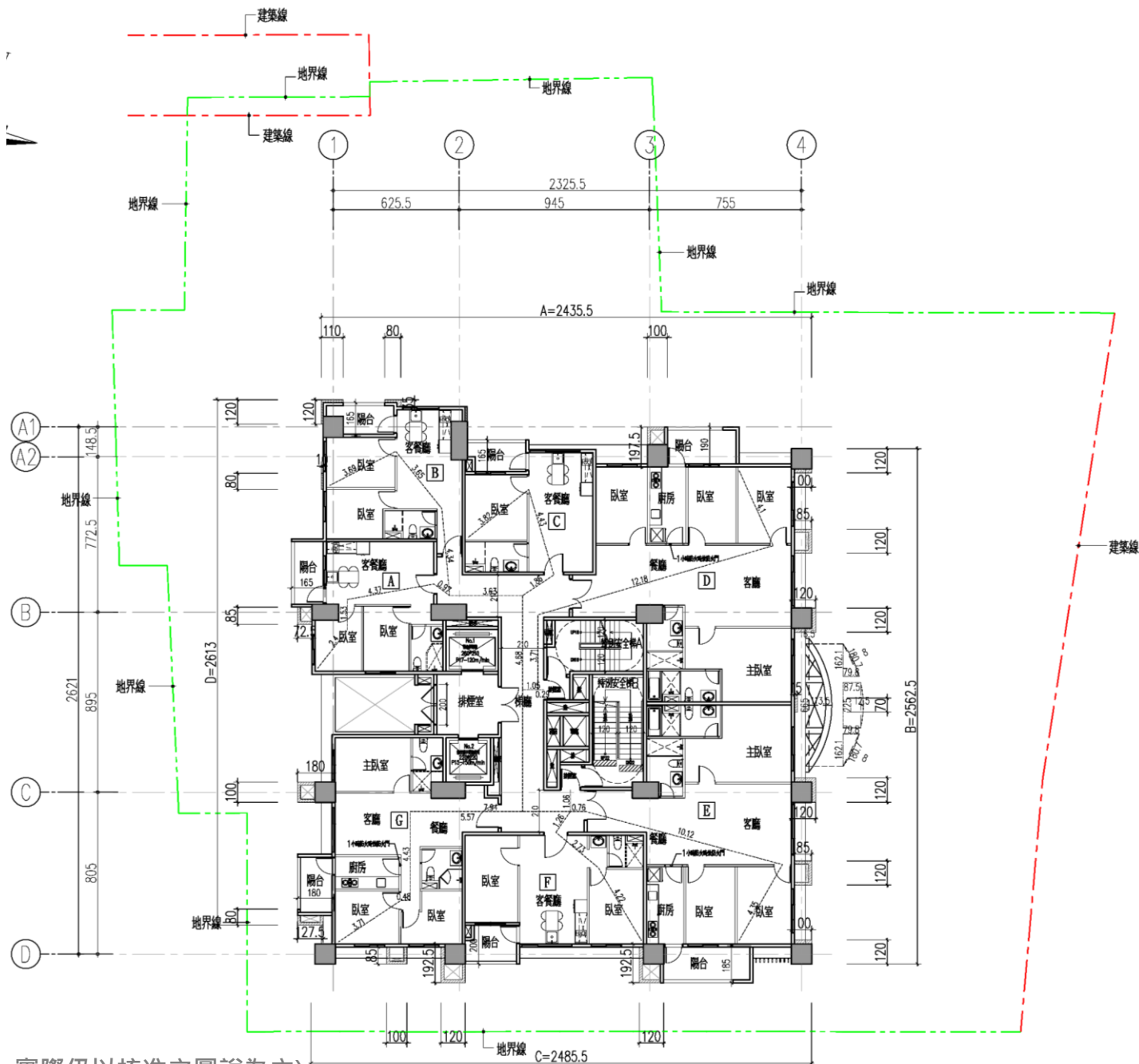
# 建築圖面 四至七層平面圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



# 建築圖面 八至二十層平面圖

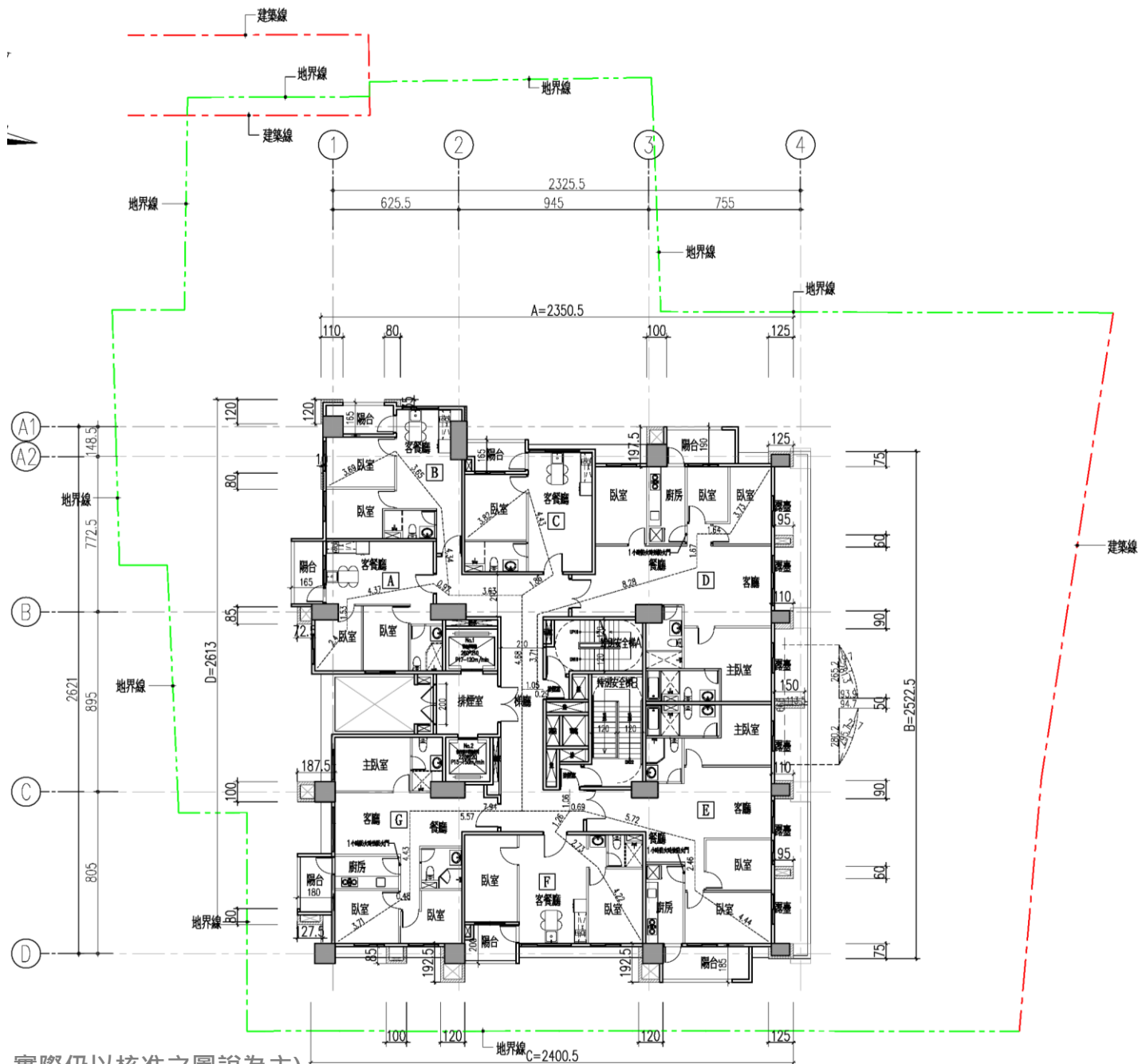


(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)





# 建築圖面二十一層平面圖

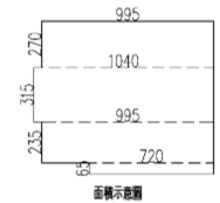
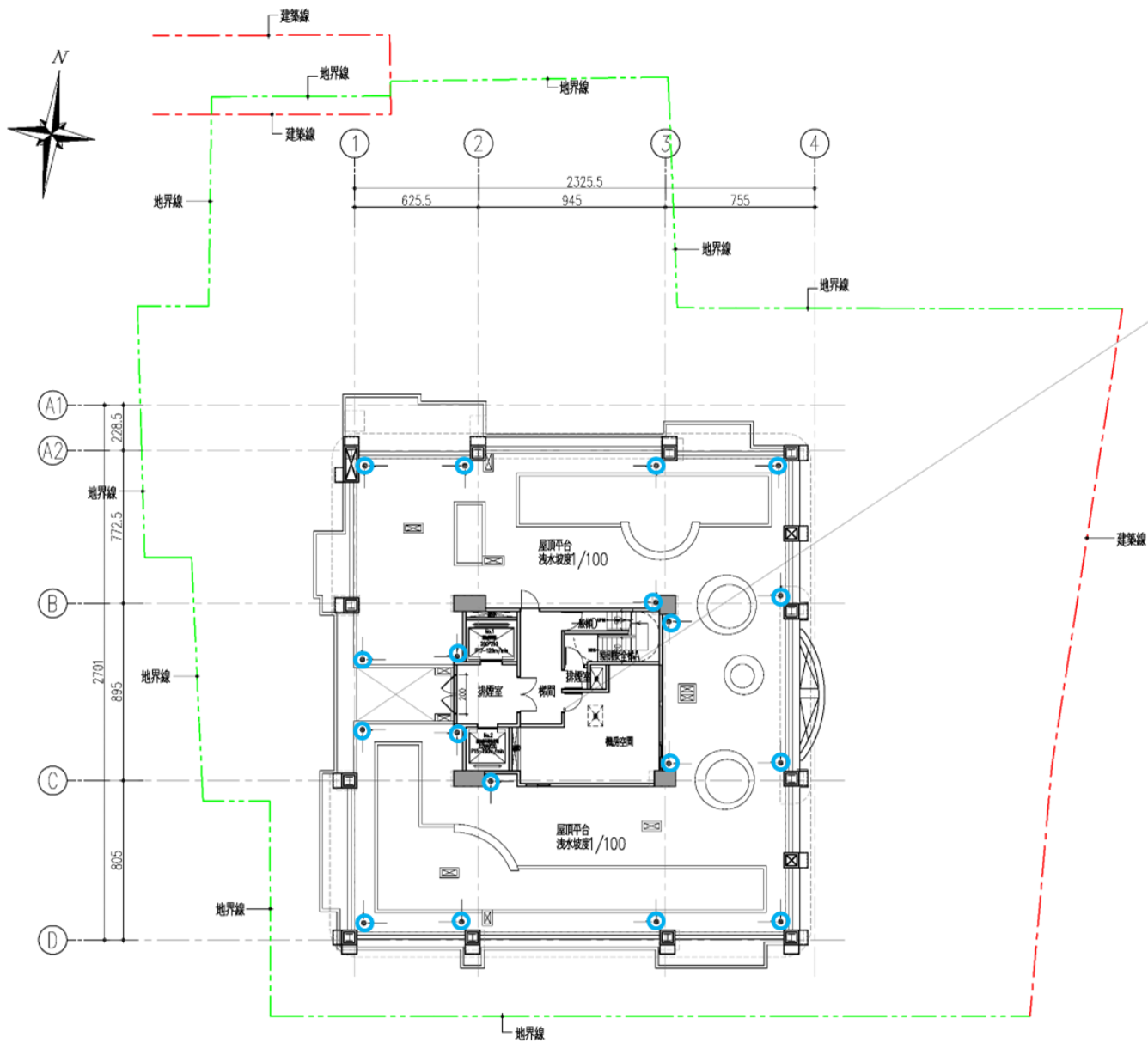


(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



建築圖面

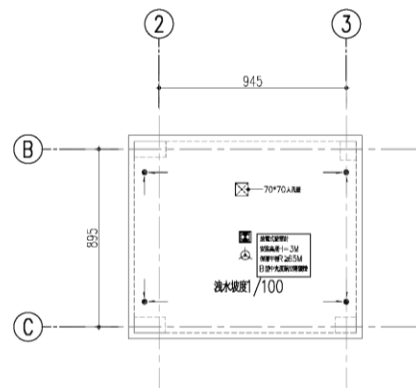
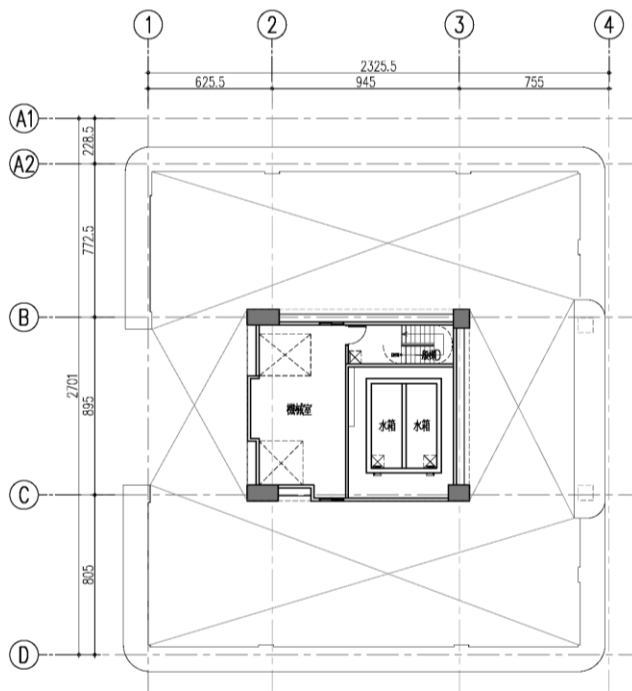
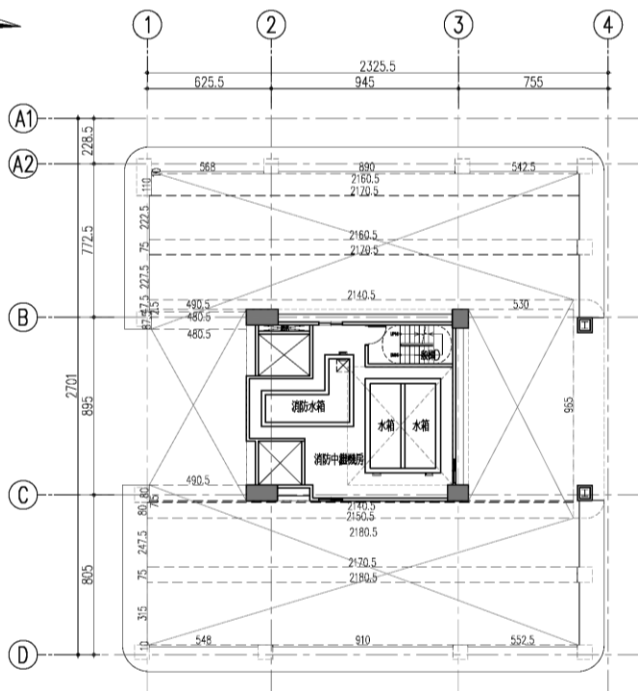
屋突一層平面圖



■ 樓地板面積檢討:  
 $9.95 \times 2.7 + 10.4 \times 3.15 + 9.95 \times 2.35 + 7.2 \times 0.65 = 87.69 \text{ m}^2$   
 $87.69 \text{ m}^2 < 720.26 \times 15\% = 108.04 \text{ m}^2 \dots \text{OK!}$

● 排水孔位置 (Drainage hole position)

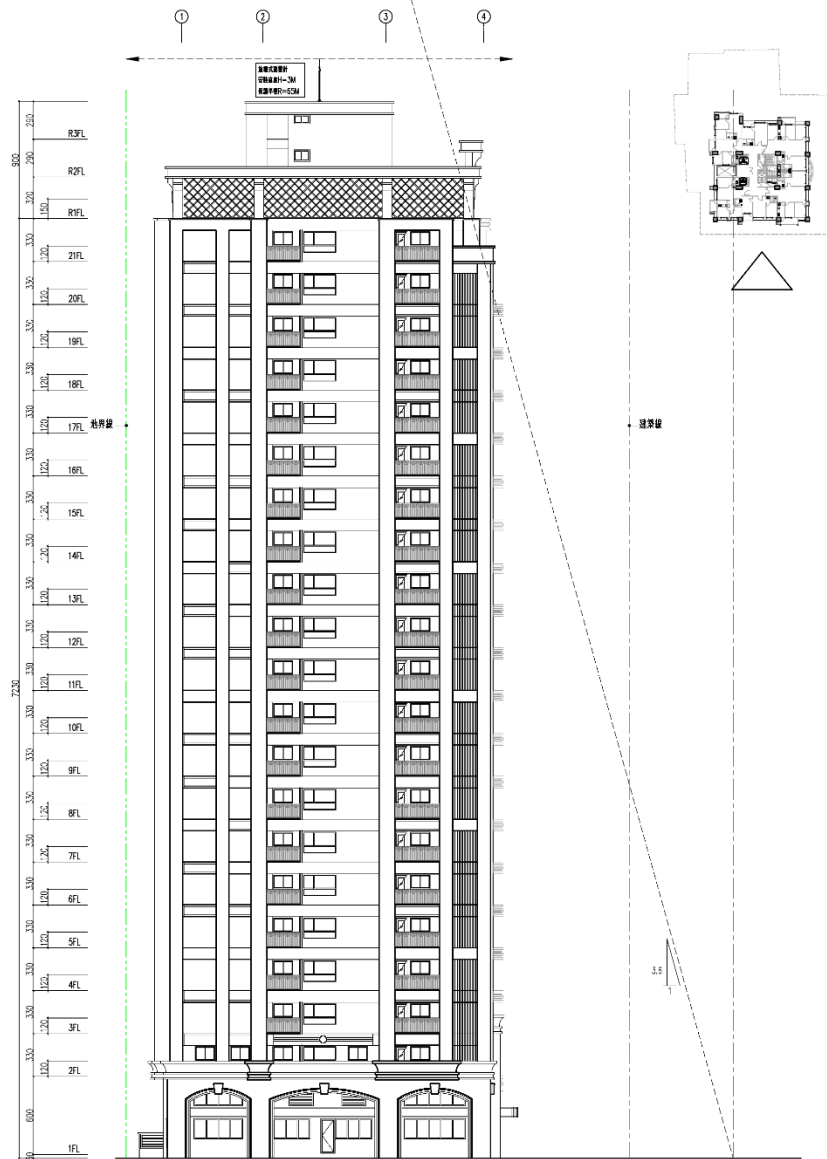
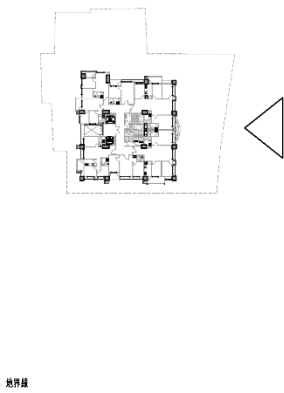
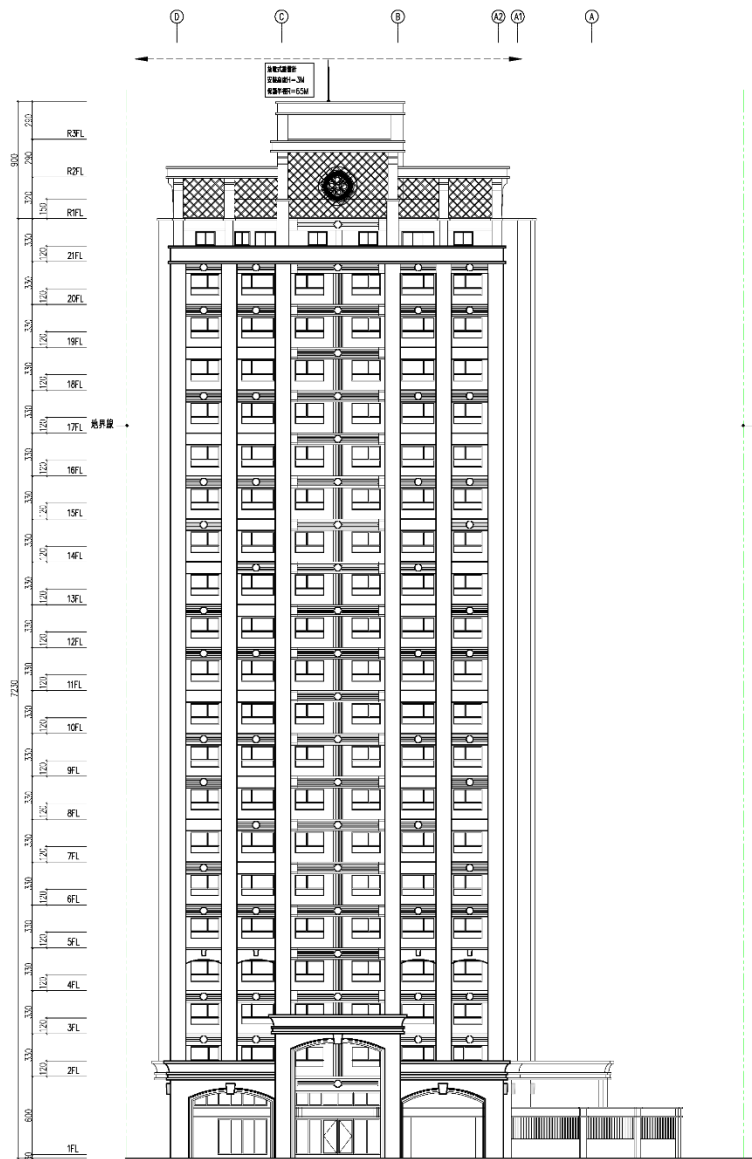
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



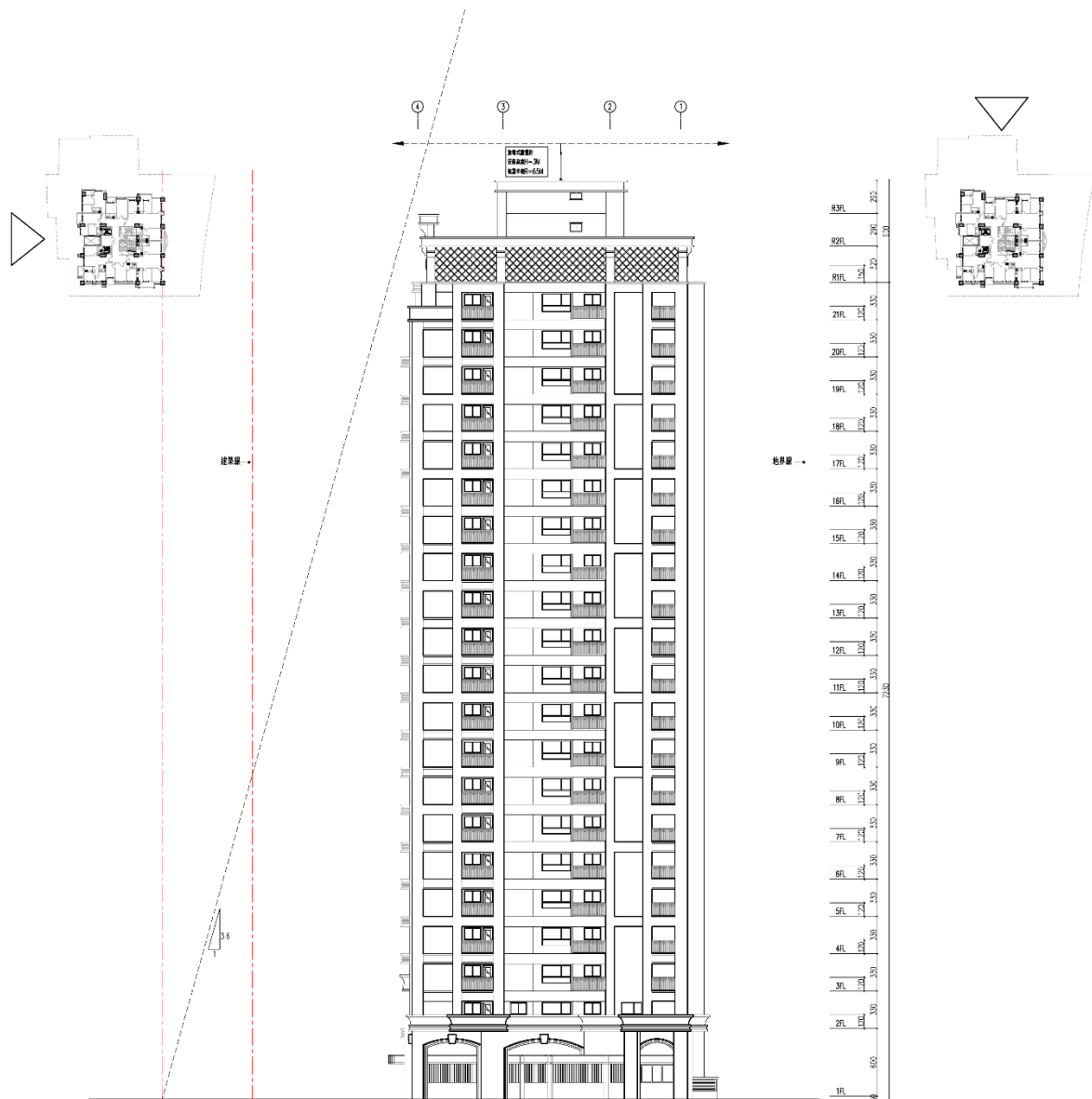
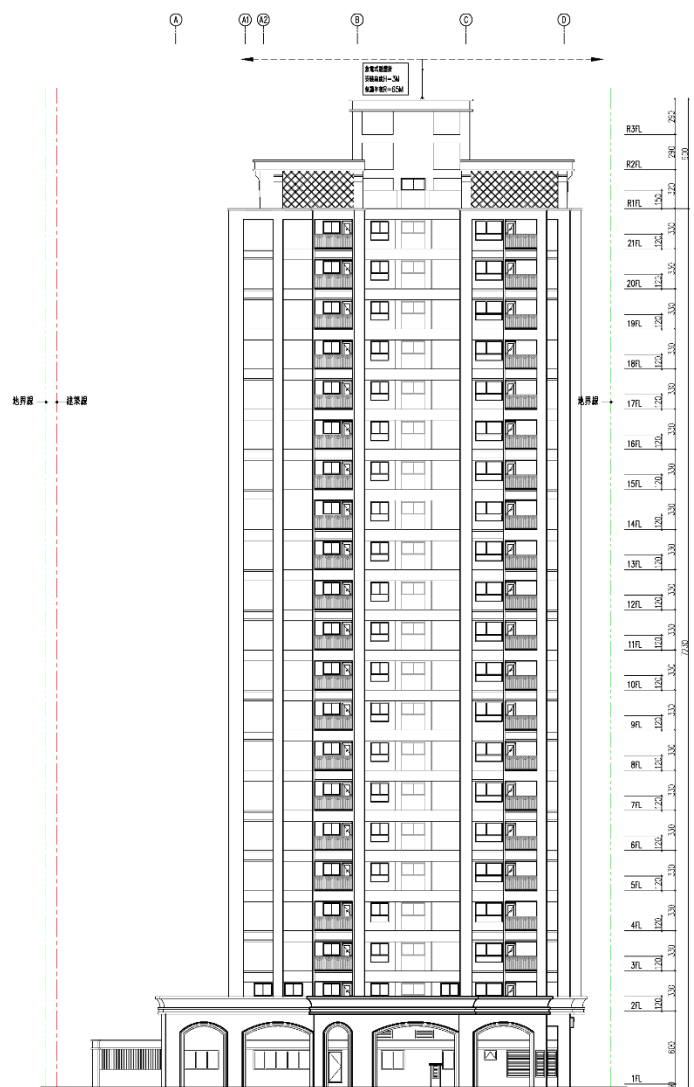
# 建築圖面 正向及左向立面圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



# 建築圖面 背向及右向立面圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



# 建築圖面

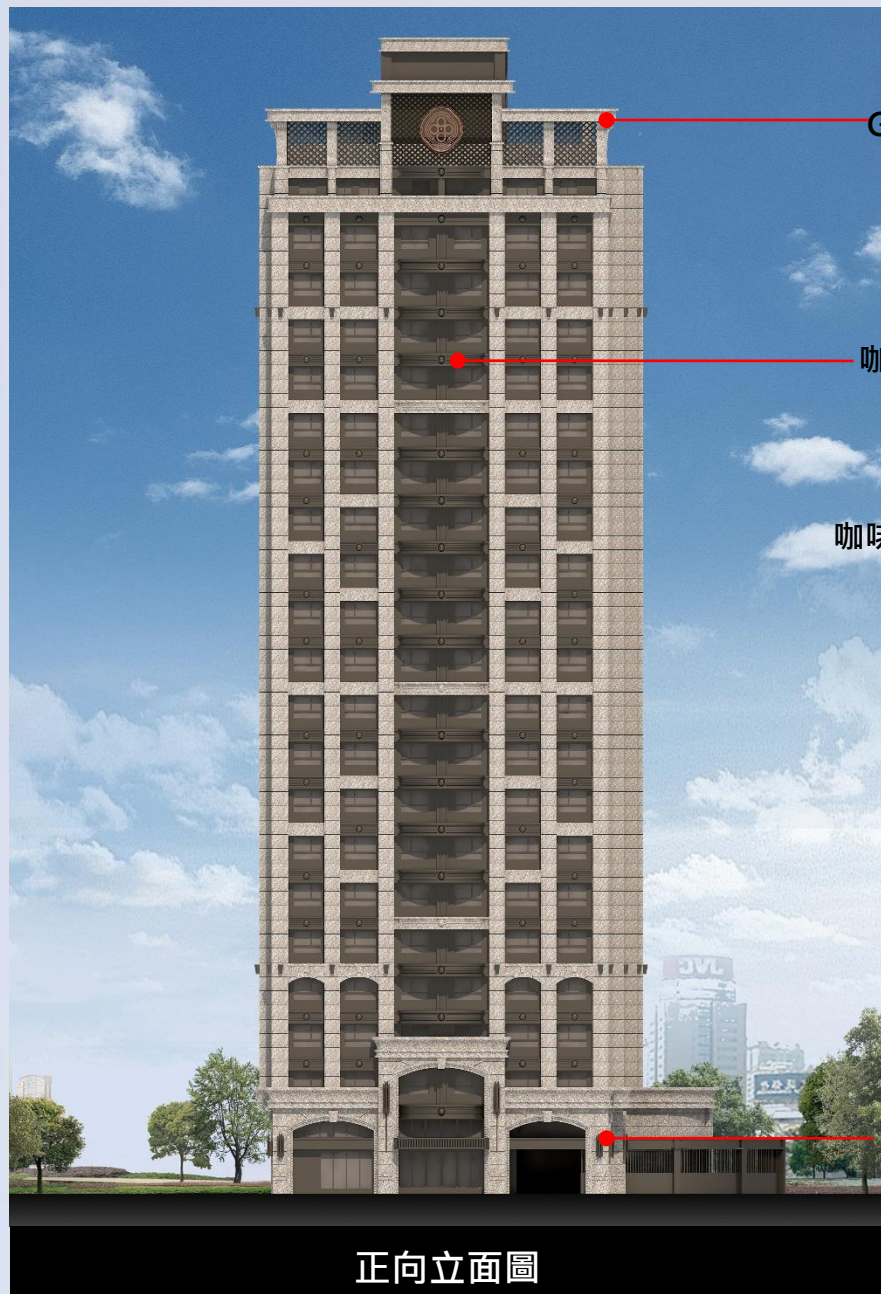
# 橫向及縱向剖面圖



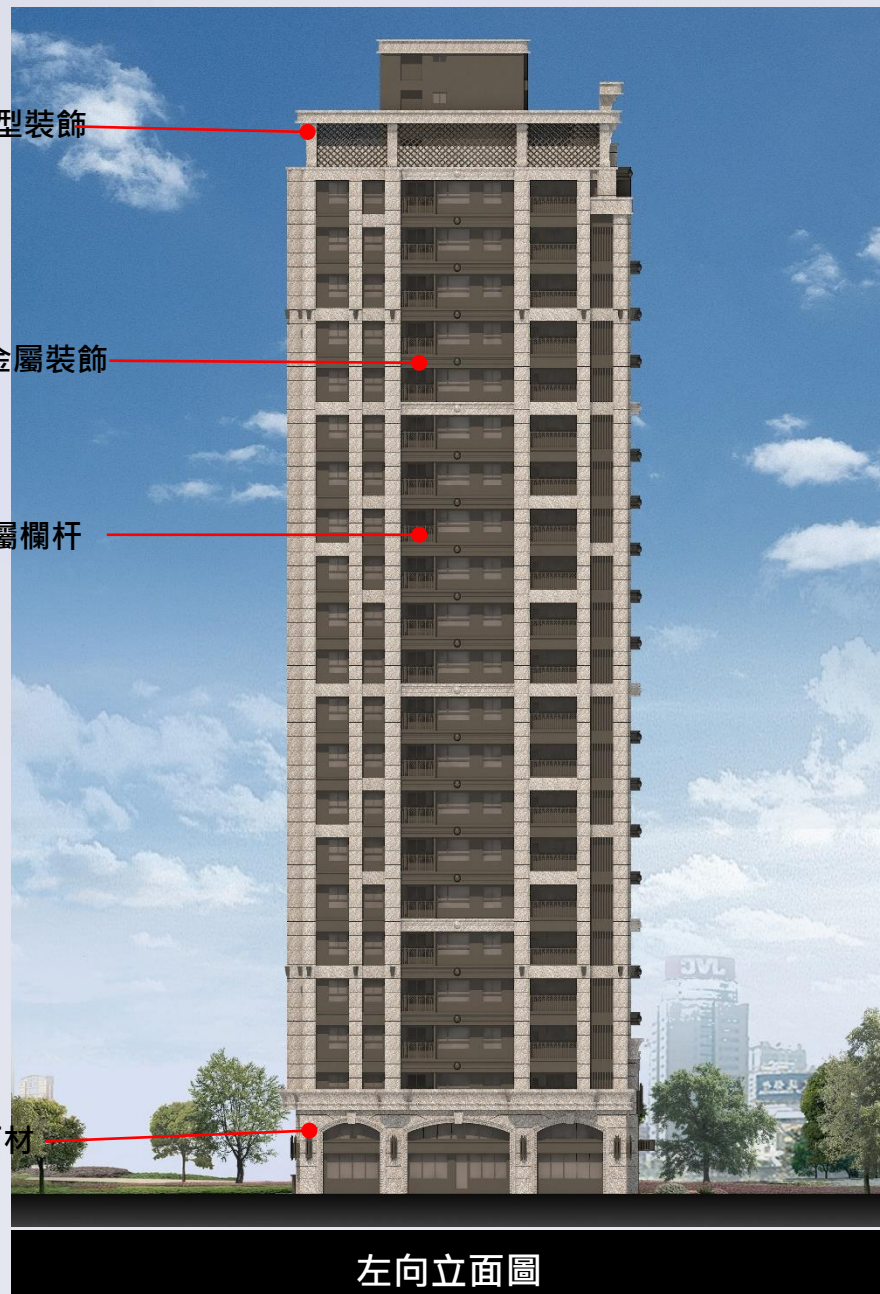
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



建築圖面  
外牆及色彩計畫



正向立面圖



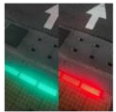
左向立面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

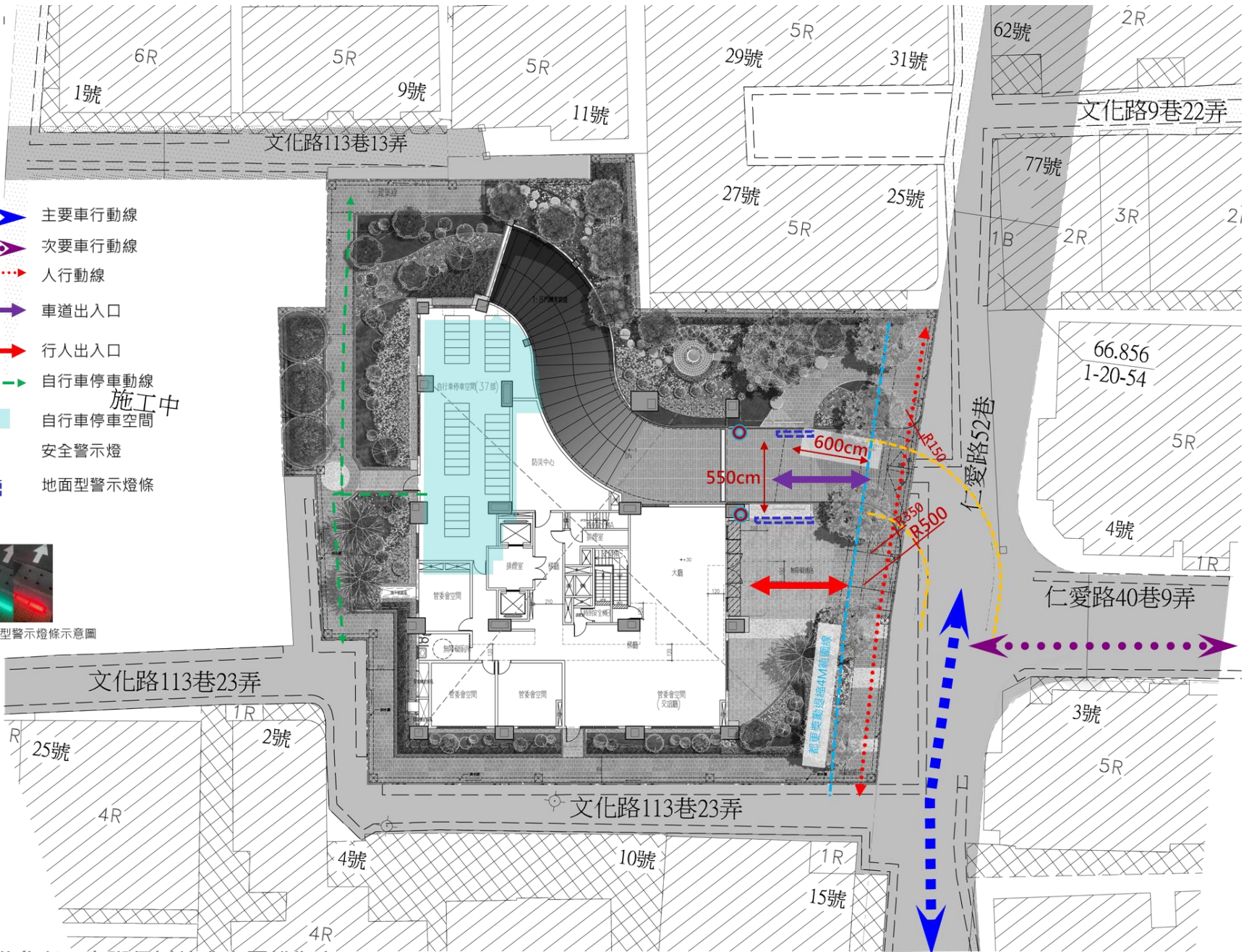


# 建築圖面外部人車行動線

- 主要車行動線
- 次要車行動線
- 人行動線
- 車道出入口
- 行人出入口
- 自行車停車動線
- 自行車停車空間
- 安全警示燈
- 地面型警示燈條



地面型警示燈條示意圖

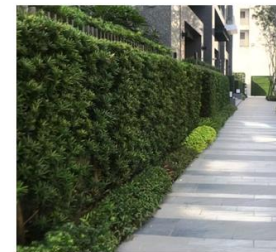
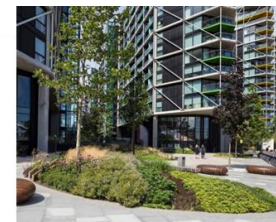
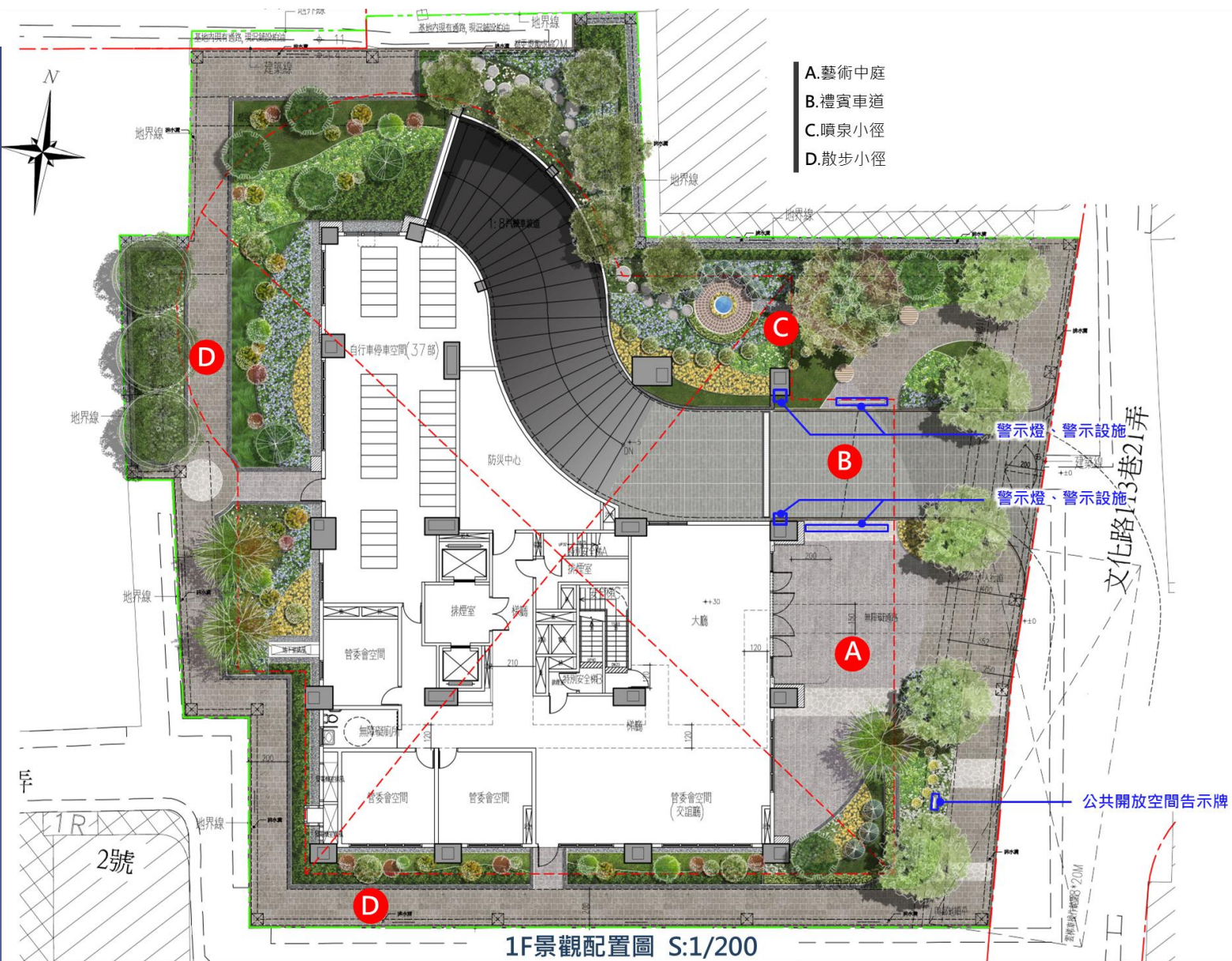


(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)





# 建築圖面 景觀平面配置圖



■照片為示意照片僅供參考

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



# 建築圖面 景觀平面配置圖



類別	圖例	名稱	規格	數量
灌木		蘭嶼羅漢松或台灣赤楠	HxW=1.5x0.6m	8.5㎡
		台灣赤楠或小實女貞	H=60cm~80cm W=40cm~50cm	
地被		台北草	密鋪	74.7㎡



蘭嶼羅漢松

台灣赤楠



小實女貞

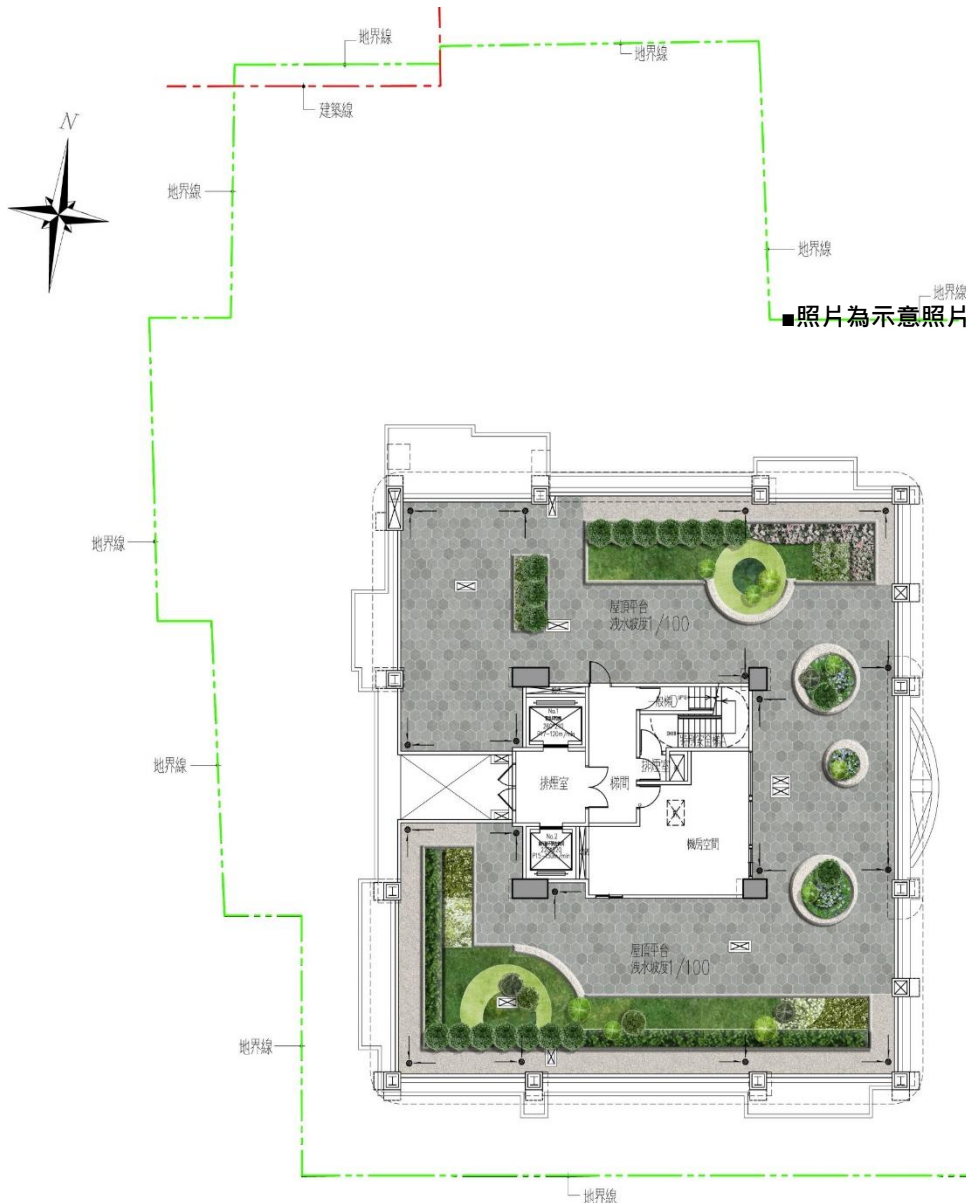


台北草

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主) 2F景觀配置圖 S:1/200



# 建築圖面 景觀平面配置圖



■照片為示意照片僅供參考

類別	圖例	名稱	規格	數量
灌木		蘭嶼羅漢松、台灣赤楠、 大葉黃楊、福建茶...	H=100cm~350cm	58.1 m <sup>2</sup>
		田代氏石斑木、桃金娘、 小葉赤楠、細葉杜鵑...	H=30cm~60cm W=20cm~40cm	
地被		蔓榕、台北草	密鋪	48.6 m <sup>2</sup>



蘭嶼羅漢松



大葉黃楊



台灣赤楠



田代氏石斑木



小葉赤楠



桃金娘



細葉杜鵑



蔓榕



台北草

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

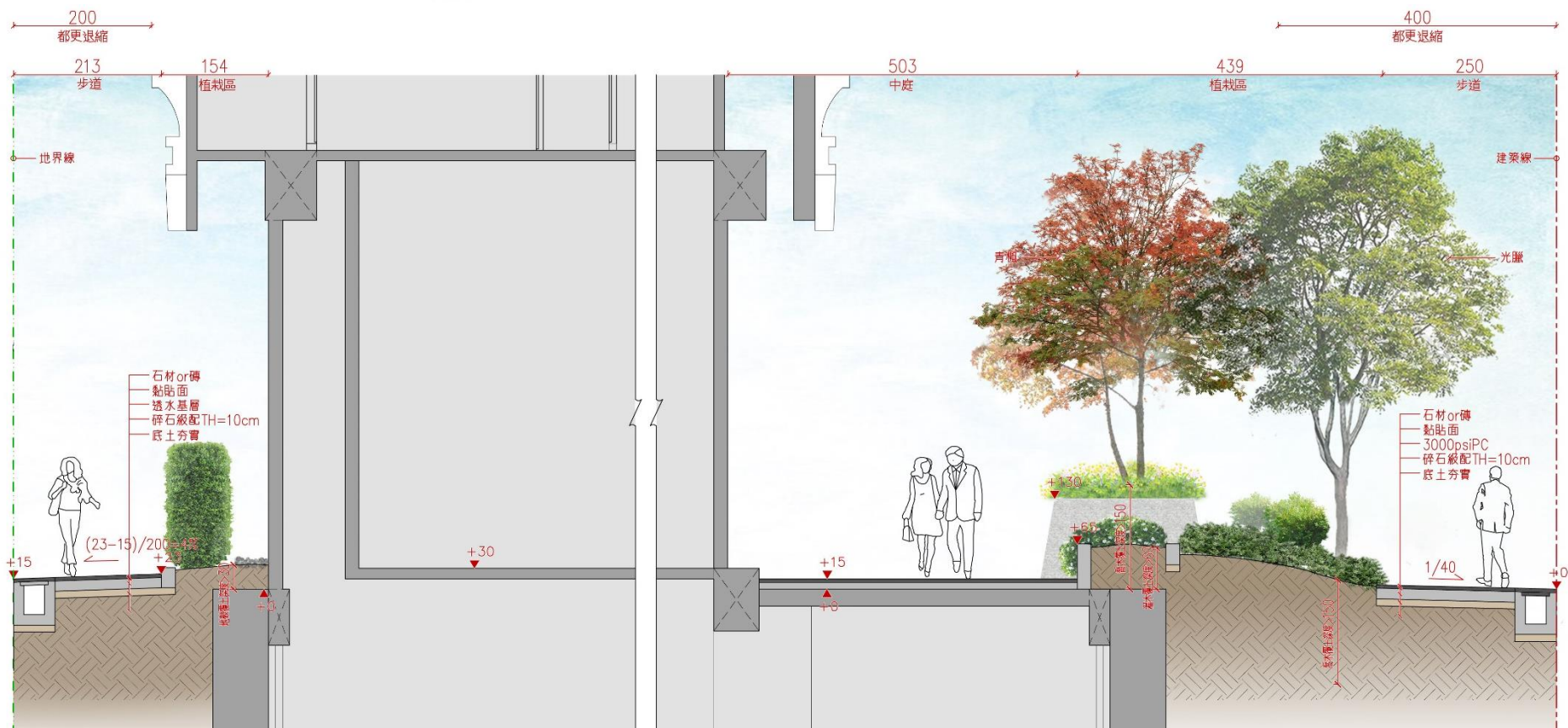
RF景觀配置圖 S:1/200



# 建築圖面 景觀剖面圖說明



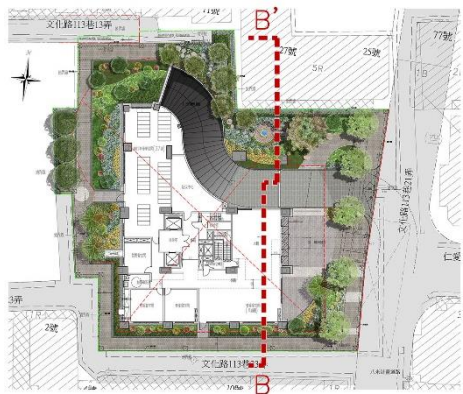
索引圖



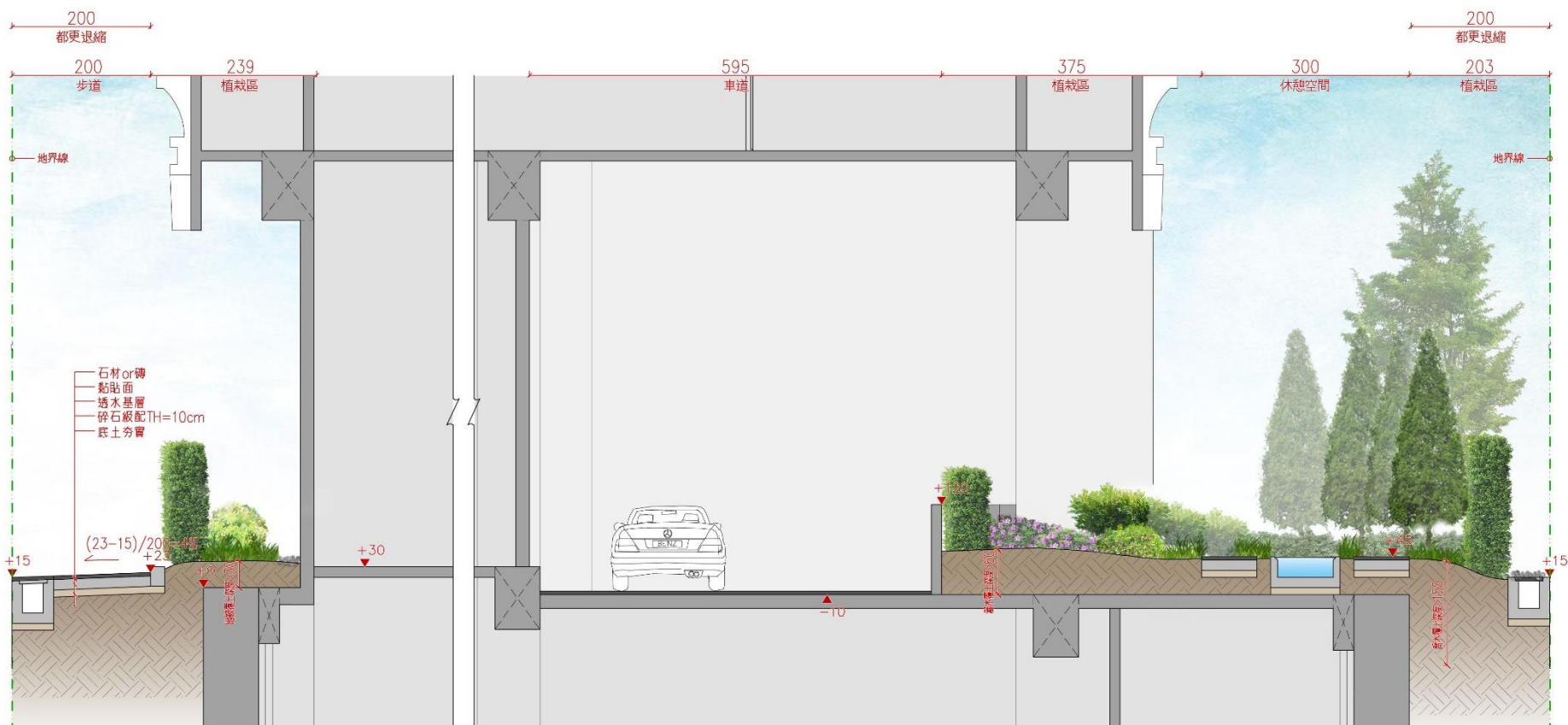
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



# 建築圖面 景觀剖面圖說明



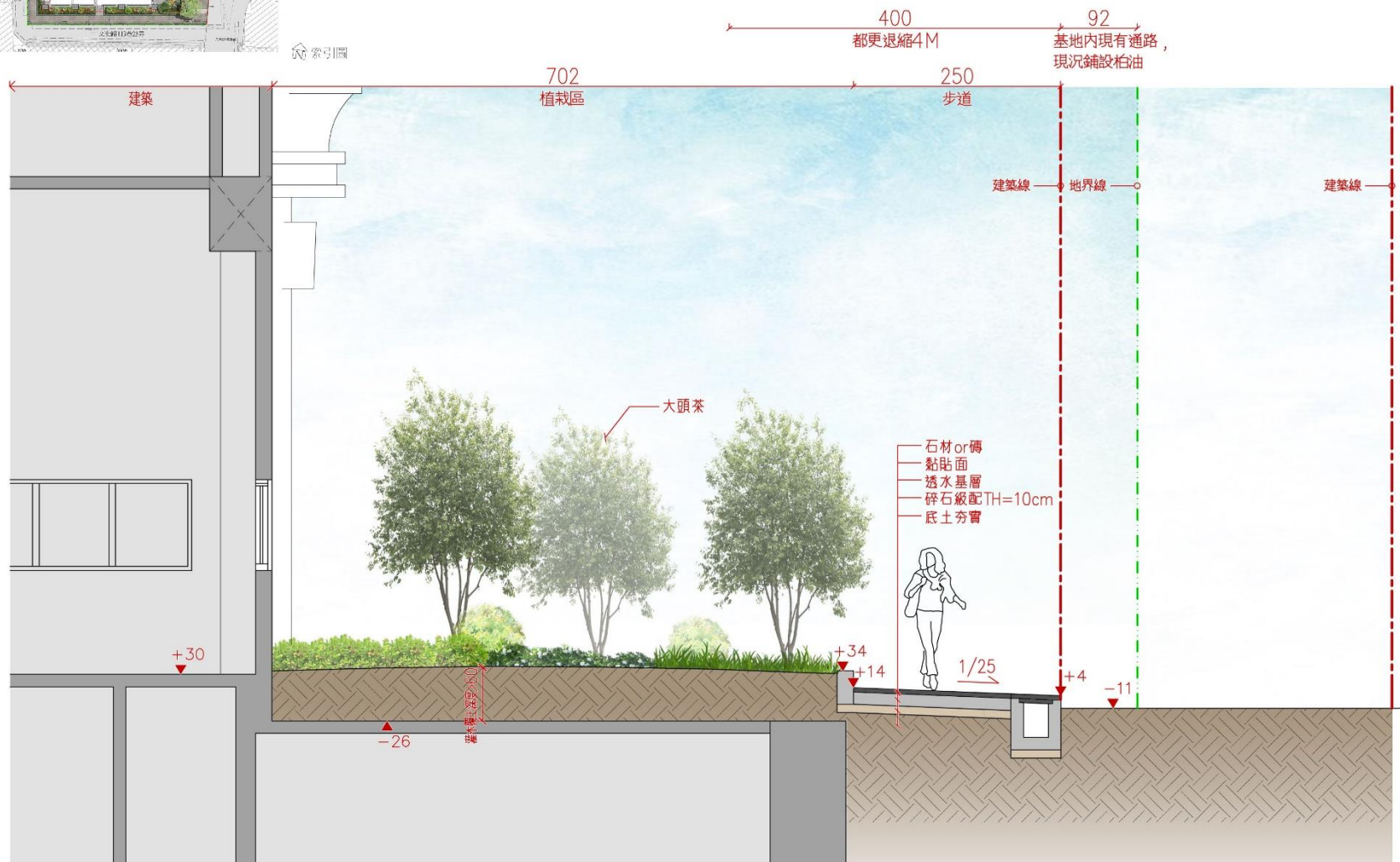
索引圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



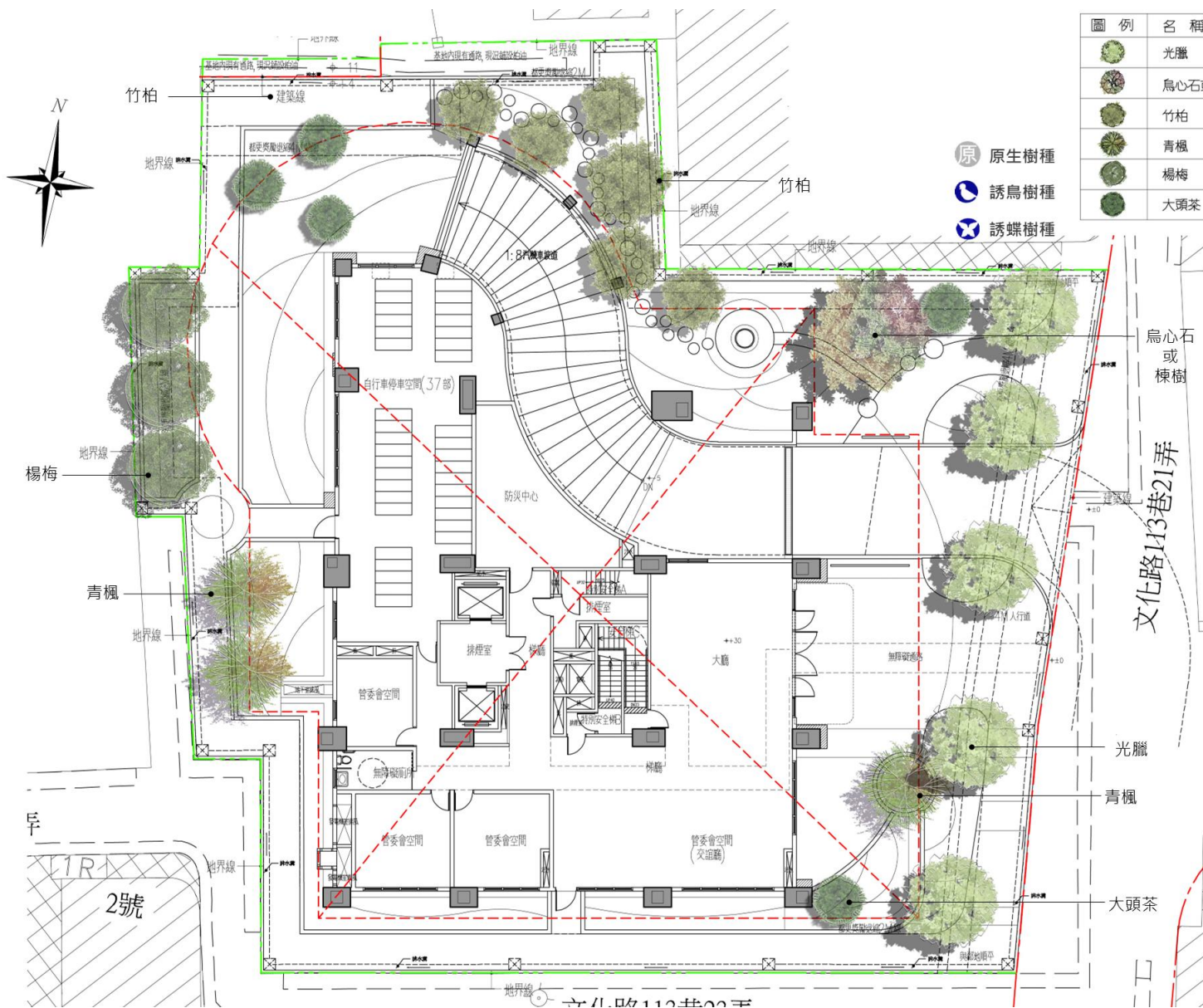
索引圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



# 建築圖面喬木配置計畫



圖例	名稱	規格	數量
	光臘	M $\phi$ ≥20cm, H≥6m, W≥3m	5 株
	烏心石或棟樹	M $\phi$ ≥20cm, H≥5m, W≥3m	1 株
	竹柏	M $\phi$ >20cm, H≥6m, W≥2.5m	6 株
	青楓	M $\phi$ ≥15cm, H≥4m, W≥2.5m	3 株
	楊梅	M $\phi$ ≥15cm, H≥5m, W≥3m	3 株
	大頭茶	M $\phi$ ≥12cm, H≥3.5m, W≥2m	5 株

共 23 株

- 原 原生樹種
- 🌀 誘鳥樹種
- 🦋 誘蝶樹種



原 光臘樹



原 竹柏



原 🌀 楊梅



原 🌀 🦋 青楓



原 🦋 大頭茶

文化路113巷21弄

序

2號

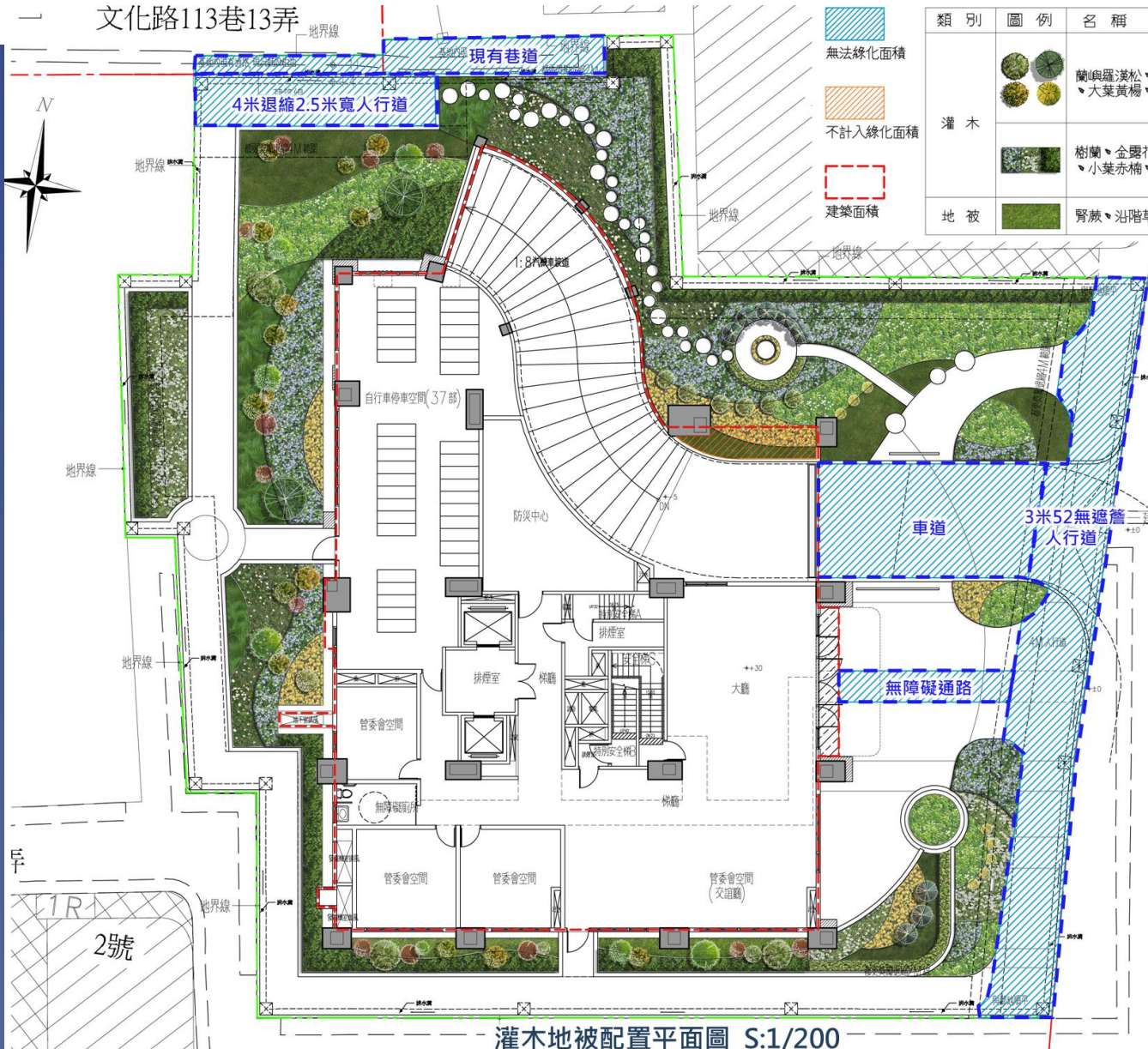
文化路113巷22弄

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)



# 建築圖面 灌木配置計畫

文化路113巷13弄



無法綠化面積

不計入綠化面積

建築面積

類別	圖例	名稱	規格	數量
灌木		蘭嶼羅漢松、台灣赤楠、大葉黃楊、福建茶...	H=100cm~250cm	343.6 m <sup>2</sup>
		樹蘭、金露花、日本女貞、小葉赤楠、細葉杜鵑...	H=30cm~60cm W=20cm~40cm	
地被		腎蕨、沿階草、蚌蜆菊、台北草	密鋪	123.8 m <sup>2</sup>

- 1.基地面積 1840.0 m<sup>2</sup>
- 2.建築面積 720.26 m<sup>2</sup>
- 3.實設空地面積 1840.0-720.26=1119.74 m<sup>2</sup>
- 4.無法綠化面積  
58.17+110.14+29.05+12.52+26.55=236.43 m<sup>2</sup>  
車道 58.17 m<sup>2</sup>  
3米52無遮簷人行道 110.14 m<sup>2</sup>  
4米退縮2.5米寬人行道 29.05 m<sup>2</sup>  
無障礙通路 12.52 m<sup>2</sup>  
現有巷道 26.55 m<sup>2</sup>
- 5.綠化面積檢討 (1119.74-236.43)\*1/2=441.66 m<sup>2</sup>
- 6.設計綠化面積  
灌木(343.6)+地被(123.8)=467.4 m<sup>2</sup>>441.66 m<sup>2</sup> ...ok



灌木地被配置平面圖 S:1/200

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

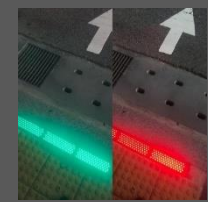




# 建築圖面 照明及燈具配置



圖例	名稱	數量
⊕	高燈	12 盞
●	庭園燈	22 盞
⊗	花叢燈	19 盞
▭	車道燈	10 盞
---	LED燈條	12.7M
—	嵌燈(警示燈)	2 盞
---		6.4 M



▲ 嵌燈(警示燈)示意圖



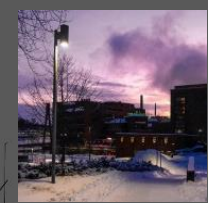
▲ 庭園燈示意圖



▲ 花叢燈示意圖



▲ 車道燈示意圖



▲ 高燈示意圖

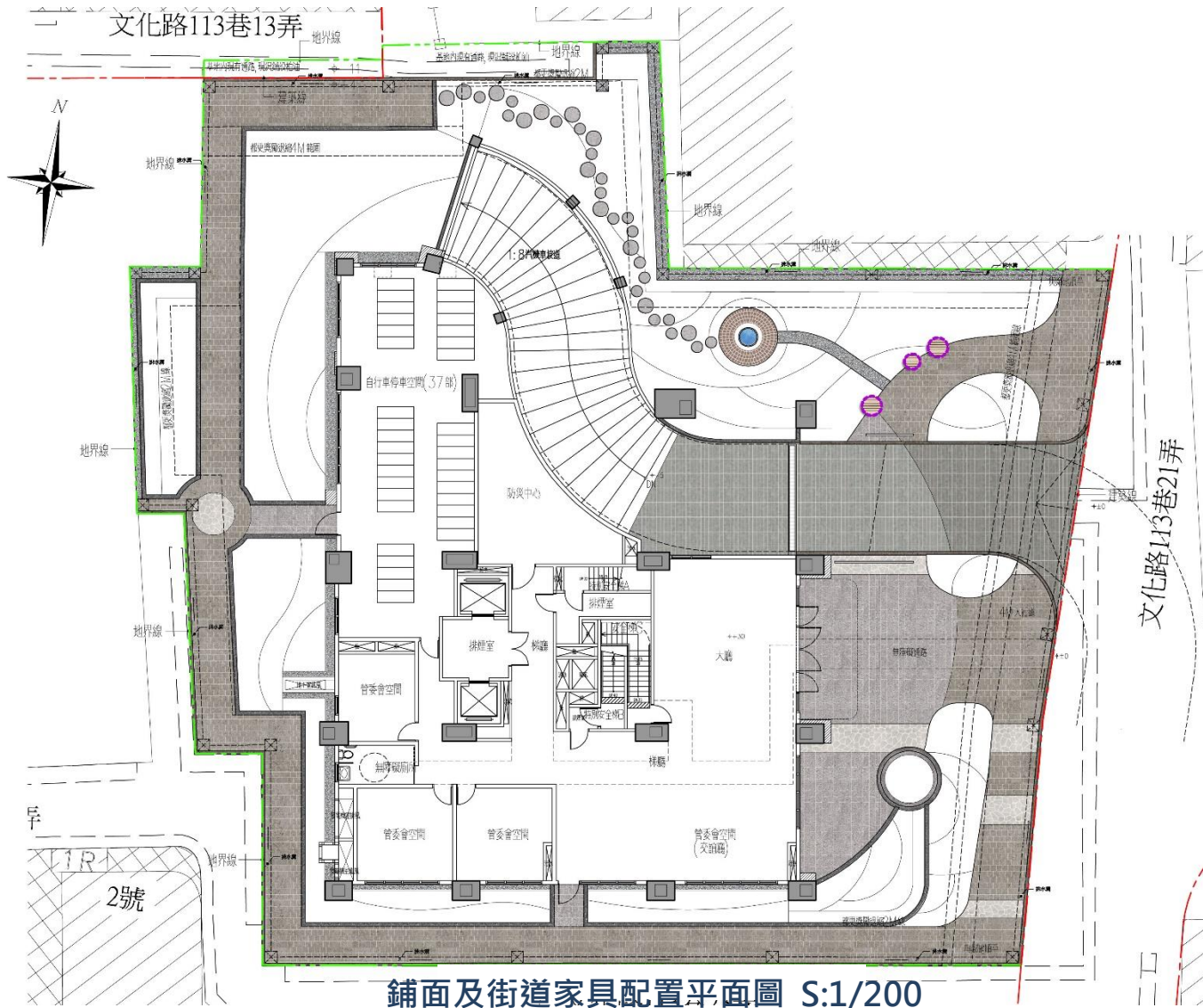


▲ LED線燈示意圖

■ 照片為示意照片僅供參考



# 建築圖面 鋪面及家具配置圖



圖例	材質	色系
	石材或磚	灰色系
	石材或磚	灰或褐色
	石材或磚	灰或褐色
	石材或磚	灰或褐色
	碎石	灰
	路石	灰或褐色
	石材或磚	灰或褐色

座椅  
 ■照片為示意照片僅供參考



座椅示意圖



中庭及人行道鋪面示意圖



噴泉小徑鋪面示意圖



建築圖面 現況合成透視圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

謝謝！



敬請指教