擬訂新北市新店區民安段716地號等22筆土地都市更新事業概要案

第26次新北市都市更新審議委員會

申　請　人　：張仕忠
規劃單位　：社團法人新北市都市更新學會

輔導過程	更新單元檢討說明

102年10月22日

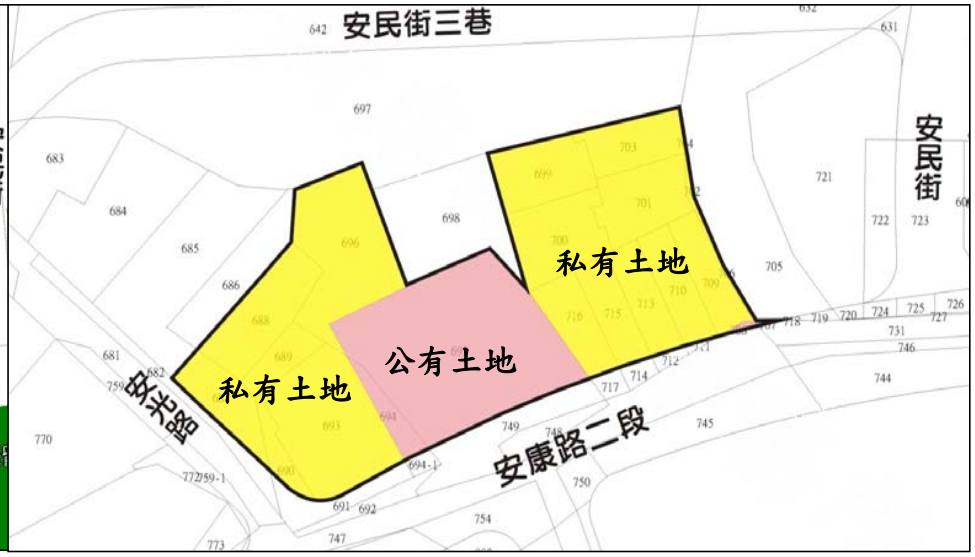
簡報大綱

- 本案輔導及都市更新辦理歷程
- 更新單元範圍
- 現況分析
- 自行劃定更新單元檢討
- 建築規劃概述
- 第一次專案小組意見回應

本案輔導及都市更新辦理歷程

101.05.04	• 由里長發起，向本學會申請於新店公崙活動中心舉辦都市更新諮詢及說明會
101.07.19	• 新北市政府都市更新處與本學會「都市更新宣導及社區輔導委辦案」 工作會議結論為將該地區納入輔導作業。
101.08.23	• 新北市政府都市更新處正式委託本學會辦理輔導作業
101.09.21	• 輔導作業正式啟動
101.10.09	• 新北市政府都市更新處召開輔導案第一次工作小組會議
101.11.16	• 第一次住戶說明會(更新單元初步規劃及更新意願問卷調查)
101.11.30	• 第二次住戶說明會(問卷統計結果及設計調整說明)
102.4.12	• 事業概要公聽會
102.6.14	• 申請事業概要報核
102.10.02	• 第一次專案小組會議

更新單元範圍



- 更新單元範圍：新北市新店區民安段687地號等22筆土地
- 土地面積：2,874.34㎡(約869.49坪)
- 土地使用分區：住三(建蔽率50%，容積率280%)
- 土地所有權人數：共計54名（公有土地1名，私有土地53名）
- 土地權屬：

權屬	地號	土地面積(㎡)	面積比例	備註
公有	694、695、707及708地號	748.88	26.05%	1. 土地為中華民國所有（管理者:財政部國有財產署） 2. 地上建物屬新北市所有(管理者：新店市政府警察局新店分局)
私有	687、688、689、690、693、696、699、700、701、702、703、704、706、709、710、713、715及716地號	2,125.46	73.95%	

現況分析

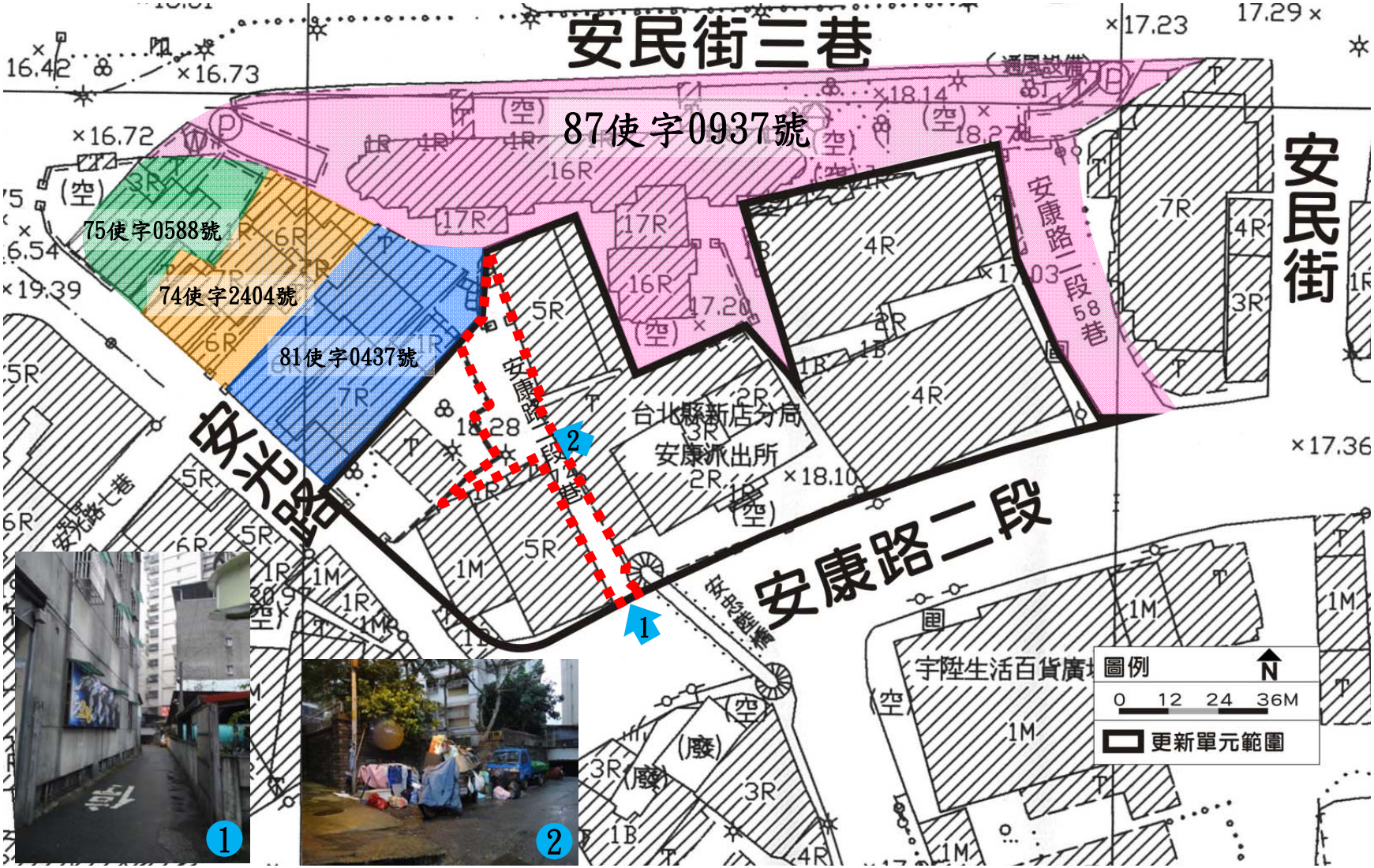
■ 範圍內土地使用現況

- 4棟4、5層樓老舊公寓
- 1棟2層樓警察局
- 3棟其他土地改良物

■ 同意參與更新比例

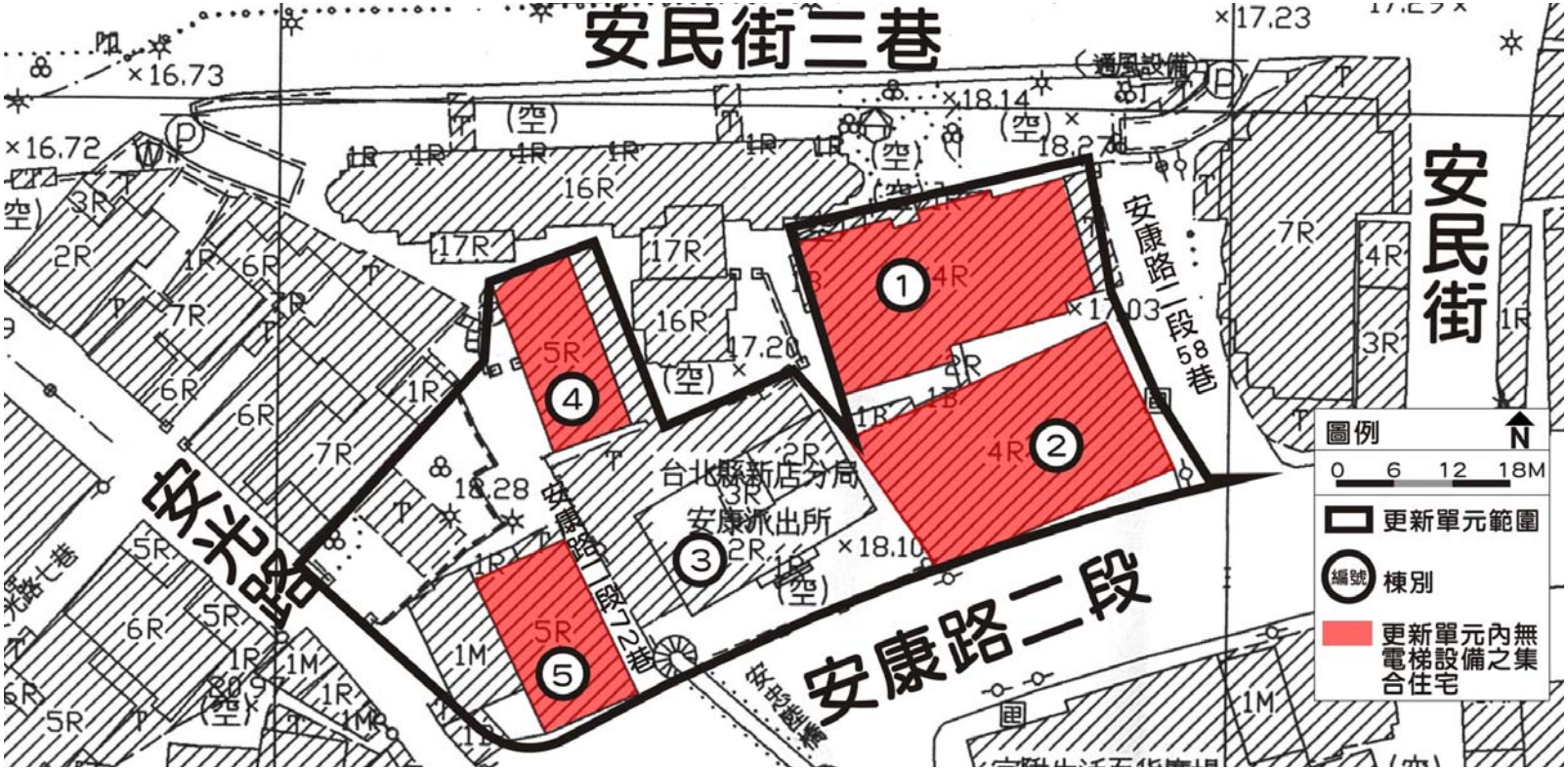
- 土地同意面積:28.87%
- 土地同意人數:35.85%
- 建物同意面積:30.13%
- 建物同意人數:30.03%

自行劃定更新單元檢討



- 更新單元劃定基準：(臨路條件及規模檢討)
  - 「新北市都市更新單元劃定基準」第5條第二項「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者。
- 現有巷道廢止計畫：(紅色虛線部分)
  - 安康路二段72巷為非屬都市計畫道路之現有巷道，且巷道全部位於同一更新單元內，符合新北市都市更新審議原則之規定，故未來擬廢止該現有巷道。

自行劃定更新單元檢討



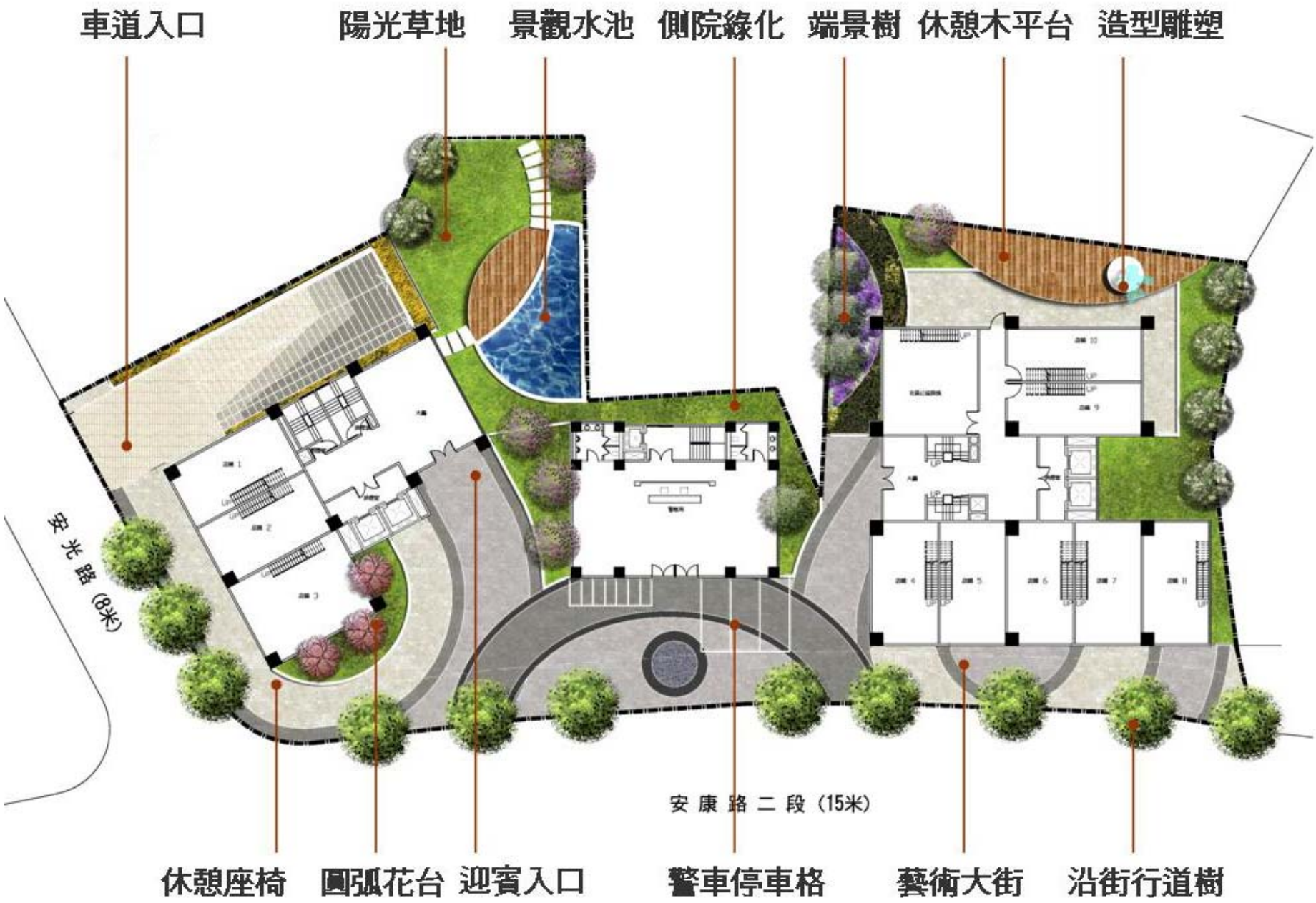
■ 更新單元建築物及地區環境評估指標：

指標	檢討內容	檢討結果
指標(二)	本案建築物年期達三十年以上樓地板面積大於建物總面積之檢討為 4,879.15㎡/5,343.28㎡＝91.31%>1/2	符合規定
指標(三)	本案集合住宅共為4棟，且皆無電梯設備，故無電梯設備之集合住宅棟數檢討為： 4棟/4棟＝100%>1/2	符合規定
指標(四)	本案合法建築物共計5棟，面積皆大於500㎡，且現況均無設置停車位，故現有停車位低於法定停車位之建築物棟數檢討為： 5棟/5棟＝100%>1/2	符合規定

建築規劃概述

- 預計興建兩棟地上22層及一棟地上7層，地下4層之建築量體層
- 建築物建物構造：
  - 鋼筋混凝土造(RC，第二級)
- 使用規劃：共計151戶
  - 兩棟地上22層1、2樓未來做為一般零售業使用，三樓以上為住宅使用
  - 一棟地上7層未來將做為警察局使用。
- 停車位數：
  - 機車163部
  - 汽車160部

一樓景觀配置圖


車道入口
陽光草地
景觀水池
側院綠化
端景樹
休憩木平台
造型雕塑
安光路(8米)
安康路二段(15米)
休憩座椅
圓弧花台
迎賓入口
警車停車格
藝術大街
沿街行道樹

第一次專案小組意見回應

財政部國有財產署北區分署(書面意見)

- 議題1：案附事業計畫書【第一次專案小組版】第綜-2頁與12-1頁所載更新前土地單價不符，請責成申請人確認並修正。
  - 回應：原報告書中更新前土地價值為誤植，已於概要計畫書中修正為60萬元/坪。
- 議題2：本案納入共同負擔項物提列之「容積移轉額度」（40%）仍以都市計畫容積移轉實施辦法第8條規定上限列費用、「總務及人事管理費用」（5%）、「銷售管理費」（6%）、「風險管理費」(12%)費率仍以「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表」規定上限提列，另地下超建樓層共2層及工程管理費之提列，致本案共同負擔比例高達61.76%顯偏高而不合理，請貴局秉權審議並責成申請人檢討共同負擔費用提列調低以符合理性及必要性。
  - 回應：有關本案容積移轉額度及各項管理費用提列費率部分，目前均係依相關法令規範核算，未來將於事業計畫階段審議結果為準。

第一次專案小組意見回應

財政部國有財產署北區分署(書面意見)

- 議題3：有關工程管理費用納入共同負擔項目乙節，依「新北市都市更新審議原則」規定，以都市更新會為事業計畫實施者申請為限，爰倘後續事業計畫階段非以都市更新會為實施者，請刪除工程管理費用之提列。
  - 回應：敬悉，未來將依實際實施方式調整之。

新北市政府警察局新店分局

- 議題1：本案本分局樂觀其成，配合辦理。
  - 回應：敬悉，後續將建請新北市政府警察局新店分局研擬使用需求計畫，以利後續相關之建築配置。

委員綜合意見

- 議題1：有關都市更新事業概要主要係為確定都市更新單元範圍及初步規劃構想，本案整合同意比例約達30%，惟同意比例仍未到達申請事業計畫報核門檻，後續仍應持續提升同意比例，並再妥與地主溝通協調。
  - 回應：敬悉，本案後續將再妥與地主溝通協調藉以提升本案同意比例。

第一次專案小組意見回應

委員綜合意見

- 議題2：有關基地南側安忠陸橋後續處理方式部分，應於事業計畫階段詳實說明，並載於計畫書中。
  - 回應：敬悉，未來將於事業計畫階段詳實說明。

- 議題3：有關本案建築規劃部分，派出所位置設計於2棟22層樓之間是否合適，建議本案於事業計畫階段考量警察局新店分局使用需求，再詳予檢討相關建築配置。
  - 回應：敬悉，未來將依北市政府警察局新店分局之使用需求，詳予檢討相關建築配置。

概要小組會議結論

- 本案小組原則同意申請人所提之更新單元範圍，請申請人依各單位及委員意見辦理。

簡報結束

住戶參與更新意願調查內容及時間說明

2012/11/16

新北市新店區安康路58巷、72巷等地區都市更新輔導案

推動都市更新意願調查表

（一）所有權人基本資料

1. 姓名：_____

2. 持有建物門牌（或地號）_____

3. 您目前房屋權狀坪數約_____坪；改建後需要分配坪數約_____坪。

（二）參與意願及後續實施方式

1. 您是否願意參與都市更新進行房屋改建？

□願意　□不願意

□其他_____

2. 您希望未來都市更新推動方式為何？

□由本學會輔導地主組成更新會，自力都更，自行出資自行興建

□公開遴選建商，由建商整合並支付相關費用，未來與建商進行合建分配

其他意見或建議：

_____

_____

_____

■ 調查項目

➢參與更新意願

➢後續實施方式

（自主更新、遴選建商）

■ 調查時間

101年11月16日～101年11月23日

■ 調查結果

➢當日回函數：15份（含18戶）

➢會後回傳數：2份

參與更新意願調查統計結果

出席率

總戶數	出席數	出席率
57	29	50.88%

回函率

出席數	回函數	回函率
29	20	68.97%

同意更新

回函數	同意數	同意率
20	14	70%

自主更新

同意數	戶數	比率
14	0	0%

遴選建商

同意數	戶數	比率
14	9	64.29 %

未表態

同意數	戶數	比率
14	5	35.71%

不同意更新

回函數	同意數	不同意率
20	3	15%

其他（尚有分配及設計疑義）

回函數	戶數	比率
20	3	15%