膠 封 邊

擬訂新北市新店區民安段 716 地號等 22 筆土地
都市更新事業概要計畫 【第一次補正版】

申 請 人：張仕忠

受 託 人：社團法人新北市都市更新學會

中華民國 102 年 8 月

章節目錄

都市更新事業概要申請書 ..... Ⅰ
都市更新事業概要切結書 ..... Ⅱ
都市更新事業概要委託書 ..... Ⅲ
更新事業概要暨相關證明書件檢核表 ..... Ⅳ
意見回應綜理表 ..... 綜－1

壹、 辦理法令依據 1-1
一、 辦理緣起 1-1
二、 法令依據 1-1
貳、 計畫地區及範圍 2-1
一、 基地位置 2-1
二、 更新單元範圍 2-1
三、 自行劃定更新單元說明 2-1
參、 實施者 3-1
肆、 現況分析 4-1
一、 土地及合法建築物權屬 4-1
二、 土地使用及建築物現況 4-7
三、 鄰近地區環境現況 4-7
伍、 細部計畫及其圖說 5-1
一、 相關都市計畫及土地使用說明 5-1
二、 土地使用說明 5-6
三、 更新計畫摘要（本案無） 5-6
四、 涉及都市計畫通盤檢討或個案變更草案說明（本案無） 5-6
陸、 處理方式及其區段劃分 6-1
一、 處理方式 6-1
二、 區段劃分 6-1
柒、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫構想（本案無） 7-1
捌、 整建或維護計畫構想（本案無） 8-1
玖、 重建區段之規劃構想 9-1
一、 現有巷道廢止或改道構想 9-1
二、 土地及建物使用計畫構想 9-1
三、 申請容積獎勵後土地使用強度 9-1
四、 建築配置構想 9-1
五、 申請容積獎勵項目及額度 9-4
六、 初步建築規劃與都市設計構想 9-6
壹拾、 實施方式及有關費用分擔構想 10-1
一、 實施方式 10-1
二、 有關費用分擔分擔 10-1
壹拾壹、 拆遷安置計畫構想 11-1
一、 合法建築物之補償與安置 11-1
二、 其他土地改良物之補償 11-1
三、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置（本案無） 11-1
壹拾貳、 財務與效益分析 12-1
一、 成本說明 12-1
二、 收入說明 12-8
三、 效益分析 12-9
壹拾參、 其他應加表明之事項(本案無) 13-1

附錄一、新北市自行劃定都市更新單元檢核表 附-1

附錄二、財政部國有財產署北區分署民國 102 年 7 月 22 日台財產北改字第 10200179990 號函 附-2

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 2-4
圖 4-1 更新單元公私有土地分布圖 4-9
圖 4-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖 4-10
圖 4-3 建築物樓層及結構分布圖 4-11
圖 4-4 更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖 4-12
圖 4-5 更新單元周圍交通系統示意圖 4-13
圖 5-1 土地使用分區圖 5-7
圖 5-2 都市計畫圖 5-8
圖 6-1 更新單元區段劃分圖 6-2
圖 9-1 申請廢巷範圍示意圖 9-1
圖 9-2 建築量體規劃構想圖 9-2
圖 9-3 人車動線系統構想圖 9-3
圖 9-4 人行步道面積檢討圖 9-6
圖 9-5 設計建蔽率檢討圖 9-7
圖 9-6 檢討合法四層樓以上建築物座落建築基地範圍示意圖 9-8
圖 9-7 建築配置套繪都市計畫地形圖 9-11
圖 9-8 一層平面配置圖 9-12
圖 9-9 二層平面圖 9-13
圖 9-10 三層至七層平面圖 9-14
圖 9-11 八層至二十二層平面圖 9-15
圖 9-12 屋突層平面圖 9-16
圖 9-13 地下一層平面圖 9-17
圖 9-14 地下二層平面圖 9-18
圖 9-15 地下三層平面圖 9-19
圖 9-16 地下四層平面圖 9-20
圖 9-17 東西向剖面圖 9-21
圖 9-18 南向立面示意圖 9-22
圖 9-19 透視圖 9-23
圖 9-20 一層景觀平面配置示意圖 9-24
圖 9-21 景觀鋪面示意圖 9-25
圖 9-22 景觀造型示意圖 9-26

表目錄

表 4-1 更新單元土地權屬清冊..... 4-1
表 4-2 更新單元合法建築物權屬清冊..... 4-3
表 4-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表..... 4-7
表 4-4 同意參與更新事業概要統計表..... 4-7
表 4-5 更新單元鄰近地區公車路線表..... 4-8
表 4-6 更新單元周邊停車場停車數統計表..... 4-8
表 5-1 新店都市計畫土地使用分區管制要點發布歷程一覽表 5-2
表 5-2 新店區都市計畫各土地使用分區容積建蔽管制規定表 5-3
表 5-3 新店區都市計畫公共設施容積建蔽管制規定表 5-3
表 5-4 新店區都市計畫前、側院深度規定表 5-3
表 5-5 建築基地實際開挖率獎勵容積規定：..... 5-5
表 5-6 更新單元內土地使用分區面積表..... 5-6
表 9-1 容積獎勵試算表..... 9-4
表 9-2 更新單元申請都市更新容積移轉費用計算表..... 9-5
表 9-3 建築規劃面積檢討表..... 9-10
表 11-1 合法建築物拆遷補償費..... 11-2
表 11-2 合法建築物拆遷安置費表..... 11-5
表 11-3 新北市地價調查用建築改良物標準單價表..... 11-1
表 11-4 其他土地改良物之補償明細表..... 11-1
表 12-1 更新總成本估算表..... 12-1
表 12-2 建築規劃設計費估算表..... 12-3
表 12-3 營建工程標準單價計算表（第二級）..... 12-4
表 12-4 營建費用估算表..... 12-4
表 12-5 工程管理費用計算表..... 12-5
表 12-6 公寓大廈之公共基金估算表..... 12-5
表 12-7 更新整體開發收益表..... 12-8
表 12-8 計畫效益評估說明表 12-9

都市更新事業概要申請書

■ 案名：

「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」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍 ：新北市新店區民安段716地號等22筆土地，位於安民街3巷以南、安民街以東、安康路二段以北及安光路以西所為街廓範圍內，為一非完整街廓。

土　　地：本更新單元土地為新北市新店區民安段687、688、689、690、693、694、695、696、699、700、701、702、703、704、706、707、708、709、710、713、715及716地號等22筆土地，土地總面積為2,874.34㎡（約869.49坪）。

合 法 建 物：合法建築物計有新北市新店區民安段2465、2466、2467、2468、2469、2470、2471、2472、2473、2474、2475、2476、2477、2478、2479、2480、2481、2482、2483、2484、2485、2486、2487、2593、2594、2595、2596、2597、2598、2599、2600、2601、2602、2603、2604、2605、2606、2607、2608、2609、2610、2611、2612、2613、2614、2615、2616、2617、2618、2619、2620、2621、2622、2623、2624、2625、2626、2627及2628建號等59筆，合法建物總面積5,657.19㎡（約1,711.30坪）。其中2465及2477建號等2筆合法建築物（門牌：安坑路10號及安坑路84號）現況已無建物，其面積合計為313.91㎡，未來將由土地所有權人或後續實施主體辦理建物滅失登記。

■ 使用分區：

新北市新店區民安段687、688、689、690、693、694、695、696、699、700、701、702、703、704、706、707、708、709、710、713、715及716地號等22筆土地，全區土地使用分區為第三種住宅區，土地面積2,874.34㎡（約869.49坪）。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第十一條規定申請自行劃定為更新單元，並依據「都市更新條例」第十條申請實施都市更新事業，業已於中華民國102年4月12日晚上7點30分於新北市新店區公崙活動中心（新北市新店區安康路二段85巷17號）召開本都市更新事業概要案公聽會，檢具都市更新事業計畫併同公聽會會議紀錄、10分之1以上私有土地及合法建築物所有權人同意書與其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請都市更新事業概要核准。

申 請 人 ：張仕忠

身份證字號：

聯絡住址：

聯絡電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

都市更新事業概要切結書

一、　立切結書人 張仕忠，茲切結所檢附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計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 張仕忠 自行承擔，與　貴府無關。

二、　上開書圖文件內容，如有不實，同意由　貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：張仕忠

身份證字號：

聯絡住址　：

聯絡電話　：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

都市更新事業概要委託書

茲委託 社團法人新北市都市更新學會 全權代表本人辦理「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」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委託人：張仕忠

聯絡地址：

聯絡電話：

身分證字號：

受託單位：社團法人新北市都市更新學會

負 責 人：黃志桐

聯絡地址：新北市中和區中山路二段 305 號 2 樓之 18

聯絡電話：(02)2243-0524

統一編號：30337743

中　華　民　國　　年　　月　　日

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【更新事業概要暨相關證明書件檢核表】

壹、基本資料：

項　　目	說　　明
申請人	張仕忠
位置及範圍	新北市新店區民安段 716 地號等 22 筆土地，位於新北市新店區安民街 3 巷以南、安民街以東、安康路二段以北及安光路以西所為街廓範圍內，為一非完整街廓。
都市計畫公告	民國 90 年 9 月 10 日發布實施變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案民國 100 年 1 月 17 日公告之「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」
更新單元範圍公告	非屬公告劃定之更新地區

貳、相關證明文件審查表：

審　　查　　項　　目			說　　明
一、事業概要申請人			∨(1)申請人為土地所有權人申請，或已取得所有權人委託。
			∨(2)已檢附申請人身分證正、反面影本。
			(3)已檢附公司執照暨商業證記證(公司執照暨商業登記證)公司變更登記表、團體立案證明。
二.事業概要附件冊	(一)公聽會記錄	1.公告資料及張貼紀錄	∨(1)已於附件冊檢附公告資料及張貼紀錄。
			∨(2)公聽會舉辦 10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日。
			∨(3)將開會通知張貼於地村(里)辦公室公告牌拍照存證。
		2.邀請名單通知方法說明	∨(1)已於附件冊檢附郵寄執據，並有郵戳為憑。
			∨(2)已邀請有關機關、學者專家、區公所、里長及當地居民代表參加。
			∨(3)已通知更新單元土地及合法建築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。
		3.公聽會會議紀錄簽到簿	∨(1)已於附件冊檢附公聽會會議記錄。
			∨(2)有主席及紀錄簽名。
			∨(3)已於附件冊檢附簽到簿(正本)。
	(二)土文地件權利證明	1.地籍謄本	∨已於附件冊檢附申請報核日當天地籍圖謄本(正本)。
		2.土地登記簿	∨已於附件冊檢附申請報核日當天之土地登記簿謄本(正本)。
		3.建物登記簿謄本或合法建物證明	∨(1)已於附件冊檢附申請報核日當天建物登記簿謄本(正本)。
			∨(2)已於附件冊檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明。
		4.土地使用分區證明	∨已於附件冊檢附申請報核日前 3 個月內土地使用分區證明。
	(三)事業概要同意書		∨(1)已於附件冊檢附事業概要同意書。
			∨(2)事業概要同意書內容與謄本登載資料相符。
			∨(3)事業概要同意書內每一欄位是否均已填具。
			∨(4)事業概要同意書所有權人已簽名及蓋章。
申請人/規劃單位自行檢核結果： ∨符合規定 / □不符合規定			
申請人簽名蓋章：	受託單位蓋章：(學會)	(建築師)	

參、更新事業概要書內容審查表：

審　　查　　項　　目		說　　明
一.基本資料	(一)案名	∨是否已載明案名為「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」。
	(二)目錄	∨是否已載明目錄及圖、表目錄。
	(三)切結書及委託書	∨(1)已載明切結書。
		∨(2)切結書內容符合範本規定。
		∨(3)切結書已由土地所有權人簽名及蓋章。
		∨(4)委託書已由申請人及受託單位簽名及蓋章。
	(四)事業概要檢核	∨已載明公聽會紀錄回應表，並已作回應。
	(五)公聽會紀錄回應表	∨已載明公聽會紀錄回應表，並已作回應。
二.事業概要計畫內容	(一)辦理法令依據	∨已載明辦理法令依據。
	(二)更新單元範圍	∨(1)已載明更新單元位置及面積。
		(2)已載明公告更新單元範圍及時間
	(三)實施者	載明後續都市更新事業計畫之實施者。
	(四)現況分析	(1)已徵詢範圍內公有土地管理機關土地使用計畫及擔任實施者之意願。
		∨(2)更新單元之劃定未造成畸零地的產生，且無法定空地重複利用之情形。
		∨(3)土地建物產權清冊與謄本登載資料相符。
		∨(4)私有土地及合法建築物同意參與人數面積比例超過 1/10。
		∨(5)已載明基地土地、建物權屬，基地建築物、附近土地使用、鄰近公共設施、交通、房地產等現況調查資料。
	(五) 細部計畫及其圖說	∨已載明相關都市計畫修訂表、更新單元位置及土地使用分區(依都市計畫規定辦理)。
	(六)處理方式及其區段劃分	∨已載明更新單元內處理方式。
	(七)區內公共設施興修改善計畫	已載明公共設施興修或改善內容概述。
	(八)整建或維護計畫	已載明整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備內容概述。
	(九)重建區段之規劃構想(含建築物配置及設計圖說)	∨(1)已載明預定申請建築容積獎勵額度及其他建築獎勵額度。
		∨(2)已檢附平面配置圖。
		∨(3)已載明立面及剖面圖(至少各 1 向)。
		∨(4)已載明剖面圖(至少各 1 向)。
		∨(5)已載明土地及建物使用計畫構想、初步建築規劃面積檢討、基地配置設計原則、人車動線設計原則及景觀植栽初步構想。
	(十二)實務方式有關費用分攤	∨已載明實施方式。
		∨已載明有關費用分攤方式。
	(十三)拆遷安置計畫	∨已載明拆遷安置內容概述。
	(十四)財務與效益分析	∨已載明更新財務計畫內容概述
		∨已載明政府、社區、公眾、實施者效益。
	(十五)其他應表明之事項	∨相關單位配合辦理事項未有窒礙難行之事項。

「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」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處民國102年7月3日新北更事字第1020004311號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、復 臺端102年6月14日新北都更字第1001362號函。	一、 —	一、 —
二、本處審查本案意見主要臚列如下，請據以修正計畫書圖，並補送相關文件及資料。	二、	二、
（一）請依「新北市都市更新單元劃定基準」規定詳予檢討各項指標，並檢附相關證明。	（一）已依「新北市都市更新單元劃定基準」規定檢附本案指標(三)及指標(四)，並檢附相關文件於新北市自行劃定都市更新單元檢核表中。	（一） 新北市自行劃定都市更新單元檢核表P.5至P.11、附-2至附-6
（二）更新單元內土地及合法建築物權屬清冊部分勘誤，請依謄本資料修正之。	（二）已依謄本登載之權屬修正本案更新單元內土地及合法建築物權屬清冊。	（二） P.4-1至P.4-6
（三）有關召開自辦公聽會部分，部分所有權人及他項權利人未檢附通知證明文件，請補正。	（三）已檢附本案自辦公聽會通知退回之郵件於附件冊。	（三） 附件冊附件三
（四） 有關自辦公聽會委託書之受託人有誤，請修正。	（四）已檢附修正後之自辦公聽會委託書於附件冊。	（四） 附件冊附件三
（五） 請檢附建築線指示圖。	（五）有關建築線指示圖，新北市政府都市更新處已會新北市政府都計測量科協助辦理。	（五） —
三、 依「都市更新條例施行細則」第9條規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符合規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第2款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，其補正期限為60日，有關本案補正事項，請 貴公司於文到60日內補正後送府續辦，倘屆期未補正者，即依前開規定駁回該申請案件。	三、 敬悉。	三、 —

「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」財政部國有財產署北區分署審查意見回應綜理表

依據財政部國有財產署北區分署民國102年7月22日台財產北改字第10200179990號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、復 新北市政府都市更新處102年7月15日新北更事字第102000203號函辦理。	一、 —	一、 —
二、查旨述範圍內本署經管同段694地號等4筆國有土地，目前尚無使用計畫，原則同意參與都市更新，並依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等規定續處。	二、 敬悉。	二、 —
三、本案容積移轉額度以都市計畫容積移轉實施辦法第8條規定之上限（40%）提列（9-6、12-2 頁），共同負擔之總務及人事管理費用（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（12%）等費用皆以「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（12-2、12-8頁），致本案共同負擔費用比例達61.76%，請秉權審議其合理性及必要性。	三、 本案容積移轉額度依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條規定提列；總務及人事管理費用（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（12%）等項目，皆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表之相關規定提列，實際費用未來以審議結果為準。	三、 —
四、另案附事業概要計畫【送件版】第12-1頁，壹拾貳、財務與效益分析之一之（一）土地成本：「本案暫以更新前土地單價以60萬元/坪核計，故更新前土地價值為2,874.34㎡×0.3025坪/㎡×80萬元/坪＝521,692,710元。」，查80萬元/坪係誤植，應係60萬元/坪，請責成申請人更正。	四、 已修正本案更新前土地價值為80萬元/坪。	四、 P.12-1

「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」
公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：102 年 4 月 12 日（星期五）晚上 7：30～9：00
開會地點：新北市新店區公崙活動中心（新北市新店區安康路二段 85 巷 17 號）

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	廖品宜小姐	（一） 請問光華新村報核時之都市更新獎勵值與政府核定後之獎勵值是否有很大差異?其都市更新辦理時程大約多久?	(一)光華新村報核時之都市更新獎勵值與政府核定後之獎勵值並無很大差異，其都市更新辦理時程約從民國 95 年至今。	—
二	范家蕙小姐	（一） 請問建築圖面上之坪數，公設部分約占多少?	(一)本案目前建築設計規劃每戶公設比約為 30%。若假設某戶為 40 坪，則室內面積約為 28 坪。	—
三	新北市新店區公崙里游炎嵐里長	（一）首先恭喜本案已進入都市更新之法定程序，今日概要公聽會之召開代表本案在都市更新過程中向前邁進一步。 （二）因本案更新單元範圍內建築物皆已老舊，許多住戶希望藉由都市更新改善生活環境品質。而本里內也有另一更新案即為光華新村，建案名稱為將捷家和，更新後改善住戶之生活品質，也提升了不動產之價值。 （三）各位住戶若有任何問題歡迎提出，而本人也將盡最大之努力為各位住戶服務，促使本更新案能順利並早日完成，使各位住戶早日有新房屋居住。 （四）光華新村報核時之都市更新獎勵值與政府核定後之獎勵值並無很大差異，其都市更新辦理時程約從民國 95 年至今。而光華新村都更案之戶數約 20 戶，而本案為該案之一倍戶數，故各位住戶須更努力及向心力，才能使本案早日順利完成。	(一)— (二)— (三)— (四)—	—
四	黃潘宗委員	（一）很榮幸受邀參與今日之事業概要公聽會。政府一直以來對於推動都市更新都不遺餘力，也希望很多社團法人可參與並協助推動都市更新。而財團法人新北市都市更新學會也受政府委任，至新北市各區辦理都市更新說明會說明都市更新之相關法令及辦理流程，藉以使住戶了解並加速都市更新之推動。而如果各位住戶有時間及有興趣，歡迎參與各場都市更新說明會及公聽會，以提升對於都市更新之了解。也建議各位住戶盡早成立更新會，以加速本更新案之推動。 （二）於都市更新各階段報核前，都須召開法定之公聽會，目的在於使各位住戶可清楚更新案之內容及提供交流意見之場合，若各位住戶有任何問題都可於公聽會上提出。都市更新按法定程序未來都須進入審議委員會進行審議，委員會為各相關單位及各領域專家學者委員以合議制方式進行個案審議，也會為地主的權益進行嚴格的審視，請各位地主放心。	(一) — (二)—	—

壹、辦理法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市新店區安民街 3 巷以南、安民街以東、安康路二段以北及安光路以西所為街廓範圍內，為一非完整街廓。本更新單元內共計 5 棟合法建築物，年期已逾 30 年，結構上有耐震及防火安全的疑慮；是為窳陋、居住環境品質不佳的地區，影響更新單元內之居民生活安全，影響市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民生活環境品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提昇居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提昇。

二、法令依據

依據都市更新條例第十條及第十一條規定辦理。

（一）申請自行劃定更新單元：

依據都市更新條例第 11 條規定，未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所訂更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依都市更新條例第十條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

（二）申請都市更新事業概要：

依據都市更新條例第 10 條規定，申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業概要說明書併同公聽會紀錄、十分之一以上土地及合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

貳、計畫地區及範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市新店區安民街 3 巷以南、安民街以東、安康路二段以北及安光路以西所為街廓範圍內，為一非完整街廓。詳圖 2-1。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍為新北市新店區民安段 687、688、689、690、693、694、695、696、699、700、701、702、703、704、706、707、708、709、710、713、715 及 716 地號等 22 筆土地，土地總面積為 2,874.34 ㎡（約 869.49 坪），屬自行劃定之更新單元。詳圖 2-2 及圖 2-3。

三、自行劃定更新單元說明

（一）更新單元劃定基準

本更新單元劃定規模符合「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。」之規定。

（二）更新單元建築物及地區環境評估指標

本更新單元符合以下指標：

1、指標（二）「擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。」：本更新單元內合法建築物共計 5 棟，總樓地板面積為 5,343.28 ㎡，使用年限已逾 30 年之樓地板面積為 4,879.15 ㎡，4,879.15 ㎡/5,343.28 ㎡＝91.31%>1/2，符合指標規定。

2、指標（三）「更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。」：本更新單元內合法建築物共計 5 棟，其中集合住宅棟數為 4 棟，皆為無電梯設備之集合住宅，符合指標規定。

3、指標(四)「更新單元內現有停車位低於法定停車位之棟數達二分之一以上。」：本更新單元內合法建築物共計 5 棟，皆為現有停車位低於法定停車位之建築物，符合指標規定。

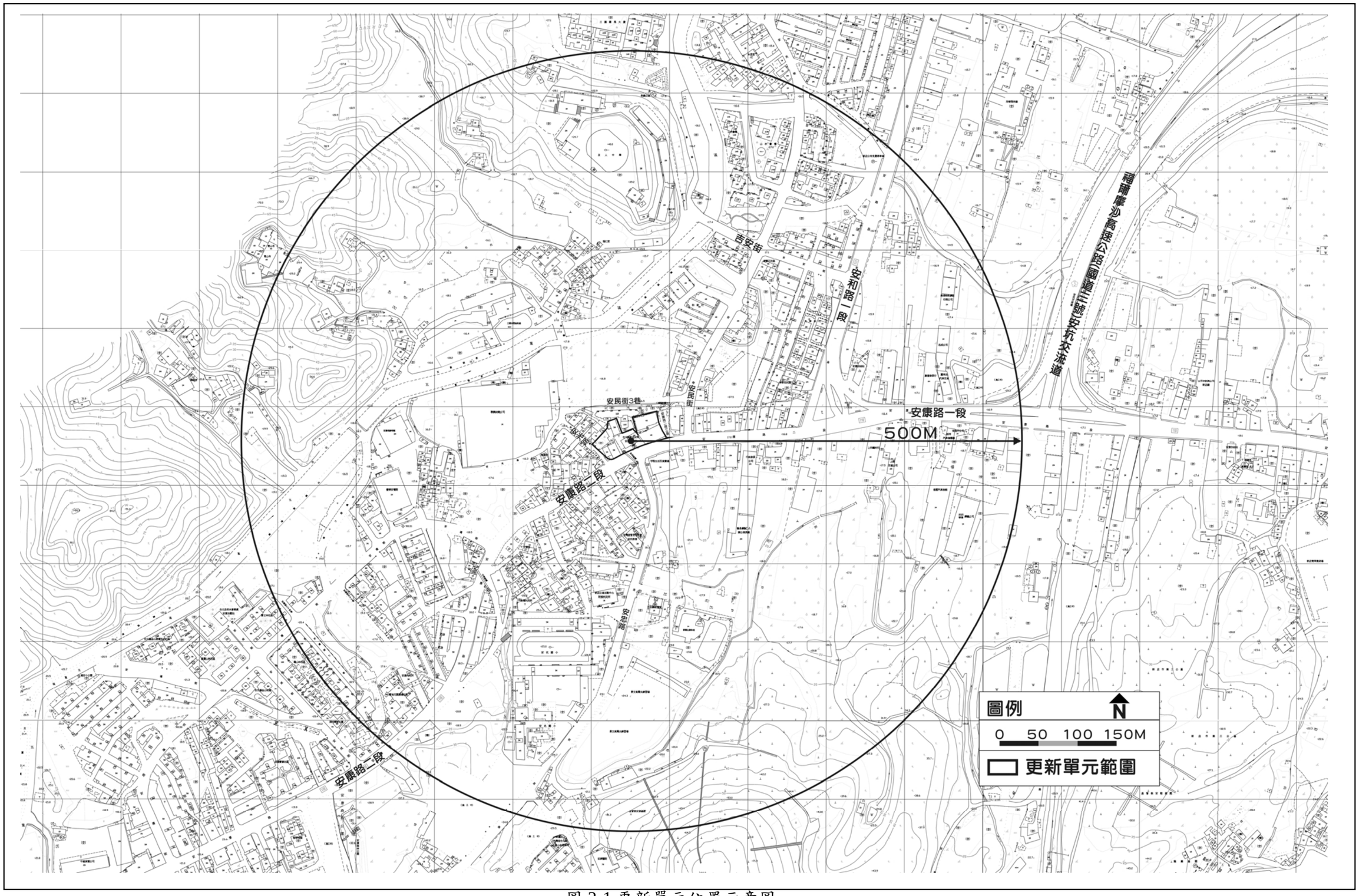

圖 2-1 更新單元位置示意圖

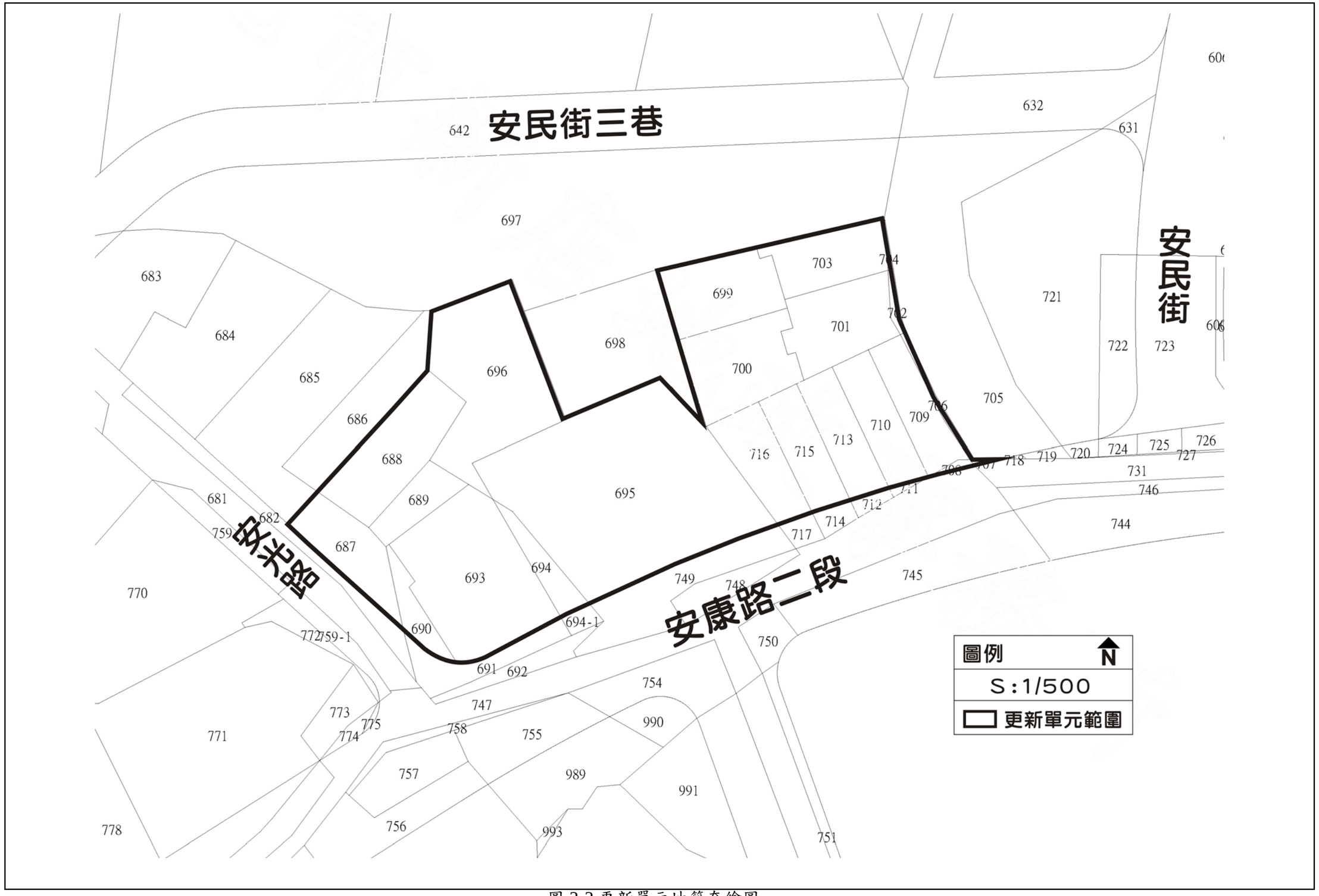

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

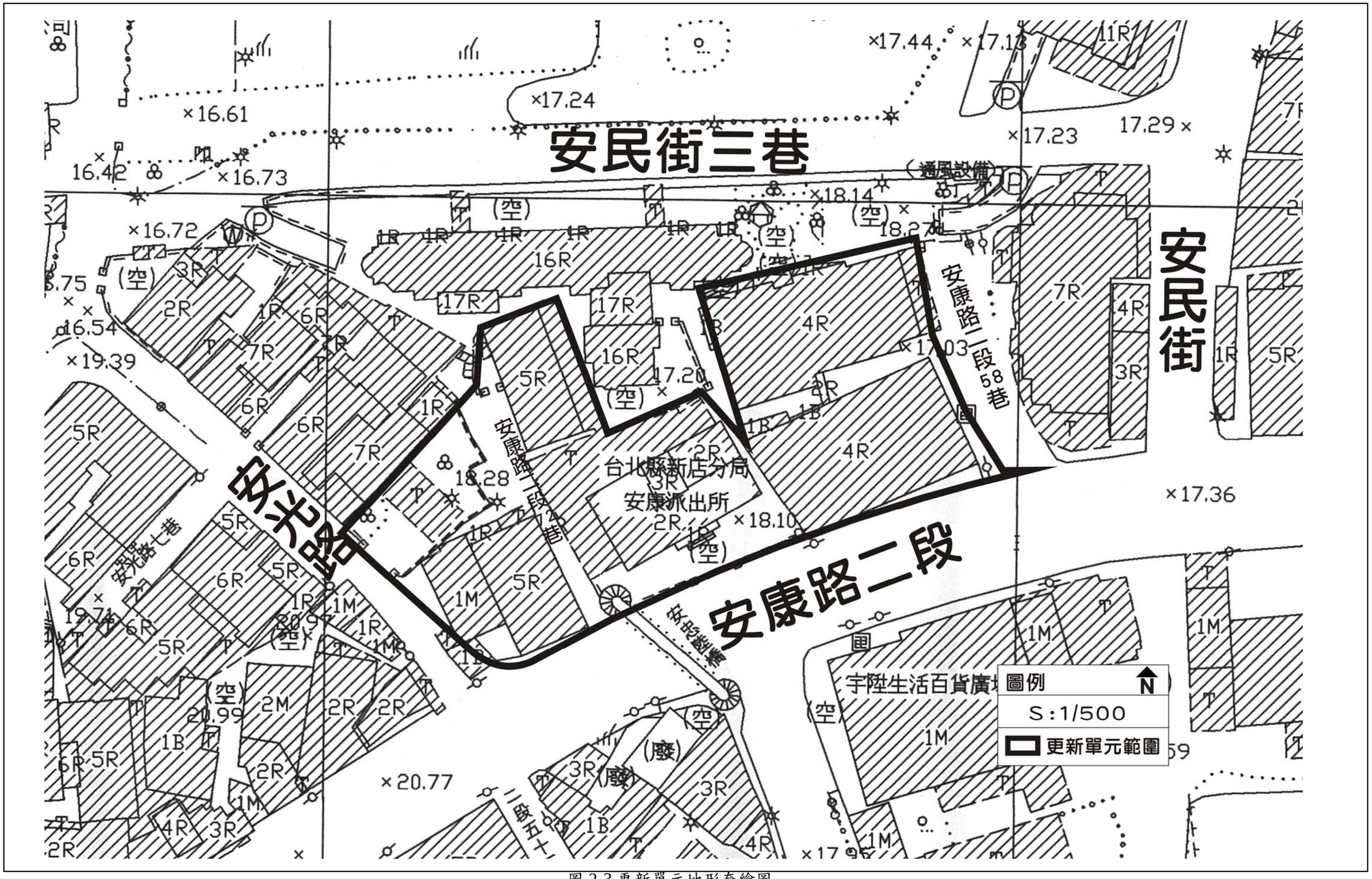

圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

本案係由新北市新店區公崙里里長建議新北市政府都市更新處輔導該地區辦理都市更新，全區係屬第三種住宅區，範圍內除安康派出所外，其餘均為四、五樓之老舊建物，為改善整體環境品質、提昇居住安全，擬透過都市更新予以重建，並請求新北市政府都市更新處協助辦理。

社團法人新北市都市更新學會(以下簡稱本會)依新北市政府城鄉發展局「都市更新宣導及社區輔導委辦案 101 年度後續擴充」提供之輔導民間推動都市更新案件位於新北市新店區民安段 687、688、689、690、693、694、695、696、699、700、701、702、703、704、706、707、708、709、710、713、715 及 716 地號等 22 筆土地，並依民國 101 年 8 月 23 日北城更推字第 1015231327 號函所示，進行輔導作業，協助完成都市更新事業概要送件，建立後續都市更新作業推動之基礎。未來本案後續都市更新事業計畫及權利變換階段將由所有權人決議採用自組更新會方式或是遴選建設公司擔任實施者以實施都市更新。

肆、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元土地權屬為 4 筆公有土地及 18 筆私有土地，說明如下：

1、公有土地為新北市新店區民安段 694、695、707 及 708 地號等 4 筆土地，土地面積為 748.88 ㎡，所有權人為中華民國（管理者：財政部國有財產署），權利範圍全部，持分面積為 748.88 ㎡。

2、私有土地為新北市新店區民安段 687、688、689、690、693、696、699、700、701、702、703、704、706、709、710、713、715 及 716 地號等 18 筆土地，土地面積 2,125.46 ㎡(約 642.95 坪)，土地所有權人共計 53 人，詳表 4-1。

（二）合法建築物權屬

本更新單元範圍內合法建築物共計 59 筆，其中公有為 1 筆建號，私有為 58 筆建號。合法建築物權屬表詳表 4-2。

1、公有合法建物

本更新單元內之公有合法建築物為新北市新店區民安段 2476 建號，共計 1 筆。公有合法建築物總面積為 464.13 ㎡（約 140.40 坪），所有權人為 1 人，為新北市(管理者：新北市政府警察局新店分局)

2、私有合法建築物

本更新單元內之私有合法建築物為新北市新店區民安段 2465、2466、2467、2468、2469、2470、2471、2472、2473、2474、2475、2477、2478、2479、2480、2481、2482、2483、2484、2485、2486、2487、2593、2594、2595、2596、2597、2598、2599、2600、2601、2602、2603、2604、2605、2606、2607、2608、2609、2610、2611、2612、2613、2614、2615、2616、2617、2618、2619、2620、2621、2622、2623、2624、2625、2626、2627、2628 建號等 58 筆建號，合法建築物總面積 5,193.06 ㎡(約 1,570.90 坪)，合法建築物所有權人總計有 58 人，其中 2465 及 2477 建號等 2 筆合法建築物(門牌：安坑路 10 號及安坑路 84 號)現況已無建物，其面積合計為 313.91 ㎡，未來將由土地所有權人或後續實施主體辦理建物滅失登記，詳表 4-2。

表 4-1 更新單元土地權屬清冊

序號	土地標示部			土地所有權部					土地他項權利部				
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	民安段	687	109.75	14	呂○瑞	全部	109.75						
2	民安段	688	177.25	12	呂○凱	1/2	88.63						
				14	呂○瑞	1/2	88.63						
3	民安段	689	63.00	1	呂○凱	1/2	31.50						
				2	呂○瑞	1/2	31.50						
4	民安段	690	43.13	1	吳○益	1/10	4.31						
				3	吳○鋒	1/10	4.31						
				5	吳○松	1/5	8.63		抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○強	蔡○強	登記日期：民國 69 年 12 月 24 日
				10	葉○賢	1/5	8.63						
				11	呂○凱	1/10	4.31						
				12	呂○瑞	1/10	4.31						
				13	王○敏	1/5	8.63						
5	民安段	693	321.07	3	周○雄	1/10	32.11						
				4	吳○鋒	1/10	32.11						
				6	蔡○強	1/10	32.11		抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○強	蔡○強	登記日期：民國 69 年 12 月 24 日
				7	簡○卿	1/10	32.11		抵押權	臺灣銀行股份有限公司	簡○卿、簡○勝	簡○卿	登記日期：民國 91 年 6 月 11 日
									抵押權	臺灣銀行股份有限公司	簡○卿	簡○卿	登記日期：民國 92 年 10 月 9 日
				8	簡○英	1/10	32.11		最高限額抵押權	新北市新莊區農會	蔡○揚，債務額比例全部	簡○英	登記日期：民國 101 年 09 月 26 日
				9	賴○義	1/10	32.11						
				12	彭○鸞	1/10	32.11						
				13	呂○凱	1/20	16.05						
				14	呂○瑞	1/20	16.05						
				15	王○敏	1/10	32.11						
				16	吳○澤	1/50	6.42						
				17	吳○良	1/50	6.42						
				18	吳○鋒	1/50	6.42						
				19	吳○吉	1/50	6.42						
				20	吳○琴	1/50	6.42						

序號	土地標示部			土地所有權部					土地他項權利部				
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
6	民安段	694	48.38	2	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	48.38	申請免繕發權利書狀:辦理書狀換給登記					
7	民安段	695	694.10	2	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	694.10	申請免繕發權利書狀:辦理書狀換給登記					
8	民安段	696	313.44	3	吳○松	1/10	31.34						
				4	蔡○清惠	1/10	31.34						
				6	陳○華	1/10	31.34						
				7	林○隆	1/10	31.34						
				9	陳○惠	1/10	31.34						
				12	尹○文	1/10	31.34						
				19	陳○勳	1/10	31.34						
				20	王○敏	1/10	31.34						
				21	范○蕙	1/10	31.34		抵押權	新北市新店地區農會	范○蕙	范○蕙	登記日期：民國93年11月2日
				22	葉○明	1/10	31.34						
9	民安段	699	144.03	2	張○山	1/4	36.01		抵押權	新北市新店地區農會	張仁山	張○山	登記日期：民國83年6月16日
				3	林○鶴	1/4	36.01		抵押權	南山人壽保險股份有限公司	林○鶴、羅○瑜	林○鶴	登記日期：民國95年10月12日
				4	劉○霞	1/4	36.01						
				6	孫○騏	1/4	36.01		抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	孫○騏	孫○騏	登記日期：民國94年6月15日
									抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	孫○騏	孫○騏	登記日期：民國96年5月4日

序號	土地標示部			土地所有權部					土地他項權利部				
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
10	民安段	700	162.41	3	李○仙	1/8	20.30						
				7	林○美	1/8	20.30						
				8	張○盛	1/2	81.21		最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	黃○情，債務額比例全部	張○盛	登記日期：民國101年10月17日
				9	陳○隆	1/4	40.60		抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	趙○貞、陳○隆	趙○貞	登記日期：民國90年12月20日
11	民安段	701	146.44	1	詹○雄	1/4	36.61						
				3	游○章	1/4	36.61						
				8	張○朧	1/4	36.61						
				9	廖○鴻	1/4	36.61		最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○郎，債務額比例全部	廖○善	登記日期：民國97年1月31日
12	民安段	702	9.76	1	詹○雄	1/4	2.44						
				3	游○章	1/4	2.44						
				8	張○朧	1/4	2.44						
				9	廖○鴻	1/4	2.44		最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○郎，債務額比例全部	廖○善	登記日期：民國97年1月31日
13	民安段	703	118.97	1	鄭○綺	1/2	59.49						
				2	蘇○桂	1/4	29.74						
				4	林○	1/4	29.74						
14	民安段	704	2.73	1	鄭○綺	1/2	1.37						
				2	蘇○桂	1/4	0.68						
				4	林○	1/4	0.68						
15	民安段	706	13.62	3	陳○榮	14999/20000	10.21						
				4	陳○安	5000/20000	3.41						
				5	陳○榮	1/20000	0.000681						
16	民安段	707	1.72	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	1.72	申請免繕發權利書狀:辦理註記登記					
17	民安段	708	4.68	1	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	4.68	申請免繕發權利書狀:辦理書狀換給登記					

序號	土地標示部			土地所有權部					土地他項權利部				
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
18	民安段	709	99.36	3	陳○榮	14999/20000	74.52						
				4	陳○安	5000/20000	24.84						
				5	陳○榮	1/20000	0.004968						
19	民安段	710	102.59	3	陳○源	1/2	51.30						
				5	張○忠	1/4	25.65		抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○忠	張○忠	登記日期：民國80年8月13日
									抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○忠	張○忠	登記日期：民國81年9月3日
				6	林○嬌	1/4	25.65		最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	廖○郎，債務額比例全部	林○嬌	登記日期：民國101年2月15日
20	民安段	713	97.13	4	張○源	1/4	24.28		最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張○源，債務額比例全部	張○源	登記日期：民國96年10月25日
				5	張○花	1/2	48.57						
				6	林○美	1/4	24.28						
21	民安段	715	95.52	2	廖○宜	1/4	23.88		抵押權	新北市新店地區農會	廖○宜、謝○哲	廖○宜	登記日期：民國86年6月28日
				3	林○雪	1/4	23.88						
				4	呂○瑞	1/2	47.76						
22	民安段	716	105.26	3	傅○迴	1/4	26.32						
				7	張○滿	1/4	26.32						
				9	朱○仁	1/4	26.32		抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	朱○仁	朱○仁	登記日期：民國93年1月6日
				11	曾○治	1/4	26.32		最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	曾○治，債務額比例全部	曾○治	登記日期：民國101年7月30日
合計	22筆		2,874.34				2,874.34						

謄本日期：102年6月14日。

表4-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部					所有權部					他項權利部				
	建號	建物門牌	整編後門牌	座落地號	建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	其他登記事項
1	2465	安坑路10號（應屬待滅失）		693	133.88	1	吳○土	1/4	33.47						
						2	吳○泓	1/4	33.47						
						3	吳○財	1/4	33.47						
						4	吳○源	1/4	33.47						
2	2466	安康路二段74號		693	89.10	2	吳○澤	1/5	17.82						
						3	吳○良	1/5	17.82						
						4	吳○鋒	1/5	17.82						
						5	吳○吉	1/5	17.82						
						6	吳○琴	1/5	17.82						
3	2467	安康路二段74號二樓		693	89.10	1	吳○鋒	全部	89.10						
4	2468	安康路二段62號三樓	安康路二段74號3樓	693	89.10	1	周○雄	全部	89.10						
5	2469	安康路二段74號四樓		693	89.10	1	賴○義	全部	89.10						
6	2470	安康路二段62號五樓	安康路二段74號5樓	693	89.10	1	蔡○強	全部	89.10		抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡○強	蔡○強	登記日期：民國69年12月24日
7	2471	安康路二段76號		693	89.10	1	彭○鶯	全部	89.10						
8	2472	安康路二段76號二樓		693	89.10	2	王○敏	全部	89.10						
9	2473	安康路二段76號三樓		693	89.10	3	呂○凱	1/2	44.55						
						4	呂○瑞	1/2	44.55						
10	2474	安康路二段76號四樓		693	89.10	1	簡○卿	全部	89.10		抵押權	臺灣銀行股份有限公司	簡○卿、簡○勝	簡○卿	登記日期：民國91年6月11日
											抵押權	臺灣銀行股份有限公司	簡○卿	簡○卿	登記日期：民國92年10月9日

編號	標示部					所有權部					他項權利部				
	建號	建物門牌	整編後門牌	座落地號	建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	其他登記事項
11	2475	安康路二段76號五樓		693	89.10	1	簡○英	全部	89.10		最高限額抵押權	新北市新莊區農會	蔡○揚，債務額比例全部	簡○英	登記日期：民國101年09月26日
12	2476	安康路二段70號		695	464.13	2	新北市(管理者：新北市政府警察局新店分局)	全部	464.13	申請免繕發權利書狀:辦理換狀登記					
13	2477	安坑路84號(應屬待滅失)		696	180.03	1	賴○群	1/3	60.01						
						2	賴○昌	1/3	60.01						
						3	賴○任	1/3	60.01						
14	2478	安康路二段72巷1號		696	65.85	1	蔡林○惠	全部	65.85						
15	2479	安康路二段72巷1號二樓		696	65.85	2	尹○文	全部	65.85						
16	2480	安康路二段72巷1號三樓		696	78.14	6	陳○勳	全部	78.14						
17	2481	安康路二段72巷1號四樓		696	65.85	1	陳○華	全部	65.85						
18	2482	安康路二段72巷1號五樓		696	65.85	2	葉○明	全部	65.85						
19	2483	安康路二段72巷2號		696	65.85	4	范○蕙	全部	65.85		抵押權	新北市新店區農會	范○蕙	范○蕙	登記日期：民國93年11月2日
20	2484	安康路二段72巷2號2樓		696	65.85	2	王○敏	全部	65.85						
21	2485	安康路二段62-3號3樓	安康路二段72巷2號3樓	696	65.85	1	吳○松	全部	65.85						
22	2486	安康路二段72巷2號4樓		696	65.85	1	林○隆	全部	65.85						
23	2487	安康路二段72巷2號5樓		696	65.85	1	陳○惠	全部	65.85						

編號	標示部					所有權部					他項權利部				
	建號	建物門牌	整編後門牌	座落地號	建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	其他登記事項
24	2593	安康路二段58巷7號		699	98.56	1	劉素霞	全部	98.56						
25	2594	安康路二段58巷7號二樓		699	102.84	1	林○鶴	全部	102.84		抵押權	南山人壽保險股份有限公司	林○鶴、羅順瑜	林○鶴	登記日期：民國95年10月12日
26	2595	安康路二段58巷7號三樓		699	102.84	1	張○山	全部	102.84		抵押權	新北市新店地區農會	張○山	張○山	登記日期：民國83年6月16日
27	2596	安康路二段58巷7號四樓		699	102.84	3	孫○騏	全部	102.84		抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	孫○騏	孫○騏	登記日期：民國94年6月15日
											抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	孫○騏	孫○騏	登記日期：民國96年5月4日
28	2597	安康路二段58巷5號		700	90.88	2	張○盛	全部	90.88		最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	黃蕙情，債務額比例全部	張○盛	登記日期：民國101年10月17日
29	2598	安康路二段58巷5號		700	95.16	2	張○盛	全部	95.16		最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	黃蕙情，債務額比例全部	張○盛	登記日期：民國101年10月17日
30	2599	安康路二段58巷5號三樓		700	95.16	2	李○仙	1/2	47.58						
						3	林○美	1/2	47.58						

編號	標示部					所有權部					他項權利部				
	建號	建物門牌	整編後門牌	座落地號	建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	其他登記事項
31	2600	安康路二段58巷5號四樓		700	95.16	4	陳○隆	全部	95.16		抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	趙○貞、陳○隆	趙○貞	登記日期：民國90年12月20日
32	2601	安康路二段58巷1號1樓		701、702	91.95	1	游○章	全部	91.95						
33	2602	安康路二段58巷1號2樓		701、702	96.23	2	廖○鴻	全部	96.23		最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○郎，債務額比例全部	廖○善	登記日期：民國97年1月31日
34	2603	安康路二段54巷2號	安康路二段58巷1號3樓	701、702	96.23	1	詹○雄	全部	96.23						
35	2604	安康路二段58巷1號4樓		701、702	96.23	5	張○朧	全部	96.23						
36	2605	安康路二段58巷3號		703、704	92.61	1	鄭○綺	全部	92.61						
37	2606	安康路二段58巷3號二樓		703、704	96.89	1	鄭○綺	全部	96.89						
38	2607	安康路二段58巷3號三樓		703、704	96.89	2	林○	全部	96.89						
39	2608	安康路二段58巷3號四樓		703、704	96.89	1	蘇○桂	全部	96.89						
40	2609	安康路二段60號		706、709	89.27	2	陳○榮	全部	89.27						
41	2610	安康路二段60號二樓		706、709	89.27	2	陳○榮	全部	89.27						
42	2611	安康路二段60號三樓		706、709	89.27	2	陳○榮	全部	89.27						
43	2612	安康路二段60號四樓		706、709	89.27	3	陳○安	全部	89.27						
44	2613	安康路二段62號		710	86.90	2	張○忠	全部	86.90		抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○忠	張○忠	登記日期：民國80年8月13日
											抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○忠	張○忠	登記日期：民國81年9月3日
45	2614	安康路二段62號二樓		710	86.90	2	林○嬌	全部	86.90		最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	廖○郎，債務額比例全部	林○嬌	登記日期：民國101年2月15日
46	2615	安康路二段62號三樓		710	86.90	1	陳○源	全部	86.90						
47	2616	安康路二段62號四樓		710	86.90	1	陳○源	全部	86.90						
48	2617	安康路二段64號		713	86.90	2	張○花	全部	86.90						
49	2618	安康路二段64號二樓		713	86.90	2	張○花	全部	86.90						
50	2619	安康路二段64號三樓		713	86.90	2	林○美	全部	86.90						
51	2620	安康路二段64號四樓		713	86.90	1	張○源	全部	86.90		最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	張○源，債務額比例全部	張○源	登記日期：民國96年10月25日
52	2621	安康路二段66號		715	86.90	2	呂○瑞	全部	86.90						
53	2622	安康路二段66號二樓		715	86.90	2	呂○瑞	全部	86.90						
54	2623	安康路二段58-2號	安康路二段66號3樓	715	86.90	1	林○雪	全部	86.90						

編號	標示部					所有權部					他項權利部				
	建號	建物門牌	整編後門牌	座落地號	建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	其他登記事項
55	2624	安康路二段66號四樓		715	86.90	1	廖○宜	全部	86.90		抵押權	新北市店區新地農會	廖○宜、謝○哲	廖○宜	登記日期：民國86年6月28日
56	2625	安康路二段68號		716	92.53	2	朱○仁	全部	92.53		抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	朱○仁	朱○仁	登記日期：民國93年1月6日
57	2626	安康路二段68號二樓		716	92.53	4	曾○治	全部	92.53		最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	曾○治，債務比例全部	曾○治	登記日期：民國101年7月30日
58	2627	安康路二段68號三樓		716	92.53	1	傅○迥	全部	92.53						
59	2628	安康路二段68號四樓		716	92.53	4	張○滿	全部	92.53						
合計	59筆				5,657.19				5,657.19						

謄本日期：102年6月14日。