



擬訂新北市永和區及人段42地號等56筆土地 都市更新事業概要案 公聽會

簡報大綱

- 計畫緣起
- 更新基地介紹
- 更新單元範圍
- 事業概要內容
- 辦理程序說明
- 規劃設計說明

申請人：新北市政府都市更新處

規劃單位：社團法人新北市都市更新學會

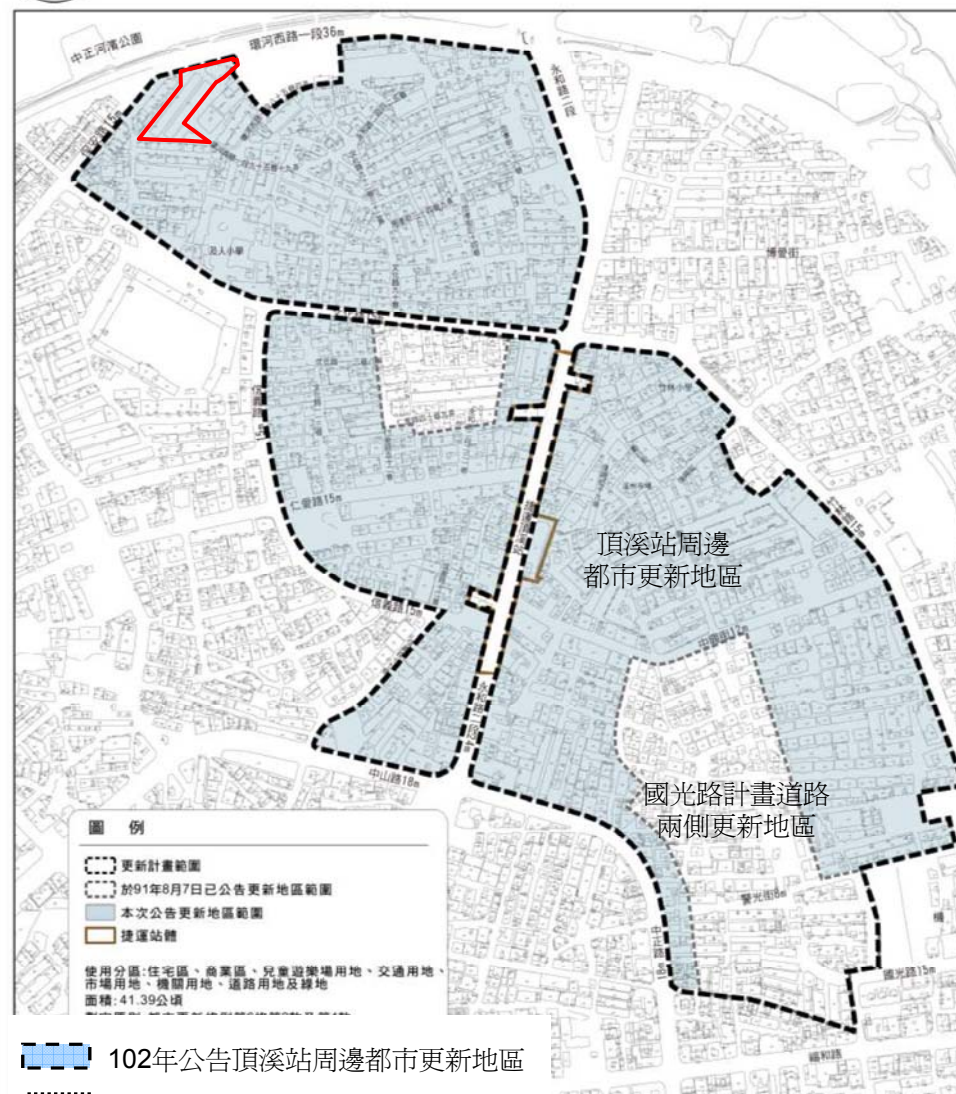
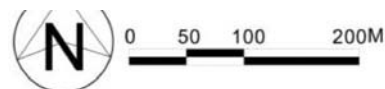
建築規劃：黃潘宗建築師事務所

中 華 民 國 1 0 3 年 1 月 2 0 日

基地區位

本案基地鄰中正路屬「頂溪站周邊都市更新地區及國光路計畫道路兩側更新地區」範圍。

本案屬政府102年公告之更新地區，依都市更新條例第10條申請劃定更新單元，申請面積為4,007.96平方公尺。



102年公告頂溪站周邊都市更新地區

91年公告更新地區

(基地)

□法令依據

1. 提送更新事業概要同意門檻：

- 更新事業概要須取得私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/10及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/10以上同意。



本基地符合申請條件。

2. 都市更新條例§第十條：經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准...

3. 都市更新條例施行細則§第六條：依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。



本次公聽會係遵照法令以嚴謹程序辦理，為具法律效力之概要階段公聽會，並以此作為後續申辦都市更新概要之依據。

□公聽會辦理公告及通知方式

- 登報：依法須於公聽會前十日刊登新聞紙三日

→ 本次公聽會訊息已刊載於民眾日報，刊期為1月8日~10日。

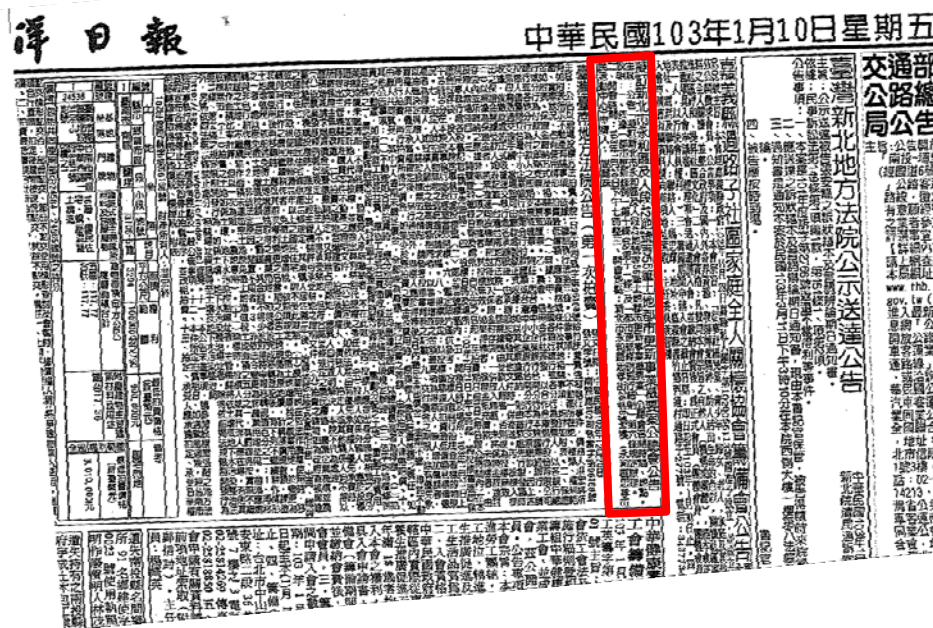
- 公告：須張貼於當地村(里)辦公處之公告牌

→ 本次公聽會訊息已於1月7日張貼本里(大新里)辦公處之公告欄。

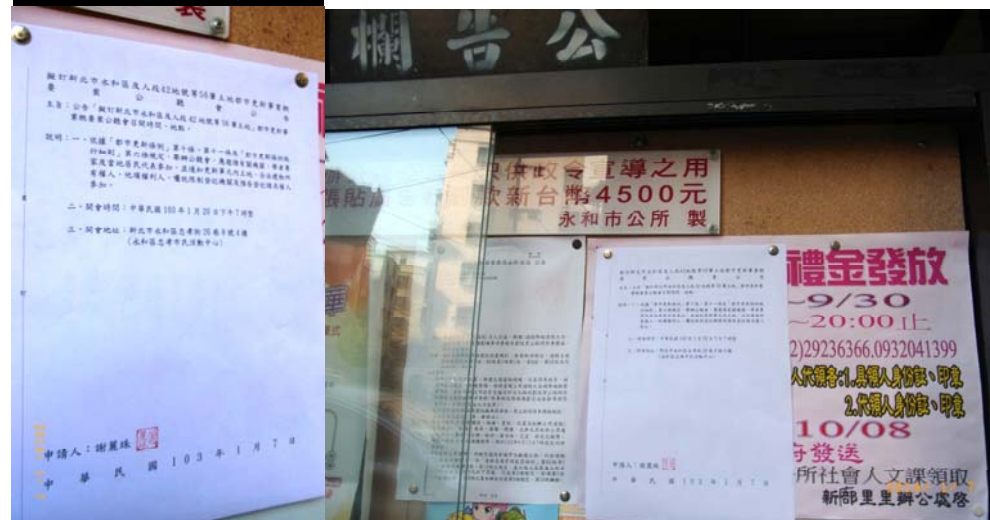
- 通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加

→ 本次公聽會通知單已於1月8日以郵政雙掛號通知各所有權人與相關權利關係人。

太平洋日報(1/10)



新廊里公告欄



都市計畫

■ 基地屬都市計畫住宅區及道路用地

土地使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
住宅區	3,717.96	50%	300%
道路用地	290.00	--	--
合計	4,007.96	--	--

註：64地號土地面積為假分割，後續依實際分割面積為準。



□土地權屬

- 基地位於環河西路以南及環河西路一段95巷以北所圍部份街廓，面積共4,007.96平方公尺，土地及建物所有權利人共140人。
- 更新單元包括永和區及人段42地號等56筆土地，經總歸戶後公有地面積137.70m²(3.44%)管理機關為國有財產署及澎湖縣望安鄉公所；私有地面積3,870.26m²(96.56%)，合計為4,007.96m²。

土地所屬機關		土地筆數	土地持分面積	比例
公有土地	中華民國 管理單位:國有財產署	2	80.74	2.01%
	望安鄉 管理單位:澎湖縣望安鄉公所	2	56.96	1.42%
	小計	4	137.70	3.44%
私有土地	私人	52	3,870.26	96.56%
合計		56	4,007.96	100.00%

註：64地號土地面積為假分割，後續依實際分割面積為準。



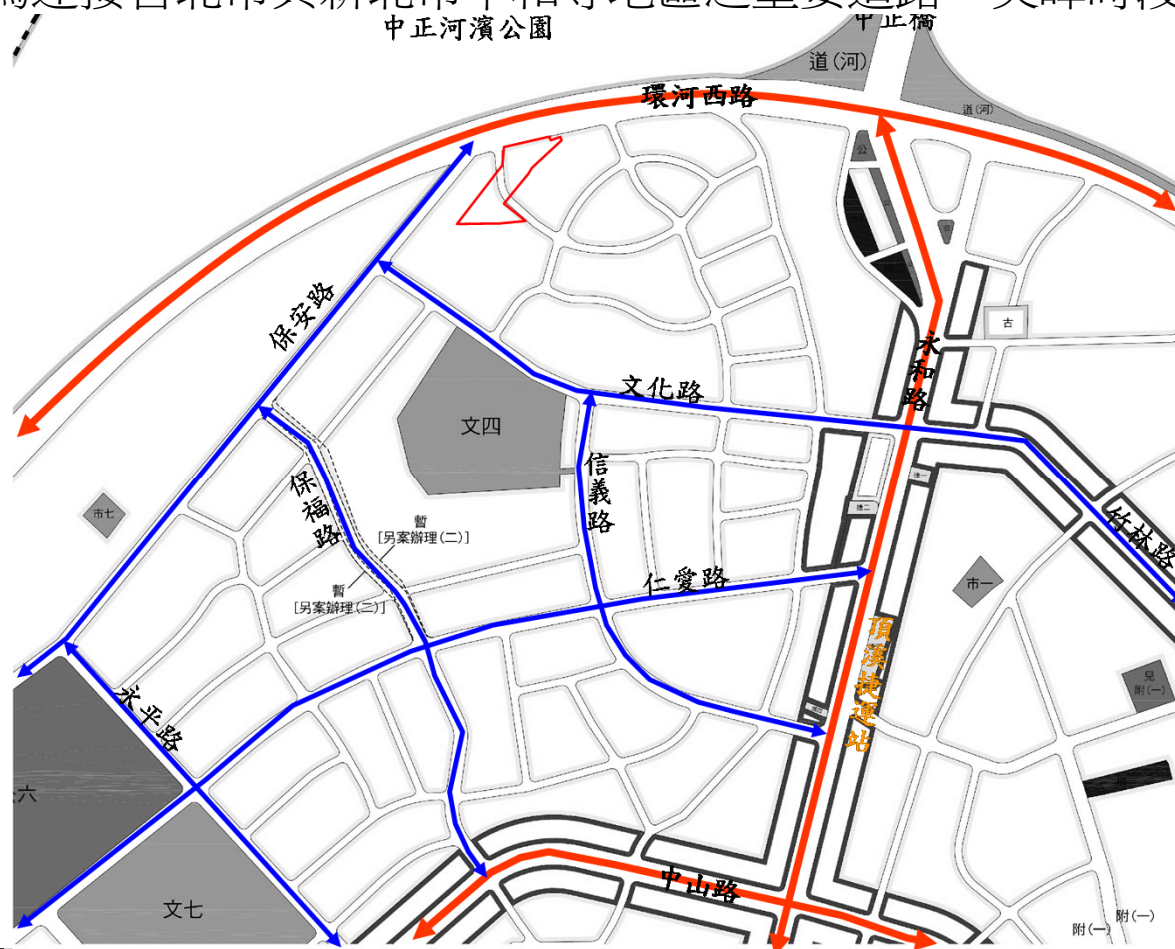
公共設施現況

- 半徑**500m**內公共設施共**1**處，主要公共設施包含活動中心、派出所及兩處國小；基地北側為中正河濱公園。
- 半徑**800m**鄰里生活單元內，則有日祥醫院及振興醫院。西南側為永平高中。周邊生活機能設施充足。



□交通運輸系統

- 永和係以同心圓式的道路系統設計，造成主要交通動線幾為南北向；同時評估標的主要為住宅使用，為永和地區主要居住群落。
- 周邊主要道路有環河西路(36m)、保安路(15m)與文化路(15m)。
- 環河路為連接台北市與新北市中和等地區之重要道路，尖峰時段車流量較大。



□劃定更新單元建議

- 符合新北市都市更新單元劃定基準第點第一項第三目：「臨接兩條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者」

條次	條件	檢核結果
五	於同一街廓自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）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。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。 （四）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定： 1.該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。 2.更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。	符合條件
	於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： （一）其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 （二）應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	-
	第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，應同時符合下列規定： （一）道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。 （二）基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。	符合條件
六	自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。	符合條件
八	於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。(詳下頁) 前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標之一。	本案為更新地區無需檢核指標

□區內公共設施興修或改善計畫

本更新單元將協助興闢更新單元內之8m計畫道路。

□整建或維護區段內建築物改建、修建、維護計畫

本更新單元全區為重建區段，故無整建、改建及修建維護等計畫。

□土地規劃構想



1. 維持住宅使用的調性，為地區帶來活力。
2. 重新接連永和市中心地區通往中正河濱公園，與周邊發展紋理能相互融合。
3. 型塑以人為主之人行開放空間，強調計畫區內以人為主之空間尺度。
4. 興闢計畫道路，並廢除部份現有巷道，導正地區交通系統。
5. 透過建築退縮與水岸優勢，形塑水岸優質住宅。

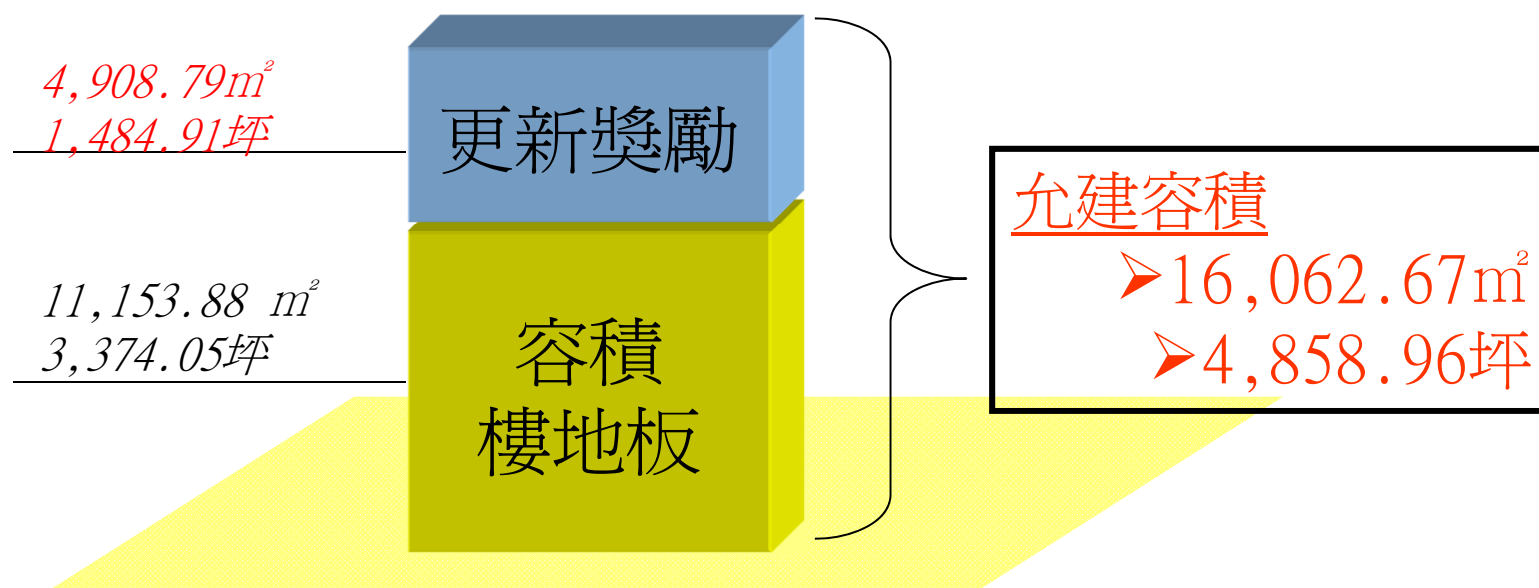
□容積獎勵項目及說明

基地面積		平均法定容積率	法定基準容積樓地板	
m ²	坪	%	m ²	坪
4,007.96	1,212.41	300	11,153.88	3,374.05

條次	獎勵內容	獎勵 上限	預估獎勵		獎勵值說明
			%	m ²	
第2條	公益設施	≤15%	--	--	--
第3條	公共設施或更新基金	≤15%	4.54	506.25	協助興闢計畫道路約290m ² 。
第4條	保存維護歷史紀念性建築物	≤15%	--	--	--
第5條	A1：設計建蔽率	≤9%	--	--	--
	A2：立體綠化	≤5%	--	--	--
	A3：公共停車	≤5%	--	--	--
	A4：夜間照明	≤3%	--	--	--
	A5：鄰棟、鄰地境界間隔	≤5%	--	--	--
	A6：開挖率	≤15%	--	--	--
	A7：公眾通行	≤3%	--	--	--
第6條	開放空間及沿街退縮	≤30%	18.62	2,076.87	基地右側住宅區臨三面道路退縮6m，左側退縮5m。依實際劃設退縮獎勵面積為(1,024.80+359.78)m×1.5=2,076.87m ²
第7條	綠建築銀級以上	≤10%	--	--	--
第8條	更新時程獎勵	≤10%	8.00	892.31	本基地於102年4月公告為更新地區
第9條	更新規模獎勵	≤15%	5.04	562.16	本案住宅區面積3,717.96m ² ，已達申請3000m ² 獎勵之規模。
第10條	處理舊違章	≤20%	--	--	--
第11條	未達平均每戶居住面積之獎勵	核實計算	--	--	--
第12條	創意建築	≤10%	--	--	--
	重大災損	≤10%	--	--	--
	合法四樓建物更新	≤10%	7.81	871.20	本案登記為合法四層以上建物之土地，得依法定容積獎勵10%
	空橋平台跨堤設施	≤5%	--	--	區內無左列情形，不適用
第13條	總獎勵上限(第4-12條)	≤50%	44.01	4,908.79	未達更新容積獎勵之上限50%

容積獎勵項目及說明

		基地 範圍	平均 法定容積率	基準容積 樓地板	更新獎勵 (44.01%)	允建容積 (基準容積+更新獎勵)
面積	m ²	4,007.96	300%	11,153.88	4,908.79	16,062.67
	坪	1,212.41		3,374.05	1,484.91	4,858.96



□事業概要同意書簽署意涵

名稱	簽訂時機	意義
事業概要同意書	更新事業初步構想擬定後	1.代表住戶同意以重建方式進行都市更新。 2.同意事業概要的規劃方向、原則。
事業計畫同意書	事業計畫草案完成後	同意事業計畫的實質規劃設計內容。

□同意書簽署情形

都市更新事業概要申請門檻：

事業概要須取得私有土地及私有合法建築物**所有權人均超過1/10**及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板**面積均超過1/10**以上同意。(截至102.12.03)

項目	私有土地所有權人(人)	私有建物所有權人(人)	私有土地總面積(平方公尺)	私有建物總樓地板面積(平方公尺)
總計	137	115	3,870.26	7,925.03
同意門檻	14	12	387.03	792.50
同意情形	31	25	772.00	1879.02
同意比例	22.63%	21.74%	19.95%	23.71%



本案私有土地所有權人及其土地面積之同意比例
已符合**1/10**之規定。

□財務計畫

本案更新事業之實施經費共分為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五項，實施都市更新事業費用總計約為**22.43**億元。

總項目	項目	細項	總價	
壹、 工程費用(A)	一、 重建費用	(一)建築設計費用	34,338,904	
		(二)營建費用	1,462,214,554	
		(三)工程管理費	36,555,364	
		(四)空氣污染防制費	1,772,623	
		(五)其他必要 費用	1.公寓大廈公共基金	3,488,315
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	6,240,000
			3.建照執照相關規費	1,462,215
	工程費用（A）合計：			1,546,071,974
貳、 都市更新費用 (B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	9,766,368	
		(二)不動產估價費用	1,502,500	
		(三)土地複丈費用	224,000	
		(四)鑽探費用	525,000	
	二、更新前土地及建物測量費用		384,000	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償		62,702,837	
	四、合法建物拆遷補償	(二)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	78,457,797	
	五、地籍整理費		3,120,000	
	都市更新費用（B）合計：			156,682,502

註：實際應依新北市都市更新審議委員會審查結果為準。

□財務計畫

總項目	細項	總價
參、貸款利息(C)	貸款利息 (C) 合計：	91,948,742
肆、稅捐(D)	稅捐(D)合計：	17,027,545
伍、管理費用(E)	一、信託費用	3,655,536
	二、總務及人事管理費用(E1)	90,586,538
	三、銷售管理費用(E2)	108,703,846
	四、風險管理費用(E3)	228,716,740
	管理費用 (E) 合計：	431,662,661
實施費用(A) + (B) + (C) + (D) + (E)總計：		22,243,393,423

註：實際應依新北市都市更新審議委員會審查結果為準。

□拆遷計畫

本案地上物預計於權利變換計畫核定公告後三個月內申請建築執造，並依相關規定將地上物騰空。

□合法建築物之補償與安置

1. 合法建築物認定

本更新單元內合法建築物之認定，以已辦理建物所有權第一次登記者或已取得建築使用執照者為原則。

2. 發放對象

建築物殘餘價值補償發放對象為本更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以建築物登記謄本所載之所有權人為準。

3. 拆遷補償及安置費

拆遷補償及安置費原則依「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」有關拆遷安置費認列標準辦理。

4. 預計發放時程及方式

本案拆遷補償費預計發放時程為更新事業暨權利變換計畫公告期滿15日內，惟實際發放時間及方式由實施者與權利人協議為之。

□實施進度

事業概要階段

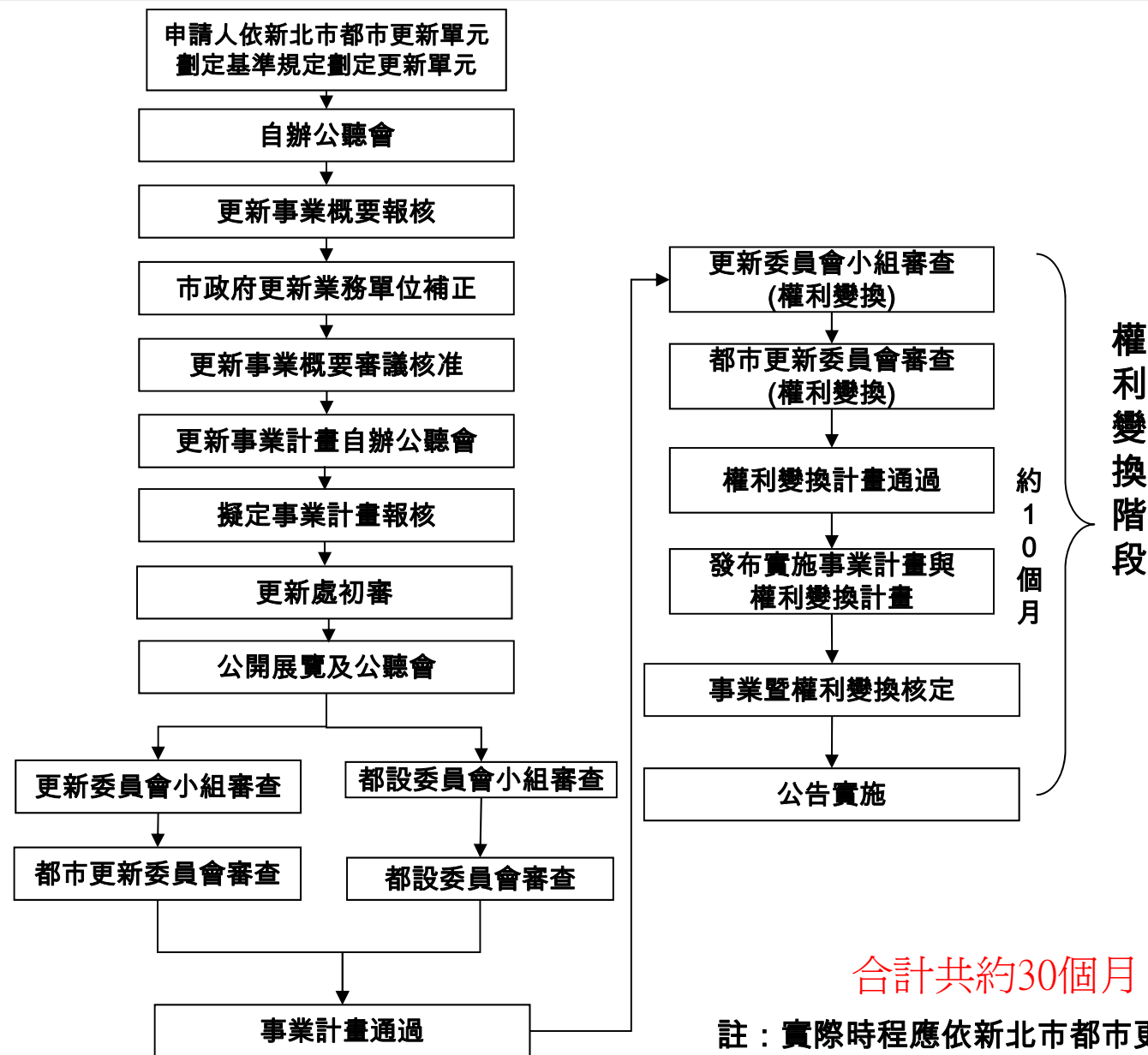
意涵：確定範圍

約8個月

事業計畫階段

意涵：確定建築設計

約12個月



註：實際時程應依新北市都市更新審議委員會審查結果為準。

□專業網頁

本案已於社團法人新北市都市更新學會設置專案網頁

<http://www.ntura.org.tw/1365649819-0.html>

□連絡窗口

機關：社團法人新北市都市更新學會

地址：新北市中和區中山路二段305號2樓之18

電話：(02)2243-0524

聯絡人：崔曦文

□都市更新相關資訊查詢

機關：內政部營建署

地址：台北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)2950-6206

新北市都市更新處網站/法令園地

<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

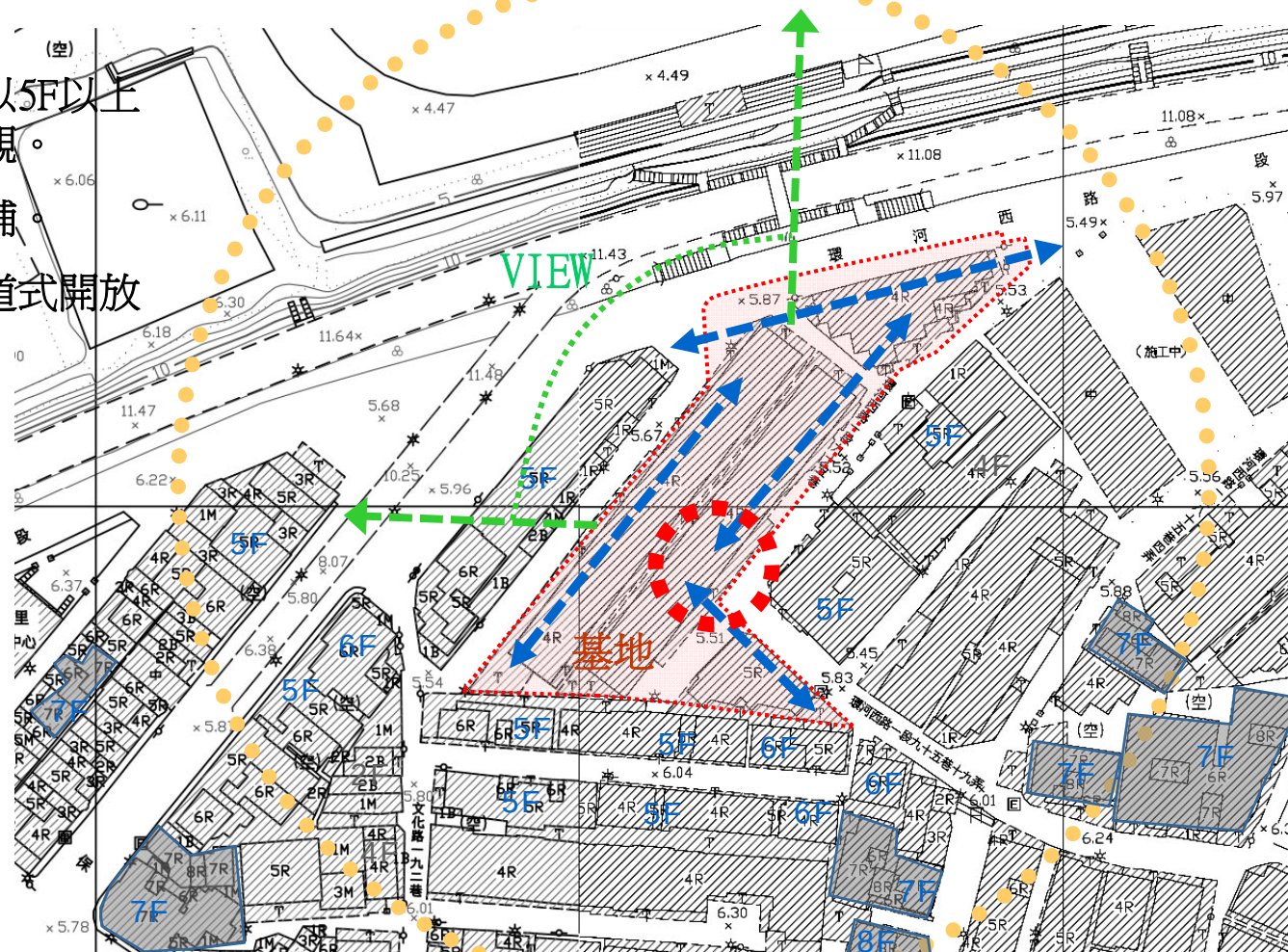
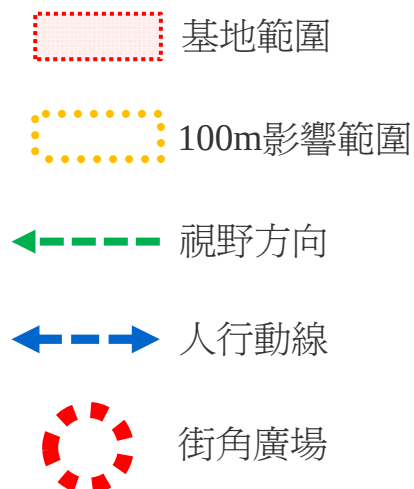
□各層平面設計說明

基地兩面臨路，環河西路一段與保安路轉角，交通方便。

建物發展密集，緊鄰基地以5F以上鄰房為主，北側具視野景觀。

配合生活需求設計小型店鋪。

配合主要人行動線留設步道式開放空間及街角廣場。



□產品規劃

東側基地

A、基本資料

基地面積:602.87坪(1992.96 m^2)

實設建築面積904.30 m^2

實設容積19,257.37 m^2

B、設計概要

1.地上約36層一棟，共105戶

1F店鋪&公設

2-34F 標準層3戶/層，平均35坪/戶

35-36F 2戶/層，平均30坪/戶

地下5層，屋突3層，S.C構造

2.實設汽車停車位125席，機車163席

西側基地

A、基本資料

基地面積:521.81坪(1725.00 m^2)

實設建築面積904.30 m^2

實設容積10448.65 m^2

B、設計概要

1.地上約18層一棟，共51戶

1F店鋪&公設

2-16F 標準層3戶/層，平均38坪/戶

17-18F 2戶/層，平均38坪/戶

地下3層，屋突3層，R.C構造

2.實設汽車停車位65席，機車51席



□產品規劃

統一門禁：藉由氣派門廳統一管理出入動線

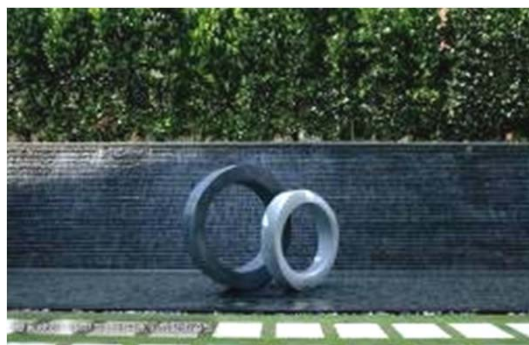
- 臨路皆留設無遮簷景觀步道
- 商業行為設置於北側(住宅入口側)
- 店鋪動線與住宅動線分離
- 車道對基地干擾最小化
- 圖書室視線焦點：庭園端景
- 車道景觀入口



■ 公共設施



住宅入口



景觀公共藝術



基地臨路留設無遮簷人行道



交誼廳

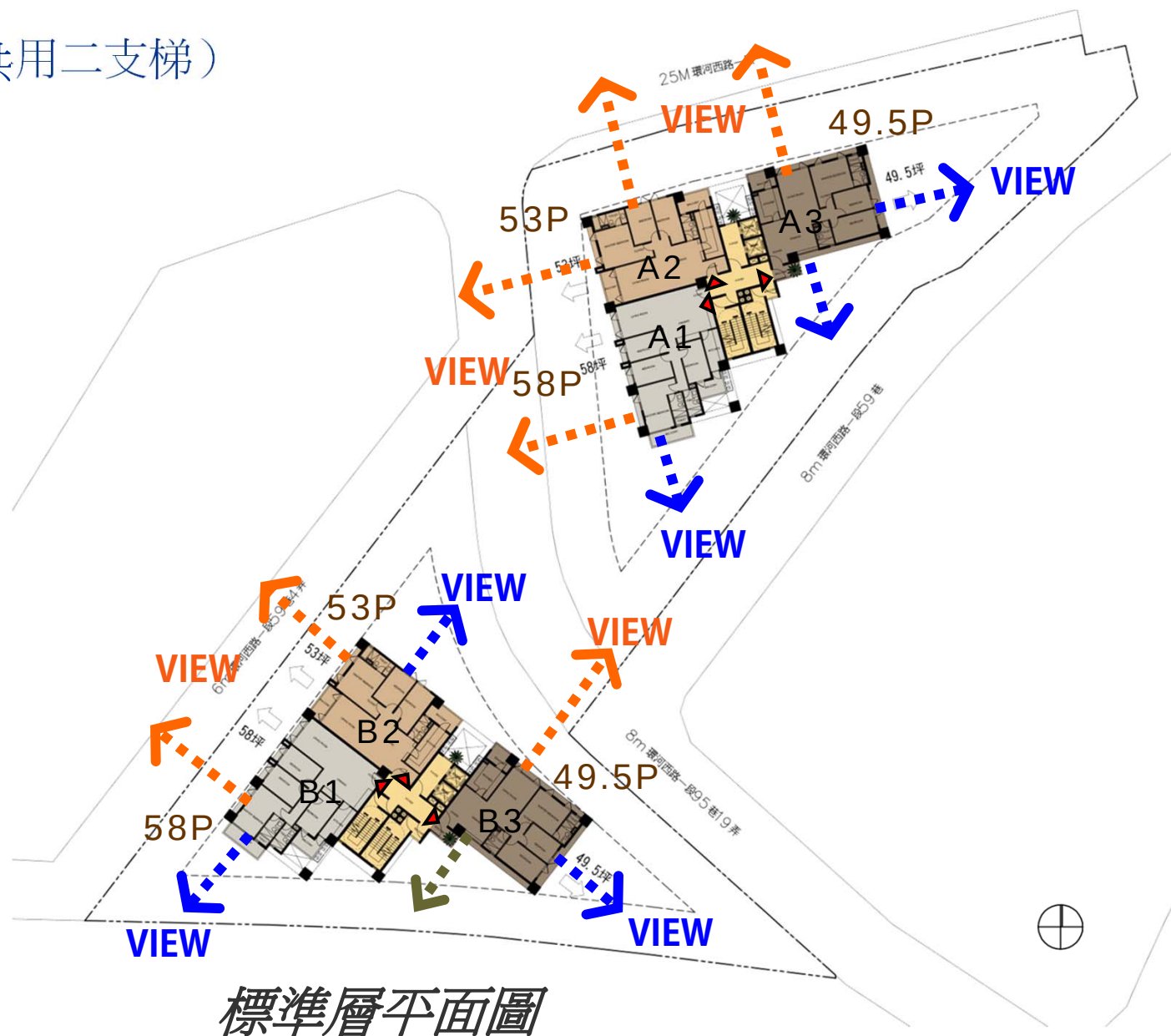


□景觀計畫



■ 單一梯廳（三戶共用二支梯）

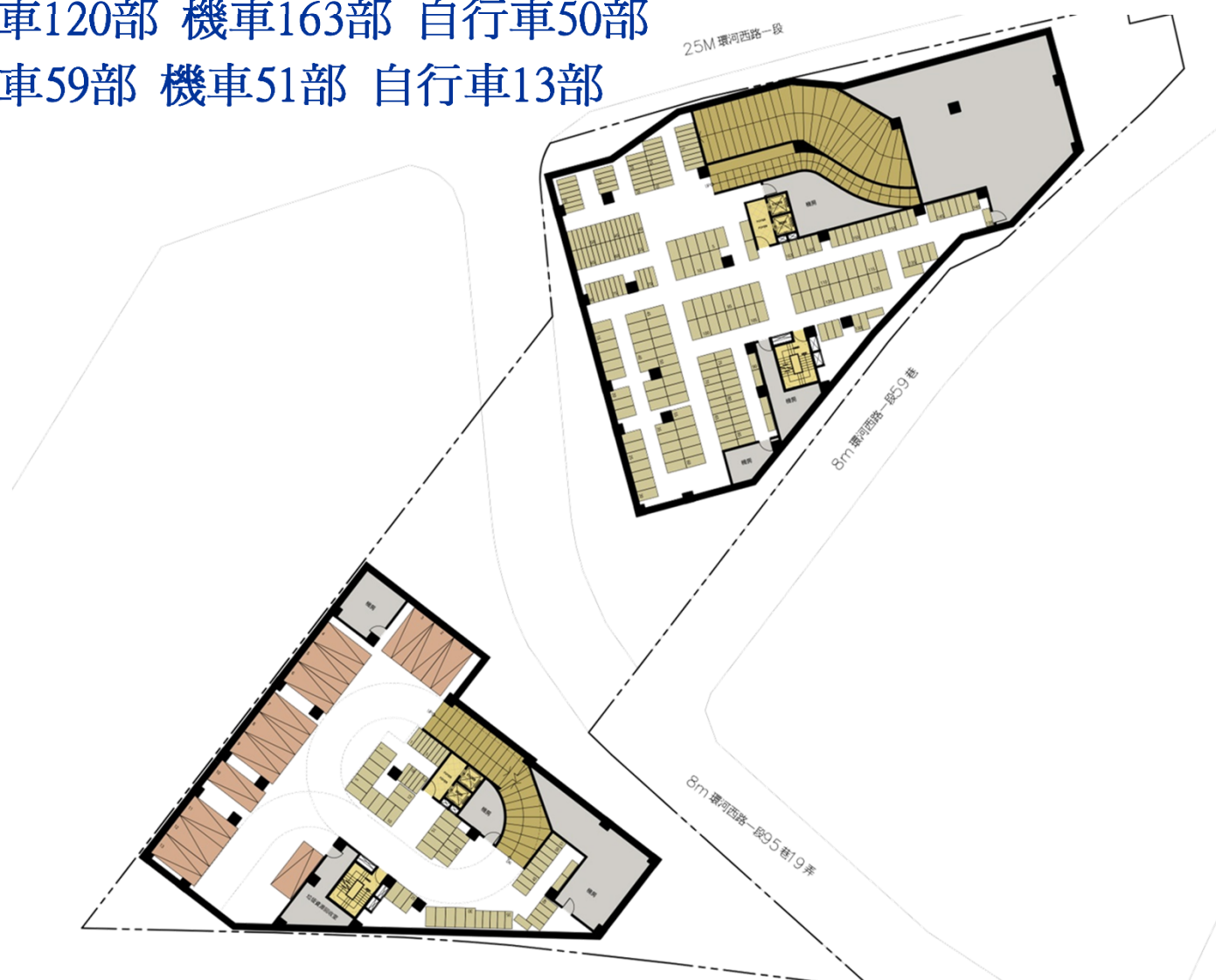
- 單層三拼
- 均戶53坪
- 採光梯廳
- 通風樓梯
- 各戶皆通風採光無暗房



■ A棟產品規劃：汽車120部 機車163部 自行車50部

■ B棟產品規劃：汽車59部 機車51部 自行車13部

- A棟
- 汽車0部
- 機車163部
- 自行車50部
- B棟
- 汽車13部
- 機車51部
- 自行車13部



地下一層平面圖

■ A棟產品規劃：汽車120部 機車163部 自行車50部

■ B棟產品規劃：汽車59部 機車51部 自行車13部

- A棟
- 汽車30部
- B棟
- 汽車26部



地下三層平面圖

- A棟產品規劃：汽車120部 機車163部 自行車50部
- B棟產品規劃：汽車59部 機車51部 自行車13部

- A棟
- 汽車32部



地下四層平面圖

- A棟產品規劃：汽車120部 機車163部 自行車50部
- B棟產品規劃：汽車59部 機車51部 自行車13部

- A棟
- 汽車33部

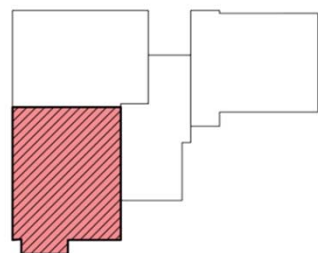


地下五層平面圖

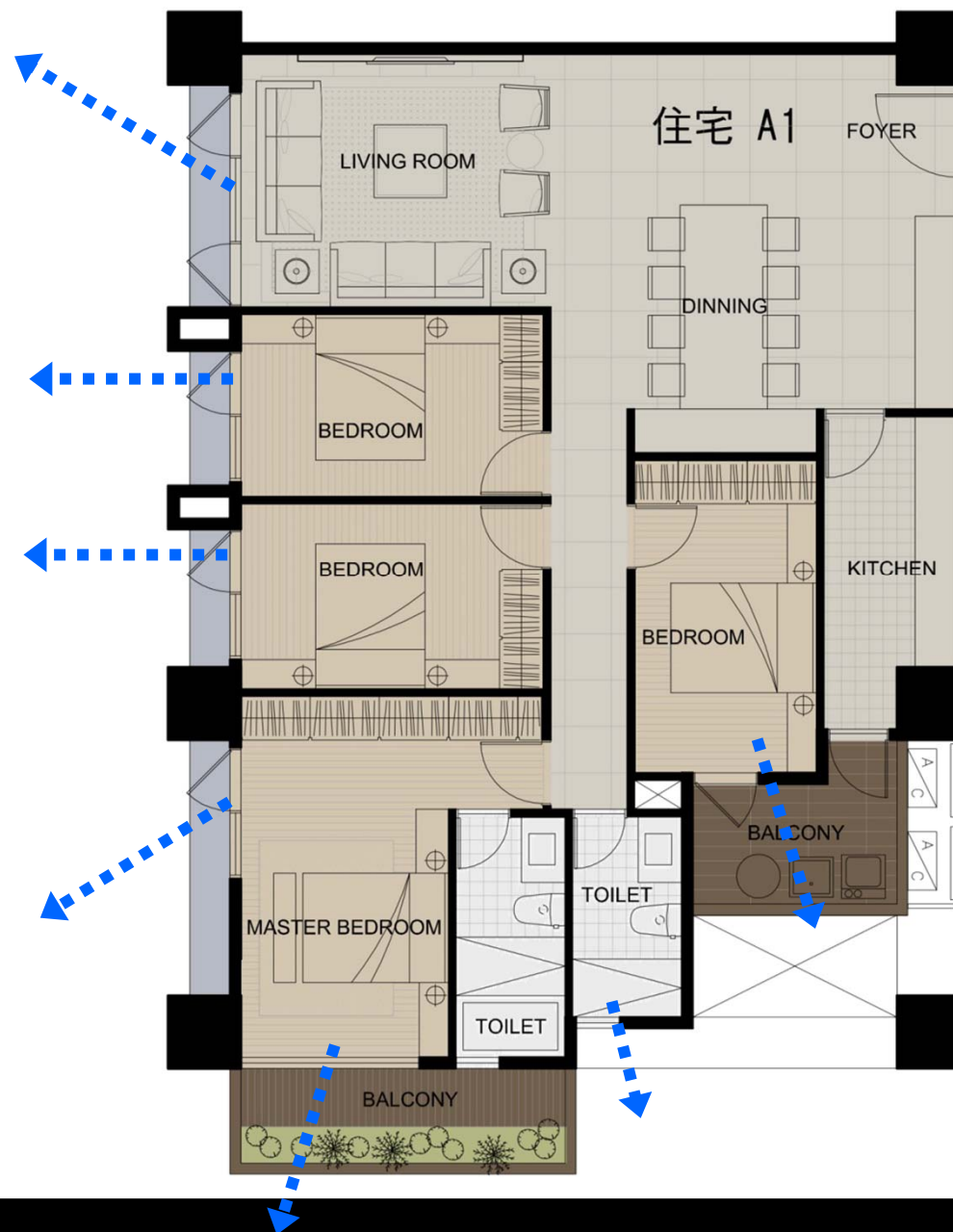
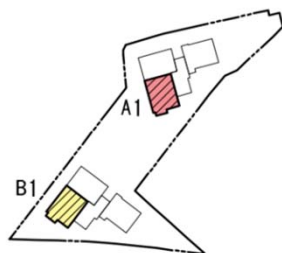
住宅單元設計說明

住宅：A1/B1戶共2戶（4房格局）

坪數：58 坪

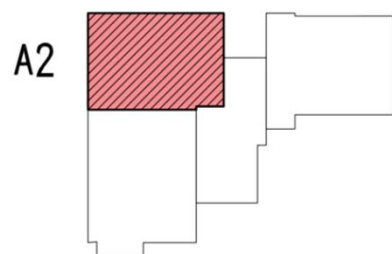


KEY PLAN

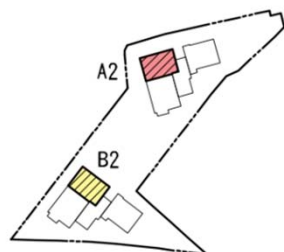


住宅：A2/B2戶共2戶（3房格局）

坪數：53 坪

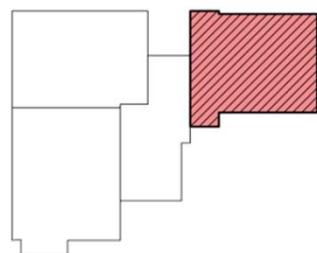


KEY PLAN

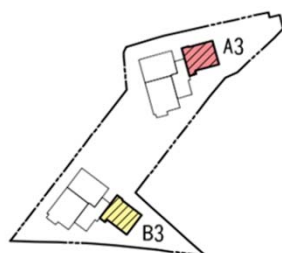


住宅：A3/B3戶共2戶（3房格局）

坪數：49.5 坪



KEY PLAN









THE END

提 問 與 說 明



□會議流程

擬訂新北市永和區及人段42地號等56筆土地 都市更新事業概要案 公聽會

時間	內容
19：00~19：10	開場
19：10~19：30	都市更新內容說明
19：30~20：00	綜合討論
20：00~20：10	總結