

新北市新莊區自立段1128地號等1筆地號 都市更新事業計畫公展公聽會

實 施 者：裕九國際股份有限公司
建 築 設 計：邱垂睿建築師事務所
都更規劃單位：朱文熙建築師事務所

中 華 民 國 1 1 3 年 0 5 月 0 2 日

事業計畫

- 緣起與依據法令
- 都市更新流程
- 公聽會公告與通知
- 更新單元位置
- 土地及合法建築物權屬
- 都市計畫、區段劃分及相關計畫

緣起與依據法令

■ 依據法令

依「都市更新條例第32、37條」、
「都市更新條例施行細則第8條」規定

■ 更新單元範圍

新北市新莊區自立段1128地號1筆土地

■ 實施者

裕九國際股份有限公司



更新單元位置

■ 地理位置

新北市新莊區中華路二段45巷以南、中安街以東、中華路二段以西及中港路以北所圍之街廓範圍內。

■ 交通

◆ 中華路二段、中港路

■ 附近土地使用

◆ 商業、住宅使用



土地及合法建築物權屬

■ 基地範圍

新北市新莊區自立段1128地號1筆土地

■ 基地面積：1,621.44m²(全私有)

■ 土地所有權人：45人(全私有)

■ 合法建築物樓地板面積

8,365.46平方公尺(13戶、全私有)

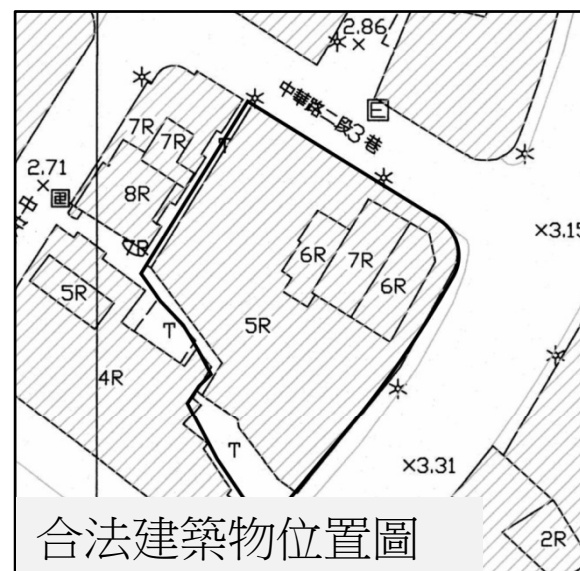
■ 合法建築物所有權人：45人(全私有)

■ 同意比例(已達符合都更條例第37條第1項)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,621.44	45	8,365.46	45
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b=A-a)	1621.44	45	8,365.46	45
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	1,621.44	45	8,365.46	45
同意數 (C)	1,528.42	25	7,865.85	25
同意比率 (%) (C/B)	94.26%	55.56%	94.03%	55.56%
更新條例第37條第1項 (%)	90%	-	90%	-

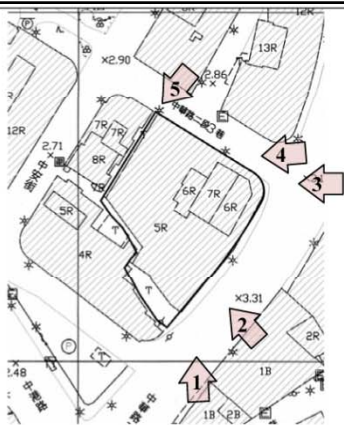


地籍圖



合法建築物位置圖

基地現況照片



照片 1：臨中華路二段側



照片 2：臨中華路二段側



照片 3：臨中華路二段及中華路二段 3 巷(人行廣場)側



照片 4：臨中華路二段 3 巷(人行廣場)側



照片 5：臨中華路二段 3 巷(人行廣場)側

計畫目標及效益評估

■計畫目標

- 一、促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能
- 二、提升地區防災救災功能，增進地區公共安全
- 三、導入綠建築及智慧建築，營造節能舒適使用空間
- 四、重塑都市空間及建築物景觀，改善車輛停放問題

■效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無	無
留設人行步道及騎樓	267.29m ²	-
開放空間	無	126.99m ²
開闢計畫道路	無	無
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	有
綠建築設計	無	有
耐震設計	無	有

建築設計

- 容積獎勵
- 總量管制及相關獎勵評估說明
- 建築規劃概要
- 平面圖
- 高度計畫
- 立面圖
- 外觀透視圖
- 景觀設計圖
- 鋪面設計圖
- 人車動線規劃說明
- 照明設施系統圖
- 防災救災空間及避難動線規劃

容積獎勵

- 土地面積：1,621.44m²
- 使用分區：商業區
- 法定建蔽： $1,621.44 * 70\% = \underline{1,135.01m^2}$
- 法定容積： $1,621.44 * 440\% = \underline{7,134.34m^2}$

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比(%)
一、中央都市更新容積獎勵項目		
#6 危險老舊建築 (經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積8%)	589.06m ²	8.25%
#10 綠建築 (鑽石級)	713.43m ²	10%
#11 智慧建築 (黃金級)	713.43m ²	10%
#12 無障礙環境 (第一級)	356.71m ²	5%
#13 耐震設計標章	713.43m ²	10%
#14 時程獎勵 (劃定應實施更新之地區：修正施行日起五年內)	499.40m ²	7%
小計	3,585.46m ²	50.25%
二、新北市都市更新容積獎勵項目		
#6 屋齡30年(5FL座落基地)	-m ²	0%
小計	-m ²	0%
都市更新容積獎勵合計	3,585.46m ²	50.25%
申請容積獎勵總計(最大值50%)	3,567.14 m²	50%
申請容積移轉總計(最大值40%)	2739.58m²	38.40%
合計	6,306.72m²	88.40%

*實際獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議及新北市政府城鄉發展局通過為準

建築規劃概要

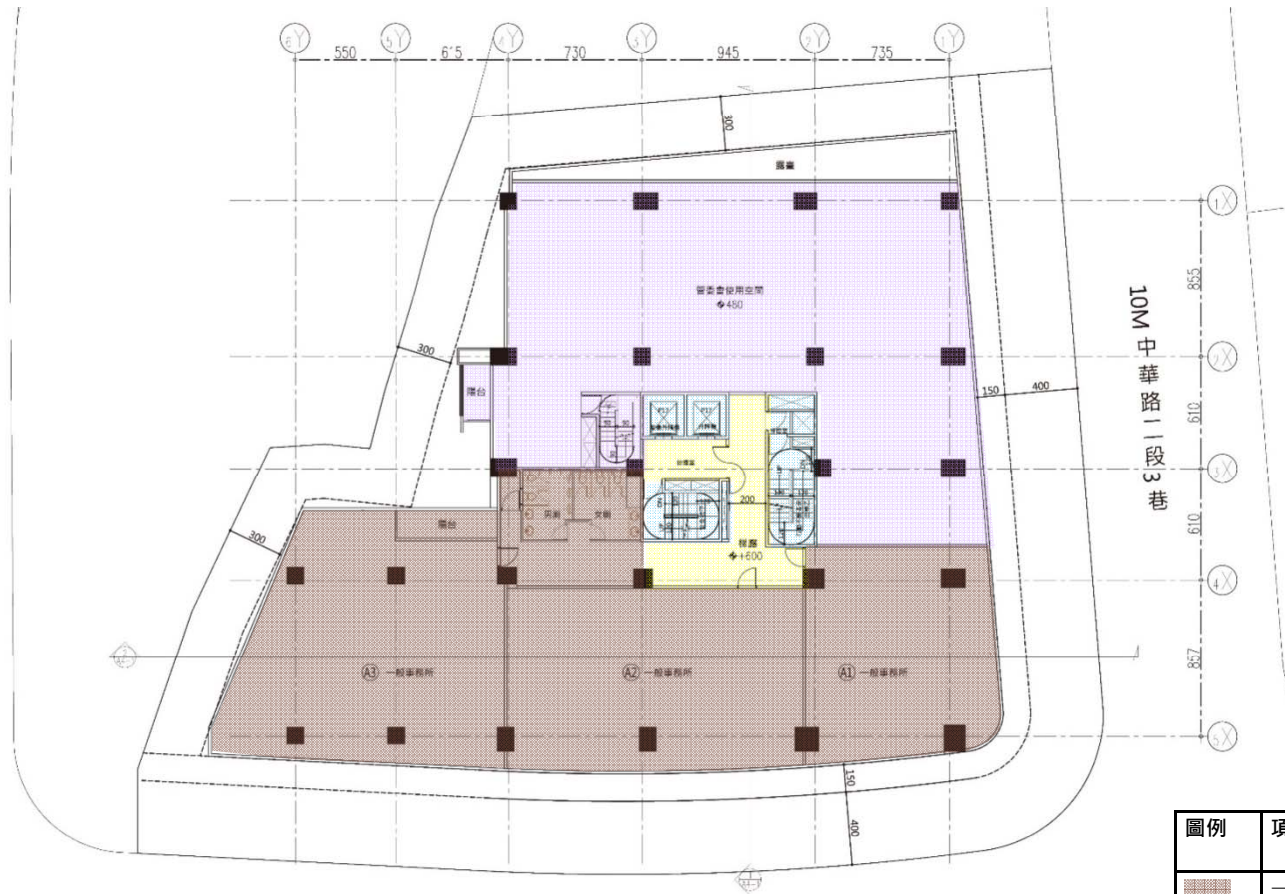
- 容積獎勵：本案擬申請50%都市更新容積獎勵
- 容積移轉：本案擬申請38.40%容積移轉
- 總樓地板面積：24,084.04 m²
- 建築量體：地上22層、地下6層
- 規劃車位：法定汽車位107位，自設汽車位38位，
實設汽車位145位
法定機車位157位，自設機車位7位，
實設機車位164位
- 結構系統：鋼筋混凝土造
- 規劃戶數：1FL：4戶一般零售業
- 2FL：3戶一般事務所、共計3戶。
- 3FL~8FL：6戶一般事務所、共計48戶。
- 9FL~22FL：10戶集合住宅、共計140戶，合計195戶

實際獎勵額度及建築規劃內容以核定之事業計畫為準

地上一層平面圖



平面圖-二層



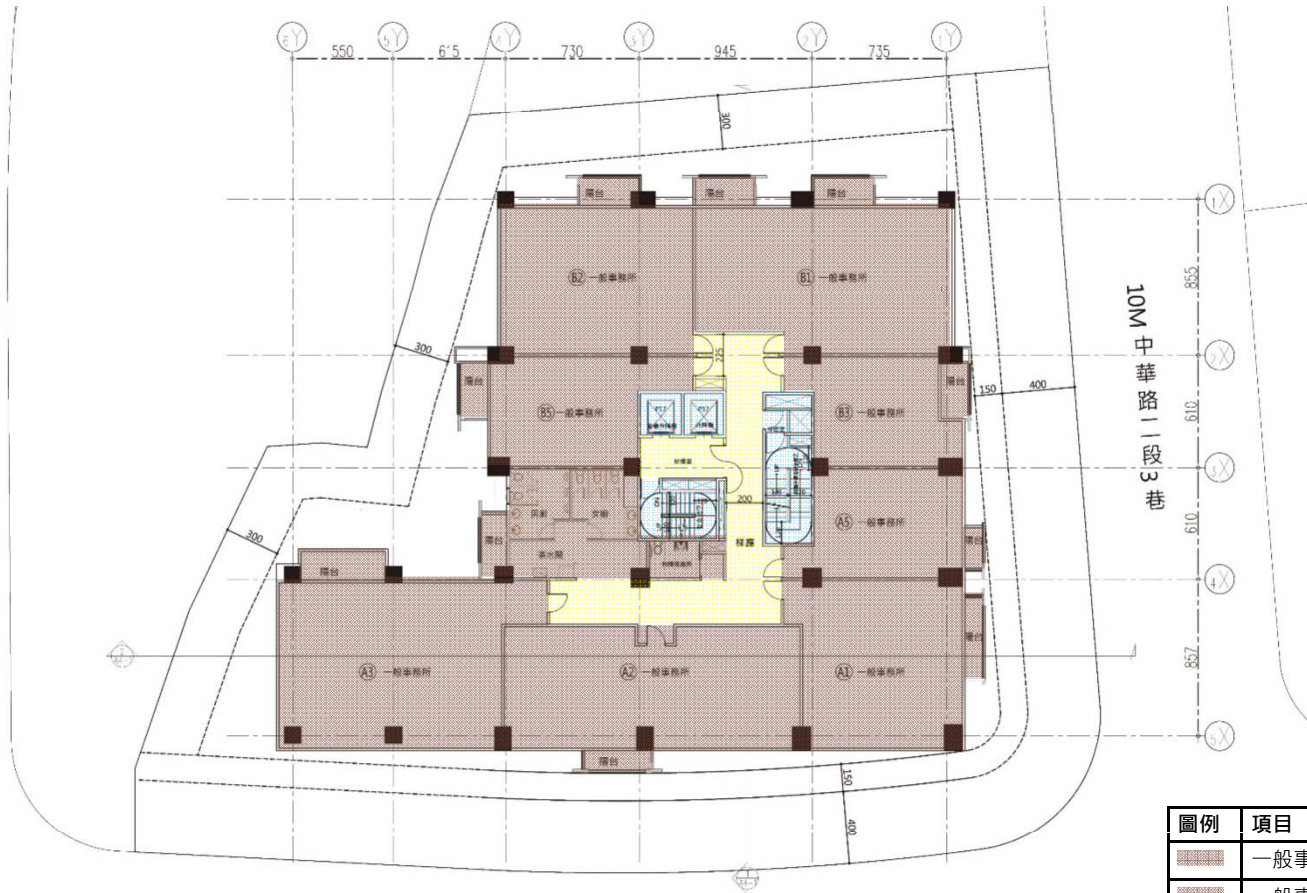
基地面積：1622m²
 當層樓地板面積：992.65m²

20M 中華路二段

圖例	項目	編號	合計
	一般事務所	A1	3戶
	一般事務所	A2	
	一般事務所	A3	
	管委會使用空間		



平面圖-三層至八層



基地面積：1622m²
當層樓地板面積：823.19m²

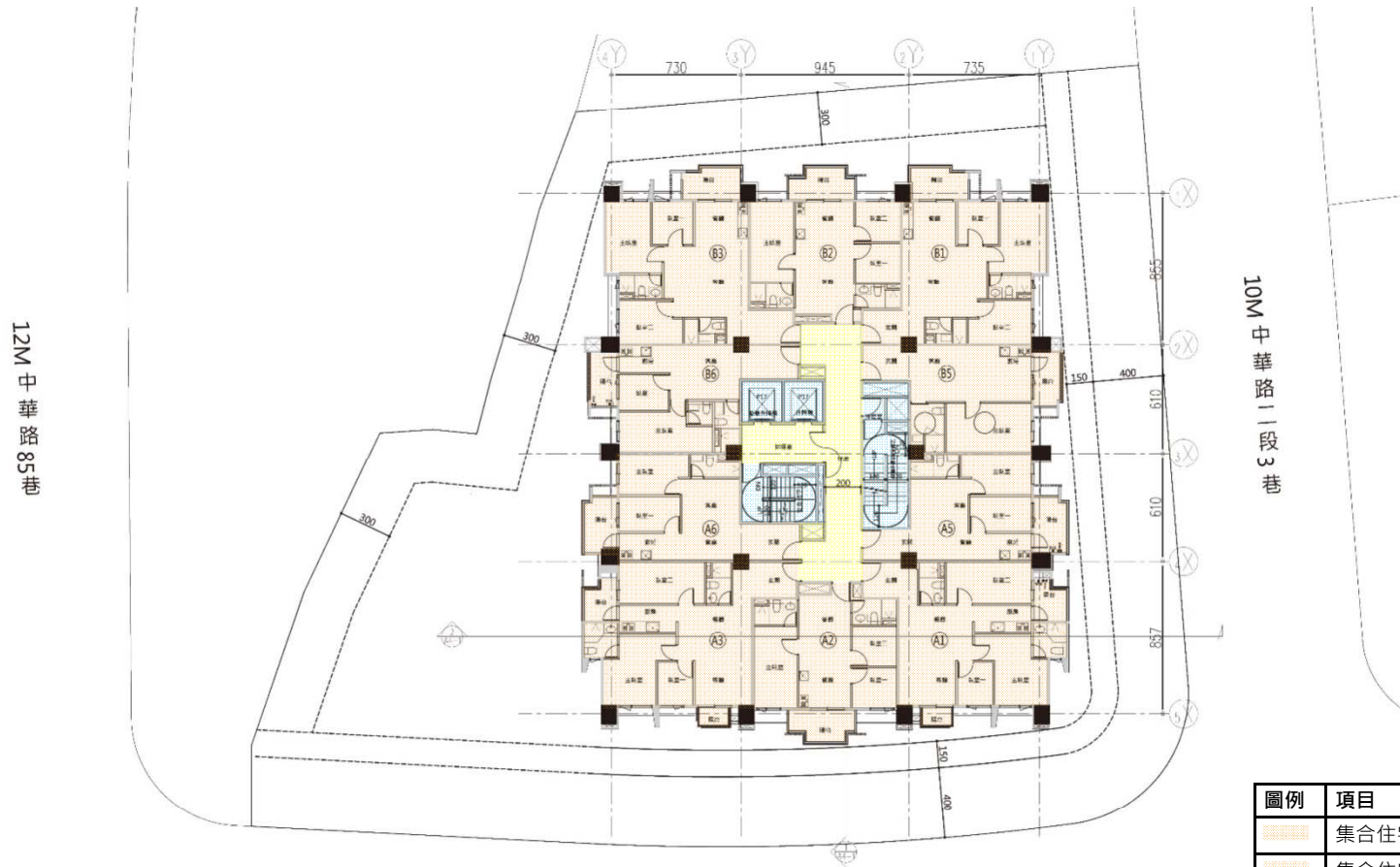
20M 中華路二段

圖例	項目	編號	小計	合計
	一般事務所	A1/B1	8戶	48戶
	一般事務所	A2/B2		
	一般事務所	A3/B3		
	一般事務所	A5/B5		



三~八層配置圖 S:1/250

平面圖-標準層(九層至十四層)



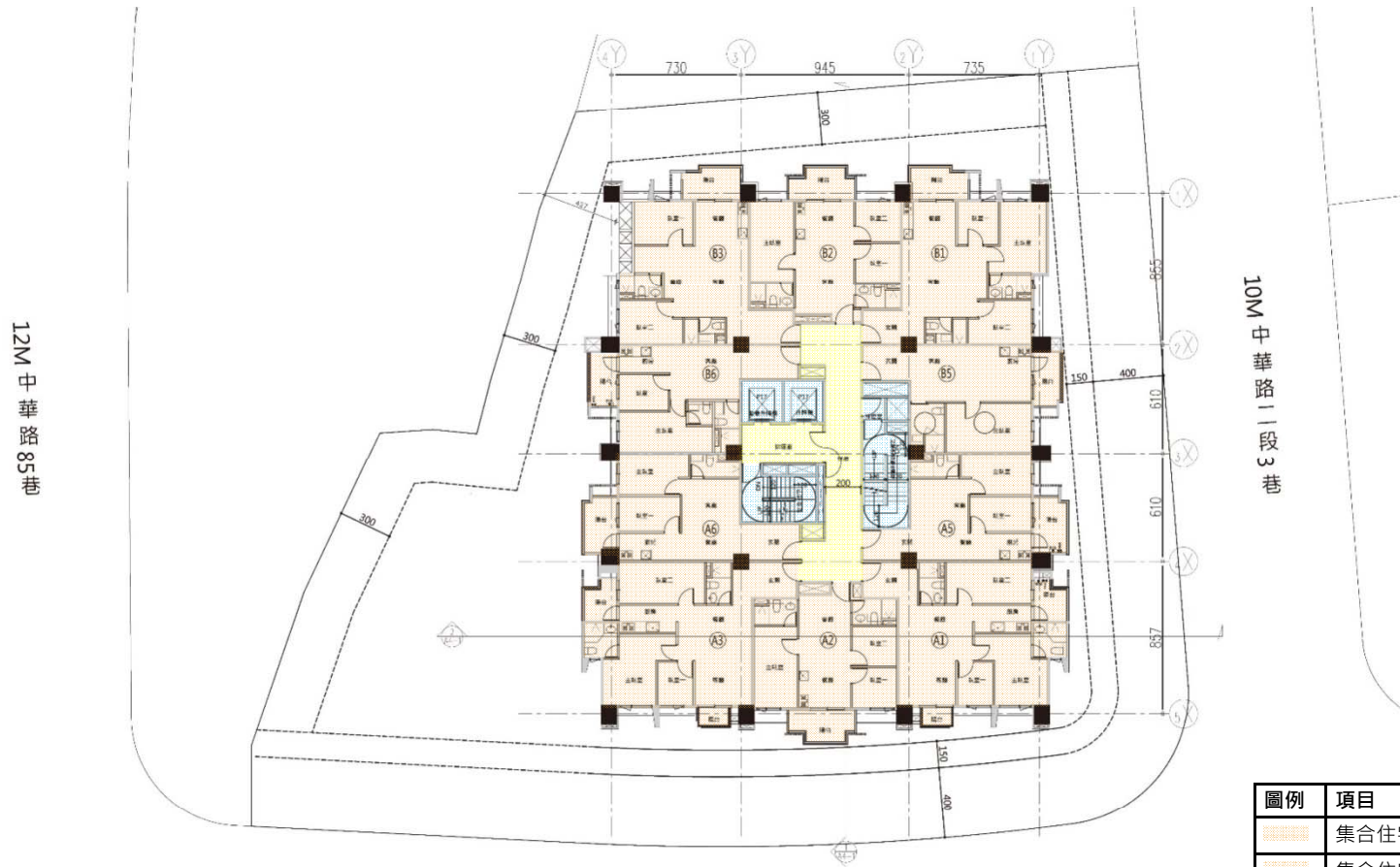
基地面積：1622m²
 當層樓地板面積：684.87m²

20M 中華路二段

圖例	項目	編號	小計	合計
	集合住宅	A1/B1	10 戶	60 戶
	集合住宅	A2/B2		
	集合住宅	A3/B3		
	集合住宅	A5/B5		
	集合住宅	A6/B6		

九~十四層配置圖 S:1/250

平面圖-標準層(十五層至二十二層)



基地面積：1622m²
 當層樓地板面積：675.89m²

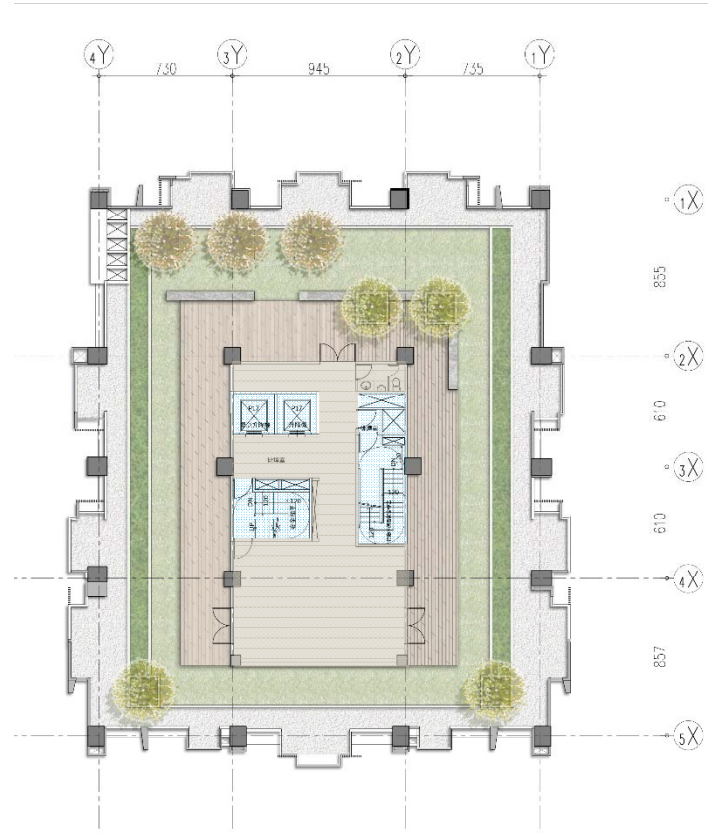
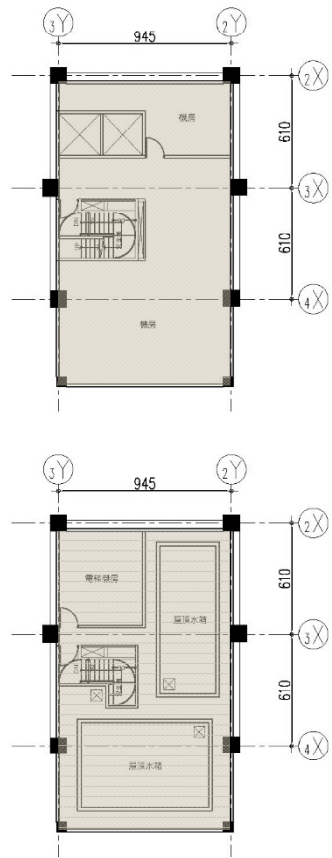
20M 中華路二段

圖例	項目	編號	小計	合計
	集合住宅	A1/B1	10 戶	80戶
	集合住宅	A2/B2		
	集合住宅	A3/B3		
	集合住宅	A5/B5		
	集合住宅	A6/B6		



十五~二十二層配置圖 S:1/250

平面圖-屋突一至三層

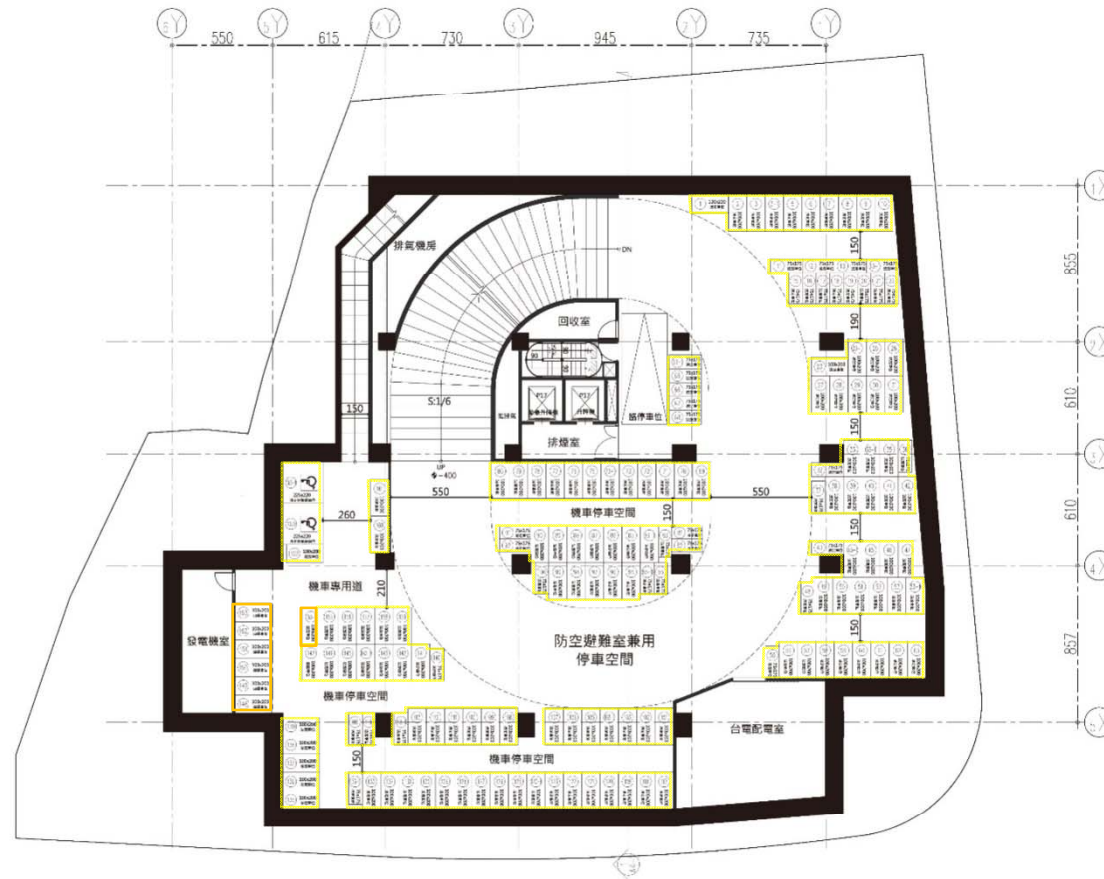


基地面積：1622m²

當層樓地板面積：156.70m²



平面圖-地下一層

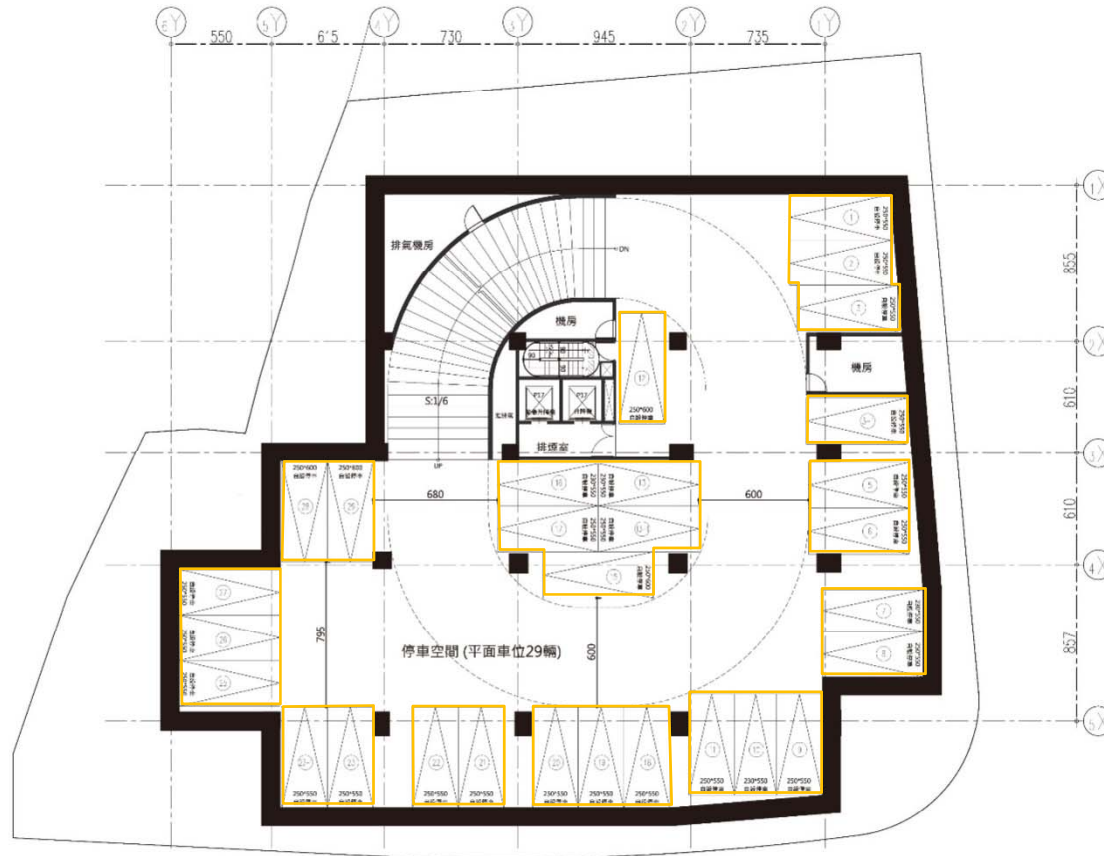


基地面積：1622m²
 當層樓地板面積：1177.67m²

20M 中華路二段



圖例	項目	編號	數量	合計
	法定機車	1~146、 153-1~162	155	164
	自設機車	147~153	7	
	無障礙機車	163、163-1	2	
	臨停車位	1		

平面圖-地下二層

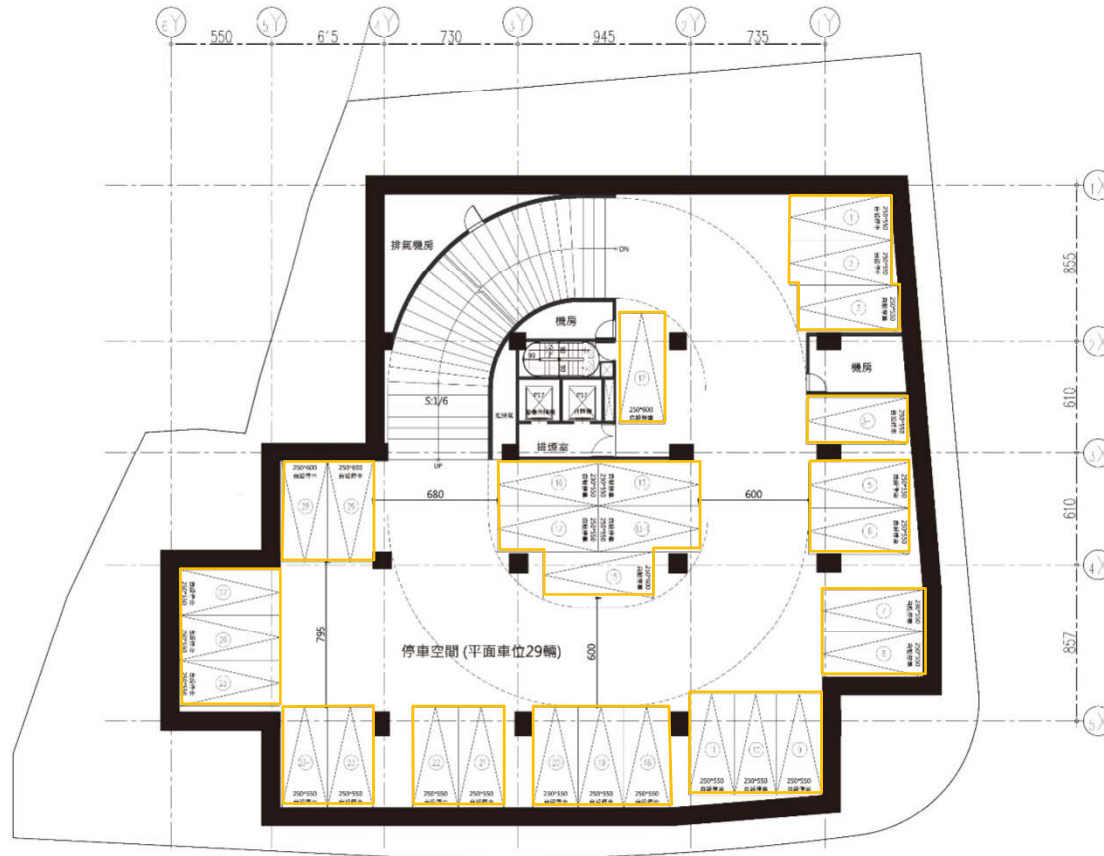


基地面積 : 1622m²
 當層樓地板面積 : 1152.03m²

20M 中華路二段

圖例	項目	編號	數量	合計
	自設車位 250*600	12、15	2	29
	自設車位 250*550	1~11、13~14、 16~29	27	

平面圖-地下三層

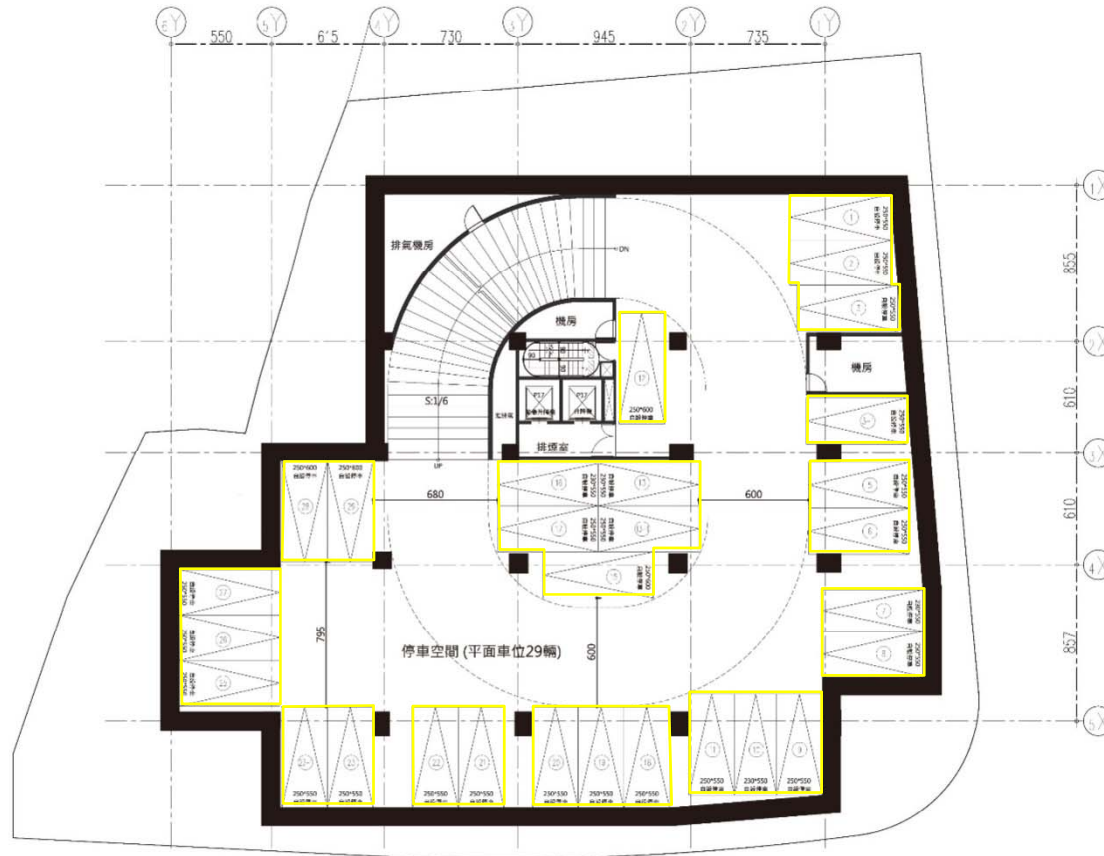


基地面積：1622m²
 當層樓地板面積：1152.03m²

20M 中華路二段

圖例	項目	編號	數量	合計
	自設車位 250*600	12、15	2	29
	自設車位 250*550	1~11、13~14、 16~29	27	

平面圖-地下四層

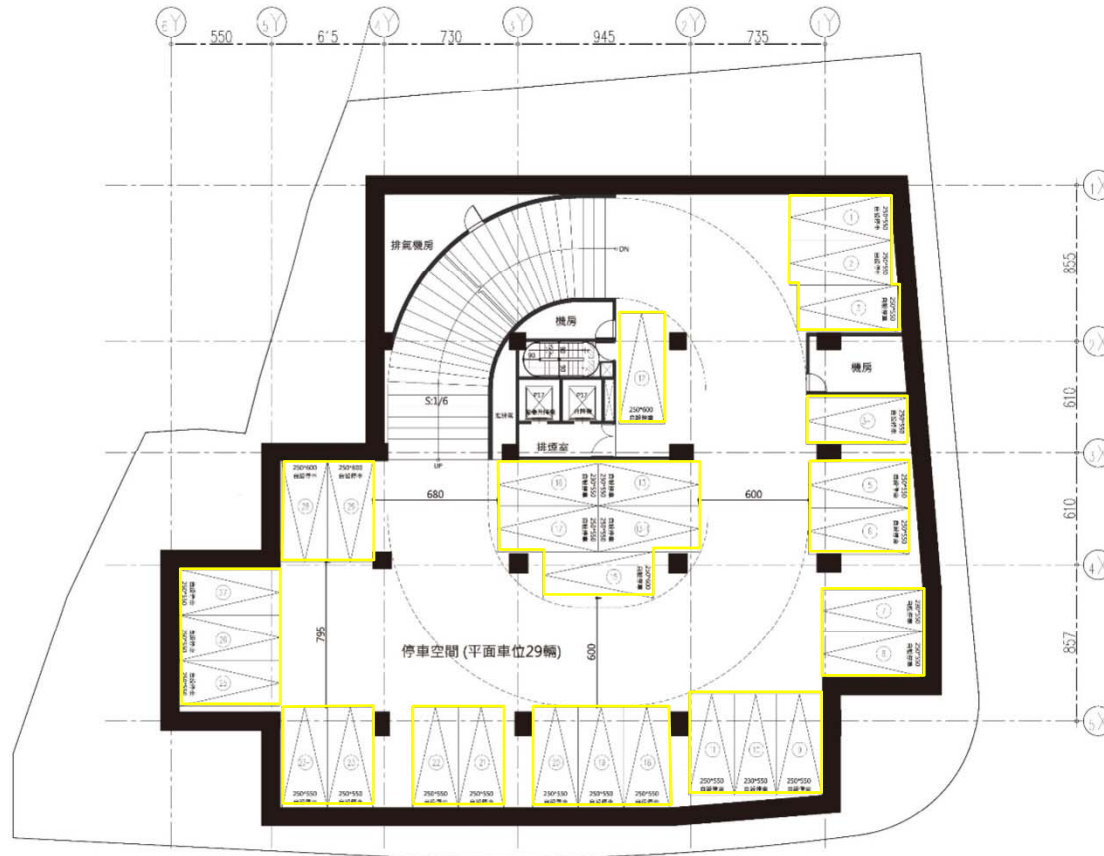


基地面積 : 1622m²
 當層樓地板面積 : 1152.03m²

20M 中華路二段

圖例	項目	編號	數量	合計
	自設車位 250*600	12、15	2	29
	自設車位 250*550	1~11、13~14、 16~29	27	

平面圖-地下五層

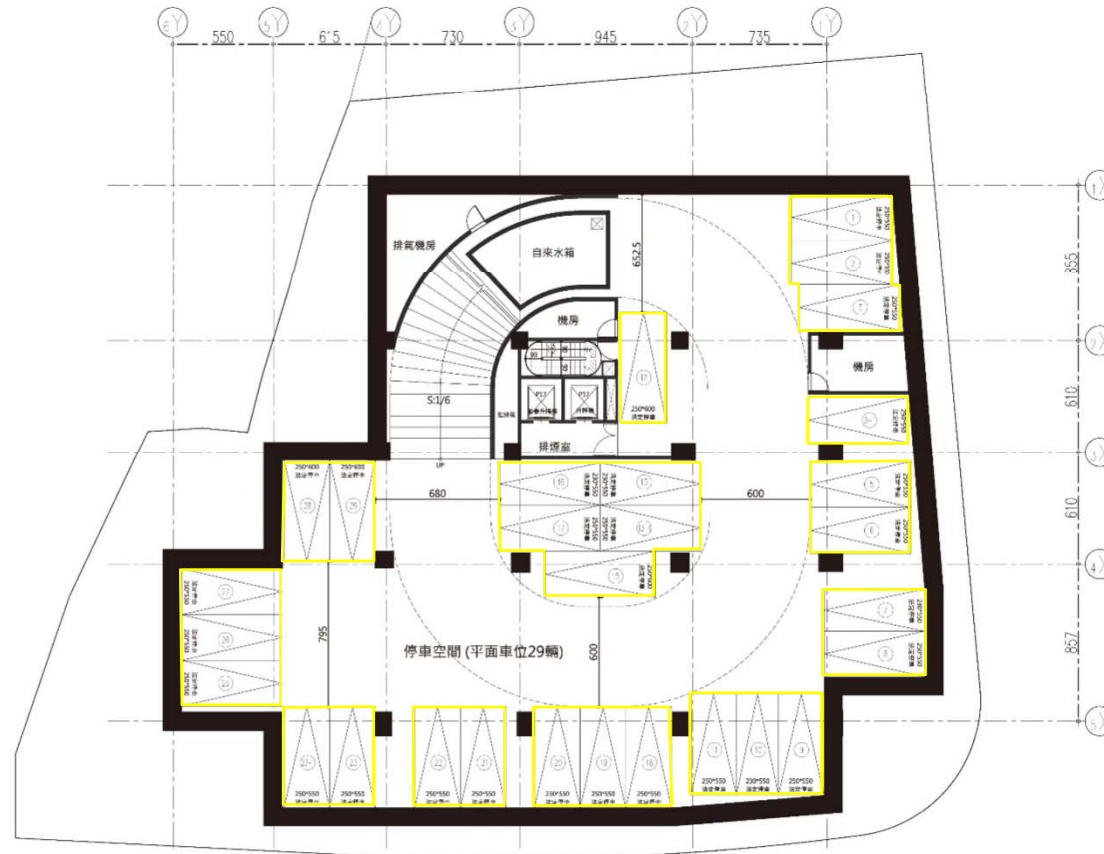


基地面積 : 1622m²
 當層樓地板面積 : 1152.03m²



20M 中華路二段

圖例	項目	編號	數量	合計
	自設車位 250*600	12、15	2	29
	自設車位 250*550	1~11、13~14、 16~29	27	

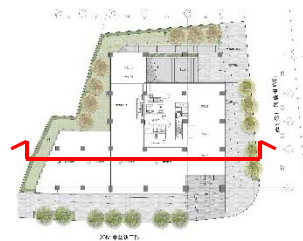
平面圖-地下六層



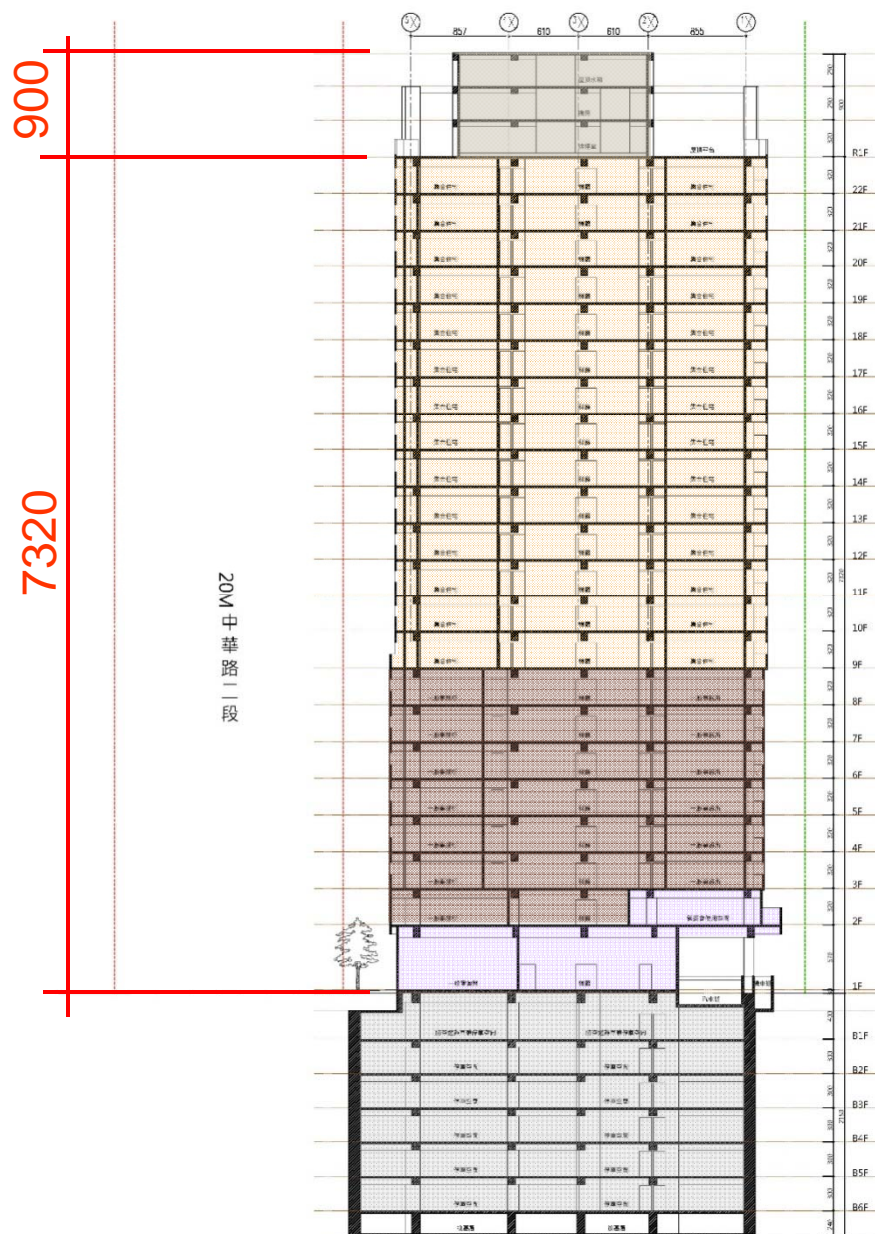
基地面積：1622m²
 當層樓地板面積：1152.03m²

圖例	項目	編號	數量	合計
	自設車位 250*600	12、15	2	29
	自設車位 250*550	1~11、13~14、 16~29	27	

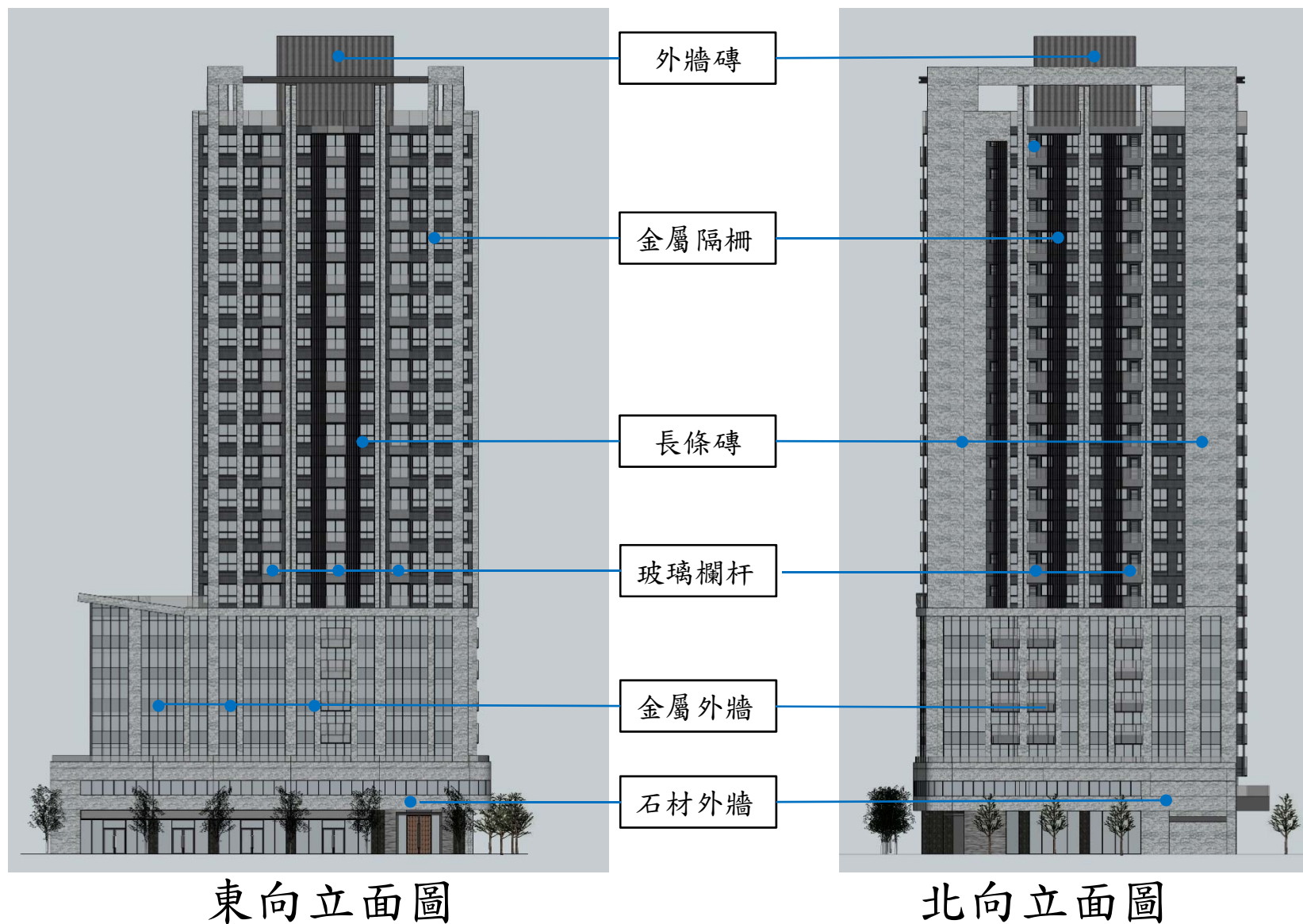
高度計畫-剖面圖



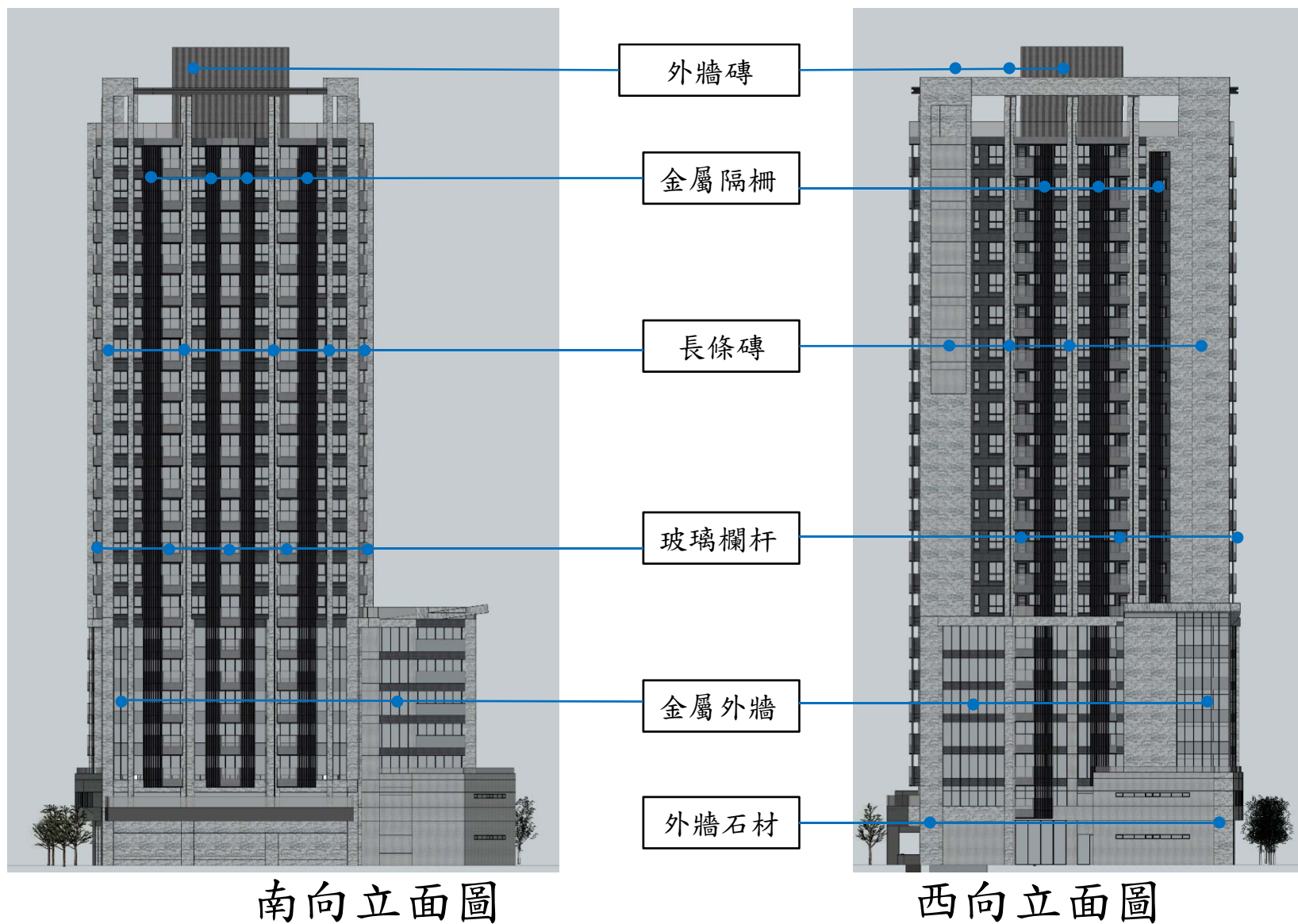
- 地下六層：樓層高度3.00M
- 地下五層：樓層高度3.00M
- 地下四層：樓層高度3.00M
- 地下三層：樓層高度3.00M
- 地下二層：樓層高度3.00M
- 地下一層：樓層高度4.30M
- 地上一層：樓層高度5.7M
天花板下淨高4.6M
地面層抬高0.3
- 地上二~二十二層：
樓層高度3.20M，天花板下淨高2.30M。
- 屋突一層：樓層高度3.60M
- 屋突二層：樓層高度2.70M
- 屋突三層：樓層高度2.70M



立面圖-1



立面圖-2



外觀透視圖-1



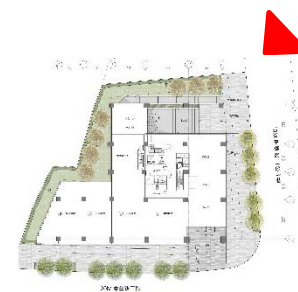
外觀透視圖-2



外觀透視圖-3



外觀透視圖-4



實景模擬圖



景觀設計圖-地上一層



青楓



檫木



樟樹



細葉杜鵑



長紅木



田代氏石斑木



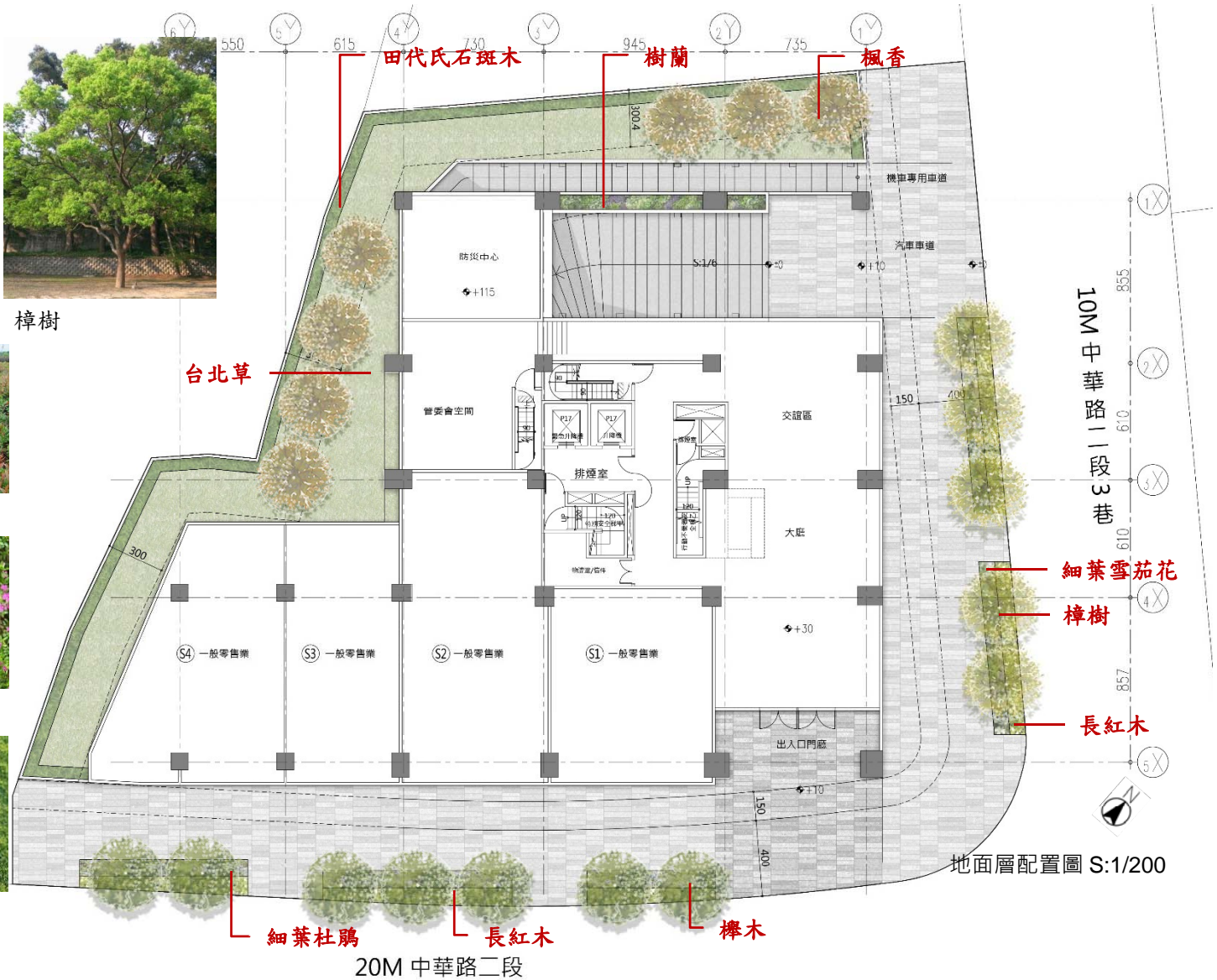
細葉雪茄花



樹蘭



台北草



景觀設計圖-屋頂層



九芎



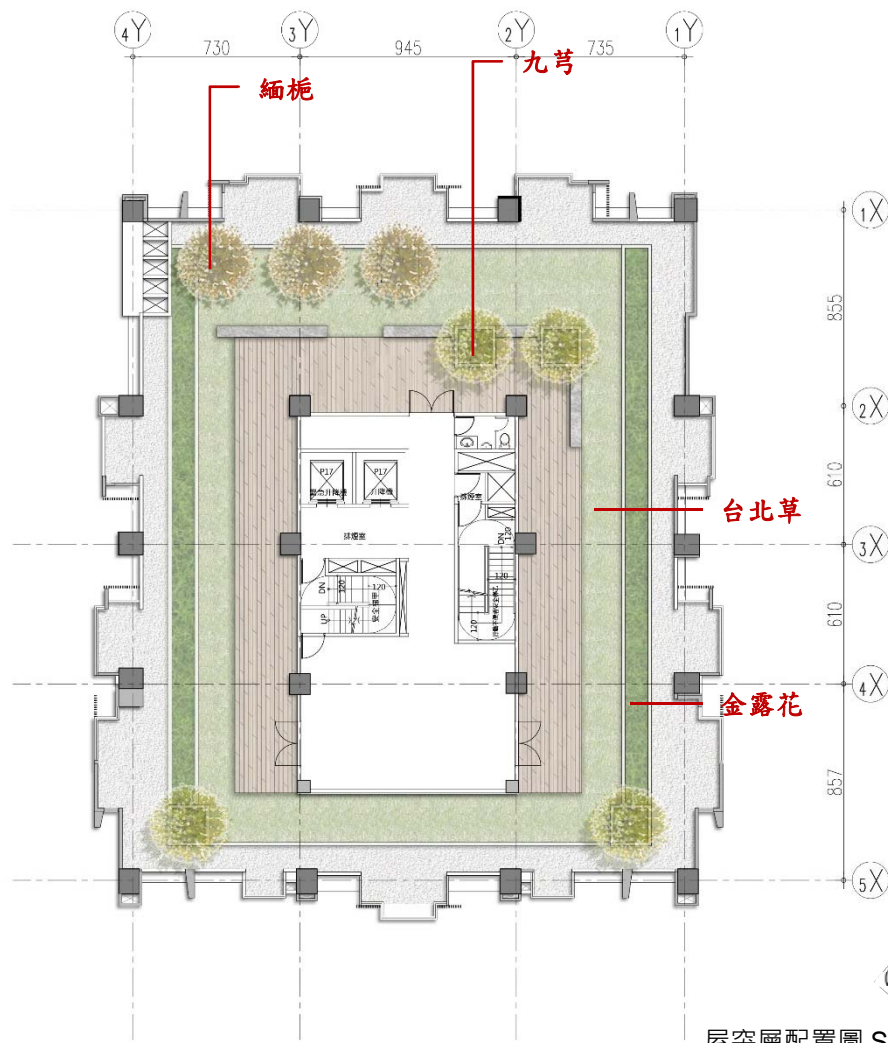
緬梔



金露花

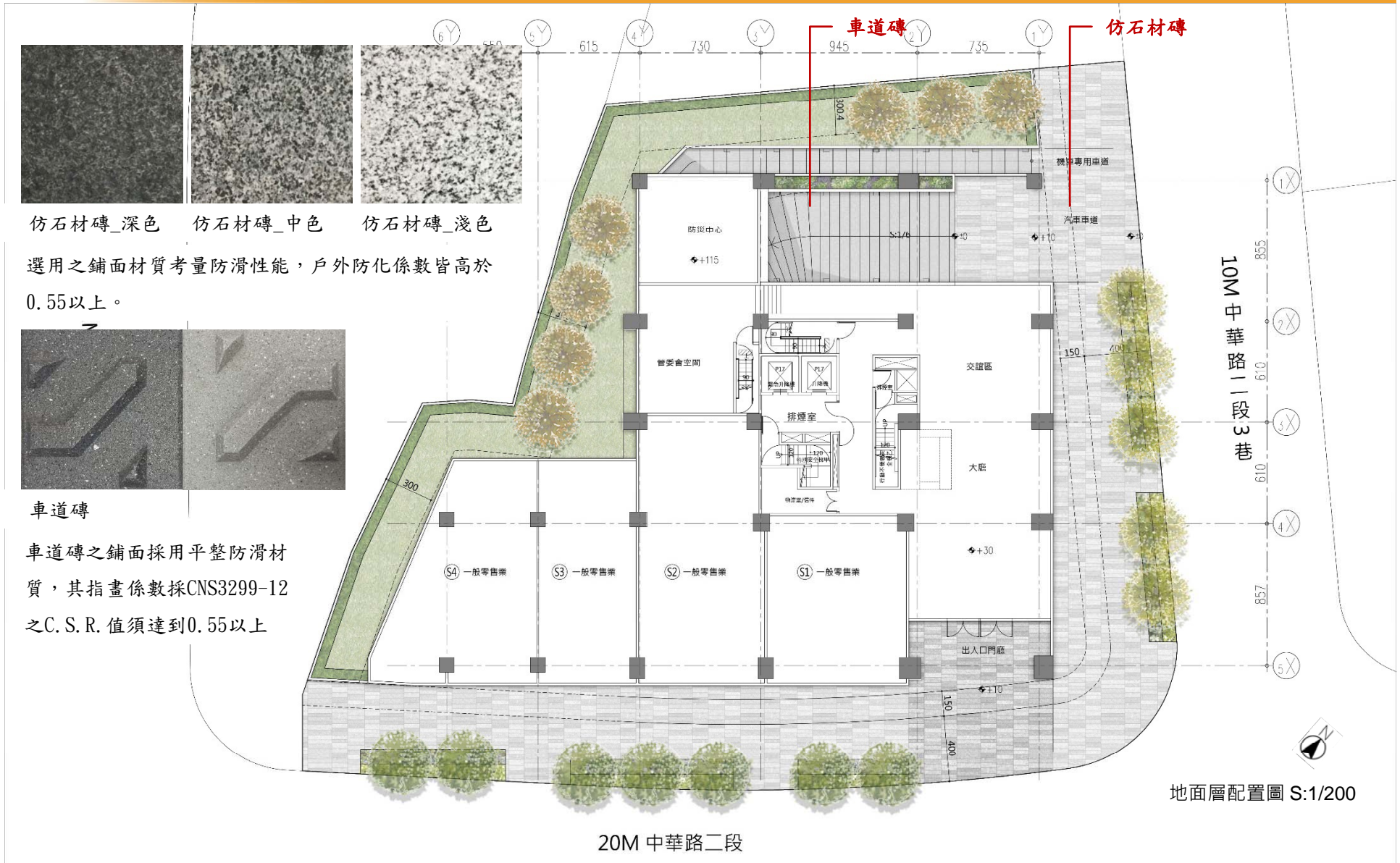


台北草

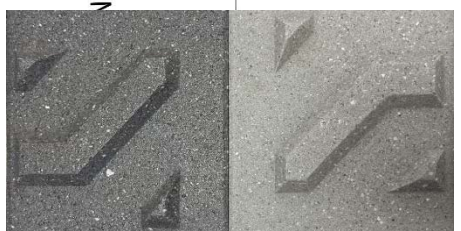


屋突層配置圖 S:1/200

鋪面設計圖-地上一層



仿石材磚_深色 仿石材磚_中色 仿石材磚_淺色
 選用之鋪面材質考量防滑性能，戶外防化係數皆高於0.55以上。



車道磚
 車道磚之鋪面採用平整防滑材質，其指畫係數採CNS3299-12之C.S.R.值須達到0.55以上

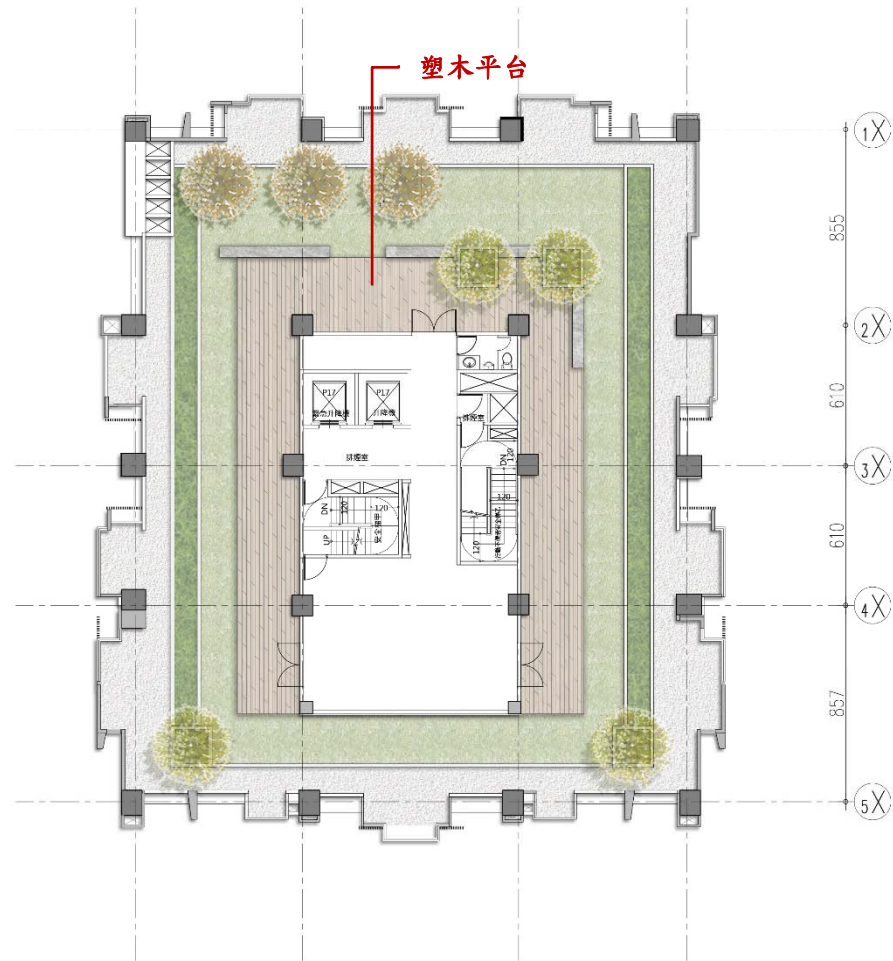
地面層配置圖 S:1/200

20M 中華路二段

鋪面設計圖-屋頂層



塑木



基地車行及人行動線圖



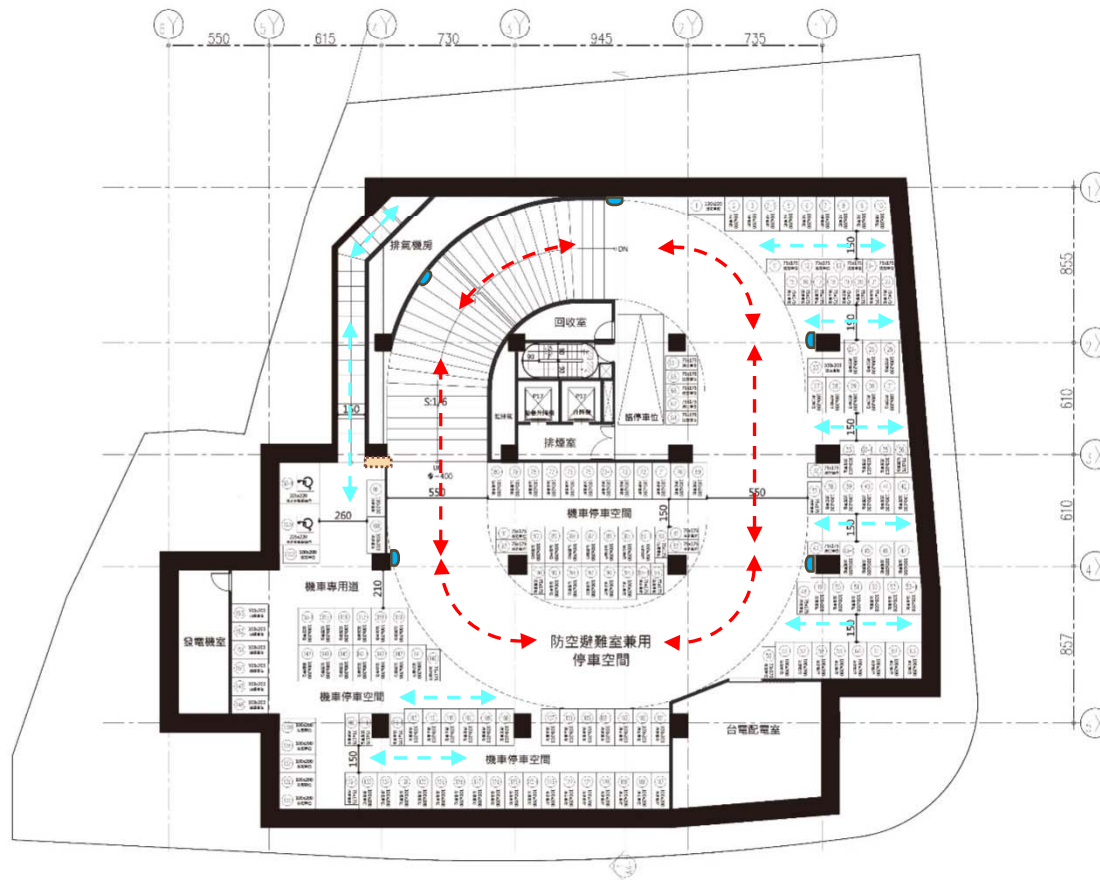
地面層配置圖 S:1/300

人車動線規劃說明-地上一層



地面層配置圖 S:1/300

人車動線規劃說明-地下一層

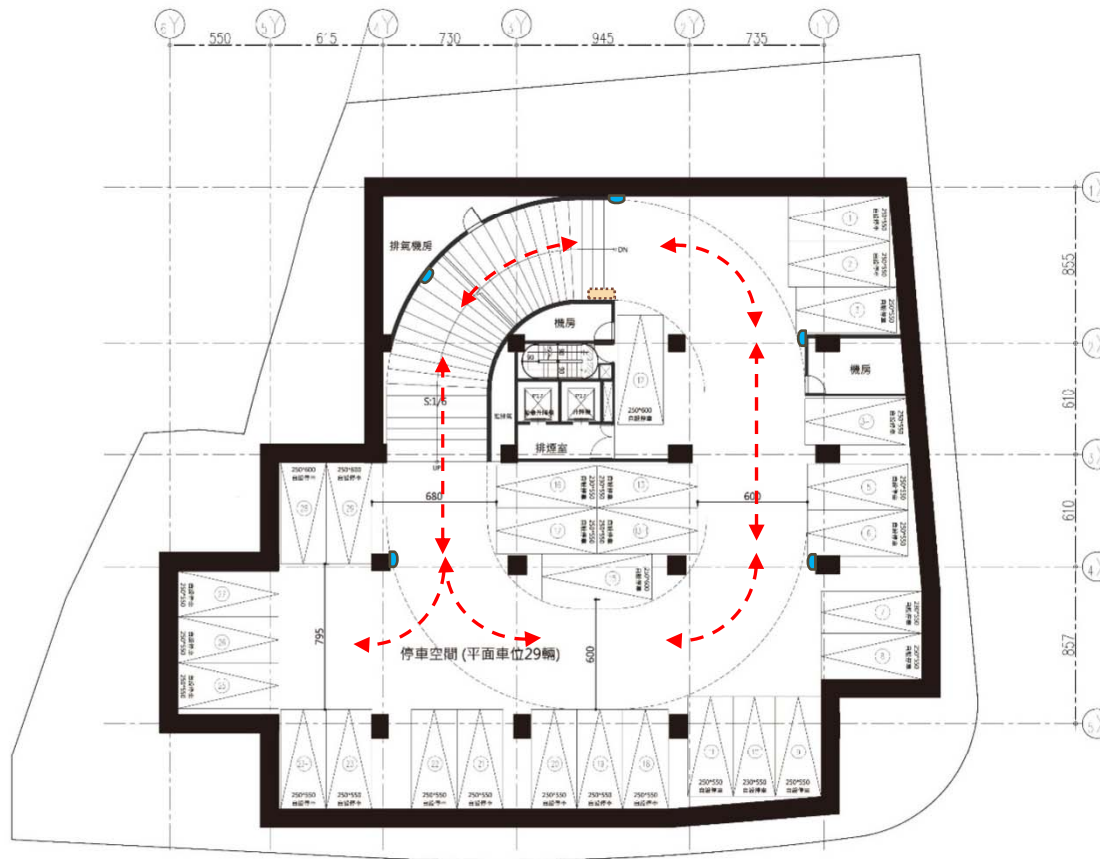


20M 中華路二段

圖例	
	人行動線
	汽車行進動線
	機車行進動線
	自行車行進動線
	圓凸鏡 (反射鏡)
	車道出入口警示燈



人車動線規劃說明-地下二~六層






20M 中華路二段

圖例	
← - - - →	人行動線
← - - - →	汽車行進動線
← - - - →	機車行進動線
← - - - →	自行車行進動線
	圓凸鏡 (反射鏡)
	車道出入口警示燈



照明設施圖地上一層

編號	圖例	名稱	說明	數量
1		景觀高燈	新設於人行道，提供行人安全照明	9
2		庭園矮燈	新設於中庭，提供行人安全照明	6
3		車道燈	新設於車道兩側，提供車行安全照明	15



景觀高燈





庭園矮燈



車道燈



照明設施圖-屋頂層

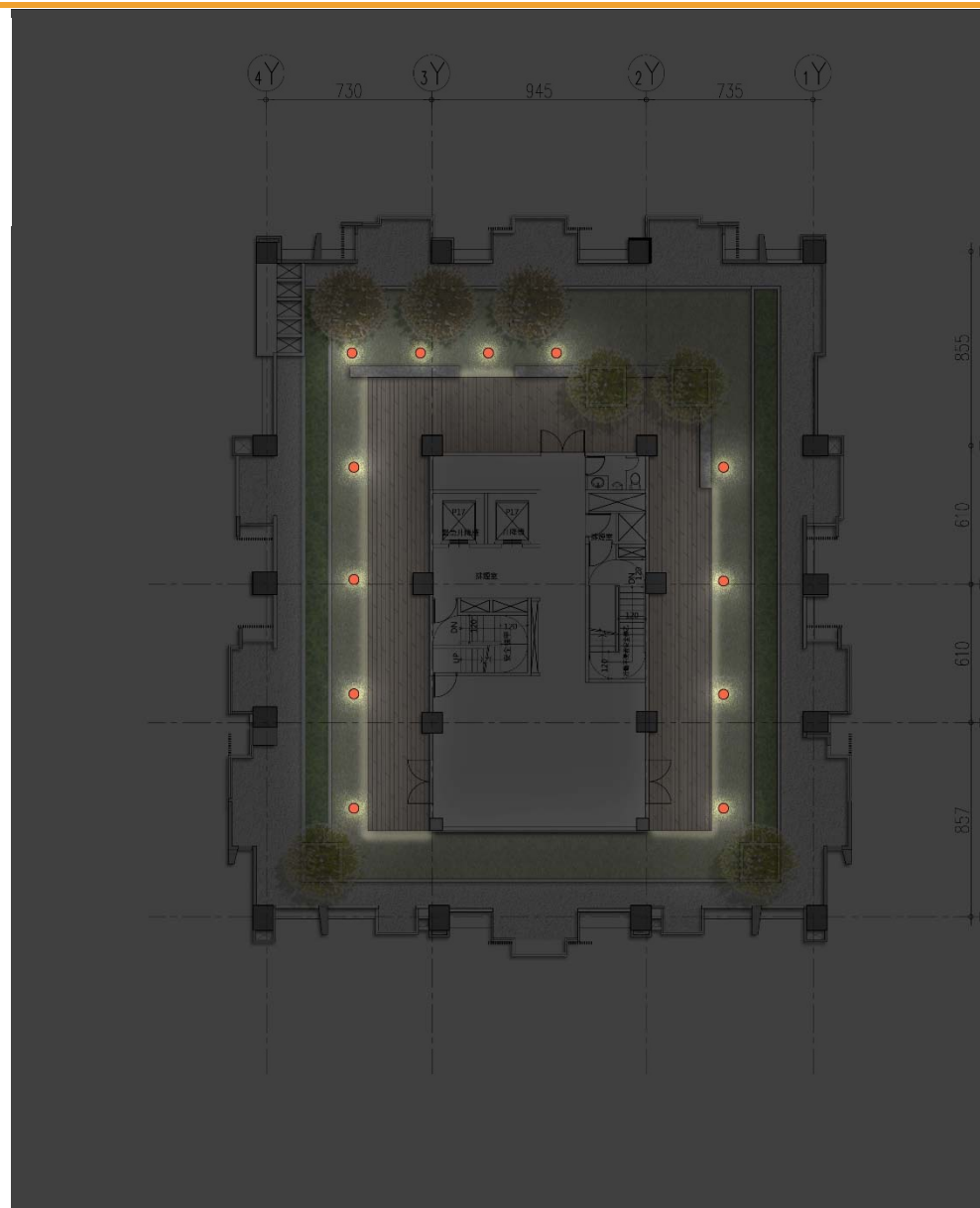
編號	圖例	名稱	說明	數量
1		庭園矮燈	新設於人行道及中庭，提供行人安全照明	12
2		LED線燈	新設於街道家具座椅以及中庭木棧平台	60.54M



庭園矮燈



LED線燈



防災救災空間及避難動線規劃

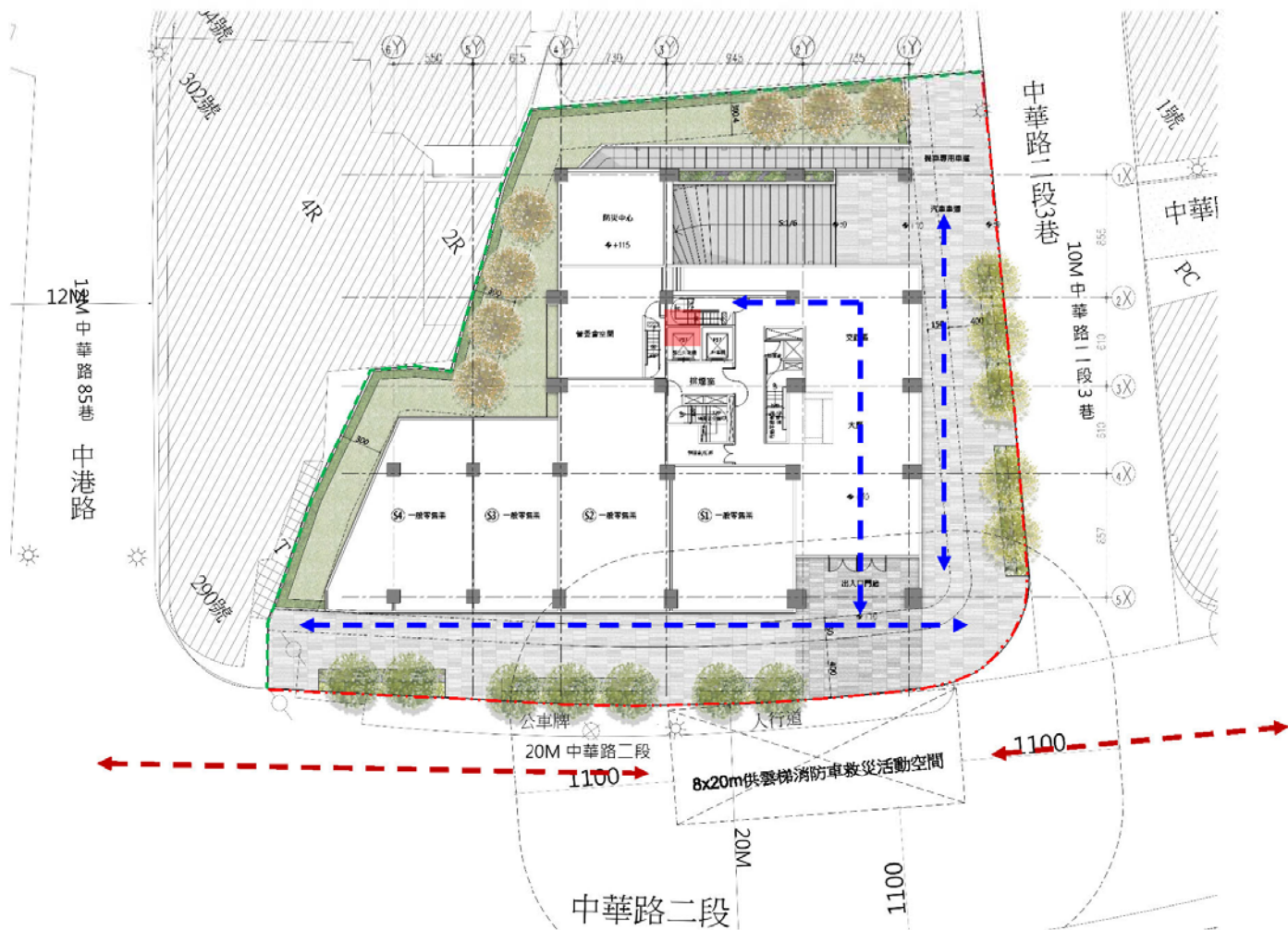
建築技術規則第 106 條

依本編第五十五條規定應設置之緊急昇降機，其設置標準依左列規定：

- 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
- 二、左列建築物不受前款之限制：
 - (一) 超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
 - (二) 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者

建築技術規則第 108 條

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。



- 緊急升降機
- 消防救災空間
- 消防車救災動線
- 逃生動線

一層平面圖 s:1/300



防災救災空間及避難動線規劃

建築技術規則第 108 條

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

建築技術規則第 109 條 緊急進口之構造應依左列規定：

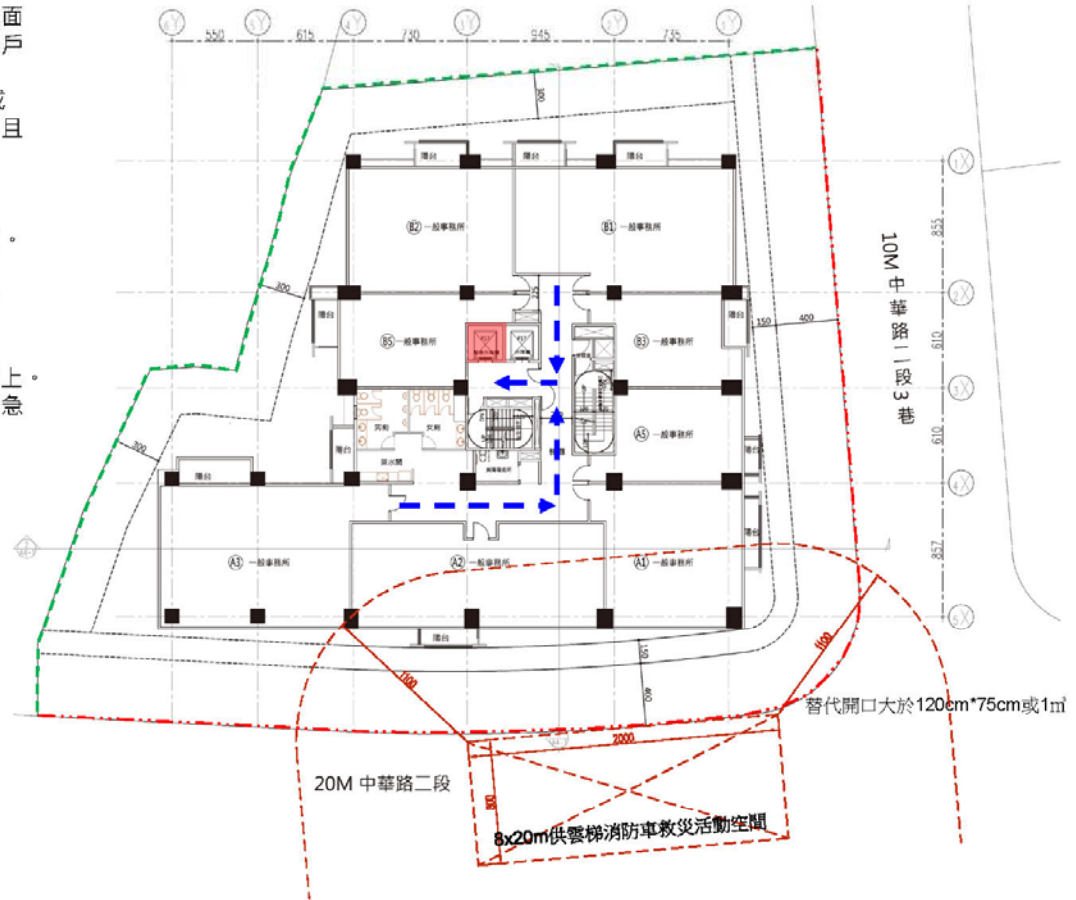
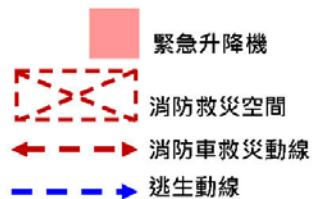
- 一、進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
- 二、進口之間隔不得大於四十公尺。
- 三、進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一公尺以上。其開口之下端應距離樓地板八十公分範圍以內。
- 四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
- 五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
- 六、進口位置應於其附近以紅色燈作為標識，並使人明白其為緊急進口之標示。

【檢討】

消防救災空間設置於8M計畫道路，外牆每隔10M以下，設有窗戶替代開口。
窗戶與替代開口尺寸檢討詳立面圖，符合規定。

【備註】

有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量與位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法簽證負責。



三~八層平面圖 s:1/300



防災救災空間及避難動線規劃

建築技術規則第 108 條

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

建築技術規則第 109 條 緊急進口之構造應依左列規定：

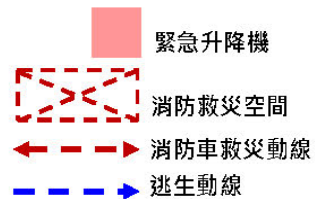
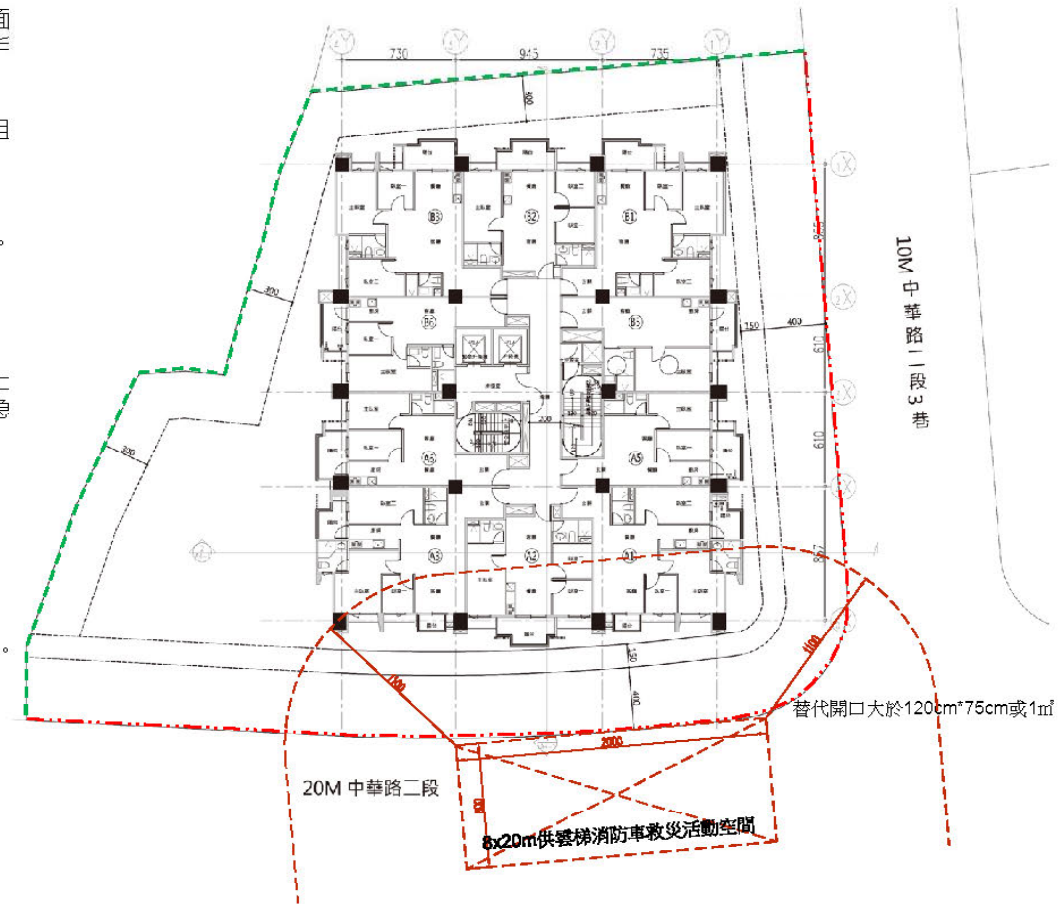
- 一、進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
- 二、進口之間隔不得大於四十公尺。
- 三、進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一、二公尺以上。其開口之下端應距離樓地板八十公分範圍以內。
- 四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
- 五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上
- 六、進口位置應於其附近以紅色燈作為標識，並使人明白其為緊急進口之標示。

【檢討】

11F以上樓層已緊急升降機設置檢討。

【備註】

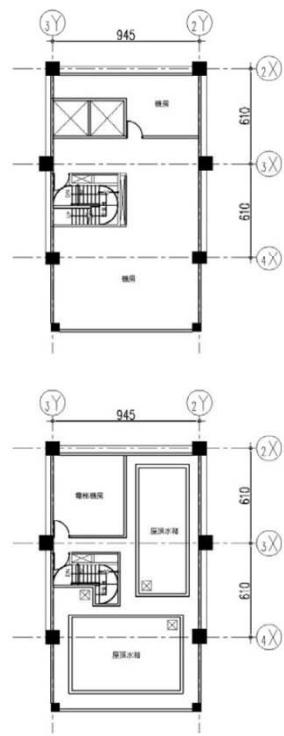
有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量與位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法簽證負責。



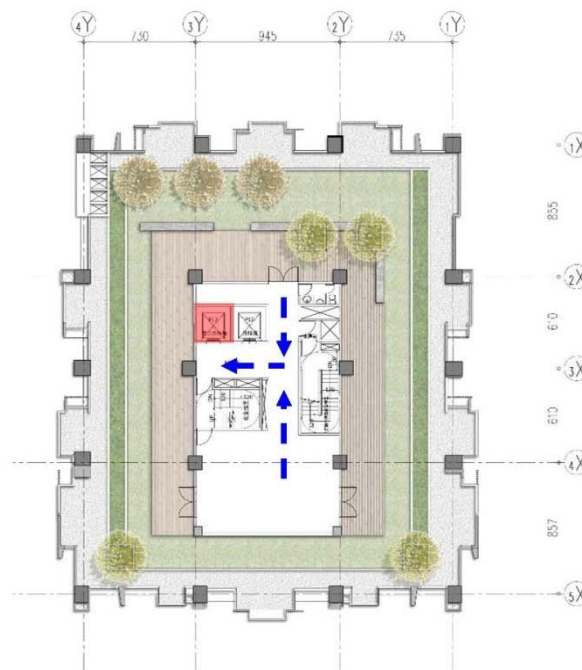
九~十四層平面圖 s:1/300



防災救災空間及避難動線規劃



屋突二、三層平面圖 s:1/300

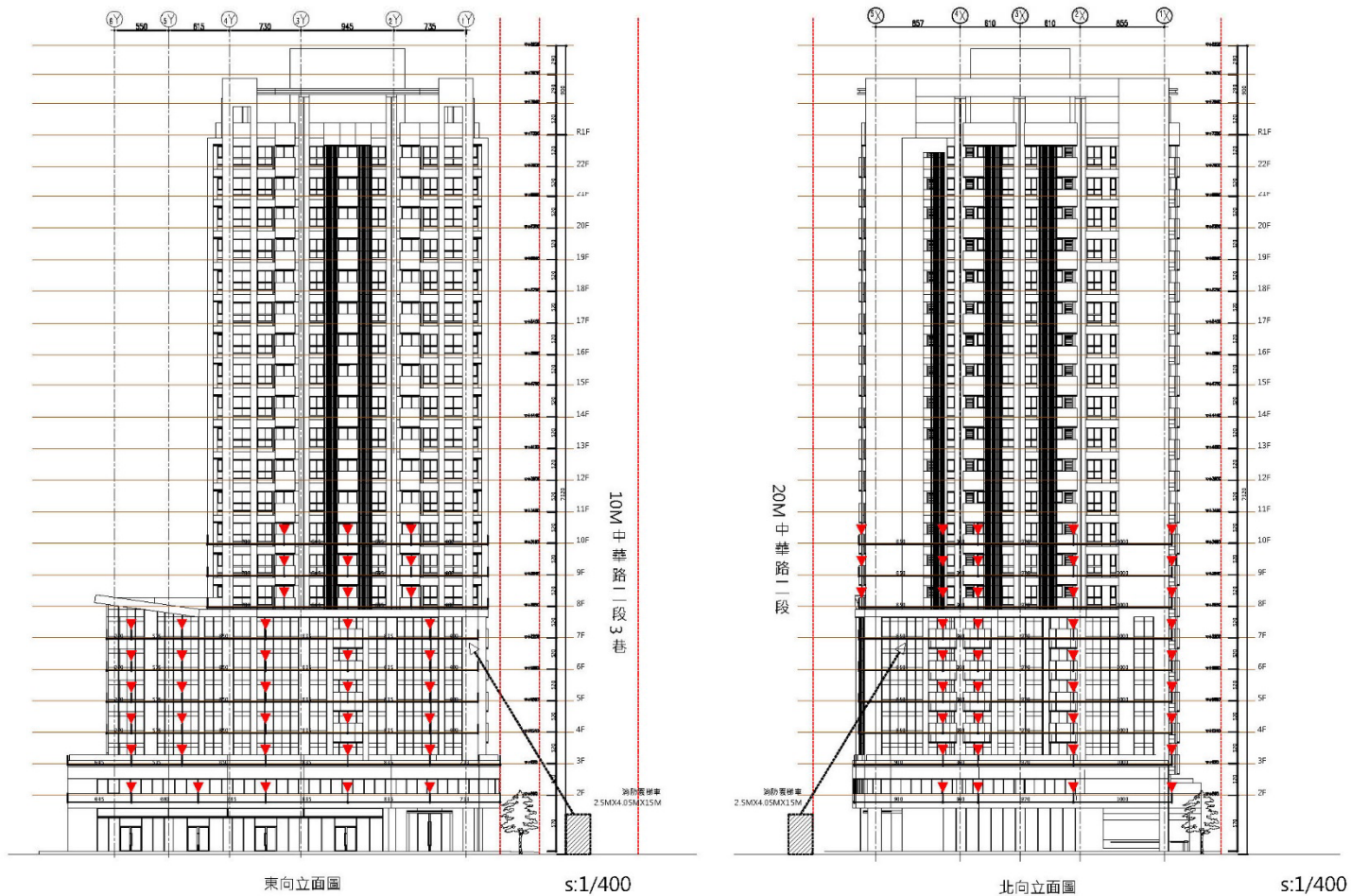


屋突一層平面圖 s:1/300

- 緊急升降機
- 逃生動線
- 屋突層平面圖 s:1/250

防災救災空間及避難動線規劃

5-2. 防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)



防災救災空間及避難動線規劃

5-2. 防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)



剖面圖 s:1/500

實施方式及有關費用分擔

■ 實施方式

目前報核土地及建築物面積已達94%同意比以上，本案最終目標為「協議合建」，現階段暫以「部分權變部分合建」方式實施，若達100%同意比率本案會以「協議合建」方式實施都市更新事業，於更新單元內重建住商大樓。

■ 費用提列

依112年8月17日發布「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」規定提列

■ 費用分擔原則

依「都市更新條例第51條」及「都市更新權利變換實施辦法第19條」規定，得提列之共同負擔項目，工程費用、都市更新費用(權利變換費用)、貸款利息、稅捐及管理費用等。

拆遷安置計畫、選配原則及風險控管方案

■拆遷安置計畫

「部分協議合建」方式實施地主，予取得拆除執照時，即可進行拆除工程，對更新單元內合法建築物依合建契約補償及安置計畫。

「部分權變」方式實施地主，依都市更新條例57條「權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，由實施者予以代為之。」

■風險控管方案

實施者研擬續建及信託等風險控管方案。

拆遷安置計畫、選配原則及風險控管方案

■選配原則

(一)協議合建

本案以協議合建方式實施，更新後房地全由土地所有權人與實施者房地之分配依合建契約分配。

(二)權利變換

1. 本案建築規劃地上22層及地下6層，共195戶及145位汽車位，乙方依都市更新權利變換實施辦法規定，訂立30日以上之選屋期間，並提供各層平面圖說及各戶面積表（含價格表）及車位表（含價格表）等相關文件，供甲方進行選屋及選車位之分配。
2. 甲方於更新前持有1樓店鋪者，可優先選配更新後1樓店鋪為原則；選配住宅單元時，以1戶1車位為原則。
3. 同一單元若有2位以上甲方選配時，以先行協商方式處理，協調不成依法召開選配會辦理公開抽籤。
4. 甲方依各別應分配權利價值選屋，應分配權利價值與實分配價值正負相差互不超過10%為原則，若應分配權利價值不足選配整戶價值時，可協議合併選配或領取補償金。

拆遷安置計畫、選配原則及風險控管方案

■選配原則

(二)權利變換

5. 若某甲方有超額選配(實分配價值高於應分配權利價值)情況時，應以不影響其他甲方應分配部分優先選配之權益；故超額選配部分應就其他甲方選配完成後之剩餘單元進行選配。
6. 找補處理原則為以甲方實際選屋價值及應分配價值之差額與乙方互相找補之。
7. 甲方於選定房屋及車位後，應簽署都市更新選配相關文件，並交予乙方，以利辦理都市更新事宜。

註：甲方為土地所有權人、乙方為實施者。

共同負擔

總項目	項目	總價
壹、工程費用(A)	一、重建費用	1,399,702,457
	二、公共設施費用	-
	工程費用(A)合計：	1,399,702,457
貳、申請建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)		6,607,224
參、權利變換費用(C)	一、調查費	11,176,650
	二、更新前土地及建物測量費用	-
	三、土地改良物拆遷補償費用	4,398,971
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	-
	五、拆遷安置費	9,181,260
	六、地籍整理費用	3,900,000
	七、審查費用	57,000
	八、其他必要業務費	-
	權利變換費用(C)合計：	28,713,881

◎ 實際依新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準

共同負擔

總項目	項目	總價
	肆、貸款利息 (D)	103,981,187
	伍、稅捐 (E)	63,763,349
	陸、管理費用 (F)	440,983,246
	柒、都市計畫變更負擔費用 (G)	-
	捌、容積移轉費用(H)	437,598,119
	共同負擔費用A+B+C+D+E+F 總計：	2,481,351,222

◎ 實際依新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準

維護管理及保固事項

- 本案申請建築容積獎勵之管理維護費用依新北市政府110年6月28日新北府城更字第11046570321號函，都市更新綠建築、智慧建築設計、耐震標章設計等建築容積獎勵項目協議書範本第五條規定計算(公寓大管理基金(3,176,621元) \times 50%= 1,588,311元)
- 依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」留設126.99m²開放空間

項目	金額
綠建築容積獎勵管理維護費用	1,588,311元
智慧建築設計容積獎勵管理維護費用	1,588,311元
無障礙環境設計容積獎勵管理維護費用	1,588,311元
建築物耐震設計容積獎勵管理維護費用	1,588,311元
開放空間管理維護基金	253,980元
合計	6,607,224元

依據法令及相關資訊

■ 依據法令

- 都市更新條例
- 都市更新條例施行細則
- 都市更新建築容積獎勵核算基準
- 新北市都市更新建築容積獎勵辦法

■ 實施者聯絡窗口

裕九國際股份有限公司

公司地址：新北市新莊區瓊泰路188號13樓之3

公司地電話：(02)2208-5668

本案網址：<http://kuomin.000webhostapp.com/index.html>

■ 政府諮詢部門

新北市都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

電話：(02)2950-6206

簡報結束 敬請指教