

擬訂新北市中和區安平段742地號等2筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會



誠摯相惜 · 攜手合作 · 共創新世紀

112.09.26

實施者：崇偉營造工程股份有限公司

設計單位：宏宇建築師事務所

※實際內容以屆時市府核准之事業計畫為準

公聽會出席人員

- 主管機關 – 新北市都市更新處代表
- 居民代表 – 宜安里 陳素貞里長
- 學者專家 – 何芳子委員
黃宏順委員
- 土地及合法建築物所有權人、其他權利關係人
- 申請人 – 崇偉營造工程股份有限公司

112年9月26日

都市更新辦理流程

第一階段_事業概要

- 公聽會
- 概要同意書(1/10)
- 核准通過

發起、確認範圍、計畫方向

(達事業計畫同意比例可省略概要程序)

- 擬訂事業概要計畫
- 自辦公聽會
- 報告書送件
- 公開展覽
- 公辦公聽會
- 聽證會
- 新北市都市更新及爭議處理審議會

已達事計門檻，可免進行

第二階段_事業計畫

- 公聽會
- 計畫同意書
(人4/5 ; 面積 4/5)
- 核准通過
- 公聽會
- 專案小組審查
- 聽證會
- 核定公告

執行計畫內容確定、審議

- 擬訂事業計畫
- **自辦公聽會**
- 報告書送件
- 公開展覽
- 公辦公聽會
- 專案小組會
- 聽證會
- 新北市都市更新及爭議處理審議會

自辦公聽會
事業計畫同意書
(人4/5 ; 面積 4/5)

第三階段_執行

- 開工
- 完工接管
- 成果備查

施工、交屋、結案

- 建物拆除完竣
- 興建施工
- 領取使用執照
- 產權登記
- 成果備查

辦理緣起與法令依據

➤ 法令依據

- ◆ **都市更新條例第22條** – 前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。
- ◆ **都市更新條例第23條** – 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、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。
- ◆ **都市更新條例施行細則第8條** – 舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌；其依本條例第三十二條第二項或第三項辦理者，並應於專屬或專門網頁周知。

公聽會通知與公告

➤申請人

『崇偉營造工程股份有限公司』為土地及合法建築物所有權人，所屬土地地號為安平段742地號等2筆。

➤辦理時程

- ◆ 雙掛號郵寄開會通知單 – 112.9.8
- ◆ 刊登報紙 – 112.9.13 ~ 15
- ◆ 張貼公告 – 112.9.12
- ◆ 舉辦公聽會 – 112.9.26

➤邀請出席人員

- ◆ 主管機關 – 新北市都市更新處
- ◆ 當地居民代表 – 宜安里 陳素貞里長
- ◆ 學者專家 – 何芳子委員、黃宏順委員
- ◆ 土地及合法建築物所有權人、其他權利關係人

更新單元基本資料

◆ 計畫範圍

本案更新單元位於新北市中和區「安樂路217巷67弄」以北、「安樂路217巷43弄」以南、「安樂路217巷」以東及「安樂路143巷」以西之街廓內，非屬完整街廓。

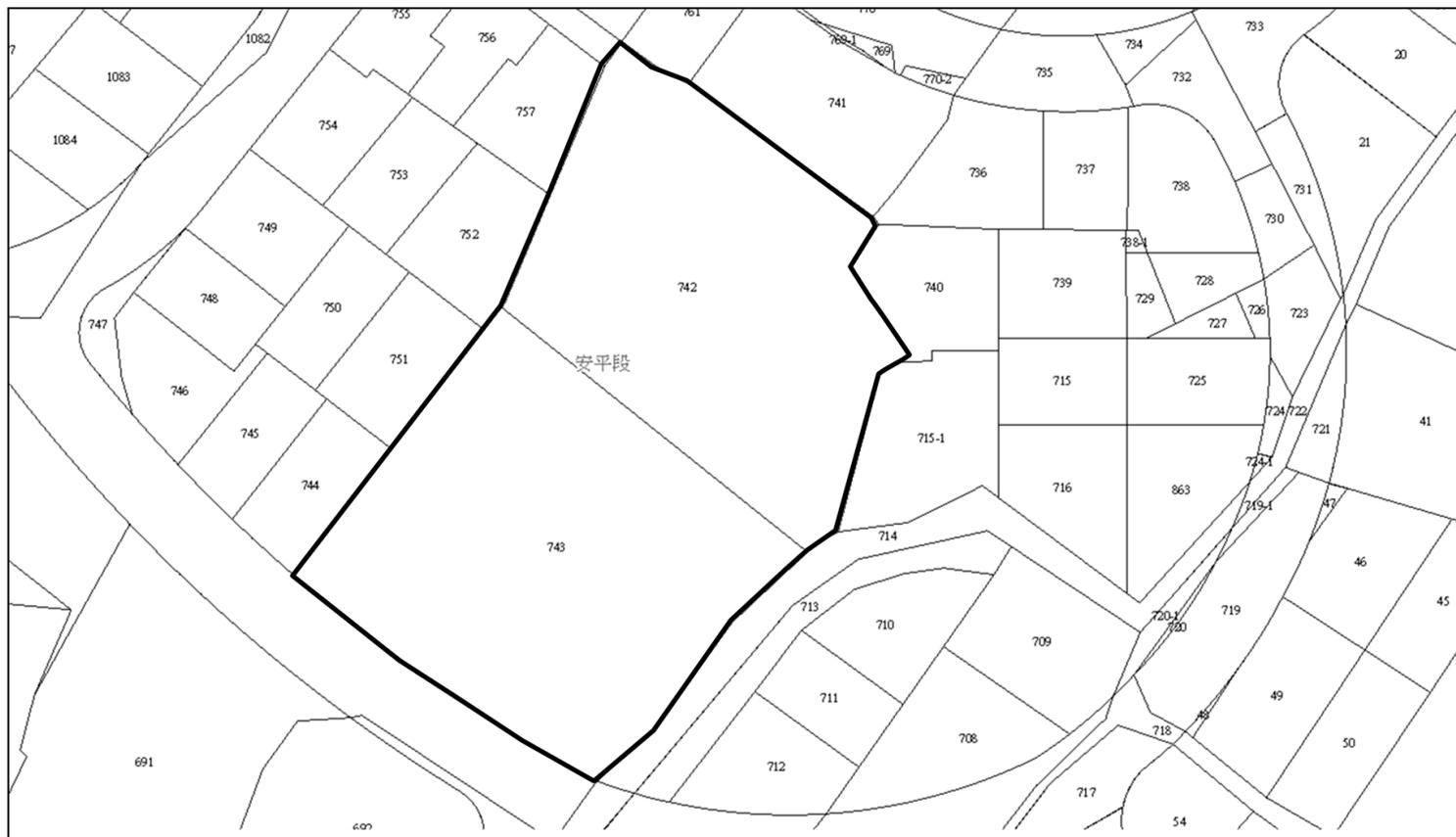


 更新單元

更新單元基本資料

◆ 地號及面積規模

本案更新單元範圍包括新北市中和區安平段742、743地號，共2筆土地，面積共2,638.45 m²，土地所有權人共計30位。



更新單元基本資料

◆ 土地及建築物使用現況

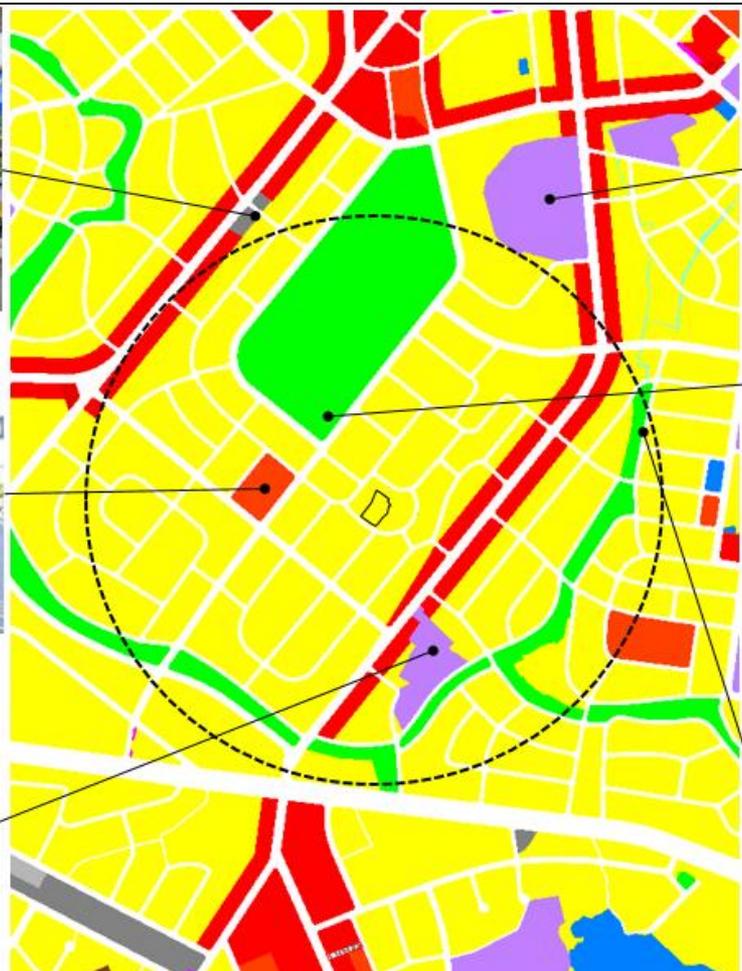
本更新單元內本案更新單元內土地使用現況有16棟建築物，建築多為鋼筋混凝土造、磚造與鐵皮構造，除門牌號碼為「中和區安樂路143巷18弄5號」之建築物認定為合法房屋，其餘15棟建築物皆為民國81年1月10日以前興建之舊違章建築戶，由實施者自行協議處理，不申請容積獎勵。



更新單元基本資料

◆ 土地使用分區

本更新單元位於108年10月23日新北府城審字第10819685292號公告「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書」計畫範圍內。住宅區，建蔽率50%，容積率300%。



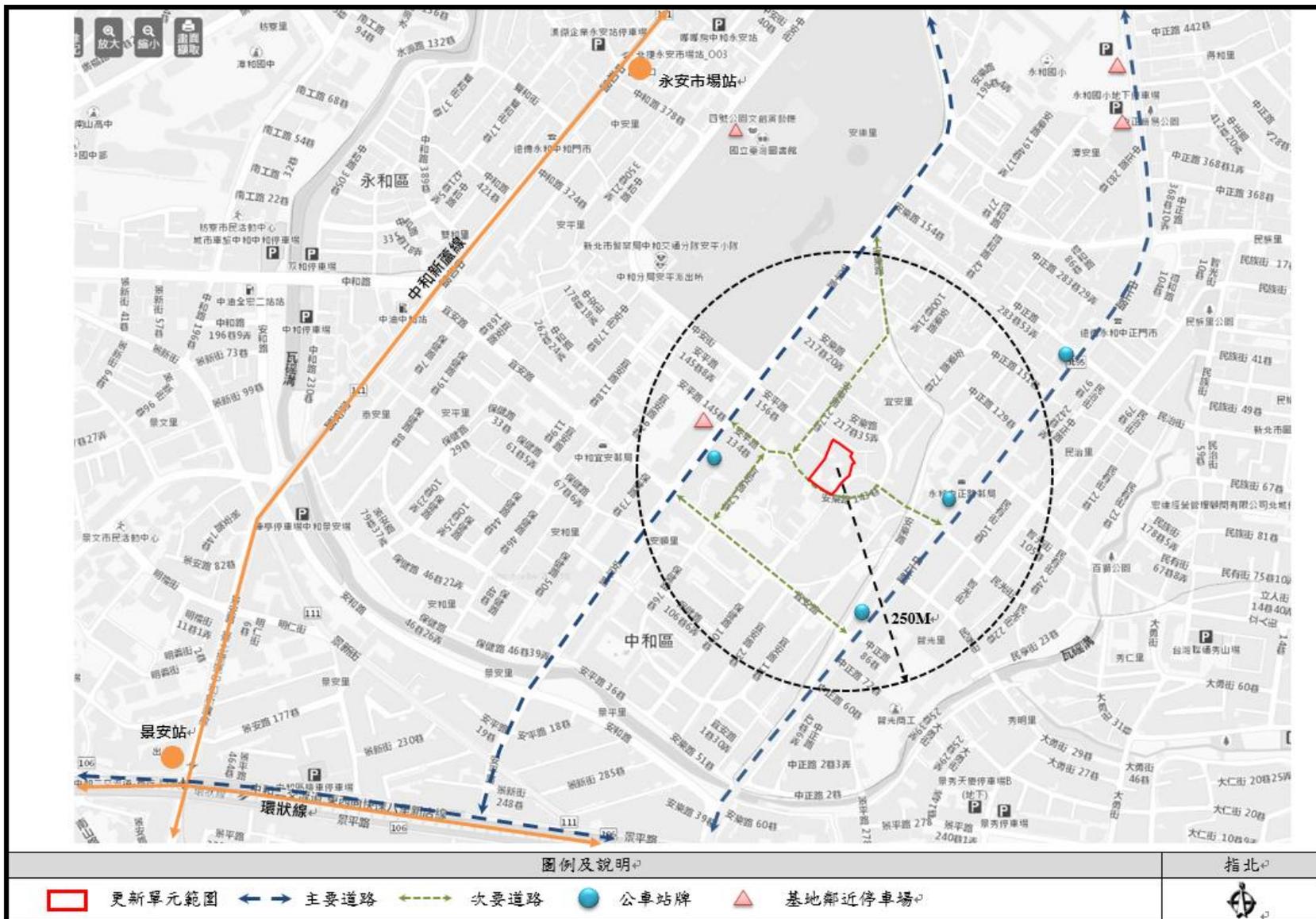
更新單元基本資料

◆ 更新單元公共設施分布示意圖



更新單元基本資料

◆ 更新單元周邊交通系統及大眾運輸系統示意圖



更新單元基本資料

◆事業計畫同意比例

都市更新條例第37條規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

同意比例	土地		合法建物	
	人數(人)	面積(M2)	人數(人)	面積(M2)
全區總面積		2,638.45	1	79.26
私有面積		2,638.45	1	79.26
排除總和	土地面積超過90%，不計算人數	0	0	0
同意總面積		2,461.50	1	79.26
事業計畫報核門檻		93.29% > 80%	100% > 80%	100% > 80%
		2,110.76	1	63.41

處理方式及區段劃分

◆處理方式：

- 本更新單元擬採「重建」方式進行。

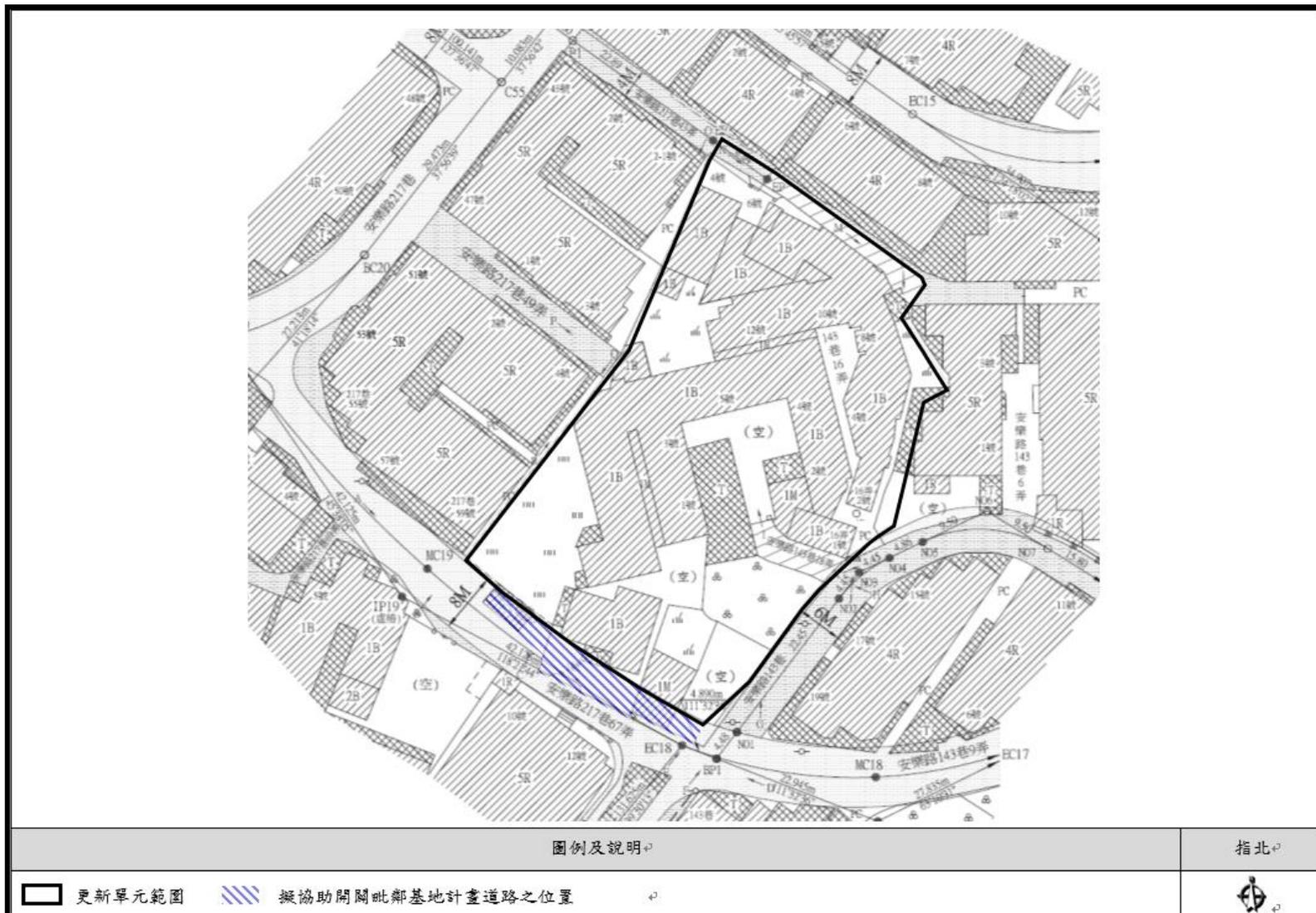
◆區段劃分：

- 本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段。



區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- ◆ 本案區內無公共設施興修或改善計畫，另本案擬協助開闢西南側臨接未開闢完成之計畫道路(安樂路217巷67弄)，並由實施者自行拆遷安置地上建物。



都市更新容積獎勵項目及額度概估

◆ 更新單元面積：2,638.45m²，更新單元基準容積：7,915.35m²。

申請都市更新容積獎勵項目		申請獎勵額度(m ²)	佔基準容積百分比(%)
中央都市更新容積獎勵	#6建築物結構安全條件獎勵	633.23 m ²	8.00 %
	#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵 (黃金級)	633.23 m ²	8.00 %
	#12 無障礙環境設計獎勵	237.46 m ²	3.00 %
	#13 耐震設計獎勵	791.54 m ²	10.00 %
	#14 時程獎勵	554.07m ²	7.00%
	小計	2,849.53 m ²	36.00 %
新北市都市更新容積獎勵	#2 建築基地條件及建築物規劃設計	949.84 m ²	12.00 %
	#4 留設無頂蓋街角廣場	161.00 m ²	2.03 %
	小計	1,108.15 m ²	14.00 %
合計		3,957.68 m ²	50.00 %
容積移轉		1,187.30 m ²	15.00 %
總計		5,144.98 m ²	65.00%

註1：本案依據108.5.15公告之『都市更新建築容積獎勵辦法』與108.10.2公告之『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』規定提列申請。

註2：以上為預估申請值，實際獎勵額度應以審議會通過為準。

拆遷安置計畫及實施方式

✓ 實施方式

- 本案都市更新事業以「協議合建」方式實施

✓ 費用分攤

- 由實施者負擔所有費用

✓ 地上物拆遷計畫

- 本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依與實施者協議內容辦理

✓ 合法建築物及舊違章戶之補償與安置

- 本案採協議合建方式辦理，相關之補償與安置依與實施者協議內容辦理

財務規劃構想

◆ 本案依據110.9.8公告之『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』預估提列

總項目	項目	總價 (萬元)
壹、工程費用	一、重建費用	144,380
	二、公共設施費用	—
	三、建築設計費用	3,047
	四、其他費用	—
	工程費用合計	147,427
貳、都市更新費用	一、都市更新規劃委辦費用	723
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	—
	三、地籍整理費用	192
	四、其他必要之費用	—
	都市更新費用合計	915
參、貸款利息		5,933
肆、稅捐		6,598
伍、管理費用		20,960
	總計	181,833

備註：財務計畫相關數值應以事業計畫內容與審議會審議結果為準。

預定實施進度

◆ 本案事業計畫於112年10月報核，預估114年10月事業計畫核准。

項次	項目	月數	時程
2	申請都市更新事業計畫報核	—	112/10
3	都市更新事業計畫審議	24	112/10~114/10
4	都市更新事業計畫核定公告	—	115/4
8	工程施工	42	115/10~119/4
9	申請使用執照	—	119/6

備註：以上為預估時程，未來應以實際進度為準。

重建區段之建築規劃構想

宏宇建築師事務所 莊蕭恩建築師

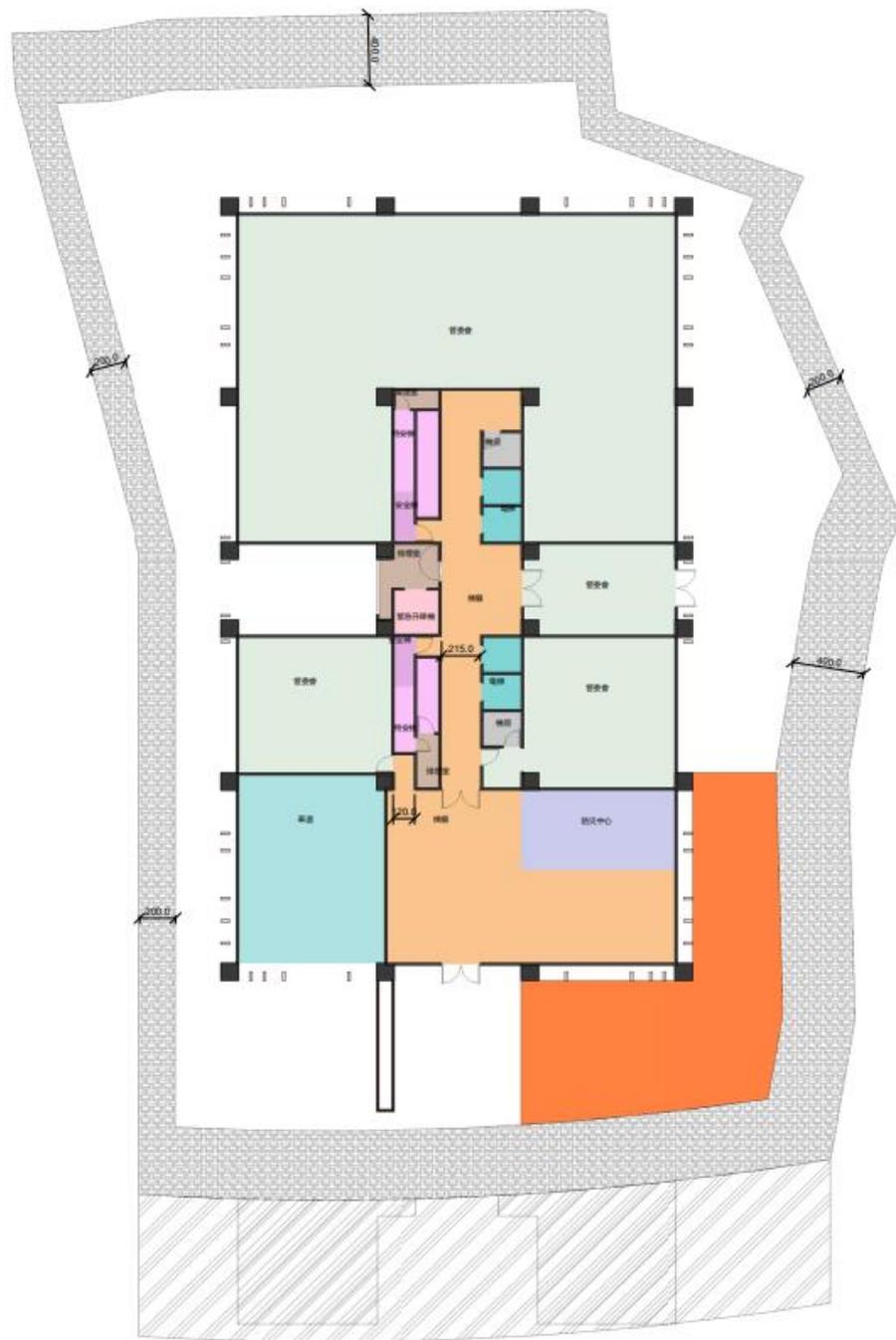
面積計算表

基地地號	中和安平段742、743
所屬細部計畫	變更中和都市計畫
使用分區	住宅區
基地標本面積	2,638.44m ²
實測面積	2,638.44m ²
法定建蔽率	50.00%
法定基準容積	300% * 2,638.44=7,915.32m ²
不適用 開放空間獎勵	0.00m ²
增設停車空間獎勵	0.00m ²
容積移轉獎勵	1,187.30m ²
大規模整體開發獎勵	0.00m ²
時程獎勵	791.53m ²
都市更新獎勵	3,166.13m ²
老舊建築獎勵	0.00m ²
適用 開放空間獎勵	0.00m ²
允建容積	(1,187.3+791.53+3,166.13+7,915.32) = 13,060.28m ²
允建容積率	13,060.28/2,638.44=495%
建築物高度	0.00m
建築物規模	地上21F地下4樓
構造別	SRC

	棟1 樓地板面積						備註
	樓地板面積	使用部分					
		計入容積樓地板面積	梯廳	陽台	安全梯、機電設備空間	停車檢討樓地板面積	
樓層 B4	1,633.38	0	0	0	0	0	樓高3m
樓層 B3	1,632.48	0	0	0	0	0	樓高3m
樓層 B2	1,632.48	0	0	0	0	0	樓高3m
樓層 B1	1,620.43	0	0	0	0	0	樓高3.4m
小計	6,518.77	0	0	0	0	0	
樓層 1	995.768	116.238	196.915	0	691.463	898.052	樓高4.2m
樓層 2	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 3	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 4	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 5	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 6	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 7	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 8	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 9	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 10	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 11	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 12	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 13	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 14	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 15	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 16	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 17	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 18	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 19	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 20	745.139	619.384	35.305	73.916	90.45	740.013	樓高3.45m
樓層 21	758.339	632.584	35.305	73.512	90.45	753.213	樓高3.45m
小計	15,911.75	12,517.12	903.015	1,477.92	2,500.46	15,711.51	
樓層 R1	127.911	0	0	0	0	0	樓高3m
小計	127.911	0	0	0	0	0	
合計	22,558.43	12,517.12	903.015	1,477.92	2,500.46	15,711.51	

允建15%安全梯機室面積	((13,060.28-0)=13,060.28) * 15%=1,959.042m ²
實設	2,500.463-1,959.042=541.421m ² →計入容積!
地下室免計容積檢討	(汽車216輛*40m ² =8,640m ²)+(機車193輛*4m ² =772m ²)+(建築面積=995.39m ²)=10,407.39m ² ≥(停車空間+車道=6,607.264m ²)→OK
容積面積檢討	12,517.118+541.421=13,058.539m ² ≤ 13,060.28→OK! (餘1.741m ²)
建築面積	995.39m ²
實設空地面積	2,638.44-995.39=1,643.05m ²
法規樓地板面積與實設空地之比較	法定空地=2,638.44 * (1-50%)=1,319.22m ² →13,060.28/1,319.22=9.9 < 15 →OK
騎樓面積	0m ²
建蔽率檢討	(995.39/2,638.44) * 100%→37.726% ≤ 50%→OK
設計容積檢討	13,058.539/2,638.44=494.934% ≤ 495%→OK
開挖率檢討	實設1,633/2,638.44 * 100%→61.893% ≤ 62%→OK
總樓地板面積	22,558.433m ²
汽車停車數量檢討	實設216輛 ≥ ((15711.5-500)/150) + 0輛 = 101.41→OK
機車停車數量檢討	
法定工程造價	1.建物22,558.433 * NT\$0/m ² = 0 2.挖方0 * NT\$0/m ² = 0 3.圍牆0 * NT\$0/m ² = 0 4.水溝0 * NT\$0/m ² = 0 5.總計0

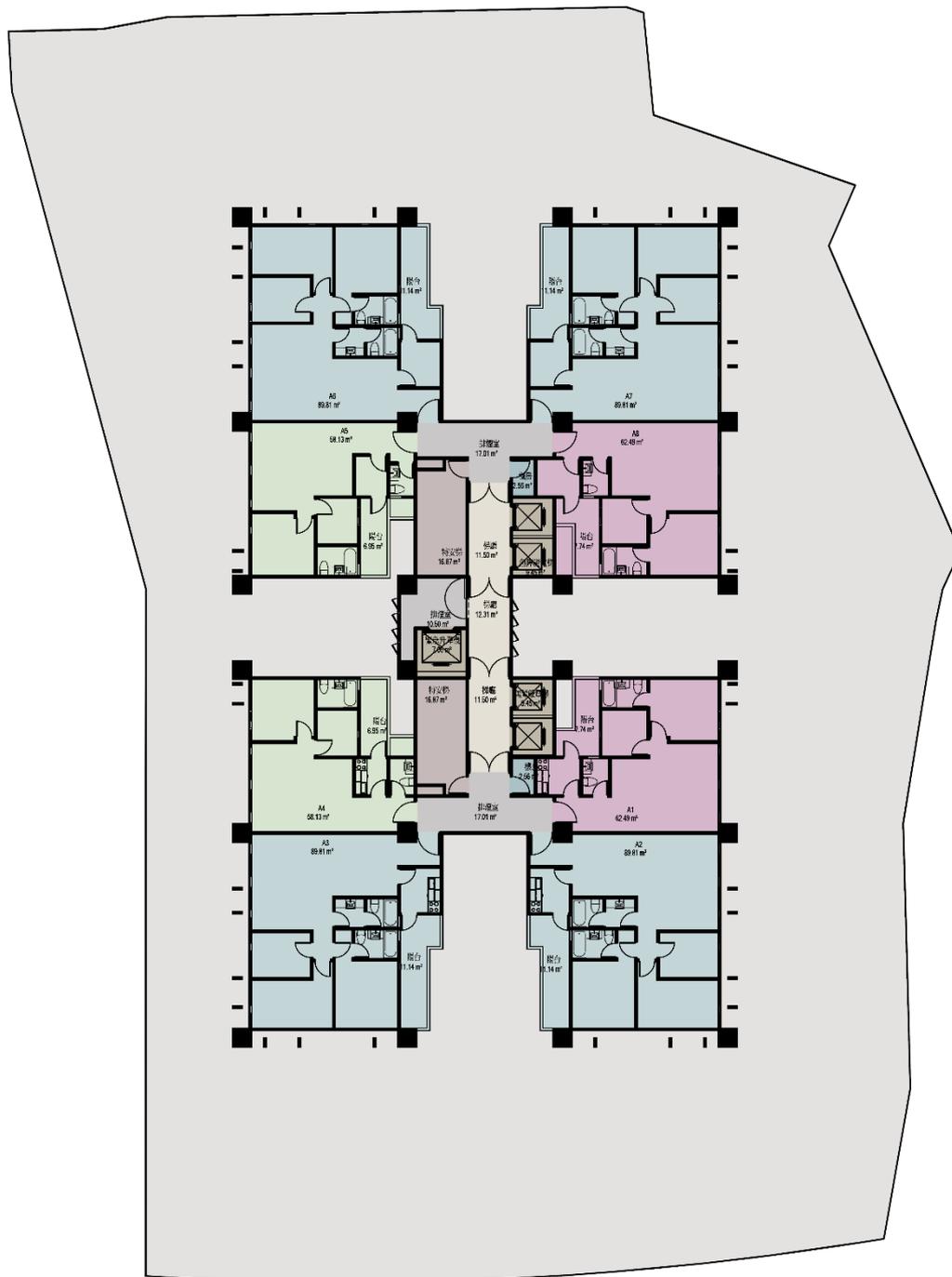
街角廣場及建築退縮示意圖



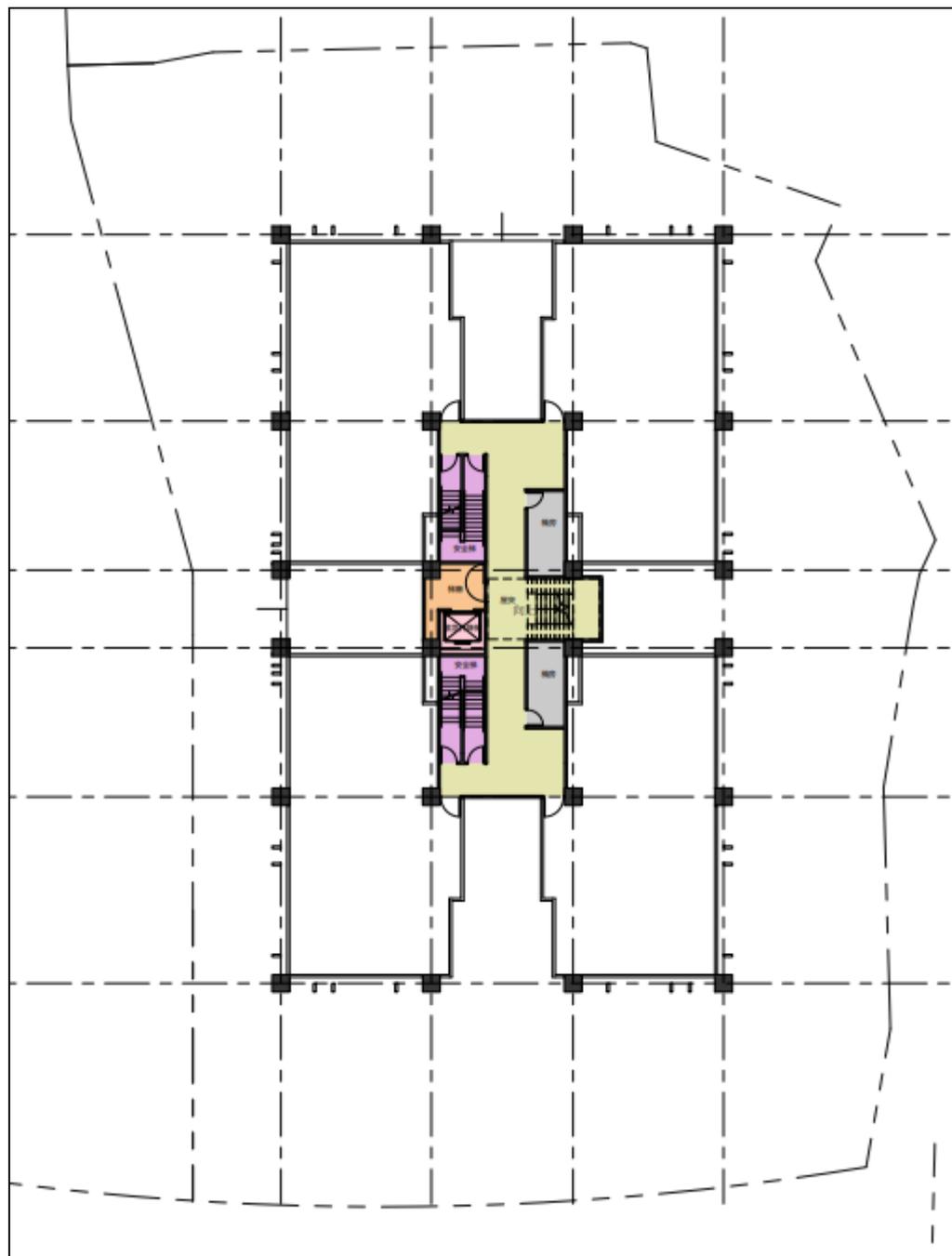
一層平面圖



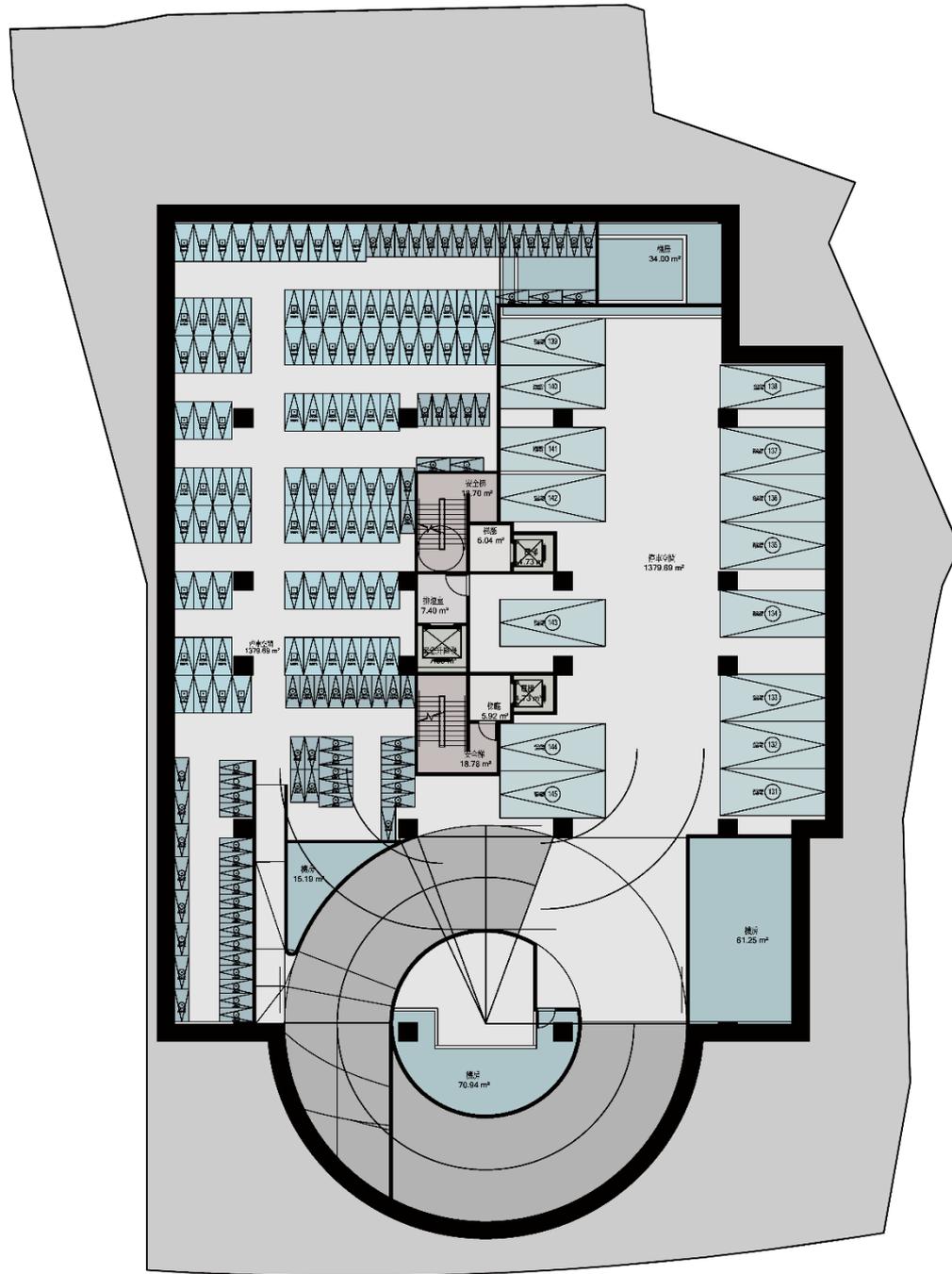
標準層平面圖 (二至二十一層)



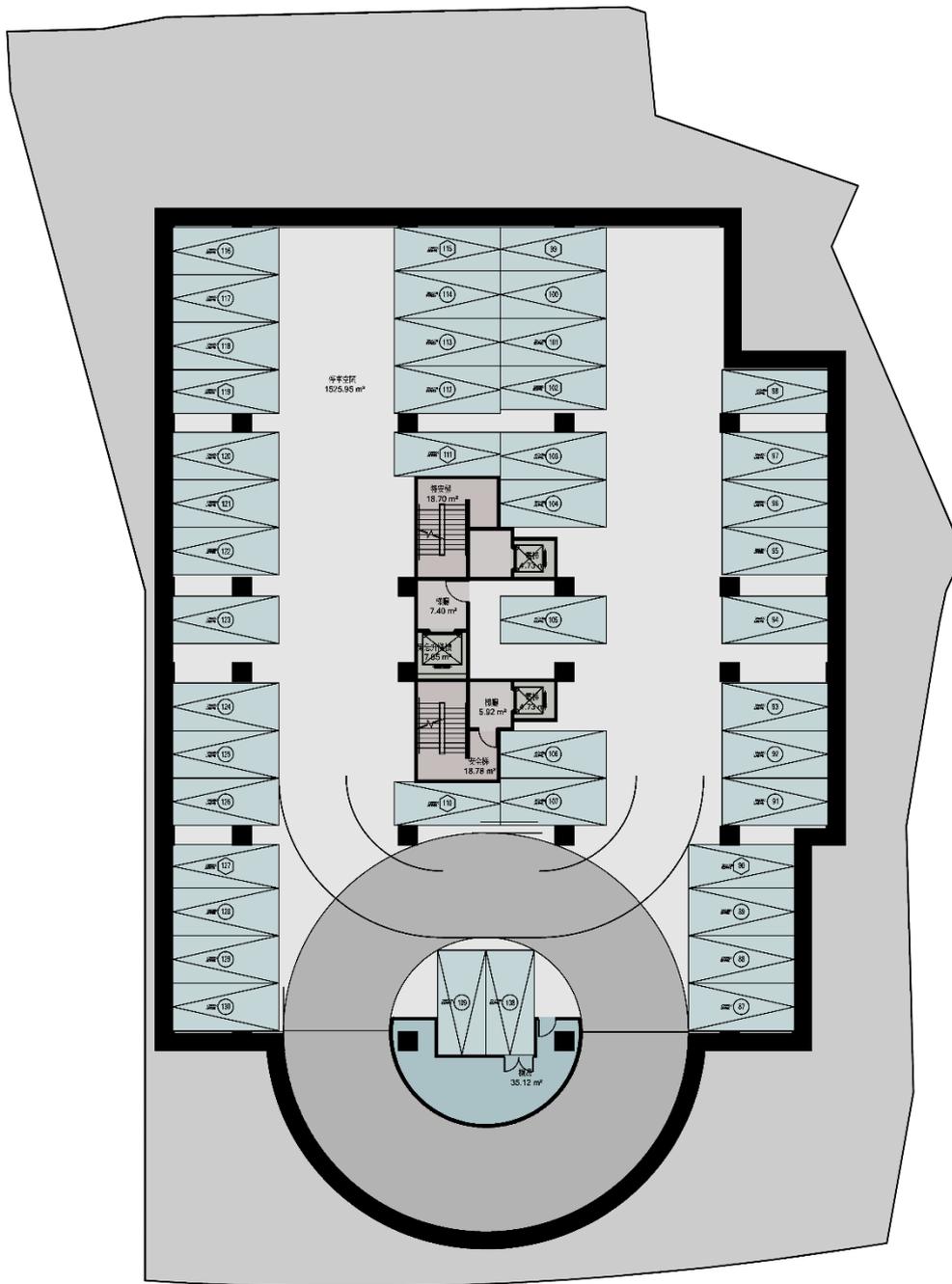
屋突一層平面圖



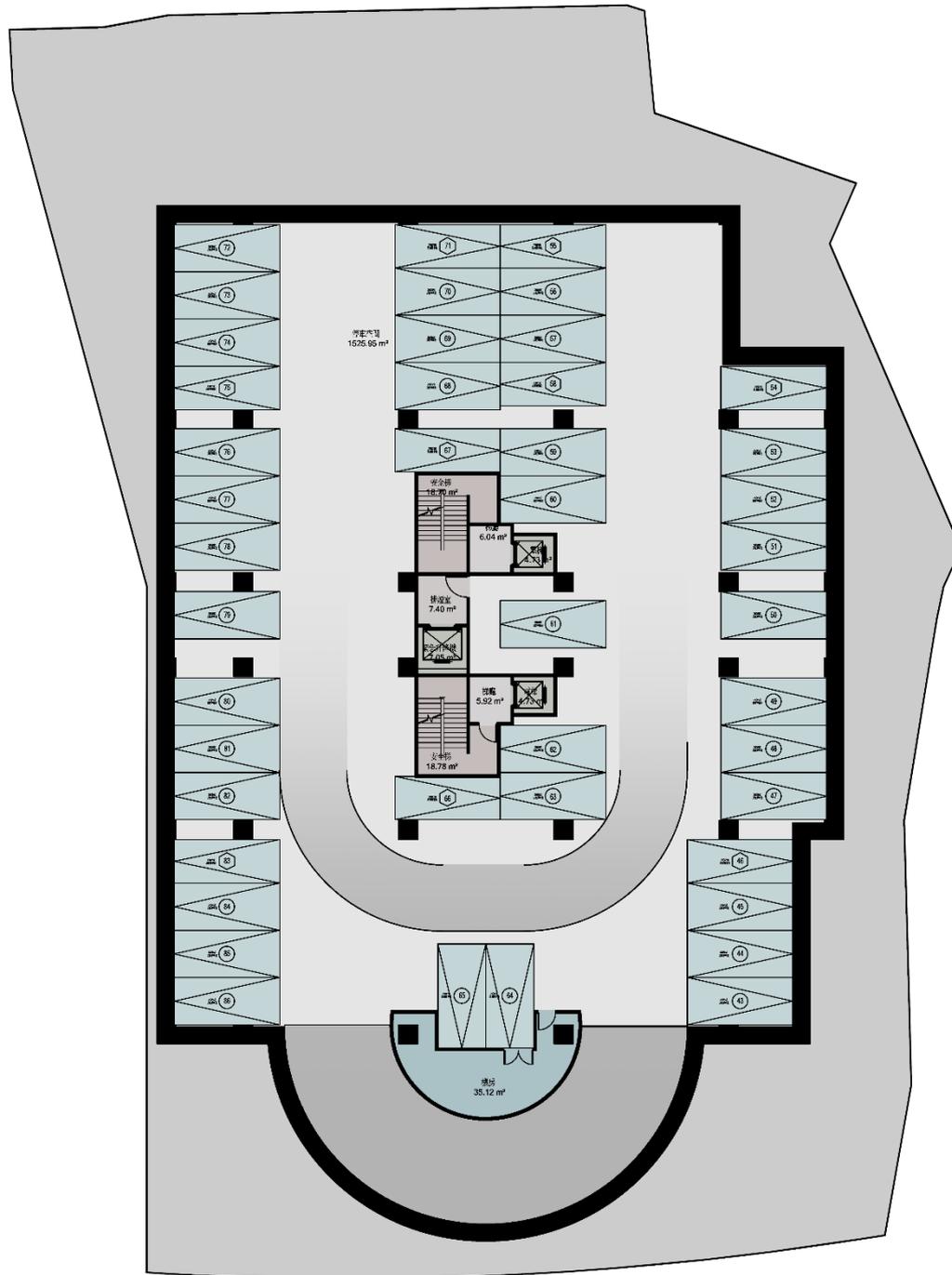
地下一層平面圖



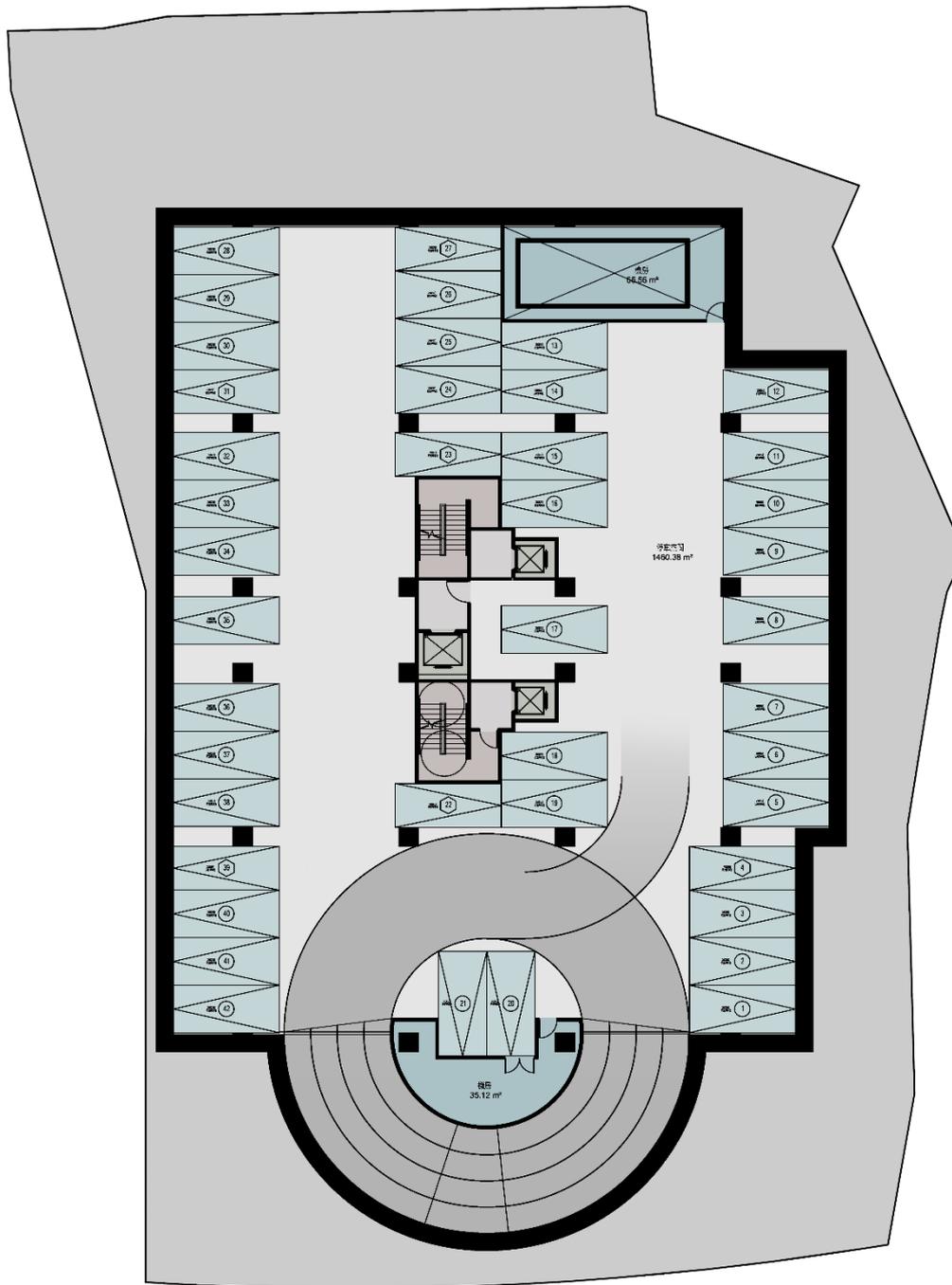
地下二層平面圖



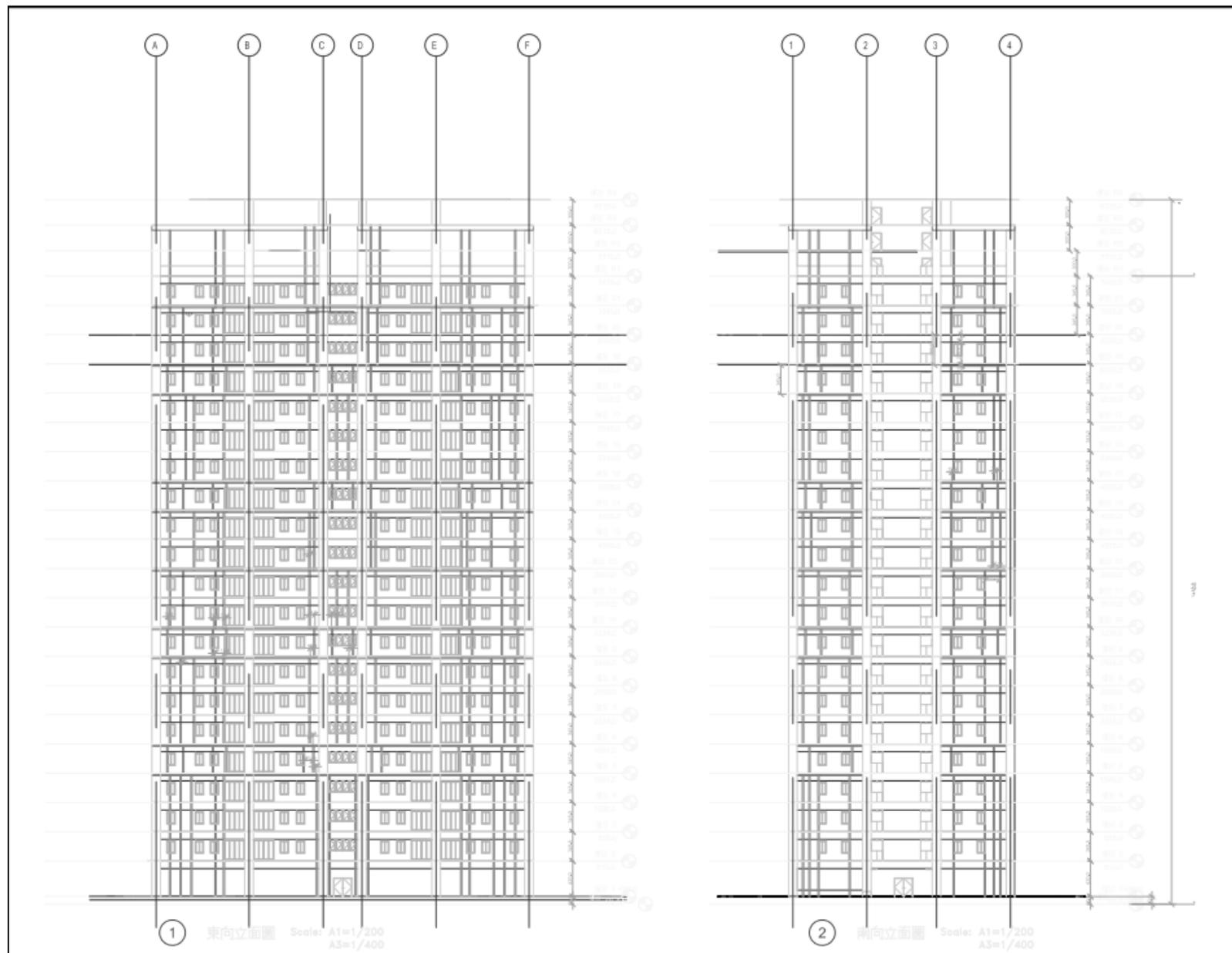
地下三層平面圖



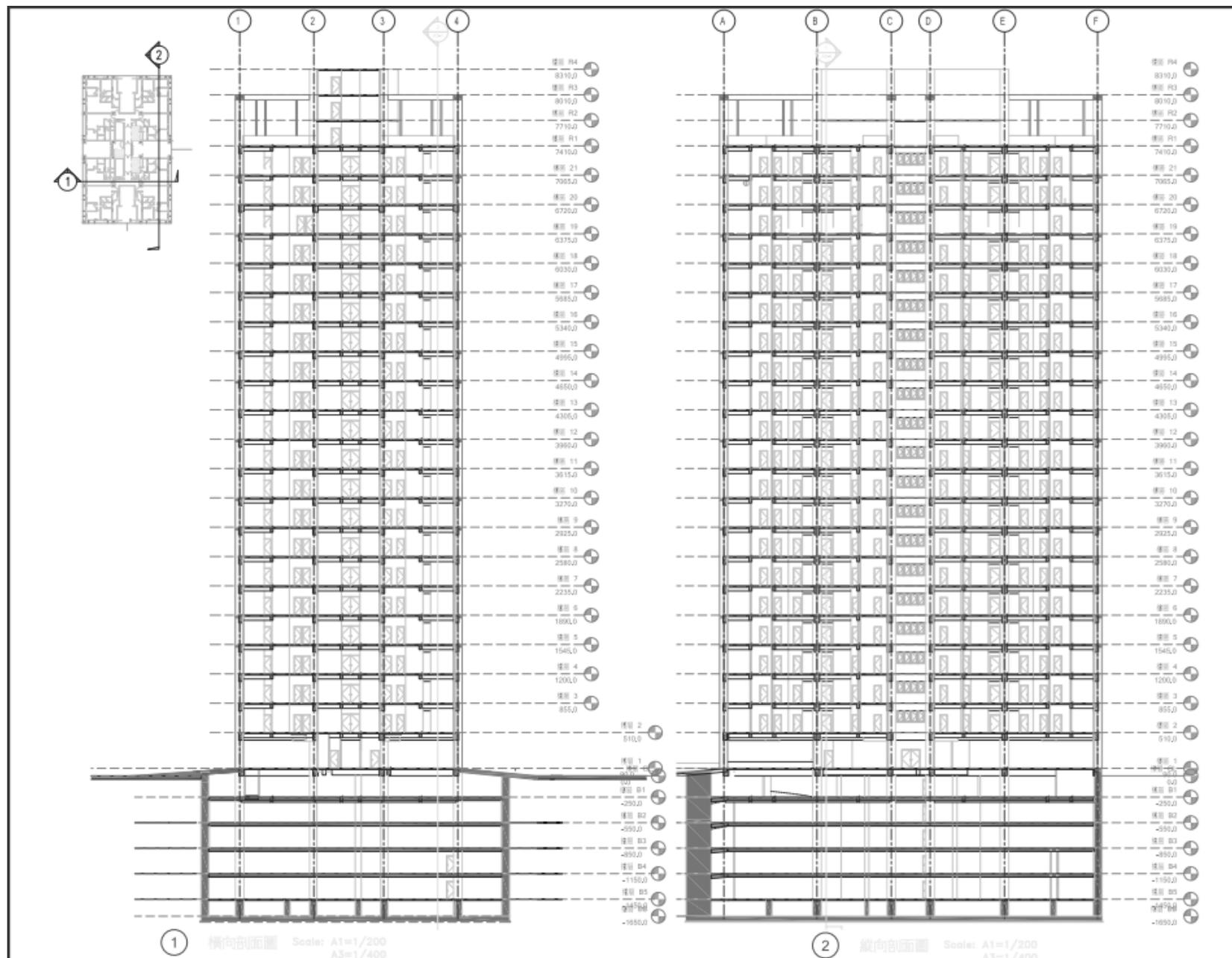
地下四層平面圖



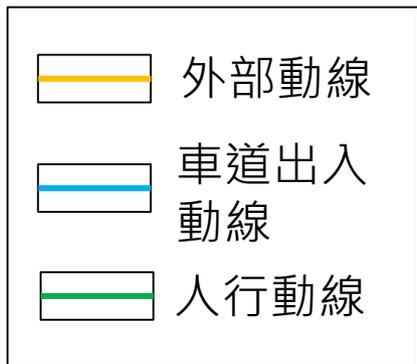
東、南向立面圖



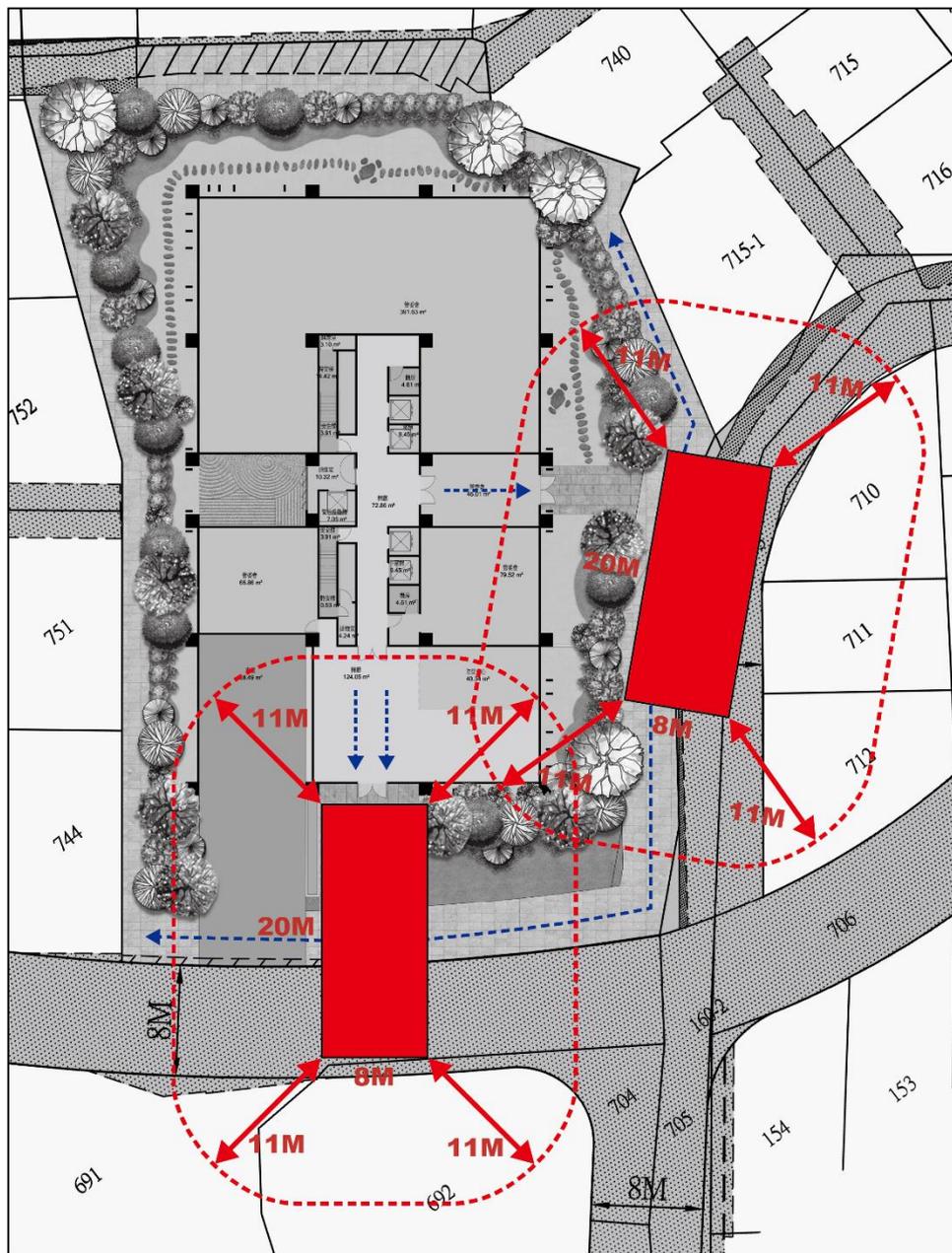
縱、橫向剖面圖



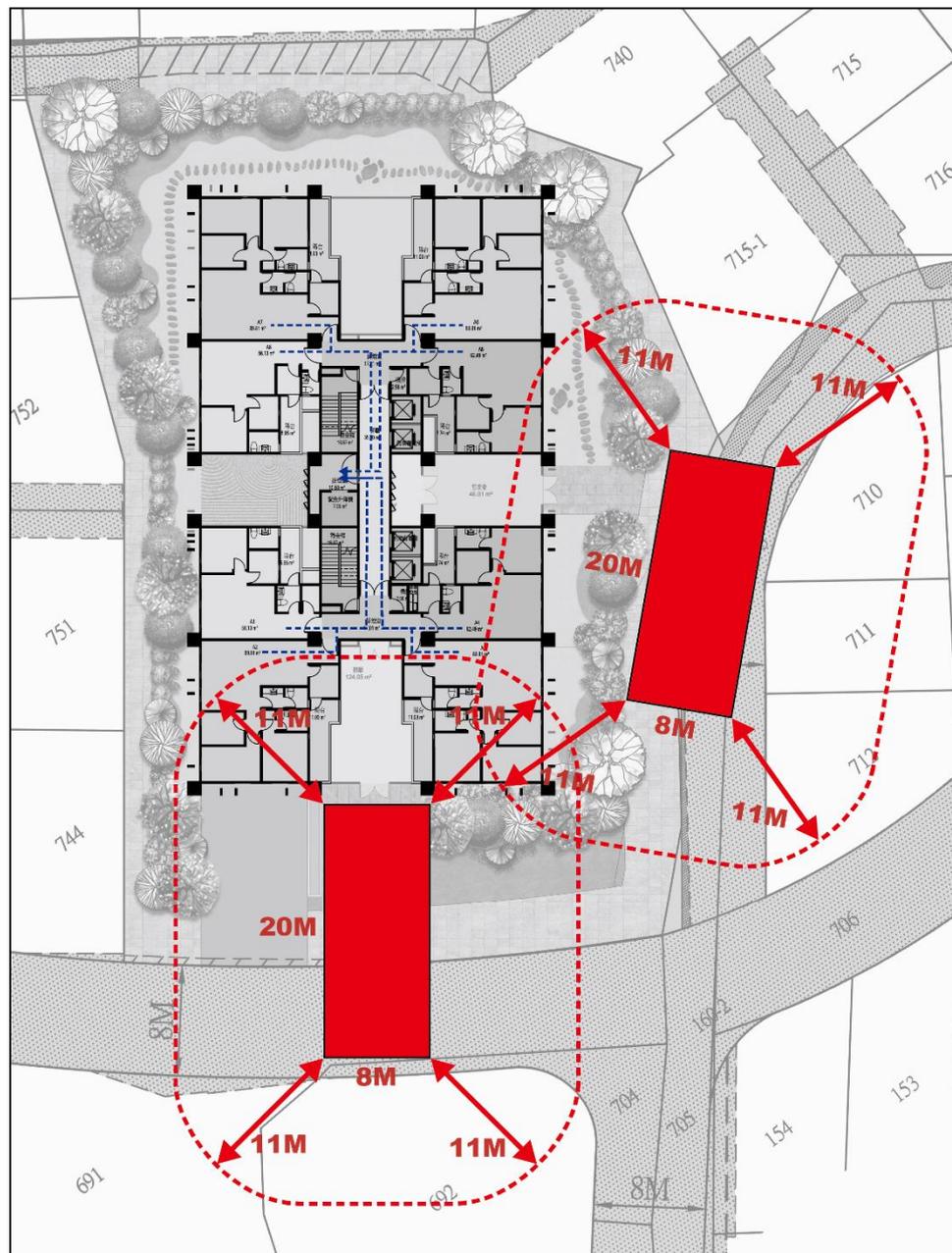
人車動線圖 - 外部空間



消防救災檢討圖 - 一層平面



消防救災檢討圖－標準層平面



視覺景觀模擬圖



簡報結束