

擬訂新北市新莊區立德段35地號等31筆土地 都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實施者：員邦建設開發股份有限公司

都更規劃：城市策略股份有限公司

建築設計：周夢龍建築師事務所

簡志聰建築師事務所

柯智明建築師事務所

115年2月11日

都市更新條例第22條：

經劃定或變更應實施更新之地區，依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元...；其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第37條：

更新地區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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。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。

都市更新條例第44條：

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

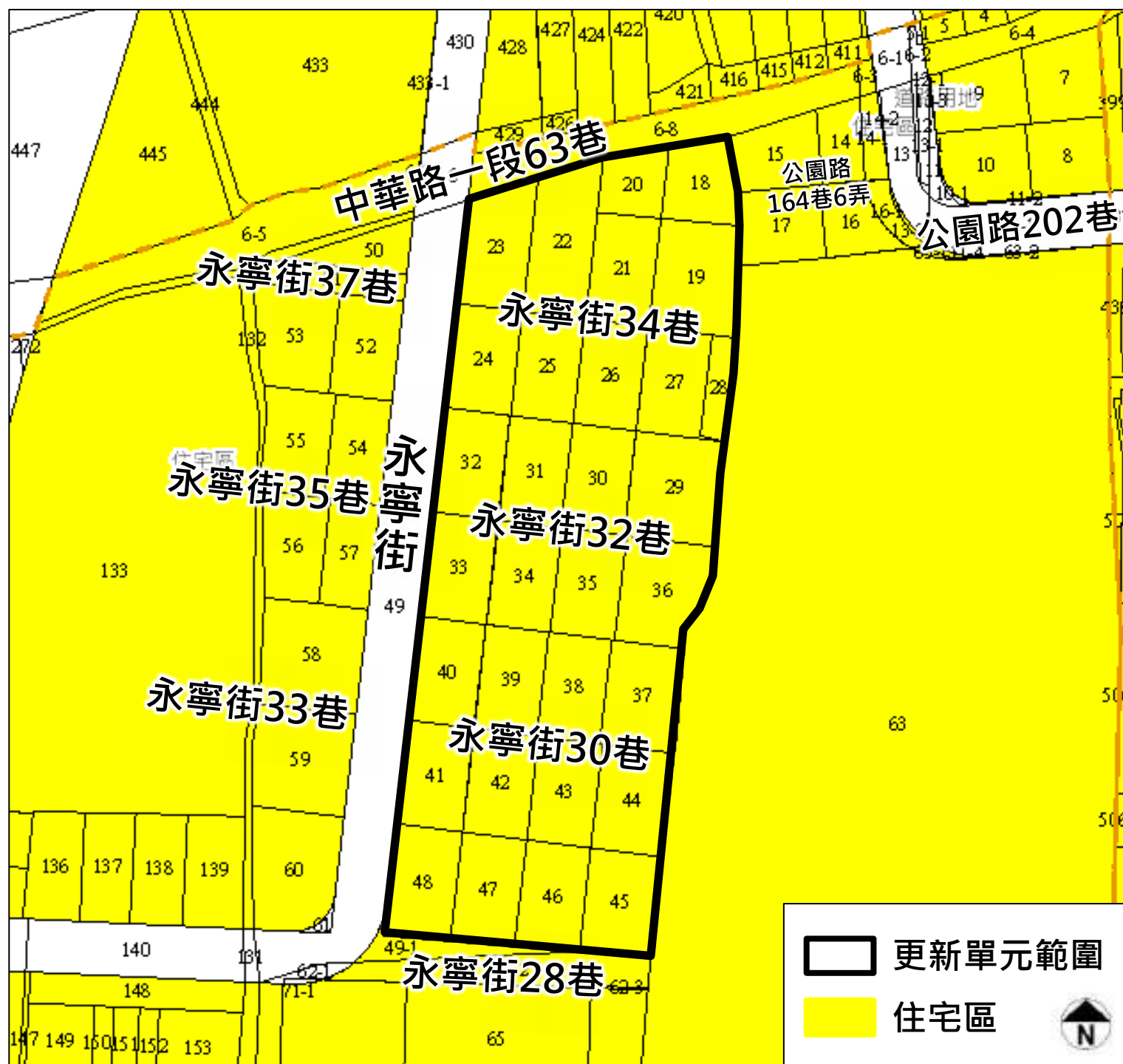
都市更新條例施行細則第8條：

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。前項公聽會之日期及地點，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，並應於專屬或專門網頁周知。

本案位於中華路一段、中華路一段66巷、永寧街、公園路、公園路164巷、公園路202巷、中港路及中正路所圍之街廓範圍內，屬新北市政府於民國105年9月13日公告實施之「變更捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區(復興段452地號土地)」範圍內。

更新單元位置





新北市新莊區立德段35地號等31筆土地，土地總面積為4,975.56m² (約1,505.11坪)。

土地部分

- 所有權人共計143名，均為私有。
- 土地面積為4,975.56m²。

建物部分

- 所有權人共計144名，均為私有。
- 建物面積為10,193.28m²。

使用分區	地號	面積(m ²)	建蔽率	容積率	基準容積(m ²)
住宅區	18、19、20、21、22、23、24、25、 26、27、28、29、30、31、32、33、 34、35、36、37、38、39、40、41、 42、43、44、45、46、47、48	4,975.56	50%	300%	14,926.68
合計	31筆土地	4,975.56			14,926.68

- 本更新單元範圍內計有15棟合法建築物。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、環境不佳的地區。



項目	土地部分		合法建築物部分	
	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)	4,975.56	143	10,193.28	144
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	4,975.56	143	10,193.28	144
排除總和 (c)	65.33	18	150.08	18
計算總和 (B = b-c)	4,910.23	125	10,043.20	126
同意比率 (C/B)	同意比率 > 3/4 (即法定75%)	同意比率 > 3/4 (即法定75%)	同意比率 > 3/4 (即法定75%)	同意比率 > 3/4 (即法定75%)
排除同意比率情事	本案依據都市更新條例第24條規定，排除土地65.33m ² 、18人及合法建築物面積150.08m ² 、18人。			

※ 本案報核時同意比率將符合都市更新條例第37條規定門檻規定。

細部計畫

本更新單元位於新北市政府民國112年12月26日公告實施之「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫

本案無。

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫

本案無。

- 本案範圍內非屬計畫道路之現有巷道(永寧街30巷、永寧街32巷、永寧街34巷)，巷道經整體規劃為可供建築用地，因鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，屬於新北市都市更新審議原則第二十點「巷道全部位於同一更新單元範圍內者及同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者」，予以廢止。



圖例
更新單元範圍
擬申請巷道廢止

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比率(%)
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	7.55
	#13 耐震設計獎勵-取得耐震設計標章	10.00
	#14 時程獎勵	5.00
	#15 基地規模獎勵	10.70
	小計	33.25
地方 (上限20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 3.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。	15.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上	1.89
	小計	16.89
	都市更新容積獎勵 合計	50.14
都市更新容積獎勵 上限		50.00

※ 實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，以「**部分協議合建、部分權利變換**」之方式實施都市更新事業，於原址重建**住宅**。

- 採**協議合建**之土地所有權人，**依協議比率**以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
- 採**權利變換**方式之土地所有權人，**按其權利價值比率**共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

拆遷安置計畫

- 採**協議合建**者：拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

- 採**權利變換**者：

- **地上物拆遷計畫**

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

- **建築物之補償與安置**

拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

依112年8月17日修正公告之「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」計算。

- 共同負擔：本案擬規劃地上22層、地下5層之建築物，構造為5樓以下鋼骨鋼筋混凝土及6樓以上鋼筋混凝土造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	2,700,500,988
		公共及公益設施費用	-
B	申請容積獎勵相關費用		32,167,473
C	權利變換費用		191,056,365
D	貸款利息		148,097,861
E	稅捐		89,656,851
F	管理費用【廣告銷售5.90%、人事行政5.5%、風險14%】		799,594,952
H	容積移轉費用		-
G	都市計畫變更負擔費用		-
更新事業總成本			3,961,074,490

- 收益分析：

項目	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	總銷金額(元)
住宅	11,182.55	630,000	7,045,006,500
汽車位	347	2,400,000	832,800,000
銷售總收入			7,877,806,500

- 本案共同負擔比率為 50.28%。

備註：1.本案汽車位總數為347輛，其中7輛為無障礙車位。

2. 實際財務計畫及收益分析結果須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理**不動產開發信託**。

維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份負責保固 15 年。
- 二、防水部分保固 1 年。
- 三、固定建材設備部分保固 1 年。
- 四、公共設施之機械設備移交予管委會後保固 1 年。
- 五、以上4項保固若係因土地與建物所有權人使用、維護不當或裝潢破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因社區管委會未善盡管理維護之責或因天災地變不可抗力等非可歸責於乙方之事由而毀損者，不適用之。

效益評估

* 對於所有權人、政府、實施者、周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
整體環境	開放空間	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道，另留設街角廣場
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	現代化設計，提升整體都市景觀品質

- 採協議合建之土地所有權人，依協議合建內容為準。
- 採權利變換方式之土地所有權人，依下列原則辦理：
 1. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
 2. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為限，如受配人實選配價值與應選配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補，若超出應分配權利價值110%以上者，須先與實施者達成協議後方可選配。
 3. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - (1)申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
 4. 公開抽籤
 - (1)如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
 - (2)依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
 5. 若應分配未達最小分配價值單元者，除與實施者達成領取權利金協議，以領取更新前權利價值做為現金補償費用辦理。

總更新時程預估需4.5年
(權變計畫核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	116/03
2	申請權利變換計畫報核	12	116/07~117/06
3	權利變換計畫核定公告	1	117/07
4	申請拆除及建造執照	3	117/08~117/10
5	改良物殘餘價值補償	2	117/08~117/09
6	申請更新期間稅捐減免	1	118/01
7	土地補償金發放作業	2	117/08~117/09
8	地上物騰空拆除	3	117/11~118/01
9	工程施工	34	118/02~120/11
10	申請使用執照	2	120/12~121/01
11	送水送電	1	121/02
12	申請測量	1	121/03
13	釐正圖冊	1	121/04
14	接管	1	121/05
15	計算及找補差額價金	1	121/06
16	產權登記	3	121/07~121/09
17	申請更新後稅捐減免	1	121/10
18	更新成果備查	3	121/11~122/01

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

擬訂新北市新莊區立德段35地號等31筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____員邦建設開發股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市新莊區立德段35地號等31筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
- 採權利變換方式實施：
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 - 預估本人更新後分配之權利價值比率：____%。
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 - 預估權利變換分配比率：____%。
 - 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地	段	
	小	段	
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
共有部分	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D		
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：○○○ 以上雙框線內資訊如有錯誤不具
 統一編號：A123456789 (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)
 聯絡地址：新北市0000000 簽署印 統一編號：
 聯絡電話：0200000000 簽署人印 聯絡電話：
 中 華 民 國 115 年 ○ 月 ○ 日

- 注意事項：
- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新莊區立德段35地號等31筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 - 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 - 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
 - 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 - 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
 - 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

需簽名及用印，各項欄位及日期均須填寫。

■ 依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

■ 注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新莊區立德段35地號等31筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

實施者基本資料

- 實施者：員邦建設開發股份有限公司
- 代表人：郭人豪
- 資本總額：120,000,000元
- 營業項目：

H701010 住宅及大樓開發租售業	I401010 一般廣告服務業
H701060 新市鎮、新社區開發業	I503010 景觀、室內設計業
H701070 區段徵收及市地重劃代辦業	IZ15010 市場研究及民意調查業
H701080 都市更新重建業	F111090 建材批發業
H701090 都市更新整建維護業	F211010 建材零售業
H703090 不動產買賣業	F301020 超級市場業
H703100 不動產租賃業	F401010 國際貿易業
H703110 老人住宅業	H701040 特定專業區開發業
E801010 室內裝潢業	ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

- 五年內實績：

案名
員邦徊
位置
新北市淡水區
推案時間
興建中



實施者聯絡資訊

實施者：員邦建設開發股份有限公司

- 地址：新北市新莊區新北大道三段3號10樓
- 電話：(02)8522-5579#1806、#1804
- 聯絡人：陳勝家、王蒂緯
- 更新案專屬網站：<https://yuanbang.tw/renewal>

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

- 地址：臺北市松山區八德路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
- 法令園地網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw>

重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

周夢龍建築師事務所
簡志聰建築師事務所
柯智明建築師事務所

規劃分析表

基地面積	4,975.56m ²			
使用分區	住宅區			
法定建蔽率	50%	實設建蔽率	33.77%	
法定建築面積	2,487.78m ²	實設建築面積	1,680.42m ²	
基準容積	14,926.68m ² (300%)	允建容積樓地板	22,390.02m ² (450%)	
都更獎勵	7,463.34m ² (基容*50%)			
實設總樓地板	43,888.03m ²	實設容積樓地板	22,359.01m ² (449.38%)	
法定開挖率	61%	實設開挖率	60.98%	
法定開挖面積	3,035.09m ²	實設開挖面積	3,034.03m ²	
建築高度	1+1夾FL	2.8+3.2+0.3M	<ul style="list-style-type: none"> • 地上22層 : 81.90 M • 地下5層 : 15.60 M • 筏基(預估) : 3.20 M • 預估開挖 : 18.80 M 	<ul style="list-style-type: none"> • 1F(夾層別墅) = 14戶 • 2F = 16戶 • 3F-14F=16*12=192戶 • 15F-22F=16* 8=128戶 • 總計=350戶
	2-22FL	3.60 M		
	R1~R3FL	共 9.00 M		
	B1FL	3.60 M		
	B2-B5FL	3.00 M		
	筏基	3.20 M		
停車規劃	法定機車350輛(都更) 法定汽車182輛(土管)	車戶比	實設機車位 : 350輛/350戶 = 100% 實設汽車位 : 347輛/350戶 = 99%	

■ 本表僅供參考，實際以定案規劃為準



← - - - - - → 人行動線
← - - - - - → 汽機車動線

■ 本圖僅供參考，實際圖面以定案規劃為準

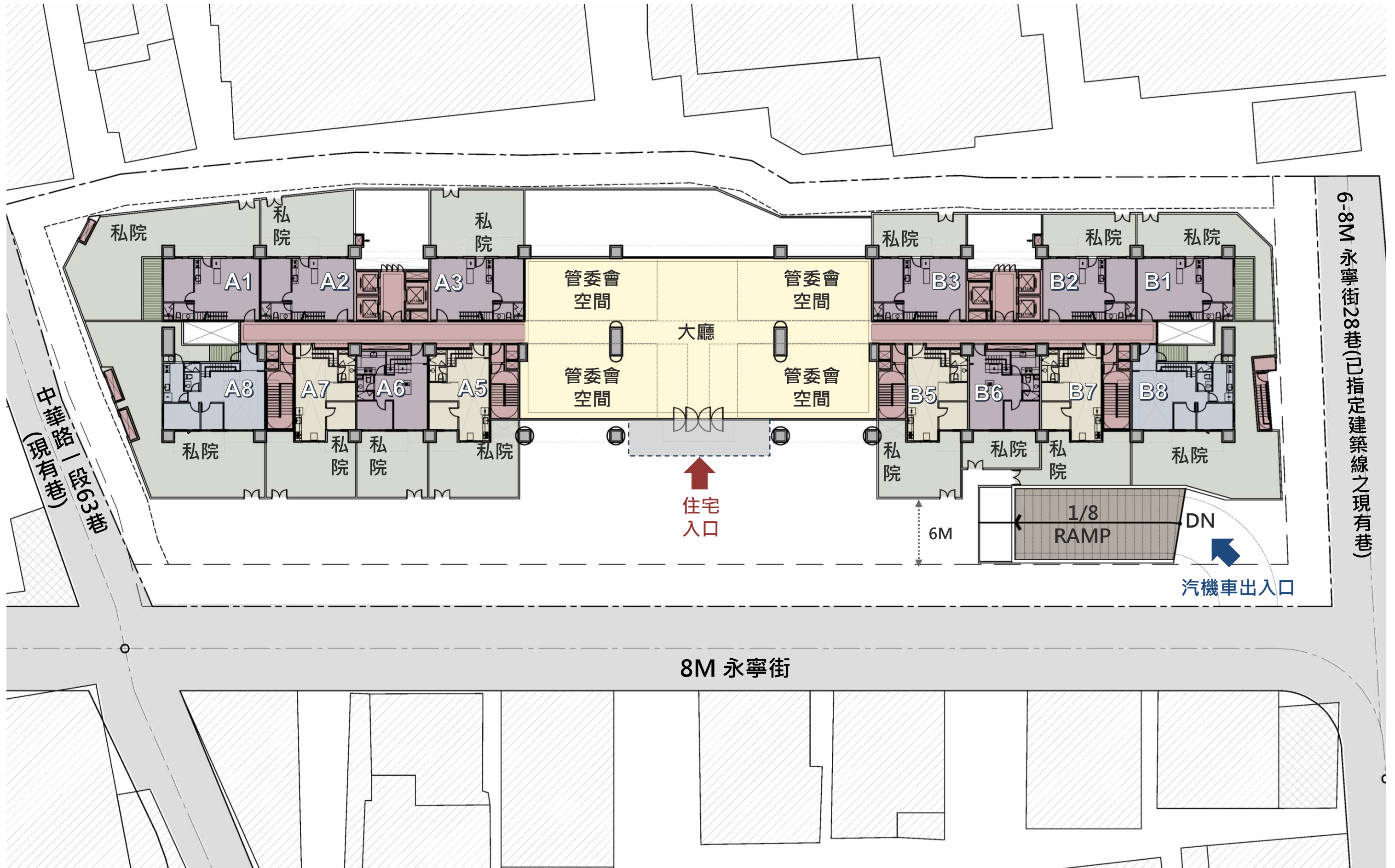


■ 本圖僅供參考，實際圖面以定案規劃為準

- ← - - - - - → 救災避難動線
- ← - - - - - → 雲梯車救災車動線
- 緊急昇降機特安梯



■ 本圖僅供參考，實際圖面以定案規劃為準



一層夾層平面圖





三至十五層平面圖



十六層平面圖



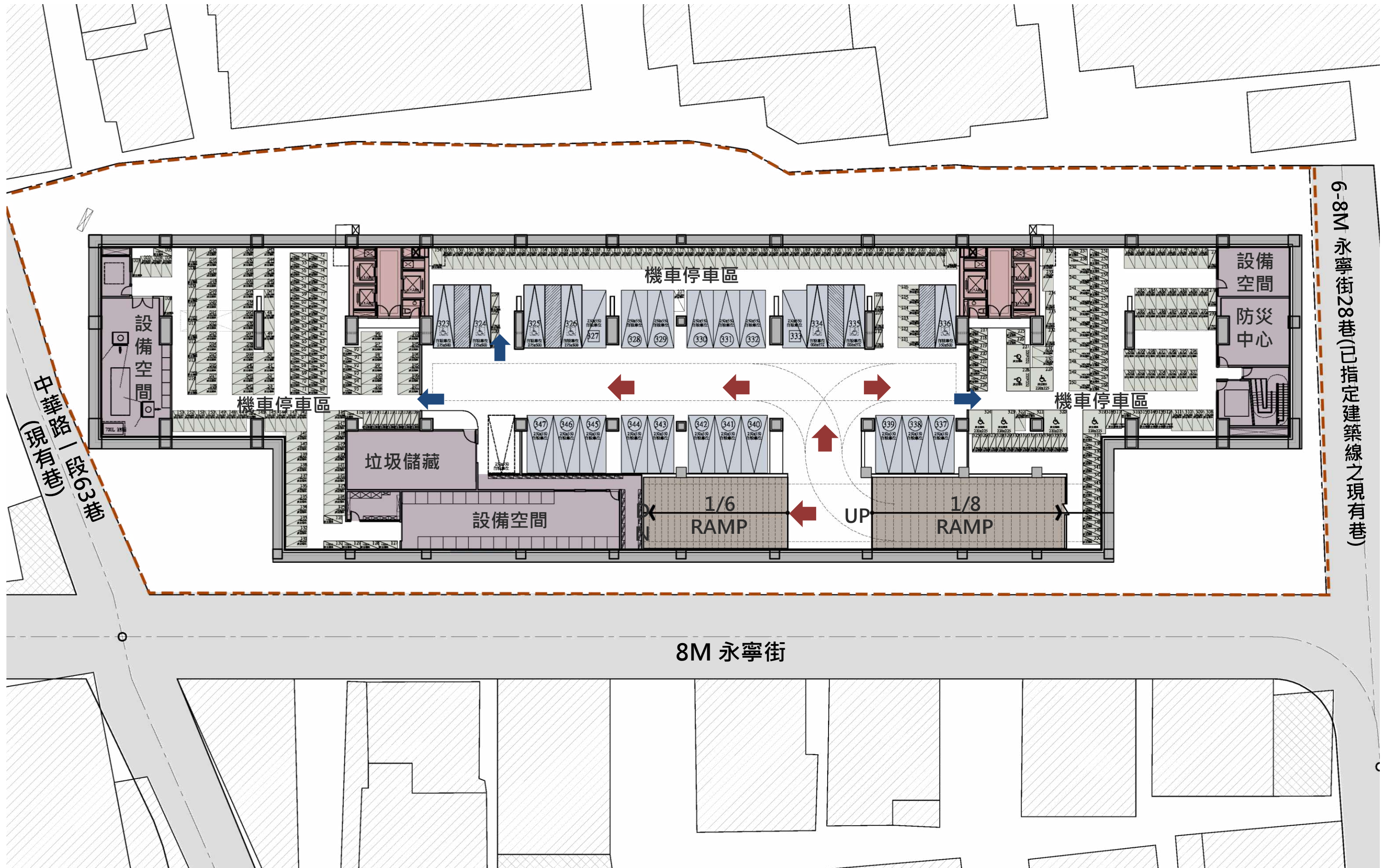


十八至二十二層平面圖





地下一層平面圖



地下二層平面圖



地下三層平面圖



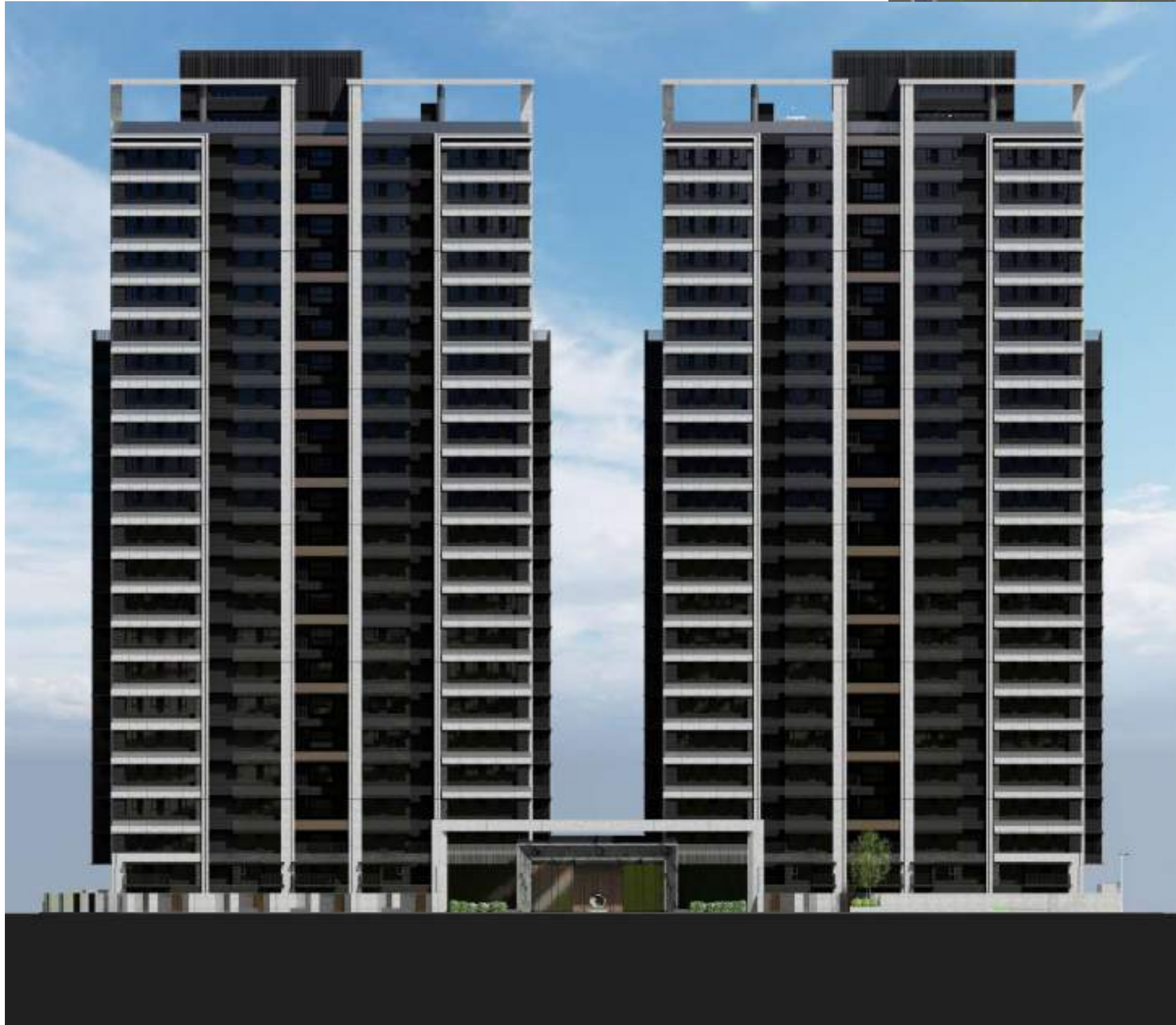
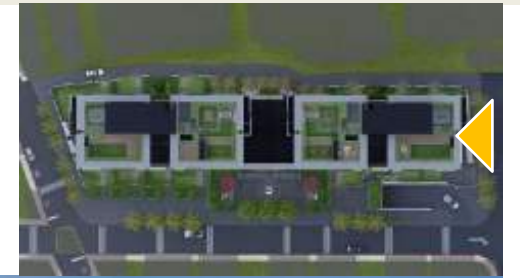
地下四層平面圖



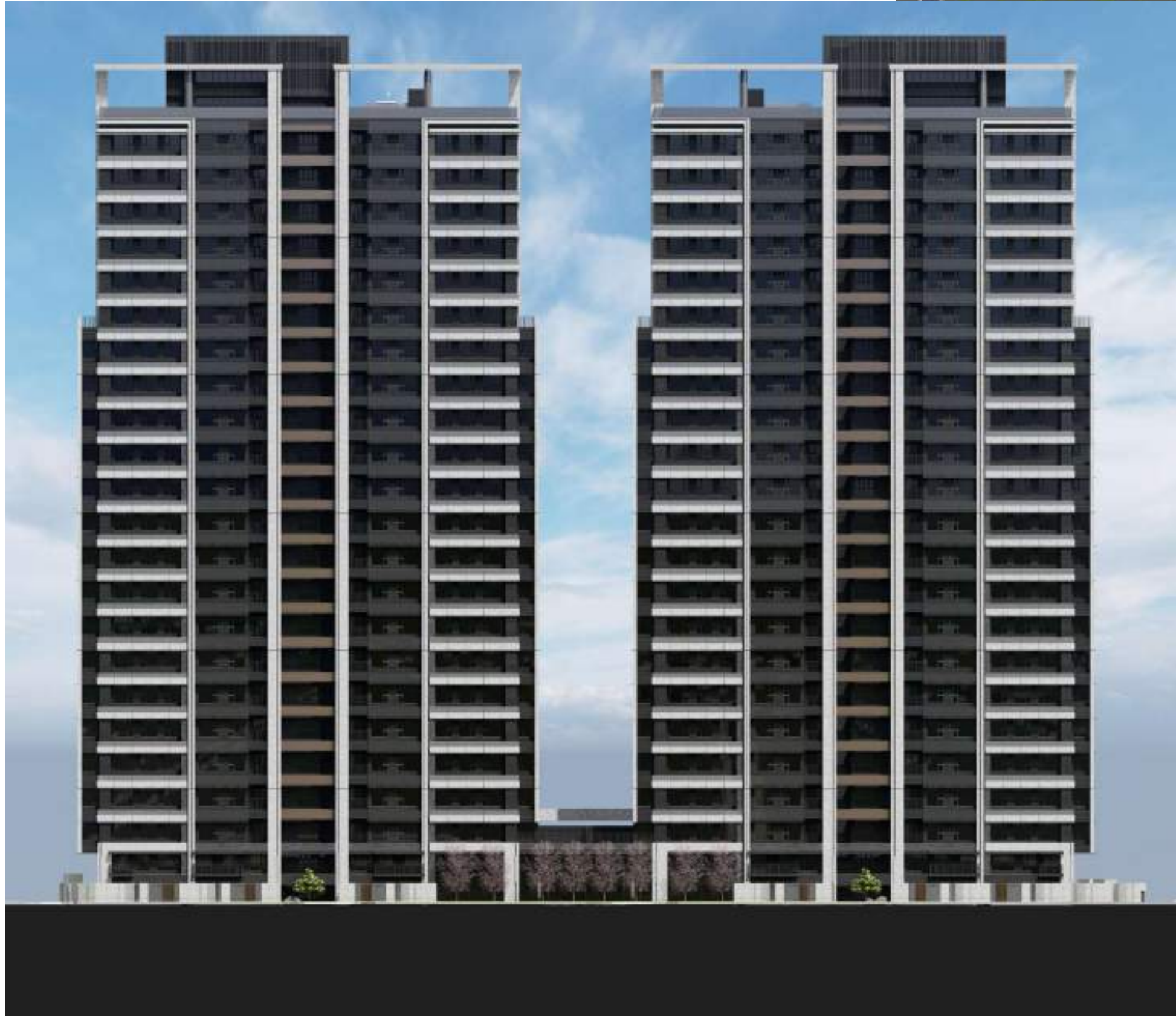
地下五層平面圖



西向、南向立面圖



東向、北向立面圖





■ 本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準



■ 本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準

簡報結束