

擬訂新北市新店區順安段475地號等36筆(原27)筆土地都市更新事業計畫案



第3次公聽會 簡報

實施者：德府建設股份有限公司

建築設計：劉致錚建築師事務所

規劃單位：城宇國際顧問有限公司

112.09.06.

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

會議程序

◆ 來賓介紹

主管機關：新北市政府都市更新處代表

學者專家：黃宏順 委員

地方代表：信義里 林木己 里長

◆ 公聽會簡報說明

◆ 綜合討論與意見交流

辦理歷程

- ◆ 110.06.29 自辦事業計畫公聽會
- ◆ 110.07.01 事業計畫報核
- ◆ 110.12.21 鄰地協調會
- ◆ 111.04.11 更新單元範圍諮詢會
- ◆ 112.02.21 更新單元範圍諮詢會
- ◆ 112.06.20 範圍變更說明會
- ◆ 112.07.12 自辦事業計畫公聽會(第2次)
依據110年9月8日修正發布之「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」既有案件適用說明辦理。
- ◆ 112.09.06 自辦事業計畫公聽會(第3次)
依據112年8月17日修正發布之「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」第4點辦理。

一、辦理緣起與法令依據

◆ 辦理緣起

- 現況建物多為四層樓老舊公寓，屋齡多超過40年，耐震不足，周邊巷道狹窄，消災安全堪慮，亟需辦理都更重建。

◆ 法令依據

- 本案依「都市更新條例」第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，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。

■ 刊登新聞紙(登報)

112年8月23日、112年8月24日、112年8月25日於太平洋日報連續刊登3日。

■ 會議公告

112年8月25日於當地里辦公處公布欄及更新單元內張貼公告。

■ 會議通知

112年8月25日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶

■ 公聽會資訊網址

<https://www.defu.com.tw/>

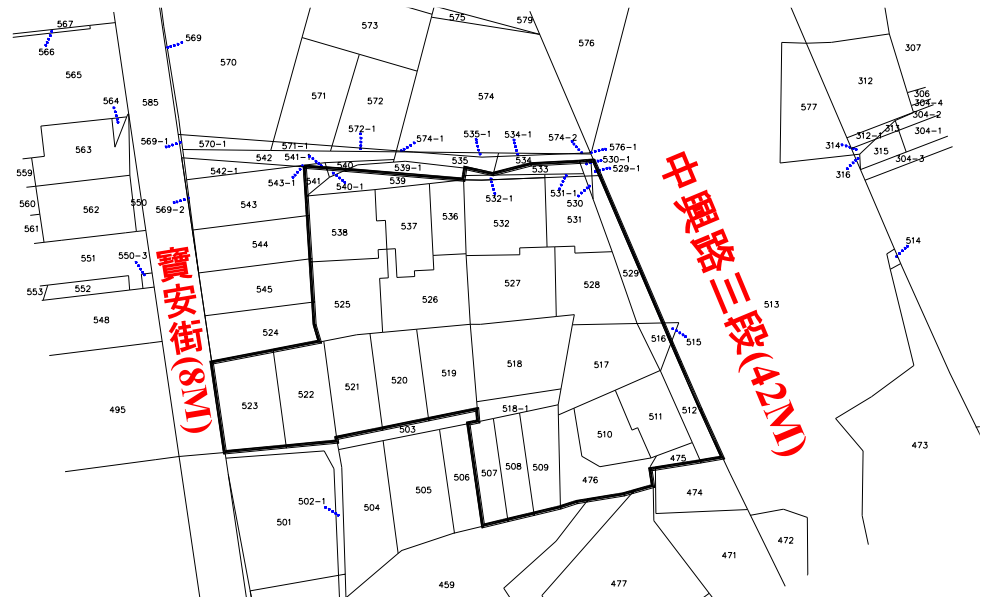
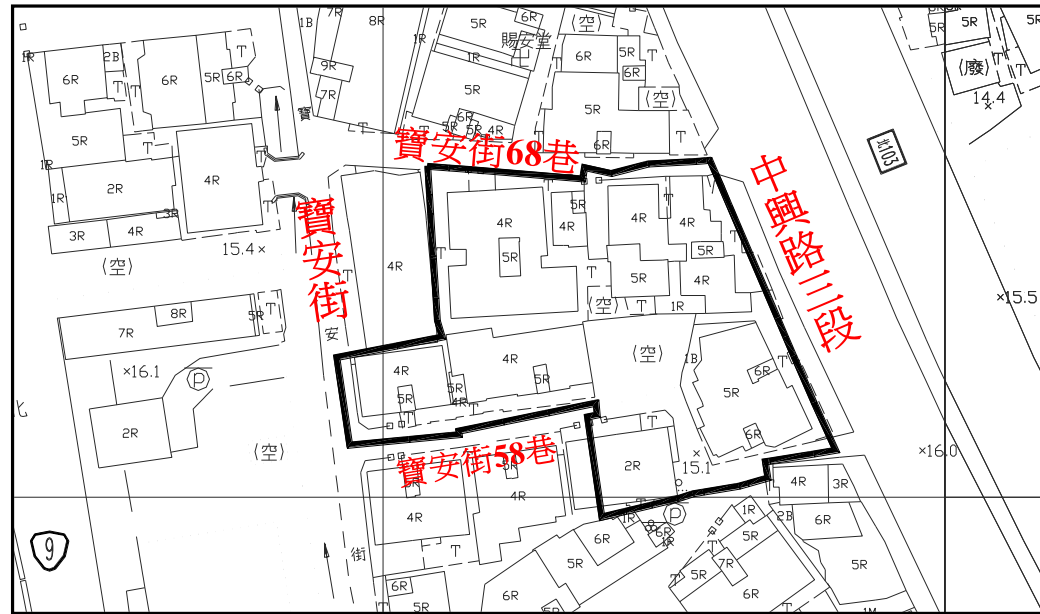
二、計畫範圍

基地位置

- 新北市新店區信義里
- 位於中興路三段(42M)以西、寶安街(8M)以東、寶安街58巷以北、寶安街68巷(4M)以南

基地範圍

- 順安段475地號等36筆土地，面積3,421.29m²



三、實施者：德府建設股份有限公司



德府建設股份有限公司·城德建設股份有限公司

【城德】在建築業深耕25載，深知《家》對每個人的意義，我們嚴格把關每個細節，建造品質保證的房屋，將舒適&安全堅固的房子交給每位想《家》的您~

歷年建案		
中正華廈	新北市新店區中正路	6F/電梯華廈
碧園	新北市新店區環河路	8F/電梯大樓
中興豪邸	新北市新店區中興路一段	8F/電梯大樓
寶元向日葵	新北市新店區寶元路一段	7F/電梯大樓
霞飛大道一期	新北市新店區北新路一段	10F/電梯大樓
霞飛大道二期	新北市新店區北新路一段	20F/電梯大樓
霞飛大道三期	新北市新店區中華路	9F/電梯大樓
華園名廈	新北市新店區中華路	9F/電梯大樓
板橋亞東段	華興.大華街	15F/危老申請中

實施者相關實績



霞飛大道一期(10F)



霞飛大道二期(20F)



華園名廈(9F)



霞飛大道三期(9F)



四、計畫目標

◆ 計畫目標

- 透過都市更新重建，強化地區防災系統，塑造安全、舒適之生活空間，復甦都市機能、增進公共利益、改善居住環境與景觀，促進本區之整體發展。

◆ 更新單元劃定之依據與理由

- 劃定依據：本更新單元劃定依「新北市都更單元劃定基準」規定辦理。
- 劃定理由：本更新單元範圍內之現有建築物，均為老舊之建築物，因此，本更新單元將採用全部拆除重建方式，擬開發為高級住宅大廈，並精心設計景觀庭園，除提供社區住戶休憩娛樂使用，以達到居家公園化。

五、現況分析

◆ 土地及合法建物權屬

- 本更新單元土地及合法建築物均為私有。

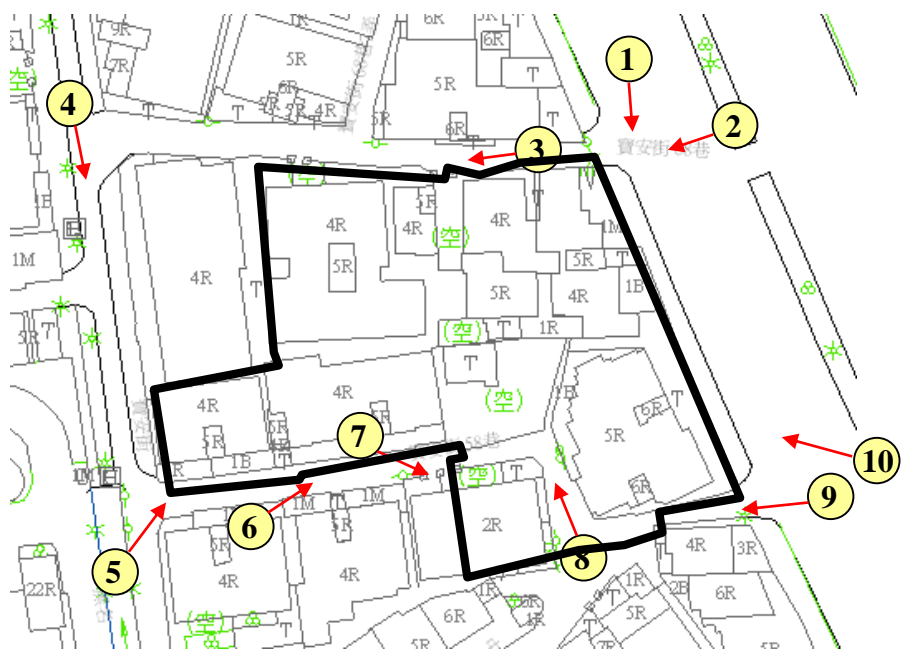
◆ 同意參與都市更新事業比率

- 都市更新條例第37條：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。

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)
同意比例				
全區總和(A)	3,421.29	104	6,380.49	89
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	3,421.29	104	6,380.49	89
排除總合(c)	0	0	0	0
計算總合(B=b-c)	3,421.29	104	6,380.49	89
同意數(C)	2,941.32	86	5,759.42	81
同意比例(%)	85.96%	82.69%	90.27%	91.01%
法定同意比(%) (C/B)	80%	80%	80%	80%

五、現況分析

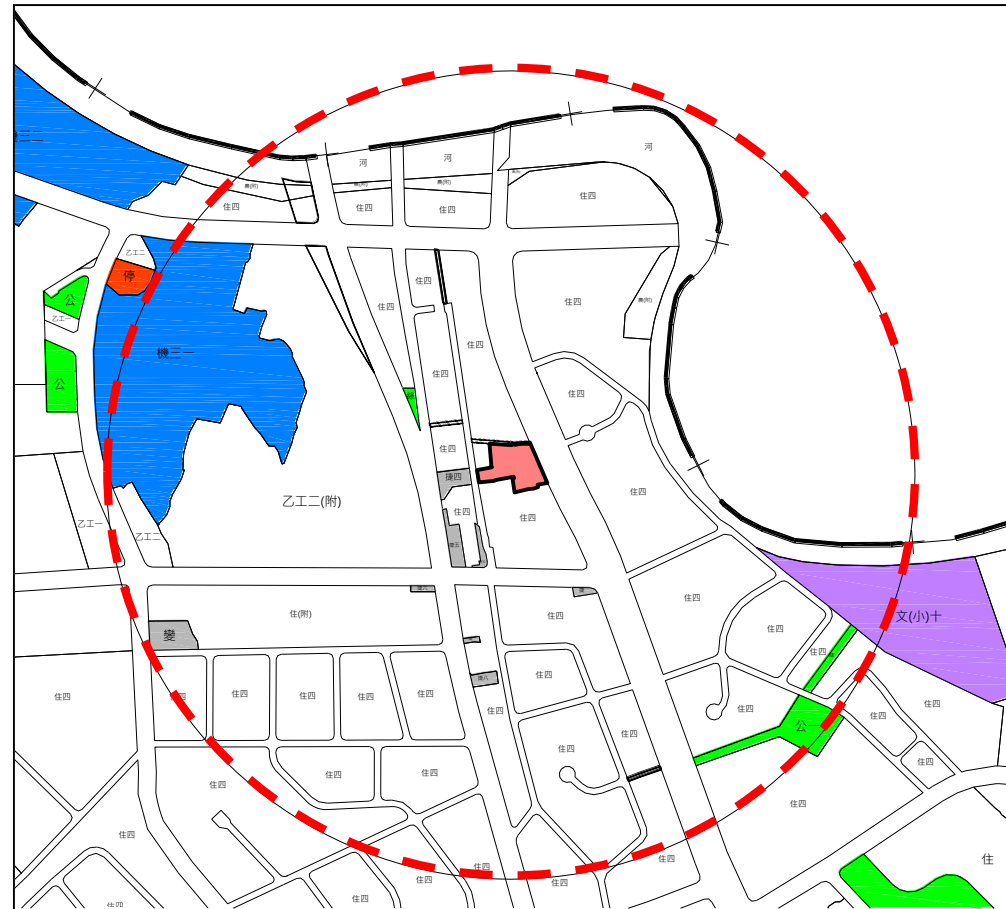
◀ 土地使用及建築物現況



五、現況分析

公共設施現況

- 學校用地
 - 文(小)十
- 公園用地
 - 中興公園
- 捷運用地
 - 捷運大坪林站
- 變電所用地
 - 變電所大豐D/S
- 機關用地
 - 機三一(軍事機關使用)



五、現況分析

交通系統現況

主要道路

- 中興路三段(42M)
- 北新路三段(25M)
- 民權路(22M)
- 復興路(28M)

次要道路

- 寶安街(8M)
- 寶安街68巷(4M)



六、與都市計畫之關係

◆ 都市計畫

➤ 新店都市計畫

◆ 使用分區/強度

- 532、539、540-1、541-1地號，都計不變更

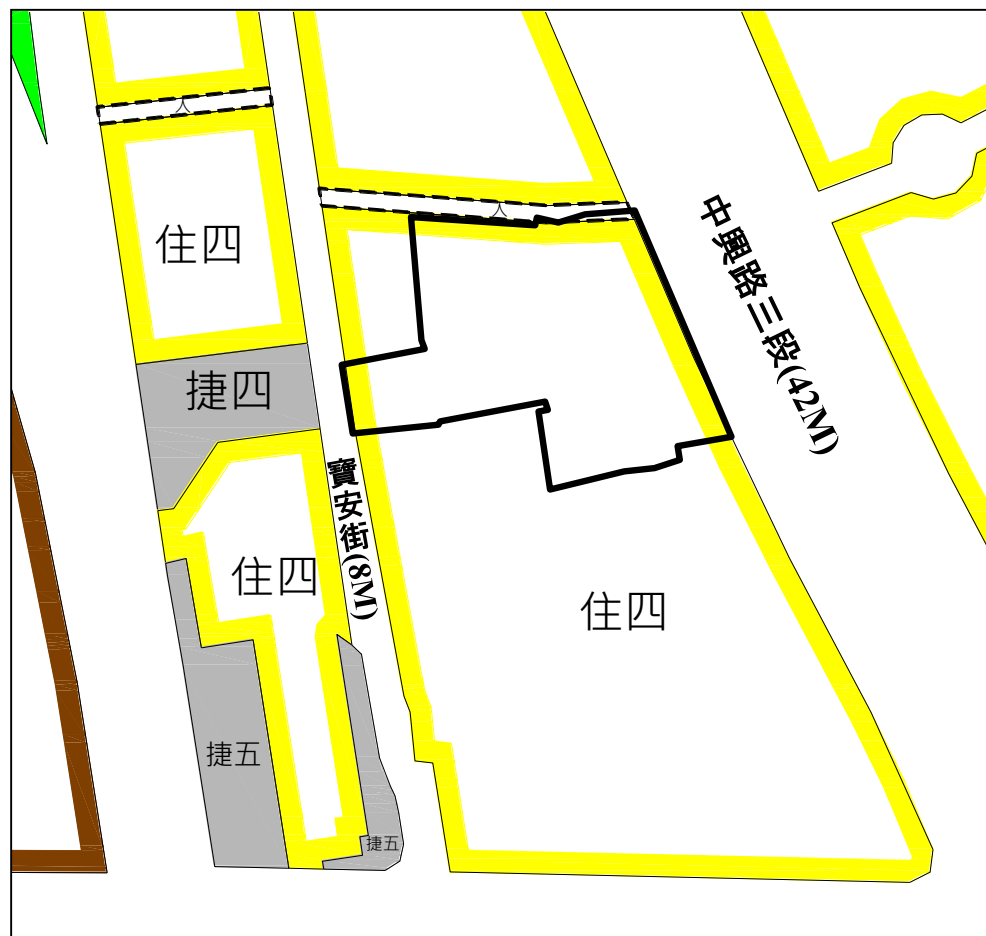
第四種住宅區

- 建蔽率50%
- 容積率300%
- 529-1、530-1、531-1、532-1、533地號
道路用地(46.56m²)

◆ 細部計畫變更(原27筆)

■ 擬申請『都更二箭』

- 都市計畫法新北市施行細則39條之2
- 基準容積加值
- 容積加給後各土地所有權人約可增加8%~10%之價值



六、與都市計畫之關係

◆ 申請資格

- 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。
- 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。
- 三、臨接基地前面道路面寬連續達二十公尺以上。

◆ 加給比例

- 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。
- 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。
- 三、四十公尺以上：百分之二十。

◆ 變更後分區/容積率

- **住四(特2-3)；360%**

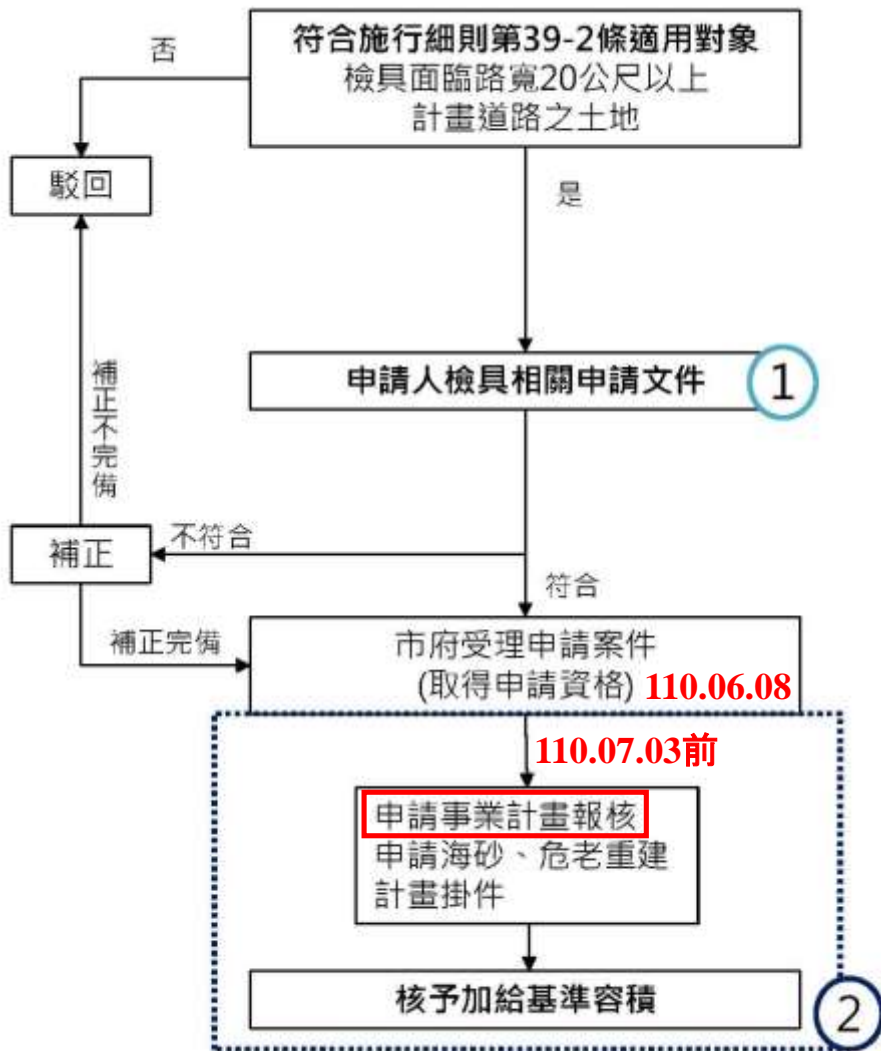


◆ 依下列規定辦理

- 一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。
 - 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。
 - 三、申請期限至中華民國一百一十年七月三日止。
- 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。

六、與都市計畫之關係

◀ 办理流程



508、509、510、511、512、516、517、518、518-1、519、520、521、522、523、525、526、527、528、529、530、531、536、537、538地號等27筆土地，面積合計3,120.83平方公尺，未行敘明。

三、查本案申請基準容積加給之建築基地係位於本市新店區順安段475、476、507、508、509、510、511、512、516、517、518、518-1、519、520、521、522、523、525、526、527、528、529、530、531、536、537、538地號等27筆土地，面積合計3,120.83平方公尺，係屬新店都市計畫之第四種住宅區，基準容積率為300%，建築基地面臨計畫道路寬度達40公尺以上，且臨接基地面前道路面寬連續達54公尺，符合施行細則第39條之2第1、2項基地規模大於2,000平方公尺，面臨路寬達20公尺以上計畫道路，臨接基地面前道路面寬連續達20公尺以上之規定；另查本案建築基地係屬於增額容積適用範圍之住宅區者，故無涉施行細則第39條之2第4項建築率上限應配合調降5%之規定。

四、另查本案已於110年6月8日及110年6月18日分別取得本府衛生局及本府教育局回覆所捐贈之公益設施改採繳交代金之函文，符合施行細則第39條之2第3項第1款規定及110年5月13日修正作業要點第4點規定，請依前開規定於事業計畫核定前完成代金繳納事宜。

五、承上，本案業依施行細則第39條之2及作業要點第4點規定辦理，准予核給加給基準容積之20%，基準容積加給後為360%；

七、處理方式及區段劃分

- ◆ 處理方式
 - 全區拆除重建
- ◆ 區段劃分
 - 全區劃分為「重建區段」

八、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- ◆ 本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

九、整建、保存或維護計畫

- ◆ 本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫

十、申請容積項目及額度

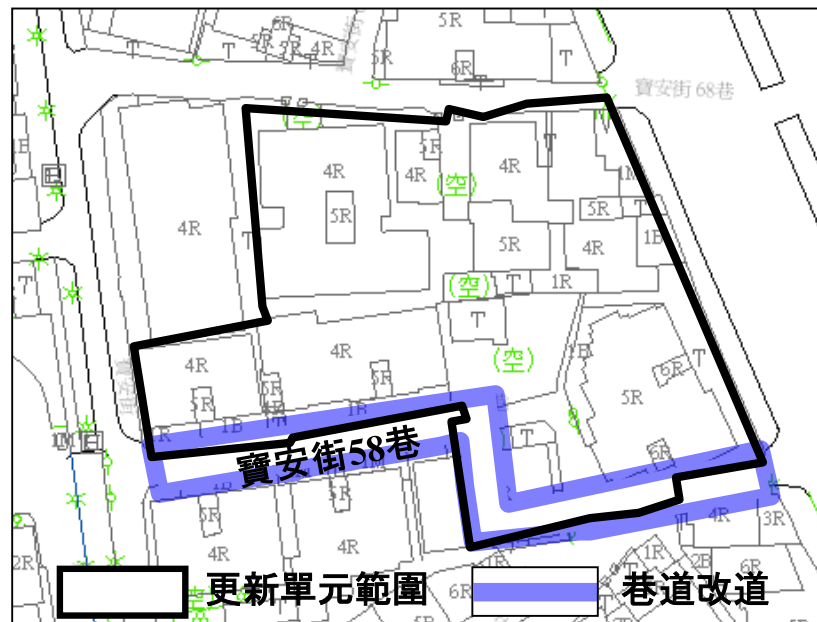
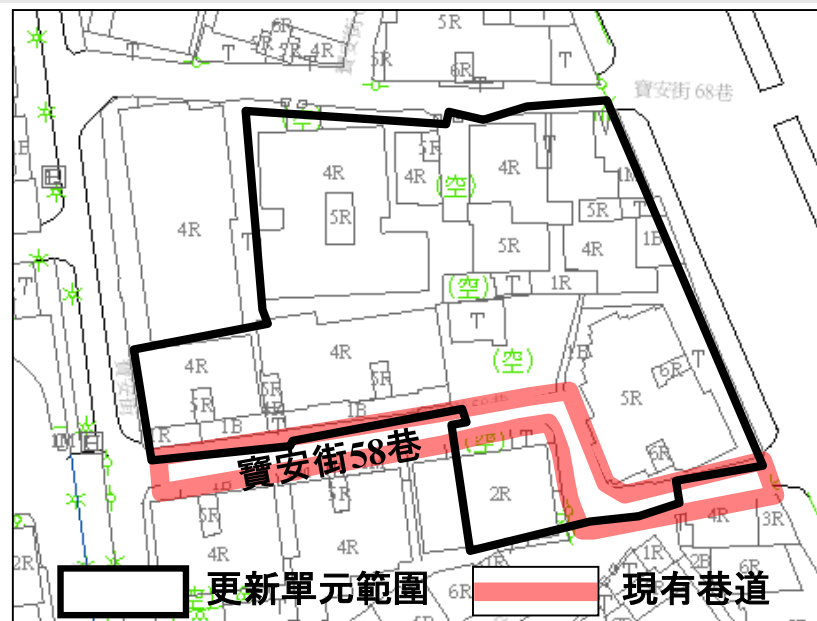
擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		擬申請容積額度 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)
中央容獎項目	#6 結構堪慮建築物	790.90	6.59%
	#10 綠建築	959.73	8%
	#11 智慧建築	719.80	6%
	#13 耐震設計	719.80	6%
	#14 時程	839.76	7%
	#15 規模	743.79	6.20%
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	1,199.66	10%
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	212.75	1.77%
都市更新容獎合計 (A)		6,186.19	51.56%
其他容獎項目 (B)		0	0
容積獎勵額度總計 (A) + (B)		6,186.19	51.56%
容積移轉額度 (C)		206.37	1.72%
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)		6,392.56	53.28%

備註：依都更容積獎勵上限規定為基準容積0.5倍，故本案設計以51.72%計算。

十一、重建區段之土地使用計畫

◆ 現有巷道廢止或改道計畫

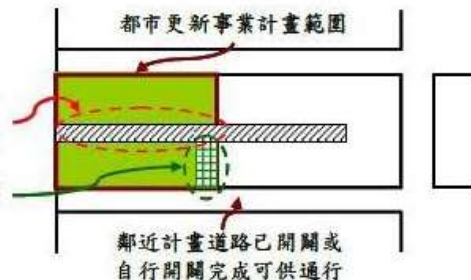
- 本更新單元南側部分為現有巷道，寶安街58巷及中興路三段247巷。
- 考量基地規劃之完整性，本案除補足路寬達8公尺，並部分辦理改道。
- 依『新北市都市更新審議原則』第十六條規定，情形(四)辦理。



情形四：
改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



十二、實施方式及有關費用分攤

◆ 實施方式

- 「都市更新條例」第四十四條：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。
- 本案依前述規定，**超過五分之四部分與實施者協議合建，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。**

◆ 有關費用分攤

- 由實施者先行墊付，權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者【都市更新條例第51條】。

◆ 經費來源

- 30% 自有資金：實施者、公司股東、其他出資者及銷售自備款。
- 70% 建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資。

十三、分配與選配原則

◀ 選配原則

- 本案採『部分協議合建、部分權利變換方式』實施。
- 與實施者達成協議合建部分，依雙方協議內容分配及選配。
- 權利變換部分，依「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理。以自由選配為原則，同一位置重覆者，以公開抽籤方式辦理。選配價值以找補差額±10%為依據，超過部分應與實施者協商。
- 更新後應分配價值未達最小分配單元者之分配原則：
 - (一)得與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配。
 - (二)與實施者協議以現金繳納共同負擔方式達最小分配單元價值者，得選配一戶。
 - (三)前兩款合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金以不超過應分配價值10%為原則，若超過應與實施者協商之。
 - (四)若未於期限內提出合併分配或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。

十四、拆遷安置計畫

◆ 合法建物拆遷補償計畫

- 本案委託不動產估價師針對合法建築物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 合法建物依**建物登記簿謄本**所載面積計算補償。

◆ 合法建築物拆遷安置計畫

- 租金補貼以**合法建物謄本登載面積**計算補貼。
- 租金補貼期間：房屋拆遷點交至新屋交屋。

◆ 其他土地改良物拆遷補償計畫

- 本案委託不動產估價師針對其他土地改良物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 其他土地改良物依**實際測量面積**及構造類別計算補償。

◆ 占有他人土地之舊違章建築戶

- 無。

十五、財務計畫

共同負擔

- 依據110年9月8日修正發布之『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』提列
- 本案建築設計擬興建地上26層、地下5層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物
- 總計3,580,888,044元
- 表內數值僅為預估，實際依新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準

總項目	金額(元)
壹、工程費用(A)	2,313,162,362
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費(B)	7,734,579
參、權利變換費用(C)	165,738,921
肆、貸款利息(D)	104,082,945
伍、稅捐(E)	89,630,206
陸、管理費用(F)	730,051,758
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	157,589,351
捌、容積移轉費用(H)	12,897,922
費用合計 (A+B+C+D+E+F+G+H)	3,580,888,044 (57.48%)
更新後總收入	6,229,662,497
土地所有權人應分配價值	2,648,774,453 (42.52%)

十六、風險控管方案

- ◆ 本案未來辦理全案信託，包括不動產開發信託及資金信託，並納入續建機制，以確保順利完成本案之開發。

十七、維護管理及保固事項

- ◆ 本案依公寓大廈管理條例規定成立管委會，訂立共同遵守之住戶規約，包括管理審議會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等。

十八、效益評估

更新前後效益評估

評估項目	更新前	更新後
土地使用	<ul style="list-style-type: none">■ 多為無電梯四層樓老舊公寓，屋齡超過40年。■ 空地多興建違章建築，無可使用之開放空間。	<ul style="list-style-type: none">■ 興建地下5層、地上26層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，塑造優質安全之住宅大樓，符合土地使用機能。■ 一樓規劃店鋪使用，延續商業活動。
停車空間	無設置。	建築物附設設置203輛汽車停車位、230輛機車停車位，自行車停車位34個，提供社區內停車使用。
交通系統	<ul style="list-style-type: none">■ 北側為4公尺人行道，現況為現有巷道使用，寶安街68巷。■ 南側為6公尺寬之現有巷，寶安街58巷■ 巷弄狹小，影響進出及消防安全。	拓寬補足8公尺通行道路，提供社區居民便利交通系統，並可作為消防救災動線。
友善行人措施	無。	延道路側退縮2公尺以上之人行步道，供公眾通行使用，人車動線分離，維護居民通行安全。

十八、效益評估

◀ 更新後實質效益評估

➤ 政府之效益

- 消弭窳陋環境，改善市區老舊環境不良現象，美化市容觀瞻。
- 鄰近捷運站，成為地區更新指標，符合政府推動都市更新政策目標。
- 發揮土地應有利用價值及符合都市發展機能。
- 更新後不動產將增值，增加政府稅收。

➤ 住戶之效益

- 提高房地產價值、居住安全及便利性。
- 稅賦減免，包括地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅。

➤ 整體環境之效益

- 沿街面留設人行步道，提供大眾舒適便利的步行環境。
- 增加空地及植栽綠化，豐富視覺美感。
- 改善不良的都市空間，消除危害社會安全死角，提升都市防災功能。
- 成為鄰近地區都市更新典範，引領周遭老舊社區推動都市更新。

二一、其他應加表明之事項

◀ 計畫內容

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體配置、財務計畫及分配數字等實際數值，以新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準。

◀ 網際網路空間資料閱覽

- 本案相關內容之公告網址為<http://www.defu.com.tw/>，供民眾自行下載及閱覽。

◀ 聯絡地址及聯絡電話

- 聯絡地址：新北市新店區中興路一段107號1樓
- 聯絡電話：(02)2918-2208
- 傳真號碼：(02)2910-3226

◀ 新北市政府都市更新處

- 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 聯絡電話：(02)2950-6206
- 傳真號碼：(02)2950-6552或(02)2950-6556
- 網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

◀ 內政部營建署

- 聯絡地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號
- 聯絡電話：(02)-8771-2542
- 網址：<https://twur.cpami.gov.tw/>

同意書簽署意義及相關權益事項

◆ 事業計畫同意書簽署屬意義

- 土地所有權人知悉本事業計畫內容，並同意實施者(德府建設股份有限公司)擬具之事業計畫，並向主管機關(新北市政府都市更新處)申請報核
- 統計同意數是否達到可提送事業計畫報核門檻。(所有權人數4/5，土地及合法建物面積4/5)

◆ 相關權益事項

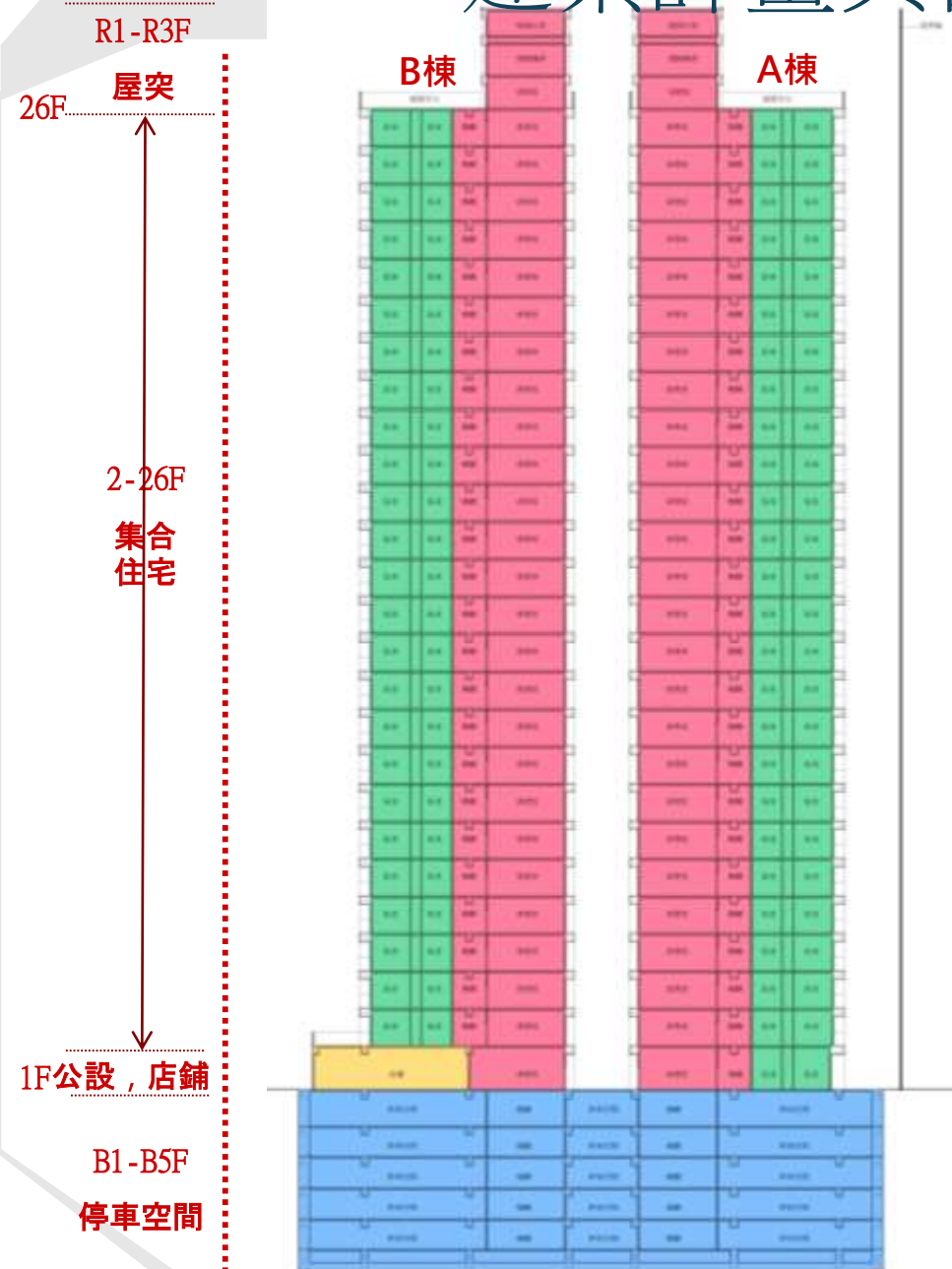
- 確認出具同意書者為本更新單元範圍內不動產之相關權利人，並享有辦理都市更新衍生之公眾及個人利益。
- 依都市更新條例及其相關子法所規定之權益事項。

同意書簽署意義及相關權益事項

◆ 應注意事項

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新店區順安段475地號等36筆(原27筆)土地都市更新事業計畫案」使用，**禁止移作他用**。
2. 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。
3. **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。
4. **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。
5. **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**。
6. 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。

二二、建築計畫與都市設計

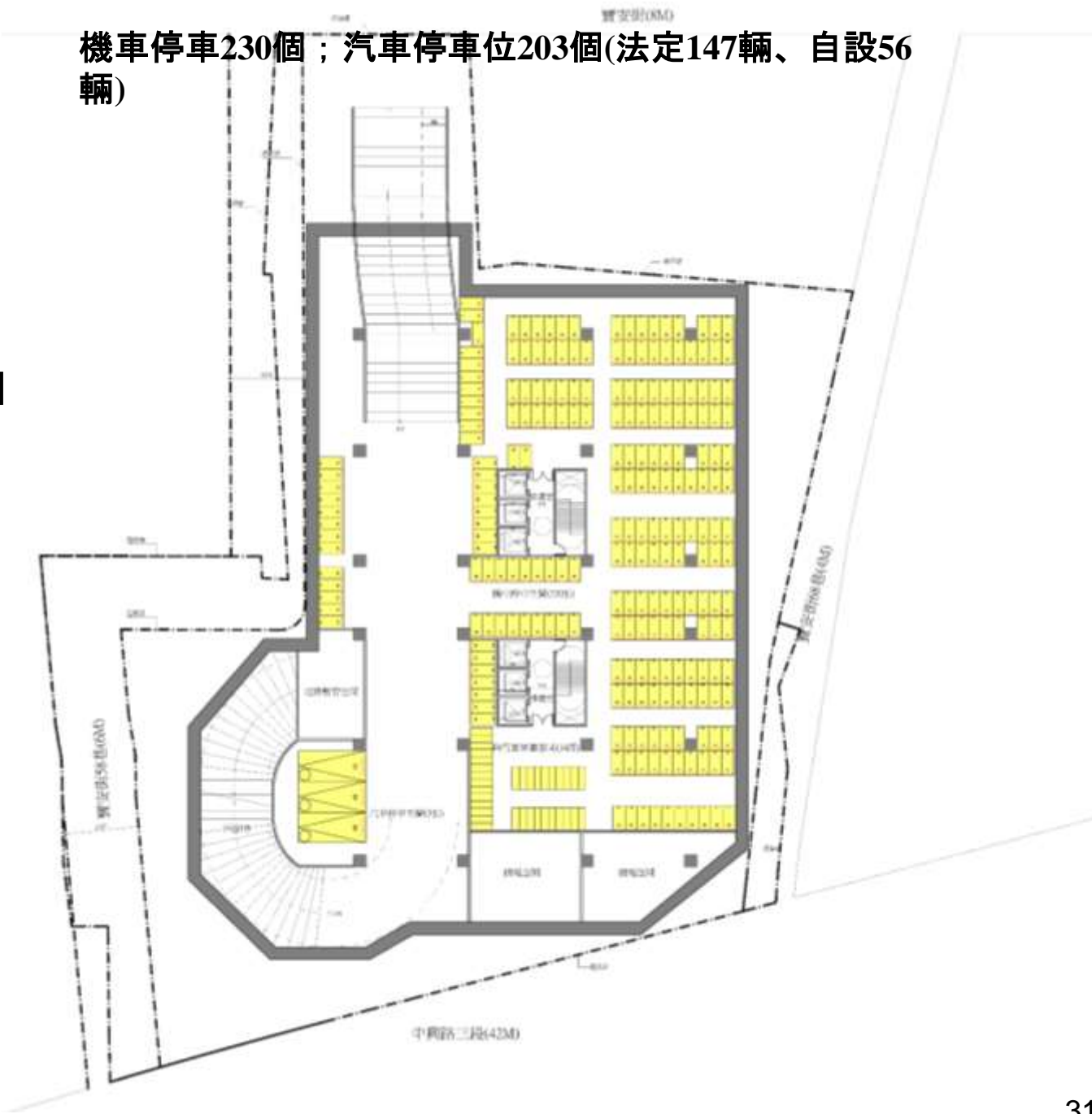


1. 基地面積：3,374.73平方公尺(約1,020.85坪)。
2. 構造形式：鋼骨鋼筋混凝土造。
3. 建物型態：1幢2棟。
4. 格局規劃：13戶店鋪，252戶住宅，共252戶。
5. 建築規模：
 - 2-26F:集合住宅
 - 1F :管委會/公設空間/店鋪
 - B1-B5F:停車空間/機電空間
6. 樓層高度:1F(4M)、2F-26F(3.4M)
7. 建築高度:98公尺(含屋突9公尺)

■ 建築興建計畫

- 地下一層平面圖
- 機車停車位230個
- 汽車停車位3個
- 自行車停車位34個

機車停車230個；汽車停車位203個(法定147輛、自設56輛)



■ 建築興建計畫

■ 地下二至四層平面圖

■ 汽車停車位50個



■ 建築興建計畫

■ 地下五層平面圖

■ 汽車停車位50個



■ 建築興建計畫

■ 地上一層平面圖

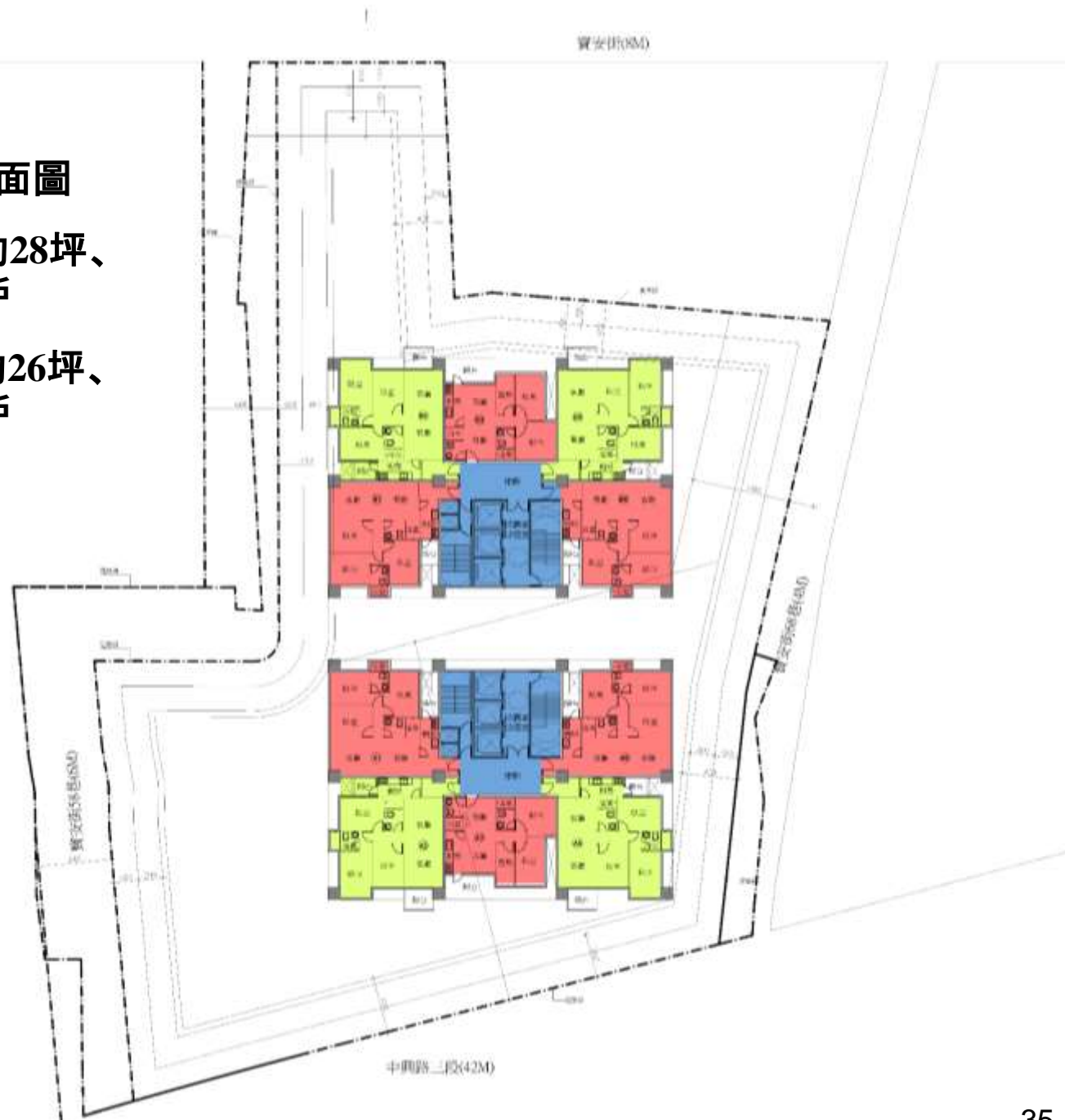
■ A棟店鋪約13坪、15坪、16坪，共計11戶

■ B棟店鋪約24坪，共計2戶，住宅約17坪、23坪，共計2戶



■ 建築興建計畫

- 地上二至二十六層平面圖
- A棟住宅(產權面積)約28坪、36坪、38坪，共計5戶
- B棟住宅(產權面積)約26坪、36坪、38坪，共計5戶



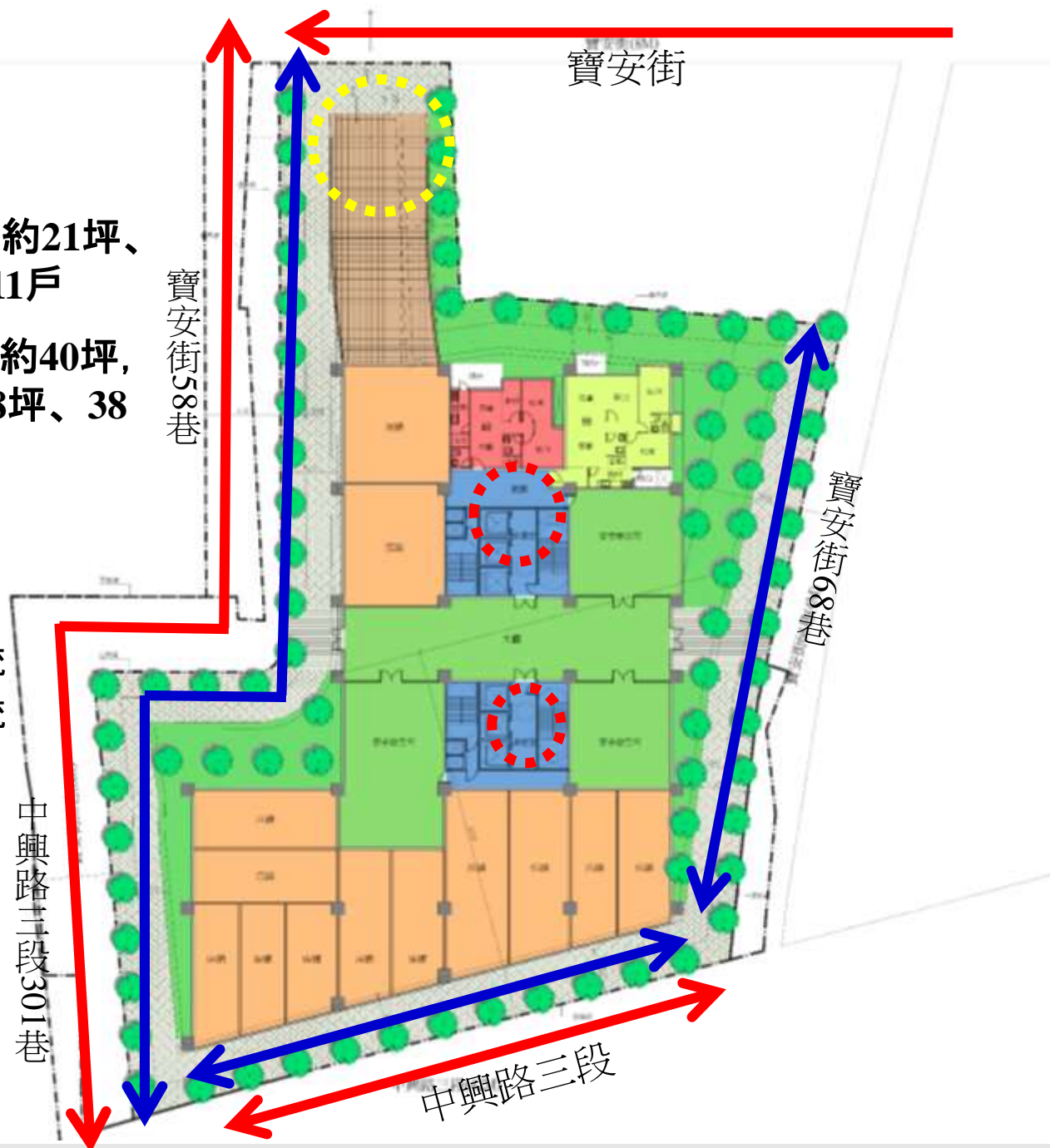
■ 建築興建計畫

■ 地上一層平面圖

■ A棟店舖(產權面積)約21坪、25坪、26坪，共計11戶

■ B棟店舖(產權面積)約40坪，共計2戶，住宅約28坪、38坪，共計2戶

- 社區車行動線系統
- 社區人行動線系統
- 社區梯廳
- 社區停車出入口

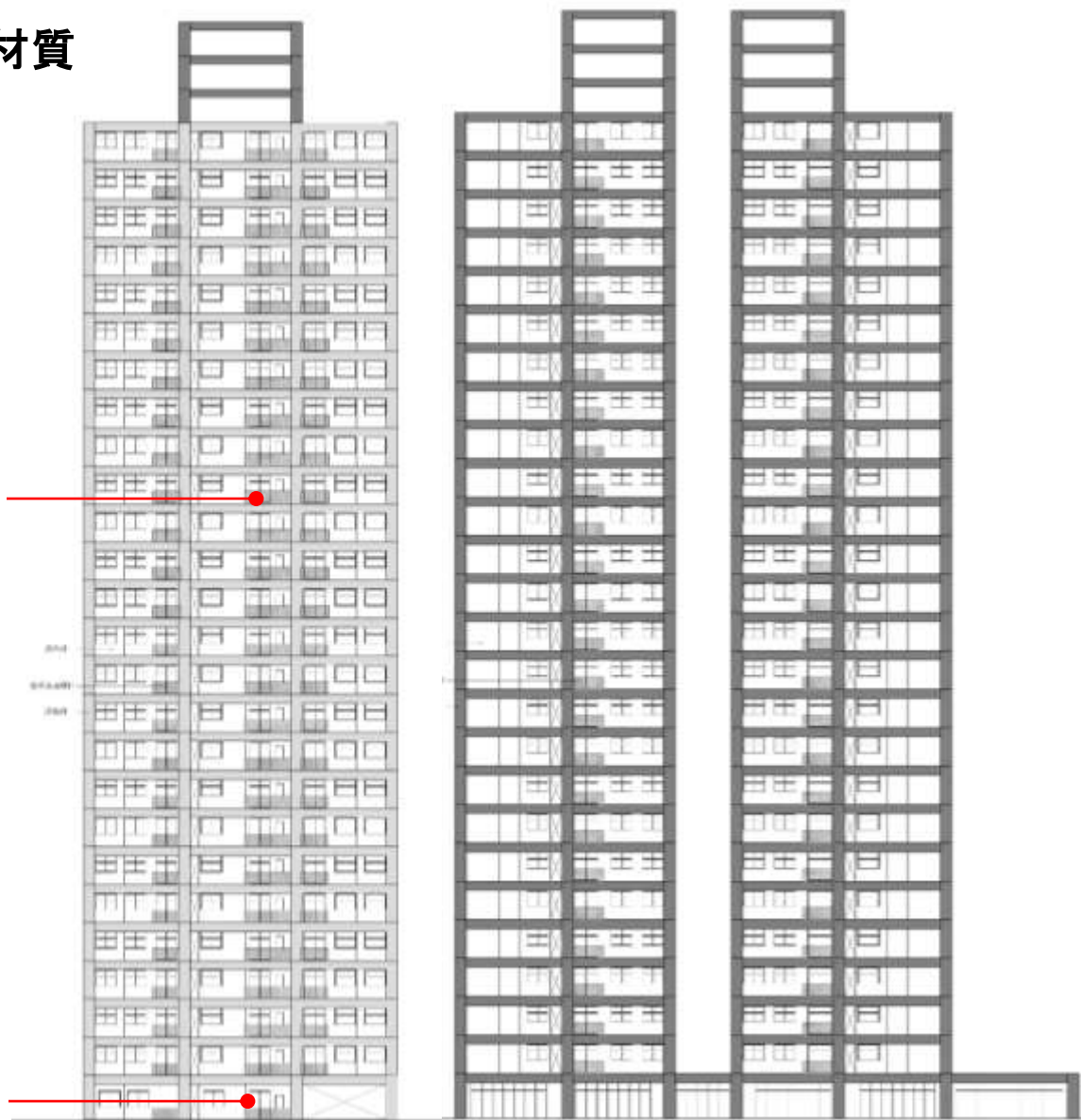


都市設計及景觀計畫

■建築物之立面、材質

主體以結構柱樑外露及模矩化之開窗，並以深凹窗及深色外牆材料立面為基底，立面呈左右對稱，加上淺色外飾遮陽板之律動，產生多變的建築陰影變化。

建築基座以石材建材創造厚實穩重感及延續街道景觀之整體性。



印度黑石材

深色洗石子

淺色系磁磚

深色系山型磚

都市設計及景觀計畫

■景觀植栽設計構想

(一)都市景觀設計構想

基地沿街面設計3.5m人行開放空間，形塑鬧中取靜的城市綠洲，而於基地北側範圍內設計生態景觀庭園，並串聯4M沿街面人行開放空間，為區域環境提供良好的綠化空間及視覺緩衝效果



庭園休憩座椅



林蔭大道



生態景觀庭園



人行道

林蔭大道

3.5M人行步道開闊空間，沿續商業活動

都市設計及景觀計畫

■鋪面設計構想



百慕達草地被示意圖



鋪面分割示意圖



轉換不同材質與顏色車道磚示意圖

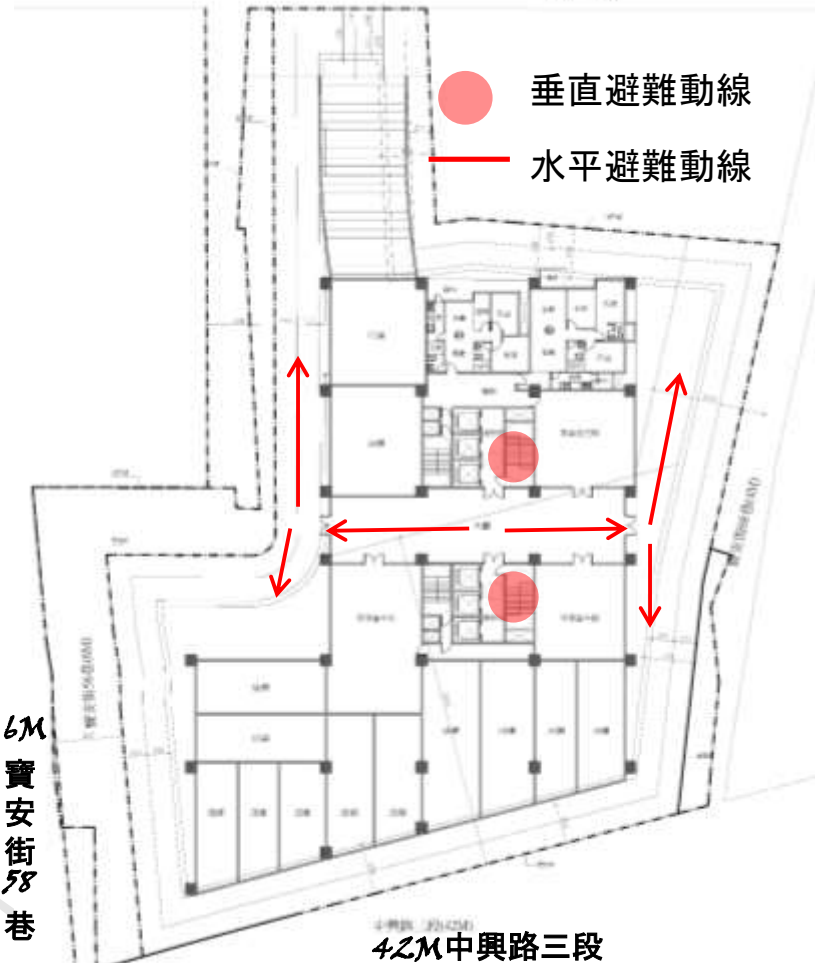


深淺石材拼貼鋪面示意圖

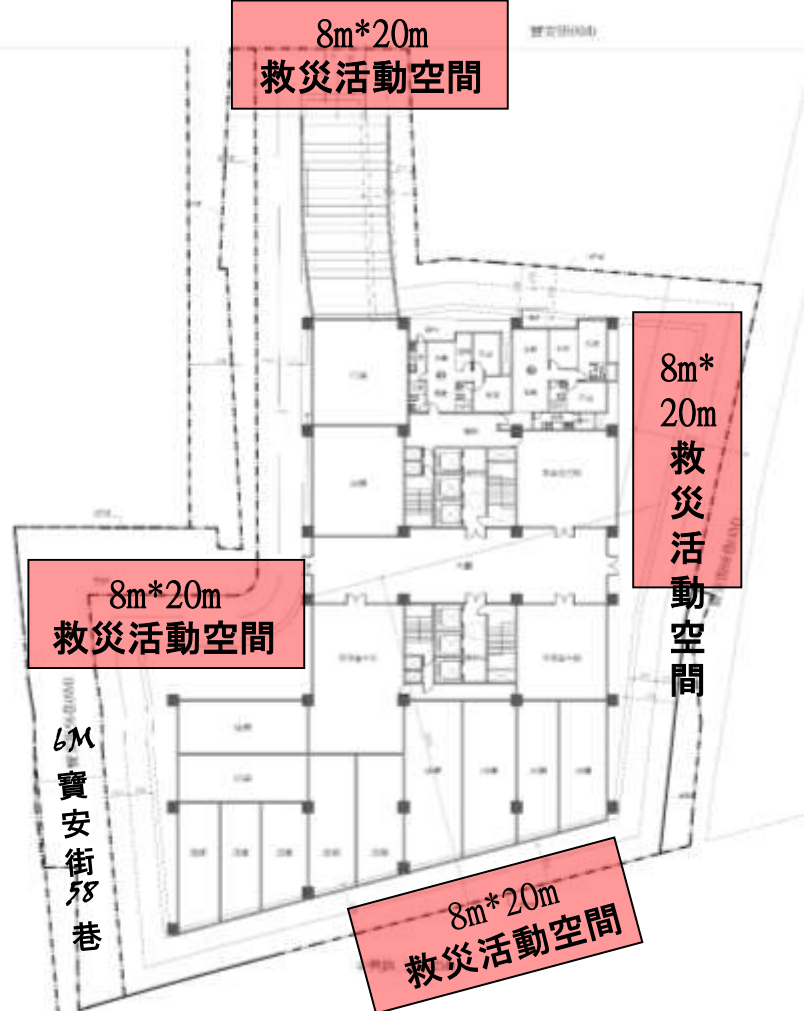
防災及逃生避難計畫

- 中興路三段301巷(8M)、寶安街(8M)各設有1處8Mx20M，供消防車救災空間
- 建築內外部提供1處救災活動空間，供消防人員採取救援行動
- 消防救災空間坡度平緩(5%以下)，距離建築物外牆開口水平距離在11公尺內

8M寶安街



8m*20m
救災活動空間



簡報結束

實施者：德府建設股份有限公司

建築設計：劉致錚建築師事務所

規劃單位：城宇國際顧問有限公司