

# 三重大勇街都市更新事業

擬訂新北市三重區永德段981-3地號等3筆土地

## 都市更新事業計畫及 權利變換計畫案

### 公辦公聽會

實施者：耀達建設股份有限公司

規劃單位：丹棠開發股份有限公司

設計單位：黃秀莊建築師事務所

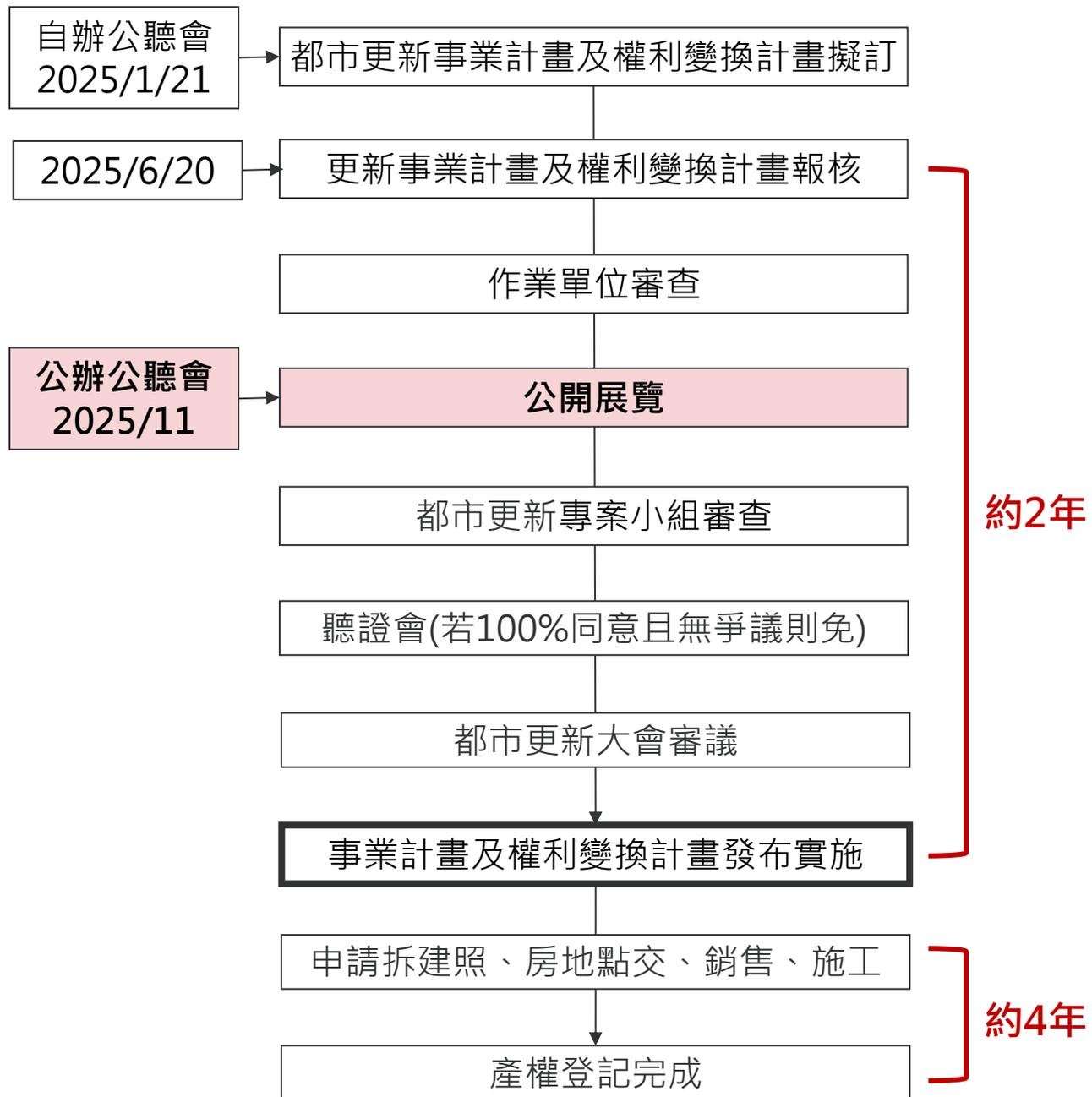
估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所

政大不動產估價師聯合事務所

易翔不動產估價師事務所

簡報日期：民國114年11月

# 本案辦理時程



# 簡報大綱

- 壹、辦理緣起與法令依據
- 貳、事業計畫說明（含建築規劃設計說明）
- 參、權利變換說明

# 壹、辦理緣起與法令依據

## ■ 辦理緣起：

本案基地內有245戶門牌，屋齡已逾30年，且經檢測為高氯離子鋼筋混凝土建築物，為提升建物安全，遂發起都更重建。

## ■ 應聽取民眾意見→「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。

## ■ 公聽會邀請對象→「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。
- 公聽會之通知應檢附公聽會會議資料及相關資訊。
- 於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及專屬或專門網站周知。

## ■ 實施者→「都市更新條例」第3條、第26條

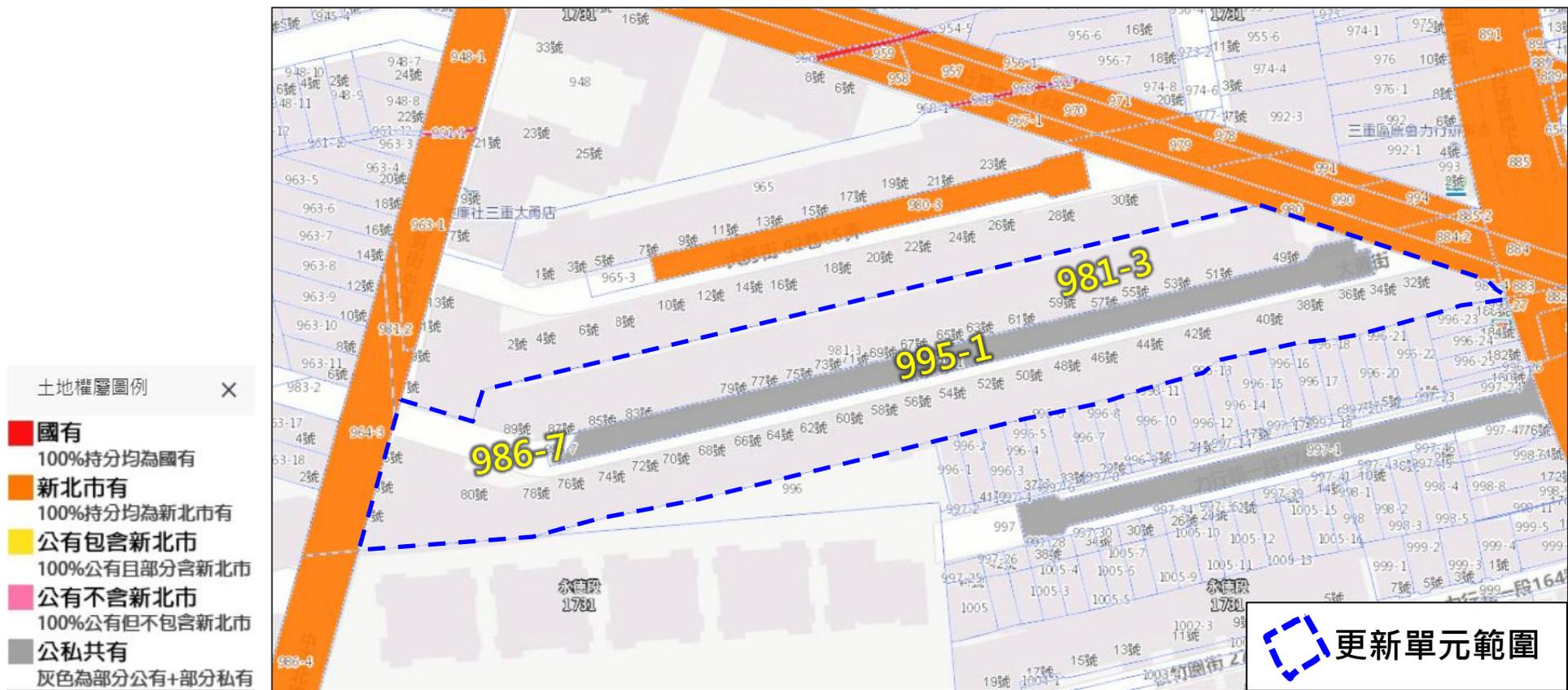
- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

## 貳、事業計畫說明 ( 含建築規劃設計說明 )



## 二、現況分析- 土地及建物權屬

- ◆ 新北市三重區永德段981-3地號等3筆土地，面積共7,948.59 m<sup>2</sup>，其中公有地佔414.41 m<sup>2</sup>，佔比為5.21%，管理機關為新北市政府養護工程處，其餘94.79%均為私有，所有權人共268人。
- ◆ 本案建物包括245筆建號，屋齡皆達30年以上，包含5層鋼筋混凝土造建物，總產權面積23,374.83 m<sup>2</sup>，100%均為私有，所有權人共252人。



## 二、現況分析- 建物現況

◆ 本案基地內有245戶門牌，屋齡已逾30年，且經檢測為高氯離子鋼筋混凝土建築物



# 三、更新單元劃定檢討

## □ 是否位於更新地區

- 本案非屬更新地區

## □ 劃定基準

檢核

#4	位於都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫擬定或變更	v
#5	無造成毗鄰土地無法單獨建築	v
#6	東側臨計畫道路【力行路一段188巷】(15M)，且臨路總長度達20M以上	v
#6-2	臨接計畫道路【力行路一段188巷】，且面積達1,500m <sup>2</sup> 以上(7,948.59m <sup>2</sup> )	v
#7	合法建物坐落之基地面積為6,772.06m <sup>2</sup> ，約佔更新單元 <b>85.20%</b> ，高於1/3	v
#9	屋齡30年以上建築物投影面積，佔總投影面積 <b>100%</b> ，高於1/2	v
#9-2	無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積，佔總投影面積 <b>100%</b> ，高於1/2	v
	位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為 <b>高潛勢地區</b>	v



劃定基準 **OK!**

## 四、同意比例

### ■ 都市更新條例第37條規定同意參與都市更新事業比例

- ▶ 本案屬自劃更新單元，私有土地及合法建物所有權人  $> 4/5$ ；私有土地及合法建物總面積  $> 4/5$
- ▶ 私有土地及合法建物面積均  $> 9/10$ ，其所有權人數不計

### ■ 本案依都市更新條例第44條規定採部份協議合建部份權利變換方式實施

- ▶ 以協議合建方式實施都市更新事業，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  $> 4/5$ ，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及公有之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	7,948.59	269	23,374.83	252
公有 (a)	414.41	1	-	-
私有 (b=A-a)	7,534.18	268	23,374.83	252
私有排除 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	7,534.18	268	23,374.83	252
事業計畫門檻	同意比例 $> 4/5$	同意比例 $> 4/5$	同意比例 $> 4/5$	同意比例 $> 4/5$



## 六、建築設計方案

- ▶ 設計概要
- ▶ 平、立、剖面圖
- ▶ 外觀與景觀設計說明
- ▶ 消防救災空間檢討

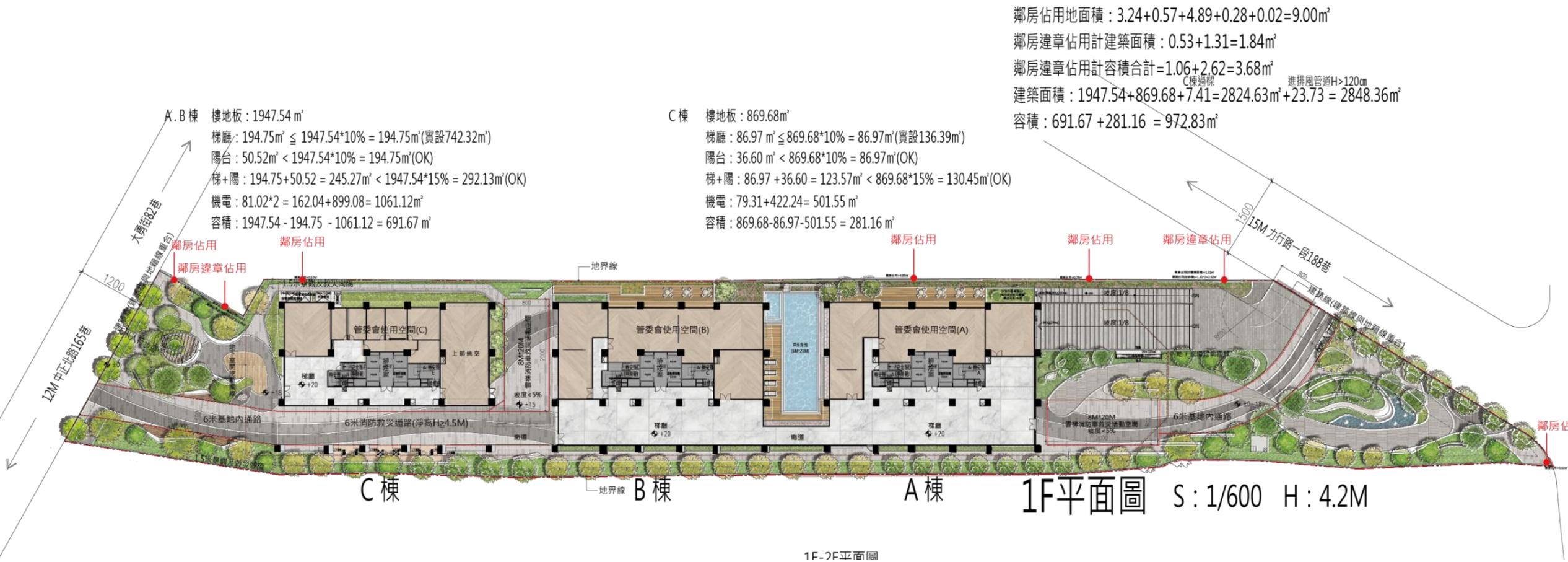
# 建築興建計畫

基地面積	7,948.59m <sup>2</sup>
基準容積	300% / 23,845.77m <sup>2</sup>
都更獎勵	50% / 11,922.89m <sup>2</sup>
容積移轉	35% / 8,346.02m <sup>2</sup>
允建 / 實設容積	44,114.67 m <sup>2</sup> / 44,106.94 m <sup>2</sup>
總樓地板面積	83,542.90 m <sup>2</sup>
實設建蔽率 / 建築面積	35.90 % / 2,850.20m <sup>2</sup>
開挖率	59.59%
樓層	地上24層；地下6層
戶數	共741戶
停車位	汽車位 626部 (含臨停、裝卸位兼垃圾車暫停車位) 機車位 741部 自行車位 112部
建物規劃	集合住宅
建物構造	RC、SRC





# 各層平面圖：1F

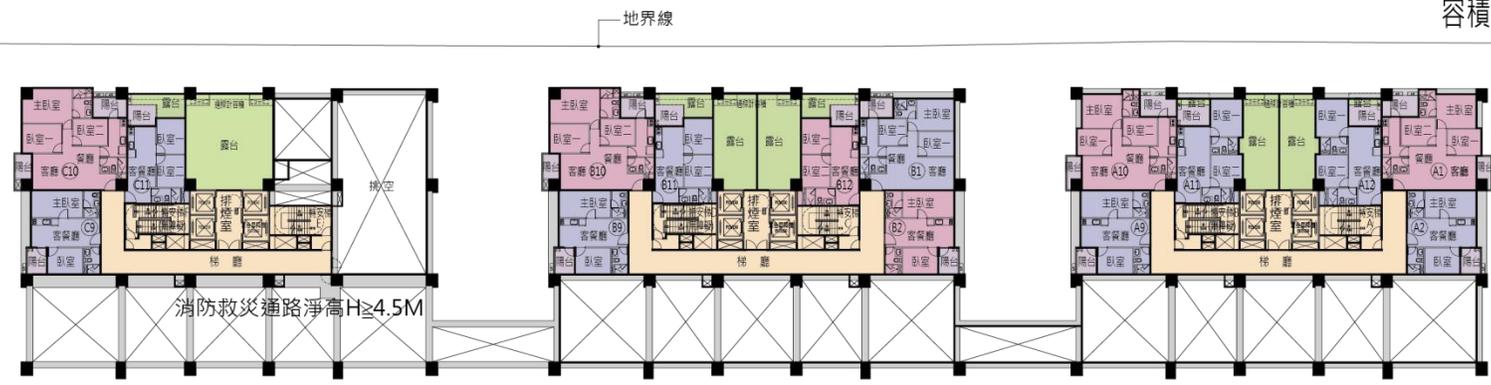


# 各層平面圖：2F

A棟 樓地板：515.68m<sup>2</sup>  
 梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 515.68\*10% = 51.57 m<sup>2</sup>  
 79.08 - 51.57 = 27.51 m<sup>2</sup> (計容積)  
 陽台：45.32 m<sup>2</sup> < 515.68\*10% = 51.57 m<sup>2</sup> (OK)  
 梯+陽：51.57+45.32 = 96.89m<sup>2</sup> > 515.68\*15% = 77.35m<sup>2</sup>  
 96.89 - 77.35 = 19.54m<sup>2</sup> (計容積)  
 機電：74.06 m<sup>2</sup>  
 容積：515.68-79.08+27.51+19.54-74.06 = 409.59 m<sup>2</sup>

B棟 樓地板：500.56m<sup>2</sup>  
 梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 500.56\*10% = 50.06m<sup>2</sup>  
 79.08-50.06 = 29.02m<sup>2</sup> (計容積)  
 陽台：38.90m<sup>2</sup> < 500.56\*10% = 50.06m<sup>2</sup> (OK)  
 梯+陽：50.06+38.90 = 88.96m<sup>2</sup> > 500.56\*15% = 75.08m<sup>2</sup>  
 88.96-75.08 = 13.88m<sup>2</sup> (計容積)  
 機電：74.06m<sup>2</sup>  
 容積：500.56 - 79.08 + 29.02 + 13.88 - 74.06 = 390.32m<sup>2</sup>

C棟 樓地板：325.63m<sup>2</sup>  
 梯廳：60.69 m<sup>2</sup> > 325.63\*10% = 32.56m<sup>2</sup> 60.69-32.56=28.13m<sup>2</sup> (計容積)  
 陽台：22.35 m<sup>2</sup> < 325.63\*10% = 32.56m<sup>2</sup> (OK)  
 梯+陽：32.56+22.35 = 54.91m<sup>2</sup> > 325.63\*15% = 48.84m<sup>2</sup>  
 54.91 - 48.84 = 6.07m<sup>2</sup> (計容積)  
 機電：74.06m<sup>2</sup>  
 容積：325.63-60.69 + 28.13 + 6.07 - 74.06 = 225.08 m<sup>2</sup>  
 容積：(409.59+7.23) + (390.32 + 9.96) + (225.08+6.84) = 1049.02m<sup>2</sup>



C棟

B棟

A棟

2F平面圖 H: 3.4M



# 各層平面圖：3F

A棟  
樓地板：761.21m<sup>2</sup>  
梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 761.21\*10% = 76.12 m<sup>2</sup>  
79.08 - 76.12 = 2.96 m<sup>2</sup>(計容積)  
陽台：72.28 m<sup>2</sup> < 761.21\*10% = 76.12 m<sup>2</sup>(OK)  
梯+陽：76.12+72.28 = 148.40m<sup>2</sup> > 761.21\*15% = 114.18m<sup>2</sup>  
148.40 - 114.18=34.22 m<sup>2</sup>(計容積)  
機電：74.06 m<sup>2</sup>  
容積：761.21-79.08 +2.96+34.22-74.06 = 645.25 m<sup>2</sup>

B.C棟  
樓地板：747.92m<sup>2</sup>  
梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 747.92\*10% = 74.79m<sup>2</sup>  
79.08-74.79= 4.29m<sup>2</sup>(計容積)  
陽台：67.18 m<sup>2</sup> < 747.92\*10% = 74.79m<sup>2</sup>(OK)  
梯+陽：74.79+67.18 = 141.97m<sup>2</sup> > 747.92\*15% = 112.19m<sup>2</sup>  
141.97-112.19= 29.78m<sup>2</sup>(計容積)  
機電：74.06m<sup>2</sup>  
容積：747.92 -79.08+4.29+29.78-74.06 = 628.85 m<sup>2</sup>

A、B、C棟過樑(4.20+7.53+3.12)  
3F容積：645.25 + 628.85 \*2+14.85 = 1917.80 m<sup>2</sup>



C棟

地界線 B棟

A棟

3F平面圖

H: 3.4M

# 各層平面圖：4F~12F

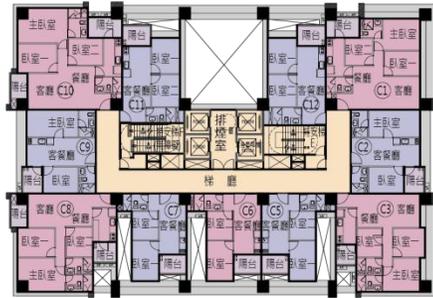
**A棟**

樓地板：761.21m<sup>2</sup>  
 梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 761.21\*10% = 76.12 m<sup>2</sup>  
 79.08 - 76.12 = 2.96 m<sup>2</sup>(計容積)  
 陽台：72.28 m<sup>2</sup> < 761.21\*10% = 76.12 m<sup>2</sup>(OK)  
 梯+陽：76.12+72.28 = 148.40m<sup>2</sup> > 761.21\*15% = 114.18m<sup>2</sup>  
 148.40 - 114.18 = 34.22 m<sup>2</sup>(計容積)  
 機電：74.06 m<sup>2</sup>  
 容積：761.21-79.08 + 2.96+34.22-74.06 = 645.25 m<sup>2</sup>

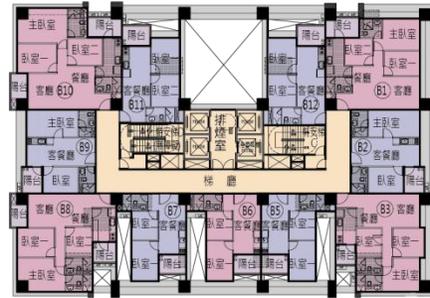
**B.C棟**

樓地板：747.92m<sup>2</sup>  
 梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 747.92\*10% = 74.79m<sup>2</sup>  
 79.08-74.79 = 4.29m<sup>2</sup>(計容積)  
 陽台：67.18 m<sup>2</sup> < 747.92\*10% = 74.79m<sup>2</sup>(OK)  
 梯+陽：74.79+67.18 = 141.97m<sup>2</sup> > 747.92\*15% = 112.19m<sup>2</sup>  
 141.97-112.19 = 29.78m<sup>2</sup>(計容積)  
 機電：74.06m<sup>2</sup>  
 容積：747.92 - 79.08 + 4.29 + 29.78 - 74.06 = 628.85 m<sup>2</sup>

4-12容積：645.25 + 628.85 \* 2 = 1902.95 m<sup>2</sup>



C棟



B棟



A棟

4-12F平面圖

H: 3.4M

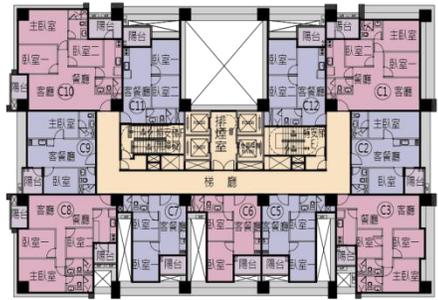


# 各層平面圖：13F

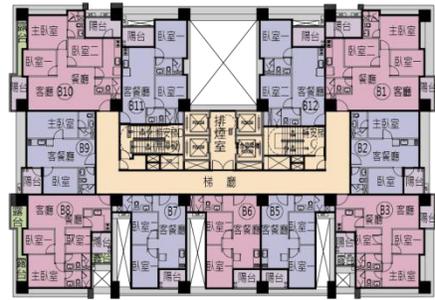
A.B棟 樓地板：761.21m<sup>2</sup>  
 梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 761.21\*10% = 76.12 m<sup>2</sup>  
 79.08 - 76.12 = 2.96 m<sup>2</sup>(計容積)  
 陽台：72.28 m<sup>2</sup> < 761.21\*10% = 76.12 m<sup>2</sup>(OK)  
 梯+陽：76.12+72.28 = 148.40m<sup>2</sup> > 761.21\*15% = 114.18m<sup>2</sup>  
 148.40 - 114.18 = 34.22 m<sup>2</sup>(計容積)  
 機電：74.06 m<sup>2</sup>  
 容積：761.21-79.08 + 2.96+34.22-74.06 = 645.25 m<sup>2</sup>

C棟 樓地板：747.92m<sup>2</sup>  
 梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 747.92\*10% = 74.79m<sup>2</sup>  
 79.08-74.79 = 4.29m<sup>2</sup>(計容積)  
 陽台：67.18 m<sup>2</sup> < 747.92\*10% = 74.79m<sup>2</sup>(OK)  
 梯+陽：74.79+67.18 = 141.97m<sup>2</sup> > 747.92\*15% = 112.19m<sup>2</sup>  
 141.97-112.19 = 29.78m<sup>2</sup>(計容積)  
 機電：74.06m<sup>2</sup>  
 容積：747.92 - 79.08 + 4.29 + 29.78 - 74.06 = 628.85 m<sup>2</sup>

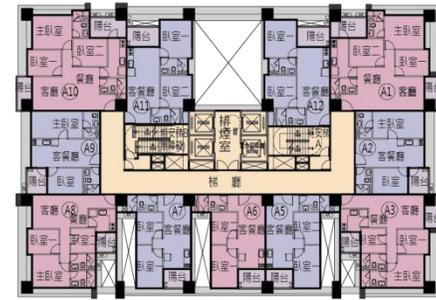
13-19F容積：645.25 \* 2 + 628.85 = 1919.35 m<sup>2</sup>



C棟



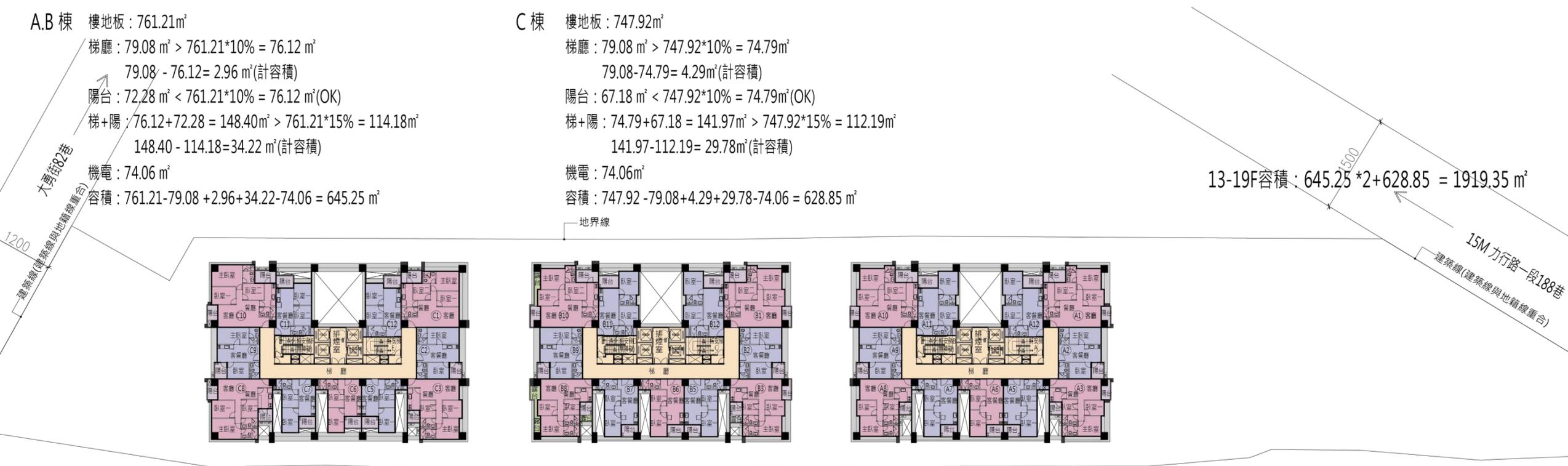
B棟



A棟

13F平面圖

H : 3.4M

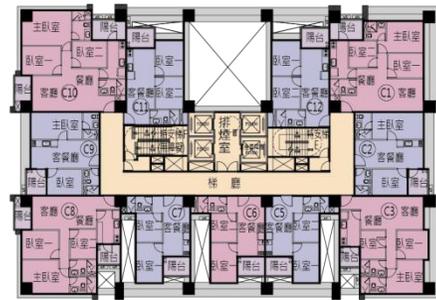


# 各層平面圖：14~19F

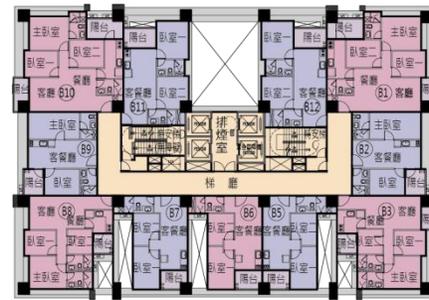
A.B 棟 樓地板：761.21m<sup>2</sup>  
 梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 761.21\*10% = 76.12 m<sup>2</sup>  
 79.08 - 76.12 = 2.96 m<sup>2</sup>(計容積)  
 陽台：72.28 m<sup>2</sup> < 761.21\*10% = 76.12 m<sup>2</sup>(OK)  
 梯+陽：76.12+72.28 = 148.40m<sup>2</sup> > 761.21\*15% = 114.18m<sup>2</sup>  
 148.40 - 114.18=34.22 m<sup>2</sup>(計容積)  
 機電：74.06 m<sup>2</sup>  
 容積：761.21-79.08 +2.96+34.22-74.06 = 645.25 m<sup>2</sup>

C 棟 樓地板：747.92m<sup>2</sup>  
 梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 747.92\*10% = 74.79m<sup>2</sup>  
 79.08-74.79= 4.29m<sup>2</sup>(計容積)  
 陽台：67.18 m<sup>2</sup> < 747.92\*10% = 74.79m<sup>2</sup>(OK)  
 梯+陽：74.79+67.18 = 141.97m<sup>2</sup> > 747.92\*15% = 112.19m<sup>2</sup>  
 141.97-112.19= 29.78m<sup>2</sup>(計容積)  
 機電：74.06m<sup>2</sup>  
 容積：747.92 -79.08+4.29+29.78-74.06 = 628.85 m<sup>2</sup>

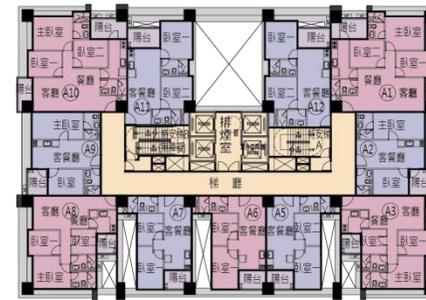
13-19F容積：645.25 \*2+628.85 = 1919.35 m<sup>2</sup>



C 棟



B 棟



A 棟 14-19F平面圖

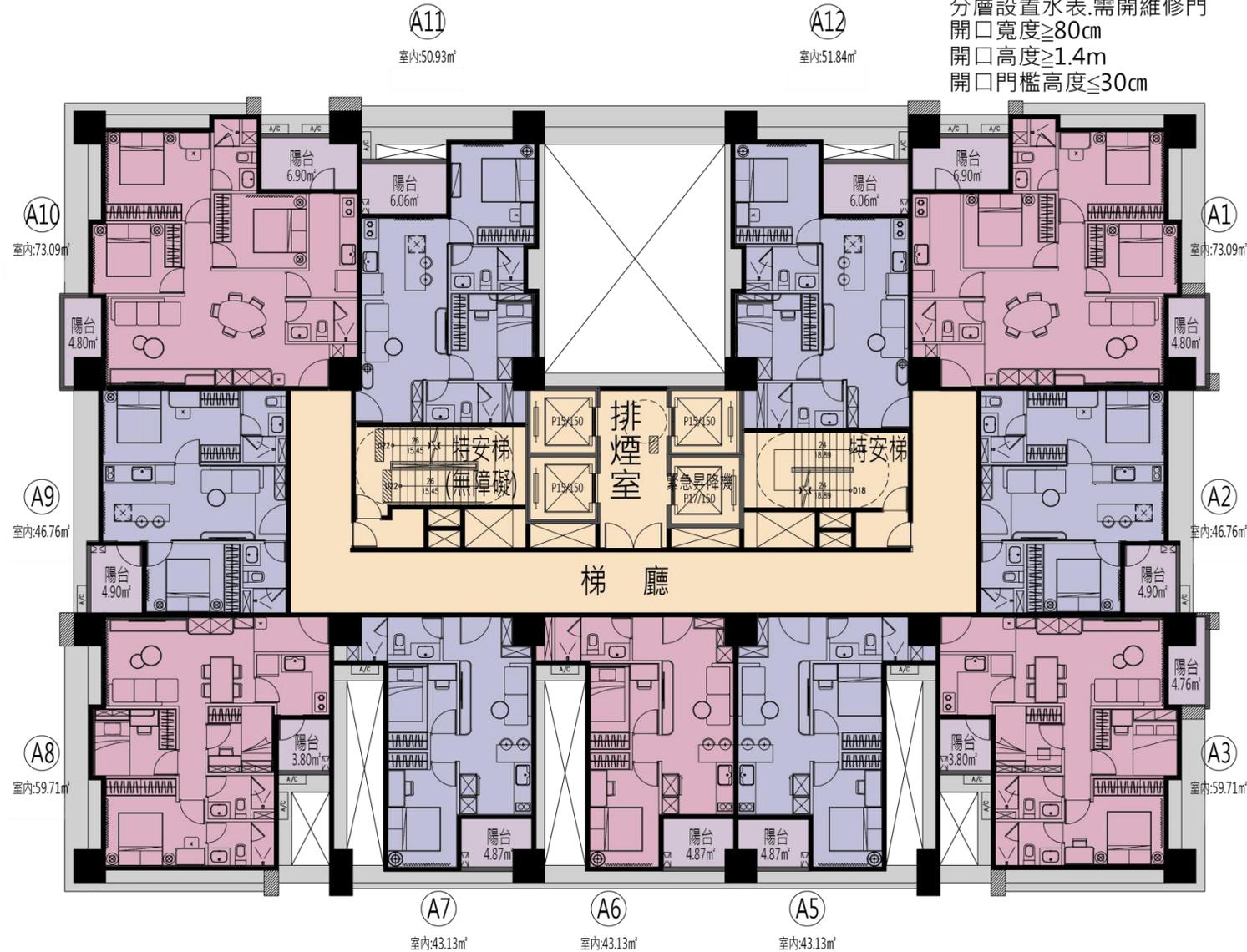
H : 3.4M



# 單元平面圖：3-19F\_A棟

採分層設置水表及電表

分層設置水表.需開維修門  
開口寬度 $\geq 80\text{cm}$   
開口高度 $\geq 1.4\text{m}$   
開口門檻高度 $\leq 30\text{cm}$



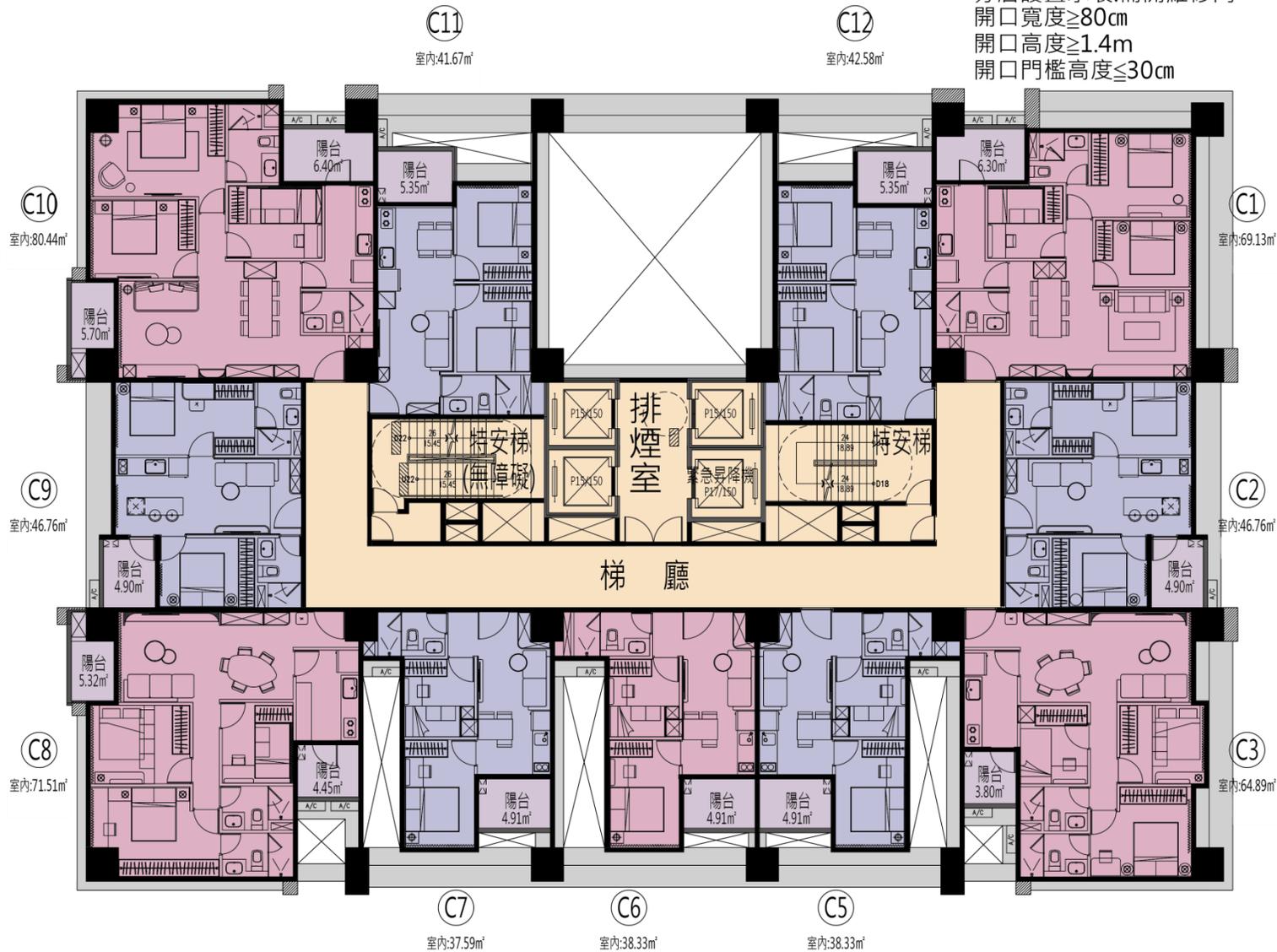
※B棟13F以上單元平面圖同A棟

## 3-19F\_A棟單元平面圖 H: 3.4M

# 單元平面圖：3-19F\_C棟

採分層設置水表及電表

分層設置水表.需開維修門  
開口寬度 $\geq 80\text{cm}$   
開口高度 $\geq 1.4\text{m}$   
開口門檻高度 $\leq 30\text{cm}$



※B棟12F以下單元平面圖同C棟

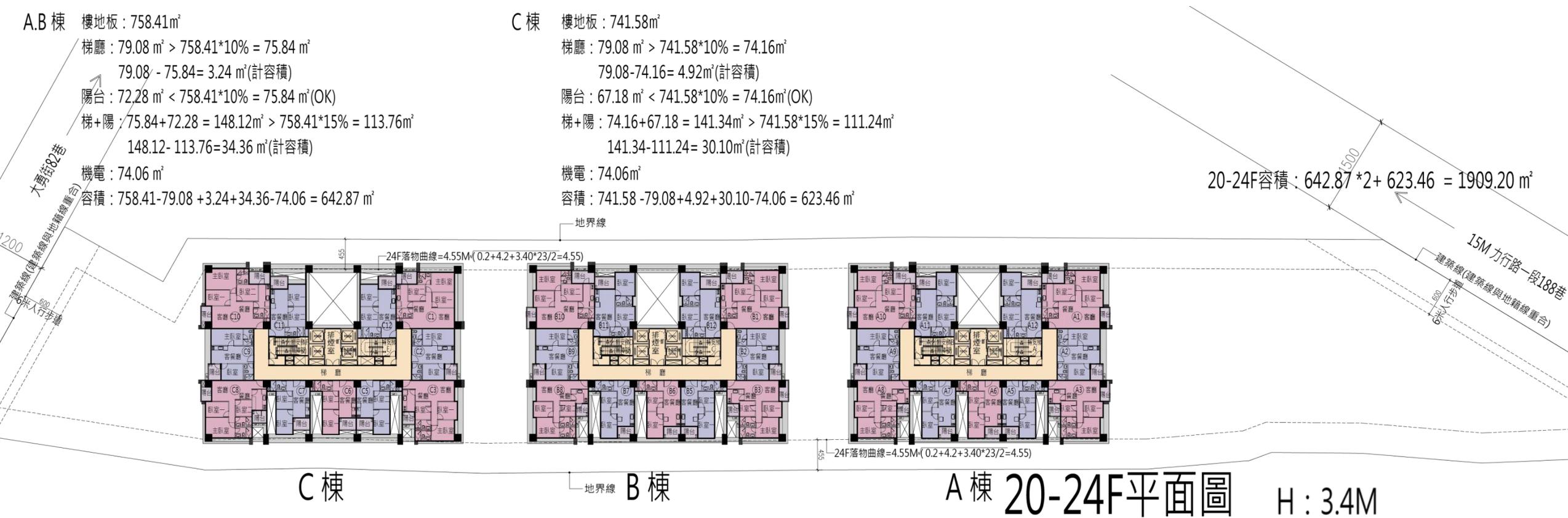
3-19F\_C棟單元平面圖 H: 3.4M

# 各層平面圖：20~24F

**A.B棟** 樓地板：758.41m<sup>2</sup>  
 梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 758.41\*10% = 75.84 m<sup>2</sup>  
 79.08 - 75.84 = 3.24 m<sup>2</sup>(計容積)  
 陽台：72.28 m<sup>2</sup> < 758.41\*10% = 75.84 m<sup>2</sup>(OK)  
 梯+陽：75.84+72.28 = 148.12m<sup>2</sup> > 758.41\*15% = 113.76m<sup>2</sup>  
 148.12- 113.76=34.36 m<sup>2</sup>(計容積)  
 機電：74.06 m<sup>2</sup>  
 容積：758.41-79.08 +3.24+34.36-74.06 = 642.87 m<sup>2</sup>

**C棟** 樓地板：741.58m<sup>2</sup>  
 梯廳：79.08 m<sup>2</sup> > 741.58\*10% = 74.16m<sup>2</sup>  
 79.08-74.16= 4.92m<sup>2</sup>(計容積)  
 陽台：67.18 m<sup>2</sup> < 741.58\*10% = 74.16m<sup>2</sup>(OK)  
 梯+陽：74.16+67.18 = 141.34m<sup>2</sup> > 741.58\*15% = 111.24m<sup>2</sup>  
 141.34-111.24= 30.10m<sup>2</sup>(計容積)  
 機電：74.06m<sup>2</sup>  
 容積：741.58 -79.08+4.92+30.10-74.06 = 623.46 m<sup>2</sup>

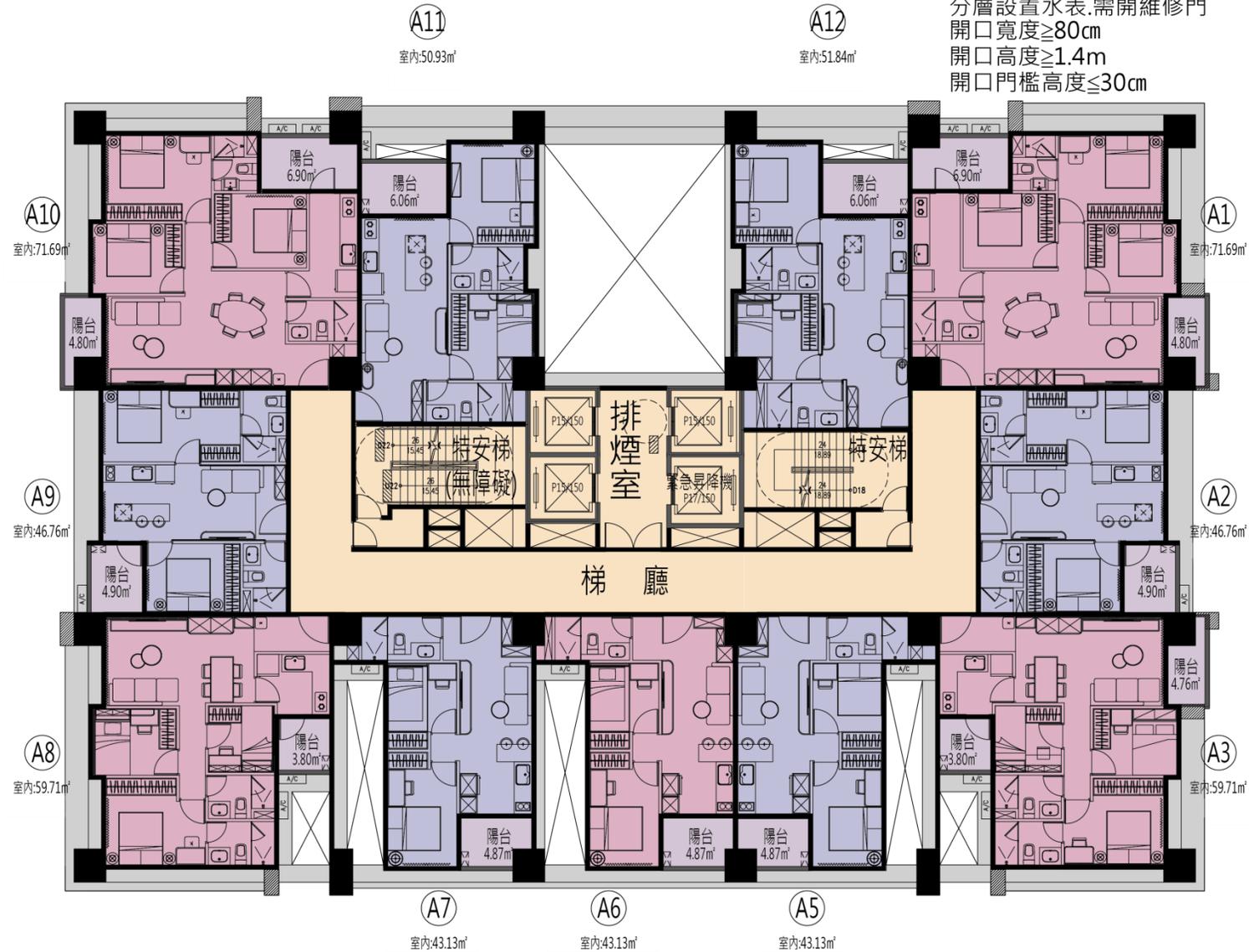
20-24F容積：642.87\*2+ 623.46 = 1909.20 m<sup>2</sup>



# 單元平面圖：20-24F\_A棟

採分層設置水表及電表

分層設置水表.需開維修門  
開口寬度 $\geq 80\text{cm}$   
開口高度 $\geq 1.4\text{m}$   
開口門檻高度 $\leq 30\text{cm}$



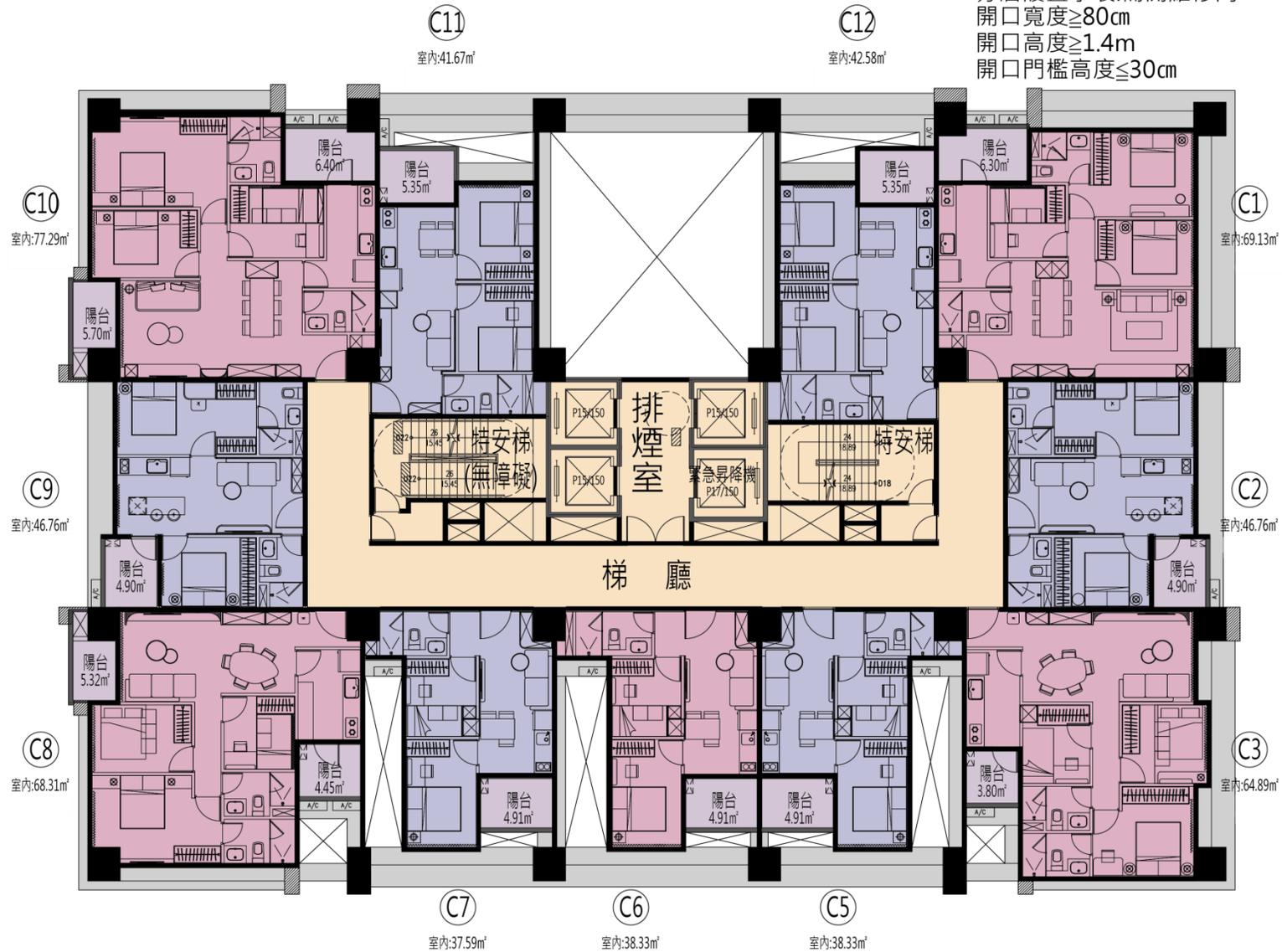
※B棟13F以上單元平面圖同A棟

## 20-24F\_A棟單元平面圖 H: 3.4M

# 單元平面圖：20-24F\_C棟

採分層設置水表及電表

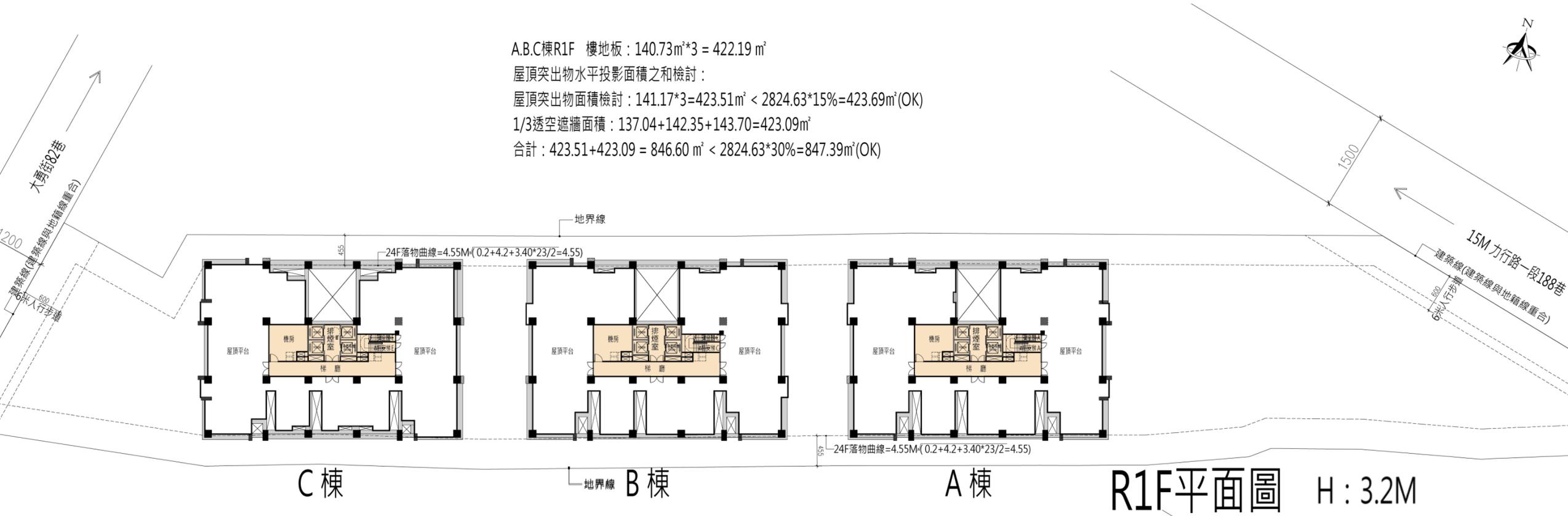
分層設置水表.需開維修門  
開口寬度 $\geq 80\text{cm}$   
開口高度 $\geq 1.4\text{m}$   
開口門檻高度 $\leq 30\text{cm}$



20-24F\_C棟單元平面圖 H: 3.4M

# 各層平面圖：R1F

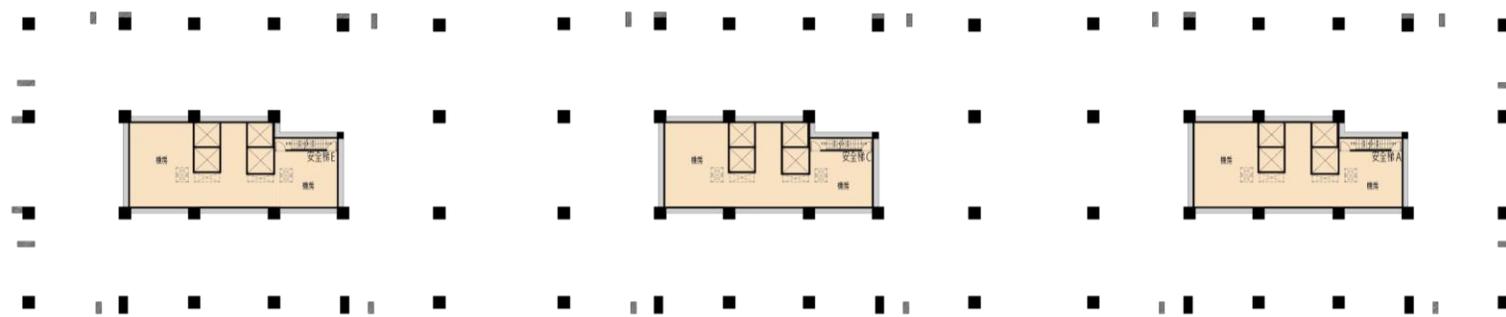
A.B.C棟R1F 樓地板：140.73m<sup>2</sup>\*3 = 422.19 m<sup>2</sup>  
 屋頂突出物水平投影面積之和檢討：  
 屋頂突出物面積檢討：141.17\*3=423.51m<sup>2</sup> < 2824.63\*15%=423.69m<sup>2</sup>(OK)  
 1/3透空遮牆面積：137.04+142.35+143.70=423.09m<sup>2</sup>  
 合計：423.51+423.09 = 846.60 m<sup>2</sup> < 2824.63\*30%=847.39m<sup>2</sup>(OK)



R1F平面圖 H: 3.2M

# 各層平面圖：R2F

A.B.C棟R2F 樓地板：140.73m<sup>2</sup>\*3 = 422.19 m<sup>2</sup>



C棟

B棟

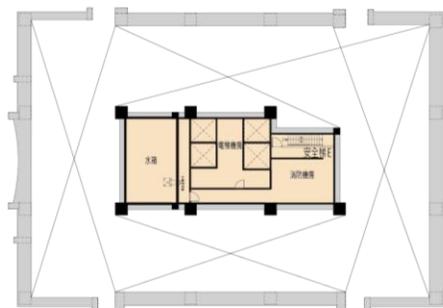
A棟

R2F平面圖 H: 2.8M

# 各層平面圖：R3F

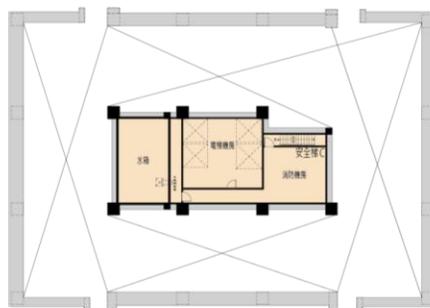
A.B.C棟R3F 樓地板：131.97m<sup>2</sup>\*3 = 395.91 m<sup>2</sup>

C棟 1/3透空遮牆面積：143.70m<sup>2</sup>



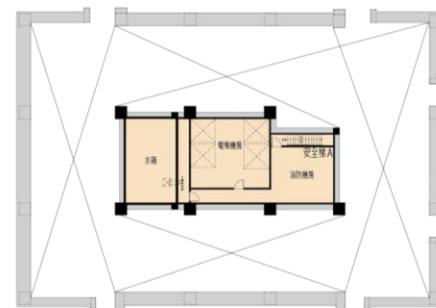
C 棟

B棟 1/3透空遮牆面積：142.35m<sup>2</sup>



B 棟

A棟 1/3透空遮牆面積：137.04m<sup>2</sup>



A 棟

R3F平面圖 H：2.8M

# 各層平面圖：B1

樓地板：4731.44 m<sup>2</sup>

機車位：741輛(大:392；小：349)(含9輛無障礙) 自行車：112輛

汽車位：7(含5輛無障礙車位) 社區使用車位(臨停車位)

裝卸位：1輛 社區使用車位(兼垃圾車暫停車位)

地下容積檢討：4731.44 \* 6 = 28388.64 m<sup>2</sup> < 741 \* 4 + (7 + 122 + 126 \* 3 + 118) \* 40 + 2824.63 = 30788.63 m<sup>2</sup> (OK)

開挖率檢討：4731.44 / [7948.59 - 9.00(鄰房佔用面積)] \* 100% = 59.59% < 60% (OK)



圖例

- 汽車停車區
- 機車停車區
- 自行車停車位
- 無障礙車位
- 裝卸車位
- 臨停車位
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線

## B1F平面圖 H: 4.4M

實設停車位數量:

層別	型式	法定停車		自設停車		自設無障礙停車位		社區使用車位 (裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)		合計			
		250*600	250*550	230*550	250*600	250*550	230*550	550*600	250*550		550*600	350*600	350*600
汽車	B1FL				3	107	8	4	1	2	4	1	8
	B2FL												122
	B3FL				1	117	8						126
	B4FL	1	106	6		11	2						126
	B5FL	1	117	8									126
	B6FL	1	109	8									118
	小計	3	332	22	4	235	18	4	1	2	4	1	626
合計		357			261					8			
機車、自行車	型式	機車位(法定)		無障礙機車位(法定)		合計		自行車位(法定)					
	層別	100*200	75*175	225*220				60*185					
B1FL	383	349	9		741			B1FL	112				

說明：1. 汽車停車數大小輛配比檢討：小汽車位 = 22 + 18 = 40 輛 < (626 - 8) / 5 = 123 輛 (OK)  
 2. 機車停車數大小輛配比檢討：小機車位 = 349 輛 < 741 / 2 = 370 輛 (OK)  
 3. 自行車停車數檢討：741 \* 15% = 111.15 ≈ 112 輛 (法定) (OK)  
 4. 社區使用車位 357 \* 2% = 7.14 ≈ 8 輛 (法定) (OK)；  
 \*該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公屬大廈管理規約加註不得銷售轉移。

# 各層平面圖：B2

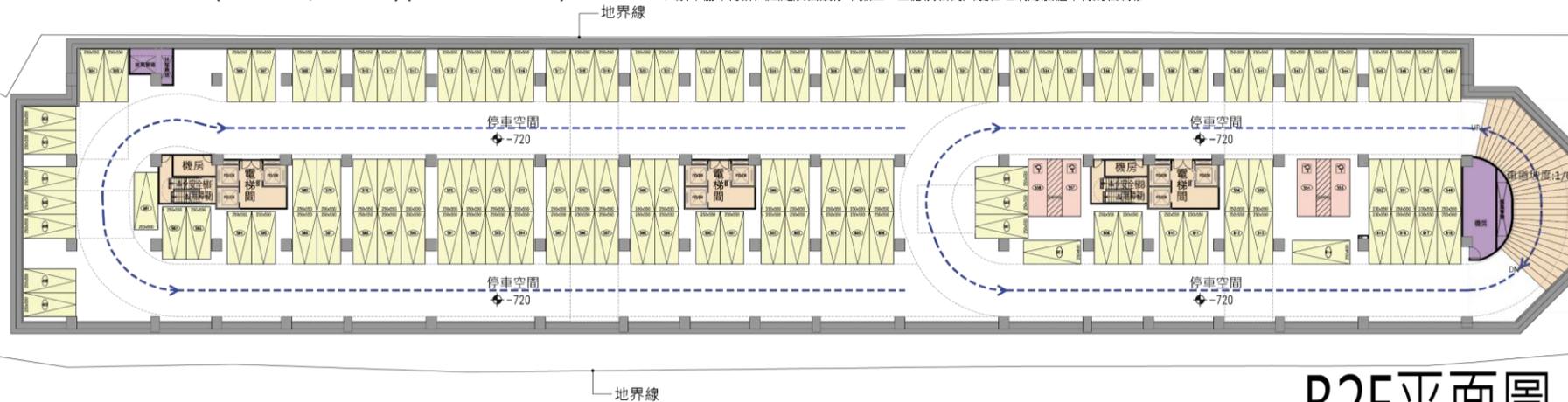
實設停車位數量:

層別	型式	法定停車		自設停車			自設無障礙停車位		社區使用車位 (裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)		合計		
		250*600	250*550	230*550	250*600	250*550	230*550	550*600	350*600	550*600			
汽車	B1FL								1	2	4	1	8
	B2FL				3	107	8	4					122
	B3FL				1	117	8						126
	B4FL	1	106	6		11	2						126
	B5FL	1	117	8									126
	B6FL	1	109	8									118
	小計	3	332	22	4	235	18	4	1	2	4	1	626
合計									8				
機車、自行車	型式	機車位(法定)		無障礙機車位(法定)		合計		自行車位(法定)					
	層別	100*200	75*175	225*220		741		B1FL		112			
B1FL	383	349	9		741		B1FL		112				

說明：1.汽車停車數大小輛配比檢討:小汽車位= 22+18=40 輛 < (626-8)/5 = 123輛(OK)  
 2.機車停車數大小輛配比檢討:小機車位= 349 輛 < 741/2 = 370輛(OK)  
 3.自行車停車數檢討:741\*15% = 111.15=112輛(法定)(OK)  
 4.社區使用車位 357\*2% = 7.14 = 8輛(法定)(OK);  
 ※該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

樓地板：4731.44 m<sup>2</sup>

汽車位：122輛 (大:114；小:8)(含4輛無障礙)



B2F平面圖 H: 3.0M

圖例

- 汽車停車區
- 機車停車區
- 自行車停車位
- 無障礙車位
- 裝卸車位
- 臨停車位
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線

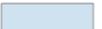
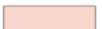
# 各層平面圖：B3

樓地板：4731.44 m<sup>2</sup>  
汽車位：126輛 (大:118 ; 小 : 8)



## B3F平面圖 H: 3.0M

### 圖例

- |                                                                                           |                                                                                             |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  汽車停車區 |  機車停車區 |  自行車停車位 |
|  無障礙車位 |  裝卸車位  |  臨停車位   |
|  汽車動線  |  機車動線  |  自行車動線  |

# 各層平面圖：B4

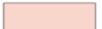
樓地板：4731.44 m<sup>2</sup>

汽車位：126輛 (大:118 ; 小 : 8)



## B4F平面圖 H: 3.0M

### 圖例

- |                                                                                           |                                                                                             |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  汽車停車區 |  機車停車區 |  自行車停車位 |
|  無障礙車位 |  裝卸車位  |  臨停車位   |
|  汽車動線  |  機車動線  |  自行車動線  |

# 各層平面圖：B5

樓地板：4731.44 m<sup>2</sup>

汽車位：126輛 (大:118；小:8)



## B5F平面圖 H: 3.0M

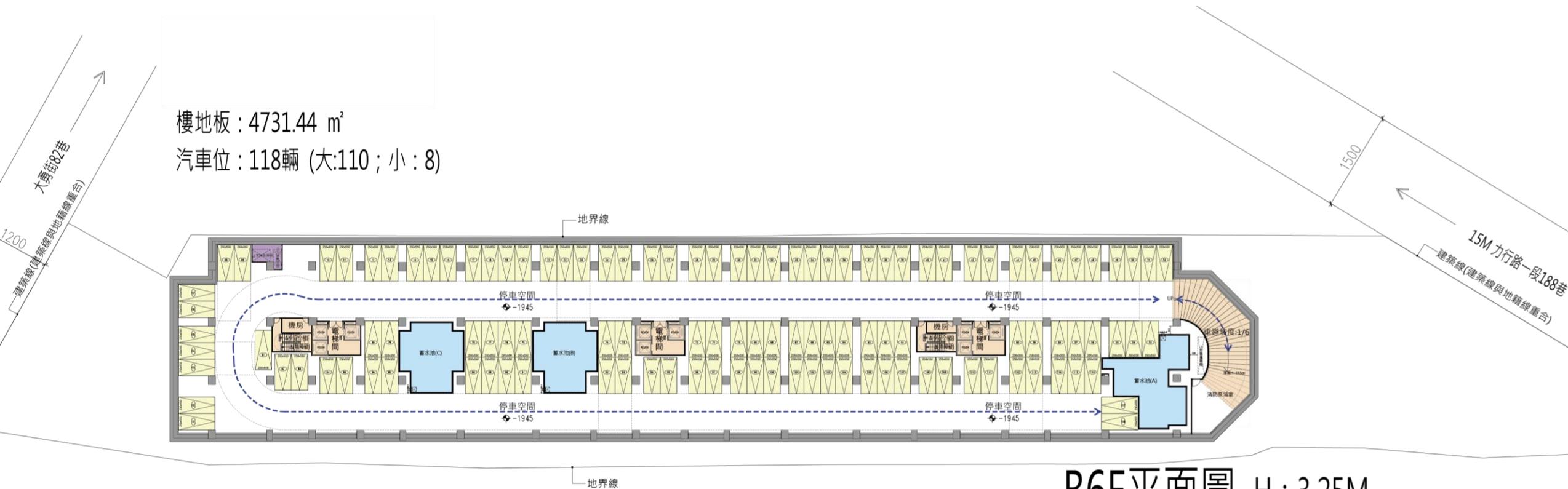
### 圖例

- |                                                                                           |                                                                                             |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  汽車停車區 |  機車停車區 |  自行車停車位 |
|  無障礙車位 |  裝卸車位  |  臨停車位   |
|  汽車動線  |  機車動線  |  自行車動線  |

# 各層平面圖：B6

樓地板：4731.44 m<sup>2</sup>

汽車位：118輛 (大:110；小：8)



## B6F平面圖 H: 3.25M

圖例

- |                                                                                           |                                                                                             |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  汽車停車區 |  機車停車區 |  自行車停車位 |
|  無障礙車位 |  裝卸車位  |  臨停車位   |
|  汽車動線  |  機車動線  |  自行車動線  |

# 一層景觀設計平面配置圖



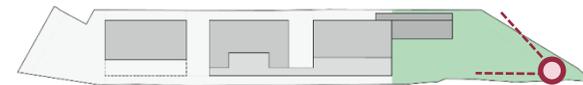
- ① 退縮人行道
- ② 迎賓水景
- ③ 門廳廣場
- ④ 車道出入口
- ⑤ 造型休憩亭
- ⑥ 休憩木平台
- ⑦ 藝術雕塑
- ⑧ 體健運動
- ⑨ 戶外泳池

西班牙水花園社區



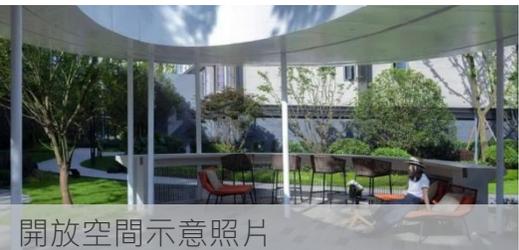
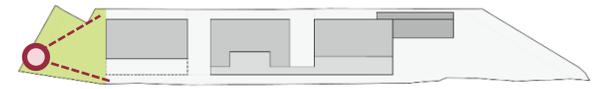
# 一層景觀透視示意圖 - 城市悠廊

建築圖面實際以市府核定公告內容為準



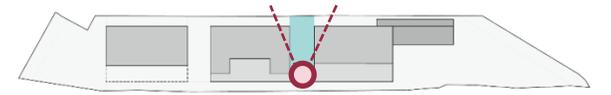
開放空間示意照片

# 一層景觀透視示意圖 - 藝術沙龍



開放空間示意照片

# 一層景觀透視示意圖-時尚泳池



開放空間示意照片



# 屋頂層景觀設計平面圖

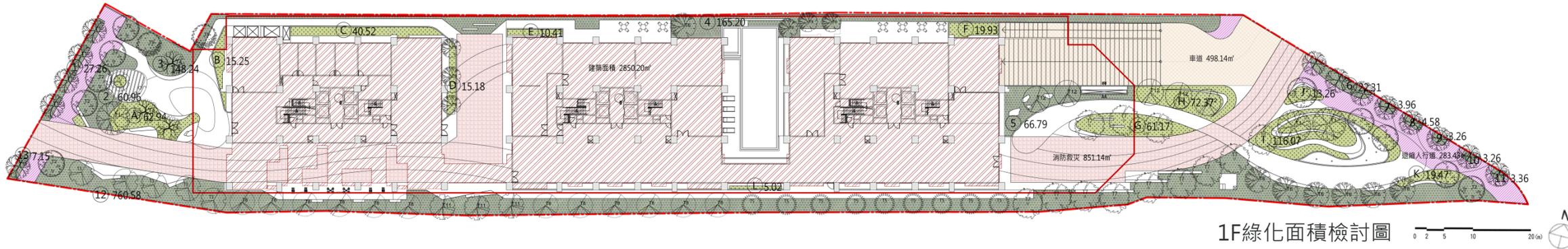
- 1 眺景平台
- 2 山水吧檯
- 3 雲端餐區
- 4 陽光晾曬
- 5 親子寵物樂活草原



屋頂露臺空間示意照片



# 綠化檢討圖



## <都市計畫法新北市施行細則>綠化面積檢討

- 1.基地面積：7948.59-9.00(鄰房佔用面積)  
=7939.59m<sup>2</sup>
- 2.實設建築面積：2850.20m<sup>2</sup>
- 3.實設空地面積：7939.59-2850.20=5089.39m<sup>2</sup>
- 4.不可綠化面積：
  - (1) 退縮人行道：283.43m<sup>2</sup>
  - (2) 消防救災：851.14m<sup>2</sup>
  - (3) 車道：498.14 m<sup>2</sup>
  - (4) 總計：283.43+851.14+498.14=1632.71m<sup>2</sup>
- 5.法定綠化面積：  
(5089.39-1632.71)/2=1728.34m<sup>2</sup>
- 6.實際綠化面積：  
1728.50m<sup>2</sup> ≥1728.34m<sup>2</sup> ...OK!

## 依<新北市都市設計審議原則>規定檢討：

- 綠覆率=綠覆面積/ 實設空地面積\*100%
- 1.法定種植喬木數量：  
1728.34m<sup>2</sup> / 36m<sup>2</sup>= 48.01 ...取49株
  - 2.實際種植喬木數量：90株 ≥49株 ...OK!
  - 3.實際綠覆面積：
    - (1) 1F喬木綠覆面積：1800m<sup>2</sup>
    - (2) 1F灌木綠覆面積：1276.91x1.5=1915.37m<sup>2</sup>
    - (3) 1F地被綠覆面積：451.59x1.0=451.59m<sup>2</sup>
    - (4) 屋頂綠覆面積：997.39x1.0=997.39m<sup>2</sup>
 加總值：  
1800+1915.37+451.59+997.39=5164.35m<sup>2</sup>
  - 4.綠覆率：  
5164.35/ 5089.39x100%  
=101.47% ≥ 100% ...OK!

### 灌木面積

- ① 27.26
- ② 60.96
- ③ 148.24
- ④ 165.20
- ⑤ 66.79
- ⑥ 22.31
- ⑦ 3.96
- ⑧ 4.58
- ⑨ 3.26
- ⑩ 3.26
- ⑪ 3.36
- ⑫ 760.58
- ⑬ 7.15

### 地被面積

- A 62.94
- B 15.25
- C 40.52
- D 15.18
- E 10.41
- F 19.93
- G 61.17
- H 72.37
- I 116.07
- J 13.26
- K 19.47
- L 5.02

灌木面積：① + ② + ..... + ⑬ = 1276.91

地被面積：A + B + ..... + L = 451.59

基地綠化面積：1276.91+451.59=1728.50

### ■ 綠覆計算表

分類	編號	圖例	中名	樹冠離地高度	規 格			覆土深度 (CM)	數量	單位綠覆面積 (株/m <sup>2</sup> )	單項綠覆面積	合計
					高(M)	冠(M)	胸徑(CM)					
喬木	T1		尚楠	≥2.5m	8.0	3.5	18	≥150	3 株	20	3x20=60m <sup>2</sup>	1800m <sup>2</sup>
	T2		樟樹	≥2.5m	7.5	3.5	15	≥150	10 株	20	10x20=200m <sup>2</sup>	
	T3		楓香	≥2.5m	7.5	2.5	20	≥150	6 株	20	6x20=120m <sup>2</sup>	
	T4		臺灣魚木	≥2.5m	7.0	3.0	15	≥150	3 株	20	3x20=60m <sup>2</sup>	
	T5		竹柏	≥2.5m	7.0	3.0	15	≥150	9 株	20	9x20=180m <sup>2</sup>	
	T6		羅漢松	≥2.5m	7.0	2.5	15	≥150	13 株	20	13x20=260m <sup>2</sup>	
	T7		山櫻花	≥2.5m	3.5	2.5	12	≥150	11 株	20	11x20=220m <sup>2</sup>	
	T8		杜英	≥2.5m	7.0	3.0	15	≥150	12 株	20	12x20=240m <sup>2</sup>	
	T9		臺灣赤楠	≥2.5m	6.0	3.5	18	≥150	2 株	20	2x20=40m <sup>2</sup>	
	T10		光耀樹	≥2.5m	7.5	3.0	20	≥150	13 株	20	13x20=260m <sup>2</sup>	
	T11		青楓	≥2.5m	6.0	2.5	12	≥150	3 株	20	3x20=60m <sup>2</sup>	
	T12		紫薇	≥2.5m	3.5	2.5	12	≥150	5 株	20	5x20=100m <sup>2</sup>	
灌木	S1		田代氏石斑木、熊貓仙丹、金絲桃、桃金娘、狐尾武竹、細葉杜鵑、梔子花、桂花、細葉番茄花、日本文旦、黃扇尾、斑葉海桐、小葉赤楠、...等等	-	0.3-0.5	0.2-0.35	-	≥60	1276.91m <sup>2</sup>	15	1276.91x1.5=1915.37m <sup>2</sup>	1915.37m <sup>2</sup>
地被	G1		花葉錦石斑木、斑葉植變蘭、腎蕨、銀紋沿街草、合果芋、圓葉植草、吊鐘、白鶴芋、糖花木藍、鐘花夢、越橘葉雙格、馬蹄筋...等等	-	Ø1吋盆~2吋盆 草毯		-	≥30	451.59m <sup>2</sup>	1.0	451.59x1.0=451.59m <sup>2</sup>	451.59m <sup>2</sup>

# 屋頂層綠化面積檢討

## <都市計畫法新北市施行細則>綠化面積檢討

### 1. 屋突層面積：

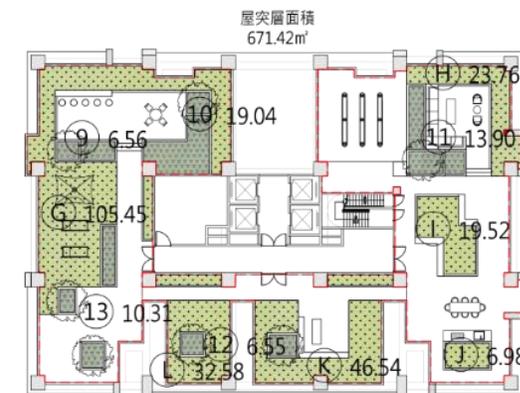
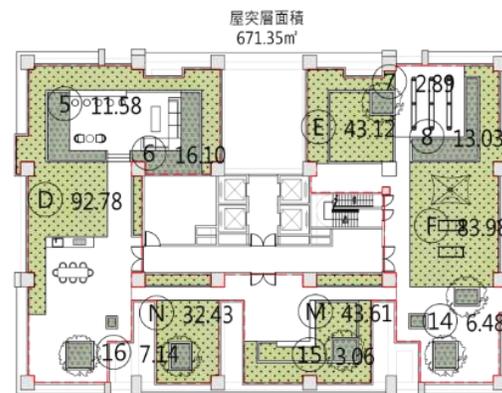
$$647.99 + 671.35 + 671.42 = 1990.76 \text{ m}^2$$

### 2. 法定綠化面積：

$$1990.76 / 2 = 995.38 \text{ m}^2$$

### 4. 實際綠化面積：

$$997.39 \text{ m}^2 \geq 995.38 \text{ m}^2 \quad \dots \text{OK!}$$



屋頂層綠化面積檢討圖

### 灌木面積

- ① 29.62
- ② 17.32
- ③ 3.95
- ④ 12.24
- ⑤ 11.58
- ⑥ 16.10
- ⑦ 2.89
- ⑧ 13.03
- ⑨ 6.56
- ⑩ 19.04
- ⑪ 13.90
- ⑫ 6.55
- ⑬ 10.31
- ⑭ 6.48
- ⑮ 3.06
- ⑯ 7.14
- ⑰ 5.88
- ⑱ 7.03

### 地被面積

- A 135.70
- B 31.82
- C 28.98
- D 92.78
- E 43.12
- F 83.98
- G 105.45
- H 23.76
- I 19.52
- J 6.98
- K 46.54
- L 32.58
- M 43.61
- N 32.43
- O 7.04
- P 66.00

## ■ 綠化面積計算表

分類	編號	圖例	中名	規格		覆土深度 (CM)	數量
				高 (M)	冠 (M)		
灌木	S1		斑葉海桐、檳榔、小葉赤楠...等等	0.3~0.5	0.2~0.35	≥60	197.10 m²
地被	G1		花葉絡石、斑葉桔梗蘭、腎蕨、銀紋沿街草、合果芋、圓葉椒草、吊蘭、白鶴芋、穗花木藍、頭花蓼、越橘葉蔓榕、馬蹄筋...等等	Ø1吋盆~2吋盆		≥30	800.29 m²
				草毯			

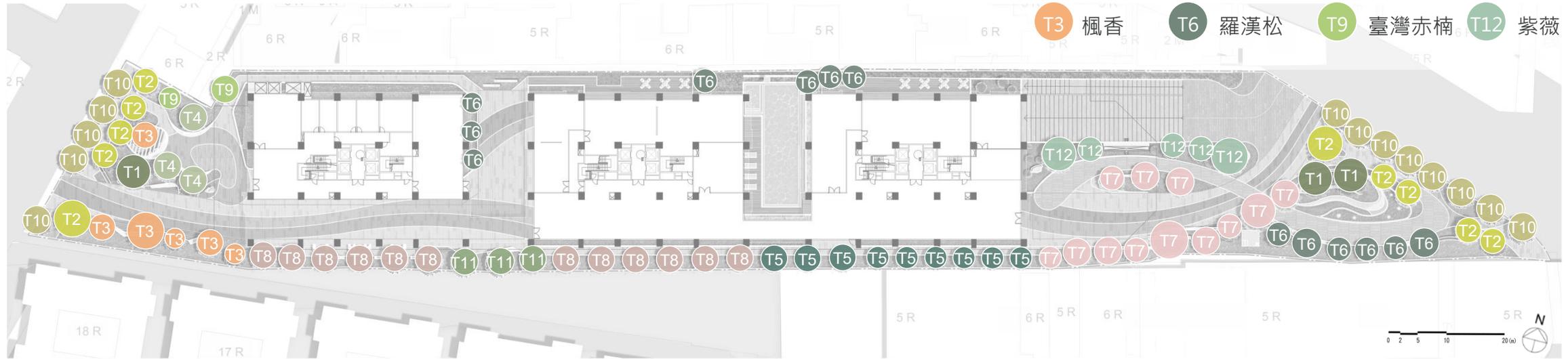
灌木面積： ① + ② + ..... + ⑱ = 197.10

地被面積： A + B + ..... + P = 800.29

基地綠化面積： 197.10 + 800.29 = 997.39

# 植栽系統圖-喬木

- T1 肖楠
- T2 樟樹
- T3 楓香
- T4 臺灣魚木
- T5 竹柏
- T6 羅漢松
- T7 山櫻花
- T8 杜英
- T9 臺灣赤楠
- T10 光蠟樹
- T11 青楓
- T12 紫薇



T 1 肖楠



T 2 樟樹



T 3 楓香



T 4 臺灣魚木



T 5 竹柏



T 6 羅漢松



T 7 山櫻花



T 8 杜英



T 9 臺灣赤楠



T 10 光蠟樹



T 11 青楓

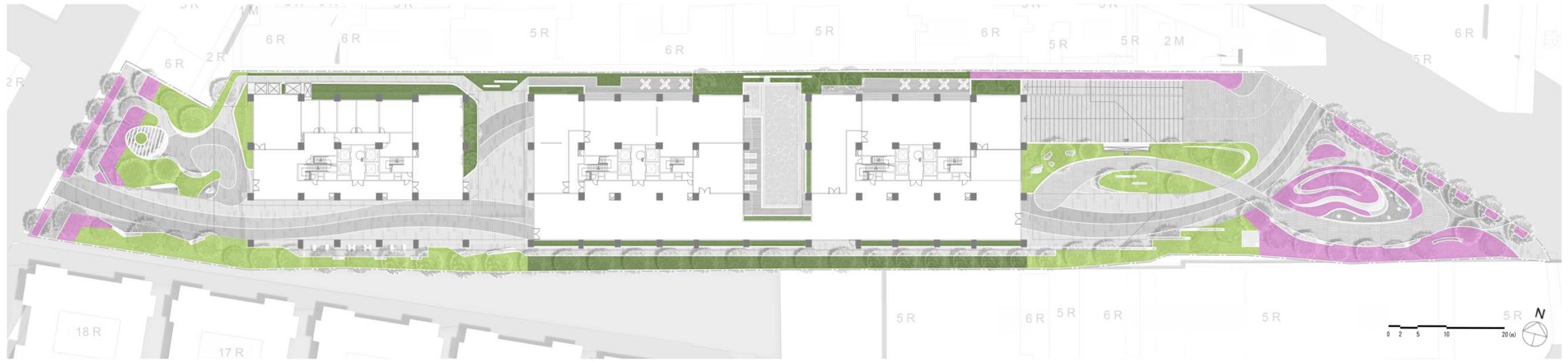


T 12 紫薇



# 植栽系統圖-灌木

- 迎賓入口區  
(金絲桃、桃金娘、熊貓仙丹...等)
- 生活庭園區  
(藍花丹、田代氏黃芩、銀姬小蠟...等)
- 隙庭綠屏區  
(南天竹、日本女貞、大葉黃楊...等)



## 灌木類型

### 迎賓入口區建議灌木



金絲桃



桃金娘



熊貓仙丹

### 生活庭園區建議灌木



藍花丹



田代氏黃芩



銀姬小蠟

### 隙庭綠屏區建議灌木



南天竹

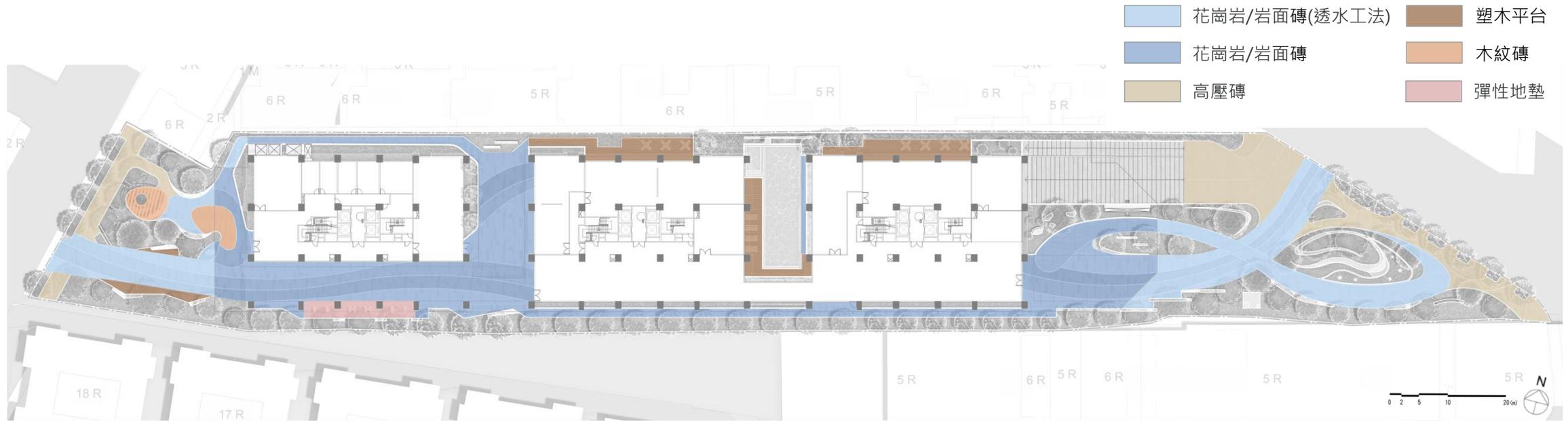


日本女貞



大葉黃楊

# 地面層鋪面系統圖



- 社區門廳廣場及南側通廊以花崗石/岩面磚鋪設，鋪面以低彩度的灰色系為主，透過明暗錯置呈現出視覺韻律感及指向性。泳池周邊及重要休憩空間使用塑木平台及木紋磚營造溫暖柔和氛圍。
- 非開挖區域鋪面基礎採用透水材料與工法落實海綿城市概念



鋪面設計示意照片

花崗石

岩面磚

高壓磚

木紋磚

彈性地墊

塑木平台

# 屋頂層鋪面系統圖



- 屋頂層選用灰色系岩面磚為主，以不同灰度型塑空間層次變化，部分眺景平台用塑木營造溫暖柔和氛圍。



岩面磚

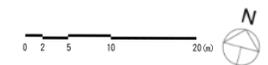


塑木平台

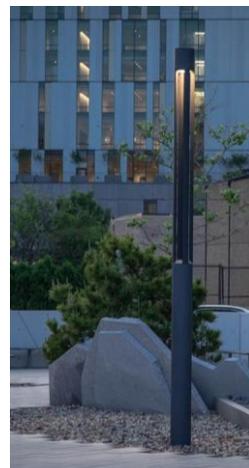
# 景觀燈光計畫



- 景觀高燈
- ▲ 景觀矮燈
- LED線燈
- ◐ 水中燈



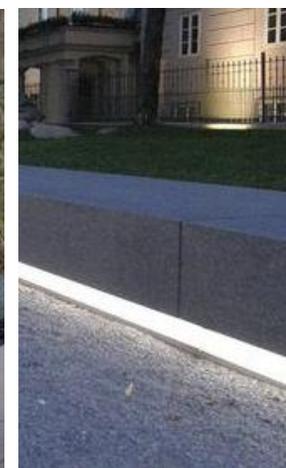
- 沿街人行動線及南側通廊重要廣場休憩空間設置景觀高燈強化設計意象與夜間活動的安全性。中庭休憩空間設置矮柱燈結合座椅LED線燈營造親切溫暖氛圍，泳池內設水中燈。燈具選擇間接照明型式避免眩光，並設置分時段控制裝置在安全的原則下可做深夜時段節電亦減少光害。



景觀高燈



景觀矮燈



LED線燈



水中燈

# 夜間照明圖



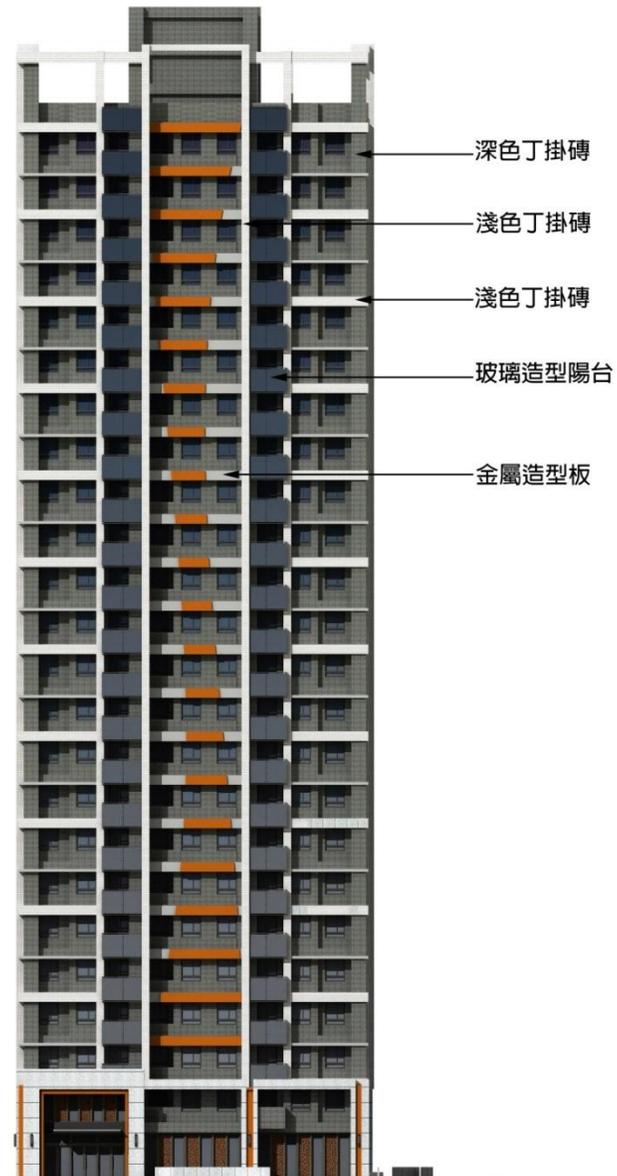


# 建築物造型、外牆材質及色彩計畫圖(1/2)



南向立面圖

# 建築物造型、外牆材質及色彩計畫圖(2/2)



東向立面圖

# 透視圖



# 一層消防動線圖

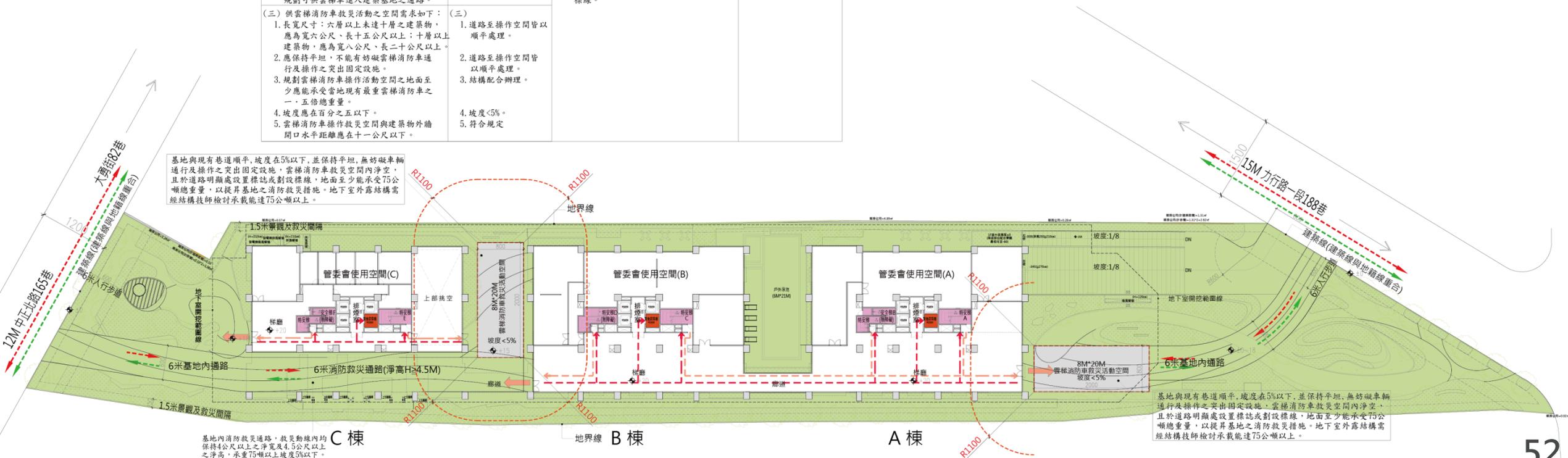
## 劃設消防車輛救災活動空間指導原則

一、消防車輛救災活動空間指導原則:	檢核結果	三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則	檢核結果
(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三、五公尺以上之淨寬，及四、五公尺以上之淨高。	(一) 啟悉。	(一) 狹小道路巷弄設障礙物避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定式障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。例應式招牌，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。	本案無狹小道路巷弄
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四、五公尺以上之淨高。	(二) 本案為二十四層集合住宅大樓，消防車輛通行道路設置於6M基地內通路，符合淨寬>4M，淨高4.5M規定。	(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災活動空間之淨空範圍。	
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考慮適合各該區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	(三) 符合規定。	(三) 攤販主管機關應輔導攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。	
二、消防車輛救災活動空間之指導原則		四、標誌(線)設置	
(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四、一公尺以上。	(一) 啟悉。	本原則所訂應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。	依法設置。
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	(二) 本案供雲梯消防車操作救災活動之空間，距離緊急進口、替代窗戶或開口<11M(OK)		
(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一、五倍總重量。 4. 坡度應在百分之五以下。 5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	(三) 1. 道路至操作空間皆以順平處理。 2. 道路至操作空間皆以順平處理。 3. 結構配合辦理。 4. 坡度<5%。 5. 符合規定。		

## 圖例

- 避難方向
- 8MX20M雲梯消防車救災空間
- 人員逃生避難動線
- 消防救災動線
- 雲梯消防車救災動線-進場
- 雲梯消防車救災動線-倒車離場
- 緊急昇降機
- 特別安全梯(垂直動線)

※備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口之數量及位置檢討,依建築法第34條行政技術分立之精神,由建築師依建築法規定簽證負責。



# 標準層消防動線圖

## 1. 依建築技術規則第106條規定檢討:1-24F

第106條：（緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，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。

※本案A、B、C棟最大一層樓地板面積均<1500m<sup>2</sup>，各棟分別設置一座緊急昇降機，符合設置規定。

## 2. 依建築技術規則第108條規定檢討:2-10F

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。

※本案臨6米基地內道路外牆每十公尺設有窗戶；且窗戶開口均大於75公分及高度1.20公尺以上，符合設置規定。

## 3. 依建築技術規則第233條規定檢討:2-16F

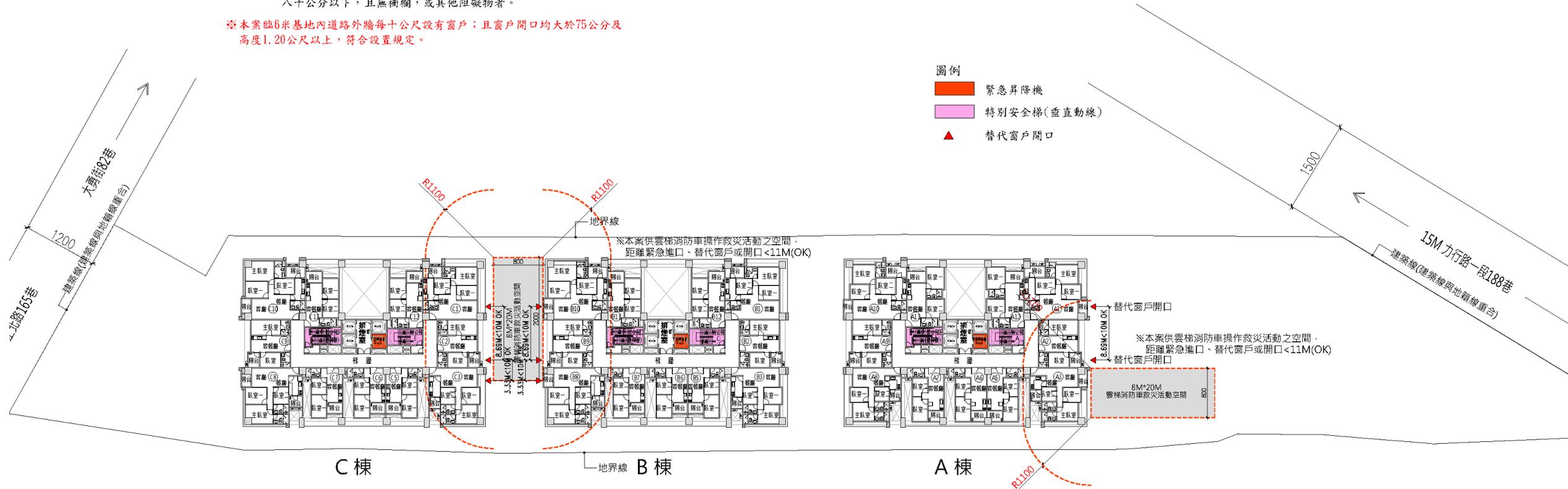
第233條：高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

※本案臨6米基地內道路外牆每十公尺設有窗戶；且窗戶開口均大於75公分及高度1.20公尺以上，符合設置規定。

## 4. 依建築技術規則第244條規定檢討:1-24F

第244條：高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。

※本案A、B、C棟分別設置一座緊急昇降機，載重能力達十七人，且升降速度150m/分>60m/分，符合設置規定。



# 七、申請容積項目及額度

本案基地面積為 7,948.59 m<sup>2</sup>；法定容積為 23,845.77 m<sup>2</sup>

擬申請容積獎勵項目		獎勵額度(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	說明
中央	#6建築物結構安全條件	2,031.61	8.52%	結構安全性能評估-限期補強或拆除。
	#10綠建築標章之建築設計	1,907.66	8.00%	本案規劃申請黃金級綠建築。
	#11智慧建築標章之建築設計	1,430.74	6.00%	本案規劃申請銀級智慧型建築。
	#13耐震設計	2,384.57	10.00%	本案規劃申請耐震設計標章。
	#14時程獎勵	8,34.60	3.50%	容獎辦法修正施行日起6~10年內。
	#15規模獎勵	4,697.61	19.70%	更新基地規模(3000≤A < 10000)
新北市	無申請	--	--	
申請容積獎勵總計		13,286.79	55.72%	
申請容積獎勵上限		11,922.89	50.00%	申請容積大於法規上限故以上限提列
容積移轉		8,346.02	35.00%	
申請容積獎勵總計		<u>20,268.91</u>	<u>85.00%</u>	

註：實際獎勵額度以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準

# 黃金級綠建築計畫(8.00%)

## ■ 都市更新建築容積獎勵辦法第10條(取得候選綠建築證書)

## ■ 義務(都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

1.實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫

2.於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金

3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估

4.保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積

= 150,727元 / m<sup>2</sup>(114年公告土地現值)×0.7× 1,907.66 m<sup>2</sup>

(獎勵容積)≐ 201,275,108元

5.保證金退還：

依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還



※ 實際通過指標項目與分數，依評定機構評定為準。

# 銀級智慧建築計畫(6.00%)



## ■ 都市更新建築容積獎勵辦法第11條(取得候選智慧建築證書)

## ■ 義務(都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

- 1.實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
- 2.於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
- 3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。

4.保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積

$$=150,727 \text{元} / \text{m}^2(114\text{年公告土地現值}) \times 0.7 \times 1,430.74 \text{ m}^2$$

(獎勵容積)≐ 150,955,804元

5.保證金退還：

依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還

分類	內容
資訊通信	網管系統+AP系統
	公眾行動通訊涵蓋
	公共資訊顯示系統
系統管理	中央監控系統遠端控制
	整合系統具行動APP功能
	整合式連動影像監視系統
物業管理	整合式公共門禁系統
	導入物業管理系統平台
安全防災	行動化報修維護系統
	遠端開啟門禁管理
	緊急求救系統
節能管理	車牌辨識系統
	智慧電表
	智慧水表
智慧生活服務	機電空間漏水警告設備
	智慧建築能源管理系統
	生活服務系統
	訪客導覽系統
	郵件包裹系統



# 耐震標章(10.00%)

## ■ 都市更新建築容積獎勵辦法第13條(建築物耐震設計)

耐震設計等級	容積獎勵
一、取得耐震標章	基準容積10%
二、新建住宅性能評估-結構安全性能第一級	基準容積6%
三、新建住宅性能評估-結構安全性能第二級	基準容積4%
四、新建住宅性能評估-結構安全性能第三級	基準容積2%



## ■ 義務(都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

- 1.實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫
- 2.於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金
- 3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估
- 4.保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積

$$= 150,727 \text{元} / \text{m}^2 (114 \text{年公告土地現值}) \times 0.7 \times 2,384.57 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) = 251,593,358 \text{元}$$

- 5.保證金退還：

依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還

## 八、實施方式及區段劃分

- ◆ 本案以部份「協議合建」、部份「權利變換」方式實施都市更新事業。
- ◆ 全區劃為一個「重建區段」實施都市更新事業，並採「重建」方式進行。

### 【協議合建說明】

- 法令依據
  - ▶ 都市更新條例第44條等相關規定辦理。
- 實施方式
  - ▶ 以重建方式處理、協議合建方式實施。
- 分配原則
  - ▶ 依所有權人與實施者之合建契約分配更新後房地。
- 選屋、找補方式
  - ▶ 依所有權人與實施者之合建契約約定辦理。

### 【權利變換說明】

- 法令依據
  - ▶ 都市更新條例第51條、第52條，都市更新權利變換實施辦法第5條等相關規定辦理。
- 實施方式
  - ▶ 以重建方式處理、權利變換方式實施，採事業計畫及權利變換計畫併送報核方式。
- 分配原則
  - ▶ 權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例分配更新後房地。
- 估價
  - ▶ 由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。
- 權利變換關係人之權利價值估定
  - ▶ 土地所有權人及合法建築物所有權人自行協議。
  - ▶ 協議不成，由實施者委託三家以上鑑價機構估定合法建築物所有權之權利價值。

# 九、拆遷安置計畫—合法建築物補償與安置

## ■ 拆遷補償計畫

1. 補償原則(都市更新條例第57條)：因權利變換而拆除遷移建物應補償其價值；拆除或遷移費用於發放之補償金額內扣除。
2. 本案係依「巨秉不動產估價師聯合事務所」估算合法建築物之殘餘價值作為補償，[拆遷補償費共197,984,799元](#)。
3. 扣除拆除費用24,543,627元後，[實際發放費用為173,441,172元](#)。

## ■ 拆遷安置計畫

1. 本案安置面積合計為7,070.89坪，預計發放50個月之租金補貼。
2. 依「巨秉不動產估價師聯合事務所」依市場租賃行情估算拆遷安置費單價，本案拆遷安置費合計[237,858,750元](#)。
  - 店面：900元/坪
  - 住宅：600~750元/坪

## 參、權利變換說明

# 一、權利變換財務計畫內容

- 依《都市更新條例》第51條、《都市更新權利變換實施辦法》第13條、112年「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」計算其負擔費用

項目	金額	說明
工程費用 (A)	54億3,022萬元	建築設計費用、營建費用(含特殊費用)、外接水電瓦斯工程費、公寓大廈公共基金、建築執照規費等
申請各項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)	2,042萬元	綠建築、智慧建築、耐震設計等相關費用
權利變換費用 (C)	5億1,354萬元	都更規劃費用、估價費用、拆遷補償及安置費、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、測量費用等
貸款利息(D)	4億1,049萬元	拆補費、重建費等衍生之貸款
稅捐(E)	1億7,870萬元	印花稅、營業稅
管理費用(F)	18億2,019萬元	廣告銷售費用、信託費用、風險管理費用、人行政管理費用等
容積移轉費用(H)	8億1,479萬元	
總計	<b>91億8,838萬元</b>	-

## 二、權利變換估價選任(1/2)

### ■ 法令依據：

- 都市更新條例第50條第2項、都市更新權利變換實施辦法第6、7條。
- 為使都市更新專業估價者產生方式更為公正客觀，減少爭議及提高互信基礎，依新北市政府公告之「**新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單**」，以公開隨機方式辦理選任作業。

### ■ 專業估價者選任作業

- 本案已於113年7月16日辦理，邀請主管機關、公會及土地及建物所有權人與會、並由**李永然律師事務所** **陳宜鴻律師**現場見證，選任正取二家，備取三家。

擬訂新北市三重區永德段 981-3 地號等 3 筆土地都市更新  
事業計畫及權利變換計畫案  
專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	113年07月16日 上午10時30分	抽籤地點	永豐市民活動中心(新北市三重區永福街197巷6之1號1樓)
隨機抽籤 結果	序號	事務所名稱	
	正取 1	27 政大不動產估價師聯合事務所	
	正取 2	93 易翔不動產估價師事務所	
	備取 1	54 麗萊不動產估價師聯合事務所	
	備取 2	42 第一太平戴維斯不動產估價師事務所	
	備取 3	59 宇豐不動產估價師聯合事務所	

主持人簽章：

李永然 

見證人簽章：

陳宜鴻律師 

中華民國 113 年 7 月 16 日

# 三、權利變換估價選任(2/2)

## ■ 法令依據：

都市更新條例第50條第2項、都市更新權利變換實施辦法第6、7條

## ■ 評價基準日：

- 評價基準日其日期限於權利變換計畫報核日期6個月內
- 本案評價基準日定為113年12月31日。

## ■ 權利價值之選定：

- 委託巨秉、政大、易翔不動產估價師事務所負責，選定對地主最有利、地主分回價值最高之事務所
- 選定對地主最有利、地主分回價值最高之估價師事務所

項目		巨秉	政大	易翔
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,450,000	1,430,000	1,420,000
	更新前土地總價(元)	3,486,450,325	3,438,361,355	3,414,316,870
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	-	-	-
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	669,144	651,718	649,449
	更新後房地總價值(元)	13,941,034,842	13,577,980,870	13,530,720,740
	車位平均單價(元/個)	2,123,948	2,148,139	2,142,880
	更新後總權利價值(元)	15,253,634,842	14,905,530,870	14,855,020,740

估價結果以巨秉對地主最有利 63

## ■ 都市更新權利變換估價法源依據

- 不動產估價技術規則
- 都市更新權利變換不動產估價報告書範本  
( 中華民國不動產估價師公會第六號公報 )
- 其他估價公報及作業通則

## ■ 評估內容

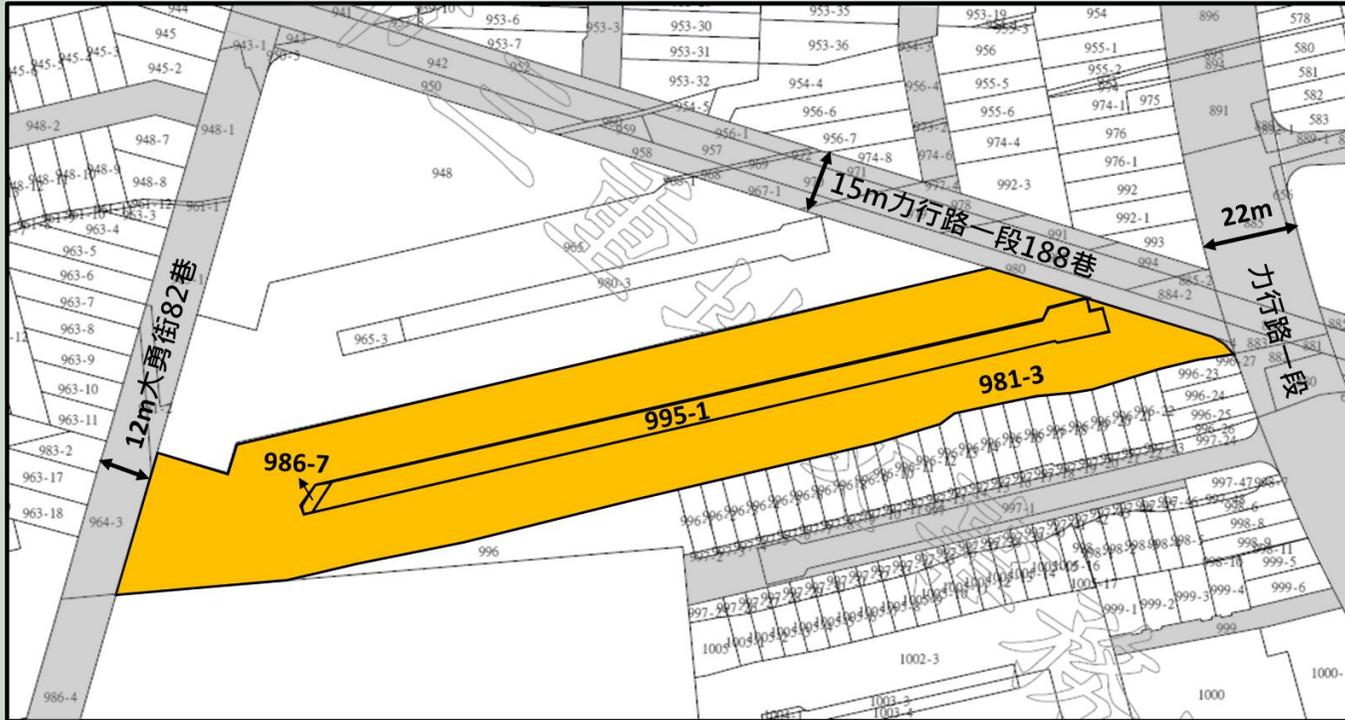
- 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- 更新後各分配單元之權利價值

# 四、更新前後估價說明

- ▶ 勘估標的基本條件說明
- ▶ 更新前不動產價值
- ▶ 更新後不動產價值

# 勘估標的

## 基地基本條件



- 土地面積 ( m<sup>2</sup> ) : 7,948.59
- 土地面積 ( 坪 ) : 2,404.4485
- 使用分區 : 住宅區
- 法定建蔽率 : 50%
- 法定容積率 : 300.00%
- 臨路條件 : 3面臨路(22m力行路一段、15m力行路一段188巷、12m大勇街82巷)



# 更新前不動產

## 估價條件

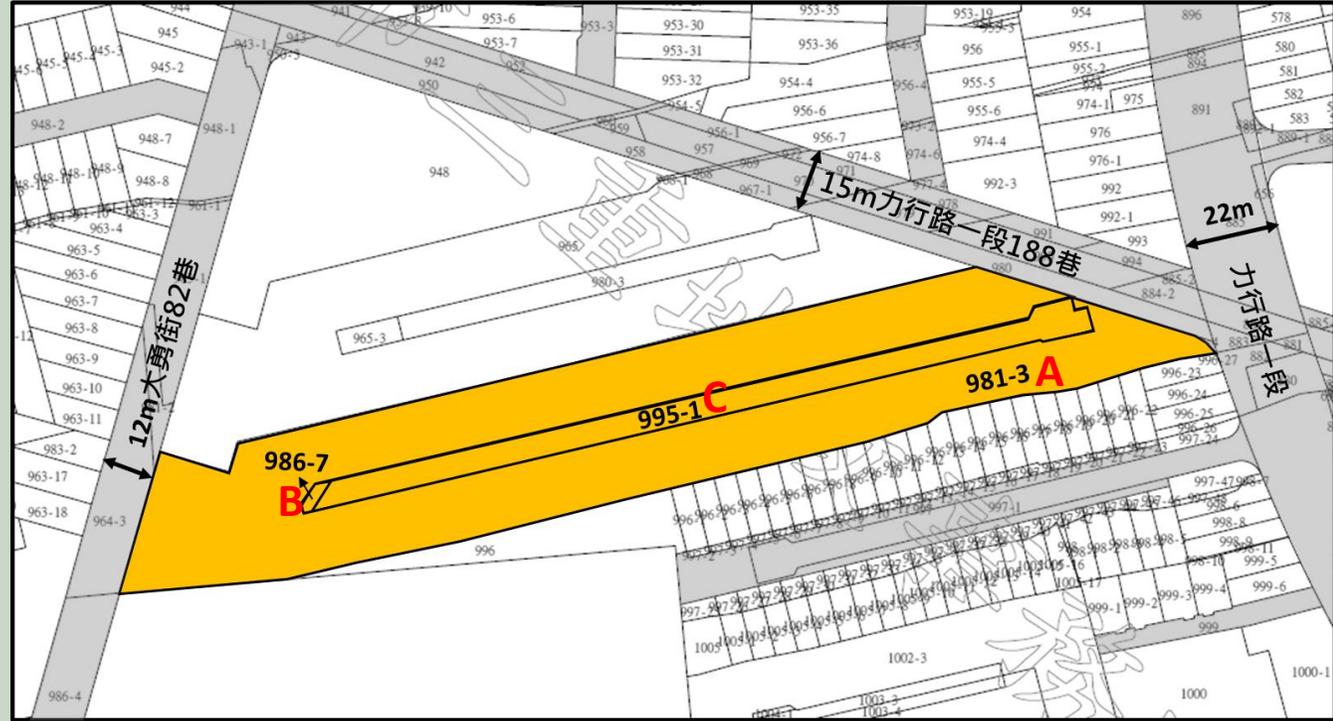
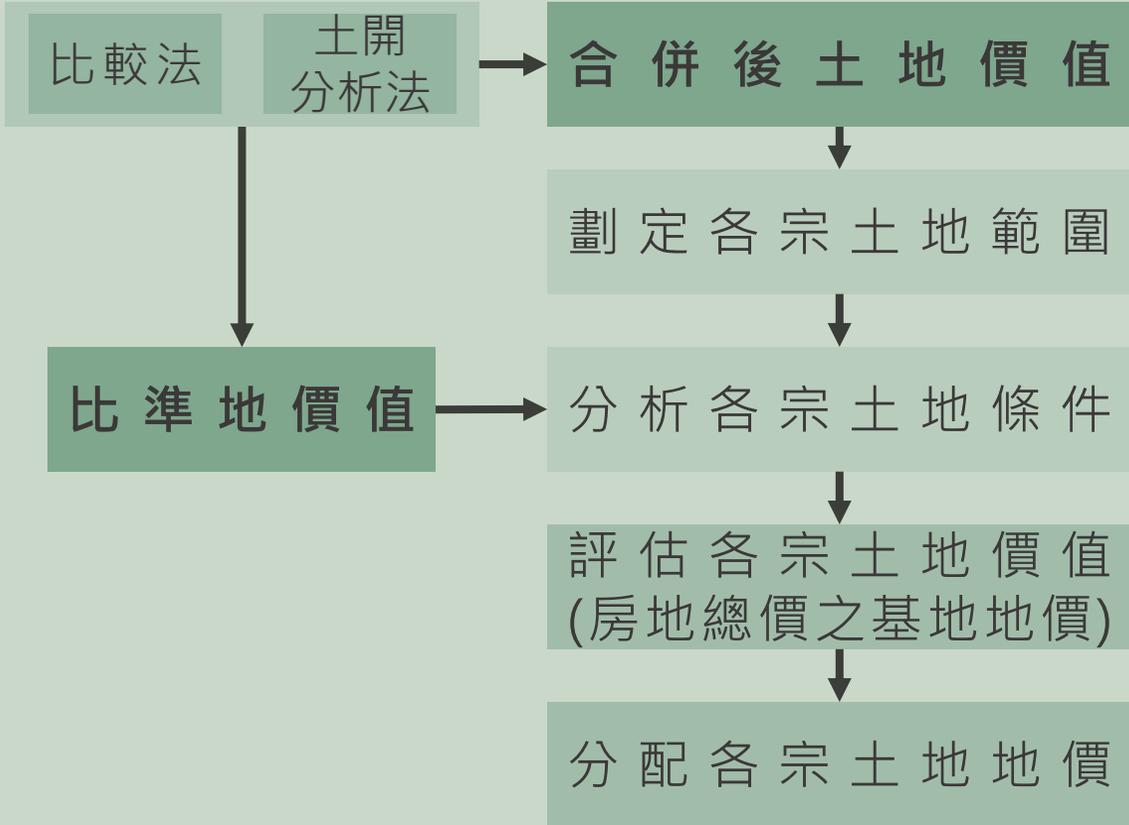
### ■ 價格日期：民國113年12月31日

1. **專屬獎勵**：更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。因本案更新前部分土地申請**建築物結構安全條件獎勵**，依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報」之規定折減後，以容積率**316.11%**評估更新前土地權利價值。
2. **更新前宗地畫分**：更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地。劃分結果如下：
3. **比準地**：更新前各宗土地價值，**選定整宗土地為比準地**，評估比準地之合理價格，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，再依各宗地土地個別條件之優劣，分別計算更新單元內各宗地土地合併前之價值比例。
4. **私設道路評估**：(四)三重區永德段986-7、995-1地號等2筆土地，本案建築師**依使用執照(76使字第1454號)等資料檢討判斷為私設道路**。故更新前將986-7、995-1地號等2筆土地視為**現有巷道**評估。
5. **更新前區分建物比準戶**：更新前各戶區分所有建物，除4戶店面(4574、4587、4597、4716建號)選定「大勇街32號1樓(4716建號)」為比準單元，其餘住宅選定「大勇街42號4樓」為比準單元。



# 更新前不動產

## 評估流程 & 土地評估

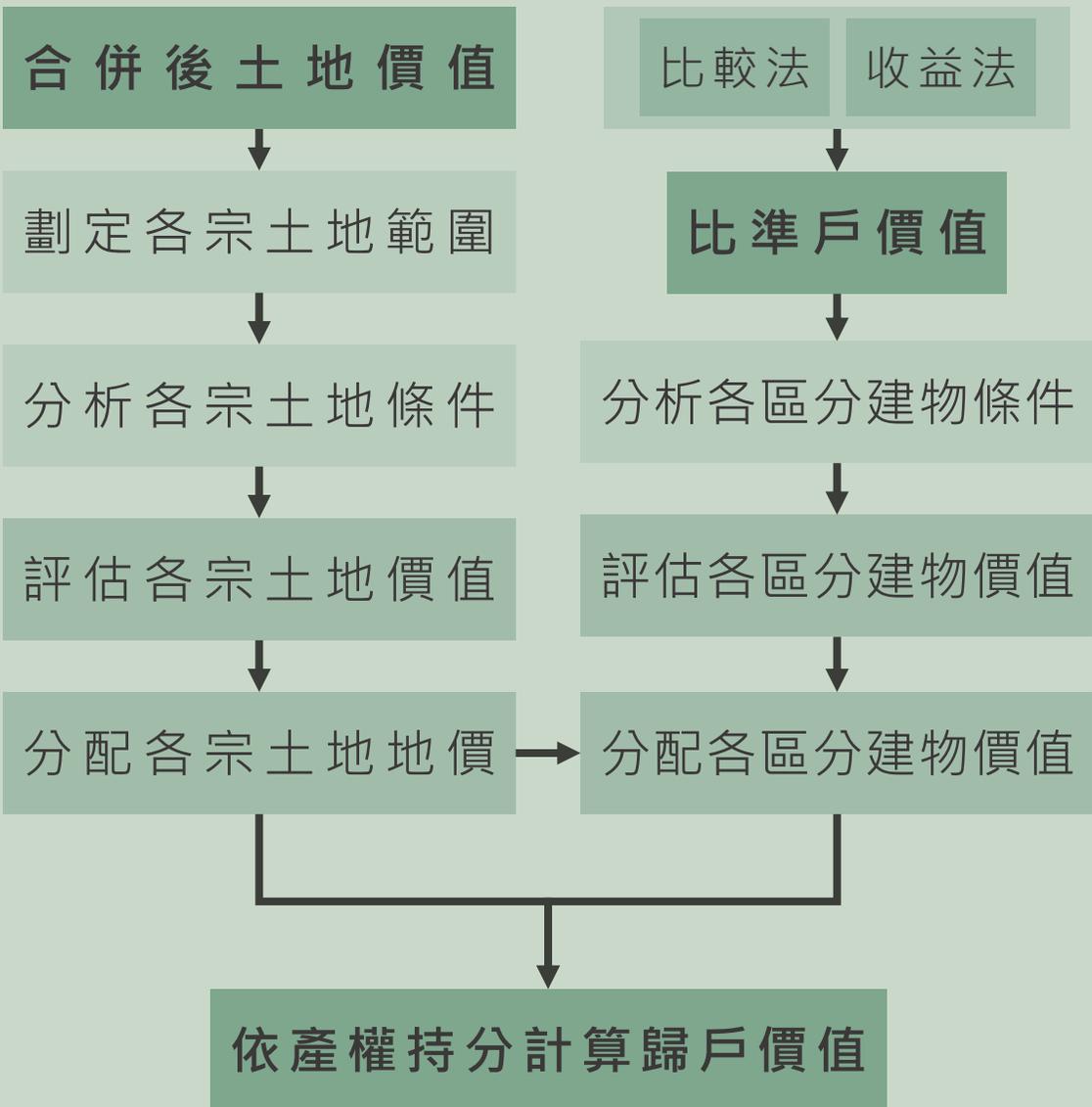


- 更新前整宗土地單價：1,450,000元/坪。
- 更新前整宗土地總價：3,486,450,32元。
- 依各宗地面積、現有巷影響、容積率等條件調整。



# 更新前不動產

## 評估流程 & 立體化地價說明



### 立體化地價

	房地總價	比例	分算地價	權利價值
4F	1,005萬	24.16%		1,450萬
3F	1,000萬	24.04%		1,442萬
2F	1,005萬	24.16%	→	1,450萬
1F	1,150萬	27.64%		1,659萬
共	4,160萬	100.00%		6,000萬

註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

- **地面層(店面)**比準單元：60.0萬元/坪
- **樓上層(住宅)**比準單元：43.0萬元/坪
- **店面評估**：依面積、臨路面數、商業效益、騎樓比等條件調整。
- **住宅評估**：依面積、採光、臨路寬度、樓層等條件調整。

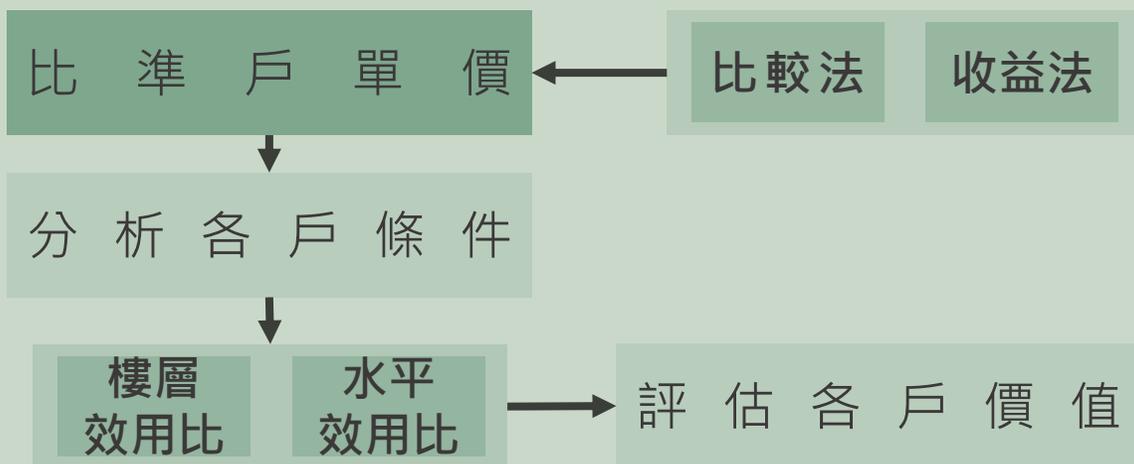


# 更新後不動產

## 估價條件 & 評估流程

### ■ 估價條件：

1. 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以**新成屋**價格查估之。
2. 評估更新後各戶價格評估，住宅選定「**B棟-10F-B3**」作為比準單元；停車位選定「**B2-588**」為比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有規劃約定專用，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



- 更新後規劃設計

- ① 建築樓層：24F/B6
- ② 建築型態與構造：一幢三棟(ABC棟)，地上24層、地下6層之SRC、RC造建物。(SRC(B6~5F)+RC(6F~24F))
- ③ 使用型態：住宅大樓，地面層為公設
- ④ 戶數：共741戶
- ⑤ 公設比：約35%

棟別	樓層	用途	戶數	面積(坪)/個數
A	2F~24F	住宅	248	7,071.78
B	2F~24F	住宅	248	6,997.54
C	2F~24F	住宅	245	6,764.82
全棟住宅小計			741	20,834.14
ABC	B2~B6	坡道平面車位		618



# 更新後不動產

## 區域市場行情

築富	城麗	7年	19F/B5	30-73坪	<u>60.7萬元/坪</u>
日健悅		9年	22F/B5	25-65坪	<u>63.8萬元/坪</u>
長天	虹馥	6年	21F/B4	31-56坪	<u>70.9萬元/坪</u>
冠天	德晴	3年	22F/B4	26-43坪	<u>75.2萬元/坪</u>
遇幸	見福	5年	13F/B3	18-30坪	<u>62萬元/坪</u>
樹一品		6年	12F/B2	25-48坪	<u>66.8萬元/坪</u>



# 更新後不動產

## 各單元評估

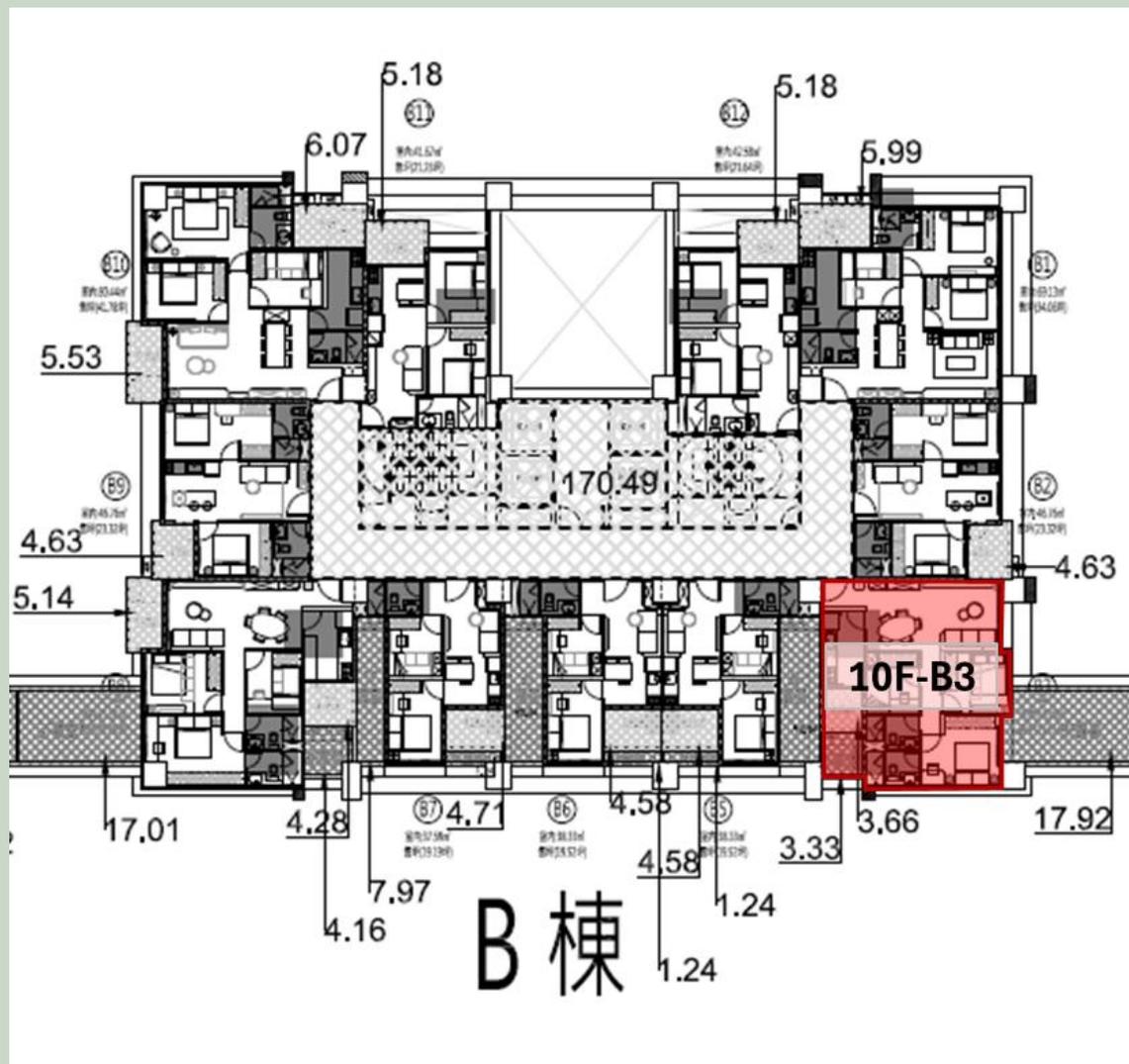
住宅比準戶：**10F-B3**

面積：**32.87坪**

比準單價：**65萬元/坪**

依各戶面積、採光、棟距、單層戶數、轉管、過樑、車道上方、視野等條件調整。

各戶單價區間：  
**58.6~74.8萬元/坪**



# 更新後不動產

## 各單元評估

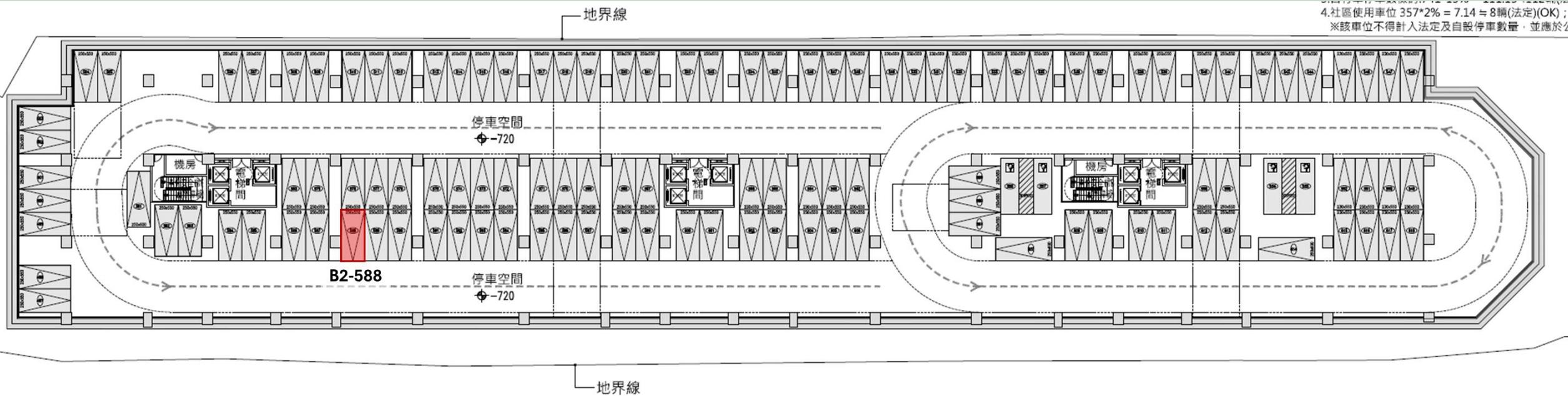
車位比準：**B2-588號車位**

尺寸：**250\*550**

比準單價：**240萬元/個**

依樓層、尺寸、停車難易度、等條件調整。

車位單價區間：**260~170萬元/個**



4.社區使用車位  $357 \times 2\% = 7.14 \approx 8$ 輛(法定)(OK) ;  
※該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公

地下貳層汽機車停



# 更新後不動產

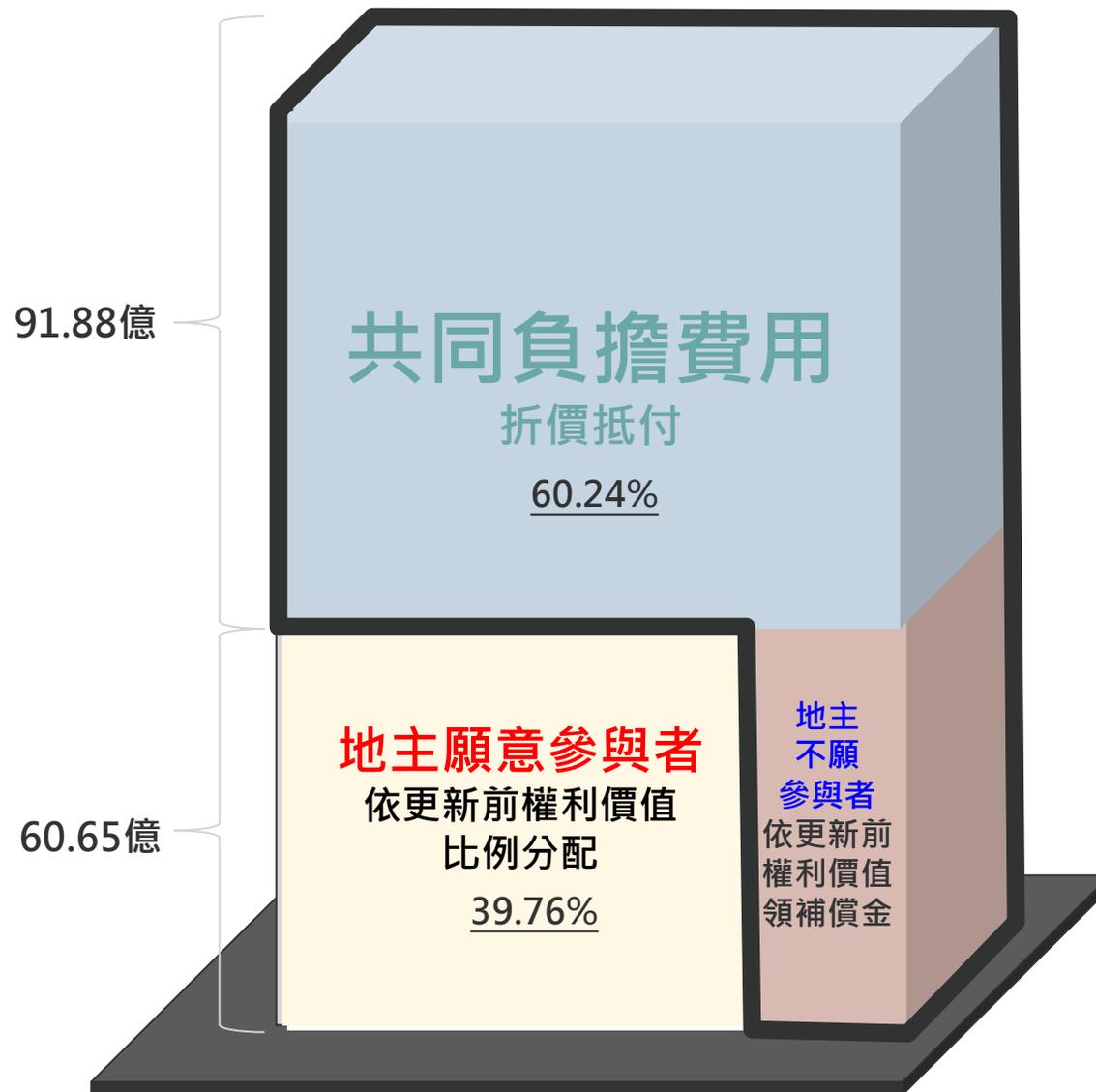
## 價格結論

棟別	樓層	面積(坪) /車位(個)	建坪總價(元)	建坪單價 (元/坪；個)
A	2F~24F	7,071.78	4,736,394,102	669,760
B	2F~24F	6,997.54	4,675,357,866	668,143
C	2F~24F	6,764.82	4,529,282,874	669,535
坡道平面 車位	B1~B6	618	1,312,600,000	2,123,948
合計			<b>15,253,634,842</b>	



# 五、權利變換分配架構

項目	金額
總銷售價值(元) A	15,253,634,842
實施成本(元) B	9,188,384,291
共同負擔比例C=B/A	60.24%
地主應分配價值(元)D=A-B	6,065,050,551



# 六、權利變換選配作業說明

## ◆ 法令依據

- ▶ 「權利變換實施辦法」第5條：進行參與意願及選配單元意願調查
- ▶ 「權利變換實施辦法」第17條：
  - ▶ 未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之
  - ▶ 同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理

## ◆ 選配意願調查通知

- ▶ 本案已於**114年2月17日**已雙掛號寄發通知，申請分配調查期間為114年2月17日起至114年3月20日止，為期**31**天。

## ◆ 本案最小分配單元價值

- ▶ 依「新北市都市更新審議原則」第22條第1項第1款之規定「...最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積30.12平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價...」，故經計算後本案最小分配單元價值為9,723,661元。

# 七、參與/不願參與/不能參與權利變換之處理

## ◆ 參與權利變換 (都市更新條例52條)

- ▶ 依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金

## ◆ 不願參與權利變換 (都市更新條例52條)

- ▶ 依其「更新前權利價值」領取補償金
- ▶ 現金補償數額，應以評定之權利變換前權利價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅、房屋稅後計算

## ◆ 不能參與權利變換 (都市更新條例52條)

- ▶ 應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，不能分配者，得以「更新前權利價值」領取補償金
- ▶ 因折價抵付共同負擔而未達最小分配單元者，得採與他人合併分配房地或以現金繳納共同負擔費用之方式處理

## 八、協議合建分配原則

- ◆ 本案採協議合建方式辦理者，房地分配依協議內容辦理。
- ◆ 本案以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案，辦理選配作業時，應顧及公平性。採協議合建者，倘與採權利變換者重複選配，需辦理公開抽籤，應以其權利變換應分配價值辦理。

# 九、權利變換分配原則(1/4)

## ■ 基本原則

1. 參與本案選配更新後分配單元者，包含計畫範圍內土地所有權人、權利變換關係人(以下簡稱選配人)。
2. 選配人申請選配後，若選配內容違反本原則，實施者得拒絕該選配申請。若經實施者確認不影響其他選配人與實施者分配權益，且不影響本案財務計畫之執行者，不在此限。
3. 選配人選配後，差額價金之繳領金額，以不超過更新後應分配價值百分之十為原則。
4. 選配人選配房屋及汽車位單元時，皆以「整單元」為原則。
5. 無障礙車位5部(編號B1-619~623)係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用、臨時停放車位(編號B1-624~625)、裝卸車位1部(編號B1-626)及機車停車位屬公寓大廈管理條例所稱之共用部分，不得為專用或約定專用，不開放選配。
6. 停車位：由選配更新後店面或住宅單元，以1戶不超過1車位為原則選配車位。1戶選配超過1車位者因影響實施者分配權益，應取得實施者同意後為之。

## 九、權利變換分配原則(2/4)

### ■ 未達最小分配單元者之分配原則

1. 更新後應分配價值未達最小分配單元者：得與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配，合併後之應分配價值應達最小分配單元價值。
2. 若屬都市更新條例第51條規定第1項後段：「...其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。」者，得與實施者協議繳納金額與繳納期限後，以現金繳納之。
3. 前項協議不成或未於期限內提出合併分配者，視為不能參與權利變換分配，以領取更新前權利價值之現金補償方式辦理。
4. 合併選配或改以現金繳納共同負擔之所有權人其差額價金之繳領金額，以不超過更新後應分配價值百分之十為原則。

## 九、權利變換分配原則(3/4)

### ■ 公開抽籤原則

1. 選配人未於申請分配期限內提出選配申請者，由實施者依本原則以公開抽籤方式分配之。
2. 同一分配單元、汽車停車位有二位（含）以上選配人申請分配時，由實施者依本原則以公開抽籤方式辦理。
3. 本案以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案，辦理選配作業時，應顧及公平性。採協議合建者，倘與採權利變換者重複選配，需辦理公開抽籤，應以其權利變換應分配價值辦理。
4. 超額選配之申請，依內政部101年12月07日台內營字第1000810535號函示，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

#### ※ 公開抽籤作業

- ◆ 時間：114年6月5日，上午10點
- ◆ 地點：永豐市民活動中心(新北市三重區永福街197巷6之1號1樓)
- ◆ 見證人：永然聯合法律事務所 陳宜鴻律師

## 九、權利變換分配原則(4/4)

### ■ 因應計畫修正處理原則

1. 若因審議過程中需修改調整建築設計，以致造成已被分配之「停車位」與「分配單元」變動者（如：都市更新獎勵調整...等），實施者以原位次為原則（原來或最接近之相對位置）予以調整分配並通知相關權利人。
2. 審議過程中，若因可分配價值大幅變動(如因建築設計調整、更新後價值調整...等)，造成已被分配之「停車位」與「分配單元」需被取消者，由實施者與被取消者溝通協調分配，協議不成以逕為抽籤方式分配之，以不影響其他已被分配之「停車位」與「分配單元」為原則，並依據抽籤結果調整計畫書內容並通知相關權利人。

## 十、公有財產處理方式及更新後之分配使用原則

- ◆ 本案公有土地無利用計畫，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，並採「**分配更新後房地**」進行權利變換。不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

## 十一、分配結果

- ◆ 本案共有269位土地所有權人及權利變換關係人
  - ▶ 申請分配更新後單元及停車位：260位，選配價值共13,734,602,378元
  - ▶ 參與權利變換並領取更新後權利金：4位
  - ▶ 不能及不願參與權利變換之土地所有權人：5位
- ◆ 除上述土地所有權人及權利變換關係人選配房地外，剩餘單元由實施者獲配共1,518,832,464元。

## 十二、地籍整理計畫

- ◆ 本案更新前共計有新北市三重區永德段981-3地號等3筆土地，土地面積7,948.59 m<sup>2</sup>，屬住宅區。更新後地籍整理1筆地號，新編地號依未來地政機關登記為準。
- ◆ 抵押權(轉載)
  - ▶ 更新前設定之抵押權於更新後將按原登記順序之先後 轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。
- ◆ 限制登記(轉載)
  - ▶ 於權利變換登記前通知權利登記或囑託限制之法院或機關作必要之處理。
- ◆ 更新後產權登記
  - ▶ 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀。

# 十三、其他應加表明之事項

## ■政府相關部門諮詢方式

- ✓ 國土管理署 / 都市更新入口網  
<https://twur.cpami.gov.tw/>
- ✓ 諮詢電話：02-87712542
- ✓ 新北市政府都市更新處 / 都更法令  
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/%E6%B3%95%E4%BB%A4>
- ✓ 諮詢電話：02-29506206

## ■實施者：耀達建設股份有限公司

- ✓ 聯絡人：張先生
- ✓ 聯絡電話：(02) 2792-9988
- ✓ 聯絡地址：(114) 台北市內湖區民權東路六段109號10樓之3



感謝聆聽，敬請指教

