

永和新生地（大陳義胞社區附近地區）
更新單元2範圍更新事業委託實施案

擬訂新北市永和區保福段661地號等208筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

公辦公聽會

主辦機關：新北市政府
(新北市政府都市更新處)

實施者：開晟建設股份有限公司

規劃團隊：衡邦工程顧問股份有限公司
陳廷杰建築師事務所

中華民國102年08月23日

森化新北
根莖城市



壹	簽到	02 : 30~02 : 45
貳	會議開始，議程說明	02 : 45~02 : 50
參	主席致詞，貴賓介紹	02 : 50~ 02 : 55
肆	貴賓致詞	02 : 55~ 03 : 20
伍	事業計畫暨權利變換計畫說明	03 : 20~04 : 00
陸	公聽程序討論	04 : 00~04 : 30
柒	中場休息	04 : 30~04 : 40
捌	聽證程序答詢	04 : 40~05 : 10
玖	學者專家致詞	05 : 10~05 : 30
拾	散會	05 : 30

議程

- 一. 辦理緣起
- 二. 事業計畫內容
- 三. 建築規劃設計說明
- 四. 權利變換計畫內容

簡 報 提 綱

森化新北
根莖城市



辦 理 緣 起

森化新北
根莖城市

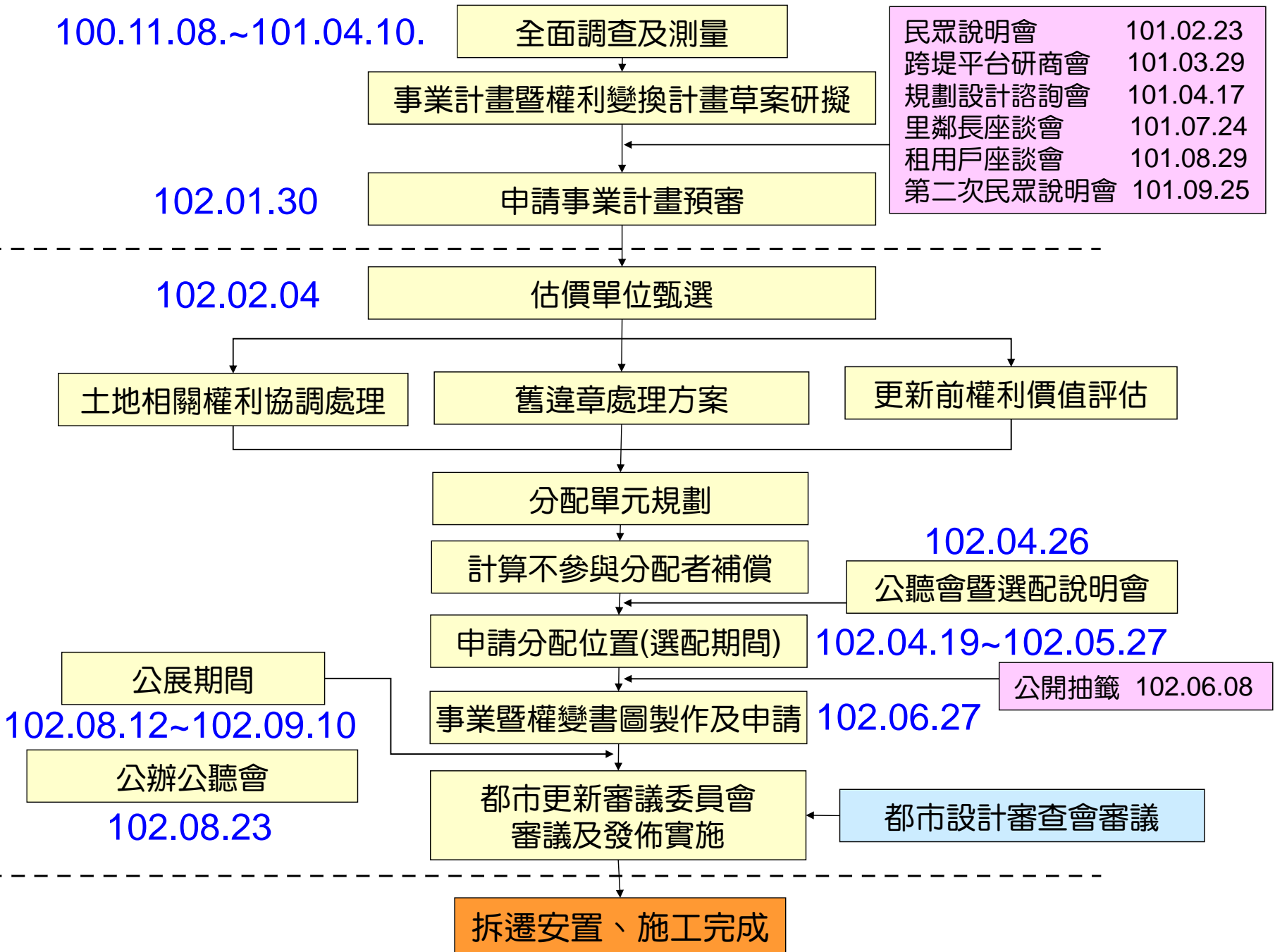


■ 本案事業計畫暨權利變換計畫於**102年6月27日**向新北市政府申請報核，依「都市更新條例」第19條、第29條及「都市更新條例施行細則」第6條規定於**102年4月26日**舉辦公聽會，連同公聽會紀錄申請審議核准。



都市更新進度說明

都市更新事業計畫暨
權利變換計畫階段





- 本案自102年08月12日起假新北市永和區公所辦公處公開展覽30日。
- 公開展覽及公聽會日期與地點於102年08月05日發文(含送達證書)通知土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人；並已於102年08月08日至102年08月10日刊登於中國時報三日。



■實施者

開晟建設股份有限公司（負責人：鄭阿明）

地 址：新北市永和區中山路1段186號3樓

電 話：（02）2920-7787

傳 真：（02）2921-9676

■規劃團隊

1.都市更新

衡邦工程顧問股份有限公司（負責人：王聖慈）

地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：（02）8923-6788

傳 真：（02）8660-6153

2.建築規劃設計

陳廷杰建築師事務所（負責人：陳廷杰）

地 址：台北市大安區信義路四段55號7樓

電 話：（02）2705-0099

傳 真：（02）2705-8399



事業計畫內容

森化新北
根莖城市



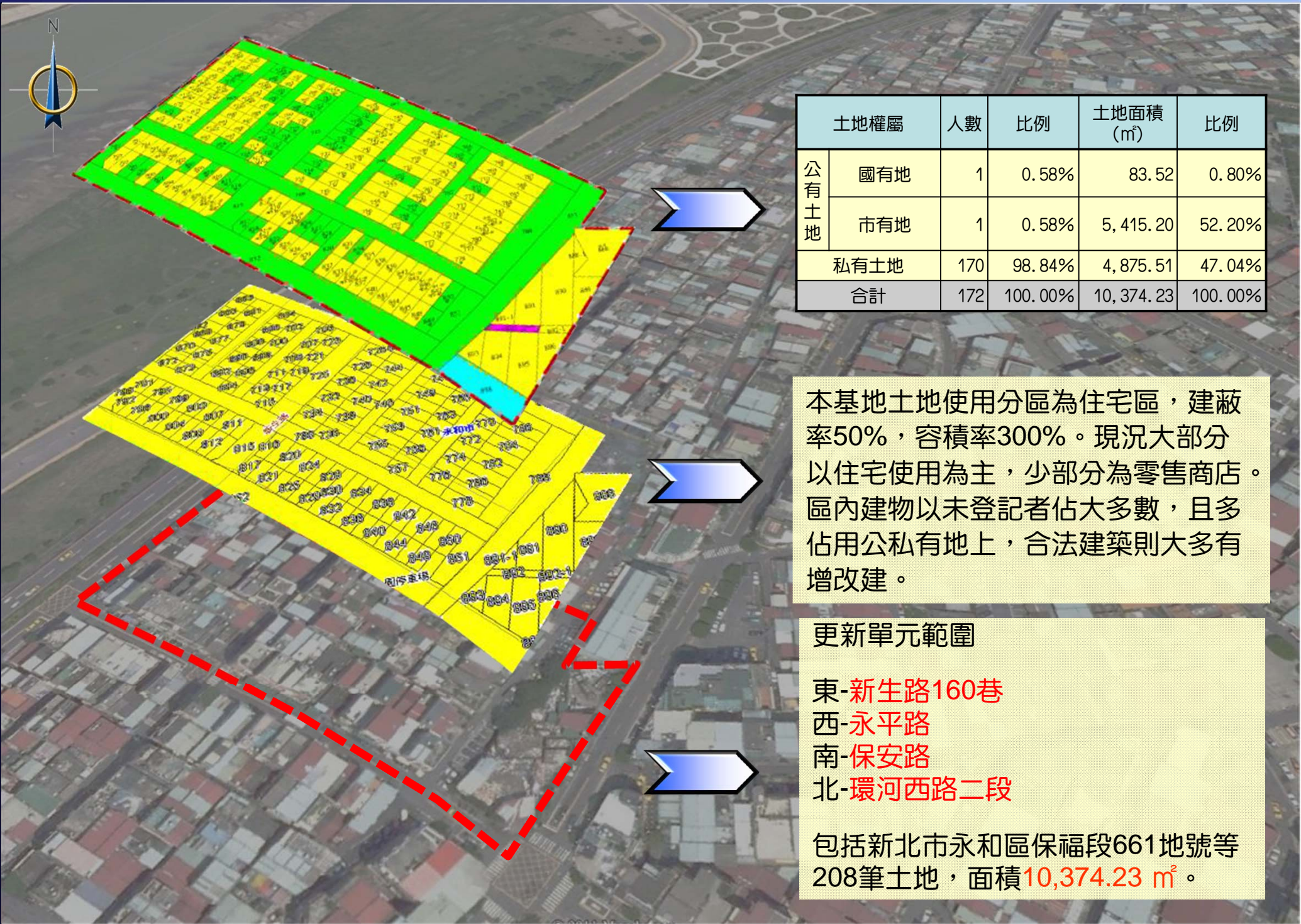
基地位置

本基地係依新北市政府99年4月29日北府城事字第09903798921號函公告「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新地區案」及指定「臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區」公開招標規劃開發



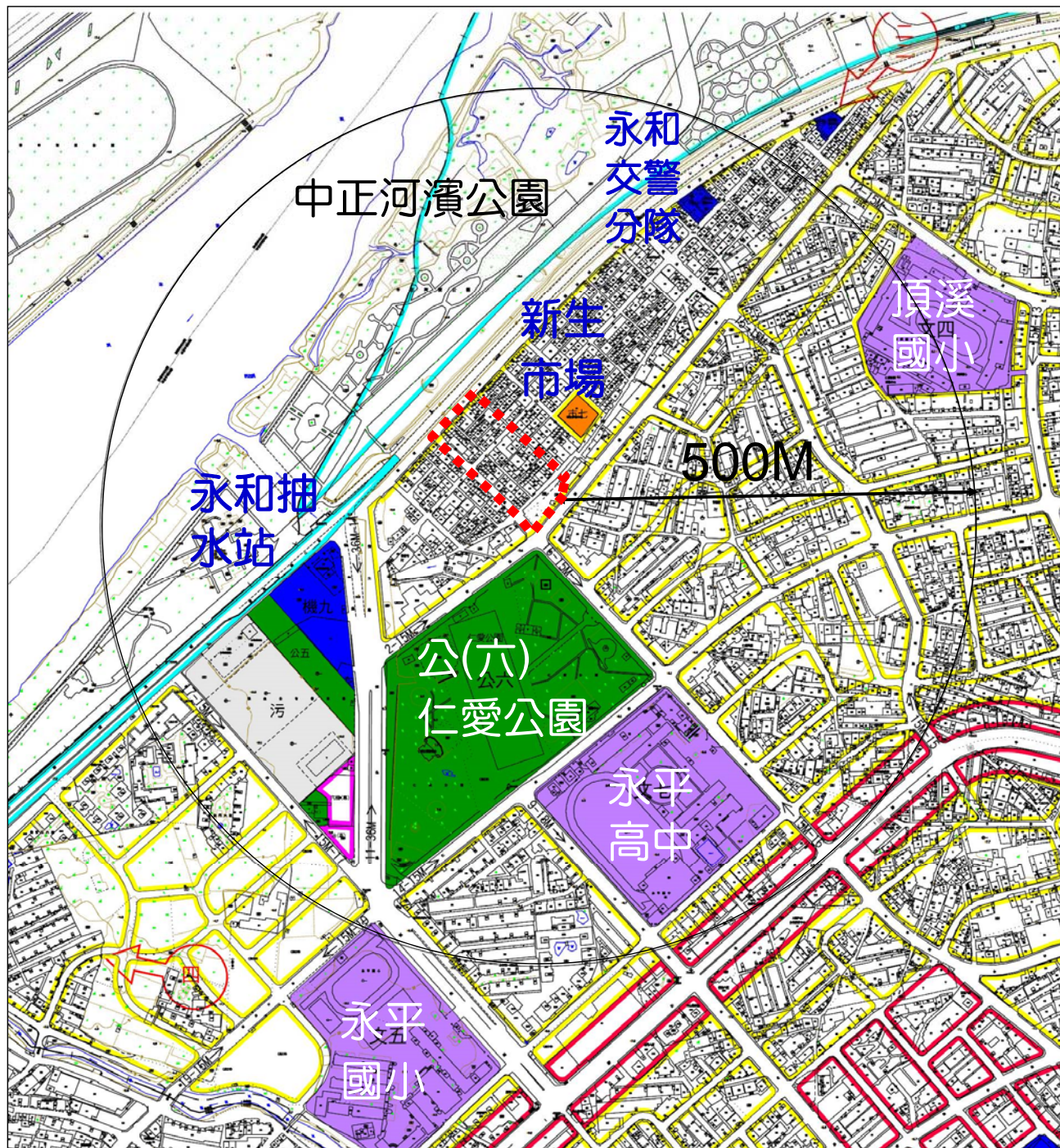


基地範圍及權屬





土地使用與公共設施現況



註：都市計畫內容以核定之計畫圖為準

本案更新單元步行範圍500公尺內公共設施用地包括公園用地（仁愛公園）、學校用地（永平高中、頂溪國小）、市場用地、機關用地，由於地區發展成熟，生活機能相關之公共設施類別眾多，為永和區生活機能最優越之住宅區段之一

圖例

- 更新單元
- 住宅區
- 商業區
- 公園綠地
- 機關用地
- 市場用地
- 學校用地



基地現況



1. 環河西路二段



2. 環河西路二段與永平路交界



3. 新生路160巷



4. 新生路215巷



5. 永平路與保安路交界

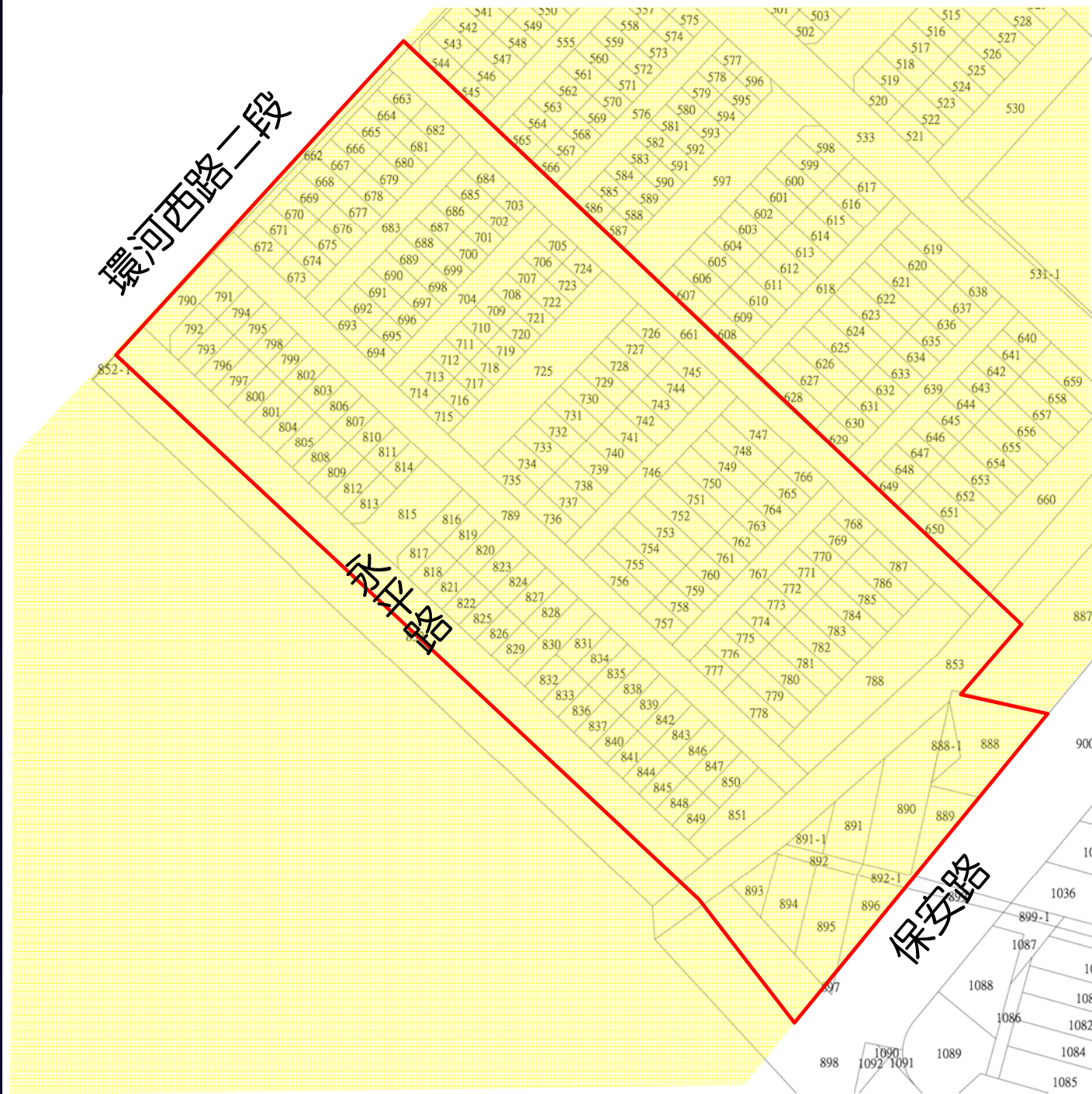


6. 永平路與新生路交界








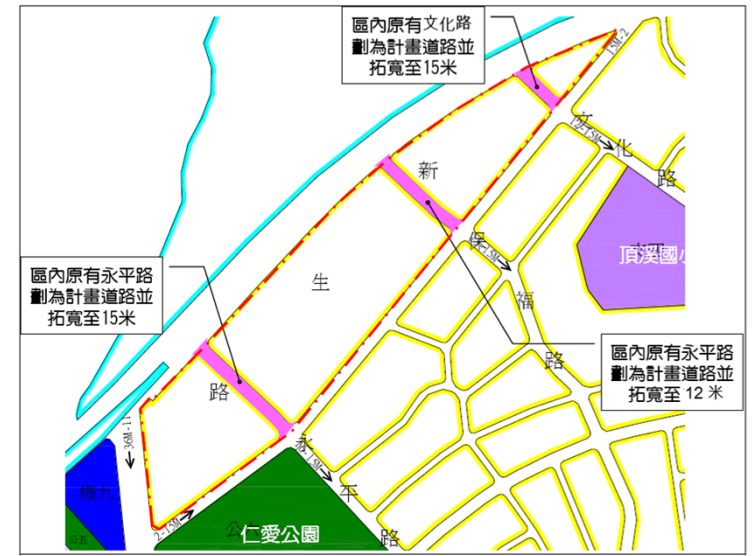
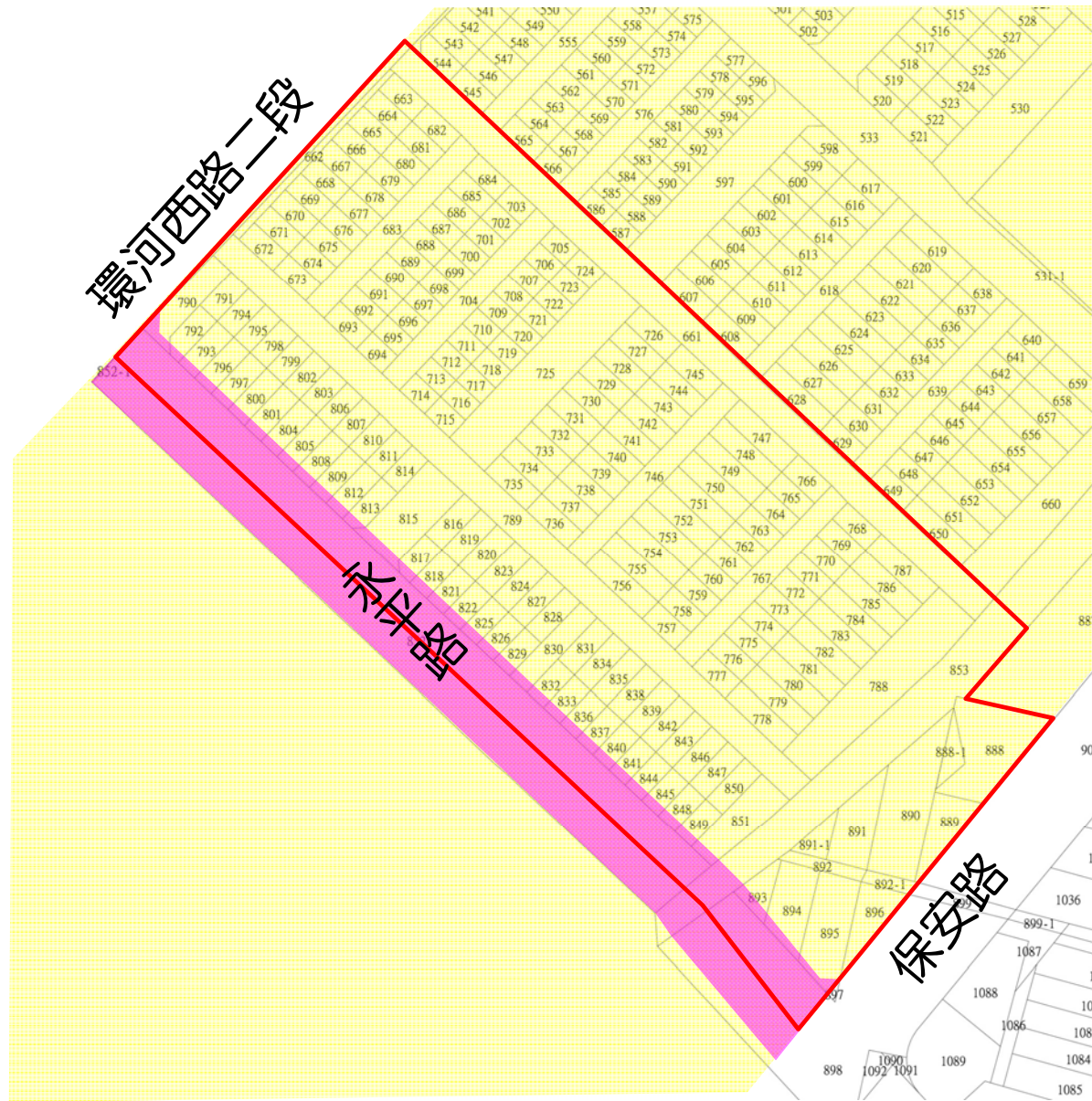
土地使用分區(變更前)



圖例

-  住宅區
-  道路用地
-  更新單元範圍

依變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）內容所示，目前**本案範圍內皆為住宅區**



- ▶ 依臺北縣政府99年4月29日公告「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」，依其公共設施調整計畫開闢三條計畫道路，包含永平路(開闢15公尺)、保福路(開闢12公尺)及文化路(開闢15公尺)等三條計畫道路。
- ▶ 本案以永平路道路中心線於本案範圍內留設7.5米寬計畫道路，致使部分變更後計畫道路範圍位於現況住宅使用地籍內；經本案自行計算計畫道路開闢範圍，計畫道路面積總計1,176.50m²(道路用地面積及道路用地持分面積應以核定計畫圖地籍分割後實際登載面積為準。)

使用分區	騰本面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	9,197.73	50	4,598.87	300	27,593.19
道路用地	1,176.50	--	--	--	--
總計	10,374.23	--	4,593.81	300	27,593.19



依據永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元2範圍更新事業委託實施契約書第二條規定：本案都市更新事業暨權利變換計畫申請報核，需檢附50%以上之私有土地及建築物所有權人同意書；都市更新事業暨權利變換計畫審竣後，需檢附達都市更新條例第22條規定比例之同意書，都市更新事業暨權利變換計畫方能核定發布實施。

統計日期:102年06月27日

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)	10,374.23	172	3,158.58	60
公有 (a)	5,498.72	2	0.00	0
私有 (b=A-a)	4,875.51	170	3,158.58	60
排除總和 (c)	15.76	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	4,875.51	170	3,158.58	60
私有同意數 (C)	3,922.44	140	2,085.47	48
同意比例 (%) (C/B)	<u>80.45%</u>	<u>82.35%</u>	<u>83.88%</u>	<u>80.00%</u>



使用分區:住宅區、道路用地

法定建蔽率: 50%

法定容積率: 300%

更新單元面積: 10,374.23 M²

住宅區基地面積: 9,197.73 M²

更新獎勵:81.54%

土地使用管制獎勵:11%

容積移轉:39%

開發規模:建築量體設計為3幢4棟，
地下層連通共6層，地上層A、B、C
單位皆為29層

結構系統:鋼骨鋼筋混凝土(SRC)

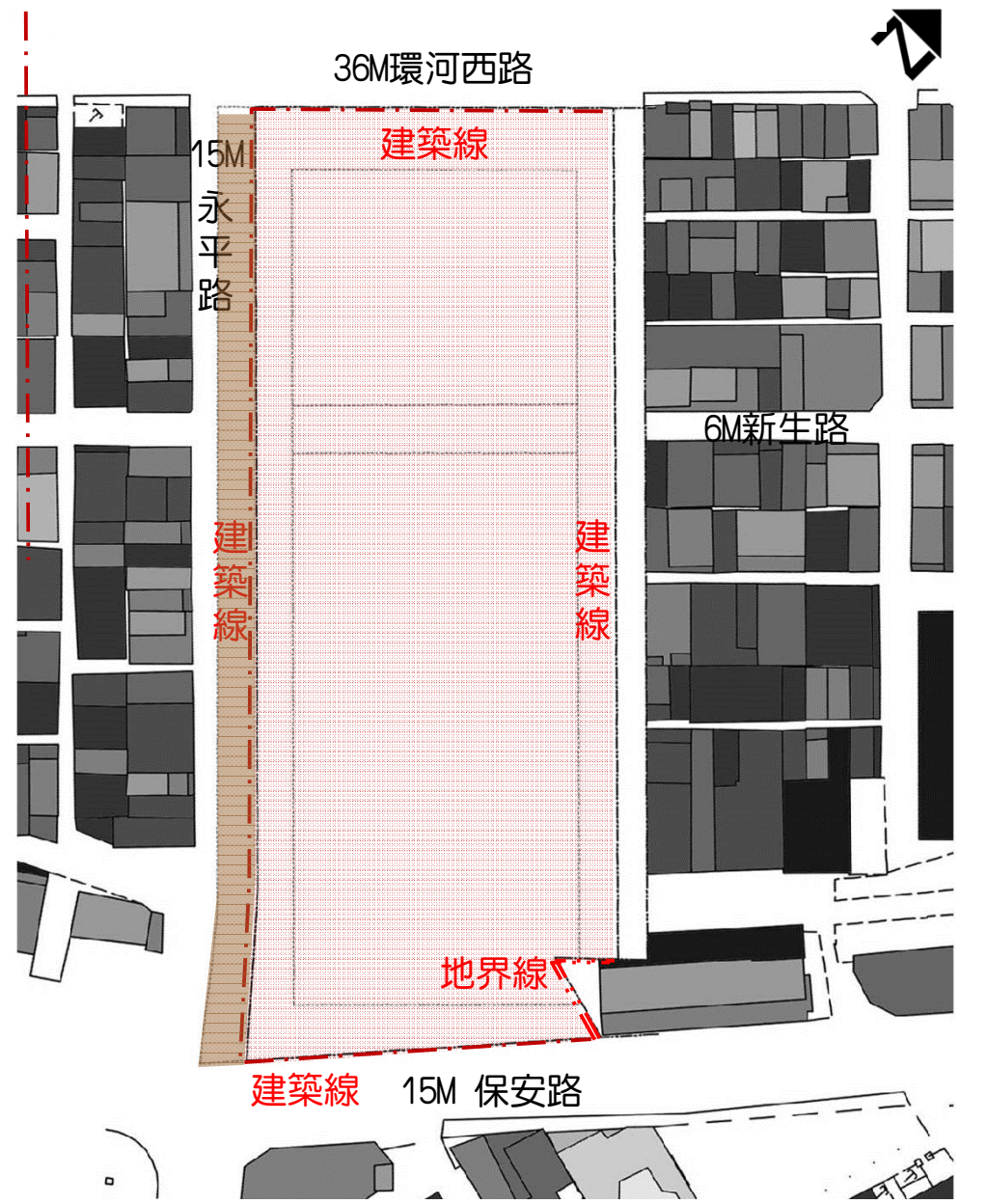
停車位:724部汽車 834部機車

容積樓地板面積:約62,356.28 M²

營建樓地板面積:約112,052.12 M²

總戶數:722戶

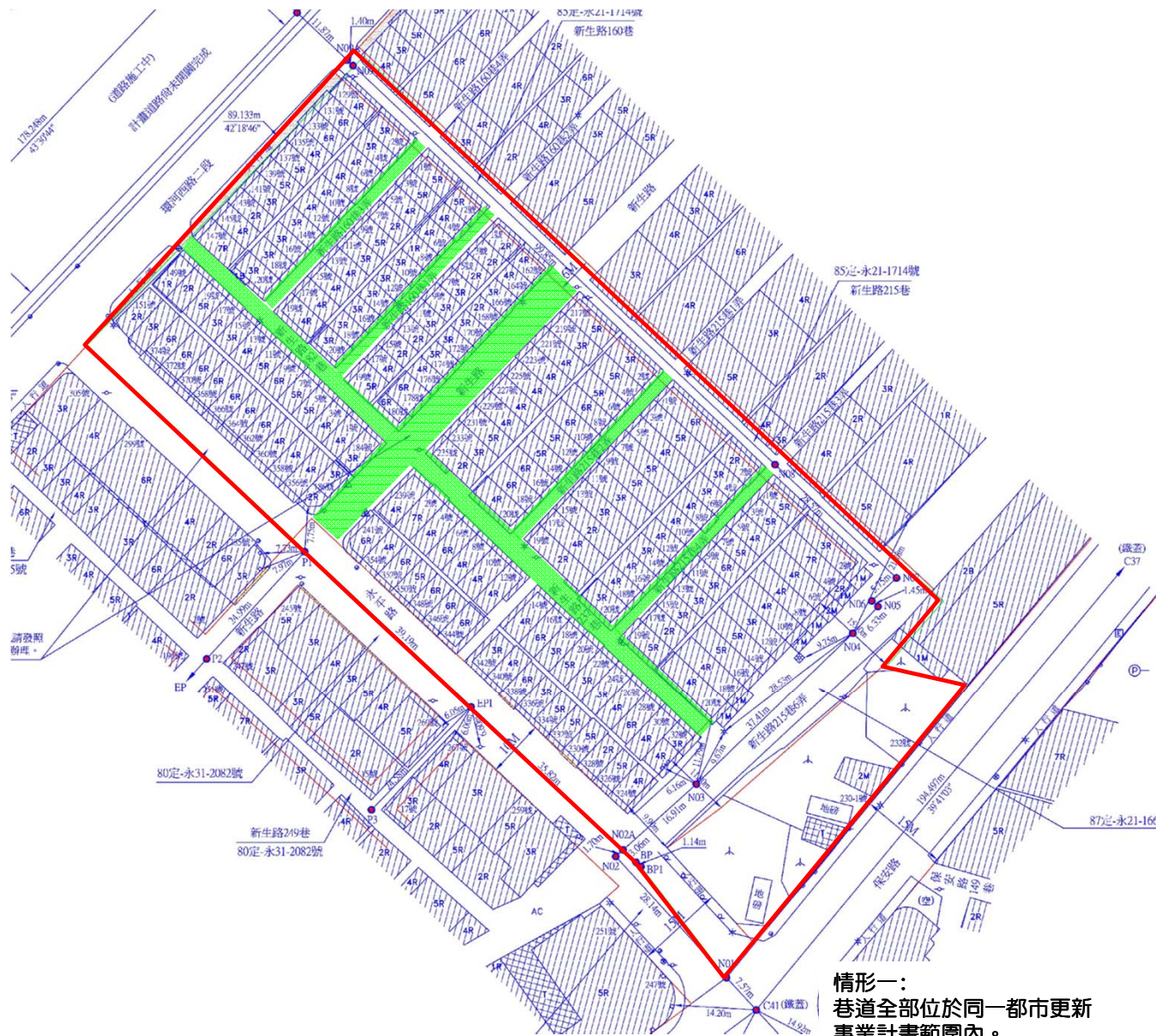
註:實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。




配合拓寬計畫道路範圍示意圖 面積約為1,176.5M²



申請廢改道說明(廢止巷道)



 現有巷道廢止巷道

情形一：
巷道全部位於同一都市更新
事業計畫範圍內。

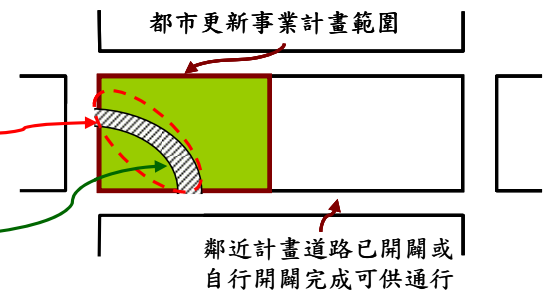
經整體規劃為可供建築
用地，可併於都市更新
事業計畫中廢除

全部位於同一都市更新
事業計畫範圍內之巷道

▶本更新單元除永平路規劃為
15M計畫道路之外，其餘住宅區
土地整體規劃為可供建築用地

▶本案擬廢止新生路160巷3弄、
新生路160巷1弄、新生路、新生
路215巷2弄、新生路215巷4弄、
新生路215巷6弄、新生路182巷
、新生路237巷等八條基地內現有
巷道

▶鄰近15米計畫道路永平路將自
行協助開闢，符合新北市都市更
新審議原則中有關廢止或改道之
第一種情形

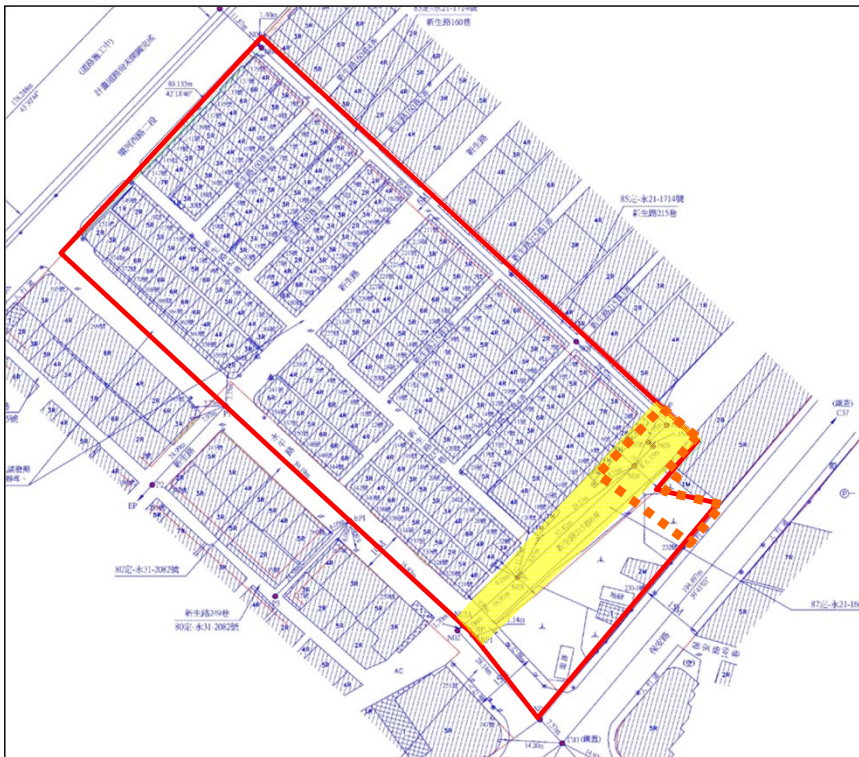


都市更新事業計畫範圍

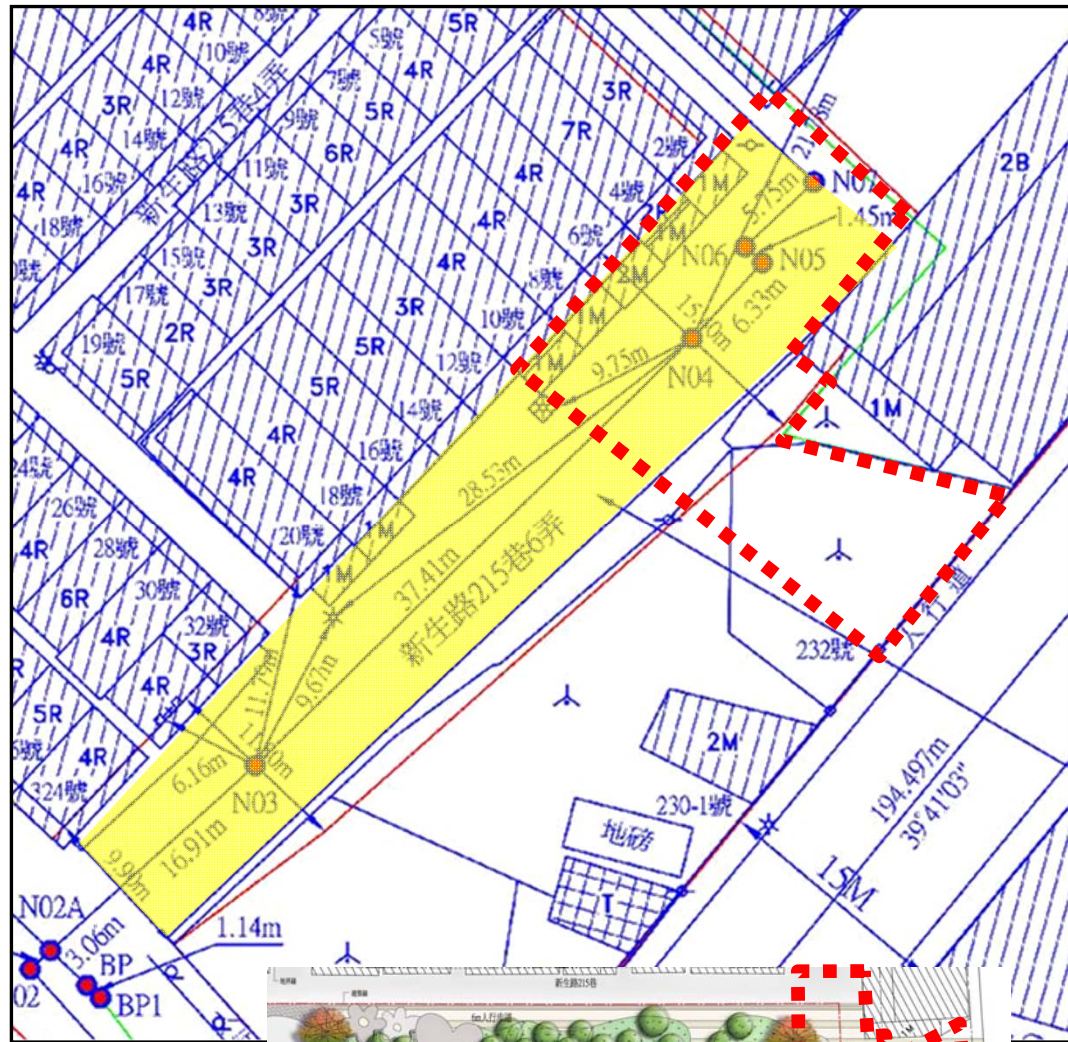
鄰近計畫道路已開闢或
自行開闢完成可供通行



申請廢改道說明(申請改道)



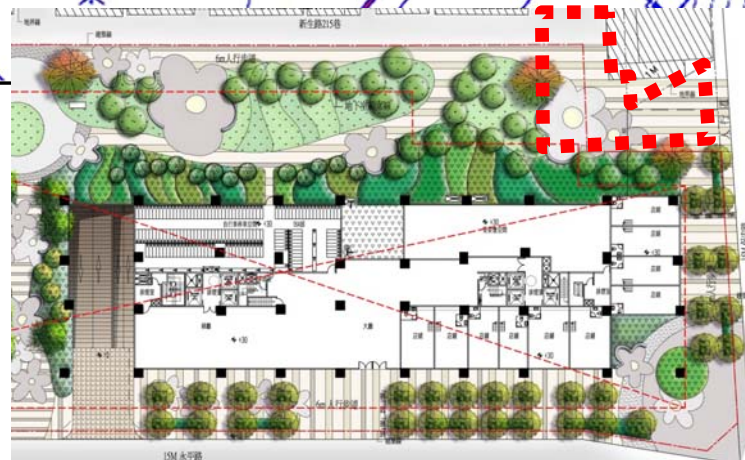
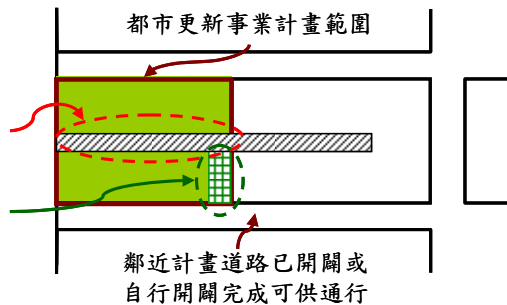
➤ **新生路215巷6弄申請改道**，原與永平路連接路型改道至與保安路，維持本案東側地區與計畫道路(保安路)之連通



情形四：
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。

經整體規劃為可供建築用地，可供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



■ 活化都市窳陋老舊社區

- ▶ 藉由本案的開發促進地區再發展同時也擴大整體公共投資開發之效應

■ 形塑水岸文化，便民親水

- ▶ 本基地西側鄰接新店溪，有都市河岸邊的美麗景致與活動綠帶的開放空間優勢，並擁有都市門戶般的地理位置，再配合都市活動之間的串聯，與社區活動緊密的結合，有助於形塑水岸文化及提供都市與社區活動的延伸

■ 改善市容觀瞻，提昇都市景觀

- ▶ 透過都市更新手法經由嶄新建築取代老舊建物，建築外觀配合四面基地線退縮留設綠地，舒緩基地周邊環境空間壓力，提供人性尺度的步道空間，使都市景觀能煥然一新。

■ 強化場所文化認知，沿續地方紋理發展

- ▶ 從過去大陳人對於歷史角度，為大陳人尋找文化場所的定位，並沿續遷臺後的地方紋理發展，創造大陳人記憶中的都市空間歷史價值，以活化重建場所文化的認同感。

■ 凝聚都市更新共識

- ▶ 藉由公部門主導，私部門整合規劃協助，將可有效做好地主溝通、凝聚居民都更共識，縮短整合時間，加速開發時程，以提供原有居民舒適、安全的居住環境，並改善區域環境品質，重塑大陳義胞地區新風貌、帶動相關產業發展。



申請都市更新獎勵項目

申請容積項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
容積獎勵	二、申請公益設施之容積獎勵 (社區活動中心)	901.15	3.27
	三、申請協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施		
	(一) 協助開闢更新單元周邊公共設施者 (協助開闢永平路計畫道路)	405.16	1.47
	五、更新單元之整體規劃設計 (上限20%)		
	(一) A1: 建蔽率	827.80	3.00
	(三) A3: 夜間照明	150.96	0.55
	(四) A7: 留設基地內通路	252.92	0.91
	六、留設大面積開放空間、退縮人行步道 (最高30%)	7,935.92	28.76
	七、綠建築 (銀級)	1,655.59	6.00
	八、時程獎勵 (兩年內申請報核都市更新事業計畫)	2,483.39	9.00
	九、規模獎勵 (達3,000m ² 以上)	4,138.98	15.00
	十、處理占有他人舊違章建築戶 (最高30%)	3,746.81	13.58
	容積獎勵小計	22,498.68	81.54
檢核: 第五至十二項小計 = 76.80% < 100%		以81.54%申請 (含公益設施及協助開闢公共設施)	
其他	一、土地使用分區管制要點		
	(一) 容積移轉	10,761.34	39.00
	(二) 提升都市防災性能	1,379.66	5.00
	(三) 提升都市保水性能減少開挖率	1,655.59	6.00
獎勵總計		36,295.27	131.54
允建總容積 (含法定容積)		63,888.46	231.54

註：實際獎勵額度以新北市政府核定為主。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫將以「**權利變換**」方式實施。

■ 費用負擔

本案都市更新事業之相關辦理費用，均由**實施者**先行以提供資金方式，參與都市更新事業之實施。該費用將由**更新單元內土地所有權人**依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以**權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者**。



權利變換所需費用

總項目	項目	總價(元)
壹、工程費用(A)	建築設計費用、營建費用(含公益設施樓地板面積)、空氣污染防制費、其他必要費用(公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費、建照執照相關規費、夜間照明、鄰房鑑定費)、公共設施地上物拆遷補償費、公共設施工程開闢費用、都市更新基金	5,450,570,158
貳、權利變換費用(B)	調查費(都市更新規劃費、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用)、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費、違章補償費、地籍整理費	153,053,335
參、貸款利息(C)	貸款利息	296,021,209
肆、稅捐(D)	印花稅	6,575,496
伍、管理費用(E)	行政作業費用、信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費用	1,491,082,089
陸、其他費用(F)	容積移轉費用、變更都市計畫作業費	331,598,430
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：		7,752,163,351

1. 拆遷補償費實際共需補償約1.54億，共同負擔提列約5400萬(依照估價內容)
2. 租金補貼實際共需補貼約2.05億，共同負擔提列約6500萬(僅提列合法建物部分)
3. 本案以SRC二級估算營建成本，總提列共同負擔比例目前約為55.29%

註：以上所列數據須依權利變換選配、現地安置戶協議及租用戶承購市有地等結果配合調整，且實際數據應以新北市政府核定內容為準。



【租金補貼】

依門牌戶發放房屋現金津貼，再由現住戶自行覓地安置，。

【土地改良物拆遷補償費】

同意地上改良物拆除後發放。

【標準】

- (1) 30坪以下補助2萬元/戶/月，超過30坪部分增加3百元/坪/月；
- (2) 面積僅計算建築物RC及磚造部分，無權狀建築物鐵皮部分、臨時性建築及木造不列入補貼。

【標準】

- (1) 合法建築物部分：3萬元/坪；
- (2) 無權狀建築物RC及磚造部分：2萬元/坪；
- (3) 無權狀建物鐵皮部分：7千元/坪；
- (4) 臨時性建築及木造不列入補貼。

未登記建築物(民國81.01.10前建造完成)之租占用戶

- (1) 應與實施者協議現地安置或現金補償事宜。
- (2) 以實測房屋面積為準，面積超過94.4m²，則以94.4m²計算。分配面積依實測面積÷0.7分配更新後權狀坪。
- (3) 應依可分配面積繳交更新成本。



■ 選配原則說明

- 依「都市更新條例」第31條及「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理
- 本更新事業可供分配之建物包括**所有住宅單元及店舖單元**；本更新事業可供分配之停車位**包括所有停車位**
- 參與本案權利變換分配之私有土地所有權人及權利變換關係人，依更新後應分配之權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，自由選擇分配住宅單元、店舖單元及車位。實施者應訂定期限辦理分配位置之申請。**為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之110%內為原則。**
- 同一位置有兩人以上申請分配時，實施者應進行協調，協調不成時，以公開抽籤方式分配之。另未於規定期限內提出申請者，則應以公開抽籤方式辦理



建築規劃設計說明

森化新北
根莖城市



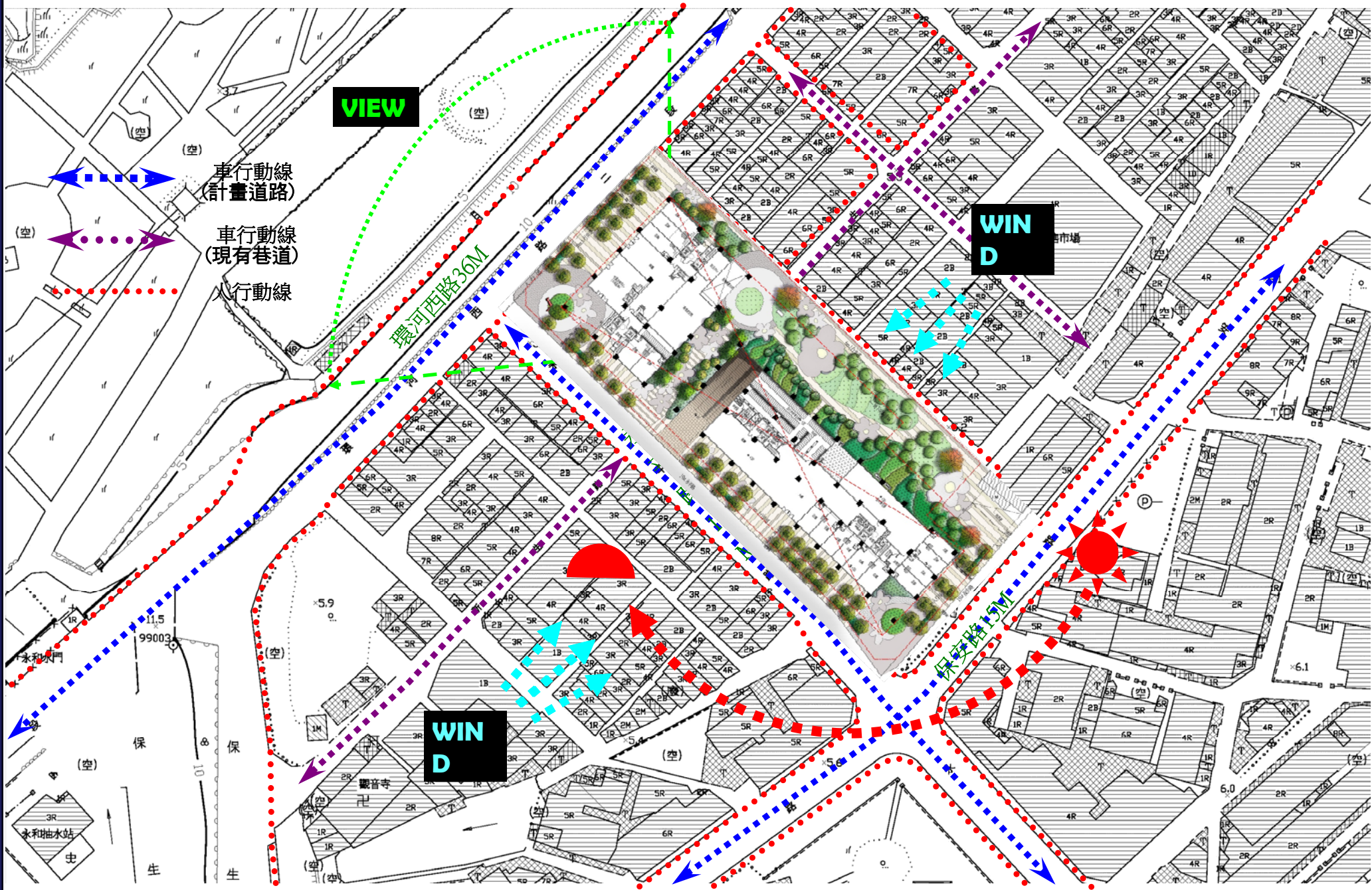
設計目標

1. 創造環境優美的外部空間
 - (1) 透過全區景觀計畫的整體性考量，留設友善的人行空間。
 - (2) 開放空間規劃，重視環境人體工學及空間尺度的美學感受。
 - (3) 強化外部空間的使用與維護管理，達到永續經營的建築理念。
2. 提供安全、舒適且注重通風採光之居住空間。
3. 結構設計首重安全合理，達到居家品質安全、安心的基本居住水準。
4. 注重整體外觀造型，塑造全區建築視覺景觀諧調的社區意象。
5. 塑造區域內高品質住宅與都市環境達成和諧共榮為目標。



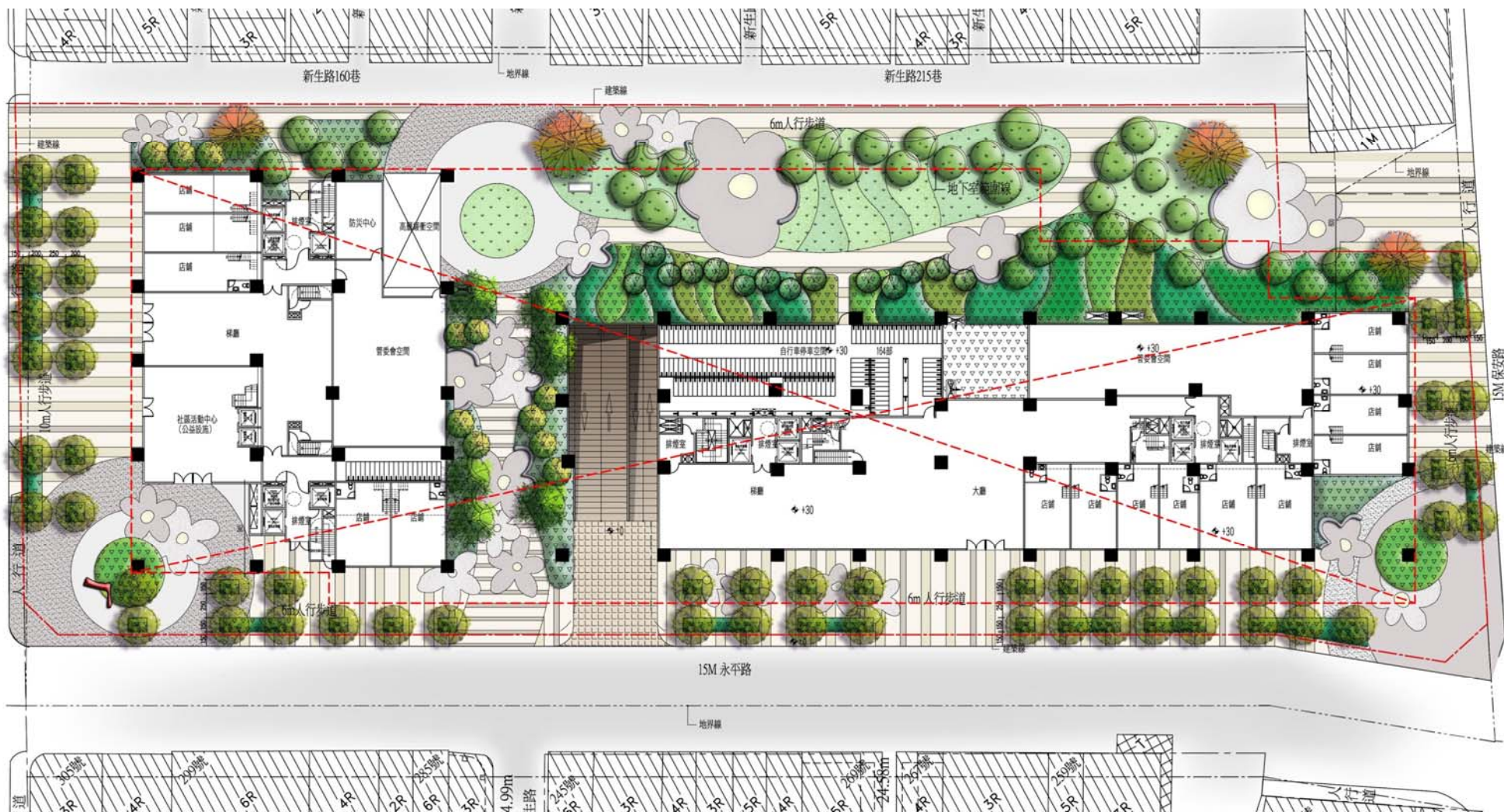


基地環境說明



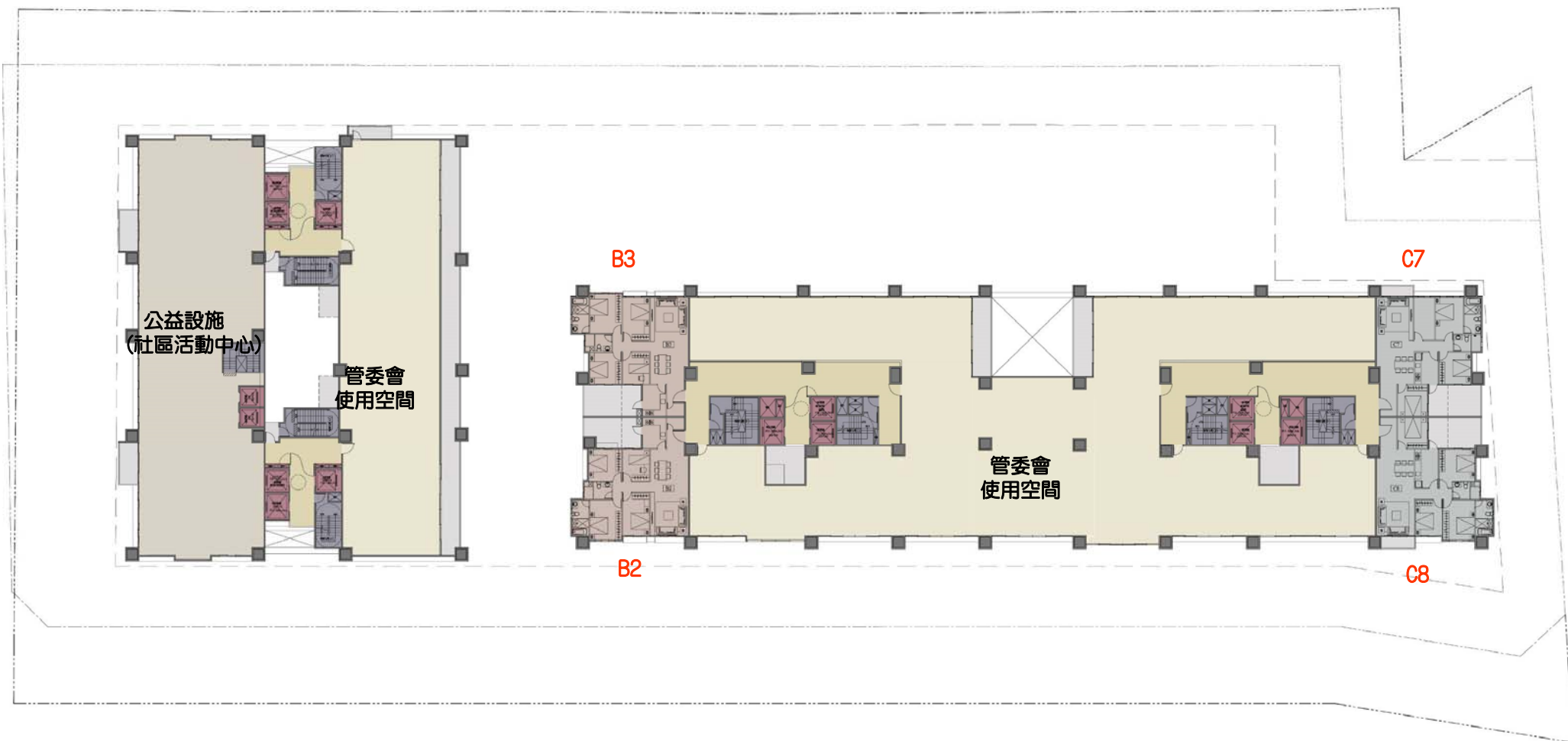


考量基地周邊現況、沿街退縮留設緩衝空間，將建物及中配置、增加開放空間



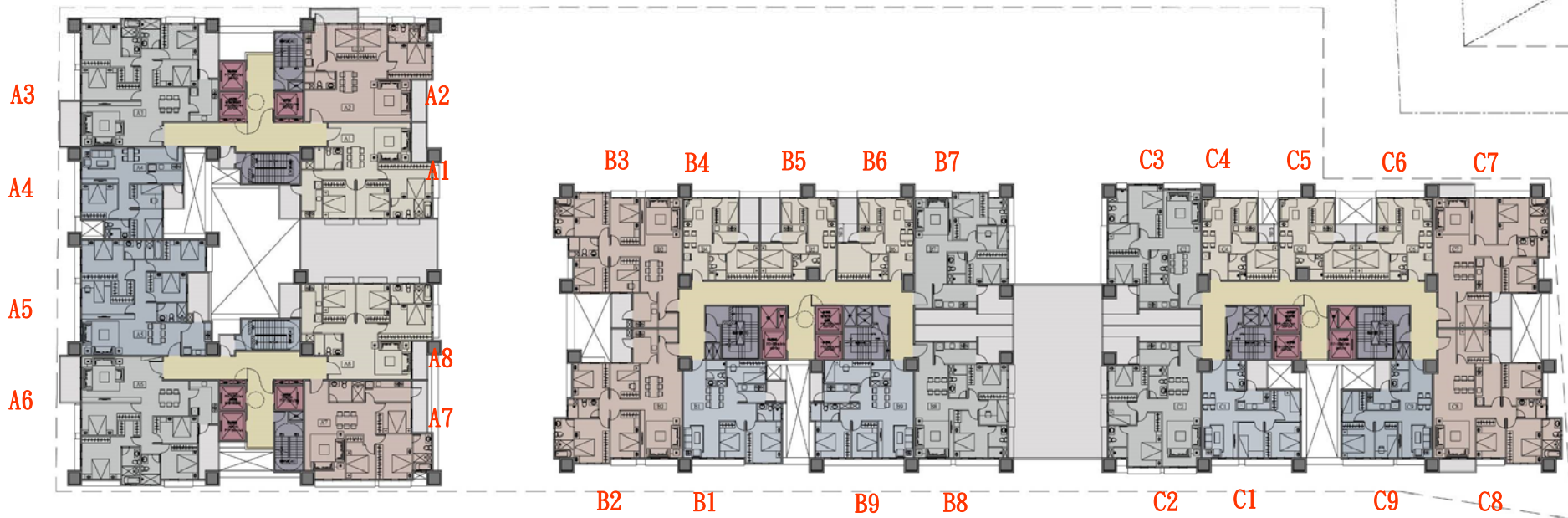
一層平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



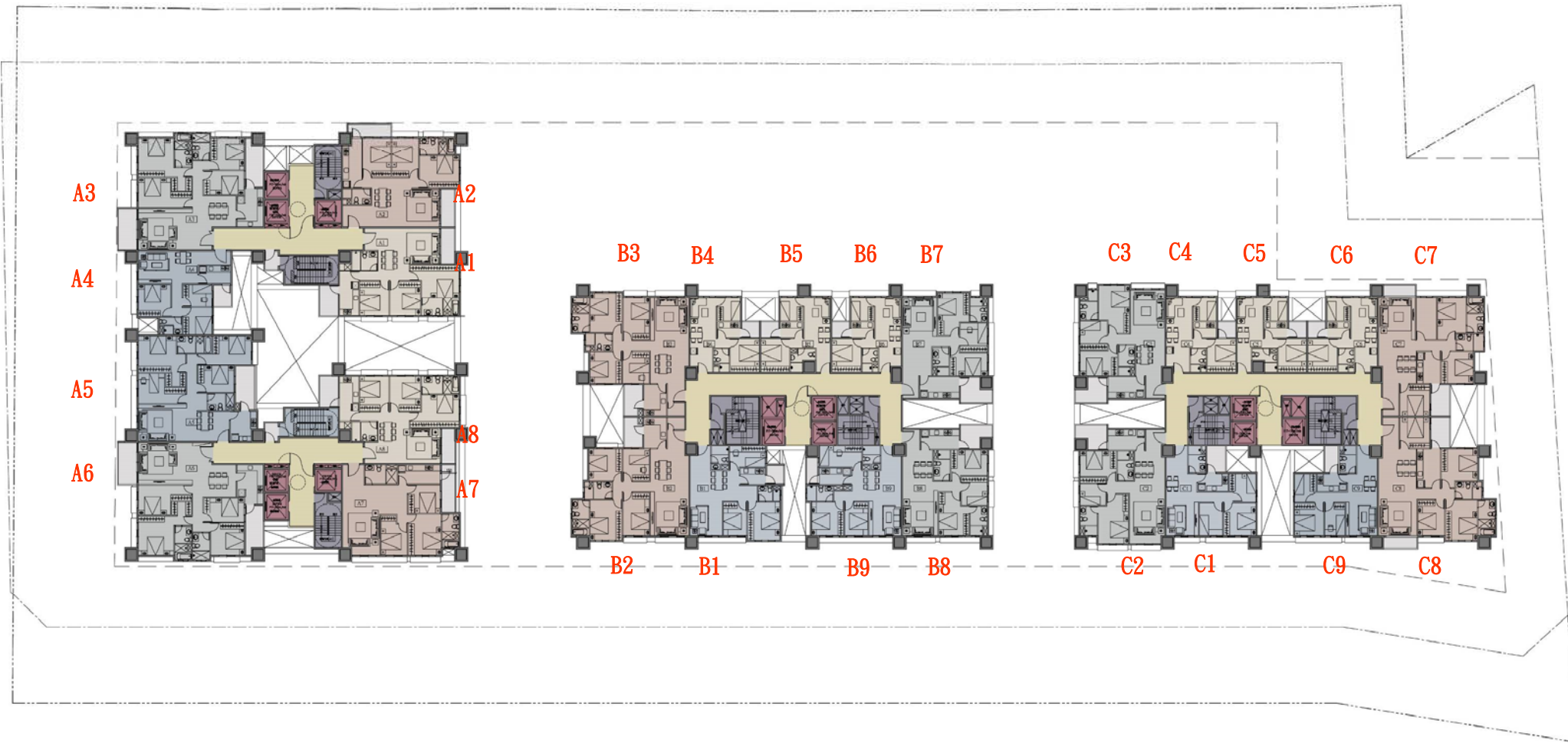
二層平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



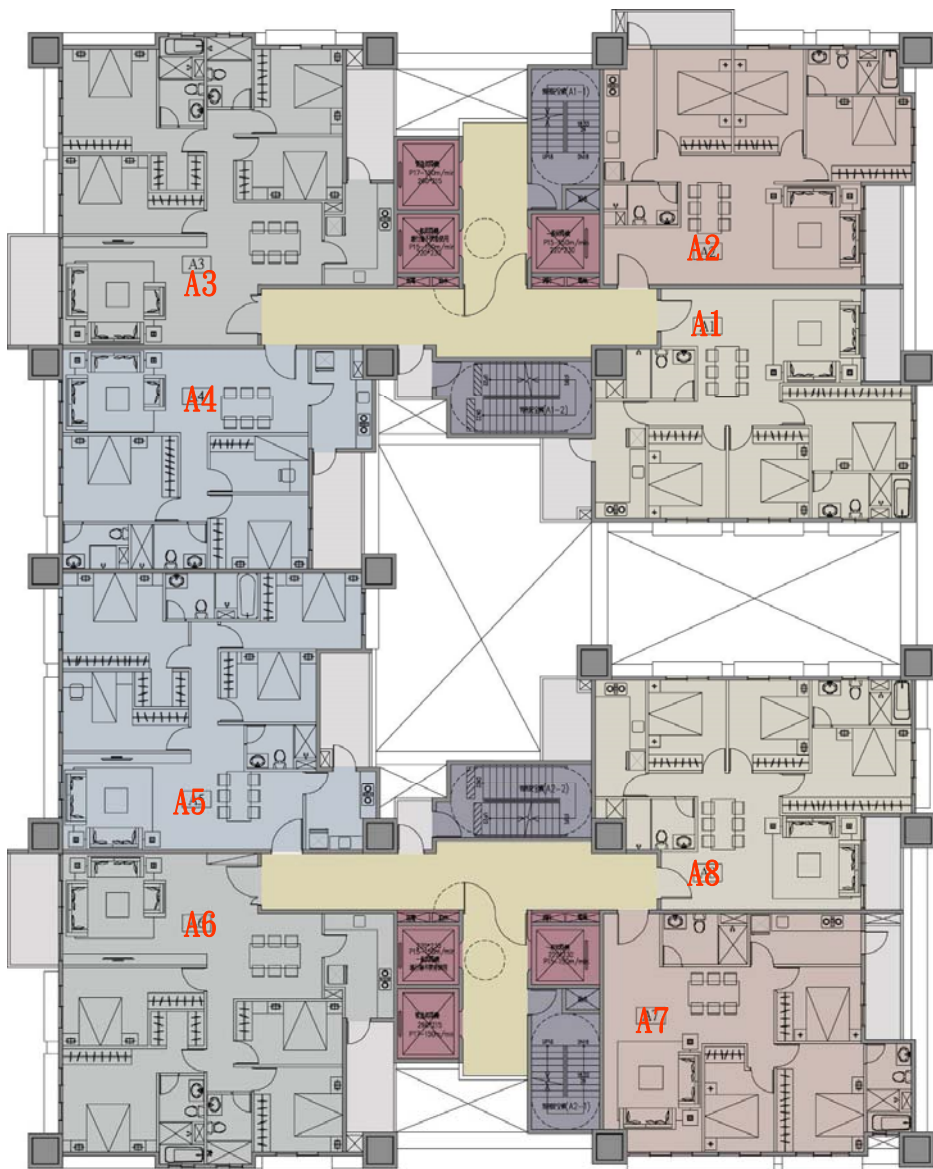
三層平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



四至五層平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。

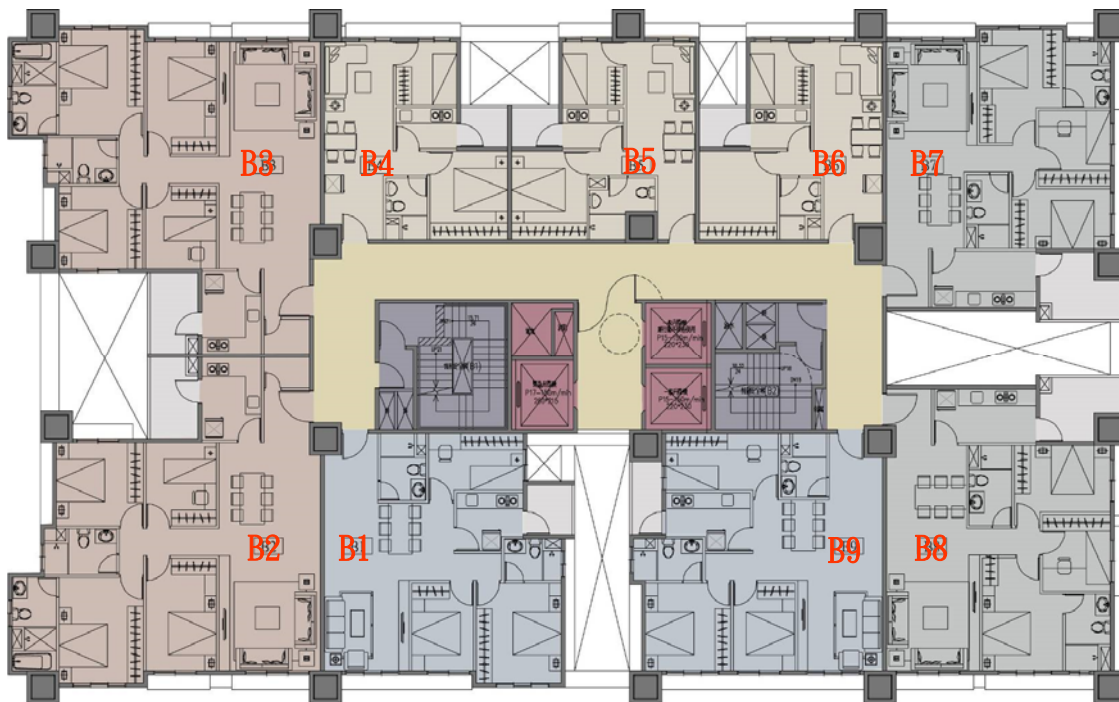


A棟標準層平面圖



六層以上平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。

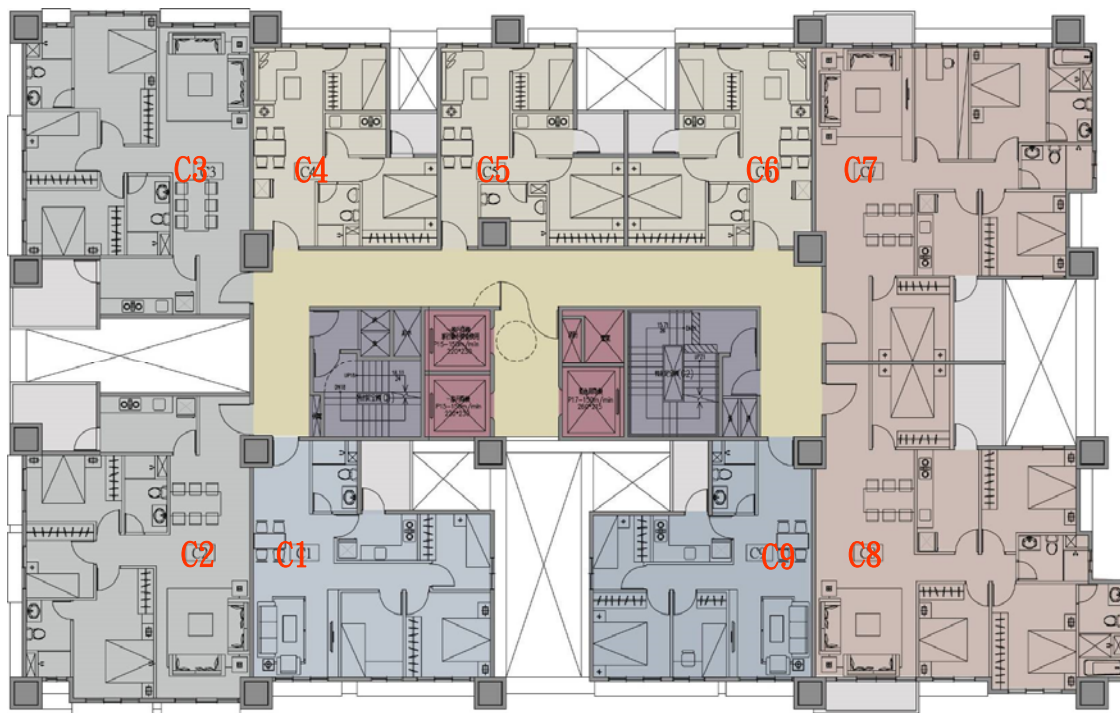


B棟標準層平面圖



六層以上平面圖

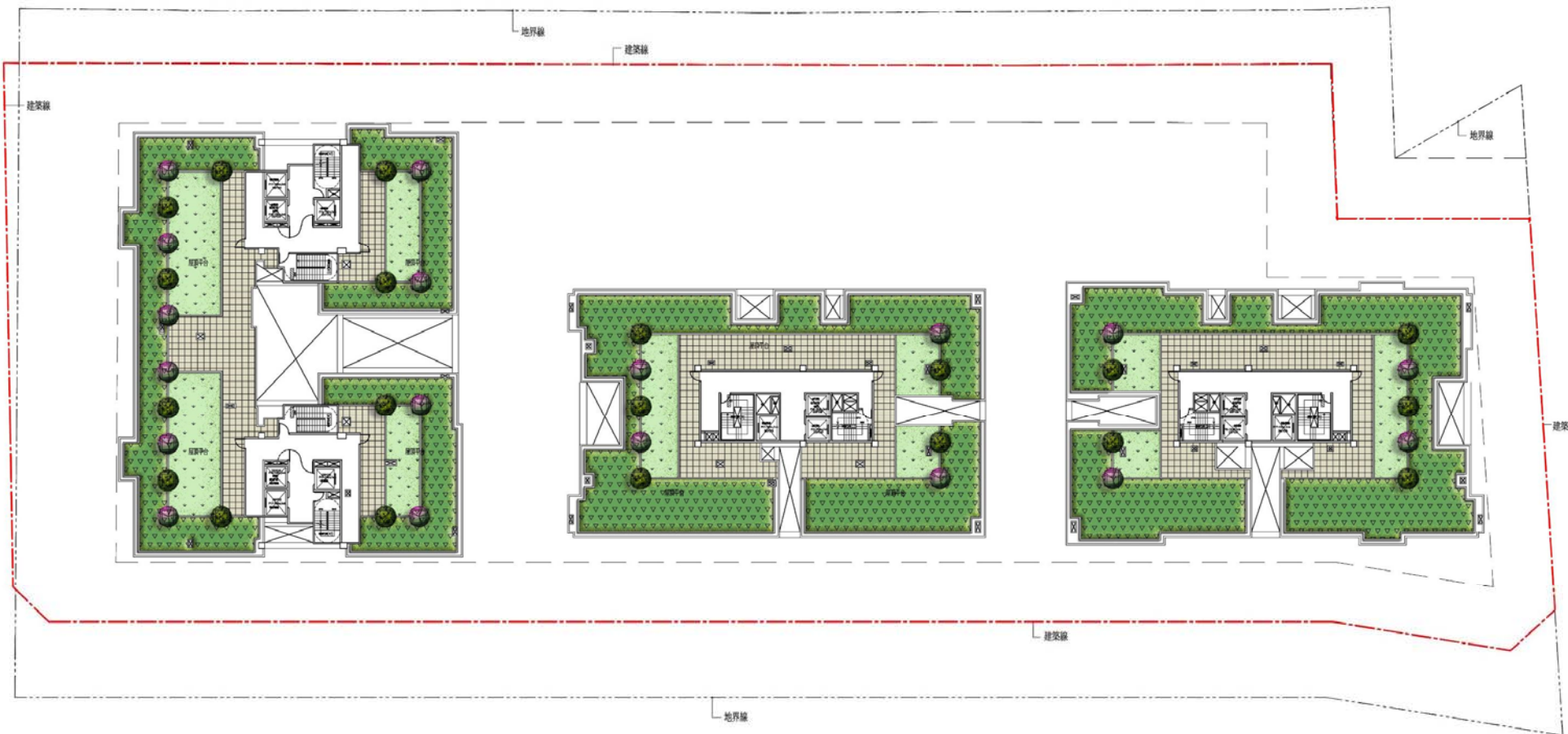
註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



C棟標準層平面圖

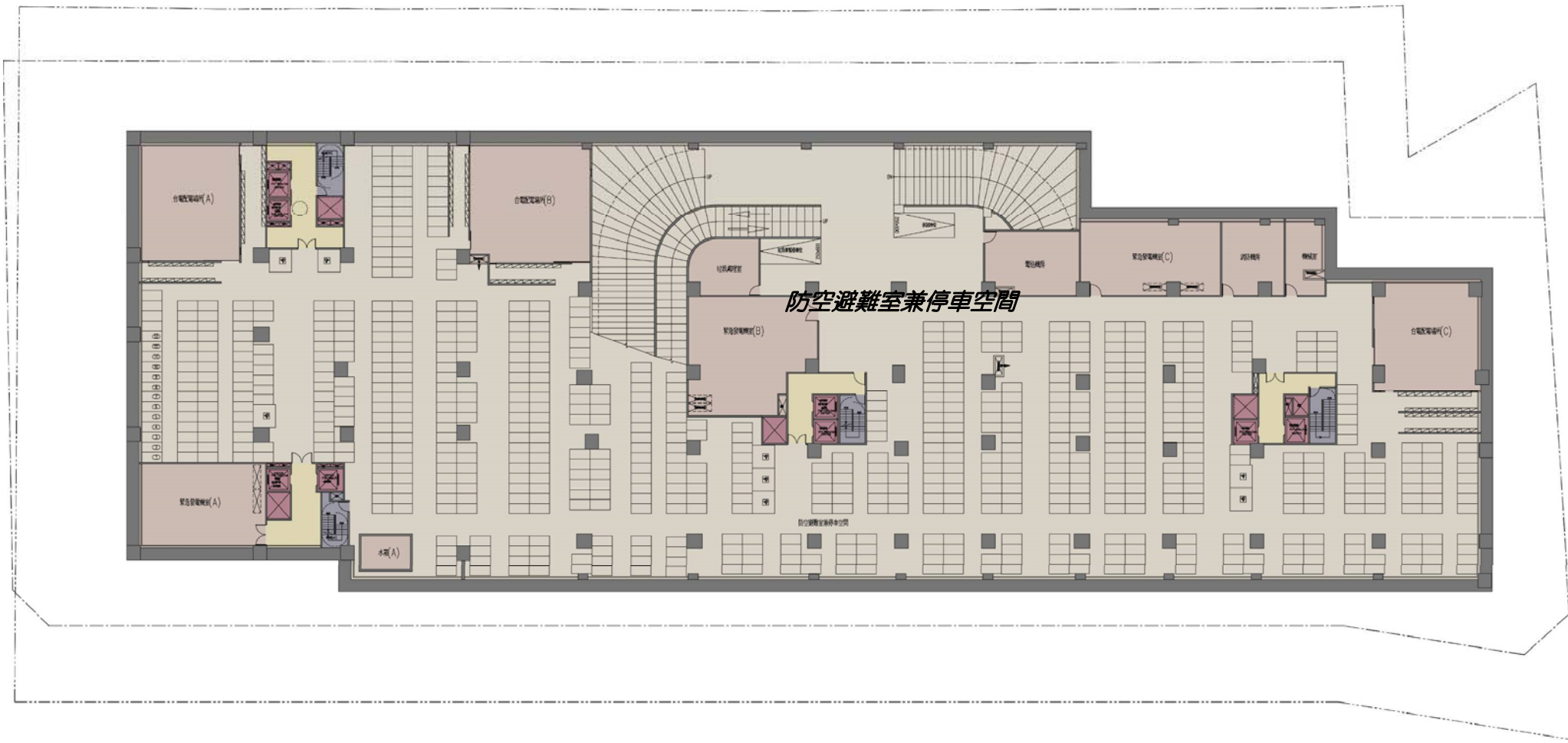
六層以上平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



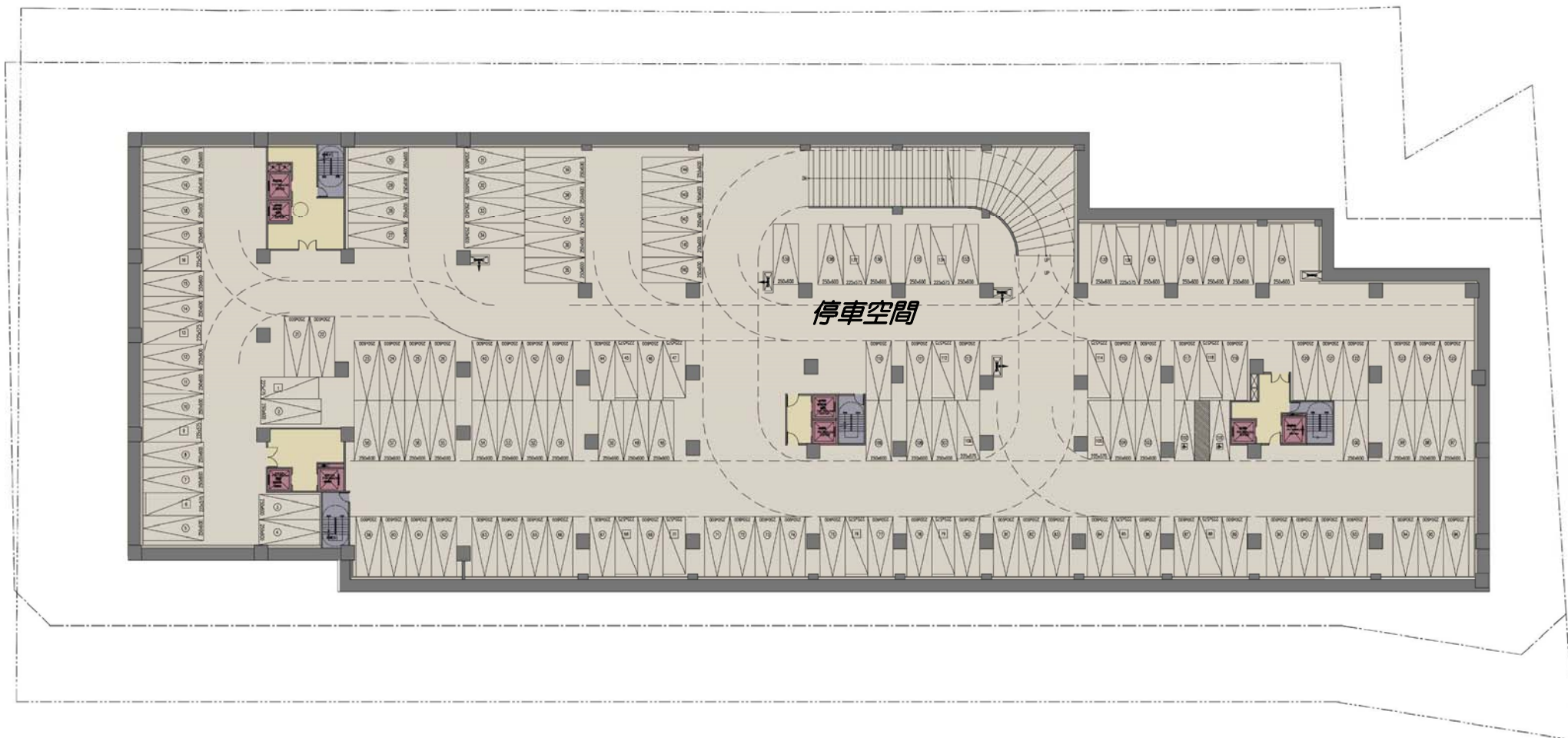
屋突一層平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



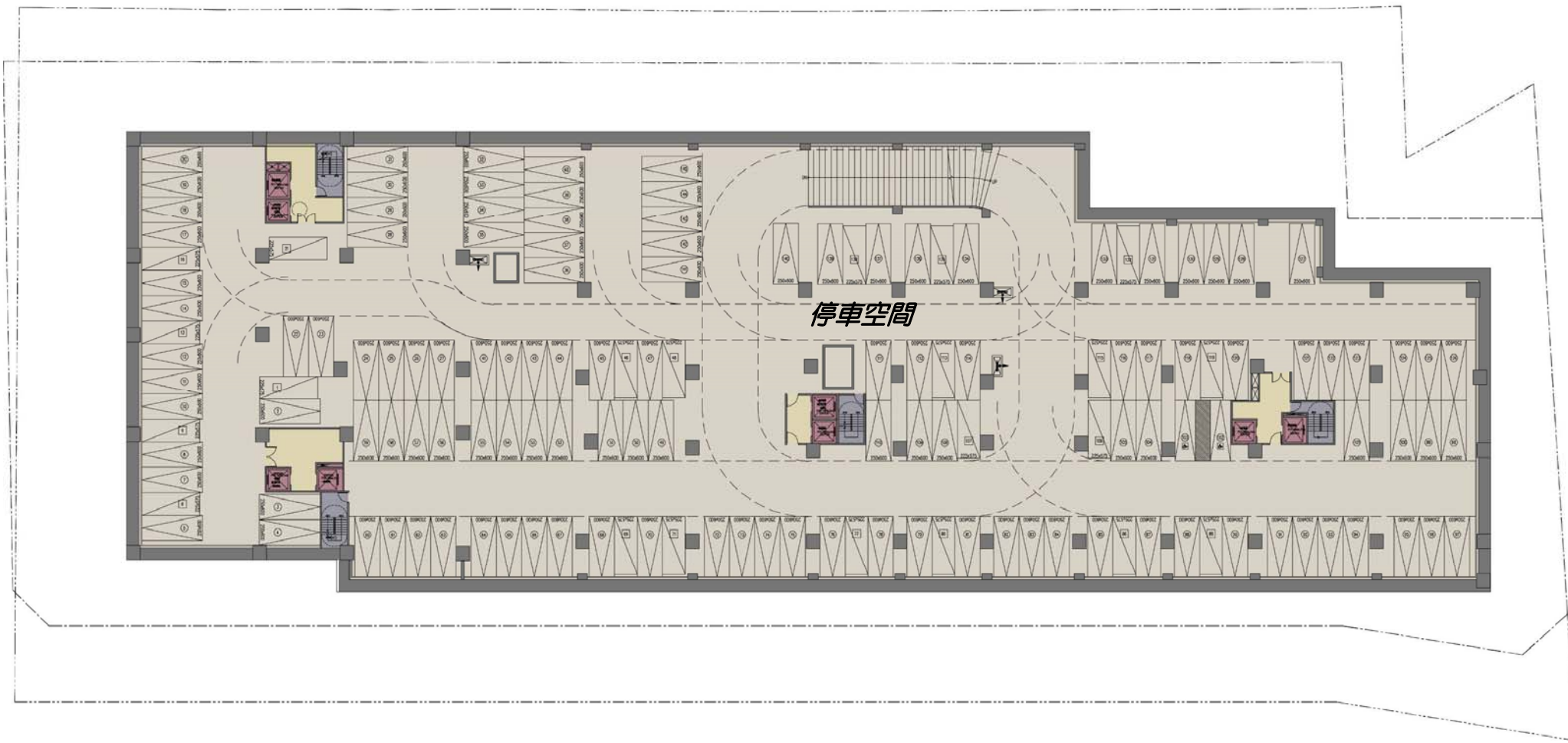
地下一層平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



地下二層平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



地下三至五層平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



地下六層平面圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



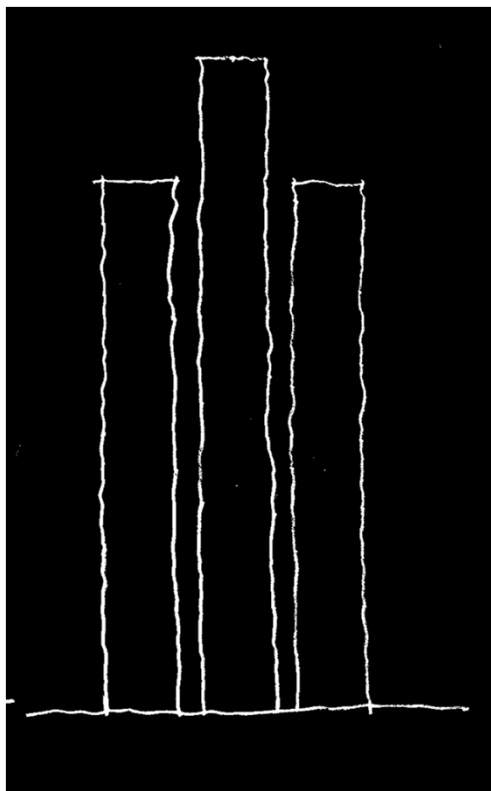
設計構想

C oncept



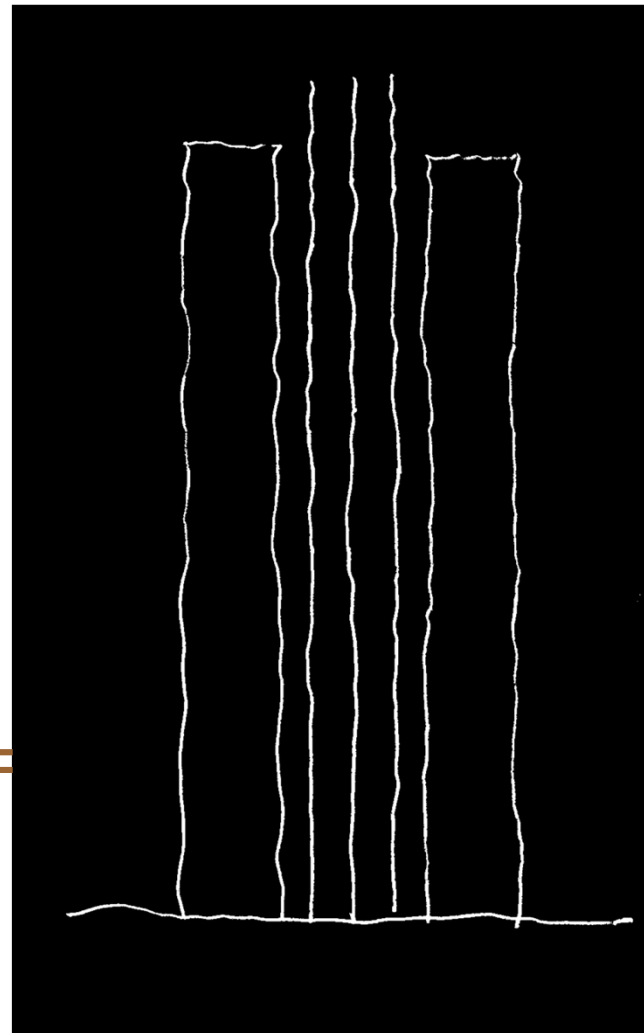
黃金稻穗 象徵豐收

+



Art deco 垂直延伸

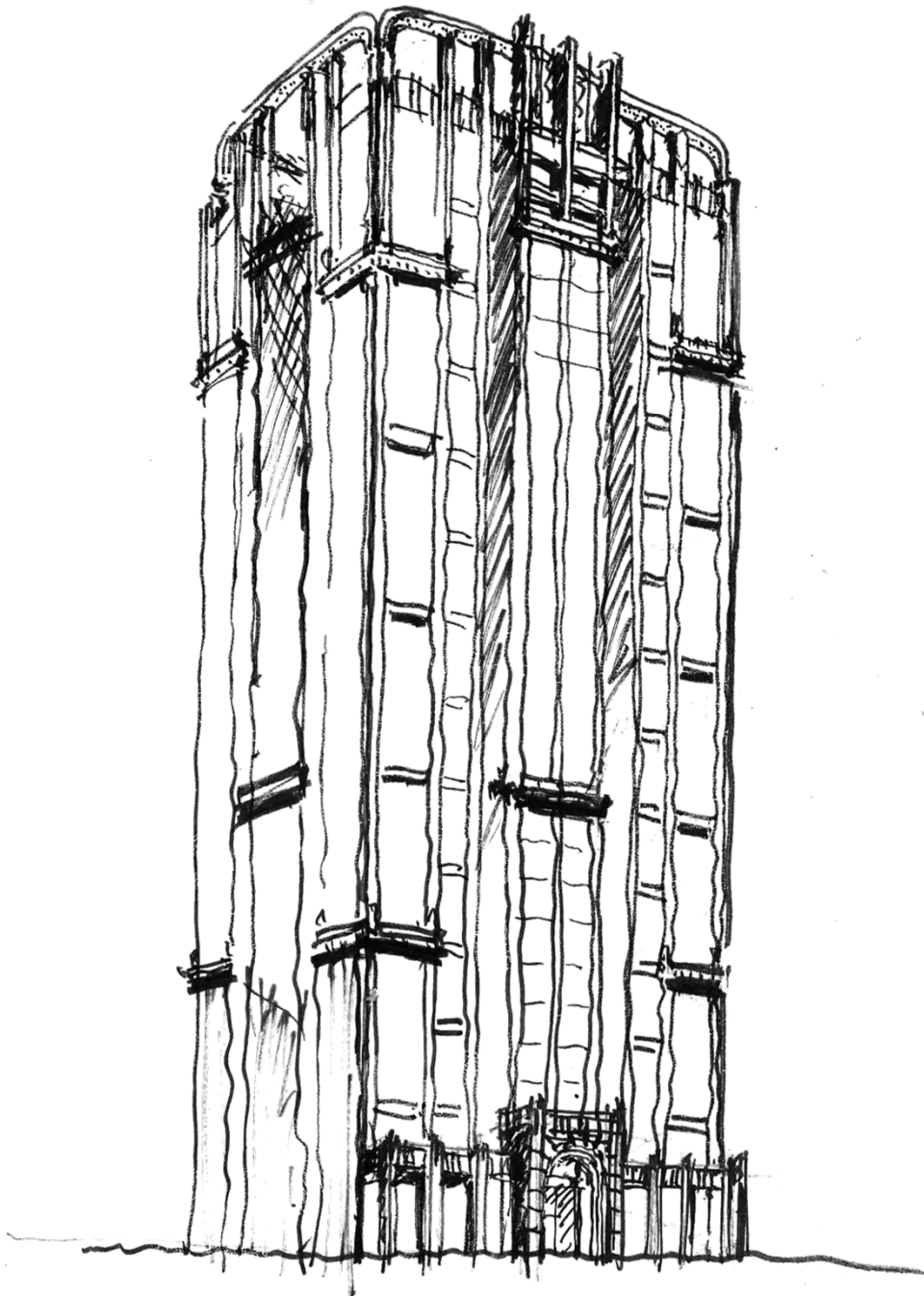
=



辨識度 地標



設計手稿





立面設計



註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



正向立面示意圖

註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



現況模擬

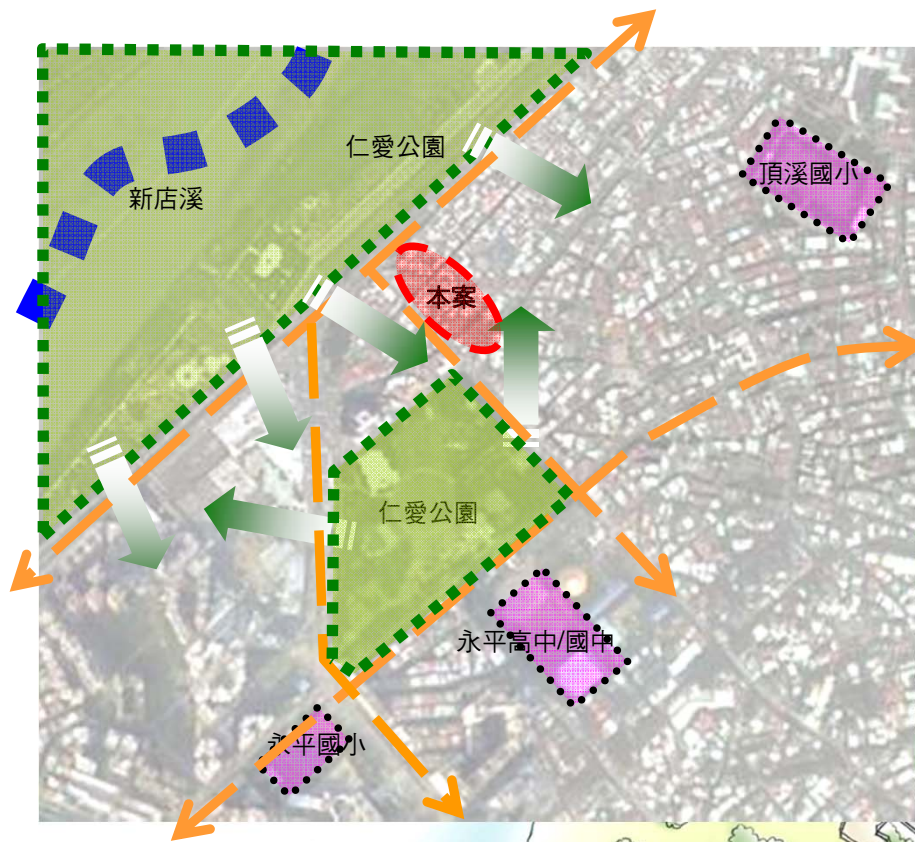


註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



基地區位及城市發想

- 都市重構 · 意象建立
- 網絡串連 · 綠脈延伸



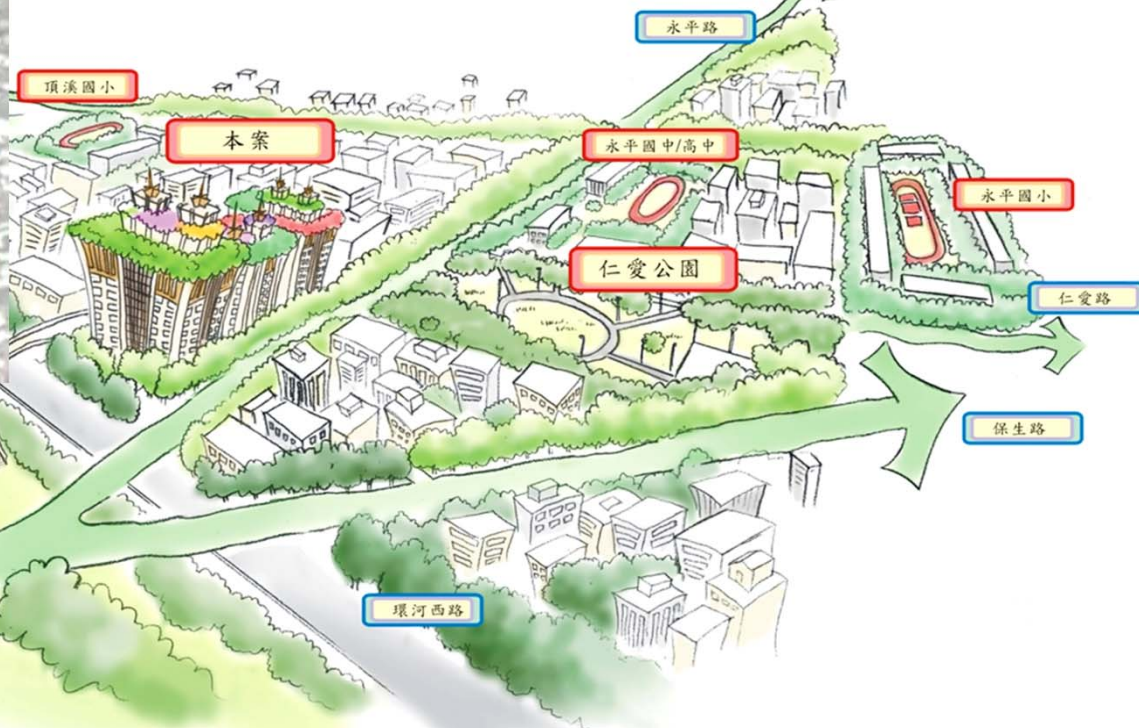
由基地擴張 串聯都市綠網

運用都市綠廊的概念，串聯基地與周邊公有綠地，使開放空間、行動路徑、都市綠地形成一個流動且循環不息的都市綠網，同時搭配屋頂花園增加綠化面積，降低都市熱島效應，透過大量綠化的手法，活化城市、讓都市再生。



建構都市綠網

構築動物移動路徑



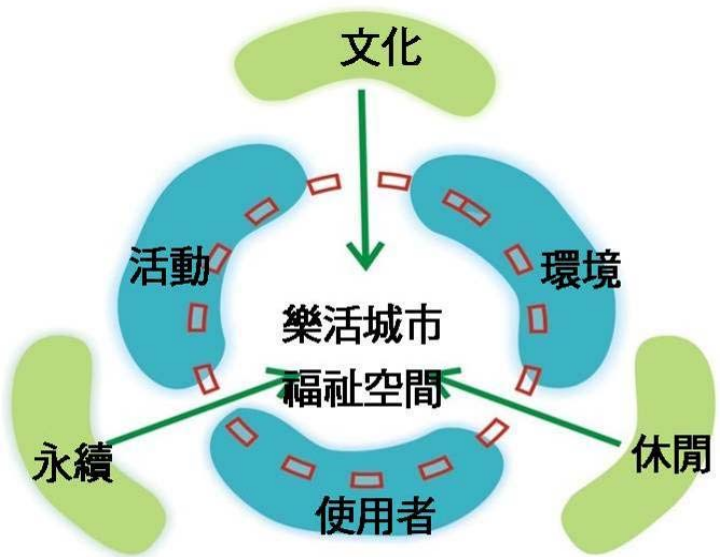
聯結河濱公園Green movement



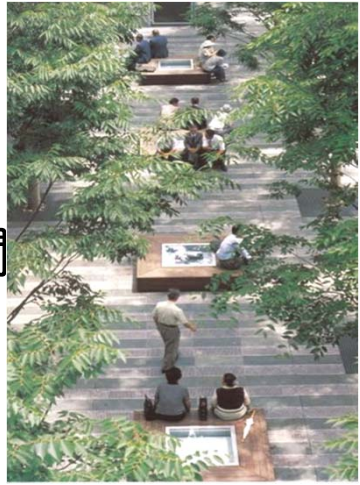
樂活城市・福祉空間

城市中的理性與感性

- 共構”活動vs環境 vs使用者” 的三贏局面
- 創造”文化・休閒・永續”的「樂活城市・福祉空間」



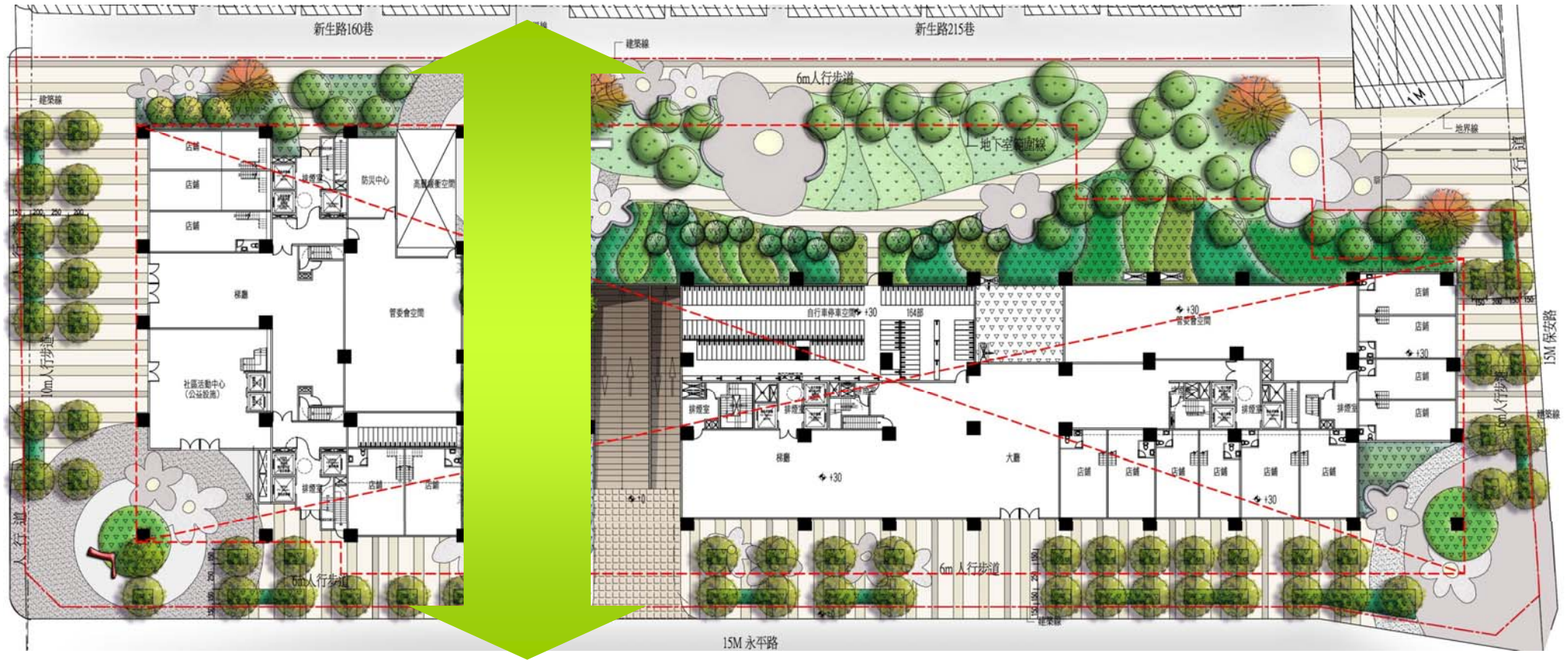
設計目標示意圖





都市生態網絡的概念導入.....

積極導入“**都市生態網絡**”的概念，以虛為實，大幅挑空地面層，將都市空間“留白”空出，並廣植喬木，將鄰近的公園納入整體規劃考量，沿續行道樹意象，形成一完整的都市綠色網絡





開放空間說明—花舞廣場

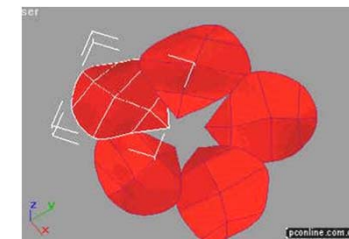
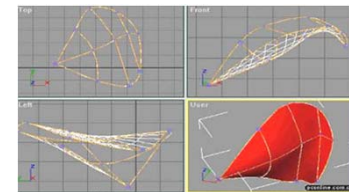
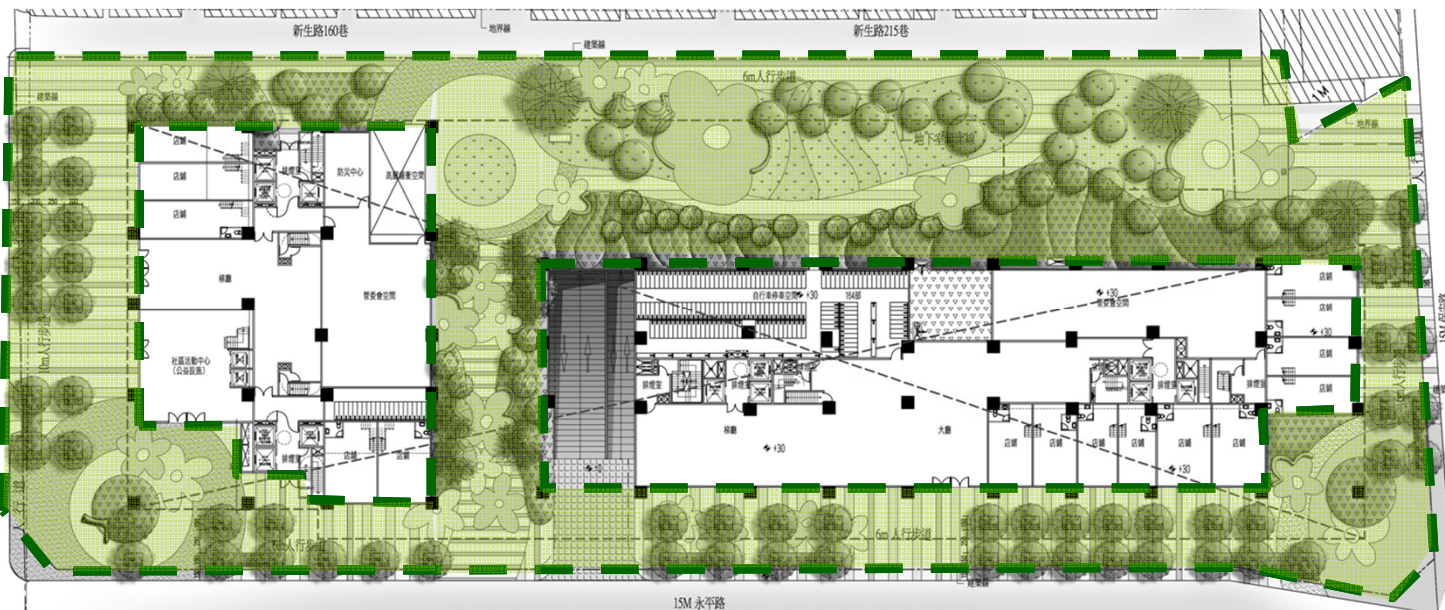
“花漾、彩繪、時光花博”

以“彩繪大地”的設計手法將花朵的形體及姿態表現於開放空間中，運用色彩艷麗、花姿多樣的植栽妝點都市空間，展現豐富多元的自然樣貌，形成可觸、可嗅、可觀的生態體驗環境。

另以解構的手法將花瓣的曲線做為空間的主要意象，將綠意、花漾的活潑意象向外渲染，並將週邊的綠海及大樹納入，創造出一種新舊交錯、四季更迭的時空花博情境。

“現代地景藝術·創造活絡的空間機能”

利用層次多樣性、誘蝶、誘鳥的植栽
構築永續·生態·樂活都市空間





照明配置

照明系統配置圖



高燈



樹底投射燈



庭園燈



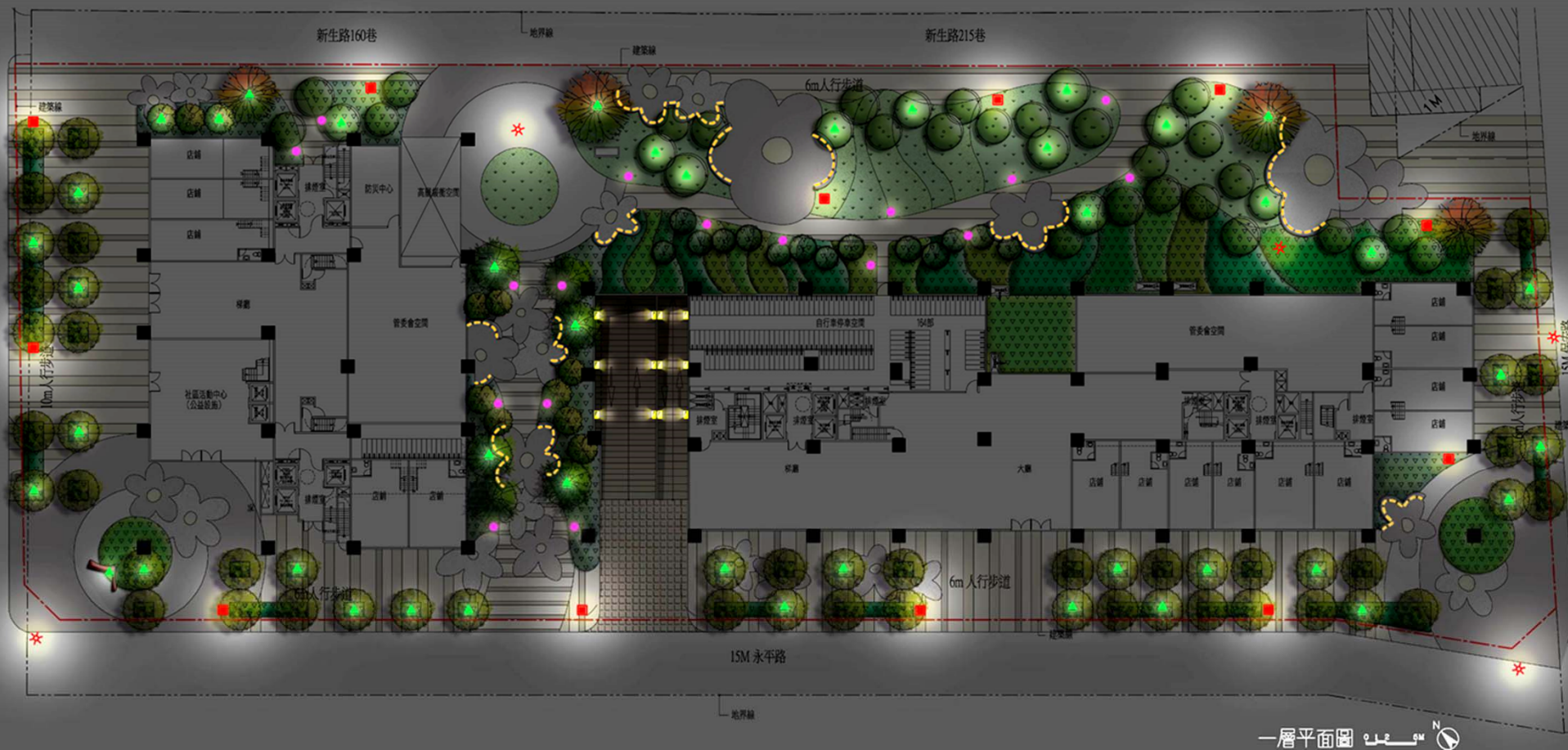
水管燈



車道燈

燈具表：

圖例	名稱	數量
	高燈	12 盞
	樹底投射燈	44 盞
	庭園燈	17 盞
	車道燈	12 盞
	水管燈	108m
	現有路燈	



註：實際建築設計內容以新北市政府核定發佈內容為準。



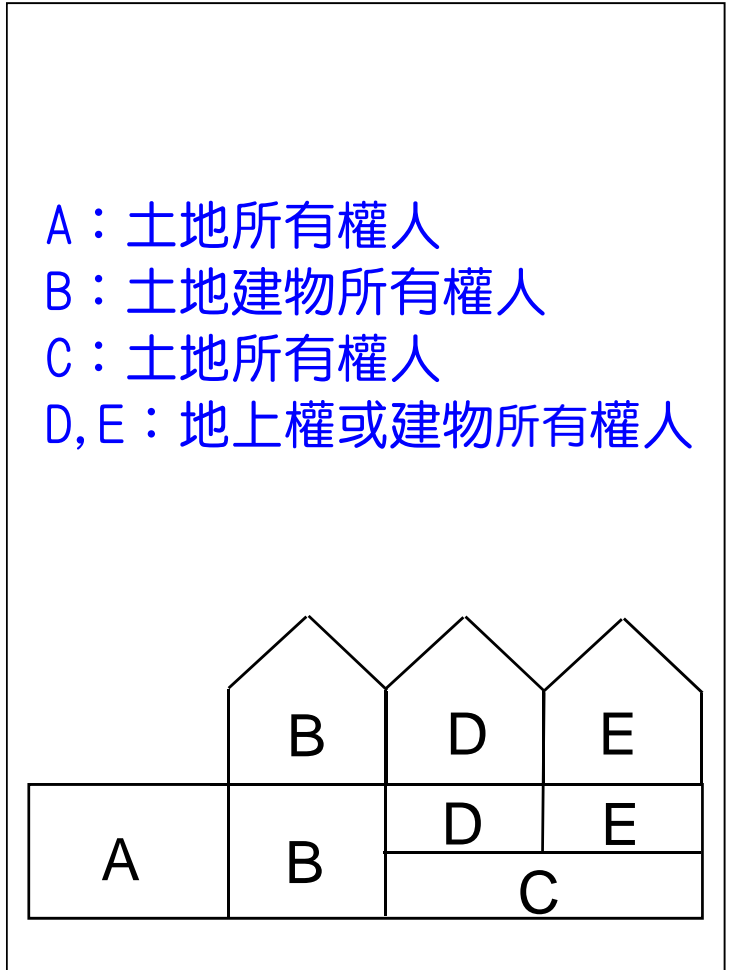
權利變換計畫

森化新北
根莖城市

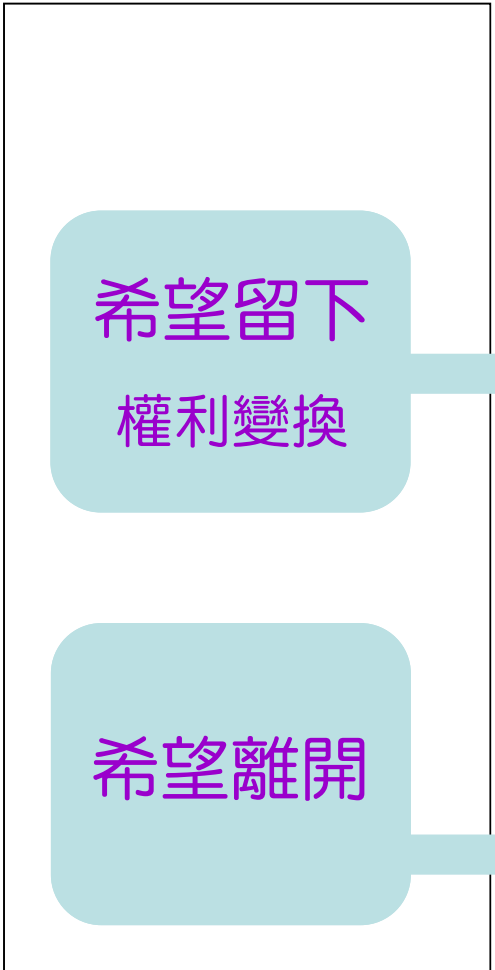


權利變換方式

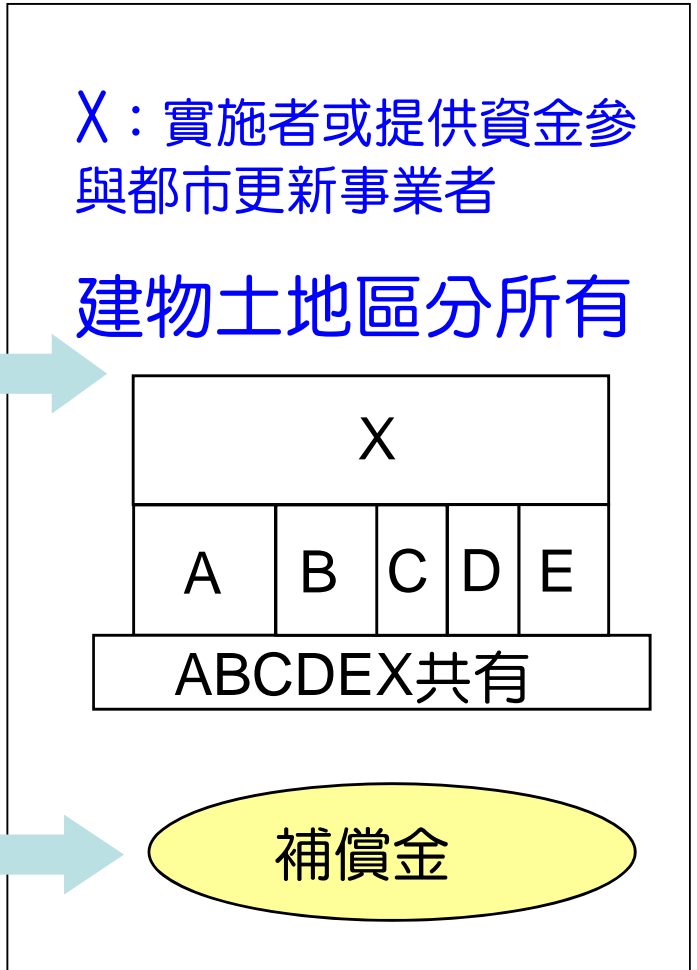
更新前



權利變換方式



更新開發後





■ 都市更新條例第3條

權利變換：係指更新單元內重建區段之土地及合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利金或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

■ 都市更新條例第30條

實施權利變換時，…**工程費用、權利變換費用、貨款利息、稅捐及管理費用**，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並**以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付**；**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**。

■ 都市更新條例第31條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其**不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之**。

依前項規定分配結果，**實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金**；**實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金**。



權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由三家專業估價者查估後評定之。

■ 本案經102年02月04日公開抽籤徵選專業估價者，抽籤結果由「中信不動產估價師事務所」、「尚上不動產估價師聯合事務所」及「葉美麗不動產估價師事務所」等三家專業估價者查估。

■ 評價基準日由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案之評價基準日訂為民國102年03月01日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		中信	尚上	葉美麗
更新前	土地平均單價	89.1萬/坪	87.5萬/坪	88.96萬/坪
	土地總價	約25.34億	約24.89億	約25.31億
更新後	地面層平均建坪單價	68.08萬/坪	67.31萬/坪	65.90萬/坪
	二樓以上平均建坪單價	43.28萬/坪	42.47萬/坪	43.00萬/坪
	車位平均單價	168.47萬/個	168.47萬/個	172.27萬/個
	更新後總權利價值	138.62億	136.32億	137.94億

本案權利變換鑑價結果，以「中信不動產估價師事務所」之更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。



權利變換計畫估價說明

簡報單位：

中信不動產估價師事務所

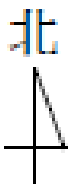


簡報大綱

- 更新單元基本資料
- 評估內容
- 估價條件
- 更新前－價值評估及步驟
- 更新後－建築規劃設計及價格評估



更新單元基本資料





- 更新單元：永和新生地(大陳義胞社區附近地區)更新單元2
- 更新單元土地總數：
 - 公有土地共67筆
 - 私有土地共141筆 > 更新單元範圍內共計有土地208筆
- 更新單元土地總面積：10,374.23m² (3,138.20坪)
 - 建築基地：9,197.73m² (2,782.31坪)
 - 劃入都市計畫道路範圍：1,176.50m² (355.89坪)
- 使用分區：住宅區（建蔽率50%、容積率300%）



評價基準日：民國102年3月1日

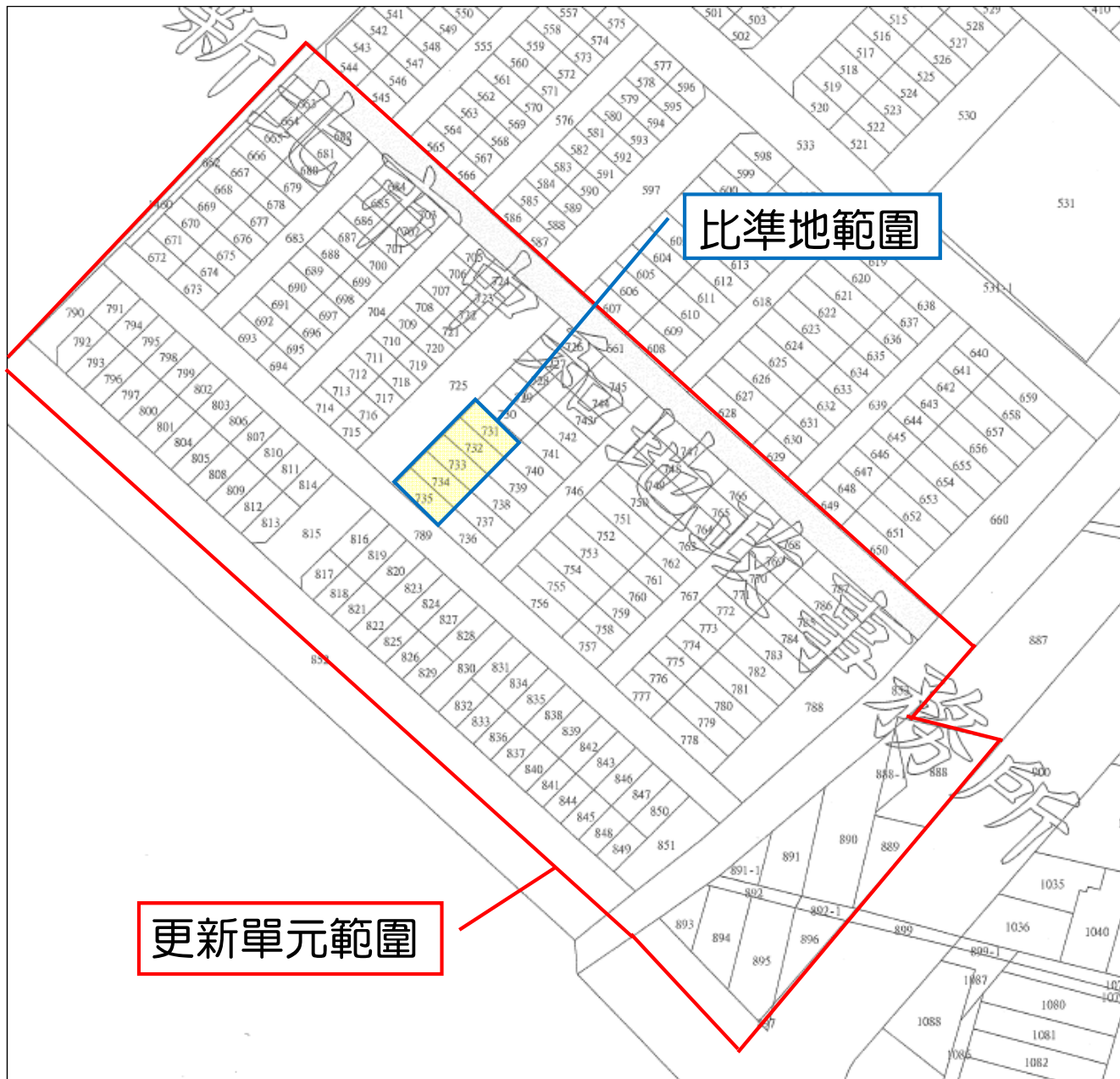
- 評估更新前各宗土地之權利價值。
- 評估更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 評估更新後區分所有建物及其土地應有部分之價值。



□更新前估價條件：

價格基準日：民國102年3月1日

1. 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估之，價格種類為正常價格。
2. 更新前各宗土地之權利價格，係在各筆土地合併利用，且不考慮獎勵容積率或移入容積為前提下，以法定容積所評估之價格。
3. 更新單元內土地屬住宅區，其中法定容積率為300%、建蔽率為50%。
4. 評估更新前各宗土地價值時，考量其可獨立開發之因素，本案選定保福段731~735等五筆地號合併為比準地，如下圖所示：



比準地條件：

1. 保福段731~735等五筆地號。
2. 面積：168.29m²
(50.91坪)
3. 地形：長方形
4. 臨路條件：
雙面臨路，西北臨8M
新生路，西南臨5M新
生路237巷。

更新單元範圍



5. 本案更新單元範圍內之建物拆遷補償費，合法建物係按不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數及折舊標準計算建物價值；違章增建部分則依更新時程推算更新前建物尚可使用五年為前提進行評估。
6. 新生路182巷15號(1426建號)及新生路160巷1弄18號等兩戶於勘察日期當時俱已倒塌，故不予評估建物拆遷補償費。
7. 更新單元內661、662、683、704、725、746、767、788、789、790、815、830、851、1460等14筆地號更新前係為既有巷道，本案評估合併前各宗土地價格時，應考量現況為既有巷道之事實予以適當折減價值。
8. 更新單元內751、755地號等兩宗土地設定有地上權，由於所有權人與地上權人已協議塗銷，故本案不予評估地上權之價值。
9. 更新單元內部分合法建物所有權人與該建物坐落之土地所有權人非屬同一人之情況，其合法建物之權利價值，以一定期間之收益法評估。因建物多已接近不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，故依屋齡、使用現況及維護保養情況以尚可使用10年、15年為前提進行評估。



□更新後估價條件：

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關連性等因素，以價格日期當時之新成屋價格查估之。
2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定地面層A2戶作為店面型標的比準單元、第四層A8戶作為住宅型標的比準單元。
3. 更新後區分所有建物及其土地應有部分之第2層及第3層另有規劃露台，並有約定專用。本案在考量露台使用效益之前提下，評估各該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。各戶約定專用露台之面積如下：



估價條件

樓層	戶別	露台面積(m ²)	露台面積(坪)
2樓	B2	9.26	2.80
2樓	B3	12.03	3.64
2樓	C7	10.74	3.25
2樓	C8	10.22	3.09
3樓	B4	4.56	1.38
3樓	B5	4.56	1.38
3樓	B6	4.37	1.32
3樓	B7	10.96	3.32
3樓	B8	11.4	3.45
3樓	C2	11.18	3.38
3樓	C3	11.18	3.38



- 依不動產估價技術規則第84條規定：
數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。

- 土地權利價值及比例：未來更新後權利分配之依據。



□步驟：

1. 評估比準地價格，並依比準地與各宗土地之個別條件差異，推估各筆土地合併前價格，與各筆土地合併前總價，計算合併前各筆土地價值比例



2. 評估更新單元內合併後之土地價格，並以合併前之價值比例拆算各筆土地之權利價值。更新單元內之土地合併後總值即為之土地權利價值。



3. 土地上有他人合法建築物者，依法評估合法建物使用權價值，以原土地之權利價值扣除建物使用權價值，計算底地權權利價格。



4. 核算各土地所有權人與權利變換關係人之土地權利價值比例（歸戶）。



步驟一：評估各宗土地合併前價格

- ◆比準地土地單價為825,000元/坪
- ◆考量面積、形狀、臨路條件、面臨路寬、臨路面寬、寬深比、是否為現有巷道等個別條件，依各土地個別條件之優劣，推估各宗土地合理價格。
- ◆加總各宗土地價格，計算各宗土地價格占合併前土地價值總額之比例

舉例：

1. 以663地號為例，合併前土地單價為80.9萬/坪，土地總價6,898,727元。
2. 合併前各宗土地價值合計為2,094,330,844元，則663地號合併前土地價值比例為 $6,898,727 \div 2,094,330,844 = \underline{0.3294\%}$



步驟二：評估合併後土地總價

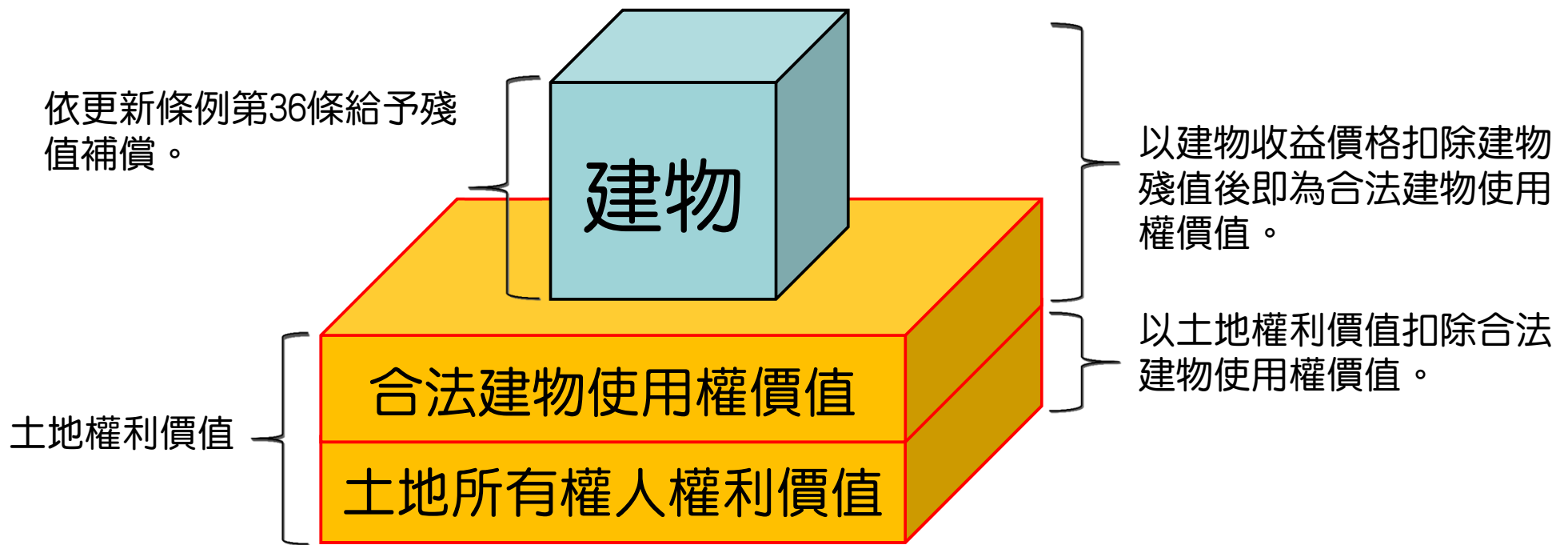
- ◆運用比較法及成本法之土地開發分析，評估合併後土地價格。
- ◆決定合併後土地單價為891,000元/坪，總價為2,534,191,890元。
- ◆以合併前各宗土地價值比例，分配合併後土地價格。

舉例：

1. 以663地號為例，合併前土地價值比例為0.3294%。
2. 各宗土地合併後土地總價為2,534,191,890元，則663地號之土地權利價值為 $2,534,191,890 \times 0.3294\% \doteq \underline{8,347,630}$ (元)



步驟三：土地與合法建物所有權人不同時，分拆土地所有權與合法建物使用權之權利價值。





◆合法建物收益價格，依不動產估價技術規則第47條規定：

一定期間之收益價格，依下列計算式求取：

$$P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{n'}}}{r}$$

P：收益價格

a：平均一年期間折舊前淨收益

r：收益資本化率

n'：可收益之年數

◆合法建物使用權價值 = 收益價格 - 建物殘餘價格



步驟四：歸戶

◆ 舉例：

1. 假設某甲於更新單元裡共有三宗土地，如下表所示：

項目	更新前土地權利價值	土地權利價值合計
A地	5,000,000元	15,000,000元
B地	6,000,000元	
C地	4,000,000元	

2. 更新單元內各宗土地合併後之土地總價為2,534,191,890元。
3. 因此，某甲所有之土地權利價值占更新單元土地權利總價值比例為：
- $$15,000,000 \div 2,534,191,890 \doteq \underline{0.5919\%}$$
4. 不參與權利變換者，領取更新前土地權利價值15,000,000元
參與權利變換者，以權利價值比例0.5919%參與分配更新後價值。



□ 建築規劃：

- ◆ 產品型態：店面住宅大樓。
- ◆ 建築樓層：地上29層、地下6層。
- ◆ 建築結構：鋼骨鋼筋混凝土造二級建材。
- ◆ 規劃戶數：店面15戶、住宅706戶。
- ◆ 規劃地下停車位：共724部平面式停車位。
- ◆ 規劃坪數：
 1. 店面：23~32坪（含一樓及夾層）
 2. A棟：44~63坪（規劃為3~4房）
 - B棟：21~51坪（規劃為2~4房）
 - C棟：21~54坪（規劃為2~4房）



□ 更新後價格評估流程：

◆ 選定比準單元：

本案選定店面1FA2戶、住宅4FA8戶為比準單元。

◆ 運用比較法及收益法評估比準單元之合理建坪價格：

1. 店面1FA2戶：681,000元/坪
2. 住宅4FA8戶：400,000元/坪

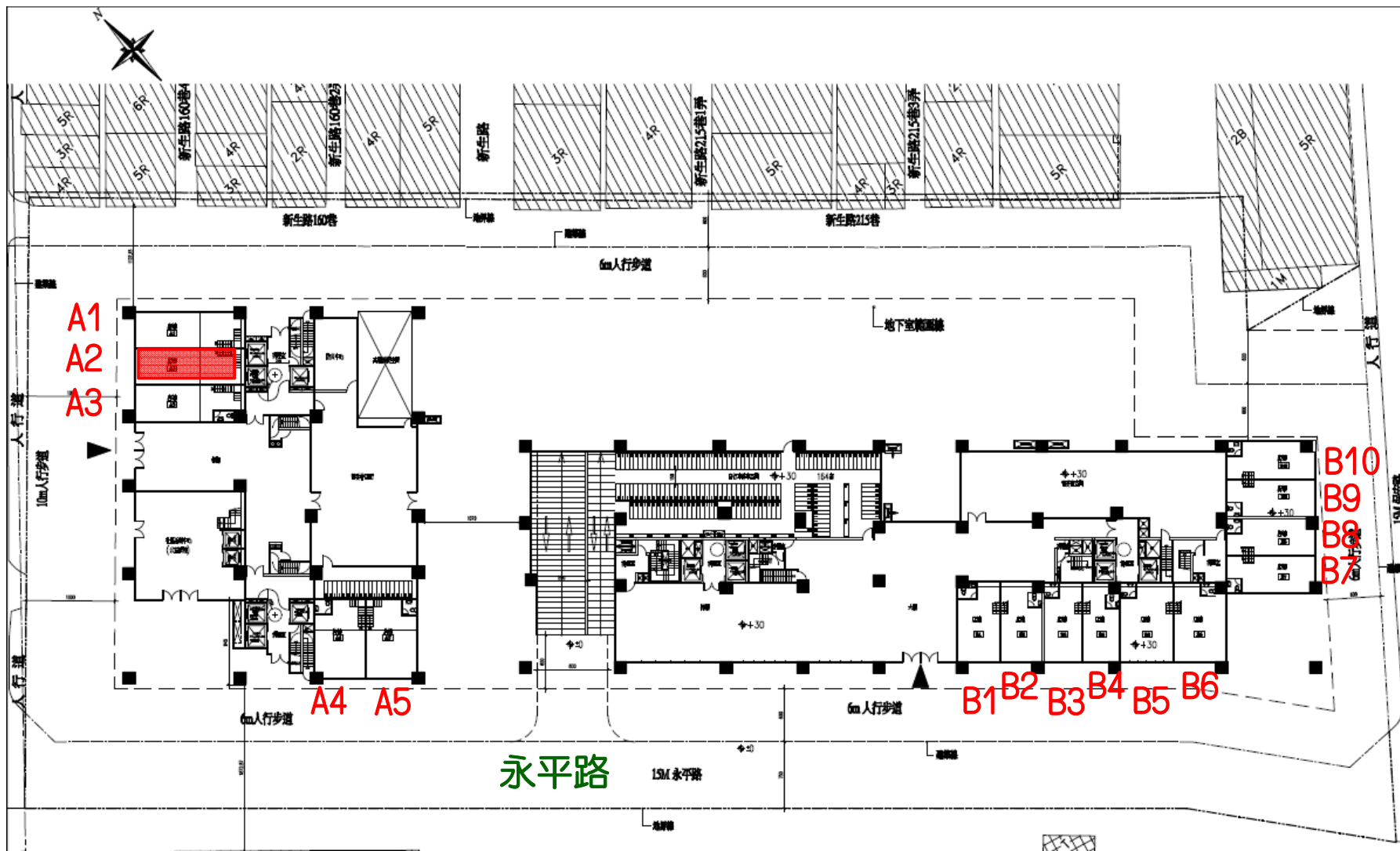
◆ 推估其他各戶之價格：

以比準單元價格為評價基礎，考量各戶與比準單元個別條件之差異，推估更新後各區分所有建物之價格。



比準單元評估－店面：

環河西路二段



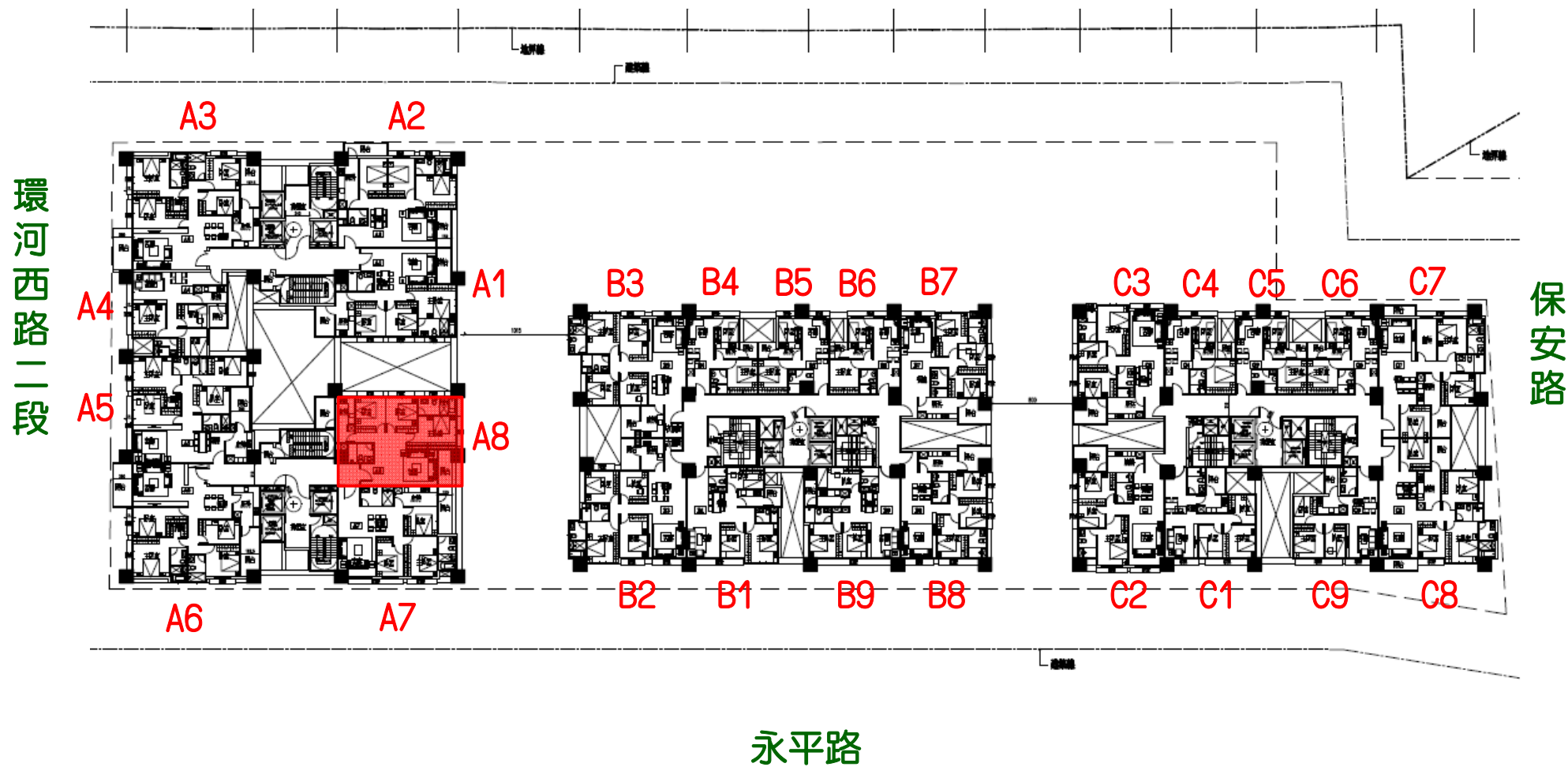
保安路

比準單元-店面1FA2戶

比較項目：商業效益、寬深比



□ 比準單元評估－住宅：



比準單元-住宅4FA8戶

比較項目：樓層、面積、景觀、採光、寧適性、單層戶數



□ 更新後區分所有建物之均價分析：

項目	面積(坪)	總價(元)	平均單價(元/坪)
店面	419.07	285,297,215	680,781
二樓以上住宅	28,551.02	12,356,617,910	432,791
車位	724部	1,219,700,000	1,684,669
總計		13,861,615,125	

註：以上所載資料未包含捐贈公益設施部分



■ 權利變換意願調查及申請分配法令依據

■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第11條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日。



■權利變換計畫最小分配單元

◆都市更新條例 第31條

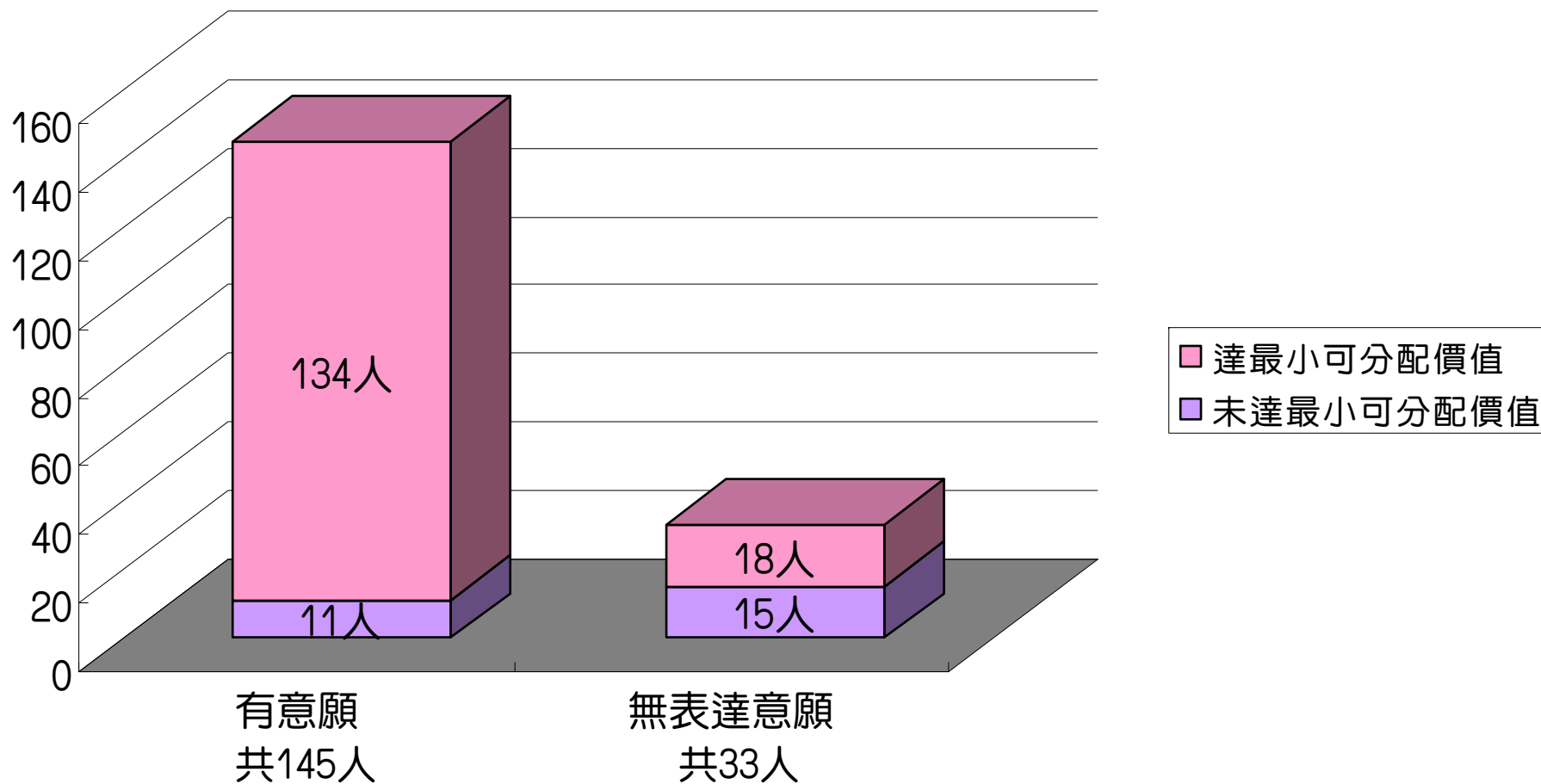
- ◆ 依據都市更新條例第31條規定，土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

◆新北市都市更新審議原則

- ◆ 依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。
- ◆ 依前述規定計算其價值為8,888,980元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4樓C6戶)之價值為8,481,296元，低於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到4樓C6戶之價值(8,481,296元)，則可參與選配。



- ◆ 經權利變換選配期間意願調查後，本案土地所有權人願意參與共有145人，其中應分配之土地及建築物未達最小分配面積(價值)單元共11人；無表達意願者共33人，其中應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元共15人。為維護本案土地所有權人權益，無主動表達不願意者視為願意參與權利變換分配，其領取之現金補償即為其更新後應分配之權利價值。
- ◆ 本案無不願參與權利變換分配領取現金補償者。





■ 權利變換意願調查及申請分配

本案辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請期間為民國102年4月19日至民國102年5月27日止。

本次申請分配截止規定期限內，房屋單元部分共有編號1樓B7(吳連份、楊月婷)、26樓A4(賴聖中、新北市政府)等2個房屋單元有重覆申請分配情形，經公開抽籤協調結果，1樓B7之最終選配人為吳連份，26樓A4之最終選配人為賴聖中，新北市政府及楊月婷自行選配其他尚未被選配之房屋單元。

汽車停車位單元部分共有地下二樓車位編號99、地下三樓車位編號89、地下四樓車位編號91等3個車位單元有重覆申請分配情形，重覆申請者為苗梁素蘭、沈慧珠、周文興、新北市政府共4人(組)，因新北市政府另改選配其他尚未被選配之房屋單元，故地下二樓車位編號99之最終選配人為苗梁素蘭、地下三樓車位編號89之最終選配人為沈慧珠、地下四樓車位編號91之最終選配人為周文興。

經統計意願調查結果及公開抽籤程序，應分配價值達最小分配面積(價值)但未於規定期限內提出申請分配者及未於公開抽籤日(101年6月8日)表達意願之尚未抽中者，未表達意願者且應分配價值達最小分配面積(價值)者，分別為元師爺/洪迎來、王錦燦、宋秀英、宋垂青、宋垂銀、李古英、沈傳家、林用貞、林合堆、林合鏗、邱月里、姚仁傾、夏丹湖、夏文興、張春梅、張美蓮、張慎煦、郭徐孟慈、陳采柔、陳黃秀勤、陳荷法、楊永泰、楊永魁、鄭淙瀛、羗和平等共25人，因未於選配期間內表示分配意見，依「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理公開抽籤程序。



更新後建築物分配單元及位置對照圖

Table with columns for building blocks (A, B, C), unit numbers, and owner names. It lists the distribution of units and their corresponding owners in the updated buildings.

Table with columns for building blocks (A, B, C), unit numbers, and owner names. It lists the distribution of units and their corresponding owners in the updated buildings.

A棟

B棟

C棟

- 所有權人選配部分
- 租用戶選配部分
- 實施者分回部分



更新後停車位分配單元及位置對照圖

地下一層

車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10
車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10
車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10

地下一二層

車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10
車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10
車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10

地下一三層

車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10
車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10
車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10

地下四層

車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10
車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10
車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10

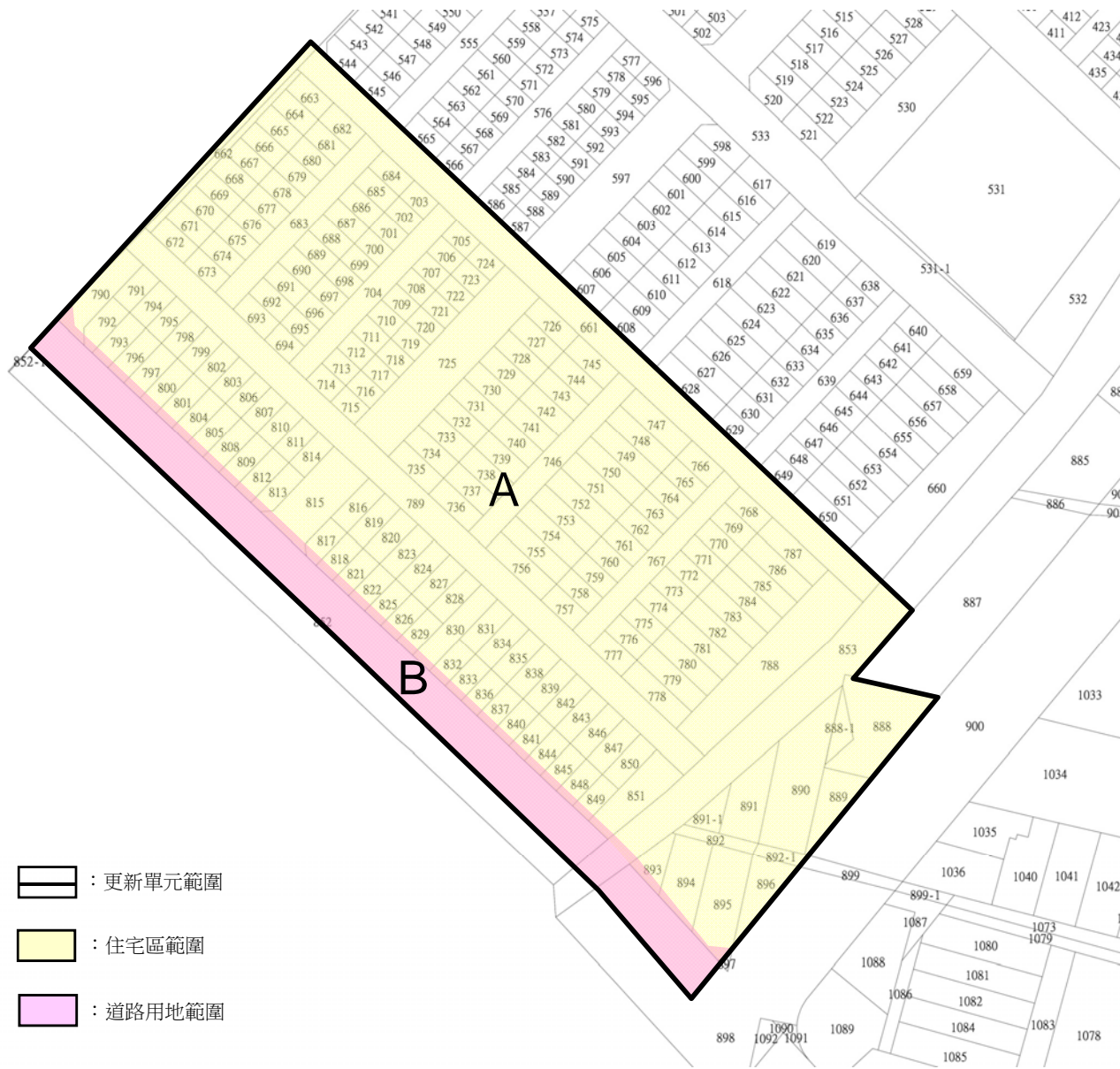
地下五層

車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10
車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10
車庫編號	車庫名稱	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10

- 所有權人選配部分
- 租用戶選配部分
- 實施者分回部分



地籍整理計畫



為簡化更新後土地持有關係，更新後本更新範圍將依土地使用分區合併暫編為A地號(住宅區)及B地號(道路用地)等2筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準，另本案更新後土地及建築物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案已建立公開專屬網站，相關計畫內容可至<http://www.keishen.com/>參閱。
- 三、本案都市更新相關諮詢
開晟建設股份有限公司
聯絡電話：(02)2920-7787
聯絡地址：新北市永和區中山路1段186號3樓
衡邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1
新北市政府都市更新處
聯絡電話：(02)2950-6206
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱新北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)