

擬訂新北市新店區廣明段464-4地號等20筆及文山段574-3地號等6筆土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：安眾建設股份有限公司
建築設計：謝仕煌建築師事務所
規劃單位：城宇國際顧問有限公司

114年4月19日

※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：文中里 劉閔禮里長

◆ 公聽會簡報說明

◆ 綜合討論與意見交流

簡報大綱

壹

辦理緣起與法令依據

貳

事業計畫說明

參

同意書簽署意義及相關權益事項

肆

建築計畫內容

壹

辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起與法令依據

◆ 辦理緣起

- 現況多為老舊建物及公寓，屋齡多超過35年，耐震不足，居住安全堪慮，亟需辦理都更重建。

◆ 法令依據

- 本案依「都市更新條例」第22、23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)

114年4月1日、114年4月2日、114年4月3日於太平洋日報刊登3日。

■ 會議公告

114年4月8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

114年4月8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.anzhong.com.tw/urban-renewal>

貳

事業計畫說明

三、實施者：安眾建設股份有限公司



安眾建設股份有限公司
An Zhong Development Company

目 錄

◆ 個案介紹

◆ 執行中建案

專業

認真

始終以誠信為本



安眾建設股份有限公司

An Zhong Development Company

- 統一編號 : 24763148
- 資本總額(元) : 100,000,000
- 實收資本額(元) : 42,500,000
- 代表人姓名 : 涂豪霖
- 公司登記地址 : 臺北市松山區南京東路3段278號11樓

- 營業項目 : 住宅營建(410013)
不動產投資開發(670012)
自有不動產買賣(681111)
自有不動產租賃(681112)

專業

認真

始終以誠信為本

個案介紹

新北市中和區景平段-危老重建案

土地座落	新北市中和區景平段227等11筆地號
基地面積	480.21m ² (145.26坪)
使用分區	住宅區
建蔽率	50%
基準容積	300%
獎勵容積	37%
建築量體	地下2層、地上13層
總樓地板面積	3125.88m ² (945.58坪)
總銷售面積	約 970坪
停車空間	18輛
戶數	46戶

藏富 HOUSE



外觀3D示意圖

訂簽**5%** 極效2~3房 超值成家!



個案介紹

新北市中和區捷運段-都市更新案

土地座落	新北市中和區捷運段376-1等65筆地號
基地面積	4009.25m ² (1212.8坪)
使用分區	住宅區
建蔽率	50
基準容積	300%
獎勵容積	30%
建築量體	地下3層、地上19層
總樓地板面積	26567.61m ² (8036.70坪)
總銷售面積	約 8059坪
停車空間	152輛
戶數	145戶





執行中建築案



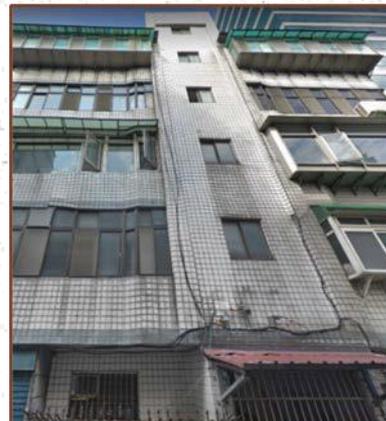
案名	地號	基地面積	備註
台北市松山區敦化段二小段	274地號等13筆土地	250.77坪	都市更新
台北市信義區三興段一小段	626地號等12筆土地	224.46坪	都市更新
台北市大同區圓環段	122地號等6筆土地	348.00坪	危老重建
台北市中山區正義段四小段	431地號等23筆土地	379.33坪	都市更新



松山區敦化段二小段



大同區圓環段



信義區三興段一小段



中正區正義段



執行中建築案



案名	地號	基地面積	備註
台北市中正區河堤段五小段	480等12筆地號	243.01坪	危老重建
台北市中山區榮星段五小段	600等5筆地號	184.83坪	都市更新
新北市新店區廣明段、文山段	廣明段464地號等20筆	354.06坪	都市更新



中正區河堤段五小段



中山區榮星段五小段



新店區正義廣明段、文山段

四、計畫目標

◆ 改善整體環境品質

- 消除髒亂、窳陋，創造健康舒適之居住環境。
- 提供停車空間、紓解停車問題。
- 發揮都市土地使用機能

◆ 強化都市防震防災系統

- 符合消防法規設計，規劃適當消防操作空間與避難動線，維護市民安全。
- 提高建物耐震係數，加強居住安全。

◆ 改善市容觀瞻

- 現代化建築搭配多樣性植栽綠化，增進視覺美感，改善市容觀瞻。
- 重新塑造地區新都市意象，帶動附近地區進行都市更新景觀改造與社區的再發展。

◆ 增進公共利益

- 提供公眾使用開放空間及人行步道，改善更新單元內生活所需之公共設施與整體環境品質，美化整體市容及增加人行安全。
- 配合市府政策，加速重建更新，合理規劃土地使用及人車動線，改善地區消防救災系統，提升都市更新公益性。

五、現況分析

土地及合法建物權屬

- 土地510、510-2、512、513、514-2、515、516、517、517-2、519、464-4、464-5、464-6、730、732、733、574-3、735地號等18筆土地為公有土地，其他均為私有。
- 基地內皆為違章建築物。

同意參與都市更新事業比率

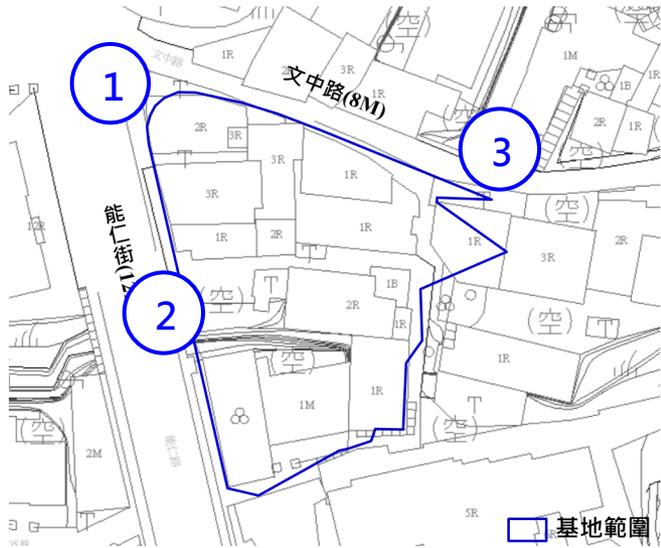
- 都市更新條例第37條：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

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)
全區總和(A)	1,170.44	18	0.00	0
公有(a)	492.05	2	0.00	0
私有(b=A-a)	678.39	16	0.00	0
排除總合(c)	-	-	-	-
計算總合(B=b-c)	678.39	16	0.00	0
同意數(C)	598.55	13	0.00	0
同意比例(%)	88.23%	81.25%	0%	0%
法定同意比(%) (C/B)	80%	80%	0%	0%

五、現況分析

資料來源:google map

◀ 土地使用及建築物現況



五、現況分析

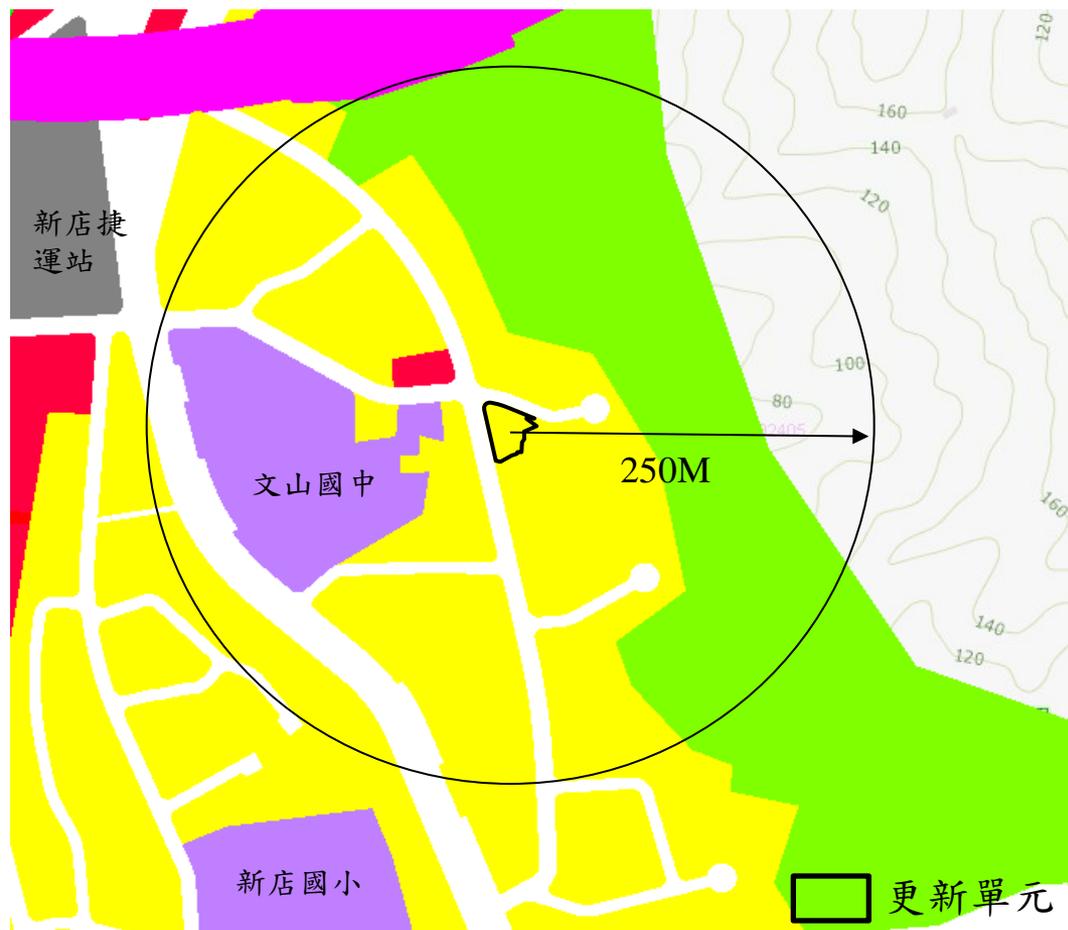
公共設施現況

■ 學校用地

- 新北市立文山國民中學
- 新北市立新店國民小學

■ 捷運用地

- 捷運新店站



五、現況分析

◀ 交通系統現況

■ 主要道路

- 北宜路一段(30M)
(北宜公路)

■ 次要道路

- 能仁街(12M)
- 文中路(8M)



← - - - → 主要道路

← - - - → 次要道路

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	245.79	7%
	#10 綠建築(銀級)	210.67	8%
	#11 智慧建築(銀級)	210.67	6%
	#13 耐震設計(第三級)	70.22	2%
	#14 時程獎勵	122.89	3.5%
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	421.35	10%
都市更新容獎合計 (A)		1,281.59	36.5%
其他容獎項目 (B)		-	-
容積獎勵額度總計 (A) + (B)		1,281.59	36.5%
容積移轉額度 (C)		-	-
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)		1,281.59	36.5%

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

十一、重建區段之土地使用計畫

◆ 現有巷道廢止或改道計畫：無

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、拆遷安置計畫

壹、協議合建

- ◆ 拆遷安置計畫(租金補貼)、其他土地改良物拆遷補償計畫等費用依與實施者協議內容為準。

貳、權利變換

- ◆ 合法建築物：無
- ◆ 其他土地改良物拆遷補償計畫
 - 委託連邦不動產估價師聯合事務所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。

參、占有他人土地之舊違章建築戶

- 無。

十四、分配與選配原則(1/2)

本案採『**部分協議合建**、**部分權利變換**方式』實施

◆ 壹、更新後應分配價值**達**最小分配單元者之原則：

- ▶ **協議合建**部分:與實施者達成協議合建部分，依雙方協議合約內容為準。
- ▶ **權利變換**部分:
 - 1.以**自由選配**為原則。
 - 2.更新前原一樓地主優先選配更新後一樓分配單元。其餘依更新前原坐落位置選配更新後原相對位置。
 - 3.受配人選配之房屋及車位權值以**可分配權值±5%為限**，超過部分應與實施者協商。
 - 4.若欲與他人合併權值申請分配房地及車位者：
 - (1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例持分受配房地及車位。
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，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。

十四、分配與選配原則(2/2)

◆ 貳、未達最小分配單元者之分配原則

- 1.得與其他權利變換關係人合併分配。
- 2.與實施者協議現金繳納共同負擔達最小分配價值者，得選配一戶。
- 3.前兩點合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應遵守「選配之房屋及車位權值以可分配權值±5%為限」之原則。
- 4.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。

◆ 參、需抽籤情形

- 1.達最小分配單元價值且未於選配期限內提出分配位置申請。
- 2.同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配者，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。
- 3.抽籤當日未出席者，將由律師代為抽籤。

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』及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點提列
- 本案建築設計擬興建地上層13層、地下層3層之鋼筋混凝土造建築物
- 總計627,436,144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)	416,994,214
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)	2,609,997
參、權利變換費用(C)	47,656,437
肆、貸款利息(D)	16,882,210
伍、稅捐(E)	15,546,235
陸、管理費用(F)	127,747,051
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	0
捌、容積移轉費用(H)	0
費用合計 (A+B+C+D+E+F+G+H)	627,436,144 (50.54%)
更新後總收入	1,241,585,000
土地所有權人應分配價值	614,148,856 (49.46%)

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。另，公有土地不參與信託。

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、公有財產之處理方式

本案共涉及18筆公有土地，其中733、513地號等2筆土地為公私共有，總面積共計492.05m²。

中華民國/財政部國有財產署

地號：464-4、464-5、464-6、510、510-2、512、513、514-2、515、516、517、517-2、519、574-3、730、732、735地號

持有面積：475.81m²

國有土地將依「**都市更新事業範圍內國有土地處理原則**」等相關規定辦理，以更新後權利價值分配更新後房、地為原則。

新北市/新北市政府養護工程處

地號：733地號

持有面積：16.24m²

十九、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。
- 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。

二十、實施進度

- ◆ 114年5月 事業計畫報核
- ◆ 115年5月 權利變換報核
- ◆ 116年9月 申請建照
- ◆ 116年~120年 興建施工
- ◆ 120年10月 產權登記(交屋)

序號	進度	114	115年					116年					117年-119年					120年					
		5月	1月	3月	5月	9月	12月	1月	3月	5月	9月	12月	1月	3月	6月	9月	12月	1月	~	6月	~	9月	10月
1	申請事業計畫報核	■																					
2	事業計畫核定公告		■	■	■																		
3	申請權利變換計畫報核				■	■	■																
4	權利變換計畫核定公告							■	■	■													
5	申請拆除及建造執照										■	■											
6	改良物殘餘價值補償											■	■										
7	申請更新期間稅捐減免												■	■									
8	土地補償金發放作業													■	■								
9	地上物騰空拆除														■	■							
10	工程施工															■	■	■	■	■	■		
11	申請使用執照																				■	■	
12	送水送電																					■	
13	申請測量																						
14	釐正圖冊																						
15	接管																						
16	計算及找補差額價金																					■	
17	產權登記																						■
18	申請更新後稅捐減免																						
19	更新成果備查																						■

二十一、相關單位配合辦理事項

◆ 無。

二十二、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<https://www.anzhong.com.tw/urban-renewal>，供民眾自行下載及閱覽。

◆ 聯絡地址及聯絡電話

- 聯絡地址：台北市松山區南京東路三段278 號11樓
- 聯絡電話：(02)2721-2233
- 傳真號碼：(02)2711-6440

◆ 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>

◆ 內政部國土管理署

- 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

同意書簽署意義及相關權益事項

◆ 事業計畫同意書簽署意義

- 土地所有權人知悉本事業計畫內容，並同意實施者(安眾建設股份有限公司)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。(土地及合法建物所有權人數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

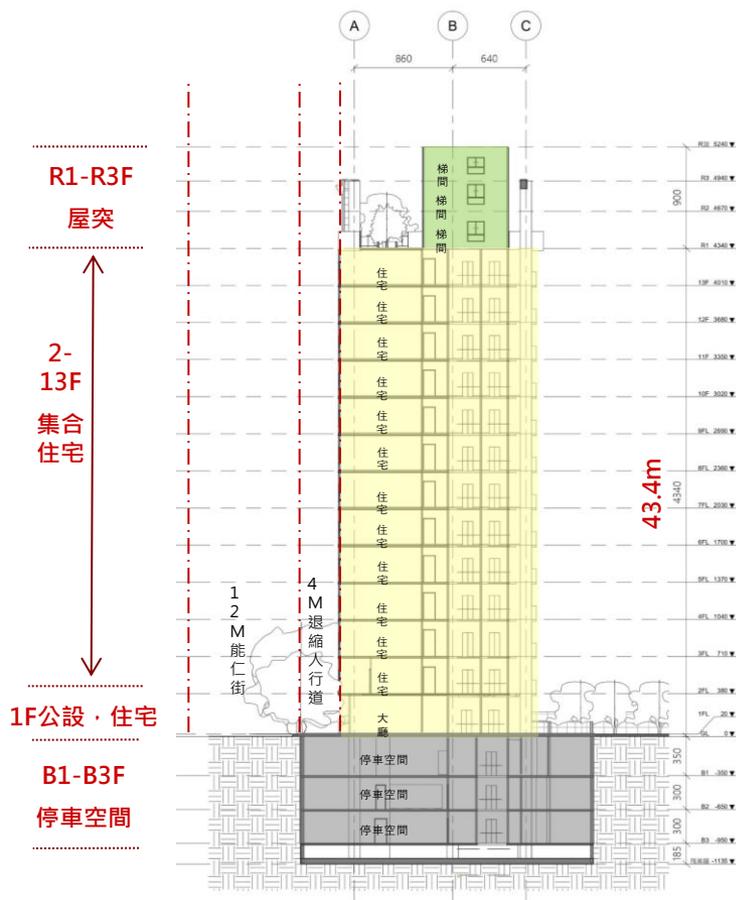
◆ 應注意事項

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「擬訂新北市新店區廣明段464-4地號等20筆及文山段574-3地號等6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。

肆

建築計畫內容

建築計畫與都市設計



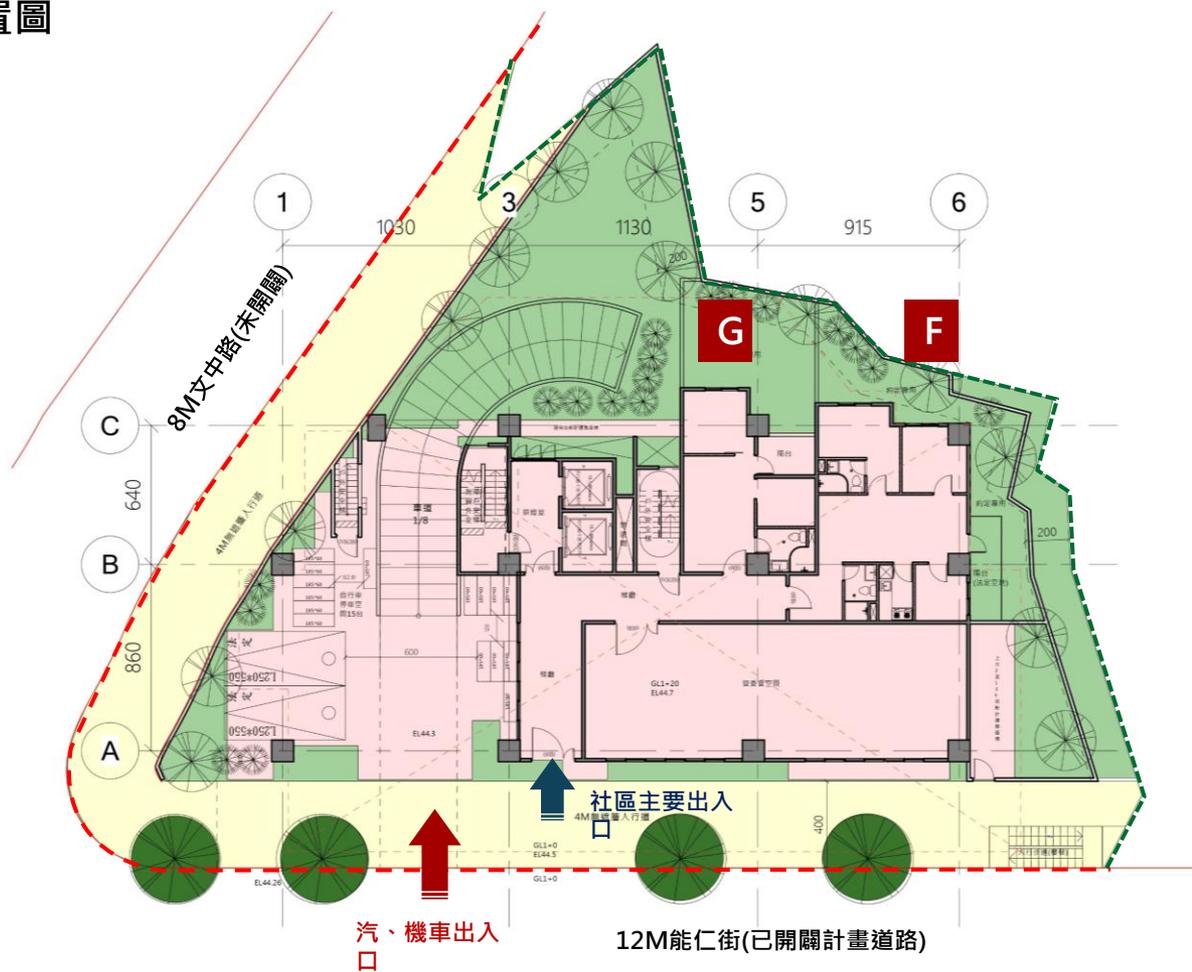
案名 新北市新店區廣明段464-4等20筆地號及文山段574-3地號等6筆土地都更案

設計內容概要

1.申請位置	新北市新店區廣明段464-4等20筆地號及文山段574-3地號等6筆土地
2.土地使用分區	第四種住宅區
3.設計概要	地上13層、地下3層、屋突3層
4.建築基地面積	1170.44平方公尺(約354.06坪)
5.結構形式	鋼筋混凝土造
6.建築型態	1幢1棟
7.格局規劃	共98戶住宅
8.樓層高度	1F(3.6m)、2F-13F(3.3m)
9.建築物高度	43.4m
10.設計建蔽率	43.2% < 50%.....ok
11.設計開挖率	63.2% < 64.3%...ok
12.都市更新獎勵	1281.63m ² (36.5%)
13.總容積樓地板	4792.95m ²
14.總樓地板面積	8608.82m ²
15.停車數量	汽車39台、機車98台、自行車15台

規劃說明：一層平面配置圖

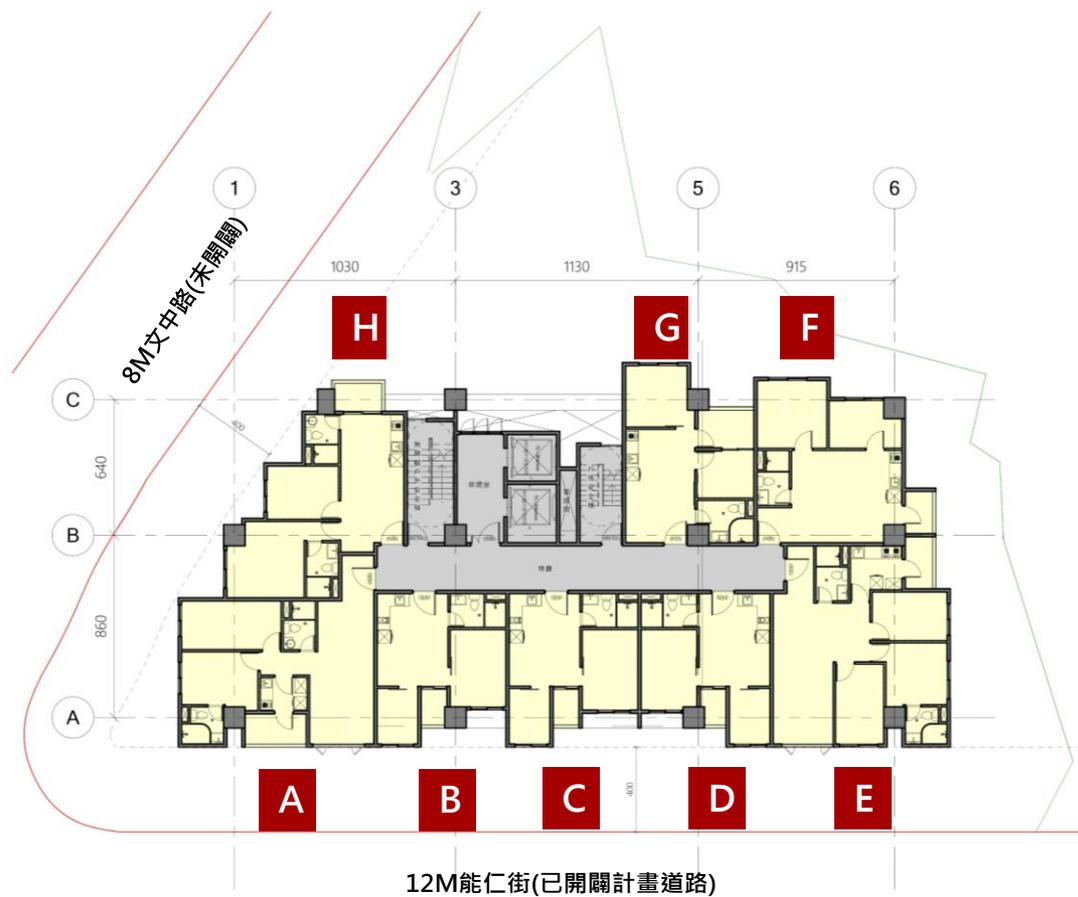
單元編號	坪數
F	35.4
G	21.3
銷售坪數(含大公共面積、陽台)	
	數量
自行車車位	15台
汽車位	2台



規劃說明：二至十三層平面圖

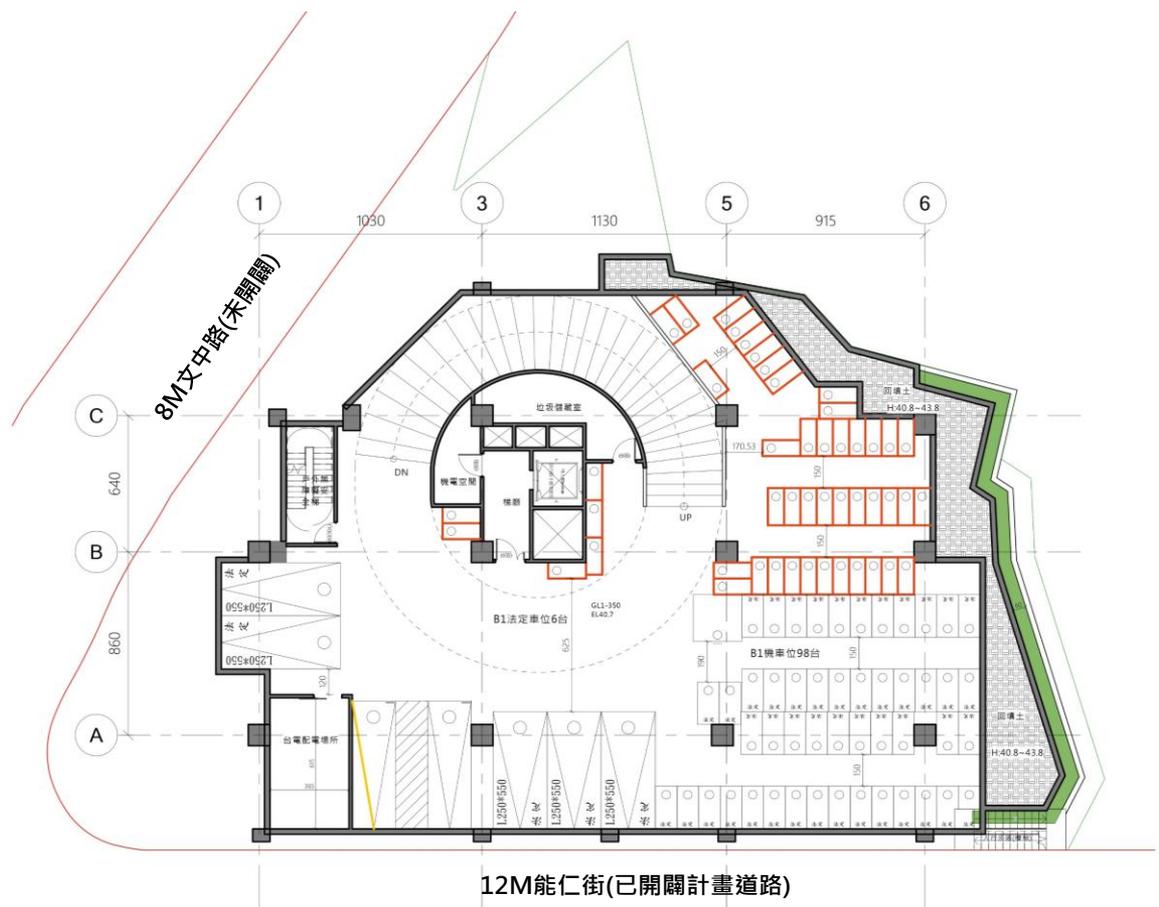
單元編號	坪數
A	30.5
B	17.9
C	18
D	18
E	35.4
F	24.8
G	21.3
H	25.7

銷售坪數(含大公共面積、陽台)



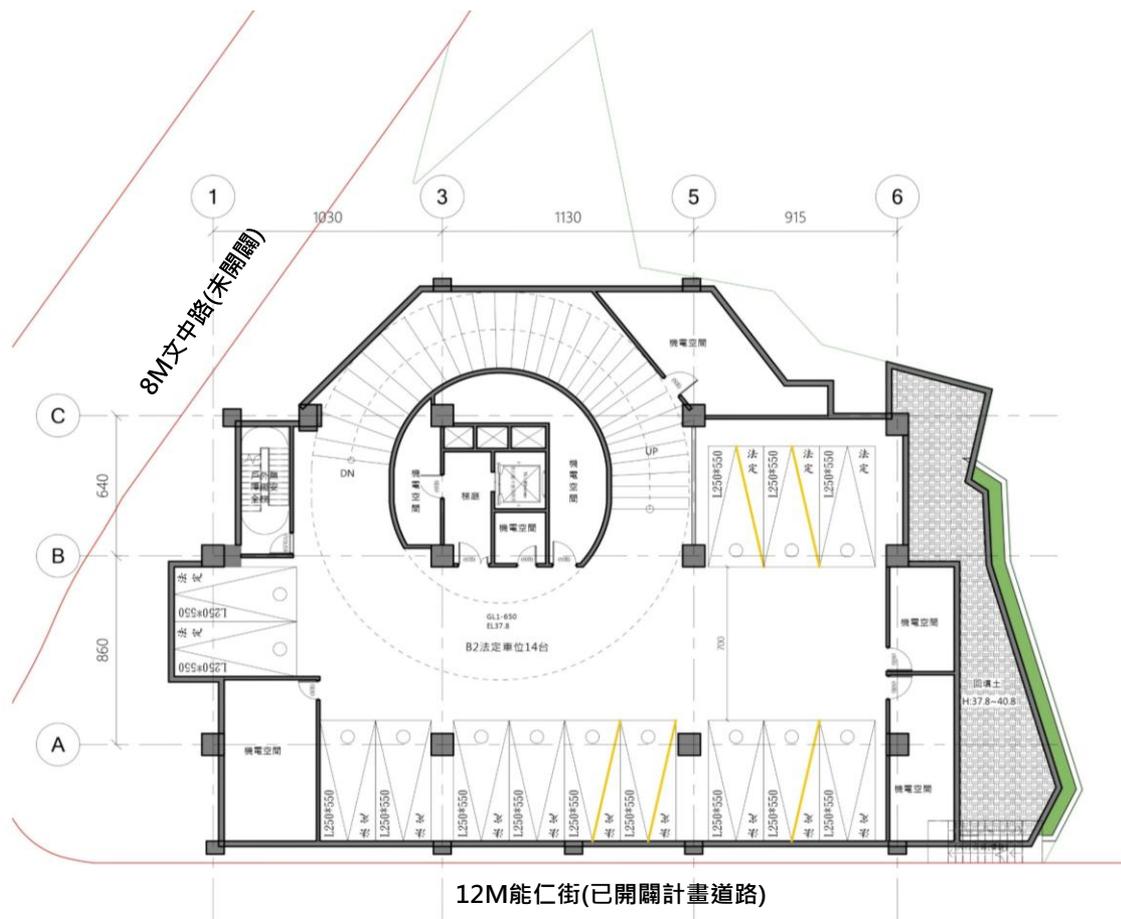
規劃說明：地下一層平面圖

B1層	數量
機車位	98台
汽車位	7台



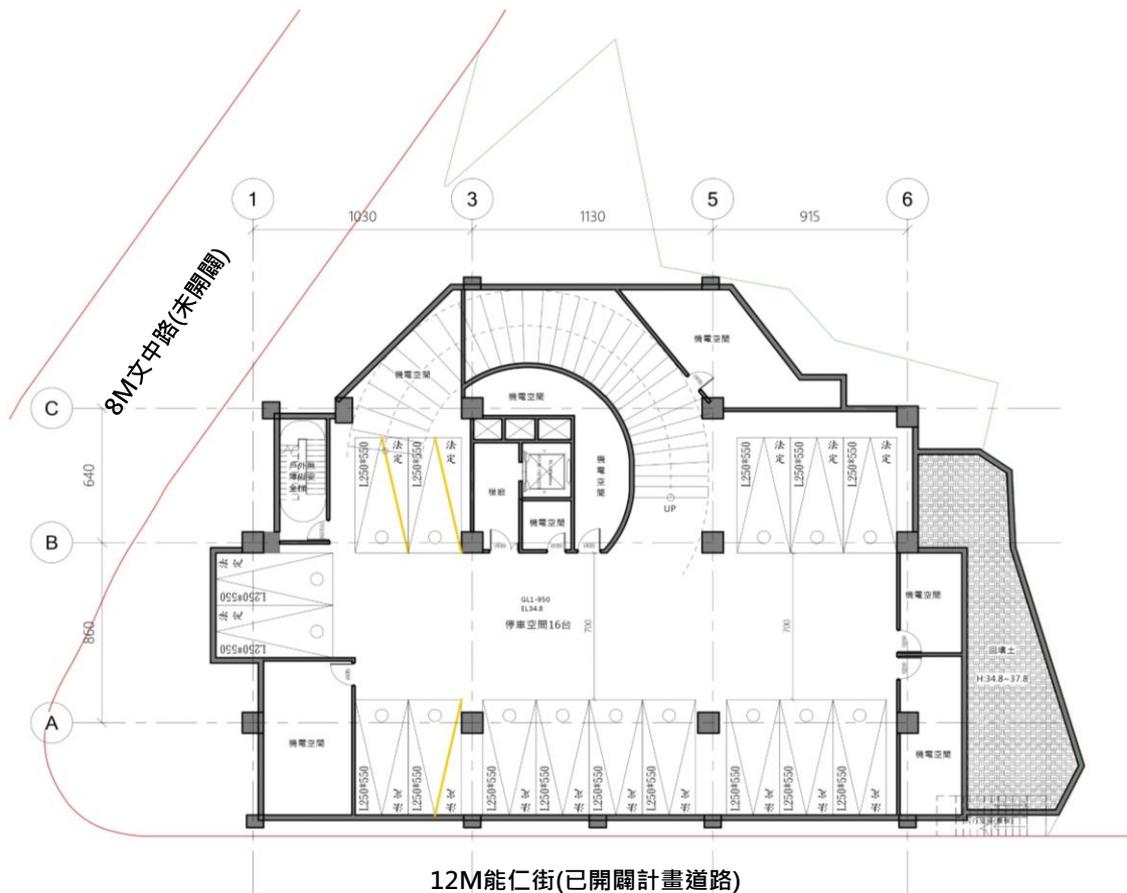
規劃說明：地下二層平面圖

B2層	數量
汽車位	14台



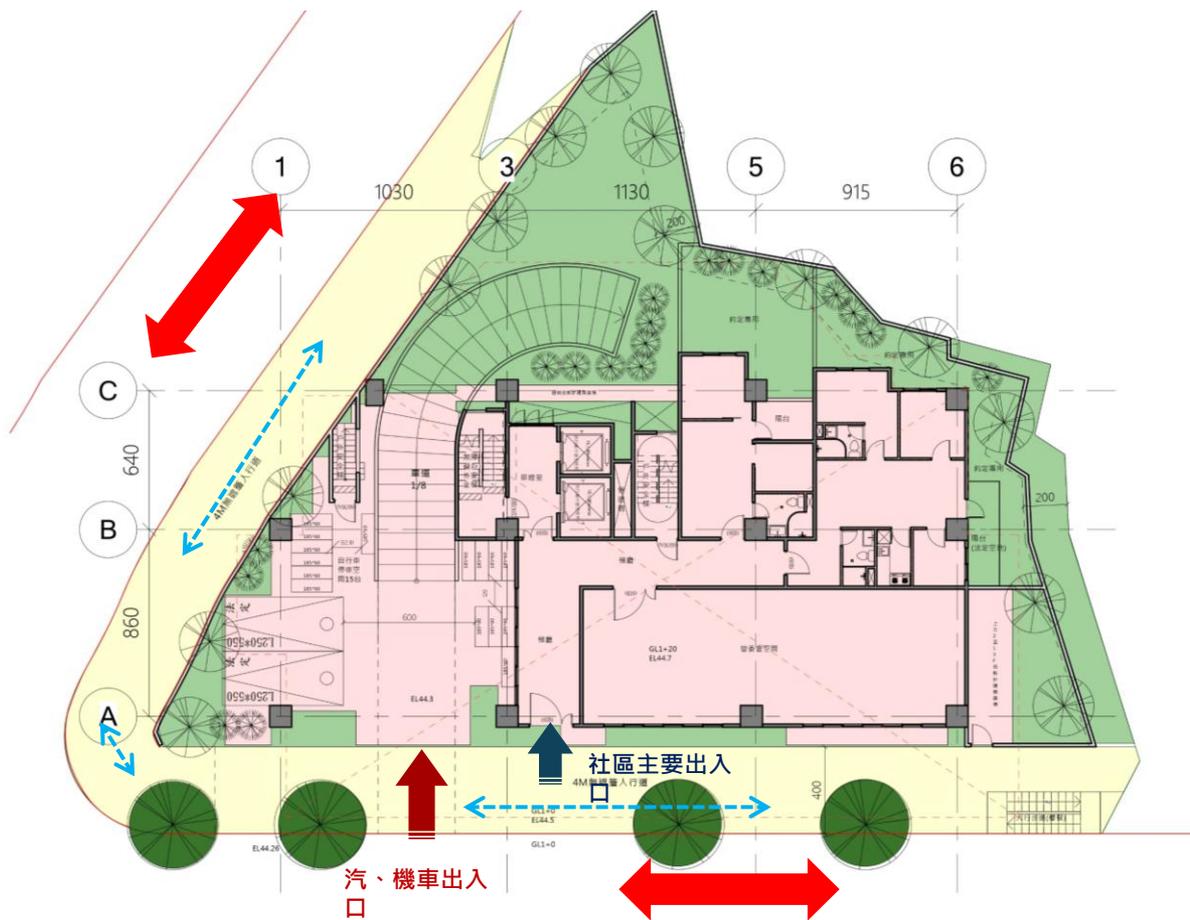
規劃說明：地下三層平面圖

B3層	數量
汽車位	16台



規劃說明：人車動線規劃

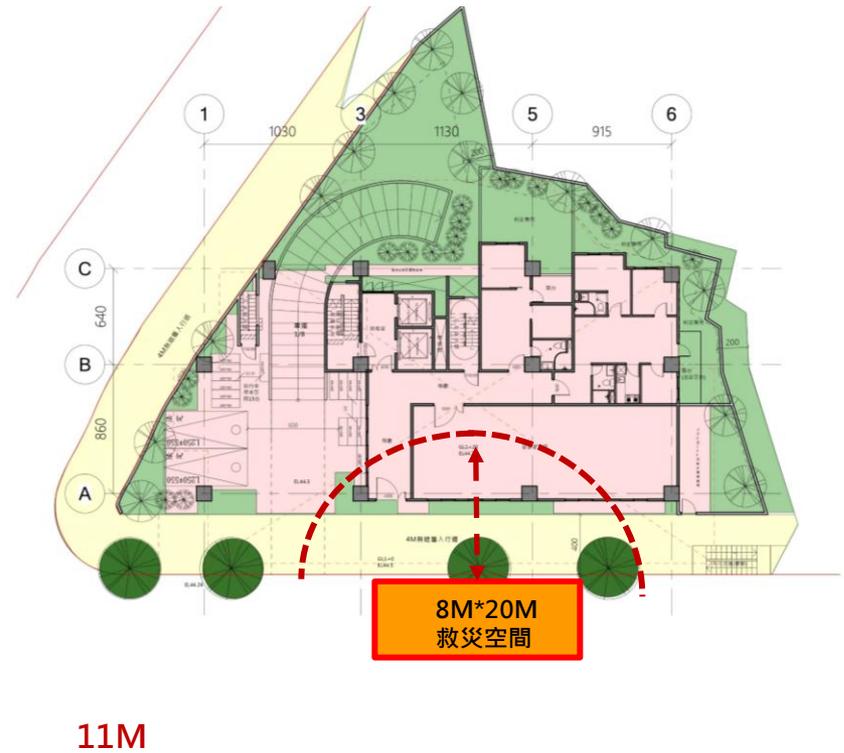
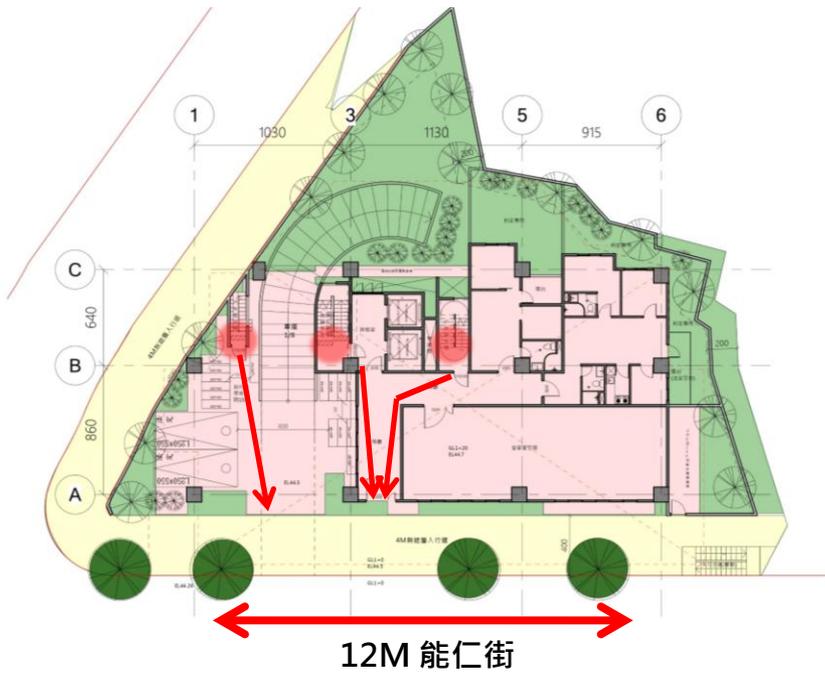
-  車行動線
-  人行動線
-  汽、機車出入口
-  社區出入口



防災及逃生避難計畫

- 能仁街設有1處8Mx20M，供消防車救災空間
- 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

- 垂直避難動線
- 水平避難動線



都市設計及景觀計畫

(一)都市景觀設計構想

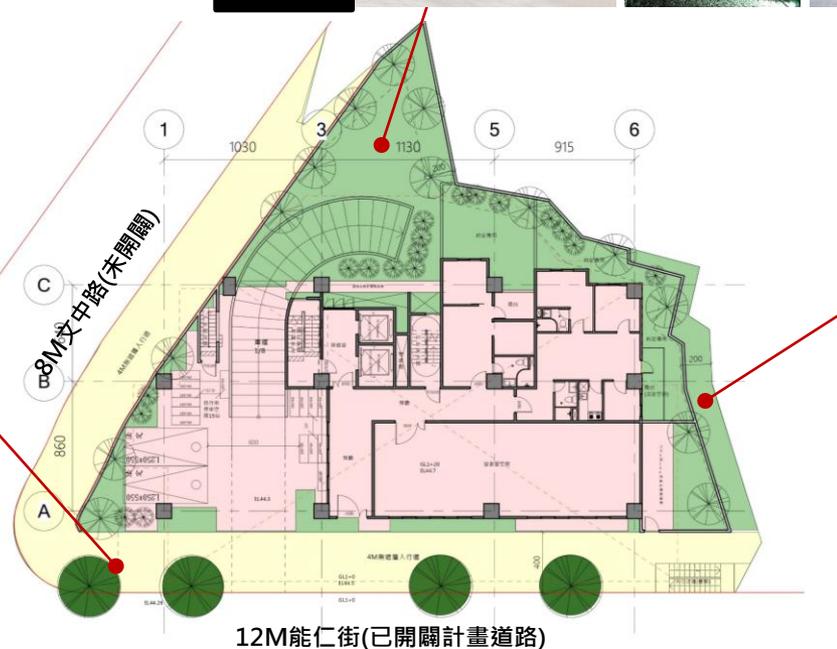
基地沿街面設計4m人行開放空間，形塑鬧中取靜的城市綠洲，而於基地範圍內設計生態景觀庭園，並串聯4M沿街面人行開放空間，為區域環境提供良好的綠化空間及視覺緩衝效果



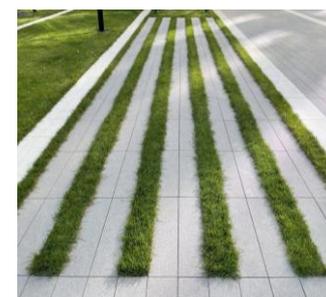
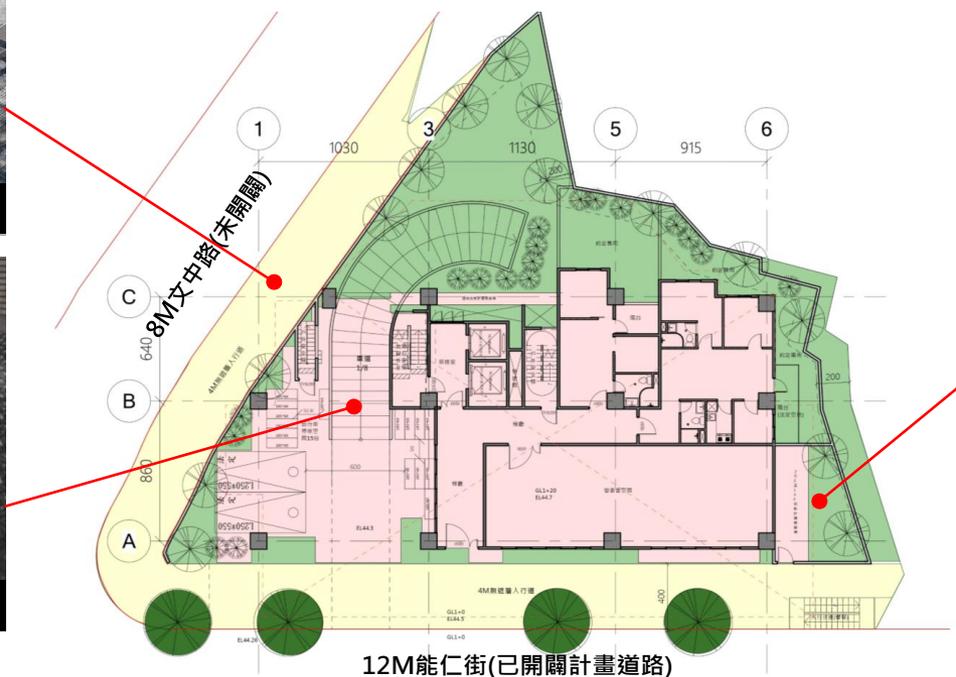
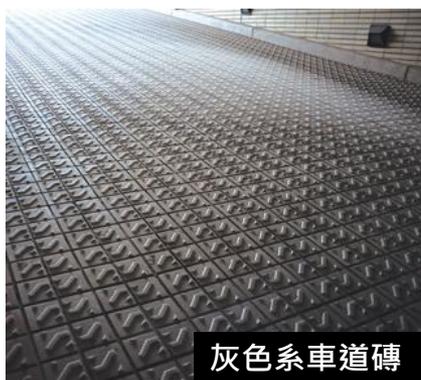
生態景觀庭園：
複層植栽以生態學為原則運用喬木、灌木、草本和藤本植物配置，運用多層次植栽、多樣性物種及多元植栽設計，在配置上考量植栽於季節性與自然的變化，以增加趣味性和減少生態綠化常帶來的色彩單一觀感。於實際運用上除了利用利用喬木、灌木、草地相結合，帶來不同層次高度上的視覺搭配。



■景觀植栽設計構想



都市設計及景觀鋪面計畫



深淺石材拼貼步
道鋪面示意圖

都市設計及景觀計畫

■建築物之立面、材質



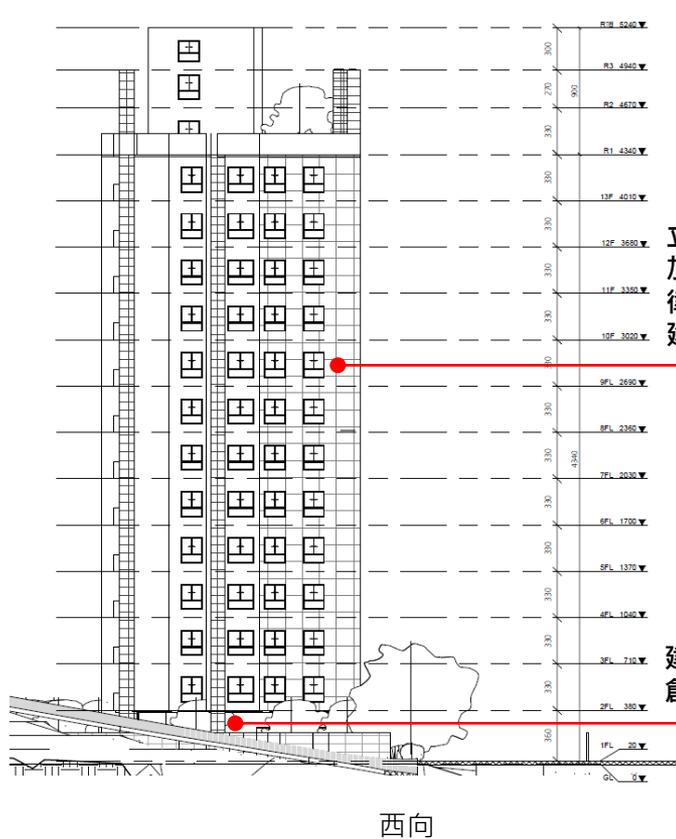
北向



南向

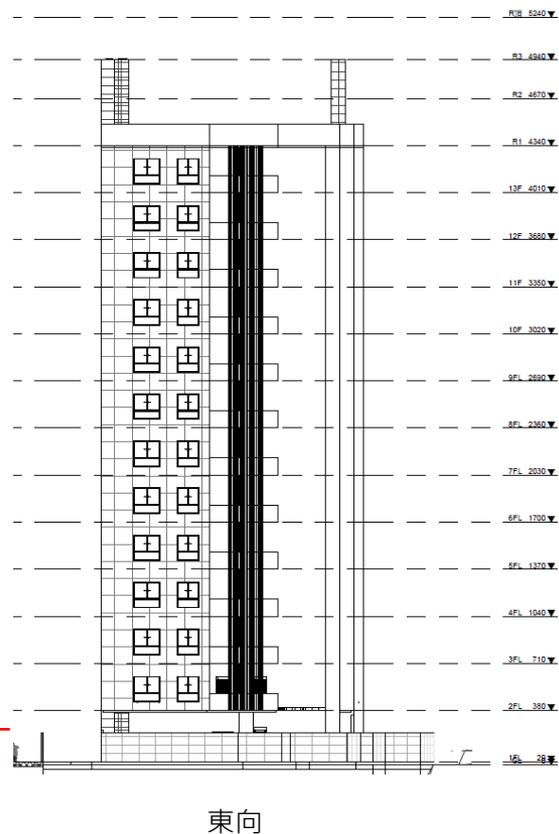
都市設計及景觀計畫

■建築物之立面、材質



立面呈左右對稱，
加上淺色裝飾牆之
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。



外觀立面示意圖：



簡報結束

實施者：安眾建設股份有限公司
建築設計：謝仕煌建築師事務所
規劃單位：城宇國際顧問有限公司