

擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證會

實施者：安眾建設股份有限公司

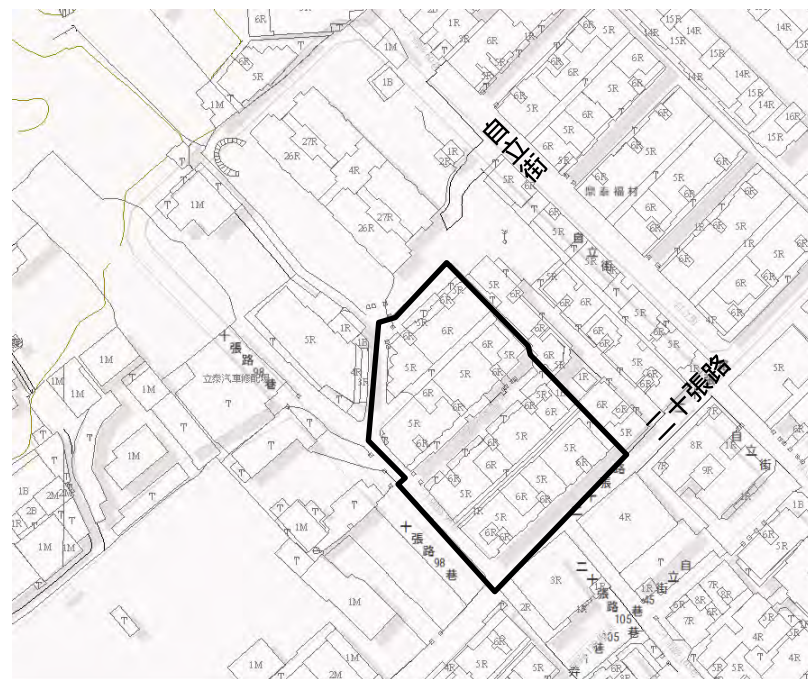
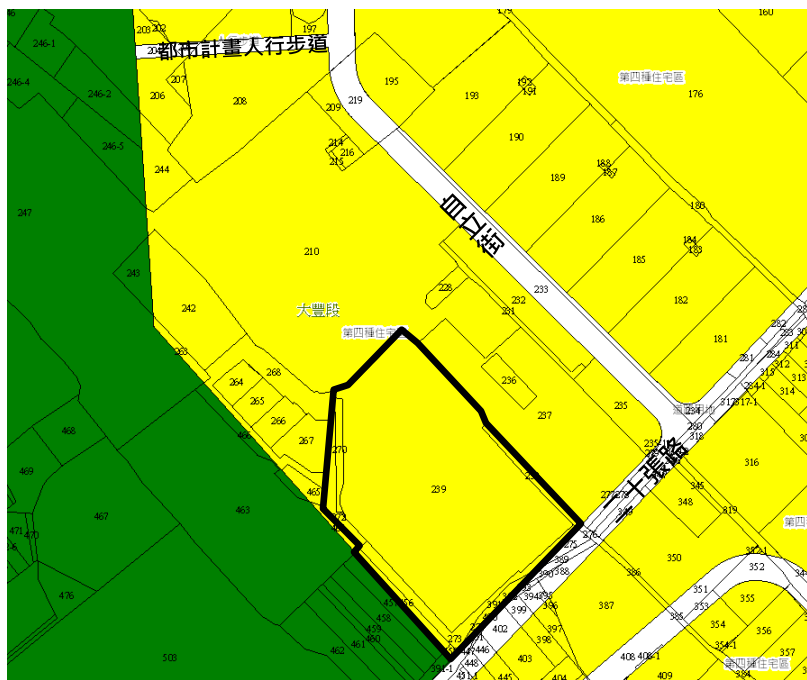
規劃團隊：楊振植建築師事務所
城宇國際顧問有限公司

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所
鴻創不動產估價師事務所
黃小娟不動產估價師事務所

中華民國 115 年 07 月 23 日

辦理緣起與法令依據

- ◆ 本案業於**108年5月3日**經新北市政府核准籌組「**新北市新店區大豐段239地號等13筆土地都市更新會**」；**108年10月30日**核准更新會立案。
- ◆ **113年8月28日**經新北市政府核准變更立案名稱為「**新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新會**」。
- ◆ **114年10月22日**經第二次專案小組審查同意變更實施者由「**新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新會**」變更為「**安眾建設股份有限公司**」



事業計畫內容

更新單元範圍及面積

◆更新單元位置

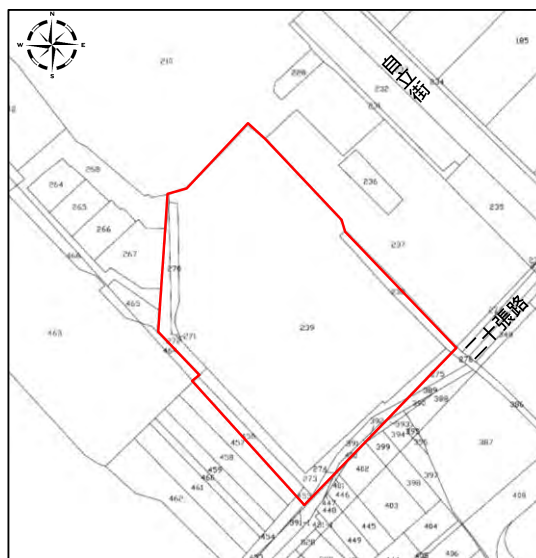
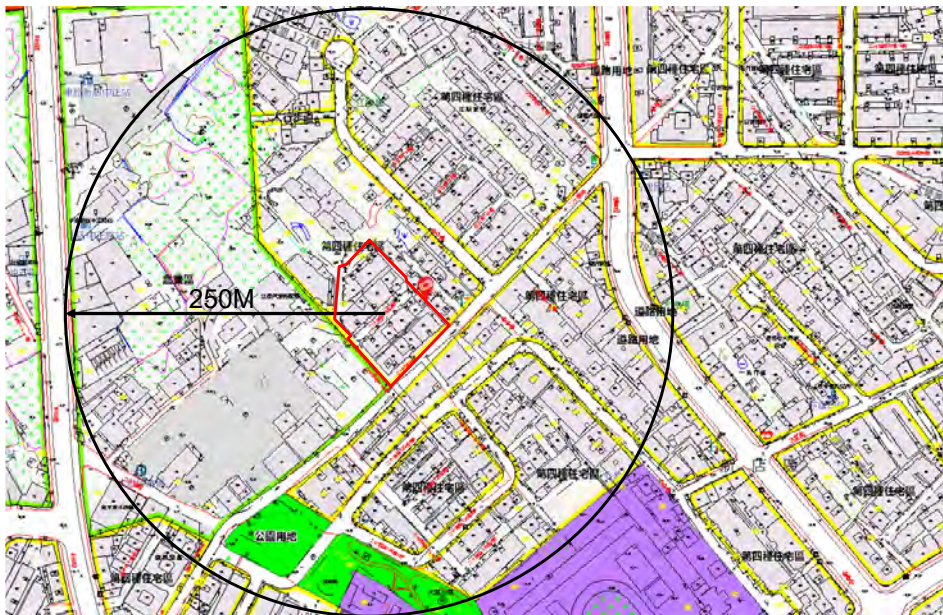
- 位於新北市新店區二十張路、自立街及都市計畫人行步道所圍計畫街廓中，鄰近大豐國小、大豐公園及天主耕莘醫院，屬非完整街廓

◆更新單元範圍

- 新店區大豐段238、239、270、271、272、273、374、391、392、400、455、456地號等12筆土地

◆更新單元面積

- 4,139.74m²



 更新單元範圍

更新團隊

◆實施者

- 安眾建設股份有限公司
- 聯絡地址：台北市中山區長安東路二段101號3樓

◆顧問團隊

- 楊振植建築師事務所
- 城宇國際顧問有限公司
- 連邦不動產估價師聯合事務所
- 鴻創不動產估價師事務所
- 黃小娟不動產估價事務所

計畫目標

◆ 本更新單元內**建築窳陋且為高氯離子鋼筋混凝土建築物**，導致都市景觀雜亂且有安全疑慮，加上巷道狹小又無規劃足夠停車空間，區內車輛停靠於建築物外，造成巷弄之通行更為不便，除生活品質降低外，亦影響消防、救災之工作。有鑑於此，本計畫擬採用**拆除重建**方式，以期達成如下計畫目標：

➤促進土地有效合理利用

●運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。

●拆除舊有建築物，配合使用之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

➤改善環境品質及市容景觀

●配合地區發展特色及調和都市景觀，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。

➤強化地區消防及救災機能

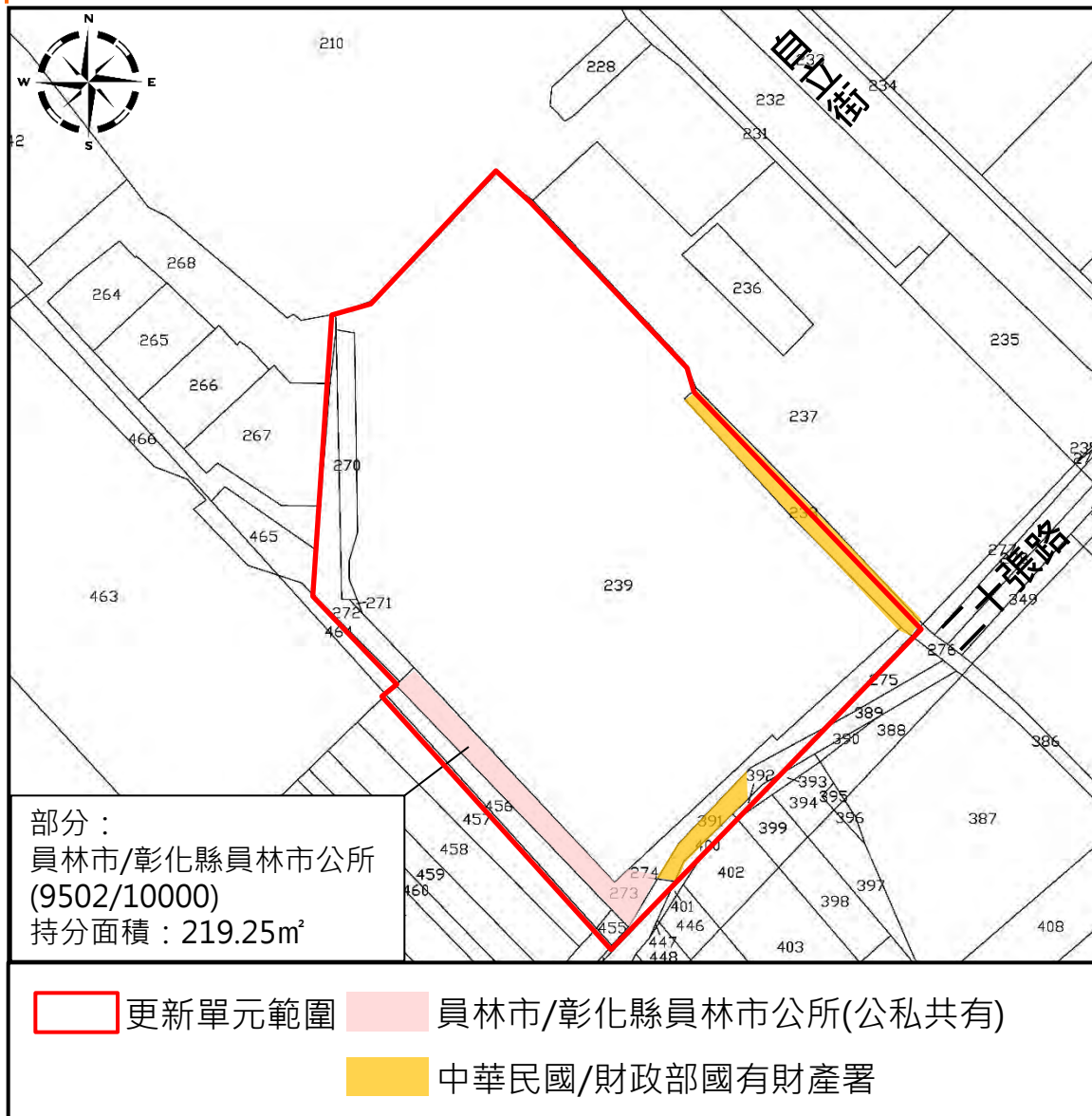
●藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更避免居住危險性，創造健康舒適之居住環境。

●留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

➤提升及展現更新公共利益

●消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

更新單元土地權屬



◆土地權屬

➤ 公有部分：

占總面積：9.44%

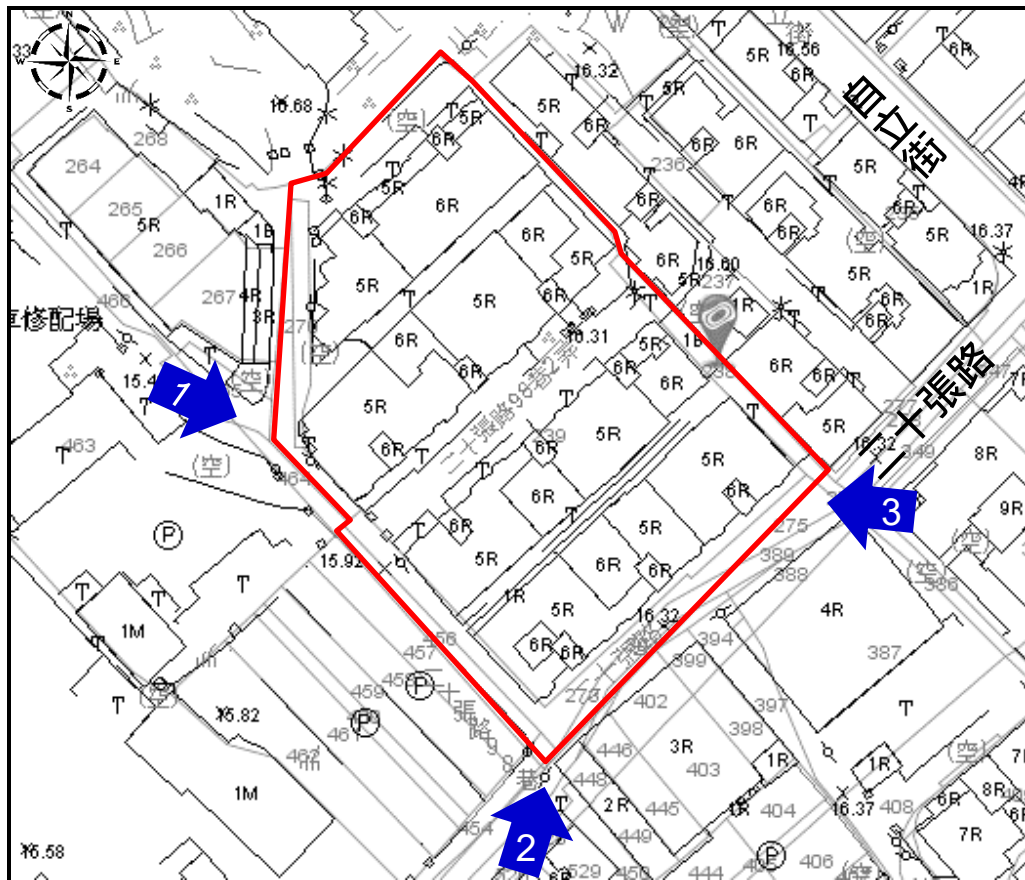
占總人數：1.30%

➤ 私有部分：

占總面積：90.56%

占總人數：98.70%

更新單元現況分析



 更新單元範圍



事業計畫同意比例

◆同意參與都市更新事業比例計算

➤ 「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 同意比例	報核版(112.9.15)				聽證版			
	土地部分		合法建物部分		土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和	4,176.55	153	12,621.92	123	4,139.74	155	12,621.92	127
公有	390.70	2	0.00	0	390.70	2	0.00	0
私有	3,785.85	151	12,621.92	123	3,749.04	153	12,621.92	127
排除總和	1.85	1	0.00	0	1.85	1	0.00	0
計算總和	3,784.00	150	12,621.92	123	3,747.19	152	12,621.92	127
同意數	3,295.06	124	10,885.47	106	3,222.50	130	11,032.38	110
同意比率 (%)	87.08	82.67	86.24	86.18	86.00	85.53	87.41	86.61
法定比率 (%)	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00

與都市計畫之關係

109/04/07變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)案



第四種住宅區

基地面積(m ²)	4,139.74
建蔽率(%)	50%
容積率(%)	300%
基準容積(m ²)	12,419.22

-  更新單元範圍
-  學校用地
-  公園用地
-  農業區

處理方式及其區段劃分

◆處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

◆區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為**一個重建區段**。

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

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。

申請容積獎勵項目及額度

獎勵項目	評定基準與獎勵容積額度	m ²	%
中央			
六、結構堪慮建築物	危險之虞應限期補強或拆除：10%；結構安全性能評估結果未達最低等級：8%	1,032.62	8.31
十四、時程獎勵	未經劃定應實施更新之地區【自劃】。五年內7%；十年內3.5%。	869.34	7.00
十五、規模獎勵	土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。	1,030.79	8.30
地方			
無			
合計		3,305.32	26.61
高氯離子鋼筋混凝土建築物		3,097.88	24.94
合計(上限50%)		6,403.20 m ² /6,209.61 m ²	51.55% /50%

註：獎勵項目及額度應以新北市政府審議通過為準。

實施方式及有關費用分擔

◆實施方式

- 以「**權利變換**」方式實施都市更新事業。

◆費用負擔

- 本更新事業之實施總成本，**由實施者提供30%自有資金、70%銀行融資方式參與更新事業之實施**。
- 由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
 - 參照新北市政府112年8月17日「**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**」提列相關辦理費用，經主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。

◆經費來源

- 資金來源為公司股東資金、其他資產抵押、銀行融資及分配更新後房屋及停車位之預售款等。

選配原則

1.更新後一樓店面優先選配如下：

受配人原位於臨二十張路一樓店面者優先選配更新後臨二十張路一樓店面。

2.更新後一樓住宅單元優先選配如下：

受配人原位於二十張路巷弄內一樓住宅單元者**優先選配**更新1樓住宅單元。

3.受配人選擇之房屋及車位權值以可分配權值**±10%**為上下限。

4.如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配，且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤為準。

5.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。

選配原則

◆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受「選配原則」第3點之限制。
- 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。

公有財產處理方式

本案公有土地總面積共計390.70m²。

中華民國/財政部國有財產署

地號：238、391地號。持有面積：171.45m²

選配：房屋(7B7、8B7、7B8、8B8、8B10)，車位(193、194、195、196、197)

◆員林市/彰化縣員林市公所

地號：273地號(部分)。持有面積：219.25m²

選配：房屋(16A5、17A5、15B1、15B2)，車位(67、68、69、70)

拆遷安置計畫

◆合法建物之補償及安置、其他土地改良物之補償、占有他人土地之舊違章建築戶

- 依「**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「**都市更新條例**」第57條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應**補償其價值或建築物之殘餘價值**，其補償金額由實施者委專業估價者查估後評定之。合法建物依建物登記簿謄本所載面積計算補償。
- 本案實施者委託「**連邦不動產估價師聯合事務所**」估算合法建築物及其他土地改良物之殘餘價值；合法建築物拆遷安置費，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。
- 本案無占有他人違章建築戶。

財務計畫

依112年8月17日「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」概估
本案建築設計興建地上17層、地下5層鋼筋混凝土造(16-20層)

總項目	金額(元)	備註
更新後可分配總價值	6,740,025,404	表內數值僅為預估，未來依權利變換結果及新北市政府審查通過為準。
壹、工程費用(A)	1,888,064,647	
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)	0	
參、權利變換費用(C)	257,143,742	
肆、貸款利息(D)	88,299,806	
伍、稅捐(E)	75,273,556	
陸、管理費用(F)	629,505,954	
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)	2,938,287,705(43.59%)	
土地所有權人更新後可分配價值	3,801,737,699(56.41%)	

實施者風險控管方案

◆不動產開發信託

- 本案於權利變換計畫發布實施後，將辦理更新單元內土地之不動產信託，確保開發過程不受產權變動狀態影響執行進度。

◆資金信託

- 本案開發至完工交屋為止所需資金由實施者全數提供，並辦理信託專戶，包括自籌款、融資貸款、預售款等，皆保管於信託專戶，專款專用。。

◆續建機制

維護管理及保固事項

◆ 管理維護計畫

- 停車空間：本案車位數總計261部，其中，5部無障礙車位及1部裝卸車位不對外銷售。

◆ 管理維護基金

- 開放空間：管理維護費用241,020元。

◆ 保固事項

- 實施者保固範圍及期限：本案更新後建築物自使用執照取得日起，其梁柱結構體安全保固15年、防水保固2年、其他裝修及設備保固1年。
- 除外條款：其他因天災、事變、不可歸責於乙方之事由，或因所有權人自行增改建、裝修、未依規定確實保養或使用不當之事由，所造成之毀損，實施者不負保固責任。

效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
留設人行步道及騎樓	無。	基地周圍退縮留設人行步道，串聯周圍人行步道系統，動線規劃上採人車分離，友善區域行人。
開放空間	無。	於基地周邊退縮留設開放空間，形成良好都市空間尺度，並重新塑造地區視覺景觀，改善整體生活環境品質。
開闢計畫道路	二十張路僅部分開闢	更新後考量東側需拆除大量計有建築物，有開闢之困難，故維持原二十張路通行寬度。
無障礙設施規劃	無。	人行空間規劃無障礙設施，建物內部公共空間亦規劃無障礙空間及設施。

實施進度

序 號	進度	115年					116年~117年					118年					119年					120年	
		1月	9月	10月	11月	12月	1月	3月	6月	9月	12月	1月	3月	6月	9月	12月	1月	5月	6月	9月	12月	1月	3月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告																						
2	申請拆除及建造執照																						
3	改良物殘餘價值補償																						
4	申請更新期間稅捐減免																						
5	土地補償金發放作業																						
6	地上物騰空拆除																						
7	工程施工																						
8	申請使用執照																						
9	送水送電																						
10	申請測量																						
11	釐正圖冊																						
12	接管																						
13	計算及找補差額價金																						
14	產權登記																						
15	申請更新後稅捐減免																						
16	更新成果備查																						

註：本更新單元預定實施進度需依實際審查進度而調整。

相關單位配合辦理事項

無。

其他應加表明之事項

- ◆ 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及分配數字等實際數值，以新北市都市更新審議委員會審議過為準。
- ◆ 本次公聽會依據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(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)
- ◆ 網際路空間資料閱覽

➤ 本案相關內容之公告網址為

<https://www.anzhong.com.tw/urban-renewal>

本案都市更新相關諮詢電話及服務處

➤ **安眾建設股份有限公司**

- 聯絡電話：(02)2731-7568
- 聯絡地址：台北市中山區長安東路二段101號3樓

➤ **城宇國際顧問有限公司**

- 聯絡電話：(02)2523-2357
- 聯絡地址：臺北市中山區新生北路二段51號

➤ **內政部國土管理署**

- 聯絡電話：(02)8771-2345
- 聯絡地址：台北市松山區八德路2段342號

➤ **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號一、二樓

權利變換計畫內容

權利變換-專業估價者選任

- ◆ 依據「都市更新條例」第50條、「都市更新條例權利變換實施辦法」第6條及第7條規定辦理。
- 選任作業(於111年8月13日召開)應於選任10日前(於111年7月29日以掛號附回執(雙掛號)方式)通知權利變換範圍內全體土地所有權人；選任時，應有公正第三人在場見證。
- 專業估價者名單係以新北市政府公告「**新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單**」辦理。

擬訂(或變更)新北市新店區大豐段239地號等13筆土地
權利變換計畫案
專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	111年8月13日(星期六) 下午02:00	抽籤地點	新北市新店區二十張路88號1樓
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	正取1	三張劉不動產估價師事務所	
	正取2	黃小娟不動產估價師事務所	
	備取1	信義不動產估價師聯合事務所	
	備取2	生耕不動產估價師事務所	
	備取3	華信不動產估價師聯合事務所	

主持人簽章: 張世通 

見證人簽章: 李幼蓉律師 

中 華 民 國 1 1 1 年 8 月 1 3 日

權利變換-評價基準日及專業估價者委任方式

- ◆ 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112年3月20日。

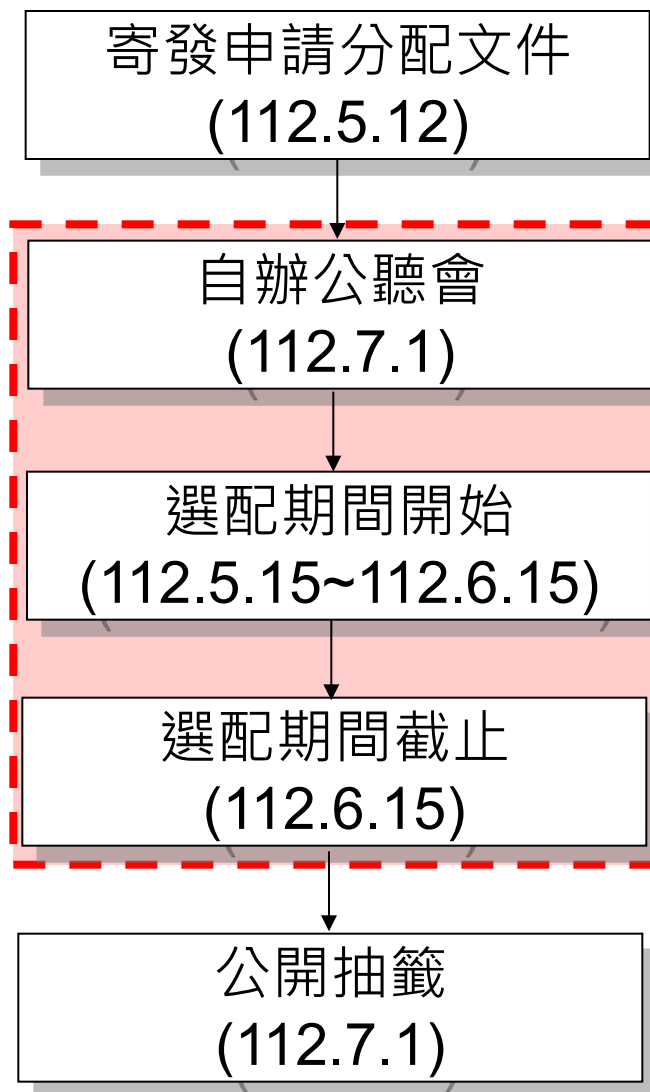
項目		連邦不動產 估價師聯合事務所	鴻創不動產 估價師事務所	黃小娟不動產 估價師事務所
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,824,632	1,765,000	1,795,583
	更新前土地總價(元)	2,284,934,904	2,210,258,933	2,248,557,711
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	833,618	843,397	807,299
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	637,246	619,500	624,094
	車位平均價格(元/個)	2,523,922	2,393,922	2,458,627
	更新後總權利價值(元)	6,740,025,404	6,554,028,667	6,592,878,079
土地所有權人應分配權利價值(元)		3,801,737,699	3,615,740,962	3,654,590,374

本案權利變換鑑價結果，以「連邦不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人及權利變換關係人應分配價值最高，故選定其作為權利變換價值計算之依據。

權利變換-程序

◆ 權變調查及申請分配

- 一、權利變換申請分配函文
- 二、附件
 - 1.選配原則
 - 2.土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表
 - 3.更新後建築物分配單元及位置對照圖
 - 4.更新後停車位價值表
 - 5.更新後分配單元建築規劃參考圖集
 - 6.權利變換意願調查表
 - 7.更新後分配位置申請書
 - 8.更新後合併分配協議書



權利變換-申請分配方式

◆ 願意參與分配者

- 於權利變換意願調查表中勾選「願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋」。
- 依更新後應分配權利價值，參酌本案可供申請分配單元及停車位，選擇分配單元及停車位，並視實際分配價值找補差額價金。
- 合併分配：如欲與本案其他權利人合併分配，請填具「更新後合併分配協議書」，並填寫持分比例。
- 若因折價抵付致更新後應分配權利價值未達設定最小分配面積單元，請於選配期限內與實施者協議以現金繳納共同負擔後，參與權利變換選配。若協議不成，則領取補償金。

◆ 不願參與分配者

- 於權利變換意願調查表中勾選「不願意參與權利變換分配，擬領取補償金」。依法以更新前土地權利價值扣除應納土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算，發放補償金。

◆ 公開抽籤

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

權利變換-申請分配方式

◆ 最小分配單元

- 本案最小分配單元價值為9,029,726元。
- 本案權利變換關係人共155人，更新後應分配價值未達最小分配單元面積之土地所有權人/權利變換關係人，依法得以現金補償之。惟配合土地所有權人及權利變換關係人之意願，可合併選配或經實施者同意補差額價金者 亦可參與分配單元之選配。

◆ 分配申請截止日

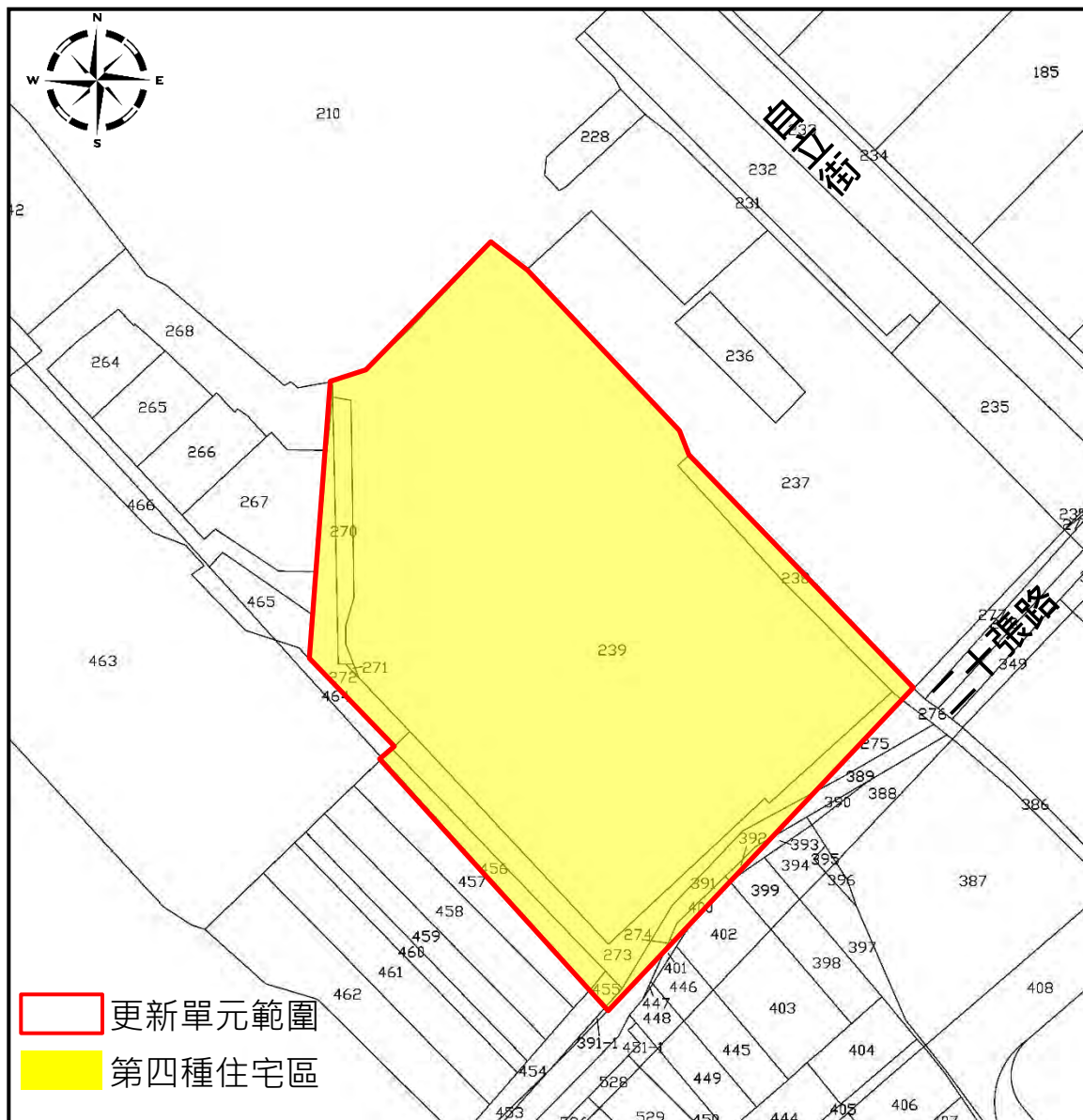
- 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第17條
 - 分配位置之申請期限不得少於三十日
 - 112年5月15日至112年6月15日截止
 - 公開抽籤日
 - 日期：112年7月1日(星期六)下午2時整
 - 地點：新北市新店區中央五街60號
(新店中央市民活動中心)

權利變換-申請分配結果

◆本案共計有155位土地所有權人，其中計128位土地所有權人參與利變換分配、27位領取現金補償。

更新前土地 及合法建物 所有權人	155人	參與分配者	128人		
		不能分配者 (權利變換關係 人)	23人	合併選配	12人
				現金補償	27人
				與實施者協 調後選配	1人
		不願分配者		11人	

權利變換-地籍整理計畫



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區**第四種住宅區**，合併編定為**1筆**土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

建築規劃設計說明

建築設計：楊振植建築師事務所

建築基地說明

項 目	說 明	備 註
計劃範圍	新店區大豐段 238、239、270、271、272、273、274、391、392、400、455、456、464 地號	
更新單元面積	4139.74 m ²	第四種住宅區：50%、300%
允建建築面積	2,069.87 m ²	
法定容積面積	12419.22 m ² (300%)	
都市更新獎勵	6209.61 m ² (50%)	
允建容積總計面積	18628.83 m ²	法容+都更獎勵
設計容積面積	18,628.83 m ² (449.99%)	法容+都更獎勵
建築量體	地上 17 層地下 5 層 2 棟	
建物高度	地上：58.8M；地下：18.5M	
總樓地板面積	36584.83 m ²	地上層+地下層+屋突物
單元戶數	299 戶	
建物用途	1F：大廳、管委會空間、集合住宅、店鋪 2F：管委會空間、集合住宅 3-17F：集合住宅	
停車位數量	汽車：253 部 機車：325 部	
地下室開挖率	2533.54 m ²	開挖率 61.20%
設計建築面積	1720.46 m ²	法定建蔽率 50%

人行與車行動線計畫

(五)車行及人行動線計畫(外部空間)

1. 公共交通系統

更新單元臨接 8 米二十張路，基地西側為 6 米二十張路 98 巷，更新單元規劃人車動線分離，人行、車行進出口動線位在基地面臨 6 米二十張路 98 巷，有效分離人與車行動線。

2. 車行動線系統

地下停車場入口採單車道系統，車道入口由 6 米二十張路 98 巷進出，並留設下車區之緩衝空間，以降低對人行空間之衝擊。

3. 行人動線系統面臨道路部分留設行人動線，可供民眾休憩行走，社區出入口由 6 米二十張路 98 巷進出社區大廳；店鋪出入口由 8 米二十張路進出。

4. 停車需求分析

(1) 本案設置戶數共 299 戶(住宅:293 戶+店鋪:6 戶)。實設汽車 261 部，機車 325 部，均符合規定。

(2) 停車場需求(含店鋪及分析)內部化，未來不得申設路邊停車。



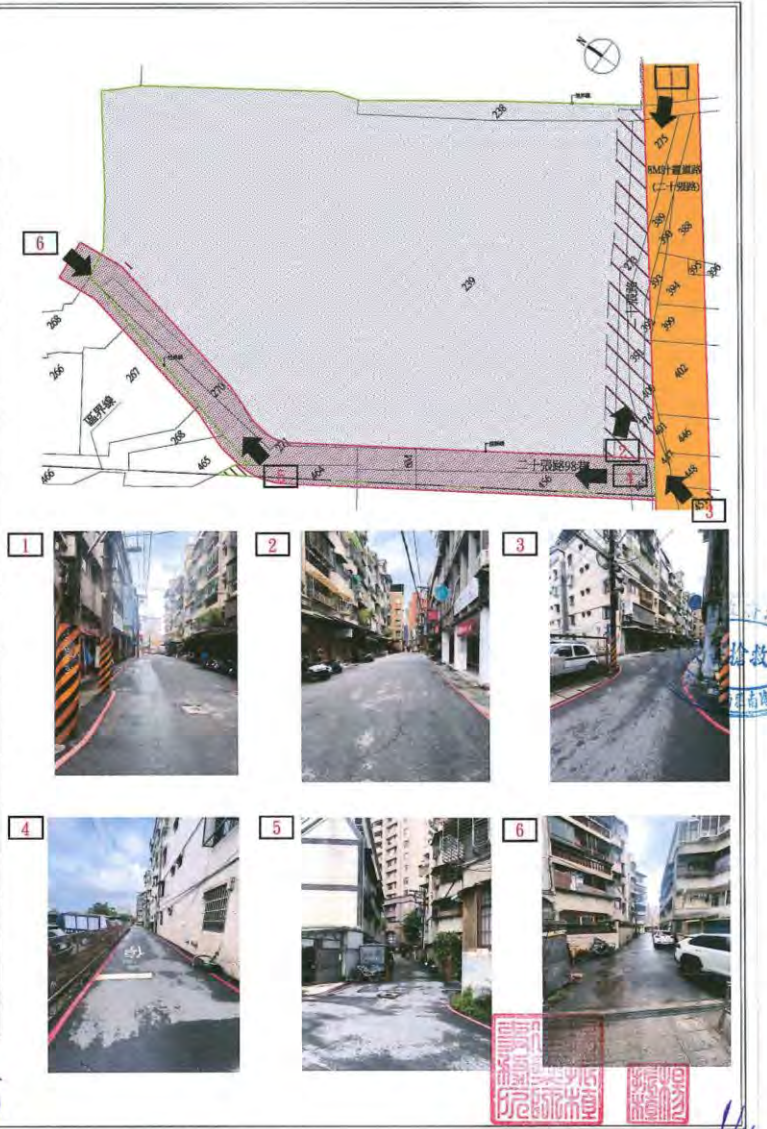
防災計劃

楊振植建築師事務所 地址：新北市中和區安樂路171號1樓 T：(02) 2927-1368 F：(02) 2927-1369		新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表 起造人：安眾建設股份有限公司（負責人：吳明錫）電話：(02)2721-2233 設計人：楊振植建築師事務所（聯絡人：陳彥廷）電話：(02)2927-1368 建築物地點（地號或地址）：新北市新店區大豐段239地號等12筆土地 建築物概要（樓高及用途）：地下5層、地上17層 鋼筋混凝土構造（建築物設計高度58.8公尺）	
PROJECT 工程名稱			
DRAWING TITLE 圖面名稱			
查核表、地圖圖、照片			
SIGNATURE 簽章			
圖章			
CONSULTANT 工程顧問			
GENERAL NOTES 說明			
REVISIONS 變更紀錄			

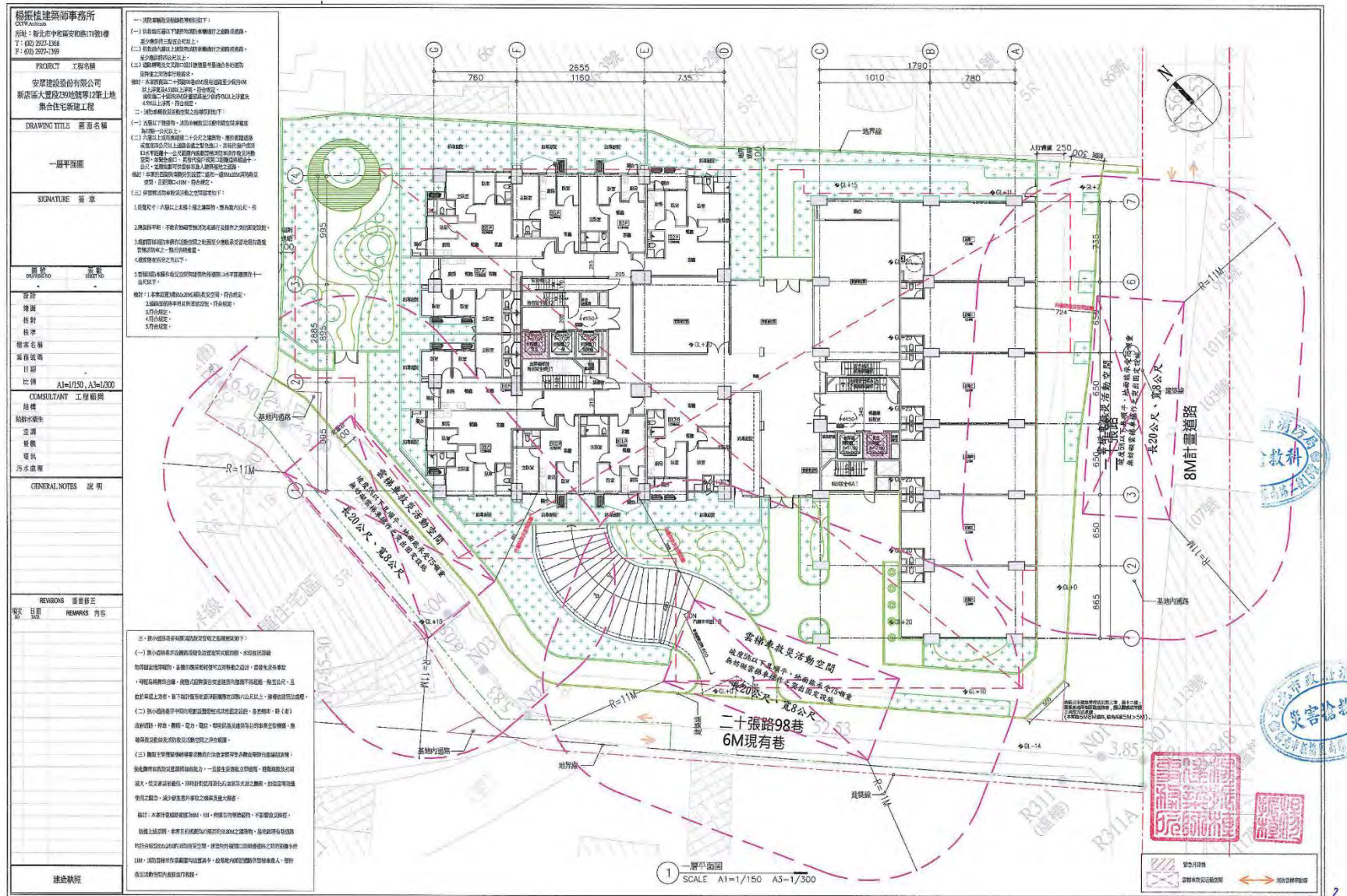
行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線		
(依屬未開闢道路，需於領取使用照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一) 供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二) 供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一) 供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二) 6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之急進進口、其替代窗口或開口水平距離11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11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一) 6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二) 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。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植被或相關突起物(如景觀設施)
(三) 雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四) 坡度應在百分之5以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五) 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11公尺以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 16 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：
單位主管：

(民)消檢救02-(民)-表一



一層防災計劃



無障礙空間引圖

(七)無障礙空間引導設施系統圖



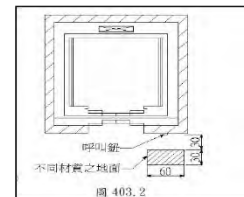
← → 供行動不便者人行動線

● 輪椅迴轉半徑

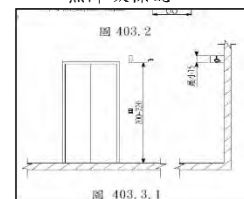
■ 行動不便樓梯

■ 供行動不便者升降設備

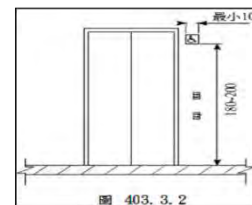
一、入口引導設備



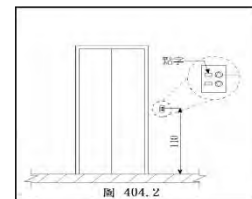
二、主入口樓層設置 無障礙標誌



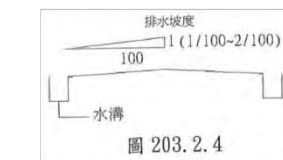
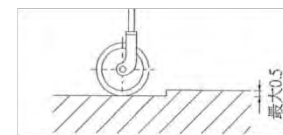
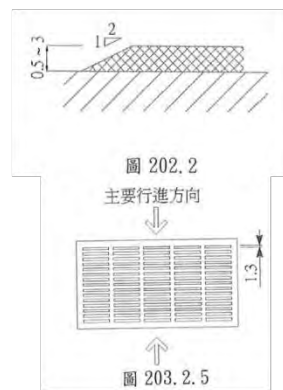
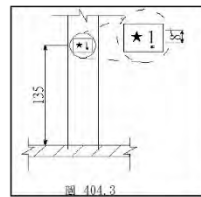
三、無障礙標誌 設置說明



四、升降機呼叫設置 說明

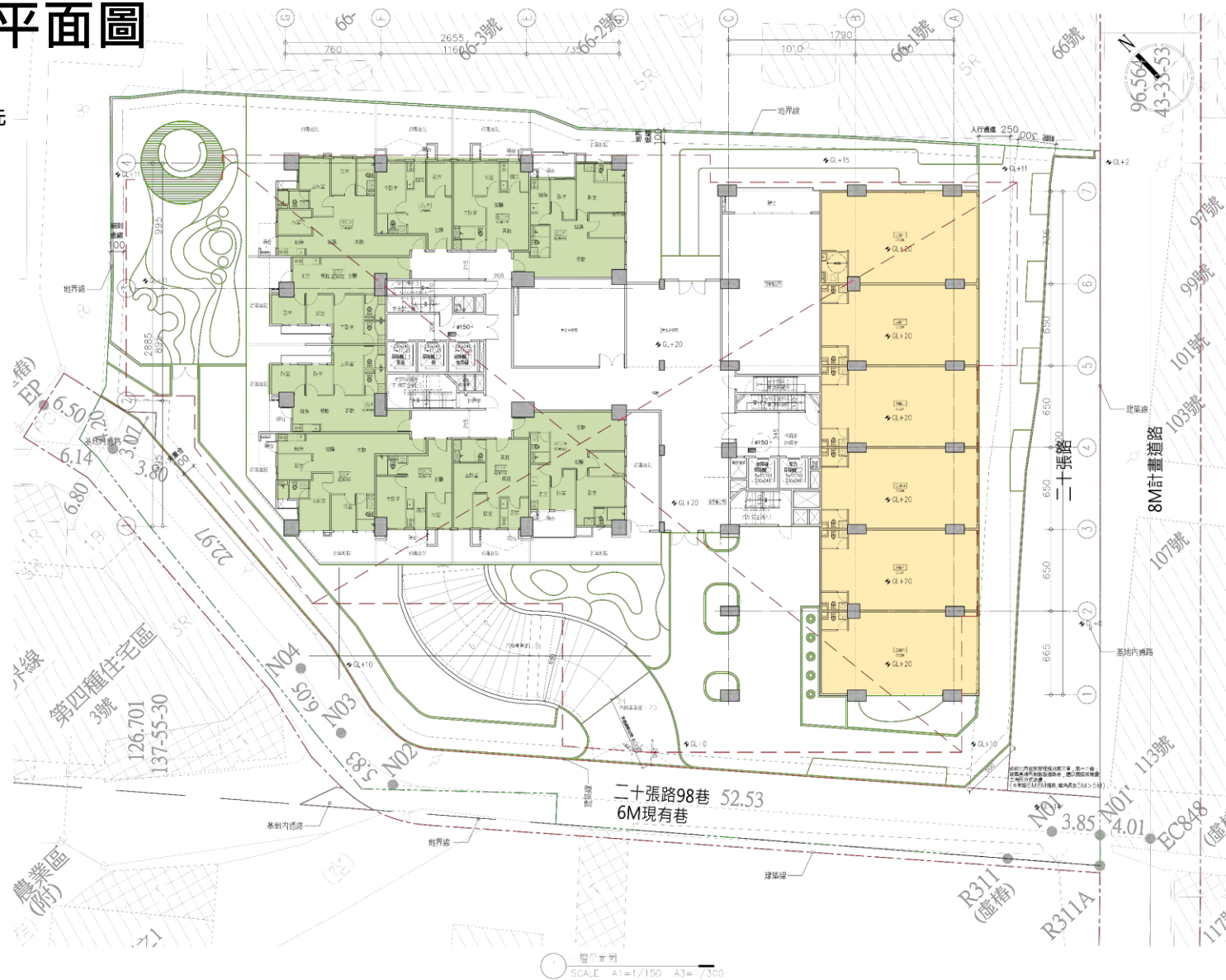


五、升降機入口觸覺 裝置說明



一層平面圖

- 住宅單元
- 店舖

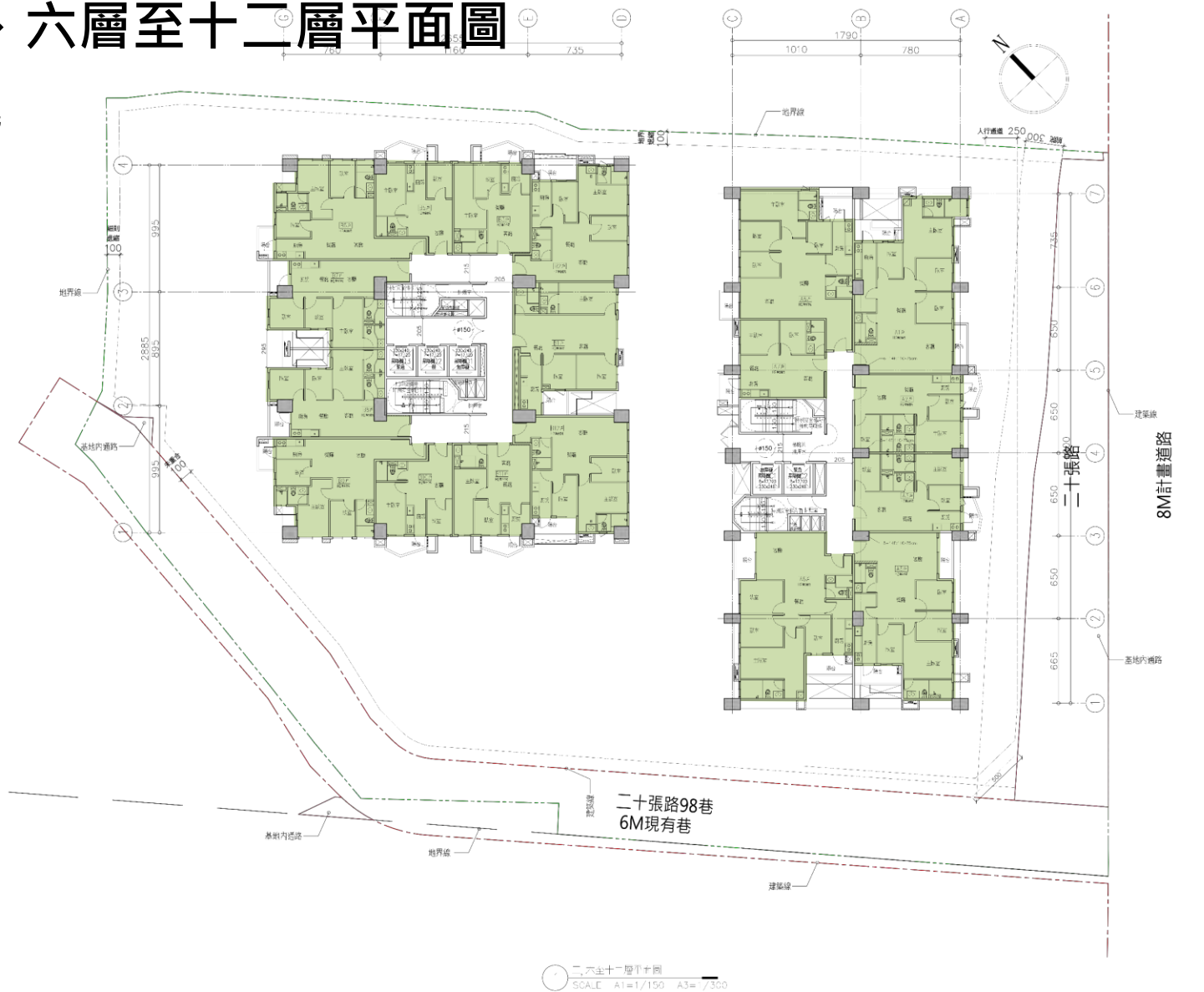


二層平面圖

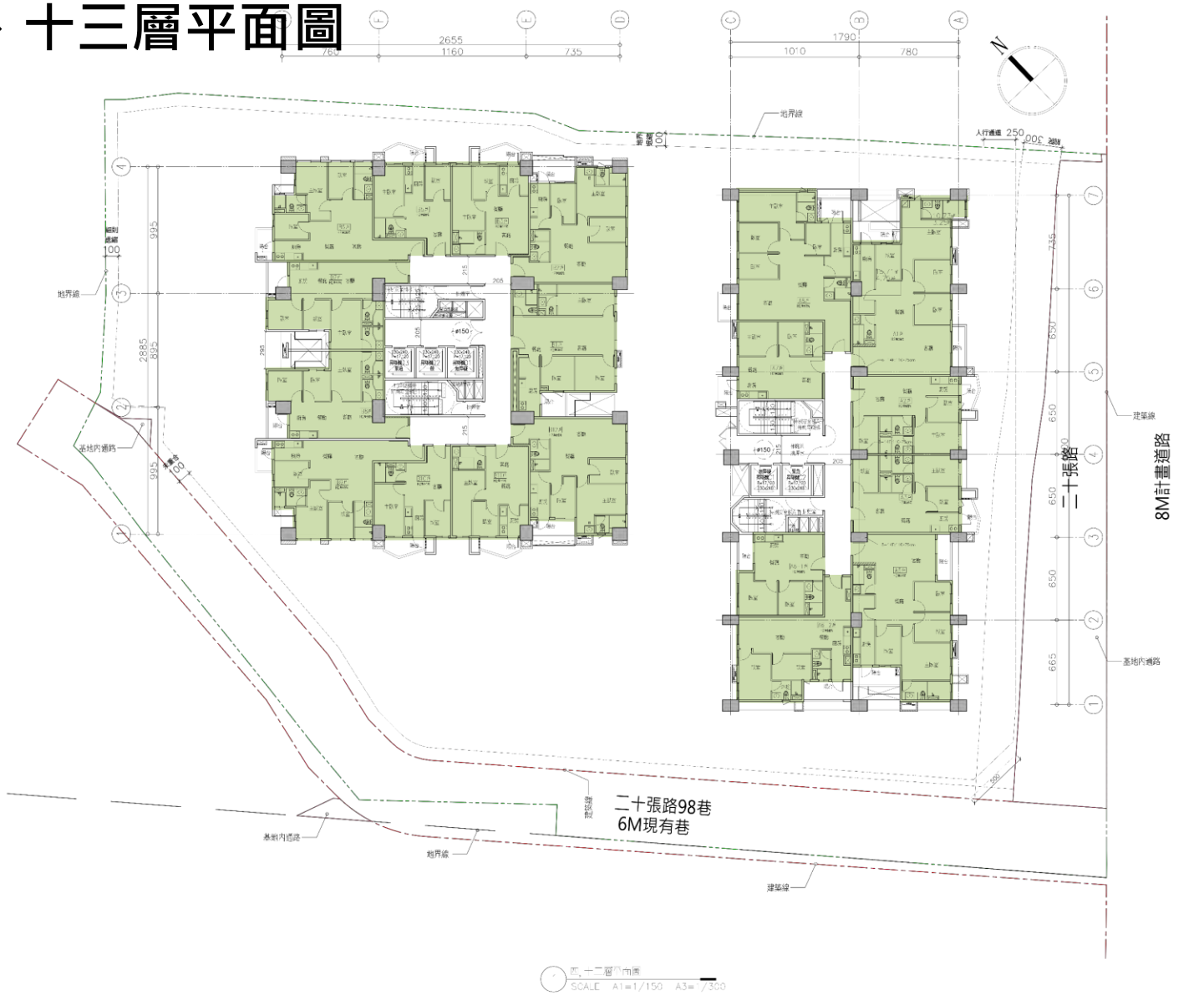
- 住宅單元
- 店舖



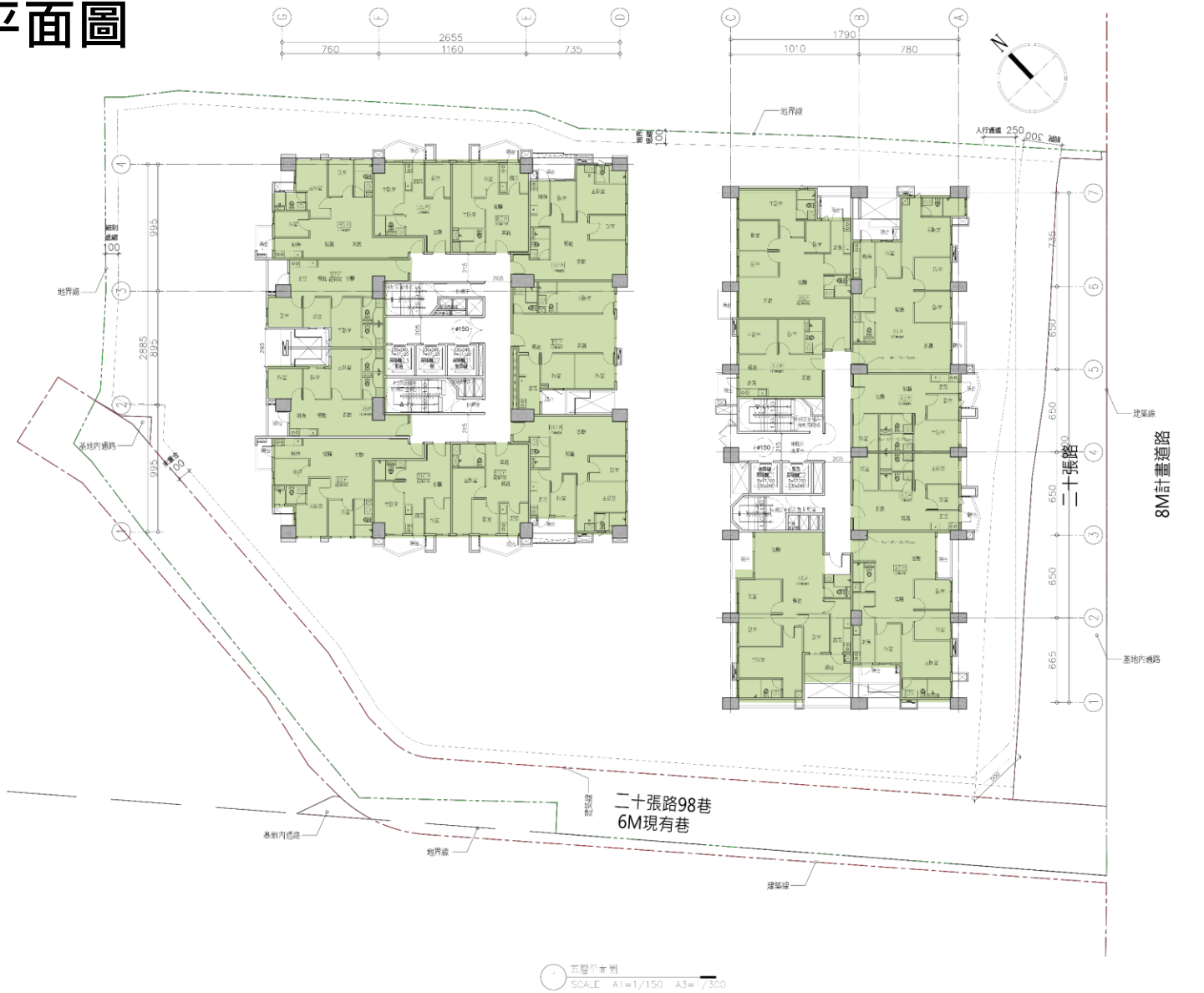
 住宅單元
 店舖



四層、十三層平面圖



五層平面圖



十四層平面圖

- 住宅單元
- 店舖



十五層平面圖



十六層平面圖

- 住宅單元
- 店舖

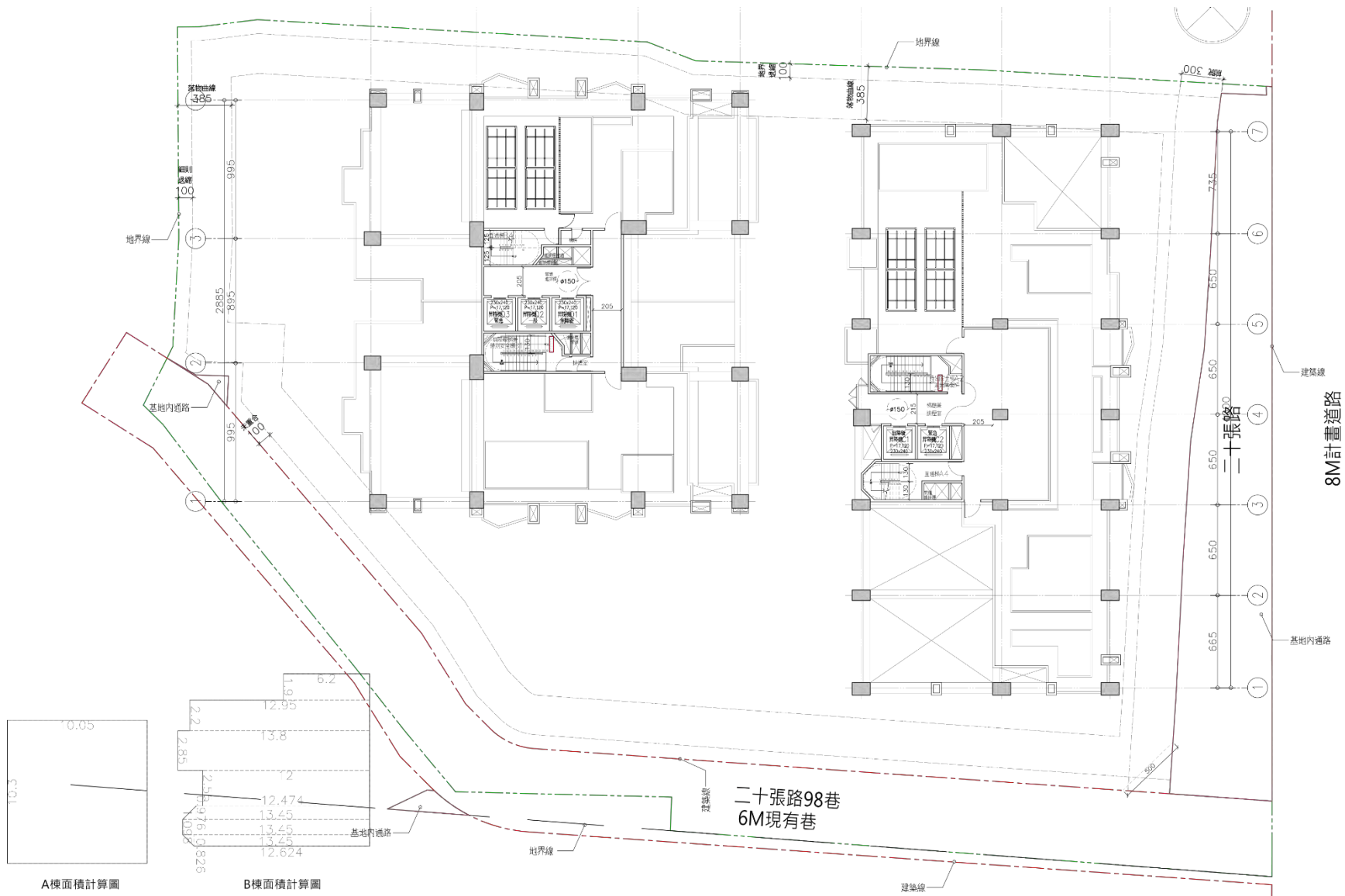


十七層平面圖

- 住宅單元
- 店舖

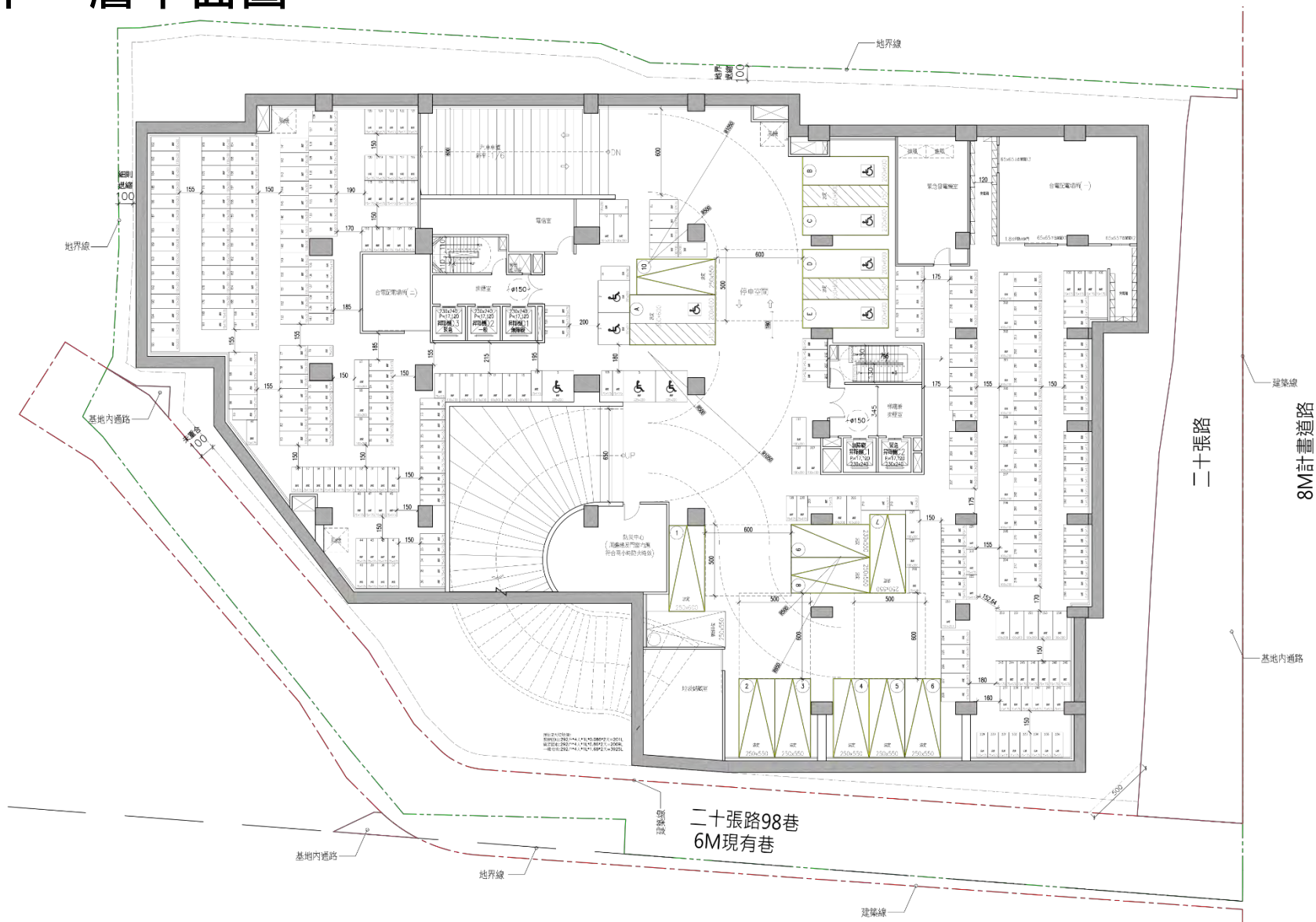


屋突一層平面圖

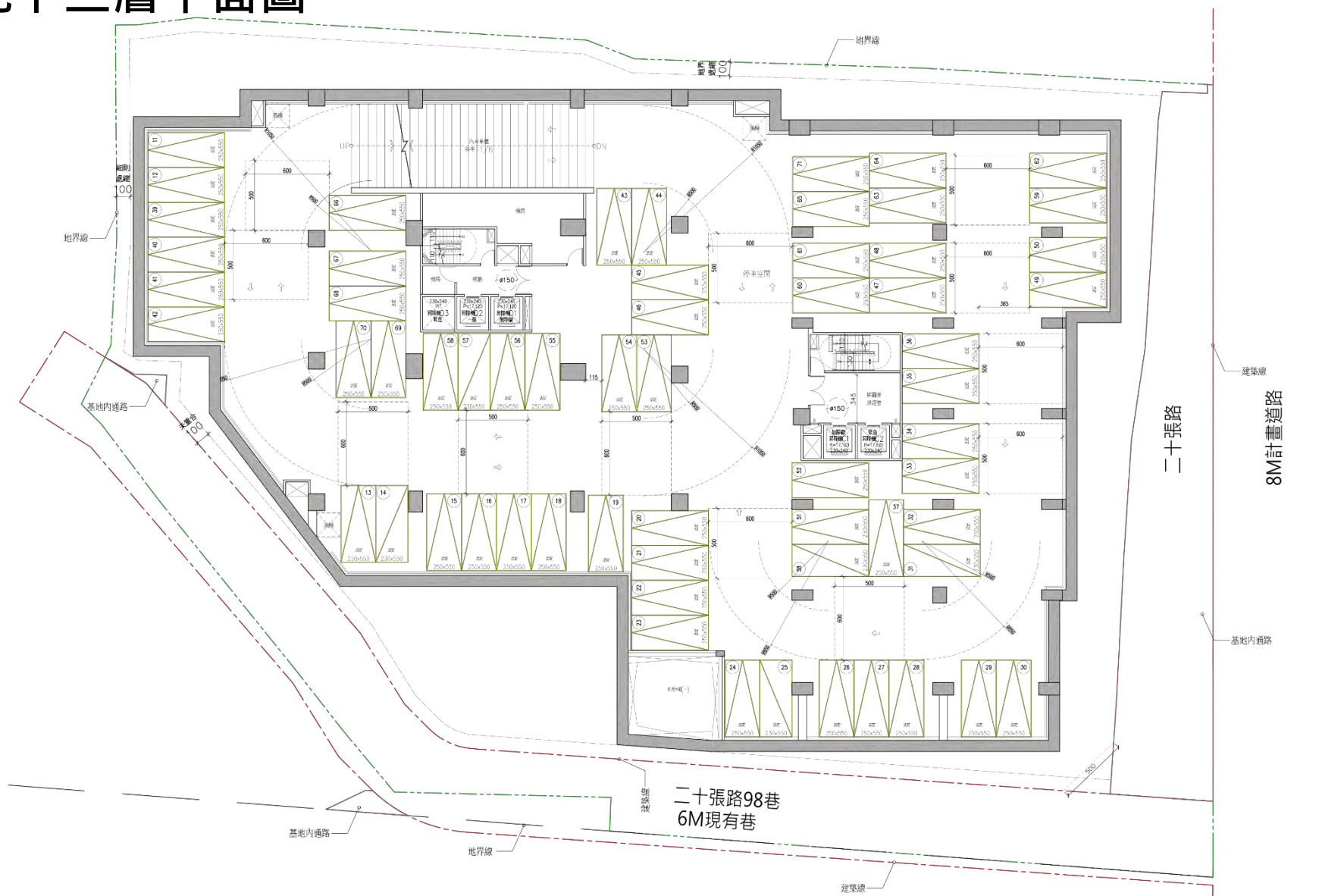


屋突二層至屋頂層平面圖

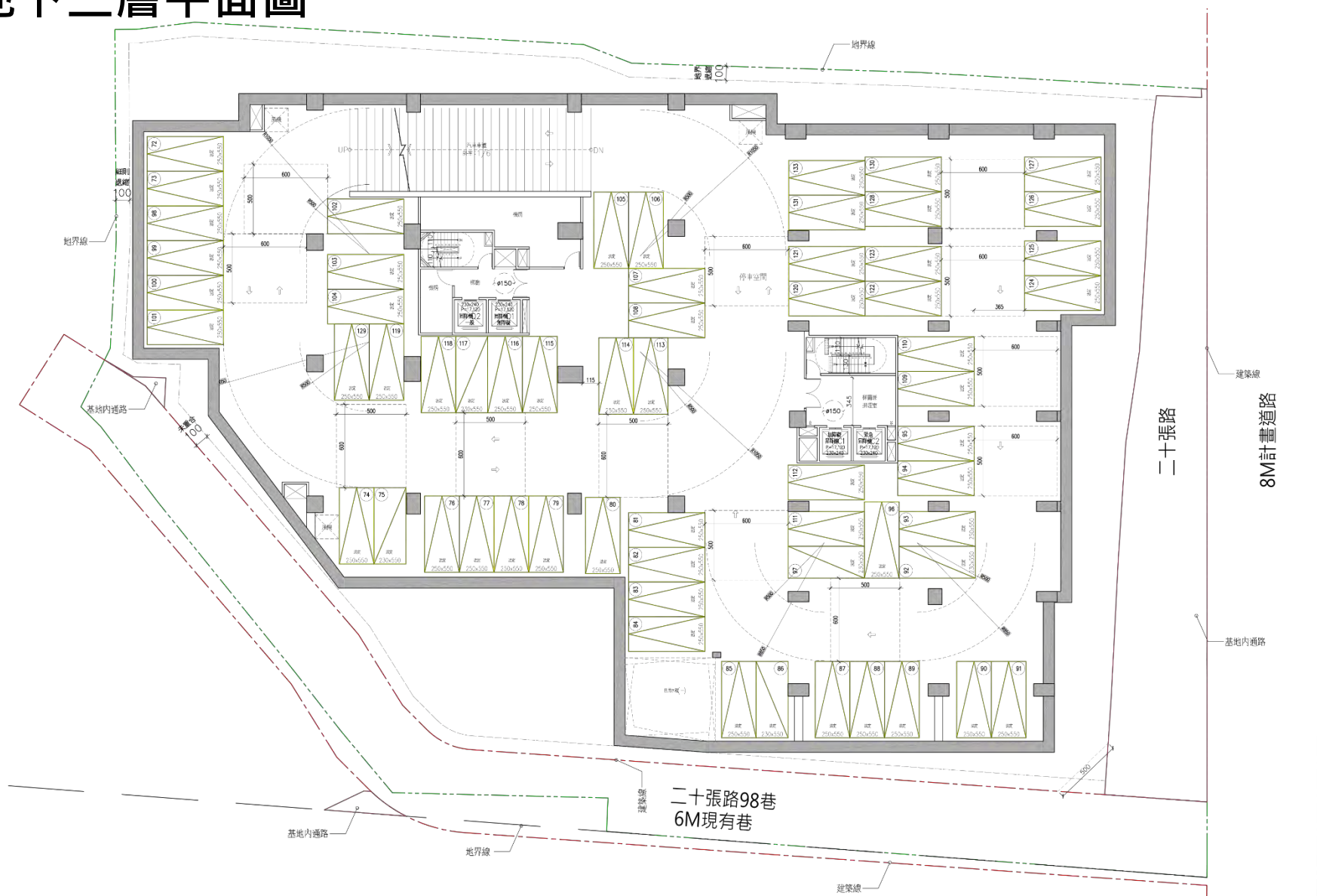
地下一層平面圖



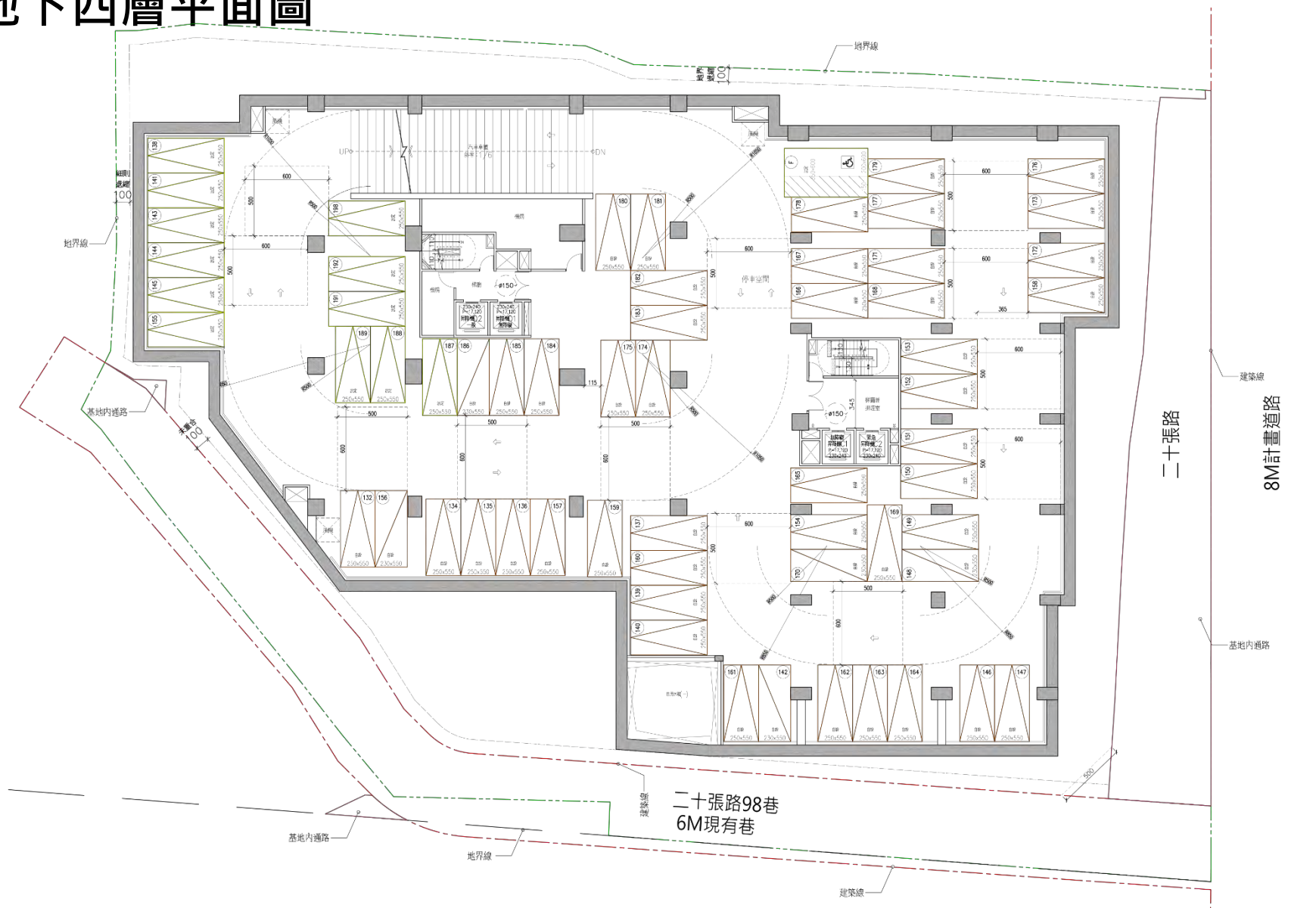
地下二層平面圖



地下三層平面圖

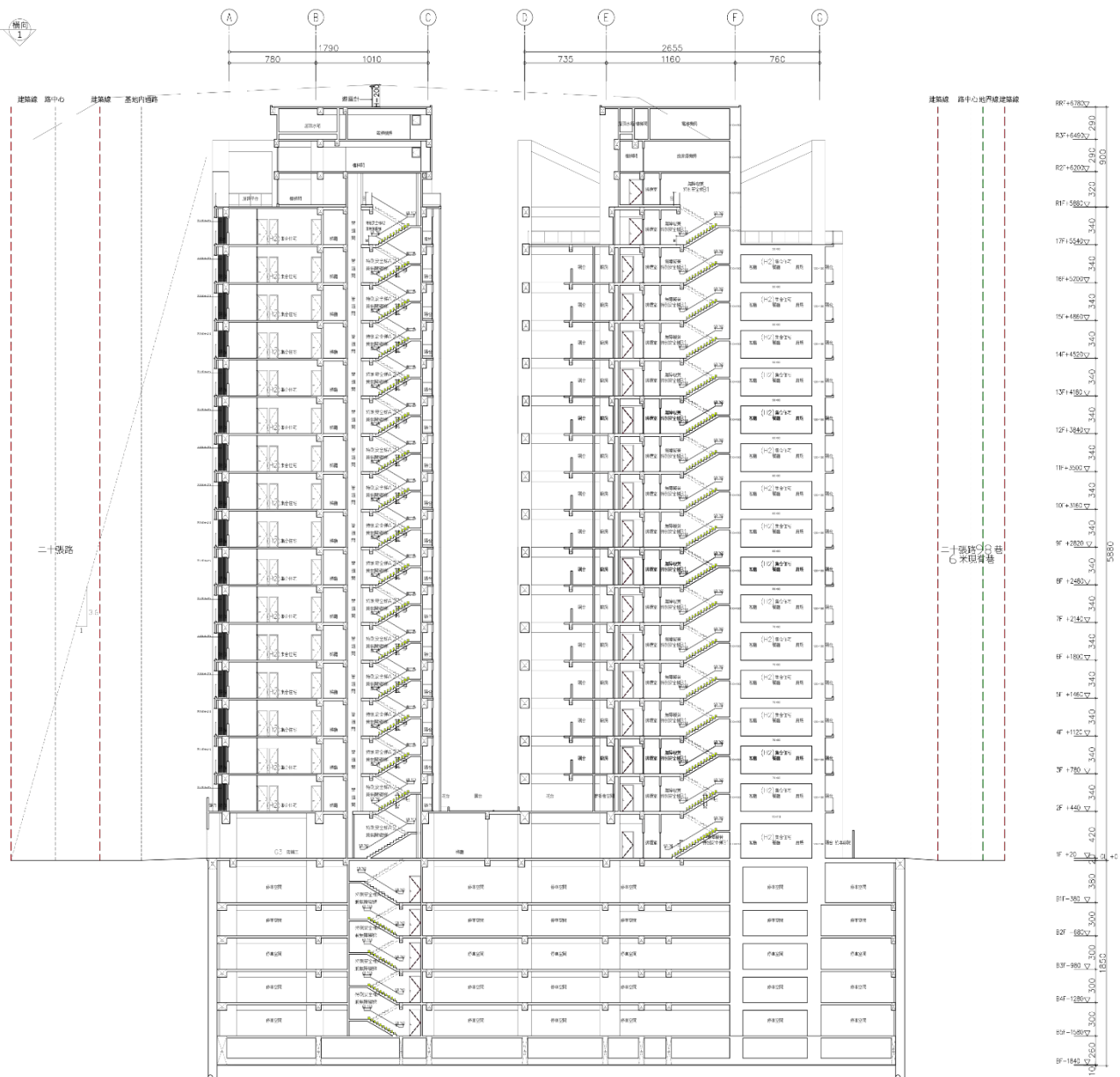


地下四層平面圖

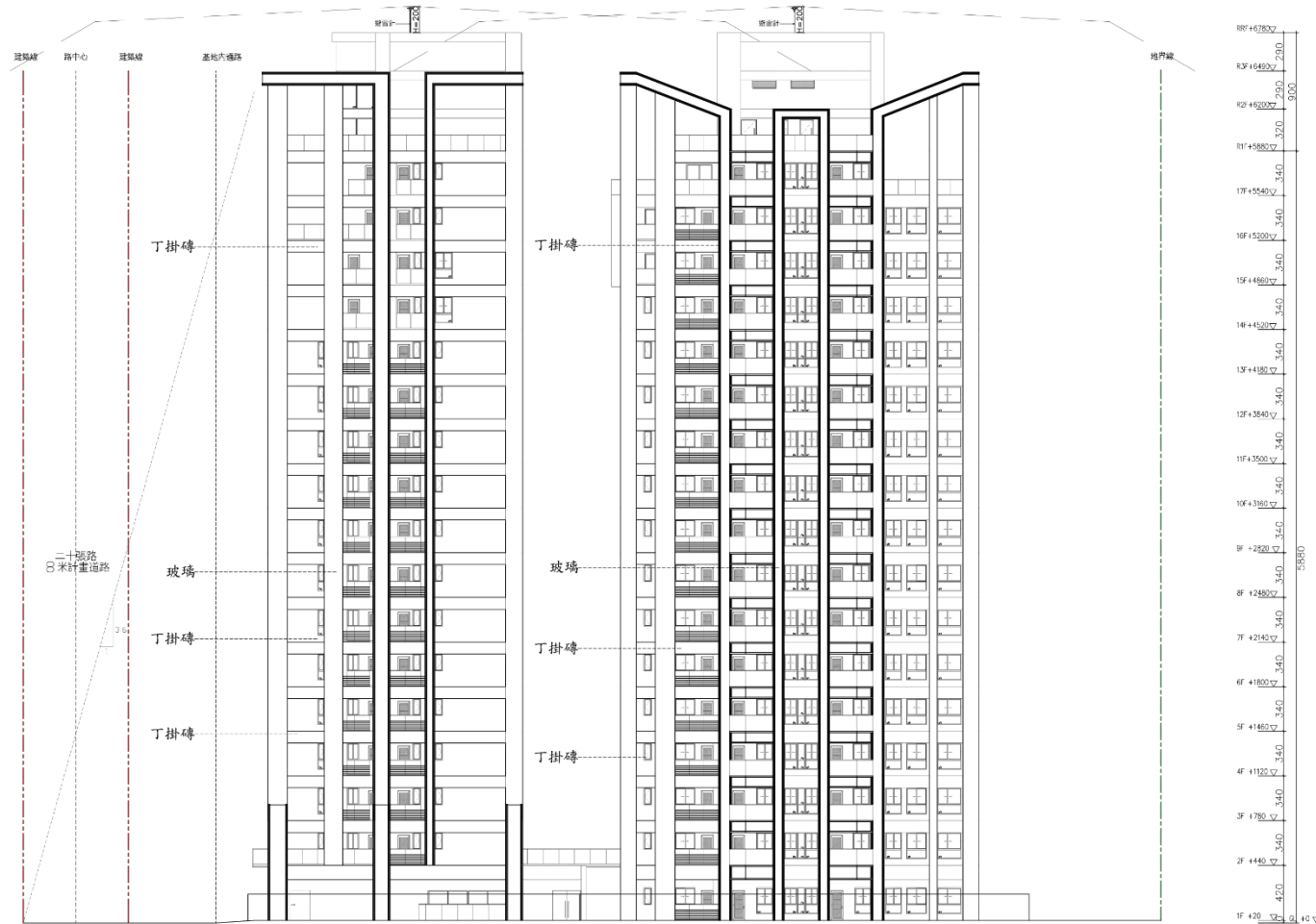
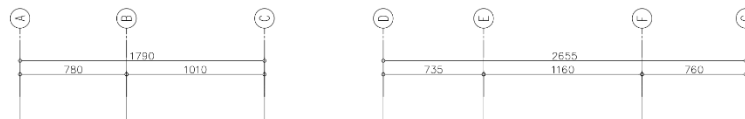


地下五層平面圖





立面圖



透視圖

(二)建築物造型及量體計畫

1.設計理念

- (1)簡潔呈現現代建築的輕量化與明快特性。
- (2)由於現況周邊環境老舊，因此期望藉由本次更新後改善都市立面風貌，打造現代感的環境氛圍。
- (3)本案採低建蔽率方式，釋放出大量綠化空間、以最大的地面層開放性回饋都市環境的需求。

2.立面造型計畫

以簡潔的框架配合梁帶韻律線條，形成建築物立面的主要語彙，透過韻律線條部分強化橫向的視覺，減緩量體高度對環境的影響，配合選用淺色磚作為框架主體材料、搭配木紋色系磚，塑造清爽簡潔之量體。

3.與鄰近關係說明

考慮基地之形狀、棟距、物理環境，與相互關係對量體做出合理配置，除釋放出大面積的開放空間、人行步道外並離建築線退縮至足夠距離減緩量體對環境的影響。



全區景觀平面圖

一樓景觀空間配置說明

基地位於新店區二十張路上，介於捷運七張站與十四張站之間。附近以住宅使用為主，鄰近耕莘醫院及大豐國小。周邊的自然環境資源則是以遠眺山系與新店溪為優勢。

空間意象圖



1. 主入口
2. 入口水景
3. 景觀步道
4. 休憩涼亭
5. 休憩座椅
6. 景觀造型綠帶
7. 車道出入口

- - - 建築線
- - - 地界線
- - - 地下室開挖範圍



一樓平面配置圖 Scale 1/300

估價內容說明

選定估價師：連邦不動產估價師聯合事務所

連邦不動產估價師 聯合事務所

『資產活化・傳承價值』



權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-
「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估
價報告書範本及審查注意事項」

- 評估內容

更新前之權利價值及價值比例

更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積之
權利價值



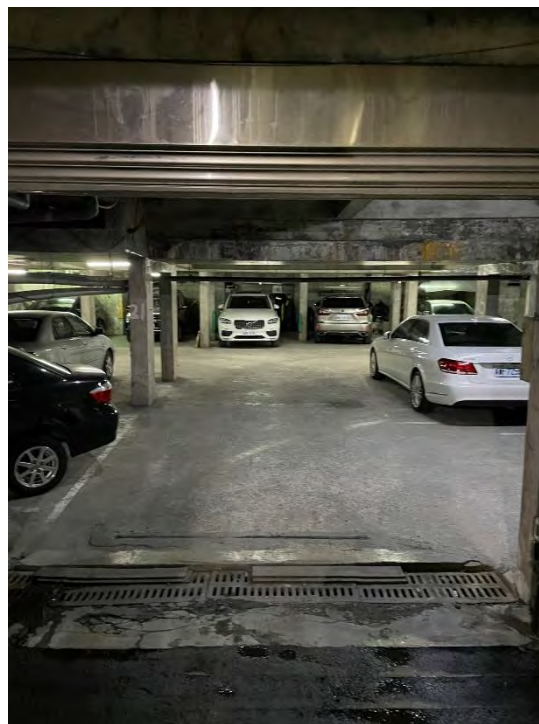
勘估標的現況

於民國111年12月5日(一)

三家估價師事務所共同會勘



二十張路



社區地下停車場



現況



勘估標的現況

於民國111年12月5日(一)

三家估價師事務所共同會勘



車道出入口



二十張路98巷2弄



防火巷現況



勘估標的基本資料

■ 單元範圍

新店區大豐段239地號等12筆土地

■ 面積

4,139.74m²(約1,252.2714坪)

■ 使用現況

地上5層樓公寓22棟

■ 土地使用分區

第四種住宅區：

法定建蔽率50%/法定容積率300%

■ 臨路寬度

約8M 二十張路(計畫道路)、

約6M 二十張路98巷(現有巷道)、

約6M 二十張路98巷2弄(社區道路)



更新前估價條件

價格日期：民國112年3月20日

項目	條件說明
1 地價 評估基礎 無變動	更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元範圍內239地號有「結構堪慮建築物獎勵」及「高氯離子混凝土建築物獎勵」，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。



更新前估價條件

項目

條件說明

2

分宗

無變動

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「同一土地所有權人」或「同一建築執照或使用執照」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

分宗編號	地號	各宗地 土地面積(m ²)	各宗地 土地面積(坪)	備註
A	239	3,442.09	1,041.2322	【75使652號】
B	238	102.80	31.0970	
C	273	230.74	69.7989	
D	391	68.65	20.7666	
E	392	5.51	1.6668	
F	400	11.46	3.4667	
G	274	0.43	0.1301	
H	455	9.24	2.7951	
I	456	95.26	28.8162	
K	272	102.88	31.1212	
L	270	69.78	21.1085	
M	271	0.90	0.2723	
合計		4,139.74	1,252.2714	

註：上述面積依委託單位提供之產權清冊及謄本資料整理而成，土地面積(坪)採計算機連續計算，僅顯示至小數點第四位。



更新前估價條件



更新前估價條件

項目

條件說明

3

本次選定合併後整宗土地(大豐段239地號等12筆土地)為比準地，且依據會員大會決議，合併後整宗土地容積率以法定容積率(300%)進行價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。

比準地

無變動



比準地	宗地編號	地號	宗地面積(m ²)	宗地面積(坪)	使用分區	法定容積率	評估容積率
	整宗	239地號等12筆	4,139.74	1,252.2714	第四種住宅區	300%	300%



更新前估價條件

4

項目

條件說明

容積折減

獎勵值變動影響
折減後容積率

本次依委託單位提供之更新單元內各筆土地面積，計算各宗土地容積折減後之容積，各宗土地容積率計算結果如下：

宗地編號	地號	各宗地面積(m ²)	各宗地面積(坪)	使用分區	法定容積率	各宗地基準容積(m ²)	結構堪慮建築物獎勵(m ²)	高氯離子混凝土建築物獎勵(m ²)	折減後容積率
A	239	3,442.09	1,041.2322	第四種住宅區	300%	10,326.27	1,032.62	3,097.88	398.83%
B	238	102.80	31.0970	第四種住宅區	300%	308.40			300.00%
C	273	230.74	69.7989	第四種住宅區	300%	692.22			300.00%
D	391	68.65	20.7666	第四種住宅區	300%	205.95			300.00%
E	392	5.51	1.6668	第四種住宅區	300%	16.53			300.00%
F	400	11.46	3.4667	第四種住宅區	300%	34.38			300.00%
G	274	0.43	0.1301	第四種住宅區	300%	1.29			300.00%
H	455	9.24	2.7951	第四種住宅區	300%	27.72			300.00%
I	456	95.26	28.8162	第四種住宅區	300%	285.78			300.00%
K	272	102.88	31.1212	第四種住宅區	300%	308.64			300.00%
L	270	69.78	21.1085	第四種住宅區	300%	209.34			300.00%
M	271	0.90	0.2723	第四種住宅區	300%	2.70			300.00%

【計算說明】：

本案申請都更獎勵值**51.55%**，其都更獎勵值上限為50.00%(其中共享部分約**17.75%**)，因本案獎勵值合計超過都市更新容積獎勵值上限，故計算獎勵容積時需按比例調整。

針對更新前土地欲申請「結構堪慮建築物獎勵」及「高氯離子混凝土建築物獎勵」，

原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，參照其方式計算折減後容積（以A宗地為計算範例如下），在此補充說明。

折減後容積率 = 【 (結構堪慮建築物獎勵 + 高氯離子混凝土建築物獎勵) ÷ (1 + 其他共享獎勵容積率) + 法定容積樓地板 】 ÷ 土地面積
= 【 (1,001.40 m² + 3,004.22 m²) ÷ (1 + 17.75%) + 10,326.27 m² 】 ÷ 3,442.09 m² ≈ 398.83% (折減後)



更新前估價條件

項目	條件說明
5 海砂屋 無變動	更新單元內區分所有建物有高氯離子混凝土建築物之情形，本次以一般正常情況下， 不考慮高氯離子混凝土建築物之影響 進行評估。
6 比準戶選定 無變動	更新前各區分所有建物之權利價值，選定 地面層1543建號(二十張路90號)及第三層1545建號(二十張路90號三樓) 分別為店舖比準戶及住家比準戶。
7 拆遷補償費 無變動	更新單元內合法建物 屋齡約為36.9年 ，考量未來都市更新審議核定後將 拆除 ，鋼筋混凝土造建物耐用年數依不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之 經濟耐用年數50年 為準。
8 建物所有權 無變動	本案更新前合法建物構造皆為鋼筋混凝土造， 屋齡約為36.9年 ，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年。考量本案將評估建物所有權價值，本次依據「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」，將 經濟耐用年數由50年延長至85年 評估。



更新前估價條件

項目

條件說明

9

瞭望台及 防空避難室

無變動

更新單元內部分區分所有建物登記面積包含防空避難室及瞭望台，由於防空避難室及瞭望台未持有土地持分，故本案以有建物無土地之情形評估合法建物(防空避難室及瞭望台)所有權權利價值，並依第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定及委託單位提供之下列條件評估：

- (1) 考量建物所有權價值隱含土地使用權價值，
依更新前估價條件第8點，延長耐用年數至85年評估合法建物所有權之價值。
- (2) 年地租不予列計。

10

室內停車位

無變動

本案更新前區分所有建物地面層部分戶別**室內含停車空間**，本次評估地面層各戶價格時，**依使用執照竣工圖**所載面積進行建物及車位價格分算：

建號	門牌	坐落地號	該建號 全部面積(m2)	該建號 全部面積(坪)	建物面積(坪)	室內 車位面積(坪)	室內 車位數量(個)
1533	二十張路86號	239	157.34	47.60	43.06	4.54	1
1548	二十張路92號	239	110.30	33.36	28.83	4.54	1
1558	二十張路96號	239	111.89	33.85	29.31	4.54	1

註：上述面積(坪)皆採計算機連續計算，僅顯示至小數點後二位。



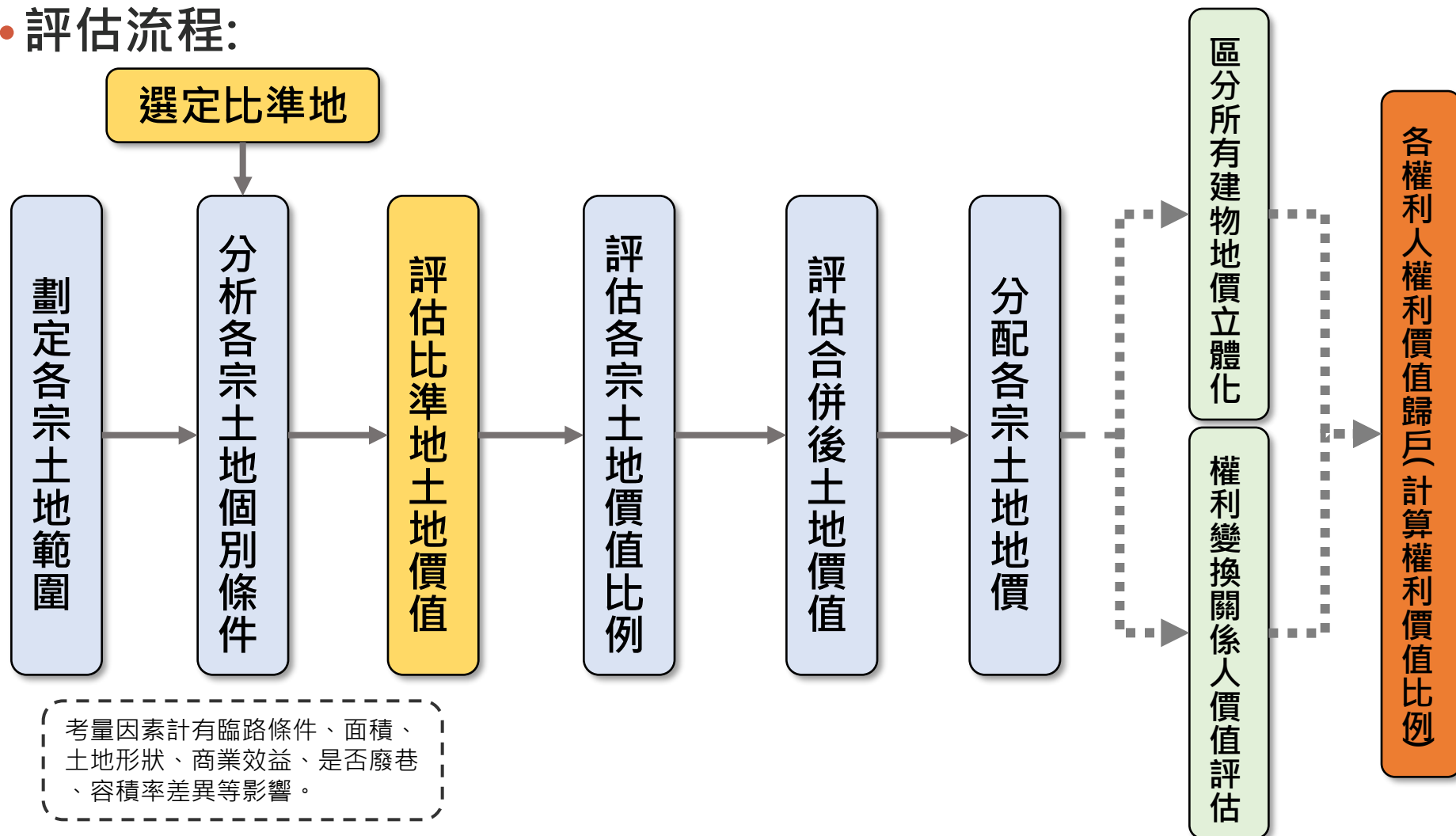
本案更新前價值評估流程-各宗土地

■ 價格日期:112年3月20日

註：價格日期若有變動，會造成建物屋齡隨之變動，估值因此會有些微變動。

■ 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準

● 評估流程：



勘估標的基本資料



地號	新店區大豐段239 地號等12筆土地
使用分區	第四種住宅區
面積(m ²)	4,139.74m ²
面積(坪)	1,252.2714坪
法定容積率%	300%
比準地土地單價 (元/坪)	1,780,000元/坪
更新前總權利價值 (元)	2,284,934,904元

本案有不動產估價技術規則第125條之情形。

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

依幹事、委員意見及獎勵值異動，調整土地單價及更新前總權利價值



連邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

更新前地價評估-修正項目

修正項目	說明	調整率
臨路條件	約8-10M	0.0%
	約8-10M(地籍線未直接臨路)	-1.0%
	約4-6M	-2.0%
面積	1200坪以上	0.0%
	900坪-1200坪	-1.0%
	50坪-100坪	-5.0%
	15坪-50坪	-6.0%
	1坪-15坪	-7.0%
	1坪以下	-8.0%
土地形狀	略呈矩形	0.0%
	三角形	-1.0%
	狹長形/不規則形	-2.0%
商業效益	稍佳	1.0%
	普通	0.0%
	稍差	-1.0%
是否廢巷	廢巷/無現有巷	1.0%
	部分不廢巷(占比小)	0.0%
	部分不廢巷(占比大)	-0.5%
	不廢巷	-2.0%
容積率差異	398.83%	28.0%
	300.00%	0.0%

依幹事、委員意見及獎勵值異動，
調整容積率差異調整率



不含容積率差異調整率

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新前地價評估-評估各宗地權利價值比例

分宗編號	地號	各宗土地面積 (m ²)	各宗土地面積 (坪)	合併後各宗土地 更新前權利價值比例 (%)
A	239	3,442.09	1,041.2322	87.3316%
B	238	102.80	31.0970	1.9299%
C	273	230.74	69.7989	4.2645%
D	391	68.65	20.7666	1.2749%
E	392	5.51	1.6668	0.1023%
F	400	11.46	3.4667	0.2128%
G	274	0.43	0.1301	0.0080%
H	455	9.24	2.7951	0.1661%
I	456	95.26	28.8162	1.6932%
K	272	102.88	31.1212	1.7883%
L	270	69.78	21.1085	1.2129%
M	271	0.90	0.2723	0.0155%
合計	12筆	4,139.74	1,252.2714	100.0000%

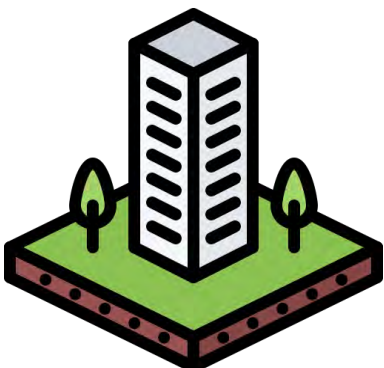
註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，

依幹事、委員意見及獎勵值異動，
影響各宗土地權利價值比例

各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



區分所有建物地價分配示意說明範例



評估本宗
土地價值

舉例：2000萬

區分建物地價立體化

選定比準戶

評估比準戶單價

分析比較各戶個別條件

位置差異效用比

樓層差異效用比

評估各戶價值

樓上層

店面

舉例：

1F A1萬

2F A2萬

3F 200萬

4F A4萬

+ 5F A5萬
(全棟)1000萬

以各戶更新前價值占比分配更新前土地價值

不動產估價技術規則§126條原理

占全棟價值比例

1F X1%

2F X2%

3F 20%

4F X4%

5F X5%



更新前
各宗土地價值
2000萬



1F B1萬

2F B2萬

3F 400萬

4F B4萬

5F B5萬

各權利人權利價值歸戶

權利人

1F B1萬

→ 甲

2F B2萬

→ 乙

3F 400萬

→ 丙

4F B4萬

→ 丁

5F B5萬

→ 戊

區分所有建物價值評估-位置及樓層差異調整率

比準戶基本資料-店鋪

比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
店鋪	二十張路90號	1F	33.36	780,000
住家	二十張路90號三樓	3F	33.36	530,000

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。

位置差異調整率

修正項目	說明	調整率
店鋪 角邊間 效益	角間	1.0%
	邊間	0.5%
	無	0.0%
店鋪 公設比例	0%-3%	2.0%
	6%-9%	0.0%

依幹事.委員意見
調整說明呈現方式

修正項目	說明	調整率
住宅 棟距	約8-10M	0.0%
	約4-6M	-1.0%
住宅 面積	28坪-37坪	0.0%
	38坪-47坪	-1.0%
住宅 採光	一面優+一面+一面稍差	2.0%
	三面	1.5%
	二面+一面稍差	1.0%
	一面+二面稍差	0.5%
	一面+一面稍差	0.0%
	一面+一面稍差	0.0%
住宅 屋形	方正	0.0%
	不方正	-1.0%
建物 遮蔽	無遮蔽	2.0%
	部分受遮蔽	1.0%
	受遮蔽	0.0%
公設 比例	0%-3%	2.0%
	6%-9%	0.0%
車道 影響	無影響	0.0%
	受影響	-1.0%

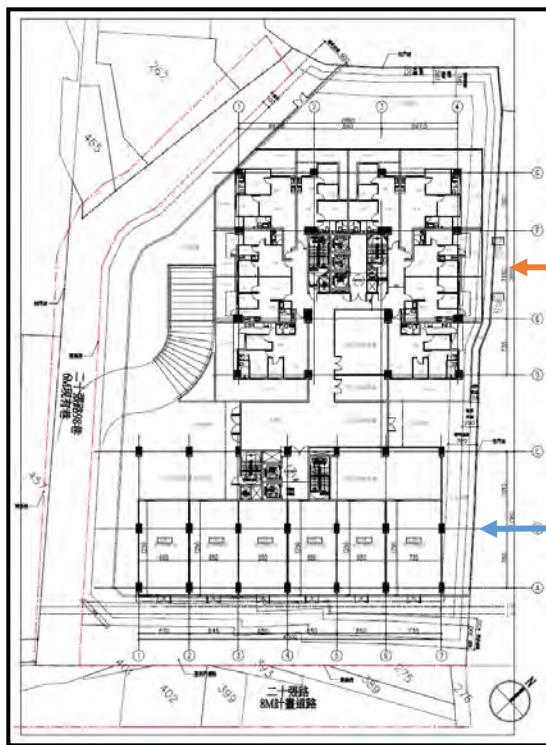
樓層差異調整率

樓層	樓層別 效用比	備註
1F	120.0%	
2F	101.0%	
3F	100.0%	住宅比準
4F	99.0%	
5F	99.0%	

註：以上為本案依前述估價條件評估之數值，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後產品基本資料

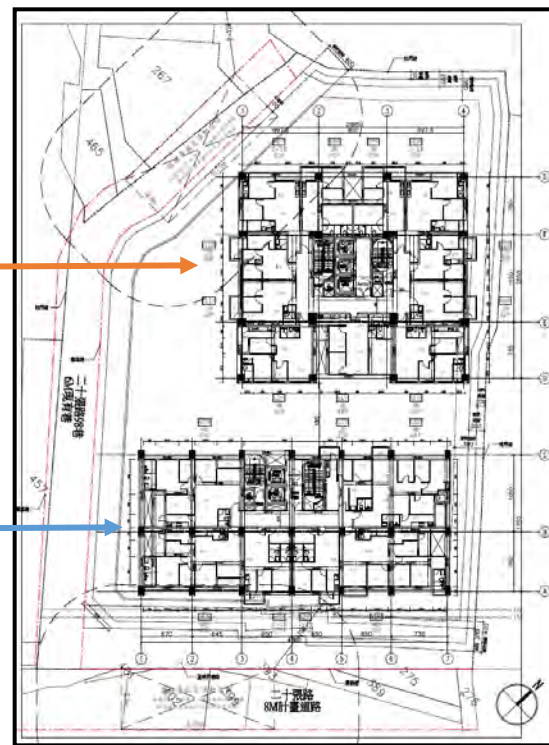
- ▲ 產品型態：店鋪住宅大樓
- ▲ 建築樓層：地上17層，地下5層之店鋪住宅大樓一幢兩棟
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：A棟地面層：店鋪、2至17層：住宅
B棟地面層：住宅、2至17層：住宅



一樓平面圖

B棟

A棟



比準六樓平面圖



更新後估價條件

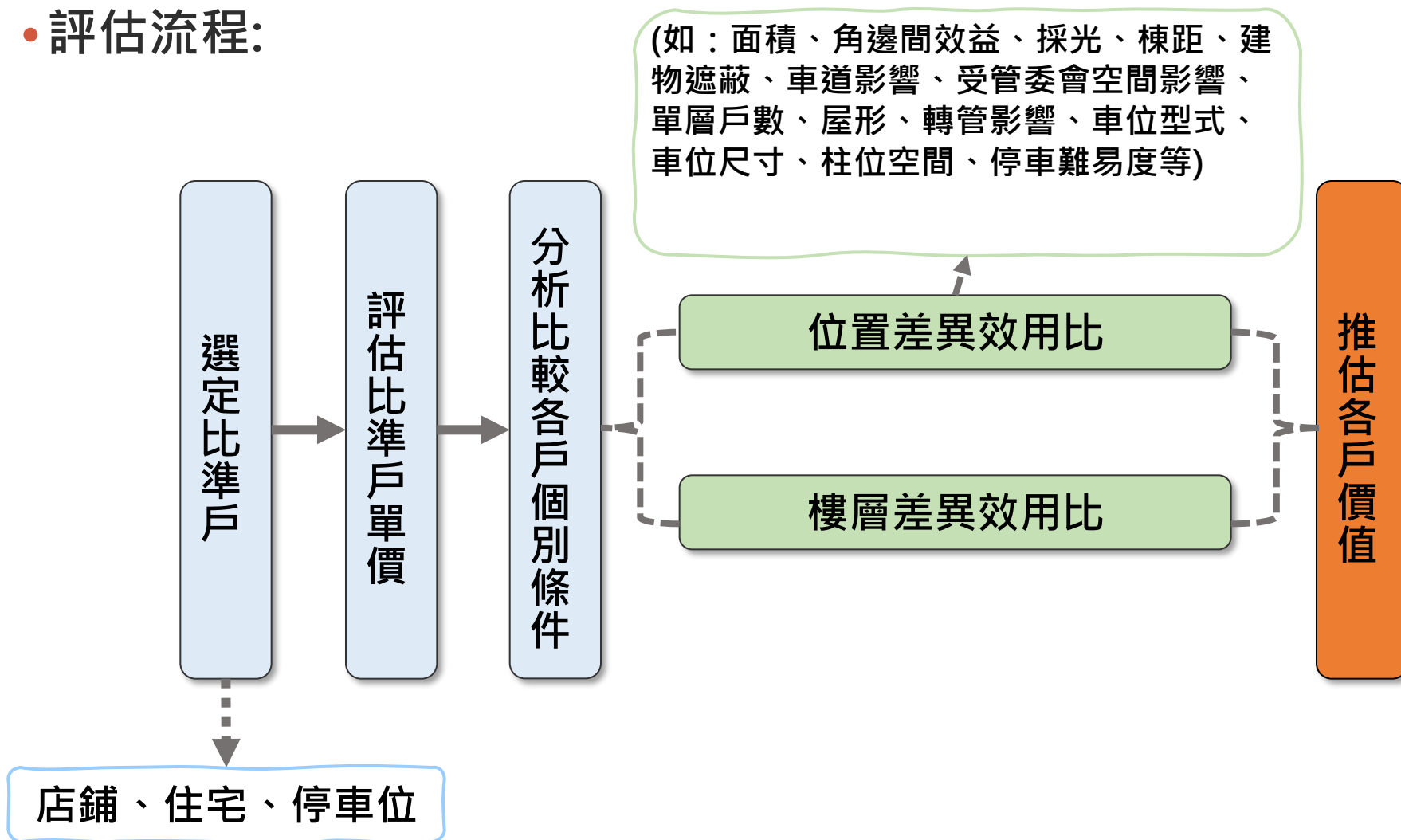
價格日期：民國112年3月20日

項目	條件說明
1 價格評估 基礎 無變動	權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量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聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2 比準戶選定 無變動	更新後各戶價格評估，店鋪部分選定以「1F-店鋪六」作為比準戶、住宅部分選定以「6F-A3」作為比準戶、停車位部分選定以「B2-19」作為比準車位。
3 約定專用評估 無變動	更新後區分所有建物如有規劃庭院、露臺等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入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。



更新後價值評估流程

• 評估流程:



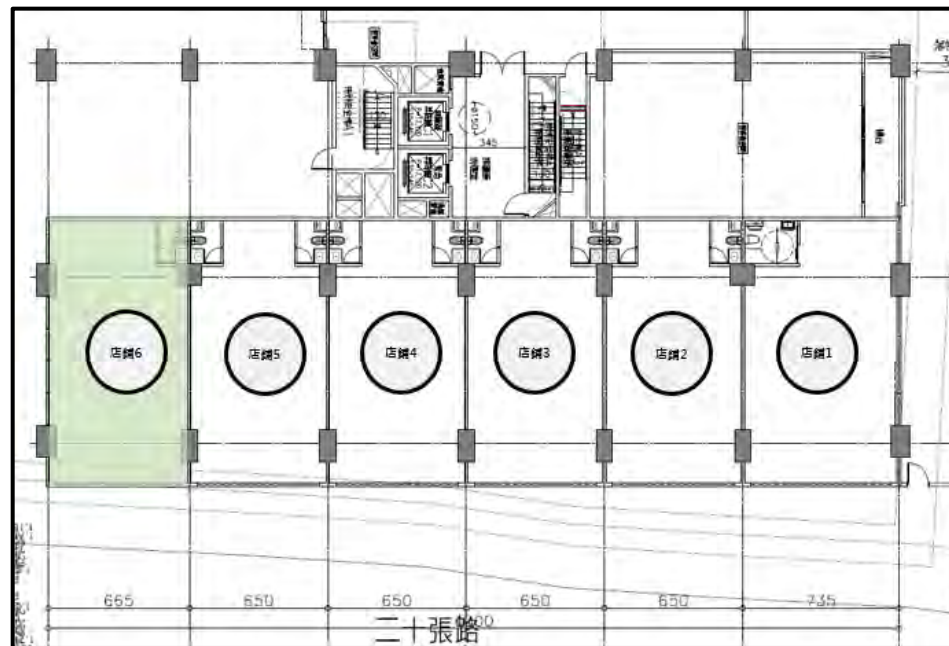
更新後價值評估-店鋪

店鋪比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
1F	店鋪六	39.42

位置差異調整率

修正項目	說明	調整率
店鋪 角邊間 效益	角間	0.0%
	邊間	-0.5%
	無	-1.0%



註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



更新後價值評估-住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
6F	A3	26.93

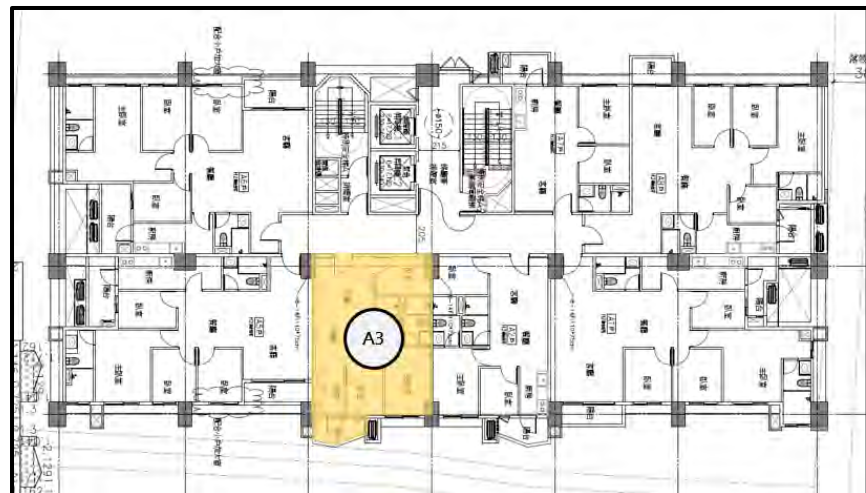
位置差異調整率

修正項目	說明	調整率
採光	極佳	2.5%
	佳	2.0%
	較佳	1.5%
	稍佳	1.0%
	普通	0.5%
	稍差	0.0%
	較差	-0.5%
面積	20坪以下	1.0%
	20坪-30坪	0.0%
	30坪-40坪	-1.0%
	40坪-55坪	-2.0%
棟距	佳	1.0%
	稍佳	0.0%
	普通	-1.0%
	稍差	-2.0%

樓層差異調整率

修正項目	說明	調整率
建物遮蔽	無遮蔽	0.0%
	部分受遮蔽	-1.0%
	受遮蔽	-3.0%
車道影響	無影響	0.0%
	受影響	-1.0%
管委會空間影響	無影響	0.0%
	略受影響	-2.0%
	受影響	-3.0%
單層戶數	4-5戶	1.0%
	6-8戶	0.0%
	9-11戶	-1.0%
屋形	方正	0.0%
	略不方正	-0.5%
轉管影響	無影響	0.0%
	受影響	-1.0%

樓層	樓層別效用比	備註
1F	120.0%	
2F	97.0%	
3F	98.0%	
4F	97.0%	
5F	99.0%	
6F	100.0%	比準
7F	101.0%	
8F	102.0%	
9F	103.0%	
10F	104.0%	
11F	105.0%	
12F	106.0%	
13F	107.0%	
14F	108.0%	
15F	109.0%	
16F	110.0%	
17F	111.0%	



註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



更新後價值評估-車位

車位比準單元

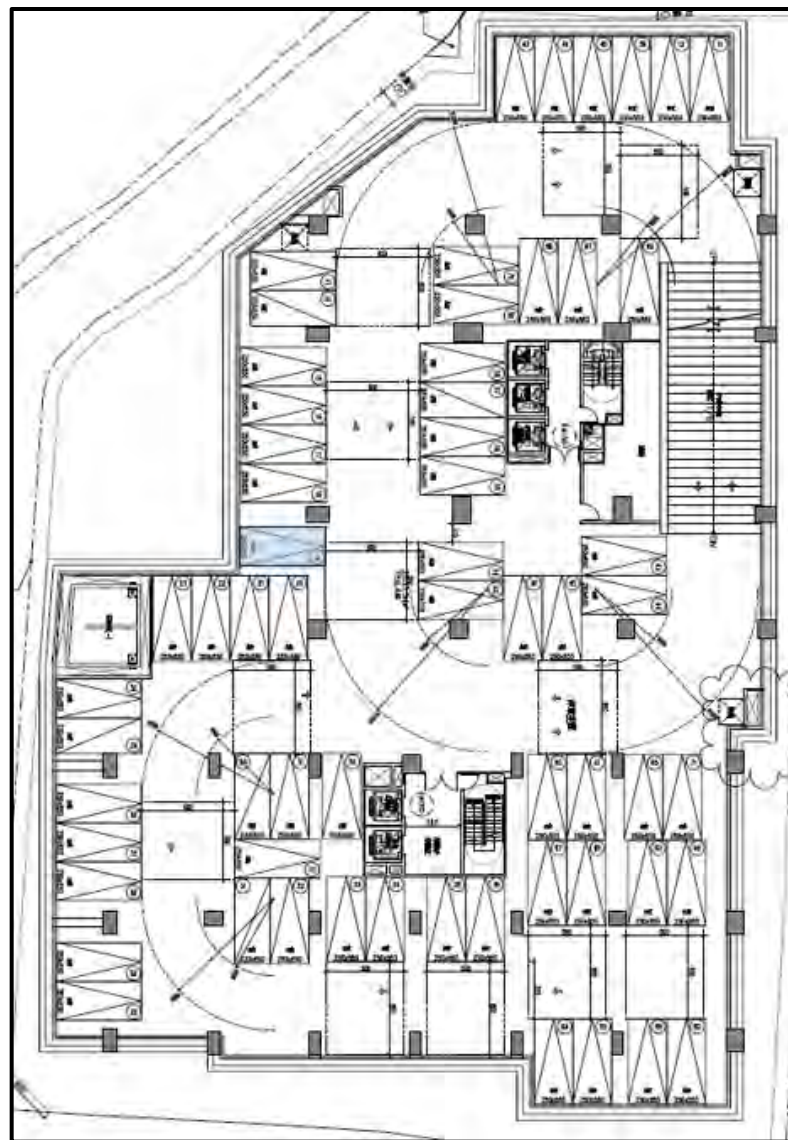
樓層	型式	大小
B2-19	坡道平面	250cm*550cm

位置差異調整

調整項目	條件	調整額(元)
車位尺寸	250*600	50,000
	250*550	0
	230*550	-100,000
柱位空間	有	0
	無	-50,000
停車難易度	普通	0
	稍難	-50,000
	較難	-100,000

樓層差異調整

調整項目	條件	調整額(元)
樓層	B1	200,000
	B2	0
	B3	-100,000
	B4	-200,000
	B5	-300,000



註：各評估值及係數皆須送件後由

新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



更新後價值評估結果

- 1、店面比準單元價格評估為：890,000元/坪
住宅比準單元價格評估為：630,000元/坪
車位比準單元價格評估為：2,700,000元/個

2、更新後價格結論：

依幹事、委員意見進行調整，
致店面與住宅比準單價上升，總銷上升

用途	樓層	面積(坪)；數量(個)	總價(元)(含約定專用)	均價(元/坪)
店面	1F	234.75坪	207,388,350	883,436
住宅	1F	278.25 坪	220,255,604	791,587
	2F-17F	8,895.75 坪	5,668,781,450	637,246
建物小計		9,408.75 坪	6,096,425,404	647,953
坡道平面車位	B1F-B5F	255個	643,600,000	2,523,922
總銷售金額			6,740,025,404	

註：各評估值皆依照委託人提供之圖面及相關數值進行評估，若圖面等相關數值有所變動，則會對各評估值造成一定影響，需請注意。

註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



簡報結束