皇延創新
www.euic.com.tw

新北市新莊區復興段452地號（部分）等1筆土地都市更新案都市更新事業計畫自辦公聽會

實施者　皇延創新股份有限公司

建築設計　三大聯合建築師事務所

中華民國105年12月21日

簡報大綱:

一.法令依據
二.辦理緣起
三.更新單元位置
四.更新單元劃定基準
五.土地使用與建物現況
六.權屬與同意比例
七.處理方式與區段劃分
八.實施方式與費用分擔
九.申請容積獎勵
十.拆遷安置計畫
十一.更新後選配原則
十二.財務計畫
十三.整體開發收益說明
十四.建築興建計畫
十五.後續辦理程序

法令依據

都市更新條例第10條:

經劃定應實施更新之地區，其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第19條:

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送當地主管機關審議通過後發布實施，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會，聽取民眾意見**。

都市更新條例施行細則第6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參加**，並通知更新單元內土地及合法建築物所有權人、其他權利關係人參加。
公聽會之日期及地點，**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**。

更新案實施者:皇延創新股份有限公司

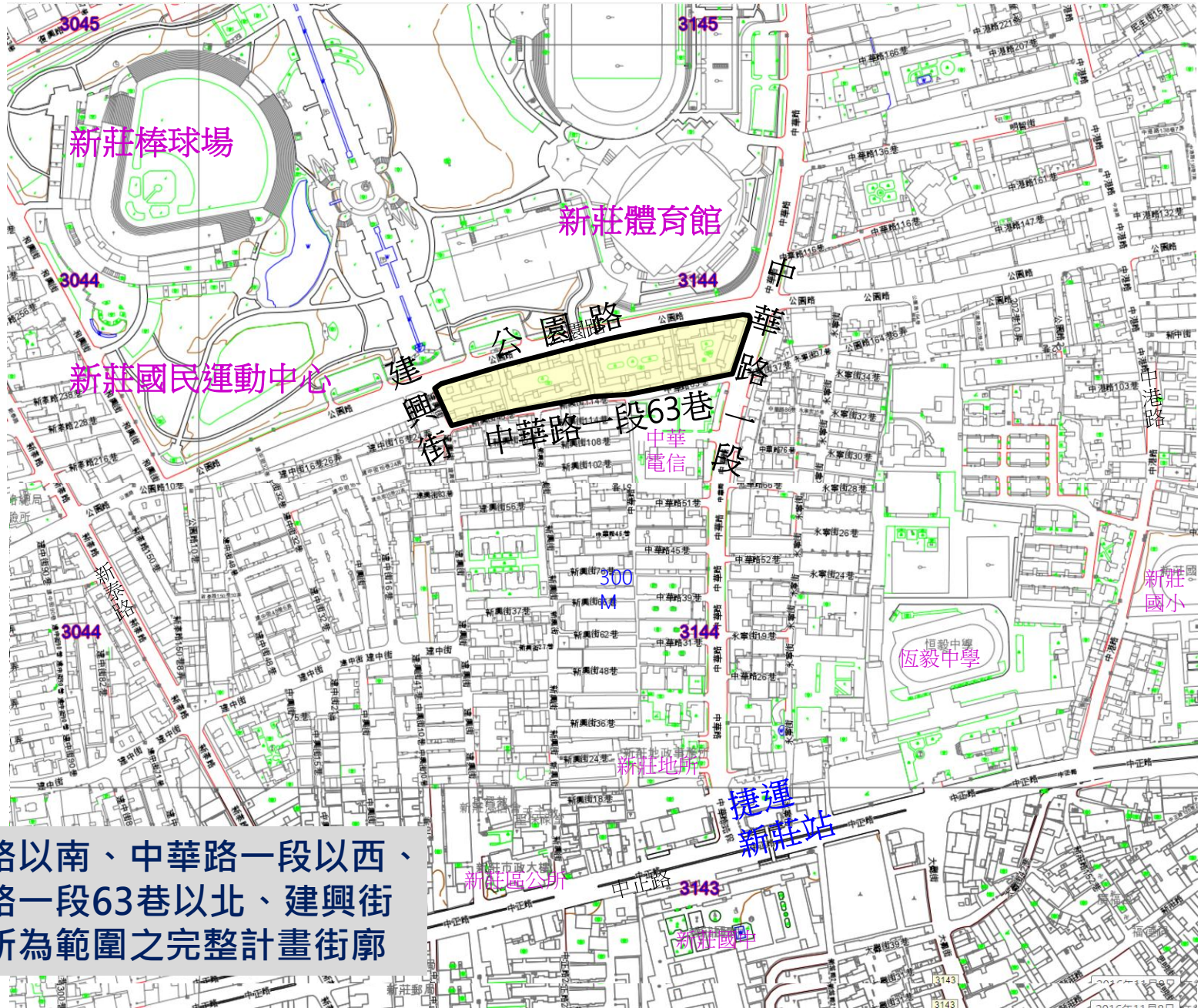
都市更新條例第14條規定:都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

辦理緣起

1. 新莊區復興段452地號概述:
   452地號上共有地上四棟(A、B、C、D棟)建物結構不相連，地下一層相連通之建物。(78使字966號使用執照)
2. A棟概述:(已於102.12.30報核)
   452地號上A棟建物經市府工務局96年判定為**應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建物**，為協助加速重建，業於102年10月22日依都市更新條例第7條第1項第2款由新北市政府**公告迅行劃定為更新地區，並於同年12月30日由實施者申請都市更新事業計畫案報核在案。**
3. BCD棟概述:(本次擴大範圍)
   452地號上BCD棟三棟建物鋼筋裸漏、混凝土剝落等損毀情況日趨嚴重，**105年3月14日經市府工務局判定為應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建物。為避免因割裂更新而可能產生之不良影響及加速重建與防災，經105年6月24日第66次新北市都市計畫委員會依都市更新條例第7條第1項第2款：「為避免重大災害之發生。」辦理BCD棟迅行劃定為更新地區並與A棟共同辦理更新**，使452地號上四棟建物共計472戶居民得以即時透過都市更新改善居住環境，創造都市再生之新契機。

更新單元原棟別示意圖與建物現況照片

更新單元位置



公園路以南、中華路一段以西、中華路一段63巷以北、建興街以東所為範圍之完整計畫街廓

皇延創新 www.euic.com.tw

新北市都市更新單元劃定基準:

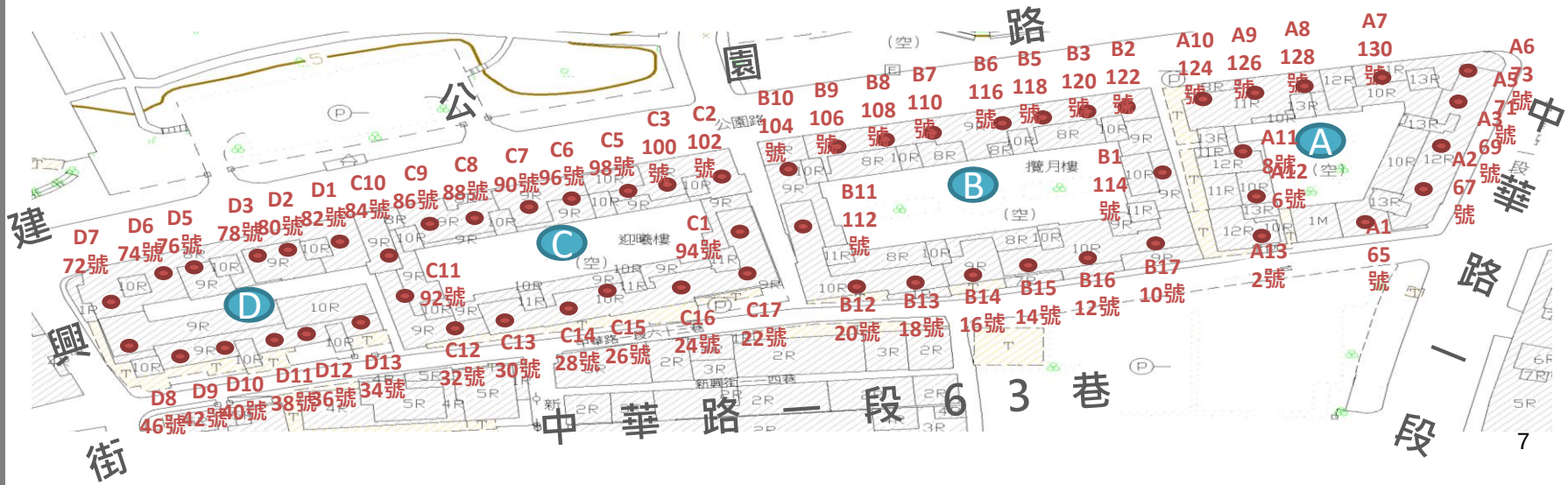
符合		劃定基準	說明
√	四	不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。	本案基地使用分區為**住宅區**
√	五	應鄰接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所鄰接之計畫道路、現有巷道符合下列規定 1. 計畫道路、現有巷道之寬度應達8公尺，或 2. 與基地退縮留設深度合計達8公尺，且臨路總長度應達20公尺者 。	基地北側公園路寬12公尺，東側中華路一段寬15公尺，**鄰路長度超過20公尺**。
√	五(一)	為完整之計畫街廓。	本案東鄰中華路一段、北鄰公園路、南側臨中華路一段63巷、西鄰建興街，**為四面臨路之完整計畫街廓**。
√	六	不得造成相鄰土地無法單獨建築	本案基地為四面臨路之**完整計畫街廓**。
√	十一	自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者， (一)為避免重大災害發生。 (三)高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物、經本府認定有危險之虞。	本案建物為經新北市政府工務局核備**應拆除重建之高氯子鋼筋混凝土建築物**，建築物已有混凝土剝落情形，危害用路人安全。

土地使用現況:

1. 使用強度:本更新單元範圍使用分區為住宅區，建蔽率50%、容積率300%。
2. 使用類別:現況地面1層除中華路一段63巷為住宅使用外，其餘均為商業使用；地上2層以上均為住宅使用。
3. 全區均為應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建築物，建物老舊窳陋且分布密集。

建築物現況:

1. 本案更新單元範圍內共計1幢4棟建築物，其中A棟為10層樓120戶、BCD棟為8層樓分別為128戶、128戶、96戶，4棟共計472戶，構造為鋼筋混凝土造，合法建物總面積為65,447.57㎡，建築完成日期為民國78年6月26日，屋齡逾27年。
2. A棟於民國96年10月19日、BCD棟於民國105年3月14日分別經市府工務局判定為應拆除重建之高氯離子鋼筋混凝土建築物，目前建物內部混凝土崩落、鋼筋裸露銹蝕、外部磁磚剝落，有危害使用人居住安全與用路人公共安全之虞。



公私有權屬:

本案土地面積共計9,870.09平方公尺（約2,985.70坪），其土地所有權均為私人所有，**無公有土地**。

土地權屬(管理機關)		土地面積(㎡)	面積比例(%)	人數(人)	人數比例(%)
公有土地	國有	-	-	-	-
	縣(市)有	-	-	-	-
	鄉(鎮市區)有	-	-	-	-
私有土地		9,870.09	100%	458	100%
合計		9,870.09	100%	458	100%

同意比例:

本案合法土地所有權人共為458人，土地面積為9,870.09平方公尺，合法建築物所有權人共為470人，合法建物面積為65,447.57平方公尺。

本案屬依都市更新條例第7條迅行劃定更新之地區，目前業已符合都市更新條例第二十二條規定，土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意。

註:本表為統計至105.12.6之同意比例

項目		土地部分		合法建物部分	
		面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和	A=a+b	9,870.09	458	65,447.57	470
公有	a	-	-	-	-
私有	b=A-a	9,870.09	458	65,447.57	470
排除總和	c	-	-	31.99	1
計算總和	B=b-c	9,870.09	458	65,415.58	469
私有同意數	C	6,055.40	285	40,117.51	291
同意比例(%)	C/B	61.35%	62.23%	61.33%	62.05%

處理方式與區段劃分處理:

本更新單元將全區劃分為「重建區段」實施都市更新事業，**處理方式採全部拆除重建方式**執行都市更新重建工作，改善居住安全與提昇整體環境品質。

實施方式:

本更新單元以權利變換方式實施都市更新事業，於原基地分兩區興建兩幢各兩棟店面與住宅大樓。

費用分擔:

1. 都市更新事業之各項申請程序由實施者皇延創新股份有限公司辦理。
2. 本案更新相關費用，**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表**規定辦理。
3. 本案土地所有權人依更新前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物折價抵付更新費用**。

申請容積獎勵

申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	獎勵面積(坪)	基準容積比例(%)
【都市更新獎勵】			
八、更新地區公告之時程獎勵	2,961.02㎡	895.70坪	10.00%
九、更新單元之規模獎勵	4,441.54㎡	1,343.56坪	15.00%
十二、合法4樓以上建築物	2,961.02㎡	895.70坪	10.00%
都市更新容積上限合計	8,883.08㎡	2,687.13坪	30.00%
【土地使用管制規則獎勵】			
綠建築設計	1,776.61㎡	537.42坪	6.00%
提升防災性能	1,480.51㎡	447.85坪	5.00%
【建築技術規則獎勵】			
開放空間-沿街步道式開放空間	4,255.34㎡	1,287.24坪	14.37%
【其他放寬獎勵】			
高氯離子混凝土建築物	13,633.20㎡	4,124.04坪	46.04%
合計	30,028.74㎡	9,083.69坪	101.41%

1. 本表申請各項容積獎勵，最終應以新北市政府核定本案都市更新事業計畫為準。
2. 有關高氯離子混凝土建築物放寬獎勵，最終應以新北市政府工務局核定為準。
3. 本表所列各項容積獎勵數據，為依據新北市政府都市更新審議原則計算至小數點第2位其餘無條件捨去。

地上物拆遷計畫:

本案地上物擬由實施者統一代為拆除，總合法拆除樓地板面積為65,447.57平方公尺。

合法建築物拆遷安置費用（搬家費與租金補貼）:

依照區域市場行情，現況為一般住宅使用者以每月每坪補貼新台幣450元，商業使用則以每月每坪新台幣1,000元之單價計算。每戶1次性搬家費15,000元。原持有地下室機車車位則以每月每席新台幣2,160元計算。

舊違章建築戶補償面積及金額:

依都市更新條例第36條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應依實測面積補償其價值或建築物之殘餘價值。

更新後選配原則:

1. 所有權人以原棟別並由下往上選，高樓層建物單元未來銷售為折價抵付本案所需之共同負擔成本。
2. 1樓店面: 原1樓店面優先選配，餘戶才開放選配。
3. 停車位：每戶可選配1汽車位為原則。原持有1773建號有車位優先選擇權。
4. 多戶選配同一單元時，以原位次優先。若無原位次則先協調，協調不成依抽籤決定。

財務計畫

總項目	提列項目	費用	備註
工程費用	重建費用	70億1,899萬元	包含建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電管線工程費、建造執照相關規費等
	公共設施費用	-	
	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	2,011萬元	依法規定提列綠建築設備管理維護基金與開放空間維護管理基金
	壹、工程費用(A)合計	71億1,681萬元	
權利變換費用	調查費	4,916萬元	包含都市更新規劃費、不動產估價費、土地鑑界費鑽探費、鄰房鑑定費等
	更新前土地及建物測量費用	50萬元	
	土地改良物拆遷補償費	5,107萬元	以RC每坪3萬元提列
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	-	本案無
	拆遷安置費	4億4,627萬元	每月店鋪1000元/坪、住宅450元/坪、車位2160元
	地籍整理費	2,514萬元	含信託登記與塗銷，以更新後每戶2,9000元提列
	審查費	21萬元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	其他必要業務費用	519萬元	包含交通影響評估費、結構外審費、風洞試驗費用
	貳、權利變換費用(B)合計	5億7,756萬元	
貸款利息	參、貸款利息(C)合計	2億9,438萬元	
稅捐	肆、稅捐(D)合計	2億9,857萬元	包含營建工程及建築設計印花稅、營業稅
管理費用	信託費用	8,982萬元	依報價單提列
	總務及人事管理費用	4億9,724萬元	依法規定提列6%
	銷售管理費用	4億5,187萬元	依法規定提列5~6%
	風險管理費用	10億6,493萬元	依法提列12%
	伍、管理費用(E)合計	21億385萬元	
都市計畫變更負擔費用	陸、都市計畫變更負擔費用(F)合計	-	本案無
容移費用	柒、容移費用(G)合計	-	本案無
	A+B+C+D+E+F+G總計	103億9,117萬元	

※實際共同負擔費用將依新北市政府核定實施之本案權利變換計畫為準。

整體開發收益:

項目		面積	單位	單價	單位	合計	單位
1	一樓店面價值	1,258.21	坪	850,000	元	1,069,478,500	元
2	二樓以上價值	3,5871.05	坪	515,000	元	18,473,590,750	元
3	停車位價值	868	席	1,750,000	元	1,519,000,000	元
更新後總價值						21,062,069,250	元
						約210億620萬元	

依前頁，本案共同負擔金額為103億9,117萬元，土地所有權人共同負擔比例
= 103億9,117萬元÷ 210億620萬元=49.34%

土地所有權人收益:

項目		金額/比例
土地所有權人	應分配房地權利價值	21,062,069,250×(1-49.34%)=10,670,044,282元
	分配比例	50.66%

※未來仍應依新北市政府核定實施之本案權利變換計畫為準。

三大聯合建築師事務所

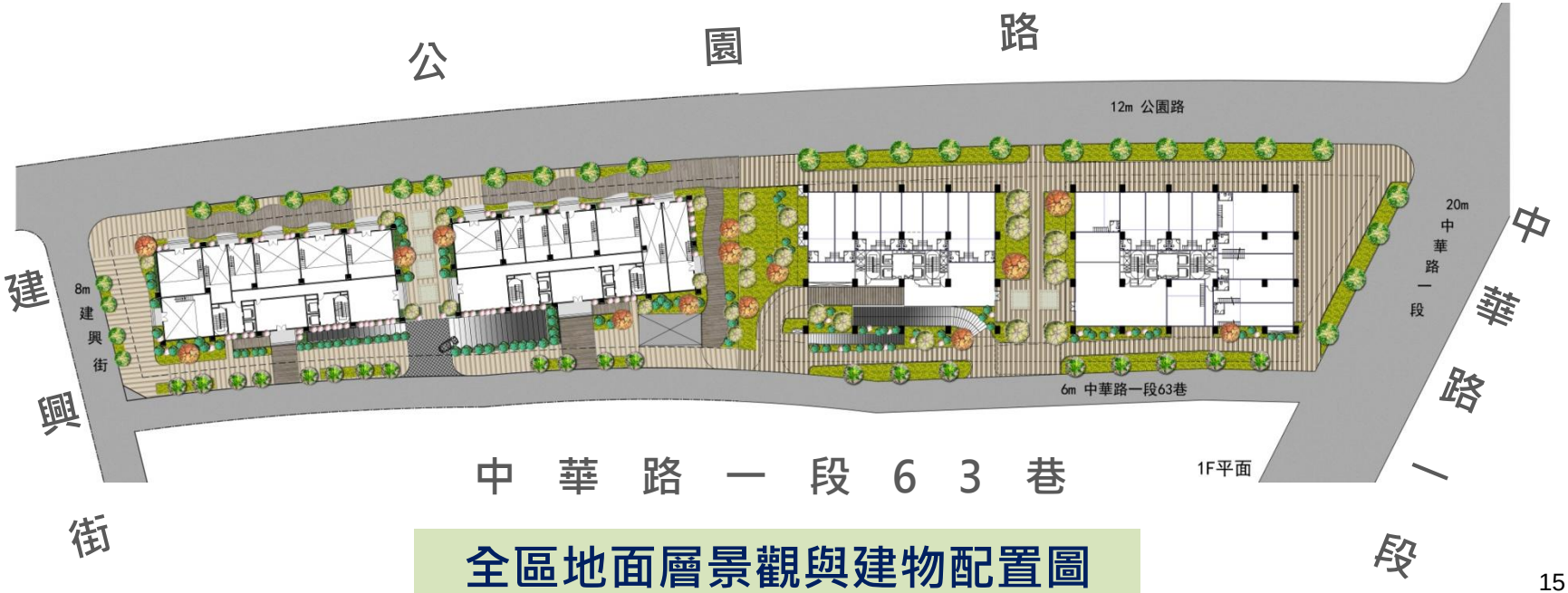
杜建築師希聖
黃經理若櫻

建築平面規劃:

本基地地形較為狹長，
為考量地下室停車空間最有效使用與未來車道進出，將基地分為兩區規劃。

分區	B區	
原棟別	D棟	C棟
原土地面積	566.69坪	809.13坪
佔全區土地	18.98%	27.10%
更新後土地面積	1375.81坪	

分區	A區	
原棟別	B棟	A棟
原土地面積	902.28坪	707.61坪
佔全區土地比例	30.22%	23.70%
更新後土地面積	1609.89坪	



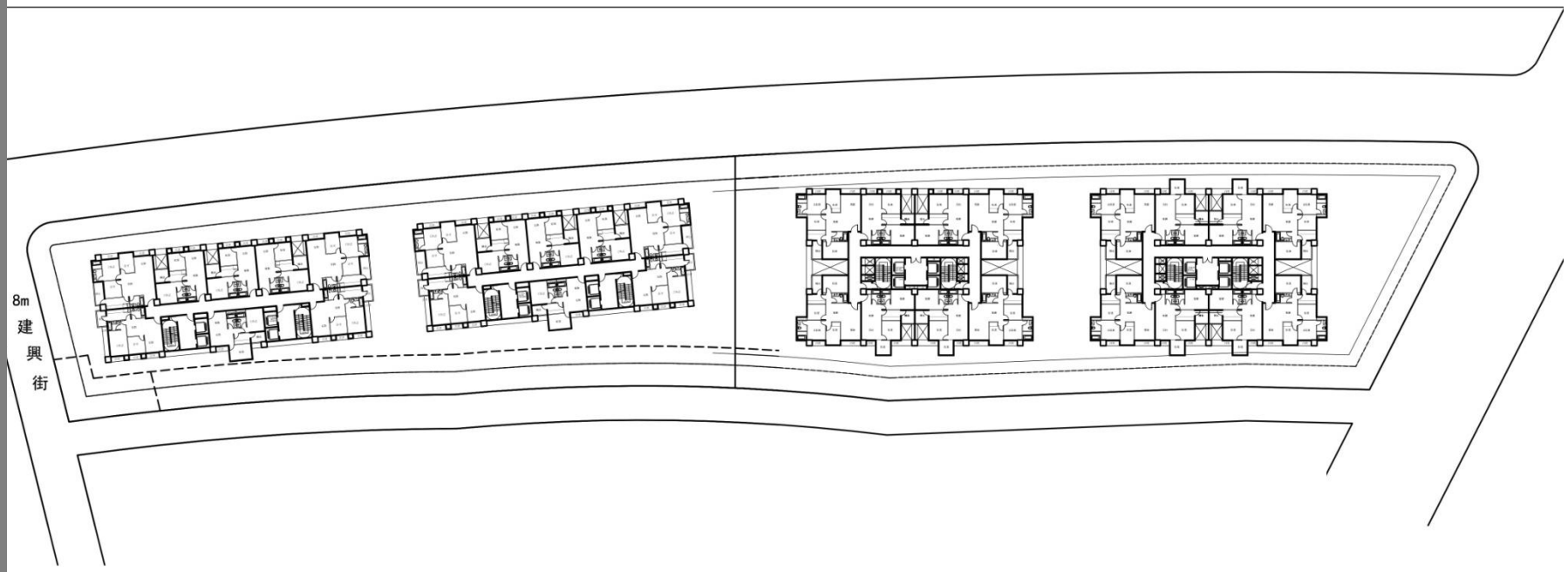
全區地面層景觀與建物配置圖

建築量體規劃:

1. 本案預計A區興建地面29層、B區興建地面27層、地下皆為6層之鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造之集合住宅大樓。
2. 未來將沿計畫道路向內退縮4公尺留設人行步道，打造良好行人用路空間與居住環境品質。

中華路一段63巷側全區鳥勘透視

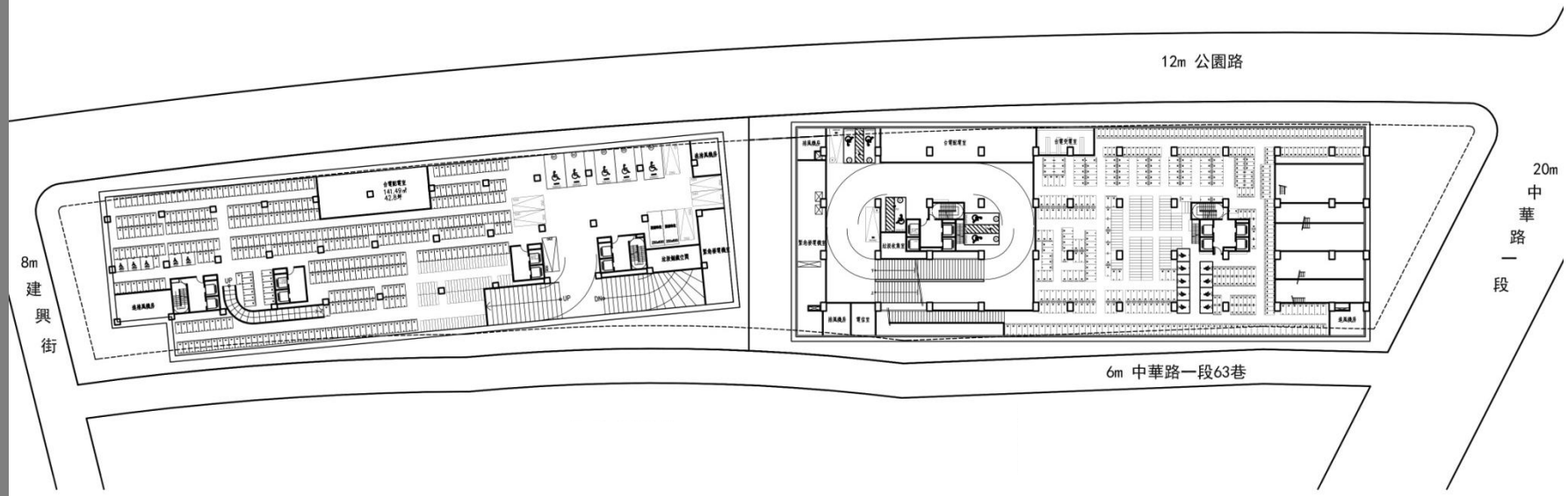
全區標準層平面圖



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/700 標準層平面圖

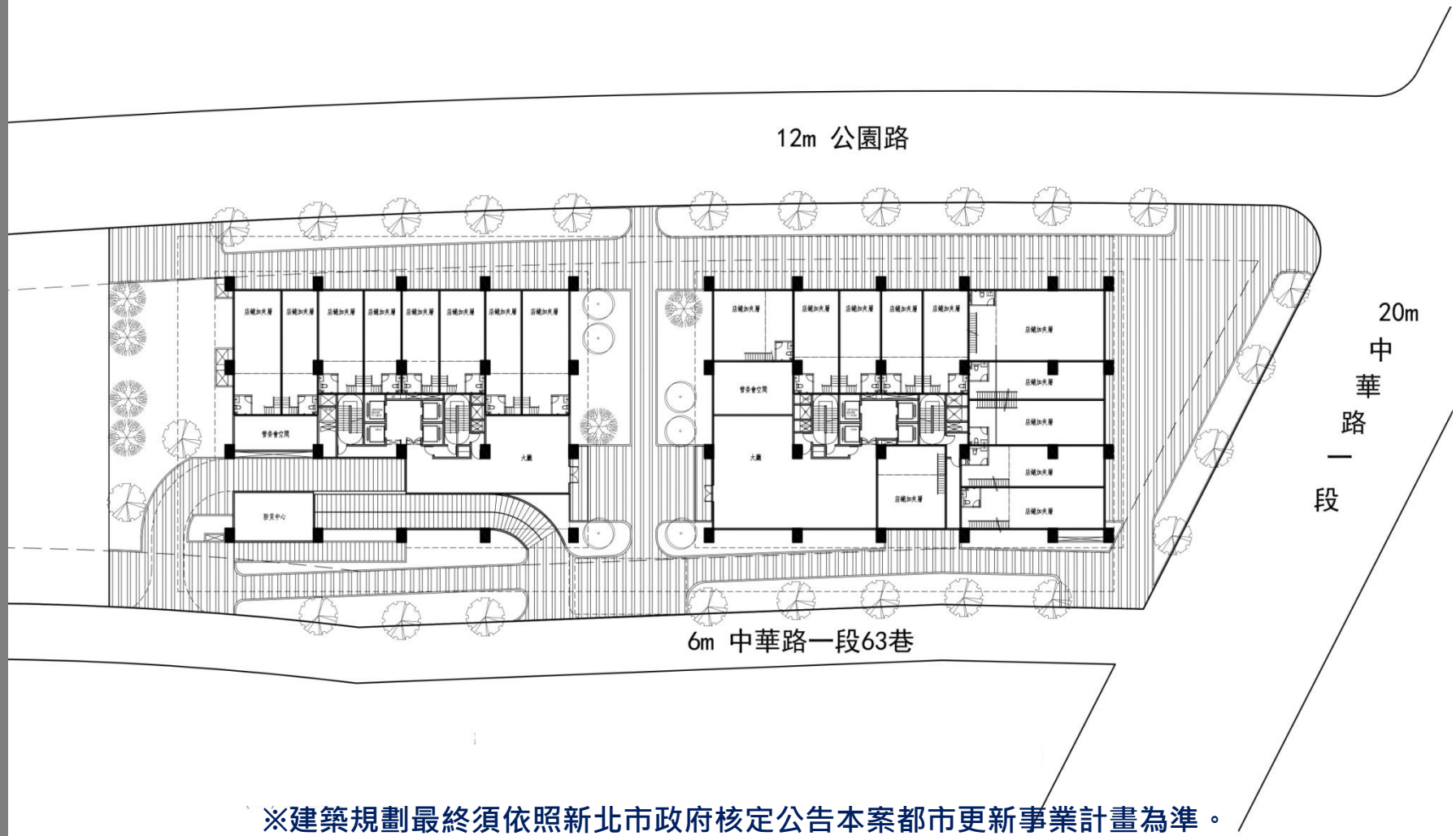
全區地下一層平面圖



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/700 地下一層平面圖

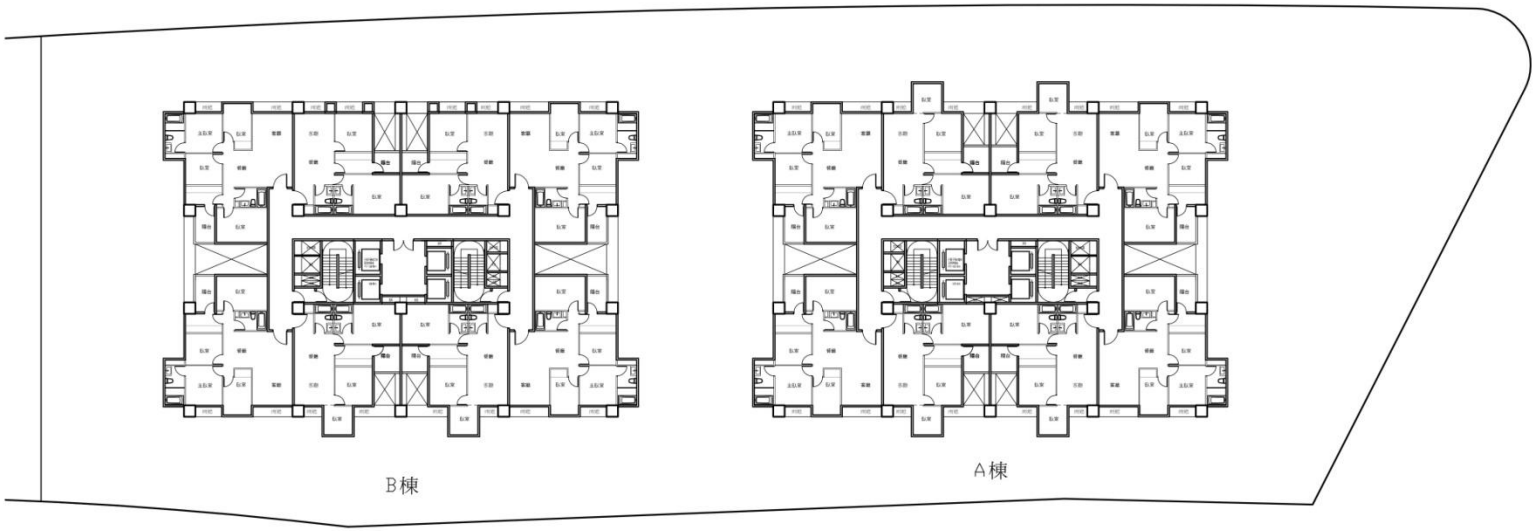
A區地面層平面圖(原a+b棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 (A區)地面層平面圖

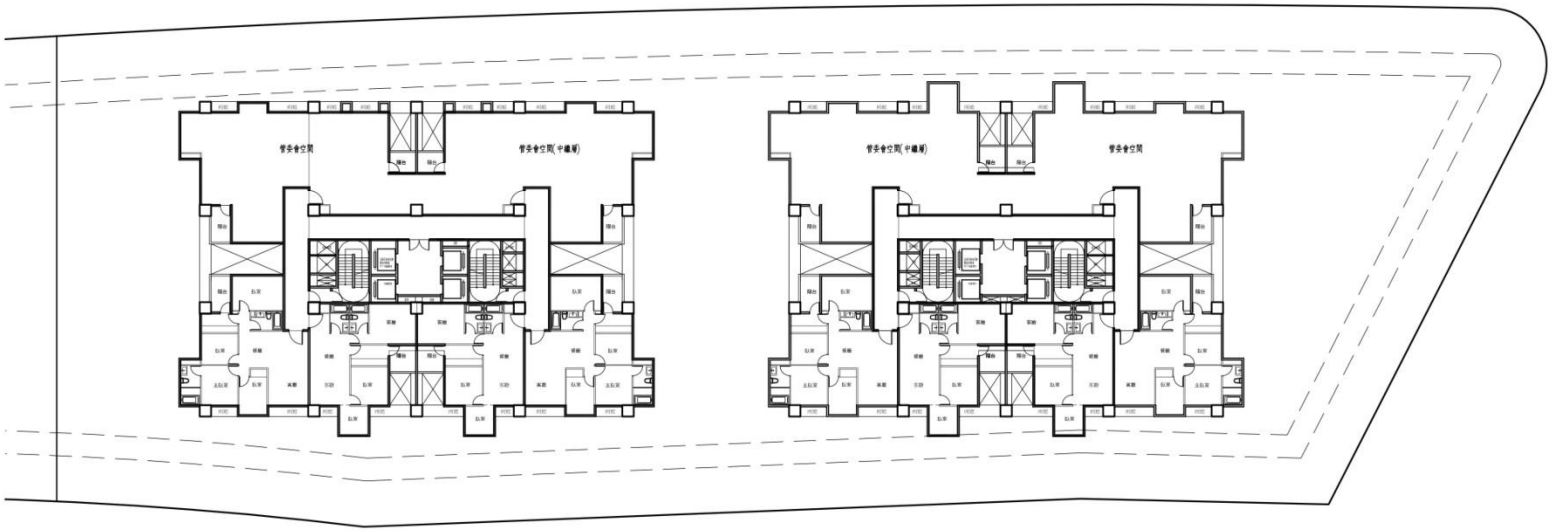
A區標準層平面圖(原a+b棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 (A區,2F~29F)標準層平面圖

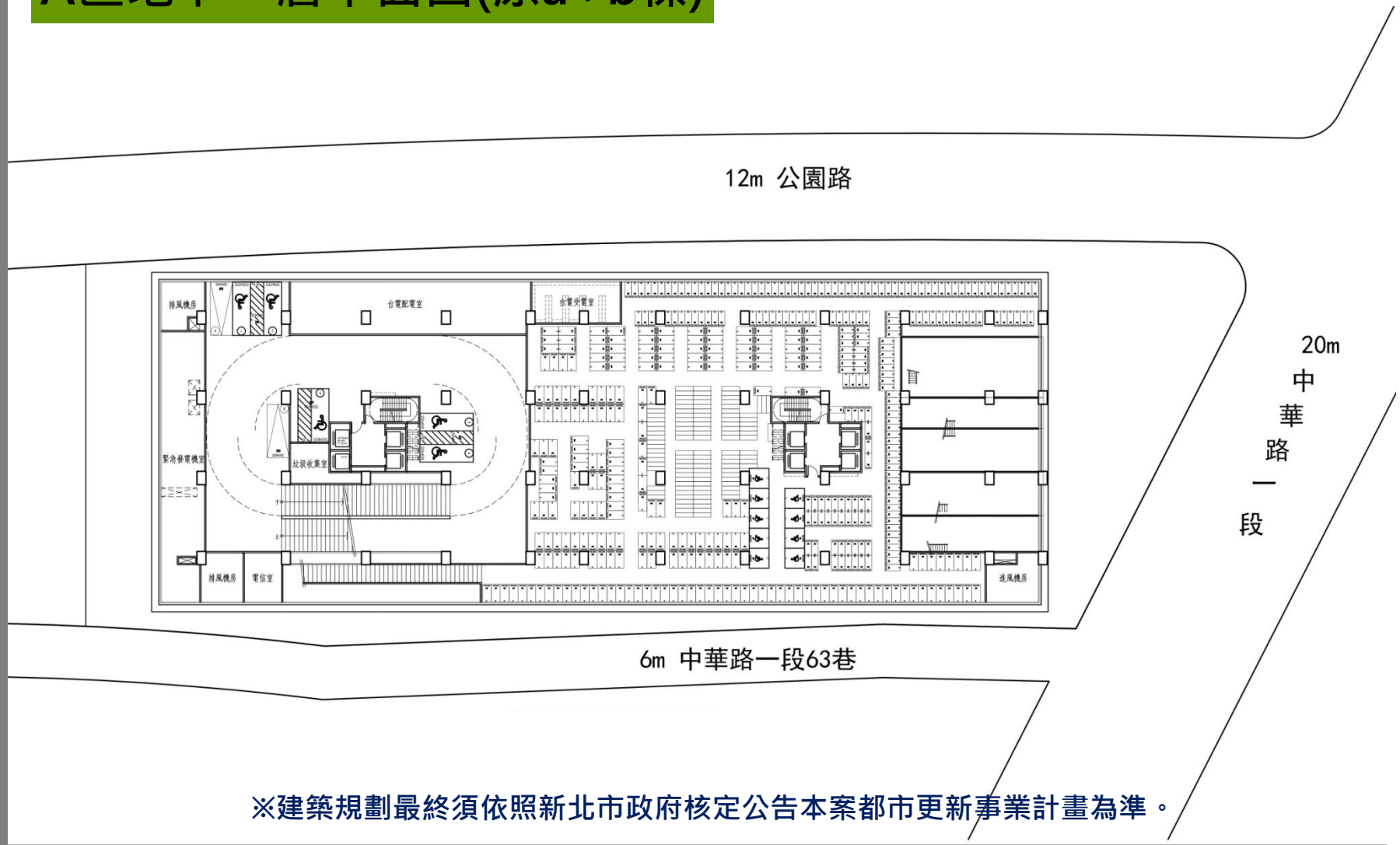
A區地上十七層平面圖(原a+b棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 (A區)地上十七層平面圖

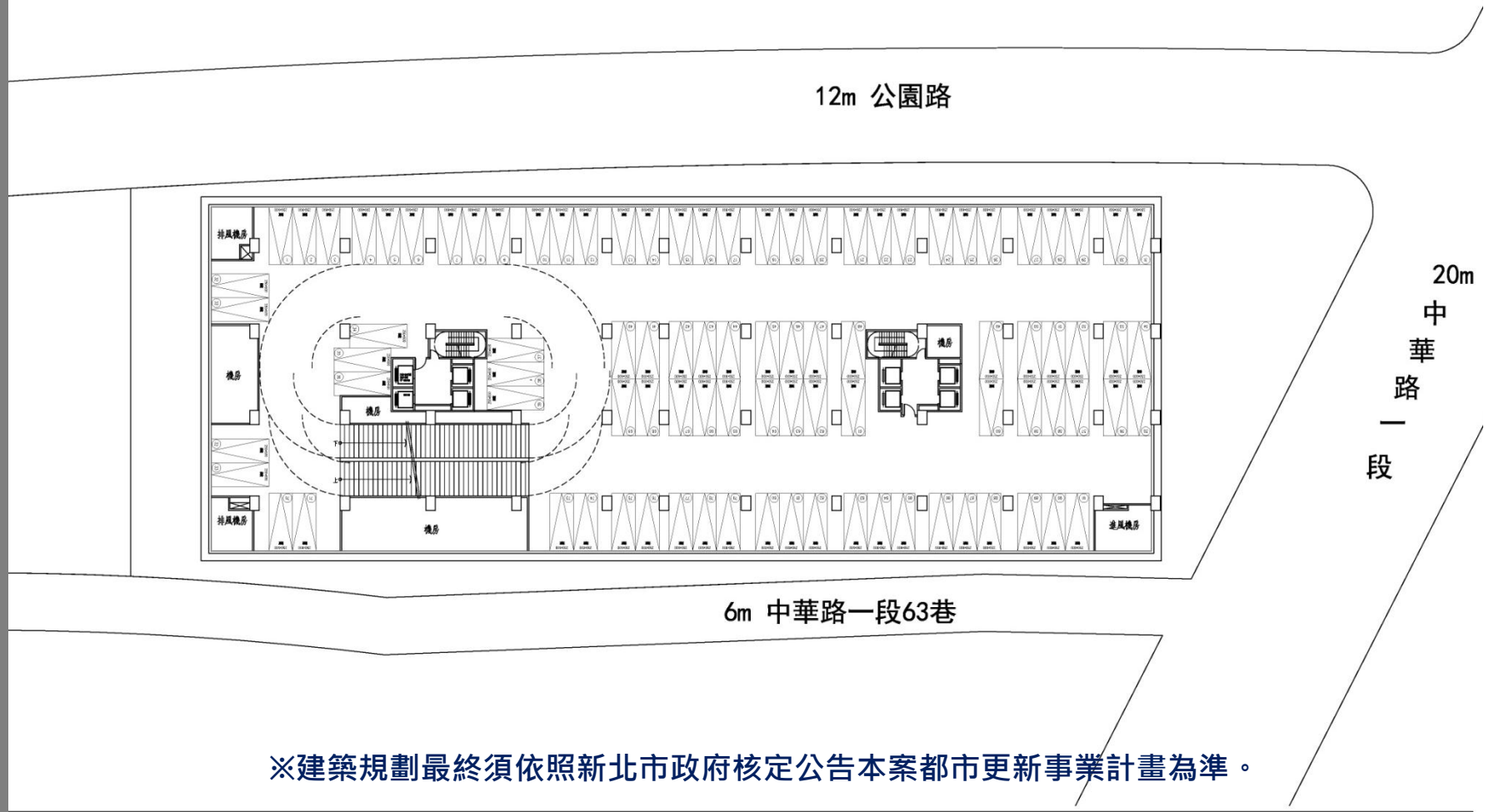
A區地下一層平面圖(原a+b棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 (A區)地下一層平面圖

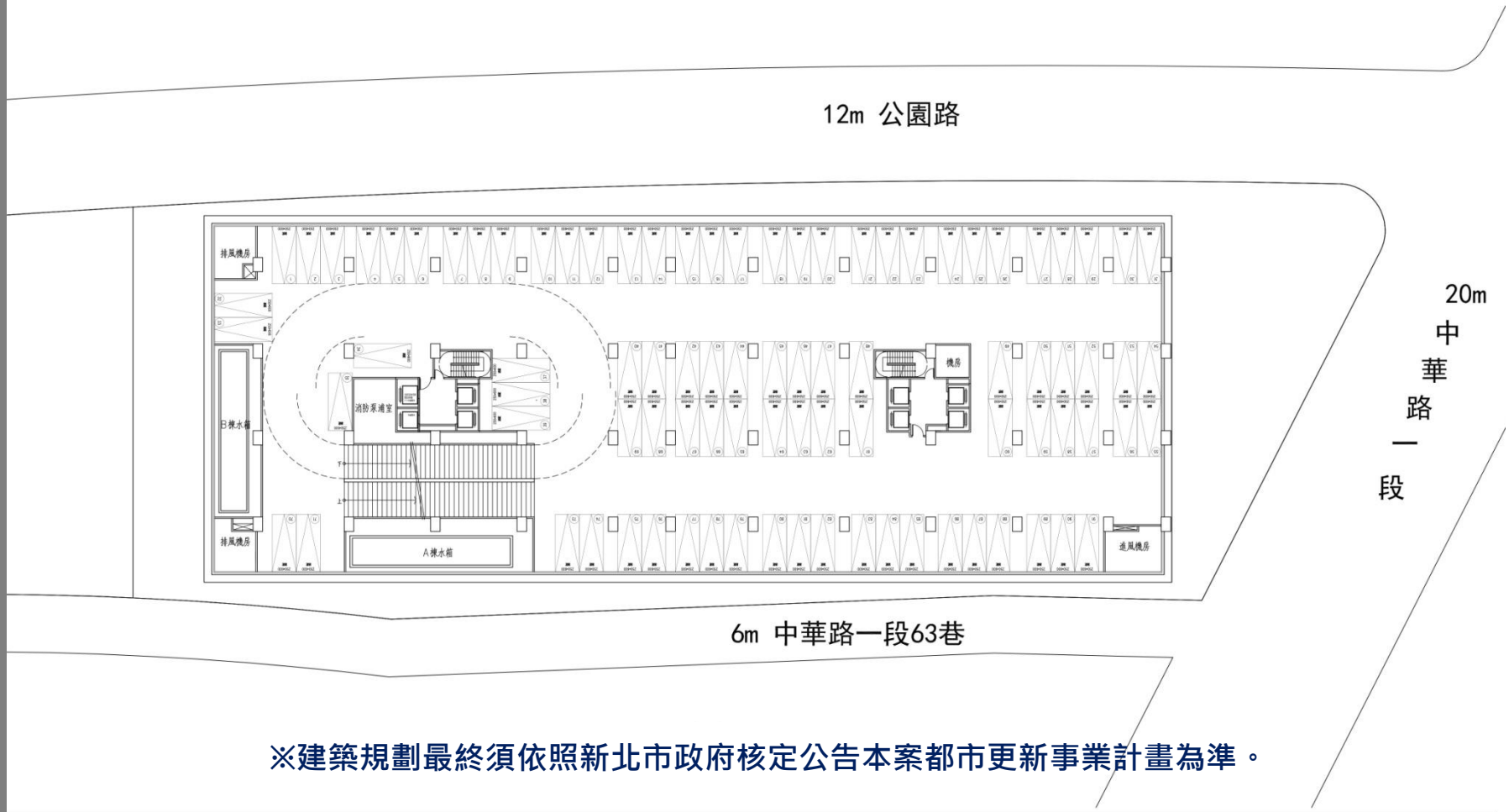
A區地下二~四層平面圖(原a+b棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 (A區)地下二~四層平面圖

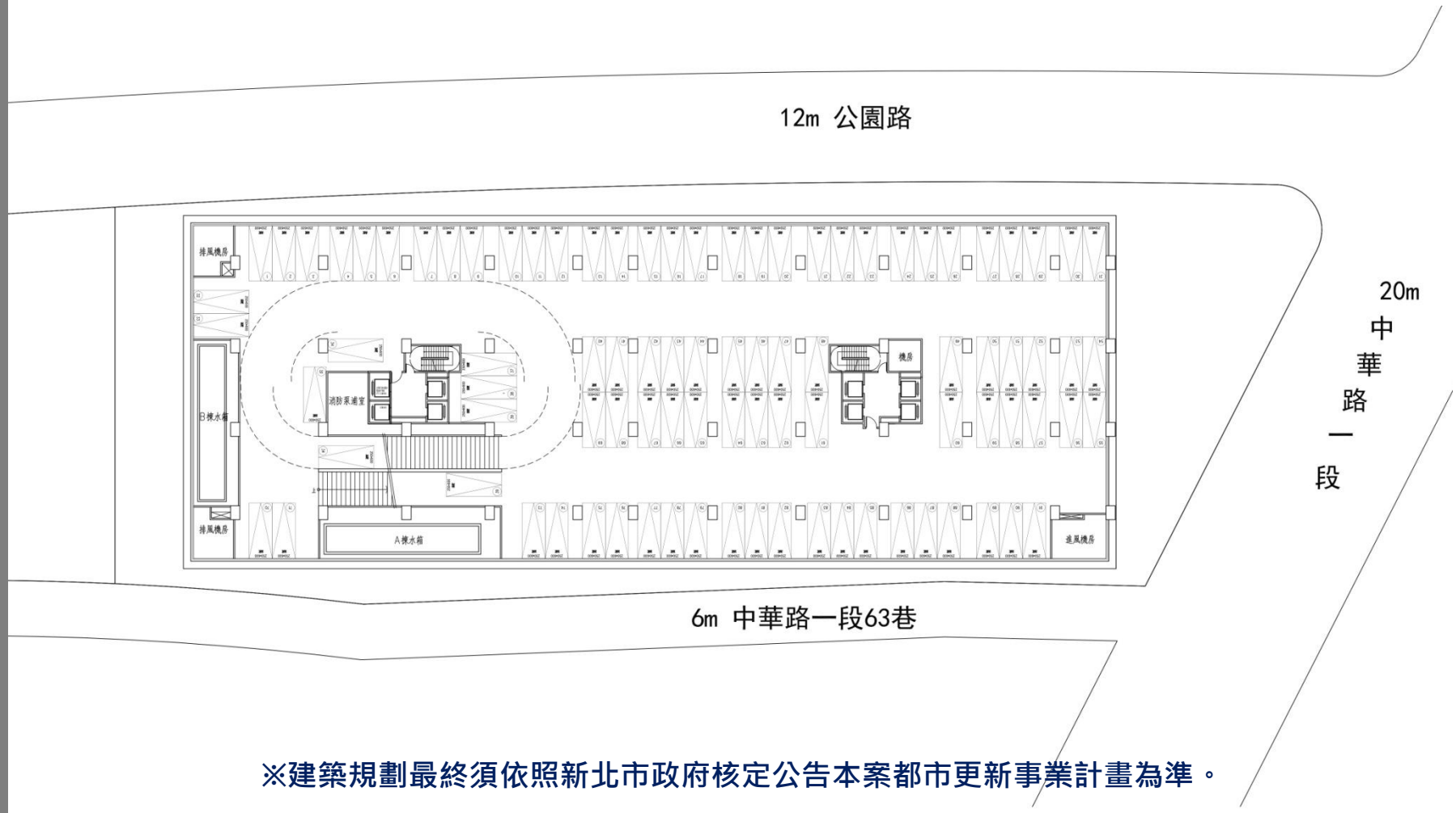
A區地下五層平面圖(原a+b棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 (A區)地下五層平面圖

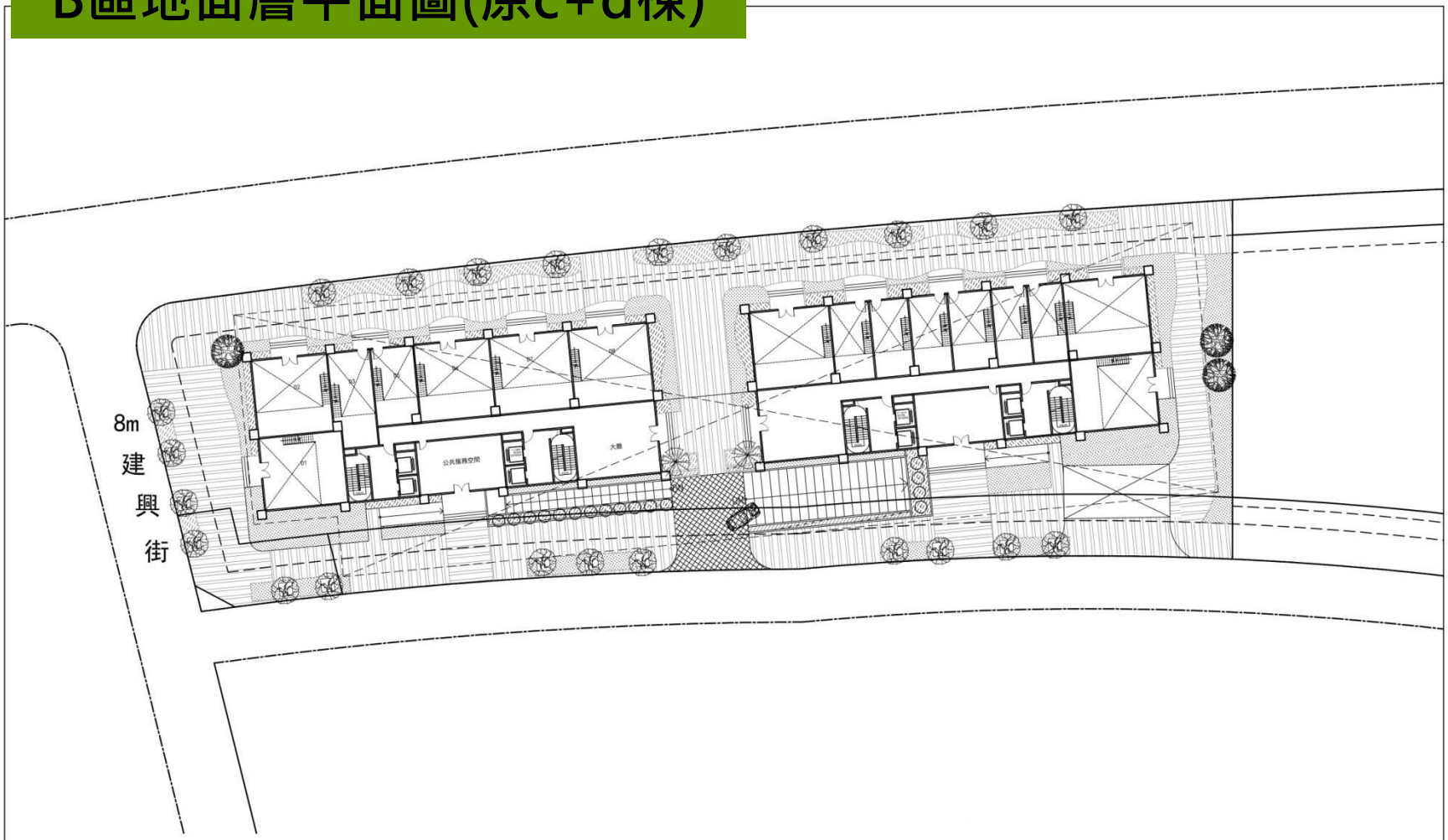
A區地下六層平面圖(原a+b棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 (A區)地下六層平面圖

B區地面層平面圖(原c+d棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

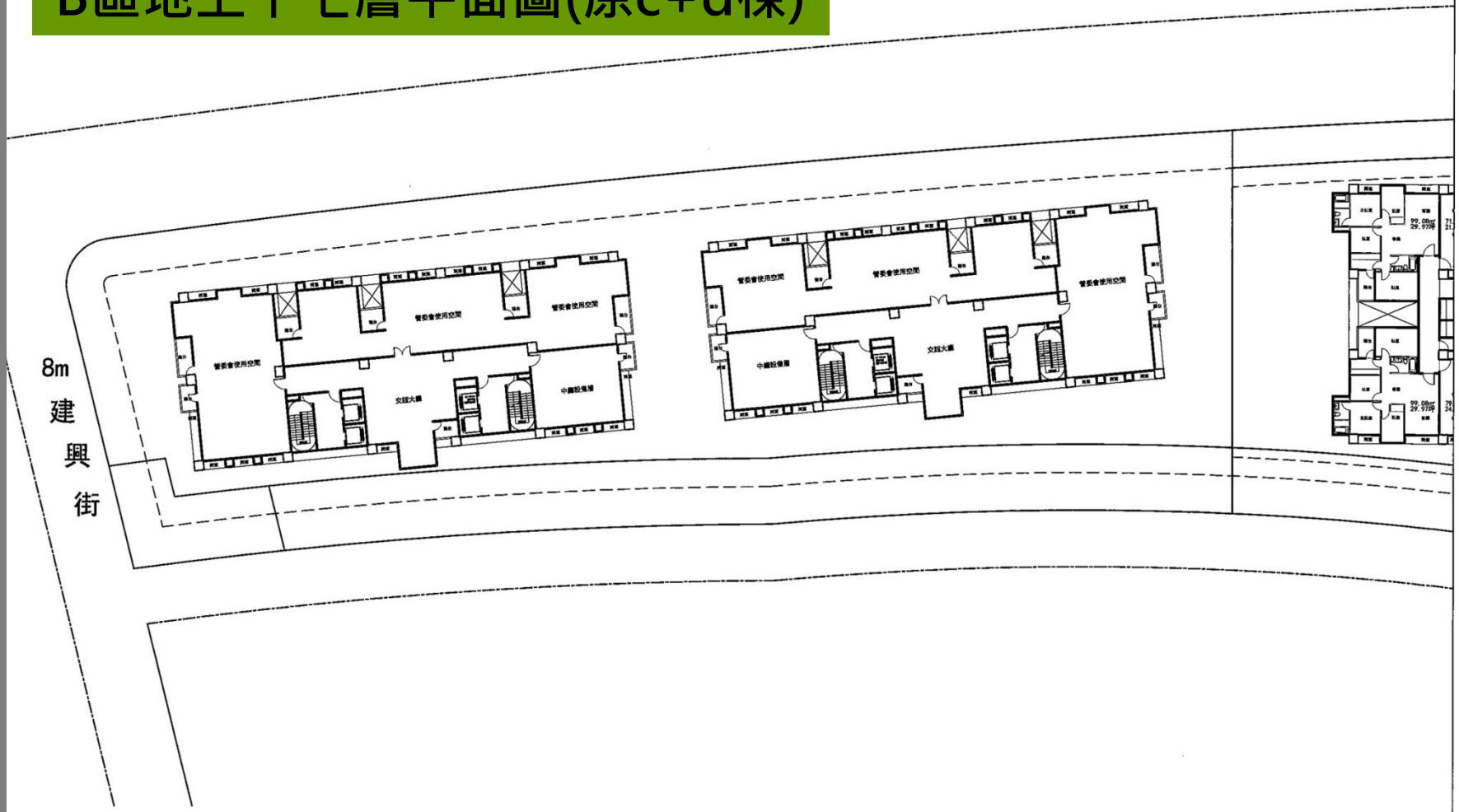
皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 B區 地面層平面圖

B區標準層平面圖(原c+d棟)

※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 B區 2-16層及18-27層 標準層平面圖

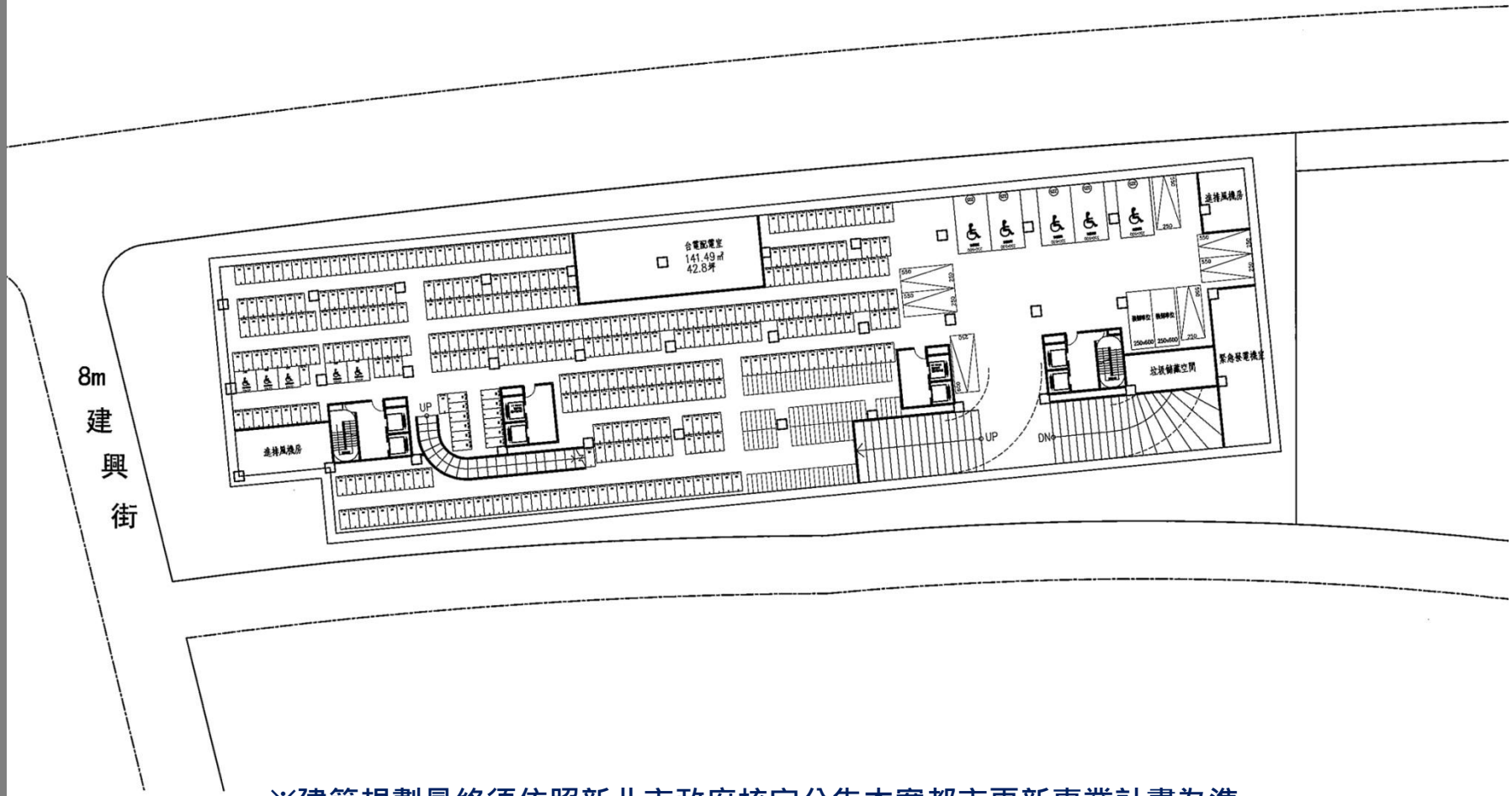
B區地上十七層平面圖(原c+d棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 B區 17層平面圖

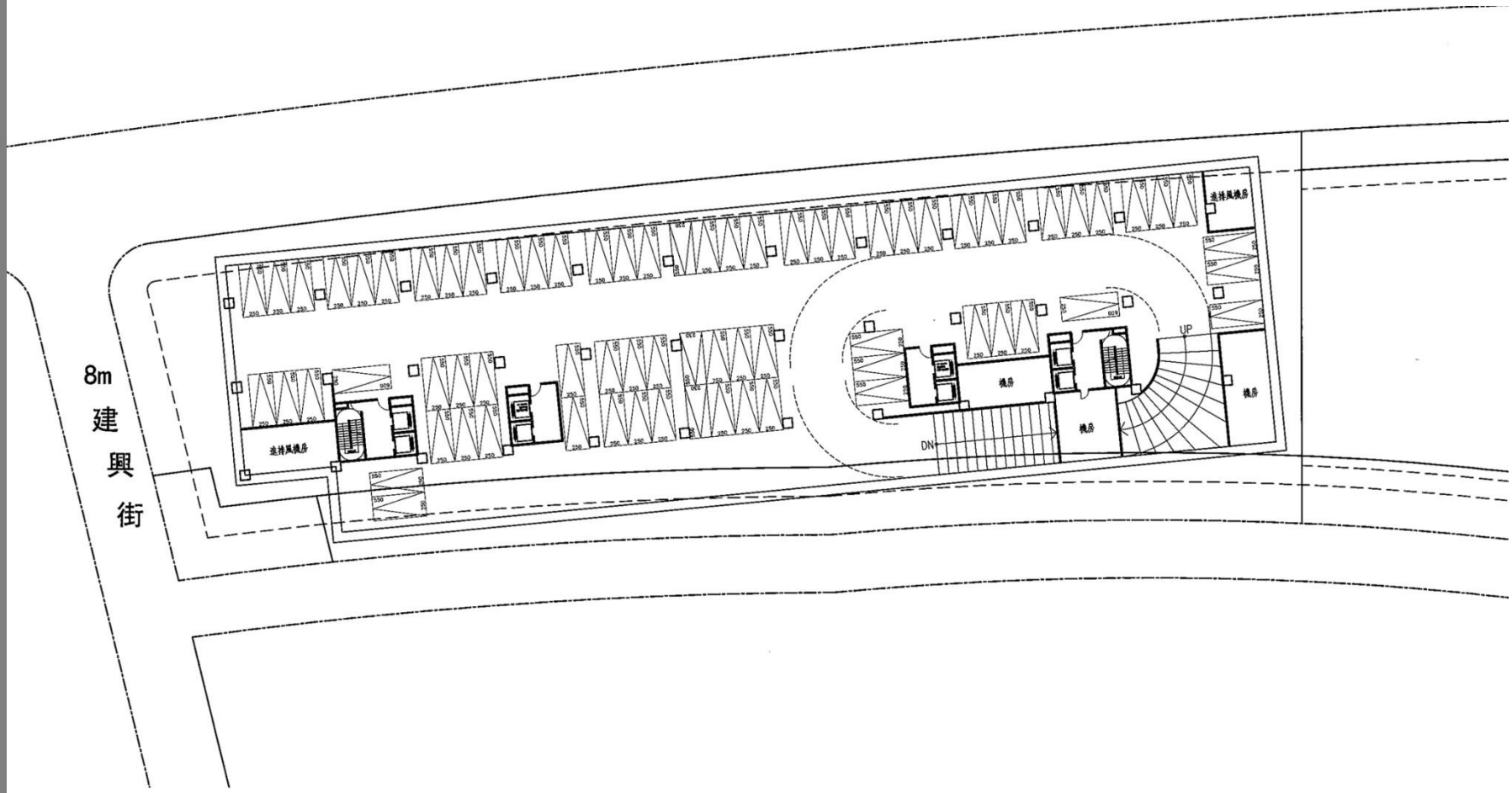
B區地下一層平面圖(原c+d棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 B區 地下一層平面圖

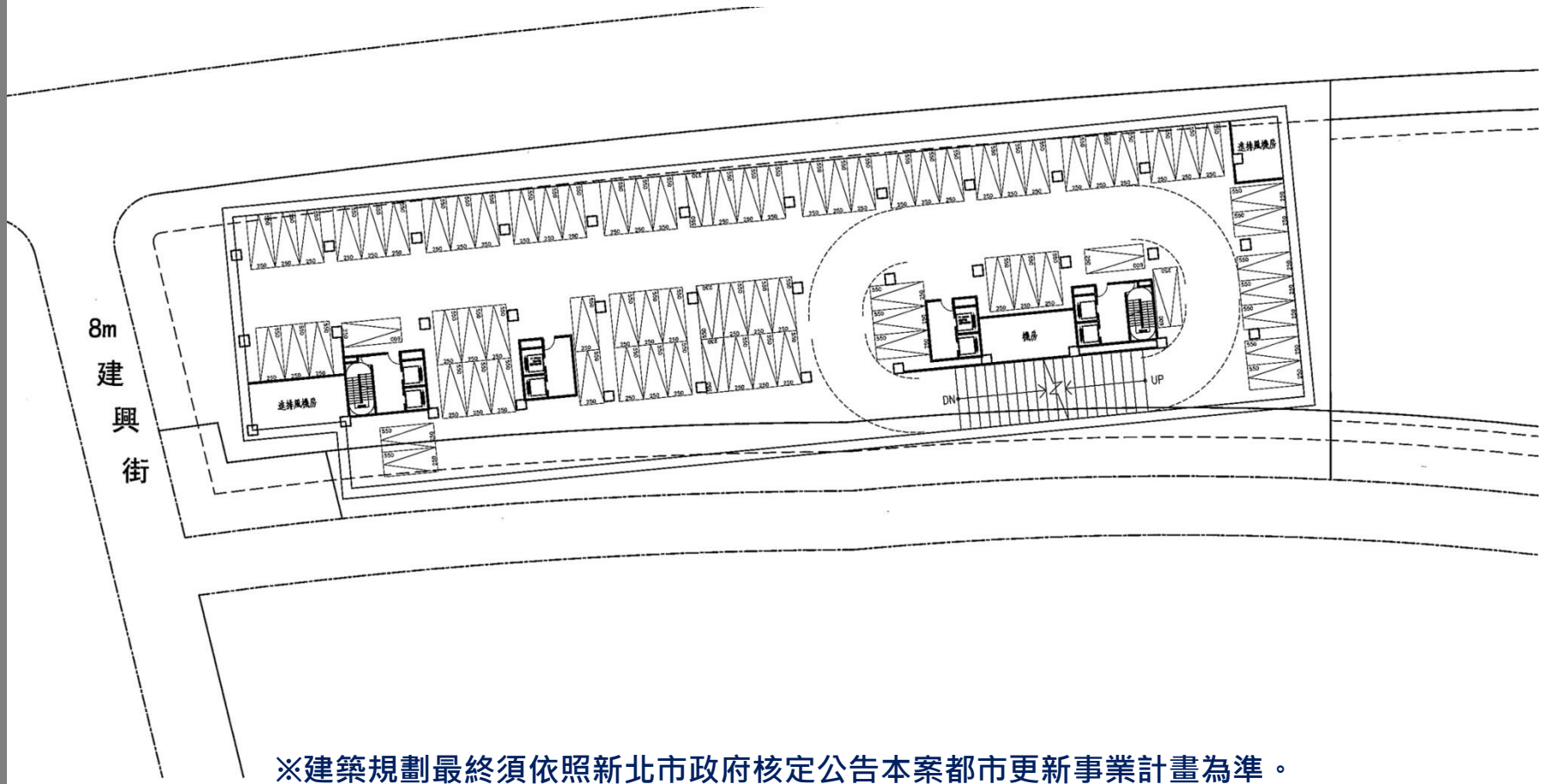
B區地下二層平面圖(原c+d棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 B區 地下二層平面圖

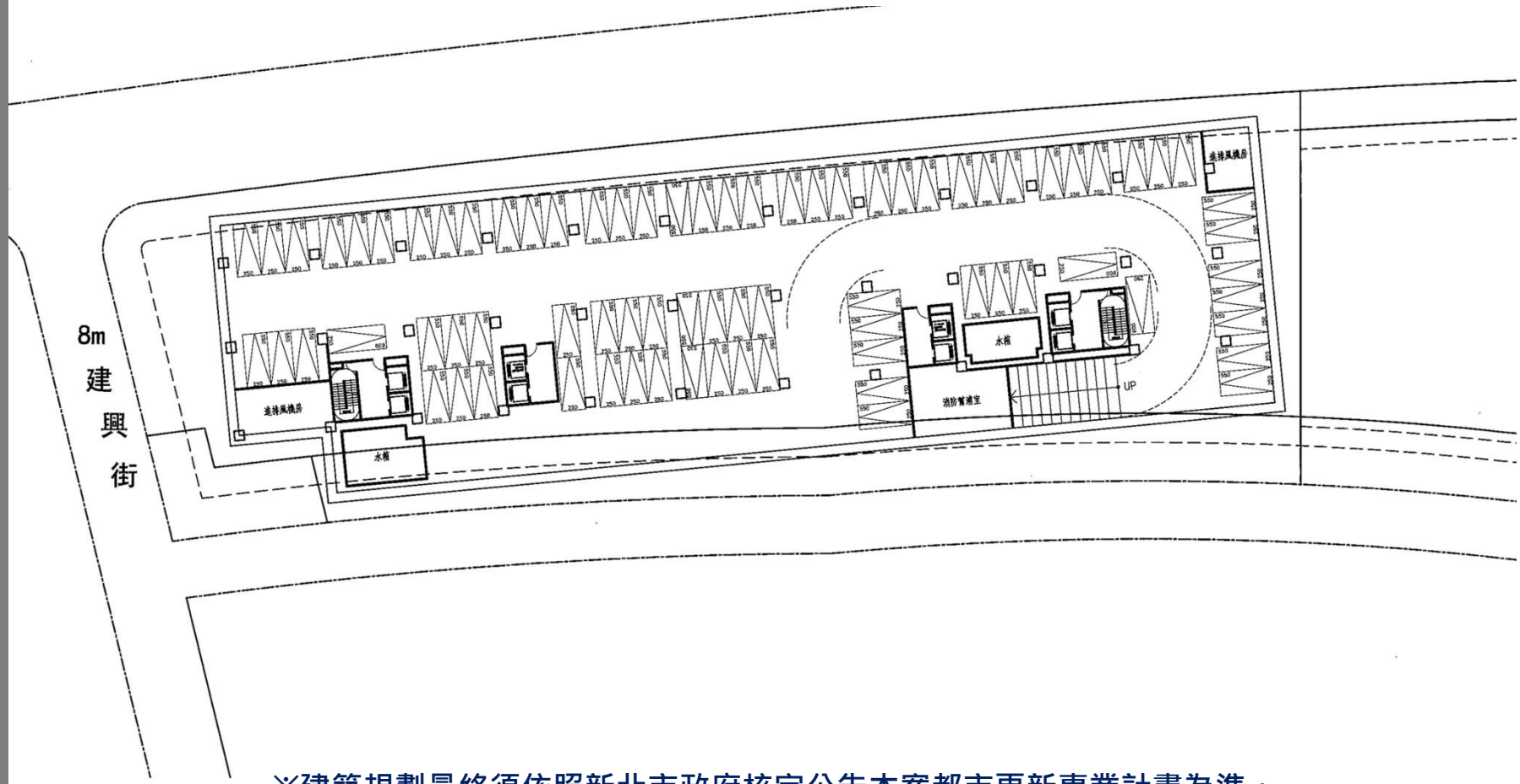
B區地下三~五層平面圖(原c+d棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 B區 地下三至五層平面圖

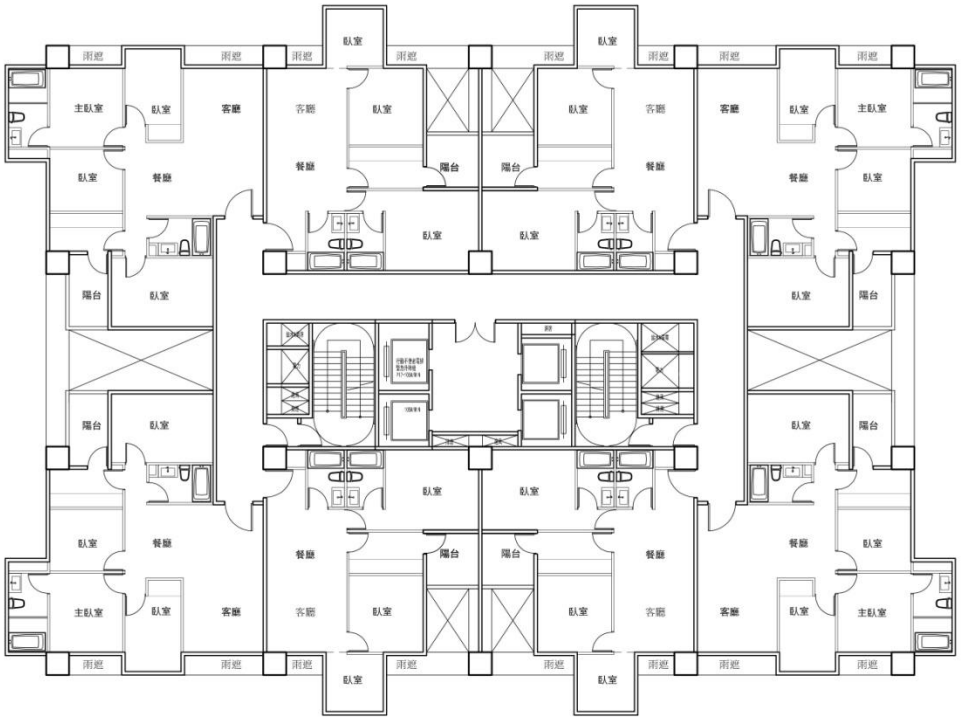
B區地下六層平面圖(原c+d棟)



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/400 B區 地下六層平面圖

A區-a棟標準平面圖

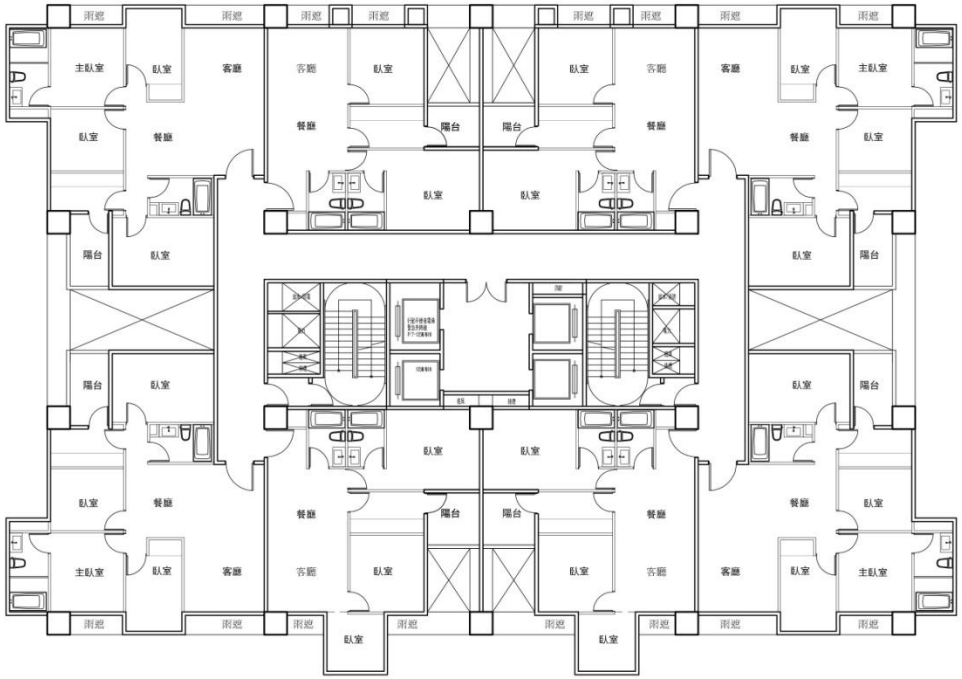


A棟

※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/200 (A區)A棟標準層

A區-b棟標準平面圖

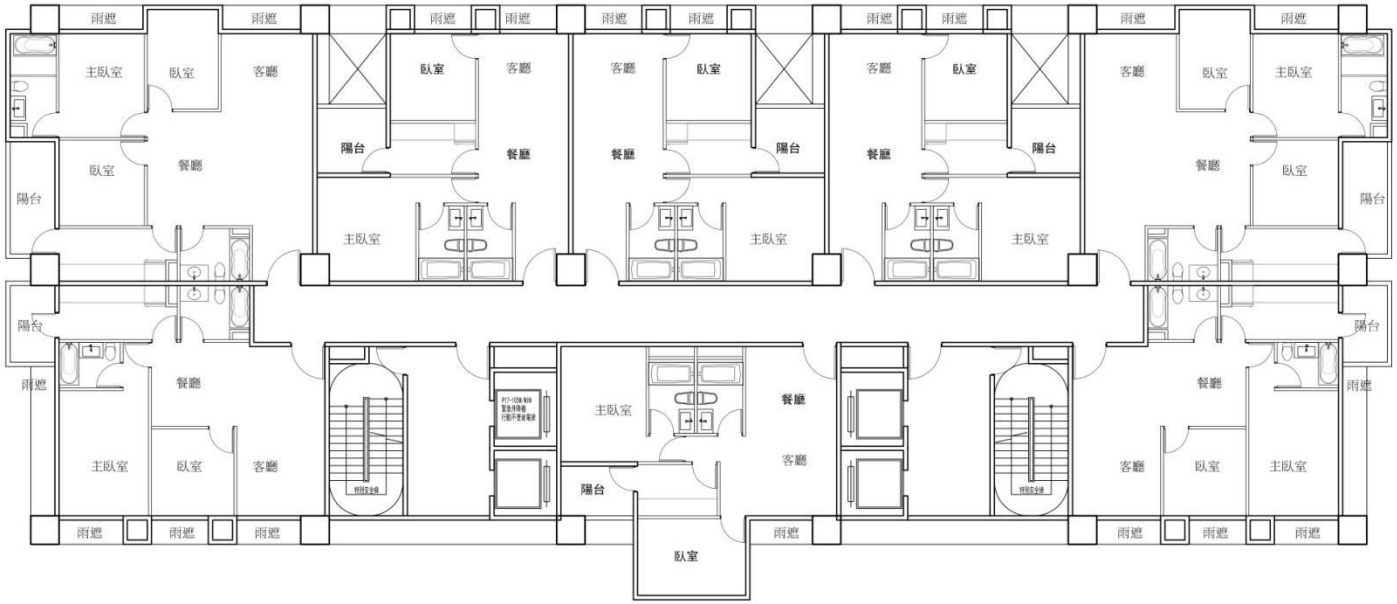


B棟

※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A3:1/200 (A區)B棟標準層

B區-c、d棟標準平面圖



※建築規劃最終須依照新北市政府核定公告本案都市更新事業計畫為準。

皇延創新新莊區復興段都市更新案	皇延新莊區復興段都市更新案住宅大樓新建工程 三大聯合建築師事務所 HCCH & ASSOCIATES ARCHITECTS PLANNERS & ENGINEERS	A4:1/300 A3:1/150 B區 標準層單元平面圖

後續辦理程序

執行階段
(建物興建及登記交屋)

- 都市更新成果備查
- 驗屋及交屋作業
- 辦理釐正變更及產權登記作業
- 申領使用執照
- 建物興建期間
- 申報開工
- 拆屋及預售作業
- 申領拆除執照與建造執照

權變計畫階段
(估定更新前後價值及選屋)

- 權利變換計畫核定發布實施
- 市府都更審議會大會審查
- 市府各權責專案小組審查
- 公開展覽期間（公辦公聽會）
- 市府作業單位審查
- 全區權利變換報告書提送市府審查
- 選屋作業（選屋期間三十日並辦理公開抽籤）
- 自辦全區權利變換公聽會
- 委託地政士及估價師辦理產權及更新前後價值計算作業

事業計畫階段
(容獎、建築量體及型式)

- 事業計畫核定發布實施
- 市府都更審議會大會審查
- 市府各權責專案小組審查
- 公開展覽期間（公辦公聽會）
- 市府作業單位審查
- 全區都市更新事業計畫報告書提送市府審查
- 自辦全區都市更新事業計畫公聽會

本案諮詢及聯絡專線: 02-2778-0498#118
本案專案網址:http://www.euic.com.tw/architecture-2

簡報結束

實施者:皇延創新股份有限公司
電　話:02-2778-0498
地　址:台北市大安區光復南路102號13樓