

擬訂

新北市新店區安和段375地號1筆都市更新 事業計畫及權利變換計畫案

公辦公聽會

實 施 者：傑丞開發股份有限公司
規 劃 單 位：邑晨都市更新股份有限公司
設 計 單 位：黃翔龍建築師事務所
估 價 單 位：中泰不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所
信義不動產估價師聯合事務所
簡 報 日 期：115年7月30日

公聽會議程

時程	議程	時間
14:20~14:30	簽到	10分鐘
14:30~14:35	會議正式開始 主席致詞及來賓介紹	5分鐘
14:35~15:10	事業及權變計畫辦理說明	35分鐘
15:10~15:30	綜合討論	20分鐘
15:30~15:45	來賓發言	15分鐘
15:45~15:50	主席結語及散會	5分鐘

實際時間視現場狀況彈性調整

簡報大綱

- ▶ 壹、法令依據
- ▶ 貳、現況說明
- ▶ 參、事業計畫及權利變換計畫說明
- ▶ 肆、建築規劃設計說明
- ▶ 伍、權利變換估價說明

壹、法令依據

公聽會辦理依據

都更 條例 #32

都市更新條例#32

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見

條例 細則 #8

都市更新條例施行細則#8

- 1.舉辦公聽會，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、他項權利人等參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶
- 2.並於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日

都更 條例 #26

都市更新條例#26

都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限

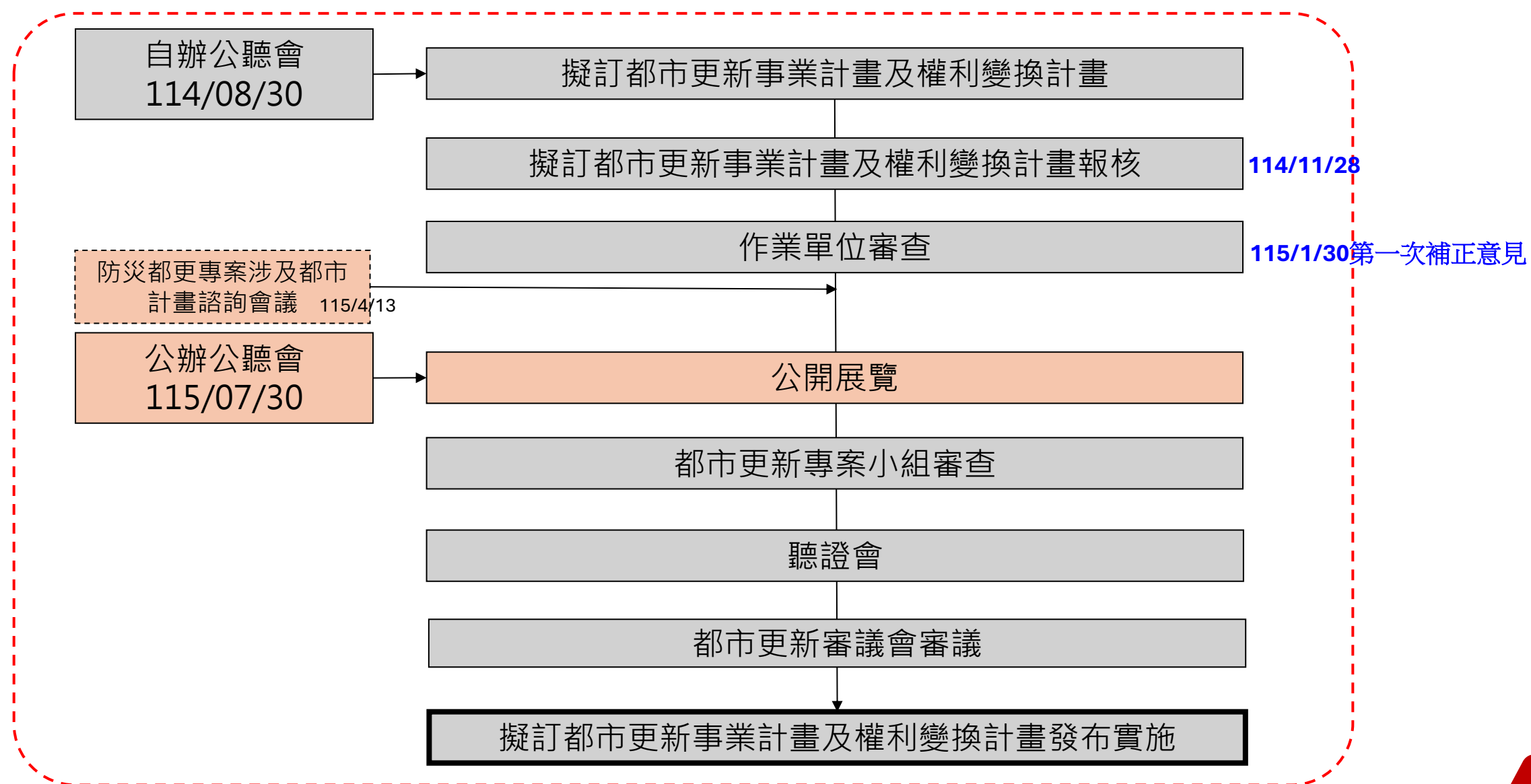
實施者之相關資訊

- 實施者：「傑丞開發股份有限公司」
- 統一編號：54927885
- 代表人：徐志成
- 地址：桃園市桃園區同安里大興西路一段268號十九樓
- 資本總額：200,000,000元
- 實收資本額：101,000,000元
- 營業項目：

H701010 住宅及大樓開發租售業	H703110 老人住宅業
H702010 建築經理業	I102010 投資顧問業
H701020 工業廠房開發租售業	I103060 管理顧問業
H701040 特定專業區開發業	I199990 其他顧問服務業
H701050 投資興建公共建設業	I503010 景觀、室內設計業
H701060 新市鎮、新社區開發業	IB01010 建築物公共安全檢查業
H703090 不動產買賣業	IG02010 研究發展服務業
H703100 不動產租賃業	IZ09010 管理系統驗證業
EZ99990 其他工程業	J101010 建築物清潔服務業
H701070 區段徵收及市地重劃代辦業	J101050 環境檢測服務業
H701080 都市更新重建業	ZZ99999 除許可業務外，得經營法令
H701090 都市更新整建維護業	非禁止或限制之業務



都市更新辦理流程



備註：114年9月24日高氯離子建物列管；115年1月15日公告為更新地區

計畫目標及預期效益

■改善居住環境

更新單元內老舊建物為高氯離子鋼筋混凝土建築物（114年9月24日列管），建物多處斑駁且嚴重腐蝕剝落，市府已於115年1月15日公告為更新地區；重建後將打造符合銀級綠建築標章、結構安全之現代建築物。

■促進土地利用效率

基地內建物老舊窳陋，透過都市更新事業使居住環境及生活品質得以改善，亦可促進現況土地更有效利用，創造地區發展多贏局面。

■塑造美好都市景觀

以建築、植栽及景觀規劃等方式由嶄新建築取代老舊建物，提供行人舒適的通行空間，塑造美好都市景觀，改善環境品質，健全整體生活水準。



貳、現況說明

基地位置

鄰近國道三號

新北環快永和安康段及其交流道

■周邊公共設施

距離輕軌陽光運動公園站約500m

距離國3安坑交流道約510公尺

距離碧安橋公園約120公尺

距離陽光運動公園約200m

距離新店公園約350公尺



更新單元範圍

註：距離僅為初步測量，存有誤差之可能性。

更新單元範圍

■新北市新店區

安和段375地號1筆土地

基地面積：1,632.04m² (493.69坪)

使用分區：住宅區

法定建蔽率：50%

法定容積率：280%

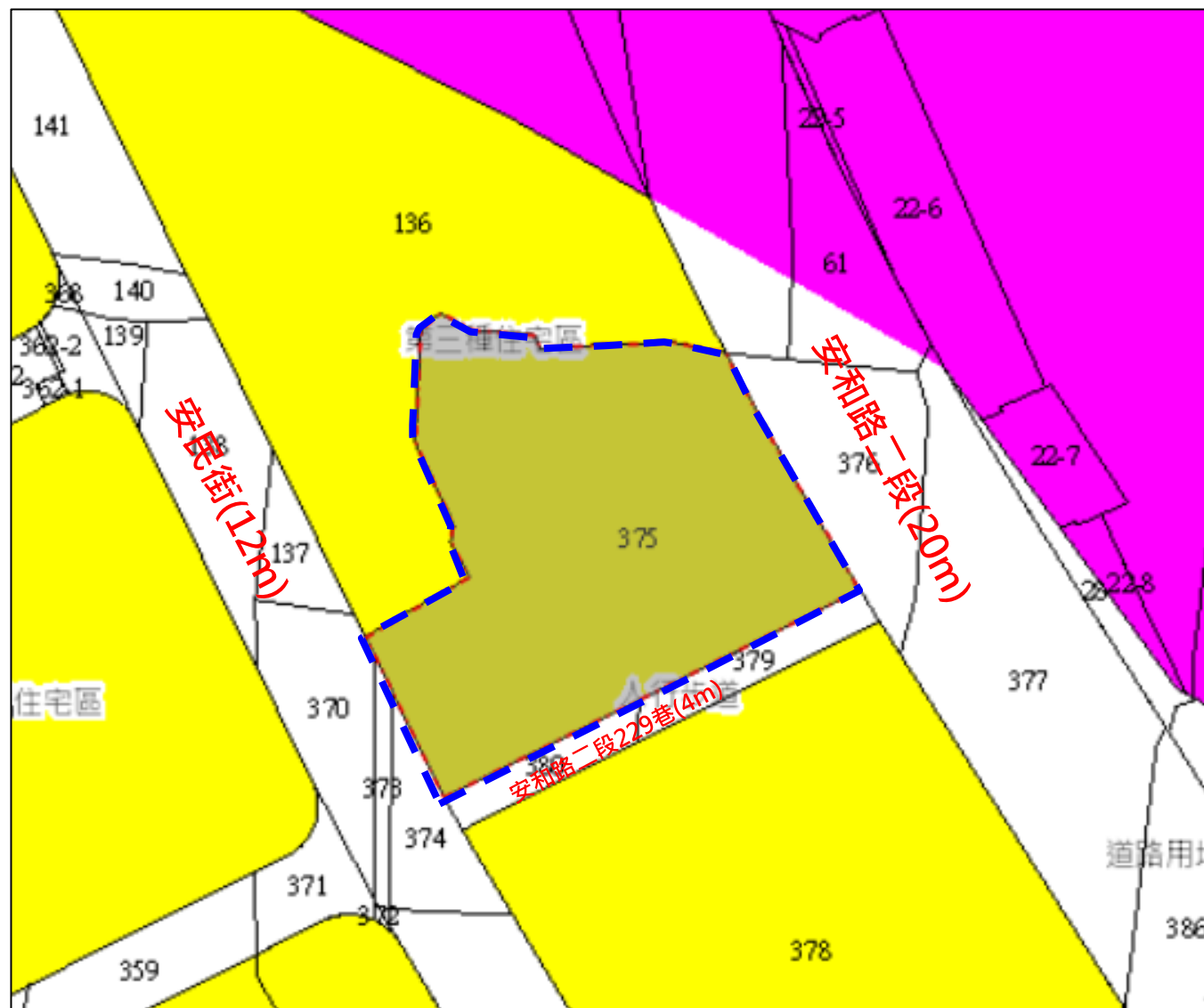
基準容積：4,569.71m² (1,382.34坪)

■臨路概況

東：安和路二段(20M計畫道路)

西：安民街(12M計畫道路)

南：安和路二段229巷(4M人行步道)



更新單元範圍

防災都更及劃定基準檢討

 適用條件 OK !

■防災都更2.0適用檢討(114/5/13新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)			符合
適用 條件	一	都市計畫範圍內 高氯離子鋼筋混凝土建築物 ，經 本府認定有危險之虞應予拆除者 。	√
	二	都市計畫範圍內經本府判定屬「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」及「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之震損合法建物。	-
	三	屬「都市更新條例」第六十五條第二項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定 (ID_1 小於0.35、 ID_2 小於0.35) 之合法建築物 (以下簡稱耐震能力不足建築物)。	-
	四	與前述三點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本專案。	-

 劃定基準 OK !

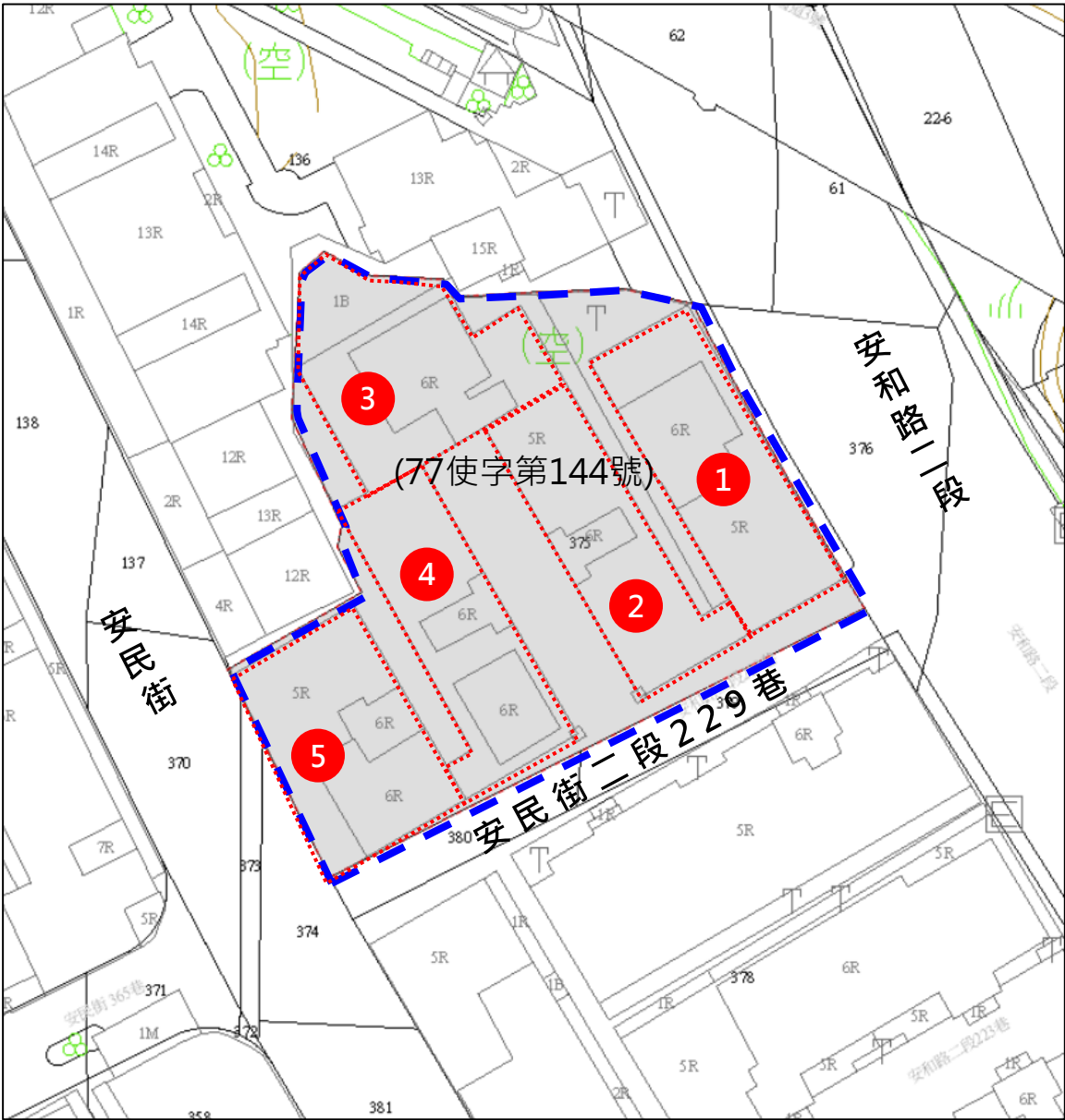
■劃定基準檢討(111/09/13新北市都市更新單元劃定基準)	
十一	更新單元符合下列情形之一且經本府核准者， 得不受第五點至第九點規定之限制 ： 前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。 (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二) 高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物 ，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。

■產權皆為私有所有權

合法建物現況與權屬

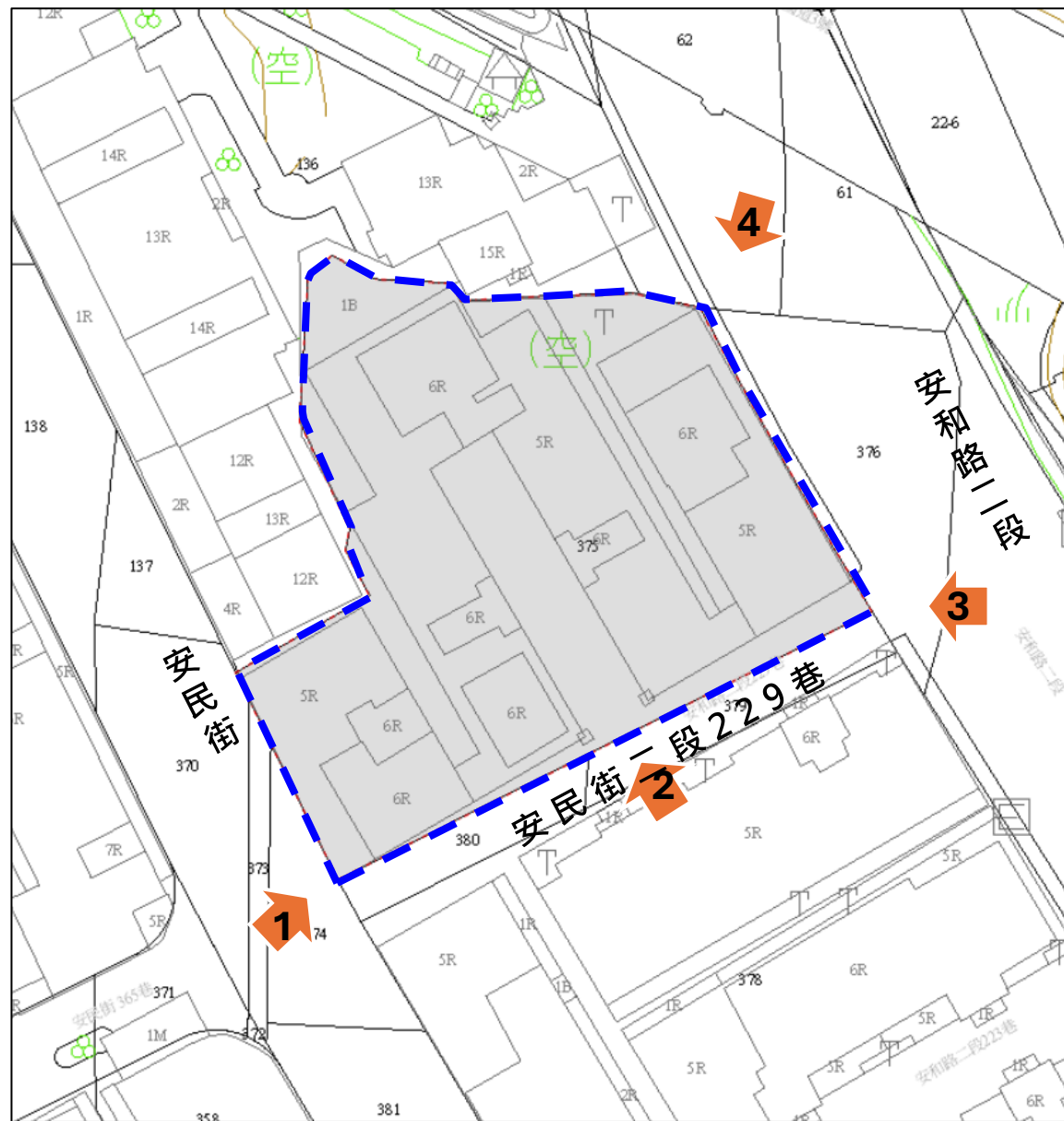
- 合法建物數：45筆建號(5棟)
- 總面積：5,456.89m²
- 人數：57位私有所有權人

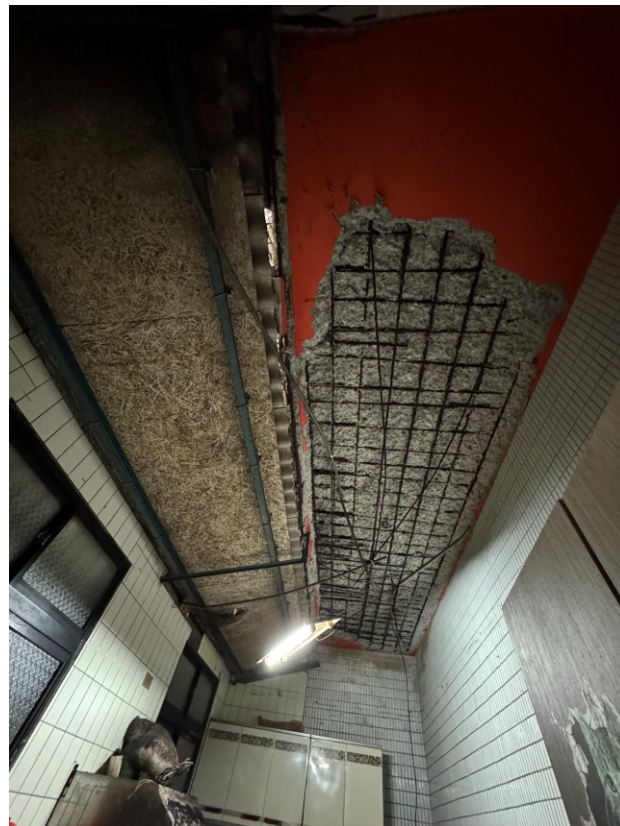
棟別	建號	建物門牌	棟別	建號	建物門牌
1	687	安和路二段231號	4	667	安和路二段229巷8號
	688	安和路二段177巷10弄51號二樓 (現址：安和路二段231號二樓)		668	安和路二段229巷8號二樓
	689	安和路二段231號三樓		669	安和路二段229巷8號三樓
	690	安和路二段231號四樓		670	安和路二段229巷8號四樓
	691	安和路二段231號五樓		671	安和路二段177巷10弄43號五樓 (現址：安和路二段229巷8號五樓)
	692	安和路二段233號		662	安和路二段229巷10號
	693	安和路二段233號二樓		663	安和路二段229巷10號二樓
	694	安和路二段233號三樓		664	安和路二段229巷10號三樓
	695	安和路二段233號四樓		665	安和路二段177巷10弄41號四樓 (現址：安和路二段229巷10號四樓)
	696	安和路二段233號五樓		666	安和路二段229巷10號五樓
2	682	安和路二段229巷2號	5	657	安民街356號
	683	安和路二段229巷2號二樓		658	安民街356號二樓
	684	安和路二段229巷2號三樓		659	安民街356號三樓
	685	安和路二段229巷2號四樓		660	安民街356號四樓
	686	安和路二段229巷2號五樓		661	安民街356號五樓
	677	安和路二段229巷4號		652	碧安街358號 (現址：安民街358號)
	678	安和路二段229巷4號二樓		653	安民街358號二樓
	679	安和路二段229巷4號三樓		654	安民街358號三樓
	680	安和路二段229巷4號四樓		655	安民街358號四樓
	681	安和路二段229巷4號五樓		656	安民街358號五樓
3	672	安和路二段229巷6號			
	673	安和路二段229巷6號二樓			
	674	安和路二段229巷6號三樓			
	675	安和路二段229巷6號四樓			
	676	安和路二段229巷6號五樓			



 更新單元範圍

建物現況





參、事業計畫及權利變換計畫說明

同意比例-已達報核法定門檻

■ 依據條例第37條第一項第二款第一目

三、依第二十三條規定辦理者：

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**同意。

本案已達法定同意比率

項目	土地		建物	
	所有權人人數(人)	面積 (m ²)	所有權人人數(人)	面積 (m ²)
全區總和	57	1,632.04	57	5,459.89
公有	-	-	-	-
私有	57	1,632.04	57	5,459.89
排除總和	-	-	-	-
計算總和	57	1,632.04	57	5,459.89
同意門檻	4/5	4/5	4/5	4/5

備註：本案114/11/28事權計畫報核時尚未公告為更新地區，故送件當時同意比率門檻符合超過80%之規定。

都市更新容積獎勵項目、比例及面積

本案基地面積為1,632.04 m²；法定容積為4,569.71 m²

本案採114年5月13日新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(防災都更2.0)辦理，逕行變更基準容積為原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積1.5倍，**不得再申請容積獎勵**。惟須達規範標章義務。

防災都更2.0規範義務					符合項目
雙標章認證	住宅使用比例達1/2	綠建築等級	基地面積500m ² 以下	銅級	
			基地面積500m ² 以上	銀級	√
		結構安全性能等級	基地面積500m ² 以下	四級	
			基地面積500m ² 以上	三級	√
退縮空間	鄰接道路寬度達8公尺以上	樣態四	計畫道路或現有巷8公尺以上 人行步道用地		√

備註：配合新北市都市更新審議原則(112/8/8修正發布)，應再**取得建築能效標示第一級**。

綠建築標章銀級、建築能效標示第一級

■ 依據114/5/13修訂之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」

■ 依據112/8/8修訂之「新北市都市更新審議原則」第17點

■ 義務

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：

綠建築以工程造價百分之五計算

= 271,927,108元×5%≐ 13,596,355元

建築能效以工程造價百分之二計算

= 271,927,108元×2%≐ 5,438,542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



綠化量指標

- 喬灌木固碳效益最大化
- 採用原生種、誘鳥誘蝶植物



基地保水指標

- 滲透型保水設施
- 雨水貯集、滯留工法



日常節能指標

- 空調、照明節能
- 揚水、電梯節能
- 省電型地下室通風系統



二氧化碳減量指標

- 合理的建築量體與構造設計
- 加強結構保護
- 減碳建材與工法



廢棄物減量指標

- 減少不平衡土方
- 採用再生建材



室內環境指標

- 音、光、通風環境的最佳化
- 提升綠建材採用率



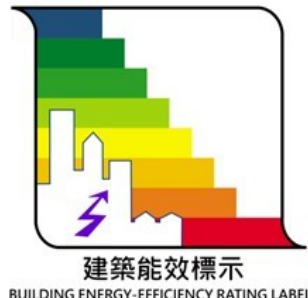
水資源指標

- 採用省水型用水設備
- 雨水回收與綠化節水澆灌



污水垃圾改善指標

- 污水確實接管
- 專用的垃圾、資源回收場



(實際計算金額以審查會審議結果為準)

新建住宅性能評估-結構安全性能第三級

■ 依據114/5/13修訂之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」

■ 義務

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：以工程造價百分之五計算

= 271,927,108元 × 5% = 13,596,355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



住宅性能評估

針對住戶想過「安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用」之生活，評估該住宅所能達到之程度，由專業之第三者客觀評估後，依性能水準清楚標示其等級，俾利消費者可就不同住宅間作比較，並依個人需求選擇購買合適之住宅。

新建住宅性能評估分兩階段：

- 「新建住宅性能初步評估(領得使用執照前)」為設計圖說書面審查，用以確認各性能類別之等級。
- 「新建住宅性能評估(領得使用執照後)」為施工完成現場勘查，確認現場有依設計圖說施工。

(實際計算金額以審查會審議結果為準)

退縮空間設計

■ 依據114/5/13修訂之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」

(一) 建築基地已臨接道路寬度達八公尺者(樣態一、二、**四**):

1. 道路寬度達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築。
2. 道路寬度未達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。

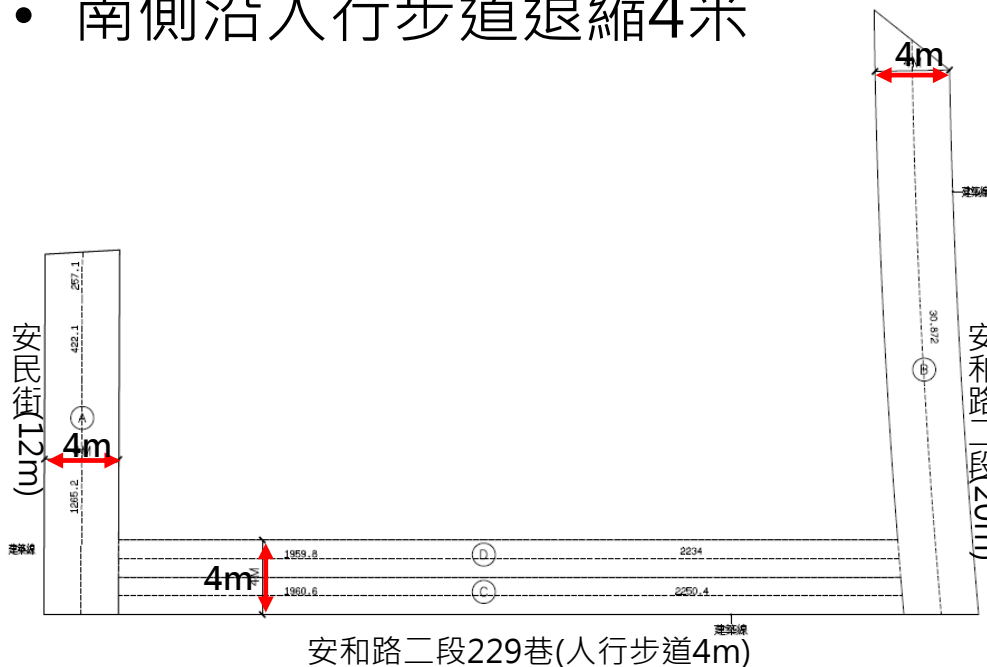
態樣四

- ① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)
- ② 人行步道用地



人行步道用地側退縮2公尺
人行步道辦理。

- 東、西側沿計畫道路皆退縮4米
- 南側沿人行步道退縮4米



開發量體規劃

基地面積	1,632.04m ² (493.69坪)
基準容積率	住宅區：280%
基準容積面積	4,569.71m ² (1,382.34坪)
採防災都更2.0，適用依 <u>原規定容積率</u> 、 <u>新建時容積率</u> 或 <u>原總樓地板面積*1.5倍</u>	
77使字第144號	▲採 <u>新建時容積率*1.5倍</u> = 6,854.57 m ²
容積移轉	20%
獎勵後允建總容積(比例)	476%
獎勵後允建總容積	7,768.51 m ² (2,349.97坪)

註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

處理方式、實施方式

■處理方式：全區「重建」

■實施方式：以「協議合建」+「權利變換」方式實施

• 條例44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。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。」

■分配

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。

財務計畫（共同負擔）

□ 108.6.17「都市更新權利變換實施辦法」第19條

□ 112.8.17「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」等規定（實際金額以市府審議結果為準）

項目	金額	說明
工程費用（A）	9億1,990萬元	建築設計費用、營建費用(約19.2萬/坪)、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)	728萬元	綠建築銀級、結構安全第三級、建築能效一級等獎勵委辦費、保證金、管維費等
權利變換費用（C）	1億1,262萬元	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)	7,085萬元	拆補費、重建費等衍生之貸款
稅捐(E)	2,186萬元	印花稅、營業稅
管理費用(F)	2億9,591萬元	廣告銷售費用、信託費用、風險管理費用(13%)、人事行政管理費用(5%)等
容積移轉費用(H)	1億1,140萬元	
總計	15億3,982萬元	

地上物拆遷補償與安置

(實際金額以市府審議結果為準)

■ 拆遷補償計畫

1. 本案合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理。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，本案合法建物、合法建物增建部分、其他土地改良物及違章建物總補償金額約共計約3,742萬5,640元。(扣除拆除費實際發放3,169萬2,756元)
2. 拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署，權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。
3. 預計補償金額由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內通知領取及提存。

■ 拆遷安置計畫

本案合法建物面積為5,459.89平方公尺，安置費用(租金補貼42個月)共計約5,181萬7,196元。

權利變換估價選定

■ 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7條

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；**無法共同指定時**，由**實施者指定一家**，其餘**二家**由實施者自各級主管機關建議名單中，以**公開、隨機方式選任**之。

→ 本案專業估價者由**實施者指定**中泰不動產估價師聯合事務所，另以**公開抽籤方式選任**宏大、信義不動產估價師聯合事務所負責

擬訂新北市新店區安和段375地號1筆土地
都市更新權利變換計畫案
專業估價者選任作業

日期 時間	114年1月11日(六) 上午10:00	抽籤地點	新北市政府新店區 安和市民活動中心 (新北市新店區安興路67號)
隨機 抽籤 結果	序號	事務所名稱	
	正取1	宏大不動產估價師聯合事務所	
	正取2	信義不動產估價師聯合事務所	
	備取1	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	
	備取2	宇豐不動產估價師聯合事務所	
	備取3	巨乘不動產估價師聯合事務所	



主持人簽章：徐志誠
見證人簽章：李銘珮

中華民國 114 年 1 月 11 日

權利變換估價選定

■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**114年8月1日**。

■權利價值之選定

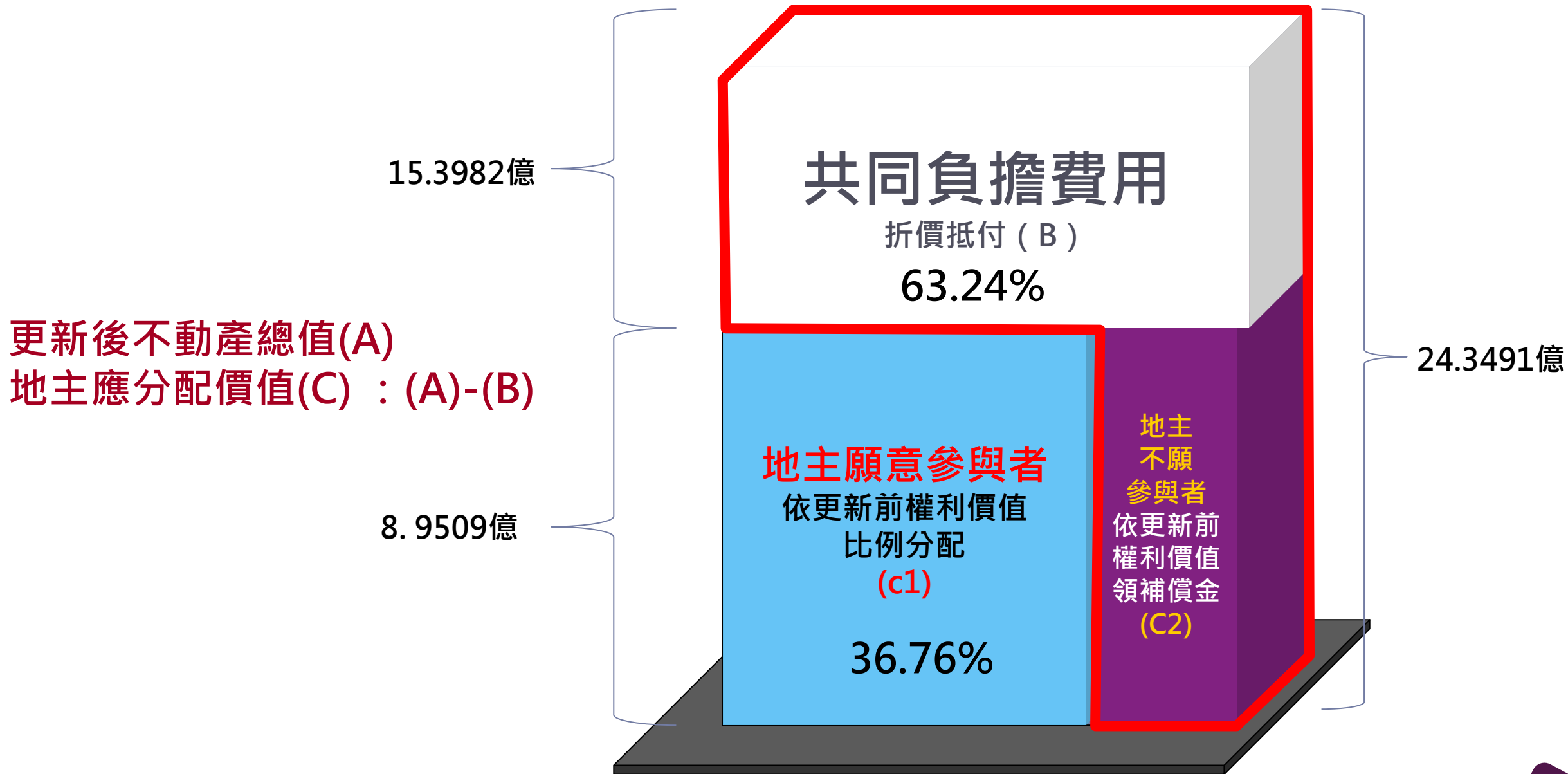
委託中泰、宏大、信義不動產估價師聯合事務所負責，選定對地主最有利、地主分回價值最高之事務所

→ 經比較，**中泰不動產估價師聯合事務所**所估價值對地主最有利，故選為領銜估價師

項目/估價師事務所		中泰	宏大	信義
更新前	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	135萬	133萬	132萬
	整體更新單元土地權利總價(元)	6億6,648萬4,335元	6億5,661萬0,493元	6億5,167萬3,572元
更新後	地面層平均單價(元/坪)	72萬5,381元	72萬4,538元	71萬0,348元
	二樓以上平均單價(元/坪)	56萬2,817元	54萬0,948元	55萬4,509元
	車位平均價格(元/個)	230萬4,286元	223萬3,333元	228萬3,810元
	更新後總權利價值(元)	24億3,491萬2,078元	23億3,642萬7,153元	23億9,919萬4,520元

對地主最優！

權利變換分配架構



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：同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理

■ 選配意願調查通知

- 114年8月27日(星期三)以雙掛號通知

■ 申請分配期間

- 114年8月27日(星期三)~114年9月30日(星期二)，共計35日

■ 公開抽籤作業

- 申請分配期間，未於規定期限內提出申請者共有7位所有權人，故辦理公開抽籤
- 114年10月18日(星期六)於新店區安和市民活動中心辦理

- 本案共有57位土地所有權人，申請分配結果如下所列：

- 7位土地所有權人參與權利變換分配
- 50位土地所有權人與實施者協議合建
- 0位採合併選配後參與權利變換分配
- 0位因未達最小分配單元採領取補償金

選配原則(申請分配原則)(1/2)

- 一、更新後一樓店面以更新前持有安民街及安和路二段231號、233號之一樓權利人，依原相對位次優先選配更新後之一樓單元為原則。
- 二、選配以一戶至多一車位為原則，可單獨選配「分配單元」，但不得單獨選配「停車位」。
- 三、無障礙者專用停車位以領有身心障礙手冊之土地所有權人或權利變換關係人優先選配為原則，其餘汽車停車位，得由權利人自由選配。
- 四、同一位置有二人以上申請分配，或更新後應分配價值達最小分配面積單元之價值者，未於選配期間提出申請者，應以公開抽籤方式辦理。
- 五、未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一單元時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符合選配原則之權利人另行與實施者協商或辦理公開抽籤。

選配原則(申請分配原則)(2/2)

- 六、權利人更新後應分配價值達最小分配單元者，其實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以「更新後應分配權利價值」之合理範圍（上下差距10%）進行選配，實際選配「分配單元」及「停車位」之價值總和與「更新後應分配權利價值」間之差額價金為找補金額。
- 七、權利人更新後應分配價值未達最小分配單元之價值者，依都市更新條例第51條規定，如願意以現金繳納共同負擔參與權利變換，並與實施者就繳納金額與期限達成協議，以使更新後應分配價值達最小分配面積單元，或應與其他權利人合併以達最小分配面積，進行選配，若無，則視為無法選配者。
- 八、若權利人更新後應分配權利價值未達最小分配單元之價值者，或不願參與者(不願參與者應於「權利變換意願調查表」上填寫「不願意」)，依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第9條及第10條規定，領取「更新前權利價值」之現金補償。

維護管理及保固事項

保固事項

依預售屋定型化契約辦理，摘錄如下：

- 一、建材設備及防水：保固1年
- 二、建物結構體：保固15年

管理維護計畫

有關管委會、公共基金、費用負擔及收支基準、共專有部分使用及特別約定等管理維護細節，本案將依公寓大廈管理條例，**擬定公寓大廈規約(草約)**，經審議通過後，由全體區分所有權人共同遵守

效益評估：改善窳陋現況，創造多贏局面

項目	更新前	更新後
地區改造	建物 皆屬高氯離子鋼筋混凝土建物 ，已符拆除重建之必要，結構安全極為堪憂	藉由都市更新，將可避免災害發生，並 提升整體環境與都市救災機能
土地利用	更新範圍內皆為低樓層建築， 土地利用效率低	更新後興建 1棟21F建築 ，增加土地利用效益
視覺景觀	更新單元內建物牆面、天花板多已有裂縫及混凝土剝落， 環境殘舊	更新後打造符合建築法規之 現代化建物 ，並 增加綠化面積

實施者風險控管方案-不動產開發信託

■本案風險控管將依都市更新條例第36條規定採「不動產開發信託」辦理

...都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：一、不動產開發信託。二、資金信託。三、續建機制。四、同業連帶擔保。五、商業團體辦理連帶保證協定。六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

實施進度

本案總更新時程約需48個月，包含：

- 補償、拆除及請照約6個月
- 施工期約35個月
- 其餘為準備期約7個月

(事業計畫及權變計畫報核至更新成果備查)

序號	進度	2027年	2028年				2029年				2030年				2031年			
		10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12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	繳納或領取差額價金																	
14	申請更新後稅捐減免																	
15	產權登記																	
16	更新成果備查																	

約 6 個月

約 35個月

約 6 個月

備註：上表時程係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負項目及金額基準」估算，實際時程以發包結果為準

相關資訊聯絡窗口

■政府相關部門諮詢方式

國土管理署 / 都市更新入口網

✓ 網站<https://twur.nlma.gov.tw/>

✓ 諮詢電話：02-87712542

新北市政府都市更新處 / 都更法令

✓ 網站<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

✓ 諮詢電話：02-29506206

■實施者：傑丞開發股份有限公司

✓ 聯絡人：陳先生

✓ 聯絡電話：(03) 316-7799

✓ 聯絡地址：桃園市桃園區大興西路一段268號19樓

■設計團隊：黃翔龍建築師事務所

✓聯絡人：林小姐

✓聯絡電話：02-2231-7766

✓聯絡地址：新北市永和區永和路二段57號

■規劃團隊：邑晨都市更新股份有限公司

✓聯絡人：江小姐、楊小姐

✓聯絡電話：02-2331-6668

✓聯絡地址：臺北市中正區忠孝西路一段7號6樓之3

■領銜估價師：中泰不動產估價師聯合事務所

✓聯絡人：鄭估價師

✓聯絡電話：02-25670111

✓聯絡地址：台北市中山區南京東路二段71號7樓

肆、建築規劃設計說明

重建區段之土地使用計畫

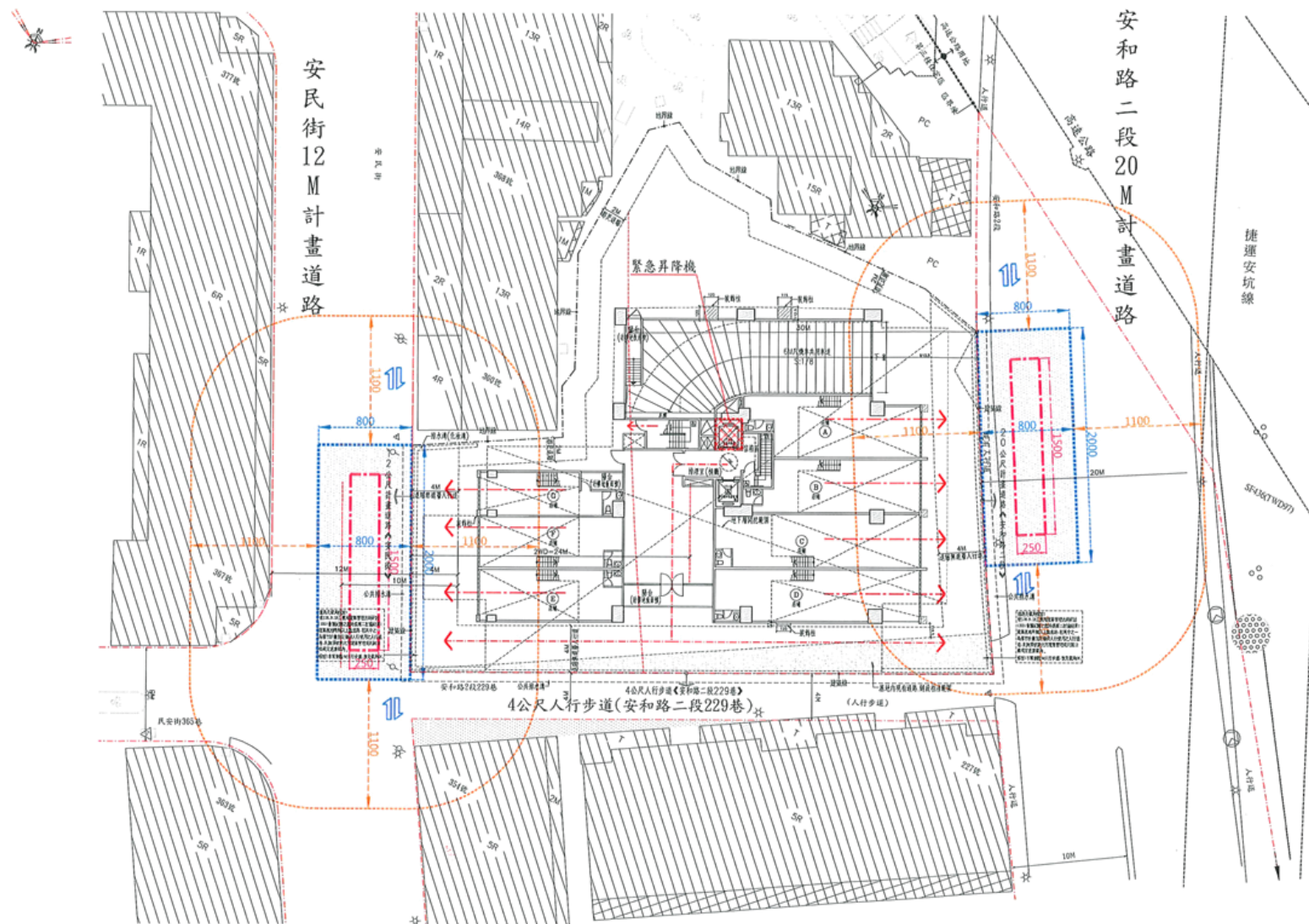
基本資料	一、申請位置	新北市新店區安和段375地號等1筆土地
	二、設計單位	黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍
	三、申請人	傑丞開發股份有限公司 負責人：徐志成
	四、土地使用分區	住宅區 (建蔽率：50%，容積率：280%)
設計內容概述	五、設計概要	地上21層，地下5層；鋼筋混凝土造
	(一)建築基地面積	1,632.04 m ² 總計：112戶
	(二)設計建築面積	778.70 m ²
	(三)設計建蔽率	47.71% < 50%...OK
	(四)法定基準容積	4,569.71 m ²
	(五)都市更新獎勵	2,284.86 m ² (50%)
	(六)容積移轉	913.94 m ² (20%)
	(七)總容積樓地板	7,768.51 m ² ≤ 7,768.51 m ² (允建總容積樓地板)
	(八)總樓地板面積	15,384.88 m ²
其他	(九)法定停車數量	實設汽車105輛 (法定63輛) 機車111輛 (法定111輛)
	六、法令依據	本案依下列相關規定為設計法規之依據： 1.變更新店都市計畫 (土地使用分區 管制要點第二次通盤檢討) 2.都市更新條例 3.新北市施行細則 4.新北市都市計畫容積移轉許可審查要點 5.新北市都市更新審議原則 6.建築技術規則

一層配置圖



本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

一層消防救災圖



救災動線檢討圖一 Scale 1/200

壹層平面圖



建築技術規則 第109條	符合規定
(緊急進口之構造)緊急進口之構造應依左列規定: 一、進口應設地面道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。 二、進口之間隔不得大於四十公尺。 三、進口之寬度應在七十五公分以上,高度應在一.二公尺以上。 其開口之下端應距樓地板八十公分範圍以內。 四、進口應為可自外面開啓或輕易破壞得以進入室內之構造。 五、進口外應設置陽台,其寬度應為一公尺以上,長度四公尺以上。 六、進口位置應於其附近以紅色標作爲標識,並使人明白其緊急進口之標示。	

建築技術規則 第108條	符合規定
• 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,不在其限。 • 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,開口之下端應距樓地板八十公分以下,且無柵欄,或其他阻礙物者。	

劃設消防車輛救災活動空間指導原則	符合規定
• 供救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。	
• 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四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超過十一公尺,應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	符合規定

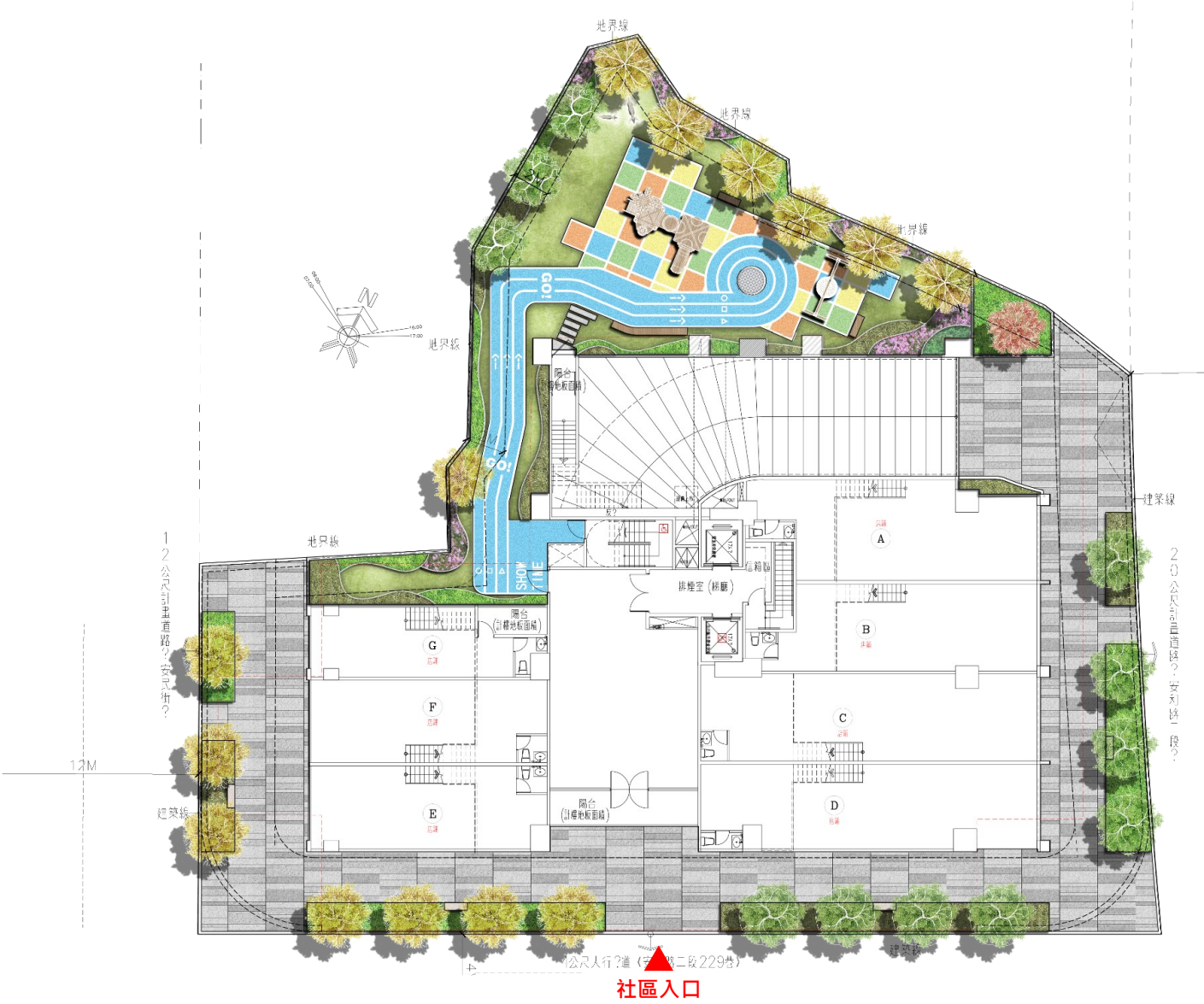
供雲梯消防車救災活動之空間需求如下:	符合規定
• 長寬尺寸:六層以上未達十層之建築物,應為寬六公尺、長十五公尺以上;十層以上建築物,應為八公尺、長二十公尺以上。	
• 應保持平坦,不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	符合規定
• 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一.五倍總重量。	符合規定
• 坡度應在百分之五以下。	符合規定
• 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11M以下。	符合規定

建築技術規則 第106條	符合規定
• (緊急用升降機之設置標準)依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機,其設置標準依左列規定: 一、建築物高度超過十層以上部份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。 二、左列建築物不受前款之限制: (一) 超過十層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。 (二)、超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500M2者。	

新北市政府消防局救災車輛資料一覽表				
長度 (公尺)	寬度 (公尺)	高度 (公尺)	重量 (噸)	最小量
7.4	2.45	2.9	5.1	3
8.8	2.5	3.15	24.4	12
8.2	2.5	3.4	16.31	
8.68	2.5	3.45	18	
9	2.58	3.31	18	
13.16	2.54	3.9	33.57	
15	2.5	4	50	

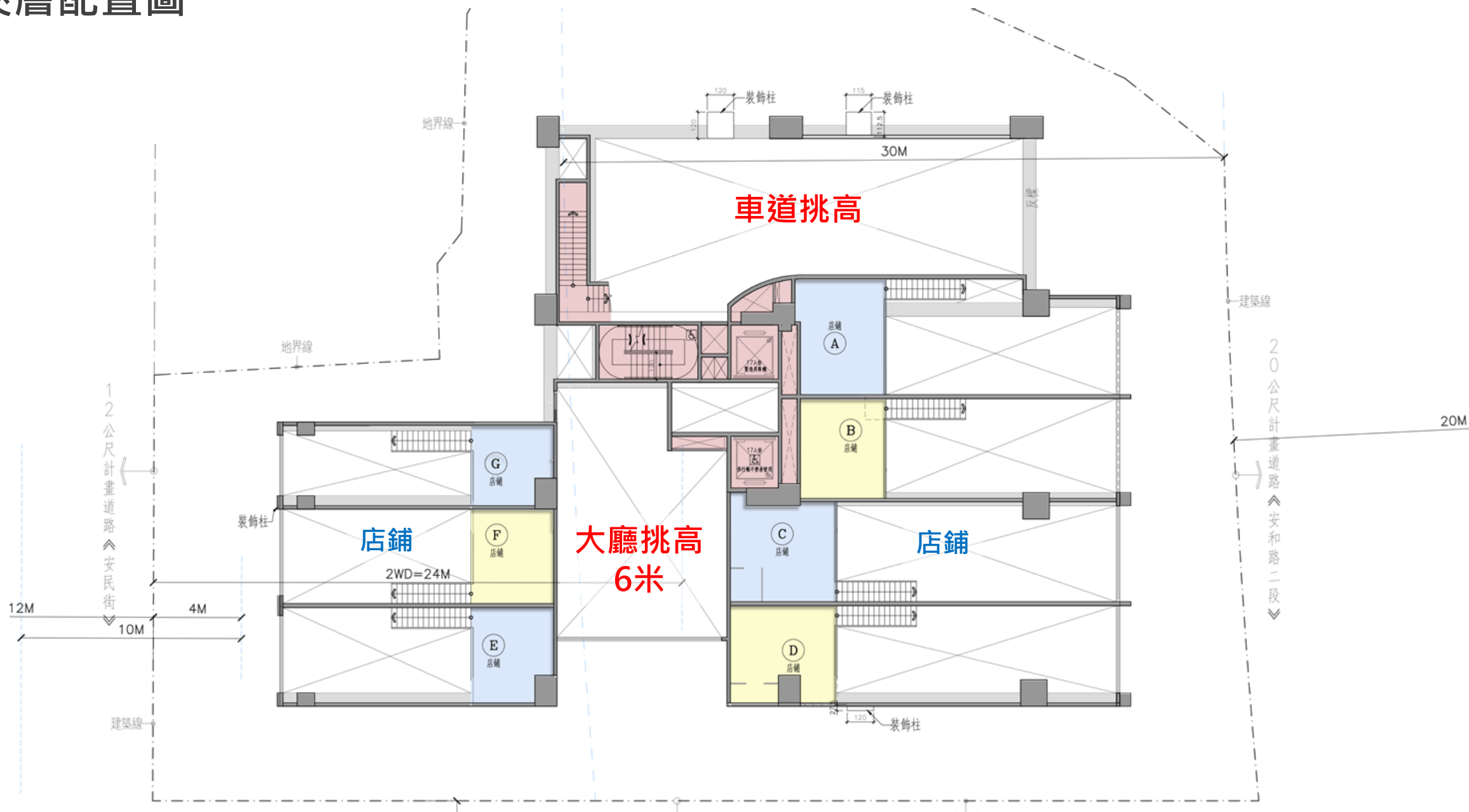
- 雲梯消防車救災範圍 (11m)
- 雲梯消防車 (2.5mX15m)
- 雲梯消防車活動範圍 (8mX20m)
- 緊急升降機
- 人行避難動線
- 替代窗戶
- 緊急進口
- 消防車動線

一層景觀配置圖



本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

夾層配置圖



本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

二層配置圖及公設景觀露臺



本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準；各戶傢俱配置僅為輔助讀圖補充。

三至七層平面圖



註:單數層設置花台

本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準；各戶傢俱配置僅為輔助讀圖補充。

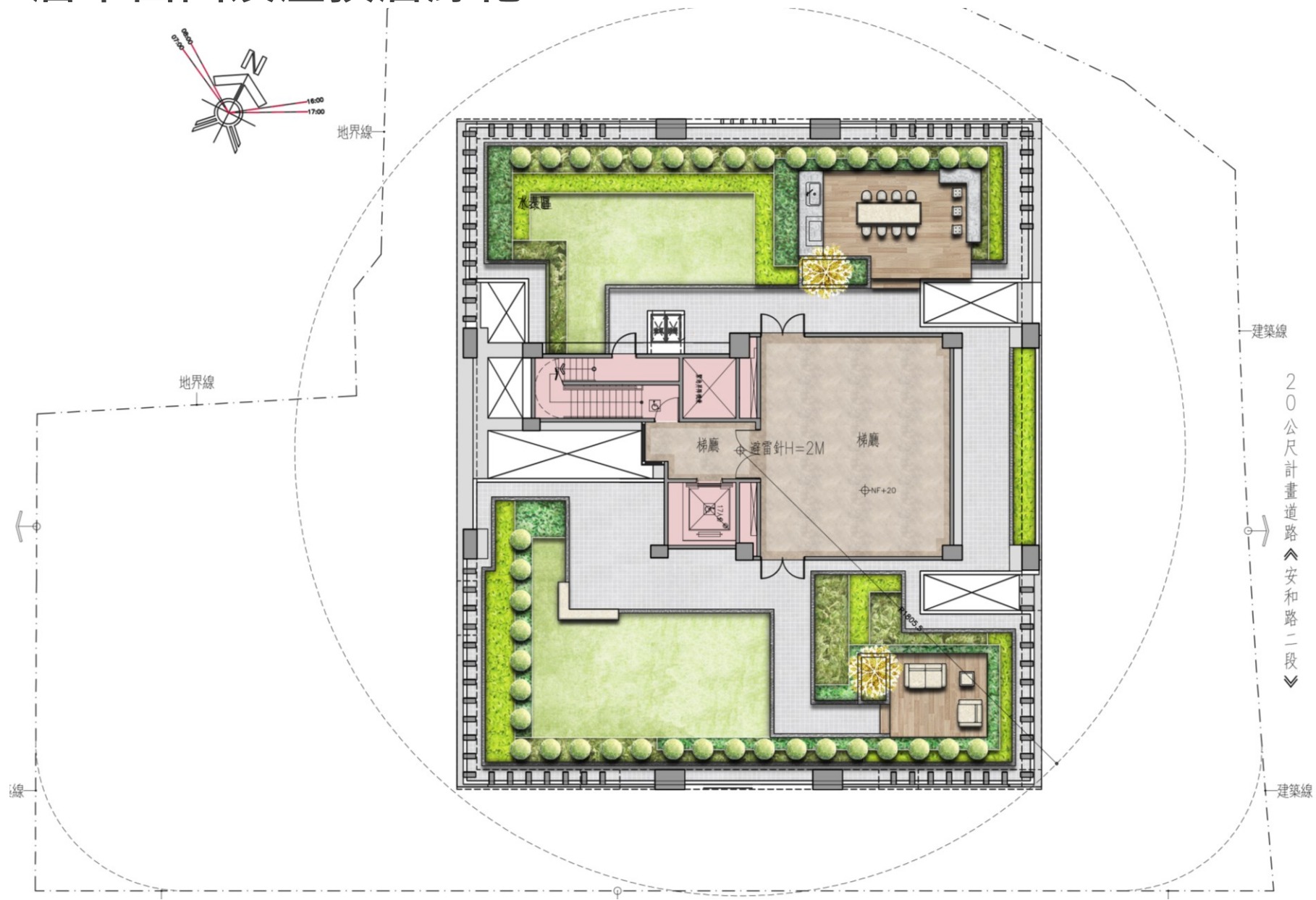
八至十六層平面圖



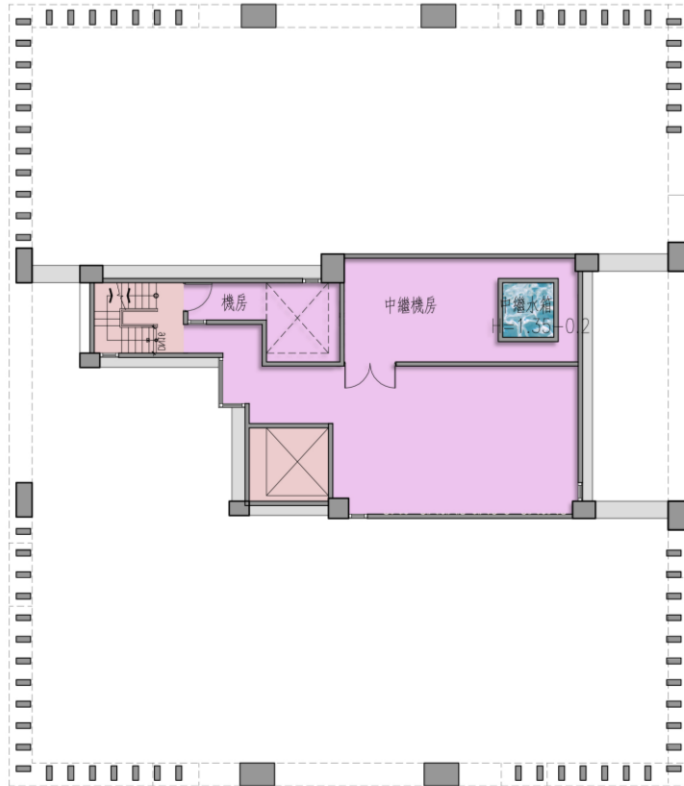
註:單數層設置花台

本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準；各戶傢俱配置僅為輔助讀圖補充。

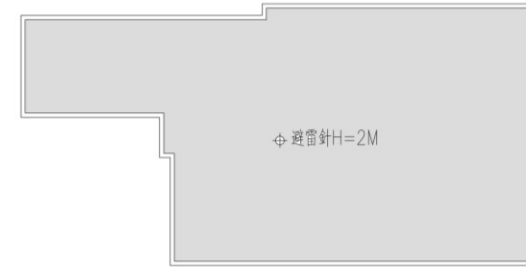
屋突一層平面圖及屋頂層綠化



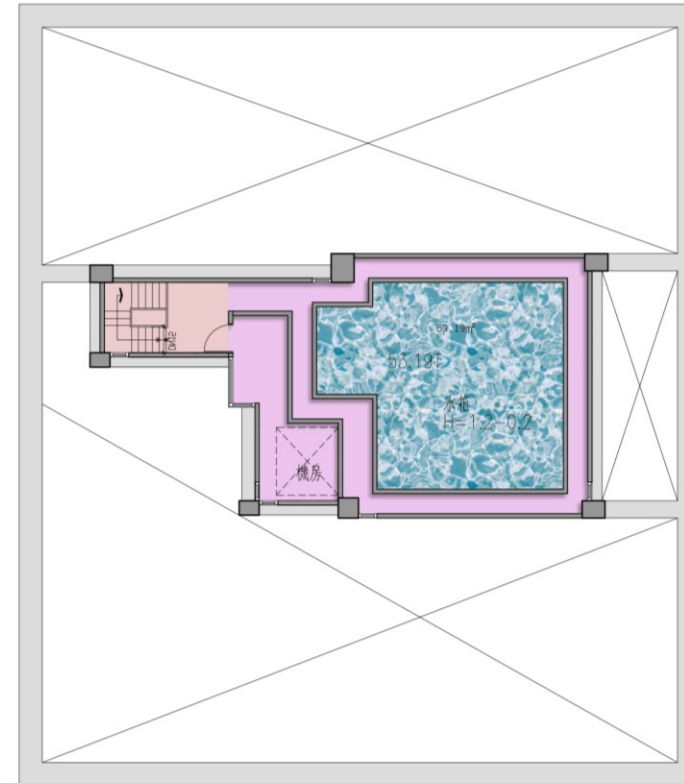
屋突二至三層平面圖



突二層平面圖 Scale 1/200



頂板層 Scale 1/200



突三層平面圖 Scale 1/200

地下一層平面圖

法定機車：111部

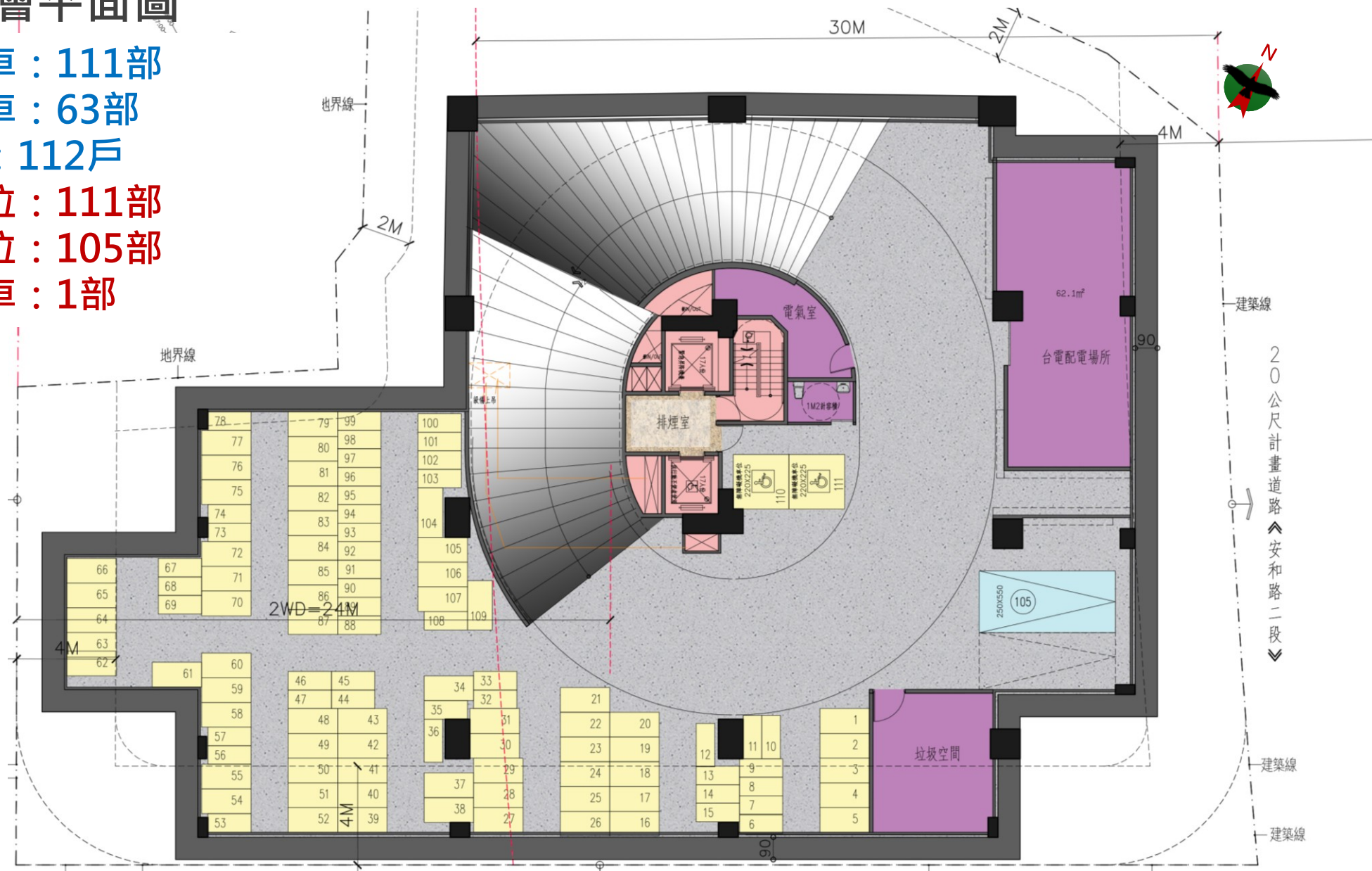
法定汽車：63部

總戶數：112戶

總機車位：111部

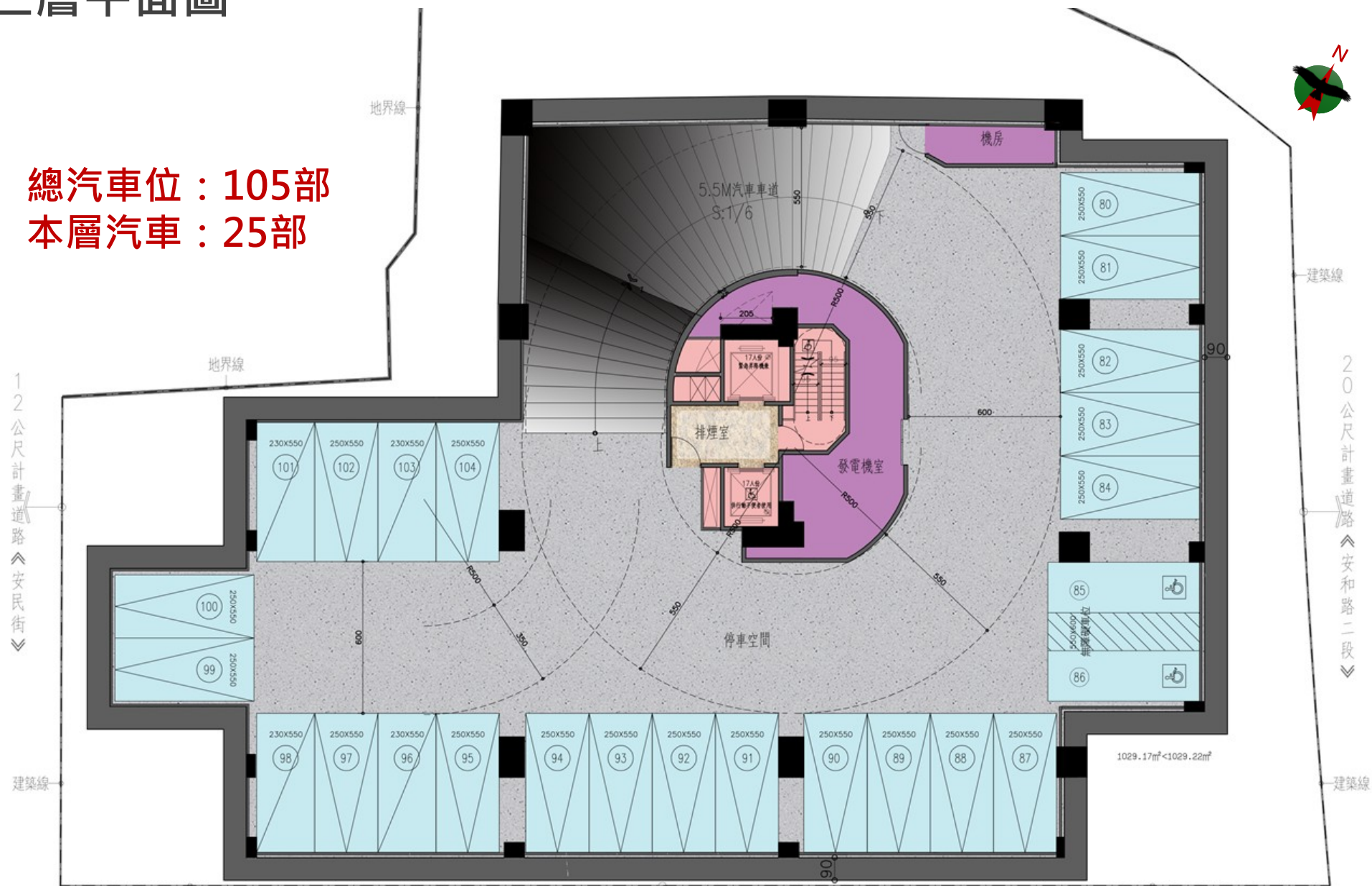
總汽車位：105部

本層汽車：1部



地下二層平面圖

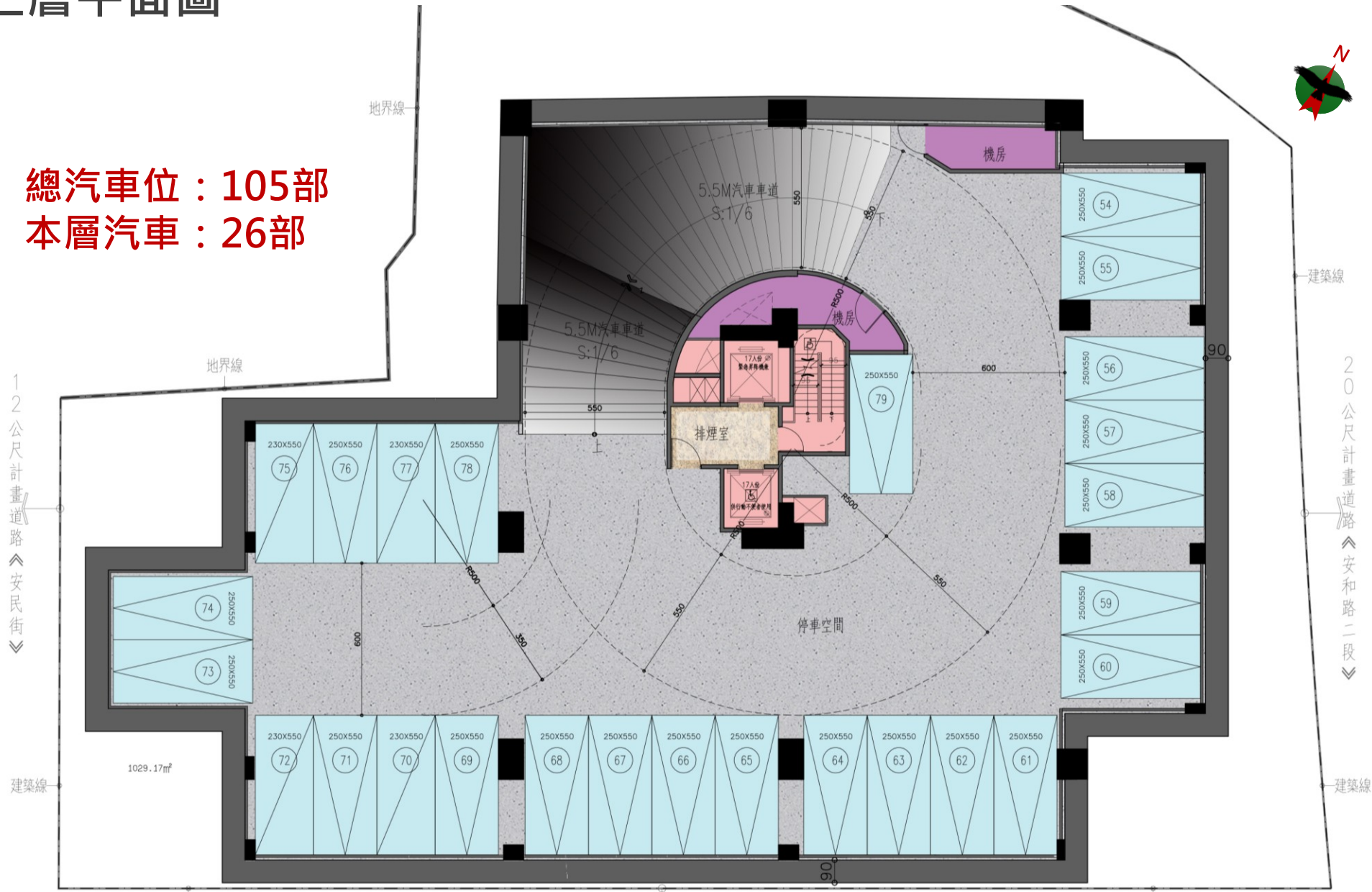
總汽車位：105部
本層汽車：25部



本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

地下三層平面圖

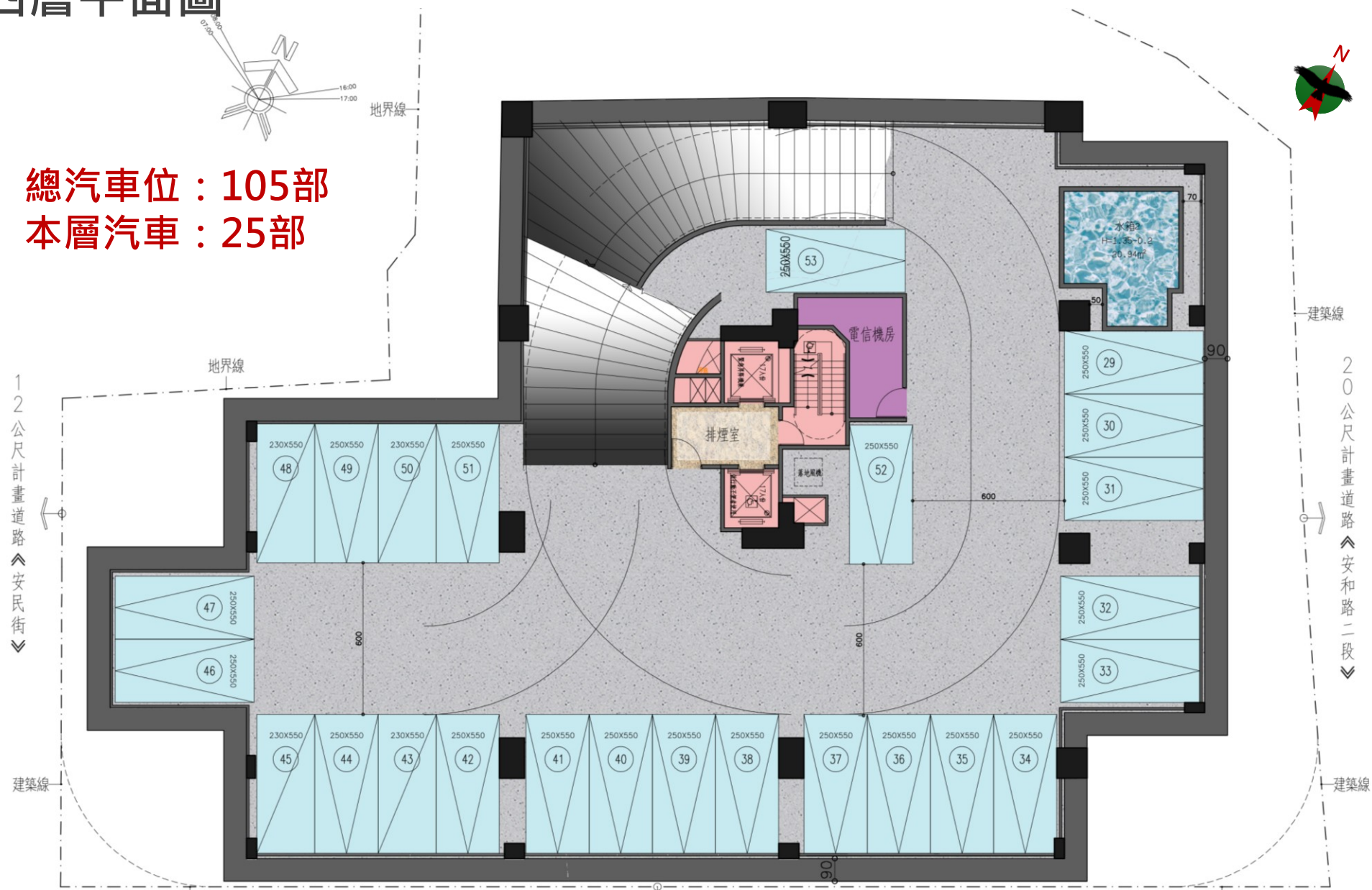
總汽車位：105部
本層汽車：26部



本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

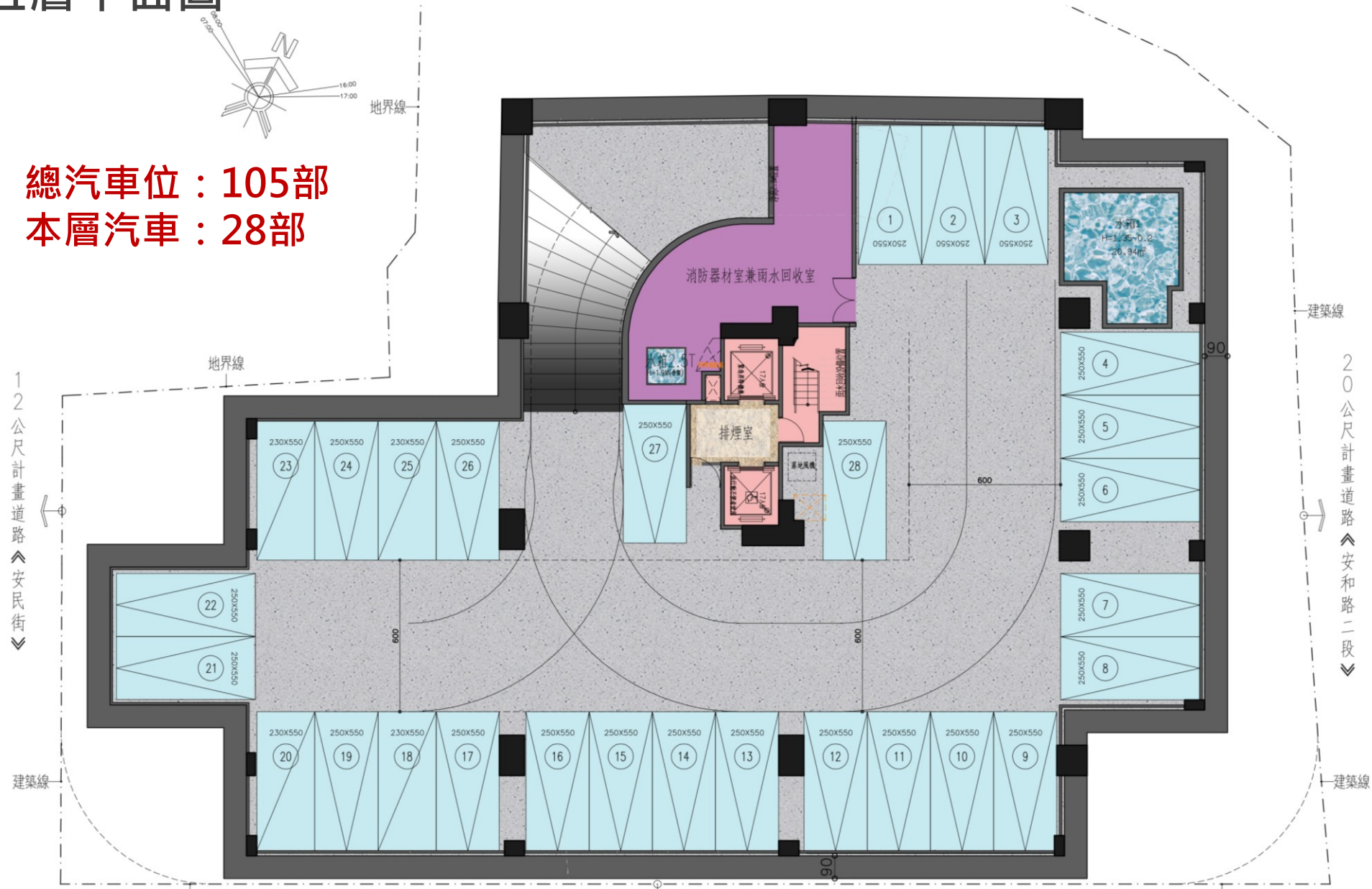
地下四層平面圖

總汽車位：105部
本層汽車：25部



地下五層平面圖

總汽車位：105部
本層汽車：28部



本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

剖面示意圖

地上層

1F = 6M 管委會、一般零售業

2-21F = 各3.3M 管委會、集合住宅

總高度：

21層/ 72.30M

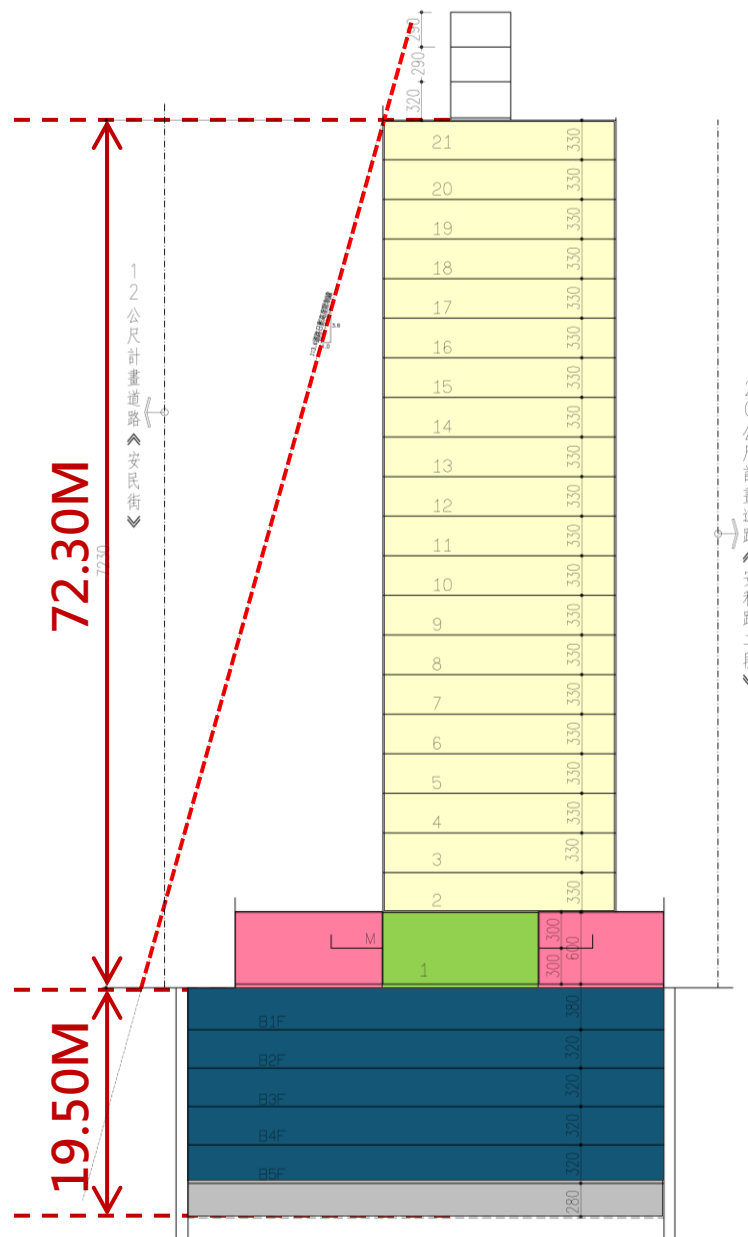
地下層

B1F = 3.8M

B2F-B5F = 3.2M

總開挖深度 = 19.50M

- 集合住宅
- 管委會及公共空間
- 一般零售業
- 防空避難室及停車空間
- 筏基設備層



建築物造型及量體計畫



屋脊透視圖



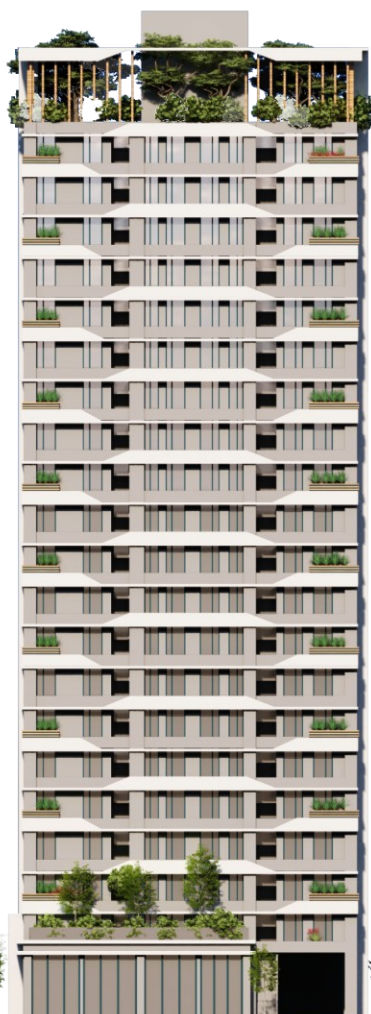
車道入口意象



社區入口意象

本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

建築物外觀立面



東向立面圖



南向立面圖

建築物外觀立面



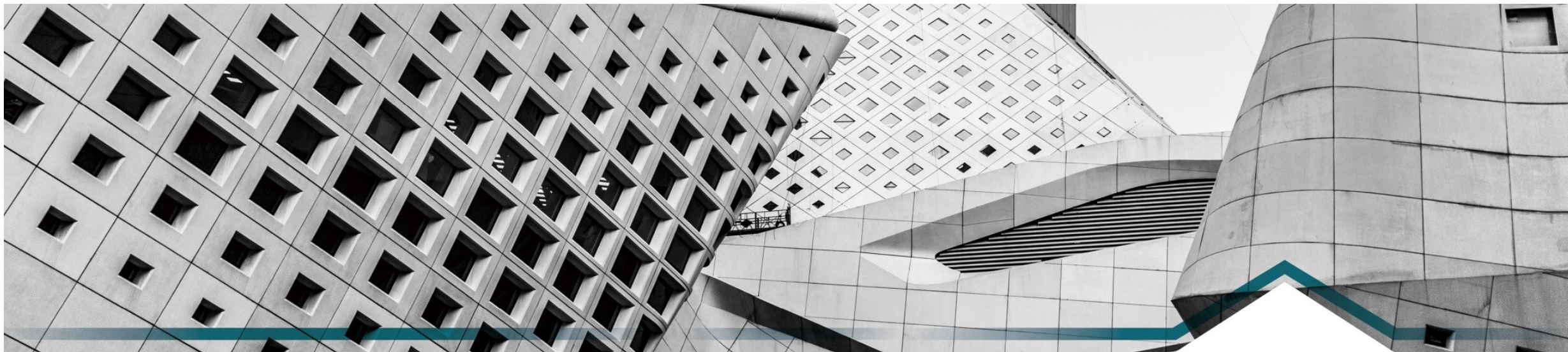
西向立面圖



北向立面圖

本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

伍、權利變換估價說明



中泰

不動產估價師聯合事務所

ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

新北市新店區安和段375地號1筆土地

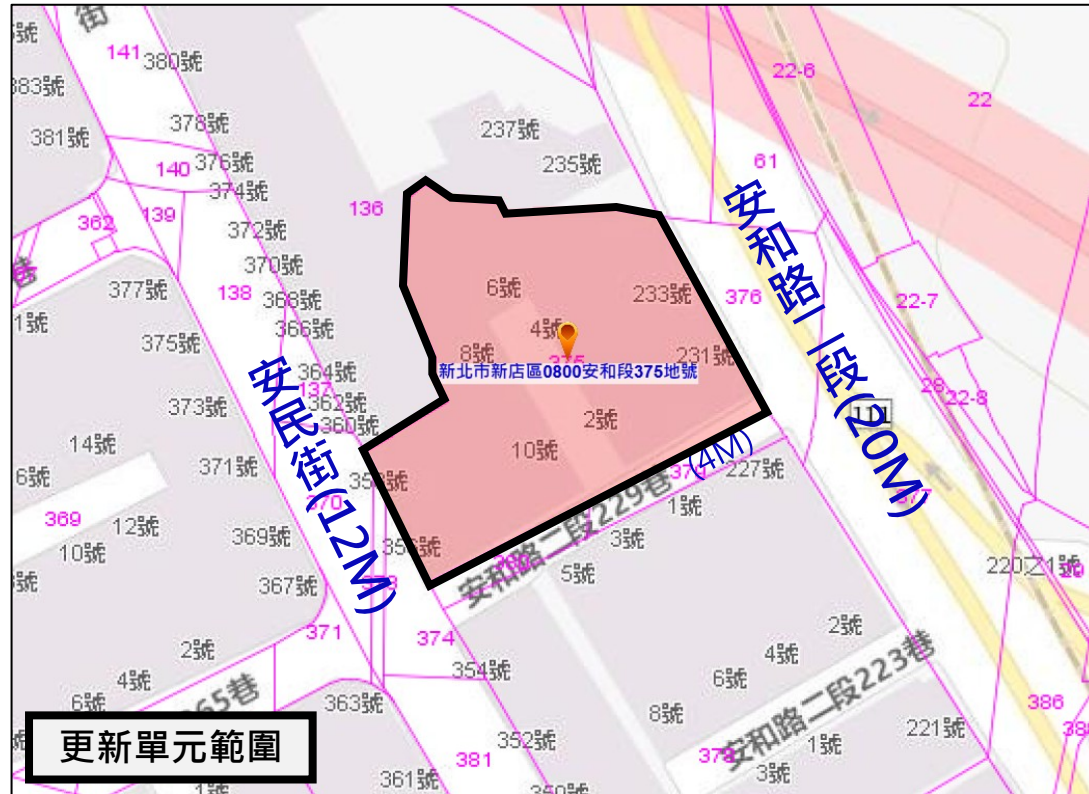
都市更新權利變換評估說明

115.07

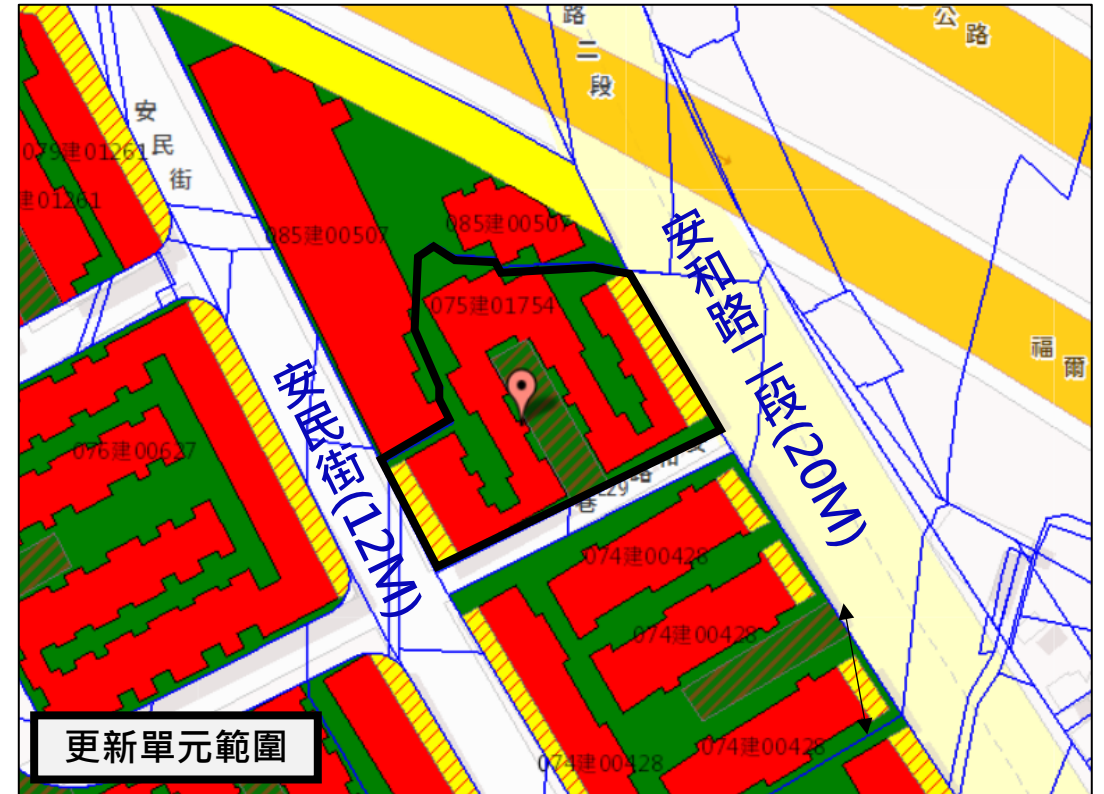
簡報目錄

- ◆基本資料及估價條件
- ◆更新前權利價值評估
- ◆更新後權利價值評估

勘估標的基本資料



土地面積：1632.04平方公尺，約為493.69坪
使用分區：第三種住宅區(建蔽率50%、法定容積率280%)
臨路條件：三面臨路(20、12、4M計畫道路)



- 坐落地上5層公寓，結構為鋼筋混凝土造，屋齡約37~38年，僅一張使用執照
- 建物分為安民街、安和路、安和路巷弄門牌，安民街略有商業效益，其餘現況以住家使用為主

估價條件-1

■ 價格日期：民國114年08月01日

項目	條件說明
1 地價評估基礎	- 更新前各權利人之權利價值，係以法定容積之土地素地價格為基礎，在合併利用情況下，加計更新單元內部分土地申請「結構堪慮建築物獎勵」、「合法四、五層樓之建築物容積獎勵」之都市更新獎勵，因本案更新單元僅1筆土地，故不予進行容積調整，以加計前述專屬容積獎勵後容積率評估之。 - 本案更新單元僅一筆土地，故本次以更新單元整宗土地375地號做為比準地

估價條件-2

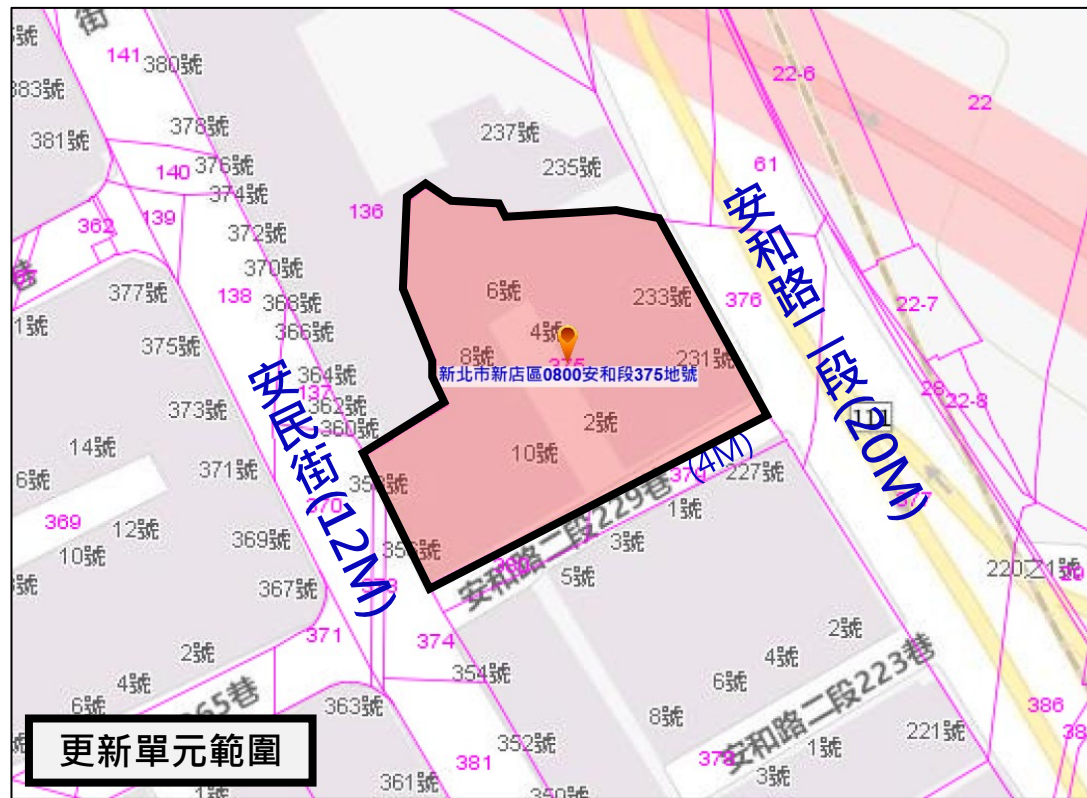
項目	條件說明
2 更新前 區分建物評估	1. 新範圍內之區分所有建物價值評估，本次選定安民街358號（652建號）、安民街358號三樓（654建號）分別做為更新前店面、住宅比準戶，評估比準戶之合理價格後，依各戶個別條件之優劣，評估更新前各戶區分建物權利價值 2. 更新單元內合法建物屋齡尚未達全聯會第四號公報所載之經濟耐用年數，惟有經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除或評估有危險之虞應限期補強或拆除等情形，本次觀察其維護保養情形並考量公平性及財務合理性，縮減經濟耐用年數至45年，進行建物殘值評估。 3. 本次不考慮增建、改建之狀況，以一般裝潢及屋況為基礎計算更新前區分建物合理價值。

估價條件-3

項目	條件說明
3 更新後 價值評估	1. 更新後權利價值評估標的依不動產估價技術規則128條，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前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之。 2. 本次以1F-F戶、11F-D戶及地下三層坡道平面車位（250cm x 550cm，編號66）分別做為更新後店面、住宅及車位之比準單元，依各單元條件之優劣，評估更新後區分建物權利價值。 3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用本次估價考量其使用效益，評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

估價說明_更新前土地價值

- 依據估價技術規則採土地開發分析法及比較法做為估價方法，初步評估勘估標的合併後整宗土地價格為135萬/坪，合併後整宗土地權利價值約為6.66億。

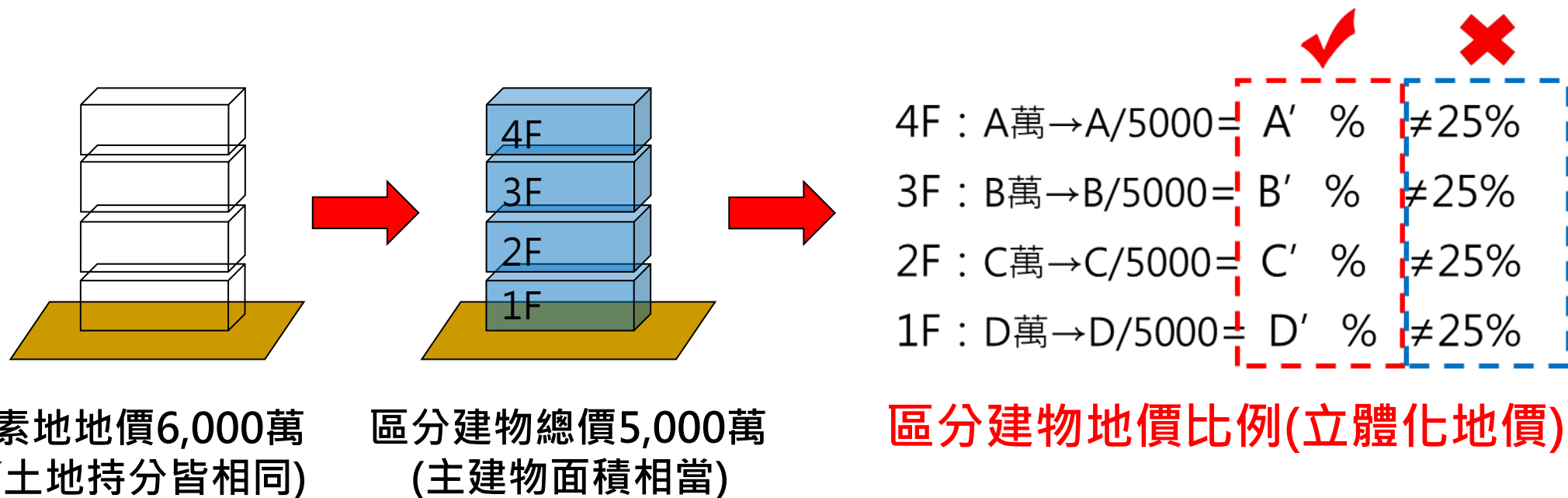


本案更新單元僅一筆土地，故本次以更新單元整宗土地375地號做為比準地，評估土地總價後，**依據區分建物價格占比，分配合併後整宗土地價值。**

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新前區分所有建物地價立體化

依不動產估價技術規則第126條辦理

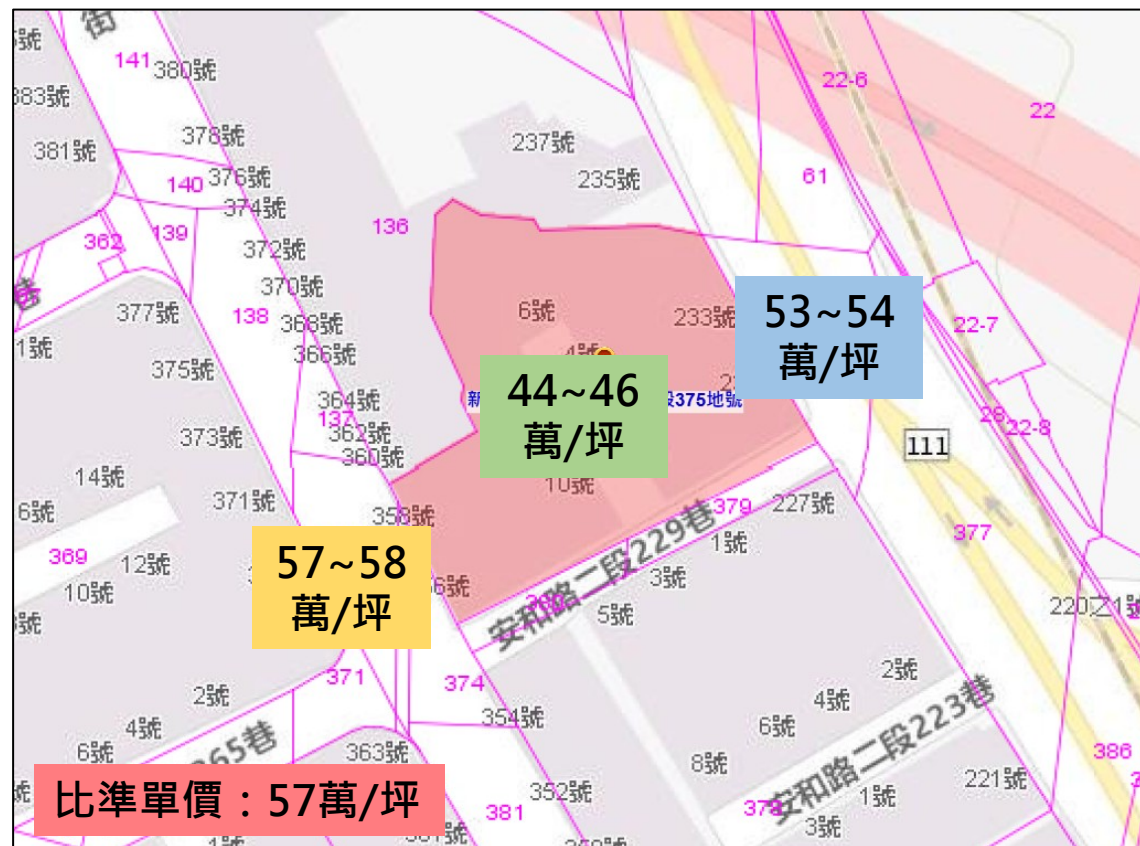


現況區分建物各戶價格以價格日期當時估計，由本事務所訪查當地類似交易案例，考量『樓層』、『通風採光』、『使用效益』、『道路種別』、『道路寬度』、『商效』等各戶條件差異，決定更新前地面及樓上單價，再進行立體化地價評估，以計算各權利人更新前權利價值。

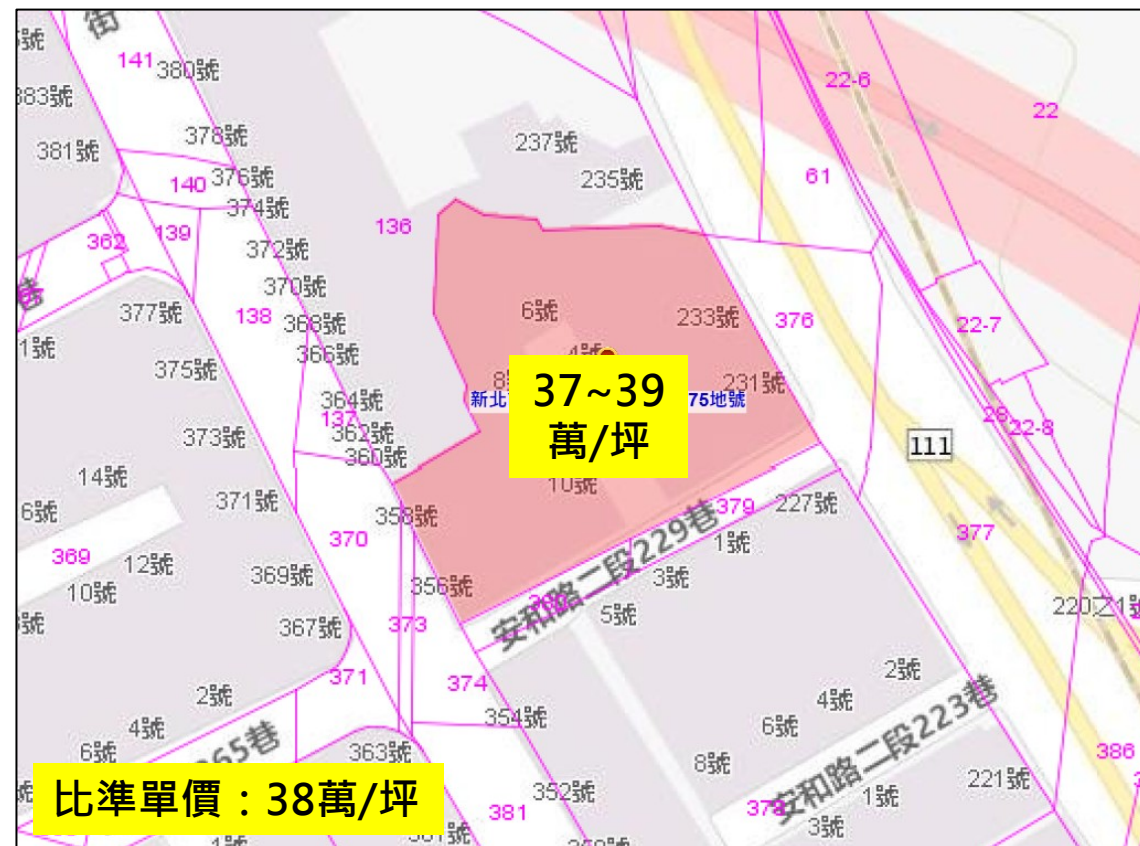
備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

估價說明_更新前區分所有建物評估

地面層區分建物價格層次



樓上層區分建物價格層次(3F為例)



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

估價說明_更新後規劃建築量體

- 產品型態：店面住宅大樓
- 建築樓層：地上**21**層、地下**5**層
- 建物結構：鋼筋混凝土造
- 社區戶數：店面**7**戶、住家**105**戶，合計**112**戶
- 坪數規劃：住家**22~44**坪(標準層5戶)
- 公設比：約**34%**
- 車位資訊：坡道平面車位，可售車位共**105**個(另設1部垃圾車位)

估價說明_周邊新成屋交易資訊

蒐集區域周邊新成屋成交資訊，盡可能採用相同或相似條件具替代性之個案，依據勘估標的區位及個別條件，推估新成屋均價介於**52~58萬/坪**

社區名稱	勝旺有境(8年)
門牌位置	安光路16號
總戶數	277戶
基地面積	1649坪
樓層規劃	21F/B4
成交均價	54~60萬/坪

社區名稱	K6湛(9年)
門牌位置	安德街2號
總戶數	98戶
基地面積	492坪
樓層規劃	14F/B3
成交均價	52~56萬/坪

社區名稱	興築i漂亮(9年)
門牌位置	安德街74巷6號
總戶數	112戶
基地面積	550坪
樓層規劃	15F/B4
成交均價	52~58萬/坪

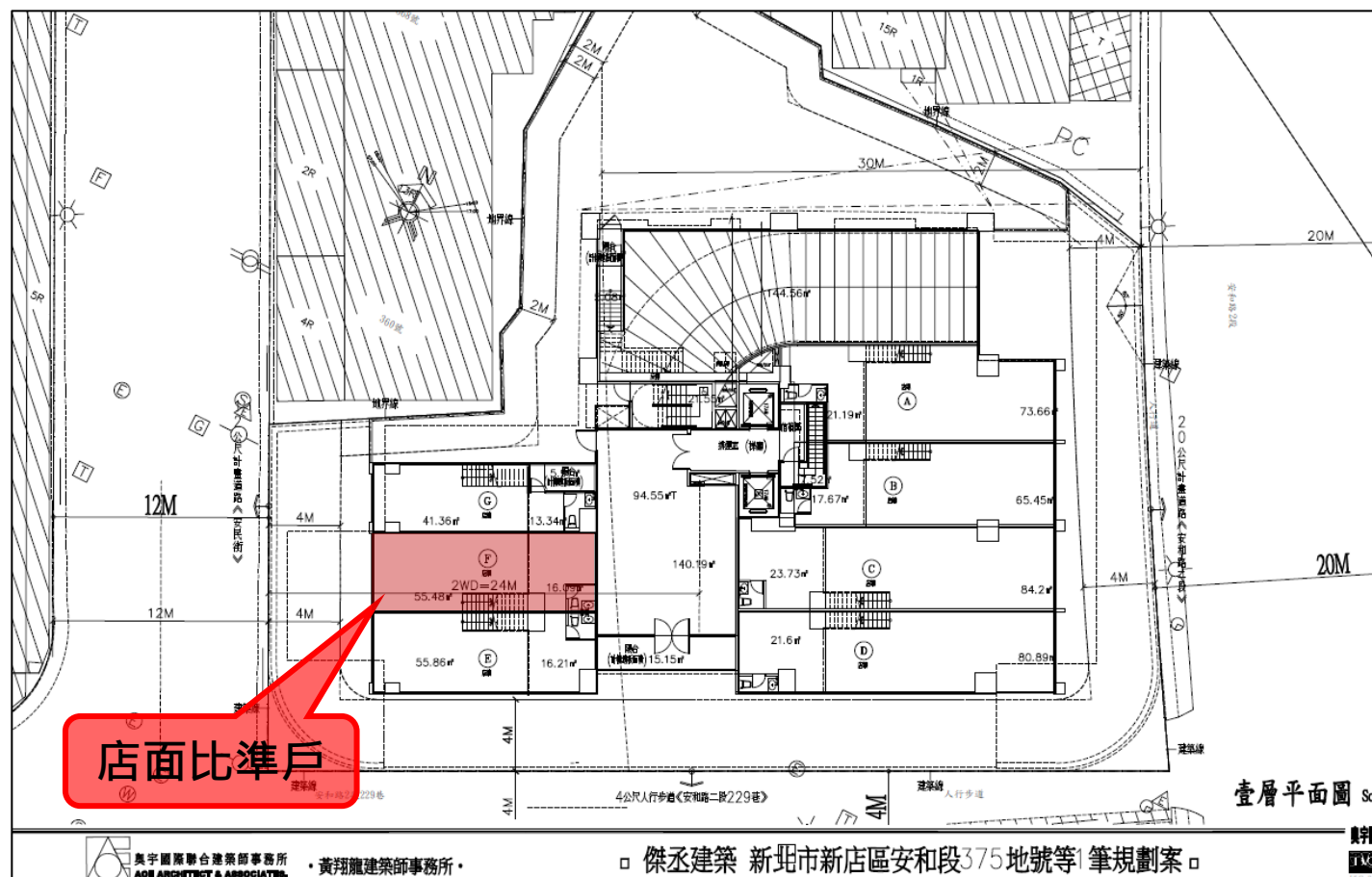


社區名稱	元寶雙禧(7年)
門牌位置	光華街10號
總戶數	92戶
基地面積	368坪
樓層規劃	14F/B3
成交均價	54~56萬/坪

社區名稱	將捷家和(8年)
門牌位置	安和路一段19號
總戶數	293戶
基地面積	1622坪
樓層規劃	18F/B4
成交均價	52~58萬/坪

社區名稱	名毅吾山靚山區(預售)
門牌位置	安康路二段
總戶數	169戶
基地面積	817坪
樓層規劃	12F/B3
成交均價	54~58萬/坪

估價說明_更新後比準戶價格推估



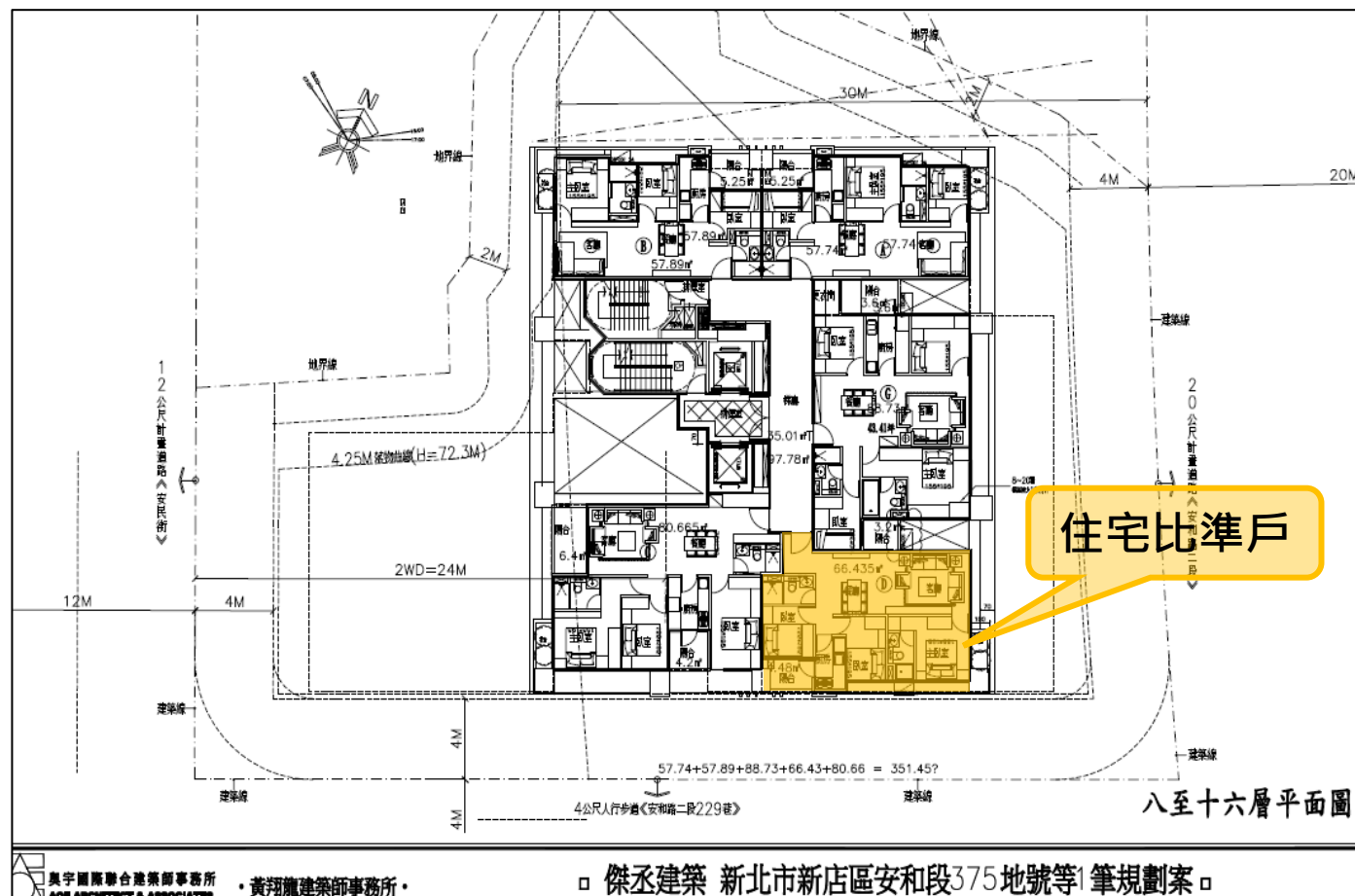
店面比準戶【1F-F戶】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的**店面比準戶為80萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**面積、角邊間、商效**條件差異，推估各戶價格約**75~83萬/坪**。

更新後店面有夾層設計，經查區域成交行情與市場交易習慣，夾層價格約為地面層之65%~75%

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後比準戶價格推估



住宅比準戶【11F-D戶】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的住宅比準戶為57萬/坪。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶面積、樓層、通風採光、視野景觀、車道影響等條件差異，推估各戶價格約49.6~63.0萬/坪。
- 車位比準單價240萬/個，另依據樓層、尺寸、便利性等車位條件差異修正，決定車位總價。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後評估價值結論

項目	面積/個數	平均單價	總價
1F+夾層店面	276.49	72.5萬/坪	2.01億
2F以上住宅	3540.05坪	56.3萬/坪	19.92億
車位	105個	230.4萬/個	2.42億
合計	--	--	24.35億

估價說明_更新前後權利價值表

更新前	合併前			合併後
	比準地單價	比準地總價		合併後總價
	135萬/坪	6.66億		6.66億
更新後	1F+夾層平均單價	2F以上平均單價	停車位平均單價	更新後總價
	72.5萬/坪	56.3萬/坪	230.4萬/個	24.35億

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明



感謝聆聽，敬請指教

