

擬訂新北市鶯歌區中正段138地號 等29筆土地都市更新事業計畫案

自辦公聽會

日期：111/12/03

Better life 

the more than
you want

實施者：豪欣建設(股)公司

建築設計：李兆嘉建築師事務所

都更規劃：大展資產顧問(股)公司



CONTENT

簡報大綱

- ◆ 辦理目的&法令依據
- ◆ 都更流程及公聽會公告&通知
- ◆ 更新單元現況分析
- ◆ 事業計畫內容
- ◆ 建築規劃設計說明



豪欣建設

01 | 辦理目的 & 法令依據



辦理目的



促進土地利用

本更新單元距離鶯歌火車站及捷運三鶯線(鶯歌車站LB08)、新北市立美術館約250M內，區域環境及都市機能完善，依據大眾運輸導向的發展理念，土地應作中高強度利用。

本案北側臨接文化路115巷及117巷、南側面臨館前路，現況多為2-4樓之透天厝型態之老舊建物，其土地使用強度偏低度利用，藉由辦理都市更新使得土地更為有效利用。



提昇公共安全

由於本更新單元建築物屋齡老舊，在結構安全與建築強度上明顯不足；且臨接之文化路115及117巷道僅有6M寬度，亦缺乏消防動線及人車動線規劃，無法兼顧公共安全，更新重建後將可提昇公共安全，減少對居民的人身安危。



改善居住品質及市容觀瞻

本更新單元內大多為2-4樓層之30年以上老舊建物，接近使用年限、部分非屬防火構造且缺乏停車位等情形，重建具有現代防災設施、智慧節能環保等機能完善之現代新穎住商大樓，提供住戶安全、安寧、安居的居住環境，並以塑造地區地標性建築為目標，進一步提升地區競爭力。

◆ 法令依據



都市更新條例 第23、37條

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定**更新單元劃定基準**，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。
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4/5**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過4/5**之同意。



都市更新條例 第32條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，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。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所**公開展覽30日**，並舉辦公聽會。



都市更新條例 施行細則

第8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及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以**傳單周知**更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前**刊登**當地政府公報或**新聞紙三日**，並張貼於當地村（里）辦公處之**公告牌**及專屬或專門網頁周知。

第18條

實施者應於**適當地點**提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

5



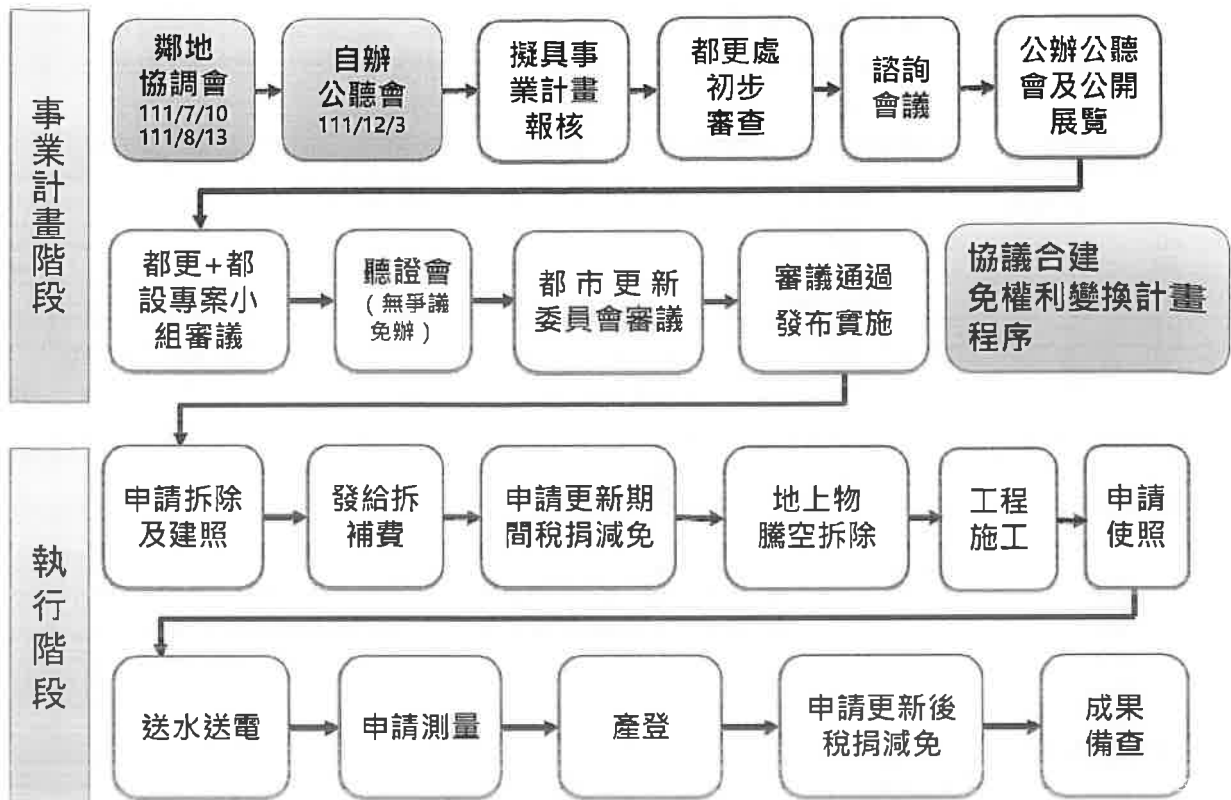
豪欣建設

02 | 都更流程 & 公聽會公告及通知



都更流程

已進行



7



公聽會公告&通知



本案自劃更新單元

符合「新北市都市更新單元劃定基準」檢討且劃定評估指標符合1項指標規定



辦理事業計畫自辦公聽會公告&通知

- 111年11月17日至11月19日 報紙刊登
- 111年11月21日 張貼里公告及傳單投遞
- 111年11月21日 以雙掛號寄發公聽會通知函
- 111年12月03日舉辦本案公聽會



公聽會主持人：豪欣建設(股)公司

受託單位：李兆嘉建築師事務所(建築規劃)
大展資產顧問(股)公司(都更規劃)



公聽會邀請對象 • 專家學者代表：葉美麗估價師

- 主管機關及當地居民代表：新北都更處& 區公所&東鶯里里長
- 土地及合法建築物所有權人及相關權利人



豪欣建設

03 | 更新單元現況分析

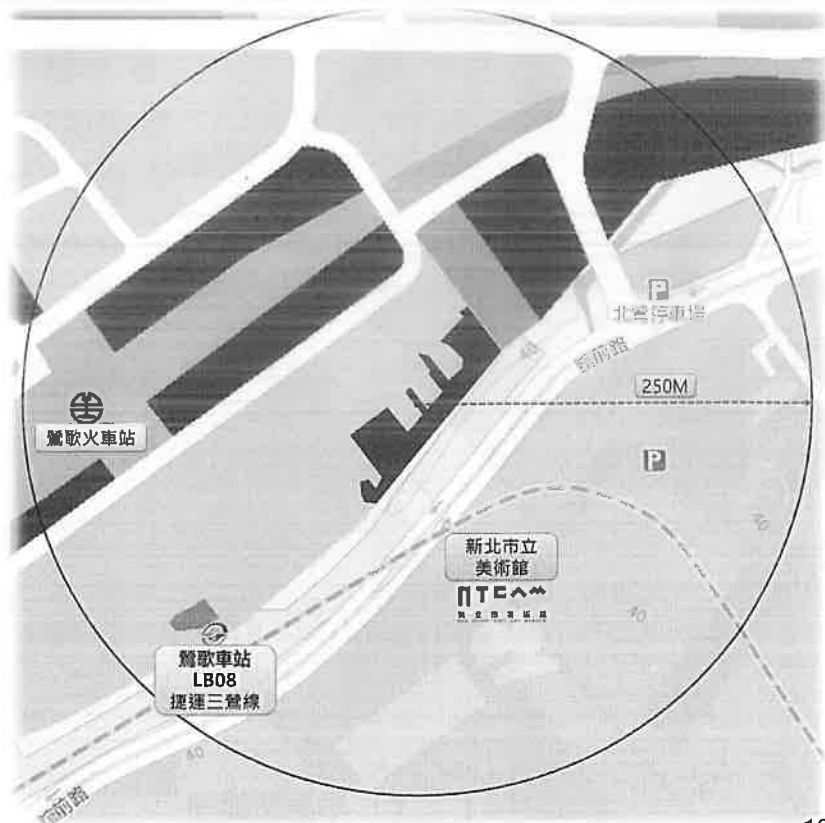
◆ 與都市計畫關係

I 相關都市計畫

位於109年11月2日
新北府城都字第
10920920561號公
告「變更鶯歌都市
計畫(土地使用分區
管制要點專案通盤
檢討)案」範圍內

II 土地使用分區

- ✓ 第一種住宅區
- ✓ 建蔽率及容積率
50%、200%

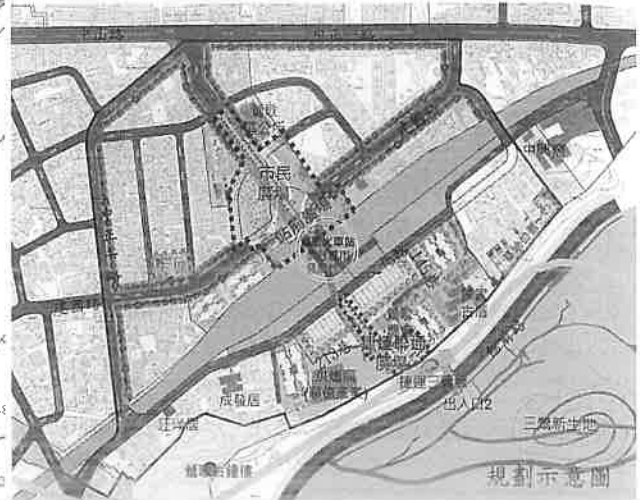


◆ 土地現況

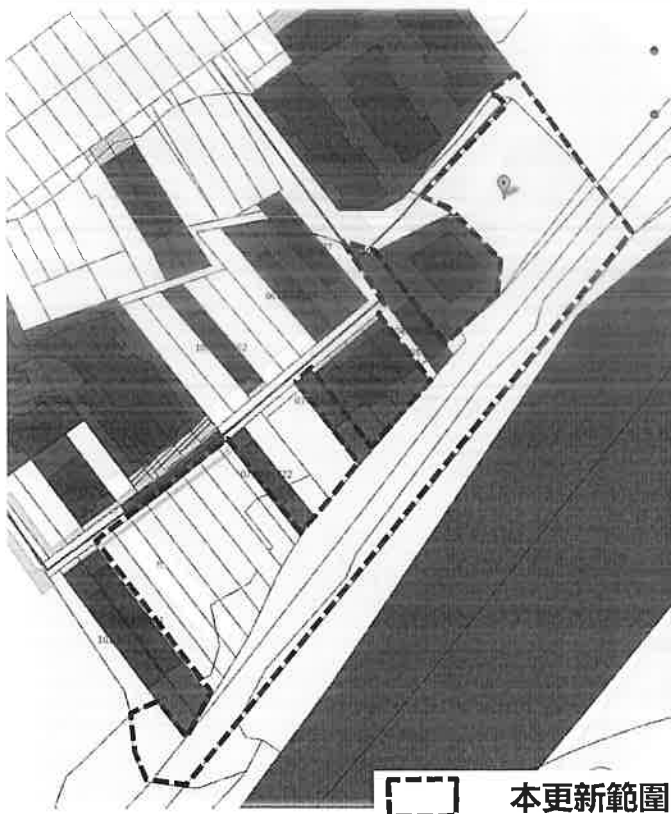
- 更新單元位置：北臨文化路115、117巷、南臨館前路
- 更新單元範圍：鶯歌區中正段137、138、138-1、138-2、163-1、183、184、185、186、174、188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、202-1、202-5、162、162-1、164、164-1、158-1、161、161-1地號等29筆土地



- 土地面積：3,498.73 m² (=1,058.37坪)
- 使用分區：住1 (200%/50%)
- 權屬：公私有



◆ 建物現況



- 合法建物總面積：1,170.73 m² (= 354.15坪)
- 建物現況：
 - 計有10筆建號
 - 10戶/2-4層RC/RB/B造之透天住宅
- 屋齡：30年以上
- 建物權屬：均為私有。



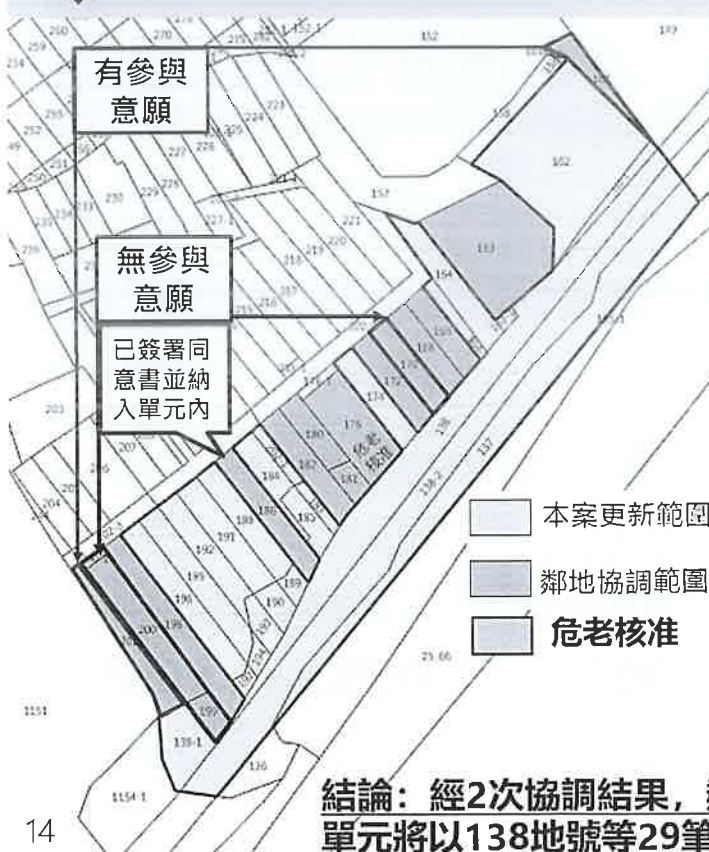
自行劃定更新單元檢討

基地面積	3,498.73m ²
屋齡達30年，建物投影面積占單元面積1/3	符合 (詳空地比分析)
屋齡達30年，建物投影面積占建物總投影面積1/2	符合
因單元劃設造成畸零地之情事	已辦理2次鄰協會，鄰地參與意願低
劃定基準	臨1條計畫道路(文化路117巷6M)，且面積達1,500m ² 臨接之現有巷道寬度應達8M，或與基地退縮留設深度合計達8M>117巷需再退縮留設2M
更新單元位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等) 300公尺內，符合指標1項即可	本案距鶯歌火車站出入口約200M內，故符合1項建物指標即可。
指標2:更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上	符合 單元內無法定停車位待建築師簽證確認
建物指標 指標6:更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上: 合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級或建築物屬磚造及30年以上加強磚造，耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。	本案範圍內合法建物部分屬1-4F之RC/RB/B之30年以上建物，待結構鑑定初評報告確認。
結 論	土地及建物均符合劃定基準

13

鄰地協調結果

屋齡:7、21~56年(平均30年以上)
鄰地面積:合計1,415.19m²



建照	地號	建物完成日	土地面積合計	第一次參與更新意願	第二次參與更新意願
農地 新北市 政府財政局	158-1 161	-	55.19	依法參與，納入更新範圍	
68建 03626	163	69.04.20	334.00	無意願	無意願
83建 00905	166	84.08.18	71.00	無意願	無意願
81建 02245	168	無使用	72.00	無意願	無意願
83建 00851	170	84.08.17	76.00	明確表達無意願	
82建 00174	172	86.05.10	78.00	無意願	無意願
未保存 登記建物	180 181	-	62.0 29.0	無意願	無意願
73建 00722	182	73.10.03	98.0	無意願	無意願
	186	54.07.15	108.0	已簽署同意書，納入更新範圍	
88建 00341	198	89.10.12	161.0	無意願	無意願
101建 00659	200-1 200 199	103.6.13	168.0	明確表達無意願	
農地	201	-	103	無簽署同意書	
合計	16		1,415.19		

結論：經2次協調結果，鄰地參與更新意願比例低，故本更新單元將以138地號等29筆範圍辦理都市更新相關程序！

14



04 事業計畫內容

事業計畫同意比率

項目	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
全區總和 (A=a+b)	3,498.73	12	1,170.73	11
公有(a)	55.73	1	0	0
其他私有(b=A-a)	3,443.00	11	1,170.73	11
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	3,443.00	11	1,170.73	11
私有同意數(C)	3,443.00	11	1,170.73	11
同意比例%(C/B)	100%	100%	100%	100%
法定同意比例(%)	>80%	>80%	>80%	>80%



同意書簽署之意義與相關權益事項

擬訂新北市鶯歌區中正段138地號等筆土地都市更新事業計畫同意書

本人同意參與由 豪欣建設股份有限公司 為實施者中之「擬訂新北市鶯歌區中正段138地號等筆土地都市更新事業計畫」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、改建

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(按處理方式者)：
按權利變換方式實施：
按都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%
按都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____%
依協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意之分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

權利範圍	地	段	
小	段		
地			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
計畫面積(㎡)			

(二)建物

建物門牌號	地	段	
小	段		
地			
水塔地號	建築執照管理費		
別業建物面積(B)			
樓地板面積(㎡)	面積(C)		
共有部分	權利範圍(D)		
	權利範圍(E)		
計畫面積(㎡)(A+B+C+D+E)			

共同同意人(本人)： _____ (姓名) 共同同意人(法定代理人)： _____ (姓名及職稱)

統一編號： _____ 統一編號： _____

聯絡地址： _____ 聯絡地址： _____

聯絡電話： _____ 聯絡電話： _____

中華民國 年 月 日

注意事項：
 1. 本人同意參與都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市鶯歌區中正段138地號等筆土地都市更新事業計畫」使用，禁止移作他用。
 2. 共同同意人應限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；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物總權利價值，扣除共同負擔後之比率。
 4. 權利價值分配比率：更新後之土地及建物總權利價值，扣除共同負擔後之比率。
 5. 共同同意人之計畫面積與更新後分配之權利價值比率或分配比率，應於共同同意書時，向實施者提供相關證明文件。
 6. 共同同意人應於更新事業計畫及權利變換計畫併送時，向實施者提供相關證明文件。

同意書簽署之意義

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地都市更新事業計畫案」使用，並同意由「及福建設股份有限公司」擔任本都市更新案之實施者，禁止移作他用。

同意書簽署之相關權益事項：

- 依都市更新條例第37條規定：
- 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。
- 所有權人對於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者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意



群欣建設
豪欣建設

實施者

I 實施者

豪欣建設股份有限公司(代表人：楊聰達)

- ◆ 統一編號：80491513
- ◆ 聯絡地址：臺北市信義區基隆路1段155號6樓之7
- ◆ 聯絡電話：(02) 2753-5633
- ◆ 資本總額：80,000,000元

實績：



采采良品
 投資興建：豪欣建設
 建築設計：李兆嘉、賴良政
 結構設計：豐立工程顧問有限公司
 Alfa safe耐震工法：戴雲發結構技師
 坪數規劃：16-43坪
 樓層規劃：
 采玉館：地上14層、地下4層
 采漾館：地上7層、地下1層
 采悅館：地上11層、地下1層
 總戶數&基地面積：
 采玉館：100戶；611.25坪
 采漾館：52戶；222.78坪
 采悅館：44戶；222.78坪
 基地位置：新北市汐止區福德一路176巷內8米計劃道路

III 規劃團隊

1. 都市更新

大展資產顧問股份有限公司
(代表人：曹文建)

2. 建築規劃設計

李兆嘉建築師事務所
(代表人：李兆嘉)



信義之森
 投資興建：群欣建設
 建築設計：PGA建築師
 建築結構：RC結構
 樓層規劃：地上5層/地下2層
 坪數規劃：16坪/20坪/27坪/28坪/29坪
 總戶數：33戶
 建照號碼：106建字第0218號
 基地面積：412.00坪
 基地位置：信義區信安街103巷

處理方式及區段劃分

I 處理方式及區段劃分

- 全區劃設為**重建區段**
- 實施方式：**協議合建**方式重建

III 有關費用分擔及選配原則

- 110年9月8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。
- 依其**合建契約協議**內容。

II 本案經查無以下事項

- 整建或維護區段計畫
- 文化資產、都市計畫表明應保存價值建物之保存或維護計畫

IV 實施者風險控管方案

- 本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。

V 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案市有土地得於事業計畫核定發布實施後，以標售方式處理。

19

申請都更獎勵項目及額度

- 法令依據：都市更新建築容積獎勵辦法（108年5月15日發佈實施）、新北市都市更新容積獎勵辦法（108年10月2日發佈實施）申請都市更新容積獎勵
- 土地面積：3,498.73m² 應扣除已指定建築線之現有巷道面積：149.67 m²
- 可計算容積之土地面積：3,349.06 m²(註1)

申請容積獎勵項目	獎勵容積比率	獎勵面積(m ²)
#6 建築物結構安全條件獎勵	3.72%	248.96
#10 黃金級綠建築	8%	535.84
#11 黃金級智慧建築	8%	535.84
中 #13 耐震設計獎勵-標章	10%	669.81
央 #12 無障礙設計-第1級	4%	267.92
#14 時程獎勵	7%	468.86
#15 規模獎勵	6.04%	405.05
中央都市更新容積獎勵小計	46.76%	3,132.28
都市更新容積獎勵合計(上限以50%計列)	46.76%	3,132.28

註1：依新北市建築管理規則第7條規定

註2：未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。

20

◆ 拆遷安置計畫

◆ 地上物拆遷計畫

本案以「協議合建」方式實施，依據「合建契約」實際協議內容為主。

◆ 合法建築物之補償與安置、其他土地改良物之補償

本案以「協議合建」方式實施，依據「合建契約」實際協議內容為主。

本案合法建築物之拆遷安置補償費用，於配合搬遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放之，依實施者與現住戶協議內容所載並於建物拆除後按月發放。

21

◆ 財務規劃構想 □ 法令依據：110年9月8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」規定提列。

總項目	金額(萬元)	備註
工程費用 (A)	87,073	含建築設計費用、營建費用、空氣污染費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、結構外審費
申請獎勵之委辦費用(B)	1,471	綠建築銀級取得委辦費用、管理維護基金及公共空間管理維護基金
都市更新費用 (C)	1,001	含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前測量費用、拆遷補償費用、安置費、地籍整理費、審查費用
貸款利息(D)	2,755	
稅捐(E)	2,284	印花稅及營業稅
管理費用(F)	22,058	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用
更新事業總成本	116,642	共同負擔比率61.86%



維護管理及保固事項

一、成立公寓大廈委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

二、各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請綠建築黃金級、智慧建築黃金級、新建住宅性能評估之無障礙環境及耐震標章，將提列各項管理維護基金，作為申請各項建築容積獎勵之後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

• 管理維護基金

項目	管理維護費用(元)
綠建築設計	1,172,257元
智慧建築設計	1,172,257元
耐震標章	1,172,257元
無障礙設計	1,172,257元

三、保固事項

1. 本案採協議合建，依協議維護管理及保固事項為原則
2. 本案房屋自區分所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於區分所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於區分所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...等）負責保固十五年，其他設備負擔保固3年，防水保固5年，保固期限內，因施工過失，導致需修補事項時，實施者應負全部修護之責。

23



效益評估

評估項目	更新前	更新後
土地資源利用	現況為1-4樓RC/RB/B造建築物，共10戶，屬透天厝型之老舊建築物且僅臨6M指定建築線之現有巷道(文化路117巷)，導致都市景觀窳陋且人車動線規劃不足	解決所有權人房屋老舊問題，提升土地利用之效益
生活環境品質	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物內部缺乏停車空間，現有巷道為單一出入口，僅供人行及部分機車通行，人車爭道 2. 建築物屬透天厝型態之老舊建物，無昇降設備 3. 臨鶯歌火車站及捷運三鶯線僅200公尺內，缺乏景觀設計及綠覆面積，生活環境機能品質應提升 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃為14樓鋼筋混凝土造建築物，共133戶 2. 規劃地下4層，共128部停車位，以改善路邊停車之情形 3. 符合綠建築、智慧建築黃金級，減少對環境之衝擊，達到節能減碳及生活智慧便利之目標 4. 本案取得耐震標章及無礙障設計，能避免地震災損且改善生活環境品質
都市環境安全	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物主體及設備老舊且無妥善規劃逃生動線 2. 現有通路狹小，開放空間不足，缺乏消防救災空間規劃，影響防災機能 	依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討並劃設本基地之消防設施及防火避難空間，並配合周邊環境研擬逃生避難計畫、緊急疏散、救援運輸道路，以提供更安全的都市生活環境，強化都市防災機能

24

◆ 實施進度

序號	進度	111年	112年	113年			114-116年	117年			
		12月	1~12月	1~6月	7~9月	10~12月	1~12月	1~3月	4~5月	6~7月	8~10月
1	事業計畫核定公告										
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	地上物騰空拆除										
6	工程施工										
7	申請使用執照										
8	送水送電										
9	申請測量										
10	產權登記										
11	申請更新後稅捐減免										
12	更新成果備查										

本更新單元預定實施進度需視實際審查進度而調整。

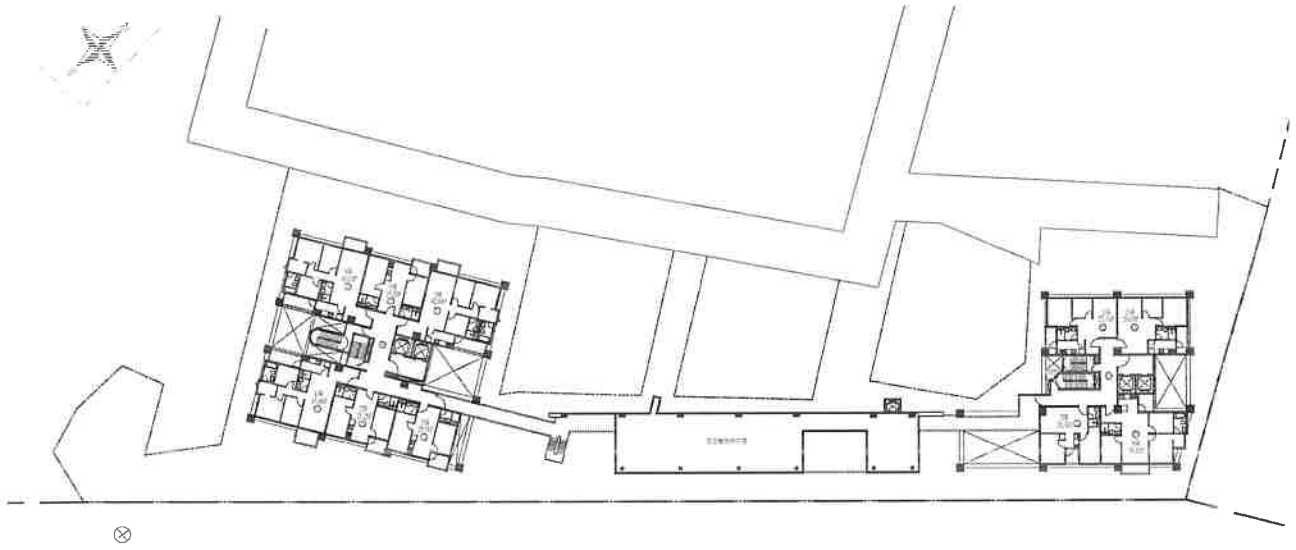
25



05 | 建築規劃設計說明

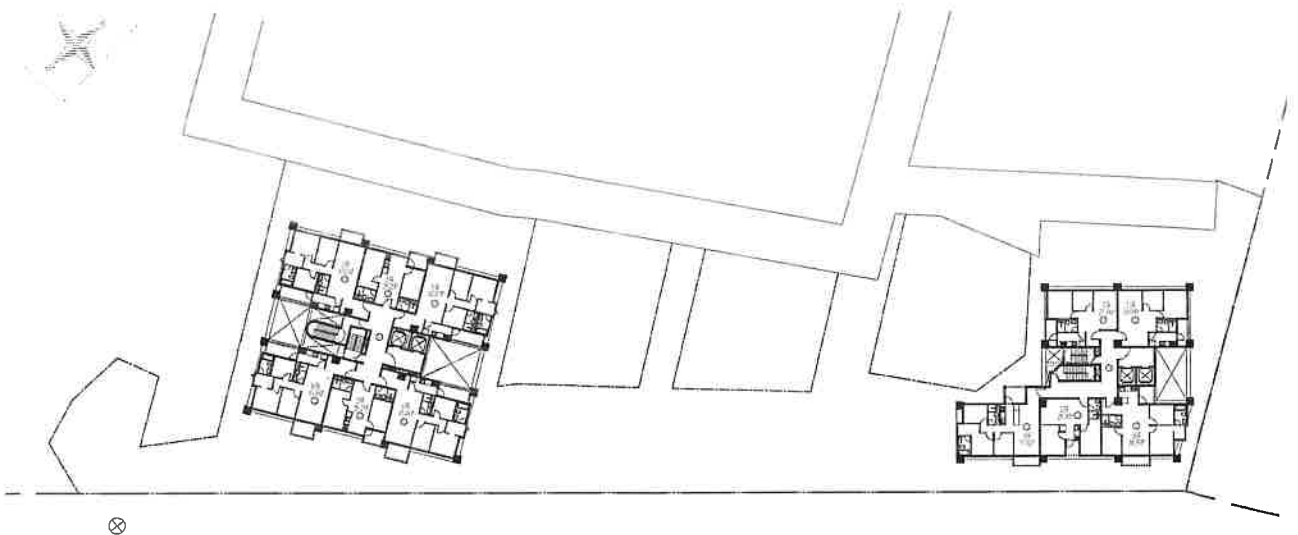
建築規劃

■ 二層平面圖



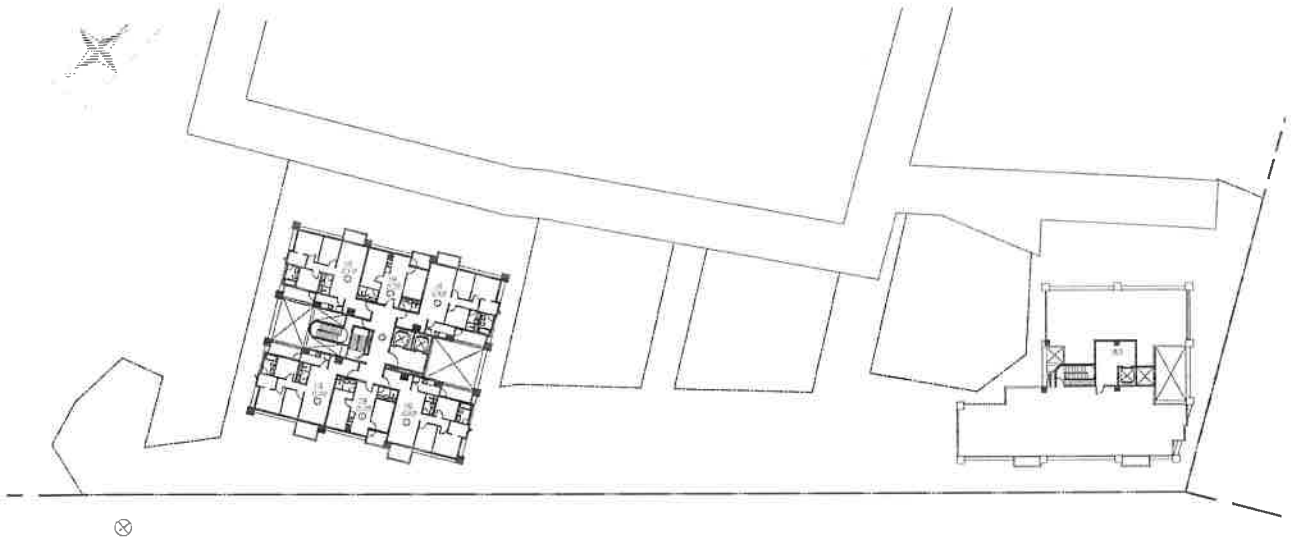
建築規劃

■ 三~十一層平面圖



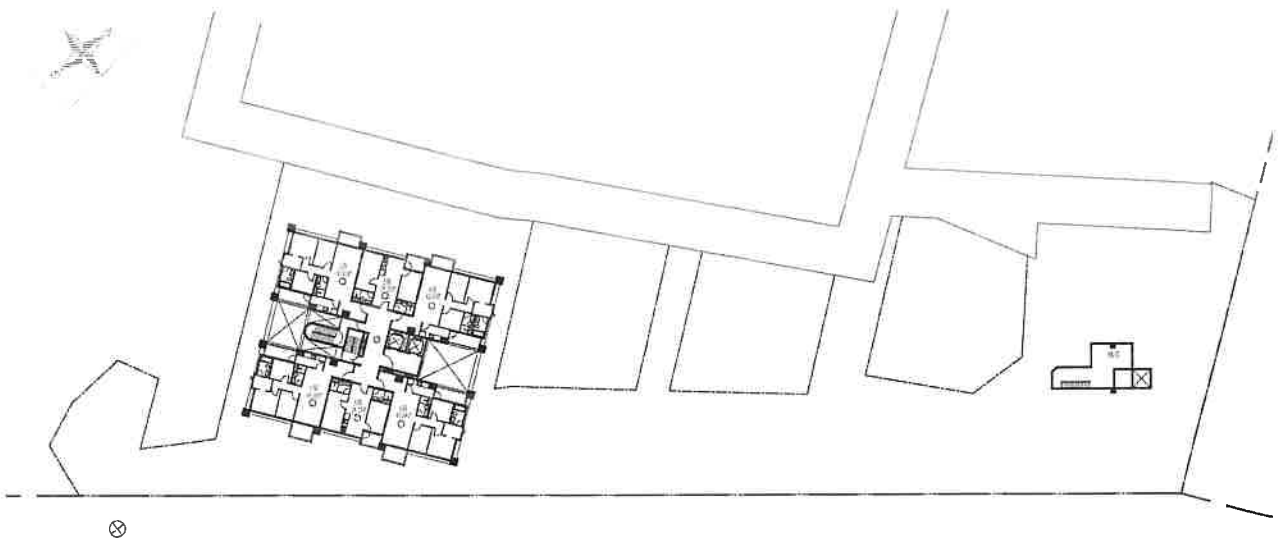
◆ 建築規劃

- A棟屋突一層平面圖
- B棟 十二層平面圖



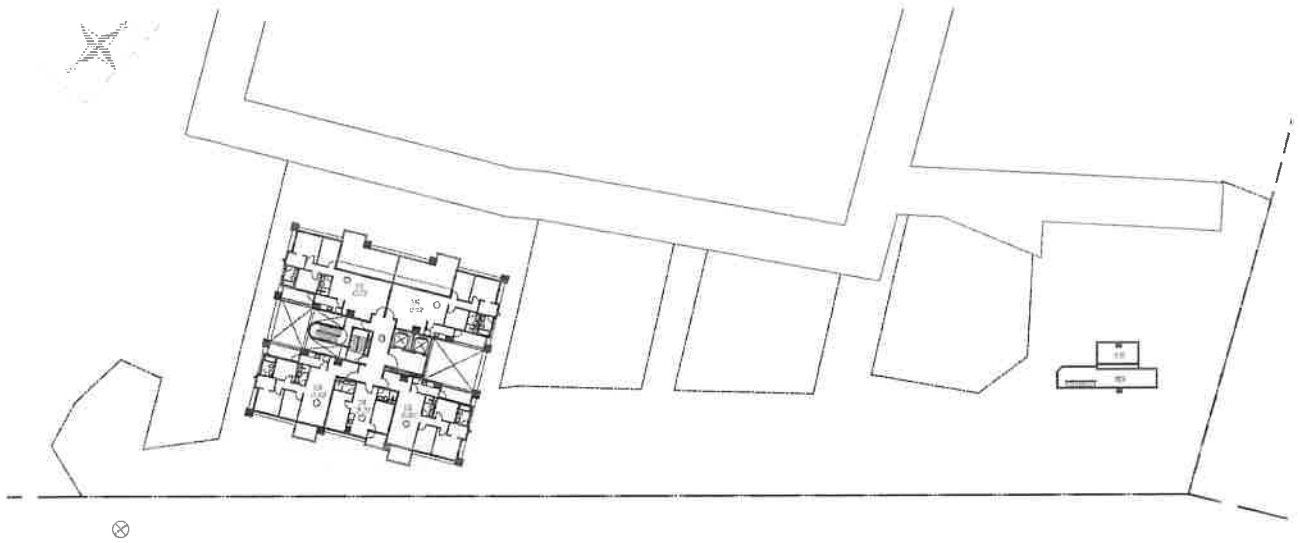
◆ 建築規劃

- A棟屋突二層平面圖
- B棟 十三層平面圖



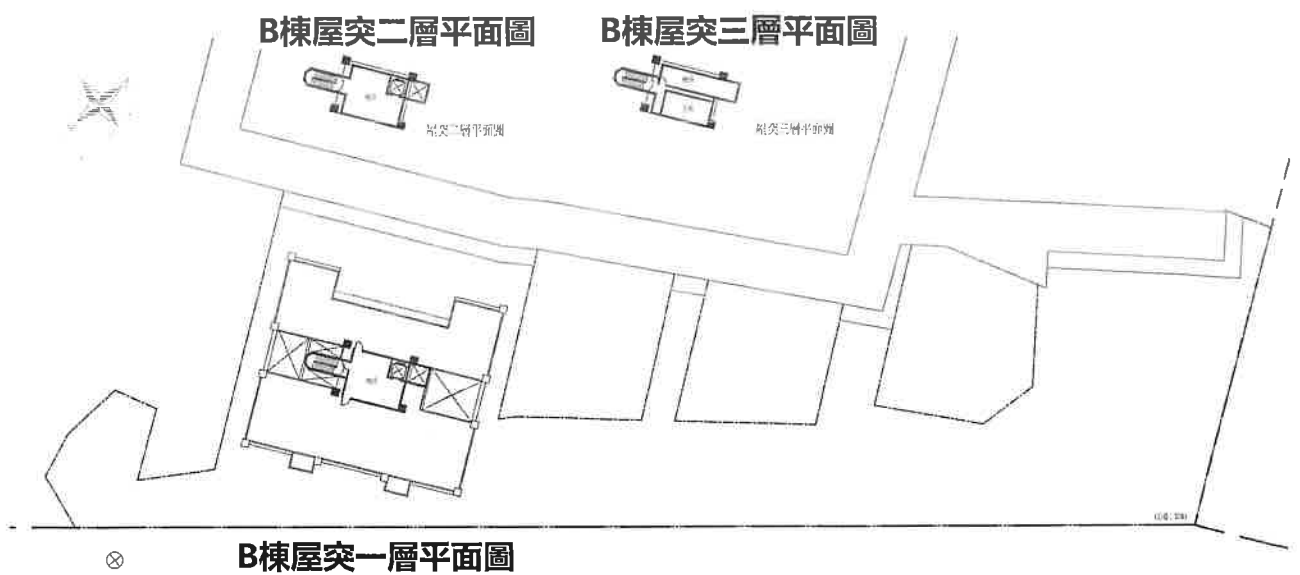
建築規劃

- A棟屋突三層平面圖
- B棟 十四層平面圖



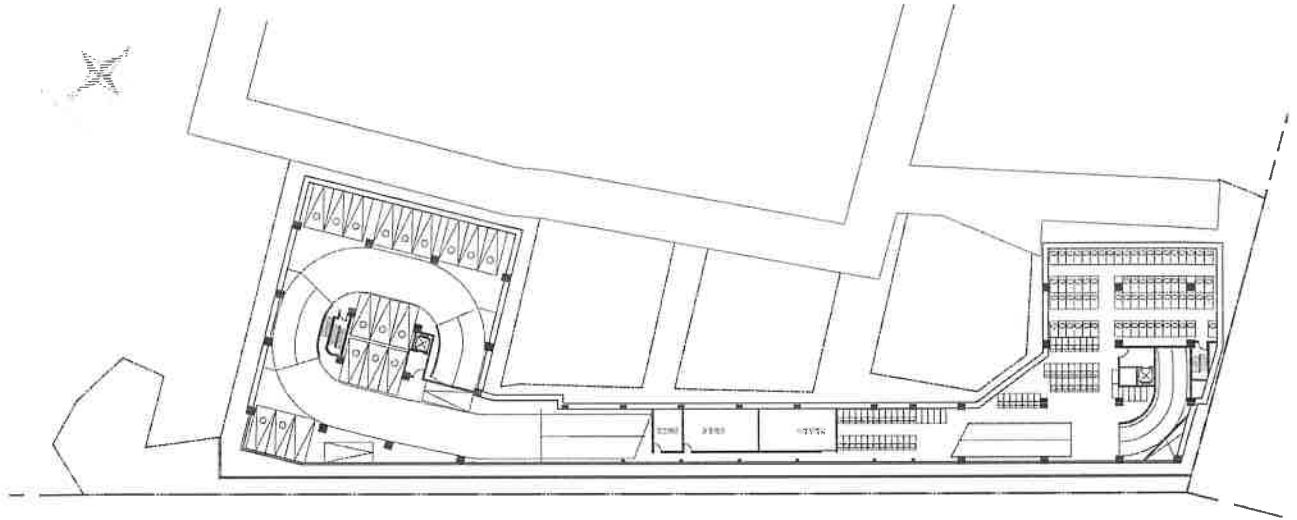
建築規劃

- B棟屋突一~三層平面圖



建築規劃

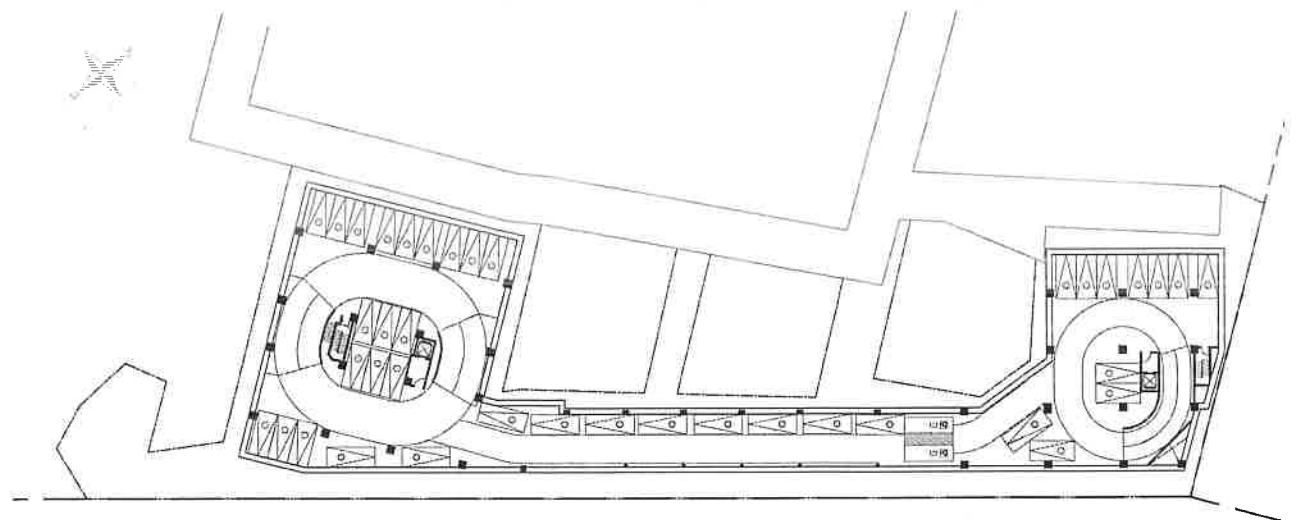
■ 地下一層平面圖



35

建築規劃

■ 地下二層平面圖

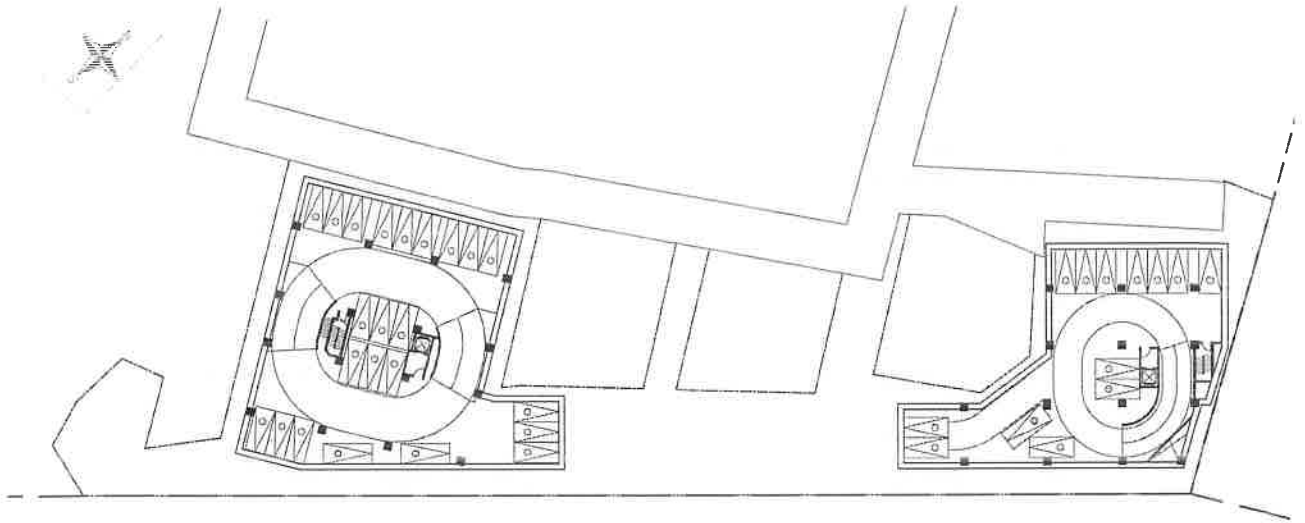


36



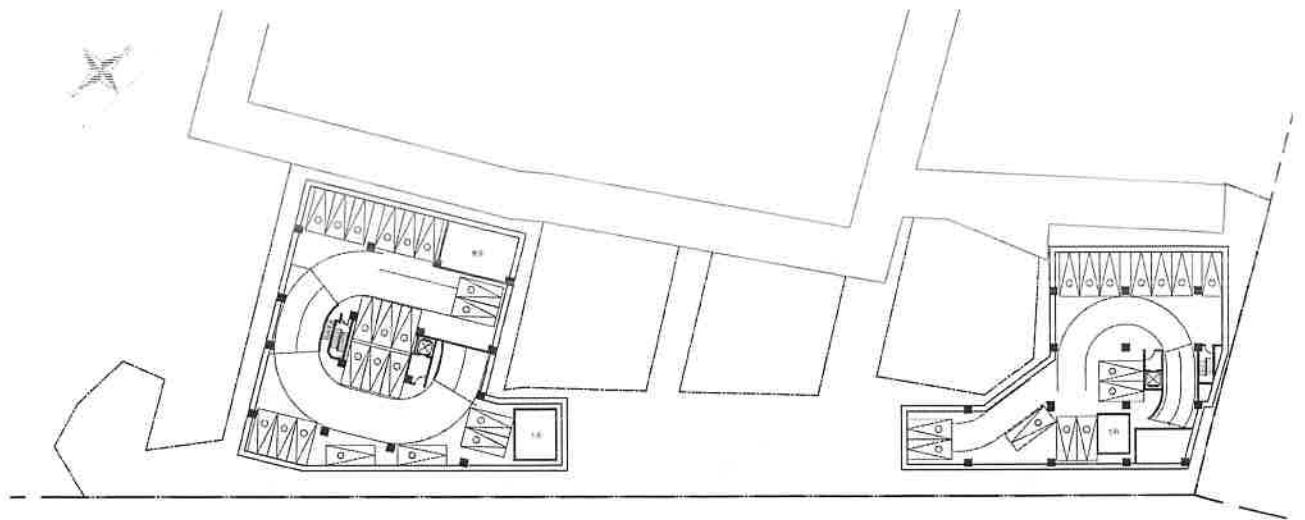
建築規劃

■ 地下三層平面圖



建築規劃

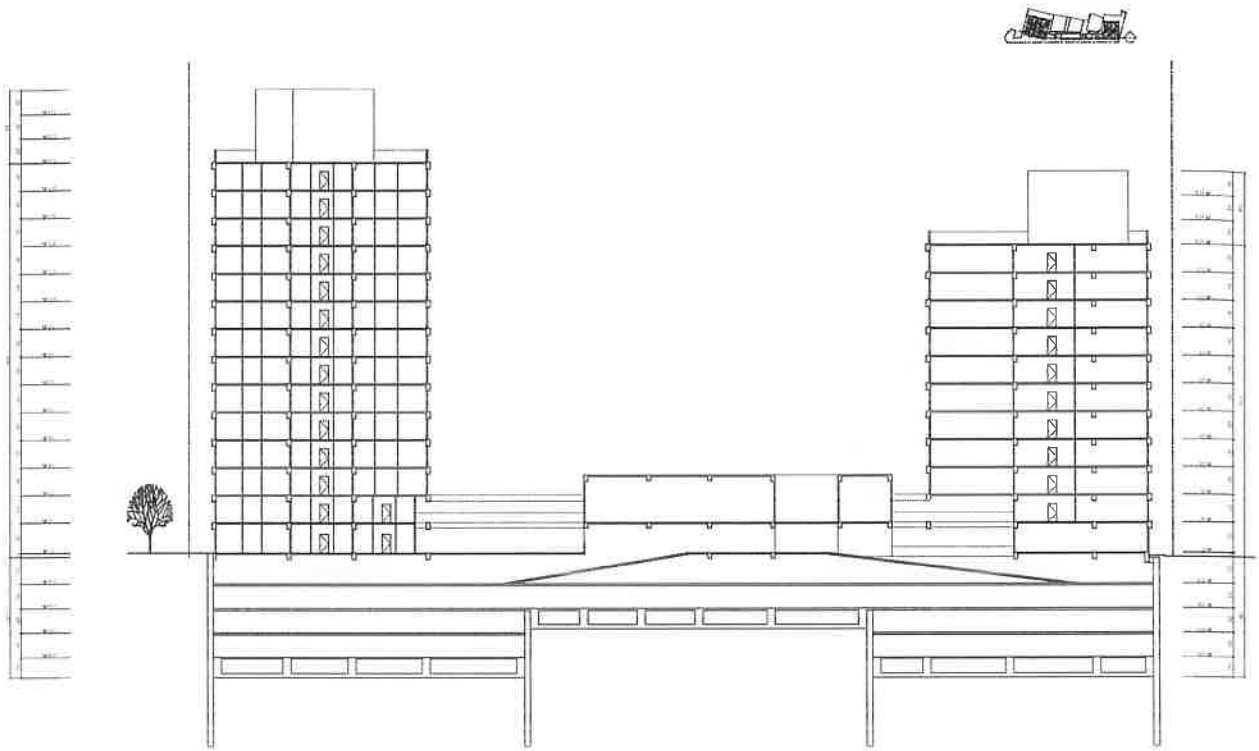
■ 地下四層平面圖





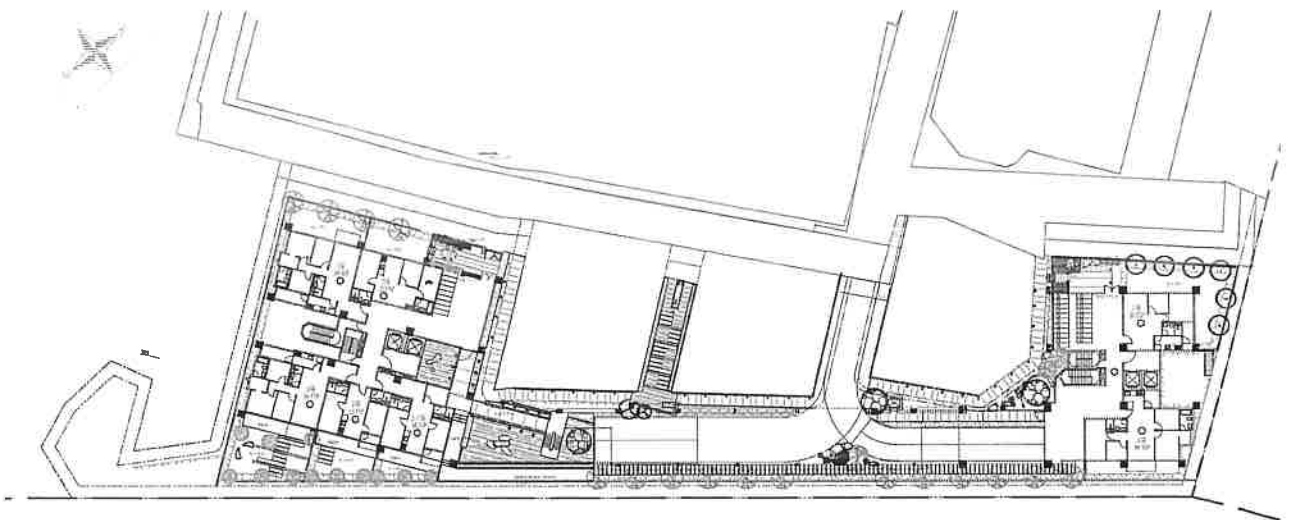
建築規劃

■ 剖面面圖



建築規劃

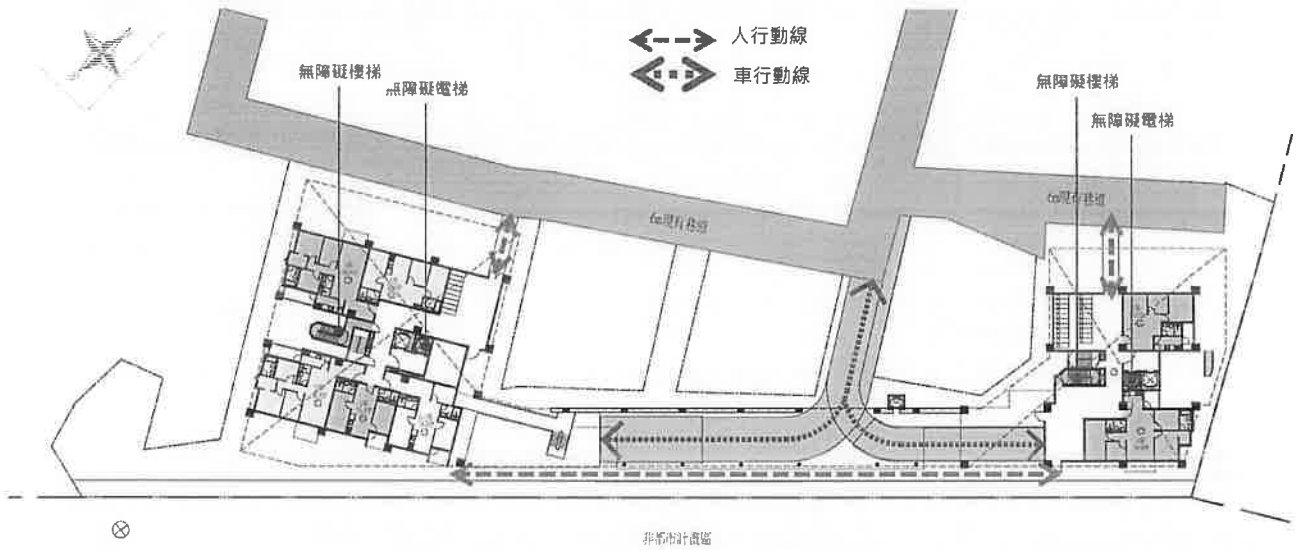
■ 景觀配置圖





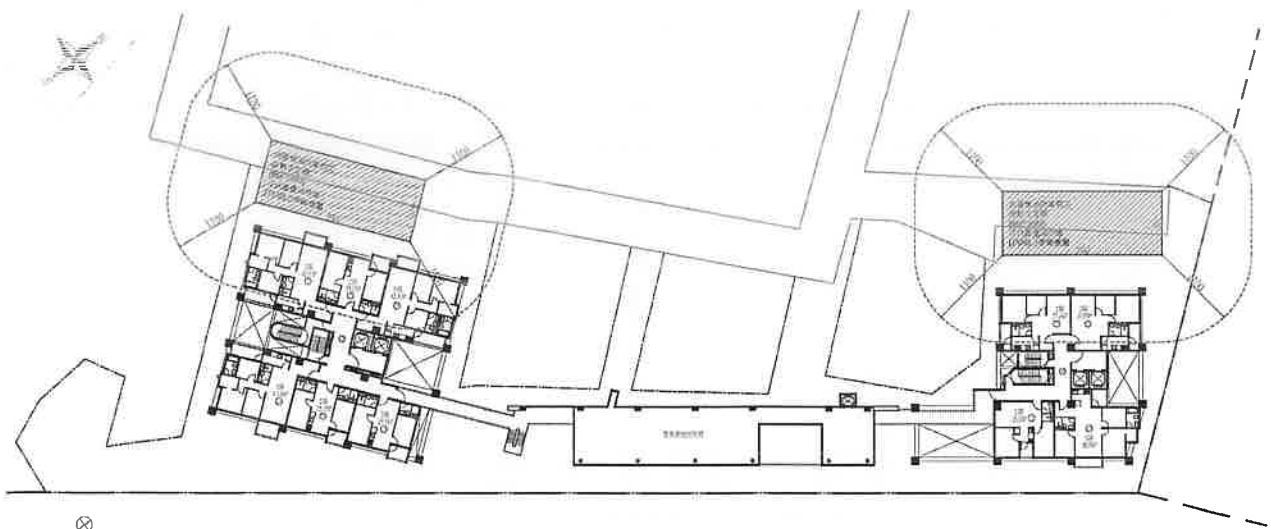
建築規劃

■ 人車動線系統說明圖



建築規劃

■ 消防救災動線規劃







建築規劃

■ 立面透視圖



建築規劃

■ 立面透視圖



敬請



豪欣建設

指教

有關本案办理流程及相關資訊，請參考本案架設之網站或與聯絡人聯絡洽談。

有關都市更新同意書簽定應注意事項，請參考新北市政府-新北市都市更新契約注意事項。

有關都市更新流程，請參考新北市政府都市更新處網站。

有關都市更新法令及相關子法，請參考內政部營建署網站，全國法規資料庫查詢。



開發單位

開發單位：豪欣建設
(股)公司
聯絡人：陳經理
02-2753-5633



豪欣建設

本案架設之網站 與諮詢地點

本案架設之網站：
<https://chyunshin.com/>
諮詢地點：
臺北市信義區基隆路一段155
號6樓之7



主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署

<http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：新北市都市更新處

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

電話：(02)29506206