正 本

發文方式：郵寄

擬訂新北市新店區寶興段 253 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯 絡 人 ： 王荃宇
聯絡電話： (02)8502-5768 分機 28
聯絡地址： 臺北市中山區明水路 602 號 5 樓

受文者：新北市政府都市更新處

速　別：普通

發文日期：中華民國 112 年 12 月 8 日

發文字號：舜創字第 11212080001 號

附　　件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市新店區寶興段 253 地號等 3 筆土地」都市更新事業計畫案公聽會

開會時間：中華民國 112 年 12 月 19 日(星期二)下午 3 時 30 分

開會地點：新北市新店區寶興路 53 號 1 樓

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市新店區寶福里里長、新店區寶興段 253 地號等 3 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家王山頌建築師

說　　明：

一、本案依「都市更新條例」第 32 條規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，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、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。

三、公聽會資訊請上專屬網頁(https://www.jh.com.tw/)查詢。

四、會議資料併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市新店區寶福里里長、新店區寶興段 253 地號等 3 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家王山頌建築師

副本：黃議員心華、陳議員乃瑜、劉議員哲彰、陳議員儀君、陳議員永福、今晧實業股份有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、舜磐創新有限公司

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

實施者：今晧實業股份有限公司

機關收文　112/12/11

1124624564

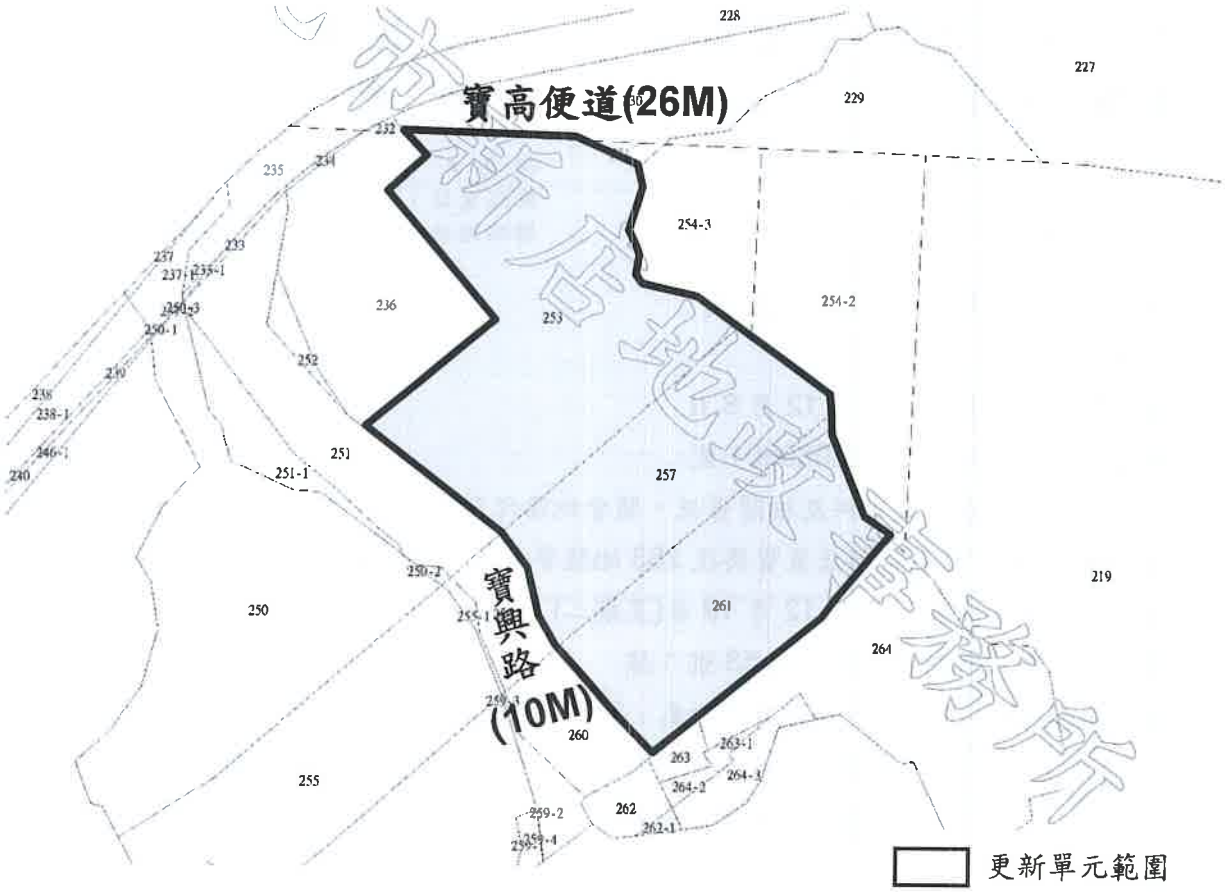


圖 1　本更新單元範圍圖

圖 2　開會地點位置示意圖

擬訂新北市新店區寶興段253地號等3筆土地都市更新事業計畫案

自辦公聽會

實施者：今晧實業股份有限公司
規劃團隊：舜磐創新有限公司
蕭家福聯合建築師事務所

中華民國112年12月19日

出席與列席單位

- 新北市政府都市更新處
- 新北市新店區寶福里 江里長淑芬
- 學者專家 王山頌建築師
- 今晧實業股份有限公司
- 舜磐創新有限公司
- 蕭家福聯合建築師事務所

次序	公聽會程序
1	簽到
2	會議開始
3	主持人引言
4	事業計畫內容說明
5	建築設計內容說明
6	綜合意見詢答
7	會議結束

辦理緣起

■ 本案依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討，符合下列規定：

第6條	臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。
第7條	更新單元內重建區段建築物投影比率不低於三分之一。
第9條	更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一。
第9條	符合指標二：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。 符合指標六：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二分之一以上：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。

■ 依「都市更新條例」第32條規定辦理擬訂都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

■ 本次公聽會依「都市更新條例施行細則」第8條，邀請有關機關、學者專家、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。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

公聽會公告及通知方式

■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於台灣新生報三日(112年12月8日~112年12月10日)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於112年12月8日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

https://www.jh.com.tw/

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

事業計畫內容說明

更新單元範圍及與周邊區位關係

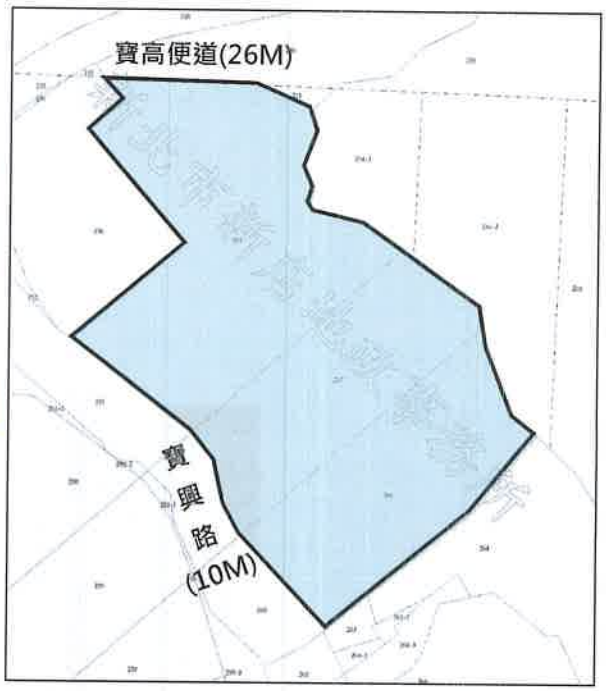
更新單元範圍

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

土地及合法建築物權屬

■ 新店區寶興段253、257、261地號等3筆土地

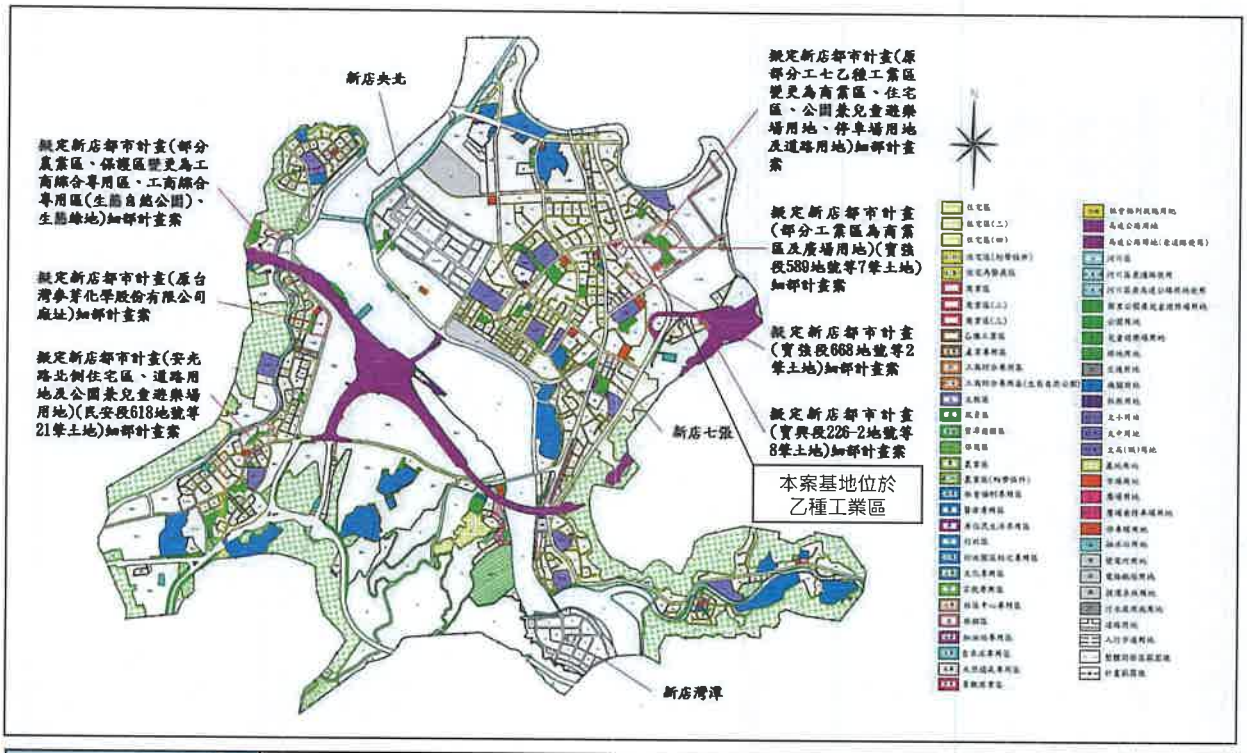
	所有權人(人)		面積(㎡)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
公有土地	0	0	0.00	0.00
私有土地	1	1	3,218.78	7,624.89
合計	1	1	3,218.78	7,624.89



更新單元範圍　私有土地

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

與都市計畫之關係



主要計畫	97.07變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案範圍內
使用分區	乙種工業區(建蔽率：60%，容積率：210%)
基地面積	3,218.78㎡

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

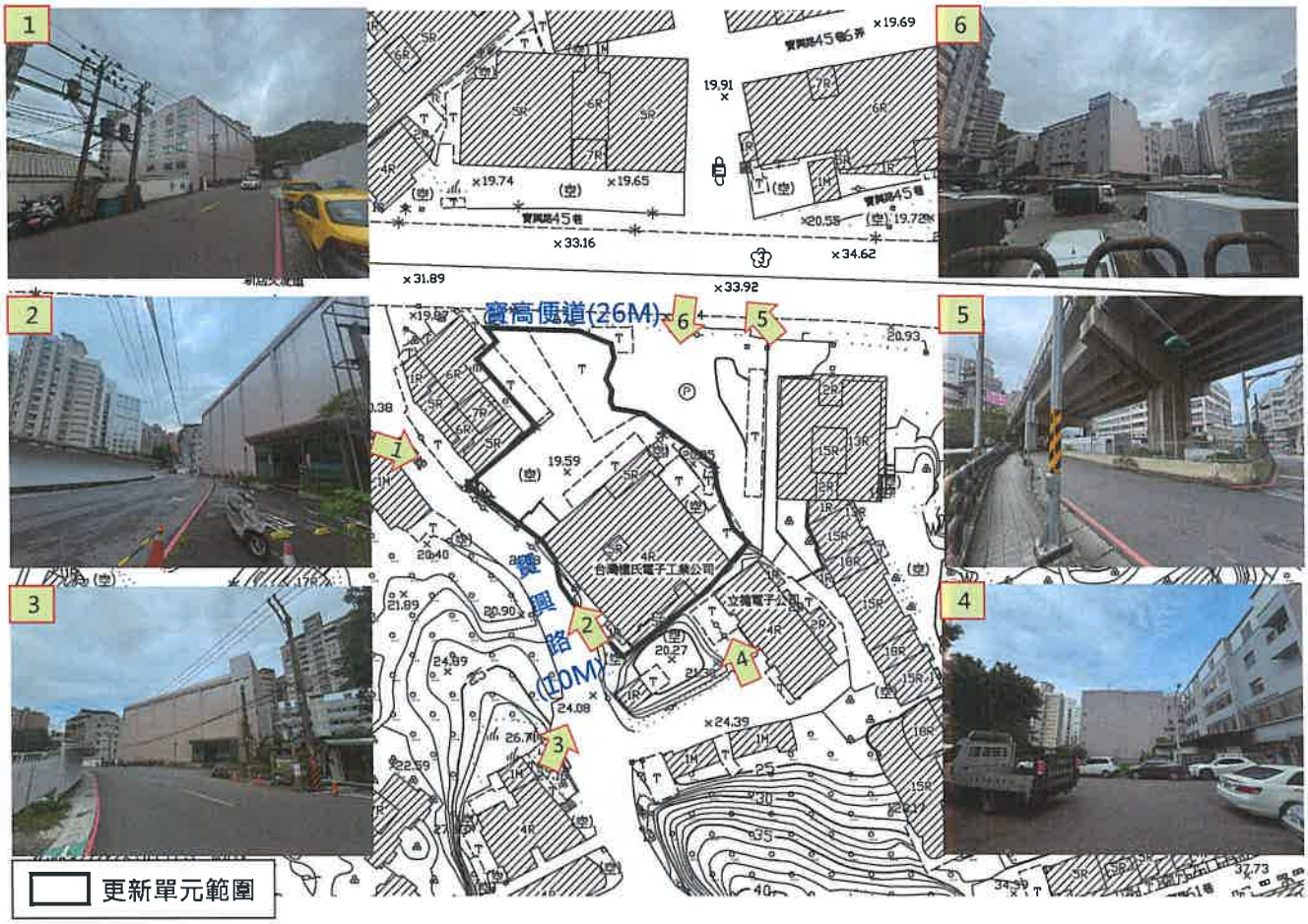
事業計畫同意比率

■ 本案已達「都市更新條例」第 37 條規定之同意比例門檻

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）	3,218.78	1	7,624.89	1
公有（a）	0.00	0	0.00	0
其他私有（b=A-a）	3,218.78	1	7,624.89	1
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B＝b-c）	3,218.78	1	7,624.89	1
同意數（C）	3,218.78	1	7,624.89	1
同意比率（%）（C/B）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
法定同意比率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

基地現況



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

處理方式、區段劃分、實施方式及費用

■ 處理方式

本案未來更新事業將全部採用「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為重建區段。

■ 實施方式及費用分擔

本案以自行興建方式實施都市更新事業，費用由土地所有權人（即實施者）自行負擔。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

申請容積獎勵項目及額度

基地面積：3,218.78㎡		
法定容積：6,759.43㎡		
建築容積獎勵項目	獎勵額度(㎡)	獎勵額度(%)
# 6 結構堪慮建築物(未達最低等級)	524.63	7.76
#10 取得候選綠建築證書建築設計獎勵(銀級)	405.56	6.00
#11 取得候選智慧建築證書建築設計獎勵(銀級)	405.56	6.00
#13 耐震設計獎勵(耐震標章)	675.94	10.00
#14 時程獎勵(未經劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	473.16	7.00
#15 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)	378.52	5.60
中央都市更新容積獎勵 小計	2,863.37	42.36
#2 建築基地條件及建築物規劃設計	675.94	10.00
#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築物	262.31	3.88
新北市都市更新容積獎勵 小計	938.25	13.88
都市更新容積獎勵 合計	3,801.62	56.24
都市更新容積獎勵 上限	3,379.72	50.00
其他容積獎勵項目(容積移轉)	1,362.86	20.16
申請容積獎勵 總計	4,742.58	70.16

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

拆遷安置計畫

■ 地上物拆遷計畫

本案採自行興建方式辦理，拆除時程於請得拆除執照後辦理拆除作業。

■ 合法建築物之補償與安置

本案採自行興建方式，合法建築物之補償與安置費提列0元。

■ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

財務計畫

項目-地下3層地上13層，鋼筋混凝土造之建築物		提列費用(萬元)	
壹、工程費用	一、重建費用(建築設計費用、營建費用、公寓大廈公共基金等)	約109,085萬元	約109,085萬元
	二、公共及公益設施	0元	
貳、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			約573萬元
參、權利變換費用	一、調查費(土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費)	約211萬元	約336萬元
	二、更新前土地及建物測量費用	0元	
	三、土地改良物拆遷補償費用	0元	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	0元	
	五、拆遷安置費	0元	
	六、地籍整理費用	約120萬元	
	七、審查費用	約5萬元	
	八、其他必要業務費	0元	
肆、貸款利息			約3,611萬元
伍、稅捐(印花稅)			約128萬元
陸、管理費用(人事5.00%)			約5,471萬元
柒、都市計畫變更負擔費用			0元
捌、容積移轉費用			0元
共同負擔費用			約119,206萬元

項目	銷售數量	銷售平均單價(萬元)	銷售金額(萬元)
2F以上廠庫	5,323.29坪	約40萬元	約212,931萬元
停車位	130個	約220萬元	約28,600萬元
合計			約241,531萬元

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

實施進度

序號	進度	113年				114年			115年	116年									
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	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																		

--------- 為114年跨115年分隔線

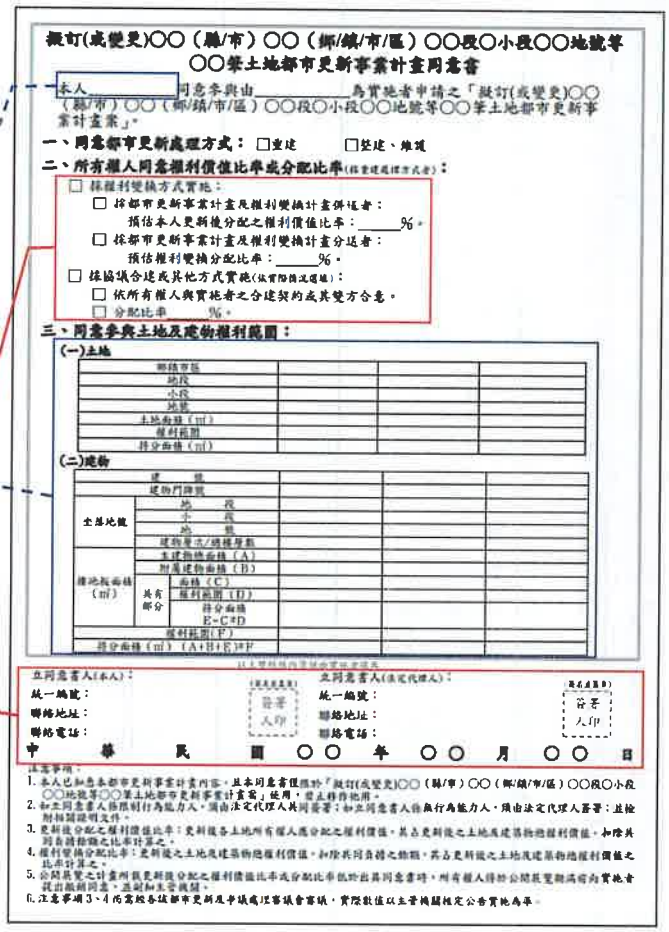
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

同意書簽署意義與相關權益事項

各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條及第九十二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

※請核對
1.所有權人姓名
2.土地及建物資料
※若有誤植請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章

※請勾選處理方式及權利變換比率
※請所有權人簽名及蓋章
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期


擬訂(或變更)○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：□重建　□整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

□ 採權利變換方式實施：
□ 採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：_____%。
□ 採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：_____%。
□ 採協議合建或其他方式實施(依實際協議內容)：
□ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
□ 分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

聯絡市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地段			
	小段			
	地號			
	建物層次/總樓層數			
權地板面積（㎡）	主建物面積（A）			
	附屬建物面積（B）			
	共有部分 面積（C）			
	共有部分 權利範圍（D）			
	共有部分 持分面積 E=C*D			
	權利範圍（F）			
	持分面積（㎡）（A+B+E）*F			

以上資料係內政部地政司提供

立同意書人(本人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：
(簽名或蓋章)
簽章
人印

立同意書人(法定代理人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：
(簽名或蓋章)
簽章
人印

中　華　民　國　○○　年　○○　月　○○　日

注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，並本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，當事人得自用。
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，其在更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔後之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之物額，其在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係需經各級都市更新審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

其他應表明事項

■ **本案相關資訊請上專屬網頁**

https://www.jh.com.tw/

■ **本案更新相關諮詢服務地點**

今晧實業股份有限公司

聯絡地址：新北市新店區寶興路53號

聯絡電話：(02)2918-9189

舜磐創新有限公司

聯絡地址：臺北市中山區明水路602號5樓

聯絡電話：(02)8501-1153

內政部國土管理署

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

聯絡電話：(02)8771-2345

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

■ **有關更新相關法令規定可參閱內政部國土管理署及新北市都市更新處網站**

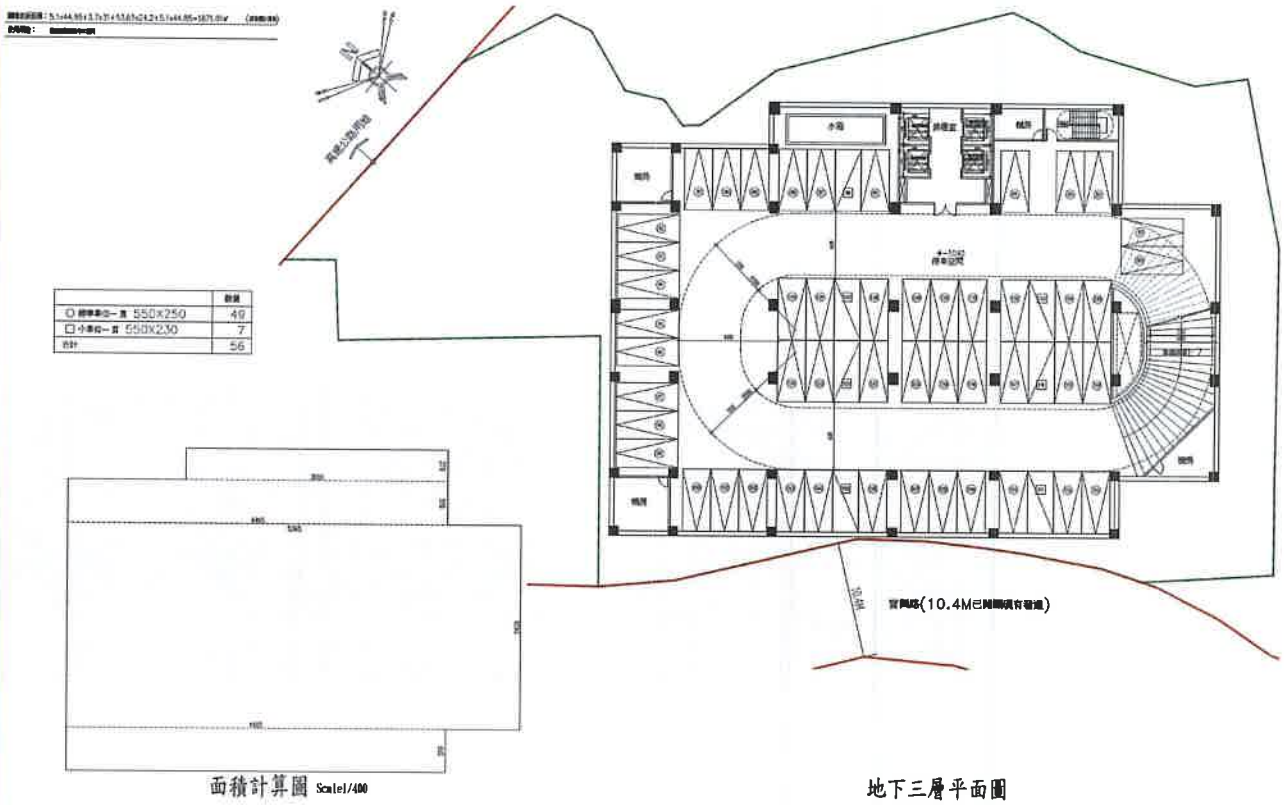
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

建築設計內容說明

建築面積表

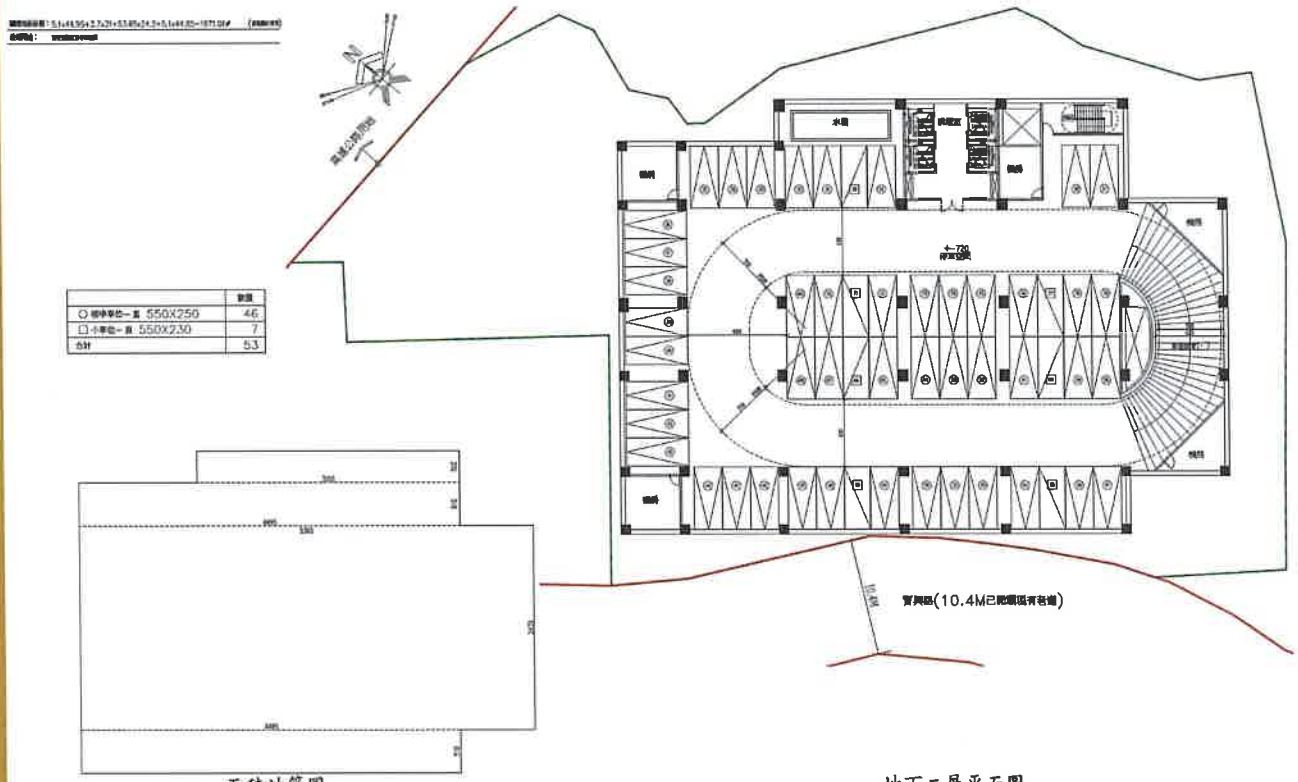
使用分區		乙種工業區
基地面積		3218.78㎡
基準容積		6759.43㎡
都市更新容積獎勵		3379.72㎡(50%)
容積移轉獎勵		1362.86㎡(20.16%)
開發強度	允建容積	11502.01㎡
	實際建築面積	1367.01㎡(42.47%)
	總樓地板面積	21218.57㎡
興建計畫	構造、樓層數	地上13層、地下3層 一幢一棟鋼筋混凝土結構建物
	戶數	總計60戶
	車位數	汽車：法定58部、自設77部；實設135部(含無障礙2部) 機車：法定58部、自設2部；實設60部(含無障礙2部)

地下三層平面圖



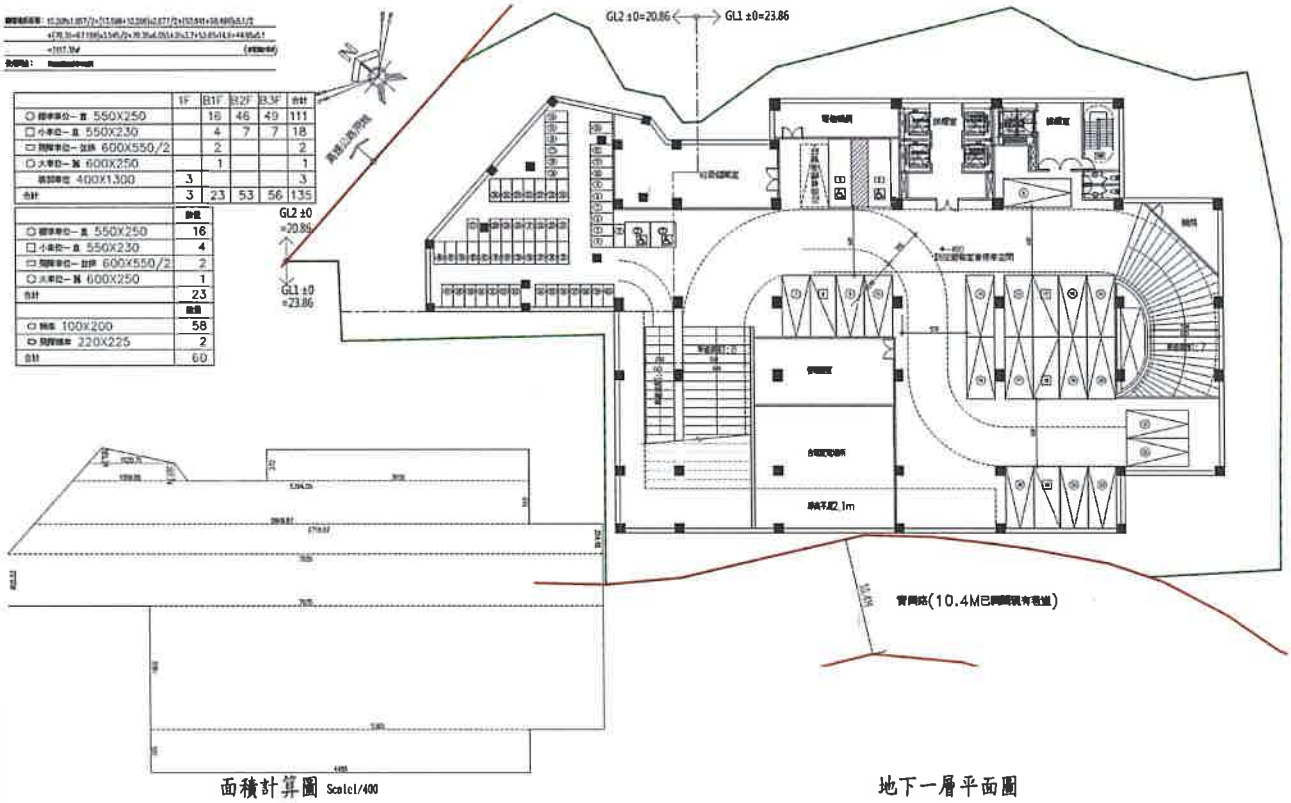
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

地下二層平面圖



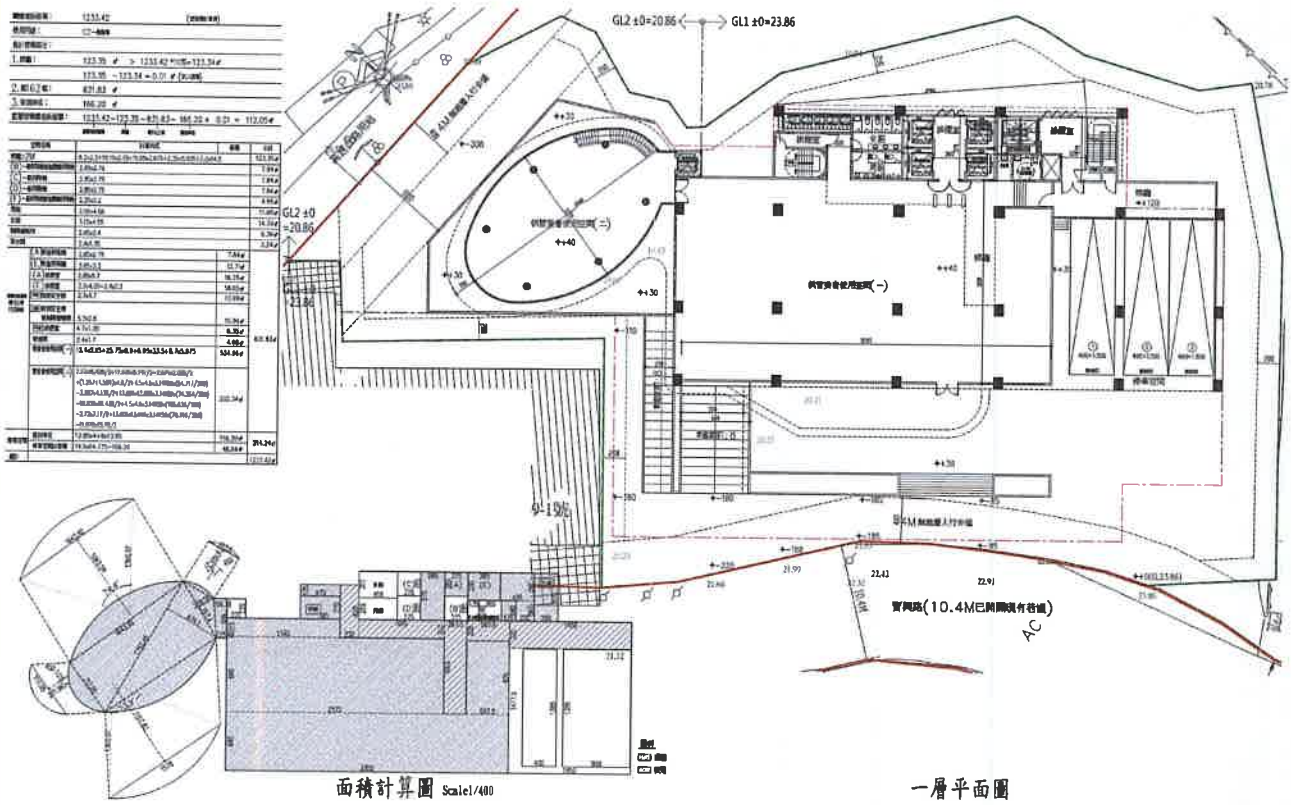
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

地下一層平面圖



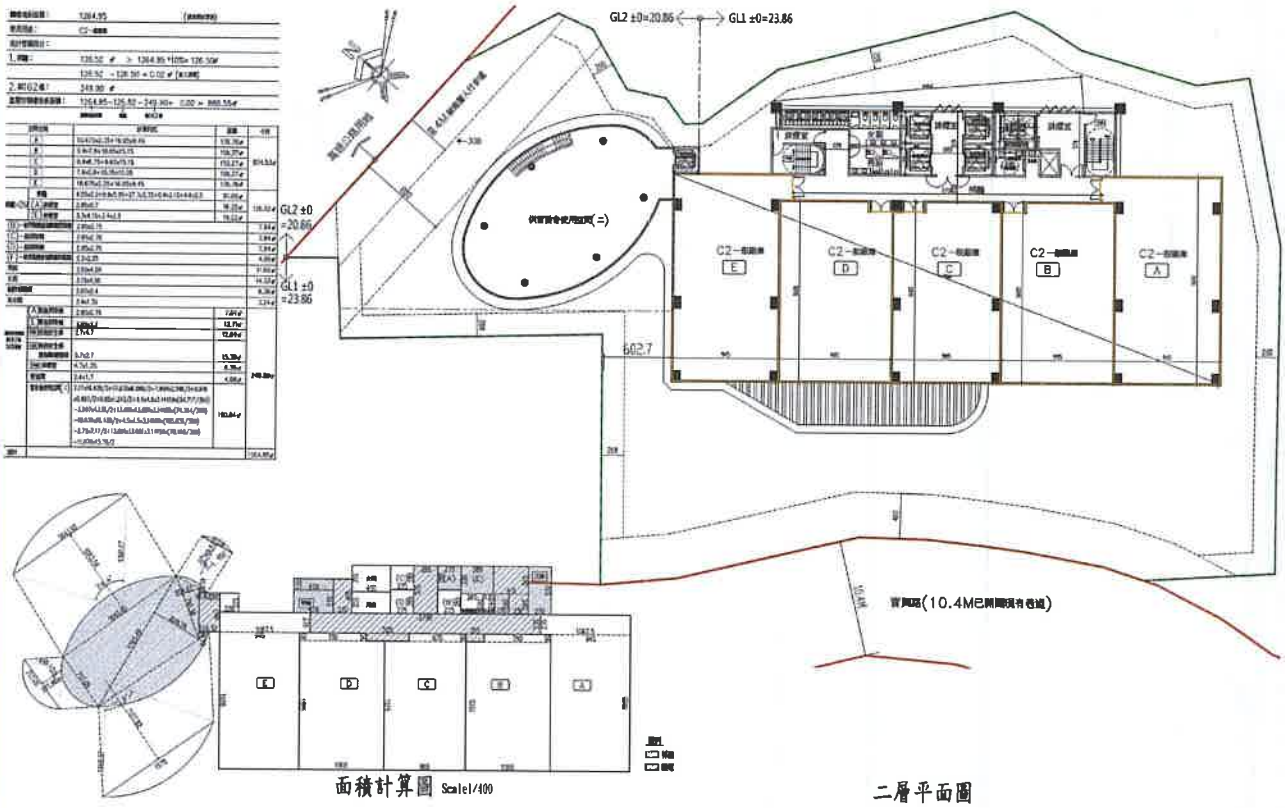
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

一層平面圖



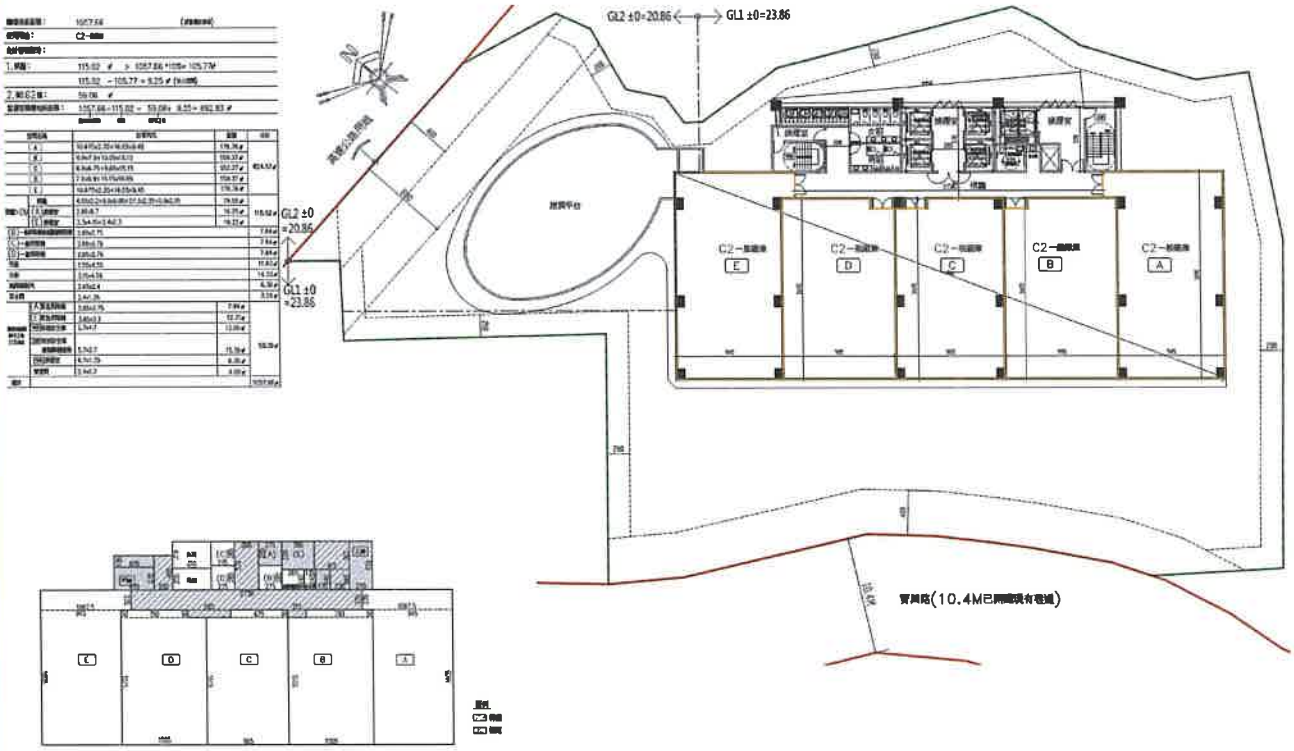
(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

二層平面圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

三層平面圖

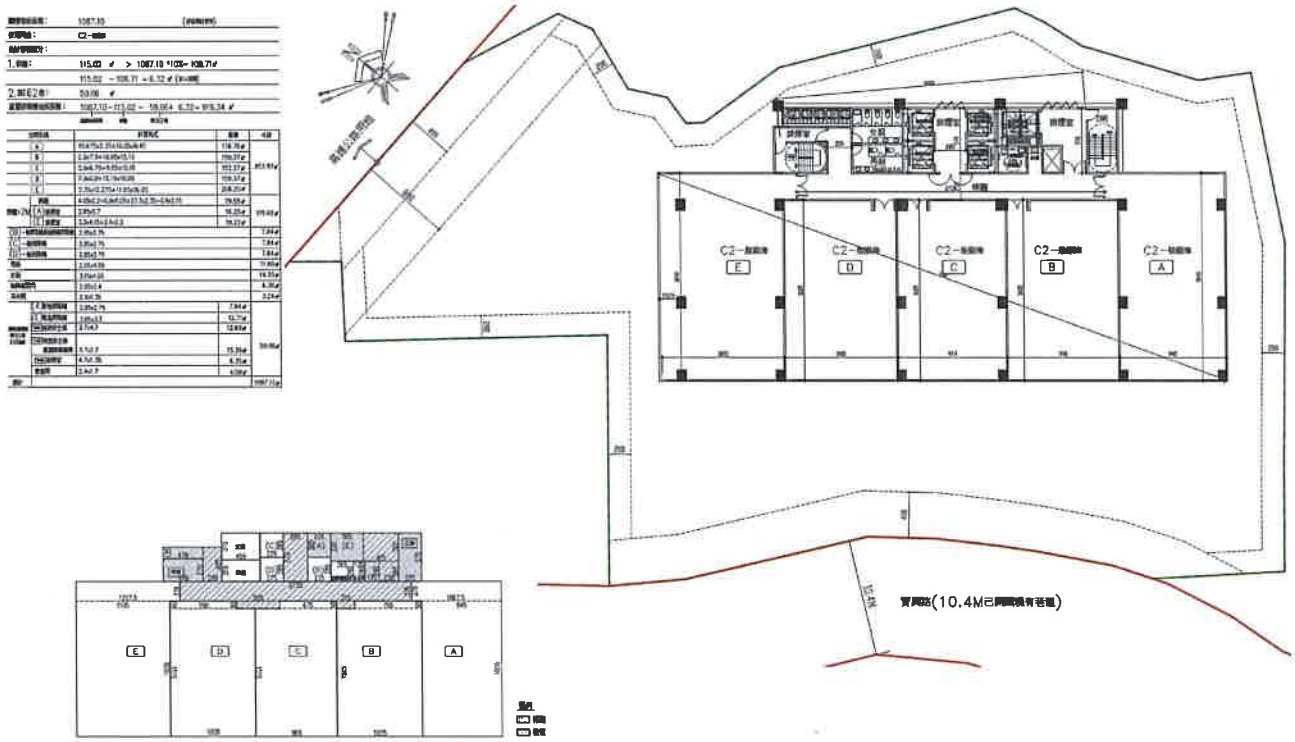


面積計算圖 Scale1/400

三層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

四層平面圖

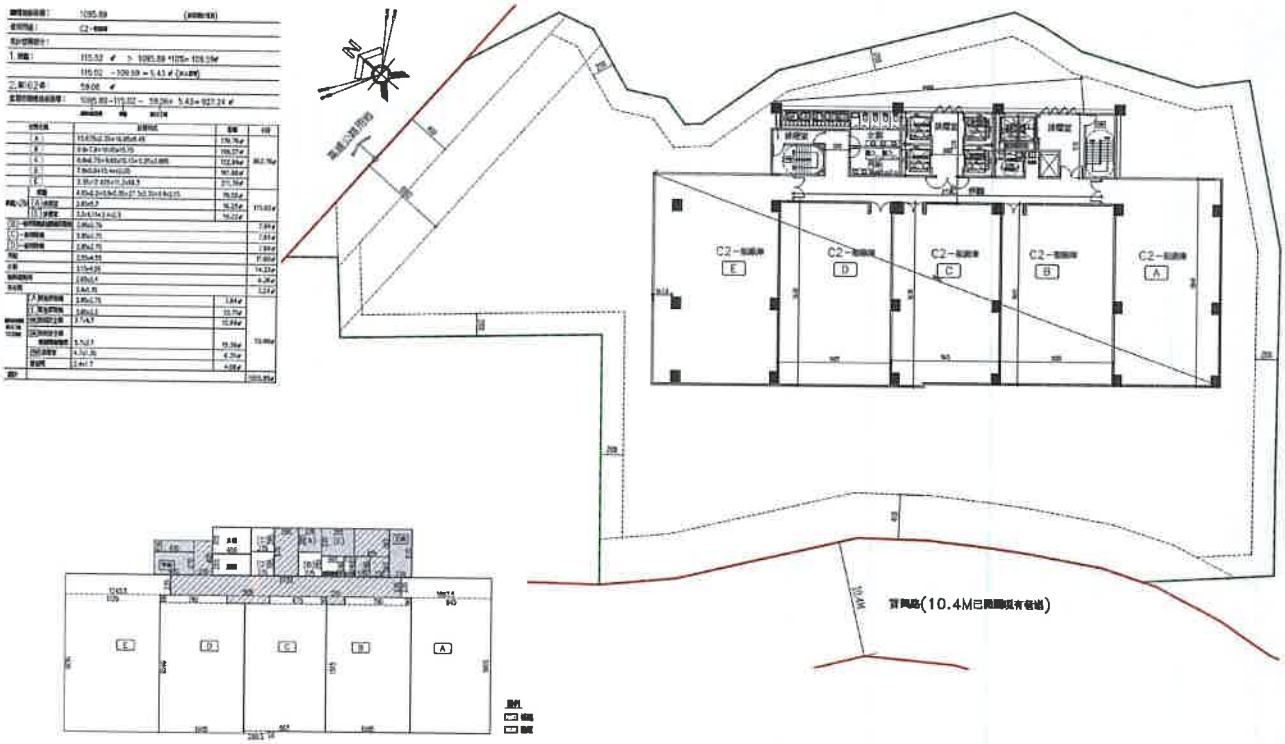


面積計算圖 Scale1/400

四層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

五層平面圖

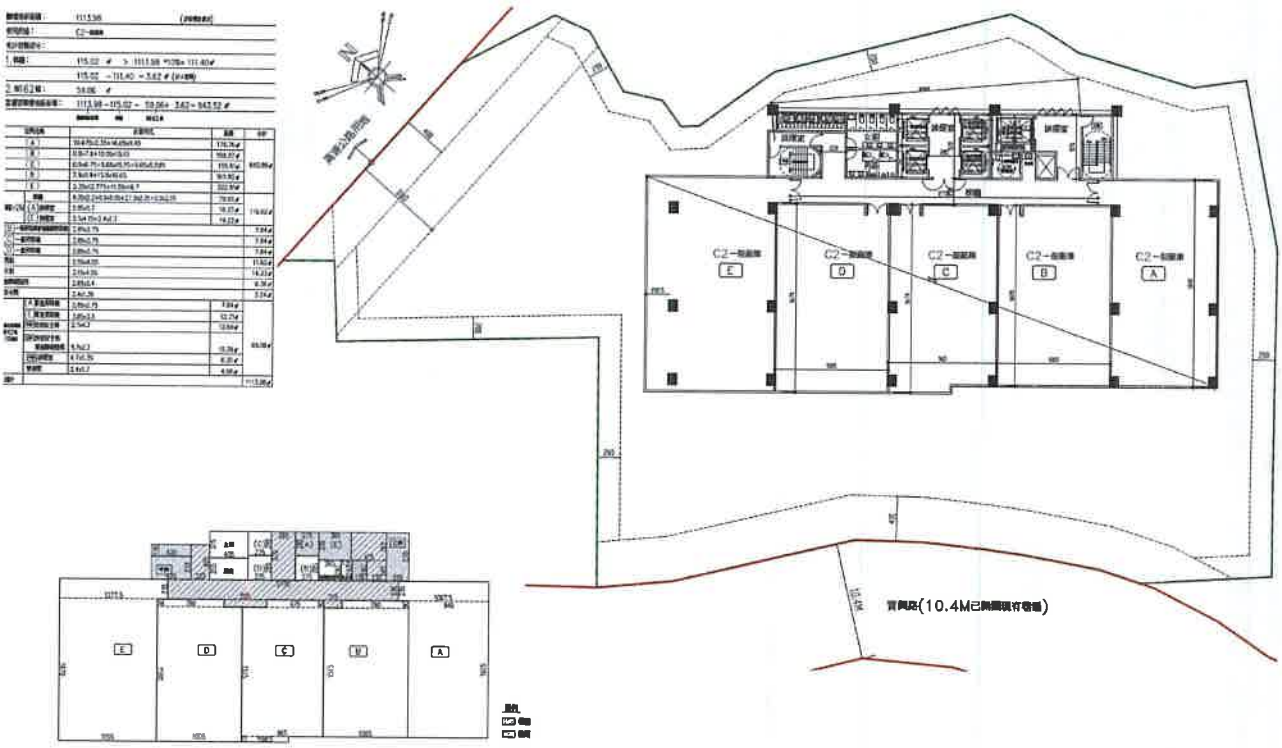


面積計算圖 Scale1/400

五層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

六層平面圖

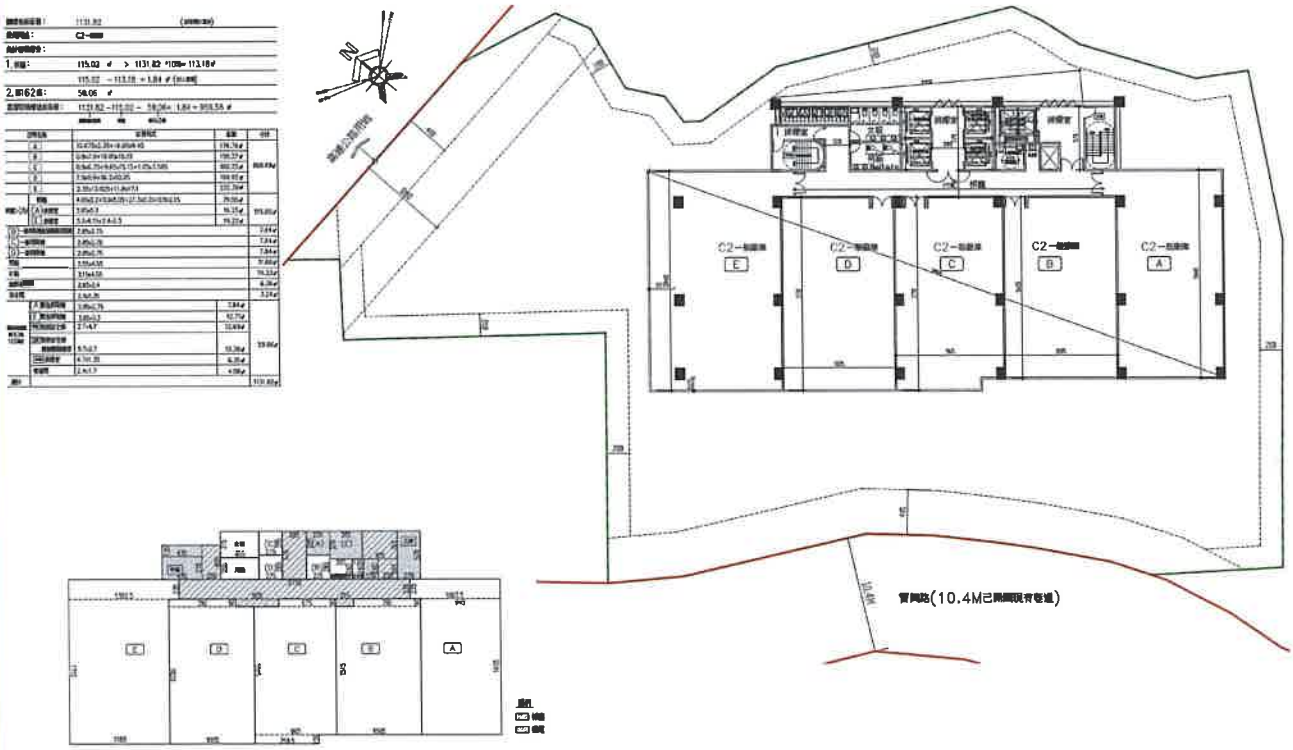


面積計算圖 Scale1/400

六層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

七層平面圖

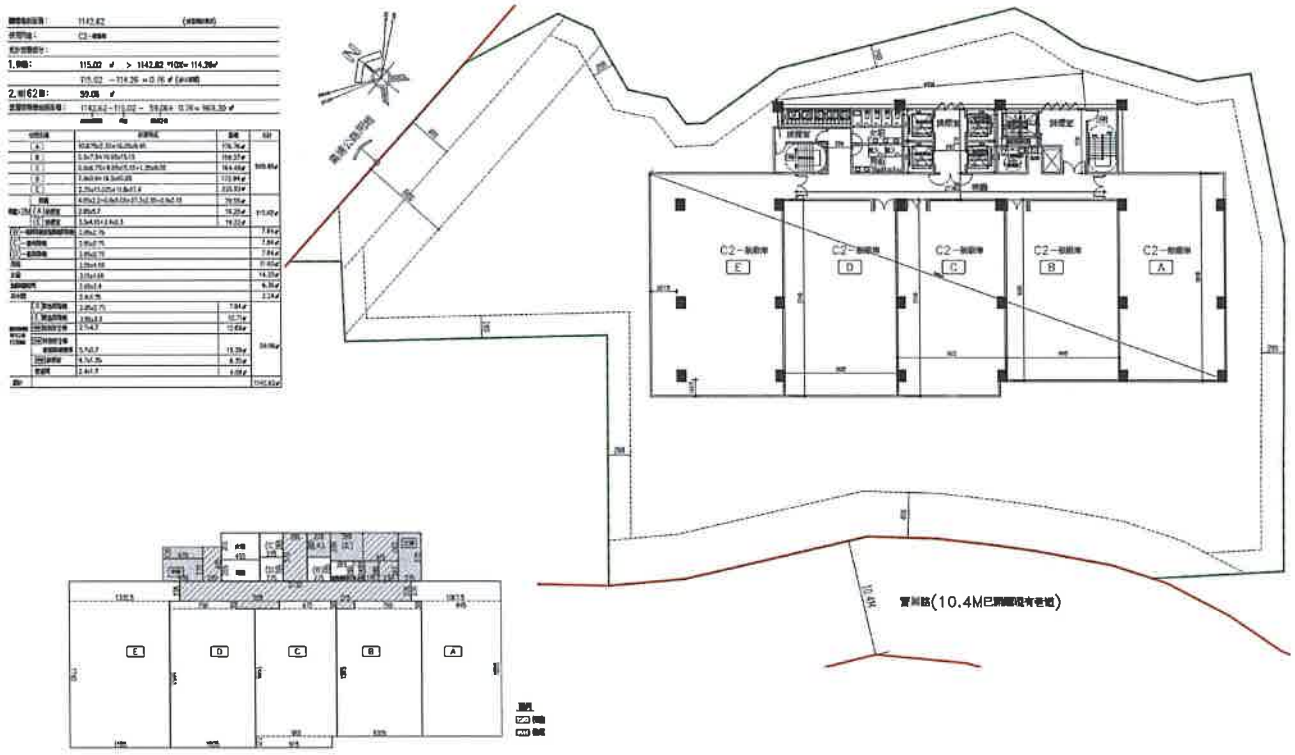


面積計算圖 Scale1/400

七層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

八層平面圖

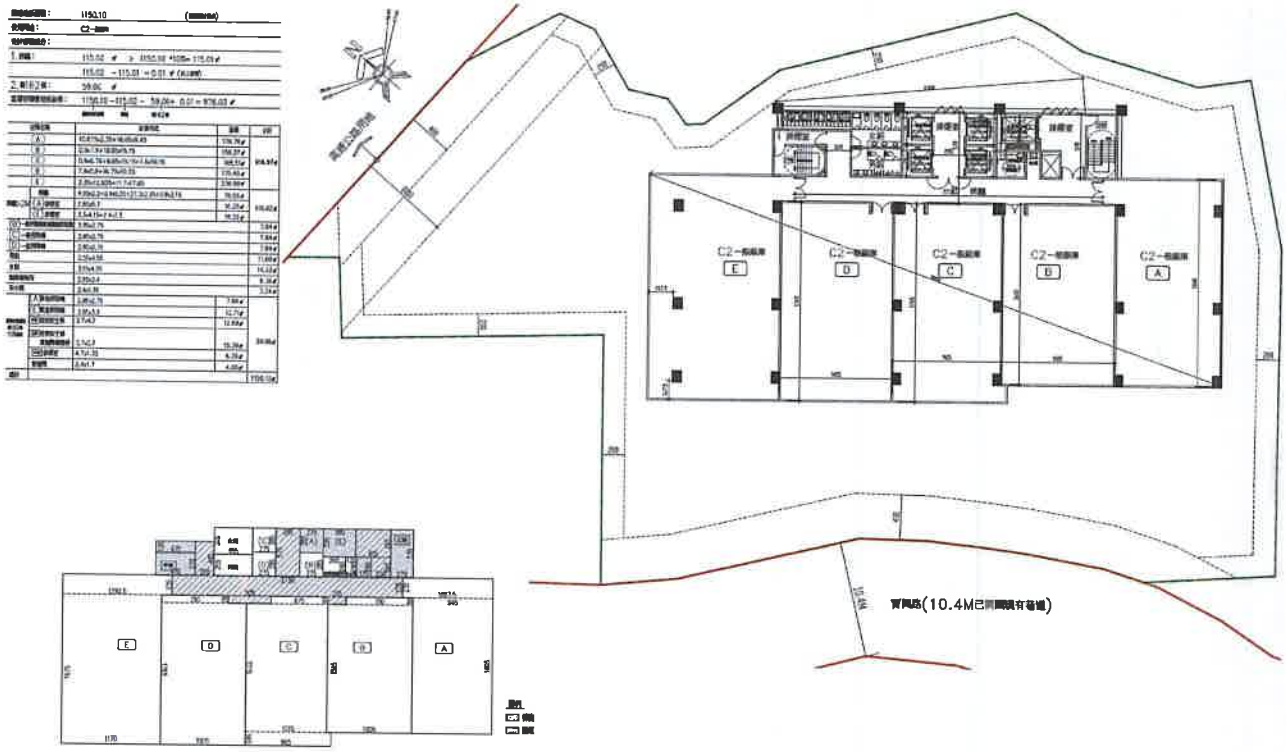


面積計算圖 Scale1/400

八層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

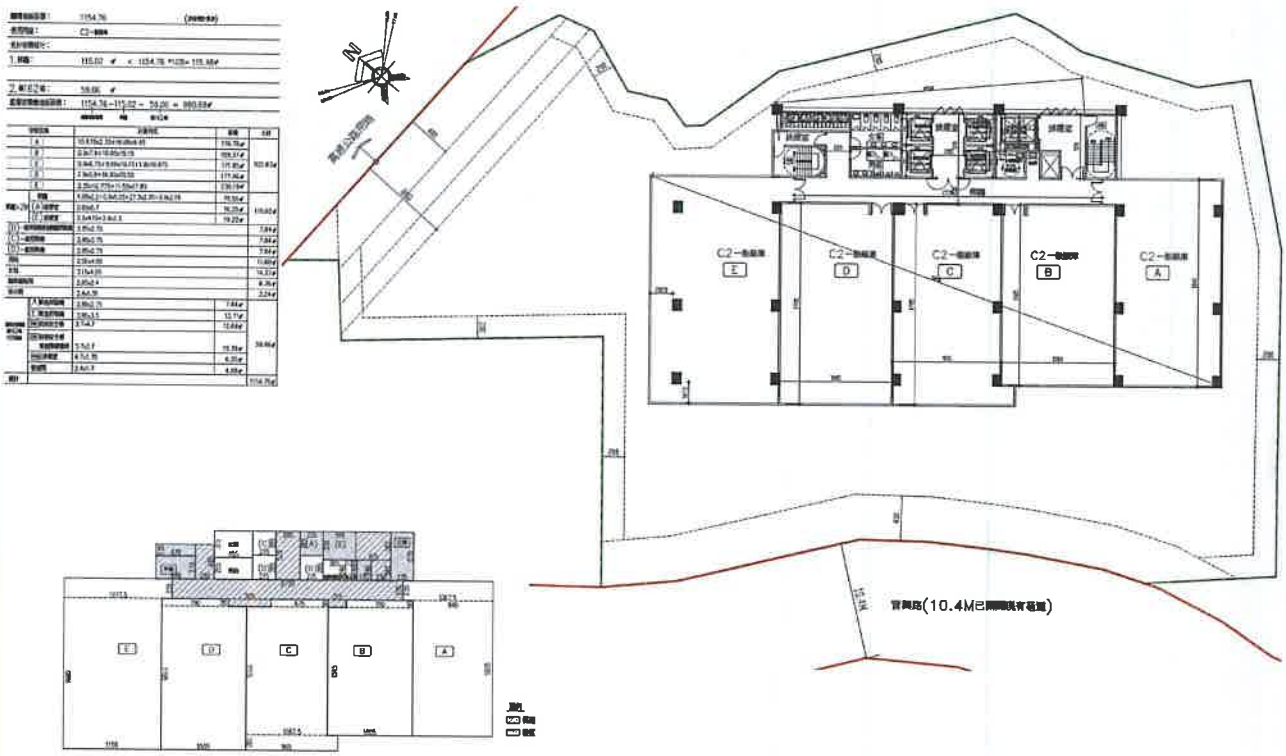
九層平面圖



九層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

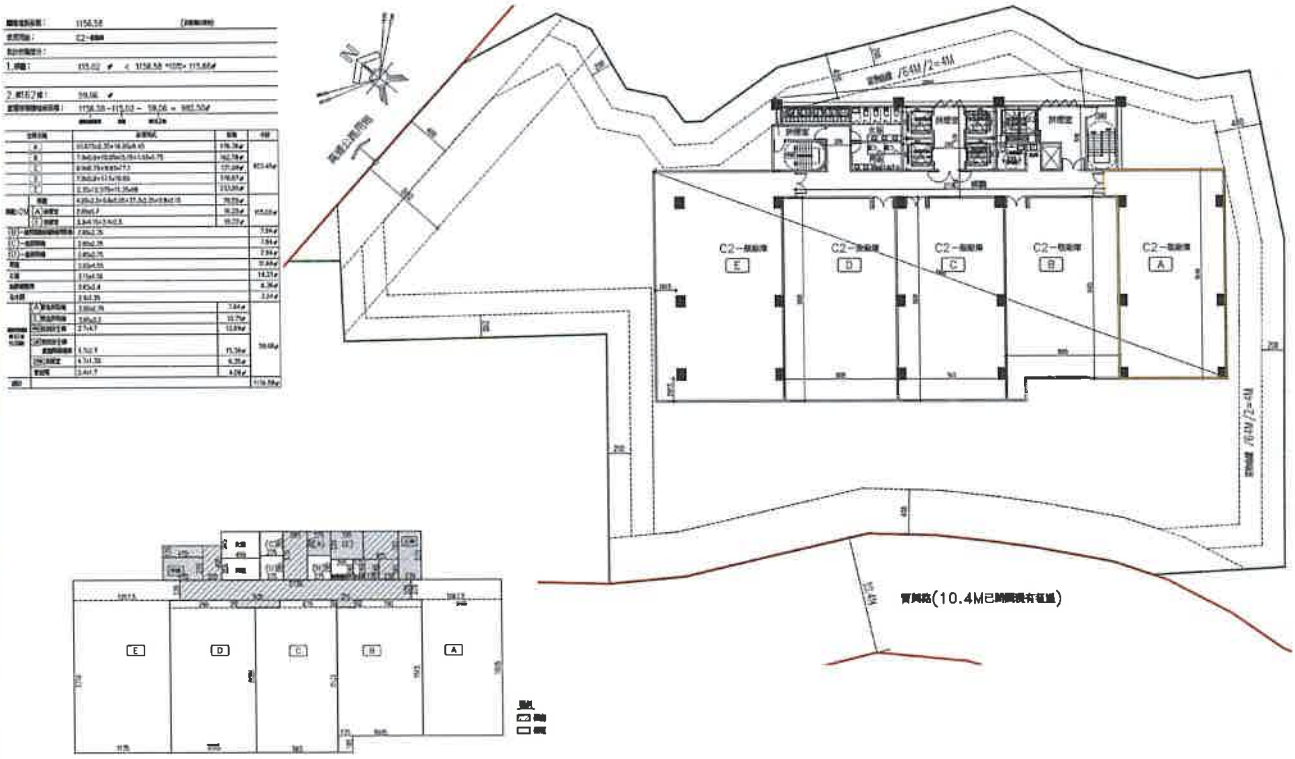
十層平面圖



十層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

十一層平面圖

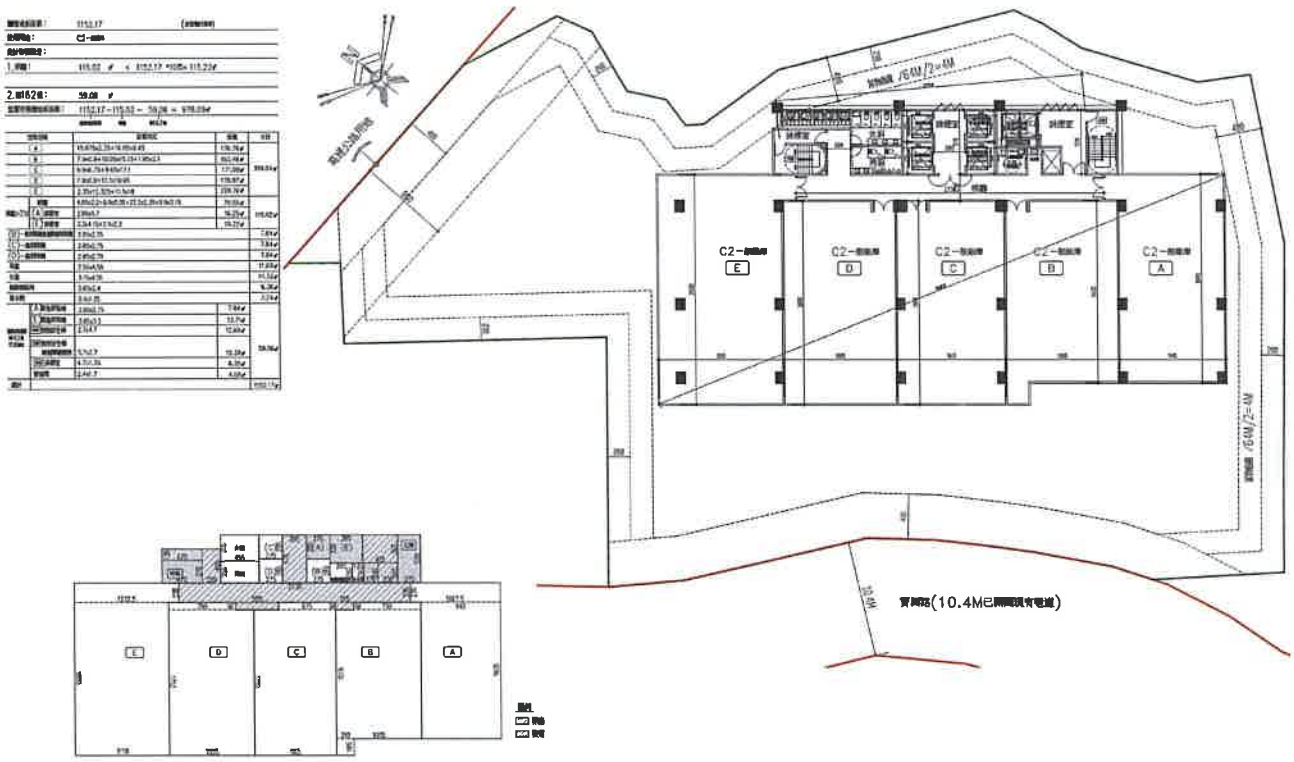


面積計算圖 Scale1/400

十一層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

十二層平面圖

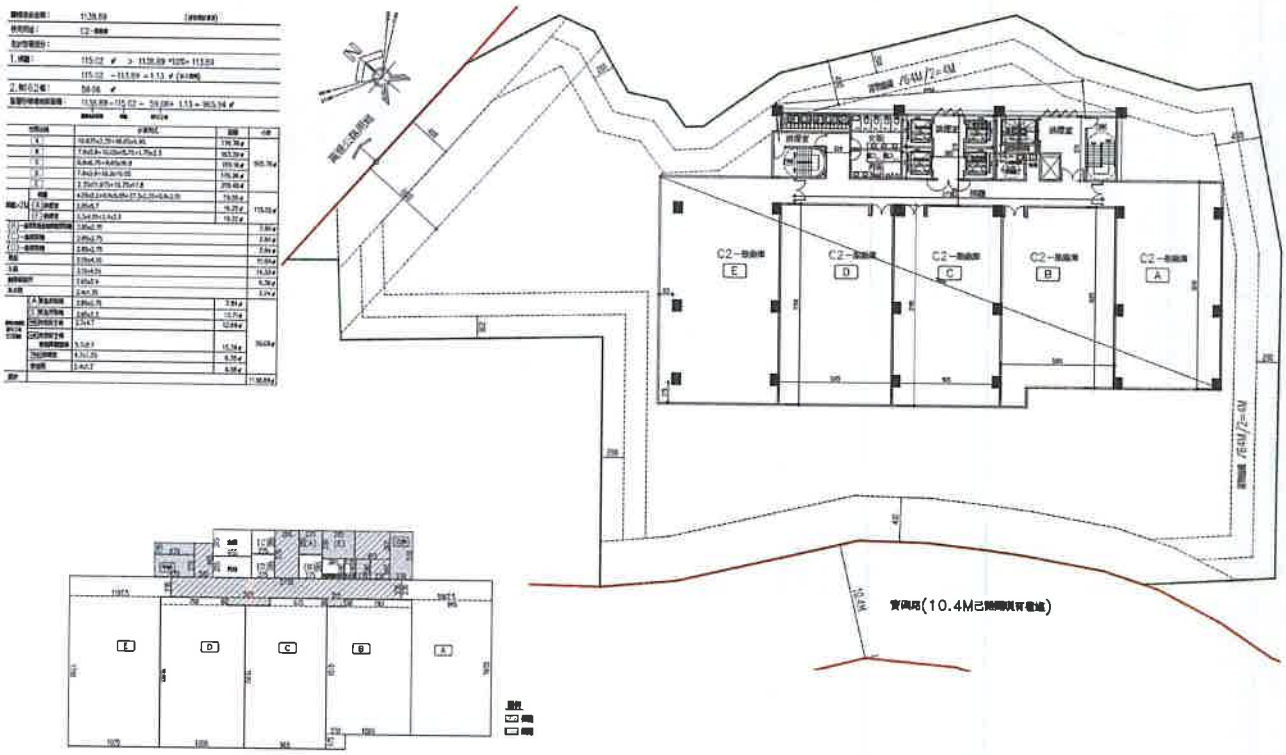


面積計算圖 Scale1/400

十二層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

十三層平面圖



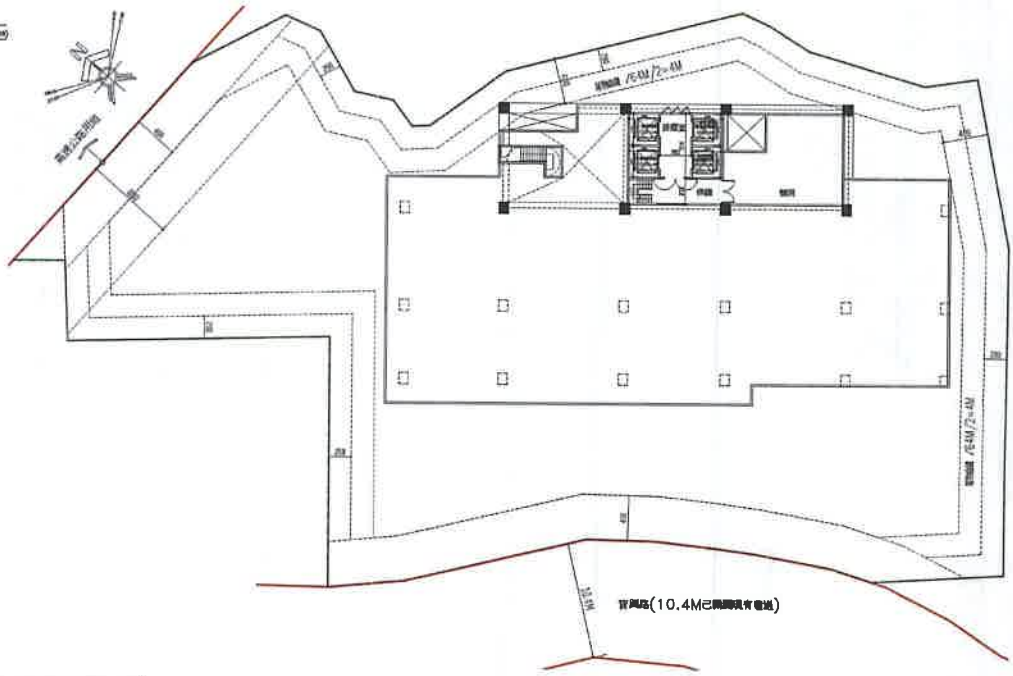
面積計算圖 Scale1/400

十三層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

屋突一層平面圖

172.53㎡ <1367.01*15%=205.05㎡..OK

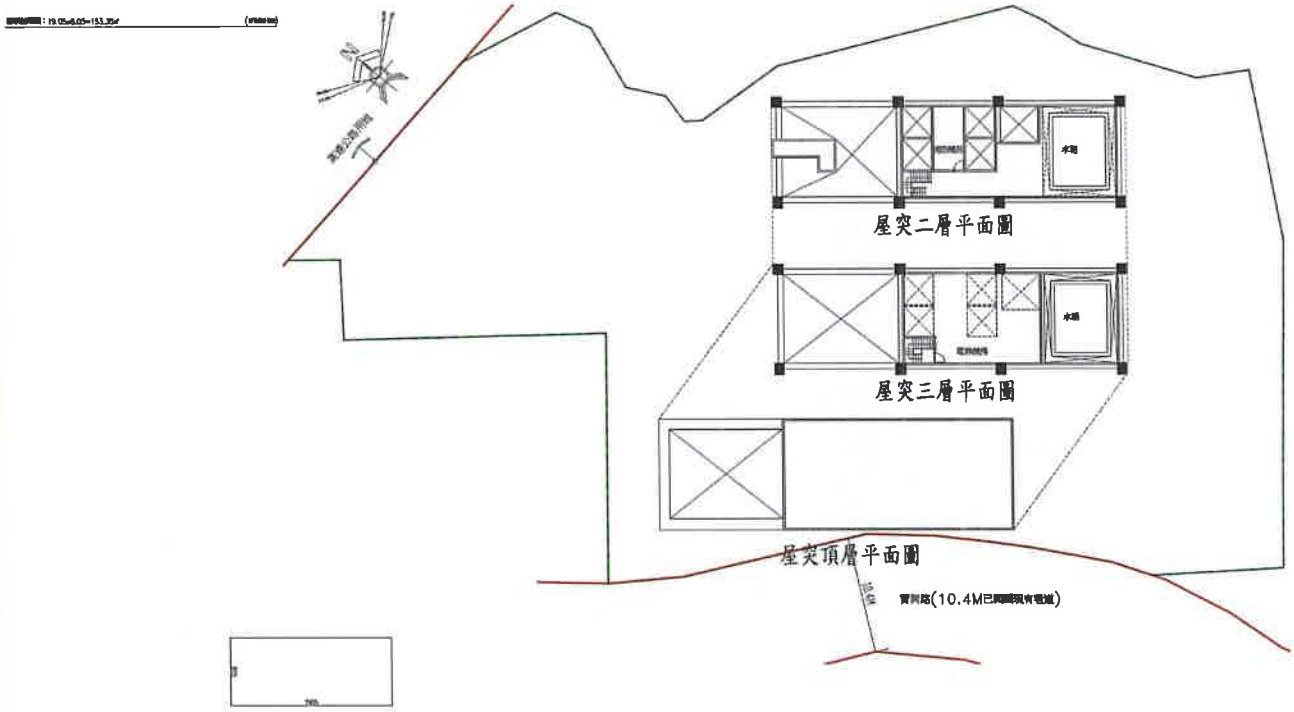


面積計算圖 Scale1/400

屋突一層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

屋突二至頂層平面圖

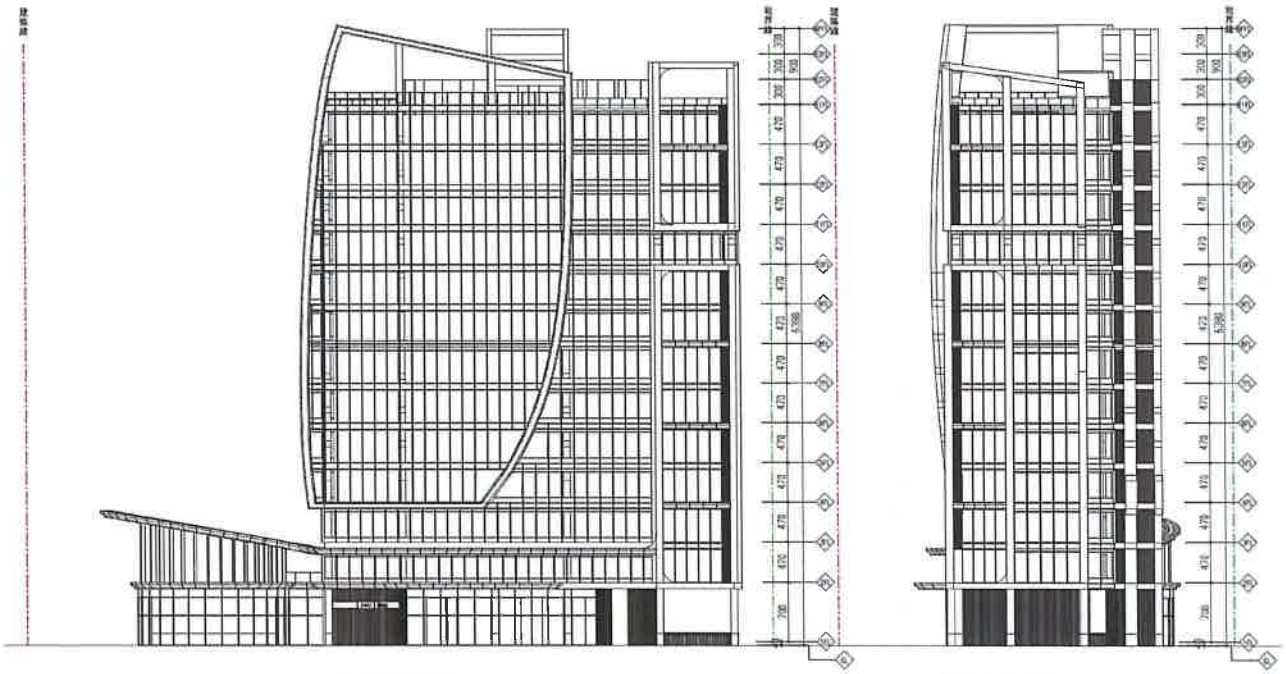


面積計算圖 Scale1/400

屋突二層、屋突三層、屋突頂層平面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

西南、東南向立面圖

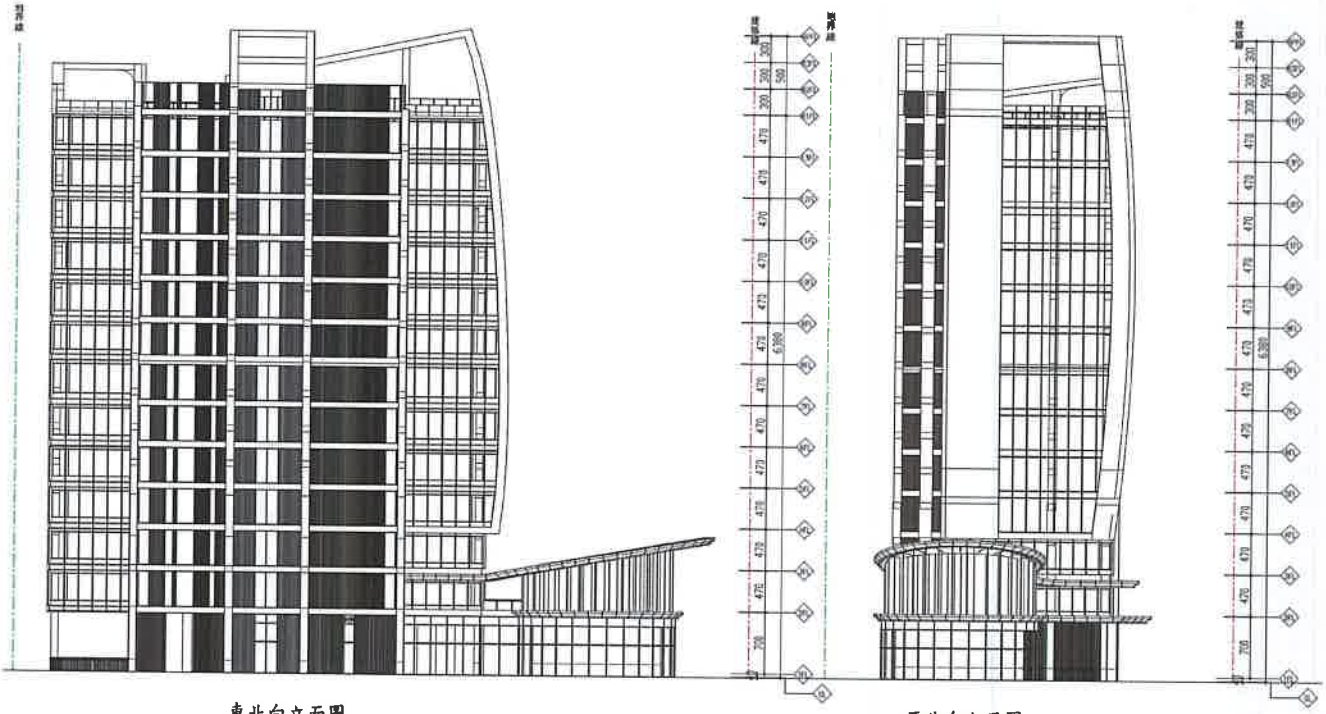


西南向立面圖

東南向立面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

東北、西北向立面圖

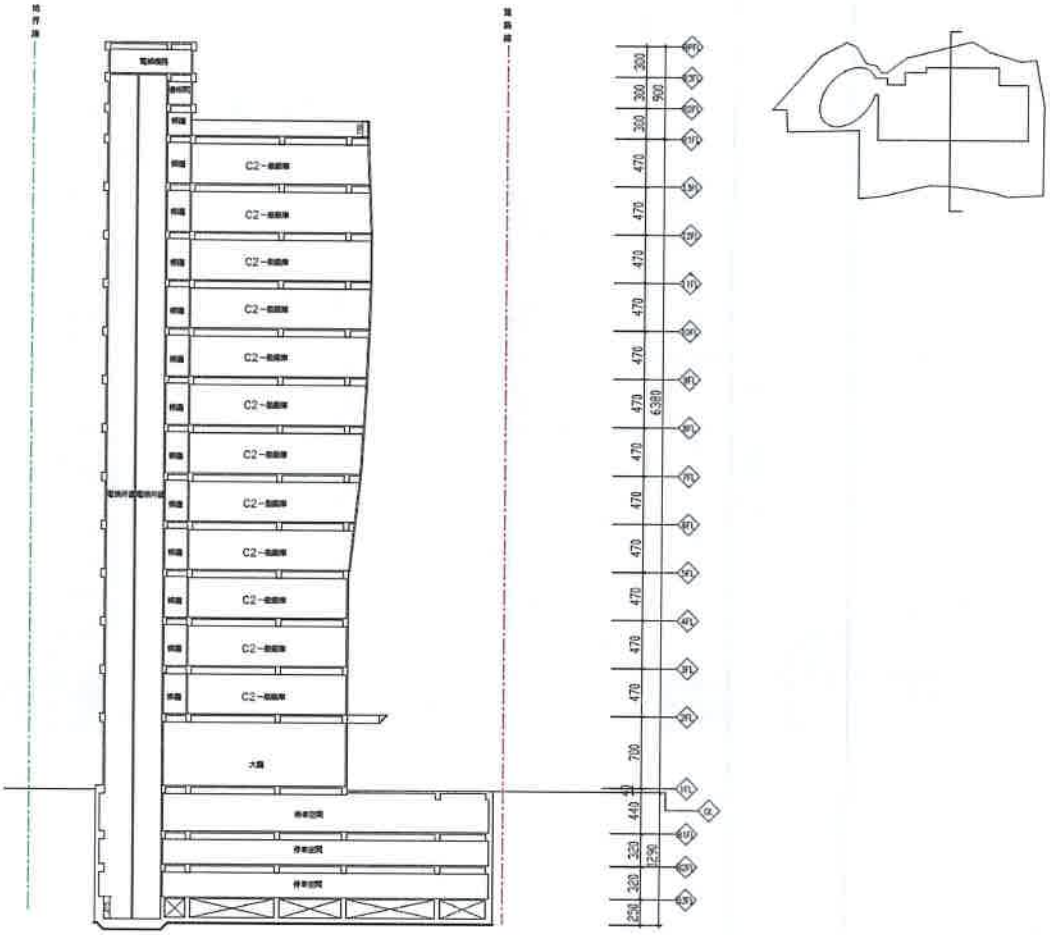


東北向立面圖

西北向立面圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

剖面圖



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

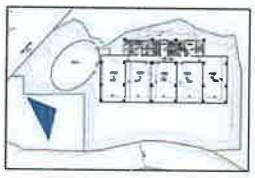
透視圖及材質

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

建築物日景透視圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

建築物夜景透視圖



晚間 07:00~09:00

晚間 09:00~11:00

晚間 11:00~02:00

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

建築物現況合成模擬圖

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

景觀配置平面圖

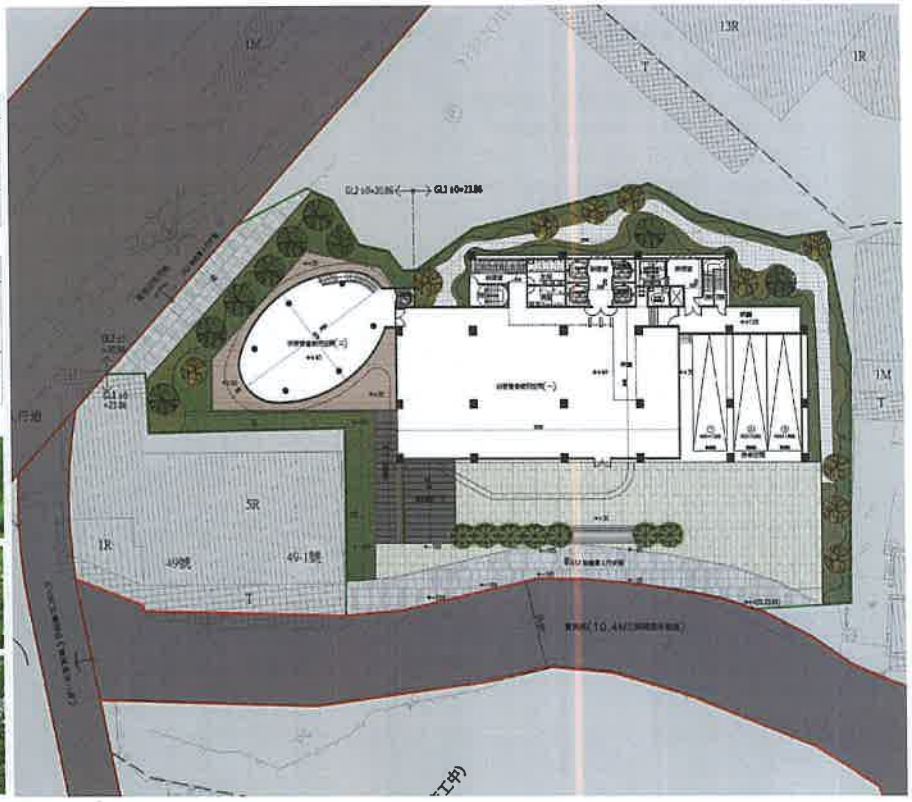
植栽設計圖

喬木種植表

類別	圖例	植栽	規格	數目
大喬木		阿勃勒	H:[illegible]m,W:4m,φ:[illegible]cm	8株
		楓香	H:[illegible]m,W:4m,φ:[illegible]cm	4株
小喬木		梅木	H:6m,W:3m,φ:15cm	7株

灌木，地被圖例表

圖例	名稱	規格	數量
	側蘭，[illegible]，日本[illegible]等	H:70~120cm, W:20~60cm	431.26 ㎡
	馬尾草坪，麥門冬，[illegible]	H:15~30cm, W:15~30cm	281.66㎡

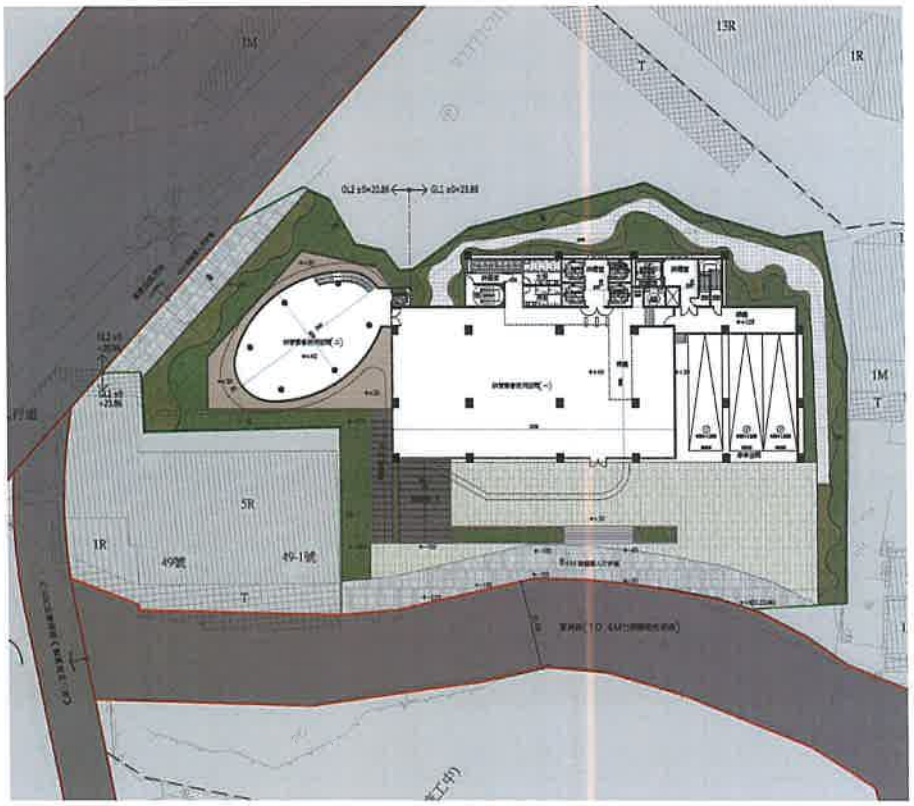


(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

景觀鋪面設計

地面層鋪面設計圖

圖例	名稱
	地磚或石材(灰白色)
	高壓透水磚(淺灰色)
	透水磚(灰色系)



(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

景觀照明配置圖

景觀照明計畫及燈具配置圖

(一)照明計畫說明：

1.照明燈具以高燈及矮柱燈之選擇以不直接可見光源，採間接照明為主，降低城市眩光效應。

2.傍晚7點至晚間11點以全區照明為主；晚間11點至凌晨2點以景觀高燈、景觀矮燈為主；凌晨2點至凌晨5點以人行安全景觀高燈為主。

3.另響應政府節能減碳活動，多採用LED燈具，並可配合需求調整照明計畫。

車道燈 瓦數-60瓦
光源種類-LED燈

景觀矮燈 瓦數-60瓦
光源種類-LED燈

景觀高燈 瓦數-70瓦
光源光束-6000
光源種類-LED燈

(圖面僅供參考，實際仍以核准之圖說為主)

簡報結束
敬請指教

擬訂新北市新店區寶興段253地號等3筆土地都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「新北市新店區寶興段253地號等3筆土地」都市更新事業計畫案公聽會召開時間、地點。

說明：

一、依據「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會，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、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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

二、開會時間：民國112年12月19日（二）下午3時30分

三、開會地址：新北市新店區寶興路53號1樓

實施者：今晧實業股份有限公司

中華民國112年12月8日

擬訂新北市新店區寶興段253地號等3筆土地都市更新事業計畫案公聽會公告

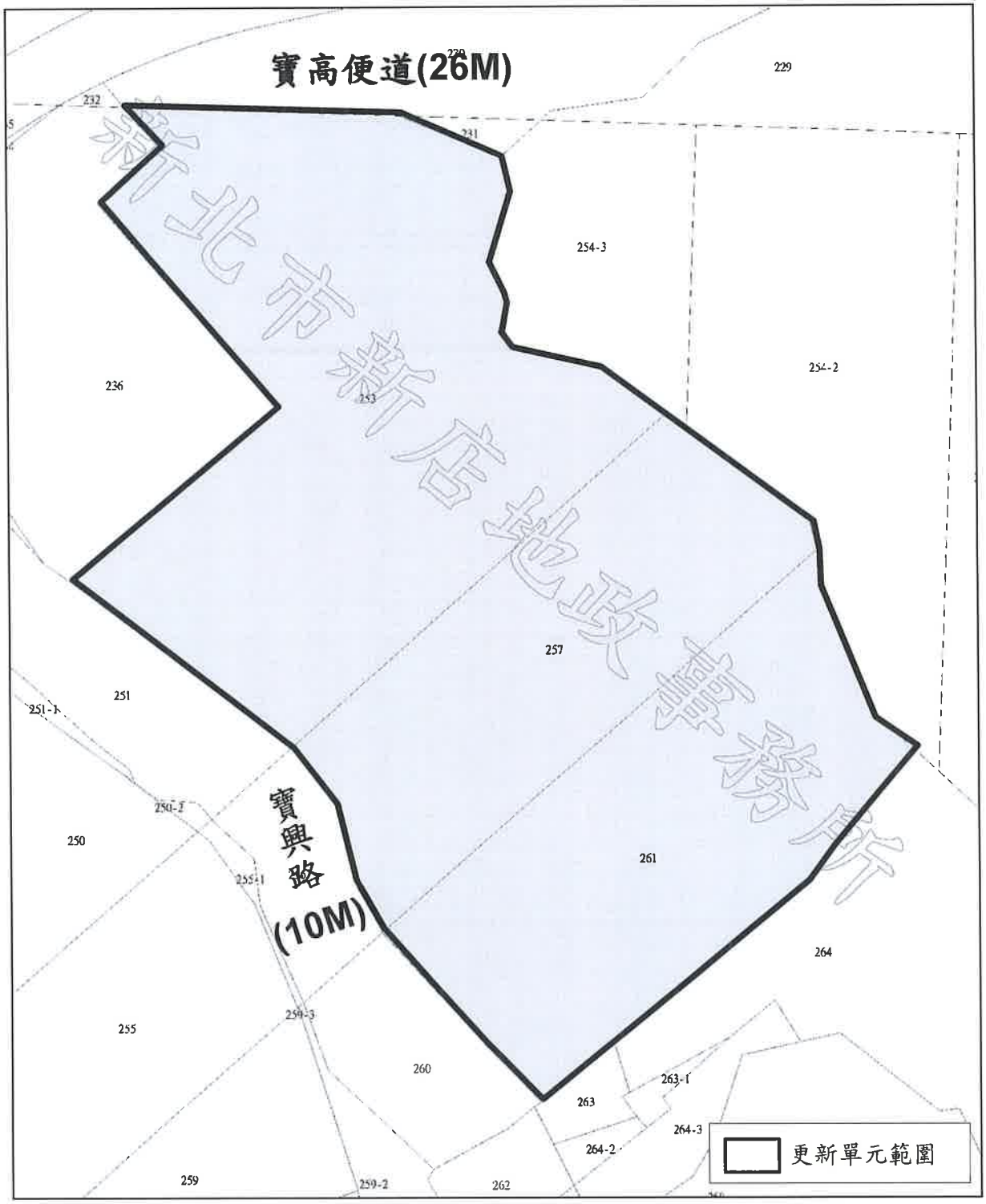


圖1　本更新單元範圍圖

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

今晧實業股份有限公司擔任實施者擬具「**擬訂新北市新店區寶興段 253 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案**」於民國 112 年 12 月 8 日依「都市更新條例」第 32 條及「都市更新條例施行細則」第 8 條規定舉辦公聽會，以雙掛號郵寄邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知單元內土地、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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國 112 年 12 月 8、9、10 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(https://www.jh.com.tw/)周知、張貼公告於當地村(里)辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項都市更新事業計畫之目的及內容，特訂於民國 112 年 12 月 19 日(星期二)下午 3 時 30 分在新北市新店區寶興路 53 號 1 樓舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：今晧實業股份有限公司

中　華　民　國　1　1　2　年　1　2　月　8　日