

擬訂新北市新店區民安段 21 地號等 32 筆土地 都市更新事業計畫 公聽會開會通知單

地址：新北市中和區建一路 148 號 10 樓（漢璞）
 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1（安邦）
聯絡人：詹富翔（漢璞）
聯絡電話：(02)8221-5889#560
聯絡人：歐毓芸（安邦）
聯絡電話：(02)8923-6788#228

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 114 年 5 月 23 日

發文字號：漢璞民安更字第 114052301 號

附件：開會地點位置示意圖、公聽會會議資料及相關資訊

開會事由：「擬訂新北市新店區民安段 21 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會

開會時間：中華民國 114 年 6 月 5 日（星期四）下午 2 時整

開會地址：新北市新店區民安街 79 號 7 樓（柴埕市民活動中心—大禮堂）

出席單位：詳正本、副本名單

說明：

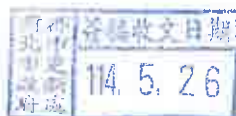
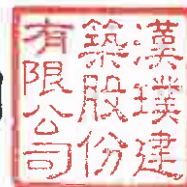
- 一、依「都市更新條例第 32 條」及「都市更新條例施行細則第 8 條」規定舉辦公聽會，擬訂都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請實施更新。
- 二、依「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 三、有關本案相關資訊及簡報資料，隨文以雙掛號寄發予相關權利人，請自行攜帶參與本次公聽會，會議時不再發送，以符合環保原則。實施者並於「新北市中和區建一路 148 號 10 樓、星期一至星期五，上午 10 時至下午 5 時」提供諮詢服務，相關公聽會簡報及相關資訊請上網頁 (<https://reurl.cc/XAykjm>) 查詢。
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/都市更新法令專區 (<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。

正本：新北市政府都市更新處、新北市新店區公所、新店區柴埕里里長辦公處、新北市新店區民安段 21 地號等 32 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利關係人、許監事敏郎

副本：漢璞建築股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、黃翔龍建築師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出。

實施者：漢璞建築股份有限公司



更新範圍



會議地點位置圖



公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

漢璞建築股份有限公司擔任實施者擬具之「**擬訂新北市新店區民安段 21 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫案**」於民國 114 年 5 月 23 日依「都市更新條例施行細則」第八條規定，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。

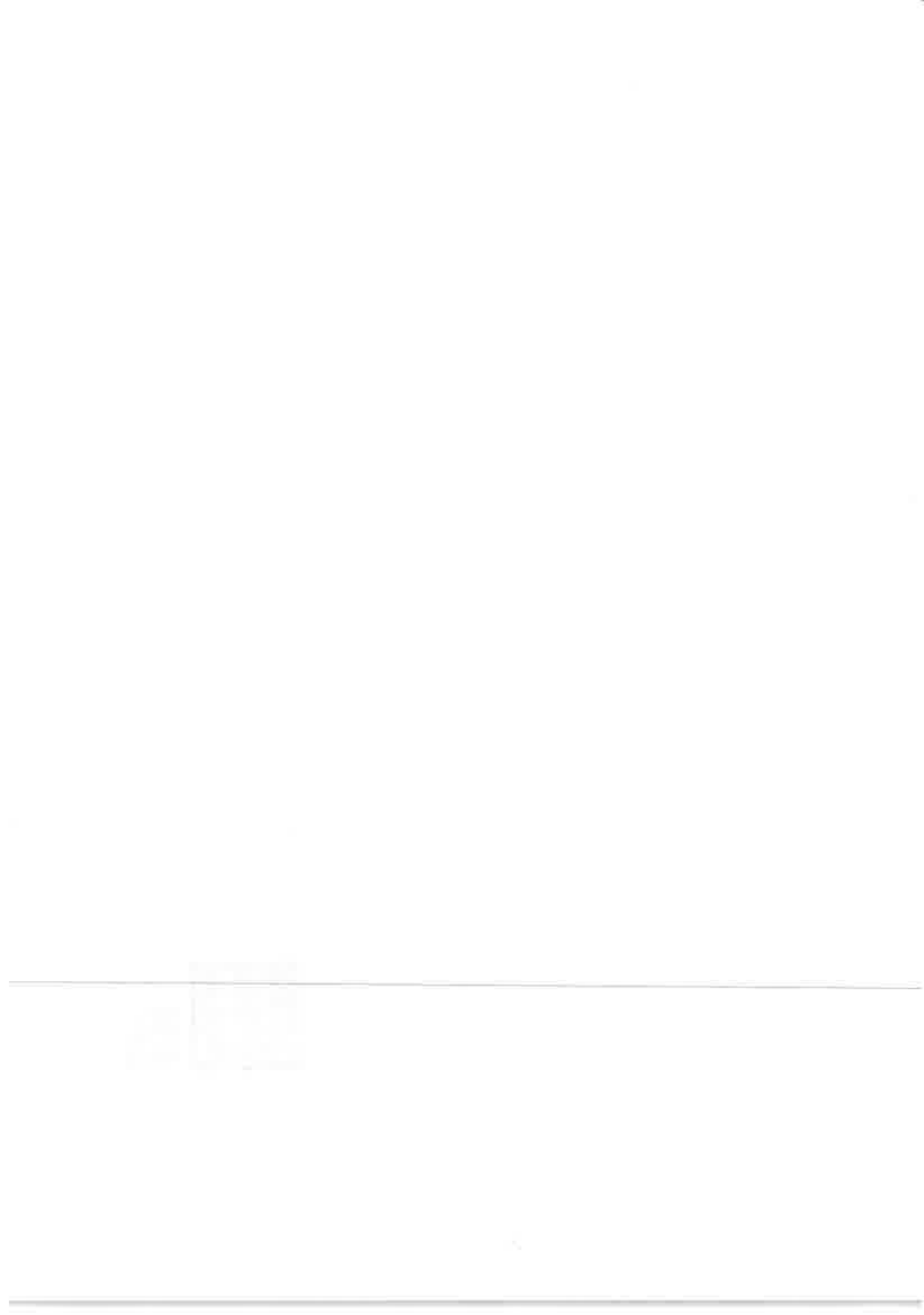
本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國 114 年 5 月 21、22、23 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://reurl.cc/XAykmj>)周知、張貼公告於當地村(里)辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特訂於民國 114 年 6 月 5 日（星期四）下午 2 時整在新北市新店區民安街 79 號 7 樓(柴埕市民活動中心一大禮堂)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：漢璞建築股份有限公司



中 華 民 國 1 1 4 年 5 月 2 3 日



擬訂新北市新店區民安段 21 地號等 32 筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市新店區民安段 21 地號等 32 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、專家學者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。

二、公聽會資訊請上專屬網頁
(<https://reurl.cc/XAykmj>)查詢。

三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：中華民國 114 年 6 月 5 日（星期四）
下午 2 時整。

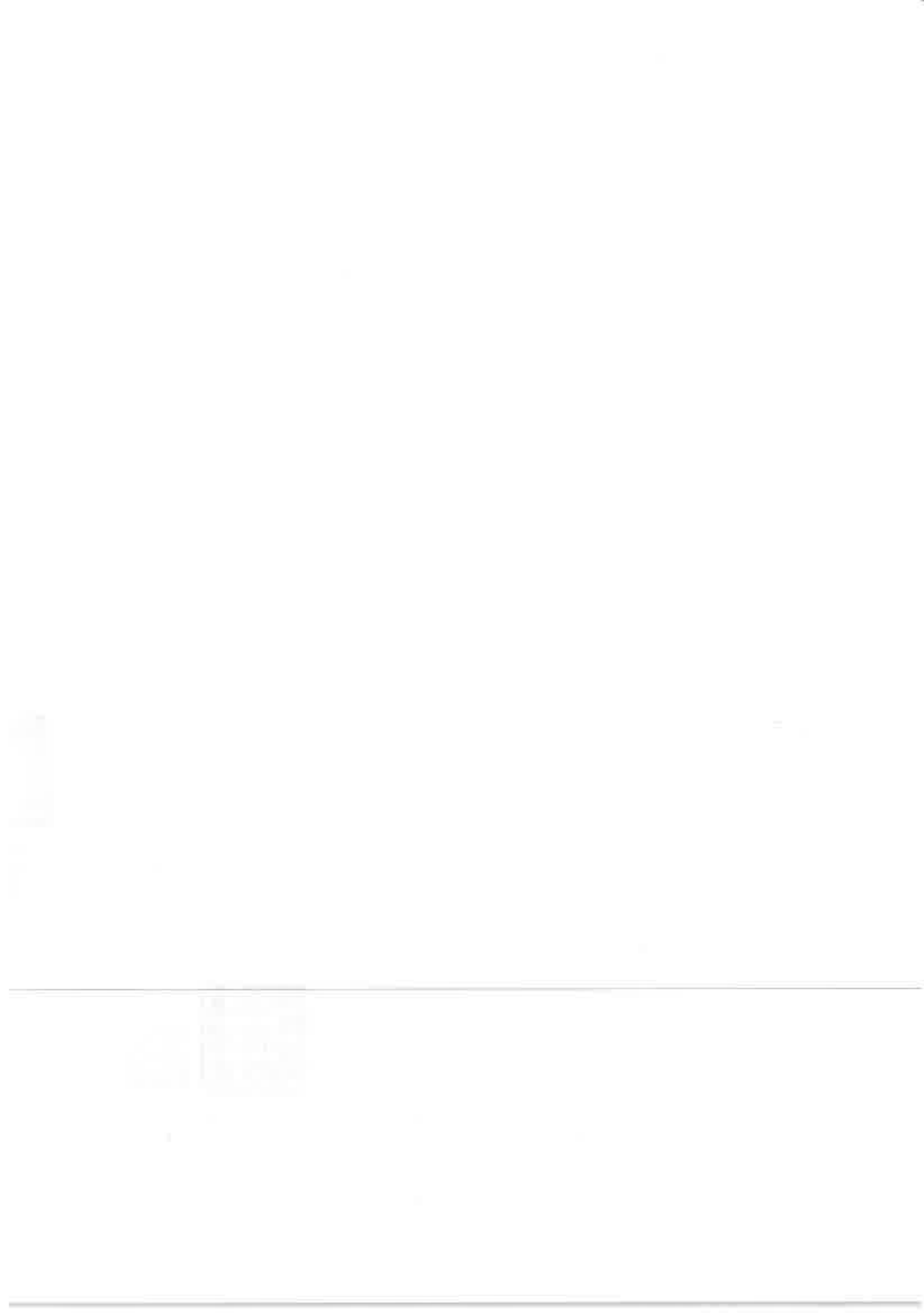
五、開會地址：新北市新店區民安街 79 號 7 樓
（（柴埕市民活動中心—大禮堂）

六、本案諮詢服務地點：新北市中和區建一路 148 號 10 樓。

實施者：漢璞建築股份有限公司



中 華 民 國 1 1 4 年 5 月 2 3 日



更新範圍



會議地點位置



擬訂新北市新店區民安段21地號等 32筆土地都市更新事業計畫案



公聽會 簡報

實施者：漢璞建築股份有限公司
規劃團隊：黃翔龍建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司

中華民國114年6月5日

- 一. 辦理緣起
- 二. 事業計畫內容
- 三. 建築規劃設計說明

簡 報 題 綱

一、辦理緣起



辦理緣起

- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾47年之2層樓加強磚造、鐵皮及棚架建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，且基地鄰近輕軌系統安康站，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。
- 本案依『都市更新條例』第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，本案依『都市更新條例』第32條舉辦公聽會，將擬訂事業計畫連同公聽會紀錄向市政府申請實施更新。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，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。



■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，於十日前刊登於太平洋日報三日(114年5月21、22、23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及周邊主要出入口。

■土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於114年5月23日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，及鄰地地主，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://reurl.cc/XAykmj>

二．事業計畫內容



■實施者

漢璞建築股份有限公司 (負責人：張慶忠)

聯絡地址：新北市中和區建一路148號10樓(聯絡人：詹富翔)

統一編號：83304346

電話：(02) 8221-5889#560

資本總額：360,000,000元

實收資本總額：360,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、不動產買賣業、不動產租賃業、投資顧問業、管理顧問業、其他顧問服務業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

顧問團隊

1.都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 (負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1(聯絡人：歐毓芸)

電話：(02) 8923-6788#228

2.建築規劃設計

黃翔龍建築師事務所 (負責人：黃翔龍)

聯絡地址：新北市永和區永和路二段57號11樓

電話：(02) 2231-7766

在建建案(已完銷)



【使照申請中】



※臺北市自有土地自建危老案
【連續壁施作完成】

漢寶幸福綻 (Y19幸福站)

111莊建字第00249號

■基地位置：新莊區幸福東路、頭成街口

■基地面積：738 坪

■公設比：約33%

■規劃樓層：地上15層，地下3層

■房坪規劃：22~42坪，2~3房

■規劃戶數：住宅81戶、店面3戶

漢寶西門綻 (西門站)

112建字第0125號

■基地位置：臺北市萬華區西寧南路

■銷售面積：約2,200坪

■公設比：約33%

■規劃樓層：地上15層，地下4層

■房坪規劃：12~28坪，1~2房

■規劃戶數：住宅108戶、店面1戶



臺北市中山區自建案

- 基地位置：中山北路二段及中山北路二段115巷交接處
- 基地面積：約216坪
- 銷售面積：約1,720坪
- 建照已申請掛件
- 建管處收件文號：113-6131



永和-漢寶臺大苑

- 2022年完工 (111永使字第00310號)
- 基地位置：永和區成功路一段132號
- 基地面積：約513坪
- 公設比：約33%
- 規劃戶數：60戶
- 坪數規劃：34~47坪



中和-漢寶捷運學府No.3

- 2024年完工 (113中使字第00180號)
- 基地位置：中和區民利街61巷25號
- 基地面積：約736坪
- 公設比：約33%
- 規劃戶數：144戶
- 坪數規劃：21~43坪

都更已核定案件



中和區國道段(LG08中和高中站) (連續暨施作中)

- 基地範圍：145地號等24筆土地
- 基地面積：約872 坪
- 規劃樓層：預地上15層，地下5層
- 核定文號：113年1月4 日
- 新北府城更字第1124625638號
- ※ 100%協議合建



中和區華新段(南勢角站) (建照申請中)

- 基地範圍：719地號等39筆土地
- 基地面積：約1,140.50 坪
- 規劃樓層：預地上21層，地下5層
- 核定文號：113年11月26日
- 新北府城更字第11346148071號
- ※ 100%協議合建

都更已核定案件



中和區安邦段(LG06中和站)

- 基地範圍：23地號等2筆土地
- 基地面積：約804 坪
- 規劃樓層：預地上11層，地下3層
- 核定文號：113年12月27日
- 新北府城更字第1134616446號



土城區員仁段(永寧站)(地改工程施作中)

- 基地範圍：466地號等9筆土地
- 基地面積：約1,862 坪
- 規劃樓層：預地上14層，地下4層
- 核定文號：112年6月9日
- 新北府城更字第1124616162號

都更報核案件



中和區秀山段(Y10景平站)

- 基地範圍：689地號等36筆土地
- 基地面積：約1,395 坪
- 規劃樓層：預地上30層，地下7層
- 報核文號：114年1月17日
- 新北更事字第1144630760號



中和區大華段(南勢角站)

- 基地範圍：1069地號等93筆土地
- 基地面積：約1,559.2坪
- 規劃樓層：預地上21層，地下4層
- 報核文號：113年5月14日
- 新北更事字第1134606330號



文山區木柵段二小段

- 基地範圍：762地號等24筆土地
- 基地面積：約838 坪
- 規劃樓層：預地上19層，地下3層
- 報核文號：113年5月13日
- 府城新字第1136021255號



永和區保平段(LG05永平國小站)

- 基地位置：永和區中山北路一段191-205巷/永和區永貞路404-416號
- 基地範圍：572-2地號等60筆土地
- 基地面積：約1,200坪
- 規劃樓層：預地上26層，地下5層
- 報核文號：111年12月26日
- 新北更審字第1114685625號



中和區台貿段(北二高匝道)

- 基地位置：新北市中和區中正路、中正路571巷、和城路一段所圍之街廓中
- 基地範圍：1274地號等25筆土地
- 基地面積：1,191坪
- 規劃樓層：預地上26層，地下6層
- 報核文號：109年6月3日
- 新北更審字第1091723262號



更新單元

本更新單元位於新北市新店區安和路二段、光華街5巷及碧安街6巷所圍之街廓中，屬於非完整街廓。





更新單元範圍

新北市中和區秀山段21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、42、43、48、49、50、51、52、53、54、55、56地號32筆土地；範圍內土地權屬均為私有。

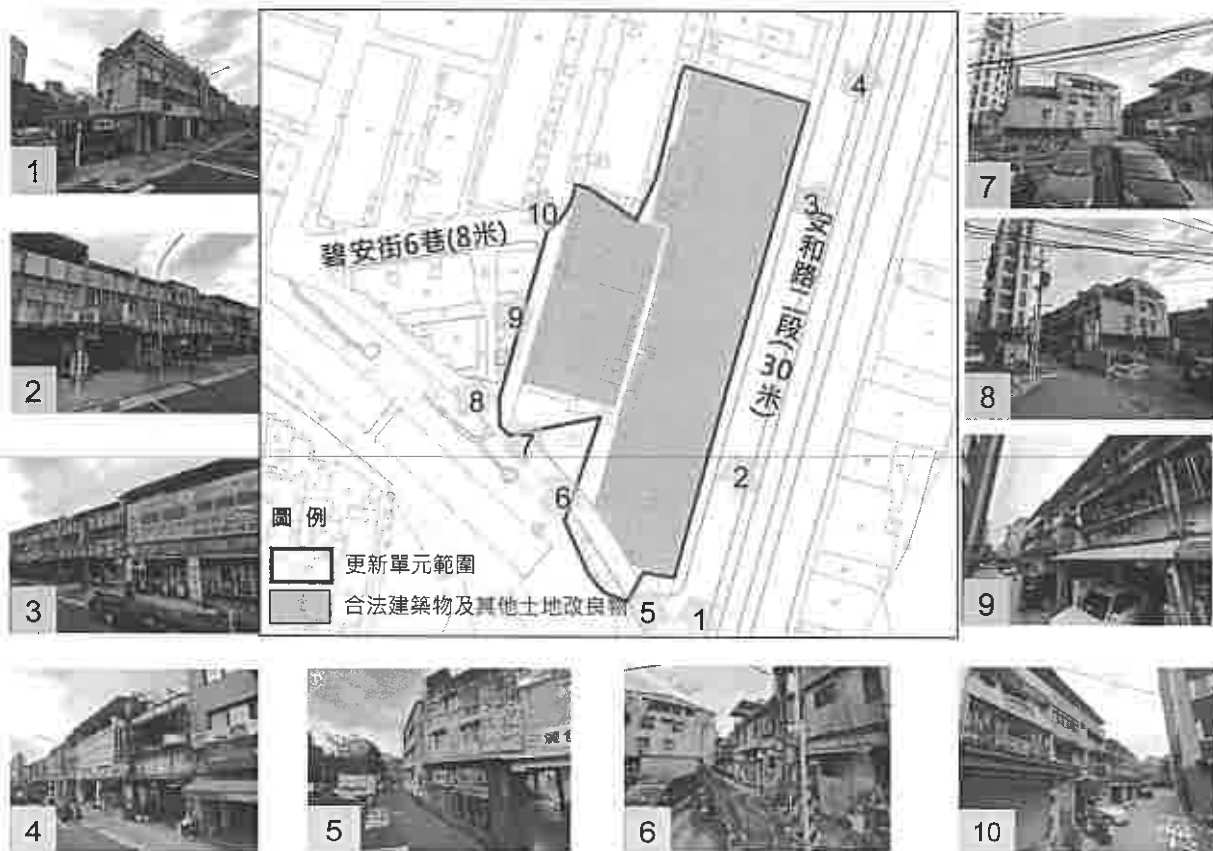
更新單元面積

4,110.68 m²
(約1,243.48坪)

土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地				
私有土地	4,110.68	100.00%	59	100.00%
合計	4,110.68	100.00%	59	100.00%



主要為屋齡逾50年之2層樓加強磚造建築物，臨安和路二段部分建築為商業使用，其餘為住家使用。





- 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、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. 實施方式。
3. 土地及建物權利範圍。

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫身分證字號、聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂新北市新店區民安段21地號等32筆土地都市更新事業計畫同意書

本人()同意參與由()為實施者所提之「擬訂新北市新店區民安段21地號等32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、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(按重建處理方式者)：
☐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辦理者：預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%
☐依都市更新事業計畫及權利變換計畫分配者：預估權利變換分配比率：_____%
☒按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意契約及其雙方合意。
☐分配比率：_____%

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	地段	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

(二)建物

建號	建號門牌號	地段	小段	地號	建物層數/幢數層數	主建物面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	面積(㎡)	樓層	共有	持分面積(㎡)	持分面積(㎡)	持分面積(㎡)

持有面積(㎡)A+B+C+D+E

立同意書人(本人)：(簽名並蓋章) 立同意書人(特定代理人)：(簽名並蓋章)

統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話： 中華民國 年 月 日



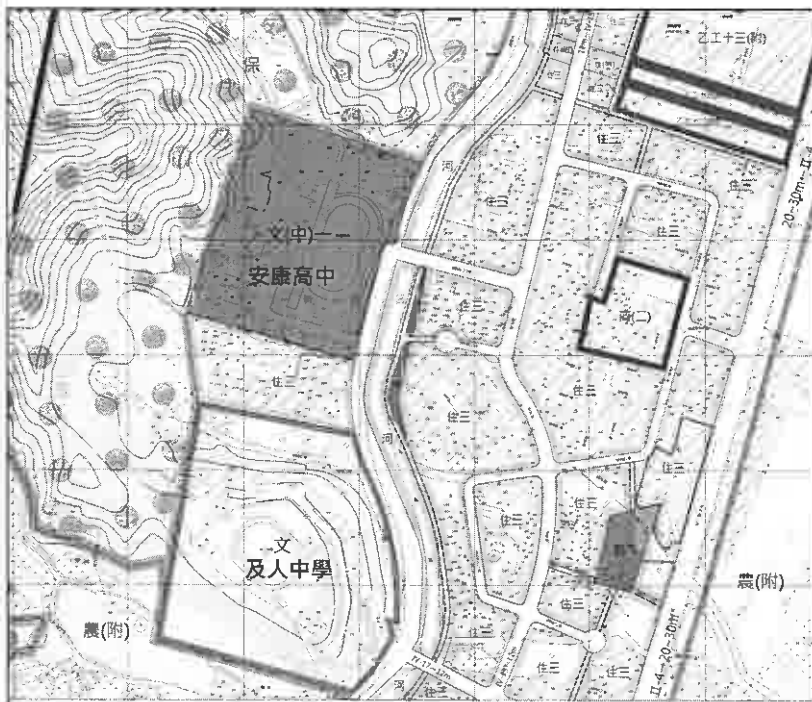
項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(㎡)	人數(人)	面積(㎡)
全區總和(A=a+b)	59	4,110.68	41	5,060.28
公有(a)	0	0.00	0	0
私有(b=A-a)	59	4,110.68	41	5,060.28
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	59	4,110.68	41	5,060.28
事業計畫法定門檻%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

須符合「都市更新條例」第37條規定：

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之同意。



(109/11/10)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) 案



都市計畫分區：第三種住宅區

面積	4,110.68m ²
建蔽率	50%
容積率	280%

圖例

	更新單元範圍		兒童遊樂場
	住三 第三種住宅區		綠地用地
	商二 第二種商業區		文(中) 文中用地
	乙種工業區		
	文教區		
	農(附) 農業區(附帶條件)		
	保 保護區		
	河 河川區		



本案鄰30米安和路二段，都市計畫法定基準容積280%

↓ 基準容積加給15%

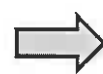
法定基準容積322%

捐增加給比例之50%容積樓地板面積

及其所對應之土地應有部分，優先提供：

老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用

繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。



經新北市政府同意，得以代金方式繳納。

本案已於110年7月簽訂都更二箭展延協議書。

需於114年7月3日前完成都市更新事業計畫報核及都市更新二箭核准申請
另外本案經新北市政府同意，捐贈公益設施部分得以折繳代金方式辦理。

正本

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路3段161號11樓
承辦人：黃國峰
電話：(02)29503450 分機7149
傳真：(02)29503456
電子郵件：a03219@nptc.gov.tw

245
新北中和區建一路148號10樓
受文者：漢傑開發建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年7月22日
發文字號：新北府城審字第1101234505號
送閱：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：協議書正本1份、副本3份

主旨：有關貴公司申請本市新店區民安段20地號等39筆土地基準容積加給資格申請人變更及重新簽訂展延協議書一案，詳如說明，請查照。

說明：
一、依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第39條之2規定，新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點(以下簡稱作業要點)，本府110年6月15日新北府城審字第1101124924號函暨展延協議書、本府110年7月7日新北府城審字第1101234505號函及貴公司110年7月13日漢傑民安段字第1100713001號函(機關收文日期：110年7月14日)辦理。
二、查貴公司前經新北市政府110年6月15日新北府城審字第1101124924號函確認為符合建築基地基準容積加給申請資格並與貴公司簽訂展延協議書之簽訂，且期限展延權利金業於110年6月30日繳納，本府後以110年7月7日新北府城審字第1101234505號函准貴公司完成建築基地基準容積加給期程展延申請，審查內容說明如下：
(一)查本案申請土地係位於本市新店區民安段20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、

二箭展延

新北市政府城鄉發展局 函

地址：220242新北市板橋區中山路3段161號11樓
承辦人：黃國峰
電話：(02)29503450 分機7149
傳真：(02)29503456
電子郵件：A03219@nptc.gov.tw

235
新北中和區建一路148號10樓
受文者：漢傑開發建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年3月20日
發文字號：新北城審字第1140307001號
送閱：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：
主旨：有關貴公司函詢「新北市新店區民安段29地號等25筆土地都市更新事業計畫」公益設施捐贈改採繳代金方式一案，詳如說明，請查照。

說明：
一、據貴公司114年3月7日漢傑民安段字第1140307001號函(機關收文日期：114年3月7日)。
二、查貴公司前經新北市政府110年6月15日新北府城審字第1101124924號函確認為符合本市都市計畫法施行細則第39條之2基準容積加給之申請資格，並於110年7月22日與新北市政府重新簽訂基準容積加給展延協議書在案，先予說明。
三、有關貴公司函詢本案公益設施捐贈改採繳代金方式一案，查新北市政府教育局前以110年6月18日新北教教字第1101155424號函說明(略以)：「...查案提經110年5月31日新北市政府財務收支及公有建物聯合審議會第15次會議審議結果為：『不同意免贈，改採繳代金。』」在案，案後仍請依前開函辦理基準容積加給相關事宜。

正本：漢傑開發建設股份有限公司
副本：

代理局長黃國峰

公益設施折繳代金

■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，配合住戶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，提供居民舒適之居住環境，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。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■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，避免居住危險性，更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

- ▶ 本案配合更新規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 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。



一.依108年5月15日修正發布之容獎辦法及108年10月2日訂定發布之新北市容獎辦法：

獎勵容積		標準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m²)
基準容積：4,110.68m²(第三種住宅區)×322%(二箭加給)=13,236.39m²				
中央	第6條	結構安全性能評估：未達最低等級(本項以實際申請結果為準)	7.12%	942.00
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	794.18
	第12條	建築物無障礙環境設計，住宅性能評估：第二級	3.00%	397.09
	第13條	建築物耐震設計，取得耐震設計標章	10.00%	1,323.63
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區修正施行日起五年屆滿次日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核	3.50%	463.27
	第15條	規模獎勵：土地面積達3,000m²以上未滿10,000m²：基準容積百分之五；每增加100m²，另給予基準容積百分之零點三	8.30%	1,098.62
地方	第2條	- 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 - 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	10.00%	1,323.63
更新容積獎勵合計(上限50%)			47.92%	6,342.44
申請容積獎勵總計			47.92%	6,342.44

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。



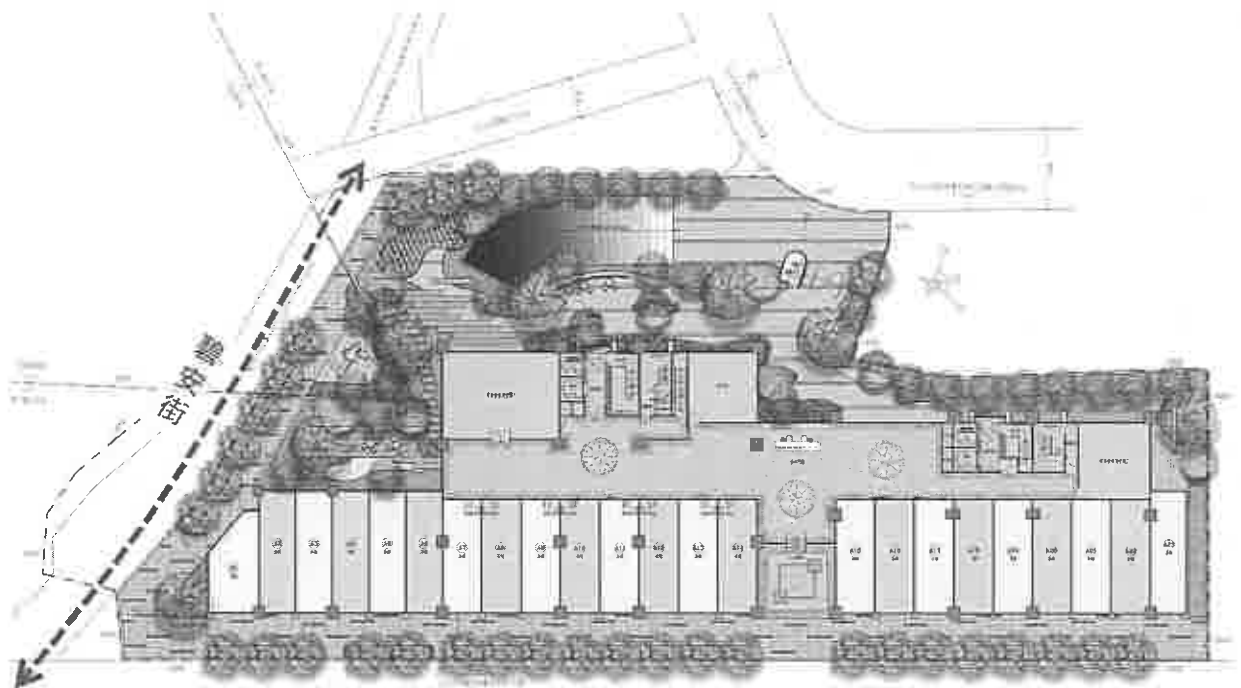
■處理方式

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。

本案無涉及現有巷道廢止或改道，碧安街將維持現況供通行使用。



安和路二段

■ 重建區段實施方式

同意參與都市更新之所有權人以協議合建方式辦理，尚未同意之所有權人以權利變換方式參與。

■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，故已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署合建契約之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。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以不動產開發信託方式實施風險控管。

■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 已簽署合建契約之所有權人，依契約內容辦理，尚未簽署合建契約之所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第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。
- ▶ 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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之，本階段之補償費暫以內政部實價登錄查詢網為參考，租金水準以臨安和路二段一樓1,000元/坪/月，二樓以上600元/坪/月計算，臨光華街5巷一樓700元/坪/月，二樓以上600元/坪/月計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

- 一、本案相關權利人主要包含私有土地所有權人、權利變換關係人及實施者，已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署者以權利變換方式參與。
- 二、全區單元除店面得由原一樓所有權人優先選配外，其他住宅單元自由選配；一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則。
- 三、考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四、所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 五、所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 六、實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 2. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。



- (1) 一幢一棟地下5層、地上21層
- (2) 1樓為店鋪、門廳及管委會空間。
- (3) 建蔽率45.87%
容積率 476.30%
- (4) 23戶店鋪，住宅317戶
- (5) 汽車250輛、機車340輛



建築規劃設計內容



- 建築設計費用
依據法定總工程造價計算。
- 營建費用
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金
依據建築物之法定工程造價計算。
- 外接水、電管線工程費用
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費
以法定工程造價之0.1%計算。

共同負擔

工程費用
權利變換費用
利息
稅捐
管理費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用

說明		金額(萬元)
共同負擔	工程費用(RC)	建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、其他
	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	綠建築標章、無障礙設施委辦費、各項設施及開放空間維護管理費用
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)
	稅捐	印花稅、營業稅等
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費、申請增額容積費用及容積加給公益設施代金費用
	共同負擔費用	
共同負擔比率		65.43%
預估權利變換分配比率		34.57%

註：本表僅為估算階段，實際開發經費及共同負擔比例應以權利變換計畫核定之內容為準。

■ 成立公寓大廈管理委員會

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，並依相關規定擬訂住戶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。

■ 各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請綠建築銀級、無障礙環境設計及耐震標章，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。

■ 保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者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所有權人或不可抗力因素外結構部分負責保固十五年，固定建材及設備部分負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



項目	更新前	更新後
土地利用	皆為屋齡47年以上之2層樓之老舊建物，由於建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。	藉由都市更新，解決停車及房屋老舊問題，提升土地之整體效用及效益。
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全健康舒適之居住環境，增加並留設4M人行步道及防災救災空間。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，經消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並劃設汽車 <u>250</u> 位、機車 <u>340</u> 位停車位。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層集合住宅，集中留設開放空間897.62m ² ，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。



序號	進度	115年		116年	117年								120年					121年						
		7月	8月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1	事業計畫核定公告																							
2	申請權利變換計畫報核																							
3	權利變換計畫核定公告																							
4	申請拆除及建造執照																							
5	改良物殘餘價值補償																							
6	申請更新期間稅捐減免																							
7	土地補償發放作業																							
8	地上物騰空拆除																							
9	工程施工																							
10	申請使用執照																							
11	送水送電																							
12	申請測量																							
13	釐正圖冊																							
14	接管																							
15	計算及找補差額償金																							
16	產權登記																							
17	申請更新後稅捐減免																							
18	更新成果備查																							

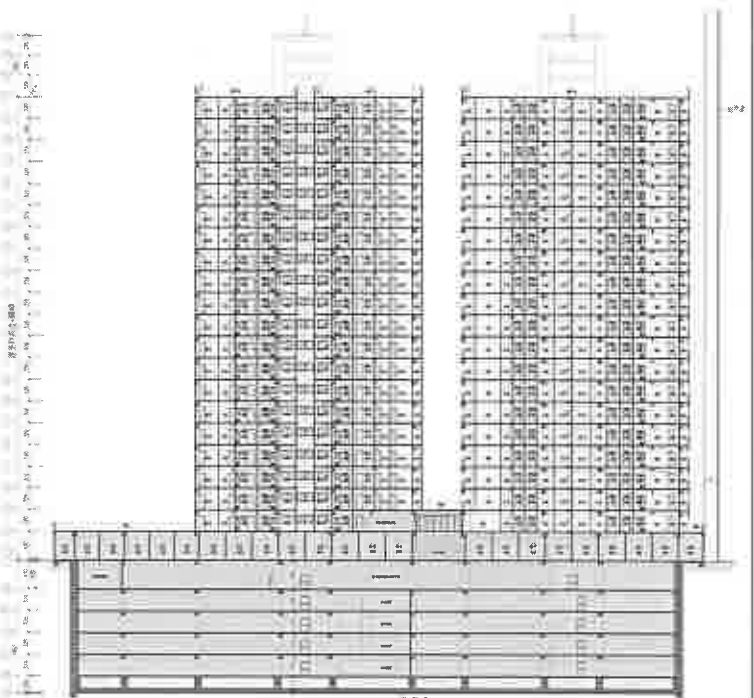
註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案都市更新相關諮詢
漢璞建築股份有限公司
聯絡電話：(02)8221-5889 / 聯繫窗口：詹富翔(分機560)
聯絡地址：新北市中和區建一路148號10樓
安邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯繫窗口：歐毓芸(分機228)
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
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1、2樓
內政部國土管理署
聯絡電話：(02)8771-2542
聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：
內政部營建署/法規查詢(<https://www.cpami.gov.tw/>)
新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

■重建區段之土地使用計畫

案名	漢璞建築新店區民安段21地號等32筆土地都市更新案	
說明	一、申請位置	新北市新店區民安段21地號共32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	漢璞建築股份有限公司 負責人：張慶忠
	四、土地使用分區	住宅區 (建蔽率：50%・容積率：280%)
	五、設計概要	地上21層・地下5層；鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	4,110.68 m ² 總計：340戶
	(二)設計建築面積	1,885.54 m ²
	(三)設計建蔽率	45.87% < 50%...OK
	(四)法定基準容積	13,236.39 m ²
	(五)都市更新獎勵	6,342.44 m ² (47.92%)
	(七)設計容積率	476.30 % ≤ 476.30 %
	(八)總樓地板面積	37,864.22 m ²
	(九)法定停車數量	實設汽車250輛 (法定161輛) 機車340輛 (法定340輛)
六、法令依據	依據「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)」	

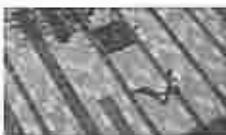


註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■地上一層配置圖



線型休憩空間



人行步道

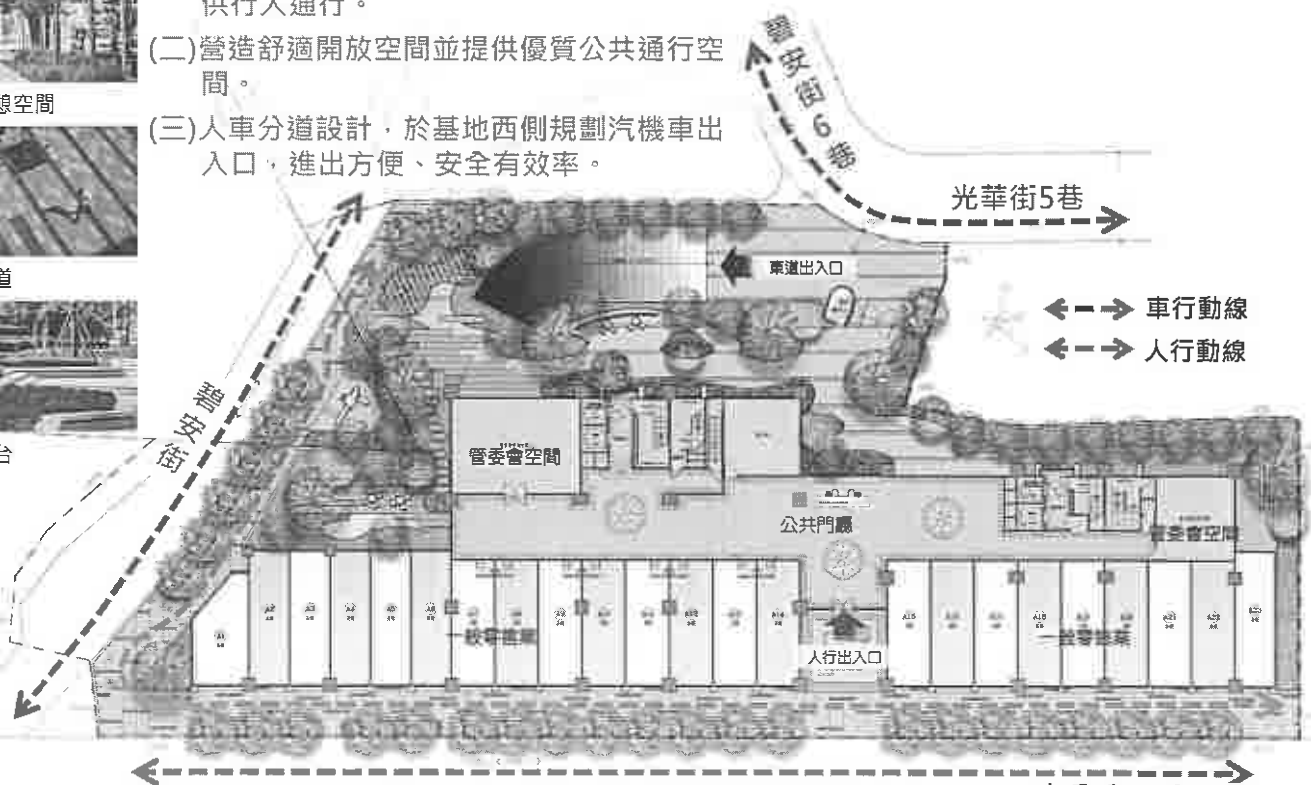


層次花台

(一)臨計畫道路側留設寬敞的無遮簷人行步道，供行人通行。

(二)營造舒適開放空間並提供優質公共通行空間。

(三)人車分道設計，於基地西側規劃汽機車出入口，進出方便、安全有效率。



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

安和路二段

壹層平面圖 Scale 1/300

■地上二層配置圖

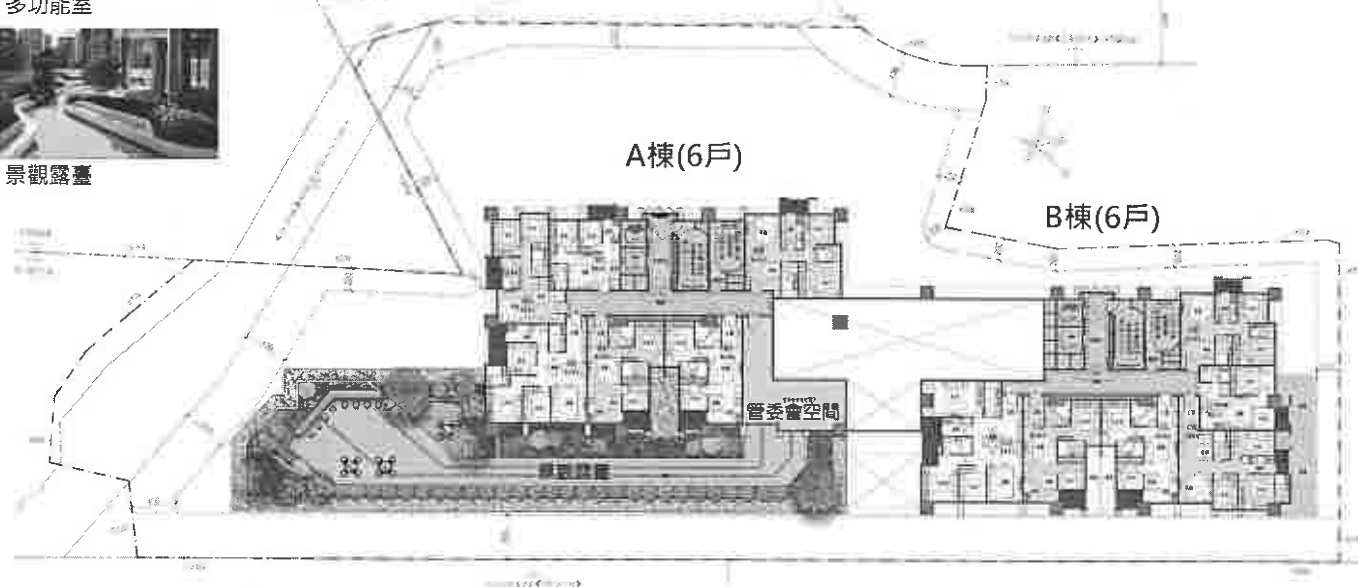


多功能室



景觀露臺

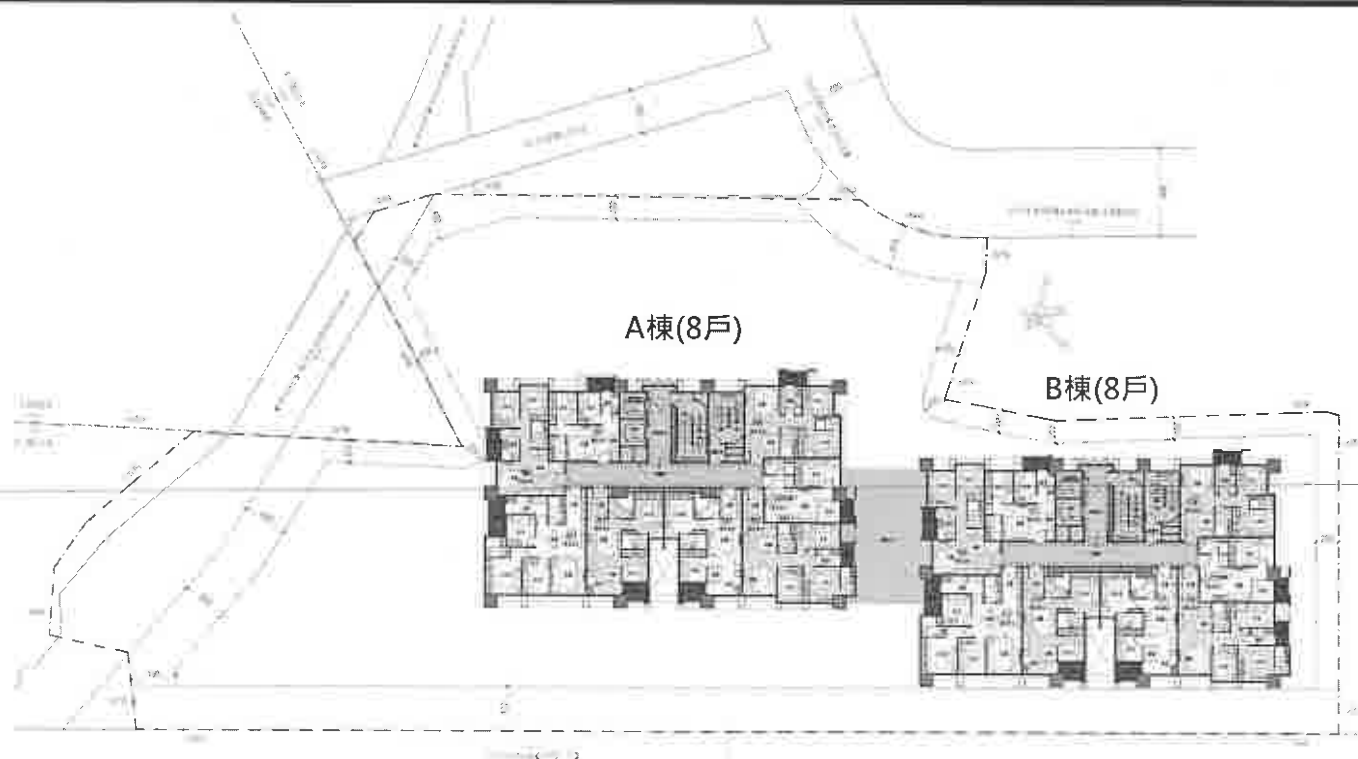
- (一)設計景觀綠化，營造優質住宅社區的宜居環境。
- (二)規劃公共空間，創造社交聚會場所，促進鄰里關係。



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

貳層平面圖 Scale 1/300

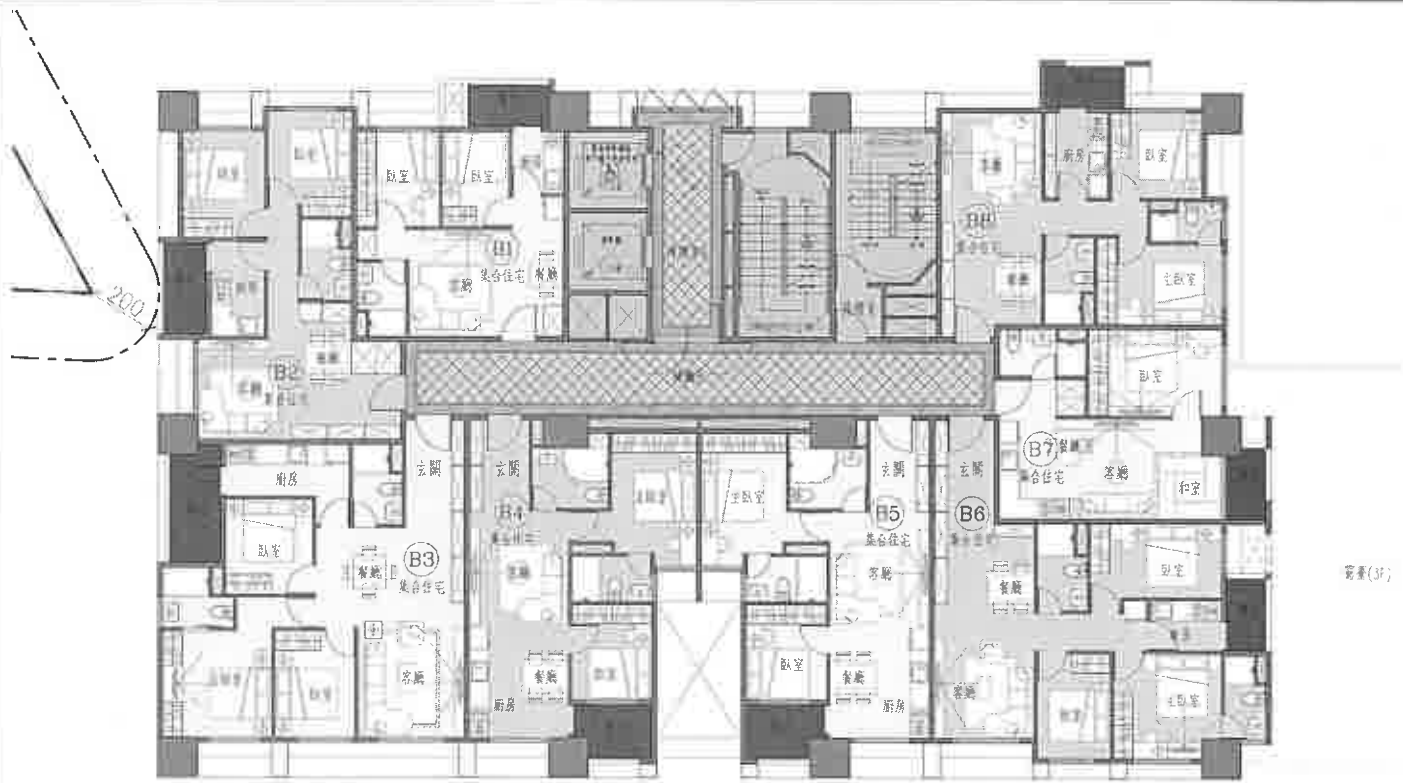
■地上三至二十一層配置圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

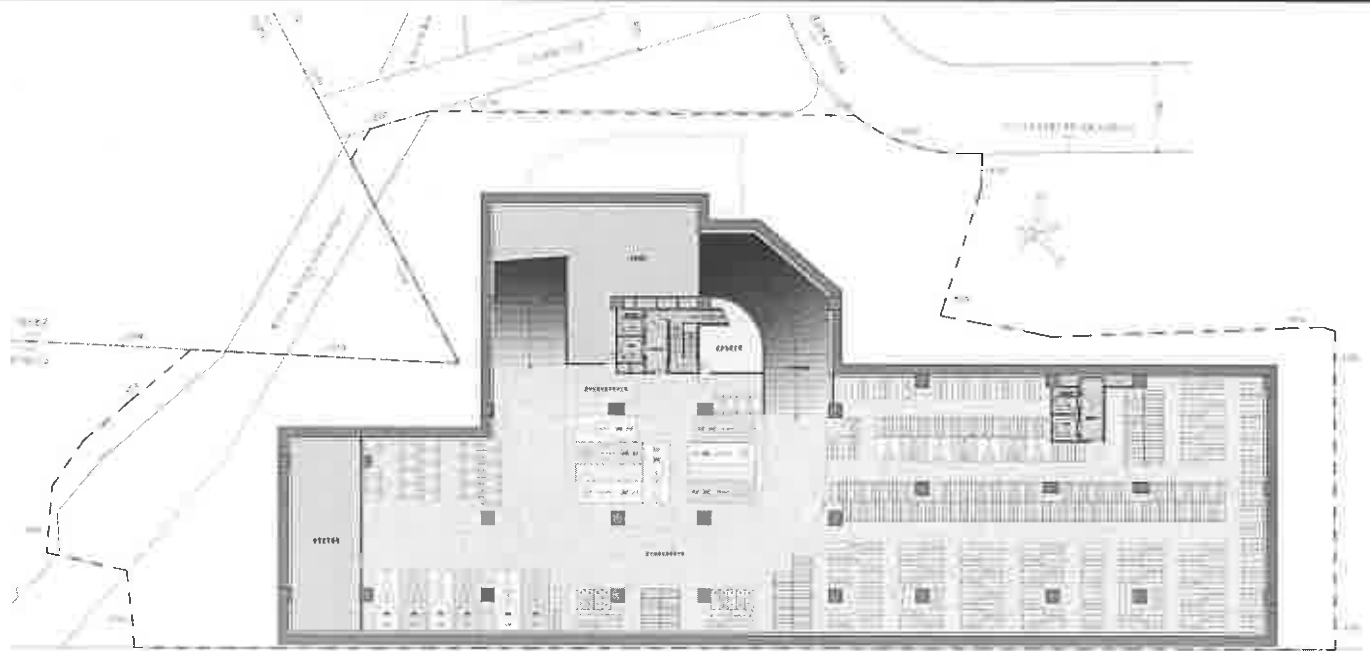
每層戶數:16戶
(3-21F)標準層平面圖 Scale 1/300

■標準層單元平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■地下一層配置圖

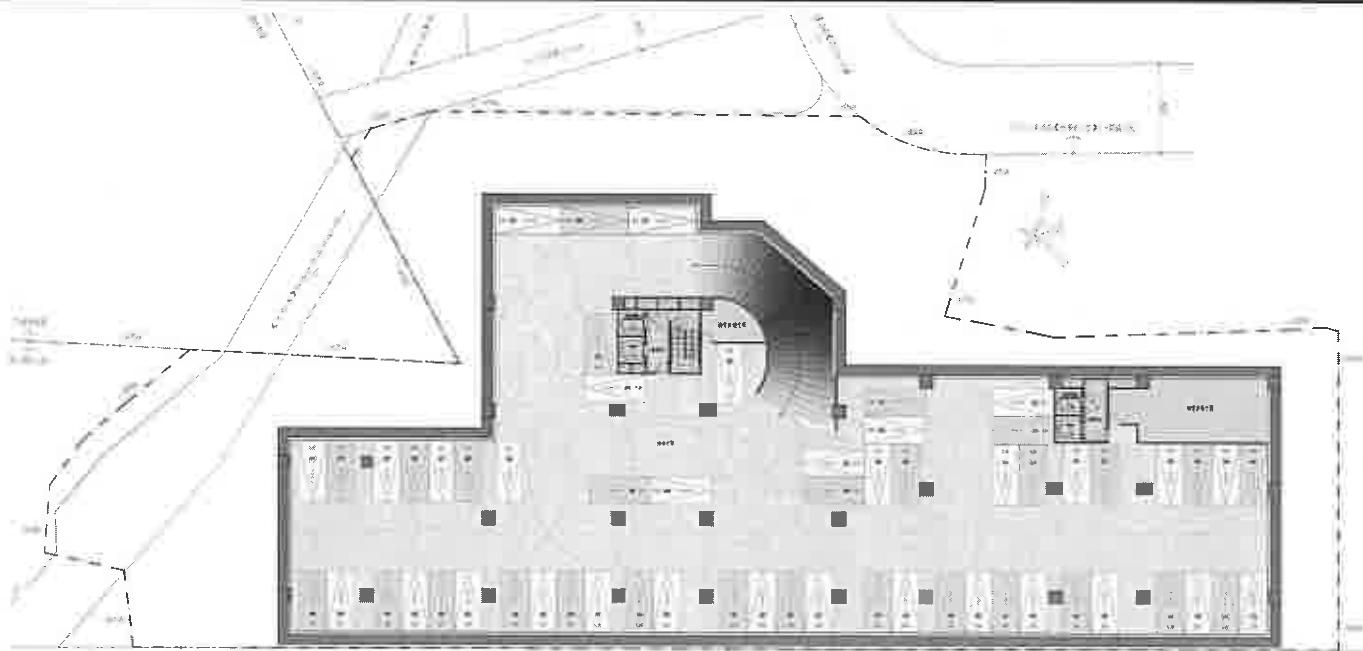


機車位總計：340部
 汽車位總計：250部
 B1F樓高：4.1M・機車位(340部)、汽車位(13部)、自行車位(51部)
 B2F樓高：3.2M・汽車位(59部)
 B3F樓高：3.2M・汽車位(59部)
 B4F樓高：3.2M・汽車位(59部)
 B5F樓高：3.2M・汽車位(60部)

地下壹層平面圖 Scale 1/300

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■地下二層配置圖



機車位總計：340部

汽車位總計：250部

B1F樓高：4.1M・機車位(340部)・汽車位(13部)・自行車位(51部)

B2F樓高：3.2M・汽車位(59部)

B3F樓高：3.2M・汽車位(59部)

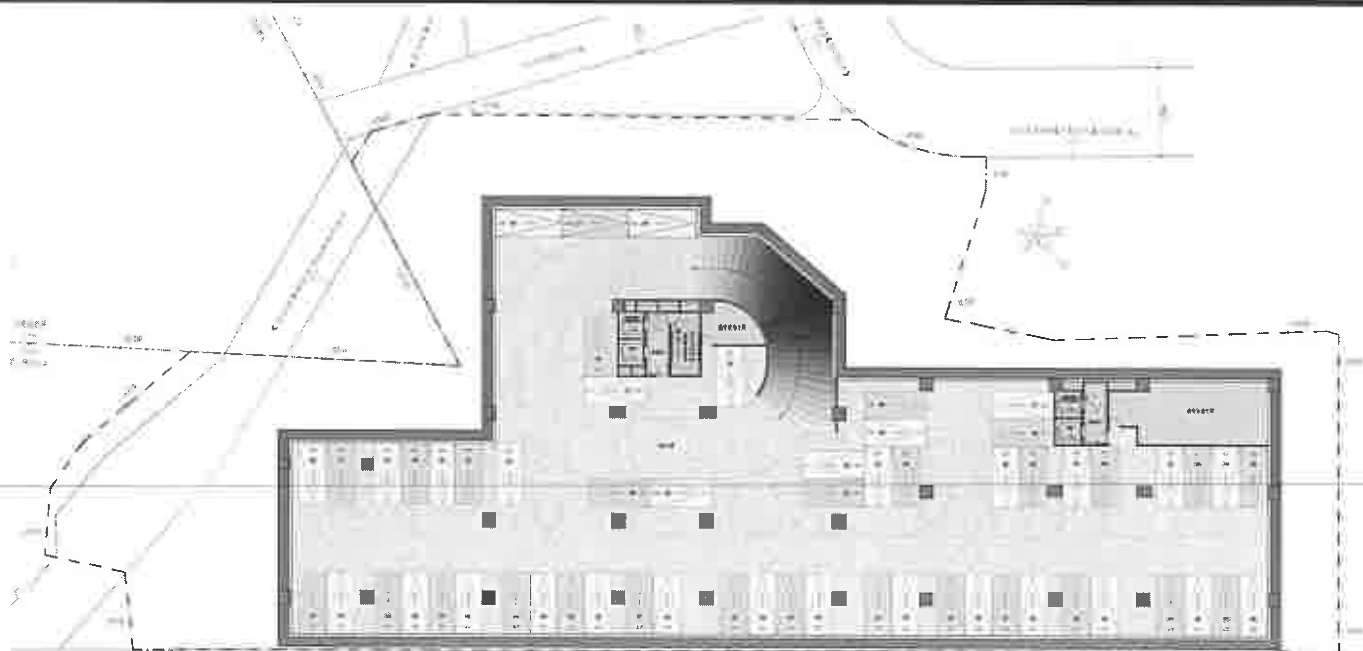
B4F樓高：3.2M・汽車位(59部)

B5F樓高：3.2M・汽車位(60部)

地下貳層平面圖 Scale 1/300

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■地下三層配置圖



機車位總計：340部

汽車位總計：250部

B1F樓高：4.1M・機車位(340部)・汽車位(13部)・自行車位(51部)

B2F樓高：3.2M・汽車位(59部)

B3F樓高：3.2M・汽車位(59部)

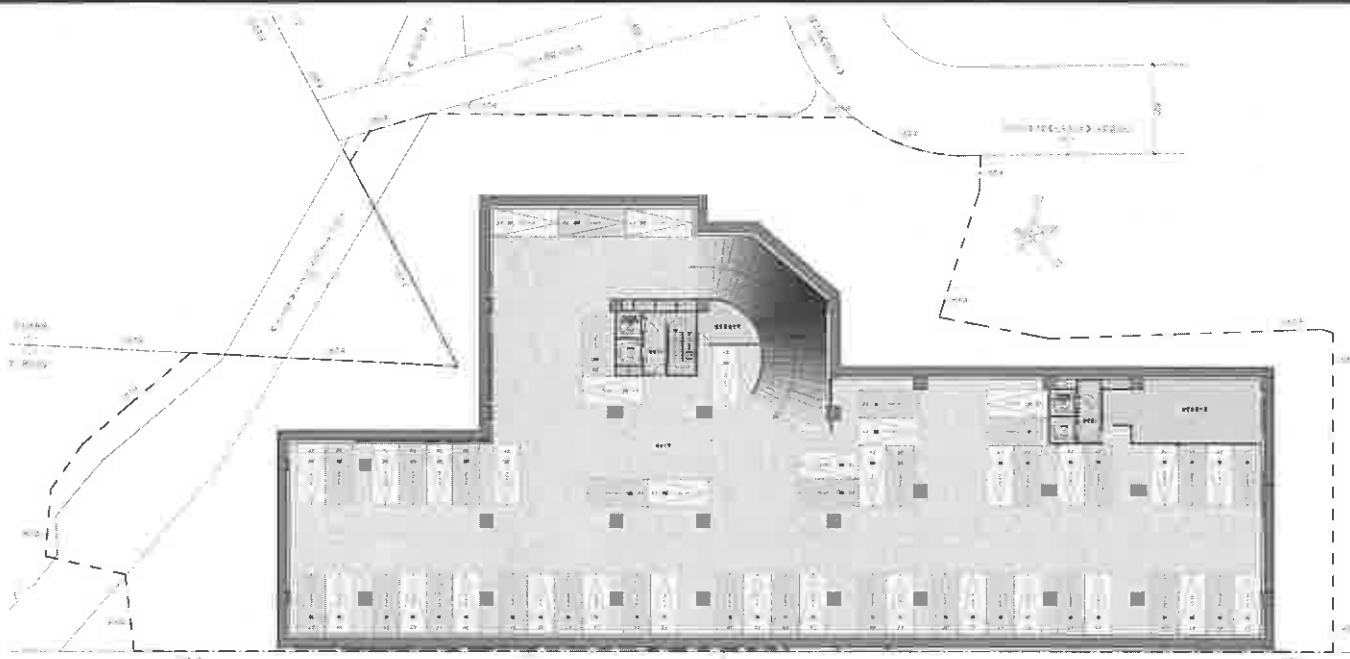
B4F樓高：3.2M・汽車位(59部)

B5F樓高：3.2M・汽車位(60部)

地下參層平面圖 Scale 1/300

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■地下四層配置圖

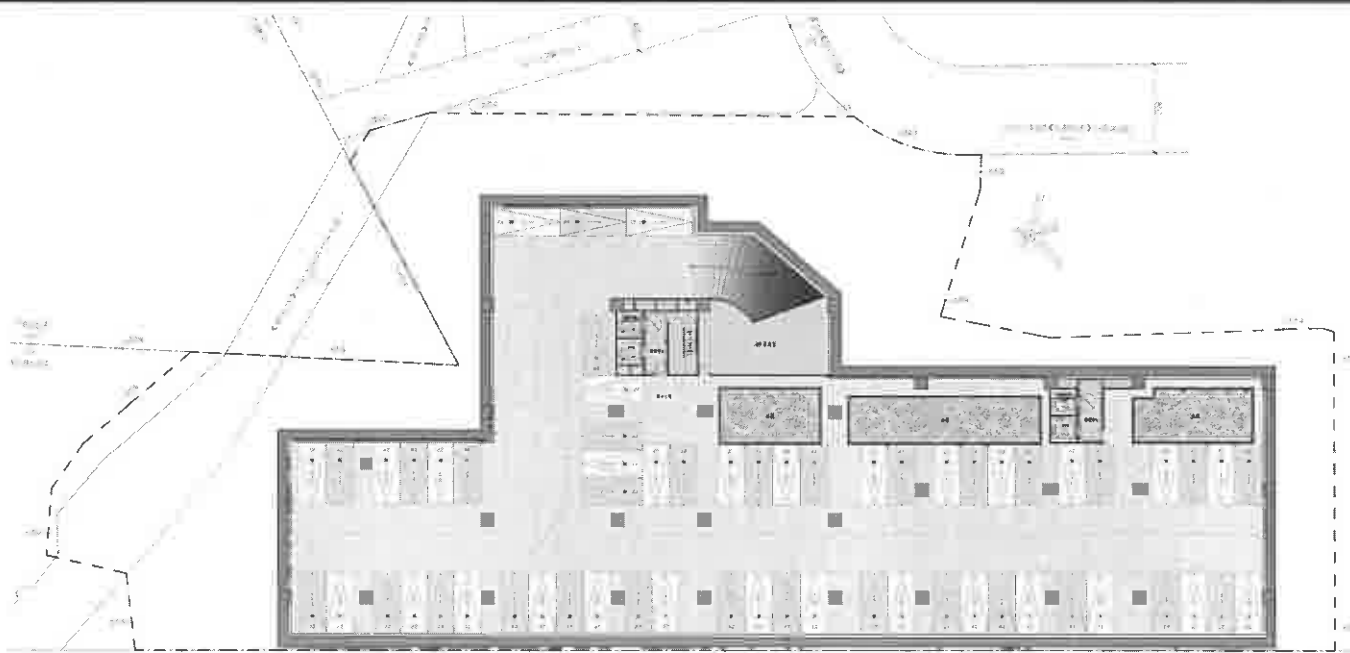


機車位總計：340部
 汽車位總計：250部
 B1F樓高：4.1M・機車位(340部)・汽車位(13部)・自行車位(51部)
 B2F樓高：3.2M・汽車位(59部)
 B3F樓高：3.2M・汽車位(59部)
 B4F樓高：3.2M・汽車位(59部)
 B5F樓高：3.2M・汽車位(60部)

地下肆層平面圖 Scale 1/300

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■地下五層配置圖

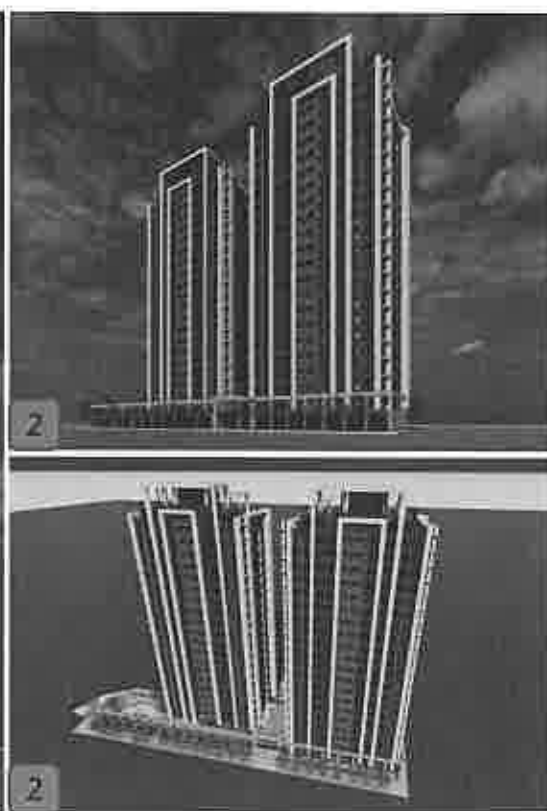


機車位總計：340部
 汽車位總計：250部
 B1F樓高：4.1M・機車位(340部)・汽車位(13部)・自行車位(51部)
 B2F樓高：3.2M・汽車位(59部)
 B3F樓高：3.2M・汽車位(59部)
 B4F樓高：3.2M・汽車位(59部)
 B5F樓高：3.2M・汽車位(60部)

地下伍層平面圖 Scale 1/300

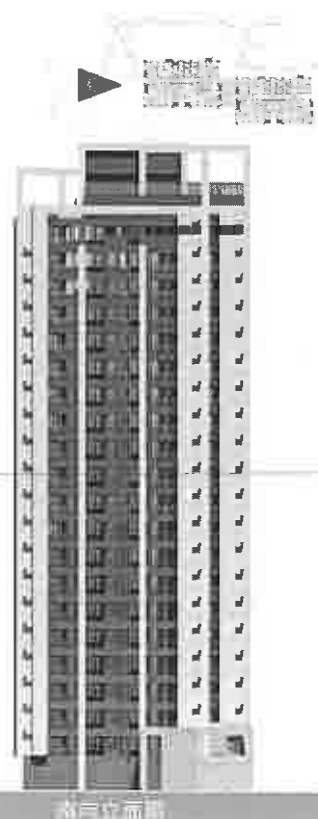
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■建築物造型及量體計畫



註：建築設計內容僅供公聽會示意，實際版本應以新北市政府核定之內容為準。

■建築物外觀立面



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■建築物外觀立面



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

謝謝！

敬請指教

