

擬訂新北市中和區南山段472地號等35筆 土地都市更新事業計畫案 公聽會開會通知單

聯絡人：張哲銘

聯絡電話：(02) 8771-3456

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路四段226號7樓

受文者：新北市政府都市更新處

速別：普通件

發文日期：中華民國114年6月6日

發文字號：(114)字第A-106048-001C號

開會事由：「擬訂新北市中和區南山段472地號等35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19日(星期四)晚上7時整

開會地點：新北市中和區景平路590號B1F(資園社區地下室)

出席單位(人員)：中和區南山段472地號等35筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、新北市政府都市更新處、新北市中和區公所、新北市中和區新南里里辦公處、學者專家。

說明：

- 一、本更新單元依「都市更新條例」第23條、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八條」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、本案諮詢服務地點：新北市中和區景平路588-2號；公聽會資訊請上專屬網頁(<https://www.fu-xi.tw/>)查詢。
- 四、本案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：新北市中和區南山段472地號等35筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人(以上含附件1、2、3)、新北市都市更新處、新北市中和區公所、新北市中和區新南里里長(以上含附件1、3、4)、學者專家(含附件1、3)。

附件：1.開會地點位置圖、2.委託書、3.公聽會簡報、4.傳單

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出



實施者：福聖建設股份有限公司



機關收文 114/06/09



1144637130

開會地點位置示意圖

- 會議名稱：「擬訂新北市中和區南山段 472 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會
- 開會地點：新北市中和區景平路 590 號 B1F (資園社區地下室)
- 抵達方式：搭乘捷運至「景安站」下車，沿景平路步行約 500 公尺即可抵達。
- 位置圖



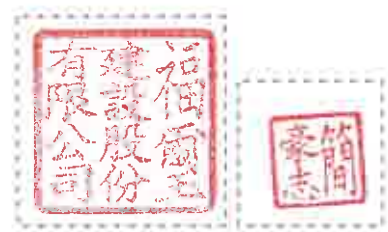
擬訂新北市中和區南山段472地號等35筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告

主 旨：公告「擬訂新北市中和區南山段472地號等35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、本案諮詢服務地點：新北市中和區景平路588-2號；
公聽會資訊請上專屬網頁（<https://www.fu-xi.tw/>）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：民國114年6月19日（星期四）晚上7時整
- 五、開會地址：新北市中和區景平路590號 B1F (資園社區地下室)

實施者：福璽建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 4 年 6 月 6 日

都市更新事業計畫公聽會傳單

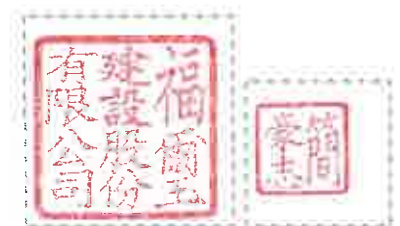
更新單元內門牌戶之住戶：您好！

福璽建設股份有限公司 擔任實施者擬具「擬訂新北市中和區南山段472地號等35筆土地都市更新事業計畫案」於民國114年6月19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6月6、7、9日刊登太平洋日報三日，及建立專屬網頁（<https://www.fu-xi.tw/>）周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

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114年6月19日（星期四）晚上7時整在 新北市中和區景平路590號 B1F（資園社區地下室） 舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：福璽建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 4 年 6 月 6 日



福喜機構
FUXI INSTITUTION

擬訂新北市中和區段472地號等35筆土地 都市更新事業計畫案公聽會

實施者：福璽建設股份有限公司
建築設計：陳金水建築師事務所
都更規劃：振皓工程顧問股份有限公司

01

基礎資料說明

01 實施者及規劃團隊

● 實施者

福璽建設股份有限公司

地址：新北市中和區景平路522-2號

電話：(02)2247-3636

專案網址：<https://www.fu-xi.tw>

諮詢服務地點：新北市中和區景平路588-2號

● 建築設計

陳金水建築師事務所

地址：台北市大安區建國南路二段73號5樓

電話：(02)2705-9090

● 都更規劃

振皓工程顧問股份有限公司

地址：臺北市大安區忠孝東路四段226號7樓

電話：(02)8771-3456

實施者歷年實績

◎ 復興段 Coming soon

◎ 2022 | 福喜環安綻

◎ 2016 | 喜硯

◎ 2016 | 福璽景安

◎ 2016 | 萬芳靚

◎ 2012 | 景安京璽

◎ 2009 | 景安國璽

◎ 2009 | 海山品園

◎ 2006 | 景安品冠

◎ 2005 | 景安國宴

◎ 2003 | 台北NEWS



01 法令依據

都市更新條例

- 依都市更新條例第32條，申請劃定更新單元並於擬訂事業計畫期間，舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 另依同條例第22條及第37條，取得更新單元內所有權人一定比例之同意，逕為提出事業計畫報核。

都市更新條例施行細則

- 依第8條規定，邀請有關機關(都市更新處)、學者專家、當地居民代表(里長)、更新單元內之土地及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之門牌戶。

公聽會通知方式

- 114.06.06以雙掛號寄發開會通知單及簡報資料
- 114.06.06張貼公告於里公布欄及本案網站
- 114.06.06、06.07、06.09將本次公聽會相關資訊刊登於太平洋日報
- 114.06.19召開公聽會

01 計畫地區範圍

- 基地西側臨接景平路(24M)，距捷運景安站約500公尺。
- 本更新單元範圍包括新北市中和區南山段472地號等35筆土地，面積合計5,331.27m²，公有土地所有權1人，合計共147人。
- 符合新北市都市更新單元劃定基準相關規定，得劃定為更新單元。



5

01 與都市計畫之關係

- 屬「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」中之住宅區。
- 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，申請基準容積加給10%(都更二第1.0)。

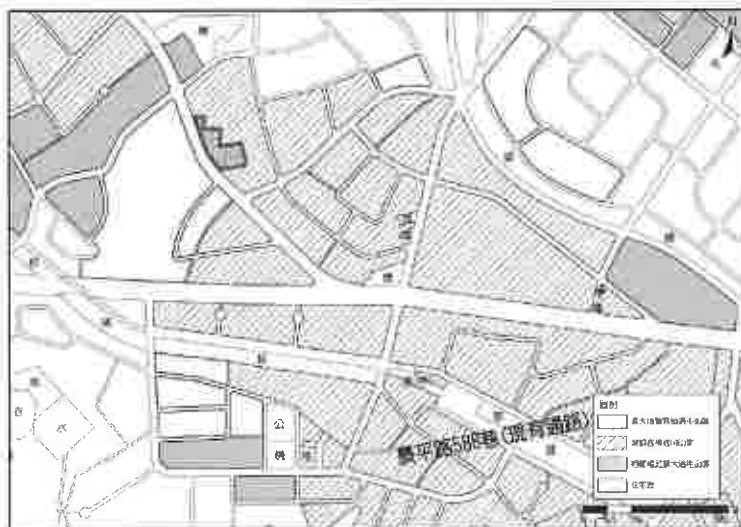
基準容積率	300%→330%
法定建蔽率	50%
土地面積	5,331.27m ²
基準容積	15,993.81m ² →17593.19m ²



6

01 與都市計畫之關係

- 本基地位於「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）」案，500公尺範圍內(都更一箭)。
- 須先申請至少基準容積之**20%增額容積**後，始得申請容積移轉。



附圖 2-36 捷運景安站增額容積適用範圍示意圖(2)

01 現況分析—土地使用及建物現況

- 更新單元內建築物均為合法建築物。
- 現況建築物均為4樓鋼筋混凝土建物，皆供住宅使用。
- 合法建築物面積總計10,735.97 m²，所有權人計134位。



01

同意比率說明及簽署同意書相關權益

項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區私有總合	147	5,331.27	134	10,735.97
公有	1	26.28	0	0
計算總合	146	5,304.99	134	10,735.97
事業計畫法定門檻	80%	80%	80%	80%

本案已取得超過80%私有土地及合法建築物所有權人之同意，符合都市更新條例第37條規定。

- 依『都市更新條例』第37條規定，實施者並應取得更新單元內私有土地及合法建物所有權人數及面積均超過4/5(80%)同意；但私有土地及合法建物面積均超過9/10(90%)同意者，其所有權人數不予計算。
- 所有權人不同意公開展覽之更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。公開展覽期滿後，除非有民法第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，不得撤銷同意書。

事業計畫內容

PLAINBACKGROUND COLOR

02

02 計畫目標與效益評估

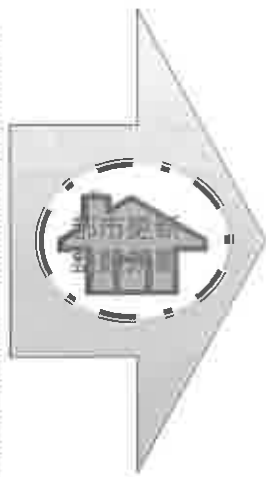
更新前

建物老舊不耐震

土地使用效益不佳

停車空間不足

巷弄、人行空間狹小



更新後

完善安全設施及現代化建物

促進土地合理使用

設置充足停車空間

留設人行步道，實施人車分離

11

02 處理方式、實施方式及公共設施興修或改善計畫

- 處理方式及區段劃分：全區皆採**重建**方式辦理。
- 整建或維護計畫：無。
- 公共設施興修或改善計畫：無。
- 實施方式及有關費用分擔：依「都市更新條例」第43條，以「**部分協議合建、部分權利變換**」方式實施之。

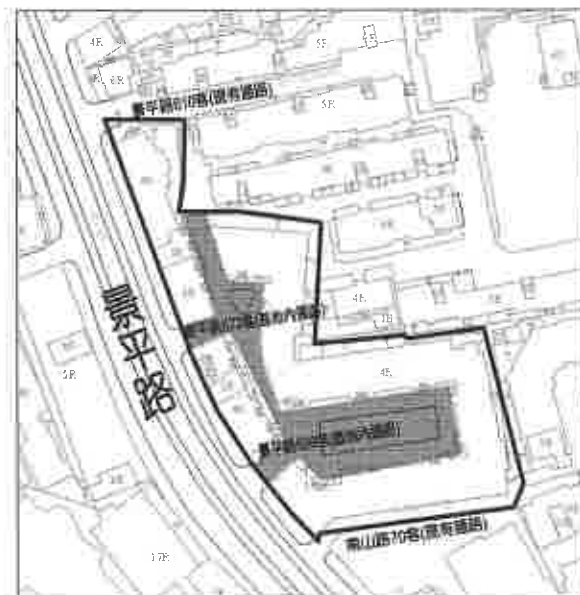
依「都市更新條例」第51條，本案實施都市更新事業所需之費用未來由權利變換範圍內之土地所有權人及權利變換關係人按其權利價值比率共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。

- 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則：本案公有財產皆以權利變換方式參與都市更新事業，按其應有之權利價值參與分配權利變換後之土地及建築物。

12

02 現有巷道廢止計畫

- 景平路572巷及588巷現況屬基地內通路，僅供範圍內住戶出入使用，屬全部位於都市更新範圍內，依「新北市都市更新審議原則修正規定」第19點規定，擬申請全部廢止。



13

02 申請獎勵項目及額度

- 依據「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」、「都市計畫容積移轉實施辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」
- 本案更新後允建容積總計為35,186.36m²(1,0643.87坪)，惟實際面積仍應以新北市都市更新審議委員會審議結果為準。



02

重建區段之土地使用計畫



■ 建築開發規模

- 樓層數:28F/8F
- 建築物高度:95.05m/27.75m
- 總樓地板面積:地下=19,194.66㎡
地上=46,147.43㎡
合計=65,342.09㎡
- 公益設施面積:社會住宅=1,519.69㎡
- 戶數:
 - 集合住宅:520戶
 - 公益設施:28戶
 - 店舖:15戶
 - 合計:563戶

6.車位數:

項目	汽車	機車	自行車
住宅停車	388輛	545輛	87輛
公益停車	28輛	28輛	0輛
合計	416輛	573輛	87輛

備註:此圖面僅供參考，實際依建照核准圖說為準。

15

02

財務計畫

- 依據都市更新條例第51條及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，估算共同負擔費用總計約93億7,576萬元。

項目	金額(萬元)
壹、工程費用	53億4,606萬
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	3,019萬
參、權利變換費用 (含調查費、地籍整理費、鄰房鑑定費用等)	3億1,260萬
肆、貸款利息	3億8,638萬
伍、稅捐(印花稅、營業稅等依法提列之稅捐)	1億6,225萬
陸、管理費用 (含人事行政管理費用(費率5.5%)、銷售管理費用(費率6%)、風險管理費(費率14%)等)	19億5,309萬
柒、容積移轉費用及增額容積費用	11億8,519萬
總計	93億7,576萬

上述數據僅供參考，實際仍依都市更新審議委員會審議通過為準。

16

02 拆遷安置計畫

- 拆遷安置計畫：
 - 1.依「都市更新條例」第57條，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。
 - 2.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，補償單價及租金水準委由鑑價機構查估後評定之，合法建築物補償面積以謄本為準、其他土地改良物以實測面積為準。
 - 3.合法建築物殘餘價值計約9,612萬元；其他土地改良物殘餘價值計約1,602萬元；合法建築物安置費用計1億4,474萬元。

17

02 相關計畫

- 文化資產保存維護計畫：範圍內無文化資產。
- 實施風險控管方案：本案採**不動產開發信託方式**辦理，以利更新事業順利推動。
- 維護管理及保固事項：未來將由公寓大廈管理委員會負責維護管理。另實施者承諾自房屋交付之日起，**主體構造保固15年及其他設備保固1年**。
- 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則：公有財產皆以權利變換方式參與都市更新事業，按其應有之權利價值參與分配權利變換後之土地及建築物。
- 相關單位配合辦理事項：無。

18

02 分配及選配原則

- 店鋪單元：更新前一樓臨景平路之店鋪，得優先選配更新後一樓店鋪單元並以原位次選配為原則，亦得選配樓上層住宅單元。樓上住宅單元開放全體所有權人選配。另社宅棟係屬公益設施回饋空間，不開放所有權人選配。
- 選配地下室停車位，以更新後一戶不超過一車位為原則，惟經過實施者同意者不在此限。
- 參與權利變換分配者，實際分配價值高於應分配權利價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配權利價值者，可領取差額價金。差額價金以不超過應分配權利價值10%為原則。
- 「差額價金超過應分配權利價值10%者」屬內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋之超額分配申請，應不得影響其他人應分配部分之優先選配權益方式辦理，重複者不另行辦理公開抽籤。
- 參與權利變換分配者，其應分配價值未達最小分配單元價值時之處理方式如下：
 - 得領取現金補償或與其他參與權利變換分配者合併分配。
- 依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- 若同一位置有二人以上申請分配時，得優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之。

19

02 辦理流程與預估實施進度



20

02 實施者與相關諮詢聯絡方式

● 實施者及規劃團隊

福璽建設股份有限公司

地址：新北市中和區景平路522 - 2號1樓

電話：(02)2247-3636

陳金水建築師事務所

地址：台北市大安區建國南路二段73號5樓

電話：(02)2705-9090

振皓工程顧問股份有限公司

地址：臺北市大安區忠孝東路四段226號7樓

電話：(02)8771-3456

● 政府部門

新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

新北市政府都市更新處/法令園地：

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

● 本案專屬網站及諮詢服務地點

為達都市更新過程透明公開化，將相關計畫內容公開於本案專屬網站，供民眾直接閱覽，且提供諮詢服務地點，供民眾諮詢服務。

✓ 專案網址：<https://www.fu-xi.tw/>

✓ 諮詢服務地點：新北市中和區景平路588-2號

✓ 諮詢專線：(02)2247-3636

✓ 聯絡窗口：簡先生



03

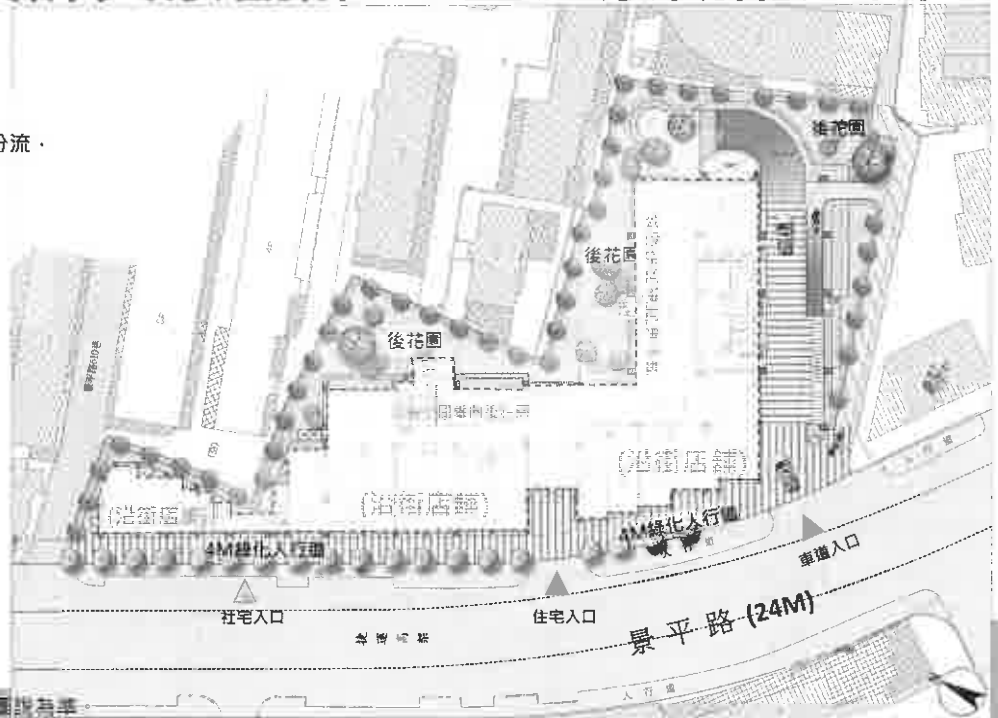
都市設計與景觀計畫-全區景觀配置圖

■ 動線分流

社宅、住宅、汽機車皆動線獨立分流，
提供安全舒適的居住品質。

■ 人行道與後花園

沿景平路退縮四米綠化人行道，
公設空間均朝向後花園。



備註:此圖面僅供參考，實際依建築核准圖說為準。

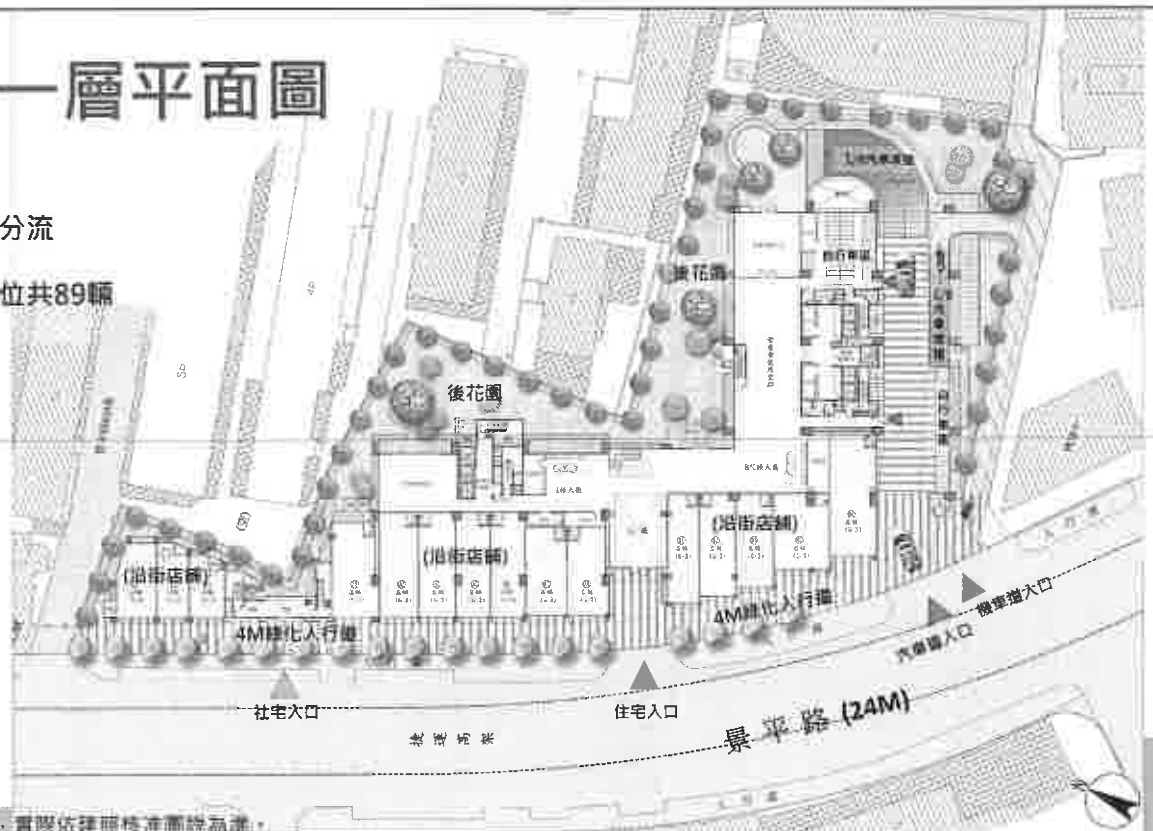
23

03

一層平面圖

■ 汽機車分流

■ 自行車位共89輛

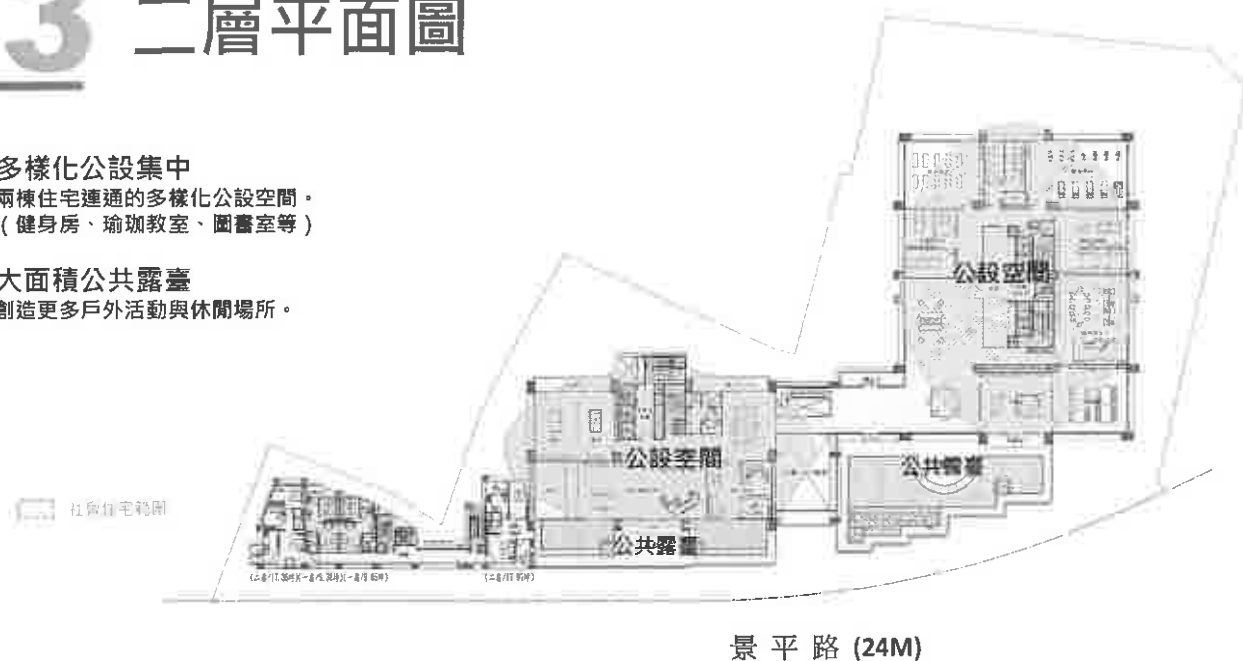


備註:此圖面僅供參考，實際依建築核准圖說為準。

24

03 二層平面圖

- 多樣化公設集中
兩棟住宅連通的多樣化公設空間。
(健身房、瑜珈教室、圖書室等)
- 大面積公共露臺
創造更多戶外活動與休閒場所。



備註:此圖面僅供參考，實際依建照核准圖說為準。



25

03 三至八層平面圖

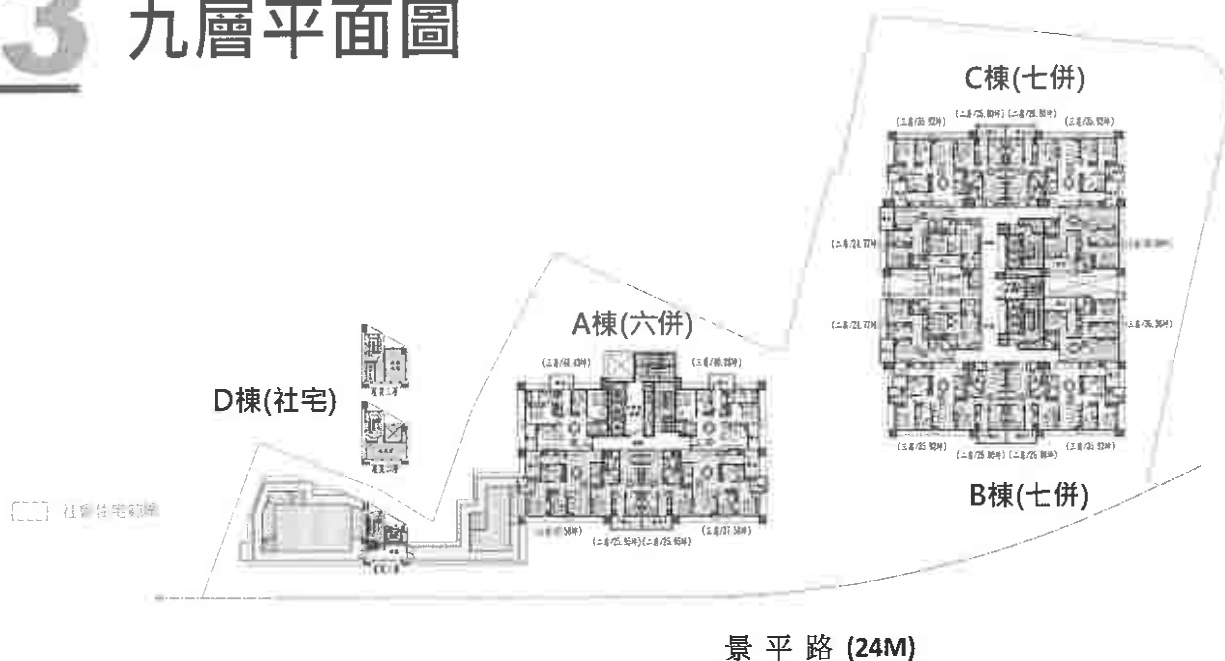


備註:此圖面僅供參考，實際依建照核准圖說為準。



26

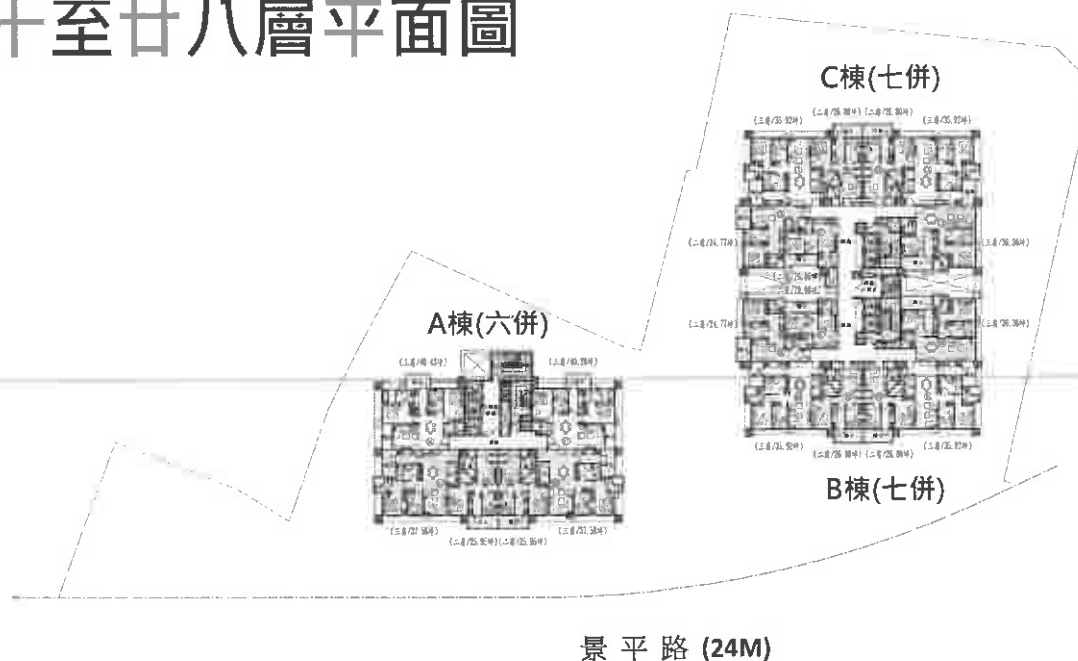
03 九層平面圖



備註:此圖面僅供參考,實際依建照核准圖說為準。

27

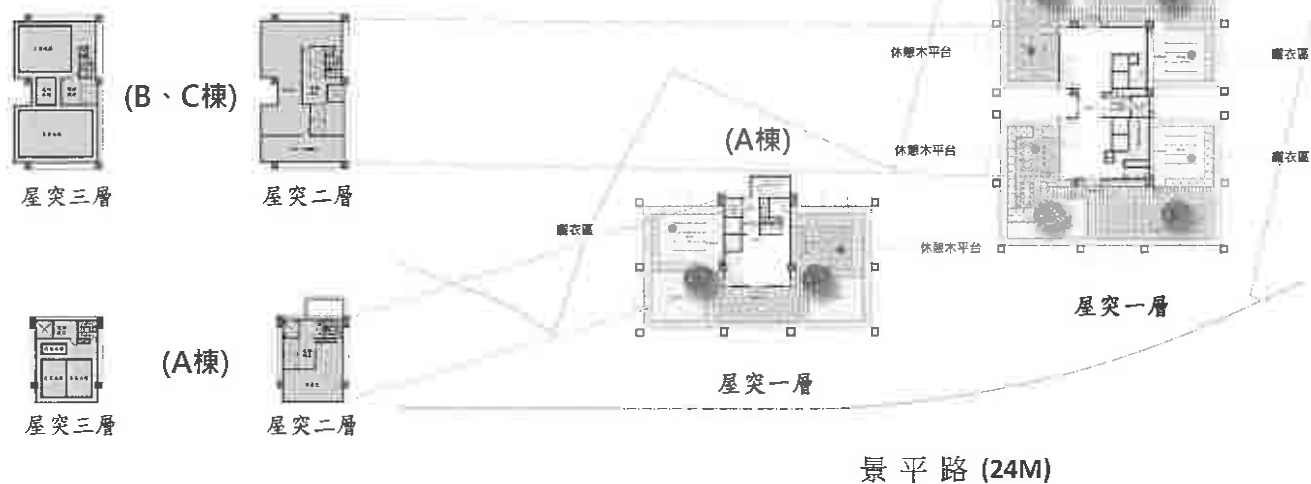
03 十至廿八層平面圖



備註:此圖面僅供參考,實際依建照核准圖說為準。

28

03 屋突層平面圖



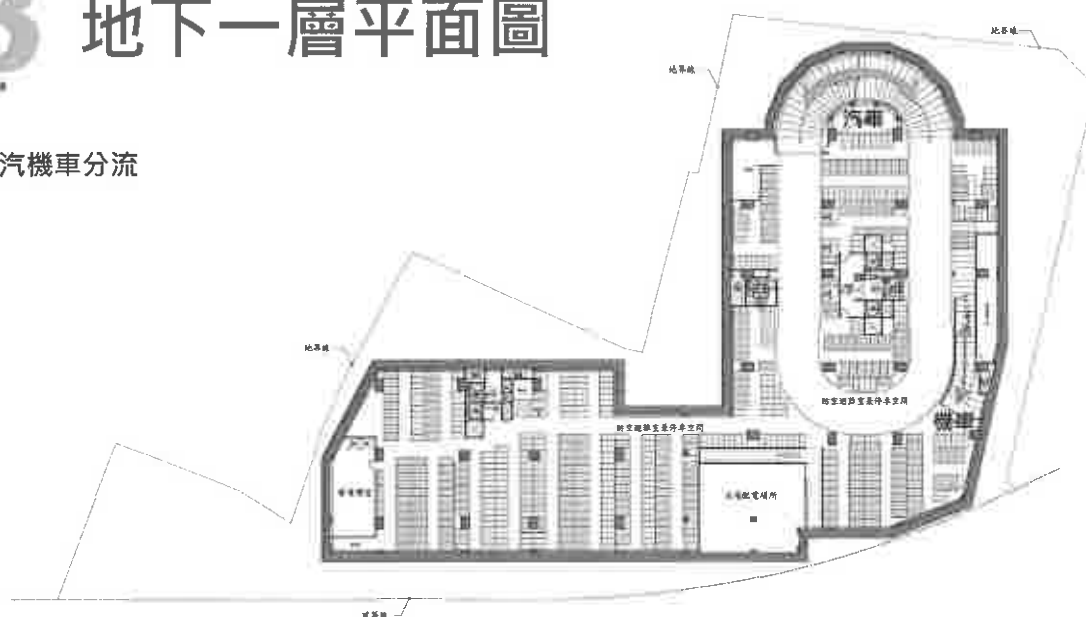
備註:此圖面僅供參考，實際以建照核准圖說為準。



29

03 地下一層平面圖

■ 汽機車分流



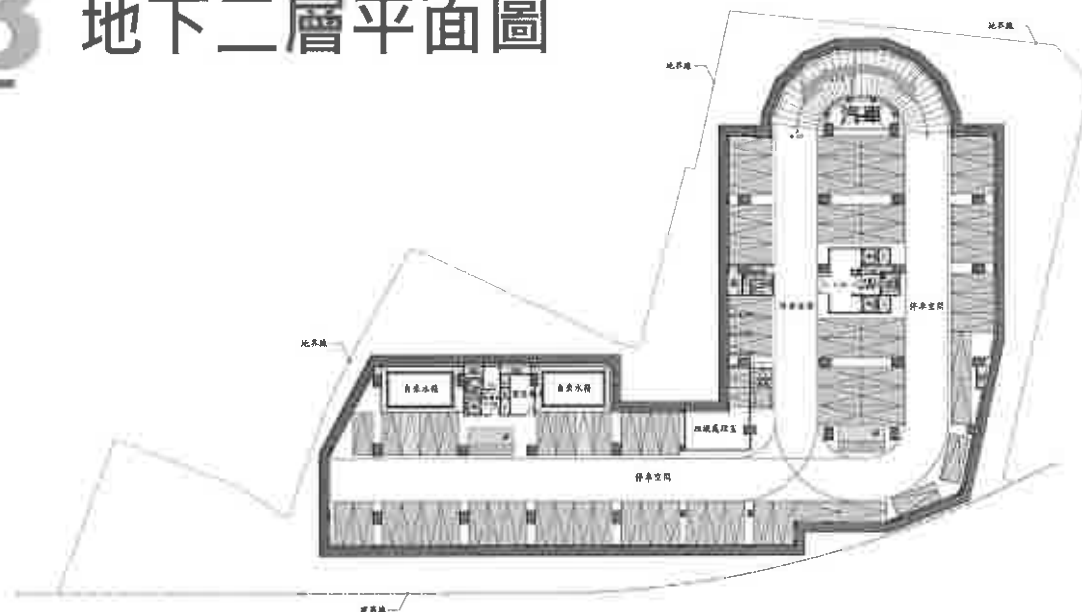
B1F: 機車位總計573輛(280大,288小,5無障礙)
汽車位總計416輛(402大,10小,4無障礙)

備註:此圖面僅供參考，實際以建照核准圖說為準。



30

03 地下二層平面圖

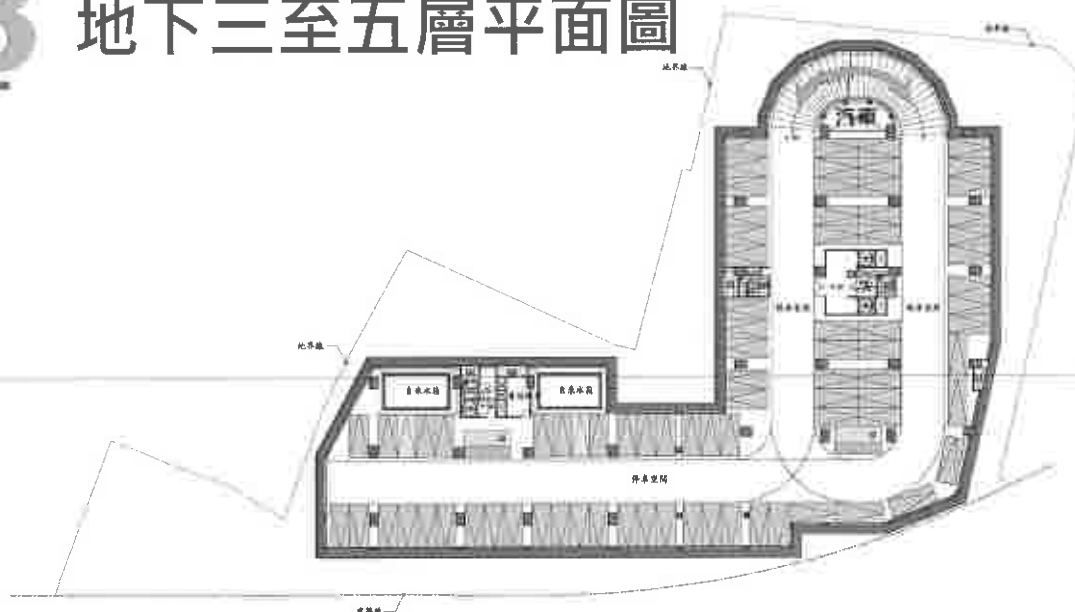


B2F: 汽車位80輛(76大, 2小, 2無障礙)

備註: 此圖面僅供參考, 實際依建照核准圖說為準。

31

03 地下三至五層平面圖



B3F: 汽車位84輛(80大, 2小, 2無障礙)

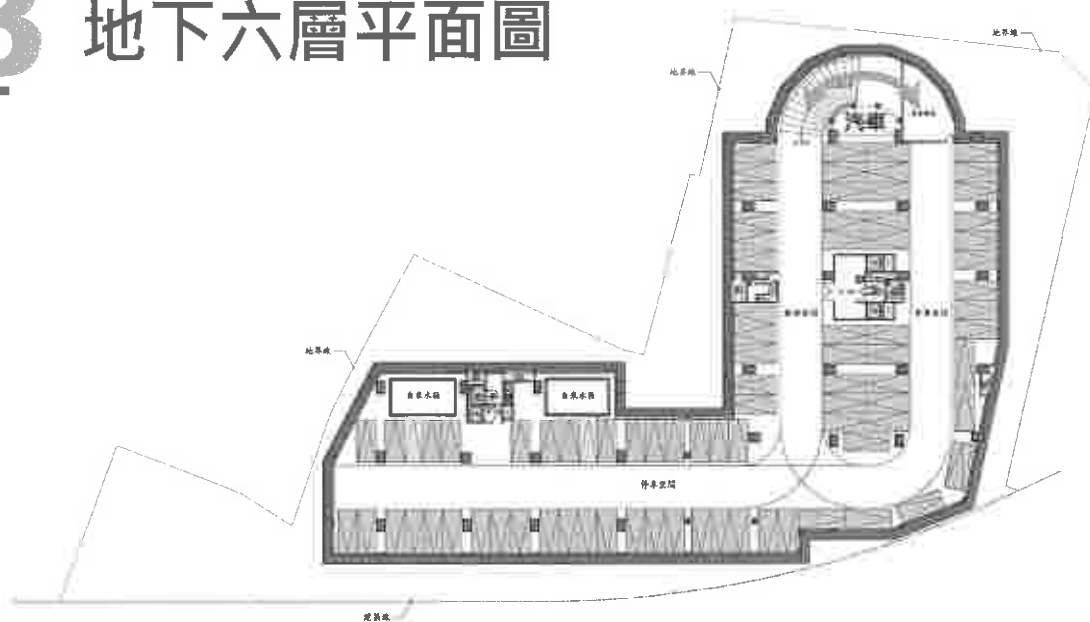
B4F: 汽車位84輛(82大, 2小)

B5F: 汽車位84輛(82大, 2小)

備註: 此圖面僅供參考, 實際依建照核准圖說為準。

32

03 地下六層平面圖



B6F:汽車位84輛(82大,2小)

備註:此圖面僅供參考,實際依建照核准圖試為準。



33

03 透視模擬圖



34

● 政府部門

新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

新北市政府都市更新處/法令圖地：

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

簡報結束，歡迎提問

● 實施者

福璽建設股份有限公司

地址：新北市中和區景平路522-2號

電話：(02)2247-3636

專案網址：<https://www.fu-xi.tw>

諮詢服務地點：新北市中和區景平路588-2號