

擬訂新北市永和區樂華段 116 地號等 21 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：葉俊宏

聯絡電話：(02)2706-1699

聯絡地址：臺北市大安區信義路四段 296 號 6 樓

受文者：詳正、副本

發文日期：中華民國 115 年 1 月 14 日

發文字號：和更青字第 115011402 號

附件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖(詳背面)

開會事由：「擬訂新北市永和區樂華段 116 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會

開會時間：民國 115 年 1 月 25 日(星期日) 下午 2 時 00 分(下午 1 時 30 分開始報到)

開會地點：新北市永和區頂溪國民小學 彩虹樓 2 樓 第一會議室(新北市永和區文化路 133 號)

出席單位(人員)：詳正本、副本名單

說明：

- 一、依據都市更新條例第 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、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、公聽會資訊請上專屬網頁(<http://www.clcoordinate.com.tw/>)查詢，專案名稱：和風開發-新北市永和區中山路一段。
- 四、有關本案相關資訊，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「臺北市大安區信義路四段 296 號 6 樓，週一至週五 9 時至 17 時 30 分」，提供諮詢服務。
- 五、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、新北市永和區前溪里里長、永和區樂華段 116 地號等 21 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、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家林秀芬建築師。

副本：冠霖不動產顧問股份有限公司、九騰建築師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者：和風開發股份有限公司



中華民國 115 年 1 月 14 日



機關收文 115/01/15

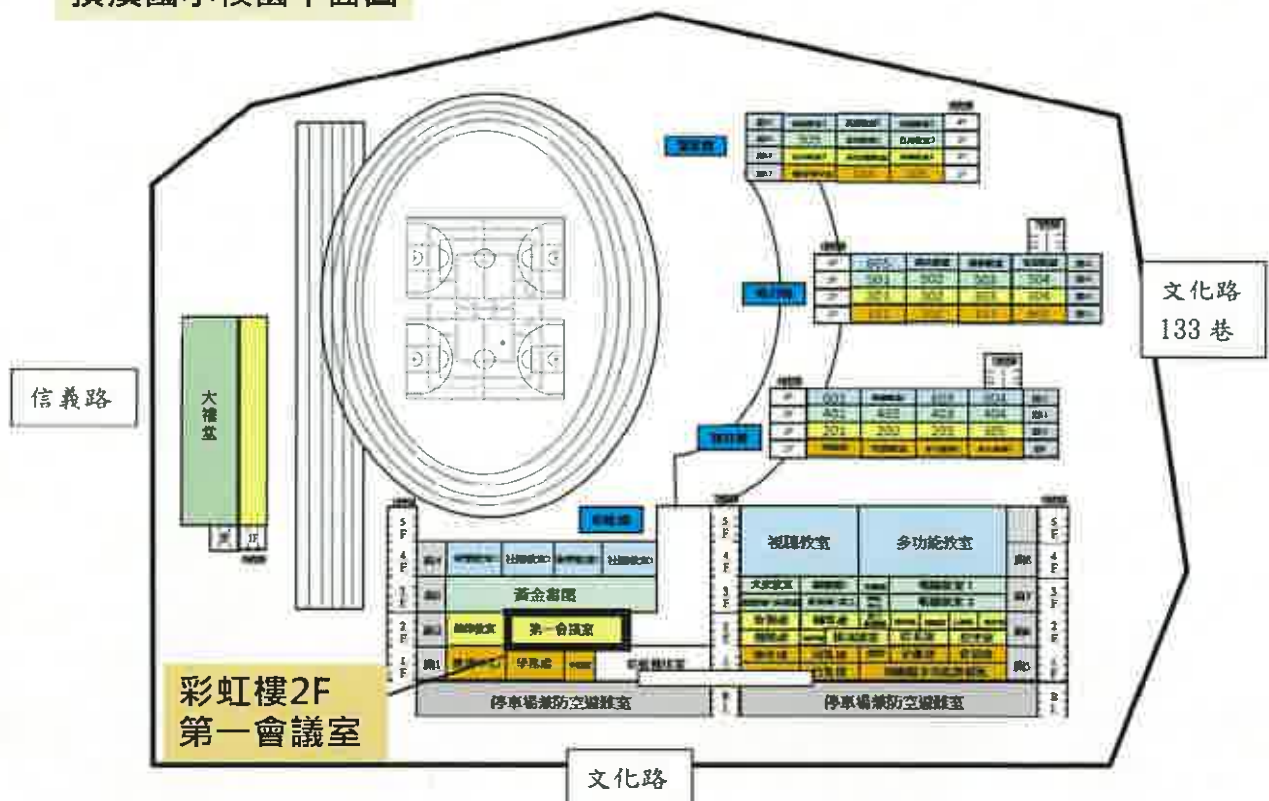


1154550599

附件：開會地點位置示意圖



頂溪國小校園平面圖



開會時間：民國 115 年 1 月 25 日(星期日) 下午 2 時(下午 1 時 30 分開始報到)

開會地點：新北市永和區頂溪國民小學 彩虹樓 2 樓 第一會議室

(新北市永和區文化路 133 號)

擬訂新北市永和區樂華段116地號 等21筆土地都市更新事業計畫案 公聽會

實施者：和風開發股份有限公司

出資者：德裕建設股份有限公司

規劃單位：冠霖不動產顧問股份有限公司

建築單位：九騰建築師事務所

開會日期：115年1月25日

會議程序

■ 指導單位介紹

主管機關：新北市政府都市更新處

學者專家：林秀芬 建築師

■ 實施者致詞

■ 規劃單位報告

■ 建築設計報告

■ 綜合討論與意見交流

■ 學者專家指導

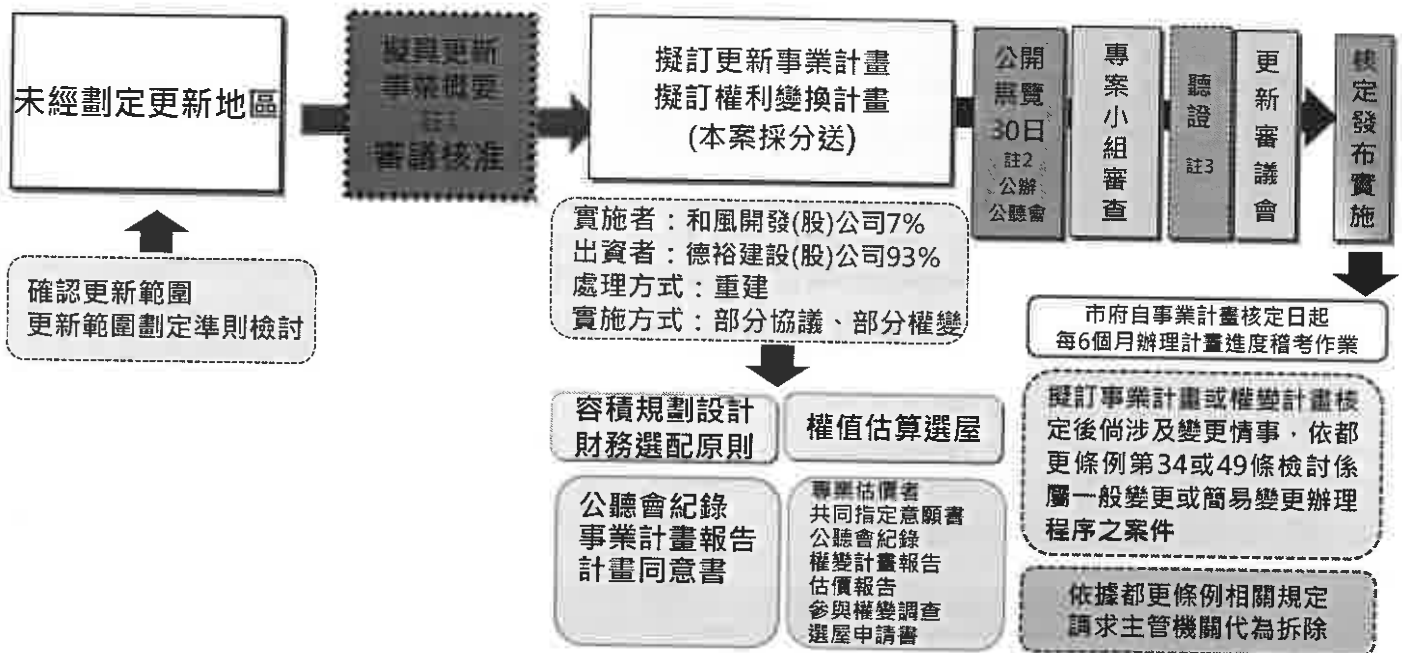
法令依據及推動流程

依據『都市更新條例』第32條、第44條及『都市更新施行細則』第8條規定及相關法令規定辦理，舉辦公聽會。

事項	工作內容
邀請	新北市政府都市更新處、永和區前溪里里長、學者專家-林秀芬 建築師
通知	115/1/14 ➤ 雙掛號寄發開會通知予更新單元內土地、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。 ➤ 平信傳單周知更新單元內門牌戶。
公告	115/1/14 張貼公告於前溪里辦公處公告欄。
登報	115/1/12 ~ 115/1/14刊登新聞紙三天(太平洋日報)
專屬網站	冠霖不動產顧問股份有限公司/執行專案/都更規劃/和風開發-新北市永和區中山路一段 http://www.clcoordinate.com.tw/

2

法令依據及推動流程



註1.條例22條第2項：達事業計畫報核同意比率者，可逕行擬訂事業計畫報核(免申請事業概要)。

註2.條例32條第3項：個案100%同意，公開展覽可縮短為15日

註3.條例33條：下列情形免舉行聽證：無爭議、整維或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)

3

更新單元範圍

■ 本更新單元範圍

永和區中山路一段(24M)以南、和平街54巷(8M)以東、和平街(5M)以北、永和路二段(14M)以西所圍街廓之西側，非屬完整街廓。



更新單元範圍 住宅區 商業區



■ 更新單元範圍

永和區樂華段25、26、26-2、113、114、115、116、203、206、207、208、209、210、235、236、237、238、239、240、241、242地號等21筆土地。

■ 土地面積/權屬

- 1,967.15平方公尺(約595.06坪)
- 私有46人、公有1人(中華民國/國有財產署)

■ 109年11月20日_變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)

- 使用分區 住宅區 建蔽率：50% / 容積率：300%
- 商業區 建蔽率：70% / 容積率：440%

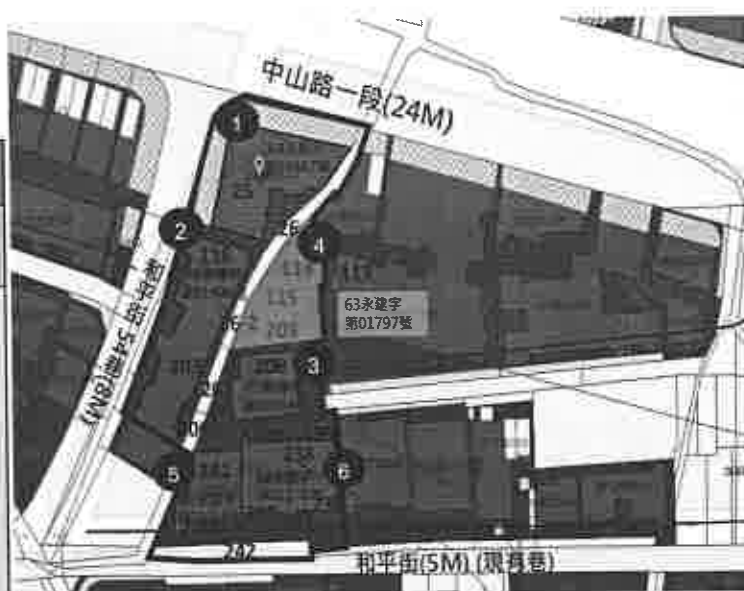
4

現況分析

■ 合法建物現況

- 建物筆數：共57筆 面積：8,988.26㎡(約2718.95坪)
- 權屬人數：私有45人
- 棟數構造 (詳如下表)

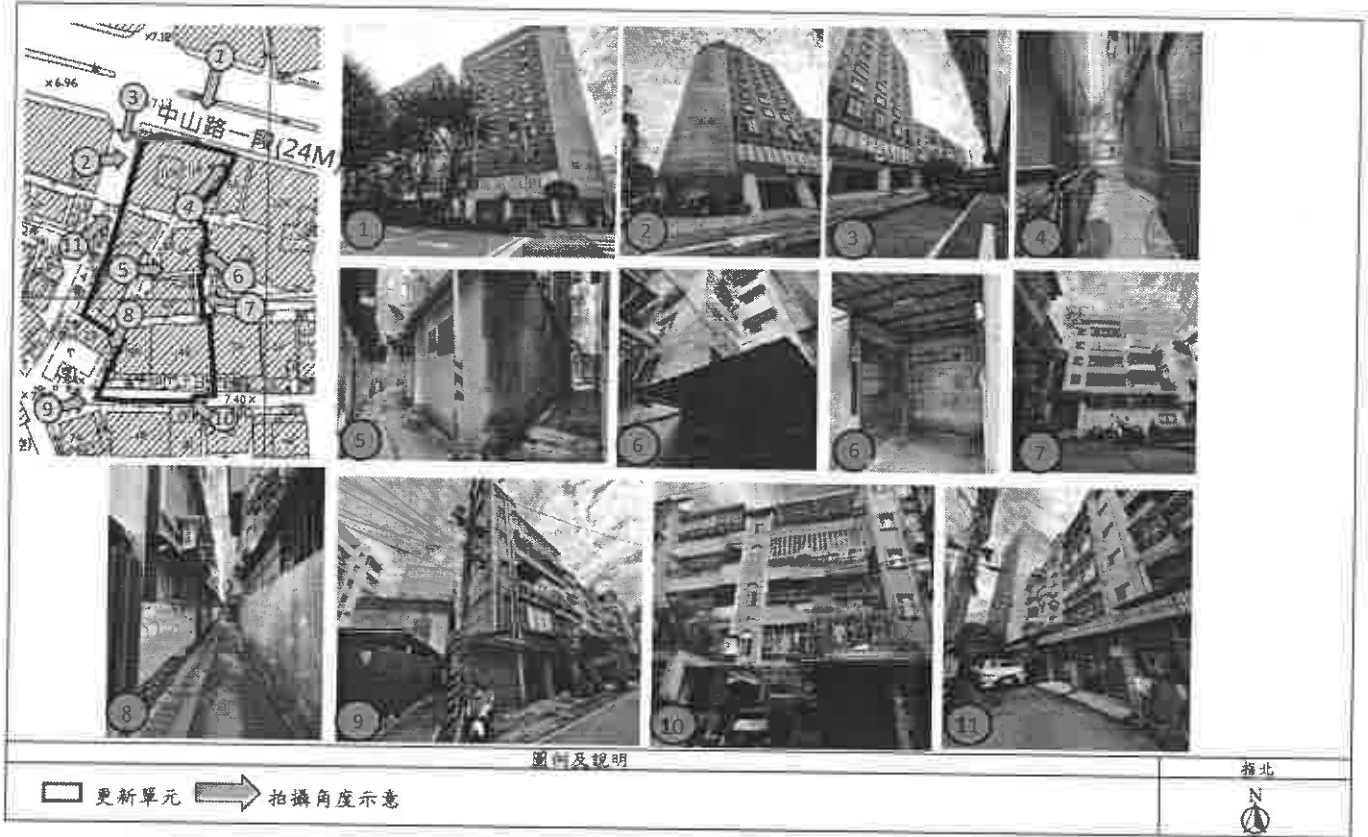
序號	合法建物門牌	構造	建字	使字	樓層	現況
1	中山路一段51號(1-11F)	RC	69永建字第04447號	72永使字第01287號	42	1F店面樓上住宅
2	和平街54巷6號(1-5F) 和平街54巷8號(1-5F)	RC	74永建字第01406號	75永使字第01167號	39	住宅
3	中山路一段17巷4弄22號(地下層/1-5F/4F-1)	RC	77永建字第00354號	78永使字第00197號	36	
4	中山路一段17巷4弄20號(1-4F)	RC	63永建字第01797號	64永使字第01889號	50	
5	和平街46號(1-5F) 和平街48號(1-5F)	RC	71永建字第00641號	71永使字第02270號	43	
6	和平街38號(1-4F) 和平街40號(1-4F) 和平街42號(1-4F) 和平街44號(1-4F)	RC	62永建字第01575號	63永使字第00607號	51	



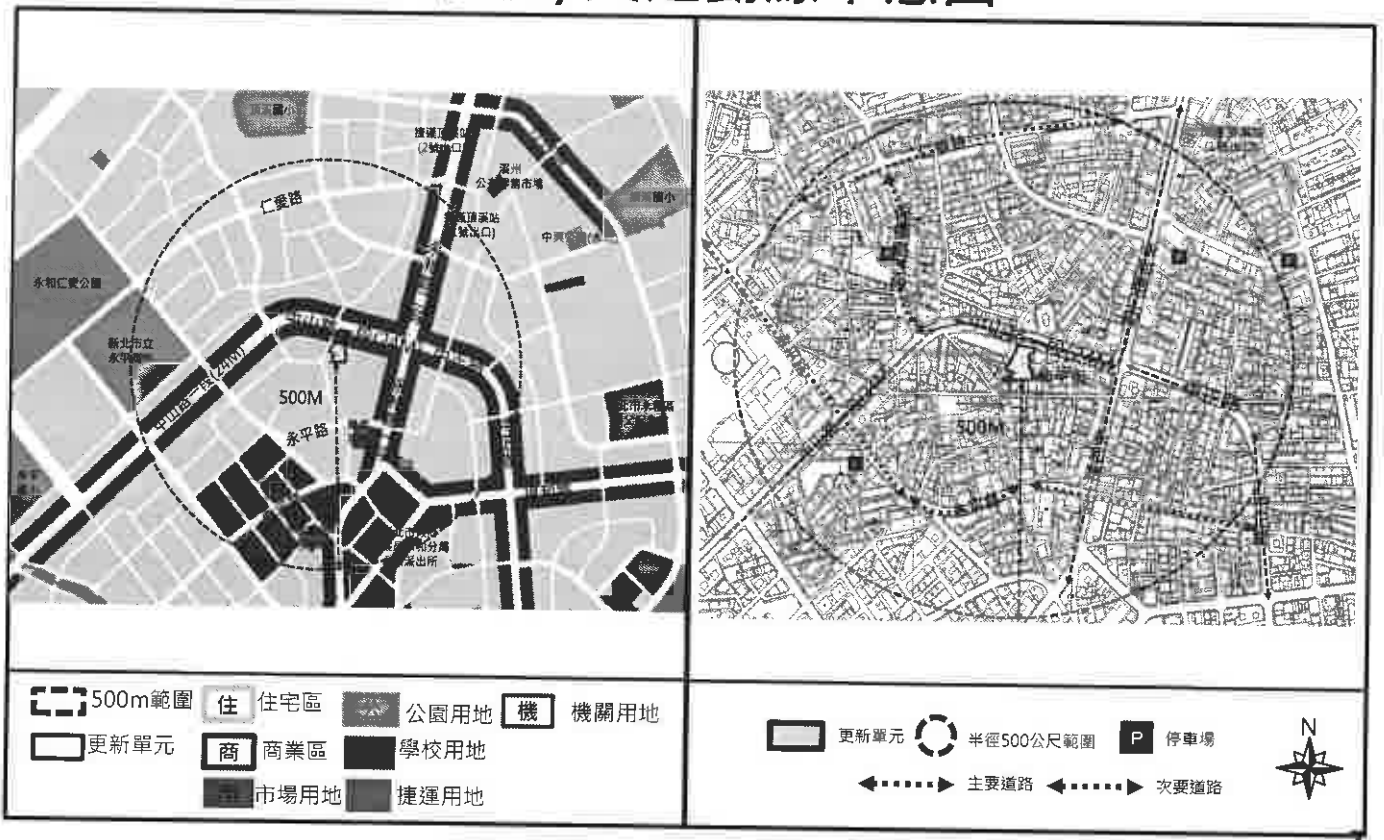
更新單元 合法建築物

5

現況分析-現況示意圖



現況分析-公共設施/交通動線示意圖



更新單元劃定基準檢討

新北市都市更新單元劃定基準(115.01.09)

點	內 容	更新單元範圍檢討	
4	更新單元不得位於非都市發展用地，及不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。	■符合	
5	劃定更新單元不得造成毗鄰土地無法單獨建築或無法合併其他土地建築。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	■符合	本案鄰接土地為已指定建築線之現有巷道或領有使照建築完成，未涉及畸零地
6	更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500㎡以上。	■符合	符合第2款規定
7	更新單元與建築線臨接處有不連續之情形者，該側每處連接部分應連續達十公尺以上。	■符合	本案無涉及
8	新單元內重建區段建築物投影比率應不低於1/3。	■符合	符合規定。
10	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30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1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。位於大眾運輸系統車站出入口300M範圍內，或面臨20M以上之計畫道路且臨路長度20M以上者，應符合指標1項。	■符合	本案鄰近捷運頂溪站出入口大於300公尺範圍內，須符合指標2項。
13	劃定更新單元範圍時，申請人或實施者應於事業概要、事業計畫報核前或申請核准籌組都市更新會前，自行召開鄰地協調會，徵詢參與更新意願並協調之，並檢附相關證明文件。 前項徵詢更新意願統計之期間不得少於十四日。	■符合	本案已於115/01/09辦理鄰地協調會

8

容積獎勵申請項目

註：獎勵容積依新北市都市更新審議會核定為準。

基地面積：1,967.15㎡(商業區:520.15㎡/住宅區612.04㎡)			申請獎勵額度	
法定容積: (520.15㎡*440%+612.04㎡*300%)/1967.15 =352.88%				
基準容積：1,967.15㎡×352.88%=6,941.75㎡			面積(㎡)	比例
中央都市更新容積獎勵項目	§5	原容高於法容	1661.08	23.93%
	§6	依法通知限期拆除、逕予強制拆除或評估有危險之虞應限期補強、拆除	480.53	6.92%
	§10	綠建築-黃金級	416.50	6%
	§11	智慧建築-銀級	416.50	6%
	§12	無障礙環境設計	208.25	3%
	§13	耐震設計-耐震設計標章	694.17	10%
	§14	時程獎勵	242.96	3.5%
都市更新容積獎勵(中央)小計			4,119.99	59.35%

容積獎勵申請項目

本案容積獎勵上限:

法定容積1.5倍:7383.55m² + 原容積1.2倍 4,416.55m² = 11,800.10m² (169.98%)

基地面積：1,967.15㎡(商業區:520.15㎡/住宅區612.04㎡)			申請獎勵額度		備註
法定容積: (520.15㎡*440%+612.04㎡*300%)/1967.15 =352.88%					
基準容積：1,967.15㎡×352.88%=6,941.75㎡			面積(㎡)	比例	
地方都市更新 容獎項目 108.10.2新北府法規 字1081795883號 「新北市都市更新建 築容積獎勵辦法」	§2	自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建 築(淨空設計)	694.18	10%	
	§6	四層樓者，為該棟合法建築物坐落 之建築基地基準容積2%	33.37	0.48%	
		五層樓者，為該棟合法建築物坐落 之建築基地基準容積4%	95.20	1.37%	
都市更新容積獎勵(地方)小計			822.75	11.85%	
都市更新容積獎勵(中央+地方)合計			4,942.74	71.20%	
獎勵後容積(㎡)總計=(基準容積+更新獎勵容積)(A)			11884.49	171.20%	超過上限 169.98% 以上限申請
區外容積移轉			2,485.17	35.80%	
(A)+區外容積移轉			14,285.24	205.78%	

註：獎勵容積依新北市都市更新審議會核定為準。

10

事業計畫同意比率

- 依據都市更新條例第37條規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意。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。

同意比例	土地		合法建物	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A)	1,967.15	47人	8988.26	45人
公有(b)	105.53	1人	0	0人
排除總和(c)	0	0人	0	0人
計算總和(B=A-b-c)	1,861.62	46人	8988.26	45人
事業計畫報核門檻 (B×80%)	>80%	>80%	>80%	>80%

11

同意書簽署注意事項：

檢核姓名及權屬資料是否正確

都市
更新
條例
#37

- 同意書得隨時撤銷
1.雙方合意撤銷 2.民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決
- 同意書得於公開展覽期滿前撤銷
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展同意書時者
得經市更新及爭議審議會審議

需簽名及蓋章

統一編號、聯絡地址、電話確實填寫完整

同意書簽署日期務必填寫

[illegible]

實施方式及風險控管方案

- **處理方式：**更新範圍內建物全部拆除重建。
- **實施方式：**採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施。
- **都市更新費用全數由實施者墊支，**依照都市更新條例第51條規定，由土地所有權人按個別權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付實施者。
- **實施者風險控管方案-不動產開發信託**
開立信託專戶，專款專用，按工程進度分批撥付給營造廠及支付更新相關費用，以控管全案資金。
- **保固事項**
 - 1.大樓工程結構：自交屋日起保固15年。
 - 2.固定建材及設備：保固1年。
 - 3.防水：保固3年

註：因天災地變等非人力所能抗拒之災害、或人為不當使用所造成之損害，不在此限。

拆遷安置計畫

■ 拆遷補償費用：

- 依都市更新條例第57條辦理：範圍內共計有1棟11樓、2棟4樓及3棟5樓之鋼筋混凝土造建物，後續將由專業估價者查估殘餘價值，並以權利變換計畫所載數值為準。
- 補償標的：合法建築物：依膳本面積提列。
- 協議合建者：依與實施者協議內容辦理。

■ 拆遷安置費用(租金補貼)：

- 安置期間：都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，提列55個月。
- 補貼單價：本案1樓租金暫估1200 (元/月/坪)；2樓以上租金暫估1000 (元/月/坪)；青獅飯店原址11樓租金暫估1100元，後續將由專業估價者查估周邊租金水準，並以權利變換計畫所載數值為準。
- 補貼標的：合法建築物：依膳本面積提列。
- 協議合建者：依與實施者協議內容辦理。

註：拆遷安置費與租金補貼，後續以權利變換計畫所載數值為準。

14

財務計畫

■ 共同負擔說明

※依據112年08月17日新北市都市更新處發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項」

總項目	內容	全案負擔總額
壹、工程費用(A)	建築設計費、營建費用、空氣污染防制費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費公共設施開闢費用	17億3,988萬4,898
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(B)	管理維護費： 開放空間、公益設施、綠建築、智慧建築、耐震設計 委辦費用：綠建築、智慧建築、結構安全性能評估	2,609萬9,312
參、權利變換費用(C)	都市更新規劃費、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用鄰房鑑定費、測量費用、建築改良物補償費、合法建築物拆遷安置費、地籍整理費、審查費用	2億6,846萬7,019
肆、貸款利息(D)	融資六成、自有資金四成	1億3,964萬7,001
伍、稅捐(E)	印花稅、營業稅	7,185萬7,510
陸、管理費用(F)	信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用	5億8,934萬8,092
柒、都計變更負擔費用(G)		-
捌、容積移轉費用(H)	委辦費用、購買土地成本	3億783萬6,861
都市更新實施成本:共同負擔費用 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 小計		31億4,314萬693

註：以上僅現階段概估，財務計畫以新北市政府核定公告為準。

15

財務計畫

■ 收入說明

項目	面積(坪)/數量	單價(元/坪)	複價(元)
1樓 店面	66.77	99萬2千	6,623萬5,840
2F 事務所	170.20	62萬	1億552萬4,000
3F以上 住宅	6,891.81	74萬4千	51億2,750萬6,640
停車位	188	250萬	4億7,000萬
更新後房地價值			57億6,926萬6,480元

■ 財務分析

項目		金額	比例
更新後總價值(總收入)		57億6,926萬6,480元	100%
依提列總表 計算之結果	實施者	31億4,314萬693 元	54.48%
	地主	26億2,612萬5,787元	45.52%

註：相關財務計畫以新北市政府核定公告為準。

16

17

選配作業須知

選配原則說明

項目	內容
一	本案更新後一樓店面A1戶，由更新前臨中山路一段之戶別優先選配。
二	權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後應分配價值未達室內樓地板面積30.12m ² (另加計附屬建物及共有部分)x二樓以上平均單價或不願意參與分配者，則領取更新前補償金。
三	所有權人於「應分配權利價值」範圍內僅能選配一戶房屋單元者，優先於其他選配多戶房屋單元者或選配一戶房屋單元後剩餘價值仍得選配最小分配單元價值者。
四	停車位選配依下列原則辦理：
1	汽車停車位以地下層每層數量之50%供所有權人選配，各層可供選配之車位以公開抽籤方式辦理。
2	選配更新後1房屋單元搭配不超過1車位為原則。
3	基於住商用途區劃管理，選配1、2樓商業空間者得優先選配地下2層車位。

註：選配原則依審議會決議為準。

選配作業須知

選配原則說明(續)

項目	內容
五	1.採「協議合建」方式辦理者，房屋分配權值依協議內容辦理。 2.採「權利變換」方式辦理者，各所有權人「實際選配價值」以不超過「應分配權利價值」×105%為原則，若超過應與實施者協商後為之。
六	有以下情形發生，採公開抽籤認定：
1	同一位置有兩人以上選配且無法認定優先順序並協調不成時。
2	未於選配期限前提出分配位置申請或未依實施者所提供之文件繳納申請分配文件，且其「應分配權利價值」達「最小分配單元價值」者。
七	本案將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。

註：選配原則依審議會決議為準。

建築規劃設計

九騰建築師事務所

Architectural site plan of the first floor showing building footprint and setbacks. The plan includes labels for setbacks: 8M (8M), 24M (24M), 6M (6M), and 400 (400). It also shows setbacks for building footprint (建築線都更退縮範圍) and boundary line (地界線都更退縮範圍). The plan includes a legend and a north arrow.

20

項 目		計 算 式	
基地面積		商業區743.07m ² 、住宅區1224.08m ² 、總計1967.15m ²	
允建建築面積		商業區= 743.07m ² ×70%= 520.15m ² 住宅區=1224.08m ² ×50%= 612.04m ² 總計=520.15m ² +612.04m ² =1132.19m ²	
實設建築面積		683.66m ²	
容積獎勵		允建基準容積 +35.8%容移 +A基地1.2倍原容+B基地50%都更	
允建容積		14285.24m ³	
實設容積		114285.23m ³	
總樓地板面積		26538.14m ²	
樓層數	地下層	地下六層	
	地上層	地上二十九層	
建築物高度		97.10m	
戶數	一層	1戶	合計:209戶
	二層	7戶	
	三至十四層	8戶*12層=96戶	
	十五至二十九層	7戶*13層=105戶	

21

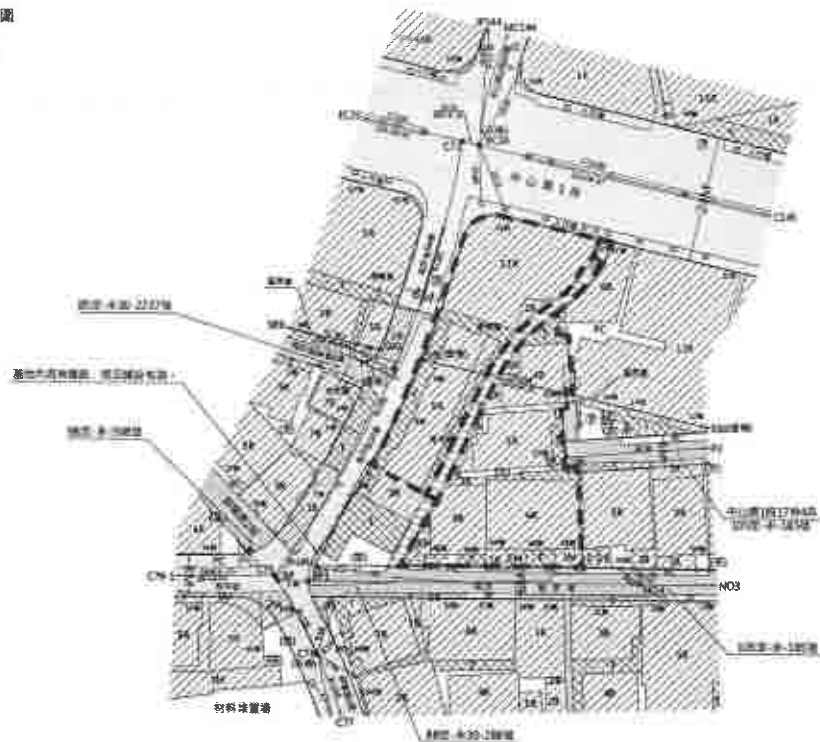
項 目	計 算 式			
	汽車位(輛)	社區車位(輛)	機車車位(輛)	自行車位(輛)
停車位	地下六層	42		
	地下五層	40		
	地下四層	40		
	地下三層	40		
	地下二層	26	4	
	地下一層			209
	小計	188	3	53
開挖面積	1378.90m ²			

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

22

■ 現有巷道廢止或改道計畫

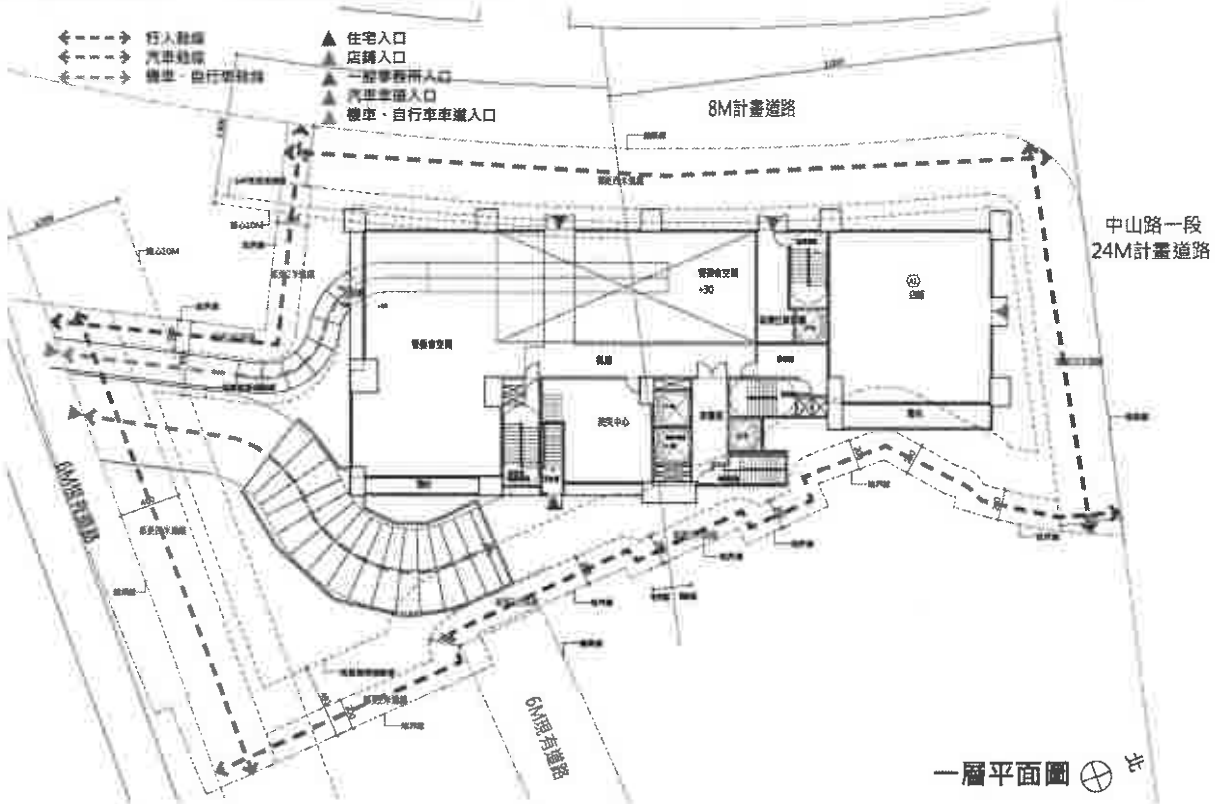
- 計畫基地範圍
- 廢改道範圍



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

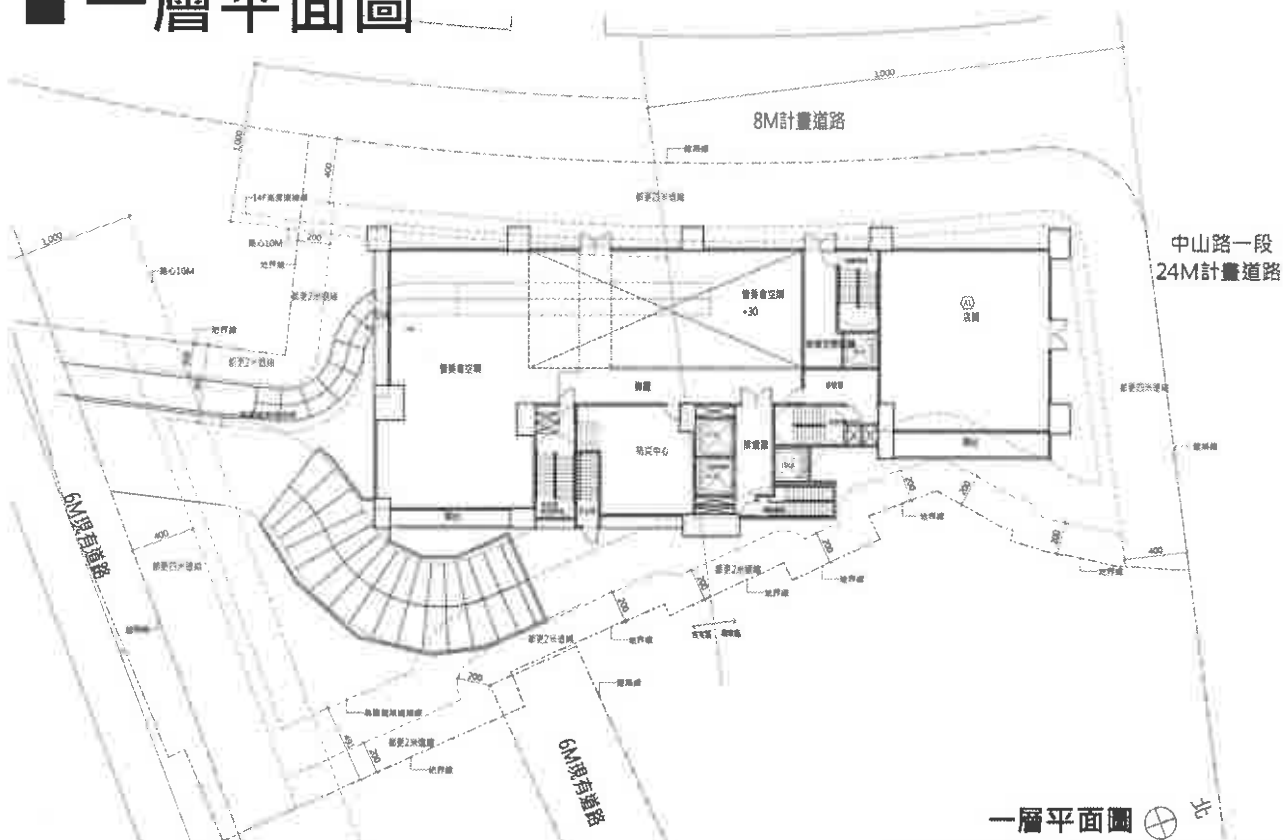
23

■ 配置、動線説明



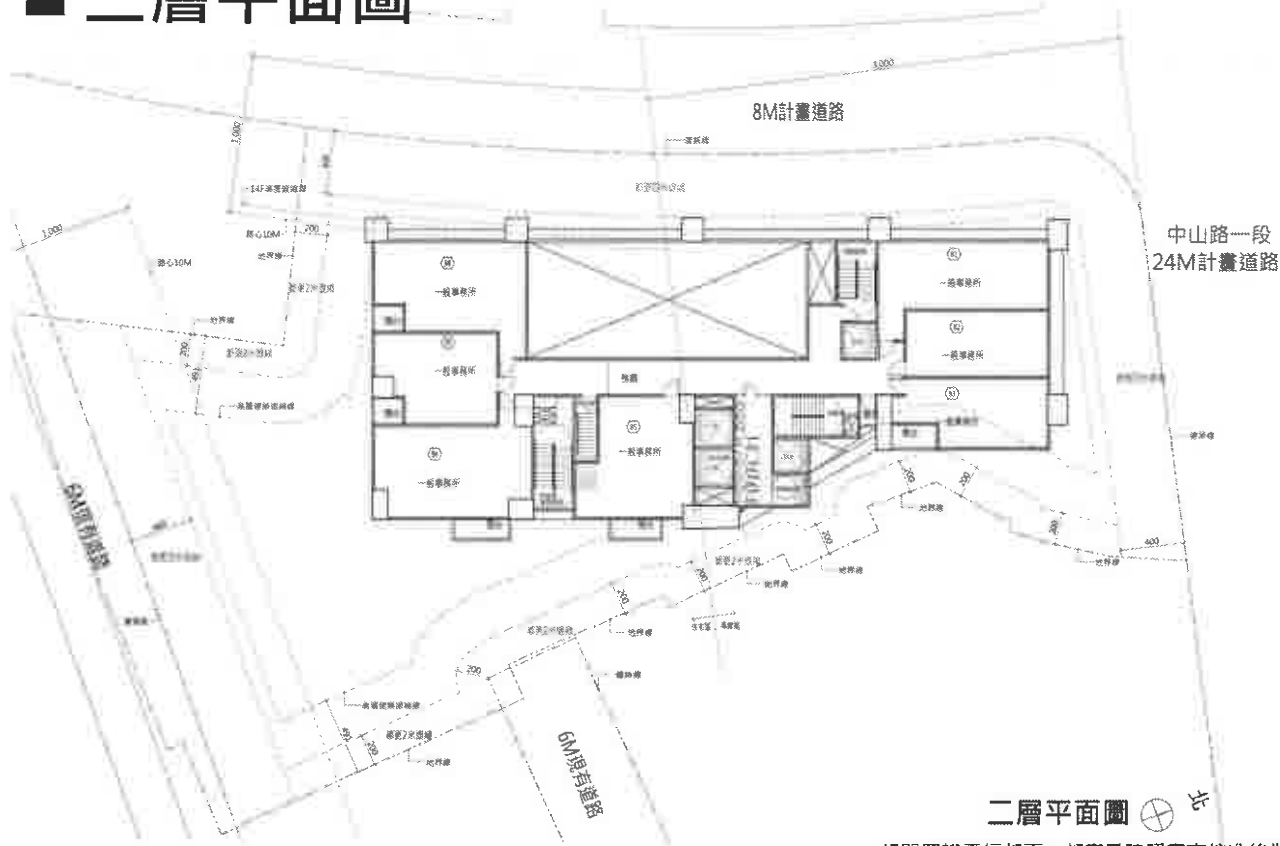
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 一層平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■二層平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

26

■三至十四層平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

27

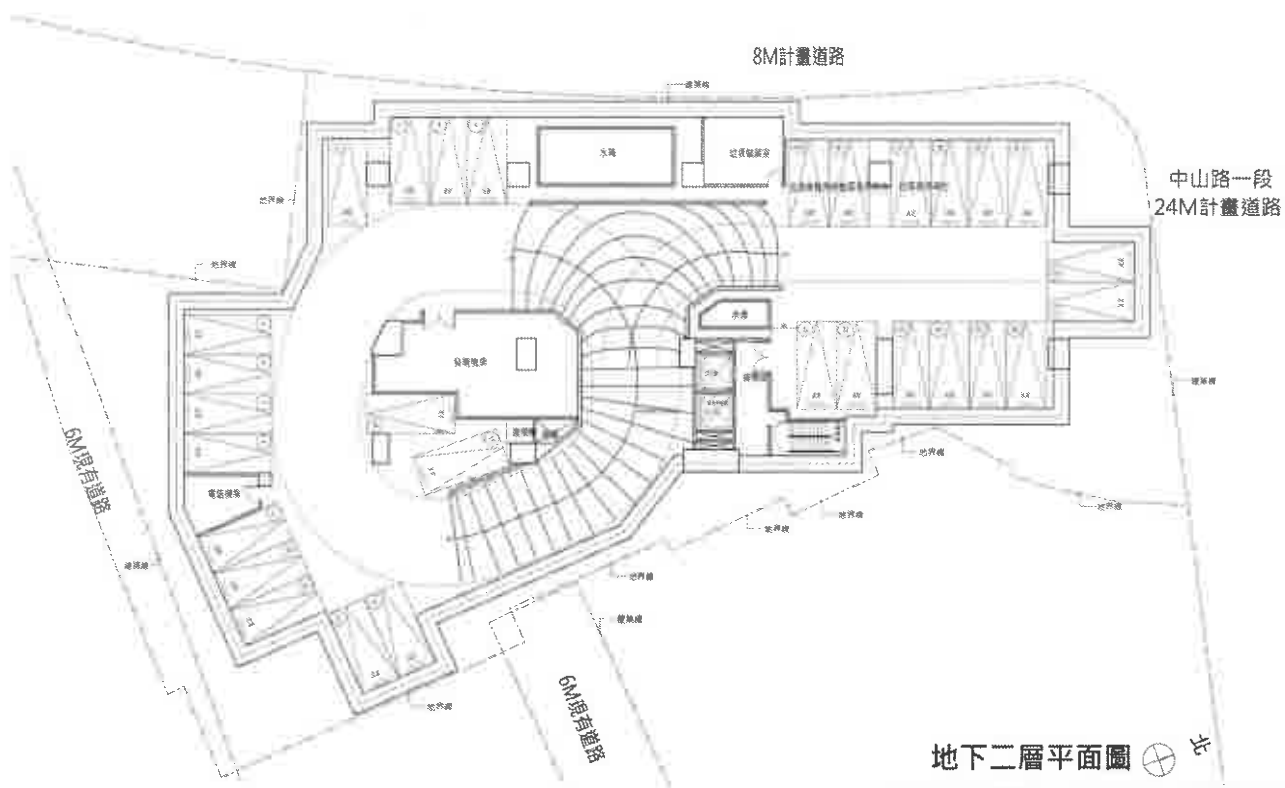
■



28

29

■ 地下二層平面圖

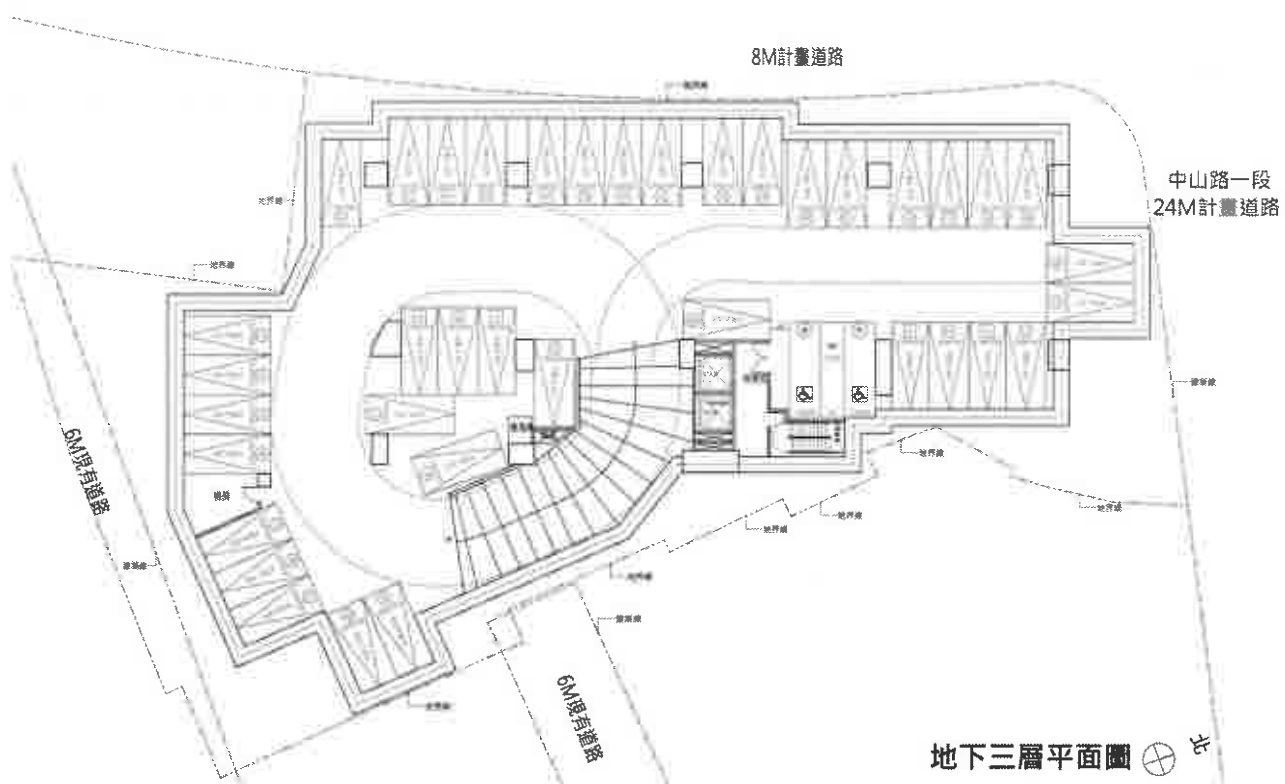


地下二層平面圖

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

30

■ 地下三層平面圖

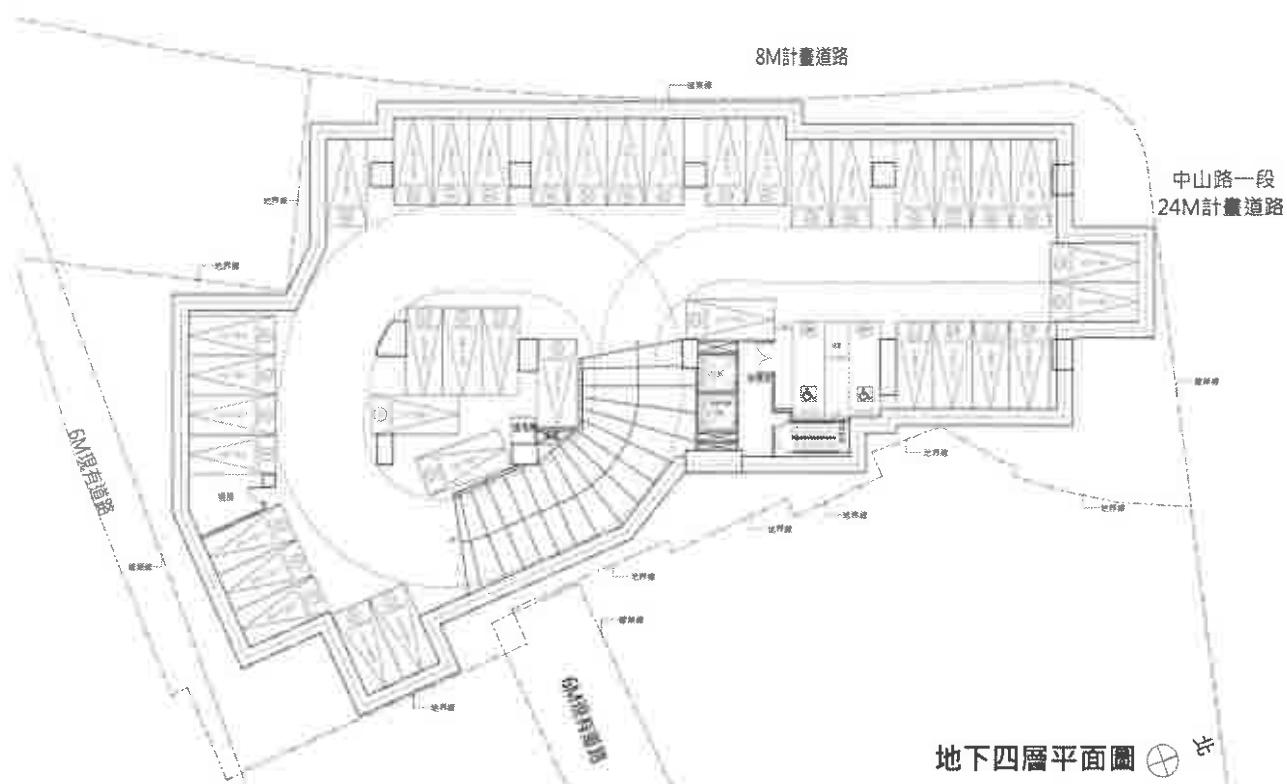


地下三層平面圖

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

31

■ 地下四層平面圖

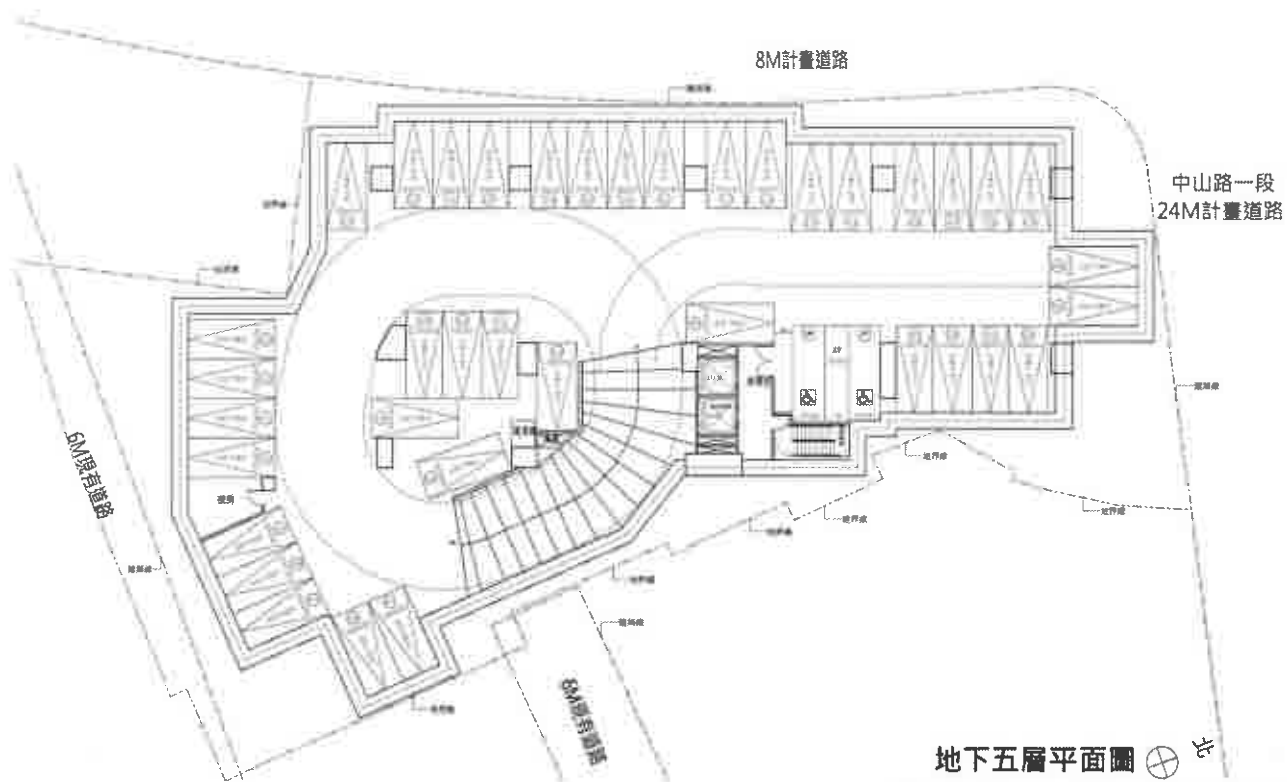


地下四層平面圖 北

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

32

■ 地下五層平面圖

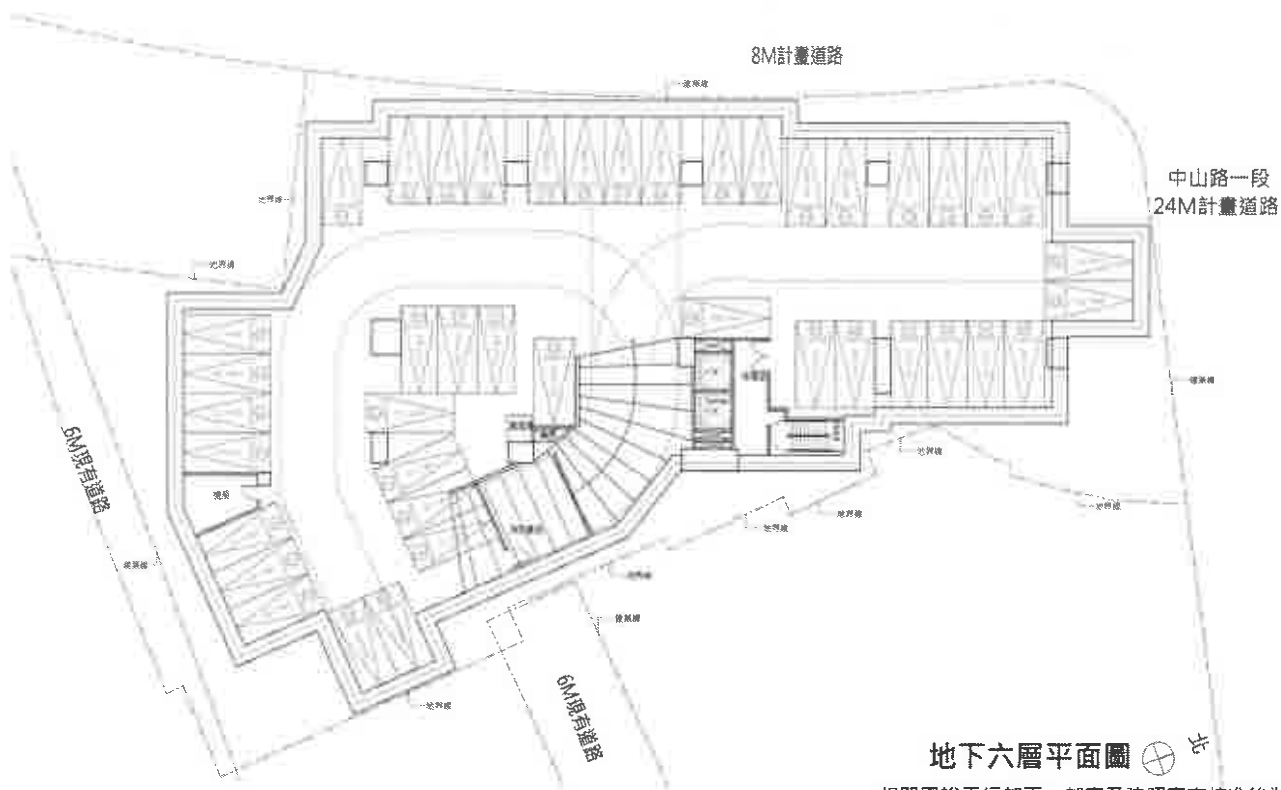


地下五層平面圖 北

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

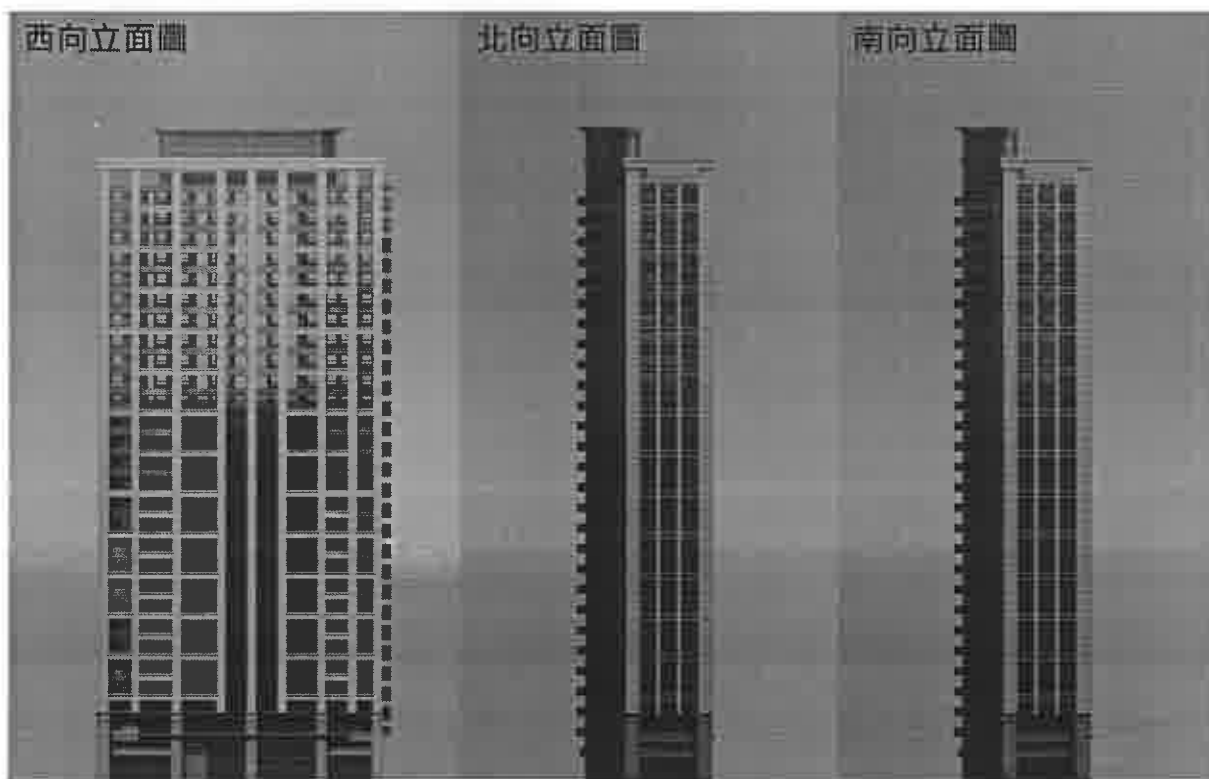
33

■ 地下六層平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準 34

■ 建築物外觀立面圖



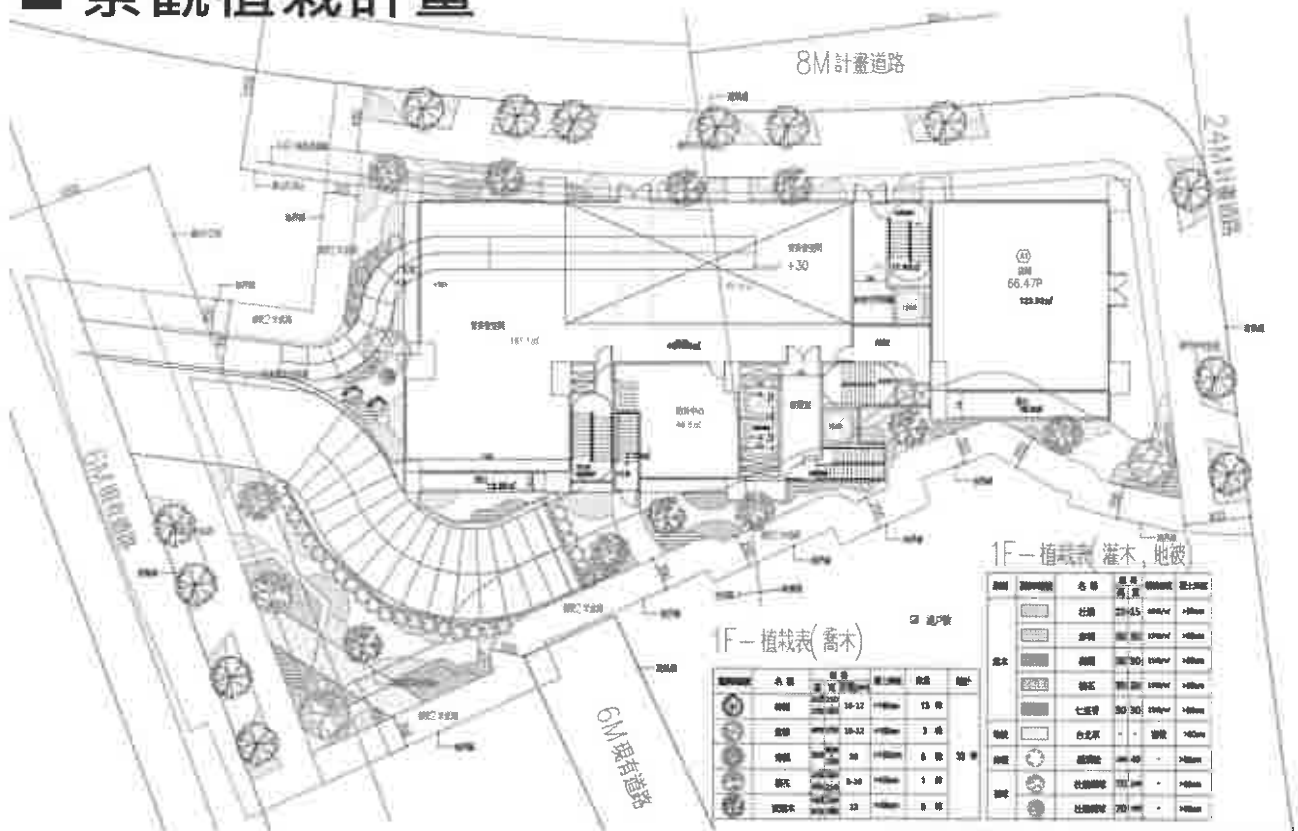
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準 35

■ 建築物透視



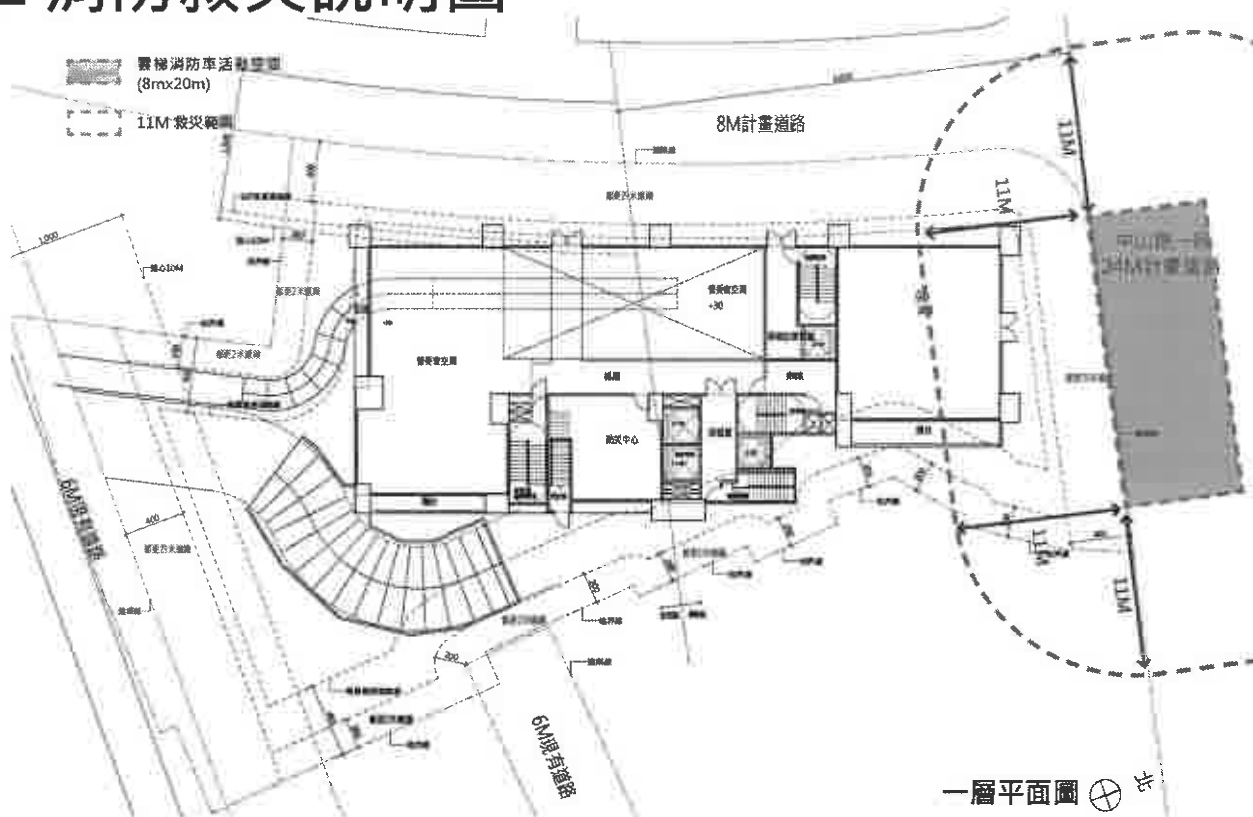
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準 36

■ 景觀植栽計畫



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準 37

■ 消防救災說明圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准為準

38

實施進度

階段	事業計畫 審議階段	權利變換籌備 及審議核定階段	舊屋搬遷作業 及施工階段	使照申請及 新建物交屋階段
作業期	約18個月	約24個月	約49個月	約6個月
時間	115.02~116.08	116.09~118.09	118.10~122.11	122.12~123.05
作業 內容	事業計畫公聽會 申請事業計畫報核 都更處審查 公開展覽 公辦公聽會 小組審查 聽證、審議委員會 市府核定公告	估價前期作業 權利變換公聽會 選屋及抽籤作業 申請權利變換計畫 報核 都更處審查 公開展覽 公辦公聽會 小組審查 聽證、審議委員會 市府核定公告	申請拆除執照 申請建築執照 舊屋點交搬遷 補償金發放作業 拆除作業 稅捐減免作業申 工程施工	申請使用執照 送水、送電作業 釐正建物面積 辦理差額價金 驗屋及交屋作業 產權登記作業 稅捐減免申辦 更新成果備查

註：表內時程為預估實施進度，實際期程未來仍依本案審議狀況進行調整。

39

都市更新相關諮詢及網頁

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：

■和風開發股份有限公司

■聯絡地址：台北市大安區信義路四段296號6樓

■聯絡人：葉俊宏 電話：(02)2706-1699

■冠霖不動產顧問股份有限公司（規劃單位）

■聯絡人：林芳宇 電話：(02)7752-7908 # 223

■聯絡人：鄧雅云 電話：(02)7752-7908 # 228

三、「有關都市更新相關法令規定可參閱 內政部國土管理署 (<https://www.nlma.gov.tw/%E9%A6%96%E9%A0%81.html>) 或 新北市都市更新處/都市更新法令專 (<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，或洽新北市都市更新處專線：(02)2950-6206。

40

綜合討論與意見交流

～發言前請告知門牌，謝謝～

41

