

擬訂新北市永和區永利段97地號（等）10筆土地事業概要案 公聽會開會通知單

聯絡人：賀宇才
聯絡電話：02-82458666
聯絡地址：新北市中和區莊敬路33巷15號1樓

受文者：新北市政府都市更新處

速 別：一般

發文日期：115年4月10日

發文字號：永利更字第115001號

開會事由：「擬訂新北市永和區永利段97地號（等）10筆土地」事業概要案公聽會

開會時間：115年4月25日下午2時

開會地點：永和區公所永安市民活動中心（新北市永和區安樂路431號）

出席單位（人員）：新北市政府都市更新處、新北市永和區秀和里里長、永和區永利段97地號（等）10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

說 明：

- 、本案非位於更新地區內，依都市更新條例第23條及「新北市都市更新單元劃定基準」檢討，本案都市更新單元劃定於113年2月2日函新北市都市更新處申請，並於113年6月17日函覆本案更新會代表「說明三、核准...及更新單元範圍」，依「都市更新條例第二十二條」規定劃定更新單元舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 、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。

正 本：新北市政府都市更新處、新北市永和區秀和里里長、永和區永利段97地號（等）10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。

備 註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者：新北市永和區永利段97地號
等10筆土地都市更新會

代表人：賀宇才



機關收文 115/04/13



1154553933

1



Faint, illegible text at the top of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

Second line of faint, illegible text.

Third line of faint, illegible text.

Fourth line of faint, illegible text.

Fifth line of faint, illegible text.

Sixth line of faint, illegible text.

Seventh line of faint, illegible text.

17



11

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

新北市永和區永利段97地號（等）10筆土地都市更新會擔任實施者擬具「擬訂北市永和區永利段97地號（等）10筆土地都市更新事業概要案」於民國115年04月25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115年04月13日、14日、15日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://twregina.wixsite.com/luyang>)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概要之目的及內容，特訂於民國115年04月25日（星期六）下午2時在永和區公所永安市民活動中心（新北市永和區安樂路431號）舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：新北市永和區永利段97地號（等）10筆土地都市更新會



中華民國115年04月10日



擬定新北市永和區永利段97等10筆土地都市更新事業概要案

申請人：新北市永和區永利段97等10筆土地都市更新會 日期：115年4月25日(六)

目錄

- | | |
|------------------|--------------|
| 壹、辦理緣起 | 玖、申請獎勵項目及額度 |
| 貳、計畫地區範圍 | 拾、重建區段建築規劃構想 |
| 參、申請人 | 拾壹、預定實施方式 |
| 肆、現況分析 | 拾貳、財務規劃構想 |
| 伍、與都市計畫之關係 | 拾參、預定實施進度 |
| 陸、處理方式及區段劃分 | 拾肆、其他應表明事項 |
| 柒、區內公共設施興建或改善構想 | |
| 捌、整建或維護區段之建築規畫構想 | |

壹、辦理緣起與法令依據

- 事業概要辦理依據
- 都市更新條例第22條
本基地自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要。
- 都市更新條例第23條
申請實施都市更新事業。
- 都市更新條例第43條
都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施。

貳、計畫地區範圍

- 基地範圍
新北市永和區永利段97等10筆土地
- 基地面積
1523.09 平方公尺、460坪
- 使用分區
住宅區
法定容積率300%
法定建蔽率50%



參、申請人

- 申請人: 新北市永和區永利段97等10筆土地都市更新會
- 理事長: 賀宇才
- 營業所住址: 新北市永和區秀和里13鄰林森路112巷12弄6號
- 聯絡電話: 02-8245-8666
- 統一編號: 95206967
- 所有土地: 永和區永利段86-2(部分)、97、98、99、100、102、103、104、105、107等10筆地號
- 所有建物: 永和區永利段406、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430、431、1120、1459、1460、1461、1462、1463、1464、1465、1466、1467、1507、1508、1509、1510等40筆建號

肆、現況分析

- 土地權屬
永和區永利段97等10筆土地
土地面積:1523.09平方公尺
土地所有權人合計:51位
- 合法建物權屬
合計:40筆合法建物
建物面積:4237.20平方公尺
所有權人合計:49位
- 本更新單元內有公有土地:
永利段86-2地號(部分)



肆、現況分析

同意參與事業概要比率

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1523.09	51	4237.20	49
公有 (a)	24.09	1	0	0
私有 (b=A+c)	1499.00	50	4237.20	49
排除總和 (c)	0.00	0	0	0
同意數 (C)	1244.00	32	3405.49	31
同意比率 (%) (C/B)	74.04%	60%	70.46%	59.18%
事業概要法定門檻	50%	50%	50%	50%

肆、現況分析

土地屬住宅區

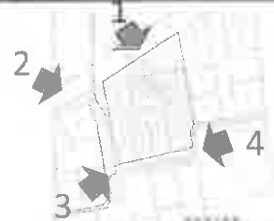
附近皆為4或5層公寓及學校。
鄰近計畫道路均已開闢。

土地使用為5層公寓

現況建蔽率為60%
現況容積率約為300%

合計4棟8個門牌及部分既成巷道。

鋼筋混凝土造建築物
屋齡40年以上



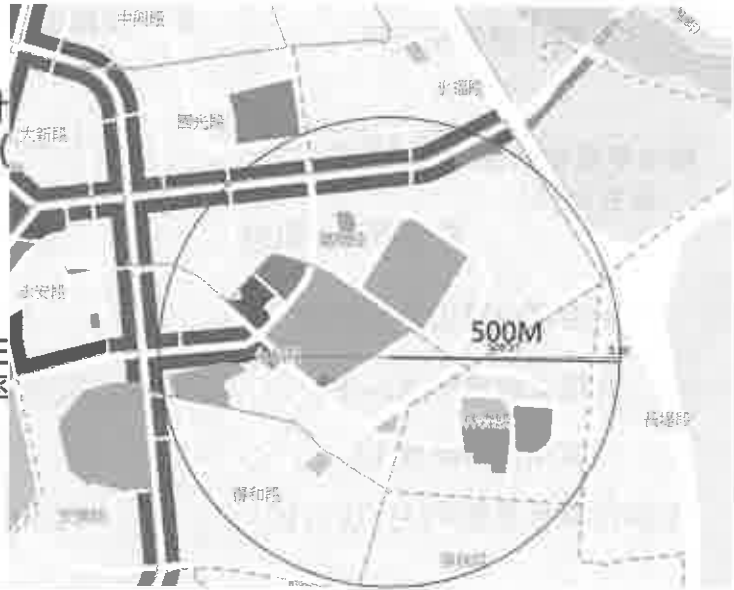
伍、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫

- (112/01/06)變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案

二、土地使用說明

- 本更新單元土地是用分區為住宅區，其容積率300%、建蔽率為50%。



陸、處理方式及其區段劃分

- 本案均屬重建區段。

柒、區內公共設施興修或改善構想

- 本更新單元無區域及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

捌、整建或維護區段之建築規劃構想

- 本更新單元內全為重建區段，無整建或維護區段。

玖、申請獎勵項目及額度

擬申請容積項目	擬申請額度概估 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)	
都市更新容積獎勵合計(A)	中央都更容獎	1664.74 m ²	36.43%
	新北市都更容獎	615.48 m ²	13.47%
其他容積獎勵項目合計(B)	0.00 m ²	0%	
容積獎勵總計(A)+(B)	2280.22 m ²	49.90%	
容積移轉額度(C)	0.00 m ²	0%	
本案容積額度總計(A)+(B)+(C)	2280.22 m ²	49.90%	

拾、重建區段之建築規劃構想

現有巷道廢止或改道構想

- 本案無涉及現有巷道廢止或改道計畫

土地及建物使用計畫構想

- 本案預計興建地上十五層、地下四層鋼筋混凝土造建築物
- 地下層規劃為機電空間及防空避難室
- 地上則為全棟住宅使用。

初步建築規劃面積檢討

- 本更新單元規畫總樓地板面積11,298.56 m²
- 汽車停車位56部
- 機車停車位56部

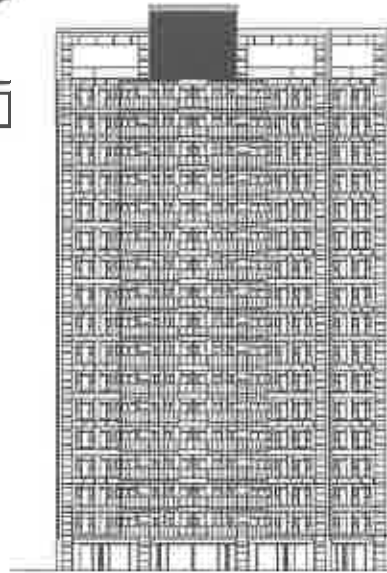
拾、重建區段
之建築規劃構
想
一樓平面圖



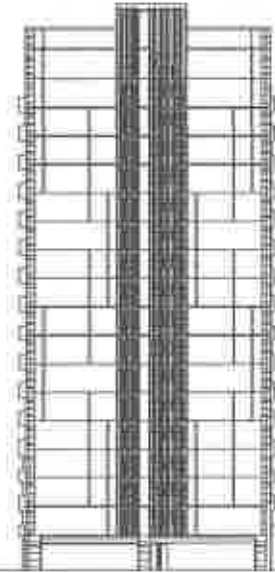
拾、重建區段
之建築規劃構
想
標準層平面配
置圖



拾、重建區段六
建築規劃構想
北向、東向立面
示圖



北向立面圖



東向立面圖

拾、重建區段
之建築規劃構
想
東西向、南北
向立面示圖



西向立面圖



南向立面圖

拾、重建區段之建築規劃構想-模擬透視圖



拾、重建區段之建築規劃構想-模擬透視圖



拾、重建區段之建築規劃構想-模擬透視圖



拾、重建區段之建築規劃構想-模擬透視圖



拾壹、預定實施方式

• 實施方式

將依權利變換方式辦理。

• 有關費用

本案辦理都市更新事業所需費用，由實施者(更新會)及投資者向銀行申請融資支付，後由更新單元內土地所有權人及投資者，依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後應分配房地折價抵付銀行融資。

拾貳、財務規劃(依事業概要，實際尚依核准為準)

共同負擔費用		總價(元)
壹、工程費用(A)	一、重建費用	515,727,966
	二、公共及公益設施	
	工程費用(A)合計：	515,727,966
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)		5,733,370
參、都市更新費用(C)	一、調查費	19,909,750
	二、更新前土地及建物測量費用	532,000
	三、土地改良物拆遷補償費用	23,712,375
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	0
	五、拆遷安置費	36,368,646
	六、地籍整理費	6,718,028
	七、審查費用	138,000
	八、其他必要業務費	
	都市更新費用(C)合計	87,378,799
肆、貸款利息(D)		29,777,498
肆、稅捐(D)		23,276,903
伍、管理費用(F)		172,785,326
陸、都市計畫變更負擔費用(G)		0
柒、容積移轉費用(H)		0
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計：		834,679,861

住戶分回概算(實際尚依事業概要核准為準)

項目	數量	備註
都更前原使用面積合計	1207坪	登記面積-樓梯面積=1287.3坪-80.23坪=1207坪
住戶欲分回面積	1618坪	1207坪*1.34=1618坪。(註2)
預估可興建面積	3417坪	登記面積預估: 3153坪。(註3)
住戶分回比例(合建)	59%	1618坪/(3153坪*86.67%=2733坪)(註4)
住戶分回比例(委建)	100%	3153坪

註:

1. 收益分析相關數值實際需以新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。
2. 住戶需求保有原室內面積(112年3月17日說明會)。
3. 面積含道路及國有地(203㎡)·參考依事業概要第11章總樓地板面積 11,294.93㎡(3416.7坪)。
4. 此面積係按樓地板面積為基礎計算得出。

拾參、預定實施進度



拾參、預定實施進度

115年計畫進度表

- 115年03月14日 召開第一次更新會理事會
- 115年04月30日前 召開事業計劃概要公聽會
- 115年05月20日前 申請事業計劃概要

拾肆、其他應表明事項

(一) 本案聯絡資訊 新北市永和區永利段97地號等10筆土地都市更新會
專屬網頁：

電話：02-8245-8666

聯絡窗口：陳玟至

(二) 新北市都市更新處聯絡諮詢方式

網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw>

電話：(02)2950-6206

(三) 內政部營建署聯絡諮詢方式

網址：<https://www.cpami.gov.tw>

電話：(02)8771-2575