

# 變更新莊區文德段508地號等49筆(原53筆)土地 都市更新事業計畫案暨變更新莊區文德段508地 號等49筆(原53筆)土地都市更新權利變換計畫案

公 聽 會

## 簡報大綱

- 壹、法令依據
- 貳、變更事業計畫重點說明
- 參、權利變換計畫說明
- 肆、估價內容說明



實施者：皇翔建設股份有限公司  
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司  
建築設計：三門聯合建築師事務所

更新估價：陳銘光不動產估價師事務所(領銜)  
麗業不動產估價師聯合事務所  
宏大不動產估價師聯合事務所

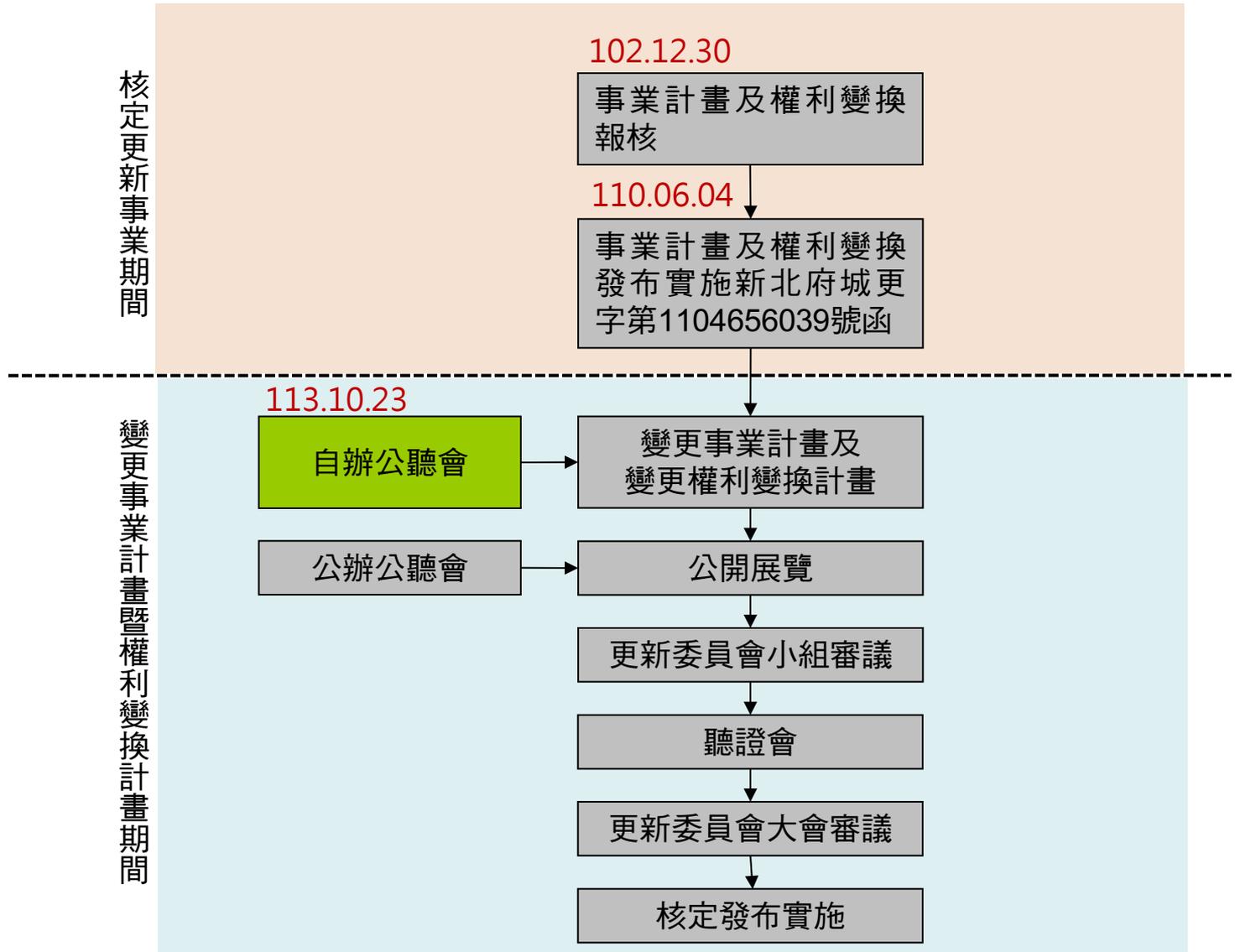
中華民國 113 年 10 月 23 日



法令依據

- 有關都市更新條例法令適用版本部分，依110年5月28日公布施行之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案於102年12月30日報核事業計畫及權利變換計畫，故得適用都市更新條例修正前之規定。
- 本案依據都市更新條例第19條、第29條暨其相關規定辦理變更都市更新事業計畫及權利變換計畫。
- 本次公聽會除依據前開法令外，另依據都市更新條例施行細則第8條等暨其相關規定辦理。

# ■ 辦理概況



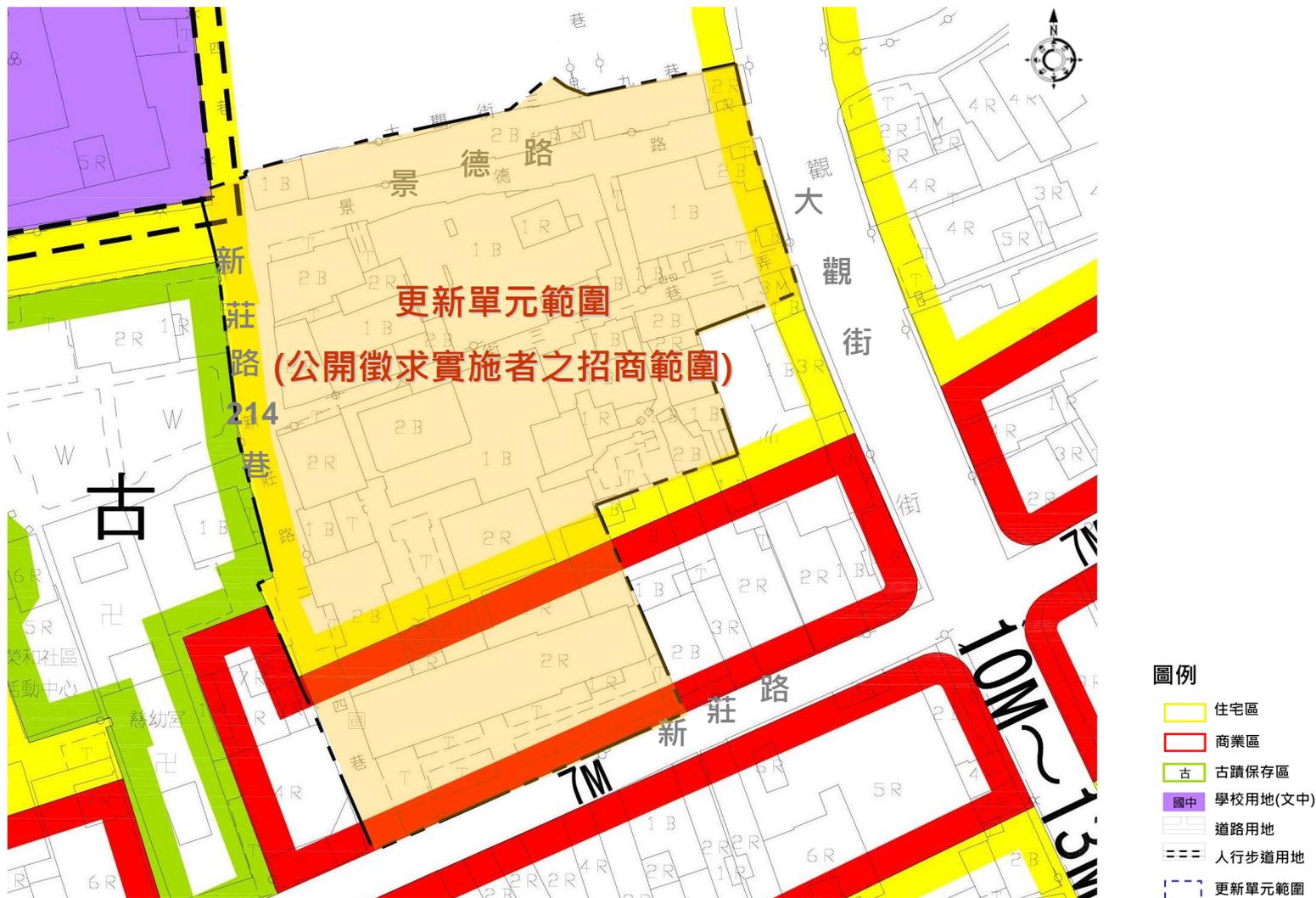
# 貳

## 變更事業計畫重點說明

- 一、計畫背景概況
- 二、計畫變更緣由
- 三、變更內容說明
- 四、實施方式
- 五、實施進度預估

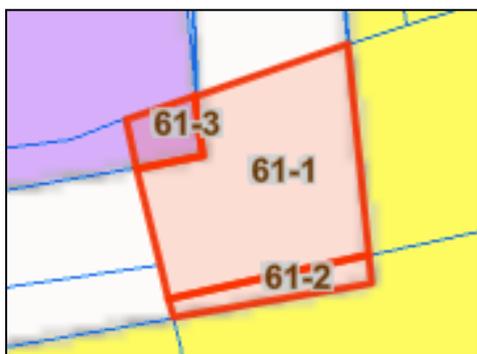
## ■ 原更新單元範圍

更新單元位於新北市政府於民國101年9月13日公告之更新地區。亦屬101年10月1日公開徵求實施者之招商範圍。



## ■ 更新單元範圍變更說明

文德段61-1、61-2、61-3等3筆公共設施土地於本案計畫書報核階段登載之土地所有權人為臺灣省桃園農田水利會，故視為私人所有，惟隨農田水利會改制為農田水利署後，土地所有權人已為國有，且為已開闢之公共設施，故本次變更將其剔除於更新單元範圍外，待主管機關後續進行撥用。



現況已開闢



編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	備註
1	61-1	26.09	中華民國/行政院 農業部農田水利署	前開3筆公共設施土地於本案計畫書報核階段登載之土地所有權人為臺灣省桃園農田水利會，故視為私人所有，惟隨農田水利會改制為農田水利署後，土地所有權人已為國有，且為已開闢之公共設施，故本次變更將其剔除於更新單元範圍外，待主管機關後續進行撥用。
2	61-2	3.30		
3	61-3	2.60		
面積合計		31.99	-	-

## ■ 更新單元範圍變更說明

本案於審議過程中發現原更新單元範圍內北側文德段61-4地號部分面積係屬別宗建築基地之土地；西側519地號部分面積與528地號則屬道路用地分隔之土地，亦已於原都市更新事業計畫中予以敘明不計入該面積與容積至本案實際建築設計內。

### (二)更新單元內各宗建築基地面積檢討說明

依據本案更新單元內建築線指示結果，以及依據本案更新後之廢巷改造原則，本案建築基地因既有巷道通過，故同一更新單元須以3宗建築基地進行建築內容檢討。本案更新單元內各宗建築基地說明如下：

#### 1. 建築基地 1

該建築基地為新莊路 214 巷以東、更新單元北側與鄰近興建中之建築基地南界與人行步道用地分區境界線以西南，該建築基地法定容積檢討說明如下：

表 10-2 建築基地 1 各使用分區法定容積計算表

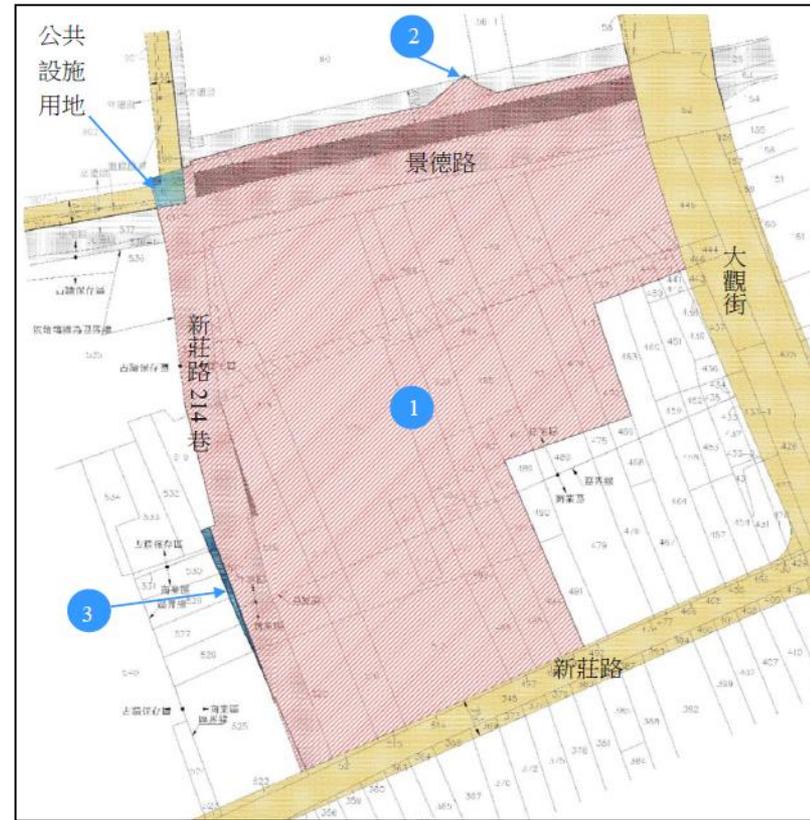
使用分區	基地面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	法定容積 (m <sup>3</sup> )
住宅區	5,867.13	300%	17,601.39
商業區	1,607.62	440%	7,073.53
總計	7,474.75	-	24,674.92

#### 2. 建築基地 2

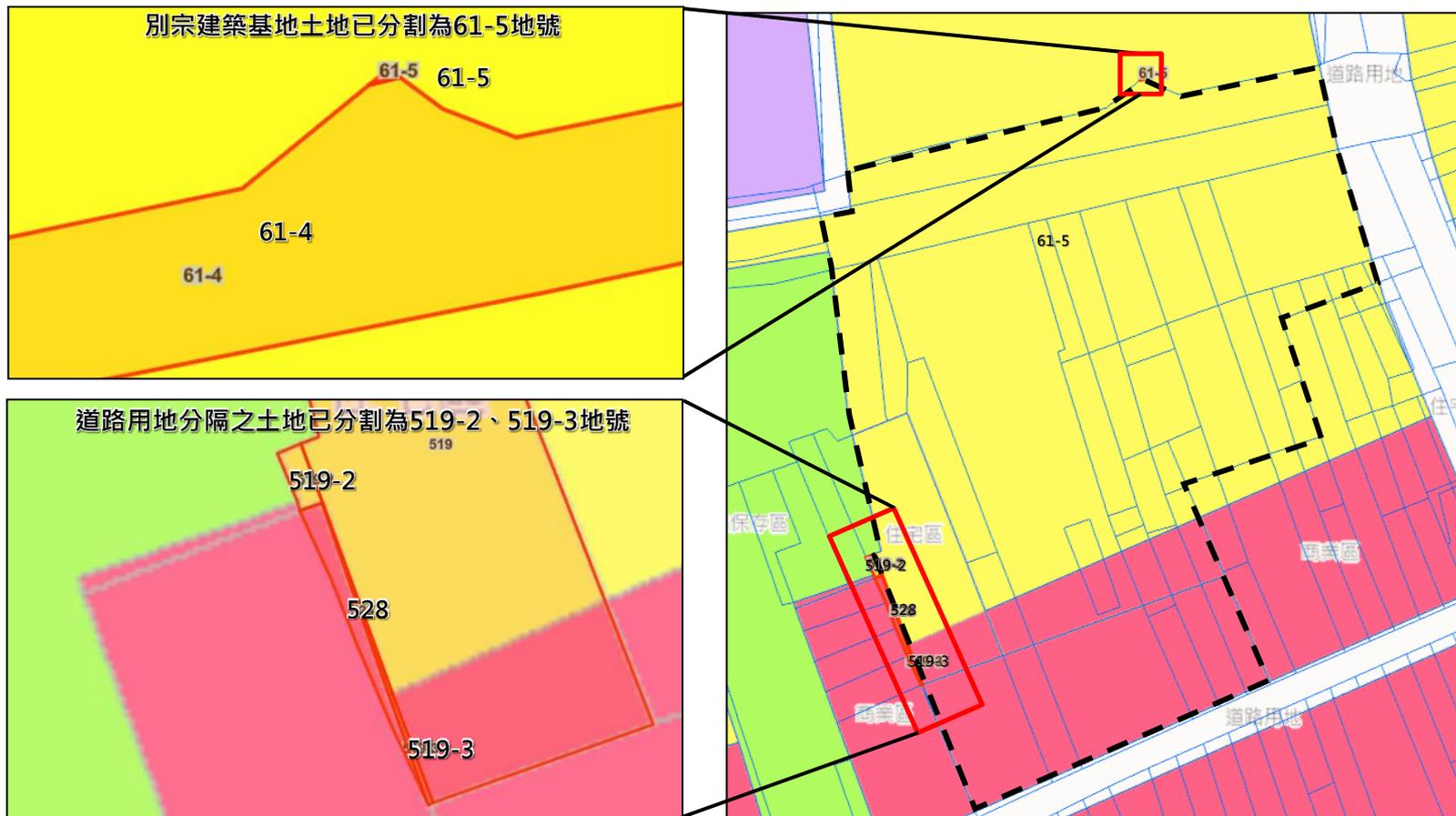
本案更新單元內之 61-4 地號，部分面積已包含於與北端與鄰近之新建築開發案所指定之建築線以南區塊，且該新建築案業已動工，故該地號依據北側鄰近建築之建築線位置，切分零星範圍，面積計約 0.34 平方公尺，配合現況已有新建築案施工，故該建築基地不予計入該面積與容積至本案實際建築設計內。

#### 3. 建築基地 3

本案更新單元內之 519 地號之部分面積與 528 地號，位於新莊路 214 巷西側，屬道路用地分隔之土地，依建築技術規則第一條第一款之規定，不視為同一宗土地，故該兩筆地面積計約 23.72 平方公尺，不予計入該面積與容積至本案實際建築設計內。



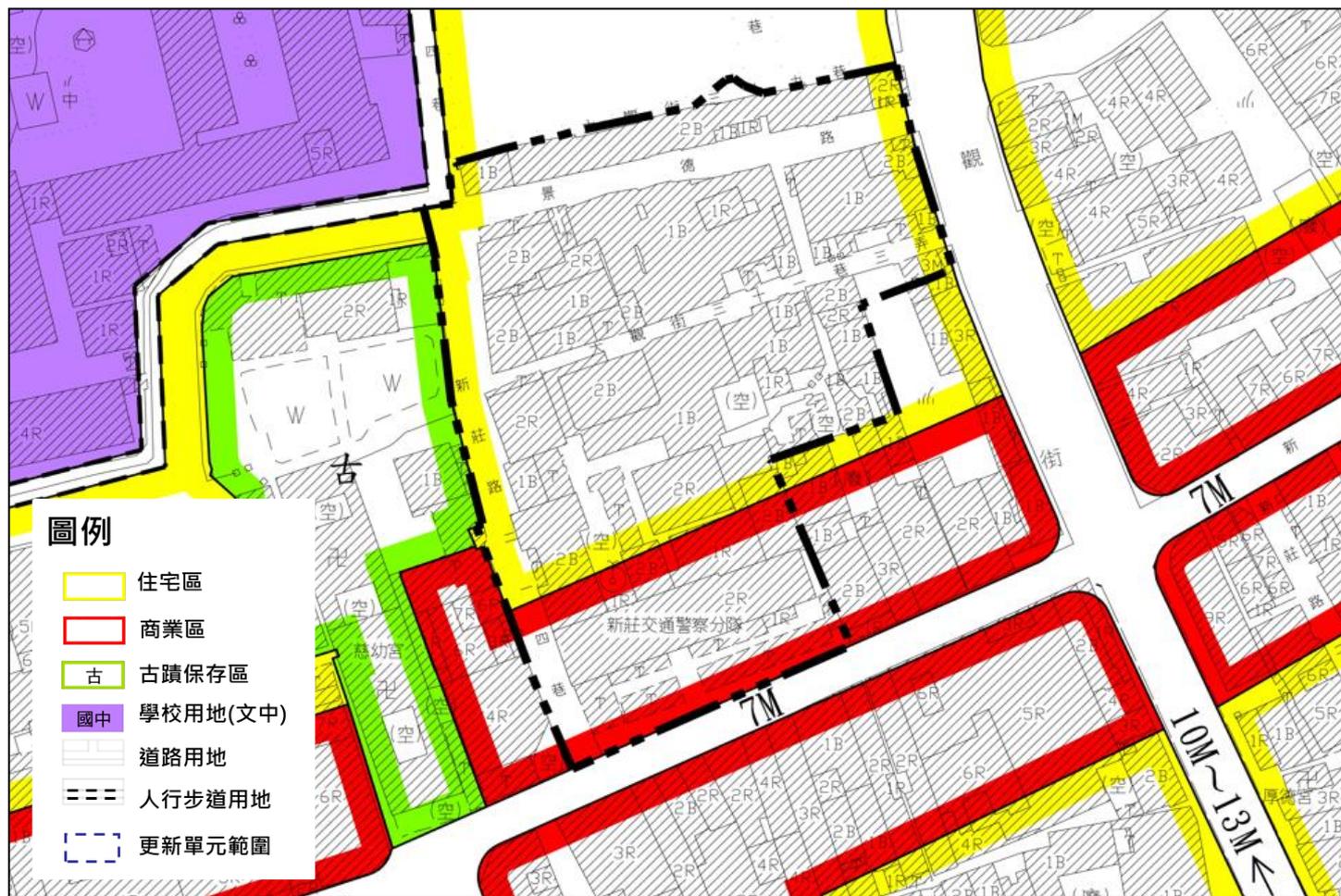
# 更新單元範圍變更說明



編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	備註
1	61-5	0.34	農業部農田水利署	自61-4分割
2	519-2	6.94	新北市/新北市政府警察局新莊分局	自519分割
3	519-3	1.74	新北市/新北市政府警察局新莊分局	自519分割
4	528	14.21	新北市/新北市政府警察局新莊分局	-
面積合計		23.23	-	-

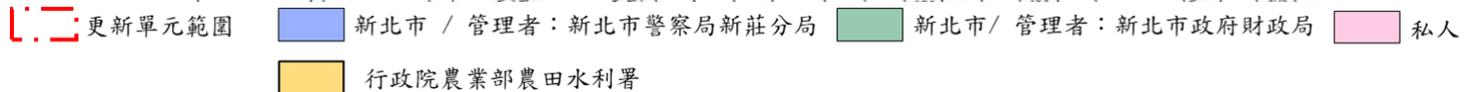
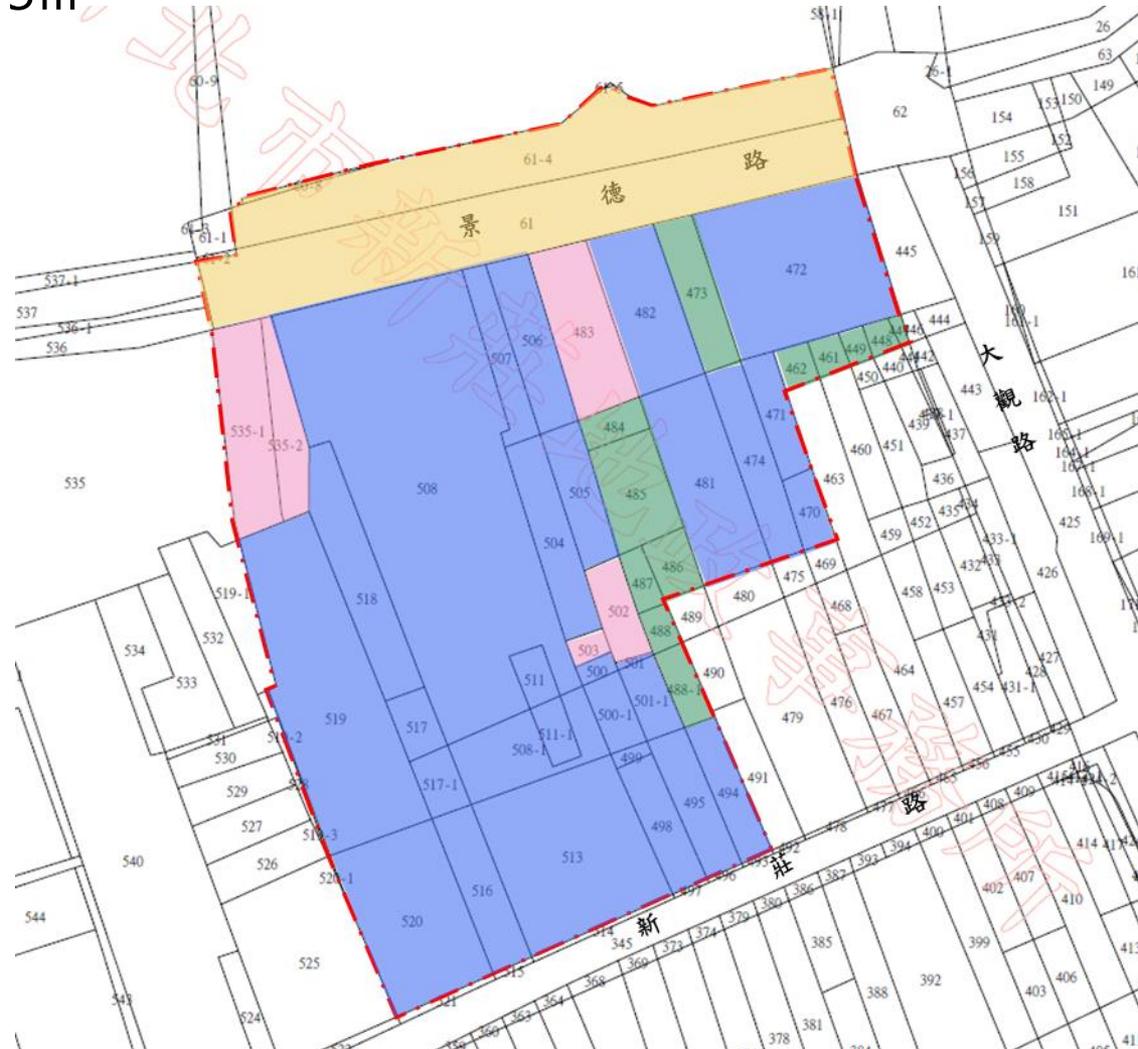
## ■ 更新單元區位概況

- 基地位於新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」計畫範圍內。
- 土地使用分區為「住宅區」及「商業區」，住宅區建蔽率50%，容積率300%；商業區建蔽率70%，容積率440%。
- 本案住宅區面積為5,867.13m<sup>2</sup>，商業區面積為1,607.62m<sup>2</sup>，法定容積共計24,674.92m<sup>2</sup>。



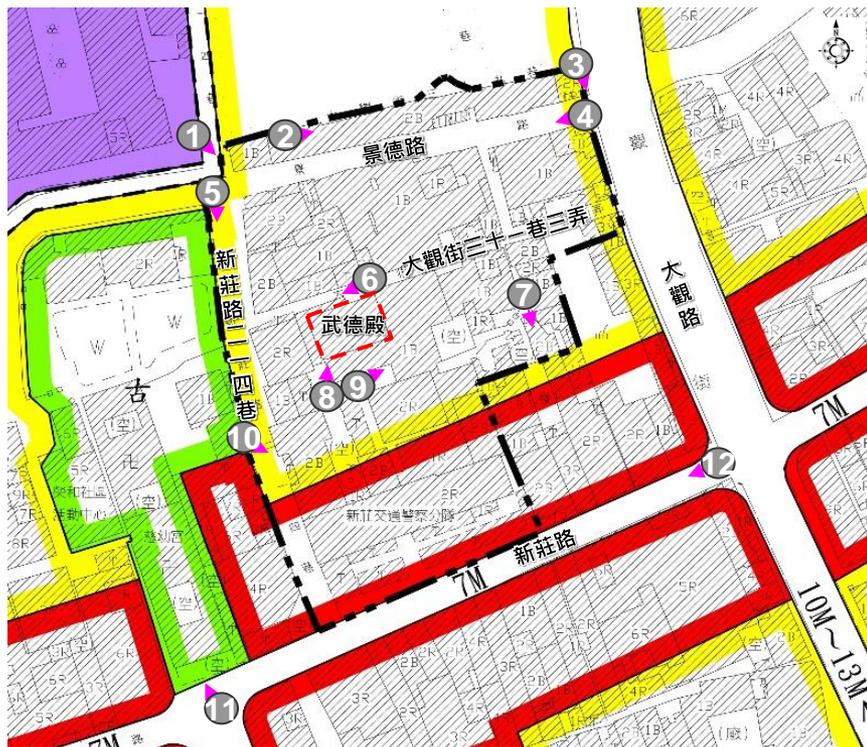
## ■ 更新單元區位概況

- 更新單元內包含新莊區文德段508地號等49筆土地，面積共7,474.75m<sup>2</sup>。



## ■ 原土地使用現況

- 臨新莊路與新莊路214巷側，原為警察局新莊派出所辦公處所和宿舍使用。
- 大觀街31巷3弄與景德路兩側，多屬住宅使用，部分建物屬占有他人舊違章建築戶。
- 更新單元內現僅武德殿，為依文資法認定並由新北市公告之歷史建築物。



11. 現況為慈祐宮(左)與農會(右)



12. 新莊路入口現況



8. 武德殿現況

9. 10.

## ■ 現土地使用現況

- 基地現況施工中，目前工程進度已完成A棟地上22樓及B棟地上31樓。



## ■ 辦理更新同意比例

### ■ 同意書簽署依據

- 依據「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」委託實施契約書：**單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過60%，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過67%之同意參與本案都市更新事業之同意書**，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過80%同意者，其所有權人數不予計算。
- 本案更新單元全部範圍皆屬於自101年9月13日公告實施之「新北市新莊區文德段60-8地號等83筆土地」之都市更新地區，故依都更條例#22規定辦理。

### ■ 同意書簽署情形

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總核(A=a+b)	7,474.75	6	2,669.89	1
公有(a)	6,936.25	2	2,669.89	1
私有(b)	538.50	4	0	0
排除總和(c)	0	0	0	0
應計算合計(B=b-c)	538.50	4	0	0
私有同意數(D)	472.85	3	-	-
同意比例(D/B)	87.81%	75.00%	-	-

本案私有土地所有權人數與面積同意比，已高於法規及契約規定。

# ■ 申請獎勵項目說明(本次無變更)

條項	獎勵細項	獎勵上限	評估獎勵值	獎勵面積(m <sup>2</sup> )
第2點	捐贈文化性服務設施	≤15%	2.00%	494.19
第3點	協助開闢周邊公共設施用地 (協助開闢單元內61-1、61-2人行步道用地)	≤15%	0.12%	29.13
都市更新申請獎勵總計(一)			<b>2.12%</b>	<b>523.32</b>
第4點	歷史性建築物武德殿修護	≤15%	3.56%	877.31
第5點(整體規劃設計)	A3：提供105輛公眾使用機車位	≤5%	1.62%	400.00
	A7：提供景德路額外道路路幅供公眾通行	≤3%	1.28%	316.17
第6點	建築線退縮4M、留設開放空間、沿街面空地集中	≤30%	11.07%	2,731.26
第8點	更新時程獎勵(2年內申請事業計畫報核)	≤10%	9.00%	2,220.74
第9點	更新規模獎勵	≤15%	15.00%	3,701.24
第10點	處理占有他人土地舊違章建築戶(註1)	≤20%	6.55%	1,615.67
都市更新申請獎勵總計(二)			<b>48.08%</b>	<b>11,862.39</b>
更新獎勵上限(4-12點)			<b>50%</b>	<b>12,385.71</b>
土管第12條	綠建築獎勵(黃金級)	≤10%	8.00%	1,973.99
土管第15條	開挖率獎勵(第一級低開挖)	≤15%	6.00%	1,480.5
細部計畫擬申請獎勵合計(三)			<b>14.00%</b>	<b>3,454.49</b>
[申請獎勵值(二)+(三)合計]			<b>62.08%</b>	<b>15,316.88</b>
[總獎勵值：(一)+(二)+(三)]			<b>64.20%</b>	<b>15,840.20</b>

註：本案於110年6月發布實施，本次變更無涉及申請獎勵項目之變更。

## ■ 擬申請獎勵項目說明

- 配合建照基地面積計算，分割建築線外地號面積
- 配合武德殿審定版調整面積
- B棟文化服務設施調整面積
- 配合估價師查估提列費用



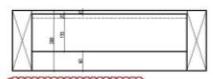
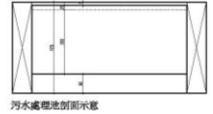
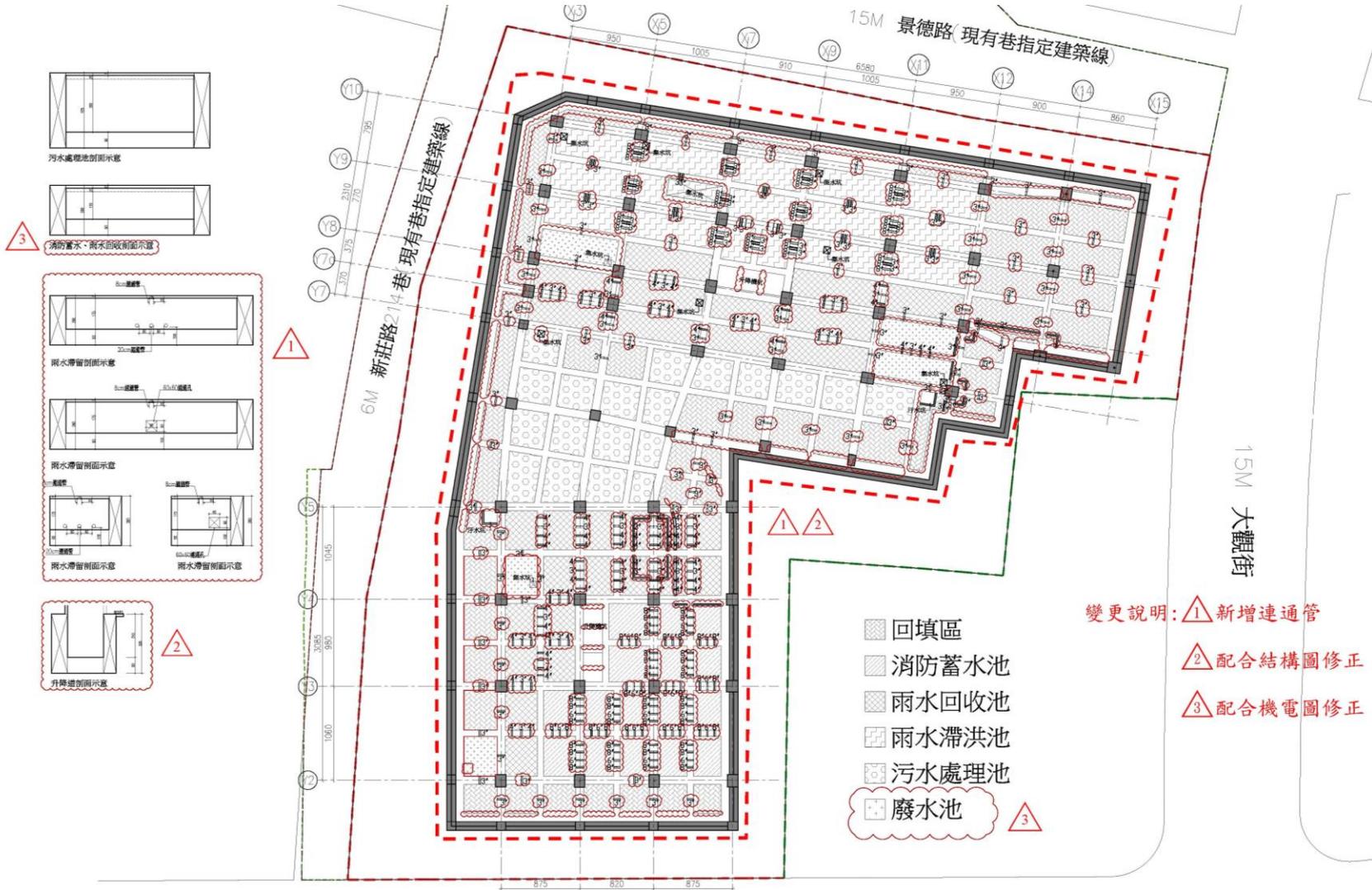
**涉及樓地板面積、財務計畫檢討**

- 配合機電設備空間、綠化設施等建築設計需求調整圖面內容(隔間位置、門窗形式、外觀與外飾等)

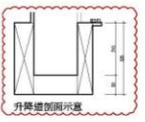
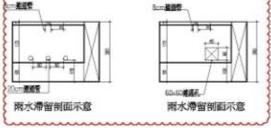
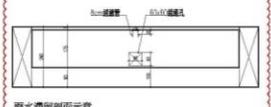


# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-筏基層



3 消防蓄水、雨水回收剖面示意



2

- 回填區
- 消防蓄水池
- 雨水回收池
- 雨水滯洪池
- 污水處理池
- 廢水池

變更說明: 1 新增連通管  
 2 配合結構圖修正  
 3 配合機電圖修正

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地下五層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地下四層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地下三層



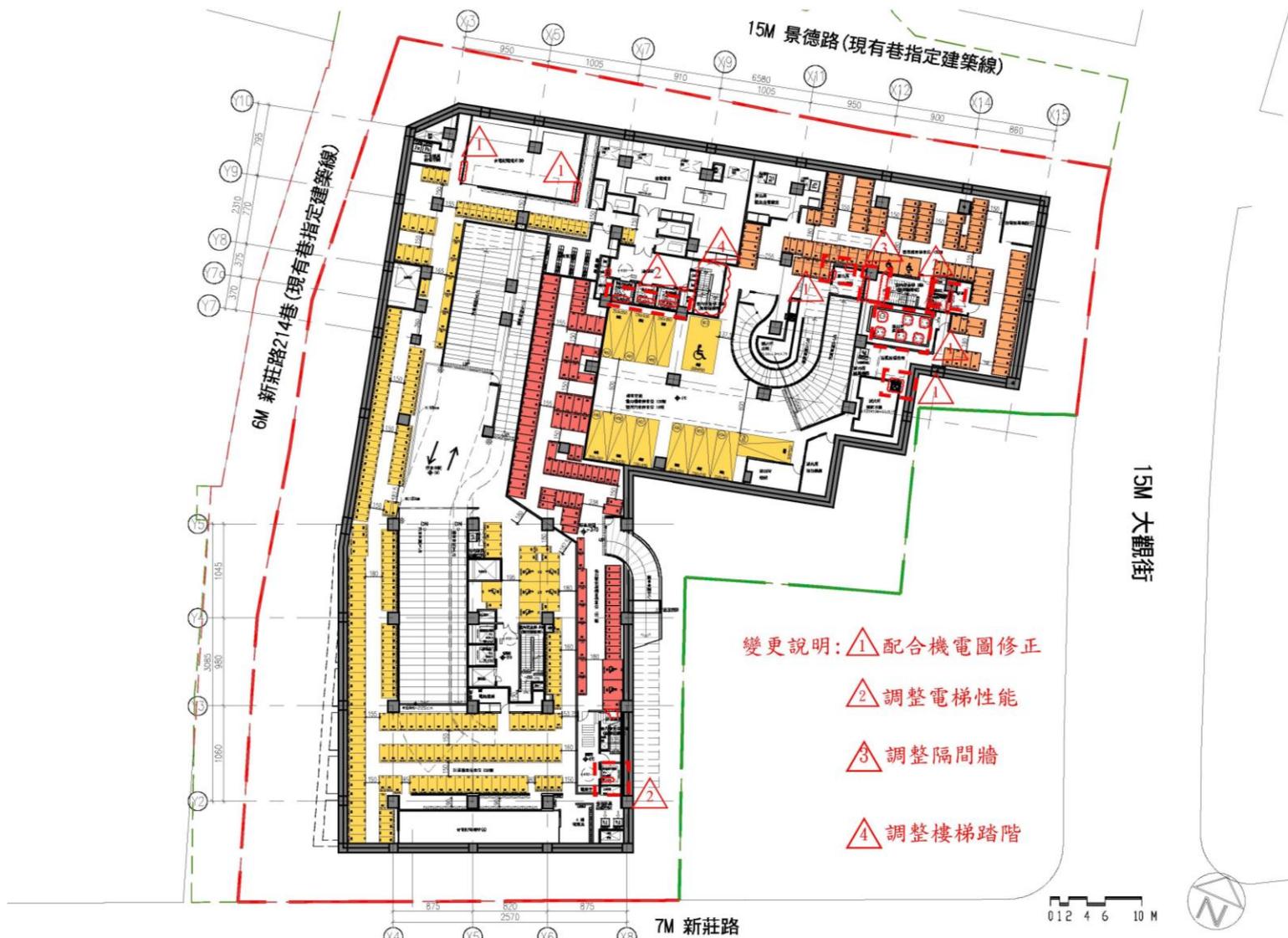
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地下二層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地下一層



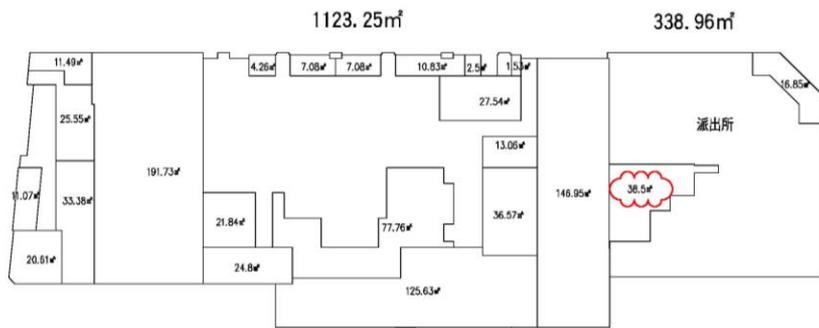
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿及建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上一層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿及建築設計需求調整)

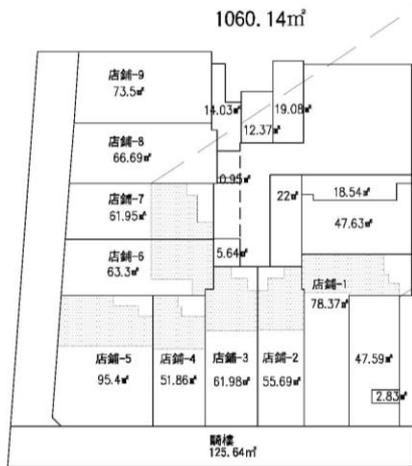
## ■ 建築計畫-地上一層面積計算圖



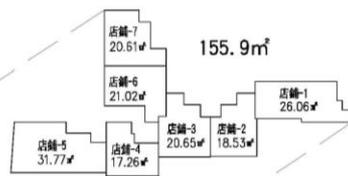
B棟一層面積計算圖



武德殿一層面積計算圖



A棟一層面積計算圖



A棟夾層面積計算圖

- ／ A棟夾層樓地板面積：  
= 155.9m<sup>2</sup>
- ／ 店舖面積：  
= 155.9m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
= 155.9m<sup>2</sup>

- ／ B棟樓地板面積：  
= 1123.25m<sup>2</sup>
- ／ 車道面積：  
= 338.68m<sup>2</sup>
- ／ 管委會空間面積：  
= 76.89m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 195m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 159.01m<sup>2</sup>  
1123.25\*10%=112.33m<sup>2</sup>  
= 159.01-112.33= 46.69m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 文化性服務設施樓地板面積：  
= 20.61m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
1123.25-195-159.01+46.69-  
20.61-76.89-338.68=379.75m<sup>2</sup>
- ／ 自行車位：  
50x200 自行車位 126 部

- ／ 新壯派出所樓地板面積：  
= 338.96m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 38.5m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
338.96-38.5= 300.46m<sup>2</sup>

- ／ 武德殿樓地板面積：  
= 133.2+4.55=137.75m<sup>2</sup>

法規檢討

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

- ／ A棟樓地板面積：  
= 1060.14+125.64=1185.78m<sup>2</sup>
- ／ 店舖面積：  
= 608.74m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 124.53m<sup>2</sup>
- ／ 管委會空間面積：  
= 18.54m<sup>2</sup>
- ／ 騎樓面積：  
= 125.64m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
131.1m<sup>2</sup>  
> 1185.78\*10%=118.58m<sup>2</sup>  
131.1-118.58= 12.52m<sup>2</sup>..計入容積
- ／ 容積樓地板面積：  
1185.78-124.53-131.1+  
12.52-18.54-125.64=798.49m<sup>2</sup>
- ／ 防災中心面積：  
= 47.63m<sup>2</sup>

／ 夾層檢討

- 店舖-1  
夾層允建面積：78.37m<sup>2</sup> / 3 = 26.12m<sup>2</sup>  
夾層面積：26.06m<sup>2</sup> < 26.12m<sup>2</sup> ...OK
- 店舖-2  
夾層允建面積：55.69m<sup>2</sup> / 3 = 18.56m<sup>2</sup>  
夾層面積：18.53m<sup>2</sup> < 18.56m<sup>2</sup> ...OK
- 店舖-3  
夾層允建面積：61.98m<sup>2</sup> / 3 = 20.66m<sup>2</sup>  
夾層面積：20.65m<sup>2</sup> < 20.66m<sup>2</sup> ...OK
- 店舖-4  
夾層允建面積：51.86m<sup>2</sup> / 3 = 17.29m<sup>2</sup>  
夾層面積：17.26m<sup>2</sup> < 17.29m<sup>2</sup> ...OK
- 店舖-5  
夾層允建面積：95.4m<sup>2</sup> / 3 = 31.8m<sup>2</sup>  
夾層面積：31.77m<sup>2</sup> < 31.8m<sup>2</sup> ...OK
- 店舖-6  
夾層允建面積：63.3m<sup>2</sup> / 3 = 21.1m<sup>2</sup>  
夾層面積：21.02m<sup>2</sup> < 21.1m<sup>2</sup> ...OK
- 店舖-7  
夾層允建面積：61.95m<sup>2</sup> / 3 = 20.65m<sup>2</sup>  
夾層面積：20.61m<sup>2</sup> < 20.65m<sup>2</sup> ...OK

圖 11-11 一層平面面積計算圖(1/400)(變更內容)

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上一層夾層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿及建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上二層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿及建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上二層面積計算圖

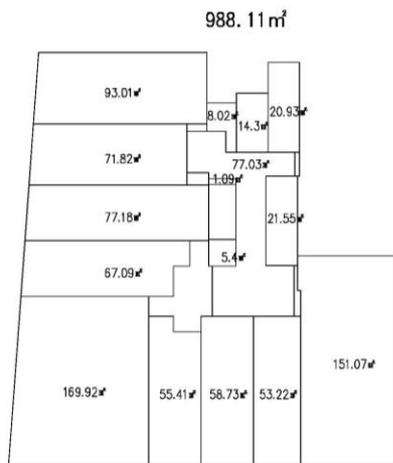


B棟二層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 1022.73m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 118.92m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 79.86m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 73.08m<sup>2</sup>
- ／ 文化性服務設施樓地板面積：  
= 811.2m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
1022.73 - 118.92 - 79.86 - 811.2 = 12.75m<sup>2</sup>
- ／ 新莊派出所樓地板面積：  
= 355.01m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 37.7m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 22.12m<sup>2</sup> < 355.01\*10%=35.5m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
355.01 - 37.7 = 317.31m<sup>2</sup>

### 法規檢討

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

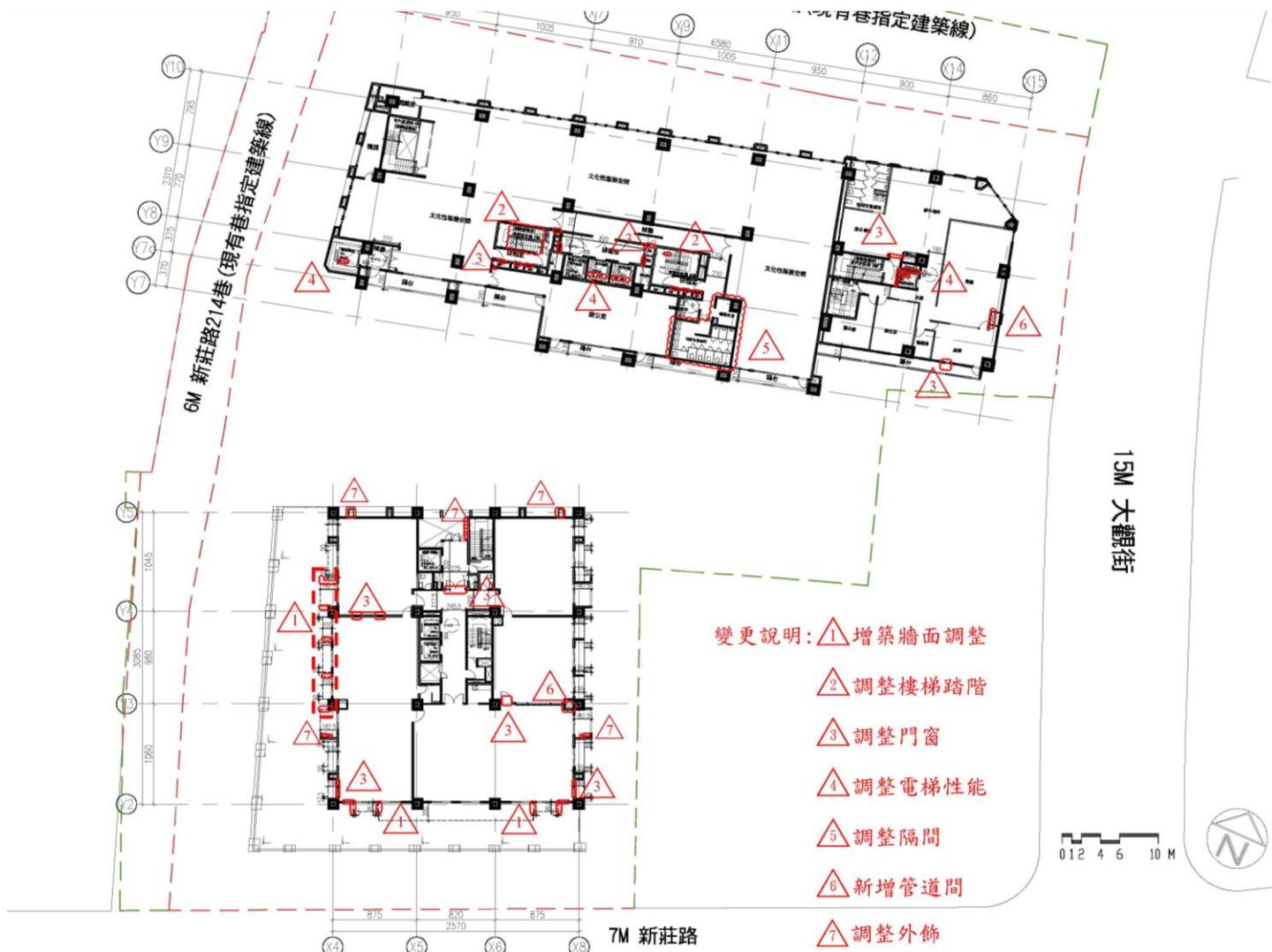


A棟二層面積計算圖

- ／ A棟樓地板面積：  
= 988.11m<sup>2</sup>
- ／ 店鋪面積：  
= 797.45m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 56.99m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 91.33m<sup>2</sup> < 988.11\*10%=98.81m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
988.11 - 56.99 - 91.33 = 839.79m<sup>2</sup>

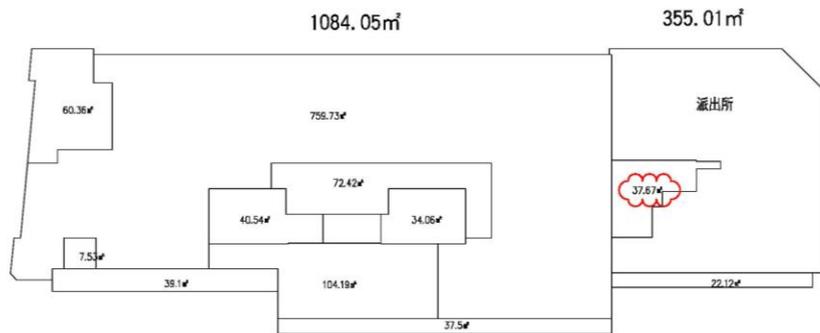
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上三層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上三層面積計算圖



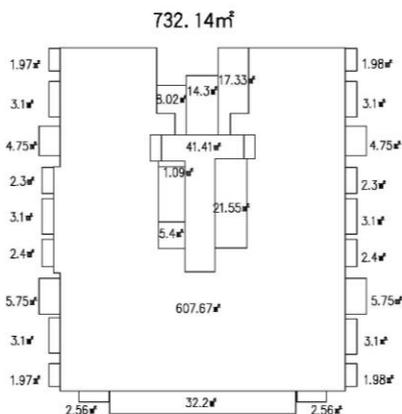
B棟三層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 1084.05m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 134.96m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 79.95m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 76.6m<sup>2</sup>
- ／ 文化性服務設施樓地板面積：  
= 863.92m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
1084.05-134.96-79.95-863.92=5.22m<sup>2</sup>

- ／ 新莊派出所樓地板面積：  
= 355.01m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 37.67m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 22.12m<sup>2</sup> < 355.01\*10%=35.5m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
355.01-37.67=317.34m<sup>2</sup>

法規檢討

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

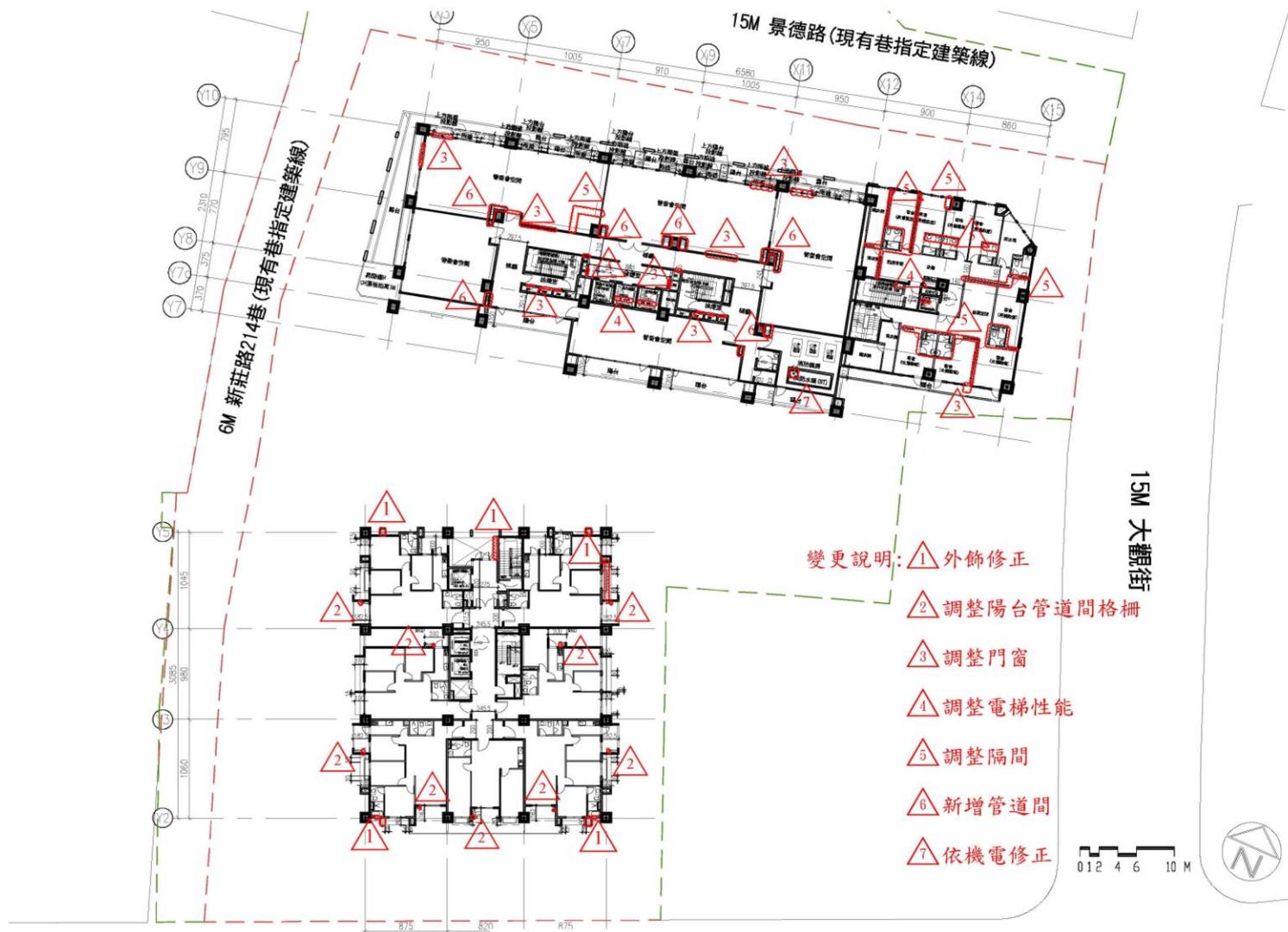


A棟三層面積計算圖

- ／ A棟樓地板面積：  
= 732.14m<sup>2</sup>
- ／ 管委會空間面積：  
= 607.67m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 53.39m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 55.71m<sup>2</sup> < 732.14\*10%=73.2m<sup>2</sup>...OK
- ／ 陽臺面積：  
= 53.2m<sup>2</sup> < 732.14\*10%=73.2m<sup>2</sup>...OK
- ／ 梯廳+陽臺面積：  
55.71+53.2=108.91m<sup>2</sup>  
108.91m<sup>2</sup> < 732.14\*15%=109.82m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
732.14-53.39-55.71-607.67=15.37m<sup>2</sup>

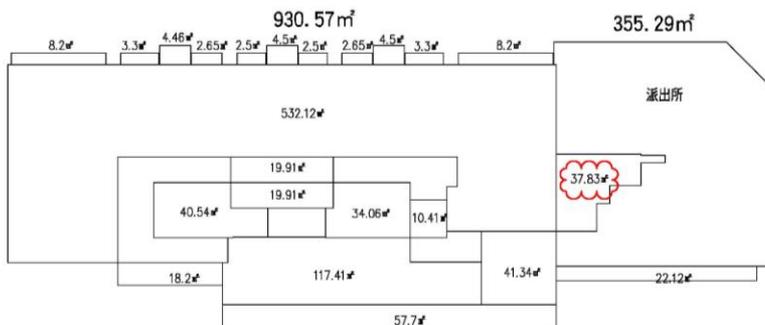
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上四層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上四層面積計算圖



B棟四層面積計算圖

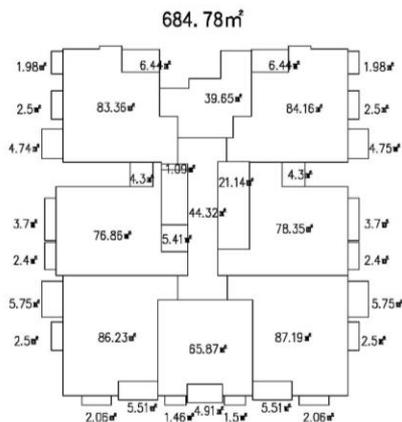
- ✓ B棟樓地板面積：  
= 930.57m<sup>2</sup>
- ✓ 機電空間面積：  
= 115.94m<sup>2</sup>
- ✓ 梯廳面積：  
= 50.23m<sup>2</sup> < 930.57\*10%=93.06m<sup>2</sup>
- ✓ 陽臺面積：  
= 89.36m<sup>2</sup> < 930.57\*10%=93.06m<sup>2</sup>
- ✓ 梯廳+陽臺面積：  
50.23+89.36=139.59  
< 930.57\*15%=139.59m<sup>2</sup>...OK
- ✓ 管委會空間面積：  
=532.12+117.41=649.53m<sup>2</sup>
- ✓ 容積樓地板面積：  
930.57-115.94-50.23-649.53=114.87m<sup>2</sup>

- ✓ 新莊派出所樓地板面積：  
= 355.29m<sup>2</sup>
- ✓ 機電空間面積：  
= 37.83m<sup>2</sup>
- ✓ 陽臺面積：  
= 22.12m<sup>2</sup> < 355.29\*10%=35.529m<sup>2</sup>...OK

容積樓地板面積：  
355.29-37.83=317.46m<sup>2</sup>

法規檢討

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!



A棟四層面積計算圖

- ✓ A棟樓地板面積：  
= 684.78m<sup>2</sup>
- ✓ 機電空間面積：  
= 67.29m<sup>2</sup>
- ✓ 梯廳面積：  
= 44.32m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ✓ 陽臺面積：  
= 58.4m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ✓ 梯廳+陽臺面積：  
44.32+58.4=102.72  
102.72m<sup>2</sup> ≤ 684.78\*15%=102.72m<sup>2</sup>...OK
- ✓ 容積樓地板面積：  
684.78-67.29-44.32=573.17m<sup>2</sup>

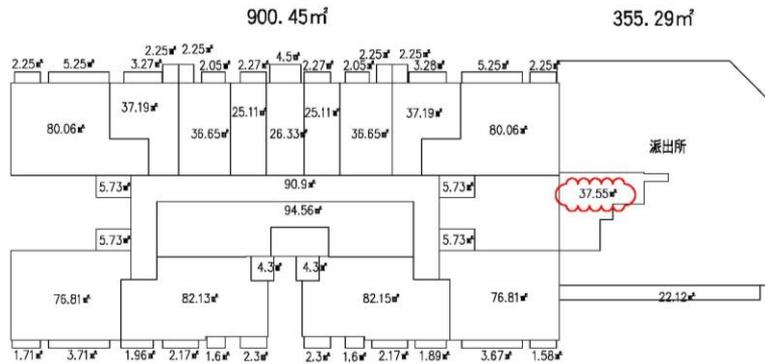
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上五層

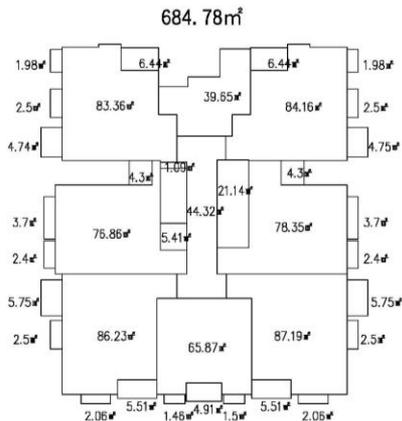


# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上五層面積計算圖



B棟五層面積計算圖



A棟五層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 900.45m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 94.56m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 90.9m<sup>2</sup>  
900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>  
= 90.9-90.05m<sup>2</sup>=0.85m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 陽臺面積：  
= 45.02m<sup>2</sup> < 900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽臺面積：  
90.05+45.02=135.07  
900.45\*15%=135.07m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84m<sup>2</sup>

- ／ 新莊派出所樓地板面積：  
= 355.29m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 37.55m<sup>2</sup>
- ／ 陽臺面積：  
= 22.12m<sup>2</sup> < 355.29\*10%=35.53m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
355.29-37.55=317.74m<sup>2</sup>

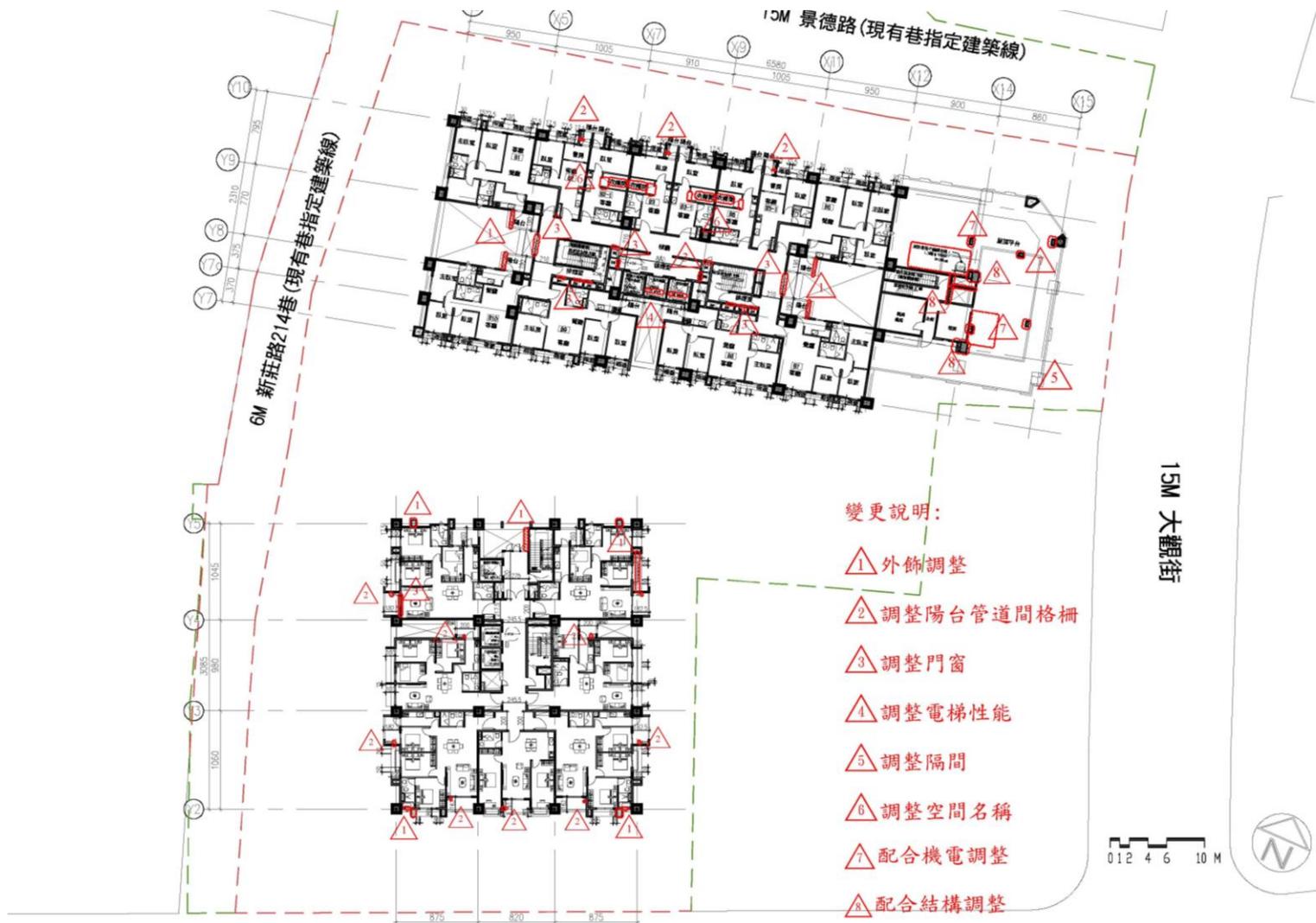
### 法規檢討

- 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

- ／ A棟樓地板面積：  
= 684.78m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 67.29m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 44.32m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 陽臺面積：  
= 58.4m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽臺面積：  
44.32+58.4=102.72  
102.72m<sup>2</sup> ≤ 684.78\*15%=102.72m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
684.78-67.29-44.32=573.17m<sup>2</sup>

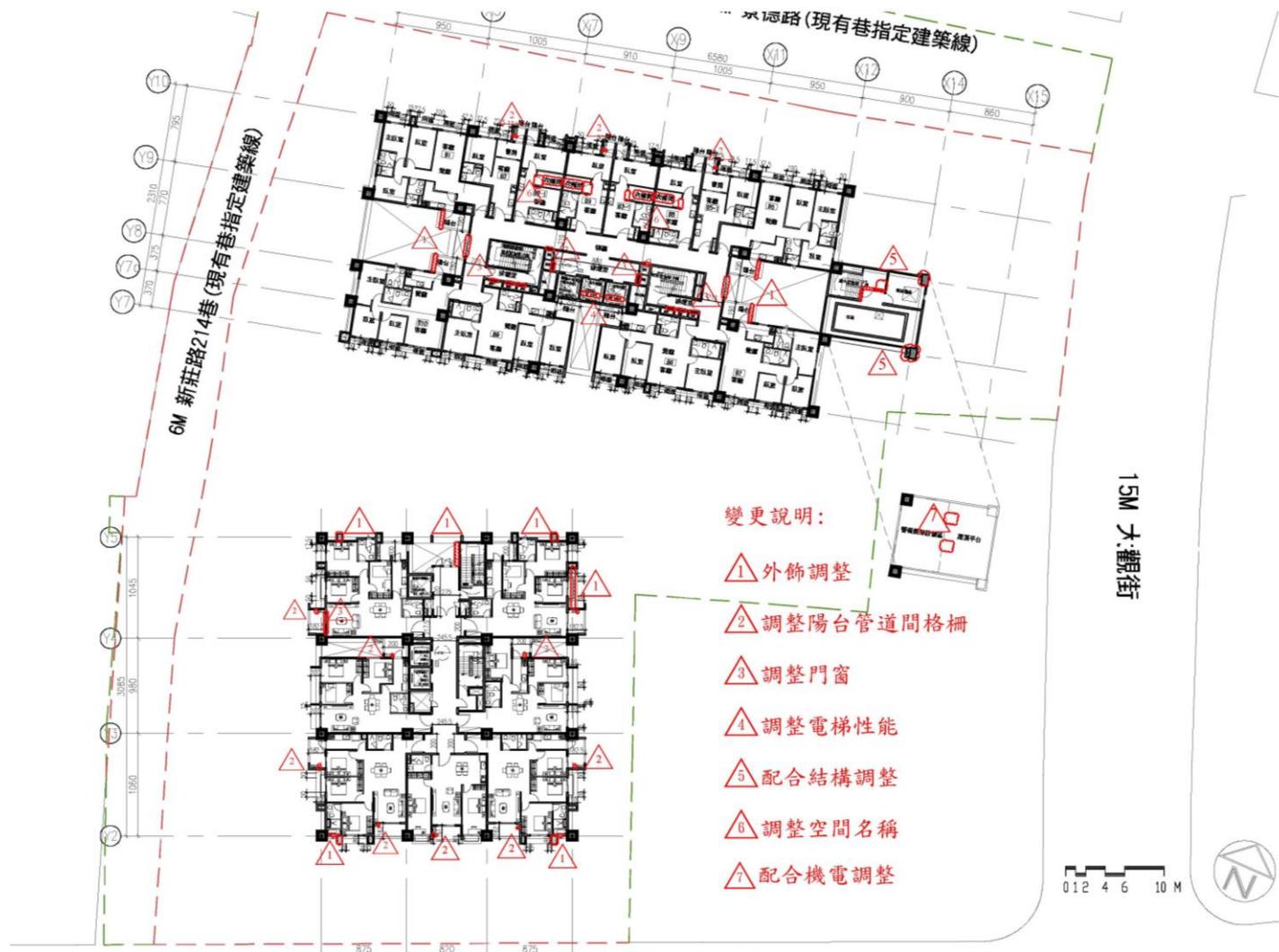
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上六層



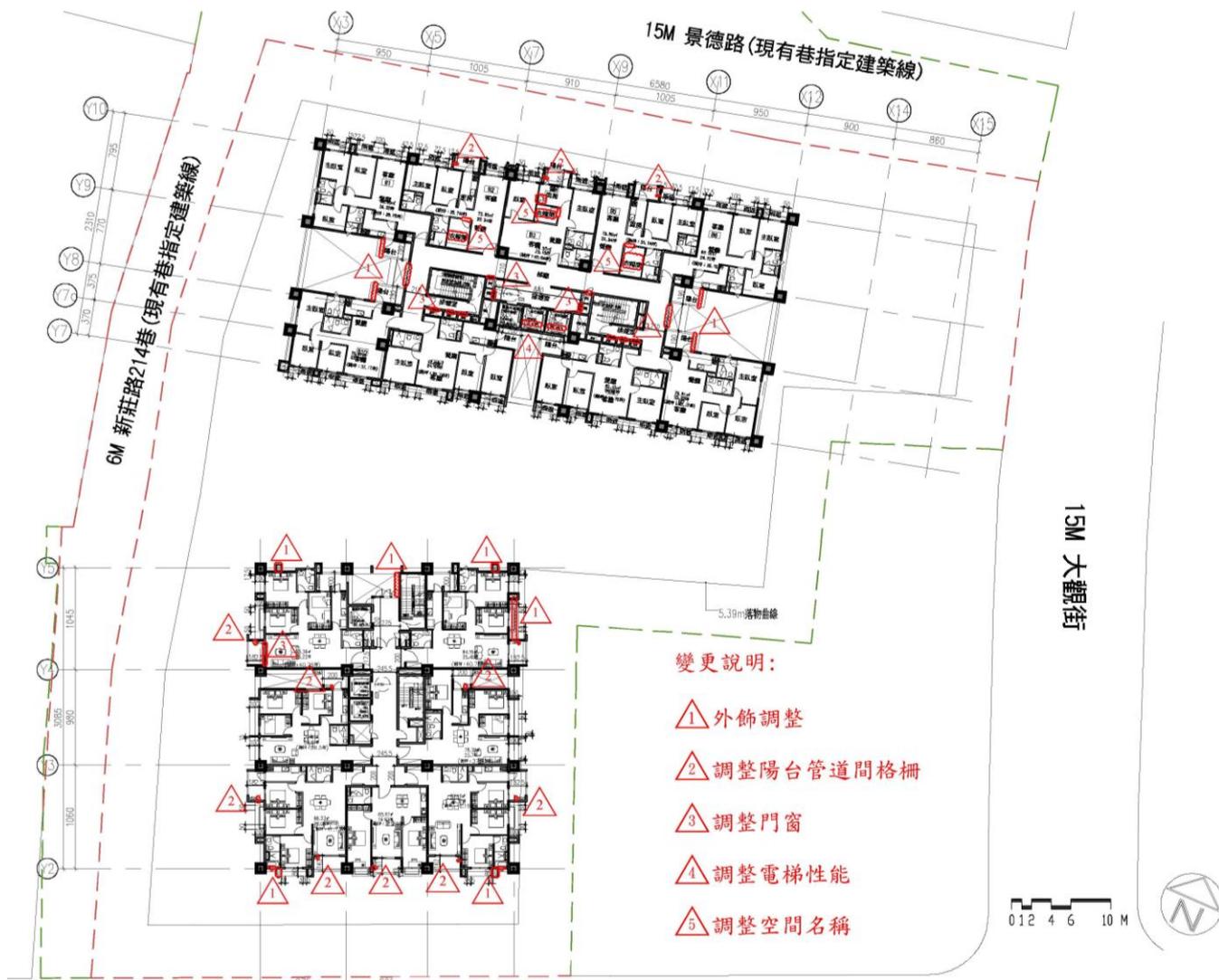
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上七層



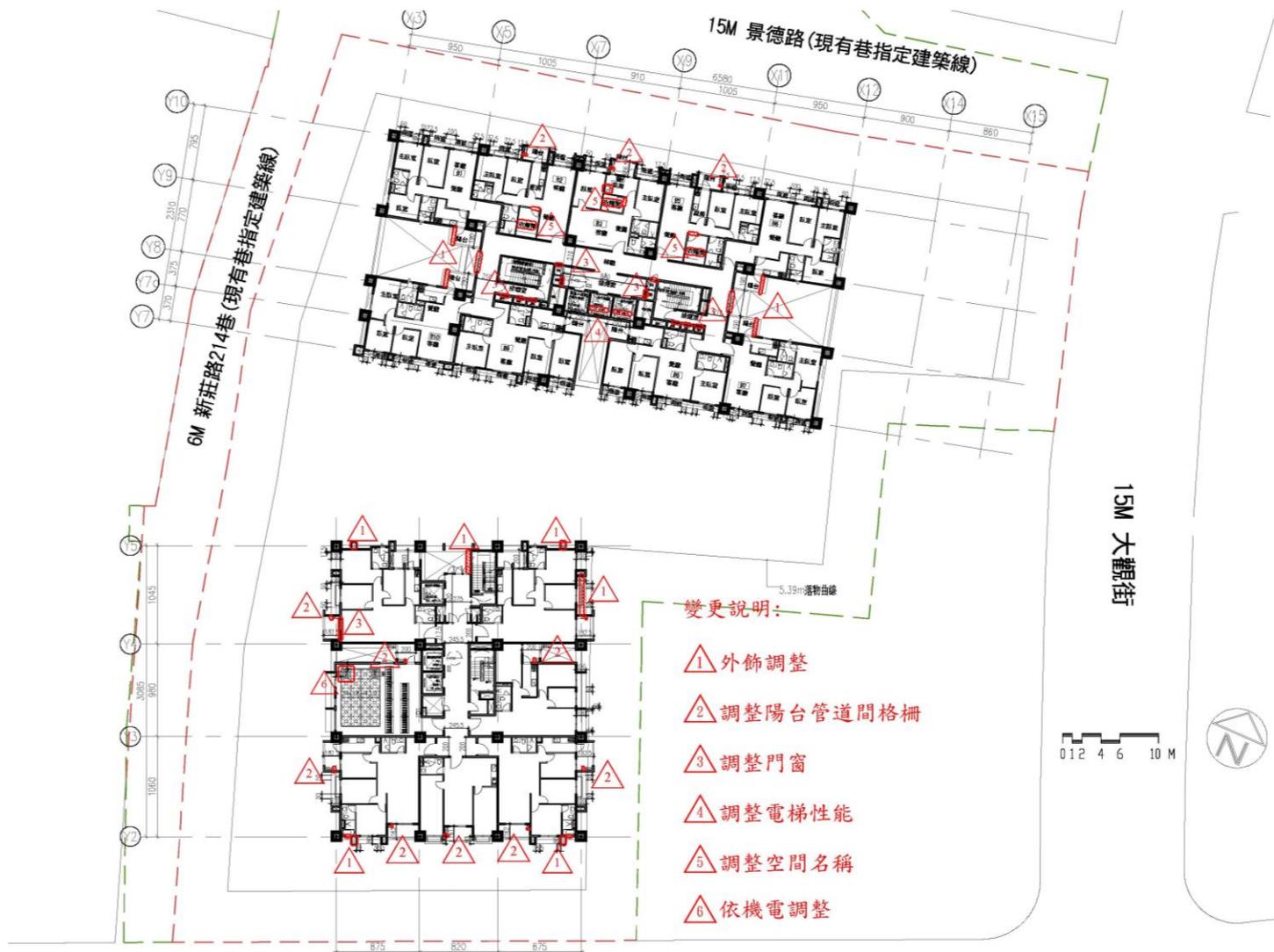
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上八~十三、十五~十七、二十~二十七層



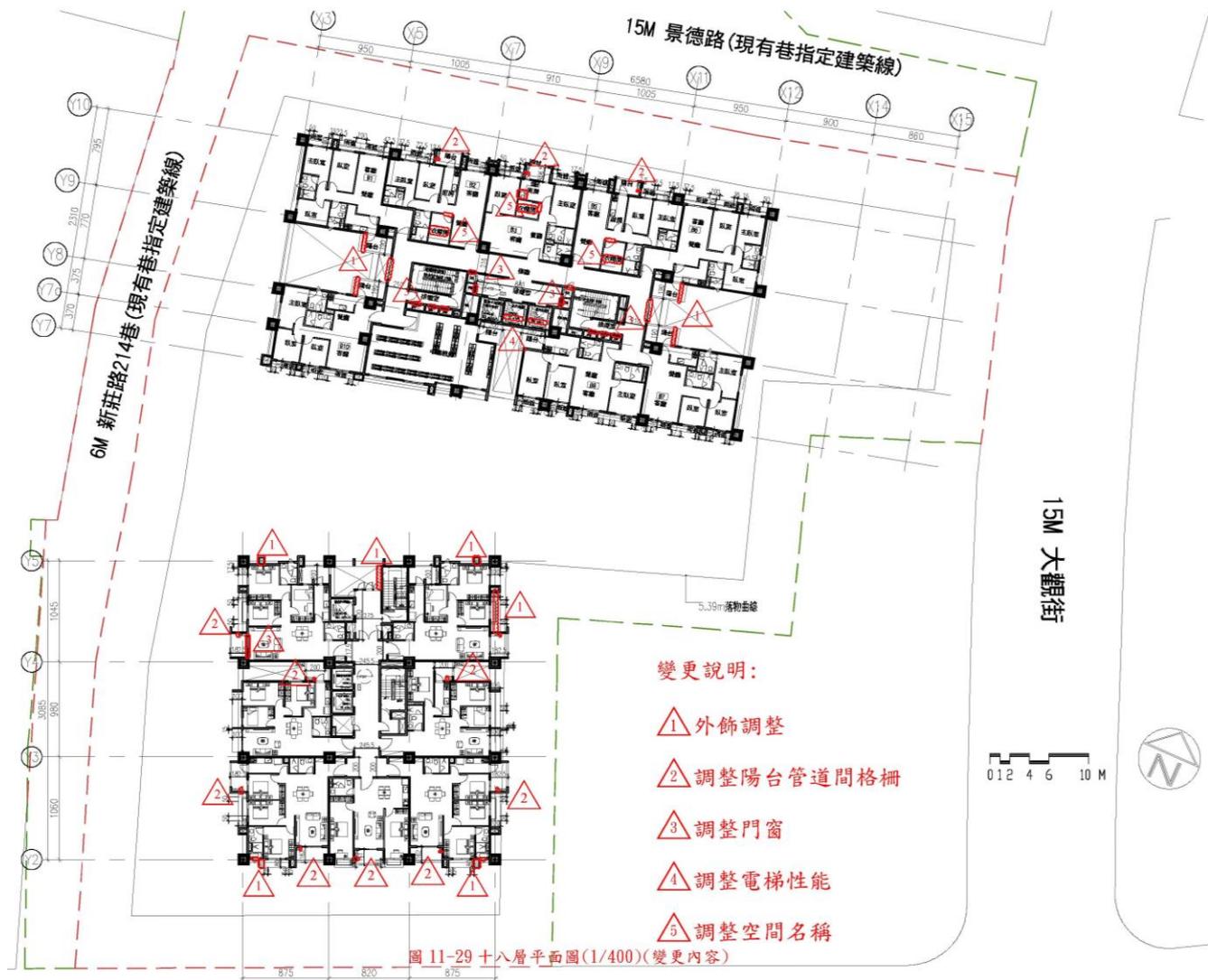
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上十四層



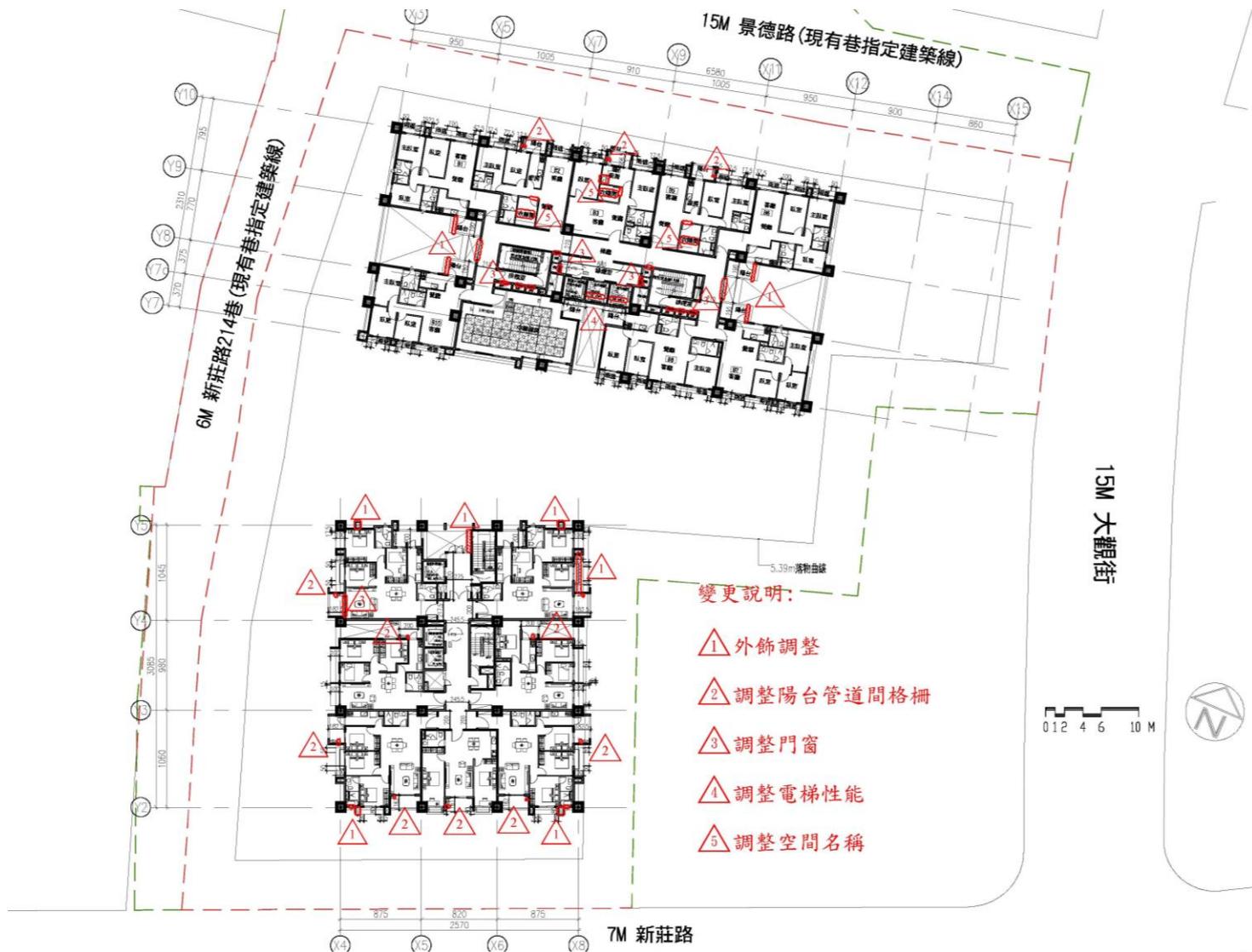
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上十八層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上十九層



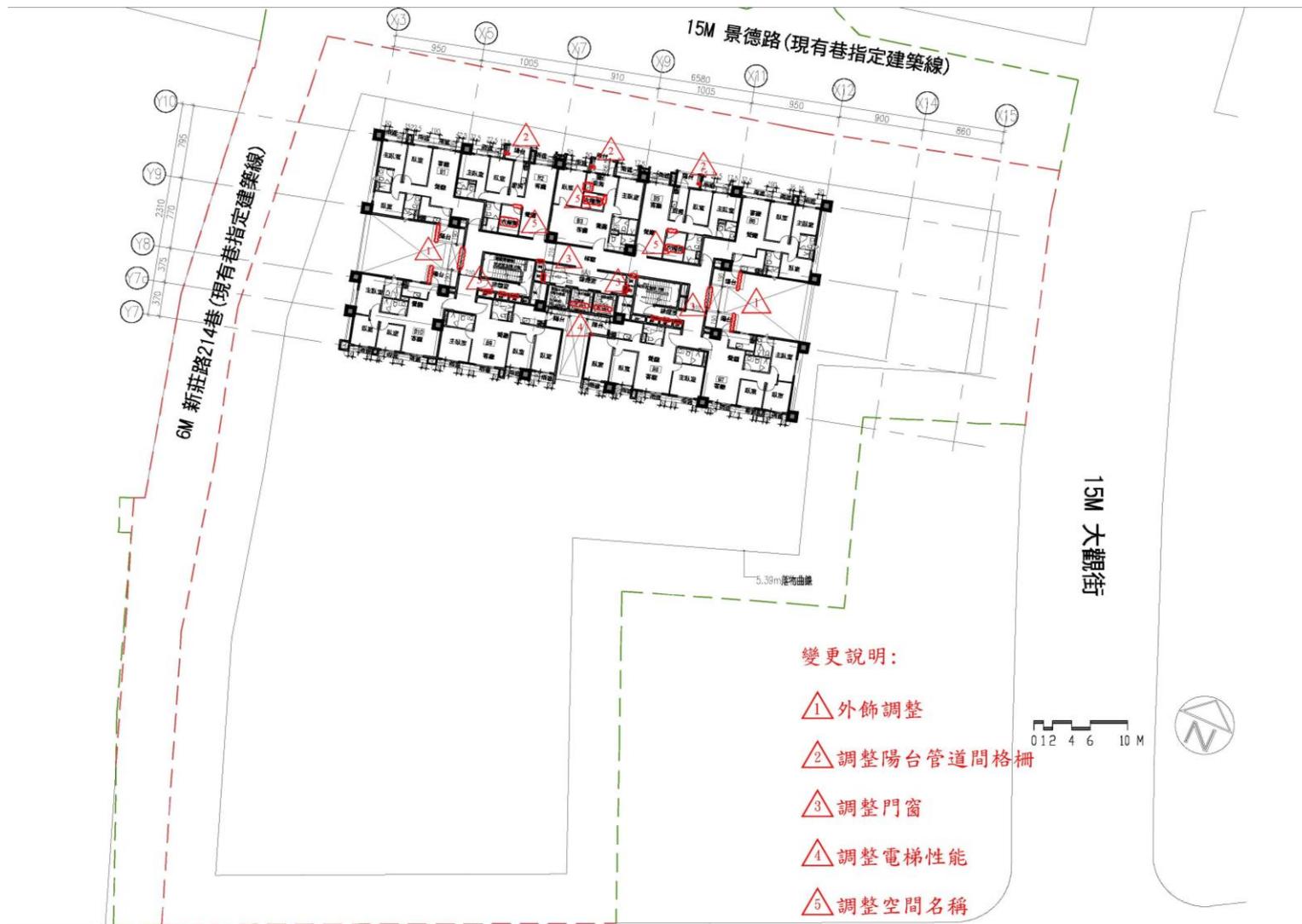
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上A棟屋突層、地上B棟二十八層



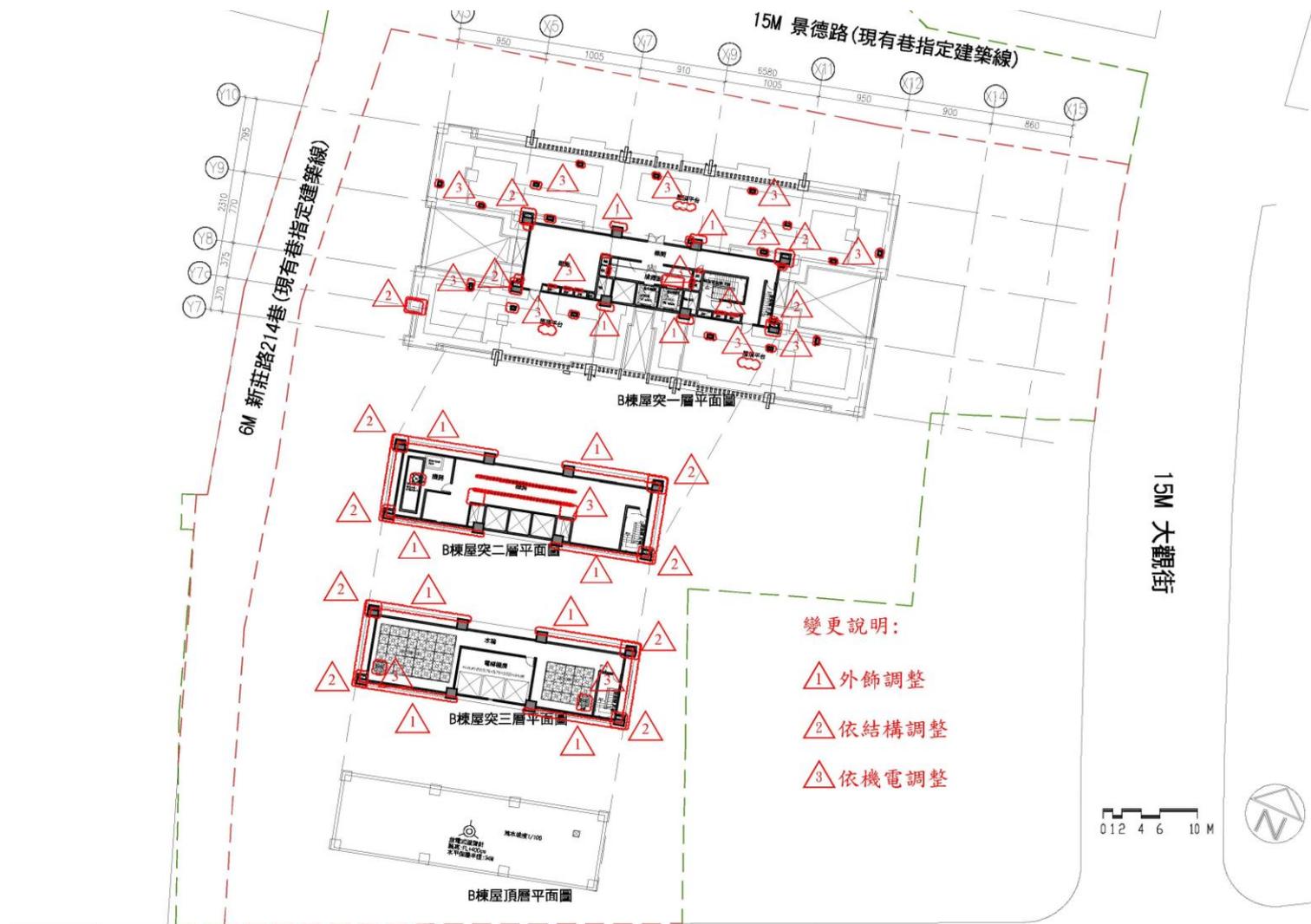
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上二十九層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-地上B棟屋突層



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿調整)

## ■ 建築計畫-建築面積計算

一、建築面積檢討：

■ A棟

- = 1 + 2 + ... + 10 = 1065.07m<sup>2</sup> 1
- ① (33.72+32.901)X11.46/2=381.74
- ② (33.901+32.69)X16.95/2=564.36
- ③ 14.75X0.9=13.28
- ④ (16.565+16.324)X3.375/2=55.5
- ⑤ 12X2.4=28.8
- ⑥ (15.149+15.072)X1.075/2=16.24
- ⑦ 11X0.05=0.55
- ⑧ 5.13X0.12=0.62
- ⑨ 2.65X0.25=0.66
- ⑩ 1.95X0.255=0.5
- ⑪ 4.7X0.6=2.82
- ①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪ = 1065.07

■ 法定騎樓面積

- = 1 = 125.64m<sup>2</sup>
- ① (35.077+34.82)X3.595/2=125.64
- ① = 125.64

■ 武德殿

- = 1 = 137.75m<sup>2</sup> 2
- ① 14.590X9.150=133.2
- ② 5.170X0.880=4.55
- ①+② = 137.75

■ B棟

- = 1 + 2 + ... + 48 = 1568.62m<sup>2</sup> 1
- ① (4.544+4.037)X0.556/2=2.386
- ② (4.544+4.159)X4.134/2=17.989
- ③ (3.607+3.094)X5.51/2=18.461
- ④ (3.646+3.549)X1.05/2=3.777
- ⑤ (2.996+2.415)X6.25/2=16.909
- ⑥ (2.967+2.706)X2.8/2=7.942
- ⑦ 16.85X4.79=80.712
- ⑧ 5.4X4.49=24.246
- ⑨ 2.95X4.44=13.098
- ⑩ 5.4X4.49=24.246
- ⑪ 7.1X4.79=34.009
- ⑫ 1.25X4.965=6.206
- ⑬ 8.5X4.79=40.715
- ⑭ 12.25X19.66=240.835
- ⑮ 1.275X19.11=24.365
- ⑯ (1.275X0)/2=0
- ⑰ 1.05X19.66=20.643
- ⑱ 1.675X19.11=32.009
- ⑲ 2.3X19.46=44.758
- ⑳ 1.25X19.51=24.388
- ㉑ 3.4X19.46=66.164
- ㉒ 1.05X19.66=20.643
- ㉓ 3.4X19.46=66.164
- ㉔ 1.25X19.51=24.388
- ㉕ 0.825X19.46=16.055
- ㉖ 7.475X19.11=142.847
- ㉗ 14.9X19.66=292.934
- ㉘ 3.7X15.96=59.052
- ㉙ (3.7X3.7)/2=6.845
- ㉚ 1.05X0.15=0.158
- ㉛ 1.05X0.15=0.158
- ㉜ 1.05X0.15=0.158
- ㉝ ②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓+㉔+㉕+㉖+㉗+㉘+㉙+㉚+㉛+㉜+㉝ = 1568.62

■ 鄰地侵佔面積

- 2.62+0.5+0.08=3.2m<sup>2</sup>

■ 合計：

- 1065.07+125.64+137.75+1568.62+3.2=2900.28 2

■ 建蔽率檢討：

- 1.基地面積：7474.75m<sup>2</sup>
- 2.法定建蔽率：54.3%
- 3.設計建築面積：2900.28m<sup>2</sup> 2

變更說明：1文字誤植調整

2武德殿面積調整

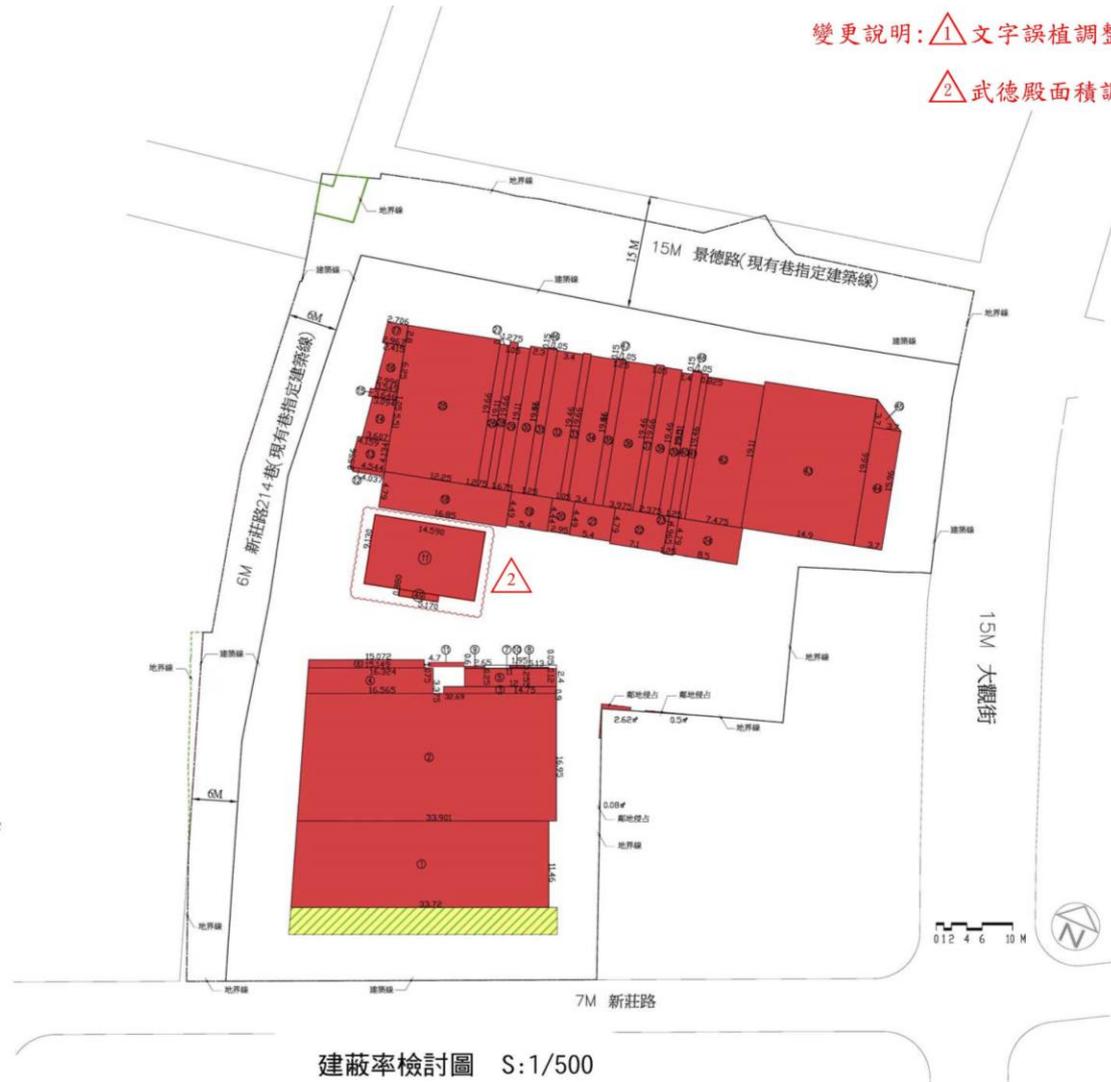


圖 11-38 建築面積檢討圖(1/500)(變更內容)

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-A棟西向、南向立面圖



變更說明：  
 △ 門窗配合平面修正

## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-A棟東向、北向立面圖

變更說明：

① 門窗配合平面修正

② 立面飾帶調整



## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-B棟北向立面圖

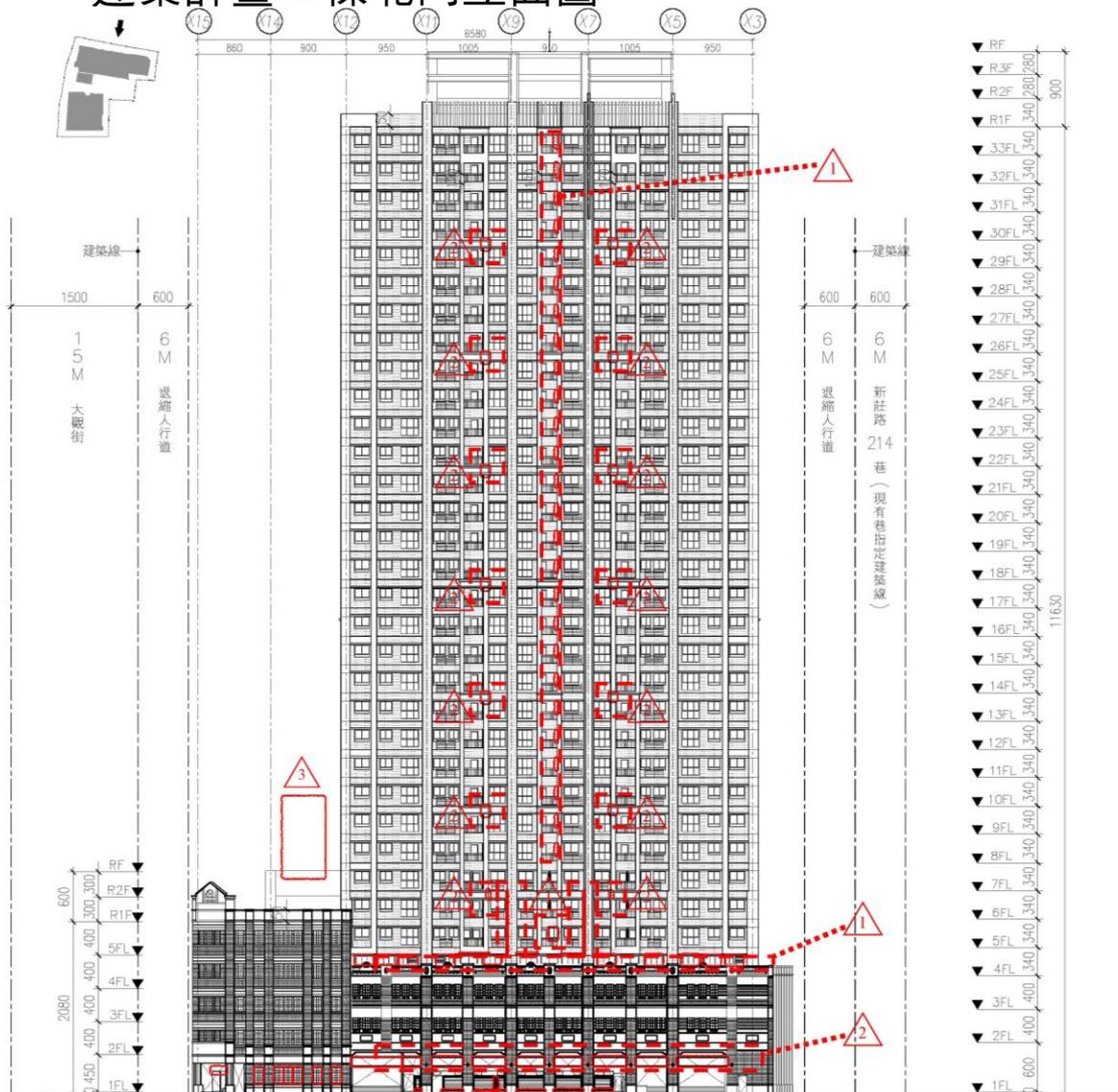
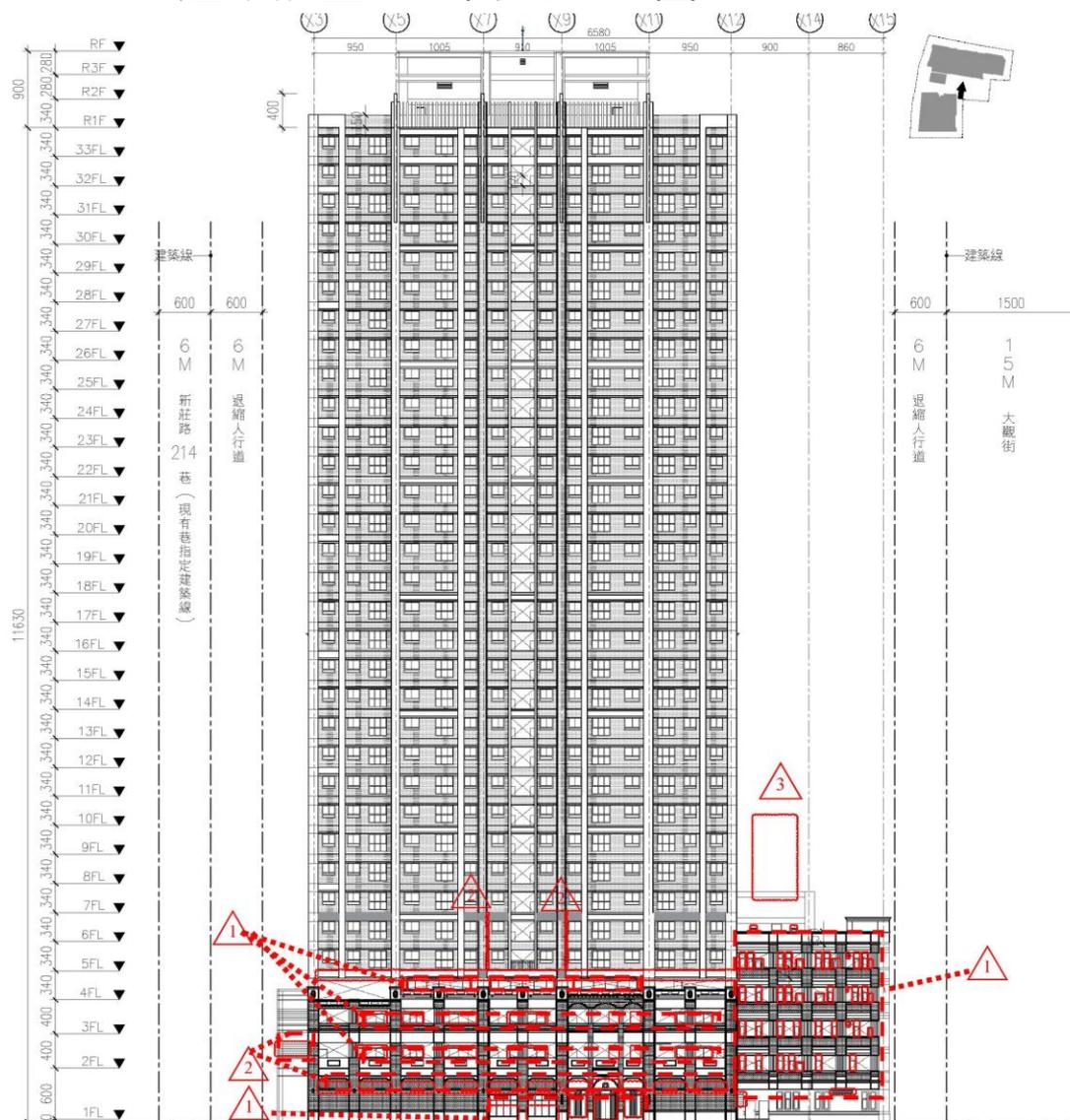


圖 11-43 B 棟北向立面圖(1/400)(變更內容)

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ 建築計畫-B棟南向立面圖



變更說明:

- ① 門窗配合平面修正
- ② 立面飾帶調整
- ③ 廣播電塔取消



圖 11-44 B棟南向立面圖 (1/400)(變更內容)

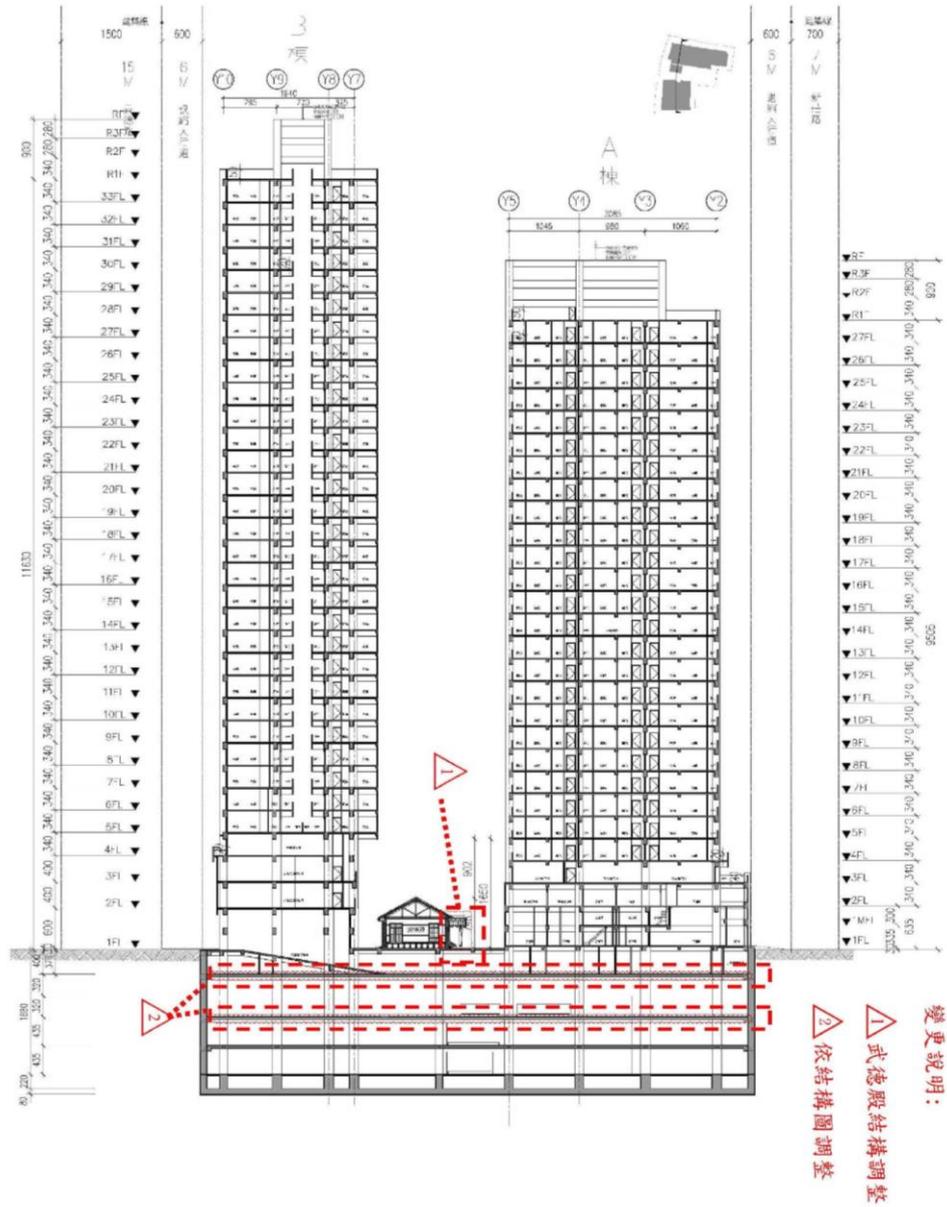
## 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

### ■ 建築計畫-B棟南向立面圖



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

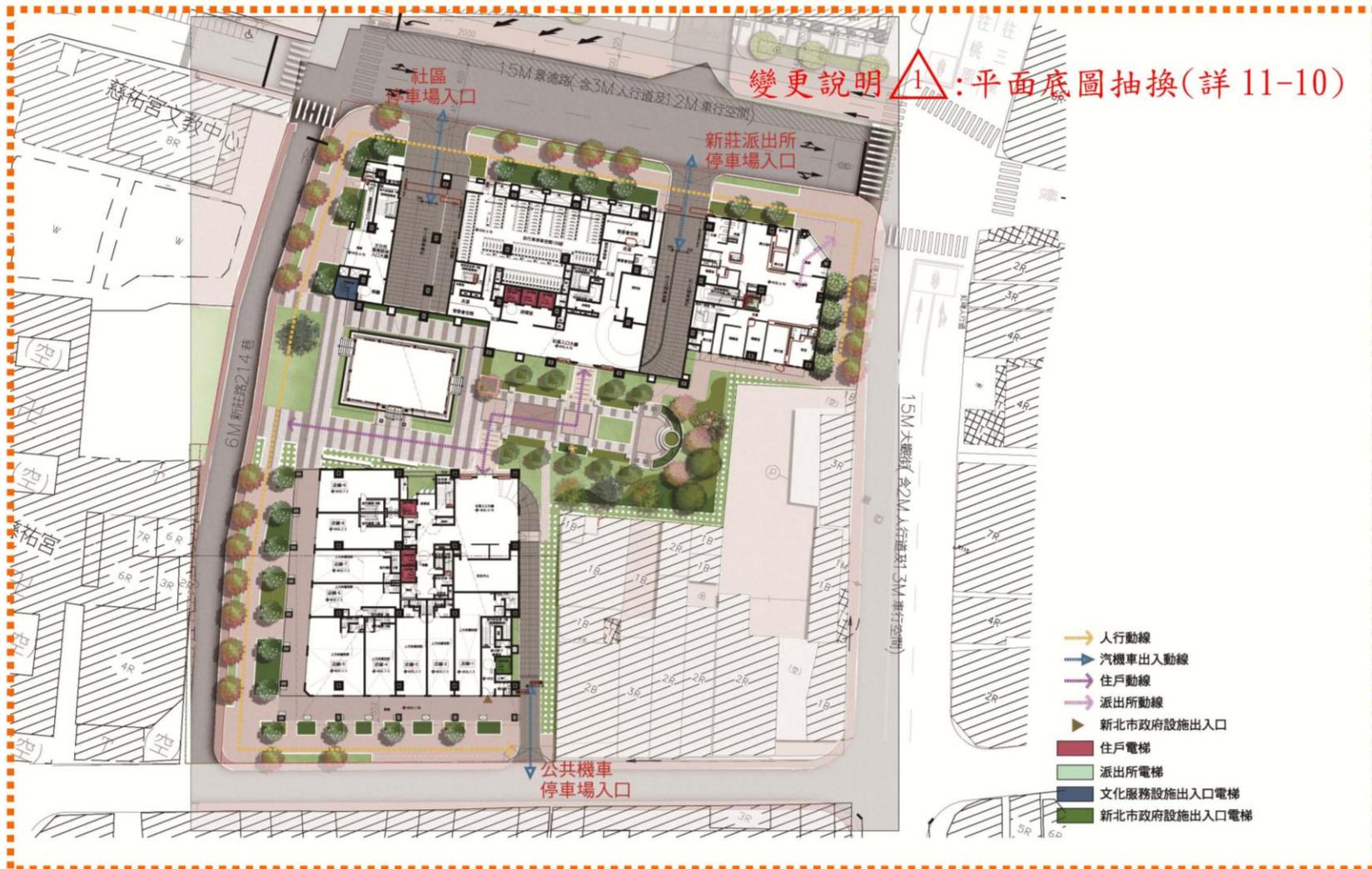
## ■ 建築計畫-長向剖面圖





# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿及建築設計需求調整)

## ■ 人車動線圖



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿調整)

## ■ 景觀配置圖

### 設計說明：

景觀配置主軸以保存歷史場所-武德殿為中心的幾何方畿，植入“都市之埕”概念，將武德殿的緣由、故事及未來開發階段之照片及敘事以“歷史留言版”型態，配合以殿體為正面主軸發展而成的一處開放空間，作為市民鄰里互動及省思回味的儀典聚會廣場。住宅大樓空間部分以在繁華喧囂的都市裡設置一處綠洲，塑造一處低調、大氣、靜謐、流暢的住居品質。

珍貴老樹位置依樹保審查結論確認  
(依110.04.12新北景規字第1103564177號審查結果)

依文化局文資審查預留公共藝術位置  
(依110.04.22新北文設字第110740910號審查結果)

變更說明 **△1** : 平面底圖抽換(詳 11-10)

- A 都市之埕
- B 住宅中庭空間
- C 植草磚步道
- D 商店街
- E 警察局前廣場



通道

一層景觀平面圖 S=1/500

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿調整)

## ■ 景觀植栽配置圖

變更說明 1: 平面底圖抽換(詳 11-10)

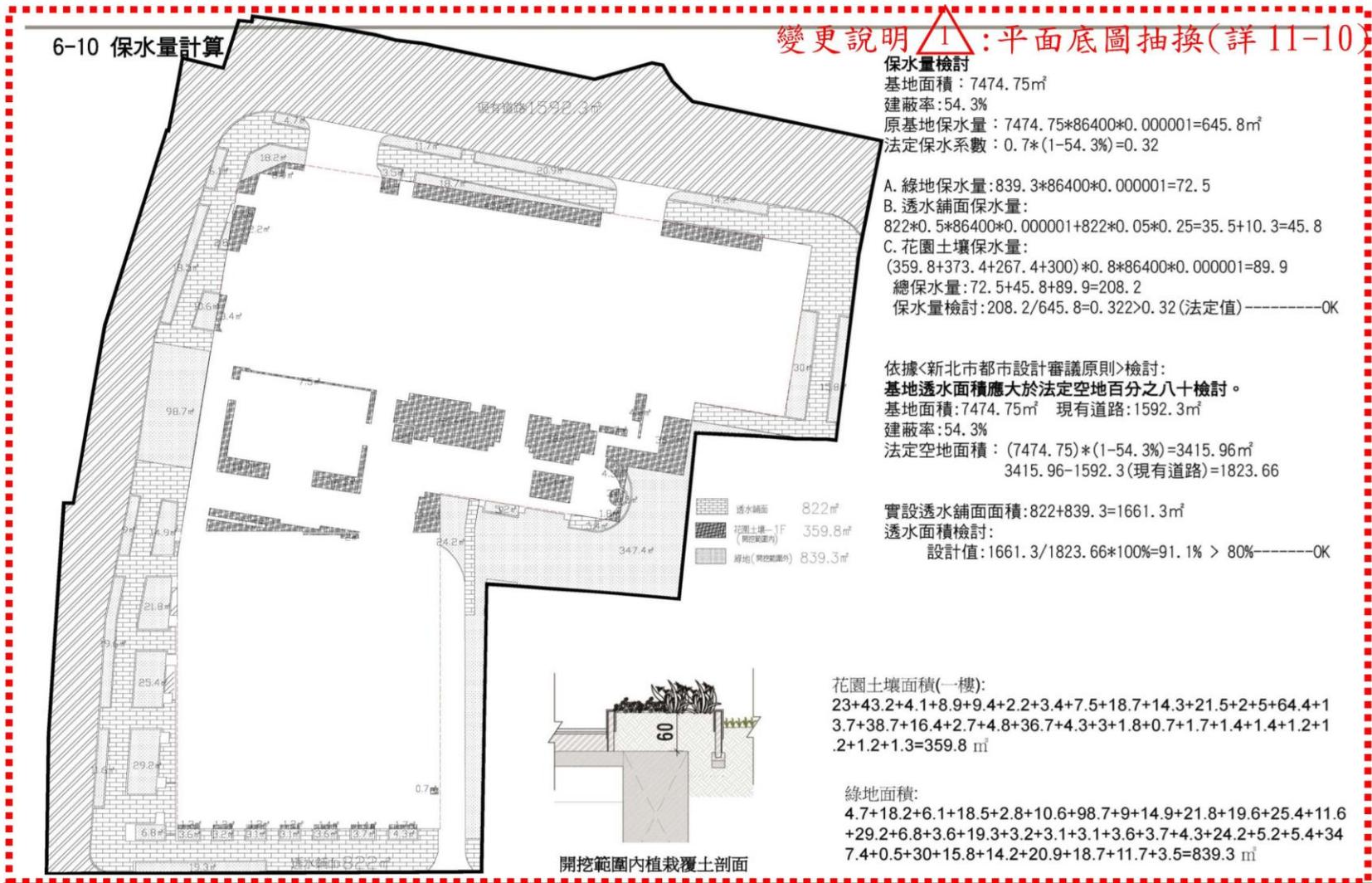
灌木,地被圖例說明:

圖例	名稱	數量	規格	覆土
	羅漢松、厚葉石斑木、交趾衛矛、含笑花、七里香	290.7m <sup>2</sup>	H*W=30-200*30-60cm	60cm
	金露花、朱槿、桂花、樹蘭	206m <sup>2</sup>	H*W=30-50*30-50cm	60cm
	台北草	705.1m <sup>2</sup>	密鋪	30cm



# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿調整)

## ■ 保水面積檢討圖



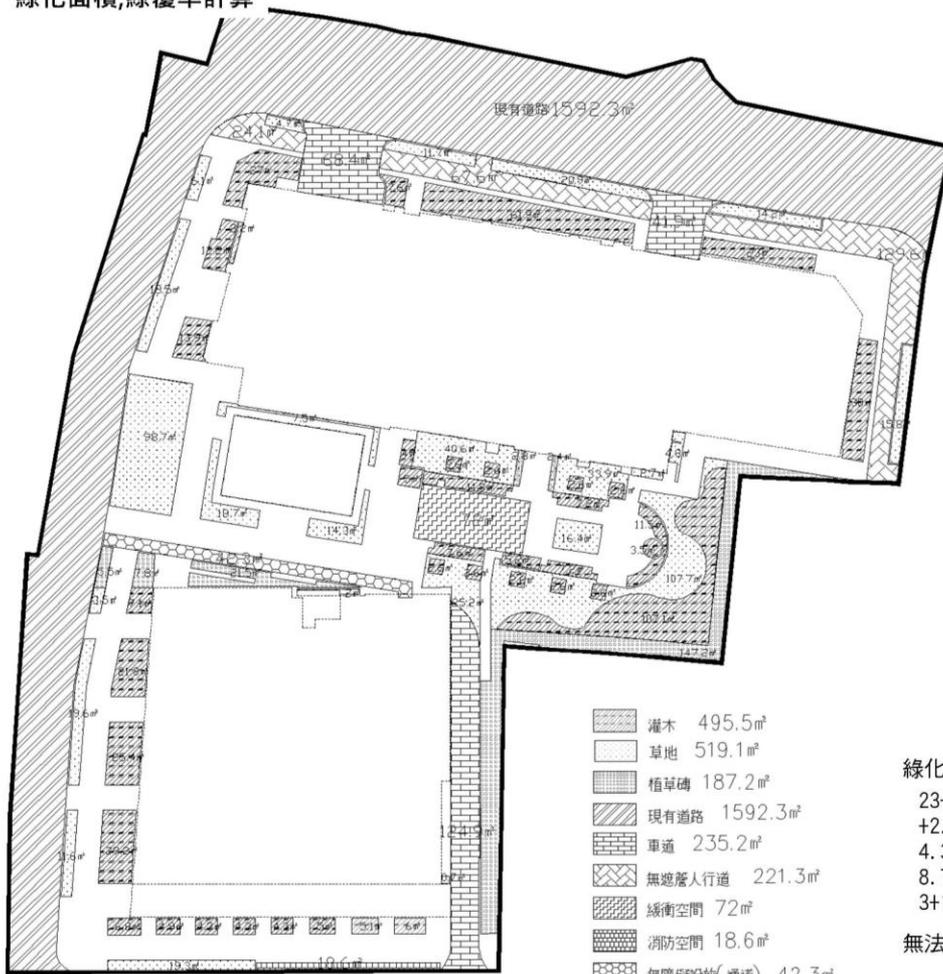
# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿調整)

## ■ 綠覆率檢討圖

變更說明  $\triangle 1$ : 平面底圖抽換(詳 11-10)

### 6-5 綠覆率檢討

綠化面積,綠覆率計算



- 灌木 495.5m<sup>2</sup>
- 草地 519.1m<sup>2</sup>
- 植草磚 187.2m<sup>2</sup>
- 現有道路 1592.3m<sup>2</sup>
- 車道 235.2m<sup>2</sup>
- 無遮簷人行道 221.3m<sup>2</sup>
- 緩衝空間 72m<sup>2</sup>
- 消防空間 18.6m<sup>2</sup>
- 無障礙設施(通道) 42.3m<sup>2</sup>

### 綠化面積檢討

依據<土地使用管制要點>檢討:

建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。  
 基地面積: 7474.75m<sup>2</sup>  
 實設空地面積: 7474.75-2764.48(建築面積)-125.64(騎樓)-3.2(鄰房侵佔)=4581.43m<sup>2</sup>  
 無法綠化面積: 1592.3(現有道路)+235.2(車道)+221.3(無遮簷人行道)+72(緩衝空間)+18.6(消防空間)+42.3(無障礙設施)=2181.7m<sup>2</sup>  
 可綠化空地面積: 4581.43-2181.7=2399.73m<sup>2</sup>  
 實設綠化面積: 495.5+519.1+187.2=1201.8m<sup>2</sup>  
 基地綠化面積檢討: 設計值:  
 1201.8m<sup>2</sup>> 法定值2399.73\*1/2=1199.87---OK

### 綠覆面積檢討

依<新北市都市設計審議原則>檢討:

基地面積: 7474.75m<sup>2</sup>  
 建築面積: 2764.48 m<sup>2</sup>  
 法空地面積: 4710.27m<sup>2</sup>  
 綠覆面積計算:  
 喬木: 66\*20=1320m<sup>2</sup>  
 灌木: 495.5\*1.5=743.3m<sup>2</sup>  
 草皮: 519.1m<sup>2</sup>  
 植草磚: 187.2\*1/2=93.6  
 綠覆面積合計: 1320+743.3+519.1+93.6=2676m<sup>2</sup>  
 綠覆面積檢討:  
 實設綠覆: 2676/4710.27\*100%=56.81% > 50%----OK

綠化面積: 灌木+草地+植草磚=綠化面積

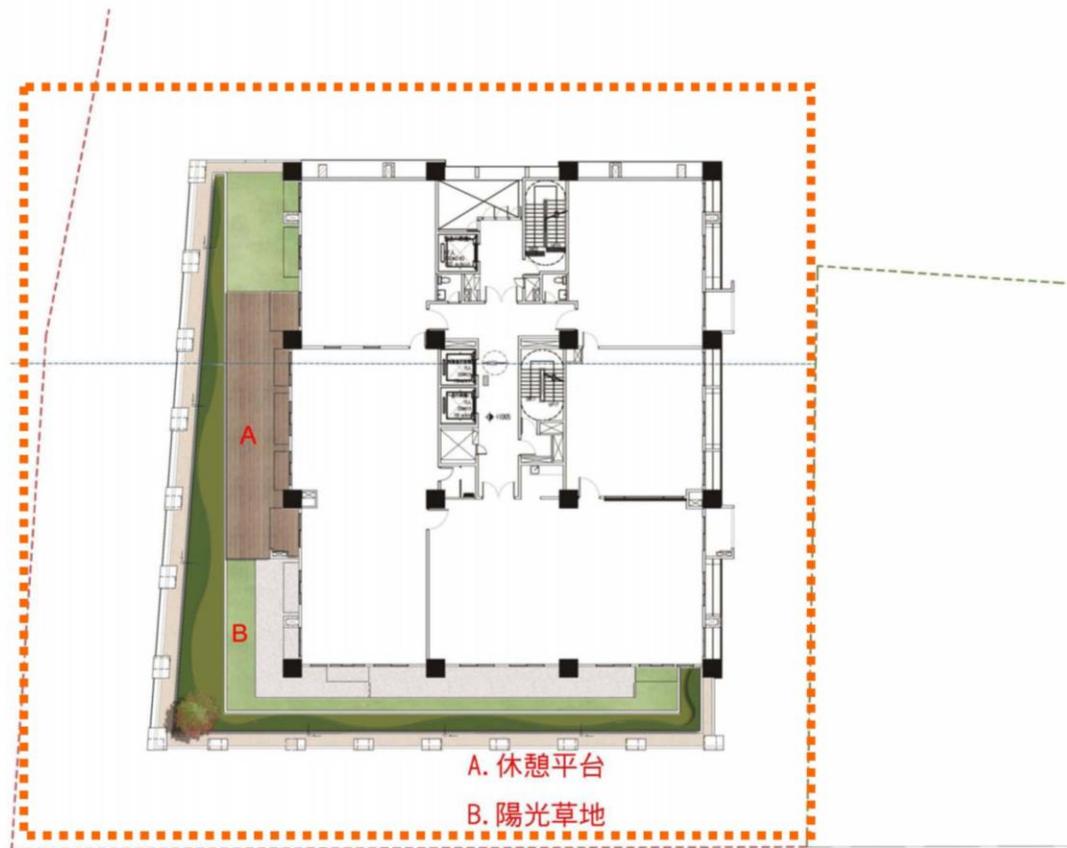
23+61.9+7.6+27+2.2+12.2+13.9+4+5+2.6+2.6+11.8+2.6+2.6+7.2+11.5+3.5+2.6+2.6+2.6+5.2+7.2+7.6+2.6+2.6+107.1+7.1+21.8+25.4+29.2+6.8+4.9+4.3+4.3+4.3+5+5.1+6+30+15.8+14.2+20.9+11.7+4.7+6.1+18.5+98.7+7.5+18.7+14.3+40.6+33.9+2.7+4.8+16.4+107.7+25.2+2+3.5+19.6+11.6+0.7+19.3+147.2+21.5+5.5+7.8+2.8+2.4=1201.8m<sup>2</sup>

無法綠化面積: 現有道路: 1592.3m<sup>2</sup> 車道: 235.2m<sup>2</sup> 無遮簷人行道: 221.3m<sup>2</sup>  
 緩衝空間: 72m<sup>2</sup> 消防空間: 18.6m<sup>2</sup> 無障礙設施: 42.3m<sup>2</sup>  
 總計: 1592.3+235.2+221.3+72+18.6+42.3=2181.7m<sup>2</sup>

一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

■ A棟三層露臺景觀配置圖

變更說明  $\triangle 1$  : 平面底圖抽換



A. 休憩平台  
B. 陽光草地

7M 新莊路

灌木,地被圖例說明:

圖例	名稱	數量	規格	覆土
喬木	緬梔	1株	H:2-3;W:2-3m φ:10cm	150cm
灌木	羅漢松、厚葉石斑木、交趾衛矛、含笑花、肉桂	36m <sup>2</sup>	H*W=30-200*30-60cm	60cm
	金露花、朱槿、桂花、樹蘭	10.7m <sup>2</sup>	H*W=30-50*30-50cm	60cm
地被	台北草	132.8m <sup>2</sup>	密鋪	30cm

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ B棟四層露臺、D棟屋頂層景觀配置圖

灌木,地被圖例說明:

圖例	名稱	數量	規格	覆土
	台北草	79m <sup>2</sup>	密鋪	30cm

變更說明 1: 平面底圖抽換(詳 11-10)

2: 綠化範圍配合機電變更

B棟四樓

A. 休憩平台

B. 陽光草地

灌木,地被圖例說明:

圖例	名稱	數量	規格	覆土
	羅漢松、厚葉石斑木	16m <sup>2</sup>	H*W=30-200*30-60cm	60cm
	金露花、朱槿、桂花、樹蘭	10.5m <sup>2</sup>	H*W=30-50*30-50cm	60cm
	台北草	110m <sup>2</sup>	密鋪	30cm

警察局屋頂

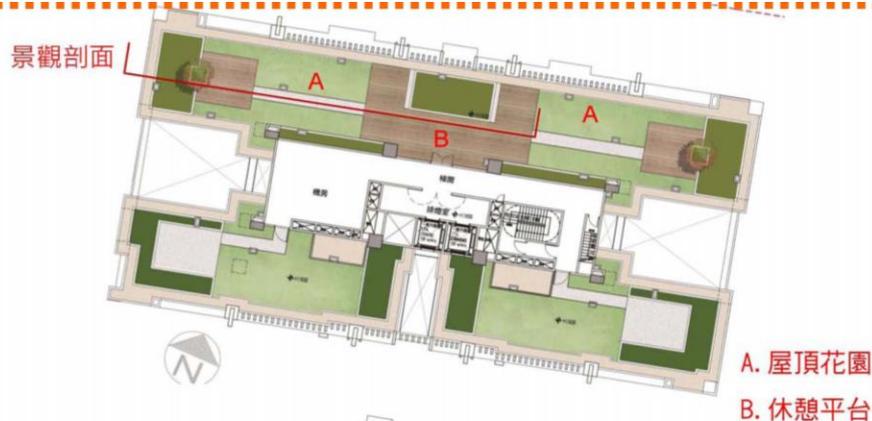


# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ B棟屋頂景觀配置圖

灌木,地被圖例說明:

圖例	名稱	數量	規格	覆土
	流蘇	2株	H:2-3m W:2-3m φ:10~12cm	150cm
	羅漢松、厚葉石斑木、交趾衛矛、含笑花、肉桂	68.8㎡	H*W=30-200*30-60cm	60cm
	金露花、朱槿、桂花、樹蘭	72.2㎡	H*W=30-50*30-50cm	60cm
	台北草	232.4㎡	密鋪	30cm



綠化 373.4 ㎡

變更說明 **1**: 平面底圖抽換(詳 11-36)

**2**: 綠化範圍配合機電變更

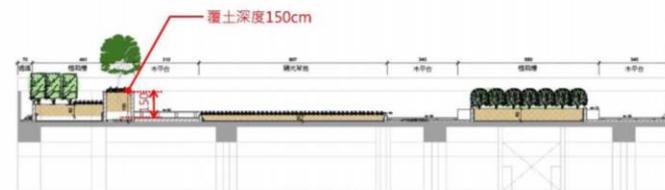
依〈新北市都市設計審議原則〉檢討: 新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上

屋頂面積: 746.2 ㎡

屋頂綠化面積:

34+18.4+34+1.4+18.9+24.8+24.8+18.9+1.4+7.1+1.1+6.6+6.6+6+1+18.2+52.5+13.7+3.7+7.1+1.1+18.9+21.1=373.4 ㎡

屋頂綠化檢討: 373.4 ㎡ > 746.2 \* 1/2 = 373.1 ㎡ -----OK



屋頂景觀剖面圖

# 一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

## ■ A棟屋頂景觀配置圖

灌木,地被圖例說明:

圖例	名稱	數量	規格	覆土
	流蘇	2株	H:2-3m W:2-3m φ:10~12cm	150cm
	羅漢松、厚葉石斑木、交趾衛矛、含笑花、肉桂	71.5㎡	H*W=30-200*30-60cm	60cm
	金露花、朱槿、桂花、樹蘭	19.3㎡	H*W=30-50*30-50cm	60cm
	台北草	176.6㎡	密鋪	30cm

依<新北市都市設計審議原則>檢討:新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上

屋頂面積: 534.7㎡

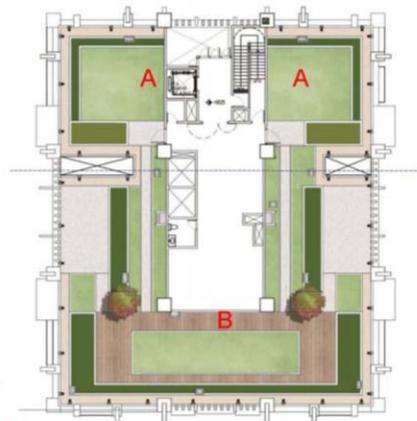
屋頂綠化面積:

7.8+7.8+38.6+38.6+11.8+11.8+7.2+7.4+5.7+7.8+10.6+2.3+34.8+43.2+2.3+5.7+10.6+3.4=267.4㎡

屋頂綠化檢討: 267.4㎡ > 534.7\*1/2=267.35㎡ -----OK

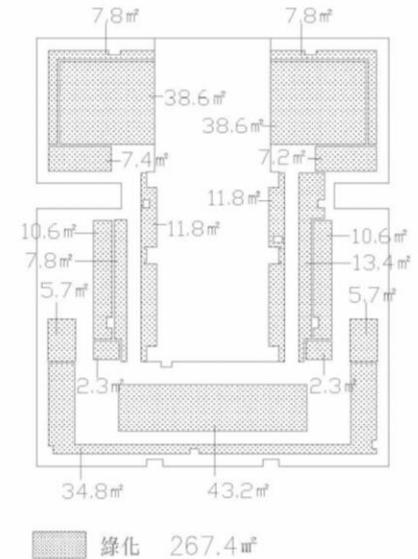
變更說明  1: 平面底圖抽換(詳 11-32)

 2: 綠化範圍配合機電變更



A. 屋頂花園

B. 星空聚會所



## ■ 實施方式(維持原核定)

- 本案後續維持採**權利變換方式**實施。
- 更新單元內市有土地，依據「都市更新條例」第27條第1項與『「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約』第2條第2項，一律參與都市更新事業；另依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第4點第2項規定：「市有土地面積合計五百平方公尺以上者，或市有土地面積合計未達五百平方公尺，但占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上者，除依前款規定報本府核定，由本府主導辦理更新外，並依應有之權利價值分配更新後之建築物及土地為原則」**故本更新單元依都市更新條例第9條第1項規定公開評選皇翔建設股份有限公司為本更新單元之委託實施者，市有土地應以權利變換方式參與都市更新事業。**

## ■ 分配方式(維持原核定)

- 一. 除指定分回項目為新北市分回外，餘可選配所需單元為原則。
- 二. 為避免影響其他權利人選屋之權益與保障他項權利人之債權，**選配單元以一戶一車位為原則**，實際選屋(含車位)之總價值與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值上下10%為原則。
- 三. 若選屋權利價值低於最小分配單元之價值，且未符上述選屋原則無法參與分配者，依都市更新條例第31條規定，**以領取更新前權利價值之現金補償或填具合併選配協議書與其他權利人合併方式參與分配**。
- 四. 未於期限內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，**由實施者先行協調或由申請人自行調整**，仍有重複或未提出申請者，均以公開抽籤方式分配，並於選配會後寄發抽籤分配結果。(已選屋者不另行通知)





# 變更權利變換計畫重點說明

- 一、更新後權利價值差異處理原則
- 二、估價內容說明
- 三、變更內容說明

## ■ 更新後權利價值差異處理原則

因應本次事業計畫變更，所造成更新後應分配權利價值變動。為維護所有權人權益，本案各所有權人更新後應分配價值採下列原則處理：

- 一. 因本次變更調整，造成所有權人差額價金相較於原核定金額需**多繳納或少領取之情形**，依**原核定版**金額繳納或領取，**差額由實施者吸收**。
- 二. 因本次變更調整，造成所有權人差額價金相較於原核定金額需**少繳納或多領取之情形**，依**本次計算**金額繳納或領取，**差額由實施者吸收**。

## ■ 權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據
  - 1) 不動產估價技術規則
  - 2) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報
  - 3) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報估價作業通則
- 評估內容
  - 1) 更新前各權利人之權利價值及價值比例
  - 2) 更新後每個分配單元之權利價值

## ■ 更新單元基本條件

範圍：新北市新莊區文德段508地號等49筆土地

面積：7,474.75m<sup>2</sup>(約2,261.1125坪)

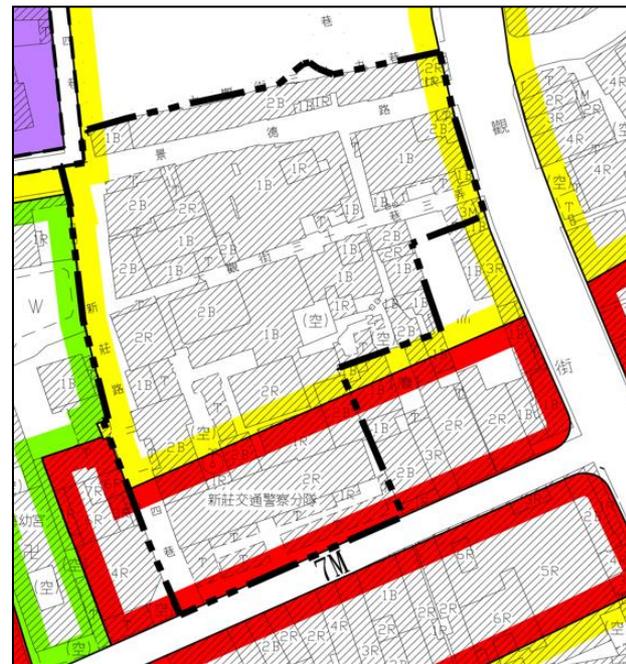
分區：商業區及住宅區

法定建蔽率：54.30%，法定容積率：330.11%

臨路條件：四面臨路

新莊路(7M)、大觀街(13M)、景德路(10M)、新莊路214巷(6M)

地形：不規則形，尚稱方整，平坦



## ■ 更新前價格條件

價格日期：民國102年10月01日

- 1.更新前土地權利價值係以法定容積率為依據之土地素地價格基礎，在**合併利用狀況下**，評估各宗土地更新前權利價值。
- 2.更新單元內各筆土地依價格日期(**民國102年10月01日**)當時產權狀態，且不考慮其他獎勵容積條件下，評估各宗土地更新前權利價值。
- 3.更新單元內各筆土地依「**同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地**」為原則，重新劃分各宗土地，共劃分為七宗土地。
- 4.本次評估選定447地號等42筆為比準地，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件之優劣，調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 5.913、914建號所有權人為**新北市(管理者：新北市政府警察局新莊分局)**，其部分座落於483地號、503地號上，上述土地與建物之所有權人非屬同一人，根據都市更新條例第39條相關規定，土地所有權人及合法建築物所有權人應自行協議處理，如協議不成，再計算合法建築物所有權之權利價值，本次評估依據**臺灣高等法院(103年度上易字第128號)民事判決內容**，該建物屬「無權占有」行為，故不估算913、914建號之合法建築物所有權權利價值。

## ■ 更新前土地分宗結果

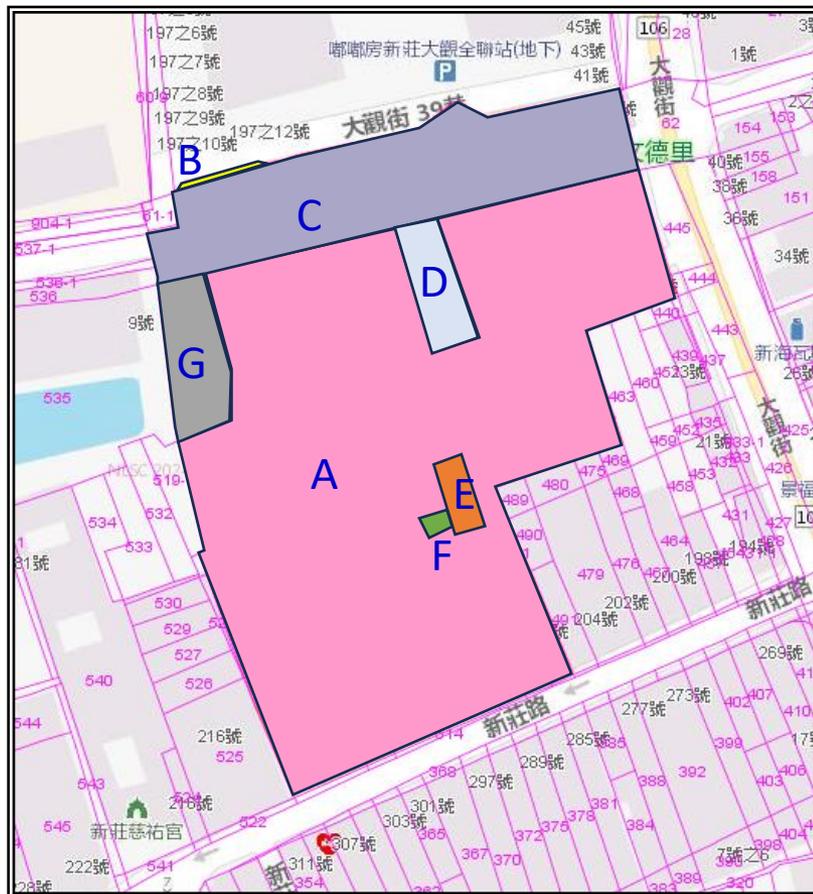
編號	分宗	地號	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	面積小計(坪)	劃分原則
1	A	447	5.91	1.7878	1,695.8185	同一所有權人
		448	15.82	4.7856		
		449	14.48	4.4710		
		461	20.65	6.2466		
		462	24.17	7.3114		
		470	42.26	12.7837		
		471	70.94	21.4594		
		472	435.70	131.7993		
		473	104.12	31.4963		
		474	127.33	38.5173		
		481	244.03	73.8191		
		482	194.03	58.6941		
		484	182.96	55.3454		
		~	~	~		
		520	317.00	95.8925		
2	B	60-8	8.96	2.7104	2.7104	--
3	C	61	741.30	228.1758	402.3977	同一所有權人
		61-4	575.94	174.2219		
4	D	483	182.96	55.3454	55.3454	--
5	E	502	65.65	19.8591	19.8591	--
6	F	503	18.02	5.4511	5.4511	--
7	G	535-1	174.71	52.8498	79.5303	同一所有權人
		535-2	88.20	26.6805		
合計		--	7,474.75	2,261.1125	2,261.1125	--

# 更新前土地分宗圖

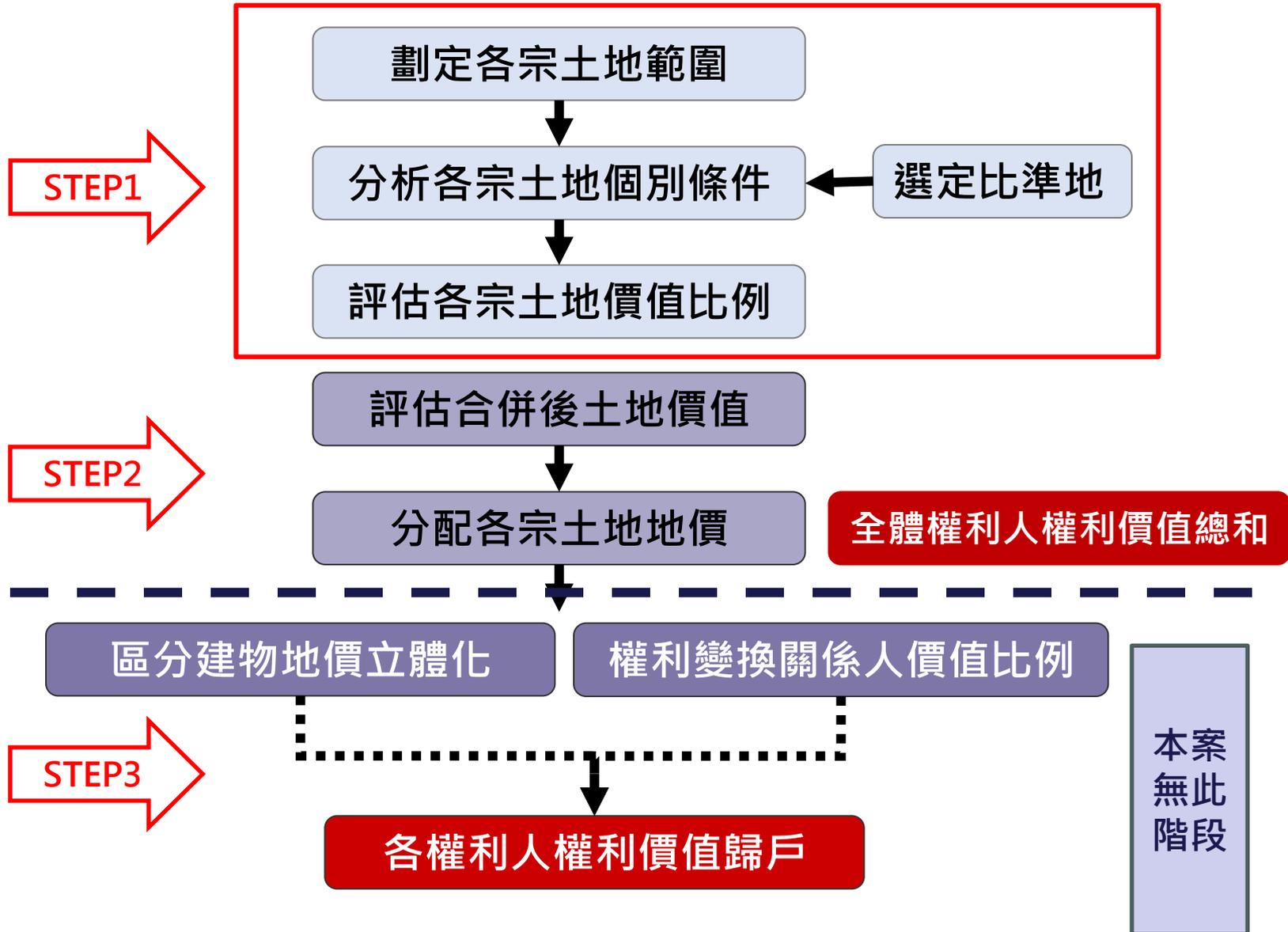
49宗土地



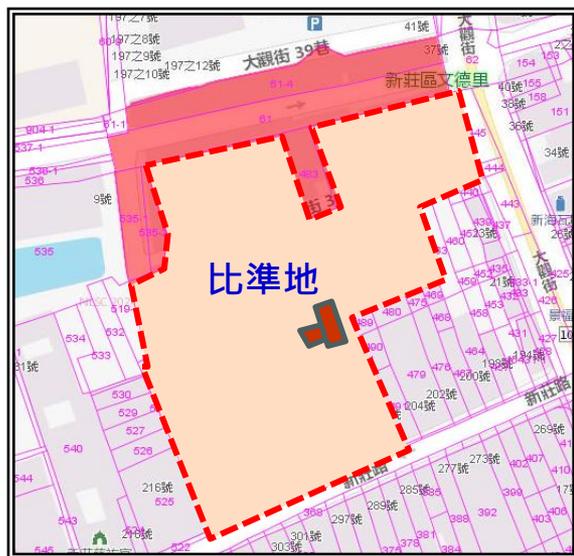
7宗土地



## ■ 更新前價值評估



## ■ 更新前合併前後權利價值評估



更新前合併前比準地	
估價方法	比較法 土地開發分析法
使用分區	商業區及住宅區
法定容積率	340.13%
土地面積(坪)	1695.8185
土地單價(元/坪)	1,590,000

本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

以比準地(全區範圍)為基準，依各宗土地之容積強度、面積規模、臨路路寬、臨路面、寬深度、土地形狀、區位商效等項目條件差異進行調整



更新前合併後	
估價方法	比較法 土地開發分析法
使用分區	商業區及住宅區
法定容積率	330.11%
土地面積(坪)	2,261.1125
土地單價(元/坪)	1,790,000
土地總價	4,047,391,375

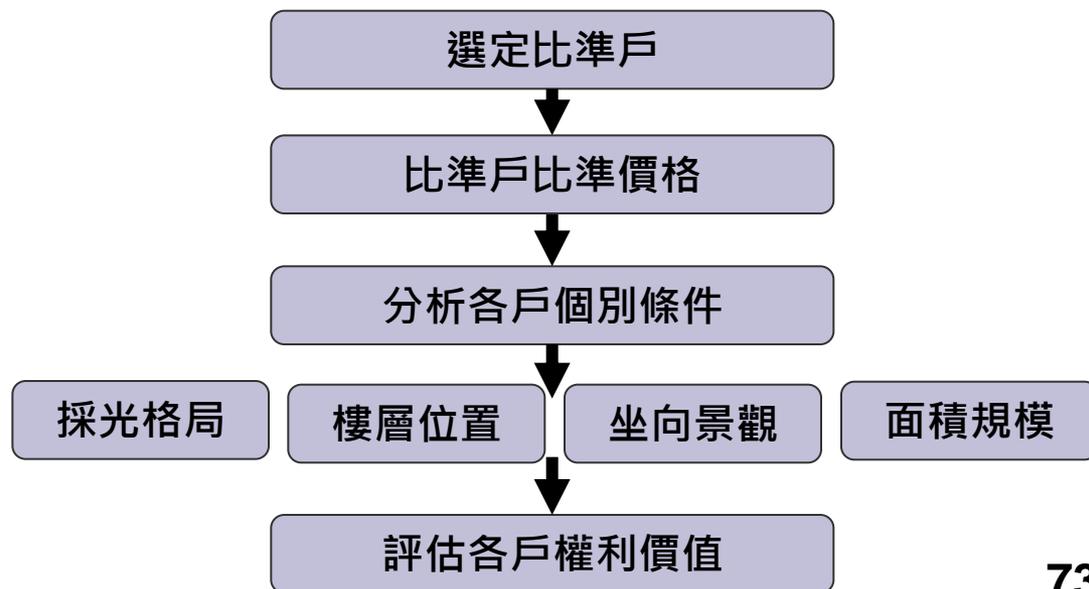
本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

## ■ 更新後價格條件

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，係考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以**都市更新評價基準日當時之新成屋價格**查估之。
2. 更新後區分所有建物房地價值評估：店面單元之比準戶為**店舖(7)**，住宅單元之比準戶為**4樓A3**，辦公單元之比準戶為**派出所4樓**，作為評估更新後各單元之權利價值之基礎。
3. 更新後區分所有建物部分單元規劃有**露台(約定專用部分)**，以委託者提供約定專用面積為基礎，考量該住宅單元因約定專用而增加之**使用效益**為前提進行價格評估。

## ■ 更新後價格條件

產品類型：店面住宅大樓  
建築量體：地上27、33層  
                  地下5層  
建材構造：SRC造  
公設比：29.9%



## ■ 更新後價值評估

以原新北市都市更新審議委員會審議核定結果及評估原則邏輯為基準，依本次修訂內容進行本案更新後價值之微幅調整，各比準戶評估結果：

店面比準戶	店鋪(7)
估價方法	比較法、收益法
面積(坪)	43.48
建坪單價 (元/坪)	1,255,000

住宅比準戶	4F-A3戶
估價方法	比較法、收益法
面積(坪)	44.84
建坪單價 (元/坪)	537,000

辦公比準戶	派出所4F
估價方法	比較法、收益法
面積(坪)	184.16
建坪單價 (元/坪)	502,000

車位比準	B1F-坡道平面車位
估價方法	比較法
車位大小	250*550
車位單價 (元/位)	2,450,000

本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

■ 更新後價值評估結果(原核定內容)

地面層 平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上 平均建坪單價 (元/坪)	新莊派出所 平均建坪單價 (元/坪)	停車位 平均單價 (元/位)	更新後總權利總價 (未扣除捐贈) (元)
1,371,033	592,518	644,009	1,905,642	13,125,584,578
武德殿 平均建坪單價 (元/坪)	文化性服務設施 (新北市領回) 平均建坪單價 (元/坪)	更新後總權利總價 (扣除捐贈)(元)		
1,130,000	554,783	13,020,375,649		

■ 更新後價值評估結果(本次變更)

地面層 平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上 平均建坪單價 (元/坪)	新莊派出所 平均建坪單價 (元/坪)	停車位 平均單價 (元/位)	更新後總權利總價 (未扣除捐贈) (元)
1,369,187	592,357	644,009	1,905,642	13,165,586,028
武德殿 平均建坪單價 (元/坪)	文化性服務設施 (新北市領回) 平均建坪單價 (元/坪)	更新後總權利總價 (扣除捐贈)(元)		
1,130,000	553,779	13,020,375,649		

本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

## ■ 更新前權利價值及更新後可分配價值

編號	土地所有權人及權利變換關係人	原核定	變更後	原核定	變更後
		更新前土地權利價值合計(元)		權利價值比率(%)	
1	新北市	3,199,728,909	3,176,908,775	78.4682%	78.4927%
2	皇翔投資股份有限公司	70,752,735	70,545,366	1.7351%	1.7430%
3	中華民國/行政院農業部農田水利署	640,060,142	633,228,060	15.6964%	15.6453%
4	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	118,048,325	117,702,338	2.8949%	2.9081%
5	皇銘實業股份有限公司	22,285,563	22,220,246	0.5465%	0.5490%
6	黃金福	26,865,330	26,786,591	0.6618%	0.6618%
合計		4,077,741,004	4,047,391,376	100.00%	100.00%

## ■ 更新前權利價值及更新後可分配價值

編號	土地所有權人及權利變換關係人	原核定	變更後	原核定	變更後
		共同負擔比例28.88% 計算之應負擔費用(元)		可分配價值(元)	
1	新北市	2,896,261,577	2,906,349,025	7,132,344,993	7,157,186,381
2	皇翔投資股份有限公司	64,042,548	64,537,407	157,711,427	158,930,069
3	中華民國/行政院農業部 農田水利署	579,354,187	579,299,528	1,426,719,868	1,426,585,265
4	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	106,850,771	107,678,280	263,131,122	265,168,951
5	皇銘實業股份有限公司	20,171,317	20,327,871	49,673,964	50,059,494
6	黃金福	24,316,311	24,505,325	59,881,441	60,346,909
合計		3,691,000,402	3,702,697,437	9,089,471,904	9,118,277,068

## ■ 更新後分配價值(原核定)

受配人	原核定	變更後	原核定	變更後	原核定		變更後	
	應分配權利價值		實分配權利價值		預計繳納差額價金(元)		預計繳納差額價金(元)	
					繳	領	繳	領
新北市	7,132,344,993	7,157,186,381	7,132,241,702	7,172,900,084	-	103,291	15,713,703	-
中華民國/行政院農業部 農田水利署	1,426,719,868	1,426,585,265	1,416,550,466	1,416,498,071	-	10,169,402	-	10,087,194
慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	263,131,122	265,168,951	259,509,314	259,476,431	-	3,621,808	-	5,692,520
皇翔投資股份有限公司	157,711,427	158,930,069	159,734,199	159,734,199	2,022,772	-	804,130	-
皇銘實業股份有限公司	49,673,964	50,059,494	56,982,105	56,982,105	7,308,141	-	6,922,611	-
黃金福	59,881,441	60,346,909	51,989,158	51,989,158	-	7,891,791	-	8,357,751
合計	9,089,462,815	9,118,277,069	9,077,006,944	9,177,580,048	9,330,913	20,386,784	23,440,444	24,137,465

■ 依更新後權利價值差異處理原則分配結果

受配人	應分配權利價值	實分配權利價值	預計繳納差額價金(元)	
			繳	領
新北市	7,157,186,381	7,172,900,084	-	103,291
中華民國/行政院 農業部農田水利署	1,426,585,265	1,416,498,071	-	10,169,402
慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	265,168,951	259,476,431	-	5,692,520
皇翔投資股份有限公司	158,930,069	159,734,199	804,130	-
皇銘實業股份有限公司	50,059,494	56,982,105	6,922,611	-
黃金福	60,346,909	51,989,158	-	8,357,751
合計	9,118,277,069	9,177,580,048	-	

# 簡報結束·敬請指教

- 如對都市更新有疑問，可洽

主管機關：新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)2950-6206

實施者：皇翔建設股份有限公司

地址：台北市中正區博愛路38號8樓

電話：(02)2388-2898#235

- 都市更新相關資訊查詢

新北市都市更新處網站/法令園地

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

- 本案專屬網址

- <https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/4?page=1>

