

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、變更權利變換計畫重點說明



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

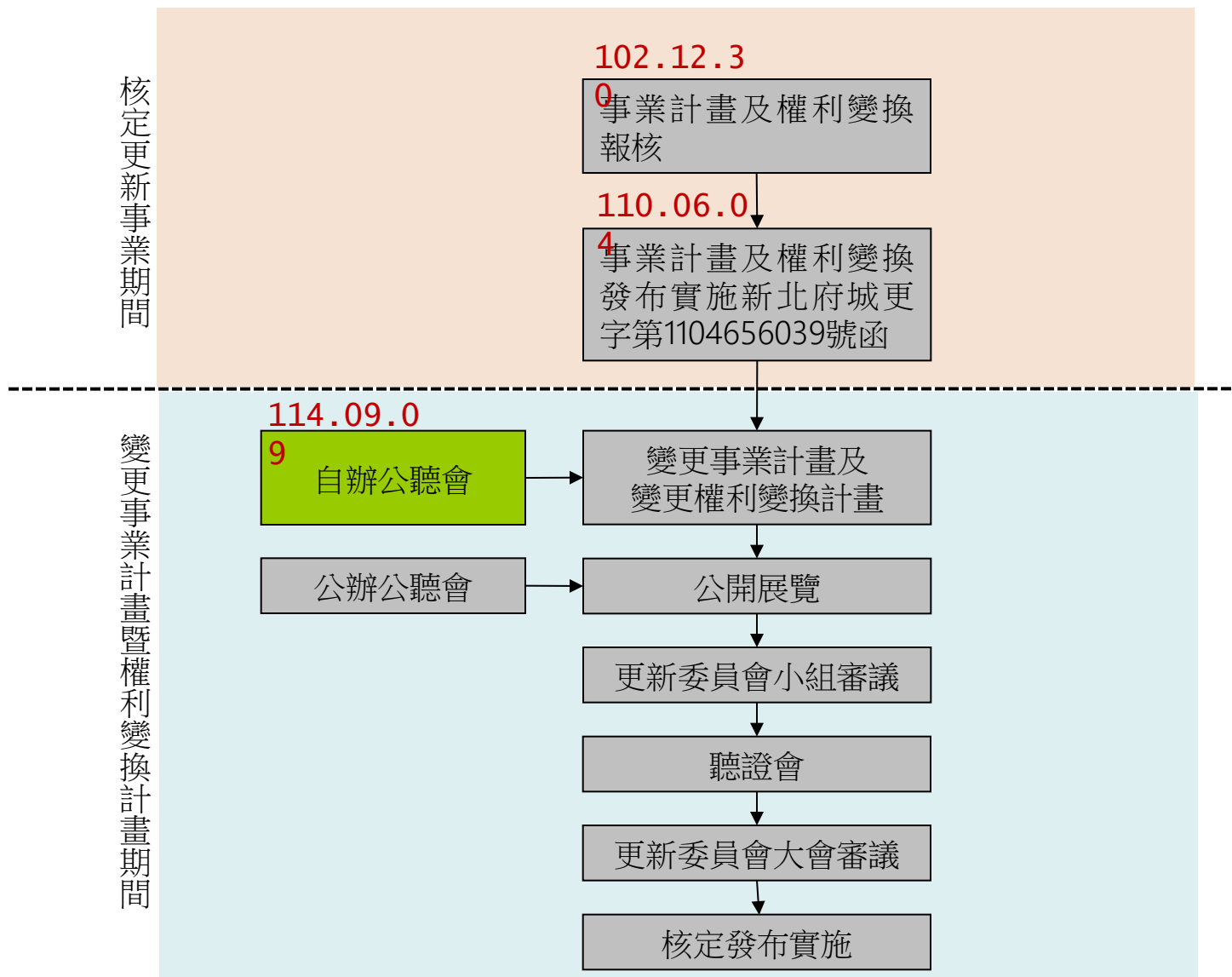
更新估價：陳銘光不動產估價師事務所(領銜)
麗業不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所



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



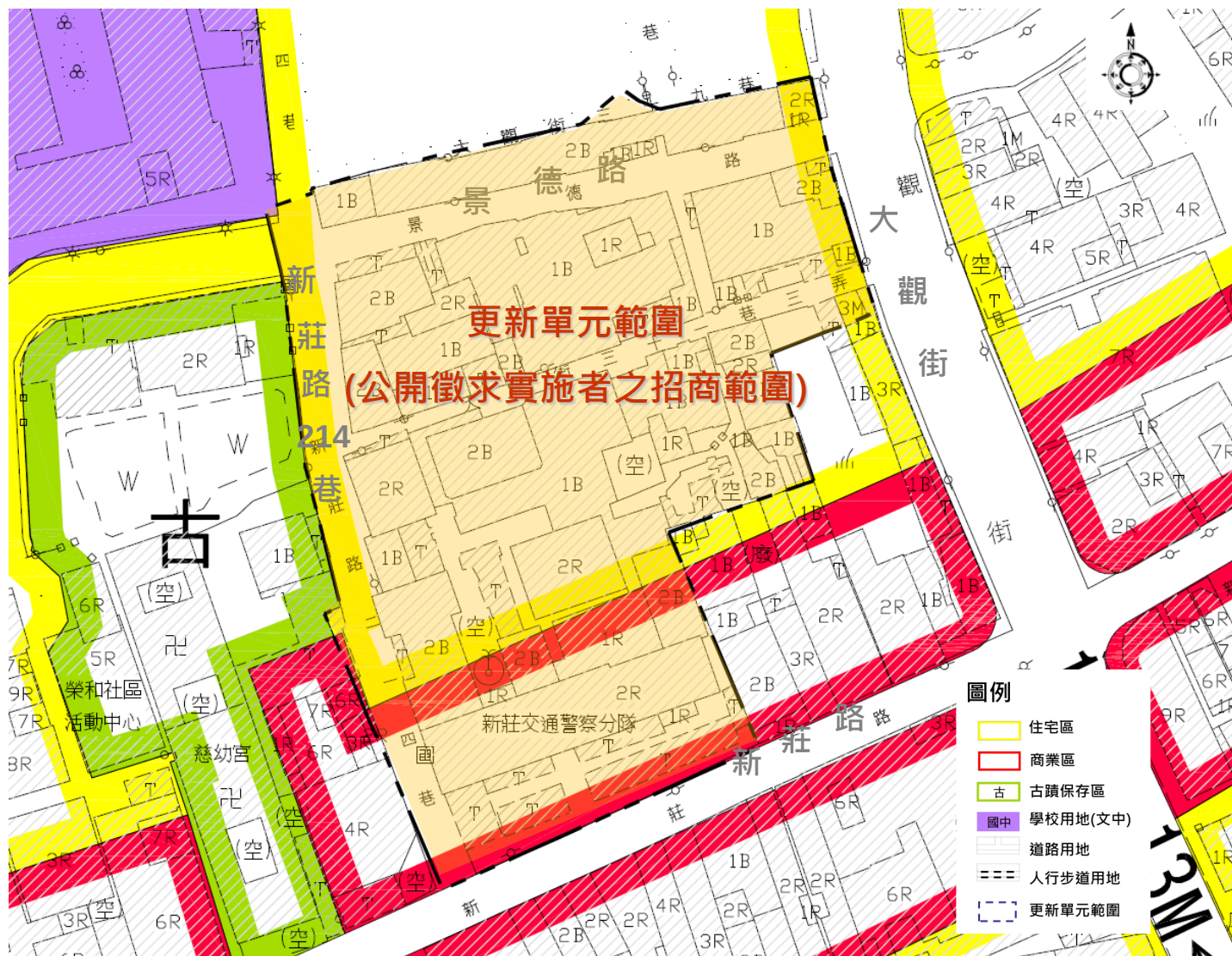
貳

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

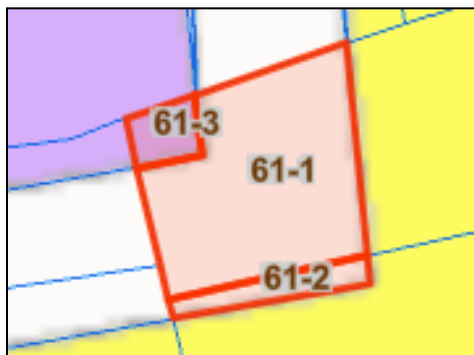
■ 原核定更新單元範圍

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，面積共計7,530.80m²。



■ 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。



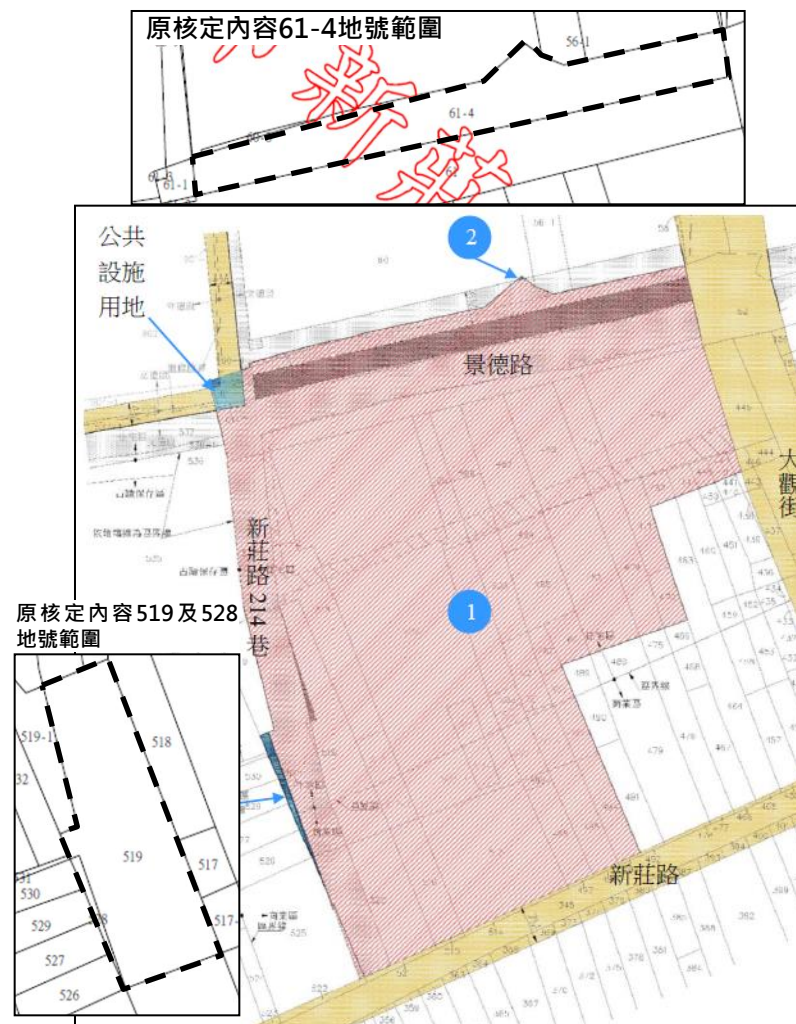
現況已開闢



編號	地號	土地面積(m ²)	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地號部分面積係屬另案建築基地之土地；西側519地號部分面積與528地號則屬道路用地分隔之土地，依建築技術規則第一條第一款之規定，不視為同一宗土地；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道原則，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 ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ³)
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

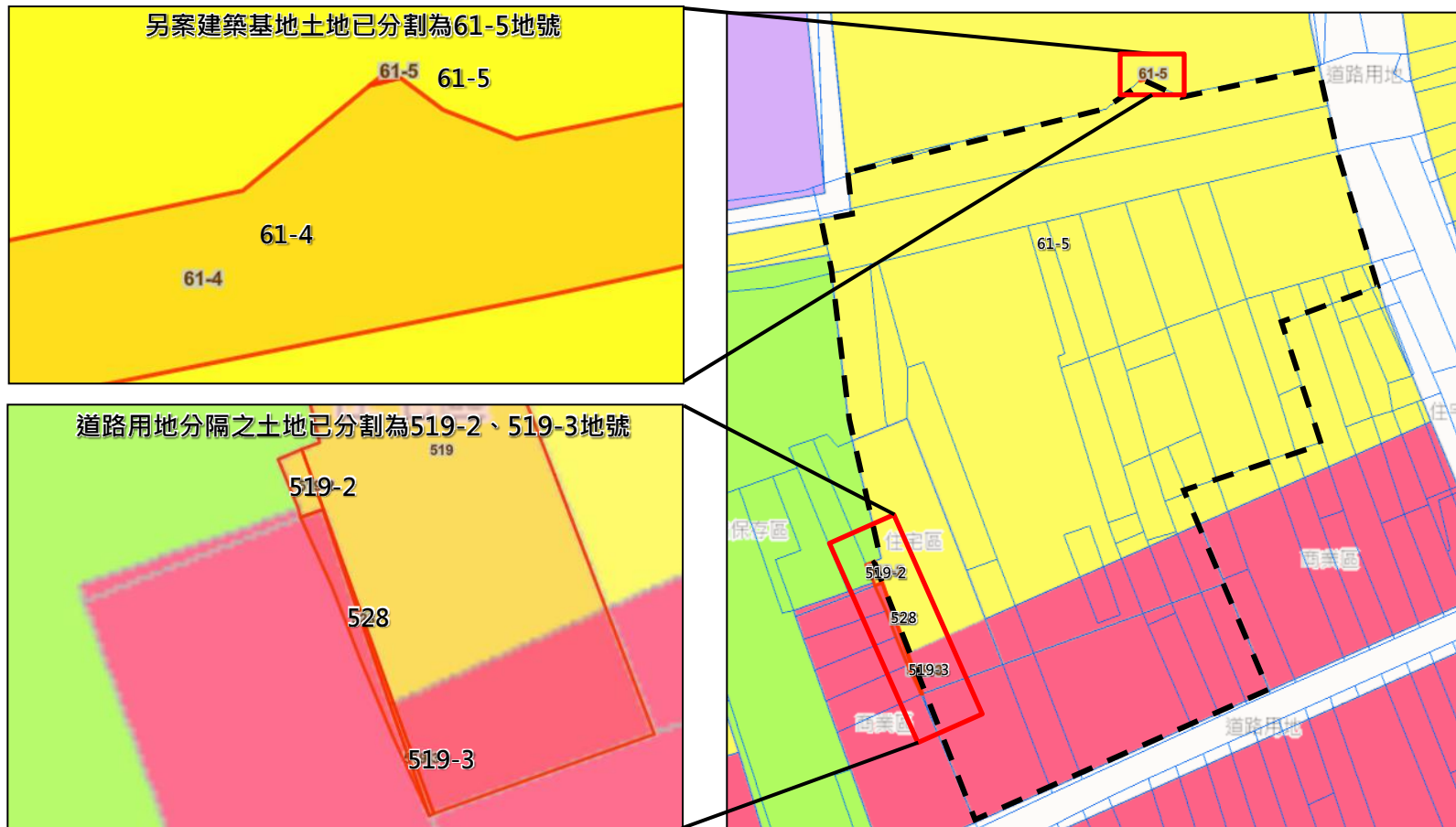
本案更新單元內之 61-4 地號，部分面積已包含於與北端與鄰近之新建築開發案所指定之建築線以南區塊，且該新建築案業已動工，故該地號依據北側鄰近建築之建築線位置，切分零星範圍，面積計約 0.34 平方公尺，配合現況已有新建築案施工，故該建築基地不予計入該面積與容積至本案實際建築設計內。

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。

前開所述之地號於110年12月3日辦理分割作業完竣，詳後說明

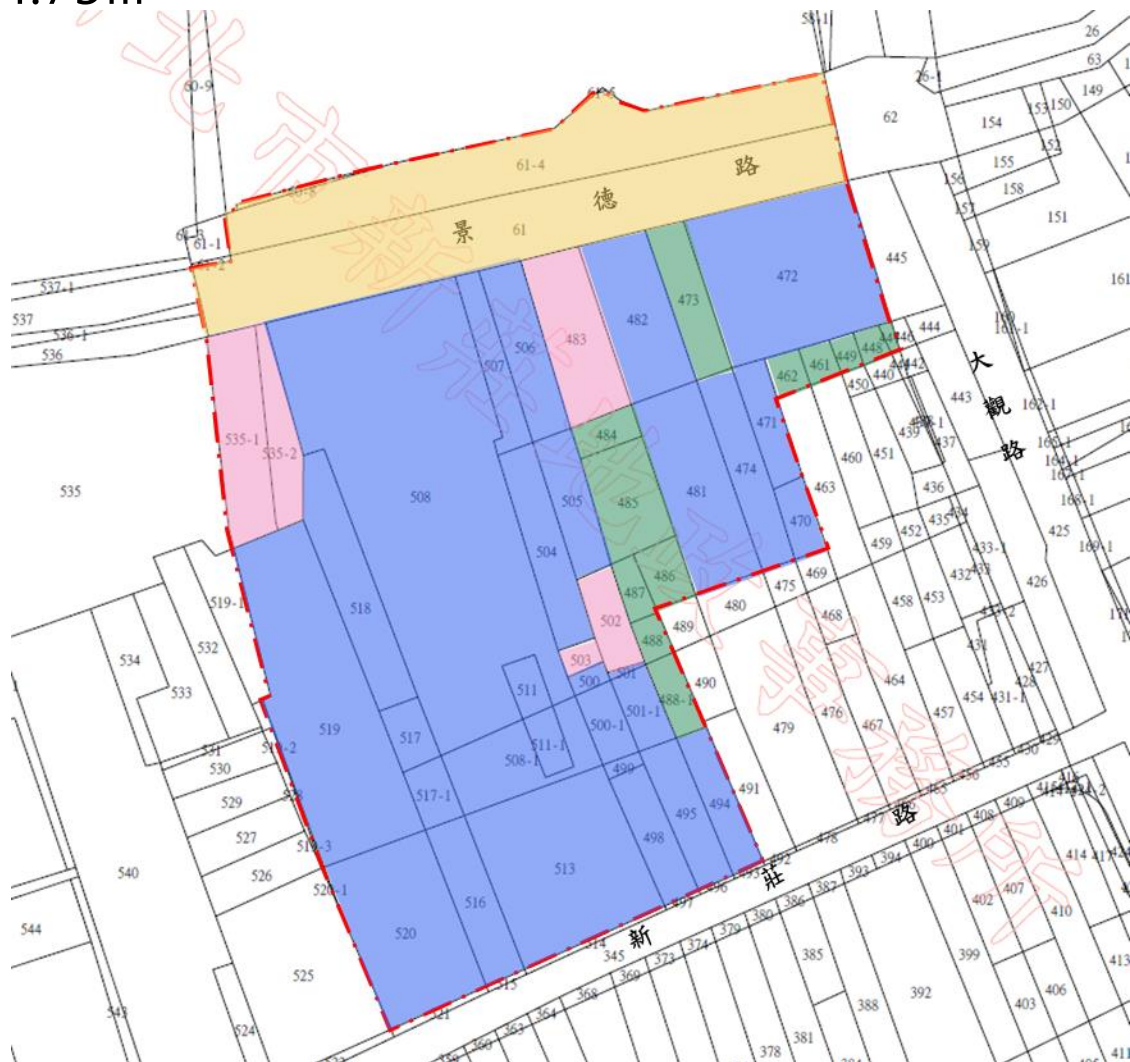
■ 更新單元範圍變更說明



編號	地號	土地面積(m ²)	土地所有權人	備註
1	61-5	0.34	中華民國/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	-
5	520	0.83	新北市/新北市政府警察局新莊分局	重測後減少面積
面積合計		24.06	-	-

■ 更新單元範圍變更說明

- 變更後之更新單元內包含新莊區文德段508地號等49筆土地，面積共7,474.75m²。



更新單元範圍

新北市 / 管理者：新北市警察局新莊分局

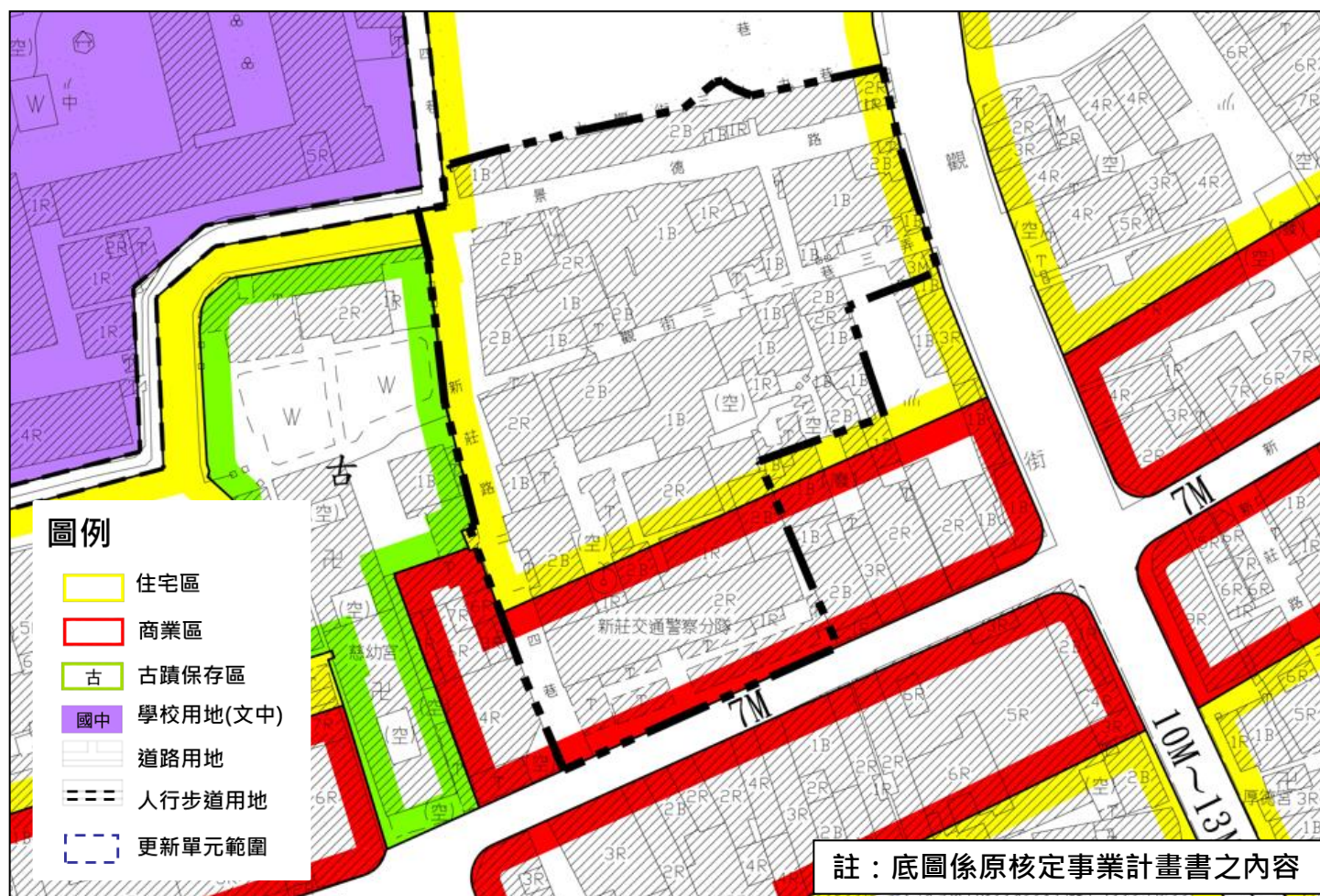
新北市 / 管理者：新北市政府財政局

私人

行政院農業部農田水利署

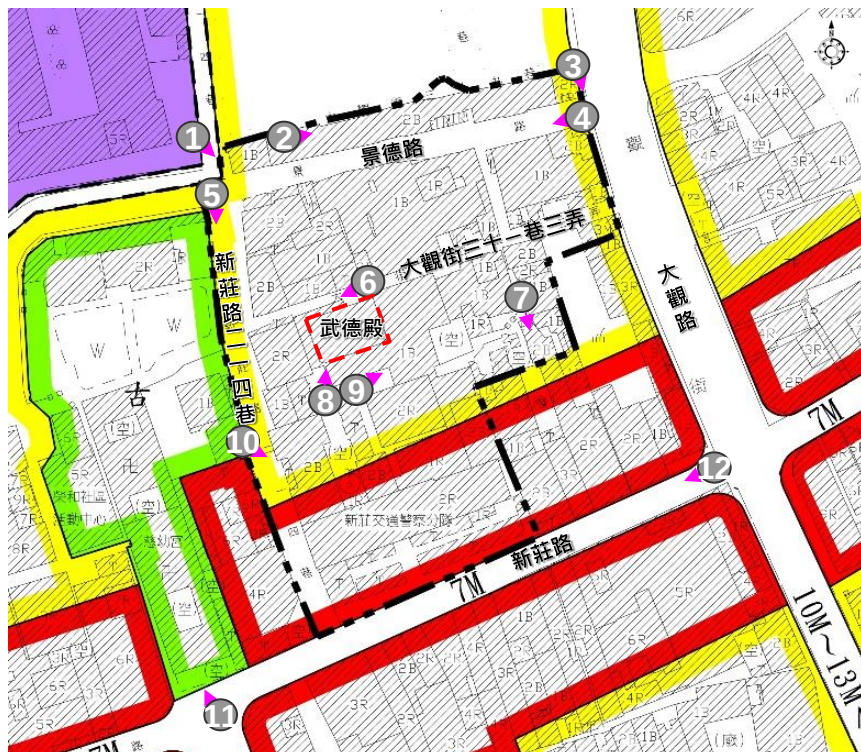
■ 變更後更新單元區位概況

- 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5,867.13m²，商業區面積為1,607.62m²，法定容積共計24,674.92m²。



■ 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。



1.景德路巷口



2.北側停車場



3.大觀街路口



4.景德路口



5.新莊路214巷



6



7



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

■ 基地現況工程進度

- 基地現況施工中，目前工程進度已完成A棟26樓板及B棟27樓板。



■ 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 ²)	所有權人數(人)	面積 (m ²)	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 ²)
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)			2.12%	523.32
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	≤20%	6.55%	1,615.67
都市更新申請獎勵總計(二)			48.08%	11,862.39
更新獎勵上限(4-12點)			50%	12,385.71
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)			14.00%	3,454.49
[總獎勵值：(一)+(二)+(三)]			64.20%	15,840.20

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。

■ 本次變更項目說明

- 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(涉及樓地板面積調整)

臺南建設新莊區文德段、南橋計畫表																					
1	申請地點	新北市新莊區文德段508地號等四十九筆土地												建圖面	第一次變更設計	差異值					
2	土地使用分區	(住宅區 5867.13 (m ²) (建蔽率= 50.00% 容積率= 300.00% 開挖率= 70%) 商業區 1607.62 (m ²) (建蔽率= 70.00% 容積率= 440.00% 開挖率= 90%) 公共設施用地 31.99 (m ²)												5867.13	5867.13	0.00					
3	使用基地面積	7474.75 (m ²)												7474.75	7474.75	0.00					
4	更新單元面積	住宅區 5867.13 (m ²) + 商業區 1607.62 (m ²) + 公共設施用地 31.99 (m ²) = 7506.74 (m ²)												7530.8	7506.74	-24.06					
5	使用更新單元面積	7506.74 (m ²) - 31.99 (m ²) = 7474.75 (m ²)												7498.81	7474.75	-24.06					
6	右建更新單元面積	基地面積 5867.13 (m ²) * 建蔽率= 50.00% + 1607.62 (m ²) * 建蔽率= 70.00% = 4058.90 (m ²)												4058.9	4058.9	0.00					
7	左建更新單元面積 (A0)	基地面積 5867.13 (m ²) * 容積率= 300.00% + 1607.62 (m ²) * 容積率= 440.00% = 24674.92 (m ²)												24674.92	24674.92	0.00					
8	右建地下層樓地板面積	基地面積 7474.75 (m ²) * 開挖率= 74.30% = 5553.85 (m ²)												5553.849	5553.849	0.00					
9	右建地下層增加之樓地板面積	(A1) 都市更新獎勵 1. 獎勵政府指定之文化藝術設施 2. 鼓勵民間興辦公共設施用地 3. 地方經濟發展基金獎勵 4. 地區平衡發展基金獎勵 (區外開發基金獎勵) 5. 都市基地內附設公共設施用地 (A2) 總計計畫獎勵 總面積 扣除空室獎勵												12385.71 (m ²) 494.19 (m ²) 29.13 (m ²) 877.31 (m ²) 400.00 (m ²) 316.17 (m ²) 2731.26 (m ²) 2220.74 (m ²) 3701.24 (m ²) 1615.67 (m ²) 3454.49 (m ²) 1973.99 (m ²) 1480.5 (m ²)	12385.71	12385.71	0.00				
	3-9點都市更新獎勵合計: 48.08% 小於都市獎勵50%上限, 符合規定																				
	1-2點獎勵合計: 2.12%																				
	1-9點都市更新獎勵合計: 50.20%																				
10	右建總面積	(ΣFA)= 24674.92 (m ²) + 12385.71 (m ²) + 3454.49 (m ²) = 40515.12 (m ²)												40515.12	40515.12	0.00					
11	設計建築面積 (含騎樓面積)	2897.09 (m ²) + 鄰地樓占面積 3.20 (m ²) = 2900.29 (m ²) < 4058.90 (m ²) OK!												2893.32	2900.29	6.97					
12	法定空地面積	基地面積 7474.75 (m ²) * (1-建蔽率) 45.70% = 3415.85 (m ²)												3415.85	3415.85	0.00					
13	實設法定空地面積	基地面積 7474.75 (m ²) * 設計建築面積 2900.29 (m ²) = 4574.46 (m ²) > 法定空地面積 3415.85 (m ²) OK!												4581.13	4574.46	-6.67					
14	設計建築率	設計建築面積 2900.29 (m ²) / 基地面積 7474.75 (m ²) = 38.80% < 建蔽率 54.30% OK!												38.71%	38.80%	0.09%					
15	設計容積率	設計容積樓地板面積 40458.71 (m ²) / 基地面積 7474.75 (m ²) = 541.27% < 容積率 542.03% OK!												541.27%	541.27%	0.00					
A	各樓層樓地板面積	樓地板面積 (m ²)	安全梯間、樓梯面積 (m ²)	梯間面積 (m ²)	陽台 (m ²)	管室使用空間 (m ²)	計入容積 (m ²)	車道面積 (m ²)	騎樓面積 (m ²)	文化性服務設施面積 (m ²)	公共機車停車場地下層一	店舖面積 (m ²)	容積樓地板 (m ²)	樓高 (n)	戶數	用途					
		地下五層	3727.76											4.35	0	0	停車空間	3727.76	3727.76	0.00	
		地下四層	3727.76											4.35	0	0	停車空間	3727.76	3727.76	0.00	
		地下三層	3727.76											3.2	0	0	停車空間	3727.76	3727.76	0.00	
		地下二層	3688.42											3.2	0	0	防空避難室兼停車場	3688.42	3688.42	0.00	
		地下一層	2526.87											4	0	0	停車空間	2526.87	2526.87	0.00	
		小計	17398.57											0	19.1	0		17398.57	17398.57	0.00	
		一層	1185.78	124.53	131.1		18.54	12.52		125.64			608.74	798.49	6.35	11	G3-店舖、G2-辦公場所、社區大廳	1185.78	1185.78	0.00	
		夾層	155.9					0.00					155.90	3	0	0	G3-店舖、G2-一般事務所	155.9	155.9	0.00	
		二層	988.11	56.99	91.33			0.00					839.79	3.4	0	0	G3-店舖、G2-一般事務所	988.11	988.11	0.00	
		三層	732.14	53.39	55.71	53.2	607.67	0.00					15.37	3.4	0	0	管委會空間	732.14	732.14	0.00	
		四層至十三層	684.78	67.29	44.32	58.4		0.00					573.17	3.4	7	H2-集合住宅	684.78	684.78	0.00		
		十四層	684.78	142.7	44.32	58.4		0.00					497.76	3.4	6	H2-集合住宅、機房	684.78	684.78	0.00		
		十五層至二十七層	684.78	67.29	44.32	58.4		0.00					573.17	3.4	7	H2-集合住宅	684.78	684.78	0.00		
		屋架一層	161.71											3.4			樓電梯間、機房	161.71	161.71	0.00	
		屋架二層	161.71											2.8			樓梯間、電梯機房、機房	161.71	161.71	0.00	
		屋架三層	161.71											2.8			樓梯間、電梯機房、水箱、消防水箱	161.71	161.71	0.00	
		小計	19981.78	1925.28	1341.82	1454.8	626.21	12.52		125.64		47.59		1562.09	15490.22	94.75	178		19981.78	19981.78	0.00
		B	各樓層樓地板面積	一層	1123.25	195	159.01		76.89	46.69	338.68		20.61		379.75	6	1	D2-文化性服務設施、社區大廳	1123.25	1123.25	0.00
二層	1022.72			118.92	79.86	73.08		0.00					12.77	4	0	D2-文化性服務設施	1029.69	1022.72	-6.97		
三層	1084.05			134.96	79.95	76.6		0.00					5.22	4	0	D2-文化性服務設施	1084.05	1084.05	0.00		
四層	930.57			115.94	50.23	89.36	649.53	0.00					114.87	3.4	0	管委會空間、中庭機房	930.57	930.57	0.00		
五層	900.45			94.56	90.9	45.02		0.85					715.84	3.4	13	H2-集合住宅	900.45	900.45	0.00		
六層至七層	900.45			94.56	90.9	45.02		0.85					715.84	3.4	12	H2-集合住宅	900.45	900.45	0.00		
八層至十七層	900.45			94.56	90.9	45.02		0.85					715.84	3.4	9	H2-集合住宅	900.45	900.45	0.00		
十八層	900.45			175.72	90.9	45.02		0.85					634.68	3.4	8	H2-集合住宅、機房	900.45	900.45	0.00		
十九層	900.45			175.72	90.9	45.02		0.85					634.68	3.4	8	H2-集合住宅、機房	900.45	900.45	0.00		
二十層至三十三層	900.45			94.56	90.9	45.02		0.85					715.84	3.4	9	H2-集合住宅	900.45	900.45	0.00		
屋架一層	189.17													3.4			樓電梯間、機房	189.17	189.17	0.00	
屋架二層	189.17											2.8			樓梯間、機房	189.17	189.17	0.00			
屋架三層	189.17											2.8			樓梯間、電梯機房、水箱	189.17	189.17	0.00			
小計	30841.15	3469.38	3005.15	1544.62	726.42	71.34	338.68		1695.7			21109.65	116	270		30848.12	30841.15	-6.97			

- B棟2F文化服務設施樓地板由原1029.69m²調降為1022.72 m²。

一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(涉及樓地板面積調整)

		樓地板面積 (㎡)	安全梯間+機房 面積(㎡)	樓梯面積(㎡)	陽台(㎡)	管委會使用空間 (㎡)	計入容積(㎡)	車道面積(㎡)	騎樓面積(㎡)	文化性服務設施 面積(㎡)	公共機車停車場 地下一層	店舖面積(㎡)	容積 樓地板(㎡)	樓高	戶數	用途			0.00		
各 層 樓 地 板 面 積	C棟	武德殿	137.76										137.76	7.76	1	02-公共空間	130.79	137.76	6.97		
	小計	137.76											137.76	7.76	1		130.79	137.76	6.97		
	地下二層	39.34												3.2	0	停車空間	39.34	39.34	0.00		
	地下一層	1205.65												4	0	停車空間	1205.65	1205.65	0.00		
	一層	338.96	38.5				0.00						300.46	4.5	2	G2-辦公場所	338.96	338.96	0.00		
	二層	355.01	37.7		22.12		0.00						317.31	4	0	G2-辦公場所	355.01	355.01	0.00		
	三層	355.01	37.67		22.12		0.00						317.34	4	0	G2-辦公場所	355.01	355.01	0.00		
	四層	355.29	37.83		22.12		0.00						317.46	4	0	G2-辦公場所	355.29	355.29	0.00		
	五層	355.29	37.55		22.12		0.00						317.74	4	0	G2-辦公場所	355.29	355.29	0.00		
	屋突一層	68.95												3	0	樓梯間、機房	68.95	68.95	0.00		
	屋突二層	73.97												3	0	樓梯間、機房、水箱	73.97	73.97	0.00		
	小計	3147.47	189.25		88.48		0						1570.31	20.5	2		3147.47	3147.47	0.00		
	合計	71506.73	5583.91	4346.97	3087.90	1352.63	83.86	338.68	125.64	1695.70	470.41	0.00	36307.94		451.00		71506.73	71506.73	0.00		
16	總樓地板面積	71506.73(㎡)															71506.73	71506.73	0.00		
17	總面積樓地板面積檢討	38307.94(㎡)	+ 文化性服務設施計入容積	1288.30(㎡)	+ 機電計入容積	859.27(㎡)	+ 地下室計入容積	0.00(㎡)	+ 基地內綠化面積	3.20(㎡)	=	40458.71(㎡)	<	允建總樓地板面積	=	40515.12(㎡)	OK!	40458.71	40458.71	0.00	
18	總工程造價	71506.73(㎡)	=	\$14,460	=	\$9500.45(㎡)	=	\$150	=	352.06(㎡)	=	\$3,160	=	\$1,048,674,893	=	\$1,048,674,893		\$1,048,674,893	\$1,048,674,893	0.00	
19	汽車停車數量檢討	A棟住宅: 戶數	11(戶)	取	11(輛)	=	1.0	=	24(戶)	=	0.8	=	162.20	取	163(輛)						
		B棟住宅: 戶數	()	250(戶)	=	1.0	=	19(戶)	=	0.8	=	265.2	取	266(輛)							
		B棟文庫設施: 捐贈樓地板面積	407.40(㎡)	/	200	=	2.04	取	3(輛)												
		B棟文庫設施: 分配樓地板面積	()	1695.70(㎡)	/	407.40(㎡)	=	200	=	6.44	取	7(輛)									
		派出所: 樓地板面積	1759.56(㎡)	/	150	=	11.73	取	12(輛)												
		武德殿: 樓地板面積	137.76(㎡)	/	200	=	0.69	取	1(輛)												
		合計:	163	+	11	+	256	+	10	+	12	+	1	=	463(輛)	實設	463(輛)	463	463(輛)	0.00	
		A棟住宅/店舖: 戶數	178(戶)	新北市都市發展局規定一戶一車位	取	178(輛)															
		B棟住宅: 戶數	269(戶)	新北市都市發展局規定一戶一車位	取	269(輛)															
		B棟文庫設施: 戶數	1(戶)	依土管規定不得低於法定汽車停車位輛數	取	10(輛)															
		派出所: 樓地板面積	1759.56(㎡)	/	100	=	17.60	取	18(輛)												
		武德殿: 樓地板面積	137.76(㎡)	依土管規定不得低於法定汽車停車位輛數	取	1(輛)															
20	機車停車數量檢討	合計:	178	+	269	+	10	+	18	+	1	=	476(輛)	實設	656(輛)			656	656(輛)	0.00	
		法定機車位數量	476(輛)	+	依照派出所規定設置100輛增設	82(輛)	+	公共機車停車場依照都市更新獎勵申請設置28輛(非屬法定車位)	98(輛)	=	656(輛)	實設	656(輛)					656	656(輛)	0.00	
		機車停車數量(部量)(不含公共及派出所增設)	476(輛)	=	1/4	=	119	取	119(輛)												
		汽車折減數量	436	=	429	=	7(輛)														
		合計:	126(輛)	實設	126(輛)														126	126(輛)	0.00
		基地面積	現有綠面積																		
		住宅區:	5867.13(㎡)	=	0.00(㎡)	=	5867.13(㎡)	=	70%	=	60%	=	3520.28(㎡)								
		商業區:	1607.62(㎡)	=	0.00(㎡)	=	1607.62(㎡)	=	90%	=	80%	=	1286.10(㎡)								
		獎勵開發面積:	3520.28(㎡)	+	1286.10(㎡)	=	4806.38(㎡)	/	基地面積	7474.75(㎡)	=	64.30%	<	64.30%	OK!			49.94%	49.94%	0.00	
		2526.87(㎡)	+	1205.65	=	3732.52(㎡)	/	基地面積	7474.75(㎡)	=	49.94%	<	64.30%	OK!			49.94%	49.94%	0.00		
		()	463 - 93 =	370(輛)	=	40	=	14800.00(㎡)	+	法定機車數量	475(輛)	=	4	=	1904.00(㎡)	+	防空避難室面積	2900.29(㎡)	=	19604.29(㎡)	
		容積檢討:	地下室樓地板面積	17398.57	+	1244.99	+	338.68	=	18982.24											
24	機電設備面積檢討	安全梯間+機房面積	5583.91(㎡)	+	管委會空間面積	1352.63(㎡)	=	6936.54(㎡)	>	()											
		容積檢討:	6936.54(㎡)	=	6077.27(㎡)	=	859.27(㎡)	計入容積													
		樓梯面積	407.40(㎡)	=		=															
		容積檢討:	1595.70(㎡)	=	407.40(㎡)	=	1288.30(㎡)	計入容積													
		建築高度	116.00(㎡)	+	一層高度	=	116.30(㎡)														
		法規適用日期	於102年12月30日事業計畫經核為法規適用日期於100年8月18日發布之都市更新條例(增設獎勵)及102年10月15日發布之「規定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點」及變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊副都心南邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供進出使用、部分廣場用地為廣場用地兼供進出使用及增訂土地使用分區管制要點)土地使用分區管制要點於102年12月05日經新北市政府都市設計審議原則																		

- 武德殿樓地板由原130.79m²增加為137.76 m²。

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



變更說明: ① 配合機電新增筏基人孔蓋、

水箱人孔蓋。

② 電梯性能調整

③ 樓梯踏階調整

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-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



圖 6-10 地下三層平面圖(1/400) (變更內容)

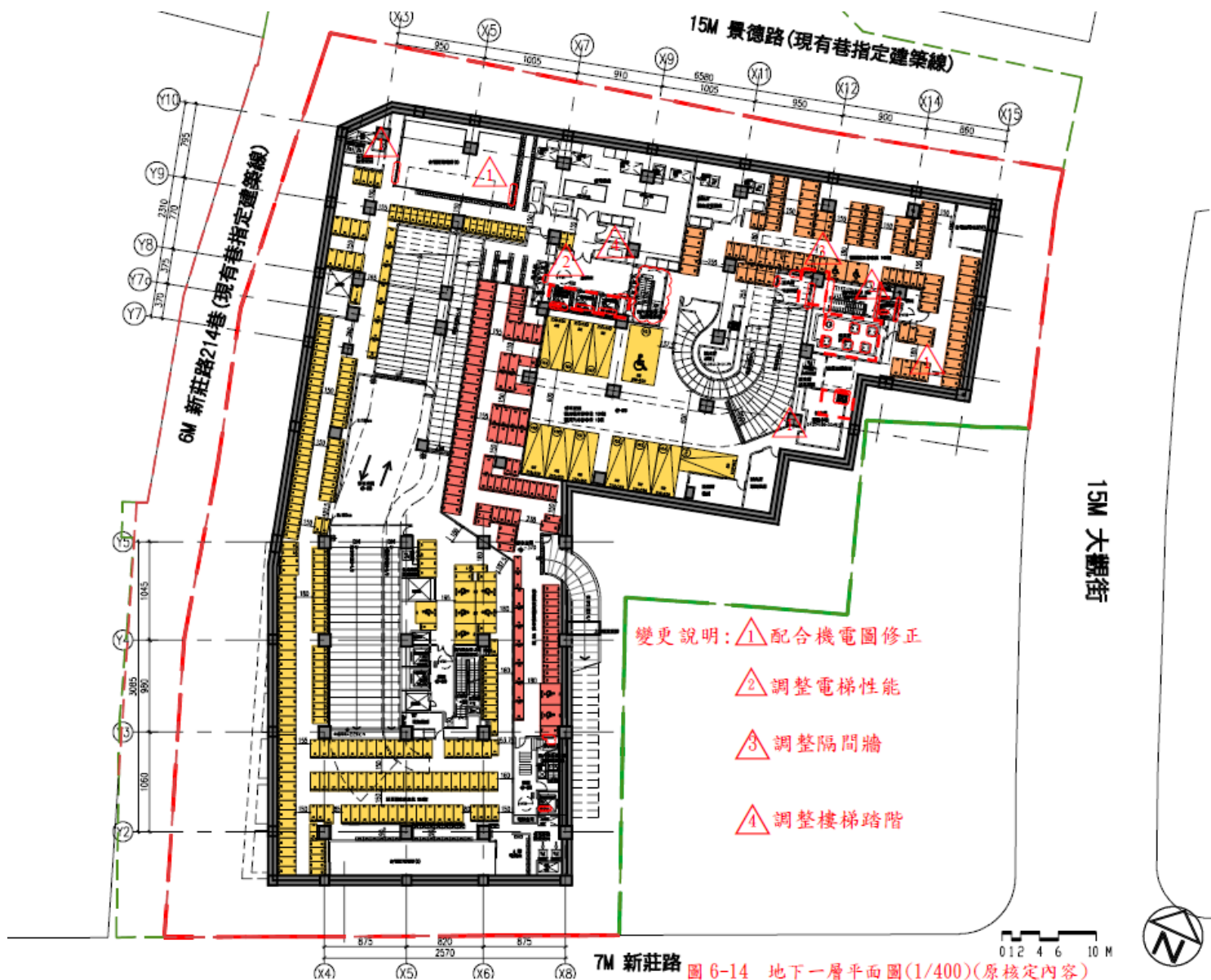
地下二層面積計算檢討



圖 6-12 地下二層平面圖(1/400) (變更內審) 地下二層平面圖 A1 8:1/200
A1 8:1/200

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-地上一層夾層

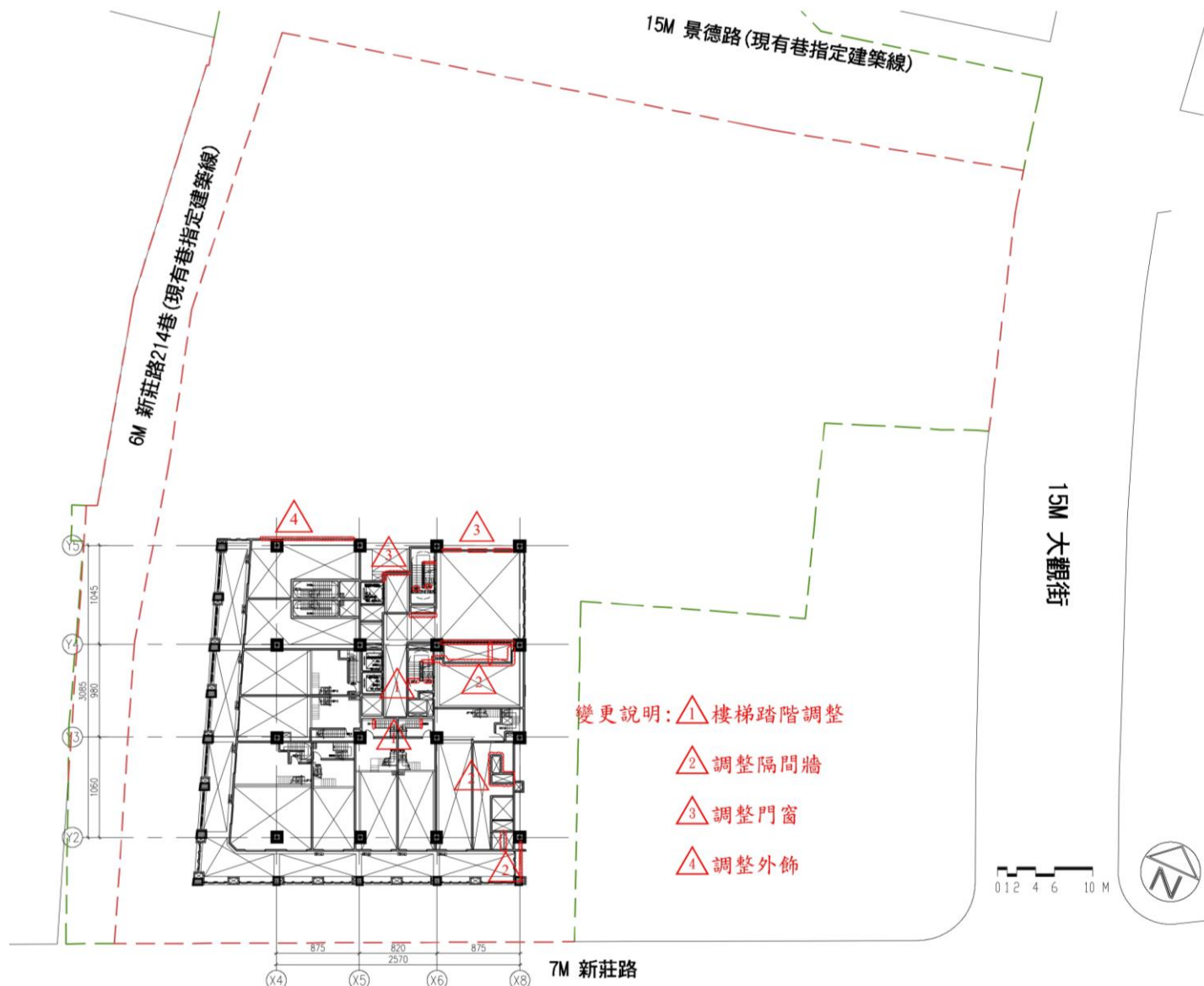


圖 11-12 一層夾層平面圖(1/400)(變更內容)

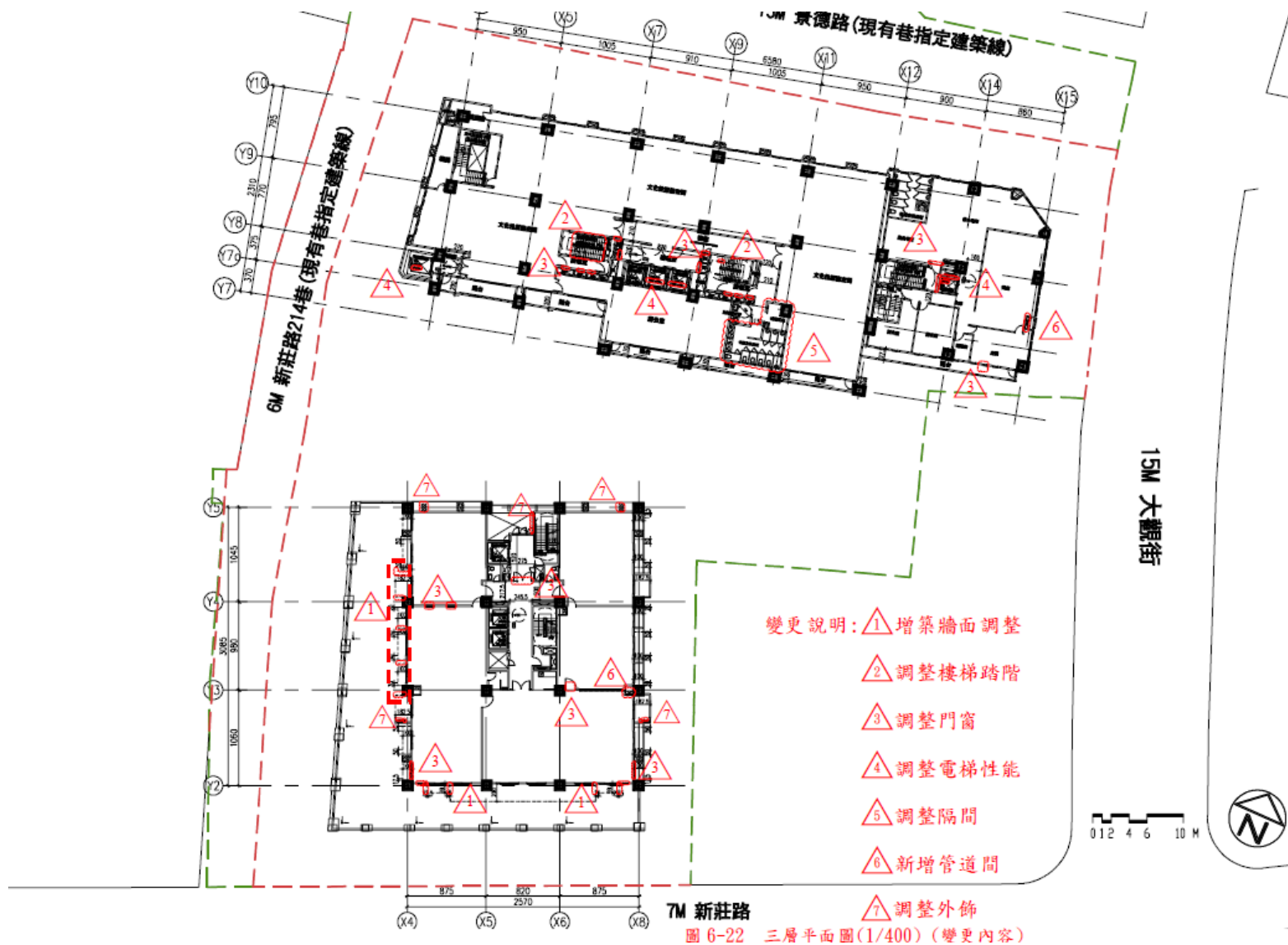
一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合武德殿及建築設計需求調整)

■ 建築計畫-地上二層



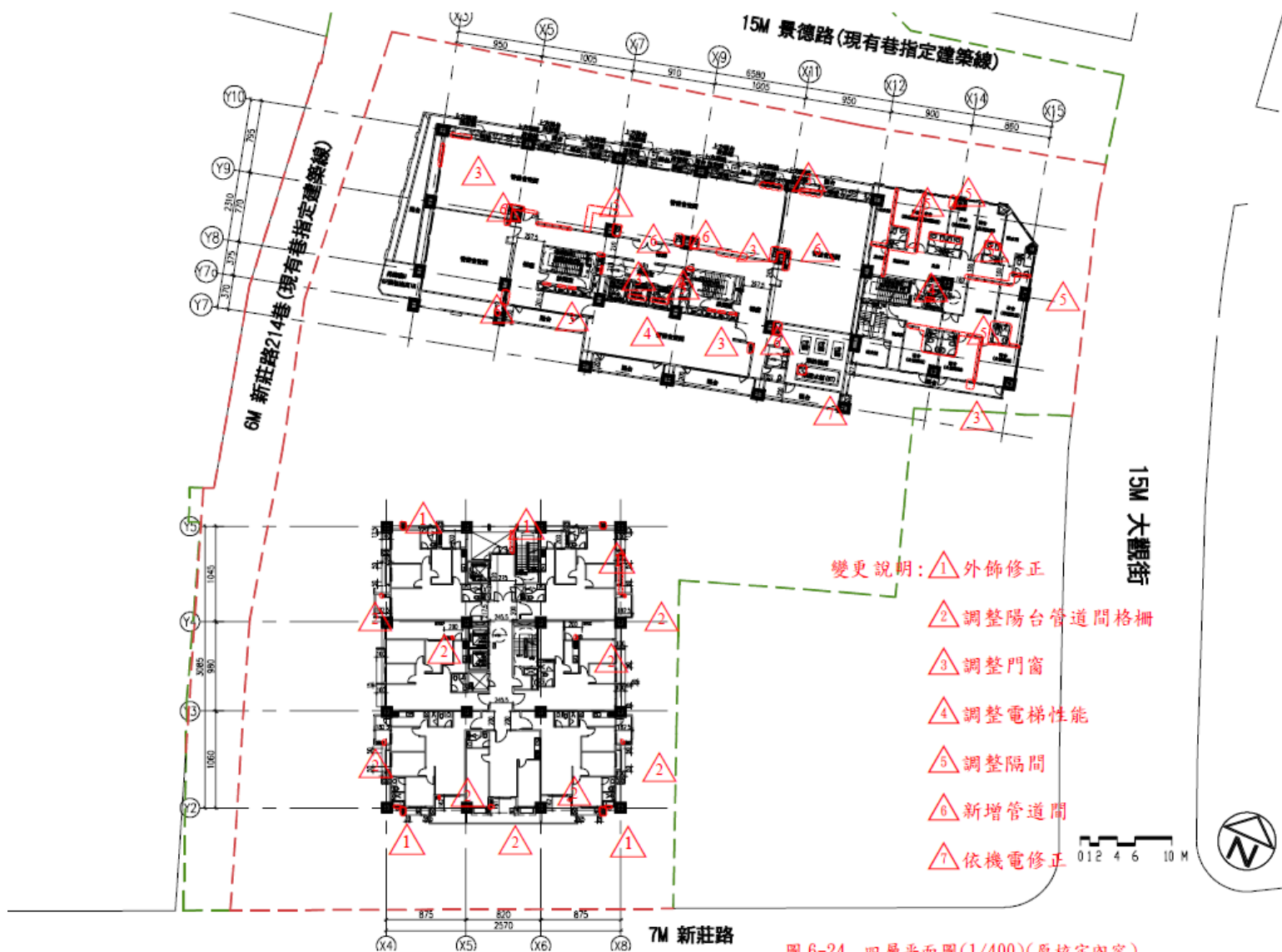
一、因應建築設計需求調整部分圖面內容(配合建築設計需求調整)

■ 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-地上五層

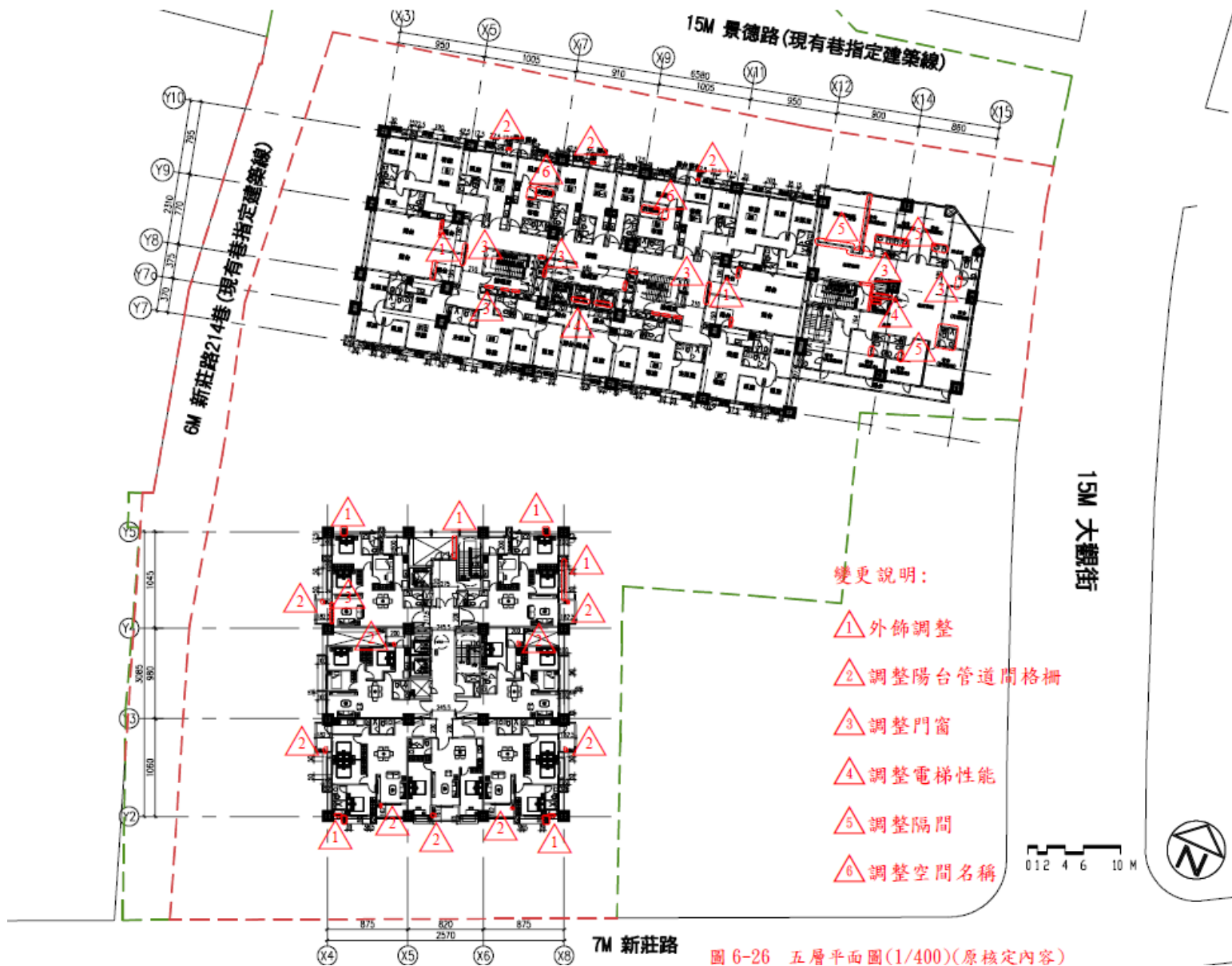
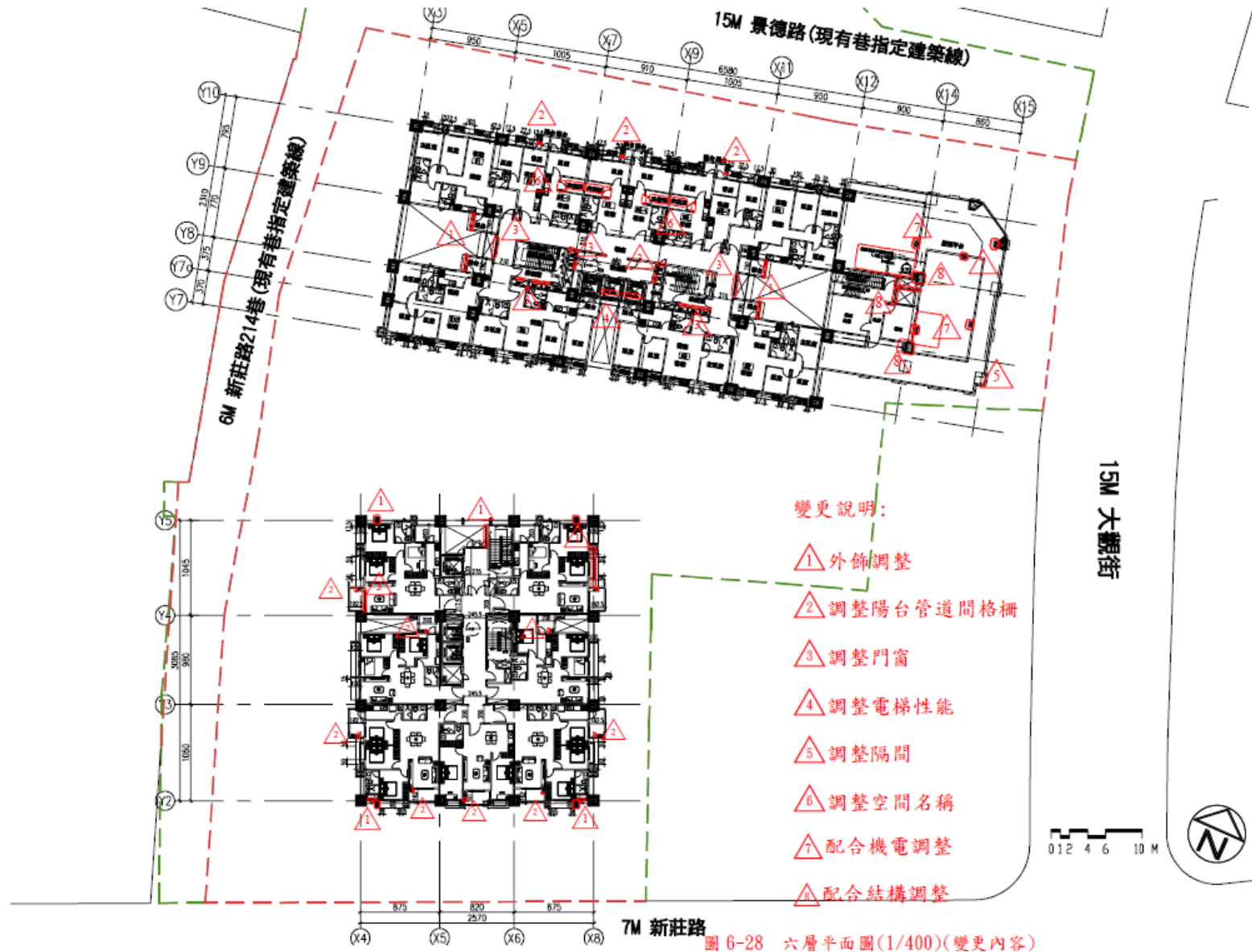


圖 6-26 五層平面圖(1/400)(原核定內容)

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

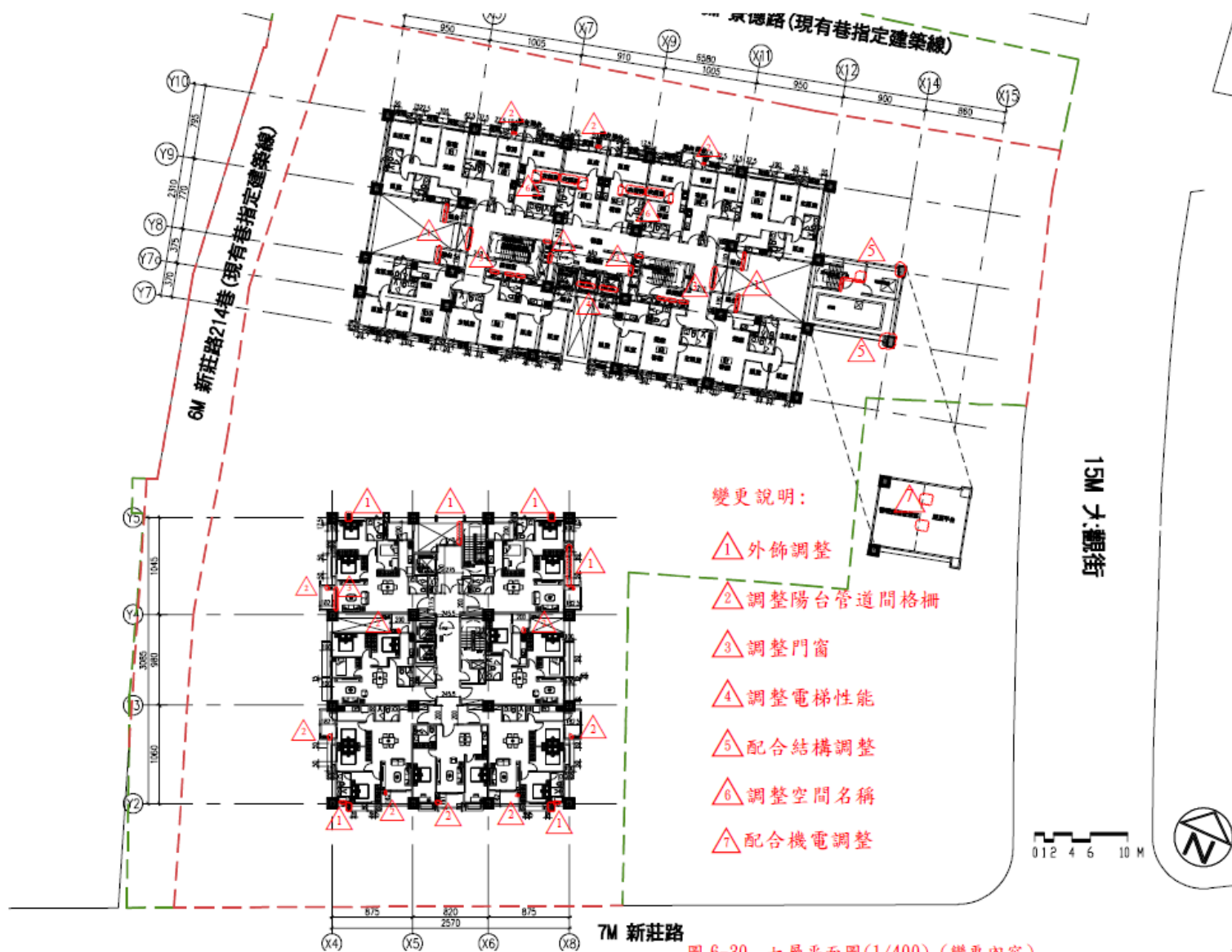
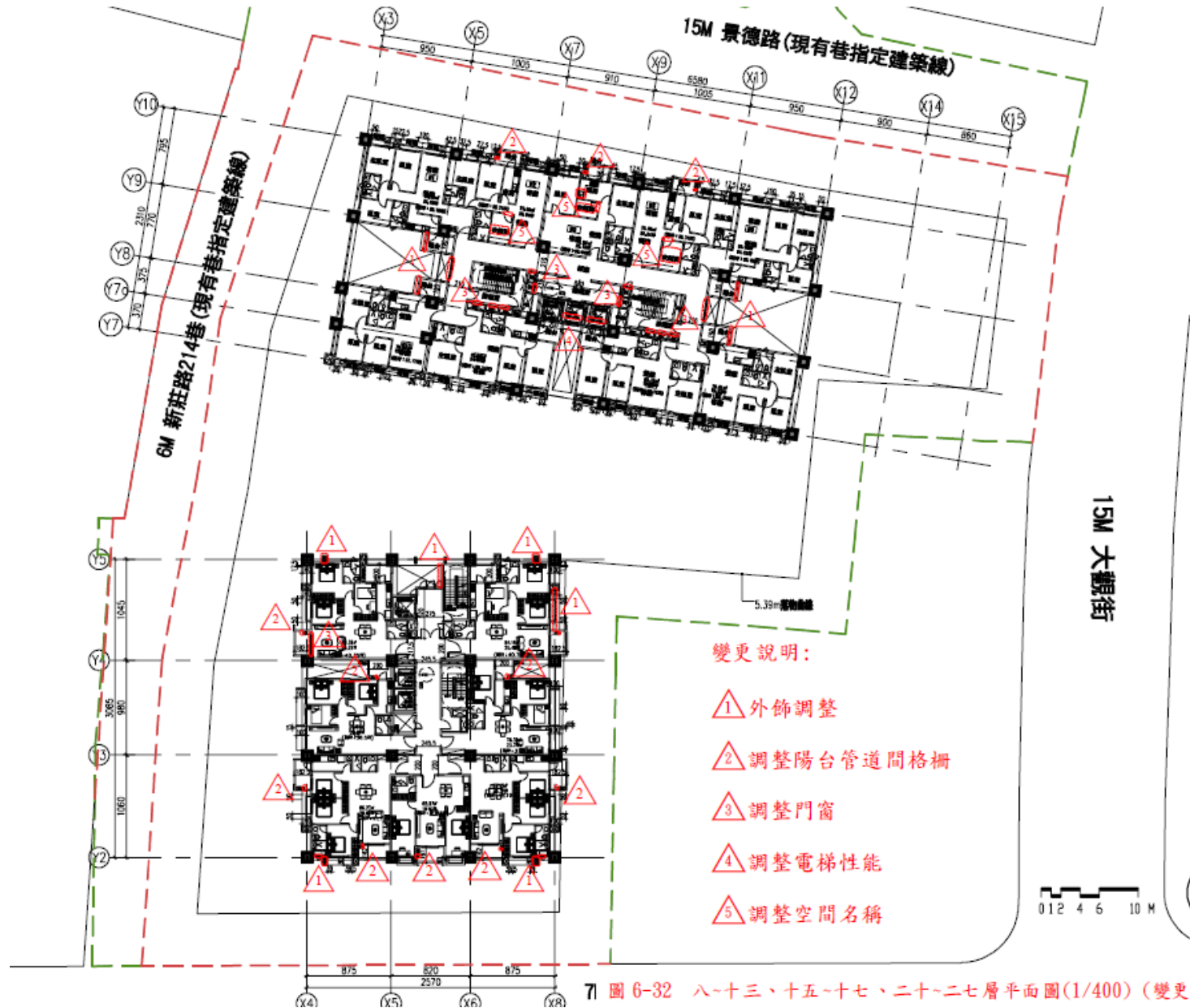


圖 6-30 七層平面圖(1/400) (變更內容)

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-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

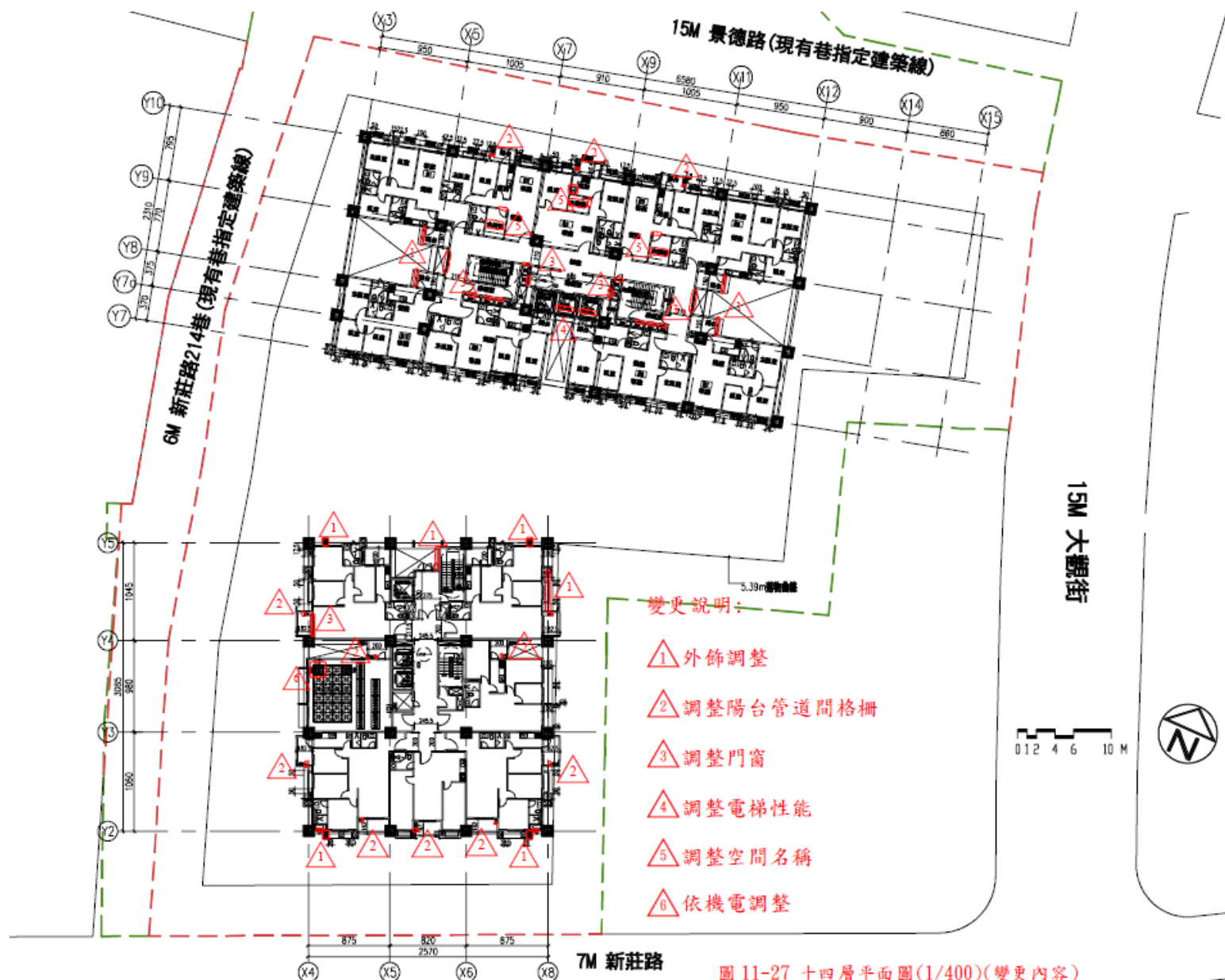


圖 11-27 十四層平面圖(1/400)(變更內容)

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-地上十九層

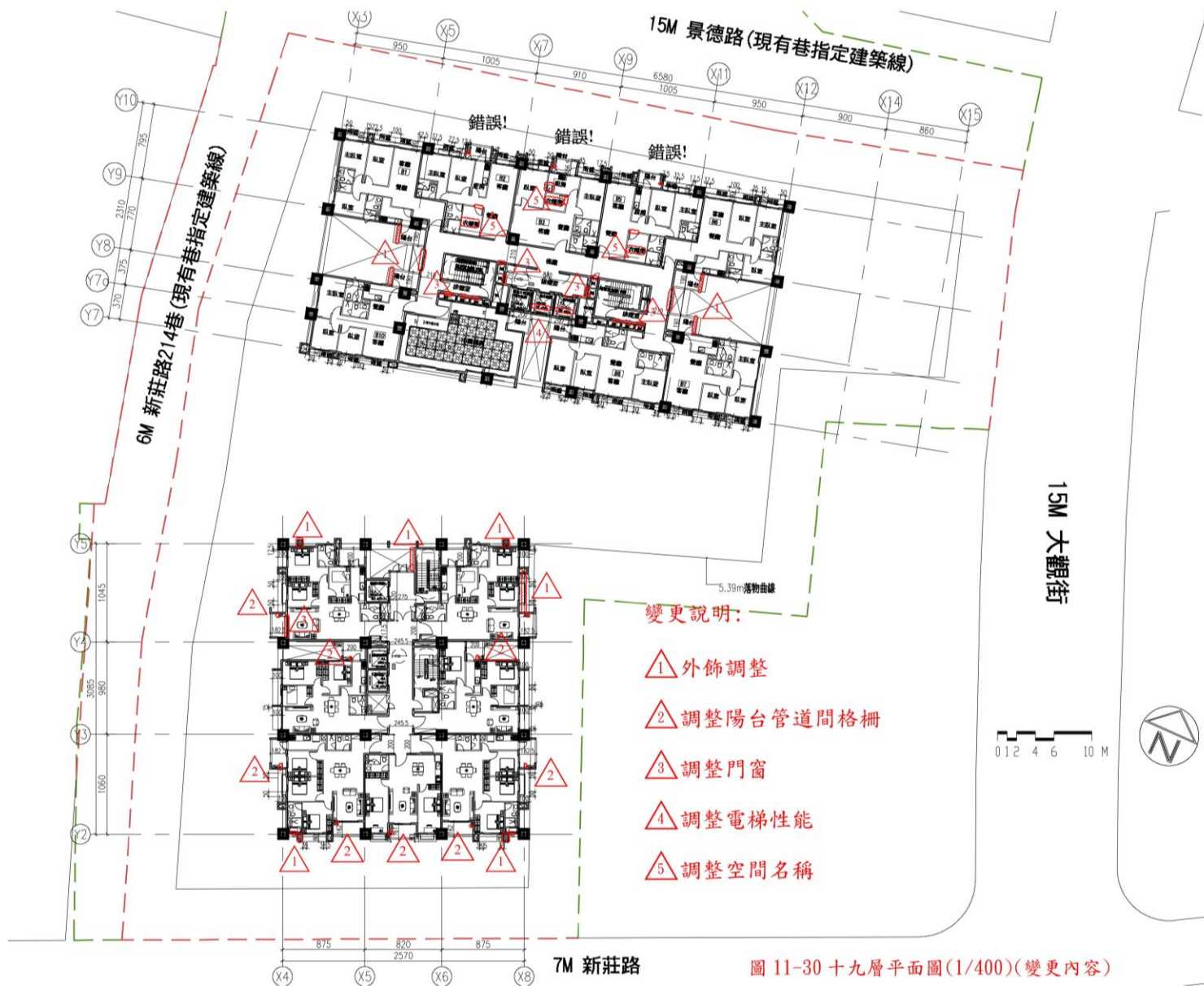


圖 11-30 十九層平面圖(1/400)(變更內容)

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-地上A棟屋突層、地上B棟二十八層

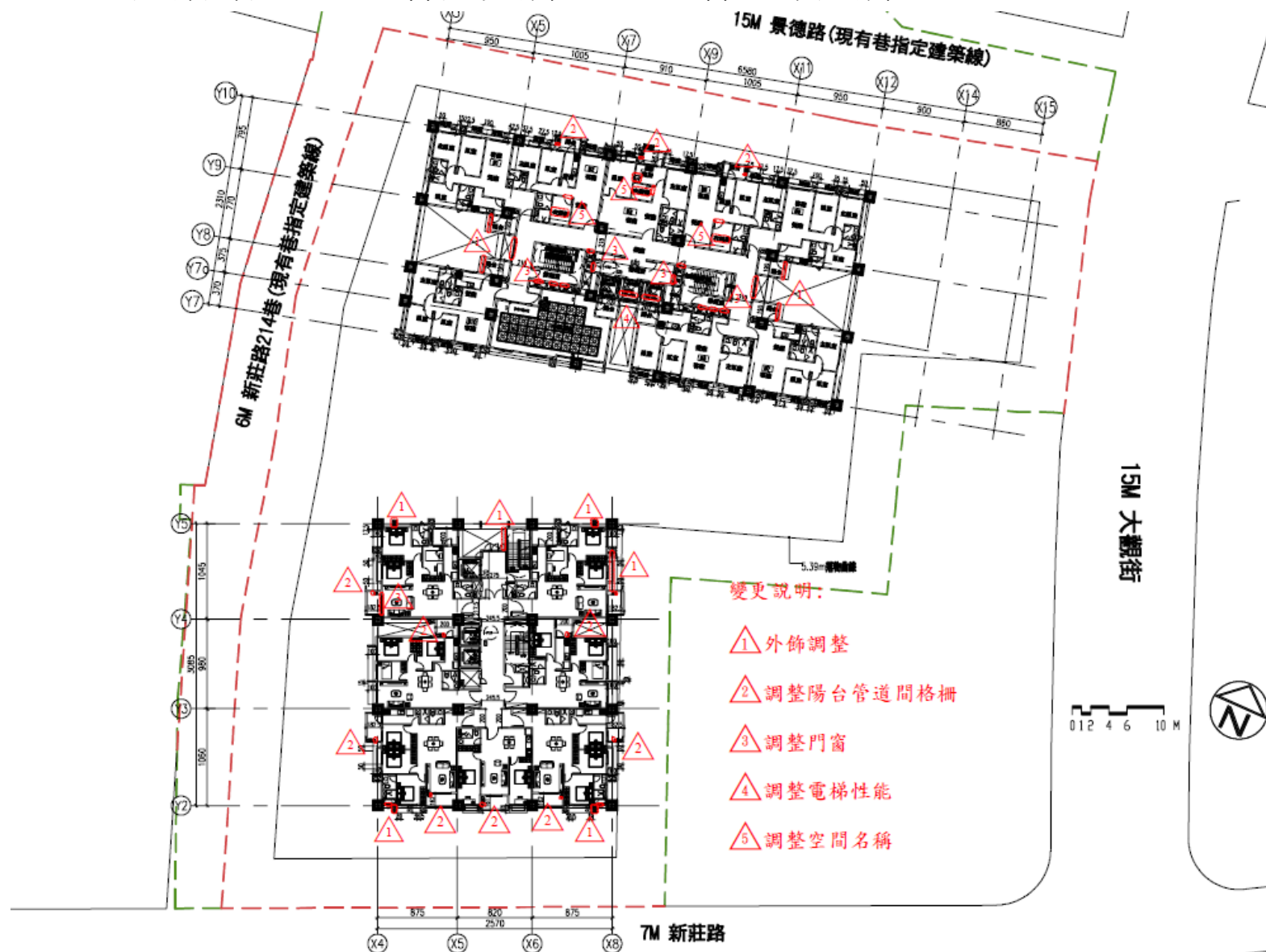
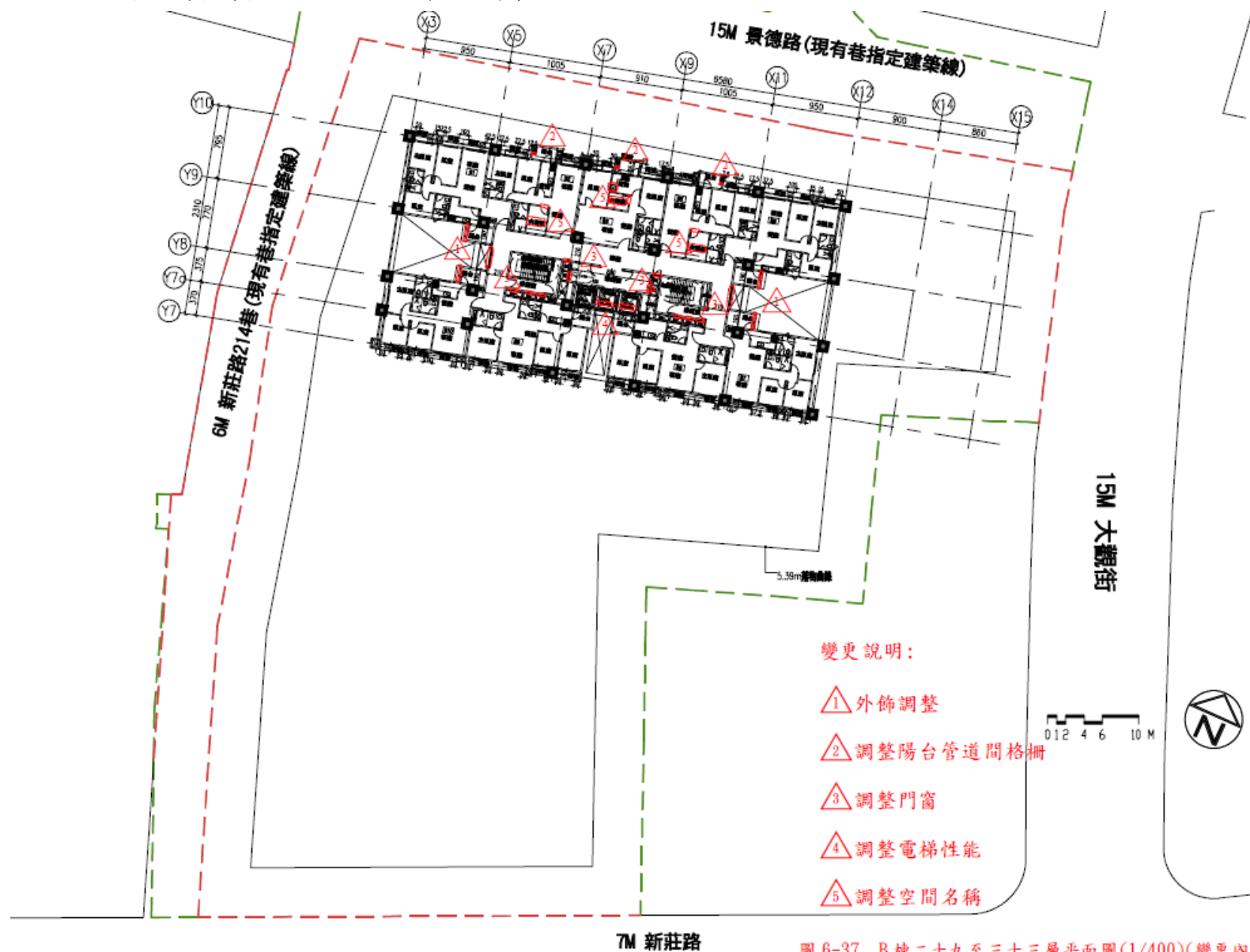


圖 6-35 A 棟屋突層 B 棟二十八層平面圖(1/400)(變更內容)

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-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-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

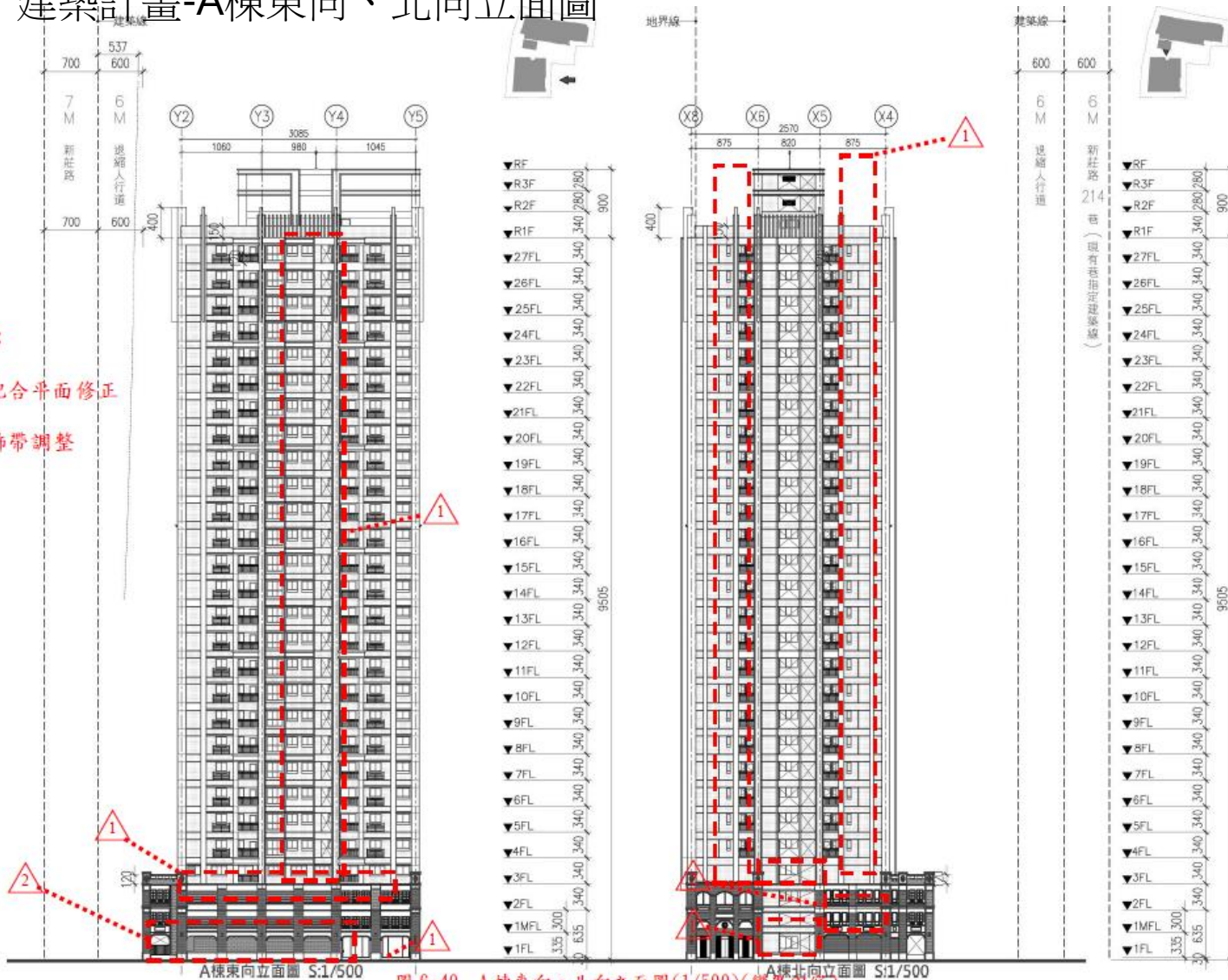


圖 6-40 A 棟東向、北向立面圖(1/500)(變更內容)



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)

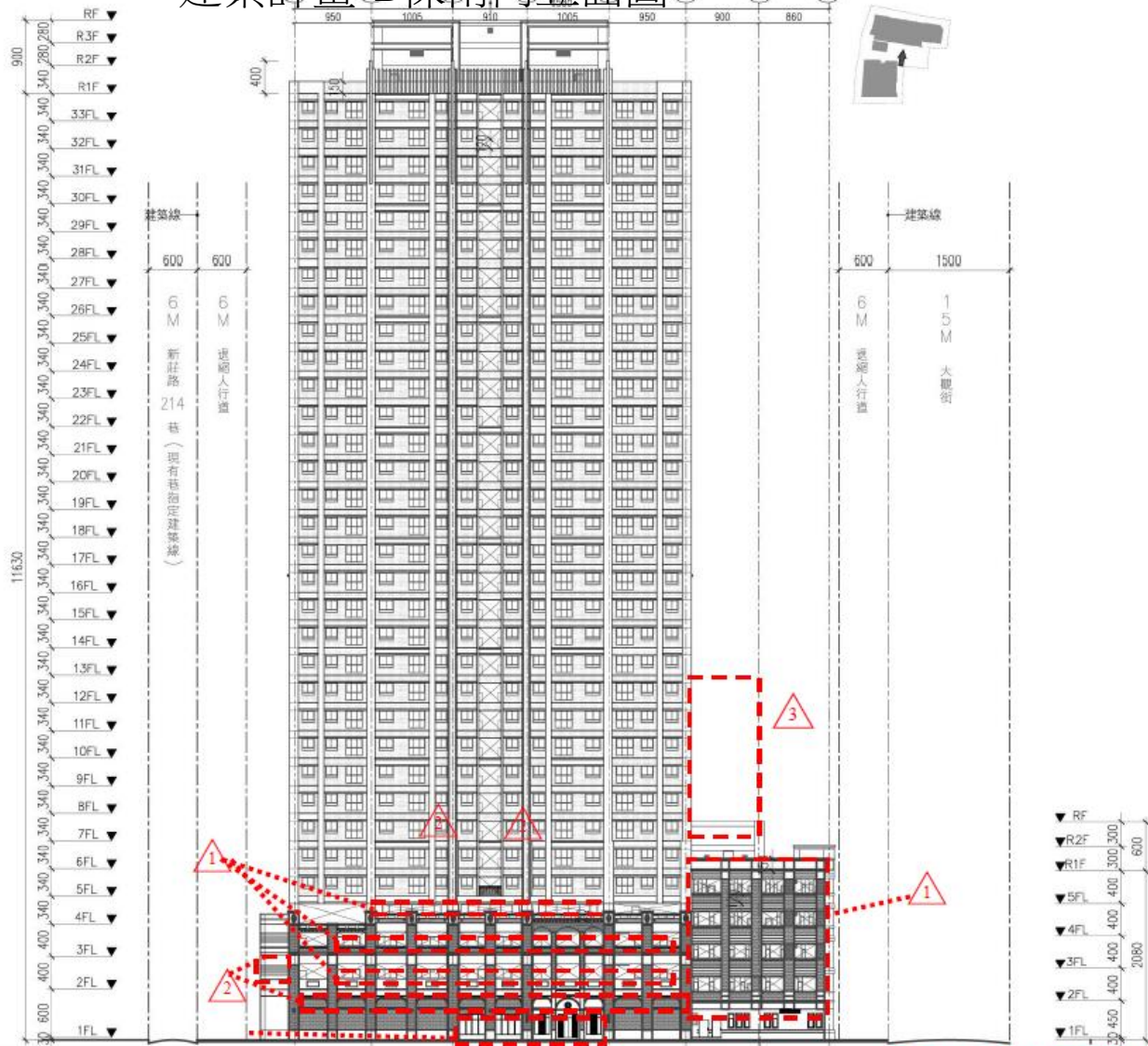
一、建築計畫-B棟北向立面圖



三、變更內容說明

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：

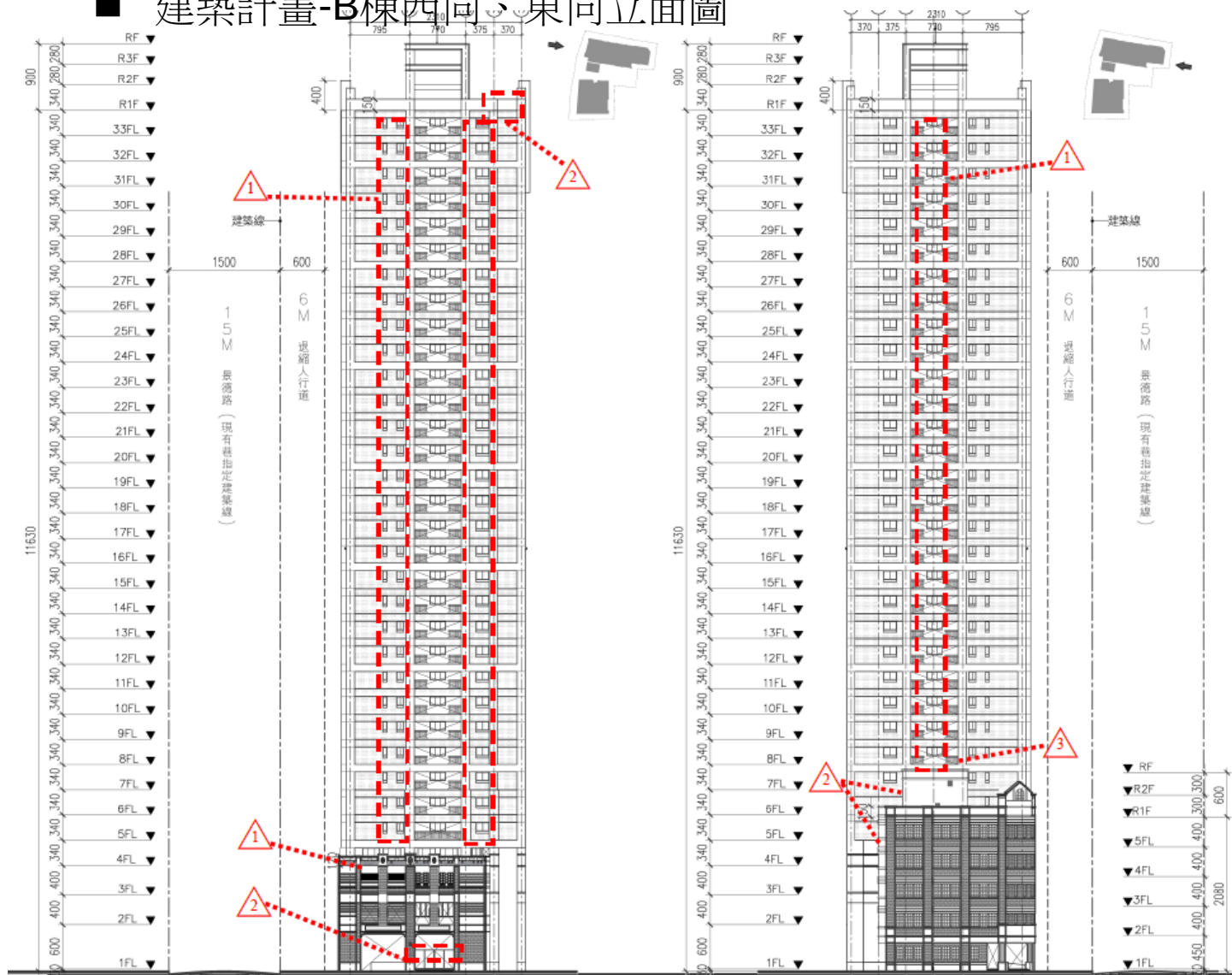
- △1 門窗配合平面修正
- △2 立面飾帶調整
- △3 廣播電塔取消

6.97

圖 6-24 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棟西向、東向立面圖



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 6-25 B棟東向、西向立面圖(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-長向剖面圖

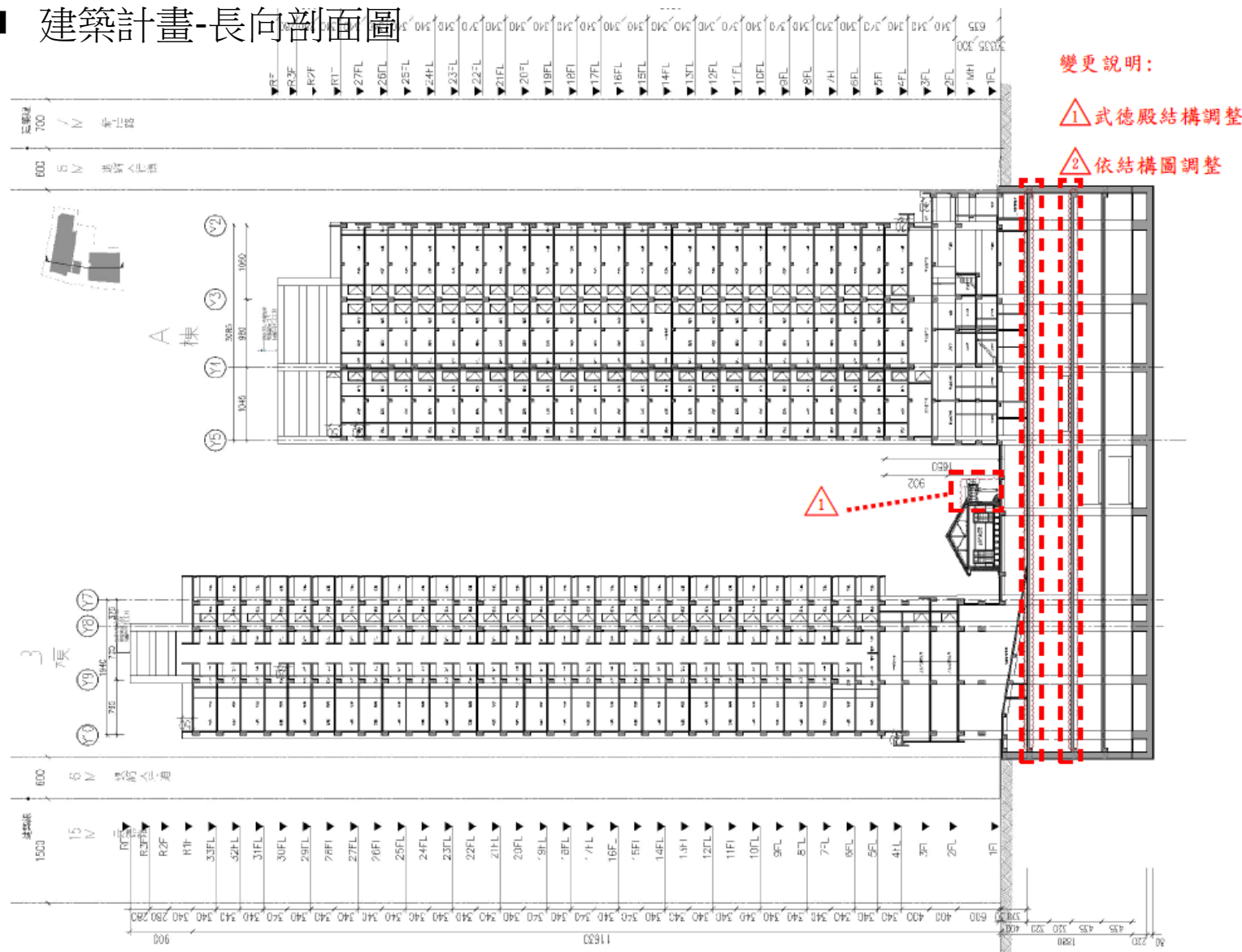


圖 6-26 長向剖面圖(1/500) (變更內容)

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-短向剖面圖

變更說明：

① 依結構圖調整

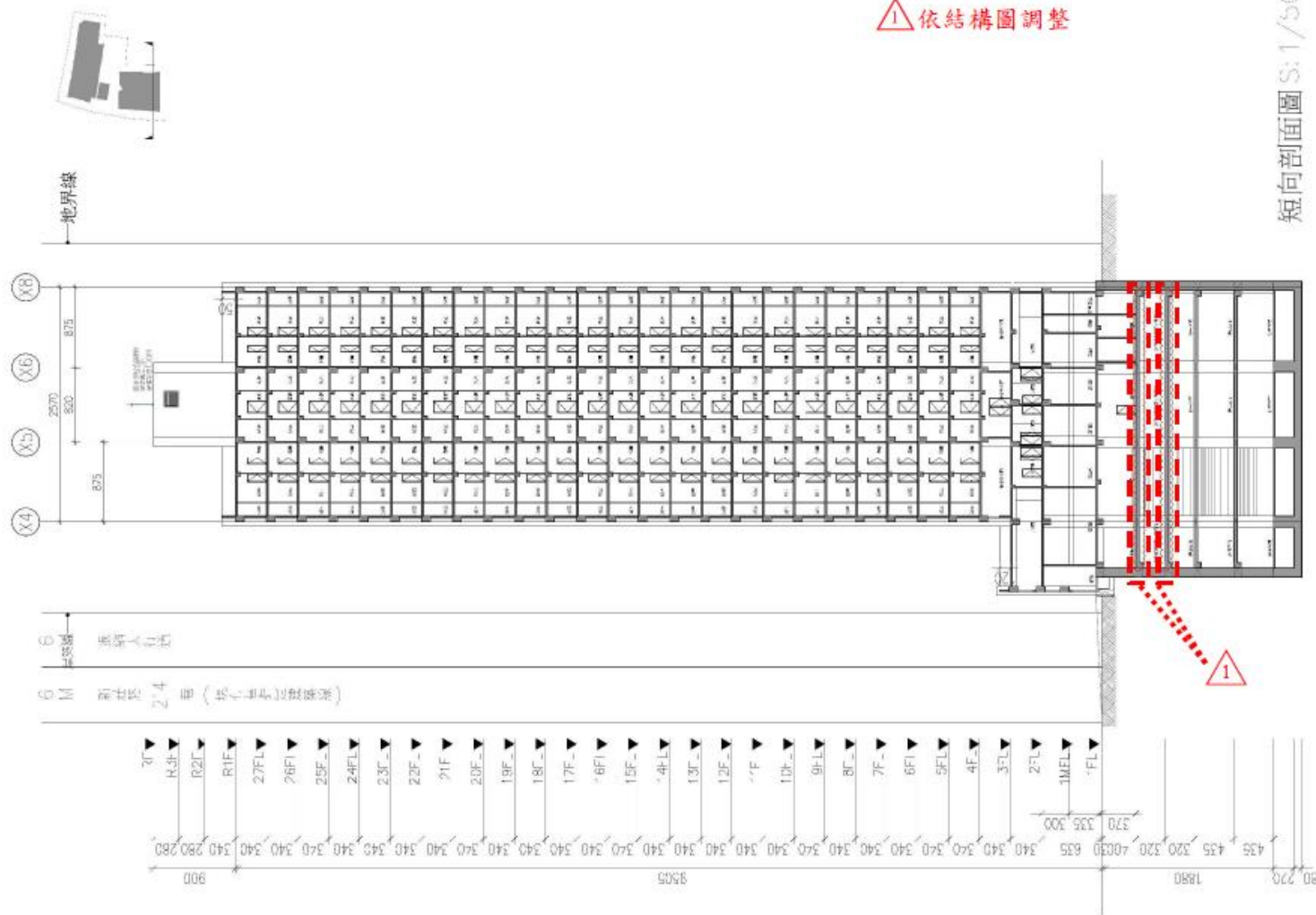
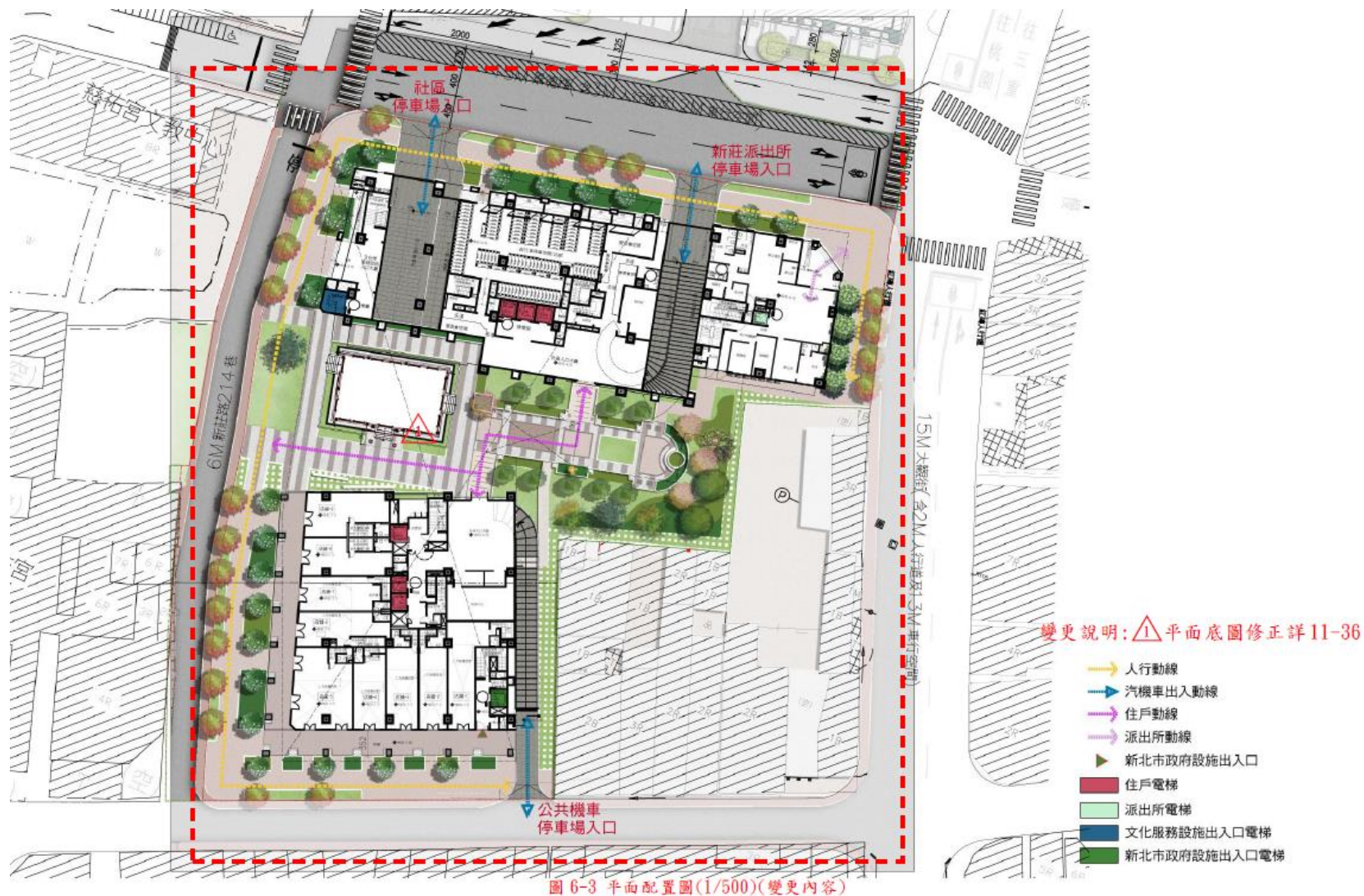


圖 6-27 短向剖面圖(1/500) (原核定內容)

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)

變更內容

- ① 配合武德殿修正景觀
抽換配置底圖

- 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



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

喬木圖例說明

現有喬木說明:

圖例	名稱	數量	備註
	茄苳	1株	珍貴老樹 實際位置依樹保審查為準。
	茄苳	1株	現有喬木移植
	榕樹	2株	現有喬木移植
	蓮霧	2株	現有喬木移植

喬木圖例說明:

圖例	名稱	數量	規格	覆土
	樟樹	22株	H:7-8mW:4-5m φ:15-20cm	150cm
	竹柏 ②	4株	H:4-5mW:3-4m φ:15-20cm	150cm
	苦楝	21株	H:4-5mW:3-4m φ:15-20cm	150cm
	山櫻花	4株	H:2-3mW:2-3m φ:12-15cm	150cm
	台灣欒樹	1株	H:5-6mW:4-5m φ:15-20cm	150cm
	青剛櫟	9株	H:4-5mW:3-4m φ:15-20cm	150cm

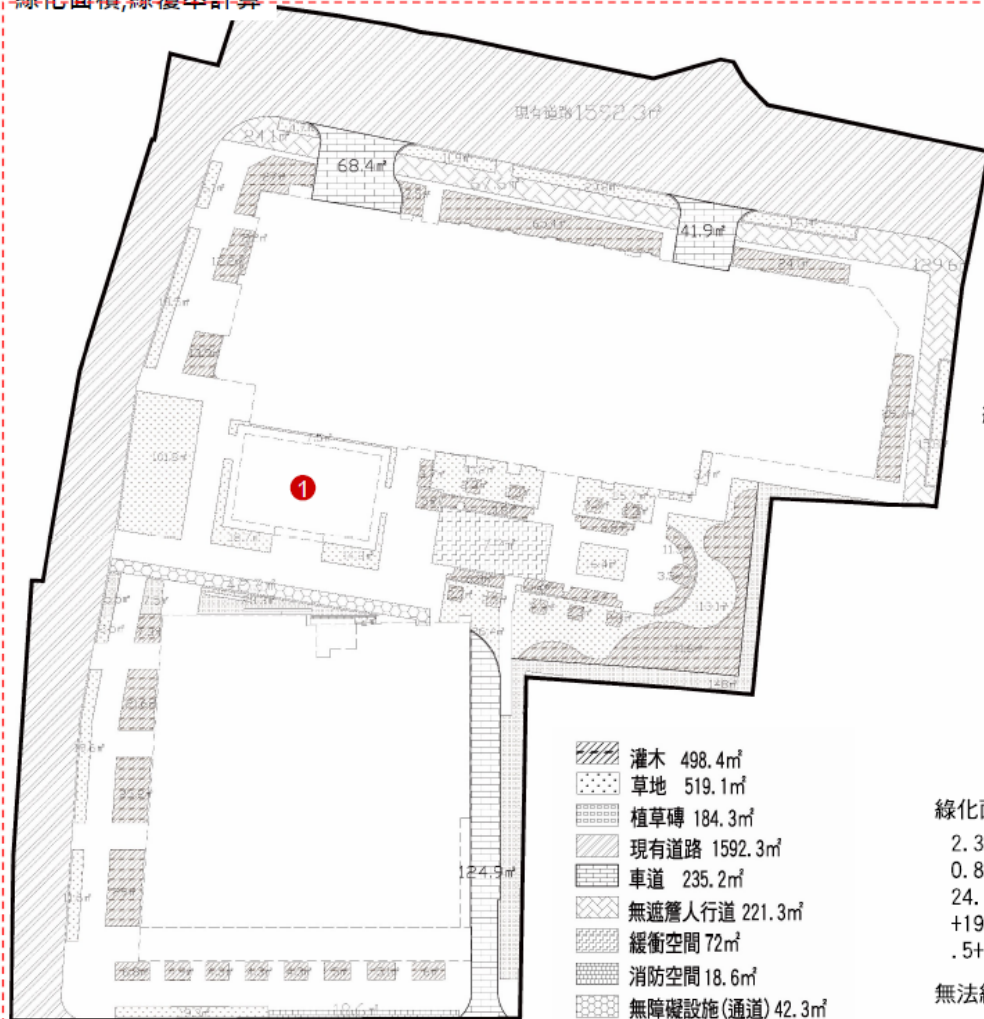
變更內容

- ① 配合武德殿修正景觀
抽換配置底圖
- ② 喬木-竹柏數量調整



景觀喬木配置圖 S=1/500

~~綠化面積、綠覆率計算~~



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：7474.75m²

實設空地面積：7474.75-2771.45(建築面積)-125.64(騎樓)-3.2(鄰房
侵佔)=4574.46m²

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)=2181.7m²

可綠化空地面積： $4574.46-2181.7=2392.76\text{m}^2$

實設綠化面積: $498.4 + 519.1 + 184.3 = 1201.8 \text{m}^2$

基地綠化面積檢討：

設計値1201.8m²>法定値2392.76*1/2=1196.38---OK

緑覆面積検討

依〈新北市都市設計審議原則〉檢討：

基地面積：7474.75m²

建築面積：2764.48 m²

法空地面積：4710.27m²

綠覆面積計算：

喬木: $66 \times 20 = 1320 \text{m}^2$

灌木: $498.4 \times 1.5 = 747.6 \text{m}^2$

草皮:519.1m²

植草磚: $184.3 \times 1/2 = 92.2$

綠覆面積合計：

綠覆面積檢討:

綠覆: $2678.9 / 4703.3 * 100\%$
= 56.96% > 50%-----OK 2

變更內容

- 1 配合武德殿修正景觀抽換配置底圖
- 2 綠覆面積微調

綠化面積:灌木+草地+植草磚=綠化面積

2. 3+2. 3+2. 3+2. 3+2. 3+2. 3+2. 3+2. 3+11. 5+3. 5+2. 2+2. 3+6. 8+5. 2+7. 2+6. 6+1
0. 8+5+3. 7+111. 6+6+5. 1+5+4. 3+4. 3+4. 3+4. 9+6. 8+29+25. 2+21. 6+7. 3+29; 7+
24. 1+65. 4+7. 5+13. 9+12. 2+27+3. 5+113. 1+25. 7+41. 2+26. 4+2+2. 7+3. 4+16. 6. 4
+19. 3+11. 6+19. 6+101. 8+18. 5+6. 1+4. 7+11. 9+20. 8+14. 1+15. 8+14. 3+18. 7+7
. 5+5. 5+7. 5+23. 3+148=1201. 8m²

無法綠化面積:現有道路:1592.3m² 車道:235.2m² 無遮簷人行道:221.3m²

緩衝空間:72m² 消防空間:18.6m² 無障礙設施:42.3m²

總計: $1592.3 + 235.2 + 221.3 + 72 + 18.6 + 42.3 = 2181.7 \text{ m}^2$

■ 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)

■ 實施進度預估

- 本案事業計畫及權利變換計畫於110年6月公告實施，本次辦理變更預計約需10個月，預計於116年完成本都市更新案都市更新事業之整體建築開發。

進度	110年				111年				112年				113年				114年				115年				116年	
	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	
事業暨權利變換計畫核與銀行簽訂信託契約																										
拆除執照與建照執照請領																										
建照執照核准																										
改良物殘餘價值補償																										
土地補償金發放作業																										
地上物騰空拆除																										
事業暨權利變換計畫變更																										
事業暨權利變換計畫變更程序核定公告																										
開工申報至工程施工完																										
申請使用執照至實際取																										
送水送電																										
申請測量																										
釐正圖冊																										
接管																										
計算及找補差額價金																										
產權登記																										
申請更新後稅捐減免																										
更新成果備查																										

本案目前仍在施工階段



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：

因本次變更調整，土地所有權人差額價金依主管機管審議核定後之變更權利變換計畫報告書，由各單位自行負擔為準。

■ 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：7,474.75m²

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

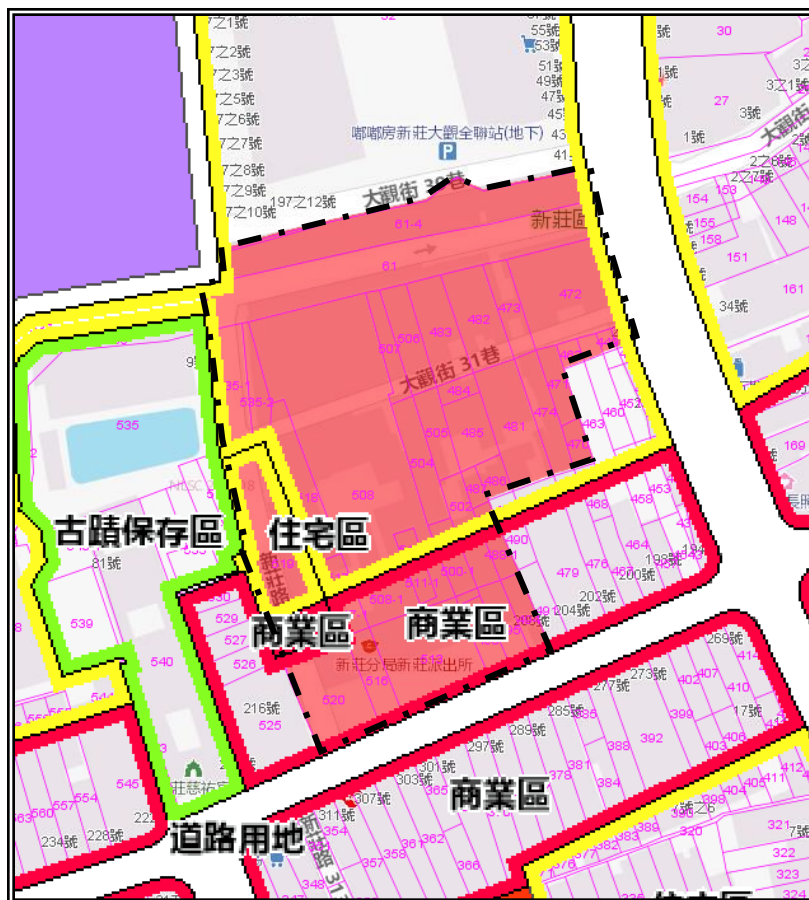
- 1.更新前土地權利價值係以法定容積率為依據之土地素地價格基礎，在合併利用狀況下，評估各宗土地更新前權利價值。
- 2.更新單元內各筆土地依價格日期(**民國102年10月01日**)當時產權狀態，且不考慮其他獎勵容積條件下，評估各宗土地更新前權利價值。
- 3.更新單元內各筆土地依「**同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地**」為原則，重新劃分各宗土地，共劃分為六宗土地。
- 4.本次評估選定447地號等42筆為比準地，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件之優劣，調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 5.913、914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

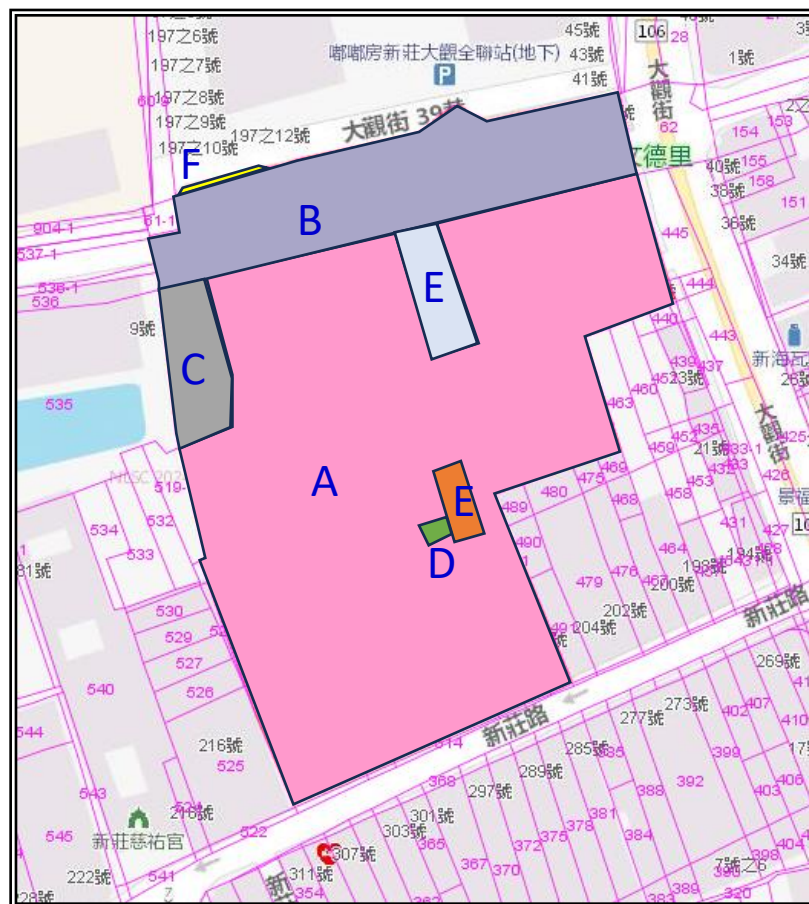
編號	分宗	地號	面積小計(m ²)	面積小計(坪)
A	新北市 政府警察局 新莊分局	470等共26筆地號	5,057.53	1,529.90
B	新北市 政府財政	477等共15筆地號	548.48	165.92
C	農業部 農田水利署	61和61-4地號	1,330.24	402.40
D	慈祐宮 (媽祖宮)	535-1和535-2地號	262.91	79.53
E	皇銘實業股 份有限公司	483、503和 60-8地號	209.94	63.51
F	皇翔建設股 份有限公司	502地號	65.65	19.86
合計			7,474.75	2,261.11

■ 更新前土地分宗圖

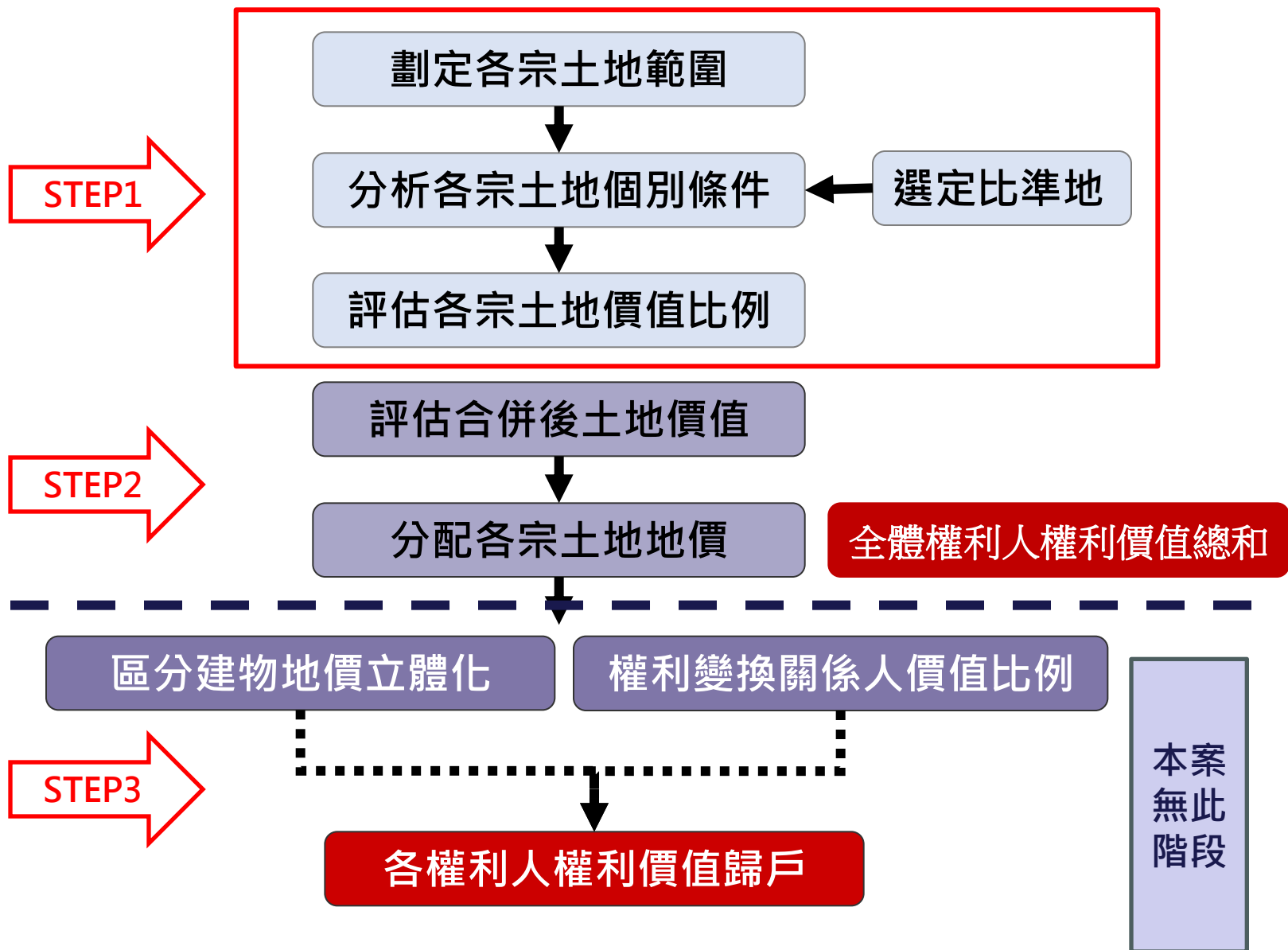
49宗土地



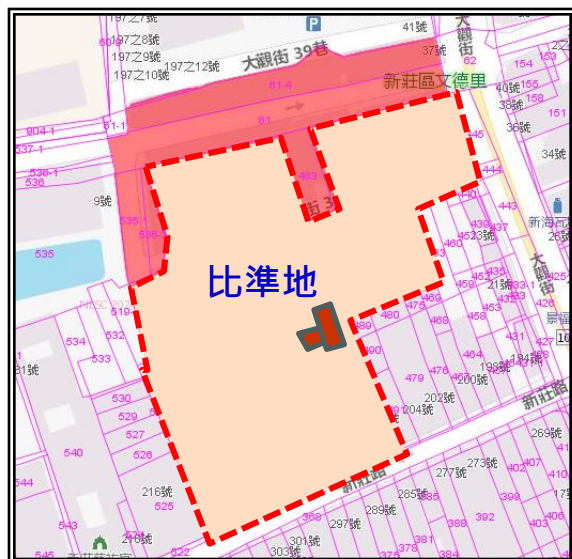
6宗土地



■ 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

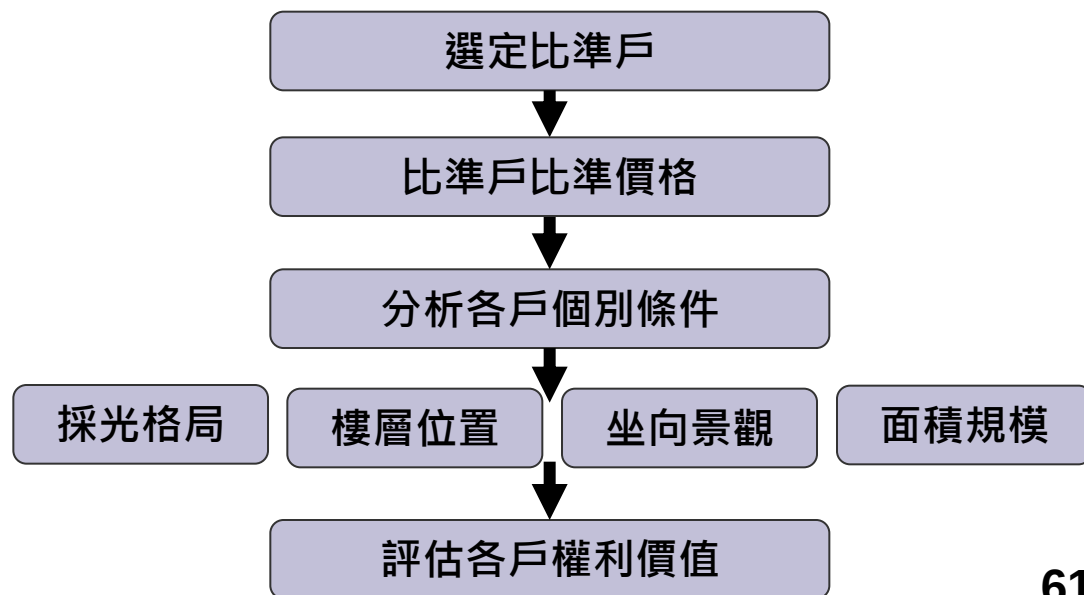
本案實際數字以新北市都市更新審議委員會審議核定結果為準

■ 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

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

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

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	12,979,873,450		

■ 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)
1,369,535	592,540	643,987	1,905,642	13,129,937,333
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	554,809	12,985,094,697		

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

編號	土地所有權人及權利變換關係人	更新前土地權利價值合計(元)		權利價值比率(%)	
		原核定	變更後	原核定	變更後
1	新北市政府	3,199,728,909	3,176,908,775	78.4682%	78.4927%
2	皇翔投資股份有限公司 (本次變更已併入 皇銘實業股份有限公司)	70,752,735	0	1.7351%	0
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 (增加皇翔投資股份有限公司)	22,285,563	92,765,612	0.5465%	2.2920%
6	黃金福(本次變更已轉移給 皇翔建設股份有限公司)	26,865,330	26,786,591	0.6588%	0.6618%
合計		4,077,741,004	4,047,391,375	100.00%	100.00%

■ 更新後可分配價值

編號	土地所有權人及權利變換關係人	共同負擔比例28.88% 計算之應負擔費用(元)		可分配價值(元)	
		原核定	變更後	原核定	變更後
1	新北市政府	2,896,261,577	2,898,345,889	7,132,344,993	7,137,477,826
2	皇翔投資股份有限公司 (本次變更已併入 皇銘實業股份有限公司)	64,042,548	0	157,711,427	0
3	中華民國/ 行政院農業部農田水利署	579,354,187	577,704,326	1,426,719,868	1,422,656,914
4	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	106,850,771	107,381,770	263,131,122	264,438,762
5	皇銘實業股份有限公司 (增加皇翔投資股份 有限公司)	20,171,317	84,631,587	49,673,964	208,414,074
6	黃金福(本次變更已轉移 給皇翔建設股份有限公司)	24,316,311	24,437,846	59,881,441	60,180,733
合計		3,691,000,402	3,692,501,417	9,089,471,904	9,093,168,310

■ 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 (元)	實分配權利價值 (元)	預計繳納差額價金(元)	
			繳	領
新北市政府	7,137,477,826	7,136,820,120	--	657,706
皇翔投資股份有限公司 (本次變更已併入 皇銘實業股份有限公司)	0	0	--	--
中華民國/ 行政院農業部農田水利署	1,422,656,914	1,416,459,284	--	6,197,630
慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	264,438,762	259,459,820	--	4,978,942
皇銘實業股份有限公司 (增加皇翔投資股份 有限公司)	208,414,074	216,670,365	8,256,291	--
黃金福(本次變更已轉移給 皇翔建設股份有限公司)	60,180,733	52,051,013	--	8,129,720
合計	9,093,168,310	9,081,460,602	-	

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

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#253

- 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>