

擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地 都市更新權利變換計畫案

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

新北市歷經時代潮流更迭轉換，逐漸發展為一多元、創新且具充沛生命力之城市，然因產業結構變遷與都市發展，在嶄新面貌閃耀下，部分地區漸顯衰頹敗落。故近年新北市政府大力推動活化土地利用及多元都市更新策略，期望能提供市民優質的生活環境，展現豐富、多元及嶄新活力的文化，打造「在地樂活」之城市願景。

依據都市更新條例第 27 條明訂都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，明確揭示公有土地於更新推動之正面角色。為促進市有不動產之活化利用，並透過都市更新達到提升都市機能、改善環境品質及引導地區再發展等目標，新北市政府依據都市更新條例第 9 條及都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，擬以新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地為更新單元，經由公開評選程序委託民間業者為實施者，辦理都市更新事業。

本更新單元位於新莊區門戶地區，鄰近代表台灣發展脈絡意義之新莊廟街區，現況除新莊分局外，多為老舊住宅，未符現代化耐震設計標準，且存有具特殊歷史意義之武德殿亟需保存，故新北市希冀透過更新機制整合公、私有土地開發，實踐更新願景、改善環境品質、提高土地使用效率，並以現代化、智慧化、綠色低碳化與搭配環境之整體規劃手法，進一步促進新北市市有土地經營效率，自行劃定更新單元，據以實施都市更新。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 19 條及第 29 條辦理。

貳、權利變換地區範圍及面積

一、權利變換地區位置

本案權利變換範圍座落於新北市新莊區文德段土地，位於於新北市新莊區景德路、大觀街、新莊路與新莊路 214 巷所圍街廓。以大觀街及中正路為主要的聯外道路，中正路往西銜接可通往桃園龜山地區，大觀街往南銜接新海大橋可通往板橋，中正路往北銜接可通往泰山地區，屬 101 年 9 月 5 日發布實施「新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地都市更新地區劃定案」所劃定之更新地區。

二、權利變換範圍總面積

本更新單元範圍包括新北市新莊區文德段 60-8、61、61-1、61-2、61-3、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、488-1、494、495、498、499、500、500-1、501、501-1、502、503、504、505、506、507、508、508-1、511、511-1、513、516、517、517-1、518、519、520、528、535-1、535-2 等 53 筆土地。土地面積合計 7,530.80 m²。

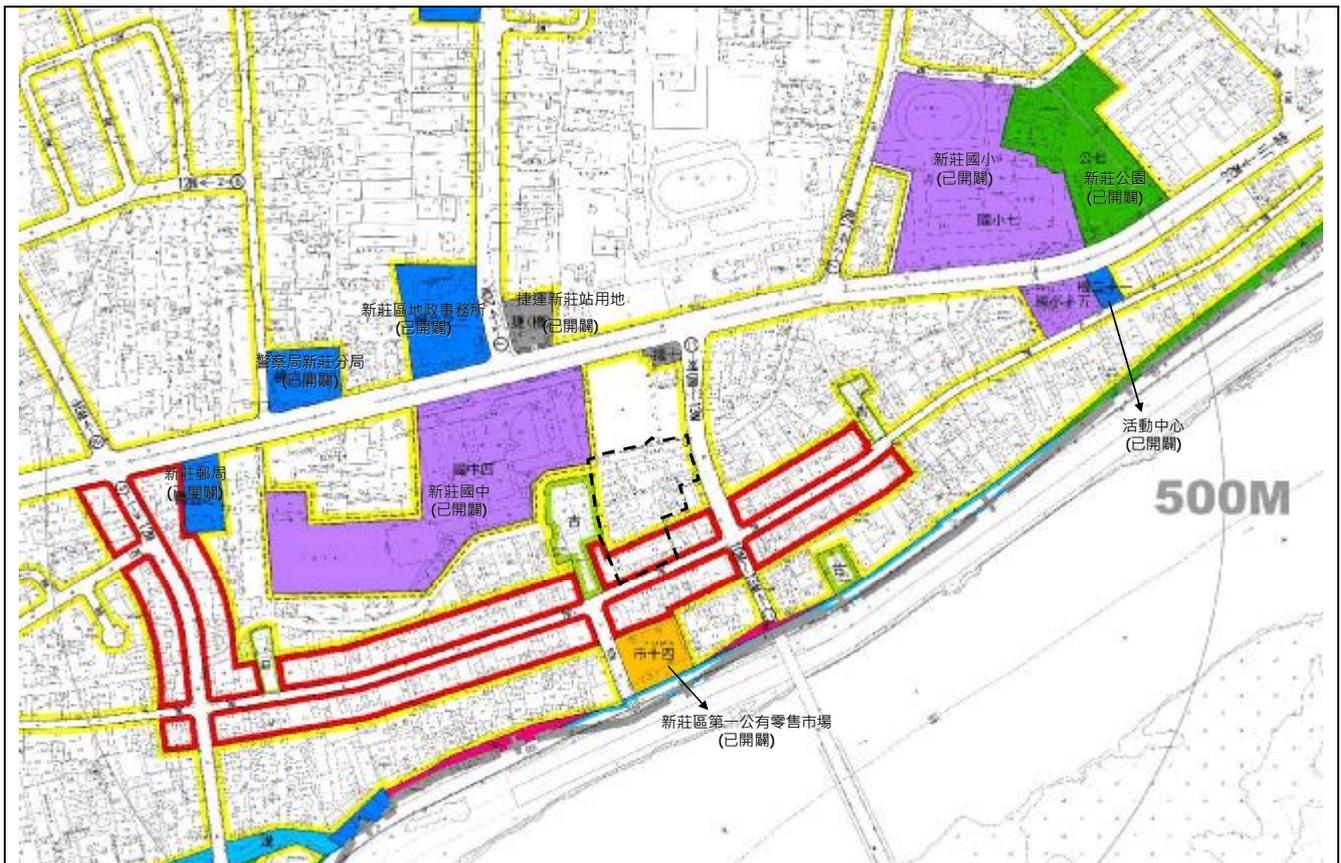


圖 例 及 說 明 指 北

更新單元範圍
 更新單元500公尺範圍



參、實施者

公司名稱：皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

公司地址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

統一編號：8637-9024

聯絡電話：02-2388-2898

肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本案權利變換範圍內，包含細部計畫人行步道用地與學校用地，權屬皆為臺灣省桃園農田水利會所有，面積合計為 31.99 平方公尺。本案更新後，因配合整體規劃設計，擬拓寬景德路，保留原有水路之暢通並進行道路鋪面改善。

人行步道用地與學校用地於更新後，登記所有權予新北市政府。此外更新單元內，無未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

伍、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案更新後擬整體規劃，調整更新單元內周圍道路系統；於更新後將維持既有南北及東西軸線紋理，並進行整體路型順平與部分巷道廢止或改道規劃，分述如下：

(一)景德路改道：

景德路更新後，依更新單元內 61-4 地號地籍界端點，與 61-3 地號地籍界端點之平整線為更新後景德路北界，順平更新後整段景德路之路型，除可配合更新單元外現有景德路人行道留設予以串聯，可維持原有車輛通行使用，增加原有巷道供車輛通行之路幅；該平整現以北至更新單元北界，則留設開放空間並輔以簡易綠美化，提供周圍公眾居民使用，兼可供作本更新案與北側新建築開發案間，適度之緩衝空間。

(二)大觀街 39 巷改道：

配合景德路路型調整與北側留設開放空間之構想，大觀街 39 巷予以改道，於本案更新單元內之巷道範圍，除配合北側開發案之車道留設出入口外，餘空間將以留設開放空間並輔以簡易綠美化為原則，以供適度之緩衝空間。

(三)大觀街 31 巷廢止：

大觀街 31 巷現況起訖點皆位於更新單元內，現況平均寬度小於 2 公尺，因現況寬度較小且無較大之車流承載，配合更新整體規劃後，更新單元周邊車輛通行將集中至景德路、新莊路 214 巷與兩側計畫道路，人行則可集中於退縮留設之帶狀開放空間，故大觀街 31 巷自起訖點全段廢止後，應不影響周邊既有通行。

(四)新莊路 214 巷鋪面改善，未涉及改道：

考量新莊路 214 巷，為新莊廟街連接新莊捷運站之串連軸線，故更新後維持更新單元內該巷道寬度，確保可維持連接捷運站人行通廊之機能，更新後則以順平新莊路 214 巷路型，整體留設路寬至 8 公尺為原則，配合本案實施者承諾事項，於更新後進行該路段鋪面改善，創造廟街南北向人行徒步軸線之意象。

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之土地使用分區為新北市新莊區臨新莊路部分為商業區，其餘則為住宅區。商業區建蔽率為 70%、容積率為 440%；住宅區建蔽率為 50%、容積率為 300%。配合本案既有巷道情形，建築基地面積計約 7,474.74 m²，基準容積合計為 24,677.32 m³。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元擬申請都市更新容積獎勵、細部計畫獎勵與依據都市更新條例第 45 條辦理之更新單元內不同宗建築基地之容積移轉，合計為基準容積之 63.65%，樓地板面積合計為 15,800.45 m²，其允建總樓地板面積為 40,477.77 m²。

(一) 建築設計容積樓地板為 40,458.68 m²。

(二) 建築設計平均容積率為 $40,458.68 / 7,474.74 = 541.27\%$ 。

(三) 本案擬興建派出所 1 戶、武德殿 1 戶、提供公眾使用機車停車場 1 戶、文化性服務設施 1 戶、店舖計 8 戶、住宅計 362 戶；總計戶數為 374 戶。

(四) 停車空間規劃，地下一層為機車停車位及警用停車空間，地下二層至地下五層為汽車停車位(包含無障礙車位)，本案法定汽車位應留設 318 席，實設 436 席(包含警用汽車位 10 席)；法定機車停車位 347 席，實設 584 席(包含警用機車位 100 席、供公眾使用機車停車位 105 席)。

(五) 住宅容納人口數以民國 100 年新莊區平均戶量 2.90(人/戶)估計，預估更新後計畫

容納人口數為 1,050 人。

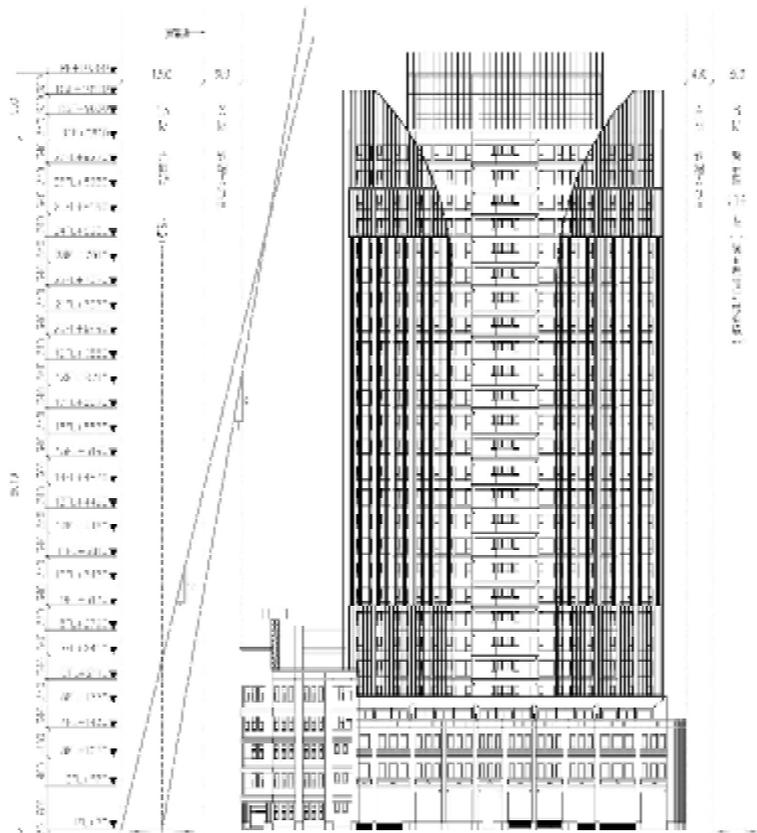
(六) 依實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核結果，本案開發規模，應辦理都市設計、交通影響評估、環境影響評估等事項，且更新單元內尚包含公有土地、樹木樹徑達 30 公分以上之樹木及歷史建物武德殿等。

四、建築興建計畫

擬於基地興建 2 棟建築物，地上 A 棟 33 層及 B 棟 27 層；地下 5 層，採 SRC 結構設計，建材等級二級，更新後戶數共 374 戶。



一層平面圖



北向立面圖

陸、各項公共設施設計施工基準及權屬

更新單元西北側為細部計畫人行步道用地與學校用地，為配合更新單元整體規劃設計，符合更新計畫開放空間指導原則，並提升整體環境品質與動線完整性，於更新過程由實施者進行人行步道之鋪面改善。有關公共設施用地之開闢情形與實際規劃內容，由後續接管單位確認後興關。

公共設施種類	面積(m ²)	位置	權屬	管理機關
人行步道用地	29.39	街廓西北側	新北市政府	依實際接管單位為準
學校用地	2.60	街廓西北側	新北市政府	依實際接管單位為準

柒、土地改良物之補償與安置

一、地上物拆遷計畫

(一)拆遷方式及面積

本案地上物預計於都市更新事業計畫核定公告後，辦理建築執照申請並依相關規定將地上物拆除、騰空，拆除面積以合法建築物謄本登記面積計算，拆除面積計約 2,669.89 m²。

(二)預計拆遷時程

本案地上物預計於更新事業計畫核定公告後三個月內，依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定，權利變換核定發布實施日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

二、合法建築物之補償與安置

(一)法令依據

依都市更新條例第 36 條第 2 項規定，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，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

(二)合法建築物拆遷安置

本案合法建築物拆遷安置依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」辦理，更新單元重建期間，實施者依鄰近地區之商業與住宅租賃行情補貼拆遷安置費，依估價提供辦公租金行情提列，商業 1F 租金行情每坪約 1200 元/月，依新莊派出所現況使用 517 建號謄本登記面積 117.90 坪提列，施工期間以 42 個月估算，費用計約 5,942,129 元。

三、其他土地改良物之補償

拆遷補償費用依「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準」之規定，以合法建築物補償費之 70% 計算。

捌、舊違章建築戶處理方案

本案無佔有他人土地之舊違章建築戶，故無佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置等事宜。

(一)法令依據

依「都市更新條例」第 41 條，權利變換範圍內占有他人土地舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，並依「都更新建築容積獎勵辦法」第 11 條、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 點等相關規定辦理。

(二)占有他人土地之舊違章建築戶認定

本更新單元內合法建築物之認定，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 點，占有他人土地舊違章建築戶建築完成時間，以中華民國八十一年一月十日建造完成者為限，並應檢付下列任一證明文件：(1)建物謄本、(2)戶口遷入證明(戶籍謄本)、(3)稅籍證明、(4)自來水接水或電力接電證明(水電單)、(5)門牌編訂證明等提供身份確認，戶數以門牌為準，同一居住單元若有分戶者仍以一戶核計，並由實施者委託測量技師提供安置戶實測面積與測量圖冊。

(三)處理原則

本案以原地安置並與違占戶完成協議書簽定為原則，相關處理原則說明如下：

1.可申請分配價值：

現地安置戶可申請分配價值(A)=[申請安置面積(B)×二樓以上平均單價(C)]-應負擔費用(D)

申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準 96.8 m²。二樓以上平均單價(C)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

2.應負擔費用計算原則：

應負擔費用 (D)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(E)

更新費用單價(E)=更新費用(F) ÷ 更新後總產權面積(G)

更新費用(F)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。

更新後總產權面積(G)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

玖、權利變換所需費用

本案更新事業以權利變換方式實施，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表」提列共同負擔項目與費用，本案實施經費認列標準參考「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」估算，分為工程費用、都市更新費用、貸款利息、管理費用等四項，實施都市更新事業費用總計為 4,317,626,522 元。

項目	費用(元)
一 重建費用	3,572,192,982
二 公設費用	4,628,205
三 權利變換	81,191,484
四 貸款利息	165,345,082
五 稅捐	3,260,886
六 管理費用	474,954,288
1+2+3+4+5+6=總計	4,317,626,522

拾、更新前後權利價值鑑價

依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

拾壹、共同負擔

一、用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

本權利變換範圍內無都市更新條例第 30 條所定須列入共同負擔之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等 7 項公共設施用地。

(二) 抵充之公有土地用地面積

本權利變換範圍內無可供抵充之公有土地。

(三) 土地所有權人負擔公共設施用地面積

本權利變換範圍內土地所有權人無須負擔任何公共設施用地，故無公共設施用地負擔比例。

二、費用負擔

(一) 費用負擔總額

本案執行之共同負擔費用包括重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等，總計為 4,317,626,522 元。另本案因需辦理占有他人土地舊違章建築戶現地安置之處理，依占有他人土地舊違章建築戶應負擔成本費用初估為 104,495,623 元，故共同負擔需扣除前述現地安置戶之應負擔成本費用。

扣除占有他人舊違章建築戶現地安置應負擔成本後共同負擔總額=
4,317,626,522 (元) - 104,495,623 (元) = 4,213,130,899 (元)

故共同負擔金額為 4,213,130,899 元，其費用全部由實施者負擔，而土地所有權人依都市更新條例第 30 條規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(二) 更新後總價值

本案更新後可分配因本案需處理占有他人舊違章建築戶之安置，故本案更新後總價值，需扣除占有他人舊違章建築戶實際安置面積價值，初估為 301,278,081 元，扣除後餘可分配單元及停車位銷售總額為 12,616,439,433 元。

實際安置面積，應依與違占戶簽定之協議書內容與本案權利變換計畫審議結果為準。

扣除占有他人舊違章建築戶現地安置面積價值後，可分配總價值
=12,917,717,514 (元) - 301,278,081 (元) = 12,616,439,433 (元)

(三) 平均費用負擔比例

$$\begin{aligned} \text{平均費用負擔比例} &= \text{共同負擔費用} / \text{更新後總價值} \\ &= 4,213,130,899 / 12,616,439,433 \times 100\% \\ &= 33.39\% \end{aligned}$$

三、土地所有權人平均共同負擔比例

依本案與新北市政府簽定之契約，實施者承諾共同負擔比例不得超過 28.88%，若經都市更新委員會核定之共同負擔比例與前述比例不同時，應適用較低之共同負擔計算權利分配。故共同負擔比例 33.39% 高於 28.88%，應適用較低值計算權利分配，故本案共同負擔比例應為 28.88%。

四、土地所有權人共同負擔額度

本案依 28.88% 之共同負擔比例，計算本案共同負擔額度計 3,643,627,708 元，依各土地所有權人之權利價值比例各自負擔費用負擔。

共同負擔總額：12,616,439,433 × 28.88% = 3,643,627,708 元

拾貳、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案更新前共計有新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地，土地面積合計 7,530.80 m²，其中位於商業區土地面積為 1,610.19 m²，位於住宅區土地面積為 5,888.62 m²，人行步道 29.39 m²，學校用地 2.60 m²。更新後，本案依地籍整理計畫將權利變換範圍內土地依使用分區合併成 4 筆地號，依土地使用分區劃分為新北市新莊區文德段 a 地號及 b 地號，分屬商業區及住宅區。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案性質屬公辦都更，除指定分回項目(派出所、文化性服務設施與武德殿)為新北市政府指定分回外，餘所有權人可依意願，選配所需單元為原則。。

(一) 折價抵付共同負擔

本案共同負擔費用，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

(二) 土地所有權人及權利變換關係人申請分配

除折價抵付予實施者之更新後土地及建築物，以及本案新北市政府指定分回之項目外，其餘單元由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇之。

拾參、申請分配及公開抽籤作業方式

一、法令依據

依「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條規定，實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之參與意願及分配位置意願進行調查；另依同辦法第 11 條規定，實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請，未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之，其期限不得少於 30 日。

二、申請分配位置通知

實施者於 102 年 10 月 8 日，於自辦公聽會上一併說明選屋原則及選配方式，並於 102 年 10 月 9 日以雙掛號方式發出申請分配通知，請各土地所有權人於 102 年 10 月 14 日至 102 年 11 月 12 日內，就分配位置提出申請。

(一) 於申請分配期限內提出申請者

(二) 未於申請分配期限內提出申請者

本案共計 3 位土地所有權人或權利變換關係人未於規定期限內提出申請，依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，除未達最小可分配價值者外，餘於 102 年 11 月 21 日辦理公開抽籤。

三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

(一) 抽籤時間

本案於 102 年 11 月 21 日(星期四)下午二時三十分辦理公開抽籤。

(二) 抽籤地點

新北市新莊區大觀街 46-1 號(本案駐地服務處)

(三) 辦理依據

依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定辦理。

(四) 抽籤原因

未於規定期限內提出申請者(本案申請分配期間自 102 年 10 月 14 日起至 102 年 11 月 12 日止)。

(五) 抽籤程序

1.抽籤事由

本案截至選屋期(自 102 年 10 月 14 日起至 102 年 11 月 12 日止)統計，共有 3 位土地所有權人及權利變換關係人，未於申請分配期限內提出申請；扣除更新後可選配權值未達最小可分配價值者後，尚有 2 位土地所有權人更新後可選配權值已達最小可分配價值，但未表達申請意願；經登報通知與張貼里辦公室通知後，截至選配會日前，仍未取得聯繫與回收選屋意願單，為保障其選配權利，故於實施者訂定之公開抽籤日，委由公正第三人代為抽籤決定之。

2.抽籤方式

- (1)抽籤順序以權值較小者先抽，後由權值較大者抽籤，以避免權值較大者影響權值較小者可選配單元。
- (2)以抽取一戶搭配抽取一車位為原則，惟各土地所有權人及權利變換關係人抽籤後獲配總價值，以不超過各該更新後應分配總權利價值(扣除共同負擔)為原則。
- (3)抽籤後，各土地所有權人及權利變換關係人應分配總價值(扣除共同負擔)扣除獲配總價值後，若找補金額已逾其可分配價值之 10%，且剩餘價值未達本案最小可選配住宅單元價值時，則以抽取停車位補足找補差額之上(下)限為原則。
- (4)抽籤後各土地所有權人及權利變換關係人剩餘價值若有低於籤筒內剩餘之各住宅單元價值時，則把該等單元籤挑出後，該次序抽籤人再行抽籤。
- (5)請見證人確認抽籤結果。

拾肆、不參與分配名冊

本案實施者依「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條及第 11 條規定，對土地所有權人進行權利變換意願調查(參與意願及分配位置申請)。本案至 102 年 11 月 12 日為止，不參與者分配結果及名冊如下：

