

「變更新北市新店區碧潭段130地號等48筆(原26筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區碧潭段130地號等48筆(原26筆)土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會

C

1. 更新單元基本資料
2. 都市更新規劃
3. 建築規劃設計
4. 權利變換估價

CONTENTS



實施者：合康工程顧問股份有限公司

1. 更新單元基本資料

實施者

- ◆ 合康工程顧問股份有限公司 (符合都市更新條例第14條規定)。

辦理歷程及緣起

- ◆ 本都市更新事業計畫業經新北市政府於**100年4月1日核定發布實施在案**。
- ◆ 本都市更新權利變換計畫前於100年7月8日申請報核，經101年12月20日都市更新審議委員會決議**以附帶條件通過**。惟後範圍內「碧潭吊橋」於**102年8月5日公告指定為市定古蹟**，本案因**涉及古蹟保存處理疑義**，業由新北市政府於**106年9月16日駁回**本權利變換案。
- ◆ **為因應古蹟保存維護範圍，配合變更建築量體配置及相關容積獎勵內容，並接近期市場趨勢，調整單元坪型設計。**爰申請變更事業計畫暨擬訂權利變換計畫。

法令依據

- ◆ 依據《都市更新條例》第19、22及29條，申請變更都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫。
- ◆ 公聽會舉辦悉依《都市更新條例》第19、29條及《都市更新條例施行細則》第6條辦理。

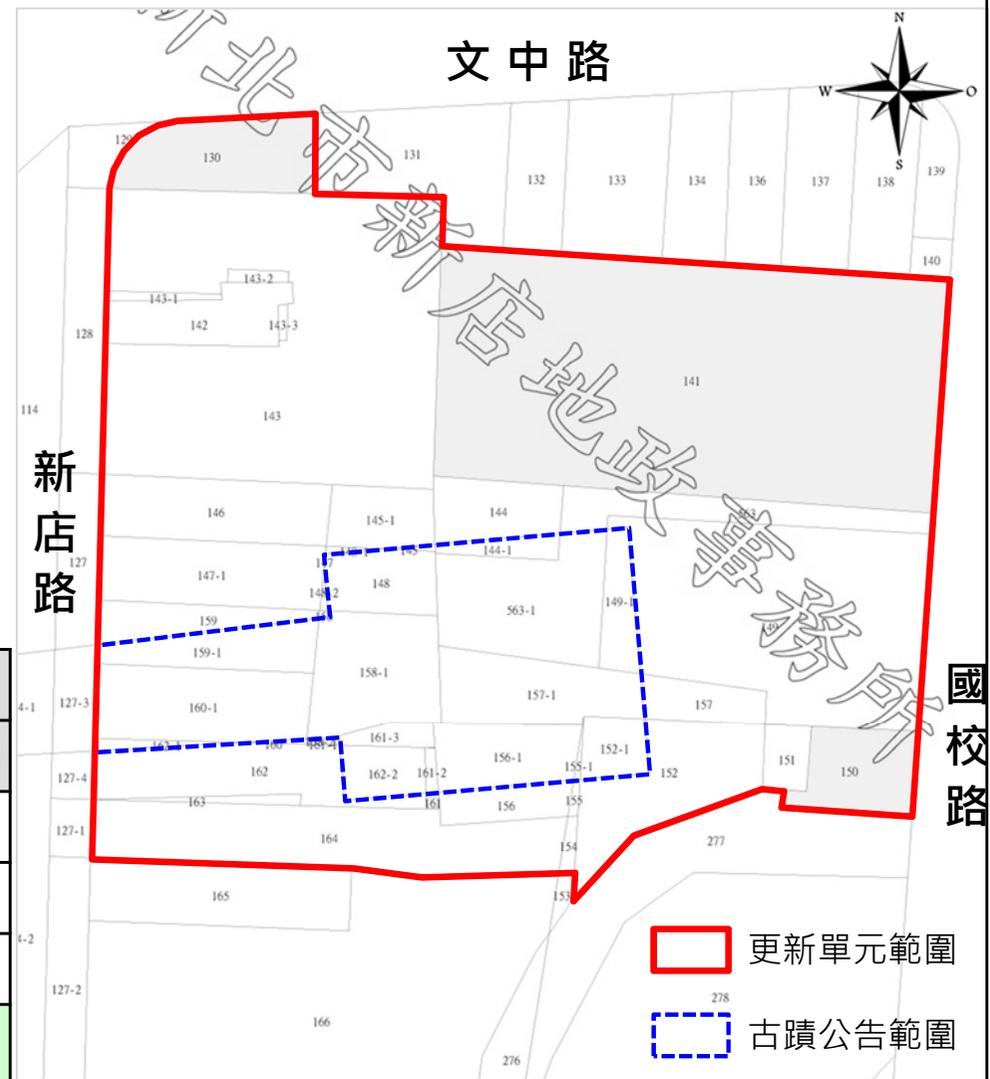
1. 更新單元基本資料

更新單元範圍 (範圍及面積均維持原核定)

- ◆ 本更新單元位於新北市新店區文中路、國校路及新店路所圍街廓內。
- ◆ 更新單元範圍包括新北市新店區碧潭段130地號等48筆土地(原事業計畫核定時為26筆土地，後逕為分割為48筆，範圍不變)，面積總計3,774.07 m² (約1,141.7坪)。

變更同意比例

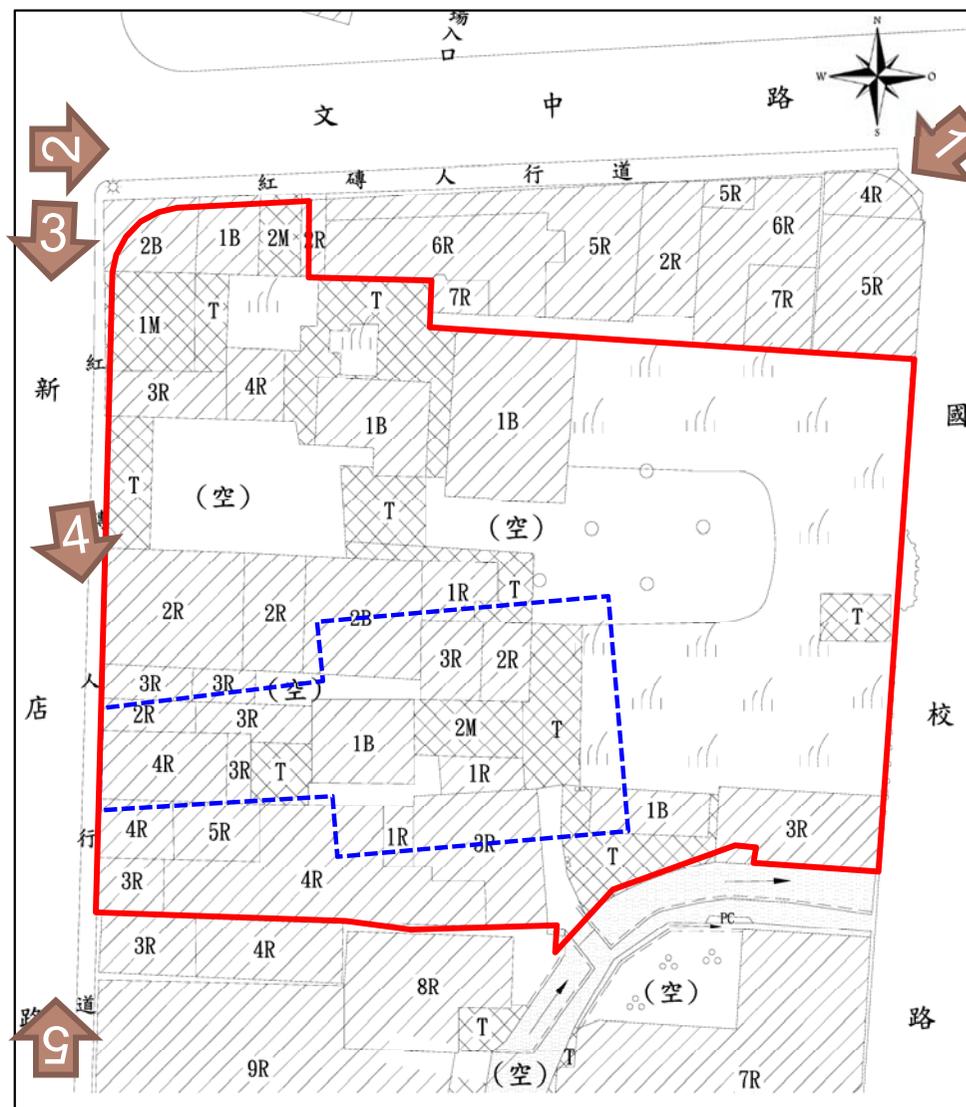
項目	持有面積 (m ²)		所有權人數 (人)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
全區總合	3,774.07	2,787.67	34	29
公有	2,477.51	919.10	2	2
排除總和	79.46	-	1	-
變更事計 法定門檻	3/4 (75%)	3/4 (75%)	2/3 (66.67%)	2/3 (66.67%)



1. 更新單元基本資料

更新單元現況

- ◆ 本更新單元坐落190建號等**25筆合法建築物**(其中191及235建號現況已拆除)，**總面積共計2,374.36 m²**。
- ◆ 未辦保存登記之合法建物(現況已拆除)面積計 291.30m²；合法建築物之增建部分面積計3,039.68m²；其他土地改良物面積計896.76m²。
- ◆ 占有他人土地之舊違章建築物共3戶，面積計326.45m²。



更新單元範圍 古蹟公告範圍 拍攝位置與方向

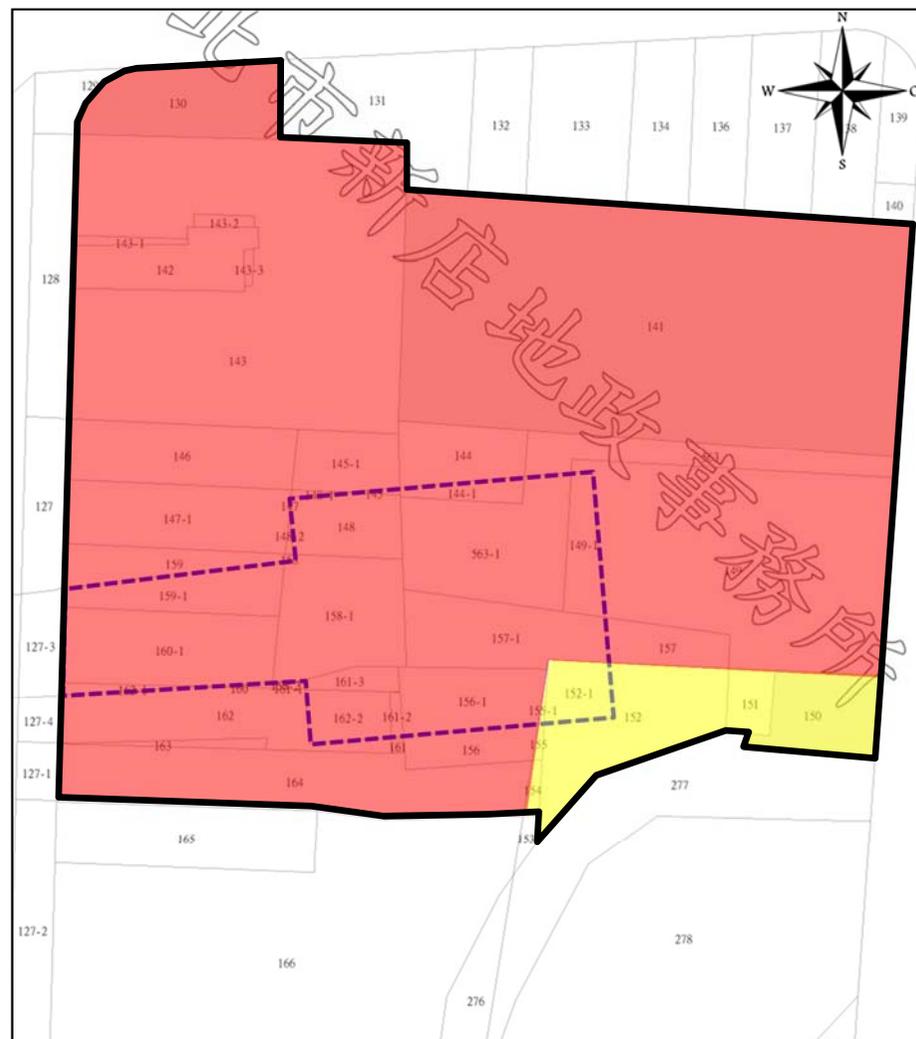


1. 更新單元基本資料

細部計畫及其圖說

- ◆ 本更新單元屬「新店都市計畫」範圍內，適用「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）（第一階段）案」規定。
- ◆ 範圍內150、151、152、152-1、154、155、155-1地號等土地屬**第四種住宅區**，其他土地皆屬**第三種商業區**。

使用分區	土地面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第三種商業區	3,536.27	80	2,829.02	440	15,559.59
第四種住宅區	237.80	60	142.68	300	713.40
總計	3,774.07	-	2,971.70	-	16,272.99



- 更新單元範圍
- 古蹟公告範圍
- 第四種住宅區
- 第三種商業區

2.

都市更新規劃

都市設計或景觀計畫

◆ 因應古蹟保存維護範圍，配合變更建築量體配置。



※ 詳建築設計簡報。

2.

都市更新規劃

申請獎勵項目及額度

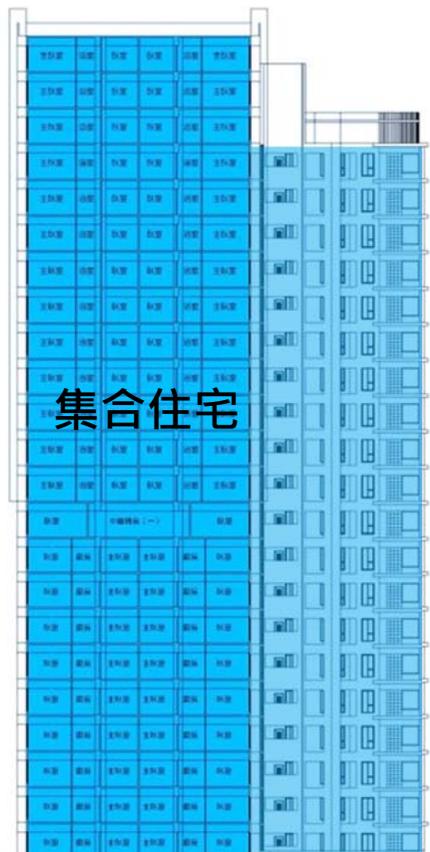
- ◆ 依都市更新條例及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準辦理。
- ◆ 基準容積合計16,272.99M²(約4,922.6坪)，原核定獎勵容積計7,558.12M²，**配合建築配置調整，變更後獎勵容積共計7,866.25M²**，故更新後可建築容積總計24,139.24M²(約7,302坪)。**※ 實際獎勵應以更新審議委員會審議通過為準。**

獎勵項目		原核定A		變更後B		差異 B-A
		獎勵面積(m ²)	基準容積比例	獎勵面積(m ²)	基準容積比例	
申請公益設施獎勵	經政府指定額外提供之公益設施	1,989.72	12.23%	1,646.94	10.12%	-2.11%
整體規劃設計 (上限20%)	設計建蔽率	488.19	3.00%	1,301.83	(以上限計) 8.00%	+5%
	夜間照明	488.19	3.00%	-	-	-3%
	開挖率	1,627.30	10.00%	1,952.75	12.00%	+2%
規模獎勵	規模達3,000m ²	1,318.11	8.10%	1,318.11	8.10%	-
處理占有他人土地之舊違章建築戶		94.40	0.58%	94.40	0.58%	-
都市更新建築容積獎勵	小計	6,005.91	36.91%	6,314.04	38.80%	+1.89%
開放空間獎勵	小計	1,552.21	9.54%	1,552.21	9.54%	-
申請獎勵容積	總計	7,558.12	46.45%	7,866.25	48.34%	+1.89%

2. 都市更新規劃

重建區段之土地使用計畫

原核定



集合住宅

辦公室、公益設施

店舖

停車空間

原核定

地上21、26層
、地下4層

變更後

地上26層
、地下4層

鋼骨鋼筋混凝土造

總樓地板面積
41,193.09 m²

總樓地板面積
39,486.75m²

◆ 面積-1,706.34m²。

共162戶

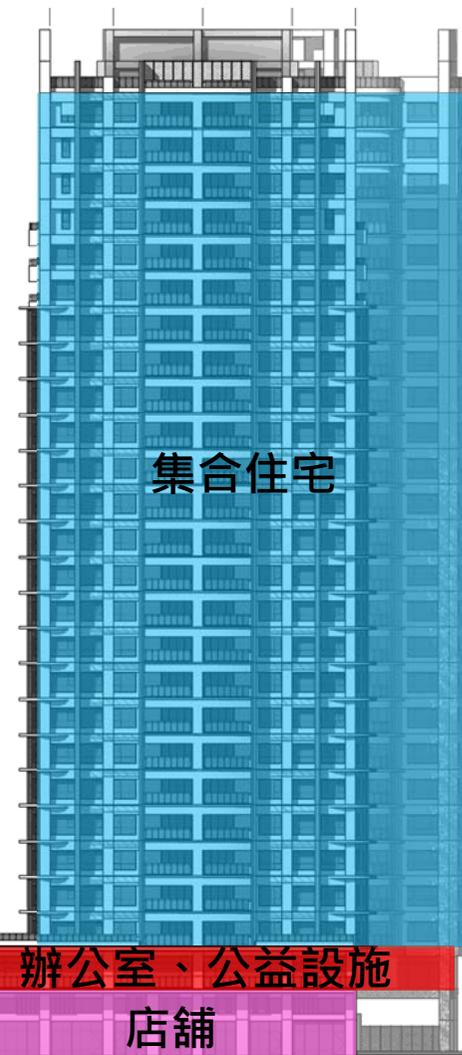
共227戶

◆ 調整單元坪型設計。

汽車203席
機車183席

汽車188席
機車188席

變更後



集合住宅

辦公室、公益設施

店舖

停車空間

店舖

※ 詳建築設計簡報。

2. 都市更新規劃

處理方式及其區段劃分

- ◆ 全區劃為「重建區段」，以拆除重建方式辦理都市更新。

整建或維護計畫：無

區內公共設施興修或改善計畫：無

拆遷安置計畫

- ◆ 本案地上物將由實施者代為拆除，現住戶自行另覓居住場所，並由實施者補貼租金，全案地上物拆除戶數共計38戶(含合法建物27戶、合法建物增建部分、其他土地改良物及占有他人土地之舊違章3戶)，**拆除面積共計6,637.25 m²**。
- ◆ 土地改良物**拆遷補償費用**係委託**不動產估價師估算殘餘價值**。
- ◆ 合法建築物**拆遷安置費用**係委託**不動產估價師估算當地租金水準**，並依《新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準》估算。

實施方式及有關費用負擔

- ◆ 採「權利變換」方式實施。
- ◆ 本案辦理都市更新事業所需各項更新費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其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。

2.

都市更新規劃

財務計畫

◆ 依104.2.1新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準表估算。

項目		費用(元)
壹、工程費用	包含建築設計費、營建費用及其他工程相關費用等	21億5067萬
貳、權利變換費用	包含都市更新規劃費、不動產估價費及拆遷補償與安置費用等	7,964萬
參、利息		9,669萬
肆、稅捐		8,648萬
伍、管理費用	包含信託費用、人事管理、銷售管理及風險管理等費用	5億9076萬
合計		30億0423萬
扣除現地安置戶之興建成本後 共同負擔費用		29億9893萬

2. 都市更新規劃

更新前後價值鑑估

- ◆ 依權利變換實施辦法第6條，委託三家以上不動產估價師事務所辦理更新前後價值估算，並以**107年3月30日為評價基準日(權利變換計畫報核日6個月內)**。
- ◆ 依不動產估價師法第41條規定，三家的估算結果差異皆在20%以內。
- ◆ 考量更新前、後價值最高者對地主最有利，故選定「**巨秉不動產估價師聯合事務所**」之估價結果作為權利變換基準。

	項目	巨秉	麗業	信義
更新前	土地平均單價(元/坪)	200萬	180萬	195萬
	土地權利總值(元)	22億8331萬	20億5498萬	22億2623萬
更新後	地面層店舖平均單價(元/坪)	112.89萬	108.19萬	108.91萬
	地面層辦公平均單價(元/坪)	42.80萬	42.65萬	42.80萬
	三樓以上住宅平均單價(元/坪)	48.86萬	48.83萬	48.77萬
	車位平均單價(元/個)	180.22萬	190.16萬	190.05萬
	房地總值(元)-扣現地安置戶後	62億8871萬	62億7803萬	62億7528萬

2.

都市更新規劃

選屋分配期程



寄發選屋通知及
意願調查函：

107年03月20日



選配期間：

107年04月02日起
至05月02日止
(共計30日)



公開抽籤日：

107年05月12日(六)
上午9時30分

選屋分配原則

(全文詳權利變換意願調查函之附件一)

- ◆ 更新後房屋單元由更新前合法建築物所有權人依原區位優先選配為原則，汽車停車位之選配以實際需求為原則，並以不超過一戶一汽車停車位及其應分配價值為限。
- ◆ 未於實施者訂定之選配期限內，繳交更新後分配位置申請書，已達最小分配面積單元價值者，以公開抽籤方式分配之。若同一位置有二人以上申請分配時，得優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之。
- ◆ 差額價金(實際分配價值高/低於應分配權利價值)以不超過應分配權利價值10%為原則，惟經實施者同意且不影響其他人應分配部分之優先選配權益者，不在此限。
- ◆ 所有權人倘依其應分配權利價值選配超過一戶房屋單元，且實際分配價值合計超過應分配權利價值10%，屬超額選配，應不得影響其他人應分配部分之優先選配權益及不宜併同抽籤處理。

2.

都市更新規劃

計畫目標及效益評估

更新前

建物老舊擁擠單調

崎嶇狹隘巷弄空間

土地使用效益不佳

消防救災功能不足

房地產市場低迷

建物老舊不耐震

環境髒亂狹窄

都市更新
整體規劃

更新後

綠美化，重塑地區新景觀

地面層留設足夠開放空間

促進土地合理使用

塑造安全都市生活環境

活絡地區不動產市場

完善安全設施及現代化建物

提昇居住環境品質