

擬訂新北市永和區永安段250地號 等20筆土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：祿鼎建設股份有限公司

規劃團隊：社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

安邦工程顧問股份有限公司

侯宗仁建築師事務所

中華民國 105 年 06 月 08 日

壹 簽到	14 : 30 ~ 14 : 40
貳 會議開始	14 : 40
參 主席致詞	14 : 40 ~ 14 : 45
肆 都市更新事業計畫說明	14 : 45 ~ 15 : 15
伍 學者專家、居民代表致詞	15 : 15 ~ 15 : 25
陸 詢問與答覆	15 : 25 ~ 15 : 55
柒 散會	15 : 55



議 程

- 一、辦理緣起
- 二、都市更新說明
- 三、事業計畫內容
- 四、建築規劃設計



簡 報 提 綱



一、辦理緣起



■ 本案依『都市更新條例』第10條、19條規定，於今日依法舉辦公聽會後，將逕行擬具都市更新事業計畫連同公聽會紀錄向新北市政府申請核准實施更新。

■ 本公聽會係依「都市更新條例施行細則」第6條規定，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、預告登記請求權人及地上物現住戶參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

■ 本公聽會開會通知一併寄送公聽會相關資料予相關權利人。

擬訂新北市永和區永安段 250 地號等 20 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

地 址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯絡人：毛先生(祿鼎)
聯絡電話：(02)2547-2889
地 址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
聯絡人：林小姐(協會)
聯絡電話：(02)8923-6788#225

受 文 者：

速 別：普通

發文日期：民國 105 年 5 月 27 日

發文字號：祿建更字第 105050002 號

開會事由：「擬訂新北市永和區永安段 250 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會

開會時間：中華民國 105 年 06 月 08 日(星期三)下午二時三十分

開會地址：新北市永和區大新街 45 巷 1 之 1 號 3 樓(大新光明市民活動中心)

出席單位：新北市政府都市更新處、新北市永和區公所、店街里陳茂己里長、李博士立夫、許監事敏郎、新北市永和區永安段 250 地號等 20 筆土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及地上物現住戶

說 明：

- 一、依據「都市更新條例」第十條及第十一條規定，擬依「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依第十九條、第二十二條及「都市更新條例施行細則」第六條規定，舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦應邀請有關機關、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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1、每日上午 9 時至下午 5 時」提供諮詢服務，公聽會資訊請上網頁(<http://fujjuding.com/city-renewal?id=297fe6b831e6569f2ac7e9a1b13b466a>)查詢。
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令園地(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。

五、惠請店街里辦公處協助張貼公聽會公告於里辦公處公告欄。

正本：新北市政府都市更新處、新北市永和區公所、店街里陳茂己里長(以上皆附公聽會傳單)、李博士立夫、許監事敏郎、新北市永和區永安段 250 地號等 20 筆土地與合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及地上物現住戶

副本：侯宗仁建築師事務所、社團法人台北市不動產及土地資源發展協會、安邦工程顧問股份有限公司

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出，請他項權利人轉予通知債務人及設定義務人。

實施者 祿鼎建設股份有限公司



■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於10日前刊登於太平洋日報3日(105.05.26~105.05.28)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於10日前張貼於店街里公告欄。

■ 土地及合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於105.05.27以掛號附回執(雙掛號)寄出。



二、都市更新說明

都市更新優點

解決法令限制

不影響地主權益下，合法解決相關土地使用及法令限制問題

容積增加

合法取得容積獎勵，增進參與者合理之利益

稅賦減免

合法獲得地價稅、房屋稅等多重稅務減徵之優惠

公正公開

全程經市政府主管局處、都市更新審議委員會審議，確保更新作業公開、透明及公平性

多數決

參與更新同意比例達到法定比例，即可實施都市更新事業





稅捐減免

項目	條件	內容
地價稅	更新期間土地無法使用	免徵
	1.更新期間可繼續使用 2.更新後二年	減半
房屋稅	更新後二年	減半
土地 增值稅	實施權利變換 1.分配土地未達最小單元面積，改領現金 2.以土地或建物抵付負擔者	免徵
	1.依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
契稅	實施權利變換 1.以土地或建物抵付負擔者	免徵
	實施權利變換 1.取得土地或建物更新後第一次移轉	減徵40%



都市更新各階段辦理流程

本案現行階段

都市更新
事業概要

都市更新
事業計畫

都市更新權
利變換計畫

都市更新
事業執行

產權登記
成果備查

1. 非政府劃定更新地區由住戶依都市更新條例自行申請劃定都市更新單元
2. 門檻：人數：1/10 面積：1/10
3. 審查時程：約6個月

1. 檢附自行劃定都市更新單元檢核表說明會、公聽會、公開展覽、聽證會
2. 爭取都市更新獎勵值及確定建築規劃設計
3. 門檻：人數：2/3、面積：3/4
4. 時程：約12個月

1. 更新前後權利價值估價
選配說明會、公聽會、公開展覽、聽證會
2. 住戶選配更新後房屋及地下室停車位
3. 權利變換計畫報核
4. 時程：約12個月

1. 土地改良物補償金及安置租金發放
2. 申請建照、舊建築物拆除
3. 施工興建
4. 時程：約30~36個月

1. 申請使用執照
2. 釐正權利變換結果圖冊
3. 繳納領取差額價金
4. 產權登記
5. 成果備查
6. 時程：約8個月



項目	更新地區（單元）類型		
	政府劃定		民間劃定
	迅行劃定	優先劃定	申請劃定
私有土地及私有合法建築物所有權人	1/2	3/5	2/3
私有土地及私有合法建築物面積	1/2	2/3	3/4

依都市更新條例第二十二條規定屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**三分之二**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**四分之三**。



- 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫**公開展覽期滿**時為準。
- 所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人**簽名並蓋章**。

※請填寫**統一編號、聯絡地址與電話**等資料與**簽署日期**。

擬訂新北市永和區永安段 250 地號等 20 筆土地
都市更新事業計畫同意書

本人 ○○○ 同意下列持有之土地及合法建築物參與 祿鼎建設股份有限公司 擬具之「新北市永和區永安段 250 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同使用部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E=C*D		
權利範圍 (F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F				

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 年 月 日

■ 本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於祿鼎建設股份有限公司 擬具之『新北市永和區永安段 250 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案』使用禁止移作他用。

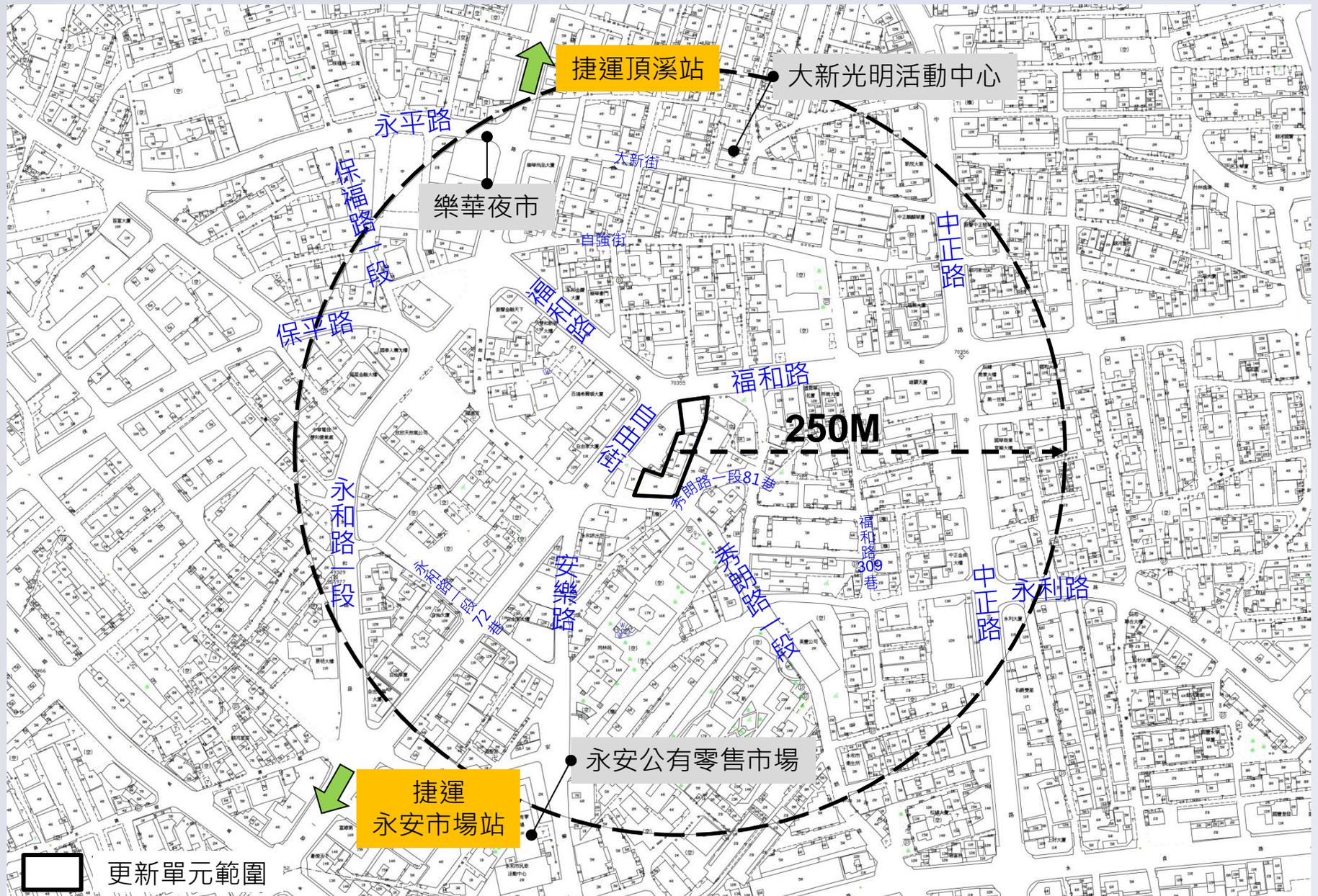
■ 本事業計畫案同意書一經簽訂，如欲撤銷，需參依都市更新條例第 22 條第 3 項規定辦理。



三、事業計畫內容



更新單元位置





更新單元範圍及權屬



更新單元範圍

- 本案更新單元座落於新北市永和區福和路、自由街、秀朗路一段、及秀朗路一段81巷所圍區域之西側。
- 本案更新單元範圍包括新北市永和區永安段250、265、265-1、265-2、266、266-1、267、267-1、268、269、270、270-1、271、272、273、283、283-1、286、287、290地號等20筆土地，更新單元土地面積總計為1,146.21m²。

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	3.58	0.31%	2	3.45%
私有土地	1,142.63	99.69%	56	96.55%
合計	1,146.21	100.00%	58	100.00%



■ 實施者：

※ 祿鼎建設股份有限公司 (代表人：洪村統)

統一編號：28468300

地 址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電 話：(02) 2547-2889

傳 真：(02) 2547-1889

■ 顧問團隊：

※ 安邦工程顧問股份有限公司 (負責人：郭建興)

地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：(02) 8923-6788

傳 真：(02) 8660-6153

※ 侯宗仁建築師事務所 (負責人：侯宗仁)

統一編號：34606793

地 址：臺北市大安區敦化南路2段164號5樓之3

電 話：(02) 2720-9918

傳 真：(02) 2720-9718



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率；透過重新規劃設計，改善基地建物老舊、停車問題、巷道彎曲狹小等窳陋之居住生活環境，並配合都市計畫住宅區之使用及發展定位，消除現有土地低度利用，提升實質居住品質

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境；沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。針對基地無障礙空間、智慧建築指標進行整體規劃，以達到智慧建築規定之相關標準，達成高效率、高功能與高舒適性的居住功效，並滿足使用者的舒適性。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技術進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



土地使用及建物現況



1



5



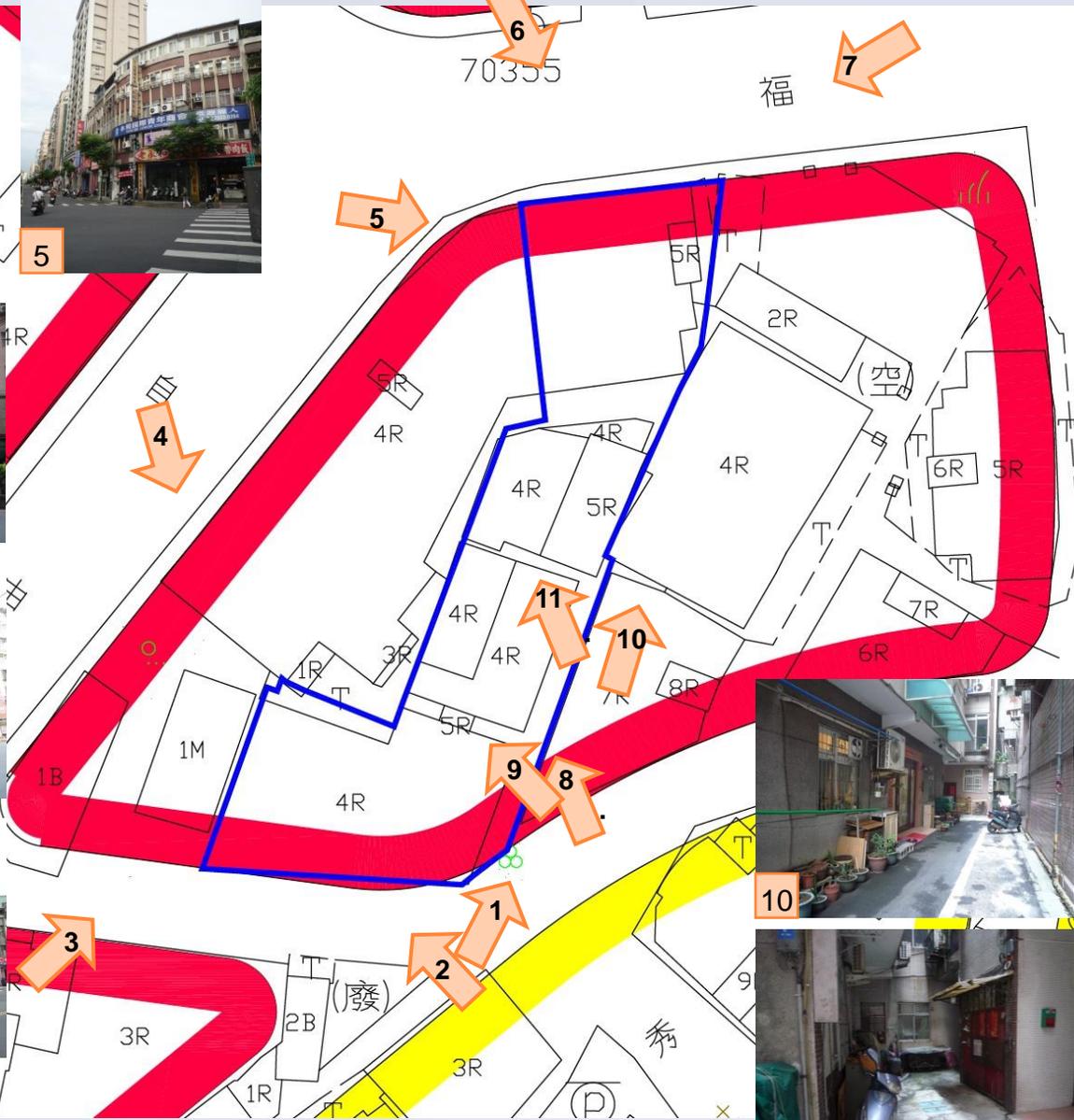
2



3



4



6



7



10



8



11



9



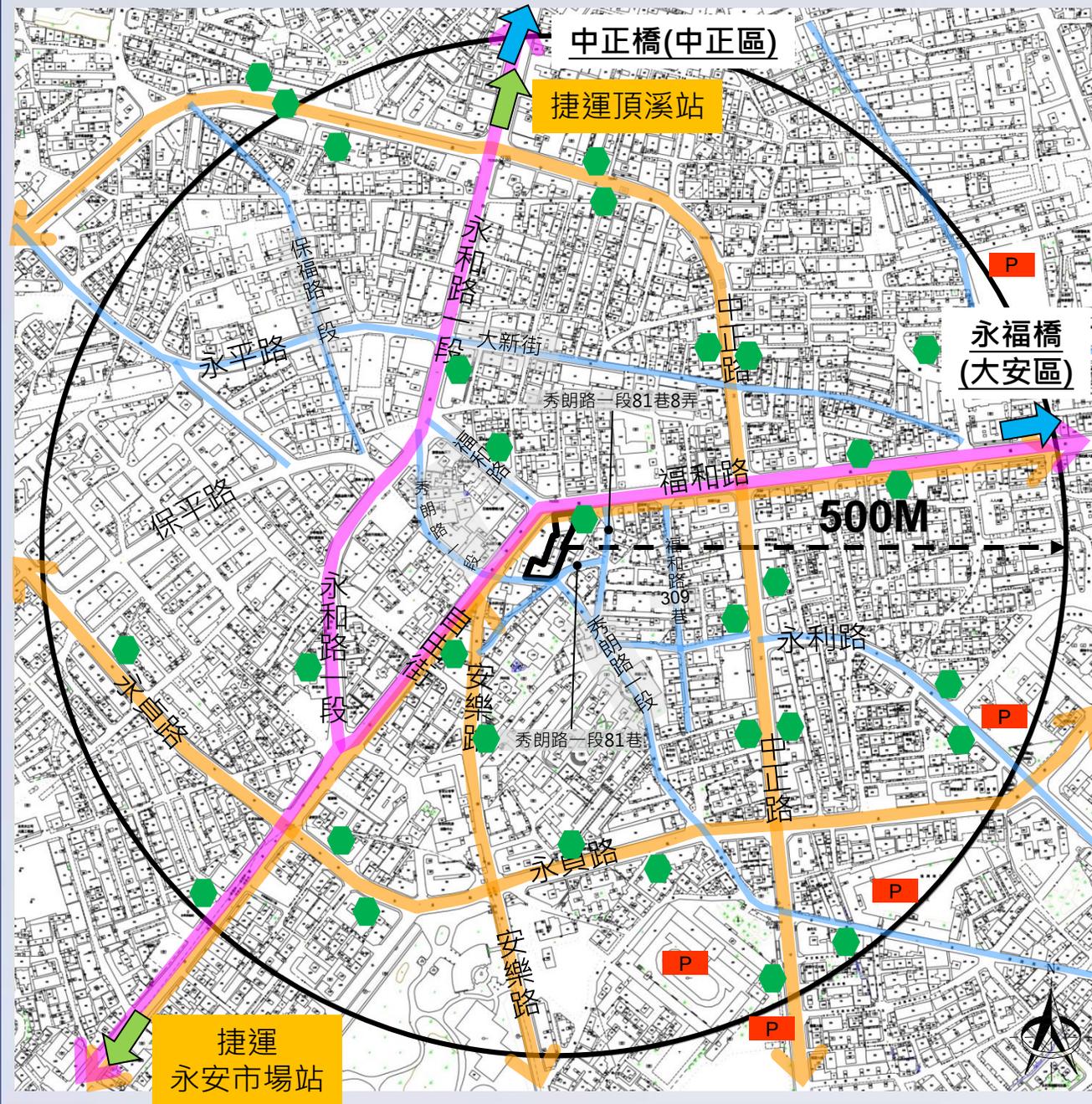
1. 西側為商業區，東南側則為住宅區；除西北側有1處市場用地，其他公共設施(學校用地、市場用地、機關用地、公園用地)多位於東、南側。
2. 南北側分別為捷運頂溪站、捷運永安市場站，鄰近永和派出所、永和區衛生所、永安公有零售市場、永和國小、復興商工等。

	更新單元範圍
	住宅區
	商業區
	市場用地
	電信專用區
	機關用地
	學校用地
	公園用地

註：實際都市計畫內容以核定之計畫圖為準。



附近地區交通現況



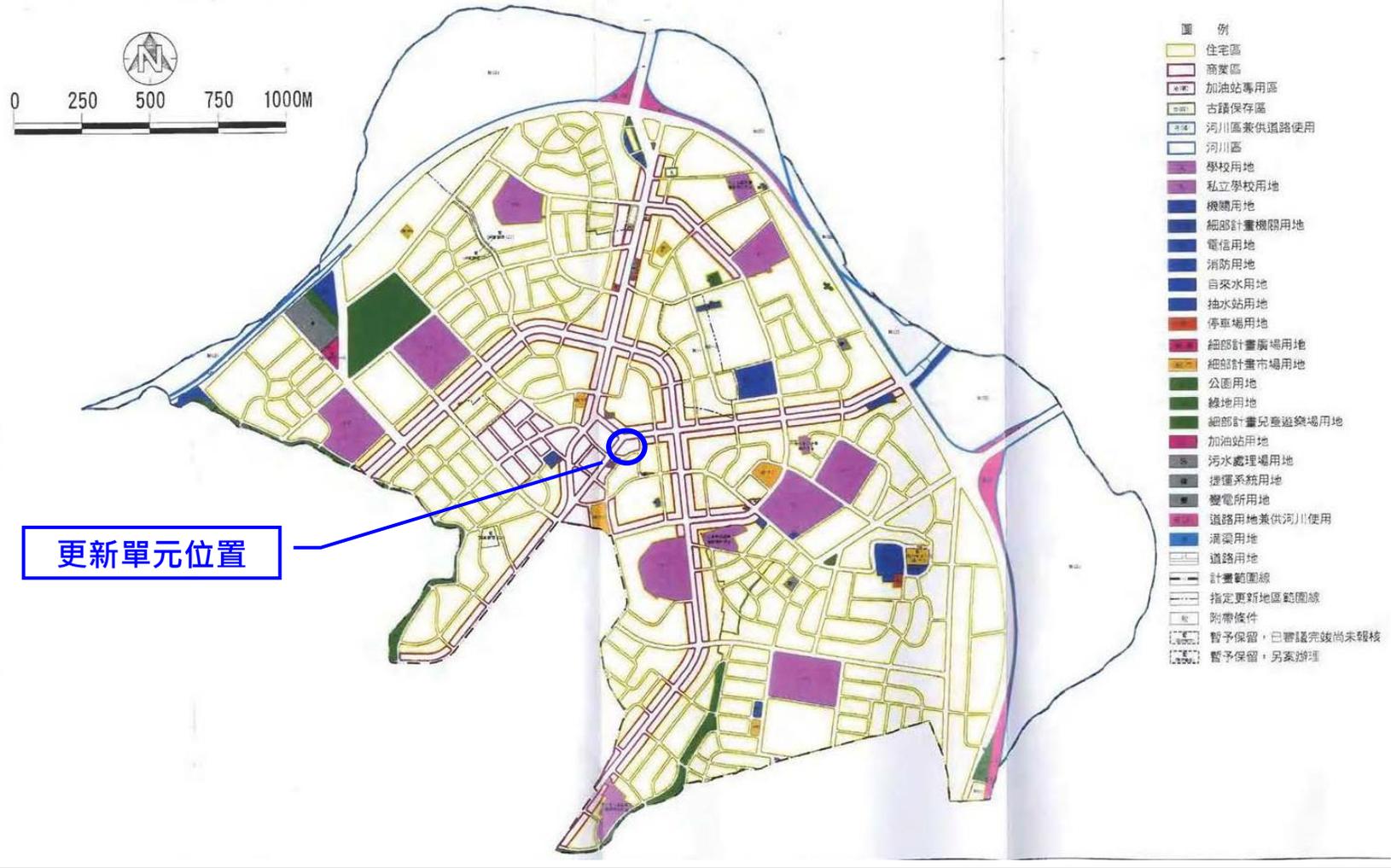
本更新單元周邊聯外道路為永和路一段、福和路及自由街，主要道路為中正路、安樂路、永貞路，次要道路為秀朗路一段、秀朗路一段81巷、福和路309巷、永平路、永利路及大新街。

本更新單元座落區域之大眾運輸系統以公車為主，捷運系統為輔。

- 更新單元範圍
- 聯外道路
- 主要道路
- 次要道路
- 公車站
- P 停車場

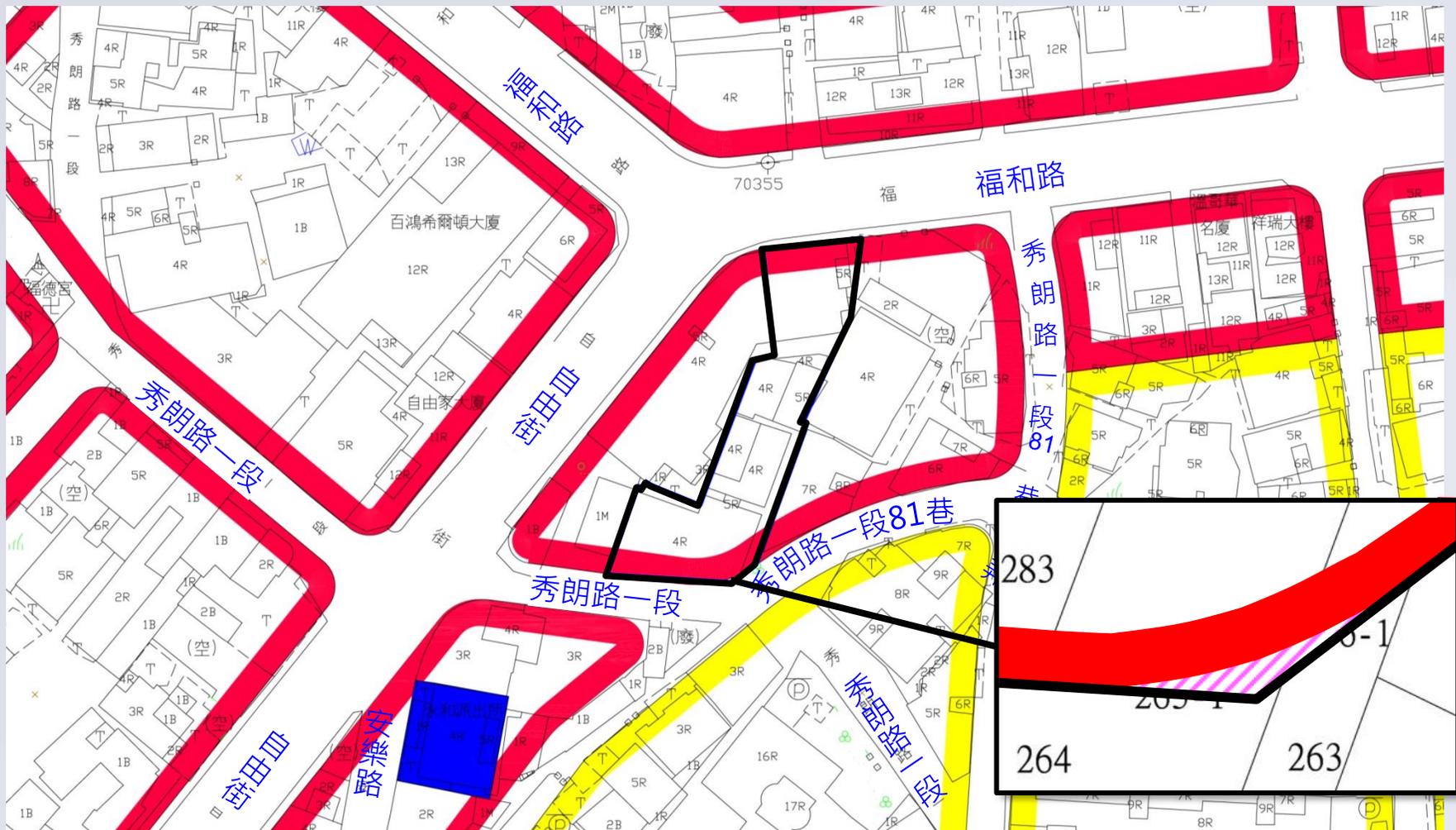


都市計畫	民國98年3月17日公告實施之「擬定永和都市計畫細部計畫案」		
使用分區	商業區(建蔽率：70%·容積率：440%)	1,143.13m ²	合計： 1,146.21m ²
	道路用地	3.08m ²	





都市計畫土地使用分區

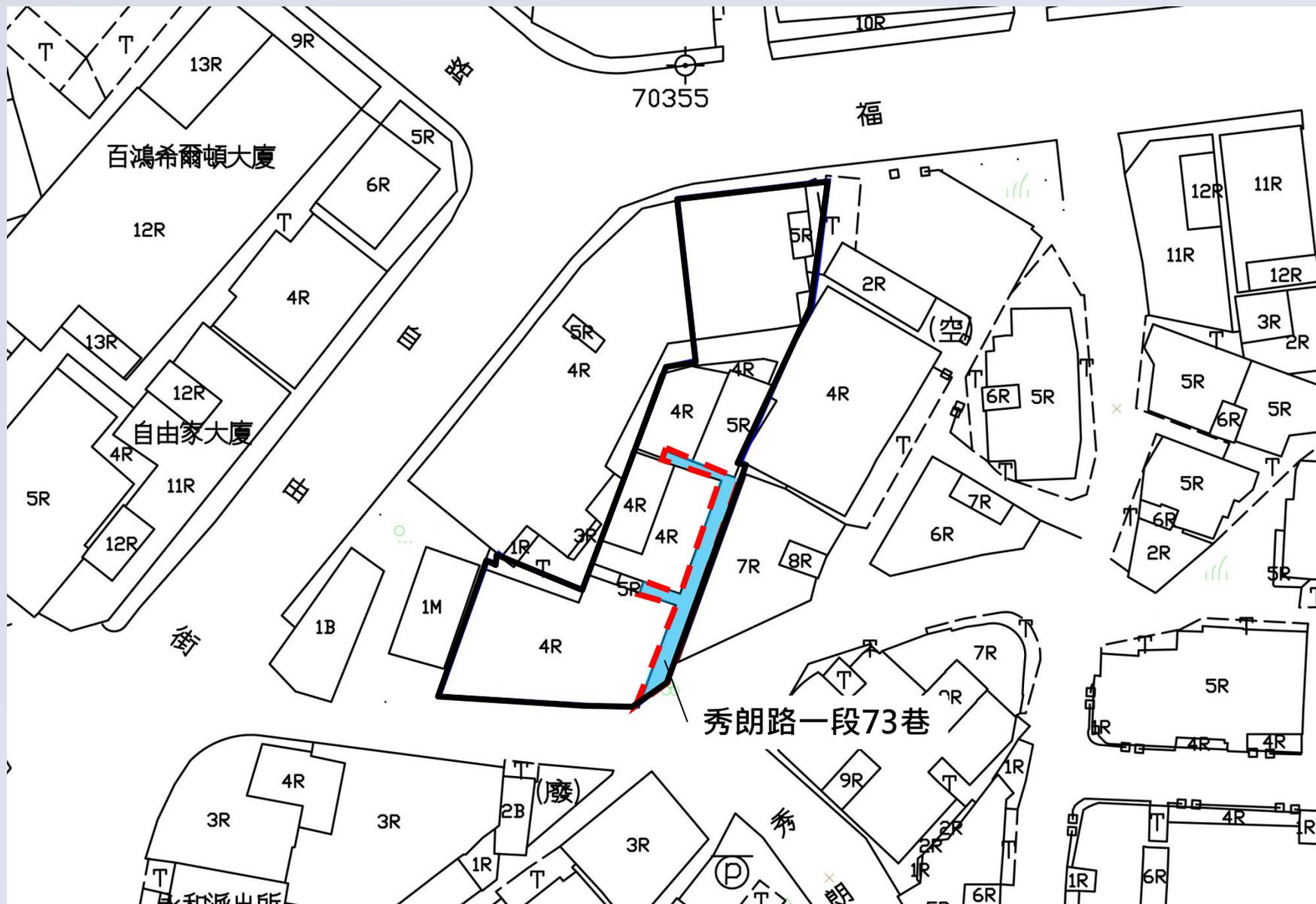


土地使用	面積	比例	備註
商業區	1,143.13	99.73%	建蔽率70%、容積率440%
道路用地	3.08	0.27%	
合計	1,146.21	100.00%	

- 更新單元範圍
- 住宅區
- 商業區
- 機關用地



擬申請廢止現有巷道區位示意圖



更新單元範圍 現有巷道使用 廢道範圍



■ 處理方式

本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋，未來更新事業處理方式將全部採用「**重建**」方式執行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為**一個更新單元**，**一個重建區段**。



申請容積項目		獎勵面積(m ²)	基準容積比(%)
基準容積=1,143.13x440%		5,029.77	100.00%
容積獎勵	五-1、設計建蔽率≤55% (綠覆率達60%以上)	251.48	5.00%
	五-4、無障礙空間規劃：3級	50.29	1.00%
	五-5、智慧建築設計：銀級	50.29	1.00%
	六、基地配置自建築線退縮人行步道淨寬4M	237.12	4.71%
	十二、屬於合法四層樓以上之建築物	492.18	9.79%
	檢核：第五項至第十二項小計= 38.50%<50%	1,081.36	21.50%
其他	容積移轉	2,011.90	40.00%
總計		3,093.26	61.50

註1：本案包含道路用地，面積共3.08m²，可建築面積為1,143.13 m²。

註2：實際都市更新獎勵額度應以新北市政府核定內容為準。



■ 應負擔之項目

本案容積獎勵項目，大部分可透過規劃設計及基地條件取得。僅容積移轉費用，需納入共同負擔。

區外容積移轉由實施者代墊出資，其購買送出基地（移入容積）所需之經費暫以公告現值之80%計算，納入都市更新共同負擔。

■ 容積移轉費用負擔及分配方式

區內容積移轉：更新單元內共2筆道路用地(面積：3.08m²)容積移轉後之權益則由所有權人將依其更新前權利價值比例，分配更新後建築物及其土地應有部分或權利金。

區外容積移轉：基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，該取得費用納入共同負擔，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫將以「**權利變換**」方式實施。

■ 選配原則

- 1.土地及建物所有權人以**靠近原地原位置選配**為原則。
- 2.為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之**110%內**為原則。
- 3.更新後應分配價值達最小分配價值，而未於規定期限內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，實施者應進行協調，協調不成時，則依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 4.依「都市更新權利變換實施辦法」第11條、「都市更新條例」第31條規定，及內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示旨意，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，**與實施者合意另為選配部分，非屬「都市更新權利變換實施辦法」第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理**等原則辦理。

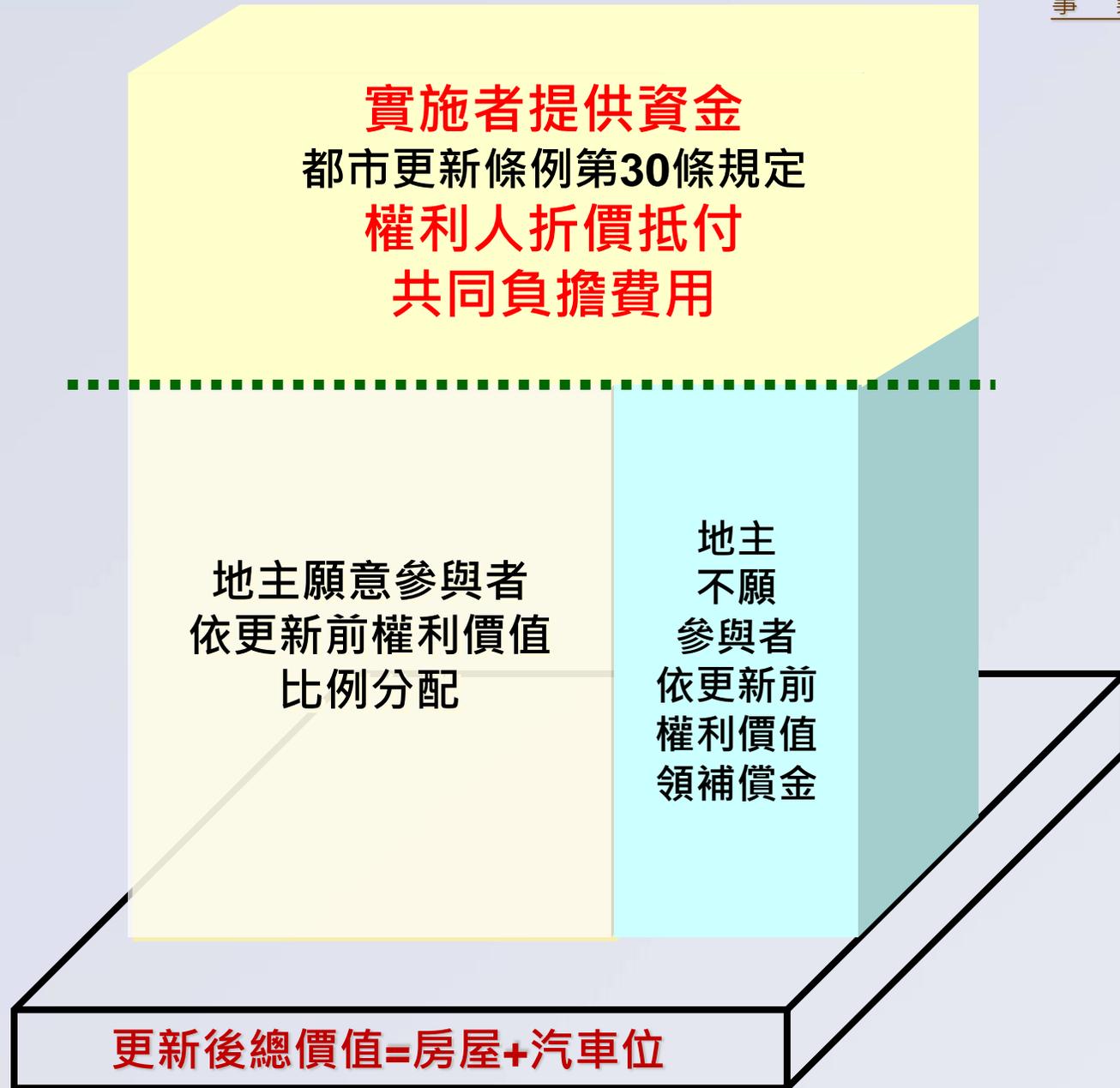


■費用負擔

本案都市更新事業之相關辦理費用均由**實施者先行以提供資金方式**參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人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之應分配土地及建築物折價抵付與實施者。**

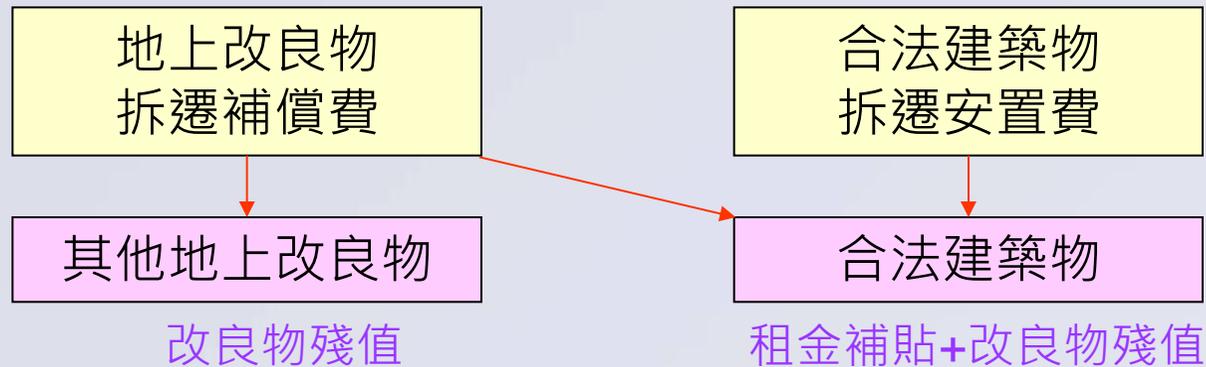
■都市更新資金來源與管控

- 1.都市更新期間共同負擔資金來源，**30%為自有資金(實施者及土地所有權人出資)**，**70%為融資貸款。**
- 2.所有資金來源依等比例方式，提撥進入銀行信託專戶，由銀行依照更新改建進度撥款。





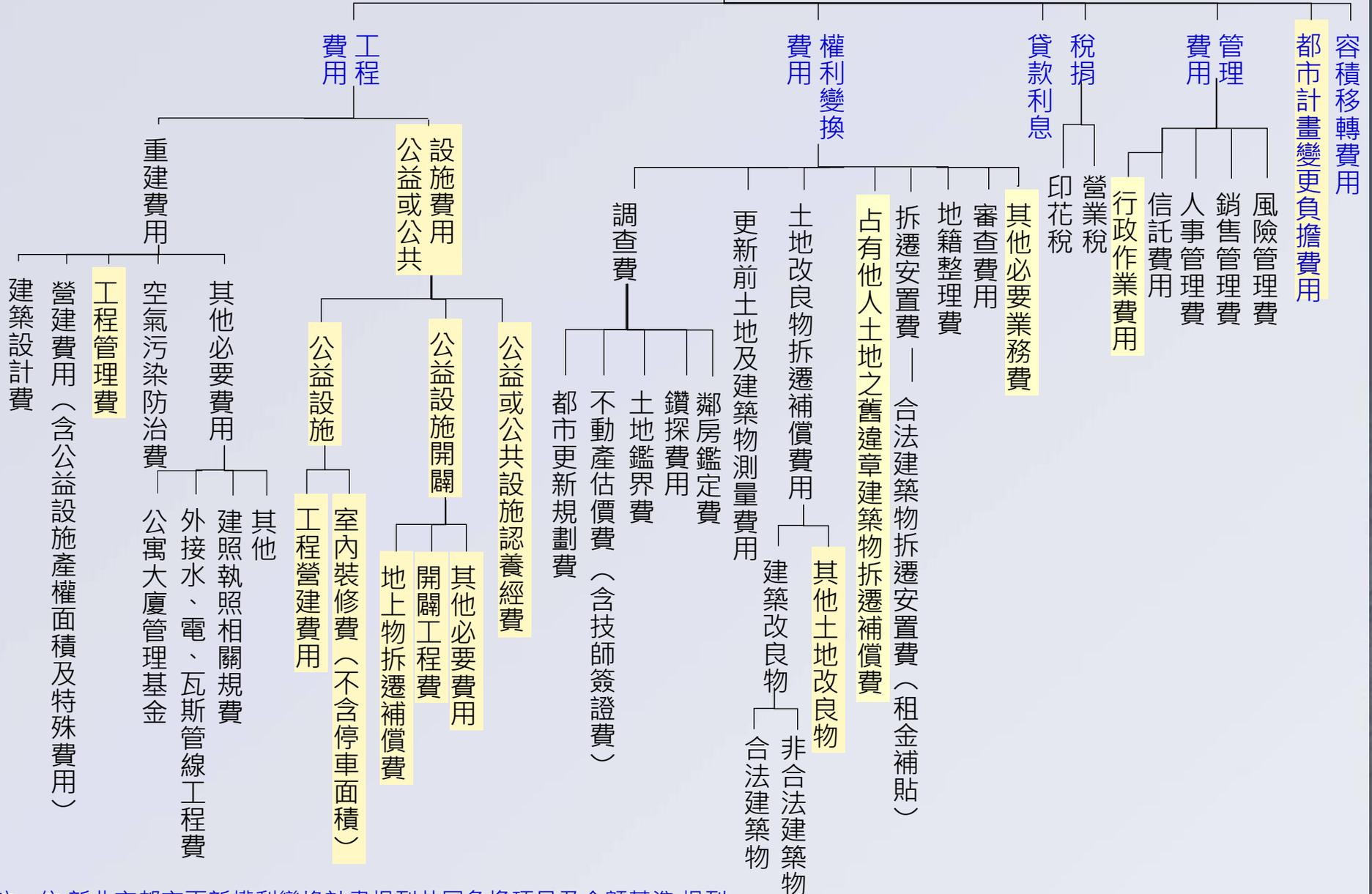
- 拆遷安置實際費用將於權利變換階段，經三家專業估價者查估市場行情後，再行計算。



1. 拆遷安置計畫主要分為建築物拆遷補償及拆遷安置兩部分。
2. 建築物拆遷補償部分，擬由實施者委託三家專業估價者查估後，選定其中一家專業估價者評定之殘餘價值與「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」拆遷標準金額比較，考量所有權人權益，選定適當金額作為拆遷補償費用。
3. 拆遷安置費用部分，僅針對合法建物所有權人發放房屋現金津貼，再由合法建物所有權人自行覓地安置(參考崔媽媽基金會2013全年度永和區住家租金統計，本案住宅使用租金擬以700元/坪/月補貼，營業使用租金擬以1200元/坪/月補貼)。

註：有關費用數據為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。

都市更新事業成本(共同負擔)



共同負擔項目依實際狀況認列之費用

註：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 提列



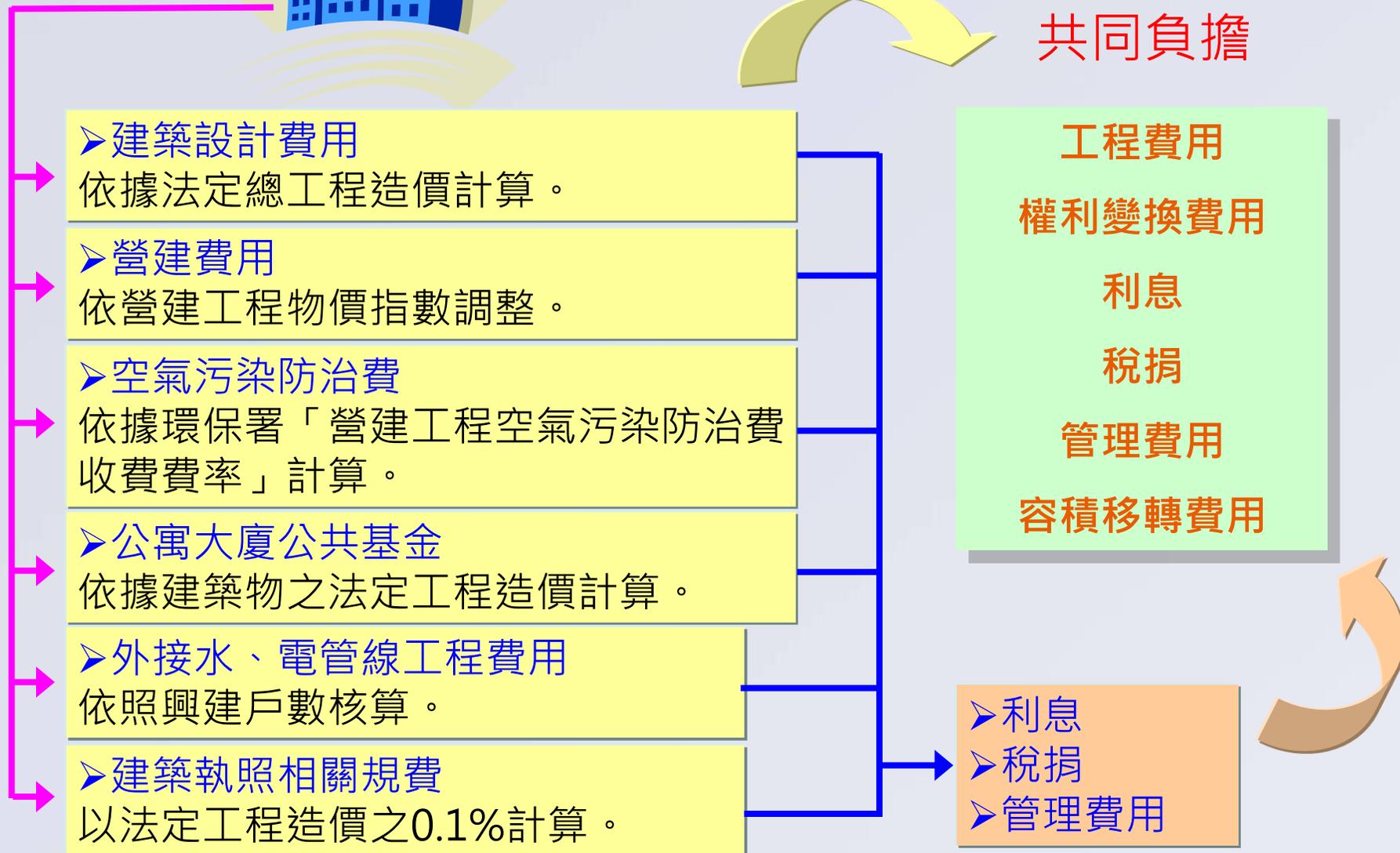
總項目	項目	總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用	398,876,681
	二、公共及公益設施	
貳、權利變換費用	一、調查費	57,124,393
	二、更新前土地及建物測量費用	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	
	四、拆遷安置費	
	五、地籍整理費	
參、貸款利息	貸款利息	18,506,903
肆、稅捐	印花稅、營業稅等	23,473,763
伍、管理費用	一、信託費用	136,345,985
	二、總務及人事管理費用	
	三、銷售管理費用	
	四、風險管理費用	
陸、容積移轉費用	容積移轉費用	84,547,295
總 計		718,875,021

註1：參詢「新北市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」進行試算參考。

註2：有關費用數據為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。



建築規劃設計內容





確保營建+產權安全

- ◆辦理銀行信託(簽信託契約)，排除查封、拍賣、繼承、扣押等問題。
- ◆實施者將資金信託給銀行，銀行控管資金，專款專用，房屋順利完成(共同願望)，資金方能回收。
銀行控管產權、多一層保障。

- 一、降低開發風險：信託財產獨立，形成債權防火牆，營建廠商倒閉仍可撤換廠商續建。
- 二、土地集中處理：土地移轉給受託人集中處理可增進實施效率。
- 三、資金按時到位：全案建築融資、投資資金按約定時程到位，依進度撥款。
- 四、高度專業管理：從都市更新、建築設計、資金籌措、營建工程管理到銷售、登記，均委由專業機構負責，創造最高效率開發成果。
- 五、財務狀況透明：受託人須定期向信託人(受益人)報告財務狀況及進度。

1. 105年06月08日召開事業計畫公聽會
2. 預計105年06月中旬事業計畫送新北市府審議
3. 預估105年9~11月市府公開展覽與公聽會
4. 預估106年11~3月都更暨都設聯審小組
5. 預估106年4~5月聽證會
6. 預估106年5~6月大會審議
7. 預估106年7~8月事業計畫核定

8. 預估106年12月~107年12月權利變換計畫核定
9. 預估108年1~3月申請建照
10. 預估108年4月~110年2月新建工程
11. 預估110年3~4月申請使用執照
12. 預估110年5~7月申請測量、送水、送電
13. 110年8月~110年11月產權登記暨交屋
14. 110年12月更新成果備查

項次	作業項目	106年		107年	108				110年											
	工作月份	7月	12月	12月	1月	2月	3月	4月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
1	事業計畫核定公告																			
2	申請權利變換計畫報核																			
3	權利變換計畫核定公告																			
4	申請拆除及建造執造																			
5	改良物殘餘價值補償																			
6	申請更新期間稅捐減免																			
7	土地補償金發放作業																			
8	地上物騰空拆除																			
9	工程施工																			
10	申請使用執照																			
11	送水送電																			
12	申請測量																			
13	釐正圖冊																			
14	接管																			
15	計算及找補差額價金																			
16	產權登記																			
17	申請更新後稅捐減免																			
18	更新成果備查																			

註：審議時程以新北市政府排定為主，並需視實際整合進度適當調整。



■ 對於政府之效益

- ▶ 消弭窳陋環境，改善市區老化的實質環境不良現象，改善市容觀瞻。
- ▶ 老舊社區，一般改建實質不易，若本案能夠更新完成，將為老舊社區作為一指標作用。
- ▶ 更新後不動產將增值，增加政府稅收。
- ▶ 積極引導土地使用發展，並藉由都市設計之指導，塑造地區風貌。

■ 對於大眾之效益

- ▶ 沿街面留設人行步道，提供大眾舒適便利的步行環境。
- ▶ 增加空地及栽植綠化，增加視覺美感。
- ▶ 設計符合社區特色之建築風格，美化市容觀瞻。
- ▶ 改善不良的都市空間，消除危害社區安全死角。
- ▶ 改建後之現代化居民休閒設施，對社會大眾更能提高其使用率。

■ 現住戶獲得之效益

- ▶ 原本窳陋居住環境，更新後提供良好的居住空間，提高生活品質。
- ▶ 消除高建蔽率低容積率之低層密集不良使用，促進土地合理利用。

■ 對於實施者的效益

- ▶ 由於更新獎勵，使得實施者有合理之利潤。



- 一. **管理委員會**:依公寓大廈管理條例第28及29條規定於建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。
- 二. **人行步道**:本案鄰道路側實際**退縮申請容積獎勵部分，不得設置圍牆**，並應維持其與周邊環境之連通性及開放性，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，**應提供不特定公眾公共使用**，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。
- 三. **無障礙空間規劃**:依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，未來應納入銷售契約，據以執行。實施者應配合提列管理維護必要費用。
- 四. **智慧建築設計**：依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，未來應納入銷售契約，據以執行。實施者應配合提列管理維護必要費用。



- 一. 後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二. 本案都市更新相關諮詢
 - ※祿鼎建設股份有限公司
 - 聯絡電話：(02)2547-2889
 - 聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
 - ※安邦工程顧問股份有限公司
 - 聯絡電話：(02)8923-6788
 - 聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
 - ※新北市政府都市更新處
 - 聯絡電話：(02)2950-6206
 - 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 三. 本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱新北市都市更新處/相關法令 <http://www.uro.ntpc.gov.tw/>。
- 四. 本案事業計畫相關內容資訊網站為 <http://fujiuding.com/city-renewal?id=297fe6b831e6569f2ac7e9a1b13b466a>，供土地及建物相關所有權人知悉。



四、建築規劃設計

擬訂新市永和區永安段250地號等20筆土地 都市更新事業計畫案



老舊與更新 Urban Renewal

實施者:祿鼎建設(股)公司
建築設計:侯宗仁建築師事務所

註：本案獎勵容積及相關圖說應以新北市政府核定內容為主。

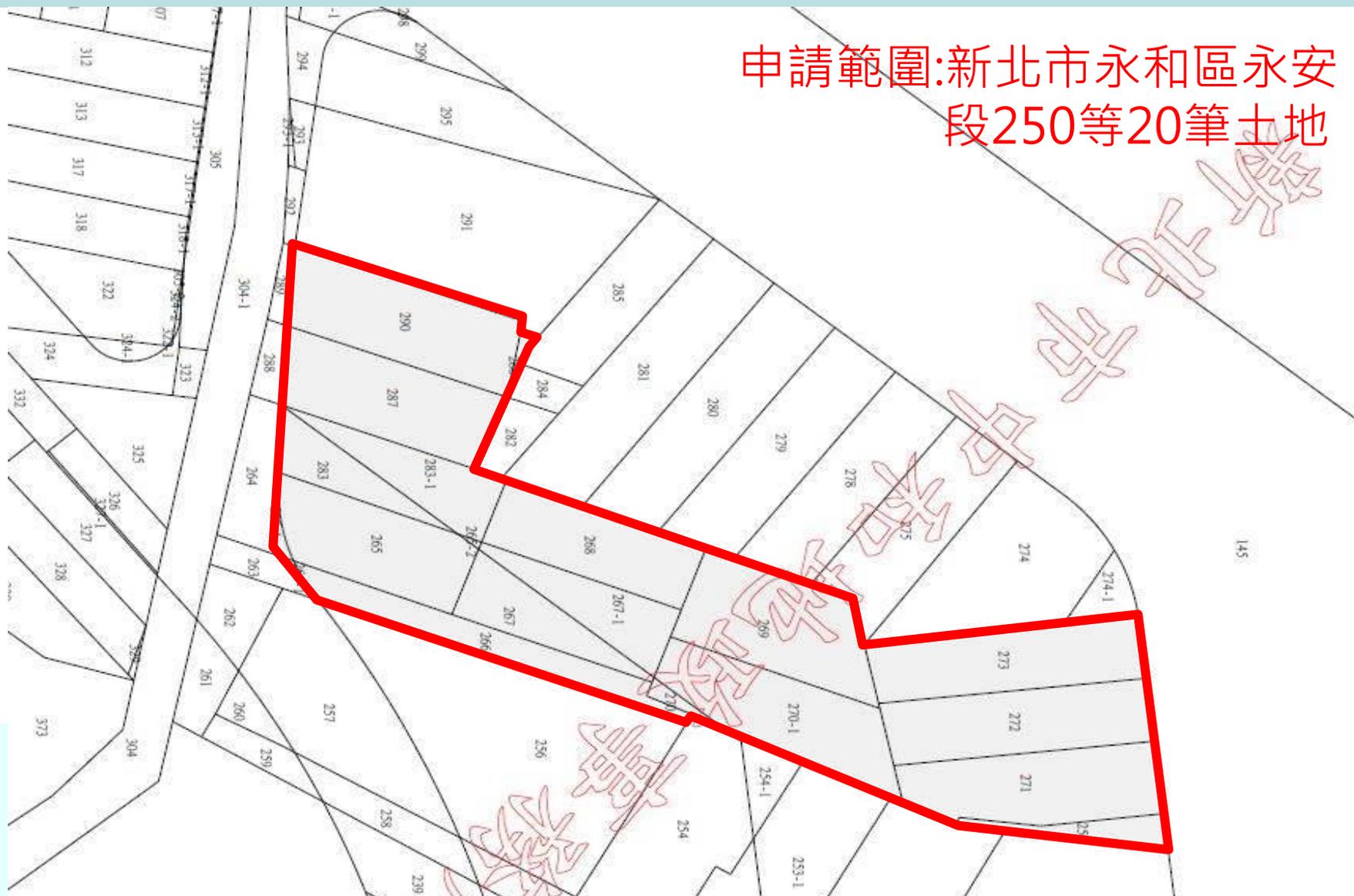
建築規劃設計 – 面積一覽表

永和永安段250地號等20筆地號		
1.使用分區		商業區
2.基地面積		1,143.13m ²
3.法定建築面積	(70%)	800.19m ²
4.法定容積	(440%)	5,029.77m ²
5.都市更新獎勵	(21.50%)	1,081.36m ²
6.容積移轉	(40.00%)	2,011.90m ²
7.允建總容積樓地板面積		8,123.03m ² /710.60%
8.實設建築面積/建蔽率		628.70m ² /54.998%
9.實設容積樓地板面積/容積率		8122.98m ² /710.59%
10.總樓地板面積		11,646.16m ²
11.興建樓層數		地上15層/地下3層

註：本案獎勵容積及相關圖說應以新北市政府核定內容為主。

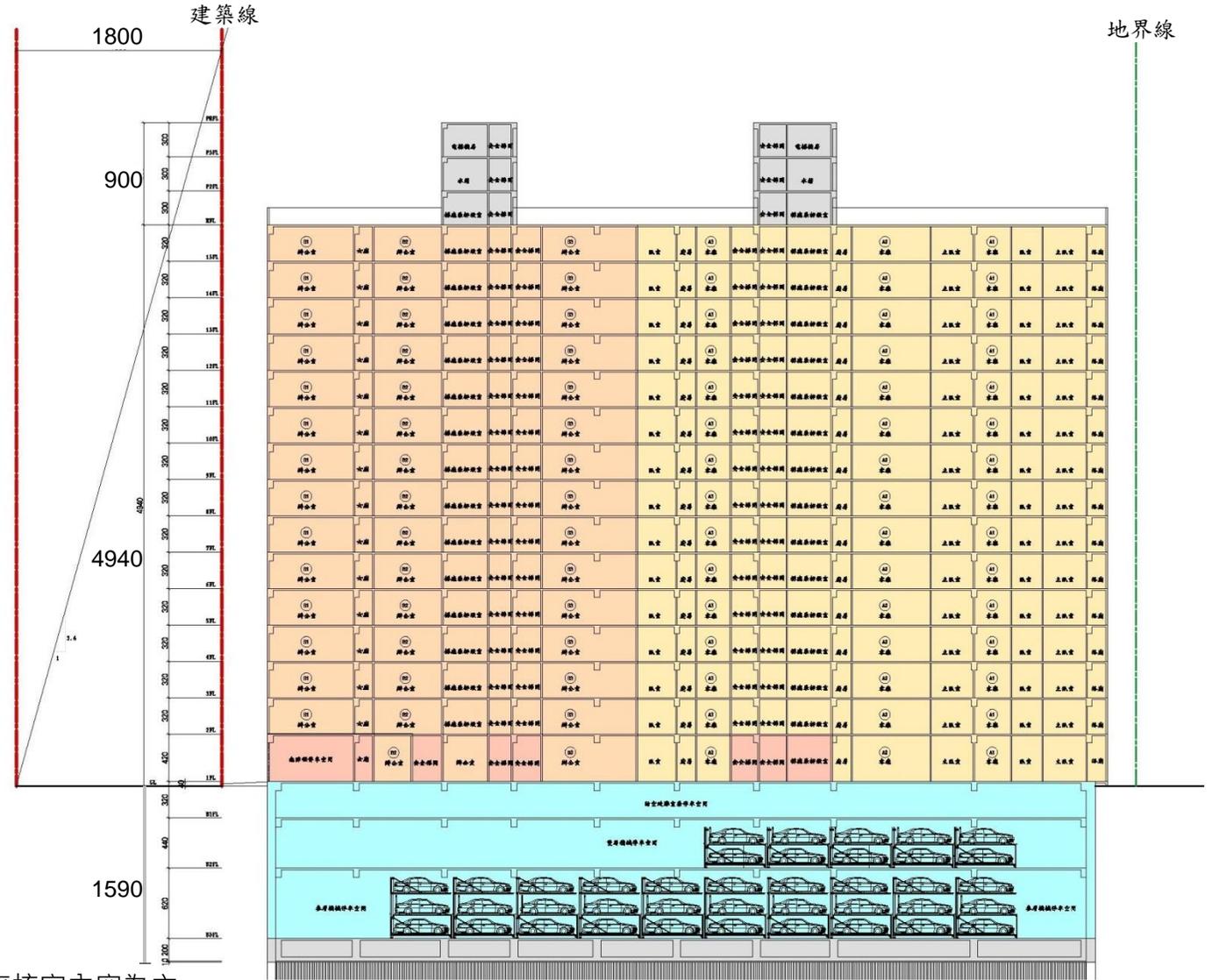
建築規劃設計 – 都更開發範圍圖

申請範圍:新北市永和區永安
段250等20筆土地



建築規劃設計 – 量體與高度

- 本案採R.C構造設計
- 地上設計高度約49.40M
- 地下開挖深度約15.90M



註：本案獎勵容積及相關圖說應以新北市政府核定內容為主。

建築規劃設計

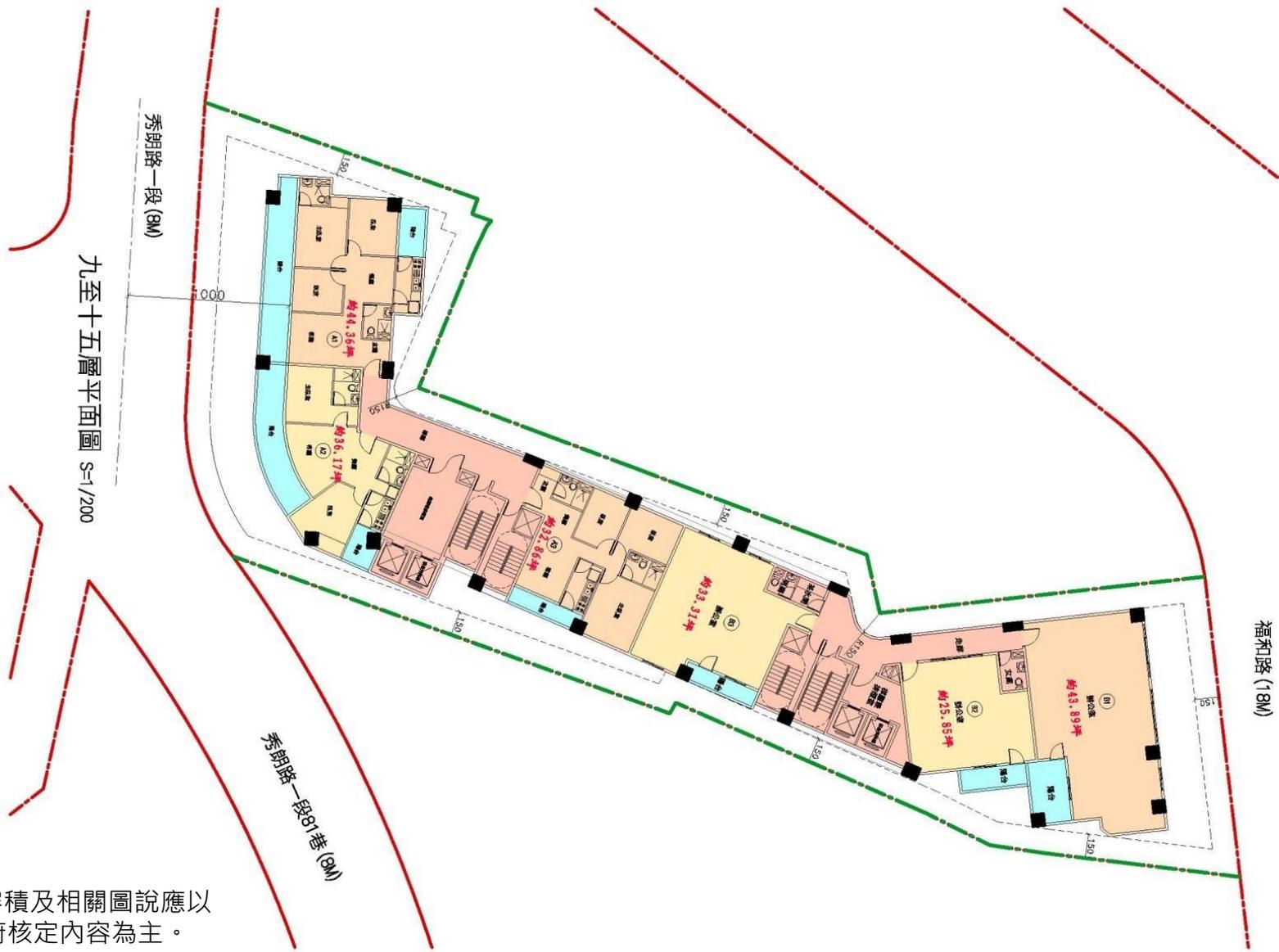
- 地上15層(RC結構)
- 地下3層
- 共計87戶(辦公室=44戶、集合住宅=43)
- 停車位:車位92輛(含2輛無障礙車位)
- 機車位:車位89輛(含2輛無障礙車位)

建築規劃設計 – 二~八層平面圖



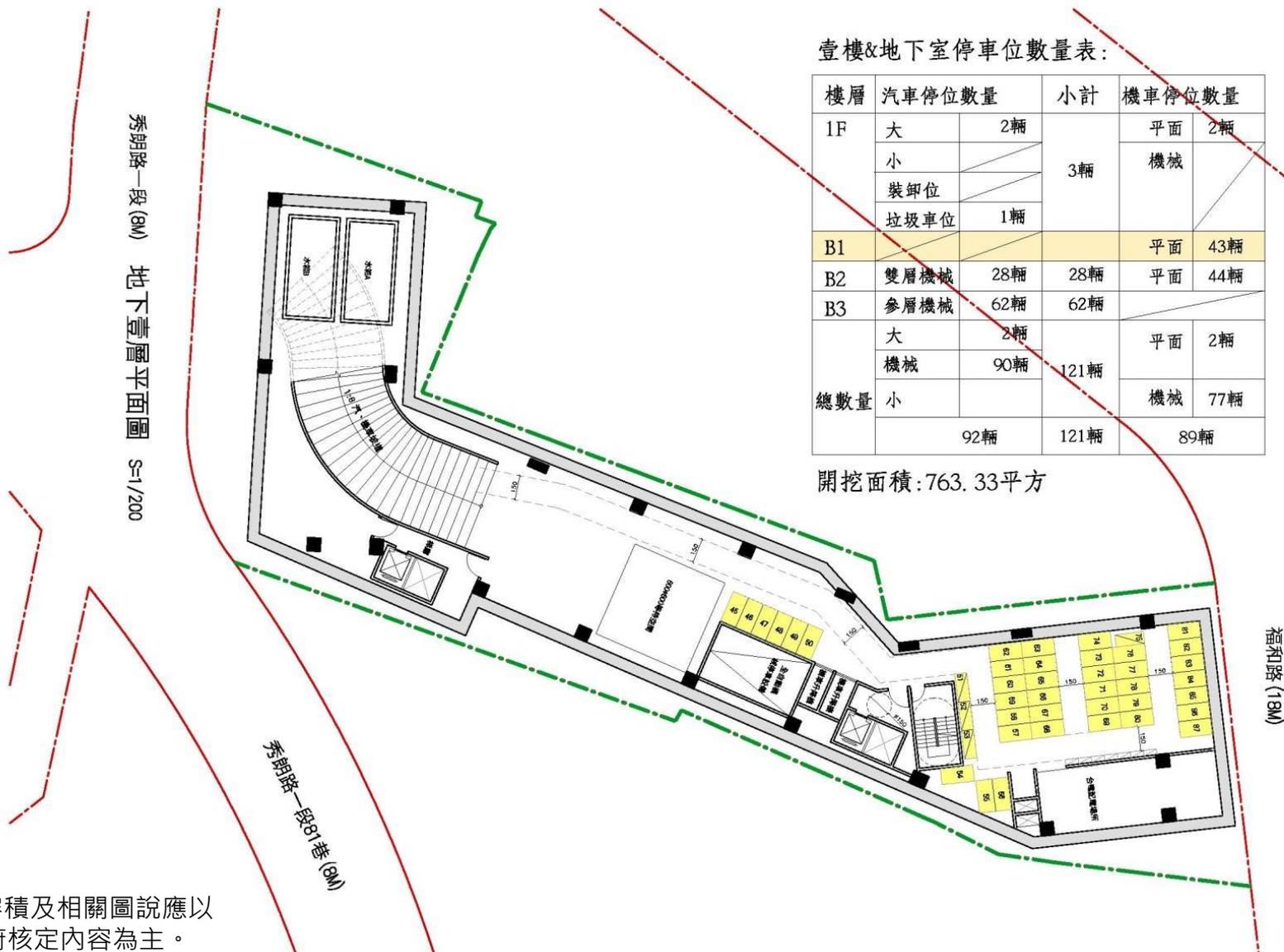
註：本案獎勵容積及相關圖說應以
新北市政府核定內容為主。

建築規劃設計 – 九~十五層平面圖



註：本案獎勵容積及相關圖說應以
新北市政府核定內容為主。

建築規劃設計 – 地下一層平面圖



壹樓&地下室停車位數量表：

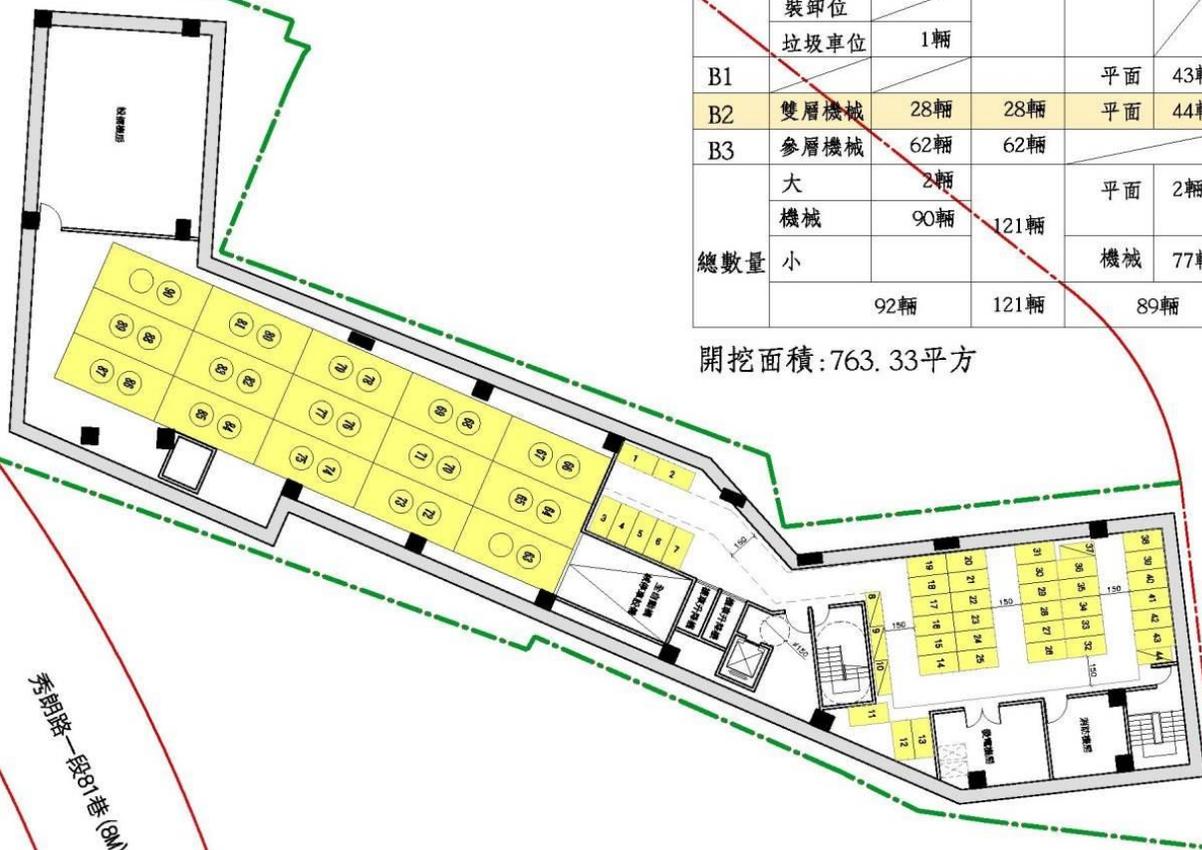
樓層	汽車停車位數量		小計	機車停車位數量	
	大	小		平面	機械
1F	大	2輛	3輛	平面	2輛
	小			機械	
	裝卸位				
	垃圾車位	1輛			
B1				平面	43輛
B2	雙層機械	28輛	28輛	平面	44輛
B3	參層機械	62輛	62輛		
總數量	大	2輛	121輛	平面	2輛
	機械	90輛		機械	77輛
	小		92輛		89輛

開挖面積：763.33平方

註：本案獎勵容積及相關圖說應以
新北市政府核定內容為主。

建築規劃設計 – 地下二層平面圖

秀朗路一段(8M) 地下貳層平面圖 S=1/200



壹樓&地下室停車位數量表：

樓層	汽車停車位數量		小計	機車停車位數量	
1F	大	2輛	3輛	平面	2輛
	小			機械	
	裝卸位				
	垃圾車位	1輛			
B1				平面	43輛
B2	雙層機械	28輛	28輛	平面	44輛
B3	參層機械	62輛	62輛		
總數量	大	2輛	121輛	平面	2輛
	機械	90輛		機械	77輛
	小				
		92輛	121輛		89輛

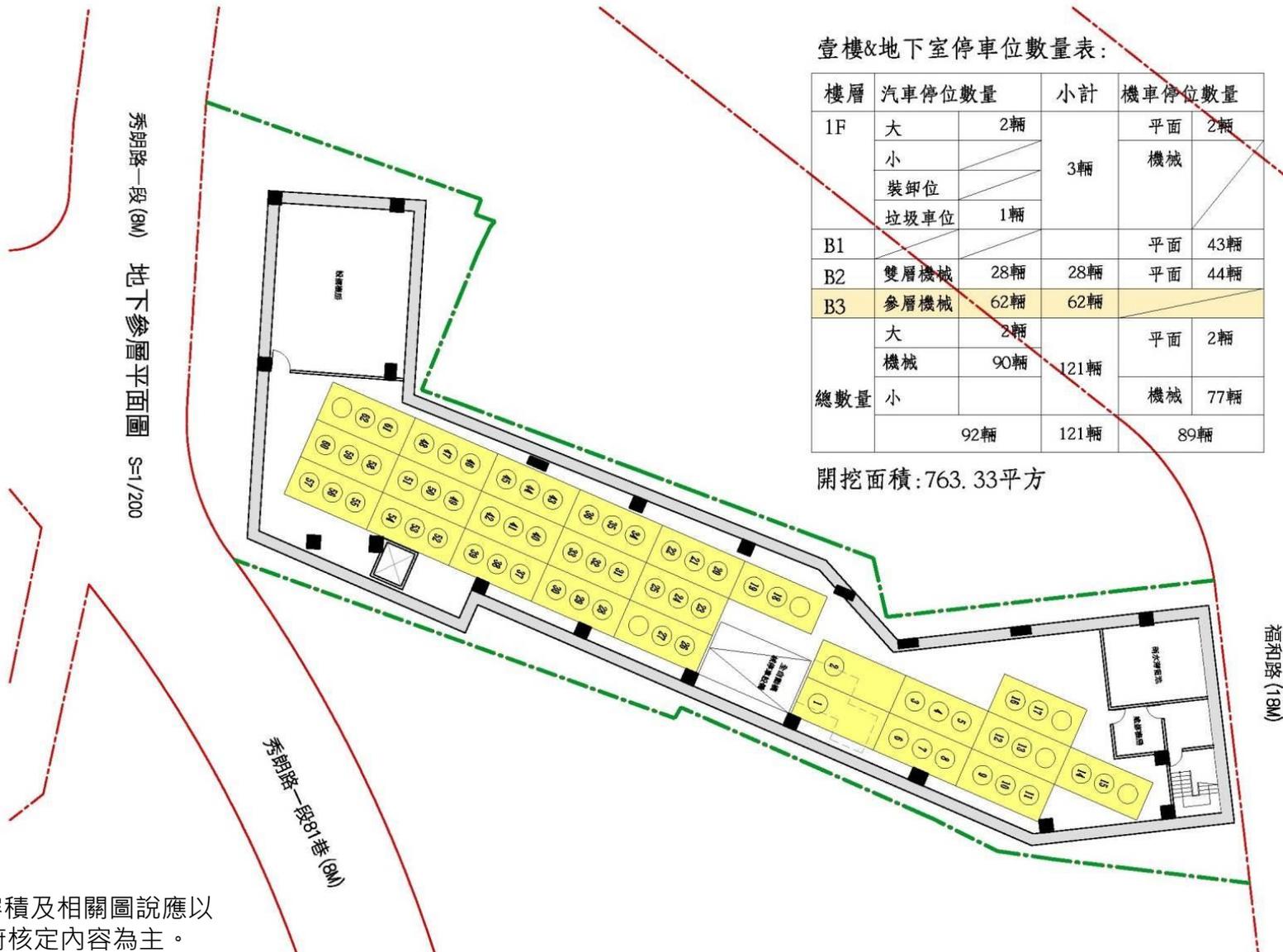
開挖面積：763.33平方

福和路(18M)

秀朗路一段B1巷(8M)

註：本案獎勵容積及相關圖說應以
新北市政府核定內容為主。

建築規劃設計 – 地下三層平面圖



壹樓&地下室停車位數量表：

樓層	汽車停車位數量		小計	機車停車位數量		
	大	小		平面	機械	
1F	大	2輛	3輛	平面	2輛	
	小			機械		
	裝卸位					
	垃圾車位	1輛				
B1				平面	43輛	
B2	雙層機械	28輛	28輛	平面	44輛	
B3	參層機械	62輛	62輛			
總數量	大	2輛	121輛	平面	2輛	
	機械	90輛		機械	77輛	
	小					
		92輛	121輛		89輛	

開挖面積：763.33平方

註：本案獎勵容積及相關圖說應以
新北市政府核定內容為主。

建築規劃設計 – 壹樓景觀植栽圖



植栽表

種類	圖例	名稱	規格	數量	覆土深度	備註
喬木		樟樹	H=500-600 W=350-400 $\phi=15$ cm	9株	150cm	
		刺桐	H=300-350 W=200-250 $\phi=15$ cm	10株	150cm	
		光臘樹	H=300-350 W=200-250 $\phi=15$ cm	1株	150cm	
灌木		地毯草	密鋪	~	60cm	
					30cm	
		透水防滑鋪面	密鋪	197.6 m ²		

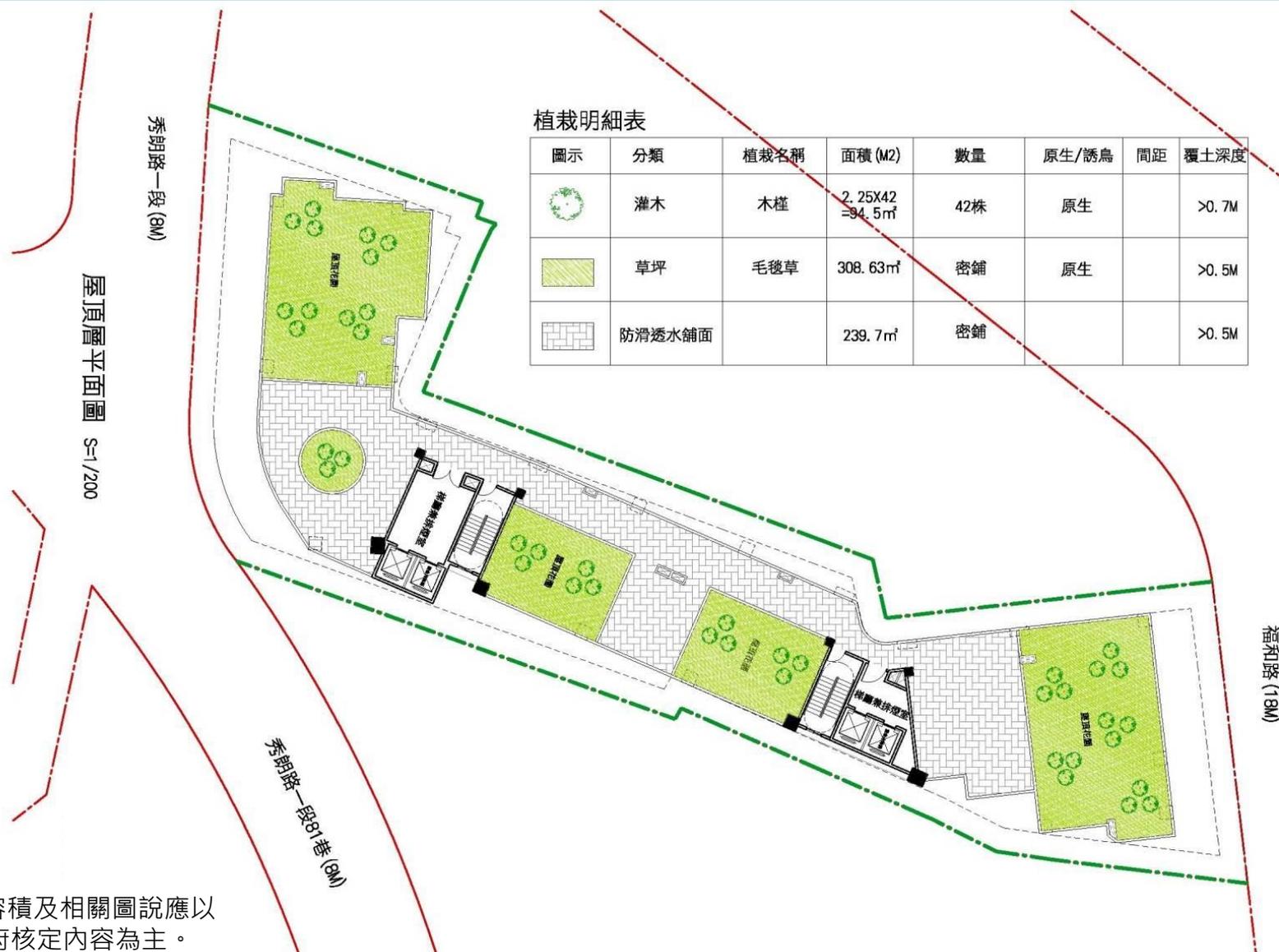
註：本案獎勵容積及相關圖說應以
新北市政府核定內容為主。

建築規劃設計 – 壹樓景觀植栽圖



註：本案獎勵容積及相關圖說應以
新北市政府核定內容為主。

建築規劃設計 – 屋頂層景觀植栽圖



建築規劃設計 – 建築意象圖



註：本案獎勵容積及相關圖說應以
新北市政府核定內容為主。

建築規劃設計 – 建築意象圖



註：本案獎勵容積及相關圖說應以
新北市政府核定內容為主。

申請其他項目容積獎勵設計說明

1.銀級智慧建築標章候選證書-獎勵容積1%

2.無障礙環境性能評估-等級三獎勵容積1%

銀級 『智慧建築標章』 設計說明



銀級『智慧建築標章』設計說明

更新後建築物規劃為住宅使用，並符合內政部所頒定之『新建住宅性能評估制度』**達三級分**

為使各性能等級有較一致性之標準，本制度之各性能皆以分成四等級為原則，其分級標準如下：

- 1.銀質級：達到建築技術規則或相關法令規定之標準或一般基本要求。
- 2.金質級：超過目前法令之標準，以提供較安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用之住宅為目標。
- 3.白金級：達到較銀質級更安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用之住宅性能。
- 4.達到特別安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用之住宅性能。

銀級『智慧建築標章』設計說明

智慧建築標章評估內容及評估方式說明

智慧建築評估分成五等級，分別為合格、銅、銀、金、鑽石級，智慧建築評估內容中之基本規定，為智慧建築之門檻，符合所有基本規定之要求者為合格級，至於銅級以上者，則依據該案鼓勵項目之得分加總後判定其等級，鼓勵項目總得分與智慧建築等級判定如表 1.2。

表 1.2 鼓勵項目總得分與智慧建築等級判定表

等級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
得分	50 分以上 未達 90 分	90 分以上 未達 120 分	120 分以上 未達 140 分	140 分以上

有關智慧建築評估內容之指標配分、評估內容訂定原則、提升評估之客觀性、鼓勵創新及依建築使用類別調整評估內容等分別說明如下。

一、指標配分原則

智慧建築評估內容依其性質分為八項指標，分別為綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適及智慧創新；各評估指標內之評估項目，分成基本規定與鼓勵項目兩種：基本規定為智慧建築之門檻，各項目均不計分，符合所有基本規定之要求者為合格級，至於鼓勵項目總分為 200 分，各指標之權重原則如表 1.3。

銀級『智慧建築標章』設計說明

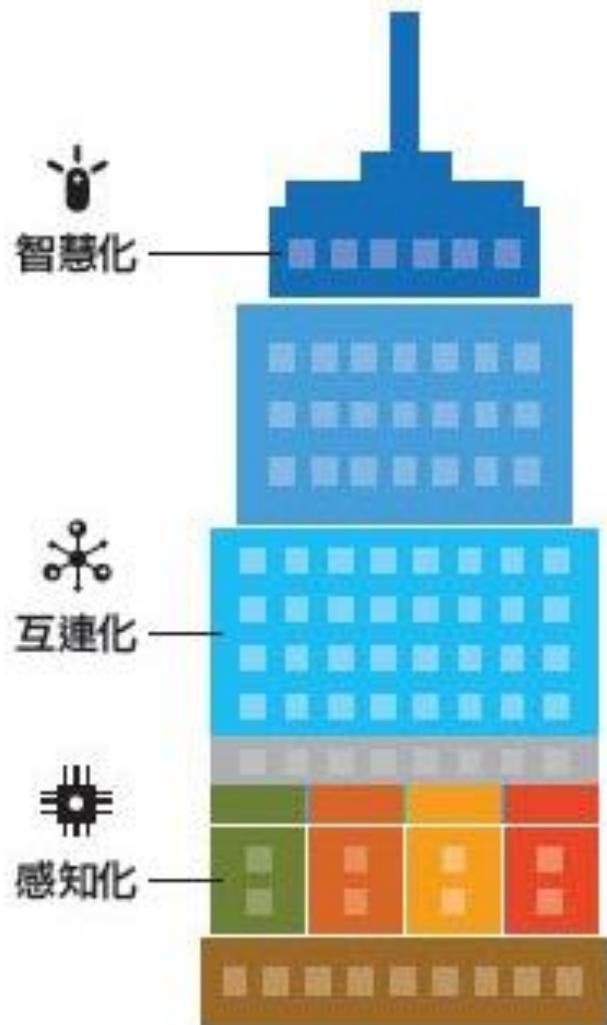
表 1.3 各指標鼓勵項目配分原則

指標名稱	綜合 佈線	資訊 通信	系統 整合	設施 管理	安全 防災	節能 管理	健康 舒適	智慧 創新	合計
分數	30	30	40	30	17	30	10	13	200
占比	15%	15%	20%	15%	8.5%	15%	5%	6.5%	100%

表 1.4 不同建築類別之各指標鼓勵項目總分與分數比例

指標名稱 建築類別		綜合 佈線	資訊 通信	系統 整合	設施 管理	安全 防災	節能 管理	健康 舒適	智慧 創新	合計
住宿類		30 (15%)	20 (10%)	40 (20%)	30 (15%)	22 (11%)	30 (15%)	15 (7.5%)	13 (6.5%)	200 (100%)
非 住 宿 類	辦公服務類	30 (15%)	30 (15%)	40 (20%)	30 (15%)	17 (8.5%)	30 (15%)	10 (5%)	13 (6.5%)	200 (100%)
	休閒文教類									
	衛生福利 更生類									
	公共集會類									
	商業類 其他類	30 (15%)	30 (15%)	40 (20%)	30 (15%)	18 (9%)	30 (15%)	9 (4.5%)	13 (6.5%)	200 (100%)

銀級『智慧建築標章』設計說明



智慧分析

- 運用智慧分析工具擬訂建築營運的最佳化策略
- 找出效能不佳的設備與資產
- 過濾建築警示並設定優先順序
- 採用先進的視覺化儀表板來呈現這些關鍵資訊以利決策

自動管理

- 以網路彙整所有關鍵數據，並集中整合至單一管理平台
- 建立營運的效能指標及警示標準
- 系統即時整合資訊，自動判別建築物營運狀況
- 系統自動派發工作，實現自動化的建築管理

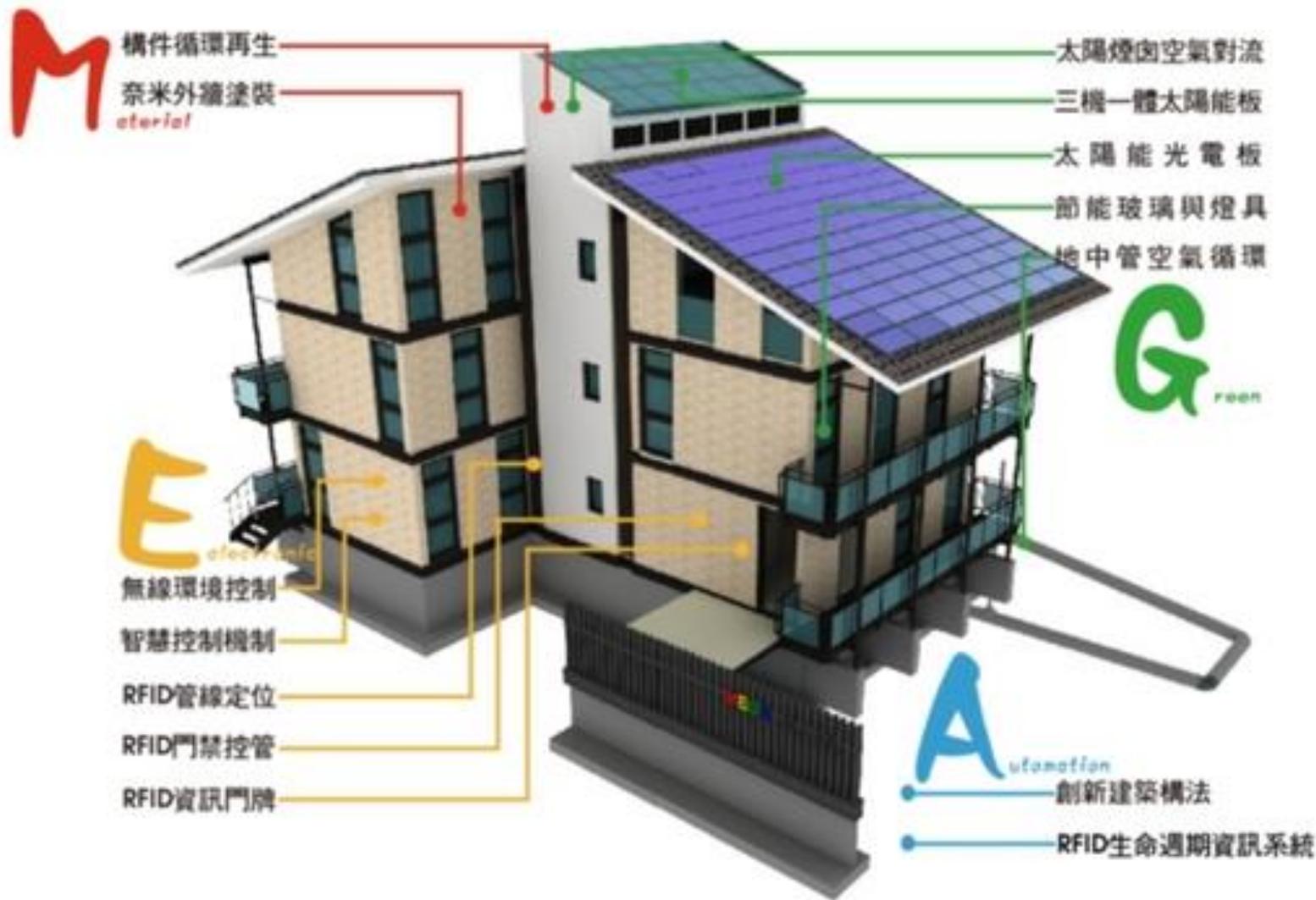
掌握全貌

- 在基礎架構中安裝感測器、量測儀、監視器或控制裝置
- 蒐集營運關鍵數據，呈現建築營運的即時動態
- 賦予自動控制的能力

銀級『智慧建築標章』設計說明



銀級『智慧建築標章』設計說明



無障礙環境性能等級三評估設計說明



無障礙環境性能等級三評估設計說明



無障礙環境-輔助器材示意圖

無障礙環境性能等級三評估設計說明

更新後建築物規畫為住宅使用，並符合內政部所頒定之『新建住宅性能評估制度』達三級分

為使各性能等級有較一致性之標準，本制度之各性能皆以分成四等級為原則，其分級標準如下：

1. 銀質級：達到建築技術規則或相關法令規定之標準或一般基本要求。
2. 金質級：超過目前法令之標準，以提供較安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用之住宅為目標。
3. 白金級：達到較銀質級更安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用之住宅性能。
4. 達到特別安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用之住宅性能。

無障礙環境性能等級三評估設計說明

表 2-14 無障礙環境性能評估設計者自評表 (1/4)

建築物名稱：_____ 自評人員姓名：_____

性能項目	評估內容	自行評估			圖說文件說明	性能等級
		無此	符合	不符合		
集合住宅共用部分	集合住宅共用之室外通路	評估內容與等級說明				
	等級一	依現行法令設計	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	等級二	通路淨寬 130 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	等級三	通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
等級四	通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

- 說明：1. 集合住宅室外通路：公共道路至集合住宅建築物之大門入口。
 2. 評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。
 3. 防滑材料：指一般地面使用之材料其靜態防滑係數須大於 0.5（以 CNS 或 ASTM 1028 量測）、坡道及浴室地面，止滑係數須大於 0.7。
 4. 「建築物無障礙設施設計規範」坡道設計概要如下表。

1. 坡道兩端平台寬度及深度 ≥ 150 公分，且坡度小於 1/50。
2. 坡道高差達 75 公分即須設置一長 150 公分以上之平台，寬度與坡道相同。
3. 兩端平台高差大於 20 公分，未鄰牆之坡道側邊應設防護緣高度 ≥ 5 公分。
4. 坡道鋪面順平、防滑地面鋪材，轉彎需作圓角處理。
5. 兩側設置扶手應連續不得中斷（高差 20 公分以下者得不設扶手），扶手直徑 3-4 公分，高度 75 公分，若鄰牆壁，應距壁面 3-5 公分，兩端處並作防勾撞處理。
6. 寬 90 公分以上，坡度 1/12。如兩平台高差 20 公分以下，坡度得為 1/10 以下；20 公分以下坡度為 1/8 以下。

表 2-14 無障礙環境性能評估設計者自評表 (2/4)

性能項目	評估內容	評估內容與等級說明		自行評估			圖說文件說明	性能等級
		無此	符合	不符合	無此	符合		
集合住宅共用部分	集合住宅共用之室內通路	等級一	依法令規定設計。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		等級二	1. 地面順平、防滑地面鋪材。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			2. 若有高差，應符合「建築物無障礙設施設計規範」之高差及坡道設計規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			3. 通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	等級三	1. 符合等級二規定，且通道若有坡道，該坡道須符合等級三坡道規定。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
		2. 通路淨寬 160 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
		等級四	1. 符合等級二規定，且通道若有坡道，該坡道須符合等級四坡道規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			2. 通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	集合住宅之升降機	等級一	依法令規定設計。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			1. 出入口淨寬 ≥ 80 公分。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
2. 出入口前迴轉空間 150 公分*150 公分。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
3. 點字系統，橫式操作盤中心線距地面高度 80-100 公分。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
4. 扶手高度 75-85，直徑 3~4 公分；後視鏡距梯廂地面 H=90 公分			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
等級二		5. 升降機空間淨寬 125 公分*100 公分以上，門淨寬 80 公分以上	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
等級三		1. 符合等級二規定	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
		2. 升降機空間淨寬 130 公分*110 公分以上，門淨寬 85 公分以上	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
等級四	1. 符合等級三之規定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	2. 升降機空間淨寬 135 公分*115 公分以上，門淨寬 90 公分以上	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

無障礙環境性能等級三評估設計說明

表 2-14 無障礙環境性能評估設計者自評表 (3/4)

性能項目	評估內容	自行評估			圖說文件說明	性能等級		
		無此	符合	不符合				
住戶專用部分	獨棟住宅或集合住宅之專用部分入口	等級一	目前法令無相關規定		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		等級二	1. 獨棟住宅從道路至一樓入口須無高差，有高差設置坡道或具備未來設置坡道之彈性。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			2. 入口大門淨寬 85 公分以上		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		等級三	1 符合等級二規定		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		2. 入口大門淨寬 90 公分以上		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	等級四	1 符合等級二規定		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		2. 入口大門淨寬 95 公分以上		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	獨棟住宅或集合住宅專用部分之平面配置	等級一	目前法令無相關規定		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
等級二		特定房間（可作為臥室之房間）與浴廁及主要入口在同一樓層		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
等級三		特定房間（可作為臥室之房間）與浴廁、主要入口、客廳、餐廳等空間在同一樓層，與浴廁距離不大於 3 公尺		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
等級四		特定房間（可作為臥室之房間）為套房或與浴廁相鄰，且與主要入口、客廳、餐廳、廚房等空間在同一樓層		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

說明：1. 專用部分入口：獨棟住宅部份係指由公共道路至一樓入口；集合住宅部份指從共用通路進入住宅專用部分之入口。

表 2-14 無障礙環境性能評估設計者自評表 (4/4)

性能項目	評估內容	自行評估			圖說文件說明	性能等級			
		無此項	符合	不符合					
住戶專用部分	獨棟住宅或集合住宅之專用部分	等級一	目前法令無相關規定。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		等級二	1. 連接日常生活空間之通道高差不大於 2 公分或大於 2 公分處設置斜坡，且地面防滑		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			2. 走道淨寬 80 公分以上		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			3. 門框高 2 公分以下，一般門淨寬 75 公分、浴廁門淨寬 65 公分以上		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		等級三	1. 連接日常生活空間之通道無高差或高差處設斜坡，且地面防滑		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			2. 走道淨寬 85 公分以上		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	內通行性	之室	等級三	3. 門框順平或無門框，一般門淨寬 80 公分、浴廁門淨寬 65 公分以上		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			等級四	1. 連接日常生活空間之通道無高差，且地面防滑		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				2. 走道淨寬 90 公分以上		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		獨棟住宅或集合住宅之專用部分之空間使用性	等級一	目前法令無相關規定		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			等級二	1. 特定房間尺寸為 10 平方公尺以上(任一邊達 2.5 公尺以上)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			等級三	2. 供特定房間使用之浴廁為 4.0 平方公尺以上		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
之空間使用性	住宅專用部分	等級三	1. 特定房間尺寸為 14 平方公尺以上(任一邊達 3 公尺以上)，且開窗面積在 1/8 以上		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			2. 供特定房間使用之浴廁為 4.5 平方公尺以上		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	之空間使用性	等級四	3. 走道、浴廁設置或預留扶手設置彈性		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		等級四	1. 特定房間尺寸為 18 平方公尺以上(任一邊 2.9 公尺以上)，且開窗面積在 1/8 以上		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2. 供特定房間使用之浴廁為 5 平方公尺以上		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	3. 走道、浴廁設置或預留扶手設置彈性，及其他可配合需求變更之彈性		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

說明：1. 日常生活空間：指臥室、浴廁、住宅入口、客廳等。

謝謝！



敬請指教