

擬訂新北市淡水區學府段 930地號1筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會

實施者：新北市淡水區學府段930地號1筆
土地都市更新會

建築設計：蔡仁捷建築師事務所

都更規劃：社團法人新北市都市更新學會

都市更新條例第10條：

同意比例已達第22條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第11條：

未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所訂更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

都市更新條例第19條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第22條：

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其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2/3，併其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。

都市更新條例施行細則第6條：

舉辦公聽會時，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、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。

更新案實施者：新北市淡水區學府段930地號1筆土地都市更新會

符合都市更新條例第15條規定：逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。

1.辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第10條』規定，同意比例已達都市更新條例第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比例門檻，故逕送都市更新事業計畫。

2.辦理都市更新事業計畫暨自行劃定更新單元

- 107年12月11日至12月13日報紙刊登
- 107年12月11日張貼公告於淡水區幸福里公佈欄
- 107年12月14日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 107年12月26日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：社團法人新北市都市更新學會

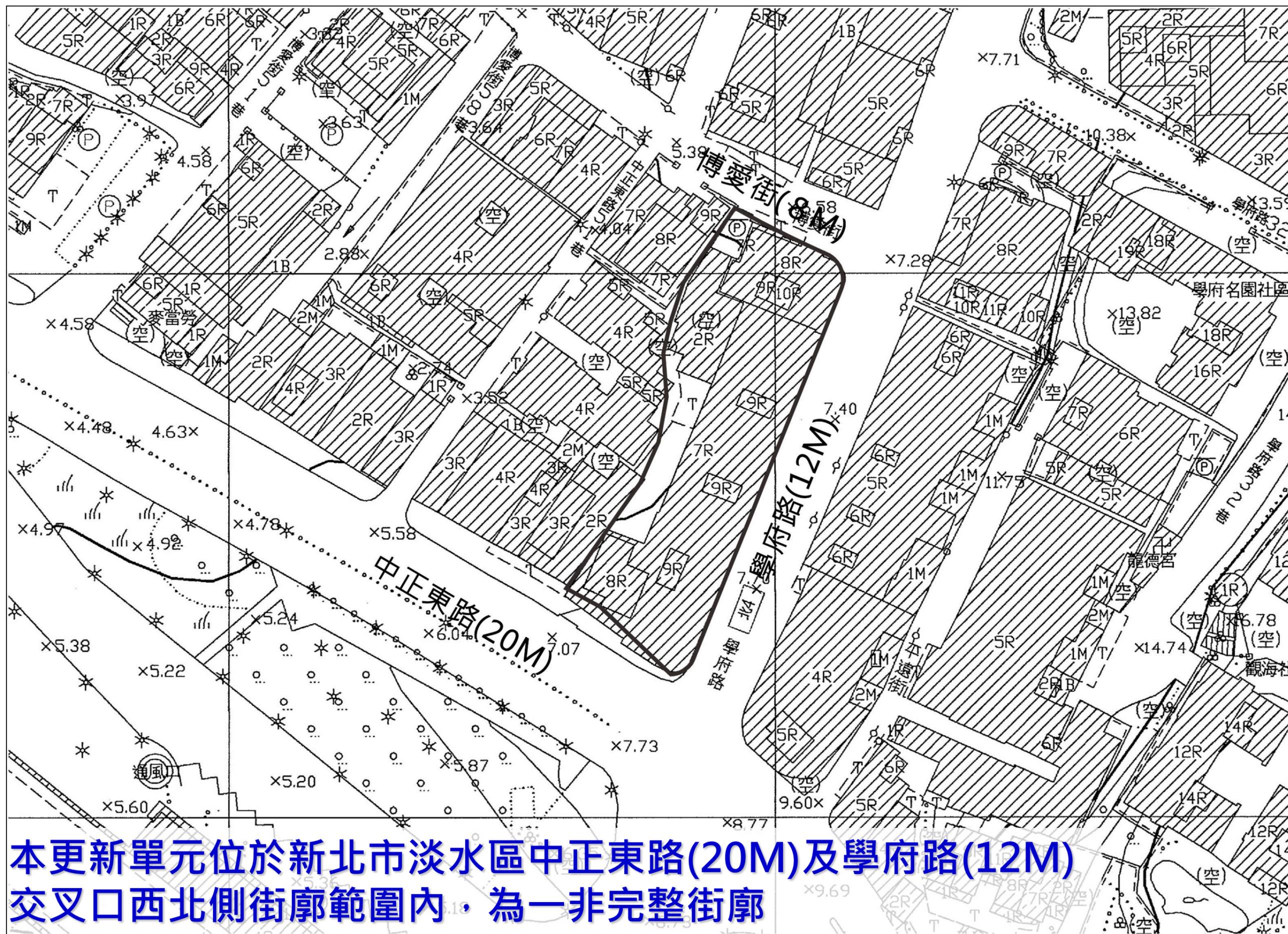
4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：汪俊男 委員

當地居民代表：新北市淡水區幸福里 李佳倩里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

更新單元位置



本更新單元位於新北市淡水區中正東路(20M)及學府路(12M)交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓

- 新北市淡水區學府段930地號1筆土地，土地總面積為1,928.50m² (約583.37坪)。
- 土地所有權人共計76名(皆為私有)

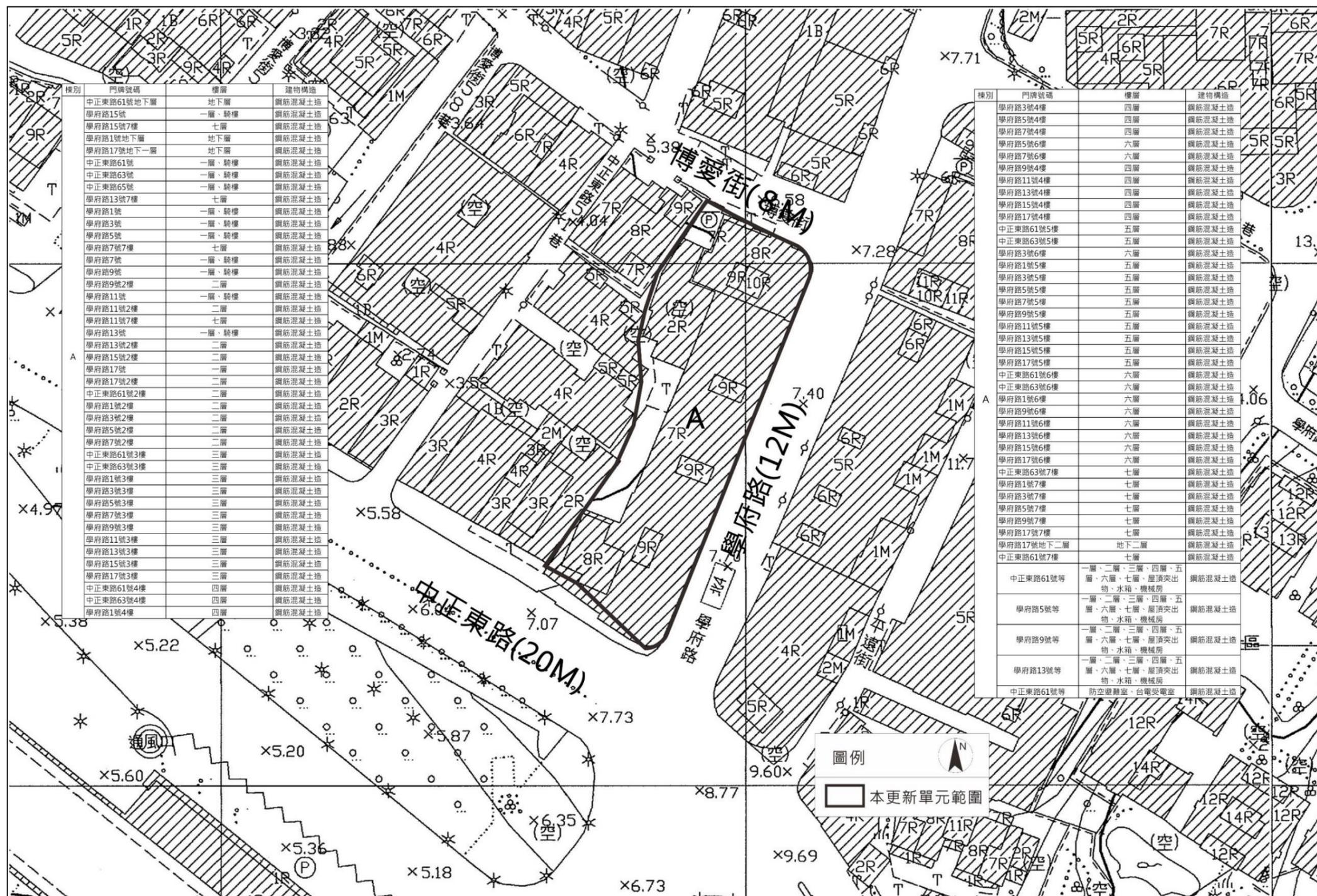


使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m ²)
部分住宅區 部分道路用地	學府段930地號	1,928.50	50%	200%	3,857.00
合計	1筆土地	1,928.50			3,857.00

※本案住宅區面積暫以1,928.50m² 估算，未來將辦理地籍測量分割，實際應以分割後面積為準。

- 更新單元範圍內計有1棟合法建築物，屋齡逾三十年，並於民國101年6月15日公告為高氯離子混凝土建築物。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、環境不佳的地區，影響更新單元內生活機能。

建築物現況



更新目標：配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，創造健康安全生活空間。

- **劃定基準檢討：**
本案屬高氯離子混凝土建築物，無須檢討。
- **建築物及地區環境評估指標：**
本案屬高氯離子混凝土建築物，無須檢討。

正本 附件一

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：陳俊翰
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5803
傳真：(02)2967-8534
電子信箱：AL1506@ntpc.gov.tw

受文者：淡水區東來大廈管理委員會

發文日期：中華民國101年6月15日
發文字號：北工建字第1011893092號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴委員會申請「新北市淡水區中正東路61、63、65號與學府路1、3、5、7、9、11、13、15、17號，為地上7層，共81戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建」一案准予核備，復請 查照。

說明：
一、復 貴委員會101年2月29日東來101字第001號函（收文日期：101年3月5日）。
二、本案係 貴委員會提案申請，申請鑑定範圍領得本局核發77淡使字第1865號使用執照（76淡建字第1300號建造執照），樓層戶數載示為「地上7層1座81戶」，座落淡水區中正東路61、63、65號與學府路1、3、5、7、9、11、13、15、17號，為地上7層，共81戶。
三、有關 貴委員會101年2月29日東來101字第001號函（收文日期：101年3月5日）檢送高氯離子鋼筋混凝土建築物修正報告書，經本局查核其鑑定項目及內容尚符「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」第9點第3項拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經社團法人新北市土木技師公會（鑑定技師：胡福如）簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負責責任。

第1頁 共2頁

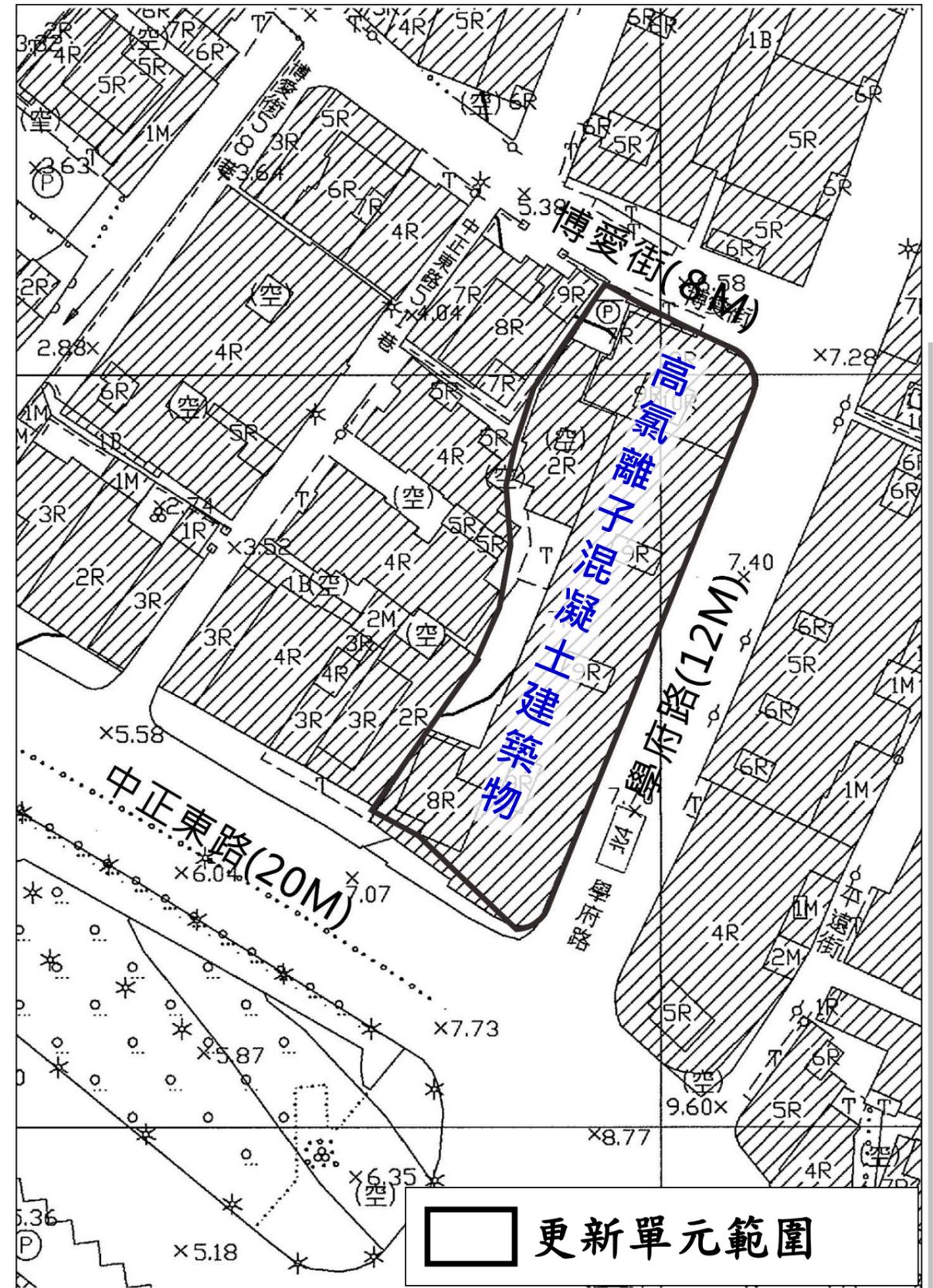
四、如 貴委員會在未完成拆除重建前擬依據上述實施要點第11點規定申請先行核發百分之二十補助款者，應先取得全數所有權人同意及授權，再經本局專案核准後始得核發；且該補助拆除重建費用係用於協助支付實施鑑定、委託專業技師規劃設計及拆除等用途，應專款專用，不得發還個人使用。

五、本案在辦理拆除重建前請鑑定技師提供現住戶針對建築物安全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本：淡水區東來大廈管理委員會
副本：臺灣省土木技師公會、臺灣省結構工程技師公會、臺北市土木技師公會、財團法人臺灣管理研究院、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、財團法人中華建築基金會、中華建築監察環境學會、社團法人新北市土木技師公會、國立交通大學土木工程學系、新北市建築師公會、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建築科

局長高宗正

第2頁 共2頁



項目	所有權人數 (人)		面積 (m ²)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和 (A=a+b)	76	81	1,928.50	12,968.91
公有(a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	76	81	1,928.50	12,977.38
同意數 (B)	66	67	1,478.02	10,065.14
同意比 (%) (B/b)	86.84% > 2/3 (即為66.67%)	82.72% > 2/3 (即為66.67%)	76.64% > 3/4 (即為75.00%)	77.56% > 3/4 (即為75.00%)

□ 同意比例已符合都市更新條例第22條規定門檻標準。

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準檢討：

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
1	更新單元合法建物原容超過法定容積	5,917.26	153.41
6	開放空間、人行步道及騎樓(合計不得超過20%)	743.64	19.28
更新容積獎勵合計		6,660.90	172.69
高氯離子混凝土建築物容積獎勵		2,932.27	76.02
申請容積獎勵合計		9,593.17	248.71
申請容積獎勵上限		7,074.36	183.42
區外容積移轉		1,353.80	35.10
總計		8,428.16	218.52

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』第13條及『新北市都市更新建築容積獎勵核算基準』第十三點之規定。

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

- 本案擬採重建方式處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業，於原址重建集合住宅。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者新北市淡水區學府段930地號1筆土地都市更新會具名辦理。
- 土地所有權人則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物折價抵付。

■ 分配方式

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含海砂獎勵、都更獎勵等)，並予以選配更新後之房屋及車位。

■ 地上物拆遷計畫：

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，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。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

本案更新後建築規劃開挖地下6層、興建地上15層，並以鋼筋混凝土造(RC)提列相關費用，更新成本詳述如下：

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約7億3,710萬元	包含建築設計、新建工程、公寓大廈管理基金、空氣污染防治費、外接水電管線工程費
	公共設施費用	—	
	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	約297萬	綠建築及開放空間管理維護費
	小計	約7億4,007萬元	
權利變換費用	都市更新規劃費	約1,099萬元	依新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準金額計算
	不動產估價費	約325萬元	本案依權利變換不動產估價提列基準金額計算
	土地鑑界費	0.4萬元	本案依地政單位收費標準每筆4,000元提列土地界址鑑定費
	鑽探費	約23萬元	本案以土地面積600 m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元暫估
	鄰房鑑定費	約276萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列
	更新前測量費	—	
	土地改良物拆遷補償及安置費	約1億9,611萬元	本案依專業估價者查估評定之
	地籍整理費	192萬元	以每戶20,000元/戶提列
	審查費用	11萬元	本案申請都市更新事業計畫報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列
小計	約2億1,537.4萬元		
貸款利息	約4,051萬元		
稅捐	約3,160萬元	包含印花稅及營業稅	
管理費用	約2億5,234萬元	包含人事行政(5%)、銷售(6%)、風險(12%)等	
容積移轉費用	約4,166萬元	本案申請容積移轉35.10%	
共同負擔費用總計		約13億2,155.4萬元	

註：財務計畫相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面銷售面積	547.00	坪	800,000	約4億3,760萬元
住宅銷售面積	4,583.00	坪	400,000	約18億3,320萬元
倉庫銷售面積	427.00	坪	300,000	約1億2,810萬元
汽車位總銷	105	個	1,500,000	約1億5,750萬元
銷售總收入金額小計				約25億5,640萬元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	約13億2,156萬元
	更新後可分配價值	約12億3,484萬元
	共同負擔比例	51.70%
	年投資報酬率	10.30%
	年投資時程	4.75年

註：收益分析相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

總更新時程約需4.75年

(事權計畫核定至更新成果備查)

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	108/12
2	申請權利變換計畫報核	2	109/1-109/2
3	權利變換計畫核定公告	12	109/3-110/2
4	申請建造執照	3	110/3-110/5
5	改良物殘餘價值補償	1	110/3
6	申請更新期間稅捐減免	1	110/4
7	土地補償金發放作業	1	110/5
8	地上物騰空拆除	2	110/6-110/7
9	工程施工	32	110/8-113/3
10	申請使用執照	2	113/4-113/6
11	送水送電	2	113/7-113/8
12	申請測量	2	113/9-113/10
13	釐正圖冊	2	113/11-114/1
14	接管	2	114/2-114/3
15	計算及找補差額價金	2	114/4-114/5
16	產權登記	2	114/6-114/7
17	申請更新後稅捐減免	2	114/8-114/9
18	更新成果備查	2	114/10-114/11

1. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
2. 受配人選擇之房屋及車位權值以可分配權值+10%為限。
3. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
4. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - *於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位
 - *依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配

■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第22條規定：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。

■ 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定實施後後續執行相關事項

- 1.申請建造執照
- 2.改良物殘餘價值補償
- 3.申請更新期間稅捐減免
- 4.土地補償金發放作業
- 5.工程施工
- 6.申請使用執照
- 7.送水送電
- 8.申請測量
- 9.釐正圖冊
- 10.接管
- 11.計算及找補差額價金
- 12.產權登記
- 13.申請更新後稅捐減免
- 14.更新成果備查

■ 連絡窗口

實施者：新北市淡水區學府段930地號1筆土地都市更新會

規劃單位：社團法人新北市都市更新學會

- 地址：新北市板橋區民生路一段33號8樓
- 電話：(02)2959-9136
- 聯絡人：白芷寧

更新案專屬網站：<http://www.ntura.org.tw>

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

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
- 法令園地網站：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

建築設計

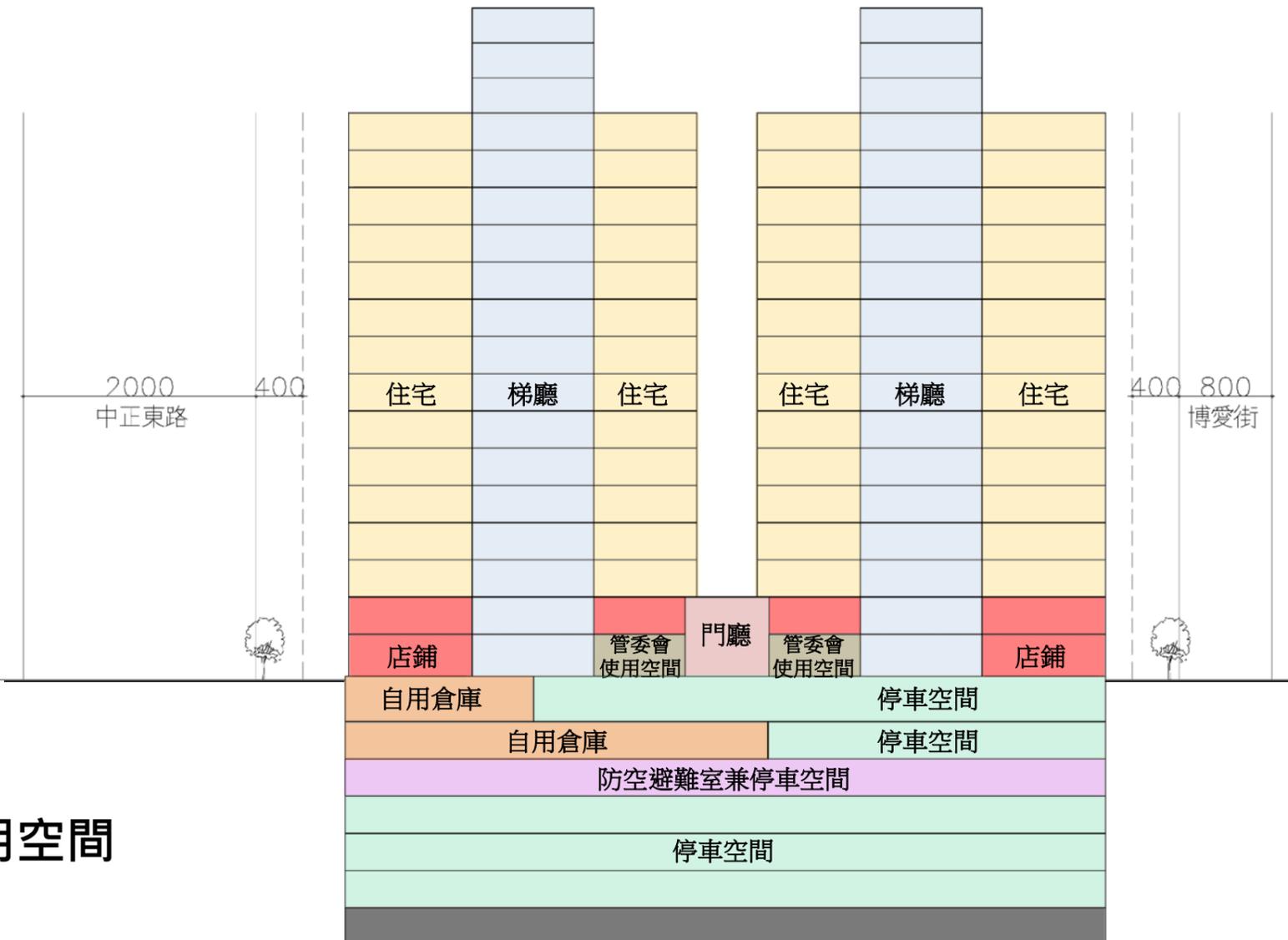
蔡仁捷建築師事務所

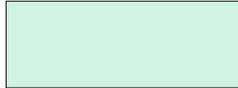
基地面積		1928.5m ² (583.37坪)
基準容積		1928.5x200%=3857m ² (1166.74坪)
容積移轉面積		3857x35.1%=1353.81m ² (409.53坪)
都更獎勵容積		3857x30%=1157.1m ² (350.02坪)
原容 > 法容	地上	4198m ² (1269.9坪)
	地下	1719.26m ² (520.08坪)
允建 總容積	地上	10565.91m ² (3196.19坪)
	地下	1719.26m ² (520.08坪)
預估銷坪	地上	約5130坪
	地下	約728坪
建築概要		一幢兩棟 地上15層/地下6層 RC造

坪數僅供參考，實際坪數依新北市政府核定為準

樓層規劃說明

	樓高(M)	空間用途
3-15F	3.2	住宅
2F	3.2	店鋪、門廳挑空
1F	3.6+0.3	店鋪、門廳 管委會使用空間
建築物高度	48.7	
B1F	3.6	自用倉庫 汽車停車空間
B2F	3.2	自用倉庫 汽車停車空間
B3F	3.2	防空避難室兼 汽機車停車空間
B4F-B6F	3.2	汽車停車空間

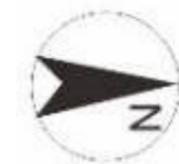


	店鋪		管委會使用空間
	住宅		停車空間
	門廳、梯廳		防空避難室兼 停車空間
	自用倉庫		

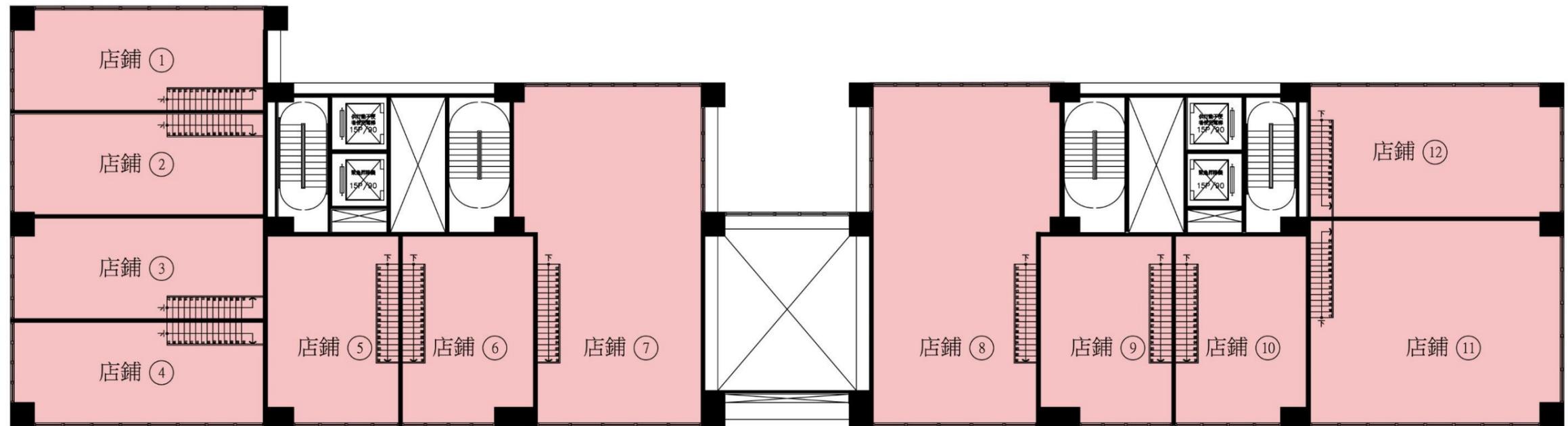
一層平面圖(1:200)



十二米計畫道路(學府路)



二十米計畫道路(中正東路)



十二米計畫道路(學府路)



二十米計畫道路(中正東路)

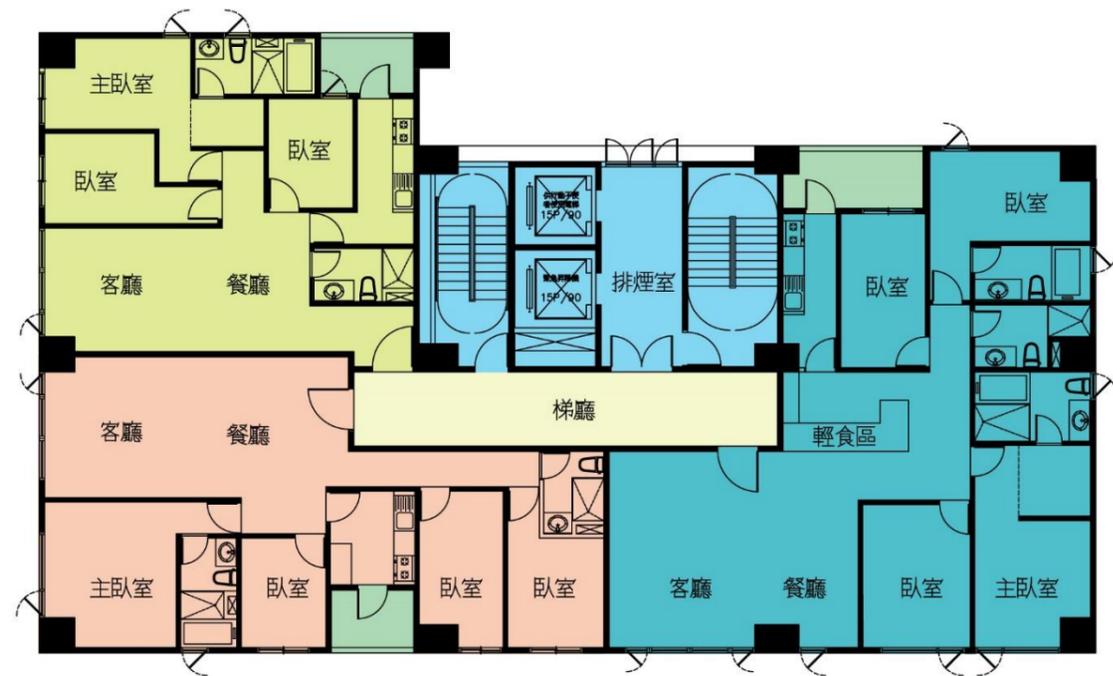


十二米計畫道路(學府路)



七至十五層平面圖

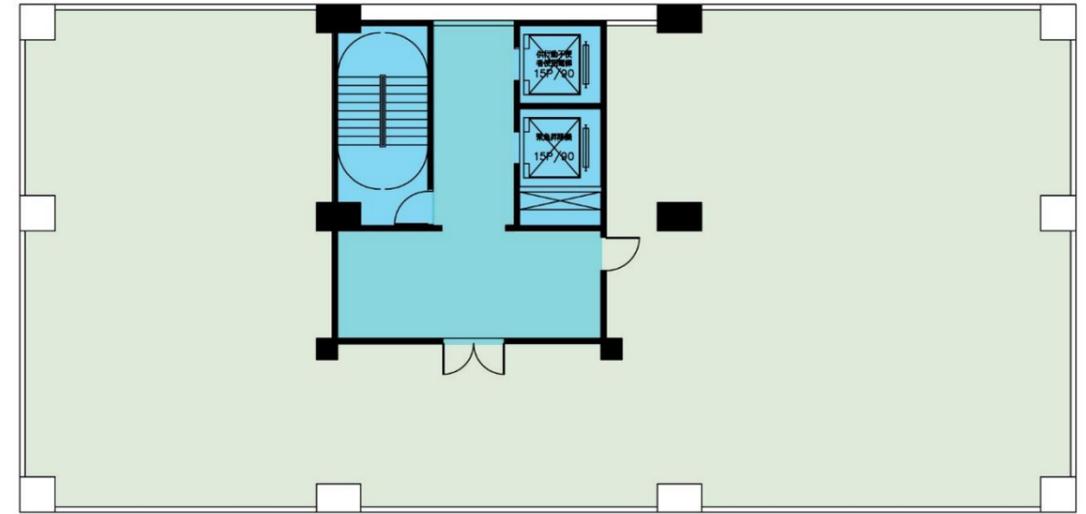
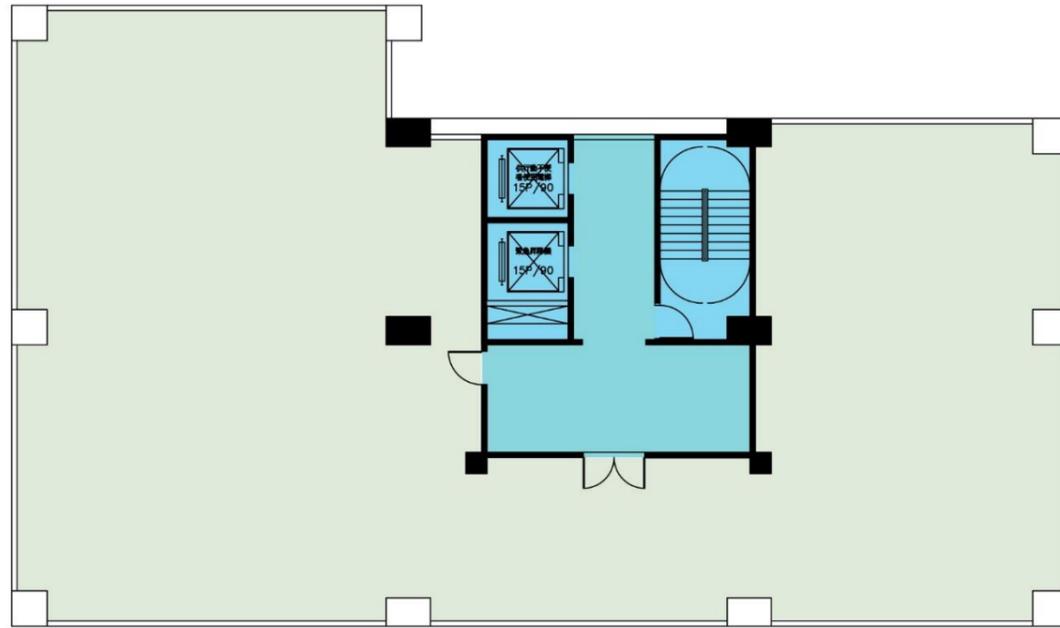
二十米計畫道路(中正東路)



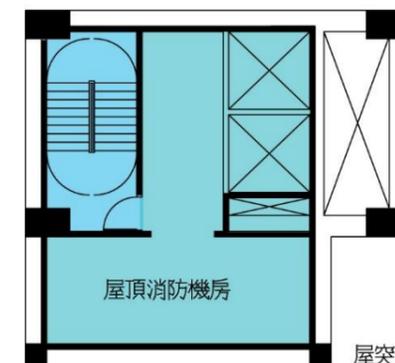
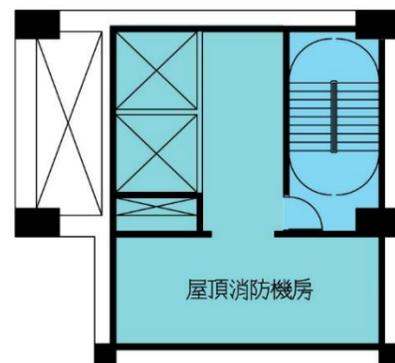
十二米計畫道路(學府路)



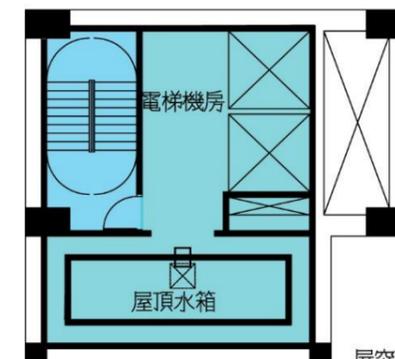
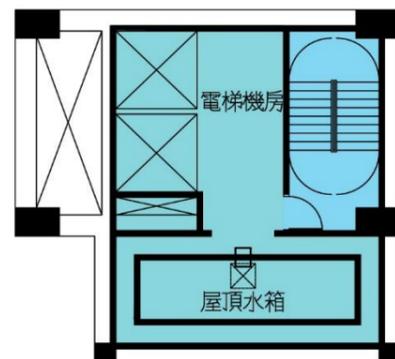
二十米計畫道路(中正東路)



十二米計畫道路(學府路)

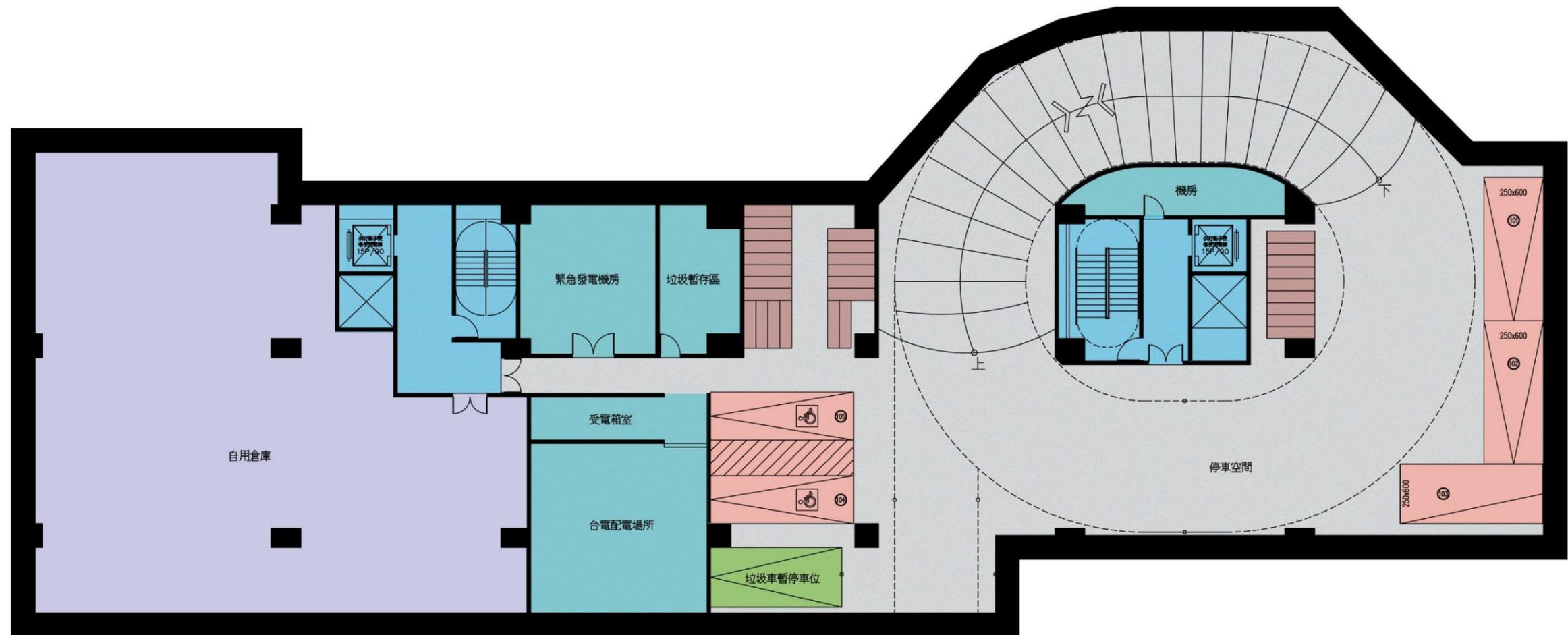


屋突二層平面圖

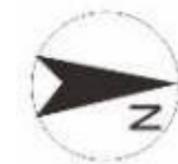


屋突三層平面圖

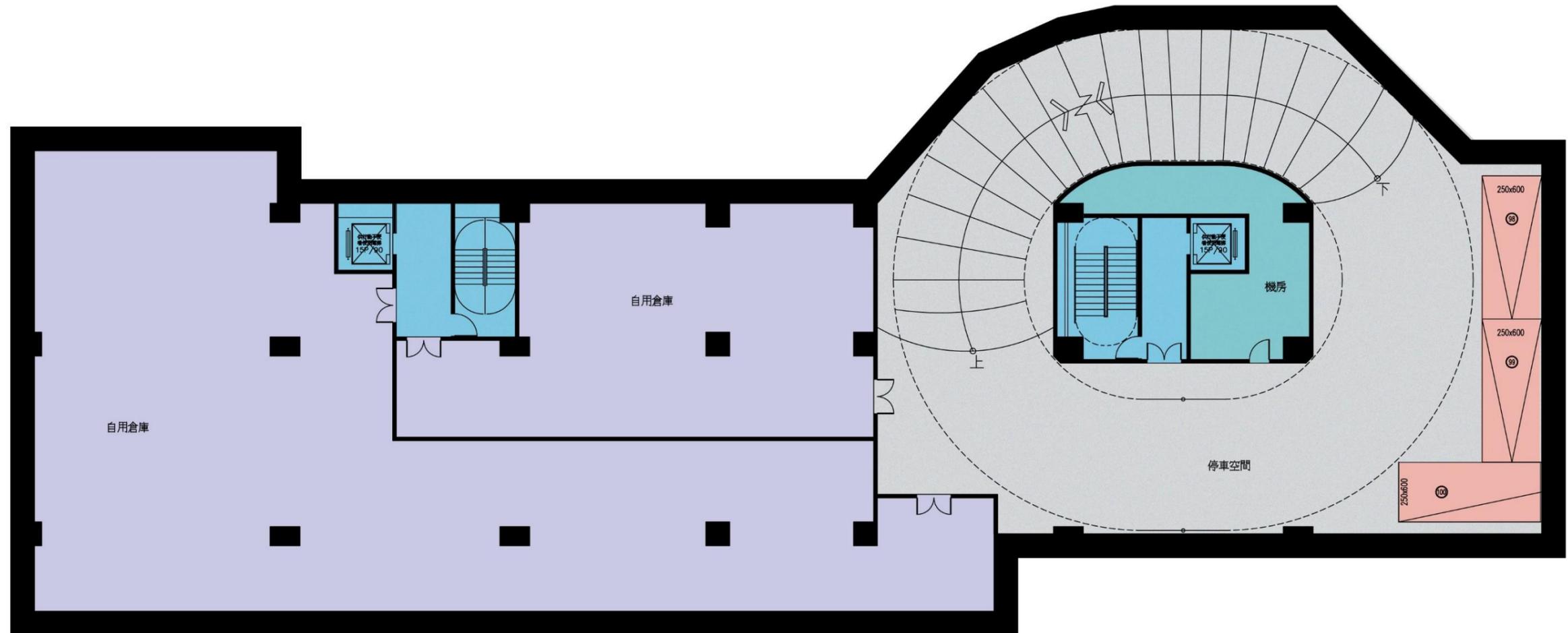
二十米計畫道路(中正東路)



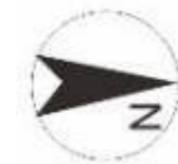
十二米計畫道路(學府路)



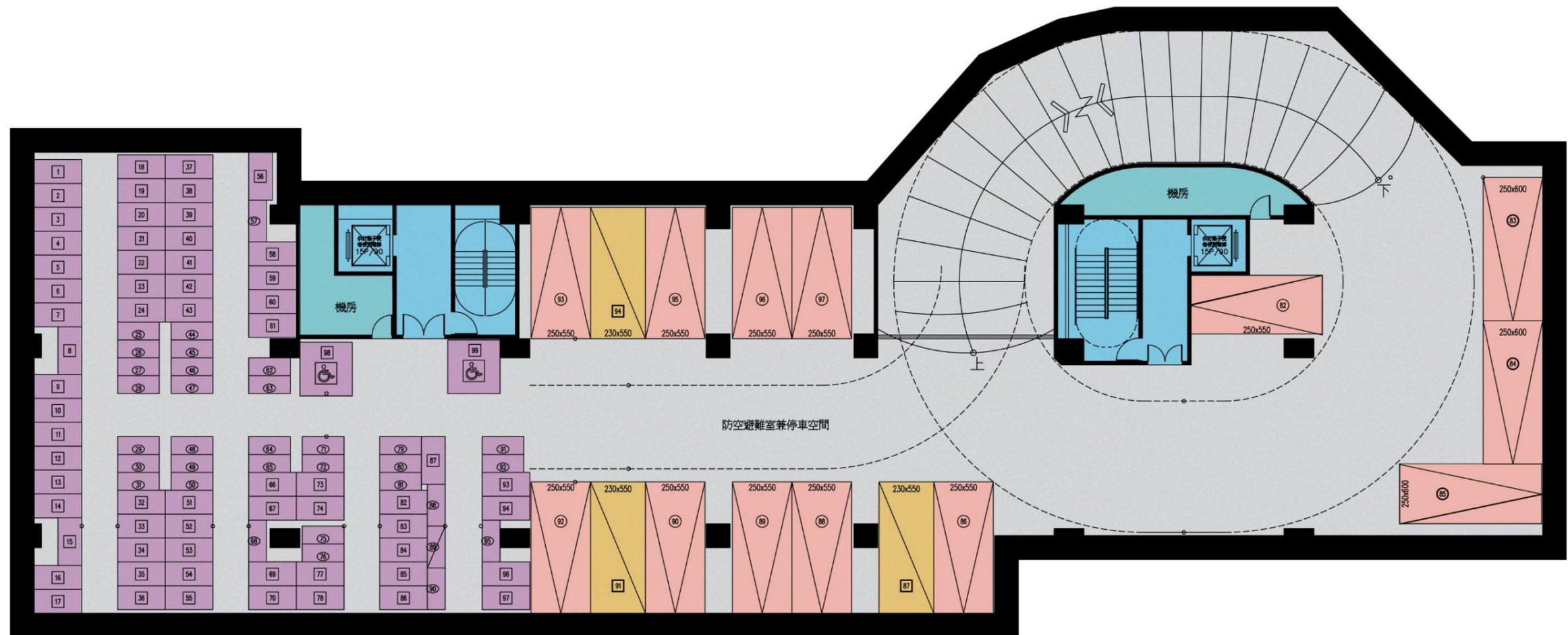
二十米計畫道路(中正東路)



十二米計畫道路(學府路)



二十米計畫道路(中正東路)

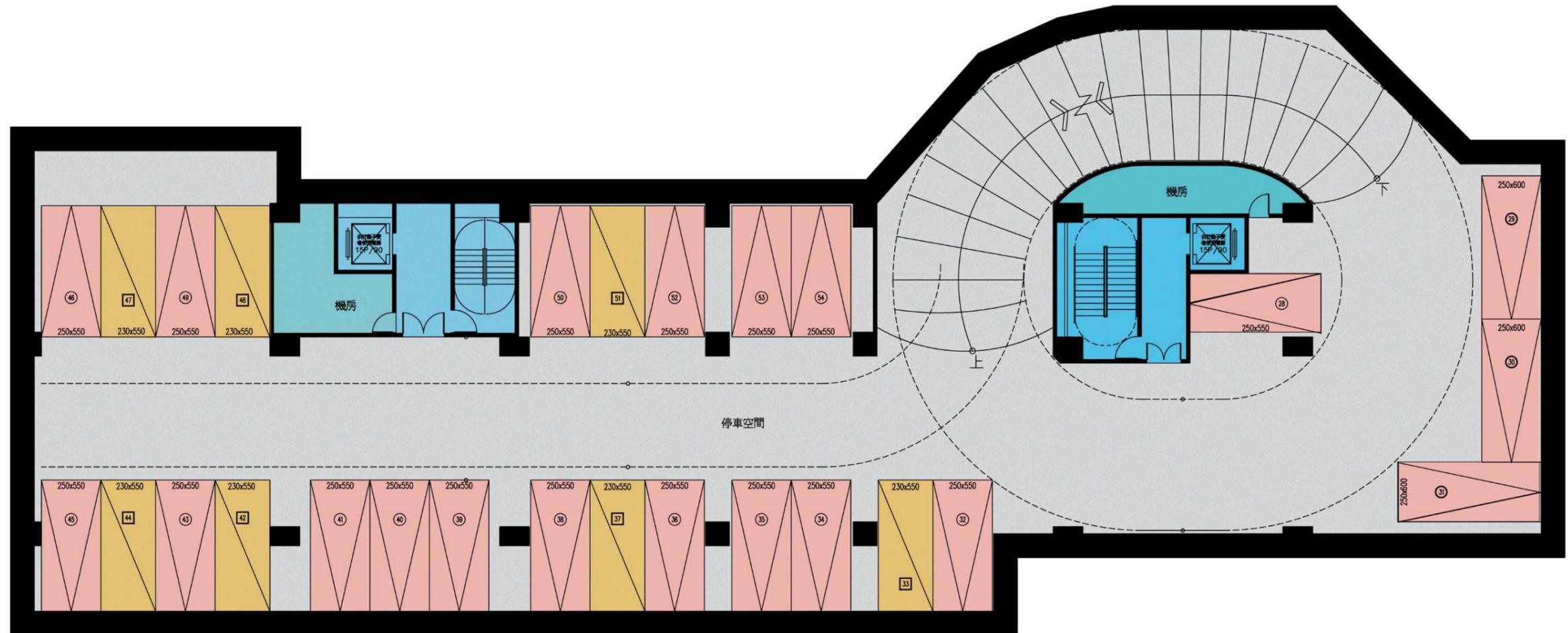


十二米計畫道路(學府路)



地下四至五層平面圖

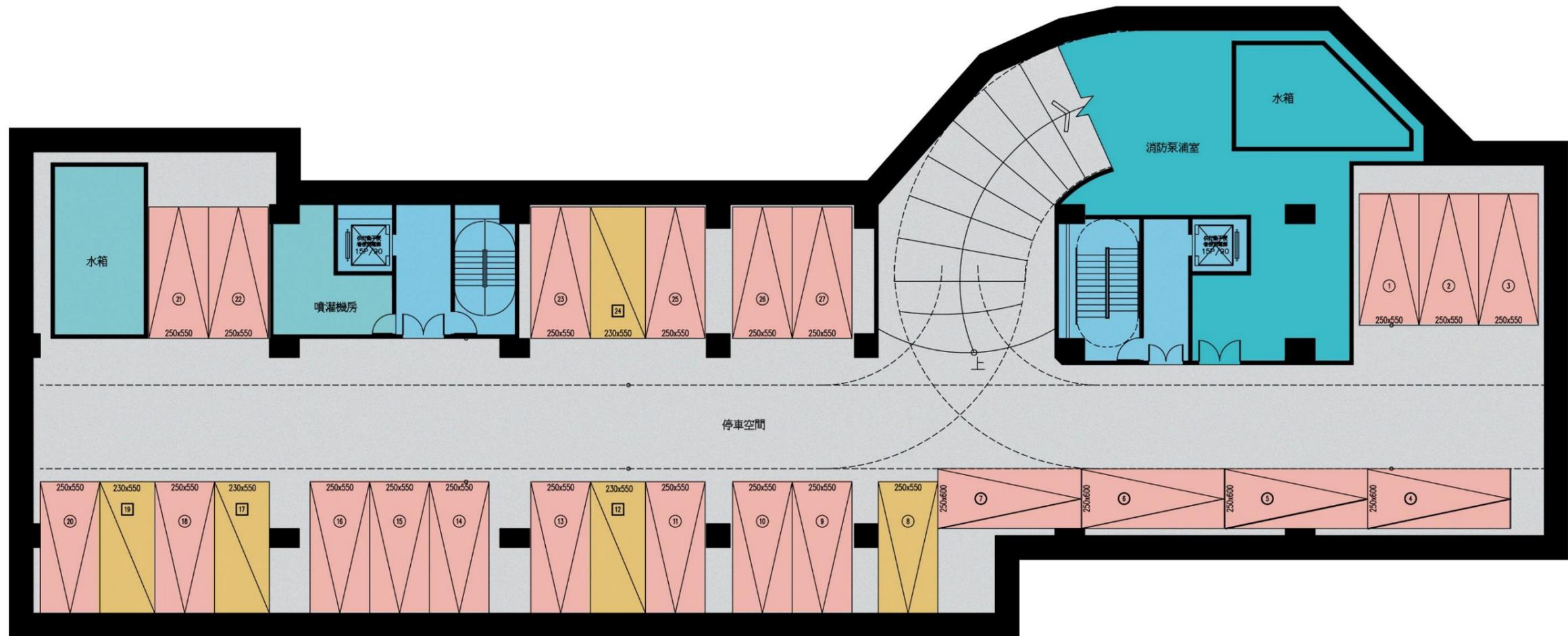
二十米計畫道路(中正東路)



十二米計畫道路(學府路)



二十米計畫道路(中正東路)



十二米計畫道路(學府路)



一層景觀平面配置圖



綠蔭步道



複層植被觀賞區



外觀透視圖



新北市淡水區學府段土地規劃案

簡報結束