

擬訂新北市新莊區龍鳳段424地號
等32筆土地

都市更新事業計畫
公聽會

自辦公聽會簡報



時間	議程	說明
13:30 - 14:00	簽到	領取資料
14:00 - 14:15	致詞	主持人及貴賓致詞
14:15 - 15:00	各單位簡報	1.都更規劃報告 2.李逸仁建築師報告
15:00 - 15:30	來賓交流	意見表示與回應
15:30 - 16:00	致詞	專家學者、居民代表致詞
16:00	散會	

一、辦理緣起及法令依據

■ 辦理緣起

一、公劃更新單元

本案位於新北市政府於民國109年01月06日公告之「新北市新莊區龍鳳段424地號等32筆土地都市更新地區」範圍內，符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定。

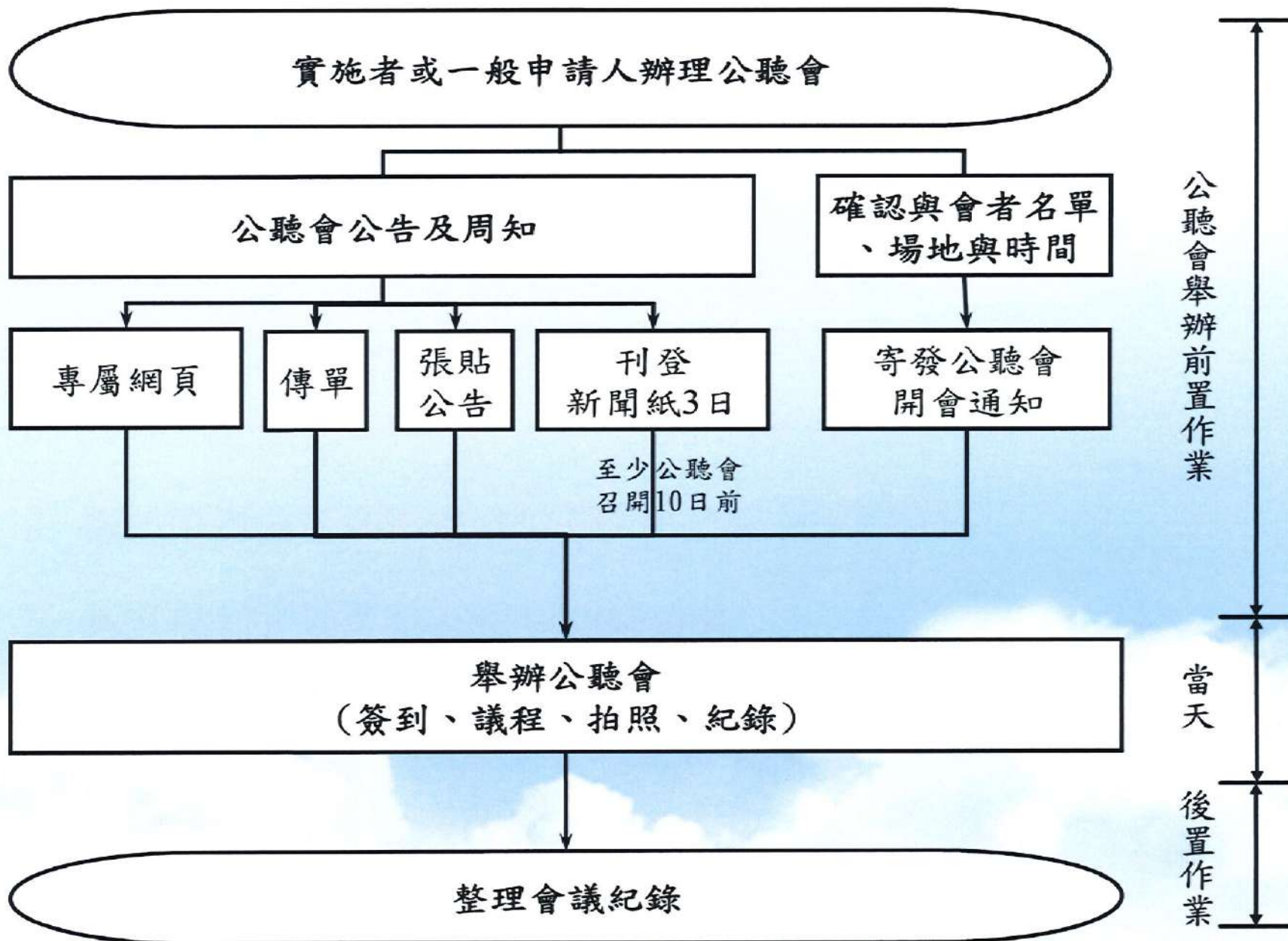
二、辦理過程

本案係逕送事業計畫。

■ 法令依據

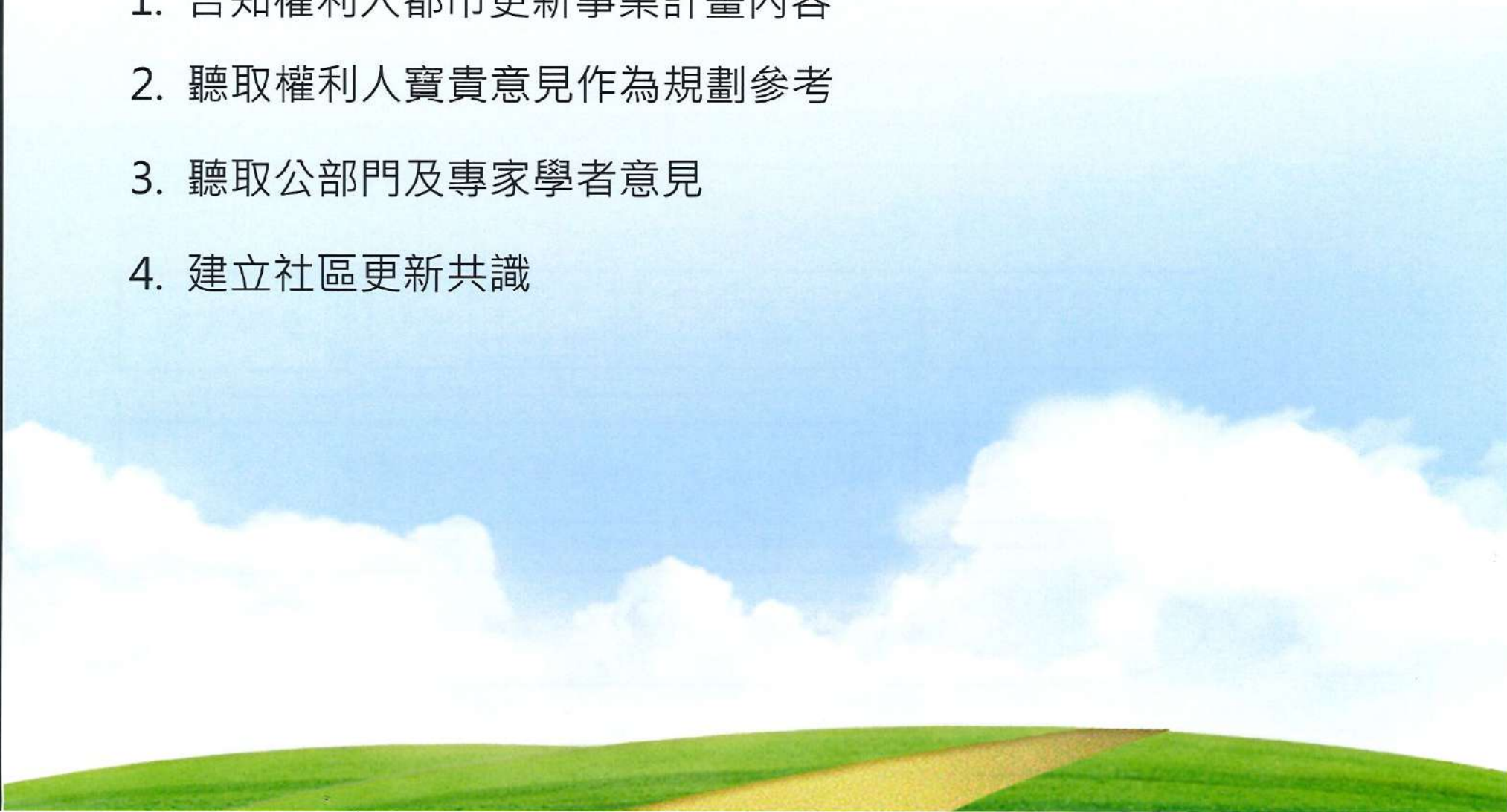
- ▶ 本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第37條規定辦理。
- ▶ 公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第八條」規定，舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

► 辦自辦公聽會流程與步驟。



▶ 公聽會目的

1. 告知權利人都市更新事業計畫內容
2. 聽取權利人寶貴意見作為規劃參考
3. 聽取公部門及專家學者意見
4. 建立社區更新共識

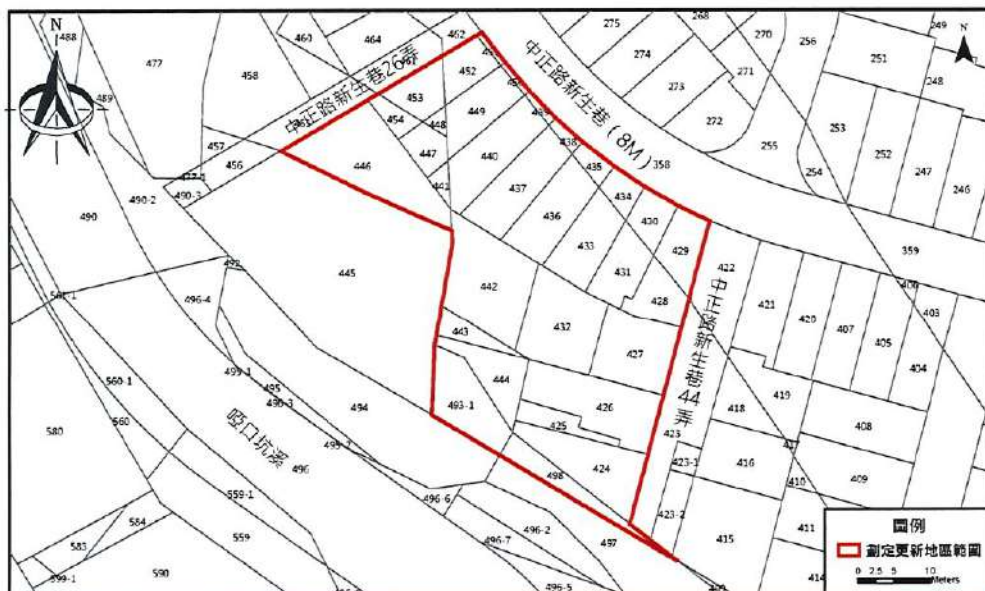


二、計畫地區範圍

- 本更新單元位於新北市新莊區中正路新生巷44弄以西、啞口坑溪以北、中正路新生巷26弄以東及中正路新生巷以南所圍街廓。



■ 新北市新莊區龍鳳段424地號等32筆土地



更新單元範圍



更新單元範圍

- ▶ 本案範圍包括新北市新莊區龍鳳段424地號等32筆土地，面積共計1905.13平方公尺，以及新北市新莊區龍鳳段113建號等56筆建築物，面積共4693.68平方公尺。

三、實施者

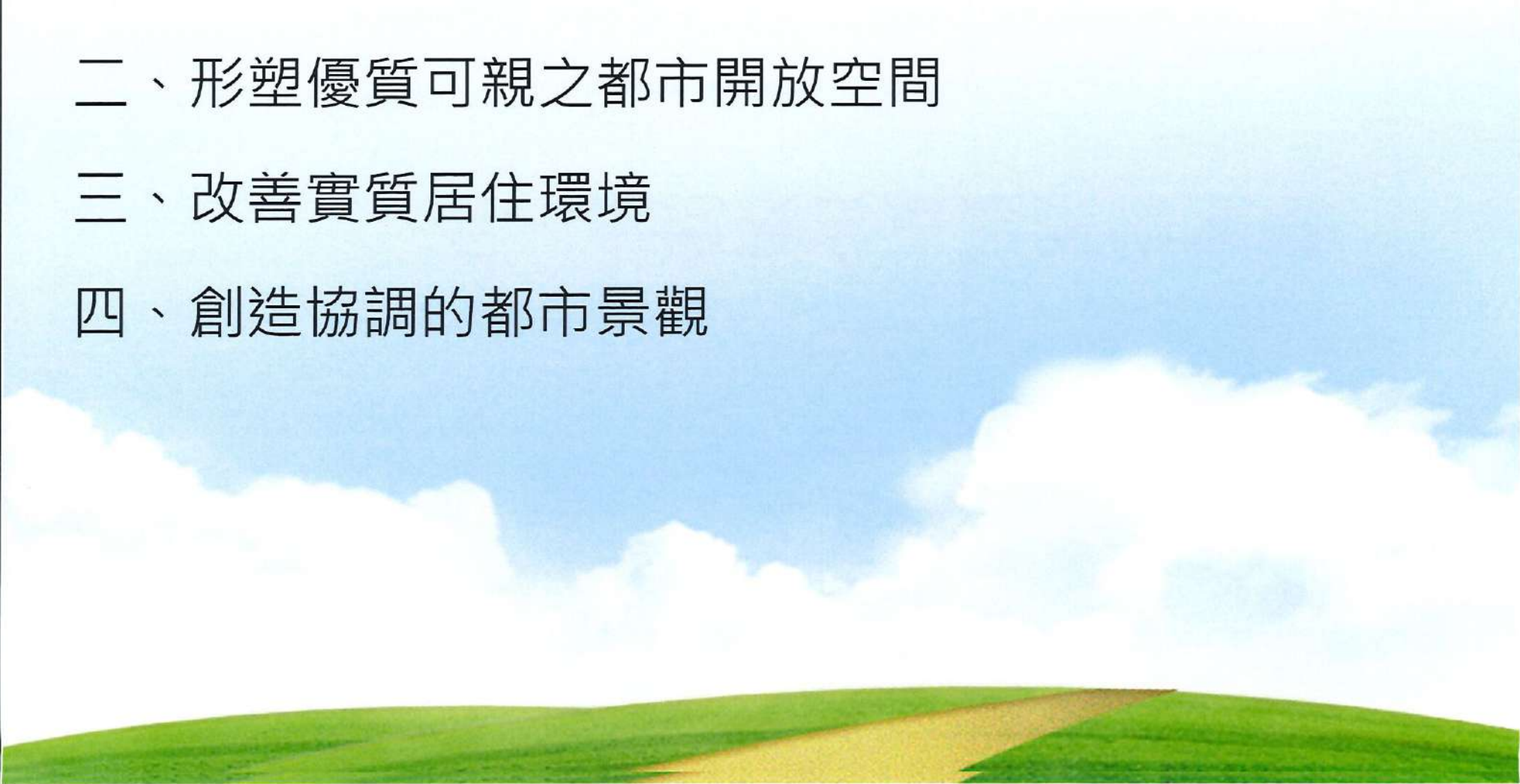
■ 本案實施者

- ▶ 實施者：銓興圓建設股份有限公司
- ▶ 統一編號：93615967
- ▶ 代表人：鄭錕誠
- ▶ 聯絡地址：臺北市大安區敦化南路2段128號12樓之6
- ▶ 聯絡電話：02-29711569
- ▶ 資本總額：150,000,000元
- ▶ 實收資本額：150,000,00元
- ▶ 公司狀態：核准設立
- ▶ 登記機關名稱：臺北市政府
- ▶ 公司設立日期：1130325

四、計畫目標

■ 計畫目標

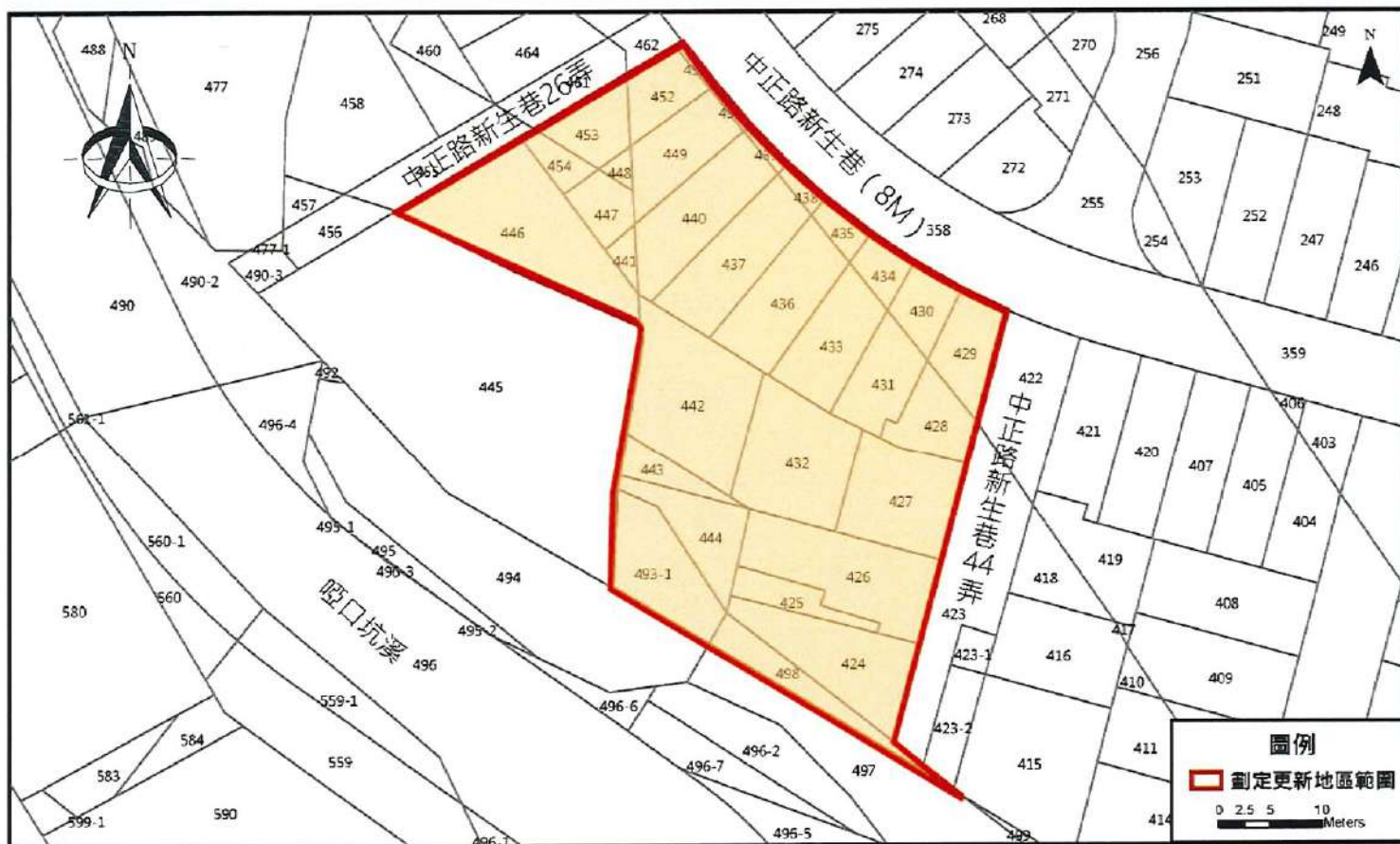
- 一、促進土地合理利用
- 二、形塑優質可親之都市開放空間
- 三、改善實質居住環境
- 四、創造協調的都市景觀



五、土地及合法建築物權屬

■ 土地及合法建物權屬

- ▶ 包括新北市新莊區龍鳳424地號等32筆土地，面積共1905.13平方公尺，土地所有權人共計 77 位。
- ▶ 包括新北市新莊區龍鳳段113建號等56筆建築物，面積共4693.68平方公尺，合法建物所有權人共計 74 位。



◆ 土地及建物權屬：100%私有。

■ 私有土地

□ 更新單元範圍

圖例
□ 劃定更新地區範圍
0 2.5 5 10
Meters

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(坪)	所有權人 人數(人)	面積(坪)	所有權人 人數(人)
全區總和(A=a+b)	297.21	38	759.21	38
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	297.21	38	759.21	38
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	297.21	38	759.21	38
同意數(C)	297.21	38	759.21	38
同意比(%) (C/B)	51.57%	50.00%	53.47%	50.00%
法定比例	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%

註：上表同意比僅係113.04.20召開公聽會前所收回事業計畫同意書之比例

六、處理方式及區段劃分

■ 處理方式及區段劃分

- ▶ 處理方式：本案採「**重建**」方式進行。
- ▶ 區段劃分：本案範圍將全部劃分為「**重建區段**」

七、申請容積獎勵項目及額度

申請容積獎勵項目及額度

中央 都市更新容獎辦法		新北市 都市更新容獎辦法		其他容積獎勵	
限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強	10%	(全部基地)建築線、現有巷退縮 2M，地界線退縮 2M	8%	海砂屋容積獎勵	30%
綠建築(銀級)	6%	四層樓合法建築物，該土地容積 2%	2%	容積移轉獎勵	20%
108/5/15施行 日起五年內	10%				
合計	26%		10%		
都更總獎勵值 = 26%(中央) + 10%(地方) = 36%				註：海砂屋獎勵與都更獎勵之獎勵上限為50%。	

八、實施方式及有關費用分擔

■ 實施方式：

- ▶ 本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。本都市更新重建案由銓興圓建設股份有限公司擔任實施者，以都市更新權利變換實施辦法及相關規定，將更新後之建築物及土地分配予原土地所有權人。

■ 有關費用分擔：

- ▶ 前期開發費用由實施者先行墊付。
- ▶ 本都市更新事業之相關費用，依民國112年08月17日修正發布之「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」規定計算。
- ▶ 相關費用由權利變換範圍內之土地所有權人按其更新前權利價值比例分擔，並以更新後應分配之土地及建物折價抵付。

九、分配與選配原則

■ 分配與選配原則

1. 房屋及車位分配原則：所有權人同意依不動產估價師所估算之重建前後應分回之權利價值，作為所有權人權利總價值，並依據估價師預估之重建後各房屋（含停車位）估值(價值已含配賦土地價值，以下皆同)，選擇對應房屋、停車位。
2. 所有權人選屋以原樓層原方位為原則，且所選重建後房屋之總估值應盡量滿足其權利總價值，如有不足由銓興圓建設股份有限公司逕為協調分配房屋及停車位。
3. 地下室汽車停車位選取，以一戶搭配一車位為原則，所有權人得於選屋同時按重建後預估之各車位權利價值選取車位。
4. 所有權人申請選配戶別或車位若無其它人選配同一位置，則由其分配該位置；所有權人若同一位置有二人以上申請分配時，以原樓層原方位有優先權，如優先順位相同時，無條件同意以公開抽籤方式決定之。
5. 房屋面積包含主建物、附屬建物（包括陽台、廳間等）、公共設施（大公、小公及車公）等面積之合計，實際面積以地政機關登記面積為準。
6. 全部容積移轉坪數由單元範圍內不特定所有權人購買並取得所購買的容積坪數。

十、拆遷安置計畫

■ 拆遷安置計畫

- ▶ 本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託中華不動產估價師聯合事務所評定之。亦請請估價師依建築師設計之面積及車位數預估此開發案之總收益，以利共同負擔比核計。

十一、財務計畫

■ 都市更新共同負擔費用

項目	費用	備註
一、工程費用	9億70萬	重建費用、公共及公益設施等
二、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	0萬	
三、權利變換費	1億5167萬	調查費、更新前土地及建物測量費用等
四、貸款利息	6367萬	辦理融資貸款利息
五、稅捐	1086萬	印花稅等合法提列稅捐
六、管理費用	2億4744萬	信託、人事、銷售、風險管理等費用
七、都市計畫變更負擔費用	0萬	
八、容積移轉費	5,600萬	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費
更新事業實施經費總計【共同負擔】	14億3035萬	

註1：上表數值僅為預估，未來應以市府核定公告之事業計畫及權利變換計畫內容為準

註2：本案預估共同負擔比例約為**55.28%**。

十二、實施者風險控管方案

■ 實施者風險控管方案

- ▶ 採不動產開發信託方式辦理。
- ▶ 為保障地主與實施者雙方合建之權益及工程順利興建完成，將土地辦理信託登記，並將資金信託，以進行風險控管。
- ▶ 信託專戶由信託銀行控管，專款專用於本案興建工程營造費用、相關服務費用及稅金等。
- ▶ 本案辦理信託，續建機制將納入信託契約予以執行。
- ▶ 由建築經理公司執行進度控管查核。

十三、維護管理及保固事項

■ 維護管理及保固事項

- ▶ 退縮留設之人行步道係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌。依規定提列維護管理費用於公寓大廈共同基金，由本大樓進行管理維護，人行步道空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
- ▶ 新建大樓依都市更新事業計畫取得綠建築之規定，授權管理委員會進行維護管理事宜。如需裝修或修繕，應依本大樓綠建築之材質設備及相關法令規定申請，不得任意變更。
- ▶ 對新建大樓之工程結構，自交屋日起保固十五年，固定建材及設備部份保固一年。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害不可歸責於乙方或人為不當使用所造成之損害不在此限。

十四、效益評估

■ 效益評估

評估層面	更新前	更新後
地主	現有建物老舊且窳陋，淺藏許多公共安全之隱患	<ol style="list-style-type: none"> 1. 退縮留設人行步道，提供人車分離舒適步行空間。 2. 集合住宅大樓採綠建築、耐震設計，為適居且安全兼具之居住空間。 3. 設有管委會空間，有益社區管理會務運作。
政府	區域的產業發展空間不足，未能有效的提升產業結構的強度	依住戶需求及區域發展現況，結合產業特質，設計出提升產業結構強度的產品
整體環境	老舊之建築物，影響地區景觀，損害市容及城市意象	<ol style="list-style-type: none"> 1. 汽機車停車位內化設計，改善周邊交通環境。 2. 周邊植栽綠美化，改善整體環境景觀
鄰近地區	周邊皆為四、五層樓老舊建物，屋齡40年以上，急需都更改建。	如本案能都更改建成功，將起示範作用帶動周邊陸續重建，不但住戶可享有更舒適環境，且其資產價值將大大提升。

十五、實施進度

■ 實施進度

第一階段：事業計畫階段

(預估113年5月至114年7月)

計畫
研擬
階段

自辦事業計畫公聽會(113.4.20)

擬訂事業計畫作業

申請都市更新事業計畫報核

公開展覽及公辦公聽會

專案小組審查

聽證會

都市更新審議委員會審議

事業
計畫
審議
階段

都市更新事業計畫發布實施

第二階段：權利變換階段

(預估114年9月至116年4月)

權利
變換
前置
作業

辦理估價師選任作業

更新前、後權利價值評估

自辦權利變換計畫公聽會

舉辦30日選屋期間

擬訂權利變換計畫作業

權利
變換
審議
階段

申請權利變換計畫報核

公開展覽及公辦公聽會

專案小組審查

聽證會

都市更新審議委員會審議

權利變換計畫發布實施

第三階段：執行階段

(預估116年4月至120年8月)

請領建照、發包作業

申報開工及興建工程

申領使用執照

接管、產權登記

都市更新成果備查

新莊區龍鳳段424地號等32筆 都市更新海砂屋案

建築設計說明



大序建築師事務所

李逸仁建築師・微積建築Lab+

2024 . 04 . 08

重建區段之建築規畫構想

◎建築物配置及設計圖等請詳後「建築設計內容概述」說明

初步規劃興建：

地上17層、地下4層之集合住宅，採RC構造(鋼筋混凝土造)設計。

基地面積	1905.13 m ²	法定容積率	300%
允建容基	基準容積	5715.39m ²	共9716.16m ²
	都市更新獎勵容積(31.37%)	1793.10m ²	
	容積移轉(20%)	1143.07m ²	
	海砂屋(18.63%)	1064.60m ²	
總樓地板面積	16,478.59m ²		
戶數	商業(店鋪)：6戶 住宅：162戶	共168戶	
停車位	實設停車位：107部		
	實設機車位：115部		

註：上表數據以新北市政府審議核定之事業計畫及權利變換計畫報告書所載內容為準。

基地位置

區位環境介紹：基地位於新北市新莊區，周遭多為住宅區

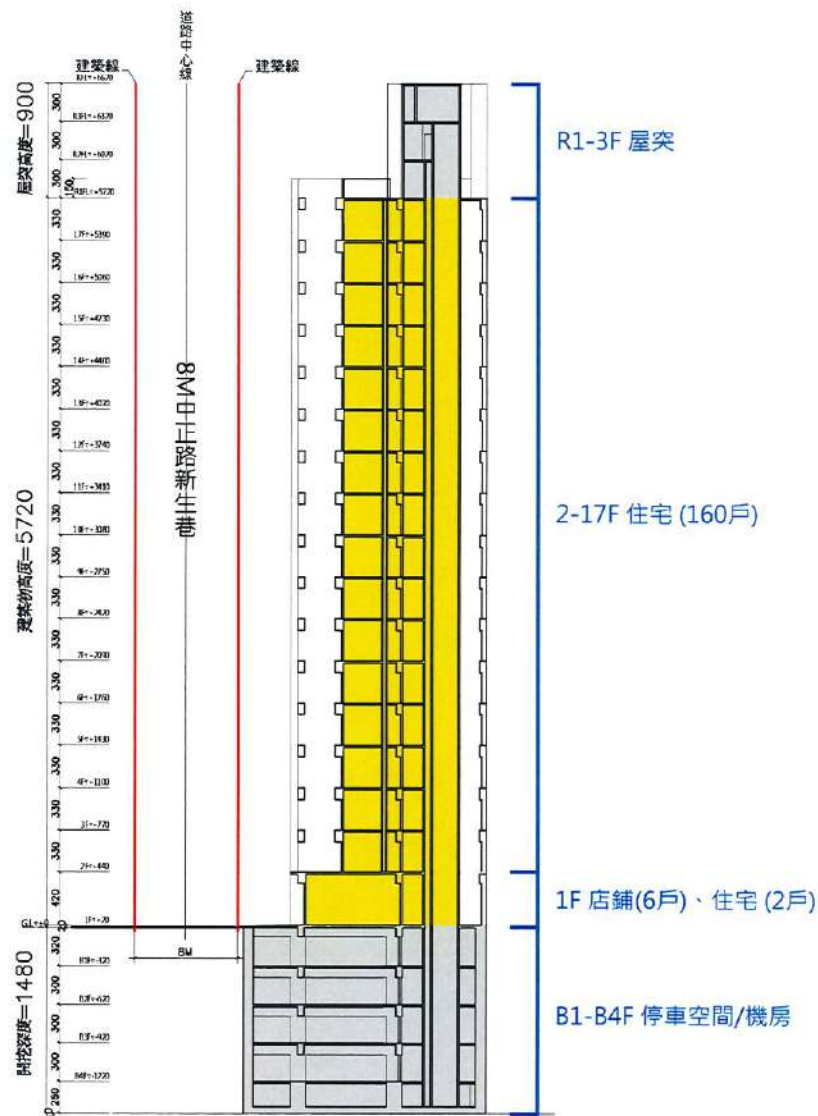


圖例 更新地區 ① 丹鳳國小 ② 龍鳳公園 ③ 丹鳳高中

壹、規劃說明

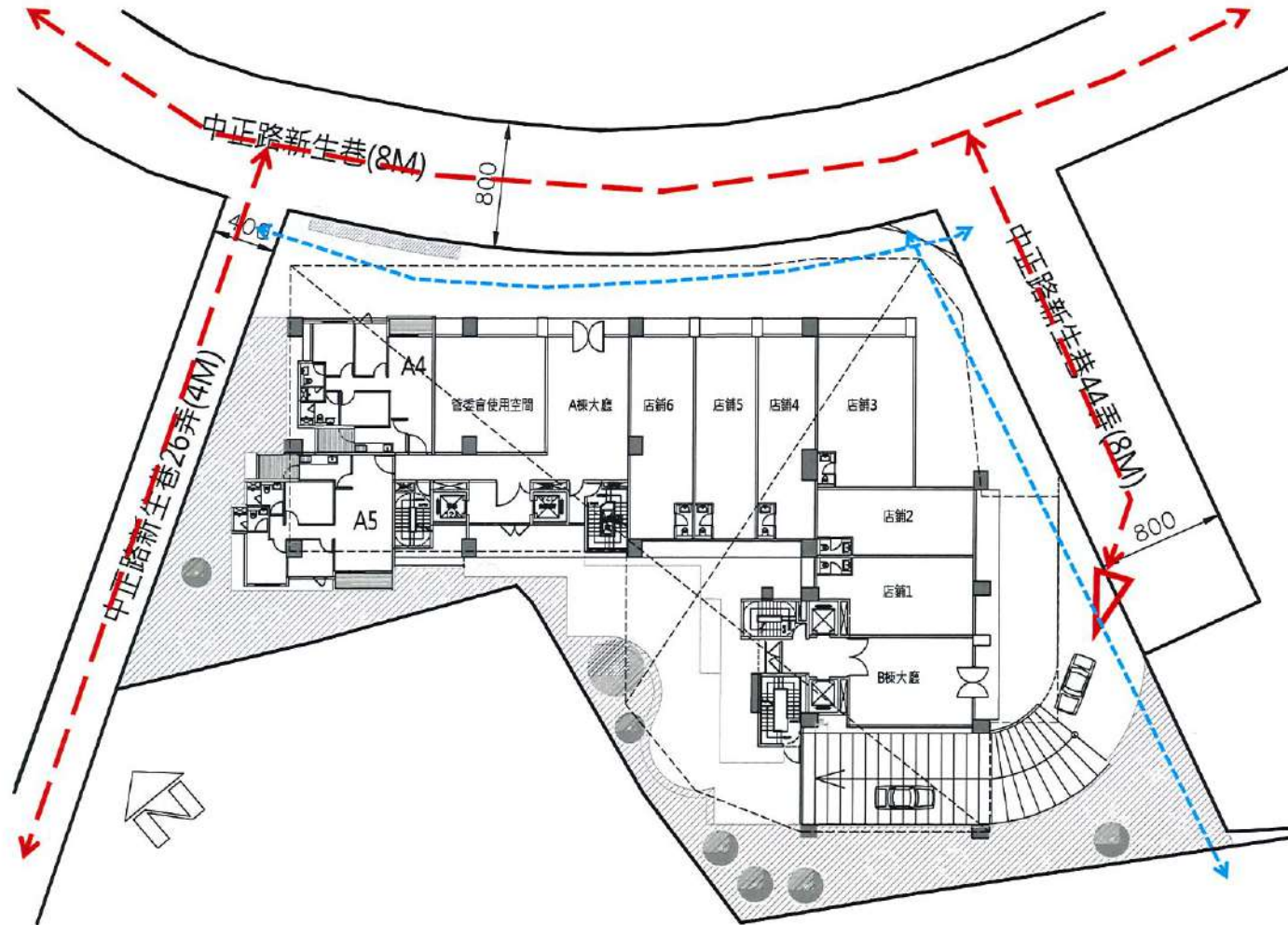
一. 建築設計概要

使用分區	住宅區	
基地面積合計	1905.13m ²	576.3坪
建蔽率	實設42.33%	法定50%
法定容積率	300%	
基準容積	5715.39m ²	約1728.9坪
申請總容積獎勵	都市更新獎勵面積 5715.39m ² ×31.37%=1793.10m ²	約542.41坪
	高氯離子獎勵面積 5715.39m ² ×18.63%=1064.60m ²	約322.04坪
容積移轉面積	5715.39×20%=1143.07m ²	約345.78坪
獎勵後允建總容積樓地板面積	9716.16m ²	約2939.13坪
	允建容積率510%	
實設總容積樓地板面積	9716.11m ²	約2939.12坪
總樓地板面積	16478.59m ²	約4984.77坪
建築設計	樓層數	2棟(地下4層; 地上17層)
	構造	RC(鋼筋混凝土構造)
	戶數	店鋪:6戶 住宅:162戶 共168戶
	建築高度	57.2m
	開挖深度	14.8m(開挖率62.62%)
	汽車車位數	實設車輛107輛(法定車位76輛+自設車位31輛)
	機車車位數	實設機車115輛(法定車位115輛)





壹、規劃說明

二. 人車動線配置圖

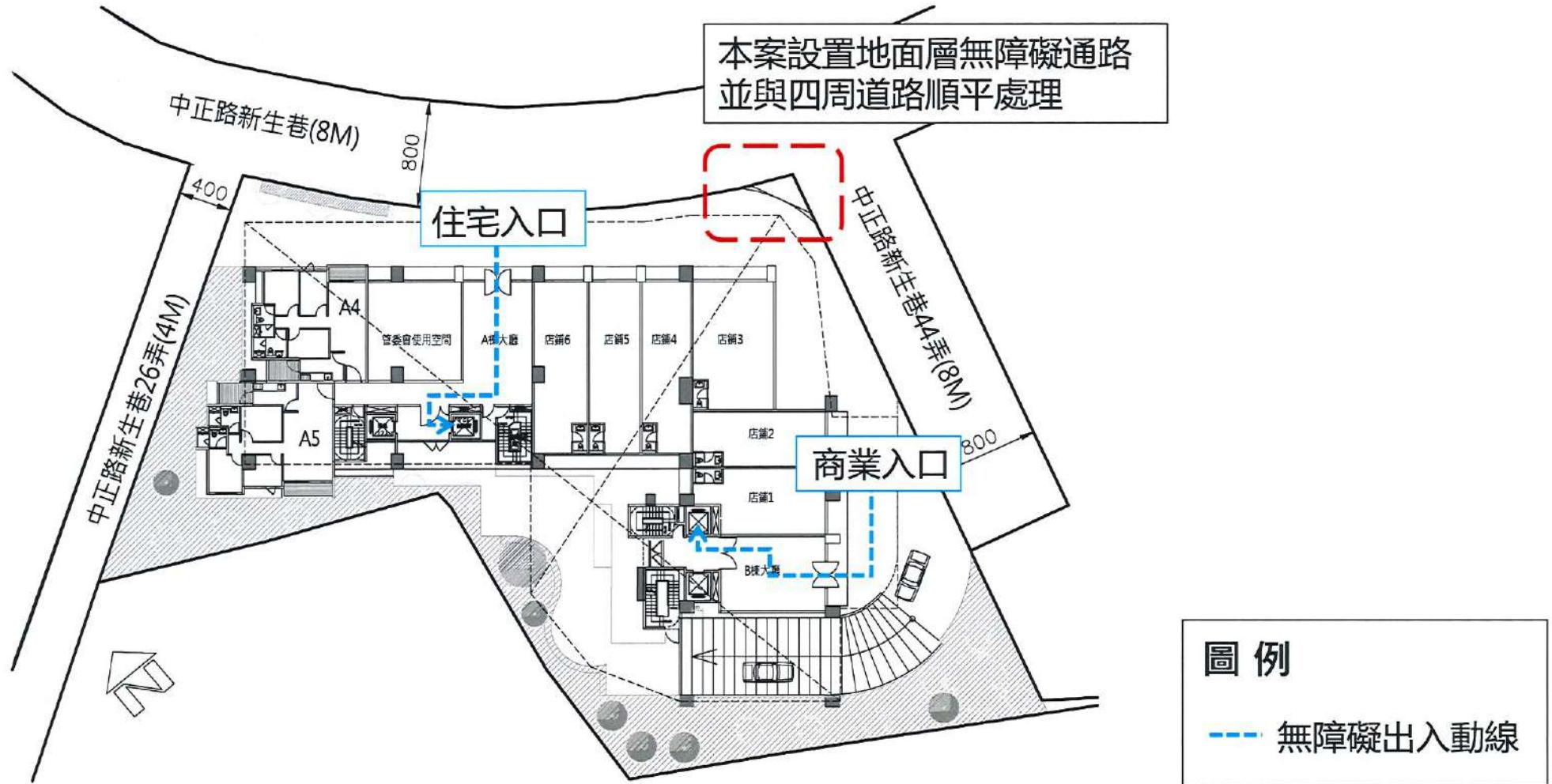


圖例

-  車道出入口
-  車輛動線
-  人行動線

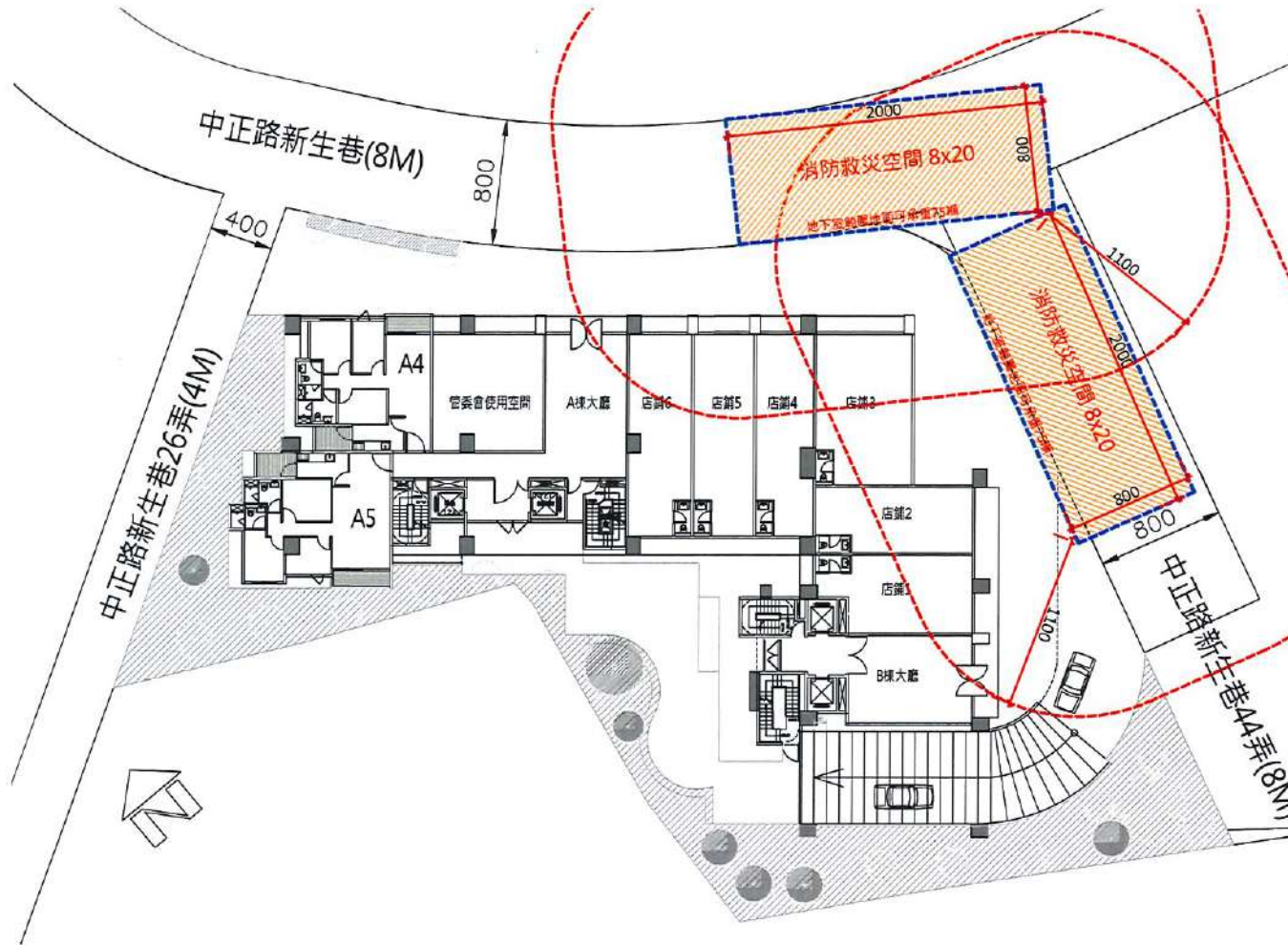
壹、規劃說明

三. 無障礙空間規劃



壹、規劃說明

四. 消防車輛救災活動空間檢討

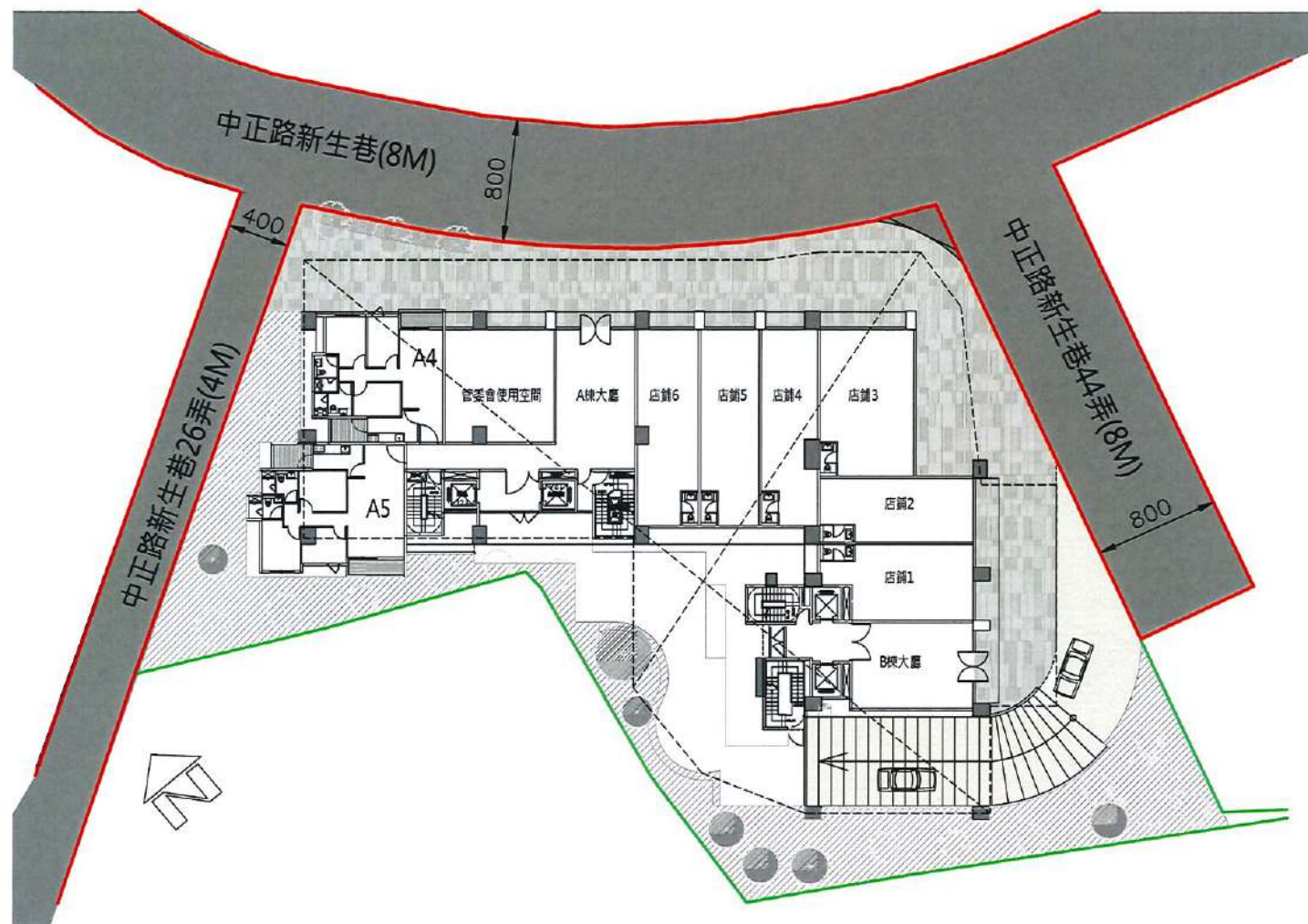


圖例

- 雲梯消防車救災範圍
- - - 消防車救災活動空間 (8*20M)

貳、建築平面圖

一. 1F全區配置圖 (Scale= 1/300)



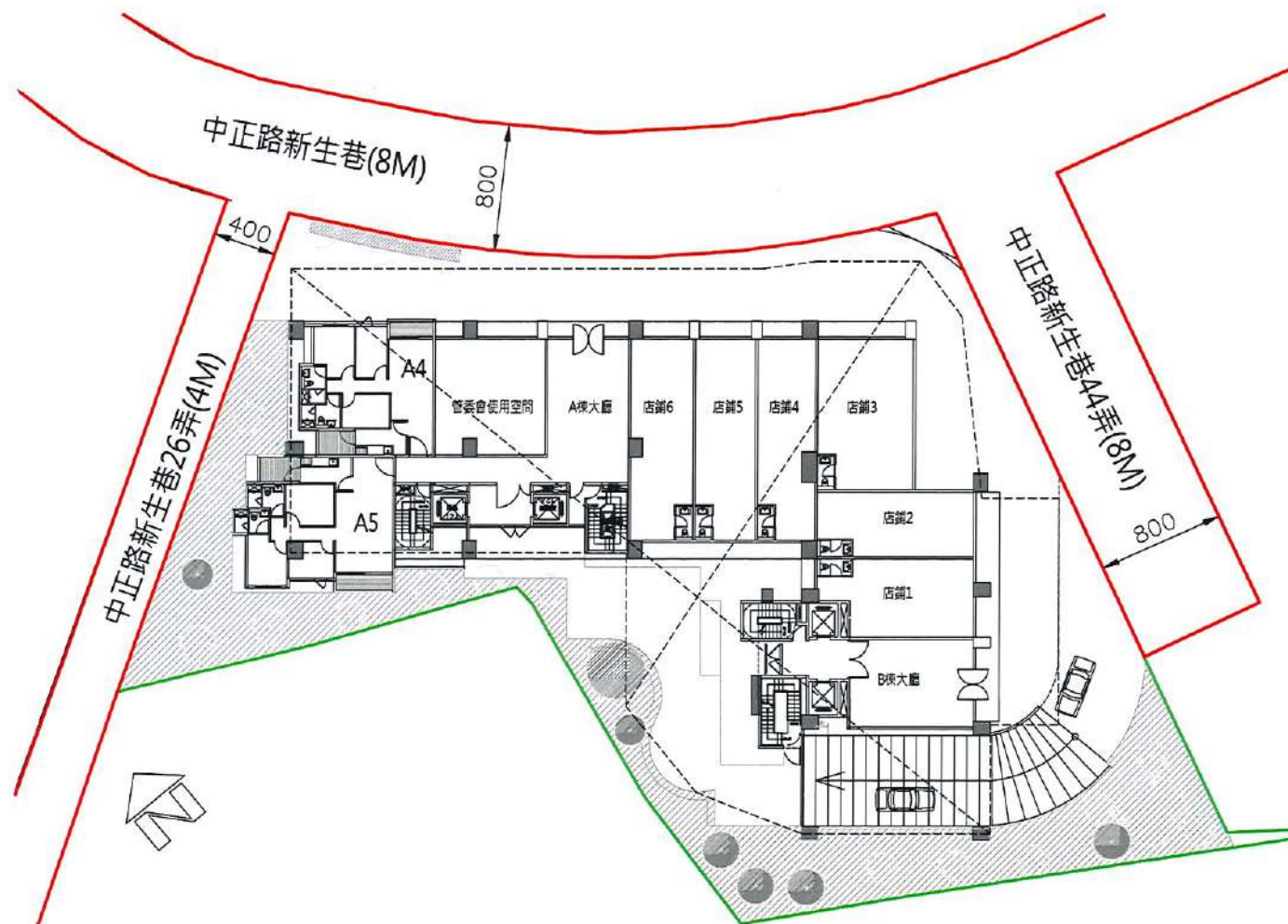
圖例

— 建築線

— 地界線

貳、建築平面圖

二. 1F平面圖 (Scale= 1/300)

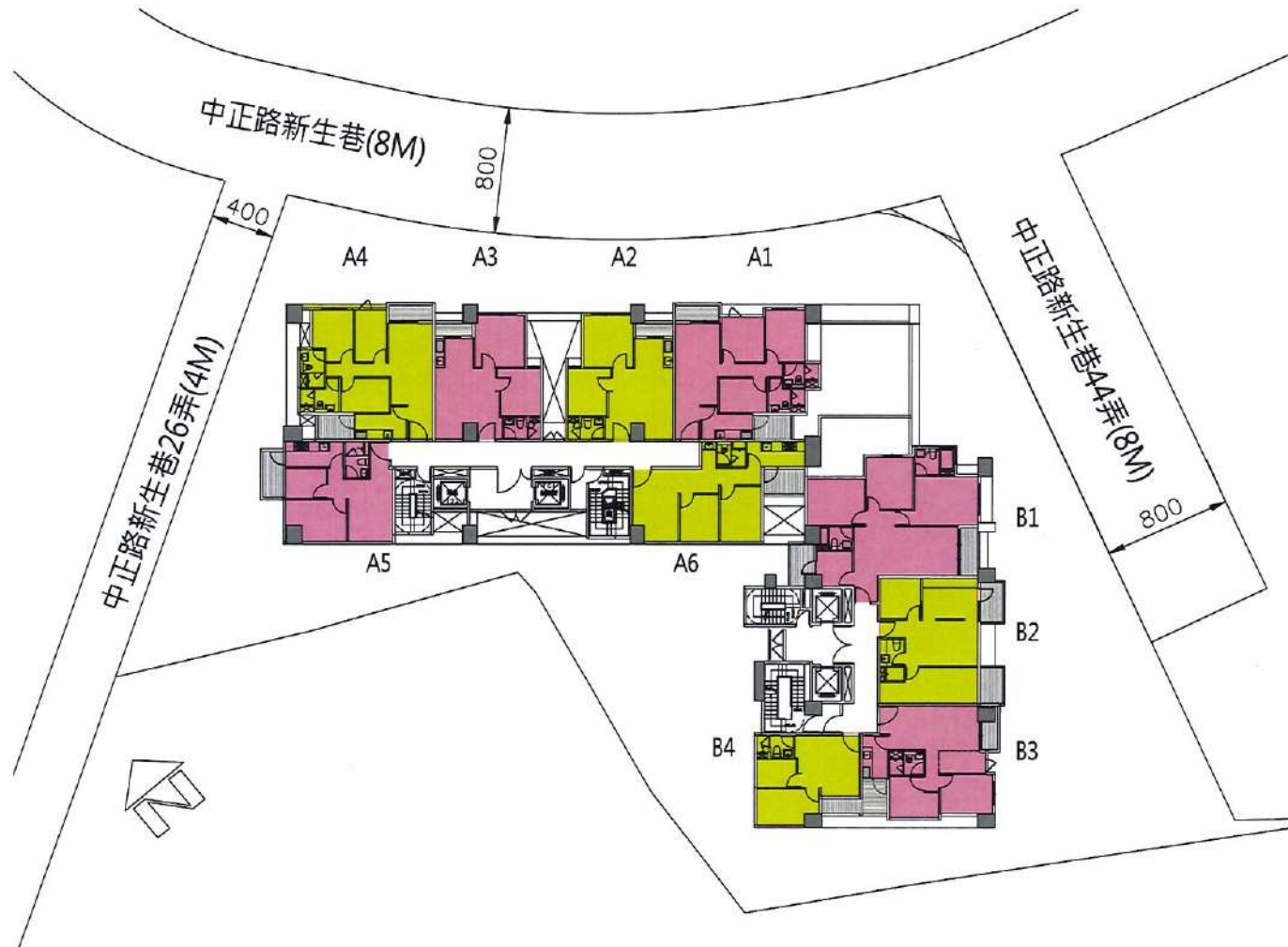


圖例

- 建築線
- 地界線

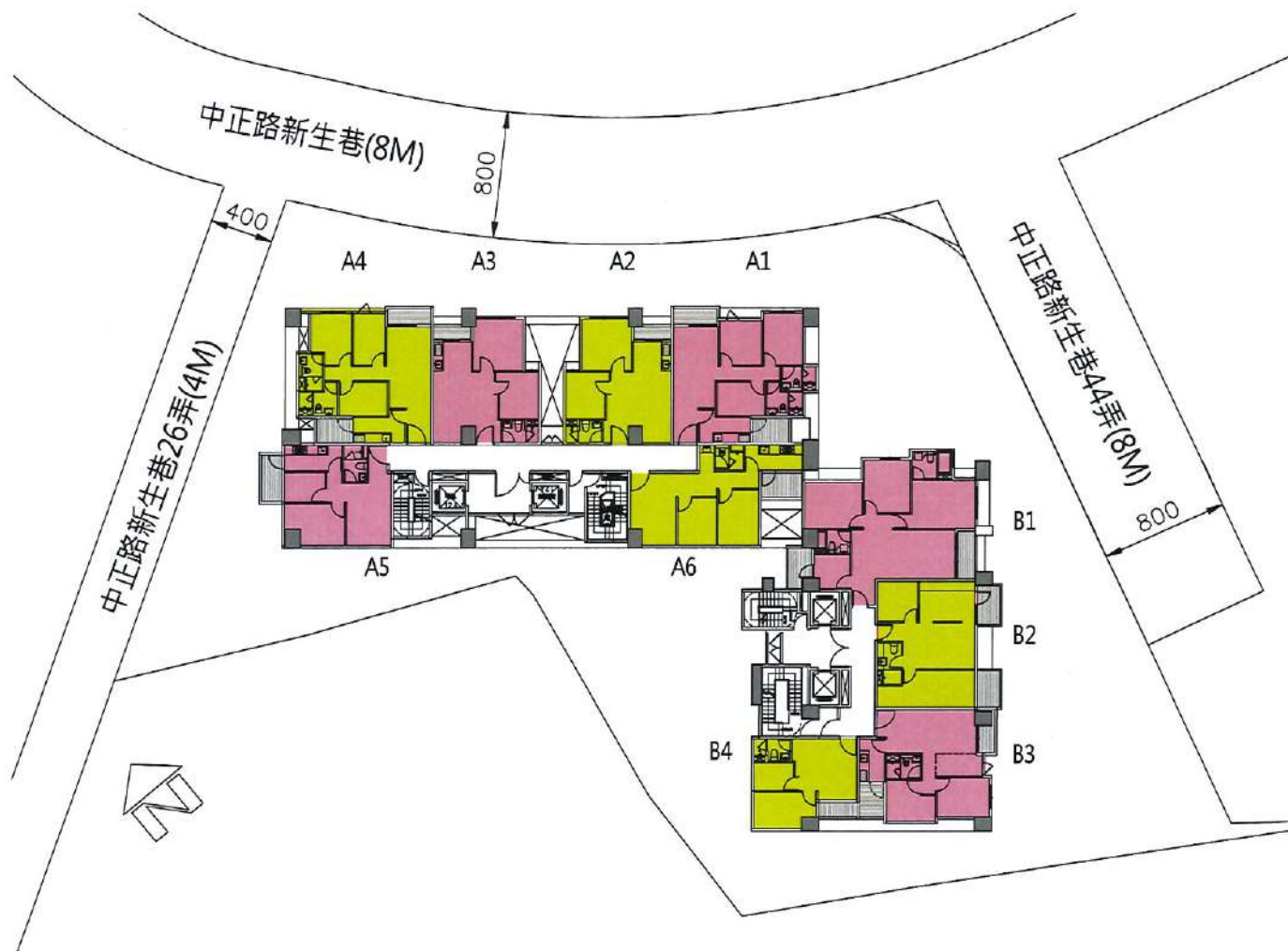
貳、建築平面圖

三. 2F平面圖 (Scale= 1/300)



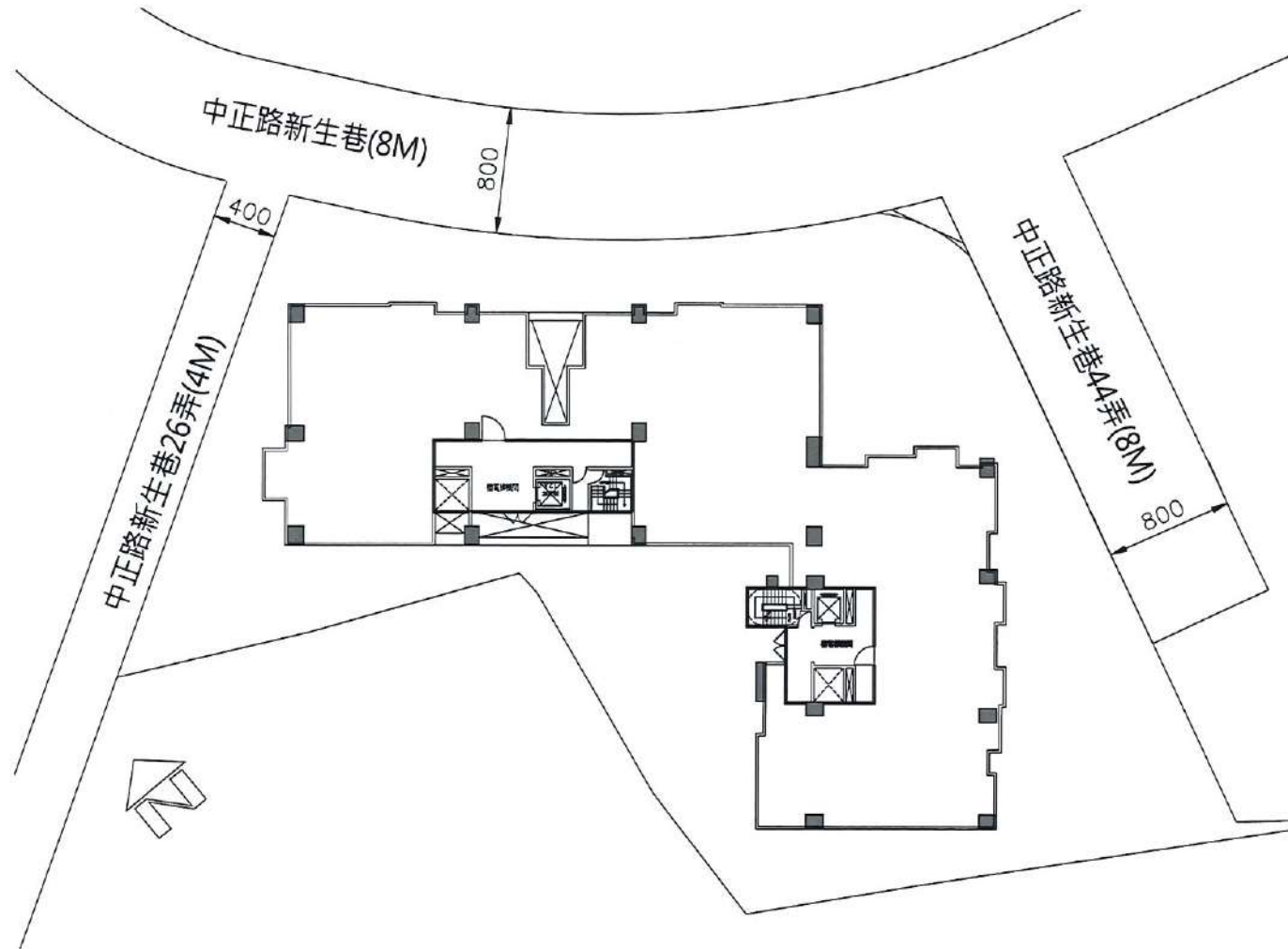
貳、建築平面圖

四. 3F-17F標準層平面圖 (Scale= 1/300)



貳、建築平面圖

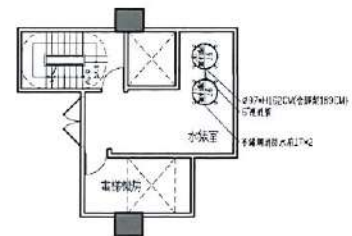
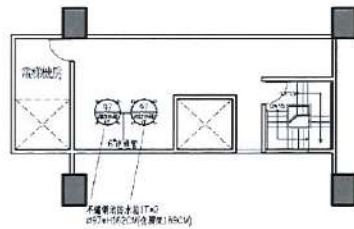
五. RF平面圖- 機房 (Scale= 1/300)



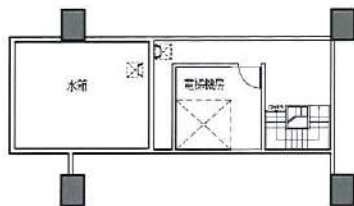
貳、建築平面圖

六. R2F~R3F平面圖- 機房、水箱(Scale= 1/200)

R2F平面圖

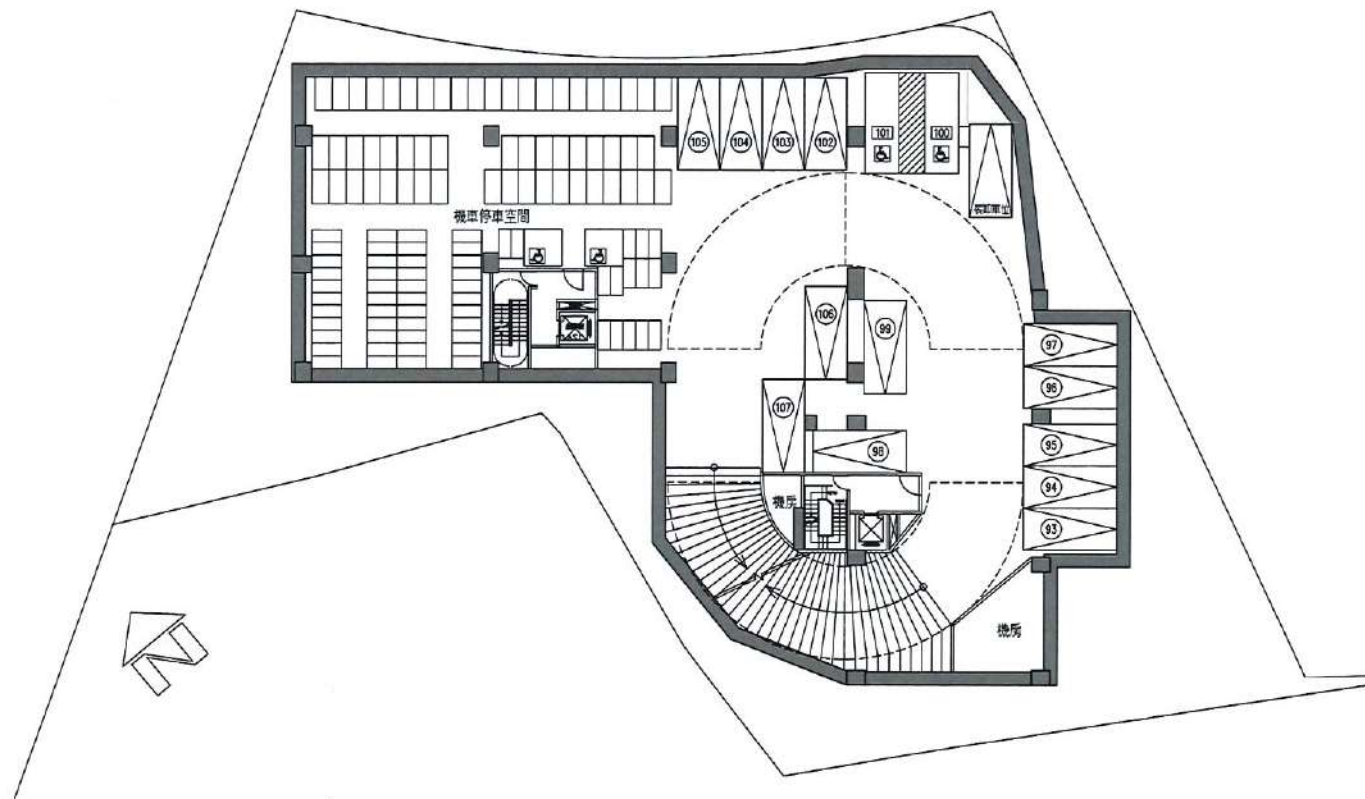


R3F平面圖



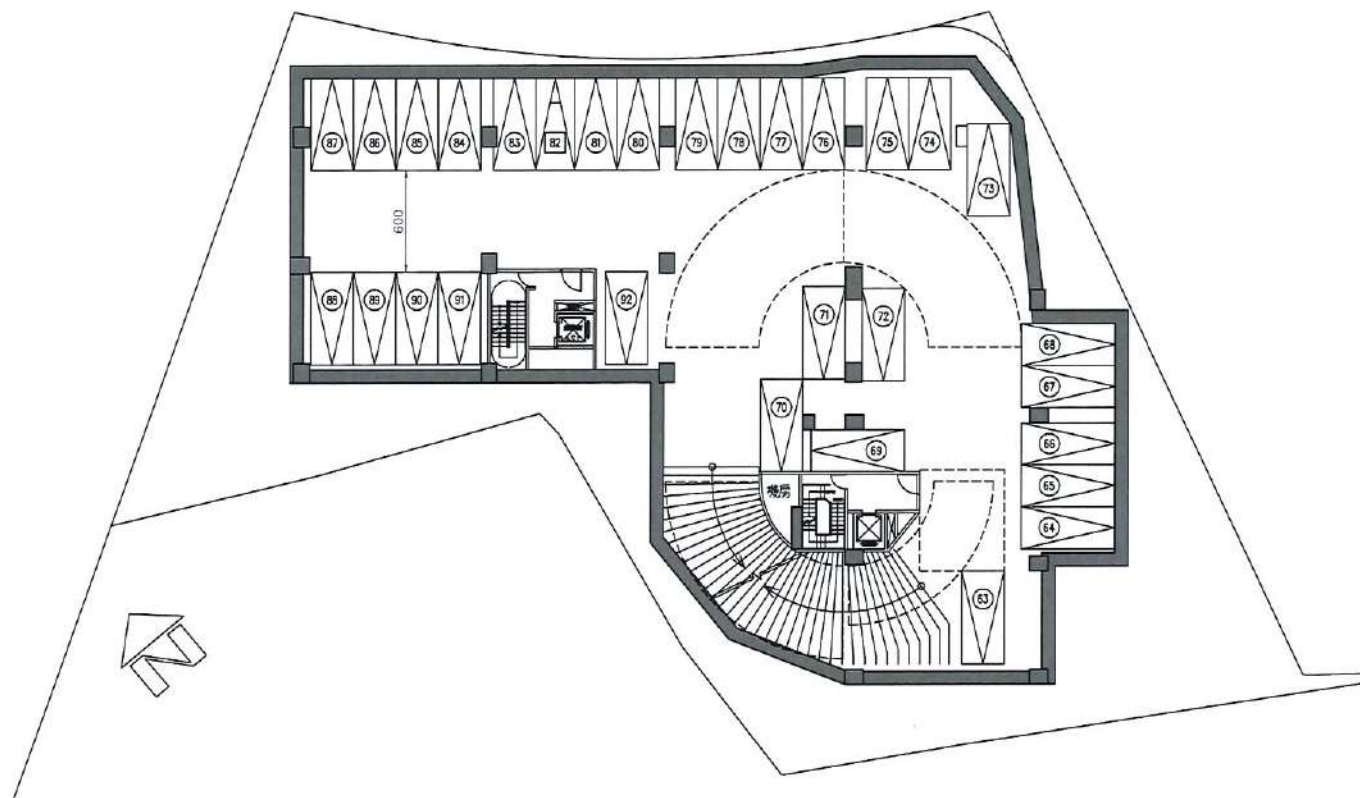
貳、建築平面圖

七. B1F平面圖 (Scale= 1/300)



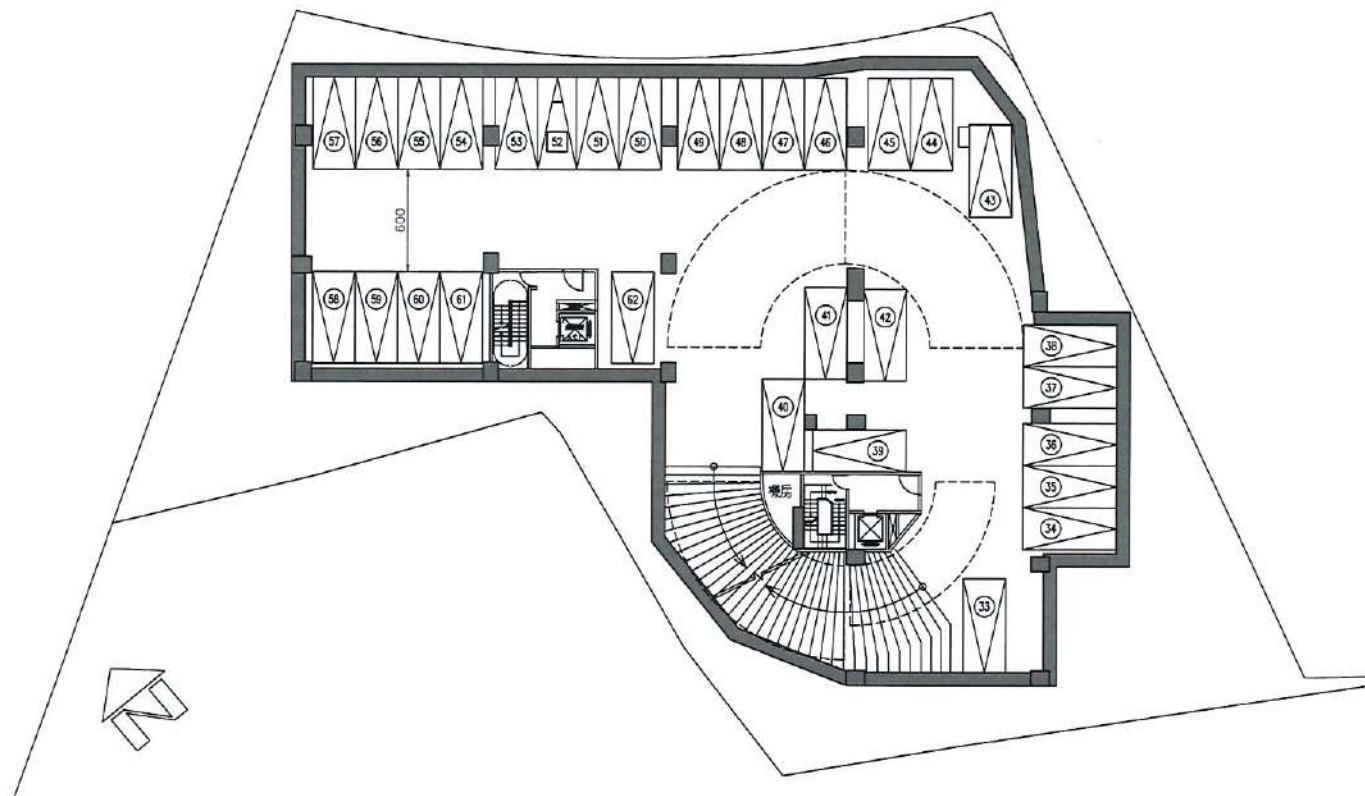
貳、建築平面圖

八. B2F平面圖 (Scale= 1/300)



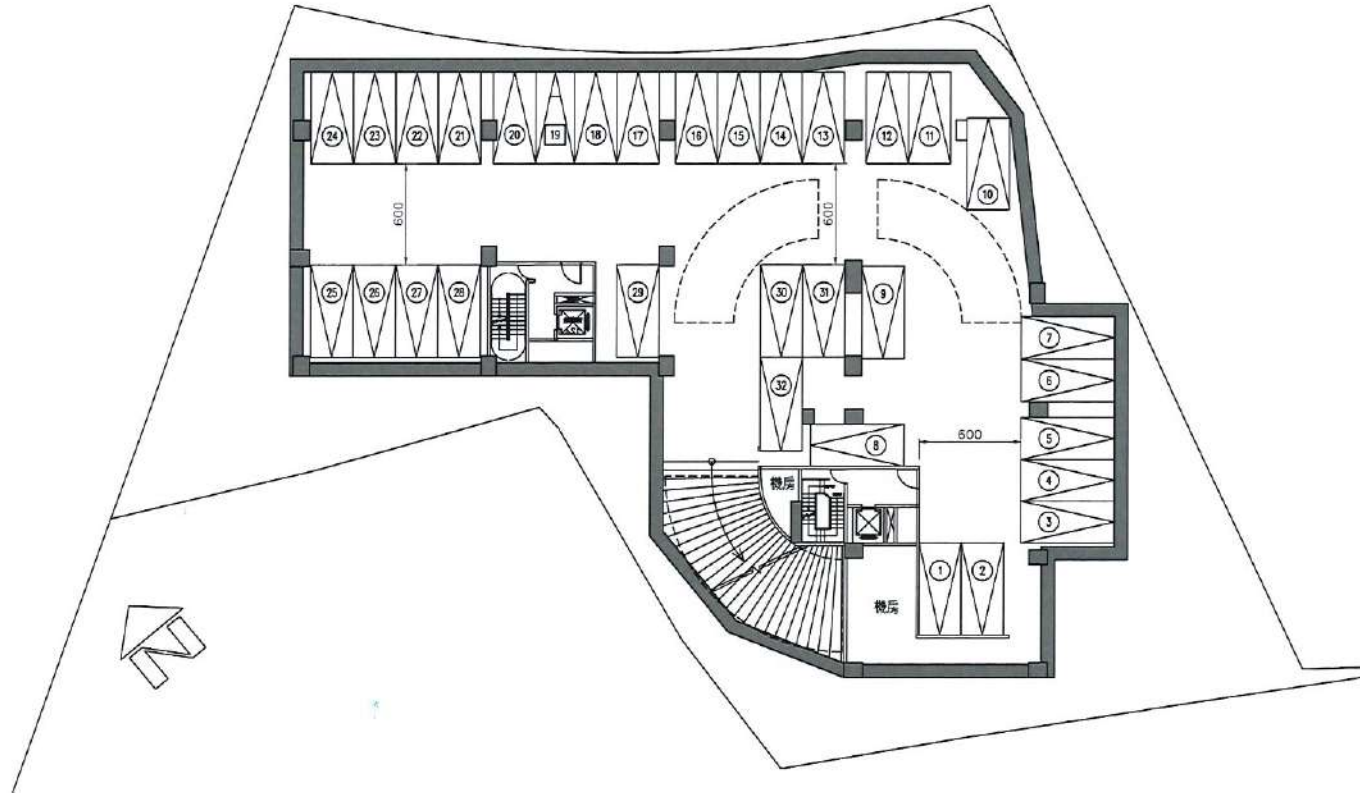
貳、建築平面圖

九. B3F平面圖 (Scale= 1/300)



貳、建築平面圖

十. B4F平面圖 (Scale= 1/300)



參、景觀設計

註：實際以新北市政府核定內容為主

一. 景觀配置圖



參、景觀設計

註：實際以新北市政府核定內容為主

二. 景觀植栽計畫圖



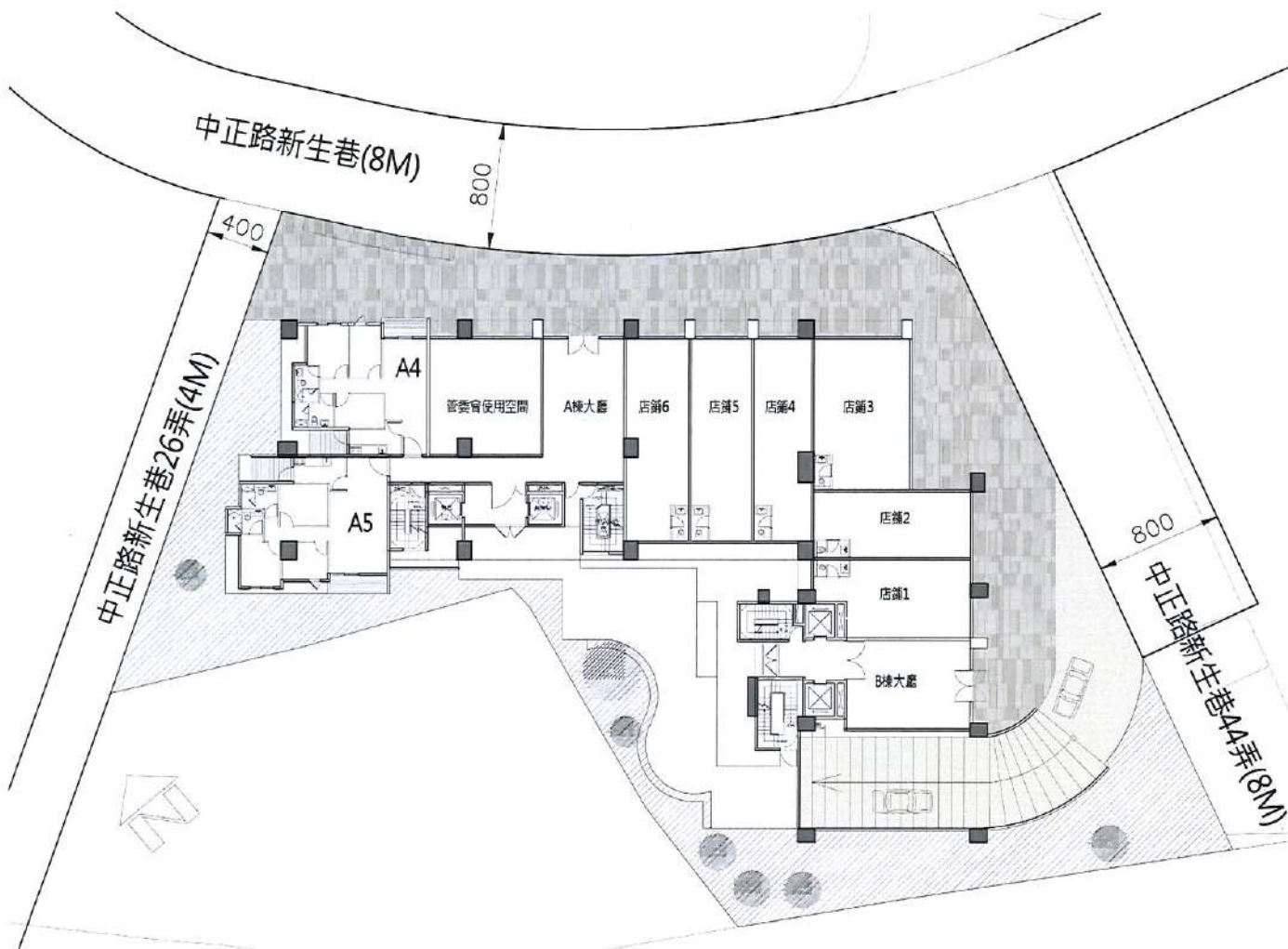
喬木以台灣原生種為原則，
並選用耐陰植物- 苦楝樹。



參、景觀設計

註：實際以新北市政府核定內容為主

三. 景觀鋪面計劃圖



圖例	材料名稱	規格	備註
	混凝土透水磚	TH=6/8cm	灰色系
	車道止滑磚	TH=3~5cm	灰色系

景觀鋪面以灰色系為主，透過不同尺寸排列及深淺灰度，增加鋪面變化。

車道出入口則以淺灰且較小尺寸車道止滑磚，提供車行抗壓使用。

肆、建築外觀造型

註：實際以新北市政府核定內容為主

一. 立面圖



南向立面圖



東向立面圖

肆、建築外觀造型

註：實際以新北市政府核定內容為主

二. 立面圖



北向立面圖



西向立面圖

肆、建築外觀造型

註：實際以新北市政府核定內容為主

三. 外觀模擬圖



肆、建築外觀造型

註：實際以新北市政府核定內容為主

四. 外觀模擬圖



伍、申請容積獎勵項目及額度

註：實際以新北市政府核定內容為主

申請容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
都市更新容積獎勵	中央獎勵值		
	#6 -限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除	571.54	10
	#10-綠建築銀級	342.92	6
	#14-更新時程獎勵(公劃更新地區)	571.54	10
	地方獎勵值		
(全部基地)建築線、現有巷退縮 2M，地界線退縮 2M	457.23	8	
一、四層樓合法建築物，該土地容積 2 %	114.31	2	
都市更新容積獎勵合計		2,057.54	36
都市更新容積獎勵合計(採法定容積方式因此獎勵最高31.37%)		1,793.10	31.37
高氯離子獎勵		1,064.60	18.63
申請容積獎勵總值		2,857.70m ²	50%

敬請指教Q&A時間

DAX
ARTECH

大序建築師事務所
李逸仁建築師。微積建築Lab+

■ 同意書簽署之意義與相關權益事項

- ▶ 事業計畫階段簽訂之同意書，意即同意實施者所提事業計畫及權利變換計畫，此階段簽訂之同意書影響自身權益甚鉅，且因考量都市更新具有公益性，所以事業計畫同意書簽訂後，如事後不願參加，就以下幾個情況可以撤回同意書。
- ▶ 都市更新事業計畫報核後、公開展覽前，依都市更新條例第22條規定，公開展覽期滿前所有權人都可撤回同意書。
- ▶ 公開展覽期滿後，所有權人除有民法第88條、89條、92條規定之錯誤、被詐欺或被脅迫等情事或雙方合議撤銷者外，不得任意撤銷同意書，以避免影響都市更新事業之推動。

■ 相關詢聯絡方式

■ 政府部門

- ▶ 相關法令查詢:新北市政府都市更新處/法令
(<http://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/法令>)

■ 本案專屬網站

- ▶ 為達都市更新過程透明公開化,將相關計畫內容公開於本案專屬網站,供民眾直接閱覽
- ▶ 網址：<https://t.ly/yb51q>

■ 實施者及規劃團隊

- ▶ 銓興圓建設股份有限公司
聯絡電話：(02)2971-1569
聯絡地址：新北市三重區大智街11號
- ▶ DAX Architects | 大序建築師事務所
聯絡電話：(02)2593-3335
聯絡地址：台北市中山區中山北路三段31號9F-1
- ▶ 強生都更事業股份有限公司
聯絡電話：(02)26630-6160
聯絡地址：臺北市內湖區康樂街136巷3弄18號3樓

