

編號：48

擬訂新北市中和區民利段 117 地號等 20 筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會開會通知單

受文者：新北市政府都市更新處

聯絡地址：110 臺北市信義區基隆
路二段 51 號 12 樓之 3

發文日期：民國 113 年 4 月 24 日

聯絡窗口：陳昆聖

專線電話：(02) 2736-2168

發文字號：敦字第 11304001 號

附件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

一、開會事由：「擬訂新北市中和區民利段 117 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」（以下簡稱本案）公聽會。

二、開會時間：民國 113 年 5 月 6 日（星期一）下午 3 時整

三、開會地點：新北市中和區民安街 65 巷 2 號（民安第 1 市民活動中心）

四、說明：

- (一) 本案依「都市更新條例第 32 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) 舉辦公聽會依「都市更新條例施行細則第 8 條」規定，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、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) 公聽會資訊請上專屬網頁 (<https://reurl.cc/OMqQ1R>) 查詢。
- (四) 有關本案相關資訊，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「上方專線電話、聯絡地址及聯絡窗口」提供諮詢服務。
- (五) 會議資料併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市中和區公所、新北市中和區民安里里長、學者專家、新北市中和區民利段 117 地號等 20 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、鄰地所有權人（新北市中和區民利段 120、121 地號等 2 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人）。

副本：富達都市更新股份有限公司、三門聯合建築師事務所。

備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）方式寄出。



實施者：敦陽國際開發股份有限公司



機關收文 113/04/25



1134604925

擬訂
新北市

中和區民利段117地號等20筆土地 都市更新事業計畫案

自辦公聽會

實施者：敦陽國際開發股份有限公司
 規劃單位：富達都市更新股份有限公司
 設計單位：三門聯合建築師事務所
 簡報日期：民國113年5月6日

目錄

1

壹、辦理緣起與法令依據	拾參、保存或維護計畫
貳、計畫地區範圍	拾肆、實施方式及有關費用分擔
參、實施者	拾伍、分配與選配原則
肆、計畫目標	拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則
伍、現況分析	拾柒、拆遷安置計畫
陸、與都市計畫之關係	拾捌、財務計畫
柒、處理方式及其區段劃分	拾玖、實施者風險控管方案
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	貳拾、維護管理及保固事項
玖、整建或維護計畫	貳拾壹、效益評估
壹拾、申請容積項目及額度	貳拾貳、實施進度
拾壹、重建區段之土地使用計畫	貳拾參、相關單位配合辦理事項
拾貳、都市設計與景觀計畫	貳拾肆、其他應加表明之事項

辦理緣起

- 都市更新
 - 本更新單元土地為都市計畫「住宅區」用地。
 - 更新前現況建築物多已超過使用年限，屋況老舊、環境窳陋、結構安全堪慮，亦缺乏現代建物應有之機能，透過都市更新重建現代化住宅。
- 申請106重建專案
 - 本案以「協議合建」方式實施都市更新，同意比例為100%。

法令依據

- 都市更新
 - 本案依「都市更新條例」第32條規定辦理，申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、與第22條規定同意比例之私有土地及合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。
- 都市計畫
 - 依據都市計畫法新北市施行細則第45條規定 / 變更中和細部計畫 (土地使用分區管制要點第四點) 案之土地使用管制規定辦理。

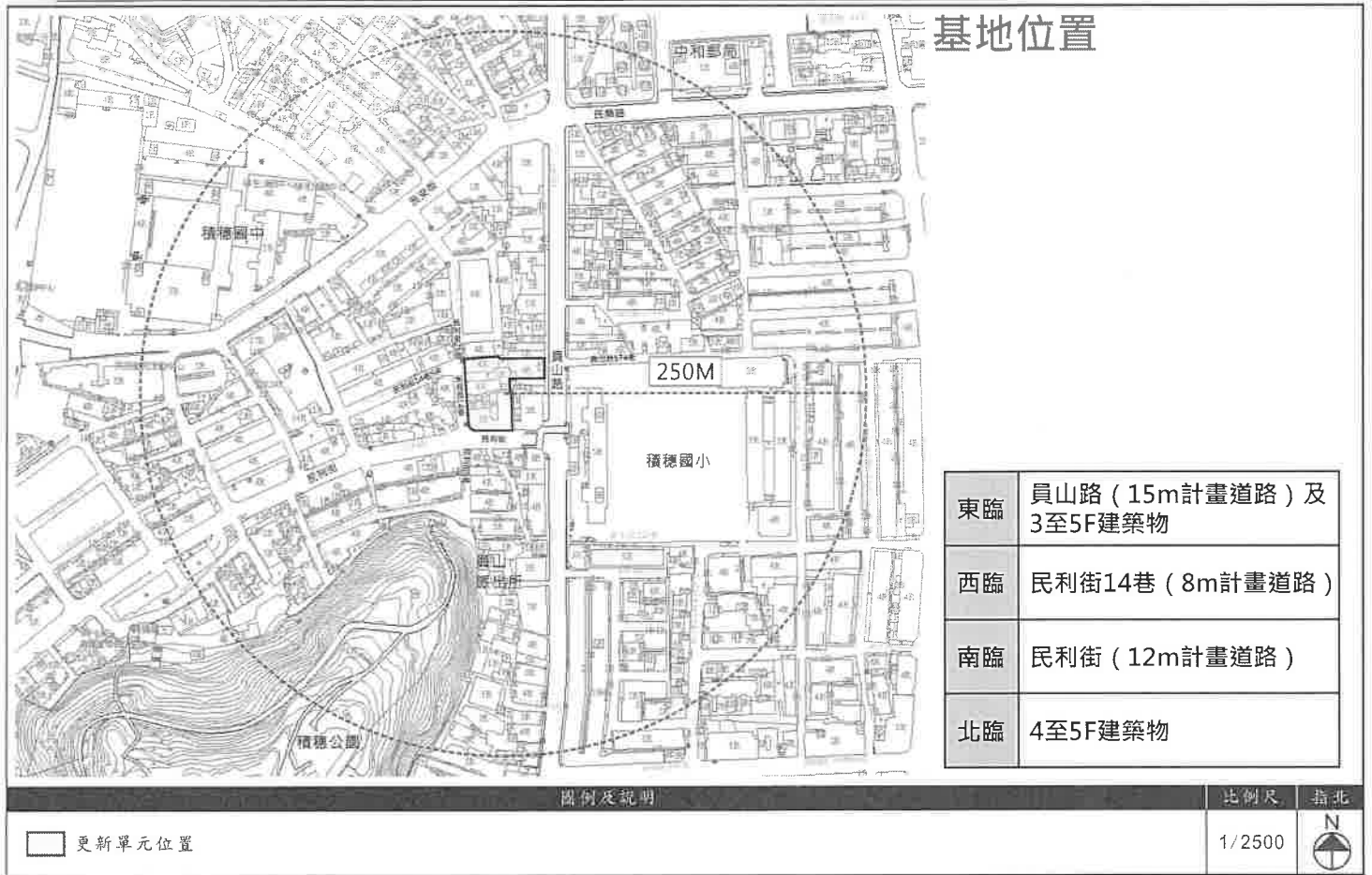
都市再生、社區營造

法令依據

- 自行劃定都市更新單元
 - 都市更新條例第23條、都市更新條例施行細則第7條及新北市都市更新單元劃定基準等規定辦理。
- 更新單元劃定基準檢討
 - 本案符合劃定基準第6點第1項第2款規定，臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1,500㎡者 (基地臨15M員山路；面積1,855.39㎡)。
 - 本案符合第9點規定，且環境指標檢討已達2項以上：

指標	內容	說明	檢討
二	更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。	本更新單元內現有停車位數量低於法定數量之建物棟數比率達1/2以上。	符合
六	更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上： ① 合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。	本更新單元內合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為未達乙級 (最低等級)。	符合

都市再生、社區營造





參、實施者

實施者

- 名稱：敦陽國際開發股份有限公司
- 統一編號：97328311
- 代表人：鄭志祥
- 聯絡地址：(110) 臺北市信義區基隆路二段51號12樓之3
- 聯絡電話：(02) 2736-2168

肆、計畫目標

計畫目標

- 促進土地合理利用
- 提昇整體環境品質
- 改善住宅整體機能



同意比率

○ 本案採「協議合建」方式實施都市更新

項目	私有土地		私有合法建築物		
	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)	人數	
自劃更新單元	私有計算總和	1,855.39	41	3,620.01	38
	排除總和	0	0	0	0
	計算總和	1,855.39	41	3,620.01	38
	私有同意數	1,855.39	41	3,620.01	38
	同意比例	100%	100%	100%	100%
	法定同意比例	80%	80%	80%	80%

伍、現況分析 ● 現況圖





柒、處理方式及其區段劃分



本案無涉及區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區以「重建」方式進行都市更新，無整建或維護計畫。

壹拾、申請容積項目及額度

本案依108年5月15日版容積獎勵核算

基本資料		使用分區	基地面積	法定建蔽率	容積率	基準容積【△FA】
		住宅區	1,855.39 m ²	50.00%	300.00%	5,566.17 m ²
獎勵項目				面積 (m ²)	額度 (%)	
容積獎勵	中央	結構堪慮建築物	411.80	7.39%		
		綠建築	333.97	6.00%		
		智慧建築	333.97	6.00%		
		耐震設計	556.61	10.00%		
		時程	389.63	7.00%		
		全體同意採協議合建實施	278.30	5.00%		
	新北市	建築基地及建築物規劃設計	556.61	10.00%		
		30年以上4、5F以上合法建築	45.45	0.81%		
	小計			2,906.34	52.20%	上限50%
	實際申請量【A】			2,783.09	50.00%	
容積移轉額度【B】			1,113.23	20.00%	上限40%	
允建容積樓地板面積合計【△FA + A + B】			9,462.49			

註：最終依事業計畫審議核定內容為準。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

16

建築設計內容詳建築師簡報說明

- 申請容積獎勵後土地使用強度
- 建築興建計畫
- 設計圖說

拾貳、都市設計與景觀計畫

建築設計內容詳建築師簡報說明

- 專章檢討
- 建築計畫
- 景觀計畫

拾參、保存或維護計畫

本案及周邊皆無涉及具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物調查情形，並經文化主管機關確認具文化資產保存之標的，或都市計畫表明應予保存或有保存價值建築。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

17

本案以「協議合建」方式實施都市更新，有關費用分擔依「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」規定計算。

拾伍、分配與選配原則

本案以「協議合建」方式實施都市更新，故無分配與選配原則。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元無公有土地，故無涉及公有財產之處理方式。

地上物拆遷計畫

○ 應拆除建築物

■ 本案應拆除建築物包括合法建築物及其增建物。

○ 通知公告拆遷日、預定公告拆遷日、拆除費用

■ 本案以「協議合建」方式實施，拆除費用依雙方合議內容處理。

■ 本都市更新事業計畫核定發布實施且取得拆除執照後，由實施者統一拆除。

拆遷補償費及拆遷安置費

○ 合法建築物、增建物及其他土地改良物

■ 本案以「協議合建」方式實施，依雙方合議內容處理，故無涉及此項費用。

拾捌、財務計畫

成本說明

○ 建築規劃對共同負擔之影響說明

■ 營建費用受建築師規劃之樓層高度、開挖深度及建材等級影響；其樓層、建材等級越高、開挖越深，營建費用越高，共同負擔費用亦隨之增加。

成本及有關費用計算

○ 共同負擔費用提列總表詳下頁簡報

拾捌、財務計畫

○ 共同負擔費用提列總表

■ 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」規定計算。

項目		金額
壹、	工程費用 (A)	重建費用 - 拆除費用；建築設計費用；營建費用 (含公益設施樓地板面積)；工程管理費；空氣污染防制費；公寓大廈公共基金；外接水、電、瓦斯管線工程費用；建照執照相關規費；建築物結構外審費
		949,108,399
		公共及公益設施
		0
貳、	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 (B)	
	6,153,909	
參、	都市更新事業相關費用 (C)	都市更新規劃費用；不動產估價費用 (含技師簽證費)；土地鑑界費；鑽探費用；鑽探費用；鄰房鑑定費用；更新前土地及建物測量費用；土地改良物拆遷補償費用；占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用；拆遷安置費；地籍整理費用；審查費用；其他必要業務費用
		35,254,011
肆、	貸款利息 (D)	
	35,104,040	
伍、	稅捐 (E)	印花稅、營業稅 (合建不提列)
		903,125
陸、	管理費用 (F)	行政作業費用；信託費用；人事行政管理費用；銷售管理費用 風險管理費用 (合建不提列)
		115,058,934
柒、	柒、都市計畫變更負擔費用 (G)	
	0	
捌、	捌、容積移轉費用 (H) (合建不提列)	
	0	
共同負擔費用 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計		1,141,582,418

註：本案因實施方式為「協議合建」，實施者和所有權人雙方依合議內容辦理，總表所列項目有部分費用不提列 (如：權變估價、營業稅或容積移轉等)，共同負擔說明僅供審議參考。

風險控管機制

○ 採不動產開發信託方式

① 信託契約當事人

委託人兼受益人：土地所有權人及實施者

受託人：信託銀行 信託關係人：融資銀行

② 信託財產：實施者及原土地、合法建物所有權人之土地及合法建築物、融資資金、房屋銷售款、自籌款、興建中結構物及更新後土地、建築物及車位。

③ 信託專戶：信託專戶資金由受託人控管，專款專用於本案興建工程營造費用、相關專業團隊服務費用及有關稅金為限。

④ 續建機制：本案工程施工期間，無故停工達三個月，經融資銀行二次書面催告，實施者仍未提出合理、合法解決方案，受託銀行得召集相關單位研議本案應採行續建評估或清理處分程序。

貳拾、維護管理及保固事項

管理維護計畫及保固事項

○ 管理維護計畫

■ 本事業計畫內容中有關公益及提供公眾使用之空間、設施等享有容積獎勵部分，將依規定及審議結果提列相關管理維護費用，且約定內容載明非經主管機關同意不得變更。

■ 其特別約定事項將載明至公寓大廈規約（草案）中。

貳拾壹、效益評估

項目		更新前	更新後
所有權人	建物環境	現況皆為舊違章建築物，其結構耐震及防火安全堪慮，潛藏公共安全問題。	耐震標準及防火設備符合最新規範，提升公共環境之安全性。
	財產價值	建物老舊及環境窳陋	提升自身財產價值
整體環境	都市防災	無助益	留設人行步道得供緊急時作周邊鄰里消防救災空間
	開放空間	僅少部分公有人行道	除公有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道供公眾使用。
政府	地區發展	老舊之住宅區	發展新興住宅大樓，安居樂活，改善環境及城市風貌。
	都市景觀	未能配合政府設施	採用綠覆友善及開放空間等規劃設計，創造良好之休憩景觀。

實施進度預估表

序號	工作項目	113年		114年		115年1月至116年12月				117年	
		5月-12月		1月-6月	7月-12月					1月-6月	7月-12月
1	事業計畫審議及核定公告	■									
2	申請拆除及建照執照				■						
3	申請更新期間稅捐減免				■						
4	地上物騰空拆除				■						
5	工程施工					■					
6	申請使用執照										■
7	送水送電										■
8	申請測量										■
9	產權登記										■
10	申請更新後稅捐減免										■
11	更新成果備查										■

註：最終依實際時程為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

本案無涉及需要政府及公營事業單位協助配合事項。

貳拾肆、其他應加表明之事項

個案專案資訊及聯絡窗口

○ 實施者：敦陽國際開發股份有限公司

- 聯絡人：陳昆聖
- 聯絡地址：(110) 臺北市信義區基隆路二段51號12樓之3
- 聯絡電話：(02) 2736-2168
- 資訊網站：<https://reurl.cc/OMqQ1R>

同意書

○ 同意書簽署之意義

- 確已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市中和區民利段117地號等20筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

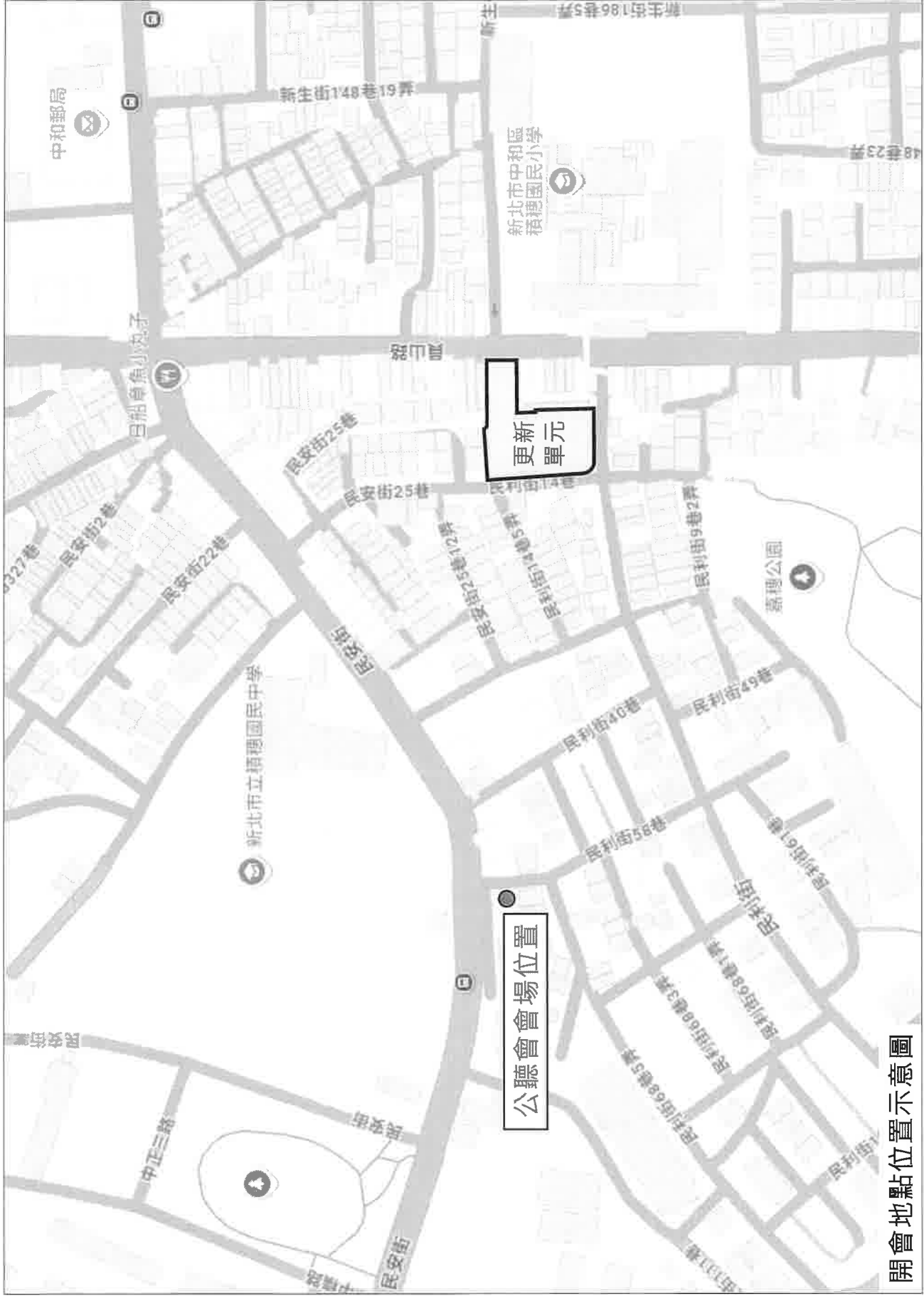
○ 同意書簽署之相關權益事項

- 依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

政府相關部門諮詢方式

- 內政部營建署
 - 都市更新建設組
聯絡電話：(02) 8771-2903
(02) 8771-2873
(02) 8771-2751
資訊網站：<https://www.cpami.gov.tw/>
 - 都市更新入口網
聯絡電話：(02) 8771-2542
資訊網站：<https://twur.nlma.gov.tw/>
- 新北市政府都市更新處
 - 聯絡電話：(02) 2950-6206
資訊網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>





開會地點位置示意圖



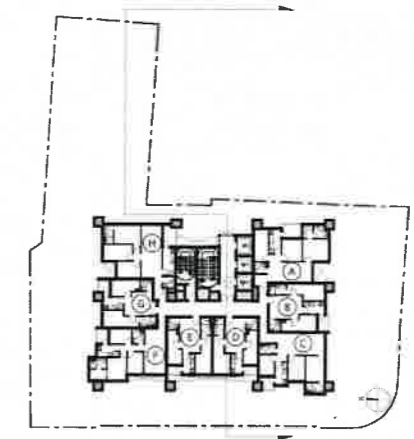
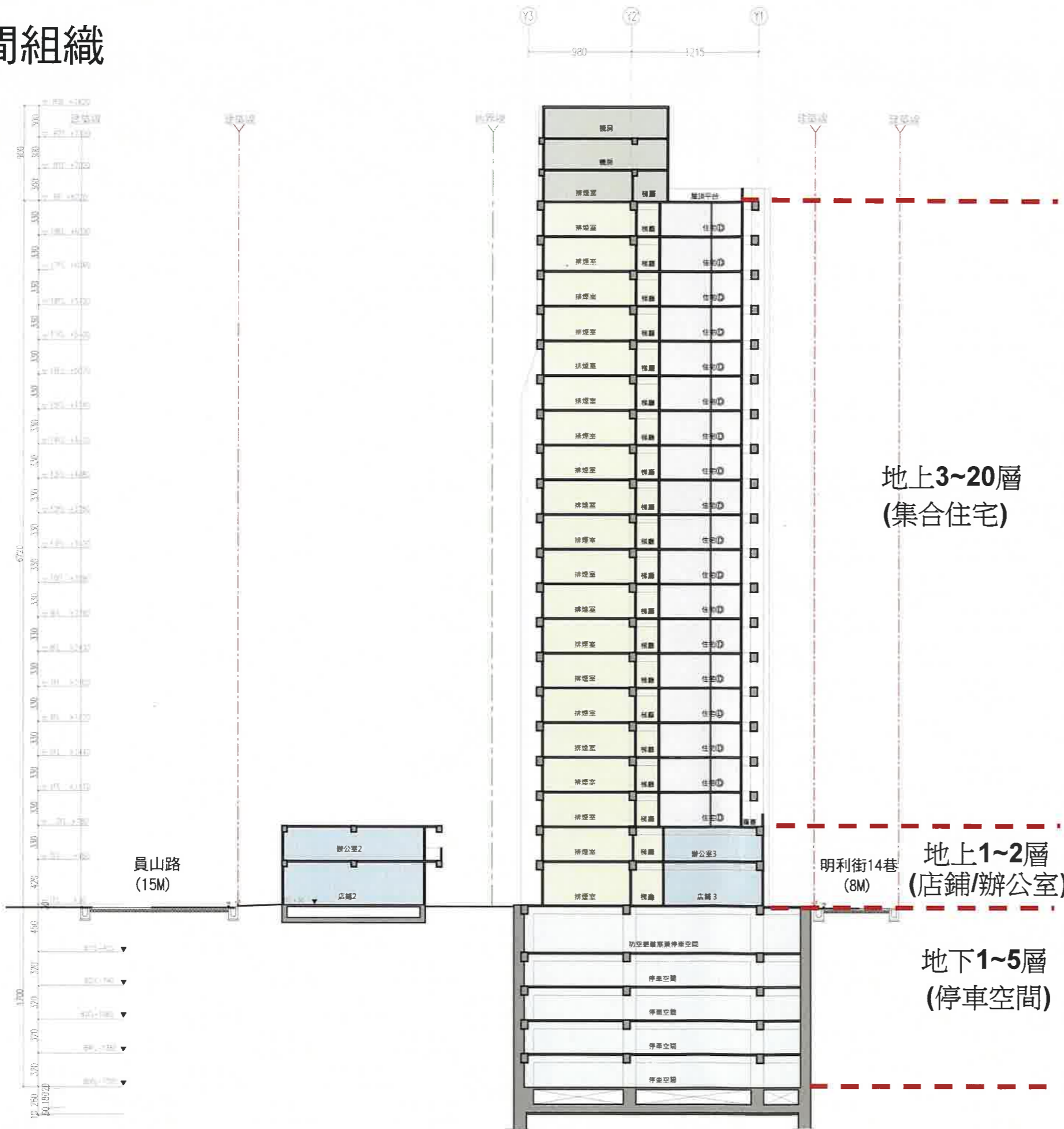
◎ 敦陽國際開發 新北市中和區民利段都市更新案 ◎

【基地地點：新北市中和區民利段117等地號共20筆地號】

面積概要

案名	敦陽國際新北市中和區民利段都市更新案	
說明	一、申請位置	新北市中和區民利段117等20筆地號
	二、設計單位	三門聯合建築師事務所 建築師：陳世堂
	三、申請人	敦陽國際開發股份有限公司 負責人：鄭志祥
	四、土地使用分區	住宅區 (建蔽率：50%，容積率：300%)
	五、設計概要	地上20層，地下5層；鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	1855.39m² 總計：155戶(店鋪/辦公室12戶，住宅143戶)
	(二)設計建築面積	892.38m ²
	(三)設計建蔽率	48.1% < 50%...OK
	(四)設計開挖率	62.67% < 62.69%...OK
	(五)法定空地面積	927.7m ²
	(六)法定基準容積	5566.17m²
	(八)都市更新獎勵	2783.09m² (50%)
	(九)容積移轉	1113.23m² (20%)
	(十)總容積樓地板	9462.01m² < 9462.49m² (允建總容積樓地板)
	(十一)總樓地板面積	18186.99 m ²
	(十二)法定停車數量	實設 汽車115輛 (法定79輛，自設36輛) 機車160輛 (法定160輛)
	六、法令依據	依據「1121226_變更中和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」

空間組織



- 住宅
- 店鋪/辦公室
- 梯間
- 地下室/停車空間
- 屋突/機房空間

地上3~20層
(集合住宅)

地上1~2層
(店鋪/辦公室)

地下1~5層
(停車空間)

東西向剖面圖



建築全區配置圖

員山路 (15 M)

民利街 (12 M)

8 M 計畫道路



TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES

一層平面圖

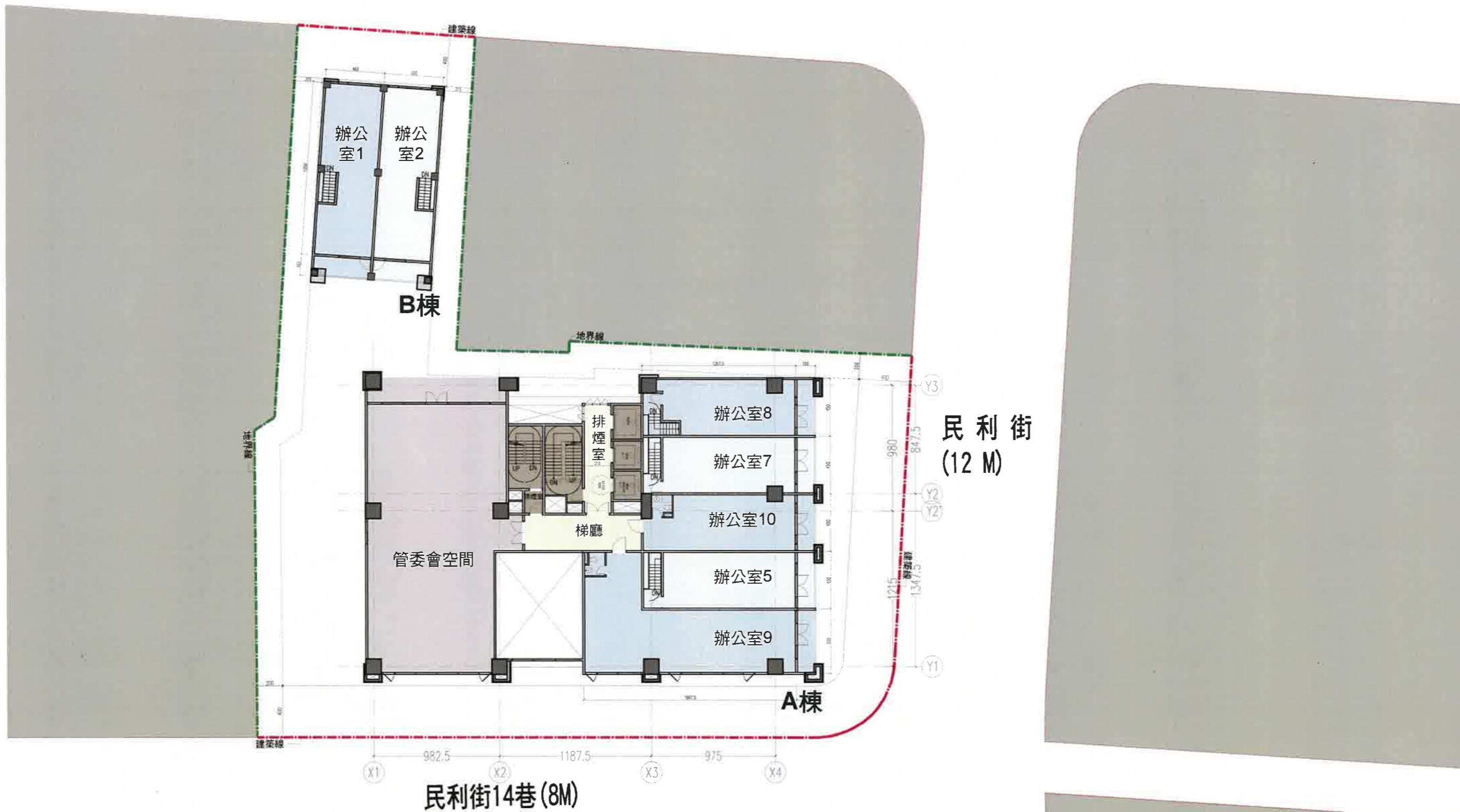


← → 人行動線
 ← ··· → 車行動線



二層平面圖

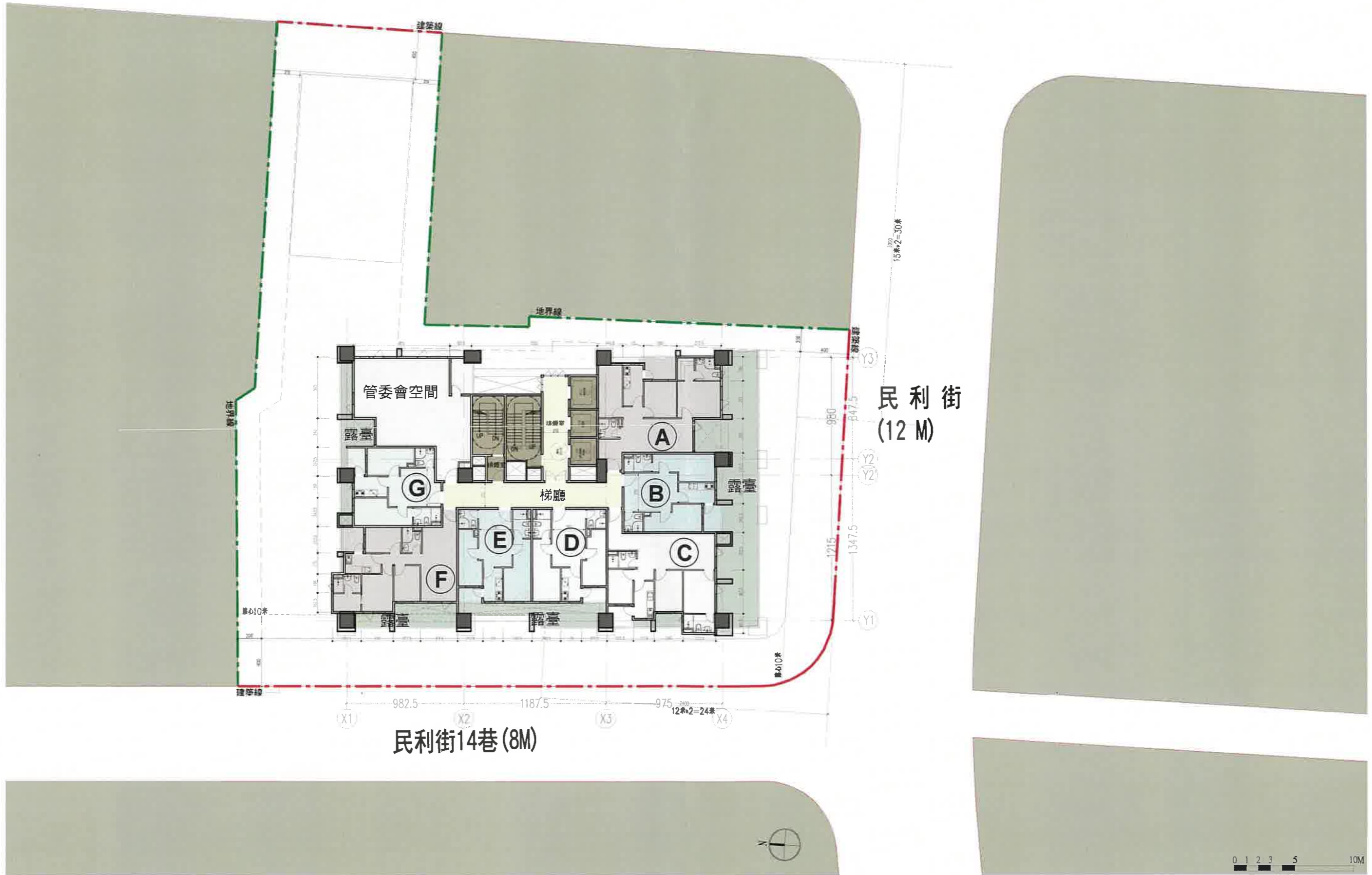
員山路 (15 M)



TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES

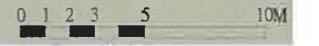
三層平面圖

員山路 (15 M)



民利街 (12 M)

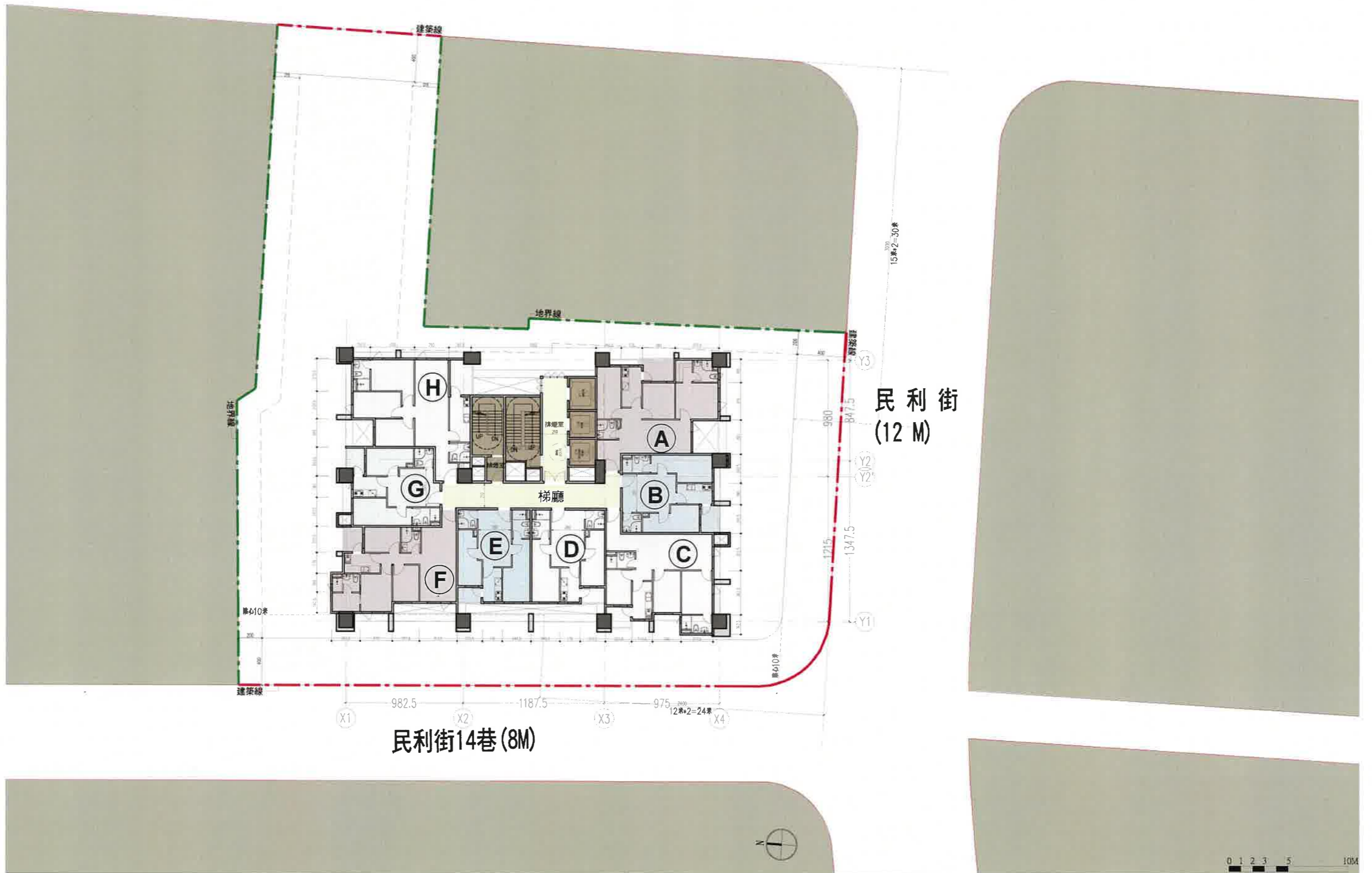
民利街14巷 (8M)



TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES

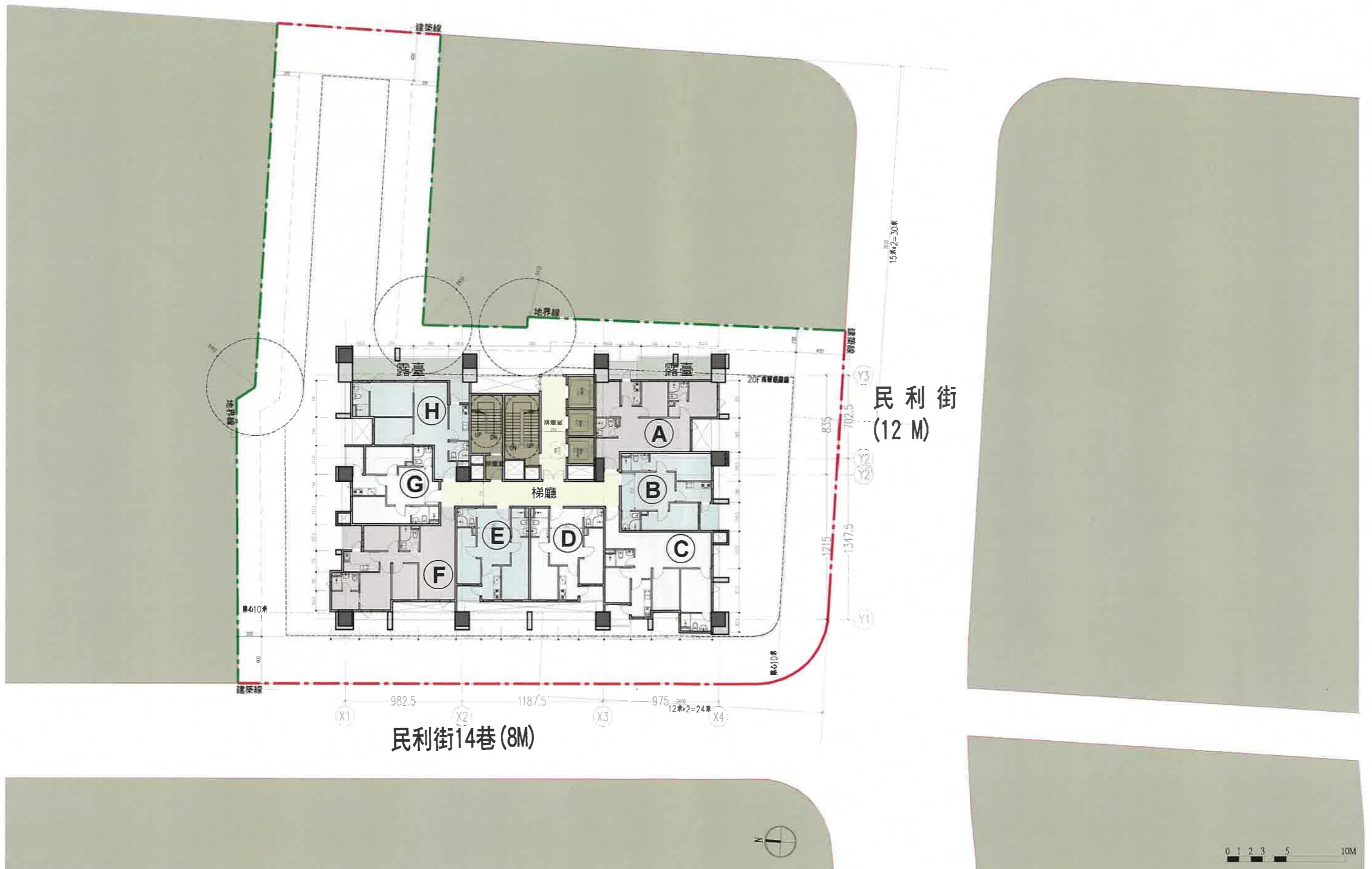
四~十四層平面圖

員山路 (15 M)



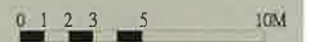
十五層平面圖

員山路 (15 M)



民利街
(12 M)

民利街14巷 (8M)



十六層平面圖

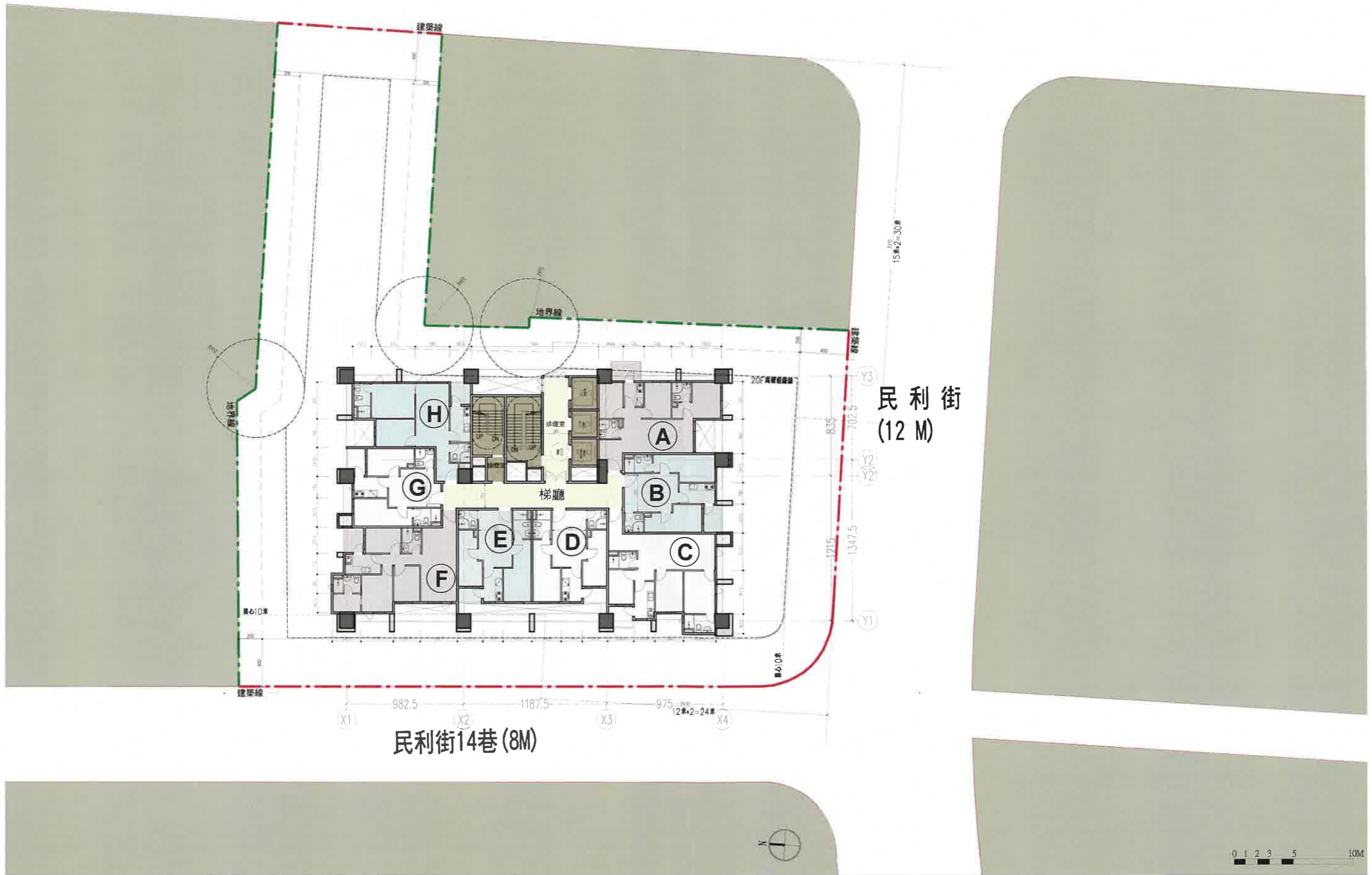
員山路 (15 M)



民利街
(12 M)

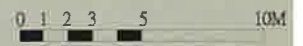
民利街14巷 (8M)

十七~二十層平面圖 員山路 (15 M)



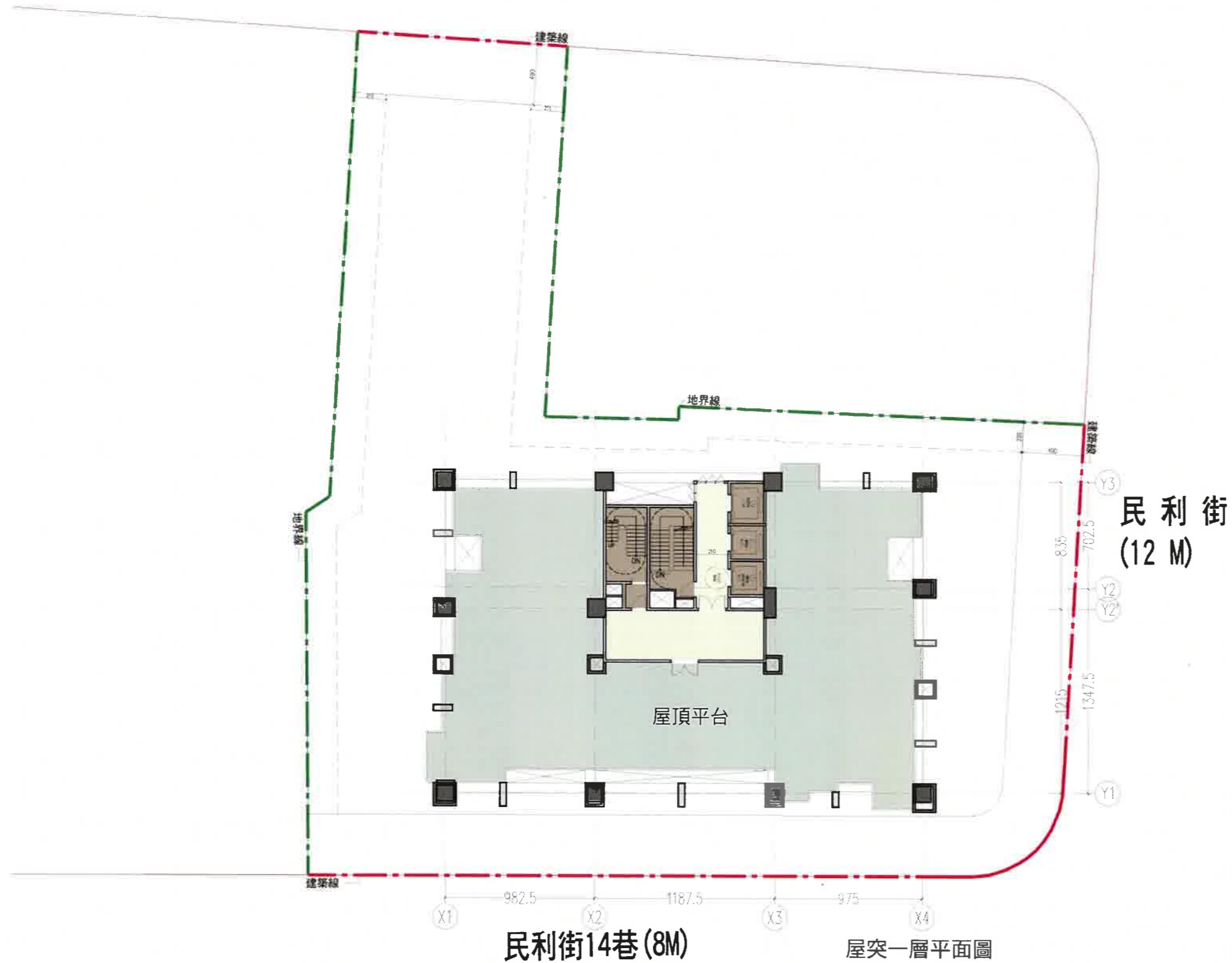
民利街
(12 M)

民利街14巷 (8M)

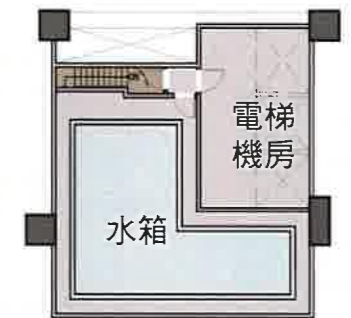


屋突層平面圖

員山路 (15 M)



屋突二層平面圖



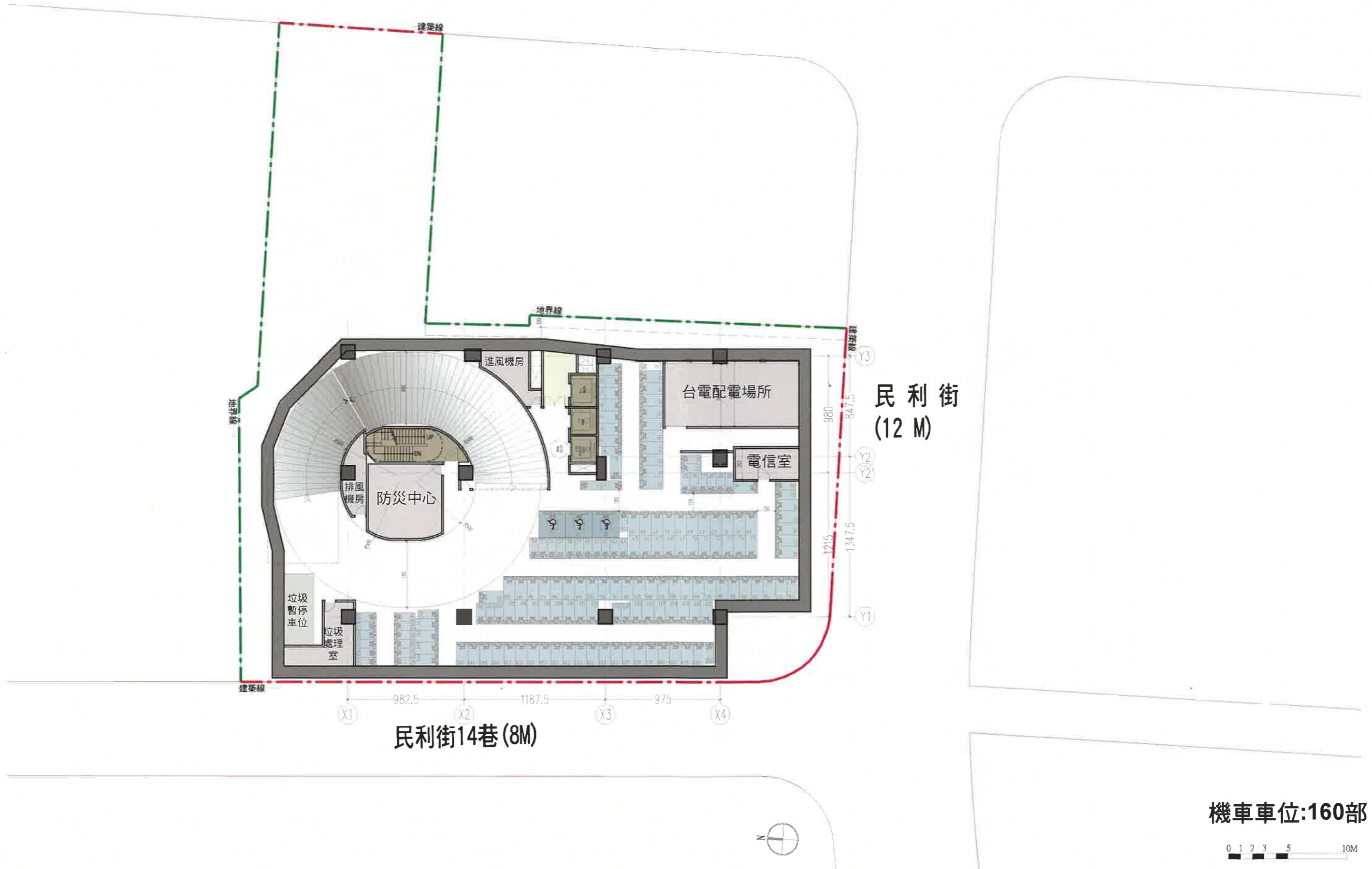
屋突三層平面圖



TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES

地下一層平面圖

員山路 (15 M)



民利街 (12 M)

民利街14巷 (8M)

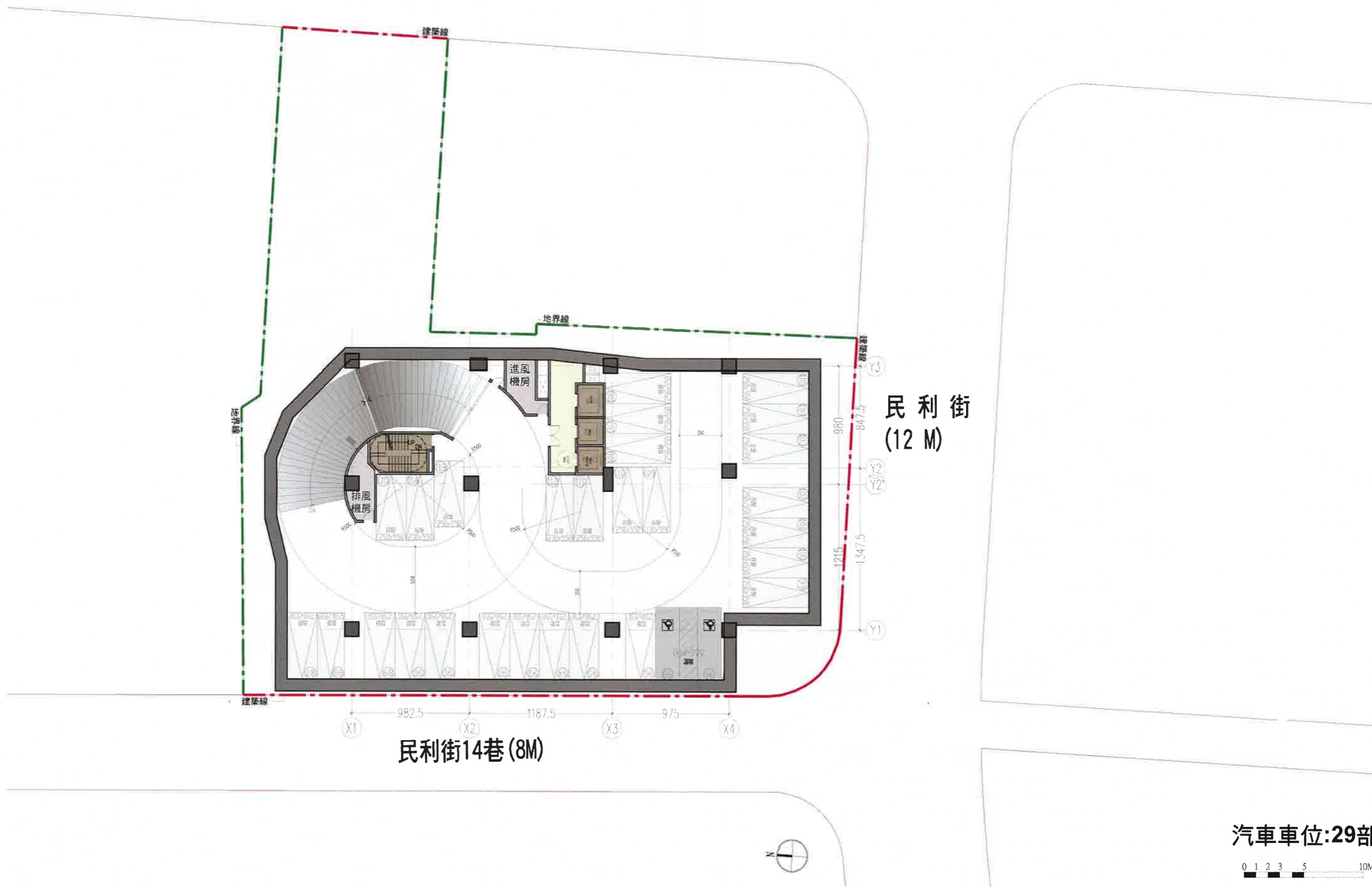
機車車位:160部



TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES

地下二層平面圖

員山路 (15 M)



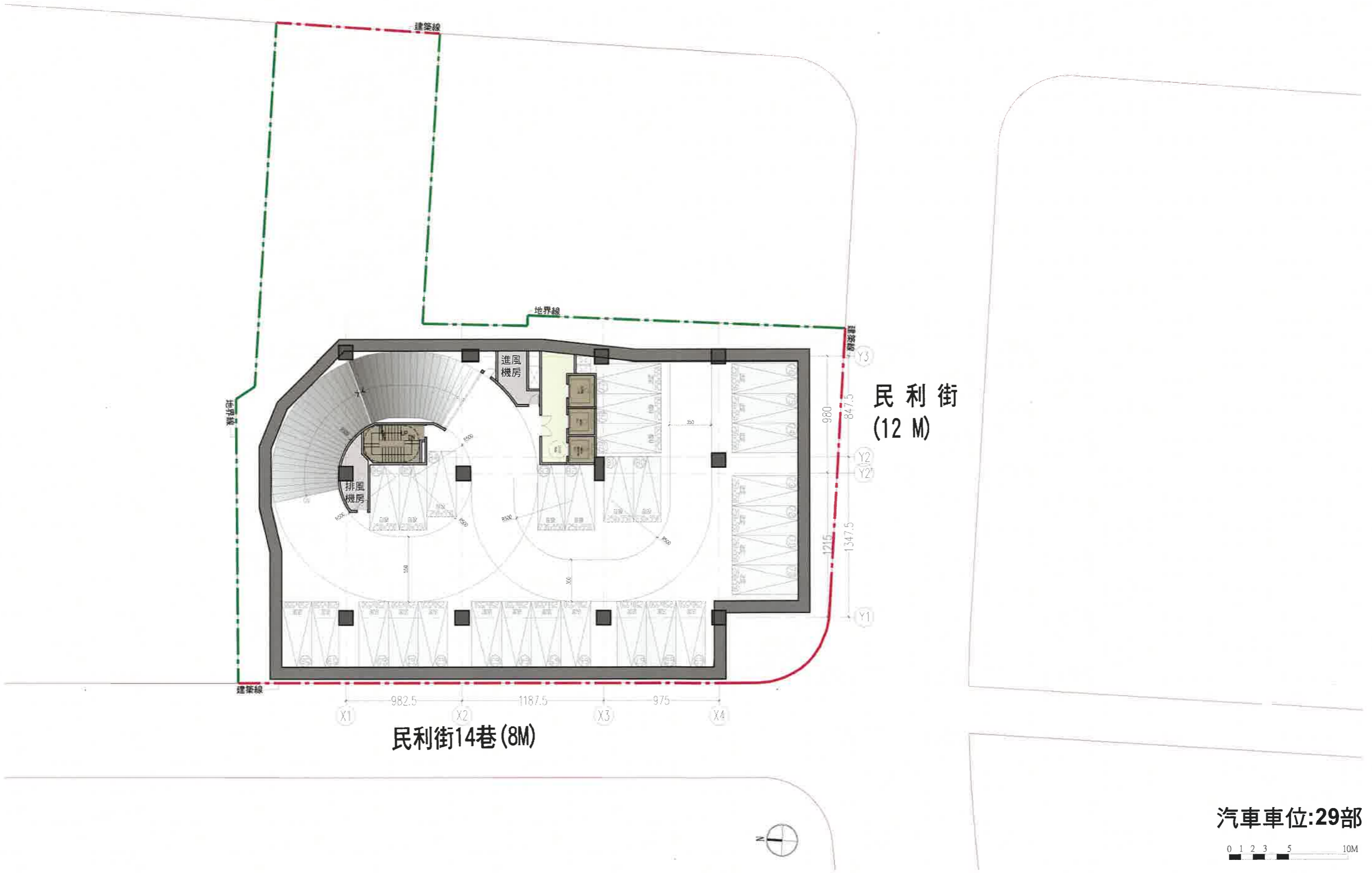
汽車車位: 29部



TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES

地下三層平面圖

員山路 (15 M)



民利街
(12 M)

民利街14巷 (8M)

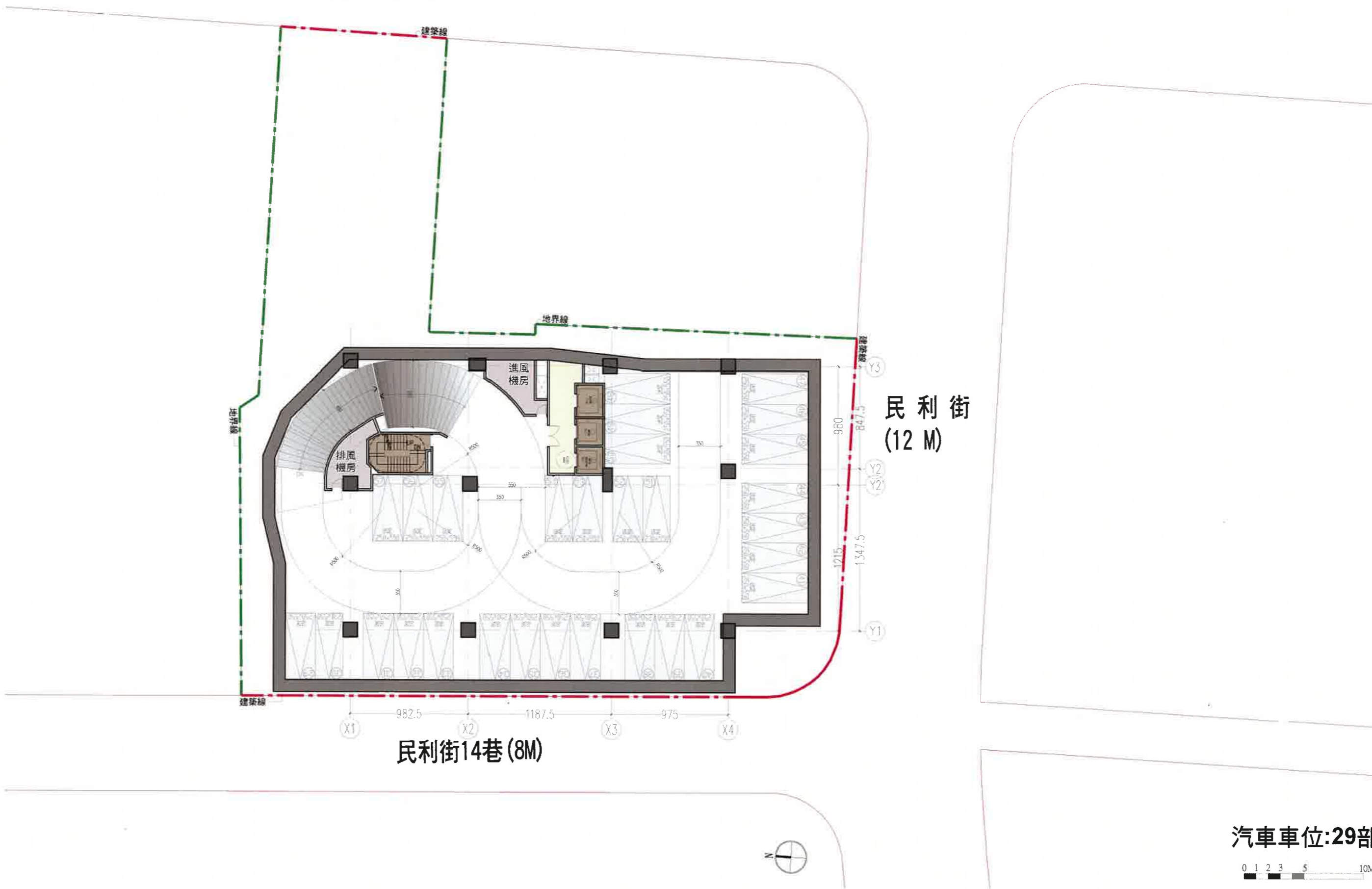
汽車車位: 29部



TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES

地下四層平面圖

員山路 (15 M)



汽車車位: 29部



TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES
三門聯合建築師

地下五層平面圖

員山路 (15 M)

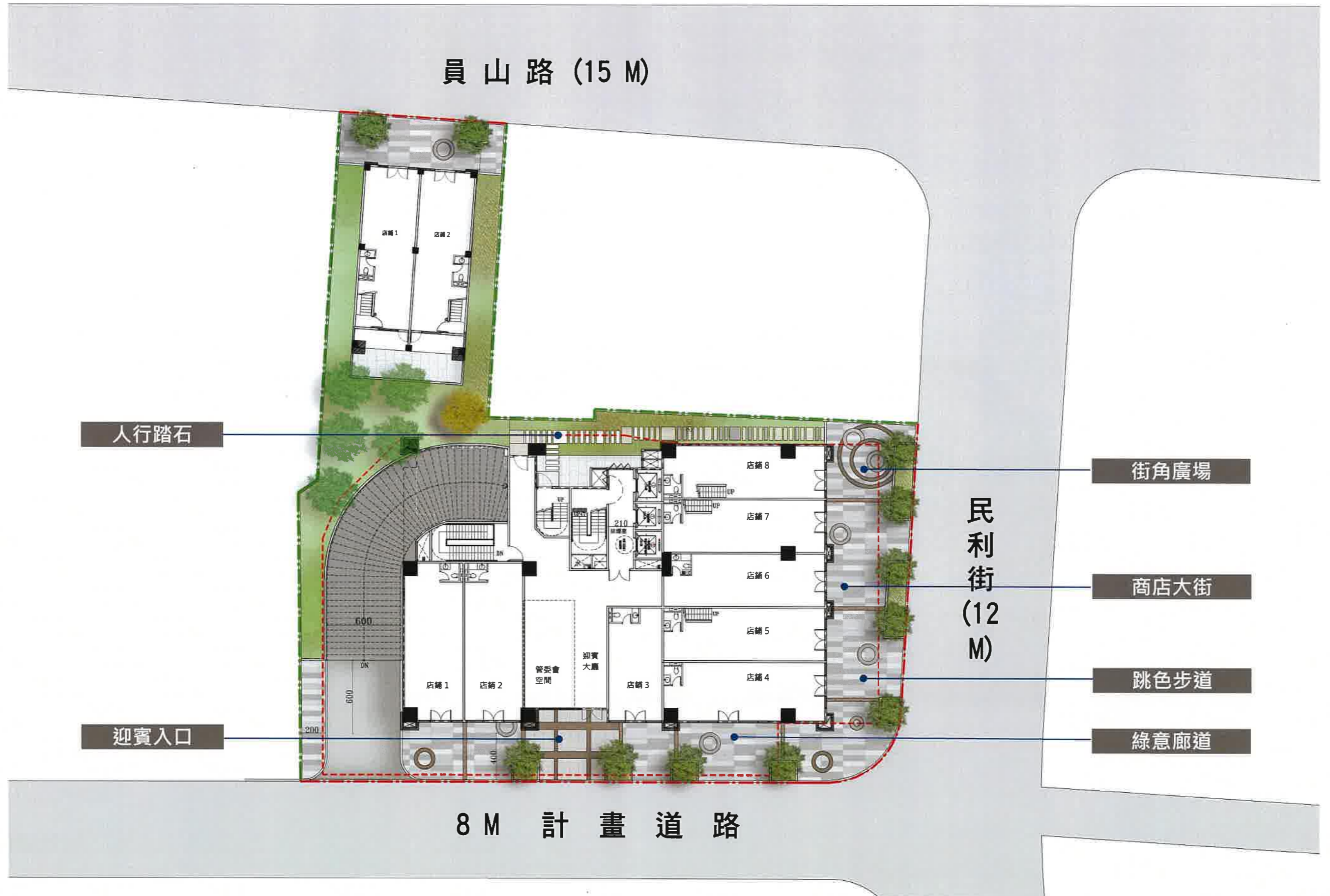


汽車車位:28部

0 1 2 3 5 10M

TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES

一層景觀平面圖



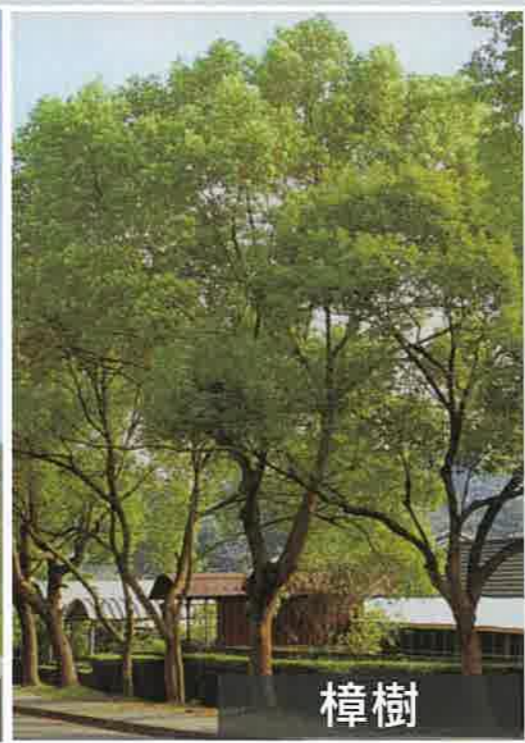
一層景觀植栽建議



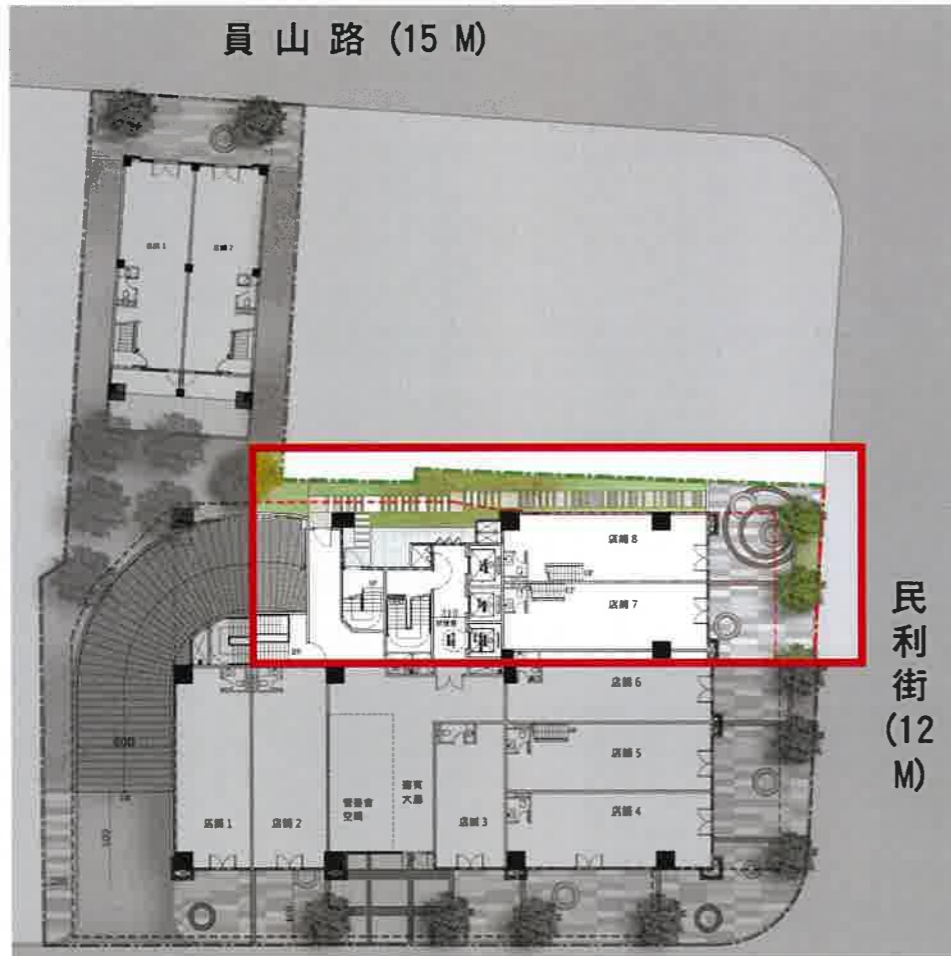
沿街喬木



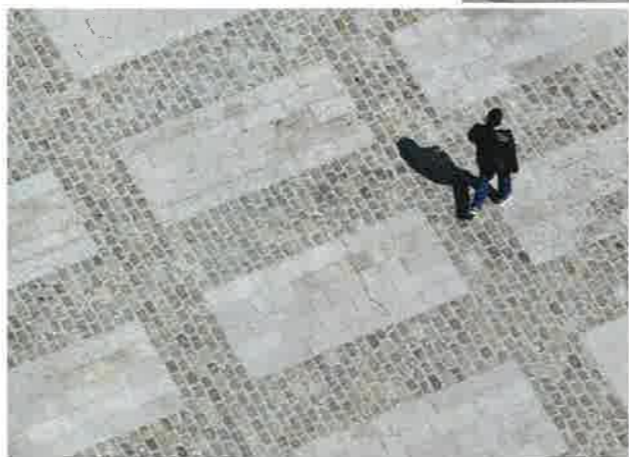
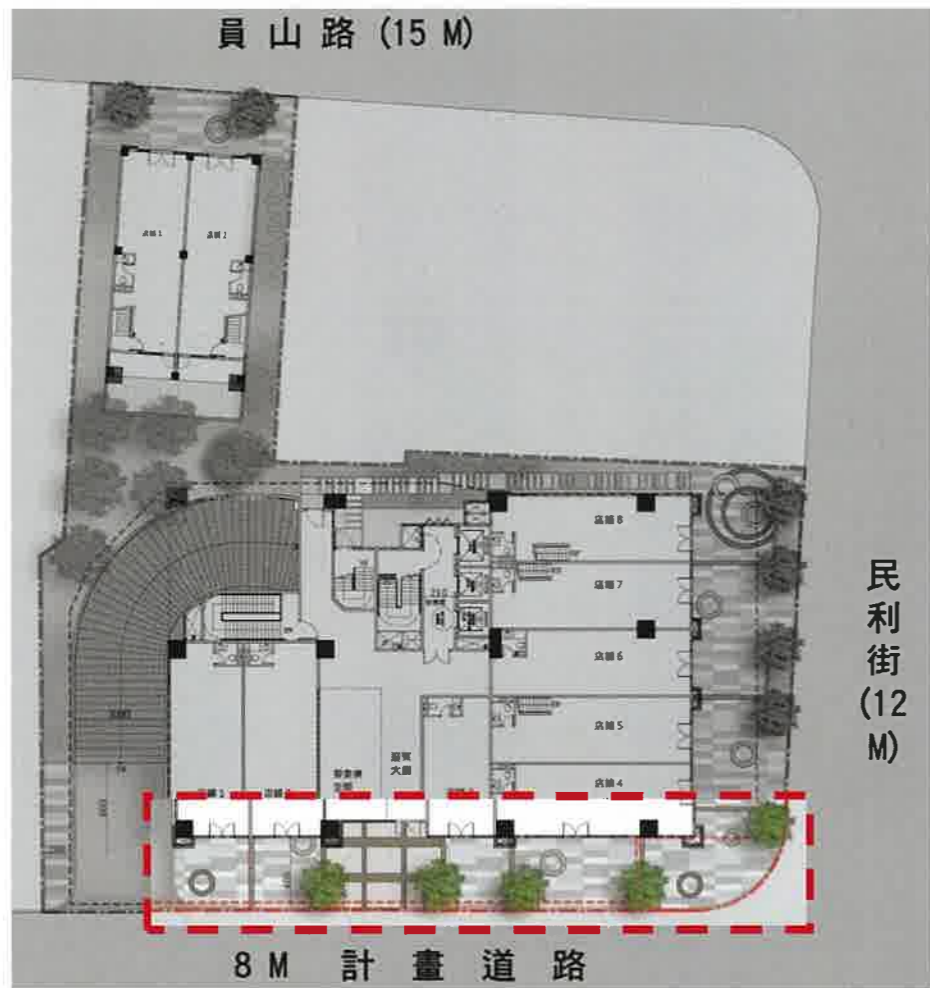
中庭喬木



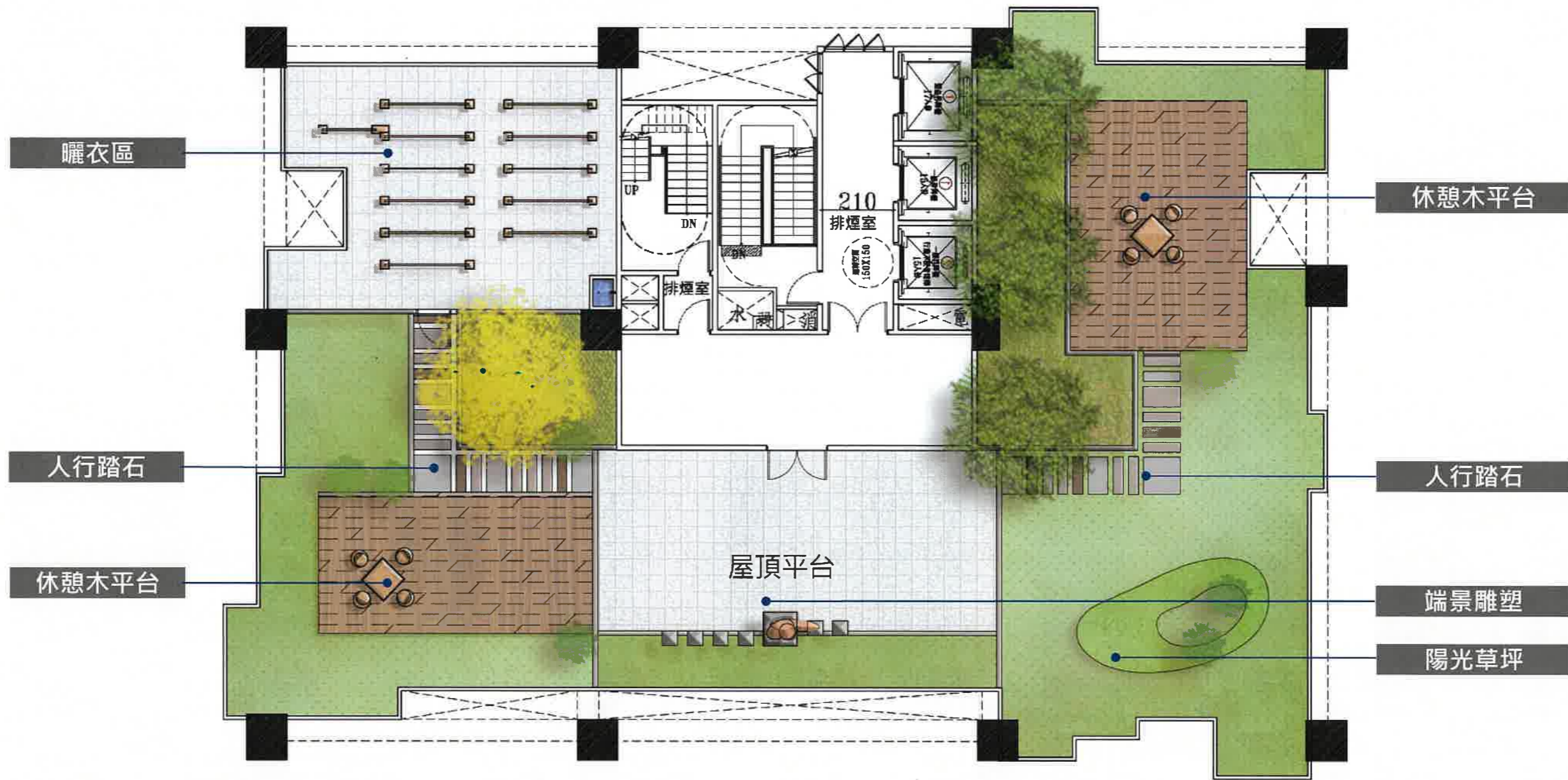
一層景觀情境示意



一層景觀情境示意



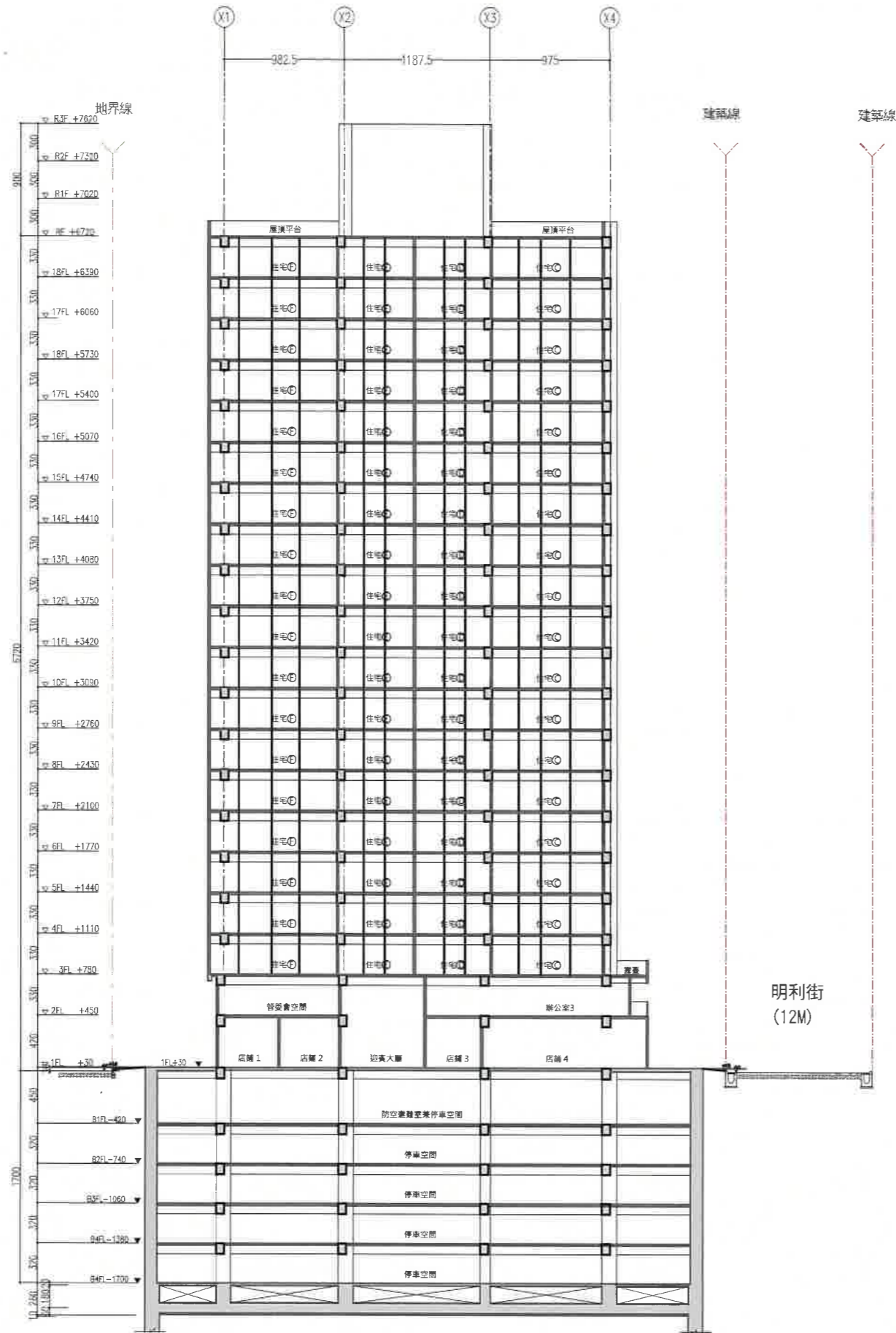
屋頂景觀平面圖



屋頂景觀情境示意



剖面圖



南北向剖面圖

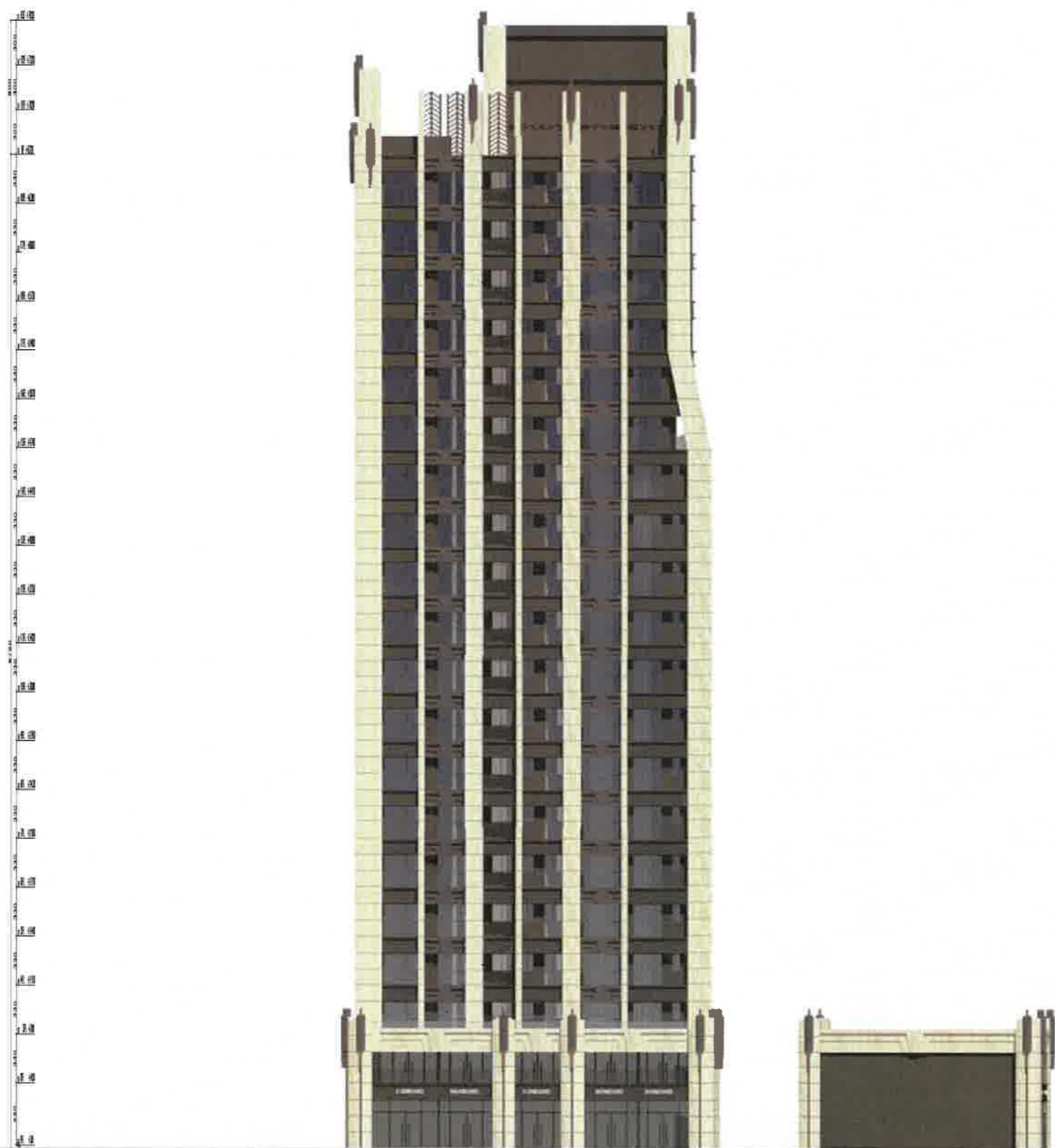
TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES

立面模擬圖



西向立面

立面模擬圖



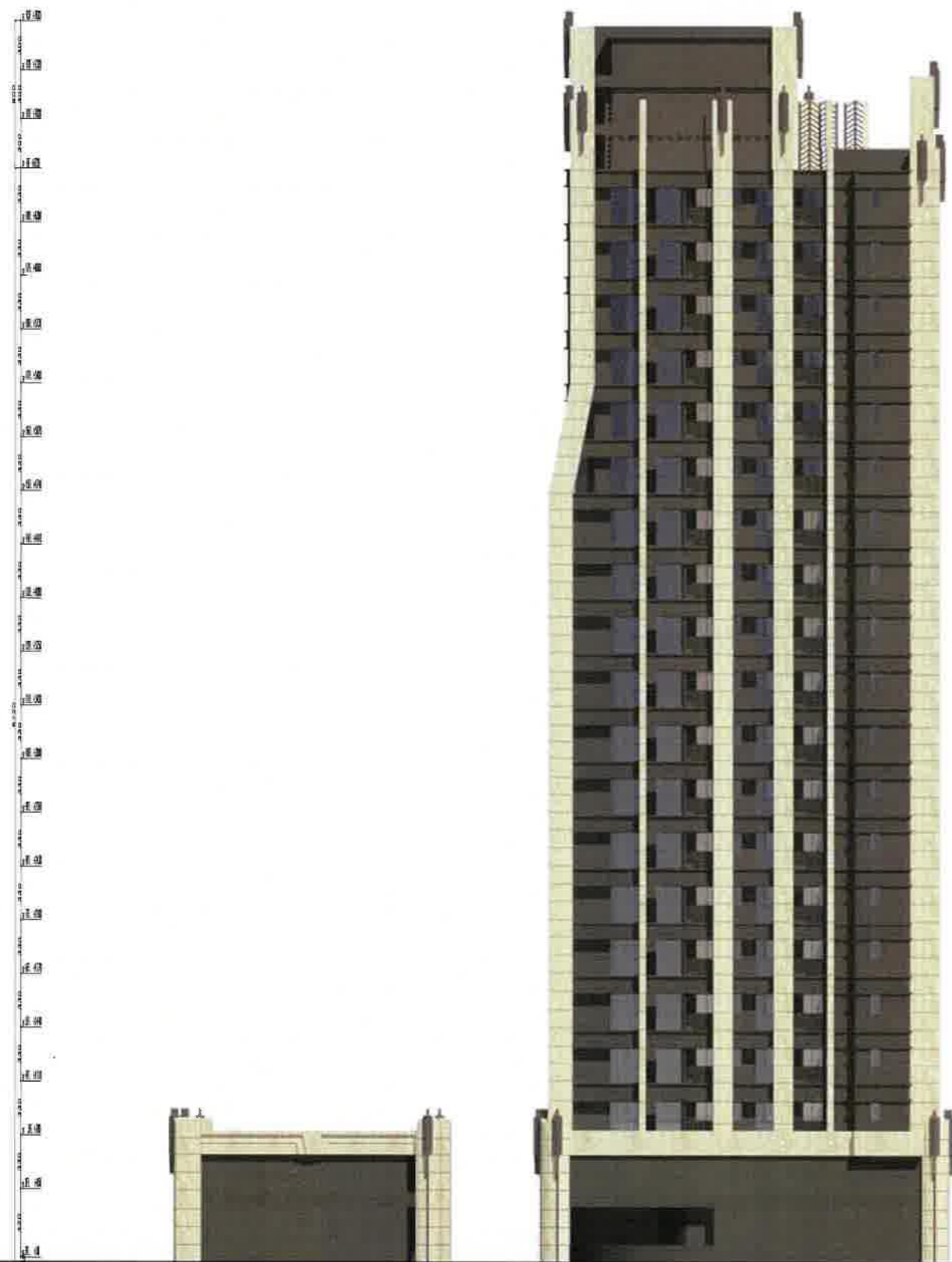
南向立面

立面模擬圖



東向立面

立面模擬圖



北向立面

外觀透視模擬圖



外觀透視模擬圖



簡報結束・敬請指教

