新北市永和區樂華段133地號等90筆土地都市更新事業計畫案

【第一次執行進度報告】

實 施 者：榮座建設股份有限公司

建築設計：場域建築與設計有限公司

規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司

中華民國109年5月

目錄

壹、辦理緣起與法令依據 1
一、辦理緣起及歷程 1
二、法源依據 2
貳、更新單元說明 3
一、更新單元位置 3
二、更新單元範圍 3
三、實施者與相關單位 5
參、更新後土地使用及建築計畫 7
一、土地使用計畫 7
二、建築興建計畫 7
肆、實施進度說明 11
一、目前相關進度說明 11
二、實施者網站 11
伍、財務執行狀況 12
一、執行情形 12
二、信託說明 12

圖目錄

圖 1　更新單元位置圖.....3
圖 2　更新單元地籍圖.....4
圖 3　更新單元地形圖.....5
圖 4　更新單元土地使用分區示意圖.....8

表目錄

表 1　事業計畫核定之申請容積獎勵項目一覽表.....9
表 2　事業計畫核定之建築面積表.....10
表 3　都市更新實施進度表.....11

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起及歷程

本案原「擬定新北市永和區樂華段 133 地號等 84 筆土地都市更新事業計畫案」，業經新北市政府民國 102 年 6 月 26 日北府城更字第 1020004369 號函准予核定實施在案，配合後續地籍分割致土地筆數及道路用地面積調整，故本案案名亦調整為「擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆(原 84 筆)土地都市更新事業計畫案」；本更新單元座落於新北市永和區中山路一段、保福路一段、和平街及八米計畫道路所圍成之部分街廓，土地面積為 3,662.48 ㎡。

本案申辦歷程簡述如下：

(一)098 年 03 月 13 日實施者召開事業計畫公聽會。

(二)099 年 02 月 02 日實施者申請事業計畫報核。

(三)099 年 07 月 15 日召開公開展覽 30 日。

(四)099 年 08 月 06 日召開公辦公聽會。

(五)100 年 02 月 25 日召開第一次都市更新暨都市設計聯審小組。

(六)100 年 12 月 06 日召開第二次都市更新暨都市設計聯審小組。

(七)101 年 11 月 05 日召開都市更新審議委員會第 16 次大會。

(八)102 年 06 月 26 日事業計畫核定，102 年 07 月 05 日發布實施。

※考量不動產市場變化與需求，取消中繼機房、原地上 26 層地下 5 層調整為地上 27 層地下 6 層、調整建築外觀。

(九)104 年 04 月 14 日寄發變更事業及擬訂權利變換計畫公聽會開會通知及申請更新後選配通知。

(十)104 年 04 月 25 日召開變更事業及擬訂權利變換計畫公聽會。

(十一)104 年 05 月 28 日寄發取消公開抽籤通知。

※變更事業計畫同意書未達法定比例，故未申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核。

(十二)105 年 03 月 20 日寄發擬訂權利變換計畫公聽會開會通知及申請更新後選配通知。

(十三)105 年 03 月 20 日召開擬訂權利變換計畫公聽會。

(十四)105 年 05 月 07 日召開公開抽籤會。

(十五)105 年 05 月 26 日實施者申請擬訂權利變換計畫報核。

※所有權人陳情所設計之房型坪數不符所需且平面停車位不足等原因，故擬辦理變更事業計畫之程序。

(十六)106 年 03 月 08 日實施者撤回擬訂權利變換計畫。

(十七)106 年 03 月 16 日市府同意撤回擬訂權利變換計畫。

二、法源依據

有關「都市更新條例」法令適用版本部分，依 108 年 1 月 30 日修正公布第 86 條第 2 項規定:「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案於 99 年 2 月 2 日申請事業計畫報核，市府於 102 年 6 月 26 日核定在案，故得適用本條例暨其施行細則修正前之規定。

依據 108 年 1 月 30 日修正公布前「都市更新條例」第 55 條及「都市更新條例施行細則」第 26 條規定辦理。

貳、更新單元說明

一、更新單元位置

本更新單元位於新北市永和區中山路一段、保福路一段、和平街及八米計畫道路所圍成之部分街廓。

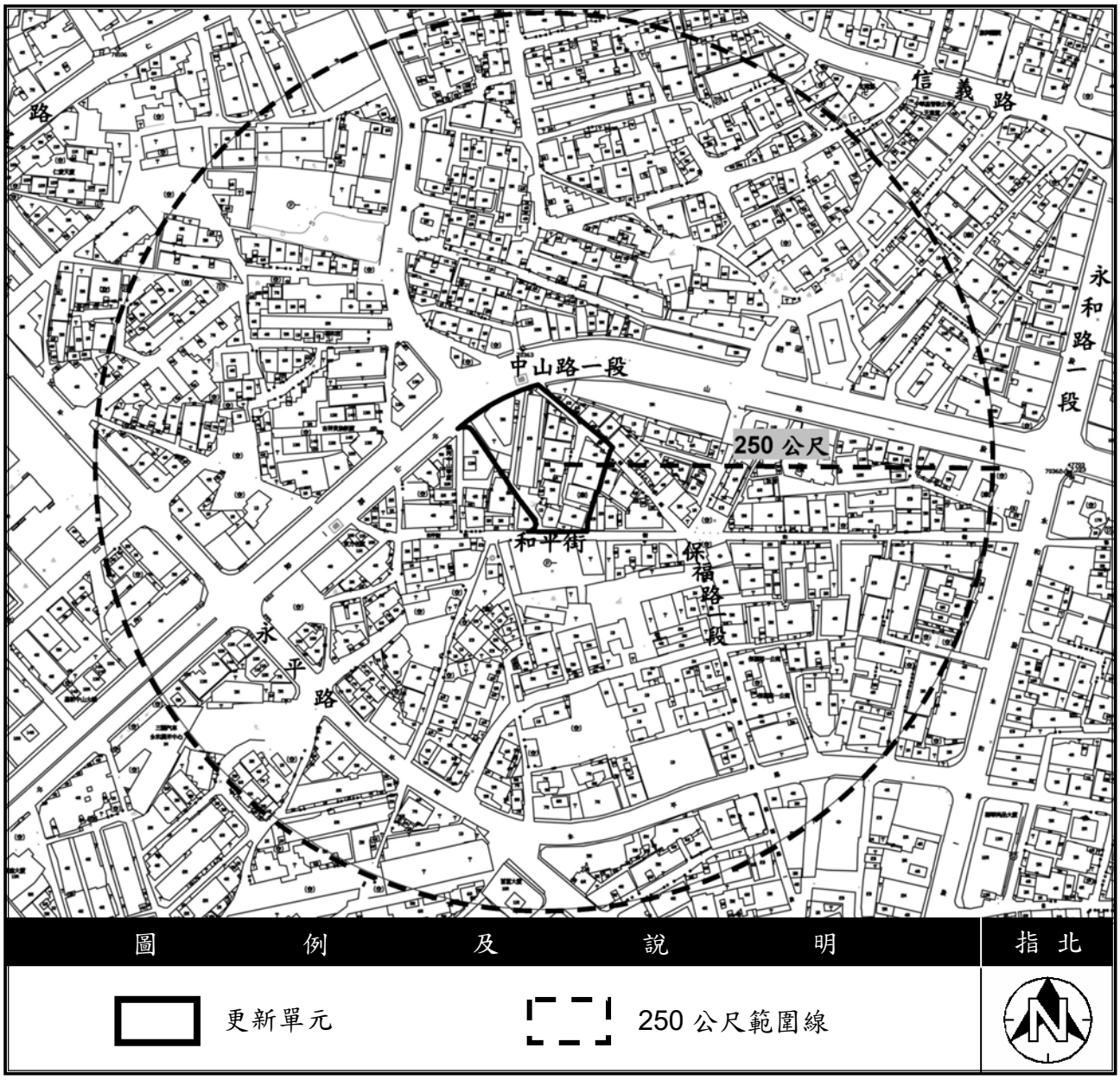

圖 1　更新單元位置圖

二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括新北市永和區樂華段 133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、143-1、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、164-2、263、264、265、266-1、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、284-1、285、285-1、285-2、286、287、292、293、343、343-1、344、345、346、347、348、348-1、350、364、366、366-1、367、367-1、368、369、370、371、372、373、374、375、376、377、378、379 等 90 筆地號，土地面積總計為 3,662.48 ㎡。

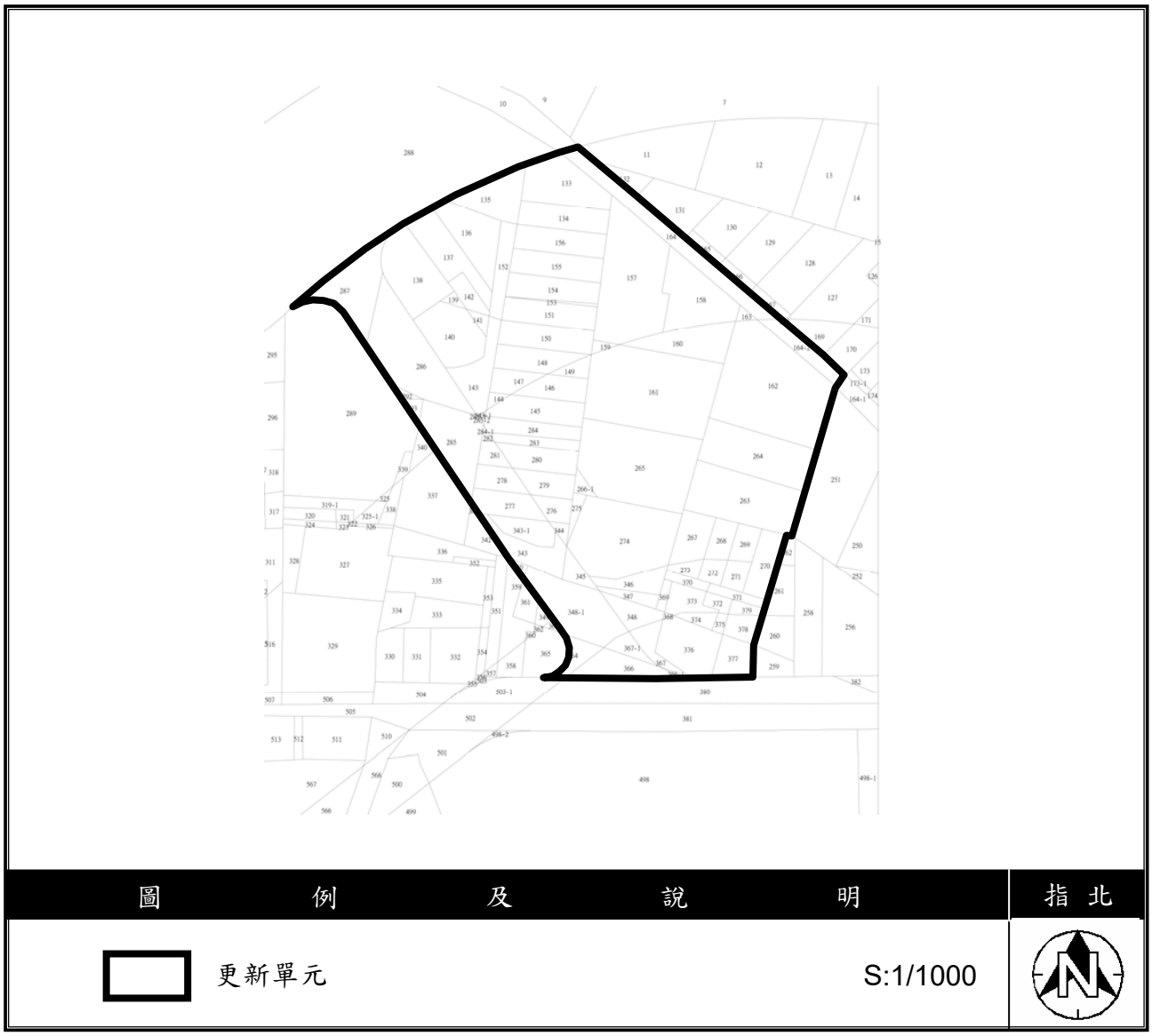

圖 2　更新單元地籍圖

本更新單元範圍內合法建築物包括新北市永和區樂華段 735、737、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、753、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、829、830、833、834、835、878、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892、893、944、1002、1003、1004、1005、1006、1888、1889、1890、1891、1892、1893 等 69 筆建號，合法建築物面積總計為 6,281.29 ㎡。

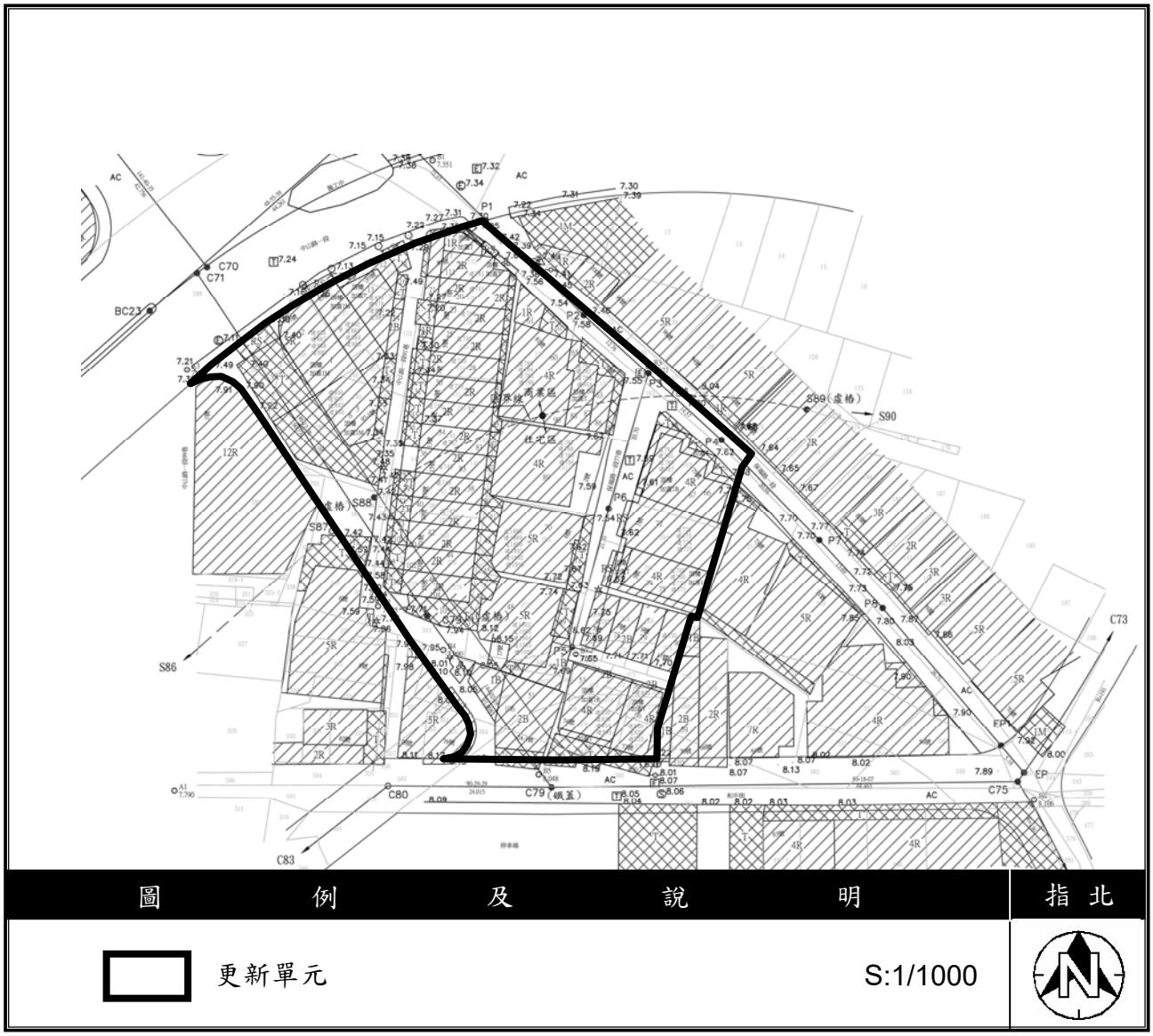

圖 3　更新單元地形圖

三、實施者與相關單位

(一)實施者

榮座建設股份有限公司（代表人：陳坤地）

統一編號：80177057

地址：臺北市羅斯福路 5 段 125 號 3 樓

電話：（02）2932-6988

傳真：（02）2931-9577

(二)都市更新規劃單位

安邦工程顧問股份有限公司（負責人：李俊發）

統一編號：23749274

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

(三)建築設計單位

場域建築與設計有限公司（負責人：李立夫）

統一編號：27545194

地址：臺北市忠孝東路 3 段 305 號 5 樓之 1

電話：（02）2741-2555

傳真：（02）2741-1209

參、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一)都市計畫土地使用強度

本案建築基地面積為 3,662.48 ㎡，土地使用分區為住宅區及商業區。其中住宅區面積 1,799.22 ㎡，法定建蔽率 50%、法定容積率：300%；商業區面積 1,229.12 ㎡，法定建蔽率 70%、法定容積率 440%；道路用地 634.14 ㎡。

(二)申請容積獎勵後土地使用強度

本案法定基準容積 10,805.79 ㎡、都市更新獎勵容積 6,255.26 ㎡、容積移轉面積 4,322.31 ㎡，總允建總容積為 21,383.36 ㎡。

1.允建建蔽率為 58.12%(1,759.99 ㎡÷3,028.34 ㎡×100%)

2.獎勵後允建容積率為 706.11%(21,383.36 ㎡÷3,028.34 ㎡×100%)

3.本案更新後店舖 8 戶、一般事務所 2 戶、住宅 194 戶，共 204 戶，以民國 104 年 11 月新北市主計處統計資料，新北市永和區平均戶量 2.4855 人/戶估計，更新後計畫容納人口數為 507 人。

二、建築興建計畫

本案建築量體設計為 1 幢 2 棟，地下層連通共 5 層，地上層 A、B 棟皆為 26 層，建築結構為鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)。其中地下 1 層作為防空避難室及停車空間使用；地下 2~5 層做為停車使用；地上 1 層作為一般零售場所、入口大廳及梯廳使用；地上 2 層作為一般零售場所、管委會空間、住宅及梯廳使用；地上 3 層作為一般零售場所、一般事務所、梯廳及住宅使用；地上 16 層作為中繼機房及住宅使用；屋突層作為水箱、梯間、機械室、機房使用；其他各層皆為住宅使用。

為求開放空間的集中以及與道路之間的連續性，並兼顧建築規模與都市紋理之調和，本案基地規劃沿保福路、中山路與八米計畫道路之建築線退縮，留設 4 公尺以上人行步道，並於轉角處設置廣場，作為建築量體與道路間之緩衝。

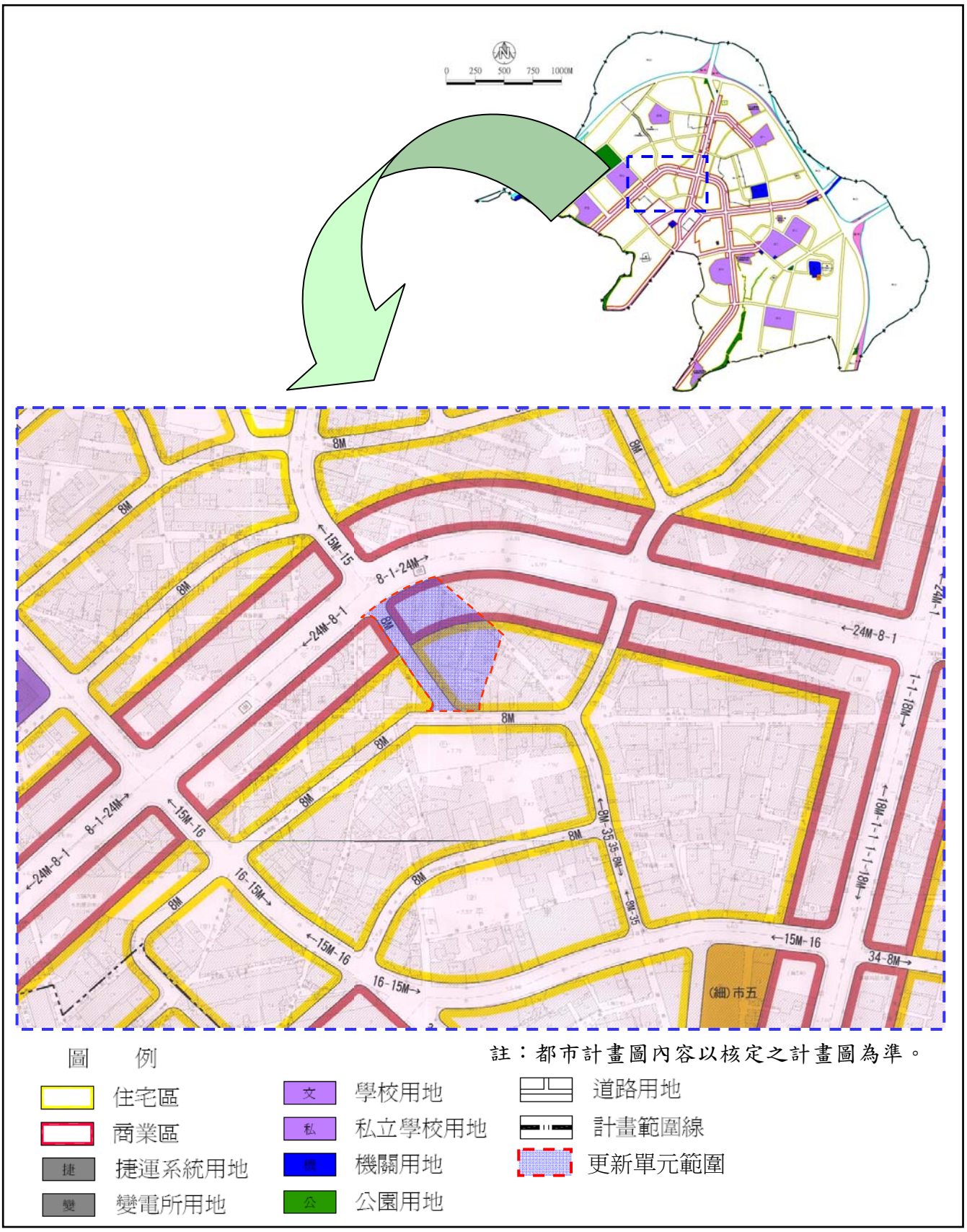

圖 4　更新單元土地使用分區示意圖

表 1　事業計畫核定之申請容積獎勵項目一覽表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
三	1.協助開闢更新單元周邊公共設施	851.13	7.88
	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	139.92	1.29
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	--	--
	(一)A_1：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	324.17	3.00
	(六)A_6：開挖率	864.46	8.00
	合計($A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6+A_7$≦法定容積 20%)	**1,188.63**	**11.00**
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	--	--
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	--	--
	2.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.3，住宅區或其他分區 a=1.8)，依「新北市都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積	1,580.67	14.63
	5.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積	396.25	3.67
七	綠建築，申請銀級	648.34	6.00
九	更新單元規模及類型：	--	--
	(二) A_2：於劃定應實施更新之地區，單元規模達 3,000 ㎡以上；或未經劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 ㎡以上者	826.52	7.65
十二	(三)屬合法四層樓以上之建築物	623.80	5.77
	更新容積獎勵合計	**6,255.14**	**57.89**
	申請更新容積獎勵(第二~三項)	5,264.21	48.72
	申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%	6,255.14	57.89
	其他申請獎勵容積(區外容積移轉)	4,322.32	40.00
	申請容積獎勵總計	**10,577.58**	**97.89**

表 2　事業計畫核定之建築面積表

基地概況	基地面積	基地位置	新北市永和區樂華段133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164部份、263、264、265、266-1、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、284-1、285、285-1、286、287、292、293、343、343-1、344、345、346、347、348、350、364、366、367、368、369、370、371、372、373、374、375、376、377、378、379等84筆地號
		權本面積	3028.34 ㎡
		實測面積	3028.34 ㎡　商業區面積　1229.12 ㎡　住宅區面積　1799.22 ㎡

都市計畫	使用分區	住宅區、商業區		允建建築面積	商業區 1229.12*70%= 860.38 ㎡	住宅區 1799.22*50%=	899.61 ㎡
	面前道路	24M 中山路		容積移轉	4322.31 ㎡	4322.31 ㎡ /10811.16*100=	**40.00%**
	法定建蔽率	商業區70%、住宅區50%	法定建築面積 1759.99 ㎡	部更獎勵	6255.26 ㎡	6255.26 ㎡ /10811.16*100=	**57.89%**
	法定容積率	商業區440%、住宅區300%	法定容積面積 10805.79 ㎡				
開放空間	允許額外增加之樓地板面積	0.00 ㎡ = 0.00%					
	公共服務空間	0.00 ㎡ = 0.00%			0.00% + 0.00% + 0.00% = 0.00%		
允建總容積		10805.79 ㎡ + 4322.31 ㎡ + 6255.26 ㎡ + 0.00 ㎡ = 21383.36 ㎡					
允建容積率		21383.36 ㎡ / 3028.34 ㎡ *100% = 706.11%					

			樓地板面積 (㎡)		容積樓地板面積 (㎡)		機電設備空間 (㎡)	陽台面積 (㎡)	雨遮面積 (㎡)	樓層高度 (A棟)M	樓層高度 (B棟)M	戶數	用途
										A棟	B棟		
建築物概況	地下層	地下5層	1820.69 ㎡		-			-	-	4.05 M			停車空間
		地下4層	1820.69 ㎡		-			-	-	4.05 M			停車空間
		地下3層	1820.69 ㎡		-			-	-	3.10 M		-	停車空間
		地下2層	1820.69 ㎡		-			-	-	3.10 M		-	停車空間
		地下1層	1820.69 ㎡		-			-		3.60 M		-	防空避難室兼停車空間
		小計	9103.45 ㎡		717.03 ㎡			-	-	17.90 M			
	地上層	1層	1200.72 ㎡		710.55 ㎡		168.90 ㎡	4.42 ㎡	1275.40 ㎡	4.20 M	4.20 M	8 戶	一般零售場所、門廳
		2層	926.11 ㎡		478.67 ㎡		372.94 ㎡	0.00 ㎡	-	3.60 M	3.60 M		一般零售場所、集合住宅、管委會使用空間
		3層	1108.61 ㎡		942.43 ㎡		130.04 ㎡	50.59 ㎡	18.85 ㎡	3.30 M	3.30 M	6 戶	一般零售場所、一般事務所、集合住宅
		4層	964.67 ㎡		786.52 ㎡		130.04 ㎡	96.36 ㎡	8.91 ㎡	3.30 M	3.30 M	9 戶	集合住宅
		5層	964.67 ㎡		786.52 ㎡		130.04 ㎡	96.36 ㎡	38.57 ㎡	3.30 M	3.30 M	9 戶	集合住宅
		6層	964.67 ㎡		786.52 ㎡		130.04 ㎡	96.36 ㎡	38.57 ㎡	3.30 M	3.30 M	9 戶	集合住宅
		7層	964.67 ㎡		786.52 ㎡		130.04 ㎡	96.36 ㎡	38.57 ㎡	3.30 M	3.30 M	9 戶	集合住宅
		8層	964.67 ㎡		786.52 ㎡		130.04 ㎡	96.36 ㎡	38.57 ㎡	3.30 M	3.30 M	9 戶	集合住宅
		9層	964.67 ㎡		786.52 ㎡		130.04 ㎡	96.36 ㎡	38.57 ㎡	3.30 M	3.30 M	9 戶	集合住宅
		10層	964.67 ㎡		786.52 ㎡		130.04 ㎡	96.36 ㎡	38.57 ㎡	3.30 M	3.30 M	9 戶	集合住宅
		11層	964.67 ㎡		786.52 ㎡		130.04 ㎡	96.36 ㎡	38.57 ㎡	3.30 M	3.30 M	9 戶	集合住宅
		12層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.17 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		13層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.17 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		14層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.17 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		15層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.17 ㎡	39.10 ㎡	3.60 M	3.60 M	8 戶	集合住宅
		16層	963.89 ㎡		599.03 ㎡		316.49 ㎡	96.17 ㎡	29.54 ㎡	3.60 M	3.60 M	6 戶	集合住宅、.中繼機房
		17層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.17 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		18層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.17 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		19層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.17 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		20層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.17 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		21層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.15 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		22層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.15 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		23層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.15 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		24層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.15 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		25層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.15 ㎡	8.91 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		26層	963.89 ㎡		785.48 ㎡		130.04 ㎡	96.15 ㎡	39.10 ㎡	3.30 M	3.30 M	8 戶	集合住宅
		小計	25411.15 ㎡		20019.56 ㎡		3849.25 ㎡	2268.32 ㎡	2119.90 ㎡	87.60 M	87.60 M	204 戶	建築物高度A棟=GL0.2M+87.6M=87.8M B棟=GL0.2M+87.6M=87.8M
	屋突層	突一層	91.07 ㎡	95.38 ㎡	-	-	-	-		3.00 M	3.00 M		梯間,機房
		突二層	91.10 ㎡	95.38 ㎡	-	-	-	-		3.00 M	3.00 M		梯間,機械室
		突三層	91.10 ㎡	95.38 ㎡	-	-	-	-		3.00 M	3.00 M		水箱,機械室
		小計	559.41 ㎡		-		-	-		9.00 M	9.00 M		
	法定機電空間		3207.50 ㎡ <設計機電空間		3849.25 ㎡ >		3,849.25 -	3,207.50 =	641.75 ㎡	…計入容積			
	合計		35074.01 ㎡		21378.34 ㎡		3849.25 ㎡	2268.32 ㎡	2119.90 ㎡			204 戶	

設計總樓地板面積	35074.01 ㎡
設計建築面積	1250.42 ㎡
允建建蔽率	法定建築面積 1759.99 ㎡ / 基地面積 3028.34 ㎡ = 58.12%
設計建蔽率	1250.42 ㎡ / 3028.34 ㎡ = 41.29% < 58.12% ... OK!
法定空地面積	法定空地面積= 3028.34 ㎡ *41.89%= 1268.35 ㎡ 實設空地面積= 3028.34 ㎡ - 1250.42 ㎡ = 1777.92 ㎡ > 1268.35 ㎡ ... OK!
設計容積樓地板面積	21378.34 ㎡
設計容積率	21378.34 ㎡ / 3028.34 ㎡ = 705.94% < 706.11% ... OK!

工程造價						
	建築物=	35074.01 ㎡	×	14,400.00	=	505,065,744
	陽台=	2268.32 ㎡	×	6,700.00	=	15,197,744
	排水溝=	2187	×	600.00	=	13,122,600
	圍牆=		×	1,800.00	=	-
	雨遮=	2119.90 ㎡	×	6,700.00	=	14,203,330
	挖方=	37779.32 M^3	×	130.00	=	4,911,311
	合計	552,500,729				

停車空間檢討							
	機械室面積 = 215.51	店鋪面積 = 1160.78 ㎡	集合住宅面積 = 25411.15 ㎡ - 215.51 ㎡ - 1160.78 ㎡ = 24034.86 ㎡				
	24034.86 ㎡ - 500.00 ㎡ = 23534.86		/ 150.00 = 157 (集合住宅)	163 台			
	1160.78 ㎡ - 300.00 ㎡ = 860.78		/ 150.00 = 6 (店鋪)				
	法定汽車停車位= 163 台		自設汽車停車位= 52 台	合計汽車停車位 215 台 ... OK!			
	法定機車停車位= 204 台 (一戶一車位)		自設機車停車位= 0 台	合計機車停車位 204 台 ... OK!			
允建地下層開挖率	(商業區(1229.12㎡*90%)+住宅區(1799.22㎡*70%)) / 基地面積3028.34*100% = 78.12%						
地下層開挖面積檢討	1866.20 ㎡ / 基地面積 3028.34 ㎡ = 61.62% < 78.12% ... OK!						
備註	地下室公設面積:3573.45 ㎡						
	總銷售坪數= 33932.23 ㎡ 10264.50 坪 (店鋪)= 535.67 坪 住宅= 9728.83 坪						
	**總銷售坪數(不含汽車停車空間)						
	汽車停車空間 = 9103.45 ㎡ - 3573.45 ㎡ = 5530.00 ㎡ 1672.83 坪						
備註	本表係依規劃時相關法令及規劃構想設計結果，實際數據資料以新北市都市更新委員會核定為準。						

肆、實施進度說明

一、目前相關進度說明

本案自 106 年 03 月 16 日市府同意撤回擬訂權利變換計畫後，建築師已依所有權人需求調整建築規劃設計，代書已完成銷坪計算，並已委託不動產估價師聯合事務所進行權利變換模擬，考量本案歷經兩次權利變換分配，故目前正釐清估價方式與差異，以利後續與所有權人進行說明，預計 109 年 06 月至 12 月與所有權人溝通協調，取得達法令比例之變更事業計畫同意書，再召開公聽會及選配通知，後續實施進度預定如表 3。

表 3　都市更新實施進度表

序號	進度	計畫預定	實際執行
1	事業計畫核定公告	102/05~102/06	102/07~102/08
2	申請變更事業及擬訂權利變換計畫報核	110/01~110/03	
3	權利變換計畫核定公告	112/03~112/04	
4	申請拆除及建造執造	112/05~112/08	
5	改良物殘餘價值補償	112/08~112/09	
6	申請更新期間稅捐減免	112/12~113/01	
7	土地補償發放作業	112/08~112/09	
8	地上物騰空拆除	112/10~112/11	
9	工程施工	113/01~116/03	
10	申請使用執照	116/03~116/06	
11	送水送電	116/07	
12	申請測量	116/08	
13	釐正圖冊	116/09~116/12	
14	接管	117/01	
15	計算及找補差額價金	117/02	
16	產權登記	117/03	
17	申請更新後稅捐減免	117/04~117/05	
18	更新成果備查	117/06~117/07	

註：本計畫預定實施進度需視實際審查進度而調整。

二、實施者網站

本案專屬網站網址為 http://www.friendshipgroup.com.tw/。

伍、財務執行狀況

一、執行情形

本案以權利變換方式實施，尚未申請權利變換計畫報核，故尚無財務執行狀況。

二、信託說明

為使本更新案順利興建完工，除公有土地之外，其餘私有土地所有權人應同意併同基地內其他土地及實施者資金共同辦理信託登記予金融機構或其指定之第三人以使土地集中處理。本案信託單位以權利變換計畫內容為準。