「變更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」及「擬訂新北市永和區樂華段133地號等90筆(原84筆)土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會簡報

實 施 者：榮座建設股份有限公司
規劃團隊：場域設計有限公司
周錦鴻建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司
估價單位：寶源不動產估價師聯合事務所
鴻創不動產估價師聯合事務所
友宏不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 110 年 8 月 16 日

議　程

	場次一(編號1~60)	場次二(編號61~120)
壹 簽到	09：50～10：00	11：10～11：20
貳 會議開始	10：00	11：20
參 主席致詞	10：00～ 10：05	11：20～ 11：25
肆 變更事業及擬訂權變計畫說明	10：05～ 10：30	11：25～ 11：50
伍 學者專家及居民代表致詞	10：30～10：40	11：50～12：00
陸 詢問與答覆	10：40～11：10	12：00～12：30
柒 散會	11：10	12：30

一. 辦理緣起

二.變更事業計畫內容

三.變更建築規劃設計說明

四.權利變換計畫內容(含選配作業說明)

簡　報　題　綱

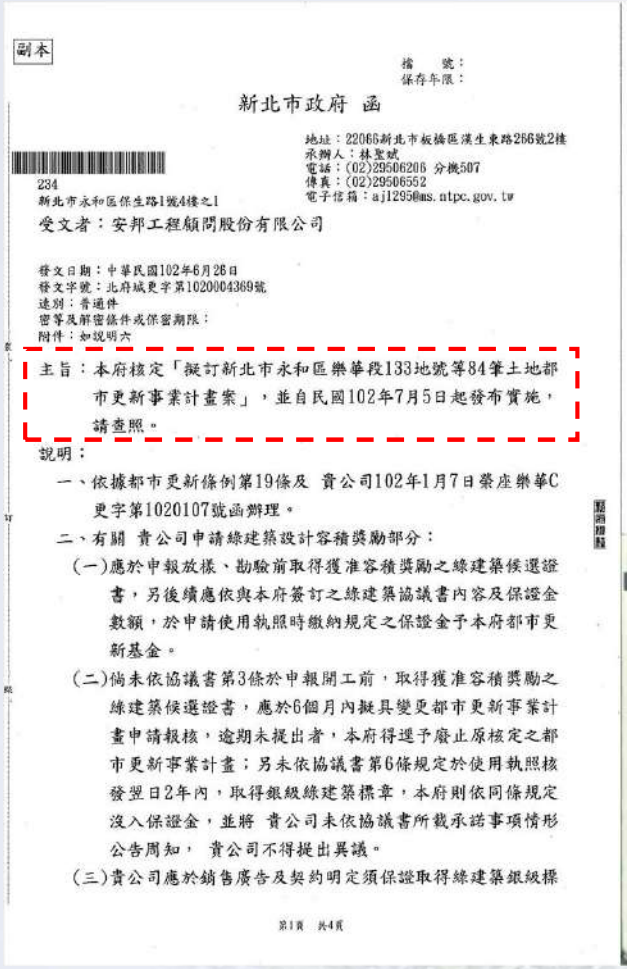
辦　　理　　緣　　起

辦理歷程

時間	事由
102年6月26日	事業計畫核定，自民國102年7月5日起發布實施
104年4月25日	實施者召開變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會
105年3月20日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會
105年5月26日	實施者擬具權利變換計畫報核
106年3月8日	實施者申請撤回權利變換計畫
106年3月16日	市府同意自行撤回權利變換計畫
109年12月4日	市府回覆本案建築基地符合基準容積加給(都更二箭)資格
110年3月8日	專業估價者選任作業
110年5月21日	市府檢送本案建築基地基準容積加給(都更二箭)期程展延之已用印協議書
110年5月24日	實施者原訂召開變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會
110年5月31日	實施者因應疫情為二級警戒，通知以一個場次召開變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會，如為三級警戒則改十七個場次辦理
110年5月28日	實施者因應疫情延長三級警戒通知公聽會、選配期限及公開抽籤延期
110年6月17日	市府回覆本案建築基地基準容積加給(都更二箭)期程展延之權利金(新臺幣500萬元)業已收訖
110年8月16日	實施者因應疫情警戒降為二級，通知以二個場次召開變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會，如為三級警戒則改十七個場次辦理
110年9月16日	選配截止日
110年9月20日	預定公開抽籤日

法令依據

- 本事業計畫案業經新北市政府於民國102年6月26日北府城更字第1020004369號函核定，並自民國102年7月5日起發布實施；考量108年發布之「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2容積加給等相關規定，於全案更新改建較有效益，並業經新北市政府109年12月4日新北府城審字第1092362218號函復本案符合基準容積加給比例條件，故擬依現行規定爭取容積獎勵、調整建築規劃設計及權利變換分配等事宜。
- 本案依「都市更新條例」第32條、第48條規定，舉辦公聽會，將擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫連同公聽會紀錄向市政府申請實施更新。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、專家學者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。



副本

檔　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：林聖斌
電話：(02)29506206 分機507
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj1295@ms.ntpc.gov.tw

234
新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年6月26日
發文字號：北府城更字第1020004369號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

主旨：本府核定「擬訂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」，並自民國102年7月5日起發布實施，請查照。

說明：

一、依據都市更新條例第19條及 貴公司102年1月7日榮座樂華C更字第1020107號函辦理。

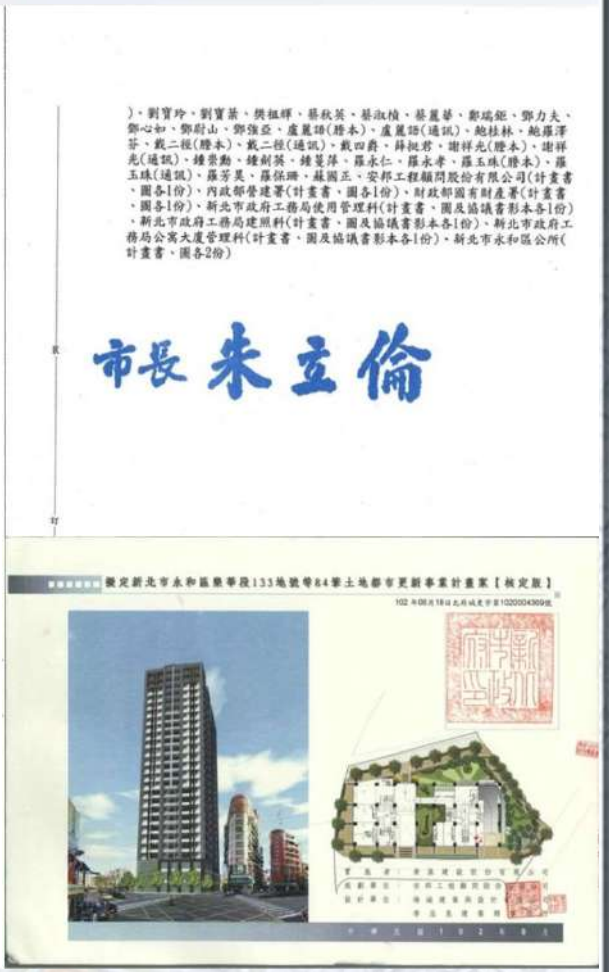
二、有關 貴公司申請綠建築設計容積獎勵部分：

(一)應於申報放樣、勘驗前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額，於申請使用執照時繳納規定之保證金予本府都市更新基金。

(二)倘未依協議書第3條於申報開工前，取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，應於6個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫；另未依協議書第6條規定於使用執照核發翌日2年內，取得銀級綠建築標章，本府則依同條規定沒入保證金，並將 貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告周知， 貴公司不得提出異議。

(三)貴公司應於銷售廣告及契約明定須保證取得綠建築銀級標

第1頁　共4頁



)、劉寶玲、劉寶葉、樊祖輝、蔡秋英、蔡淑楨、蔡麗華、鄭瑞鉅、鄧力夫、鄧心如、鄧尉山、鄧強亞、盧麗語(謄本)、盧麗語(通訊)、鮑桂林、鮑羅澤芬、戴二徑(謄本)、戴二徑(通訊)、戴四爵、薛挺君、謝祥光(謄本)、謝祥光(通訊)、鍾崇勳、鍾劍英、鍾蔓萍、羅永仁、羅永孝、羅玉珠(謄本)、羅玉珠(通訊)、羅芳美、羅保珊、蘇國正、安邦工程顧問股份有限公司(計畫書、圖各1份)、內政部營建署(計畫書、圖各1份)、財政部國有財產署(計畫書、圖各1份)、新北市政府工務局使用管理科(計畫書、圖及協議書影本各1份)、新北市政府工務局建照科(計畫書、圖及協議書影本各1份)、新北市政府工務局公寓大廈管理科(計畫書、圖及協議書影本各1份)、新北市永和區公所(計畫書、圖各2份)

市長 朱立倫

公聽會辦理公告及通知方式

刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(110年8月3日~110年8月5日)。

張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於110年8月3日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

專屬網頁

https://youdraw.com.tw/

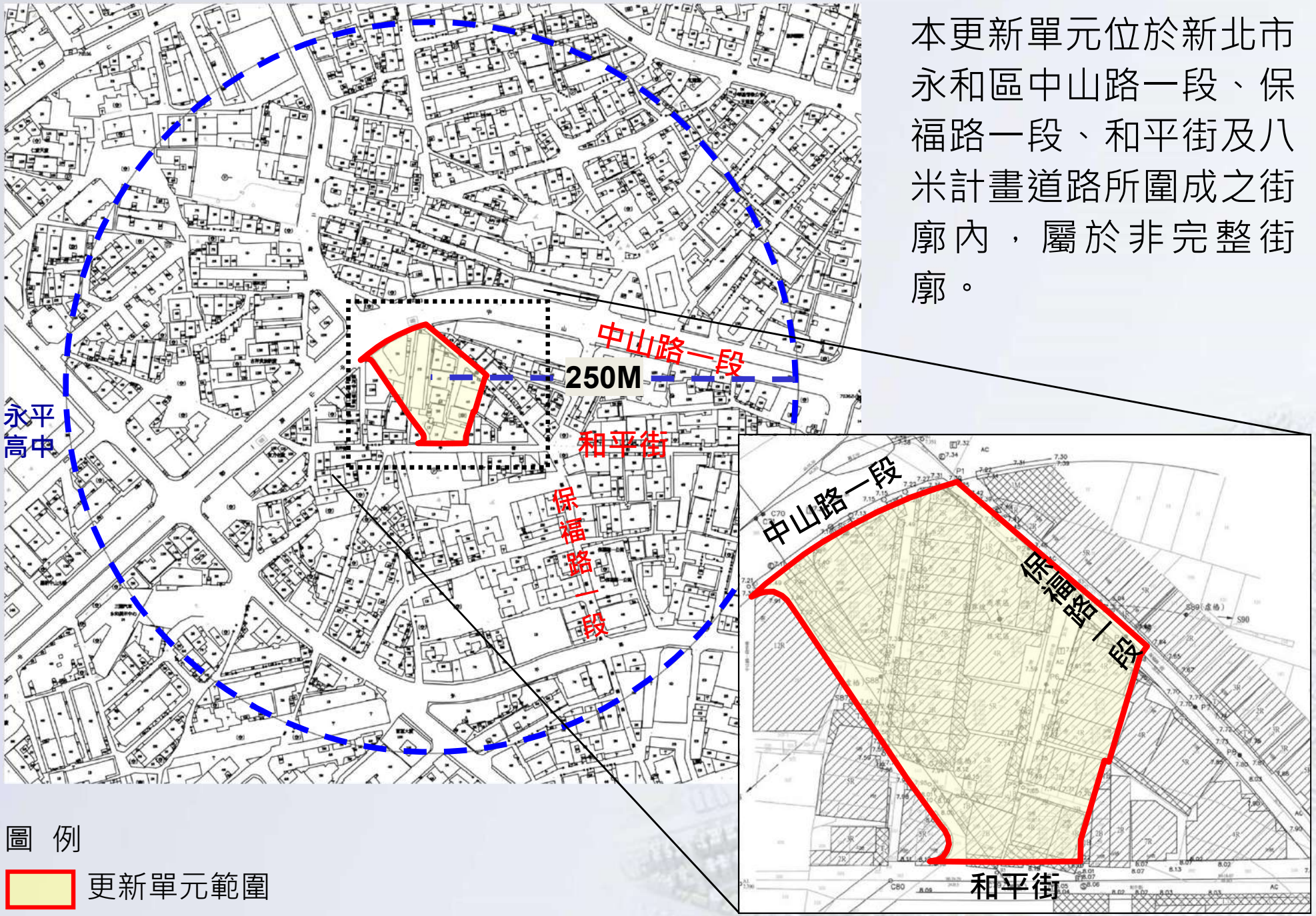
變更事業計畫內容

本次變更內容概述

■ 本事業計畫變更主要依據108年發布之「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2容積加給等相關規定，**爭取容積獎勵及調整建築規劃等事宜**。

變更事業計畫章節	變更原因
壹、辦理緣起與法令依據	增加本次變更之說明及辦理簡易變更之法令依據。
貳、計畫地區範圍	配合逕為分割後面積調整變更。
參、實施者	配合現行都市更新條例規定新增實施者應敘明項目。
伍、現況分析	配合逕為分割後面積及產權調整變更。
陸、細部計畫及其圖說	配合逕為分割後面積調整變更及新增申請都更二箭規定及過程。
柒、處理方式及其區段劃分	配合逕為分割後面積及產權調整變更。
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	配合逕為分割後面積調整變更。
拾、申請獎勵項目及額度	配合逕為分割後面積及產權調整變更、依據現行建築容積獎勵辦法申請相關容積獎勵。
拾壹、重建區段之土地使用計畫	依據現行建築法令修正各層平面、立面、剖面圖說。
拾貳、都市設計與景觀計畫	配合修正後平面圖及現行相關規定，相關材質、景觀設計併同修正。
拾參、實施方式及有關費用負擔	依據104年1月16日修正發布「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」之項目提列，新增實施風險控管方案
拾肆、拆遷安置計畫	配合權利變換階段實際委託估價師查估合法建築物及其他土地改良物之殘值及租金水準修正。
拾伍、財務計畫	依據104年1月16日修正發布「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」之項目提列，配合建築規劃設計及估價基準日之數據變更、新增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、相關委託費用依據實際委託合約或報價單提列，相關管理費用併同修正。
拾柒、更新實施進度	配合本次變更事業計畫及擬訂權利變換計畫之報核，修正都市更新事業實施進度表。
拾玖、其他應表明事項	新增選配原則、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則、保固事項等說明。

更新單元位置

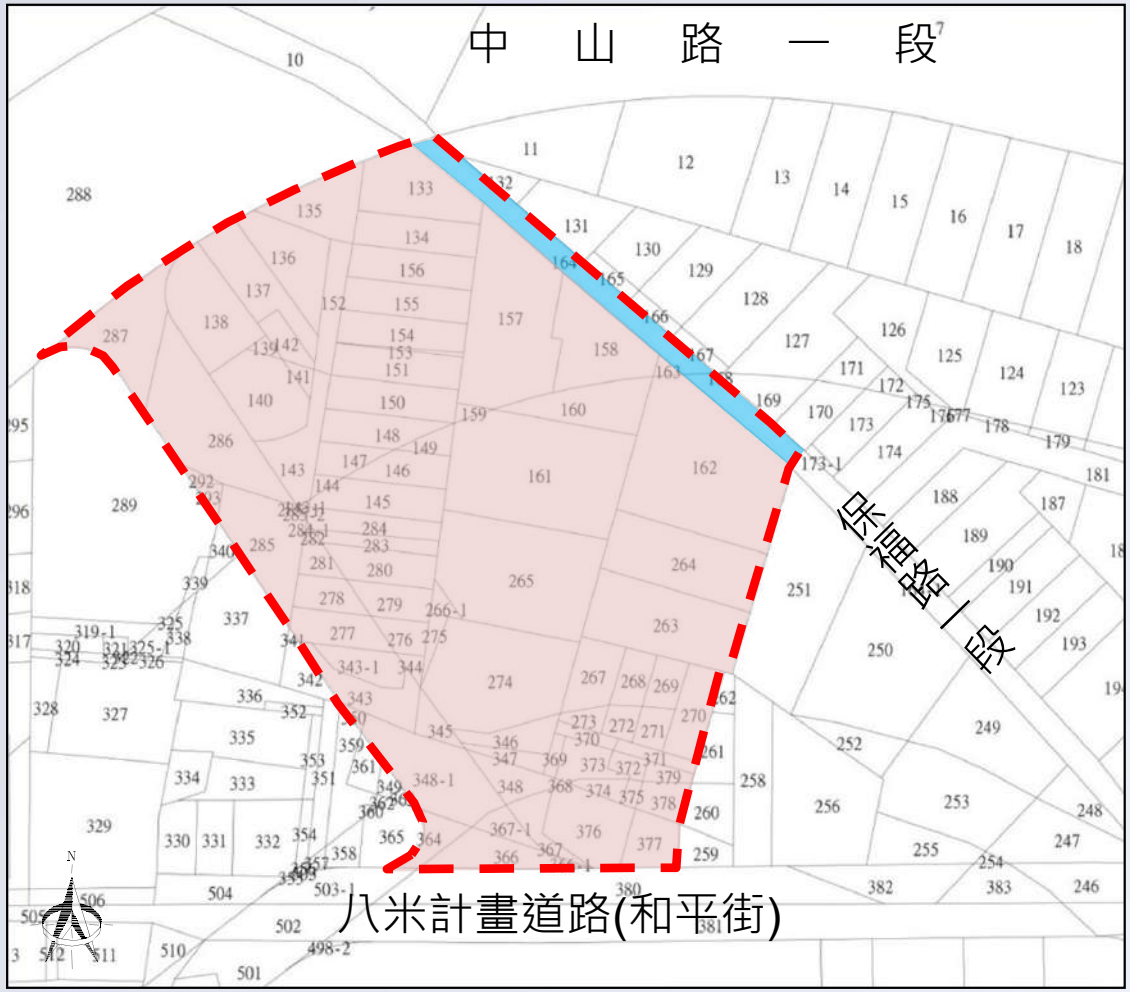


本更新單元位於新北市永和區中山路一段、保福路一段、和平街及八米計畫道路所圍成之街廓內，屬於非完整街廓。

圖 例

更新單元範圍

更新單元範圍及面積(變更版)



更新單元範圍

本案原84筆土地，配合逕為分割後，為新北市永和區樂華段133地號等90筆土地。

更新單元面積

原核定版為3,662.33㎡

逕為分割後(變更版)為3,662.48㎡(+0.15㎡)。

圖 例　更新單元範圍　私有土地　國有土地

土地權屬(管理機關)	土地面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地(中華民國/財政部國有財產署)	126.10	3.44%	1	0.97%
私有土地	3,536.38	96.56%	102	99.03%
合　　計	3,662.48	100.00%	103	100.00%

■實施者

榮座建設股份有限公司（負責人：陳坤地）
聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓
統一編號：80177057
電　　話：（02）2932-7899
資本總額：25,000,000元　　實收資本總額：25,000,000元
營業項目：住宅及大樓開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、室內裝潢業、機械批發業、國際貿易業、 一般廣告服務業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
實績：無；本公司由友座建築團隊成立。

■顧問團隊

1.都市更新

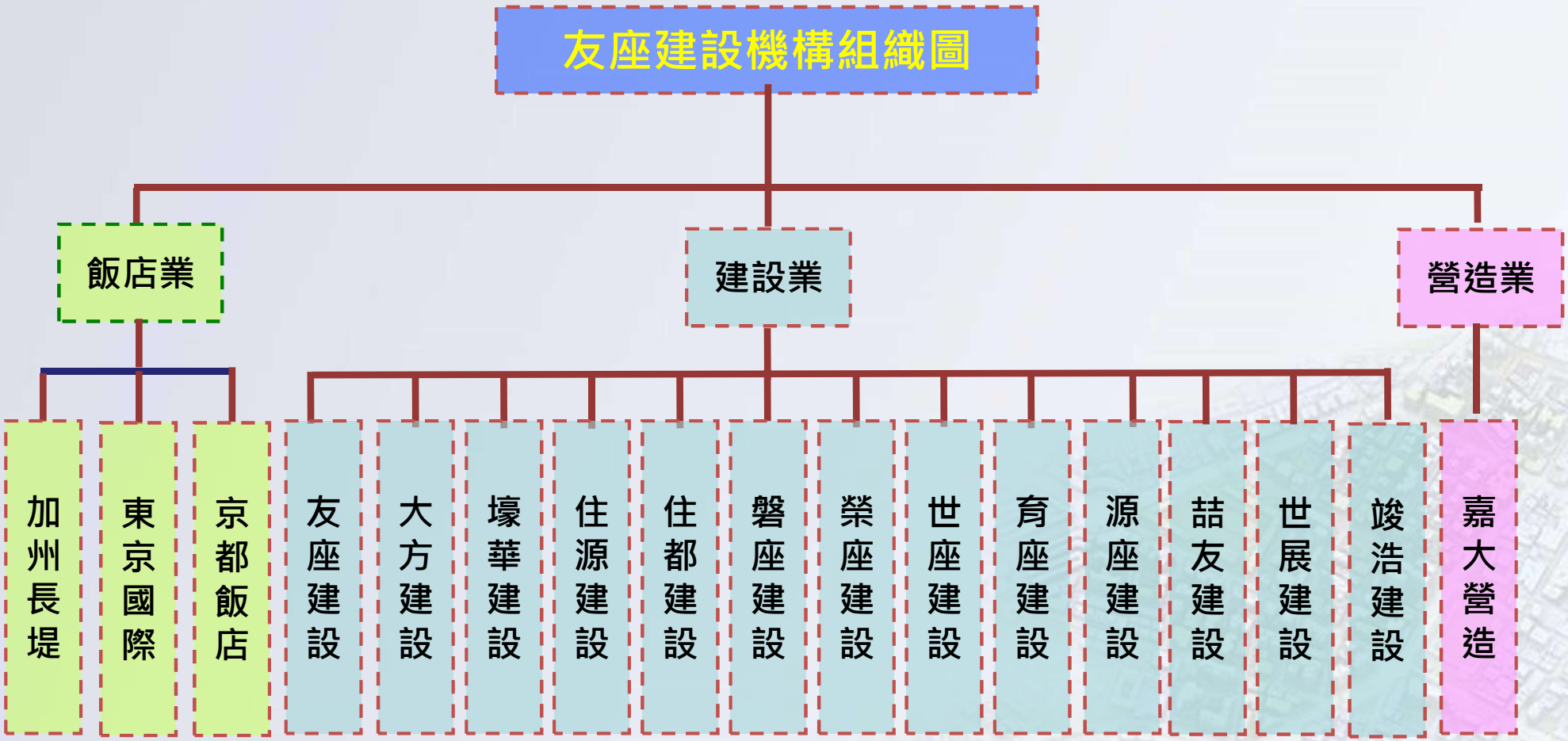
安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1
電　　話：（02）8923-6788

2.建築規劃設計

場域設計有限公司（負責人：李立夫）、周錦鴻建築師事務所（負責人：周錦鴻）
聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路3段192號2樓之2
電　　話：（02）2761-2206

友座建築團隊

成立於1971年，50年來，為超過8000個家庭，找到幸福.....


友座建設機構組織圖
飯店業
建設業
營造業
加州長堤
東京國際
京都飯店
友座建設
大方建設
壕華建設
住源建設
住都建設
磐座建設
榮座建設
世座建設
育座建設
源座建設
喆友建設
世展建設
竣浩建設
嘉大營造

「每個客戶都是最好的朋友」

八大經營理念

選地精準

嚴選最精華的地廓，確保建築身價永續長存。

百年工藝

確保地質強度與工法，提昇耐震係數，強化結構安全。

藝術建築

把建築當作藝術品細細雕琢，讓美學徹底實踐。

傳世住宅

用住宅回應新家庭關係，三代同堂共享天倫之樂。

全程監工

每個細節嚴格把關，營建用心，品質當然安心。

珍惜資源

採用環保建材，關懷住戶、讓地球更健康。

密集會勘

廣邀專業團隊實地會勘，競圖檢討以力求完美。

社區營造

用心塑造優質空間，創造圓滿和諧的鄰里關係。

碧湖君鄰

基地位置：內湖區內湖路二段

樓　層　規　劃：地下3層、地上14層
基　地　面　積：1,489坪
總樓地板面積：9,040坪
辦　理　進　度：104年完工交屋

友座森觀

基地位置：文山區興隆路二段96巷

樓　層　規　劃：地下4層、地上12層
基　地　面　積：622坪
總樓地板面積：4,206坪
辦　理　進　度：99年完工交屋

友座君綻

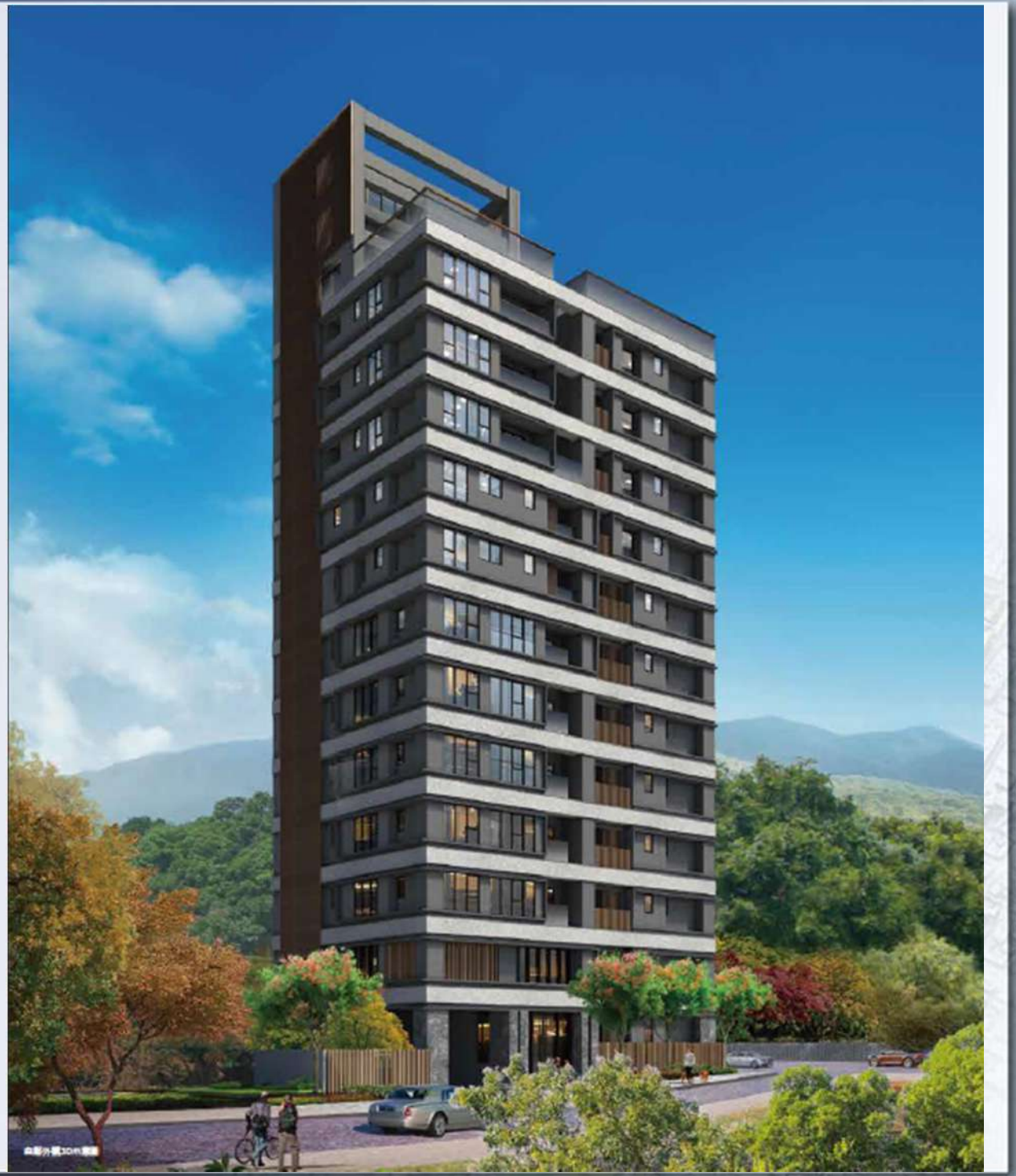
基地位置：內湖區內湖路3段60巷

樓　層　規　劃：地下3層
　　地上15層
基　地　面　積：776坪
總樓地板面積：4,545坪
辦　理　進　度：108年完工交屋

友座森鄰

基地位置：內湖區金龍路67巷

樓　層　規　劃：地下3層
　　地上13層
基　地　面　積：253坪
總樓地板面積：1,526坪
辦　理　進　度：使照申請中



友座臻美

基地位置：新北市 新店區 民族路

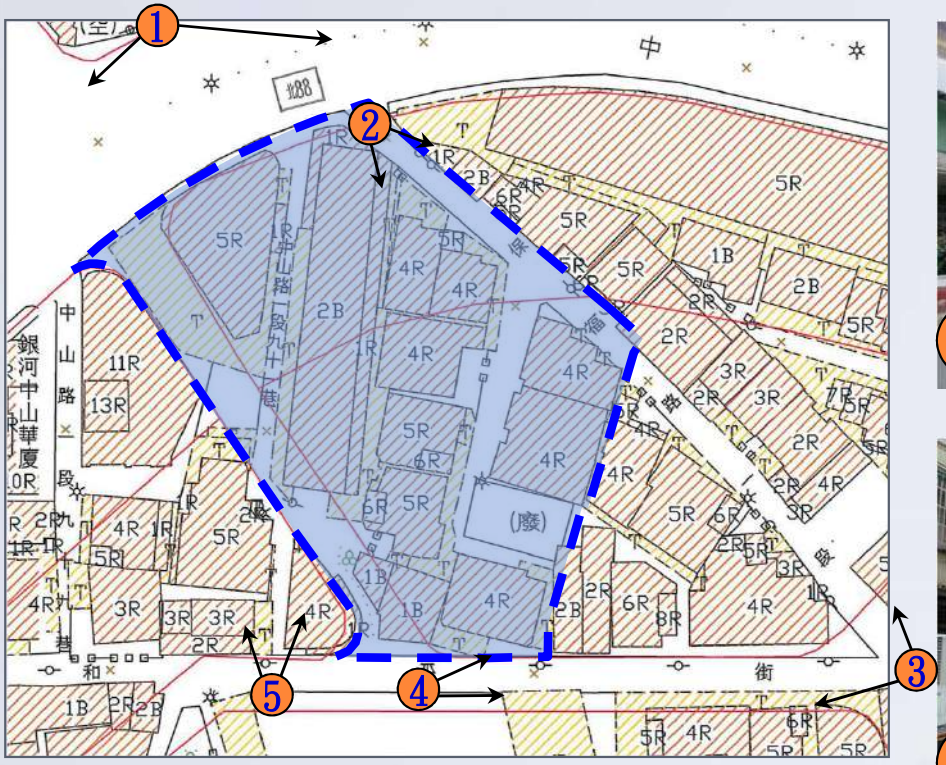
樓　層　規　劃：地下4層
　　地上17層
基　地　面　積：826坪
總樓地板面積：6,851坪
辦　理　進　度：108年完工交屋

友座臻璽

基地位置：大安區和平東路三段212巷42號

樓　層　規　劃：地下4層、地上14層
基　地　面　積：385.39坪
總樓地板面積：2,899.24坪
辦　理　進　度：106年完工交屋

更新單元土地使用現況



更新單元範圍

- 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。
- 本事業計畫案同意書一經簽定，如欲撤銷，需依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理。

※案名須加註(原84筆)。

※請核對
1.所有權人姓名。
2.勾選事業及權變併送，權利價值比率與附件四數值一致。
3.土地及建物權利範圍。
※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。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

變更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同意書

本人　　同意參與由 榮座建設股份有限公司 為實施者申請之「變更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」。

一、同意都市更新處理方式：■重建 □整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

■採權利變換方式實施：

□採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更新後分配之權利價值比率：　%

■採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：預估權利變換分配比率：50.71 %

□採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

□依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

□分配比率：　%

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地段			
	小段			
	地號			
	建物層次/總樓層次			
樓地板面積(㎡)	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共有部分	面積(C)		
		權利範圍(D)		
		持分面積 E=C*D		
權利範圍(F)				
持有面積(㎡)(A+B+E)*F				

以上資料係由實施者填具

立同意書人(本人)：OOO 印　(簽名並蓋章)

統一編號：OOOOOOOOOO

聯絡地址：OOOOOOOOOO

聯絡電話：OOOOOOOOOO

中　華　民　國　110 年　0　月　0　日

注意事項：

1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「變更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」使用，禁止移作他用。

2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

5.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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。

6.注意事項3、4每當經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m^2)	人數(人)	面積(m^2)
全區總和(A=a+b)	103	3,662.48	79	6,281.30
公有(a)	1	126.10	0	0.00
私有(b=A-a)	102	3,536.38	79	6,281.30
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	102	3,536.38	79	6,281.30
事業計畫法定門檻%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

須符合都市更新條例第37條規定：

應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

適用區位

依都市更新法令實施都市更新事業之地區

危險及老舊建築物

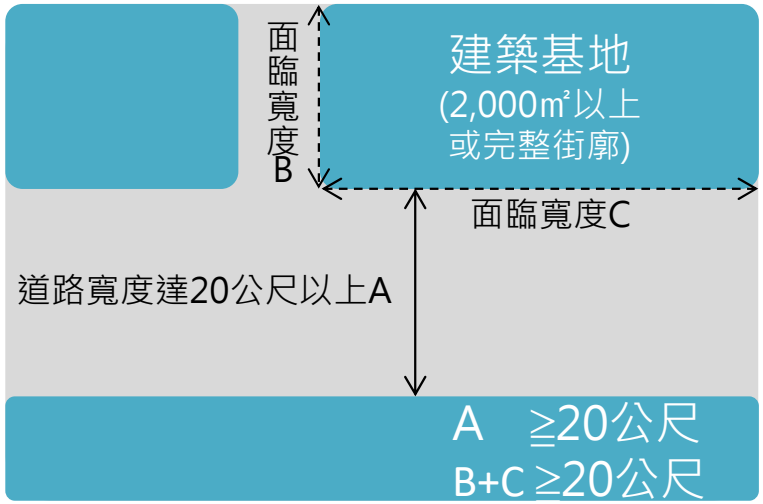
高氯離子鋼筋混凝土建築物

建築基地之申請條件

01

- 面積應達2,000平方公尺以上或完整街廓。
- 面臨路寬20公尺以上計畫道路。
- 面前道路連續面寬應達20公尺以上。

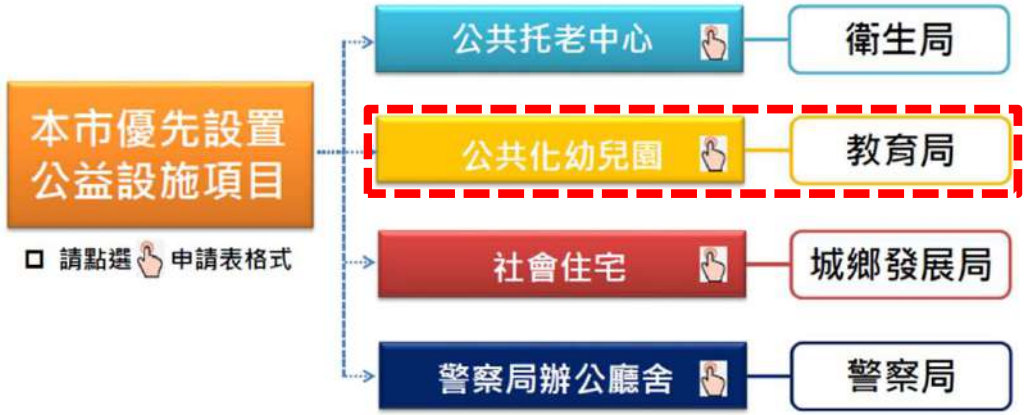
面臨路寬	容積加給比例
20m~30m	10%
30m~40m	15%
40m以上	20%



土地使用分區

- 住宅區(非位於增額容積適用範圍，其建蔽率上限應配合調降5%)
- 商業區(不得設置圍牆、應符合第16條及第17條規定、自地面層起至地上3層應作商業或公共服務使用、不得為公寓大廈管理委員會之空間)。

申請期限至110年7月3日止

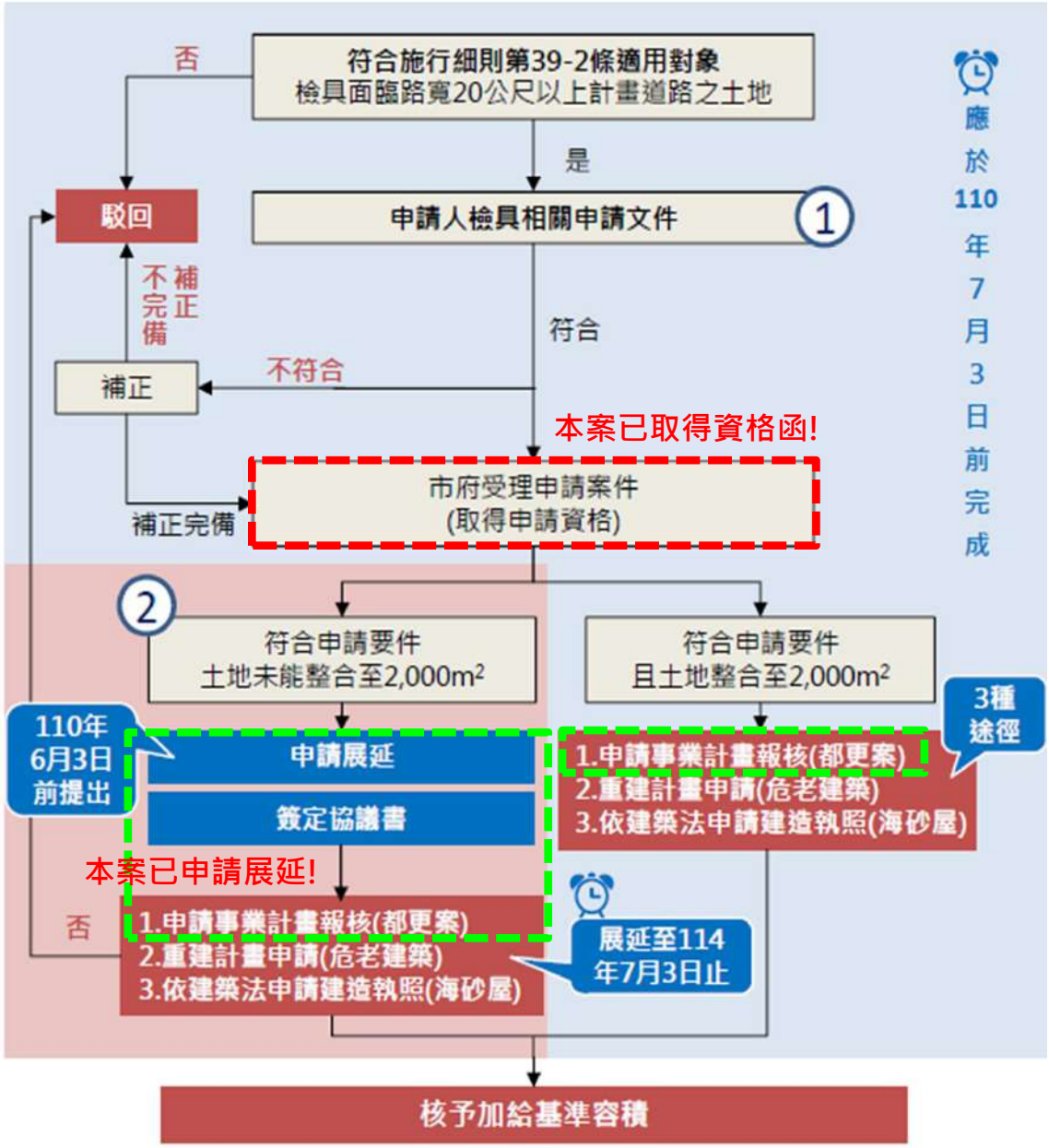


02

- 捐建公益性設施且設置加給比例50%之容積樓地板面積及其土地+管理維護經費。
- 依都市計畫變更程序辦理。

義務

新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二申請案件作業要點 108年8月22日公告實施



申請都更二箭核准須檢附之文件
110/7/3→114/7/3(含)前完成

1. 都更二箭資格函(109/12/4取得)
2. 公益設施單位同意受贈函(110/02/26取得)
3. **達更新事業比例-申請建築基地基準容積加給範圍土地所有權人同意書(附件四)及身分證明文件(影本)**
4. **事業計畫申請報核函**
5. **事業計畫同意比例統計表**
6. **事業計畫同意書(影本)**

相關執行配套措施

1. 申請案件於110年6月3日(含)前，以書面提出展延申請，並於110年7月3日(含)前與市府完成**簽訂展延協議書並繳納權利金500萬元，始展延整合時程至114年7月3日**。
2. 114年7月3日(含)前應整合土地達都市更新事業計畫法定比例，並提出事業計畫報核申請。
3. 屆時未完成土地整合、未提出事業計畫報核申請，經市府駁回者，自期限屆滿之日起，失其效力。

申請基準容積加給同意書

附件四

申請建築基地基準容積加給範圍土地所有權人同意書

本公司_榮座建設股份有限公司_申請基準容積加給，同意下列事項：

一、下表一所列之建築基地申請基準容積加給。

二、本同意書應於中華民國一百十年七月三日(含)前向新北市政府提出申請。

表一、建築基地標示及範圍如下：

序號	區	段	小段	地號	面積（㎡）	土地所有權人	同意辦理持分
1	永和	樂華	-	133	74.77		
2	永和	樂華	-	134	48.57		
3	永和	樂華	-	135	53.94		
4	永和	樂華	-	136	63.19		
5	永和	樂華	-	137	60.96		
6	永和	樂華	-	138	83.44		
7	永和	樂華	-	139	4.10		
8	永和	樂華	-	140	69.95		
9	永和	樂華	-	141	5.65		
10	永和	樂華	-	142	16.76		
11	永和	樂華	-	143	45.40		
12	永和	樂華	-	143-1	0.38		
13	永和	樂華	-	144	4.23		
14	永和	樂華	-	145	47.36		
15	永和	樂華	-	146	31.49		
16	永和	樂華	-	147	20.42		
17	永和	樂華	-	148	39.25		
18	永和	樂華	-	149	11.25		
19	永和	樂華	-	150	50.85		
20	永和	樂華	-	151	49.26		
21	永和	樂華	-	152	30.96		
22	永和	樂華	-	153	3.27		
23	永和	樂華	-	154	46.57		
24	永和	樂華	-	155	49.23		
25	永和	樂華	-	156	48.44		
26	永和	樂華	-	157	175.25		
				158	84.24		
				159	4.28		
				160	57.95		
				161	215.40		
				162	22.77		
				163	3.76		
				164	92.24		
				164-2	33.86		
				263	132.62		
				265	111.41		
				266	190.28		
				266-1	6.67		
				267	37.06		
				268	21.18		
				269	19.32		
				270	39.62		
				271	15.52		
				272	12.74		
				273	9.75		
				274	154.87		
				275	8.07		
				276	17.24		
				279	28.70		
				280	40.12		

※請所有權人核對持有土地之地號及持分。

※請所有權人簽名並蓋章，填寫身分證字號。

※**須檢附所有權人身分證正反面影本。**

附件四

序號	區	段	小段	地號	面積（㎡）	土地所有權人	同意辦理持分
51	永和	樂華	-	283	19.51		
52	永和	樂華	-	284	31.37		
53	永和	樂華	-	285-1	0.01		
54	永和	樂華	-	285-2	0.98		
55	永和	樂華	-	344	5.31		
56	永和	樂華	-	346	25.47		
57	永和	樂華	-	347	12.55		
58	永和	樂華	-	348	24.66		
59	永和	樂華	-	366-1	0.90		
60	永和	樂華	-	367	20.54		
61	永和	樂華	-	368	0.78		
62	永和	樂華	-	369	6.03		
63	永和	樂華	-	370	9.19		
64	永和	樂華	-	371	12.14		
65	永和	樂華	-	372	8.83		
66	永和	樂華	-	373	23.64		
67	永和	樂華	-	374	9.71		
68	永和	樂華	-	375	4.67		
69	永和	樂華	-	376	62.55		
70	永和	樂華	-	377	31.68		
71	永和	樂華	-	378	19.30		
72	永和	樂華	-	379	8.52		
合計	-	-	-	-	3,028.34		

土地所有權人：OOO 印 〔簽名並蓋章〕

身分證字號：OOOOOOOOO

此致　新北市政府

立同意書人

土地所有權人：OOO 印 蓋章〕

榮座建設股份有限公司：　〔蓋章〕

中華民國　年　月　日

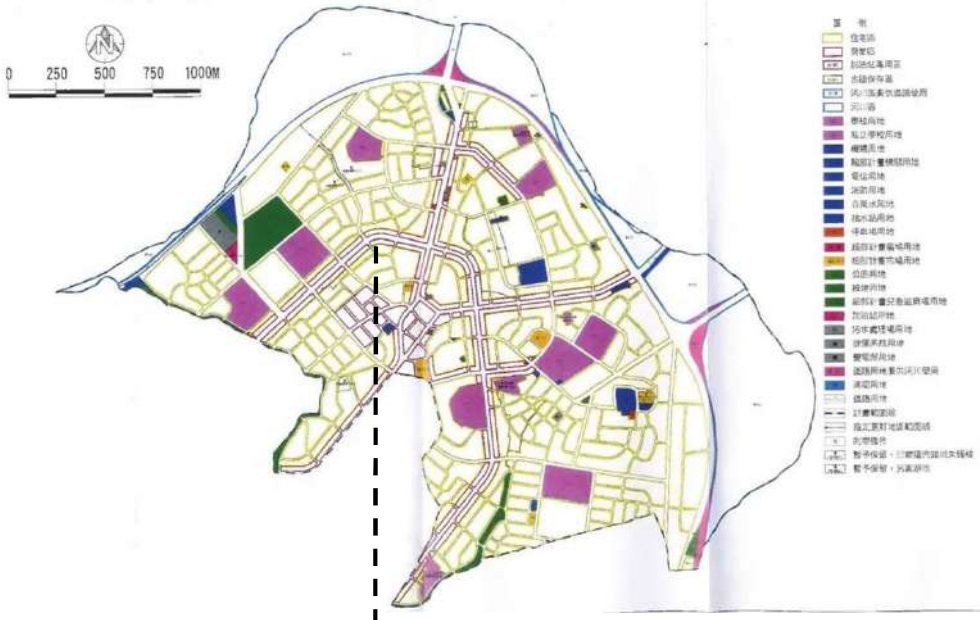
註一：本頁請單面列印。

註二：土地所有權人若為未成年人，應加蓋法定代理人印章並檢附土地所有權人身分證明文件。

註三：土地所有權人與申請人非屬同一人者，應一併蓋章並檢附土地所有權人身分證明文件。

註四：土地所有權人後續仍須依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或建築法等規定辦理，惟不得主張範圍內其餘土地所有權人相關開發權利。

(98/3/17)擬定永和都市計畫細部計畫案



基地範圍

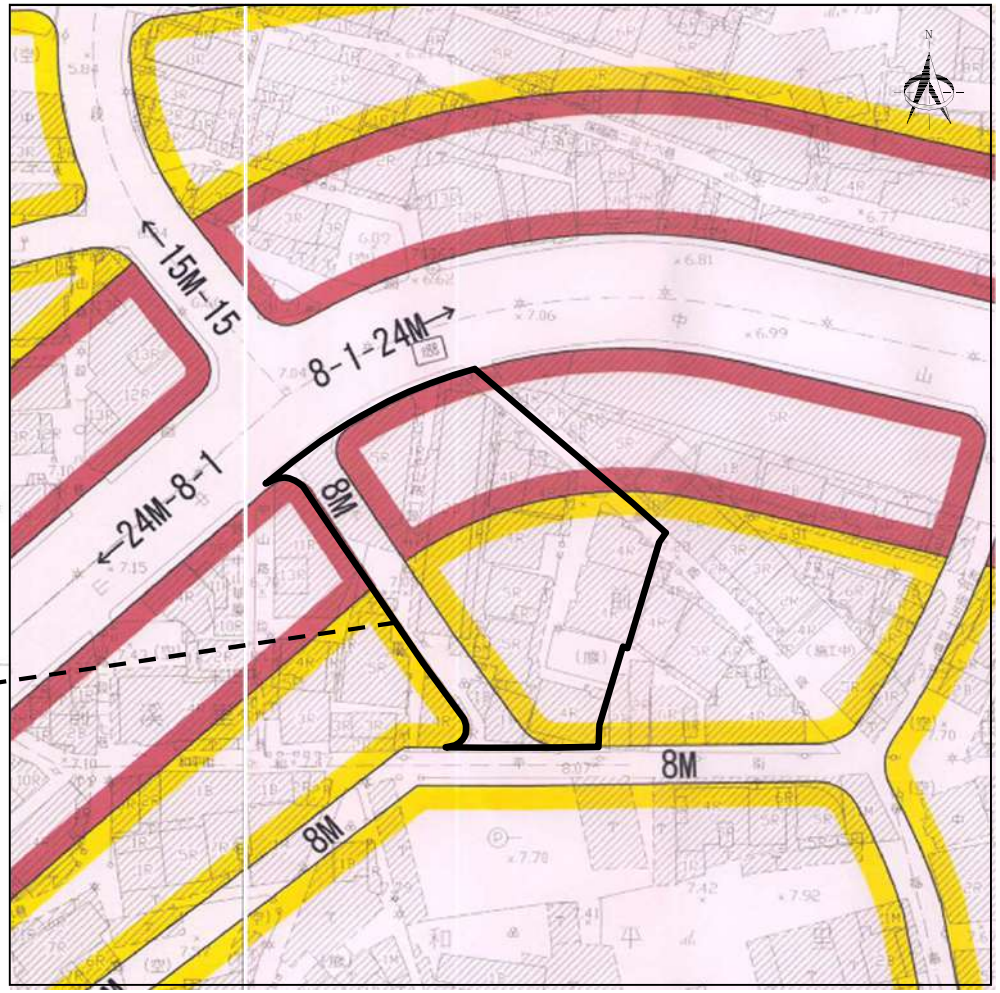


圖 例

更新單元範圍

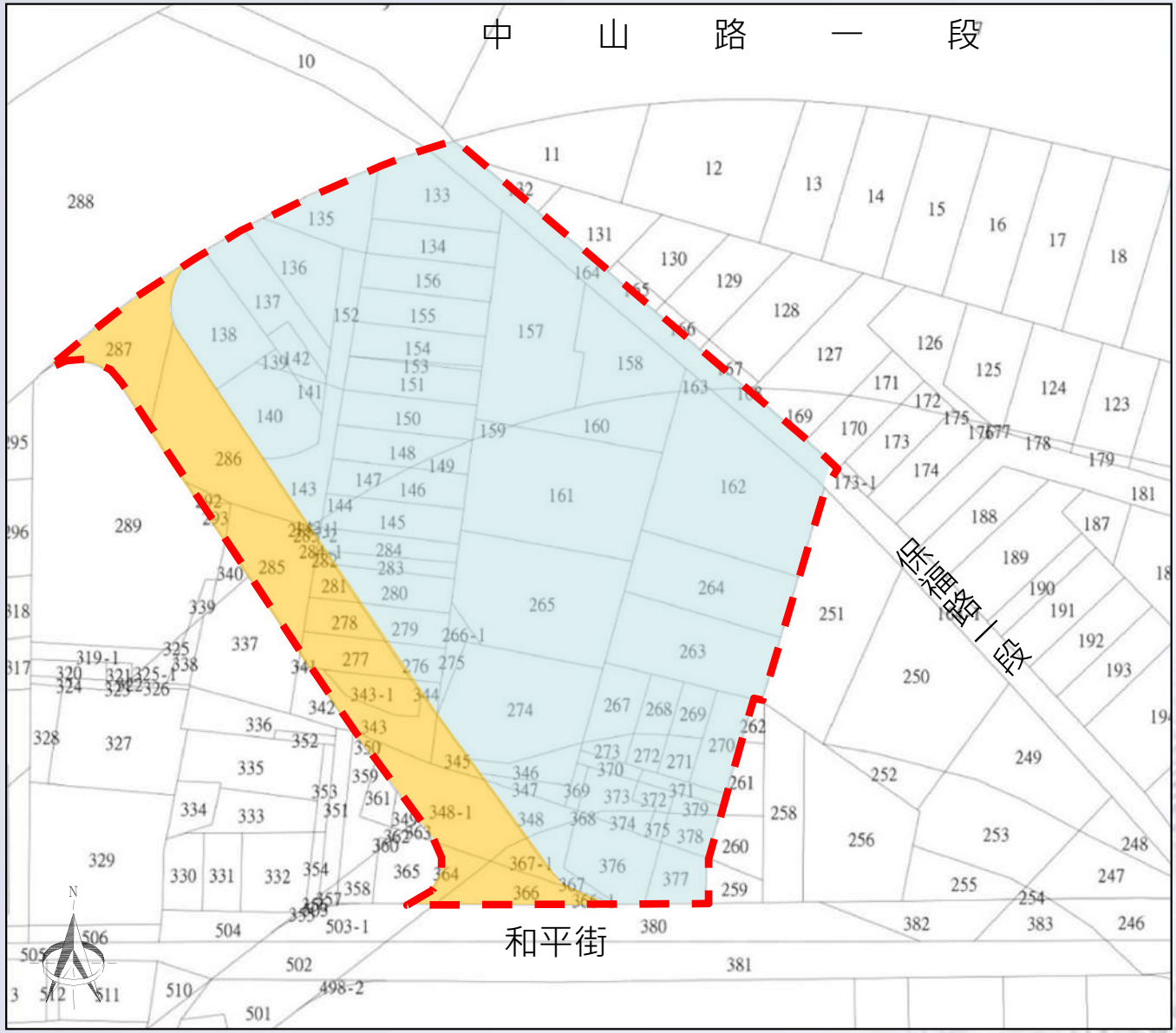
使用分區	土地面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	建築面積(㎡)
住宅區	1,799.22	50.00%	899.61	300%→330.00%	5,937.43
商業區	1,229.12	70.00%	860.38	440%→484.00%	5,948.94
道路用地	633.99→ 634.14	--	--	--	--
合 計	3,662.33→3,662.48	48.05%	1,759.99	295.04%→324.54%	11,886.37

處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



更新單元範圍　協助興闢範圍　住宅建築使用

協助開闢與捐贈道路範圍

永和區樂華段277、278、281、282、284-1、285、286、287、292、293、343、343-1、345、348-1、350、364、366、367-1等18筆土地，均為私有土地。

協助開闢道路面積

原核定版為633.99㎡；逕為分割後(變更版)為634.14㎡(+0.15㎡)。

申請容積獎勵項目及額度(原核定版)

△F0（基準容積）＝1,228.93×440%+1,801.29×300%＝10,811.16㎡

一.依99年2月2日申請事業計畫報核之法令適用日及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準：

申請容積項目		獎勵額度(%)	獎勵面積(㎡)
都市更新容積獎勵	三、(一)協助開闢更新單元周邊公共設施	7.88%	851.13
	三、(二)捐贈都市更新基金	1.29%	139.92
	五、更新單元之整體規劃設計（上限20%）		
	（一）A1：建蔽率	3.00%	324.17
	（六）A6：開挖率	8.00%	864.46
	六-1.自建築線退縮淨寬4公尺以上，退縮空間設置人行步道、自行車道、街道家具、無障礙空間、綠化植栽（上限30%）	18.30%	1,976.92
	七、建築物採綠建築設計(銀級)	6.00%	648.34
	九、更新單元規模獎勵	7.65%	826.52
	十二-3.合法四層樓以上建築物	5.77%	623.80
	更新容積獎勵合計	57.89%	6,255.26
其他	容積移轉(區外)	40.00%	4,322.31
申請容積獎勵總計		**97.89%**	**10,577.57**

資料來源：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(核定版)。

申請容積獎勵項目及額度(變更版)

本案經新北市政府109年12月4日新北府城審字第1092362218號函復本案符合基準容積加給比例要件，故暫依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定基準容積加給10%(基準容積為11,886.37㎡)，實際仍須以取得核准函為準。

一.依108年5月15日修正發布之容獎辦法及108年10月2日訂定發布之新北市容獎辦法：

獎勵容積		基準說明		獎勵額度(%)	獎勵面積(㎡)
中央	第6條	事業計畫範圍內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級		6.86%	815.22
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級		6.00%	713.18
	第12條	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：第二級		3.00%	356.59
	第13條	取得耐震設計標章		10.00%	1,188.64
	第15條	規模獎勵：土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺		6.80%	808.27
地方	第2條-三	• 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 • 自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 • 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。		12.00%	1,426.36
	第6條	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上	四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積2%。	0.75%	88.62
			五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積4%。	0.99%	118.24
更新容積獎勵合計				46.40%	5,515.12
容積移轉(區內及區外)				40.00%	4,754.55
申請容積獎勵總計				**86.40%**	**10,269.67**

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以資金信託方式實施風險控管。

■合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- 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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之。
- 經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因**寶源不動產估價師事務所**查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償及租金水準作為計算依據。
- 中山路一段店面以935元/坪、三樓以上店面以610元/坪；巷弄一樓以640元/坪、二樓以上以550元/坪計，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置。

■占有他人土地之舊違章建築物之安置

- 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

■公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 財政部國有財產署經管土地將依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』等相關規定辦理」，初步規劃更新後分回住宅或一般事務所單元。

選配原則(變更版)

一. **低樓層店舖單元由臨中山路一段一樓之土地及建物所有權人依原位次優先選配**；一單元以選配一席汽車停車位為原則。

二. **住宅及一般事務所單元則由土地及建物所有權人自由選配為原則**；一單元以選配一席汽車停車位為原則；**但其中住宅單元50戶(5F~28F-A2、3F~28F-B4)係屬產權面積小於30坪之房型，如有停車需求，其分配總量以29席車位為限**(註1)。

三. 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較更新後應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較更新後應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。

四. 為保障每位所有權人申請分配單元之權益，**申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則**；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，且不得涉及重複選配(註2)，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請。

五. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，因超過更新後應分配權利價值之110%，故申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(註2)，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請，依相關法令規定領取現金補償。

六. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。

七. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第六點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。

1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
2. 如有分配5F~28F-A2、3F~28F-B4且表達有停車需求之所有權人超過29席車位之情形，採公開抽籤前29戶之方式確認車位之分配後，再辦理後續公開抽籤事宜。
3. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者，依相關法令規定辦理公開抽籤。

註1：銷售車位共240席-1席幼兒園-10席店鋪-8席一般事務所-192席產權面積大於30坪以上之住宅，故產權面積小於30坪之住宅總量為29席。

註2：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，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。

	說明		金額(萬元)
共同負擔	工程費用 (28F.SRC)	建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、公共設施開闢費用、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	236,599
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、交通影響評估費用	13,290
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	10,407
	稅捐	印花稅、營業稅等	11,168
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	68,702
	都市計畫變更費用	新北都更二箭(基準容積加值)申請作業費用	20
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	5,157
	共同負擔費用		**345,343**
共同負擔比率			**49.29%**
預估權利變換分配比率			**50.71%**

註：本表僅為估算階段，實際開發經費及共同負擔比例應以權利變換計畫核定之內容為準。

項 目	更新前	更新後
生活環境品質	皆為屋齡30年以上之老舊建物，由於計畫道路未開闢建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。	透過整體規劃集中開放空間、退縮人行步道、開挖地下室供停車及防空避難使用、捐贈都市更新基金等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。
都市環境安全	老舊、鄰棟間隔不足之居住空間。	更新後配合周邊環境擬定建築物防災及逃生避難計畫，規劃防救災空間、緊急避難、災後安置收容場所，以及緊急疏散、救援運輸道路，提供一個安全的都市生活空間。
土地資源利用	開放空間、停車空間不足，部分地區土地低度使用。	建築物立體使用、集中留設公共設施、建築物退縮、提供充足停車空間，提升鄰近住宅社區服務機能，對永和區有限可建築土地資源作有效合理之利用。

維護管理及保固事項(變更版)

■成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

■都更二箭捐贈公益設施(新北市政府教育局-公共化幼兒園)

依都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定申請建築基地基準容積加給所送公益設施(1樓至3樓，預計捐贈空間總計856.63㎡(室外面積856.63㎡、室內面積670.85㎡)，將優先以委託民間業主經營方式辦理；另依新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點規定及市府財務收支及公有建物聯合審查會議決議，本案設施空間管理維護經費共計6,424,725元。

■現有巷道

本公寓大廈範圍內涉及現有巷道(保福路一段)，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，鋪設柏油範圍由永和區公所繼續管理維護，本公寓大廈管理委員會及住戶應無條件同意其改善維護、維護管理等使用，不得限制其執行作業，後區分所有權人會議，亦不得變更，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

■退縮人行步道

本案依都市更新事業計畫規劃退縮人行步道，係屬於法令規定不得為約定專用部分，應無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，不得設置屋簷、雨遮、圍籬、圍牆或其他障礙物等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用，應維持其與周邊環境之連通性及開放性，並設置告示牌及公共開放空間維護基金為3,368,500元，由本公寓大廈管理委員會進行管理維護，應載明於銷售廣告及買賣契約，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，非經主管機關核准不得變更使用。

■銀級綠建築、合格級智慧建築、無障礙環境第二級、耐震標章

本案依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築、合格級智慧建築、無障礙環境第二級、耐震等標章，標章有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，其後續管理維護由本公寓大廈管理委員會或委託物業管理公司執行，並提列管理維護費用共計30,126,644元，應納入公寓大廈公共基金，專款專用，並應於買賣契約中註記。

■保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

實施進度(變更版)

序號	進度	102年		110年		112年				114年				115年							
		7月	8月	9月	12月	3月	4月	5月	6月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
1	事業計畫核定公告																				
2	申請變更事業及擬訂權利變換計畫報核																				
3	變更事業及擬訂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：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。

變更建築規劃設計說明

以都更二箭及其容積獎勵規定，建築規劃全面配合調整。

-法令適用日改以110年後，都更掛件日為準

■ 建築規劃變更概要

1. 一～二樓及其屋頂增設公共幼兒園（原規劃為開放空間），未來捐給政府經營

2. A棟三～四層樓依法設置一般事務所（商業面積比例規定），增設獨立出入口

3. 地上層數增為28層，建築物高度93.75m

4. 地下樓層數增為地下6層，開挖深度22.46m

5. 配合以上項目及容積獎勵，調整結構柱梁、服務核（樓電梯及梯廳）及面積檢討

6. A棟/B棟標準層（住宅使用）多為一層五戶

7. 23-24層樓增設空中花園（公設）

8. 地下室車位配合面積檢討增設車位/實設汽車車位243部(含1部裝卸及2部無障礙車位)，機車車位261部

9. 景觀規劃配合以上建築規劃整體調整

建築面積表(原核定版)

原核定版

基地概況	基地面積	基地位置	新北市永和區積穗段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
		謄本面積	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 ㎡	都更獎勵：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%	

建築物概況

樓層		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
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		樓梯,機房
	突二層	91.10 ㎡　95.38 ㎡	-	-	-		3.00 M	3.00 M		樓梯,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 ㎡	一計入容積			
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 ㎡ x 14,400.00 = 505,065,744
	陽台= 2268.32 ㎡ x 6,700.00 = 15,197,744
	排水溝= 21871 x 600.00 = 13,122,600
	圍牆= x 1,800.00 = -
	雨遮= 2119.90 ㎡ x 6,700.00 = 14,203,330
	挖方= 37779.32 M^3 x 130.00 = 4,911,311
	合計 552,500,729
停車空間檢討	機械室面積 = 215.51　店舖面積 = 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 (店舖)
	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　(店舖)= 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。

FIELD 李志良 聯合建築師事務所

2013/4/23

建築面積表(變更版)

變更版

項目	內容								
建築基地基本資料	申請基地位置	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、279、280、283、284、285-1、285-2、344、346、347、348、366-1、367、368、369、370、371、372、373、374、375、376、377、378、379、277、278、281、282、284-1、285、286、287、292、293、343、343-1、345、348-1、350、364、366、367-1地號等90筆土地							
	使用分區及組別	住宅區/商業區							
	基地面積(m^2)	3028.34㎡		住宅區： 1799.22㎡		商業區： 1229.12㎡			
	土地管制要點	基準容積率(%)	住宅區：300%→330% 商業區：440%→484%	基準建蔽率(%)	住宅區：50% 商業區：70%	58.12%	(以建築面積1759.99㎡檢討)		
	基準建築面積(m^2)	1799.22㎡	x 50%	+	1229.12㎡	* 70%	= 1759.99㎡		
	基準容積樓地板面積(m^2)	1799.22㎡	x 330%	+	1229.12㎡	* 484%	= 11886.37㎡		
	基準空地面積(m^2)	1268.35㎡							
	適用獎勵面積(都更)	5515.12㎡	46.40%						
	容積移轉（區內及區外）	4754.55㎡	40.00%						
	允建容積樓地板面積	22156.04㎡	731.62%						
	實設建築面積(m2)/實設建蔽率(%)	1538.44㎡	50.80%						
	實設容積樓地板面積(m2)/實設容積率(%)	22152.92㎡	731.52%						
	實設空地面積(m^2)	1489.90㎡							

建築物概要	各層面積計算		樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	停車空間	機電設備空間(㎡)	陽台面積(㎡)	戶數(戶)	樓高(m)	用途	備註
	地下層	B1F	1997.36						3.86	停車空間兼防空避難室	
		B2F	1997.36						3.2	停車空間	
		B3F	1997.36						3.2	停車空間	
		B4F	1997.36						3.2	停車空間	
		B5F	1997.36						3.2	停車空間	
		B6F	1997.36						3.2	停車空間	
		小計	11984.16						19.86		
	地上層	1F	1539.51	862.86	1362.03	186.61	0.00	11	4.2	大廳、管委會空間、一般零售業、幼兒園	
		2F	1242.18	635.15	1228.25	129.85	0.00	0	3.3	一般零售業、幼兒園	
		3F	1053.66	840.02	1027.62	145.95	113.38	9	3.3	集合住宅、一般事務所	
		4F	1010.20	788.48	962.88	146.21	76.02	9	3.3	集合住宅、一般事務所	
		5F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		6F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		7F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		8F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		9F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		10F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		11F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		12F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		13F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		14F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		15F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		16F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		17F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		18F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		19F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		20F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		21F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		22F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		23F	1052.70	844.00	951.68	136.32	85.51	6	3.3	集合住宅、管委會空間	
		24F	640.38	449.90	539.36	136.32	41.90	6	3.3	集合住宅、管委會空間	
		25F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		26F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		27F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		28F	989.41	780.71	942.17	136.32	76.02	10	3.3	集合住宅	
		小計	28305.65	21596.03	26799.56	3880.30	1989.25	261	93.3		
	屋突層	R1F	230.00						3	樓梯間	
		R2F	230.00						2.7	樓梯間、消防水箱	
		R3F	230.00						3.3	樓梯間、機房、水箱	
		小計	690.00						9		
	機電空間檢討		法定機電空間	3323.41 ㎡	< 設計機電空間	3880.30 ㎡	，故計入容積		556.89 ㎡		
	總樓地板面積 總計(㎡)		40979.81	22152.92	26799.56	3880.30	1989.25				

建築面積表(變更版)

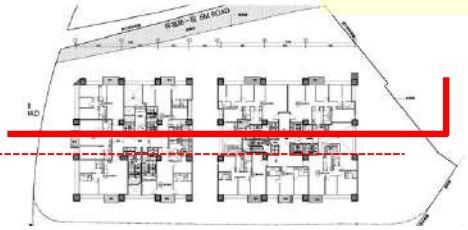
變更版

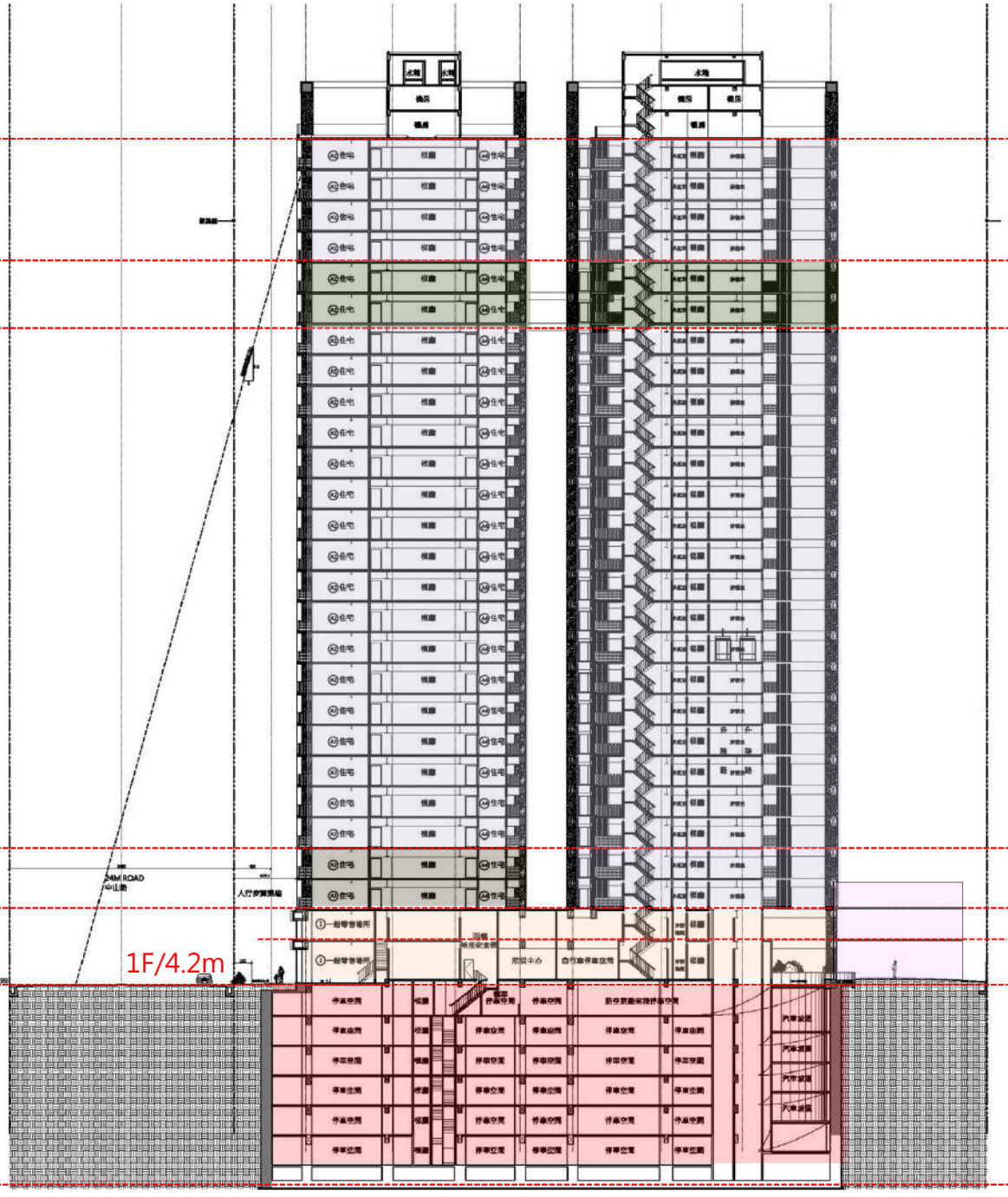
建築基地設計檢討	設計總樓地板面積		40979.81㎡								
	設計容積樓地板面積		22152.92㎡	<	22156.04㎡	...OK!					
	設計建築面積		1538.44㎡	<	3028.34㎡	x 58.12%	=	1759.99㎡	...OK!		
	設計建蔽率		50.80%	<	58.12%	...OK!					
	設計總高度檢討		1FL.0.45M	+	93.30 M		=	93.75 M			
	法定空地面積檢討	法定空地面積	1268.35㎡								
		實際空地面積	1489.90㎡	>	1268.35㎡	...OK!					
	停車數量檢討 109.10公告實施之『變更永和細部計畫』	機車	一般零售業：	1163.05㎡		/100	=	12位			
			一般事務所：	1031.88㎡		/100	=	11位			
			住宅：	23957.04㎡	各分戶面積66㎡以上者，設置一戶一機車位=			192位			
			住宅：小於66㎡	1335.80㎡		/100	=	14位			
			學前教育：	679.14㎡		/100	=	07位			
			合計：	依變更永和都市計畫，應設法定機車		236位	，實設機車	261位	依新北都審原則一戶一車位...OK		
		汽車	一般零售業：	1163.05㎡	-300	/150	=	07位			
			一般事務所：	1031.88㎡	-300	/150	=	06位			
			住宅：	25292.84㎡		/150	=	166位			
			學前教育：	679.14㎡	-500	/250	=	01位			
			合計：	應設法定汽車		180位	，實設汽車	242位	,自設汽車62位 共242位...OK!		
	法定裝卸車位數量檢討	裝卸車位	一般零售業：	1163.05㎡				1位			
	法定地下室開挖率		1799.22㎡	*70%	+	1229.12㎡	*90%	=	2365.66㎡	法定開挖率= 78.12%	
	地下室開挖率檢討		1997.36㎡	/	3028.34㎡		=	65.96%	>78.12%...OK		
	工程造價		40979.81	*	17420		=	713,868,290	元		

空間計畫說明(變更版)

變更版

A棟/129戶　B棟/132戶　全案戶數共261戶





地上2~28F
3.3m/F

建物高度
93.75m

地下6F
開挖深度22.46m

（A棟）住宅/（B棟）住宅

23-24F 住宅/空中花園/公設

（A棟）住宅/（B棟）住宅

（A棟）一般事務所/（B棟）住宅

大廳/一般零售業/幼兒園

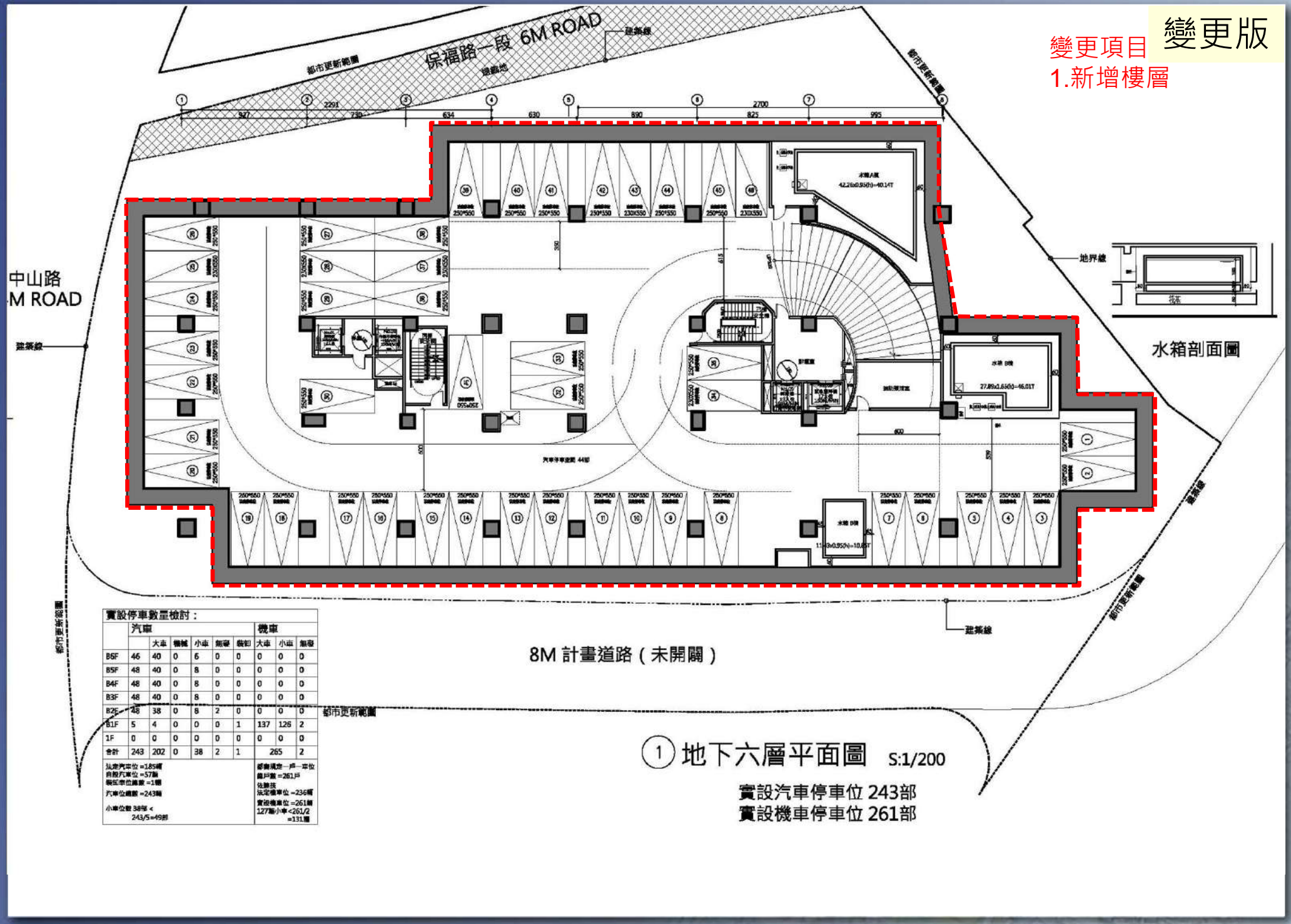
停車空間/機電設備

汽車位243部/機車位 261部

地下六層平面圖(變更版)

變更版

變更項目
1.新增樓層



實設停車數量檢討：									
	汽車						機車		
		大車	機械	小車	無礙	裝卸	大車	小車	無礙
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	1	137	126	2
1F	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	1	265		2

法定汽車位 =185輛
自設汽車位 =57輛
裝卸車位總數 =1輛
汽車位總數 =243輛
小車位數 38部 < 243/5=49部

都會規定一戶一車位
總戶數 =261戶
依據技
法定機車位 =236輛
實設機車位 =261輛
127輛小車 <261/2 =131輛

① 地下六層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部
實設機車停車位 261部

原核定版

地下五層平面圖(原核定版)

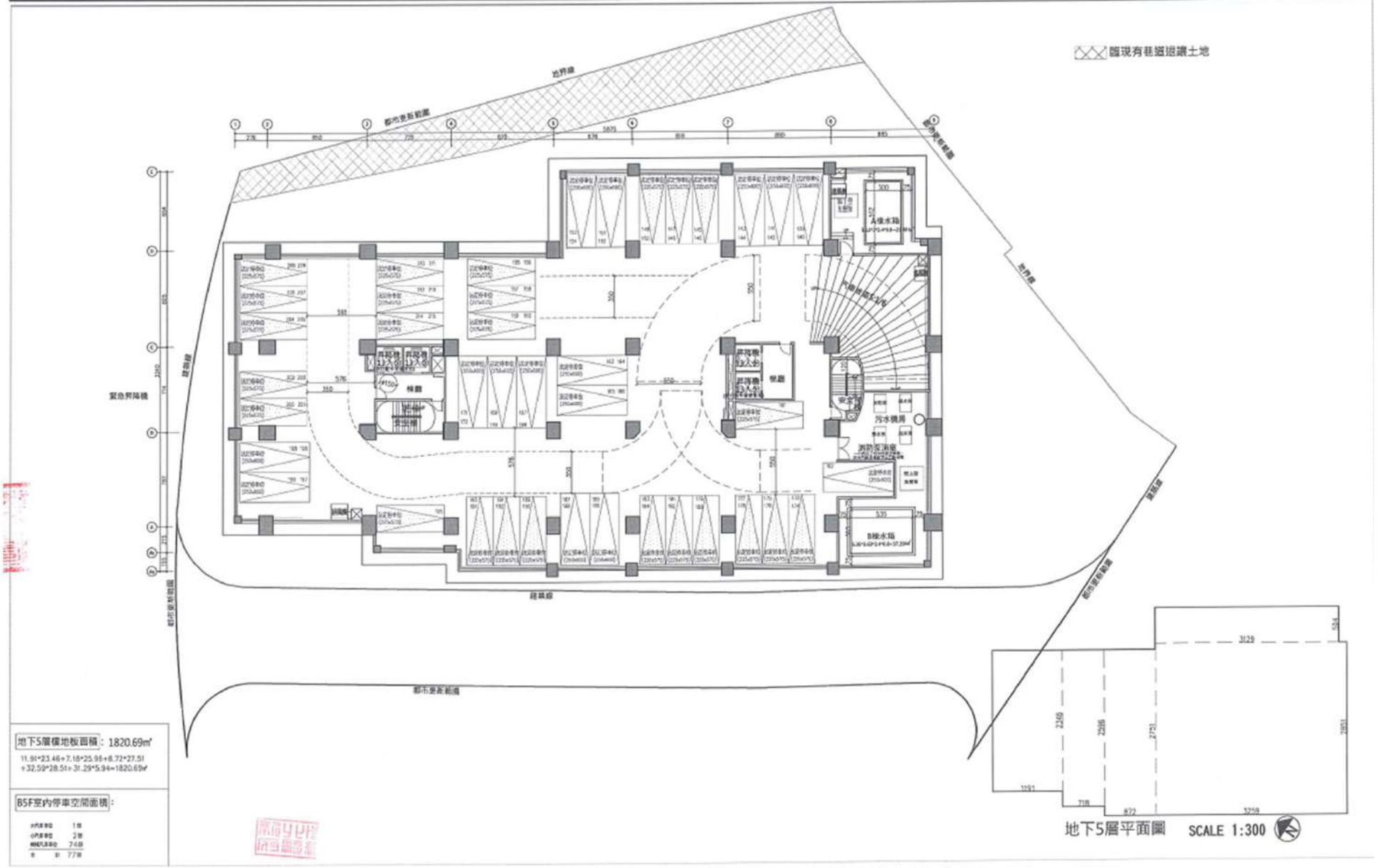
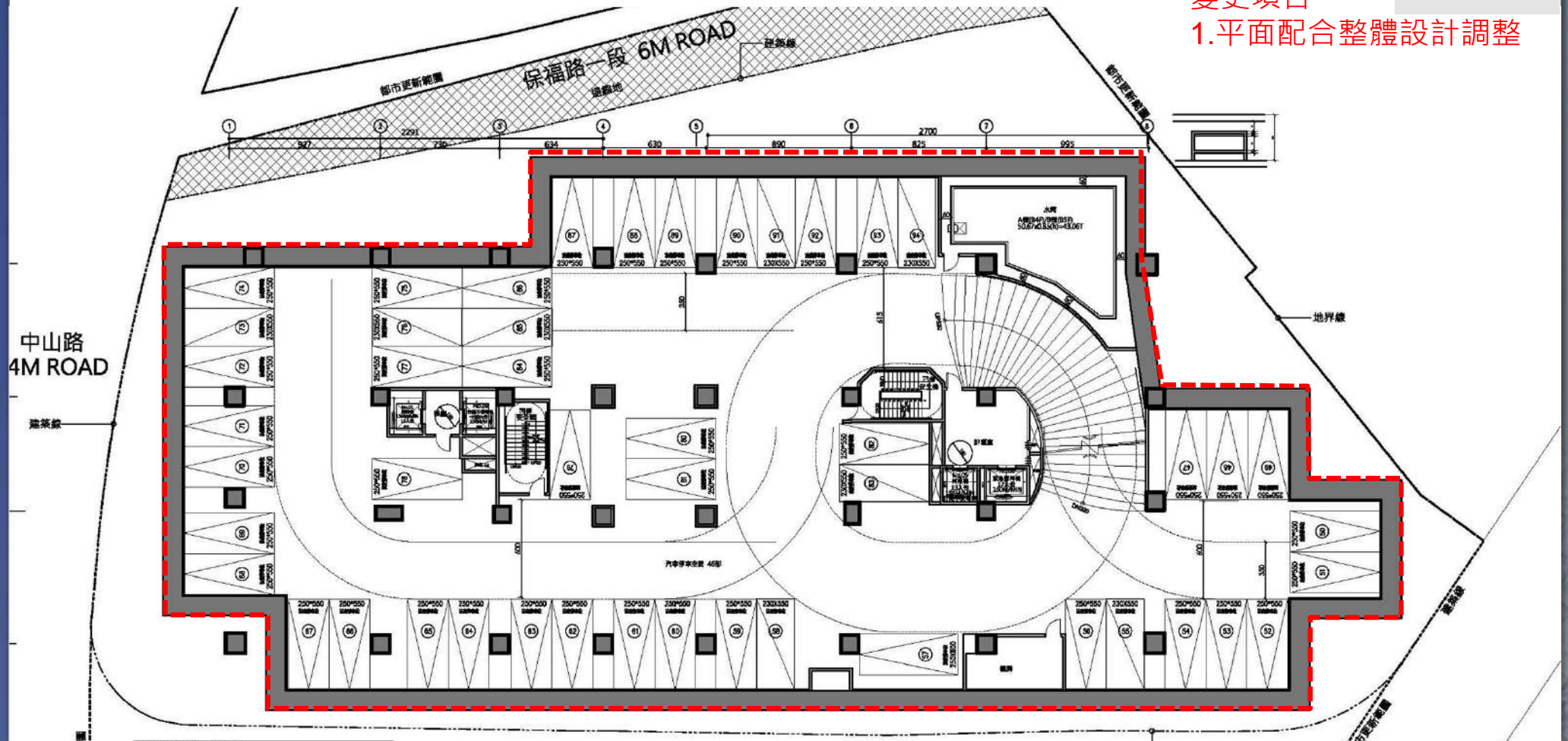


圖 11-6 地下 5 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

地下五層平面圖(變更版)

變更後

變更項目
1.平面配合整體設計調整



實設停車數量檢討：									
	汽車						機車		
		大車	機械	小車	無礙	裝卸	大車	小車	無礙
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	1	137	126	2
1F	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	1	265		2

法定汽車位 =185輛
自設汽車位 =57輛
裝卸車位算數 =1輛
汽車位總數 =243輛
小車位數 38部 < 243/5=49部

都會規定一戶一車位
總戶數 =261戶
依數換
法定機車位 =236輛
實設機車位 =261輛
127輛小車<261/2 =131輛

① 地下五層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部
實設機車停車位 261部

原核定版

地下四層平面圖(原核定版)

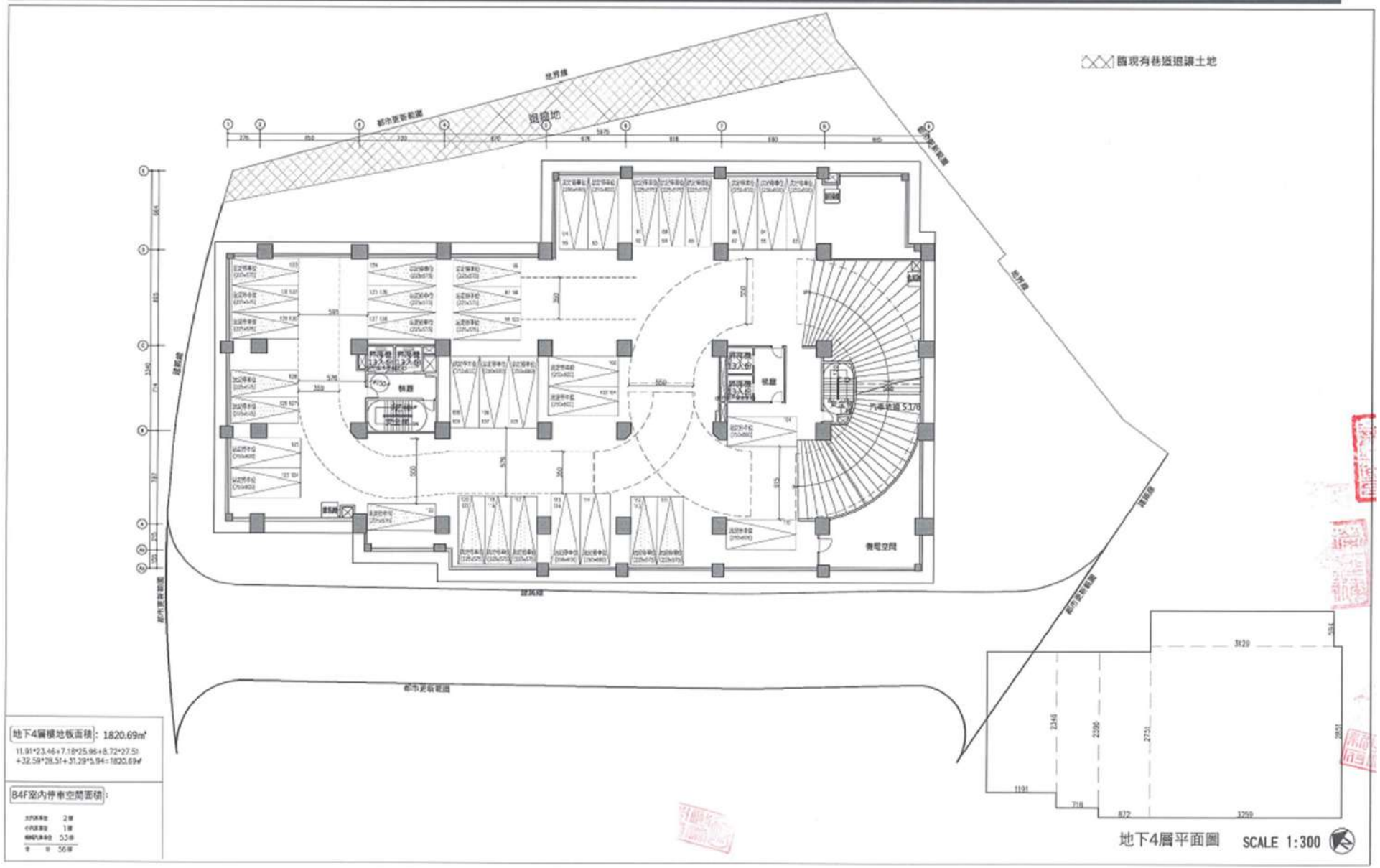


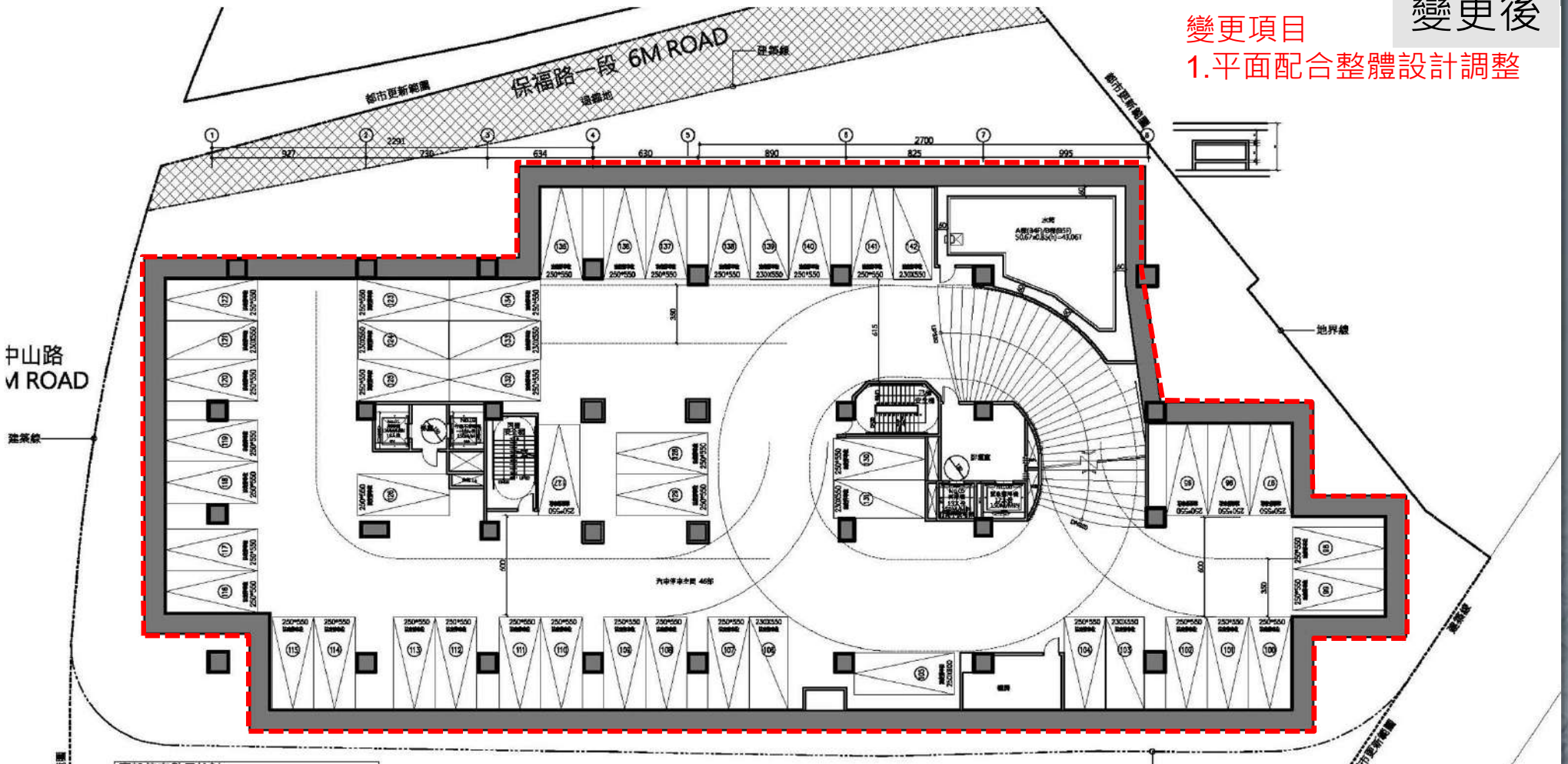
圖 11-7 地下 4 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

地下四層平面圖(變更版)

變更後

變更項目

1.平面配合整體設計調整



實設停車數量檢討：									
	汽車						機車		
		大車	機械	小車	無聲	裝卸	大車	小車	無聲
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	1	137	126	2
1F	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	1	265		2

法定汽車位 =185輛
自設汽車位 =57輛
裝卸車位總數 =1輛
汽車位總數 =243輛
小車位數 38部 < 243/5=49部

都會規定一戶一車位
總戶數 =261戶
依雜技
法定機車位 =236輛
實設機車位 =261輛
127輛小車 <261/2 =131輛

1 地下四層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部
實設機車停車位 261部

地下二層平面圖(原核定版)

原核定版

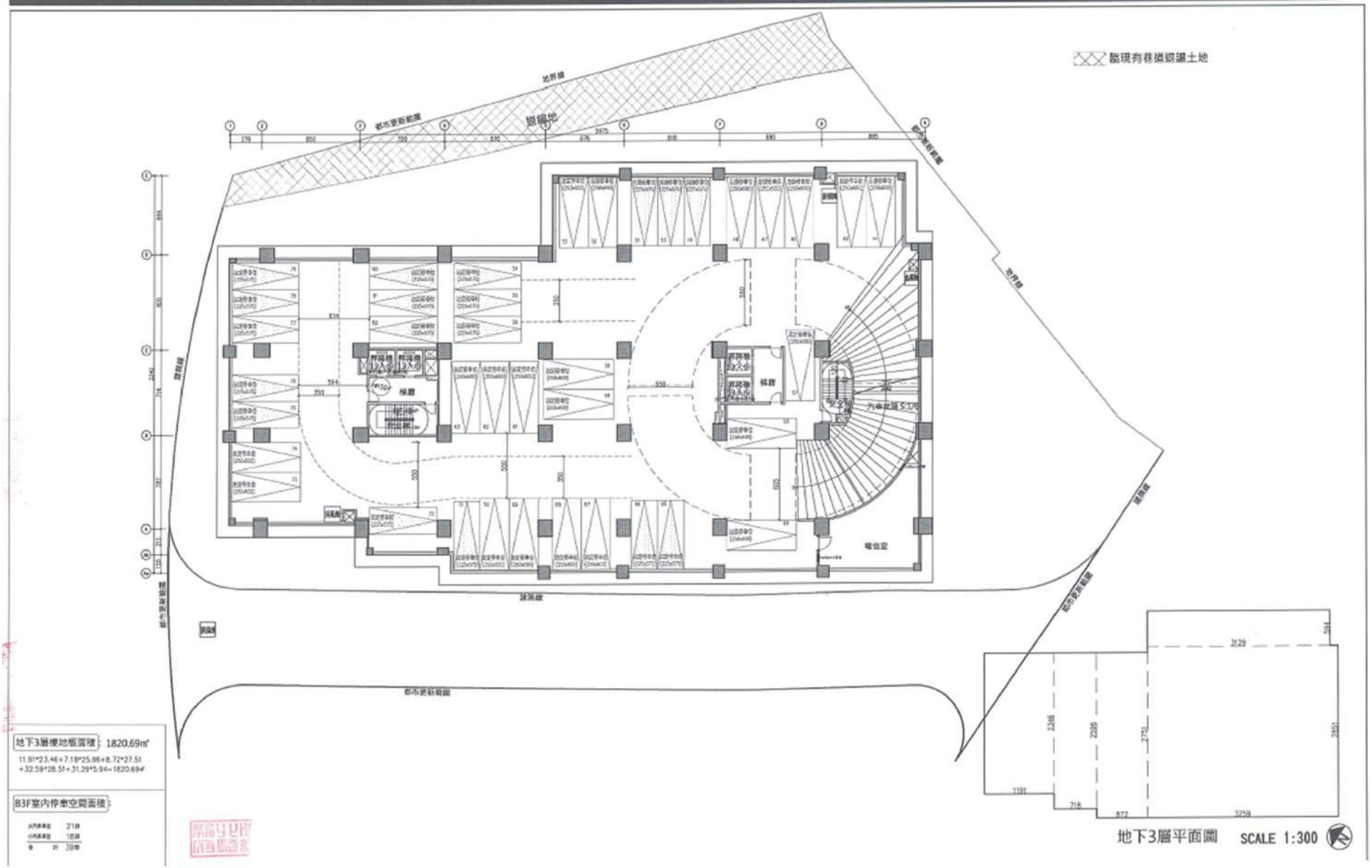
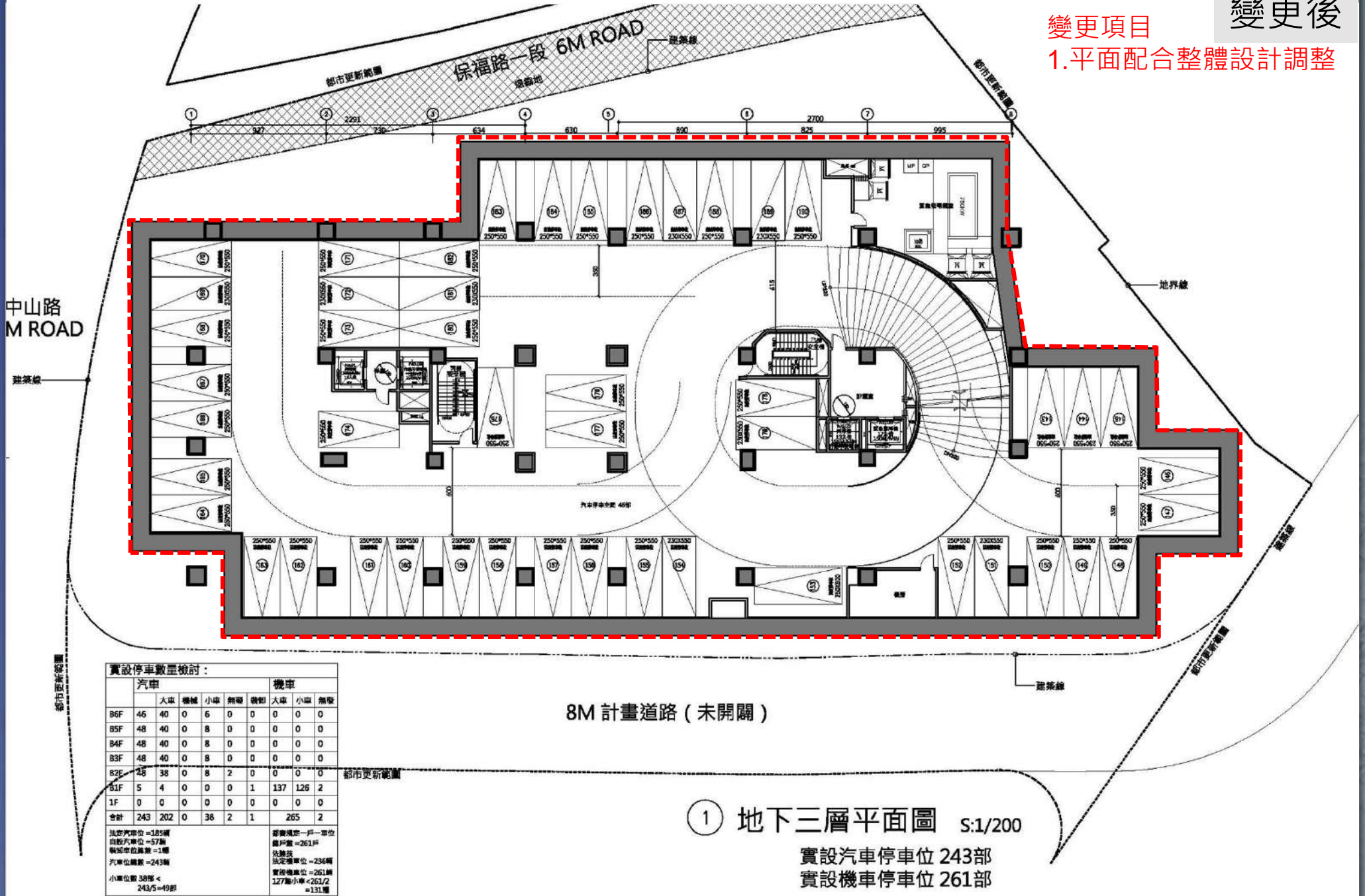


圖 11-8 地下 3 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

地下三層平面圖(變更版)

變更後

變更項目
1.平面配合整體設計調整



實設停車數量檢討：

	汽車						機車		
		大車	機械	小車	無障	機卸	大車	小車	無障
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	1	137	126	2
1F	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	1	265		2

法定汽車位 =185輛
自設汽車位 =57輛
機械車位換算 =1輛
汽車位總數 =243輛
小車位數 38部 < 243/5=49部

都審規定一戶一車位
總戶數 =261戶
依據技
法定機車位 =236輛
實設機車位 =261輛
127輛小車 <261/2 =131輛

① 地下三層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部
實設機車停車位 261部

地下二層平面圖(原核定版)

原核定版

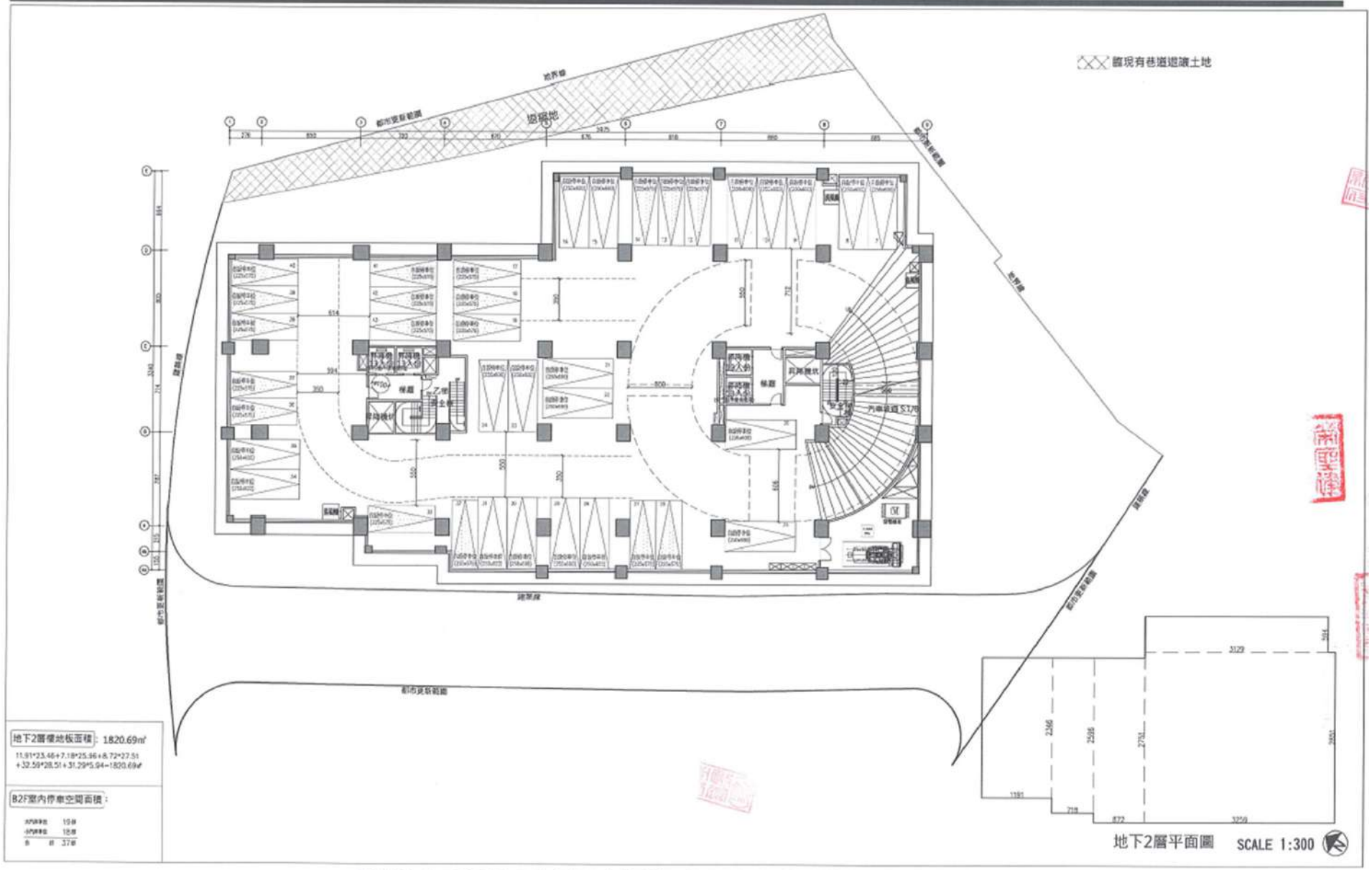
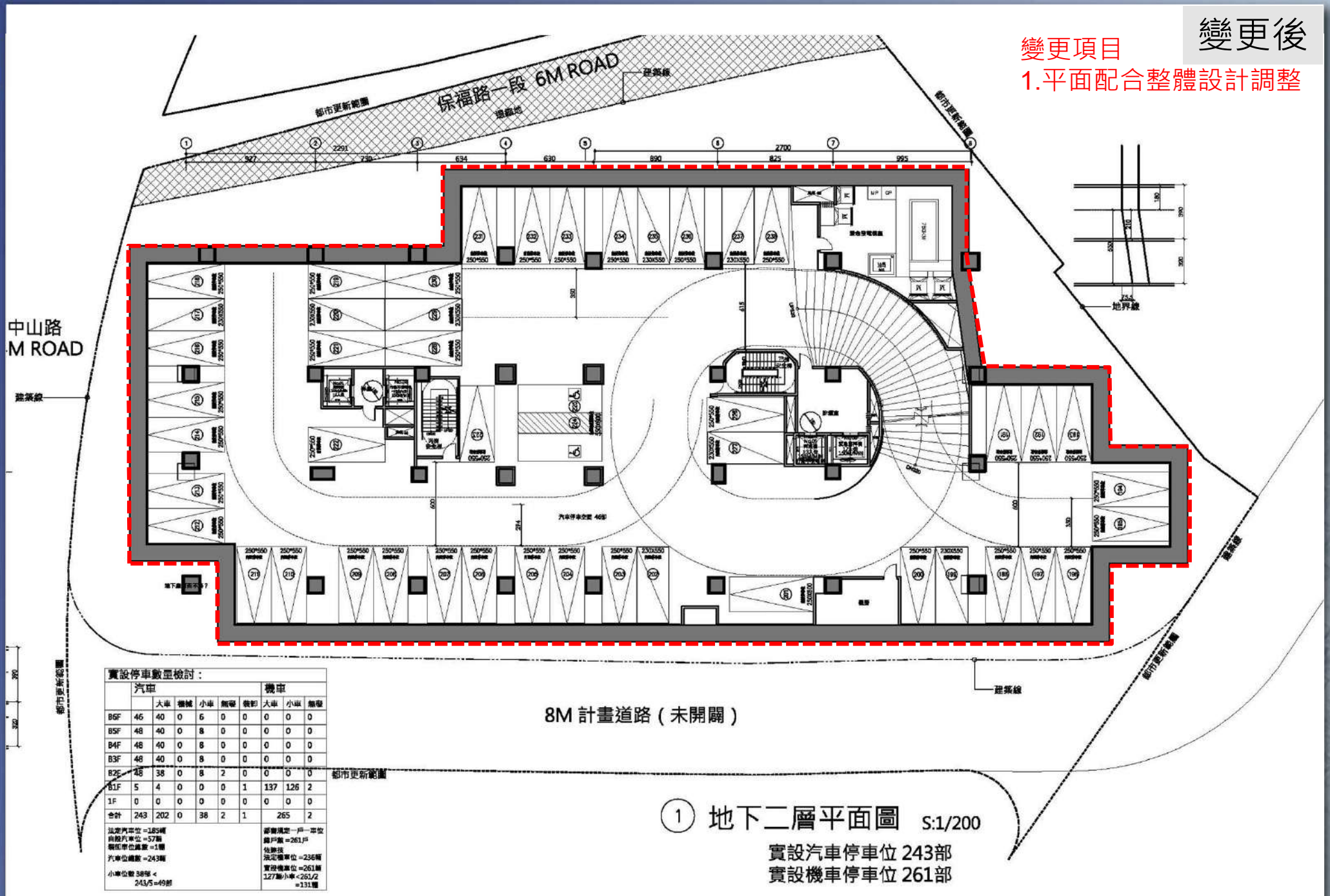


圖 11-9 地下 2 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

地下二層平面圖(變更版)

變更後

變更項目
1.平面配合整體設計調整



實設停車數量檢討：

	汽車						機車		
		大車	機械	小車	無障	裝卸	大車	小車	無障
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	1	137	126	2
1F	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	1	265		2

法定汽車位 =185輛
自設汽車位 =57輛
機車位置數 =1輛
汽車位總數 =243輛
小車位數 38%< 243/5=49部

都會規定一戶一車位
總戶數 =261戶
依兼採
法定機車位 =236輛
實設機車位 =261輛
127輛小車<261/2 =131輛

① 地下二層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部
實設機車停車位 261部

地下一層平面圖(原核定版)

原核定版

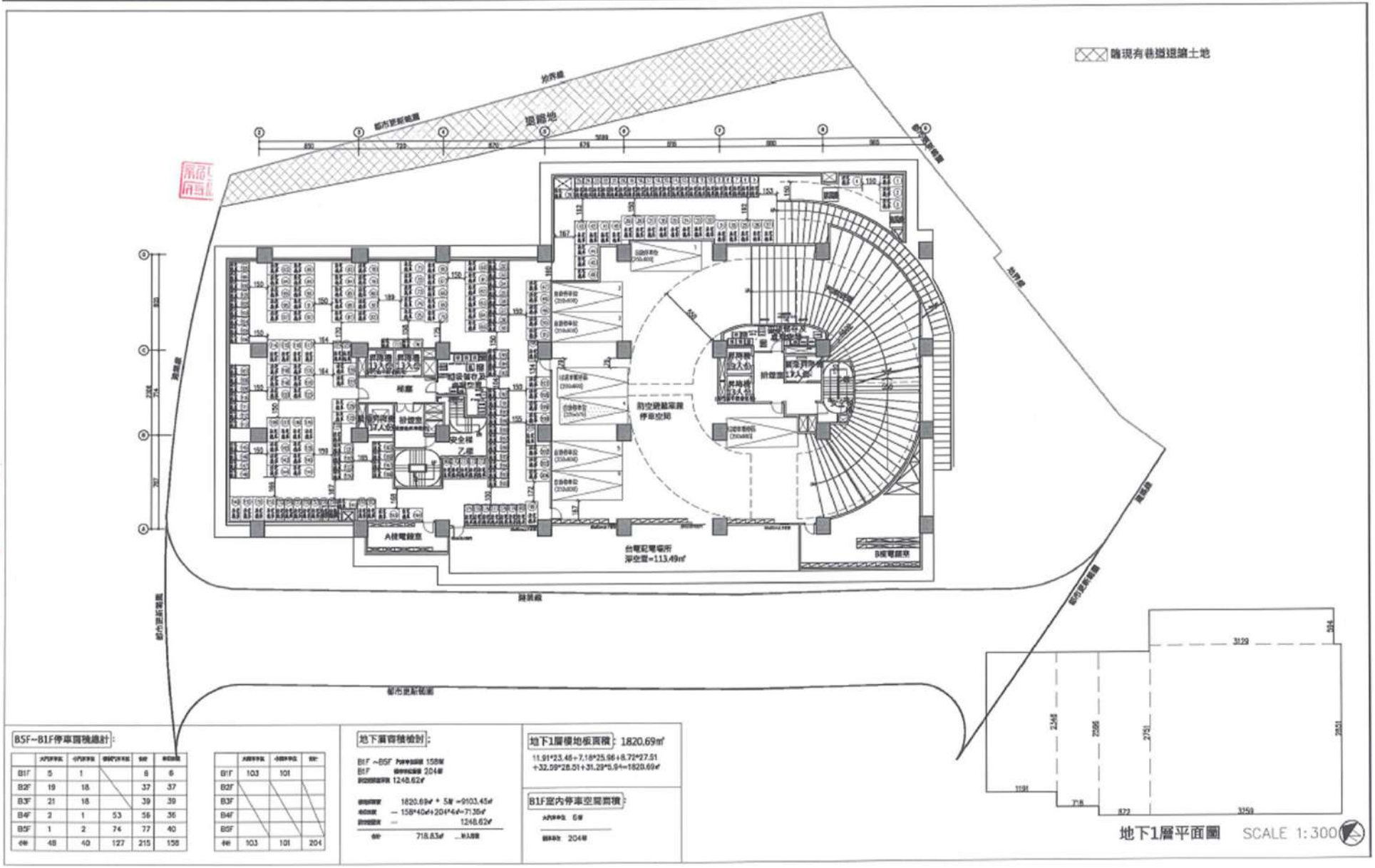


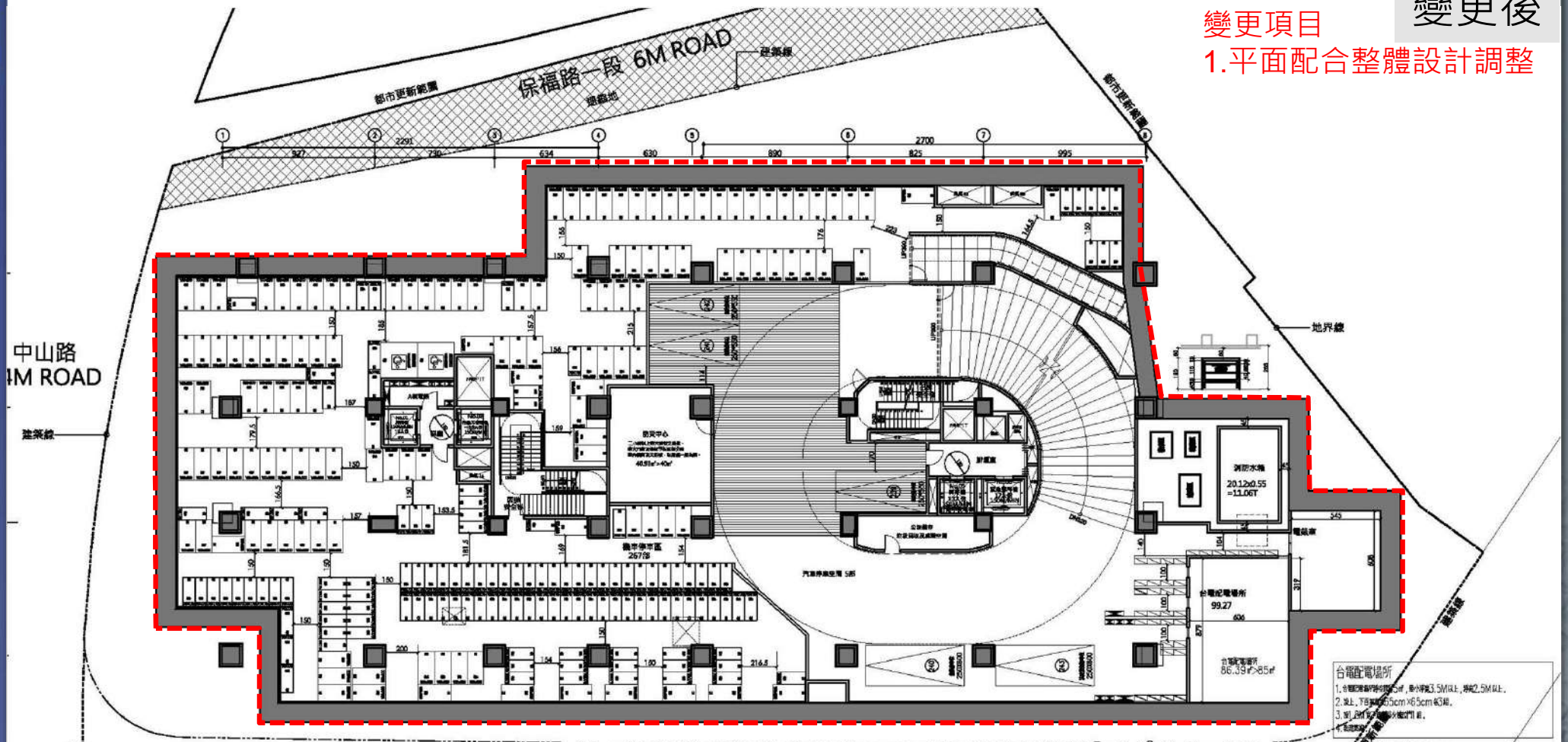
圖 11-10 地下 1 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

地下一層平面圖(變更版)

變更後

變更項目

1.平面配合整體設計調整



實設停車數量檢討：									
	汽車						機車		
		大車	機械	小車	無礙	裝卸	大車	小車	無礙
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	1	137	126	2
1F	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	1	265		2

法定汽車位 =185輛
自設汽車位 =57輛
裝卸車位總數 =1輛
汽車位總數 =243輛

小車位數 38部 < 243/5=49部

都會規定一戶一車位
線戶數 =261戶
佐鎮技
法定機車位 =236輛
實設機車位 =261輛
127輛小車<261/2 =131輛

① 地下一層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部
實設機車停車位 261部

原核定版

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

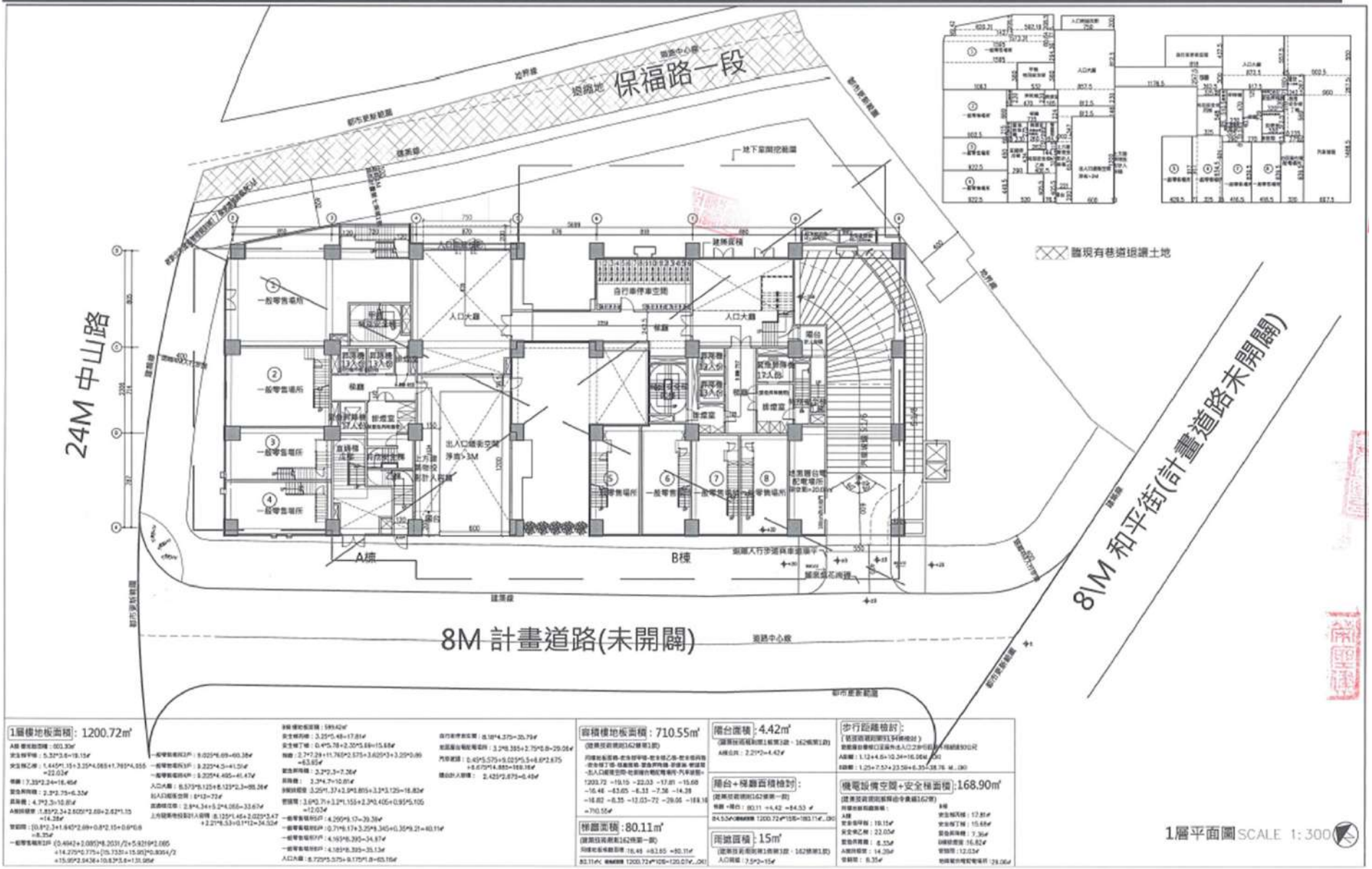
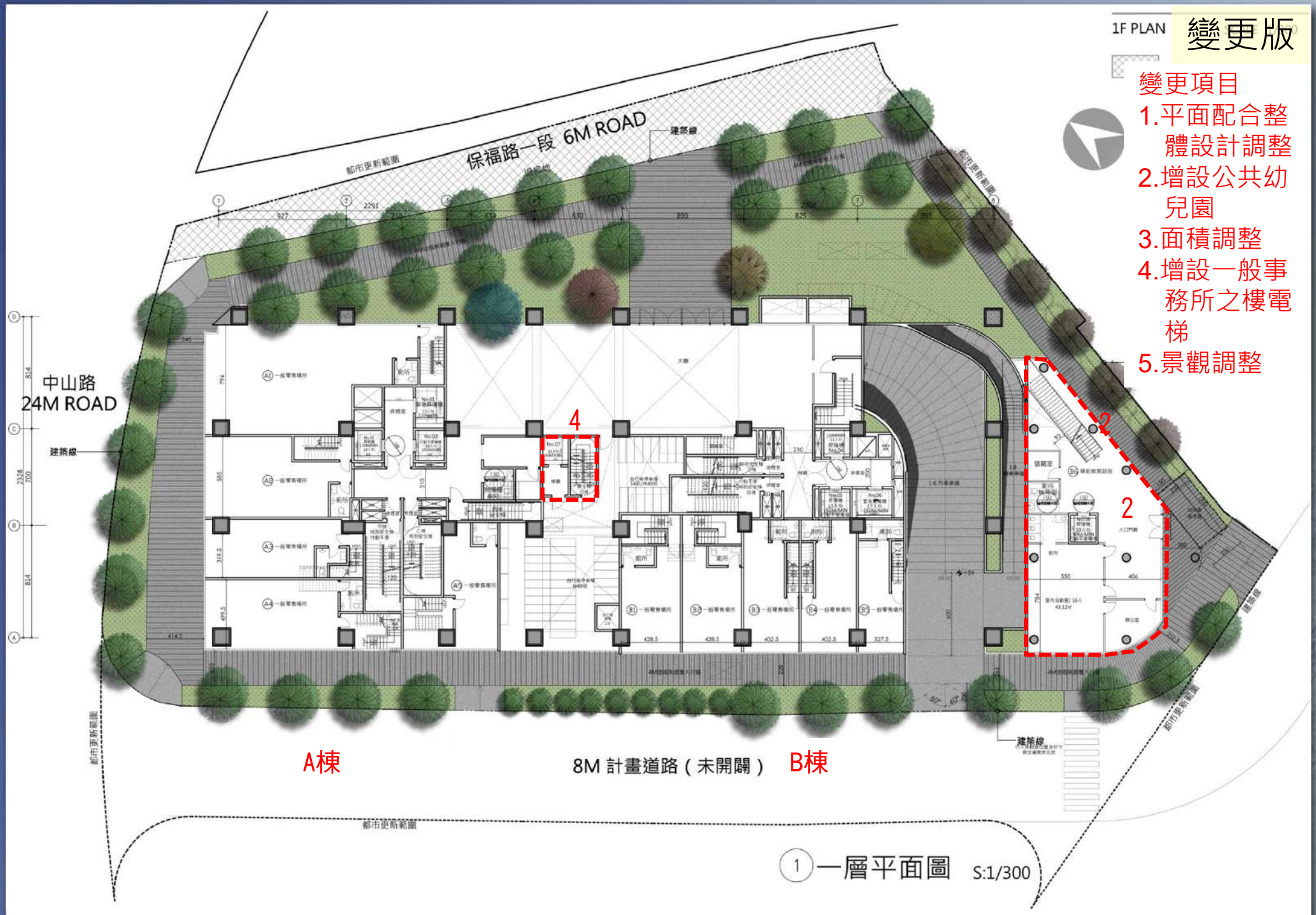


圖 11-11 地上 1 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

一層平面圖(變更版)



1F PLAN
變更版
變更項目
1.平面配合整體設計調整
2.增設公共幼兒園
3.面積調整
4.增設一般事務所之樓電梯
5.景觀調整
保福路一段 6M ROAD
中山路
24M ROAD
建築線
都市更新範圍
4
2
A棟
8M 計畫道路（未開闢）
B棟
1 一層平面圖 S:1/300

一層平面圖(變更版)

1F PLAN
變更版
臨現有巷道退讓土地
保福路一段 6M ROAD
都市更新範圍
建築線
4M無遮簷人行道
大廳
出入口
1.5m寬人行通道
地界線
中山路
24M ROAD
大廳
一般零售業
梯廳
梯廳
辦公室出入口
自行車場
一般零售業
汽車
車道
機車
幼兒園
幼兒園
出入口
4M無遮簷人行道
4M無遮簷人行道
A棟
8M 計畫道路（未開闢）
B棟
車道出入口
都市更新範圍
都市更新範圍
1 一層平面圖 S:1/300

原核定版

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

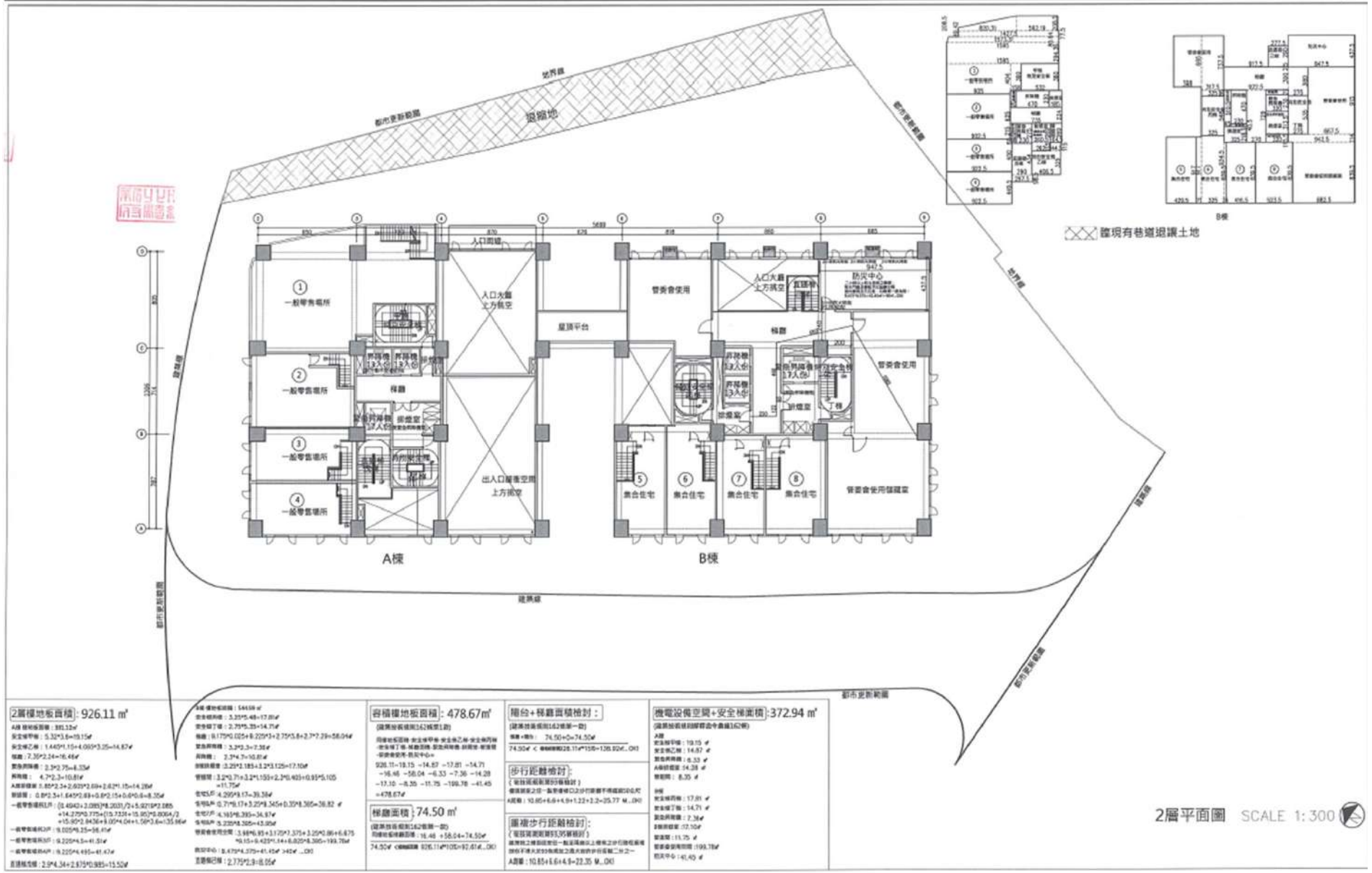


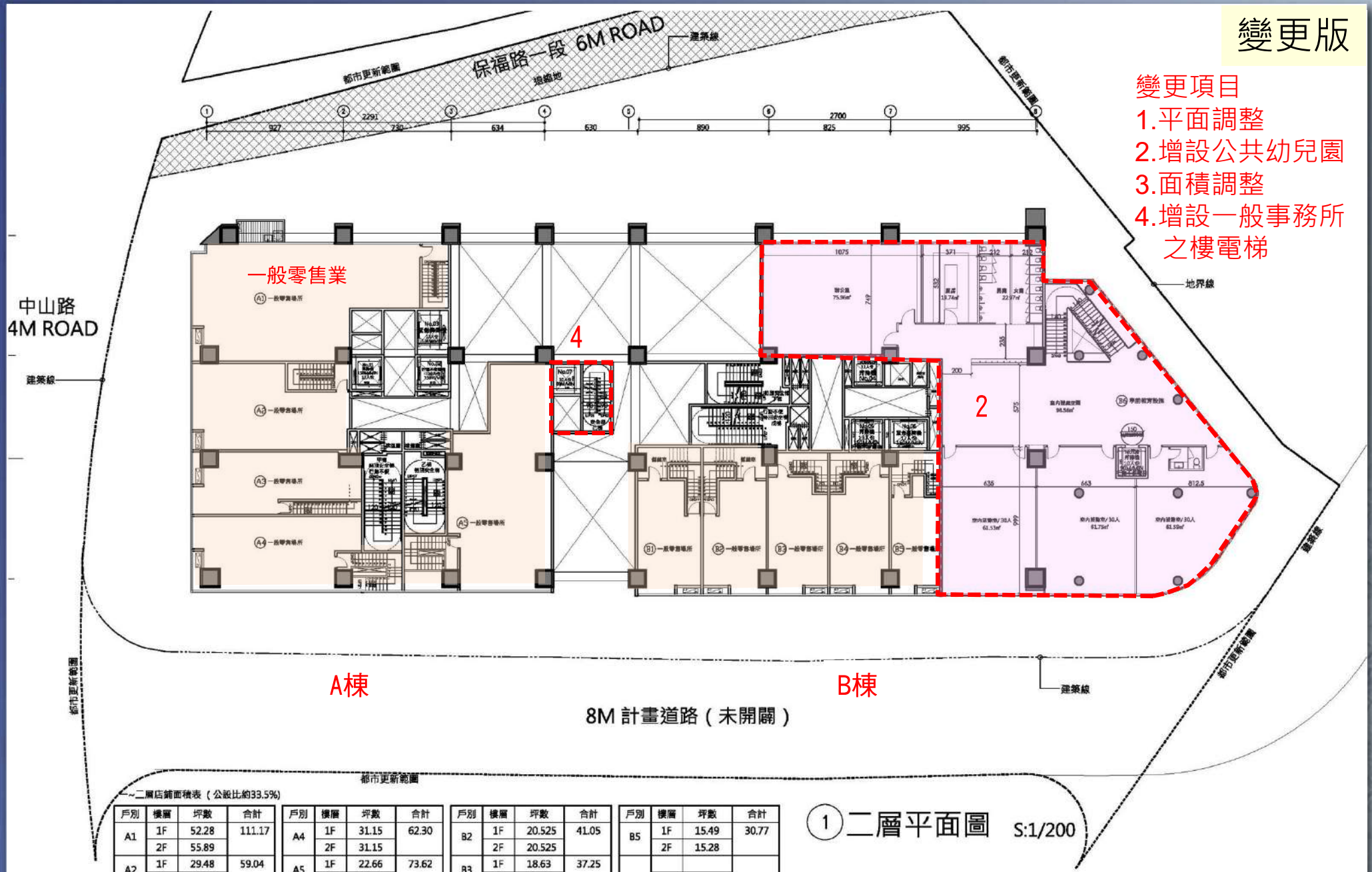
圖 11-12 地上 2 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

實 施 者：榮座建設股份有限公司　規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司　建築設計：場城設計・李志良建築師事務所

二層平面圖(變更版)

變更版

變更項目
1.平面調整
2.增設公共幼兒園
3.面積調整
4.增設一般事務所之樓電梯



二~二層店鋪面積表（公設比約33.5%）

戶別	樓層	坪數	合計
A1	1F	52.28	111.17
	2F	55.89	
A2	1F	29.48	59.04
	2F	29.56	
A3	1F	23.07	46.14
	2F	23.07	

戶別	樓層	坪數	合計
A4	1F	31.15	62.30
	2F	31.15	
A5	1F	22.66	73.62
	2F	50.96	
B1	1F	18.63	37.25
	2F	18.62	

戶別	樓層	坪數	合計
B2	1F	20.525	41.05
	2F	20.525	
B3	1F	18.63	37.25
	2F	18.62	
B4	1F	18.63	37.25
	2F	18.62	

戶別	樓層	坪數	合計
B5	1F	15.49	30.77
	2F	15.28	

① 二層平面圖 S:1/200

原核定版

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

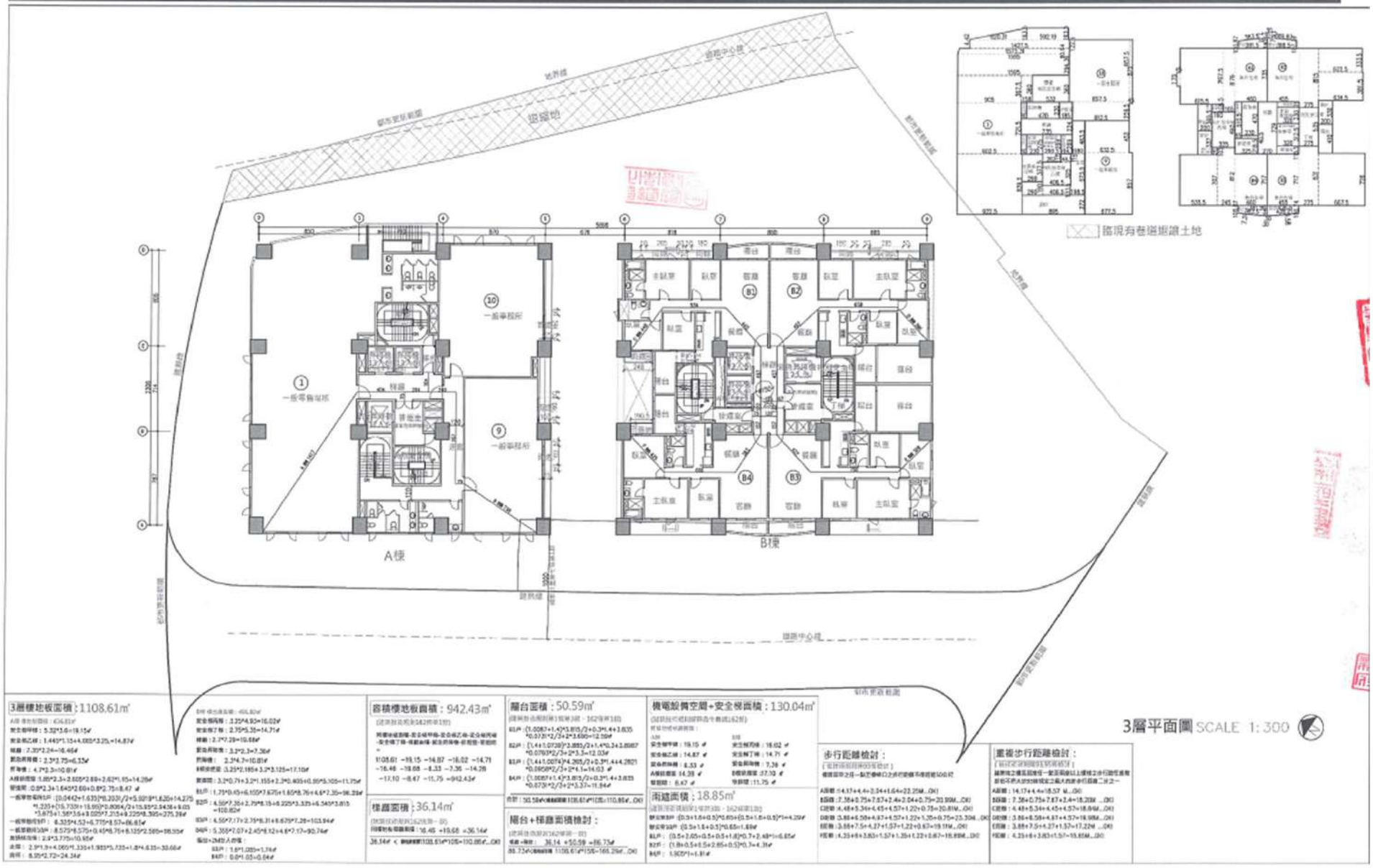
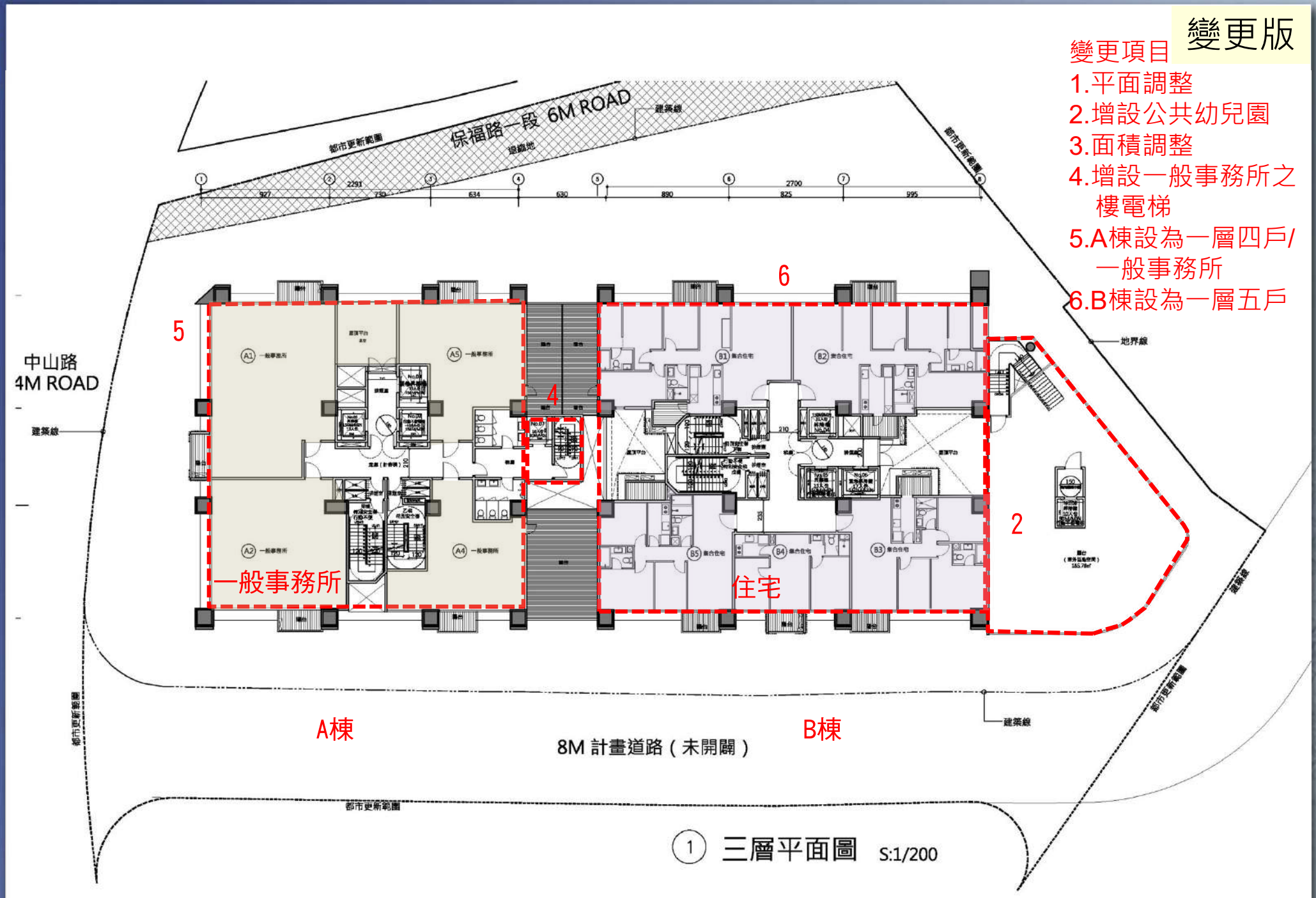


圖 11-13 地上 3 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

三層平面圖(變更版)

變更版

變更項目
1.平面調整
2.增設公共幼兒園
3.面積調整
4.增設一般事務所之樓電梯
5.A棟設為一層四戶/一般事務所
6.B棟設為一層五戶



原核定版

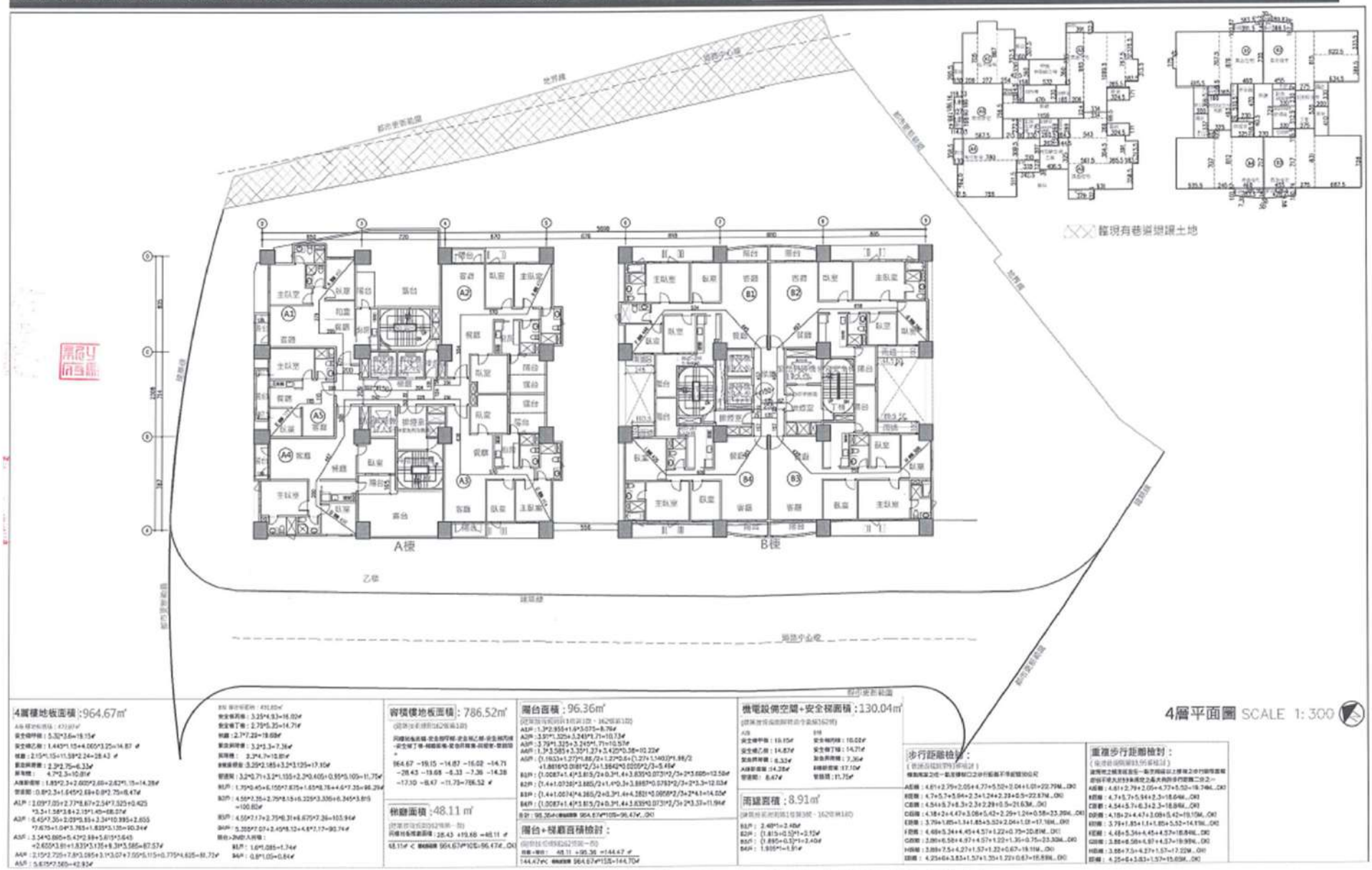
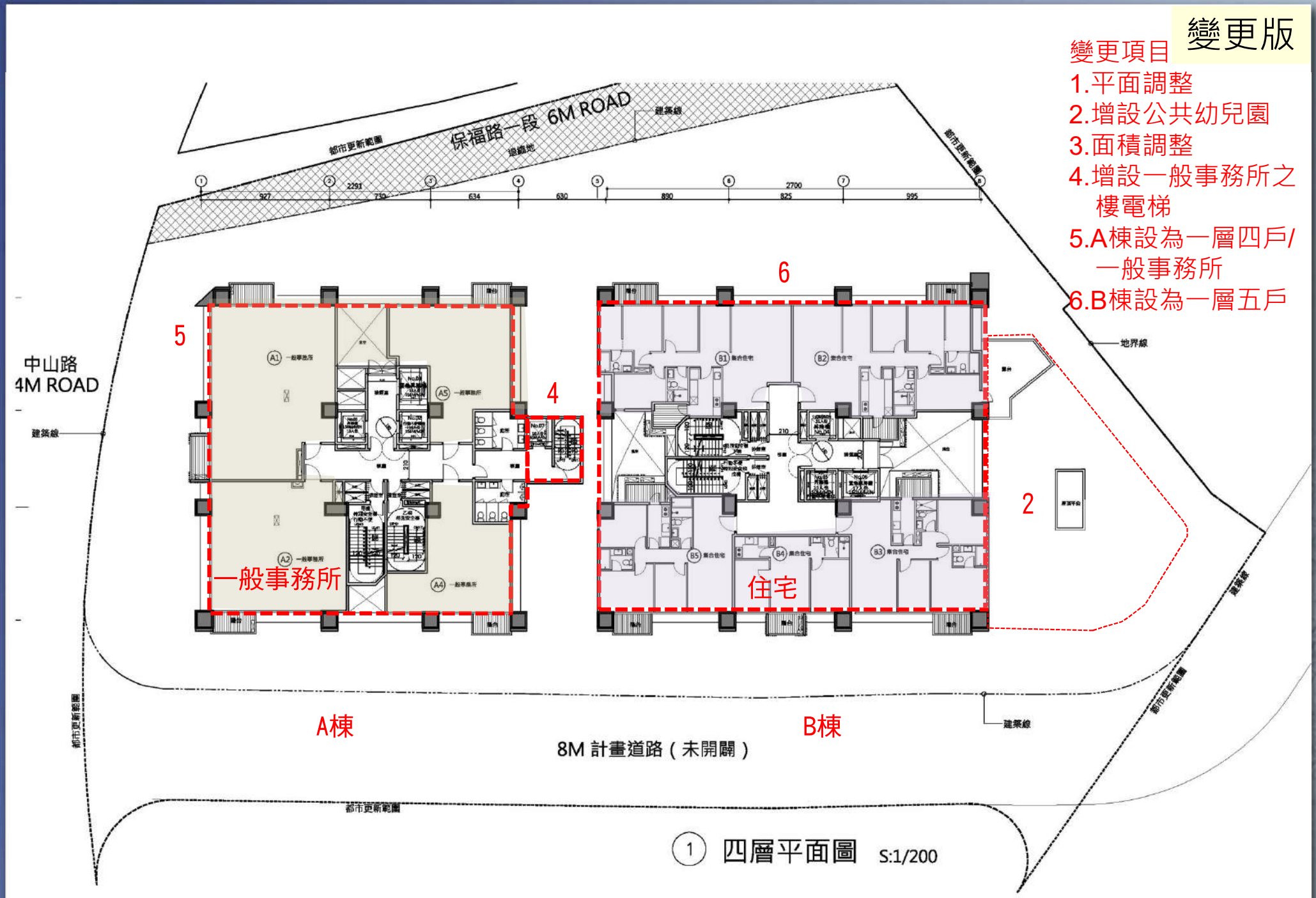


圖 11-14 地上 4 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

四層平面圖(變更版)


變更版
變更項目
1.平面調整
2.增設公共幼兒園
3.面積調整
4.增設一般事務所之樓電梯
5.A棟設為一層四戶/一般事務所
6.B棟設為一層五戶
保福路一段 6M ROAD
都市更新範圍
建築線
退縮地
地界線
中山路
4M ROAD
5
4
6
2
一般事務所
住宅
A棟
B棟
8M 計畫道路（未開闢）
① 四層平面圖 S:1/200

原核定版

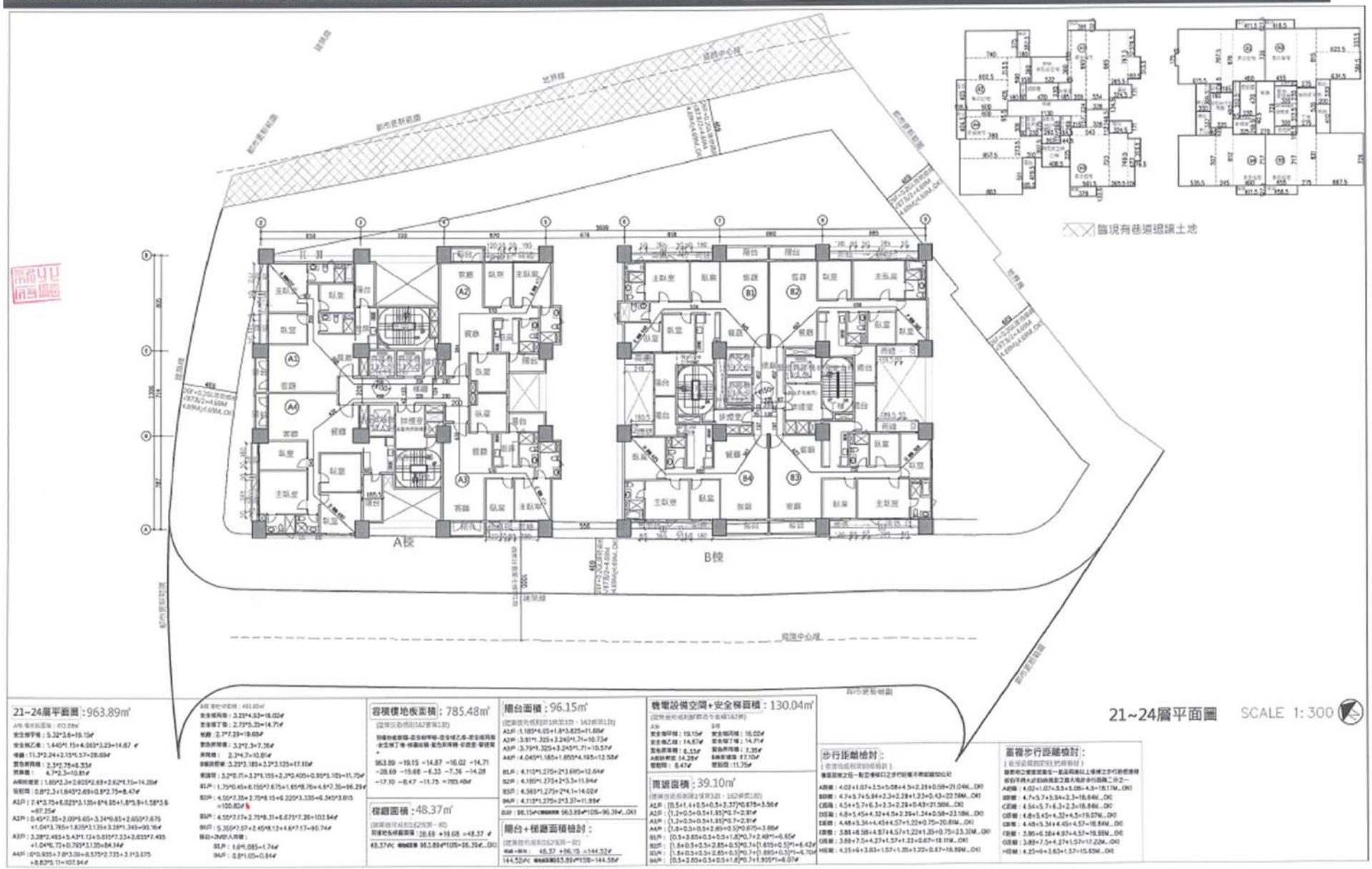
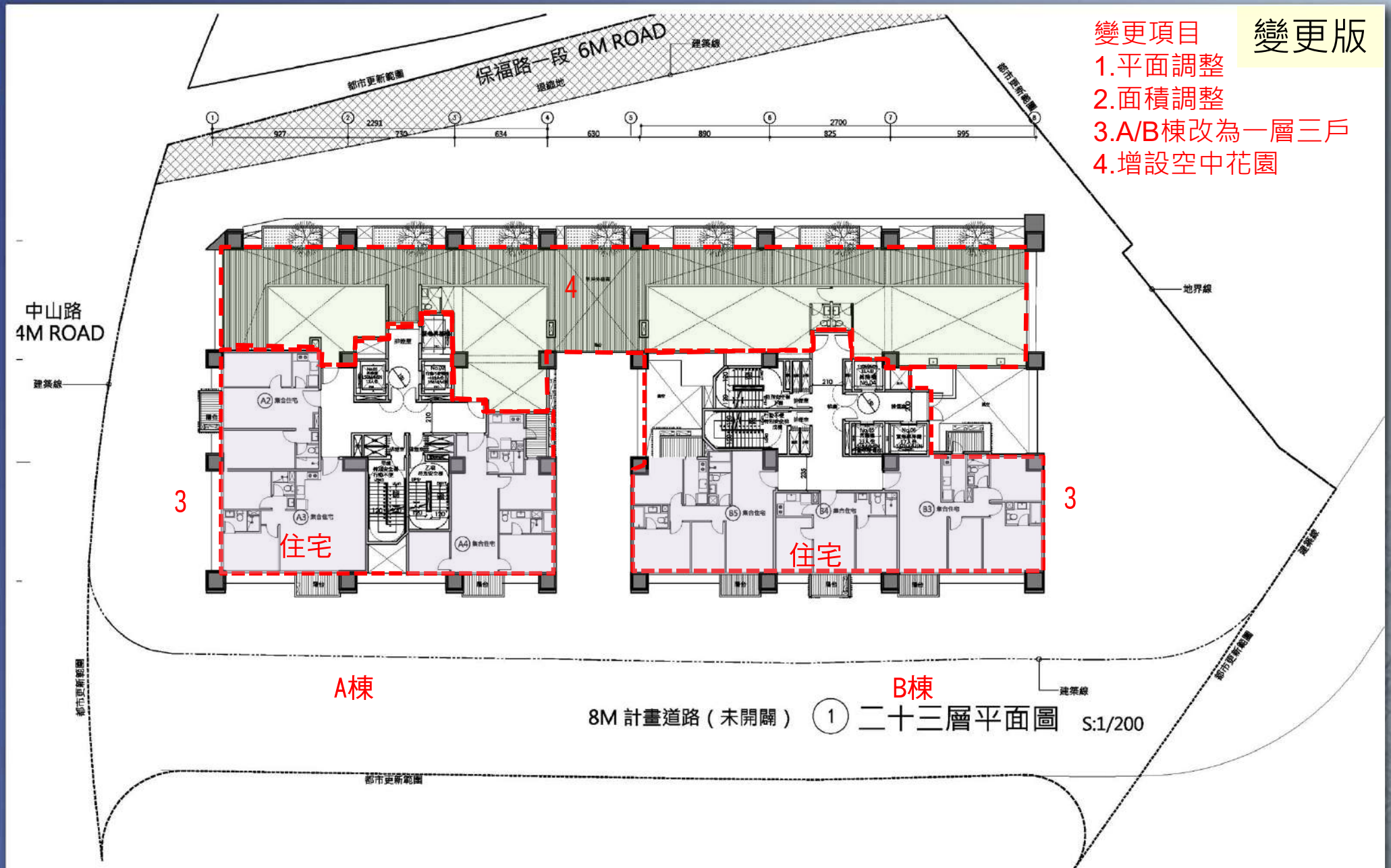


圖 11-18 地上 21~24 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

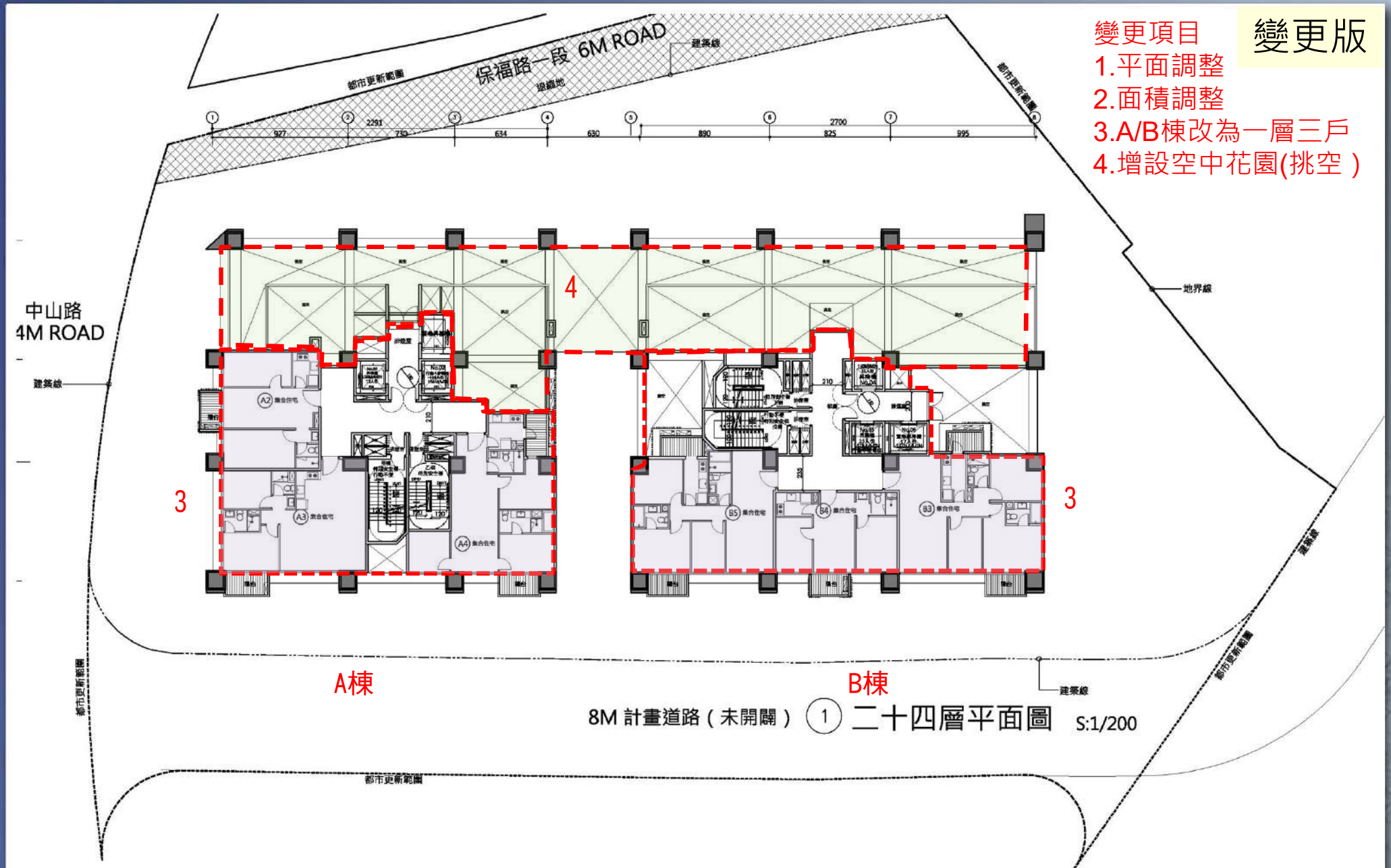
二十三層平面圖(變更版)


變更版
變更項目
1.平面調整
2.面積調整
3.A/B棟改為一層三戶
4.增設空中花園
都市更新範圍
保福路一段 6M ROAD
建築線
地界線
中山路
4M ROAD
4
3
3
住宅
住宅
A棟
B棟
8M 計畫道路（未開闢）
① 二十三層平面圖 S:1/200

二十四層平面圖(變更版)

變更版

變更項目
1.平面調整
2.面積調整
3.A/B棟改為一層三戶
4.增設空中花園(挑空)



原核定版

二十五層平面圖(原核定版)

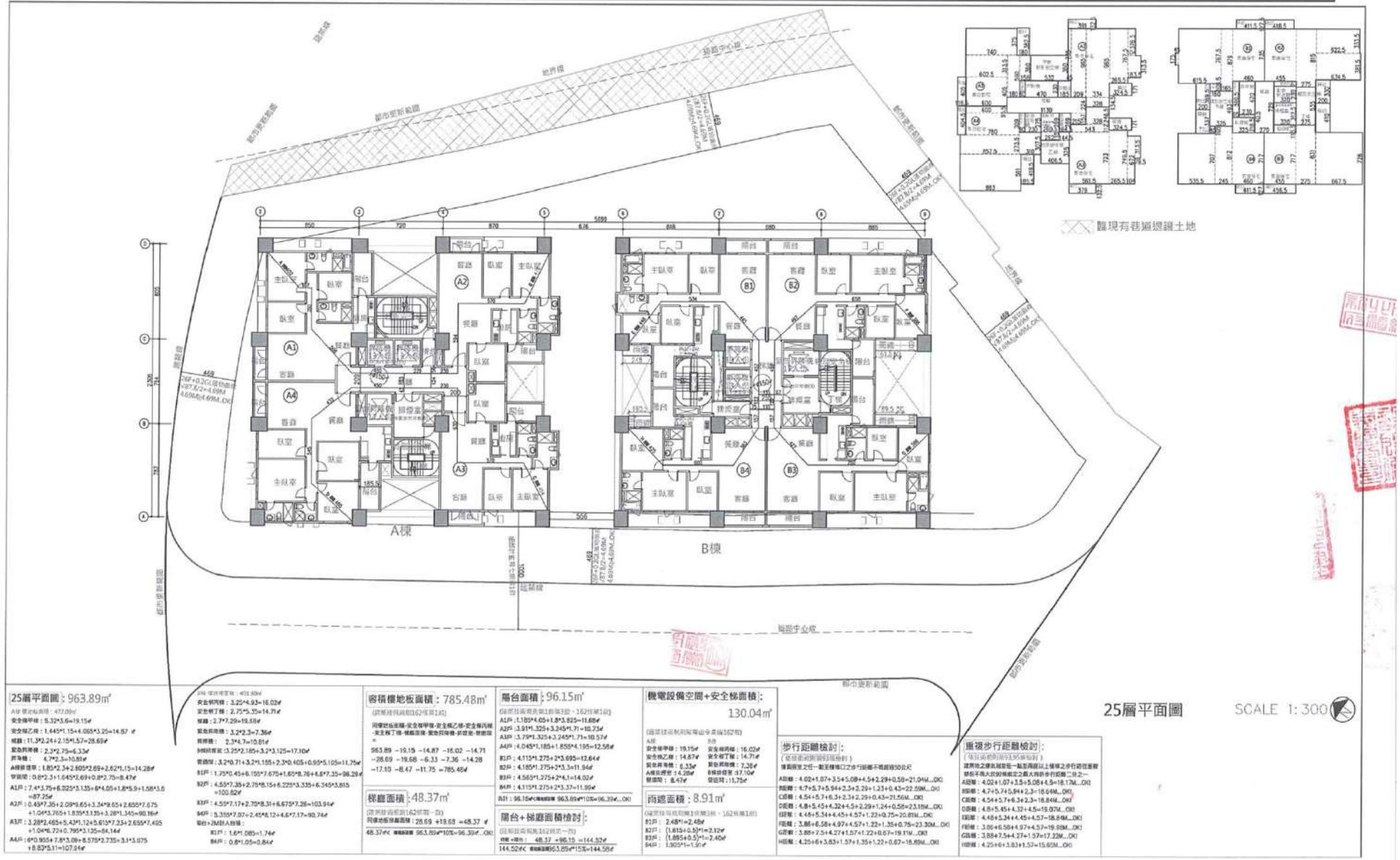
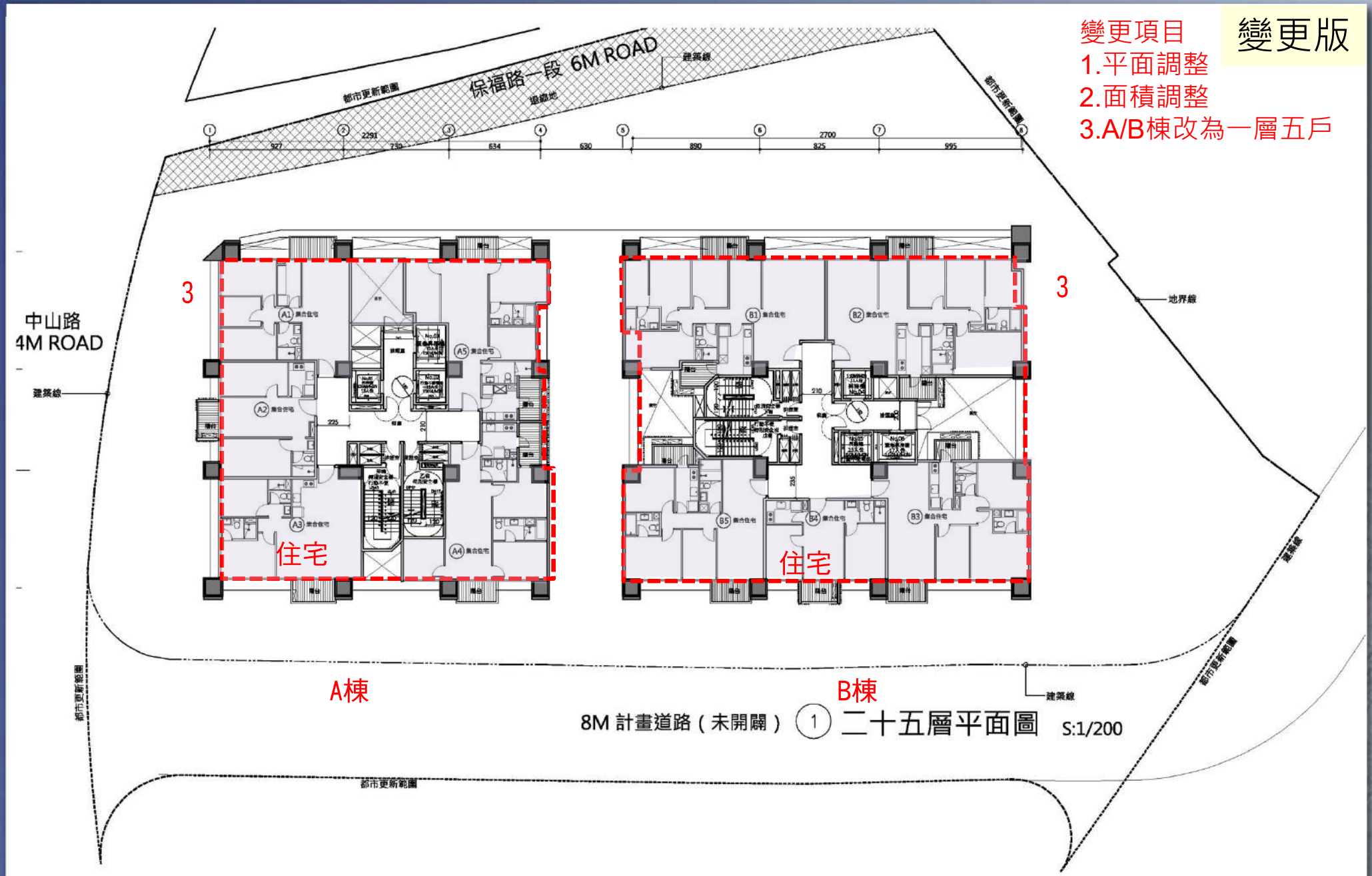


圖 11-19 地上 25 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

二十五層平面圖(變更版)

變更版

變更項目
1.平面調整
2.面積調整
3.A/B棟改為一層五戶



原核定版

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

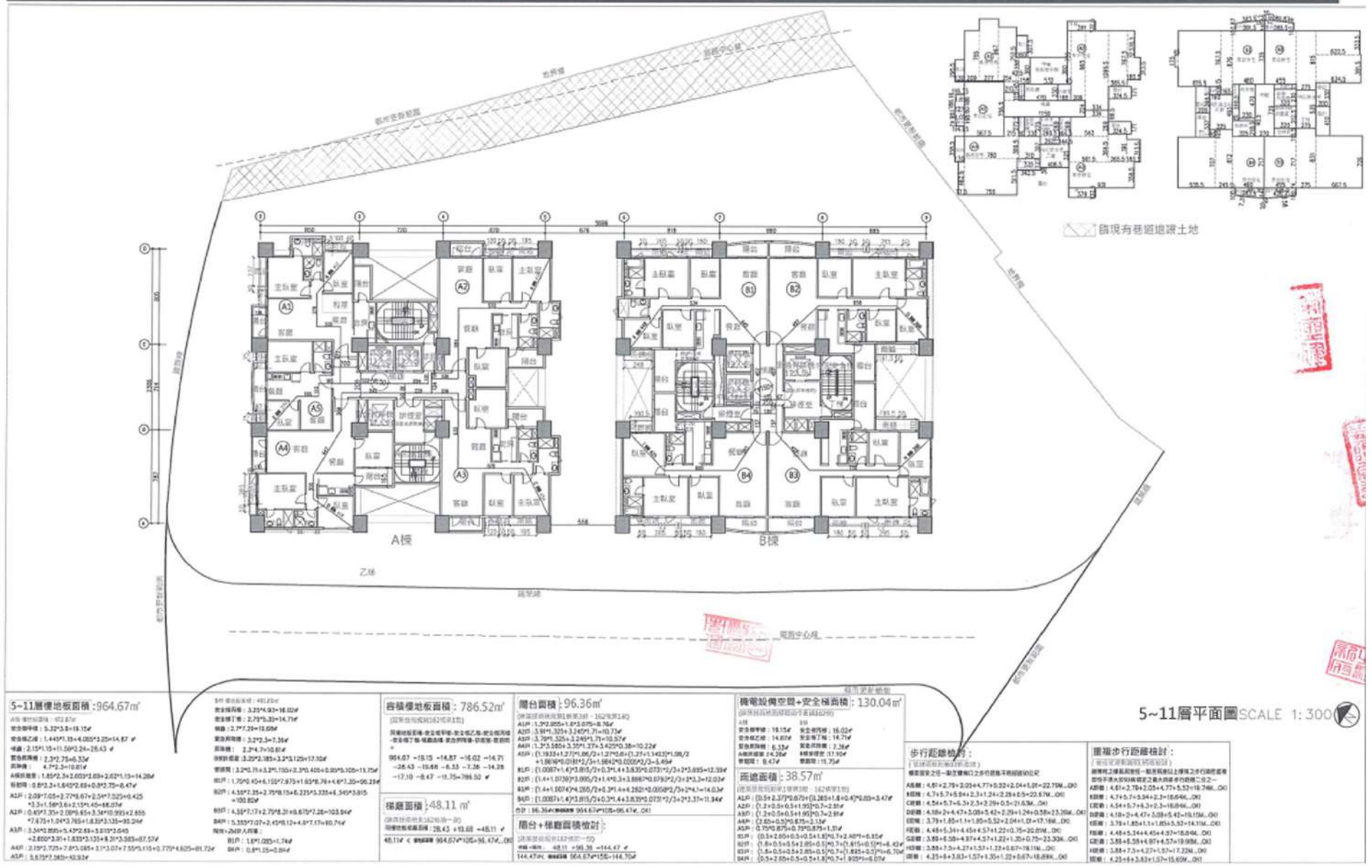


圖 11-15 地上 5~11 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

原核定版

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

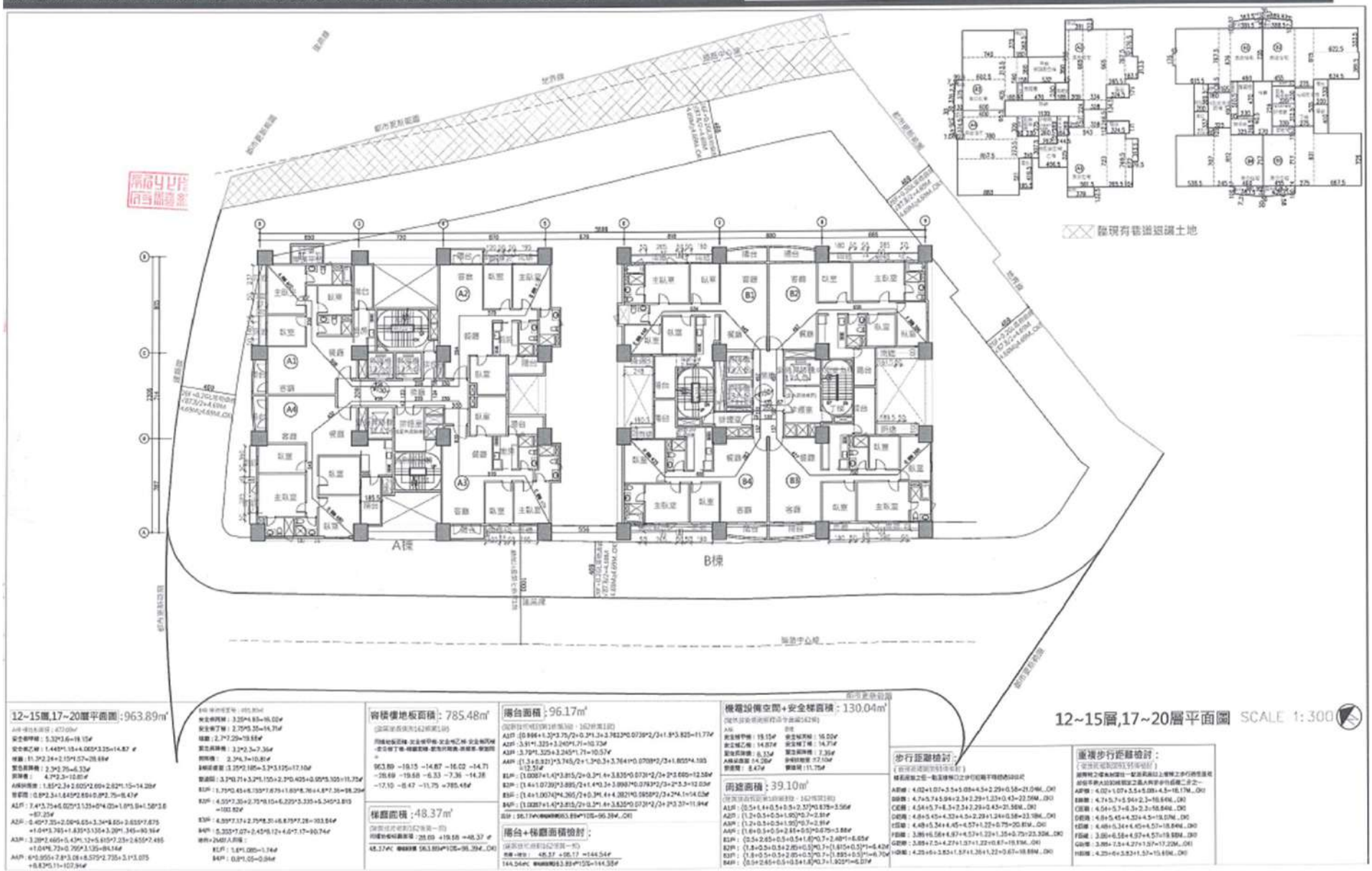


圖 11-16 地上 12~15,17~20 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

原核定版

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

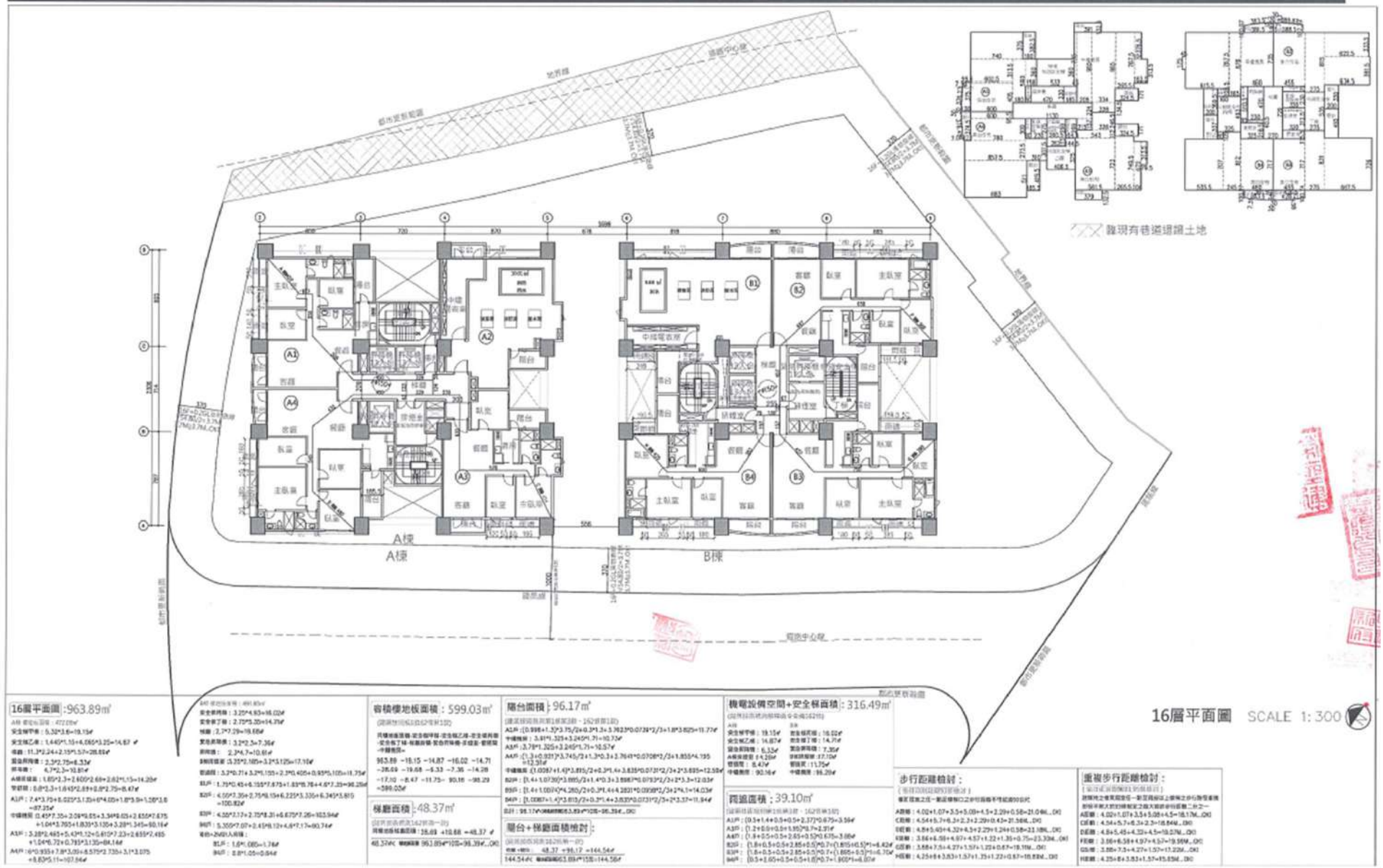


圖 11-17 地上 16 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

二十六層平面圖(原核定版)

原核定版

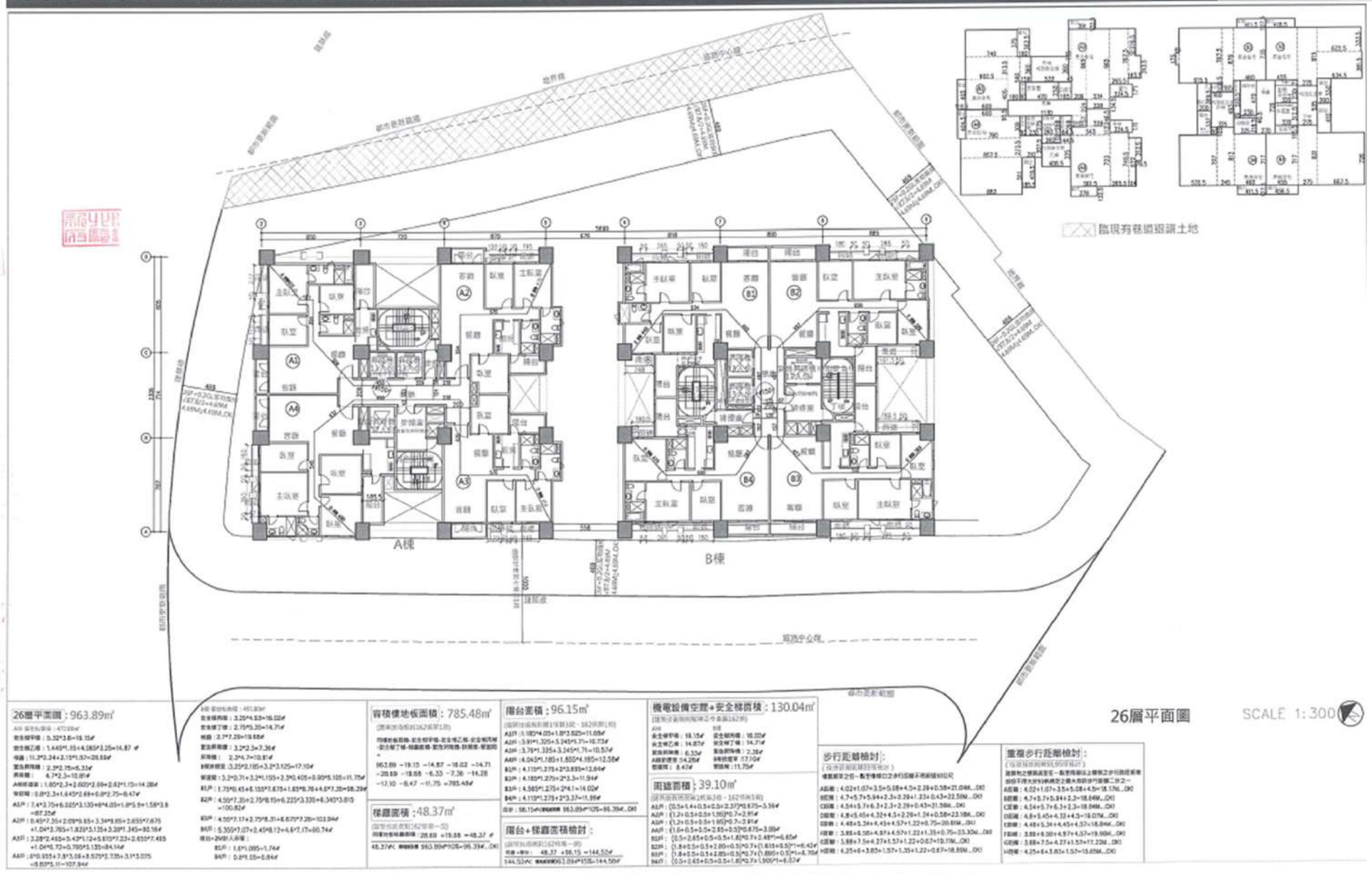


圖 11-20 地上 26 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

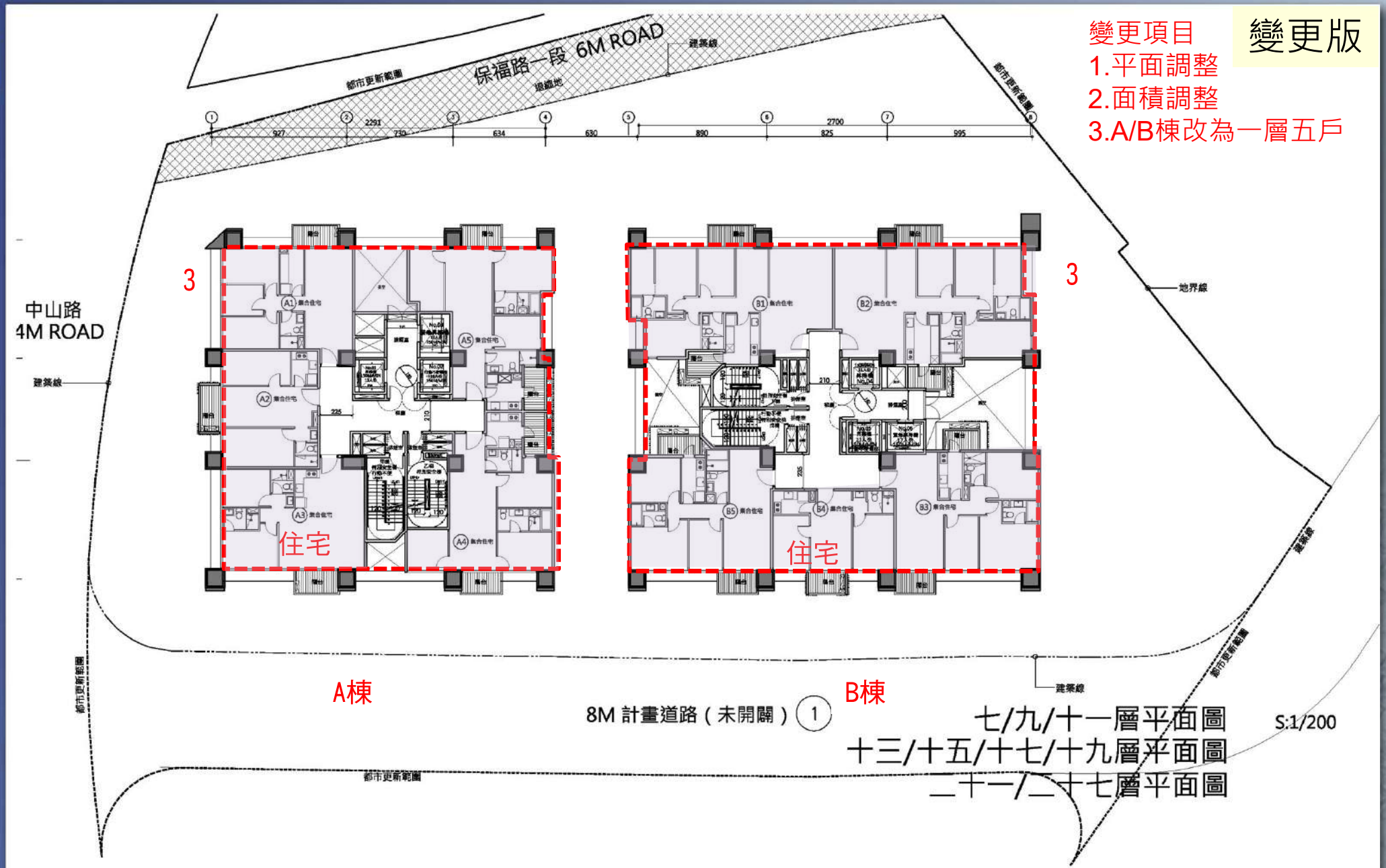
實 施 者：榮座建設股份有限公司　規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司　建築設計：場城設計、李志良建築師事務所

—11-22—

七至二十七單數層平面圖(變更版)

變更項目
1.平面調整
2.面積調整
3.A/B棟改為一層五戶

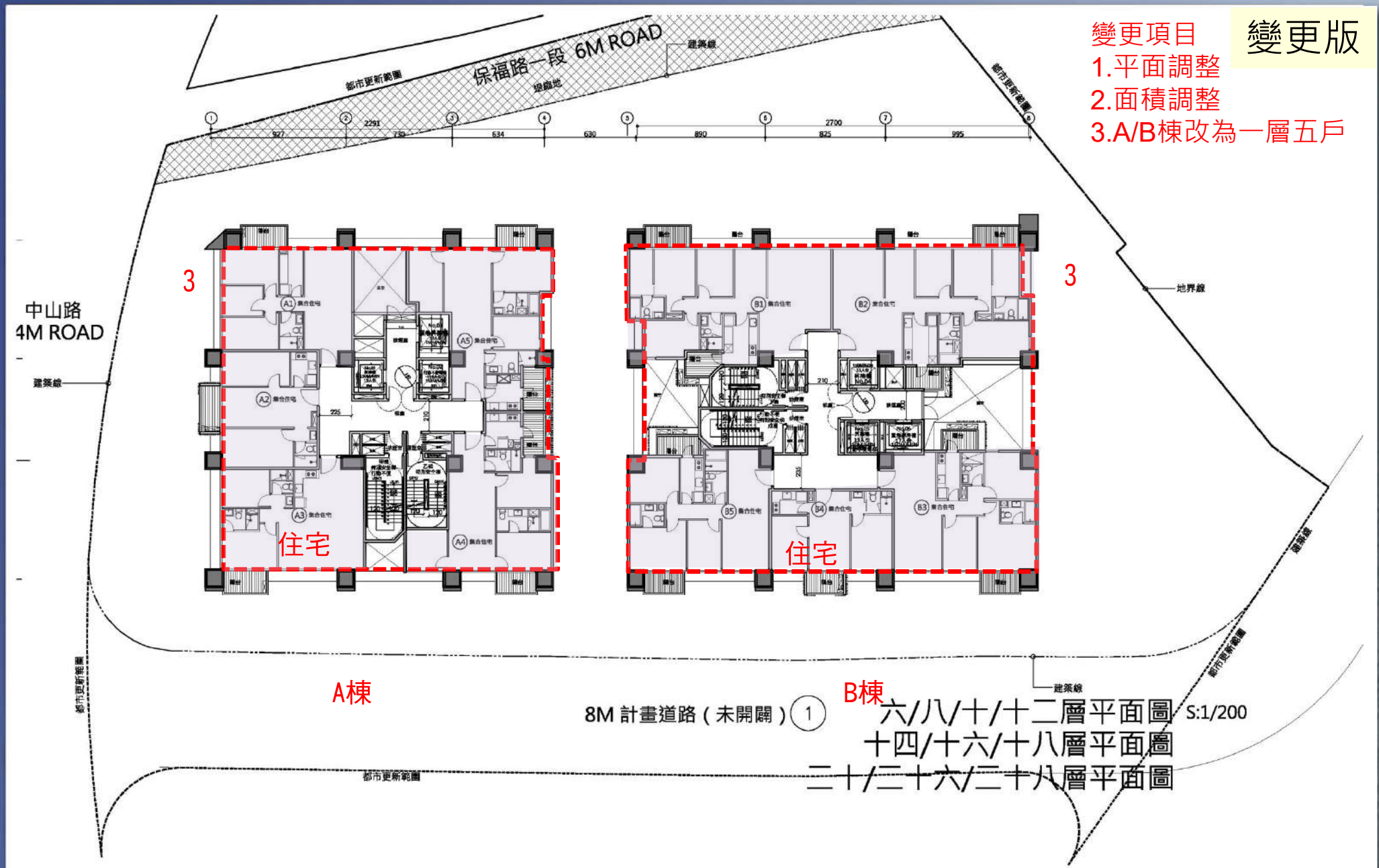
變更版



六至二十八雙數層平面圖(變更版)

變更版

變更項目
1.平面調整
2.面積調整
3.A/B棟改為一層五戶



屋突一層平面圖(原核定版)

原核定版

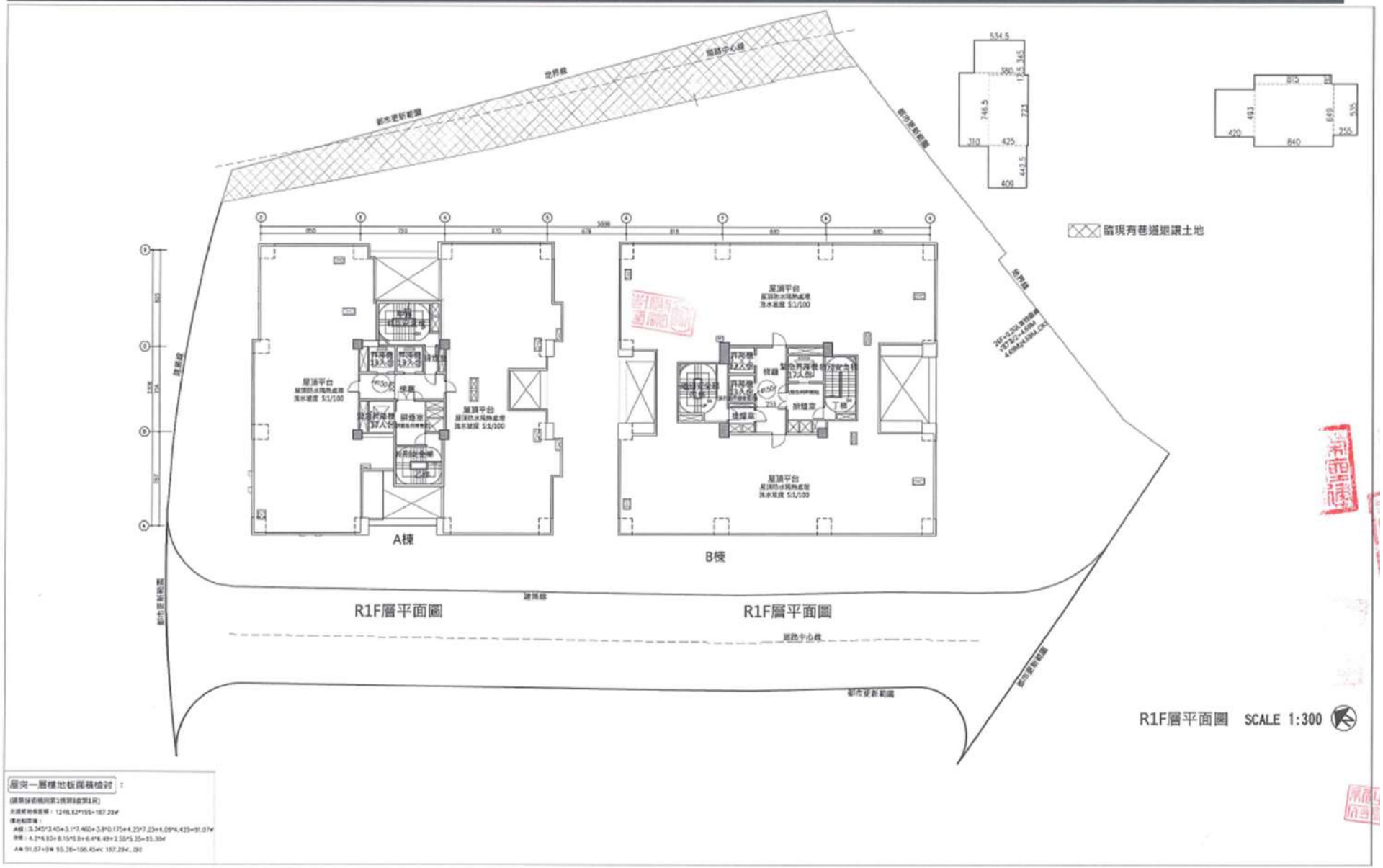


圖 11-21 屋突 1 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

原核定版

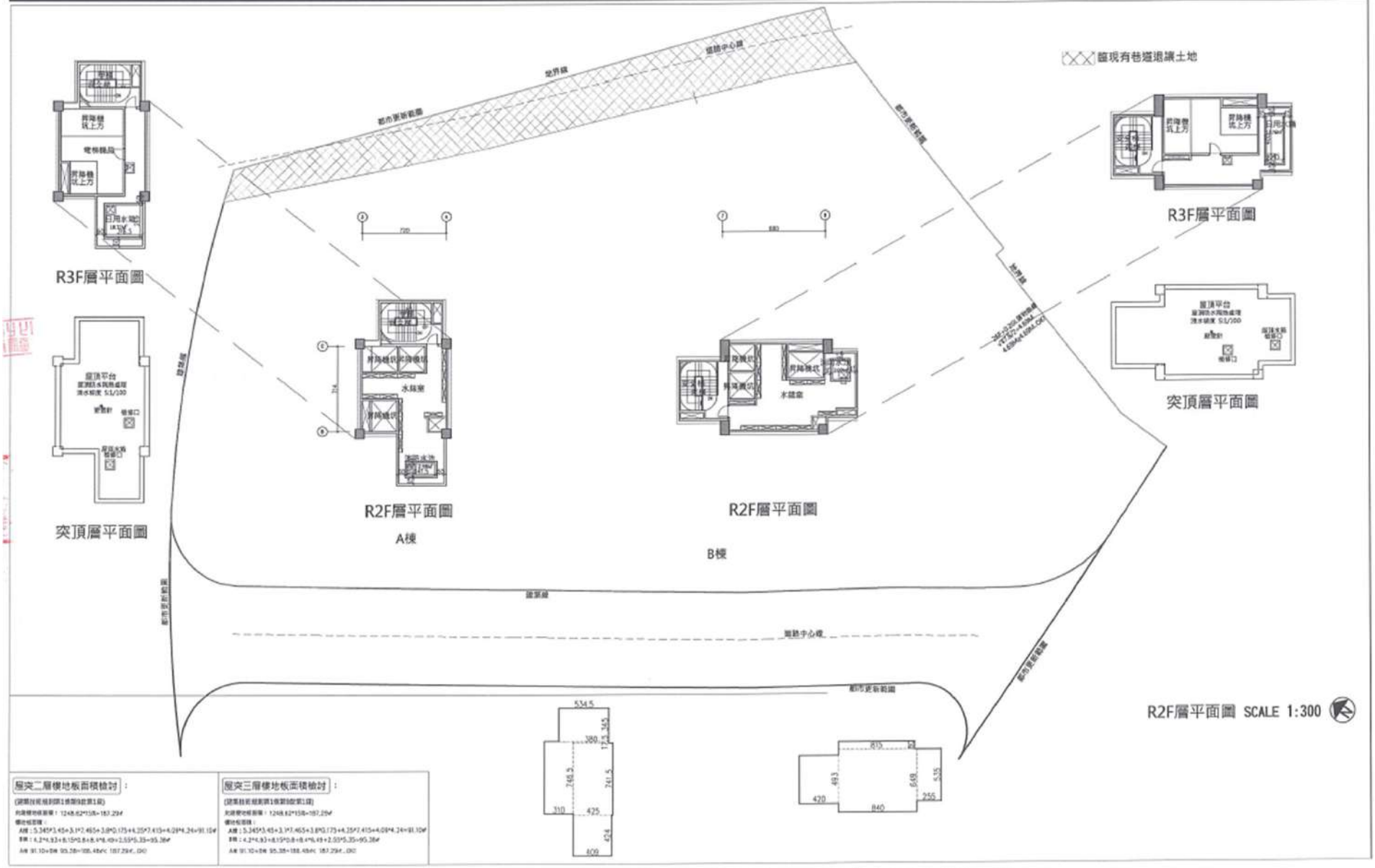
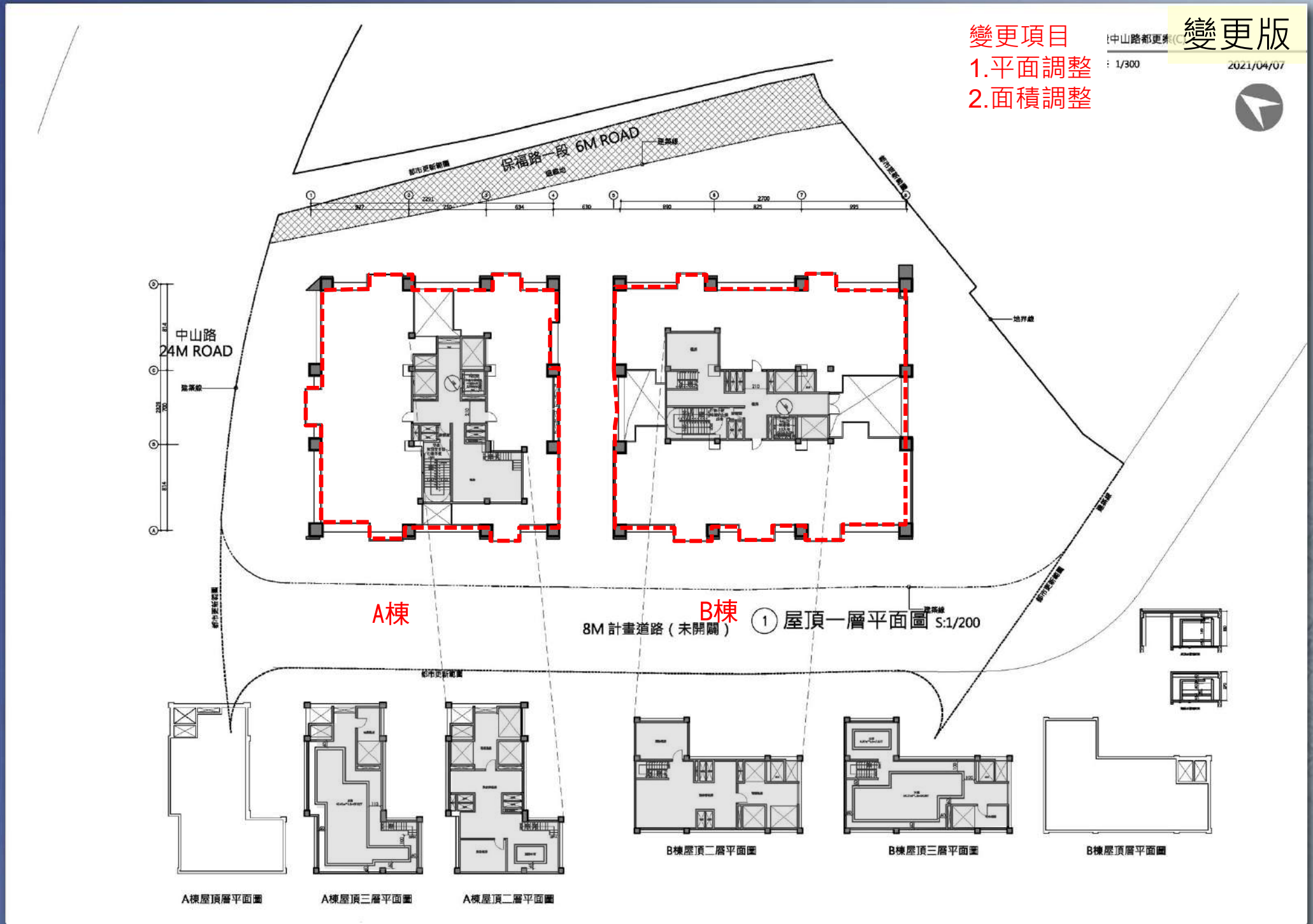


圖 11-22 屋突 2~3 層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

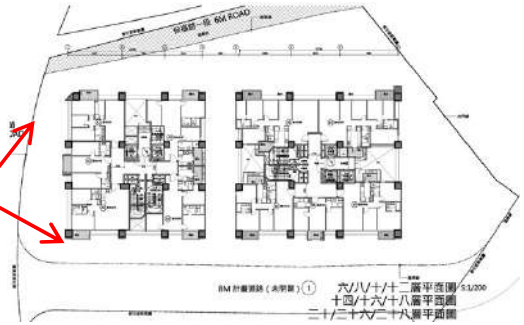
屋突層平面圖(變更版)


變更版
變更項目
1.平面調整
2.面積調整
保福路一段 6M ROAD
中山路
24M ROAD
A棟
B棟
8M 計畫道路（未開闢）
① 屋頂一層平面圖 S:1/200
A棟屋頂層平面圖
A棟屋頂三層平面圖
A棟屋頂二層平面圖
B棟屋頂二層平面圖
B棟屋頂三層平面圖
B棟屋頂層平面圖

透視圖(原核定版)

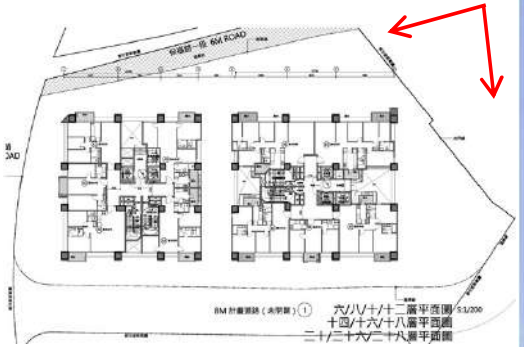
原核定版

透視圖(變更版)



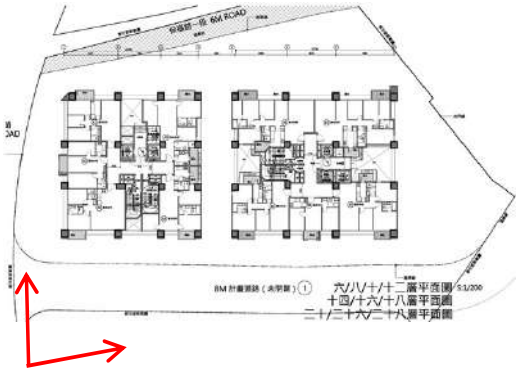
變更版

透視圖(變更版)



變更版

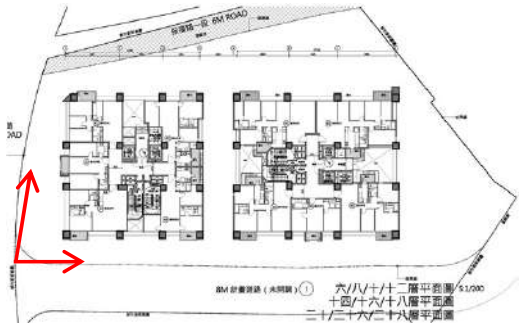
透視圖(變更版)



變更版

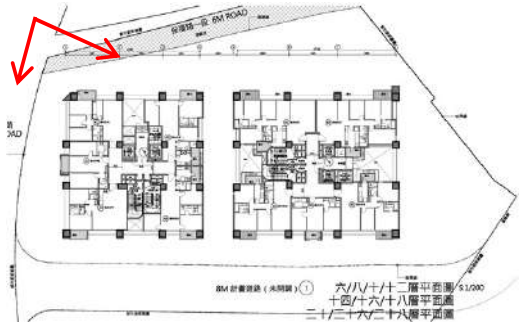
透視圖(變更版)

變更版



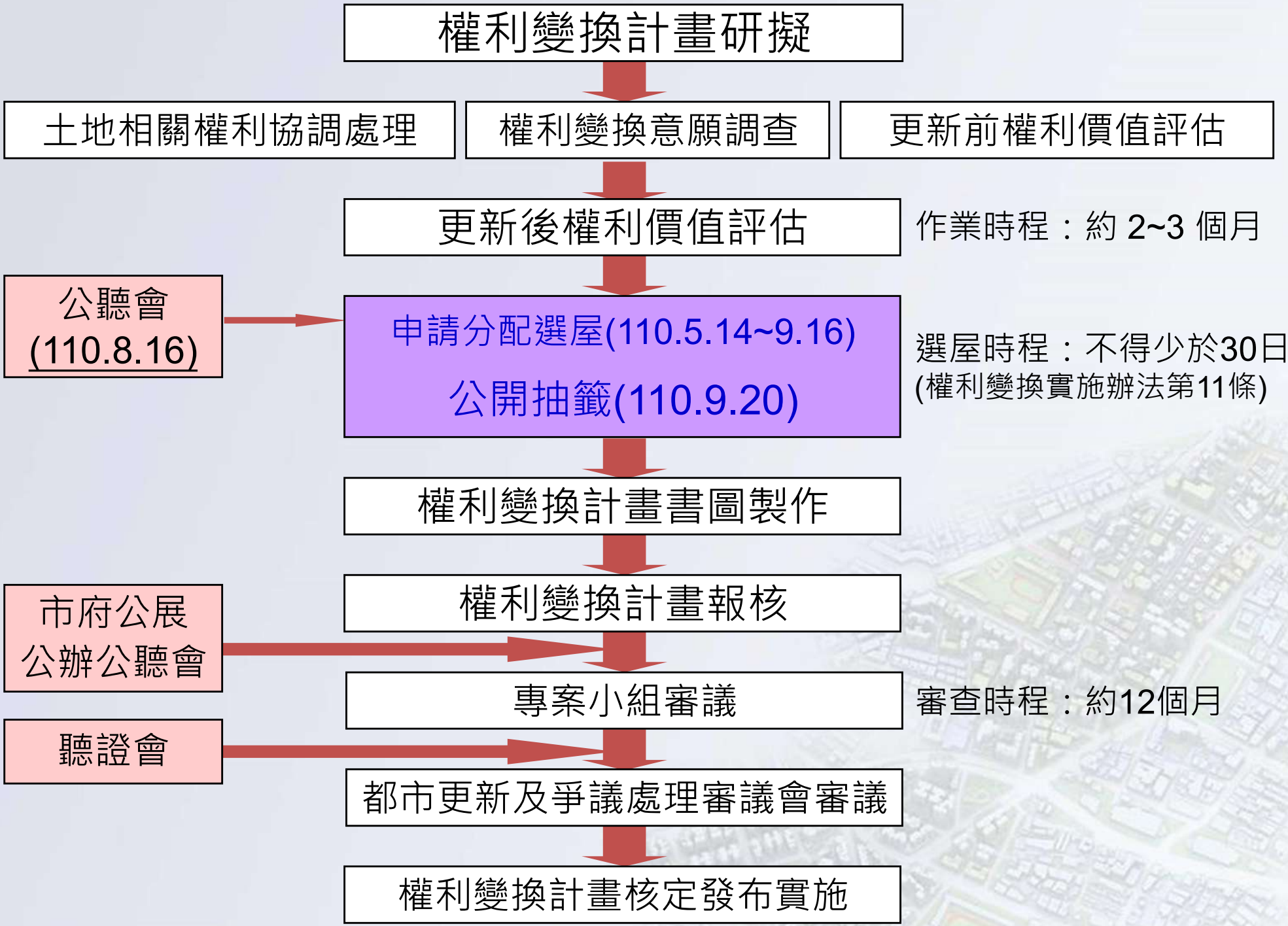
透視圖(變更版)

變更版



權利變換計畫內容

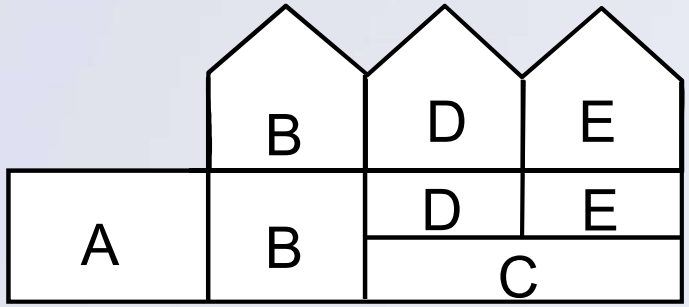
都市更新權利變換程序


權利變換計畫研擬
土地相關權利協調處理
權利變換意願調查
更新前權利價值評估
更新後權利價值評估
作業時程：約 2~3 個月
公聽會
(110.8.16)
申請分配選屋(110.5.14~9.16)
公開抽籤(110.9.20)
選屋時程：不得少於30日
(權利變換實施辦法第11條)
權利變換計畫書圖製作
權利變換計畫報核
市府公展
公辦公聽會
專案小組審議
審查時程：約12個月
聽證會
都市更新及爭議處理審議會審議
權利變換計畫核定發布實施

都市更新權利變換方式

更新前

A：土地所有權人
B：土地建物所有權人
C ：土地所有權人
D,E ：地上權與建物權人



權利變換方式

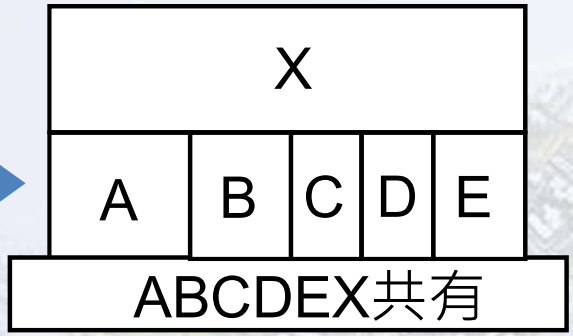
希望留下
權利變換

希望離開

更新開發後

X：實施者或提供資金參與都市更新事業者

建物土地區分所有



補償金

都市更新條例 第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

都市更新條例 第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

都市更新條例 第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

評價基準日及專業估價者委任方式

- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案之評價基準日訂為民國110年3月30日。
- 本案三家專業估價者考量選任之公平性，非由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家「寶源不動產估價師事務所」，其餘二家「鴻創不動產估價師聯合事務所」、「友宏不動產估價師事務所」由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。
- 專案估價者之選任係依「都市更新條例」第50條、「都市更新權利變換實施辦法」第6條及第7條規定辦理。
- 選任作業(於110年3月8日召開)應於選任10日前(於110年2月25日以掛號附回執(雙掛號)方式)通知權利變換範圍內全體土地所有權人；選任時，應有公正第三人在場見證。
- 專業估價者名單係以新北市政府公告110年度「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」辦理。

擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地
都市更新權利變換計畫案
專業估價者選任作業紀錄表

一、開會時間：中華民國 110 年 3 月 8 日(星期一)下午 2 點 30 分

二、開會地址：新北市永和區中山路一段 105 號一樓

三、隨機抽籤結果：

序號	事務所名稱
正取 1	鴻創不動產估價師事務所
正取 2	友宏不動產估價師聯合事務所
備取 1	連邦不動產估價師聯合事務所
備取 2	哲宇不動產估價師事務所
備取 3	華信不動產估價師聯合事務所

主　席簽章：

見證人簽章：

中　華　民　國　1　1　0　年　3　月　8　日

擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地
都市更新權利變換計畫案
專業估價者選任作業過程照片紀錄

三家估價師事務所權利變換估價結果比較				
差異分析		**寶源**	鴻創	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,699,454	1,680,077	1,644,576
	土地總價(元)	1,882,825,741	1,861,357,667	1,822,027,504
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,070,065	1,088,355	1,113,248
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	598,111	588,390	588,525
	車位平均單價(元/個)	2,283,333	2,360,000	2,151,250
	更新後總權利價值(元)	**7,006,064,827**	**6,894,620,041**	**6,852,271,571**

■依據三家專業估價者之估價結果，以「寶源不動產估價師事務所」之更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

新北市永和區樂華段133地號等90筆(原84筆)土地都市更新權利變換估價

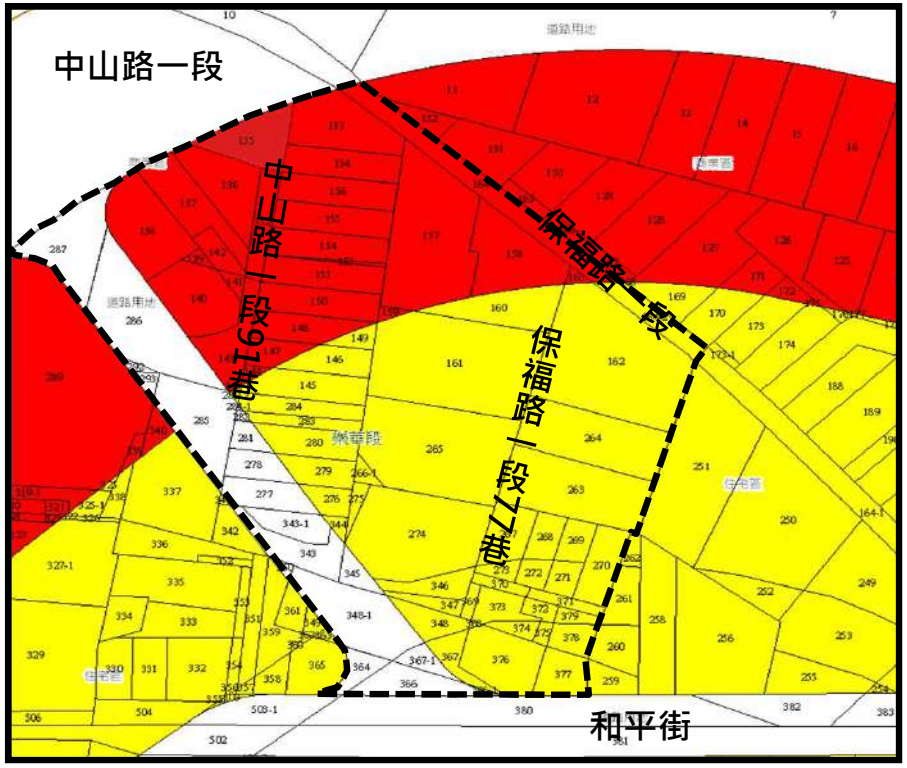
寶源不動產估價師事務所

目 錄

一、勘估標的基本條件說明
二、估價條件說明
三、更新前價值評估說明
四、更新後價值評估說明
五、價格結論

勘估標的基本條件說明

地號	土地面積（平方公尺）	土地面積(坪)	土地使用分區	建蔽率	法定容積率
永和區樂華段133地號等27筆土地	1229.12	371.81	商業區	70%	440%
永和區樂華段143-1地號等45筆土地	1799.22	544.26	住宅區	50%	300%
永和區樂華段277地號等18筆土地	634.14	191.83	道路用地	--	--



估價條件說明-1

- 價格日期: 民國110年03月30日

- 更新前估價條件：

1.更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積或原容積所評估之價值，本案預計申請都更二箭，故法定容積為原規定加10%，住宅區為330%，商業區為484%。另，由於本案有部分土地申請危險老舊建物及四五層樓獎勵，故該部分土地之權利價值係考量獎勵容積之情況下評估。

2.更新前各宗土地之劃分方式以價格日期當時數筆毗鄰土地為「同一所有權人或同一張建築執照、使用執照」事為同一宗土地，作為劃分依據。各宗土地劃分如下：

估價條件說明-2

項目	土地地號	備註
1	135、138(使照上之地號) (另136、137、139、140、141、142)註1	65使2402號
2	133、134	同一所有權人
3	143、143-1	同一所有權人
4	144、145	同一所有權人
5	146、147	同一所有權人
6	148、149	同一所有權人
7	153、154	同一所有權人
8	158、160	60使367號
9	159、161	61使64號
10	162、163	58使712號
11	265、266-1	86使345號
12	267、273	同一所有權人
13	268、272	同一所有權人
14	269、271	同一所有權人
15	274、346	同一所有權人
16	283、284	同一所有權人
17	285-1、285-2	同一所有權人
18	348、367、368、369、370	同一所有權人
19	373、374、378、379 (使照上之地號) (另373、375、376、377)註2	63使2154號
20	164、164-2	同一所有權人

估價條件說明-3

註1：更新單元中分宗項目1(135~142地號)單元內，65使2402號使照之基地地號應為135、138地號；惟本次依照申請合法四層樓以上建築獎勵地號及謄本登記所座落建物有交叉持分之地號為135、136、137、138、139、140、141、142地號共8筆土地，故視為同一宗地評估之。

註2：更新單元中分宗項目19(372~379地號)單元內，63使2154號使照之基地地號應為373、374、378、379；惟本次依照規劃單位提供63使2154號使照之地號為372、373、374、375、376、377、378、379地號共8筆土地，故視為同一宗地評估之。

3.更新單元中分宗項目1，有有地無屋之情況，土地所有權人柯雲榮有141地號土地但無建物，本次評估141地號價值，依據土地持分面積評估所有權人應有之土地權利價值。

4.本次更新前合併前比準地，考量可獨立開發之前提，評估更新前商業區土地價值時，選用135地號等10筆土地做為比準地(容積率484%)，評估住宅區價值時選用162地號等3筆土地做為比準地(容積率330%)。評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。

估價條件說明-4

5.本次依據使用執照58使712號為162及163地號所座落，為參考規劃單位提供建物分布與門牌位置示意圖可知163地號未座落建物，且該筆使用執照上門牌為保福路一段75號建物，皆只持有162地號，故本次將163地號視為有建物影響之空地。另使用執照86使345號為265及266-1地號所座落，為參考規劃單位提供建物分布與門牌位置示意圖可知266-1地號未座落建物，且該筆使用執照上門牌為保福路一段77巷6號建物，皆只持有265地號，故本次將266-1地號視為有建物影響之空地。

6.本更新單元內道路用地以區內容移之價值計算。

7.本更新單元內有同棟建物構造種類及建築完成日期不同，故評估時依據如下表：

估價條件說明-5

建號	門牌	謄本登記 主要建材	謄本登記 建築完成日	評估建物構造種類基準依據 (使用執照登記之構造種類)
944	保福路一段79號	鋼筋混凝土造	60.6.14	60使367號：RC 發照日期：60/06/14
783	保福路一段79號2樓	加強磚造	61.3.28	
782	保福路一段79號3樓	加強磚造	61.3.28	
781	保福路一段79號4樓	加強磚造	61.6.16	
787	保福路一段77巷2號	加強磚造	61.1.24	61使字第64號：RC 發照日期：61/01/24
788	保福路一段45巷4號2樓	加強磚造	61.8.30	
789	保福路一段77巷2號3樓	鋼筋混凝土造	61.8.30	
790	保福路一段77巷2號4樓	加強磚造	61.1.24	

8.更新單元內區分所有建物有部分附屬建物未登記之情況，本市評估更新前權利價值時，有部分建物之面積進行調整，如下表。

估價條件說明-6

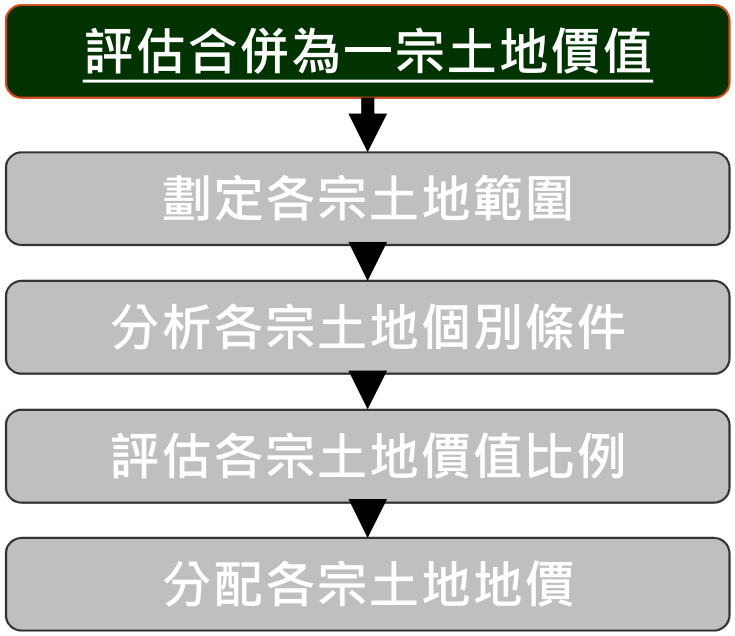
地號	建號	門牌	主建物面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	未登面積(㎡)	補登後總面積(㎡)	面積來源依據
157	784	保福路一段81號1樓	85.65	4.00	--	89.65	--
	780	保福路一段81號2樓	85.65	--	4.00	89.65	依同棟1、3、4樓平台面積4.00㎡
	785	保福路一段81號3樓	85.65	4.00	--	89.65	--
	786	保福路一段81號4樓	85.65	4.00	--	89.65	--
264	768	保福路一段77巷1號	82.56	--	12.35	94.91	依同棟3樓陽台面積12.35㎡
	769	保福路一段77巷1號2樓	82.56	--	12.35	94.91	依同棟3樓陽台面積12.35㎡
	770	保福路一段77巷1號3樓	82.56	12.35	--	94.91	--
	771	保福路一段77巷1號4樓	82.56	--	12.35	94.91	依同棟3樓陽台面積12.35㎡
158、160	944	保福路一段79號	66.60	12.90	--	79.50	
	783	保福路一段79號2樓	64.23	5.70	9.57	79.50	依同棟1樓面積
	782	保福路一段79號3樓	64.23	5.70	9.57	79.50	依同棟1樓面積
	781	保福路一段79號4樓	64.23	5.70	9.57	79.50	依同棟1樓面積
137、142	882	中山路一段95號(1、2樓)	110.46	3.36	3.36	117.18	依平面圖，少登記乙層樓梯間面積3.36㎡
	883	中山路一段95號三樓	55.23	3.36	--	58.59	--
	884	中山路一段95號四樓	55.23	3.36	--	58.59	--
	885	中山路一段95號五樓	55.23	3.36	--	58.59	--
162	764	保福路一段75號	113.19	18.49	18.49	131.68	依同棟三樓總面積為依據，視為補登其附屬建物面積
	765	保福路一段75號2樓	113.19	18.49	18.49	131.68	依同棟三樓總面積為依據，視為補登其附屬建物面積
	766	保福路一段75之2號	101.46	30.22	--	131.68	--
	767	保福路一段75號4樓	113.19	18.49	18.49	131.68	依同棟三樓總面積為依據，視為補登其附屬建物面積

估價條件說明-7

9.更新單元內合法建物因屋齡多已超過不動產估價師公會第四號公報所載之耐用年數，故依使用現況及維護情況延長期使用年數，鋼筋混凝土之耐用年數延長至70年，加強磚造者耐用年數為已歷年數加計20年。

10.評估更新前各戶價格，店面以中山路一段95號地面層作為比準戶，住宅以中山路一段95號3樓作為比準戶。

更新前權利價值評估-土地

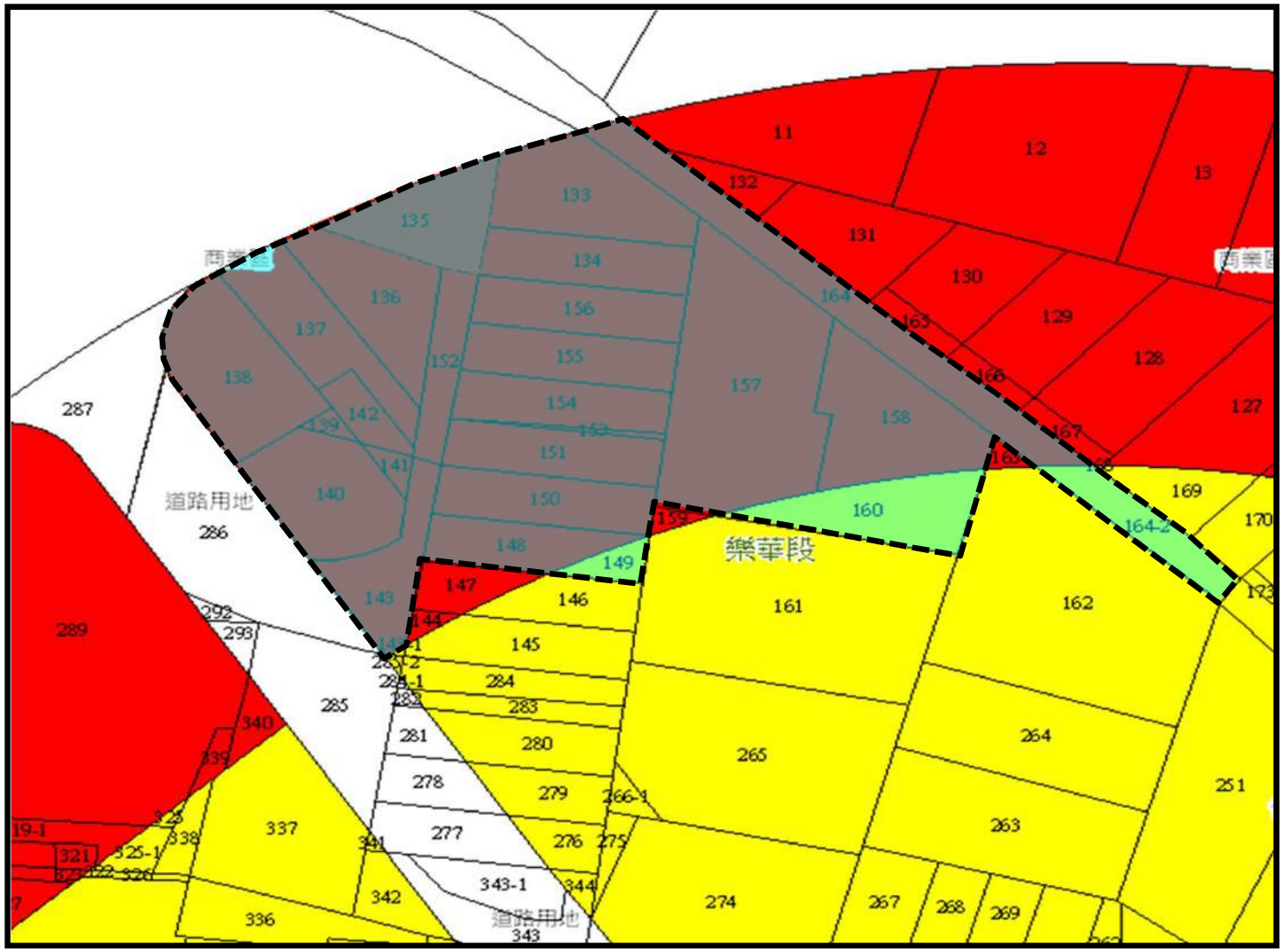


- 合併前比準地評估方法
  - 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案比準地單價。
    - 商業區比準地土地單價為每坪2,170,000元。 (容積為484%)
    - 住宅區比準地土地單價為每坪1,480,000元。 (容積為330%)
- 合併為一宗土地評估方法
  - 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後土地單價及總價。
    - 更新單元合併後土地單價為每坪1,850,000元。(含建物專屬獎勵容積之平均容積率為415.75%)

更新前權利價值評估-宗地價值

劃定各宗土地範圍

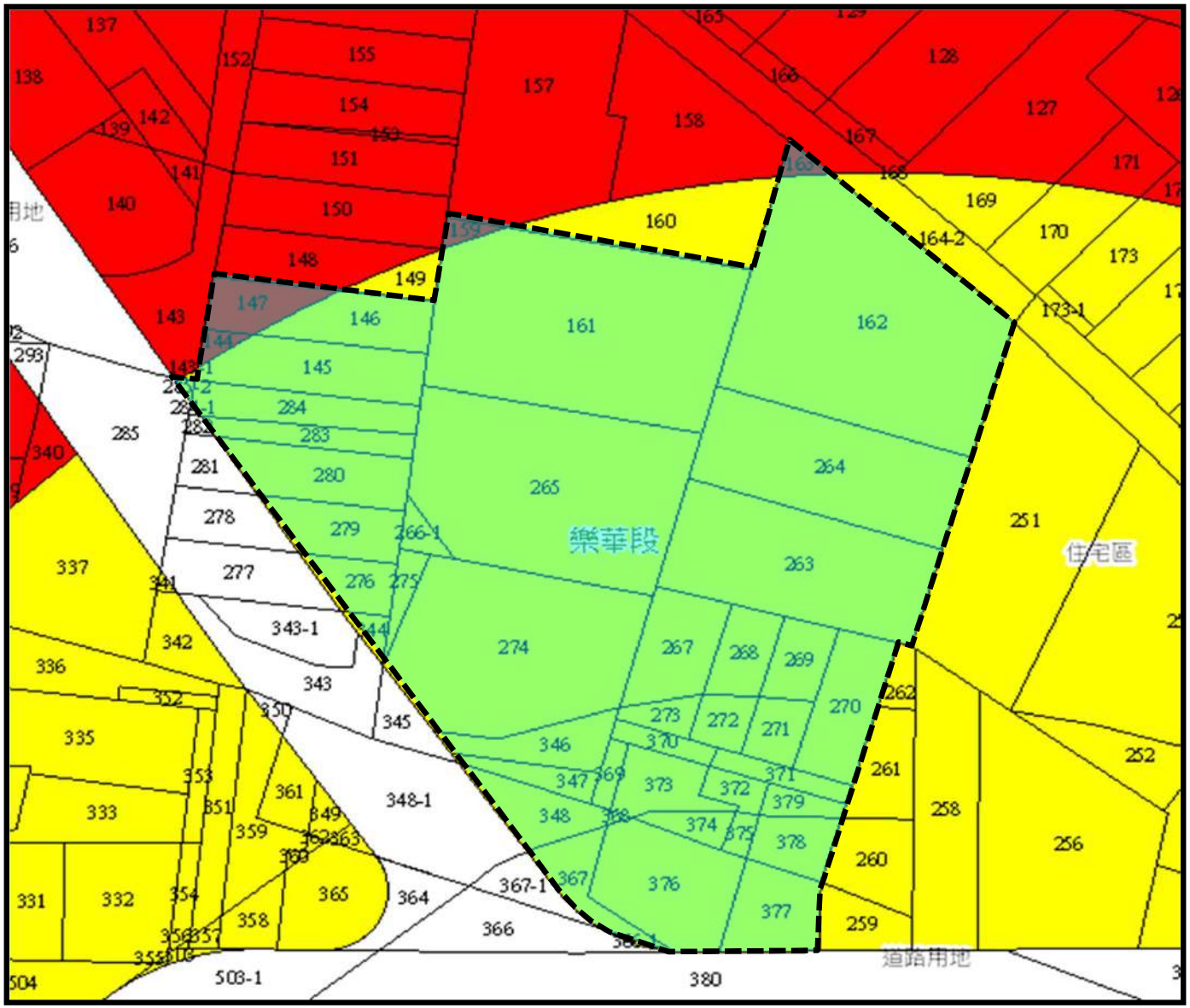
以商業區為比準地之土地，共分為12宗土地



更新前權利價值評估-宗地價值

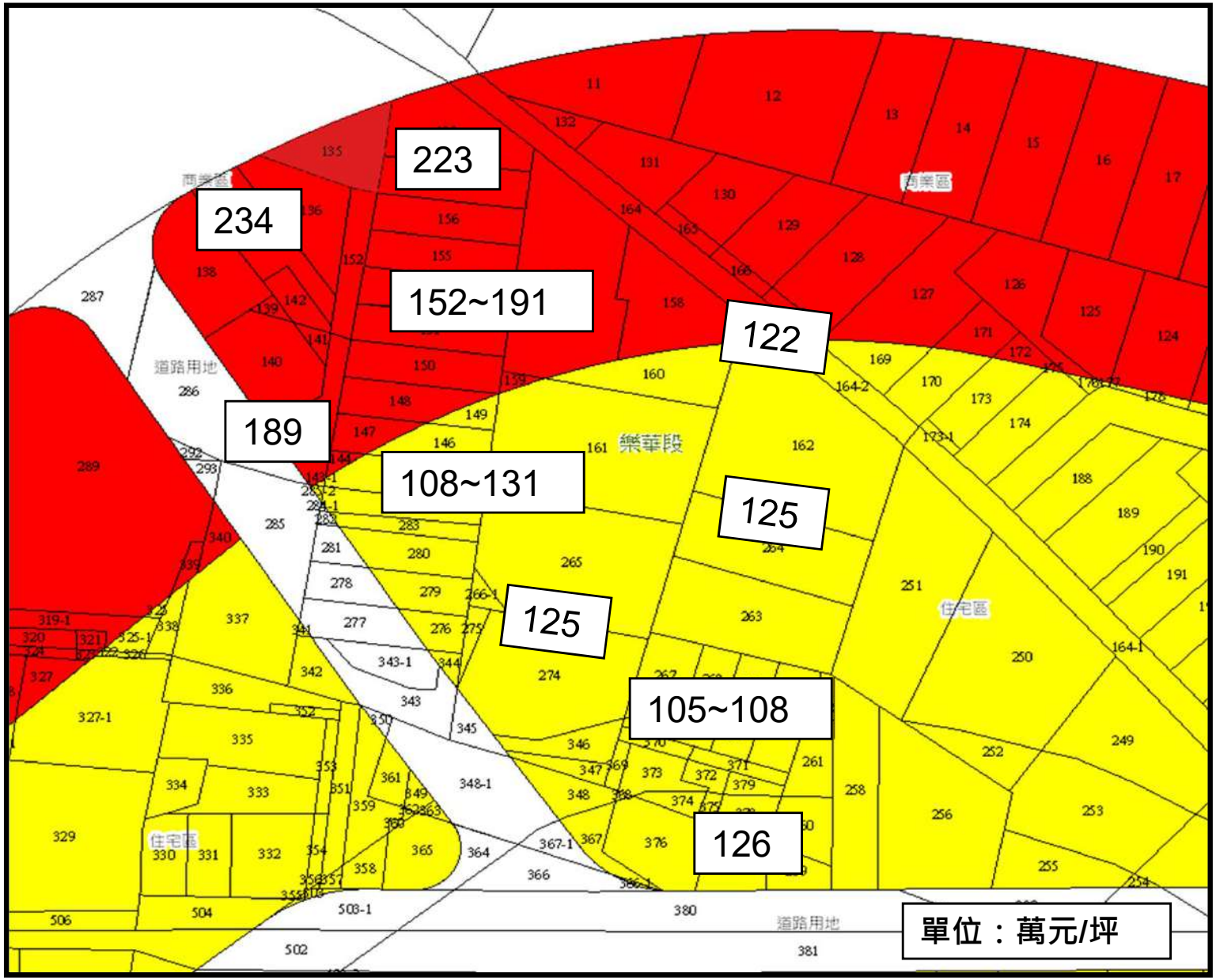
劃定各宗土地範圍

以住宅區為比準地之土地，共分為24宗土地



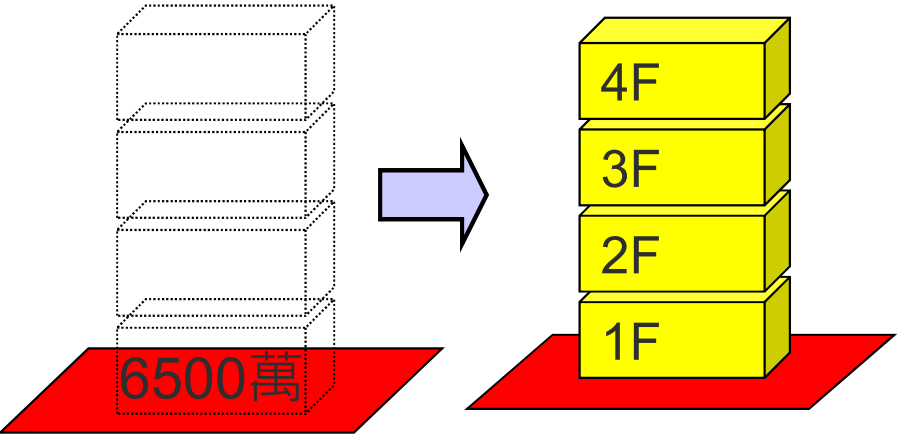
更新前權利價值評估-土地

依評估結果，更新前合併前分宗土地平均單價分布如下圖：



更新前權利價值評估-土地

假設計算範例說明(不動產估價技術規則§125條原理)：



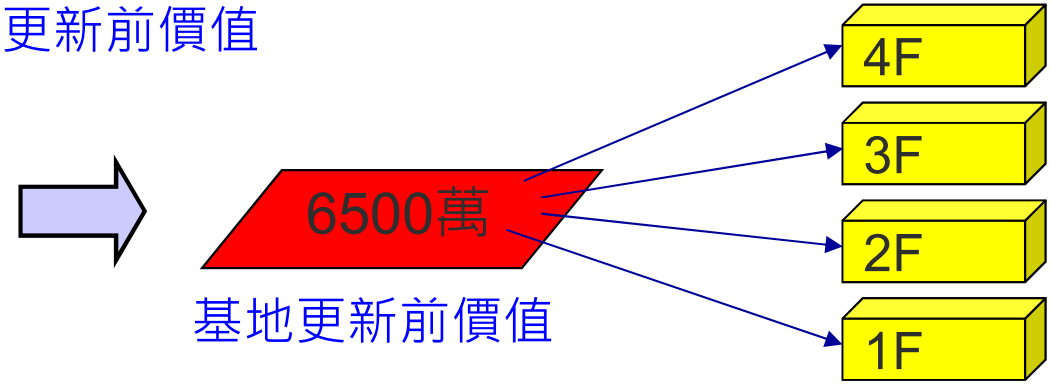
基地更新前價值

更新前區分建物總價

4F(1000萬)
3F(1000萬)
2F(1000萬)
+)1F(1800萬)
=4800萬

區分建物分配地價比例

4F=1000萬/4800萬=20.83%
3F=1000萬/4800萬=20.83%
2F=1000萬/4800萬=20.83%
1F=1800萬/4800萬=37.50%



基地更新前價值

各戶更新前權利價值

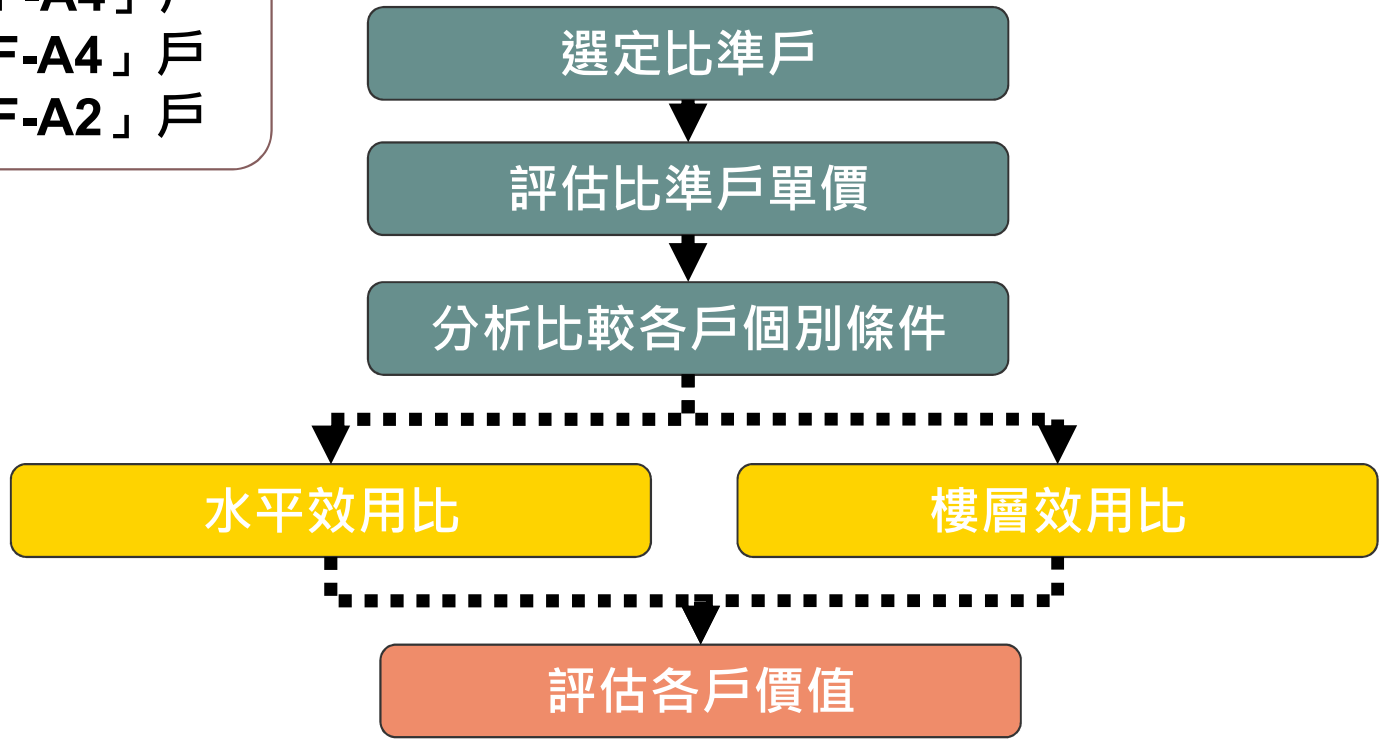
4F=6500萬*20.83%=1,354.2萬
3F=6500萬*20.83%=1,354.2萬
2F=6500萬*20.83%=1,354.2萬
1F=6500萬*37.50%=2,437.5萬

更新前各戶市價以評價基準日當時估計，並訪查當地買賣案例，考量『樓層位置』等因素，決定各戶合理市場價值

更新後供分配建物估價說明

- 考量都市更新權利變換計劃之建築計劃、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

住　宅「12F-A4」戶
辦公室「4F-A4」戶
店　面「1F-A2」戶



更新後供分配建物估價說明

- 更新後規劃設計
- 建築樓層：28F/B6 (一幢兩棟)
- 建築構造：SRC
- 公　設　比：約33.48%
- 登記種類：店面(10戶)、辦公室(8戶)、住宅(242戶)
- 用途型態：住商混合大樓
- 車　　位：240部坡道平面大車位

更新後供分配建物估價說明-店面比準戶

店面比準戶

戶別：1F-A2戶

面積：29.48坪

公設比：33.47%

·評估方法：

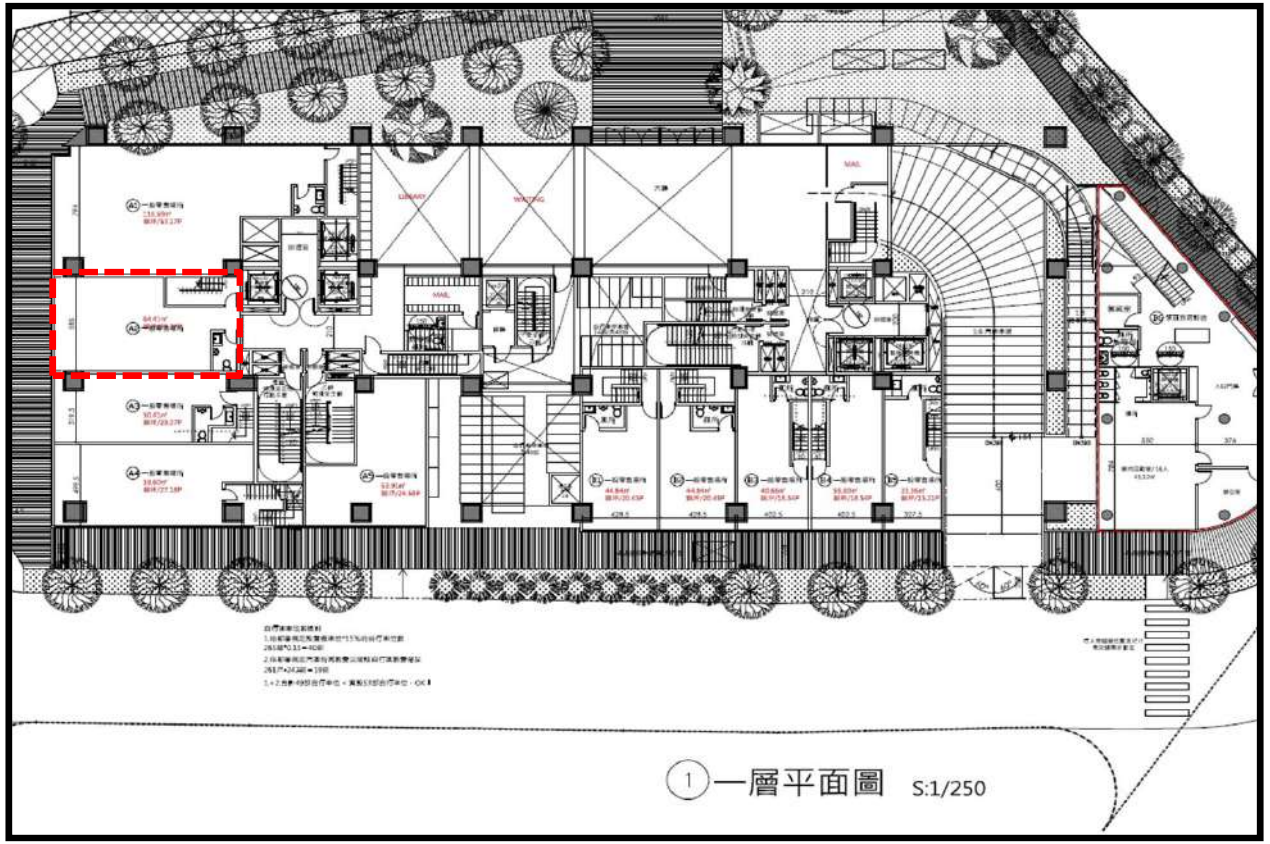
–比較法

–收益法

區域內屋齡同類型之店面產品，經調查後平均成交水準約100～140萬元/坪。

本次評估A2戶比準戶單價為124萬元/坪。

夾層之樓層別效用比以80%評估



更新後供分配建物估價說明-辦公比準戶

辦公室比準戶

戶別：**4F-A4戶**

面積：**35.34坪**

公設比：**33.44%**

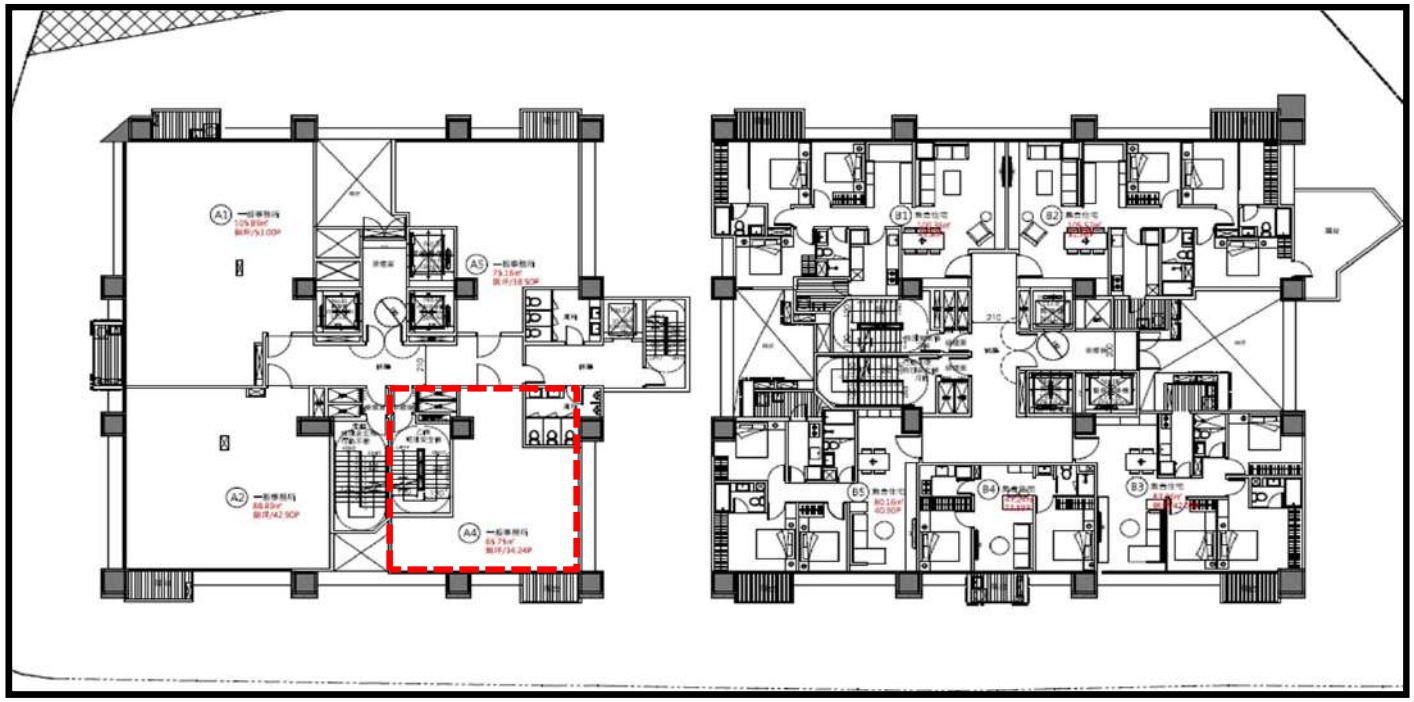
·評估方法：

–比較法

–收益法

區域內同類型之辦公室產品之新成屋較少，經調查後，平均成交水準約**46~52萬元/坪**。

本次評估4F-A4戶比準戶單價為50萬元/坪。



更新後供分配建物估價說明-住宅比準戶

辦公室比準戶

戶別：**12F-A4戶**

面積：**40.84坪**

公設比：**33.45%**

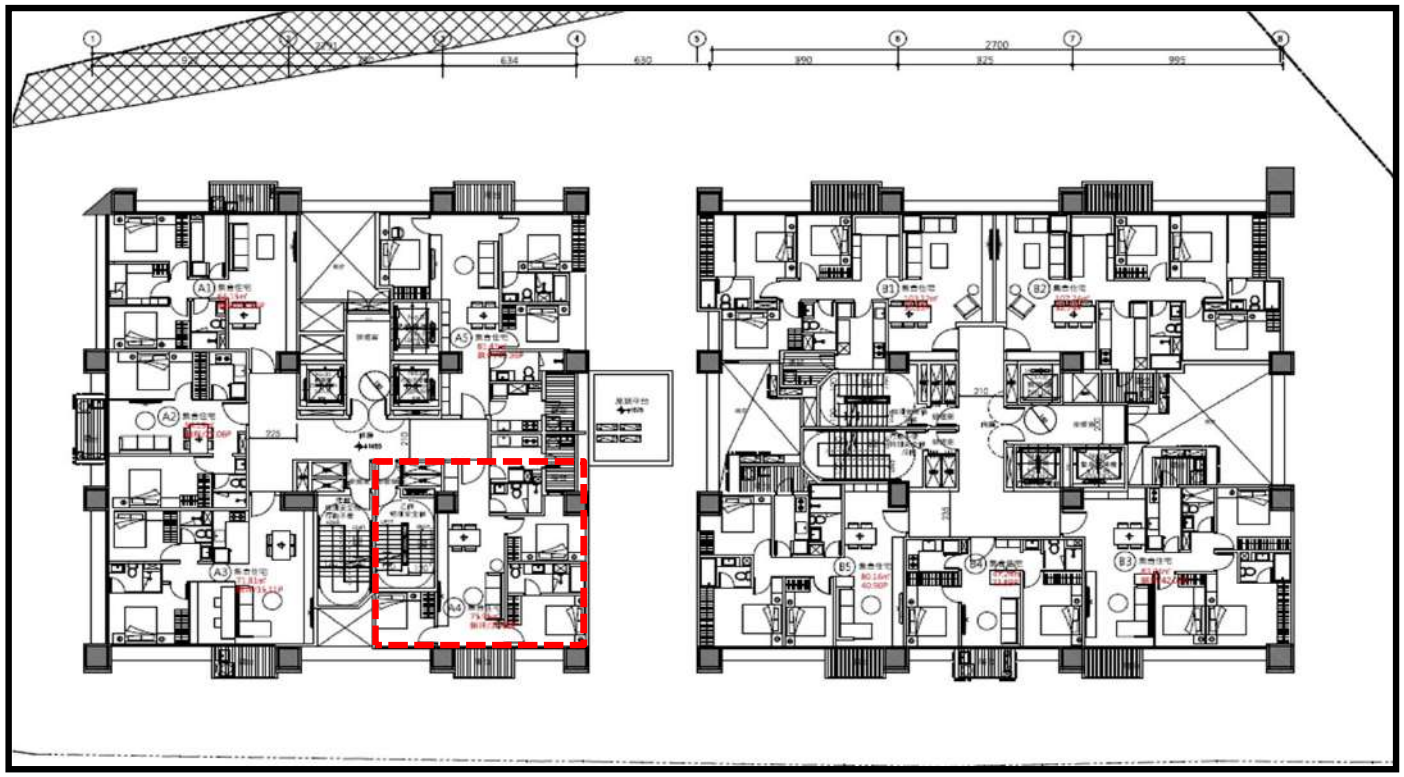
·評估方法：

–比較法

–收益法

區域內同類型屋齡之住宅產品，經調查後，平均成交水準約**52~65萬元/坪**。

本次評估12F-A4戶比準戶單價為57萬元/坪。



價格結論

經前述評估過程及各戶條件後，更新後評估結果如下

- 店面價格在114～127萬元/坪。
- 辦公價格在49～52萬元/坪。
- 住宅價格在52～66萬元/坪。
- 停車位價格在180~275萬元。
- 各項產品平均單價及總價計算如下表

項目	面積(坪)、車位個數	總價	均價(元/坪；元/個)
店面(1~2F)	540.75	578,637,692	1,070,065
辦公室(3~4F)	353.19	181,863,537	514,917
住宅(3~28F)	9,644.04	5,697,563,598	590,786
B1~B6車位	240	548,000,000	2,283,333
合計		7,006,064,827	--

■法令依據

■都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

一、參與分配更新後土地及建築物之意願。

二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

■都市更新權利變換實施辦法 第17條

◆實施權利變換後應分配之土地及建築物配置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；其於本條例中華民國108年1月30日修正實施前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

◆實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日。

選配原則及申請分配方式

■ 本案選配通知已於110年5月13日以掛號附回執(雙掛號)寄出。

■ 申請分配期間自110年5月14日起至110年9月16日止。請於110年9月16日下午5時前將**「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」擲還**。為配合選屋作業，於申請分配期間星期一至五，上午十點至下午五點，本公司諮詢服務處(新北市永和區保福路一段79號4樓)均可受理選屋作業。

■ 分配及選配原則

一. 低樓層店舖單元由臨中山路一段一樓之土地及建物所有權人依原位次優先選配；一單元以選配一席汽車停車位為原則。

二. 住宅及一般事務所單元則由土地及建物所有權人自由選配為原則；一單元以選配一席汽車停車位為原則；但其中住宅單元50戶(5F~28F-A2、3F~28F-B4)係屬產權面積小於30坪之房型，如有停車需求，其分配總量以29席車位為限(註1)。

三. 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較更新後應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較更新後應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。

四. 為保障每位所有權人申請分配單元之權益，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，且不得涉及重複選配(註2)，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請。

五. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，因超過更新後應分配權利價值之110%，故申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(註2)，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請，依相關法令規定領取現金補償。

六. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。

七. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第六點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。

1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。

2. 如有分配5F~28F-A2、3F~28F-B4且表達有停車需求之所有權人超過29席車位之情形，採公開抽籤前29戶之方式確認車位之分配後，再辦理後續公開抽籤事宜。

3. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者，依相關法令規定辦理公開抽籤。

■ 預定公開抽籤日之時間訂為110年9月20日(星期一)上午10時整，地點為新北市新北市永和區中山路一段105號一樓及其旁戶外空地。

■都市更新條例 第52條

◆權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

◆新北市都市更新審議原則

◆依附表二「最小分配面積單元及不願或不能分配」規定，都市更新條例第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積46平方公尺(另加計附屬建物及共有部分，約18.57坪)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。

◆依前述規定計算其價值為 11,106,921元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4樓B4戶)之價值為13,202,431元，高於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到11,106,921元，則可參與選配。

◆本案因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元而領取現金補償之土地所有權人計有21名。

■權利變換意願調查及申請分配通知函

榮座建設股份有限公司　函

地　　址：234 新北市永和區保福路一段 79 號 4 樓
聯 絡 人：戴鳳璋(榮座建設股份有限公司)
聯絡電話：0910-166-927
聯 絡 人：陳盈玟(安邦工程顧問股份有限公司)
聯絡電話：(02)8923-6788#224

受文者：

發文日期：中華民國 110 年 5 月 13 日
發文字號：榮座樂華 C 更字第 110051302 號
速別：普通
密等及解密條件：普通
附件 1：權利變換意願調查表
附件 2：更新後分配位置申請書
附件 3：更新後合併分配協議書
附件 4：更新後應分配價值表
附件 5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料
附件 6：建物及停車位位置編號平面圖

主旨：為辦理「擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆(原 84 筆)土地都市更新權利變換計畫案」，務請　台端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

一、本事業計畫案業經新北市政府於民國 102 年 6 月 26 日北府城更字第 1020004369 號函核定，並自民國 102 年 7 月 5 日起發布實施；考量 108 年發布之「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 容積加給等相關規定，於全案更新改建較有效益，並業經新北市政府 109 年 12 月 4 日新北府城審字第 1092362218 號函復本案符合基準容積加給比例條件，故擬依現行規定爭取容積獎勵及調整建築規劃設計等事宜。

二、依「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條、第 17 條等相關規定辦理。

三、本次都市更新權利變換申請分配期間自 110 年 5 月 14 日(星期五)起至 110 年 6 月 24 日(星期四)止。請　台端於 110 年 6 月 24 日(星期四)下午 5 時前將「權利變換意願調查表(附件 1)」、「更新後分配位置申請書(附件 2)」、「更新後合併分配協議書(附件 3-無合併分配則免)」擲還。為配合選屋作業，於申請分配期間星期一至五，上午十點至下午五點，本公司諮詢服務處(新北市永和區保福路一段 79 號 4 樓)均可受理選屋作業。

四、若　台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件 4)及本案選配原則(請詳見公聽會簡報第 35 頁)，參酌本都市更新事業可供分配之房屋及停車位，選擇分配房屋單元及車位單元(其位置編號、面積及價值詳參附件 5、附件 6)。實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。

五、若　台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元之價值(11,106,921 元)，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，並填具「更新後分配位置申請書(附件 2)」、「更新後合併分配協議書(附件 3)」，並說明持分登記情況；若無合併分配之意願，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函示意旨，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)，並請於第三項說明申請分配期間內與實施者協議繳納方式與期限；若協議不成則視為未完成分配申請，依相關法令規定領取現金補償。

六、如有分配 5F~28F-A2、3F~28F-B4 且表達有停車需求之所有權人超過 19 席車位，或有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)，或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者等情形，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為 110 年 6 月 28 日(星期一)下午 2 點 30 分，地點為新北市永和區中山路一段 105 號一樓。

正本：新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地之土地所有權人及權利變換關係人
副本：新北市政府都市更新處、安邦工程顧問股份有限公司、本公司開發部(不含附件)

代表人：陳坤地

- 本通知函及相關選配附件於5月13日寄發
- 截止選配日期為9月16日
- 公開抽籤日為9月20日

權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於5月13日寄發
- 選配截止日期為9月16日
- 請於截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請核對所有權人姓名
※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。
※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。
※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請核對土地及建物資料
※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。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆(原 84 筆)土地都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____對於新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

□願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

□不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

本人_____為新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：　筆地號

地段	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

二、建物：　筆建號

建號	
建物門牌	
總面積(㎡)	
權利範圍	
持分面積(㎡)	

所有權人：　　(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中華民國　　年　　月　　日

■更新後分配位置申請書

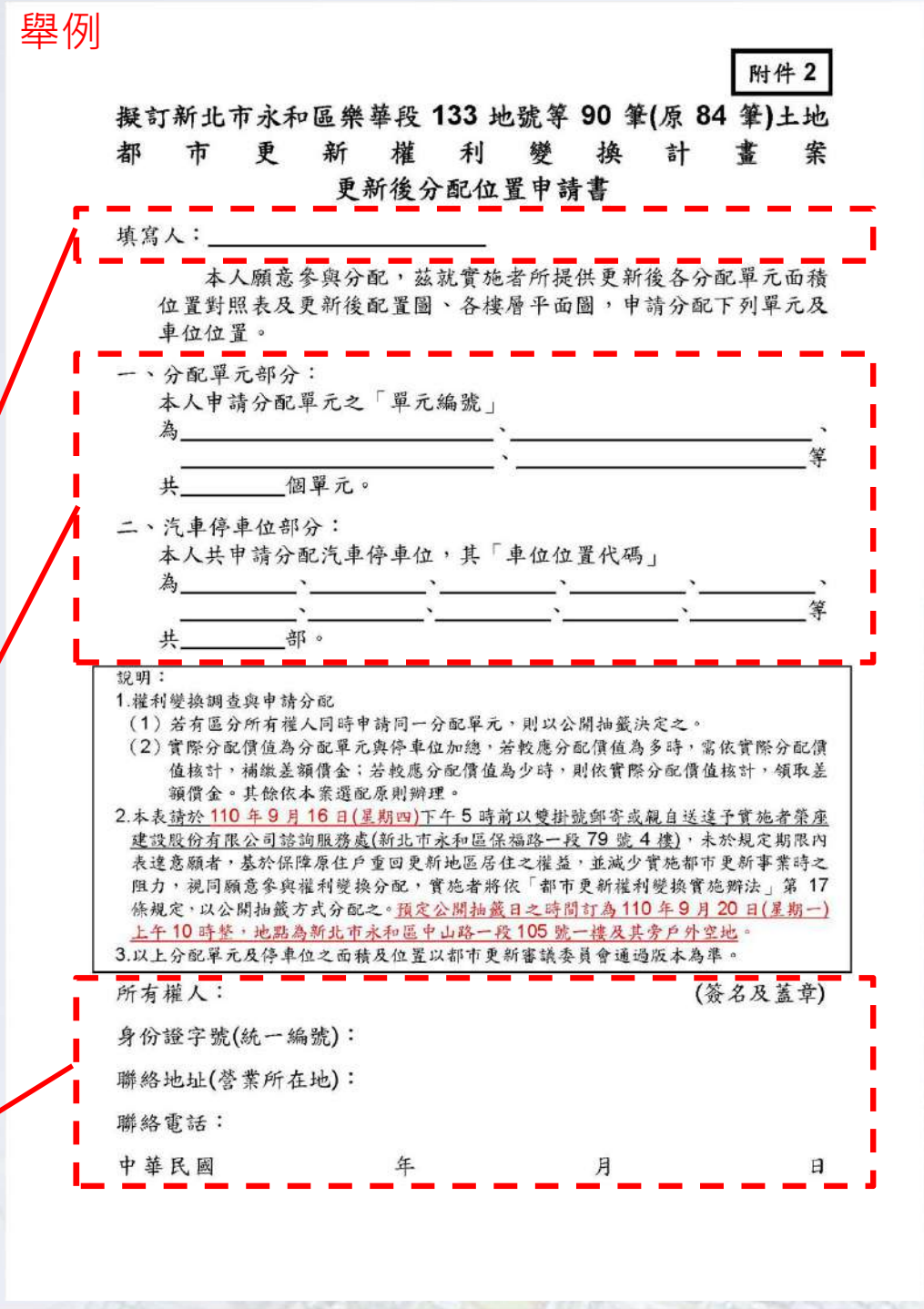
- 本更新後分配位置申請書於5月13日寄發，已於8月3日寄發修正版本(選配截止日期為9月16日及公開抽籤為9月20日)。
- 請於截止日期前將本申請書擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：5F-A2。
車位單元(填寫範例)：B1-67。
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例



附件 2

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 權 利 變 換 計 畫 案
更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部分：
本人申請分配單元之「單元編號」
為_____、_____、
_____、_____等
共_____個單元。

二、汽車停車位部分：
本人共申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」
為_____、_____、_____、_____、_____、
_____、_____、_____、_____、_____等
共_____部。

說明：
1.權利變換調查與申請分配
（1）若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
（2）實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。其餘依本案選配原則辦理。
2.本表請於 110 年 9 月 16 日(星期四)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達予實施者榮座建設股份有限公司諮詢服務處(新北市永和區保福路一段 79 號 4 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 110 年 9 月 20 日(星期一)上午 10 時整，地點為新北市永和區中山路一段 105 號一樓及其旁戶外空地。
3.以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：　　(簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中華民國　　年　　月　　日

■更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於5月13日寄發
- 選配截止日期為9月16日
- 請於截止日期前將本協議書擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配，**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配**。
※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：5F-A2。
車位單元(填寫範例)：B1-67 。
※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
※請協議書人自行協議權利範圍。

※請協議之所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆(原 84 筆)土地都市更新權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人＿＿＿＿＿＿、＿＿＿＿＿＿、＿＿＿＿＿＿等土地所有權人，共＿＿＿＿位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：
申請分配之「單元代碼」為＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；申請分配之車位共＿＿＿＿位，其「車位編號」為＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
		1			
		2			
		3			

請注意：依「都市更新權利變換實施辦法」第 18 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。

立協議書人

立協議書人(簽名)		身份證字號	聯絡地址	聯絡電話	蓋章
1					
2					
3					

中華民國　　年　　月　　日

■ 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

一.表格內為「是」，可直接參與分配(填寫附件2)
若為「否」，則建議合併分配(填寫附件2、3)

舉例

二-2.不參與分配而領取補償金(領A值扣除備註1稅金)

二-1.參與分配更新後土地房屋(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆(原 84 筆)土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
1		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

備註：

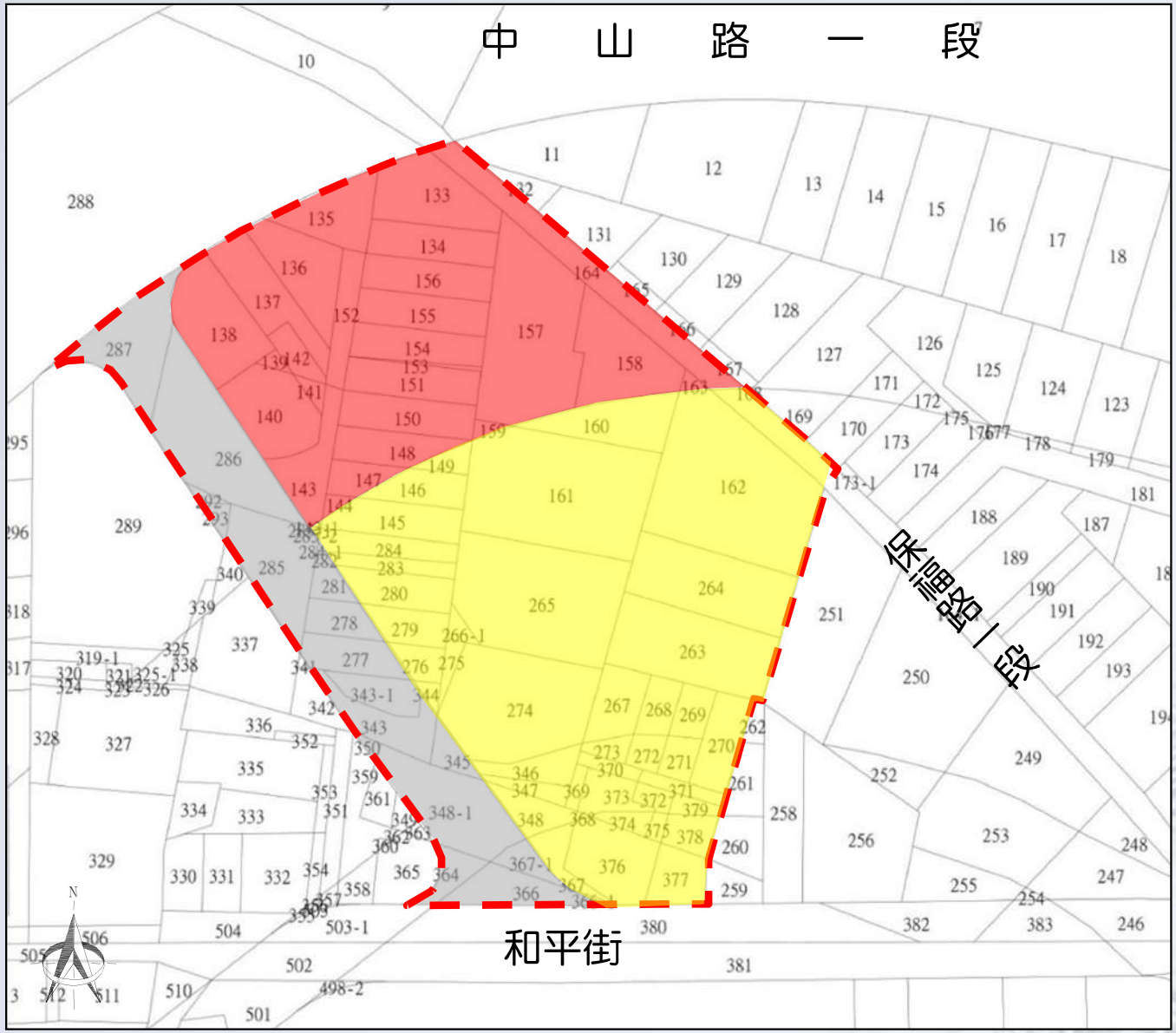
1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依據「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者通知於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
2. 依據「新北市都市更新審議原則」規定，修正前都市更新條例第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。依前述規定計算其價值為 11,106,921 元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4 樓 B4 戶)之價值為 13,202,431 元，高於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E 項)若達到 11,106,921 元，則可參與選配。
3. 承上開註 2，填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配依「更新後分配位置申請書」及「建物及停車位位置編號面積及價值資料」之建築單元及停車位，為保障每位所有權人申請分配單元之權益，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。
4. 若因折價抵付致 E 項更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元之價值(11,106,921 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 110 年 5 月 14 日起至 110 年 6 月 24 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
5. 本表相關權利價值數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

註：本表所列有關權利價值數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

公開抽籤方式

- 依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，**如有分配5F~28F-A2、3F~28F-B4且表達有停車需求之所有權人超過29席車位之情形**，**如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)**、**更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者**等情形，辦理公開抽籤。
- 若無上述之情事，則取消辦理公開抽籤。
- 公開抽籤程序

1. 先由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，如有更新後應分配價值**未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者**，依相關法令規定**領取現金補償**，並經見證人(律師)確認無誤後開始進行公開抽籤。
2. **針對分配5F~28F-A2、3F~28F-B4且表達有停車需求之所有權人超過29席車位之情形，以公開抽籤前29戶之方式確認車位之分配。**
3. 重複選配部分，請主持人先行詢問現場重複選配者是否有改選意願等相關意見；若經現場協調，已無登記重複選配之情形，則無須辦理公開抽籤；**如仍有重複選配之情形，則以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。非為最終選配人(即尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或汽車停車位之選擇。**
4. 針對更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者，**於尚未被選配之房屋及汽車停車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值之110%為原則。**
5. 公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更；如所有權人私下自行協議交換選配單元，應**在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。**



- 為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後合併為三宗土地，故合併後本更新範圍共計3筆土地，土地使用分區為商業區、住宅區及道路用地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

更新單元範圍　商業區範圍　住宅區範圍　道路用地範圍

專案諮詢

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、本案專屬網頁網址https://youdraw.com.tw/；個案專線電話(02) 2231-0679；0910-166-927，聯絡人：戴先生。

三、本案都市更新相關諮詢：

榮座建設股份有限公司

聯絡電話：(02)2932-7899

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

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

四、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政府都市更新處/都市更新法令專區(http://www.uro.ntpc.gov.tw)

謝 謝！

敬 請 指 教