

擬訂新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

(公開展覽版)

新北府城更字第 1053413084 號

Urban Regeneration

實 施 者：中華建築經理股份有限公司

規劃單位：奇模工程有限公司

設計單位：翁慶鈞建築師事務所

中 華 民 國 105 年 4 月

目 錄

申 請 書
切 結 書
委 託 書
新北市都市更新審議資料表
公聽會紀錄回應表

章節目錄

壹、辦理法令依據.....	1-1	六、房地產市場調查.....	5-13
一、辦理緣起.....	1-1	陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
二、法令依據.....	1-1	一、相關都市計畫.....	6-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1	二、土地使用說明.....	6-1
一、基地位置.....	2-1	柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
二、更新單元範圍.....	2-1	一、處理方式.....	7-1
參、實施者.....	3-1	二、區段劃分.....	7-1
一、實施者.....	3-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
肆、計畫目標.....	4-1	玖、整建或維護計畫.....	9-1
一、促進土地合理利用並復甦都市機能.....	4-1	拾、重建區段之規劃構想.....	10-1
二、改善居住環境品質.....	4-1	一、法令依據.....	10-1
三、改善市容觀瞻.....	4-1	二、申請都市更新之獎勵項目及額度.....	10-1
伍、現況分析.....	4-1	拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1	一、現有巷道廢止構想.....	11-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-6	二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
三、附近地區土地使用.....	5-7	三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
四、公共設施現況.....	5-7	四、建築興建計畫.....	11-1
五、附近地區交通現況.....	5-11	五、防災與逃生避難構想.....	11-33

拾貳、都市設計與景觀計畫 12-1

一、設計目標及構想 12-1

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和 12-2

三、人車動線設計原則 12-3

四、景觀植栽設計 12-7

五、空調配置說明 12-15

六、垃圾處理系統 12-16

七、高度檢討 12-17

八、日照檢討 12-18

九、院落檢討 12-19

十、建築物天際線、外部空間配置計畫 12-20

十一、外牆裝飾板檢討 12-23

拾參、實施方式及有關費用負擔 13-1

一、實施方式 13-1

二、有關費用分擔 13-1

拾肆、拆遷安置計畫 14-1

一、地上物拆遷計畫 14-1

二、合法建築物之補償與安置 14-2

三、其他土地改良物之補償 14-3

四、佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 14-

拾伍、財務計畫與效益分析 15-1

一、成本說明 15-1

二、收入說明 15-7

拾陸、效益分析 16-1

拾柒、實施進度 17-1

拾捌、相關單位配合辦理事項 18-1

拾玖、其他應加表明之事項 19-1

一、管理維護計畫 19-1

二、容積移轉 19-1

三、選屋原則 19-1

四、本案公開資訊 19-2

附 錄

附錄一 實施者證明文件

附錄二 劃定都市更新地區公告函

附錄三 更新單元檢核表

附錄四 實施者申請都市更新案件及各項審查事項自行檢核表

附錄五 公寓大廈管理規約

附錄六 各項契約影本

附錄七 建材設備表

附錄八 建築線指示圖

附錄九 鄰房現況鑑定戶數及範圍圖

附錄十 高氯離子建築物函

附錄十一 法令檢討及原建築容積計算

附錄十二 法定空地及畸零地檢討

圖 目 錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖	2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖	2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖	2-4
圖 5-1 更新單元周圍土地使用現況圖	5-8
圖 5-2 合法建築物及非合法建築改良物分布位置示意圖	5-9
圖 5-3 更新單元公共設施分布示意圖	5-10
圖 5-4 更新單元周邊交通系統示意圖	5-12
圖 5-5 房地產市場調查圖	5-13
圖 6-1 土地使用分區圖	6-2
圖 7-1 更新單元區段劃分圖	7-2
圖 10-1 建築容積獎勵-人行步道檢討示意圖	10-3
圖 11-1 一層平面圖	11-4
圖 11-2 一層面積計算	11-5
圖 11-3 二層平面圖	11-6
圖 11-4 二層面積計算	11-7
圖 11-5 三層平面圖	11-8
圖 11-6 三層面積計算	11-9
圖 11-7 四至十二層平面圖	11-10
圖 11-8 四至十二層面積計算	11-11
圖 11-9 十三層平面圖	11-12
圖 11-10 十三層面積計算	11-13
圖 11-11 十四層平面圖	11-14
圖 11-12 十四層面積計算	11-15
圖 11-13 十五層平面圖	11-16
圖 11-14 十五層面積計算	11-17

圖 11-15 十六層平面圖.....	11-18
圖 11-16 十六層面積計算.....	11-19
圖 11-17 十七層平面圖.....	11-20
圖 11-18 十七層面積計算.....	11-21
圖 11-19 十八層平面圖.....	11-22
圖 11-20 十八層面積計算.....	11-23
圖 11-21 屋頂層平面圖.....	11-24
圖 11-22 地下一層平面圖.....	11-25
圖 11-23 地下二層平面圖.....	11-26
圖 11-24 地下三層平面圖.....	11-27
圖 11-25 地下四層平面圖.....	11-28
圖 11-26 地下五層平面圖.....	11-29
圖 11-27 建築投影面積圖.....	11-30
圖 11-28 建築面積計算.....	11-31
圖 11-29 高層建築專章法規檢討.....	11-32
圖 11-30 剖面圖.....	11-33
圖 11-31 立面圖-1.....	11-34
圖 11-32 立面圖-2.....	11-35
圖 11-33 消防車輛救災動線及空間規劃圖-1.....	11-36
圖 11-34 消防車輛救災動線及空間規劃圖-2.....	11-37
圖 11-35 消防車輛救災動線及空間規劃圖-3.....	11-38
圖 11-36 消防車輛救災動線及空間規劃圖-4.....	11-39
圖 11-37 消防車輛救災動線及空間規劃圖-5.....	11-40
圖 11-38 消防車輛救災動線及空間規劃圖-6.....	11-41
圖 11-39 消防車輛救災動線及空間規劃圖-7.....	11-42

圖 11-40 消防車輛救災動線及空間規劃圖-8 11-43

圖 11-41 消防車輛救災動線及空間規劃圖-9 11-44

圖 11-42 消防車輛救災動線及空間規劃圖-10 11-45

圖 11-43 消防車輛救災動線及空間規劃圖-11 11-46

圖 11-44 消防車輛救災動線及空間規劃圖-12 11-47

表 目 錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊..... 5-1

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊..... 5-3

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表..... 5-6

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表 5-6

表 5-5 更更新單元其他土地改良物說明一覽表..... 5-6

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表..... 5-11

表 5-7 更新單元鄰近地區之停車場列表 5-11

表 5-8 房地產市場行情表 5-113

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表..... 6-1

表 6-2 土地使用分區面積表 6-1

表 6-3 都市計畫新北市施行細則土地使用分區強表..... 6-1

表 10-1 容積獎勵試算表 10-2

表 11-1 建築面積檢討表 11-3

表 11-2 都市更新單元防災系統表 11-23

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表 14-1

表 14-2 非合法建築拆遷補償費用明細表 14-2

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 15-1

表 15-2 建築設計費計算表 15-2

表 15-3 營建工程標準單價計算表(RC) 15-2

表 15-4 營建工程費用估算表 15-2

表 15-5 空氣污染防治費計算表 15-3

表 15-6 公寓大廈之公共基金費用明細表 15-3

表 15-7 外接水、電、瓦斯管線工程費表 15-3

表 15-8 建物現況鑑定應繳交費用計算表 15-4

表 15-9 印花稅提列項目一覽表 15-5

表 15-10 更新後總銷售收入估算表..... 15-6

表 15-11 現金流量表..... 15-8

表 16-1 計畫效益評估說明表..... 16-1

表 17-1 都市更新事業實施進度表..... 17-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

- 「擬訂新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

- 地號：新北市土城區樂利段 1015(部分)、1016(部分)、1017(部分)地號等 3 筆土地，土地面積合計 1,588.14 m²。
- 建號：新北市土城區樂利段 4522、4523、4524、4525、4526、4527、4528、4529、4530、4531、4532、4533、4534、4535、4536、4537、4538、4539、4540、4541、4542、4543、4544、4545、4546、4547、4548、4549、4550、4551、4552、4553、4554、4555、4556、4557、4558、4559、4560、4561、4562、4563、4564、4565、4566、4567、4568、4569、4570、4571、4572、4573、4574、4575、4576、4577、4578、4579、4580、4581 等 60 筆建號，建物面積合計 5,732.08 m²。

■ 使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)

■ 申請理由及依據：

- 依據「都市更新條例」第 10 條、第 19 條及第 22 條規定規定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、同意書及其他相關證明文件(同意書及相關證明文件詳附件冊)。

■ 申請事項：

- 申請都市更新事業計畫核准。

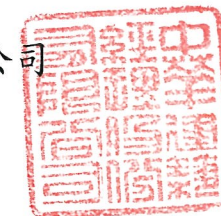
申 請 人：中華建築經理股份有限公司

統一編號：22658129

代 表 人：鍾榮吉

聯絡地址：台北市信義區基隆路一段 396 號 15 樓

聯絡電話：(02)2758-8688



中 華 民 國 1 0 4 年 6 月 1 5 日

規劃
單位

翁慶鈞建築師事務所
奇模工程有限公司

切 結 書

一、立切結書人中華建築經理股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新事業計畫之內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人中華建築經理股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

申 請 人：中華建築經理股份有限公司

統一編號：22658129

代 表 人：鍾榮吉

聯絡地址：台北市信義區基隆路一段 396 號 15 樓

聯絡電話：(02)2758-8688



中 華 民 國 1 0 4 年 6 月 1 5 日

委 託 書

茲委託翁慶鈞建築師事務所、奇模工程有限公司全權代表本公司辦理「擬訂新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：中華建築經理股份有限公司

統一編號：22658129

代 表 人：鍾榮吉

聯絡地址：台北市信義區基隆路一段 396 號 15 樓

聯絡電話：(02)2758-8688



設計單位：翁慶鈞建築師事務所

代 表 人：翁慶鈞

統一編號：19470261

聯絡電話：(02)2356-0378

聯絡地址：台北市中正區仁愛路一段 53 號 5 樓

翁慶鈞



規劃單位：奇模工程有限公司

代 表 人：王佩模

統一編號：28211358

聯絡電話：(02) 8772-3969

聯絡地址：台北市八德路二段 348 號 14 樓

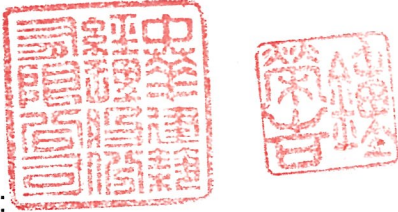


中 華 民 國 1 0 4 年 6 月 1 5 日

新 北 市 都 市 更 新 審 議 資 料 表													
檔名	(本欄由承辦科填寫)請勾選送審類別 ☒ A: 公開展覽 ☐ B: 委員會審議 ☐ C: 核定												
案名	擬訂新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案					基地地號	新北市土城區樂利段 1015(部分)、1016(部分)、1017(部分)等 3 筆						
土地 使用 及環 境設 計資 料 (註)	基地使用分區		第二種住宅區	法定建蔽率	50 %	法定汽車停車位	95 輛		更新前後戶數(前/後)		更新前 60 戶/更新後 95 戶		
	基地面積		1,588.14 m ²	實設建蔽率	49.70 %	實設汽車停車位	96 輛		安置戶數(合法/違章)		60/0 戶		
	總樓地板面積		14,514.15 m ²	法定容積率	240 %	法定機車停車位	95 輛		提供公益設施種類、樓層		無		
	工業使用容積		m ²	實設容積率	513.27 %	實設機車停車位	98 輛		面積		0.00 m ²		
	住宅使用容積		7,038.99 m ²	住戶數	84 單元	法定裝卸停車位	0 輛		開闢計畫道路情形		無		
	商業使用容積		m ²	商業單元	0 單元	實設裝卸停車位	0 輛		面積		m ²		
	其它使用容積		1,112.46 m ²	其他單元	11 單元								
	各樓層 使用概況	地下層		停車空間、防空避難室			地下層樓板面積	4,484.05 m ²		留設人行步道情形		有	
		地面層與低層部		店鋪、管委會空間			地下開挖規模	59.93%		面積		257.65 m ²	
		標準層		集合住宅			最大樓層數	18 層		其他		無	
頂層部		集合住宅			建築物高度	58.3M							
						屋頂突出物高度	9.0M						
適用獎 勵類型 及獎勵 面積額 度	新 北 市 都 市 更 新 容 積 獎 勵 核 算 基 準		留設人行步道獎勵		382.18 m ²	合計:1,143.46 m ² (30%)	適用獎 勵類型 及獎勵 面積額 度	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積		0.00 m ²	
								獎勵樓地板面積		0.00 m ²			
			更新地區時程獎勵		381.15 m ²			增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量		獎勵汽車停車位為 0 部、 獎勵機車停車位為 0 部	
			屬合法四層樓以上 之建築物		380.13 m ²			其 他	容積移轉	獎勵樓地板面積		1,524.61 m ²	
							高氣離子建築物		獎勵樓地板面積		1,265.41 m ²		
											m ²		
						合計				2,790.02 m ²			
申請 資料	實施者	中華建築經理股份有限公司 代表人：鍾榮吉					電話	(02) 2758-8688					
	地 址	台北市基隆路一段 396 號 15 樓					傳真	(02) 2758-2366					
	建築設計	翁慶鈞建築師事務所 建築師：翁慶鈞					電話	(02) 2356-0378					
	地 址	台北市中正區仁愛路一段 53 號 5 樓					傳真	(02) 2356-0582					
辦理 過程	過程		日期	發文文號		備註	過程		日期	發文文號		備註	
	1	都市更新地區公告	104.2.3	新北府城更字第 10434308351 號			7						
	2	自辦事業計畫公聽會	104.5.30	中華建經字第 1040519 號			8						
	3	事業計畫報核	104.6.22	104 中營字第 25 號			9						
	4	事業計畫補正	104.7.23	新北更事字第 1043435970 號			10						
	5						11						
	6						12						

填表人(申請單位)：中華建築經理股份有限公司

蓋章處：



填表日期： 104 年 6 月 15 日

「擬訂新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」補正意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 104 年 7 月 23 日新北更事字第 1043435970 號函辦理

意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)本案係依「都市更新條例」第 22 條之 1 屬同一建築基地部分建築物辦理重建之案件，故請補充案內權屬證明文件。	遵照辦理，已補附坐落 1015 地號上本案範圍以外之其餘建號建物登記謄本，詳附件冊。	附件冊(1015 地號上其餘建號建物登記謄本)
(二)更新單元內土地及合法建築權屬清冊部分勘誤，請依謄本資料修正。	遵照辦理，已修正本案土地及合法建築物權屬清冊誤植，詳 p5-1~p5-5。	p5-1~p5-5
(三)都市更新事業計畫同意比例計算錯誤，請修正。	遵照辦理，已修正本案事業計畫同意比例數字誤植，詳 p5-6。	p5-6
(四)自辦公聽會通知未檢附通知部分土地所有權人及他項權利人之通知證明文件，請補正釐清。	遵照辦理，已補附本案自辦公聽會通知掛號回執，詳附件冊。	附件冊
(五)請依「新北市都市更新單元劃定基準」規定詳予檢討，並補附相關證明。	遵照辦理，已依規定檢討修正及補附相關證明文件，詳附錄三及附件冊。	附錄三、附件冊
(六)獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。	遵照辦理，已載明本案申請獎勵項目及額度計算公式、範圍與圖例，詳 p10-1~p10-2。	p10-1~p10-2
(七)建築設計相關圖面及面積計算是內容過程應表明清楚，並依建築相關規定檢討高度及日照陰影等事項並載明圖例及計算。	遵照辦理，已修正本案高度及日照陰影檢討圖及計算式，詳 p12-17、12-18。	p12-17、12-18
(八)請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 5 點規定於公開展覽前建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，另依第 6 點規定設置本案專線電話，並將網址及專線電話以書面方式通知本處。	遵照辦理，有關本案建置專案網站及專線電話之資訊，已於 104 年 9 月 3 日書面函予新北市都市更新處。	略
(九)請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址:http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	遵照辦理，已完成個案資料填寫。	略

「擬訂新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府工務局意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 104 年 7 月 9 日新北更事字第 1043436658 號函辦理

意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
有關本更新單元範圍是否涉及法定空地重複使用即造成畸零地等事項，本局意見如下: (一)請設計建築師依新北市畸零地使用規則第 7 條規定檢討。	有關土城區樂利段 1016、1017 等 2 筆地號土地係經依新北市都市計畫委員會會議結論與 1015(部分)地號土地併同劃定為都市更新地區，即新北市土城區樂利段 1015(部份)地號、1016、1017 等 3 筆地號土地。本案係由新北市政府公告劃定更新地區故不涉及畸零地。	略
(二)是否涉及法定空地重複使用部分，本案領有 77 土使字第 1408 號部分使用執照，經查竣工圖說更新範圍分界線與該使用執照基地地界線未重合，是否包含其他基地之法定空地請說明並於圖說明確標示。	1.本更新單元範圍分界線已調整修正，並與 77 土使字第 1408 號、77 使 689 號及 77 使 1946 號使用執照地界線相重合，及本案更新單元範圍未涉及其他基地之法定空地，檢討說明詳附錄十二。 2.檢討本案「77 土使字第 1408 號、77 使 689 號使用執照」之實測面積及「77 使 1946 號使用執照」之實測面積均符合原核准使用執照相關內容，檢討結果詳附錄十二。	附錄十二
(三)原建築容積認定部分，本案有使用執照存根聯與使用執照竣工圖登載之樓地板面積不符情形，請釐清並依新北市政府 103 年 7 月 29 日北府工建字第 1031414184 號函說明 3 辦理。	已修正，詳附錄十一。	附錄十一

「擬訂新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

時間：中華民國 104 年 05 月 30 日(星期六) 下午 19 點 30 分

地點：新北市土城區學府路 1 段 228 巷 2 弄 10 號(土城區樂利市民活動中心)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
地主 A(裕民路 92 巷 27 弄 4 號 5 樓)	1.今日報告的建築規劃內容是否為確定版?送件審查後是否會改變? 2.未來興建時，是否有公權力來監督?	目前圖面規劃在公聽會前已召開多次會議向各位報告討論，本案成熟度高，預計於六月中旬向新北市都市更新處申請報核。未來於審議會中，各委員若對本案規劃提出意見，屆時或許必須修正圖面，後續若各位所有權人對本案內容有意見，仍可藉由公辦公聽會、專案小組會議、審議會等會議列席參與，提供自己的意見，以供修正參考。
地主 B(裕民路 92 巷 27 弄 7 號 2 樓)	1.目前規劃 1 樓與 2 樓為店鋪使用，但就現況而言，1 樓的店面使用都用不完了，在我看來規劃 1 樓與 2 樓為店面使用像是在消耗 1 樓的權利價值，何況在規劃 2 樓為店鋪使用時，是否有考量樓上住戶的安全。 2.本案屬於自辦更新，我認為應該是由我們管理委員會委託的專業團隊針對我們的需求來規劃，但今日報告內容感覺像是一般建設公司規劃好之後來向各位說明，我認為目前的圖面還有討論的空間，倘若未來案件進行到審查階段，我個人對圖面規劃有意見又該如何來表達?	目前圖面規劃在公聽會前已召開多次會議向各位報告討論，本案成熟度高，預計於六月中旬向新北市都市更新處申請報核。未來於審議會中，各委員若對本案規劃提出意見，屆時或許必須修正圖面，後續若各位所有權人對本案內容有意見，仍可藉由公辦公聽會、專案小組會議、審議會等會議列席參與，提供自己的意見，以供修正參考。
地主 C(裕民路 92 巷 25 弄 6 號 3 樓)	本案召開將近 20 次的委員會，每場會議我都有參與，今天報告的設計圖面也在委員會上討論過很多次，由於我們是海砂屋，安全性對住戶來說非常重要，所以每進行一個程序對我們來說都需要大家用向心力來推動，因此我呼籲大家無論有甚麼意見，盡量在委員會來參與並儘早提出。	敬悉。
地主 D(裕民路 92 巷 25 弄 2 號 1 樓)	1.本案基地面積 1015 地號 1576.3 平方公尺加上地號 1016 的 12.54 平方公尺共計 1588.84 平方公尺，地號 1017 為畸零地，無建築物，是裕民路 92 巷 26 弄 4 號 5 樓所有，須以容移購入是否可以計入本案基地面積計算容積獎勵? 2.本案持有房屋登記權狀主建物 4693.96 平方公尺，附屬建築 538.09 平方公尺，竣工圖主建物含樓梯附建為陽台，以建築設計施工編第九章，容積設定第 161 條 162 條規定，原建築容積及原總樓地板面積應該本案是原有房屋權狀主建物 4693.96 平方公尺減 82.188 平方公尺(樓梯計 6 支以竣工圖計算)=4611.77 平方公尺對嗎? 3.原規定容積率=原建蔽率 60%*原有房屋樓層數=60%*5=300%對嗎? 4.容積移轉不得超過該接受基地基準容積百分之四十，法定容積 240%，但原容積建蔽率 60%*5=300%，原容積大於	1.有關建蔽率的部分，依都市計畫法新北市施行細則第 55 條，若都設委員會認為基地確實有其特殊性，得依原規定建蔽率重建。開挖率的部分，依新北市規定為建蔽率+10%為限，但整個新北市住宅區的建蔽率在去年都調整成 50%，因此前項所提及的建蔽率問題會涉及到本案開挖率，是否得依原建蔽率重建後續必須經由審議會裁示。但本案基地方整，在其他方面必須說服委員其特殊性，由於建蔽率是否得以用原建蔽率來規劃仍是未定數，故目前仍以建蔽率 50%的規定來規劃本案的圖面設計。 2.容積獎勵部分，海砂屋的獎勵有規定以原規定容積率或原總樓地板面積重建，但最高以不超過原規定容積率或原總樓地板面積百分之三十為限，由於早期並未有實施容積率，故本案應是採總樓地板面積計算，規劃團隊試算過後，其容積率將近 300%高於目前法定容積 240%。而都市更新爭取的獎勵容積上限可有二種選擇，一為原樓地板面積再加上法定容積的百分之三十或是採法定容積的 1.5 倍做計算，規劃團隊經過比較認為採原容積加上法定容積的百分之三十方案可重建的容積比較高，但容積移轉的部分依法就必須以法定容積去計算，因此在各項容積獎勵項目的計算上

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
	法定容積可擇優辦理申請，故基準容積為 300%，請問對嗎？ 5.103 年 4 月 29 日新北市府 103 年夏字公報地 5 期第 47 條，海砂屋拆除重建依第 55 條規定辦理，第 55 條經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得依原規定容積率或原總樓地板面積重建，但最高以不超過原規定容積率或原總樓地板面積百分之三十為限；本案因基地情況特殊，並經審議通過者，得依原建蔽率重建。本案原建蔽率 60%不是 50%對嗎？都市計畫相關法規未規定開挖率者，依法定開挖率 70%核計，對嗎？可查公報 37 條法規文。 6.地面下是否公設免計容積百分比？是否有容積獎勵 100%上限？ 7.新北市府是否有權利變換共同負擔編定提列基準及營建提列編定基準？如果有的話請寄一份給我好嗎？	都依照相關規定核算。 3.建築師針對以上所有權人提及建築規劃問題綜合回應： (1)在都市更新運作的機制中，有關的計畫內容及圖面規劃都必須經由都市更新委員會及都市設計委員會審查通過，在這過程都會替各位地主嚴格把關。未來要申請執照時，都必須經過工務局及建管處的審核，這些單位都是在監督我們的設計及建築物是否符合相關規定的。 (2)本案為海砂屋，相信各位都非常重視居住安全的問題，因此後續有任何問題也希望各位盡快給予我們回應，本案圖面的設計自開始至今修正多達 10 次以上，在這些討論的會議中其實我們沒有接收到 1 樓住戶並不喜歡我們規劃的 1+2 樓店鋪方式的訊息，因此我們就一直採一樣的設計概念進行其他部分的修正檢討。 (3)1017 地號是屬於未建築使用工地，新北市都市更新處考量涉及畸零，因此要求劃入更新地區範圍，故關於容積的計算是有將其地號面積計算在內的。 (4)有關建蔽率的問題，新北市去年五月實行建蔽率縮小的計畫，所有住宅區建蔽率都是 50%，開挖率則是建蔽率+10%為上限，但本案因為東側現有巷道為鄰側住戶的通道，加上消防通道的退縮等限制，都影響我們可開挖的範圍，誠如王技師所說，本案基地形狀方整，未來要說服委員本案基地的特殊性來放寬建蔽率是有挑戰性的，因此目前還是以建蔽率 50%、開挖率 60%來做規劃設計，當然本項議題未來在進行審議會時，規劃團隊還是會想辦法來向各位委員說明得否採原建蔽率重建則須由委員會來裁示。
地主 E(裕民路 92 巷 27 弄 1 號 1 樓)	1.本案是否屬自組更新？在費用負擔上怎麼算？未來若是房價有差額時又要誰來負擔？ 2.我是 1 樓住戶，我認為在歷次委員會我都有參與卻都無法真正表達我對規劃有意見，1+2 樓的設計真的不符現況使用，現場也可以問 1 樓住戶，這樣的規劃大家同意嗎	本案本質上屬自力更新，並請中華建築經理股份有限公司代理擔任實施者，在實務上與一般和建商合建的方式不同，一般與建商合建是採建商出錢，地主出地的方式，但中華建經公司並非建商，故也不是幫大家出錢，倘若未來有發生成本增加或是銷售不足的情況，大家可以看到我們在共同負擔費用中有提列一項風險管理費，該項費用就是用來預防上述情形的，當然也因為這是大家的金額，未來沒有用完的還是會清算後返還給大家。
地主 F(裕民路 92 巷 27 弄 7 號 3 樓)	我是現在住在這超過 10 年以上的地主，我認為住在海砂屋這種擔心跟恐懼，投資客根本無法體會我們現住戶的心情，我們每次只要有發生地震時都非常的害怕，因此我們只有一個訴求，趕快將本案成功送件審查，趕快讓新房子蓋好，不然這邊的老鄰居隨時都有危及生命及居住安全的危險。	敬悉。
地主 G(裕民路 92 巷 27 弄 2 號 1 樓)	1.請問之前給我們簽的同意書跟今天報告內容所述的同意書為何不一樣？兩者間是否有衝突？ 2.我是 1 樓住戶，我認為樓下的住戶都沒有發言的權利，我	由於之前設定的更新單元(2 筆地號)範圍和現在公劃更新地區(3 筆地號)不同，從住戶要自力更新開始，原本設定是希望鄰側 45 戶一併參與，但後來變成今日的範圍進而更改案名，因此才会有同意書不同的問題。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
	希望政府有公權力介入，讓大家都可以和和氣氣的表達各自的意見，避免讓我們自己鄰居之間造成對立。	另外，每一個住戶都是本更新案的重要組成，每位住戶也都絕對有發言表達自己意見的權利，後續仍有多次住戶會議的召開，仍歡迎各位住戶踴躍發表意見。
地主 H(裕民路 92 巷 27 弄 7 號 5 樓)	呼籲大家要有向心力，一起合作來讓本案快速成功，房子已經零落不堪，居住上真的有危險，不要等到真的發生事情了才來開始蓋，就太慢了!	敬悉。
新北市政府都市更新學會 王朝志先生	1.本案爭取的容積獎勵超過 50%，但若今年 7 月 1 日以後送件則限縮容積獎勵為 50%以內(包含海砂屋的獎勵)，加上本案為海砂屋，對於各位居住安全也有重建的急迫性，因此呼籲大家把握現在的時機，儘快將事業計畫同意書簽出來，並於 7 月 1 日前送件。 2.剛才聽到幾位 1 樓住戶對規劃還有意見，或許溝通上大家還需要再加強，站在都更處的立場也不樂見各位住戶因為都市更新而造成對立的情況。 3.美中不足的地方是基地西側住戶無法納入範圍，但由於時間也有急迫性，還是再次呼籲大家要把握。 4.有關容積率的問題，其實容積也算是公共財，以新北市委員們的立場，是否要給予這些容積獎勵，是要考量整個案子的公益性及回饋，所以是否能使用原容積計算委員會會替大家詳細審議，請大家不要擔心。	敬悉。
學者專家 張委員邦熙	1.過去許多法令確實有很多不足的地方，包括耐震、防災等等，隨著時間演變及法令的修改，過去許多項目的獎勵，至今都在修法及調整中，法令修正的重點大致是第一:如果基地屬於公劃更新地區可以實施都市更新，但若不是位於公劃地區內，則同意比例必須達 100%；另外一個重點就是更新流程程序上會更加嚴謹，包括剛才提到的容積率的議題。 2.都市更新是一條很漫長的路，所以大家更應該要齊心協力，多數尊重少數、少數服從多數，1 樓住戶針對規劃有意見，我認為可以再進行多次討論，清楚表達自己的意見，要如何在符合相關規定前提又滿足住戶的需求，請規劃團隊多加費心。 3.本案必須強調的是其重建的急迫性及更新後的公益性，但剛才提到地下開挖的議題，委員們會質疑，為什麼容積移轉要爭取到上限?這樣也是會影響本案是否要開挖到地下五層，容積移轉的量體可以增加多少，後續會由都市設計審議會的委員去審酌的，他們會參考案件對環境規劃的友善方案及貢獻，這也是規劃團隊必須要好好思考的。	敬悉。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
	4.都市更新最重要的就是能夠有效達到安全、健康、低碳、永續，我認為這八個字有做到才有都市更新持續的意義，建築師及規劃團隊必須要去努力。 5.有關建蔽率及容積率是否可以採原建蔽及原容積的問題，原本在都市計畫法新北市施行細則第 55 條規定，報經市府核定的海砂屋得以使用原使用容積或原樓地板面積重建，由於本案建築物是 76 年興建的，當時還未實施容積率，所以依規定而言，可以採原使用的樓地板面積的百分之三十計算。至於建蔽率是否可以放寬?法規中明定，若基地情況特殊經審議會同意得以使用原建蔽率重建，所以後續在進行審議會前，建築師可以思考一下怎麼說服委員本案基地條件的特殊性。 6.本案屬於自力更新，中華建築經理公司屬於代理實施者，雖然在法源尚未被定義，但其意義是由於住戶要自力更新，但認為會無法獨力完成整個更新流程，又不想讓建商來分利潤，因此由代理實施者提供協助、監督的服務，但提醒規畫團隊報告書中就不要出現代理實施者的字眼。另一個重點就是未來風險的部分則是所有權人要去承擔，包括房價的差額等等，這是要特別提醒各位。 7.最後針對規劃內容、選配原則等等相關意見，請大家多加溝通，祝福本案順利。	
樂利里 黃里長 銀片	1.本案原本是希望事業計畫及權利變換計畫併送，但目前仍有住戶還沒有充分溝通好，為避免造成鄰居之間有嫌隙，因此決定先把握住獎勵值，先行提送事業計畫。 2.感謝中華建築經理股份有限公司，從原本 105 戶範圍無法合力進行都市更新，由於涉及地籍分割問題，盡力協助本案範圍迅行劃定為更新地區。 3.呼籲大家團結齊心推動本案，如果同意比例達到 100%對於案件審查的進度及減少時間成本絕對有幫助，若適時需要里長協助，我也樂意盡力幫助大家。 4.再次提醒各位，每次召開委員會時，請盡量撥空參與，多多充實都市更新的常識，有任何意見在會議上盡量表達出來，讓自己更充分了解案件進度與相關資訊。	敬悉。

註:依據發表人、發表意見，詳實紀錄，並回應處理情形。

「擬訂新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見回應綜理表

陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
蕭進祿君(郵局存證信函)	初次接貴公司 104 年 5 月 30 日公聽會通知。開會當日，當場在黃銀片里長及貴公司同仁之前明確表示，不願任何形式之參與。我們自己 45 戶要自辦都更，我們戶少，土地不能再減少，我在此重申，本人蕭進祿與妻李明書的任何土地均拒絕參與中華建築經理股份有限公司之都市更新。	1.本案係由新北市政府於 104 年 2 月 3 日公告「劃定新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新地區」，先予敘明。 2.1017 地號僅毗鄰 1016 地號，並未鄰接 1015 地號，故無法與本案範圍外之其餘 1015 地號(45 戶坐落基地範圍)劃為同一個更新單元，一同辦理都更，亦無法單獨建築；為兼顧毗鄰地主權益及符合劃定不得造成相鄰土地無法單獨建築之規定，將 1017 地號納入本案更新範圍。 3.雖貴地主表示拒絕參與本案都市更新，但依「新北市都市更新單元劃定基準」規定，須經新北市都市更新委員會同意，方可排除畸零地，不予納入更新範圍。

壹、辦理法令依據

一、辦理緣起

土城位於臺北盆地的西南側，大漢溪以東，與新店區毗鄰，南接三峽區，西隔大漢溪與樹林區相望，西北則接連板橋。近年來在相關政府單位同心打造下，公共工程及交通建設都陸續完工開闢；北二高貫穿、捷運土城線通車、大型量販店、高科技園區的進駐，吸引更多的人口遷入土城，交通便捷的優勢促使成為理想的居住環境。本更新單元位於新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄以南、裕民路 92 巷 26 弄以北、裕民路 92 巷所圍之範圍，並緊鄰捷運土城站，西側鄰樂利國小及海山高工。現況建物為 5 層樓高之鋼筋混凝土造建築物，係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，已於 104 年 2 月 3 日經新北市政府公告「劃定新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新地區」，有公共安全及消防危險之虞，且無法完全提供現代都市發展所必備之空間與機能，迫切需要都市更新。

二、法令依據

本案係由新北市政府依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定「為避免重大災害之發生。」劃定都市更新地區。為改善本地區內、外住戶之公共安全及生活環境品質，進而提升週邊都市環境品質。本案於 104 年 5 月 30 日(星期六)下午 7 時 30 分，假新北市土城區學府路 1 段 228 巷 2 弄 10 號(土城區樂利市民活動中心)完成事業計畫公聽會之舉辦。在完備相關法定程序，並符合都市更新第 22-1 條規定，「依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物損毀而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所

有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例」，取得法定門檻之同意比例。並依據都市更新條例第 10 條、19 條規定，製作計畫書圖資料送新北市政府申請都市更新事業計畫案審議。期冀透過本都市更新計畫，將本基地窳陋的地方改善，增加土地效益，對政府及土地所有權人等為雙贏之局面。

貳、計畫地區範圍

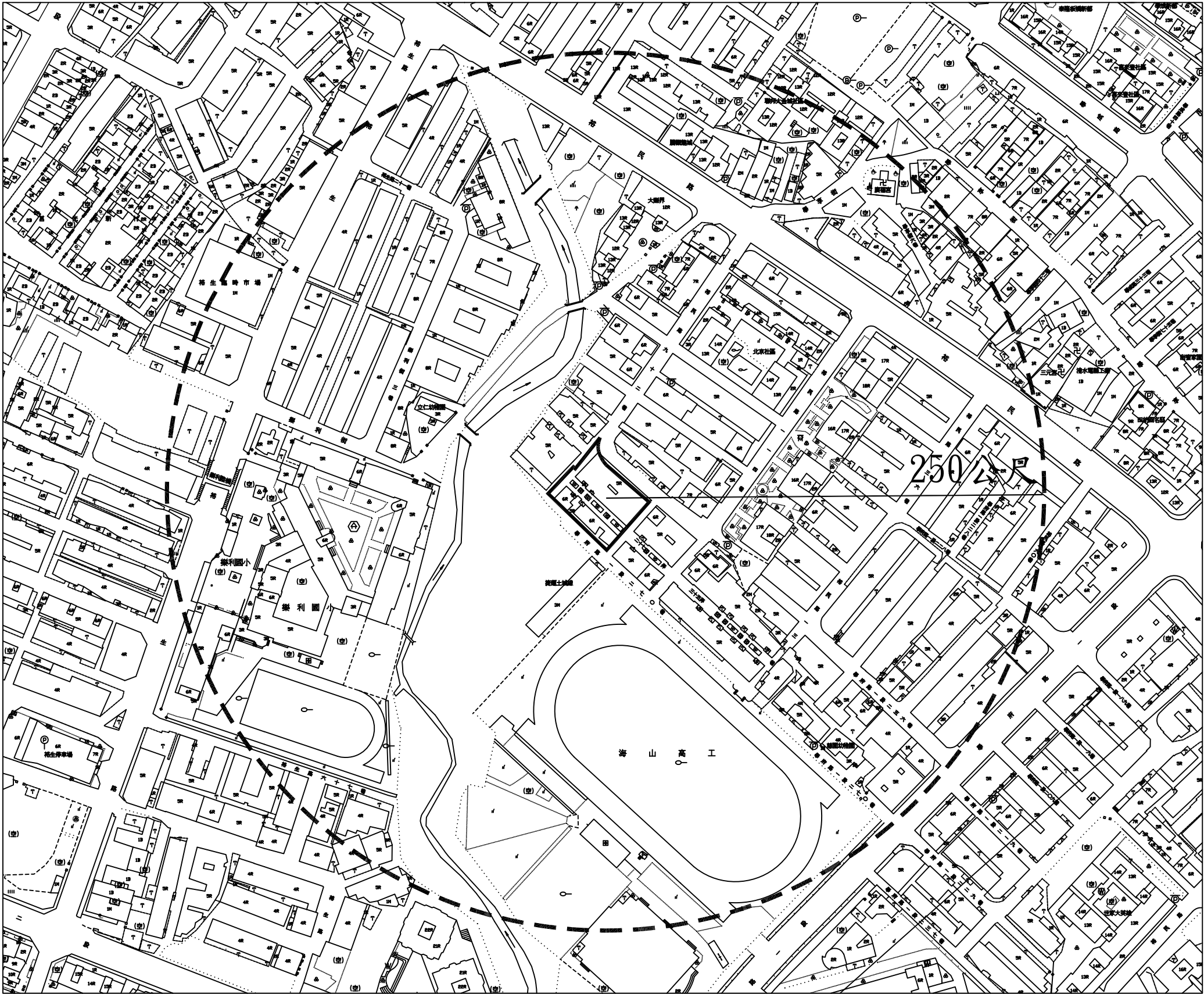
一、基地位置

本案更新地區範圍位於土城區裕民路 92 巷 25 弄以南、裕民路 92 巷 26 弄以北、裕民路 92 巷所圍之範圍，本更新單元總面積約為 1,588.14 m²，詳細位置如圖 2-1 更新單元位置示意圖所示。

二、更新單元範圍

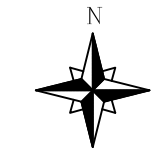
本更新地區範圍包括土城區樂利段 1015(部分)、1016(部分)、1017(部分)地號等 3 筆土地，土地面積合計 1,588.14 m²，地上建物包括土城區樂利段 4522、4523、4524、4525、4526、4527、4528、4529、4530、4531、4532、4533、4534、4535、4536、4537、4538、4539、4540、4541、4542、4543、4544、4545、4546、4547、4548、4549、4550、4551、4552、4553、4554、4555、4556、4557、4558、4559、4560、4561、4562、4563、4564、4565、4566、4567、4568、4569、4570、4571、4572、4573、4574、4575、4576、4577、4578、4579、4580、4581 等 60 筆建號，範圍詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖所示。

圖2-1 更新單元位置示意圖



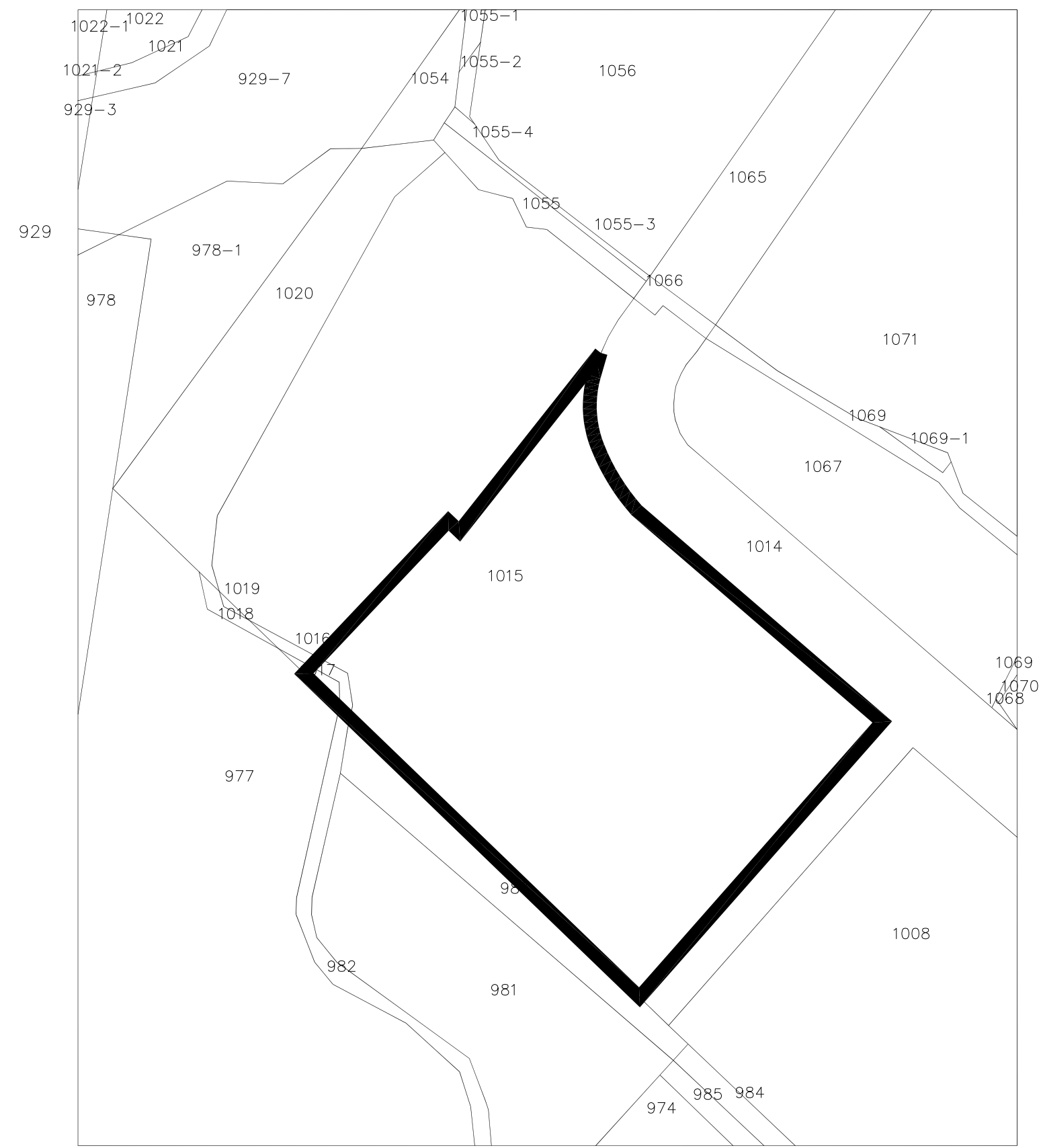
圖例

更新地區	更新單元	更新單元周邊250公尺範圍
------	------	---------------



S: 1/2,500

圖2-2 更新單元地籍套繪圖



圖例
更新單元範圍

N
S=1/500

圖2-3 更新單元地形套繪圖

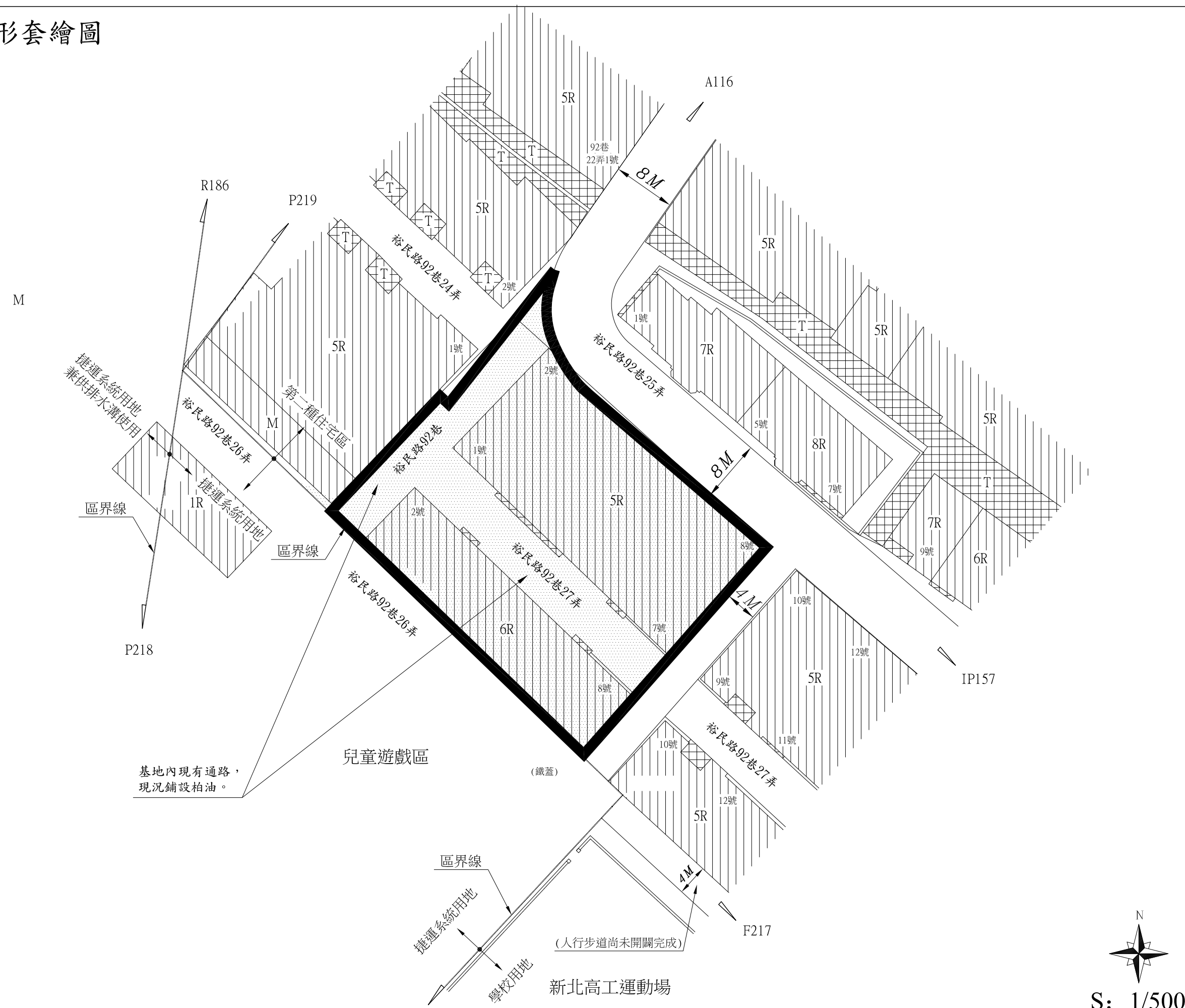


圖 例 更新單元

參、實施者

本案實施者係依公司法設立之股份有限公司，符合「都市更新條例第十四條」等規定資格，其基本資料如下所述（實施者證明文件影本詳附錄一）：

■實 施 者：中華建築經理股份有限公司

■代表人：鍾榮吉

■統一編號：22658129

■聯絡地址：台北市信義區基隆路一段 396 號 15 樓

■聯絡電話：(02)2758-8688

肆、計畫目標

本都市更新單元計畫範圍內建築物經鑑定為高氯離子建築物、建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，有危害公共安全之虞，且耐震機能不足，實質環境亟待更新。為促進都市土地有計畫之再開發利用、改善居住環境、增進公共利益，因此本都市更新單元計畫範圍內之建築物將採用全部拆除重建方式更新，以達成如下之計畫目標：

一、促進土地合理利用並復甦都市機能

(一)消除現有建物低層密集之不良使用，促進土地經濟合理之有效利用，發揮原都市計畫定位之應有的都市機能。

(二)沿街面留設人行步道，提供大眾便利舒適的便利環境，並增加空地及植栽綠化，以加強空間視覺美感。並透過適當設施之提供，增進居住休憩活動空間。

二、改善居住環境品質

(一)藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與降低構造之安全問題，以新的設計手法進行規劃設計，以符合現行防火、耐震等安全需求，創造健康、舒適之居住環境。

(二)拆除舊有建築物，配合更新住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現況居住需要。

(三)留設與規劃社區景觀中庭，以提昇住戶生活環境品質，並增加基地周邊空地及植栽綠化，以形塑空間視覺美感，故擬提供適當之設施及居住休憩之活動空間。

(四)規劃提供足量停車空間，避免造成基地停車問題外部化，間接促進道路發揮其功能。

(五)提供少量商業設施，增進附近地區購物之便利環境。

三、改善市容觀瞻

(一)新的建築取代原有的老舊建築物，規劃符合地區特色建築物，調合地區性發展風格，提供優質永續住宅生態環境。

(二)加強綠地及開放空間，落實植栽計畫，創造綠化的都市環境。

(三)形塑符合地區特色風格之建築物，調合都市景觀。透過都市更新完成重建工作，提高合理土地利用、提升生活品質，維持都市安全，同時藉由面臨道路側退縮留設人行空間，以重建未來地區之人行步道系統。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本都市更新單元計畫範圍之地號為新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地，面積為 1,588.14 平方公尺，土地所有權人共計 59 位。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	樂利段	1015(部分)	2,584.96	1	王黃 oo	54/4900	28.49					
				2	王 oo	45/4900	23.74					
				4	呂 oo	45/4900	23.74					
				6	林 oo	49/4900	25.85					
				7	黃 oo	49/4900	25.85					
				8	張 oo	49/4900	25.85					
				11	洪 oo	49/4900	25.85					
				13	葉 oo	53/4900	27.96					
				14	陳 oo	60/4900	31.65	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳 oo 債務額比例全部	郭 oo、陳 oo	
								最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳 oo 債務額比例全部	郭 oo、陳 oo	
				15	黃 oo	22/2450	23.21	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	黃 oo	黃 oo	
				16	高 oo	23/2450	24.27	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	高 oo	高 oo	
				17	劉 oo	24/2450	25.32					
				18	梁 oo	26/2450	27.43	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	梁 oo 債務額比例全部	梁 oo	
				19	黃 oo	26/2450	27.43	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	黃 oo、oo 工程有限公司 債務額比例全部	黃 oo	
								最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	黃 oo、oo 工程有限公司 債務額比例全部	黃 oo	
				21	陳 oo	24/2450	25.32					
				22	楊 oo	23/2450	24.27					
				23	賴 oo	23/2450	24.27	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	賴 oo	賴 oo	
				25	趙 oo	23/2450	24.27					
				26	江 oo	23/2450	24.27	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	江 oo	江 oo	

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				28	陳 oo	23/2450	24.27					
1	樂利段	1015(部分)	2,584.96	29	石 oo	24/2450	25.32	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	方 oo	石 oo	
				31	陳盧 oo	24/2450	25.32					
				59	蔡 oo	23/2450	24.27	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蔡 oo	蔡 oo	
				63	施 oo	31/2450	32.71					
				67	廖 oo	23/2450	24.27					
				68	翁 oo	22/2450	23.21					
				77	蔡 oo	49/4900	25.85	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蔡 oo	蔡 oo	
				78	吳 oo	53/4900	27.96					
				80	王 oo	24/2450	25.32					
				82	陳 oo	33/2450	34.82	抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳 oo	陳 oo	
				83	劉 oo	22/2450	23.21					
				85	陳 oo	33/2450	34.82	抵押權	新北市土城區農會	陳 oo	陳 oo	
				93	簡 oo	26/2450	27.43	抵押權	新北市土城區農會	簡 oo	簡 oo	
				95	吳 oo	22/2450	23.21	抵押權	新北市土城區農會	吳 oo、游 oo	吳 oo	
				97	陳 oo	23/2450	24.27	抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳 oo	陳 oo	
				98	林 oo	31/2450	32.71	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林 oo、林 oo 債務額比例全部	林 oo	
				100	陳 oo	45/4900	23.74					
				101	彭 oo	23/2450	24.27					
				104	楊 oo	23/2450	24.27					
				111	蔡 oo	23/2450	24.27					
				117	朱 oo	46/4900	24.27	抵押權	台灣銀行股份有限公司	朱 oo	朱 oo	
				121	蕭 oo	53/4900	27.96	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蕭 oo	蕭 oo	
				125	林徐 oo	26/2450	27.43					
				136	高 oo	12/2450	12.66					
				137	張 oo	24/2450	25.32	抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	張 oo	張 oo	
				142	許 oo	30/2450	31.65	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	許 oo	許 oo	
				148	郭 oo	49/4900	25.85	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳 oo 債務額比例全部	郭 oo、陳 oo	
								最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳 oo 債務額比例全部	郭 oo、陳 oo	
				155	張 oo	24/2450	25.32					
				157	王 oo	49/4900	25.85	最高限額抵押權	台北市士林區農會	王 oo 債務額比例全部	王 oo	
				159	許 oo	31/2450	32.71					

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				163	柯 oo	23/2450	24.27	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	柯 oo 債務額比例全部	柯 oo	
				169	林 oo	49/4900	25.85	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林 oo 債務額比例全部	林 oo	
				170	陳 oo	53/4900	27.96	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	陳 oo 債務額比例全部	陳 oo	
				171	黃 oo	31/2450	32.71	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	黃 oo 債務額比例全部	黃 oo	
				178	吳 oo	23/2450	24.27	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭 oo	鄭 oo	
				179	劉 oo	24/2450	25.32	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	劉 oo 債務額比例全部	劉 oo	
				184	鄒 oo	45/4900	23.74	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有險公司	鄒 oo 債務額比例全部	鄒 oo	
				185	郭 oo	31/2450	32.71	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	郭 oo 債務額比例全部	郭 oo	
				188	何 oo	60/4900	31.65	最高限額抵押權	台北市木柵區農會	何 oo 在務額比例全部	何 oo	
				189	黃 oo	23/2450	24.27	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林 oo 債務額比例全部	林 oo	
2	樂利段	1016	12.54	1	王黃 oo	3/11	7.60					依實際測量面積為依據調整更新範圍界線，故與謄本登載面積不同。
				2	王 oo	2/11						
				4	呂 oo	2/11						
				5	陳 oo	2/11						
				6	鄒 oo	2/11		最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有險公司	鄒 oo 債務額比例全部	鄒 oo	
3	樂利段	1017	4.58	1	蕭 oo	1/1	4.24	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	蕭 oo	蕭 oo	
總計							1588.14					

(二)合法建築物權屬

本更新單元內共計有新北市土城區樂利段 4522 等 60 筆，面積總計 5732.08 m²，均為私有，建物所有權人共計 58 人。詳參表 5-2 更新單元內合法建築物清冊、圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 5-3 合法建築物門牌座落及樓層結構分布示意圖所示。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	地段	建號	坐落地號	建物門牌號碼	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	樂利段	4522	1015、1016	裕民路 92 巷 27 弄 2 號	1	王黃 oo	1/1	134.58					
2	樂利段	4523	1015、1016	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 2 樓	1	王 oo	1/1	89.66					
3	樂利段	4524	1015、1016	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 3 樓	2	鄒 oo	1/1	89.66	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有險公司	鄒 oo 債務額比例全部	鄒 oo	
4	樂利段	4525	1015、1016	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 4 樓	1	呂 oo	1/1	89.66					
5	樂利段	4526	1015、1016	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 5 樓	1	陳 oo	1/1	89.66					
6	樂利段	4527	1015	裕民路 92 巷 27 弄 4 號	1	陳 oo	1/1	121.31	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳 oo 債務額比例全部	陳 oo	
									最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳 oo 債務額比例全部	陳 oo	
7	樂利段	4528	1015	裕民路 92 巷 27 弄 4 號 2 樓	2	郭 oo	1/1	89.72	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳 oo 債務額比例全部	郭 oo	

編號	地段	建號	坐落地號	建物門牌號碼	登記 次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務 人	備註
									最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳 oo 債務額比例全部	郭 oo	
8	樂利段	4529	1015	裕民路 92 巷 27 弄 4 號 3 樓	1	林 oo	1/1	89.72					
9	樂利段	4530	1015	裕民路 92 巷 27 弄 4 號 4 樓	1	黃 oo	1/1	89.72					
10	樂利段	4531	1015	裕民路 92 巷 27 弄 4 號 5 樓	1	張 oo	1/1	89.72					
11	樂利段	4532	1015	裕民路 92 巷 27 弄 6 號	2	何 oo	1/1	121.31	最高限額抵押權	台北市木柵區農會	何 oo 債務額比例全部	何 oo	
12	樂利段	4533	1015	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 2 樓	3	林 oo	1/1	89.72	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林 oo 債務額比例全部	林 oo	
13	樂利段	4534	1015	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 3 樓	2	王 oo	1/1	89.72	最高限額抵押權	台北士林區農會	王 oo 債務額比例全部	王 oo	
14	樂利段	4535	1015	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 4 樓	1	蔡 oo	1/1	89.72	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蔡 oo	蔡 oo	
15	樂利段	4536	1015	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 5 樓	1	洪 oo	1/1	89.72					
16	樂利段	4537	1015	裕民路 92 巷 27 弄 8 號	1	陳 oo	1/1	142.41	抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳 oo	陳 oo	
17	樂利段	4538	1015	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 2 樓	1	吳 oo	1/1	94.03					
18	樂利段	4539	1015	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 3 樓	2	陳 oo	1/1	94.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	陳 oo 債務額比例全部	陳 oo	
19	樂利段	4540	1015	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 4 樓	2	蕭 oo	1/1	94.03	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蕭 oo	蕭 oo	
20	樂利段	4541	1015	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 5 樓	1	葉 oo	1/1	94.03					
21	樂利段	4542	1015	裕民路 92 巷 25 弄 2 號	1	林 oo	1/1	126.44	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林 oo、林 oo 債務額比例全部	林 oo	
22	樂利段	4543	1015	裕民路 92 巷 25 弄 2 號 2 樓	3	朱 oo	1/1	84.17	抵押權	台灣銀行股份有限公司	朱 oo	朱 oo	
23	樂利段	4544	1015	裕民路 92 巷 25 弄 2 號 3 樓	1	楊 oo	1/1	84.17					
24	樂利段	4545	1015	裕民路 92 巷 25 弄 2 號 4 樓	1	江 oo	1/1	84.17	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	江 oo	江 oo	
25	樂利段	4546	1015	裕民路 92 巷 25 弄 2 號 5 樓	1	高 oo	1/1	84.17	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	高 oo	高 oo	
26	樂利段	4547	1015	裕民路 92 巷 25 弄 4 號	3	高 oo	1/1	123.93					
27	樂利段	4548	1015	裕民路 92 巷 25 弄 4 號 2 樓	4	黃 oo	1/1	86.44	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林 oo 債務額比例全部	林 oo	
28	樂利段	4549	1015	裕民路 92 巷 25 弄 4 號 3 樓	4	吳 oo	1/1	86.44	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭 oo	鄭 oo	
29	樂利段	4550	1015	裕民路 92 巷 25 弄 4 號 4 樓	1	趙 oo	1/1	86.44					
30	樂利段	4551	1015	裕民路 92 巷 25 弄 4 號 5 樓	1	廖 oo	1/1	86.44					
31	樂利段	4552	1015	裕民路 92 巷 25 弄 6 號	1	施 oo	1/1	134.45					
32	樂利段	4553	1015	裕民路 92 巷 25 弄 6 號 2 樓	4	張 oo	1/1	91.42	抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	張 oo	張 oo	
33	樂利段	4554	1015	裕民路 92 巷 25 弄 6 號 3 樓	1	王 oo	1/1	91.42					
34	樂利段	4555	1015	裕民路 92 巷 25 弄 6 號 4 樓	4	劉 oo	1/1	91.42	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	劉 oo 債務額比例全部	劉 oo	
35	樂利段	4556	1015	裕民路 92 巷 25 弄 6 號 5 樓	1	劉 oo	1/1	91.42					
36	樂利段	4557	1015	裕民路 92 巷 25 弄 8 號	1	陳 oo	1/1	150.21	抵押權	新北市土城區農會	陳 oo	陳 oo	
37	樂利段	4558	1015	裕民路 92 巷 25 弄 8 號 2 樓	1	梁 oo	1/1	97.00	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	梁 oo 債務額比例全部	梁 oo	
38	樂利段	4559	1015	裕民路 92 巷 25 弄 8 號 3 樓	1	黃 oo	1/1	97.00	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	黃 oo、oo 工程有限公司 債務額比例全部	黃 oo	
39	樂利段	4560	1015	裕民路 92 巷 25 弄 8 號 4 樓	2	林徐 oo	1/1	97.00					

編號	地段	建號	坐落地號	建物門牌號碼	登記 次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務 人	備註
40	樂利段	4561	1015	裕民路 92 巷 25 弄 8 號 5 樓	1	簡 oo	1/1	97.00	抵押權	新北市土城區農會	簡 oo	簡 oo	
41	樂利段	4562	1015	裕民路 92 巷 27 弄 1 號	2	許 oo	1/1	131.81	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	許 oo	許 oo	
42	樂利段	4563	1015	裕民路 92 巷 27 弄 1 號 2 樓	1	黃 oo	1/1	80.81	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	黃 oo	黃 oo	
43	樂利段	4564	1015	裕民路 92 巷 27 弄 1 號 3 樓	1	劉 oo	1/1	80.81					
44	樂利段	4565	1015	裕民路 92 巷 27 弄 1 號 4 樓	1	翁 oo	1/1	80.81					
45	樂利段	4566	1015	裕民路 92 巷 27 弄 1 號 5 樓	1	吳 oo	1/1	80.81	抵押權	新北市土城區農會	吳 oo、游 oo	吳 oo	
46	樂利段	4567	1015	裕民路 92 巷 27 弄 3 號	5	許 oo	1/1	109.95					
47	樂利段	4568	1015	裕民路 92 巷 27 弄 3 號 2 樓	1	陳 oo	1/1	80.63					
48	樂利段	4569	1015	裕民路 92 巷 27 弄 3 號 3 樓	1	楊 oo	1/1	80.63					
49	樂利段	4570	1015	裕民路 92 巷 27 弄 3 號 4 樓	1	彭 oo	1/1	80.63					
50	樂利段	4571	1015	裕民路 92 巷 27 弄 3 號 5 樓	4	柯 oo	1/1	80.63	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	柯 oo 債務額比例全部	柯 oo	
51	樂利段	4572	1015	裕民路 92 巷 27 弄 5 號	4	黃 oo	1/1	109.95	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	黃 oo 債務額比例全部	黃 oo	
52	樂利段	4573	1015	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 2 樓	1	賴 oo	1/1	80.63	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	賴 oo	賴 oo	
53	樂利段	4574	1015	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 3 樓	1	蔡 oo	1/1	80.63	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蔡 oo	蔡 oo	
54	樂利段	4575	1015	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 4 樓	2	蔡 oo	1/1	80.63					
55	樂利段	4576	1015	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 5 樓	1	陳 oo	1/1	80.63	抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳 oo	陳 oo	
56	樂利段	4577	1015	裕民路 92 巷 27 弄 7 號	5	郭 oo	1/1	135.77	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	郭 oo 債務額比例全部	郭 oo	
57	樂利段	4578	1015	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 2 樓	2	張 oo	1/1	83.26					
58	樂利段	4579	1015	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 3 樓	1	石 oo	1/1	83.26	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	方 oo	石 oo	
59	樂利段	4580	1015	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 4 樓	2	陳 oo	1/1	83.26					
60	樂利段	4581	1015	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 5 樓	1	陳 oo	1/1	83.26					
	總計							5732.08					

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元內土地權屬均為私有。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有 土地	國有地	0	0	0	0
	縣(市)有地	0	0	0	0
	鄉(鎮市區)有地	0	0	0	0
私有土地		1588.14	100	59	100
合計		1588.14	100	59	100

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案依都市更新條例第 25 條之規定，以權利變換方式實施，並依都市更新條例第 22 條之 1 規定計算同意比例，其同意參與都市更新事業計畫之人數與面積比例均高於都市更新條例第 22 條規定之法定門檻，詳表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（m ² ）	所有權人數（人）	面積（m ² ）	所有權人數（人）
全區總合（A=a+b）	1588.14	59	5732.08	58
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	1588.14	59	5732.08	58
排除總合(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1588.14	59	5732.08	58
同意數（C）	1218.10	47	4343.00	47
同意比例（C/B）	76.70%	79.66%	75.77%	81.03%

註：1.符合都市更新條例第 22 條規定，依第七條劃定之都市更新地區，應經過更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 同意。
2.本案符合都市更新條例第 22-1 條規定，依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物損毀而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。
3.本表統計至 104 年 6 月 22 日，同意參與者詳都市更新事業計畫附件冊

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本更新單元範圍之土地使用分區為第二種住宅區，建蔽率為 50%、容積率為 240%。目前現況為集合住宅，詳見圖 5-1 更新單元周圍土地使用現況示意圖。

(二)合法建築物現況

本都市更新單元計畫範圍內為 2 幢 6 棟，樓高 5 層樓之集合住宅，結構為鋼筋混凝土造，依建築物謄本登載之戶數共計為 60 戶；建築物完成日期為 77 年 5 月 16 日，屋齡為 26 年，惟於 94 年 4 月 6 日經勘驗鑑定，本案建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物(北府工建字第 0940152023 號函，詳附錄十)，目前建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，有危害公共安全之虞。總面積為 5732.08 m²，詳圖 5-2 合法建築物及其他土地改良物分布位置示意圖。

(三)非合法建築改良物

本更新單元範圍內之非合法建築物皆為合法建築物增建部分，現況皆為頂樓加蓋及外推(T)之加強磚造，皆為住宅使用，詳表 5-5 更新單元非合法建築改良物說明一覽表及圖 5-2 合法建築物及非合法建築改良物分布位置示意圖。

表 5-5 非合法建築改良物說明一覽表

編號	建物門牌	樓層	頂樓加蓋(m ²)	外推(T) (m ²)	備註
1	裕民路 92 巷 25 弄 4 號 5 樓	5	59.22		加強磚造
2	裕民路 92 巷 25 弄 6 號 5 樓	5	47.30		加強磚造
3	裕民路 92 巷 25 弄 8 號 5 樓	5	63.17		加強磚造
4	裕民路 92 巷 27 弄 1 號 1 樓	1		6.62	加強磚造
5	裕民路 92 巷 27 弄 3 號 1 樓	1		5.33	加強磚造
6	裕民路 92 巷 27 弄 3 號 5 樓	5	42.57		加強磚造
7	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 1 樓	1		5.44	加強磚造
8	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 2 樓	2		5.44	加強磚造

編號	建物門牌	樓層	頂樓加蓋(m²)	外推(T) (m²)	備註
9	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 3 樓	3		5.44	加強磚造
10	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 4 樓	4		5.44	加強磚造
11	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 5 樓	5	51.56	5.44	加強磚造
12	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 1 樓	1		5.37	加強磚造
13	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 2 樓	2		5.37	加強磚造
14	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 3 樓	3		5.37	加強磚造
15	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 4 樓	4		5.37	加強磚造
16	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 5 樓	5	57.02	5.37	加強磚造
17	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 1 樓	1		6.68	加強磚造
18	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 2 樓	2		6.62	加強磚造
19	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 5 樓	5	71.74		加強磚造
20	裕民路 92 巷 27 弄 4 號 1 樓	1		6.95	加強磚造
21	裕民路 92 巷 27 弄 4 號 5 樓		50.38		加強磚造
22	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 1 樓	1		6.52	加強磚造
23	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 2 樓	2		5.08	加強磚造
24	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 3 樓	3		5.08	加強磚造
25	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 4 樓	4		5.08	加強磚造
26	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 5 樓	5	54.63	5.08	加強磚造
27	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 1 樓	1		6.21	加強磚造
28	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 2 樓	2		5.00	加強磚造
29	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 3 樓	3		5.00	加強磚造
30	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 4 樓	4		5.00	加強磚造
31	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 5 樓	5	54.24	5.00	加強磚造
	總計		551.83	139.30	

(三)其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

(四)佔有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無佔有他人土地之舊違章建築戶。

三、附近地區土地使用

本更新單元附近地區多為住宅區，南側鄰臺北捷運海山站，另南側另有 3 處學校用地。詳圖 5-1 更新單元周圍土地使用現況示意圖。

四、公共設施現況

本更新地區周邊 500 公尺範圍內有 4 處學校用地，即海山高級工業職

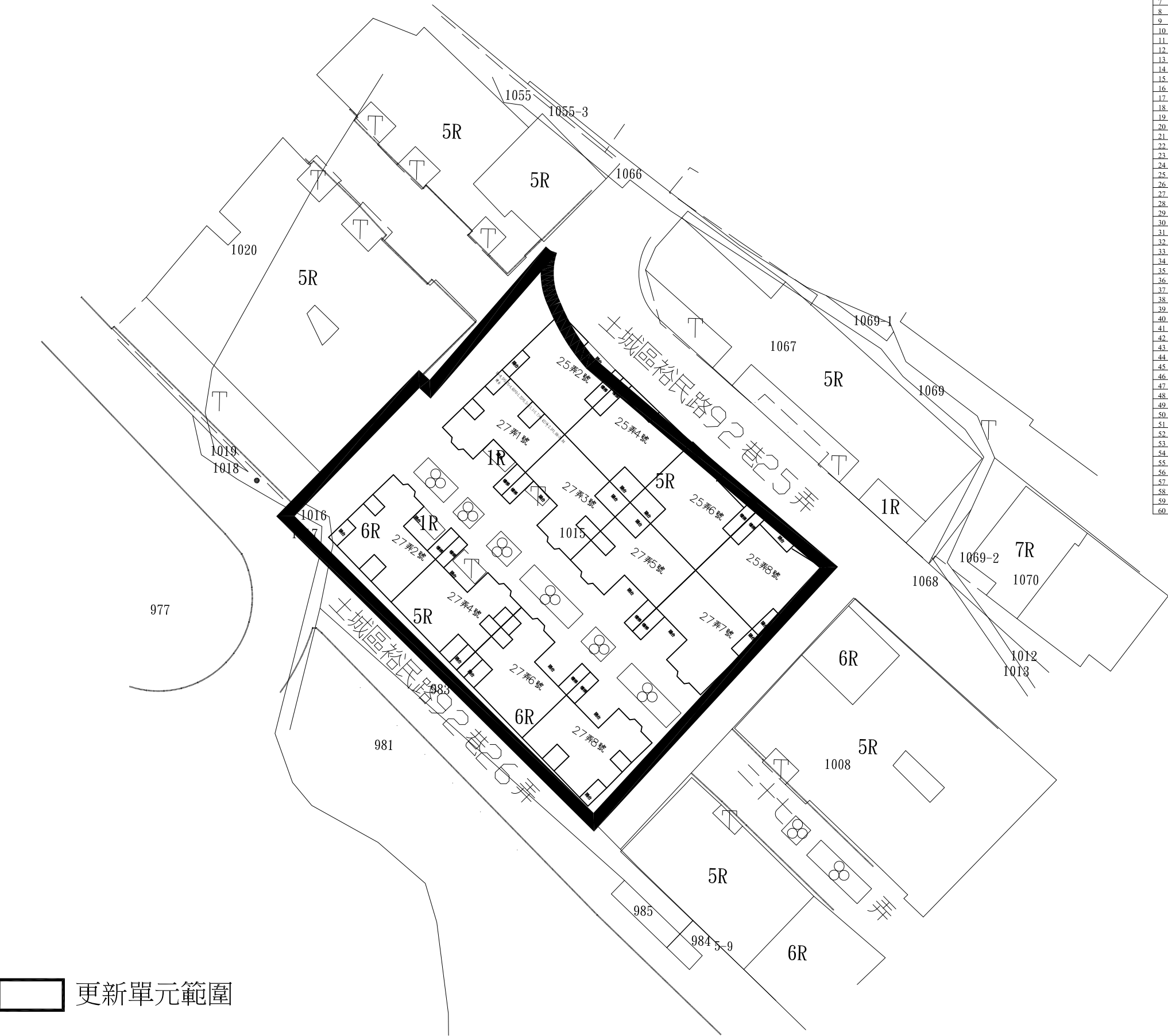
業學校、海山高級工業職業進修學校、樂利國小及廣福國小。

停車場用地則有裕生立體停車場、福德停車場等 2 處，更新地區南側則緊臨臺北捷運海山站。其他公共設施包含寧成社區公園、土城區綜合體育場及 1 處兒童遊樂場用地，詳圖 5-3 更新單元公共設施分布示意圖。

圖 5-1 更新單元周圍土地使用現況示意圖

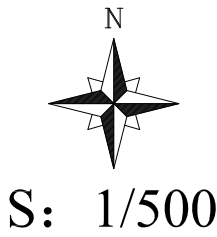


圖5-2 合法建築物及非合法建築改良物分布位置示意圖



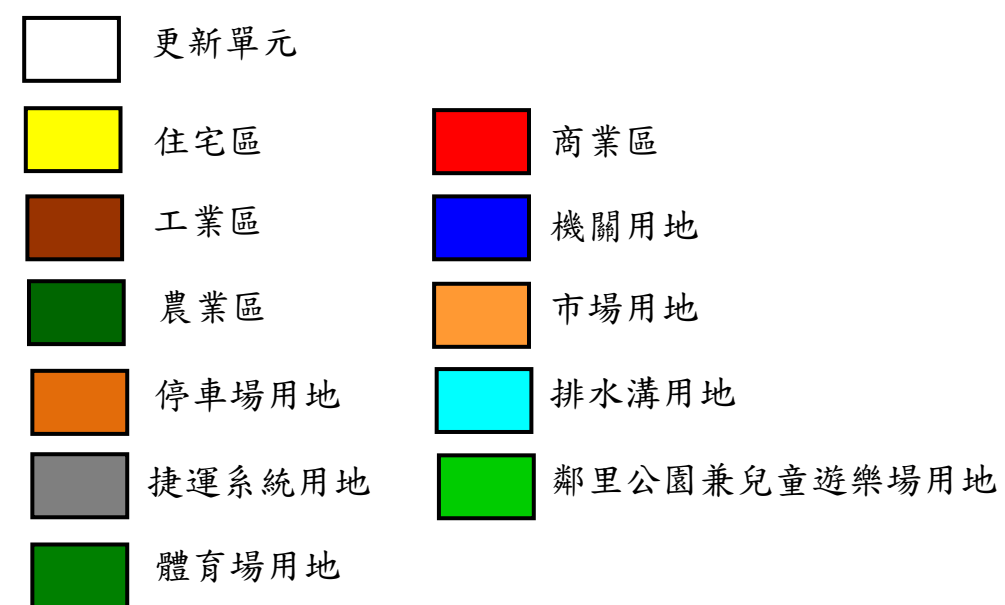
 更新單元範圍

編號	建物門牌	樓層	室內面積	地下室	頂樓加蓋	外推面積
1	土城區裕民路92巷25弄2號	1樓	84.68	59.24	6.68	
2		2樓	84.68	地下室	6.62	
3		3樓	84.68			
4		4樓	84.68			
5		5樓	84.68			
6	土城區裕民路92巷25弄4號	1樓	86.61			
7		2樓	86.61			
8		3樓	86.61			
9		4樓	86.61			
10		5樓	86.61		59.22	
11	土城區裕民路92巷25弄6號	1樓	91.45	67.72		
12		2樓	91.45			
13		3樓	91.45			
14		4樓	91.45			
15		5樓	91.45		47.30	
16	土城區裕民路92巷25弄8號	1樓	97.3	78.29		
17		2樓	97.3			
18		3樓	97.3			
19		4樓	97.3			
20		5樓	97.3		63.17	
21	土城區裕民路92巷25弄1號	1樓	80.99	65.03		6.62
22		2樓	80.99			
23		3樓	80.99			
24		4樓	80.99			
25		5樓	80.99			
26	土城區裕民路92巷25弄3號	1樓	80.75	42.89		5.33
27		2樓	80.75			
28		3樓	80.75			
29		4樓	80.75			
30		5樓	80.75		42.57	
31	土城區裕民路92巷27弄5號	1樓	81.22	43.03		5.44
32		2樓	81.22			5.44
33		3樓	81.22			5.44
34		4樓	81.22			5.44
35		5樓	81.22		51.56	5.44
36	土城區裕民路92巷27弄7號	1樓	82.48	63.41		5.37
37		2樓	82.48			5.37
38		3樓	82.48			5.37
39		4樓	82.48			5.37
40		5樓	82.48		57.02	5.37
41	土城區裕民路92巷27弄2號	1樓	80.15	59.95		6.68
42		2樓	89.66			6.62
43		3樓	89.66			
44		4樓	89.66			
45		5樓	89.66		71.74	
46	土城區裕民路92巷27弄4號	1樓	91.22	59.09		6.95
47		2樓	91.22			
48		3樓	91.22			
49		4樓	91.22			
50		5樓	91.22		50.38	
51	土城區裕民路92巷27弄6號	1樓	92.22	89.90		6.52
52		2樓	92.22			5.08
53		3樓	92.22			5.08
54		4樓	92.22			5.08
55		5樓	92.22		54.63	5.08
56	土城區裕民路92巷27弄8號	1樓	94.06	51.53		6.21
57		2樓	94.06			5
58		3樓	94.06			5
59		4樓	94.06			5
60		5樓	94.06		54.24	5



Map of the Hailan area in Taichung City, Taiwan, centered on the Hailan Station (臺北捷運海山站). The map shows a 500-meter radius circle around the station. Key locations include:

- Stations:** 臺北捷運海山站 (Taichung Metro Hailan Station)
- Schools:** 樂利國小 (Leli Elementary School), 海山工業職業學校 (Hailan Industrial Vocational School), 海山工業職業進修學校 (Hailan Industrial Vocational School of Continuing Education), 廣福國小 (Guangfu Elementary School).
- Parks:** 寧成公園 (Ningcheng Park).
- Parking Lots:** 裕生立體停車場 (Yusheng 3D Parking Lot), 福德停車場 (Fude Parking Lot), 裕生市場 (Yusheng Market), 停車場 (430), 停車場 (1298).
- Other Landmarks:** 兒童遊樂場用地 (Children's Playground Land), 市場用地 (Market Land), 全聯福利中心 (土城裕民店) (Full Circle Welfare Center (Tucheng Yumin Branch)), 新北市土城區立圖書館柑林埤閱覽室 (New Taipei City Tucheng District Library Gailinpi Reading Room), 中華郵政土城分局 (Zhonghua Post Tucheng Branch), 新北市立公所土城區 (New Taipei City Government Office Tucheng District).



五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

本案範圍周邊主要連外道路為台 3 線中華路一段(路寬 40 公尺)，往北可通往板橋、萬華至台北市區，往南則通往三峽、大溪。

更新地區附近主要交通動線為北側裕民路(路寬 20 公尺)、西側海山路(路寬 8 公尺)及東側學府路一段(路寬 40 公尺)。次要道路為更新地區北側之裕民路 92 巷(路寬 8 公尺)，往北可接往裕民路，往西南可接往海山路。其他地區道路為更新地區四周包含裕民路 92 巷 25 弄(路寬 8 公尺)及裕民路 92 巷 26 弄(路寬 4 公尺)，詳圖 5-4 更新單元周邊交通系統示意圖。

(二)大眾運輸現況

1.公共汽車路線

公車行駛路線以裕民路為主，設有「裕民路站」站，計有 656、985、F605、藍 41 等路線經過，詳表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表。

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
「裕民路站」	鄰近裕民路及裕民路 92 巷交叉	656(德霖技術學院-捷運台大醫院站)、985(捷運輔大站-捷運龍山寺站)、F605(信義國小-南天母廣場)、藍 41(捷運海山站-雙和醫院)

2.捷運板南土城線

本更新單元位於捷運板南土城線，西側 50m 範圍內即為捷運板南土城線海山站為本基地重要之大眾運輸場站。

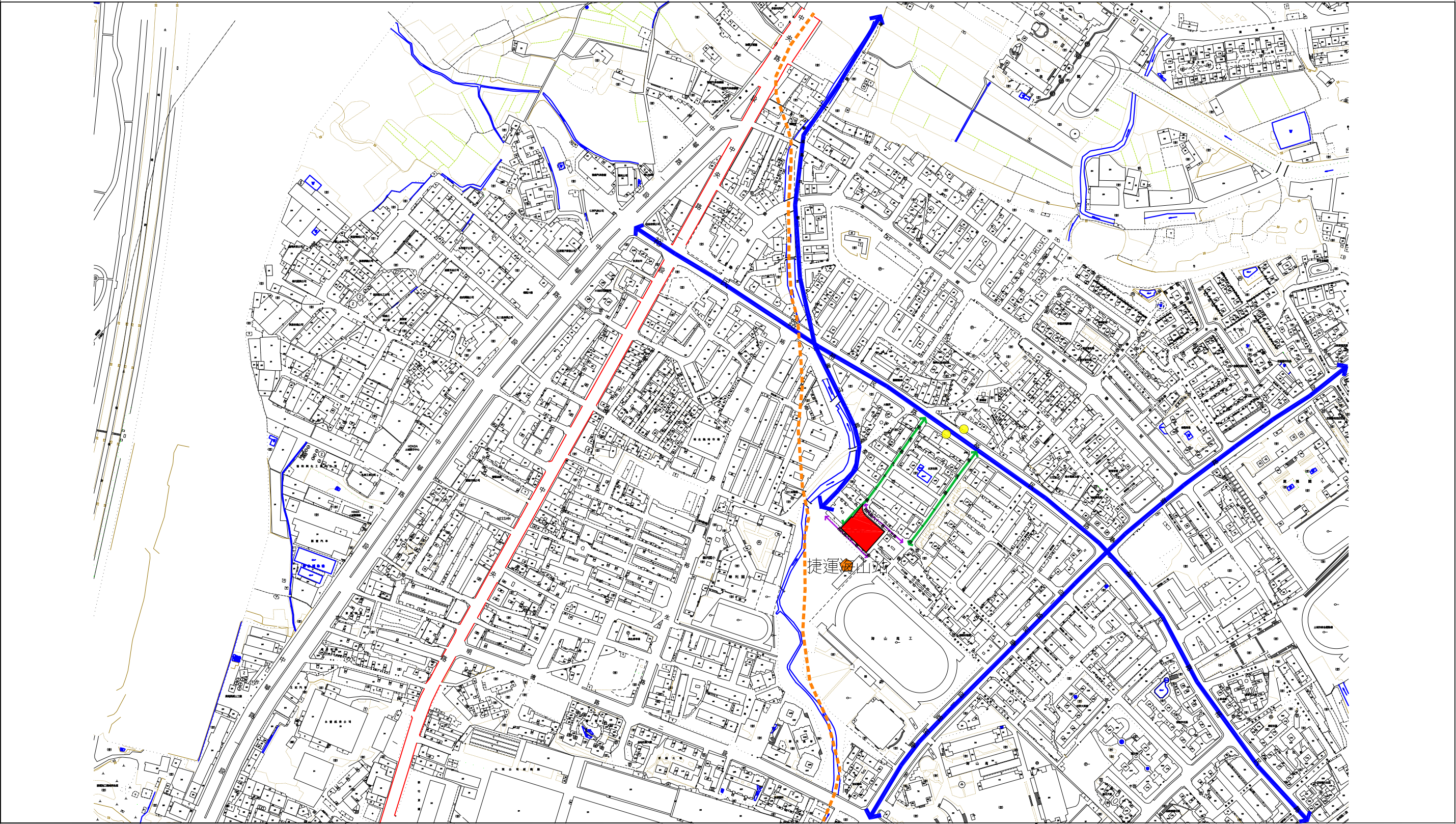
(三)停車空間現況

基地附近區域以住宅公寓為主，依現況調查，目前現況裕民路及海山路沿街面，皆設有路邊機車停車位。惟附近住宅周邊多無附設汽車停車空間，於更新單元西南側約 400m 範圍之裕生路路旁設有 1 處公有收費停車場(裕生停車場)，提供 177 個車位，及明德路二段上一處市場用地所附設的私人停車場(福德停車場)，詳表 5-7 更新單元鄰近地區之停車場列表。

表 5-7 更新單元鄰近地區之停車場列表

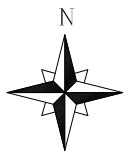
停車場名稱	屬性	車位數	停車場地址
裕生立體停車場	公有	177	土城區裕生路 106 號
福德停車場	私有	-	土城區明德路二段
資料來源： (1)本表所列為更新單元 500m 範圍內之停車場。 (2)新北市公共停車場資訊查詢系統。			

圖5-4 更新單元周邊交通系統示意圖



圖例

 更新單元	 主要道路	 次要道路	 其他地區道路	 捷運中和線	 公車站牌	 捷運車站
--	--	--	--	---	--	--



S: 1/5,000

六、房地產市場調查

(一)不動產市場概況分析

土城地區鄰近新北市板橋區，並且有捷運板南線經過，成為一般上班族及首購族考量生活機能完善的重要地點，因此提升土城地區的房地產市場的價值。本更新單元位於裕民路 92 巷及裕民路 92 巷 25 弄交叉口，周邊房市行情平均單價為 45-60 萬。

表 5-8 房地產市場行情表

案名/ 基地座落	使用 分區	產品 型態	主力坪 數(坪)	興建樓層/ 地下室	屋齡	平均單價 (萬元/坪)	停車位 型態	停車位單價 (萬元/個)	價格 日期
皇翔國鼎/ 中華路一段 229 號旁	住宅區	預售	30-73	32/3	預售	55	平面	210-220	104.04
皇翔華爾街/ 裕生路 21 巷 6 弄	住宅區	新成	36-109	8/2	103.5 交屋	55	平面	-	103.05
高峰/ 裕民路、中華路 一段	住宅區	預售	32-49	14/3	103 年 結案	45	平面	170-190	103 年 結案
華固新綠洲/ 學成路	住宅區	預售	29-53	27/3	102 年 結案	60	平面	170	102 年 結案

資料來源:住展報導雜誌社，104 年 4 月



資料來源:住展，租售報導雜誌社，104 年 4 月

圖 5-5 房地產市場調查圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元屬 82 年 7 月 7 日公告實施之「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)案」，計畫範圍東至中和都市計畫界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界，計畫區面積為 752.31 公頃，本更新單元屬於住宅區，參見表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

原計畫案名	函號	重點
變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)案	82.7.5 北府工都字第 238622 號	本更新單元屬第二種住宅區
都市計畫法新北市施行細則	103.4.29 北府法規字第 1030696569 號	住宅區內之建蔽率不得大於 50%

二、土地使用說明

(一)使用性質與組別

本更新單元之土地地號樂利段 1015(部分)、1016(部分)及 1017(部分)等 3 筆地號使用分區為「第二種住宅區」(面積 1588.14 m²)；本案規劃三層以上為集合住宅，地面一、二層為店舖、管委會使用空間及住宅大廳，地下層為停車及防空避難空間，均符「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)」土地使用分區管制要點容許之使用規定。

(二)土地使用分區

更新單元之土地使用分區為第二種住宅區，更新單元內使用分區之面積、使用強度及位置詳參表 6-2 土地使用分區面積表。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	土地面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	法定建築面積 (m ²)	法定容積 (m ²)
住宅區	1588.14	60	240	794.07	3811.54

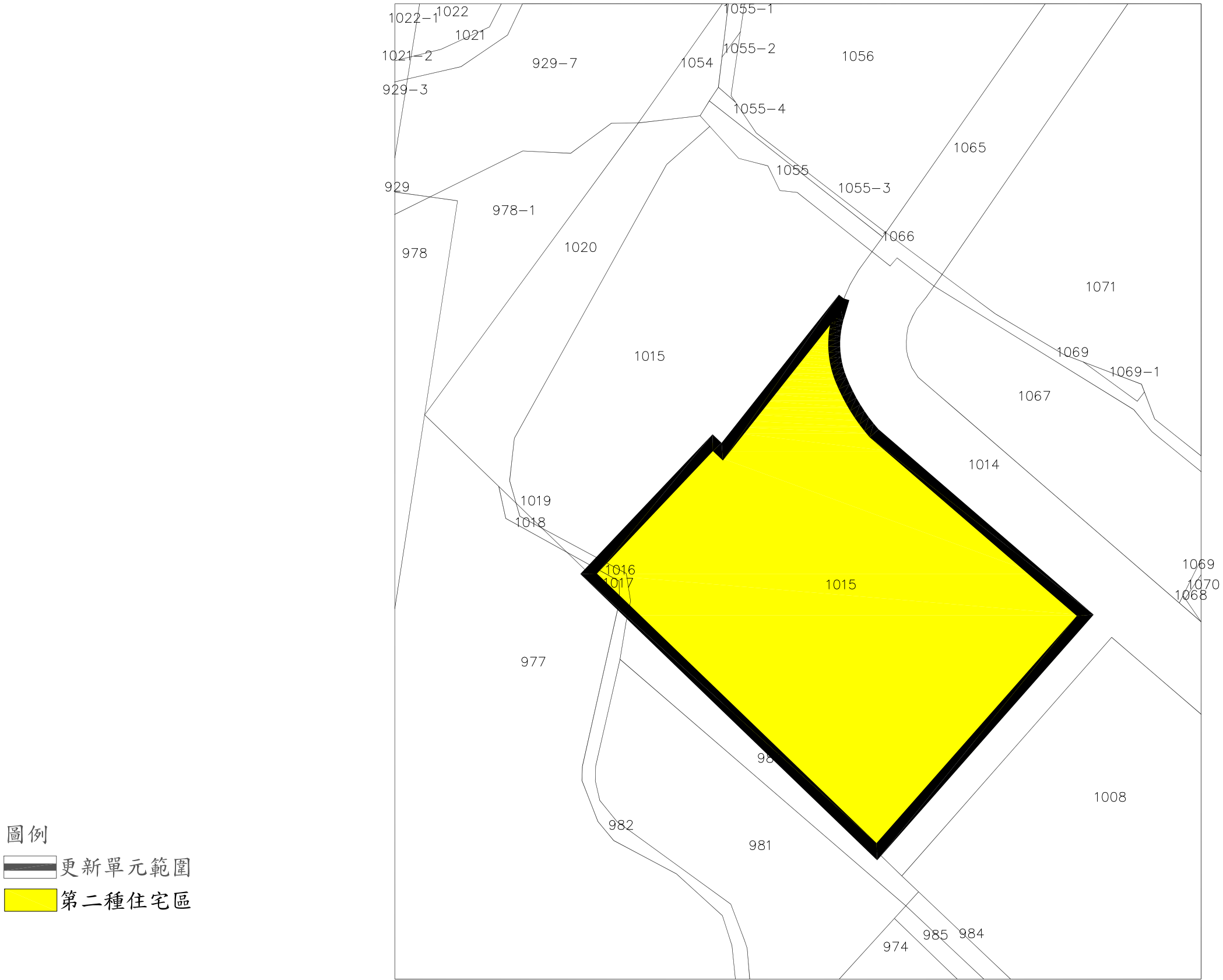
(三)土管要點摘錄說明

本更新單元之土地使用分區管制規定依據 103 年 4 月 29 日 北府法規字第 1030696569 號函公告之「都市計畫法新北市施行細則」規定，本計畫區內之住宅區其建蔽率不得大於下列規定，詳表 6-3 都市計畫新北市施行細則土地使用分區強度表：

表 6-3 都市計畫新北市施行細則土地使用分區強度表

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	50	240	

圖6-1 土地使用分區圖



圖例
更新單元範圍
第二種住宅區

N
S=1/500

柒、處理方式及其區段劃分

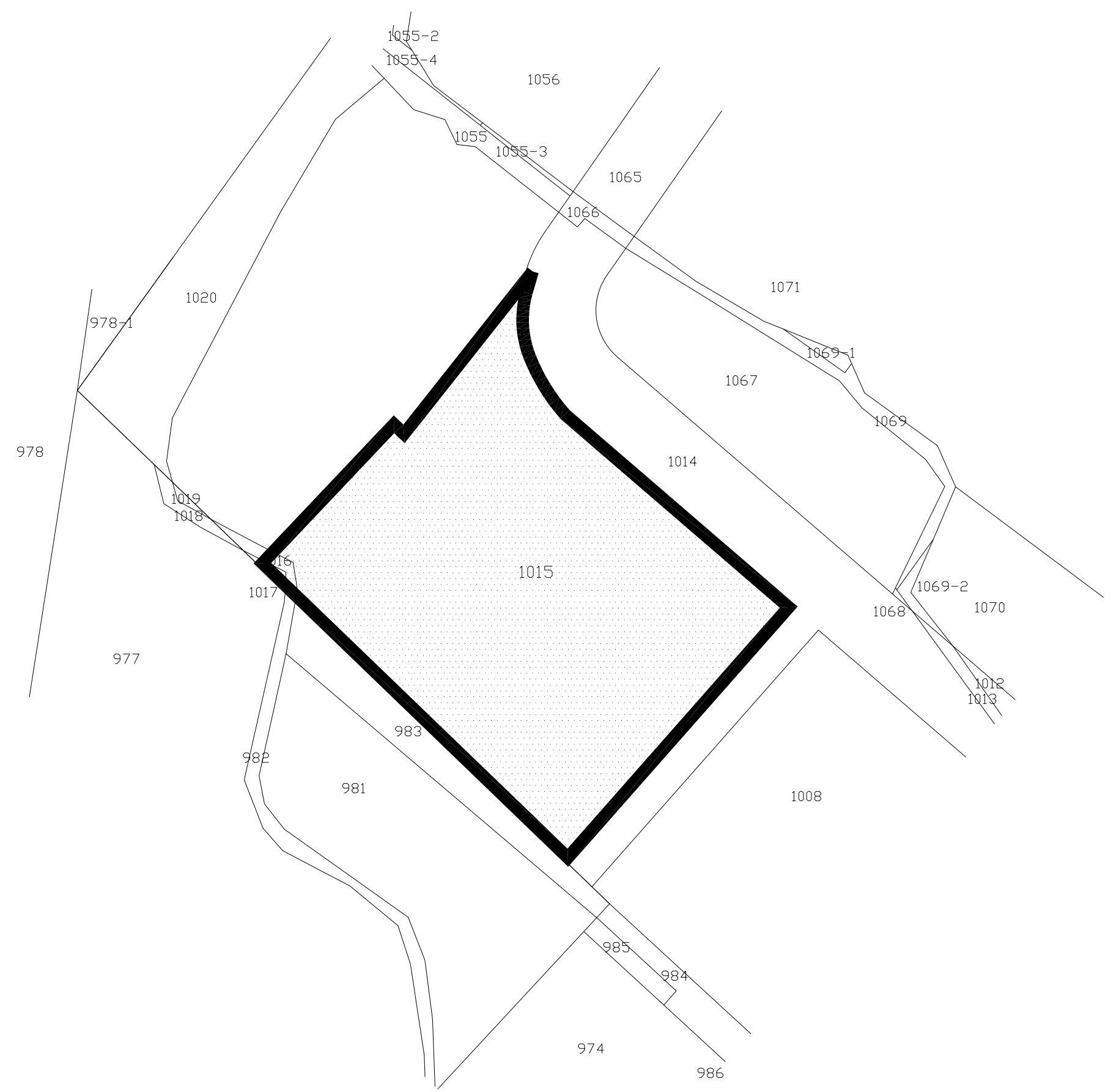
一、處理方式

都市更新單元範圍土地上之建物未來全區拆除重建。

二、區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為重建區段。

圖7-1 更新單元區段劃分圖



圖例

更新單元範圍

重建區段

N

S=1/500

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

無。

玖、整建或維護計畫

本都市更新單元範圍全部劃分為「重建區段」，故無建築物之整建及維護等情形。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、法令依據

本案依據「都市更新條例」第 44 條、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」、「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」，申請容積獎勵。

二、申請都市更新之獎勵項目及額度

依據「新北市都市更新審議原則」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」等相關規定，本更新單元實施都市更新擬申請之獎勵項目及額度如下表 10-1 擬申請建築容積獎勵之項目及額度所示，計有留設 4 公尺寬以上人行步道之獎勵 10.14% (本案僅申請 10.03%)；更新地區時程獎勵 10%，合法四層建築物獎勵 9.97%，合計獎勵為 30%。而本案基地面積為 1,588.14 m²，第二種住宅區容積率為 240%，基準容積為 3,811.54 m²(=1,588.14 m²*240%)，故本案將申請都市更新獎勵容積 1,143.46 m²，其詳細說明如下：

(一)擬申請都市更新之獎勵項目及額度

- 1.依本基準第六條「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，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積之百分之三十為上限」，本案留設 4 公尺寬以上人行步道之獎勵容積：基地沿裕民路 92 巷 25 弄及基地東側留設 4 公尺寬以上人行步道（詳圖 10-1 建築容積獎勵-人行步道檢討示意圖），面積計 257.65 m²，由於本更新單元屬臨二條道路側均退縮者，住宅區以實際退縮面積乘以 1.5 倍核計，獎勵面積為 386.47 m²。惟本案僅申請 254.78 m²，故本案可取得獎勵容積值=254.78*1.5=382.18 m²

$$\text{留設人行步道獎勵} = 382.18 \text{ m}^2 \div 3,811.54 \text{ m}^2 = 10.03\%$$

- 2.依本基準第八條「依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，於都市更新地區公告日起一年內申請事業計畫報核者，給予獎勵法定容積百

分之十」，本案係為新北市政府 104 年 2 月 3 日(新北府城更字第 10434308351 號函)公告為都市更新地區，並自 104 年 2 月 9 日起實施。

$$\text{更新地區時程} = 3,811.54 \text{ m}^2 \times 10\% = 381.15$$

- 3.依本基準第十二條「依都市更新條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者」：屬合法四層樓以上建築物，依下列公式計算容積獎勵。

$A=B \times 10\%$ (A:獎勵容積 B:合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積)本案地號 1015(部分)及 1016(部分)地號上座落四層樓以上建築物，依謄本登載面積合計為 1,583.9 m²(詳見圖 5-2 合法建築物及其他土地改良物分布位置示意圖)，故依本項獎勵值計算公式為 $1,583.9 \text{ m}^2 \times 240\% \times 10\% = 380.13 \text{ m}^2$ 。

$$\text{更新地區合法四層樓建物獎勵} = 380.13 \text{ m}^2 \div 3,811.54 = 9.97\%$$

(二)擬申請其他之獎勵項目及額度

- 1.依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」等相關規定，本案擬申請容積移入，移入面積約 1,524.61 m²，為法定容積的 40%，依內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定，接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，容積移轉土地取得費用為 108,628,776 元(詳見第 15 章財務計畫)。

$$\text{公共設施容積移轉獎勵} = 3,811.54 \text{ m}^2 \times 40\% = 1,524.61 \text{ m}^2$$

- 2.依「都市計畫法新北市施行細則」第五十五條規定，高氯離子鋼筋混凝土建築物經報縣(市)政府專案核准拆除重建者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。

本更新單元範圍內建物業經新北市政府(原名臺北縣政府)94 年 4 月 6 日北府工建字第 0940152023 號函核定本案社區(土城裕民路 92 巷 25 弄 2、4、6、8 號及 27 弄 1 號~8 號)為高氯離子建築物，依上述，本案擬申請原使用容積

30%之獎勵，本案原容積樓地板面積為 4,218.04 m²。

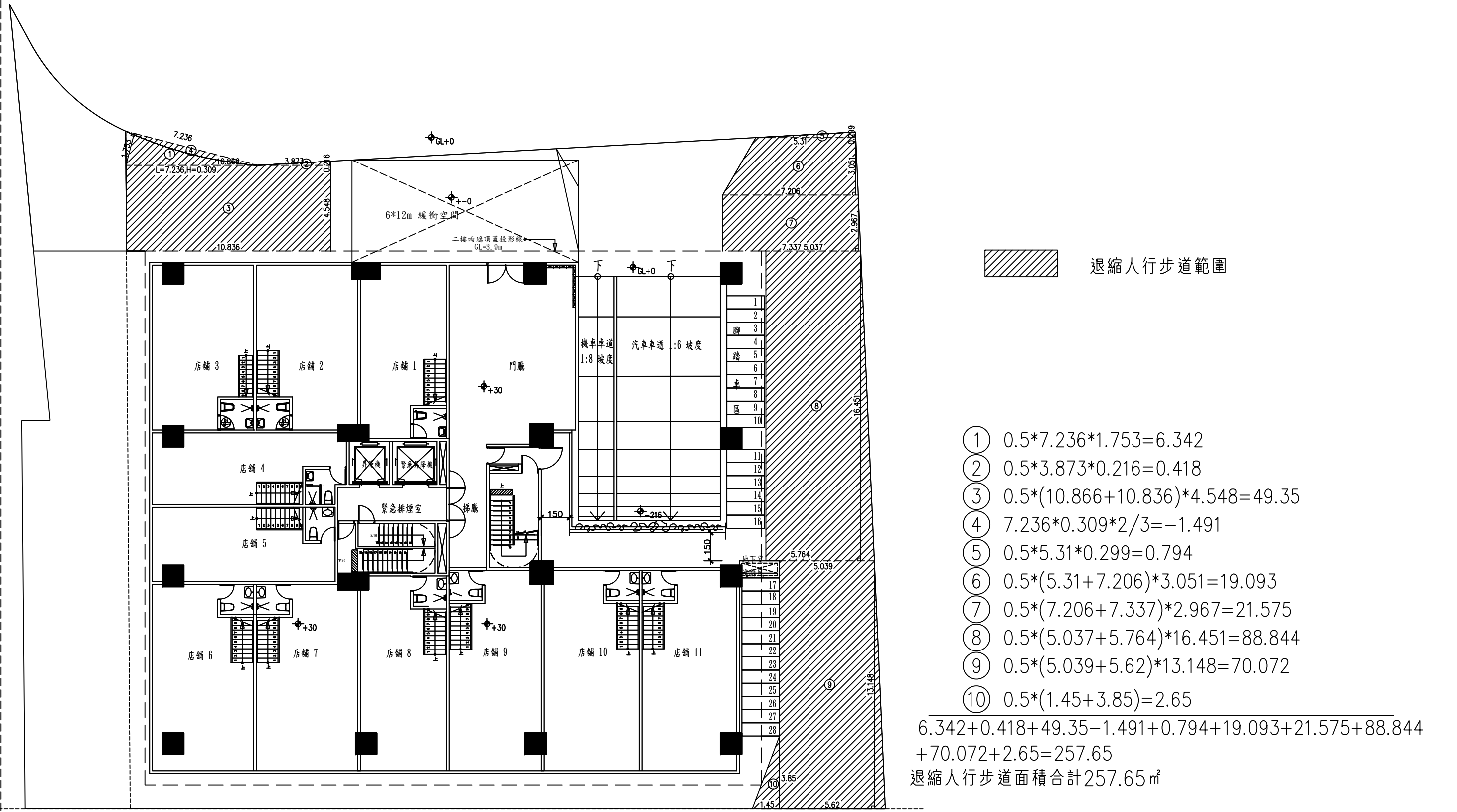
高氯離子鋼筋混凝土建築物獎勵 = 4218.04 m²×30% = 1,265.41 m²

表 10-1 容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)	備註
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積			
三	1.協助開闢更新單元周邊公共設施			
	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金			
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物			
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)A1:設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)			
	(二)A2:立體綠化:建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積 5%為上限			
	(三)A3:為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達 150 輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，其獎勵額度以法定容積 5%為上限			
	(四)A4:夜間照明，其獎勵額度以法定容積 3%為上限			
	(五)A5:鄰棟間隔及消防救災，獎勵法定容積 5%			
	(六)A6:開挖率			
	(七)A7:提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者，依實際留設面積合計獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 3%為上限			
	合計(A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7≤法定容積 20%)			
	配合都市發展特殊需求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)起源退縮淨寬(不含造型版、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			
六	3.面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍合計獎勵容積(商業區 a=2.0，住宅區或其他分區 a=1.5)	382.18	10.03	
	5.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不			

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)	備註
	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 倍合計獎勵容積			
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 平方公尺以上，以實際留設面積合計獎勵容積			
七	綠建築，申請_級			
八	更新地區時程獎勵	381.15	10.00	
九	更新單元規模及類型			
	(一)A1:更新單元屬完正計畫街廓，獎勵法定容積 5%			
	(二)A2:於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3000 平方公尺以上；或於未經劃定應實施之更新地區，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 3000 平方公尺以上者			
	(三)A3:於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5000 平方公尺以上者			
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵			
十一	更新後分配之樓地曼面積不及當地平均居住水準獎勵			
十二	(一)創意建築			
	(二)屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物或其他重大事變遭受損壞。經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者			
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	380.13	9.97	
	(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平台供公眾使用，以法定容積 5%為上限			
更新容積獎勵合計		1,143.46	30.00	
其他獎勵容積(容積移轉)		1,524.61	40.00	
其他獎勵容積(高氯離子建築物)		1,265.41	以原容積 30%計算	
申請容積獎勵總計		3,933.48	100.00	

圖10-1 建築容積獎勵-人行步道檢討示意圖



退縮人行步道面積檢討示意圖 S=1/200

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止構想

依據新北市都市更新審議原則第十三條規定，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道。

本案無現有巷道廢止。

二、都市計畫土地使用強度

(一)基本資料

- 1.基地總面積：本更新單元基地面積為 1,588.14 m²。
- 2.使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%、容積率 240%)。

(二)允許使用強度

- 1.允建建築面積：794.07 m²(1,588.14 m²×50%)。
- 2.基準容積：3,811.54 m³(1,588.14 m²×240%)。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一)容積獎勵後使用強度及允許使用組別

- 1.總開發容積：原使用容積+都市更新容積獎勵容積+其他獎勵容積，合計允建面積 4,218.04 m²+1,143.46 m²+2,790.03=8,151.52 m²。
- 2.設計建蔽率＝設計建築面積/基地面積
＝789.23 m²/1,588.14 m²
＝49.70%
- 3.獎勵後允建容積率=獎勵後總容積/基地面積
＝8,151.52 m²/1,588.14 m²
＝513.27%

4.使用項目：更新後之土地使用，「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點規則住宅區之規定，設置多戶住宅（集合住宅）。

5.計畫容納人口數：本案興建鋼筋混凝土構造，地上 18 層、地下 5 層之集合住宅大樓，除 1、2 樓設置店鋪，3 樓以上均為住宅使用，預計共興建住宅 95 戶。預估容納人口以 104 年 5 月底新北市戶政服務網統計資料，平均每戶人口數 2.63 人/戶計算，本基地約可容納 95*2.63=249.85，故為 249 人。

6.允許使用組別：本更新單元之土地使用分區為住宅區，更新後規劃興建地上 18 層、地下 5 層，合計 95 戶之鋼筋混凝土造集合住宅大樓。地下 1 至 5 層為地下停車及防空避難空間，1、2 層規劃為店鋪、入口大廳、管委會使用空間等。地上 3 至 18 層皆規劃為集合住宅使用，均符合土地使用分區管制規則容許之使用組別規定。

四、建築興建計畫

本案更新後規劃興建 1 棟，地上 18 層、地下 5 層之鋼筋混凝土造集合住宅大樓，除 1、2 樓設置店鋪、入口大廳、管委會空間，3 樓以上均為集合住宅使用，地下停車位採整體開挖。總興建樓地板面積(含地下停車空間)14,514.15 m²。建築規劃面積檢討表詳表 11-1 各樓層建築面積檢討表。

(一)相關建築法規檢討

- 1.本更新單元建築結構安全、防火、避難、消防等設施皆依建築技術規則及相關規定檢討設計。
- 2.其面積檢討則依「都市更新條例」及相關法令規定辦理。

(二)建築配置原則及構想

本案更新後規劃興建 1 棟，地上 18 層、地下 5 層之鋼筋混凝土造集合住宅大樓，相關建築配置與設計之主要原則及構想如下，建築圖詳圖 11-1~11-19：

1.設計目標及構想：

(1)促進都市更新再生

本案過都市更新方式，將基地上屋齡老舊之建築物拆除建，以實現都市環境永續發展。利用開放人行步道及景觀綠化，使居民得以改善生和環境。

(2)增加公共安全

本區現有建物屋齡老舊，經鑑定為高氣離子社區，有結構安全之虞，經居民集體努力，採重建方式，以提高建築物安全性。

(3)提升居民生活品質

透過重建方式，改善原有開放空間不足之情形，透過外部空間及智慧型居家環境的提升，融入綠建築概念增加居民生活舒適性。

2.環境貢獻

(1)公共安全

- A.結構安全
- B.防災及逃生避難
- C.提供防災中心及智慧整合
- D.增加夜間照明

(2)增加公共衛生

- A.垃圾收集處裡
- B.居室通風採光

(3)提升公共交通

- A.建立友善人行空間
- B.人車分道

C.增加汽車及機車自行車停車空間

D.無障設計

E.增加通行便利性

(4)改善市容景觀

- A.建築物地標及招牌設計
- B.建築物空調及隔柵設計
- C.建築物造型及量體設計
- D.建築物色彩計畫
- E.景觀照明計畫

(三)建材及設備說明

本案建材設備等級依「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」之分項說明三、建材設備表規定之建材設備加以修改，(詳附錄七)，本案建物構造為鋼筋混凝土造。

(四)樓層及車位

本案更新後規劃興建 1 棟地上 18 層樓，共計 95 戶鋼筋混凝土集合住宅大樓，地下 5 層停車空間，地下停車位空間依建築技術規則第 59 條檢討，本案應設汽車輛數為 65 部，並依都市設計審議原則檢討應滿足一戶一車位，故本案實設汽車停車位 96 部，機車停車位 95 部。

表11-1 建築面積檢討表

基地	基地座落		新北市土城區樂利段1015(部份)、1016(部份)、1017(部份)地號等3筆土地																				
	使用分區		第二種住宅區																				
	基地面積		1588.14	㎡	(依實測面積)						設計建築面積				781.12	㎡							
	法定建築面積		1588.14	x	50%=				794.07	㎡	設計建築面積				781.12	㎡							
	法定建蔽率		50.00	%							實設建蔽率				781.12	/	1588.14	㎡	=	49.18%	≤	50.00%	ok !
法定空地		1588.14	x	50%=				794.07	㎡	實設空地				1588.14	-	781.12	㎡	=	807.02	≥	794.07㎡	ok !	
法定容積率				240%						實設容積率				8151.43	/	1588.14	㎡	=	513.27%	≤	513.27%	ok !	
允建總容積	FA基準容積樓地板面積		3811.54	㎡	原始容積						4218.04				㎡	設計容積樓地板面積 8151.43 ≤ 8151.52 ㎡ ok !							
	都更獎勵		1588.14	x	240%			x	30%	=	1143.46				㎡								
	海砂屋獎勵		4218.04	x				x	30%	=	1265.412				㎡								
	容積移轉		1588.14	x	240%			x	40%	=	1524.61				㎡								
	Σ FA=FA+△ F都更獎勵+海砂屋+容積移轉		Σ FA=					=			8151.52					㎡							
獎勵總容積率		8151.52	/	1588.14	㎡	=		513.27%								設計總容積率	8151.4	/	1588.14	=	513.27%		
設計各樓層樓地板面積	樓層項目		一般樓地板面積				容積樓地板面積				陽台面積				戶數		樓高	用途					
	地下五層		896.81				0										4.3m	停車空間					
	地下四層		896.81				0										3.0m	停車空間					
	地下三層		896.81				0										3.0m	停車空間					
	地下二層		896.81				0										3.0m	停車空間					
	地下一層		896.81				0										3.4m	停車空間兼防空避難室					
	一層		698.56				560.89								11		3.6m	店鋪門廳					
	二層		695.44				551.57				67.59						3.2m	店鋪管委會使用空間					
	三層		541.99				460.42				47.00				6		3.2m	集合住宅					
	四~十二層		540.12	x9=	4861.08	458.55	x9=	4126.95	423.00				54		3.2m	集合住宅							
	十三層		560.52				448.78				56.43				4		3.2m	集合住宅					
	十四層		564.31				473.49				59.96				4		3.2m	集合住宅					
	十五層		533.98				442.76				46.46				4		3.2m	集合住宅					
	十六層		501.9				410.68				40.38				4		3.2m	集合住宅					
	十七層		463.13				371.91				40.38				4		3.2m	集合住宅					
	十八層		388.46				303.98				32.66				4		3.2m	集合住宅					
	屋突一層		73.57														3.0m	樓梯間,發電機室					
	屋突一層		73.57														3.0m	樓梯間,電梯機房					
	屋突一層		73.57														3.0m	樓梯間,消防磅浦機房					
	合計		14514.13								8151.43	813.86				95							
基地容積15%免計部份		1F:安全梯+升降機+緊急排煙室				=	58.73	㎡	地下室容積檢討				896.81	㎡	X	5	=	4484.1	㎡	≤	78*40+95*4+896.81+(1223.82-1117)		
		2F:安全梯+升降機+緊急排煙室+管理委員室兼防災中心				=	129.79	㎡					= 4503.63 ㎡ OK										
		3~18F:安全梯+升降機+緊急排煙室=				58.03	X16=	928.48					㎡	免計容積車位:B1F:機車95部汽車1部,B2F:汽車15部,B3F:汽車16部,B4F:汽車15部,B5F:汽車31部,總計汽車78部:機車95部									
		合計						1117.00					㎡	≤ 8151.45*15%=1222.67㎡OK									
停車空間檢討		9809.37	-250=	9559.37	部依建築技術規則59條應設汽車車輛取64+1=65部		汽車位檢討	住宅+店鋪=95戶 應設汽車95部(一戶一汽車位),實設96部>65部----ok				應設機車位95部(一戶一機車位)實設95部 ok											
		9559.37	/150=	63.73								應設自行車位24部(95/4=23.75)實設28部 ok											
開挖率		951.75	/	1588.14		=	59.93%	OK															
工程造價		14514.13							x	14900				=	216260537				元	228387051 元			
		813.86							x	14900				=	12126514				元				