

擬訂新北市蘆洲區重陽段203地號等7筆土地及 樹德段130地號等11筆(原9筆)土地都市更新 事業計畫及權利變換計畫案

聽證會

PROFESSIONAL URBAN REGENERATION & CONSTRUCTION TEAM



實施者：耕薪都市更新股份有限公司

規劃單位：耕磊都市規劃股份有限公司

建築設計：三賦聯合建築師事務所

115年8月28日

本案歷程

- 112.11.08 都市更新事業及權變計畫自辦公聽會
- 112.12.26 申請都市更新事業及權變計畫報核
- 113.05.20 公開展覽30日
- 113.06.03 公辦公聽會
- 113.08.01 第1次專案小組會議
- 114.07.10 第2次專案小組會議
- 114.12.31 第2次公開展覽30日
- 115.01.13 第2次公辦公聽會
- 115.03.12 第3次專案小組會議
- 115.08.28 聽證會

本案依農業部農田水利署114年1月7日函建請納入樹德段103、103-1地號，原16筆土地新增為18筆土地，另依第2次專案小組會議意見，為符合車位內部化需求，多開挖地下五層，故本案於115年1月13日召開第2次公辦公聽會。

辦理緣起與法令依據

(一)辦理緣起

- 本案因範圍內同意比例已符合「都市更新條例」第37條規定，故依同條例第32、44條規定逕行擬具事業計畫及權利變換計畫，並舉辦公聽會，連同公聽會紀錄申請核定實施更新。

(二)法令依據

- 依據「都市更新條例」第32條、第44條、第48條及「都市更新條例施行細則」第8條規定辦理。
- ➔ 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。
- ➔ 公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

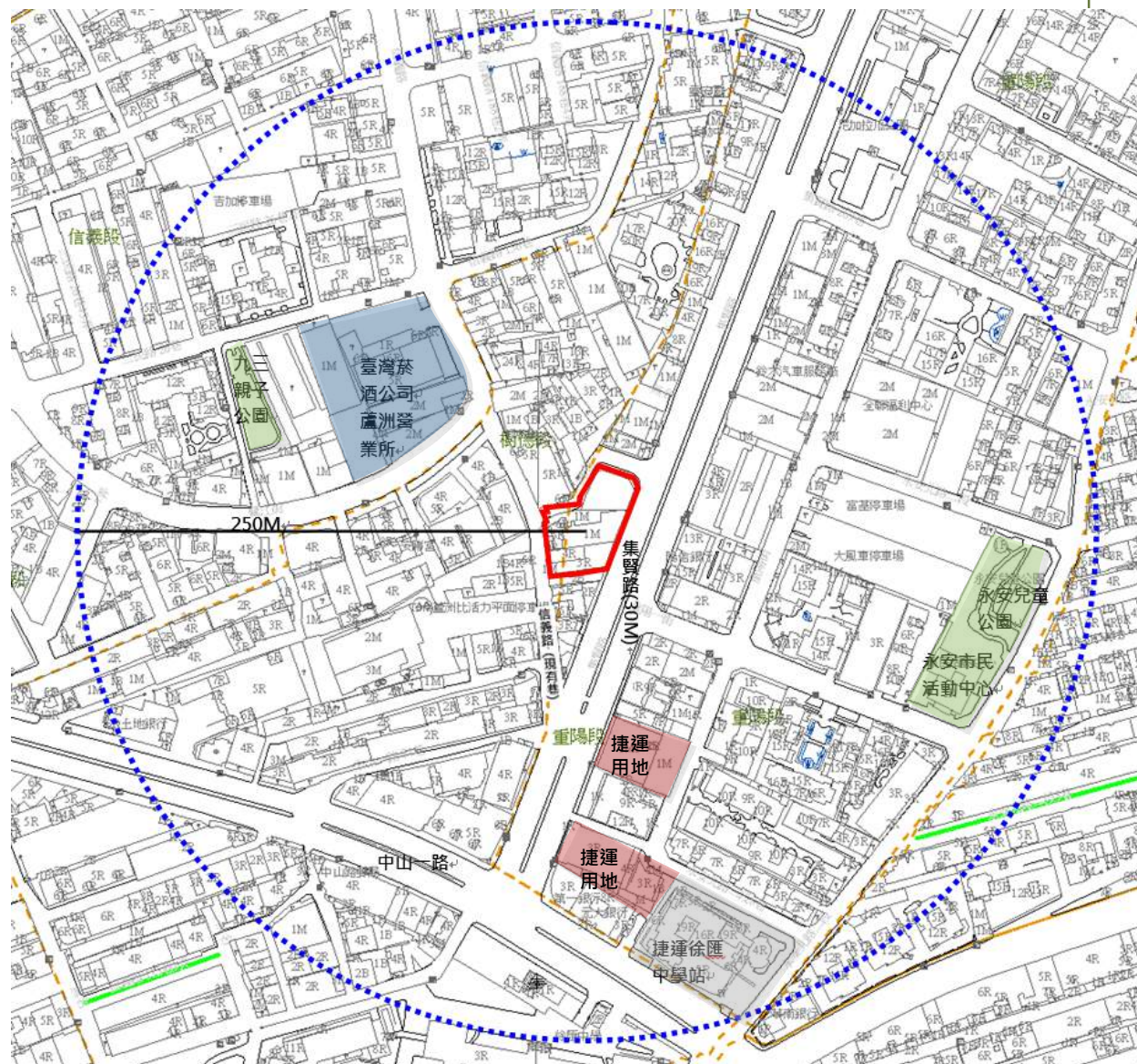
實施者

- 實施者名稱：耕薪都市更新股份有限公司
- 代表人：黃張維
- 統一編號：28175141
- 地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1
- 電話：(02)6600-3688

計畫範圍

(一)更新單元位置

本更新單元位於蘆洲區中山一路(30公尺)以北、集賢路(30公尺)以西、未開闢計畫道路以南所圍街廓。鄰近捷運徐匯中學站、捷運北環段用地、臺灣菸酒公司蘆洲營業所、九三親子公園、永安兒童公園



現況分析

更新單元範圍共**18筆土地**(原16筆土地)：

蘆洲區重陽段200~206，

蘆洲區樹德段**103**、**103-1**、104、129、130、136~141

(農田水利署建請納入，範圍新增**103**、**103-1**)

更新單元面積為**1,966.27 m²(+34.81)**

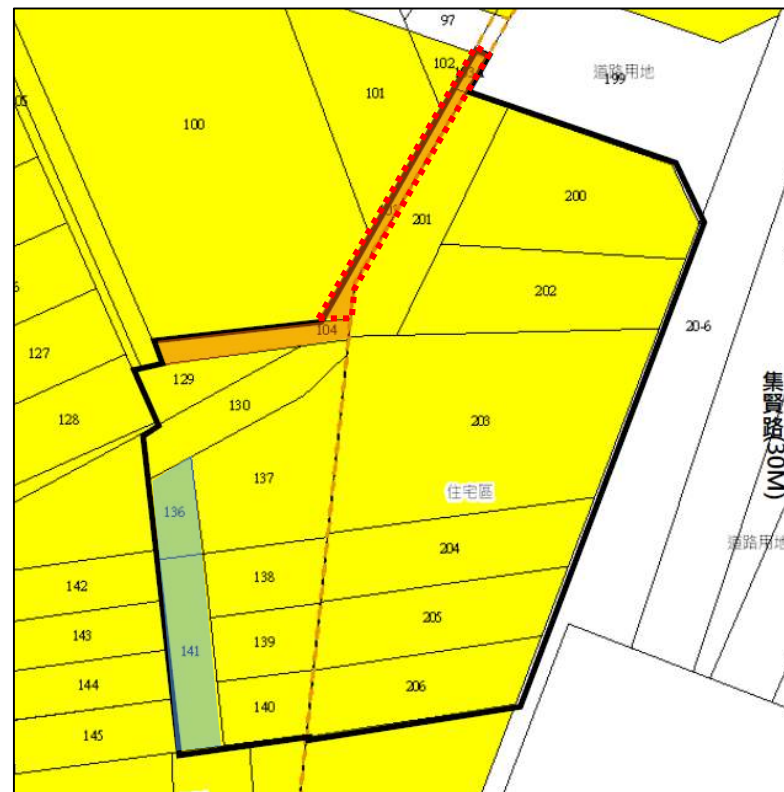
(一)土地使用分區-住宅區

	重陽段	樹德段
容積率	300%	200%
建蔽率	50%	50%

(二)土地權屬

公有單位	段	地號	面積	持分	持有面積
國產署	樹德	104	37.71	1/1	37.71
農田水利署	樹德	103、103-1	34.81	1/1	34.81
新北市養工處	樹德	136	34.72	1/2	17.36
		141	76.08	1/2	38.04

其餘均為私有，共1,838.35 m²



更新單元範圍
 國有土地範圍
 公私共有

正本

檔 號：
保存年限：

農業部農田水利署 函

地址：231002新北市新店區北新路一段
45巷5號6樓

承辦人：許肇源

電話：(02)8195-3171

傳真：(02)8911-6205

電子信箱：nno307@a.gov.tw

105037

臺北市松山區八德路二段20號7樓之1

受文者：耕薪都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國114年1月7日

發文字號：農水企字第1138033502號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司為「擬訂新北市蘆洲區重陽段203地號等7筆土地及樹德段130地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之車道規劃調整致車行動線所需，函請本署同意經管現有巷道土地維持現況供公眾通行一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司113年12月19日耕都字第1131219133號函。
- 二、旨案所涉土地係為本署桃園管理處經管新北市蘆洲區樹德段103、103-1地號等2筆土地(住宅區，共34.81平方公尺)，先予敘明。
- 三、依據農田水利法第1條及第23條第3項規定意旨，本署業務權責係為促進農田水利事業發展，健全農田水利設施之興建、維護及管理相關事宜，且上開土地係為農田水利事業作業基金資產，其使用、收益及處分均以活化收益方式辦理。
- 四、依據都市更新條例第46條第1項規定略以：「公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之。」，本案既經貴公司來函說明旨案社區車道規劃將改由信義路122巷現有巷接12公尺寬計畫道路(信義路122巷)轉樂賢路進出，車行動線將行經本

署桃園管理處經管上開2筆土地，爰建請依都市更新條例、農田水利法等相關法規，將上開2筆土地納入都市更新範圍內，並以權利變換方式，參與分配房地。

五、副本抄送新北市政府，本署經管之新北市蘆洲區樹德段

103、103-1地號等2筆土地，建請納入耕薪都市更新股份有限公司所辦「擬訂新北市蘆洲區重陽段203地號等7筆土地及樹德段130地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，並以權利變換方式，參與分配房地。

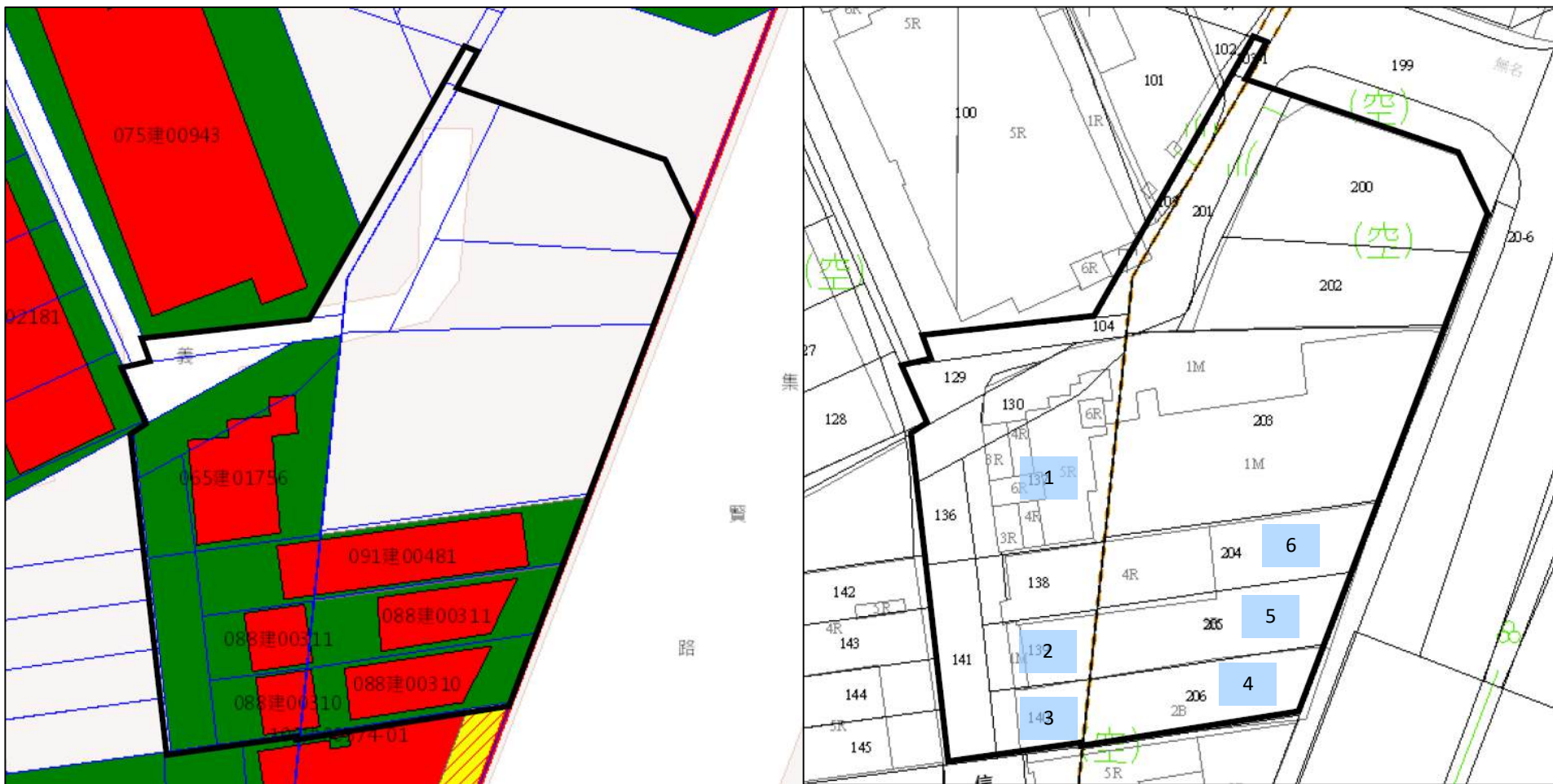
正本：耕薪都市更新股份有限公司

副本：新北市政府、本署桃園管理處、本署綜合企劃組

署長 蔡昇甫

(三)合法建物權屬

更新單元內共10筆建號、6棟合法建築物。
均為私有：共1489.45 m²



現況照片 一樓臨集賢路多為店面使用，其餘為住宅及空地使用。



同意比例計算 報核時統計

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總和(A = a + b)	1927.34	44	1489.45	10
公有(a)	88.99	2	0	0
私有(b = A - a)	1,838.35	42	1,489.45	10
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B = b - c)	1,838.35	42	1,489.45	10
同意數(C)	1,760.61	24	1,489.45	10
同意比例(C/B)	95.77%	57.14%	100.00%	100.00%
法定門檻	90%	-	90%	-

都更條例第 37 條：「...但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算...。」

➔ 本案已達事業計畫報核同意比例

同意比例計算 第二次公開展覽時統計

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總和(A = a + b)	1,966.27	33	1,489.45	10
公有(a)	127.92	3	-	-
私有(b = A - a)	1,838.35	30	1,489.45	10
排除總和(c)	-	-		
計算總和(B = b - c)	1,838.35	30	1,489.45	10
同意數(C)	1,772.15	23	1,489.45	10
同意比例(C/B)	96.40%	76.67%	100%	100%
法定門檻	90%	-	90%	-

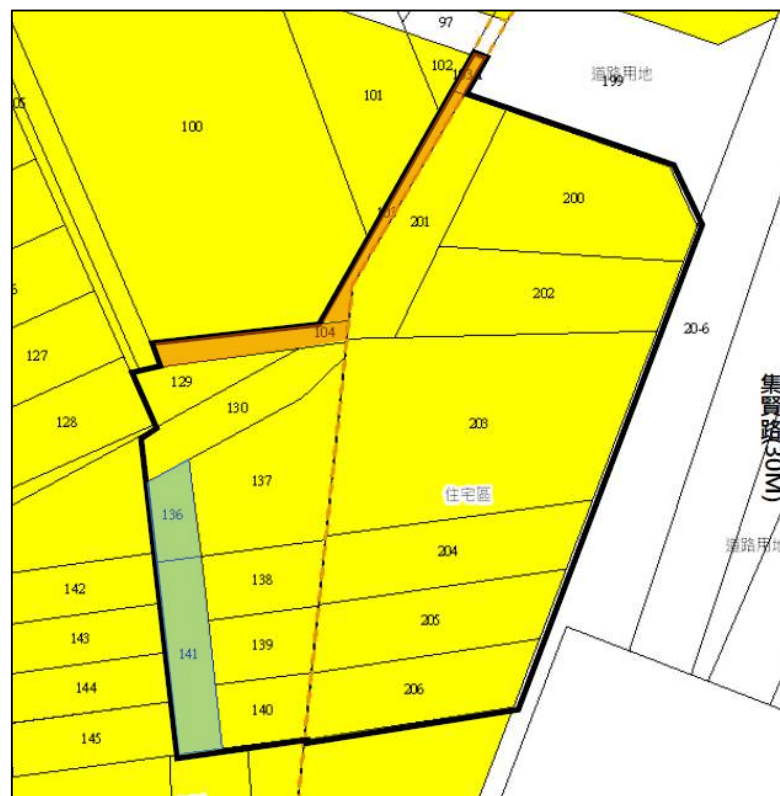
處理方式及區段劃分

(一)處理方式

- 本案將採「**重建方式**」，將更新單元內建築物全部拆除並興建住宅大樓

(二)區段劃分

- 本更新單元全區劃設為「**重建區段**」實施都市更新事業



公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫。

- ▬ 重建區段(同更新單元範圍)
- 國有土地範圍
- 公私共有土地範圍

土地使用計畫 - 申請容積獎勵項目及額度

依108年5月15日「都市更新建築容積獎勵辦法」及
108年10月2日「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」核算。

項次	容積獎勵項目	申請容積獎勵範圍(A) (重陽段7筆、樹德段10筆) (面積1,811.80m ² ；基準容積率 273.79%；基準容積4,960.50m ²)		申請專案計畫範圍獎勵(B) (樹德段1筆土地) (面積154.47m ² ；基準容積率 200%；基準容積308.94m ²)		整體更新單元範圍(A+B) (共18筆土地) (面積1966.27m ² ；基準容積率 269.22%；基準容積5,269.44m ²)	
		面積(m ²)	容積額度(%)	面積(m ²)	容積額度(%)	面積(m ²)	容積額度(%)
中央	#6結構堪慮建築物	116.59	2.35%	-	-	116.59	2.24%
	#10綠建築-黃金級	396.84	8.00%	-	-	396.84	7.52%
	#11智慧建築-銀級	297.63	6.00%	-	-	297.63	5.67%
	#13耐震設計	496.05	10.00%	-	-	496.05	9.41%
	#14時程	347.23	7.00%	-	-	347.23	6.58%
地方	#2建築基地及建築物 規劃設計	496.05	10.00%	-	-	496.05	9.41%
小計		2,150.38	43.35%	-	-	2,150.38	40.80%
專案 計畫	新北市加速推動都市危 險建築物重建專案計畫	-	-	352.29	114.03%	352.29	6.69%
容積獎勵總計(a)						2,502.67	47.49%
容積移轉(b)						1,707.29	32.40%
都更容積獎勵+容積移轉總計(a+b)						4,209.96	79.89%

註：本表所列實際容積獎勵額度以審議會審定為準

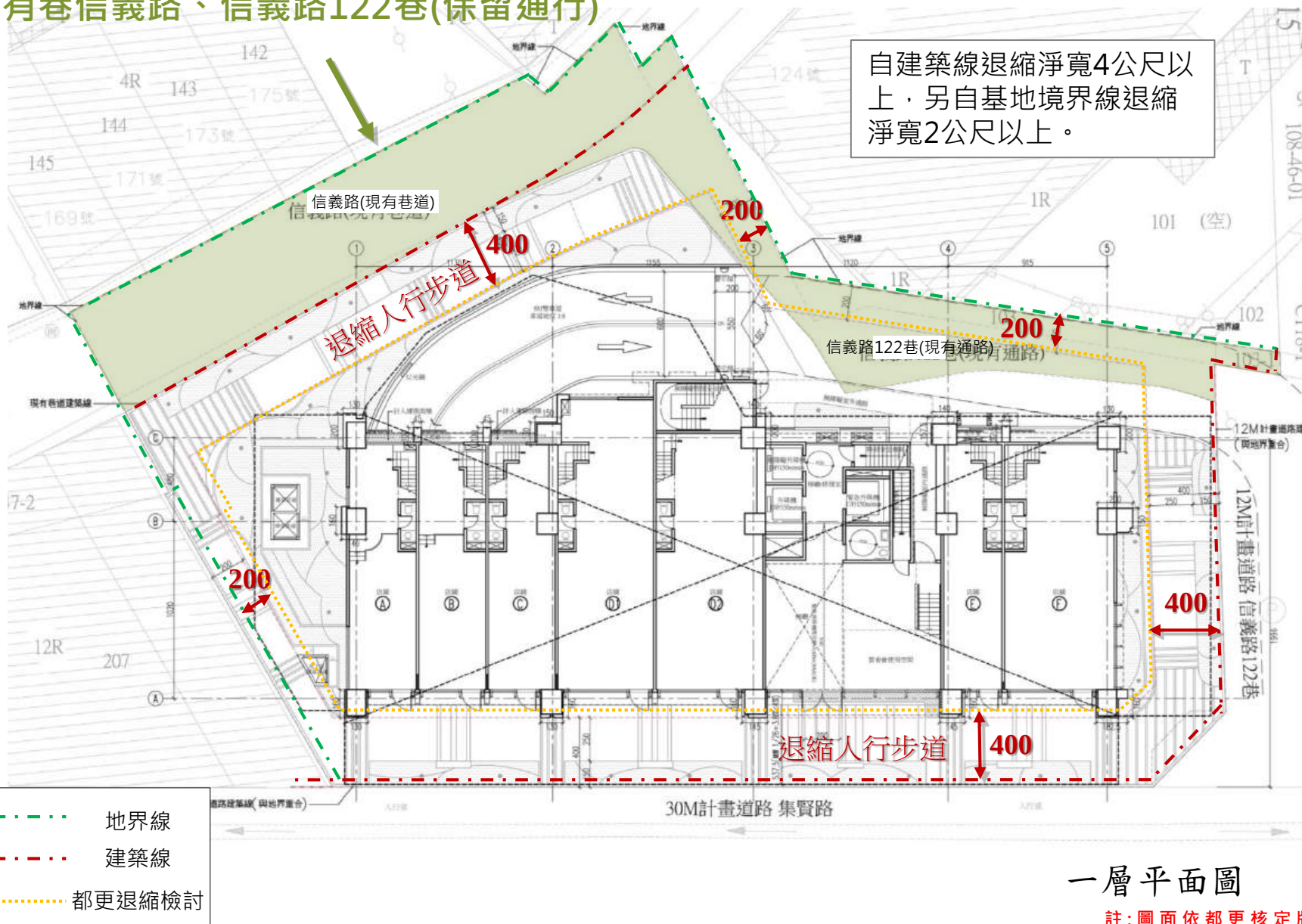
依都市更新條例第65條規定，允建容積不得超過基準容積之1.5倍

建築規劃

- 用途：店舖及住宅大樓
- 建築規模：地上21層、地下5層
- 構造：鋼筋混凝土造
- 戶數：店舖7戶、住宅142戶
- 車位：平面車位112部，公設車位3部，共115部。

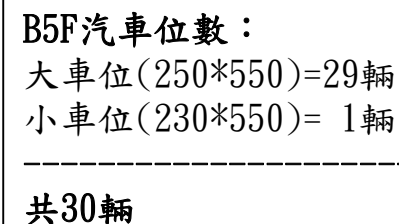


現有巷信義路、信義路122巷(保留通行)



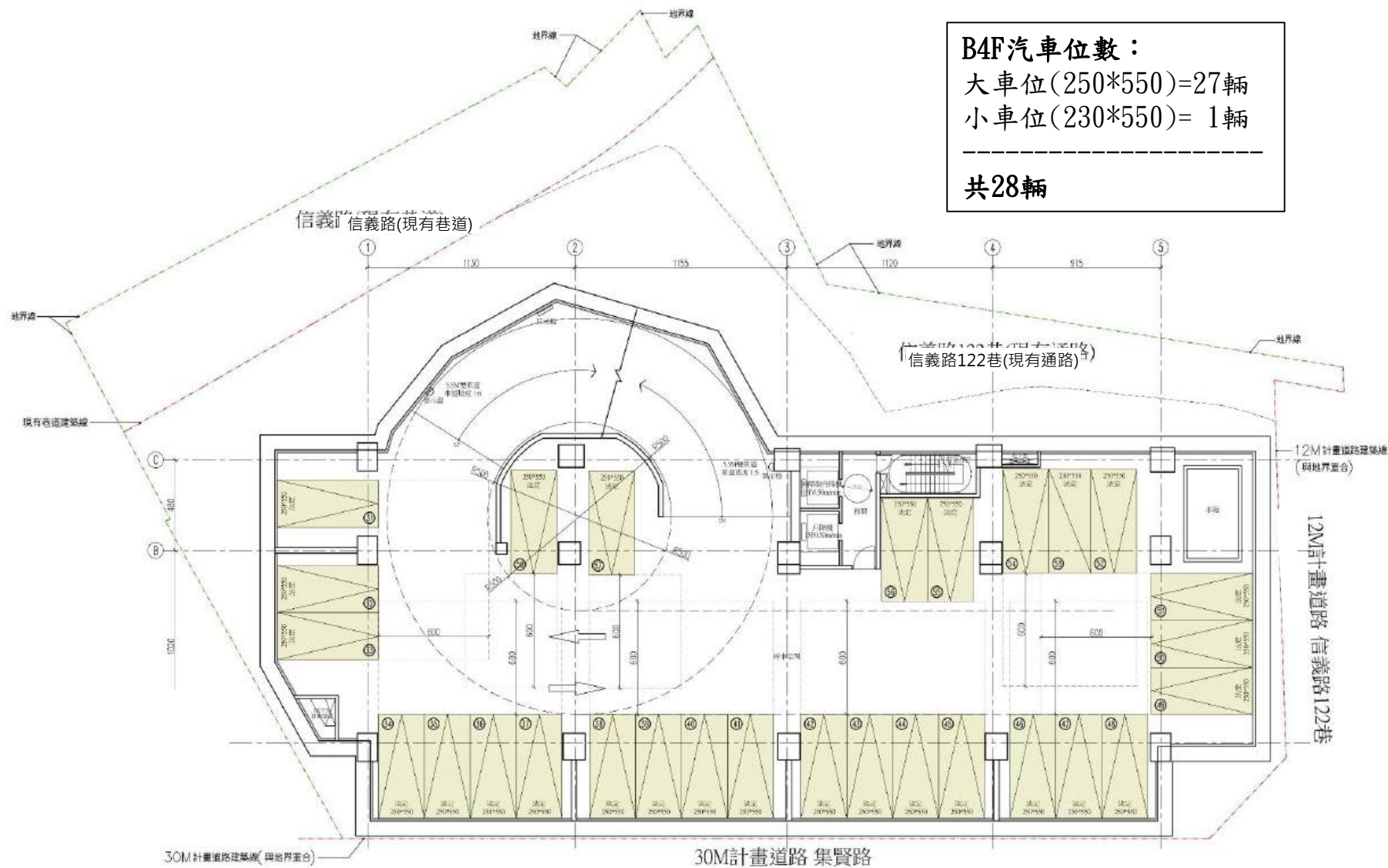
一層平面圖

註：圖面依都更核定版為準

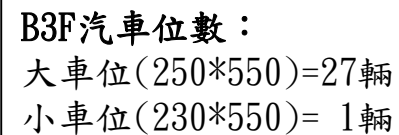


地下五層平面圖

註：圖面依都更核定版為準



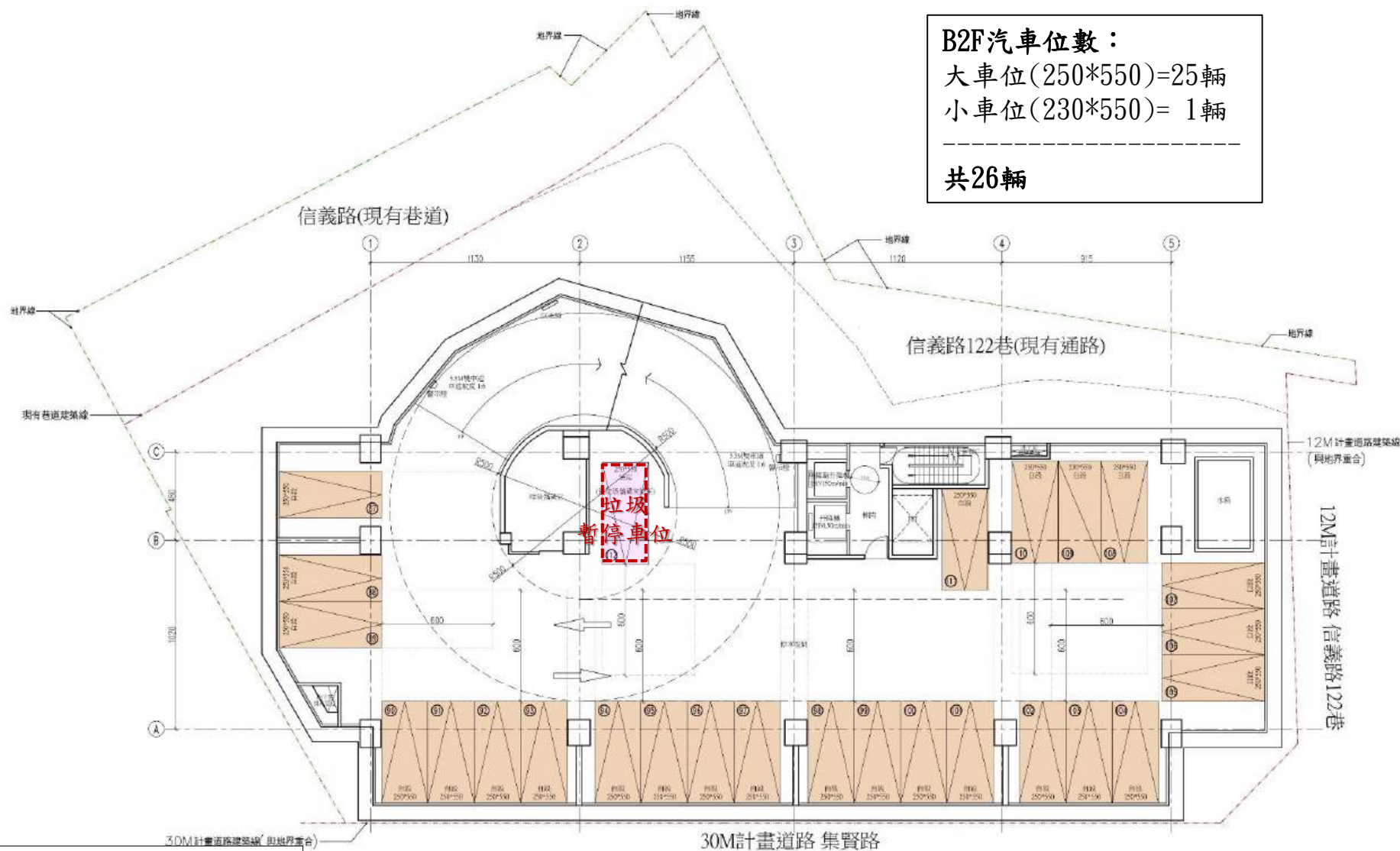
地下四層平面圖



共28輛

地下三層平面圖

註：圖面依都更核定版為準



B2F汽車位數：
大車位(250*550)=25輛
小車位(230*550)= 1輛

共26輛

垃圾暫停車位

地下二層平面圖

註：圖面依都更核定版為準

B1F汽車位數：

大車位(250*550)= 1輛

無障礙車位(550*600)= 2輛

-共3輛

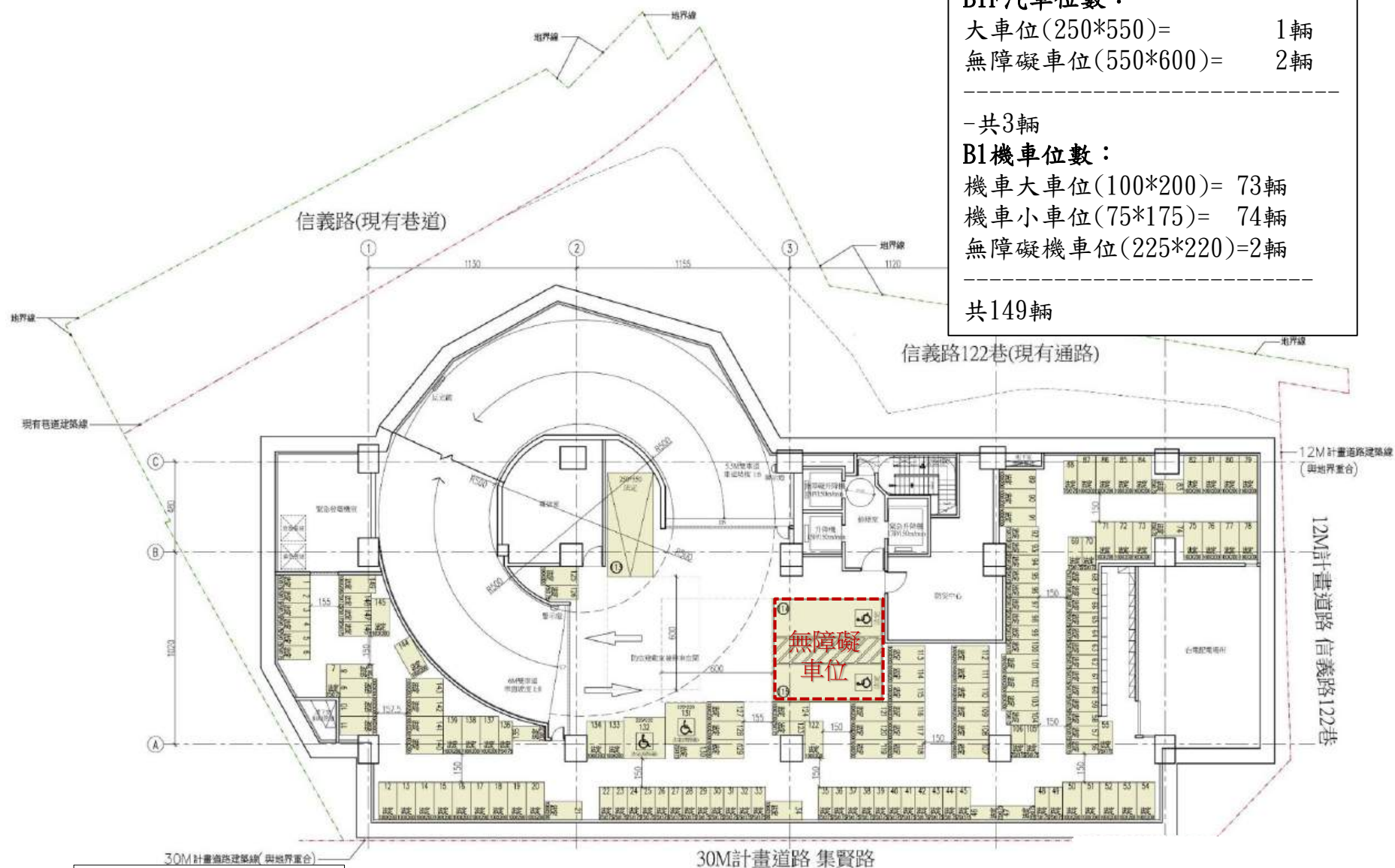
B1機車位數：

機車大車位(100*200)= 73輛

機車小車位(75*175)= 74輛

無障礙機車位(225*220)=2輛

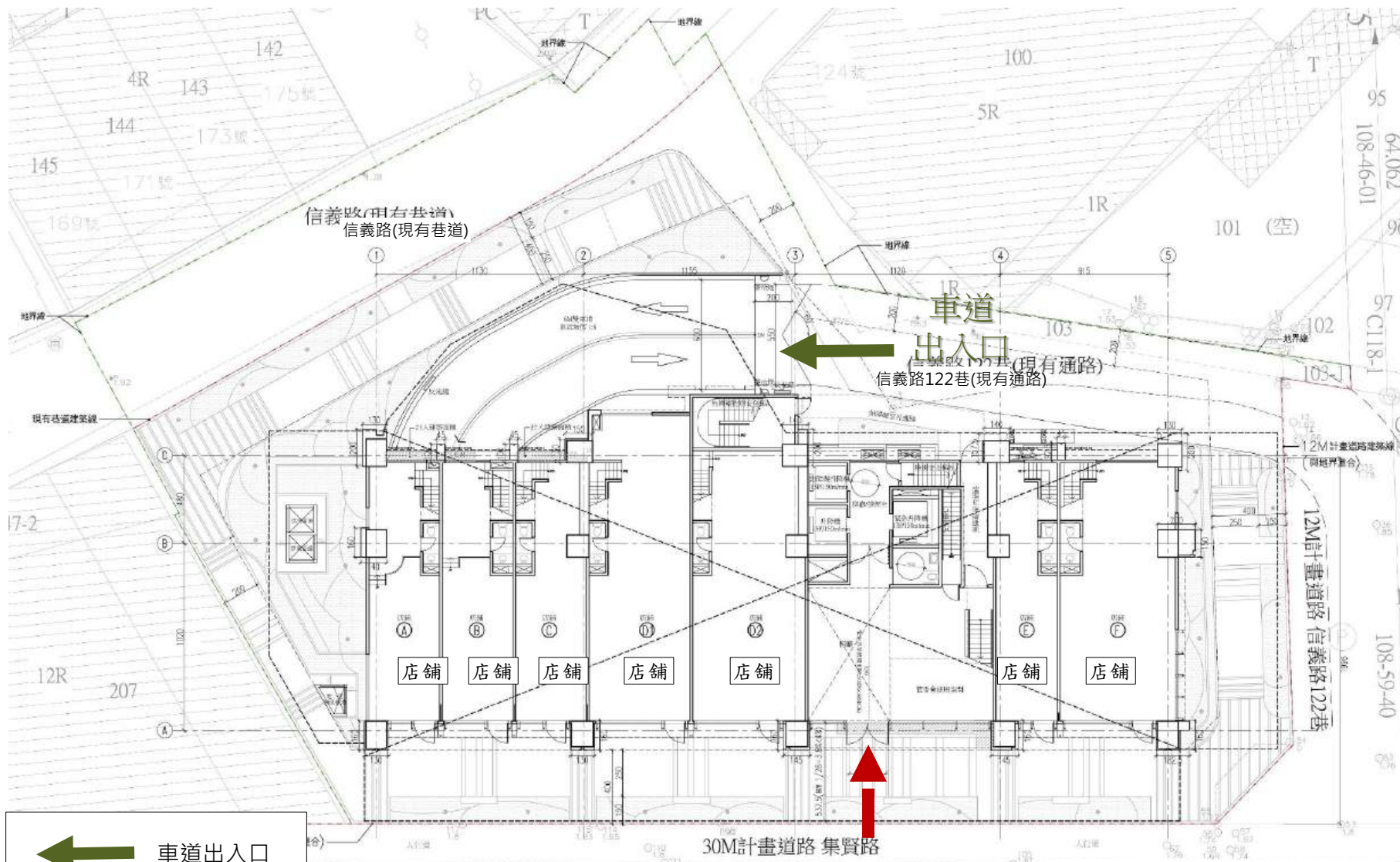
共149輛



無障礙車位

地下一層平面圖

註：圖面依都更核定版為準



← 車道出入口

← 社區出入口

社區出入口

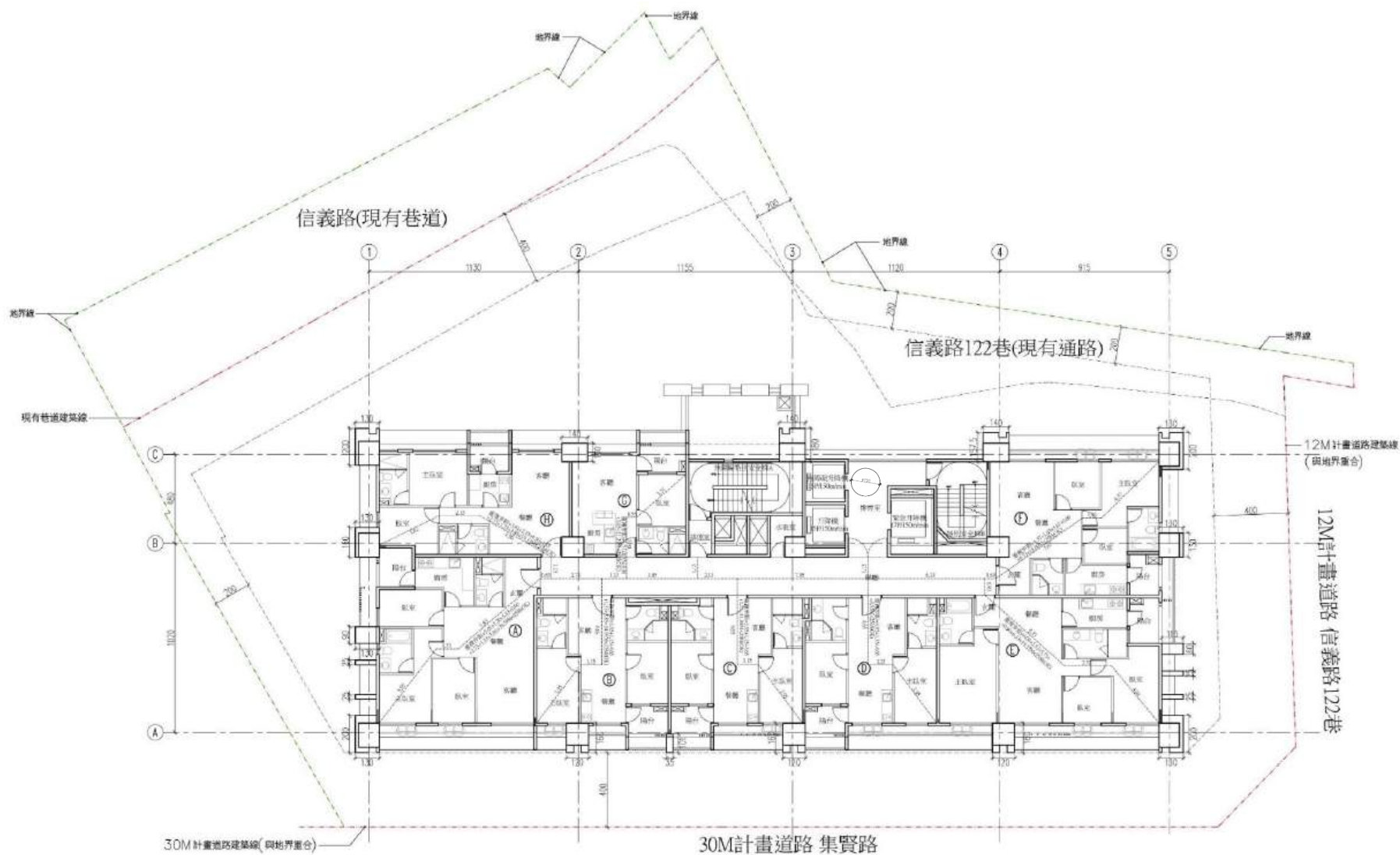
一層平面圖



註：圖面依都更核定版為準

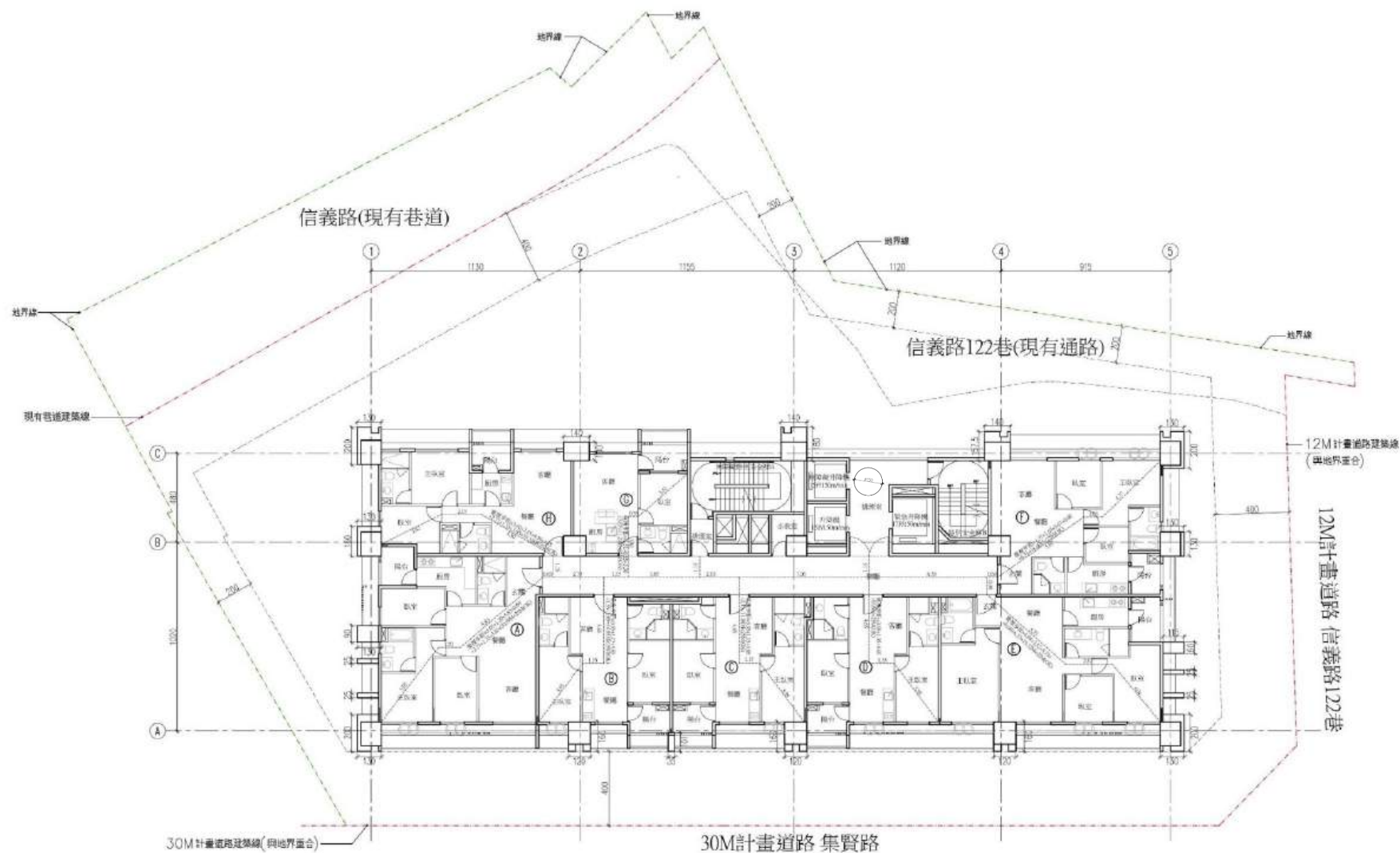


註：圖面依都更核定版為準



四層平面圖

註：圖面依都更核定版為準

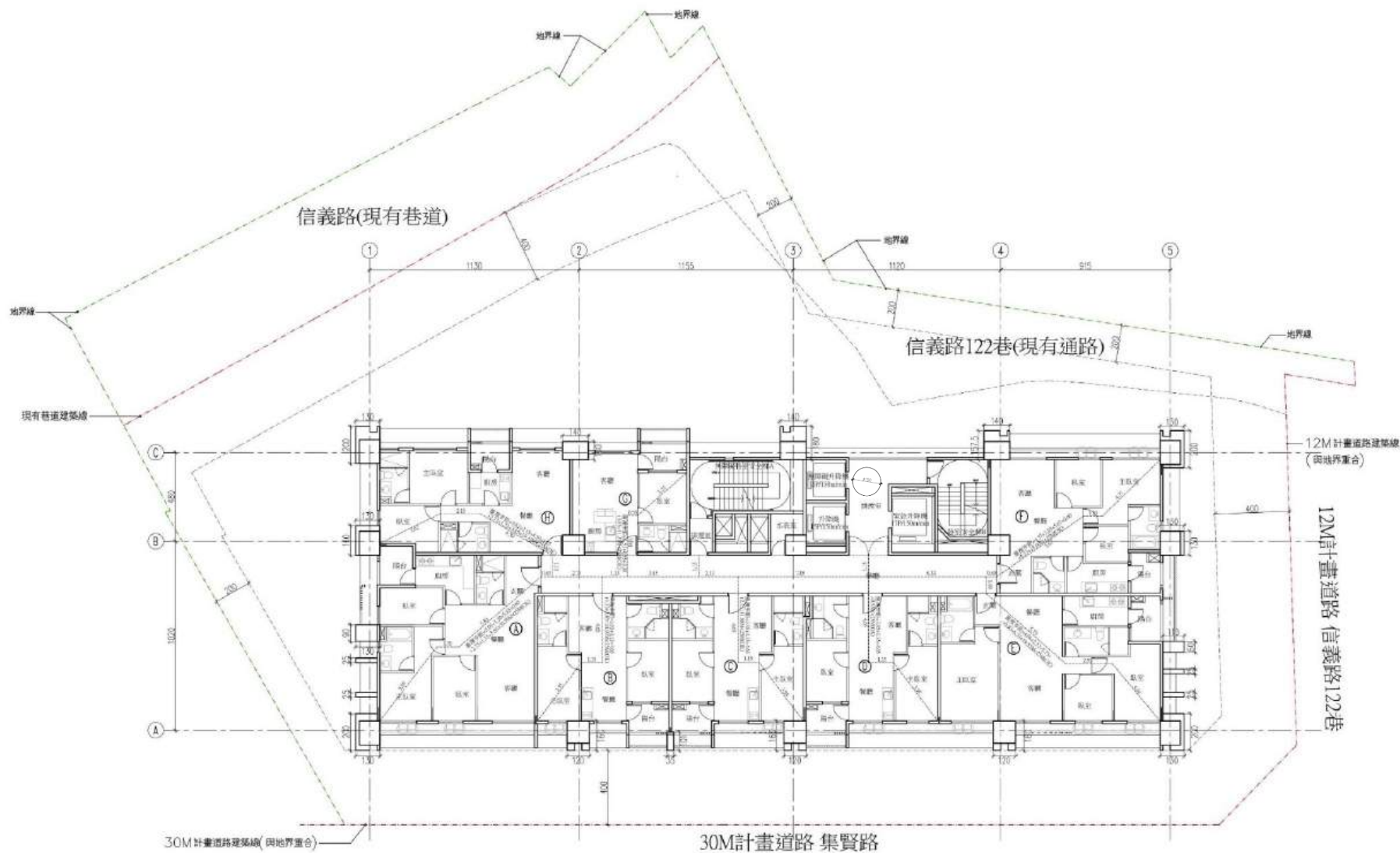


五、八層平面圖

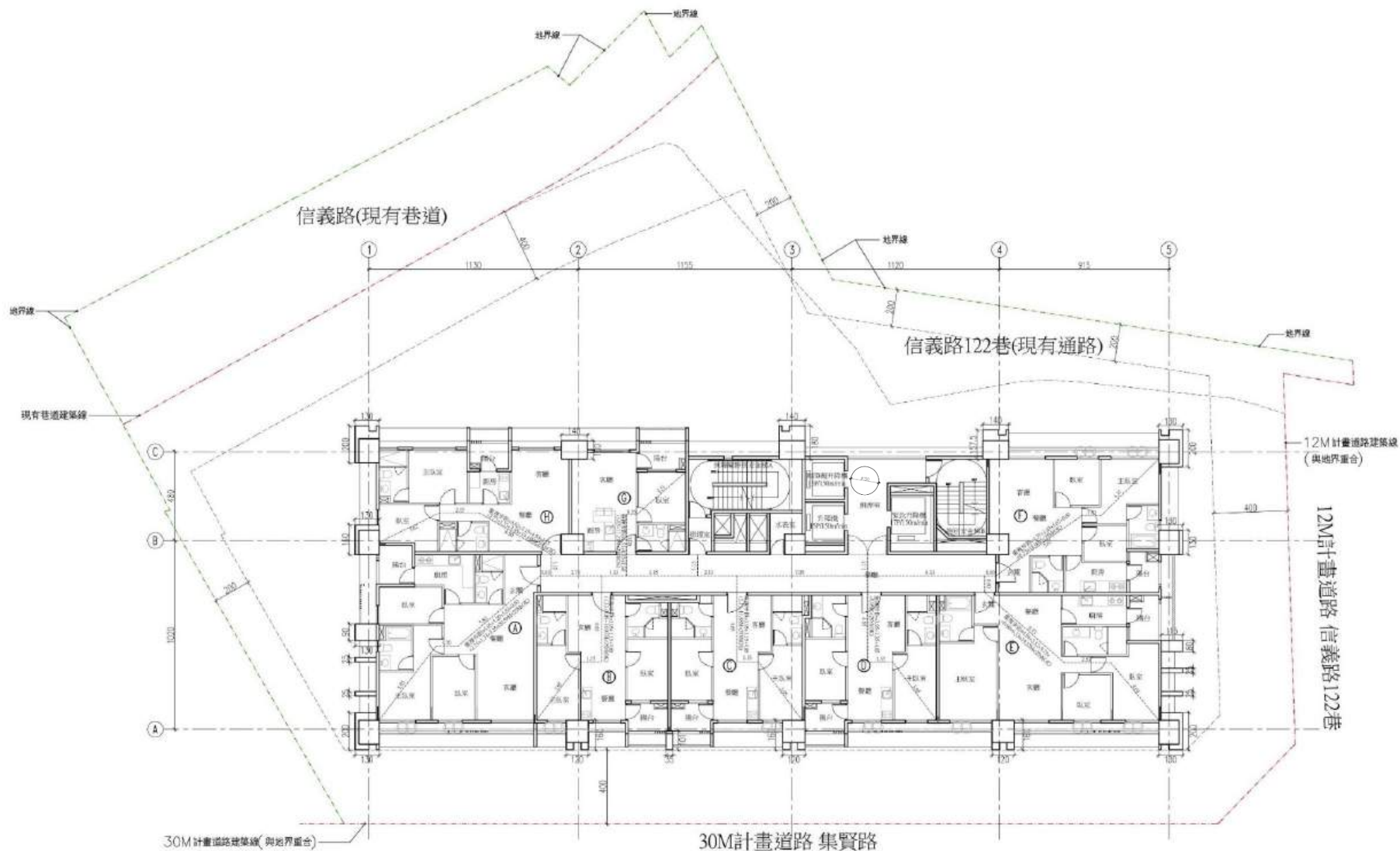
註：圖面依都更核定版為準



註：圖面依都更核定版為準



七、十層平面圖



十一、十四層平面圖

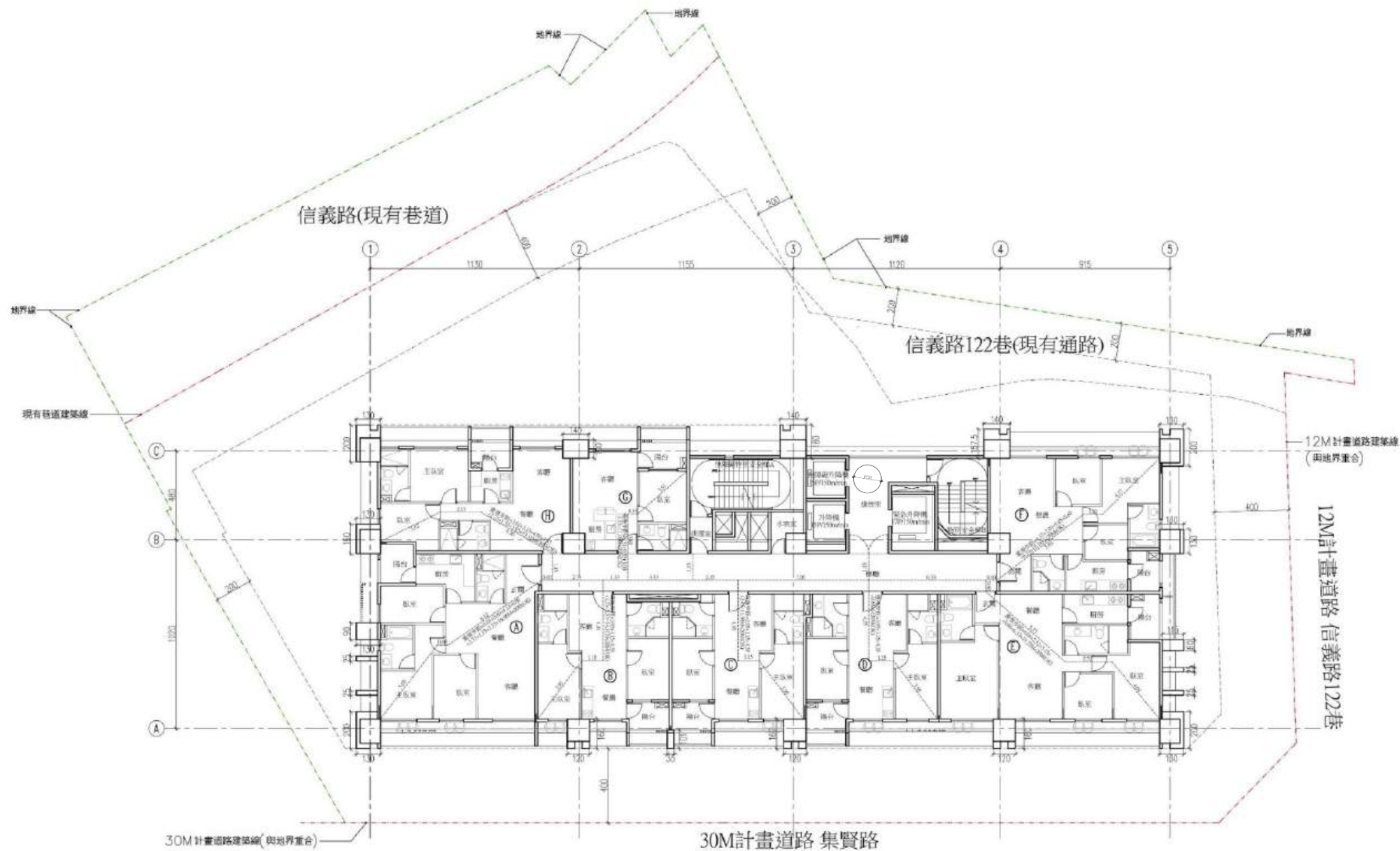
註：圖面依都更核定版為準



註：圖面依都更核定版為準

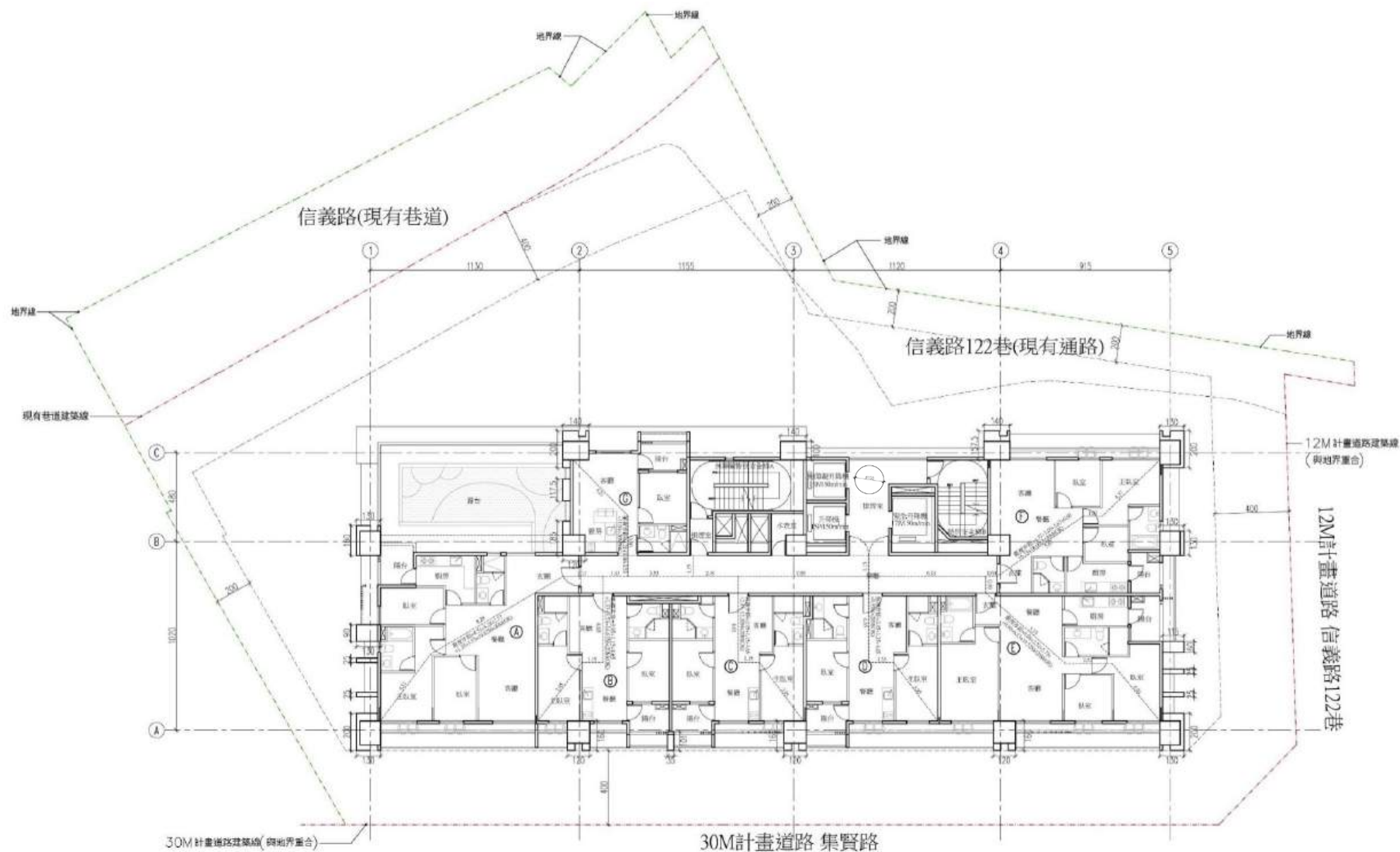


註：圖面依都更核定版為準

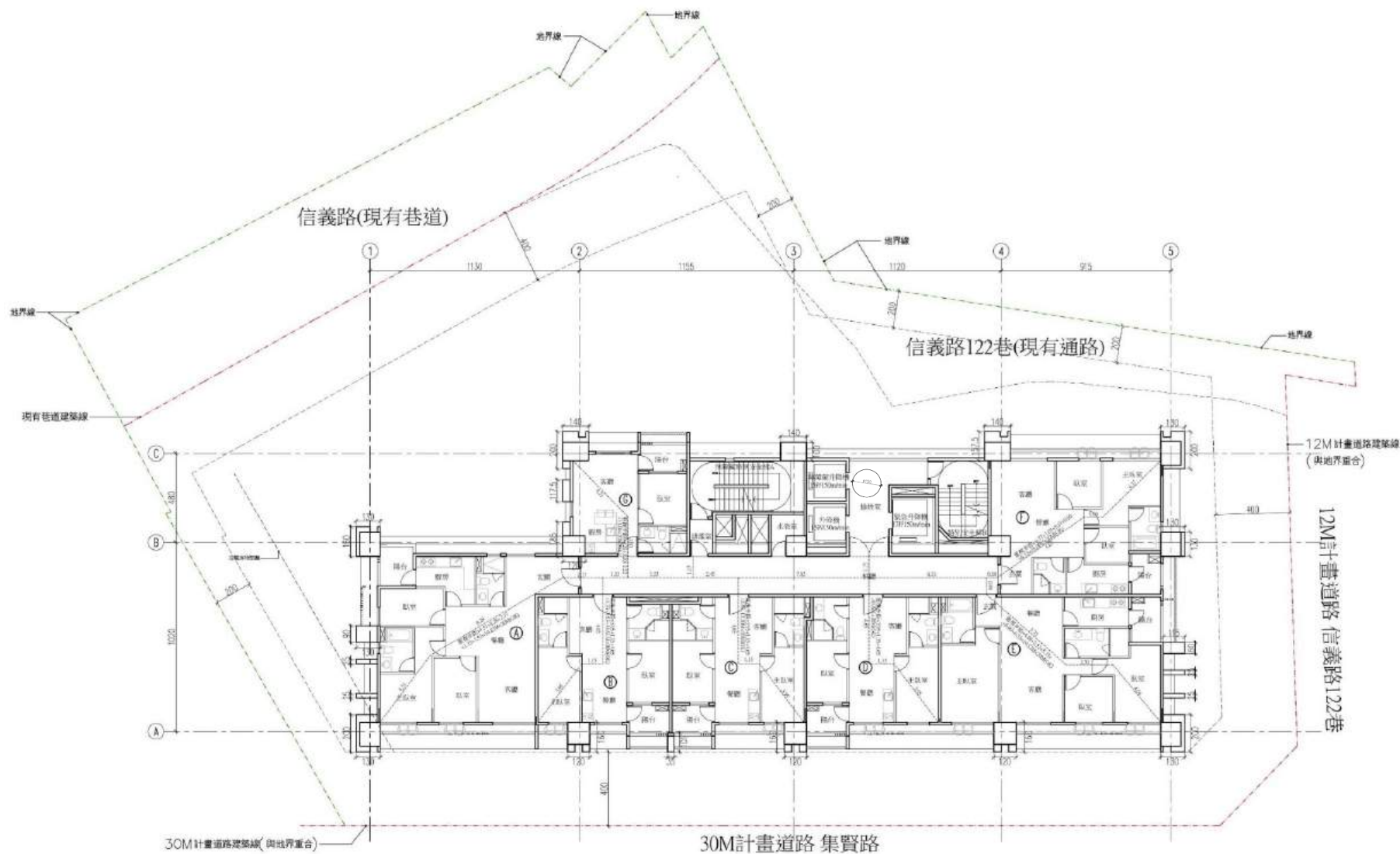


十五層平面圖

註：圖面依都更核定版為準



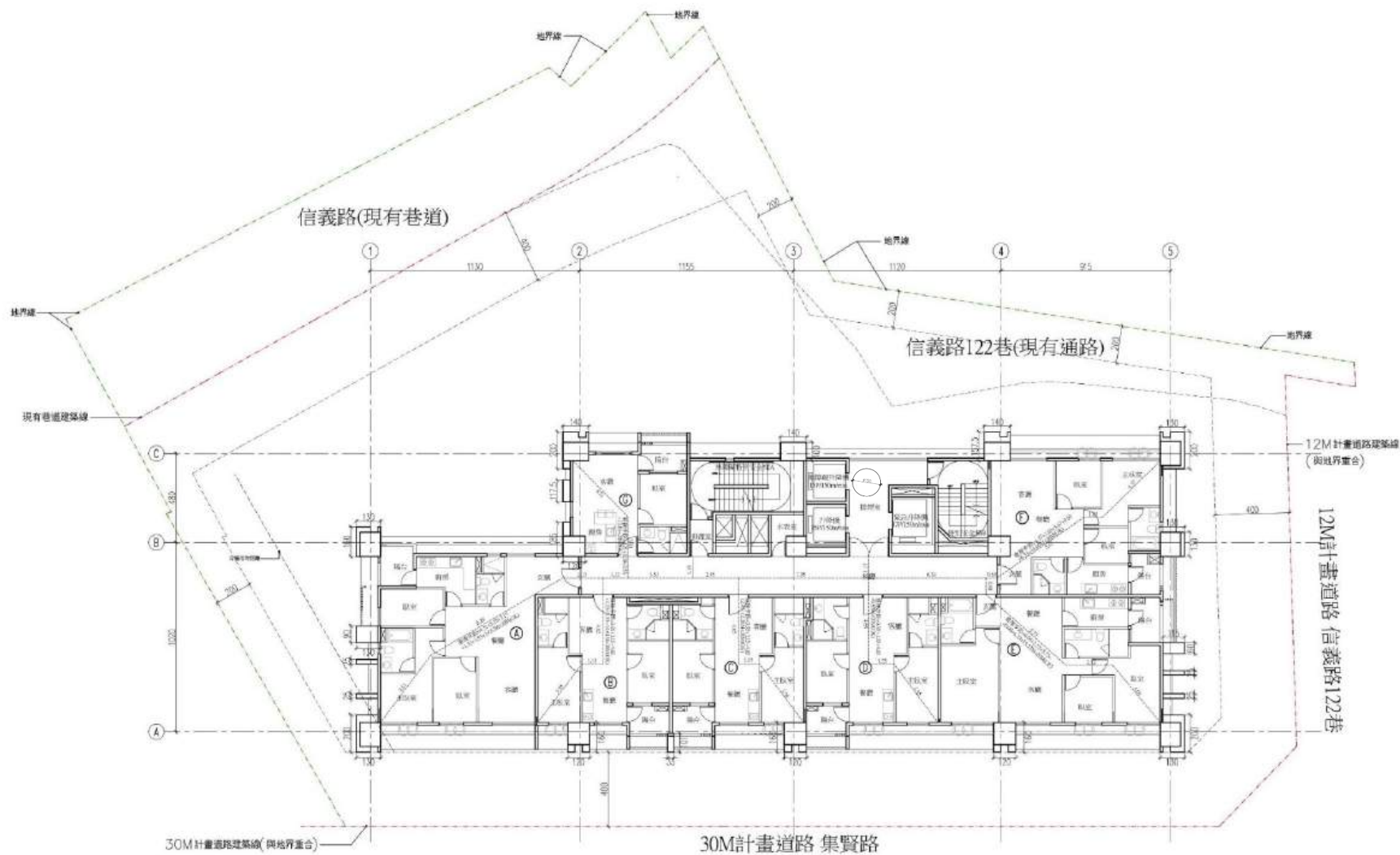
十六層平面圖



十七層平面圖



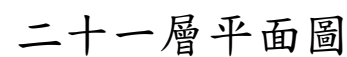
註：圖面依都更核定版為準



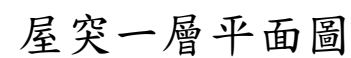
十九層平面圖



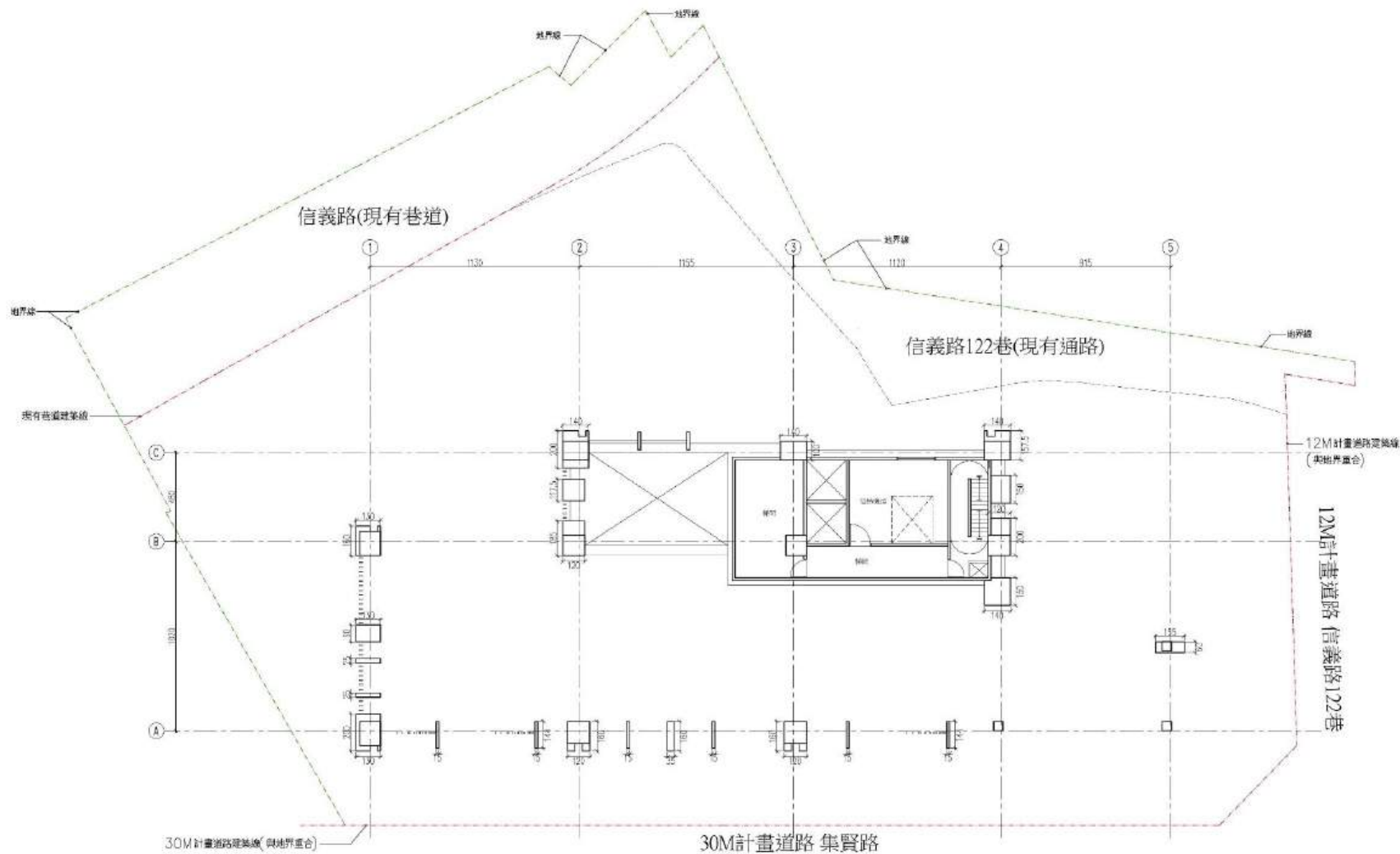
註：圖面依都更核定版為準



註：圖面依都更核定版為準

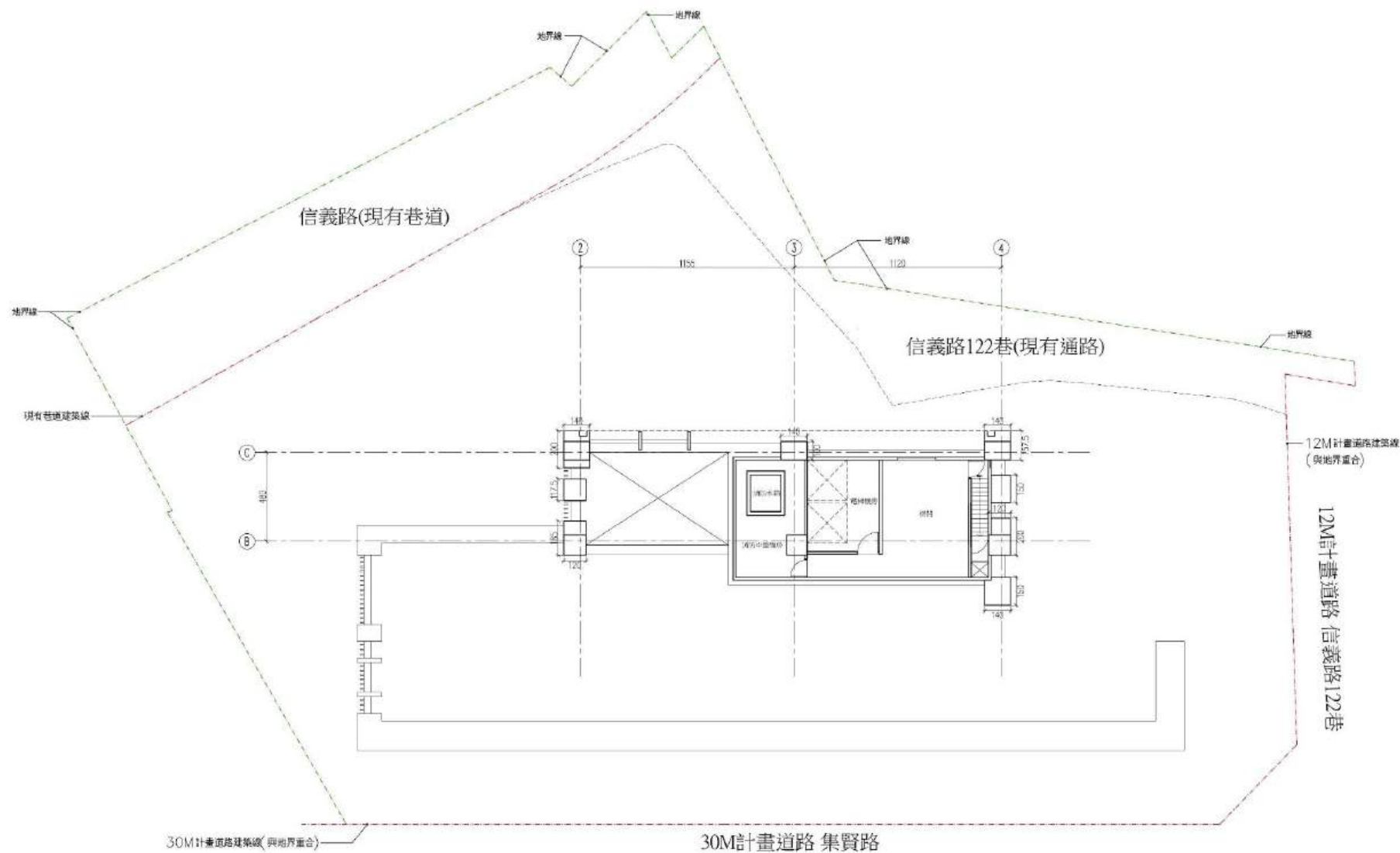


註：圖面依都更核定版為準



屋突二層平面圖

註：圖面依都更核定版為準



屋突三層平面圖

註：圖面依都更核定版為準

建築規劃設計 - 防災救災空間及動線規劃

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間圖說審查核定表

起造人：耕薪都市更新股份有限公司（負責人：黃張維 電話：(02)6600-3688）

設計人：三賦聯合建築師事務所 陳家瑞建築師（電話：(02)2386-1166）

建築物地點（地號或地址）：新北市蘆洲區樹德段103, 103-1, 104, 129, 130, 136, 137, 138, 139, 140, 141地號、重陽段200, 201, 202, 203, 204, 205, 206地號等18筆

建築物概要（樓高及用途）：地上21層、地下5層，樓高：72.80M，用途：集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使用照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	◎本案為21層集合住宅，鄰近30公尺計畫道路-集賢路，前方無高架道路、橋梁或慢車道分隔島，檢討結果皆符合內政部消防動線指導原則之要求。
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	◎本案於30公尺計畫道路-集賢路規劃一處消防救災空間。 ◎圖面已標示，詳各層平面圖。
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上道路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	◎本案為21層集合住宅，供雲梯消防車救災活動之空間長寬尺寸為8公尺*20公尺，符合規定。 ◎救災空間無設置於人行道上，且保持平坦與道路高度順平無落差。 ◎本案消防車救災空間設置於道路上，無景觀植栽、公共藝術品或街道家具擺設等。 ◎本案消防救災活動空間設置於道路上，符合規定。
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	

（民）消防救災-（民）表一

順，故應能承受75噸重）。		
（四）坡度應在百分之5以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	◎本業基地非位於山坡地上，救災空間坡度在5%以下。
（五）雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	◎本業救災活動空間與建物外牆開口（窗口）水平距離≤11公尺。 ◎本業救災空間外牆均設有窗口及陽台，可供消防人員進入。
四、本案共計檢討圖說22頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：

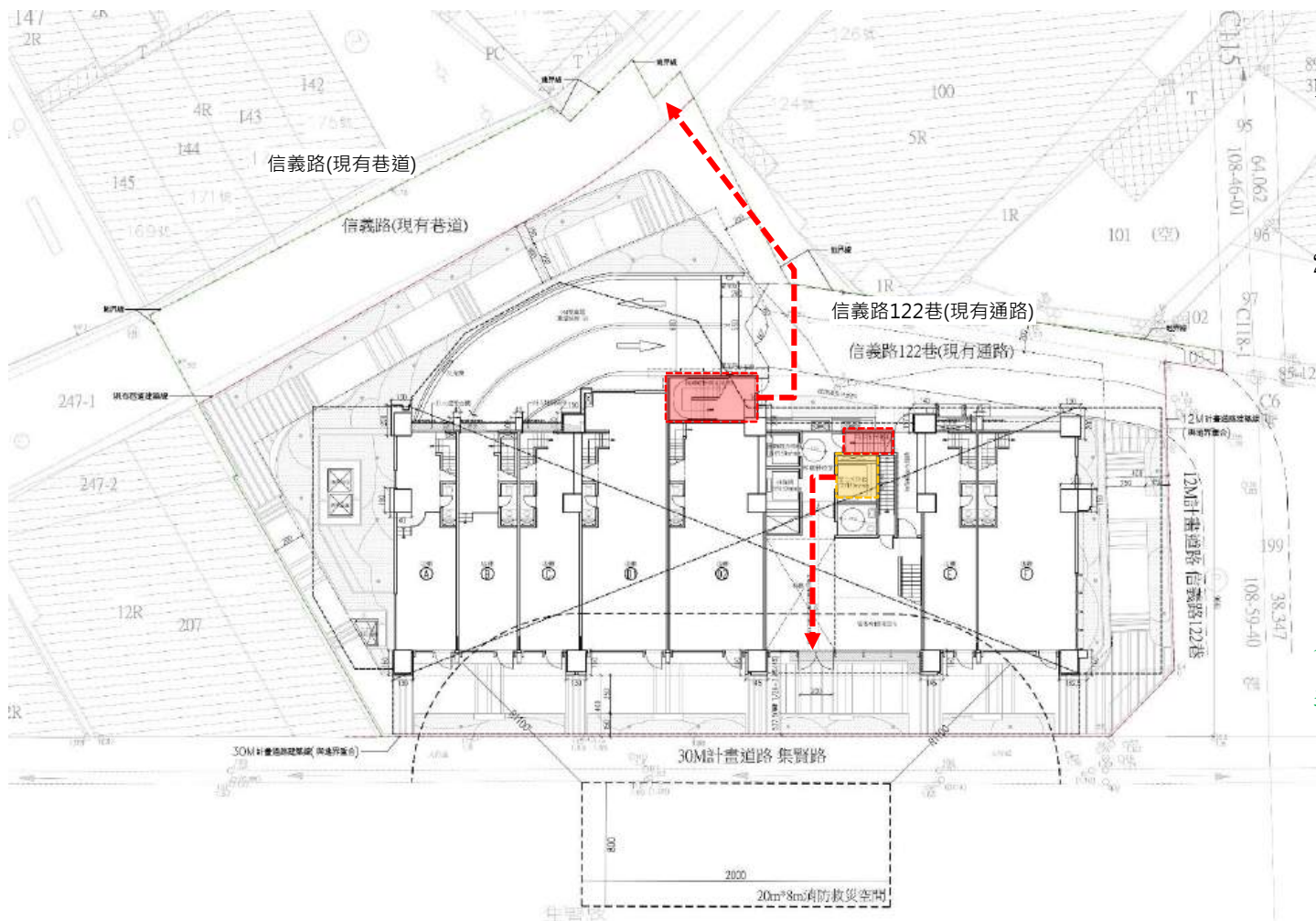
080
0954

單位主管：

專員洪

（民）消防救災-（民）表一

建築規劃設計 - 防災救災空間及動線規劃 - 一層平面

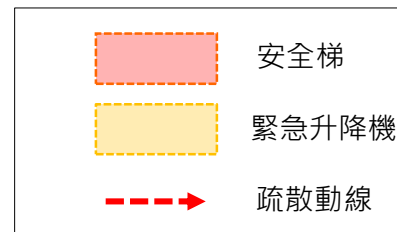


雲梯消防車救災活動空間規劃

1. 本案消防車輛通行道路設置於集賢路之30公尺道路上，淨寬>4公尺，淨高>4.5公尺

2. 六層以上或高度超過20m之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽台等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽台等）距離道路超過11m，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之道路。

本案面臨道路之外牆陽台或開口距離道路均小於11公尺…OK符合規定



12-3 景觀計畫

12-3-1 景觀配置圖

入口迎賓區



都會廣場



商業大街



12-3 景觀計畫

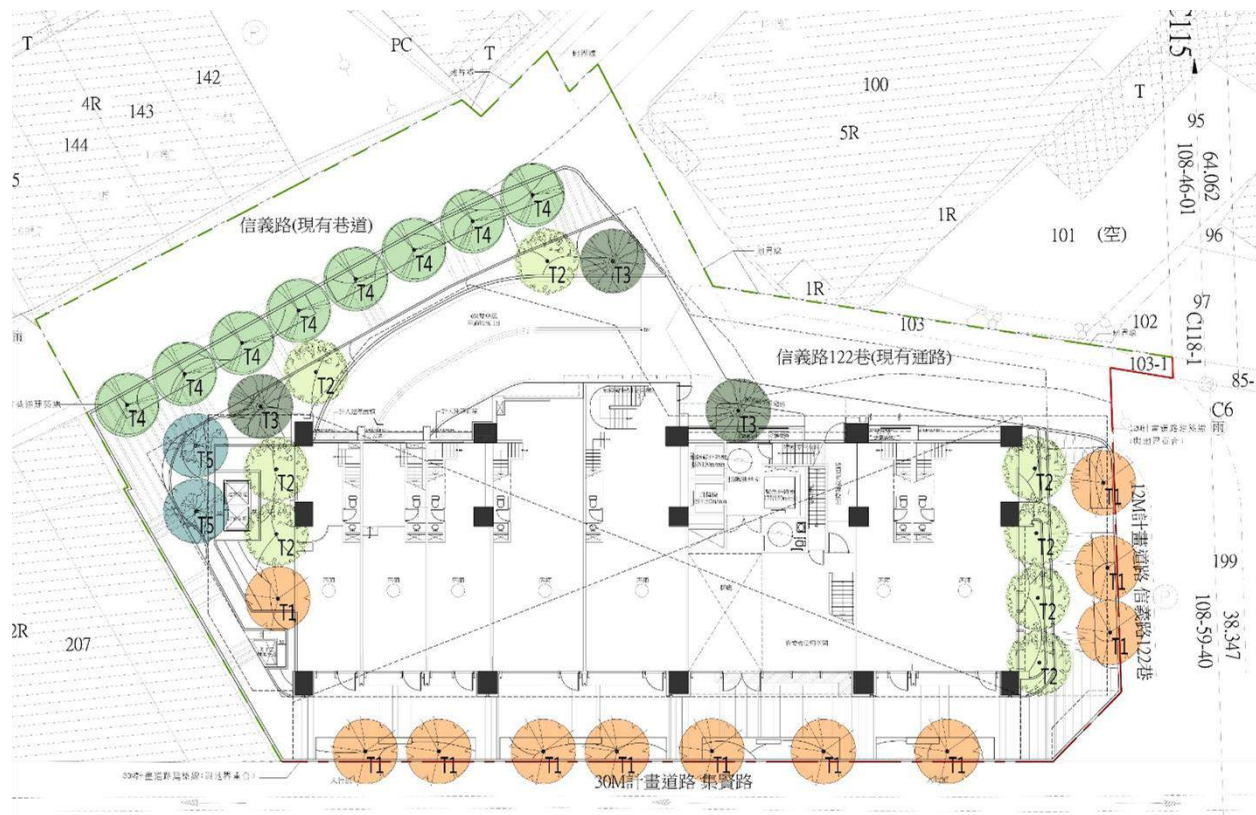
12-3-1 植栽設計圖-喬木

基地綠化除依實行細則第43條規定辦理，植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於一點五公尺，灌木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；且應綠化範圍其面積每滿三十六平方公尺應種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於一點五公尺。

法定綠化面積： $=374.97 \text{ m}^2$

應種植喬木數量： $374.97/36=10.41$ (取11棵)

喬木數量：32棵 $\geq$ 11棵.....OK

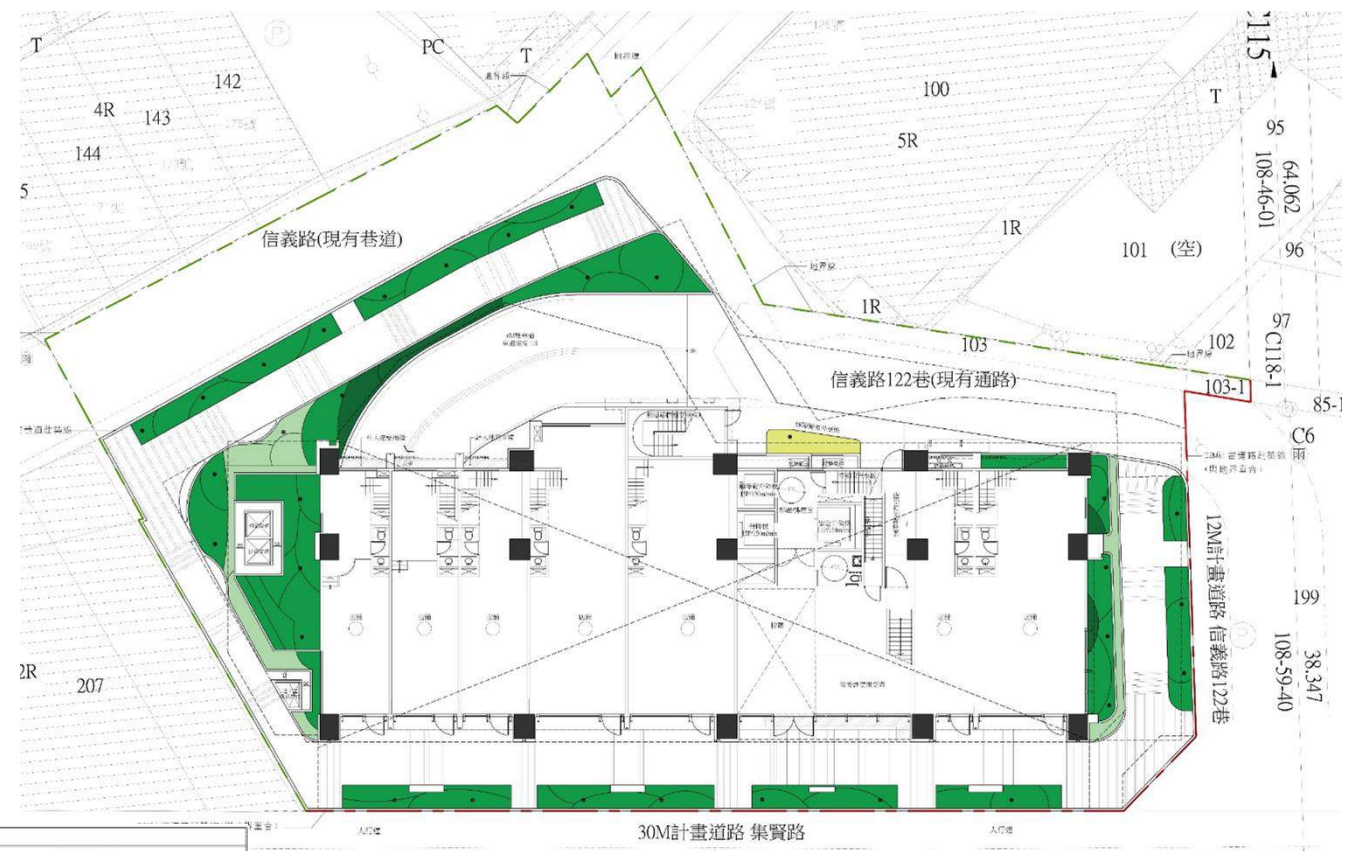


■ 喬木植栽表

1F喬木配置計畫表										
分類	編號	圖例	中名	規格			覆土深度 (cm)	數量	單位	備註
				高(M)	冠(M)	胸徑(cm)				
大喬木	T1		楓香	7	2.5	Ø20	150	11	株	原生種
	T2		青楓	6	2.5	Ø15	150	8	株	原生種
	T3		茄苳	8	3	Ø28	150	3	株	原生種
	T4		光臘樹	6	2.5	Ø20	150	8	株	原生種
	T5		苦楝	7	2	Ø20	150	2	株	原生種
	大喬木數量總計							32	株	

12-3 景觀計畫

12-3-1 植栽設計圖-灌木地被



■ 灌木地被植栽表

分類	編號	圖例	中名	規格				數量	單位	建議植栽
				高(M)	冠(M)	深(CM)	寬(CM)			
灌木	S1		低灌木	0.3	0.2	—	60	29.38	m²	雞爪槭下科、含笑芽、檉柳、柳葉、油松百合、兔耳草、蘭葉、門冬、芒葉、胡蝶蘭幼花、小葉赤楠、山荷、桂花、紫、六月雪、銀葉草、黃金露花、細葉杜鵑、楊柳葉
	S2		中灌木	0.4	0.25	—	60	194.41	m²	赤紅木、紅葉杜鵑、白斑日本衛矛、黃粉仙丹、銀樹木、銀燈小檗、風車樹、細葉七葉樹、花葉冷水花、法蘭西草、黃金三叉虎、樹蘭、日本女貞、黃粉仙丹、山馬茶、紅繡木、紅花玉芙蓉、黃槐、紫花野牡丹、立轉花
	S3		高灌木	0.6	0.3	—	60	13.40	m²	雞爪槭、大玉仙丹、厚葉石斑木、羅漢松、黃蘭葉、千年芋、大玉白轉芽、日本女貞、田代氏石斑木、羅漢松、茶樹、香不老、象牙木、桂花、翠蘆葦
	灌木面積總合								237.19	m²
地被	G1		地被	—	—	—	30	6.37	m²	台北草、玉龍草、假紫草、蝦蟆草、龍膽紫、黃花、黃花生
	地被面積總合								6.37	m²
綠化面積總計								243.56	m²	

註：圖面依都更核定版為準

12-3 景觀計畫

12-3-1 屋頂景觀配置圖

休憩草坪



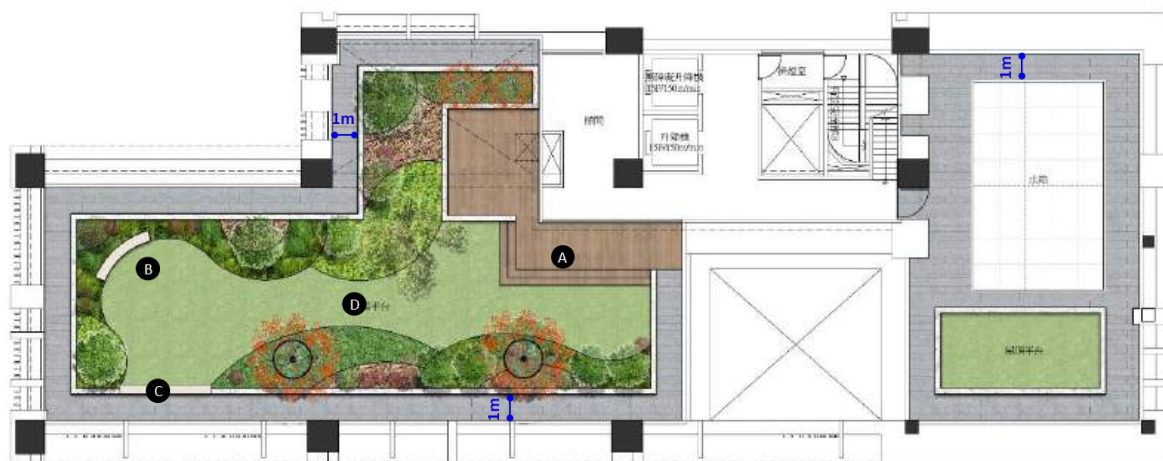
觀景吧檯



聚會廣場



- A 聚會廣場
- B 四季花園
- C 觀景吧檯
- D 休憩草坪



透視圖



註：圖面依都更核定版為準

拆遷安置計畫

(一)地上物拆遷計畫

- 本案地上物由實施者統一代為拆除，本更新單元內計有合法建號**10**筆，總計拆除面積約**1489.45m²**

(二)合法建築物之補償與安置

- 法令依據

- 都市更新條例第57條、都市更新權利變換實施辦法第24條

- 拆遷補償費

- 依據都市更新條例第57條規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
 - 發放對象：更新單元範圍內合法建築物及土地改良物所有權人
 - 發放時程：於權利變換計畫核定發布日起10日內通知該建物所有權人領取，並依核定版權利變換計畫報告書所載之通知領取期限發給完畢。
 - * 逾期未領取者，依法提存
 - 安置方式：合法建物於拆屋重建期間擬由實施者依法辦理提存。現住戶自行覓地安置，協議合建戶由實施者依雙方協議支付租金及搬遷費用補貼，更新完成後依協議內容分配應有之相關權利。權利變換戶由實施者依核准之權利變換計畫支付租金補貼及搬遷費用。

實施方式、費用負擔及選配原則

(一)實施方式

- 本都市更新事業以「**部分協議合建、部分權利變換**」方式實施之

(二)費用負擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提估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率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(二)選配原則

1. 本案1~2樓選配單元為2層樓之店鋪單元，原一樓店鋪住戶優先選配店鋪單元，並以原位次分配為原則。
2. 3樓以上開放選配，亦以原位次分配為原則。
3. 選房如超出其應分配價值時，其超選部分之差額找補，以不超過選配價值之10%為限。
4. 車位選配原則：更新後店鋪或住宅單元，以一戶不超過一車位為原則選配車位，若超出前開選配情形需與實施者協議之。
5. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：「... 土地所有 權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法 第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對 應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關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，...。」辦理。

公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

(一)處理方式 都市更新事業範圍內國有土地處理原則

- 更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
 - (一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺。
 - (二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達二千平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
 - (三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
 - 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
 - 2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

依前項規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當房地可供分配者，得就該部分分配權利金

公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

(二)更新後之分配使用原則 國有非公用土地參與都市更新注意事項(節錄)

- 實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。
- 國有土地總面積達二千平方公尺者，以申請分配獨棟或具獨立口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。
- 申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：
 - 1、更新前國有土地主要所在區位。
 - 2、邊間優先。
- 更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。
- 申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。

財務計畫

■ 本案依『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表』規定提列。

總項目	項目	第2次公開展覽版 金額(元)	聽證會版 金額(元)	差額 (元)
壹、工程費用	一、重建費用(A) (包括拆除工程、新建工程及其他必要費用)	1,102,237,064	1,085,254,487	-16,982,577
	二、公共及公益設施(B)	0	0	0
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費(B)		15,025,590	15,520,195	+494,605
參、權利變換費用(C) (包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、拆遷補償費及地籍整理費用及其他費用等)		33,821,640	16,345,800	-17,475,840
肆、貸款利息(D)		66,900,325	65,343,398	-1,556,927
伍、稅捐(E)		50,983,200	41,641,232	-9,341,968
陸、管理費用(F) (包括人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費及風險管理費等)		305,445,159	281,831,538	-23,613,621
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		0	0	0
捌、容積移轉費用(H)		173,550,959	173,550,959	0
共同負擔費用 (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計		1,747,963,938	1,679,487,608	-68,476,330

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

實施進度

序號	進度	115年	116年									~	118年				119年								
		12	1	2	3	4	5	6	7	8	9		8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
		月	月	月	月	月	月	月	月	月	月		月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告																								
2	申請拆除及建造執照																								
3	改良物殘餘價值補償 (本案無)																								
4	申請更新期間稅捐減免																								
5	土地補償金發放作業																								
6	地上物騰空拆除																								
7	工程施工																								
8	申請使用執照																								
9	送水送電																								
10	申請測量																								
11	釐正圖冊																								
12	接管																								
13	計算及找補差額價金																								
14	產權登記																								
15	申請更新後稅捐減免																								
16	更新成果備查																								

備註：本進度表為預估進度表，實際進度則依全案執行狀況為準

一、更新前後權利價值估價

■ 估價選任

■ 因本案專業估價者未能由實施者與全體土地及建物所有權人共同指定，故依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理估價師選任會議，抽選正取二家、備取五家專業估價者。

1. 本案於112.9.7寄發會議通知，112.9.19召開選任會議。
2. 邀請鄭敏郎律師擔任公正第三人在場見證。
3. 依新北市專業估價者建議名單(112版)抽選正取二家，備取三家

■ 抽籤及選任結果

正取	正取1	名成國際不動產估價師聯合事務所
	正取2	理德不動產估價師聯合事務所
備取	備取1	陳銘光不動產估價師事務所
	備取2	坤實不動產估價師事務所
	備取3	瑞普國際不動產估價師聯合事務所

■ 選任結果

■ 實施者指定一家：

1. 中泰不動產估價師聯合事務所

■ 其餘兩家協議後委任正取兩家：

2. 名成國際不動產估價師聯合事務所
3. 理德不動產估價師聯合事務所

二、更新前後權利價值估價

■ 評價基準日：112年10月1日

■ 鑑價結果比較

■ 委託中泰不動產估價師聯合事務所、名成國際不動產估價師聯合事務所、理德不動產估價師聯合事務所等3家專業估價者進行更新前、後價值查估。

■ 選擇中泰不動產估價師聯合事務所，因其更新後總價值最高，對於本案權利變換範圍內之地主 及相關權利人最為有利。

三、估價結果

項目		中泰不動產估價師聯合事務所			名成國際不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師聯合事務所
		第二次公開展覽版	聽證會版	差額		
更新前	土地平均單價 (萬元/坪)	1,470,000	1,470,000	-	1,395,000	1,456,000
	更新前土地總價 (元)	874,351,737	874,351,737	-	829,741,397	866,023,995
更新後	一、二層店鋪均價 (萬元/坪)	864,675	864,744	+69	800,402	897,917
	三樓以上住宅均價 (萬元/坪)	638,552	638,594	+42	603,566	626,924
	車位均價 (萬元/輛)	2,219,196	2,219,196	-	2,164,732	2,331,964
	更新後總權利價值 (元)	3,317,766,622	3,319,919,146	+2,152,524	3,137,215,238	3,244,944,066
土地所有權人應分配權利價值 (元)		1,569,802,684	1,640,431,538	+70,628,854	1,457,727,630	1,565,456,458

共同負擔

■ 用地負擔

- 本權利變換範圍內並無公共設施用地

■ 費用負擔

【第二次公開展覽版】

- 本案共同負擔費用總額共1,747,963,938元
- 本案更新後總價值為3,317,766,622元
- 平均費用負擔比例

$$= \text{共同負擔費用} / \text{更新後總價值} \times 100\%$$

$$= \frac{1,747,963,938 \text{元}}{3,317,766,622 \text{元}} \times 100\%$$

$$= \underline{52.68\%}$$

【第三次專案小組版】

- 本案共同負擔費用總額共1,679,487,608元
- 本案更新後總價值為3,319,919,146元
- 平均費用負擔比例

$$= \text{共同負擔費用} / \text{更新後總價值} \times 100\%$$

$$= \frac{1,679,487,608 \text{元}}{3,319,919,146 \text{元}} \times 100\%$$

$$= \underline{50.59\%(-2.09\%)}$$

■ 土地所有權人平均共同負擔比例

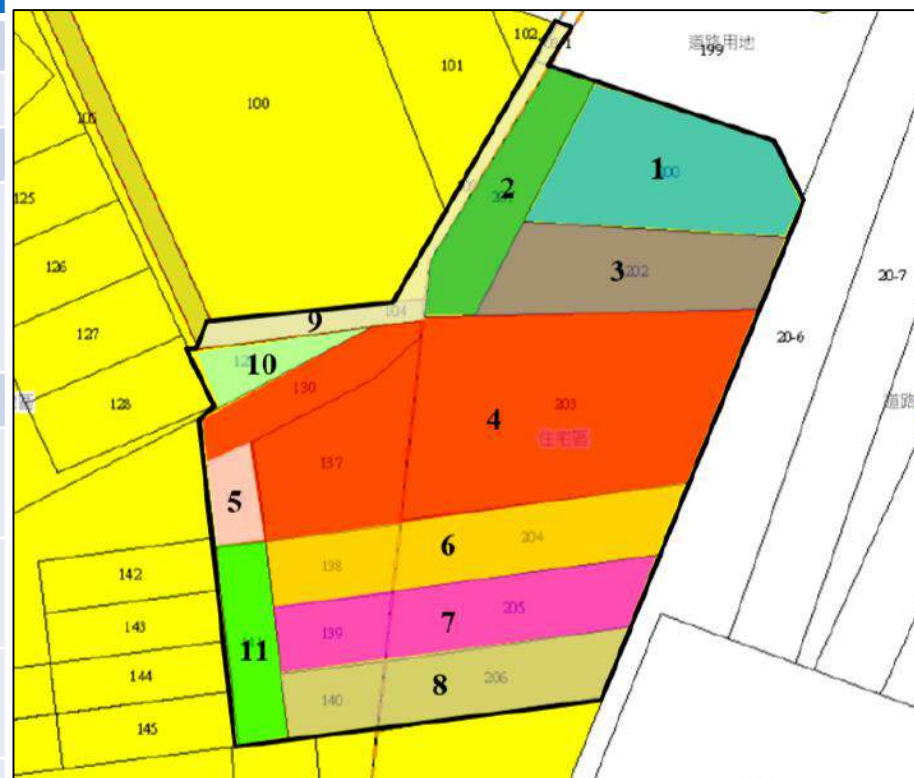
- $= \text{平均公共設施用地負擔比例} + \text{平均費用負擔比例}$
- $= 0\% + 50.59\% = 50.59\%$ 。

估價條件-1

- 價格日期：民國112年10月1日
- 更新前估價條件：
 - 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，且以本案都市更新獎勵容積申請情況，考量部分土地有申請「建築物結構安全性能評估」、「新北市防災都更獎勵」等專屬獎勵，並依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項規定評估更新前土地權利價值，且在不影響單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則，進行容積調整評估。
 - 更新前土地劃分原則，一般以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一（組）所有權人」或「同一張建築執照或使用執照」時，視為同一筆土地，宗地劃分詳下頁。
 - 更新單元整宗土地做為比準地地(平均容積率285.20%)，並在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-2(分宗圖)

編號	分宗	地號	面積(m ²)	面積(坪)	面積小計(坪)	劃分原則
1	1	200	214.55	64.9014	64.9014	--
2	2	201	116.17	35.1414	35.1414	--
3	3	202	172.99	52.3294	52.3294	--
4	4	203	436.12	131.9263	202.7083	同一所有權人
5		130	79.52	24.0548		
6		137	154.47	46.7272		
7	5	136	34.72	10.5028	10.5028	--
8	6	204	143.91	43.5328	62.9049	同一所有權人
9		138	64.04	19.3721		
10	7	205	133.41	40.3566	57.5295	同一所有權人
11		139	56.77	17.1729		
12	8	206	119.75	36.2244	50.8292	同一所有權人
13		140	48.28	14.6048		
14	9	103	30.08	9.0992	21.9373	同一所有權人
15		103-1	4.73	1.4308		
16		104	37.71	11.4073		
17	10	129	42.97	12.9984	12.9984	--
18	11	141	76.08	23.0144	23.0144	--



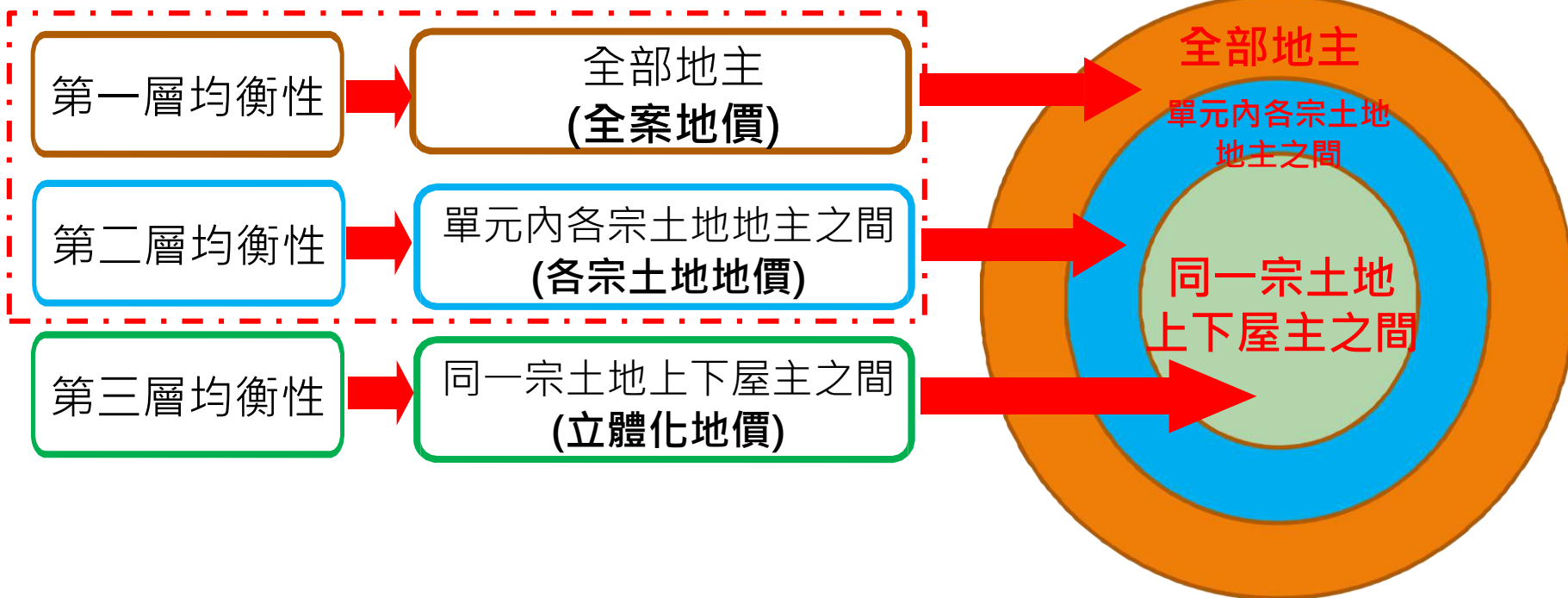
估價條件-3

● 更新後估價條件：

- 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，**以新成屋價格查估之**。
- 評估更新後各戶價格，店面以地面層編號A戶(1F-A)作為店面比準單元；樓上層以第十二層E戶(12F-E)作為住宅比準單元；車位以地下二層坡道平面車位(車位編號98)作為車位比準單元。
- 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另設有約定專用部分，考量使用效益後評估其價值。

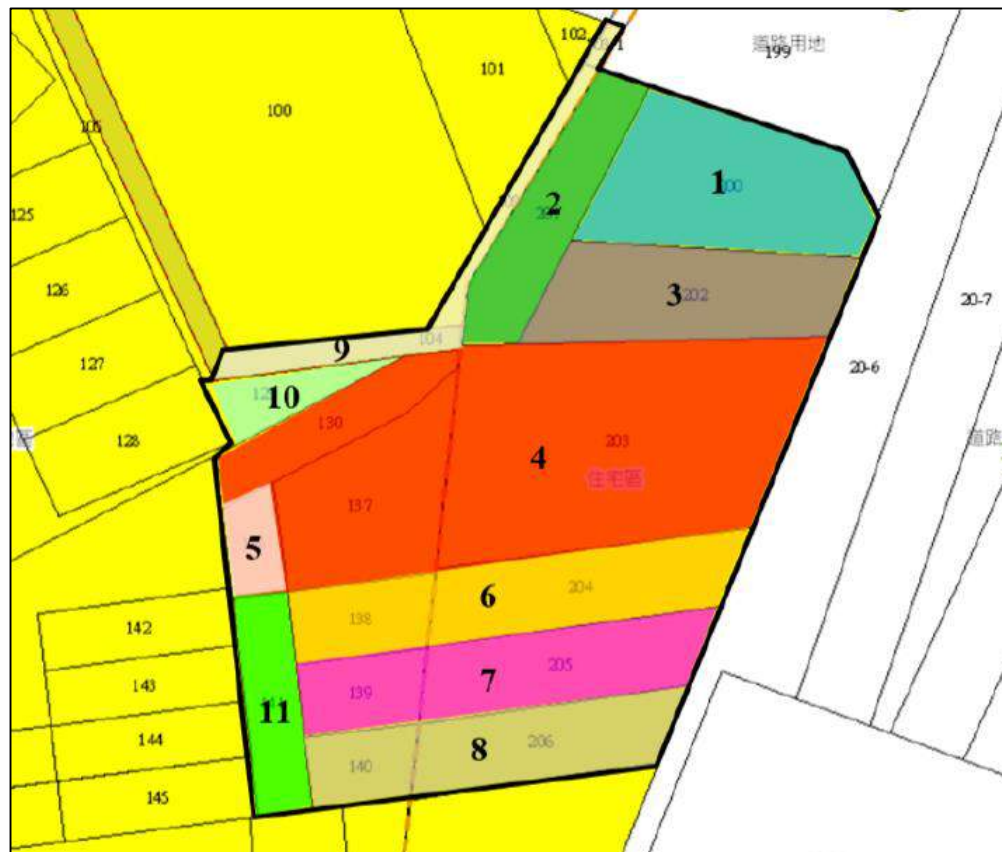
估價說明_更新前土地價值

◆ 價格均衡



估價說明_更新前土地價值

- 依據估價技術規則採土地開發分析法及比較法做為估價方法，初步評估勘估標的合併後整宗土地價格為**147萬/坪**，**合併後整宗土地權利價值約為8.74億**。



本次評估比準地價格後，依據比準地與各宗土地「面積」、「形狀」、「臨路條件」、「臨路寬」、「角地」、「使用效益(建地VS現有巷)」、「容積率」等條件差異推估各宗土地價格。

求取更新前宗地價值比例，分配合併後整宗土地價值。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新前土地價值(續)

各宗土地合併後地價約84萬/坪~160萬/坪(200%~300%容積率)，如下表：

分宗	地號	面積小計(坪)	調整後容積率(%)	合併前各筆土地(萬/坪)	合併前各筆土地價值(萬)	合併前各筆價值比例(%)	合併後土地總額(萬)	合併後土地單價(萬/坪)
合併後基地		594.7971	285.20%	147	87,435	--	--	--
1	200	64.9014	300.00%	145.5	9,445	11.89%	10,393	160.1
2	201	35.1414	300.00%	131.6	4,623	5.82%	5,087	144.8
3	202	52.3295	300.00%	136.7	7,154	9.00%	7,872	150.4
4	203、130、137	202.7083	303.01%	150.7	30,543	38.44%	33,607	187.6
5	136	10.5028	200.00%	77.9	818	1.03%	900	85.7
6	204、138	62.9049	284.74%	130.8	8,230	10.36%	9,055	160.4
7	205、139	57.5295	284.69%	130.8	7,527	9.47%	8,282	159.9
8	206、140	50.8292	285.63%	130.8	6,650	8.37%	7,317	159.2
9	103、103-1、104	21.9373	200.00%	76.4	1,677	2.11%	1,845	84.1
10	129	12.9984	200.00%	77.2	1,003	1.26%	1,104	84.9
11	141	23.0144	200.00%	77.9	1,793	2.26%	1,973	85.7

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_周邊新成屋交易資訊

蒐集區域周邊新成屋成交資訊，盡可能採用相同或相似條件具替代性之個案，依據勘估標的區位及個別條件，推估新成屋均價介於**56~66萬/坪**之間

社區名稱	崧品苑(1年)
門牌位置	民義街1號
總戶數	46戶
基地面積	246坪
樓層規劃	12F/B3
成交均價	55~60萬/坪

社區名稱	冬典里享園(3年)
門牌位置	中興街89號
總戶數	221戶
基地面積	1086坪
樓層規劃	14F/B4
成交均價	56~63萬/坪

社區名稱	集英富邸(1年)
門牌位置	集英路136號
總戶數	52戶
基地面積	478坪
樓層規劃	13F/B3
成交均價	53~58萬/坪

社區名稱	蘆洲雲硯(2年)
門牌位置	中央路171號
總戶數	101戶
基地面積	489坪
樓層規劃	15F/B3
成交均價	60~70萬/坪

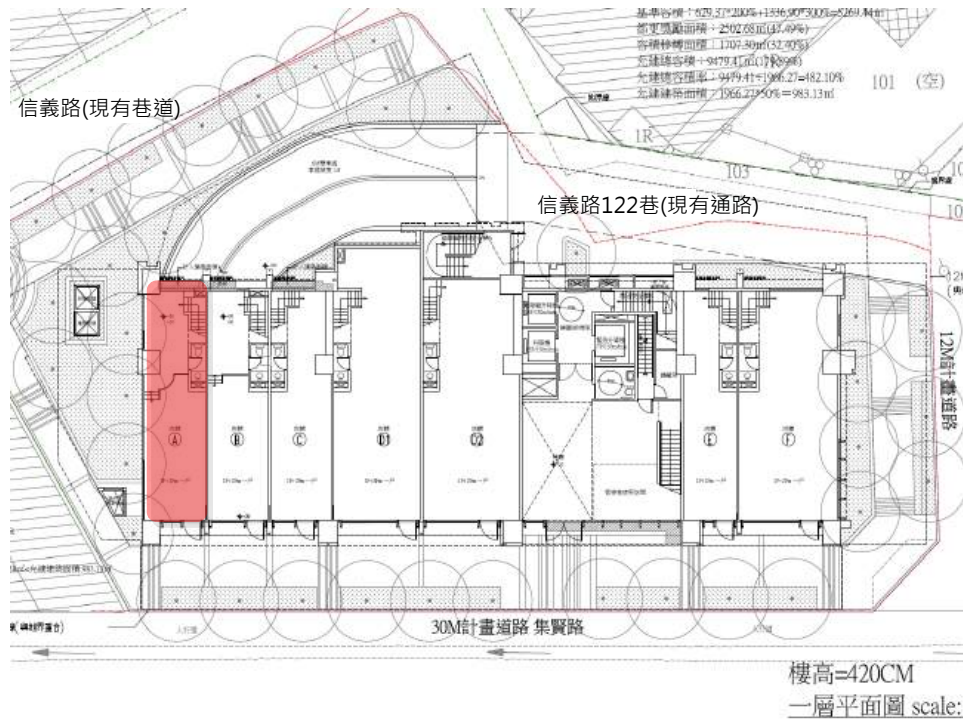
社區名稱	崇利中山(預告)
門牌位置	中山一路
總戶數	65戶
基地面積	478坪
樓層規劃	12F/B3
成交均價	55~60萬/坪

社區名稱	弘盛元富(0年)
門牌位置	仁安街3號
總戶數	32戶
基地面積	291坪
樓層規劃	11F/B3
成交均價	55~60萬/坪



估價說明_更新後比準戶價格推估

店面比準戶【1F-A戶】



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採**比較法及收益法**做為估價方法，初步評估**勘估標的店面比準戶為101.5萬/坪。**
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**面積、邊間、面寬、抬高設計等**條件差異，推估各戶價格。
- 區域環境周邊**二樓店面價格，約為地面層之60%~80%**，本案1.2樓面積相近，故1~2樓店面平均價格約83~88萬/坪。

估價說明_更新後比準戶價格推估

住宅比準戶【12F-E戶】



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的住宅比準戶為**63.7萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶面積、通風採光、視野景觀、家配、格局等條件差異，推估各戶價格。
- 車位比準單價240萬/個，另依據樓層、尺寸、停車便利性等車位條件差異修正，決定車位總價。

估價說明_更新後評估價值結論

項目	面積/個數	平均單價	總價
店面(1~2F)	480.64	86.47萬/坪	4.16億
住家(3F以上)	4,155.68坪	63.86萬/坪	26.54億
車位	112個	221.9萬/個	2.48億
合計	--	--	33.18億

估價說明_更新前後權利價值表

更新前	合併前			合併後
	比準地單價	比準地總價		合併後總價
	147萬/坪	8.74億		8.74億
更新後	1~2F平均單價	3F以上平均單價	停車位平均單價	更新後總價
	88.47萬/坪	63.86萬/坪	221.9萬/個	33.18億

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

依115年4月10日新北府城更字第1154553697號函辦理(第三次小組意見)

發表人	審查意見	回應
新北市政府都市更新處	誤植誤繕：權重誤植、版面呈現不清、門牌誤植	皆已確實調整誤植及版面呈現內容
	補充說明：正常建地(差)之意涵、價格日期調整合理性、增建考量、車位停車便利性修正之補充說明 PROFESSIONAL URBAN REGENERATION	1.比準地及宗地編號4多為正常建地，但包含少部分通路涉及可否廢巷議題，故相較於完全無通路影響之正常建地略差 2.蘆洲地區發展成熟、商業活動穩定，比較標的9當時受疫情影響，但幅度有限，修正2%尚屬合理，請委員諒察 3.依據新北市違章建築處理原則，民國98年6月後之違建屬於新違建，即報即拆機率高，交易當時應已知該風險，考量使用效益及報拆風險衡平，故無另外修正該項目 4.靠近北側位置規劃之停車位為路底車位，正停進去需要倒車較長距離方可離場，或是在停放時就要先長距離的倒車停妥，停車所耗費時恐已可多繞一個樓層，故酌予修正15萬略大於樓層修正10萬尚屬合理
	修正但不影響結論： 1.比較標的15，租賃期間含免租金裝潢期，請依規定扣減 2.第97、105頁：房屋稅1.2%應有誤植請修正 3.第99頁：比較標的18實際登錄未備註含管理費，請釐清，另社區名稱與實價登錄不同請確認	1.遵照辦理，經重新檢視後考量比較標的15之免租金裝潢期，店面產品一般為30日，對三年租約之影響約為2.8%(1個月/36個月)，故月租金總價50,000元，扣除管理費及裝修抵減免租期影響，以45,921元計算之 2.遵照辦理，店面產品房屋稅稅率修正為3%、住宅產品考量出租情事，稅率修正為1.5%，惟綜合檢討收益法費用率參數，評估價格結論相同 3.遵照辦理，經查確實無備註含管理費，導致租金水準較高，故更換比較標的18為蘆洲區長榮路82號11樓之租賃案例，與本案價格日期、樓層條件更接近，經過比較調整試算，<u>維持相同之月租金價格1,180元/坪</u>

依115年7月14日新北更發字第1154557743號函辦理(聽證會補正內容)

發表人	審查意見	回應
新 北 市 政 府 都 市 更 新 處	(九)委員意見十七(四)7.房屋稅未修正，請修正	經檢視聽證會版報告書已將店面產品房屋稅稅率修正為3%、住宅產品考量出租情事，稅率修正為1.5%，請委員諒察
	(十)委員意見十七(四)8.比較標的18月租金與意見回應不一致，請釐清修正。	前次意見提及比較標的18備註不包含管理費，經檢視確實無備註含管理費導致租金水準較高，故更換比較標的18(月租金1188元/坪)，前次回應月租金1180元/坪係指三個比較案例調整及加權後之租金結論，請委員諒察
	(十一)委員意見十七(四)9比較標的20.門牌號未修正，請修正。	感謝委員提醒，修正門牌誤植，應為95號7樓之1，已確實修改(原誤植為97號7樓之1)
	(十二)委員意見十七(五)請補充名成、理德兩家估價報告書之具體修正內容及頁次	遵照辦理，其餘兩家為(名成、理德)已於前次意見(四)配合一併檢視修正

PROFESSIONAL URBAN REGENERATION & CONSTRUCTION TEAM

本次版本(聽證會版)

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土 地單價(元/坪)	整體整新單元 土地權利總價(元)
	1,470,000	874,351,737	1,470,000	874,351,737
更新後	1F建坪均價 (元/坪)	2F以上建坪均價 (元/坪)	店面建坪均價(元 /坪)	住宅建坪均價 (元/坪)
	1,016,284	713,644	864,744	638,594
	1~2F建坪均價 (元/坪)	3F以上建坪均價 (元/坪)	車位平均單價(元 /個)	更新後房地權利價值總 額(元)
	864,744	638,594	2,219,196	3,319,919,146

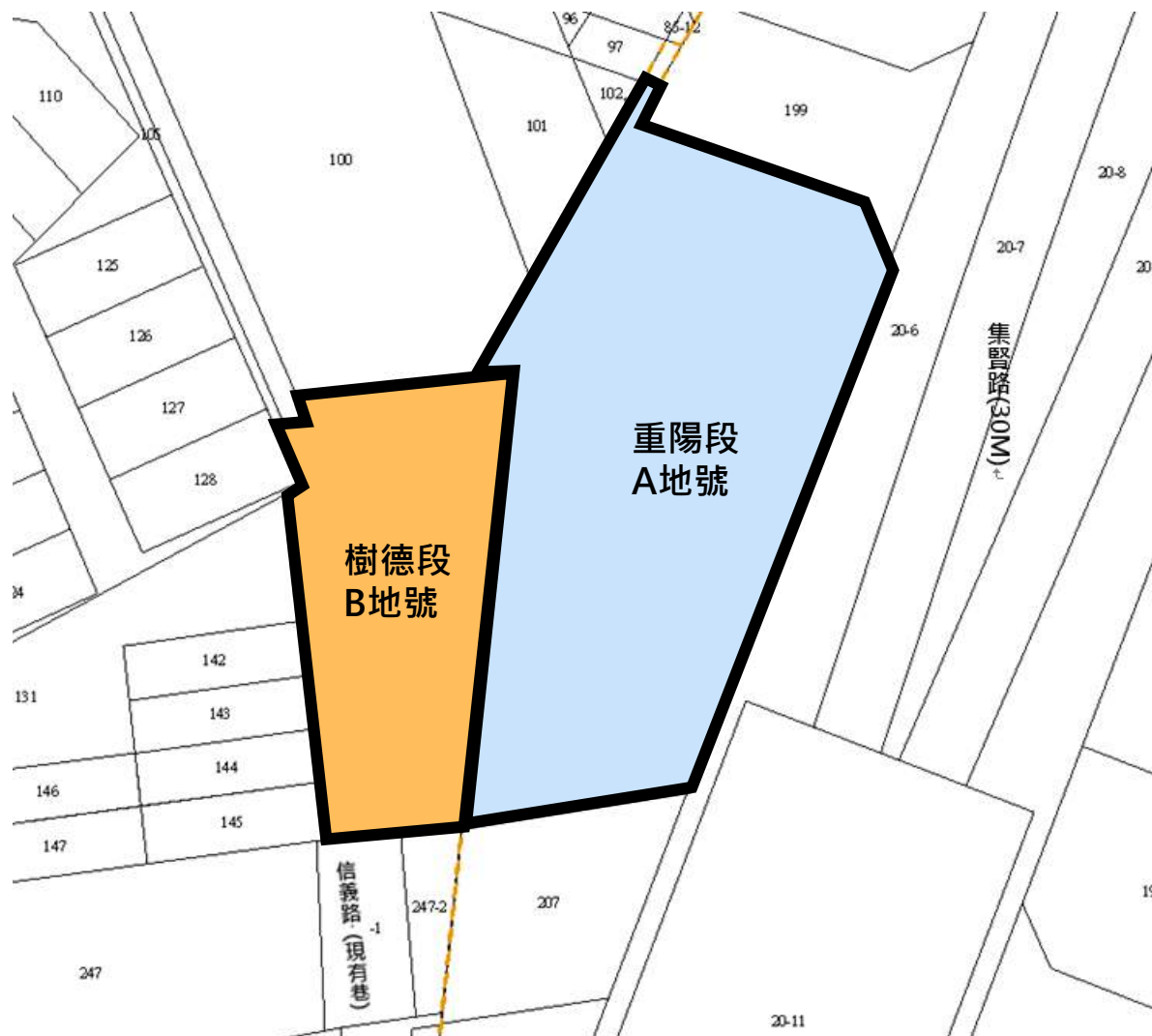
前次版本(第三次小組)

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土 地單價(元/坪)	整體整新單元 土地權利總價(元)
	1,470,000	874,351,737	1,470,000	874,351,737
更新後	1F建坪均價 (元/坪)	2F以上建坪均價 (元/坪)	店面建坪均價 (元/坪)	住宅建坪均價 (元/坪)
	1,016,296	713,646	864,675	638,552
	1~2F建坪均價 (元/坪)	3F以上建坪均價 (元/坪)	車位平均單價(元 /個)	更新後房地權利價值總 額(元)
	864,675	638,552	2,219,196	3,317,766,622

主要修正原因為銷坪面積修正，並配合委員意見修正，更新前後比準價格、推估宗地及各戶條件均已穩定。

地籍整理計畫

- 依土地使用分區及地段，預計整理成2筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



不願及不能參與分配者

本案銷坪係數 = $1 + (\text{共用部分總面積} \div \text{主建物面積}) = 1.54$

最小分配面積 = 室內面積 $31.12\text{m}^2 \times$ 本案銷坪係數 $1.54 \times 0.3025 = 14.03$ 坪

最小分配價值 = 最小分配面積 $\times$ 二樓以上平均單價

= $14.03 \text{ 坪} \times 631,914 \text{ 元} = 8,865,753 \text{ 元}$

本案不願參與分配者0人、不能參與分配者1人，其中五人申請合併分配

序號	未達最小分配單元價值者	更新前價值(元)	可分配價值(元)	應分配價值(元)	未達最小分配單元價值之處理方式
1	連○雪	3,286,222	12,469,716	5,900,052	未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。
2	陳○惠	4,713,660	17,886,193	8,462,860	已與實施者達成協議合建方式實施
3	楊○財	1,616,112	6,132,409	2,901,552	五人申請合併分配
4	鄭○志	1,616,112	6,132,409	2,901,552	
5	鄭○文	1,616,112	6,132,409	2,901,552	
6	鄭○秋	1,616,112	6,132,409	2,901,552	
7	鄭○和	1,616,112	6,132,409	2,901,552	

聯絡窗口

實施者：耕薪都市更新股份有限公司

地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1

電話：(02)6600-3688

聯絡人：鍾惠安經理

網站：<https://www.in-life.com.tw/>新北市蘆洲區集賢路案/

都市更新相關諮詢

內政部國土管理署

地址：臺北市松山區八德路二段342號

電話：(02)8771-2345

新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)2950-6206

網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

簡報結束敬請指正