

擬訂新北市新店區光明段621地號等37筆土地 都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實 施 者：樸遠建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：富昱建築師事務所

115年7月15日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

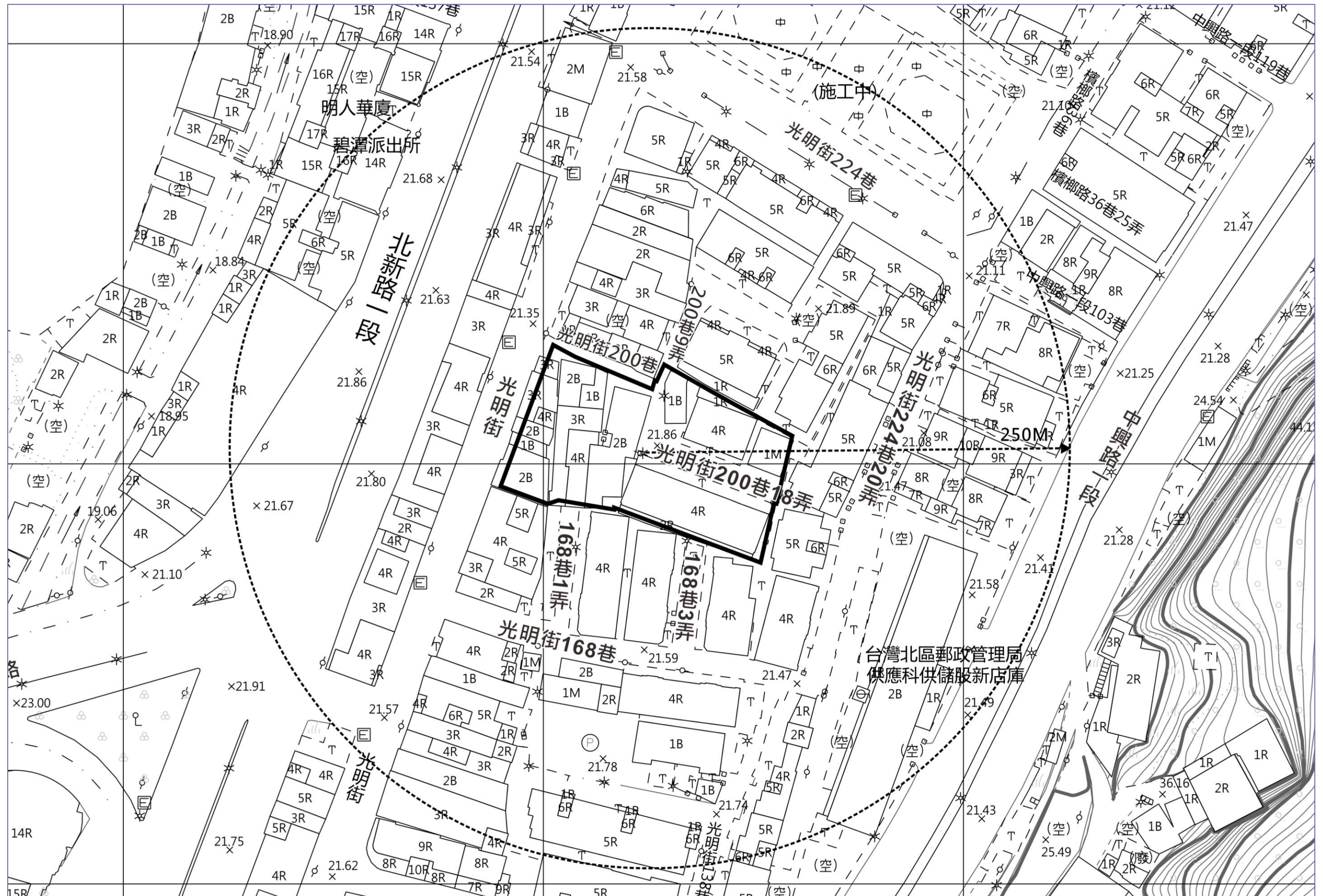
都市更新條例第37條：

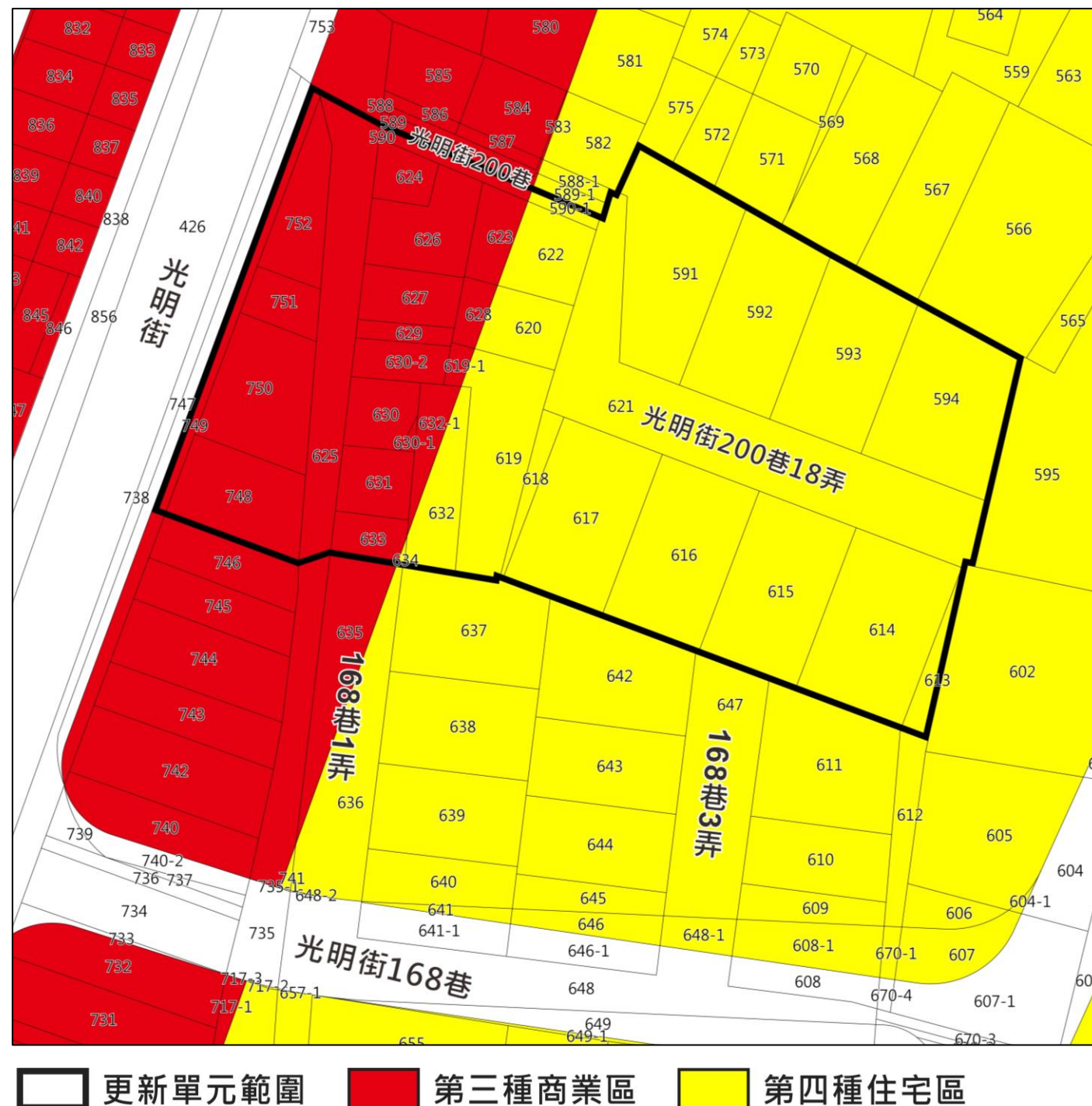
依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家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。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

更新單元位置





新北市光明段621地號等37筆土地，土地總面積為**2,202.18^{m²}**(約**666.16**坪)。

※625及749地號僅部分土地納入本更新單元範圍，暫以假分割面積118.93^{m²}及141.75^{m²}計算，實際仍須依地政機關實際分割測量登記面積為準。

土地部分

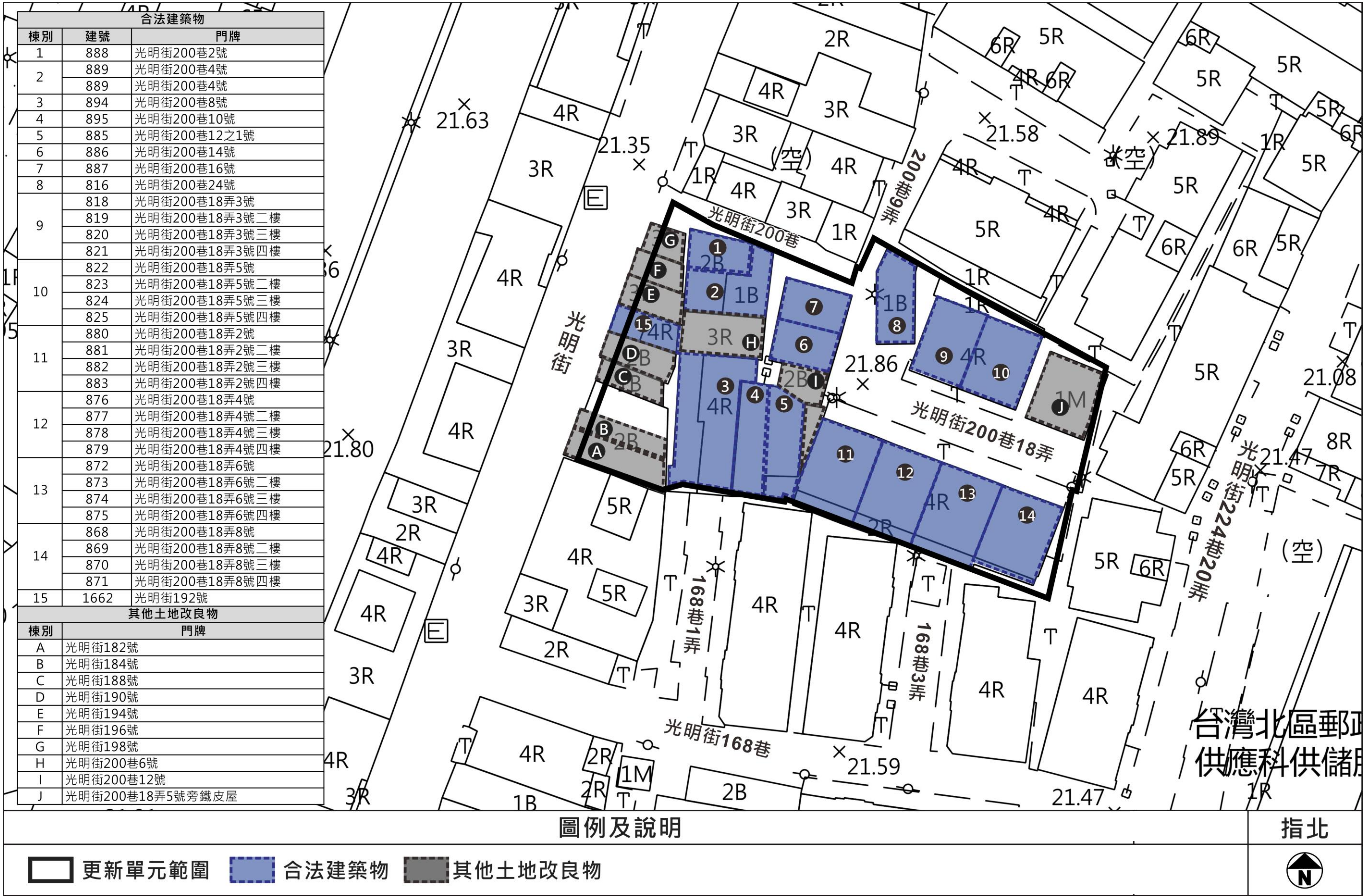
- 所有權人共計69名，其中公有1名。
- 公有土地：管理單位為**財政部國有財產署及農業部農田水利署**
面積為186.41^{m²}(占更新單元總面積**8.46%**)
- 私有土地：
面積為2,015.77^{m²}(占更新單元總面積**91.54%**)

建物部分

- 所有權人共計48名，皆為私有。
- 建物面積2,162.22^{m²}。

使用分區	地號	面積(m ²)	建蔽率	容積率	基準容積(m ²)
第四種住宅區	590-1、591、592、593、594、613、614、615、616、617、618、619、620、621、622、632、634	1,492.24	50%	300%	4,476.72
第三種商業區	590、619-1、623、624、625(部分)、626、627、628、629、630、630-1、630-2、631、632-1、633、748、749(部分)、750、751、752	709.94	70%	440%	3,123.74
合計	37筆土地	2,202.18			7,600.46

- 本更新單元範圍內計有15棟合法建築物及10棟其他土地改良物，現況做店舖及住宅使用。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、環境不佳的地區。



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和 (A=a+b)	69	2,202.18	48	2,162.22
公有 (a)	1	186.41	-	-
私有 (b = A-a)	68	2,015.77	48	2,162.22
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	68	2,015.77	48	2,162.22
同意數 (C)	57	1,831.04	45	1,989.22
同意比率 (C/B)	83.82% > 4/5 (即法定80%)	90.84% > 4/5 (即法定80%)	93.75% > 4/5 (即法定80%)	92.00% > 4/5 (即法定80%)

■ 本案同意比率符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

細部計畫

- 本更新單元位於新北市政府於民國112年12月26日公告實施之「[變更新店都市計畫\(土地使用分區管制要點第四點\)案](#)」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫

本案無。

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫

本案無。

■ 本案範圍內非屬計畫道路之**現有通路(光明街200巷18弄)**，經整體規劃為可供建築用地，擬依新北市都市更新審議原則第20點「**巷道全部位於同一更新單元範圍內者**」予以廢止。



依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比率
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	4.21%
	#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵-申請黃金級	8.00%
	#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵-申請黃金級	8.00%
	#12 採無障礙環境設計-申請第一級	4.00%
	#13 採建築物耐震設計獎勵-取得耐震設計標章	10.00%
	#14 時程獎勵	3.50%
	小計	37.71%
地方	規劃設計獎勵 1.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，而依規定應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。 2.自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 3.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	12.00%
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓	0.57%
	小計	12.57%
都市更新容積獎勵合計		50.28%
都市更新容積獎勵上限		50.00%

區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，以「**部分協議合建、部分權利變換**」之方式實施都市更新事業，於原址重建**店鋪及住宅大樓**。

- 採**協議合建**之土地所有權人，**依協議比率**以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
- 採**權利變換**方式之土地所有權人，**按其權利價值比率**共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

拆遷安置計畫

- 採**協議合建**者：拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

- 採**權利變換**者：

- 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

- 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

依112年8月17日修正公告之「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」計算。

■ 共同負擔：本案擬規劃地上15層、地下5層之建築物，構造為鋼筋混凝土造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	1,410,767,160
		公共及公益設施費用	-
B	申請容積獎勵相關費用		28,668,633
C	權利變換費用		61,065,934
D	貸款利息		61,025,992
E	稅捐		50,223,665
F	管理費用【廣告銷售6%、人事行政5%、風險13%】		379,135,336
G	都市計畫變更負擔費用		-
H	容積移轉費用		-
更新事業總成本			1,990,886,720

■ 收益分析：

項目	數量(坪、個)	單價 (元/坪、元/個)	總銷金額(元)
店鋪	97.70	880,000	85,976,000
住宅	5,362.88	710,000	3,807,644,800
汽車位	165	2,200,000	363,000,000
銷售總收入			4,256,620,800

■ 本案共同負擔比率為 46.77%。

備註：實際財務計畫及收益分析結果須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理**資金信託**。

維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份負責保固 15 年。
- 二、防水部分保固 5年。
- 三、固定建材設備部分保固 1 年。
- 四、公共設施之機械設備移交予管委會後保固 1年。
- 五、以上4項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限。

效益評估

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
整體環境	開放空間	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	現代化設計，提升整體都市景觀品質

- 採協議合建之土地所有權人，依協議合建內容為準。
- 採權利變換之土地所有權人，依下列原則辦理：
 1. 更新前一樓為店面使用者優先選配更新後一樓店面。
 2. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
 3. 本案所設置之無障礙車位應具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分得以選配，以符合「身心障礙保障法」立法意旨。
 4. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為限，如受配人實選配價值與應選配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補，若超出應分配權利價值110%以上者，須先與實施者達成協議後方可選配。
 5. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - (1)申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
 - (2)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。
 - 6.公開抽籤
 - (1)如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
 - (2)依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

總更新時程預估需3.8年
(權變計畫核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	116/08
2	申請權利變換計畫報核	12	116/12~117/11
3	權利變換計畫核定公告	1	117/12
4	申請拆除及建造執照	3	118/01~118/03
5	改良物殘餘價值補償	2	118/01~118/02
6	申請更新期間稅捐減免	1	118/06
7	土地補償金發放作業	2	118/01~118/02
8	地上物騰空拆除	3	118/04~118/06
9	工程施工	25	118/07~120/07
10	申請使用執照	2	120/08~120/09
11	送水送電	1	120/10
12	申請測量	1	120/11
13	釐正圖冊	1	120/12
14	接管	1	121/01
15	計算及找補差額價金	1	121/02
16	產權登記	3	121/03~121/05
17	申請更新後稅捐減免	1	121/06
18	更新成果備查	3	121/07~121/09

同意書簽署時點與效力：

擬訂新北市新店區光明段 621 地號等 37 筆土地
 都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 樸遠建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市新店區光明段 621 地號等 37 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併送者：
 預估權利變換分配比率：_____ %。

☐ 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 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建	號		
建物門牌號			
坐落地號	地	段	
	小	段	
	地	號	
	建物層次/總樓層數		
樓地板面積 (m ²)	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)		
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)： ○○○
 統一編號： A123456789
 聯絡地址： 新北市0000000
 聯絡電話： 0200000000

(簽名並蓋章)

印

立同意書人(法定代理人)： _____
 統一編號： _____
 聯絡地址： _____
 聯絡電話： _____

(簽名並蓋章)

簽署人印

中華民國 115 年 〇 月 〇 日

注意事項：

1. 本公司已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新店區光明段 621 地號等 37 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，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
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 尚需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。

需簽名及蓋章，各項欄位及日期均須填寫。

- ✓ 依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92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。

注意事項：

- 1.本公司已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新店區光明段621地號等37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尚需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。

實施者基本資料

■ 實施者：樸遠建設股份有限公司

■ 代表人：萬庭憶

■ 資本總額：100,000,000元

■ 營業項目：

H701010 住宅及大樓開發租售業

H701020 工業廠房開發租售業

H701040 特定專業區開發業

H701050 投資興建公共建設業

H701060 新市鎮、新社區開發業

H701070 區段徵收及市地重劃代辦業

H701080 都市更新重建業

H701090 都市更新整建維護業

H702010 建築經理業

H703090 不動產買賣業

H703100 不動產租賃業

E801010 室內裝潢業

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

■ 五年內實績：

案名	位置
勤樸天硯	新北市八里區

實施者聯絡資訊

實施者：樸遠建設股份有限公司

□ 地址：新北市新莊區新北大道四段187號14樓

□ 電話：(02)8522-5936#22

□ 聯絡人：陳禾安 先生

□ 更新案專屬網站：<https://chinpu.com.tw/case-in.php?id=45&type=urban>

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

□ 地址：臺北市松山區八德路2段342號

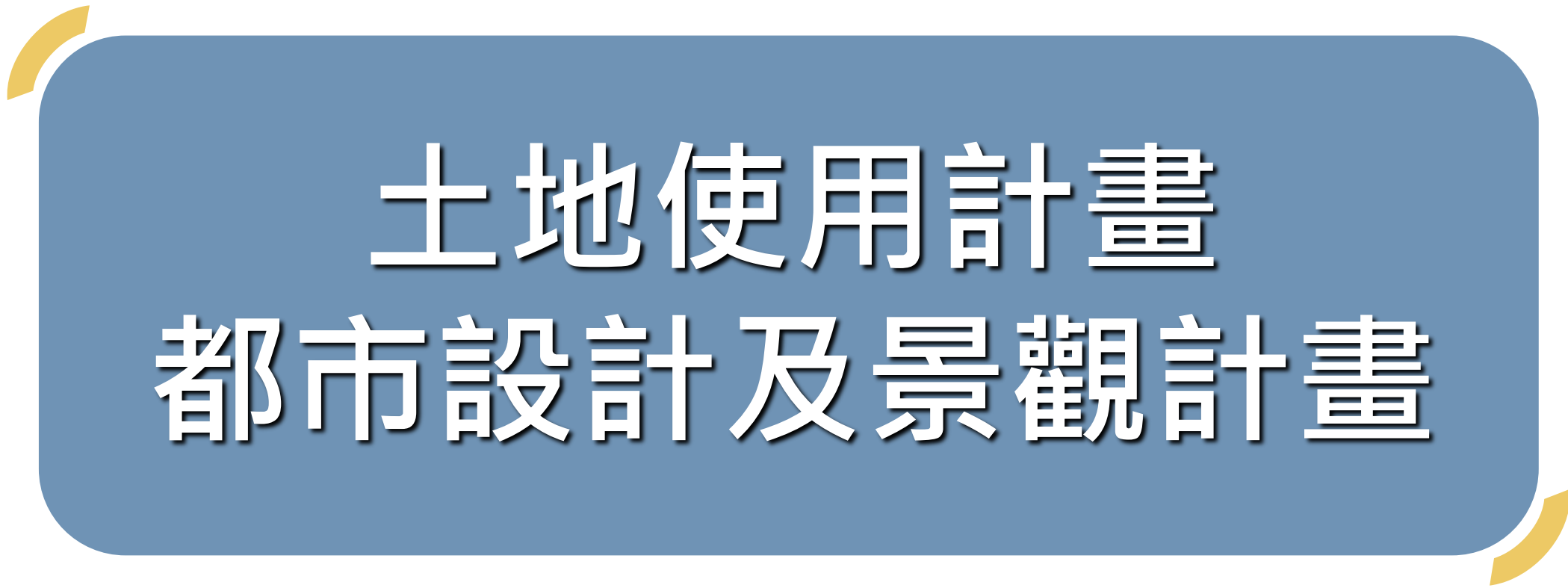
□ 電話：(02)8771-2345

機關：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

□ 法令園地網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw>



土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

富昱建築師事務所

■ 開發內容

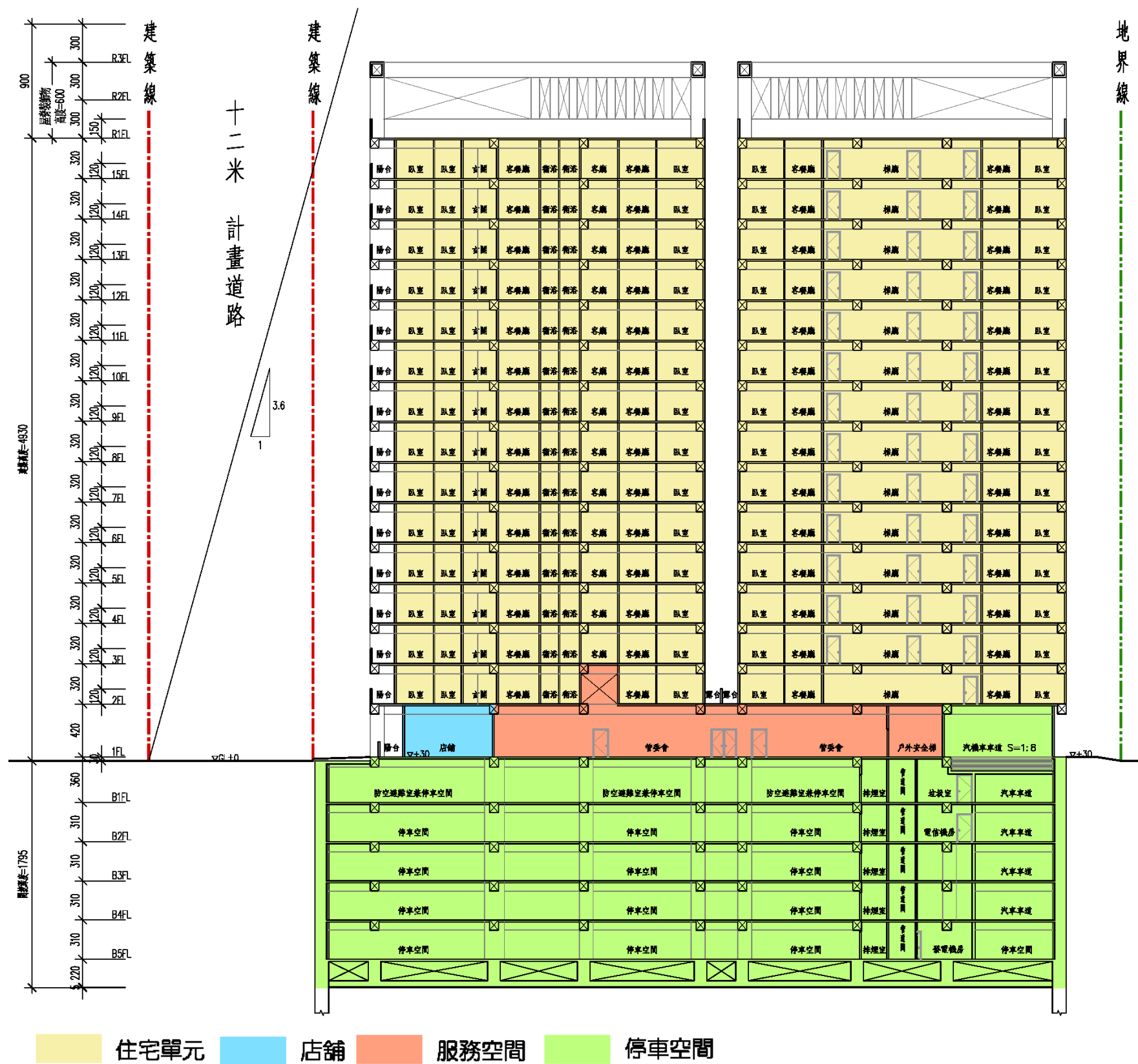
- 基地位置：新北市 新店區
- 土地使用分區：住四區、商三區
- 基地面積：2202.18m²
- 建築規模：1幢2棟，共6戶店鋪、193戶住宅單元

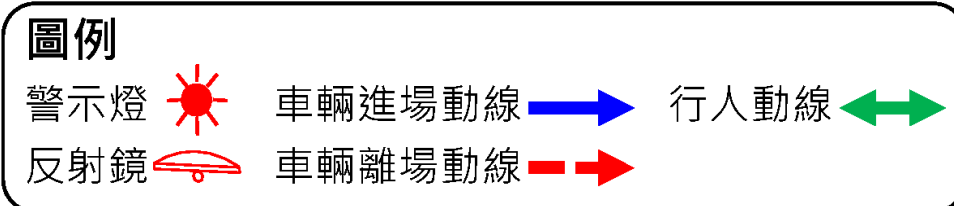
■ 開發概要

樓層	規劃說明	樓層高度
R3F	樓梯間、電梯機房、水箱	3.0M
R2F	樓梯間、水箱	3.0M
R1F	樓電梯間	3.0M
3F-15F	集合住宅	3.2M
2F	集合住宅	3.2M
1F	店鋪、門廳、管委會使用空間	4.2M+0.3M(抬高)
B1F	防空避難兼停車空間	3.6M
B2F-B5F	停車空間	3.1M
總樓地板面積	22602.96m²	地上15層，地下5層，
規劃戶數/車位數	• 共199戶(住宅193戶、店鋪6戶) • 汽車位：165部(法定95輛，自設70輛)(不含垃圾車位=1輛) • 機車位：199部(法定199輛，自設0輛)	
建築物高度	49.3M	

■ 設計目標及構想

- 透過都市設計管制，將主要動線、次要動線與空間活動系統予以結合，並透過大面積整體開發，加強都市景觀之形塑。
- 量體配置以延續街道完整性為原則，借以提高其居住品質。
- 塑造重劃區附近地區之高品質住宅及與都市環境達成和諧共榮為目標。

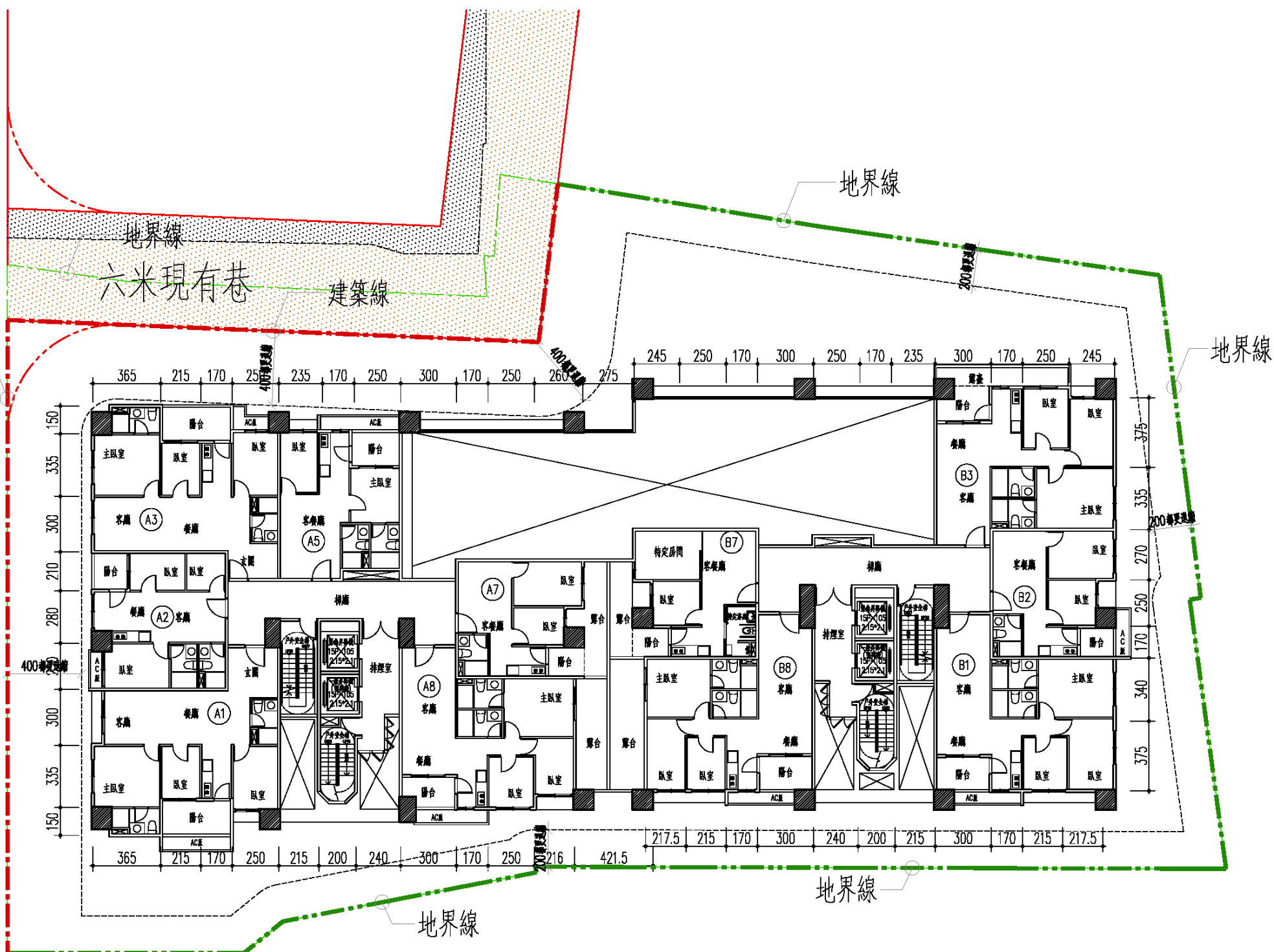




光明街

十二米計畫道路

建築線



住宅：11戶

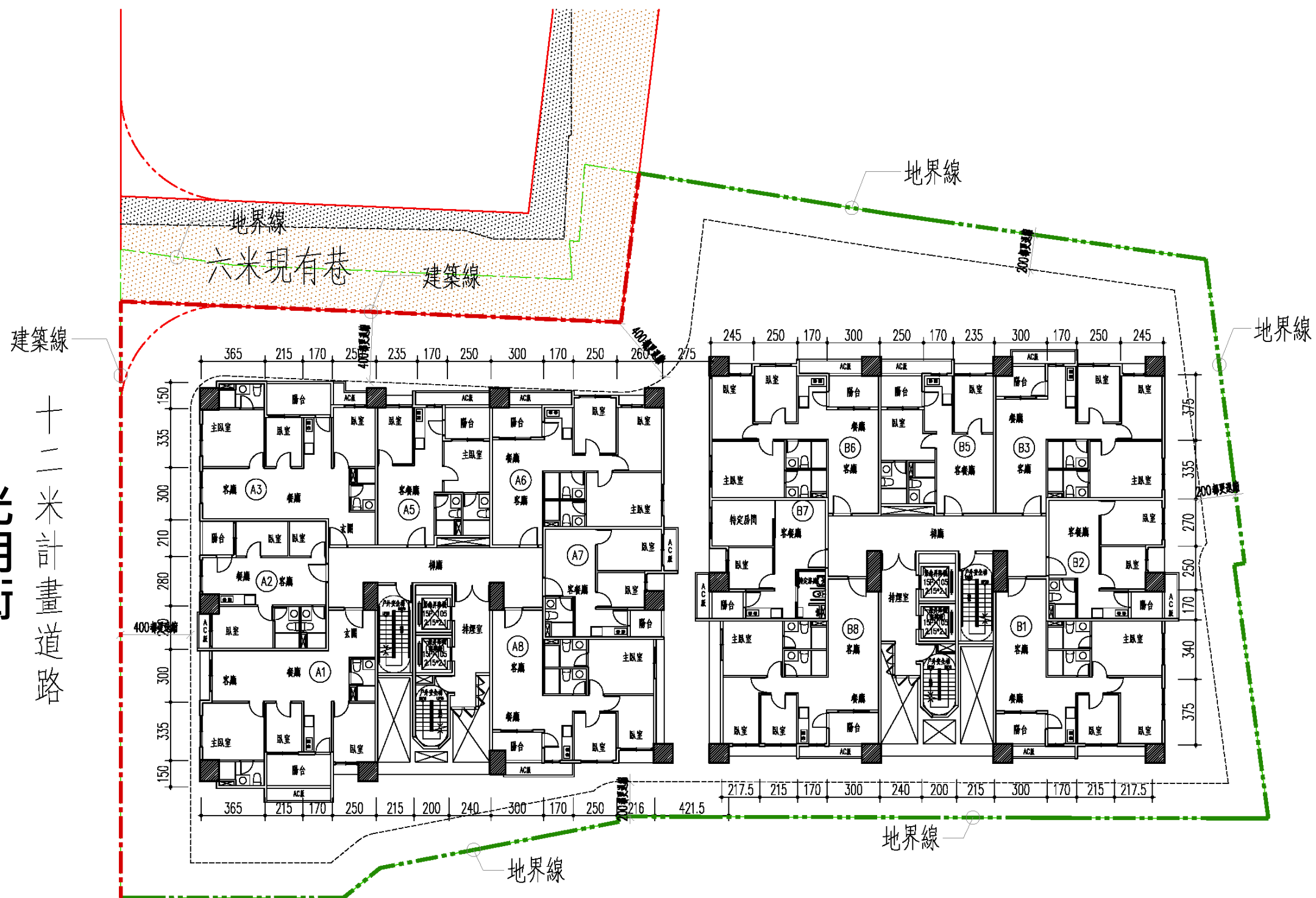
二層平面圖

S-1/250(A3)



光明街

十二米計畫道路



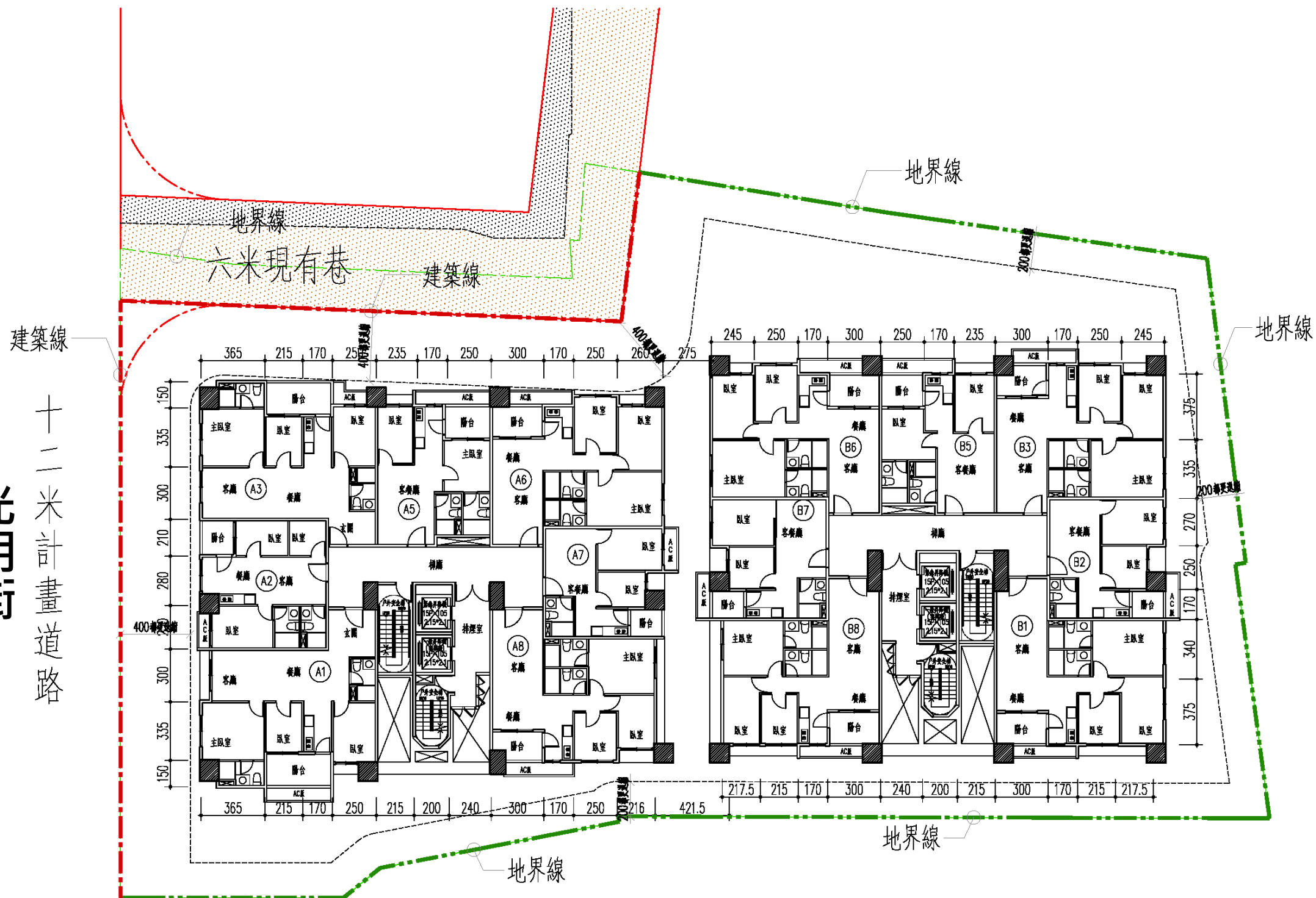
住宅：14戶X9F=126戶

三至十一層平面圖

S=1/250(A3)

光明街

十二米計畫道路



住宅：14戶X4F=56戶

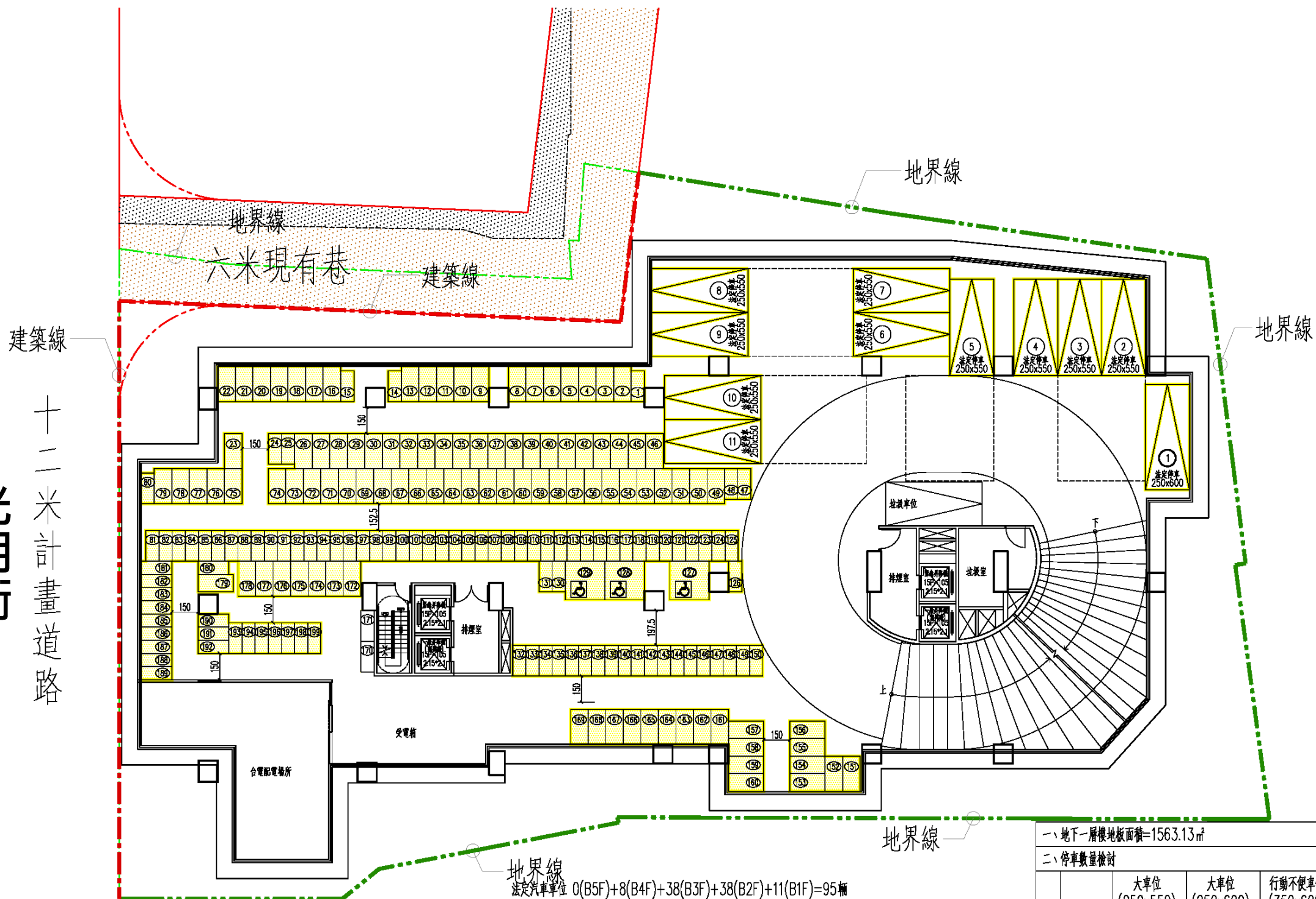
十二至十五層平面圖

S=1/250(A3)



光明街

十二米計畫道路



地界線

法定汽車車位 $0(B5F)+8(B4F)+38(B3F)+38(B2F)+11(B1F)=95$ 輛
自設汽車車位 $40(B5F)+30(B4F)=70$ 輛

合計=95+70=165輛

大車位 $39(B5F)+37(B4F)+35(B3F)+37(B2F)+11(B1F)=159$ 輛
小車位 $1(B5F)+1(B4F)+1(B3F)+1(B2F)+0(B1F)=4$ 輛
行動不便車位 $2(B3F)=2$ 輛

合計=159+4+2=165輛

小車位=4輛 < $165/5=33$ 輛 ..ok

無障礙汽車數量檢討: $(95-50)/100+1=1.45$ 輛 應設 2輛 實設2輛

- 小機車位(175*75)
- 大機車位(200*100)
- 無障礙機車位(225*220)

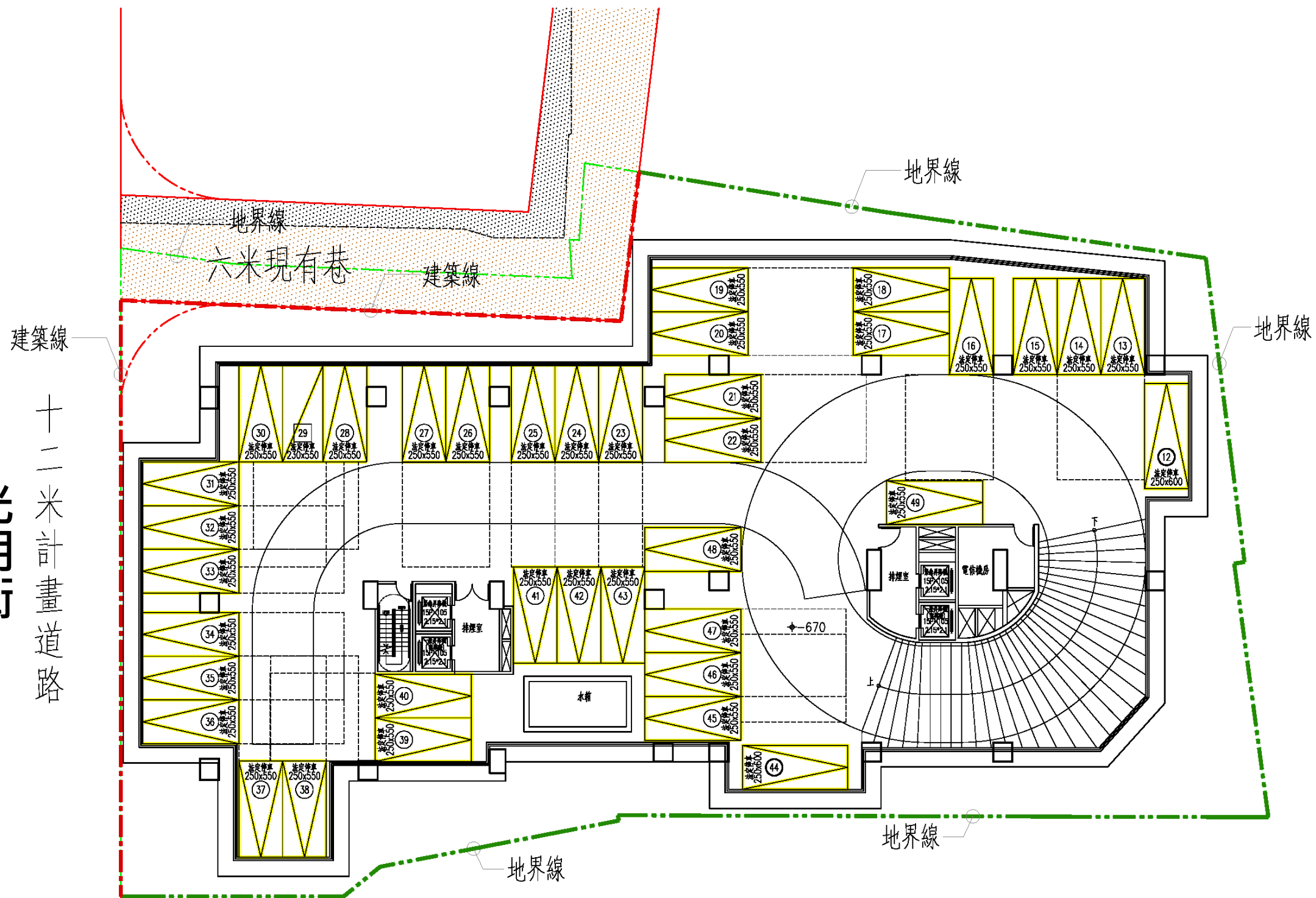
一、地下一層樓地板面積=1563.13㎡						
二、停車數量檢討						
汽車		大車位 (250x550)	大車位 (250x600)	行動不便車位 (350x600)	小計	合計
	法定	10	1	0	11	11
	自設	0	0	0	0	
	小計	10	1	0	11	
機車		大機車位 (100x200)	小機車位 (75x175)	行動不便機車位 (225x220)	小計	合計
	法定	98	98	3	199	199
	自設	1	0	0	0	
	小計	99	98	3	199	

地下一層平面圖

S=1/250(A3)

光明街

十二米計畫道路



一、地下二層樓地板面積=1563.13㎡						
二、停車數量檢討						
汽車		大車位 (250x550)	大車位 (250x600)	小車位 (230x550)	行動不便車位 (350x600)	合計
	法定	35	2	1	0	38
	自設	0	0	0	0	0
	小計	35	2	1	0	38
地下二層平面圖						S=1/250(A3)



地下三層平面圖

光明街

十二米計畫道路

建築線

地界線

六米現有巷

建築線

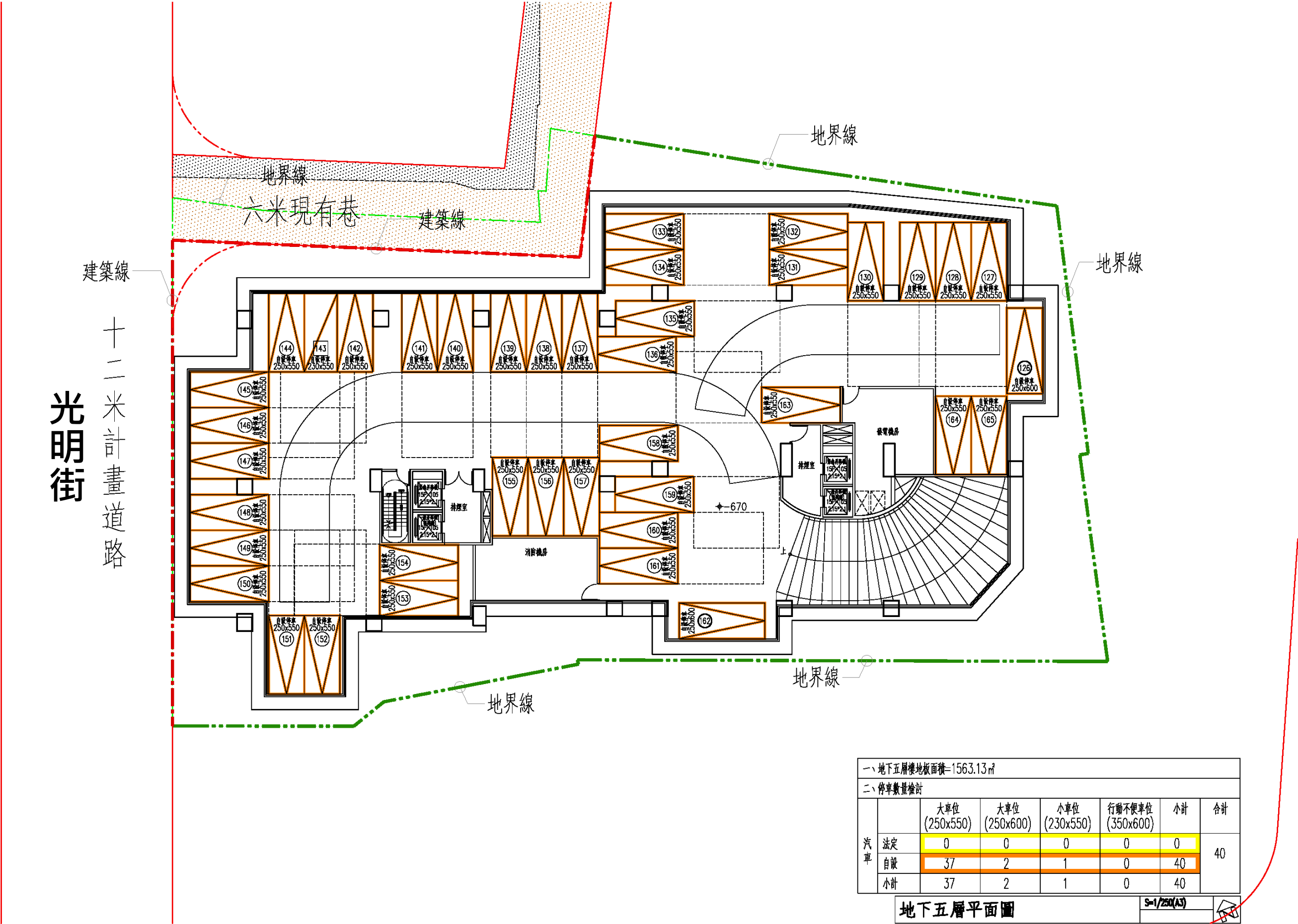
地界線

地界線

地界線

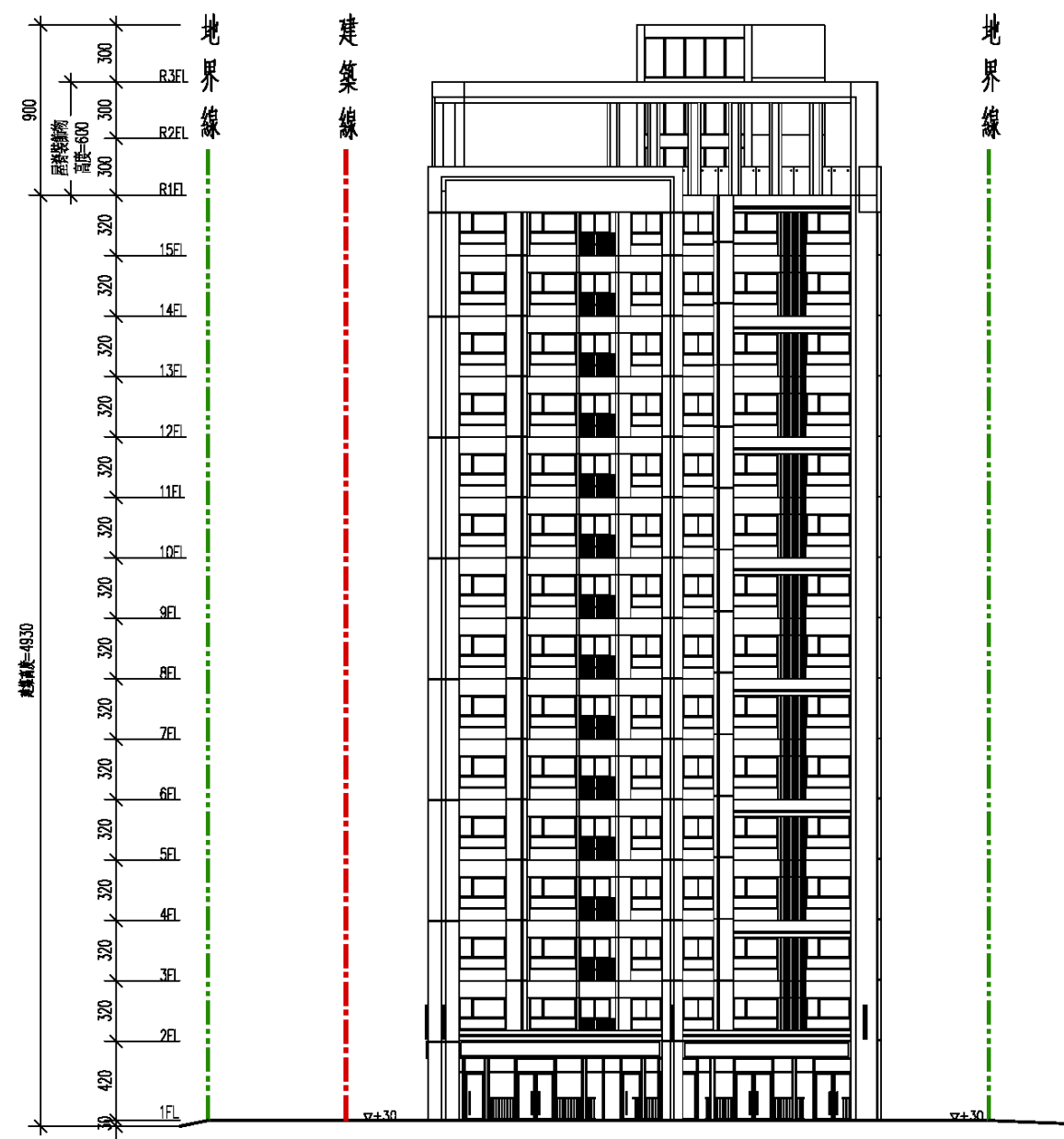
地界線

一、地下四層樓地板面積=1563.13 m ²						
二、停車數量檢討						
汽車		大車位 (250x550)	大車位 (250x600)	小車位 (230x550)	行動不便車位 (350x600)	合計
	法定	7	1	0	0	8
	自設	28	1	1	0	30
	小計	35	2	1	0	38
地下四層平面圖					S=1/250(A3)	

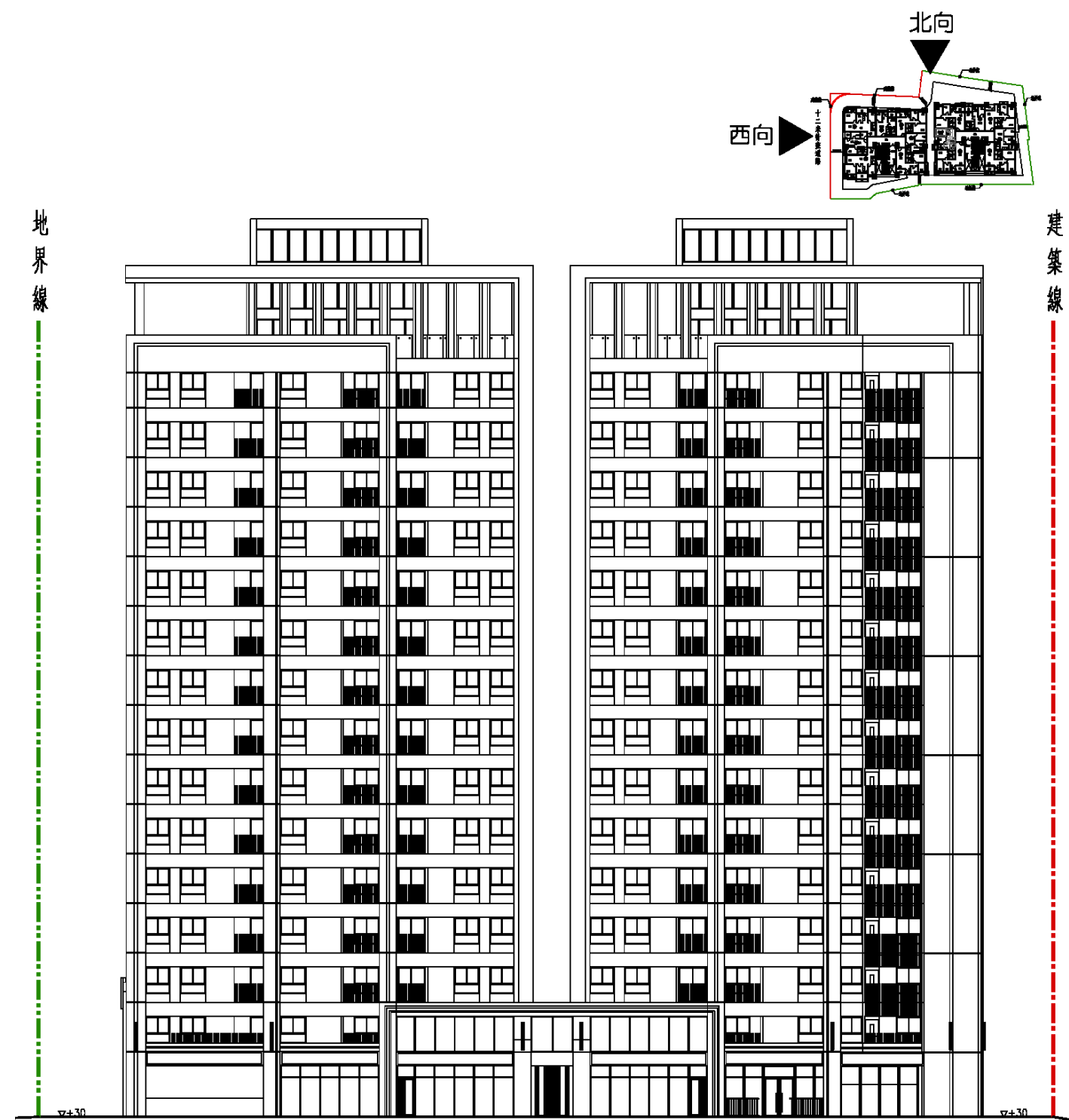


地下五層平面圖

西、北向立面圖

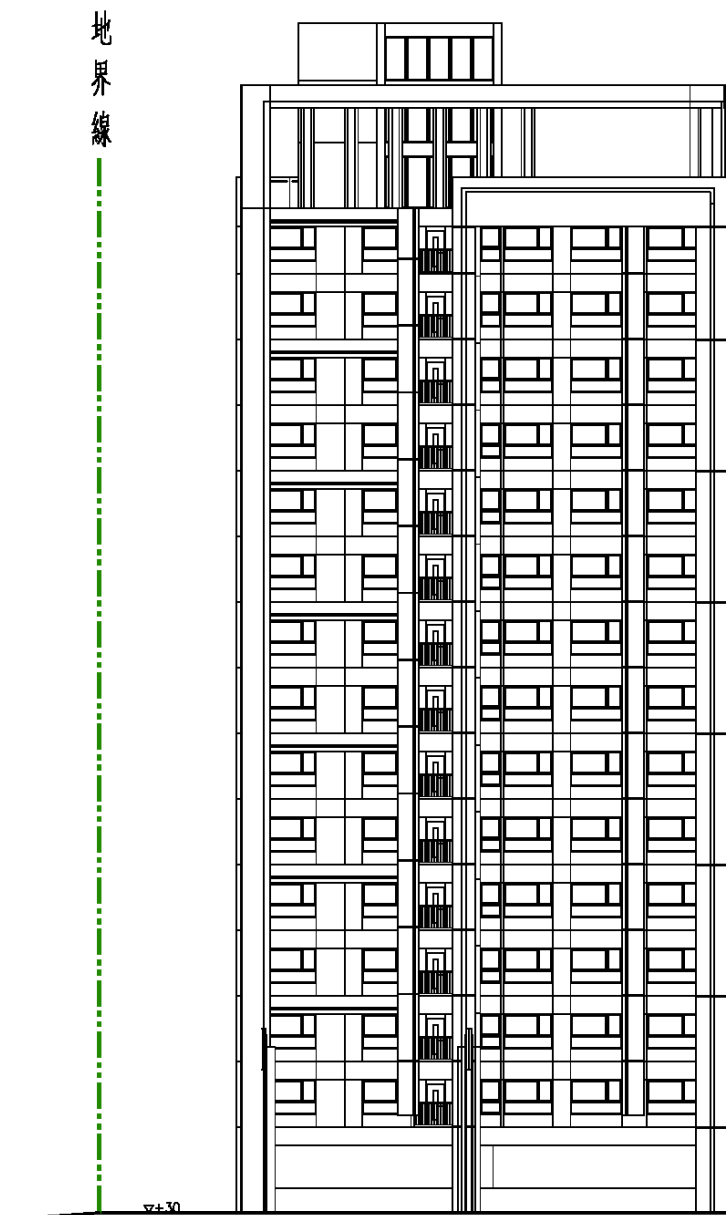
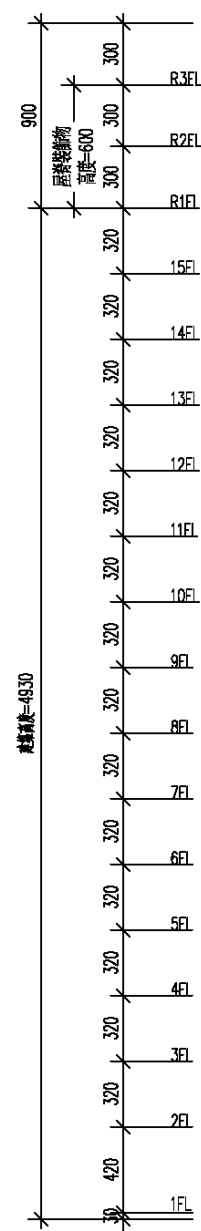


西向立面圖



北向立面圖

東、南向立面圖



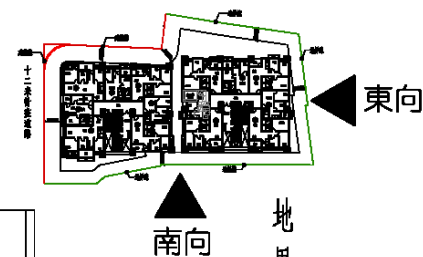
東向立面圖

地界線

建築線



南向立面圖





簡報結束