擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地 都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實施 者: 君峰開發股份有限公司

建築設計:三門聯合建築師事務所

都更規劃: 弘傑城市開發股份有限公司

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:

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。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。

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。

更新案實施者:君峰開發股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定:都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

1.辦理都市更新事業概要(得免擬具)

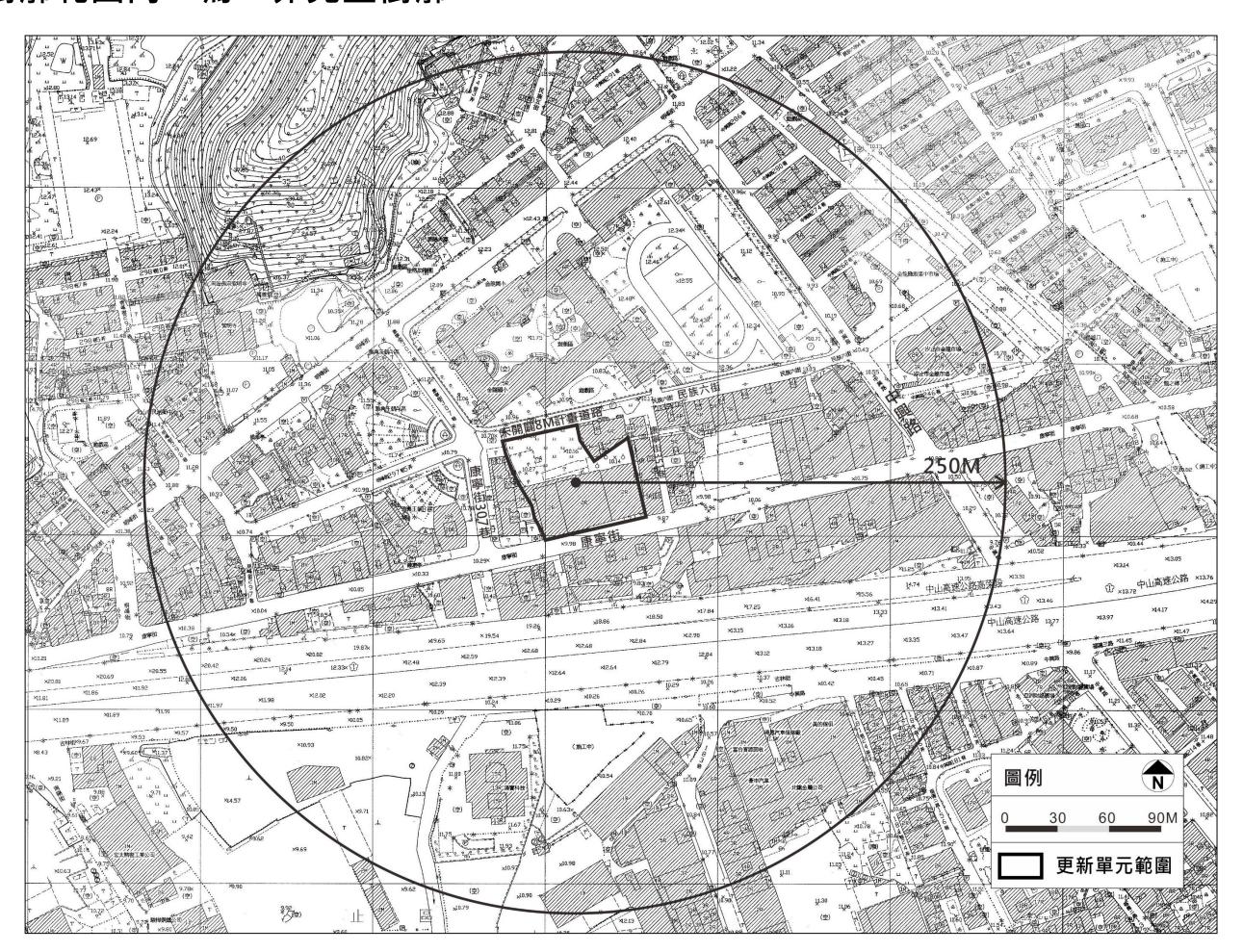
- 依『都市更新條例第23條』規定,同意比例已達都市更新條例第37條規定者,得 免擬具都市更新事業概要,逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比例門檻,故逕送都市更新事業計畫。
- 2.辦理都市更新事業計畫
 - 111年5月3日至5月5日報紙刊登
 - 111年5月6日張貼公告於汐止區北山里及北峰里公佈欄
 - 111年5月6日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
 - 111年5月18日舉辦本案公聽會
- 3.公聽會辦理人:弘傑城市開發股份有限公司(規劃單位)
- 4.公聽會邀請對象:

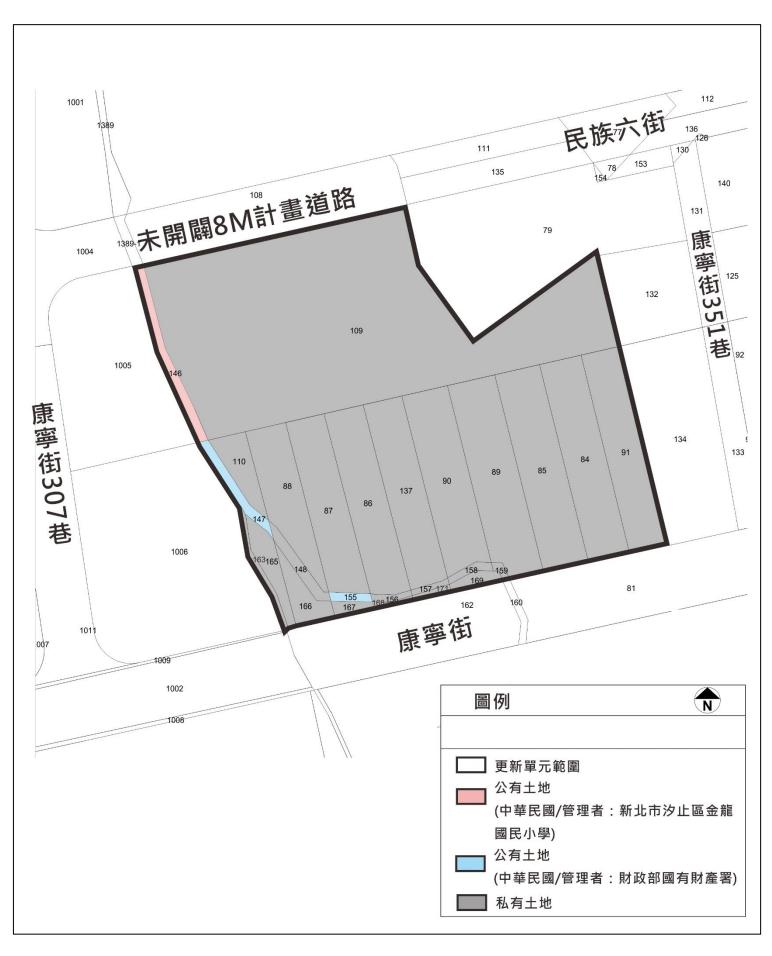
專家學者代表:汪俊男 建築師

當地居民代表:新北市汐止區北山里里長、新北市汐止區北峰里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

本更新單元位於新北市汐止區民族六街、康寧街307巷、康寧街、康寧街351巷所圍街廓範圍內,為一非完整街廓。





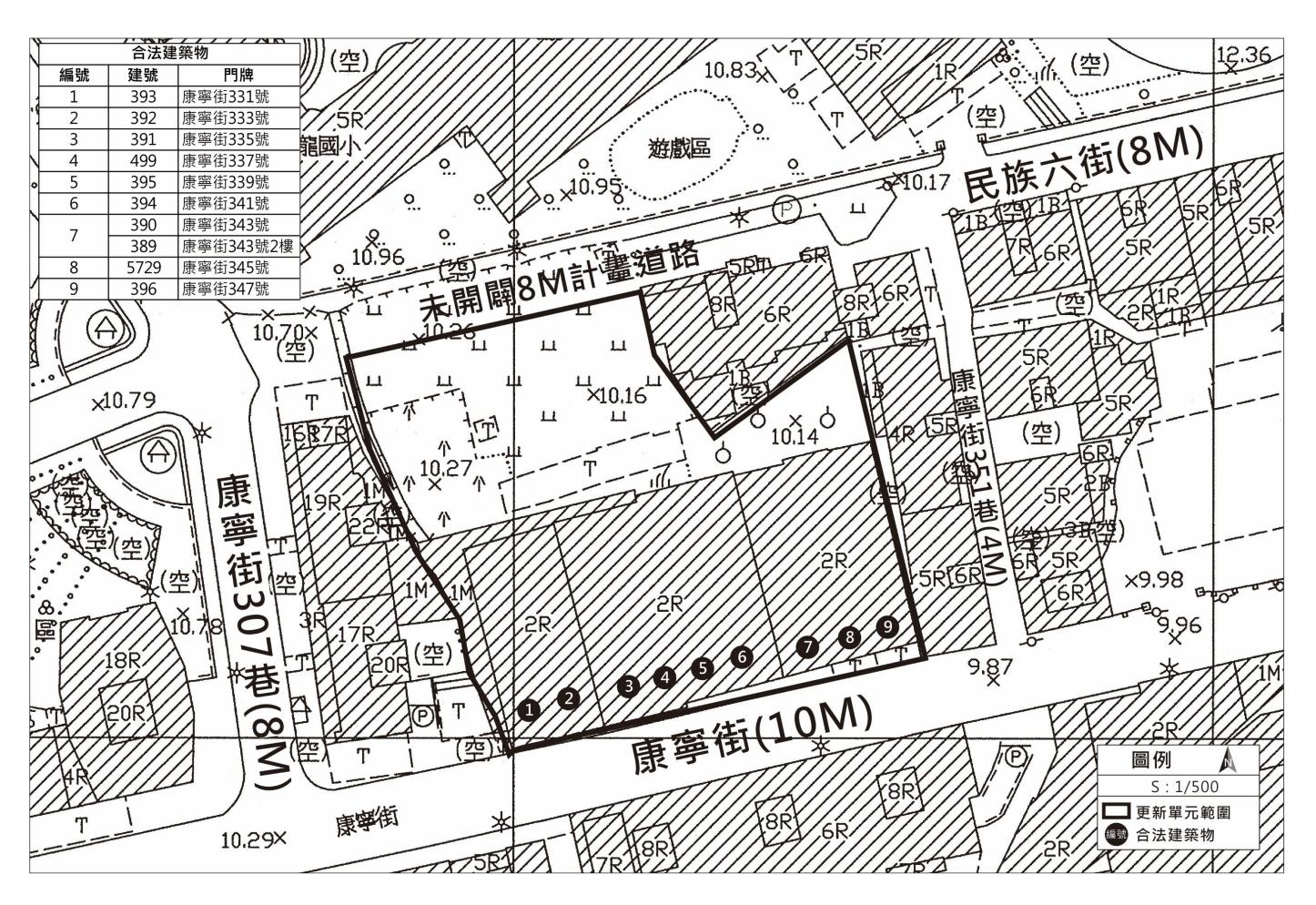
■ 新北市汐止區北山段84地號等26筆土地 ・土地總面積為3,526.42㎡(約1,066.74 坪)。

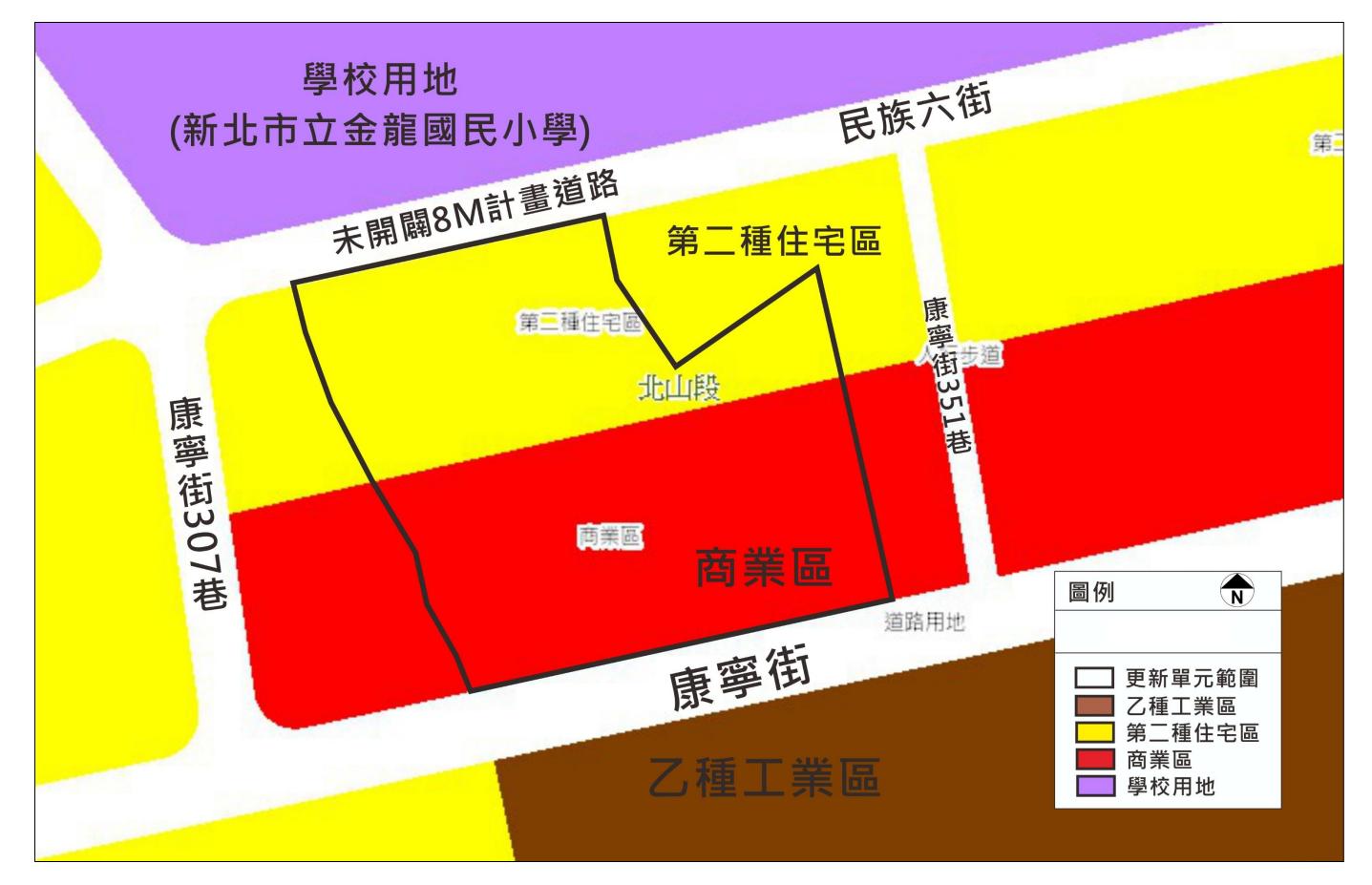
土地部分

- 公有土地(共3筆):
 - •國有土地:面積為88.60m²(佔更新單元 總面積2.51%),管理單位為財政部國有 財產署及新北市汐止區金龍國民小學。
- 私有土地(共23筆):
 所有權人共25名,面積為3,437.82㎡。

建物部分

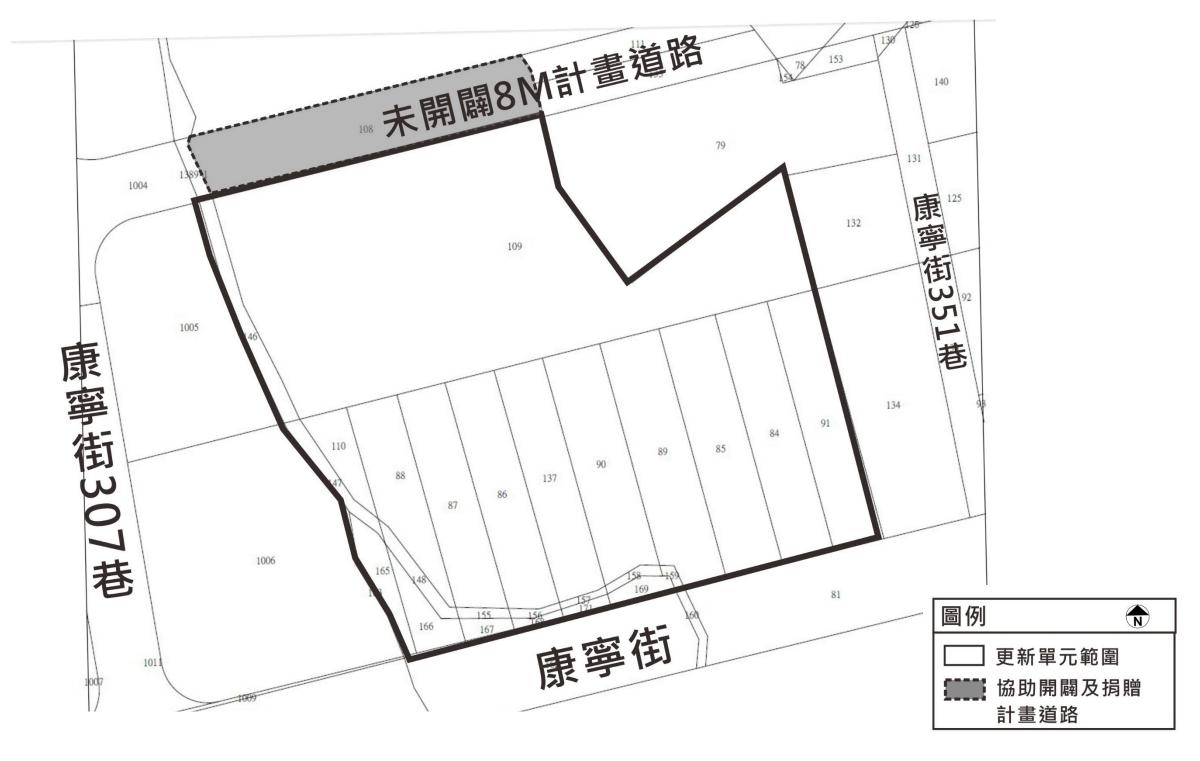
所有權人共計25名,面積為3,133.98㎡, 皆為私有建物。 ■ 更新單元範圍內計有9戶合法建築建築物,現況一樓多作店面使用、二樓作住宅使用。





使用分區	面積(m²)	建蔽率(%)	建築面積(m²)	容積率(%)	基準容積(m²)	
第二種住宅區	1,528.93	50	764.47	240	3,669.43	
商業區	1,997.49	70	1,398.24	320	6,391.97	

■ 配合未來擬捐贈並協助開闢北側道路用地,以完善更新單元之公共設施系統,並依都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定,核算獎勵額度。



類別	擬捐贈並協助開闢之道路用地
地號	108地號
合計	1筆
面積	339.08m²

	土地	部分	合法建筑	桑物部分
項目	面積 (m²)	所有權人數 (人)	面積 (m²)	所有權人數 (人)
全區總和(A=a+b)	3,526.42	26	3,133.98	26
公有(a)	88.60	1	-	1
私有 (b=A-a)	3,437.82	25	3,133.98	25
排除總和(c)	-	_	_	-
計算總和 (B=b-c)	3,437.82	25	3,133.98	25
同意數(C)	3,179.23	21	2,701.41	21
同意比例(%) (C/B)	92.48%	84.00%	86.20%	84.00%

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「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	獎勵面積(m²)	獎勵比例(%)
	危險建築	465.22	4.62
	協助取得及開闢公共設施用地	866.59	8.61
	緑建築・申請銀級	603.68	6.00
中央	智慧建築・申請銀級	603.68	6.00
	時程獎勵	704.29	7.00
	規模獎勵	653.99	6.50
	小計	3,897.45	38.73
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬4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8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4公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬2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5。	1,207.36	12.00
	小計	1,207.36	12.00
	都市更新容積獎勵合計		50.73
	都市更新容積獎勵上限		50.00
	容積移轉		14.00
	申請容積獎勵總計	6,439.29	64.00

備註:本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之

規定,實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

■都市更新區段劃分、處理及實施方式

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,且以**權利變換方式**實施都市更新事業,於原址重建**店鋪、住宅大樓**

■ 費用分擔原則

- ▶ 都市更新事業之各項申請程序由實施者君峰開發股份有限公司具名辦理
- 相關費用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辦理
- ▶ 土地所有權人則按其權利價值比例共同負擔,並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

■ 分配方式

土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值,並予以選配更新後之房屋及車位。

■ 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

拆遷補償及安置費係依「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」相關規定辦理,相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

本案更新單元位於新北市政府於民國109年11月11日發布實施「變更汐止都市計畫(土地 分區使用管制要點第二次通盤檢討)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,以改善實質居住環境,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條之立法目的。

■ 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築,影響公共安全、 衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間,改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏,無充足之開放空間供 大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與 城市意象。	改善當地環境,賦予嶄新面貌,提供良好 的視覺環境。

^{*} 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。

■ 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)

總項目	項目	費用	備註		
工程	重建費用	約16億4,033萬元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、 公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築 執照相關規費等。		
其用 	公共及公益設施	約3,089萬元	道路用地開闢及捐贈土地成本費用。		
	小計	約16億7,122萬元			
	诏設公共開放空間及申請各項建築 撤後續管理維護計畫相關經費及相	約753萬元	綠建築、智慧建築、耐震設計、人行步道等各項管 理維護基金。		
	都市更新規劃費用	588萬元	依合約金額提列。		
	不動產估價費用	約554萬元	依提列標準金額提列。		
	土地鑑界費用	約10萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。		
	鑽探費用	45萬元	以土地面積600㎡鑽探一孔,每孔7.5萬元提列。		
權利變 換費用	鄰房鑑定費用	約282萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑 定收費標準提列。		
	土地改良物拆遷補償及安置費用	約4,456萬元	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。		
	地籍整理費	496萬元	以每戶2萬元提列。		
	審查費用	約6萬元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。		
	小計	約6,437萬元			
貸款利息		約6,551萬元			
稅捐		約5,163萬元	包含印花稅及營業稅。		
管理費用]	約4億5,690萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。		
容積移轉	費用	約4,801萬元	未來以實際合約金額為準。		
	本案更新成本總計	23億6,517萬元			
•					

備註:實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
A棟1樓店面	332.45	坪	902,204	2億9,993萬7,690元
A棟2-4樓店面	976.33	坪	448,709	4億3,808萬7,660元
B棟住宅	6,778.65	坪	449,789	30億4,896萬4,271元
汽車位	234	部	1,800,000	4億2,120萬0,000元
			銷售總收入金額小計	42億0,818萬9,621元

項目		金額(元)
1 116 CC -/- 1 25 1	共同負擔	23億6,517萬1,715元
土地所有權人	應分配房地權利價值	18億4,301萬7,906元

備註:實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

實施風險控管方案

本案未來將會辦理不動產開發信託,其風險控管方式說明如下:

項目	內容
	來源:本案實施者將於受託單位簽立不動產開發信託,依信託契約之約定,實施者同意受託單位以「〇〇商業銀行受託信託財產專戶 - 〇〇預售款」(下稱「預售信託專戶」)及以「〇〇商業銀行受託信託財產專戶 - 〇〇興建款」(下稱「興建信託專戶」)。
	預售信託專戶用以存放其買方所繳價金及利息,「興建信託專戶」用以存放興建資金之融資款、自 有資金及利息。
不動產開發	控管:
信託	1.本案之預售款信託專戶採專款專用,除支付本案約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出等費用外,於信託存續期間不得供作其他用途,並以存放新臺幣存款為限。
	2.實施者依前項專款專用範圍·擬申請動用信託專戶資金時·應提出書面申請·並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件·經受託單位審查無誤後始得動用;再由受託單位自信託專戶撥付。
	3.為利信託財產管理與信託關係之維持,信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用,或有不足之虞時,實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。 逾期未存入信託專戶所致發生之罰緩、滯納金、利息等費用,或衍生之相關損失,概由實施者自行
	負責。

維護管理及保固事項

自保固標的點交完成之日起,由實施者負責建物之保固,保固期計算方式如下

- 一.建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂,保固期間為1年。
- 二.更新後之綠化植栽部分保活時間為1年。
- 三.建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為2年。
- 四.建物構造體或為此等工作之重大修繕者,保固期間為 15 年。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內,將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約,未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築,影響公共安全、 衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間,改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏,無充足之開放空間供 大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與 城市意象。	改善當地環境,賦予嶄新面貌,提供良好 的視覺環境。

* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益, 創造多贏的局面

總更新時程預估

(權利變換計畫核定至更新成果備查)

實施進度及後續執行事項:

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	112/08
2	權利變換計畫核定公告	1	114/02
3	申請拆除及建造執照	3	114/03-114/05
4	改良物殘餘價值補償	1	114/03
5	申請更新期間稅捐減免	1	114/04
6	土地補償金發放作業	1	114/05
7	地上物騰空拆除	2	114/06-114/07
8	工程施工	35	114/08-117/06
9	申請使用執照	2	117/07-117/08
10	送水送電	1	117/09
11	申請測量	1	117/10
12	釐正圖冊	2	117/11-117-12
13	接管	2	118/01-118/02
14	計算及找補差額價金	2	118/03-118/04
15	產權登記	4	118/05-118/08
16	申請更新後稅捐減免	2	118/09-118/10
17	更新成果備查	2	118/11-118/12

■ 選配原則

- 1. 更新前持有建物者,以原位次原分配為原則,舉例說明:
- (1)房屋選擇:
 - A.原商業區地主,應優先選擇更新後臨康寧街之店鋪為原則(如:選擇編號A1店鋪是1F~4F,為一個選配單元);若仍有剩有足夠權值,可再選北側住宅。
 - B.原住宅區地主:應選擇更新後北側住宅為原則
- (2)車位選擇:無論店舖及住宅,均以「一房屋搭配一車位」為原則(如:選擇編號A1店鋪是1F~4F,為一個選配單元但有4戶,即可選擇4車)。
- 2.受配人選擇之房屋及車位權值,以原應分配價值105%為原則。因選配房地多於應分配面 積時需繳納差額價金,故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
- 3.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。
- 4.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。

■ 都市更新事業計畫核定實施後續執行相關事項

- 1.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
- 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
- 實施者:君峰開發股份有限公司
- 代表人:蔡宗錡
- 資本總額:60,000,000元
- 營業項目:
 - 1.住宅及大樓開發租售業
 - 2.工業廠房開發租售業
 - 3.特定專業區開發業
 - 4.新市鎮、新社區開發業
 - 5.區段徵收及市地重劃代辦業
 - 6.都市更新重建業
 - 7.都市更新整建維護業
 - 8.建築經理業
 - 9.不動產買賣業
 - 10.不動產租賃業
 - 11.老人住宅業
 - 12.投資顧問業
 - 13.管理顧問業
 - 14.國際貿易業
 - 15.除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務

- 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

■ 連絡窗口

實施者: 君峰開發股份有限公司

□ 地址:台北市大安區仁愛路三段32號6樓

□ 電話:(02)2706-9988 分機235

□ 聯絡人:鄭淑靜 小姐

更新案專屬網站: https://www.fds-archi.com/urban-2/#1640142526774-d8af68f8-0ad5

規劃單位: 弘傑城市開發股份有限公司

地址:臺北市建國北路二段33號13樓之6

□ 電話:(02)2507-1910

□ 聯絡人:陳姿宜

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關:內政部營建署

□ 地址:台北市松山區八德路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:

http://www.uro.ntnc.gov.tw/web/Home

建築設計

三門聯合建築師事務所

周遭動線





設計規模

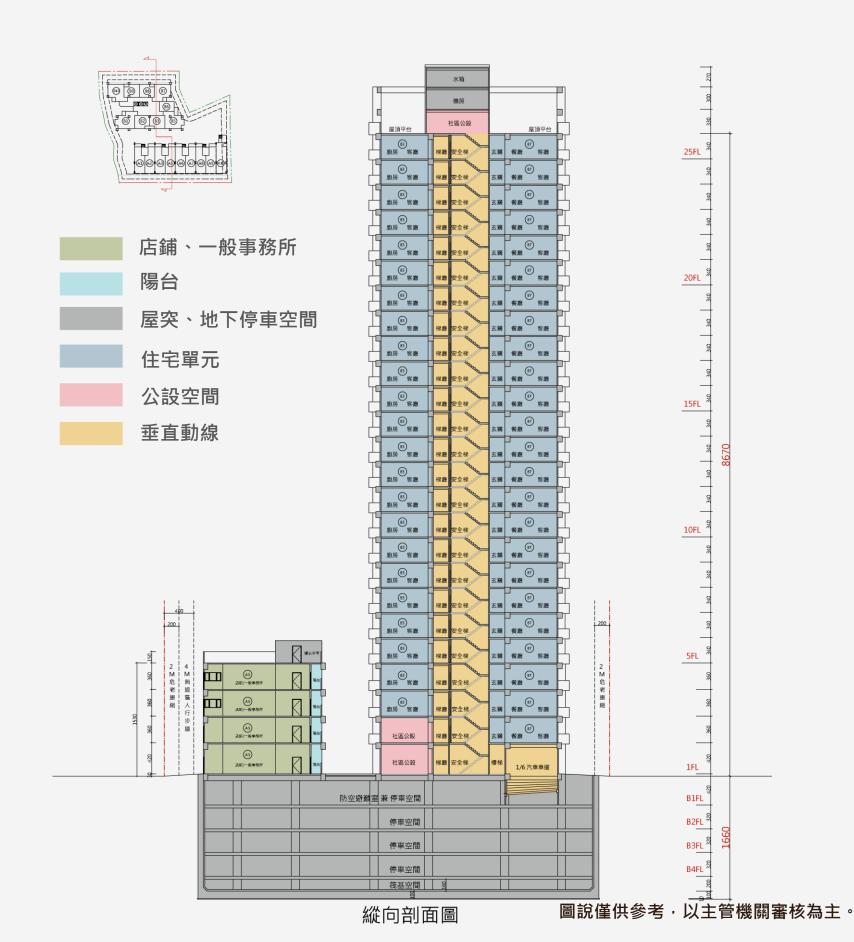
本案共興建2棟建築物,分別為商業空間及住宅大樓。

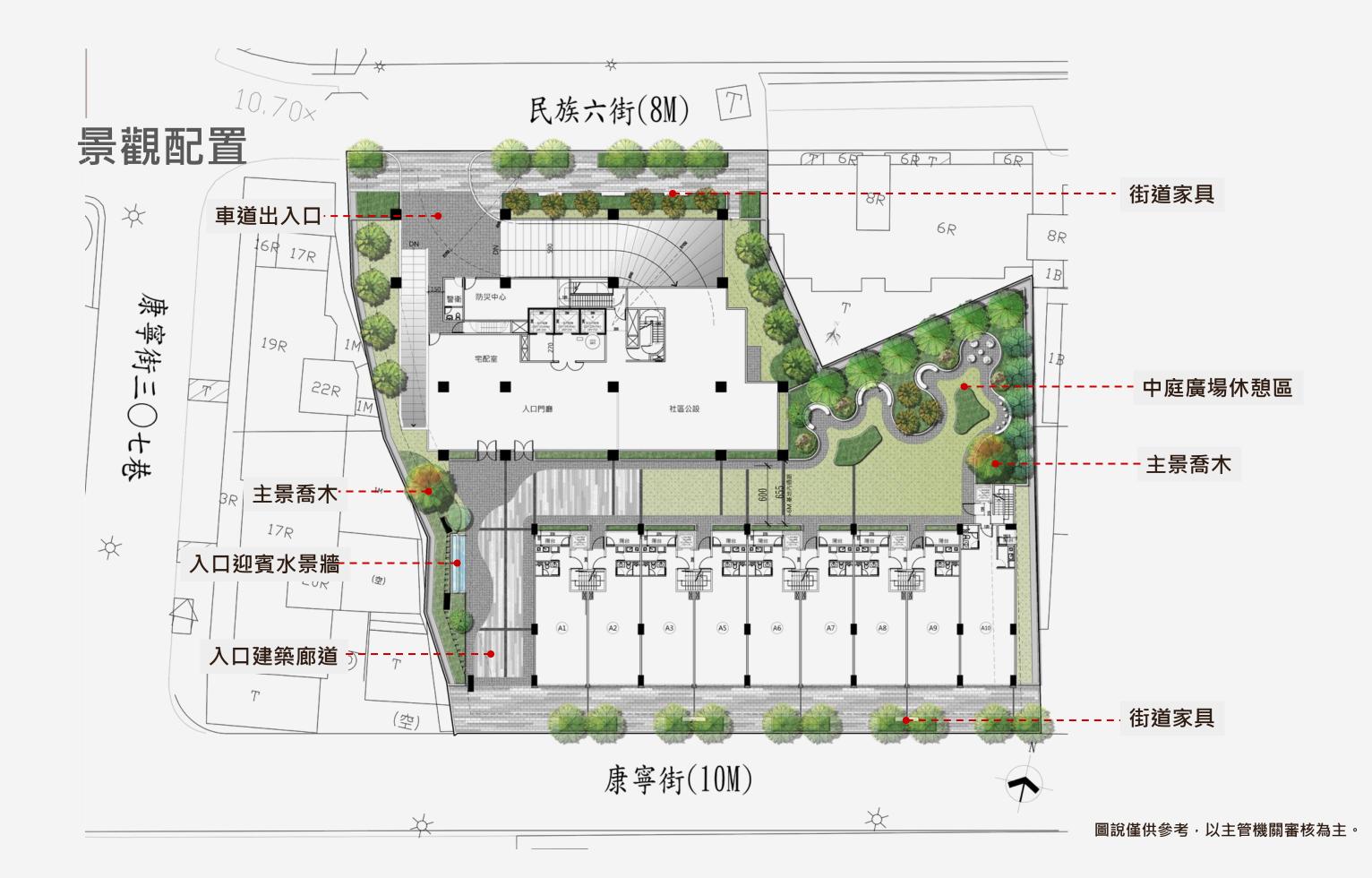
商業大樓為地上四層,地下四層; 住宅大樓為地上二十五層,地下四層。

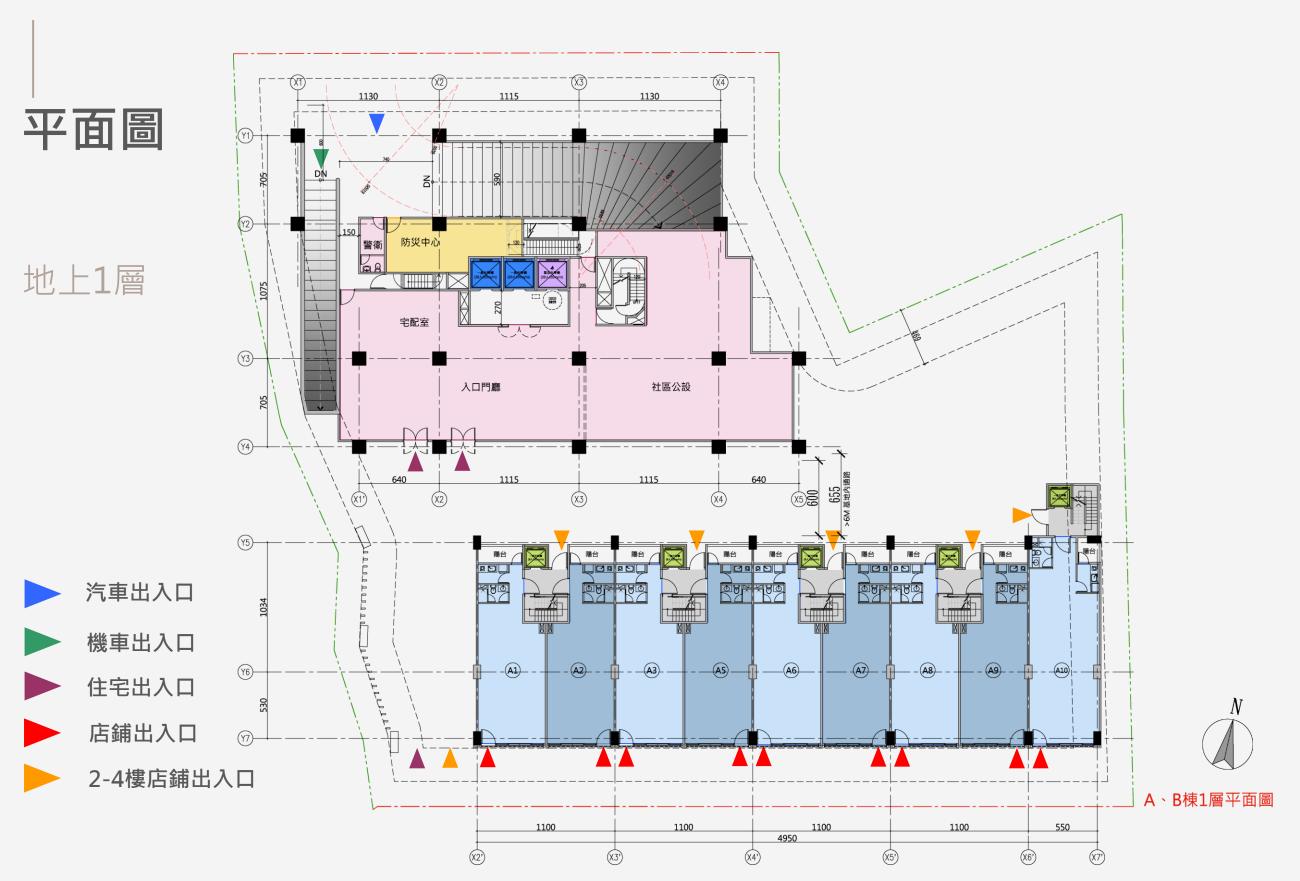
各棟各層規劃用途如下:

項目	樓層	用途	樓高	戶數	
商業空間	B2F-B4F	停車空間、水箱及機電空間	3.2 米	-	
	B1F	停車空間兼防空避難室	4.2 米	-	
	1F	店鋪 (每層 9 戶)	4.2 米	9	
	2F	一般事務所 (每層 9 戶)	3.6 米	9	
	3F-4F	一般事務所 (每層 9 戶)	3.6 米	18	
	總戶數:36 戶				

項目	樓層	用途	樓高	戶數			
住宅大樓	B2F-B4F	停車空間、水箱及機電空間	3.2 米	-			
	B1F	停車空間兼防空避難室	4.2 米	-			
	1F	大廳、社區公設、防災中心	4.2 米	-			
	2F	社區公設 (1 戶)、住宅 (4 戶)	3.6 米	5			
	3F-4F	住宅 (毎層 9 戶)	3.6 米	18			
	5F-25F	住宅 (毎層 9 戶)	3.4 米	189			
3F-25F 標準層·每層 9 戶·總戶數:212 戶							







圖說僅供參考,以主管機關審核為主。

地上2層

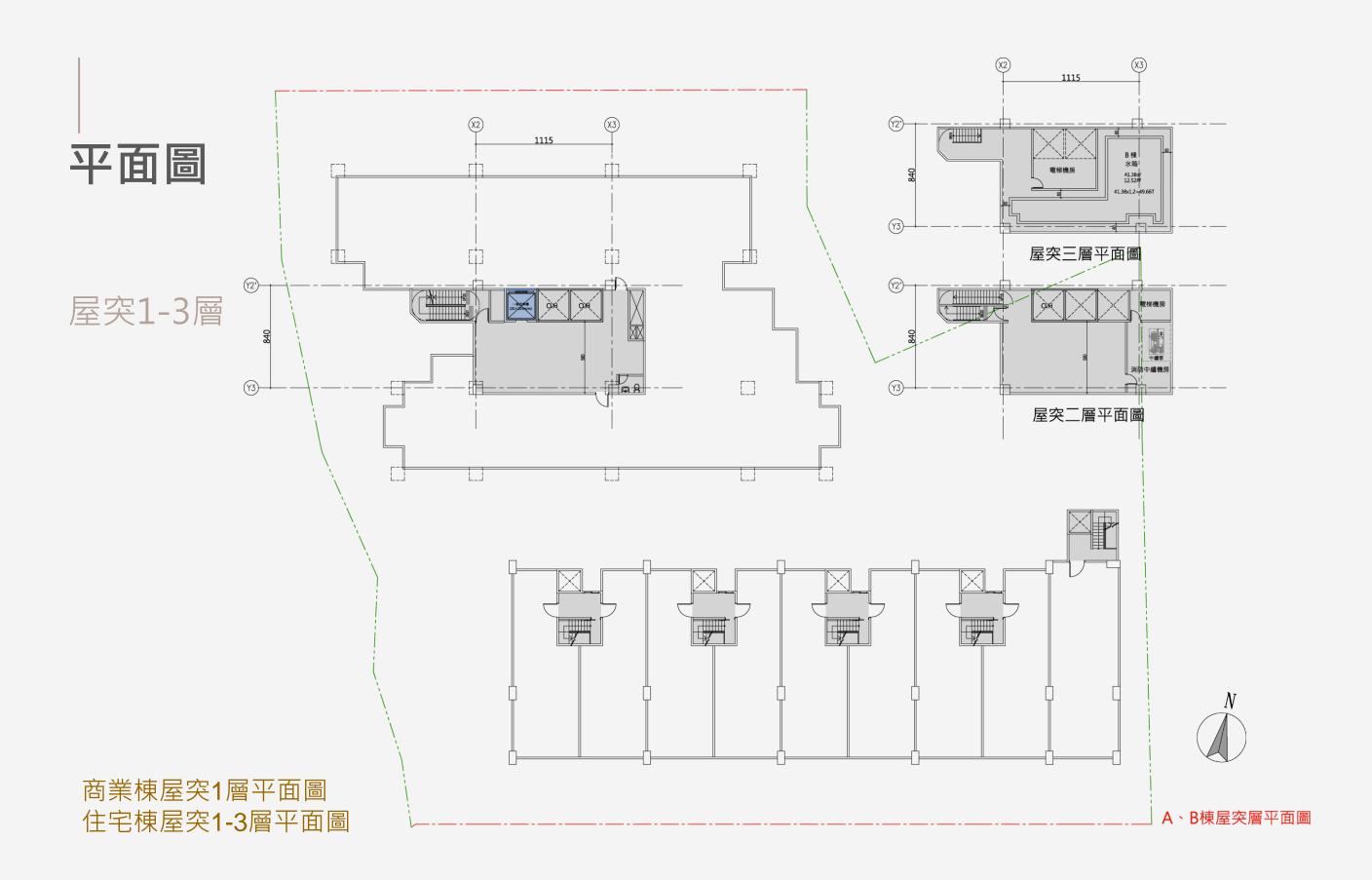


圖說僅供參考,以主管機關審核為主。

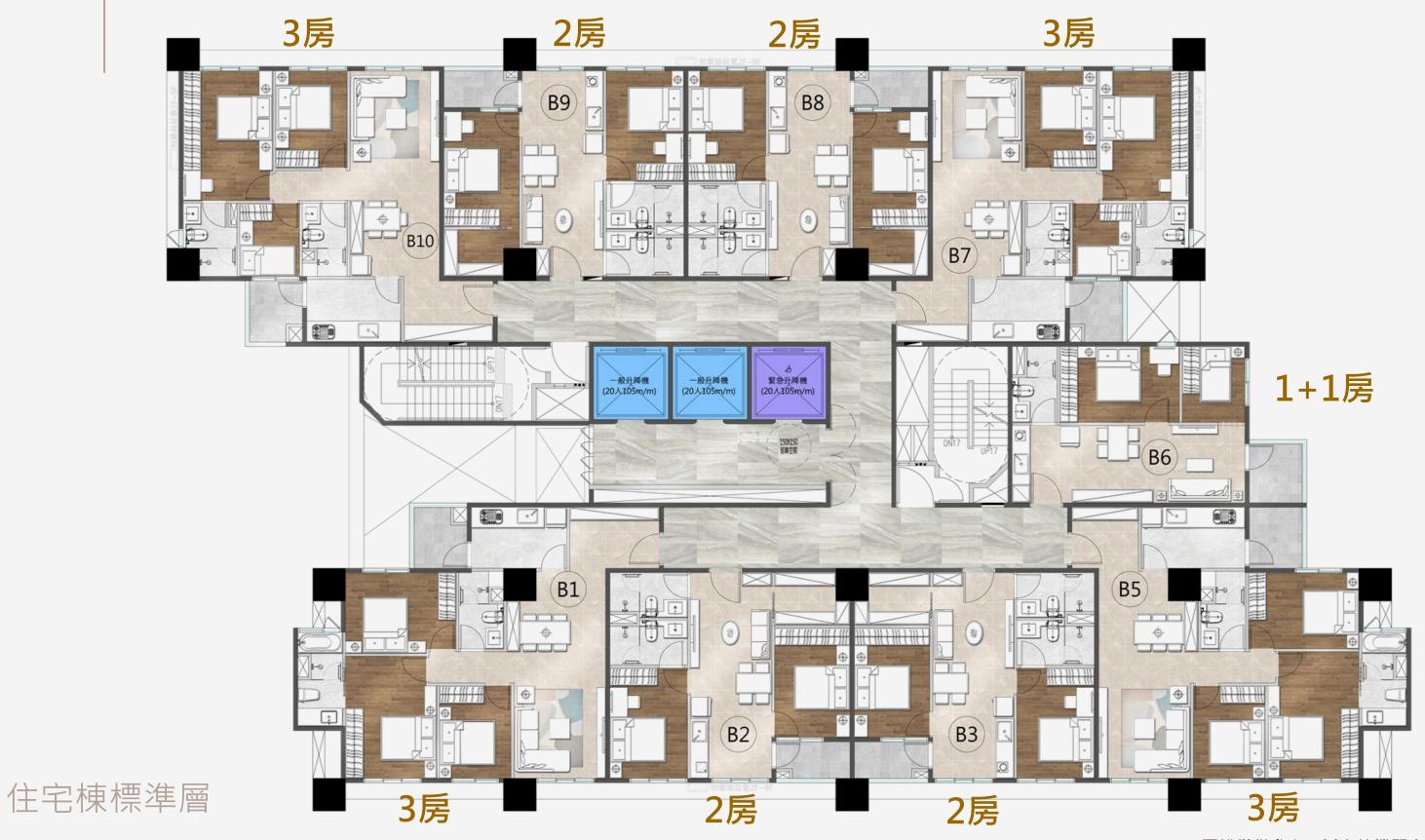
地上3-4層



圖說僅供參考,以主管機關審核為主。



圖說僅供參考,以主管機關審核為主。



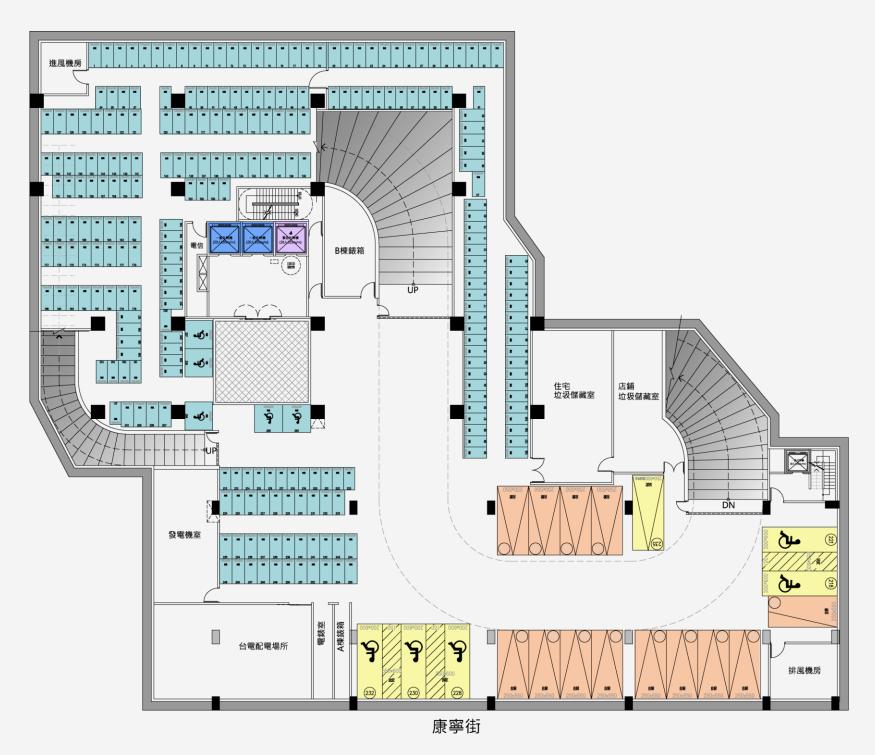
圖說僅供參考,以主管機關審核為主。

地下1層

法定汽車位

自設汽車位

法定機車位



當層停車位:19輛

總戶數: 9*4+4+23*9=248戶

機車位: 260輛>248戶

總汽車停車數:

B1FL 19輛

B2FL 72輛

B3FL 72輛 B4FL 72輛

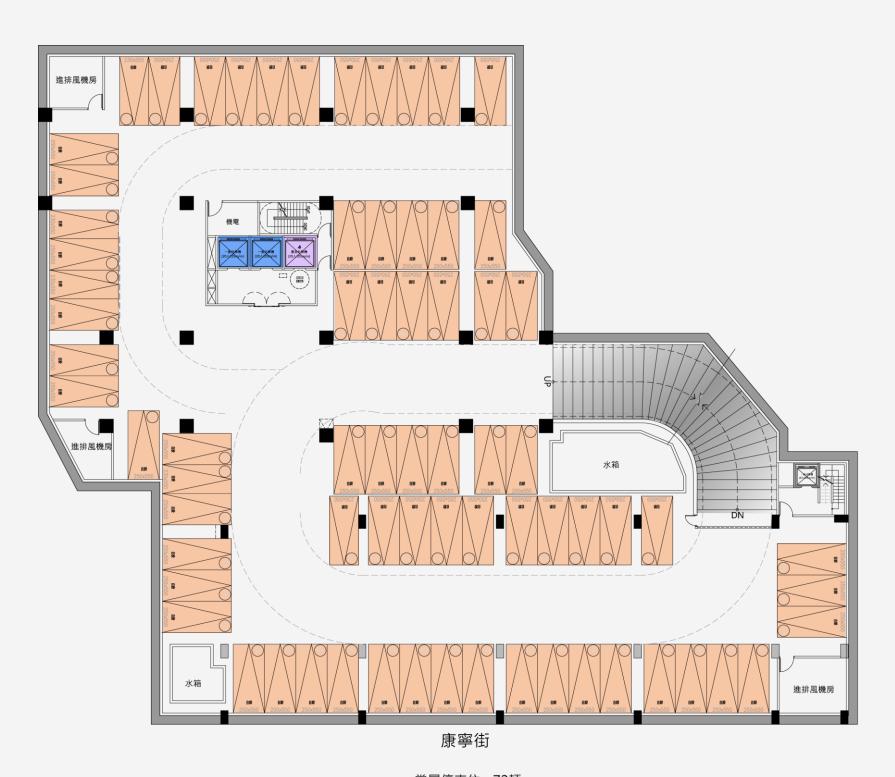
合計: 235輛 > 138輛



B1FL 平面圖

地下2層

自設汽車位



當層停車位:72輛

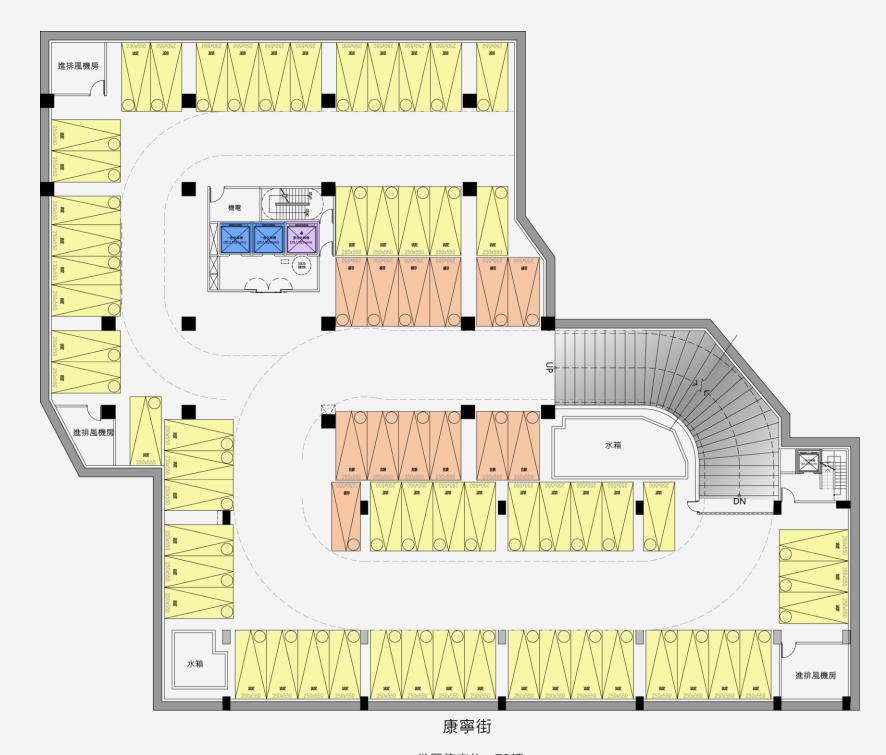


B2FL 平面圖

地下3層

法定汽車位

自設汽車位



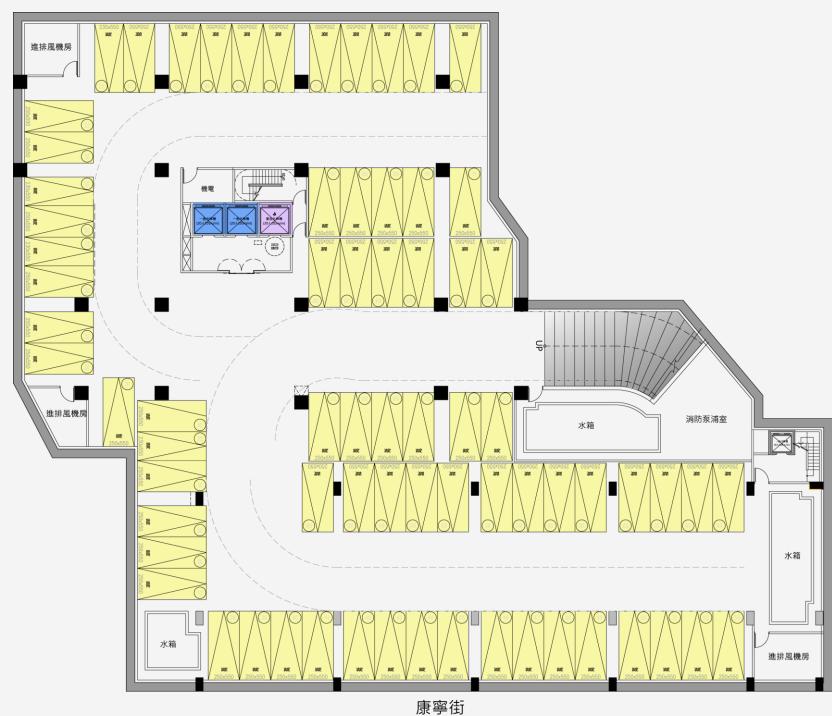
當層停車位:72輛



B3FL 平面圖

地下4層

法定汽車位



當層停車位:72輛

B4FL 平面圖

透視模擬圖



銀級綠建築



綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
九大指標全評估總得分	20 <u>≤</u> RS < 37	37 <u>≤</u> RS < 45	45≦RS < 53	53 <u>≤</u> RS < 64	64 <u>≦</u> S
免評估生物多樣性指標	18≦RS < 34	34 <u>≤</u> RS < 4	41≦RS < 48	48 <u>≤</u> RS < 58	58≦RS
綠建築標章等級判定			-		

- 1.綠化量指標
- 2.基地保水指標
- 3.日常節能指標
- 4.二氧化碳減量指標
- 5.廢棄物減量指標
- 6.水資源指標
- 7.污水垃圾改善指標

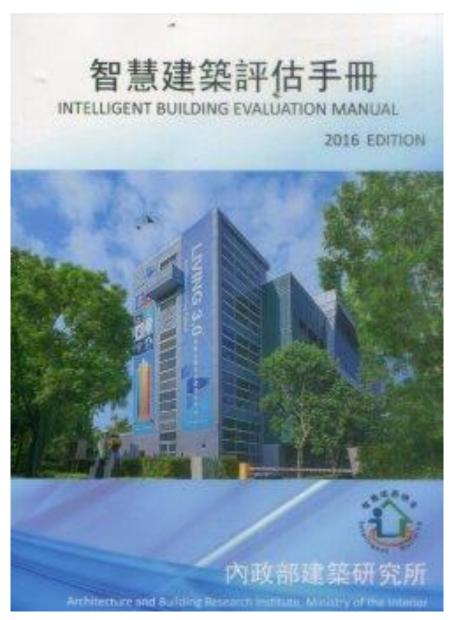


銀級智慧建築

綜合佈線、資訊通信、系統整合、 設施管理、安全防災、節能管理、 健康舒適等7項指標







簡報結束