



# 新峰段1611地號等13筆土地 都市更新事業計畫

都市更新公辦公聽會

實施者：綠意開發股份有限公司  
規劃單位：富達都市更新股份有限公司  
設計單位：沈國皓建築師事務所  
簡報日期：民國104年12月10日

更新單元範圍辦理歷程

階段	日期
自辦公聽會	103年12月4日
【送件版】計畫書報核	103年12月19日
【第一次補正版】計畫書掛件	104年2月23日
【第二次補正版】計畫書掛件	104年5月8日
【公開展覽期間】（ 30日 ）	104年11月26日至104年12月26日
公辦公聽會	104年12月10日

壹、辦理緣起與法令依據

貳、計畫地區與範圍

參、實施者

肆、計畫目標

伍、現況分析

陸、細部計畫及圖說

柒、處理方式及區段劃分

捌、申請容積獎勵項目及額度

玖、重建區段之土地使用計畫

壹拾、實施方式及相關費用負擔


壹拾壹、拆遷安置計畫

壹拾貳、財務計畫

壹拾參、效益評估

壹拾肆、實施進度

壹拾伍、其他應加表明事項



## 辦理緣起與法令依據

# 壹、辦理緣起與法令依據

## 辦理緣起

### ○ 自行劃定都市更新單元

- 本更新單元之劃定係依據都市更新條例第11條、都市更新條例施行細則第5條及新北市都市更新單元劃定基準（103.05.01）等規定辦理，本更新單元基地屬「變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案」範圍內。

### ○ 更新單元劃定基準檢討（新北市都市更新單元劃定基準103.05.01）

- 本案符合劃定基準第5點第1項第2款之規定，臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1,500m<sup>2</sup>者，並符合環境檢討指標（4）、（7）二項。

### ○ 免擬具事業概要

- 依都市更新條例第10條之規定申請獲准實施都市更新地區者，除依第7條規定劃定都市更新地區（略），依第10條第2項規定，其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要。

## 法令依據

### ○ 本案依都市更新條例第11條、19條、22條、25條規定辦理。

### ○ 事業計畫公聽會

#### ■ 都市更新條例施行細則第6條

- ① 擬訂都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，並邀請有關機關、專家學者、當地居民，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人等參加。

同意比例

○ 本案比例之計算如下：

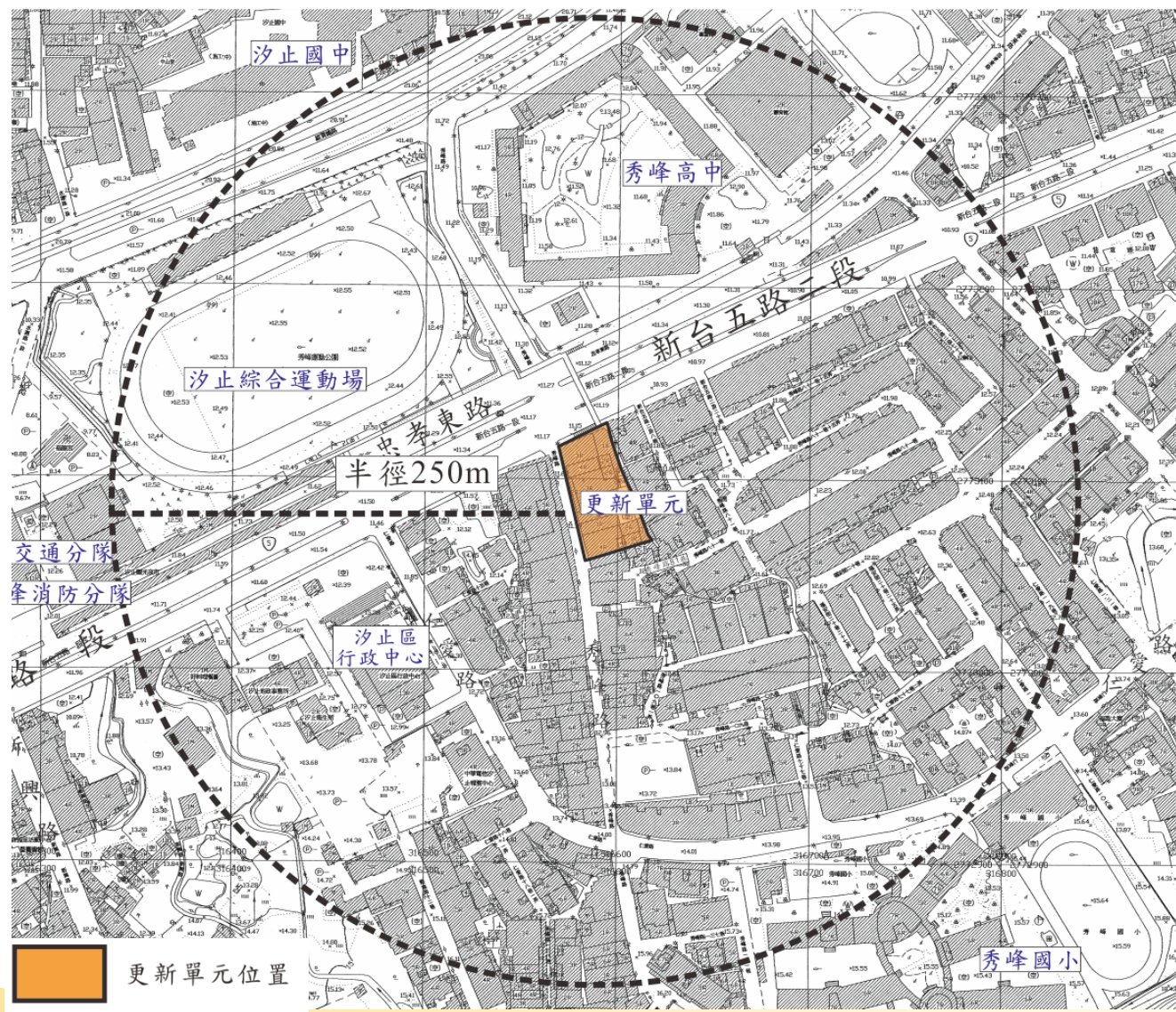
項目	【103.12.19】申請報核				【104.12.10】公展期間			
	土地部分		合法建物部分		土地部分		合法建物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人 數	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人 數	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人 數
全區總和 ( A = a + b )	1,929.00	23	2,848.95	22	1,929.00	23	2,848.95	22
公有 ( a )	47.75	1	104.40	1	47.75	1	104.40	1
私有 ( b = A - a )	1,881.25	22	2,744.55	21	1,881.25	22	2,744.55	21
排除總和 ( c )	0	0	0	0	0	0	0	0
計算總和 ( B = b - c )	1,881.25	22	2,744.55	21	1,881.25	22	2,744.55	21
私有同意數 ( C )	1,595.25	20	2,626.47	20	1,595.25	20	2,626.47	20
同意比例 ( % )	84.80%	90.91%	95.70%	95.24%	84.80%	90.91%	95.70%	95.24%
法定同意比例 ( % )	>3/4 ( 75% )	>2/3 ( 66.67% )	>3/4 ( 75% )	>2/3 ( 66.67% )	>3/4 ( 75% )	>2/3 ( 66.67% )	>3/4 ( 75% )	>2/3 ( 66.67% )



## 基地位置

○ 本更新單元位於新北市汐止區

■ 東臨同小段954、1072地號、南臨1602地號、西臨秀峰路、北臨新台五路二段



### 實施者：

#### ○ 綠意開發股份有限公司

- 代表人：許燈城
- 統一編號：12860948
- 公司地址：( 105 ) 臺北市松山區市民大道五段69號2樓
- 聯絡電話：( 02 ) 8787-8096

### 規劃團隊：

#### ○ 規劃單位：富達都市更新股份有限公司

- 聯絡人：張維仁
- 聯絡電話：( 02 ) 2728-2927#117
- 聯絡地址：( 110 ) 臺北市信義區松德路161號8樓

#### ○ 建築設計：沈國皓建築師事務所

- 聯絡地址：( 106 ) 臺北市大安區新生南路一段143巷18-1號
- 聯絡電話：( 02 ) 2754-9201



## 計畫目標

### ○ 促進都市土地有計畫之再利用，復甦都市機能增進公共利益

- 本更新單元周邊鄰近汐止區行政中心、汐止車站及汐止運動公園，公共設施服務水準較高，但現況土地使用強度較低；因此本案將透過整體土地開發，以改善現況建物老舊、土地低度利用及無友善人行步道等問題，復甦都市機能及增進公共利益。

### ○ 改善都市防災空間，創造安全居住環境

- 本案將依據相關防災規定，於基地內留設防火及消防救災作業空間，且更新後之建物將考量鄰棟間隔及通風採光，消除原有消防死角，有效改善公共安全。

### ○ 推動都市更新事業，促進生活品質提昇

- 本案擬於臨新台五路二段及秀峰路側退縮4米以上大面積人行步道空間，且應用防滑、透水等環保材質進行鋪設；重建後停車空間予以內部化，並配合都市設計審議設置相當數量之自行車停車位。
- 建築造型規劃，配合基地植栽塑造優質的都市景觀。

### ○ 改善都市整體景觀，塑造地方意象與風貌

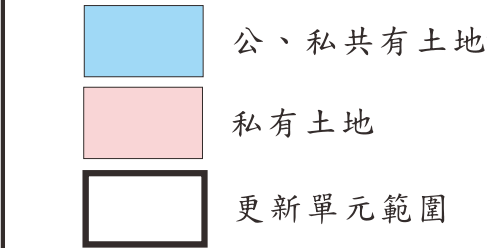
- 透過更新案之重建改善原有老舊、窳陋及雜亂之都市景觀，並配合周邊都市紋理及天際線，塑造融合裝飾藝術之現代化建築，再透過開放空間之景觀設計及人行步道植栽鋪面美化，豐富整體都市景觀。

### ○ 凝聚社區團結意識，創造安和互助家園

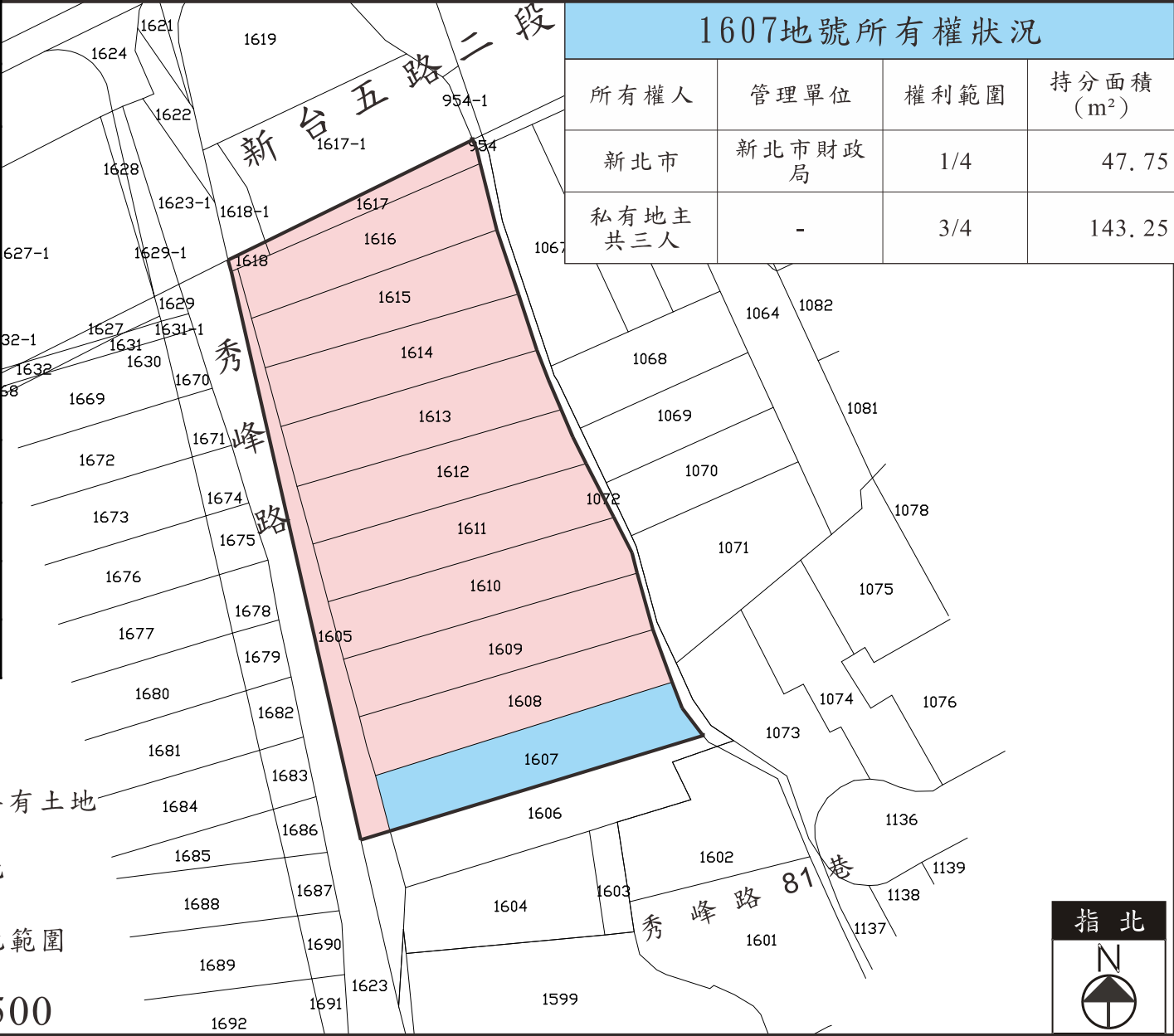
- 本案於都市更新方式重建過程中，透過不斷與原住戶溝通、協調方式，藉以凝聚社區團結共識，並落實安和互助及社區總體營造之目標。

土地權屬

基地區位	新北市汐止區
基地地段	新峰段
基地地號	1605 ( 部分 ) 、 1607、1608、 1609、1610、 1611、1612、 1613、1614、 1615、1616、 1617、1618
土地筆數	13筆
土地面積	1,929.00 m <sup>2</sup>
私有人數	22人
公有人數	1人

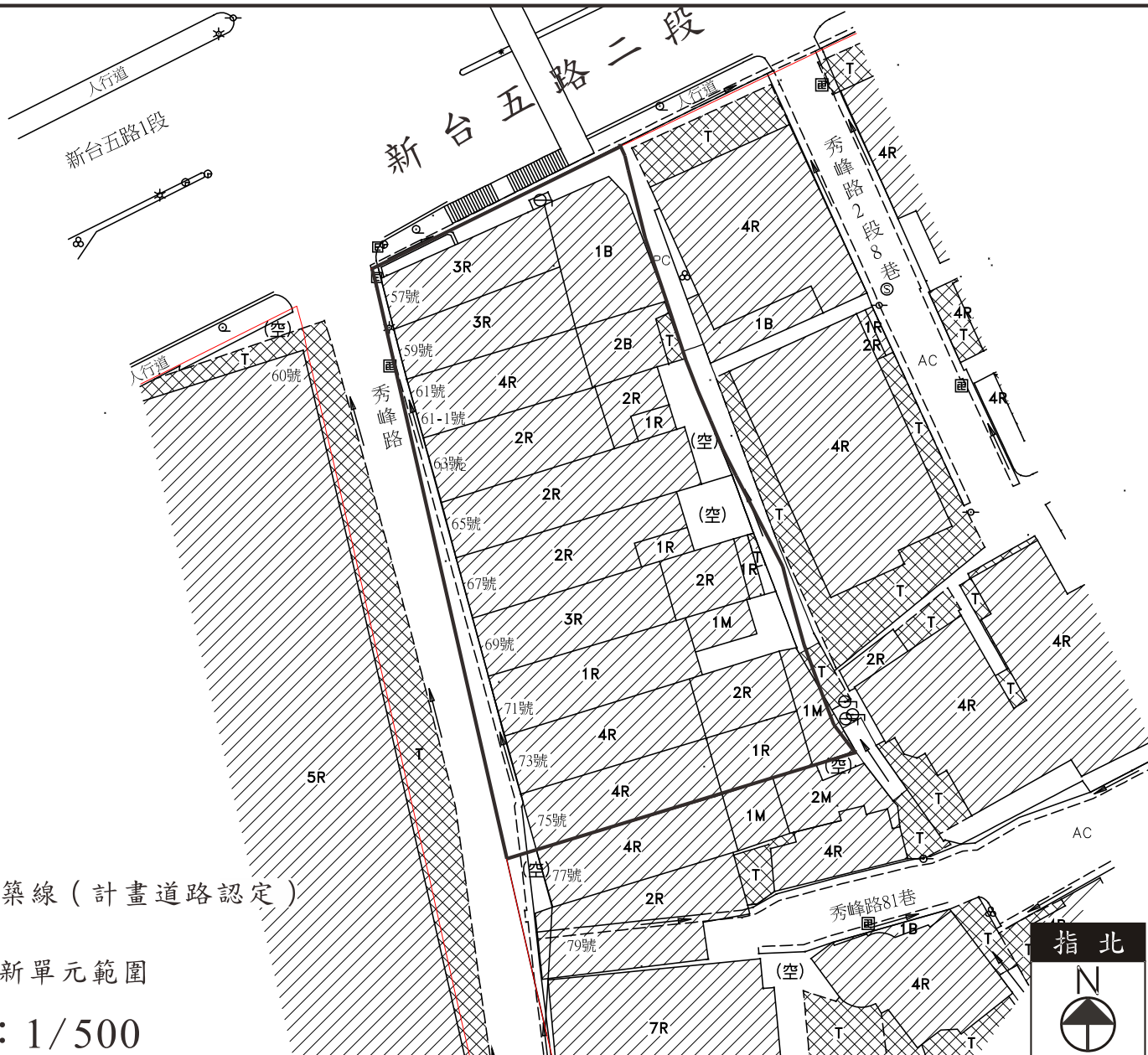


比例尺：1/500



## 建物權屬

基地區位	新北市汐止區
基地地段	新峰段
基地建號	221、661、662、 663、664、665、 666、1186、1188、 1205、1524、1525、 1526、1579、1580、 1581、1582、1583、 1593、1673、1674、 1675、1676、2778、 3716、5432
建物筆數	26筆
建物面積	2,848.95 m <sup>2</sup>
私有人數	21人
公有人數	1人



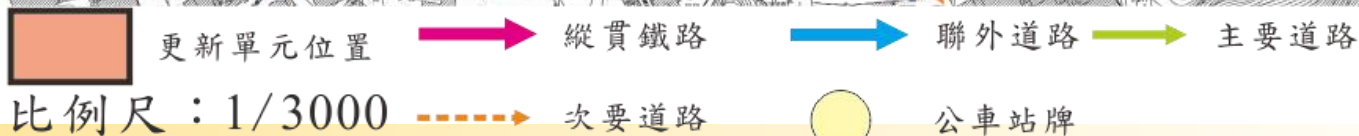
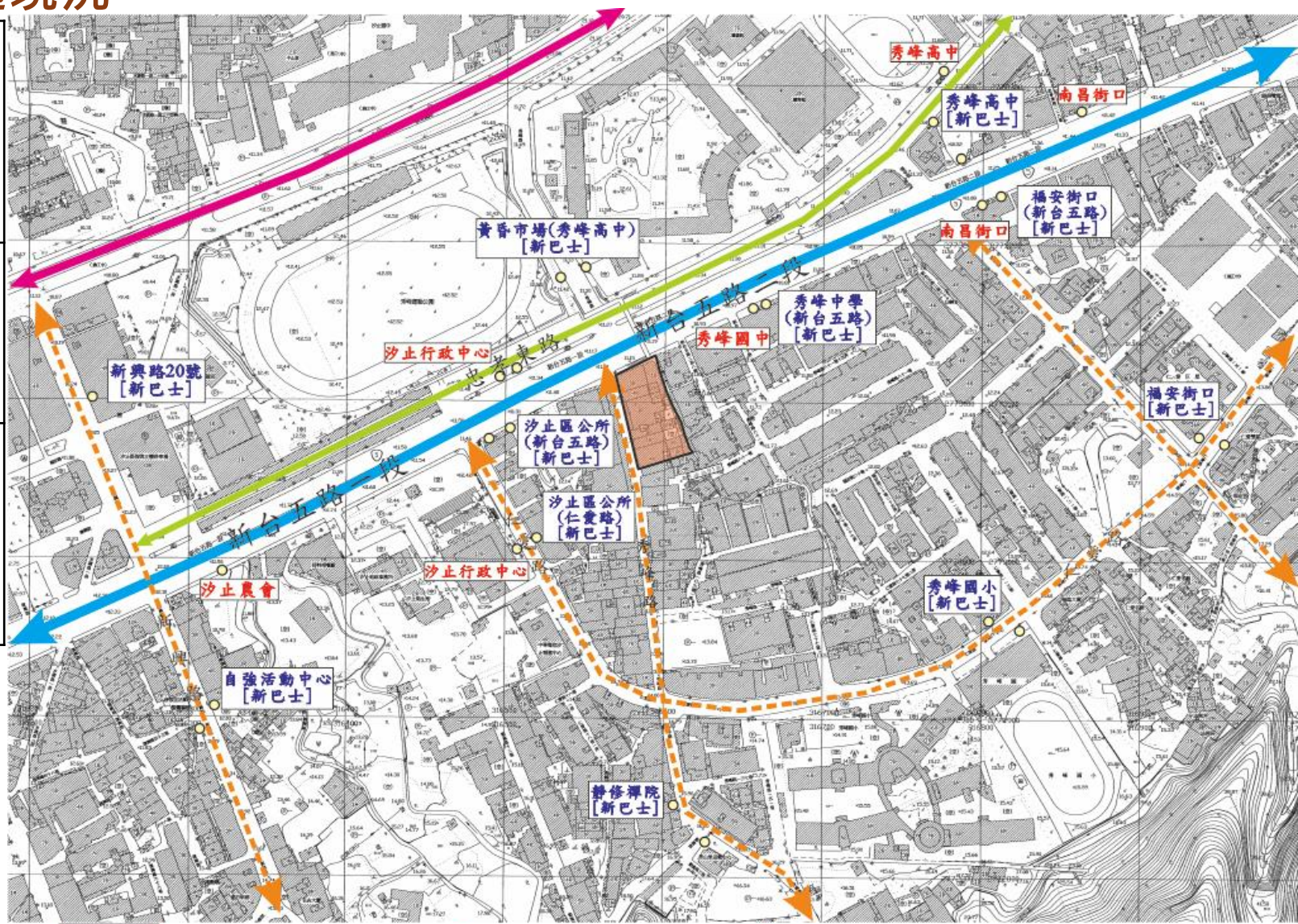






## 附近地區交通現況

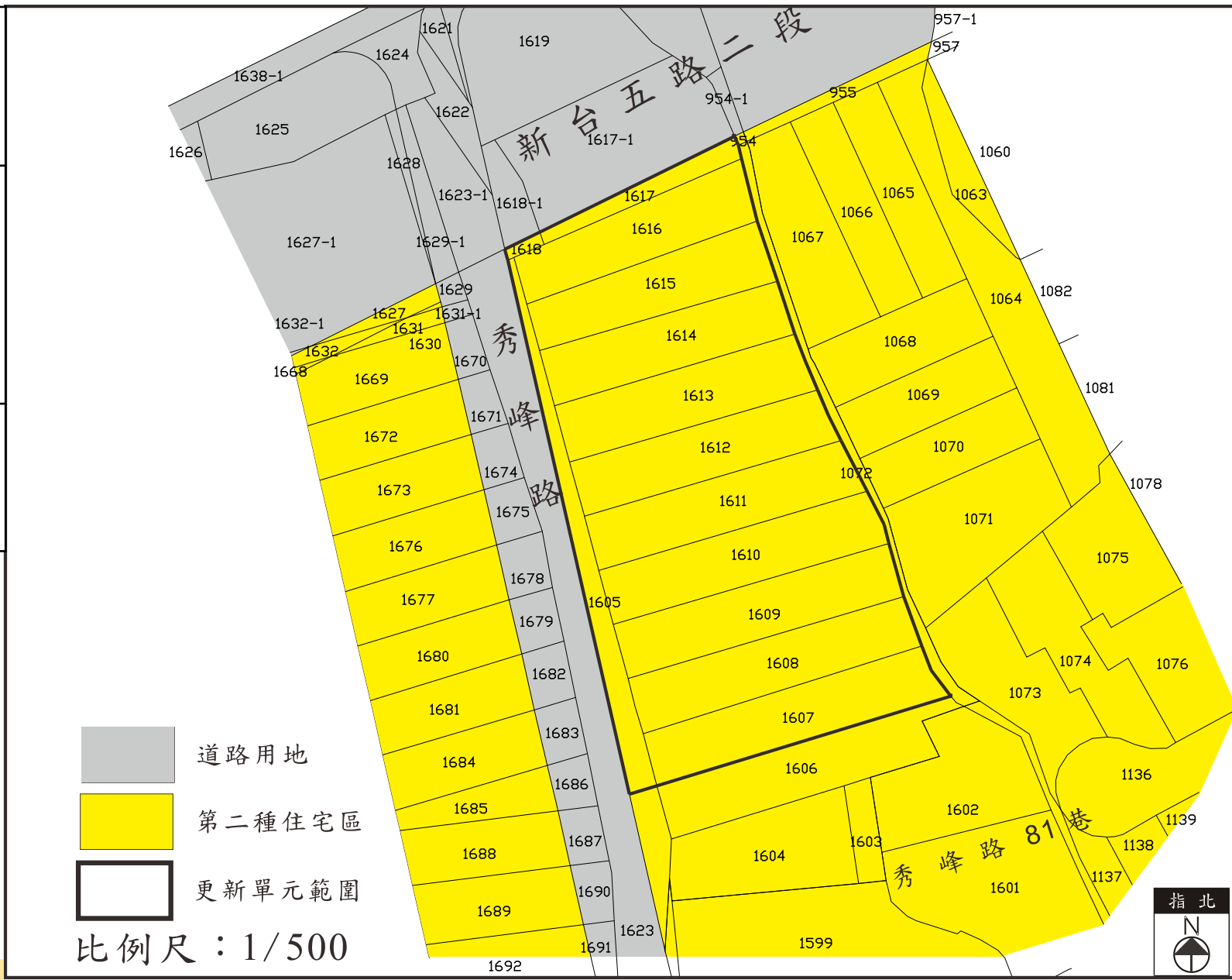
主要道路	經由新台五路二段往東可至基隆市，往西可至臺北市南港區。
次要道路	以仁愛路、秀峰路、福安街及新興路為主。
大眾運輸	距汐止火車站步行約5分鐘。其餘公車站牌步行距離約1~2分鐘。



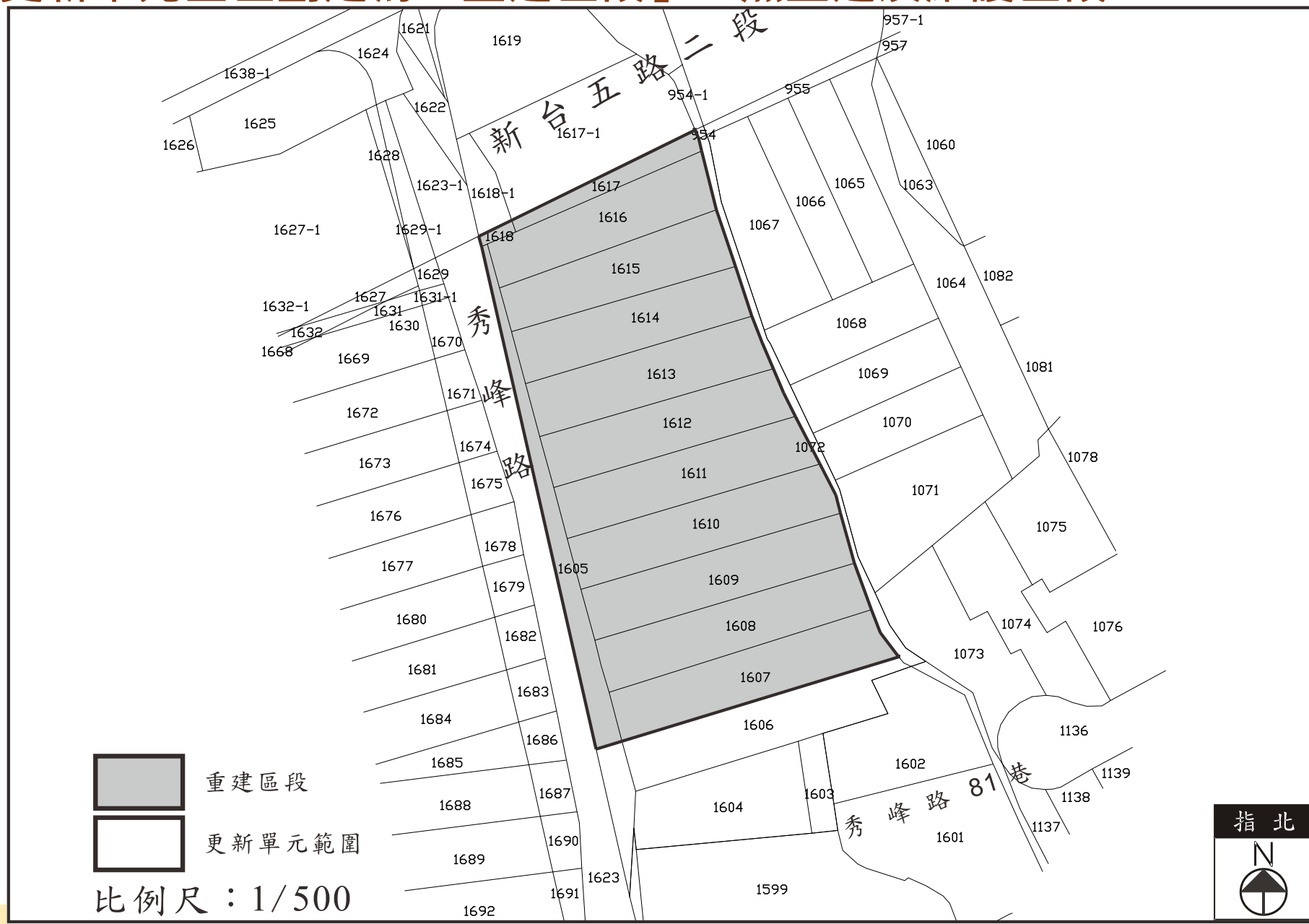


## 相關都市計畫

都市計畫	變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)案。
土管要點	變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案。
使用分區	第二種住宅區 建蔽率50% 容積率240%



本更新單元全區劃定為「重建區段」，無整建及維護區段。



## 容積獎勵試算表

## ○ 退縮人行步道獎勵

- 本案於新台五路二段及西側秀峰路均退縮4米至6米人行步道。
- 退縮面積：526.35 m<sup>2</sup>
- 臨路係數（2條）：1.5倍
- 獎勵面積：526.35 m<sup>2</sup> × 1.5 = 789.52 m<sup>2</sup>
- 占法容比例：17.05%

## ○ 綠建築設計獎勵

- 本案擬申請銀級綠建築
- 獎勵比例：法定容積之6%
- 獎勵面積：4,629.60 × 6% = 277.77 m<sup>2</sup>
- 保證金：16,430,096元
- 管理維護費用：821,505元

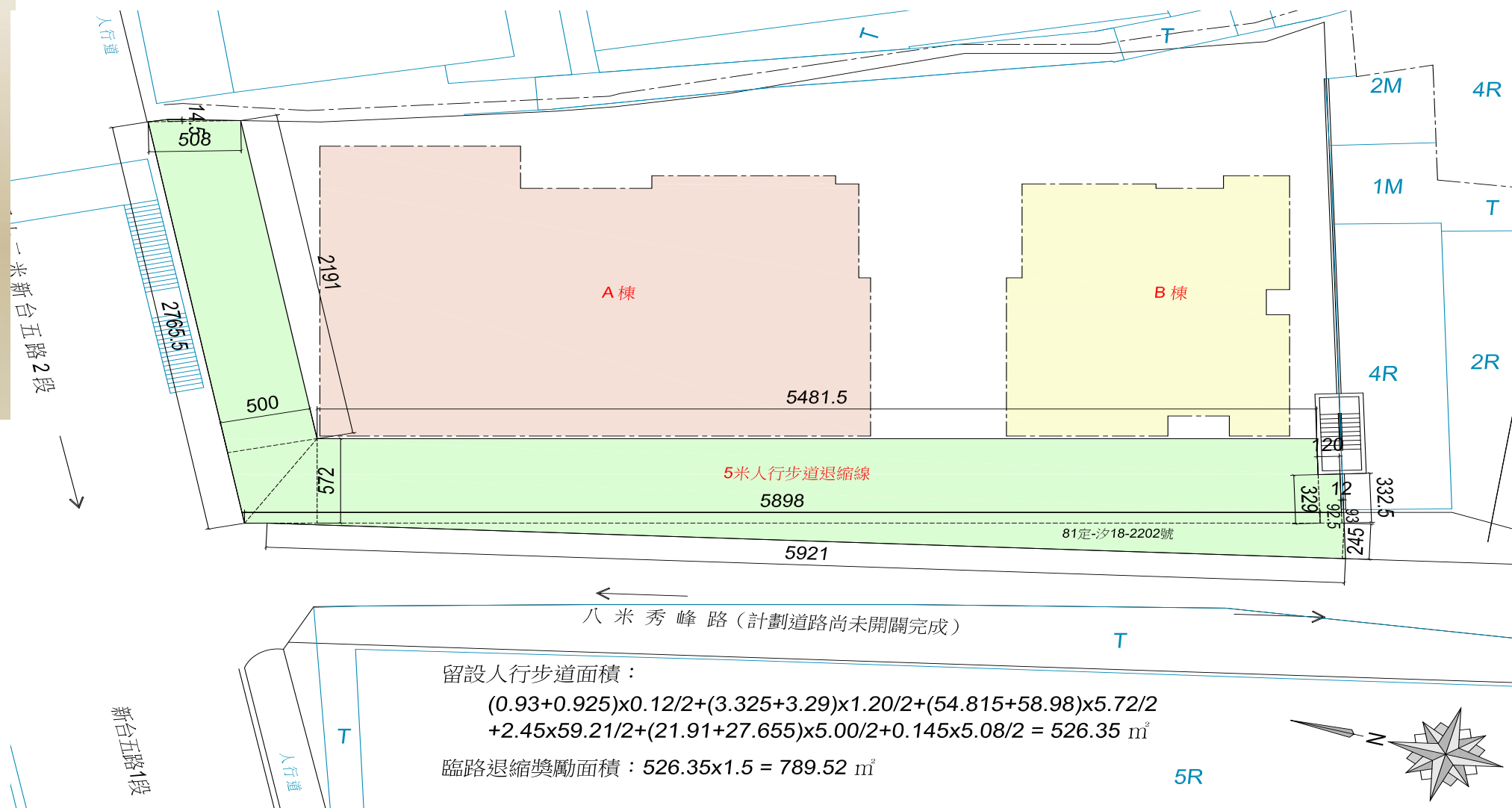
## ○ 合法四層樓以上建築物

- 本案四層以上土地面積為543.00 m<sup>2</sup>
- 坐落基地法定容積：1,303.20 m<sup>2</sup>
- 獎勵比例：坐落基地法容之10%
- 獎勵面積：130.32 m<sup>2</sup>
- 占法容比例：2.81%

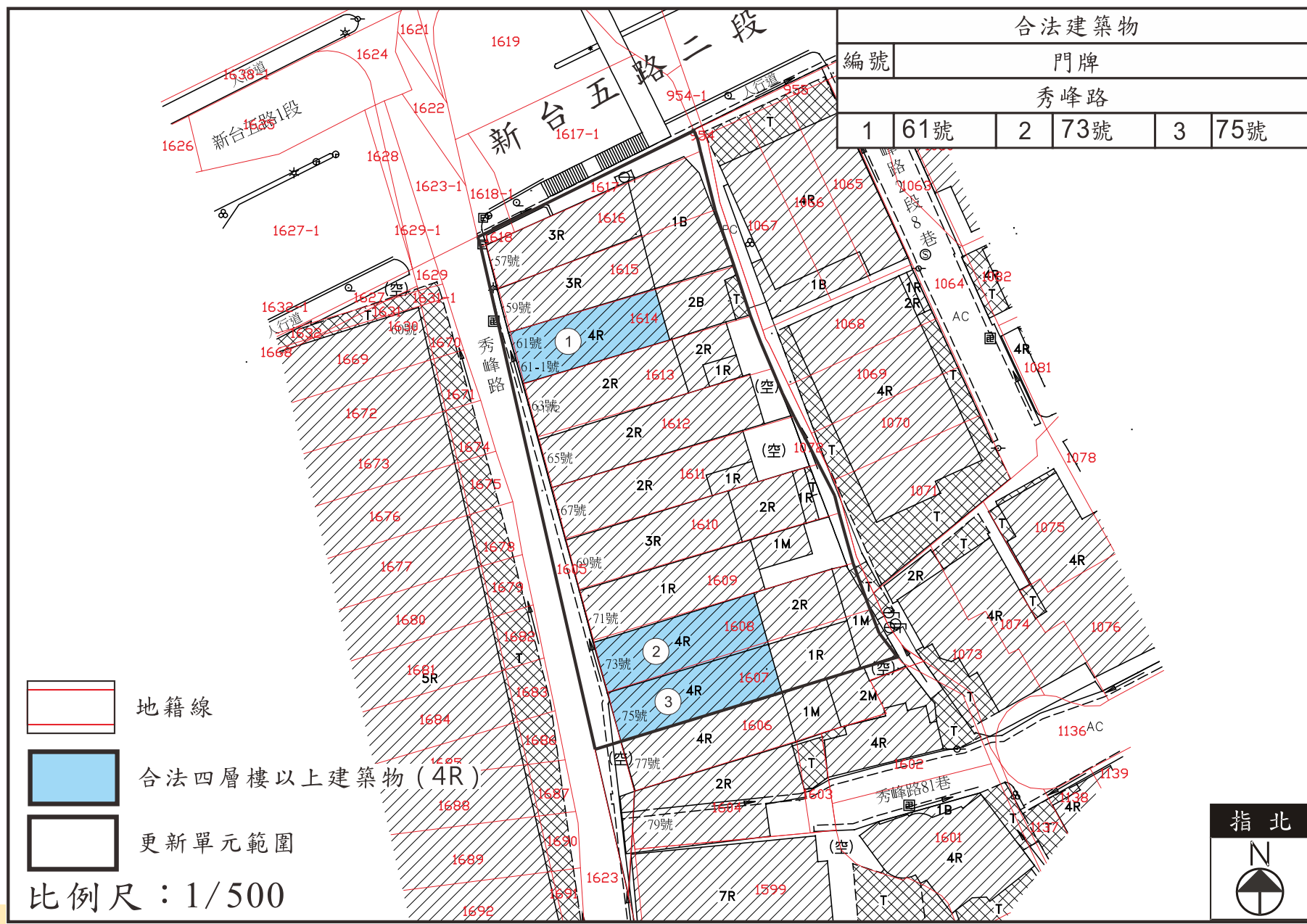
項目			數值	
基本資料	基地面積		1,929.00 m²	
	使用分區		第二種住宅區	
	建蔽率		50%	
	容積率		240%	
法定容積			4,629.60 m²	
項目			面積 ( m² )	比例 ( % )
容積獎勵	都市更新獎勵	退縮人行步道獎勵	789.52	17.05
		綠建築設計獎勵	277.77	6.00
		合法四層樓以上建築物	130.32	2.81
	都市更新獎勵容積合計		1,197.61	25.86
	其他容積獎勵合計 ( 容積移轉 )		1,851.84	40.00
	申請容積獎勵項目合計		3,049.45	65.86
允建總容積合計			7,679.05	

※最終獎勵值須經新北市政府都市更新審議委員會核定始得確認。

## 退縮人行步道示意圖



## 退縮人行步道示意圖






都市再生。  
相逢富達

建築設計

## 建築設計內容詳閱沈國皓建築師事務所之簡報

- 土地及建築物使用計畫構想
- 建築規劃面積檢討
- 配置設計原則
- 設計目標及構想
- 建築物之量體、造型、色彩與環境調和
- 人車動線設計原則
- 景觀植栽初步構想



## 實施方式及相關費用負擔

## 實施方式

- 本案由綠意開發股份有限公司擔任實施者，並依據都市更新條例第25條規定，以「權利變換」方式實施。

## 選配原則

- 原樓層原位次分配：如有其他選配需求，經實施者同意後不在此限。

## 有關費用分擔

- 共同負擔項目分類如下
  - 工程費用（A）
  - 權利變換費用（B）
  - 貸款利息（C）
  - 稅捐（D）
  - 管理費用（E）
  - 其他必要業務費用（F）

## 地上物拆遷計畫

### ○ 應拆除建築物

- 本案應拆除建築物包括合法建築物及增建物

### ○ 通知公告拆遷日、預定公告拆遷日、拆除費用

- 本案以「權利變換」方式實施，依都市更新條例第25條之規定，取得更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，且同意比例已達法定標準，俟事業計畫發布實施後，擬訂權利變換計畫，並於權利變換計畫發布實施後，通知公告拆遷日依下列規定辦理：
  - ① 實施者應依據權利變換實施辦法第18條之規定，於權利變換計畫發布實施後通知建築物所有權人應領之補償金額。
  - ② 有關權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者依據權利變換實施辦法第19條第1項之規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

### ○ 預定公告拆遷日

- 本案預定公告拆遷日為權利變換計畫核定發布日起3個月（依據都市更新權利變換實施辦法第19條第2項之規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於2個月），所有權人、管理人或使用人應於公告拆遷日屆至起1個月內自行拆除，逾期不拆除或遷移者由實施者代為拆除或依都市更新條例第36條第1項之規定，請求主管機關代為拆除

### ○ 拆除費用

- 合法建築物實施者承諾無條件拆除，費用實施者負擔。



## 合法建築物之補償與安置

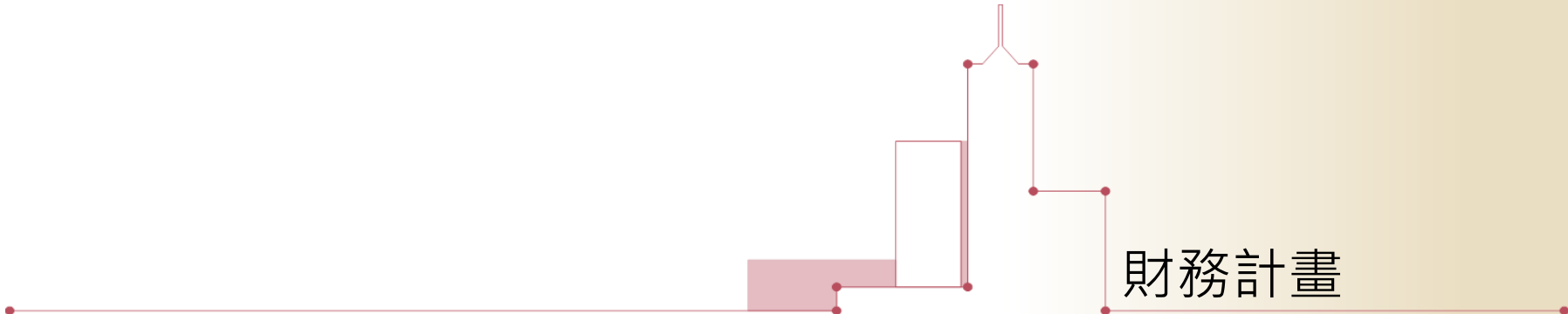
### ○ 合法建築物拆遷補償費

- 依據都市更新條例第36條第2項之規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，補償金額由實施者查定之，其建築物拆除或遷移費用可由補償人應領補償金額內扣回；本案建築物拆除費用由實施者負擔，補償費不另扣除。
- 本案於擬訂權利變換計畫時，依估價師實際查估之結果為準。

### ○ 合法建築物拆遷安置費

- 租金補貼：本案於擬訂權利變換計畫時，依估價師實際查估之租金為準。
- 搬遷補貼：原住戶於建物拆除前遷出時，每戶分別補貼30,000元之搬遷費。

都市再生。相逢富達



財務計畫

## 成本說明

### ○ 建築規劃對共同負擔之影響說明

- 營建費用受建築師規劃之樓層高度、開挖深度及建材等級影響；其樓層、建材等級越高、開挖越深，營建費用越高，共同負擔費用亦隨之增加。

## 實施方式

### ○ 本都市更新以「權利變換」方式實施

- 有關費用分擔：都市更新事業實施總經費成本明細表【1】

項目				金額	備註
壹、工程費用（A）	重建費用	（一）建築設計費用		15,709,000	
		（二）營建費用		453,517,316	
		（三）空氣污染防治費		49,489	
		（四）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1,894,116	
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	6,075,000	
			3.建照執照相關規費	168,824	
			4.建築物結構外審費	166,883	
			5.綠建築顧問費	1,000,000	
			6.景觀設計費用	1,200,000	
工程費用（A）合計：			479,780,628		

※以上涉及不動產估價師查估價值之部分，以權利變換計畫核定版為準。

## ■ 有關費用分擔：都市更新事業實施總經費成本明細表【2】

項目			金額	備註
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用	5,620,000	依契約提列
		（二）不動產估價費用	1,410,000	
		（三）土地複丈費	52,000	
		（四）鑽探費用	300,000	
	二、更新前土地及建物測量費		210,000	依契約提列
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		7,072,182	
	四、拆遷安置費	（一）占有他人土地之舊違章建築及土地改良物拆遷補償費	2,003,320	
		（二）合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）	13,778,106	
	五、地籍整理費用	地籍整理費用	1,620,000	
		信託登記、塗銷費用	702,442	
	六、其他必要業務費用		0	
	權利變換費用（B）合計：		32,768,050	

※以上涉及不動產估價師查估價值之部分，以權利變換計畫核定版為準。

## ■ 有關費用分擔：都市更新事業實施總經費成本明細表【3】

項目		金額	備註
參、 貸款 利息 ( C )	貸款利息 ( C ) 合計：	20,361,070	
肆、 稅捐 ( D )	一、印花稅	543,733	
	稅捐 ( D ) 合計：	543,733	
伍、 管理 費用 ( E )	一、行政作業費用 ( E1 )	0	
	二、信託費用 ( E2 )	4,535,174	
	三、總務及人事管理費用 ( E3 )	26,672,675	
	四、銷售管理費用 ( E4 )	32,007,209	
	五、風險管理費用 ( E5 )	67,759,360	
	管理費用 ( E ) 合計：	130,974,418	
陸、 其他 ( F )	一、容積移轉費用	58,610,736	
	其他 ( F ) 合計：	58,610,736	
共同負擔費用 ( A ) + ( B ) + ( C ) + ( D ) + ( E ) + ( F ) 總計：		723,038,635	

※以上涉及不動產估價師查估價值之部分，以權利變換計畫核定版為準。



## 對於居民之效益

1. 拆除舊有建物，並配合原住戶對於生活空間之需求進行規劃設計。
2. 配合都市設計審議設置自行車位，方便居民使用綠色運輸工具。
3. 沿街面留設人行步道，以提供舒適便利之步行環境。
4. 藉由防震設計之技術，改善原建物耐震不足問題，確保居民身家財產安全。
5. 大多數居民均能積極參予重建，藉以凝聚社區意識。以創造永續發展之社區整體營造理想。

## 對於環境之效益

項目	更新前	更新後
土地 使用	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 舊有建物群聚密集，周邊公共設施完備且靠近重要交通節點及軸線，土地使用未做高度使用，不符都市土地開發經濟效益。</li> <li>2. 原有建物屬加強磚造及鋼筋混凝土造，建築物年限已高且鄰棟間隔不足，居住環境品質有待改善。</li> <li>3. 原有建築物無停車空間。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 透過都市更新之推動，進行整體規劃設計，使舊有建築物能發揮最大的開發效益。</li> <li>2. 更新為符合住戶使用之住商混合大樓社區。</li> <li>3. 整合鄰近土地整體規劃，開挖地下室以解決基地內停車空間不足之問題。</li> </ol>
建築 使用	環境簡陋惡劣，舊有建築物耐震強度不足，單元內現有巷道狹小及排水設施不良，影響公共安全、環境衛生及生活品質。	規劃設計住商混合大樓，提供現代化的防災防震技術以及排水設施，使環境問題改善。違建拆除後，並且留設人行步道，使交通動線順暢，改善周遭通行問題。
公共 設施	無充足之開放空間及人行步道供大眾使用。	更新後沿街面皆提供人行步道及留設大面積空間，以供周邊居民使用，並提供容積移轉環境改善方案改善周遭環境。
視覺 景觀	建築物頹敗，老舊建物影響景觀軸線，降低市容之整體性與城市意象。	更新後之建物外觀及量體配合周遭都市景觀及天際線進行設計，改善當地環境賦與嶄新面貌，以提供良好視覺景觀。

序號	工作項目	時程		104年				105年				106年				107年				108年			109年				110年		
				1月-6月		7月-12月		1月-6月		7月-12月		1月-6月		7月-12月		1月-6月		7月-12月					1月-6月		7月-12月		1月-6月		
1	事業計畫審議及核定公告	作業單位審查期間																											
		公開展覽（舉辦公辦公聽會）																											
		小組審議期間																											
		公辦聽證會																											
		審議大會																											
		核定公告																											
2	權利變換計畫審議及核定公告	權變擬訂及自辦公聽會至送件期間																											
		作業單位審查期間																											
		公開展覽（舉辦公辦公聽會）																											
		小組審議期間																											
		公辦聽證會																											
		審議大會																											
		核定公告																											
3	申請拆除及建照執照																												
4	改良物殘餘價值補償																												
5	申請更新期間稅捐減免																												
6	土地補償金發放作業																												
7	地上物騰空拆除																												
8	工程施工																												
9	申請使用執照																												
10	送水送電																												
11	申請測量																												
12	釐正圖冊																												
13	接管																												
14	計算及找補差額價金																												
15	產權登記																												
16	申請更新後稅捐減免																												
17	更新成果備查																												

※本表為預估進度時程，以實際審議過程及進度發生期日為主。

## 容積移轉

- 本案將申請法定基準容積40.00%之容積移轉，送出基地並以同都市計畫區內之公共設施用地為主，目前概估費用以更新單元範圍內報核當年度（103年）之土地公告現值計算。

## 容積移轉費用負擔及移入容積分配方式

- 本案容積移轉費用（包含利息）納入費用共同負擔。
- 容積移轉所產生之權利價值，扣除共同負擔後；由土地所有權人依更新前權利價值比例分配。

## 同意書簽署之意義

- 確已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於「新北市汐止區新峰段1611地號等13筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

## 同意書簽署之相關權益事項

- 依都市更新條例第22條第2項規定
  - 所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

## 實施者聯絡窗口

### ○ 公司名稱：綠意開發股份有限公司

- 聯絡人：莊光敏
- 聯絡電話：( 02 ) 8787-8096 #131
- 聯絡地址：臺北市松山區市民大道五段69號

## 規劃單位窗口

### ○ 公司名稱：富達都市更新股份有限公司

- 聯絡人：張維仁
- 聯絡電話：( 02 ) 2728-2927轉117
- 聯絡地址：( 110 ) 台北市信義區松德路161號8樓

## 本案專案網址

- 依據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，配合都市更新過程透明公開化，完成網站建置。
- 本專案網址如下：
  - [http://www.reallycorp.com.tw/urban\\_details.php?urban\\_id=JCUzIyE=](http://www.reallycorp.com.tw/urban_details.php?urban_id=JCUzIyE=)

## 政府相關部門諮詢方式

- 新北市政府都市更新處/法令園地：
  - [http://www.uro.ntpc.gov.tw/\\_file/2991/SG/43617/48580.html](http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2991/SG/43617/48580.html)
- 新北市政府都市更新處更新事業科：
- ( 02 ) 2950-6206 分機 302-315、503、504、507



簡報結束・敬請指教

Thanks for Your Concentrating