

擬訂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

【新北府城更字第 1043440385 號-公開展覽版】

實施者：綠意開發股份有限公司

受託人：富達都市更新股份有限公司

沈國皓建築師事務所

中 華 民 國 104 年 11 月

目錄

**相關證明書件目錄**

一、都市更新事業計畫申請書 .....	I
二、都市更新事業計畫切結書 .....	II
三、都市更新事業計畫委託書 .....	III
四、新北市都市更新審議資料表 .....	V
五、自辦公聽會記錄回應綜理表 .....	綜-1
六、審查意見回應綜理表（第一次補正） .....	綜-4

**計畫書內文目錄**

<b>壹、辦理緣起與法令依據 .....</b>	<b>1-1</b>
一、辦理緣起 .....	1-1
二、法令依據 .....	1-3
<b>貳、計畫地區範圍 .....</b>	<b>2-1</b>
一、基地位置 .....	2-1
二、更新單元範圍 .....	2-1
<b>參、實施者 .....</b>	<b>3-1</b>
<b>肆、計畫目標 .....</b>	<b>4-1</b>
<b>伍、現況分析 .....</b>	<b>5-1</b>
一、土地及合法建築物權屬 .....	5-1
二、土地使用及建築物現況 .....	5-6
三、附近地區土地使用現況 .....	5-8
四、公共設施現況 .....	5-8
五、附近地區交通現況 .....	5-13
六、房地產市場調查 .....	5-16
<b>陸、細部計畫及其圖說 .....</b>	<b>6-1</b>
一、相關都市計畫 .....	6-1
二、土地使用說明 .....	6-1
三、更新計畫摘要 .....	6-7
<b>柒、處理方式及其區段劃分 .....</b>	<b>7-1</b>
<b>捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 .....</b>	<b>8-1</b>
<b>玖、整建或維護計畫 .....</b>	<b>9-1</b>
<b>壹拾、申請容積獎勵項目及額度 .....</b>	<b>10-1</b>
一、本案法定容積 .....	10-1
二、都市更新容積獎勵 .....	10-1
三、容積移轉 .....	10-8

四、小結（各項獎勵上限檢討）.....	10-9
<b>壹拾壹、重建區段之土地使用計畫.....</b>	<b>11-1</b>
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
四、建築興建計畫.....	11-2
五、防災與逃生避難構想.....	11-2
六、綠建築規劃設計說明.....	11-28
<b>壹拾貳、都市設計與景觀計畫.....</b>	<b>12-1</b>
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.....	12-1
三、人車動線設計原則.....	12-1
四、景觀規劃設計構想.....	12-2
<b>壹拾參、實施方式及有關費用分擔.....</b>	<b>13-1</b>
一、實施方式.....	13-1
二、權利變換選配原則.....	13-1
三、有關費用分擔.....	13-1
四、有關資金來源及控管機制.....	13-2
<b>壹拾肆、拆遷安置計畫.....</b>	<b>14-1</b>
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.....	14-6
<b>壹拾伍、財務計畫.....</b>	<b>15-1</b>
一、成本說明.....	15-1
二、收入說明.....	15-7
三、成本收入分析.....	15-7
四、資金來源與控管方式.....	15-8
<b>壹拾陸、效益評估.....</b>	<b>16-1</b>
一、對居民之效益.....	16-1

二、對整體環境之效益.....	16-1
<b>壹拾柒、實施進度.....</b>	<b>17-1</b>
<b>壹拾捌、相關單位配合辦理事項.....</b>	<b>18-1</b>
<b>壹拾玖、其他應加表明之事項.....</b>	<b>19-1</b>
一、管理維護計畫.....	19-1
二、容積移轉.....	19-3

**附錄目錄**

附錄壹、新北市自行劃定都市更新單元檢核表.....	附錄-1
附錄貳、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表.....	附錄-13
附錄參、實施者證明文件.....	附錄-14
附錄肆、公寓大廈規約（草案）.....	附錄-17
附錄伍、預售屋買賣契約書（草約）.....	附錄-32
附錄陸、建築工程建材設備等級表.....	附錄-33
附錄柒、都市更新事業建築設計委託合約書.....	附錄-35
附錄捌、都市更新事業規劃委託合約書.....	附錄-37
附錄玖、都市更新事業測量委託報價單.....	附錄-41
附錄拾、同照建築物拆除說明.....	附錄-42
附錄壹拾壹、消防審查圖說.....	附錄-48

**圖目錄**

圖 1-1、鄰地協調範圍地籍圖 .....	1-4	圖 11-13、地下三層平面圖 (S: 1/250) .....	11-18
圖 2-1、更新單元位置示意圖 .....	2-2	圖 11-14、地下四層平面圖 (S: 1/250) .....	11-19
圖 2-2、更新單元地籍套繪圖 .....	2-3	圖 11-15、地下一層至地下四層面積計算圖 .....	11-20
圖 2-3、更新單元地形套繪圖 .....	2-4	圖 11-16、A 棟右、背向立面圖 (S: 1/250) .....	11-21
圖 5-1、更新單元公私有土地分布圖 .....	5-5	圖 11-17、A 棟左、正向立面圖 (S: 1/250) .....	11-22
圖 5-2、合法建築物門牌座落位置示意圖 .....	5-9	圖 11-18、B 棟右、背向立面圖 (S: 1/250) .....	11-23
圖 5-3、更新單元土地使用現況示意圖 .....	5-10	圖 11-19、B 棟左、正向立面圖 (S: 1/250) .....	11-24
圖 5-4、其他土地改良物位置示意圖 .....	5-11	圖 11-20、縱向及橫向剖面圖 (S: 1/400) .....	11-25
圖 5-5、更新單元公共設施分布示意圖 .....	5-12	圖 11-21、視覺模擬示意圖 .....	11-26
圖 5-6、更新單元周圍交通系統示意圖 .....	5-14	圖 11-22、都市防災系統圖 .....	11-27
圖 5-7、更新單元周圍停車現況示意圖 .....	5-15	圖 12-1、建築物配置圖 (S: 1/250) .....	12-3
圖 5-8、鄰近地區新建案分布示意圖 .....	5-18	圖 12-2、建築物外牆材質色彩示意圖 (A 棟正向、右向立面圖) .....	12-4
圖 6-1、更新單元土地使用分區圖 .....	6-8	圖 12-3、建築物外牆材質色彩示意圖 (A 棟背向、左向立面圖) .....	12-5
圖 7-1、更新單元區段劃分圖 .....	7-2	圖 12-4、建築物外牆材質色彩示意圖 (B 棟正向、右向立面圖) .....	12-6
圖 10-1、臨路退縮人行步道面積計算圖 .....	10-3	圖 12-5、建築物外牆材質色彩示意圖 (B 棟背向、左向立面圖) .....	12-7
圖 10-4、合法四層樓以上建築物分布圖 .....	10-7	圖 12-6、屋脊裝飾物示意圖 .....	12-8
圖 11-1、地面層平面圖 (S: 1/300) .....	11-6	圖 12-7、日照時數檢討圖 (S: 1/250) .....	12-9
圖 11-2、一層面積計算圖 .....	11-7	圖 12-8、建物陰影檢討圖 (S: 1/300) .....	12-10
圖 11-3、二層平面圖 (S: 1/250) .....	11-8	圖 12-9、地面層人、車行動線規劃示意圖 .....	12-11
圖 11-4、二層面積計算圖 .....	11-9	圖 12-10、地面層無障礙動線規劃示意圖 (S: 1/250) .....	12-12
圖 11-5、三至十三層平面圖 (S: 1/250) .....	11-10	圖 12-11、地下一層機車、垃圾車及自行車動線規劃示意圖 (S: 1/250) .....	12-13
圖 11-6、三至十三層面積計算圖 .....	11-11	圖 12-12、地下二至四層車行動線規劃示意圖 (S: 1/250) .....	12-14
圖 11-7、十四層平面圖 (S: 1/250) .....	11-12	圖 12-13、地面層植栽綠化示意圖 (S: 1/300) .....	12-15
圖 11-8、十四層面積計算圖 .....	11-13	圖 12-14、綠化面積計算圖 .....	12-16
圖 11-9、屋突一至屋突三層平面圖 (S: 1/300) .....	11-14	圖 12-15、屋突層植栽綠化示意圖 (S: 1/300) .....	12-17
圖 11-10、屋突一至屋突三層面積計算圖 .....	11-15	圖 12-16、開放空間鋪面規劃構想圖 (S: 1/250) .....	12-18
圖 11-11、地下一層平面圖 (S: 1/250) .....	11-16	圖 12-17、開放空間剖面 (S: 1/250) .....	12-19
圖 11-12、地下二層平面圖 (S: 1/250) .....	11-17	圖 12-18、開放空間植栽喬木 (S: 1/250) .....	12-20

**表目錄**

圖 12-19、開放空間植栽灌木 (S: 1/250) .....	12-21	表 5-1、更新單元土地權屬清冊 .....	5-2
圖 12-20、圍牆柵欄 (S: 1/250) .....	12-22	表 5-2、更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-3
圖 12-21、夜間照明規劃示意圖 .....	12-23	表 5-3、同意參與都市更新事業計畫統計表.....	5-6
圖 12-22、景觀照明設備配置圖 .....	12-24	表 5-4、更新單元合法建築物使用現況統計表 .....	5-7
圖 19-1、公共使用空間區位示意圖 .....	19-2	表 5-5、更新單元合法建築物之增建物使用現況統計表 .....	5-7
附圖 1-1、30 年以上建物投影面積計算圖.....	附圖-3	表 5-6、更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-13
附圖 1-2、更新單元位於大眾運輸系統之出入口 300 公尺範圍內示意圖-1.....	附圖-8	表 5-7、更新單元周邊停車場費率表 .....	5-13
附圖 1-3、更新單元位於大眾運輸系統之出入口 300 公尺範圍內示意圖-2.....	附圖-9	表 5-8、更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-17
附圖 4-1、公共使用空間區位示意圖 .....	附圖-28	表 6-1、相關計畫 (土地使用分區管制要點) 修訂名稱及日期一覽表 .....	6-1
		表 6-2、更新單元內土地使用分區面積表.....	6-7
		表 10-1、都市更新容積獎勵面積表 .....	10-1
		表 10-2、合法四層樓以上建築物座落基地統計表 .....	10-5
		表 10-3、都市更新建築容積獎勵申請項目 .....	10-8
		表 10-4、容積獎勵申請總表 .....	10-9
		表 11-1、更新後規劃總樓地板面積計算表 .....	11-5
		表 14-1、應拆除合法建築物門牌表 .....	14-1
		表 14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表.....	14-4
		表 14-3、合法建築物拆遷安置費用明細表.....	14-5
		表 14-4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表.....	14-7
		表 15-1、都市更新事業實施總經費成本明細表 .....	15-1
		表 15-2、建築設計費明細表 .....	15-2
		表 15-3、營建工程費用估算表 .....	15-3
		表 15-4、公寓大廈之公共基金費明細表.....	15-3
		表 15-5、水電瓦斯明細表 .....	15-4
		表 15-6、整體更新事業開發收入表 .....	15-7
		表 15-7、現金流量分析表 .....	15-9
		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：

「擬訂新北市汐止區新峰段1611地號等13筆土地都市更新事業計畫案」

## ■申請更新單元範圍面積：

土地包括新北市汐止區新峰段1605（部分）、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618地號共13筆土地，面積合計1,929.00m<sup>2</sup>。

合法建築物包括新北市汐止區新峰段；建號為221、661至666、1186、1188、1205、1524、1525、1526、1579至1583、1593、1673至1676、2778、3716、5432共26戶，合法建物面積合計2,848.95m<sup>2</sup>。

## ■使用分區：第二種住宅區

## ■申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第19條、第22條規定申請實施都市更新事業計畫，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄，並其私有土地及私有合法建築物所有權人均超過3分之2，所有權面積均超過4分之3之同意書及其他相關證明文件。

## ■申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

申請人：綠意開發股份有限公司

(簽印鑑章)

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5段69號2樓

聯絡地址：(105) 臺北市松山區市民大道5段69號

聯絡電話：(02) 8787-8096

中華民國 103 年 12 月 19 日

# 切 結 書

- 一、立切結書人綠意開發股份有限公司，茲切結所檢附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計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人，綠意開發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：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5段69號2樓  
聯絡地址：(105) 臺北市松山區市民大道5段69號  
聯絡電話：(02) 8787-8096



(簽印鑑章)



中 華 民 國 103 年 12 月 19 日

# 委 託 書

茲委託 富達都市更新股份有限公司，全權代表本公司辦理「擬訂新北市汐止區新峰段1611地號共13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。

申請人：綠意開發股份有限公司



(簽印鑑章)

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5段69號2樓

聯絡地址：(105) 臺北市松山區市民大道5段69號

聯絡電話：(02) 8787-8096

受託單位：富達都市更新股份有限公司



(簽印鑑章)

代表人：黃紹航



統一編號：28964526

聯絡地址：(11085) 臺北市信義區松德路161號8樓

聯絡電話：(02) 2728-2927

中 華 民 國 103 年 11 月 17 日

# 委 託 書

茲委託 沈國皓建築師事務所，辦理「擬訂新北市汐止區新峰段1611地號共13筆土地都市更新事業計畫案」之建築規劃設計相關事宜，特立本委託書如上。

申請人：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5段69號2樓  
聯絡地址：(105) 臺北市松山區市民大道5段69號  
聯絡電話：(02) 8787-8096



(簽印鑑章)



受託單位：沈國皓建築師事務所  
代表人：沈國皓  
統一編號：04131118  
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



(簽印鑑章)

中 華 民 國 103 年 11 月 17 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 <input type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定				
案名	擬訂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				基地地號	新北市汐止區新峰段1611地號等13筆土地			
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	第二種住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	76輛	更新前後戶數(前/後)	26戶 / 81戶	
	基地面積	1,929.00m <sup>2</sup>	實設建蔽率	42.09%	實設汽車停車位	77輛	安置戶數(合法/違章)	26戶 / 0戶	
	總樓地板面積	13,843.38m <sup>2</sup>	法定容積率	240.00%	法定機車停車位	83輛	提供公益設施種類、樓層		
	工業使用容積	0m <sup>2</sup>	實設容積率	393.22%	實設機車停車位	83輛	獎勵面積		
	住宅使用容積	6,350.94m <sup>2</sup>	住宅單元	70單元	實設裝卸停車位	1輛	開闢計畫道路情形	無該項	
	商業使用容積	1,000.46m <sup>2</sup>	商業單元	11單元	實設訪客停車位		獎勵面積	m <sup>2</sup> %	
	其他使用容積	一般事務所		其他單元		地下層樓板面積	1,066.28m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	沿街面退縮4 m以上人行步道
						地下開挖規模	55.28%	獎勵面積	789.52m <sup>2</sup> 17.05%
	各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間			最大樓層數	14層		
		地面層	一般零售業、門廳、車道			建築物高度	A棟-46.00M B棟-42.80M		
二層		集合住宅			屋頂突出物高度		9.00M		
標準層		集合住宅							
屋突層	梯間、電梯機房、水箱								
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 (上限50%; 基準容積4,629.60m <sup>2</sup> )	法定容積(ΔFA)	4,629.60m <sup>2</sup>	項目1+2+3合計= 1,197.61m <sup>2</sup> ≤2,314.80m <sup>2</sup> (ΔFA×0.5)  F=ΔFA+1+2+3= 5,827.21m <sup>2</sup>	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計	開放空間有效面積	m <sup>2</sup> %	
		1.臨路退縮獎勵	789.52m <sup>2</sup>			放寬規定	獎勵樓地板面積	m <sup>2</sup> %	
		2.綠建築設計獎勵	277.77m <sup>2</sup>			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量		
		3.合法4F以上建築物獎勵	130.32m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積	m <sup>2</sup> %		
			土地使用分區管制要點	m <sup>2</sup> %					
			其他項目	容積移轉		1,851.84m <sup>2</sup> 40.00%			
				合計		1,851.84m <sup>2</sup> 40.00%			
申請資料	實施者	綠意開發股份有限公司			電話	(02) 8787-8096			
	地址	(105) 臺北市松山區市民大道5段69號2樓			傳真	(02) 8787-3416			
	建築設計	沈國皓建築師事務所			電話	(02) 2754-9201			
	地址	(106) 臺北市大安區新生南路一段143巷18-1號			傳真	(02) 2754-2566			
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	更新地區(單元)公告			9	召開小組審議委員會			
	2	事業概要公聽會			10	召開委員會			
	3	申請事業概要			11	事業計畫公告實施			
	4	事業概要核准			12				
	5	事業計畫公聽會	103/12/04	綠意城字第0057號	13				
	6	申請事業計畫報核	103/12/19	綠意城字第0062號	14				
	7	公開展覽期間(30日)			15				
8	公辦公聽(暨聽證)會			16					

填表人(申請單位): 綠意開發股份有限公司 代表人: 許燈城 蓋章處: \_\_\_\_\_ 填表日期: 民國 104 年 11 月 11 日



擬訂「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」自辦公聽會記錄回應綜理表

開會時間	民國 103 年 12 月 4 日 (星期四) 下午 2 時	
開會地點	新北市汐止區勤進路 1 號 3 樓 (福安里里民活動中心)	
主席	許燈城 (實施者代表)	
紀錄	張維仁	
出席簽到	詳公聽會簽到簿	
自辦公聽會記錄回應內容		
所有權人	內容摘要	內容回應
所有權人 (秀峰路 75 號 4 樓所有權人陳光炎先生代理人-陳信文先生)	我想請問一下剛剛所提到的秀峰路是屬於 8 米的計畫道路，請問現在是雙向道還是單向道?而且看整個建築設計從西側進出的，這樣會不會造成我們住戶日後動線的不方便?	<p><b>【實施者回應】</b></p> <p>1. 目前現況從新台五路轉秀峰路確實只能出不能進，這部分我們也有跟議員反應過，以後是不是有機會可以變成雙向通行，但是現在整個計畫道路境界線涉及到要拆屋的問題是比較困難的，假如往後可以拓寬那變成雙向通行就比較可行，但是現在只有單向主要是因為整條秀峰路最小路寬只有五米雙向會車會有問題。</p> <p>2. 因為這個是現狀的問題，短時間沒辦法克服，除非秀峰路西側的房子可以拆除道路拓寬才有辦法，範圍內 1605 地號現在是做道路使用，更新後仍要維持供道路使用，但道路寬度還是不足以供雙向通行。</p> <p><b>【規劃單位回應】</b></p> <p>住戶主要也是因為考量到車輛進出會不會有不方便的問題，現況建築線申請出來以後是在外面(1605 地號西側)這一條，但是 1605 地號更新後仍要供道路使用，也就是維持目前單向通行，因為如果讓秀峰變成雙向的路寬不夠怕交通會打結，因此除非是秀峰路西側的房子進行徵收拆除或是都市更新改建才有可能解決這個問題，不然照目前的道路寬度是不足讓汽車雙向通行的。</p>
所有權人 (鄰地秀峰路 79 號)	秀峰路 79 號其實從一開始到現在都是非常強烈表達可以加入目前的都更範圍，想請問實施者現在是哪裡的住戶不同意加入都更?	<p><b>【實施者回應】</b></p> <p>目前是秀峰路 77 號中藥房樓上 2、3 樓的地主還沒有同意，因此我們現在也不可能跳過他們直接把下面幾筆土地 (1603、1604 地號) 的地主劃進更新範圍。這部分也已經跟他們開過 4、5 次的說明會了，但是目前還是沒有意願的狀況，其實只要等到秀峰路 77 號一談好我們一定會把各位地主納入我們的範圍內，另外 1602 地號，我們也和地主有接洽、商量過了，他們家族討論的結果目前還是沒有意願的一個狀況，但是如果他們要進來我們還是很歡迎的。</p> <p>這次如果我們南側的土地 1606 和 1602 沒有意願要參與更新案的話，因為這下面有一條道路 (秀峰路 81 巷) 和我們的基地其實把他們圍起來了，以後要蓋其實也是比較困難，因此為了整個範圍的完整性以及往後幾十年附近住戶的權益我們還是會希望這邊的地主可以一起加入我們的更新範圍，剩下那些土地在往後改建是很困難的，因為目前法規的限制就只能蓋土地面積的一半如果再加上要留設騎樓，其實根本就沒有辦法使用，目前這些建物其實也都是 4 層樓的而且大家現在也都老了，一起納入範圍進行改建，大家一起來住有電梯的房子其實對整體也是比較好的，但是如果他們後續有意願的話在事業計畫送進去市政府以前要加進來都還是可以的</p> <p>目前要趕著送件主要是因為接下來法規會有變動，尤其是容積移轉方面以前可以申請 40%，但是往後就沒有這麼簡單了，本案申請容積移轉可能在 40% 以下再加上其他都更獎勵，像是開挖率、綠建築，都市防災等都會取消掉，對於我們地主的權益其實是傷害很大的，我們在七月底的時候就已經拿到 80% 地主的同意了，</p>

		<p>所以為了保障目前同意的各位地主的權益，我們會希望先進行送件，如果後續鄰地的地主在公展之後有意願參與，我們還是可以擴大範圍將他們納入，這樣也才不會影響到我們申請獎勵的部分</p> <p>對於鄰地來說房屋的改建其實機會只有一次，不是說我們這邊都更以後他們還會有甚麼機會，因為如果建築物沒有臨接到忠孝東路（新台五路）這一側的話，建築物根本沒有辦法蓋這麼高而且會有很多的規定，因為這跟面前道路的寬度是有關係的，如果他這次併進來就是面臨忠孝東路（新台五路），如果沒有的話她就是面臨秀峰路，新台五路是40米以上的，秀峰路只有8米會很難蓋房子，還是希望大家可以多多幫忙和那些不同意戶再溝通，一起來進行都市更新</p> <p><b>【規劃單位回應】</b></p> <p>主要是秀峰路77號也開過幾次的協調會了，但是2、3樓的部分還是沒有答應，那我們還是會想要大家一起進來讓範圍變得比較完整，因為秀峰路79號如果沒有趁這次的機會進行改建的話，以後秀峰路81巷還是要做通路使用沒有辦法改變那整個建築會有困難，所以還是希望有意願的地主這邊可以多多幫忙和目前沒有意願的地主溝通，大家一起進行整體的開發，雖然目前已經經過1、2個月了還是沒有一個結論，還是希望各位可以多多幫忙。</p>
<p>學者專家</p>	<p>內容摘要</p>	<p>內容回應</p>
<p>新北市都市更新 學會代表 【王理事朝志】</p>	<p>大家好，非常開心本學會可以代表都市更新處參加這次公聽會，未來都更條件的確會越來越嚴格，基於整個都市設計的考量，未來實施都市更新的條件一定趨於嚴格越來越難做，除非說更新基地條件非常好，不然如果是一般的基地，委員會更注重申請的容積移轉對於社區貢獻度，如果夠充足才有辦法說服委員取得容積移轉，這部分跟大家報告一下確實是這樣的。另外，對於這個案子可以在7月份就簽到80%的同意比例是可喜可賀的事情，唯一美中不足的就是鄰地秀峰路77、79號的部分，目前因為77號2、3樓的住戶還沒有同意因此還未納入範圍內，這部分還是希望各位地主可以互相溝通，讓大家一起納入，範圍也比較完整，未來進出也會比較方便。大家蓋房子是一輩子的事情，如果鄰地沒有趁這次機會納入更新範圍，導致沒有面臨到新台五路，其實未來要建築限制是很多的，也沒辦法規劃店面，這邊還是希望各位地主是不是也可以互相幫助來讓這個範圍完整，而站在都更處的立場也希望大家可以早日開發成功，謝謝大家</p>	<p>敬悉。</p>
<p>新北市都市更新 審議委員會 【羅委員道榕】</p>	<p>各位地主大家好，都市更新確實是不簡單的事情，實施者今天有誠意辦理都更讓大家有機會進行改建對於社區也是一個新的重建的機會，針對剛剛簡報的內容看起來各位地主其實對於規劃內容沒甚麼意見，但是對於設計方式及內部隔間的部分，是不是真的有符合各位地主的需要也是要使用的所以大家還是可以好好了解、思考一下，因為如果計畫完成送出去審議了，以後再來大改圖面是很困難的，所以大家要詳細思考需要怎樣的設計。規劃單位的報告也有說明，目前有法規變動時程的限制需要快點送件才能以送件時的法令來做一個檢討，對各位的權益也就是將來可以分到房子的大小以及獎勵的額度來說是正面的，現在計畫案還沒送至市政府進行審議，因此還是要拜託實施者可以多多了解秀峰路81巷這邊的地主，再好好地說服一起來進行重建。</p> <p>做都市更新要申請獎勵，審議單位就會問你說你對於社區有甚麼貢獻，如果沒有貢獻就自己蓋一蓋就好了，既然要申請獎勵就應該要有付出，對社區的環境是不是要更好這部分要有交代，所以實施者要再努力一下，讓大家共襄盛舉，最後還是要再提醒各位一次將來的設計是不是有符合需要還是要再好好思考。今天因為是自辦公聽會主要是要看大家是不是有甚麼看法，如果有就要說才可以讓規劃團隊去做更改，畢竟這是好幾十年的事情，目前案子雖然還沒進入審議，但是在短時間內就可以達到很高的同</p>	<p>敬悉。</p>

	<p>意比例，所以還是希望可以再努力一下讓大家團結一致共同創造自己的家園，如果這個案子我們兩位委員有審議到的話絕對是會帮助大家快速通過的，謝謝</p>	
<p>新北市都市更新 審議委員會 【何委員德富】</p>	<p>大家好，我的看法跟剛才兩位說得差不多，第一個我想在範圍的部分，1606、1603地號等4筆土地再繼續努力說服他們一起納入範圍，剛剛董事長有講過除了我們規劃團隊要努力以外，我想各位鄉親可以把都更案的優缺點告訴目前還沒同意的住戶讓他了解一下希望他們加入；第二個就是各位對於今天整個規劃設計意見比較少，但是有意見還是可以提出來討論，不一定要在正式的會議私底下的溝通也是可以的，如果溝通充足在小組會審議時，意見也會比較少審議也會比較快；再來我個人有一個建議汽車出入口的部分離秀峰路81巷太近了，雖然目前是單向但是未來遲早會可以雙向通行，那我們房子也不是只有10、20年，所以我希望將來規劃團隊設計的時候可以說明一下交通控管計劃，起碼要有標誌號誌或是反光鏡的設計，因為我看出入口和巷口的距離大概低於12米左右，這個部分稍微考慮一下，謝謝。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>散會時間</p>	<p>下午3時10分</p>	

「擬訂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第一次補正回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 104 年 2 月 3 日新北更事字第 1043431107 號函及新北市政府財政局 104 年 1 月 14 日新北財開字第 1040032696 號函

各單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府 都市更新處	<p>(一) 依「新北市都市更新單元劃定基準」第 6 點及第 10 點規定，自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築並應檢附建築線指定(示)圖及相關簽證文件，有關本案更新單元範圍是否造成鄰近土地無法建築，請 貴公司確實檢討更新單元範圍後，再行報府續辦。</p>	<p>經檢討過後，為避免造成未來南側鄰地 1606、1604 地號等多筆土地欲單獨建築時有指定建築線及出入口動線之疑義，擬將原範圍內 1605 地號南側部分土地經由假分割後排除於更新單元範圍外(假分割面積為 39 m<sup>2</sup>)，更新單元面積由 1,968.00 m<sup>2</sup>變更為 1,929.00 m<sup>2</sup>，其相關容積樓地板面積一併修正。</p>	
	<p>(二) 依「新北市都市更新單元劃定基準」第 8 點規定，自行劃定更新單元時，其更新單元內建築物屋齡達 30 以上投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合第 4 點至第 6 點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標 2 項以上。經查 貴公司申請評估指標其中第 3 項「更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。」，及第 9 項「更新單元屬遭受重大災害情形之虞者。」，請確實檢附相關證明文件及資料，並詳實檢討後，報府續辦。</p>	<p>經重新檢討過後，原申請之指標 3 及指標 9 為避免有認定上之疑義，改申請指標 7「更新單元距大眾運輸系統之出入口 300 公尺範圍內」，本單元距汐止車站 220 公尺，符合其規定。 本案申請之指標由原指標 1、3、9 改為指標 1、7，其相關內容及專業技師簽證一併修正。</p>	
新北市財政局	<p>(一) 事業計畫 P13-1：本案權利變換選配原則規定以原樓層位次分配，如有其他選配需求須經實施者同意，已限制權利人自由選配之權益，建議選配位置開放權利人自由選配。</p>	<p>本案依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，於事業計畫表明分配方式，且其分配方式係為與地主溝通後所擬定，並於自辦公聽會公開周知，如 貴局有特殊選配需求，於不影響其他所有權人之權益為前提，皆可提出申請。</p>	
	<p>(二) 事業計畫 P15-1：本案已申請綠建築銀級標章之容積獎勵(P10-4)，得否將「綠建築顧問費」、「景觀設計費用」納入共同負擔中，請予釐清。</p>	<p>綠建築顧問費及景觀設計費用為本案實際支出，金額以合約為準。</p>	
	<p>(三) 事業計畫 P15-2：本案建築設計費以各級費率之高標(9%)計算，請加強說明據此標準提列之合理性。</p>	<p>本案實際建築設計費用以合約為準，金額為 15,709,000 元，仍高於以高標計算之 15,194,083 元，故無提列合理性之疑義。</p>	
	<p>(四) 事業計畫 P15-6：市有地不辦理信託，爰請實施者於計算書加註說明，並扣除本案市有土地所提列之信託費用。</p>	<p>目前信託費用依照營建費用×1.00%概算，後續以信託銀行實際核准金額為準，並扣除市有土地之負擔。</p>	
	<p>(五) 事業計畫 P15-6：「總務及人事管理費用」、「銷售管理費用」、「風險管理費」均以費率之上限提列，請實施者敘明必要性或酌予調降。</p>	<p>總務及人事管理費用，本項費用包含開發整合階段至未來核定後之興建階段及辦理驗收、交屋等作業為止期間之人事、行政管理及總務等費用。本案 1 樓做店面使用且皆有頂樓增建，須持續不斷溝通，實施者進場整合開發所需支出人力成本與溝通時間亦較他案高出許多，故以 5% 作提列。 銷售管理費用，近年來政府打房政策及房貸限縮政策皆大幅降地房市購買意願，且汐止區屬較偏離主要房市之區域，在購買慾下降及不動產市場供過於求下之</p>	

各單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>情形之下，導致於銷售期拉長與銷售成本、人力額外支出，故本案以上限 6% 作提列。</p> <p>風險管理費用，本案係依據第 25 條之 1，採部分協議合建、部分權利變換方式實施都市更新，以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬；且本案採事業計畫及權利變換分送，整體更新案至銷售完成將長達 5、6 年之久，就利益考量上，實施者需負擔長達時間龐大營建融資貸款利息，至銷售完成後才可獲利，以平均一年僅有 1 至 2%，獲利比率相當低，且近年來政府打房政策多，亦增加未來銷售獲利困難，故實施者長時間處於高風險及低銷售獲利環境，故該管理費以 12% 提列尚屬合理。</p>	
	<p>(六) 事業計畫 P15-6：本案貸款利息（自備款）項目之 1 年期定存利率應為 1.370%，誤植為 2.883%，請修正。</p>	<p>配合修正。</p>	
	<p>(七) 事業計畫 P15-7：本案預計辦理容積移轉，並將容積移轉費用納入共同負擔費用中，依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 11 點規定，市有土地參加都市更新涉及容積移轉者，實施者應提出容積移轉前後財務分析試算。另容積移轉費用計有利息，建議依一般審議通例將該筆利息與貸款利息一併計算提列，而不單獨提列該筆容積移轉利息。</p>	<p>將於第一次小組審議會前，提供相關資料予 貴局參考。</p> <p>因貸款利息與容積移轉費用之利息計算方式不同，故分別計算，但仍合計為整體貸款利息費用。</p>	
	<p>(八) 本案開發收入似有低估，請核實估價。</p>	<p>本案採權利變換方式進行，現階段之樓層單價為概估值，後續仍以估價師估價為準。</p>	

「擬訂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第二次補正回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 104 年 3 月 23 日新北更事字第 1033422963 號函及新北市政府工務局 104 年 3 月 9 日新北工建字第 1040343273 號函

各單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府 都市更新處	(一) 有關更新單元內屋齡逾 30 年以上之建築投影面積檢討勘誤部分，請依相關證明文件檢討修正。	門牌秀峰路 71 號投影面積扣除一樓平台後為 119.18 m <sup>2</sup> 。	詳計畫書 附錄-2。
	(二) 有關指標檢核表第 1 項「更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上」，門牌 61-1 號樓地板面積及檢核表計算請釐清確認。	與 貴處釐清本指標之樓地板面積認定標準後，因增建物是否超過 30 年以上之部分認定方式不易，為確保指標之檢討無相關疑義，已將原指標（一）改為指標（四）進行相關檢核。	詳計畫書 附錄-5
	(三) 有關檢核表第 7 項「位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）300m 範圍內」，請提供明確清楚相關證明資料，俾利檢核。	依相關意見進行修正。	
	(四) 都市更新事業計畫同意比例計算部分請釐清確認	依相關意見進行修正。	詳附件冊二
	(五) 請依「新北市都市更新案件實施者提供資訊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業網站，惟涉及個人資料部分請予以隱去。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。	依相關規定進行網站架設。 網址為： <a href="http://www.realycorp.com.tw/urban_details.php?urban_id=JCUzIyE=">http://www.realycorp.com.tw/urban_details.php?urban_id=JCUzIyE=</a>	
	(六) 請 貴公司至新北市都市更新管理資訊系統（網址 <a href="http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx">http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx</a> ）申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	依相關規定進行資料之建置。	
新北市政府 工務局	(一) 有關本案更新事業計畫書，本局協助檢視意見如下： 1. 第 11-1 頁，有關建蔽率及容積率檢討，請先釐清新峰段 1606、1607、1608 等 3 筆地號，拆除後剩餘建築物於新峰段 1606 地號土地其建蔽率及容積率是否符合規定後，再計算重建區段之土地使用計畫。 2. 第 11-6 頁（地面層平面圖）請檢討建築技術規則建築設計施工篇第 90 條規定。 3. 第 11-16 頁（地下一層平面圖）部分： (1) 應套繪鄰房基礎位置及尺寸。 (2) 應套繪並檢討既有化糞池等地下設備留設或遷移計畫。 (3) 應套繪並檢討東側排水溝位置與地下室距離，必要時應出具相關結構安全證明。 4. 第 11-25 頁（剖面圖）應套繪鄰房基礎位置及尺寸。 5. 第 12-10 頁（建物陰影檢討圖）臨路兩側皆應檢討。 6. 第 12-16 頁（綠化面積計算圖）疑為筆誤應為面積計算圖，另新峰	1. 將原計算方式以 65 始字第 1854 之基地面積扣除參與都更之新峰段 1607 及 1608 地號後，檢討同小段 1606 地號建蔽率之方式，改為直接以 1606 地號騰本面積計算。 2. 本案二層以上之申請用途均 H-2 組集合住宅，非屬使用類組為 A、B、D、E、F、G 類及 H-1 組用途，無需開設二處以上不同方向之出入口。 3. 詳地下一層平面圖及結構安全證明書。 4. 詳剖面圖。 5. 詳建物陰影檢討圖圖。本案次寬道路範圍線內均為空地，並無配置建物，故建物均以主要道路視為面前道路檢討其建物陰影。 6. 依相關規定進行修正。 7. 同第 1 點之說明。	1. 詳計畫書 11-1 頁。 2. 詳計畫書 11-6 頁。 3. 詳計畫書 11-16 頁。 4. 詳計畫書 11-25 頁。 5. 詳計畫書 12-10 頁。

各單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>段 1605 地號土地部分使用面積仍應一併標示。</p> <p>7. 附錄第 43 頁（鄰房法定空地檢討）計算式有誤，鄰地範圍新峰段 1606 地號土地應單獨檢討，非以扣除方式檢討，並須依據原使照核准平面圖尺寸重新計算各層面積，再據以檢討是否符合相關建蔽率、容積率規定。</p> <p>8. 附錄第 43 頁：同第 11-16 頁意見。</p>		<p>6. 詳計劃書 12-16 頁。</p> <p>7. 詳計劃書 附錄-47 頁。</p>
<p>新北市政府 工務局</p>	<p>(二) 有關本案建築師鑑定切結書，本局協助檢視意見如下：</p> <p>1. 切結書部分：</p> <p>(1) 格式有誤（非說明書），請依切結書規定格式書寫。</p> <p>(2) 拆除剩餘建築物（含地下室開挖鄰近基礎）結構安全部分應另檢具相關切結書（應由結構技師檢討並出具相關安全證明書圖資料）。</p> <p>2. 檢討圖說部分：</p> <p>(1) 應套繪鄰房基礎位置及尺寸。</p> <p>(2) 應套繪並檢討既有化糞池等地下設備留設或遷移計畫。</p> <p>(3) 應套繪並檢討東側排水溝位置與地下室距離，必要時應出具相關結構安全證明。</p>	<p>1. 依相關規定檢附切結書及結構安全證明書</p> <p>2. 詳一層、地下一層平面圖</p>	<p>1. 詳計劃書 附錄-45。</p> <p>2. 詳計劃書 11-6 及 11-16 頁。</p>
	<p>(三) 新峰段 1606、1607、1608 等 3 筆地號應辦理法定空地分割，經審查其建蔽率、容積率核可後方得辦理後續拆除及變更使用執照。</p>	<p>敬悉。</p>	
	<p>(四) 原使照核准平面圖建築線位置與卷附 103 北府城測指示（定）汐字第 0960 號指定建築線位置不相符請釐清。</p>	<p>建築線指示圖說明「本現有巷道（秀峰路）前經本府 81 定-系 18-2202 號建築線線指定在案，惟依本府 86.1.20 北府工都線字第 140 號函會議記錄結論，仍應指定都市計畫道路之境界線為建築線」，故依上述，本案之指定建築線應已計畫道路之境線線為準。</p>	

「擬訂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第二次補正回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 104 年 4 月 29 日新北更事字第 1043433993 號函

各單位意見	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>新北市政府 都市更新處</p>	<p>本案更新單元範圍內公有土地為配合公共住宅政策，請貴公司依市府城鄉發展局 104 年 4 月 22 日新北城住字第 1040671259 號函及新北市社會住宅規劃設計基準需求（隨文檢附）修正計畫書圖，並請將意見做成回應綜理表，納入本案事業計畫書。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案新北市財政局持有土地為 47.75 m<sup>2</sup>，占總面積（1,929.00 m<sup>2</sup>）之比例為 2.475%；依目前更新後估算地主可分回總價值為 734,416,806（元），新北市財政局可分為價值為 18,176,816（元）。 ※更新後地主及財政局可分回價值，本案目前未達權利變換計畫階段，僅依實施者自行查估價值計算，且權利價值比例未依估價條件進行調整，僅以土地持份面積計算，後續仍應以估價師調整及估價結果為準。</li> <li>2. 依 貴處所提之城鄉局對於社會住宅設計基準之需求，以 1 房小套房至 3 房產品為主，惟本案設計規劃為配合未來地主使用需求及基地位置之市場性，並無規劃 1 房小套房產品，以 2 至 4 房產品為主，其中編號 A1 戶之房型為 3 房，產權坪數約為 44.32 坪，共計 12 戶；A4 及 B2 戶之房型皆為 2 房，產權坪數約為 29.83 坪及 31.71 坪，共計 22 戶。</li> <li>3. 概算新北市財政局更新後可分配價值為 18,176,816（元），可選配 A1 一戶及一車位，剩餘價值為 1,346,816（元）。</li> <li>4. 綜上所述，本案符合設計基準需求之戶數為 34 戶，扣除 1F、2F 之店面產品後，本案總戶數為 70 戶，符合基準所需戶數比例為 48.57%，足以提供新北市財政局選配之需求。</li> <li>5. 依據相關規定於 1F 設置管理室等公共服務空間。</li> <li>6. 依 102 年 3 月 14 日新北市更新審議原則，設置一戶一機車位。本案於 B1 設置機車停車位 83 位、自行車位 26 位，達需求基準之規定。</li> <li>7. 全區 3F 以上皆設計為住宅單元，並符合基準所述之相關規定。</li> <li>8. 本案未來進入實質審議程序後，城鄉局對於社會住宅之設計如有相關意見，顧及大多數地主權益的前提下，實施者會盡量配合修改設計內容。</li> </ol>	<p>詳計畫書 5-8 頁。</p>

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於縱貫鐵路-汐止車站300m範圍內，且周邊鄰近秀峰高中、汐止運動公園、秀峰國小及汐止區行政中心，公共設施服務水準良好且為汐止區之市中心，北側臨接寬達42m之新台五路二段，亦為重要之都市景觀軸線。

單元內之建物多為民國62年至73年所興建其年期皆逾30年，原始結構係依據民國78年5月5日前之建築相關法規為標準，期間經歷多次重大地震，現況結構安全堪慮。更新單元周邊公共設施充足，其土地應可規劃為更高強度之使用方式且秀峰路無友善大面積之人行空間，故期望透過都市更新整體開發且兼顧公益性之前提之下，提供更安全之都市環境空間，且透過建築物量體之設計方式，改善新台五路之都市景觀軸線。

#### (一) 更新單元劃定

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（以下簡稱「劃定基準」）（103.05.01）等規定辦理。

##### 1. 第4條

本更新單元未位於農業區、保護區等非都市發展用地，亦未涉及主要計畫之擬定或變更。

##### 2. 第5條

本更新單元臨8m以上計畫道路總長度20m以上，且面積1,929.00m<sup>2</sup>達1,500m<sup>2</sup>以上。

##### 3. 第6條

本更新單元未造成相鄰土地無法單獨建築。但為避免造成未來南側鄰地1606

、1604地號等多筆土地欲單獨建築時有指定建築線及出入口動線之疑義，因此排除1605地號南側部分土地，其假分割面積為39.00m<sup>2</sup>，更新單元面積由1,968.00m<sup>2</sup>變更為1,929.00m<sup>2</sup>。

#### 4. 第8條

(1) 本更新單元內建築物達30年以上之投影面積比例達建築物總投影面積1/2：

$$\begin{aligned} &30\text{年以上建物投影面積占總投影面積比例} = 1,082.60\text{m}^2 \div 1,637.71\text{m}^2 \\ &= 0.661045 \geq 1/2 \dots \text{符合規定。} \end{aligned}$$

(2) 更新單元內建物總投影面積檢討：

$$1,759.00\text{m}^2 \div 1,929.00\text{m}^2 = 0.91187 \geq 1/3 \dots \text{符合規定。}$$

#### 5. 建築物及地區環境評估指標檢討：

(1) 指標4「擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積」。

本更新單元面積為1,929.00m<sup>2</sup>，建築物總投影面積為1,082.60m<sup>2</sup>，其現有建蔽率為1,082.60m<sup>2</sup>÷1,929.00m<sup>2</sup>=56.12%，大於法定建蔽率50.00%；合法建築物依使照及謄本記載之樓地板面積計算為2,166.89m<sup>2</sup>，其現有容積4,624.19m<sup>2</sup>÷1,929.00m<sup>2</sup>=239.72%，小於法定容積240.00%，符合其指標檢討之規定。

(2) 指標7「擬申請之更新單元位於下列地區之一者：

a. 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）300公尺範圍內。

b. 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200公尺範圍內。

c.位於面積達1,000m<sup>2</sup>以上之廣場100公尺範圍內。

本案符合第1項情形，說明如下：

更新單元北側汐止車站鄰近秀峰路側有一出入口，經測量航照圖得出，其距離本更新單元為220公尺，符合其規定。

本更新單元範圍為新北市汐止區新峰段1605（部分）、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618地號共計13筆土地，面積合計為1,929.00m<sup>2</sup>（詳p.附錄-1，附錄壹、新北市自行劃定都市更新單元檢核表及p.附錄-16，附錄貳、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表，其相關專業機構簽證文件詳附件冊）。

## （二）更新單元劃定基準檢討

本更新單元面積為1,929.00m<sup>2</sup>，東側臨新峰段954、1072地號2筆土地，南側臨新峰段1606地號等多筆土地，西側臨8m計畫道路（秀峰路）、北側臨42m計畫道路（新台五路二段），符合新北市都市更新單元劃定基準（103.05.01）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。

## （三）免擬具事業概要

依都市更新條例第10條第2項之規定，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；第22條規定依第11條申請獲准實施都市更新事業者，應經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2/3，並其所有私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。前項人數、土地及建築物所有權比例之計算，準用第12條之規定。

本案同意比例已達上開之規定（詳p.5-6，表5-3、同意參與都市更新事業計畫統計表），得免擬具都市更新事業概要。

## （四）說明會暨鄰地協調會

本案於103年8月1日下午7時30分假新北市汐止區勤進路1號3樓（福安里里民活動中心）召開都市更新事業計畫說明會暨鄰地協調會，說明本案未來辦理都市更新之相關流程及興建程序，並向南側鄰地同小段1603、1604及1606地號等3筆土地地主說明都市更新之優、缺點及後續如要自行改建之困難性。因此經考量整體開發效益後，希望該三筆土地能同意納入本案更新範圍。

說明會當日鄰地僅1606及1604地號1樓（秀峰路77號及79號1樓）所有權人出席，並於期限內將參與意願書寄回，皆表達有意願參與本案更新範圍詳附件冊。

### (五) 事業計畫公聽會暨鄰地協調會

依據都市更新條例第19條第2項及都市更新條例施行細則第6條之規定，擬訂都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，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參加。

本案為推動都市更新事業，擬訂都市更新事業計畫，依上開規定於民國103年12月4日下午2時，假新北市汐止區勤進路1號3樓（福安里里民活動中心）召開公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者、其他權利關係人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄詳附件冊。

南側鄰地新峰段1603、1604、1606地號共3筆土地之私有土地及合法建築物所有權人，已於103年8月1日下午7時30分假新北市汐止區勤進路1號3樓辦理過正式說明會；會後至自辦公聽會期間實施者與前述3筆土地及建物所有權人仍持續不斷溝通納入本案更新單元之可能性；而為增強更新範圍之完整性，舉辦自辦公聽會時除邀請前述3筆鄰地土地外，另新增新峰段1602地號之所有權人，並寄送相關文件及開會通知單邀請其參加（詳p.1-4至p.1-5，圖1-1、鄰地協調範圍地籍圖及圖1-2、鄰地協調範圍地形圖）。

公聽會當日秀峰路79號（新峰段1604地號）之住戶表達強烈參與意願，但實施者因秀峰路77號仍未同意納入更新單元，因此無法將範圍擴大至秀峰路79號。本案已完成相關法定程序，爰擬訂有關書圖內容，提送新北市政府依法審議，俾利推動後續更新事業。

### 二、法令依據

本案依據都市更新條例第11條、第19條及第22條規定辦理。

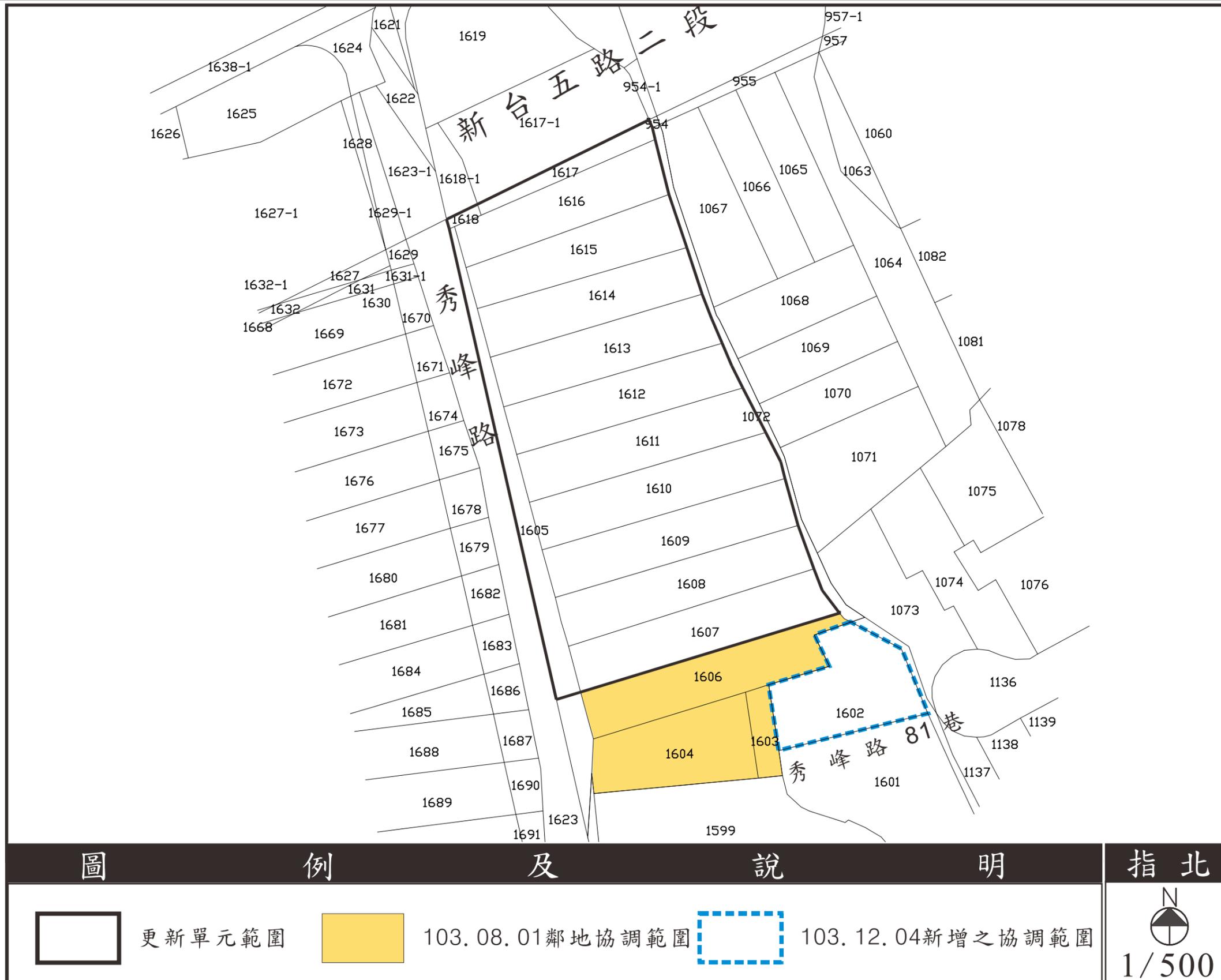


圖1-1、鄰地協調範圍地籍圖

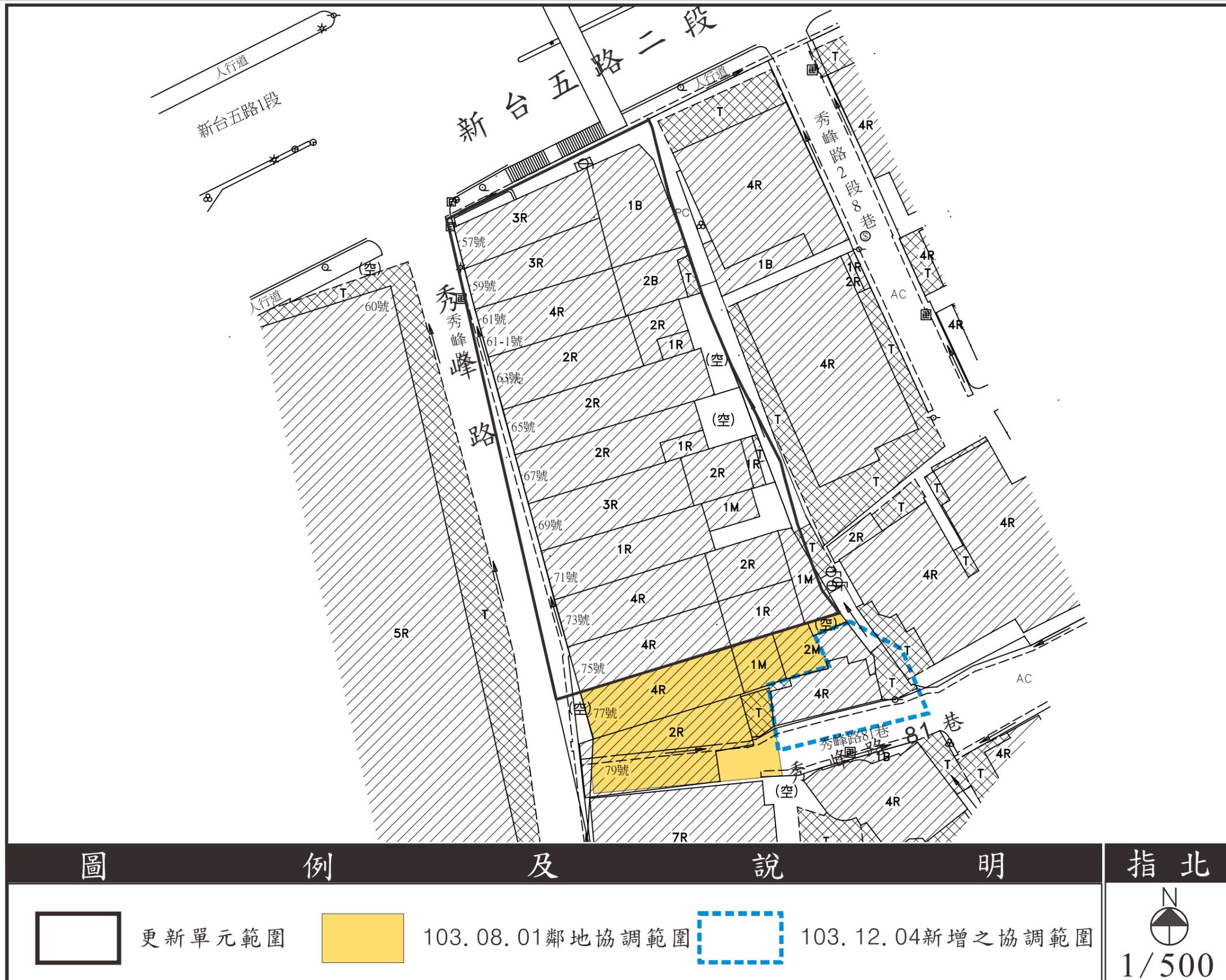


圖 1-2、鄰地協調範圍地形圖

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元屬「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，東側臨新峰段954、1072地號2筆土地，南側臨新峰段1606地號等多筆土地，西側臨8m計畫道路（秀峰路）、北側臨42m計畫道路（新台五路二段）所圍之更新單元，未經劃定任一都市更新地區或更新單元。

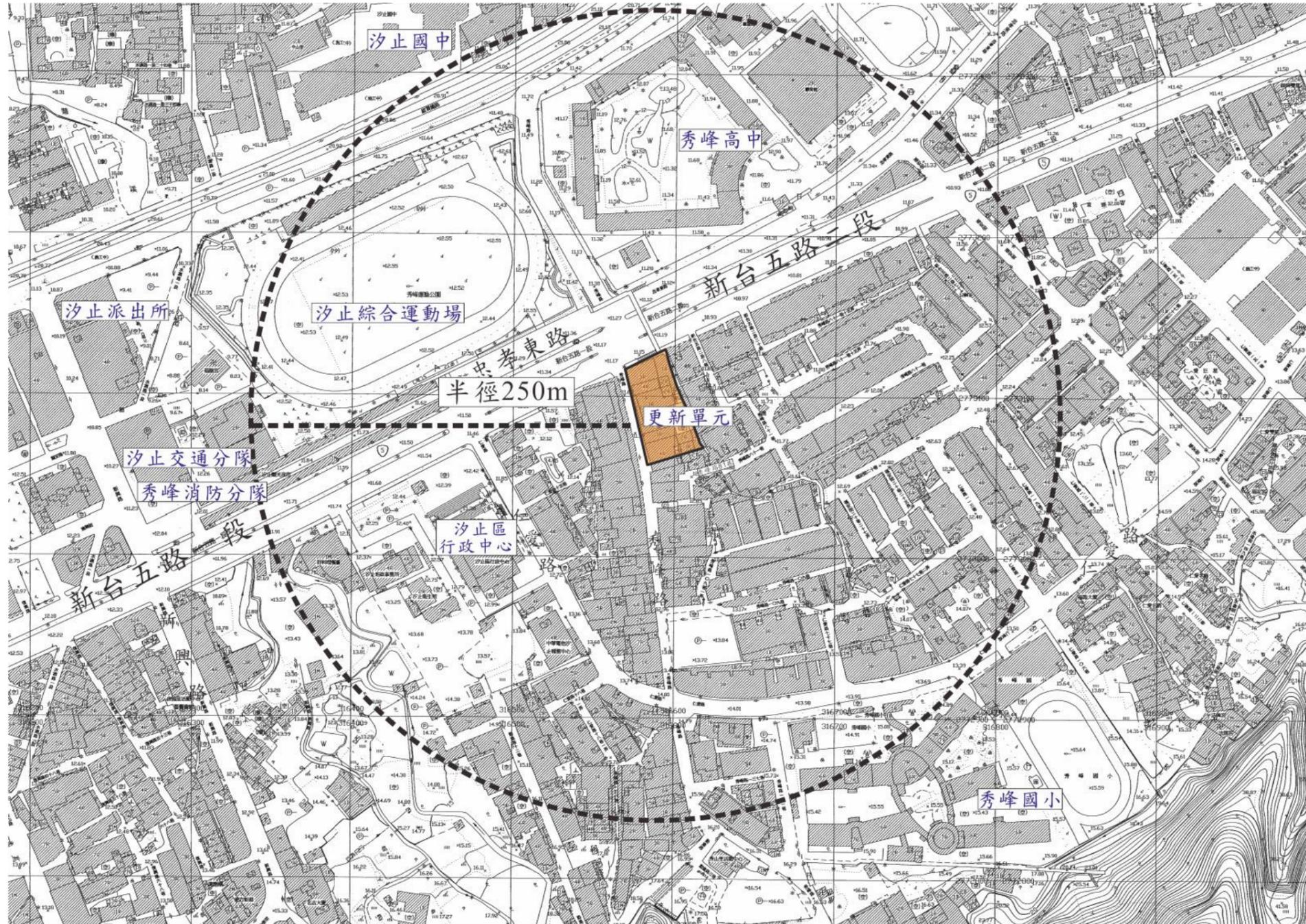
詳p.2-2，圖2-1、更新單元位置示意圖。

### 二、更新單元範圍

本更新單元依據相關法令自行劃定為「新北市汐止區新峰段1611地號等13筆土地都市更新單元」，範圍包括新北市汐止區新峰段1605（部分）、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618地號共計13筆土地，面積合計為1,929.00m<sup>2</sup>；其中1605地號，為避免造成鄰地1604及1606地號2筆土地未來建築時無法指定建築線，故擬辦理假分割，以達更新範圍之方正及完整性。

本基地內合法建築物門牌為新北市汐止區秀峰路57、59、61、61-1、63、65、67、69、71、73、75號共11個門牌，建號為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共26戶，合法建物共9棟，合法建築物面積合計2,848.95m<sup>2</sup>。

詳p.2-3至P.2-4，圖2-2、更新單元地籍套繪圖及圖2-3、更新單元地形套繪圖。



圖

例

及

說

明

指北



更新單元位置



1/3000

圖2-1、更新單元位置示意圖

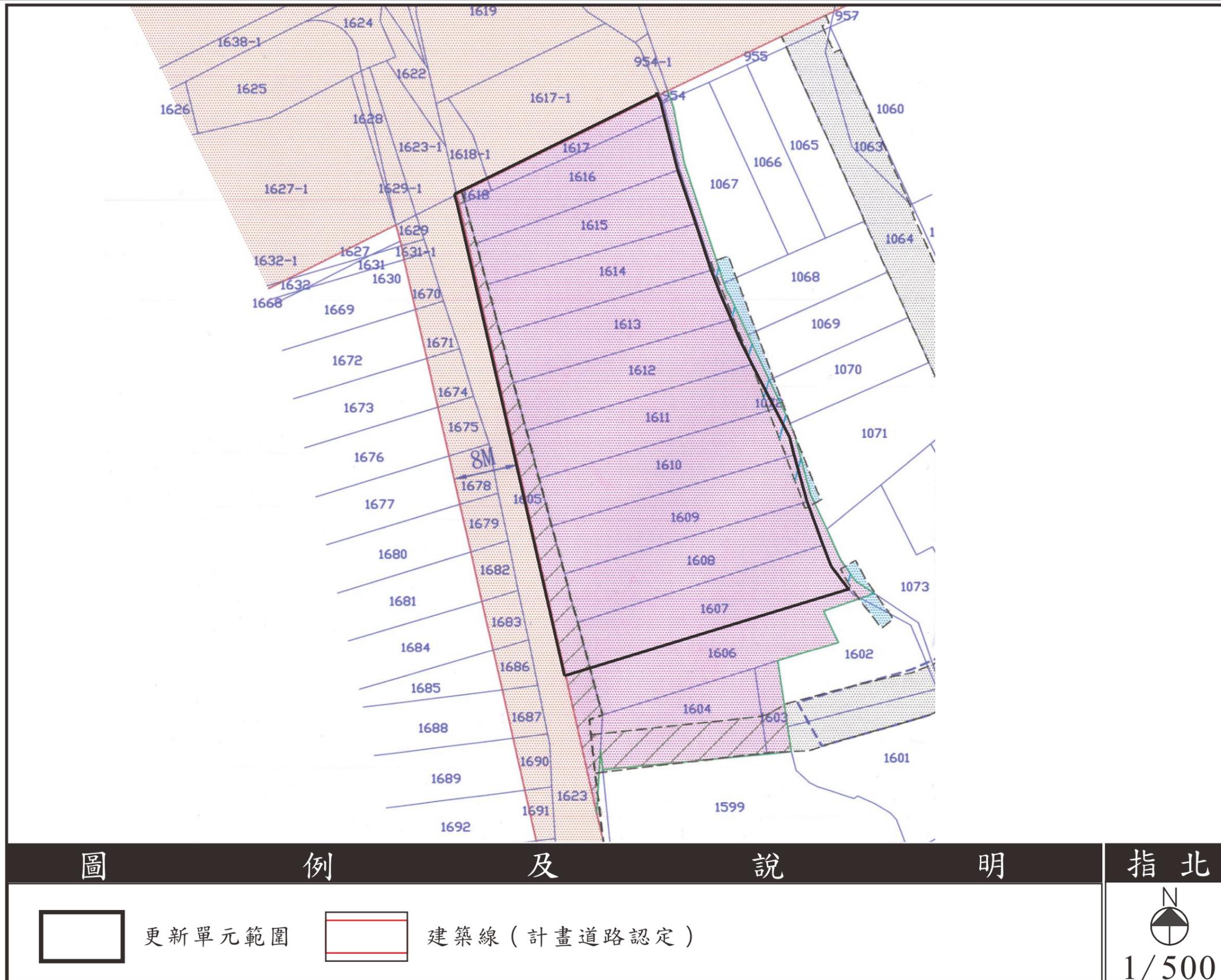


圖2-2、更新單元地籍套繪圖

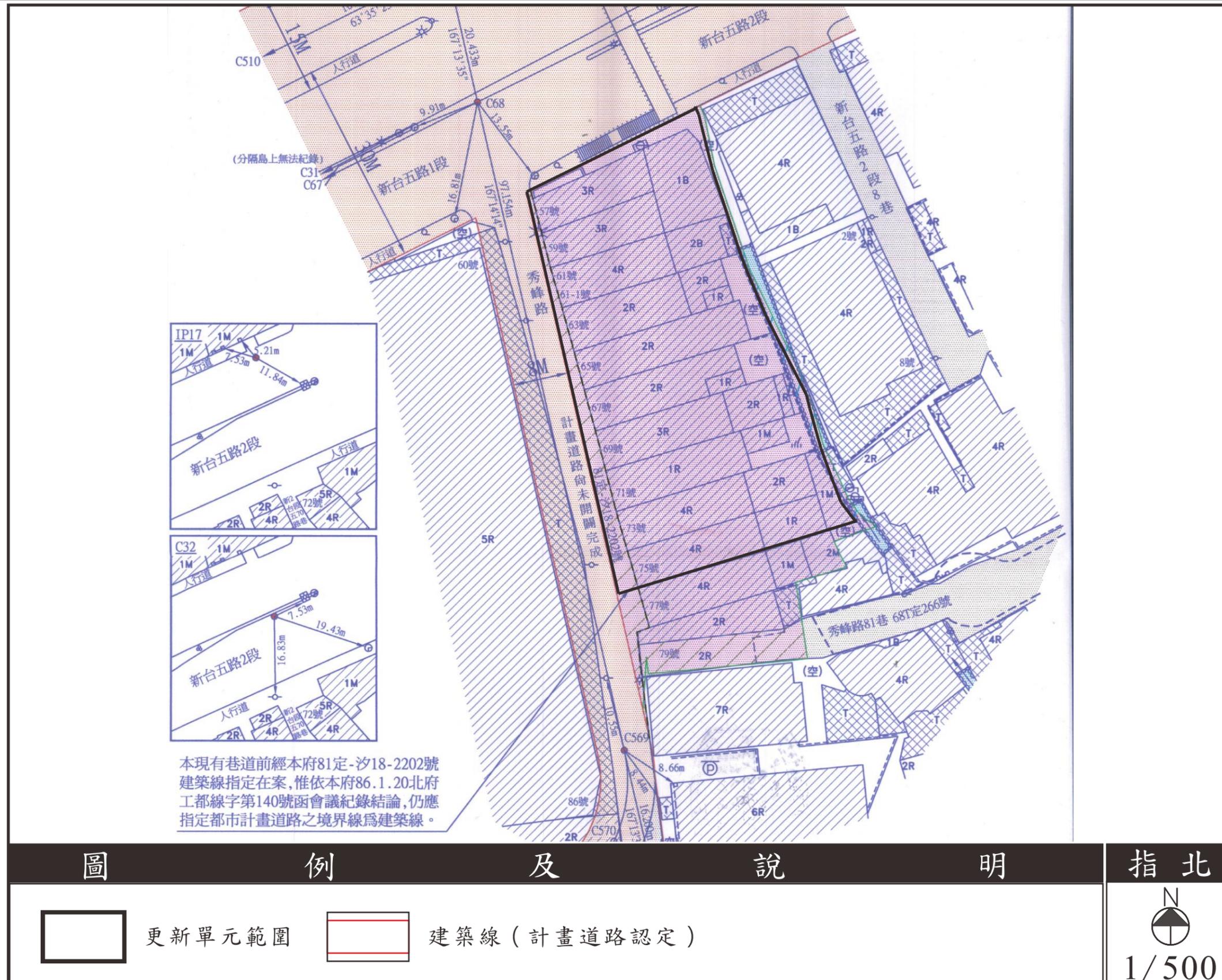


圖2-3、更新單元地形套繪圖

## 參、實施者

### 一、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

通訊地址：(105) 臺北市松山區市民大道五段69號

聯絡電話：(02) 8787-8096

詳p.附錄-17，附錄參、實施者證明文件。

### 二、設計單位：沈國皓建築師事務所

代表人：沈國皓

公司地址：(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

### 三、規劃單位：富達都市更新股份有限公司

代表人：黃紹航

聯絡人：張維仁

公司地址：(11085) 臺北市信義區松德路161號8樓

聯絡電話：(02) 2728-2927#117

## 肆、計畫目標

### 一、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。

### 二、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。

### 三、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4m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。

### 四、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。

### 五、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。

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本更新單元基地座落於新北市汐止區新峰段1605（部分）、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618地號共計13筆土地，面積合計為1,929.00m<sup>2</sup>，土地所有權人共23人（詳p.5-2，表5-1、更新單元土地權屬清冊及p.5-5，圖5-1、更新單元公私有土地分布圖）。

#### (二) 合法建築物權屬

本更新單元內原合法建築物門牌為新北市汐止區秀峰路57、59、61、61-1、63、65、67、69、71、73、75號共11個門牌，建號為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共26戶，合法建物共9棟，合法建築物面積合計2,848.95m<sup>2</sup>，建物所有權人共22人（詳p.5-3，表5-2、更新單元合法建築物權屬清冊及p.5-9，圖5-2、合法建築物門牌座落位置示意圖）。

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 <sup>2</sup> )	地上建物建號	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人		
1	新峰段	1605	116.00		1		1/1	116.00			假分割前面積為：155.00 m <sup>2</sup>	
2		1607	191.00	1186、1188、1205、1583	3		1/4	47.75				
3		1607	191.00	1186、1188、1205、1583	4		1/4	47.75				
4		1607	191.00	1186、1188、1205、1583	5		1/4	47.75				
5		1607	191.00	1186、1188、1205、1583	7		1/4	47.75				
6		1608	188.00	1579、1580、1581、1582	2		1/4	47.00	抵押權	新北市汐止區農會		
4-1		1608	188.00	1579、1580、1581、1582	3		1/4	47.00				
7		1608	188.00	1579、1580、1581、1582	4		2/4	94.00				
8		1609	188.00	2778	1		1/2	94.00				
9		1609	188.00	2778	2		1/2	94.00				
10		1610	187.00	1524、1525、1526	1		全部	187.00				
11		1611	177.00	666	1		全部	177.00				
12		1612	170.00	221	1		全部	170.00	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司		
6-1		1613	175.00	1593	2		1/3	58.34	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司		
7-1		1613	175.00	1593	3		1/3	58.33				
4-2		1613	175.00	1593	4		1/3	58.33				
13		1614	164.00	1673、1674、1675、1676、3716	2		1/2	82.00				
14		1614	164.00	1673、1674、1675、1676、3716	3		1/4	41.00				
15		1614	164.00	1673、1674、1675、1676、3716	4		1/8	20.50				
16		1614	164.00	1673、1674、1675、1676、3716	5		1/8	20.50				
17		1615	160.00	661、662、663	2		1/3	53.34	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司		
18		1615	160.00	661、662、663	4		1/3	53.33	抵押權 最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		
19		1615	160.00	661、662、663	7		1/3	53.33	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司		
20	1616	159.00	664、665、5432	1		1/3	53.00					
21	1616	159.00	664、665、5432	2		1/3	53.00					
22	1616	159.00	664、665、5432	3		1/3	53.00					
23	1617	48.00		2		全部	48.00					
23-1	1618	6.00		1		全部	6.00					
合計	13筆	1,929.00				23人		1,929.00				

表5-2、更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部						所有權部				他項權利部		備註	
	建號	門牌號碼(秀峰路)	建物坐落地號	層數	層次	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人		
1	221	65 號	1612	1	1	118.08	1		全部	118.08	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司		
2	661	59 號	1615	3	1	96.05	2		全部	96.05	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		
3	662	59 號 2 樓	1615		2	96.05	1		全部	96.05	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司		
4	663	59 號 3 樓	1615	3	96.05	3	全部		96.05	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司			
5	664	57 號 2 樓	1616	3	2	96.05	1		全部	96.05				
6	665	南街 36 之 7 號 (整編後：秀峰路 57 號)	1616		3	96.05	1		全部	96.05				
7	666	67 號	1611	2	1	112.50	1			全部	225.00			
					2	112.50								
8	1186	75 號 4 樓	1607	4	4	104.40	1			全部	104.40			
9	1188	75 號 2 樓	1607		2	104.40	1			全部	104.40			
10	1205	75 號	1607		3	104.40	2			全部	104.40			
11	1524	69 號	1610	3	1	103.68	1			全部	103.68			
11-1	1525	69 號	1610		2	100.42	1			全部	100.42			
11-2	1526	69 號	1610		3	100.42	1			全部	100.42			
12	1579	73 號	1608	4	1	104.40	2			全部	104.40			
13	1580	73 號 2 樓	1608		2	104.40	1			全部	104.40	抵押權	新北市汐止區農會	
12-1	1581	73 號	1608		3	104.40	1			全部	104.40			
14	1582	73 號	1608		4	104.40	1	全部		104.40				
14-1	1583	75 號	1607	4	1	104.40	2	全部		104.40				
13-1	1593	63 號	1613	2	1	262.64	2			1/3	87.54	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	
					2									
12-2	1593	63 號	1613	2	1	262.64	3			1/3	87.55			
14-2	1593	63 號	1613	2	1	262.64	4				1/3	87.55		
					2									
15	1673	61 號	1614	4	1	55.66	3		全部		55.66			
16	1674	21 之 1 號	1614		2	100.26	1		全部		100.26			
17	1675	61 號 3 樓	1614		3	100.26	1		全部		100.26			

擬訂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

18	1676	61 號 4 樓	1614	4	4	100.26	1		全部	100.26				
19	2778	71 號	1609	1	1	124.50	1		1/2	62.25				
20	2778	71 號	1609		1	124.50	2		1/2	62.25				
17-1	3716	61 之 1 號	1614	4	1	44.60	4		1/2	22.30				
21	3716	61 之 1 號	1614			44.60	5		1/4	11.15				
18-1	3716	61 之 1 號	1614			44.60	6		1/4	11.15				
22	5432	57 號	1616	3	1	97.72	3		全部	97.72				
	26 筆					2,848.95		22 人		2,848.95				

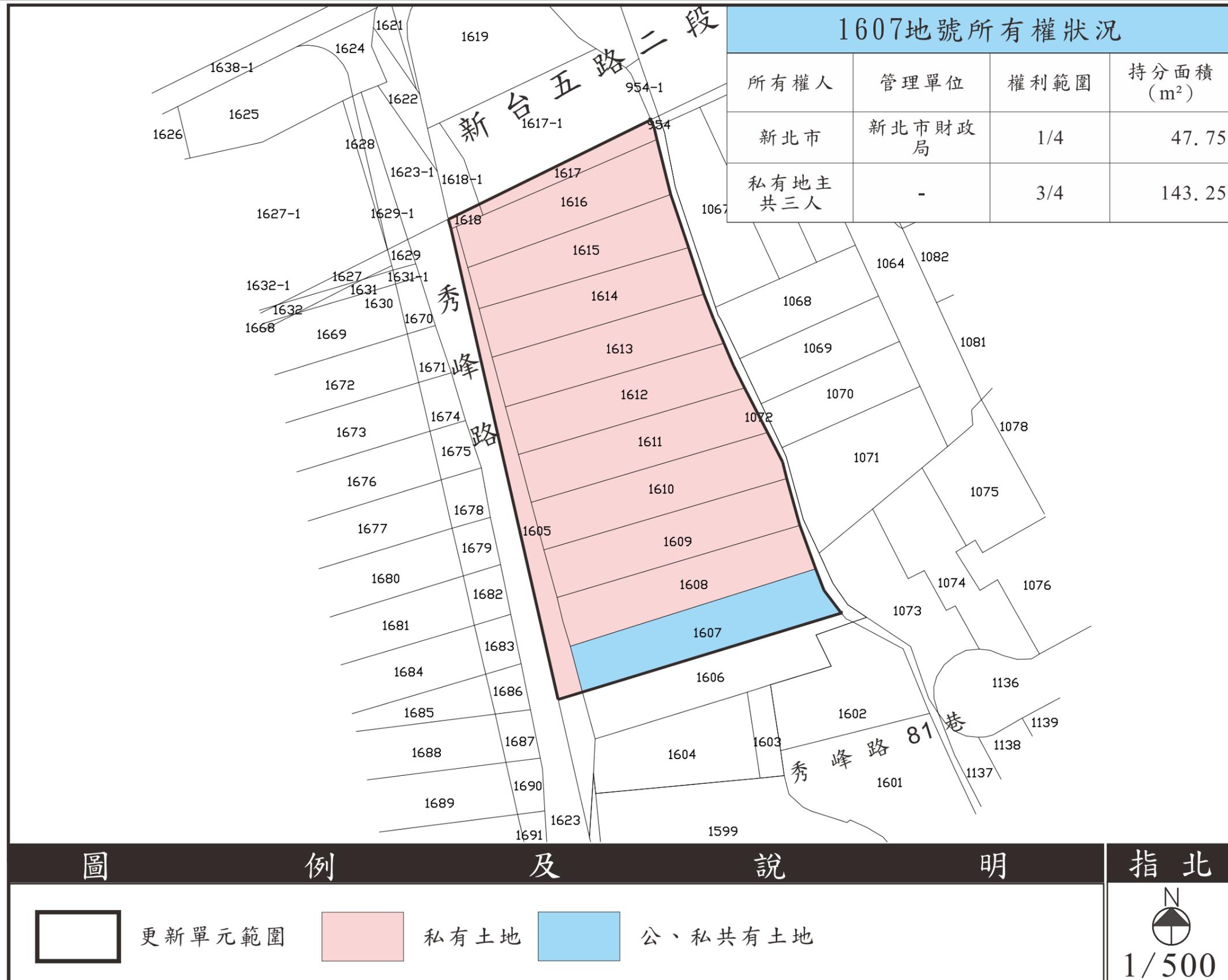


圖5-1、更新單元公私有土地分布圖

(三) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元為自行劃定，依都市更新條例第22條之規定，應經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2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。

本案同意比例面積及所有權人數之計算詳表5-3，同意書繳交清冊詳附件冊。

表5-3、同意參與都市更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,929.00	23	2,848.95	22
公有 (a)	47.75	1	104.40	1
私有 (b=A-a)	1,881.25	22	2,744.55	21
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	1,881.25	22	2,744.55	21
私有同意數 (C)	1,595.25	20	2,626.47	20
同意比例 (%) (C/B)	84.80%	90.91%	95.70%	95.24%
法定同意比例 (%)	75%	66.67%	75%	66.67%

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地面積總計為1,929.00m<sup>2</sup>，使用分區屬於第二種住宅區，其法定建蔽率不得超過50%，法定容積率不得超過240% (詳p.6-7，表6-2、更新單元內土地使用分區面積表及p.6-8，圖6-1、更新單元土地使用分區圖)。

目前更新單元內的土地使用現況臨秀峰路側之一層多為商業使用，其餘皆為住宅使用 (詳p.5-10，圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖)。

(二) 合法建築物現況

1.本更新單元內合法建築物面積總計為2,848.95m<sup>2</sup>，計有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共26戶；其樓層構造為鋼筋混凝土或加強磚造，使用年期皆為30年以上。

2.合法建築物門牌：包括新北市汐止區秀峰路57、59、61、61-1、63、65、67、69、71、73、75號共11個門牌 (詳p.5-6，表5-4、更新單元合法建築物使用現況統計表及p.5-9，圖5-2、合法建築物門牌座落位置示意圖)。

(三) 其他土地改良物

本案其他土地改良物依測量成果報告書實測面積為準。

1.合法建物之增建物：包括新北市汐止區秀峰路57、59、61、61-1、63、65、67、69、71、73、75號共11個門牌之增建物 (詳p.5-7，表5-5、更新單元合法建築物之增建物統計表及p.5-11，圖5-4、其他土地改良物位置示意圖)。

表5-4、更新單元合法建築物使用現況統計表

編號	門牌	層數	層次	構造	騰本面積 (m <sup>2</sup> )
1	秀峰路 57 號	3	1	加強磚造	97.72
2	秀峰路 57 號 2 樓		2	加強磚造	96.05
3	南街 36 之 7 號 (整編後：秀峰路 57 號)		3	加強磚造	96.05
4	秀峰路 59 號	3	1	加強磚造	96.05
5	秀峰路 59 號 2 樓		2	加強磚造	96.05
6	秀峰路 59 號 3 樓		3	加強磚造	96.05
7	秀峰路 61 號	4	1	鋼筋混凝土造	55.66
8	秀峰路 21 之 1 號		2	鋼筋混凝土造	100.26
9	秀峰路 61 號 3 樓		3	鋼筋混凝土造	100.26
10	秀峰路 61 號 4 樓		4	鋼筋混凝土造	100.26
11	秀峰路 61 之 1 號		1	鋼筋混凝土造	44.60
12	秀峰路 63 號	2	1	加強磚造	131.32
			2	加強磚造	131.32
13	秀峰路 65 號	1	1	加強磚造	118.08
14	秀峰路 67 號	2	1	加強磚造	112.50
			2	加強磚造	112.50
15	秀峰路 69 號	3	1	加強磚造	103.68
16	秀峰路 69 號		2	加強磚造	100.42
17	秀峰路 69 號		3	加強磚造	100.42
18	秀峰路 71 號	1	1	加強磚造	124.50
19	秀峰路 73 號	4	1	鋼筋混凝土造	104.40
			2	鋼筋混凝土造	104.40
			3	鋼筋混凝土造	104.40
			4	鋼筋混凝土造	104.40
23	秀峰路 75 號	4	1	鋼筋混凝土造	104.40
24	秀峰路 75 號 2 樓	4	2	加強磚造	104.40
25	秀峰路 75 號		3	加強磚造	104.40
26	秀峰路 75 號四樓		4	加強磚造	104.40
合計					2,848.95

表5-5、更新單元合法建築物之增建物使用現況統計表

編號	門牌號碼 (秀峰路)	建物坐落地號	層數	層次	構造	增建面積 (m <sup>2</sup> )
1	57 號	1616	3	1 至 3	加強磚造	15.94
					磚造	53.48
					鐵皮屋	92.46
2	59 號	1615	3	1 至 3	加強磚造	14.70
					磚造	60.28
					鐵皮屋	100.95
3	61 號	1614	4	1 至 4	鋼筋混凝土	22.61
					磚造	76.60
					鐵皮屋	41.44
					T 棚	81.68
4	61 號之 1			1	鋼筋混凝土	11.66
					磚造	23.90
					T 棚	4.71
5	63 號	1613	2	1 至 2	加強磚造	47.66
					鐵皮屋	105.38
6	65 號	1612	1	1	加強磚造	178.42
					鐵皮屋	92.22
					T 棚	36.33
7	67 號	1611	2	1 至 2	加強磚造	47.52
					鐵皮屋	95.87
8	69 號	1610	3	1 至 3	加強磚造	153.54
					T 棚	2.57
9	71 號	1609	1	1	加強磚造	7.68
					鐵皮屋	144.04
10	73 號	1608	4	1 至 4	鋼筋混凝土	166.66
					鐵皮屋	189.85
11	75 號	1607	4	1 至 4	鋼筋混凝土	61.89
					加強磚造	23.70
					鐵皮屋	126.74
合計						2,080.48

### 三、附近地區土地使用現況

本更新單元所在街廓全區為第二種住宅區，東臨954、1072地號等2筆土地、南臨1606地號等多筆土地、西臨8m秀峰路、北臨42m新台五路二段；街廓周邊土地使用現況，東側同小段954及1072地號為排水溝使用，1065等多筆土地為住宅用地，南側為4層樓加強磚造建築物及現有巷道秀峰路81巷，西側為秀峰路（道路用地），北側為新台五路二段（道路用地）。

### 四、公共設施現況

#### （一）近宅四周附近公共設施

以本更新單元為據點，半徑500m生活圈內之公共設施，已開闢公園用地1處、文教區5處、機關用地2處、停車場用地2處、市場用地1處、廣場用地2處等甚為齊備（詳p.5-12，圖5-5、更新單元公共設施分布示意圖）。

- 1.公園用地：【公5】相距約325m。
- 2.文教區：【秀峰高中】相距約56m；【汐止國中】相距約240m；【汐止國小】相距約465m；【秀峰國小】相距約280m；【青山國小】相距約492m。
- 3.機關用地：【汐止區行政中心】相距約115m；【汐止區文化中心】相距約386m。
- 4.停車場用地：【行政中心公有停車場】相距約115m；【水源公有停車場】相距約312m。
- 5.市場用地：【中正公有市場】相距約490m。
- 6.廣場用地：【廣5】相距約560m；【廣6】相距約520m。

### 五、區內公有土地處理情形

#### （一）法令依據

依據「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第四點規定，本案新北市市有土地面積為47.75m<sup>2</sup>，更新單元面積為1,929.00m<sup>2</sup>，市有土地所佔比例為2.475%未達25.00%，因此無主導更新之疑慮；並依據該處理原則第五點規定，本案採權利變換方式進行，符合規定。

#### （二）公有土地處理原則

依據新北市政府城鄉發展局104年4月22日新北城住字第1040671259號函及新北市社會住宅規劃設計基準需求，本案為配合未來地主使用需求及基地之市場性，故設計房型皆為2至4房，其中編號A1、A5及B2之戶數房型為2至3房，產權坪數約為29.83坪至44.32坪，戶數共計有34戶，占本案總戶數（扣除1、2F店面產品）70戶，比例為48.57%，並符合設計基準之相關規定；本案後續進入實質審議後，如城鄉局對於社會住宅設計規劃有相關意見，於顧及多數地主之權益前提下，實施者會盡量配合修改設計內容。

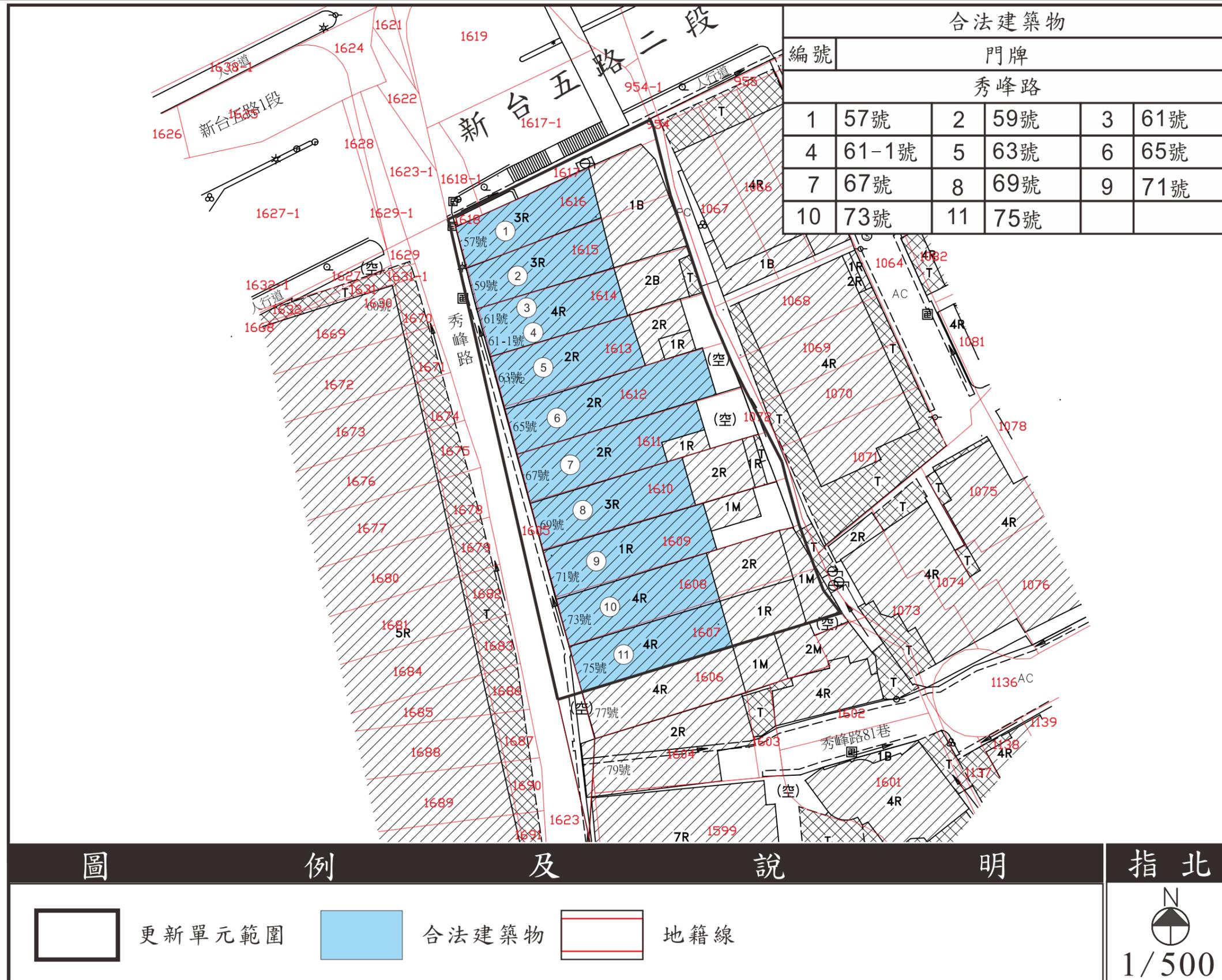


圖5-2、合法建築物門牌座落位置示意圖

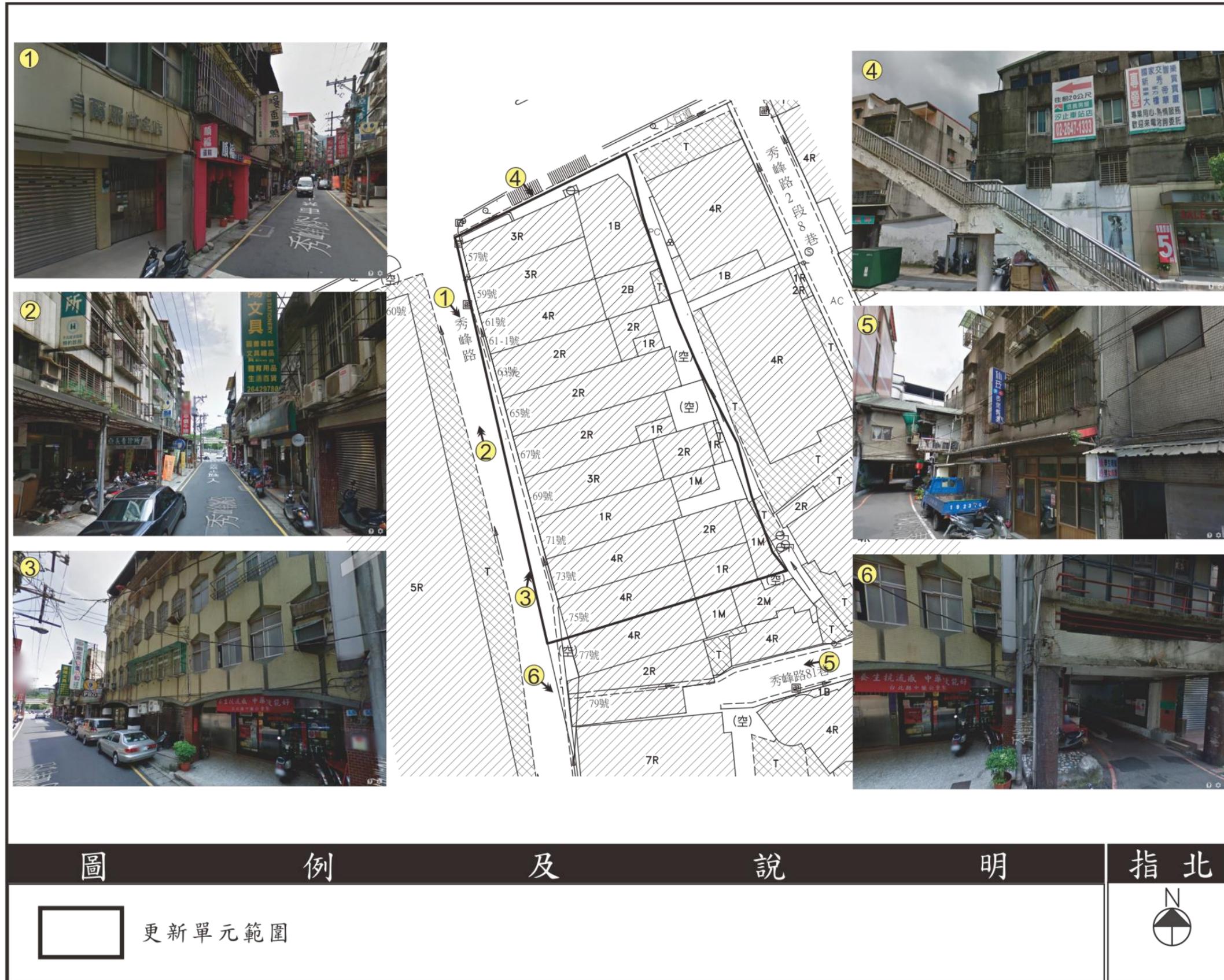


圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖

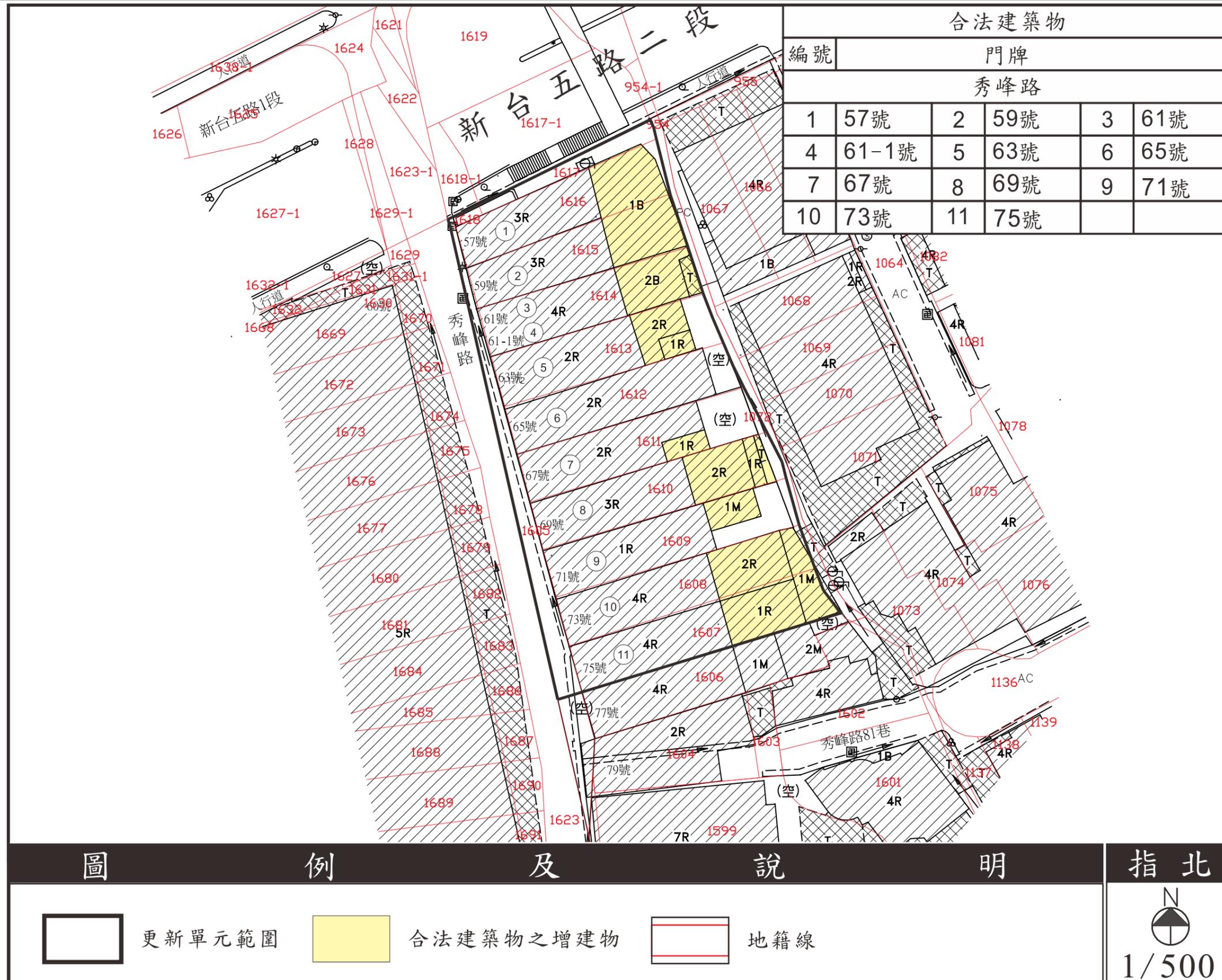


圖 例 及 說 明 指 北



更新單元範圍



合法建築物之增建物



地籍線

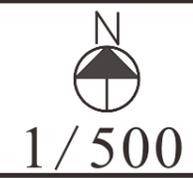


圖5-4、其他土地改良物位置示意圖

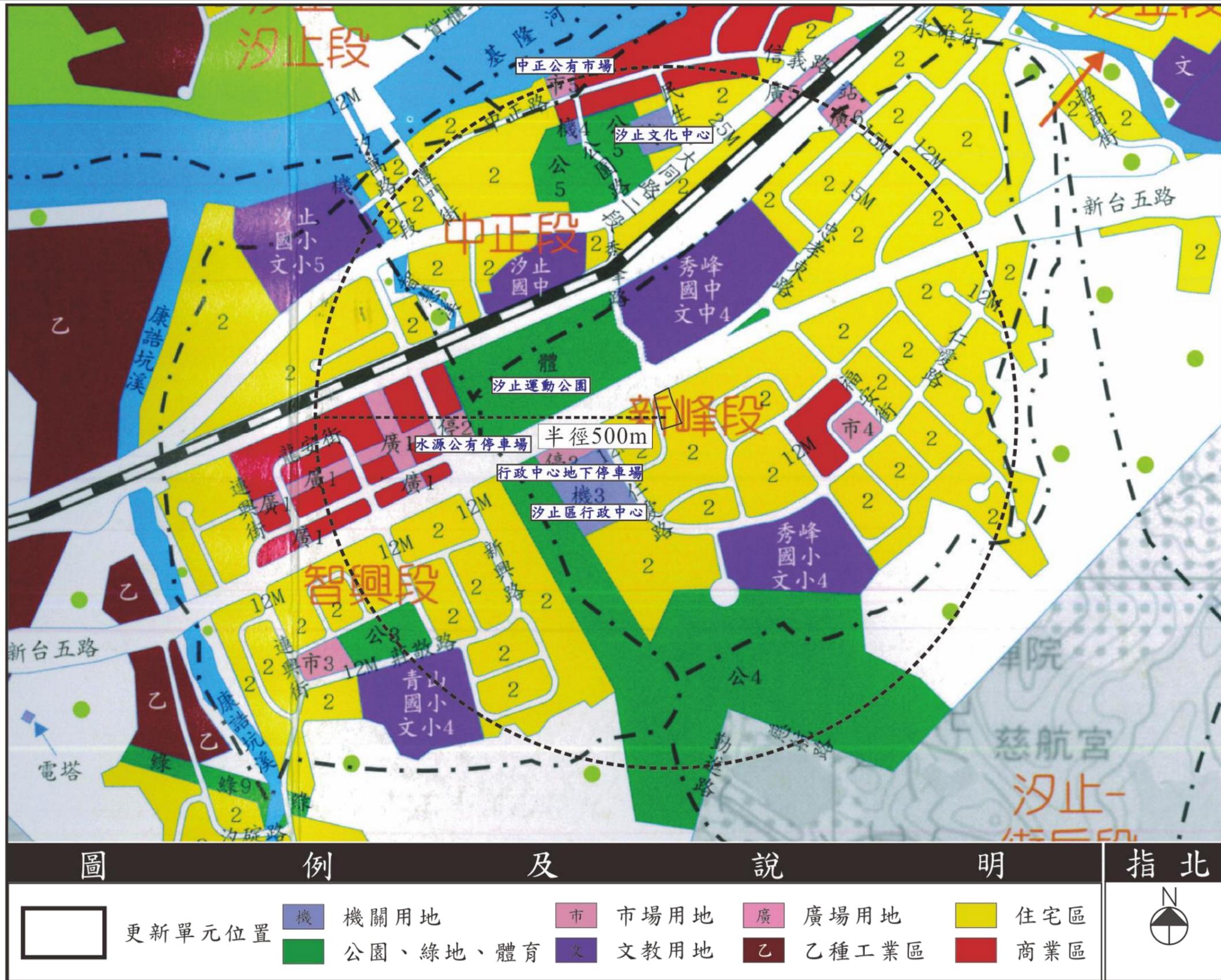


圖5-5、更新單元公共設施分布示意圖

六、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1. 區內交通系統

本更新單元範圍所在之街廓，東側為12m計畫道路（福安街）、南側為8m計畫道路（秀峰路109巷）、西側為8m計畫道路（秀峰路）、北側為42m計畫道路（新台五路二段）。

2. 聯外交通系統

本更新單元主要聯外道路為北側新台五路二段，往東可至基隆市，往西可連接臺北市南港區。（詳p.5-14，圖5-6、更新單元周圍交通系統示意圖）。

(二) 大眾運輸系統

1. 公共汽車路線

本更新單元主要對外之公共汽車路線，以行駛新台五路為主，鄰近地區之站牌名稱、位置及停靠路線詳表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
汐止行政中心	新台五路、仁愛路	605 新台五線、675、678、907、951、1031、內科通勤7、藍15。
汐止區公所(新台五路)	新台五路	F901、F912B、F915
汐止區公所(仁愛路)	仁愛路	F902、F911 平(假)日、F920A。
靜修禪院	秀峰路	F911 平(假)日。
汐止農會	新台五路	605 新台五線、675、678、823、907、951、1031、F901、F912B、F915、內科通勤7、藍15。
自強里活動中心	新興路	F902、F903。
新興路20號	新興路	F903。
黃昏市場(秀峰高中)	秀峰路	F905、F906、F907A、F907B、F911 平(假)日、F913、F920A。
秀峰中學(新台五路)	新台五路	F912B。
南昌街口	新台五路	678、1031。
福安街口(新台五路)	新台五路	F912B、F920A。
秀峰高中	忠孝東路	605 新台五線、675、823、907、951、F901、F905、F906、F907A、F907B、F912A、F920A、F913、F915、內科通勤7、藍15。
福安街口(新台五路)	新台五路	F912B、F920A。
福安街口	仁愛路、福安街	F902。

(三) 停車空間現況

1. 停車系統現況

基地周邊道路僅仁愛路劃設少數時段性汽車停車格及機車停車格，周邊現況有3處路外收費停車場，皆為汽車停車場。

2. 公私有停車場

更新單元周邊停車場共3處，其資訊詳表5-7；位置詳p.5-15，圖5-7、更新單元周圍停車現況示意圖。

表5-7、更新單元周邊停車場費率表

停車場名稱	型態	汽車位數	機車位數	臨停費率	月租費率
行政中心地下停車場	公辦公營	189席	—	—	—
汐止高架車站停車場	公辦民營	115席	166席	40元/小時	汽車：4,000元/月 機車：500元/月
水源公有停車場	公辦公營	68席	—	20元/小時	2,000元/月

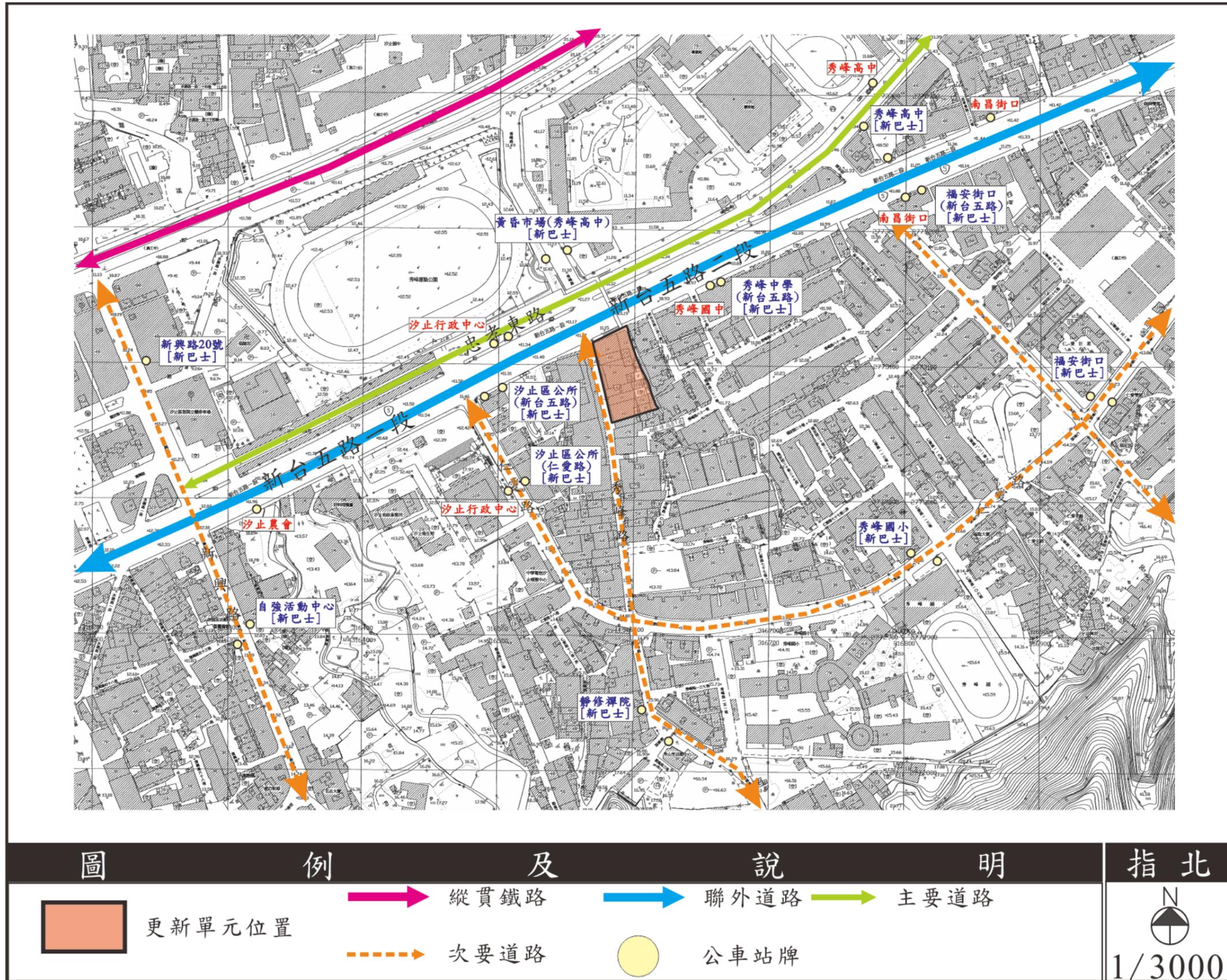


圖5-6、更新單元周圍交通系統示意圖

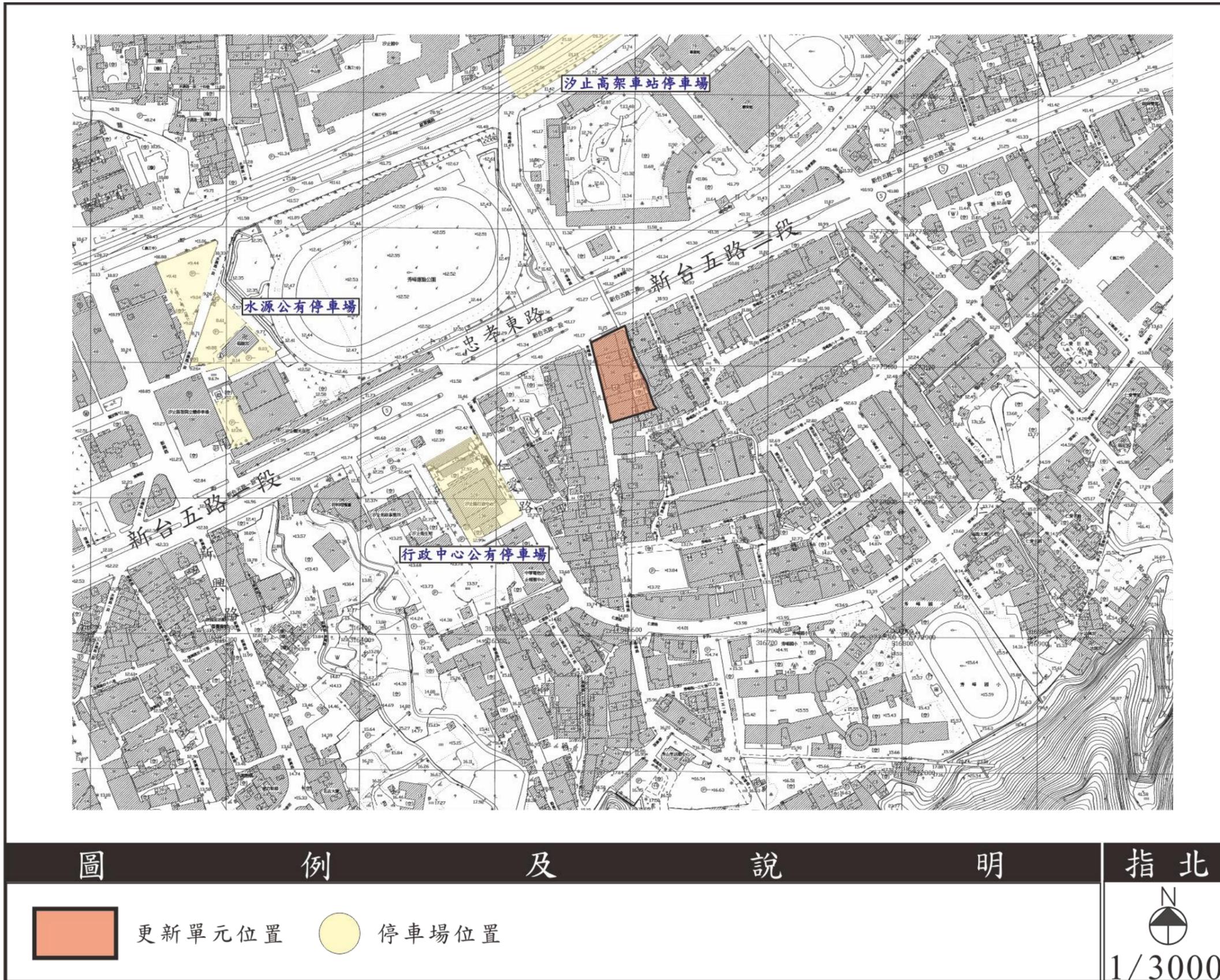


圖5-7、更新單元周圍停車現況示意圖

## 七、房地產市場調查

### (一) 不動產市場行情說明

北部都會區房價大幅成長，尤以臺北市最為顯著，其高漲之房價已超出一般民眾所能負荷，因此為防止房價過度成長導致泡沫化，政府頻頻祭出相關政策壓抑房價之成長，如：特種貨物及勞務稅、實價登錄制度、央行限制各大銀行之房貸放款成數等，使得房市買氣位居近年來之低檔。而新推出之新建案數量，多為3~4房之大坪數產品其總價較高購買較不易，但隨著家庭結構的轉變，小坪數、低總價產品反而逆勢成長。而更新單元所處地區之不動產，目前以屋齡30年左右之公寓及華廈為主，鄰近汐科火車站周邊則多以電梯大樓產品為主，如：皇家天下社區、宏國大鎮社區及甲山林天廈社區。近年推出之新建案共有「寰宇首席」及「康郡」2案，寰宇首席規劃為3-4房共108戶，康郡為3-4房產品共93戶；在商業用途方面，本案鄰近新台五路二段及秀峰路側零售及餐飲商業活動頻繁，因此未來本建案低樓層仍規劃為店面產品。

近年來臺北市房價高漲使得周邊衛星地區價格亦相對成長，其中以板橋、新莊漲幅最大，而汐止區因鄰近臺北市且有後續民生汐止捷運線延伸之議題存在，因此近年來房價也有相對的成長。

### (二) 不動產市場供需情況

不動產供需市場在替代性原則下，本案所在區位屬已發展地區可開發空地實屬有限，因此部分建商改以都市更新方式尋找有潛力開發之地區進行開發，而中古屋交易價格，在建商偶有新案推出下呈現穩定之態勢。

新推產品類型以住宅華廈或大樓產品為銷售主力，不動產市場擁有一定客源，整體供需呈現均衡情況。

### (三) 未來不動產市場說明

近年來房價飆漲，已遠超過一般民眾所能負擔之程度，根據行政院研考會的調查，都會地區房價過高居十大民怨之首，面對持續高漲房價可能引發的房價泡沫化問題，政府財經相關單位已開始進行關切與防範。

### (四) 不動產市場行情資料

不動產市場行情資料依據住展雜誌2014年4月號及相關房仲資訊網提供（詳p.5-17，表5-8、更新單元周圍房地產市場行情一覽表及p.5-18，圖5-8、鄰近地區新建案分布示意圖）。

表5-8、更新單元周圍房地產市場行情一覽表

編號	案名	基地坐落	使用分區	產品型態	主力坪數 (坪)	興建樓層/ 地下層	屋齡 (年)	標準層-價格資料			地面層-價格資料			停車位-價格資料		資料來源
								價格 型態	價格 日期	單價 (萬元/坪)	價格 型態	價格 日期	單價 (萬元/坪)	停車位 型態	單價 (萬元/個)	
1	寰宇首席	大同路二段 226 號	住宅區	電梯住宅大廈	24-44	14/2	-	行情 價格	103/11	52	--	--	--	--	--	住展雜誌 2014.4 月號
2	康郡	仁愛路 106 巷 3 號旁	住宅區	電梯住宅大廈	49-57	20/4	-	行情 價格	103/11	46	--	--	--	--	--	住展雜誌 2014.4 月號



圖5-8、鄰近地區新建案分布示意圖

## 陸、細部計畫及其圖說

## 一、相關都市計畫

本更新單元所在計畫地區為「汐止都市計畫案」，其於民國58年12月24日發布實施，民國70年3月26日第一次通盤檢討發布實施，民國93年1月20日第二次通盤檢討發布實施，民國98年12月25日發布實施「變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）」，現行計畫內容以100年1月17日發布實施之「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」為主，詳表6-1。

表6-1、相關計畫（土地使用分區管制要點）修訂名稱及日期一覽表

編號	主要計畫	實施日期及文號
1	汐止都市計畫	民國 58 年 12 月 24 日北府建九字第 142191 號
2	汐止鎮都市計畫變更(通盤檢討)案	民國 70 年 3 月 26 日北府見五字第 56711 號
3	變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)案	民國 93 年 1 月 20 日北府城規字第 09300121461 號
4	變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）	民國 98 年 12 月 17 日北府建五字第 0981025271 號
5	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	民國 99 年 12 月 30 日北府城審字第 09912269291 號

## 二、土地使用說明

本更新單元位於「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，其土地使用分區管制共計24條，表列如下所示：

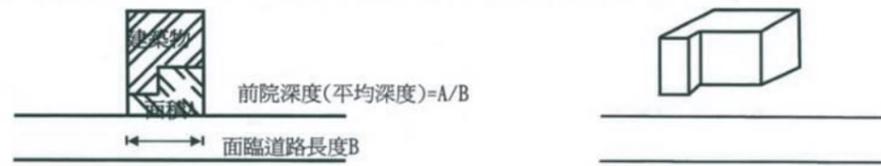
（一）訂定「變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」及「變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點第十點）案」【

102.12.31】【100.1.17】公告內容

- 1.本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第33條及第35條之規定訂定之。
- 2.建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫。
- 3.本要點用語，定義如下：
  - （1）基地線：建築基地範圍之界線。
  - （2）前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2：1，不限臨接較寬道路之境界線。
  - （3）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。
  - （4）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
  - （5）角地：位於二條以上交叉道路口之基地。

- (6) 前院：沿前面基地線留設之庭院。
- (7) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
- (8) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- (9) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出2m範圍內得計入前院深度。

附圖一 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離



- (10) 側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (11) 基準容積率：本要點第4點、第5點所規定之容積率上限。
- (12) 基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。

4.本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

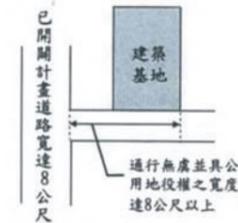
土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區(一)	50%	200%
住宅區(二)	50%	240%
商業區	70%	320%
乙種工業區及零星工業區	60%	210%
風景區	20%	60%
電信事業專用區	50%	250%

風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算。

風景區內非經主管機關核准，不得任意變更地形。

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8m者，其住宅區容積率不得大於200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8m以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8m以上者，得不受此限【詳見附圖二】。

附圖二 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上。



5.本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
學校用地	文中以下	150%
	文高(高中、職)	200%
公園用地、兒童遊樂場用地	15%	30%
加油站用地	40%	120%
變電所用地	50%	250%
停車場用地	作立體使用時 70%	依相關規定辦理
市場用地	50%	240%
運動場用地	15%	不予規定
下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地	50%	250%

園道用地之植栽綠化面積不得於60%。

各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。

6.本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

- (1) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度(m)	側院深度(m)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
乙種工業區	6.00	2.00
倉庫用地	3.00	不予規定
公(兒)用地	10.00	10.00
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52m 以上建築	
機關用地	3.00	3.00
綜合體育場用地	10.00	10.00

- (2) 基地面臨道路、其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於1m。

地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

- (3) 住宅區面臨計畫道路寬度10m以上，商業區7m以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52m，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行【詳見附圖三】。

附圖三 住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



- (4) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
- (5) 鄰接1號40m寬計畫道路之建築基地於申請建築時應自道路境界線至少退縮6m建築，提供公眾通行使用（得作無遮簷人行步道），退縮部分得計入法定空地。
- (6) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深（寬）度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。

前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1m。

7.本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市

設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

- (1) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。
- (2) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
- 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第2類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66m<sup>2</sup>者，每100m<sup>2</sup>設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66m<sup>2</sup>者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。
  - 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第1類者，以100m<sup>2</sup>設置一機車位為原則。
  - 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
- (3) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300m內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

8.本計畫區內之公共設施用地，除公園用地外，其餘符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定者，得作多目標使用。

9.為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

- (1) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
- (2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限。
- 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施

等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100m<sup>2</sup>上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

b.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。

(3) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(4) 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。

10.為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經提送新北市都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：

(1) 申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達8m，且臨8m以上道路寬度之總長度應達20m。

(2) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定。

現況態樣	基地規模	建築配置		獎勵額度
30年以上合法建築物坐落之建築基地	500m <sup>2</sup> 以上	擇一適用	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4m以上建築，並於退縮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	20%

與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之1/2，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和1/2。

家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。  
 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於3m。  
 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減10%。  
 4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達8m。  
 5. 基地透水面≥法定空地面積×80%。

1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4m以上建築，並於退縮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、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。  
 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於1.5m，且總平均達3m。

15%

註1：本表所訂「其他土地上之違章建築物」，以民國81年1月10日前建造完成者為限

註2：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。

屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

- a. 基地涉及公辦更新範圍者。
- b. 基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。

c.申請都市更臨條例相關容積獎勵者。

本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。

11.申請綠建築設施取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- (1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者保證金不予退還。
- (3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後無息返還。

12.為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%：

- (1) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4m，且平均達6m。
- (2) 與建築線距離淨寬度最小不得低於6m。
- (3) 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達8m。
- (4) 依內政部「畫設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

13.屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

$$A=B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之基準容積

14.為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 6%
≥ 15%	基準容積之 8%
≥ 20%	基準容積之 10%
≥ 25%	基準容積之 12%
≥ 30%	基準容積之 15%

15.應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性、或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。

16.建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：

- (1) 距捷運車站用地或火車站周邊300m內之建築基地，不得超過基準容積之100%。
- (2) 距捷運車站用地或火車站周邊300m至500m內之建築基地，不得超過基準容積之80%。
- (3) 建築基地地跨前2款規定範圍線者，依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

都市更新條例之建築容積獎勵、高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

17.下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

- (1) 申請基地面積大於6,000m<sup>2</sup>且總樓地板大於30,000m<sup>2</sup>。
- (2) 廣場面積達6,000m<sup>2</sup>以上、公園面積達10,000m<sup>2</sup>以上。
- (3) 工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。
- (4) 都市更新單元。
- (5) 申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。
- (6) 風景區。
- (7) 保護區建築面積200m<sup>2</sup>以上之開發申請案。
- (8) 樓地板面積6,000m<sup>2</sup>以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。
- (9) 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000m<sup>2</sup>以上者。
- (10) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

18.公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5m，灌木應大於0.6m，

地被植物應大於0.3m；面積36m<sup>2</sup>以上每滿36m<sup>2</sup>應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5m以上，樹穴直徑不得小於1.5m，穴深不得小於1.5m；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

19.住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率+基地面積10%。

公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

20.配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

21.建築基地屬本要點第17點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

- (1) 屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物創造綠空間。
- (2) 太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第5條第1款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2m以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將

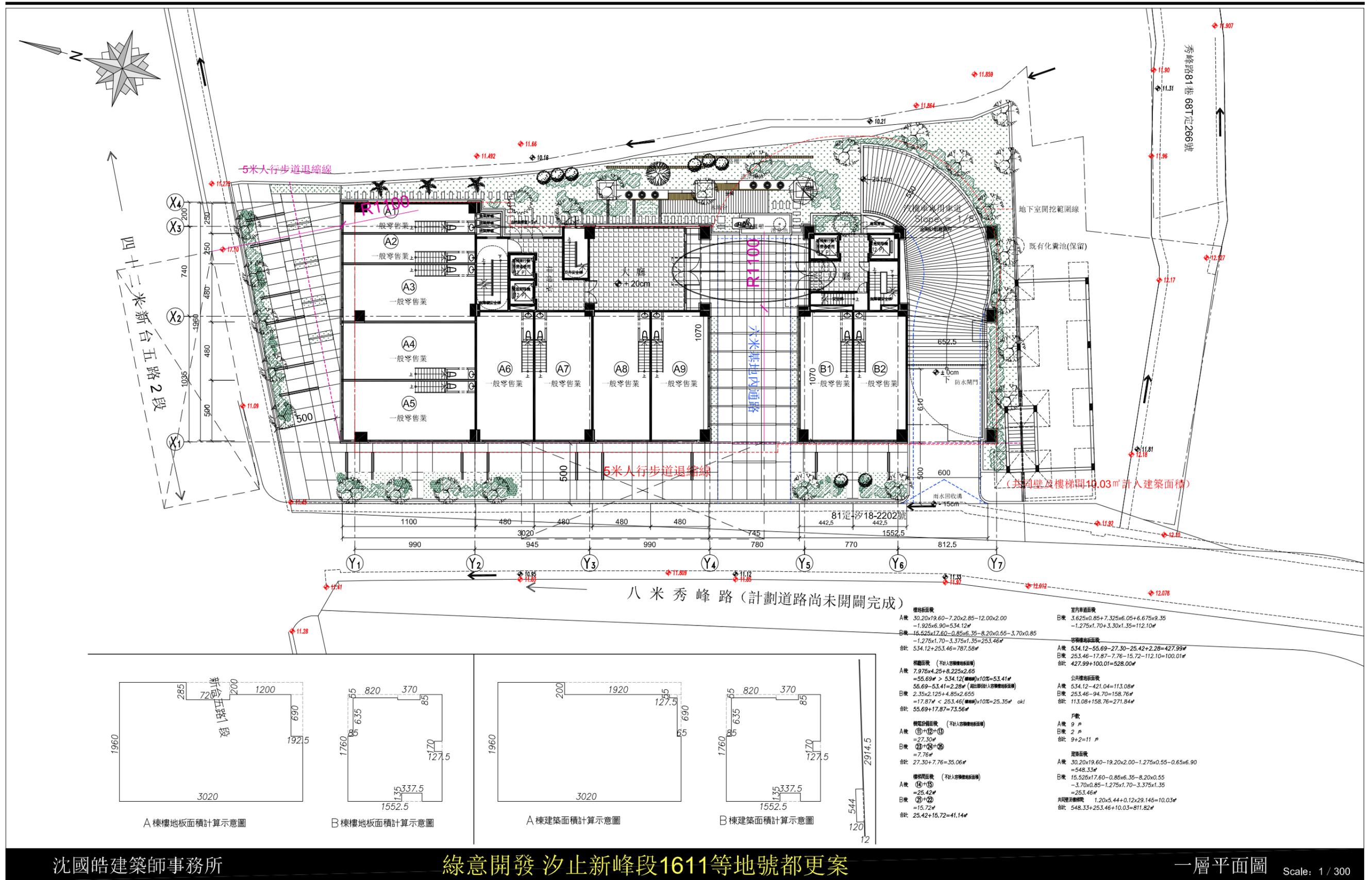
1136

臺北縣政府建設局使用執照存根												
69使字第1889號												
起造人姓名	謝省標			住址	汐止新峰路21號							
建造類別	新建			構造種類	RC造							
使用分區	住宅區			層棟戶數	4層/1座/1間							
建築地號	地址 本縣汐止市			地號	汐止段新峰路小段634-30-160地號							
基地面積	騎樓	m <sup>2</sup>	其他	m <sup>2</sup>	建築率	5.9		法定空地	m <sup>2</sup>			
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途				
	地下層	m <sup>2</sup>	m		第六層	m <sup>2</sup>	m					
	騎樓	m <sup>2</sup>	m		第七層	m <sup>2</sup>	m					
	第一層	93.36 m <sup>2</sup>	3.2 m	住宅	第八層	m <sup>2</sup>	m					
	第二層	93.36 m <sup>2</sup>	2.9 m		第九層	m <sup>2</sup>	m					
	第三層	93.38 m <sup>2</sup>	2.9 m		第十層	m <sup>2</sup>	m					
	第四層	93.38 m <sup>2</sup>	2.9 m		第十一層	m <sup>2</sup>	m					
	第五層	m <sup>2</sup>	m		第十二層	m <sup>2</sup>	m					
	防空避難	地上	m <sup>2</sup>	停車場	室內	m <sup>2</sup>	屋頂突部	m <sup>2</sup>				
		地下	m <sup>2</sup>		室外	m <sup>2</sup>						
總高	11.9 m			建築高度	13.0 m							
設計人	姓名	林平昇			事務所名稱	東方建築師事務所						
監造人	姓名	黃超群			事務所名稱	東方建築師事務所						
承造人	姓名	俞進章			營造廠名稱	雄冠營造工程有限公						
工程核算	928,200元			竣工日期	69年4月30日							
發照日期	69年6月19日			開工日期	68年9月20日							
建造執照字號	68建2328號											
附註												

圖10-2、69使1889號使照存根圖

臺北縣政府建設局使用執照存根												
65使字第1854號												
起造人姓名	張潘涼甘			住址	汐止鎮香華路23號							
建造類別	新建			構造種類	RC造							
使用分區	住宅區			層棟戶數	4層/1座/3間							
建築地號	地址 本縣汐止市			地號	汐止段新峰路小段634-30-182地號							
基地面積	騎樓	m <sup>2</sup>	其他	m <sup>2</sup>	建築率	5.93		法定空地	m <sup>2</sup>			
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途				
	地下層	m <sup>2</sup>	m		第六層	m <sup>2</sup>	m					
	騎樓	m <sup>2</sup>	m		第七層	m <sup>2</sup>	m					
	第一層	32.20 m <sup>2</sup>	3.4 m	住宅	第八層	m <sup>2</sup>	m					
	第二層	m <sup>2</sup>	3.0 m		第九層	m <sup>2</sup>	m					
	第三層	m <sup>2</sup>	m		第十層	m <sup>2</sup>	m					
	第四層	m <sup>2</sup>	m		第十一層	m <sup>2</sup>	m					
	第五層	m <sup>2</sup>	m		第十二層	m <sup>2</sup>	m					
	防空避難	地上	m <sup>2</sup>	停車場	室內	m <sup>2</sup>	屋頂突部	m <sup>2</sup>				
		地下	m <sup>2</sup>		室外	m <sup>2</sup>						
管高	12.4 m			建築高度	13.5 m							
設計人	姓名	黃超群			事務所名稱	東方建築師事務所						
監造人	姓名	俞進章			營造廠名稱	雄冠營造工程有限公						
工程核算	2540,000元			竣工日期	65年8月29日							
發照日期	65年9月13日			開工日期	64年12月25日							
建造執照字號	64建2804號											
附註												

圖10-3、65使1854號使照存根圖



沈國皓建築師事務所

綠意開發 汐止新峰段1611等地號都更案

一層平面圖 Scale: 1 / 300

圖11-1、地面層平面圖 (S: 1/300)

該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起1年內提送至主管機關。

22.建築基地鄰基隆河建築時應退縮10m建築（供綠化設施或環河道路）。退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路，不受此限。

23.本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

24.本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

**(二) 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）【100.1.17】公告規定之土地使用強度：**

本更新單元內新北市汐止區新峰段1605（部分）、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618地號共13筆土地，面積合計為1,929.00m<sup>2</sup>，全區為第二種住宅區，依「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」規定之土地使用強度，其建蔽率為50%，容積率為240%；允建建築面積為964.50m<sup>2</sup>，基準容積為4,629.60m<sup>3</sup>。

詳表6-2、更新單元內土地使用分區面積表及p.6-8，圖6-1、更新單元土地使用分區圖。

**(三) 基本資料**

- 1.基地座落：新北市汐止區新峰段1611地號等13筆土地。
- 2.單元面積：1,929.00m<sup>2</sup>。
- 3.使用分區：第二種住宅區。
- 4.建蔽率：50%。

5.容積率：240%。

**三、更新計畫摘要**

本更新單元非屬公告之更新地區，無相關更新計畫。

表6-2、更新單元內土地使用分區面積表

編號	地號	使用分區	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率	建築面積 (m <sup>2</sup> )	容積率	法定容積 (m <sup>3</sup> )
1	1605 (部分)	第二種住宅區	116.00	50%	58.00	240%	278.40
2	1607	第二種住宅區	191.00	50%	95.50	240%	458.40
3	1608	第二種住宅區	188.00	50%	94.00	240%	451.20
4	1609	第二種住宅區	188.00	50%	94.00	240%	451.20
5	1610	第二種住宅區	187.00	50%	93.50	240%	448.80
6	1611	第二種住宅區	177.00	50%	88.50	240%	424.80
7	1612	第二種住宅區	170.00	50%	85.00	240%	408.00
8	1613	第二種住宅區	175.00	50%	87.50	240%	420.00
9	1614	第二種住宅區	164.00	50%	82.00	240%	393.60
10	1615	第二種住宅區	160.00	50%	80.00	240%	384.00
11	1616	第二種住宅區	159.00	50%	79.50	240%	381.60
12	1617	第二種住宅區	48.00	50%	24.00	240%	115.20
13	1618	第二種住宅區	6.00	50%	3.00	240%	14.40
合計			1,929.00		964.50		4,629.60

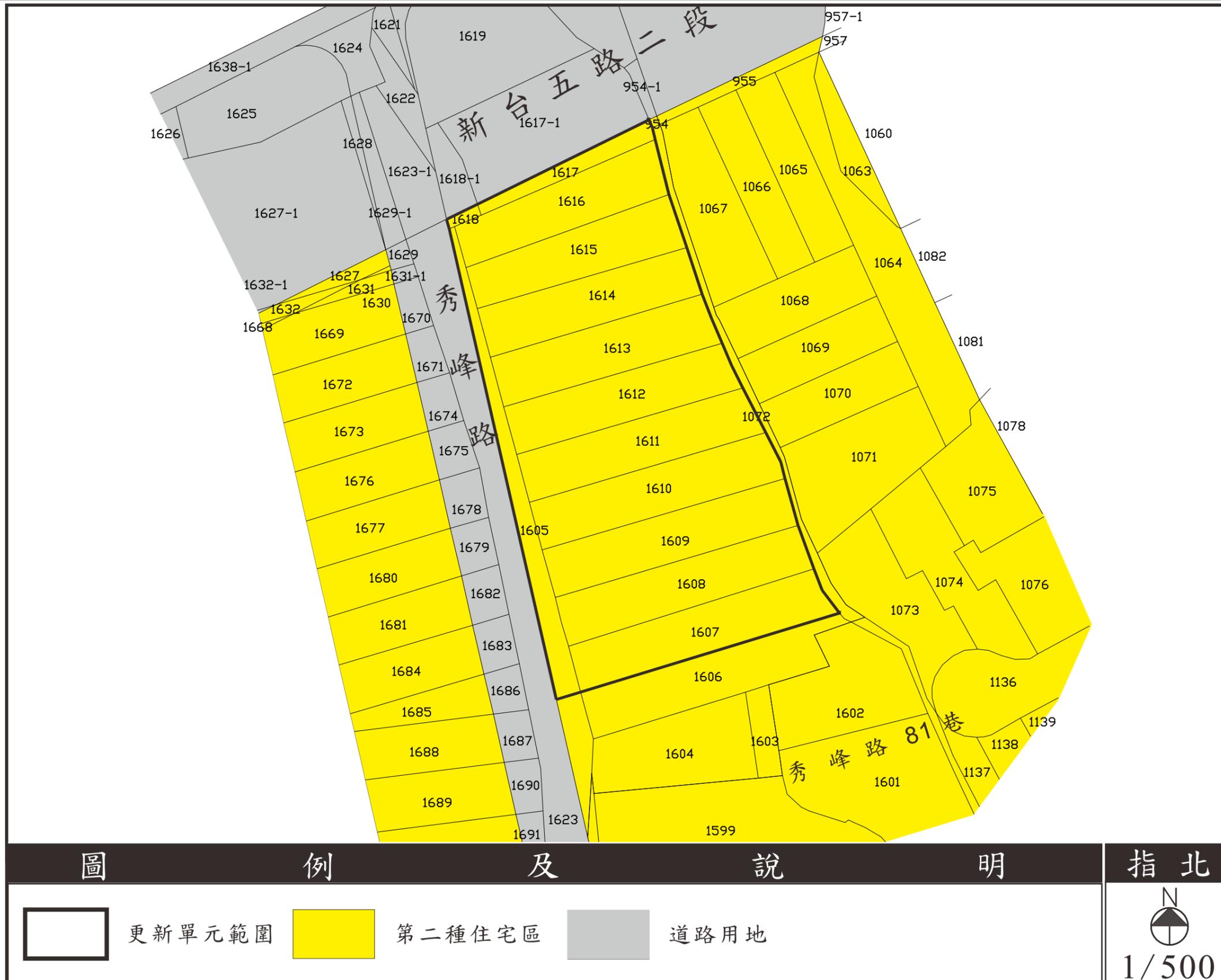


圖6-1、更新單元土地使用分區圖

## 柒、處理方式及其區段劃分

本更新單元以重建方式處理，並將全區劃定為「重建區段」。

詳p.7-2，圖7-1、更新單元區段劃分圖。

## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元無涉及區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

## 玖、整建或維護計畫

本更新單元全區以「重建」方式進行都市更新，無整建或維護計畫。

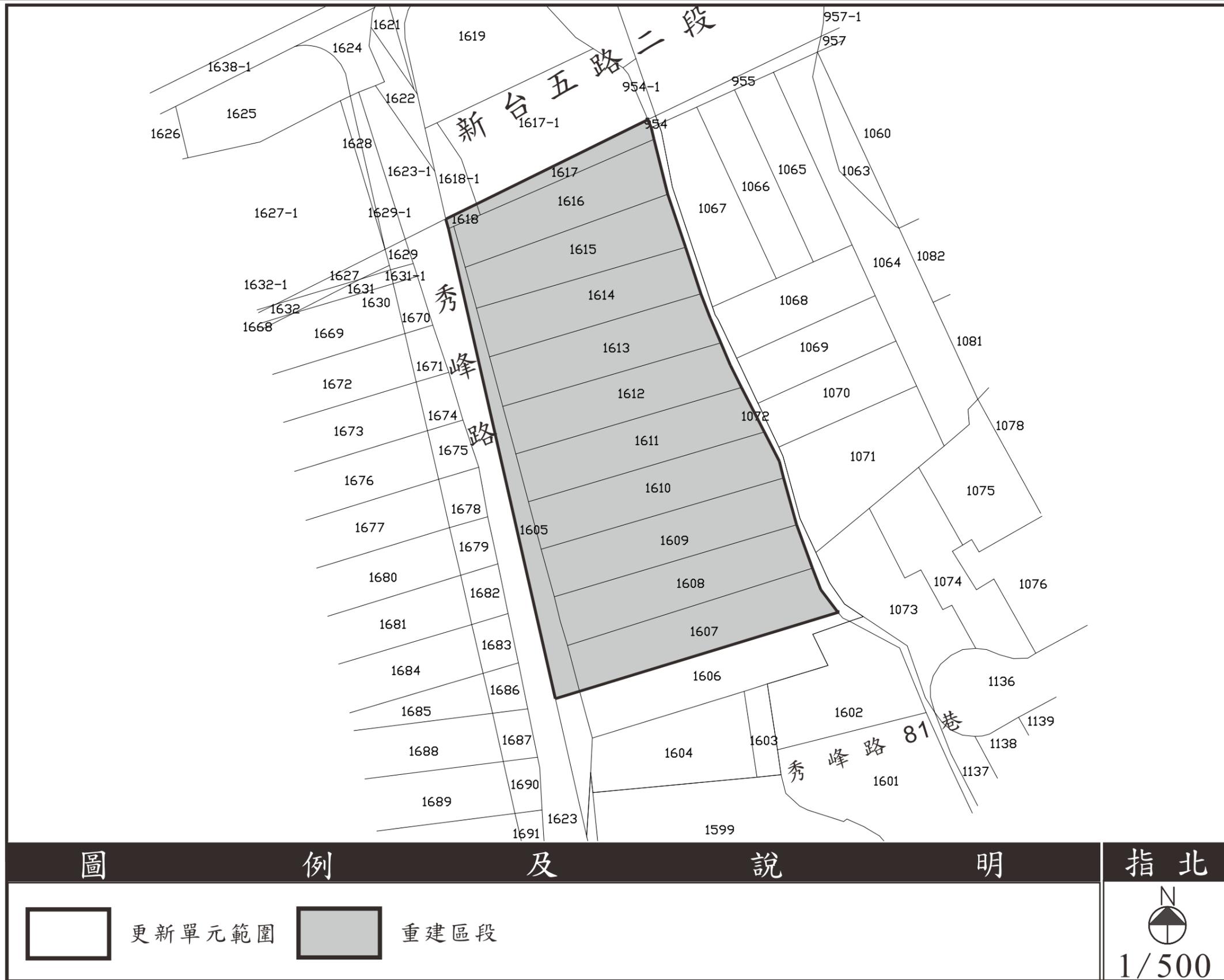


圖7-1、更新單元區段劃分圖

## 壹拾、申請容積獎勵項目及額度

本案以法定容積申請重建外，並申請都市更新容積獎勵及容積移轉。

### 一、本案法定容積

$1,929.00\text{m}^2$  (基地面積)  $\times$  240% (第二種住宅區容積率) =  $4,629.60\text{m}^2$ 。

### 二、都市更新容積獎勵

依據都市更新條例相關法規及新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準等規定，申請容積獎勵為法定容積之25.86%，實際獎勵額度應以「新北市都市更新審議委員會」審議通過為準，其容積獎勵項目詳表10-1。

表10-1、都市更新容積獎勵面積表

點	內容	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
6.	退縮人行步道開放空間，均退四公尺以上 (法定容積 30% 內)	789.52	17.05%
7.	更新單元建築物符合綠建築標章	277.77	6.00%
12	合法四層樓以上建築物獎勵	130.32	2.81%
合計	都市更新容積獎勵額度合計 (第 4 至 12 點)	1,197.61	25.86%
	都市更新容積獎勵 (第 4 至 12 點申請上限為法定容積 50%)	1,197.61	25.86%

### (一) 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六點 (100.08.18)

臨路退縮獎勵：依本辦法第七條但書規定，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30%為上限。

1. 基地配置自建築線 (含計畫道路、現有巷道及永久性空地) 起退縮淨寬 (不含造型板、雨遮) 四公尺以上建築，並於退縮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、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

- (1) 屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達3,000m<sup>2</sup>以上，四周均退縮者，以實際退縮面積  $\times$  a倍核計獎勵容積 (商業區a=2.6，住宅區或其他分區a=2.0)。
- (2) 面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積  $\times$  a倍核計獎勵容積 (商業區a=2.3，住宅區或其他分區a=1.8)。
- (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  $\times$  a倍核計獎勵容積 (商業區a=2.0，住宅區或其他分區a=1.5)。
- (4) 其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積  $\times$  a倍核計獎勵容積 (商業區a=1.2，住宅區或其他分區a=1.0)
- (5) 依新北市都市更新單元劃定基準第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。
- (6) 街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於36m<sup>2</sup>，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積 $\times$ 0.8倍核計獎勵容積。

2.空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達500m<sup>2</sup>以上，以實際留設面積核計獎勵容積（本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列）。

3.本案申請獎勵容積：789.52m<sup>2</sup>（17.05%）。

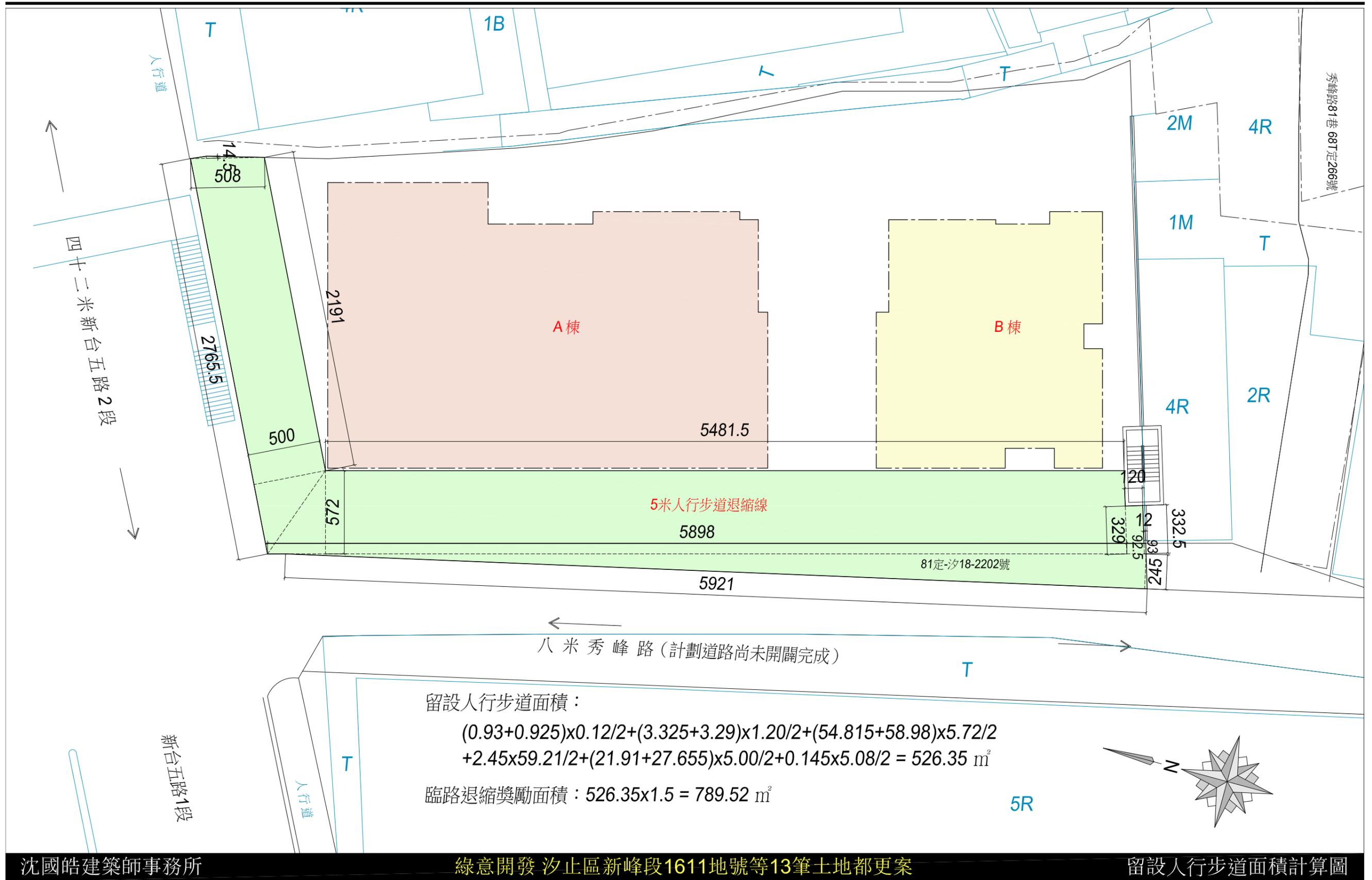
申請獎勵容積比例：789.52÷4,629.60（法定容積）=17.05%。

（1）本案北側臨新台五路二段及西側臨秀峰路之路側均規劃4米以上無遮簷人行道，實設退縮面積為526.35m<sup>2</sup>（詳p.10-3，圖10-1、臨路退縮人行步道面積計算圖）。

（2）本案更新單元為面臨2條計畫道路之基地，臨道路側均退縮4米以上，以實際退縮面積×a倍核計獎勵容積（本案為住宅區a=1.5）。

核算獎勵容積：526.35（實設退縮面積）×1.5=789.52m<sup>2</sup>。

（3）退縮人行步道之管理維護：其管理維護計畫詳p.附錄-30，附錄肆、公寓大廈規約（草案）第30條第五項第一款「人行步道管理」。



沈國皓建築師事務所

綠意開發 汐止區新峰段1611地號等13筆土地都更案

留設人行步道面積計算圖

圖10-1、臨路退縮人行步道面積計算圖

(二) 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第七點 (100.08.18)

綠建築設計獎勵：依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積10%之獎勵。

實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築獎勵所增加樓地板面積之法定工程造價五倍保證金。

保證金計算方式：獎勵增加之樓地板面積×法定工程造價×5  
 $=277.77\text{m}^2 \times 11,830(\text{元}) \times 5 = 16,430,096(\text{元})$

1. 前項保證金退還依下列規定：

- (1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

2. 本案申請獎勵容積：277.77m<sup>2</sup> (6.00%)。

申請法定容積之6%獎勵： $4,629.60\text{m}^2(\text{法定容積}) \times 6.00\% = 277.77\text{m}^2$ 。

- (1) 本案於使用執照核發後二年內，申報放樣勘驗審查前取得銀級綠建築候選證書，並於建築執照加註列管；未取得銀級綠建築候選證書前不得銷售，並應依循法定程序辦理事業計畫變更（其綠建築規劃設計證明文件詳p.11-27，六、綠建築規劃設計說明）。

(2) 綠建築設施之管理維護：

a. 綠建築管理維護費用為保證金之5%，其計算方式如下：

$$=16,430,096(\text{元}) \times 5\%$$

$$=821,505(\text{元})$$

前項管理維護費用捐贈與管委會，專款專用且納入預售契約內容。其管理維護計畫詳p.附錄-30，附錄肆、公寓大廈規約(草案)第30第6項「銀級綠建築標章之管理規定」；預售契約內容詳p.附錄-35，附錄伍、預售屋買賣契約書(草約)。

(三) 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十二點 (100.08.18)

合法四層樓以上建築物獎勵：依本辦法第八條規定說明如下：

依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

1. 屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

$$A = B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：合法四層樓以上之建築物所座落建築基地之法定容積

2. 本案申請獎勵容積：130.32m<sup>2</sup> (2.81%)。

申請獎勵容積比例：130.32m<sup>2</sup> ÷ 4,629.60m<sup>2</sup> (法定容積) = 2.81%。

(1) 本案屬合法四層樓以上之建築物係依據謄本登記之建物坐落地號判定 (詳表10-2、合法四層樓以上建築物座落基地統計表及p.10-7，圖10-4、合法四層樓以上建築物分布圖)，其建物座落土地面積為543.00m<sup>2</sup>。

(2)  $A = B \times 10\%$

住宅區B值：543.00m<sup>2</sup> × 240% (第二種住宅區容積率) = 1,303.20m<sup>2</sup>。

$A = 1,303.20m^2 \times 10\% = 130.32m^2$  (2.81%)

表10-2、合法四層樓以上建築物座落基地統計表

編號	門牌	樓層	座落地號	使用分區	土地面積 (m <sup>2</sup> )	使照號碼	備註
1	秀峰路 61 號	1 至 4	1614	第二種住宅區	164.00	69 使字第 1889 號	詳 P.10-6，圖、10-2
2	秀峰路 73 號	1 至 4	1608		188.00	65 使字第 1854 號	詳 P.10-6，圖、10-3
3	秀峰路 75 號	1 至 4	1607		191.00		

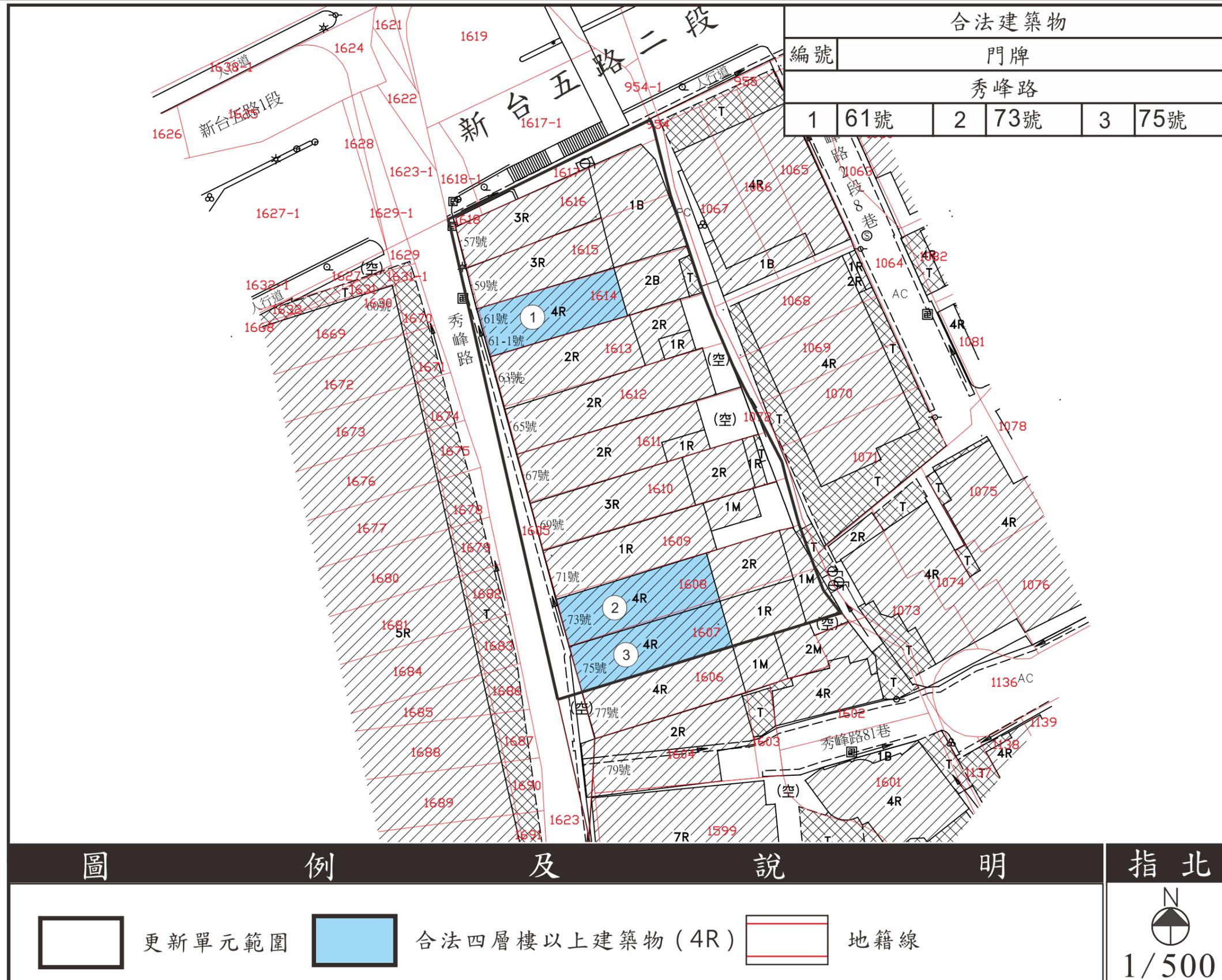


圖10-4、合法四層樓以上建築物分布圖

(四) 都市更新獎勵上限檢討

- 1.依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十三點(100.08.18)規定：  
依第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。
- 2.依上開核算基準第十三點檢討獎勵上限，其檢討算式如下：  
本案申請之第四點至第十二點獎勵數額共25.86%，詳表10-3。

表10-3、都市更新建築容積獎勵申請項目

點	內容	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
6.	退縮人行步道開放空間，均退四公尺以上 (法定容積 30% 內)	789.52	17.05%
7.	更新單元建築物符合綠建築標章	277.77	6.00%
12	合法四層樓以上建築物獎勵	130.32	2.81%
合計	都市更新容積獎勵額度合計 (第 4 至 12 點)	1,197.61	25.86%
	都市更新容積獎勵 (第 4 至 12 點申請上限為法定容積 50%)	1,197.61	25.86%

- (1) 更新單元面積：1,929.00m<sup>2</sup>。
  - (2) 使用分區：第二種住宅區
  - (3) 獎勵上限檢討：  
 上限：4,629.60 (本案第二種住宅區之法定容積) × 50.00% = 2,314.80m<sup>2</sup>  
 檢討：1,197.61m<sup>2</sup> (申請獎勵面積) < 2,314.80m<sup>2</sup> (上限)，符合規定。
- 3.申請都市更新獎勵總容積  
 本案申請之都市更新獎勵容積面積 (第4至12點) 共計1,197.61m<sup>2</sup>。  
 1,197.61m<sup>2</sup> (25.86%) < 2,314.80m<sup>2</sup> (50.00%) ...OK

三、容積移轉

(一) 容積移轉相關法規

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」，其相關容積移轉之規定如下：  
 第8條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之40%。  
 第9條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：  
 接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) × 接受基地之容積率

(二) 本案申請容積移轉數額

本案符合上開辦法第8點之實施都市更新地區，並依據新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點實施容積移轉，以接受基地基準容積之40%作為申請，並提出相關環境回饋計畫措施。計算方式如下：  
 1,929.00m<sup>2</sup> (基地面積) × 240% (第二種住宅區之法定容積率) = 4,629.60m<sup>2</sup>。  
 1.本案申請容積移轉增加之容積：1,851.84m<sup>2</sup> (40.00%)。  
 申請容積移轉比例：4,629.60 (法定容積) × 40.00% = 1,851.84m<sup>2</sup>。  
 申請容積移轉檢討：1,851.84m<sup>2</sup> (40.00%) ≤ 40%，符合規定。

四、小結（各項獎勵上限檢討）

本案依汐止區土地使用管制規則第16點規定，本案基地位於汐止車站300m~500m範圍內，除都市更新獎勵容積以外，其他獎勵容積合計不得超過基準容積之80%。

申請都市更新獎勵容積面積共計1,197.61m<sup>2</sup>（25.86%）。

申請其他獎勵（容積移轉）合計1,851.84m<sup>2</sup>（40.00%） ≤ 80% ...OK。

詳表10-4、容積獎勵申請總表。

表10-4、容積獎勵申請總表

點	內容	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
1.	更新單元合法建築物原容積高於法定容積		
2.	申請公益設施之容積獎勵（免計容積）	(1) 更新後提供社區使用之公益設施 (2) 經政府指定額外提供之公益設施	
	不計容積獎勵額度合計（免計都更獎勵法定容積 15%內）		
3.	協助開闢、管理維護公共設施或捐贈更新基金	(1) 協助開闢更新單元周邊公共設施者 (2) 提供公共設施管理維護費或捐贈者	
	容積獎勵額度合計（法定容積 15%內）		
4.	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵		
5.	更新單元規劃設計	A1-設計建蔽率	
		A2-立體綠化	
		A3-增設機車停車位	
		A4-公共空間夜間照明	
		A5-鄰地及鄰棟間隔	
		A6-開挖率	
		A7-提供基地公共通道	
容積獎勵額度合計（法定容積 20%內）			
6.	退縮人行步道開放空間，均退四公尺以上（法定容積 30%內）	789.52	17.05%
7.	更新單元建築物符合綠建築標章	277.77	6.00%
8.	更新單元公告之時程獎勵		
9.	更新單元規模	(1) 完整街廓 (2) 更新單元規模	
	容積獎勵額度合計（法定容積 15%內）		
10.	處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵		
11.	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵		
12.	創意建築物獎勵		
	高氣離子建築物獎勵		
	合法四層樓以上建築物獎勵	130.32	2.81%
	提供大眾景觀設施獎勵		
小計	都市更新容積獎勵額度合計（第 4 至 12 點）	1,197.61	25.86%
	都市更新容積獎勵（第 4 至 12 點獎勵上限法定容積 50%內）	1,197.61	25.86%
	實際都市更新總容積獎勵	1,197.61	
B. 其他獎勵	1. 土地管制規則		
	2. 綜合設計獎勵		
	3. 容積移轉（法定容積 40%內）	1,851.84	40.00%
	小計 其他容積獎勵額度合計（法定容積 80%內）	1,851.84	40.00%
合計	申請容積獎勵額度總計	3,049.45	65.86%