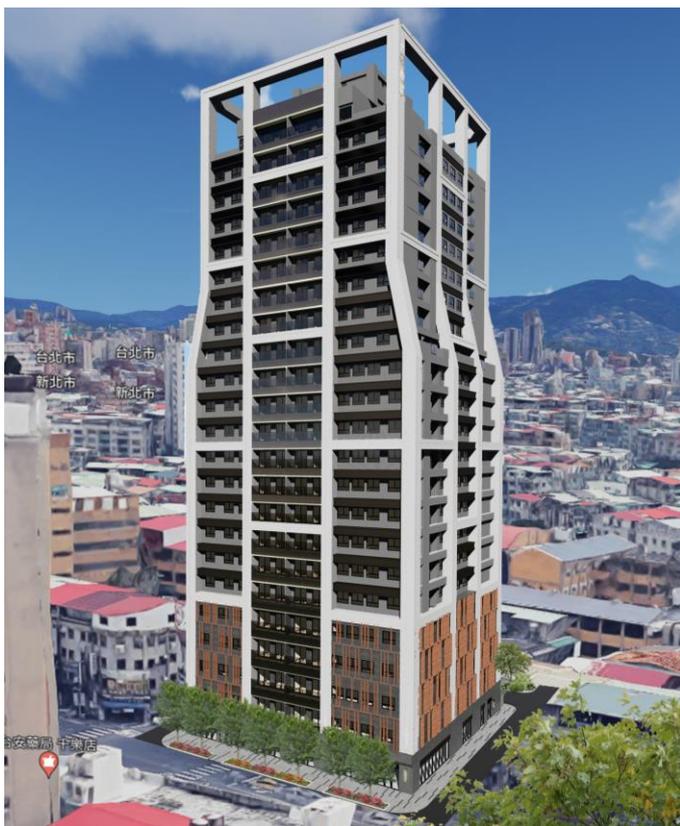


# 擬訂新北市永和區民治段826地號等15筆 土地都市更新事業計畫案



## 公聽會簡報

實施者：東瑩建設股份有限公司  
建築設計：昌禾國際工程顧問股份有限公司  
規劃單位：城宇國際顧問有限公司

113.03.24

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫內容為準

# 會議程序

## ◆ 來賓介紹

主管機關：新北市政府都市更新處代表

學者專家：許君薇 委員

地方代表：智光里 趙珮蓁 里長

## ◆ 公聽會簡報說明

## ◆ 綜合討論與意見交流

# 簡報大綱

壹

辦理緣起與法令依據

貳

事業計畫內容說明

參

同意書簽署意義及相關權益事項

肆

建築計畫內容說明

壹

辦理緣起與法令依據

# 一、辦理緣起與法令依據

## ◆ 辦理緣起

- 現況多為老舊建物及公寓，屋齡皆超過30年，耐震不足，居住安全堪慮，亟需辦理都更重建。

## ◆ 法令依據

- 本案依「都市更新條例」第22條、第23條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 本次公聽會依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

## ■ 刊登新聞紙(登報)

113年3月8日、112年3月9日、112年3月11日於太平洋日報刊登3日。

## ■ 會議公告

113年3月12日於當地里辦公處公布欄及更新單元內張貼公告。

## ■ 會議通知

112年3月13日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶

## ■ 公聽會資訊網址

<https://www.dongyinggroup.com/>

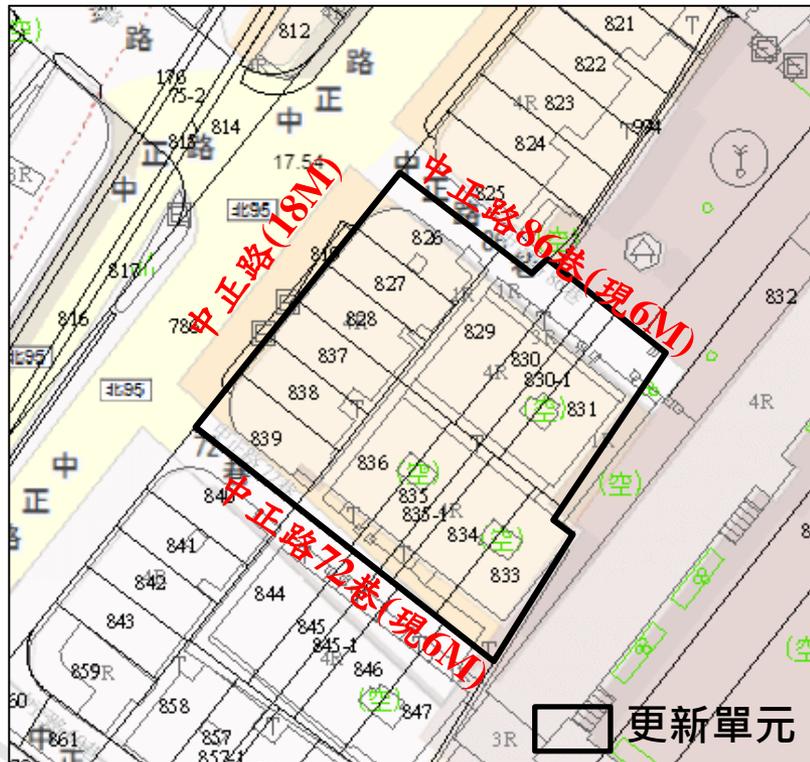
貳

# 事業計畫說明

## 二、計畫範圍

### 基地位置

- 新北市永和區智光里
- 中正路以東、中正路72巷以北、中正路86巷以南、智光工商所圍範圍



### 基地範圍

- 民治段826地號等15筆土地，1,957.52m<sup>2</sup>



# 三、實施者：東瑩建設股份有限公司



# 三、實施者：東瑩建設股份有限公司

## 以和的精神

### 東瑩堅定走過20個寒暑

「和」是和諧的意思，和諧即是最圓滿的結果，和也是一種柔性的力量，俗話說以柔克剛，即是最佳的印證。在寸土寸金的台北，土地的資源整合是一門大學問。一路走來，面對許許多多的挑戰，總在進退之間，不強求卻也不輕易放棄，懷抱以「和」的中心思想，總能讓我們面對難題，迎刃而解，做到最好。在建築這條路上，努力沒有盡頭，學習是一輩子的事。在堅持與合作的前提下，將源自於東方智慧的「和」精神，融於建築之中，共創都是最美榮景。

我們相信【和】能創造最大的力量

深耕在地，與天之心，與地共生，與人為善  
我們要與所有的團隊同心打造「和」砌建築



# 三、實施者：東瑩建設股份有限公司

## ◆ 歷年業績

1989	御林天下	新北市永和區安樂路	2005	萊茵別墅1-8	南投縣竹山鎮鯉南路及新生路
1990	健康新廈	新北市永和區安樂路102號	2006	公園四季	新北市永和區安樂路104巷
1991	光復晶鑽	新北市板橋區中正路416巷	2007	高峰會	新北市新店區文化路25號
1992	維多利亞	新北市中和區復興路	2007	中正川普	新北市新店區中正路280巷
1993	春信靜園1	新北市永和區秀朗路	2009	文湖LV	台北市內湖區文湖街
1994	書香園	新北市中和區水源路81巷	2011	三和苑	新北市新店區中正路225號
1995	大板	新北市中和區景平路73號	2012	杜樂麗	新北市中和區成功路
1996	滿庭芳	新北市永和區安樂路332巷	2013	東昌晶品	新北市中和區光華街
1996	台大音樂河	新北市永和區環河東路二段8號	2015	優秀賞	新北市連勝街
1997	旺築	新北市中和區景平路79號	2017	永和苑	新北市永和區保福路二段
1998	台北中興典	新北市新店區寶元路一段40號	2017	IK宜家	新北市蘆洲區復興路
1998	景德名人錄	新北市中和區景德街29號	2018	東運御光	新北市土城區學府路二段
1999	中興禮居	新北市新店區文化路90號	2018	東瑩吉光	新北市土城區中正路
1999	春信靜園2	新北市永和區秀朗路	2020	佶田好好	新北市土城區
2001	優悅賞	新北市中和區連勝街59號	2021	東瑩日光	新北市板橋區
2001	玫瑰莊園1-2	南投縣竹山鎮集山路後溝巷			

# 三、實施者：東瑩建設股份有限公司

2021 | 東瑩日光



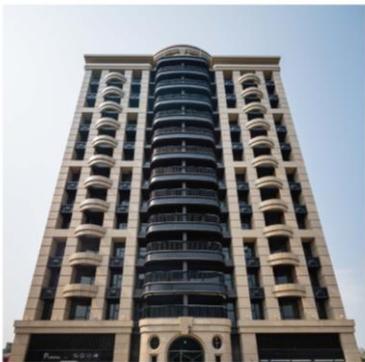
2020 | 信田好好



2018 | 東瑩吉光



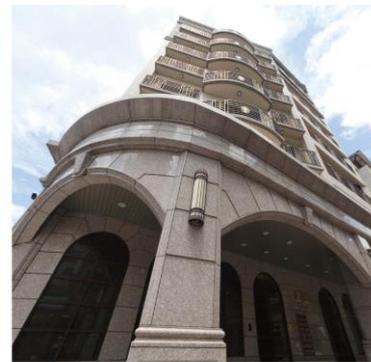
2018 | 東運御光



2017 | 永和苑



2015 | 優秀賞



2011 | 三和苑



2007 | 中正川普



2007 | 高峰會



# 三、實施者：東瑩建設股份有限公司

2006 | 公園四季



2001 | 優悅賞



1999 | 中興禮居



1998 | 中興典



# 四、計畫目標

## ◆ 改善整體環境品質

- 消除髒亂、窳陋，創造健康舒適之居住環境。
- 提供停車空間、紓解停車問題。
- 發揮都市土地使用機能

## ◆ 強化都市防震防災系統

- 符合消防法規設計，規劃適當消防操作空間與避難動線，維護市民安全。
- 提高建物耐震係數，加強居住安全。

## ◆ 改善市容觀瞻

- 現代化建築搭配多樣性植栽綠化，增進視覺美感，改善市容觀瞻。
- 重新塑造地區新都市意象，帶動附近地區進行都市更新景觀改造與社區的再發展。

## ◆ 增進公共利益

- 提供公眾使用開放空間及人行步道，改善更新單元內生活所需之公共設施與整體環境品質，美化整體市容及增加人行安全。
- 配合市府政策，加速重建更新，合理規劃土地使用及人車動線，改善地區消防救災系統，提升都市更新公益性。

# 五、現況分析

## ◀ 土地及合法建物權屬

- 本更新單元土地及合法建築物均為私有。

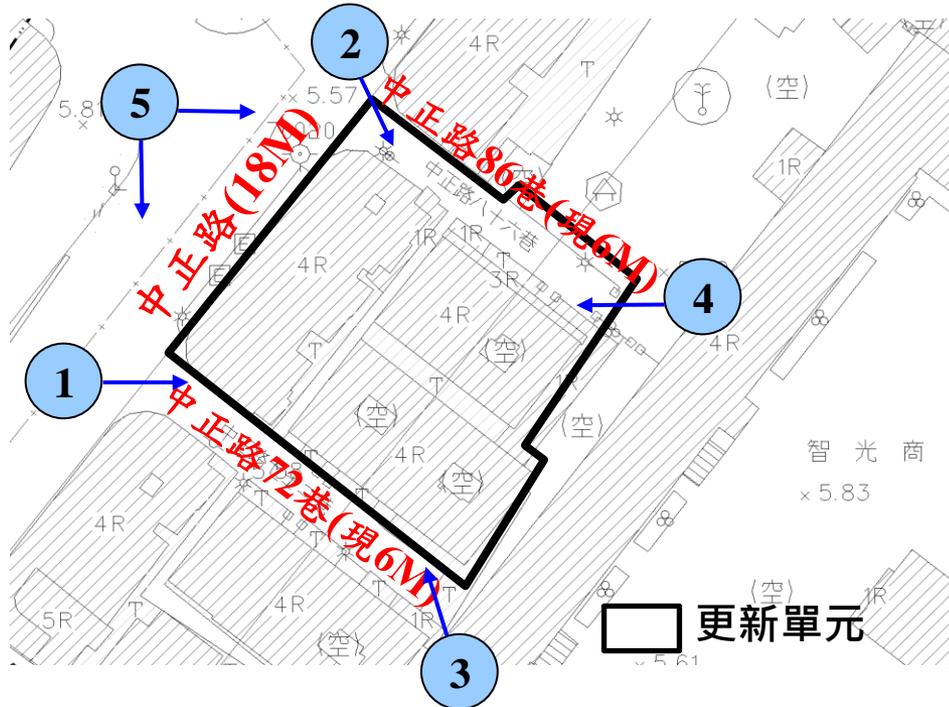
## ◀ 同意參與都市更新事業比率

- 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。

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)
同意比例				
全區總和(A)	1,957.52	62	3,640.79	59
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	1,957.52	62	3,640.79	59
排除總合(c)	48.82	2	150.07	2
計算總合(B=b-c)	1,908.70	60	3,490.72	57
同意數(C)	1,610.64	51	3,012.75	51
同意比例(%)	82.28%	85%	82.75%	89.47%
法定同意比(%) (C/B)	80%	80%	80%	80%

# 五、現況分析

## ◀ 土地使用及建築物現況



# 五、現況分析

## 公共設施現況

- 學校用地
  - 私立智光商工
- 綠地用地
  - 瓦礫溝
- 捷運用地
  - 捷運景平站
- 市場用地
  - 大勇街市場



# 五、現況分析

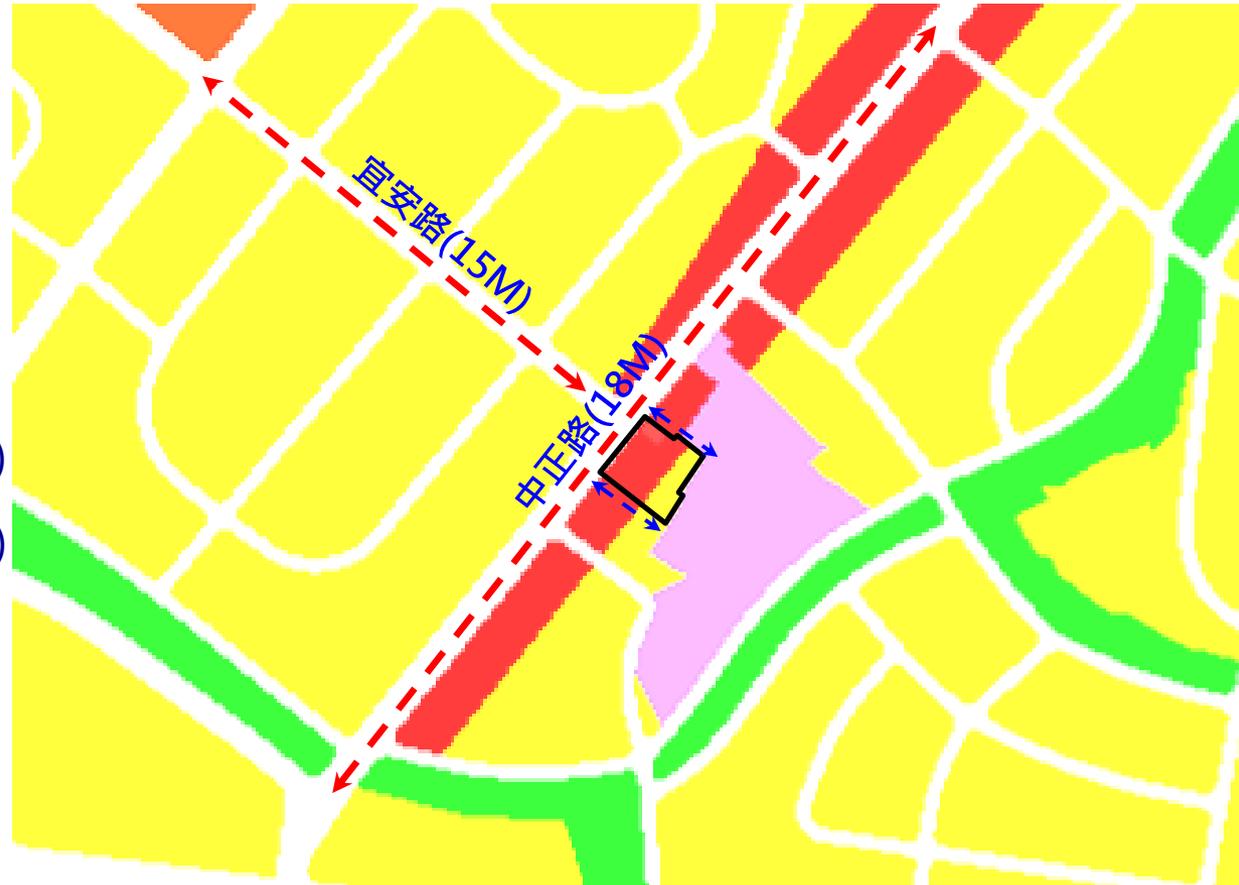
## ◀ 交通系統現況

### ■ 主要道路

- 中正路(18M)
- 宜安路(15M)

### ■ 次要道路

- 中正路72巷(6M)
- 中正路86巷(6M)



← - - - → 主要道路      ← - - - → 次要道路      □ 更新單元

# 五、現況分析

## ■ 本基地位於土壤液化低潛勢區



# 六、與都市計畫之關係

## 【98年03月17日發布實施—擬定永和都市計畫細部計畫案】

### ◆ 土地使用分區

■ 商業區

■ 住宅區

### ◆ 建蔽率

■ 商：70%

■ 住：50%

### ◆ 容積率

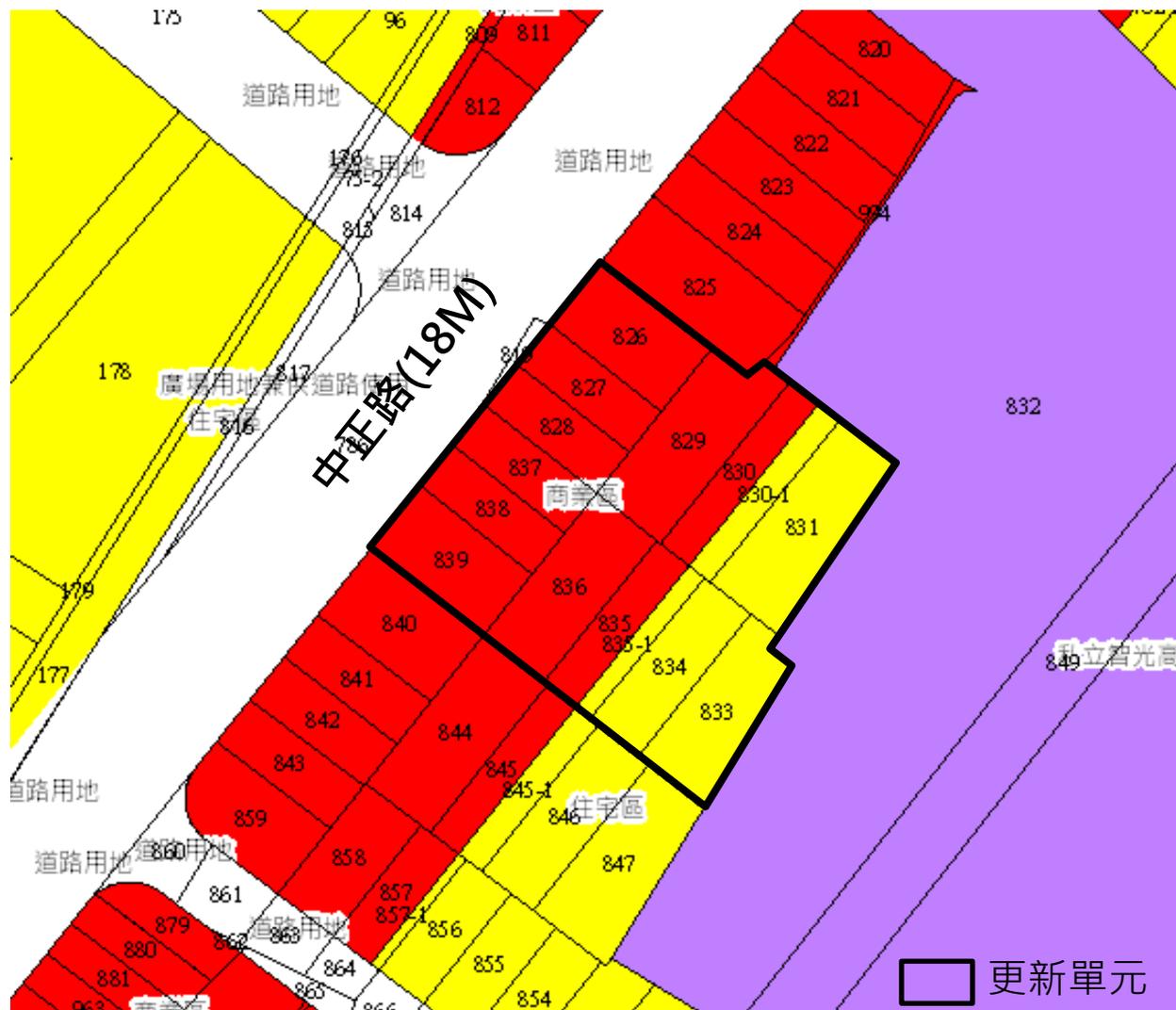
■ 商：440%

■ 住：300%

### ◆ 開挖率

■ 商：80%

■ 住：60%



## 七、處理方式及區段劃分

- ◀ 處理方式
  - ▶ 全區拆除重建
- ◀ 區段劃分
  - ▶ 全區劃分為「重建區段」

## 八、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- ◀ 本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

## 九、整建、保存或維護計畫

- ◀ 本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫

# 十、申請容積項目及額度

擬申請容積項目 ( #容積獎勵辦法 )		擬申請容積額度 ( m <sup>2</sup> )	佔基準容積百分比 ( % )
中央容獎項目	#6 結構安全堪慮建築物	614.92	8
	#10 綠建築(銀級)	461.19	6
	#11 智慧建築(銀級)	461.19	6
	#12 無障礙設計	230.60	3
	#13 耐震設計	768.66	10
	#14 時程	538.06	7
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計(退縮設計)	614.92	8
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	153.73	2
都市更新容獎合計		3843.27	50
<b>都市更新容獎合計 ( A ) 上限</b>		3843.27	50
其他容獎項目 ( B )		-	-
容積獎勵額度總計 ( A ) + ( B )		-	-
<b>容積移轉額度 ( C )</b>		<b>2229.10</b>	<b>29</b>
<b>本案申請容積額度總計 ( A ) + ( B ) + ( C )</b>		<b>6072.37</b>	<b>79</b>

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準



# 十二、實施方式及有關費用分攤

## ◆ 實施方式

- 本案以「**權利變換**」方式實施都市更新事業。

## ◆ 有關費用分攤

- 由實施者先行墊付
- 權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者【都市更新條例第51條】。

## ◆ 經費來源

- 30%自有資金：實施者、公司股東、其他出資者及銷售自備款。
- 70%建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資。

# 十三、拆遷安置計畫

## ◀合法建物拆遷補償計畫

- 委託中泰不動產估價師聯合事務所針對合法建築物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 合法建物依**建物登記簿謄本**所載面積計算補償。

## ◀合法建築物拆遷安置計畫

- 委託中泰不動產估價師聯合事務所查估，租金補貼以**合法建物謄本登載面積**計算補貼。租金補貼期間依新北市都市更新審議標準計算。

## ◀其他土地改良物拆遷補償計畫

- 委託中泰不動產估價師聯合事務所針對其他土地改良物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 其他土地改良物依**實際測量面積**及構造類別計算補償。

## ◀占有他人土地之舊違章建築戶

- 無。

# 十四、分配與選配原則(1/2)

本案採『**權利變換**方式』實施

## ◆ 壹、更新後應分配價值**達**最小分配單元者之原則：

- 1.以**自由選配**為原則。
- 2.更新前原一樓地主優先選配更新後一樓分配單元。其餘依更新前原坐落位置選配更新後原相對位置。
- 3.受配人選配之房屋及車位權值以**可分配權值+10%為限**，超過部分應與實施者協商。
- 4.若欲與他人合併權值申請分配房地及車位者：
  - (1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例持分受配房地及車位。
  - (2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，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。

# 分配與選配原則(2/2)

## ◆ 貳、未達最小分配單元者之分配原則

- 1.得與其他權利變換關係人合併分配。
- 2.與實施者協議現金繳納共同負擔達最小分配價值者，得選配一戶。
- 3.前兩點合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應遵守「選配之房屋及車位權值以可分配權值+10%為限」之原則。
- 4.若未於期限內提出合併分配，或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。

## ◆ 參、需抽籤情形

- 1.達最小分配單元價值且未於選配期限內提出分配位置申請。
- 2.同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配者，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。
- 3.抽籤當日未出席者，將由律師代為抽籤。

## ➤ 最小分配單元價值

- ◆ 於權利變換計畫階段訂定之。

# 十五、財務計畫

## 共同負擔

- 依據110年9月8日修正發布之『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』及112年8月17日修正發布之『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』第4點提列
- 本案建築設計擬興建地上層23、地下5層之鋼筋混凝土造建築物
- 總計2,365,580,368元
- 表內數值僅為預估，實際依新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準

總項目	金額(元)
壹、工程費用(A)	1,411,355,158
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費(B)	3,291,584
參、權利變換費用(C)	88,966,862
肆、貸款利息(D)	93,060,687
伍、稅捐(E)	54,229,342
陸、管理費用(F)	493,621,831
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	0
捌、容積移轉費用(H)	221,054,904
<b>費用合計 (A+B+C+D+E+F+G+H)</b>	<b>2,365,580,368 (49.73%)</b>
更新後總收入	<b>4,756,834,754</b>
土地所有權人應分配價值	<b>2,391,254,386 (50.27%)</b>

## 十六、風險控管方案

- ◆ 本案未來辦理全案信託，包括不動產開發信託及資金信託，並納入續建機制，以確保順利完成本案之開發。

## 十七、維護管理及保固事項

- ◆ 本案依公寓大廈管理條例規定成立管委會，訂立共同遵守之住戶規約，包括管理審議會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等。

## 十八、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ◆ 無。

# 十九、效益評估

## ◀ 更新後實質效益評估

### ➤ 政府之效益

- 消弭邋遢環境，改善市區老舊環境不良現象，美化市容觀瞻。
- 發揮土地應有利用價值及符合都市發展機能。
- 更新後不動產將增值，增加政府稅收。

### ➤ 住戶之效益

- 提高房地產價值、居住安全及便利性。
- 稅賦減免，包括地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅。

### ➤ 整體環境之效益

- 沿街面留設人行步道，提供大眾舒適便利的步行環境。
- 增加空地及植栽綠化，豐富視覺美感。
- 改善不良的都市空間，消除危害社會安全死角，提升都市防災功能。
- 成為鄰近地區都市更新典範，引領周遭老舊社區推動都市更新。
- 符合都市土地使用機能。



# 二十二、其他應加表明之事項

## ◆ 計畫內容

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體配置、財務計畫及分配數字等實際數值，以新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準。

## ◆ 網際網路空間資料閱覽

- 本案相關內容之公告網址為<https://www.dongyinggroup.com/>，供民眾自行下載及閱覽。

## ◆ 聯絡地址及聯絡電話

- 聯絡地址：新北市永和區保生路1號21樓
- 聯絡電話：(02) 2929-2996
- 傳真號碼：(02) 2928-2233

## ◆ 新北市政府都市更新處

- 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 聯絡電話：(02) 2950-6206
- 傳真號碼：(02) 2950-6552或(02) 2950-6556
- 網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

## ◆ 內政部國土管理署

- 聯絡地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號
- 聯絡電話：(02)-8771-2542
- 網址：<https://twur.cpami.gov.tw/>



# 同意書簽署意義及相 關權益事項

# 同意書簽署意義及相關權益事項

## ◆ 事業計畫同意書簽署屬意義

- 土地所有權人知悉本事業計畫內容，並同意實施者(東瑩建設股份有限公司)擬具之事業計畫，並向主管機關(新北市政府都市更新處)申請報核
- 統計同意數是否達到可提送事業計畫報核門檻。(所有權人數4/5，土地及合法建物面積4/5)

## ◆ 相關權益事項

- 確認出具同意書者為本更新單元範圍內不動產之相關權利人，並享有辦理都市更新衍生之公眾及個人利益。
- 依都市更新條例及其相關子法所規定之權益事項。

# 同意書簽署意義及相關權益事項

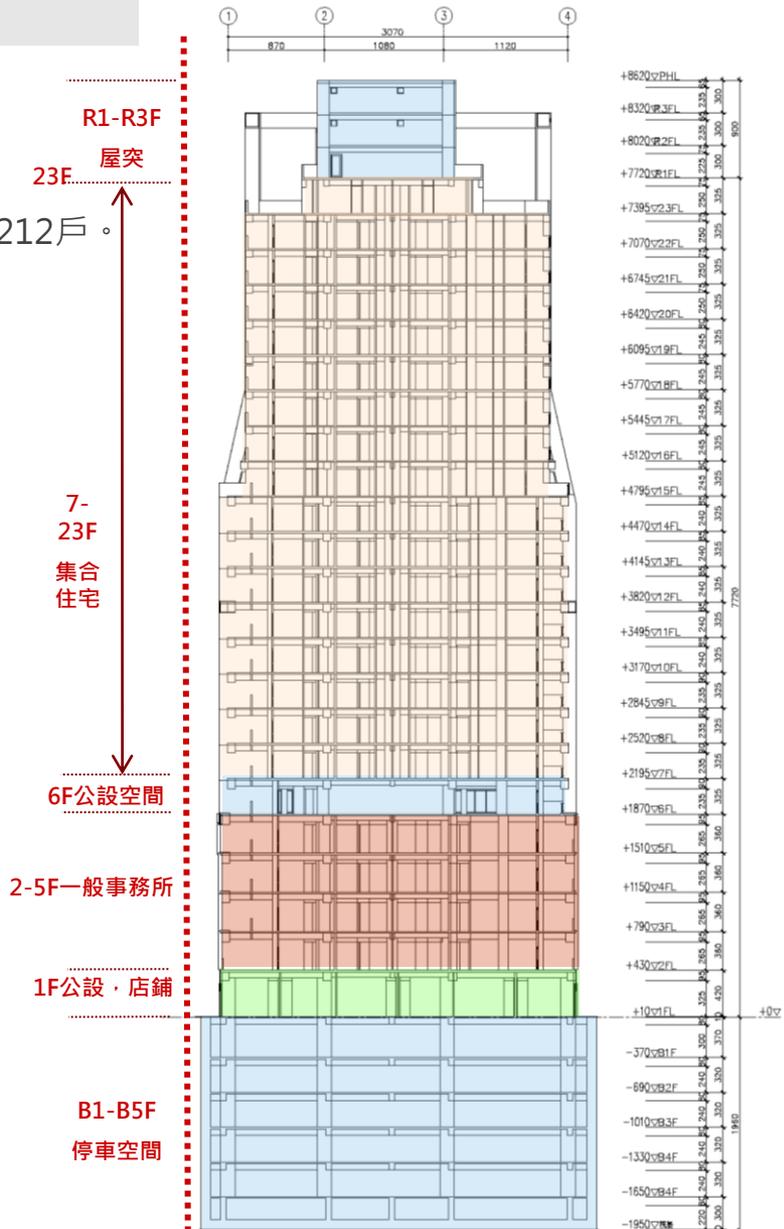
## ◆ 應注意事項

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「**擬訂新北市永和區民治段826地號等15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。

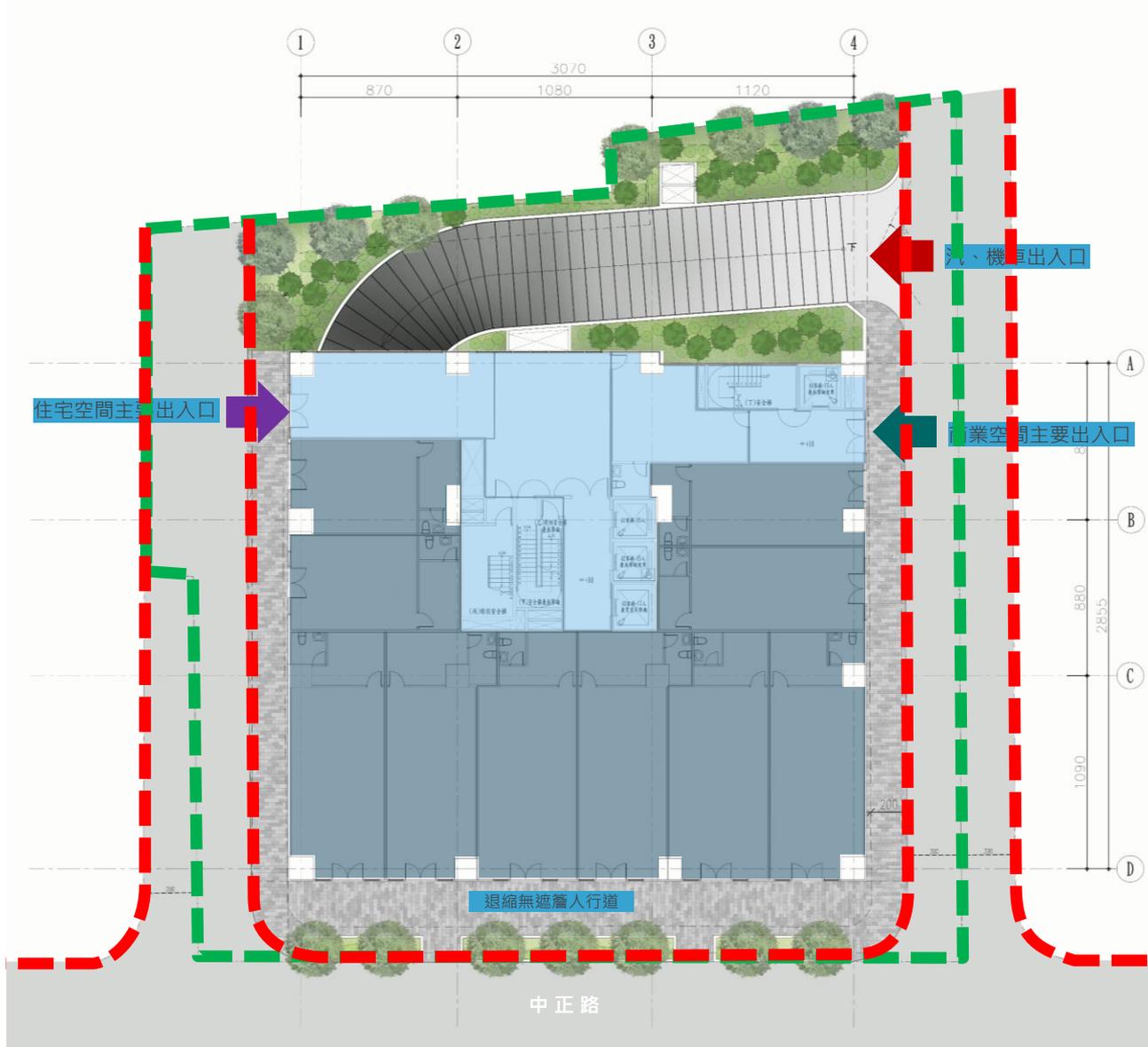
肆

## 建築計畫內容

- 1.基地面積：1957.52平方公尺(約592.15坪)
- 2.構造形式：鋼筋混凝土造。
- 3.建物型態：一幢一棟。
- 4.格局規劃：10間店鋪，一般事務所40戶，162戶住宅，共212戶。
- 5.建築規模：1F：店鋪/公設空間  
2F-5F:一般事務所  
6F:公設空間  
7F-23F：集合住宅  
B1-B5：停車空間/機電空間
- 6.樓層高度：1F店鋪/公設空間:4.2M  
2~5F一般事務所:3.6M  
6F公設空間:3.25M  
7~23F集合住宅住宅:3.25M
- 7.建築高度：86.20公尺(含屋突9.0公尺)



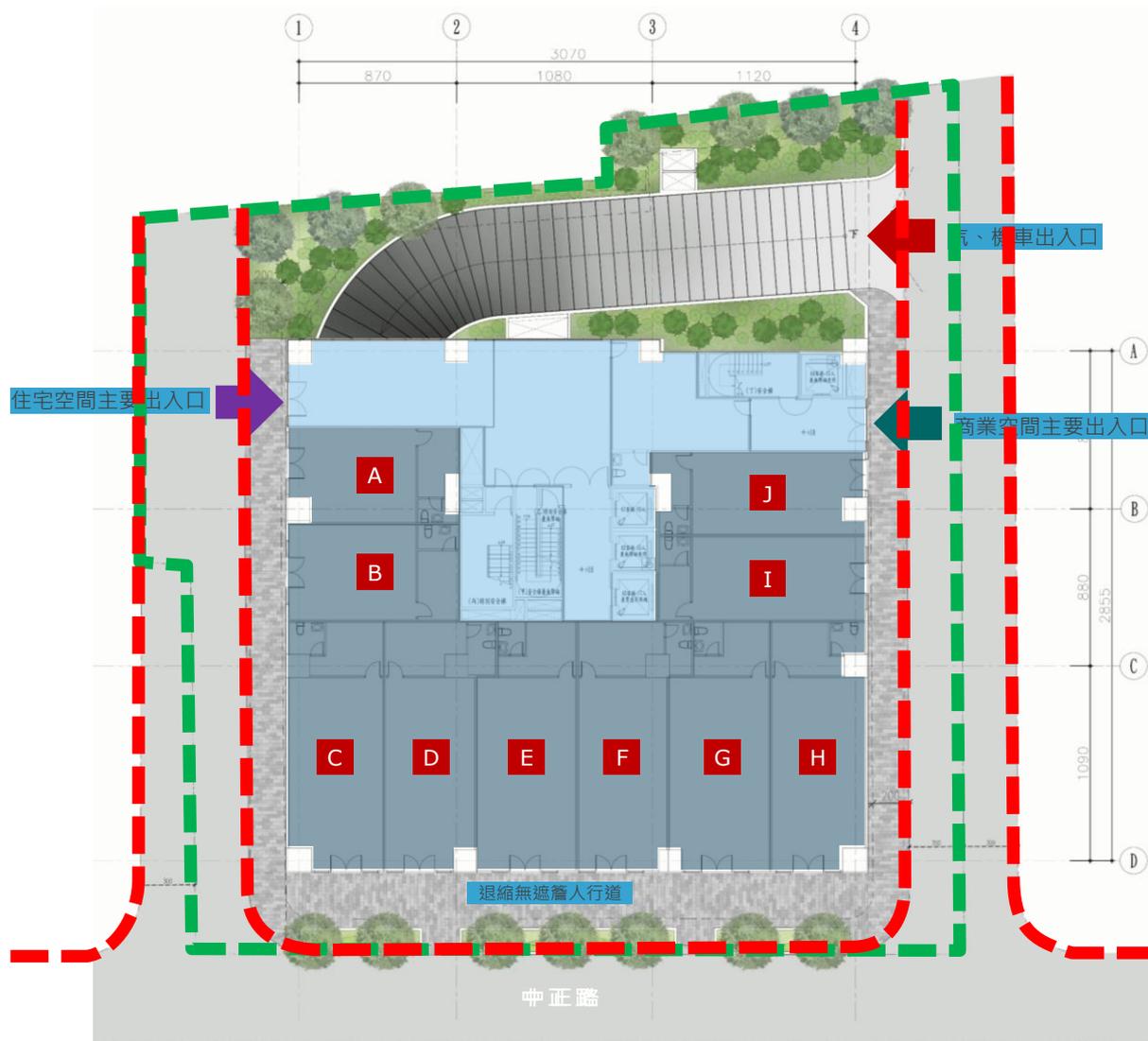
◆ 一層全區配置圖 S : 1/200(A3)



# 規劃說明

## ◆ 一層平面配置圖 S : 1/200(A3)

單元編號	坪數
A	26
B	26
C	36
D	36
E	36
F	36
G	36
H	36
I	27
J	27
銷售坪數(含公共面積、陽台)	



# 規劃說明

## ◆ 二層平面配置圖 S : 1/200(A3)

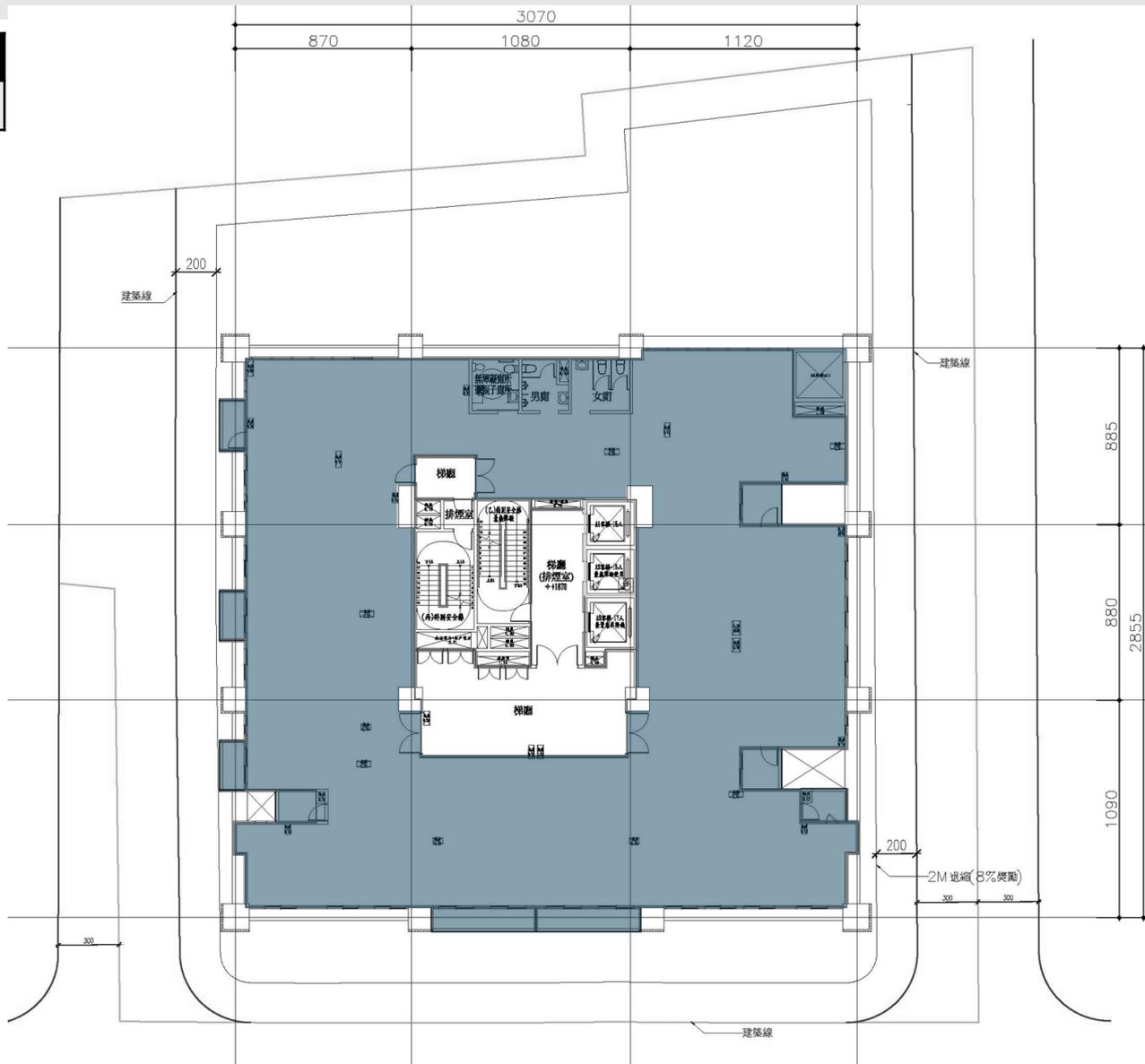
單元編號	坪數
A1	38
A3	19
A5	21
A6	28
A7	38
B1	25
B2	25
B3	35
B5	25
B6	33
銷售坪數(含公共面積、陽台)	





## ◆ 六層平面配置圖 S : 1/200(A3)

單元編號	坪數
公設空間	207



◆ 七~十四層平面配置圖 S : 1/200(A3)

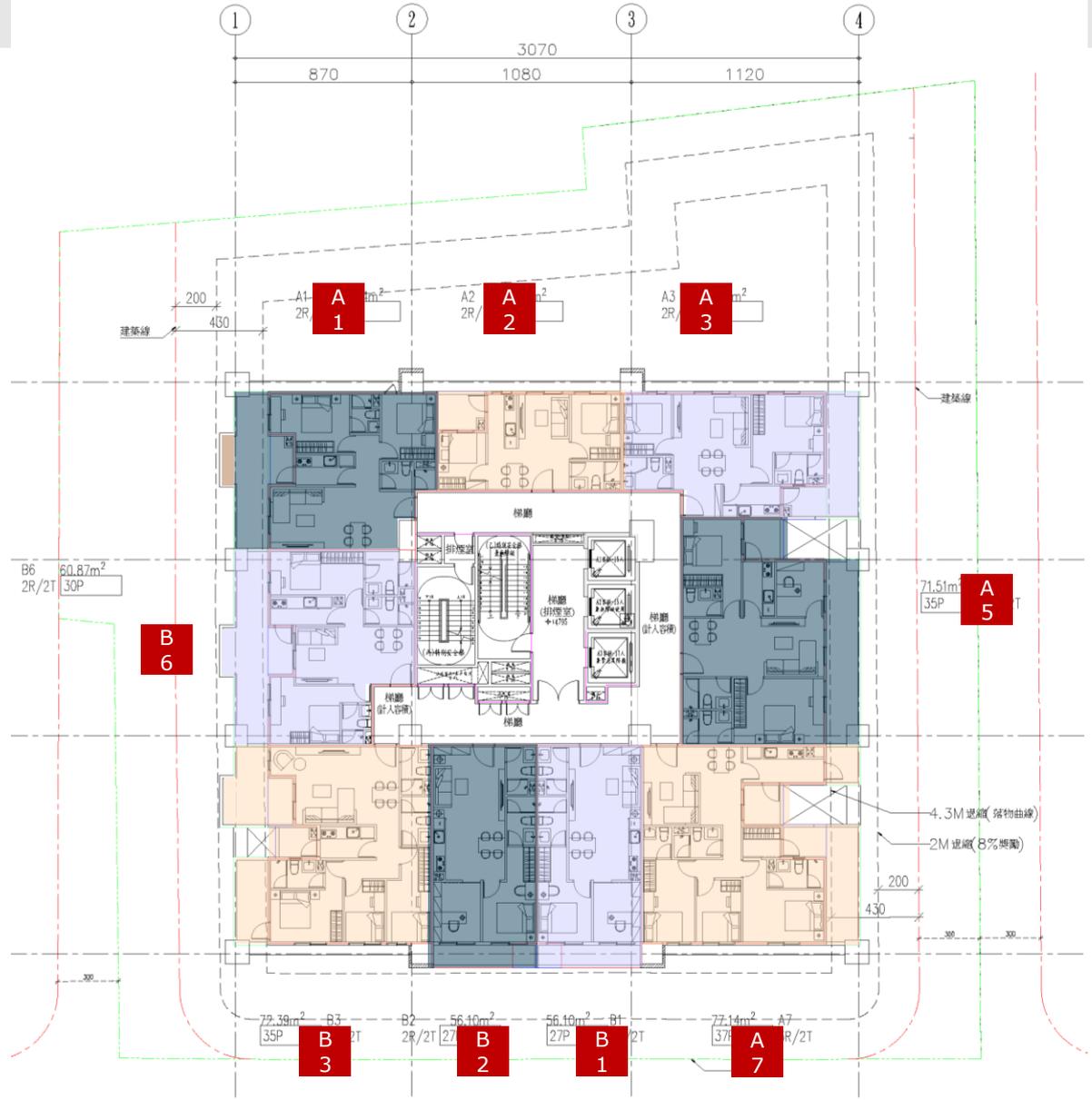
單元編號	坪數
A1	30
A2	19
A3	30
A5	25
A6	25
A7	30
B1	26
B2	26
B3	29
B5	23
B6	30
銷售坪數(含公共面積、陽台)	



# 規劃說明

## ◆ 十五層平面配置圖 S : 1/200(A3)

單元編號	坪數
A1	31
A2	19
A3	28
A5	37
A7	38
B1	27
B2	27
B3	37
B6	32
銷售坪數(含公共面積、陽台、露台)	



## ◆ 十六~二十二層平面配置圖 S : 1/200(A3)

單元編號	坪數
A1	24
A2	19
A3	27
A5	35
A7	37
B1	27
B2	27
B3	35
B6	30
銷售坪數(含公共面積、陽台)	



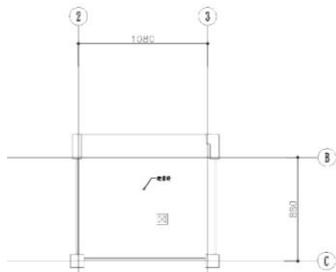
## ◆ 二十三層平面配置圖 S : 1/200(A3)

單元編號	坪數
B1	44
B2	43
銷售坪數(含公共面積、陽台、露台)	



# 規劃說明

## ◆屋頂層平面配置圖



屋突頂版平面圖 S-1/200(A3)



屋突二層平面圖 A3 S-1/200



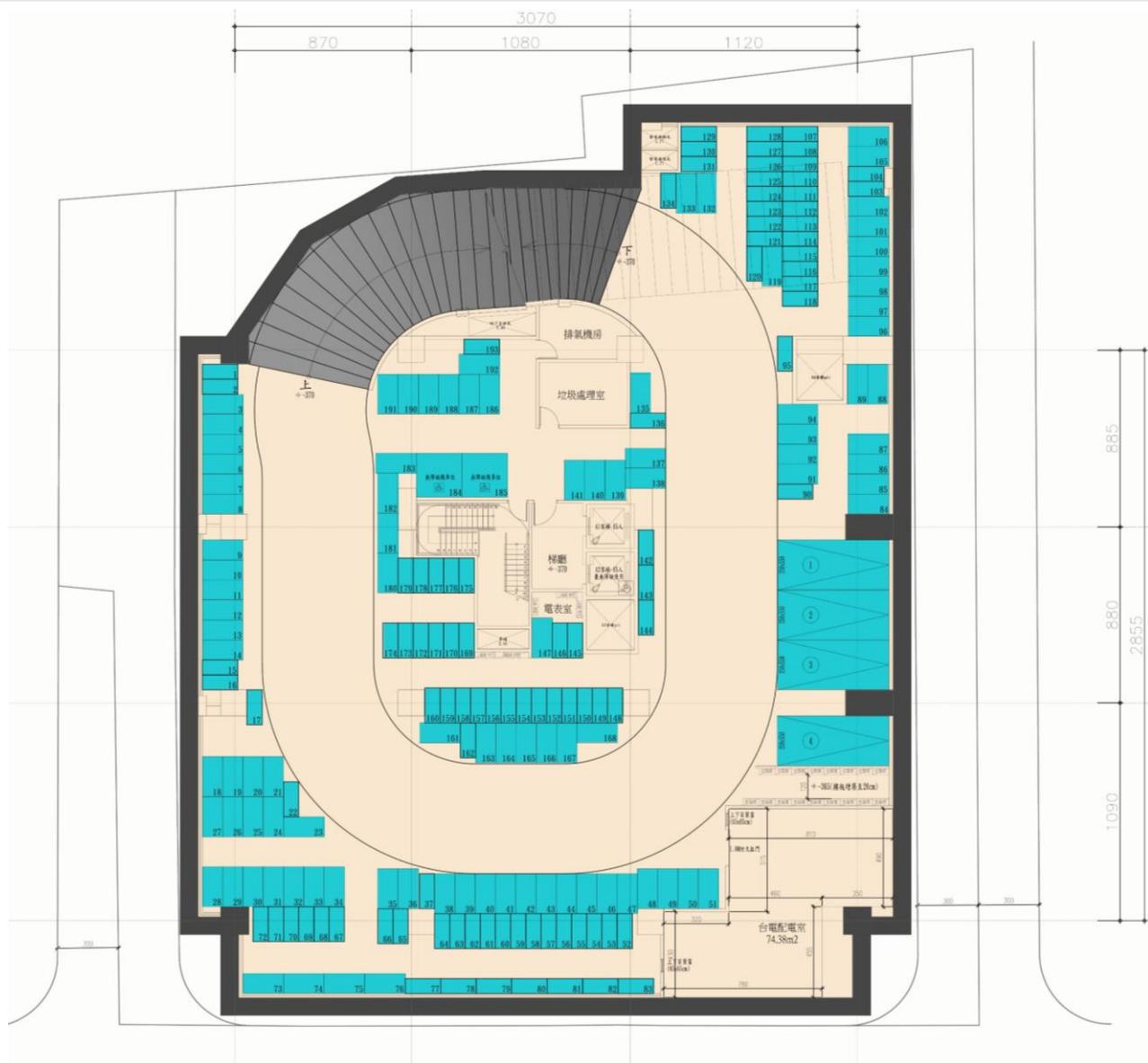
屋突一層平面圖 A3 S-1/200



# 規劃說明

## ◆地下一層平面圖

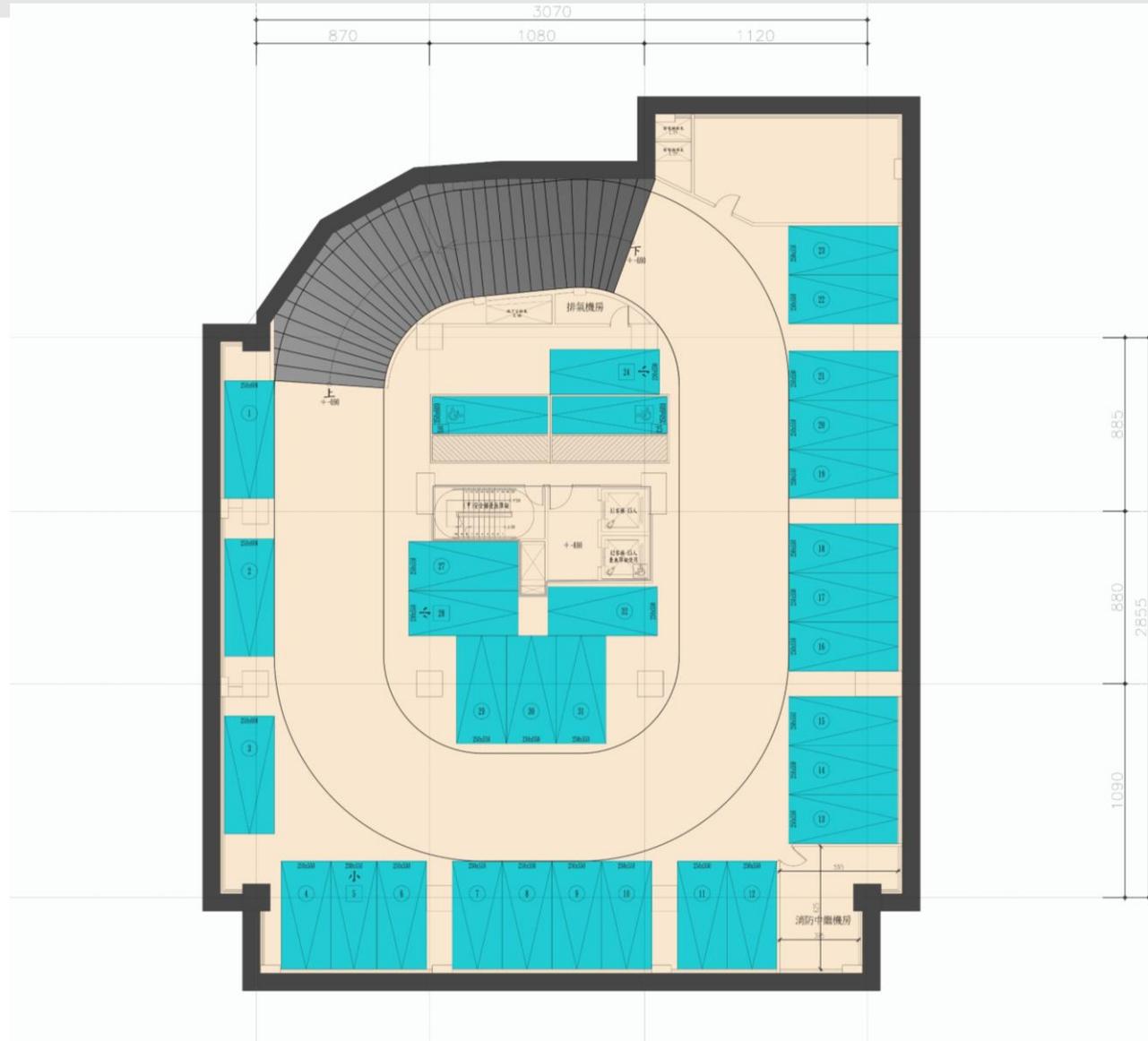
	數量
法定機車位(100*200)	95
法定機車位(75*175)	96
機車無障礙停車位	2
自設汽車停車位	4
法定汽車停車位	
汽車無障礙停車位	



# 規劃說明

## ◆地下二層平面圖

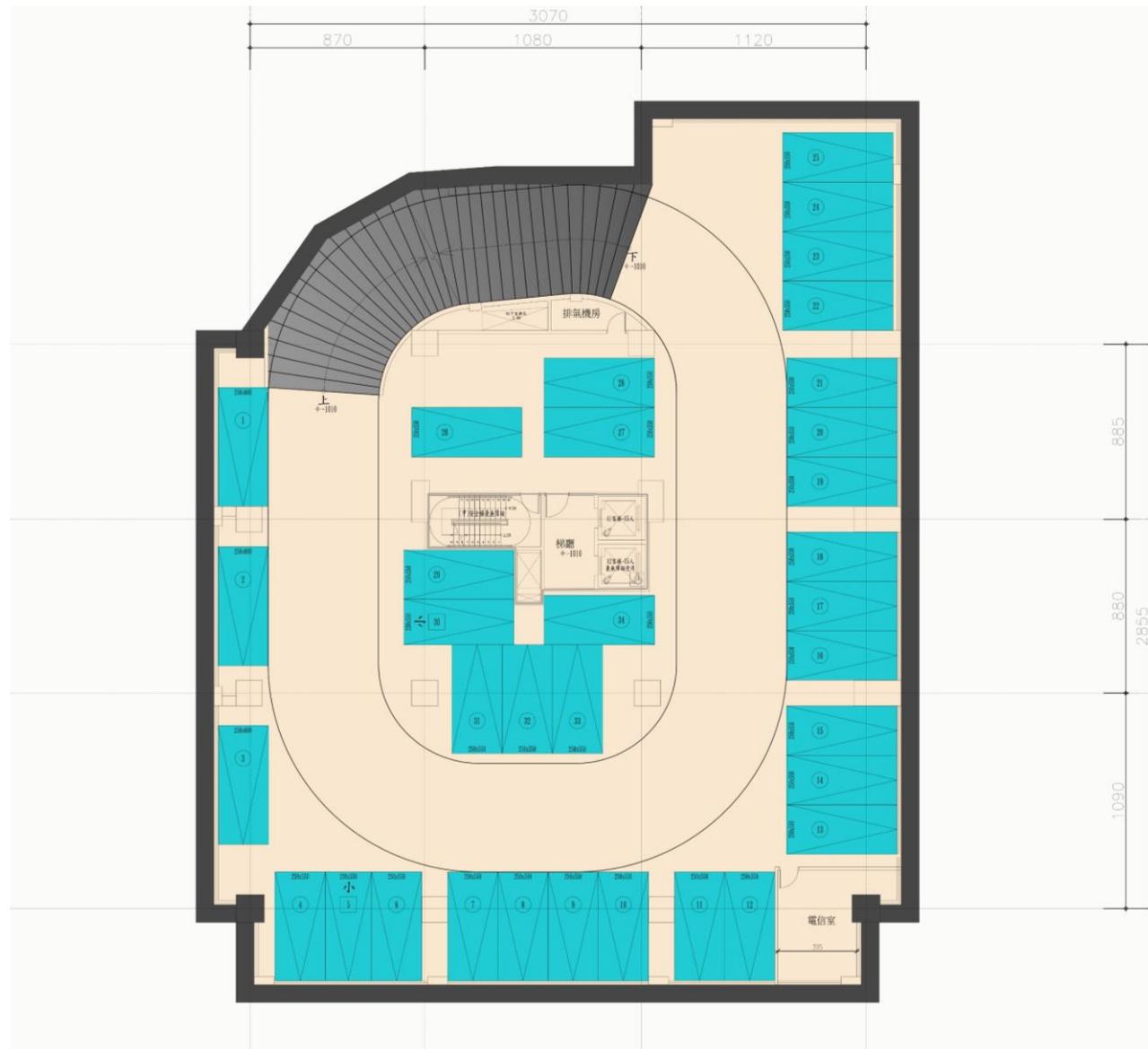
	數量
自設汽車停車位	30
法定汽車停車位	
汽車無障礙停車位	2



# 規劃說明

## ◆ 地下三層平面圖

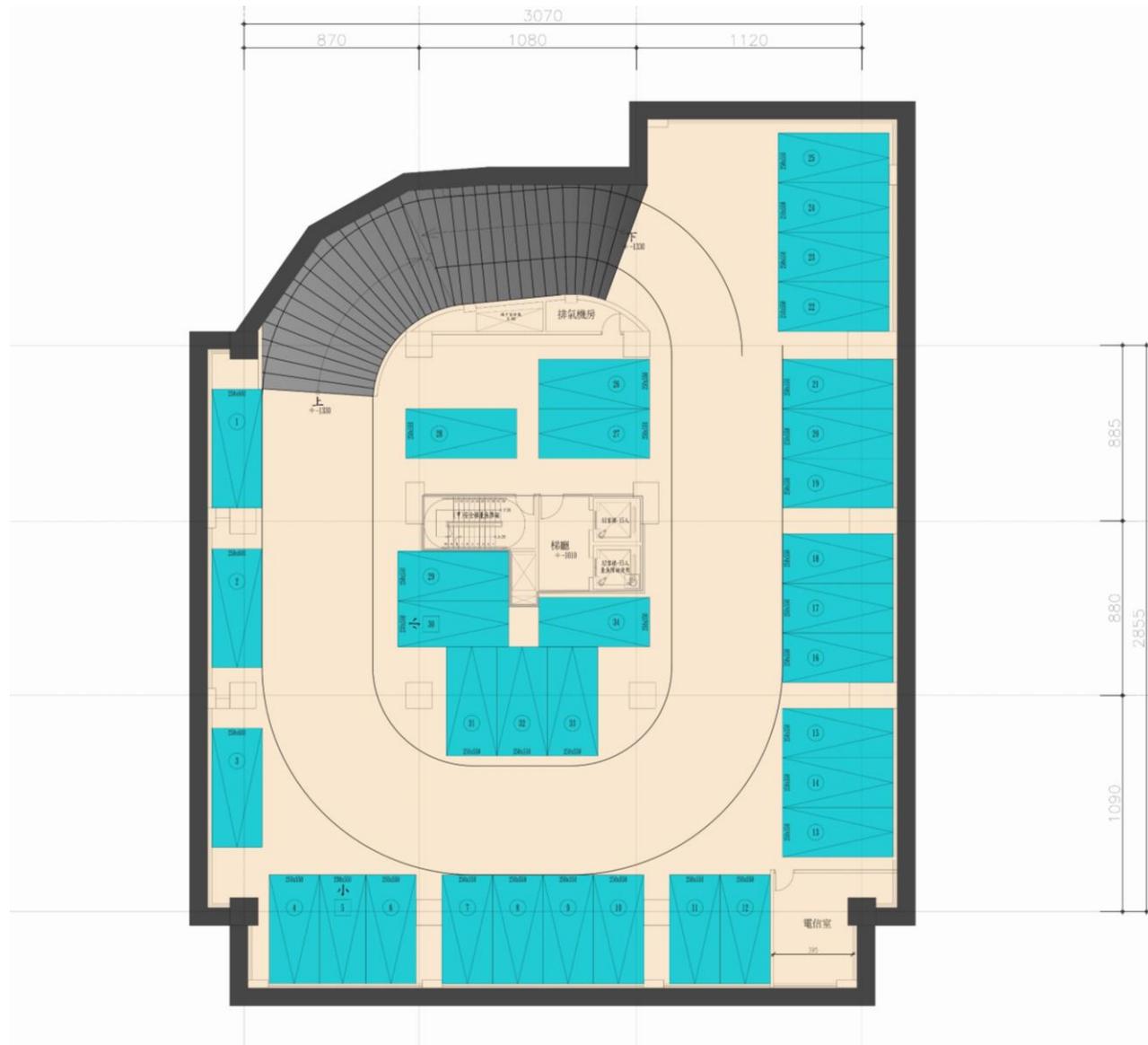
	數量
自設汽車停車位	34
法定汽車停車位	
汽車無障礙停車位	



# 規劃說明

## ◆ 地下四層平面圖

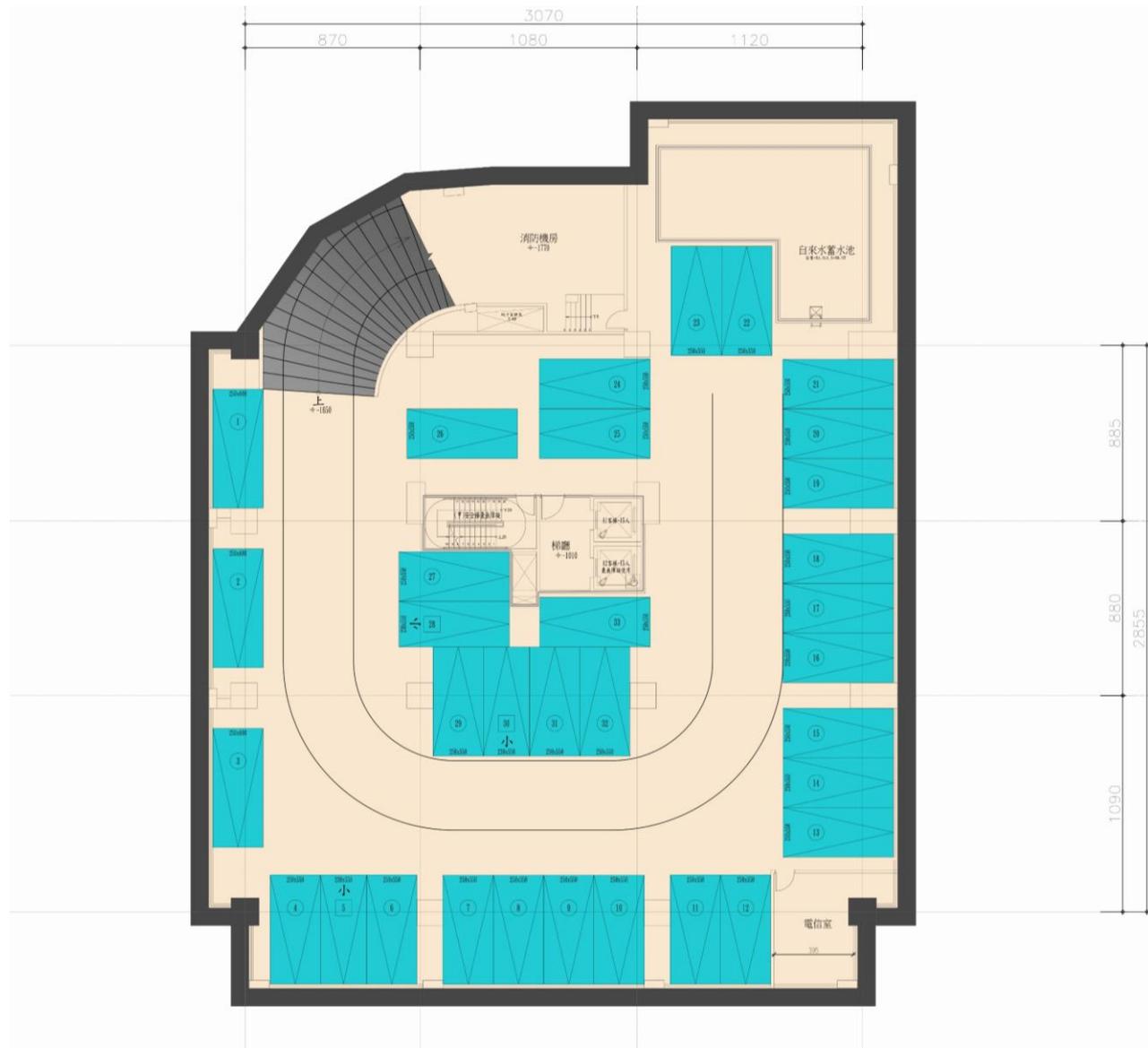
	數量
自設汽車停車位	34
法定汽車停車位	
汽車無障礙停車位	



# 規劃說明

## ◆地下五層平面圖

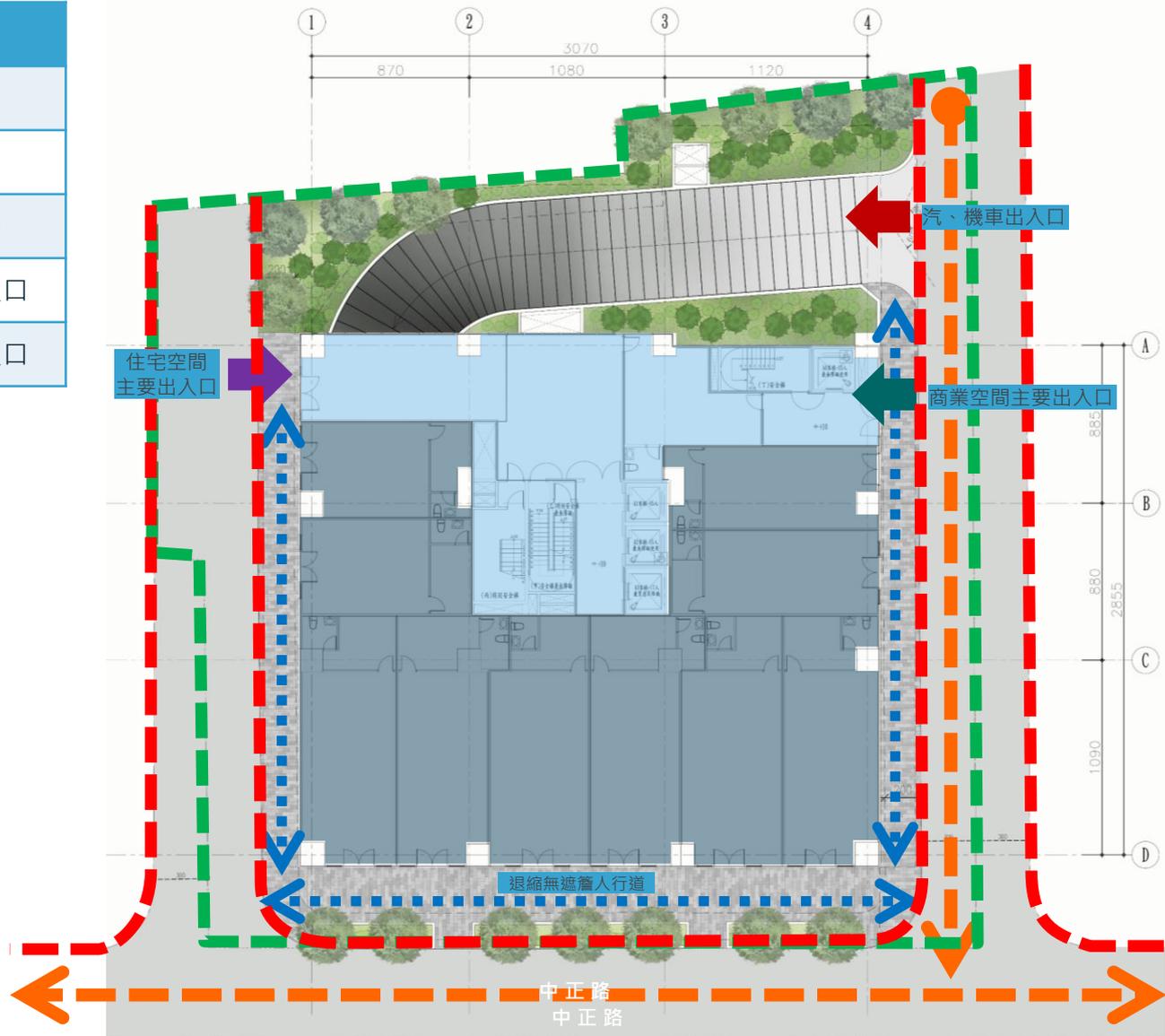
	數量
自設汽車停車位	26
法定汽車停車位	7
汽車無障礙停車位	



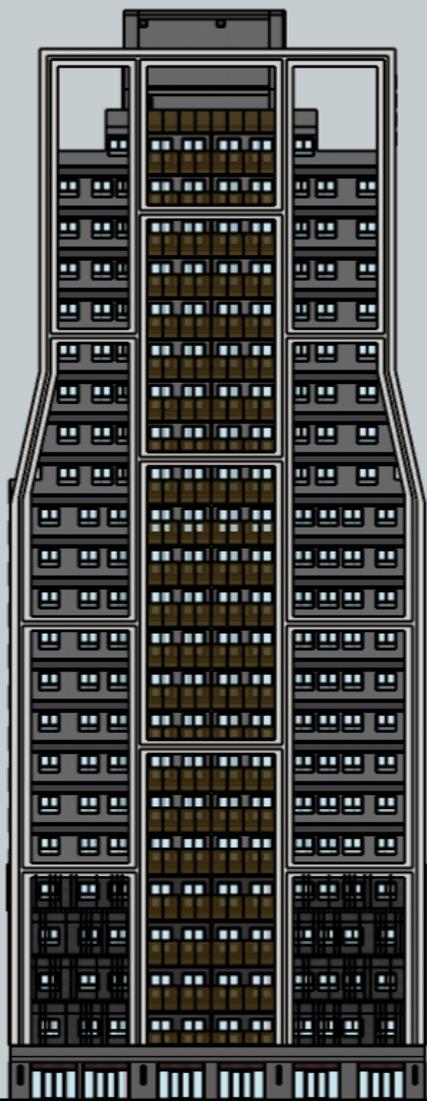
# 規劃說明

## ◆ 人車動線規劃

圖例	說明
	人行動線
	車行動線
	汽、機車出入口
	住宅空間主要出入口
	商業空間主要出入口



## ◆ 建築物之立面、材質



北側立面圖

主體以外露結構及框架勾勒出整體線條，並輔以飾帶及玻璃創造出立面造型變化；並採用深色沉穩之色調來呈現出建築之大氣沉著質感。

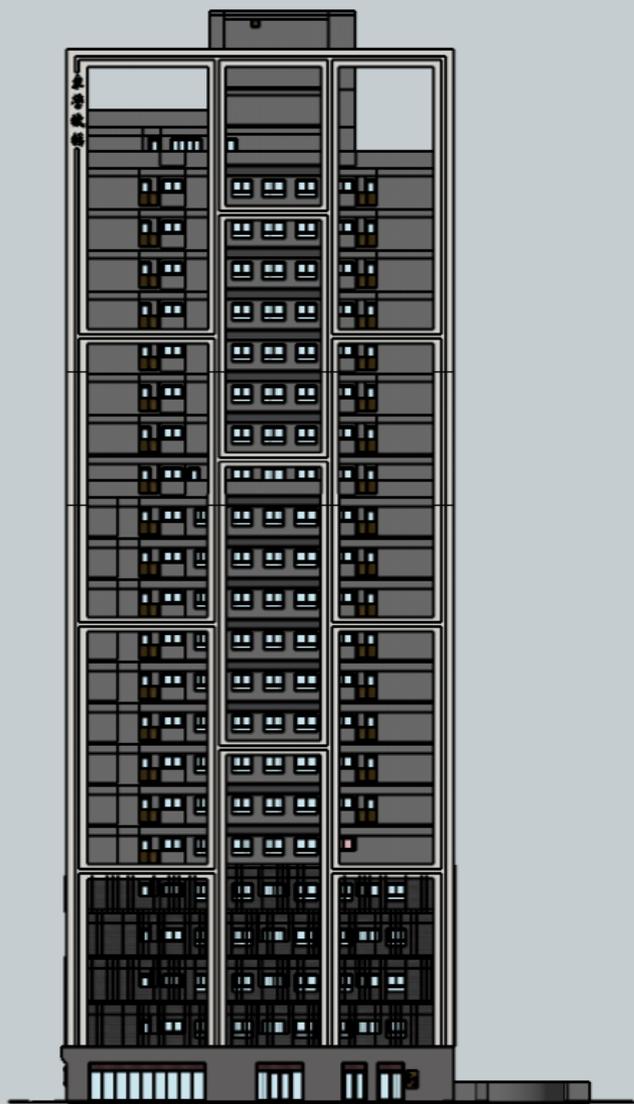
建築基座以石材建材創造厚實穩重感及延續街道景觀之整體性；並加上垂直格柵位立面增添活潑律動感。



南側立面圖



◆ 建築物之立面、材質



西側立面圖



東側立面圖

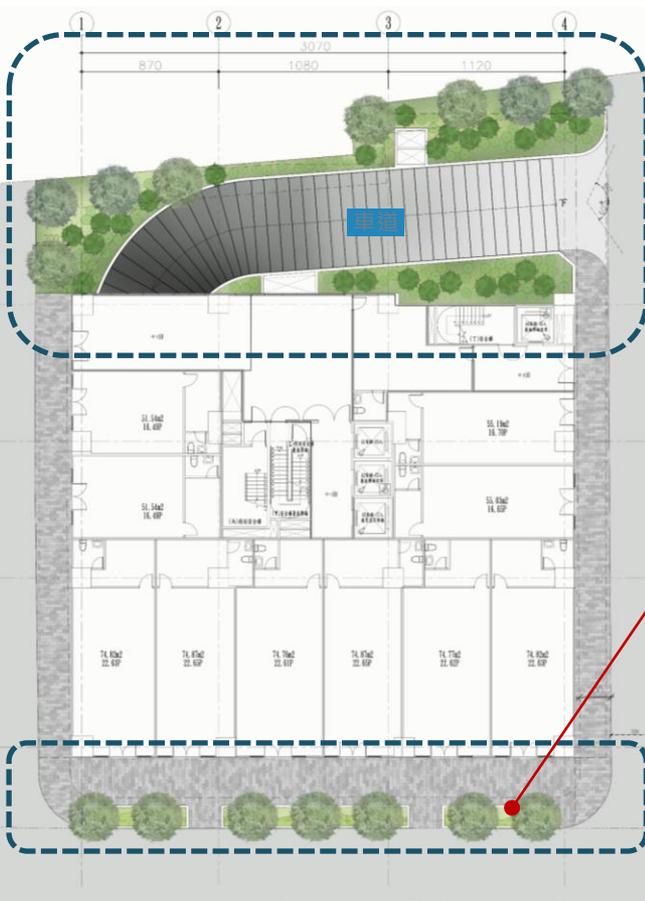
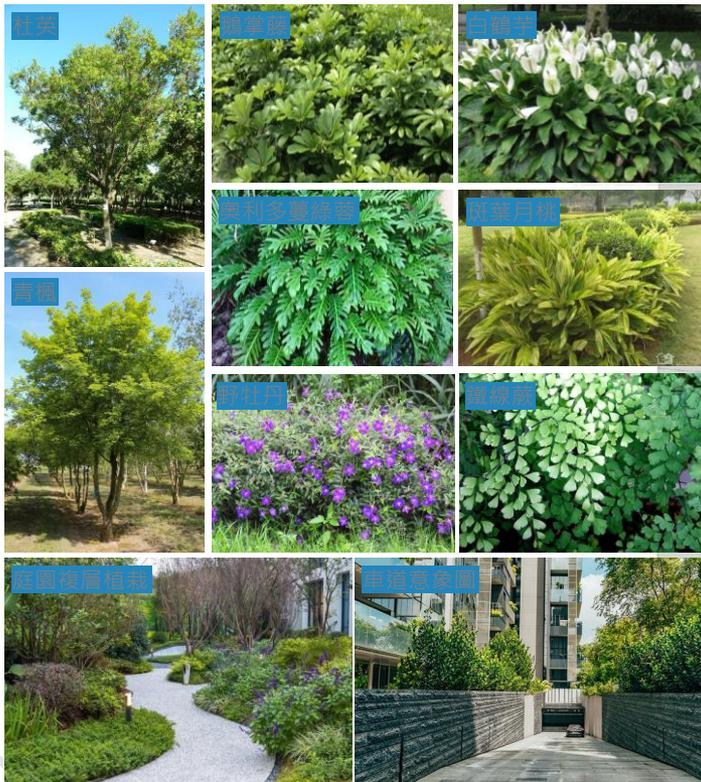


## ◆ 景觀植栽設計構想

### (一) 都市設計景觀構想

基地沿街面建築設計退縮4米寬的人行開放空間，旨在打造一個鬧中取靜的都市綠洲。在基地西南側範圍內，設計了多層次植栽的景觀空間，在這有限的空間內最大限度的豐富其綠色視野，並與4米寬的沿街人行開放空間相呼應。這個設計不僅為區域環境提供了優質的綠化空間，且具有良好的視覺緩衝效果，讓人們在都市生活中感受到一絲寧靜與自然的氛圍。

◆ 車道兩側綠地運用複層植栽與不同色彩、質感...等，為庭園帶來一份舒適與愜意。

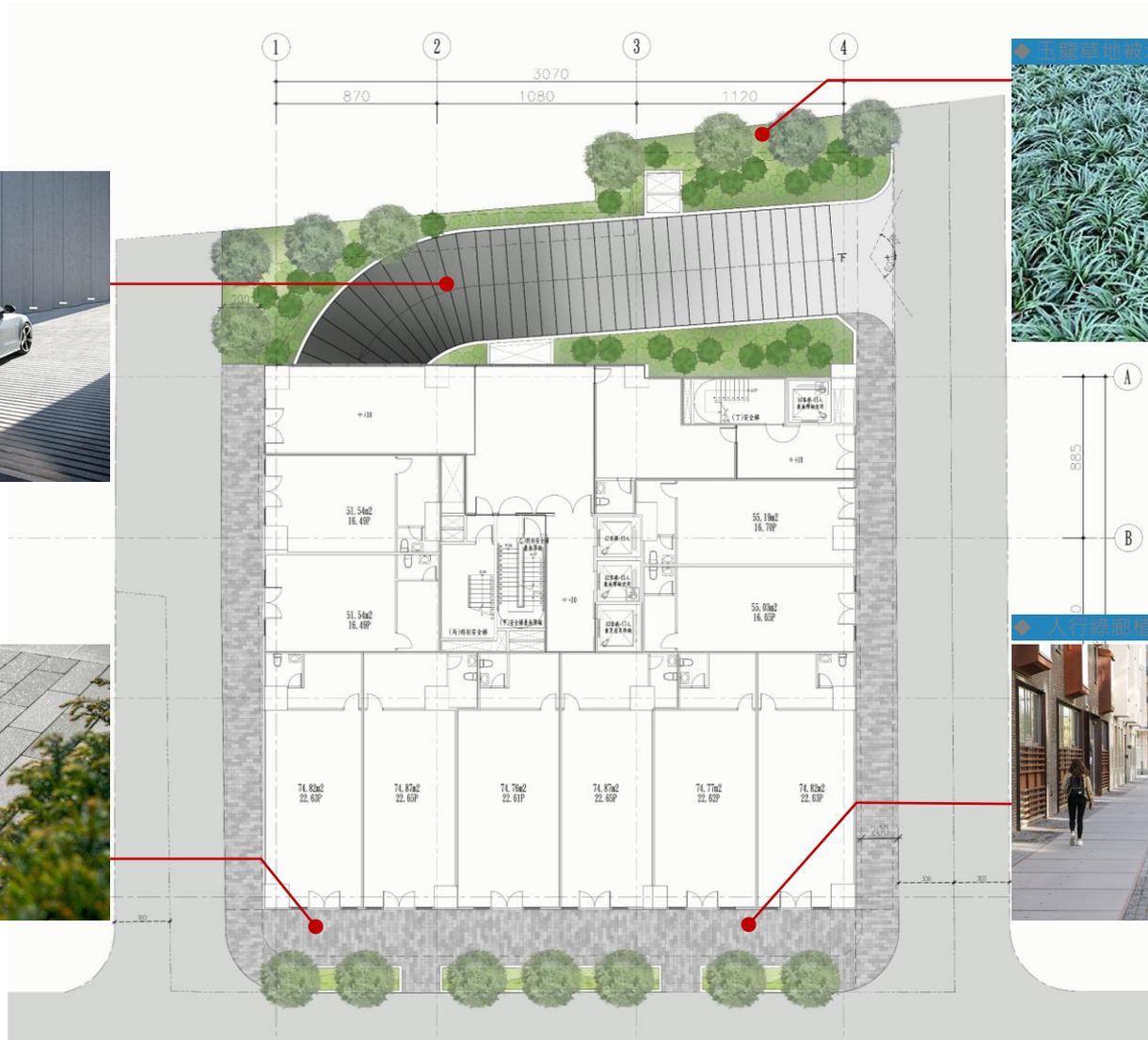


## ◆ 鋪面設計構想

◆ 垂直牆鋪面示意圖



◆ 人行踏面鋪面示意圖



◆ 木龍草地鋪面示意圖



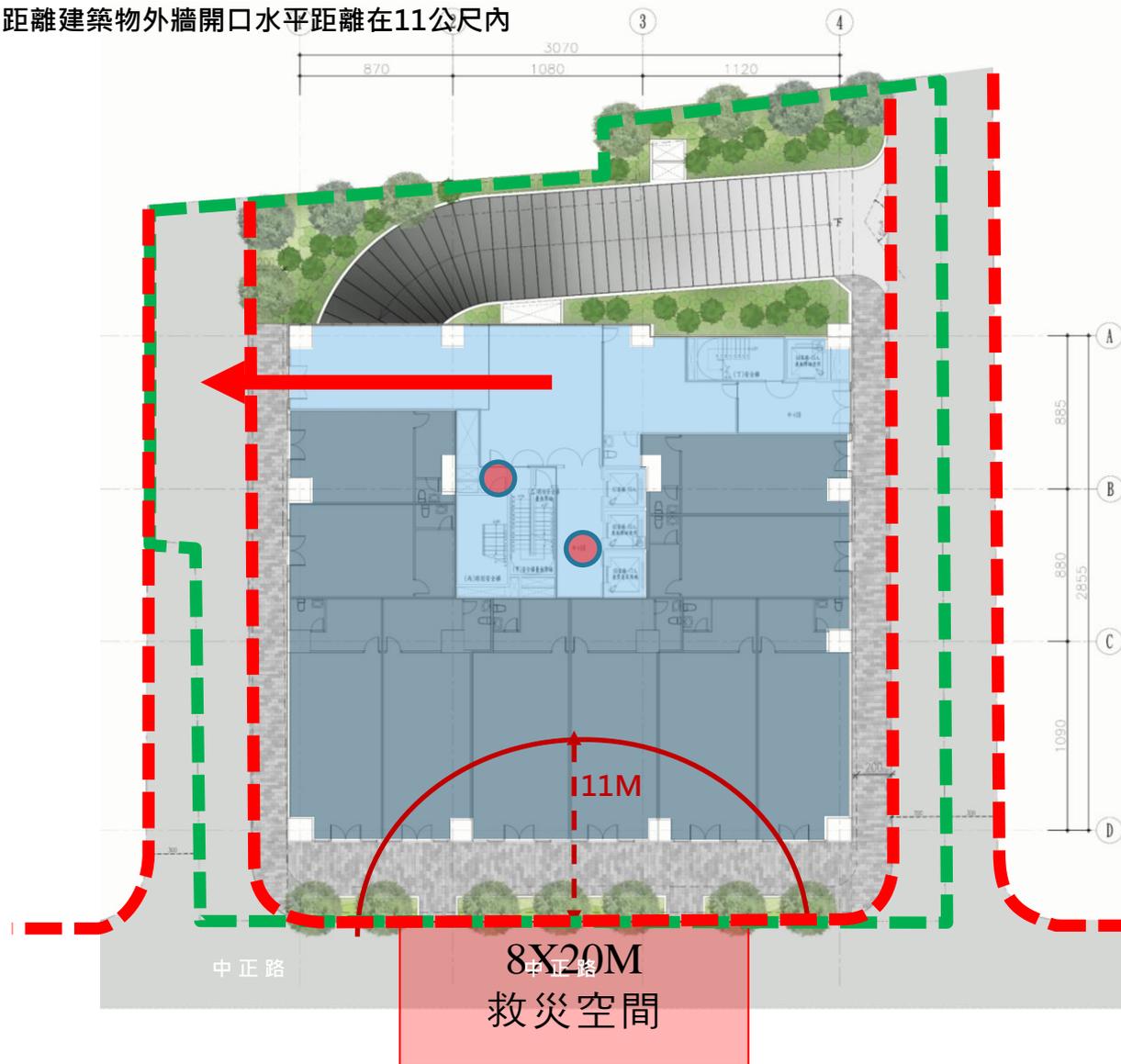
◆ 人行踏面鋪面示意圖



# 防災及逃生避難計畫

- ◆ 中正路側設有8X20M消防救災空間
- ◆ 建築內外部提供2處救災活動空間，供消防人員採取救援行動
- ◆ 消防救災空間坡度平緩(5%以下)，距離建築物外牆開口水平距離在11公尺內

- 垂直避難動線
- 水平避難動線



# 外觀立面示意圖



外觀透視圖

# 簡報結束

---

實施者：東瑩建設股份有限公司  
建築設計：昌禾國際工程顧問股份有限公司  
規劃單位：城宇國際顧問有限公司