



擬訂新北市新店區安和段 144地號等2筆土地 都市更新事業計畫案



實施者：新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會

建築設計：首席建築師事務所

更新規劃：客觀創新服務股份有限公司

辦理緣起與法令依據

■ 辦理緣起

本更新單元範圍內經本府工務局判定為**高氫離子建築物**在案，為**避免重大災害發生**，促進本區土地之再開發利用、改善居住環境，復甦都市機能，並增進公共利益，爰依都市更新條例等相關規定自行劃定都市更新單元，擬訂都市更新事業計畫，以加速當地都市更新事業之實施。

■ 法令依據

依**都市更新條例第19條、第22條**

- 本公聽會開會通知一併寄送公聽會相關資料予相關權利人。

計畫目標

➡ 一、提昇都市機能

促進都市土地利用，更新窳陋建築，以期符合應有之機能，並建構符合生態、節能、減廢、健康之綠建築生活環境。

➡ 二、安全居住空間

藉由更新重建，改善老舊建築，提升居住安全，以新版建築法規為依據，提高建築抗震能力，創造安全舒適的生活環境。

計畫目標

➡ 三、社區總體營造

透過更新重建，讓功能衰退、環境雜亂之老舊社區予以空間重生，藉以提升社區整體的生活品質與居住、休閒、教育、社會福利、防災等各種都市空間的機能，使社區功能再次活絡。

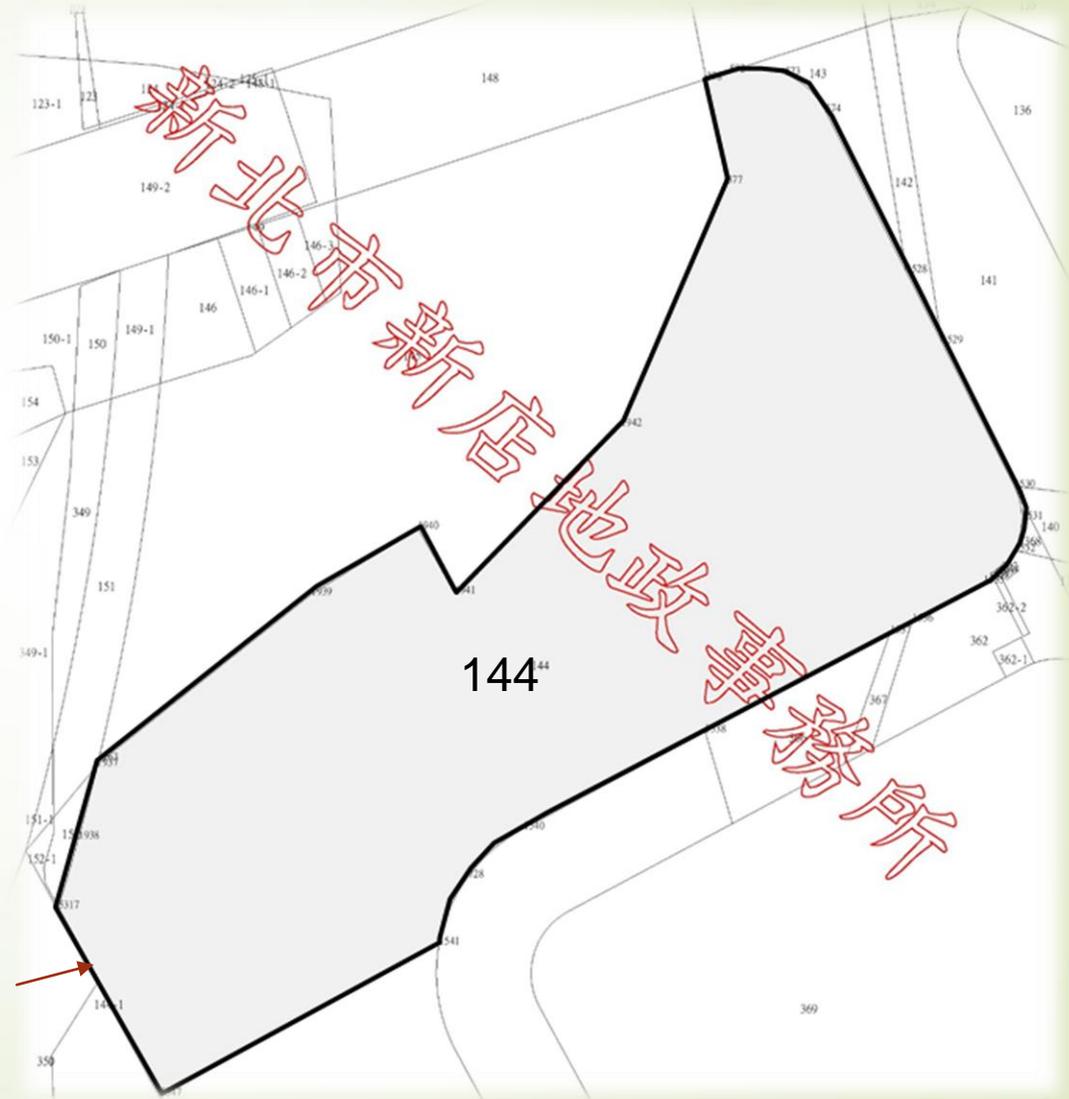
更新單元位置

- 本更新單元位於新北市新店區安興路以南、安民街以西、安民街379巷以北、河堤以東所圍之街廓範圍南側部分。

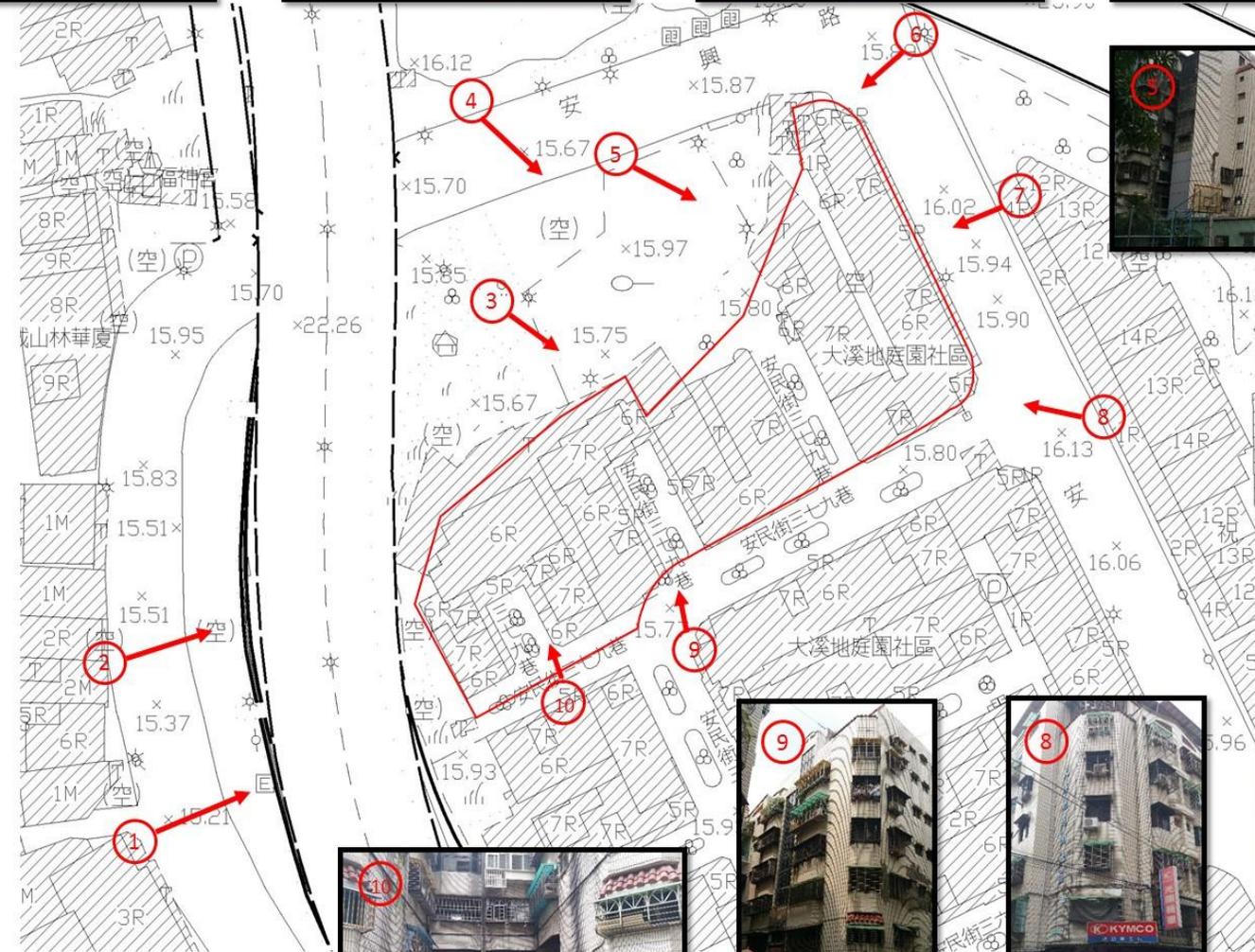


更新單元範圍及土地權屬

- ➡ 本案更新單元座落於新北市新店區安和段144、144-1地號，土地面積共2,617.12m²。
- ➡ 土地均為私有，所有權人數102人。



基地現況照片示意



細部計畫及圖說

「變更新店都市計畫(土地使用`區管制要點專案通盤檢討第二階段書)」

基地面積：2,617.12m²
土地使用分區：第三種住宅區
(容積率:280%、建蔽率50%)
及道路用地



處理方式及區段劃分

■ 處理方式

本更新單元土地合法建物氡離子含量超過標準，部分結構毀損，未來更新事業處理方式將採全區重建方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍同屬於一個重建區段。



同意都市更新之法定門檻

- 更新條例第22條規定同意參與更新事業計畫比例
- 土地及合法建物總面積 > 3/4 土地及合法建物所有權人 > 2/3(自劃地區)

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,617.12	102	10,452.86	101
公有 (a)	0.00	0	0.00	0
私有 (b=A-a)	2,617.12	102	10,452.86	101
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	2,617.12	102	10,452.86	101
同意數門檻	1,972.79	82	7,918.23	81
同意比例門檻 (%)	75.38%	80.39%	75.75%	80.20%

註:統計至報核日104年6月15日止。

實施方式及有關費用負擔

■ 實施方式

本更新事業計畫將以權利變換方式實施。

■ 經費劃分原則

本案都市更新事業之相關辦理費用由更新會會員按更新前權利價值比例支付共同負擔。故住戶可分配面積及更新後銷售面積由更新會依估價結果定之，納入權利變換計畫。

拆遷安置計畫

■ 合法建築物之補償與安置

合法建築物拆遷補償費用應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定查定。

本案施工期間之安置方式，將依據建物謄本登記面積編列於更新期間之租金補貼，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

實際拆遷安置計畫及費用仍應依更新會會員大會決議內容為準，並於權利變換計畫載明。

■ 通知拆遷日

有關權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者依權利變換實施辦法第19條第1項規定，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。

財務計畫 (一)

■ 共同負擔

項目	細項	金額(元)
工程費用	包括建築設計費、營建費用、工程管理費、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費、建築執照相關規、制震等。	1,247,131,108
權利變換費用	包含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、合法建築物拆遷安置費等。	90,703,076
貸款利息		72,888,611
稅捐		59,272,000
管理費用	包括行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用。	360,750,744
合計		1,830,745,539

※本表費用提列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，依事業計畫核定及實際發生為準。

財務計畫 (二)

■ 共同負擔

- ➔ 預估更新後住宅總銷面積為 6,383.26坪，店面總銷面積為 110.89坪，總車位數 185席，依據目前規劃狀況推估未來售價，銷售單價約為店面 69萬元/坪、住宅 46萬元/坪，平面車位均價為 180萬元/個，機械車位均價為 100萬元/個總銷售金額約為33億1781萬元。

項目	區分	坪數	單價 (萬元)	小計 (萬元)
1	店鋪	110.89	69	7651.41
2	住宅	6,383.26	46	293,629.96
3	平面停車	150席	180	27,000.00
4	機械車位	35席	100	3,500.00
更新後銷售總收入合計				331,781.37

財務計畫 (三)

- ▶ 本案預計開發總成本約為 新台幣 18億3,074萬元
- ▶ 預計總收入約為 新台幣 33億1,781萬元
- ▶ 共同負擔費用平均負擔比例=
共同負擔費用 / 更新後總價值 × 100%=
18億3,074萬元 / 33億1,781萬元 × 100% =55.18%

※本表各項數據均為概算，依事業計畫核定及實際發生為準。

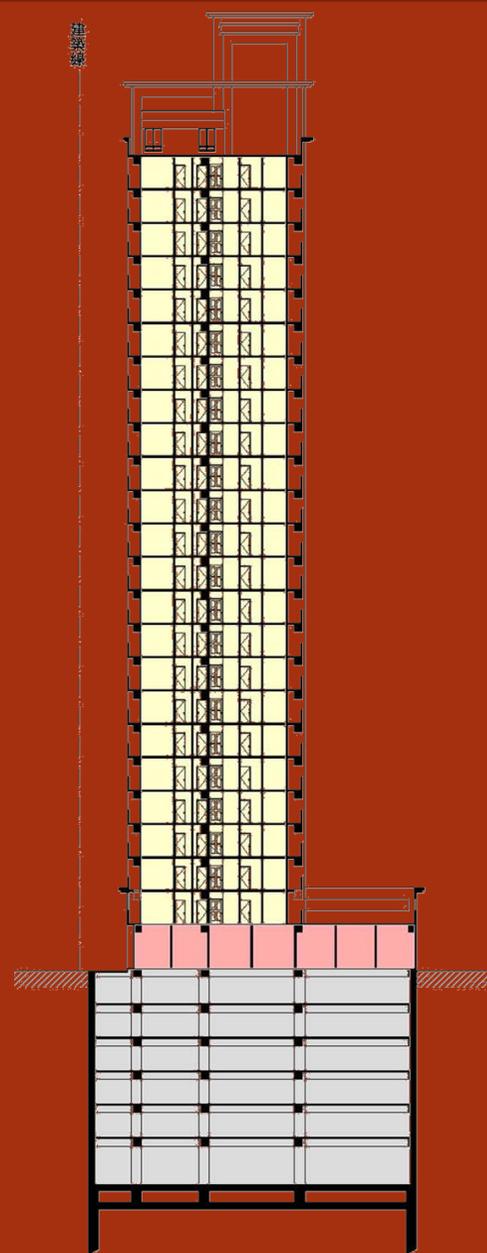
管理維護計畫

- 本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。
- 待規約通過實行及委員選任完成後，再將提列之公寓大廈管理基金移交與管理委員會統籌運用。
- 日後維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之規約內容為準。

實施進度

作業項目	第一年												第二年												第三年												第四年												第六年								
	104年												105年												106年												107年												108年								
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
事業計畫報核	█																																																								
事業計畫核定公告													█																																												
申請權利變換報核													█																																												
權利變換計畫核定公告																									█																																
申請拆除及建造執照																									█																																
改良物殘餘價值補償																									█																																
申請更新期間稅捐減免																									█																																
土地補償金發放作業																									█																																
地上物騰空拆除																									█																																
工程施工																																					█																				
申請使用執造																																																	█								
送水送電																																																	█								
申請測量																																																	█								
釐正圖冊																																																	█								
接管																																																	█								
計算及找補差額價金																																																	█								
產權登記																																																	█								
申請更新後稅捐減免																																																	█								
更新成果備查																																																	█								

建築設計計畫



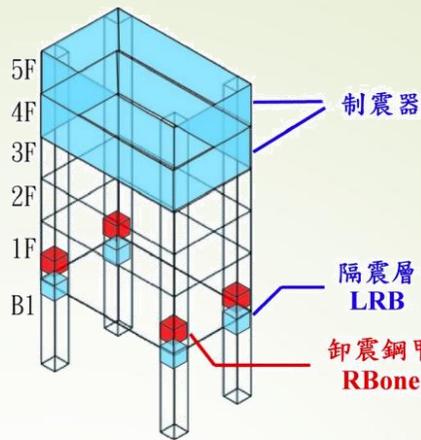
■ 本案依都市更新條例第44條第一項第3、4款之規定申請容積獎勵。

允建容積分析

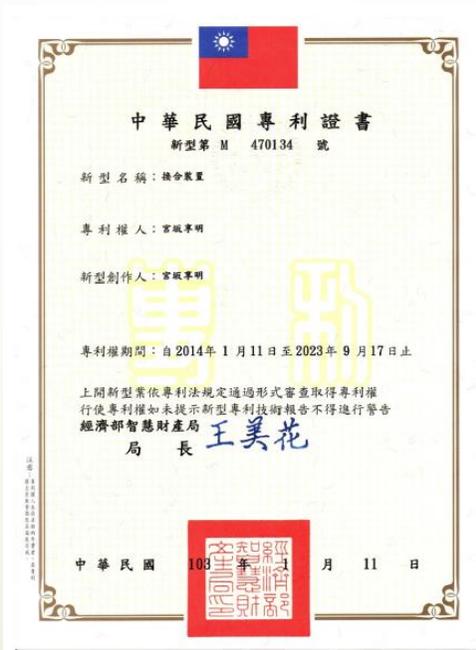
獎勵項目	細項	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
F0 法定基準容積		7320.29	100%
申請公益設施容積獎勵	小計	--	--
協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施	協助開闢更新單元周邊公共設施、提供管理維護經費或捐贈都市更新基金	--	--
保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物		--	--
整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	A1：設計建蔽率(綠屋率達 60%以上)	512.42	7%
	A2：立體綠化	--	--
	A3：增設機車停車位	--	--
	A4：夜間照明	--	--
	A5：鄰樓間隔及消防設施	--	--
	A6：開挖率	439.22	6%
	A7：基地留設通路	--	--
	小計	951.64	13%
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	基地配置自建築線起退縮淨寬4M 以上建築物	841.88	11.5%
	空地集中留設於沿街面形窗公共開放空間面積達 500MF以上	--	--
	小計	841.88	11.5%
綠建築-申請銀級		439.22	6%
更新地區障礙獎勵		--	--
更新單元規模及類型	A1：更新單元屬完整計畫街廓	--	--
	A2：更新單元規模達 3,000 平方公尺以上者	--	--
	A3：更新單元規模達 5,000 平方公尺以上者	--	--
	小計	--	--
為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	創意建築	732.03	10%
	經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	--	--
	屬合法四層樓以上之建築物	732.03	10%
	配合大眾捷運系統取水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、障礙設施、景觀平臺供公眾使用。	--	--
小計	1464.06	20%	
申請更新容積獎勵(第二~三項)		0	0%
申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%		3696.8	50.5%
申請更新容積獎勵		3660.15	50%
其他獎勵容積	高氣球子混凝土建築物獎勵 (上限：原容積之 0.3 倍)	2395.63	32.73%
申請容積獎勵總計		6055.78	82.73%

創意建築獎勵說明

- 本案採用「卸震鋼甲 (RBONE)」之新工法，卸震鋼甲 (RBONE) 為一新的制震工法。
- 卸震鋼甲 (Rbone) 的工作原理是在建築物最容易被地震力破壞的1F主結構柱腳，裝設半剛接人工關節來賦予韌性，以柔克剛，達到消能減震的目的，讓建物本身的耐震等級得以大幅提升。



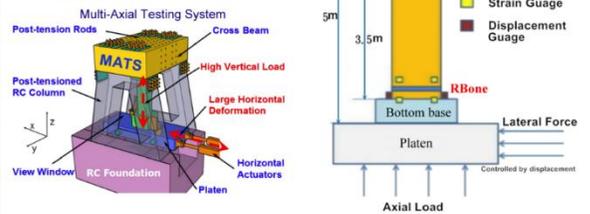
1. 制震工法：制震壁、阻尼器
2. 隔震工法：利用隔震墊（水平位移）改變結構物週期
3. 耐震工法：在1樓柱腳裝設半剛接人工關節，利用關節的滑動/旋轉/彈簧功能來賦予韌性，達到消能減震的目的



國家地震工程研究中心試驗 2015.1.15

【試體規格】

1. 試體總高度5米，柱高3.5米
2. 柱徑 1000mm x 800mm
3. RC結構 $\pm 11 \times 30$ pcs SD420W，鋼筋比3.8%
4. 混凝土強度 $f_c' = 420 \text{ kg/cm}^2$, SCC
5. $P=1600 \text{ t}$ $M=210 \text{ t}\cdot\text{m}$



【試驗方法】

以位移量控制，每個位移量實施3Cycle(Forward/Backward)

【試體及RBone實物照片】



高氯離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵

1. 本案原有建物（使用執照：79使字第1337號）之95戶，業經104.04.21新北工建字第1040804185號函認定本都市更新範圍內之建物經鑑定，新店區安民街381至389號單號及379巷2至28號雙號1~5樓，地上5層地下1層，共95戶，符合新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點第3、4項規定，認定為高氯離子鋼筋混凝土建築物。

2. 依都市計畫法新北市施行細則第55條規定，本案預計申請原總樓地板面積之百分之三十容積獎勵，總計2395.63m²

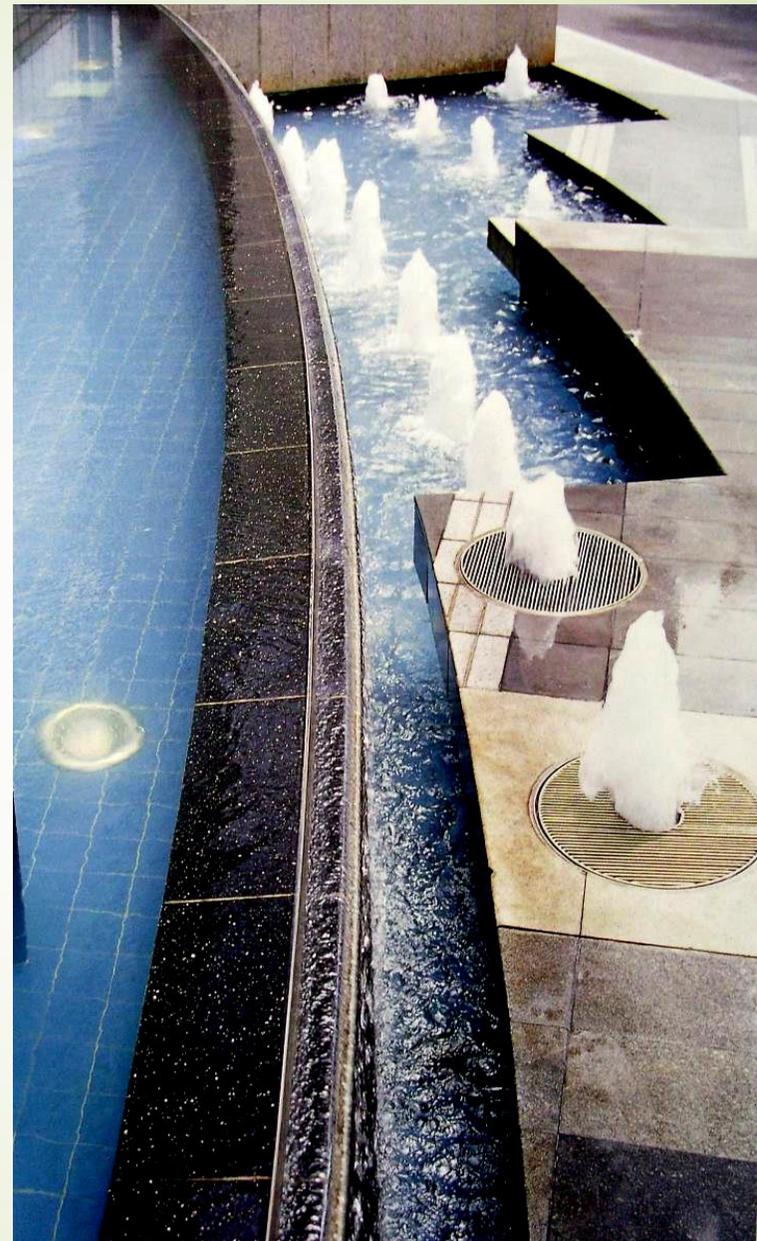
原建物容積：

原核准使照號碼	原核准使照號碼		依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積	建築技術規則建築施工篇第161條第2項規定免計容積之項目				小計	原建築容積 (執照全部或位置詳附圖)
				一、檢討項目(停車空間)		二、檢討項目(陽台)			
				法令依據	免計(-)樓地板面積	法令依據	回計(+)樓地板面積		
79 使字第1337號	地下室		0 m ²	建築技術規則第162條	建築技術規則第162條	0 m ²	7985.42 m ²		
	1樓	後棟	874.73 m ²			124.38 m ²			6.75 m ²
		前棟	479.16 m ²			128.13 m ²			0 m ²
	1樓夾層	後棟	269.39 m ²			0 m ²			0 m ²
		前棟	142.48 m ²			0 m ²			0 m ²
	2樓	後棟	879.55 m ²			0 m ²			1.94 m ²
		前棟	613.41 m ²			0 m ²			4.37 m ²
	3樓	後棟	879.55 m ²			0 m ²			1.94 m ²
		前棟	613.41 m ²			0 m ²			4.37 m ²
	4樓	後棟	879.55 m ²			0 m ²			1.94 m ²
		前棟	613.41 m ²			0 m ²			4.37 m ²
	5樓	後棟	879.55 m ²			0 m ²			1.94 m ²
		前棟	613.41 m ²			0 m ²			4.37 m ²
	5樓閣樓	後棟	266.48 m ²			0 m ²			0 m ²
前棟		183.86 m ²	0 m ²	0 m ²					
合計			地下層樓地板面積 0 m ²	地下層免計樓地板面積 0 m ²	地下層回計樓地板面積 0 m ²	0 m ²	地下層原建築容積 0 m ²		
			地上層樓地板面積 8205.94 m ²	地上層免計樓地板面積 252.51 m ²	地上層回計樓地板面積 31.99 m ²	7985.42 m ²	地上層原建築容積 7985.42 m ²		

規劃說明

- 棟數：本案規劃一幢二棟之建築量體。
- 樓層：規劃**地下6層**，**地上25層1棟、26層1棟**。
- 結構：RC
- 戶數：197戶
- 高度：84.7公尺
- 空間使用：

1 FL	為 7戶 店鋪、 2戶 集合住宅、社區大廳、公設
2 FL	為 6戶 集合住宅、公共設施空間
3-24FL	2棟各為四併住宅，共計 8 戶 住宅
25FL	1棟各為四併住宅，1棟獨戶，共計 5 戶 住宅
26FL	1棟獨戶住宅，共計 1 戶 住宅
R1FL	為梯間
R2FL	為梯間及機械室
R3FL	梯間及水箱
B1FL	為防空避難室、停車空間、台電配電室、防災中心
B2FL-B6FL	為機電空間及汽車停車空間



規劃說明

- 本案採 R.C.構造 設計

地上設計高度約 84.7M

地下開挖深度約 19.4 M

- 本案住宅單元規劃 190戶

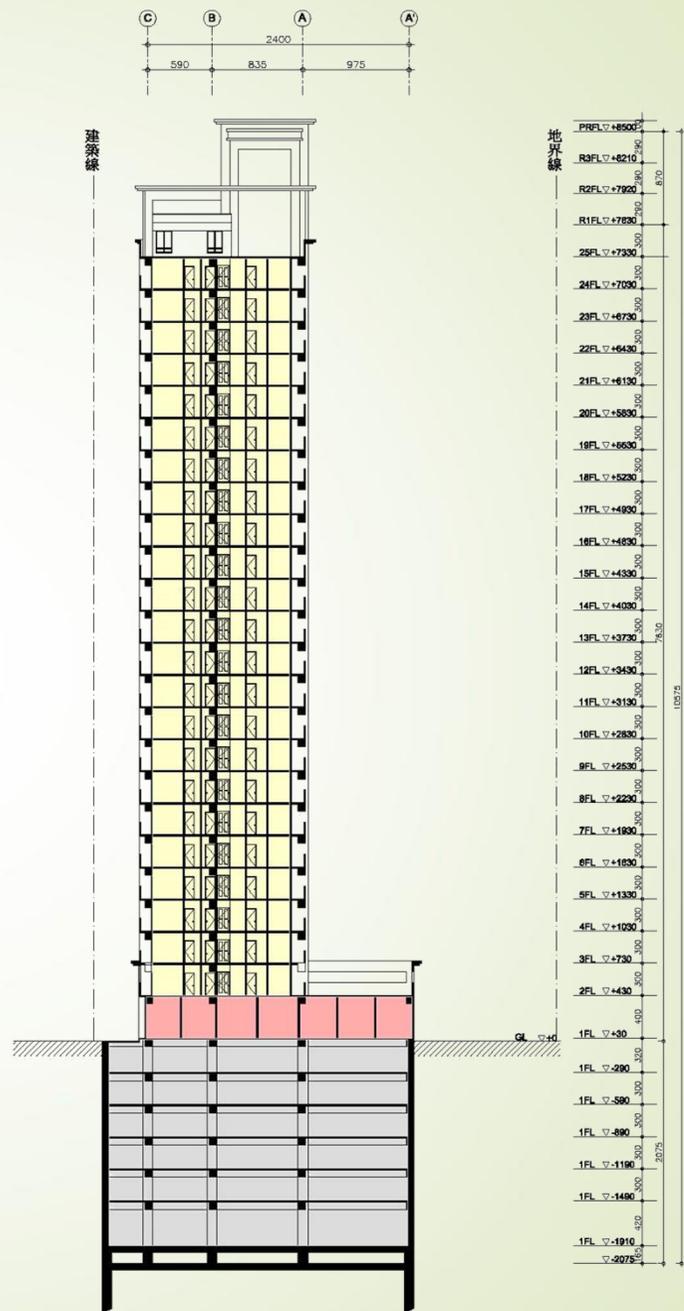
店舖單元規劃 7 戶

總計 197 戶

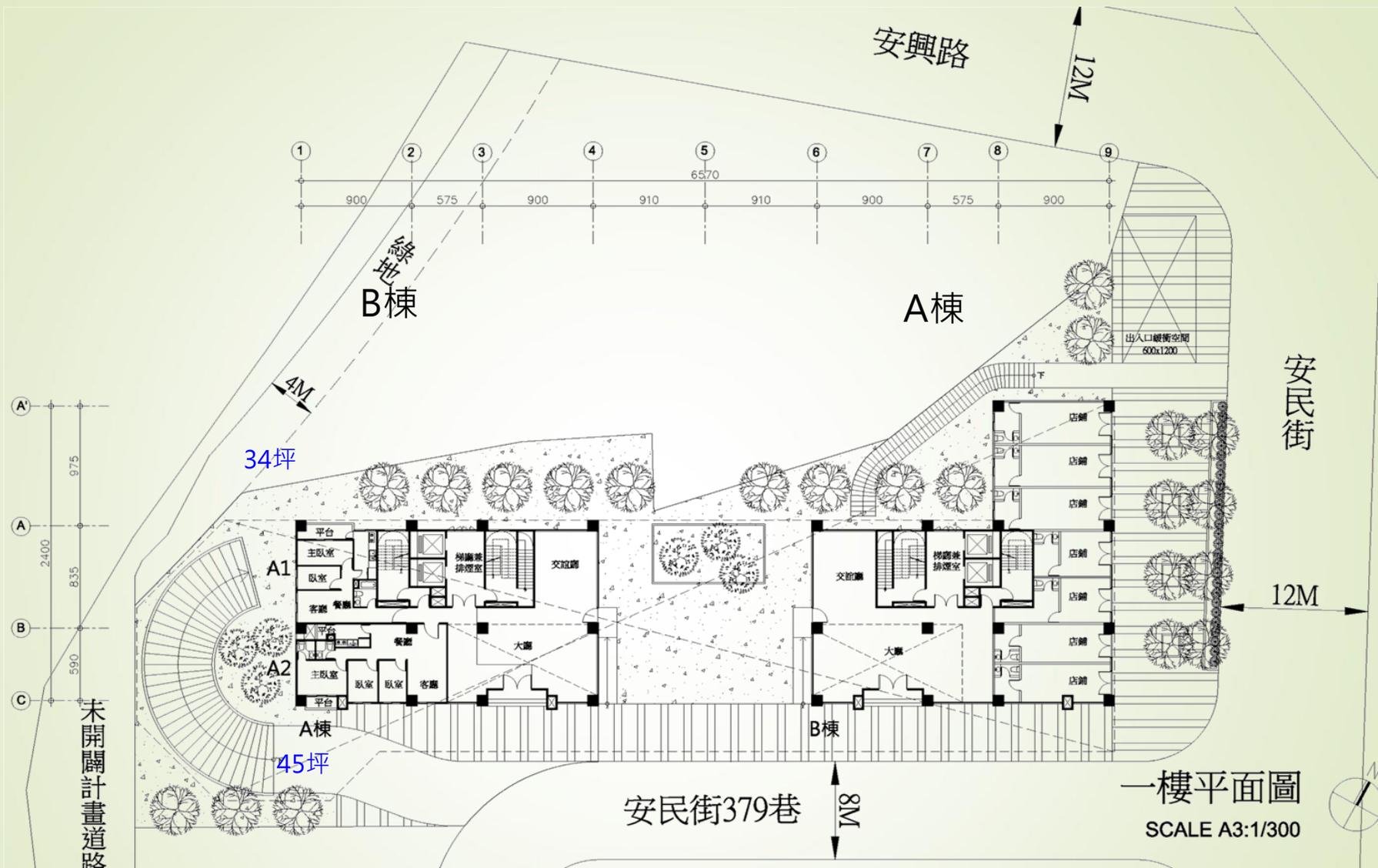
- 地下一至六層 為停車空間

機車車位 總計 185 輛

汽車車位 總計 201 輛

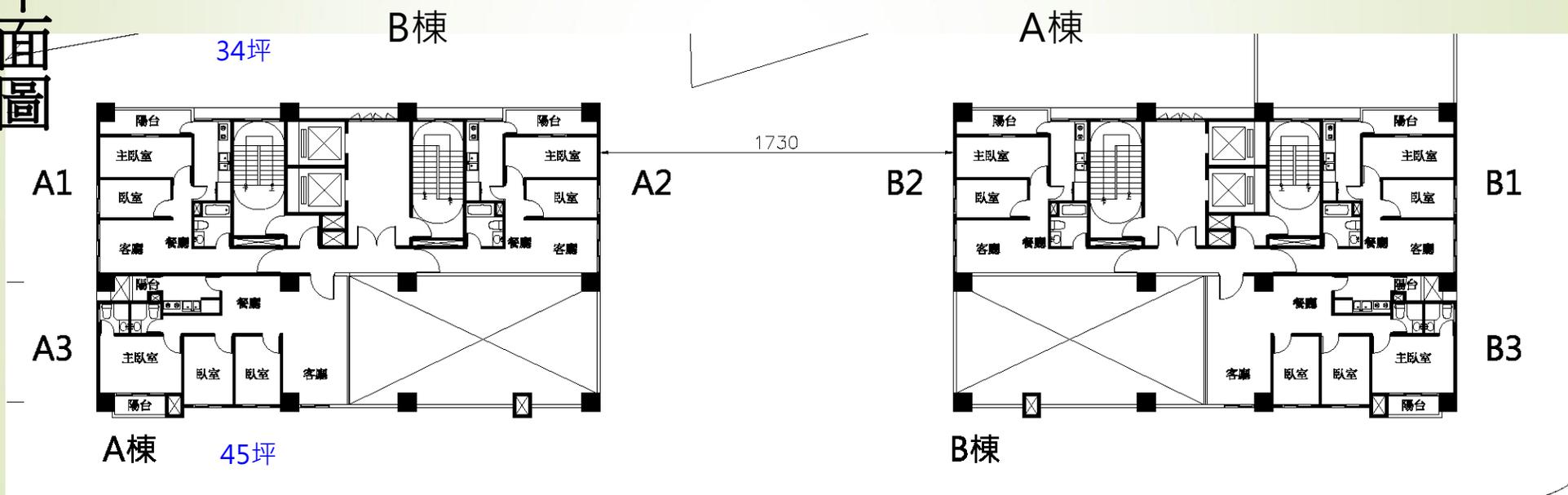


一樓平面圖

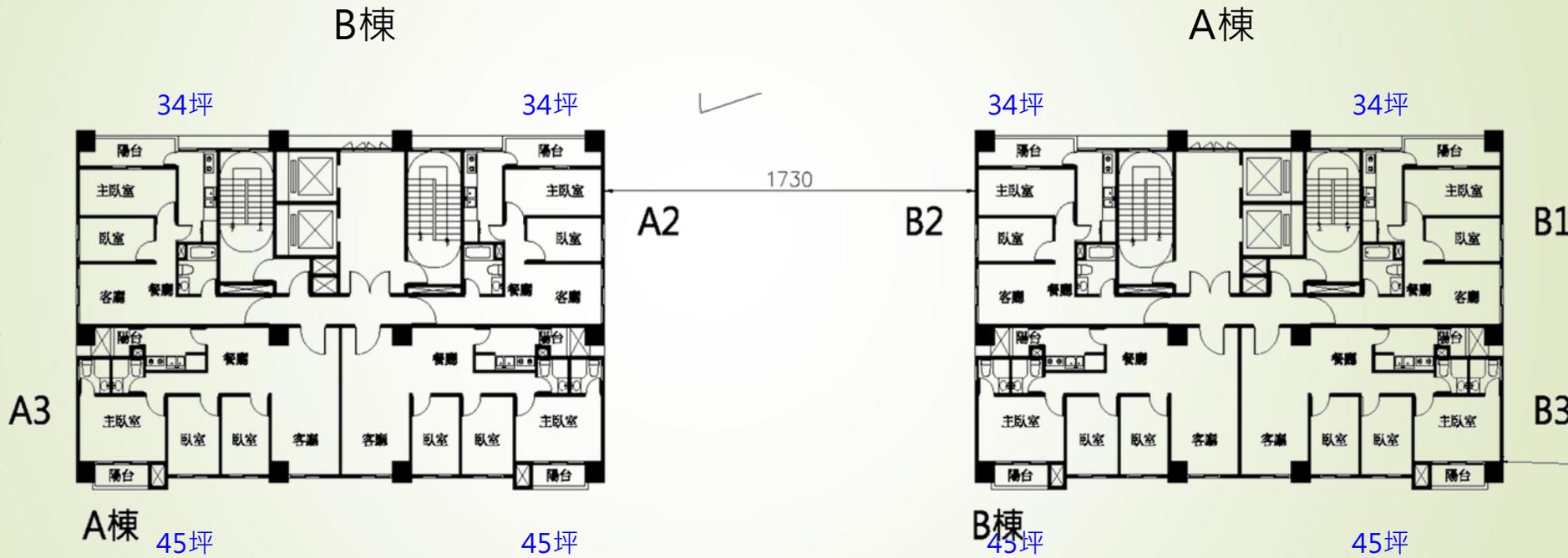


一樓平面圖
SCALE A3:1/300

2樓平面圖



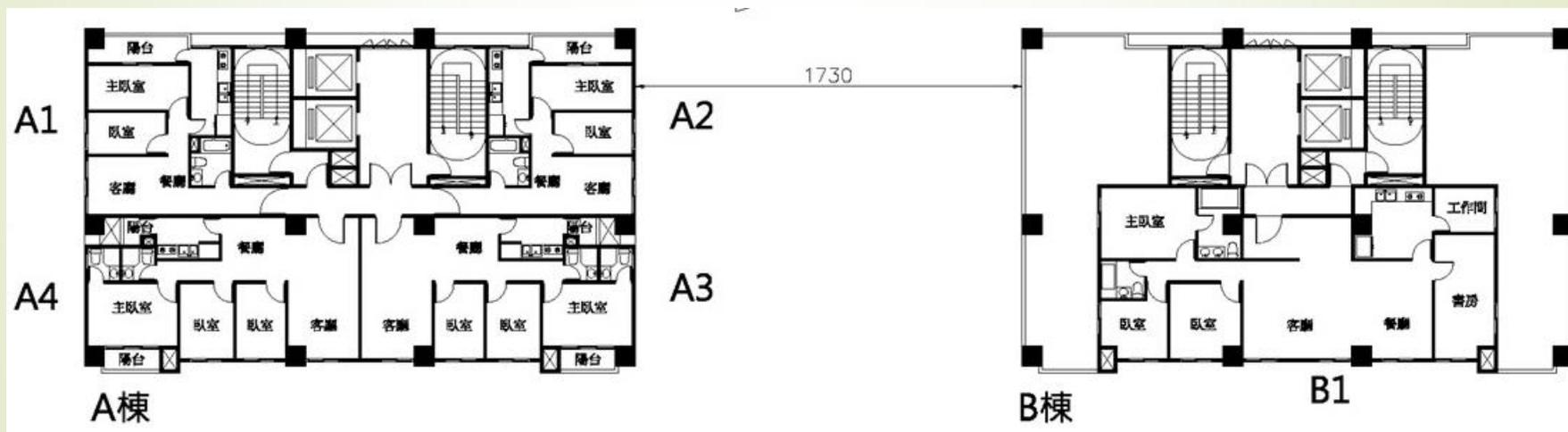
3~24樓平面圖



25樓平面圖

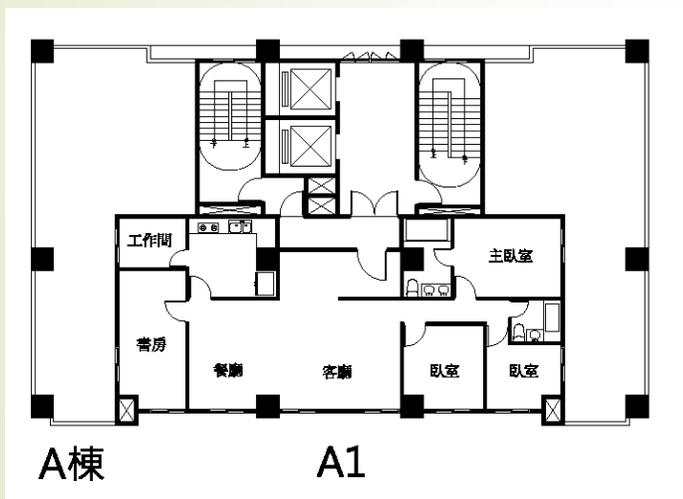
B棟

A棟

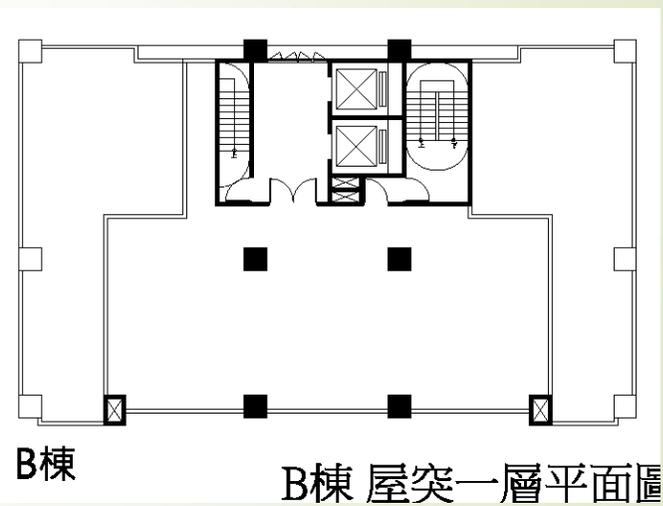


26樓平面圖

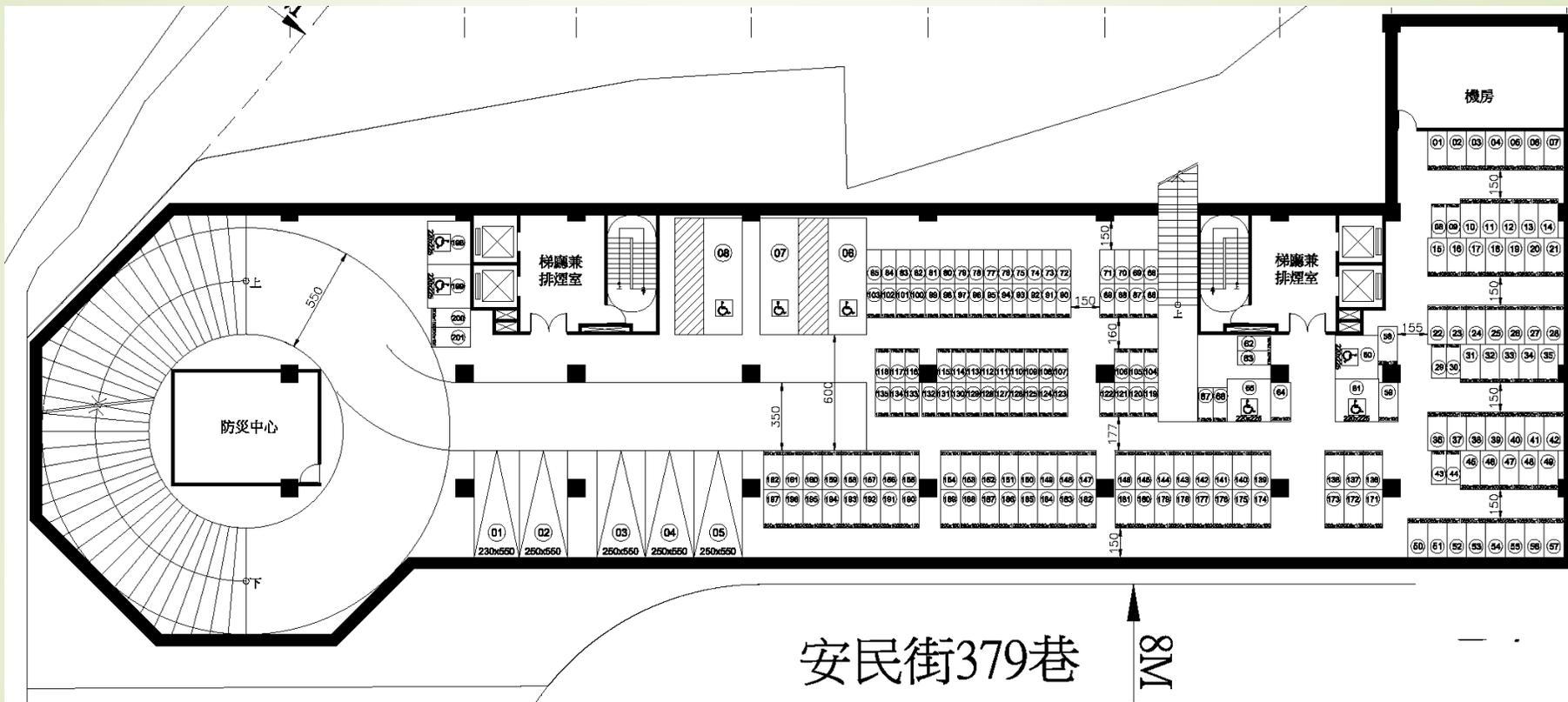
B棟



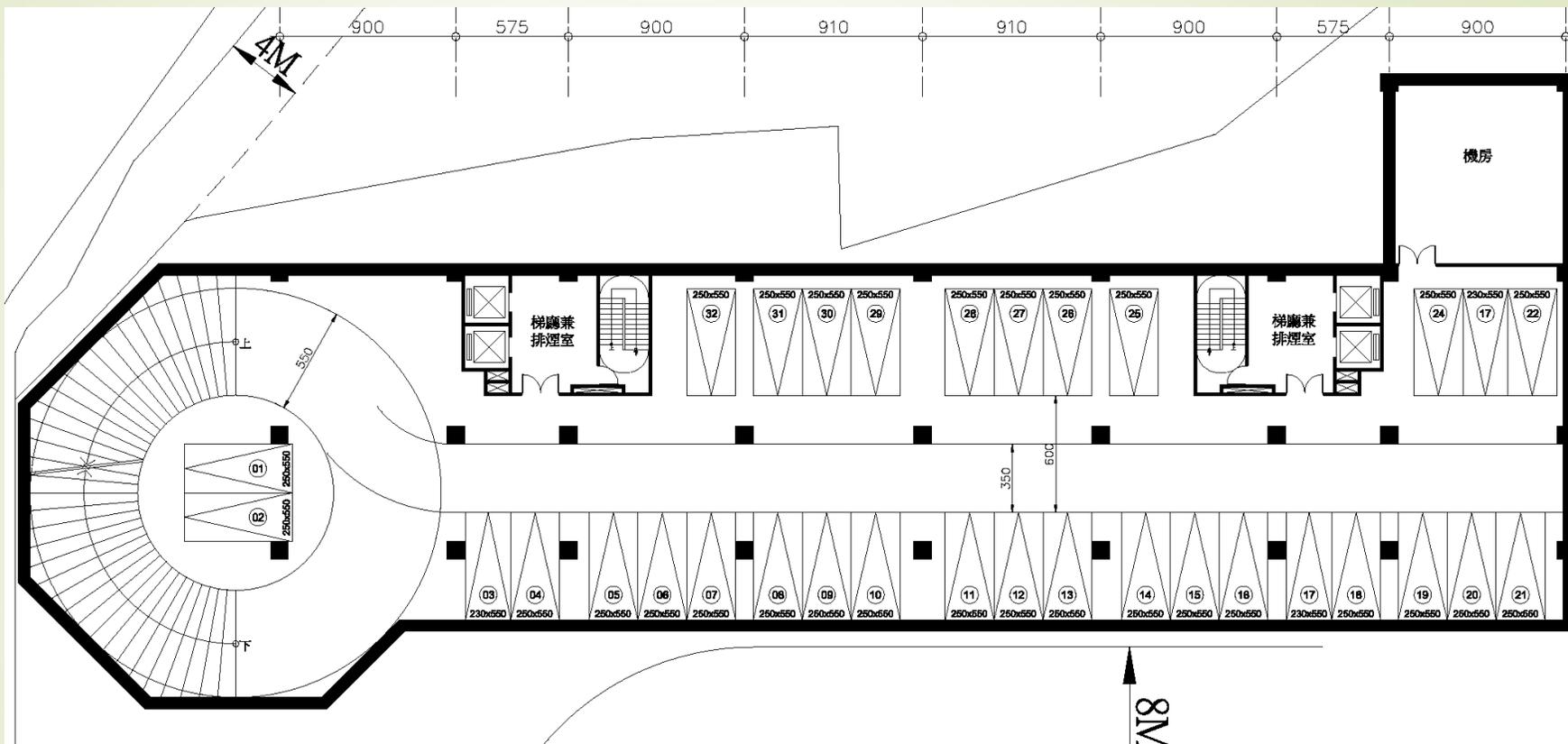
A棟



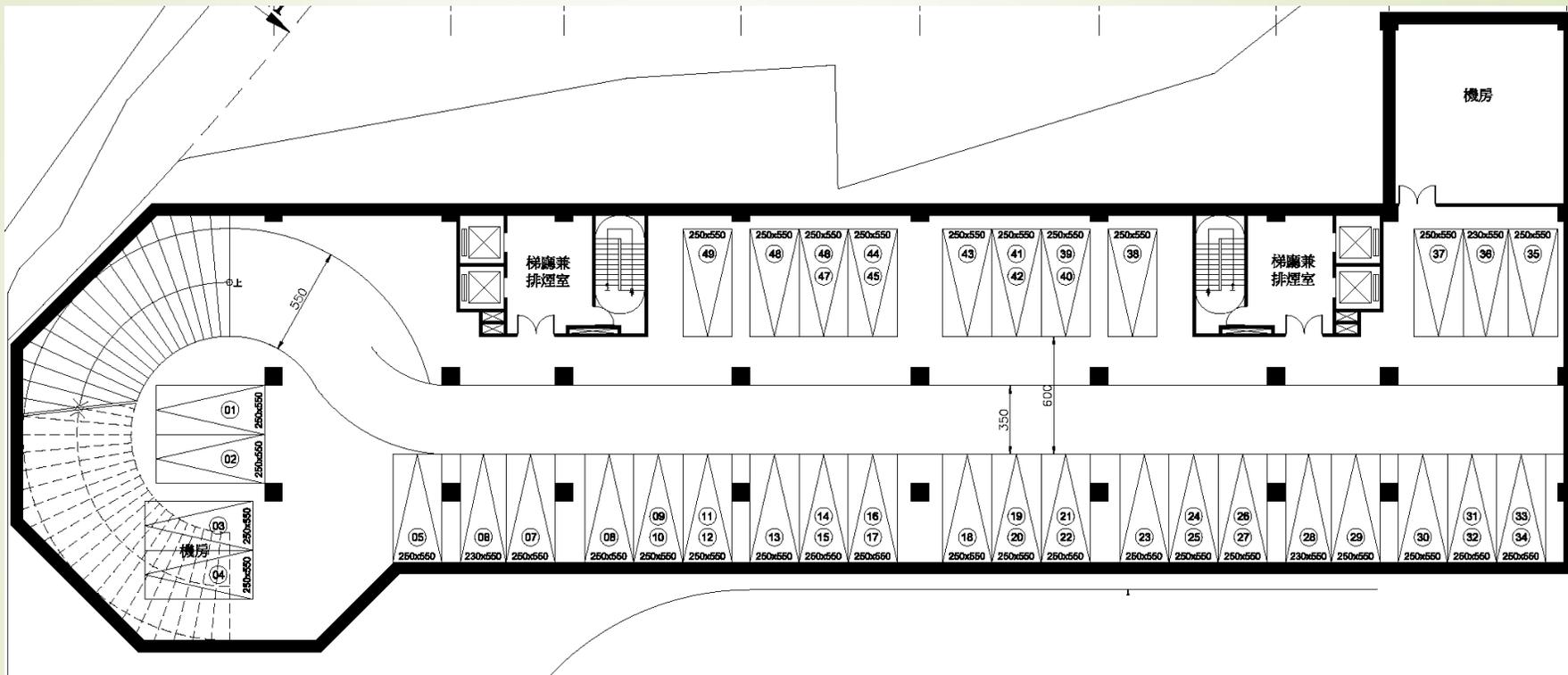
BIF平面圖



B2~B5FH平面圖



B6F平面圖



- 在建築量體造型設計，考慮都市環境的視覺景觀影響，分別以都市尺度、街道尺度、人的尺度為設計重點，將以簡潔並與鄰近建築物整體協調為首要原則

建築量體設計



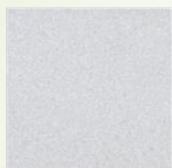
立面造型色彩

立面造型設計

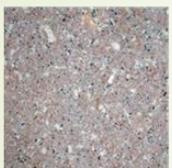
造型風格採現在主義形式，呼應周圍環境建築語彙，並簡化線條、細部語彙與框架細部，以展現建築物本身之深度量體美。



A. 灰色系石材



B. 淺灰色/白色系石材



C. 淺棕色系石材



D. 淺灰色 洗石子



E. Low-E玻璃



南向立面圖

色彩設計

建築立面的色彩選擇以能與周圍建築物顏色相互融合之灰色系為主，讓整體量體能呈現出現代框架之美與精緻的現代氣息。

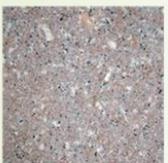
立面造型色彩



A. 灰色系石材



B. 淺灰色/白色系石材



C. 淺棕色系石材



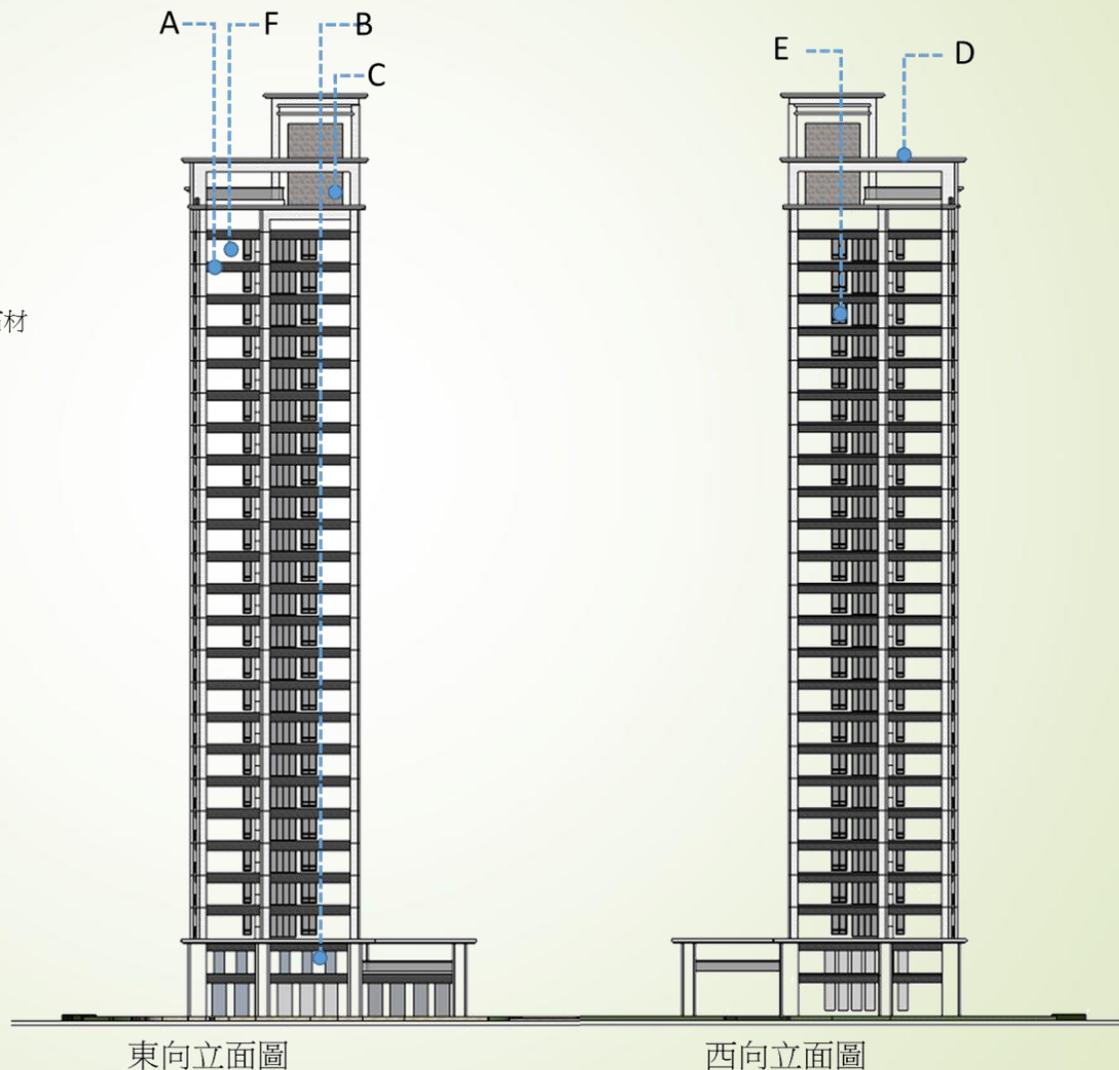
D. 淺灰色 洗石子



E. Low-E玻璃

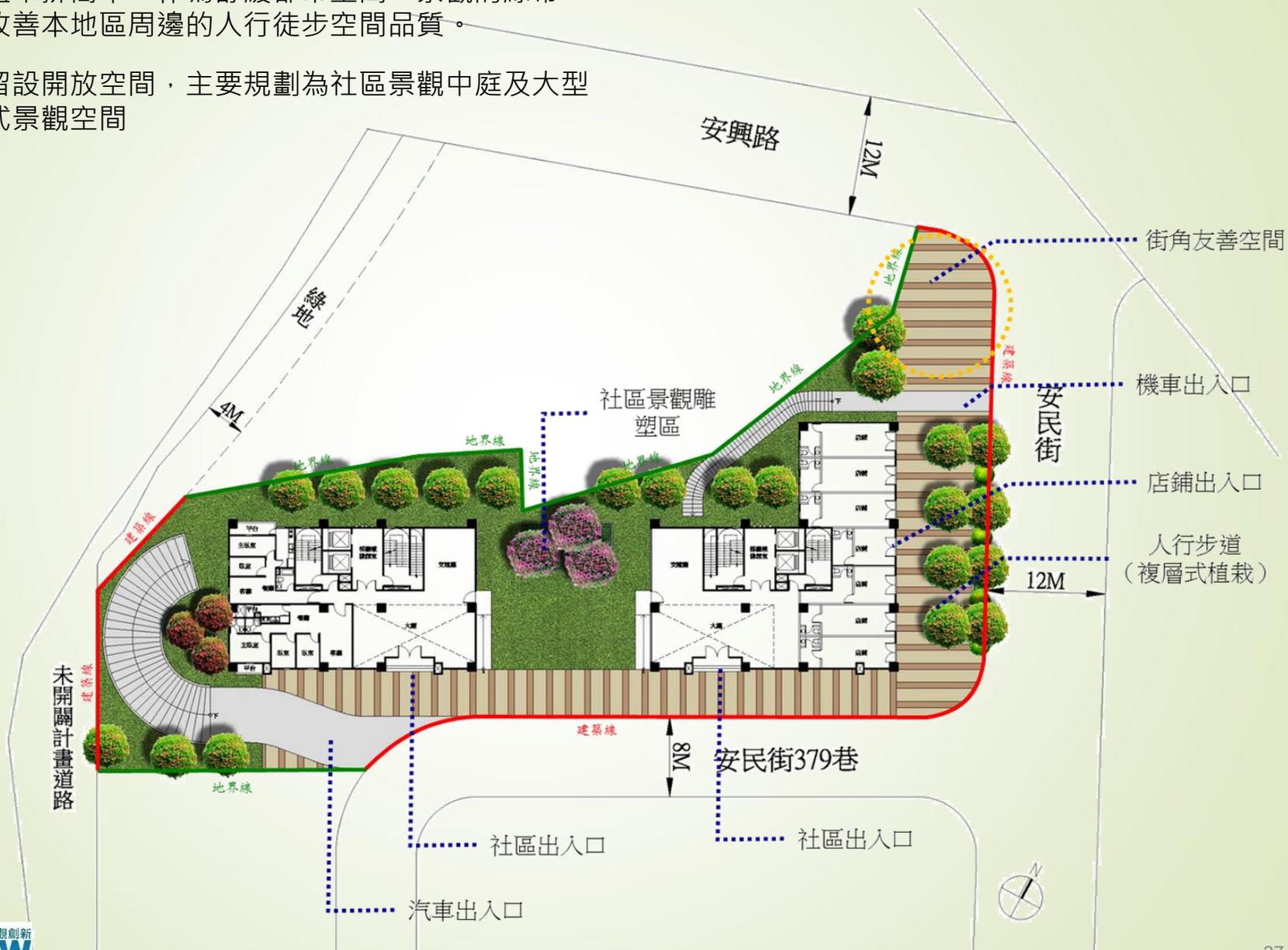


F. 白色系丁掛磚



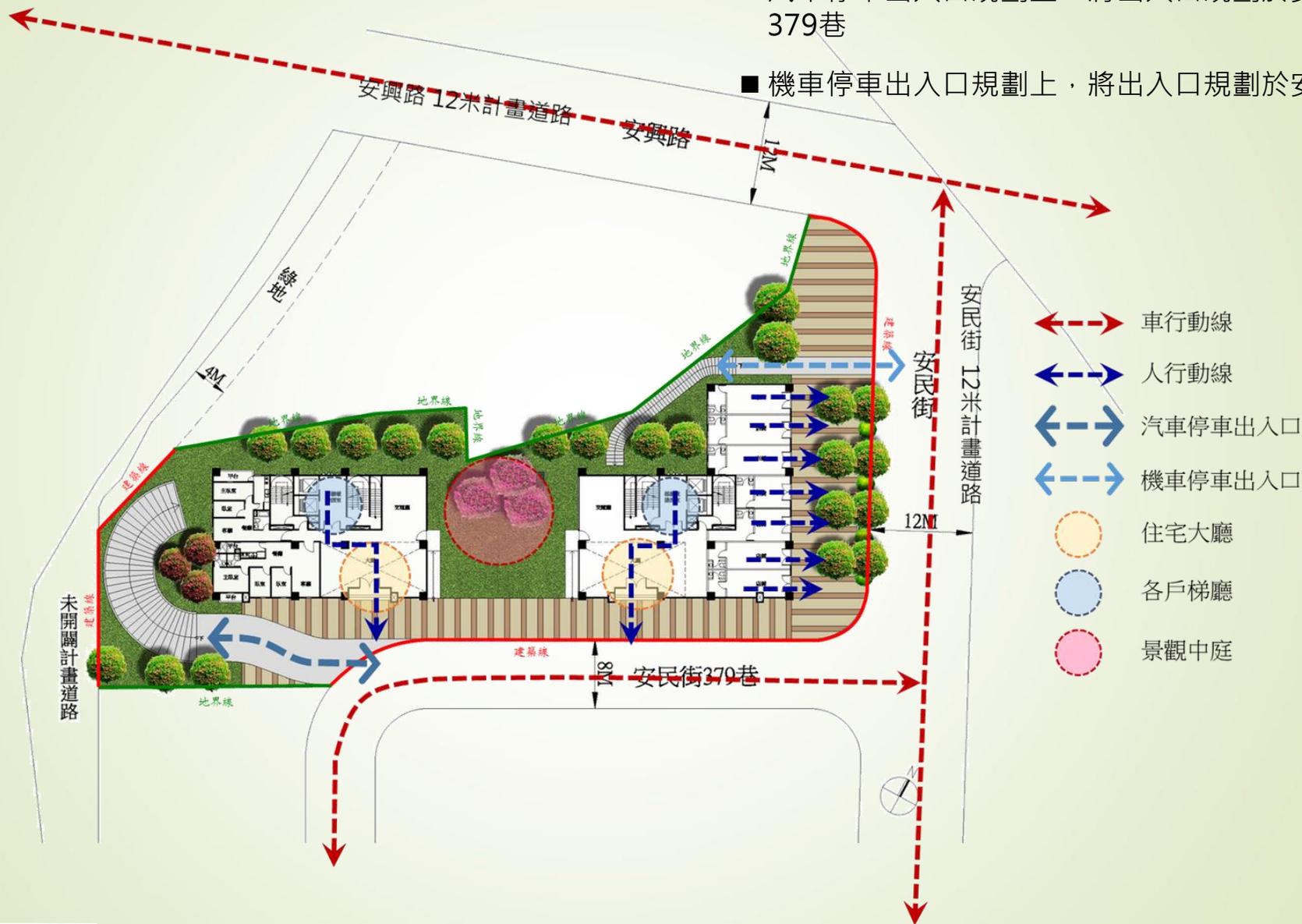
公共開放空間系統配置計畫說明

- 配合都市人行步道系統設置4~6M(寬)的人行步道，並種植單排喬木，作為舒緩都市空間、景觀的綠帶，藉此改善本地區周邊的人行徒步空間品質。
- 集中留設開放空間，主要規劃為社區景觀中庭及大型開放式景觀空間



人車動線設計原則

- 搭配汽、機車道分離考量，分別設置車輛出入口
- 汽車停車出入口規劃上，將出入口規劃於安民街379巷
- 機車停車出入口規劃上，將出入口規劃於安民街



景觀植栽設計構想

- 沿街留設4公尺寬廣之人行步道，提供安全、舒適、健康之出入動線，使都市景觀及都市紋理具有整體性。
- 街角轉換處規劃景觀植栽設計，以減少衝擊，塑造親切性的鄰里空間。
- 步道擬鋪設具有耐磨止滑及透水性高等特性之材料。樹坑埋入地表與地面順乎，避免高突影響行人步行。
- 社區中庭留設景觀綠化，形成完善的綠化空間，以提供鄰里休憩空間。



光臘樹



紅花風鈴木



青楓



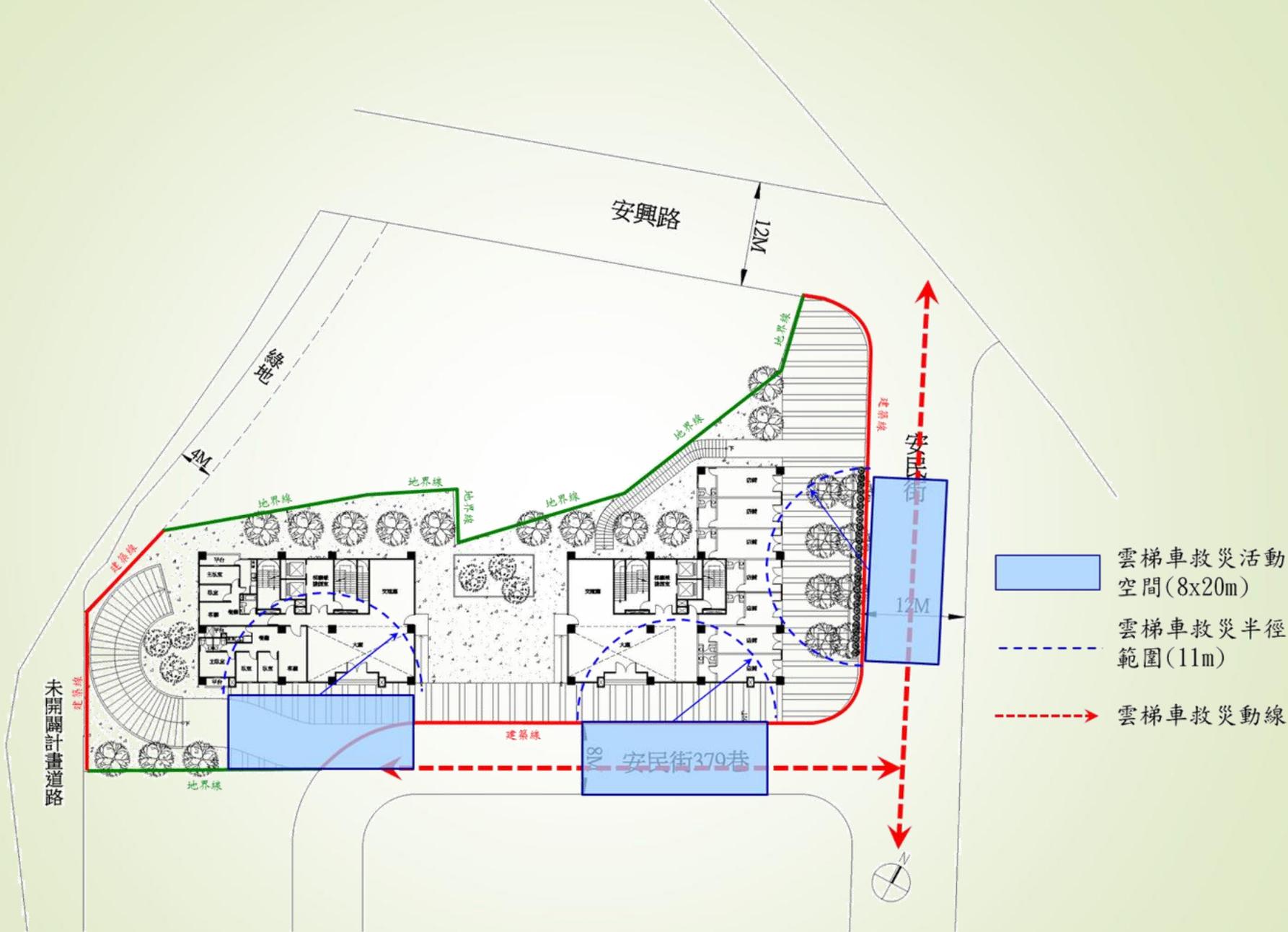
鵝掌藤



假檢草

圖例名稱		規格	數量	覆土深度	單位綠覆面積	單項綠覆面積		總綠覆面積	綠覆率
喬木類		光臘樹	φ15cm,H=5m, W=3m	22株	≥1.5m	5m ²	110m ²	140m ²	953.25m ²
		青楓	φ15cm,H=5m, W=3m	3株	≥1.5m	5m ²	15m ²		
		紅花風鈴木	φ15cm,H=5m, W=3m	3株	≥1.5m	5m ²	15m ²		
灌木類		鵝掌藤	H=5m,W=3m	21.67m ²	≥0.6m	1.5m ²	32.51m ²	32.51m ²	39
草皮類		假檢草	H=5m,W=3m	780.74m ²	≥0.3m	1m ²	780.74m ²	780.74m ²	

雲梯消防車救災說明



- 雲梯車救災活動空間(8x20m)
- 雲梯車救災半徑範圍(11m)
- 雲梯車救災動線

綠建築說明

- 綠建築是指「消耗最少地球能源及資源，製造最少廢棄物，具有生態、節能、健康特性與減廢的建築物」
- 本案預計申請六項綠建築評估指標，包括「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「室內環境指標」、「水資源指標」、「污水及垃圾改善指標」。
 ○ 預計得分47.54>41分以上（免評估生物多樣性指標），取得「銀級」綠建築標章。



九大指標		有無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限	
一．生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD= _	BDc= _	$RS1=18.75 \times [(BD-BDc)/BDc] + 1.5 =$ _	$RS1 \leq 9.00$	
二．綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 373752	TCO ₂ c= 236701	$RS2=6.81 \times [(TCO_2- TCO_{2c})/TCO_{2c}] + 1.5 =$ 6.44	$RS2 \leq 9.00$	
三．基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 1.35	λc= 0.4	$RS3=4.0 \times [(\lambda-\lambda_c)/\lambda_c] + 1.5 =$ 4.62	$RS3 \leq 9.00$	
四．日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.78	EEVc= 0.80	$RS4_1=eix [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0 =$ 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	6.2 $RS41 \leq 9.00$	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw= 3.22	Uawc= 3.00	$RS4_2=4.00 \times [3.0-Uaw] =$	1.75 $RS42 \leq 4.00$	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf= 3.58	Uafc= 5.50	$RS4_3=2.00 \times [5.5-Uaf] =$	3.11 $RS43 \leq 4.00$	
	空調節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.66	EACc= 0.80	$RS4_4=10.0 \times [(0.80-EAC)/0.80] + 1.5 =$	3.24 $RS44 \leq 6.00$
	照明節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.42	ELc= 0.70	$RS4_5=10.5 \times [(0.70-EL)/0.70] + 1.5 =$	3.11 $RS45 \leq 5.00$
	固定耗能設備		<input checked="" type="checkbox"/>	Eqi= 3.21	Ui= 1.00	$RS4_6= \sum (EqixUi)=3.21$	_ $RS46 \leq 4.0$
五．CO ₂ 減量指標		<input type="checkbox"/>	CCO ₂ = _	CCO ₂ c= 0.82	$RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5 =$ _	$RS5 \leq 8.00$	
六．廢棄物減量指標		<input type="checkbox"/>	PI= _	PIc= 3.30	$RS6=13.13 \times [(3.30-PI)/3.30] + 1.5 =$ _	$RS6 \leq 8.00$	
七．室內環境指標		<input checked="" type="checkbox"/>	IE= 76	IEc= 60.00	$RS7=18.67 \times [(IE-60.0)/60.0] + 1.5 =$ 6.48	$RS7 \leq 12.00$	
八．水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 9	Wic= 2.00	$RS8=2.50 \times (WI-2.0)/2.0 + 1.5 =$ 8	$RS8 \leq 8.00$	
九．污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 16	GIc= 10.00	$RS9=5.15 \times [(GI-10.0)/10.0] + 1.5 =$ 4.59	$RS9 \leq 5.00$	
合計總分 RS=ΣRSi =47.54							

都市更新相關諮詢

■ 新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會

連絡地址：新北市新店區北新路一段89號2樓

連絡電話：02-2915-9445

專屬網站：<http://ah144.wsos.com.tw>

■ 客觀創新股份有限公司

連絡地址：新北市新店區北新路一段89號2樓之1

連絡電話：02-2915-9445

■ 新北市政府都市更新處

連絡地址：新北市板橋區漢生東路266號

連絡電話：02-2950-6206

法令園地網站：<http://www.uro.ntpc.gov.tw>

意見諮詢

謝謝參與
敬請指教



客觀創新服務股份有限公司

公司地址：新北市新店區北新路一段89號2樓之1

公司電話：(02)2915-9445 傳真：(02)2912-9011