

擬訂新北市樹林區東昇段290地號等 23筆土地都市更新事業計畫及權利 變換計畫案 公辦公聽會

實施者：中華工程股份有限公司

設計單位：黃翔龍建築師事務所

規劃單位：冠霖不動產顧問股份有限公司

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

敏達不動產估價師聯合事務所

中華不動產估價師聯合事務所

開會日期：113年04月29日

推動進度

日期	推動程序
106年09月30日	公告劃定更新地區
110年12月27日	中華工程股份有限公司與新北市政府財政局簽約完成
111年08月21日	專業估價者選任作業
111年12月19日	新北市政府同意本案更新開發範圍
112年09月24日	自辦公聽會暨選配說明會
112年09月25日-10月25日	選配期間(31日)
112年12月22日	擬訂事權計畫報核
113年04月15日	公開展覽(30日)
113年04月29日	公辦公聽會

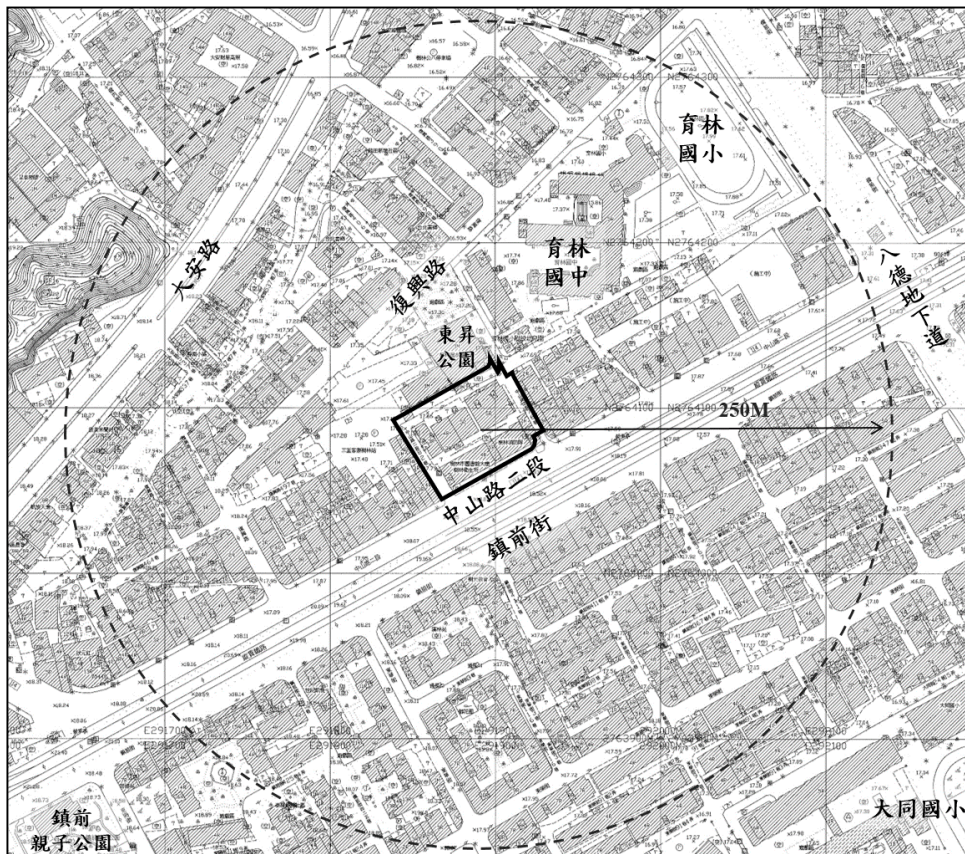
基地現況分析

■ 更新單元位置

復興路497巷(7M)以南、中山路二段82巷(現有巷道6.5M)以東、中山路二段(18M)以北及中山路二段76巷(7M)以西街廓內，屬於非完整街廓。

■ 更新單元範圍及面積

新北市樹林區東昇段290、291、292、293、294、295、296、297、298、299、348-1、349-1、368、369、370、371、372、373、374、375、376、377、378地號等23筆土地，面積共計4,035.08m²。



更新單元範圍

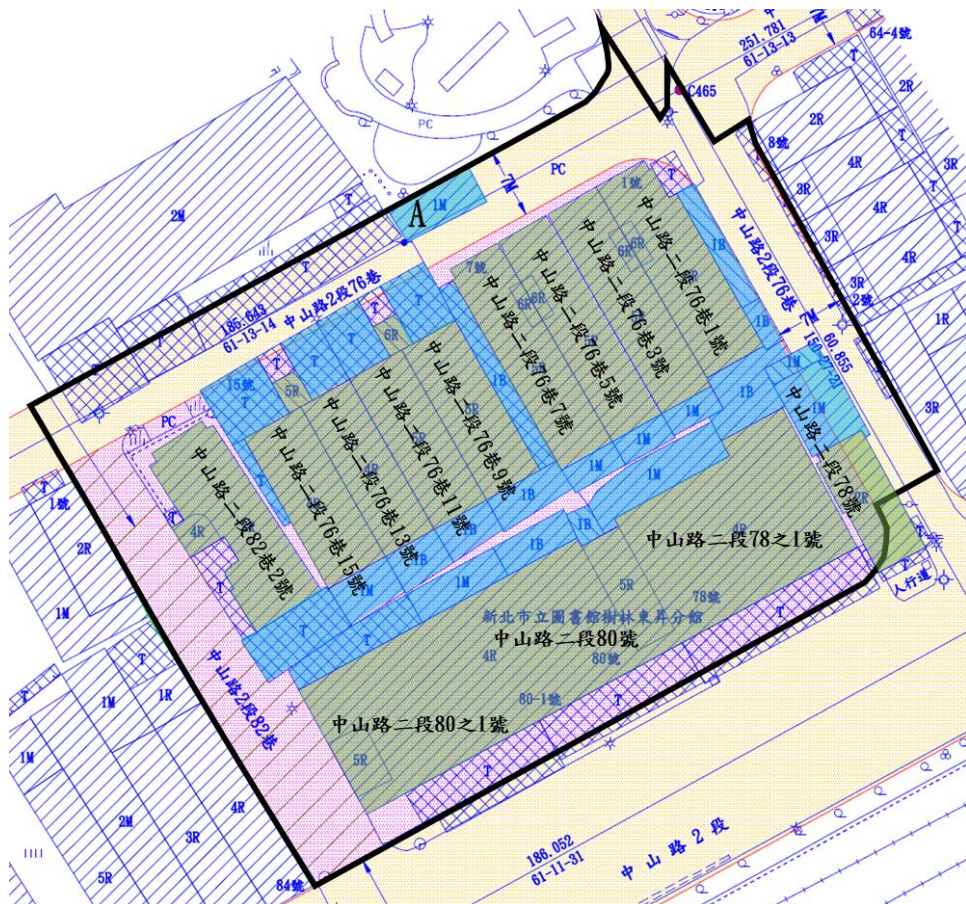


更新單元範圍

基地現況分析

■ 建物現況

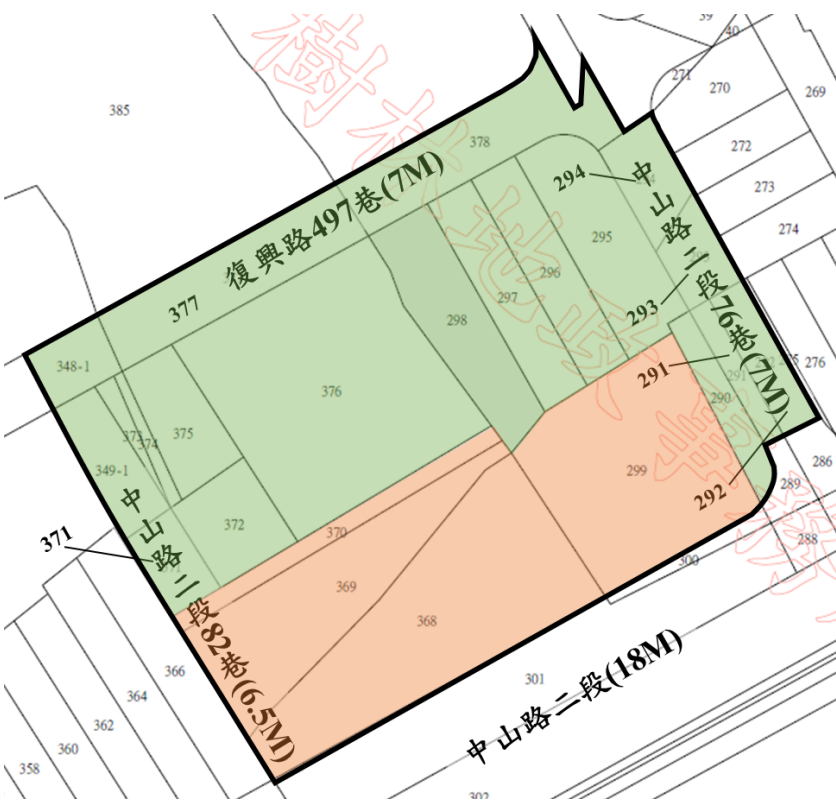
範圍內有7棟建築物，屋齡均已逾35年
 合法建物面積8,305.65m²。
 其他土地改良物面積910.58 m²。





更新單元範圍
 合法建築物
 其他土地改良物

棟別	門牌	合法建築物構造	土地改良物構造
1	中山路二段78號	加強磚造	加強磚造
			鐵皮屋
			磚造
2	中山路二段78之1號	鋼筋混凝土造	鐵皮屋
	中山路二段80之1號		鐵皮屋
	中山路二段80號		雨棚
3	中山路二段76巷1號(1-5F)	鋼筋混凝土造	磚造
	中山路二段76巷3號(1-5F)		鐵皮屋
4	中山路二段76巷5號(1-5F)	鋼筋混凝土造	鐵皮屋
	中山路二段76巷7號(1-5F)		磚造
5	中山路二段76巷9號(1-5F)	鋼筋混凝土造	鐵皮屋
	中山路二段76巷11號(1-5F)		磚造
6	中山路二段76巷13號(1-4F)	鋼筋混凝土造	雨棚
	中山路二段76巷15號(1-4F)		磚造
7	中山路二段82巷2號	鋼筋混凝土造	鐵皮屋
	中山路二段82巷2之2號三樓		雨棚
A			鐵皮屋

公私有權屬



 更新單元  私有土地

 市有土地/新北市
管理單位:新北市立圖書館

■ 公私有土地

土地權屬 (管理機關)		面積 (m ²)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)
公有 土地	新北市 (新北市立圖書館)	1,406.24	34.85%	1	2.00%
私有土地		2,628.84	65.15%	49	98.00%
合計		4,035.08	100%	50	100%

■ 公私有建物

合法建築物權屬 (管理機關)		面積 (m ²)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)
公有 合法 建 築 物	新北市 (新北市政府財政局)	1,397.41	16.82%	1	2.70%
	新北市 (新北市樹林區公所)	439.60	5.29%		
	新北市 (新北市立圖書館)	1,567.90	18.88%		
私有合法建築物		4,900.74	59.00%	36	97.30%
合計		8,305.65	100.00%	37	100%

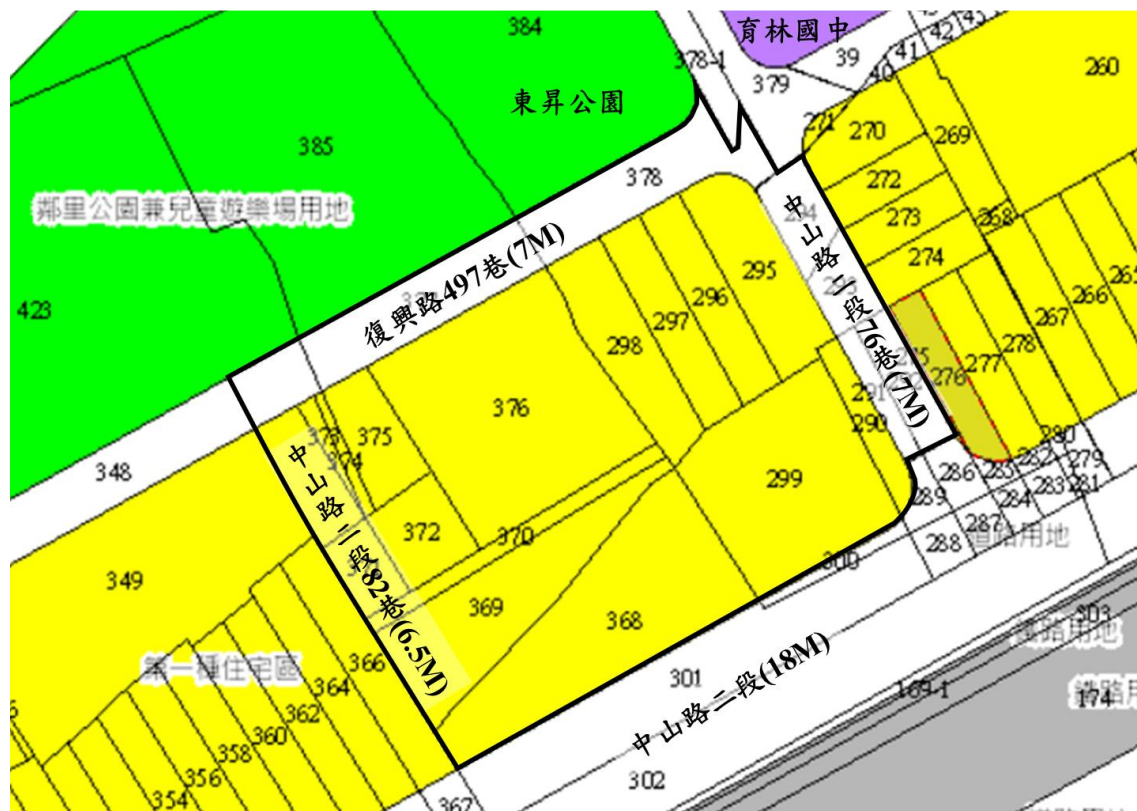
周邊公共設施

- 學校：
大同國小、育林
國小、育林國中
- 交通：
鐵路用地
- 公園：
鎮前親子公園、
東昇公園



相關都市計畫

時間	計畫名稱
106.09.30	劃定新北市樹林區東昇段290地號等23筆土地都市更新地區
109.11.10	變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案
111.03.16	都市計畫法新北市施行細則



■ 土地使用強度

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
第一種住宅區	3,256.82	50%	260%
道路用地	778.26	-	-
總計	4,035.08	50%	260%

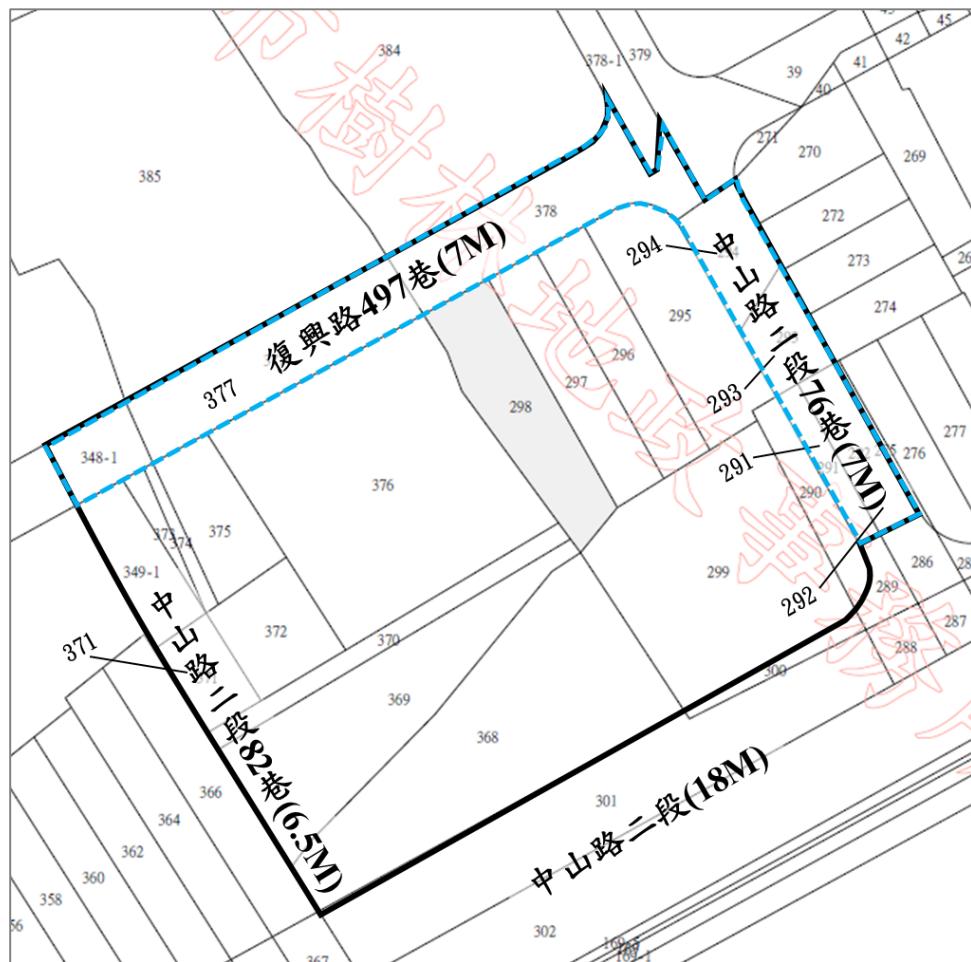
更新單元
 住宅區
 學校用地
 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
 鐵路用地

事業計畫同意比率

符合都市更新條例第37條規定之法定門檻同意參與都市更新事業比率

項目	土地		合法建物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
全區總和(A=a+b)	4,035.08	50	8,305.65	37
公有(a)	1,406.24	1	3,404.91	1
私有(b=A-a)	2,628.84	49	4,900.74	36
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	2,628.84	49	4,900.74	36
同意數(C)	2,469.20	47	4,703.22	34
同意比率(%)(C/B)	93.93%	95.92%	95.97%	94.44%
法定同意比率(%)	50%	50%	50%	50%

區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫



本案更新後東側及北側7M計畫道路為私有且未徵收之土地，將一併辦理開闢。

■ 開闢工程費用

依據「都市更新條例」第66條及「都市計畫法」第83條之1第2項規定，**私有土地做為區內容積移轉之送出基地**。

項目	地號	面積(m ²)	總價(元)
工程費用- 開闢單價： 4,000元/m ²	291	43.34	173,360
	292	80.34	321,360
	293	66.50	266,000
	294	80.82	323,280
	348-1	63.31	253,240
	377	217.69	870,760
	378	226.26	905,040
合計		778.26	3,113,040

• 由實施者吸收不納入共同負擔

■ 申請容積移轉：

23.89% (更新單元範圍內)

■ 辦理程序

道路用地於權利變換計畫更新後土地分配清冊登記為新北市所有(公有)。

更新單元範圍
 公共設施興修或改善範圍

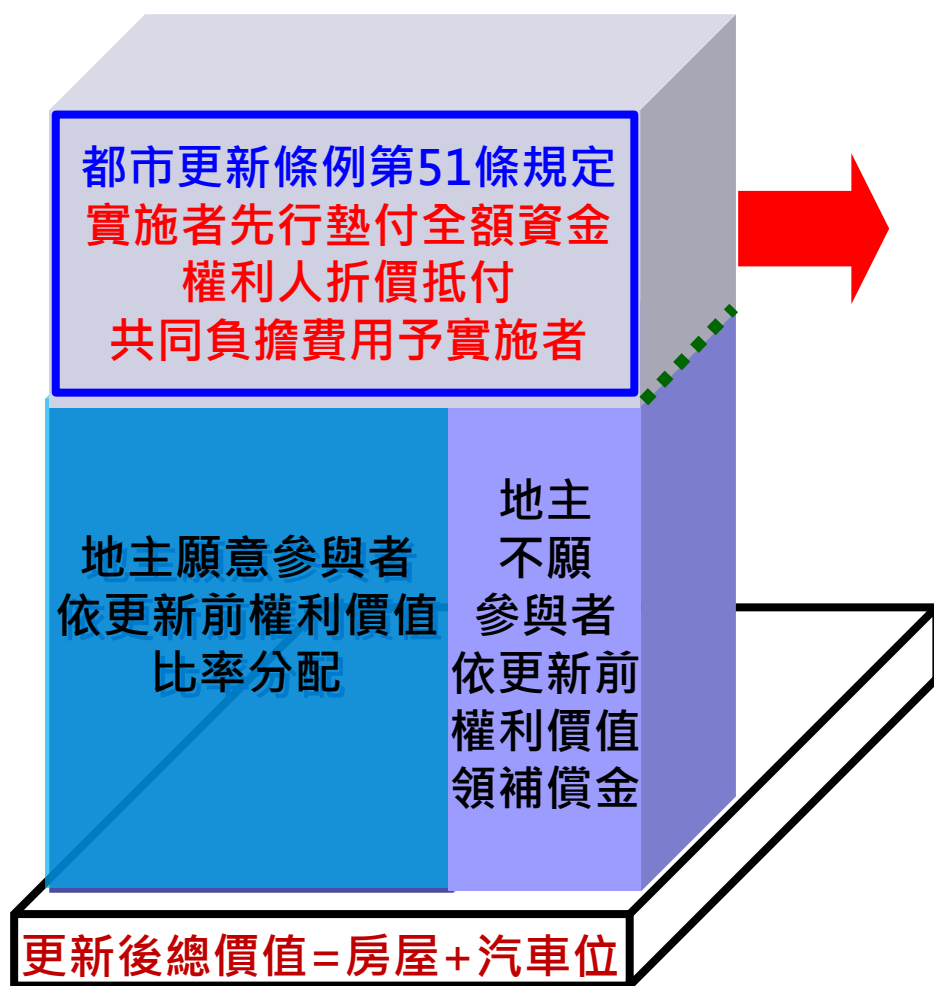
都市更新容積獎勵

基地面積：3,256.82 m ²			申請獎勵額度		
基準容積：3,256.82 m ² x 260%=8,467.73 m ²			面積(m ²)	比例(%)	
都市更新建築容積獎勵辦法	§6	結構堪慮建築物	274.57	3.24%	
	§7	公益設施	576.00	6.80%	
	§10	綠建築 (銀級)	508.06	6.00%	
	§11	智慧建築(銀級)	508.06	6.00%	
	§14	時程獎勵	846.77	10.00%	
	§15	規模獎勵	677.41	8.00%	
新北市都市更新建築容積獎勵辦法	§2	建築基地退縮	846.77	10.00%	
	§6	合法建築物屋齡達三十年以上，且四、五層樓以上者	四層樓(2%)	68.64	0.81%
			五層樓(4%)	140.76	1.66%
都市更新容積獎勵小計			4,447.04	52.51%	
都市更新容積獎勵上限			4,233.86	50.00%	
容積移轉(更新單元範圍內)			2,023.48	23.89%	

註1：容積獎勵以新北市政府核定公告為準。

實施方式

本案採「權利變換」方式實施，以事業計畫及權利變換併送方式辦理。



(一)工程費用

- 1.建築設計費用
- 2.營建費用
- 3.空氣汙染防制費
- 4.公寓大廈管理基金
- 5.外接水、電、瓦斯管線工程費用
- 6.建築執照相關規費

(二)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

(三)權利變換費用

- 1.都市更新規劃費用
- 2.不動產估價費用
- 3.土地鑑界費
- 4.鑽探費用
- 5.鄰房鑑定費用
- 6.更新前土地及建物測量費用
- 7.拆遷補償費用
- 8.拆遷安置費
- 9.地籍整理費用
- 10.審查費用
- 11.其他必要業務費

(四)貸款利息(自有資金及銀行融資)

(五)稅捐(印花稅及營業稅)

(六)管理費用

- 1.行政作業費用
- 2.信託費用
- 3.人事行政管理費用
- 4.銷售管理費用
- 5.風險管理費用

□ 依新北市112年08月修正發布之「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」提列共同負擔費用，經主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。

拆遷安置計畫

一、地上物之拆除委託由實施者代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣除。

二、拆遷補償費

依都市更新條例第57條辦理：補償單價由實施者專業估價者查估。

補償標的：1.合法建築物，依騰本面積提列。

2.其他土地改良物，依照測量面積提列。

補償金發放時程：權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，書面通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日及應領之補償金額。權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

三、拆遷安置費(租金補貼)

安置期間：都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，提列37個月。

補貼標的：依騰本面積補貼(不含公有建築物)。

樓層	單價 (元/坪/月)
地面層	900
地上層	600

財務計畫

■ 共同負擔說明

依據112年08月新北市都市更新處修正發布之「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」檢討計算。

總項目	內容	全案負擔總額
壹、工程費用(A)	建築設計費、營建費用、空氣污染防制費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費	1,242,557,389
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)	管理維護費： 開放空間、公益設施、綠建築、智慧建築 委辦費用： 結構安全性能評估、綠建築、智慧建築	11,687,904
參、權利變換費用(C)	都市更新規劃費、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、測量費用、拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費、地籍整理費、審查費用、交通影響評估費用	130,147,263
肆、貸款利息(D)	融資七成、自有資金三成	52,892,948
伍、稅捐(E)	印花稅、營業稅	36,904,842
陸、管理費用(F)	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	400,648,115
柒、都計變更負擔費用(G)		-
捌、容積移轉費用(H)		-
都市更新實施成本:共同負擔費用 = (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)小計		1,874,838,460

註：以上僅現階段概估，財務計畫以新北市政府核定公告為準。

財務計畫

■ 收入說明

本案依連邦不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	數量	均價(元/坪)	總價(元)
1F店面	62.43坪	620,000	38,706,600
1~4F公益設施	652.40坪	401,422	261,887,440
集合住宅	6,416.94坪	395,484	2,537,794,790
房屋面積合計	7,131.77坪		2,838,388,830
可售車位	157個	1,983,121	311,350,000
更新後總銷			3,149,738,830

註：本案設計161個車位，其中4個公益設施車位(154-157)未來辦理捐贈，不計入總銷金額。

■ 財務分析 **本案分配比率以契約承諾共同負擔比率56.98%計算之結果為準。**

項目	金額	比例(%)
更新後總價值(總收入)	3,149,738,830	100%
依提列總表 計算之結果	實施者	1,874,838,460
	地主	1,274,900,370
依契約承諾 共同負擔比率 計算之結果	實施者	1,794,721,185
	地主	1,355,017,645

註：相關財務計畫以新北市政府核定公告為準。

風險控管機制

- 實施者應於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起30日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新案資金信託予受託機構(其內容至少應包括**專款專用、未完工程之協助處理**等事項)。信託內容應事先取得主辦機關書面同意，並於簽訂後提供信託契約副本予主辦機關備查。
- 於權利變換後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、塗銷信託登記、信託財產返還或歸屬登記。

項目	內容
資金信託	信託財產專戶A 帳戶 - 中工興建款： 用以存放第三條第二項第一、二、五款及其孳息之款項；帳戶資金來源主要為本案乙方之銀行融資款項與自有資金。
續建機制	信託期間內發生下列任一事由經信託銀行 2 次書面催告未獲改善，而再限期催告實施者提出解決方案，實施者逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為建經公司認可信託銀行應於六十日內邀集委託人(地主、實施者)雙方、建經公司、融資機構及承造廠商協調本案後續處理事宜： (一)因可歸責於實施者之原因致本案連續停工超過三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達兩個月，無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，信託銀行應限期十五日以上催告實施者要求改善。 (二)實施者向融資機構申請之融資發生債務不履行情事，經融資機構書面通知信託銀行時。 (三)實施者發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由，客觀上已無完工交屋之可能性時。

估價選任及結果

依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理。由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

本案於111年8月21日辦理公開抽籤，並完成委任正取兩間估價師事務所。

本案三間估價師事務所為連邦不動產估價師聯合事務所、敏達不動產估價師聯合事務所、中華不動產估價師聯合事務所，估價結果如下：

註：未來依新北市政府核定公告為準。

項目		連邦	敏達	中華
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	727,849	694,247	701,058
	更新前土地總價值(元)	888,420,782	847,405,671	855,719,861
更新後 房地價值	房屋總價值(元)	2,838,388,830	2,730,628,777	2,761,050,760
	車位總價值(元) (不含無障礙車位及公益設施車位)	311,350,000	298,850,000	298,600,000
	更新後總權利價值(元)	3,149,738,830	3,029,478,777	3,059,650,760
土地所有權人應分配價值(元)		1,355,017,645	1,303,281,770	1,316,261,757

- 實施者選擇「更新後總權利價值」估價最高者作為本案之作業依據，故以**連邦不動產估價師事務所估價值**作為本案權利變換辦理依據。

選配作業-申請分配及公開抽籤作業

日期	內容
112年09月12日	選配資料以雙掛號寄發
112年09月24日	自辦公聽會暨選配說明會
112年09月25日-10月25日	申請分配期間(31日)
112年11月12日	公開抽籤作業 地點：東昇市民活動中心(新北市樹林區中山路二段80號2樓) 見證人：劉琦富 律師
112年12月06日	寄發抽籤結果通知
112年12月22日	擬訂事權計畫報核

選配作業-選配原則

項目	內容
1	新北市優先選配 1層店鋪、市民活動中心及2層公共托老中心、圖書館 ，選配後若有剩餘權利價值，以領取權利金為原則。
2	因應公益設施需求，車位編號 105~110、140~143、150~153及158~161 共18個車位， 由新北市政府選配 。
3	私地主房屋及車位選配，以 1房屋搭配不超過1車位 為原則。
4	選擇之房屋及車位價值應以可分配權權利價值之合理範圍(上下不超過10%)進行選配為原則，若超過或低於時需與實施者協議之。
5	依上述原則辦理選配後，若仍有申請分配位置重複時，以公開抽籤方式辦理
6	本案規劃之公益設施及其依法需設置之 4個汽車停車位(154~157) 一併捐贈予新北市，不納入選配範圍。
7	權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後 應分配價值未達室內樓地板面積30.12m²(另加計附屬建物及共有部分)x二樓以上平均單價或不願意參與分配者 ，則領取更新前補償金。

選配作業-選配原則

項目	內容
8	<p>若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位： 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。</p>
9	<p>本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號（略以）：「...土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(108.06.17修正後為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...」。</p>

註:選配原則依都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理，後續該選配原則仍需提送審議後，始為有效。

預計實施進度

階段	擬訂事權計畫 審議階段	舊屋搬遷作業及 施工階段	產權登記及 交屋階段
作業期	約14個月	約31個月	約6個月
時間	112.12~114.01	114.02~116.08	116.09~117.02
作業 內容	申請事權計畫報核 公開展覽 公辦公聽會 小組審查 聽證、審議委員會 市府核定公告	申請建築執照 舊屋點交搬遷 補償金發放作業 拆除作業 稅捐減免作業申辦 工程施工 申請使用執照	送水、送電作業 釐正建物面積 辦理差額價金 驗屋及交屋作業 產權登記作業 稅捐減免申辦 更新成果備查

註：本案預計進度為概估，未來以實際執行進度為準。

都市更新相關諮詢

後續相關會議請權利人踴躍出席，俾充分了解計畫內容並提供意見。

本案都市更新實施者團隊相關諮詢：

- ◆ 中華工程股份有限公司(實施者)
- ◆ 聯絡地址：臺北市松山區東興路12號15樓
- ◆ 聯絡電話：(02) 8787-6620
- ◆ 聯絡人：余志隆先生
- ◆ 冠霖不動產顧問股份有限公司 (規劃單位)
聯絡電話：(02)7752-7908 # 223
聯絡人：林芳宇小姐

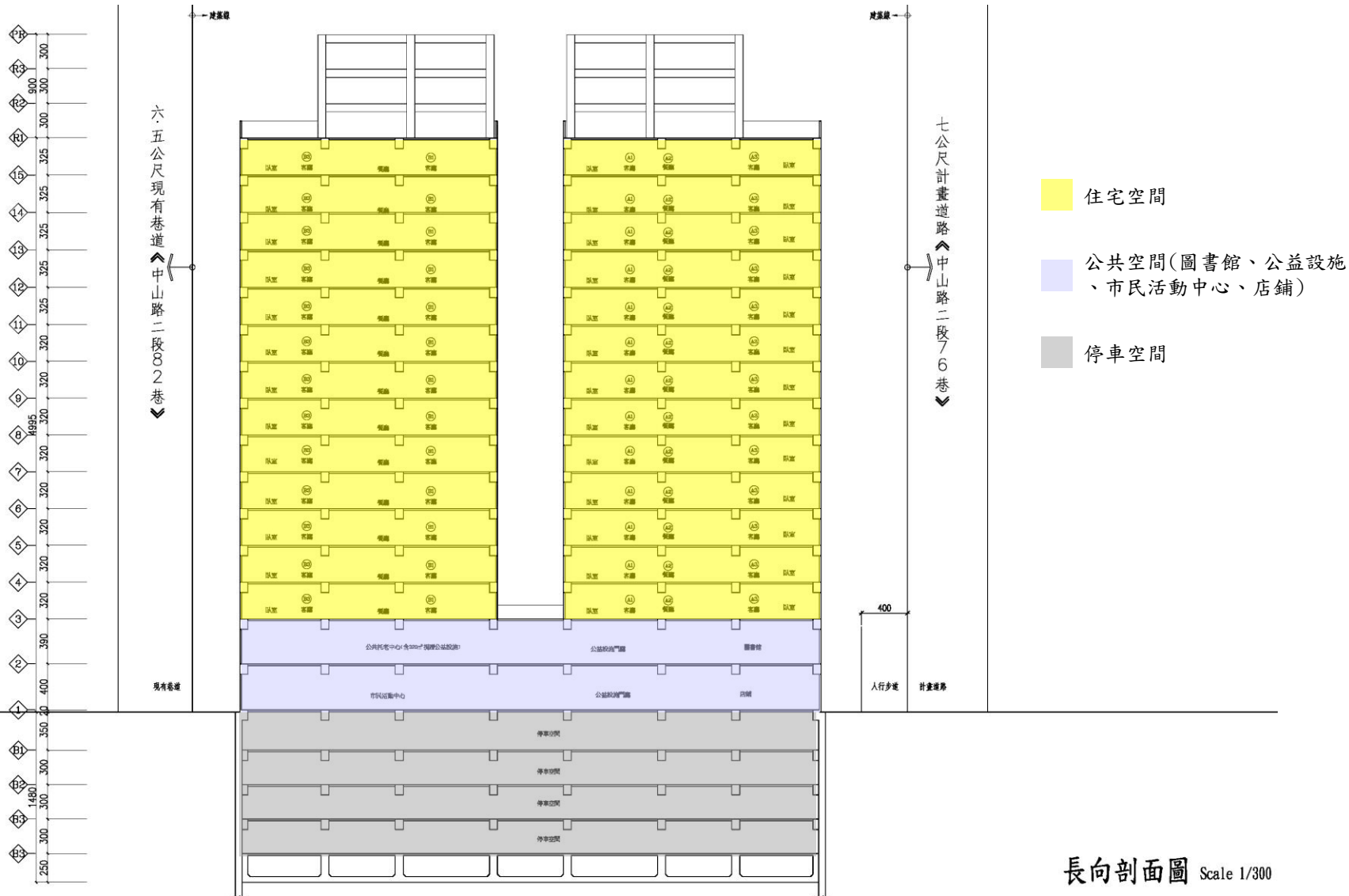
- ◆ 新北市都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)
聯絡電話：(02) 2950-6206

建築計畫



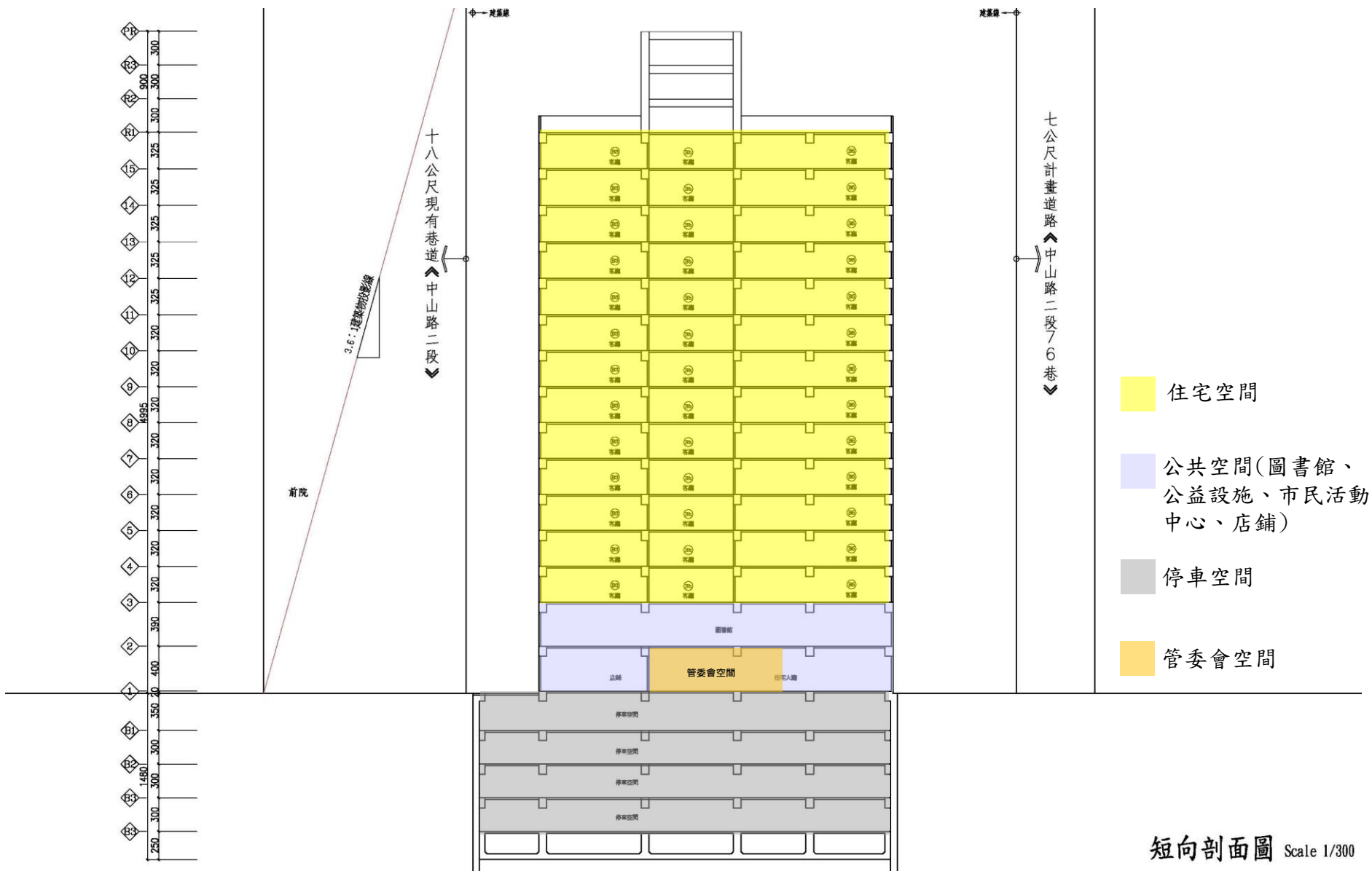
- 樓層: 地上 15 層 地下4層
- 構造: RC鋼筋混凝土造
- 戶數: 1F: 店鋪 1戶 .活動中心1戶
2F:圖書館1戶.托老中心1戶
3F-15F: 住宅 200戶
共計 204戶
- 汽車位: 法定 134輛 自設 27輛(含 4輛無障礙車位)
- 機車位: 法定 222輛 自設 0輛(含 5輛無障礙車位)
- 建蔽率: 法定 50% 設計 50%
- 開挖率: 法定 61.53% 設計 61.53%
- 容積率: 法定 452.13%(基準容積260%)
設計 452.10%

剖面圖



長向剖面圖 Scale 1/300

剖面圖

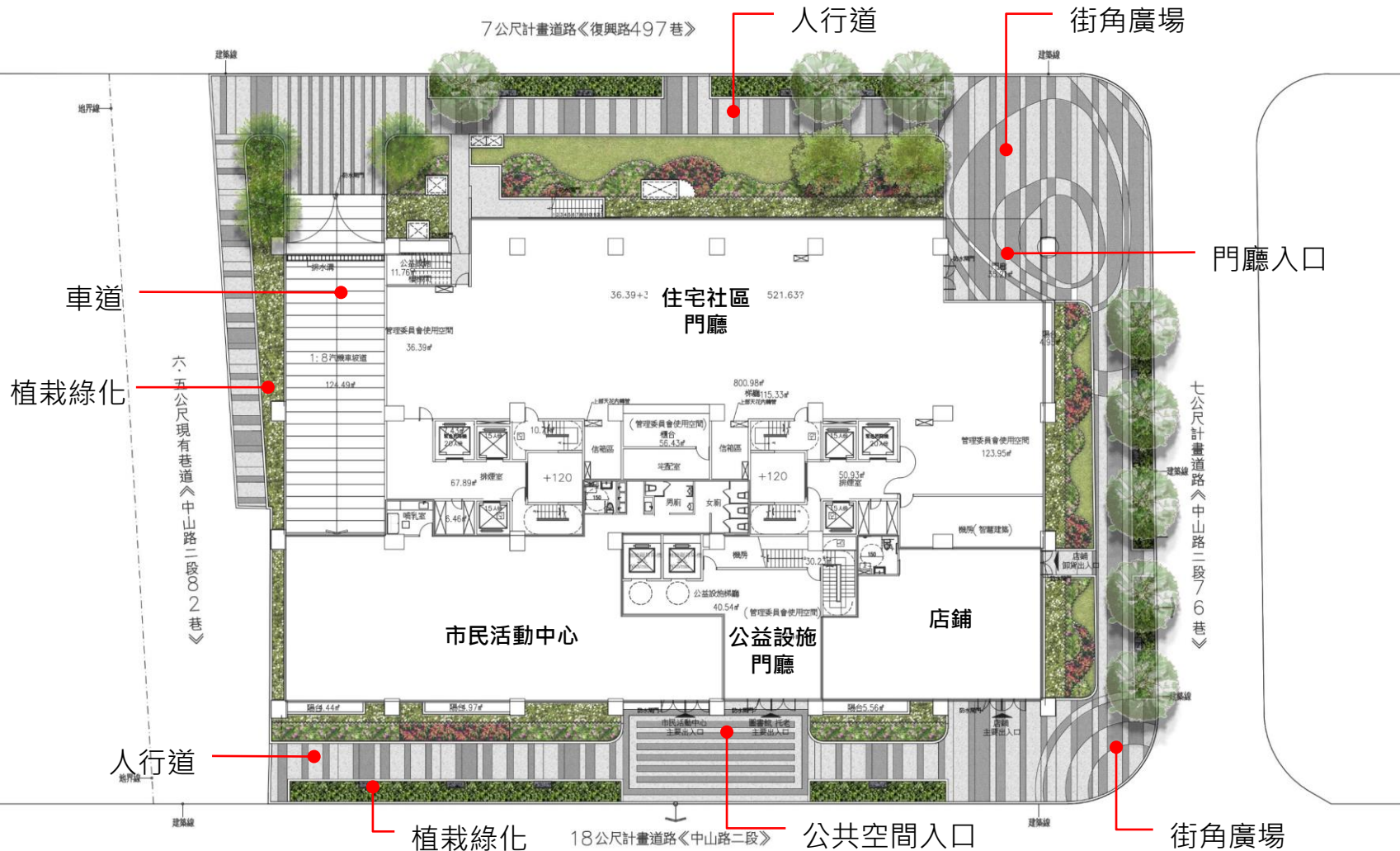


短向剖面圖 Scale 1/300

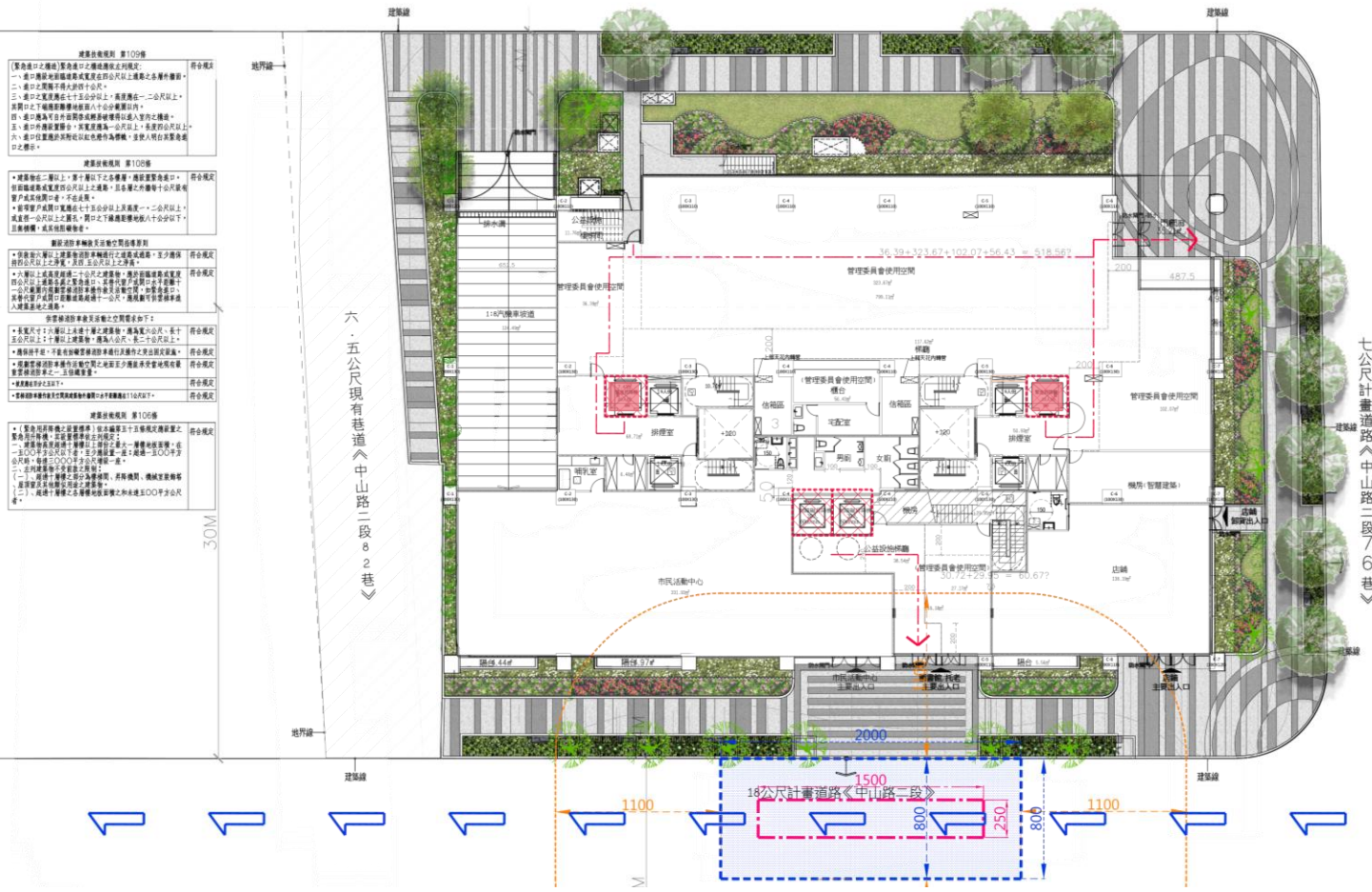
平面圖

一、景觀設計構想

整體空間以簡潔的線條作為主要設計手法；線性鋪面跳色設計提升步行時的活潑感受。並栽植優型喬木、灌木創造空間層次感。

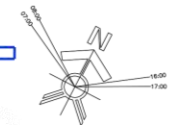


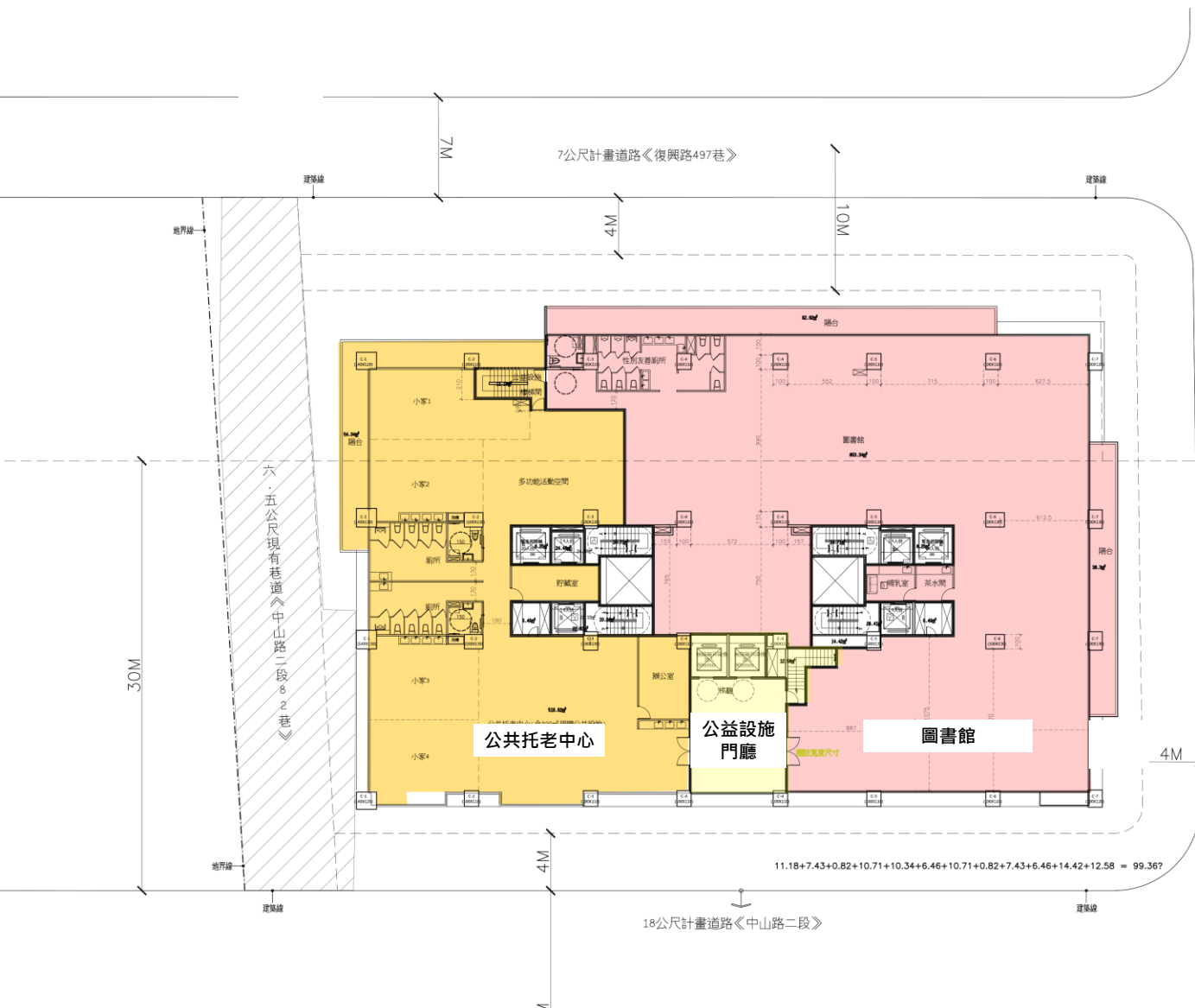
7公尺計畫道路《復興路497巷》



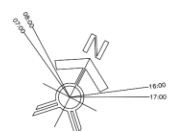
- 雲梯消防車救災範圍 (11m)
- 雲梯消防車 (2.5mX15m)
- 雲梯消防車活動範圍 (8mX20m)
- 緊急昇降機
- 人行避難動線
- W 替代窗戶或其他開口
- ▼ 緊急進口
- ➔ 消防車動線

備註:有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及位置檢討,依據法第34條行政技術分離之精神,由建築師依據建築法規定簽證負責。



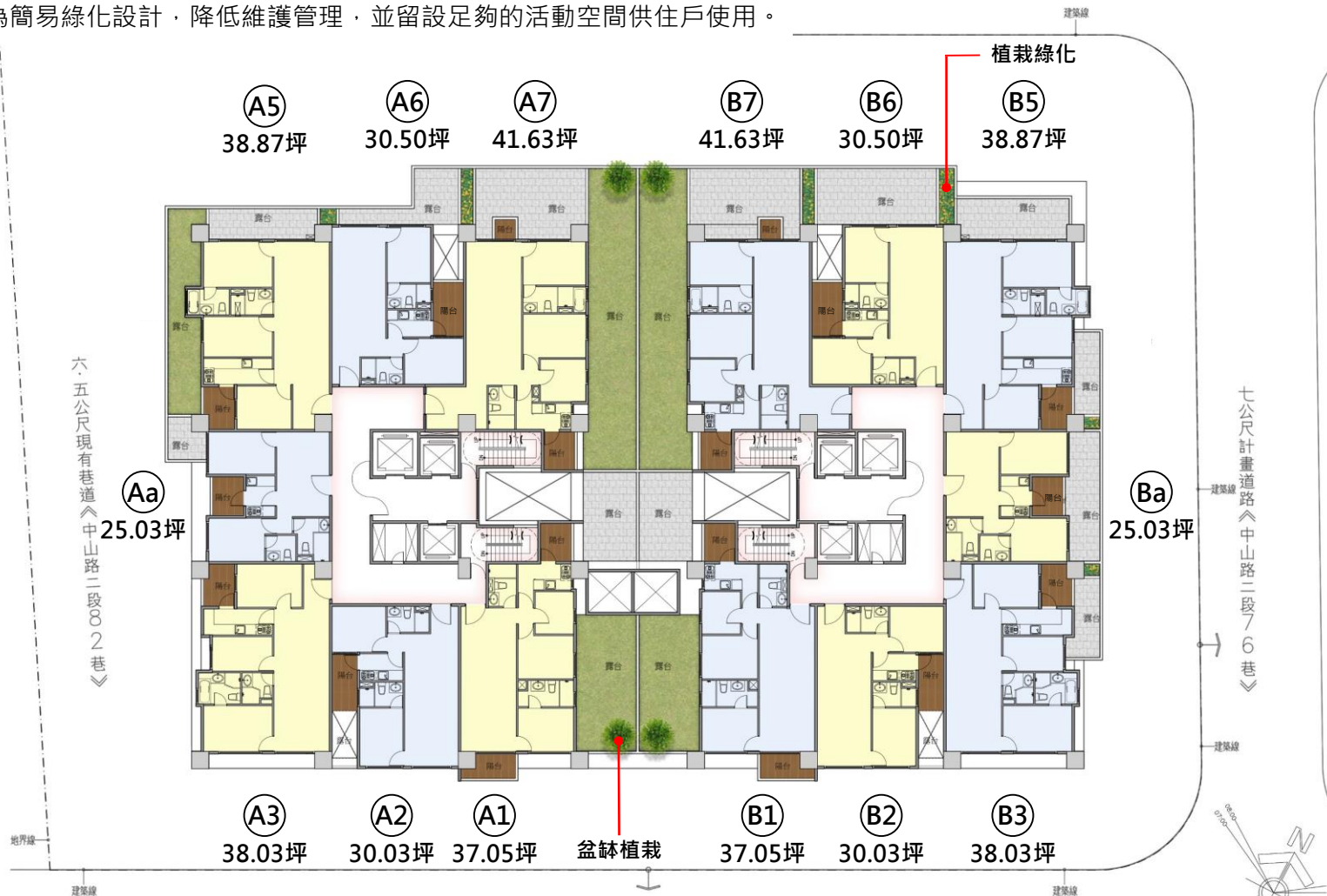


- 公益設施空間
- 公益設施梯廳
 - 圖書館
 - 托老中心



(二)3F配置計畫

本層為簡易綠化設計，降低維護管理，並留設足夠的活動空間供住戶使用。



註：本圖標示面積為含公設之產權面積，各戶實際登記面積仍以新北市政府地政主管機關核發產權為準。



註：本圖標示面積為含公設之產權面積，各戶實際登記面積仍以新北市政府地政主管機關核發產權為準。



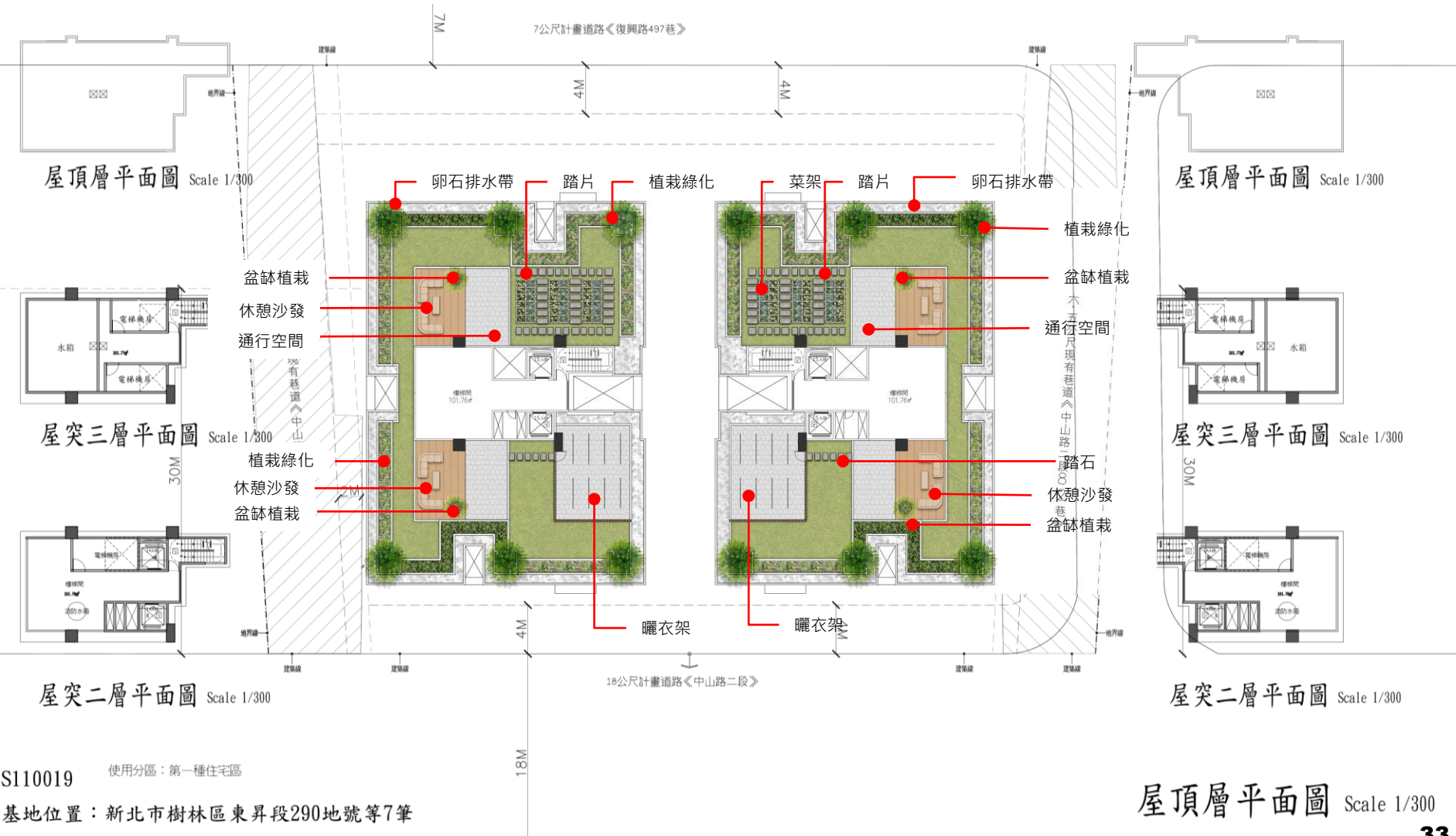
註：本圖標示面積為含公設之產權面積，各戶實際登記面積仍以新北市政府地政主管機關核發產權為準。



註：本圖標示面積為含公設之產權面積，各戶實際登記面積仍以新北市政府地政主管機關核發產權為準。

(三)RF植栽計畫

女兒牆周邊種植常綠灌木，型塑優質綠美化空間。栽植易維護管理之景觀植栽，環繞屋頂平台空間展現綠意之美，並設置可食植栽區，提供住戶享受耕種樂趣。

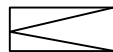


S110019

使用分區：第一種住宅區

基地位置：新北市樹林區東昇段290地號等7筆

屋頂層平面圖 Scale 1/300

 法定車位:12輛
(含2輛無障礙汽車停車位)

B1F 合計汽車車位:12輛

本案法定汽車車位:134輛

本案自設汽車車位:27輛

本案設置汽車停車總計:161輛

法定機車位:222輛





(含5輛無障礙機車停車位)

B1F 合計機車車位:222輛


本案設置機車停車總計:

222輛

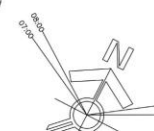
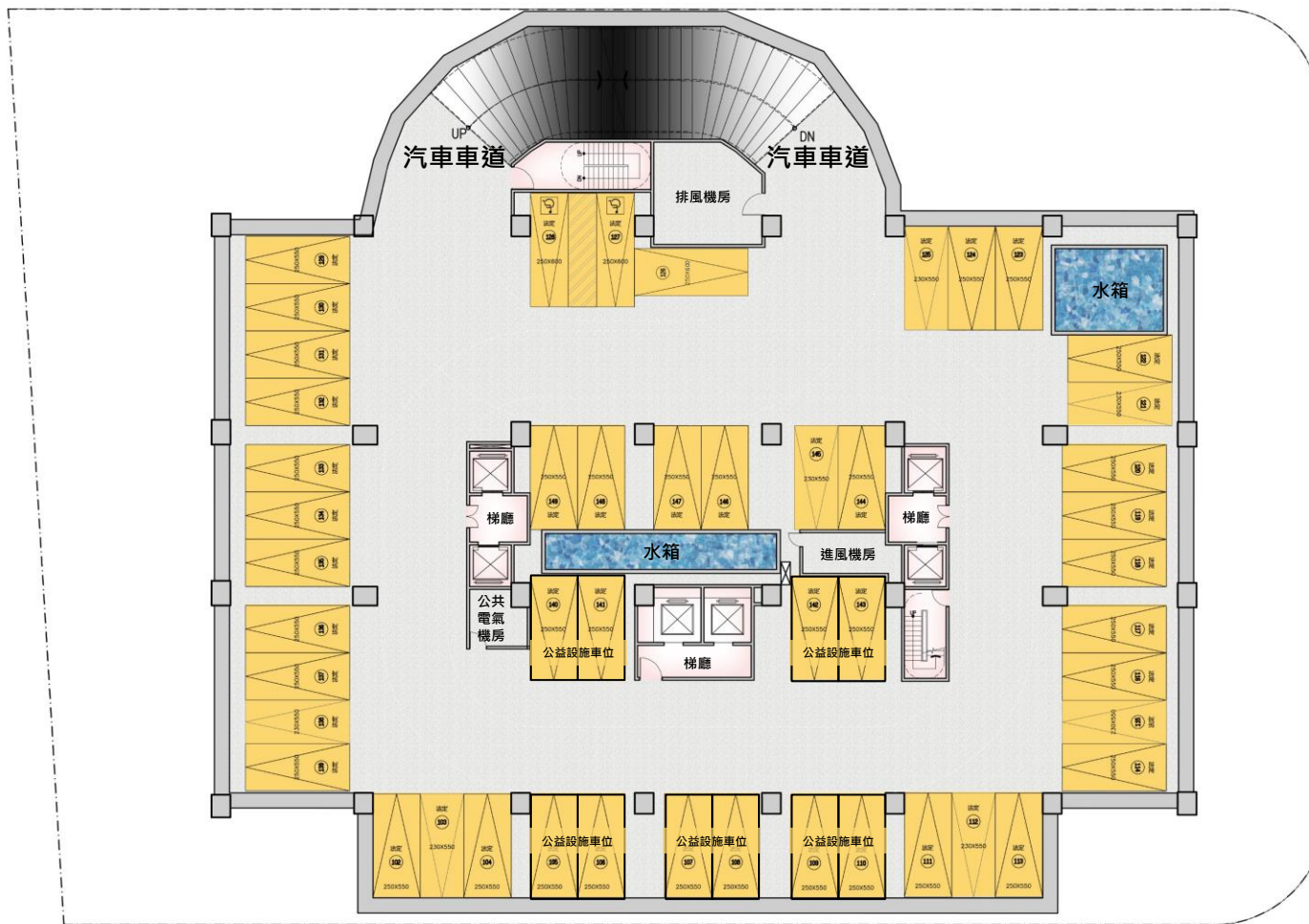
公益設施車位


-  活動中心
-  圖書館
-  托老中心
-  店鋪



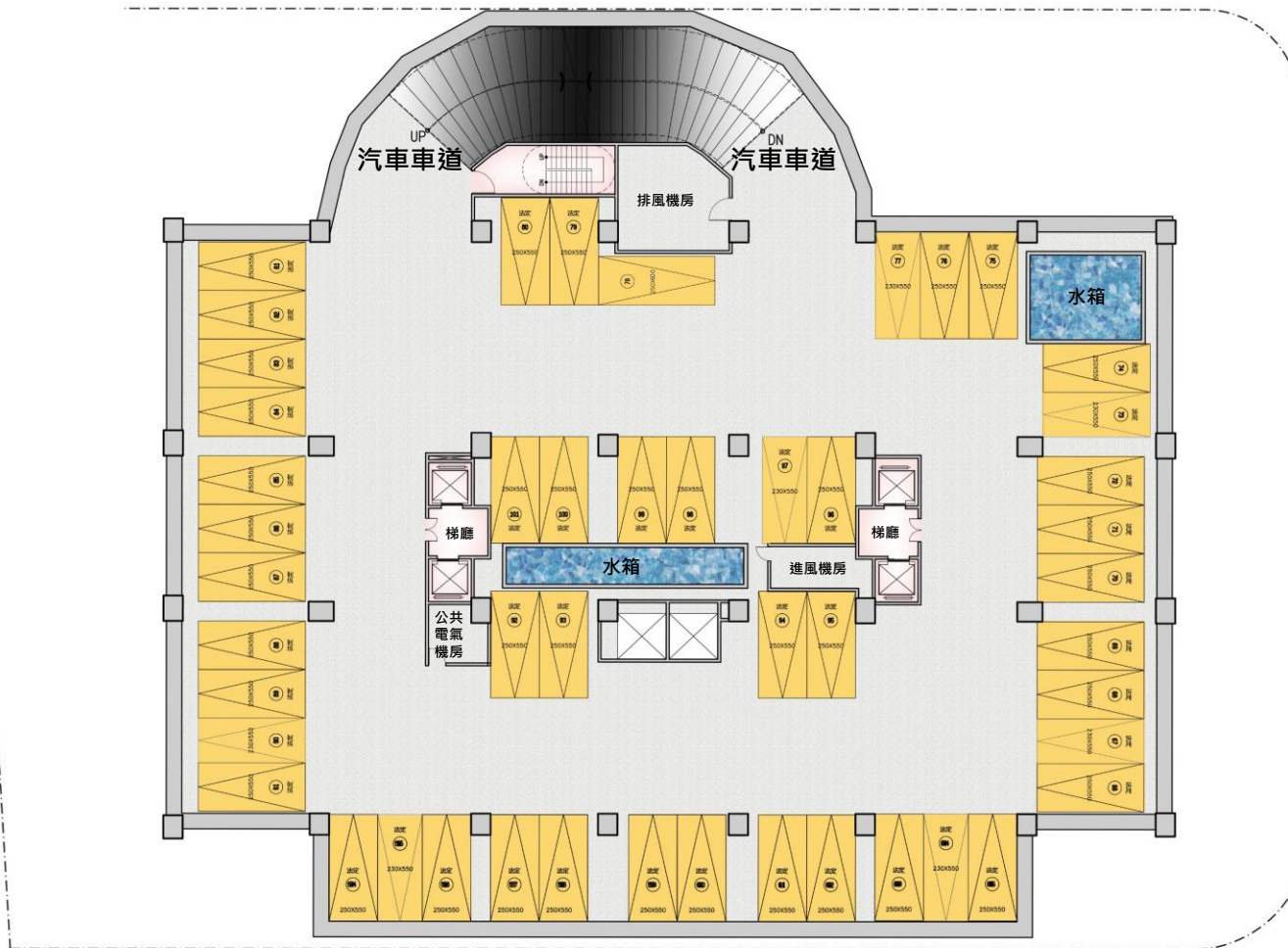
 法定車位:48輛
(含2輛無障礙汽車停車位)


B2F 合計汽車車位:48輛




 法定車位:48輛

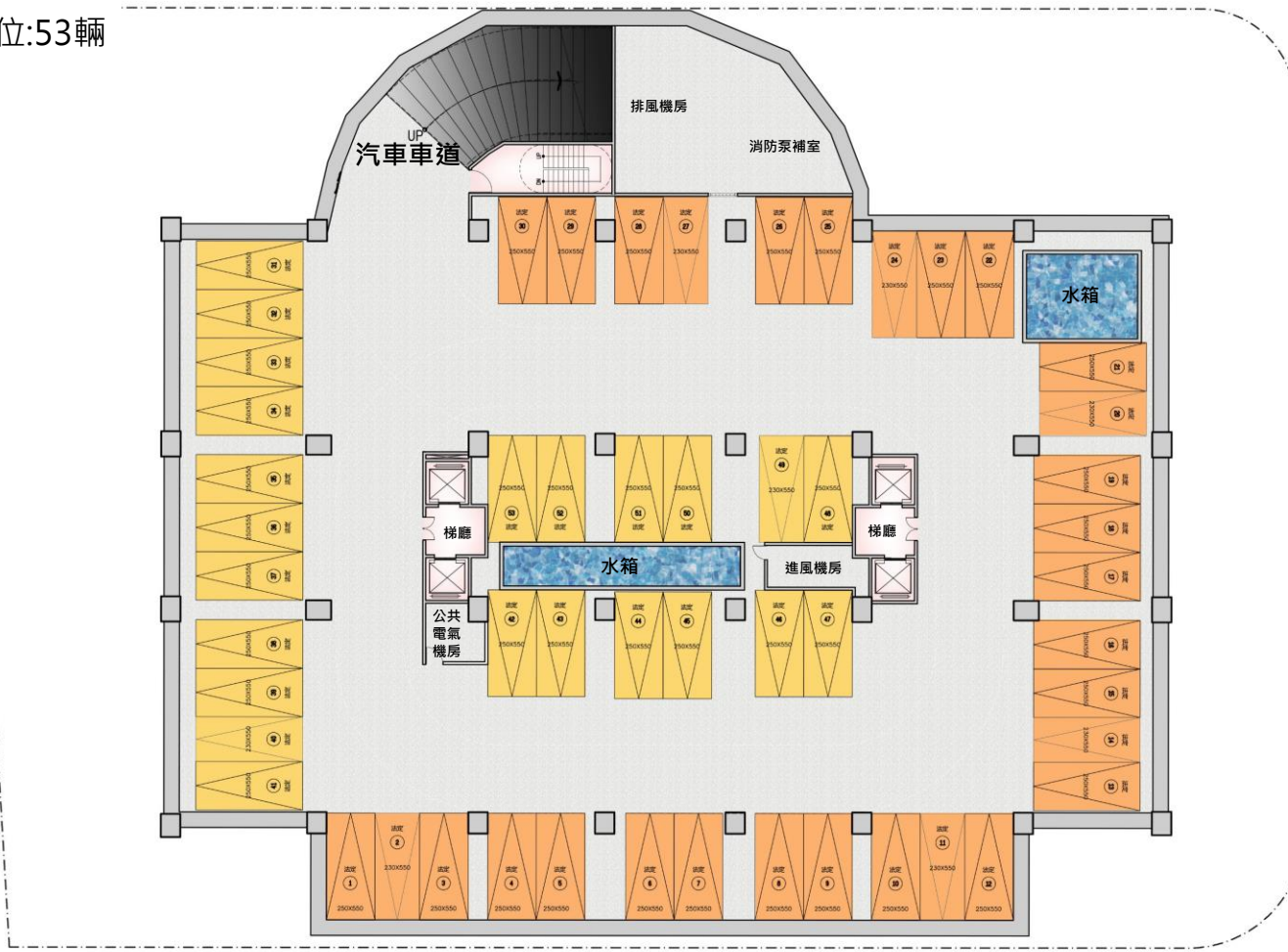
B3F 合計汽車車位:48輛



 法定車位:23輛

 自設車位:30輛

B4F 合計汽車車位:53輛

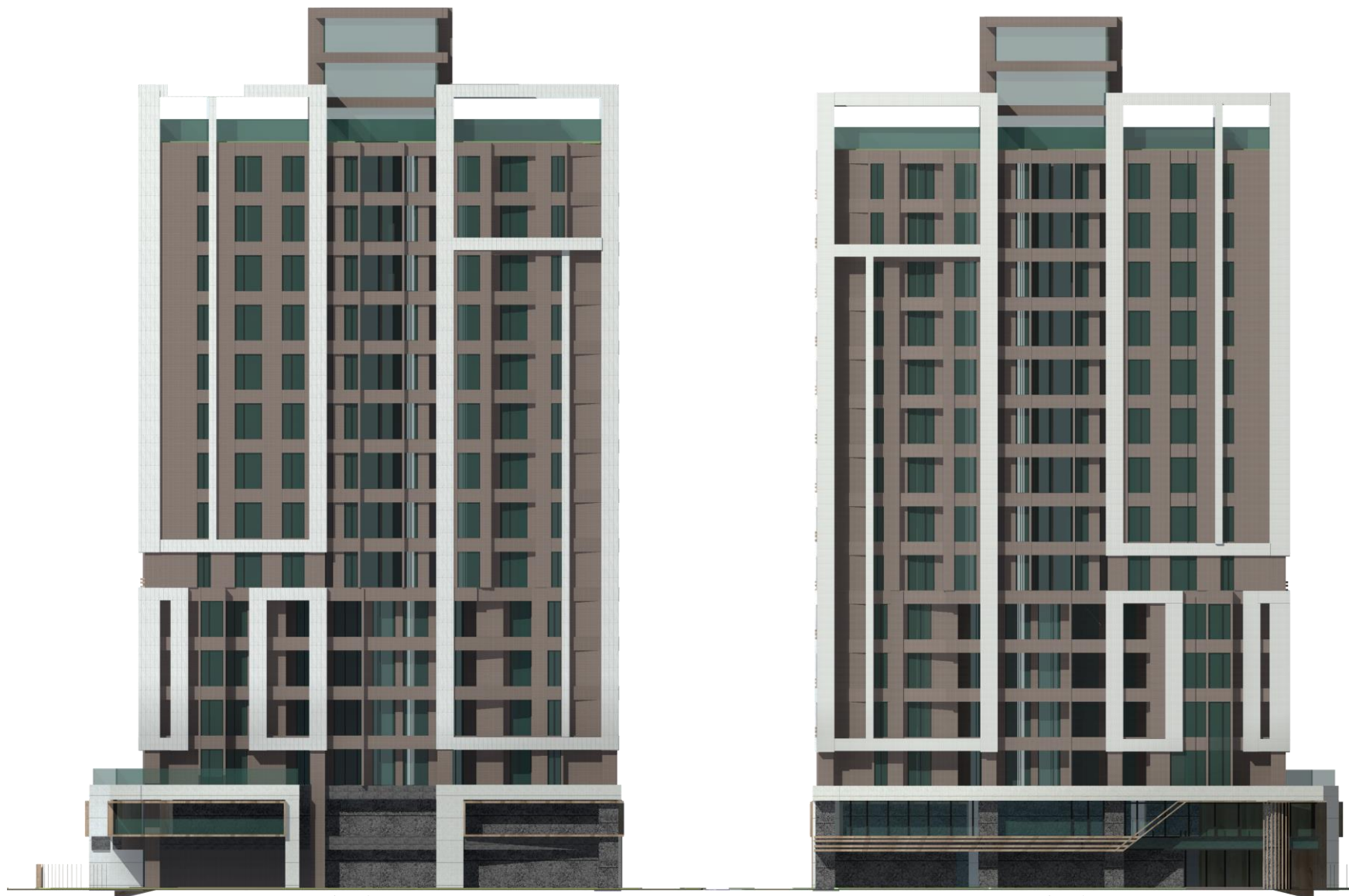




南向立面圖



北向立面圖



西向立面圖

東向立面圖







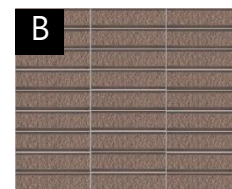
A

B

C



A-淺灰色平磚豎貼



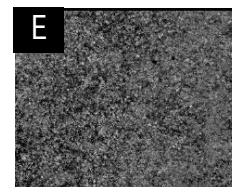
B-棕色山形磚橫貼



C-木紋金屬



D-淺色石材



E-深色石材



D

E

一、通用設計構想

通用設計不只考慮行動不便身心障礙者，更顧及世代、性別等差異，以無障礙環境為基礎，適用每個人通用環境，讓所有人都能方便使用，以同理心思維營造出友善環境的設計觀念。以通用設計七大原則置入本案設計：

(1) 公平性 (Equitable Use)：不應該區別或排除部份使用者，提供使用者在使用上的隱私和安全。

(2) 靈活性 (Flexibility in Use)：提供使用者在使用方法上有所選擇，能適應慣用左手或右手的使用者。

(3) 易操作性 (Simple and Intuitive Use)：提供使用者簡易的操作模式，在使用期間或完成使用後有適當回饋。

(4) 易感性 (Perceptible Information)：利於不同能力的使用者都可輕易了解，讓資訊的「可讀性」最大化。

(5) 寬容性 (Tolerance for Error)：將危險要素消除或能保護使用者，以錯誤方式操作，也不致發生危險。

(6) 省能性 (Low Physical Effort)：不需花費太多的技巧或力氣，讓使用者使用時動作的重複性減到最小。

空間性 (Size and Space for Approach and Use)：使用者的身體尺寸和機動性都要考量，要注意使用者可能的操作姿態。

(7)空間性 (Size and Space for Approach and Use)：使用者的身體尺寸和機動性都要考量，要注意使用者可能的操作姿態

二、通用設計架構

基地內環境 Site	S-1 室外通路	S-2 坡道	
	S-3 停車空間	S-4 騎樓與人行道	
建築內環境 (棟) Building	B-1 大樓出入口	B-2 共用樓梯	B-3 共用走廊
	B-4 昇降設備	B-5 扶手設置	
室內環境 Interior	I-1 住家出入口	I-2 室內走道	I-3 樓梯(間)
	I-4 廚房	I-5 衛浴空間	I-6 客廳/飯廳 /起居間
	I-7 臥室	I-8 儲物間	I-9 陽台/露台
居家安全與 健康 Safe & Health	S-S 基地安全	B-S 住棟安全	I-S 居家安全
	S-H 基地健康	B-H 住棟健康	I-H 居家健康

無落差小間隙水溝蓋



水溝蓋、人孔蓋、鋪設界面與界面無落差、溝蓋面處理設計有止滑作用、洞口間隙小，方便行李箱、輪椅小輪胎、盲人手杖與女高根鞋也難插入或卡住於孔。

人行道破口設計

人行道末端應設置1:12的下斜緣石

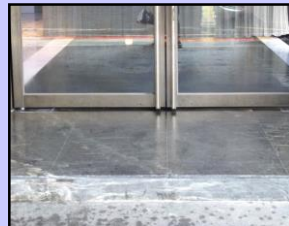


人行道無障礙設計



人行道鋪面儘量採用平實、低維護管理之材質，色彩亦須考慮與周遭環境融合。

無門檻出入口



公益設施入口無設置門檻...符合無障礙之設計原則...打造友善之通行空間..

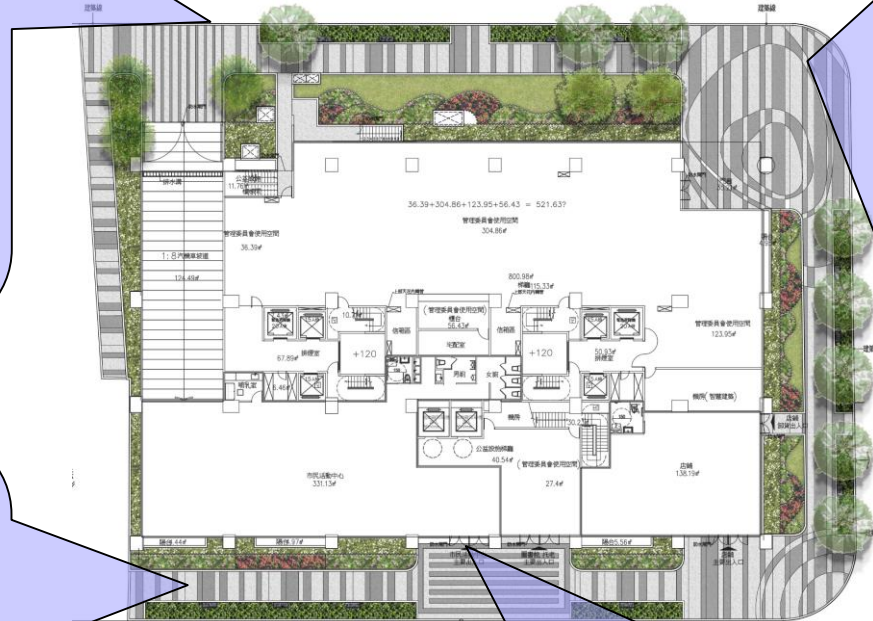


人行道平坦無高差



防滑的下斜緣石

人行道破口以無障礙之設計理念，方便輪椅使用者使用。



無障礙樓梯



符合無障礙樓梯規範...讓各年齡層均可享受便利性...

無門檻出入口



住宅入口無設置門檻...符合無障礙之設計原則...打造友善之通行空間..

無障礙電梯

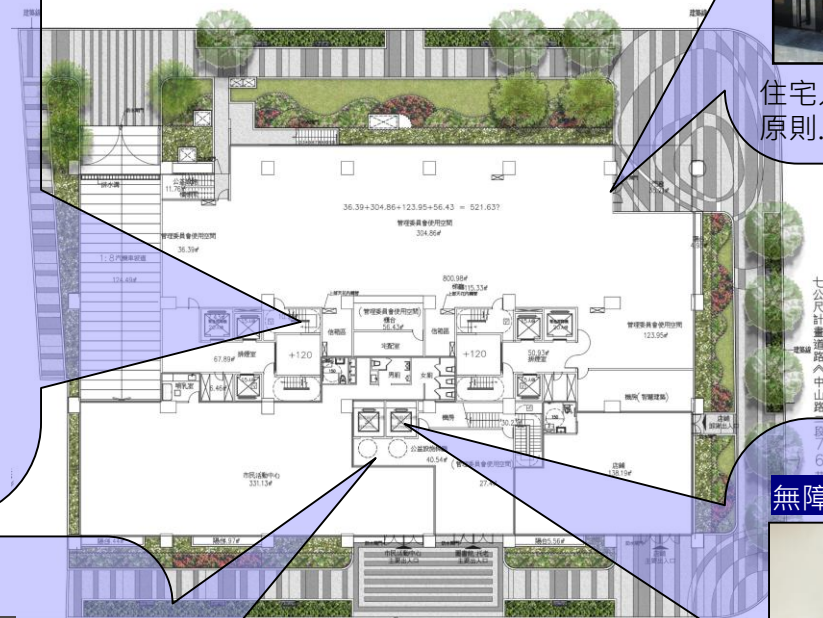


設置無障礙電梯..方便輪椅者及各年齡層使用...

通用設計標示



指標及功能標示...讓所有使用者都能看的懂...



圖書館廁所全齡通用設計



設計親子共用、全齡友善、無障礙設備的通用廁所...

建議圖書館書架設計



建議閱讀桌椅設計分齡大眾，館內書架間距110至120公分，方便各族群通行。服務櫃台不能高於90公分，書桌下容膝深度至少45公分、容膝高度至少65公分，方便輪椅使用者使用。

托老中心廁所無障礙設計

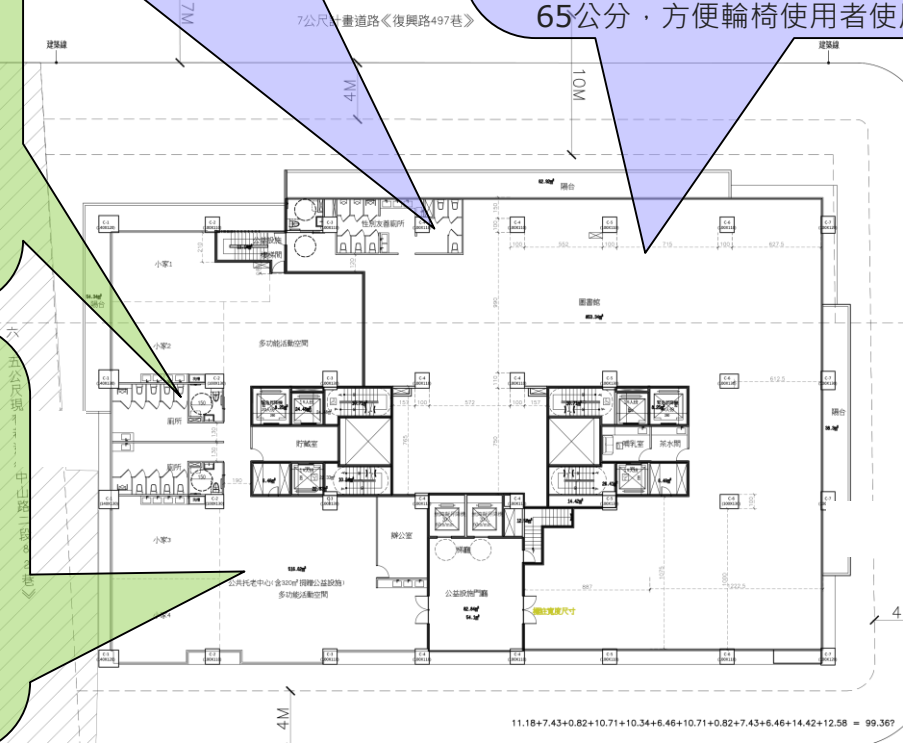


建議打造無障礙之廁所空間...適合老年人使用或輪椅使用者活動...

建議托老中心活動空間無障礙設計



建議打造無障礙之空間...適合老年人或輪椅使用者活動友善空間...



無障礙樓梯

- 建議樓梯兩側裝設連續不中斷的扶手(扶手設計詳見B-5)。
- 梯級未鄰接牆壁部分，應設置高出梯級5公分之防護緣。



符合無障礙樓梯規範...讓各年齡層均可享受便利性...

梯廳淨寬設計



梯廳淨寬大於2公尺...可供輪椅者自由迴轉...創造友善之公共行走空間...

無障礙電梯



設置無障礙電梯..方便輪椅者及各年齡層使用...

門扇撥把設計



門扇使用撥把式設計...方便無障礙輪椅使用者...

無障礙樓梯

- 建議樓梯兩側裝設連續不中斷的扶手(扶手設計詳見B-5)。
- 梯級末部接牆壁部分，應設置高出梯級5公分之防護緣。



① 非連續扶手
採用具對比色的梯面止滑條



② 非連續扶手
使用連續不中斷的樓梯扶手



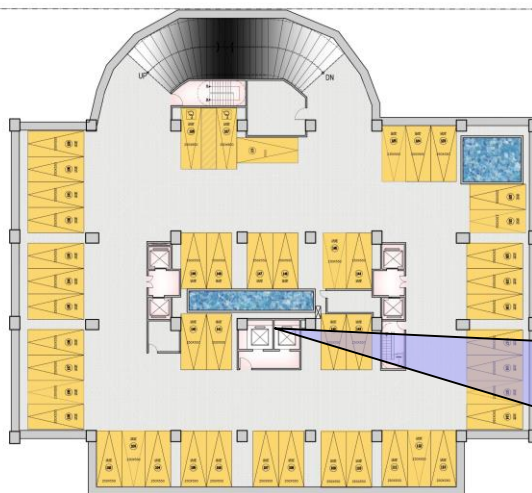
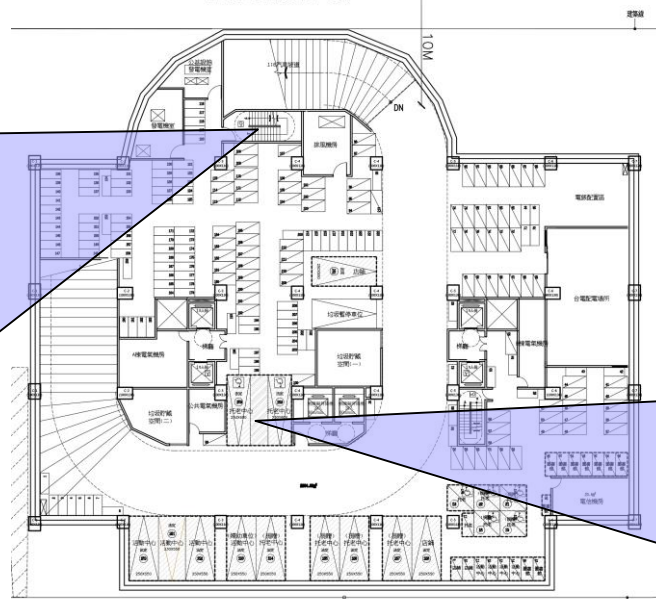
使用不同材質及色彩的警示設施



高出梯級5公分的防護緣

符合無障礙樓梯規範...讓各年齡層均可享受便利性...

7公尺計畫道路<復興路497巷>



無障礙車位



設置無障礙停車位...供行動不便者使用...

無障礙電梯



設置無障礙電梯..方便輪椅者及各年齡層使用...

權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-
「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估
價報告書範本及審查注意事項」

- 評估內容

更新前之權利價值及價值比例

更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積之
權利價值



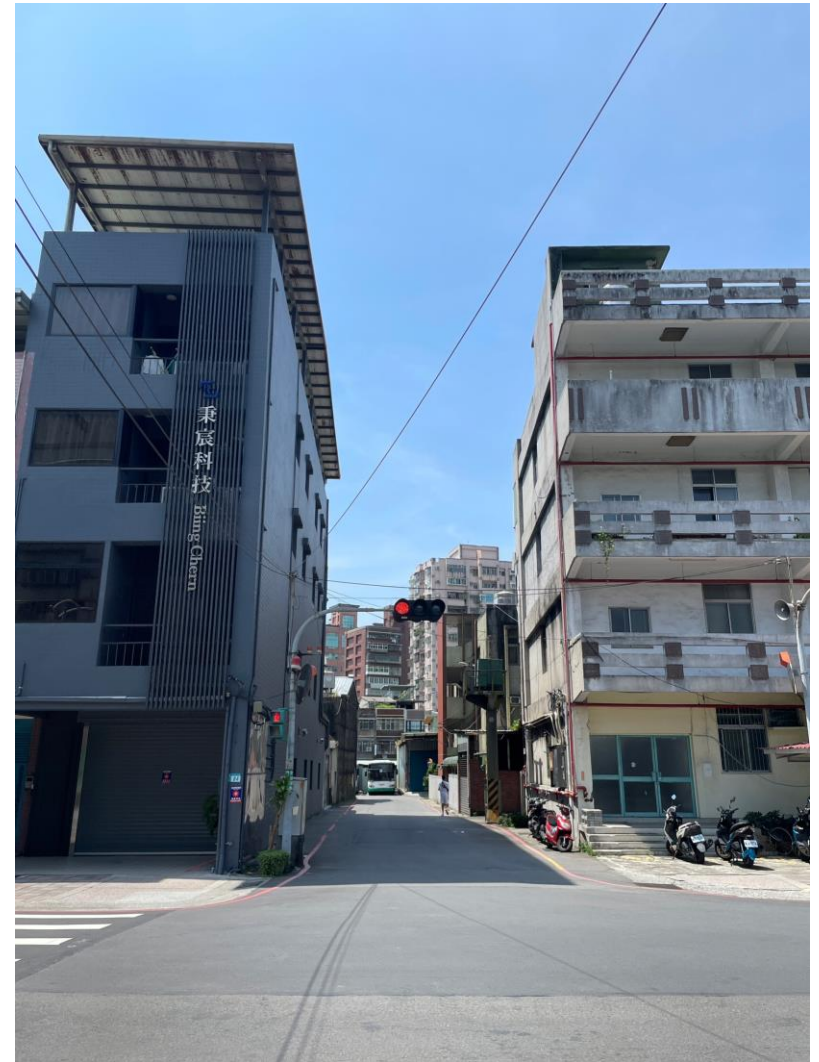
勘估標的現況



中山路二段



新北市立圖書館樹林東昇分館



中山路二段82巷

勘估標的現況



東昇公園



客運站



復興路497巷

勘估標的基本資料

■ 單元範圍

樹林區東昇段290地號等23筆土地

■ 建地面積

3,256.82m²(約985.1881坪)
(另有道路用地面積約235.4237坪)

■ 使用現況

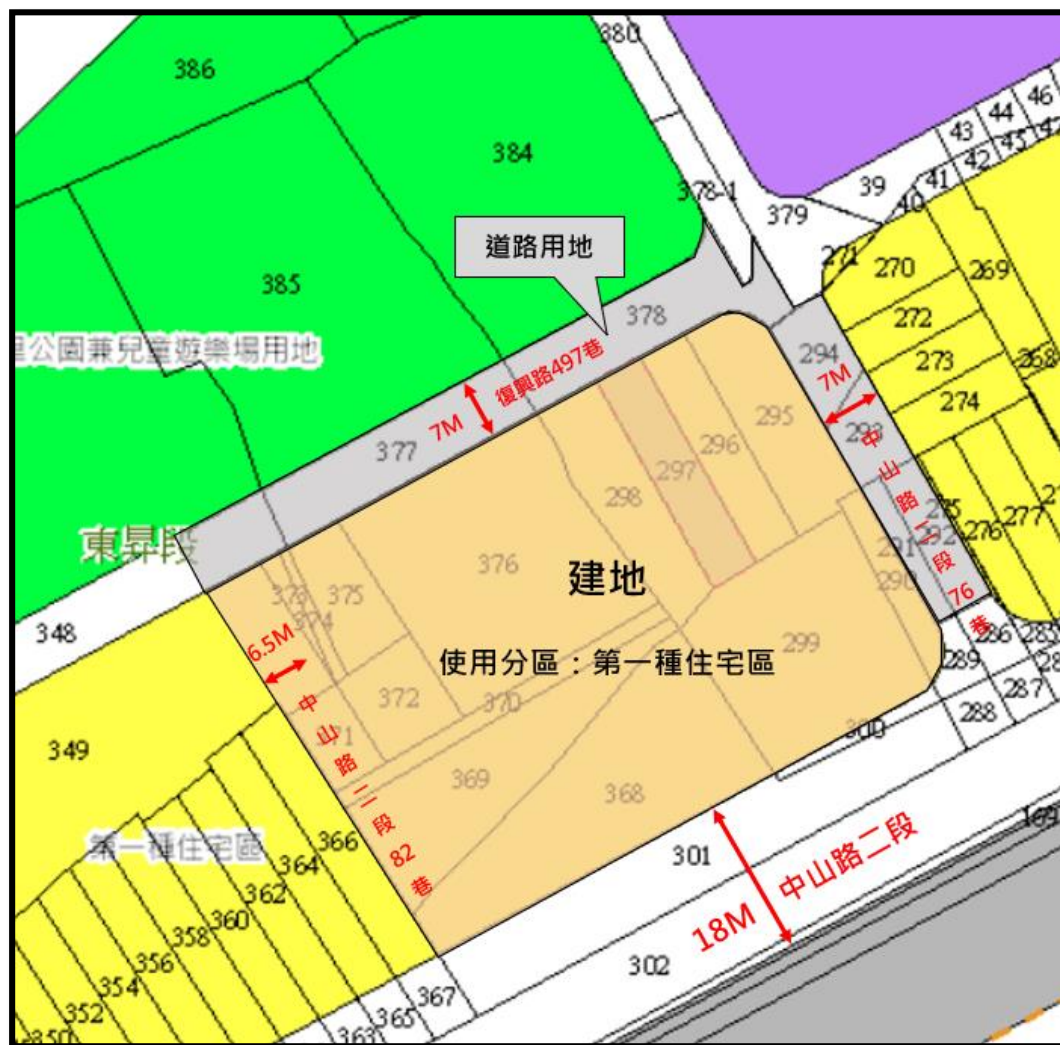
地上5層樓、4層樓公寓、透天

■ 土地使用分區

第一種住宅區：
法定建蔽率50%/法定容積率260%

■ 臨路寬度

約18M中山路二段(計畫道路)、
約7M中山路二段76巷(現有巷道)、
約6.5M中山路二段82巷(現有巷道)、
約7M復興路497巷(未開闢之現有巷道)



更新前估價條件

價格日期：民國112年6月30日

項目	條件說明
1 地價 評估基礎	<p>更新前各權利人土地權利價值，以土地素地價格為基礎，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。惟本案299、368、369、370地號土地有申請「結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達最低等級獎勵」，本案299、368、369、370、295、296、297、298、376地號有申請「合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓獎勵」，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。其獎勵如下表所示：</p>

更新前估價條件

宗地編號	地號	土地面積 (m ²)	法定容積 (m ²)	都更獎勵容積樓地板 (m ²) (共享)	結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達最低等級獎勵 (m ²)	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓獎勵 (m ²)	容積率 (折減後)
1	290	69.32	180.23	3,773.10	--	--	260.00%
2	299	461.33	1,199.46		261.41	65.35	276.07%
	368	531.93	1,383.02				
	369	326.80	849.68				
3	370	86.18	224.07		--	70.21	266.85%
	295	214.26	557.08				
	296	147.37	383.16				
	297	149.65	389.09				
4	298	197.92	514.59		--	63.79	266.85%
	376	644.28	1,675.13				
5	372	109.83	285.56		--	--	260.00%
	373	19.92	51.79		--	--	
	374	20.70	53.82		--	--	
	375	113.76	295.78		--	--	
6	349-1	95.88	249.29		--	--	260.00%
	371	67.69	175.99		--	--	
合計		3,256.82	8,467.73	3,773.10 (44.56%)	261.41 (3.09%)	199.35 (2.35%)	269.79%

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

【計算說明】：

本案因申請都更獎勵值52.51%，其都更獎勵值上限50%(其中共享部分約44.56%)，因本案獎勵值合計超過都市更新容積獎勵值上限，故計算獎勵容積時需按比例調整。針對更新前土地欲申請「結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達低等級獎勵」及「合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓獎勵」，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，參照其方式計算折減後容積（以整宗為計算範例如下），在此補充說明。

整宗土地折減後容積率 = 【 (結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達最低等級獎勵 + 合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓獎勵) ÷ (1 + 其他共享獎勵容積率) + 法定容積樓地板] ÷ 土地面積
 = 【 (261.41m² + 199.35m²) ÷ (1 + 44.56%) + 8,467.73m²] ÷ 3,256.82m² = 269.79% (折減後)

更新前估價條件

2

項目

條件說明

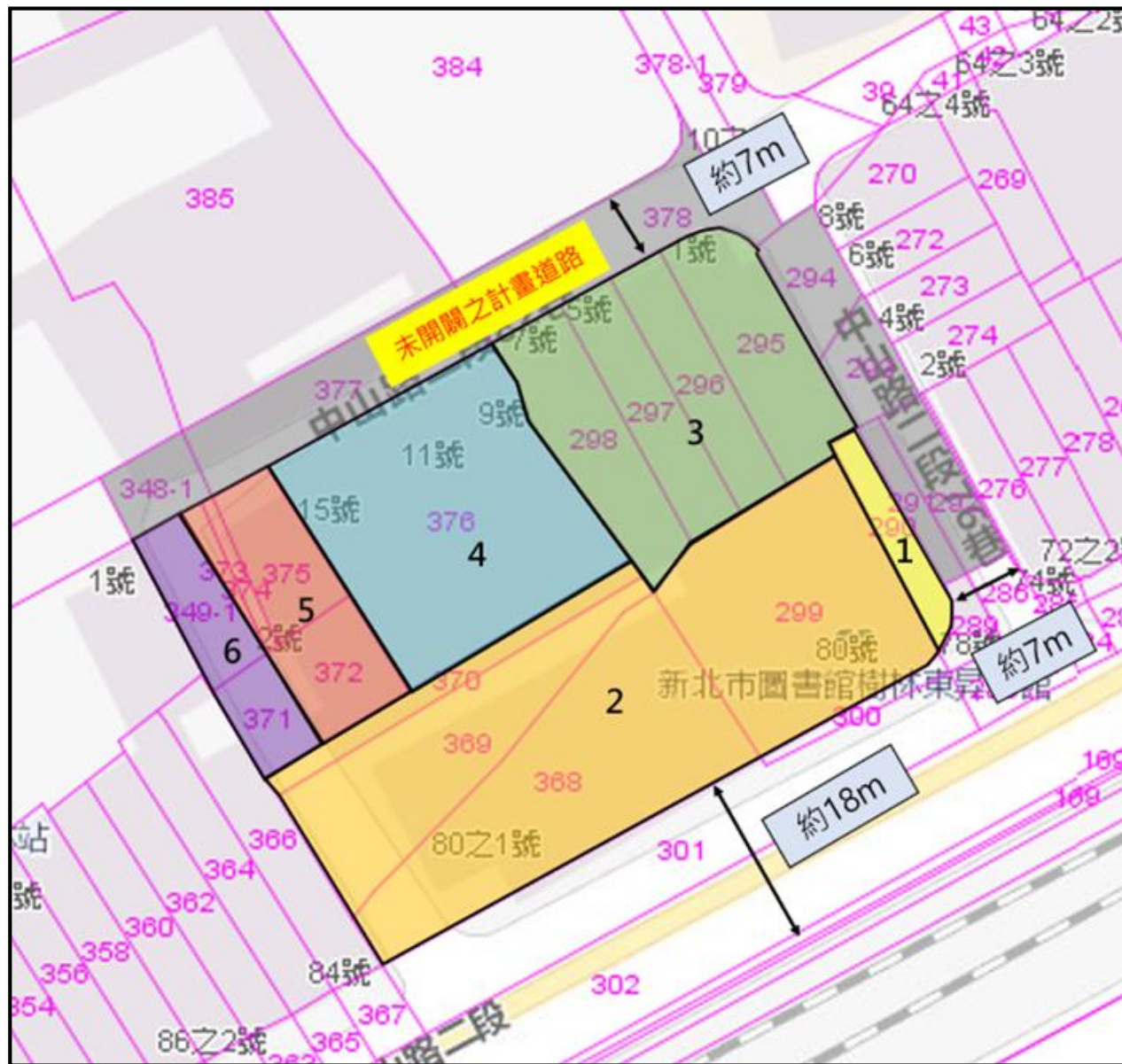
分宗

更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」或「同一建築執照或使用執照」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

宗地編號	地號	各地號面積(m ²)	各宗地面積(m ²)	各宗地面積(坪)	宗地劃分原則
1	290	69.32	69.32	20.9693	-
2	299	461.33	1,406.24	425.3876	同一土地所有權人
	368	531.93			
	369	326.80			
	370	86.18			
3	295	214.26	709.20	214.5330	同一使用執照 (71使字第820號)
	296	147.37			
	297	149.65			
	298	197.92			
4	376	644.28	644.28	194.8947	-
5	372	109.83	264.21	79.9235	同一土地所有權人
	373	19.92			
	374	20.70			
	375	113.76			
6	349-1	95.88	163.57	49.4799	同一土地所有權人
	371	67.69			
合計		3,256.82	3,256.82	985.1881	



更新前估價條件



更新前估價條件

項目

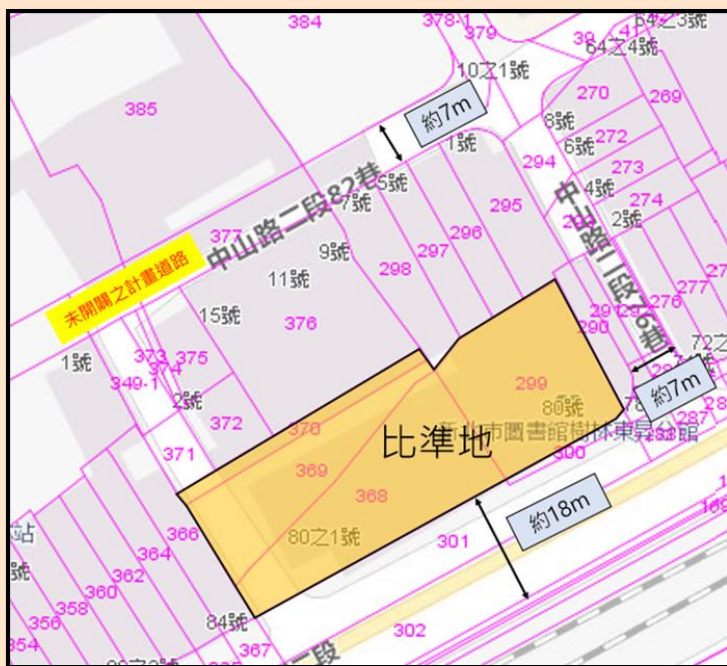
條件說明

3

本次選定考量獎勵容積折減後之土地作為比準地，評估更新前土地之素地價格，比準地資料如下：

宗地	地段	地號	面積(m ²)	面積(坪)	使用分區	容積率
比準地	東昇段	299、368、369、370等4筆土地 (更新單元內之宗地編號2)	1,406.24	425.3876	第一種住宅區	276.07%

比準地



更新前估價條件

項目

條件說明

4

容積折減

更新單元範圍內291、292、293、294、378、377及348-1地號為道路用地，面積共計778.26m²，上述道路用地以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。

5

比準戶選定

評估更新前區分所有建物各戶價格時，本次選定中山路二段76巷1號(265建號)為地面層單元比準戶；選定中山路二段76巷1號3樓(274建號)為樓上層單元比準戶。

6

建物經濟耐用年數調整

本案更新前合法建物為鋼筋混凝土造屋齡約41.1年，因本案有土地建物持分比例不一致之情形需評估建物使用權價值，並依估價相關作業通則將合法建物經濟耐用年數由50年延長至85年進行評估。

7

土建持分不一致

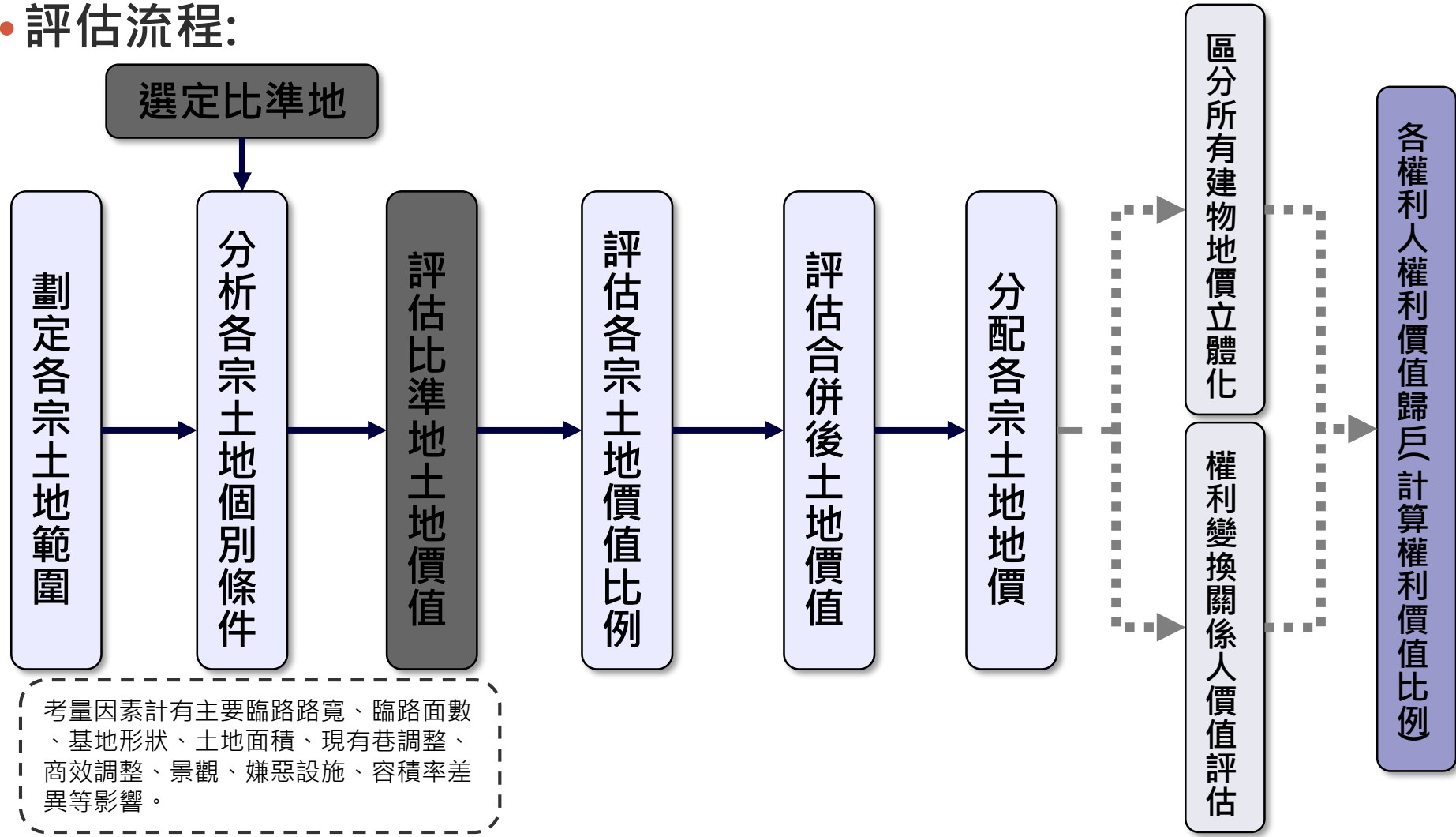
本案更新單元內之295地號有土地持分面積與建物持分面積不一致之情形，故依據已登記之專有建物面積比例計算應有合理土地持分面積，並依「第六號公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估：

建號	門牌	建物產權面積(m ²)	土地持分面積(m ²)	合理土地持分面積(m ²)	土地面積找補(m ²)	土地面積找補(坪)
265	中山路二段76巷1號	134.52	42.85	43.40	-0.55	-0.1669
269	中山路二段76巷1號2樓	134.52	42.85	43.40	-0.55	-0.1669
274	中山路二段76巷1號3樓	134.52	42.85	43.40	-0.55	-0.1669
271	中山路二段76巷1號4樓	134.52	42.85	43.40	-0.55	-0.1669
266	中山路二段76巷1號5樓	125.97	42.85	40.65	2.21	0.6676
合計		664.05	214.26	214.26	0.00	0.0000



本案更新前價值評估流程-各宗土地

- 價格日期:112年6月30日
- 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準
- 評估流程:



比準地基本資料



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

地號	樹林區東昇段 299、368、369、370 地號
使用分區	第一種住宅區
面積(m ²)	1,406.24 m ²
面積(坪)	425.3876 坪
折減後容積率%	276.07%
土地單價 (元/坪)	700,000元/坪
土地總價 (元)	<u>297,771,320元</u>



合併後整宗建地基本資料

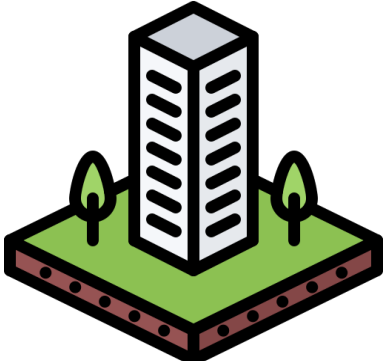


地號	樹林區東昇段 290 地號 等16筆
使用分區	第一種住宅區
面積(m ²)	3,256.82 m ²
面積(坪)	985.1881坪
折減後容積率%	269.79%
土地單價 (元/坪)	740,000元/坪
土地總價 (元)	<u>802,206,291元</u>

本案有不動產估價技術規則第125條之情形。

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

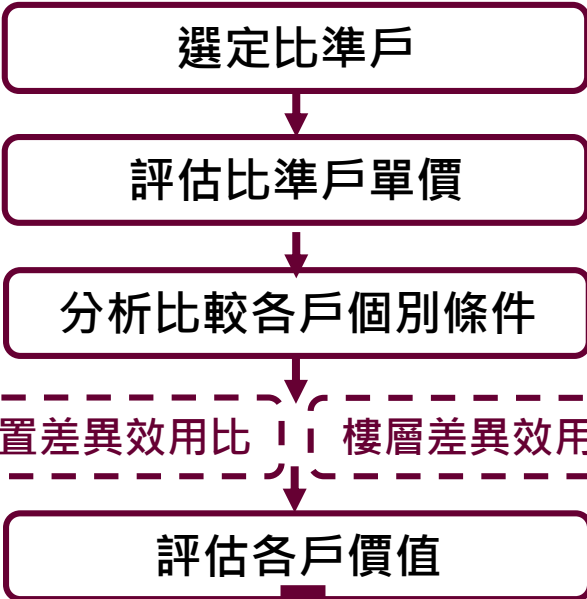
區分所有建物地價分配示意說明範例



評估本宗土地價值

舉例：2000萬

區分建物地價立體化



	樓上層	店面
舉例：		
1F	A1萬	
2F	A2萬	
3F	200萬	
4F	A4萬	
+)		5F A5萬
		(全棟)1000萬

位置差異效用比 | 樓層差異效用比

以各戶更新前價值占比分配更新前土地價值

不動產估價技術規則§126條原理

占全棟價值比例

- 1F X1%
- 2F X2%
- 3F 20%
- 4F X4%
- 5F X5%



更新前
各宗土地價值
2000萬



- 1F B1萬
- 2F B2萬
- 3F 400萬
- 4F B4萬
- 5F B5萬

各權利人權利價值歸戶

	權利人
1F B1萬	甲
2F B2萬	乙
3F 400萬	丙
4F B4萬	丁
5F B5萬	戊

區分所有建物價值評估

比準戶基本資料

比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
地面層	中山路二段76巷1號	1F	40.69	400,000
比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
樓上層	中山路二段76巷1號三樓	3F	40.69	310,000

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。

分析各區分所有建物個別條件：

考量因素有位置差異及樓層差異。

本次地面層考量因素有面積、通風採光、有無騎樓...等影響。

本次住宅考量因素有面積、通風採光及樓層差異...等影響。

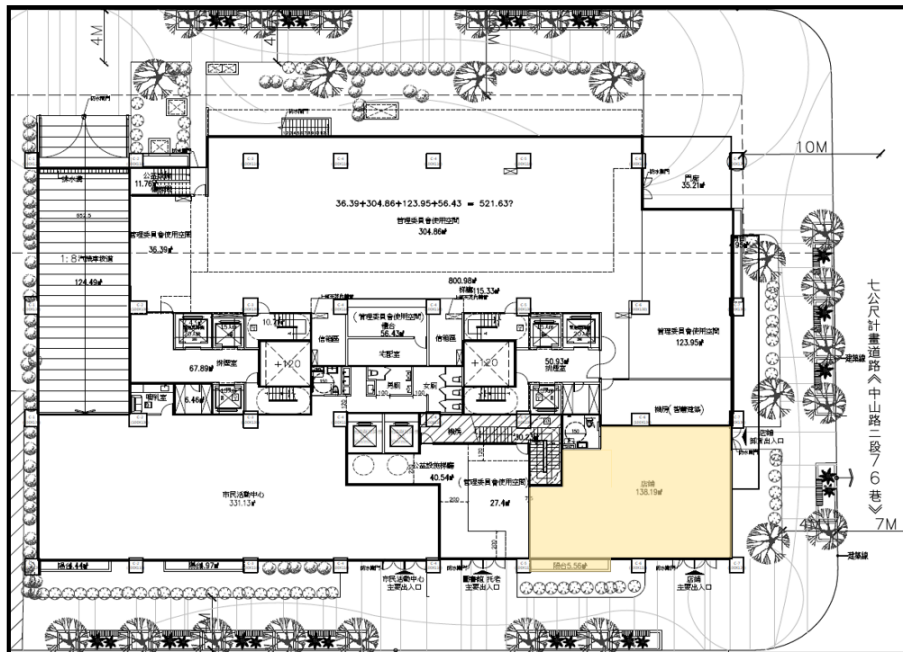
註：以上為本案依前述估價條件評估之數值，

各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。



更新後產品基本資料

- ▲ 產品型態：店面住宅大樓
- ▲ 建築樓層：地上15層，地下4層之店鋪住宅大樓
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：地面層：店鋪、公益設施、第二層：公益設施
3至15層：住宅、地下1至4層：車位



一樓平面圖



比準六樓平面圖

更新後估價條件

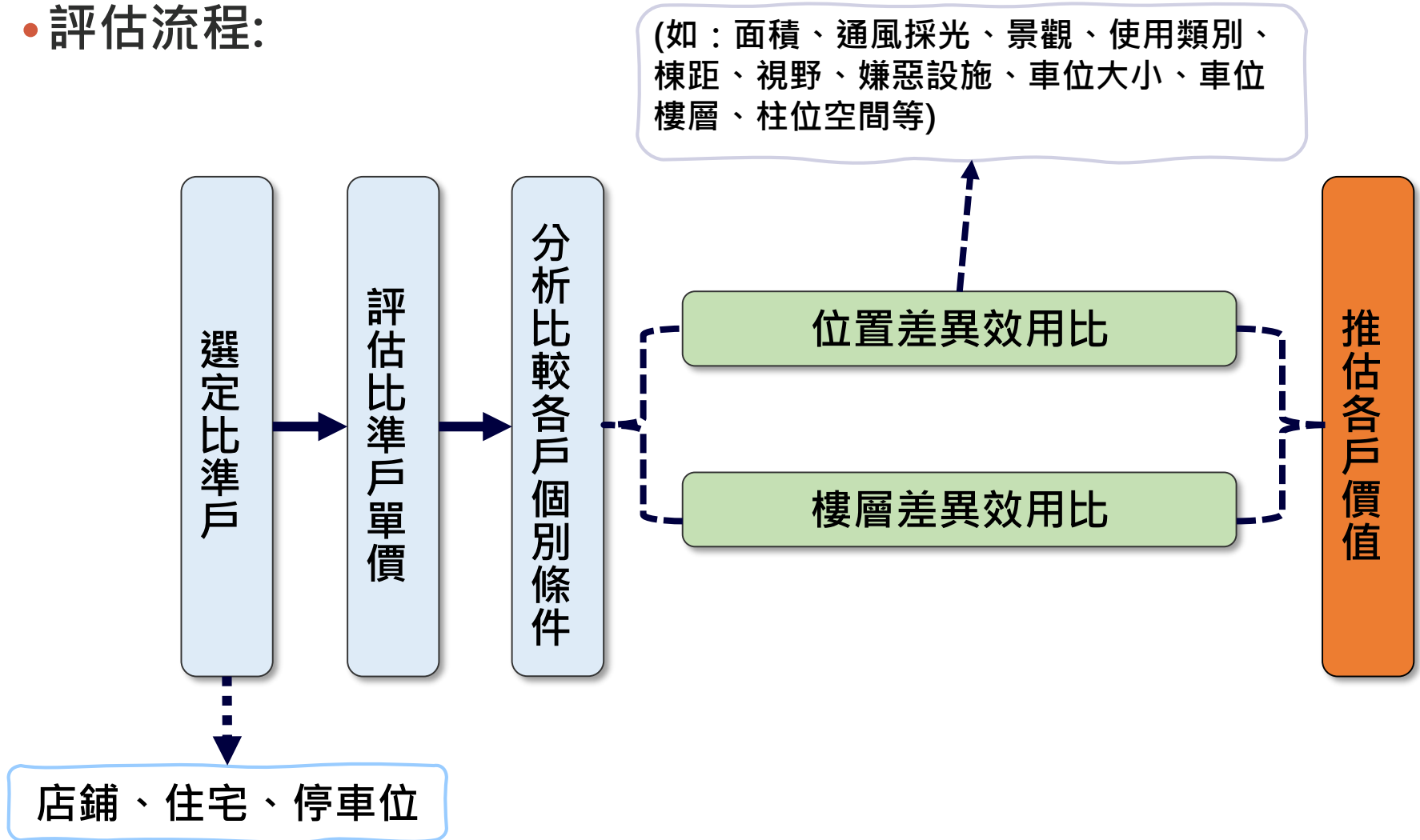
價格日期：民國112年6月30日

項目	條件說明
1 價格評估 基礎	更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時(民國112年6月30日)之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
2 比準戶選定	評估更新後各戶價格，選定地面層戶別編號【店舖】為店面及公益設施比準戶，選定戶別編號【6F-B5】為住宅比準戶，選定車位編號【B2-117】為車位比準單元。
3 約定專用評估	更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺並設有約定專用，本次估價考量露臺使用效益評估其合理價值。



更新後價值評估流程

• 評估流程:

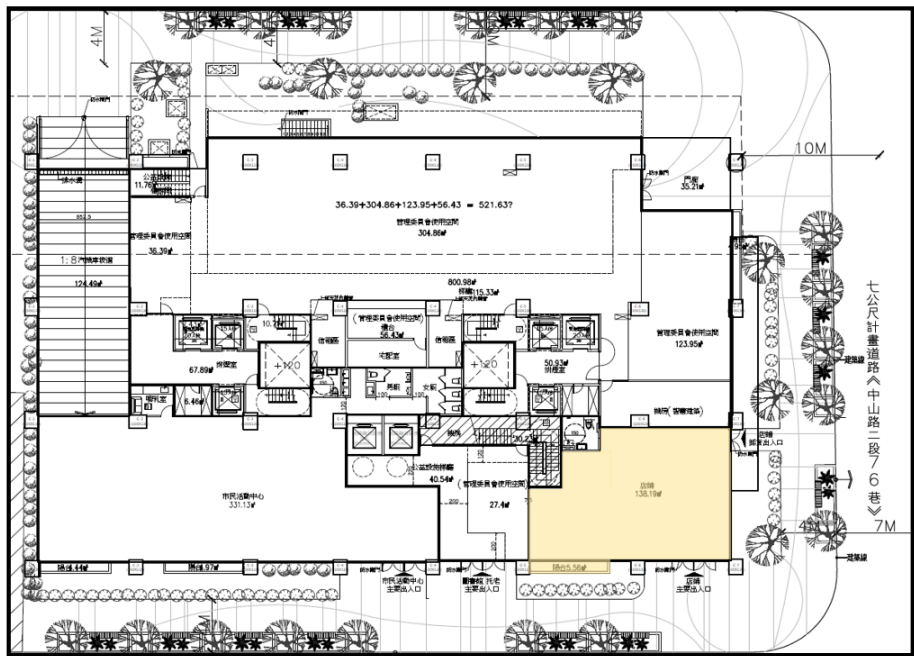


更新後價值評估-店面及公益設施

店面及公益設施比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
1F	店鋪	62.43

分析各店面及公益設施個別條件：
考量因素有通風採光、面積、景觀、使用類別及樓層差異等影響。



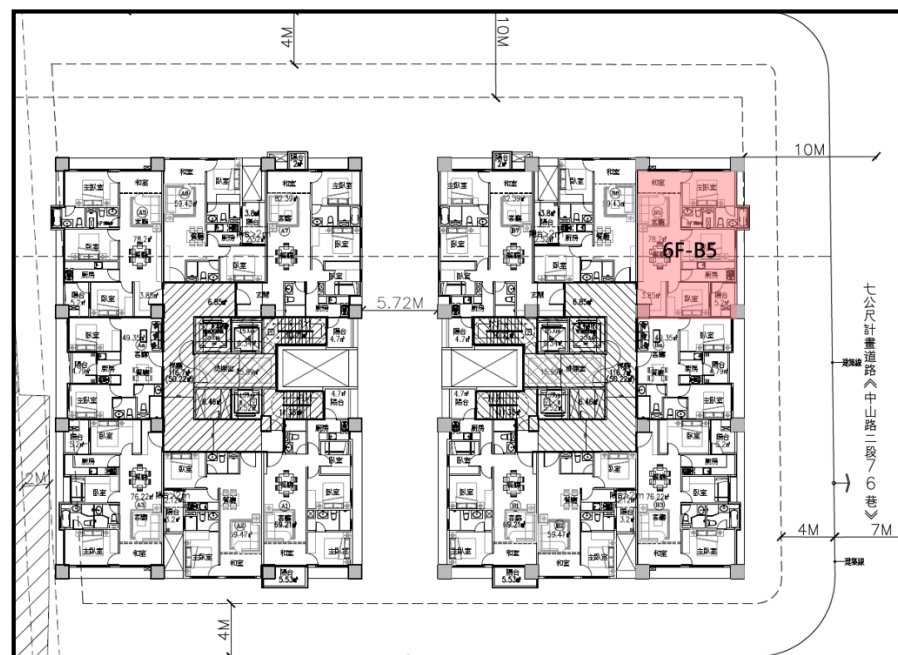
註：各評估值及係數皆須送件後由新~~北市~~都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
6F	B5	38.87

分析各住宅個別條件：
考量因素有通風採光、面積、棟距、視野、嫌惡設施、景觀及樓層差異等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由新~~北市~~都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估結果

- 1、店面比準單元價格評估為：620,000元/坪
- 住宅比準單元價格評估為：400,000元/坪
- 車位比準單元價格評估為：2,100,000元/個

2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)；數量(個)	總價(元)(含約定專用)	均價(元/坪)
店面	1F	62.43 坪	38,706,600	620,000
公益設施	1F-2F	652.40 坪	261,887,440	401,422
住宅	3F-15F	6,416.94 坪	2,537,794,790	395,484
建物小計		7,137.77 坪	2,838,388,830	397,992
坡道平面車位	B1F-B4F	157個	311,350,000	1,983,121
總銷售金額			3,149,738,830	

註：各評估值皆依照委託人提供之圖面及相關數值進行評估，若圖面等相關數值有所變動，則會對各評估值造成一定影響，需請注意。

註：各評估值及係數皆須送件後由新都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

簡報結束
謝謝聆聽