

永和新生地(大陳義胞社區附近地區)
更新單元2範圍更新事業委託實施案

變更新北市永和區保福段661地號等247筆(原208筆)土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案



公聽會會議簡報

實施者：開晟建設股份有限公司

規劃團隊：衡邦工程顧問股份有限公司

陳廷杰建築師事務所

中信不動產估價師聯合事務所

葉美麗不動產估價師聯合事務所

尚上不動產估價師聯合事務所

中華民國107年10月9日



壹 簽到	09 : 30 ~ 10 : 00
貳 會議開始，議程說明	10 : 00 ~ 10 : 10
參 主席致詞，貴賓介紹	10 : 10 ~ 10 : 20
肆 貴賓致詞	10 : 20 ~ 10 : 40
伍 變更事業計畫暨權利變換計畫說明	10 : 40 ~ 11 : 00
陸 學者專家及居民代表致詞	11 : 00 ~ 11 : 30
柒 詢問與答覆	11 : 30 ~ 12 : 00
捌 散會	12 : 00

議程

一.辦理緣起

二.變更事業計畫內容

三.變更建築規劃設計說明

四.變更權利變換計畫內容



簡 報 提 綱



辦 理 緣 起



- 本案依『**都市更新條例**』**第19、29條**規定，於今日依法舉辦公聽會後，將逕行擬具變更都市更新事業計畫暨變更權利變換計畫連同公聽會紀錄向新北市政府申請核准實施更新。
- 本案因權屬更新、建築規劃設計調整、財務計畫、實施進度、更新前後估價調整、選屋找補及單元異動，故辦理本次變更。
- 本案現於施工階段，擬於後續完工後申請使用執照時檢附相關文件，向地政事務所申請建物第一次測量，若權利變換核定前已取得「建物面積清冊」，將一併更正相關內容。
- 本公聽會係依「**都市更新條例施行細則**」**第6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、預告登記請求權人及地上物現住戶參加。



都市更新事業計畫暨權利變換計畫於104.2.5.經新北市政府核准在案

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函



23444

新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：衡邦工程顧問股份有限公司

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：鄧涵琪
電話：(02)29506206 分機303
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj3412@ms.ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國104年2月5日
發文字號：新北府城更字第1043430620號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明十二

主旨：核定「擬訂新北市永和區保福段661地號等208筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區保福段661地號等208筆土地都市更新權利變換計畫案」，並自民國104年2月24日起發布實施，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第19條、第29條、都市更新權利變換實施辦法第17條規定及 貴公司102年6月27日開晟永和大陳更字第1020627002號及103年1月8日開晟永和大陳更字第1040108001號函辦理。
- 二、有關本案捐贈都市更新基金部分，請 貴公司依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第13點、第15點規定及與本府簽訂之策略性再開發地區協議書內容及數額(新臺幣5,356萬7,773元)，於取得建造執照前全數一次捐贈繳納本府都市更新基金(帳戶：新北市都市更新基金專戶，帳號93011202700006，臺灣銀行板橋分行)。
- 三、有關 貴公司申請綠建築設計容積獎勵部分：
 - (一)應於申報一樓樓版勘驗審查前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額(新臺幣1億1,959萬3,599元)，於申請使用執照時繳納規定之保證金予本府都市更新基金。
 - (二)尚未依協議書第3條於申報一樓樓版勘驗審查前，取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，應於6個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫；另未依協議書第6條規定於使用執照核發翌日2年內，取得銀級綠建築標章，本府則依同條規定沒入保證金，並將 貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告周知，貴公司不得提出異議。
 - (三)貴公司應於銷售廣告及買賣契約明定須保證取得綠建築銀

第1頁 共6頁

圖
說
明
書

擬訂新北市永和區保福段661地號等208筆土地

都市更新事業計畫案【核定版】

新北府城更字第1043430620號



實施者：開晟建設股份有限公司
規劃單位：衡邦工程顧問股份有限公司
設計單位：陳廷杰建築師事務所

中華民國 104 年 01 月

擬訂新北市永和區保福段661地號等208筆土地

都市更新權利變換計畫案【核定版】

新北府城更字第1043430620號



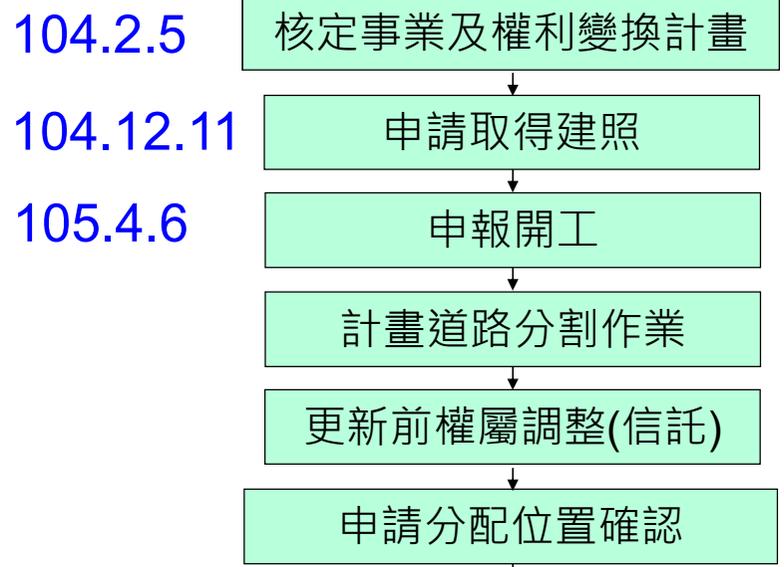
實施者：開晟建設股份有限公司
規劃單位：衡邦工程顧問股份有限公司
設計單位：陳廷杰建築師事務所

中華民國 104 年 01 月

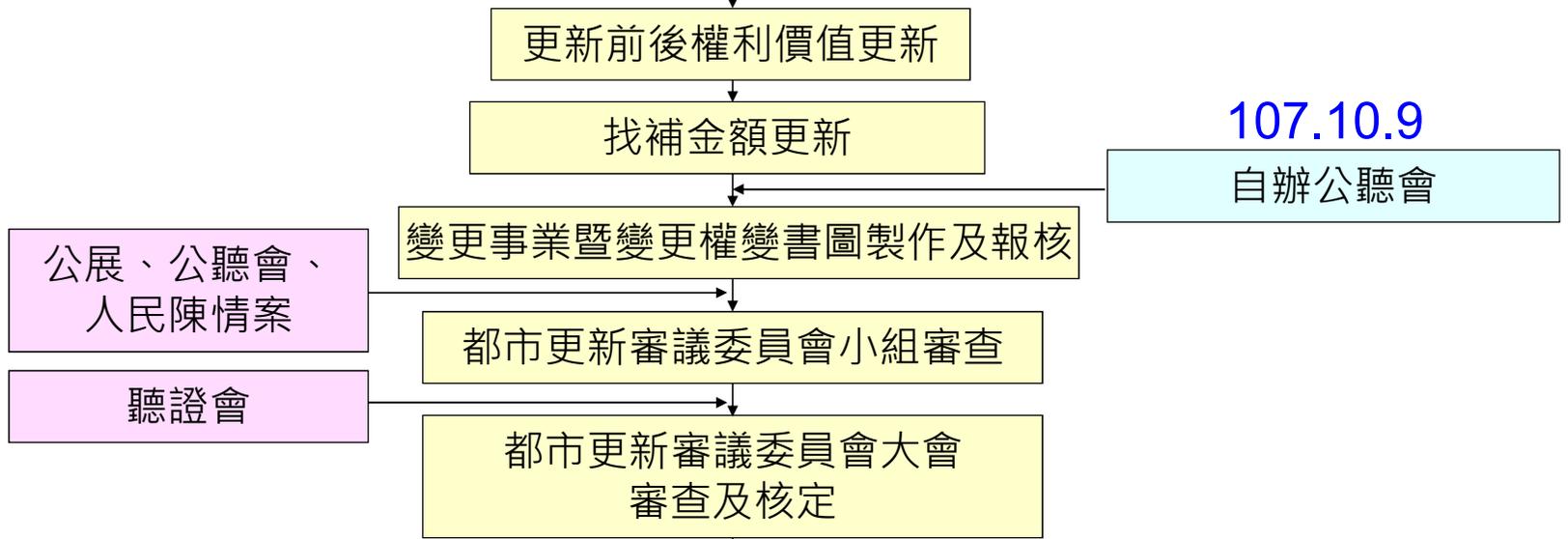


都市更新進度說明

施工及都市計畫變更階段



變更權利變換計畫階段
變更都市更新事業計畫暨





■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於10日前刊登於太平洋日報3日(107.9.28~107.9.30)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於10日前張貼於大同里、下溪里、新生里辦公處公告欄。

■ 土地及合法建築物所有權人、其他權利關係人及地上物現住戶通知

於107.9.28以掛號附回執(雙掛號)寄出。

■ 專屬網站周知

http://www.keishen.com/regeneration_661208.html



■ 實施者

開晟建設股份有限公司 (負責人：鄭阿明)

地 址：新北市永和區中山路1段186號3樓

電 話：(02) 2920-7787

傳 真：(02) 2921-9676

■ 規劃團隊

1. 都市更新

衡邦工程顧問股份有限公司 (負責人：王聖慈)

地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：(02) 8923-6788

傳 真：(02) 8660-6153

2. 建築規劃設計

陳廷杰建築師事務所 (負責人：陳廷杰)

地 址：台北市大安區信義路四段55號7樓

電 話：(02) 2705-0099

傳 真：(02) 2705-8399



變更事業計畫內容



權屬更新

部分土地及建物權屬之調整、配合計畫道路地籍分割致土地筆數之調整及相關現況圖說之變動

建築規劃設計調整

外牆設計、樓地板面積、各戶隔間調整、依據防火避難審查變更防火區劃位置、配合台電審查修正台電配電室、室內高程

財務計畫調整

配合樓地板面積調整共同負擔計算(以原核定為主)、登記坪數修正
配合調整價值

更新實施進度調整

預估實施進度表調整



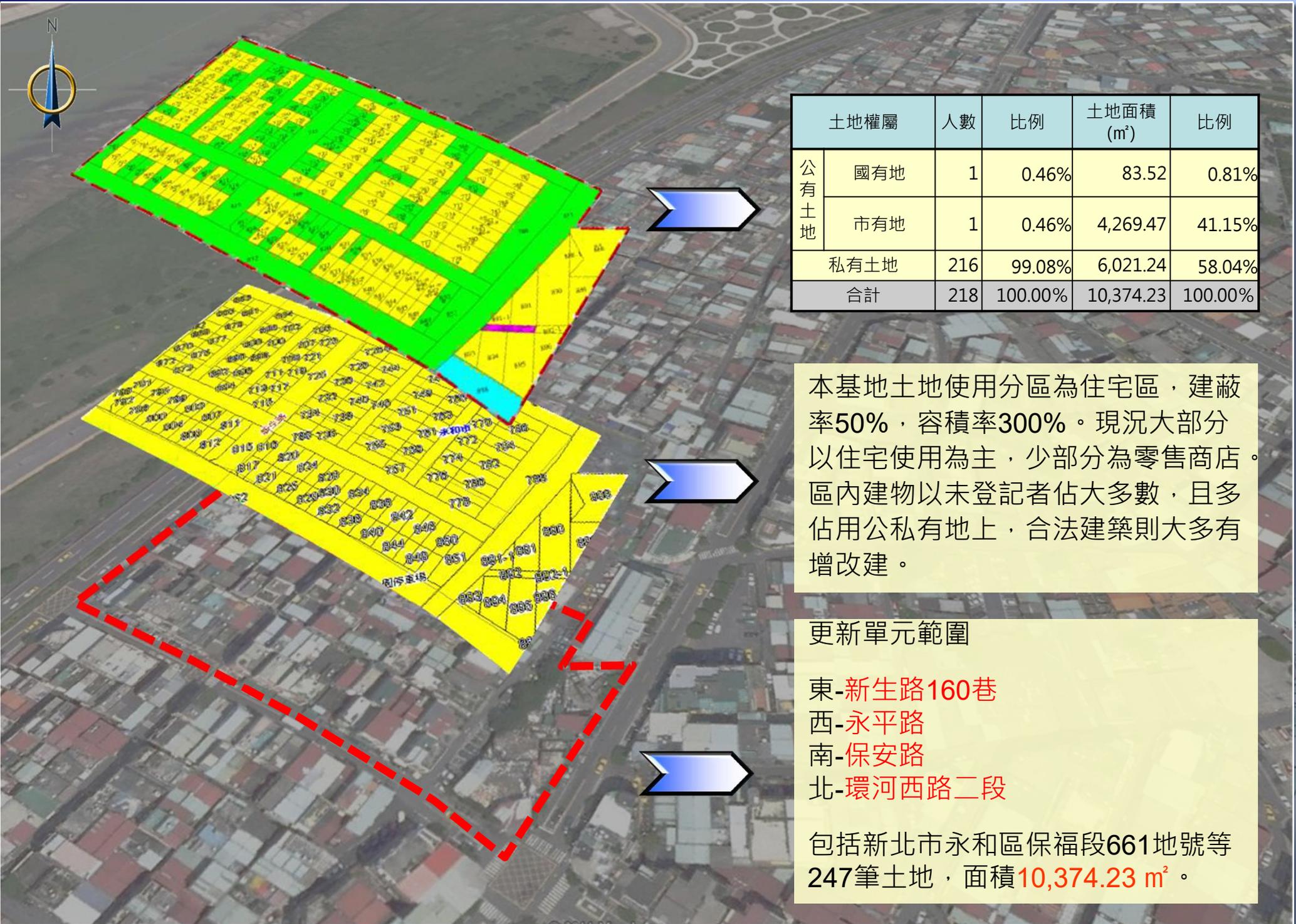
基地位置

本基地係依新北市政府99年4月29日北府城事字第09903798921號函公告「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新地區案」及指定「臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區」公開招標規劃開發





基地範圍及權屬



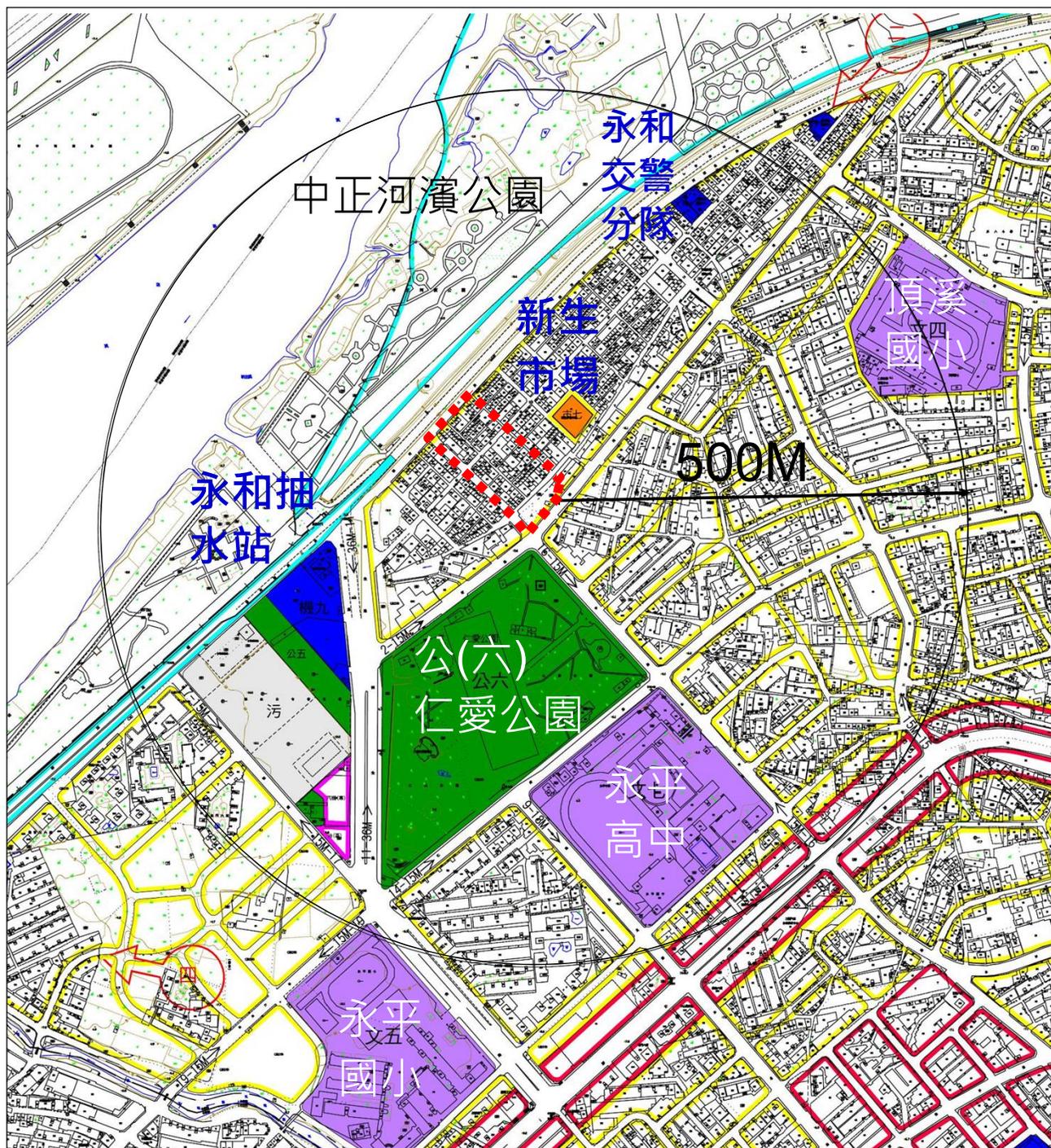
土地權屬		人數	比例	土地面積 (m ²)	比例
公有土地	國有地	1	0.46%	83.52	0.81%
	市有地	1	0.46%	4,269.47	41.15%
私有土地		216	99.08%	6,021.24	58.04%
合計		218	100.00%	10,374.23	100.00%

本基地土地使用分區為住宅區，建蔽率50%，容積率300%。現況大部分以住宅使用為主，少部分為零售商店。區內建物以未登記者佔大多數，且多佔用公私有地上，合法建築則大多有增改建。

更新單元範圍

東-新生路160巷
 西-永平路
 南-保安路
 北-環河西路二段

包括新北市永和區保福段661地號等247筆土地，面積10,374.23 m²。



本案更新單元步行範圍500公尺內公共設施用地包括公園用地（仁愛公園）、學校用地（永平高中、頂溪國小）、市場用地、機關用地，由於地區發展成熟，生活機能相關之公共設施類別眾多，為永和區生活機能最優越之住宅區段之一

圖例

- 更新單元
- 住宅區
- 商業區
- 公園綠地
- 機關用地
- 市場用地
- 學校用地

註：都市計畫內容以核定之計畫圖為準



基地更新前狀況



1. 環河西路二段



2. 環河西路二段與永平路交界



3. 新生路160巷



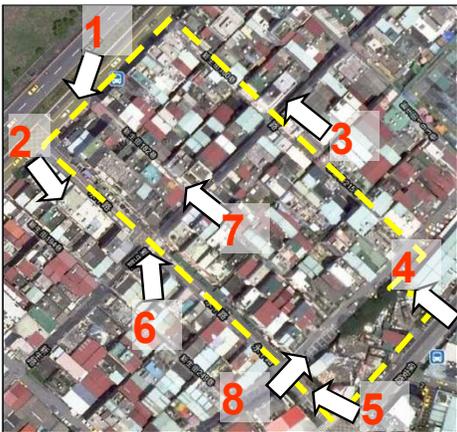
4. 新生路215巷

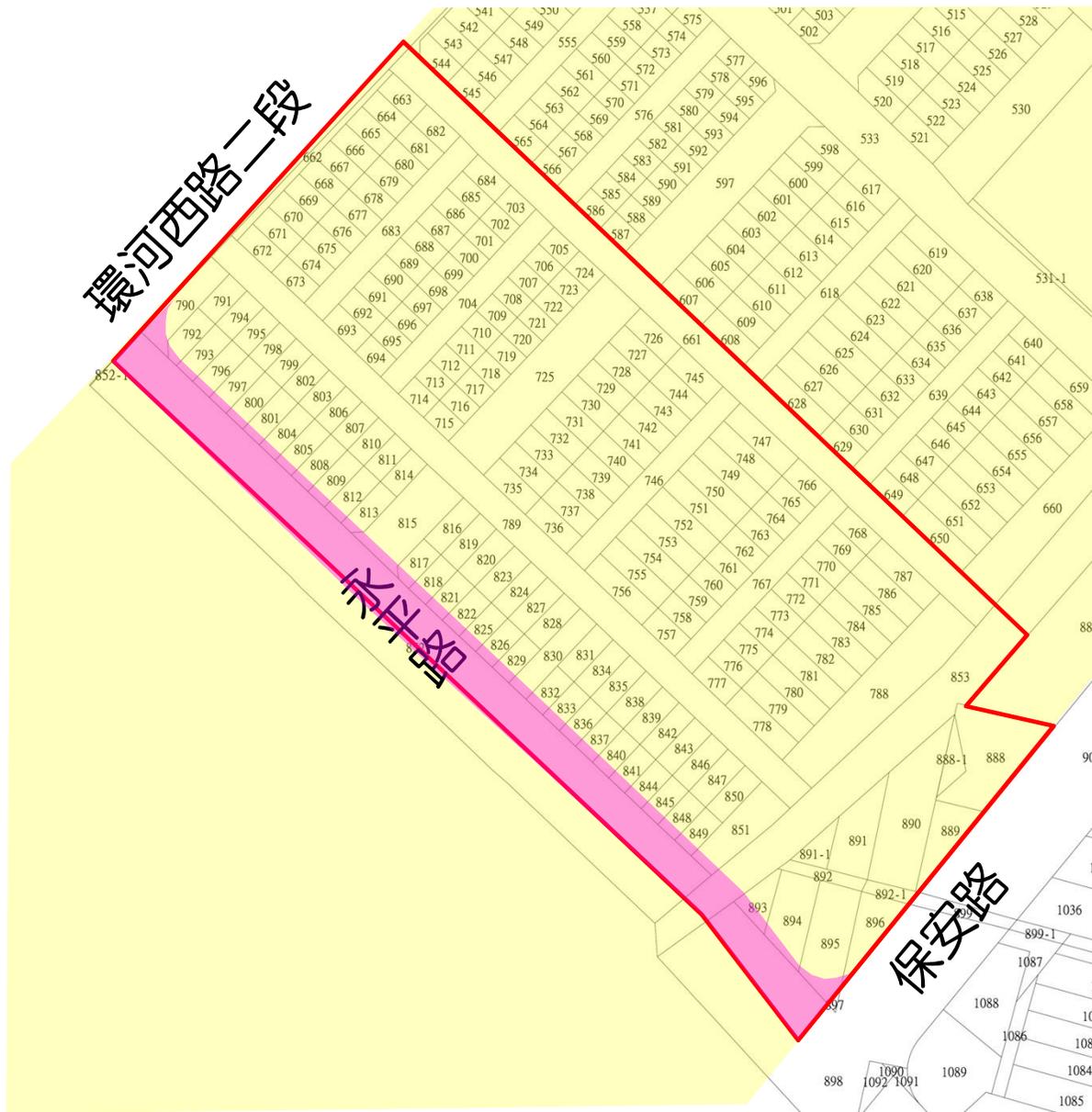


5. 永平路與保安路交界



6. 永平路與新生路交界





變更計畫道路前，地籍尚未分割



- 本案包含住宅區及道路用地
- 依臺北縣政府99年4月29日公告「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」，依其公共設施調整計畫開闢三條計畫道路，包含永平路(開闢15公尺)、保福路(開闢12公尺)及文化路(開闢15公尺)等三條計畫道路。
- 本案以永平路道路中心線於本案範圍內留設7.5米寬計畫道路，範圍內計畫道路面積總計1,181.10 m²



➤分割後新增計畫道路地號790-1、792-1、793-1、796-1、797-1、800-1、801-1、804-1、805-1、808-1、809-1、812-1、813-1、815-1、817-1、818-1、821-1、822-1、825-1、826-1、829-1、830-1、832-1、833-1、836-1、837-1、840-1、841-1、844-1、845-1、848-1、849-1、851-1、853-1、893-1、894-1、895-1、896-1、1460-1等39筆道路用地

使用分區	騰本面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	9,193.13	50	4,596.56	300	27,579.39
道路用地	1,181.10	--	--	--	--
總計	10,374.23	--	4,596.56	300	27,579.39

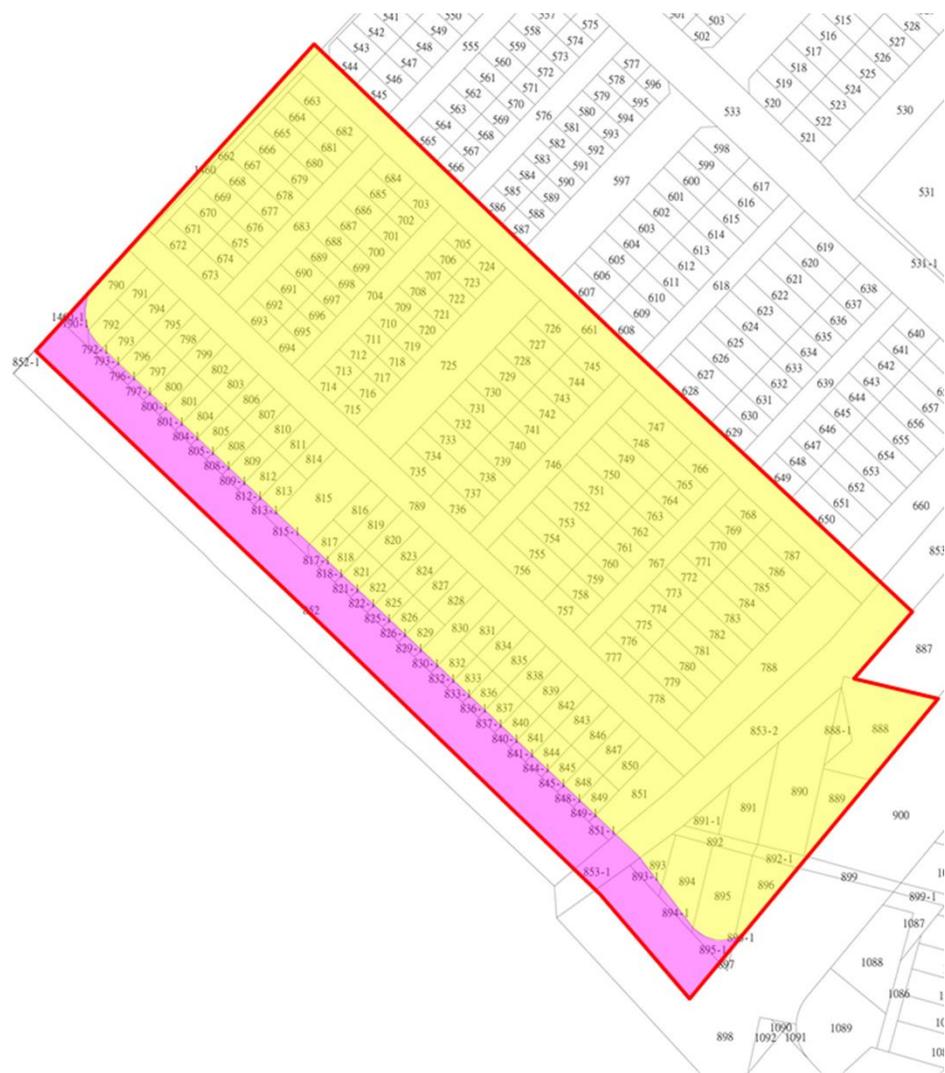


■ 處理方式

本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋且構造亦有受損，未來更新事業處理方式將全部採用「**重建**」方式執行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為**二個重建區段**，包含住宅區及永平路範圍內計畫道路用地。





使用分區:住宅區、道路用地

法定建蔽率: 50%

法定容積率: 300%

更新單元面積: 10,374.23 M²

住宅區基地面積: 9,193.13 M²

更新獎勵:71.10%

土地使用管制獎勵:11%

容積移轉:39%

開發規模:建築量體設計為3棟，地下層連通共6層，地上層A、B、C棟皆為29層

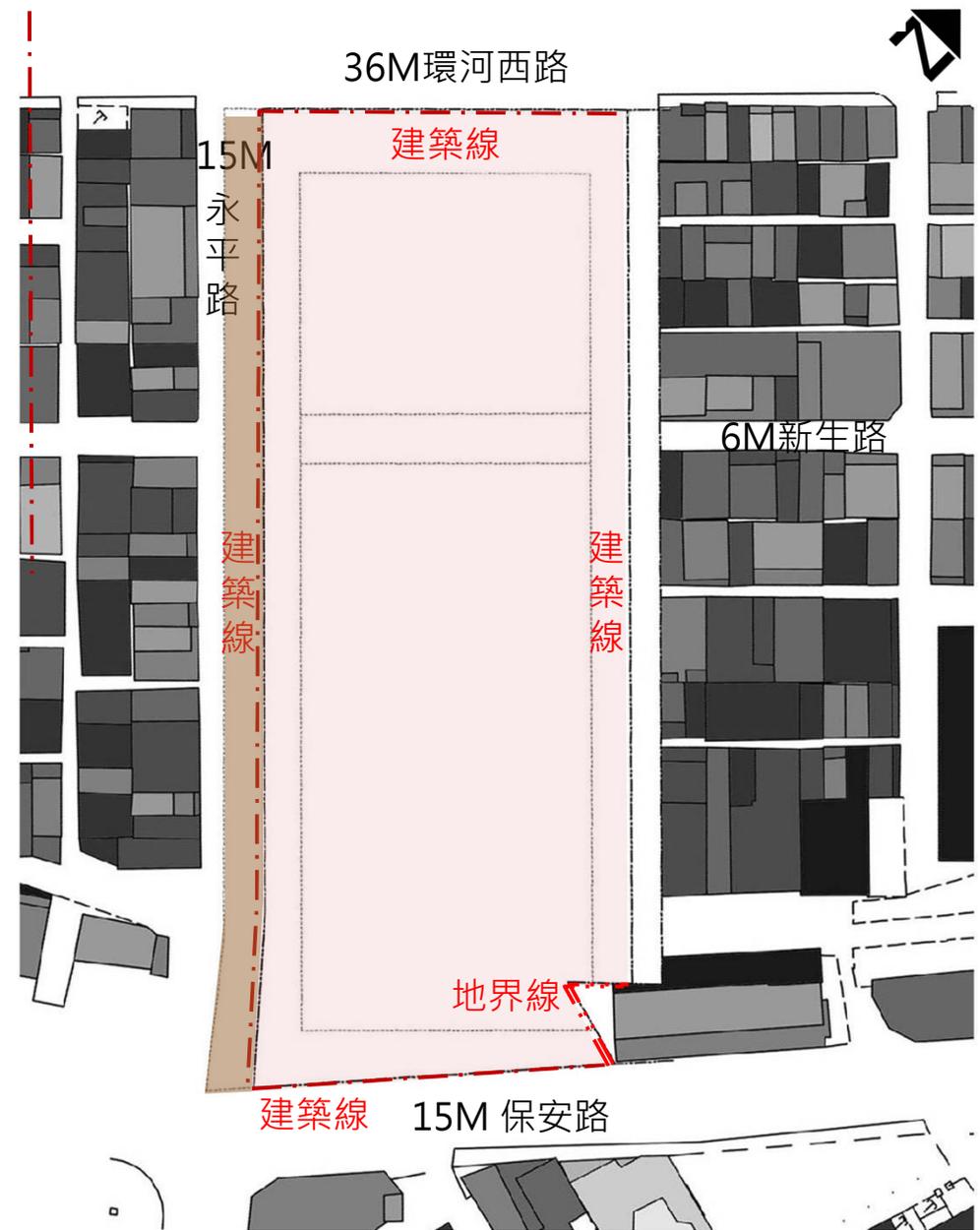
結構系統:鋼骨鋼筋混凝土(SRC)

停車位:724部汽車 708部機車

容積樓地板面積:609,53.43M²

營建樓地板面積:約110,496.08 M²

總戶數:703戶



計畫道路範圍示意圖 面積為1,181.1M²



■ 活化都市窳陋老舊社區

- ▶ 藉由本案的開發促進地區再發展同時也擴大整體公共投資開發之效應

■ 形塑水岸文化，便民親水

- ▶ 本基地西側鄰接新店溪，有都市河岸邊的美麗景致與活動綠帶的開放空間優勢，並擁有都市門戶般的地理位置，再配合都市活動之間的串聯，與社區活動緊密的結合，有助於形塑水岸文化及提供都市與社區活動的延伸

■ 改善市容觀瞻，提昇都市景觀

- ▶ 透過都市更新手法經由嶄新建築取代老舊建物，建築外觀配合四面基地線退縮留設綠地，舒緩基地周邊環境空間壓力，提供人性尺度的步道空間，使都市景觀能煥然一新。

■ 強化場所文化認知，沿續地方紋理發展

- ▶ 從過去大陳人對於歷史角度，為大陳人尋找文化場所的定位，並沿續遷臺後的地方紋理發展，創造大陳人記憶中的都市空間歷史價值，以活化重建場所文化的認同感。

■ 凝聚都市更新共識

- ▶ 藉由公部門主導，私部門整合規劃協助，將可有效做好地主溝通、凝聚居民都更共識，縮短整合時間，加速開發時程，以提供原有居民舒適、安全的居住環境，並改善區域環境品質，重塑大陳義胞地區新風貌、帶動相關產業發展。



申請都市更新獎勵項目

申請容積項目		原核定		變更後	
		獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
容積獎勵	二、申請公益設施之容積獎勵 (社區活動中心)	1,260.05	4.57	1,259.11	4.57
	三、申請協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施				
	(一) 協助開闢更新單元周邊公共設施者(永平路計畫道路)	403.43	1.46	423.44	1.54
	五、更新單元之整體規劃設計 (上限20%)				
	(一) A1:建蔽率	827.06	3.00	827.38	3.00
	(三) A3: 夜間照明	99.67	0.36	101.75	0.37
	(四) A7: 留設基地內通路	252.92	0.92	252.92	0.92
	六、留設大面積開放空間、退縮人行步道 (最高30%)	7,894.12	28.63	7,894.12	28.62
	七、綠建築(銀級)	1,654.13	6.00	1,654.76	6.00
	八、時程獎勵(兩年內申請報核都市更新事業計畫)	2,481.20	9.00	2,482.14	9.00
	九、規模獎勵(達3,000m ² 以上)	4,135.33	15.00	4,136.90	15.00
	十、處理占有他人舊違章建築戶 (最高30%)	592.38	2.15	592.38	2.15
	容積獎勵小計	19,600.29	71.10	19,624.88	71.16
	其他	一、土地使用分區管制要點			
(一) 容積移轉		10,751.86	39.00	10,755.96	39.00
(二) 提升都市防災性能		1,378.44	5.00	1,378.96	5.00
(三) 提升都市保水性能減少開挖率		1,654.13	6.00	1,654.76	6.00
總獎勵容積		33,384.72	121.10	33,414.56	121.16
允建總容積(含法定容積)		60,953.61	221.10	60,993.95	221.16

本案因辦理地籍分割致住宅區及道路用地面積異動，獎勵容積增加，為維持案件之穩定性，仍維持原核定之獎勵容積。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「**權利變換**」方式實施。

■ 費用負擔

本案都市更新事業之相關辦理費用，均由**實施者**先行以提供資金方式，參與都市更新事業之實施。該費用將由**更新單元內土地所有權人**依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以**權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者**。



權利變換所需費用

總項目	項目	總價(元)(原核定)	總價(元)(本次變更)
壹、工程費用(A)	建築設計費用、營建費用(含公益設施樓地板面積)、空氣污染防治費、其他必要費用(公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費、建照執照相關規費、夜間照明、鄰房鑑定費)、公共設施地上物拆遷補償費、公共設施工程開關費用、都市更新基金	5,363,789,687	5,365,057,453
貳、權利變換費用(B)	調查費(都市更新規劃費、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用)、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費、違章補償費、地籍整理費	136,200,703	136,200,703
參、貸款利息(C)	貸款利息	288,247,021	288,303,303
肆、稅捐(D)	印花稅	5,278,863	5,280,057
伍、管理費用(E)	行政作業費用、信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費用	1,241,440,931	1,241,653,718
陸、其他費用(F)	容積移轉費用、都市計畫變更	331,162,999	330,162,999
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：		7,366,120,204	7,367,658,232

本次變更案共同負擔比例約為54.46%，實際數據應以新北市政府核定內容為準。



實施進度 變更前

識別碼	任務名稱	工期	2013年				2014年				2015年				2016年				2017年				2018年				2019年			
			第一	第二	第三	第四																								
1	都市計畫審查(細部計畫)	381 工作日																												
2	變更都市計畫書圖製作及掛件	41 工作日																												
3	市府收件、文件審查及補正	30 工作日																												
4	公開展覽及說明會	30 工作日																												
5	新北市都市計畫委員會審議及修正	60 工作日																												
6	新北市政府核定變更都市計畫書圖	1 工作日																												
7	都市更新審查	583 工作日																												
8	事業計畫暨權利變換計畫報核	1 工作日																												
9	書圖審查	34 工作日																												
10	事業計畫暨權利變換計畫公展及公聽會	30 工作日																												
11	事業計畫暨權利變換小組審查	31 工作日																												
12	都市設計審查委員會(大會)	1 工作日																												
13	審查意見書圖修正(大會)	20 工作日																												
14	都市更新審查委員會(大會)	1 工作日																												
15	市有地讓售申請作業	15 工作日																												
16	都市更新審查委員會(大會報告)	1 工作日																												
17	審查意見暨讓售結果書圖修正、簽核	394 工作日																												
18	事業計畫暨權利變換計畫核定	1 工作日																												
19	都市更新核定後作業	122 工作日																												
20	事業計畫暨權利變換計畫公告	30 工作日																												
21	通知預定公告拆遷日及領取補償費	10 工作日																												
22	發放補償金	30 工作日																												
23	預定公告拆遷日	1 工作日																												
24	搬遷截止日	1 工作日																												
25	拆除作業	12 工作日																												
26	申請代為拆除(如有需要)	20 工作日																												
27	申請建造執照(事業暨權利變換計畫核定起180內)	100 工作日																												
28	申報開工(領得建照後90日內)	90 工作日																												
29	提送施工安全有關資料予新北市政府	1 工作日																												
30	工程施工	1200 工作日																												
31	假設工程	30 工作日																												
32	連續壁工程	60 工作日																												
33	基樁工程	120 工作日																												
34	土方及IF工程	90 工作日																												
35	地下室結構體工程	180 工作日																												
36	地上層結構體工程	600 工作日																												
37	景觀工程	60 工作日																												
38	雜項工程	60 工作日																												
39	消防檢查	30 工作日																												
40	申請使照	30 工作日																												
41	送水送電	30 工作日																												
42	測量	30 工作日																												
43	釐正圖冊	15 工作日																												
44	計算差額價金	30 工作日																												
45	不參與者現金補償	45 工作日																												
46	通知及辦理接管	45 工作日																												

1.102年4月召開事業暨權利變換計畫公聽會

2.102年4~6月權利變換選配期間

3.102年6月事業計畫暨權利變換送新北市政府審議

4.102年8月~104年1月都更暨都計審議

5.104年02月事業計畫暨權利變換計畫核定

6.104年05~06月申請建照

7.104年08月~107年12月新建工程

8.108年01~02月申請使用執照

9.108年03~10月產權登記暨交屋

註：行政及審查作業時間僅為暫訂，未來應依新北市政府實際作業時間為準。



變更建築規劃設計說明

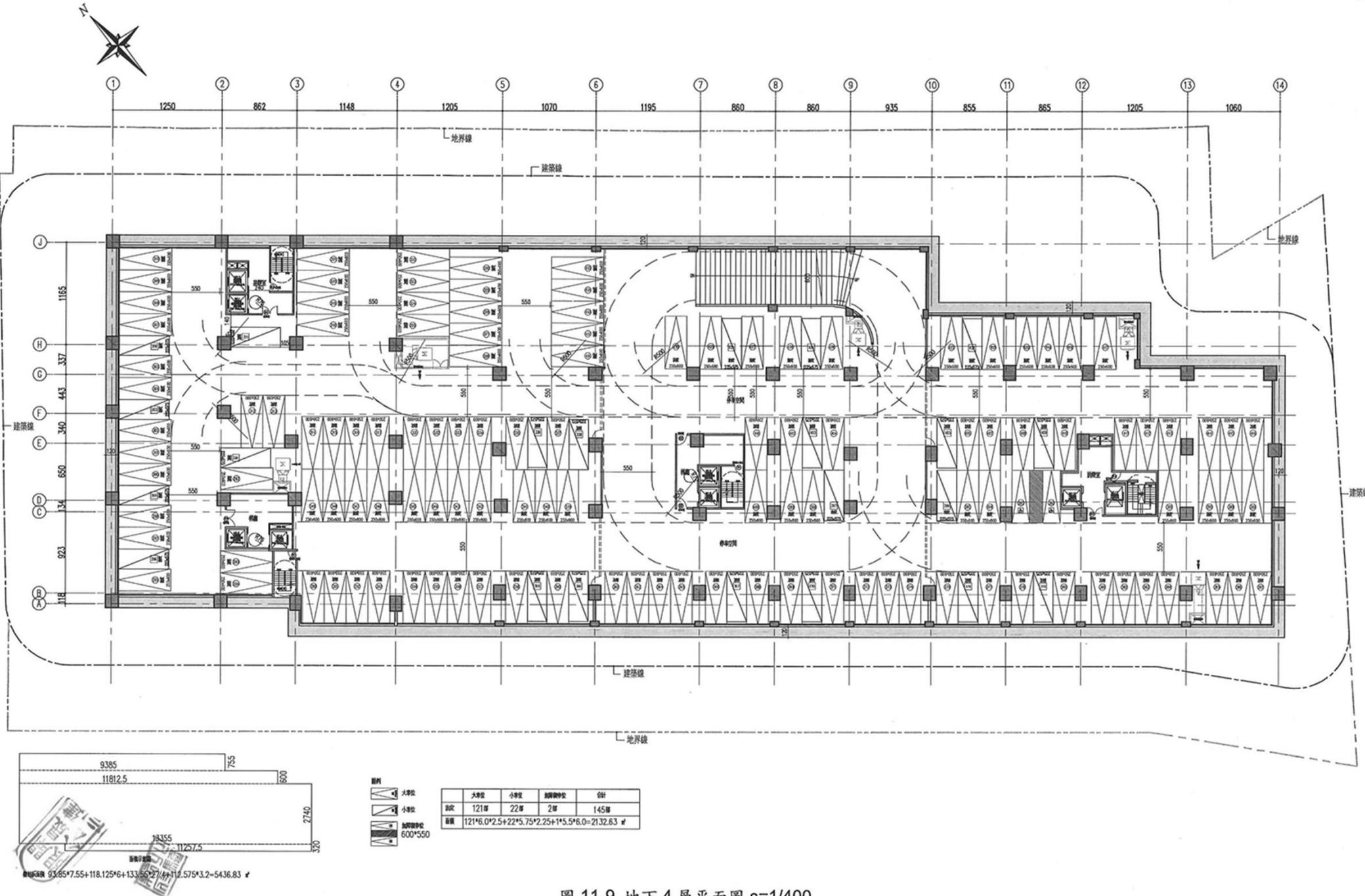


變更項目

- (一)地下層防火區劃面積、位置調整，機房空間調整，部分車位位置微調及平面調整。
- (二)地上一層：局部空間調整，裝飾柱依立面調整。
- (三)地上二層：隔間局部調整，裝飾柱依立面調整，公共空間部分功能調整。
- (四)地上三至二十九層：隔間局部調整，裝飾柱依立面調整。
- (五)屋突一至三層：取消屋脊裝飾物，增設裝飾柱，增設隔間牆。
- (六)立面造型增設石材鋪面，立面造型變更。
- (七)景觀綠化微調。

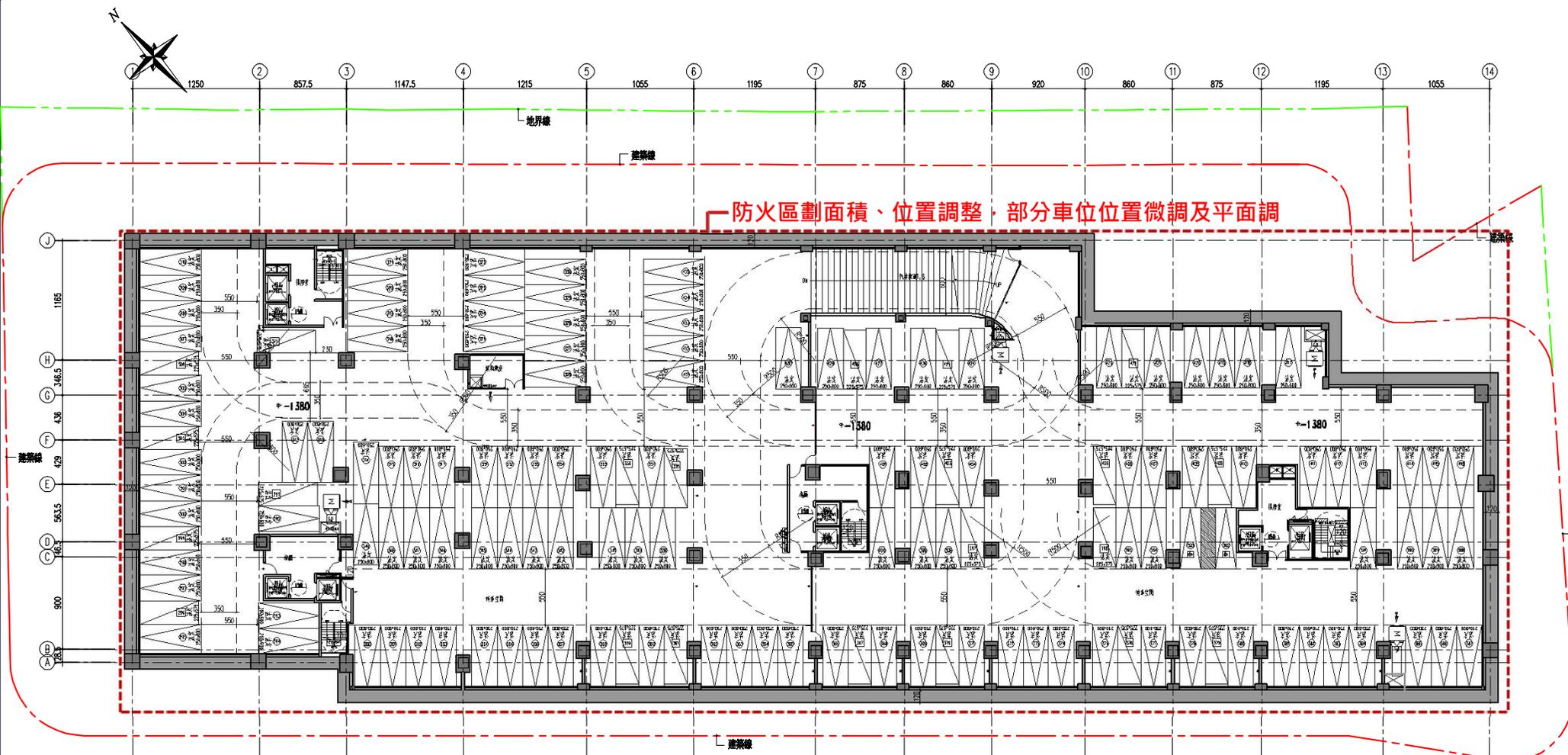


原核准

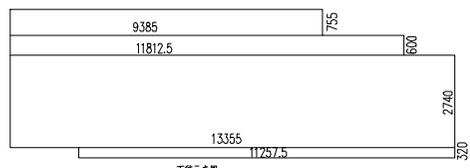




變更後 (一)地下層防火區劃面積、位置調整，機房空間調整，部分車位位置微調及平面調整。



防火區劃面積、位置調整，部分車位位置微調及平面調

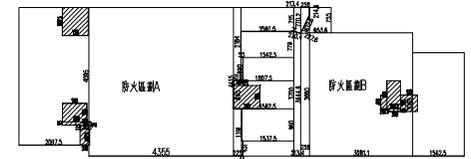


■樓地板面積： $93.85 \times 7.55 + 118.125 \times 6 + 133.55 \times 27.4 + 112.575 \times 3.2 = 5436.83 \text{ m}^2$
 ■樓梯數量檢討：依據建築技術規則施工篇第80條第五款、第93條或第96條檢討：
 $0 \text{ m}^2 < 240 \text{ m}^2$ ，實做4處安全梯...OK

圖例：

- 大車位
- 小車位
- 無障礙車位
- 600*550

	大車位	小車位	無障礙車位	合計
法定	121席	22席	2席	145席
面積	$121 \times 6.0 \times 2.5 + 22 \times 5.75 \times 2.25 + 1 \times 5.5 \times 6.0 = 2132.63 \text{ m}^2$			

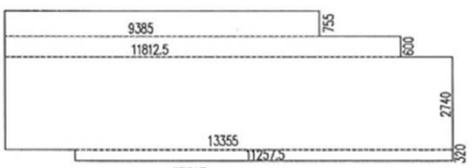
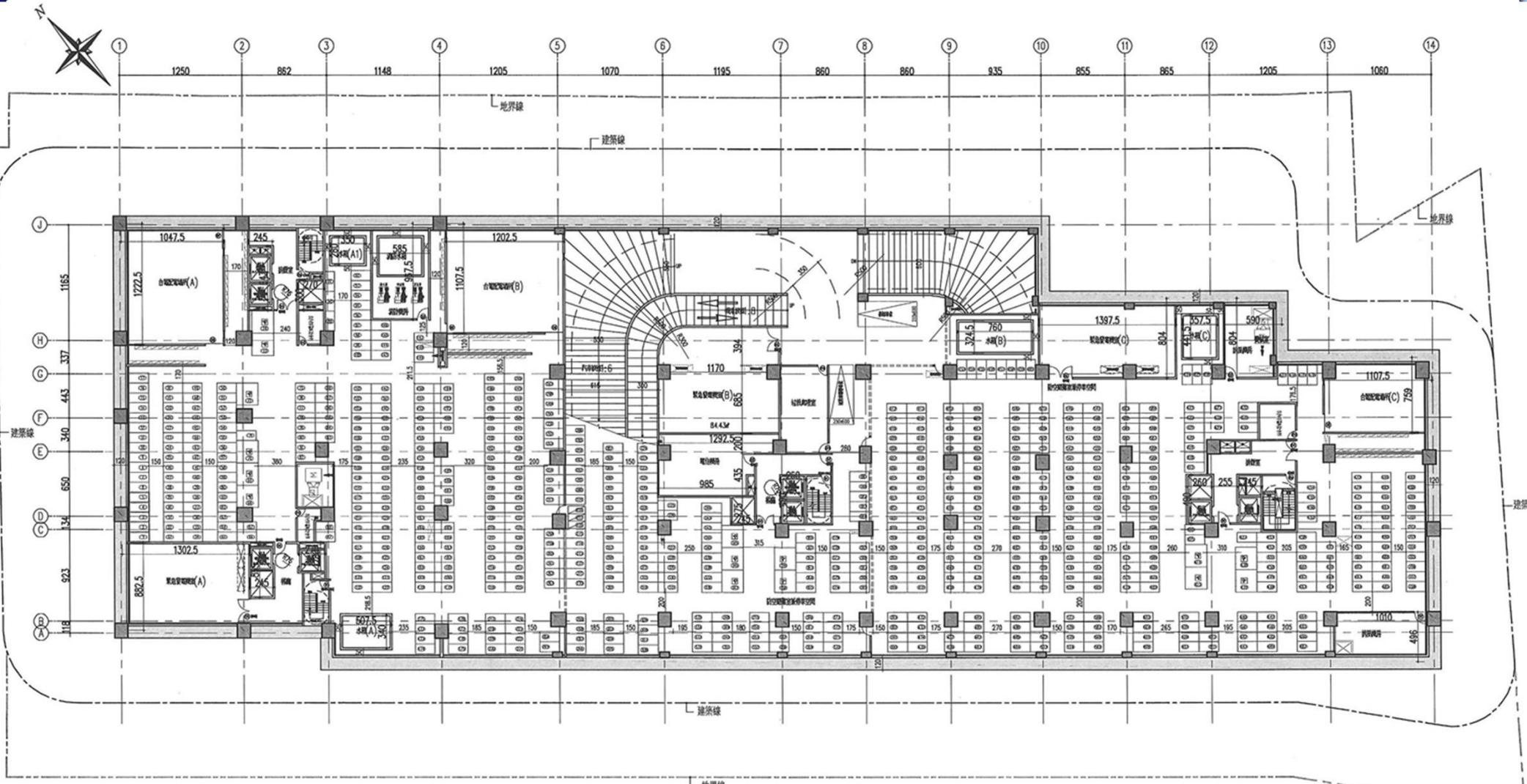


■防火區劃面積檢討：
 A： $20.975 \times 40.95 + 44.15 \times 43.55 + 13.91 \times 2.25 + 4.31 \times 0.45 + 21.84 \times 2.1 + 6.9 \times 0.55 + 15.97 \times 7.15 + 7.702 \times 2.134 + (7.702 + 2.146) \times 2.58 / 2 - 2.204 \times 0.14 \times 2 / 3 = 3007.12 - (8.275 \times 7.74 + 7.45 \times 5.3 + 8.6 \times 0.95 + 3.6 \times 0.2 + 3.15 \times 1.15 + 4.675 \times 2.7) = 2878.78 \text{ m}^2 < 3000.0 \text{ m}^2$...OK
 B： $14.94 \times 0.55 + 26.675 \times 7.55 + 50.95 \times 6.0 + 66.925 \times 8.29 + 69.025 \times 8.4 + 66.775 \times 9.6 + 66.325 \times 4.31 = 2429.71 - (2.65 \times 1.3 + 7.8 \times 7.1 + 4.13 + 1.925 + 8.4 \times 3.925 + 3.4 \times 0.8 + 5.03 \times 4.13) = 2308.37 \text{ m}^2 < 3000.0 \text{ m}^2$...OK

地下四層平面圖 S:1/400



原核准



基地面積 93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 ㎡

地下室樓板-樓梯平台面積 (按原核准申請工區2.30區)
5436.83㎡ < (1+50%)9197.73/2=8898.34㎡...OK

- 圖例
- ▭ 標準柱 (100*200)
- ▭ 標準柱 (75*175)
- ▭ 加勁鋼柱
- 220*225

加勁鋼柱中心距
703*22=14.06=15mm

送達樓層 703mm
加勁鋼柱 中心
總計 708mm

柱網面積	10.475*12.225=128.06㎡
柱網面積(A)	12.025*11.075=133.18㎡
柱網面積(B)	11.075*7.59=84.06㎡
柱網面積(C)	13.025*8.825=114.95㎡
柱網面積(A)	12.825*6.85+11.7*3.94=1.8+132.83㎡
柱網面積(B)	13.975*8.04=112.36㎡
柱網面積(C)	2.8*3.5=9.8㎡
水櫃(A)	0.075*3.4=17.26㎡
水櫃(B)	5.675*3.6=20.43㎡
水櫃(C)	3.575*4.415=15.78㎡
電機房	11.7*5.74=67.16㎡
機房	5.8*8.04+10.1*4.96=97.53㎡
樓梯間	5.55*2.45+2.8*2.7+2.45*6.43+3.0*2.7+2.75*2.45+2.6*4.9+2.45*4.9=89.23㎡
設備房	5.85*9.675=56.6㎡
總計	128.06+133.18+84.06+114.95+132.83+112.36+9.8+17.26+20.43+15.78+67.16+97.53+89.23+56.6=1078.23㎡
	1078.23㎡ < 5436.83/4=1359.21㎡...OK

管線埋設面積
5436.83*6=32620.98㎡
32620.98 < 724*40+703*4+3415.14=35187.14㎡...OK

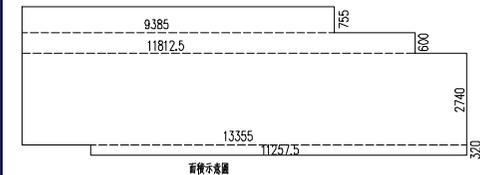
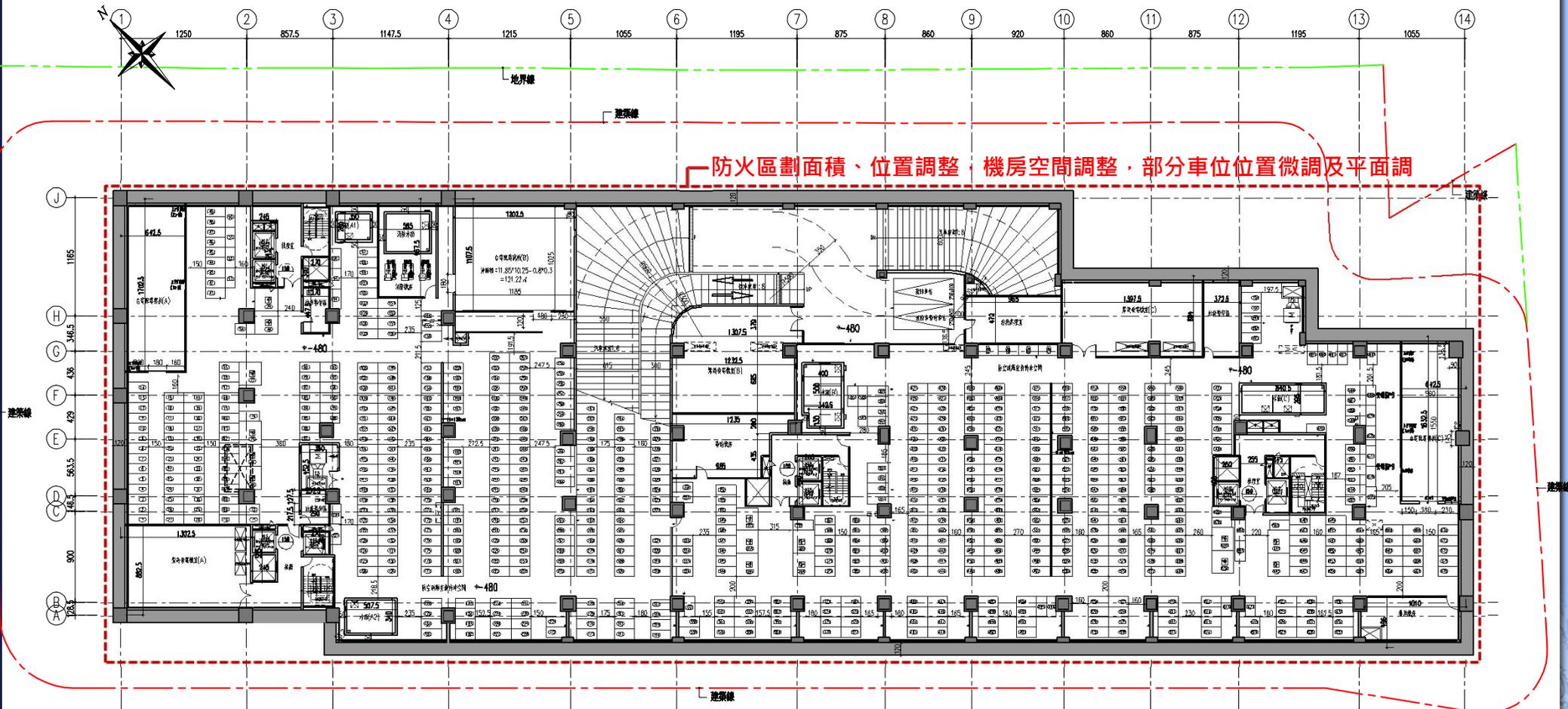


8.85*5.0=44.25㎡

圖 11-12 地下 1 層平面圖 s=1/400

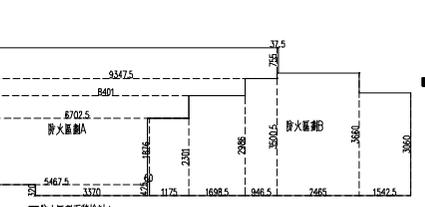


變更後 (一)地下層防火區劃面積、位置調整，機房空間調整，部分車位位置微調及平面調整。



- 樓梯數量檢討：(依建築技術規則施工篇第95條、第96條、第97條)
依建築技術規則施工篇第95條第五款檢討：
 $5436.83 \text{ m}^2 > 240 \text{ m}^2$ ，設置之虞安全梯：
實設4處樓梯，符合規定！
- 面積：
 - 自設機單位(100*200)
 - 法定機單位(100*200)
 - 業設機單位(220*225)
- 無障礙機單位檢討：
703*226=14.06=15輛
- 法定機單位：703輛
- 自設機單位：5輛
- 合計：708輛
- 管空機單位檢討：
3415.14㎡ \approx 3415.14㎡...OK

- 固定設施檢討：
- 合規電機櫃(A)：+17.025*6.425=109.38㎡
- 合規電機櫃(B)：+12.025*11.075=133.18㎡
- 合規電機櫃(C)：+16.325*6.425=104.89㎡
- 緊急發電機櫃(A)：+13.025*8.825=114.95㎡
- 緊急發電機櫃(B)：+12.325*6.85+13.075*5.79-1.8=132.18㎡
- 緊急發電機櫃(C)：+13.975*8.04=112.36㎡
- 水箱(A)：+2.8*3.5=9.8㎡
- 水箱(A2)：+5.075*3.4=17.26㎡
- 水箱(B)：+3.45*1.3+4.045*0=24.45㎡
- 水箱(C)：+8.405*2.95=24.79㎡
- 電機櫃：+11.745*74=67.16㎡
- 排風機房：+4.525*3.8+4.0114*0.96=67.29㎡
- 電機房：+5.55*2.45+2.8*2.74+2.45*6.43+3.0*2.7+2.75*2.45+2.6*4.9+2.6*4.9+2.45*4.9=89.23㎡
- 電機房：+4.475*2.7+2.175*2.9+1.275*2.525+4.72*9.65+3.725*8.04=97.11㎡
- 溢料機房：+5.85*9.675=56.6㎡
- 合計：+109.38+133.18+104.89+114.95+132.83+112.36+9.8+17.26+24.45+24.09+67.16+67.29+89.23+97.11+56.6=1160.58㎡
- 1160.58㎡ < 5436.83/4=1359.21㎡...OK



- 防火區劃面積檢討：
- A：+9.145*93.475+7.55*0.375+5.145*84.01+67.025*6.85+19.81*54.675+3.2*33.77+4.25*0.6=2942.52㎡ < 3000.0㎡...OK
- B：+30.6*15.425+36.6*24.65+35.005*9.465+29.86*16.985+23.01*11.75+18.76*0.6=2494.31㎡ < 3000.0㎡...OK

- 北次房裏面面積檢討：
依每2kg之設備量為設計依據。
本套機房合計703戶，每戶以5人計算，703*5=3515人，每人以2kg計算，3515*2=7030kg
設備量以300kg/300kg=23.43㎡
9.65*4.72=45.55㎡
45.55㎡ > 23.43㎡ OK!

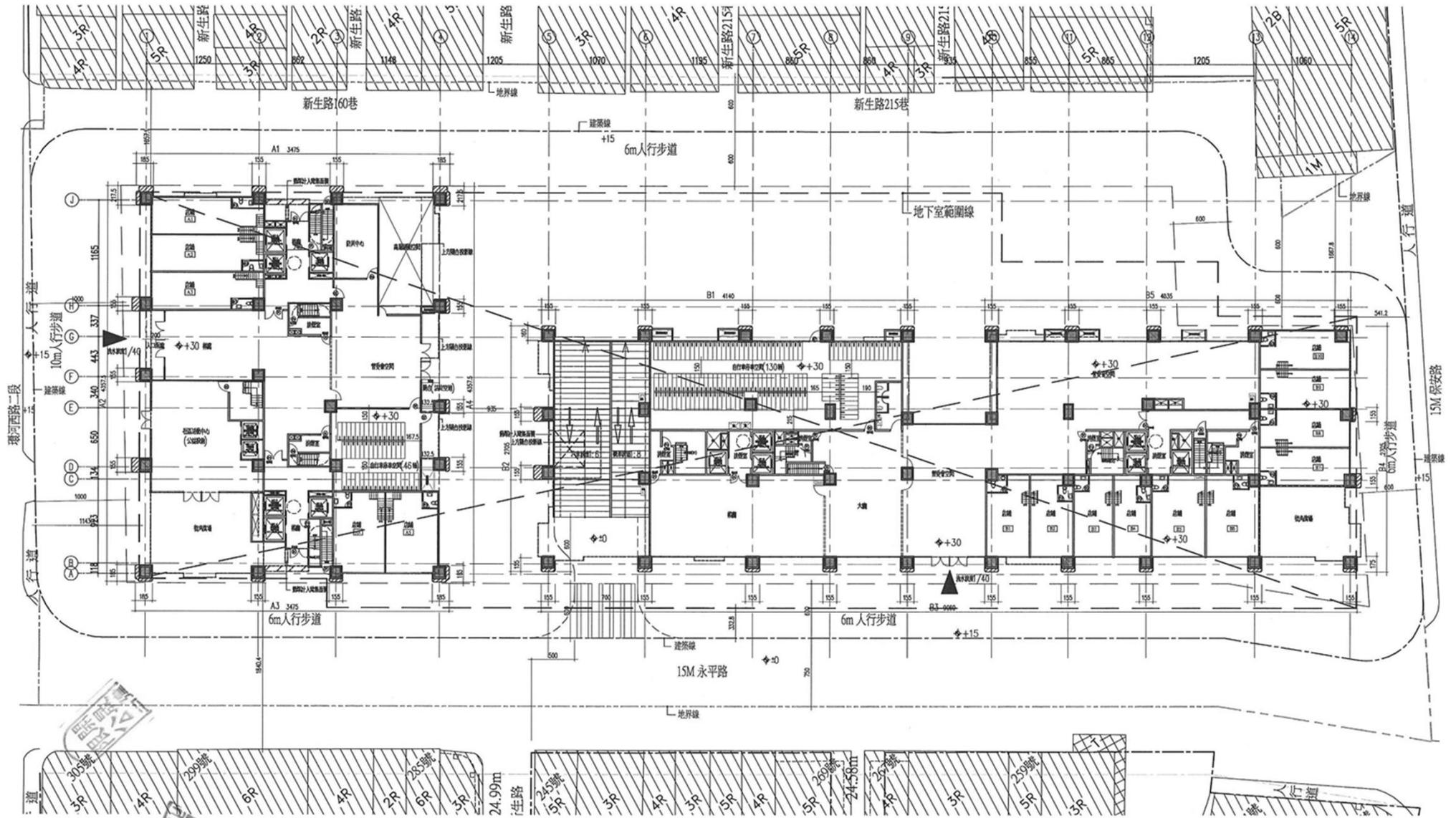
- 樓梯板面積：+93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83㎡
- 地下室層大樓板面積檢討：(依建築技術規則施工篇第230條)
 $5436.83 \text{ m}^2 < (1+50\%) * 9189.63 / 2 = 6892.22 \text{ m}^2$ OK
- 廚房樓板面積檢討：
 $5436.83 \text{ m}^2 + (3.9+3.475) * 1.2 + (3.2 * 1.95) * 2 + 10.65 * 23.7 - 5.225 * 6.4 - 32661.28 \text{ m}^2$
 $5436.83 \text{ m}^2 < 724 * 40 + 703 * 4 + 3415.14 = 35187.14 \text{ m}^2$...OK

地下一層平面圖 S:1/400



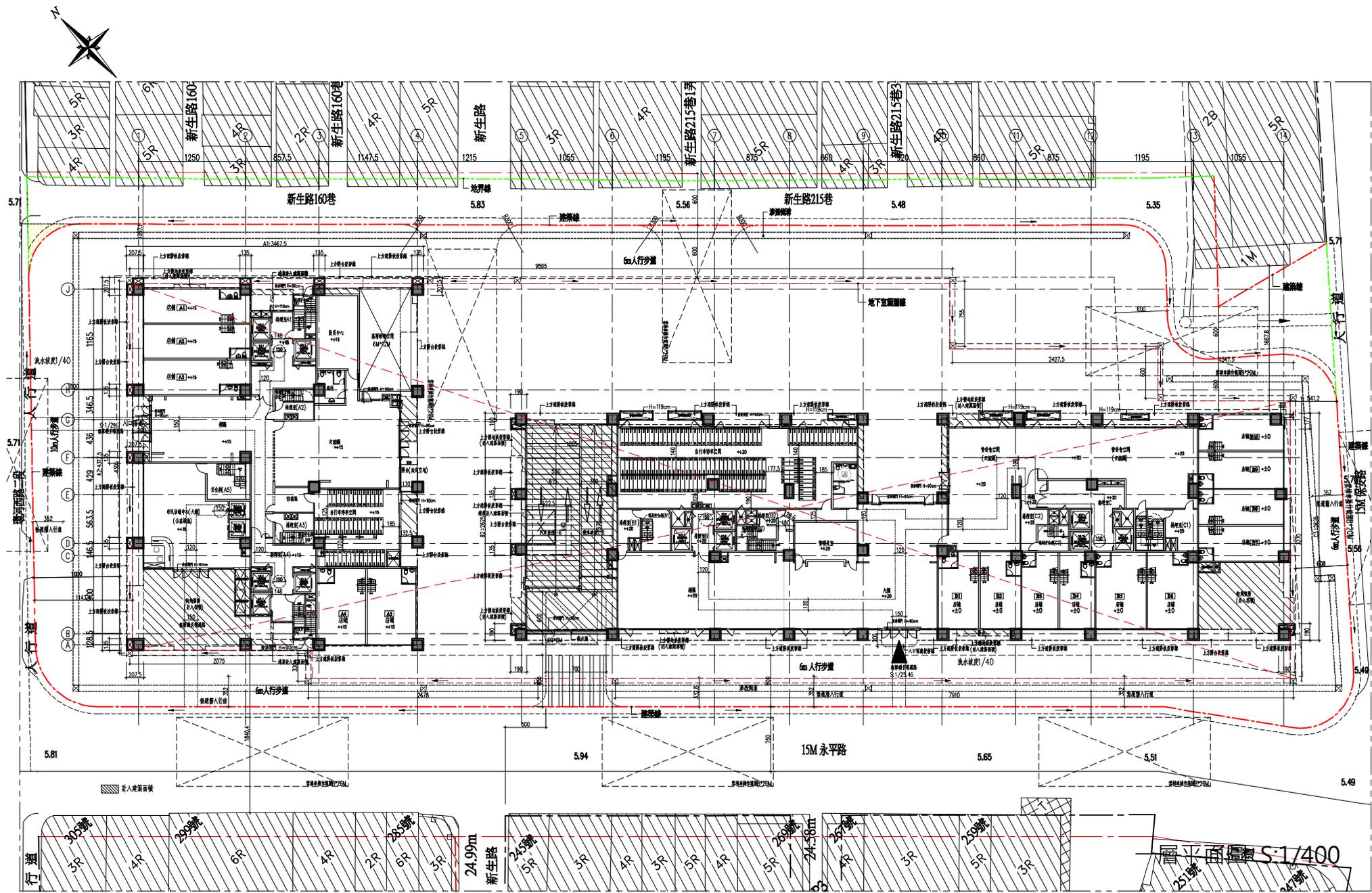
原核准

變更建築規劃設計說明





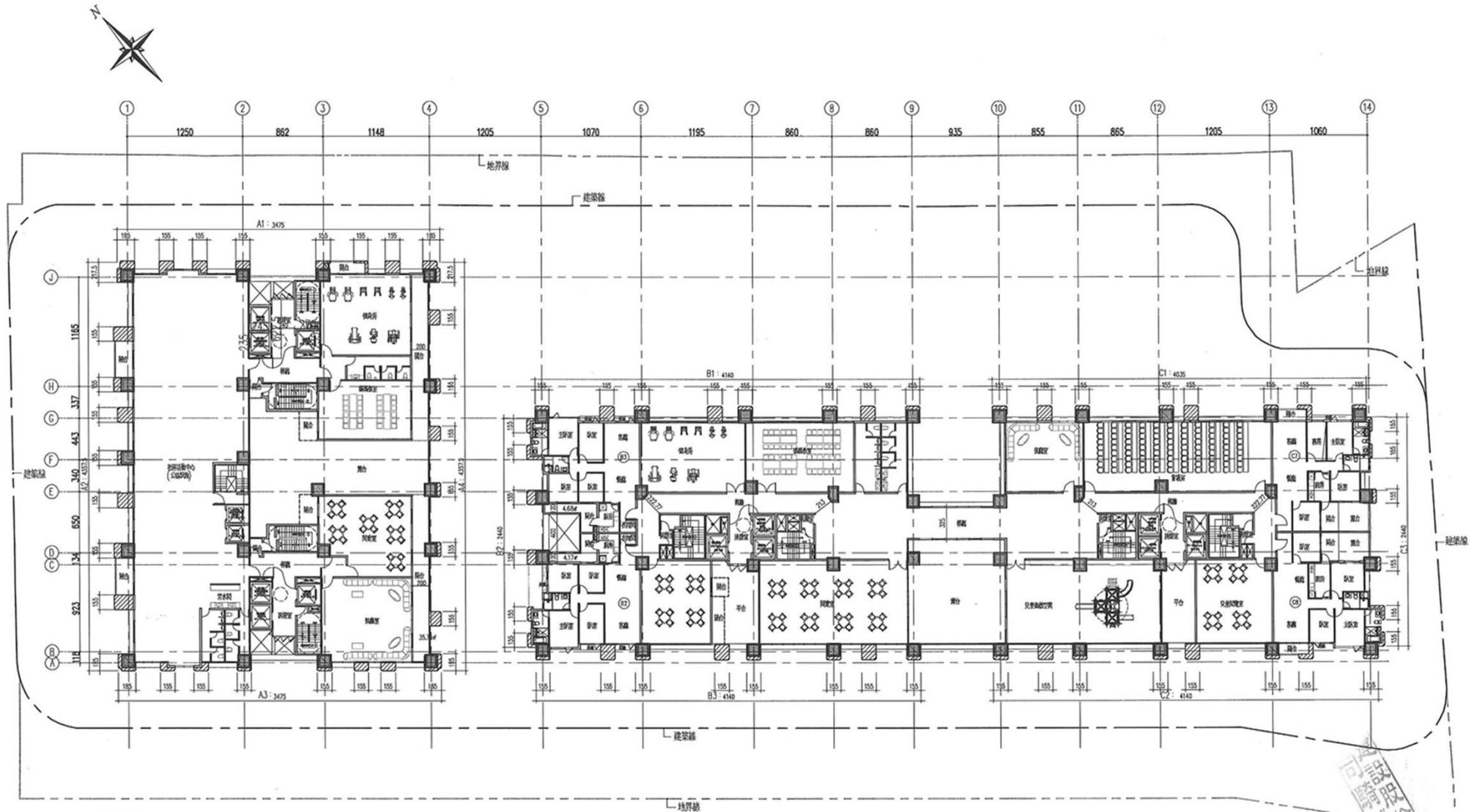
變更後 (二)地上一層：局部空間調整，裝飾柱依立面調整。





原核准

變更建築規劃設計說明



表得柱檢討：

A1: 1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9...OK	B2: 1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76...OK
A2: 2.175+1.55*7+1.85=14.87 < 43.57*2/5=17.43...OK	B3: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56...OK
A3: 1.85*2+1.55*5=11.45 < 34.75*2/5=13.9...OK	C1: 1.55*8=12.4 < 40.35*2/5=16.14...OK
A4: 2.175+1.55*6+1.85=13.33 < 43.57*2/5=17.43...OK	C2: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56...OK
B1: 1.55*8=12.4 < 41.4*2/5=16.56...OK	C3: 1.55*6=9.3 < 24.4*2/5=9.76...OK

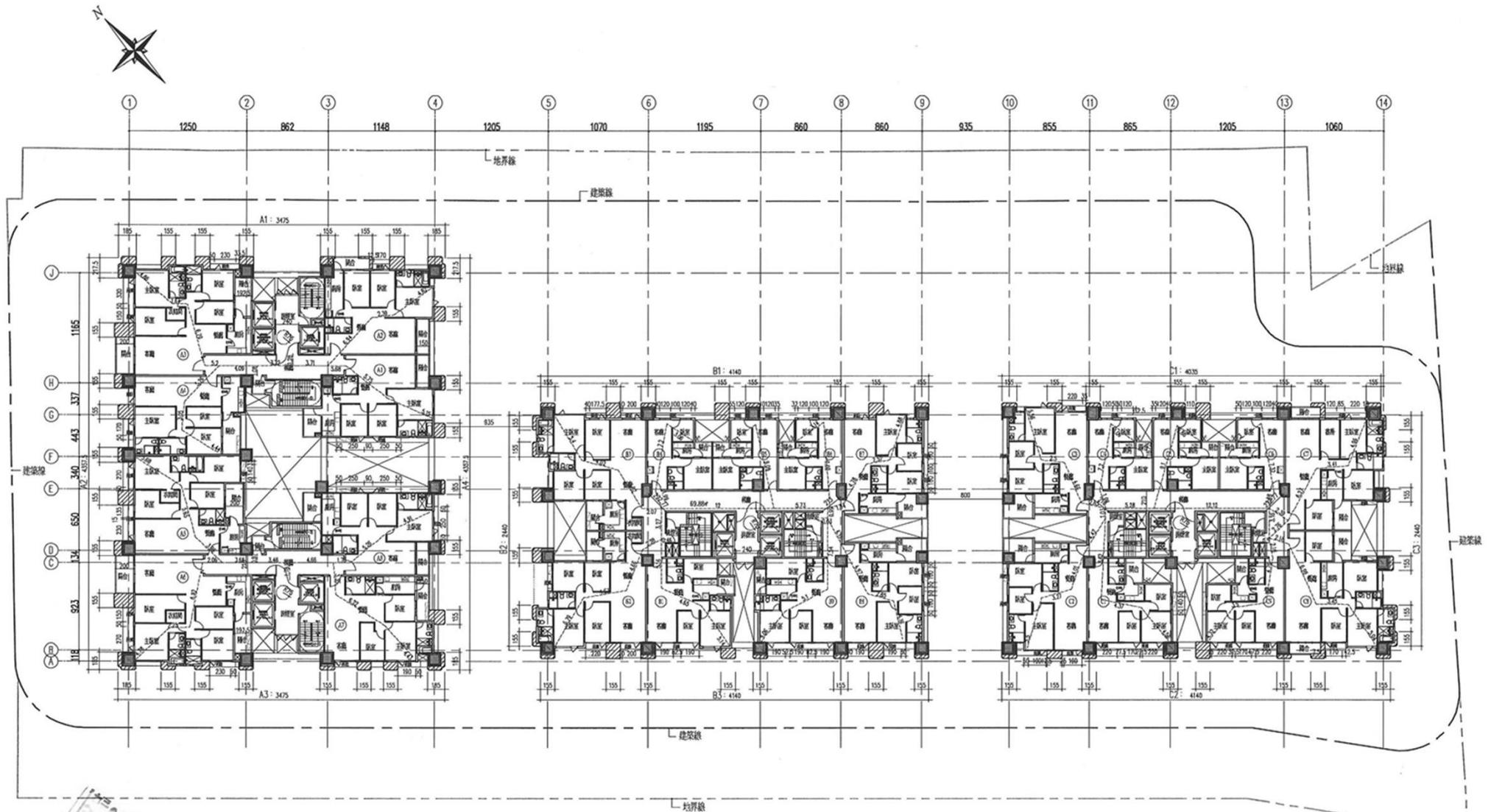
圖 11-16 地上 2 層平面圖 s=1/400





原核准

變更建築規劃設計說明



表附註說明：
 A1: $1.85 \times 2 + 1.55 \times 5 = 11.45 < 34.75 \times 2 / 5 = 13.9...OK$
 A2: $2.175 + 1.55 \times 7 + 1.85 = 14.87 < 43.57 \times 2 / 5 = 17.43...OK$
 A3: $1.85 \times 2 + 1.55 \times 5 = 11.45 < 34.75 \times 2 / 5 = 13.9...OK$
 A4: $2.175 + 1.55 \times 6 + 1.85 = 13.33 < 43.57 \times 2 / 5 = 17.43...OK$
 B1: $1.55 \times 6 = 9.3 < 24.4 \times 2 / 5 = 9.76...OK$

B2: $1.55 \times 6 = 9.3 < 24.4 \times 2 / 5 = 9.76...OK$
 B3: $1.55 \times 8 = 12.4 < 41.4 \times 2 / 5 = 16.56...OK$
 C1: $1.55 \times 8 = 12.4 < 40.35 \times 2 / 5 = 16.14...OK$
 C2: $1.55 \times 8 = 12.4 < 41.4 \times 2 / 5 = 16.56...OK$
 C3: $1.55 \times 6 = 9.3 < 24.4 \times 2 / 5 = 9.76...OK$

圖 11-21 地上 6~24 層平面圖 s=1/400



變更後 (四)地上三至二十九層：隔間局部調整，裝飾柱依立面調整。



裝飾柱檢討：

A1: $1.35 \times 6 + 1.3 = 9.4 < 33.95 \times 2 / 5 = 13.58 \dots OK$
 A2: $1.35 \times 7 + 1.45 \times 2 = 12.35 < 42.65 \times 2 / 5 = 17.06 \dots OK$
 A3: $1.35 \times 8 = 10.8 < 33.95 \times 2 / 5 = 13.58 \dots OK$
 A4: $1.35 \times 6 + 1.45 \times 2 = 11.0 < 42.65 \times 2 / 5 = 17.06 \dots OK$
 B1: $1.35 \times 7 + 2.0 = 11.45 < 41.85 \times 2 / 5 = 16.74 \dots OK$
 B2: $1.35 \times 4 + 1.9 \times 2 = 9.2 < 26.25 \times 2 / 5 = 10.5 \dots OK$
 B3: $1.35 \times 5 + 1.2 \times 4 + 2.0 = 13.55 < 41.85 \times 2 / 5 = 16.74 \dots OK$
 C1: $1.35 \times 7 + 1.85 = 11.3 < 40.7 \times 2 / 5 = 16.28 \dots OK$
 C2: $1.35 \times 4 + 1.2 \times 4 + 0.565 + 2.0 = 12.76 < 41.85 \times 2 / 5 = 16.74 \dots OK$
 C3: $1.35 \times 4 + 1.87 + 1.9 = 9.17 < 26.35 \times 2 / 5 = 10.54 \dots OK$

依技規第1條第3款規定檢討：

A1: $7.275 \times 1.275 - 1.275 \times 0.15 = 9.08 \text{ m}^2 > 7.275 \times 1.425 / 2 = 5.18 \text{ m}^2 \dots OK$
 A2: $(1.9 + 3.2 \times 2 + 4.0) \times 0.55 = 6.77 \text{ m}^2 > (1.9 + 3.2 \times 2 + 4.0) \times 0.7 / 2 = 4.31 \text{ m}^2 \dots OK$
 A3: $7.275 \times 0.65 - 0.65 \times 0.15 = 4.63 \text{ m}^2 > 7.275 \times 0.8 / 2 = 2.91 \text{ m}^2 \dots OK$
 A4: $(5.0 + 4.65 + 3.7) \times 0.5 = 6.68 \text{ m}^2 > (5.0 + 4.65 + 3.7) \times 0.65 / 2 = 4.34 \text{ m}^2 \dots OK$
 B1: $(6.5 + 1.95 + 7.7) \times 0.55 - 0.55 \times 0.15 = 8.8 \text{ m}^2 > (6.5 + 1.95 + 7.7) \times 0.7 / 2 = 5.65 \text{ m}^2 \dots OK$
 B2: $5.05 \times 1.1 = 5.56 \text{ m}^2 > 5.05 \times 1.25 / 2 = 3.16 \text{ m}^2 \dots OK$
 B3: $(2.425 + 3.675 + 2.1 + 3.95 + 2.25) \times 0.55 = 7.92 \text{ m}^2 > (2.425 + 3.675 + 2.1 + 3.95 + 2.25) \times 0.7 / 2 = 5.04 \text{ m}^2 \dots OK$
 C1: $(7.7 + 1.3 + 7.25) \times 0.65 - 0.65 \times 0.15 = 10.37 \text{ m}^2 > (7.7 + 1.3 + 7.25) \times 0.8 / 2 = 6.5 \text{ m}^2 \dots OK$
 C2: $(3.7 + 2.1 + 3.925) \times 0.55 = 5.35 \text{ m}^2 > (3.7 + 2.1 + 3.925) \times 0.7 / 2 = 3.4 \text{ m}^2 \dots OK$
 C3: $5.9 \times 0.55 = 3.25 \text{ m}^2 > 5.9 \times 0.7 / 2 = 2.07 \text{ m}^2 \dots OK$

圖例：陽台裝設2M斜入樓地板面

標準層平面圖 S:1/400



原核准

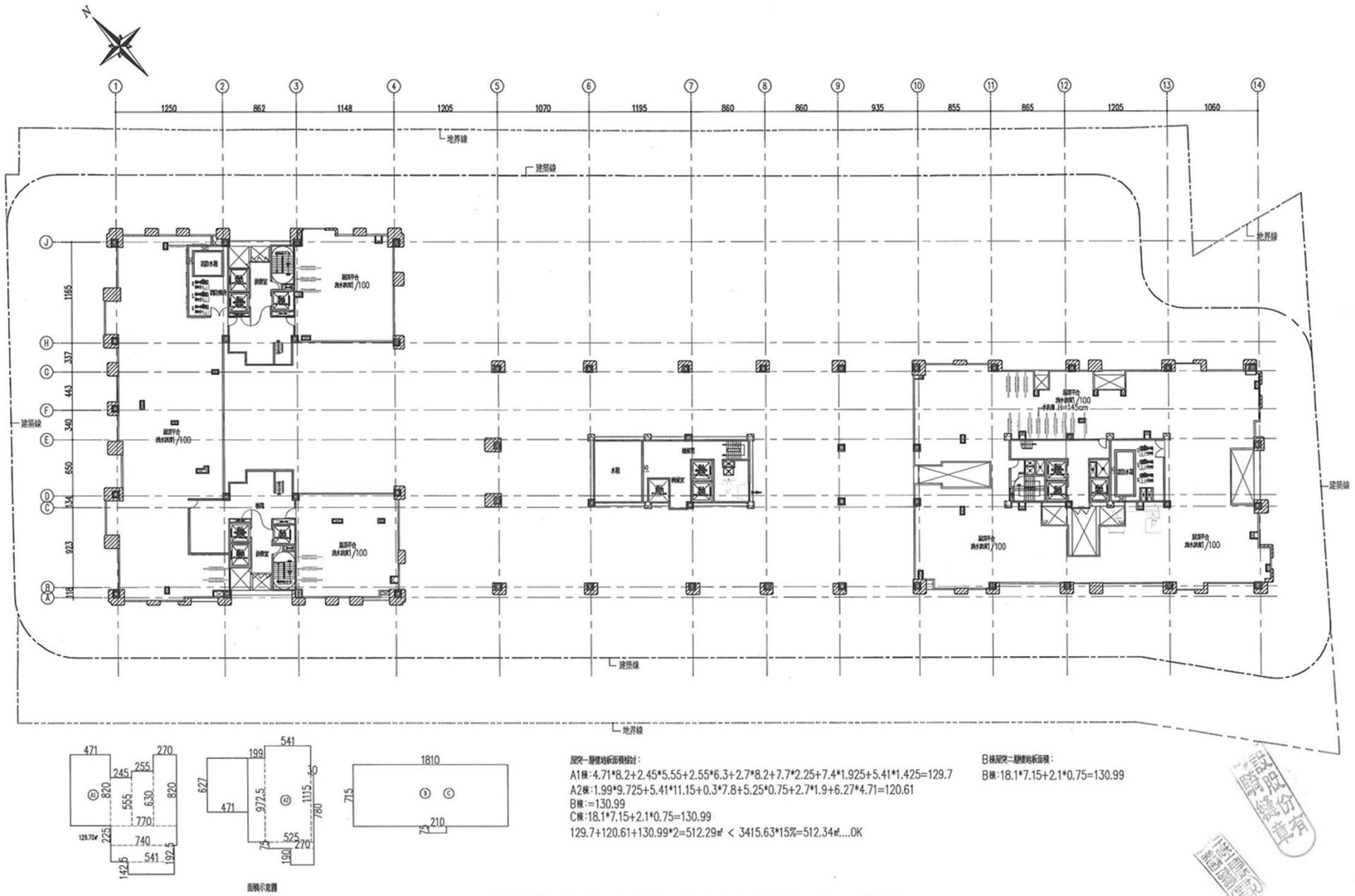


圖 11-28 A、C 棟屋突 1 層、B 棟屋突 2 層平面圖 s=1/400



原核准

- 為呼應永和水岸基地特色，本案外觀造型透過流動的水平線條，塑造都會水岸住宅“輕”建築的設計概念。
- 本案外觀以咖啡色石材及金屬烤漆為設計基調，金屬烤漆水平飾板表現視覺效果，搭配陽台的變化表達垂直向上的量體感塑造獨特的設計質感。



圖12-8 建築物外牆材質及色彩計畫

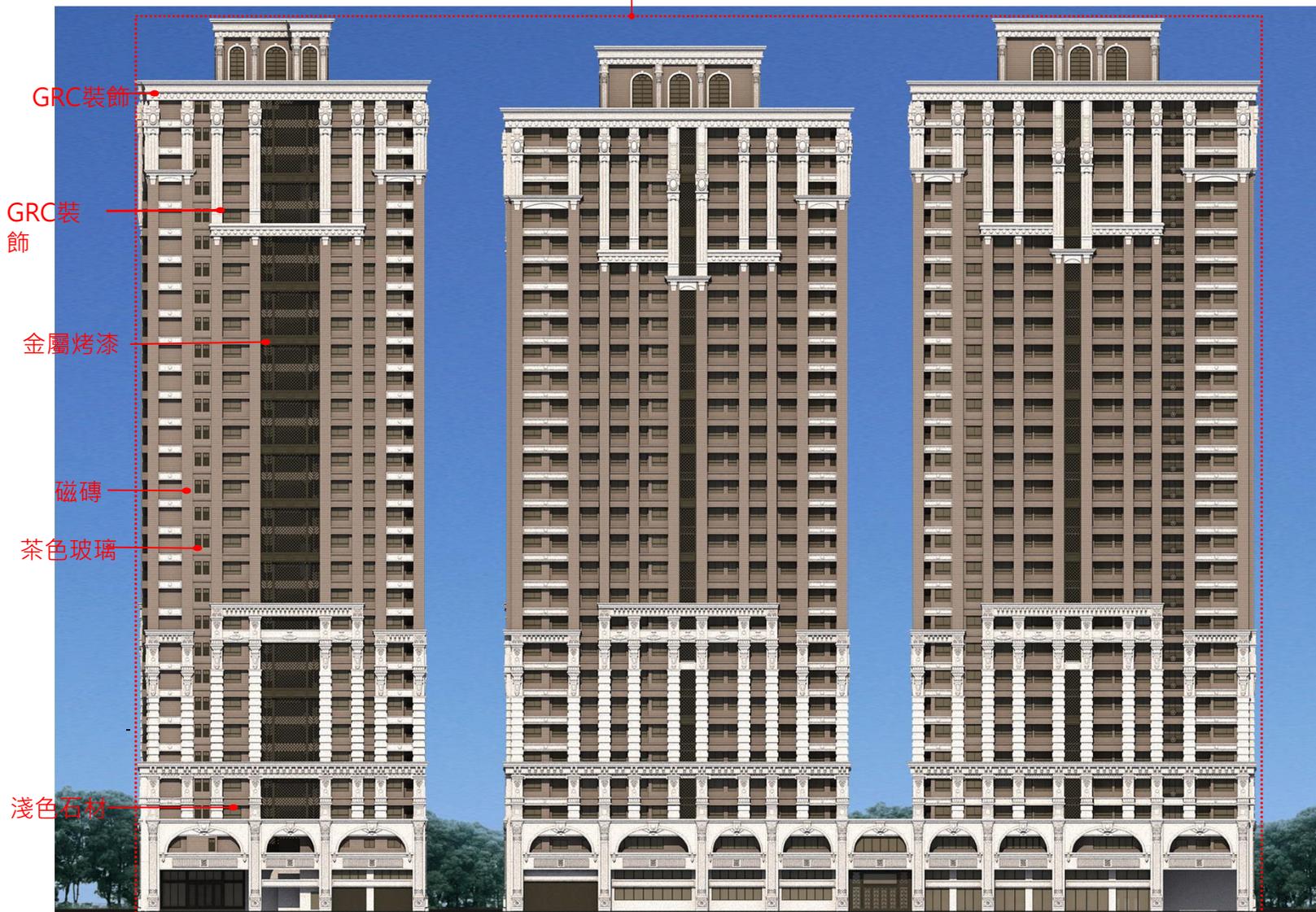


變更後 (六)立面造型增設石材鋪面，立面造型變更。

建築物外牆材質及色彩計畫

- 為呼應永和大陳義胞更新單元地區之歷史文化背景，以現代結合古典元素之外觀造型為基調，造型大氣、穩重之立面設計意象。
- 本案外觀以淺色石材及金屬烤漆為設計基調，金屬烤漆水平飾板表現視覺效果，搭配陽台的變化表達垂直向上的量體感塑造獨特的設計質感。

立面造型變更，屋脊裝飾物取消



西南向立面圖





原核准

變更建築規劃設計說明





變更後

立面造型變更，屋脊裝飾物取消

GRC裝飾

磁磚

茶色玻璃

淺色石材

淺色石材



東北向立面圖

金屬烤漆

金屬烤漆

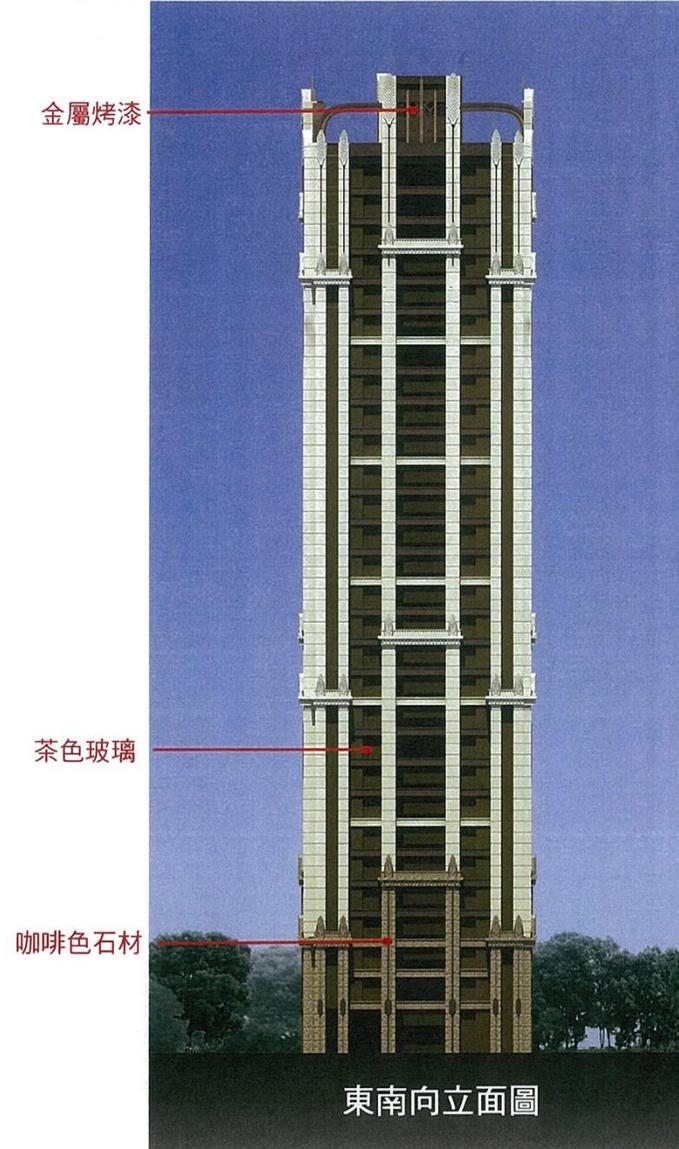




原核准

主要建材/色彩說明

- 主體: 咖啡色石材或直紋磚
- 陽台: 金屬烤漆欄杆
- 梁帶: 金屬烤漆
- 金屬百葉: 建物空調室外機以金屬本色隔柵遮蔽。





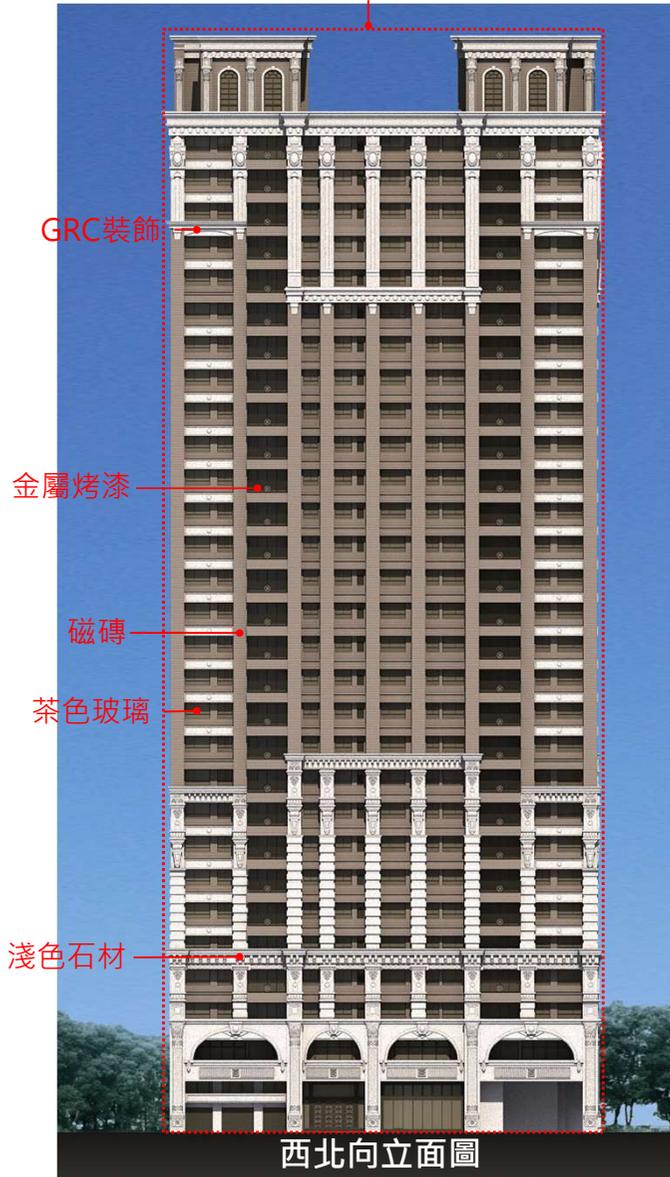
變更後

主要建材/色彩說明

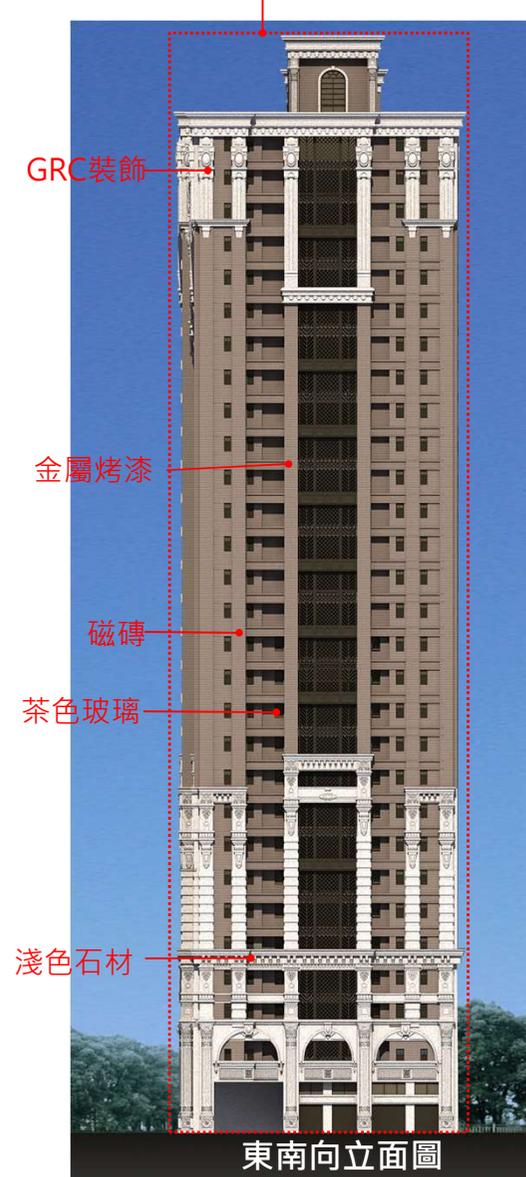
- 主體: 淺色石材或磁磚
- 陽台: 金屬烤漆欄杆
- 梁帶: 金屬烤漆
- 金屬百葉: 建物空調室外機以金屬本色隔柵遮蔽。

立面造型變更，屋脊裝飾物取消

立面造型變更，屋脊裝飾物取消



西北向立面圖



東南向立面圖





原核准

建築物造型及
日景3D透視模擬





變更後

(六)立面造型增設石材鋪面，立面造型變更

建築物造型及
日景3D透視模擬





原核准

建築物造型及
夜景3D透視模擬





變更後

(六)立面造型增設石材鋪面，立面造型變更

建築物造型及
夜景3D透視模擬





原核准

全區景觀配置之規劃設計構想、除提供本案社區休憩使用並能兼顧基地周邊社區活動空間之需求，成為本案全區空間設計之基礎。其空間可區化為下列三個部份：

人行步道區

景觀區沿道路規劃林蔭人行步道(含喬木種植區)供公眾通行休憩觀賞使用。

景觀規劃-藝術綠園區

景觀區包括社區庭園花台休憩空間、及建物周邊之林蔭休閒綠帶觀賞使用。

景觀規劃-週邊休憩步道區

景觀區沿基地周邊規劃林蔭步道及品茗區與多功能活動區 供社區居民靜態使用。



地坪變化示意圖

周邊綠帶示意圖

景觀雕塑示意圖

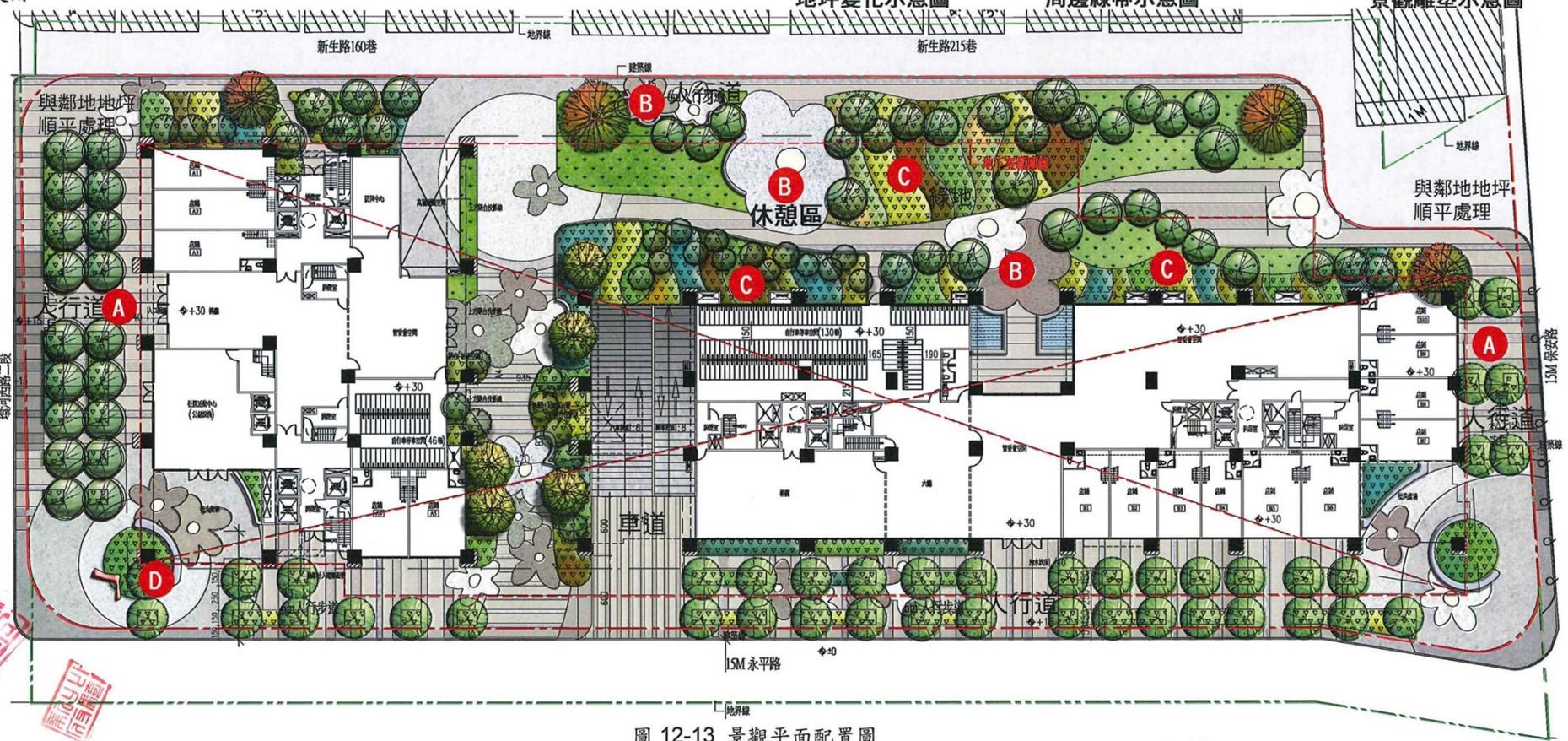


圖 12-13 景觀平面配置圖



變更後 (七)景觀綠化微調

運用都市綠廊 (Greenways) 的概念，串聯基地與周邊公有綠地，使開放空間、行動路徑、都市綠地形成一個流動且循環不息的都市綠網，讓環境綠手指有如葉脈般將綠色養分向外運輸及傳遞，建構完整的都市生態綠網，打造充滿綠意的花園城市，同時搭配屋頂花園 (Roof garden) 增加綠化面積，降低都市熱島效應，透過大量綠化的手法，活化城市、讓都市再生。



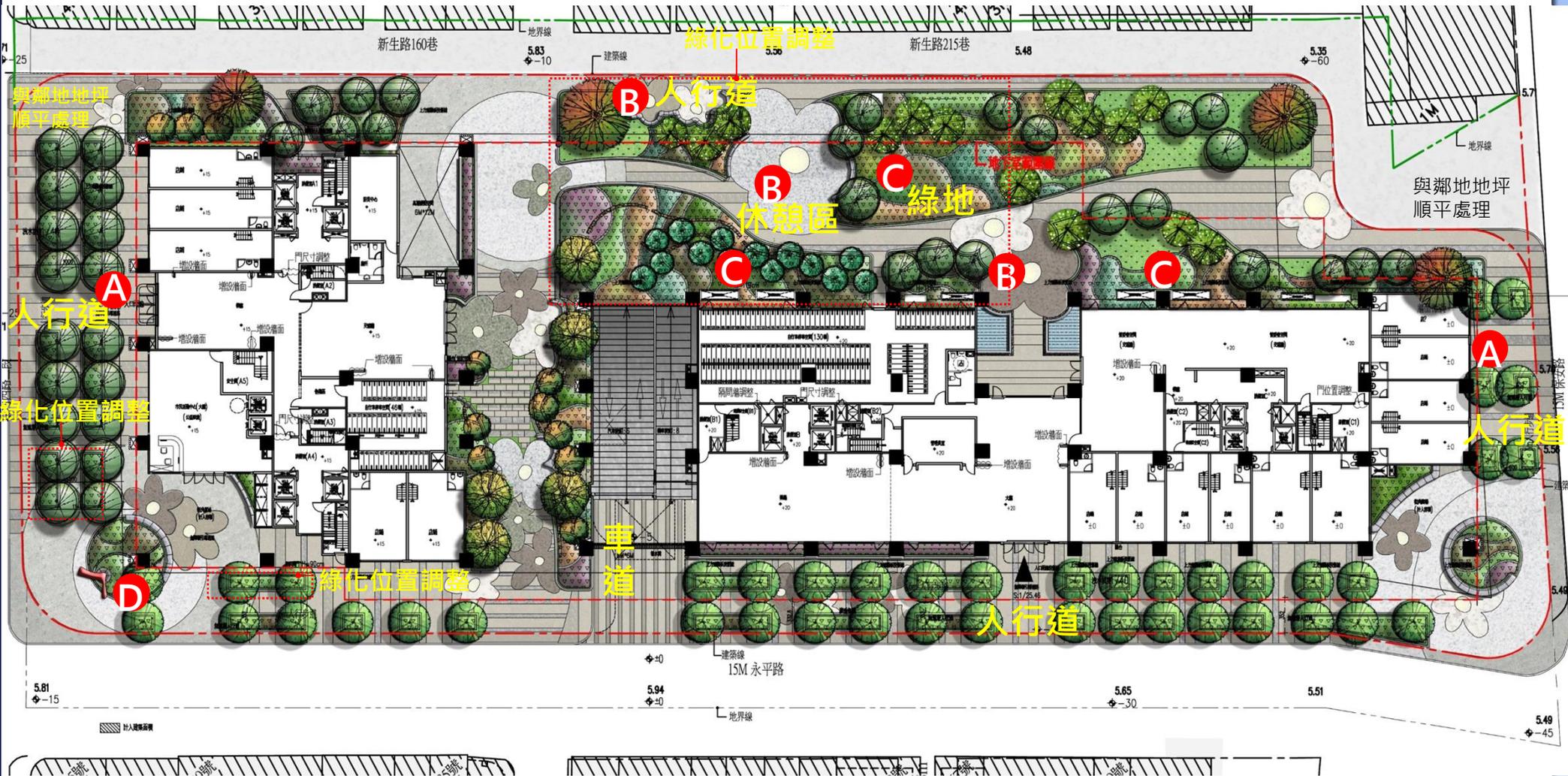
地坪變化示意圖



周邊綠帶示意圖



景觀雕塑示意圖





變更權利變換計畫



權屬更新

部分土地及建物權屬之調整、配合計畫道路地籍分割致土地筆數之調整及相關現況圖說之變動

更新前後權利價值估價調整

更新前權利價值配合產權異動更新、更新後權利價值配合登記坪數修正調整

選屋找補結果更新

更新後登記坪數修正調整價值

選配單元異動調整

協議調整選配單元或停車位之調整



■ 權利變換方式

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價業者查估後評定之。

■ 本案經102年02月04日公開抽籤徵選專業估價者，抽籤結果由「中信不動產估價師事務所」、「尚上不動產估價師聯合事務所」及「葉美麗不動產估價師事務所」等三家專業估價者查估。

■ 評價基準日由實施者定之，並限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案之評價基準日為民國102年3月1日。



鑑價結果及選定變更前(原核定)

項目		中信不動產 估價師事務所	尚上不動產 估價師聯合事務所	葉美麗不動產 估價師事務所
更新前 土地權利價值	土地平均單價(元/坪)	929,000	926,000	909,500
	更新前土地總價(元)	2,643,165,554	2,634,627,420	2,587,400,167
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	681,590	679,220	662,000
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	433,609	425,435	431,000
	車位平均價格 (元/個)	1,684,669	1,684,669	1,722,721
	更新後總權利價值(元) (不含公益設施)	13,550,928,401	13,322,837,682	13,488,182,900

本案權利變換鑑價結果，以「中信不動產估價師事務所」之更新前後權利價值鑑價結果為最高，



鑑價結果及選定變更後

項目		中信不動產 估價師事務所	尚上不動產 估價師聯合事務所	葉美麗不動產 估價師事務所
更新前 土地權利價值	土地平均單價(元/坪)	929,000	926,000	909,500
	更新前土地總價(元)	2,641,964,520	2,633,436,746	2,586,457,632
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	682,372	680,352	662,000
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	433,810	425,628	431,000
	車位平均價格 (元/個)	1,684,669	1,684,669	1,722,721
	更新後總權利價值(元) (不含公益設施)	13,551,473,395	13,323,426,861	13,502,741,079

本案權利變換鑑價結果，以「中信不動產估價師事務所」之更新前後權利價值鑑價結果為最高，



異動原因：

本次更新後分配位置之異動，依據地主與實施者簽訂之變更或繼受分配協議書製作。

變更前後分配位置對照表

異動原因	變更前			變更後		
	前分配人	異動單元	異動車位	後分配人	異動後單元	異動後車位
調整選配(新北府財開字第1051972629號)	新北市政府財政局	A3-28F,A3-27F,A6-26F,C6-22F,B2-7F,B3-15F	B2-124,B2-125	-	-	-
配合承租戶申請讓售作業價值異動調整選配	新北市政府財政局	市有地承租戶選配單元	市有地承租戶選配單元	讓售予市有地承租戶	-	-
讓售承租戶原申請單元與實施者協議變更分配	朱○冬	A4-13F	B4-15	朱○冬	A4-29	B4-41
	林○翰	C1-15F	B3-90	林○翰		
	林○輝	C5-15F	B3-90	林○輝	B1-13F	B3-140
	張○中	C4-14F		張○中	B5-13F	
		C2-19F			C1-28F	
				C6-15F		
	蔣○娥	B1-10F		蔣○娥	C6-18F	
	張○利	C9-19F		張○利	B7-15F	
	李○○			李○○		B3-93
						B2-89
	李○凝、李○清			李○凝、李○清		B2-84
	李○婷、李○安			李○婷、李○安	C6-16F	B2-83
	羅○忠 羅○君 羅○康 韓○晶	C5-7F		羅○忠 羅○君 羅○康 韓○晶	C7-5F	
	陳○○	C3-8F		陳○○	B5-1F	
孔○轅	B2-12F	B4-139	孔○轅	C3-6F	B5-100	
				B5-5F		
李○芳	B5-5F		-			
周○○州	C1-13F		周○○州	C3-13F		



分配位置異動說明

變更前後分配位置對照表

異動原因	變更前			變更後		
	前分配人	異動單元	異動車位	後分配人	異動後單元	異動後車位
與實施者協議變更分配	王〇燦	B6-21F	B5-122	王〇燦	B3-16F	B2-74
		C4-3F	B6-21			
	宋〇英	C9-29F	B5-136	宋〇英	C7-12F	B2-125
	宋〇青	B4-26F	B4-56	宋〇青	C7-10F	B2-121
	宋〇銀	B5-14F	B6-81	宋〇銀	C7-11F	B2-119
	李〇英	B4-17F	B3-102	李〇英	C6-7F	B2-90
		C4-17F			C9-17F	
	張〇霞	B4-3F	B2-82			
		B5-3F				
	沈〇雄	B5-10F		沈〇雄	C2-6F	
		B5-11F				
	沈〇富	C2-17F	B6-70	沈〇富	C1-11F	B4-121
		C4-8F	B4-82		C9-20F	B4-125
	沈〇珠	C4-4F	B3-89	沈〇珠	C3-4F	B3-103
	蔡〇鈞	B8-21F	B3-49	蔡〇鈞	A2-8F	B4-15
	邱〇里	B7-20F	B6-123	邱〇里	C7-8F	B3-126
	姚〇傾	A6-21F	B3-43	姚〇傾	A7-11F	B2-11
					B1-12F	B2-75
	胡〇麗	B1-16F	B2-111	胡〇麗	B8-20F	
	徐〇峰	C7-5F		徐〇峰	C8-5F	
	張〇生		B3-51	張〇生		
	張〇梅	A7-7F	B3-48	張〇梅	C3-15F	B4-90
	張〇梅			張〇梅	C4-15F	B4-100
	張〇林		B3-51			
	張〇旺	C6-8F				
	張〇邦	C4-9F				
	莊〇好	B6-9F		莊〇好	B6-8F	
	莊〇璋	B6-8F		莊〇璋	B6-9F	
	郭〇〇慈	A3-19F	B6-38	郭〇〇慈	A3-12F	B3-18
					B6-19F	
	陳〇	A6-17F	B3-14	陳〇	A4-23F	B3-13
					B6-17F	B3-50
	陳〇柔	B5-16F	B3-98	陳〇柔	B1-20F	B3-114
	陳〇惠			陳〇惠		B3-77
	陳〇斌	B3-28F	B6-113	陳〇斌	A7-18F	B2-7
	陳〇〇勤	C1-27F	B6-118	陳〇〇勤	B2-7F	B2-76
	陳〇棟	C8-15F		陳〇棟	C8-19F	
	陳〇慶	A4-23F	B3-13	陳〇慶	A6-17F	B3-14
		B6-17F	B3-50			
	黃〇鈞			黃〇鈞	C7-9F	B3-131
						B5-131
	楊〇泰	B9-26F	B5-3	張〇菊	A3-28F	B3-41
						B3-42
	楊〇蘭	A5-12F		楊〇蘭	A7-15F	
	溫〇琴	B8-7F		溫〇琴	A7-5F	
蔡〇乾	A5-21F		蔡〇乾	A2-12F	B2-43	
蔡〇珠	B3-18F	B3-138	蔡〇珠	C7-15F	B3-87	
		B3-139			B3-85	
鄭〇玲	B6-25F	B5-120	鄭〇玲	A3-29F	B2-28	
					B2-29	
顏〇才		B3-130	顏〇才		B2-86	
顏〇麟			顏〇麟		B3-130	
魏〇〇嬌			魏〇〇嬌	B1-1F		
羌〇平	B9-20F	B6-119	羌〇平	A4-13F	B2-18	
黃〇梅	C1-20F	B3-106	王〇君	C1-20	B3-106	
	C9-20F	B3-104				
黃〇梅	C1-20F	B3-106	黃〇梅	C1-19F		
	C9-20F					



一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案計畫內容與最新動態網站。

http://www.keishen.com/regeneration_661208.html

三、本案都市更新相關諮詢

開晟建設股份有限公司

聯絡電話：(02)2920-7787

聯絡地址：新北市永和區中山路1段186號3樓

衡邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

新北市政府都市更新處

聯絡電話：(02)2950-6206

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱新北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

謝謝！

敬請指教