

擬訂新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新權利變換計畫案

【核定版】

北府城更字第 1020006351 號



實 施 者：欣暘建設股份有限公司
規劃單位：丹棠開發股份有限公司
建築設計：江培珩建築師事務所

中 華 民 國 一 〇 二 年 八 月

目 錄

壹、辦理緣起與法令依據..... 1-1

 一、辦理緣起..... 1-1

 二、法令依據..... 1-1

貳、計畫地區範圍..... 2-1

 一、權利變換地區位置..... 2-1

 二、權利變換範圍總面積..... 2-1

參、實施者..... 3-1

肆、原有公共設施用地等土地面積..... 4-1

伍、現況分析..... 5-1

 一、更新前土地所有權人名冊..... 5-1

 二、更新前權利變換關係人名冊..... 5-2

陸、重建區段之土地使用計畫..... 6-1

 一、都市計畫土地使用強度..... 6-1

 二、申請容積獎勵後土地使用強度..... 6-1

 三、建築興建計畫..... 6-2

 四、防災逃生避難計畫..... 6-43

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬..... 7-1

 一、權利變換範圍內公共設施興修或改善計畫..... 7-1

 二、協助週邊公共設施興修或改善計畫..... 7-1

 三、週邊公共設施用地更新後權屬..... 7-1

捌、土地改良物拆遷補償費..... 8-1

 一、法令依據..... 8-1

 二、土地改良物之補償與安置..... 8-1

 三、補償金發放時程..... 8-1

玖、舊違章建築戶處理方案..... 9-1

拾、權利變換所需費用..... 10-1

 一、權利變換地區範圍成本說明..... 10-1

 二、收入說明..... 10-7

 三、成本收入分析..... 10-7

拾壹、更新前後權利價值鑑價..... 11-1

 一、評價基準日..... 11-1

 二、鑑價結果比較..... 11-1

 三、鑑價結果選定..... 11-1

 四、更新前後鑑價結果..... 11-1

拾貳、共同負擔..... 12-1

 一、用地負擔..... 12-1

 二、費用負擔..... 12-1

 三、土地所有權人平均共同負擔比例..... 12-1

 四、土地所有權人共同負擔額度.....12-1

拾參、更新後分配面積及位置.....13-1

 一、更新後供分配之土地.....13-1

 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分.....13-1

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式.....14-1

 一、申請分配位置通知.....14-1

 二、公開抽籤作業記錄及抽籤結果.....14-1

拾伍、不參與分配名冊.....15-1

 一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者.....15-1

 二、不願參與權利分配，而領取現金補償者.....15-1

 三、現金補償之計算與發放.....15-1

 四、後續執行補充機制.....15-2

拾陸、土地及建築物分配清冊.....16-1

 一、所有權人申請分配結果.....16-1

 二、實施者分配結果.....16-1

 三、土地所有權人應分配權利價值計算.....16-1

拾柒、地籍整理計畫.....17-1

 一、地界整理計畫.....17-1

 二、土地、建物及他項權利登記.....17-1

拾捌、實施進度.....18-1

拾玖、其他應加表明之事項.....19-1

 一、申請建造執照前相關事宜.....19-1

 二、開工後相關事宜.....19-1

 三、取得使用執照後相關事宜.....19-1

附 錄

附錄一、實施者證明文件.....附錄-1

附錄二、都市更新事業概要核准函.....附錄-4

附錄三、相關證明文件.....附錄-5

附錄四、五大銀行基準利率證明.....附錄-13

附錄五、地上權人繼承系統表.....附錄-14

附錄六、三家估價報告書摘要.....附錄-15

圖目錄

圖 2-1 權利變換地區位置示意圖..... 2-1

圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖..... 2-2

圖 2-3 權利變換地區地形套繪圖..... 2-3

圖 2-4 權利變換地區地形套繪圖（依照建築線指示圖）..... 2-4

圖 6-1 日照陰影檢討示意圖比例尺：1/200..... 6-4

圖 6-2 退縮人行步道面積檢討示意圖 比例尺：1/200..... 6-5

圖 6-3 建蔽率面積檢討圖 比例尺：1/200..... 6-6

圖 6-4 開挖率面積檢討圖 比例尺：1/200..... 6-7

圖 6-5 社區公益空間進出動線示意圖 比例尺：1/200..... 6-8

圖 6-6 壹層平面圖 scale:1/200 6-9

圖 6-7 壹層面積計算圖 scale:1/200 6-10

圖 6-7 貳層平面圖 scale:1/200 6-11

圖 6-8 貳層面積計算圖 scale:1/200 6-12

圖 6-10 參層平面圖 scale:1/200 6-13

圖 6-11 參層面積計算圖 scale:1/200..... 6-14

圖 6-12 肆層平面圖 scale:1/200 6-15

圖 6-13 肆層面積計算圖 scale:1/200 6-16

圖 6-14 伍層平面圖 scale:1/200 6-17

圖 6-15 伍層面積計算圖 scale:1/200 6-18

圖 6-15 陸層平面圖 scale:1/200 6-19

圖 6-17 陸至捌、拾至拾捌層面積計算圖 scale:1/200 6-20

圖 6-18 柒層平面圖 scale:1/200 6-21

圖 6-18 捌、拾至拾貳層平面圖 scale:1/200..... 6-22

圖 6-20 玖層平面圖 scale:1/200 6-23

圖 6-21 玖層面積計算圖 scale:1/200 6-24

圖 6-22 拾參至拾捌層平面圖 scale:1/200 6-25

圖 6-23 拾玖層平面圖 scale:1/200..... 6-26

圖 6-24 拾玖層面積計算圖 scale:1/200..... 6-27

圖 6-25 貳拾層平面圖 scale:1/200..... 6-28

圖 6-26 貳拾層面積計算圖 scale:1/200..... 6-29

圖 6-27 屋突壹層平面圖 scale:1/200 6-30

圖 6-28 屋突貳、參層、屋頂層平面圖 scale:1/200..... 6-31

圖 6-29 屋突各層面積計算圖 scale:1/200 6-32

圖 6-30 地下壹層平面圖 scale:1/200 6-33

圖 6-31 地下貳層平面圖 scale:1/200..... 6-34

圖 6-32 地下壹至地下貳層面積計算圖 scale:1/200 6-35

圖 6-33 地下參層平面圖 scale:1/200..... 6-36

圖 6-34 地下四層平面圖 scale:1/200..... 6-37

圖 6-35 地下參肆層面積計算圖 scale:1/200 6-38

圖 6-36 西南向(正向)立面圖 scale:1/300..... 6-39

圖 6-37 西北(左向)立面圖 scale:1/300 6-39

圖 6-38 東北向(背向)立面圖 scale:1/300..... 6-40

圖 6-39 東南向(右向)立面圖 scale:1/300..... 6-40

圖 6-40 橫向剖面圖 scale:1/300..... 6-41

圖 6-41 縱向剖面圖 scale:1/300..... 6-42

圖 6-42 避難逃生動線圖 Scale:1/200..... 6-45

圖 6-43 防災平面計畫圖 Scale:1/200..... 6-46

圖 6-44 防災平面計畫圖（2-8F、10-20F）Scale:1/200 6-47

圖 6-45 防災平面計畫圖（9F）Scale:1/200 6-48

圖 6-46 基地車行動線示意圖 Scale:1/500..... 6-49

圖 6-47 防災計畫鄰棟間隔檢討圖 Scale:1/300..... 6-50

圖 7-1 公共設施規劃構想圖 7-2

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖 13-5

圖 13-2 更新後停車未分配單元及位置對照圖(地下壹層)..... 13-7

圖 13-3 更新後停車未分配單元及位置對照圖(地下貳層)..... 13-8

圖 13-4 更新後停車未分配單元及位置對照圖(地下參層)..... 13-9

圖 13-5 更新後停車未分配單元及位置對照圖(地下肆層)..... 13-10

圖 17-1 權利變換後更新單元地籍圖..... 17-2

表目錄

表 5-1 更新前土地所有權人名冊..... 5-1

表 5-2 更新前地上權人名冊..... 5-2

表 6-1 更新單元土地使用強度表..... 6-1

表 6-2 各樓層設置之汽機車位數統計..... 6-2

表 6-3 計畫容納戶數及人口數統計..... 6-2

表 6-4 建築面積檢討表..... 6-3

表 7-1 協助開闢道路土地清冊..... 7-1

表 7-2 公共設施興修改善計畫經費..... 7-1

表 7-3 週邊公共設施用地更新後權屬一覽表..... 7-1

表 8-1 其他土地改良物補償費用明細表（依構造計算）..... 8-1

表 8-2 其他土地改良物補償費用明細表（整體）..... 8-2

表 10-1 更新總成本估算表..... 6-1

表 10-2 建築規劃設計費估算表..... 6-2

表 10-3 單位興建成本標準計算表..... 6-2

表 10-4 營造工程費用估算表..... 6-3

表 10-5 公寓大廈之公共基金明細表..... 6-3

表 10-6 更新整體開發收益表..... 6-7

表 10-7 現金流量表..... 6-8

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表.....11-1

表 11-2 更新前各土地權利價值表.....11-1

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表.....11-1

表 11-4 更新前權利變換關係人權利價值表.....11-2

表 11-5 更新後各分配單元價值表.....11-3

表 11-6 更新後停車位價值表.....11-4

表 12-1 更新後總價值表..... 12-1

表 12-2 費用共同負擔表..... 12-1

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表..... 13-1

表 13-2 更新後車位列表..... 13-3

表 14-1 地上物拆除戶數面積一覽表..... 14-1

表 14-2 其他土地改良物補償費用明細表..... 14-2

表 15-1 不參與分配之地上權人清冊..... 15-1

表 16-1 土地及建築物分配清冊-土地所有權人及合法建物所有權人..... 16-2

表 16-2 土地及建築物分配清冊-實施者..... 16-4

表 17-1 地籍整理計畫表..... 17-1

表 17-2 土地登記清冊.....17-3

表 17-3 建物登記清冊.....17-7

表 17-4 土地他項權利登記清冊..... 17-11

表 17-5 建物他項權利登記清冊..... 17-11

表 18-1 都市更新事業實施進度表.....18-1

貳、計劃地區範圍

一、權利變換地區位置

本更新單元位於新北市汐止區新峰段，由仁愛路、仁愛路 122 巷及仁愛路 106 巷所圍街廓內，鄰新北市汐止區新峰國小東側。更新單元位置及範圍詳圖 2-1。

本更新單元於新北市政府於民國 100 年 9 月 1 日北城更事字第 1000001239 號函「新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業概要」申請都市更新事業核准。

二、權利變換範圍總面積

本更新基地之範圍包含位於新北市汐止區新峰段 1351、1352、1353、1354、1355、1357、1368 地號共 7 筆土地，面積共計 2,110.00 m²，更新單元地籍套繪圖與更新單元地形套繪圖詳參圖 2-2、圖 2-3。

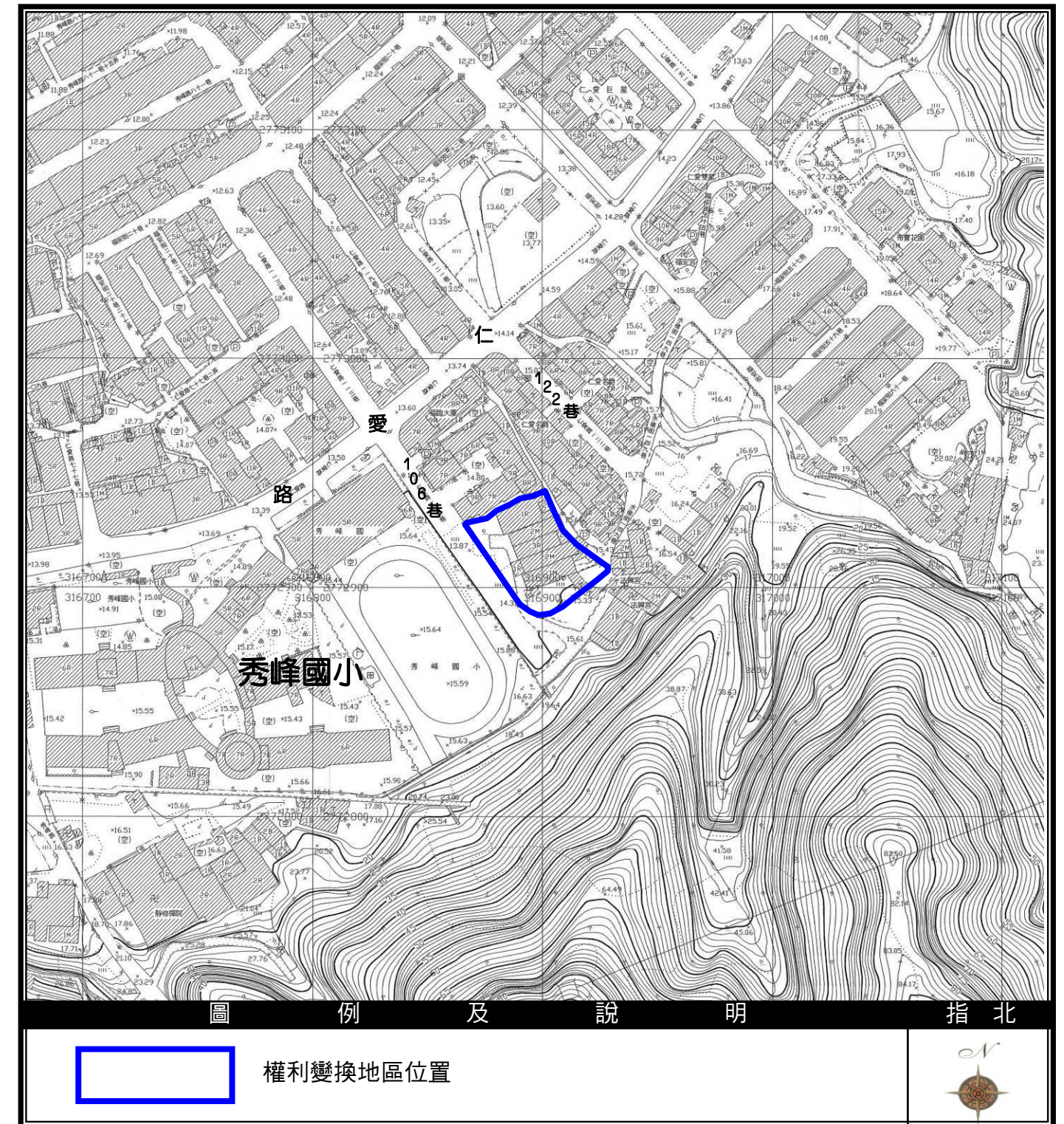
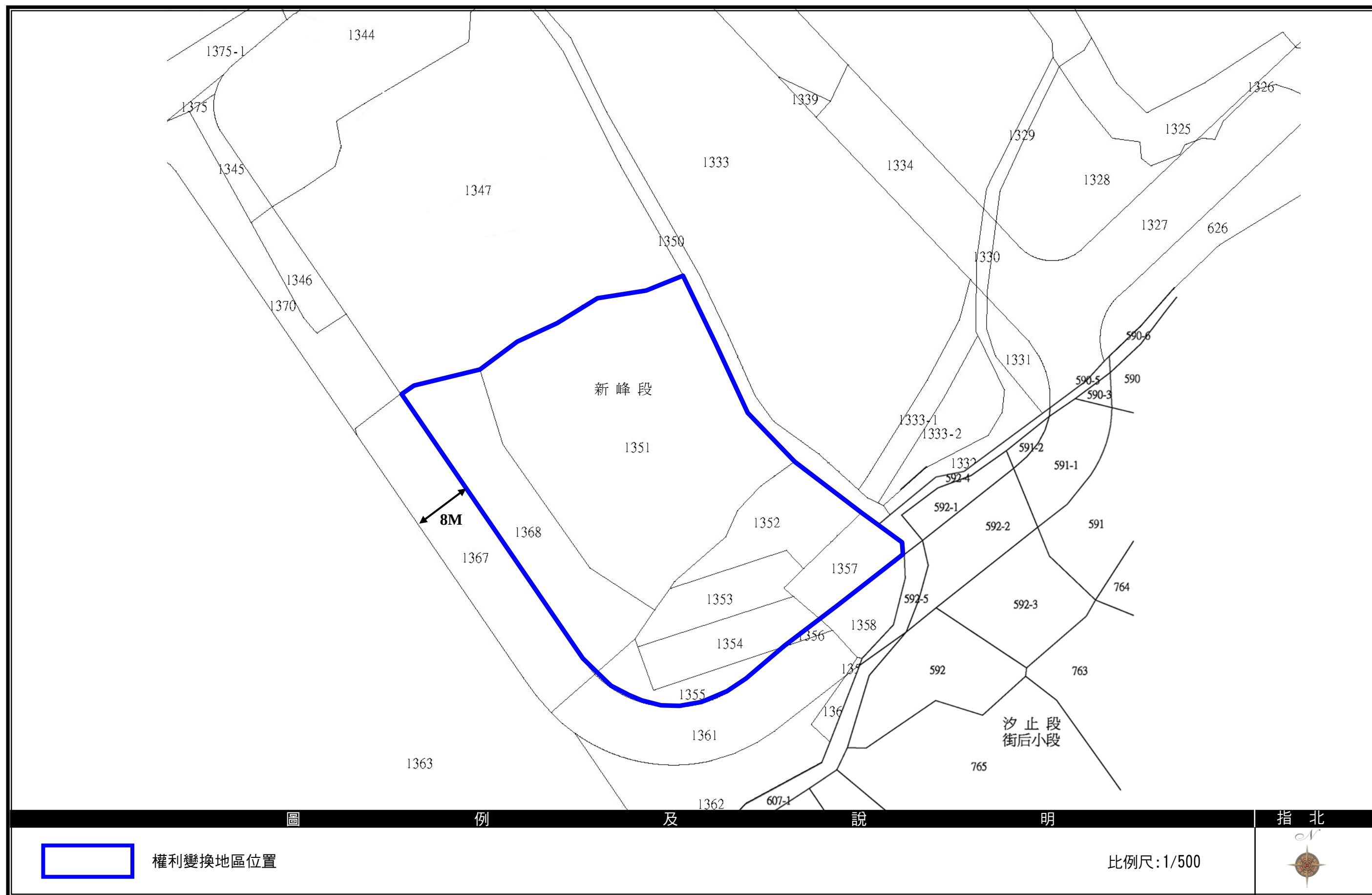
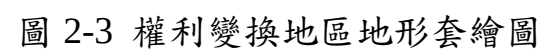


圖 2-1 權利變換地區位置示意圖





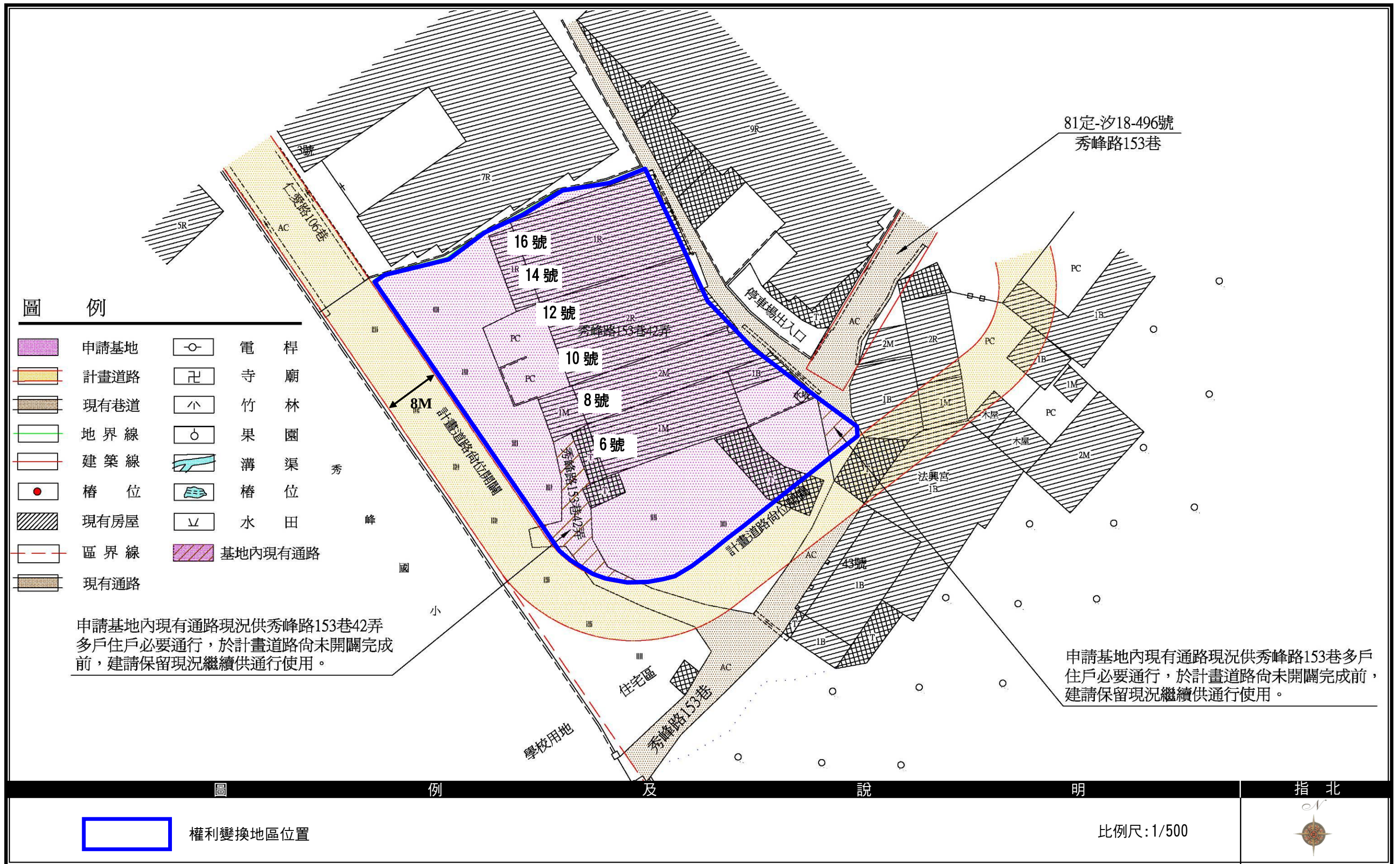


圖 2-4 權利變換地區地形套繪圖（依照建築線指示圖）

參、實施者

公司名稱：欣暘建設股份有限公司

負責人：康之平

公司地址：臺北市大安區東豐街7號5樓之2

營利事業登記證：北市商一字第 09509027-1 號

統一編號：28197047

肆、原有公共設施用地等土地面積

無。

伍、現況分析

一、更新前土地所有權人名冊

本權利變換地區範圍為新北市汐止區新峰段 1351、1352、1353、1354、1355、1357、1368 地號共 7 筆土地，權利變換面積為 2,110.00 m²，土地皆為私有；私有土地所有權人數共計 12 人，詳表 5-1 更新前土地所有權人名冊。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人 /管理者	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積(m ²)	登記 次序	權利 範圍	持分面積 (m ²)	權利 總類	登記次序	他項權利人	
1		1351	1,088.00	0001	1/4	272.00	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2
2		1351	1,088.00	0003	5/96	56.67	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2
3		1351	1,088.00	0004	5/96	56.67	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2
4		1351	1,088.00	0005	5/96	56.67	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2
5		1351	1,088.00	0006	5/96	56.67	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2

編號	所有權人 /管理者	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積(m ²)	登記 次序	權利 範圍	持分面積 (m ²)	權利 總類	登記次序	他項權利人	
6		1351	1,088.00	0007	1/8	136.00	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2
7		1351	1,088.00	0008	1/8	136.00	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2
8		1351	1,088.00	0009	5/48	113.33	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2
9		1351	1,088.00	0010	5/48	113.33	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2
10		1351	1,088.00	0011	1/24	45.33	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2
11		1351	1,088.00	0012	1/24	45.33	地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
							地上權	0002-003		註 2
12		1352	176.00	0002	1/2	88.00	-	-		-
							地上權	0001-001		註 2
							地上權	0001-002		註 2
							地上權	0002-001		註 2
							地上權	0002-002		註 2
12		1353	125.00	0004	1/1	125.00	抵押權	0004-000		-
							抵押權	0003-000		-
							抵押權	0003-000		-
							抵押權	0003-000		-
							抵押權	0003-000		-

表 5-2 更新前地上權人名冊

序號	地上權人	設定之土地				設定權利範圍(m²)	權利範圍	存續期間	其他登記事項等
		標示部		所有權部					
		地號	面積(m²)	土地所有權人	權利範圍				
1		1351	1,088.00		1/4	53.03	1/2	不定期限	依臺北縣政府 98 年 3 月 27 日北府地籍字第 09802350241 號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第 7 款之土地。
					5/96				
					5/96				
					5/96				
					5/96				
					1/8				
					1/8				
					5/48				
					5/48				
					1/24				
2		1351	1,088.00		1/4	53.03	1/2	不定期限	
					5/96				
					5/96				
					5/96				
					5/96				
					1/8				
					1/8				
					5/48				
					5/48				
					1/24				
3		1351	1,088.00		1/4	60.60	1/3	(空白)	
					5/96				
					5/96				
					5/96				
					5/96				
					1/8				
					1/8				
					5/48				
					5/48				
					1/24				
	1/24								

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項等
		地號	面積(m²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m²)	權利總類	登記次序	他項權利人	
		1368	385.00	0043	1/1	385.00	抵押權	0003-000		-
合計	12 人	-	-	-	-	2110.00	-	-	-	-

註 1：本表所在地段為新北市汐止區新峰段；內容依謄本事項刊載。

註 2：依臺北縣政府 98 年 3 月 27 日北府地籍字第 09802350241 號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第 7 款之土地。

二、更新前權利變換關係人名冊

（一）更新前合法建築物所有權人名冊

本權利變換地區範圍內無合法建築物。

（二）更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本權利變換地區範圍內 1351 地號更新前具設定地上權，相關地上權人共 5 人。

序號	地上權人	設定之土地				設定權利範圍(m ²)	權利範圍	存續期間	其他登記事項等
		標示部		所有權部					
		地號	面積(m ²)	土地所有權人	權利範圍				
4		1351	1,088.00		1/4	60.60	1/3	(空白)	
					5/96				
					5/96				
					5/96				
					5/96				
					1/8				
					1/8				
					5/48				
					5/48				
					1/24				
					1/24				
5		1351	1,088.00		1/4	60.60	1/3	(空白)	
					5/96				
					5/96				
					5/96				
					5/96				
					1/8				
					1/8				
					5/48				
					5/48				
					1/24				
					1/24				
合計	5 人	-	-	-	-	-	-		

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本權利變換地區範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。