

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

土城位於臺北盆地的西南側，大漢溪以東，與新店區毗鄰，南接三峽區，西隔大漢溪與樹林區相望，西北則接連板橋。近年來在相關政府單位同心打造下，公共工程及交通建設都陸續完工開闢；北二高貫穿、捷運土城線通車、大型量販店、高科技園區的進駐，吸引更多的人口遷入土城，交通便捷的優勢促使成為理想的居住環境。本更新單元位於新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄以南、裕民路 92 巷 26 弄以北、裕民路 92 巷所圍之範圍，並緊鄰捷運土城站，西側鄰樂利國小及海山高工。現況建物為 5 層樓高之鋼筋混凝土造建築物，係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，已於 104 年 2 月 3 日經新北市政府公告「劃定新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新地區」，有公共安全及消防危險之虞，且無法完全提供現代都市發展所必備之空間與機能，迫切需要都市更新。

二、法令依據

本案係由新北市政府依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定「為避免重大災害之發生。」劃定都市更新地區。為改善本地區內、外住戶之公共安全及生活環境品質，進而提升週邊都市環境品質。本案於 104 年 5 月 30 日(星期六)下午 7 時 30 分，假新北市土城區學府路 1 段 228 巷 2 弄 10 號(土城區樂利市民活動中心)完成事業計畫公聽會之舉辦。在完備相關法定程序，並符合都市更新第 22-1 條規定，「依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物損毀而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例」，取得法定門檻之同意比例。並依據都市更新條例第 10 條、19 條規定，製作計畫書圖資料送新北市政府申請都市更新事業計畫案審議。期冀透過本都市更新計畫，將本基地窳陋的地方改善，增加土地效益，對政府及土地所有權人等為雙贏之局面。



圖 1-1 更新單元位置示意圖

新北市政府 公告

檔 號：
保存年限：

發文日期：中華民國104年2月3日
發文字號：新北府城更字第10434308351號
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市土城區樂利段1015(部分)地號等3筆土地都市更新地區」自104年2月9日起實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

- 一、劃定都市更新地區：詳劃定更新地區說明書。
- 二、公告期間：自104年2月9日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市土城區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長朱立倫

劃定新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：本更新地區為土城區樂利段 1015(部分)、1016、1017 地號等 3 筆土地(詳如附圖 1)，位於土城區裕民路 92 巷 25 弄以南、裕民路 92 巷 26 弄以北、裕民路 92 巷所圍之範圍(詳附圖 2)，區內面積約 1,593.42 平方公尺。其實際劃設都市更新地區範圍與面積，以本社區報核之更新事業計畫為準。

法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款

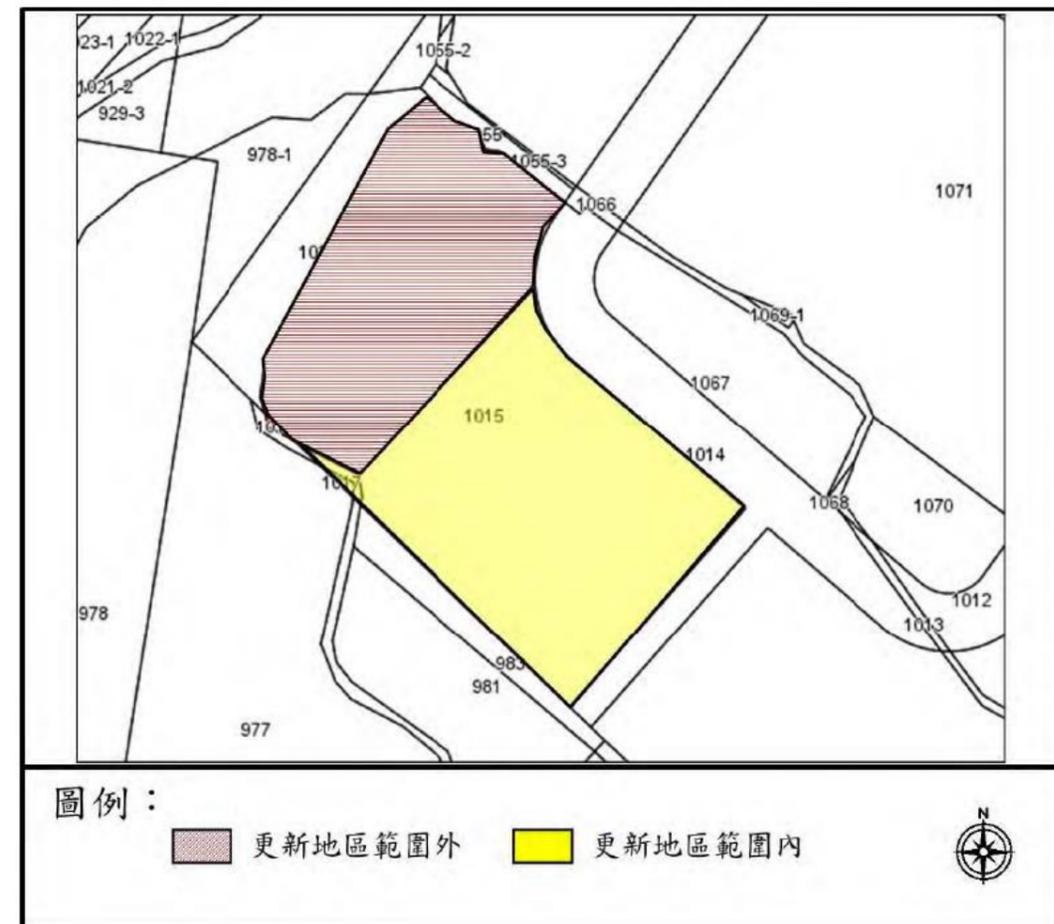


圖 7 更新地區範圍內外分布圖

圖 1-2 劃定都市更新地區示意圖

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新地區範圍位於土城區裕民路 92 巷 25 弄以南、裕民路 92 巷 26 弄以北、裕民路 92 巷所圍之範圍，本更新單元總面積約為 1,588.14 m²，詳細位置如圖 2-1 更新單元位置示意圖所示。

二、更新單元範圍

本更新地區範圍包括土城區樂利段 1015(部分)、1016(部分)、1017(部分)地號等 3 筆土地，土地面積合計 1,588.14 m²，地上建物包括土城區樂利段 4522、4523、4524、4525、4526、4527、4528、4529、4530、4531、4532、4533、4534、4535、4536、4537、4538、4539、4540、4541、4542、4543、4544、4545、4546、4547、4548、4549、4550、4551、4552、4553、4554、4555、4556、4557、4558、4559、4560、4561、4562、4563、4564、4565、4566、4567、4568、4569、4570、4571、4572、4573、4574、4575、4576、4577、4578、4579、4580、4581 等 60 筆建號，範圍詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖所示。

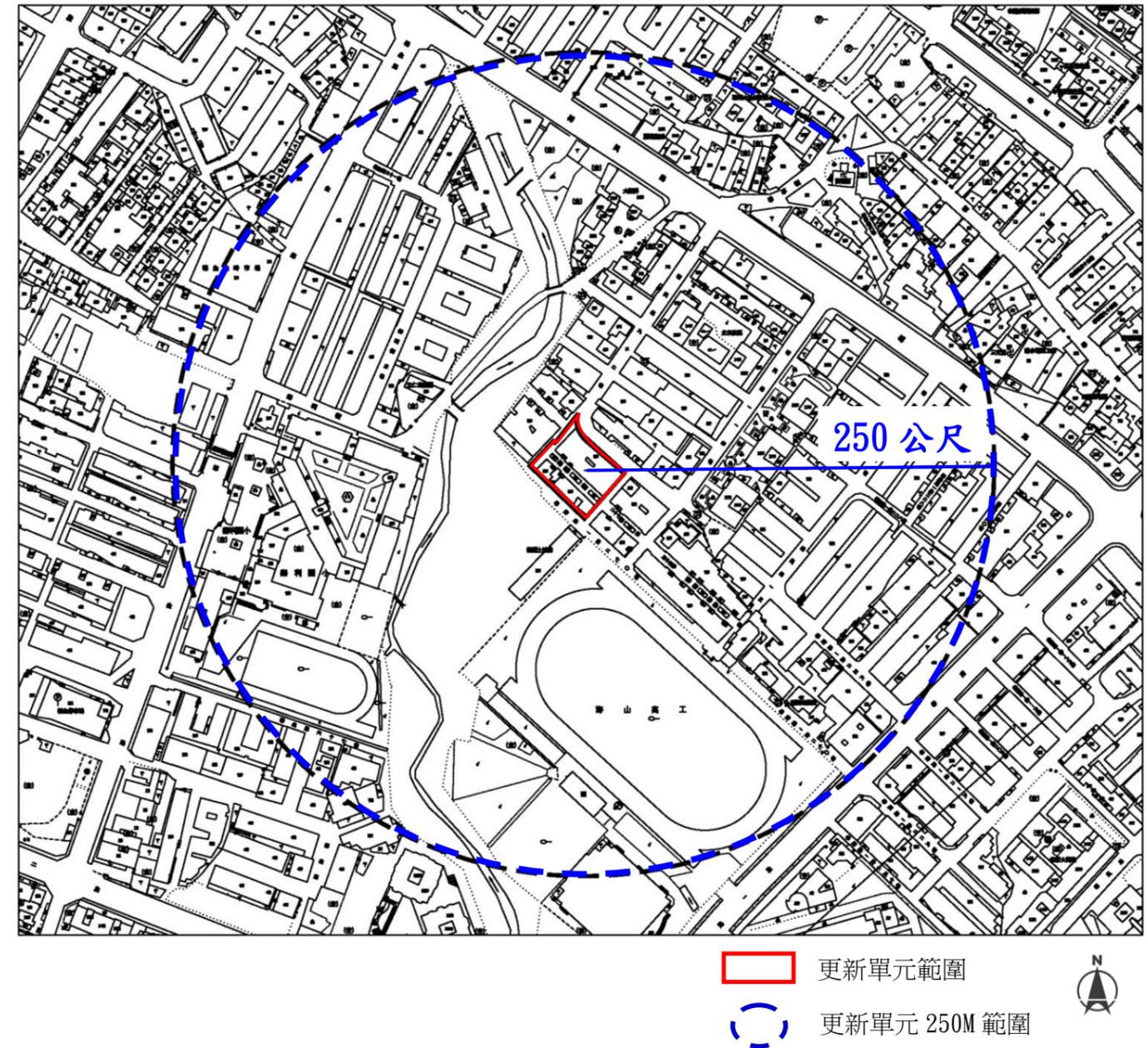


圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

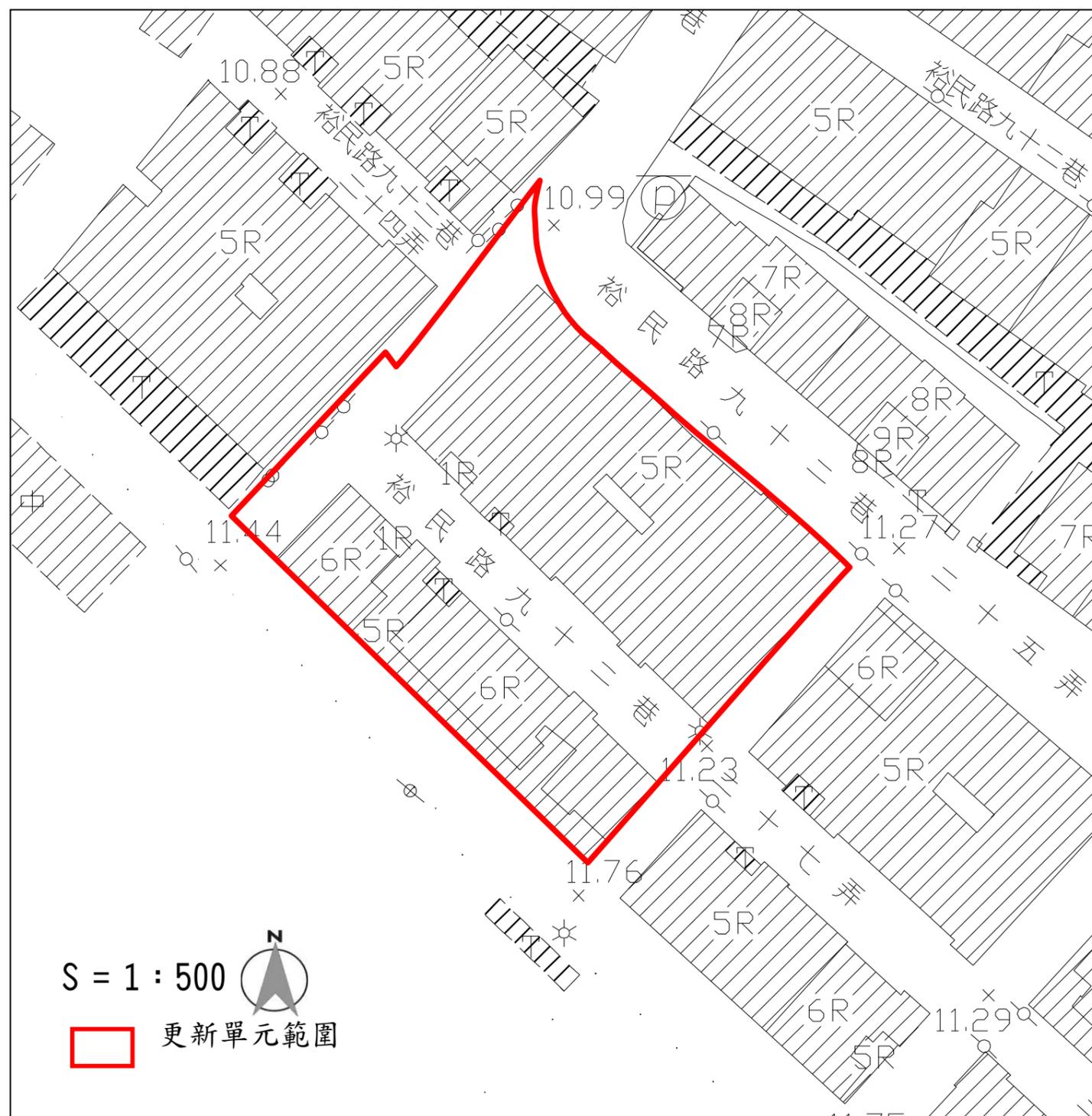


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

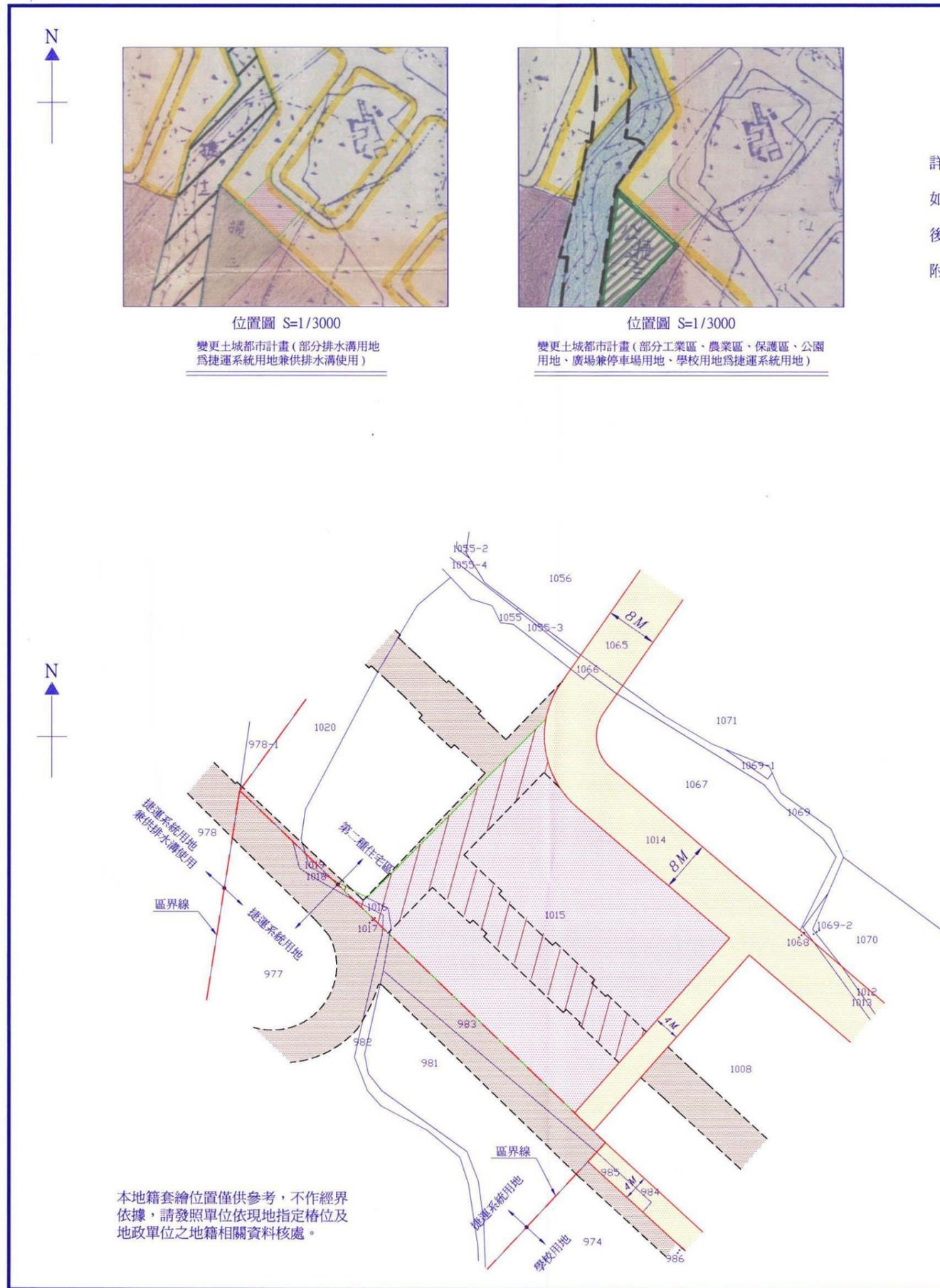


圖 2-4 更新單元建築線指示圖(一)

(民)城測量 02-(民)附件一

詳如後附

現況計畫圖(圖幅第

號)比例尺:五百分之一

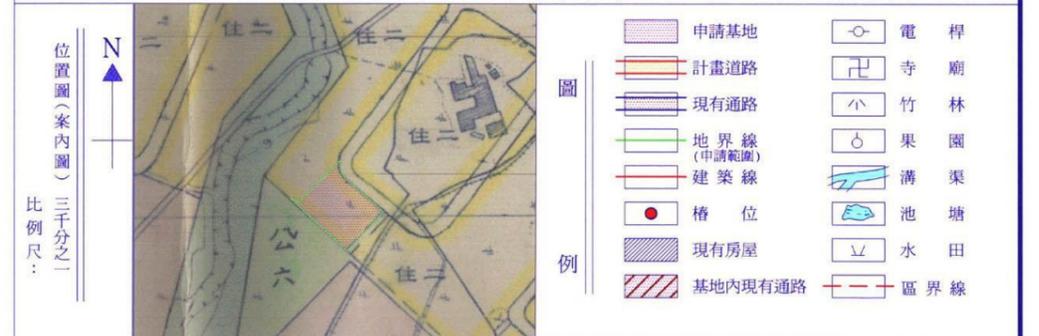
地籍套繪圖(圖幅第

號)比例尺:五百分之一

建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名	泰平土地開發有限公司	地	路(街) 段 巷 弄 號	電	02-29097220
建築師姓名及事務所名稱	柯 茗 仁	址	新北市泰山區全興路全福巷13號	開業證書等級字號	Fax : 02-29099460
申請基地地點	土城區	路(街) 段 巷 弄 號	樂利段 小段 1015(部分)、1016、1017	地號等	3筆

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖兩份(藍曬圖1份,透明圖1份)申請
 新北市政府 申請人 泰平土地開發有限公司 (簽章)
 建築師及事務所 泰平土地開發有限公司 (簽章) 柯茗仁



※ 建築線指示(定)紀錄事項

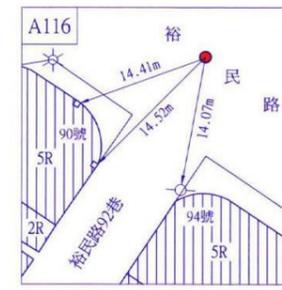
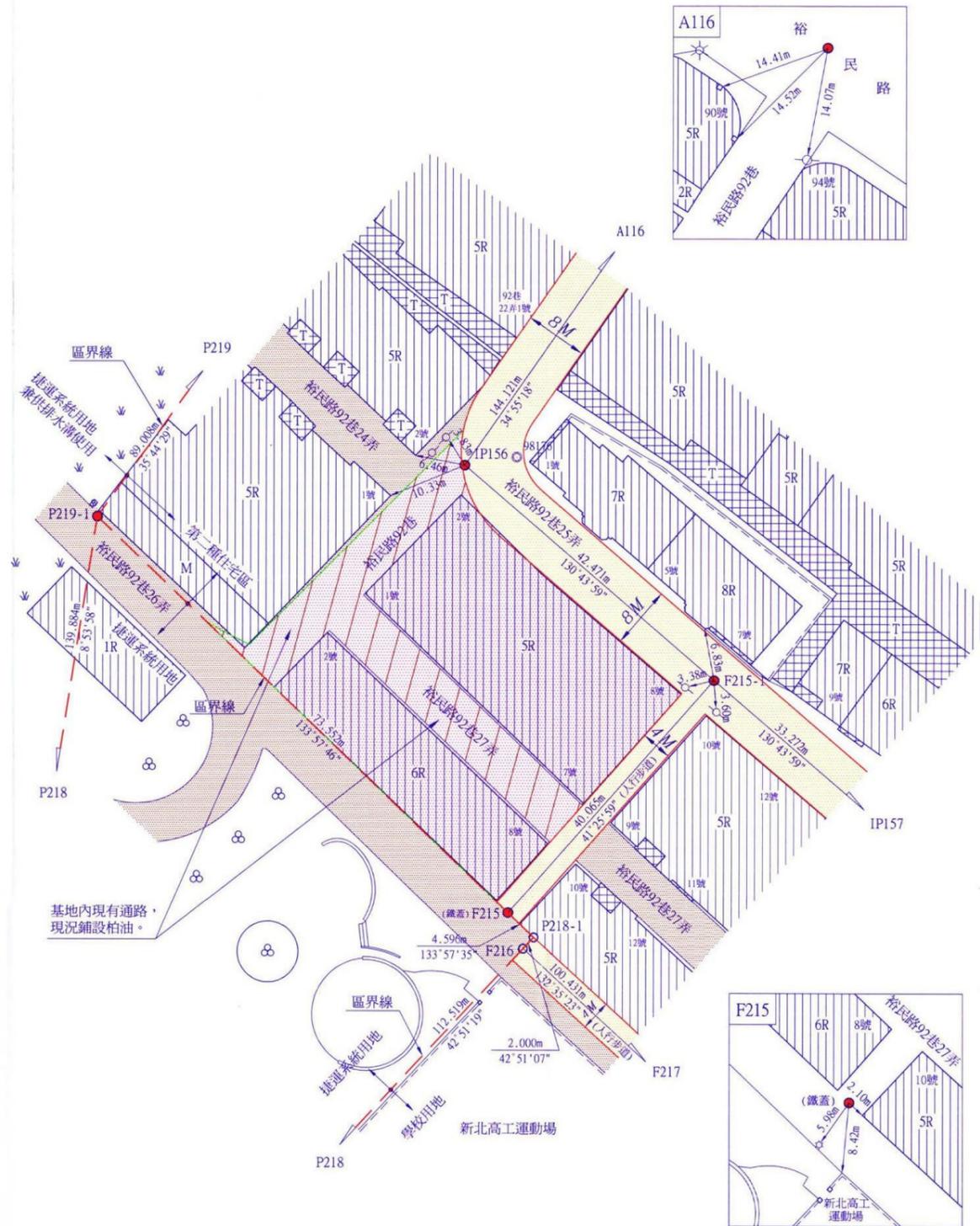
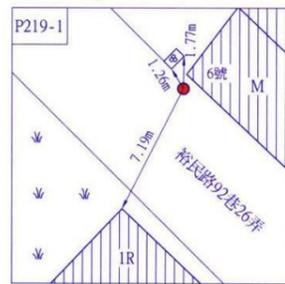
測量事項	記載
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	
1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。	
2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖,除與申請基地有關部分,餘僅供參考。	
3. 樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時,應以該成果資料為準。	
4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容,由發照單位查處。	
5. 申請基地經鑑界與建築線不符時,應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決,否則應自行負責。	
6. 本基地申請建築或其他使用時,應先申請鑑界並依第5條規定辦理。	
7. 本案套繪圖如有套繪不實,致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。	
8. 基地若鄰近河川或區域灌排水,申請建築時請加會水利主管單位。	
9. 起造人申請建築執照或施工前,對建築線及地籍線認有疑義時,起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定,以避免越界建築情事。	
10. 如於建築物施工期間,相關測量樁誌會造成移動或毀損者,土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌,以確保樁誌之正確。	
11. 申請基地位於本府刻正辦理之「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)案」(草案)、「土城都市計畫(既有發展地區)細部計畫案」(草案)及「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)案」(草案)範圍內,發照時請加會本府城鄉發展局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。	

都市計畫情形	一、使用分區：第二種住宅區				
其他	二、發布實施日期文號 土城都市計畫 1. 土城都市計畫：61.04.26 北府建九字第51827號 2. 變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)：82.07.05 北府工都字第238622號 3. 變更土城都市計畫(部分工業區、農業區、保護區、公園用地、廣場兼停車場用地、學校用地為捷運系統用地)：83.08.16 北府工都字第271123號 4. 變更土城都市計畫(土地使用分區管制要點第十五點)：102.12.31 北府城都字第1023377508號				
備考	一、本核准案副本有效期間八個月 二、建築線應依現地測量標示為準 三、地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據 一、本都市計畫區實施容積管制,第二種住宅區建築率不得大於50%、容積率不得大於240%,其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。 二、申請基地鄰近捷運系統用地,請加會臺北市府捷運工程局及其他相關之主管單位。				
收件日期	104. 4. 7	預定測量日期		逾期理由	
收件編號	1040606688	實際勘查日期	104. 4. 10		
小組編號		審(查)人員 簽章	本圖說與正本核對相符		
核准編號	104定-土-219號	辦理人員 簽章	城鄉發展局都計測量科 柯茗仁		

註：除有※各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍曬圖上簽章 NO.4768 (10)

N
Scale = 1:500

湯立筠



泰平土地開發有限公司	
圖名	現況計畫圖
測繪日期	民國 104 年 3 月 30 日

NO.4768

圖 2-5 更新單元建築線指示圖(二)

參、實施者

◎實施者：中華建築經理股份有限公司

代表人：鍾榮吉

聯絡地址：台北市信義區基隆路一段 396 號 15 樓

聯絡電話：(02) 2758-8688

統一編號：22658129

(實施者證明文件詳附錄一)

肆、計畫目標

本都市更新單元計畫範圍內建築物經鑑定為高氣離子建築物、建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，有危害公共安全之虞，且耐震機能不足，實質環境亟待更新。為促進都市土地有計畫之再開發利用、改善居住環境、增進公共利益，因此本都市更新單元計畫範圍內之建築物將採用全部拆除重建方式更新，以達成如下之計畫目標：

一、促進土地合理利用並復甦都市機能

- (一)消除現有建物低層密集之不良使用，促進土地經濟合理之有效利用，發揮原都市計畫定位之應有的都市機能。
- (二)沿街面留設人行步道，提供大眾便利舒適的便利環境，並增加空地及植栽綠化，以加強空間視覺美感。並透過適當設施之提供，增進居住休憩活動空間。

二、改善居住環境品質

- (一)藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與降低構造之安全問題，以新的設計手法進行規劃設計，以符合現行防火、耐震等安全需求，創造健康、舒適之居住環境。
- (二)拆除舊有建築物，配合更新住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現況居住需要。
- (三)留設與規劃社區景觀中庭，以提昇住戶生活環境品質，並增加基地周邊空地及植栽綠化，以形塑空間視覺美感，故擬提供適當之設施及居住休憩之活動空間。
- (四)規劃提供足量停車空間，避免造成基地停車問題外部化，間接促進道路發揮其功能。
- (五)提供少量商業設施，增進附近地區購物之便利環境。

三、改善市容觀瞻

- (一)新的建築取代原有的老舊建築物，規劃符合地區特色建築物，調合地區性發展風格，提供優質永續住宅生態環境。
- (二)加強綠地及開放空間，落實植栽計畫，創造綠化的都市環境。
- (三)形塑符合地區特色風格之建築物，調合都市景觀。透過都市更新完成重建工作，提高合理土地利用、提升生活品質，維持都市安全，同時藉由面臨道路側退縮留設人行空間，以重建未來地區之人行步道系統。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本都市更新單元計畫範圍之地號為新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地，面積為 1,588.14 平方公尺，土地所有權人共計 59 位。(詳 P.5-2 表 5-1 更新單元土地權屬清冊)。

(二)合法建築物權屬

本更新單元內共計有新北市土城區樂利段 4522 等 60 筆，面積總計 5732.08 m²，均為私有，建物所有權人共計 58 人。(詳 P.5-4 表 P.5-2 更新單元合法建築物權屬清冊)

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部		所有權部					他項權利部				備註
	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人	權利範圍		持分 面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
					分子	分母						
1	1015(部分)	2,584.96	1	王○○○	54	4900	28.49					
	1015(部分)	2,584.96	2	王○○	45	4900	23.74					
	1015(部分)	2,584.96	4	呂○○	45	4900	23.74					
	1015(部分)	2,584.96	6	林○○	49	4900	25.85					
	1015(部分)	2,584.96	7	黃○○	49	4900	25.85					
	1015(部分)	2,584.96	8	張○○	49	4900	25.85					
	1015(部分)	2,584.96	11	洪○○	49	4900	25.85					
	1015(部分)	2,584.96	13	葉○○	53	4900	27.96					
	1015(部分)	2,584.96	14	陳○○	60	4900	31.65	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳○○債務額比例全部	陳○○、郭○○	
								最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳○○債務額比例全部	陳○○、郭○○	
	1015(部分)	2,584.96	15	黃○○	22	2450	23.21	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	黃○○	黃○○	
	1015(部分)	2,584.96	16	高○○	23	2450	24.27	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	高○○	高○○	
	1015(部分)	2,584.96	17	劉○○	24	2450	25.32					
	1015(部分)	2,584.96	18	梁○○	26	2450	27.43	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	梁素珍債務額比例全部	梁○○	
	1015(部分)	2,584.96	19	黃○○	26	2450	27.43	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	黃國祥、全省機械工程有限公司債務額比例全部	黃○○	
								最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	黃國祥、全省機械工程有限公司債務額比例全部	黃○○	
	1015(部分)	2,584.96	21	陳○○	24	2450	25.32					
	1015(部分)	2,584.96	22	楊○○	23	2450	24.27					
	1015(部分)	2,584.96	23	賴○○	23	2450	24.27	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	賴○○	賴○○	
	1015(部分)	2,584.96	25	趙○○	23	2450	24.27					
1015(部分)	2,584.96	26	江○○	23	2450	24.27	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	江○○	江○○		
1015(部分)	2,584.96	28	陳○○	23	2450	24.27						
1015(部分)	2,584.96	29	石○○	24	2450	25.32	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	方○○	石○○		
1015(部分)	2,584.96	31	陳○○○	24	2450	25.32						
1015(部分)	2,584.96	59	蔡○○	23	2450	24.27	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蔡○○	蔡○○		
1015(部分)	2,584.96	63	施○○	31	2450	32.71						
1015(部分)	2,584.96	67	廖○○	23	2450	24.27						
1015(部分)	2,584.96	68	翁○○	22	2450	23.21						
1015(部分)	2,584.96	77	蔡○○	49	4900	25.85	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蔡○○	蔡○○		
1015(部分)	2,584.96	78	吳○	53	4900	27.96						

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
					分子	分母						
	1015(部分)	2,584.96	80	王○○	24	2450	25.32					
	1015(部分)	2,584.96	82	陳○○	33	2450	34.82	抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○○	陳○○	
	1015(部分)	2,584.96	83	劉○○	22	2450	23.21					
	1015(部分)	2,584.96	85	陳○○	33	2450	34.82	抵押權	新北市土城區農會	陳○○	陳○○	
	1015(部分)	2,584.96	93	簡○○	26	2450	27.43	抵押權	新北市土城區農會	簡○○	簡○○	
	1015(部分)	2,584.96	95	吳○○	22	2450	23.21	抵押權	新北市土城區農會	吳○○、游○○	吳○○	
	1015(部分)	2,584.96	97	陳○○	23	2450	24.27	抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○○	陳○○	
	1015(部分)	2,584.96	98	林○○	31	2450	32.71	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○○、林○○債務額比例全部	林○○	
	1015(部分)	2,584.96	100	陳○○	45	4900	23.74					
	1015(部分)	2,584.96	101	彭○○	23	2450	24.27					
	1015(部分)	2,584.96	104	楊○○	23	2450	24.27					
	1015(部分)	2,584.96	111	蔡○○	23	2450	24.27					
	1015(部分)	2,584.96	117	朱○○	46	4900	24.27	抵押權	台灣銀行股份有限公司	朱○○	朱○○	
	1015(部分)	2,584.96	121	蕭○○	53	4900	27.96	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蕭○○	蕭○○	
	1015(部分)	2,584.96	125	林○○○	26	2450	27.43					
	1015(部分)	2,584.96	136	高○○	12	2450	12.66					
	1015(部分)	2,584.96	137	張○○	24	2450	25.32	抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	張○○	張○○	
	1015(部分)	2,584.96	142	許○○	30	2450	31.65	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	許○○	許○○	
1	1015(部分)	2,584.96	148	郭○○	49	4900	25.85	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳○○債務額比例全部	陳○○、郭○○	
								最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳○○債務額比例全部	陳○○、郭○○	
	1015(部分)	2,584.96	155	張○○	24	2450	25.32					
	1015(部分)	2,584.96	157	王○○	49	4900	25.85	最高限額抵押權	台北市士林區農會	王○○債務額比例全部	王○○	
最高限額抵押權								台北市士林區農會	王○○債務額比例全部	王○○		
	1015(部分)	2,584.96	159	許○○	31	2450	32.71					
	1015(部分)	2,584.96	163	柯○○	23	2450	24.27	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	柯○○債務額比例全部	柯○○	
	1015(部分)	2,584.96	169	林○○	49	4900	25.85	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○○債務額比例全部	林○○	
	1015(部分)	2,584.96	170	陳○○	53	4900	27.96	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	陳○○債務額比例全部	陳○○	
	1015(部分)	2,584.96	171	黃○○	31	2450	32.71	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	黃○○債務額比例全部	黃○○	
	1015(部分)	2,584.96	178	吳○○	23	2450	24.27	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○○	鄭○○	
	1015(部分)	2,584.96	179	劉○○	24	2450	25.32	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	劉○○債務額比例全部	劉○○	
	1015(部分)	2,584.96	184	鄒○○	45	4900	23.74	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限險公司	鄒○○債務額比例全部	鄒○○	
	1015(部分)	2,584.96	185	郭○○	31	2450	32.71	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	郭○○債務額比例全部	郭○○	
	1015(部分)	2,584.96	188	何○○	60	4900	31.65	最高限額抵押權	台北市木柵區農會	何○○債務額比例全部	何○○	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
					分子	分母						
	1015(部分)	2,584.96	189	黃○○	23	2450	24.27	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○○債務額比例全部	林○○	依實際測量面積為依據調整更新範圍界線，故與謄本登載面積不同。
2	1016	12.54	1	王○○○	3	11	7.60					
	1016	12.54	2	王○○	2	11						
	1016	12.54	4	呂○○	2	11						
	1016	12.54	5	陳○○	2	11						
	1016	12.54	6	鄒○○	2	11		最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄒○○債務額比例全部	鄒○○	
3	1017	4.58	1	蕭○○	1	1	4.24	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	蕭○○	蕭○○	
合計							1,588.14					

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部						所有權部						他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	主建物			附屬建物	面積	登記次序	所有權人	座落地號	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			地上層	地下層	小計						分子	分母						
1	4522	裕民路 92 巷 27 弄 2 號	79.68	45.84	125.52	9.06	134.58	1	王○○○	1015、1016	1	1	134.58					
2	4523	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 2 樓	80.64		80.64	9.02	89.66	1	王○○	1015、1016	1	1	89.66					
3	4524	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 3 樓	80.64		80.64	9.02	89.66	2	鄒○○	1015、1016	1	1	89.66	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	鄒○○債務額比例全部	鄒○○	
4	4525	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 4 樓	80.64		80.64	9.02	89.66	1	呂○○	1015、1016	1	1	89.66					
5	4526	裕民路 92 巷 27 弄 2 號 5 樓	80.64		80.64	9.02	89.66	1	陳○○	1015、1016	1	1	89.66					
6	4527	裕民路 92 巷 27 弄 4 號	79.45	32.51	111.96	9.35	121.31	1	陳○○	1015	1	1	121.31	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳○○債務額比例全部	陳○○	
														最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳○○債務額比例全部	陳○○	
7	4528	裕民路 92 巷 27 弄 4 號 2 樓	80.41		80.41	9.31	89.72	2	郭○○	1015	1	1	89.72	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳○○債務額比例全部	郭○○	
														最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	陳○○債務額比例全部	郭○○	
8	4529	裕民路 92 巷 27 弄 4 號 3 樓	80.41		80.41	9.31	89.72	1	林○○	1015	1	1	89.72					
9	4530	裕民路 92 巷 27 弄 4 號 4 樓	80.41		80.41	9.31	89.72	1	黃○○	1015	1	1	89.72					
10	4531	裕民路 92 巷 27 弄 4 號 5 樓	80.41		80.41	9.31	89.72	1	張○○	1015	1	1	89.72					
11	4532	裕民路 92 巷 27 弄 6 號	79.45	32.51	111.96	9.35	121.31	2	何○○	1015	1	1	121.31	最高限額抵押權	台北市木柵區農會	何○○債務額比例全部	何○○	
12	4533	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 2 樓	80.41		80.41	9.31	89.72	3	林○○	1015	1	1	89.72	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○○債務額比例全部	林○○	
13	4534	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 3 樓	80.41		80.41	9.31	89.72	2	王○○	1015	1	1	89.72	最高限額抵押權	台北市士林區農會	王○○債務額比例全部	王○○	
														最高限額抵押權	台北市士林區農會	王林達債務額比例全部	王○○	
14	4535	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 4 樓	80.41		80.41	9.31	89.72	1	蔡○○	1015	1	1	89.72	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蔡○○	蔡○○	
15	4536	裕民路 92 巷 27 弄 6 號 5 樓	80.41		80.41	9.31	89.72	1	洪○○	1015	1	1	89.72					
16	4537	裕民路 92 巷 27 弄 8 號	84.10	49.30	133.40	9.01	142.41	1	陳○○	1015	1	1	142.41	抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○○	陳○○	
17	4538	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 2 樓	85.06		85.06	8.97	94.03	1	吳○	1015	1	1	94.03					
18	4539	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 3 樓	85.06		85.06	8.97	94.03	2	陳○○	1015	1	1	94.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	陳○○債務額比例全部	陳○○	
19	4540	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 4 樓	85.06		85.06	8.97	94.03	2	蕭○○	1015	1	1	94.03	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	蕭○○	蕭○○	

編號	標示部						所有權部						他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	主建物			附屬建物	面積	登記次序	所有權人	座落地號	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			地上層	地下層	小計						分子	分母						
20	4541	裕民路 92 巷 27 弄 8 號 5 樓	85.06		85.06	8.97	94.03	1	葉○○	1015	1	1	94.03					
21	4542	裕民路 92 巷 25 弄 2 號	75.19	42.26	117.45	8.99	126.44	1	林○○	1015	1	1	126.44	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○○、林○○債務額比例全部	林○○	
22	4543	裕民路 92 巷 25 弄 2 號 2 樓	75.19		75.19	8.98	84.17	3	朱○○	1015	1	1	84.17	抵押權	台灣銀行股份有限公司	朱○○	朱○○	
23	4544	裕民路 92 巷 25 弄 2 號 3 樓	75.19		75.19	8.98	84.17	1	楊○○	1015	1	1	84.17					
24	4545	裕民路 92 巷 25 弄 2 號 4 樓	75.19		75.19	8.98	84.17	1	江○○	1015	1	1	84.17	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	江○○	江○○	
25	4546	裕民路 92 巷 25 弄 2 號 5 樓	75.19		75.19	8.98	84.17	1	高○○	1015	1	1	84.17	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	高○○	高○○	
26	4547	裕民路 92 巷 25 弄 4 號	76.55	37.48	114.03	9.90	123.93	3	高○○	1015	1	1	123.93					
27	4548	裕民路 92 巷 25 弄 4 號 2 樓	76.55		76.55	9.89	86.44	4	黃○○	1015	1	1	86.44	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○○債務額比例全部	林○○	
28	4549	裕民路 92 巷 25 弄 4 號 3 樓	76.55		76.55	9.89	86.44	4	吳○○	1015	1	1	86.44	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	鄭○○	鄭○○	
29	4550	裕民路 92 巷 25 弄 4 號 4 樓	76.55		76.55	9.89	86.44	1	趙○○	1015	1	1	86.44					
30	4551	裕民路 92 巷 25 弄 4 號 5 樓	76.55		76.55	9.89	86.44	1	廖○○	1015	1	1	86.44					
31	4552	裕民路 92 巷 25 弄 6 號	83.15	43.02	126.17	8.28	134.45	1	施○○	1015	1	1	134.45					
32	4553	裕民路 92 巷 25 弄 6 號 2 樓	83.15		83.15	8.27	91.42	4	張○○	1015	1	1	91.42	抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	張○○	張○○	
33	4554	裕民路 92 巷 25 弄 6 號 3 樓	83.15		83.15	8.27	91.42	1	王○○	1015	1	1	91.42					
34	4555	裕民路 92 巷 25 弄 6 號 4 樓	83.15		83.15	8.27	91.42	4	劉○○	1015	1	1	91.42	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	劉○○債務額比例全部	劉○○	
35	4556	裕民路 92 巷 25 弄 6 號 5 樓	83.15		83.15	8.27	91.42	1	劉○○	1015	1	1	91.42					
36	4557	裕民路 92 巷 25 弄 8 號	87.04	53.20	140.24	9.97	150.21	1	陳○○	1015	1	1	150.21	抵押權	新北市土城區農會	陳○○	陳○○	
37	4558	裕民路 92 巷 25 弄 8 號 2 樓	87.04		87.04	9.96	97.00	1	梁○○	1015	1	1	97.00	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	梁○○債務額比例全部	梁○○	
38	4559	裕民路 92 巷 25 弄 8 號 3 樓	87.04		87.04	9.96	97.00	1	黃○○	1015	1	1	97.00	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	黃○○、全省機械工程有限公司債務額比例全部	黃○○	
														最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	黃○○、全省機械工程有限公司債務額比例全部	黃○○	
39	4560	裕民路 92 巷 25 弄 8 號 4 樓	87.04		87.04	9.96	97.00	2	林○○○	1015	1	1	97.00					
40	4561	裕民路 92 巷 25 弄 8 號 5 樓	87.04		87.04	9.96	97.00	1	簡○○	1015	1	1	97.00	抵押權	新北市土城區農會	簡○○	簡○○	
41	4562	裕民路 92 巷 27 弄 1 號	72.33	51.44	123.77	8.04	131.81	2	許○○	1015	1	1	131.81	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	許○○	許○○	
42	4563	裕民路 92 巷 27 弄 1 號 2 樓	72.78		72.78	8.03	80.81	1	黃○○	1015	1	1	80.81	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	黃○○	黃○○	

編號	標示部						所有權部						他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	主建物			附屬建物	面積	登記次序	所有權人	座落地號	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			地上層	地下層	小計						分子	分母						
43	4564	裕民路 92 巷 27 弄 1 號 3 樓	72.78		72.78	8.03	80.81	1	劉○○	1015	1	1	80.81					
44	4565	裕民路 92 巷 27 弄 1 號 4 樓	72.78		72.78	8.03	80.81	1	翁○○	1015	1	1	80.81					
45	4566	裕民路 92 巷 27 弄 1 號 5 樓	72.78		72.78	8.03	80.81	1	吳○○	1015	1	1	80.81	抵押權	新北市土城區農會	吳○○、游○○	吳○○	
46	4567	裕民路 92 巷 27 弄 3 號	71.43	29.76	101.19	8.76	109.95	5	許○○	1015	1	1	109.95					
47	4568	裕民路 92 巷 27 弄 3 號 2 樓	71.88		71.88	8.75	80.63	1	陳○○	1015	1	1	80.63					
48	4569	裕民路 92 巷 27 弄 3 號 3 樓	71.88		71.88	8.75	80.63	1	楊○○	1015	1	1	80.63					
49	4570	裕民路 92 巷 27 弄 3 號 4 樓	71.88		71.88	8.75	80.63	1	彭○○	1015	1	1	80.63					
50	4571	裕民路 92 巷 27 弄 3 號 5 樓	71.88		71.88	8.75	80.63	4	柯○○	1015	1	1	80.63	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	柯○○債務額比例全部	柯○○	
51	4572	裕民路 92 巷 27 弄 5 號	71.43	29.76	101.19	8.76	109.95	4	黃○○	1015	1	1	109.95	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	黃○○債務額比例全部	黃○○	
52	4573	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 2 樓	71.88		71.88	8.75	80.63	1	賴○○	1015	1	1	80.63	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	賴○○	賴○○	
53	4574	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 3 樓	71.88		71.88	8.75	80.63	1	蔡○○	1015	1	1	80.63	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蔡○○	蔡○○	
54	4575	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 4 樓	71.88		71.88	8.75	80.63	2	蔡○○	1015	1	1	80.63					
55	4576	裕民路 92 巷 27 弄 5 號 5 樓	71.88		71.88	8.75	80.63	1	陳○○	1015	1	1	80.63	抵押權	台灣銀行股份有限公司	陳○○	陳○○	
56	4577	裕民路 92 巷 27 弄 7 號	74.48	52.95	127.43	8.34	135.77	5	郭○○	1015	1	1	135.77	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	郭○○債務額比例全部	郭○○	
57	4578	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 2 樓	74.93		74.93	8.33	83.26	2	張○○	1015	1	1	83.26					
58	4579	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 3 樓	74.93		74.93	8.33	83.26	1	石○○	1015	1	1	83.26	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	方○○	石○○	
59	4580	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 4 樓	74.93		74.93	8.33	83.26	2	陳○○	1015	1	1	83.26					
60	4581	裕民路 92 巷 27 弄 7 號 5 樓	74.93		74.93	8.33	83.26	1	陳○○	1015	1	1	83.26					
合計							5,732.08						5,732.08					

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元內土地權屬均為私有。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		面積 (m ²)	比例
公有土地	國有地	-	-
	縣(市)有地	-	-
	鄉(鎮市區)有地	-	-
私有土地	私人土地	1,588.14	100.00%
合計		1,588.14	100.00%

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案符合都市更新條例第 22-1 條規定，依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物損毀而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。

符合都市更新條例第 22 條規定，依第七條劃定之都市更新地區，應經過更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 同意。

本案依都市更新條例第 25 條之規定，以權利變換方式實施，並依都市更新條例第 22 條之 1 規定計算同意比例，其同意參與都市更新事業計畫之人數與面積比例均高於都市更新條例第 22 條規定之法定門檻。(詳表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表)

本表統計至 104 年 6 月 22 日，同意參與者詳都市更新事業計畫附件冊。

表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	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)	1,588.14 m ²	59 人	5,732.08 m ²	58
公有 (a)	0 m ²	0 人	0 m ²	0
私有 (b=A-a)	1,588.14 m ²	59 人	5,732.08 m ²	58
排除總和 (c)	0 m ²	0 人	0 m ²	0
計算總和 (B=A-c)	1,588.14 m ²	59 人	5,732.08 m ²	58
私有同意數 (C)	1,218.10 m ²	47 人	4,343.00 m ²	47
同意比例 (C/B)	76.70%	79.66%	75.77%	81.03%

二、土地使用及建物現況

(一) 土地使用現況說明

本更新單元範圍之土地使用分區為第二種住宅區，建蔽率為 50%、容積率為 240%。目前現況為集合住宅，詳圖 5-3 更新單元附近地區土地使用現況示意圖。

(二) 合法建築物現況

本都市更新單元計畫範圍內為 2 幢 6 棟，樓高 5 層樓之集合住宅，結構為鋼筋混凝土造，依建築物謄本登載之戶數共計為 60 戶；建築物完成日期為 77 年 5 月 16 日，屋齡為 26 年，惟於 94 年 4 月 6 日經勘驗鑑定，本案建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物(北府工建字第 0940152023 號函，詳 P.10-9)，目前建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，有危害公共安全之虞。總面積為 5732.08 m²，詳圖 5-2 合法建築物及其他土地改良物分布位置示意圖。

(三) 非合法建築改良物

本更新單元範圍內之非合法建築物皆為合法建築物增建部分，現況皆為頂樓加蓋及外推(T)之加強磚造，皆為住宅使用，詳表 5-5 更新單元非合法建築改良物說明一覽表及圖 5-2 合法建築物及非合法建築改良物分布位置示意圖。

表 5-5 更新單元非合法建築改良物說明一覽表

編號	建物門牌	樓層	頂樓加蓋(m ²)	外推(T)(m ²)	備註
1	裕民路92巷25弄4號5樓	5	59.22		加強磚造
2	裕民路92巷25弄6號5樓	5	47.30		加強磚造
3	裕民路92巷25弄8號5樓	5	63.17		加強磚造
4	裕民路92巷27弄1號1樓	1		6.62	加強磚造
5	裕民路92巷27弄3號1樓	1		5.33	加強磚造
6	裕民路92巷27弄3號5樓	5	42.57		加強磚造
7	裕民路92巷27弄5號1樓	1		5.44	加強磚造
8	裕民路92巷27弄5號2樓	2		5.44	加強磚造
9	裕民路92巷27弄5號3樓	3		5.44	加強磚造
10	裕民路92巷27弄5號4樓	4		5.44	加強磚造
11	裕民路92巷27弄5號5樓	5	51.56		加強磚造
12	裕民路92巷27弄7號1樓	1		5.37	加強磚造
13	裕民路92巷27弄7號2樓	2		5.37	加強磚造
14	裕民路92巷27弄7號3樓	3		5.37	加強磚造
15	裕民路92巷27弄7號4樓	4		5.37	加強磚造
16	裕民路92巷27弄7號5樓	5	57.02		加強磚造
17	裕民路92巷27弄2號1樓	1		6.68	加強磚造
18	裕民路92巷27弄2號2樓	2		6.62	加強磚造
19	裕民路92巷27弄2號5樓	5	71.74		加強磚造
20	裕民路92巷27弄4號1樓	1		6.95	加強磚造
21	裕民路92巷27弄4號5樓		50.38		加強磚造
22	裕民路92巷27弄6號1樓	1		6.52	加強磚造
23	裕民路92巷27弄6號2樓	2		5.08	加強磚造
24	裕民路92巷27弄6號3樓	3		5.08	加強磚造
25	裕民路92巷27弄6號4樓	4		5.08	加強磚造
26	裕民路92巷27弄6號5樓	5	54.63		加強磚造
27	裕民路92巷27弄8號1樓	1		6.21	加強磚造
28	裕民路92巷27弄8號2樓	2		5.00	加強磚造
29	裕民路92巷27弄8號3樓	3		5.00	加強磚造
30	裕民路92巷27弄8號4樓	4		5.00	加強磚造
31	裕民路92巷27弄8號5樓	5	54.24		加強磚造
	總計		551.83	139.30	

(四) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

(五) 占有他人土地之舊違章建築戶說明

本更新單元範圍內無佔有他人土地之舊違章建築戶。

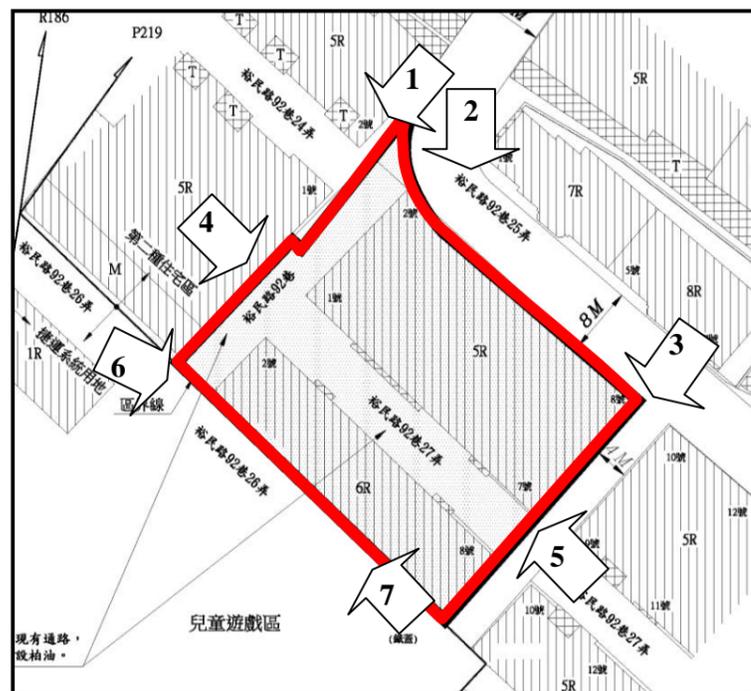
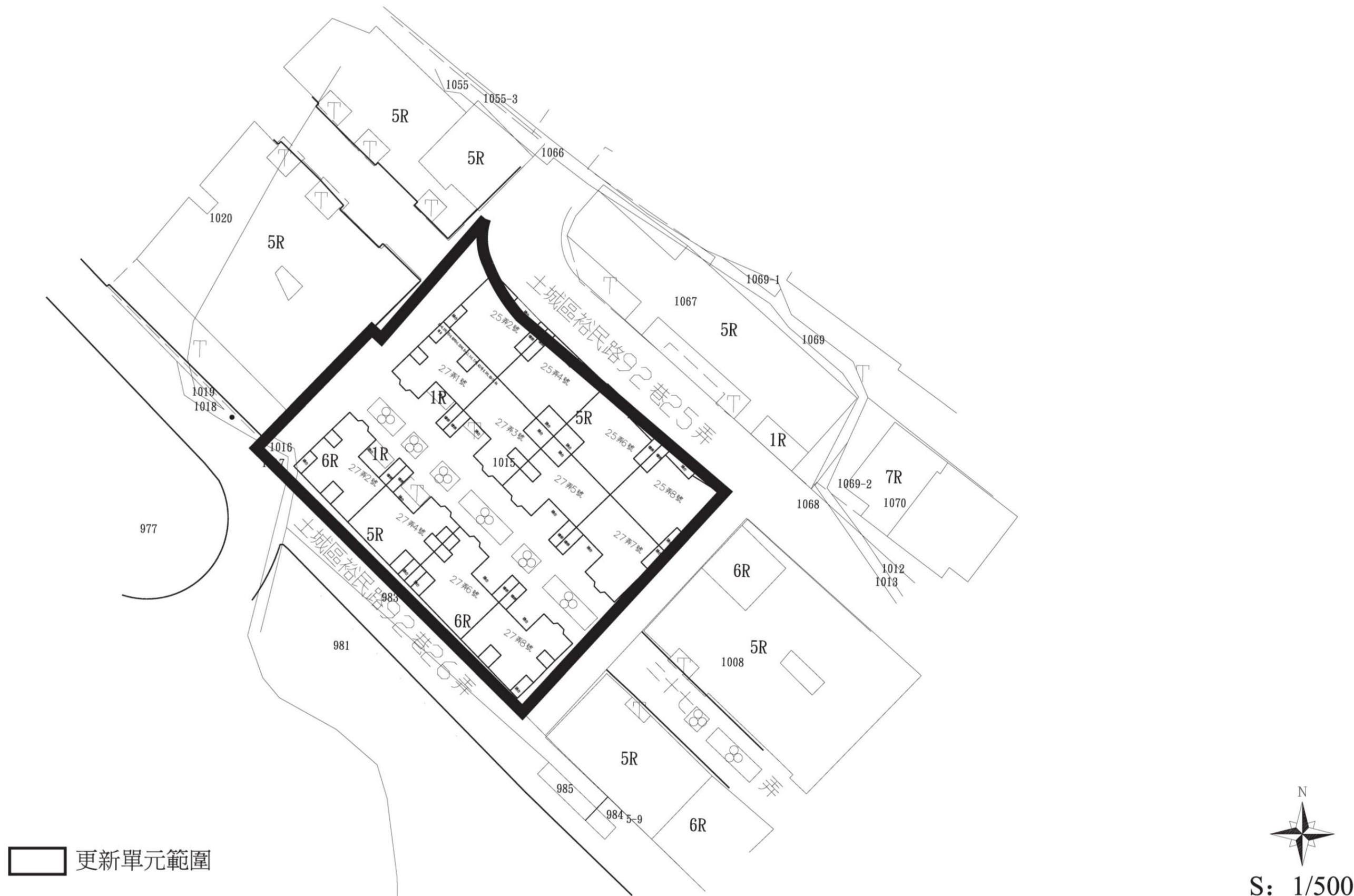


圖 5-1 更新單元現況照片



三、附近地區土地使用現況

本更新單元附近地區多為住宅區，南側鄰臺北捷運海山站，另南側另有 3 處學校用地。(詳圖 5-3 更新單元附近地區土地使用現況示意圖)



圖 5-3 更新單元附近地區土地使用現況示意圖

四、公共設施現況

本更新地區周邊 500 公尺範圍內有 4 處學校用地，即新北市立新北高級工業職業學校、新北高級工業職業進修學校、樂利國小及廣福國小。

停車場用地則有裕生立體停車場、福德停車場等 2 處，更新地區南側則緊臨臺北捷運海山站。其他公共設施包含學成社區公園、土城區綜合體育場及 1 處兒童遊樂場用地，詳圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖。

(一)公園、綠地、廣場

公園綠地：基地周邊有海山捷運廣場、學成社區公園、裕生廣場、土城區裕民廣場。

(二)學校

學校：更新單元周邊有新北市立新北高級工業職業學校、樂利國小及廣福國小。

(三)捷運站

捷運站：基地周邊有捷運海山站。

(四)郵政、自來水、電信

1. 郵政業務：土城學府郵局

2. 自來水：台灣自來水公司土城服務所。

3. 電信：中華電信海山捷運服務中心

(五)停車場

停車場：裕生立體停車場、福德停車場、海山地下停車場。



圖 5-4 更新單元週遭公共設施分布圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1. 路網及道路幾何特性分析

本案更新單元現況北側為裕民路 92 巷 25 弄(路寬 8 公尺)，及西側為裕民路 92 巷(路寬 8 公尺)，南側為裕民路 92 巷 26 弄(路寬 4 公尺)，南側臨近為海山捷運站，詳圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖。

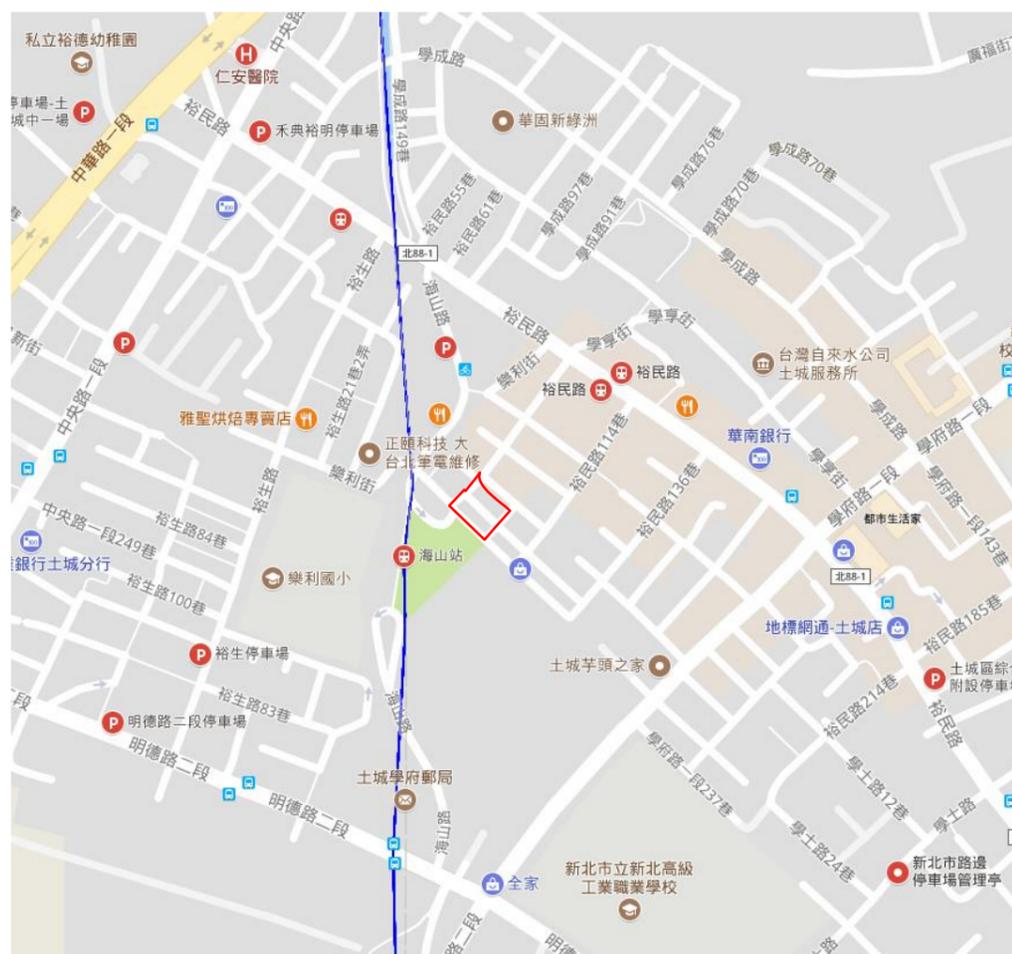


圖 5-5 更新單元周邊道路系統示意圖

2. 周邊道路動線分析

依據本更新單元未來開發完成後，車輛進出動線規劃，主要為北側裕民路(路寬 20 公尺)、西側海山路(路寬 8 公尺)及東側學府路一段(路寬 40 公尺)。次要

道路為更新地區北側之裕民路 92 巷(路寬 8 公尺)，往北可接往裕民路，往西南可接往海山路。可透過裕民路經為中華路一段(路寬 40 公尺)，往北可通往板橋、萬華至台北市區，往南則通往三峽、大溪。

根據前述內容說明，將針對更新單元開發影響範圍內的主要道路包括中華路一段、裕民路、海山路、學府路、裕民路 92 巷之幾何特性停車管制及其況進行說明，基地周邊道路幾何條件如表 5-6 所示。

- (1) 中華路一段：位於基地西側，為南北向主要連外道路，往北可通往板橋、萬華至台北市區，往南則通往三峽、大溪。中華路一段寬度 35 公尺，採中央分隔，雙向道路共配置 8 車道，道路兩側設有 1.5 公尺寬之人行步道，現況道路路邊設有停車格。
- (2) 裕民路：位於基地北側，道路寬 20 公尺，採標線分隔，雙向各配置 1 混和車道，雙向設有人行步道及路邊設有停車格。
- (3) 學府路：位於基地東側，道路寬 18 公尺，採標線分隔，雙向各配置 1 混合車道，雙向路邊設有停車格。
- (4) 海山路：位於基地西側，道路寬 8 公尺，採標線分隔，雙向各配置 1 混合車道，雙向路邊設有停車格。
- (5) 裕民路 92 巷：緊鄰基地西側，道路寬 8 公尺，雙向無分隔之混合道路，亦未設置人行道，兩側劃設紅線停車管制。

表 5-6 基地周邊主要道路幾何設計及停車管制現況表

路名及區位	路權寬度(公尺)	道路等級	單向車道分配	分隔型態	人行道寬(公尺)	停車管制
中華路一段	35	I	1 快 3 混	中央分隔	1.5	紅線禁停 (部分路段提供路邊停車格)
裕民路	20	II	1 混	標線分隔	1.5	紅線禁停 (部分路段提供路邊停車格)
學府路	18	III	1 混	標線分隔	0	紅線禁停 (部分路段提供路邊停車格)
海山路	8		1 混	標線分隔	0	紅線禁停 (部分路段提供路邊停車格)
裕民路 92 巷	8		1 混	無分隔	0	紅線禁停

(二) 大眾運輸系統分析

1. 公車系統

基地周邊共有 9 處公車站、15 條公車路線經過，其中以「日新里」公車站有 9 條公車路線為最多，基地周邊公車路線可連接至臺北市區、五股、迴龍、三峽等地區，相關公車路線及車站資訊如圖 5-6、表 5-7 及表 5-8 所示。

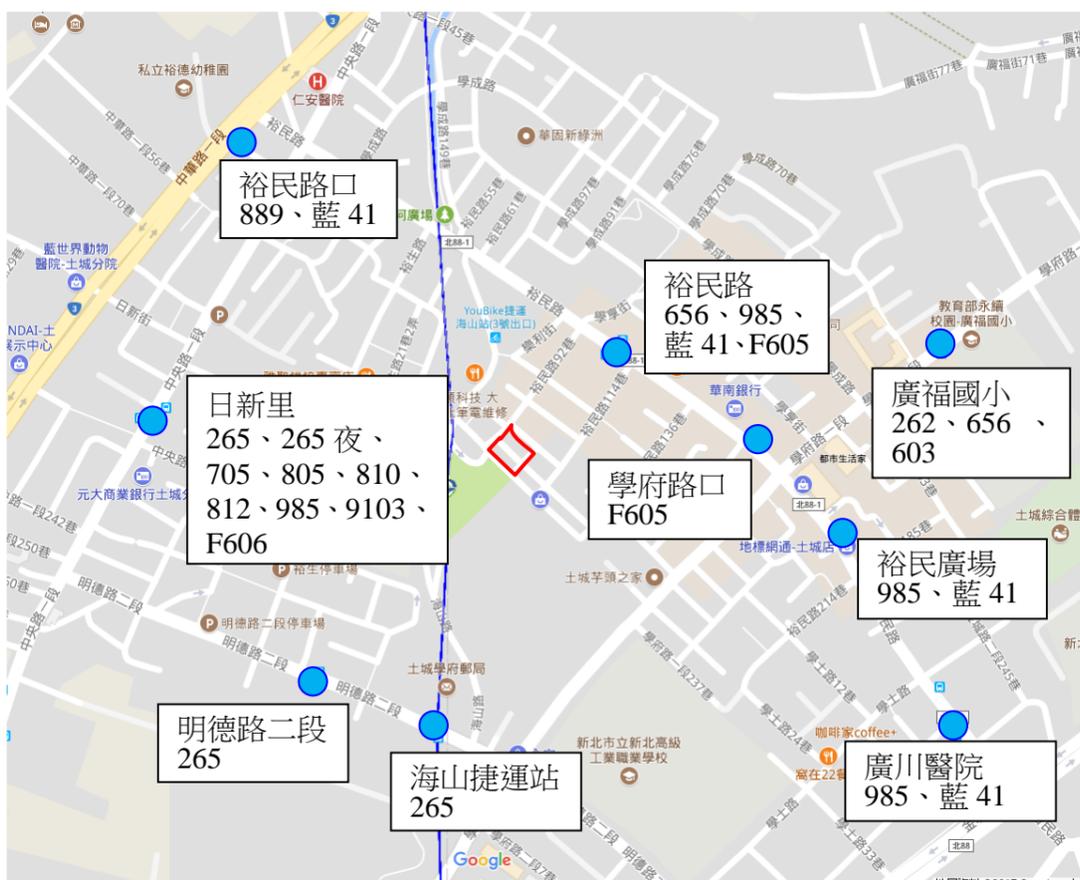


圖 5-6 更新單元周邊交通系統示意圖

表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站牌名稱	公車路線
1	廣福國小	262、656、F603
2	裕民路口	889、藍41
3	裕民路	656、985、藍41、F605
4	學府路口	F605
5	裕民廣場	985、藍41
6	廣川醫院	985、藍41
7	日新里	265、265夜、705、805、810、812、985、9103、F606
8	明德路二段	265
9	海山捷運站	265

資料來源：本計畫調查整理。

表 5-8 公車路線起訖及班距

路線	起訖站	起訖時間	班距(分鐘)
262	宏國德霖科技大學-民生社區	5:30~21:30	尖峰:12-15分；離峰:固定班次
265	土城-行政院	5:30~22:00	固定班次
265夜	土城-行政院	23:00~1:00	固定班次
656	宏國德霖科技大學-捷運台大醫院站	5:30~22:40	尖峰:7-10分；離峰:10-15分
705	三峽-捷運西門站	5:00~22:00	尖峰:7-10分；離峰:10-15分
805	土城-五股	5:30~22:00	尖峰:15-20分；離峰:20-30分
810	土城-迴龍	5:20~23:20	尖峰:12-15分；離峰:20-30分
812	三峽老街-板橋	5:30~22:00	固定班次
889	三峽-捷運亞東醫院站	5:40~21:00	固定班次
985	捷運輔大站-捷運龍山寺站	5:15~22:30	尖峰 20 分；離峰:30-40 分
9103	大溪-臺北	6:00~21:30	固定班次
F603	金城路口-南天母廣場	6:00~16:30	固定班次
F605	信義國小-南天母廣場	6:00-16:30	固定班次
F606	信義國小-南天母廣場	6:40-16:50	固定班次
藍41	捷運海山站-雙和醫院	5:45~23:00	尖峰:10-15分；離峰:15-40分

資料來源：本計畫調查整理。

2. 捷運板南土城線

本更新單元位於捷運板南土城線，西側 50m 範圍內即為捷運板南土城線海山站為本基地重要之大眾運輸場站。

(三) 停車空間現況

針對基地周邊路邊及路外停車空間進行調查，以了解周邊停車供需現況，並作為預測未來停車狀況之基礎。

1. 路外停車

於更新單元西南側約 400m 範圍之裕生路路旁設有 1 處公有收費停車場(裕生停車場)，提供 177 個車位，及明德路二段上一處市場用地所附設的私人停車場(福德停車場)，詳表 5-9 更新單元鄰近地區之停車場列表及圖 5-7。

2. 路邊停車

基地附近區域以住宅公寓為主，依現況調查，目前現況裕民路及海山路沿街面，皆設有路邊機車停車位，惟附近住宅周邊多無附設汽車停車空間。

表 5-9 更新單元鄰近地區公有停車場停車位統計表

序號	名稱	屬性	停車位(席)	計費方式(元)		備註
				臨停	月租	
1	捷運海山站轉乘停車場	公有	65	每小時 30	3500	另提供102席機車停車位
2	新北市土城區莒光四村平面停車場	公有	343	每小時 20	3000	另提供39席機車停車位
3	裕生立體停車場	公有	187	每小時 30	3300	另提供2席充電式汽車位
4	學成公園地下停車場	公有	187	每小時 30	4000	另提供31席機車停車位
5	土城區綜合體育場附設停車場	公有	60	-	1500	
6	Times裕民路停車場	私有	49	每小時 40	4500	
7	宏達經營管理顧問有限公司裕生停車場	私有	19	每小時 50	5000	
8	天京停車場	私有	95	每小時 20	3500	

資料來源：本計畫調查整理。



圖 5-7 更新單元鄰近地區之停車場位置示意圖

六、房地產市場調查

土城區鄰近新北市市鎮中心板橋，人口增加快速，交通便捷，除原有之高速公路外，近年來捷運土城線的通車，更是帶動土城的發展。

(一)預售屋市場分析

預售屋市場規模分析，土城區 106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 12 日的預售屋市場規模為 156.00 億元，總基地面積為 7,641 坪，銷售率為 26.03%(詳表 5-10)。

表 5-10 新北市各區預售屋推案規模(106/01/01~106/12/12)

區域	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率(%)
板橋	12	11.245	2,482	1,828	962	265.70	124.21	47.37
汐止	7	15.640	1,407	1,227	962	324.00	52.06	21.60
新店	7	12.184	1,337	1,200	944	288.10	48.75	21.33
永和	3	1.523	335	133	109	22.50	4.50	18.05
中和	6	6.538	752	638	205	149.00	60.26	67.87
土城	8	7.641	1,210	822	608	156.00	29.80	26.03
三峽	3	0.941	131	126	62	10.70	5.46	50.79
樹林	3	1.492	275	273	235	30.00	4.05	13.92
鶯歌	5	5.103	848	813	590	72.80	22.40	27.43
三重	7	2.238	541	432	133	60.40	42.03	69.21
新莊	7	7.553	1,605	1,557	672	385.00	225.30	56.84
泰山	3	2.077	247	244	172	43.00	12.98	29.51
林口	6	4.456	607	569	463	96.80	16.11	18.63
蘆洲	4	2.125	383	330	230	46.70	14.36	30.30
五股	2	1.289	170	161	109	13.50	4.42	32.30
八里	2	2.272	337	307	222	20.00	5.30	27.69
淡水	9	7.668	1,171	1,132	864	106.50	25.75	23.67
合計	94	91.985	13,838	11,792	7,542	2,907.000	697.7210	36.04

資料來源：整理自惟馨周報。

(二)成屋市場分析

成屋市場規模分析，土城區 106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 12 日的成屋市場規模為 31.50 億元，總基地面積為 3,543 坪，銷售率為 18.47%(詳表 5-11)。

表 5-111 新北市各區成屋推案規模(106/01/01~106/12/12)

區域	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率(%)
板橋	12	6.405	1,346	552	437	131.05	28.13	20.83
汐止	6	5.345	749	377	229	50.20	19.84	39.26
新店	11	18.914	1,403	512	433	155.30	24.30	15.43
永和	7	3.152	524	186	122	65.00	13.02	34.41
中和	19	7.736	1,443	639	497	194.05	20.29	22.22
土城	7	3.543	321	157	128	31.50	9.20	18.47
三峽	6	2.635	169	60	27	8.80	3.96	55.00
樹林	5	2.194	227	105	42	13.65	8.08	60.00
鶯歌	8	6.655	719	512	364	55.00	13.77	28.91
三重	8	4.772	941	531	284	104.70	51.46	46.52
新莊	18	19.124	3,578	1,395	1,022	360.80	87.66	26.74
林口	24	17.529	1,851	805	648	214.90	24.60	19.50
蘆洲	5	1.907	243	159	77	32.90	15.12	51.57
五股	13	9.829	1,611	802	598	99.20	24.94	25.44
八里	1	0.431	70	69	25	7.00	4.48	63.77
淡水	18	19.744	2,553	889	711	119.60	22.30	20.02
三芝	1	0.365	14	11	11	1.50	0.00	0.00
合計	172	130.280	17,762	7,761	5,655	1,645.1500	371.1495	27.14

資料來源：整理自惟馨周報。

(三)不動產市場概況分析

土城地區鄰近新北市板橋區，並且有捷運板南線經過，成為一般上班族及首購族考量生活機能完善的重要地點，因此提升土城地區的房地產市場的價值。本更新單元位於裕民路 92 巷及裕民路 92 巷 25 弄交叉口，周邊房市行情平均單價為 38.8-44.5 萬。

表 5-12 房地產市場行情一覽表

案名/ 基地座落	使用 分區	產品 型態	主力坪 數(坪)	興建樓層 /地下室	屋齡	平均 單價(萬 元/坪)	停車位 型態	停車位 單價(萬元/ 個)	價格 日期
高峰/ 中華路一段 36 號	住宅區	新成	30-50	14/3	105.12 交屋	38.8	平面	175-185	105.12
利舟荷悅/ 中央路一段 31 號	住宅區	新成	24-29	12/2	106.4 交屋	42	平面/ 機械	平面 250 機械 160	106.04
文心奕奕/ 龍山一街	住宅區	預售	21-38	14/4	預售	43	平面	160-195	106.11
昌興桐樂/ 學海街	住宅區	預售	27-37	13/4	預售	44.5	平面	180-200	106.11

資料來源:住展報導雜誌社，106 年 11 月



圖 5-8 更新單元周邊不動產推案分布示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

(一) 土城都市計畫

土城現行都市計畫為變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)82.7.7 發布實施，計畫年期為民國 85 年，計畫範圍東至中和都市計畫界，南至丘陵山地，西至大漢溪，北至板橋都市計畫界，計畫面積共約 752.31 公頃，計畫人口為 110,000 人，計畫人口密度每公頃約 480 人。參考土城區戶政事務所 101 年 10 月統計資料，土城區現況人口約為 239,810 人，現況人口密度為 318.76 人/公頃。

在計畫區內使用分區計有住宅區、商業區、工業區、寺廟保存區、農業區、保護區、文教區、暫緩發展區、機關用地、學校用地、公園鄰里公園兼兒童遊樂場、市場、停車場、加油站、體育場、車站用地、排水溝、變電所用地、電路鐵塔用地等使用別。另依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定，新北市政府於民國 82 年 7 月 7 日發布實施變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點，要點中訂定各種土地使用分區的建蔽率與容積率，以及各種分區中允許使用的土地使用類型。

表 6-1 土城都市計畫及土地使用分區管制要點歷次檢討表

名稱	發布實施日期文號
土城鄉都市計畫通盤檢討案	70.02.23 起發布實施
變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)案	82.7.7 起發布實施

二、「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」82.7.7.

發布實施

(一) 第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省實行細則第三十一條規定訂定之。

(二) 第二點：住宅區以建築住宅為主，其建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

住宅區種類	建蔽率	容積率
第一種	60%	180%
第二種	60%	240%

(三) 第三點：商業區以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

商業區種類	建蔽率	容積率
第一種	80%	240%
第二種	80%	320%

(四) 第四點：工業區訂定為乙種工業區，以供公害輕微之工廠建築使用為主，其建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 210。

(五) 第五點：寺廟保存區以興建寺廟及其有關設施使用，其中「存一」建蔽率不得超過百分之 40，容積率不得超過百分之 160；「存二」建蔽率不得超過百分之 60，容積率不得超過百分之 240。

(六) 第六點：文教區以供學校及其相關設施使用，其建蔽率不得超過百分之 40，容積率不得超過百分之 80。

(七) 第七點：學校用地之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

學校類別	建蔽率	容積率
國中以下	50%	150%
高(中)職	50%	200%
專科以上	50%	250%

(八) 第八點：機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

(九) 第九點：市場用地之建蔽率不得超過百分之 60，容積率不得超過百分之 240，並以臺灣省零售市場建築規格有關規定辦理。

(十) 第十點：車站用地以供公車場站及相關設施使用為主，其建築物之建蔽率不得超過百分之 40，容積率不得超過百分之 200。

(十一) 第十一點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(十二) 第十二點：凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十三點規定增加興建樓地板面積。

(1) 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其鄰接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

(2) 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。

(十三) 第十三點：依第十二點規定所得增加之地板面積(△FA)按下列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I \quad A: \text{基地面積} \quad S: \text{開放空間有效總面積}$$

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

(1)、商業區： $I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$

(2)、住宅區、機關用地： $I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

(十四) 第十四點：依第十二點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第十三點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

(十五) 第十五點：本要點未規定事項，適用其他法令規定。

三、都市計畫法新北市施行細則

本更新單元之土地使用分區管制規定依據 103 年 4 月 29 日北府法規字第 1030696569 號函公告之「都市計畫法新北市施行細則」規定：

(一) 第三十六點：各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定(詳表 6-2)。但本細則另有規定者，不在此限。

前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

(二) 第三十七點：各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。

前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。

表 6-2 都市計畫新北市施行細則土地使用分區強度表

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	50%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	70%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	60%	210%
行政區	50%	250%
文教區	50%	250%

四、土地使用說明

本更新單元新北市土城區樂利段 1015(部分)、1016(部分)及 1017(部分) 地號等 3 筆土地，屬土城都市計畫第二種住宅區，面積合計 1,588.14 m²(詳表 6-2)。

本案規劃三層以上為集合住宅，地面一、二層為店舖、管委會使用空間及住宅大廳，地下層為停車及防空避難空間，均符「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)」土地使用分區管制要點容許之使用規定。

表 6-3 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
第二種住宅區	1,588.14	50%	794.07	240%	3,811.53
總計	1,588.14	-	794.07	-	3,811.53

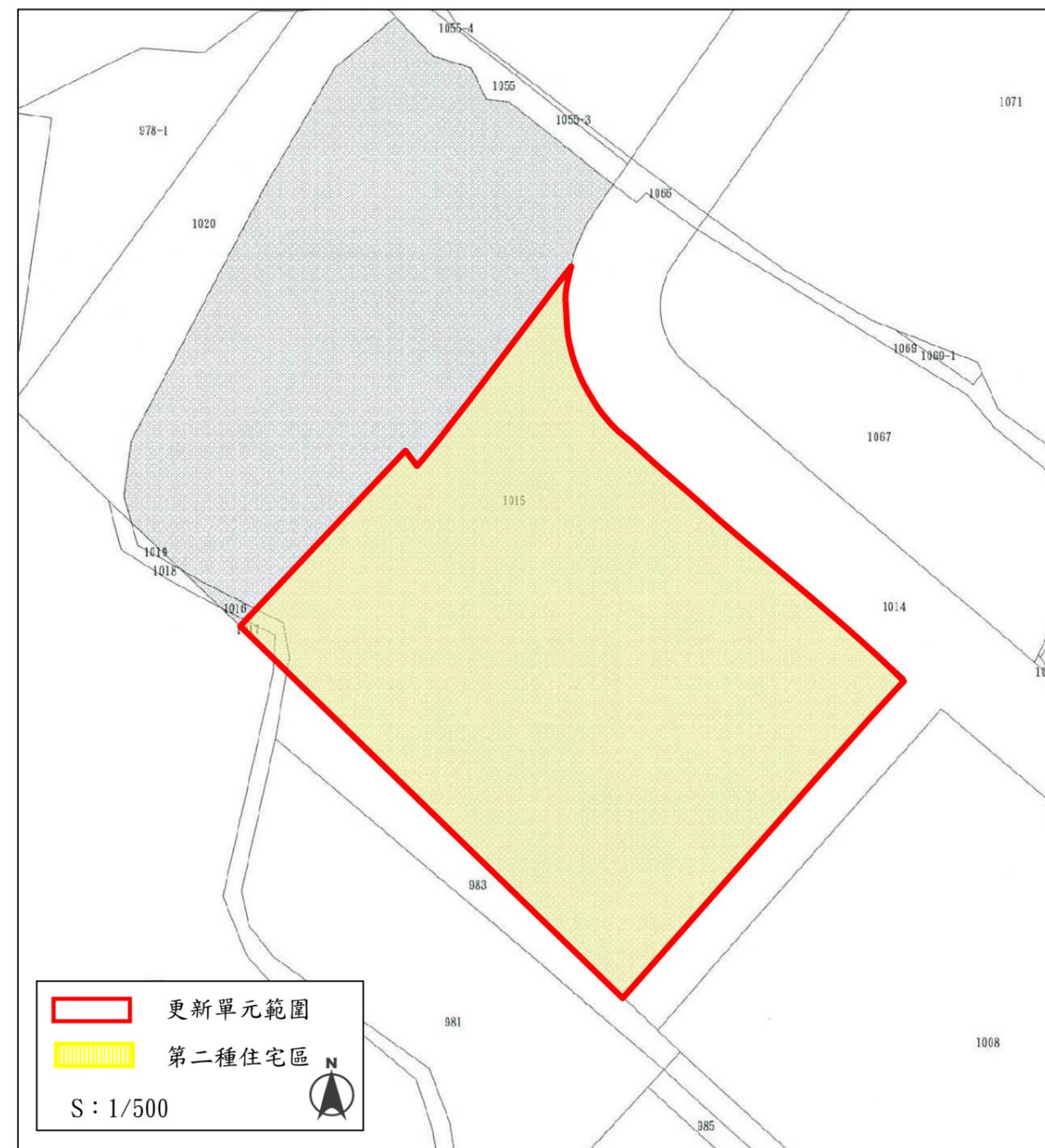


圖 6-1 更新單元土地使用分區圖

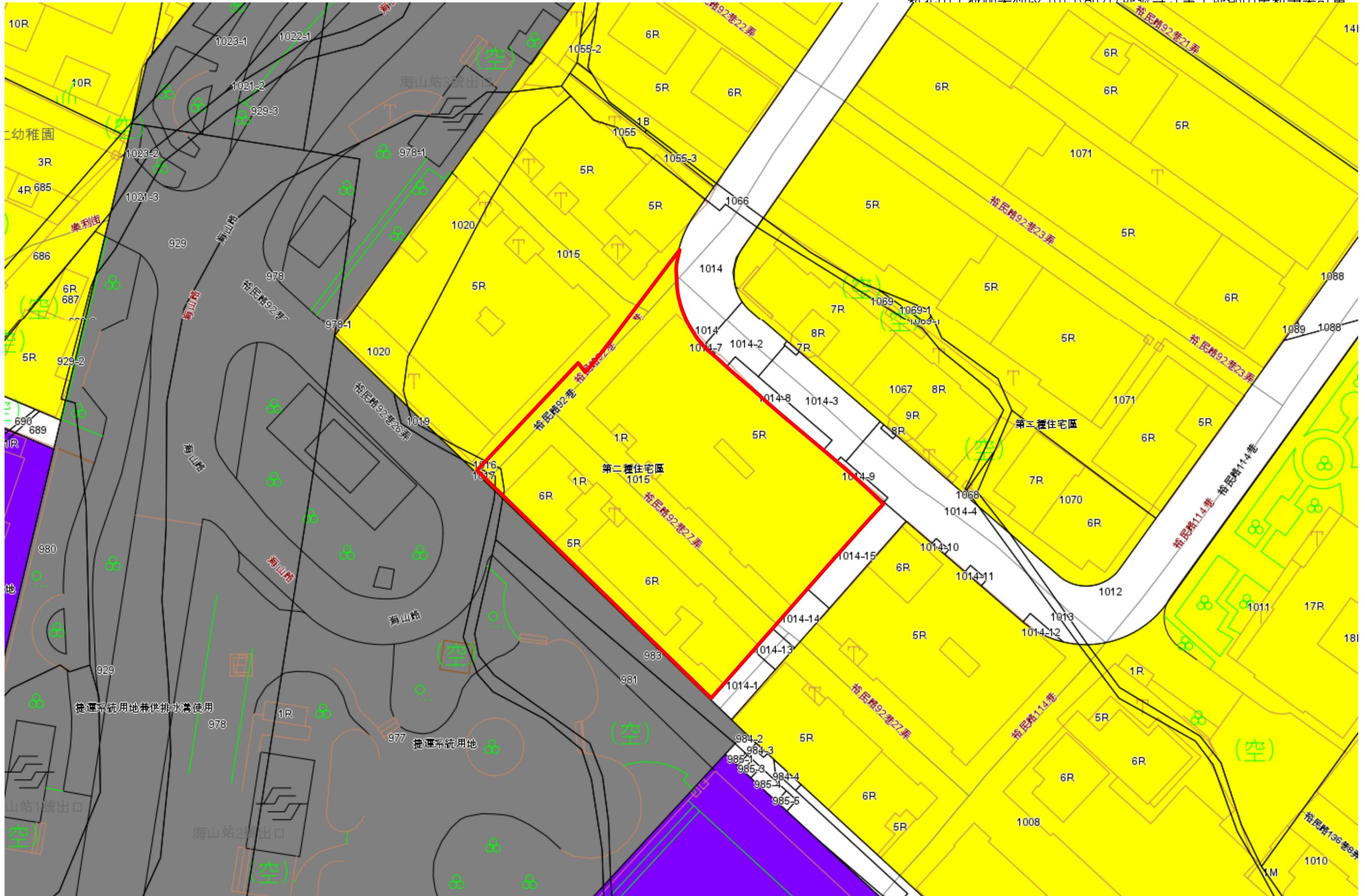


圖 6-2 更新單元都市計畫圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

都市更新單元範圍土地上之建物未來全區拆除重建。

二、區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為重建區段。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

無。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃設為重建區段，故無整建或維護計畫。