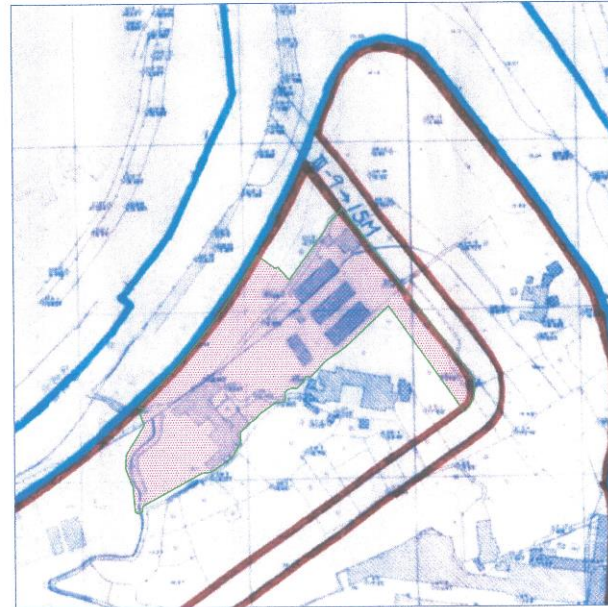


伍、現況分析  
一、建築線指示圖



位置圖 比例尺1:3000

詳如副頁

現況計畫圖(圖幅第 號)比例尺:五百分之一

建築線指示(定)申請書圖				NO:8038-1																			
申請人姓名		國興測量有限公司		地址																			
建築師姓名及事務所名稱				開業證書等級字號																			
申請基地地點		新店區		路(街)段巷弄號																			
地號		寶元段		小段 26, 31, 32, 33, 34, 35, 35-1, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 109-1																			
上開土地之建築線及路面高低不明, 遵章檢同申請書圖2份(藍晒圖1份, 透明圖1份)申請指示(定)																							
新北市政府				申請人: 國興測量有限公司 (簽章)																			
中華民國 108 年 9 月				建築師及事務所: (簽章)																			
位置圖(案內圖)比例尺:三千分之一		詳如左圖		圖例																			
				<table><tr><td>申請基地</td><td>電桿</td></tr><tr><td>計畫道路</td><td>寺廟</td></tr><tr><td>現有通路</td><td>竹林</td></tr><tr><td>地界線</td><td>果園</td></tr><tr><td>建築線</td><td>溝渠</td></tr><tr><td>樁位</td><td>池塘</td></tr><tr><td>現有房屋</td><td>水田</td></tr><tr><td>區界線</td><td>基地內現有通路</td></tr><tr><td>基地內排水溝</td><td></td></tr></table>		申請基地	電桿	計畫道路	寺廟	現有通路	竹林	地界線	果園	建築線	溝渠	樁位	池塘	現有房屋	水田	區界線	基地內現有通路	基地內排水溝	
申請基地	電桿																						
計畫道路	寺廟																						
現有通路	竹林																						
地界線	果園																						
建築線	溝渠																						
樁位	池塘																						
現有房屋	水田																						
區界線	基地內現有通路																						
基地內排水溝																							
* 建築線指示(定)記錄事項																							
測量事項記載		都市計畫情形																					
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度		一. 使用分區: 乙種工業區																					
編號		二. 發布實施日期文號: 新店都市計畫																					
高 (M)		1. 新店主要計畫: 45.08.31 北府建建三字第 93710 號																					
低 (M)		2. 新店擴大都市計畫: 65.06.12 北府建五字第 127253 號																					
		3. 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案: 88.12.8 北府城規字第 441658 號																					
		4. 變更新店都市計畫(工業區分類專案通盤檢討): 89.11.27 北府城規字第 433445 號																					
		5. 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案: 90.09.10 北府城規字第 320949 號																					
		6. 變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段): 99.12.30 北府城審字第 0991226949 號																					
		其他																					
		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																					
		備考																					
		1. 本都市計畫區實施容積管制, 乙種工業區建築率不得大於 60%, 容積率不得大於 210%, 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。																					
收件日期		預定測量日期		逾期理由																			
108.09.09		108.09.12																					
收件編號		實際勘查日期																					
1081699643		108.09.12																					
小組編號		審查(校對)人員簽章																					
核准編號		108定-店-0450號																					

詳如副頁

地籍套繪圖(圖幅第 號)比例尺:五百分之一

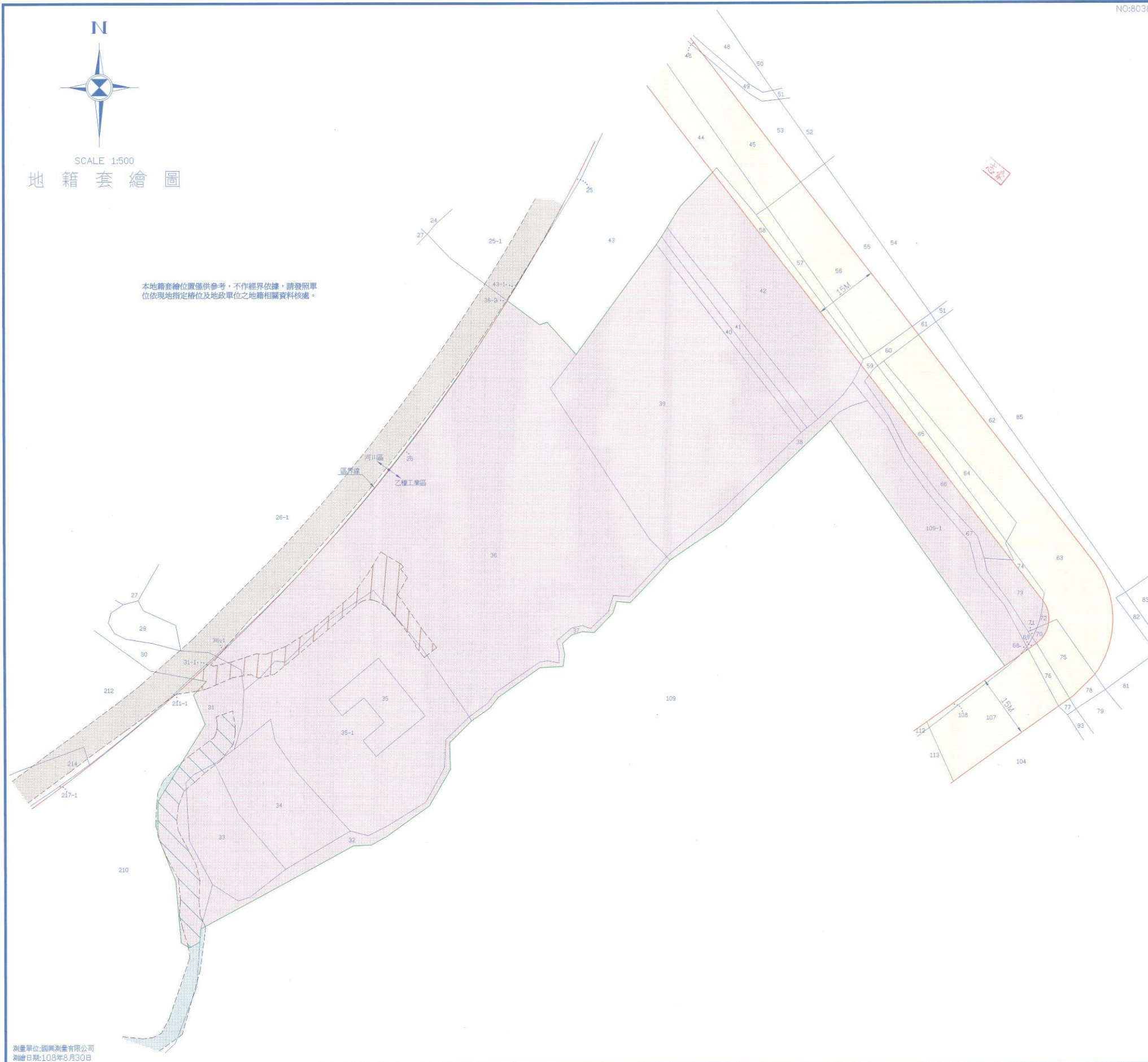




SCALE 1:500

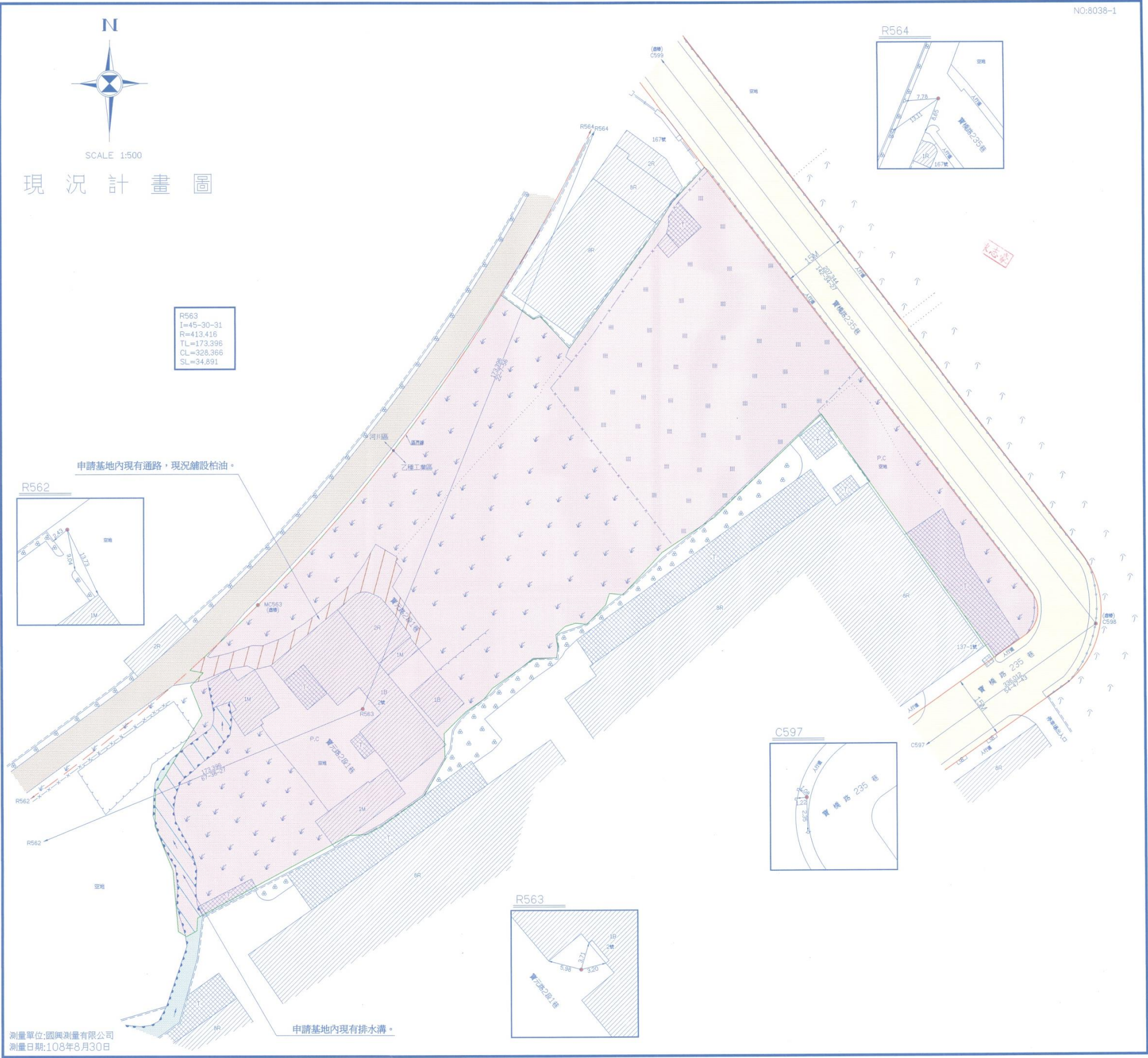
## 地籍套繪圖

本地籍套繪位置僅供參考，不作經界依據，請發照單位依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處。



測量單位: 國興測量有限公司  
測量日期: 103年8月30日





二、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元內計有新北市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 23 筆土地，面積共計 12,322.37 m<sup>2</sup>，所有權人數共有 48 人(含國有)。

公有土地為寶元段 31、32、37、38、40、67、69 地號等 7 筆土地；公私共有土地為寶元段 34、70 地號等 2 筆土地，公有土地面積共 1,276.08 m<sup>2</sup>，占更新單元範圍土地總面積 10.36%，為中華民國所有；其餘土地為私有土地，面積共 11,046.29 m<sup>2</sup>，占更新單元範圍土地總面積 89.64%(詳見表 5-1)。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	26	6.36	0005	林○盛	1/6	1.06					
			0006	林○進	1/6	1.06					
			0009	林○賢	1/18	0.35					
			0011	林○佑	1/18	0.35					
			0013	林○良	1/30	0.21					
			0016	林○玲	1/30	0.21					
			0017	吳○陸	1/6	1.06	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	吳○陸、總行營造興業股份有限公司	
			0018	總行營造興業股份有限公司	8/30	1.70	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	吳○陸、總行營造興業股份有限公司	
			0020	林○逸	1/18	0.35					註(1)
2	31	508.29	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	508.29					
3	32	190.67	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	190.67					
4	33	392.34	0003	威力國際開發股份有限公司	1/1	392.34	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	
5	34	510.98	0019	中華民國/財政部國有財產署	1/6	85.16					
			0020	吳○瑩	50/25549	1.00	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	吳○瑩、總行營造興業股份有限公司	
			0022	威力國際開發股份有限公司	127445/153294	424.82	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	
6	35	212.53	0002	李○珍	1813/10000	38.53	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0003	李○芳	778/10000	16.53	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0004	李○芳	654/10000	13.90	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0005	張○忠	167/10000	3.55	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	

註(1)：104 年 10 月 16 日報核為林○儀，持分 1/18。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表(續)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
6	35	212.53	0006	陳○鳳	167/10000	3.55	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0007	蔡○廷	167/10000	3.55	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0008	蔡○晃	167/10000	3.55	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0009	曾○安	195/10000	4.14	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0010	陳○而	133/10000	2.83	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0011	陳○而	133/10000	2.83	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0012	李○銘	195/10000	4.14	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0013	劉○誠	411/10000	8.73	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0014	林○仁	167/10000	3.55	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0015	林○淳	167/10000	3.55	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0016	林○儀	167/10000	3.55	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	



表 5-1 更新單元土地權屬清冊表(續)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
6	35	212.53	0017	陳○霞	444/10000	9.44	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	(限制登記事項)105年8月24日新登字第102790號，依財政部臺北國稅局中正分局105.8.23財北國稅中正服字第1050257599A號函辦理囑託禁止處分。納稅義務人：陳○霞。限制範圍：444/10000。105年8月24日登記。
			0021	倪○瀚	185/10000	3.93	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0022	許○卿	185/10000	3.93	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0023	陳○鎮	185/10000	3.93	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0024	莊○儒	160/10000	3.40	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0025	莊○智	185/10000	3.93	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
			0031	總行營造興業股份有限公司	3175/10000	67.48	地上權	陳○霞		祭祀公業林乾記	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	註	
7	35-1	1,549.95	0003	威力國際開發股份有限公司	1/1	1,549.95	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表(續)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
8	36	4,252.90	0005	林○盛	1/6	708.82					
			0006	林○進	1/6	708.82					
			0010	林○賢	995/18000	235.09					
			0012	林○佑	1/18	236.27					
			0014	林○良	1/30	141.76					
			0017	林○玲	1/30	141.76					
			0019	總行營造興業股份有限公司	44123/180000	1,042.50	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸		
			0023	威力國際開發股份有限公司	11309/60000	801.60	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	吳○陸、總行營造興業股份有限公司	
			0025	林○逸	1/36	118.14					註(2)
			0026	林○涵	1/36	118.14				威力國際開發股份有限公司	註(2)
9	37	79.70	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	79.70					
10	38	153.62	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	153.62					
11	39	2,184.47	0003	威力國際開發股份有限公司	1/1	2,184.47	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	
12	40	107.71	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	107.71					
13	41	161.30	0007	林○儀	2/15	21.51					
			0008	林○慧	2/15	21.51					
			0009	林○君	2/15	21.51					
			0012	林○華	1/5	32.26					
			0017	總行營造興業股份有限公司	10/25	64.52	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司、吳○陸	吳○陸、總行營造興業股份有限公司	
14	42	937.72	0003	威力國際開發股份有限公司	1/1	937.72	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	威力國際開發股份有限公司	
15	66	173.75	0005	張○能	1/4	43.44					
			0011	袁○娥	1/4	43.44					
			0012	張○元	1/8	21.72					
			0014	張○	1/16	10.86					
			0015	張○然	1/16	10.86					
			0016	張○翔	1/16	10.86					
			0017	張○安	1/16	10.86					
			0018	張○烜	1/8	21.72					
16	67	146.07	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	146.07					
17	68	0.78	0005	張○能	1/4	0.20					
			0011	袁○娥	1/4	0.20					
			0012	張○元	1/8	0.10					
			0014	張○	1/16	0.05					
			0015	張○然	1/16	0.05					
			0016	張○翔	1/16	0.05					
			0017	張○安	1/16	0.05					
			0018	張○烜	1/8	0.10					
18	69	2.62	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	2.62					

註(2)：104 年 10 月 16 日報核為林○儀，持分 1/18。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表(續)

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
19	70	8.96	0005	張○能	1/4	2.24					
			0008	中華民國/財政部國有財產署	1/4	2.24					
			0013	張○元	1/8	1.12					
			0015	張○	1/16	0.56					
			0016	張○然	1/16	0.56					
			0017	張○翔	1/16	0.56					
			0018	張○安	1/16	0.56					
			0019	張○烜	1/8	1.12					
20	71	1.94	0005	張○能	1/4	0.49					
			0011	袁○娥	1/4	0.49					
			0012	張○元	1/8	0.24					
			0014	張○	1/16	0.12					
			0015	張○然	1/16	0.12					
			0016	張○翔	1/16	0.12					
			0017	張○安	1/16	0.12					
			0018	張○烜	1/8	0.24					
21	72	8.90	0003	李○萬	1/3	2.97					(北店寶字第 16 號)耕地三七五租約，承租人：陳○雄。
			0004	李○億	1/3	2.97					
			0005	李○財	1/3	2.97					
22	73	111.17	0003	李○萬	1/3	37.06					(北店寶字第 16 號)耕地三七五租約，承租人：陳○雄。
			0004	李○億	1/3	37.06					
			0005	李○財	1/3	37.06					
23	109-1	619.64	0012	袁○娥	1/1	619.64					
合計		12,322.37				12,322.37					

資料來源：依 109 年 4 月 8 日登記簿謄本。  
註：李○珍、李○芳、李○芳、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、林○仁、林○淳、林○儀、倪○瀚、許○卿、陳○鎮、莊○儒、莊○智、總行營造興業股份有限公司。



(二)合法建築物權屬

本更新單元內合法建物計有新北市新店區寶元段 1 建號 1 筆建物，建物門牌號碼為寶元路二段 1 巷 2 號，建物面積為 212.53 m<sup>2</sup>，所有權人數共有 25 人，均為私人所有(詳見表 5-2)。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊表

序號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	建物面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	寶元路二段 1 巷 2 號	212.53	35	0038	吳○陸	1/15	14.17	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0039	李○珍	2/15	28.34	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0040	李○芳	7/90	16.53	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0041	李○芳	53/810	13.91	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0042	林○仁	1/60	3.54	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0043	林○淳	1/60	3.54	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0044	林○儀	1/60	3.54	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0045	陳○霞	1/10	21.25						(限制登記事項)105 年 8 月 24 日新登字第 102790 號，依財政部臺北國稅局中正分局 105.8.23 財北國稅中正服字第 1050257599A 號函辦理囑託禁止處分。納稅義務人：陳○霞。限制範圍：1/60。105 年 8 月 24 日登記。
				0046	張○忠	1/60	3.54	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0047	陳○鳳	1/60	3.54	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0048	蔡○廷	1/60	3.54	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0049	蔡○晃	1/60	3.54	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0050	曾○安	237/12150	4.15	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0051	陳○而	1/75	2.83	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0052	陳○而	1/75	2.83	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0053	李○銘	237/12150	4.15	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0054	劉○誠	87/900	20.54	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0061	莊○智	1/54	3.94	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0062	莊○儒	1/54	3.94	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0063	莊○然	1/54	3.94	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0067	陳○鎮	1/54	3.94	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0068	許○卿	1/54	3.94	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0069	倪○瀚	1/54	3.94	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0070	吳○毅	14/90	33.06	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
				0074	黃○章	1/90	2.36	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	總行營造興業股份有限公司	註		
合計			212.53					212.53					

資料來源：依 109 年 4 月 8 日登記簿謄本。

註：總行營造興業股份有限公司、吳○陸、李○珍、李○芳、李○芳、林○仁、林○淳、林○儀、張○忠、陳○鳳、蔡○廷、蔡○晃、曾○安、陳○而、陳○而、李○銘、劉○誠、莊○智、莊○儒、莊○然、陳○鎮、許○卿、倪○瀚、吳○毅、黃○章。

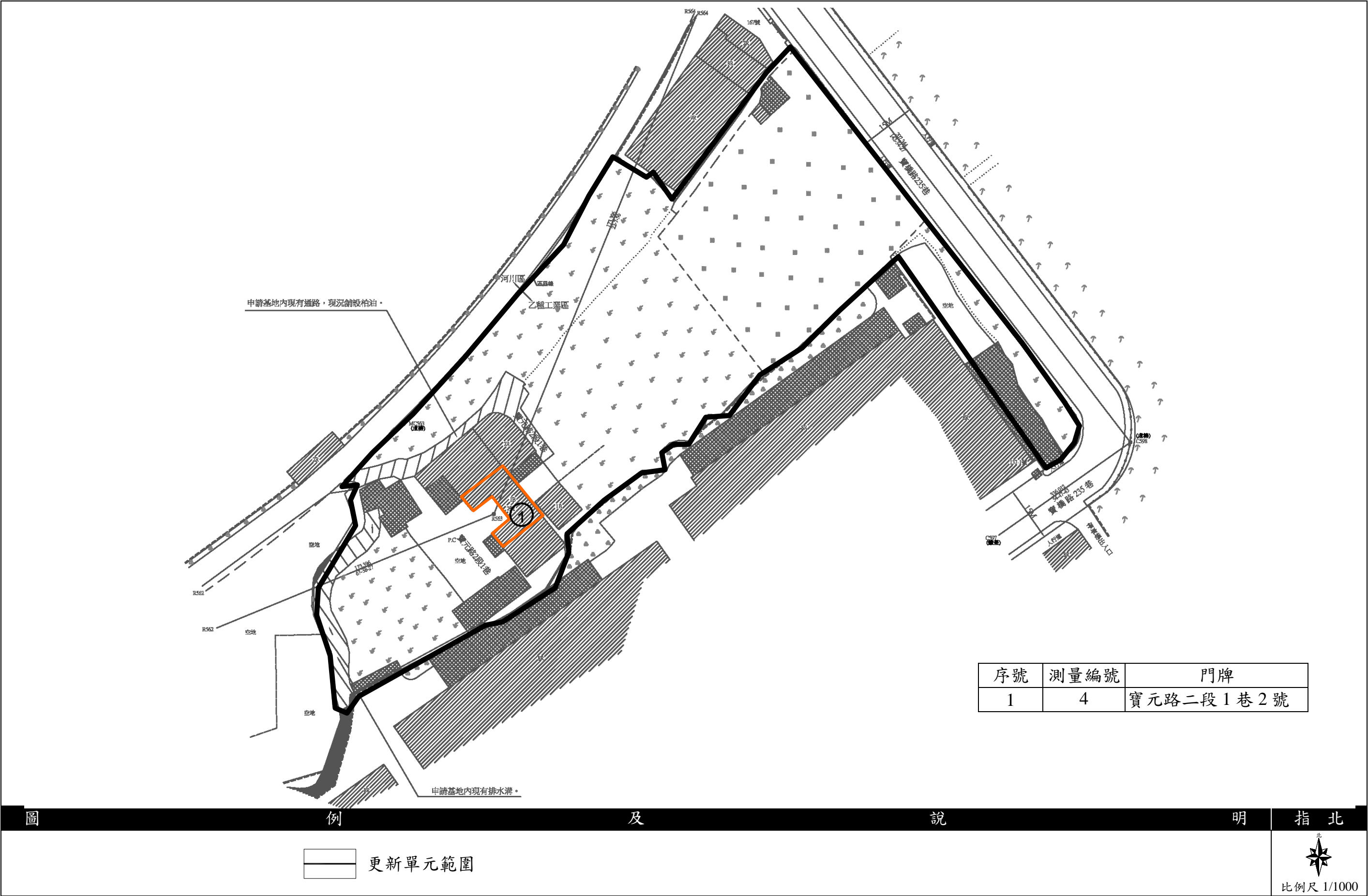


圖 5-1 合法建築物門牌座落位置示意圖

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元範圍內公、私有土地分述如下(詳見表 5-1、表 5-3 及圖 5-2)。

1.公有土地

本案範圍內之公有地包含新北市新店區寶元段 31、32、37、38、40、67、69 地號等 7 筆土地，持分為全部；另寶元段 34、70 地號等 2 筆土地，國有持分分別為 1/6、1/4，權屬為中華民國，所有權人數計有 1 人，占總人數約 2.08%。

上述公有地之管理者為國有財產署，其面積共計為 1,276.08 m<sup>2</sup>，占更新單元範圍土地總面積 10.36%。

依財政部國有產署北區分署 110 年 6 月 22 日「第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議」書面意見：「…1.依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：(1)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。(2)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。(3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。2.查更新單元範圍內涉本署經營同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品。…」。

2.私有土地

本案範圍內之私有土地包含新北市新店區寶元段 26、33、35、35-1、36、39、41、42、66、71、72、73 地號等 12 筆土地，持分為全部；另寶元段 34、70 地號等 2 筆土地，私人持分分別為 5/6、3/4，面積合計為 11,046.29 m<sup>2</sup>，占更新單元範圍土地總面積 89.64%；所有權人數計有 47 人，占總人數約 97.92%。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

權屬(管理機關)	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
國有地土	1,276.08	10.36	1	2.08
私有土地	11,046.29	89.64	47	97.92
合計	12,322.37	100.00	48	100.00

(四)原報核當時同意參與都市更新事業計畫比例計算

依據 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 22 條規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，…應經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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；…但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。…」(詳見表 5-4)。

本案未涉 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 12 條規定應予以排除之情形。

1.參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

更新單元內私有土地面積計 11,046.29 m<sup>2</sup>，排除面積為 0 m<sup>2</sup>，私有土地計算總和為 11,046.29 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積計 9,774.92 m<sup>2</sup>，故同意參與都市更新事業計畫之土地面積比例為 88.49%。

本更新單元內私有土地所有權人共 59 人，排除人數為 0 人，私有土地計算總和為 59 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 44 人，故同意參與都市更新事業計畫之土地所有權人人數比例為 74.58%。

土地同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。其同意比例詳見表 5-4 所示。

2.參與市更新事業計畫之私有合法建築物同意比例

更新單元內私有合法建物面積計 212.53 m<sup>2</sup>，排除面積為 0 m<sup>2</sup>，私有合法建物計算總和為 212.53 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積計 207.81 m<sup>2</sup>，故同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積比例為 97.78%。

更新單元內私有合法建物所有權人為 34 人，排除人數為 0 人，私有合法建物計算總和為 34 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 32 人，故同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物人數比例為 94.12%。

合法建築物同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。其同意比例詳見表 5-4 所示。

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 <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	12,322.37	60	212.53	34
公有(a)	1,276.08	1	0.00	0
私有(b=A-a)	11,046.29	59	212.53	34
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	11,046.29	59	212.53	34
同意數(C)	9,774.92	44	207.81	32
同意比例(%) (C/B)	88.49%	74.58%	97.78%	94.12%

資料來源：本計畫整理。

註：本案原報核當時土地為 21 筆，後配合新北市都市計畫委員會民國 108 年 3 月 21 日第 98 次會議審議決議納入同地段 68、109-1 等 2 筆土地，土地筆數修正為 23 筆，土地總面積修正為 12,322.37 m<sup>2</sup>。



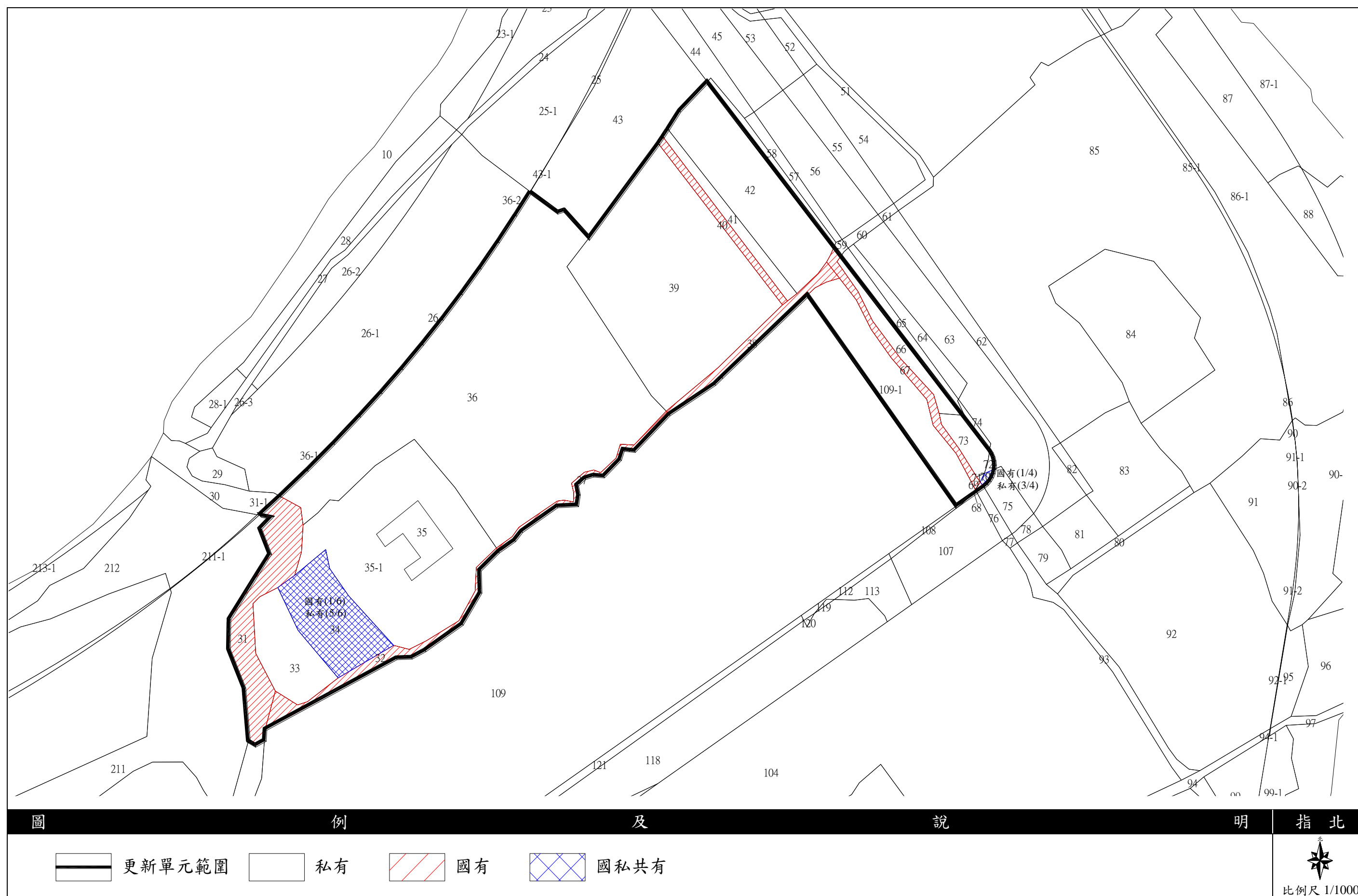


圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖

三、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

更新單元內共有 23 筆土地，土地謄本面積合計 12,322.37 m<sup>2</sup>。

本更新單元原土地使用分區為乙種工業區，新北市政府於民國 100 年 12 月審查通過「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」主要計畫案，將本更新單元原土地使用分區變更為特定專用區，並劃定「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」更新地區範圍，將本更新單元劃定為更新單元 5，後於民國 108 年 3 月 21 日審查通過「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元 5)」案調整本更新單元土地範圍。

本更新單元實施者「總行營造興業股份有限公司」須依主要計畫案附件作業規範，擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經新北市政府主管機關審核通過後，主要計畫再報由內政部逕予核定。

爰此，本次細部計畫將本更新單元土地使用分區規劃為第一種特定專用區(簡稱特(專一))、第三種特定專用區(簡稱特(專三))、公園用地及道路用地。

更新單元內現況建築物皆為住宅使用，其餘土地未開闢使用(詳見表 5-5、圖 5-3、圖 5-4、圖 5-5 及圖 5-6)。

(二)合法建築物現況

更新單元內有 1 筆建號，建物謄本樓地板面積 212.53 m<sup>2</sup>，合法建物為 1 層樓磚造之建築物，現況為住宅使用(詳見表 5-5、圖 5-3、圖 5-4、圖 5-5 及圖 5-6)。

表 5-5 更新單元內土地、建物現況使用綜整表

建物編號	測量編號	建物門牌號碼	構造	樓層	使用現況
1	4	寶元路二段 1 巷 2 號	磚造	1	住宅

資料來源：本計畫整理。

(三)耕地三七五租約情形

本更新單元範圍內土地包含 72、73 地號等 2 筆土地涉及耕地三七五租約情形，出租人為該土地之土地所有權人，承租人為陳○雄。

依 108 年 1 月 30 日修訂前都市更新條例第 39 條規定，本案未來於擬定權利變換計畫前，實施者將與承租人自行協議處理。協議不成時，將依相關規定進行估價及分配。

表 5-6 耕地三七五租約出、承租人清冊

序號	身分	姓名	住址
1	出租人	李○萬	新北市新店區寶元路 2 段 1 巷 9 號
2	出租人	李○億	新北市新店區三民路 75 巷 9 弄 6 號
3	出租人	李○財	新北市新店區寶元路 1 段 42 巷 14 號 2 樓
4	承租人	陳○雄	新北市新店區寶元路 2 段 1 巷 9 號

備註：北店寶字第 16 號。

(四)其他土地改良物

本更新單元內其他土地改良物為 3 棟違章建築物，其結構分別為磚造、棚架、鐵皮等，而經實際測量後增建面積總計為 136.49 m<sup>2</sup>，其建物情形及分布詳見表 5-7、圖 5-6 及附件冊附件五、都市更新單元建物測量成果報告。

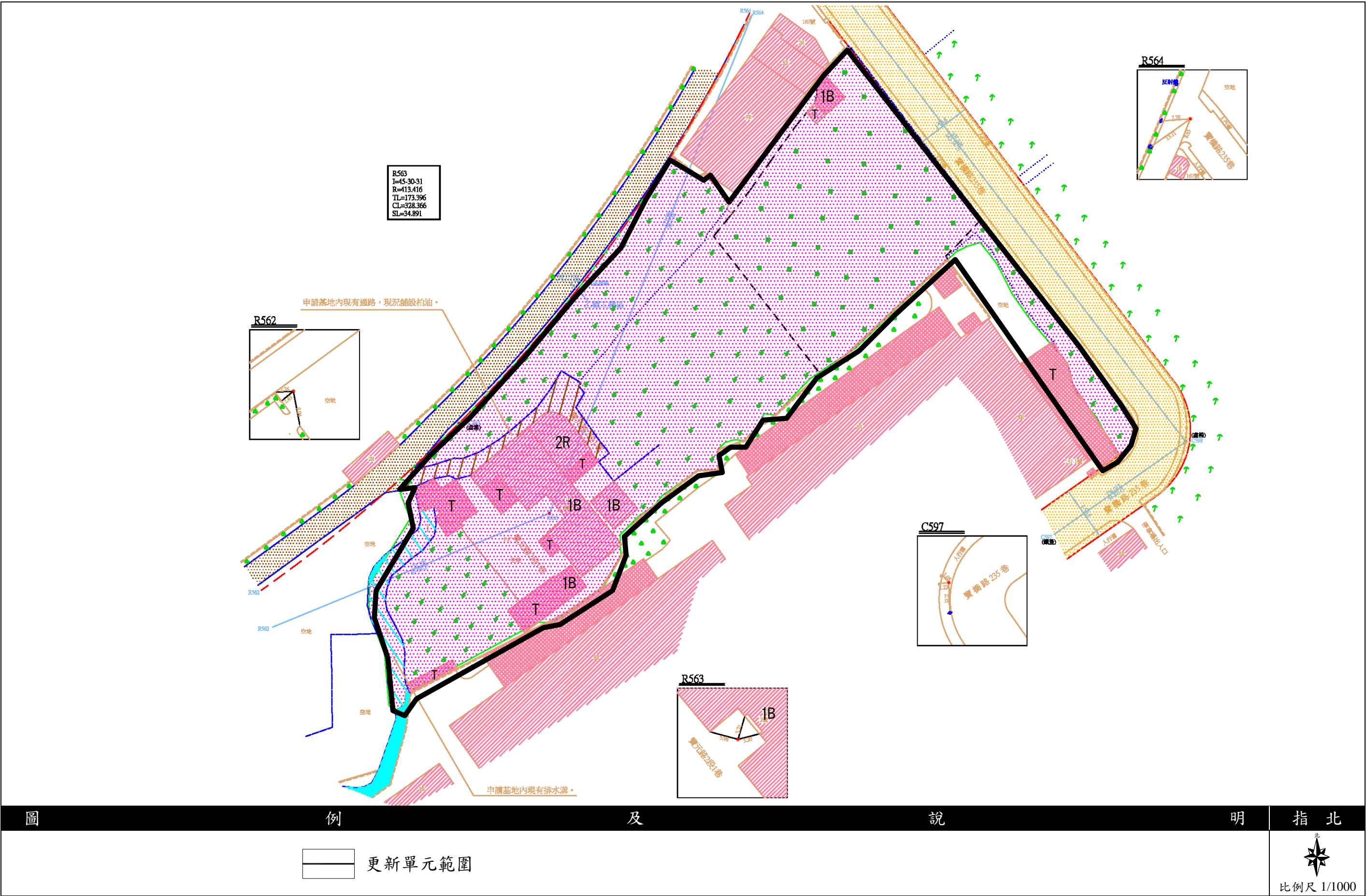
(五)占有他人土地之舊違章建築戶

更新單元內屬占有他人土地之舊違章建築戶共有 2 戶，其建物年代皆為民國 81 年以前興建完成，建物構造以磚造、棚架、鐵皮為主，其建物情形及分布詳見表 5-8、圖 5-3、圖 5-4、圖 5-5、圖 5-6 及附件冊附件四、佔有他人舊違章建築戶證明文件。

四、附近地區土地使用現況

附近地區土地使用現況鄰景美溪測防汛道路旁，多未開闢使用。

建築物部分，於本更新單元範圍南側為 8 樓之「遠東世紀 ABC」及「全球科技特區」之工業大樓(詳見圖 5-3、圖 5-4 及圖 5-5)。





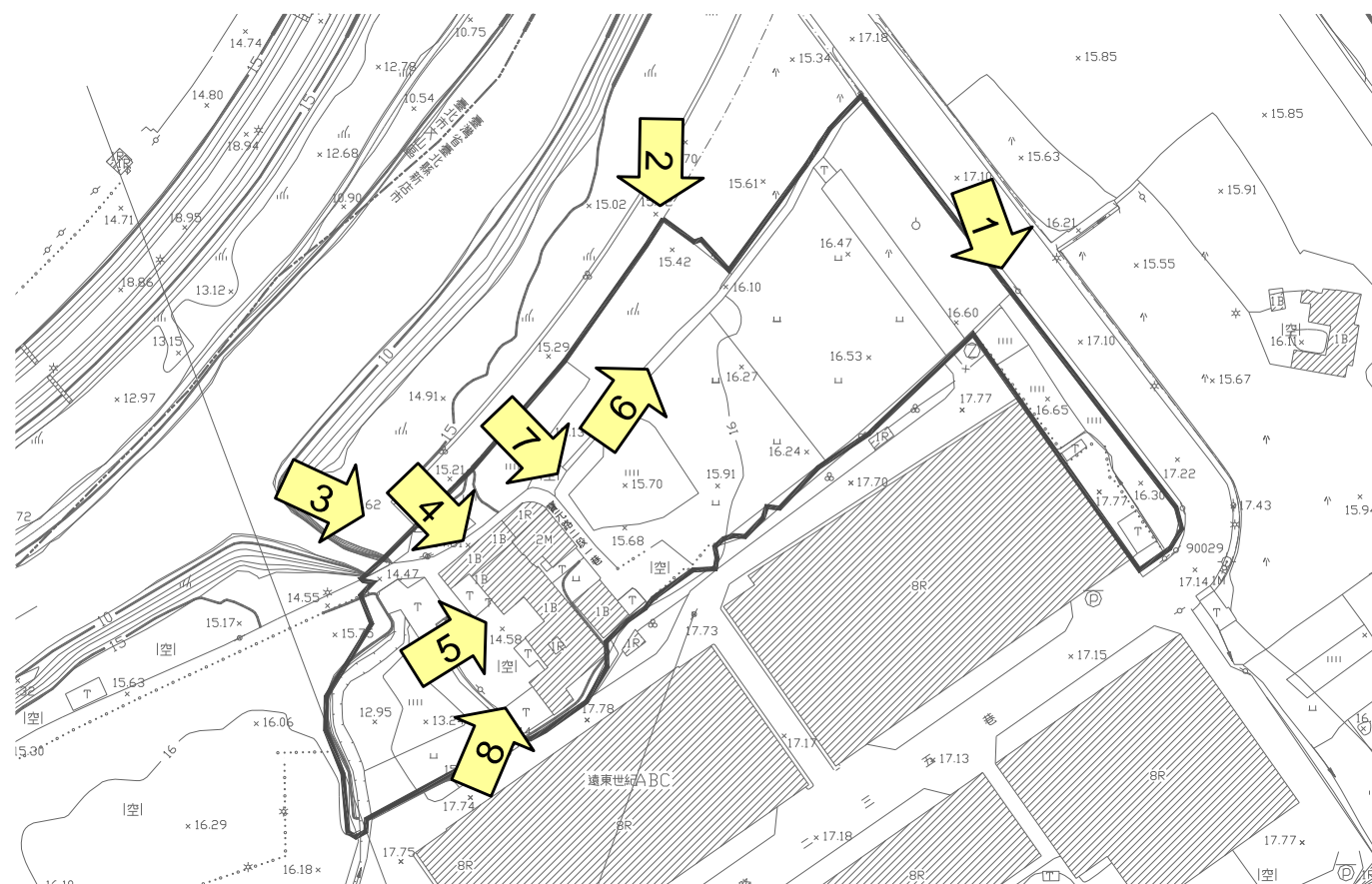


圖 例 及 說 明 指 北

更新單元範圍



圖 5-4 更新單元內土地使用現況示意圖



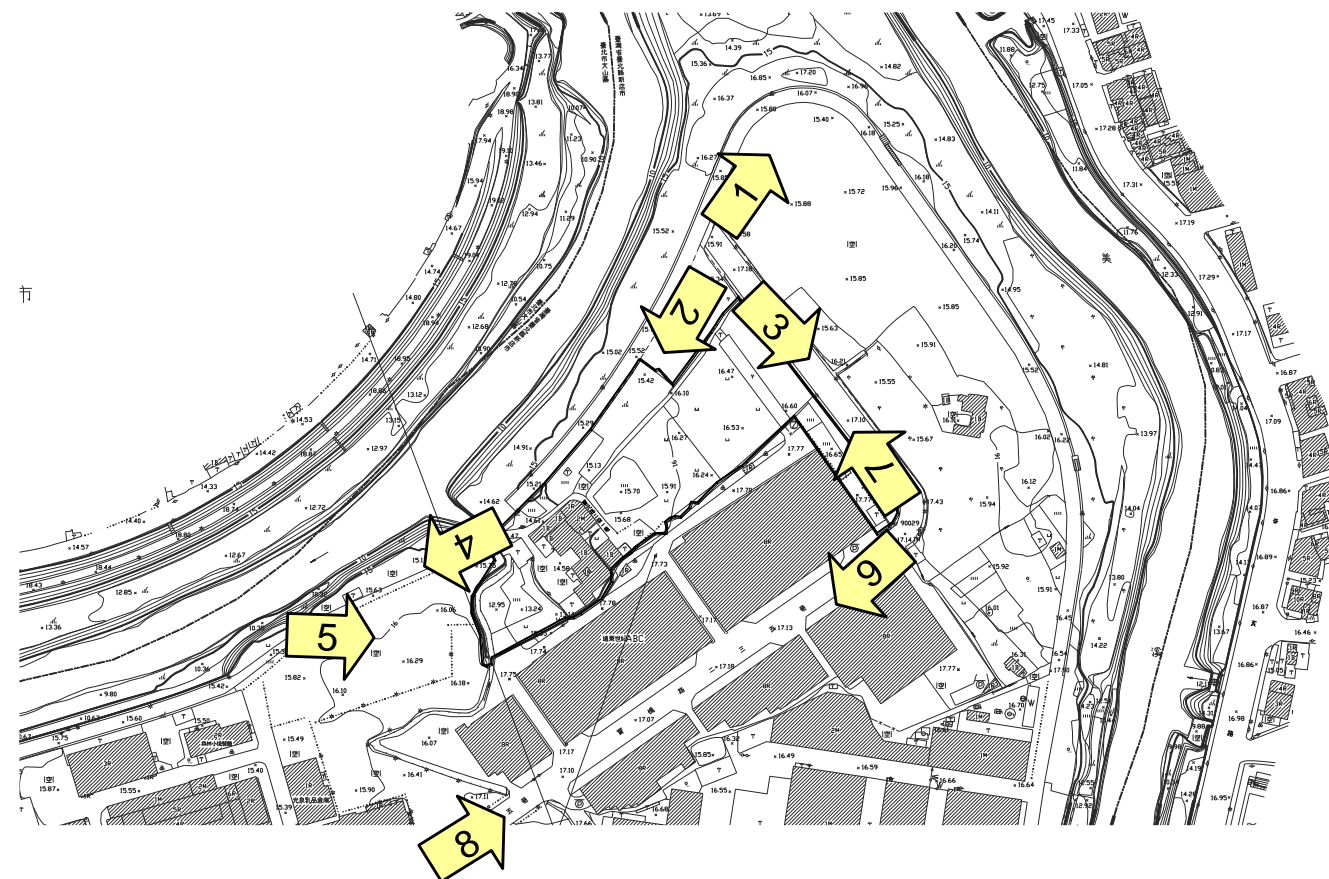


圖 例 及 說 明 指 北

更新單元範圍



圖 5-5 更新單元周圍土地使用現況示意圖



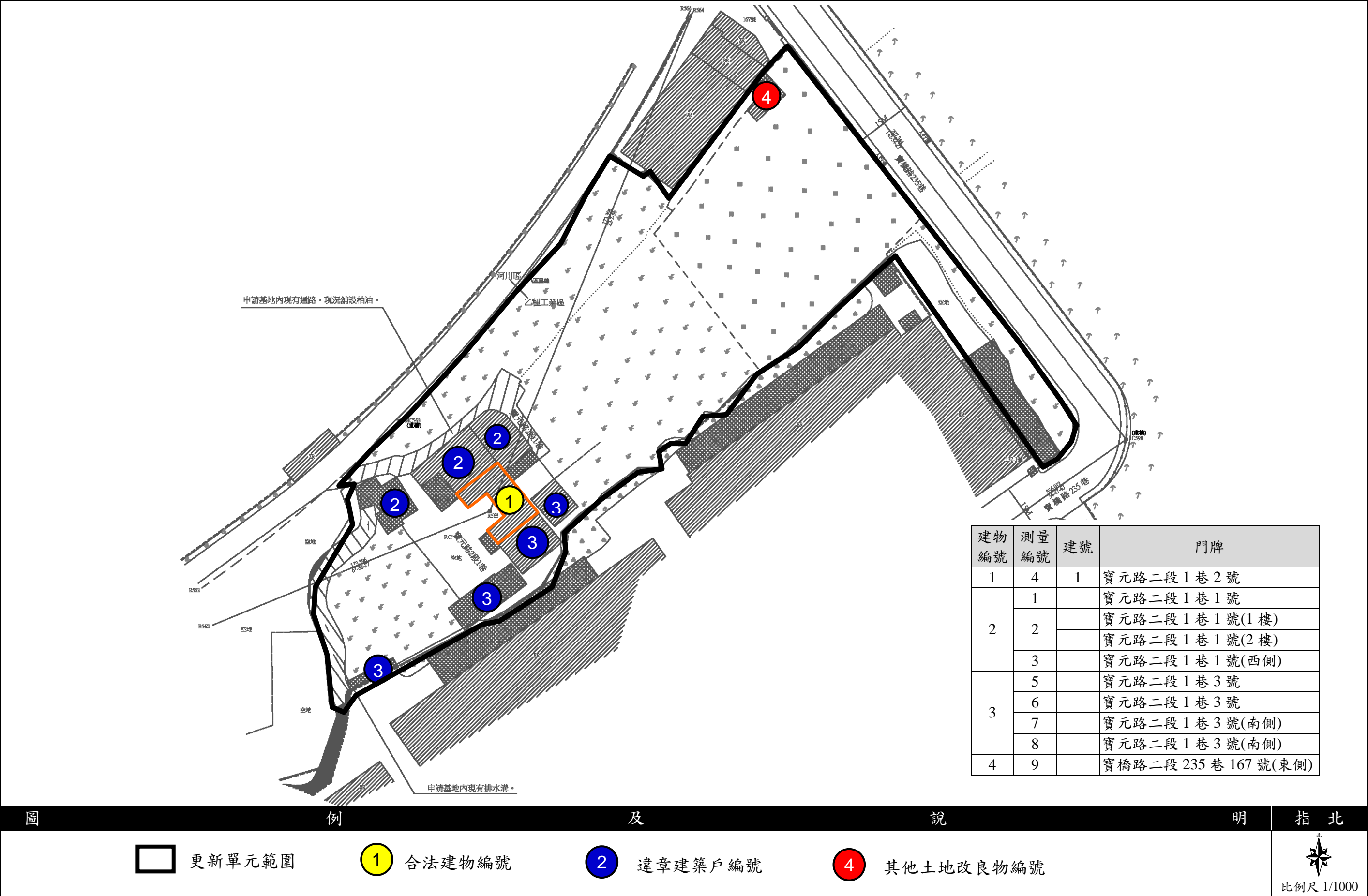


圖 5-6 合法建築物分布位置示意圖



表 5-7 其他土地改良物表

建物 編號	測量 編號	建號	所有權人/管理人	門牌	建築完成年期	房屋登記座落 地號	層次/層數	建物測量面積 (m²)	建物登記面積 (m²)	增建面積(m²)				備註
										磚造	棚架	鐵皮	小計	
1	4	1	吳○陸 1/15 李○珍 2/15 李○芳 7/90 李○芳 53/810 林○仁 1/60 林○淳 1/60 林○儀 1/60 陳○霞 1/10 張○忠 1/60 陳○鳳 1/60 蔡○廷 1/60 蔡○晃 1/60 曾○安 237/12150 陳○而 1/75 陳○而 1/75 李○銘 237/12150 劉○誠 87/900 莊○智 1/54 莊○儒 1/54 莊○然 1/54 陳○鎮 1/54 許○卿 1/54 倪○瀚 1/54 吳○毅 14/90 黃○章 1/90	寶元路二段 1 巷 2 號	民國 38 年	35、35-1	1/1	229.57	212.53		17.04		17.04	
4	9		--	寶橋路二段 235 巷 167 號(東側)	--	40、41、42	1/1	119.45		11.48		107.97	119.45	
總計								349.02	212.53	11.48	17.04	107.97	136.49	

註：相關測量面積及圖說詳附件冊附件五、都市更新單元建物測量成果報告。

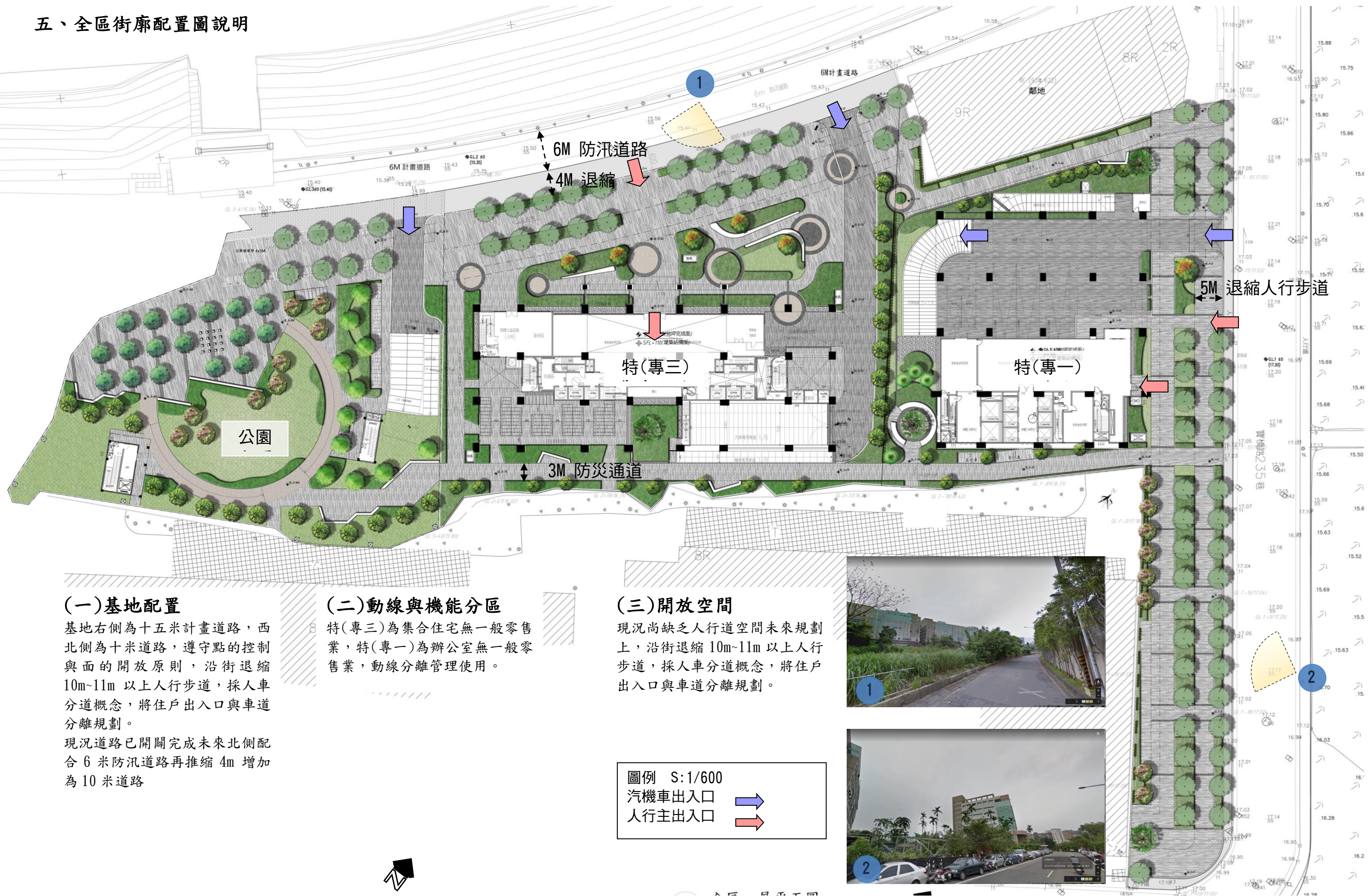
表 5-8 更新單元占有他人土地之舊違章建築物現況清冊表

建物 編號	測量 編號	占用人	門牌	建物登載日期	實測座落地號	層次/層數	建物測量面積(m <sup>2</sup> )				門牌編訂日期證明文件	備註
							磚造	棚架	鐵皮	小計		
2	1	吳○毅	寶元路二段1巷1號	民國81年以前	35-1	1/1	208.27	53.75		262.02	房屋稅籍證明書、用電證明、門牌整編證明、80年以前航照圖	
	2		寶元路二段1巷1號(1樓)	民國81年以前	35-1	1/2	151.12		23.65	174.77		
			寶元路二段1巷1號(2樓)			2/2			151.12	151.12		
	3		寶元路二段1巷1號(西側)	民國81年以前	31、34、35-1、36	1/1			139.63	139.63		
3	5	吳○毅	寶元路二段1巷3號	民國81年以前	32、35-1、109	1/1	154.23			154.23	房屋稅籍證明書、用電證明、門牌整編證明、80年以前航照圖	
	6		寶元路二段1巷3號	民國81年以前	35-1、36	1/1	80.03			80.03		
	7		寶元路二段1巷3號(南側)	民國81年以前	32、34、35-1、109	1/1	37.27		115.62	152.89		
	8		寶元路二段1巷3號(南側)	民國81年以前	31、32、33、109	1/1			37.45	37.45		
總計							630.92	53.75	467.47	1,152.14		

註：1.相關測量面積及圖說詳附件冊附件五、都市更新單元建物測量成果報告。  
2.房屋稅籍證明書、用電證明、戶籍資料及相關證明文件詳附件冊附件四、佔有他人舊違章建築戶證明文件。



五、全區街廓配置圖說明



(一)基地配置

基地右側為十五米計畫道路，西北側為十米道路，遵守點的控制與面的開放原則，沿街退縮 10m~11m 以上人行步道，採人車分道概念，將住戶出入口與車道分離規劃。  
現況道路已開闢完成未來北側配合 6 米防汛道路再推縮 4m 增加為 10 米道路

(二)動線與機能分區

特(專三)為集合住宅無一般零售業，特(專一)為辦公室無一般零售業，動線分離管理使用。

(三)開放空間

現況尚缺乏人行道空間未來規劃上，沿街退縮 10m~11m 以上人行步道，採人車分道概念，將住戶出入口與車道分離規劃。

圖例 S:1/600

汽機車出入口

人行主出入口



## 六、公共設施現況

### (一)更新單元周邊公共設施用地現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍公共設施用地僅西側 1 處學校用地(文小十)，目前尚未開闢(詳見圖 5-7)。

### (二)更新單元內公共設施用地現況

本更新單元內現行計畫無劃設公共設施用地，依據內政部都市計畫委員會第 779 次會議審定方案，更新單元西側劃設 1 處公園用地，並須依內政部都市計畫委員會第 761 次會議紀錄：「本案須另行擬定細部計畫部分，建議如經本會審定，應俟新北市都市計畫委員會審議通過細部計畫，以及都市更新事業計畫經公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施…」辦理公告實施。

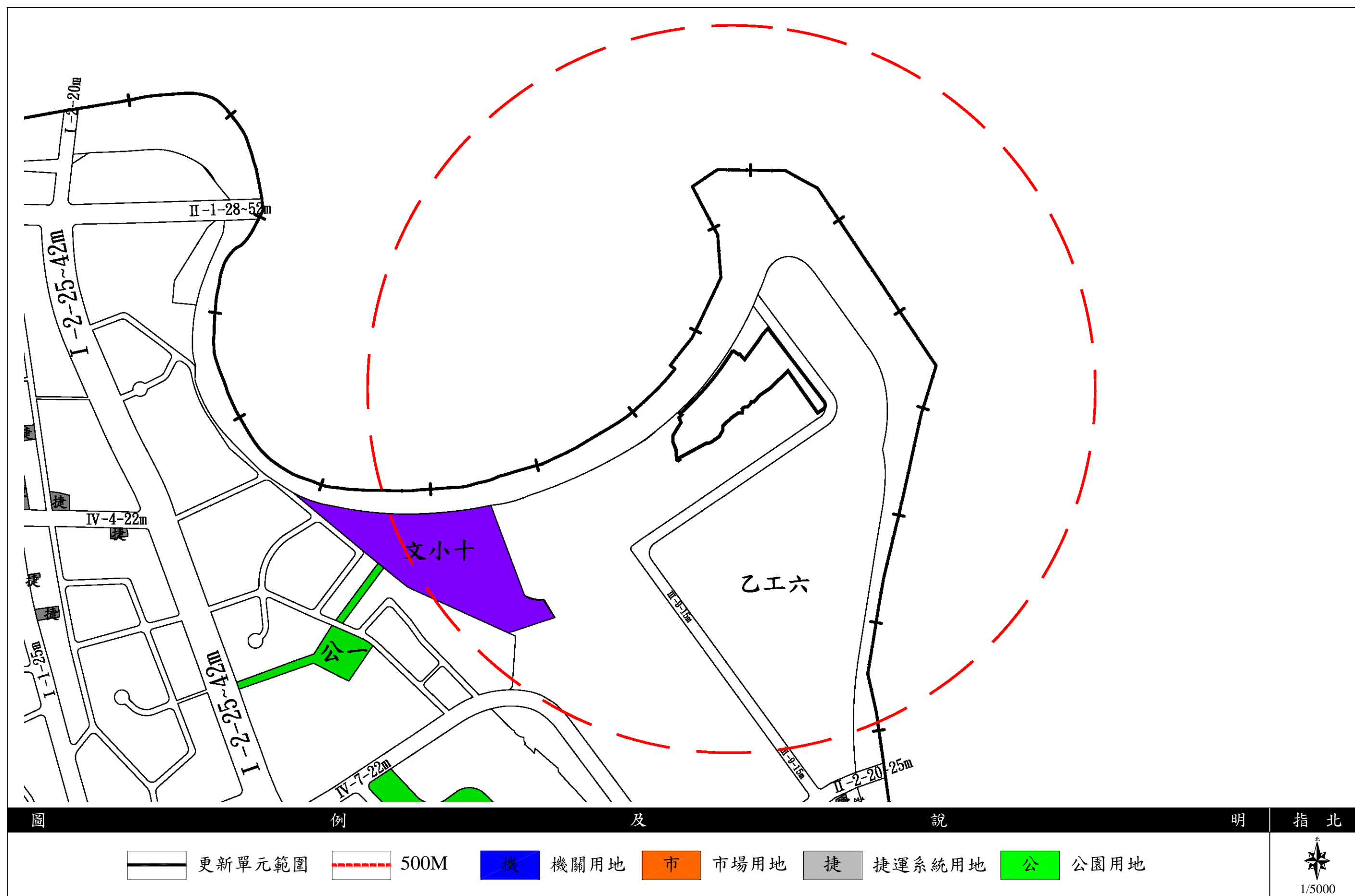


圖 5-7 更新單元公共設施分布示意圖

七、附近地區交通現況

(一)基地周邊道路概況

本案基地二面臨路，北側、東側及南側皆面臨寬度 6 公尺寶橋路 235 巷，鄰近地區道路系統包括寶橋路 237 巷、寶中路 97 巷等，相關道路幾何特性如圖 5-8 及表 5-9 所示。



圖 5-8 基地周邊道路幾何特性現況示意圖

- 1.寶橋路 235 巷(基地北側)  
緊鄰基地北側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，採無標線分隔佈設，車道配置為雙向共 1 混合車道，道路二側無人行道，路段二側劃設紅線管制停車。
- 2.寶橋路 235 巷(基地東側及南側)  
緊鄰基地東側及南側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側規劃人行道寬度 1.5-4.5 公尺，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格。
- 3.寶橋路 237 巷  
位於基地東側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，採無標線分隔佈設，車道配置為雙向共 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設紅線管制停車。
- 4.寶中路 97 巷  
位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 4 公尺，採無標線分隔佈設，車道配置為往東方向 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

表 5-9 基地周邊道路幾何特性一覽表

路名及區位	路權 寬度	道路 速限	單向 車道配置	分隔 型態	人行道 寬度	停車管制
寶橋路 235 巷(北側) (寶橋路 237 巷-寶元路一段)	6	50 或 50 以下	雙向 1 混	無	0.0-0.0	紅線管制停車
寶橋路 235 巷(東側及南側) (寶橋路 237 巷-寶橋路)	6		1 混	中央 標線	1.5-4.5	收費汽車格 免費機車格
寶橋路 237 巷 (寶橋路 235 巷-寶橋路)	6		雙向 1 混	無	0.0-0.0	紅線管制停車
寶中路 97 巷 (寶橋路 235 巷-寶中路)	4		往東 1 混	無	0.0-0.0	紅線管制停車

註：1. 「混」為混合車道；速限單位為 KPH；寬度單位為公尺。  
2. 本案調查整理。



(二)大眾運輸系統現況

基地周邊寶橋路 235 巷、辛亥路六段、辛亥路七段及木柵路一段皆設有公車站位，共有 21 線公車路線經過，距離基地最近之公車站位為位於寶橋路 235 巷之「遠東世紀」站，實際步行距離約 150 公尺；基地周邊公車路線主要可連接至臺北市及新北市地區。基地周邊公車站位位置及資訊，如表 5-10、表 5-10 及圖 5-9 所示。

表 5-10 基地周邊公車站位路線資訊彙整表

站位	位置	站名	停靠路線
1	寶橋路 235 巷	遠東世紀	253、671、綠 2 右、綠 2 左
2		全球工業總部	253、671、綠 2 右、綠 2 左
3	辛亥路七段	木新路口	295、棕 2、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快)
4		實踐國中	251、251 區、295、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快)
5		中港抽水站	251、251 區、295、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快)
6	辛亥路六段 /辛亥路七段	溝子口	251、251 區、253、294、295、647、660、660 區、666 皇帝殿、666 烏塗窟、666 華梵大學、671、915、933、棕 6、棕 12、棕 22、綠 2 右、綠 2 左、景美-榮總(快)
7	木柵路一段	考試院	251、251 區、253、647、660、660 區、666 皇帝殿、666 烏塗窟、666 華梵大學、671、915、933、棕 6、棕 12、棕 22、跳蛙公車(木柵-新埔捷運站)、景美-榮總(快)
8		復興派出所	251、251 區、253、647、660、660 區、666 皇帝殿、666 烏塗窟、666 華梵大學、671、915、933、棕 6、棕 12、棕 22、跳蛙公車(木柵-新埔捷運站)、景美-榮總(快)

資料來源：本案調查整理。

表 5-11 公車路線起訖及班距資訊彙整表

路線	起訖站名	起訖時間	尖/離峰班距(分)
251	東南科技大學-臺北車站	05:20-23:00	尖峰 12-15；離峰 15-20
251 區	東南科技大學-公館	06:00-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
253	景美女中-臺北車站	05:30-23:00	尖峰 12-15；離峰 15-20
294	捷運動物園站-仁愛國中	06:10-18:20	平日:固定班次；例假日:停駛
295	捷運動物園站-臺北車站	06:00-22:00	固定班次
647	大崎腳-捷運市政府站	05:30-23:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
660	深坑-圓環	05:10-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20 假日:固定班次
660 區	深坑-捷運景美站	06:30-17:30	平日:固定班次；例假日:停駛
666 皇帝殿	景福街-皇帝殿	06:30-19:30	固定班次
666 烏塗窟	景福街-烏塗窟	05:00-22:00	固定班次
666 華梵大學	景福街-華梵大學	06:48-19:48	固定班次
671	景美女中-臺北車站	05:30-23:00	尖峰 12-15；離峰 15-20
915	景美-捷運市政府站	05:30-23:00	尖峰 13-18；離峰 20-30
933	三重-動物園	05:30-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
棕 6	捷運動物園站-捷運市政府站	06:00-24:00	尖峰 12；離峰 15
棕 12	景美-客家文化主題公園	06:00-24:00	固定班次
棕 22	景美-青年路	06:40-21:00	固定班次
綠 2 右	景美女中-中永和	05:30-23:45	尖峰 12-15；離峰 15-20
綠 2 左	景美女中-中永和	06:00-24:00	尖峰 12-15；離峰 15-20
景美-榮總(快)	景美女中-榮總	05:20-11:30	平日:固定班次； 例假日:停駛
跳蛙公車 (木柵-捷運新埔站)	木柵-捷運新埔站	18:00	固定班次

資料來源：本案調查整理。





圖 5-9 基地周邊大眾運輸系統路線及站位現況示意圖



圖 5-10 基地周邊路邊停車管制現況示意圖

### (三)停車供給現況分析

本案考量行人可接受步行距離範圍，以基地半徑 500 公尺範圍內街廓現況進行調查。

#### 1.路邊停車設施

基地周邊主要道路二側僅於寶橋路 235 巷劃設收費汽車格及免費機車格可供民眾停放使用，其餘周邊巷、弄係多以紅線管制停車為主，如表 5-9 及圖 5-10 所示。

#### 2.路外停車設施

依據本案現場調查結果顯示，基地周邊 500 公尺半徑範圍共有 4 處路外公有停車場，共提供 393 席汽車停車格位，汽車臨時停車費率為 20-50 元/小時，月租費率為 3,000-4,800 元/月，如表 5-12 及圖 5-10 所示。



表 5-12 基地周邊路外停車場資訊彙整表

編號	停車場名稱	汽車位數(席)	臨停費率(元/小時)	月租費率(元/月)
1	俾亭正大一場	200	30	3000
2	俾亭新店正大場	209	30	3000
3	大位停車場	160	20	—

資料來源：本案調查整理。



圖 5-11 基地周邊路外停車場位置現況示意圖

#### (四)行人系統說明

目前基地周邊東側與南側之寶橋路 235 巷設有人行道設施，人行道寬度介於 1.5-4.5 公尺，其餘巷弄道均未有規劃人行道設施，因此巷弄道路間之人車共道情形相對較為明顯，基地周邊現況各路段人行道寬度如表 5-8 及圖 5-12 所示。



圖 5-12 基地周邊人行道設施現況示意圖



(五)重大建設計畫

本案周邊區域主要交通建設計畫為「捷運環狀線」，環狀線第一階段路線自新店大坪林站起，以地下方式沿新店民權路過中正路後出土，再以高架方式跨越新店溪後，沿景平路、中山路、板南路經板橋火車站、文化路、民生路、跨越大漢溪、經新莊思源路至五工路。全線 15.4 公里(地下段 1.2 公里、高架段 14.2 公里)。

環狀線第一階段共有 14 車站(地下 1 站，高架 13 站)及機廠 1 座，其銜接之捷運路網有：新店線、中和線、板橋土城線、新莊線、機場線、萬大線、規劃中之安坑線及南北線，預定民國 108 年完工通車。

環狀線第二階段包含北環段及南環段，其中南環段由臺北市木柵動物園起，經新光路、政治大學、永安街 22 巷、木柵路、穿越景美溪經南側新店區遠東工業區、民權路，至環狀線第一階段大坪林站。距離基地最近之站位為緊鄰基地西側之「寶斗厝(遠東工業區)站」，距離約 50 公尺。全案目前尚於綜合規劃階段，已於 108 年由交通部審查通過後核轉行政院審議。有關捷運環狀線位置如圖 5-13 所示。



資料來源：新北市政府捷運工程局。

圖 5-13 捷運環狀線位置示意圖



八、房地產市場調查

本勘估標的位於新店區遠東工業區附近，鄰近景美溪，區域內沿寶橋路上店面、廠辦大樓林立，商業活動頻繁，但由於本區域屬較外圍地區，故大部分仍為老舊住宅及工業使用。

因本更新單元位於寶橋路 235 巷上，周圍建物以廠辦大樓為主，加上本區位於邊陲，居住品質稍差，但由於鄰近工業區，因此亦成為周遭上班族群選擇居住的地點，故租賃或買賣市場之需求量大。

目前電梯住宅市場行情，根據調查資料顯示房屋新成屋成交價格約 45 萬元/坪至 55 萬元/坪不等，而廠辦大樓行情約 38 萬元/坪至 42 萬元/坪不等，視其建案個別條件而定，坡道平面式停車位成交價格約 170 萬元/個至 210 萬元/個。更新單元周邊新建大樓產品資料詳如表 5-13 更新單元周圍房地市場行情一覽表。

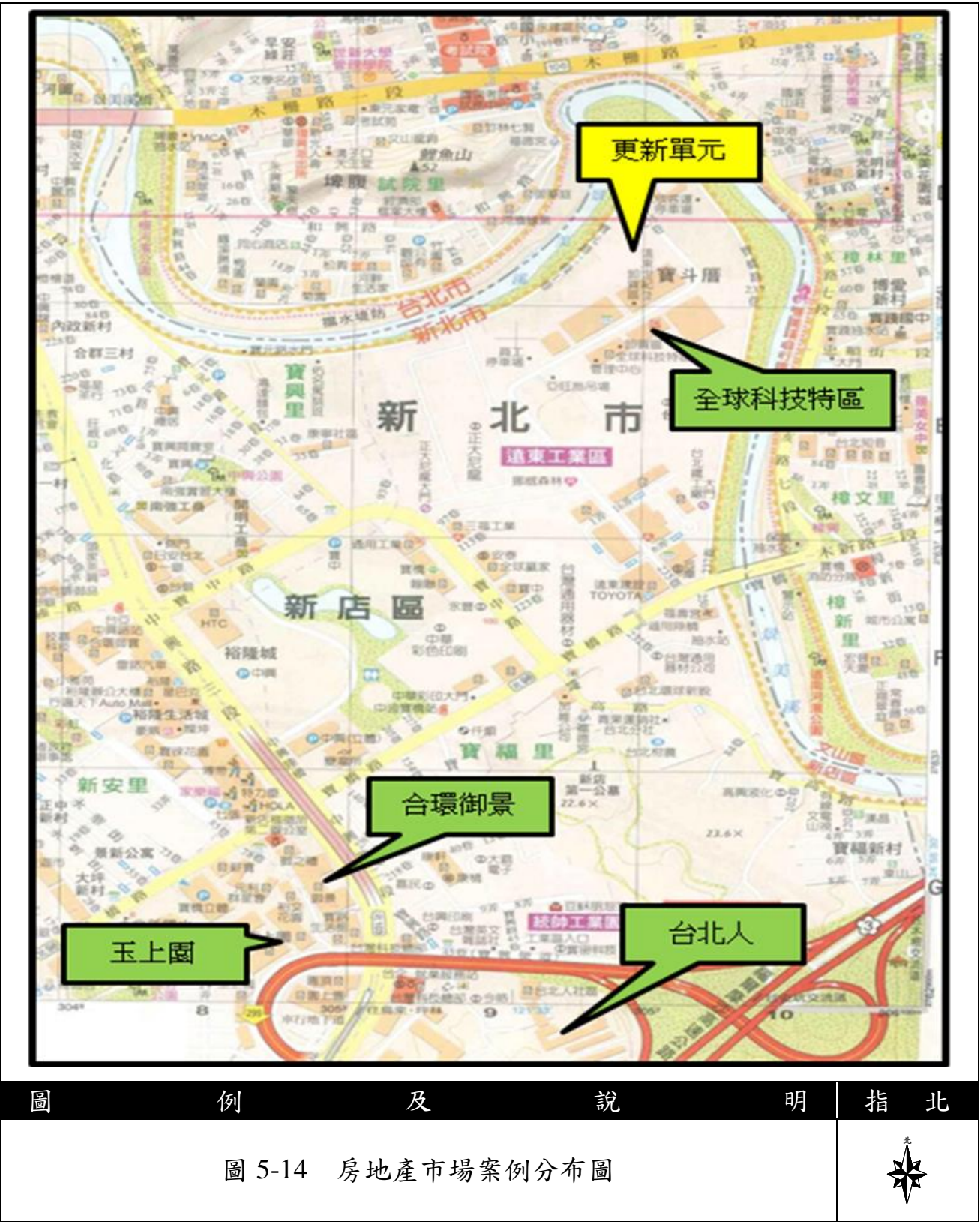




表 5-13 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

編號	案名	基地坐落	興建樓層	產品型態	面積 (坪)	所在樓層/總樓層	屋齡 (年)	成交價格 (萬元/坪)	擬售價格 (萬元/坪)	停車位型態	停車位單價 (萬元/個)	價格 日期
1	玉上園	寶橋路 78 巷 50~100 號	27/4	電梯住宅	48.89	14/27	2	49.60	--	一個坡平	200	104.7
2	台北人	寶興路 45 巷 2 弄 1~30 號	12/4	電梯住宅	23.49	4/12	6	45.56	--	一個坡平	180	104.4
3	合環御景	中興路二段 200~250 號	20/4	店面、電梯住宅	43.43	13/20	5	55.03	--	一個坡平	210	104.7
4	全球科技特區	寶橋路 235 巷 100~150 號	8/2	廠辦大樓	77.83	4/8	14	34.82	--	一個坡平	170	103.8

資料來源：內政部地政司實價登錄。