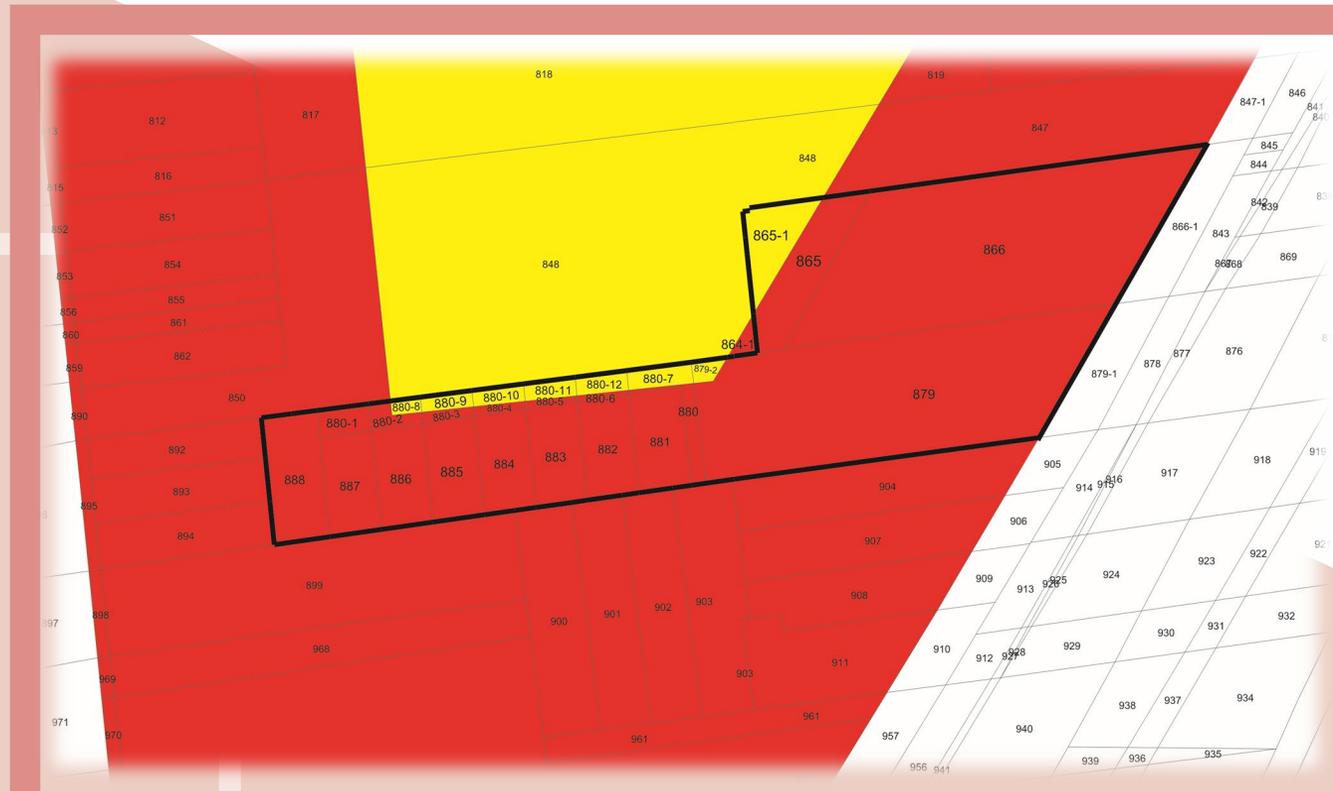


擬訂新北市三重區福德南段882地號 等26筆土地事業概要案

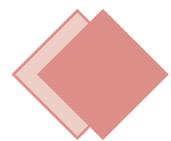
自辦公聽會 110/1/5

- 申請人：許江維
- 開發整合：及福建設(股)公司
- 建築設計：莊志寬建築師事務所
- 都更規劃：大展資產顧問(股)公司



CONTENT

簡報大綱



辦理緣起&法令依據



都更流程及公聽會公告&通知



更新單元現況分析



事業概要內容



建築規劃設計說明

Part 01

辦理緣起與法令依據



辦理緣起與法令依據



都市更新條例 第22條

土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，**舉辦公聽會，擬具事業概要**，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。



都市更新條例 第23條

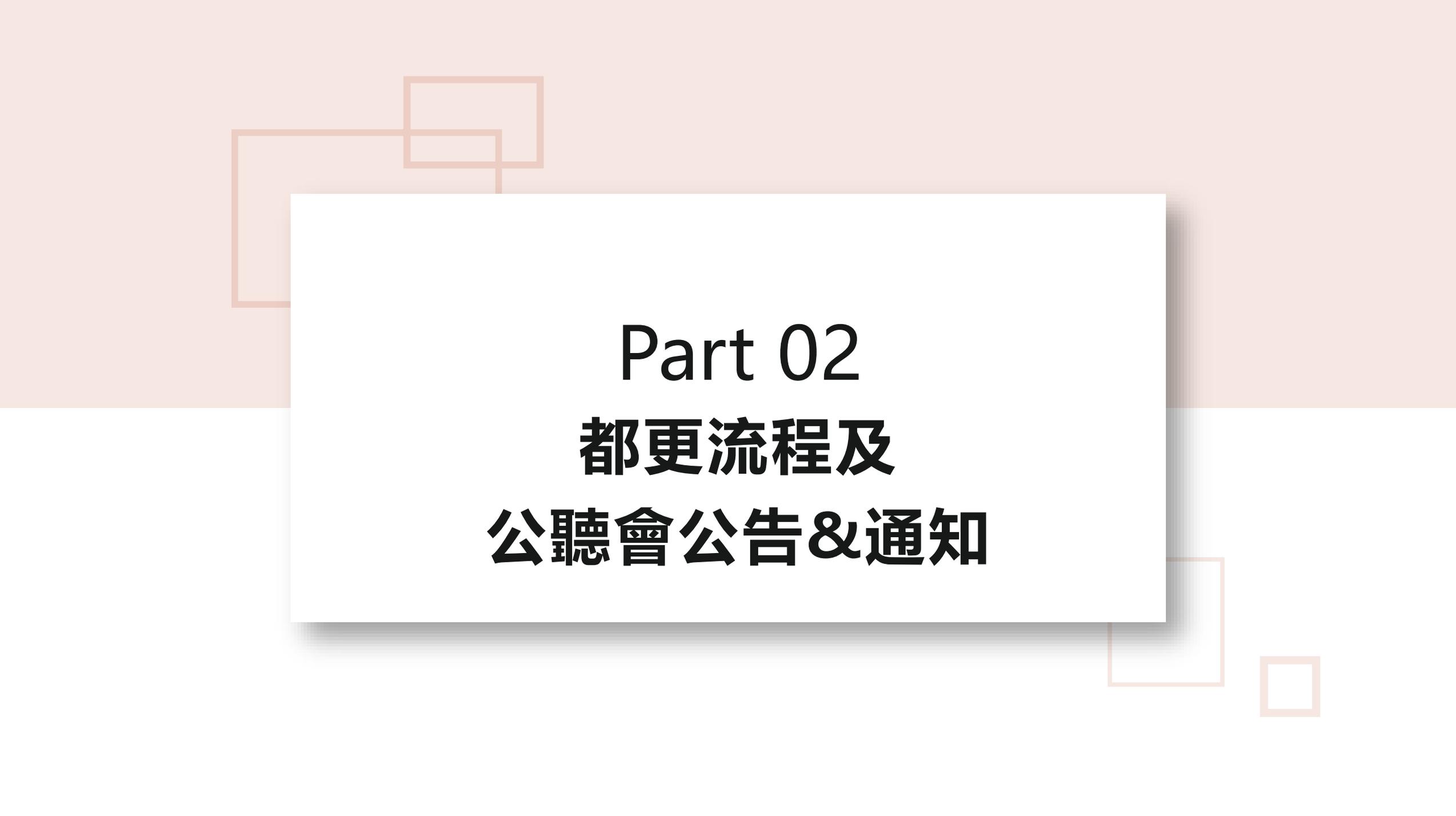
未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定**更新單元劃定基準**，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。



都市更新條例施行細則 第8條 第18條

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以**傳單周知**更新單元內門牌戶。
前項公聽會之日期及地點，於十日前**刊登**當地政府公報或**新聞紙三日**，並張貼於當地村(里)辦公處之**公告牌**及專屬或專門網頁周知。

實施者應於**適當地點提供諮詢服務**，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、**平面媒體**或**會議**以適當方式充分揭露更新相關資訊。



Part 02
**都更流程及
公聽會公告&通知**



都更流程及公聽會公告&通知

✓ **本案自劃更新單元** 符合「新北市都市更新單元劃定基準」檢討且劃定評估指標符合1項指標規定

✓ **辦理概要公聽會公告&通知**

- 109年12月21日至12月23日 報紙刊登
- 109年12月22日 張貼里公告及傳單投遞
- 109年12月22日 以雙掛號寄發公聽會通知函
- 110年01月05日 舉辦本案公聽會

✓ **公聽會辦理人：許江維（申請人）** 受託單位：及福建設(股)公司 (開發整合)
莊志寬建築師事務所(建築規劃)
大展資產顧問(股)公司(都更規劃)

✓ **公聽會邀請對象**

- 專家學者代表：前新北市都市設計審議委員會 陳叡濃建築師、前新北市都市更新委員會委員江晨仰估價師
- 主管機關及當地居民代表：新北都更處& 區公所&清和里里長
- 土地及合法建築物所有權人及相關權利人



Part 03

更新單元現況分析

土地現況

I 更新單元範圍

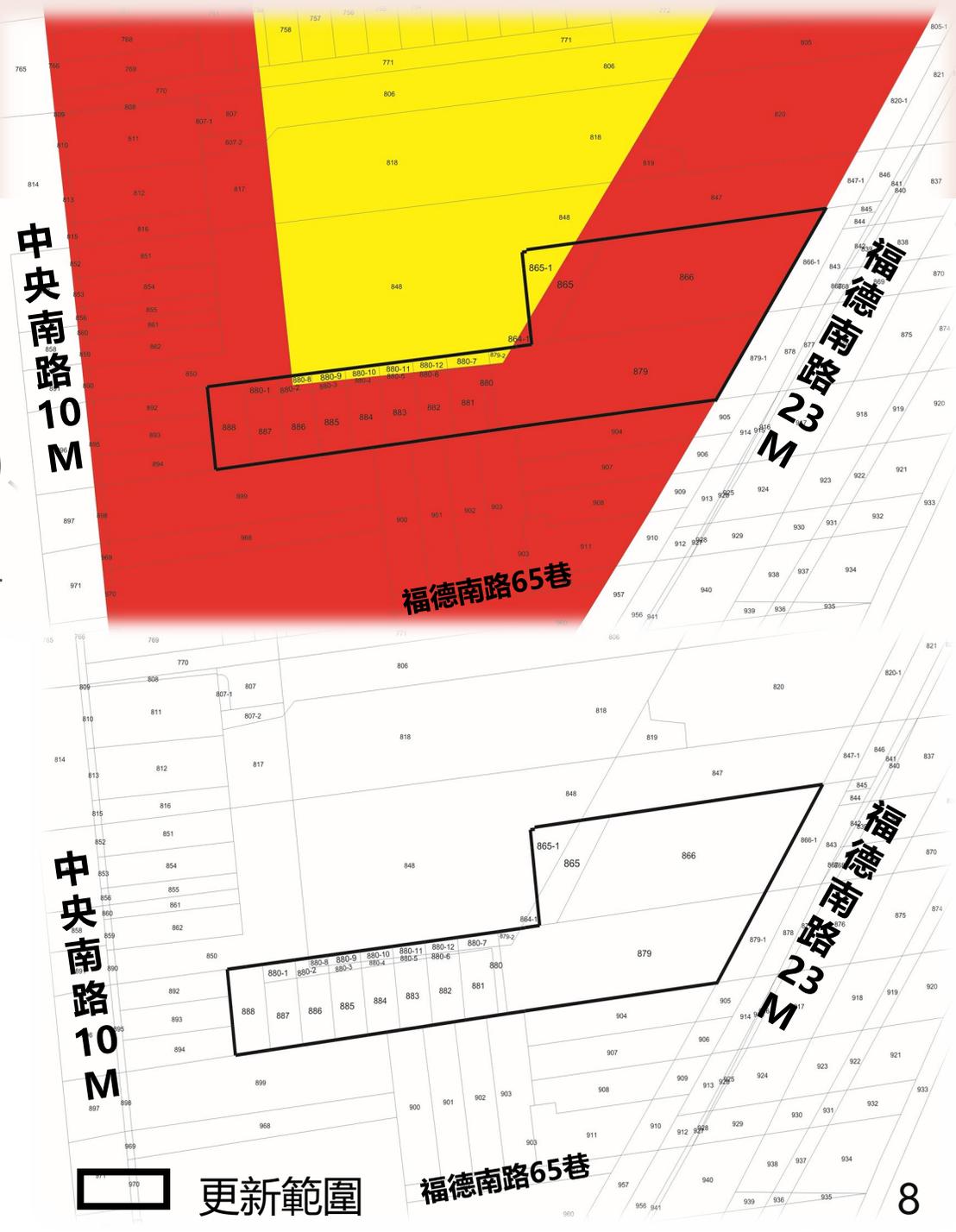
新北市三重區福德南段865、865-1、866、879、879-2、880、880-1、880-2、880-3、880-4、880-5、880-6、880-7、880-8、880-9、880-10、880-11、880-12、881、882、883、884、885、886、887、888地號等26筆土地，土地面積計**1,553.70m²**

II 更新單元位置

位於福德南路(23M)以西、福德南路65巷以北、中央南路(10M)以東所圍街廓之東側

III 土地現況

- 住宅區：**99.01m²** (8筆土地)
- 商業區：**1,454.69m²** (18筆土地)
- 權屬：均屬私有





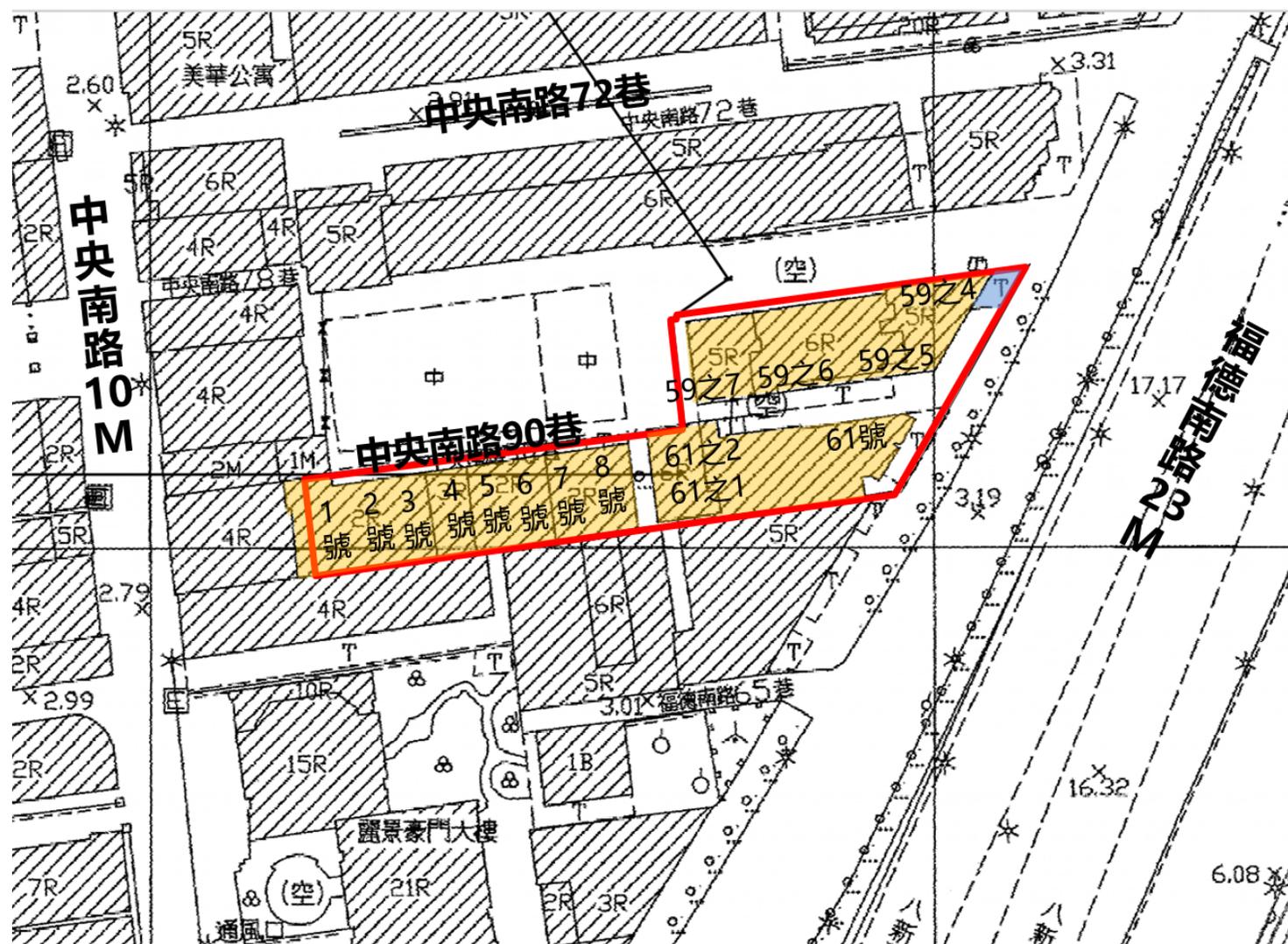
建物現況

I 合法建物

- 合法建物總面積：4,352.31m²
 - 計有44筆建號(含1筆共有部分)
 - 屋齡均超過30年以上，住商混合使用
 - 臨福德南路屬RC造5樓無電梯公寓
 - 中央南路90巷內屬RB造2樓透天
- 權屬：均屬私有

II 其他土地改良物

- 僅有1處其他土地改良物，位於福德南路59之4號前鐵皮增建物目前為車庫使用



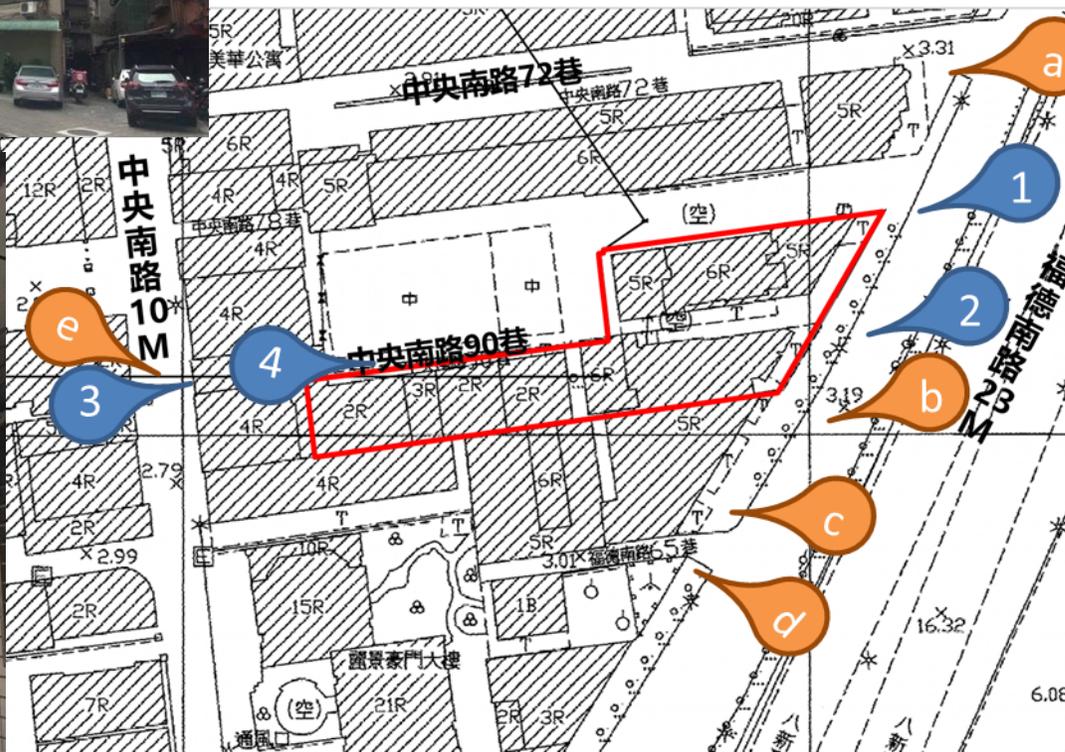
 更新範圍
 合法建築物
 其他土地改良物



自行劃定更新單元檢討

基地面積		1,553.70平方公尺
屋齡達30年，建物投影面積占單元面積1/3		符合
屋齡達30年，投影面積占建物總投影面積1/2		符合
因單元劃設造成畸零地之情事		無
劃定基準		臨1條計畫道路，且面積達1,500m ² 計畫道路寬度23M，臨路總長度合計33.16M
更新單元位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等) 300公尺內，符合指標1項即可		本案距台北橋站出入口約300M內，故符合1項建物指標即可。
建 指	物 標	符合 單元內屬無電梯之4-5F合法建物投影面積比達1/2以上
結 論		土地及建物均符合劃定基準

土地及建物現況



與都市計畫關係

I 相關都市計畫

位於109年11月5日新北府城都字第10921278991號公告「**變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案**」範圍內

II 土地使用分區

- ✓ 住宅區(8筆土地)及商業區(18筆土地)
- ✓ **建蔽率為50%、70%**
- ✓ **容積率為300%、440%**





Part 04

事業概要内容



事業概要同意比例

項目	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
全區總和(A=a+b)	1,553.70	46	4,352.31	42
公有(a)	0	0	0	0
其他私有(b=A-a)	1,553.70	46	4,352.31	42
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1,553.70	46	4,352.31	42
私有同意數(C)	802.95	25	2,294.74	25
同意比例%(C/B)	51.68%	54.35%	52.72%	59.52%
法定同意比例(%)	>50%	>50%	>50%	>50%



處理方式及區段劃分

I 處理方式及區段劃分

- 全區劃設為**重建區段**
- 預定實施方式：以「**權利變換**」之方式實施

II 無整建或維護區段計畫

III 有關費用分擔

- 依都市更新條例#51、都市更新權利變換實施辦法#19、104年2月1日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」概估。
- 實施者投入之共同負擔費用，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，折價抵付予實施者。

申請都更獎勵項目及額度

□ 法令依據：都市更新建築容積獎勵辦法（108年5月15日發佈實施）、新北市都市更新容積獎勵辦法（108年10月2日發佈實施）申請都市更新容積獎勵

申請容積獎勵項目		申請獎勵面積(m ²)	獎勵容積比率
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	535.81	8.00%
	#10 銀級綠建築	401.86	6.00%
	#13 耐震設計獎勵	669.76	10.00%
	#14 時程獎勵	468.83	7.00%
	中央都市更新容積獎勵小計	2,076.26	31.00%
地方	#5 建築基地退縮	669.76	10%
	#6 屋齡達30年以上，且為4~5層樓合法建物	178.87	2.67%
	新北市都市更新容積獎勵小計	848.63	12.67%
都市更新容積獎勵合計		2,924.89	43.67%

※未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。



拆遷安置計畫

◆ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第23條、第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

◆ 合法建築物之補償與安置

本案拆遷安置費用依估價結果計列，並以**新北市都市更新審議委員會**審查結果為依據辦理。



財務規劃構想

□ 法令依據：104年2月1日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列。

總項目	金額(萬元)	備註
工程費用	79,858	含建築設計費用、營建費用、空氣污染費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、結構外審費、申請綠建築獎勵後續管理維護費
權利變換費用	9,722	含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前土地及建物測量費用、拆遷補償費用、安置費、地籍整理費、審查費用、
貸款利息	3,726	
稅捐	3,194	印花稅及營業稅
管理費用	23,960	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用
更新事業總成本	120,460	共同負擔比率49.61%

更新後建物/車位	面積(坪/部)	單價(萬元)	總銷金額(萬元)
辦公室	1,362.92坪	42	57,243
住宅	2,846.62坪	52	148,024
汽車位(機械與平面)	72/9部	110/200	9,720
合計			214,987



預定實施進度

序號	進度	110年		111年		112年	113年			114年		115年			116年~	118年
		1~6月	7~12月	1~6月	7~12月	1~12月	1~6月	7~8月	9~12月	1~10月	11~12月	1~3月	4~6月	7~12月	117年	1~3月
1	事業概要核准															
2	申請都市更新事業計畫報核															
3	都市更新事業計畫審議															
4	都市更新事業計畫核定公告															
5	申請都市更新權利變換計畫報核															
6	都市更新權利變換計畫審議															
7	都市更新權利變換計畫核定公告															
8	申請拆除及建造執照															
9	改良物殘餘價值補償															
10	申請更新期間稅捐減免															
11	土地補償金發放作業															
12	地上物騰空拆除															
13	工程施工															
14	申請使用執照															



本案資訊及諮詢聯絡窗口

有關本案办理流程及相關資訊，請參考本案架設之網站或與聯絡人聯絡洽談。

有關**都市更新同意書簽定應注意事項**，請參考新北市政府-新北市都市更新契約注意事項。

有關**都市更新流程**，請參考新北市政府都市更新處網站。

有關**都市更新法令及相關子法**，請參考內政部營建署網站，全國法規資料庫查詢。



開發單位

開發單位：及福建設
(股)公司

聯絡人：陳先生

0932019093



本案架設之網站 與諮詢地點

本案架設之網站：

<https://jifu-dev.com/urban-renewal/>

諮詢地點：

新北市三重區福德南路59之6號
三樓



主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署

<http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：新北市都市更新處

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

電話：(02)29506206



Part 05

建築規劃設計說明



建築規劃

■ 建築面積計算表

1	基地位置	申請地號:三重區福德南段882地號等26筆						
2	基地使用分區	商業區,住宅區						
3	基地面積	商業區1454.69㎡,住宅區99.01㎡ 合計:1553.70㎡						
	使用面積	1553.70㎡						
4	法定建蔽率	商業區70% 住宅區50%						
5	法定建築面積	1454.69*70%+99.01*50%=1067.79㎡						
6	法定容積率	商業區440% 住宅區300%						
7	法定容積樓地板面積	1454.69*440%+99.01*300%=6697.67㎡						
8	增加樓地板面積	0㎡	估法定容積比例	0%	額外增加面積合計	2924.96㎡		
	容積移轉(A1) 都市更新獎勵面積(A2)	2924.89㎡		43.67%				
9	允建容積率及樓地板面積上限	合計可建樓地板面積:6697.67+2924.89=9622.56㎡		可建容積率:9622.56/1553.70*100%=619.33%				
		允建樓地板面積上限:(1454.69*440%+99.01*300%)*150%+(1454.69*440%+99.01*300%)*30%=12055.8㎡		允建容積率上限:12055.8/1553.70*100%=775.94%				
10	允建機械室等設備空間面積	9622.56*15%=1443.38㎡						
11	實際建築面積	建蔽率		769.50/1553.70*100%=49.53% < 70%				
12	法定空地面積	實設空地面積		1553.7-769.50=784.20㎡ > 485.91㎡				
13	興建樓層數	地下三層 地上二十五層						
樓層	樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	安全梯等面積(㎡)	陽台面積(㎡)	戶數(戶)	用途	樓高(m)	
	地下三層	820.23㎡	2460.69㎡				停車空間	3.2
	地下二層	820.23㎡					停車空間	3.2
	地下一層	820.23㎡					防空避難室兼停車空間	3.7
	地上二層	769.5㎡	398.21㎡	235.2㎡	0㎡	0戶	管委會空間,防災中心	4.2
	地上三~五層	各616.95㎡	各532.65㎡	各48.38㎡	各41.8㎡	各5戶	辦公室	各3.2
	地上六層	616.95㎡	532.65㎡	48.38㎡	41.8㎡	5戶	辦公室	3.2
	地上七層	423.71㎡	345.3㎡	48.38㎡	25.62㎡	5戶	聯合住宅	3.2
	地上八至二十五層	各423.71㎡	各345.3㎡	各48.38㎡	各25.62㎡	各5戶	聯合住宅	各3.2
	屋突一層	79.26㎡	0㎡	0㎡	0㎡		梯間	3.00
	屋突二層	79.26㎡	0㎡	0㎡	0㎡		梯間	3.00
	屋突三層	79.26㎡	0㎡	0㎡	0㎡		梯間,機械室,水箱	3.00
	總樓地板面積	14603.41㎡	9622.16㎡	1396.32㎡	695.78㎡	120戶		81.35
14	總樓地板面積	14603.41㎡						
15	容積樓地板面積	9622.16㎡ < 9622.56㎡						
16	容積率檢討	9622.16㎡/1553.70*100%=619.31% < 619.33%						
17	機械室等設備空間面積檢討	1396.32㎡ ≤ 1443.38㎡						
18	防空避難室面積檢討	820.23㎡ > 769.5㎡						
19	地下各層最大樓地板面積檢討	820.23㎡ < 1553.7*84.36%=1310.70㎡(依技術規則第230條)						
20	總工程造價	14603.41㎡*17420=254,391,403元						
21	停車位檢討	實設汽車車位共81輛,機車位共160輛,自行車位共24輛						
22	備註							

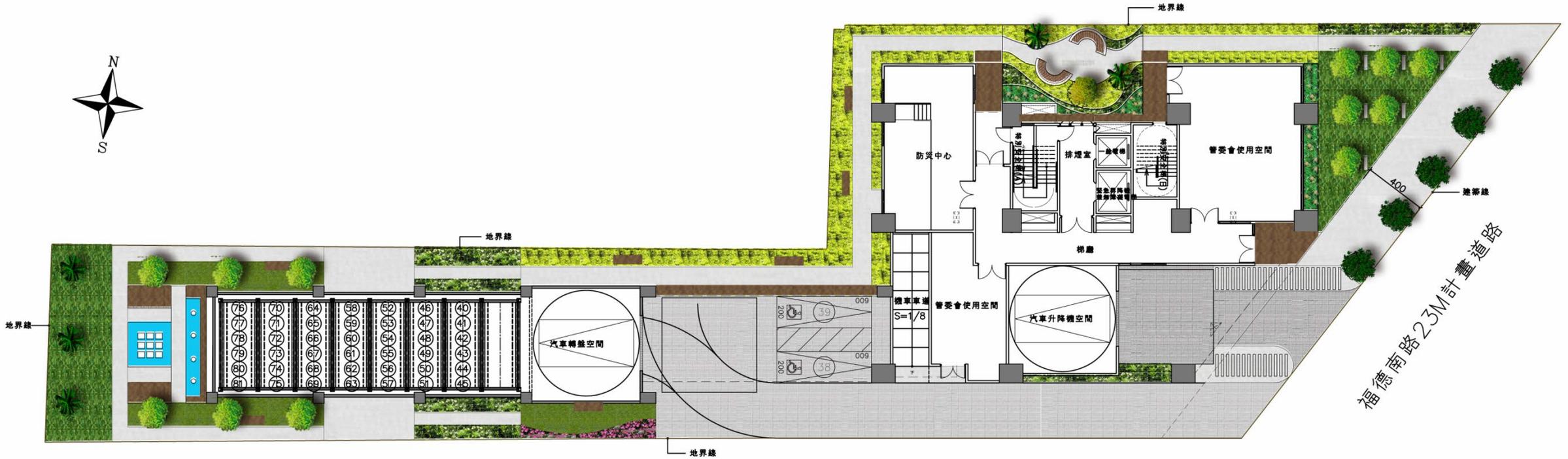
面積計算表

■ 規劃量體

SRC(鋼骨鋼筋混凝土造)		
樓層數	用途	樓高 (M)
R3F	水箱/機械室	3.00
R2F	樓梯間/機械室	3.00
R1F	電樓梯間	3.00
7~25F	住宅	3.20
2~6F	辦公室	3.20
1F	管理員室	4.20
B1F	防空避難空間.機械停車/機械室	3.70
B2F	機械停車/機械室	3.20
B3F	機械停/機械室/蓄水池	3.20
規劃戶數及車位數	·住宅 95 戶、辦公室 25 戶 共120戶 ·汽車車位:81輛(法定:機械車位68輛、1F無障礙平面車位2輛、地下三層平面車位7輛; 自設:機械車位4輛) ·機車車位:160輛(法定118輛、自設42輛) ·自行車車位:24輛	
建築樓高	81.35M	

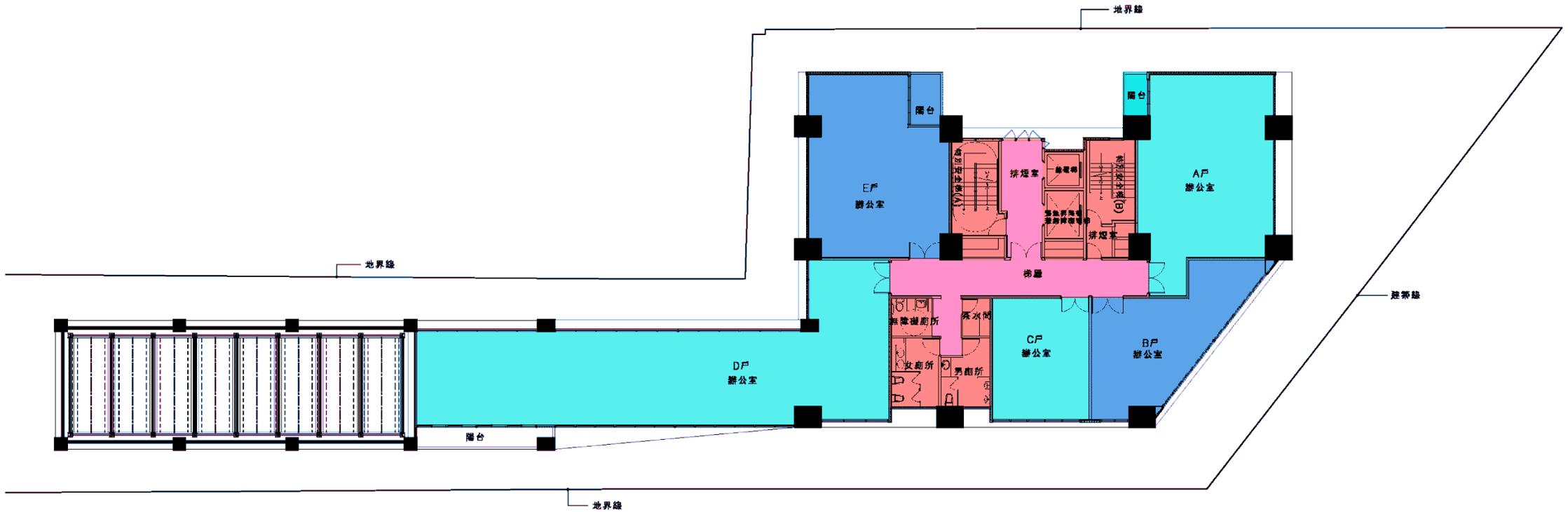


一層平面圖





二至五層平面圖



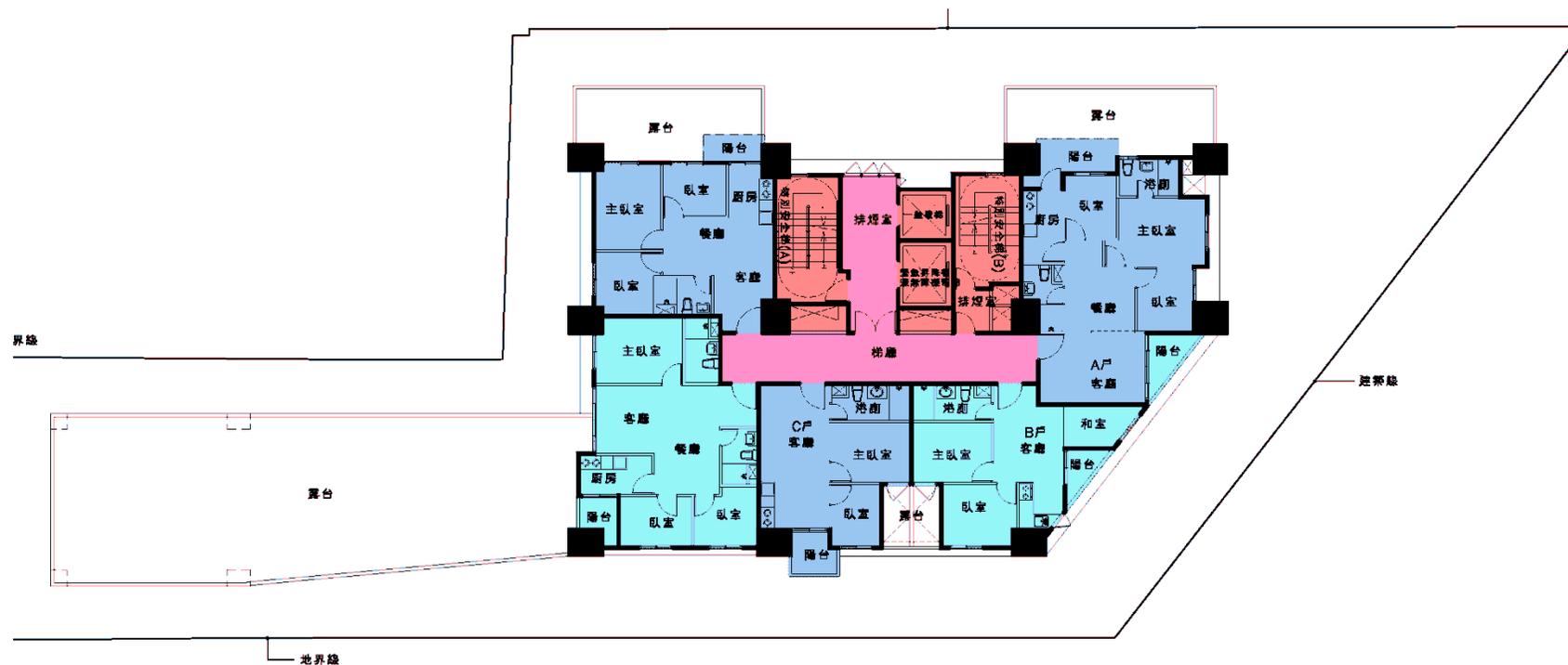


六層平面圖



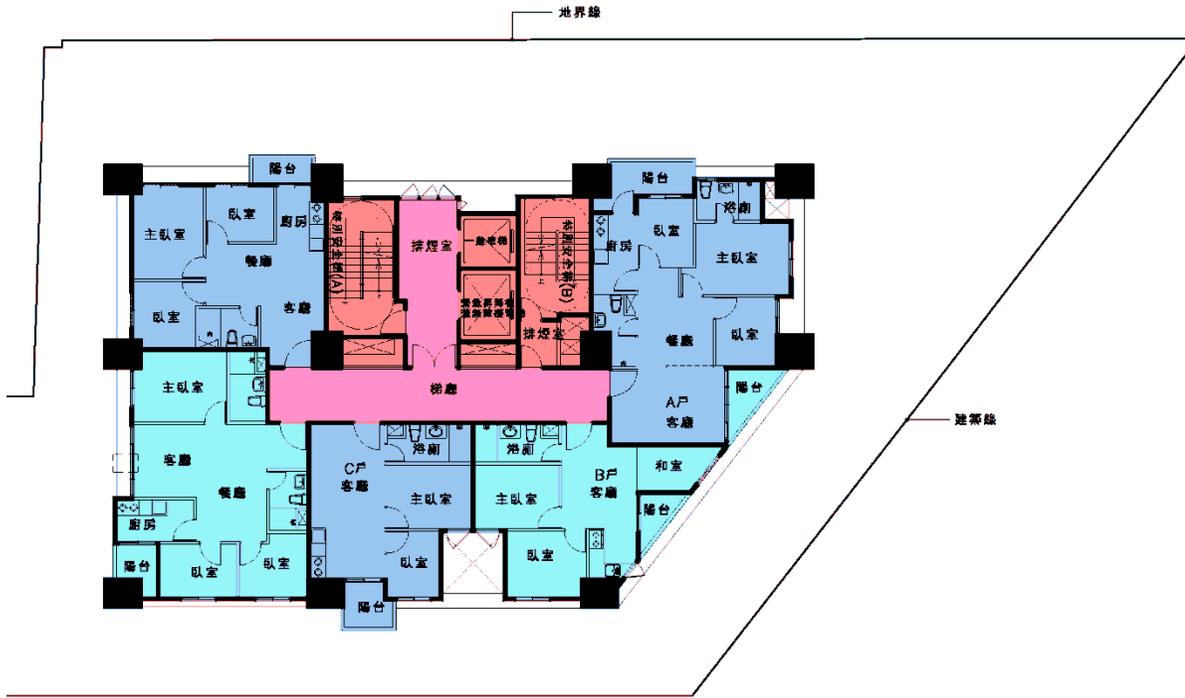


七層平面圖

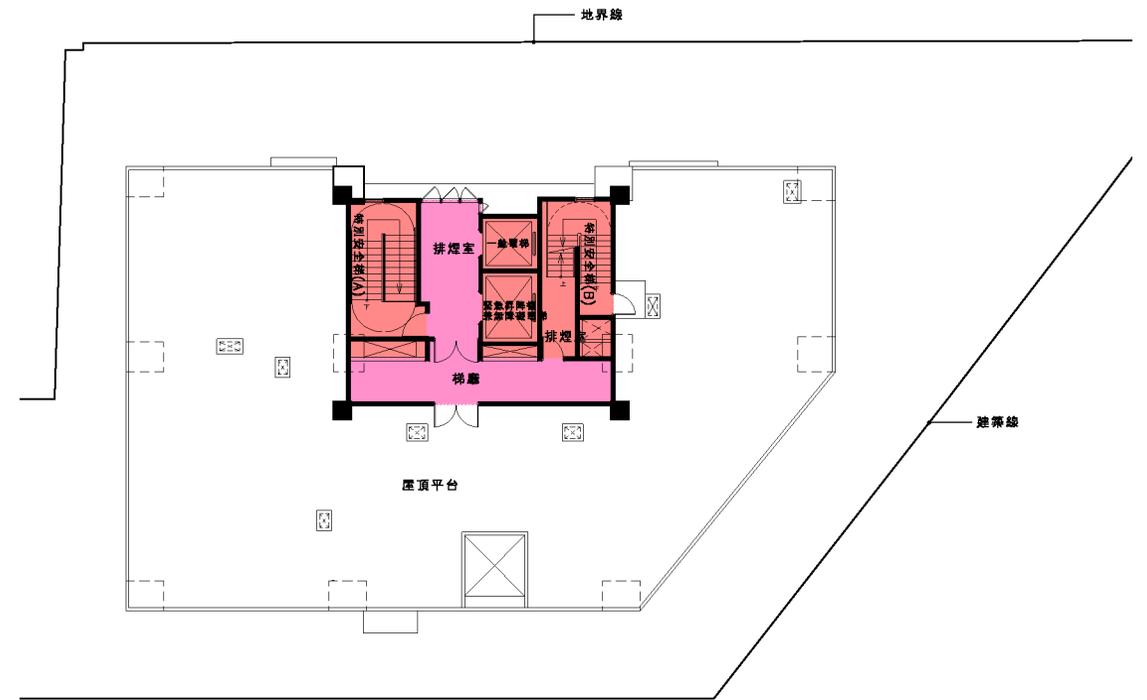




八至二十五層及屋突頂層平面圖



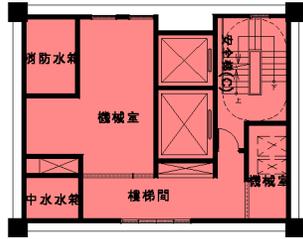
八至二十五層平面圖



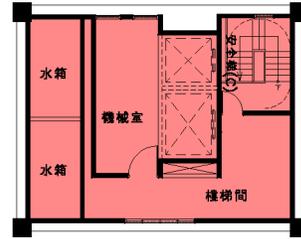
屋突頂層平面圖



屋突頂層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



屋突頂層平面圖



地下一層平面圖

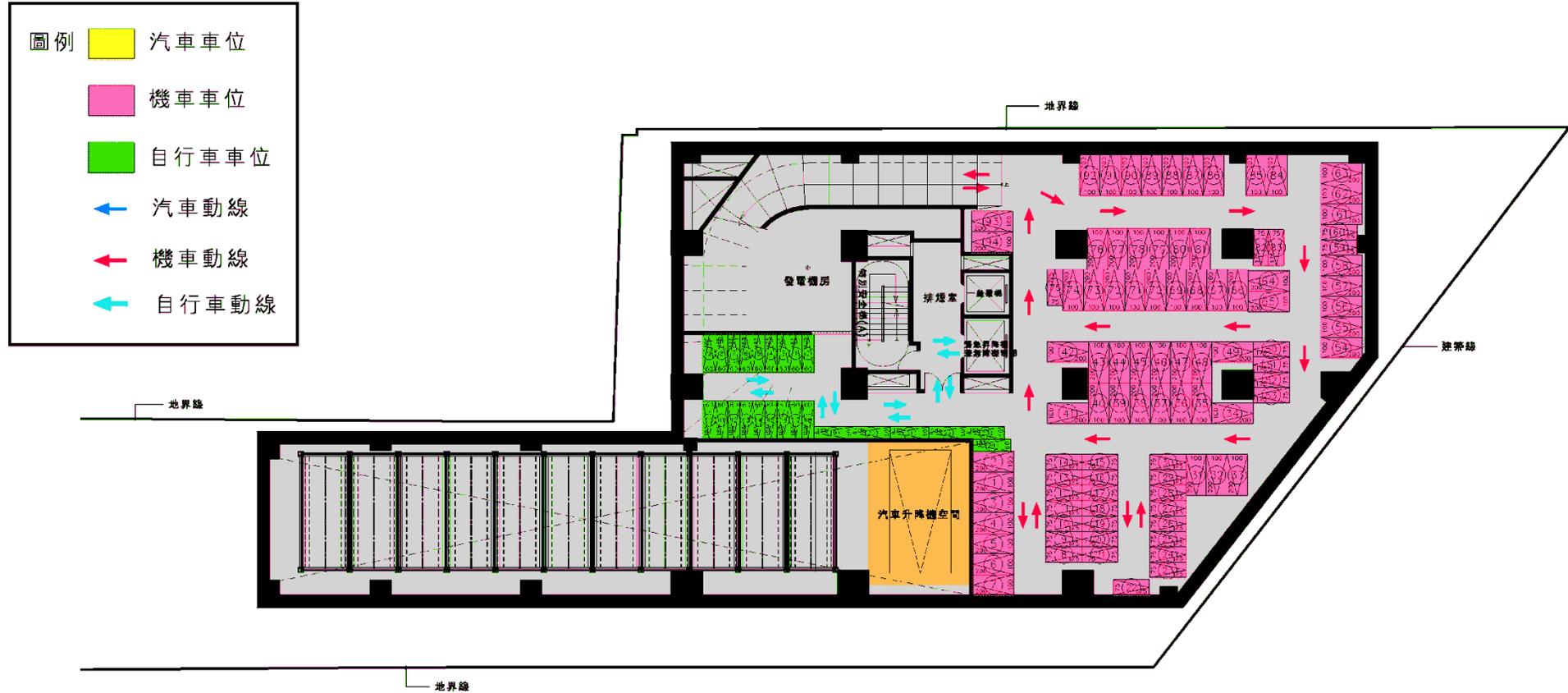
- 圖例
- 汽車車位
 - 機車車位
 - 自行車車位
 - 汽車動線
 - 機車動線
 - 自行車動線



地下一層平面圖 S=1/300



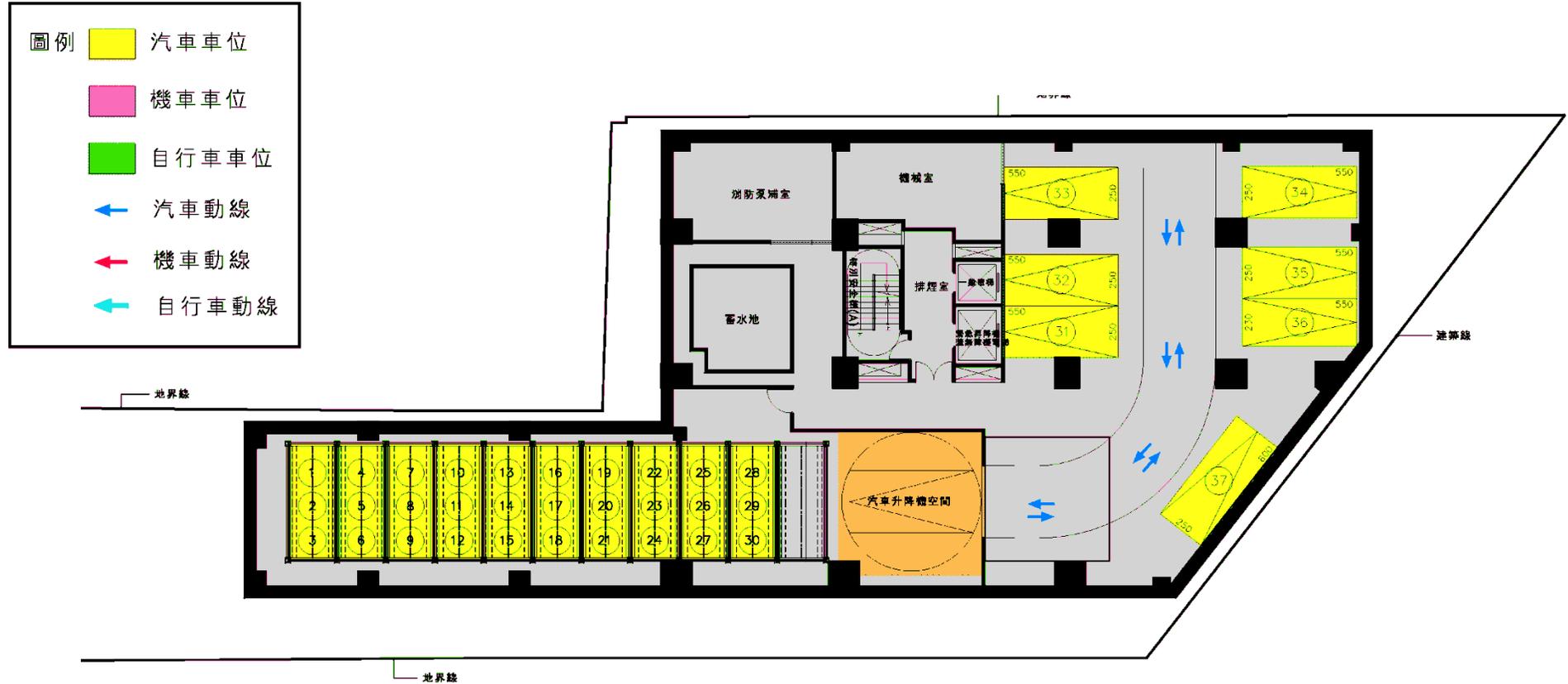
地下二層平面圖



地下二層平面圖 S=1/300



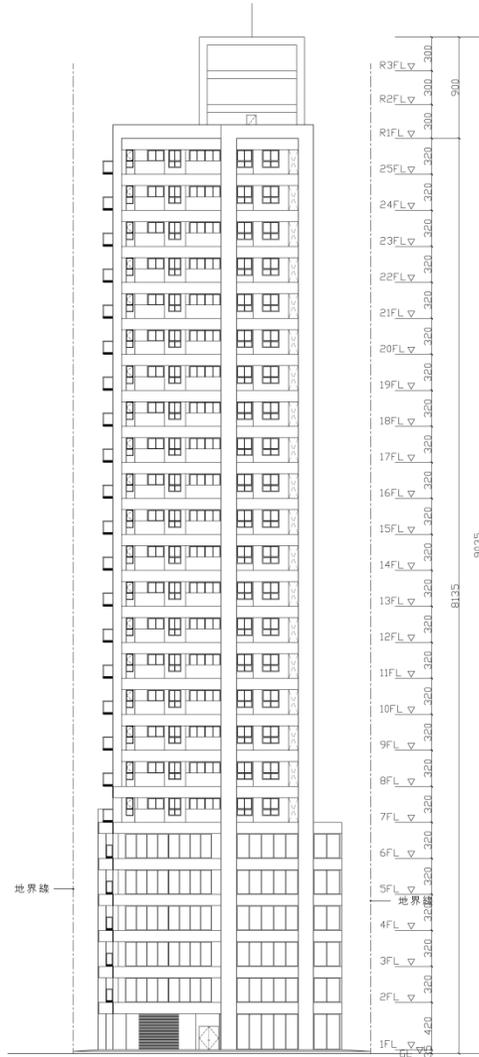
地下三層平面圖



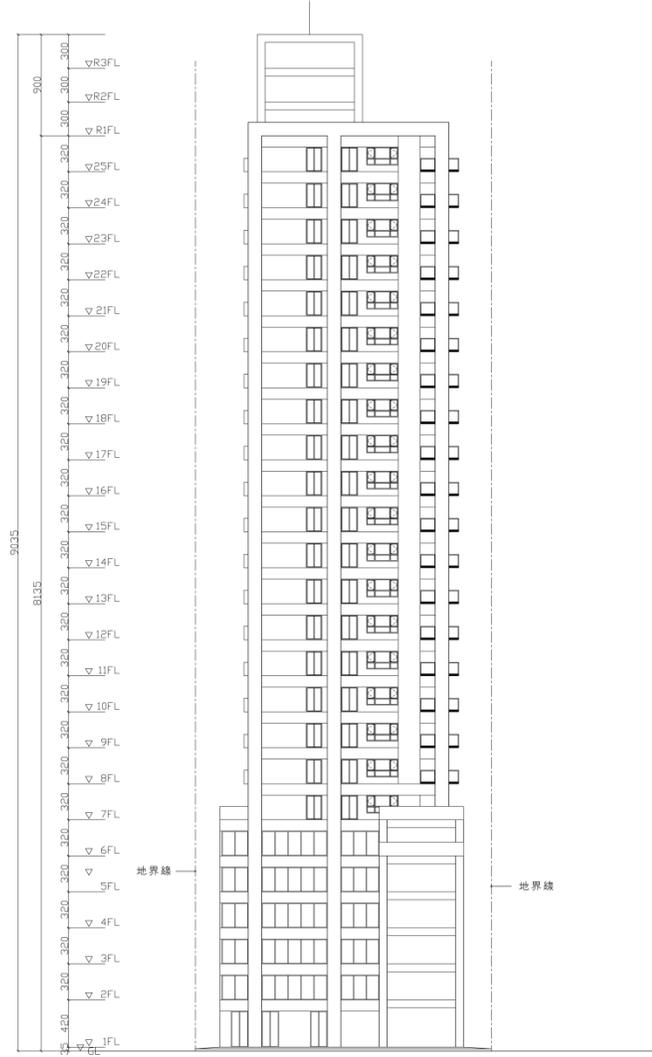
地下三層平面圖 S=1/300



立面圖(東向&西向)



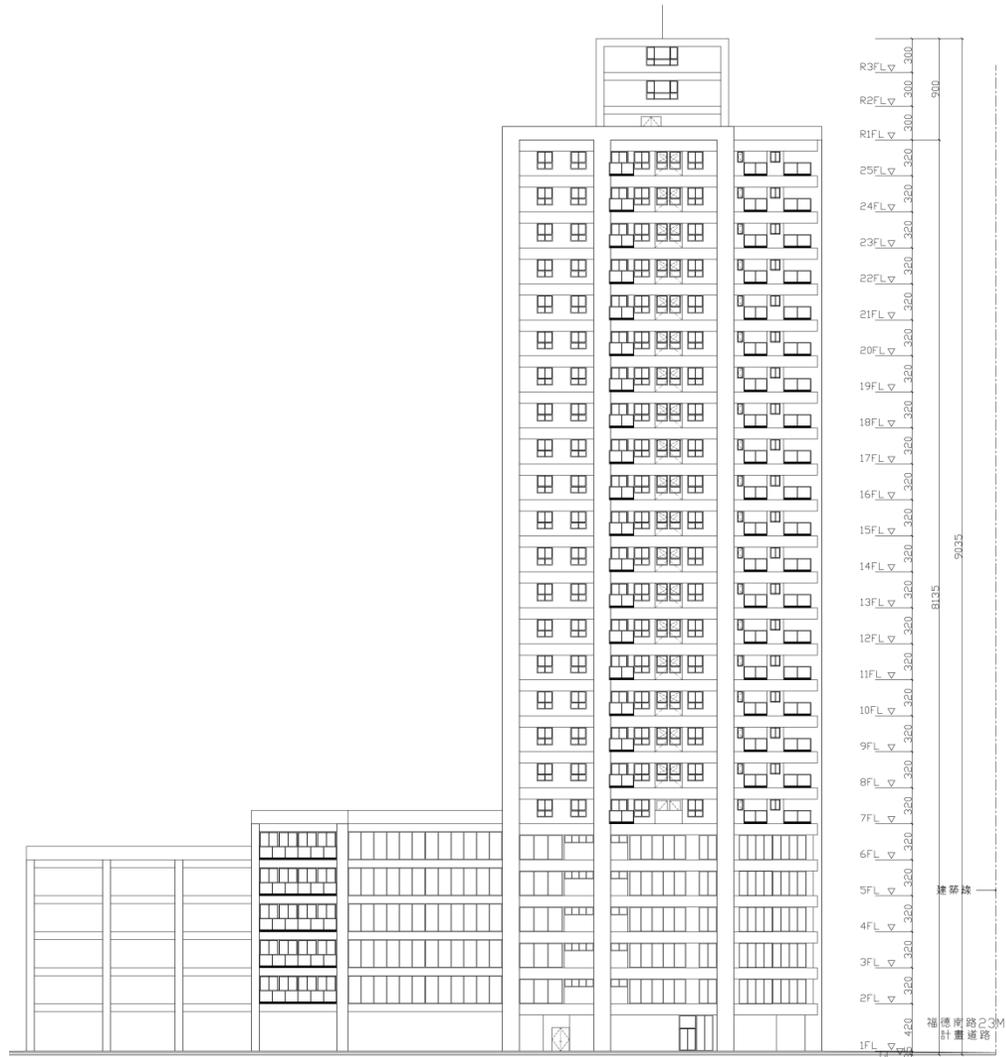
東向立面圖 S=1/300



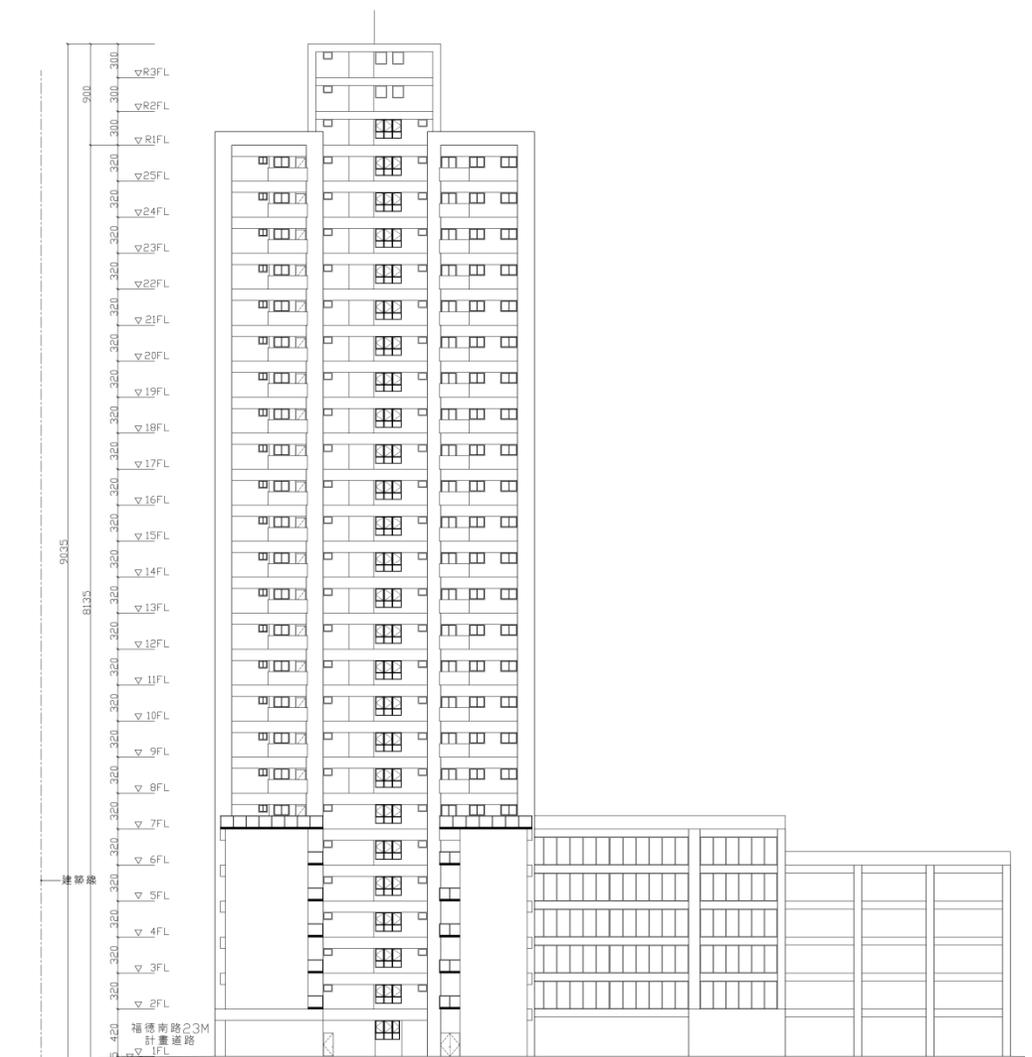
西向立面圖 S=1/300



立面圖(北向&南向)



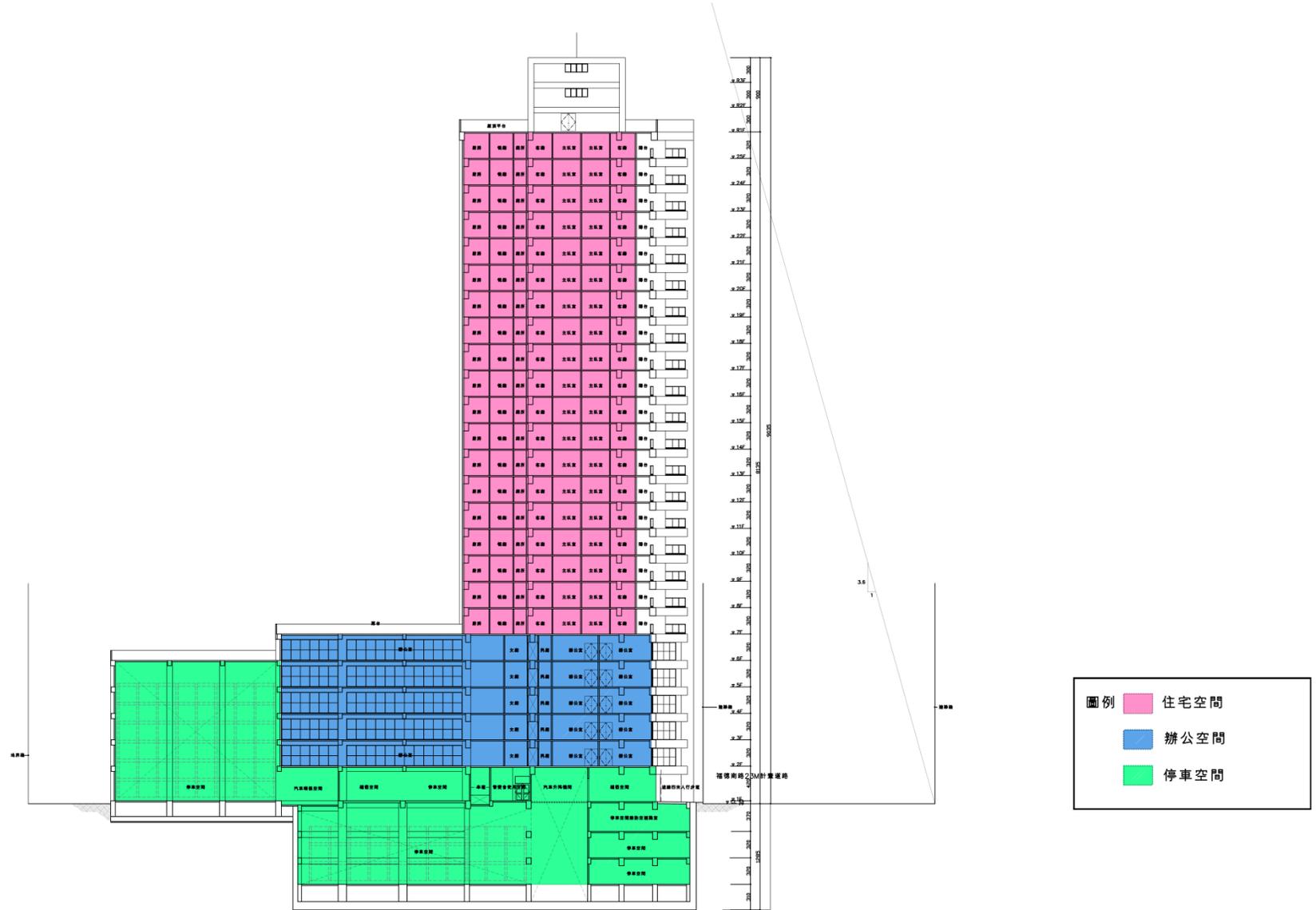
南向立面圖 S=1/300



北向立面圖 S=1/300

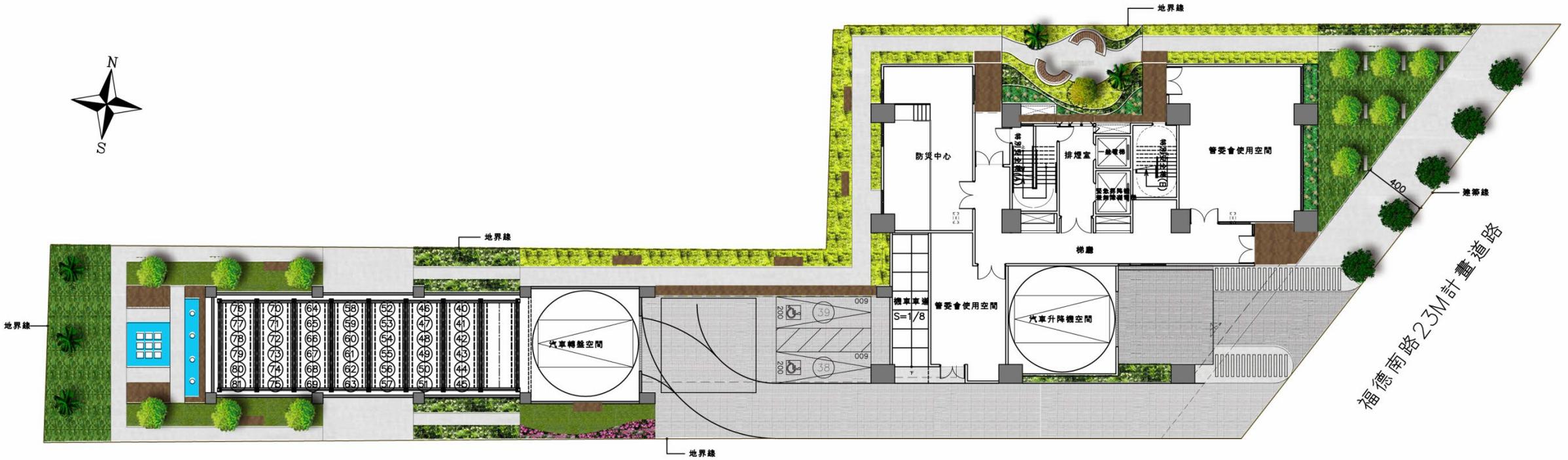


剖面圖





景觀配置圖



一層平面圖 S=1/300

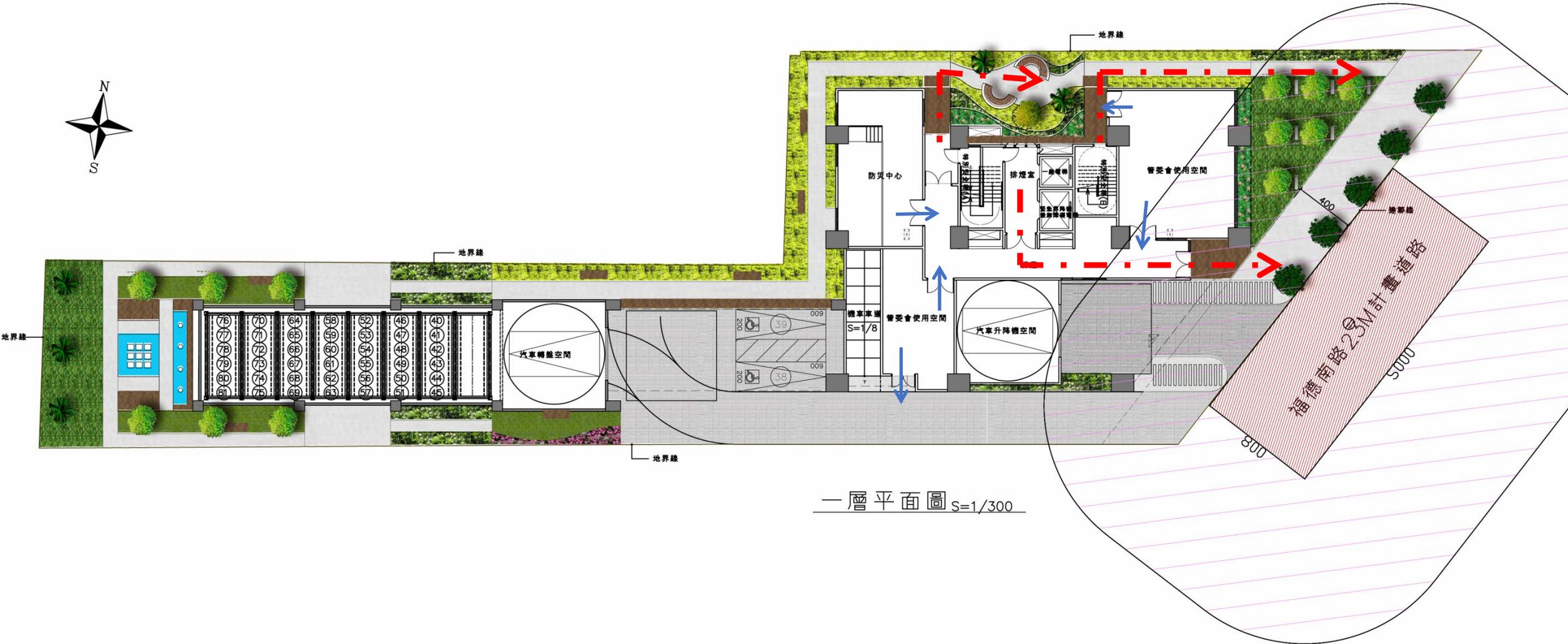


人車動線系統說明圖





消防救災動線規劃



一層平面圖 S=1/300



透視圖



簡
敬

報
請

完
指

畢
教