

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元內多為早期興建之低矮老舊建築，其房屋結構皆為 RB 造及 RC 造 1~5 層樓且使用年期已超過 30 年，結構安全堪慮，亦不符都市機能，故亟需予以重建，提供更安全的居住空間。此外，更新單元內有現有巷道狹小，通行不易亦已無法容納消防救災車輛進入，嚴重危害消防救災及居民安全。

爰此，本案積極整合單元內相關權利人，因本案單元範圍屬未經劃定應實施更新之地區，當範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意比率達「都市更新條例」第 37 條規定後，依第 32 條規定於民國 110 年 7 月 24 日舉辦公聽會，並依第 23 條規定擬具事業計畫報告書提請審查，期透過都市更新方式賦予本地區再發展之契機，不僅有助於當地生活環境品質之提昇，改善市容觀瞻，進行帶動周邊老舊社區更新發展。

二、法令依據

依都市更新條例第 23、32、37 條辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於新北市三重區福德南路以西、福德南路65巷以北、中央南路以東所圍街廓東側，屬於非完整街廓，非屬政府劃定之更新地區，詳圖 2-1 更新單元位置圖。

二、更新單元範圍

本案更新單元範圍包括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、900、901、902、903、904 地號，共 31 筆土地，面積 2,179.27 m²，以及新北市三重區福德南段 1961、1962、1963、1964、1965、1966、1967、1968、1969、1970、1971、1972、1973、1974、1975、1976、1977、1978、1979、1980、1981、1982、1983、1984、1985、1986、1987、1988、1989、1990、1991、1992、1993、1994、1995、1996、1997、1998、1999、2000、2001、2002、2003、2004、2026、2027、2028、2029、2030、2031、2032、2033、2034、2035、2036、2037、2038、2039、2040、2041、2042、2043、2044、2045、2046、2047、2048、2049、2050 建號，共 69 筆建物，面積共 6,630.26 m²。詳圖 2-3 更新單元地籍套繪圖、圖 2-4 更新單元地形套繪圖。

本案非屬完整街廓，依建築師簽證檢討無造成畸零地，詳圖 2-5 及附件冊二。另本案於 110 年 1 月 27 日有辦理 26 筆事業概要，欲進行範圍確認，當時概要同意數近六成同意，而基地北側屬 102 年建築完成之新建物，南側部分早期在接觸拜訪時，得知另有開發單位在接洽，故於 110 年 1 月 30 日循相關規定正式召開鄰地協調會，其意願調查結果之證明文件詳圖 2-2。在事業概要還在審查的過程，概要範圍 26 筆有幸整合超過 8 成，並擴大更新範圍，故於 110 年 4 月 24 日召開地主說明會(含鄰地)，針對更新範圍及相關進程詳細說明，會議決議再予地主兩週時間(自 4 月 25 日至 5 月 9 日止)表達意願，經最終統計結果，確認最大同意數範圍並擬訂事業計畫送件。

於報核後，鄰地 911 地號來函表示希望以權利變換方式參與本案都市更新範圍，故 110 年 11 月 16 日由新北市政府召開都市更新單元範圍諮詢會議，其會議結論給予 90 日的協調時間，其會後積極展開各區個別門牌戶之協調說明會，並於 111 年 1 月舉辦全體鄰地協調會說明，已明確表示意願調查並徵求事業計畫同意書等截止至民國 111 年 2 月 10 日止，然各區仍無法達成法定同意比率，據此，本案將依 110 年 11 月 23 日新北府城更字第 1104663498 號函更新單元範圍諮詢會議紀錄辦理續行都市更新程序。

三、更新單元劃定基準

本案非位於更新地區內，依都市更新條例第 23 條及「新北市都市更新單元劃定基準」檢討，符合「新北市都市更新單元劃定基準」之規定，且劃定評估指標符合「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標」第 1 項等 1 項指標。(詳附錄一及附件冊二)。

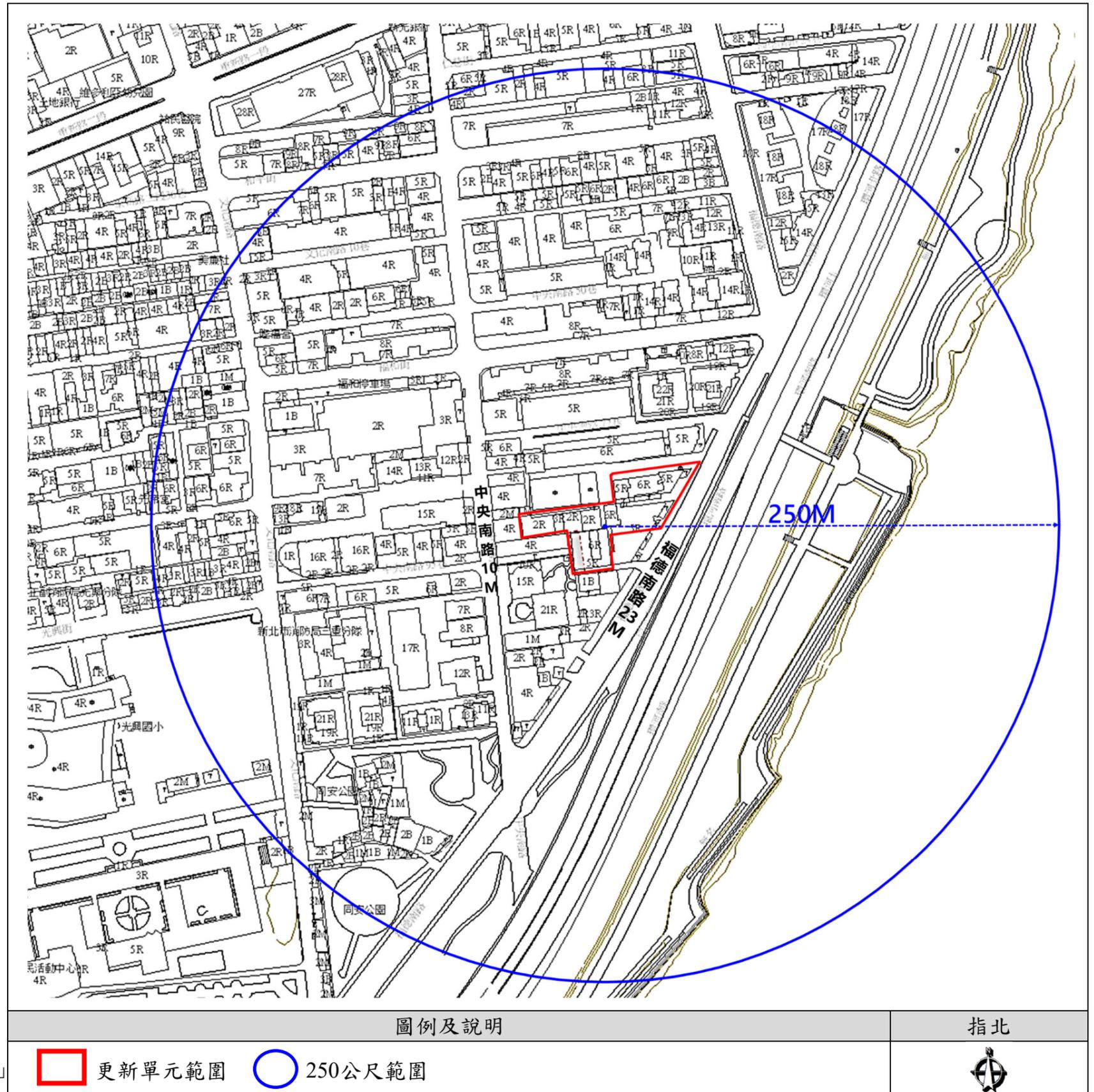


圖 2-1 更新單元位置圖

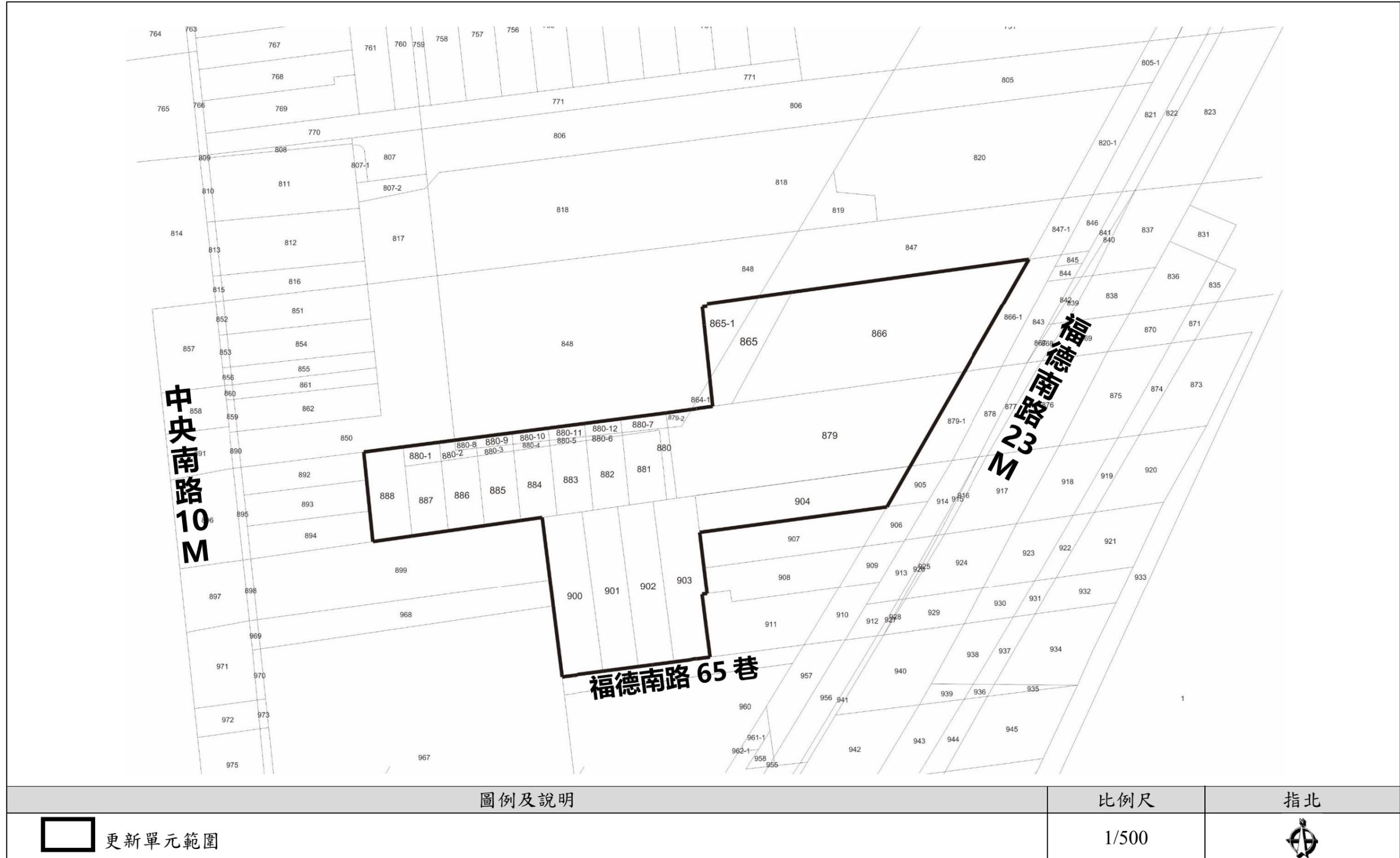


圖 2-3 更新單元地籍套繪圖

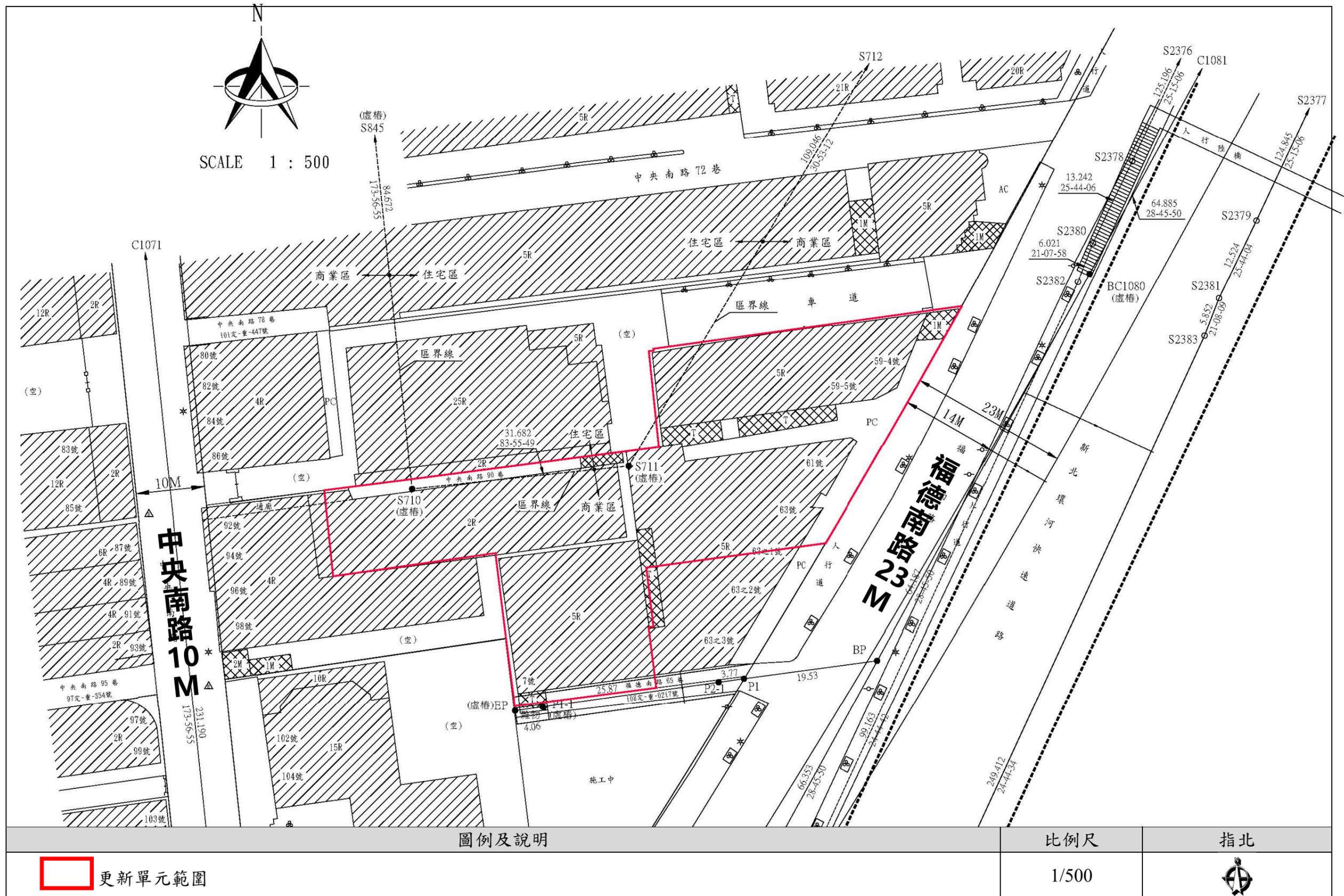
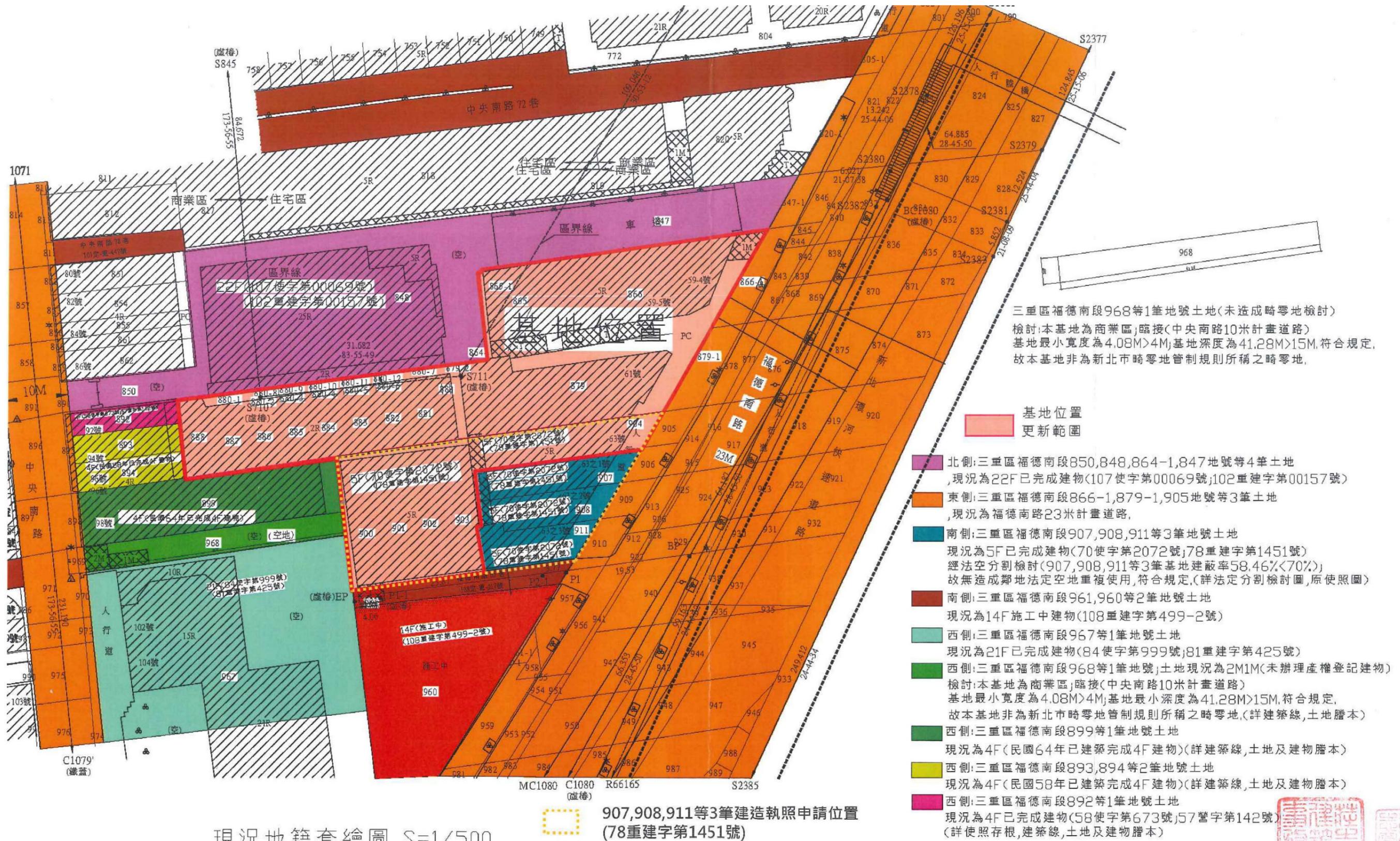


圖 2-4 更新單元地形套繪圖



參、實施者

本案實施者符合「都市更新條例」第 26 條規定，都市更新事業機構以公司法設立之股份有限公司為限，由其組織土地開發、都市更新、建築規劃設計等相關專業團隊，協助推動全案都市更新相關事宜。其基本資料如下所述（實施者證明影本請詳見附錄二、正本請詳見附件冊）：

一、實施者

(一) 及福建設股份有限公司（代表人：林紘維）

(二) 統一編號：27303528

(三) 聯絡地址：新北市三重區集賢路 16 號

(四) 聯絡電話：(02) 8287-5252

(五) 資本總額：25,000,000 元

(六) 實收資本總額：25,000,000 元

(七) 營業項目：

F106010 五金批發業、F111090 建材批發業、F112020 煤及煤製品批發業、F115020 礦石批發業、F206010 五金零售業、F211010 建材零售業、F212030 煤零售業、F215020 礦石零售業、F399040 無店面零售業、F401010 國際貿易業、H701010 住宅及大樓開發租售業、H701020 工業廠房開發租售業、H701040 特定專業區開發業、H701050 投資興建公共建設業、H701060 新市鎮、新社區開發業、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業、H701080 都市更新重建業、H701090 都市更新整建維護業、H702010 建築經理業、H703090 不動產買賣業、H703100 不動產租賃業、I401010 一般廣告服務業、I503010 景觀、室內設計業、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：

2012年 千江月

基地位址：新北市集賢路16號
基地面積：約1335坪
樓層：21F/B3
坪數範圍：56~172坪
戶數規劃：87戶
總銷金額：60億
全案規劃：黃宏輝建築師事務所
結構設計：邱輝煌結構技師
工程營造：蒲陽營造
工程進度：已完工



2020年 及福心天地

基地位址：新北市土城區民安街
基地面積：約726坪
樓層：11F/B1
坪數範圍：19~37坪
戶數規劃：91戶
總銷金額：10億
全案規劃：李俊賢建築師事務所
結構設計：邱輝煌結構技師
工程營造：嘉韻營造
工程進度：已完工



2020年 及福樂之町

基地位址：新北市三重區元信一街
基地面積：約1093坪
樓層：20F/B3
坪數範圍：20~50坪
戶數規劃：224戶
總銷金額：35億
全案規劃：李俊賢建築師事務所
結構設計：邱輝煌結構技師
工程營造：嘉韻營造
工程進度：結構中



二、受託人（顧問團隊）

（一）都市更新規劃

大展資產顧問股份有限公司（代表人：曹文建）

統一編號：80191282

聯絡地址：台北市中正區重慶南路一段 61 號 5 樓 516 室

聯絡電話：(02) 2388-1117

（二）建築設計

莊志寬建築師事務所（代表人：莊志寬）

統一編號：19610452

聯絡地址：新北市板橋區民族路 43 號 2 樓

聯絡電話：02-29562577

肆、計畫目標

本更新單元建物已達更新年前，結構安全亟為堪慮，形成都市窳陋地區，致危及住戶居住安全，並衍生公共安全及市容觀瞻不佳等問題，因此本更新單元將採老舊建物拆除重建實施都市更新事業，預期達成之計畫目標如下：

一、提昇公共安全

由於本更新單元建築物屋齡老舊，在結構安全與建築強度上明顯不足，亦缺乏消防設施及逃生設備，無法兼顧公共安全，對居民及行人都不是友善的空間。更新重建後將可提昇公共安全，減少對居民的威脅。

二、改善居住品質

本更新單元內大多為屋齡 30 年以上之 1~5 層樓老舊建物，早年建築品質較為不佳，且接近使用年限，部分非屬防火構造，如遇強震或火災容積造成居民生命財產的損失，且缺乏停車位等生活機能較不完善，因此，本更新單元計畫透過重建方式，將現有建築物全數拆除，重建具有現代防災設施、網路設備等機能完善之現代新穎住商大樓，提供住戶安全、安寧、安居的居住環境。

三、改善市容觀瞻

消除老舊不良觀瞻之老舊住宅建築，並以現代化建築態樣提升環境意象，改善市容。本更新單元現況皆為 1~5 樓老舊建物，有礙都市觀瞻及都市發展。更新後採現代化建築設計，與現代都市環境相呼應，並以塑造地區地標性建築為目標，進一步提升地區競爭力。本案也將增加開放空間及植栽綠化，增進視覺的美感，提升社區環境品質。

四、促進土地有計畫再開發利用

本更新單元距離捷運台北橋站於 300 公尺範圍內，依據大眾運輸導向的發展理念，土地應作中高強度利用。本更新單元土地使用現況多為 1~5 層樓老舊建物，土地資源未能做最妥善的利用，目前的使用強度顯然偏低；辦理都市更新目的係將土地資源充份使用，預計更新後興建地上 24 層、地下 5 層之鋼筋混凝土造建築，促進都市土地做更有效的開發利用。

伍、現況分析

一、土地及合法建物權屬

(一) 土地權屬

本案更新單元範圍包括新北市三重區 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、900、901、902、903、904 地號，共 31 筆土地，面積共 2,179.27 m²，土地所有權人共計 69 位，詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

本案更新單元範圍包括新北市三重區福德南段 1961、1962、1963、1964、1965、1966、1967、1968、1969、1970、1971、1972、1973、1974、1975、1976、1977、1978、1979、1980、1981、1982、1983、1984、1985、1986、1987、1988、1989、1990、1991、1992、1993、1994、1995、1996、1997、1998、1999、2000、2001、2002、2003、2004、2026、2027、2028、2029、2030、2031、2032、2033、2034、2035、2036、2037、2038、2039、2040、2041、2042、2043、2044、2045、2046、2047、2048、2049、2050 建號，共 69 筆合法建築物，面積共 6,630.26 m²，建物所有權人共計 65 位，詳表 5-2 更新單元建築物權屬清冊、圖 5-4 合法建築物座落位置圖、圖 5-5 建築物地籍套繪圖。

(三) 公、私有土地分布狀況

本案土地及合法建築物均為私有，更新單元內公有土地分佈圖詳圖 5-1。

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)	面積 (m ²)	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	0	0	0	0
私有土地	2,179.27	100%	69	100%
合計	2,179.27	100%	69	100%

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

本更新單元範圍非為新北政府劃定之更新地區，依都市更新條例第 22 條「...應經該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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第 37 條規定者，得免擬具事業概要，...」。

本更新單元土地所有權人計有 69 人，其中所有權人計有 57 人同意參與本事業計畫案，佔私有土地所有權人比率 82.61%；土地面積總計 2,179.27 m²，其同意參與本事業計畫案之土地面積 1,768.63 m²，佔更新單元私有土地總面積比率 80.16%。

更新單元內合法建築物所有權人計有 65 人，其中所有權人計有 57 人同意

參與本事業計畫案，佔私有建物所有權人比率 87.69%；合法建築物面積計 6,630.26 m²，其同意參與本事業計畫案之合法建築物面積 5,602.23 m²，佔更新單元私有合法建築物總面積比率 84.49%。

表 5-4 土地及合法建物同意比率計算表

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)	2,179.27	69	6,630.26	65
公有 (a)	0.00	0	0.00	0
其他私有 (b=A-a)	2,179.27	69	6,630.26	65
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	2,179.27	69	6,630.26	65
同意數 (C)	1,768.63	57	5,602.23	57
同意比率 (%) (C/B)	81.16%	82.61%	84.49%	87.69%
法定同意比率 (%)	>80%	>80%	>80%	>80%

備註：本案無排除同意比率之情事，並未來於事業計畫將辦理信託機制。

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本案更新單元內計有 31 筆土地，其中 8 筆土地使用分區屬住宅區(865-1、879-2、880-7、880-8、880-9、880-10、880-11、880-12 地號)土地面積為 99.01 m²，餘 23 筆土地使用分區屬商業區(865、866、879、880、880-1、880-2、880-3、880-4、880-5、880-6、881、882、883、884、885、886、887、888、900、901、902、903、904 地號)土地面積為 2,080.26 m²，其土地上有合法建築物座落。(詳圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況圖 (含現況照片))

(二) 合法建築物現況

本案更新單元內合法建築物計 20 棟 (69 戶)，登記之樓地板面積共計 6,630.26m²，建物門牌分別為，現況屬 RB、RC 造之 1-5 樓，其屋齡已達更新年期均為 30 年以上，目前作為住商混合使用。(詳見表 5-5、圖 5-2、5-4)

表 5-5 合法建物現況表

編號	棟別	建號	建物門牌	坐落地號	結構	合法建物面積 (m ²)	現況使用說明
1	1	2004	中央南路 90 巷 1 號	888	RB	105.22	住家
2	2	2003	中央南路 90 巷 2 號	887	RB	90.78	住家
3	3	2002	中央南路 90 巷 3 號	886	RB	92.32	住家
4	4	2001	中央南路 90 巷 4 號	885	RB	90.28	住家
5	5	2000	中央南路 90 巷 5 號	884	RB	90.78	住家
6	6	1999	中央南路 90 巷 6 號	883	RB	90.78	住家
7	7	1998	中央南路 90 巷 7 號	882	RB	90.78	住家
8	8	1997	中央南路 90 巷 8 號	881	RB	93.46	住家

編號	棟別	建號	建物門牌	坐落地號	結構	合法建物面積 (m ²)	現況使用說明
9	9	1966	福德南路 59 之 4 號	866	RC	213.12	住商使用
10		1967	福德南路 59 之 4 號二樓	866	RC	105.05	住家
11		1968	福德南路 59 之 4 號三樓	866	RC	105.05	住家
12		1975	福德南路 59 之 4 號四樓	866	RC	105.05	住家
13		1976	福德南路 59 之 4 號五樓	866	RC	105.05	住家
14	10	1969	福德南路 59 之 5 號	866	RC	87.00	住商使用
15		1970	福德南路 59 之 5 號二樓	866	RC	87.55	住家
16		1971	福德南路 59 之 5 號三樓	866	RC	87.55	住家
17		1977	福德南路 59 之 5 號四樓	866	RC	87.55	住家
18		1978	福德南路 59 之 5 號五樓	866	RC	87.55	住家
19	11	1972	福德南路 59 之 6 號	866	RC	87.02	住商使用
20		1973	福德南路 59 之 6 號二樓	866	RC	87.55	住家
21		1974	福德南路 59 之 6 號三樓	866	RC	87.55	住家
22		1979	福德南路 59 之 6 號四樓	866	RC	87.55	住家
23		1980	福德南路 59 之 6 號五樓	866	RC	87.55	住家
24	12	1961	福德南路 59 之 7 號	865、865-1、866	RC	88.24	住商使用
25		1962	福德南路 59 之 7 號二樓	865、865-1、866	RC	88.79	住家
26		1963	福德南路 59 之 7 號三樓	865、865-1、866	RC	88.79	住家
27		1964	福德南路 59 之 7 號四樓	865、865-1、866	RC	88.79	住家
28		1965	福德南路 59 之 7 號五樓	865、865-1、866	RC	88.79	住家
29	13	1981	福德南路 61 號	879	RC	109.40	住商使用
30		1984	福德南路 61 號二樓	879	RC	109.26	住家
31		1987	福德南路 61 號三樓	879	RC	109.26	住家
32		1988	福德南路 61 號四樓	879	RC	109.26	住家
33		1989	福德南路 61 號五樓	879	RC	109.26	住家
34		1996	福德南路 61 等公共設施	879	RC	148.33	住家
35	14	1982	福德南路 61 之 1 號	879	RC	110.40	住商使用
36		1985	福德南路 61 之 1 號二樓	879	RC	110.40	住家
37		1990	福德南路 61 之 1 號三樓	879	RC	110.40	住家
38		1991	福德南路 61 之 1 號四樓	879	RC	110.40	住家
39		1992	福德南路 61 之 1 號五樓	879	RC	110.40	住家
40	15	1983	福德南路 61 之 2 號	879、879-2	RC	111.67	住商使用
41		1986	福德南路 61 之 2 號二樓	879、879-2	RC	111.67	住家
42		1993	福德南路 61 之 2 號三樓	879、879-2	RC	111.67	住家
43		1994	福德南路 61 之 2 號四樓	879、879-2	RC	111.67	住家
44		1995	福德南路 61 之 2 號五樓	879、879-2	RC	111.67	住家
45	16	2046	福德南路 63 號	904	RC	103.00	住商使用
46		2047	福德南路 63 號二樓	904	RC	103.00	住家
47		2049	福德南路 63 號三樓	904	RC	103.00	住家
48		2048	福德南路 63 號四樓	904	RC	103.00	住家
49		2050	福德南路 63 號五樓	904	RC	103.00	住家

編號	棟別	建號	建物門牌	坐落地號	結構	合法建物面積 (m ²)	現況使用說明
50	17	2029	福德南路 65 巷 7 號	900	RC	89.00	住商使用
51		2030	福德南路 65 巷 7 號二樓	900	RC	89.00	住家
52		2026	福德南路 65 巷 7 號三樓	900	RC	89.00	住家
53		2027	福德南路 65 巷 7 號四樓	900	RC	96.95	住家
54		2028	福德南路 65 巷 7 號五樓	900	RC	89.00	住家
55	18	2031	福德南路 65 巷 8 號	901	RC	87.00	宮廟
56		2032	福德南路 65 巷 8 號二樓	901	RC	87.00	住家
57		2033	福德南路 65 巷 8 號三樓	901	RC	87.00	住家
58		2034	福德南路 65 巷 8 號四樓	901	RC	87.00	住家
59		2035	福德南路 65 巷 8 號五樓	901	RC	87.00	住家
60	19	2038	福德南路 65 巷 9 號	902	RC	87.00	住商使用
61		2039	福德南路 65 巷 9 號二樓	902	RC	87.00	住家
62		2036	福德南路 65 巷 9 號三樓	902	RC	87.00	住家
63		2037	福德南路 65 巷 9 號四樓	902	RC	87.00	住家
64		2040	福德南路 65 巷 9 號五樓	902	RC	87.00	住家
65	20	2041	福德南路 65 巷 10 號	903	RC	88.00	住商使用
66		2042	福德南路 65 巷 10 號二樓	903	RC	88.00	住家
67		2043	福德南路 65 巷 10 號三樓	903	RC	88.00	住家
68		2044	福德南路 65 巷 10 號四樓	903	RC	88.00	住家
69		2045	福德南路 65 巷 10 號五樓	903	RC	88.00	住家
69 戶	20 棟	69 筆	合計			6630.26	

(三) 非合法建築物

本案更新單元內非合法建築物分為附屬於合法建築物增建物及其他增建物(雨棚、停車棚)，而經實際測量後增建面積總計為 1,705.27 m²，其建物情形及分佈詳見測量成果報告。

(1) 附屬於合法建物之增建物

本案更新前建物部分有附屬於合法建物之增建物部分(頂樓增建等)，多為鐵骨造、鐵骨棚架造，增建面積計為 1,577.97 m²。

(2) 其他增建物(雨棚、停車棚)

本案更新前建物部分有其他增建物(雨棚、停車棚，多為鐵骨棚架及鐵骨造)之情形共計 8 戶(分佈於福德南路 63 號、61 之 1 號、61 號、59 之 7 號、59 之 4 號、59 之 5 號、59 之 6 號及中央南路 90 巷 8 號，增建面積計為 127.30 m²。

(四) 其他土地改良物及占有他人舊違章建築戶

本案無。

(五) 古蹟或歷史建物保存

本更新單元範圍內無樹木且未涉及指定之古蹟、歷史建築、聚落或具文化

資產保存潛力建物之情形。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元鄰近主要道路為福德南路及中央南路交界，台北橋、中興橋、重新橋為三重區與台北市連接之通道，縮短了臺北市與三重之間距離交通便利。

本更新單元周圍半徑 500 公尺範圍，土地使用分區大多規劃為住宅區，沿文化南北路、重新路、福德南北路、中央南北路及部分環河南路等路段則劃設沿街商業區。周圍地區現況沿街面仍多為住商混合使用，巷道內則為部分住商混和、部分純住宅使用，而鄰近地區已有部分基地重建為住宅大樓，其餘大部分仍為低矮建築及 4-5 層樓之舊式公寓，建物屋齡多超過 30 年且鄰棟間隔及巷弄狹小，致使居住環境品質不佳。故不僅本更新單元亟須辦理都市更新，鄰近地區建議進行都市更新作業，使得整體環境品質得以提升。

四、公共設施現況

由於地區發展漸趨成熟，生活機能相關之公共設施類別眾多，屬三重區生活機能多元之區段。其鄰近本更新單元步行範圍 500 公尺內公共設施用地分述如下：(詳圖 5-3 更新單元周邊公共設施分布圖)

(一) 學校用地

更新單元 500 公尺距離內有光興國小。

(二) 機關用地及市場用地

機關用地分別為三重派出所、消防局、郵局等；市場用地分別為重新公有零售市場(市 12)、中央公有零售市場(市 13)、正義南路與光興街交叉路口 1 處之市場用地。

(三) 公園用地

更新單元附近有光興公園、同安公園，均已開闢完成。

(四) 捷運用地

本更新單元距離捷運台北橋站約 300 公尺。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本更新單元座落於新北市三重區福德南段，周邊以重新路、環河南路、福德南北路、中央南北路為主要及聯外道路，並以正義北路及文化南北路為次要道路。(詳圖 5-7)

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

更新單元周邊之捷運服務路線為中和新蘆線，其中以捷運台北橋站距離基地最近約 300 公尺，可提供基地周遭居民搭乘捷運之服務。

2. 公車系統

更新單元周邊除了捷運中和新蘆線之台北橋站外亦以公車運輸系統提供大眾運輸服務，共計設有 6 處公車站，公車行駛路線集中於重新路及福德南北路、正義南北路，主要服務三重地區乘客。各路線營運資料，如表 5-6 及圖 5-7 所示。

表 5-6 公車站位分佈說明表

站位	位置	站名	停靠路線
1	重新路	臺北橋站	111、227、292、520、616、617、638、639、641、801、803、820、1209、1803
2		捷運臺北橋站	636、638、639、641、704、785、801、803、820、1207、1209、1501、1802、1803、F302
3		國園戲院站	39、62、111、232 副、264、662、926、1209、F302、藍 1
4	福德南北路	福德南路站	65、221、261、306、306 區、704
5		三重派出所站	225、225 區、226、274、539
6	正義南北路	三重郵局站	211、221、261、306、306 區、659、926、926 副、704

資料來源：本案調查整理。

(三) 停車空間現況

本案基地周邊 500 公尺範圍之停車空間進行調查，基地周邊地區以商業區及住宅區為主，經實地調查發現，距離基地最近之停車場為台北橋停車場，提供 8 席小汽車停車位，其次為新北市光興國小地下停車場，提供 340 席小汽車停車位及青年社會住宅三重三館停車場，提供 48 席小汽車位，停車場相關資訊、位置與現況如表 5-7 及圖 5-6。

表 5-7 基地周邊路外停車場費率說明表

編號	名稱	經營型態	停車位	計費方式(元)	
				臨停(元/小時)	月租
1	台北橋停車場	私有民營	8	每小時 40 元	-
2	新北市光興國小地下停車場	公辦民營	304 充電汽車位數:2 身障汽車位數:7	每小時 30 元 (當日最高收費 300 元)	小型車月租:每月 4300 元 身障車月租:每月 2150 元
3	青年社會住宅三重三館停車場	公辦民營	48 身障汽車位數:1	-	每月 4000 元

資料來源：本案調查彙整。

六、房地產市場調查

(一)不動產市場發展概況：

1. 市場需求概況：

勘估標的所在區域介於新北市三重區與台北市僅一橋之隔，附近有新北環河快速道路、捷運台北橋站，交通四通八達。

區域內有天台影城商圈，且商圈內有捷運線，商業活動頻繁。

2. 市場供給概況：

目前區域內中古屋及新成屋市場供給平穩，以店面住宅華廈及店面住宅大樓為主，另外有部分土地透過都市更新或合建方式開發興建大樓或華廈，市場供給尚稱穩定。

3. 產品分析：

勘估標的沿主要幹道兩側，例如重新路兩側，以商業辦公大樓、店面住宅大樓及住宅大樓為主，主要幹道內側之巷道則以六至九樓之住宅華廈及四至五層公寓居多。鄰近之預售或新成屋推案產品主要以店面住宅大樓及店面住宅華廈規劃為主。

(二)不動產市場價格水準分析：

1. 區域環境內住宅大樓市場行情：

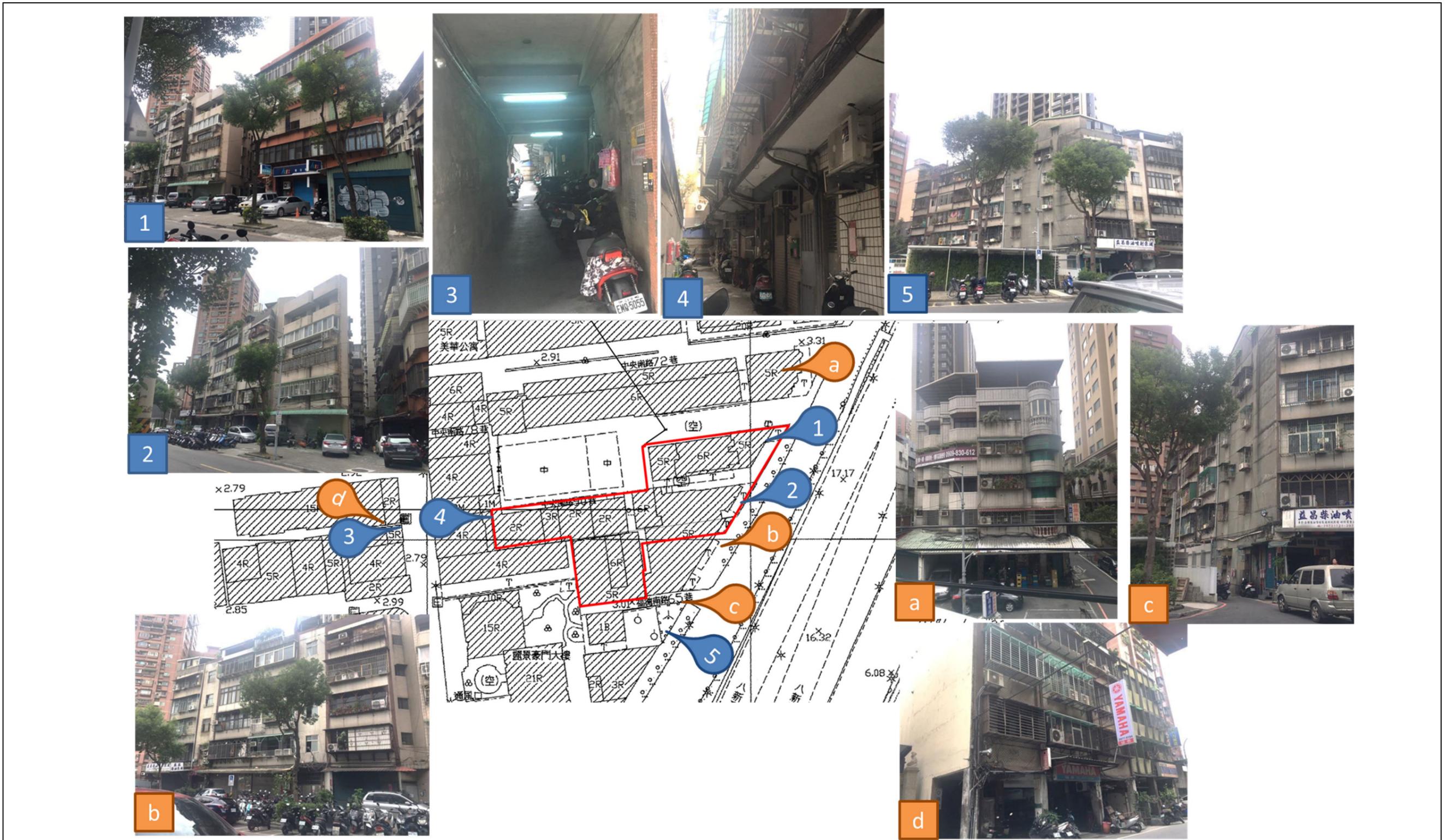
區域環境內新成屋大多規劃為住宅產品，價格約在每坪 450,000 元至 600,000 元，視建物個別條件不同而價格有異。

2. 區域環境內辦公大樓市場行情：

區域環境內新成屋為辦公產品，價格約在每坪 450,000 元至 550,000 元，視建物個別條件不同而價格有異。

表 5-8 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	基地座落	使用分區	基地面積 (坪)	產品型態	結構	主力坪數 (坪)	興建樓層/地下層	行情價 (萬元/坪)	價格日期	資料來源
圓富登峰	大同南路 168 號	住宅區、 商業區	624	店面住宅大樓	SC	55~78	27/4	50	2021.1	住展及 網路調查
長隆天美	重新路二段 35 號	住宅區、 商業區	326	店面住宅 辦公大樓	RC	21~45	15/2	60	2021.1	
花園綻	雙園街 1 巷 15 號	住宅區	103	店面住宅大樓	RC	15~20	9/2	54	2021.1	



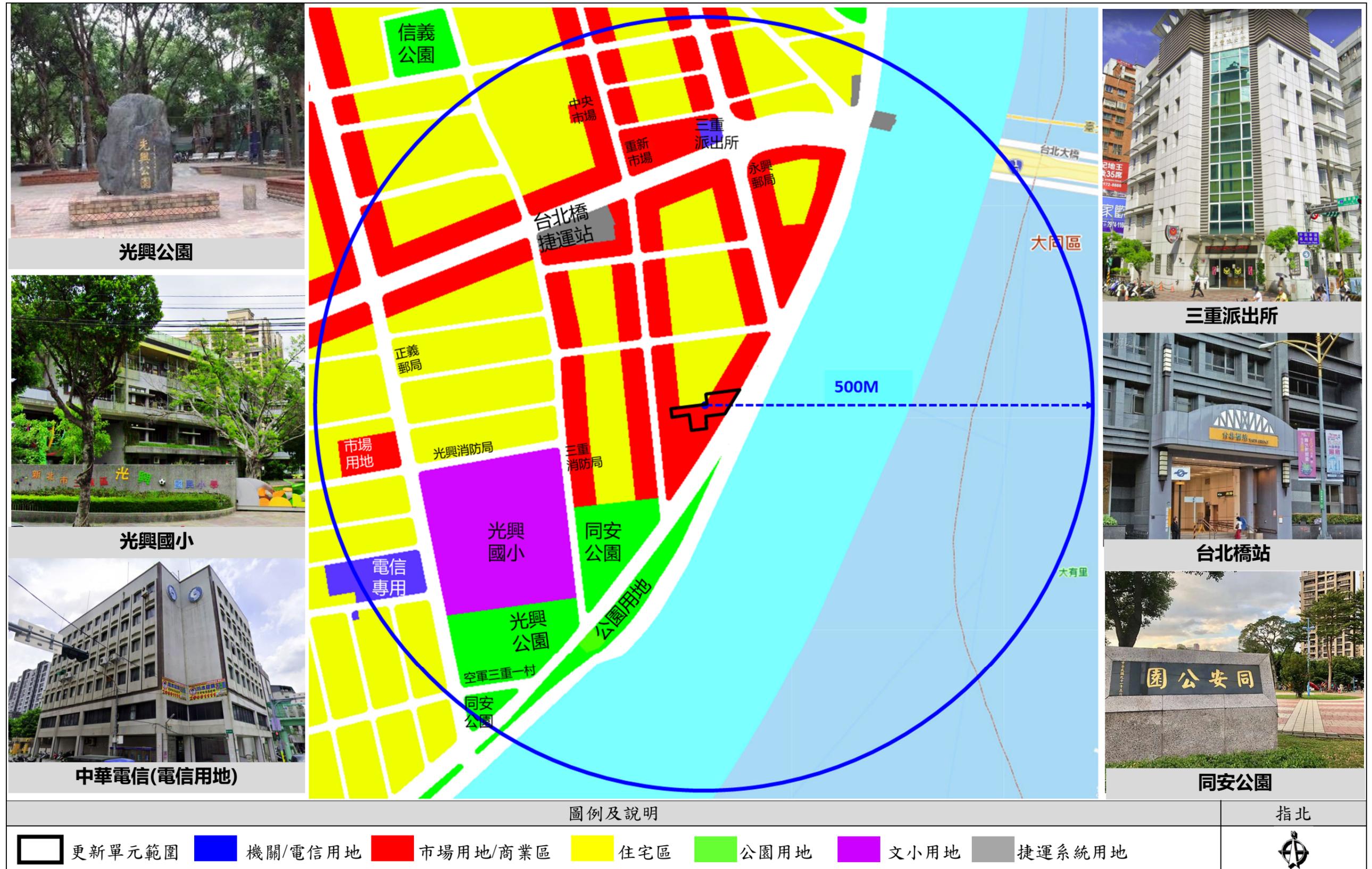
圖例及說明

指北

- 更新單元範圍
- 1 單元內土地現況
- a 周邊土地現況



圖 5-2 更新單元內及周邊土地使用現況圖



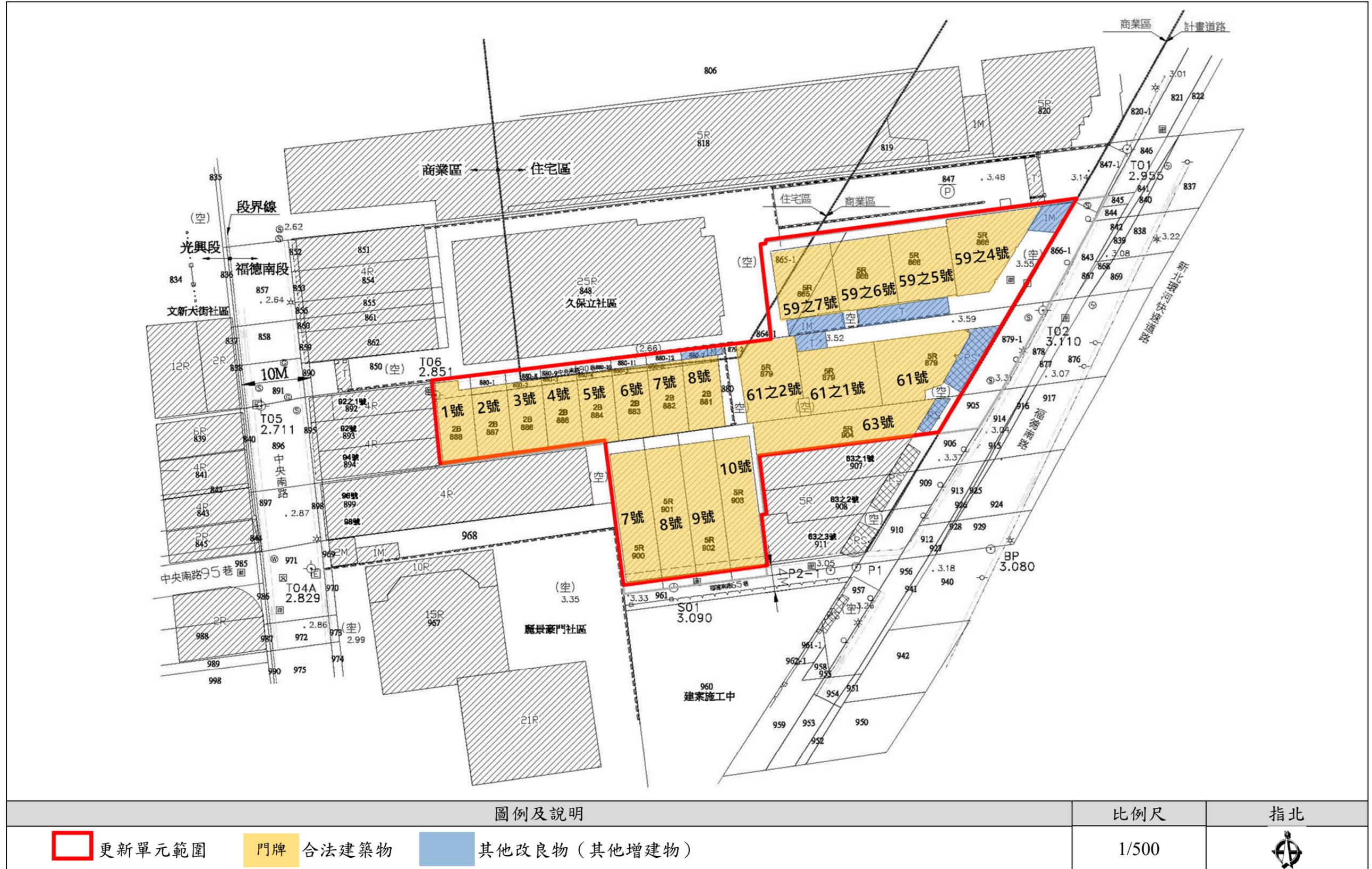
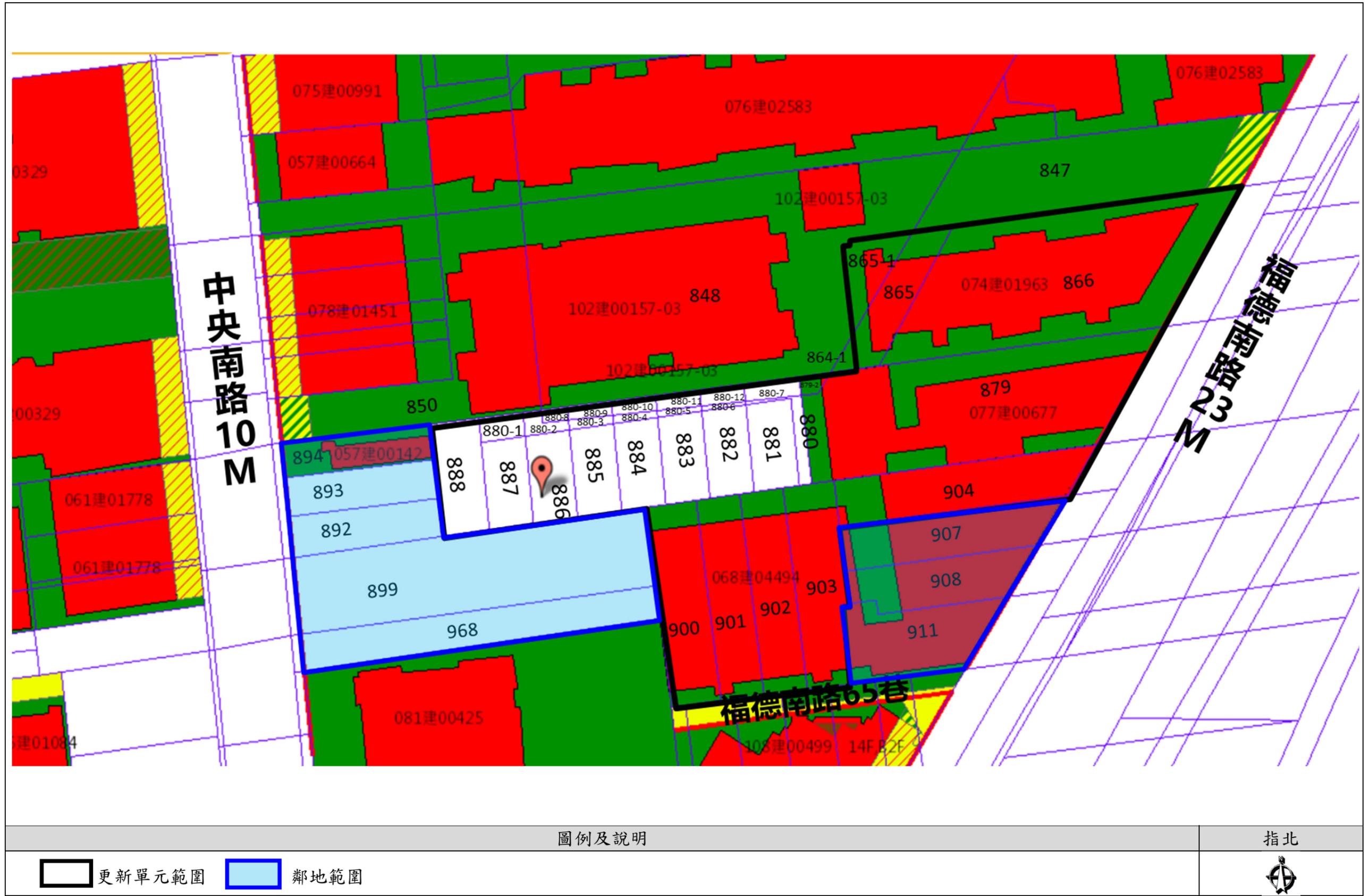


圖 5-4 合法建築物門牌座落位置圖



圖例及說明

指北

更新單元範圍 鄰地範圍



圖 5-5 建築物地籍套繪圖



圖例及說明

指北

 更新單元範圍

 停車場



圖 5-6 更新單元周邊停車空間現況圖

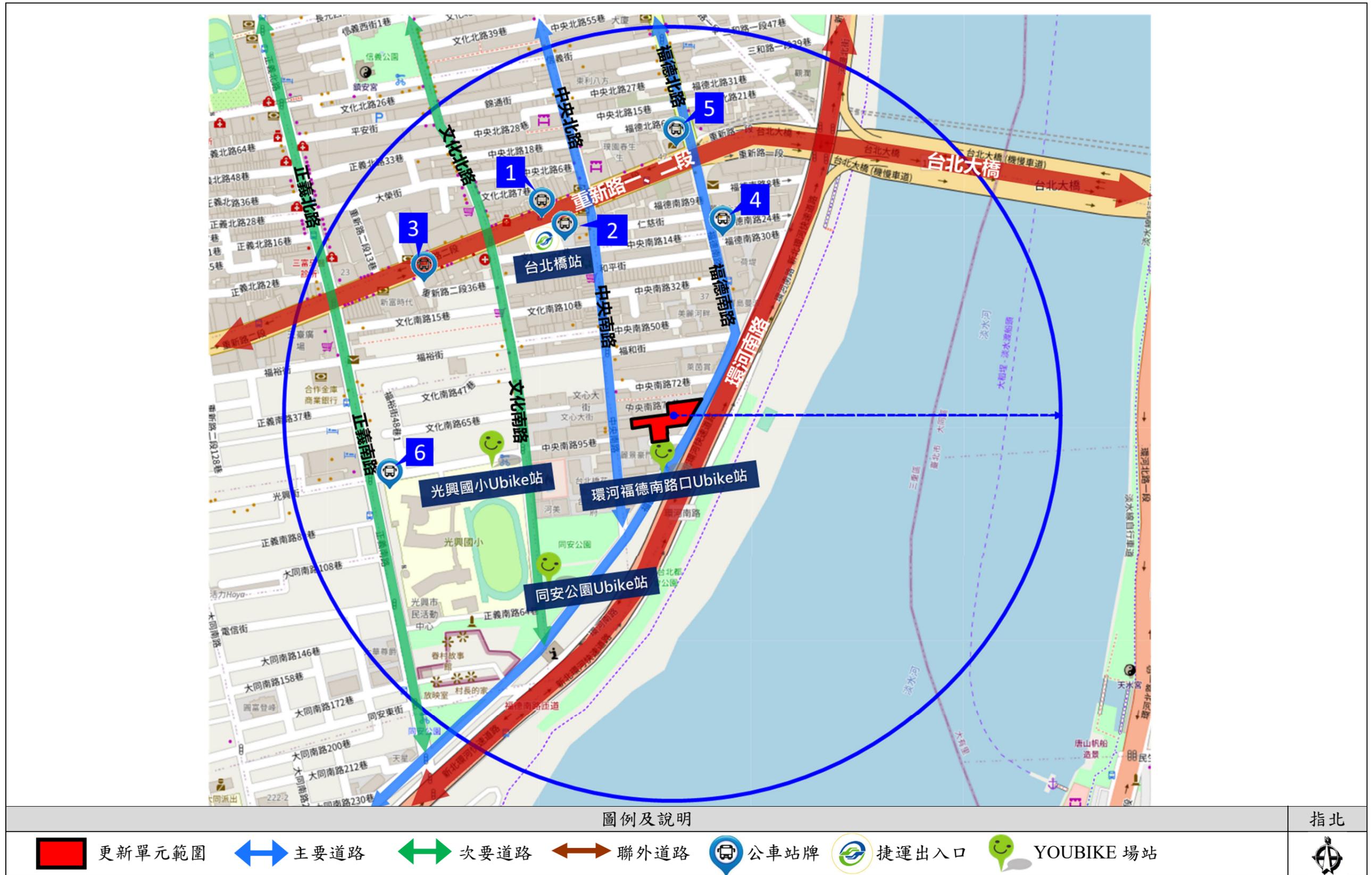


圖 5-7 更新單元周邊交通系統圖

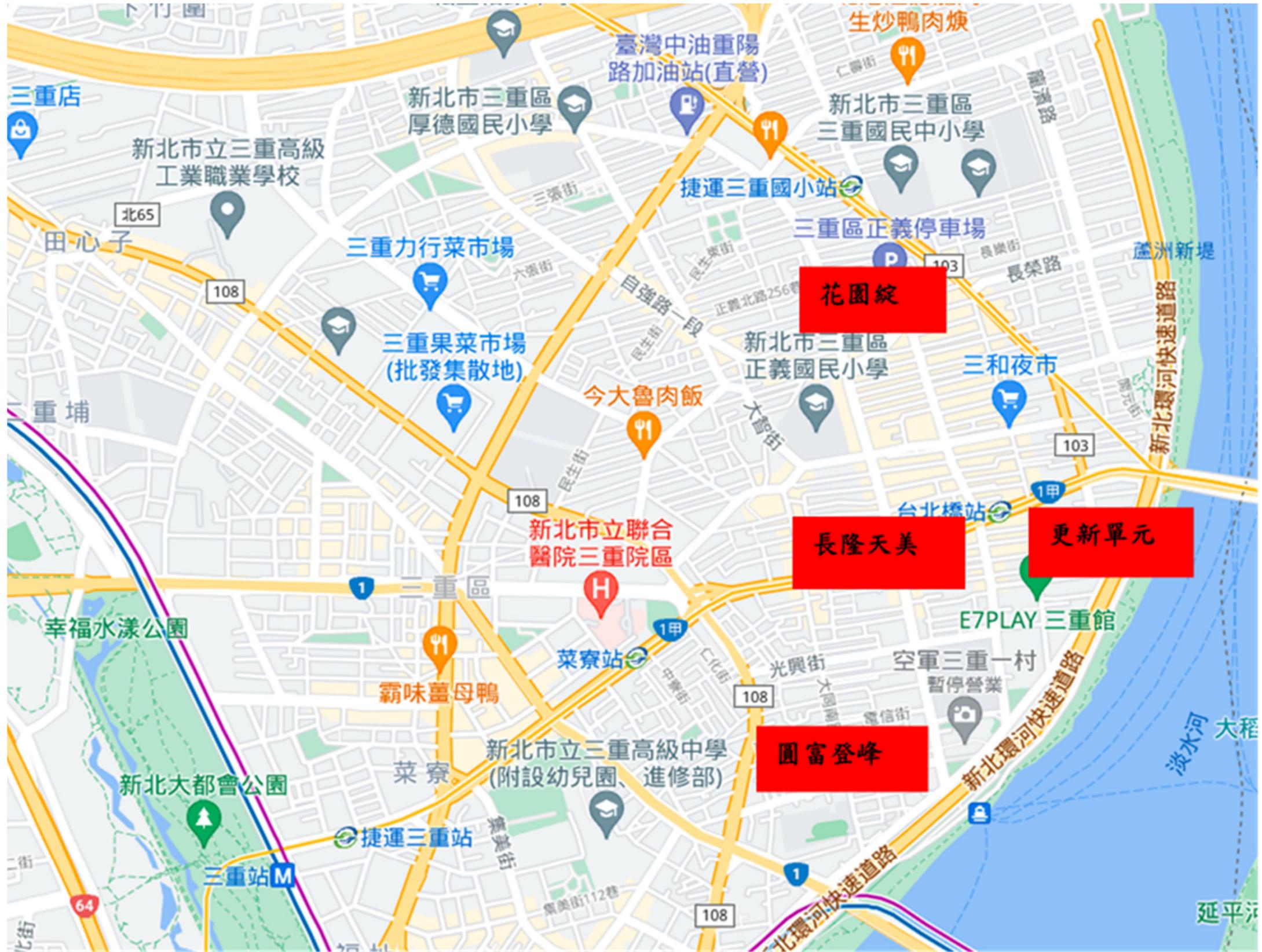


圖 5-8 房地產市場案例分佈圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一) 相關都市計畫

本案相關都市計畫之沿革，參見表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

相關都市計畫名稱	頒訂日期			文號	檢討
	年	月	日		
訂定三重都市計畫（土地使用分區管制要點）	86	8	15	86 年 08 月 09 日北府工都字第 290876 號函	
變更三重都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)	89	1	25	89 年 1 月 20 日八九北府城規字第 4660 號函	
變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）	98	12	25	98 年 12 月 17 日北府城審字第 0981025271 號函	
變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）	100	1	17	99 年 12 月 30 日北府城審字第 0991226929 號函	
都市計畫法新北市施行細則	108	7	3	108 年 7 月 3 日新北府法規字第 1081220447 號	表 6-2
擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）	109	1	31	109 年 1 月 17 日新北府城規字第 10900695541 號	表 6-4
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	109	11	10	109 年 11 月 5 日新北府城都字第 10921278991 號函	表 6-3
「新北市都市更新審議原則」	110	5	14	新北府城更字第 1104654494 號令	表 6-6

二、土地使用說明

本基地屬於住宅區及商業區，其土地使用分區管制規定依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」規定，本計畫區內住宅區建築率為 50%、容積率為 300%，其中 8 筆土地使用分區屬住宅區(865-1、879-2、880-7、880-8、880-9、880-10、880-11、880-12 地號)土地面積為 99.01 m²；餘 23 筆土地使用分區屬商業區(865、866、879、880、880-1、880-2、880-3、880-4、880-5、880-6、881、882、883、884、885、886、887、888、900、901、902、903、904 地號)土地面積為 2,080.26 m²，商業區建築率為 70%、容積率為 440%，土地面積共計 2,179.27 m²。(詳表 6-5)

表 6-5 土地使用分區面積表

地號	使用分區	土地面積(m ²)	土地面積小計(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
865-1	住宅區	41.25	99.01	50%	49.51	300%	297.03
879-2	住宅區	5.86					
880-7	住宅區	12.82					
880-8	住宅區	4.27					
880-9	住宅區	7.83					
880-10	住宅區	8.41					
880-11	住宅區	9.00					
880-12	住宅區	9.57					
865	商業區	67.78	2,080.26	70%	1,456.18	440%	9,153.14
866	商業區	472.10					
879	商業區	444.30					
880	商業區	14.68					
880-1	商業區	13.72					
880-2	商業區	9.11					
880-3	商業區	5.20					
880-4	商業區	4.28					
880-5	商業區	3.35					
880-6	商業區	2.43					
881	商業區	50.82					
882	商業區	49.65					
883	商業區	49.69					

地號	使用分區	土地面積(m ²)	土地面積小計(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
884	商業區	49.65					
885	商業區	49.65					
886	商業區	49.65					
887	商業區	49.66					
888	商業區	68.97					
900	商業區	127.15					
901	商業區	112.62					
902	商業區	113.00					
903	商業區	126.19					
904	商業區	146.61					

二、更新計畫摘要

本案無。

三、新北市都市更新審議原則檢討表

本案申請報核時點為法令適用日，故新北市都市更新審議原則之適用日以 110 年 5 月 14 日版本為準。

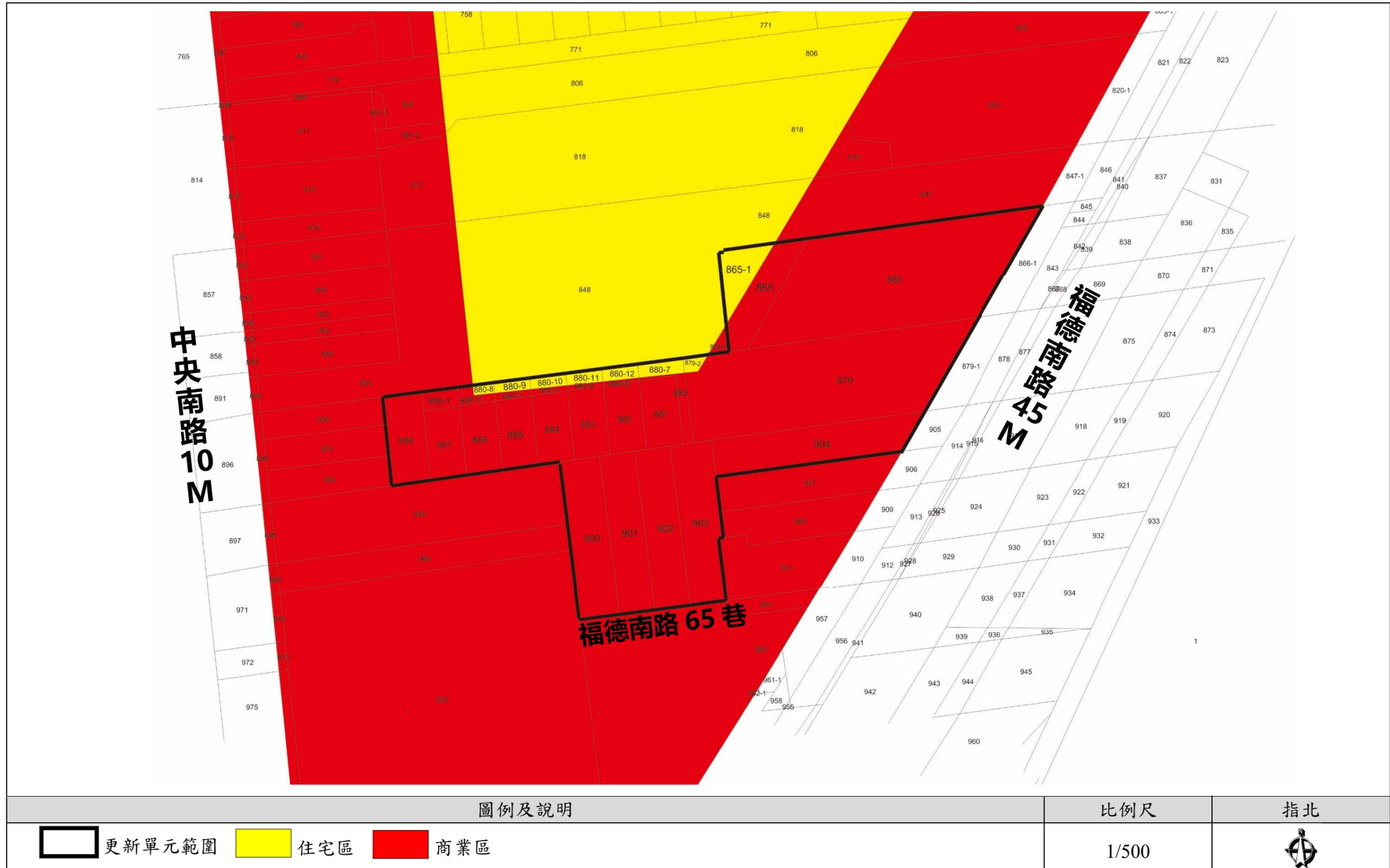


圖 6-1 土地使用分區圖

柒、處理方式及區段劃分

一、處理方式

本更新單元採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段，詳參閱圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

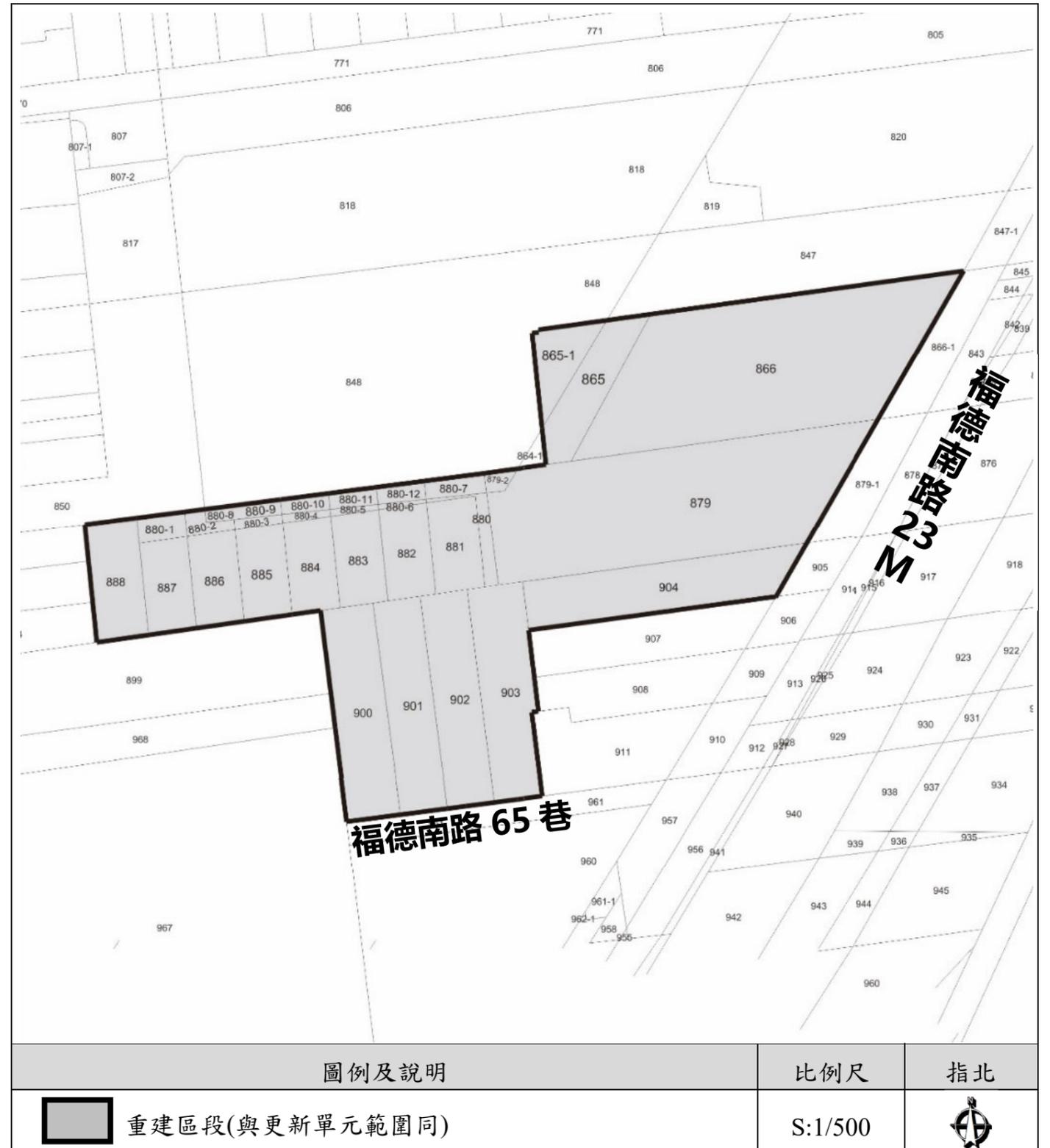


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫。

二、規劃設計

本案無公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

一、整建或維護計畫

本案無整建或維護計畫。

二、整建維護之規劃設計

本案無整建或維護計畫。

拾、申請容積項目及額度

一、更新建築容積獎勵（更新條例第 65 條）

本案更新單元依據都市更新條例、土地使用分區管制要點、建築技術規則、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，本案建築基地面積為 2,179.27 m²（住宅區 99.01 m²、商業區 2,080.26 m²），擬申請都市更新容積獎勵，詳細申請項目、額度及比率項目如后所述。（詳表 10-1）

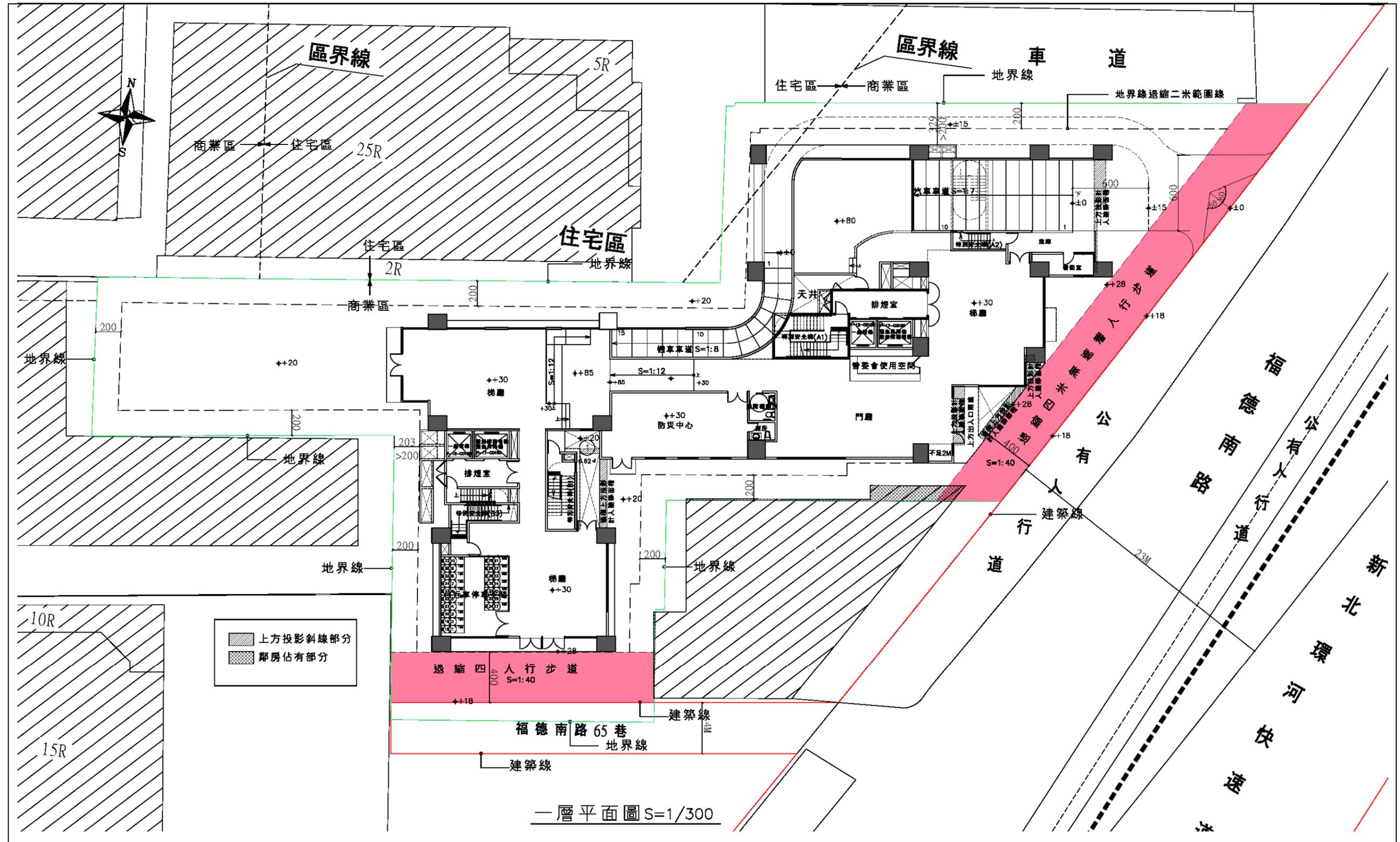
（一）都市更新容積獎勵

表 10-1 申請容積項目及額度概估表

申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）		申請獎勵額度（m ² ）	佔基準容積百分比（%）	
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵	-	-	
	#6 建築物結構安全條件獎勵	756.01	8.00%	
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	-	-	
	#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵	-	-	
	#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵	-	-	
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	567.01	6.00%	
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵	567.01	6.00%	
	#12 無障礙環境設計獎勵	-	-	
	#13 耐震設計獎勵	945.01	10.00%	
	#14 時程獎勵	661.51	7.00%	
	#15 基地規模獎勵	-	-	
	#16 全體同意採協議合建實施	-	-	
	#17 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	-	-	
中央都市更新容積獎勵小計		3,468.55	37.00%	
新北市都市更新容積獎勵項目	#2 配合都市建築物規劃設計而留設無遮簷人行步道、建築退縮、供公眾通行通道或街角廣場之容積獎勵者（擇一申請）	全部建築基地	945.01	10%
		非工業區或產業專用區之建築基地	-	-
		策略性更新地區或策略性再開發地區之建築基地	-	-
	#3 捐贈都市更新基金	-	-	
	#4 為都市環境及街道景觀於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場之容積獎勵者	-	-	

申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）	申請獎勵額度（m ² ）	佔基準容積百分比（%）
#5 依本府公告之都市更新計畫，於基地內留設 4M 以上等寬之通道，供不特定之公眾通行獎勵者	-	-
#6 合法建築物屋齡達 30 年以上，且四、五層樓以上者	288.96	3.05%
#7 建築基地面臨之道路寬度未達 8 公尺，而依土地使用分區管制規定降低其基準容積者	-	-
新北市都市更新容積獎勵小計	1,233.97	13.05%
都市更新容積合計（A）	4,730.52	50.05%
容積移轉（B）	0	0%
容積額度核算（A+B）	4,725.08	50%

註：上述容積獎勵額度，以新北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準。



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/300	

圖 10-1 建築退縮空間檢討圖

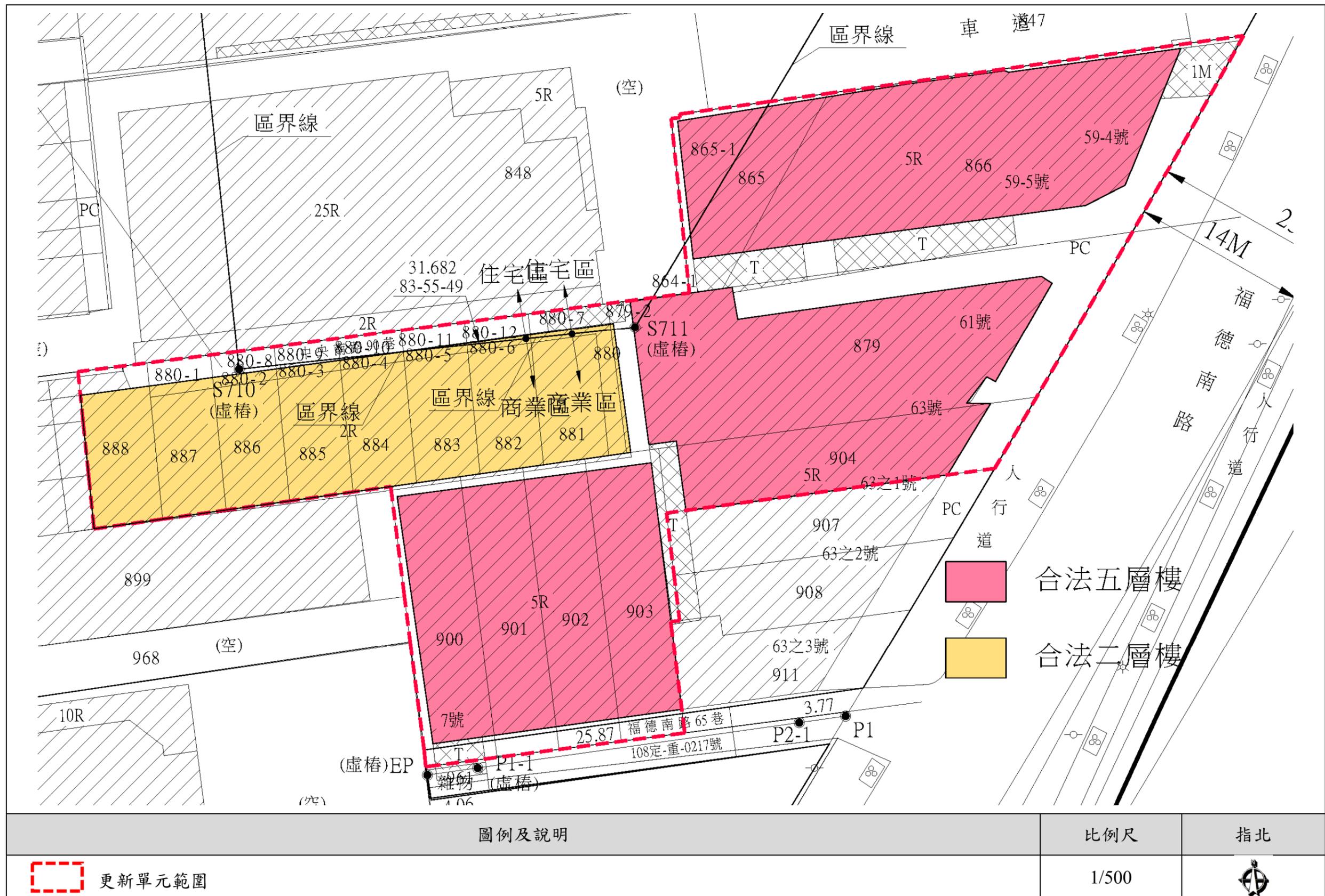


圖 10-3 合法建物坐落位置圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元內之現有通路中央南路90巷，依據費改道示意圖情形二，在基地範圍內將於配合本都市更新計畫案內完成申請廢除現有通路中央南路90巷，此巷只有基地範圍內住戶出入。

二、都市計畫土地使用強度

(一) 土地使用強度及性質

本計畫為自行劃定之更新單元，依新北市政府109年11月5日新北府成都字第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)書」，土地使用分區為住宅區容積率300%、建蔽率50%及商業區容積率440%、建蔽率70%，故本更新單元之平均容積率及建蔽率各為433.64%、69.09%。

本案更新後允建容積樓地板面積為 $2080.26\text{ m}^2 \times 440\%$ (商業區法定容積)+ $99.01\text{ m}^2 \times 300\%$ (住宅區法定容積)+ $9450.17\text{ m}^2 \times 50\%$ (都市更新獎勵容積)= $14,175.25\text{ m}^2$ ，本案申請允建容積樓地板面積 $14,175.25\text{ m}^2$ ，獎勵後容積率為650.48%；設計容積樓地板面積為 $14,175.20\text{ m}^2$ ，設計容積率為650.46%。

(二) 計畫容納戶數及人口數

本案更新後允建容積為650.45%，預計興建226戶，其中辦公室88戶，住宅138戶，根據依新北市政府民政局民國109年12月統計資料，三重區計有145,699戶，合計385,328人，平均每戶有2.64人，本案容納人數為596.6人。

(三) 基地建築配置計畫

1. 樓層與結構

本案預計興建地上24層，地下4層之鋼骨鋼筋混凝土結構設計。

2. 規劃與配置：

- 地下一~四層：防空避難室兼停車空間、停車空間、機械室、台電配電室、蓄水池
- 一層：門廳、管理員室、防災中心、停車空間
- 二~二十三層：辦公室、集合住宅
- 二十四層：集合住宅
- 戶數：共226戶
- 高度：A棟78.10M【(1F)4.2M+0.30M抬高+(2F~24F)23層 \times 3.2M】
B棟83.70M【(1F)4.2M+0.30M抬高+(2F~23F)22層 \times 3.6M】

3. 人行步道留設

依108年10月2日修正之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定，自建築線退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或…等及自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計，得申請獎勵容積。本案人行步道留設於臨接福德南路退縮4米建築。符合規定。

4. 人車動線系統

本案採人車分離規劃，詳人車動線系統圖。

(四) 基地內建築規劃原則(相關檢討)

● 容積率檢討

1. 允建容積： $14,175.25/2,179.27 \times 100\% = 650.48\%$
2. 實設容積樓地板面積： $14,175.20/2,179.27 \times 100\% = 650.46\%$

● 建蔽率檢討

1. 法定建蔽率： $2,080.26 \times 70\% + 99.01 \times 50\% = 1,505.69\text{ m}^2$
2. 平均建蔽率： $1,505.69 \div 2,179.27 \times 100\% = 69.09\%$
3. 實設建蔽率： $1,004.44/2,179.27 \times 100\% = 46.09\%$

● 開挖深度與開挖率檢討

1. 開挖深度：17.4M
2. 開挖率檢討：依據施行細則第37條檢討為
 $500 \times 90\% + (2,080.26 - 500) \times 80\% + 99.01 \times 60\% = 1,773.61\text{ m}^2$
($1,773.61/2,179.27 \times 100\% = 81.39\%$)
3. 實設開挖率： $1,404.54/2,179.27 \times 100\% = 64.45\%$

● 停車位檢討

1. 汽車車位：法定應設119輛，實設133輛
2. 機車車位：法定應設226輛，實設226輛
3. 自行車車位：法定應設34輛，實設34輛

三、設計圖說

各層平面、立面、剖面圖詳圖11-4至圖11-23。

全區街廓配置圖詳圖11-3



圖 11-1 現有巷道廢止範圍示意圖

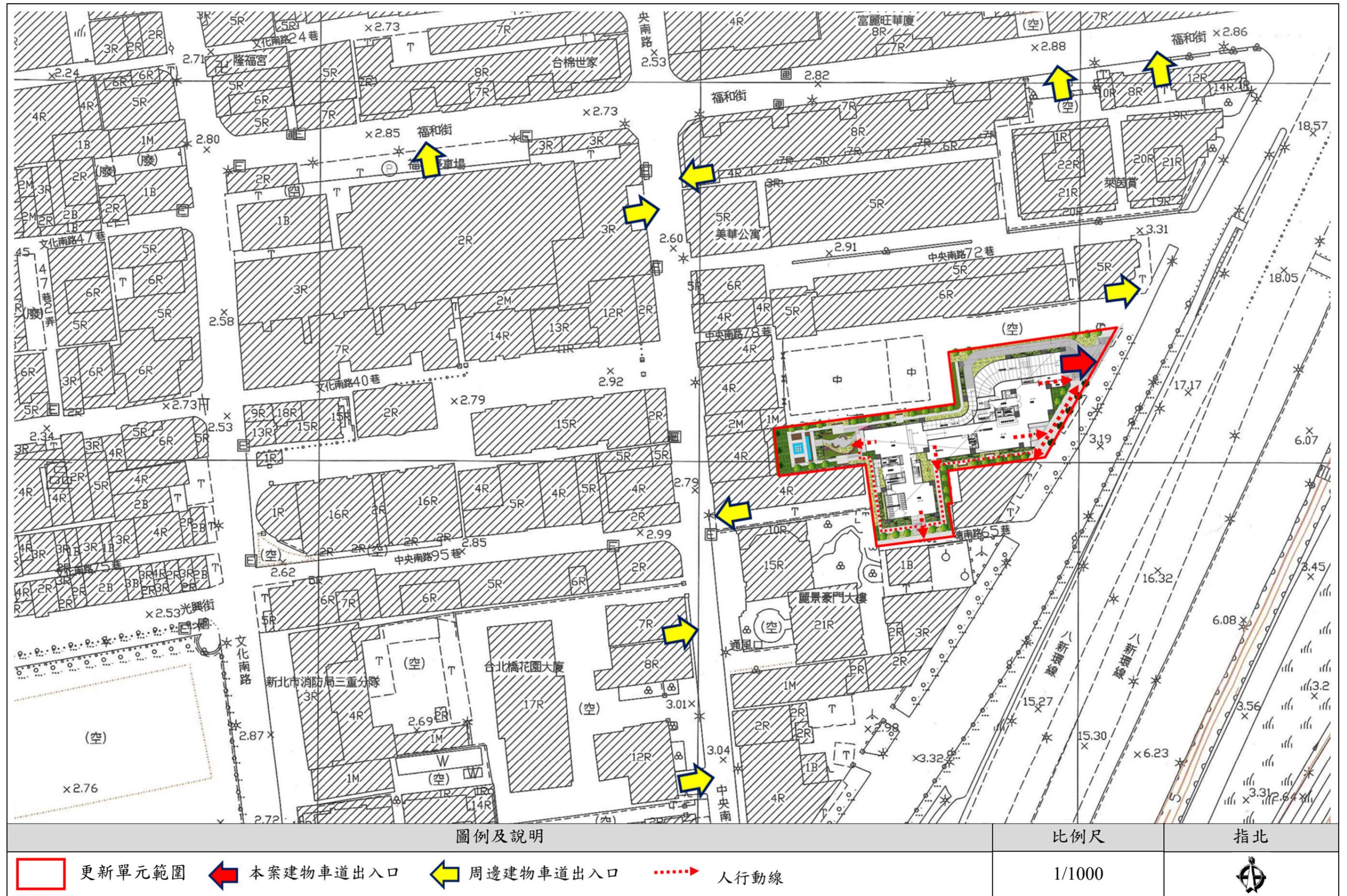


圖 11-2 全區建築配置圖

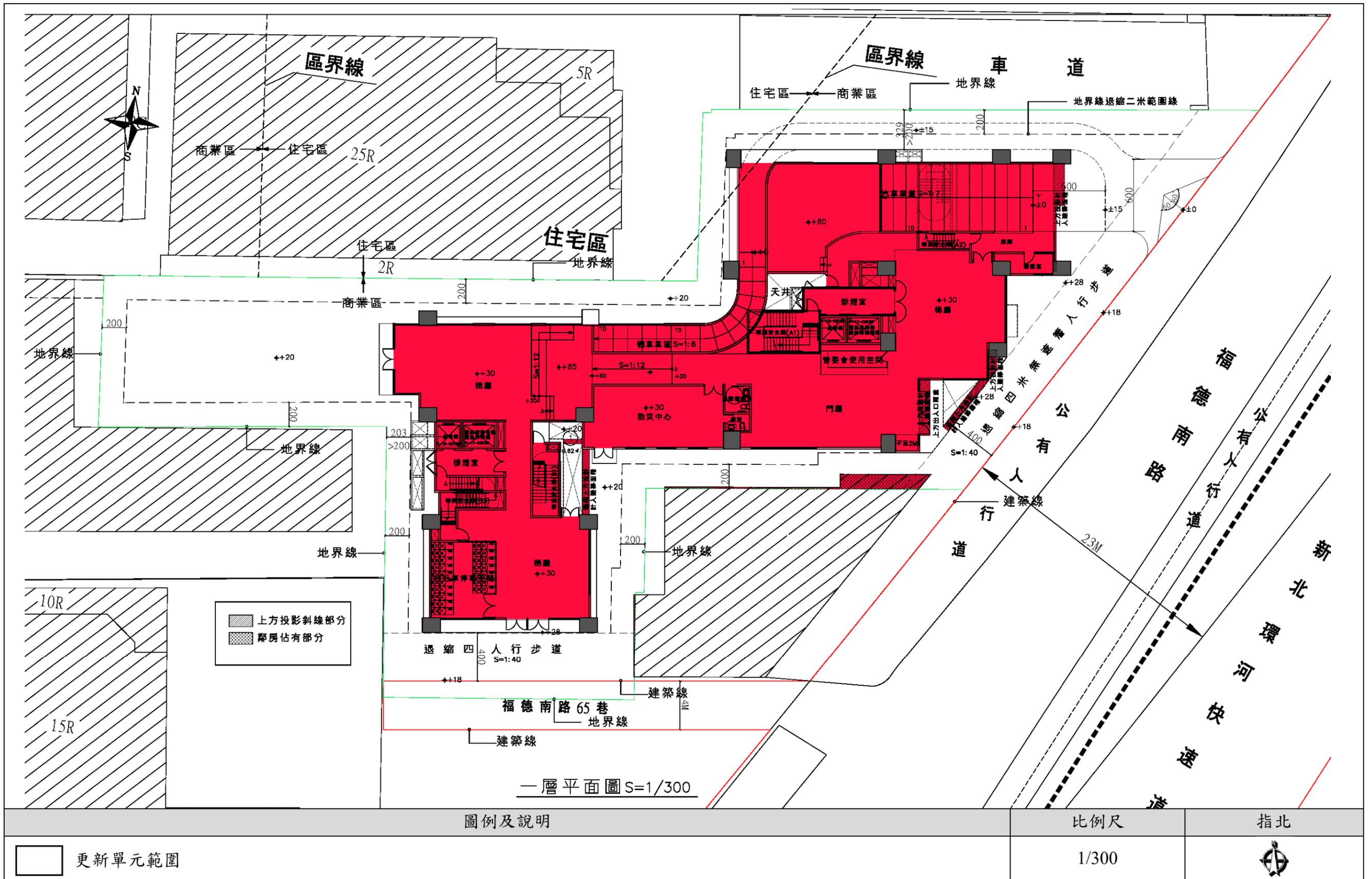


圖 11-3 一層平面圖 (S:1/300)

上方通標投影斜線部分

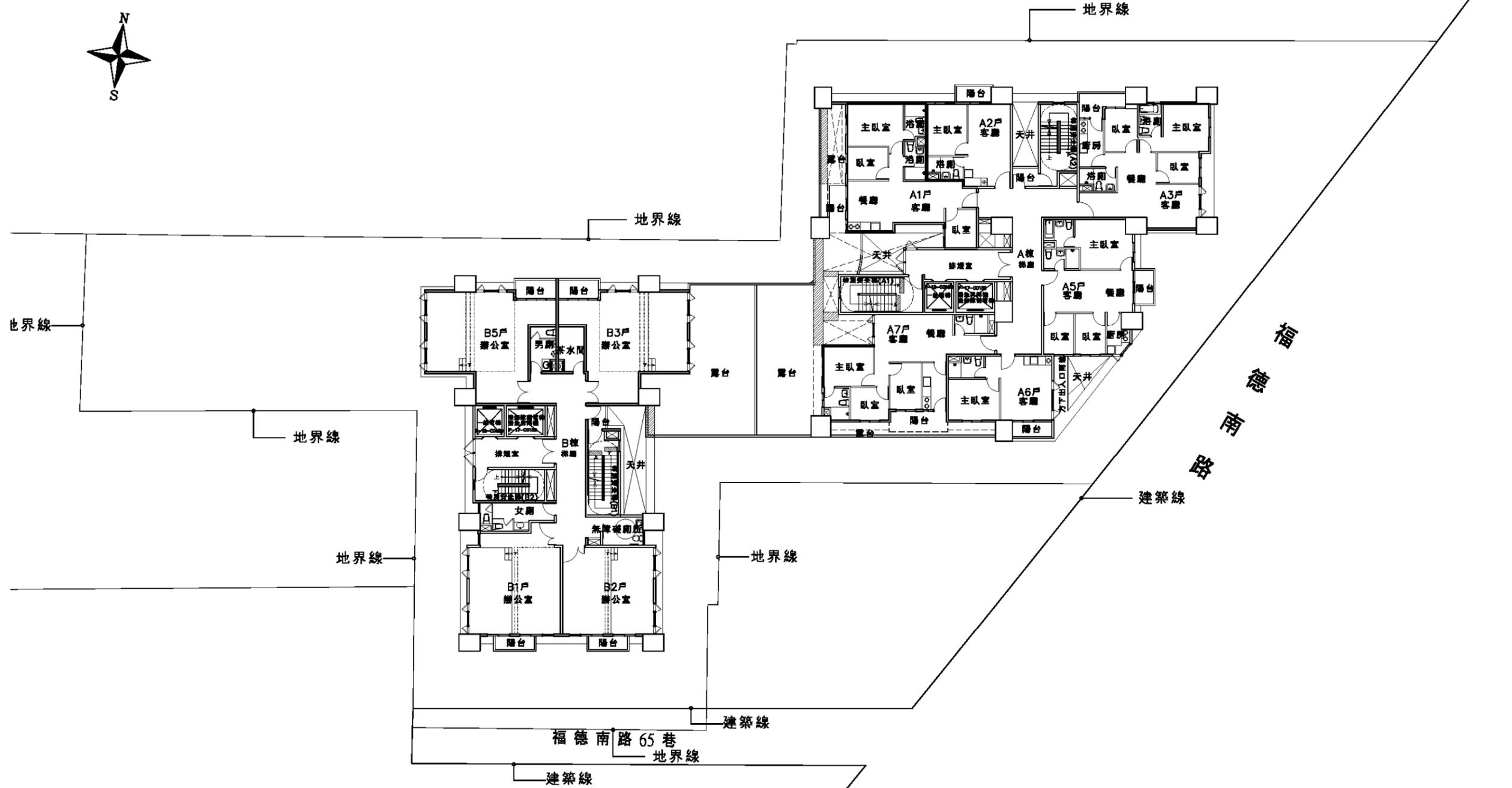


圖 11-5 二層平面檢討圖 (S:1/300)

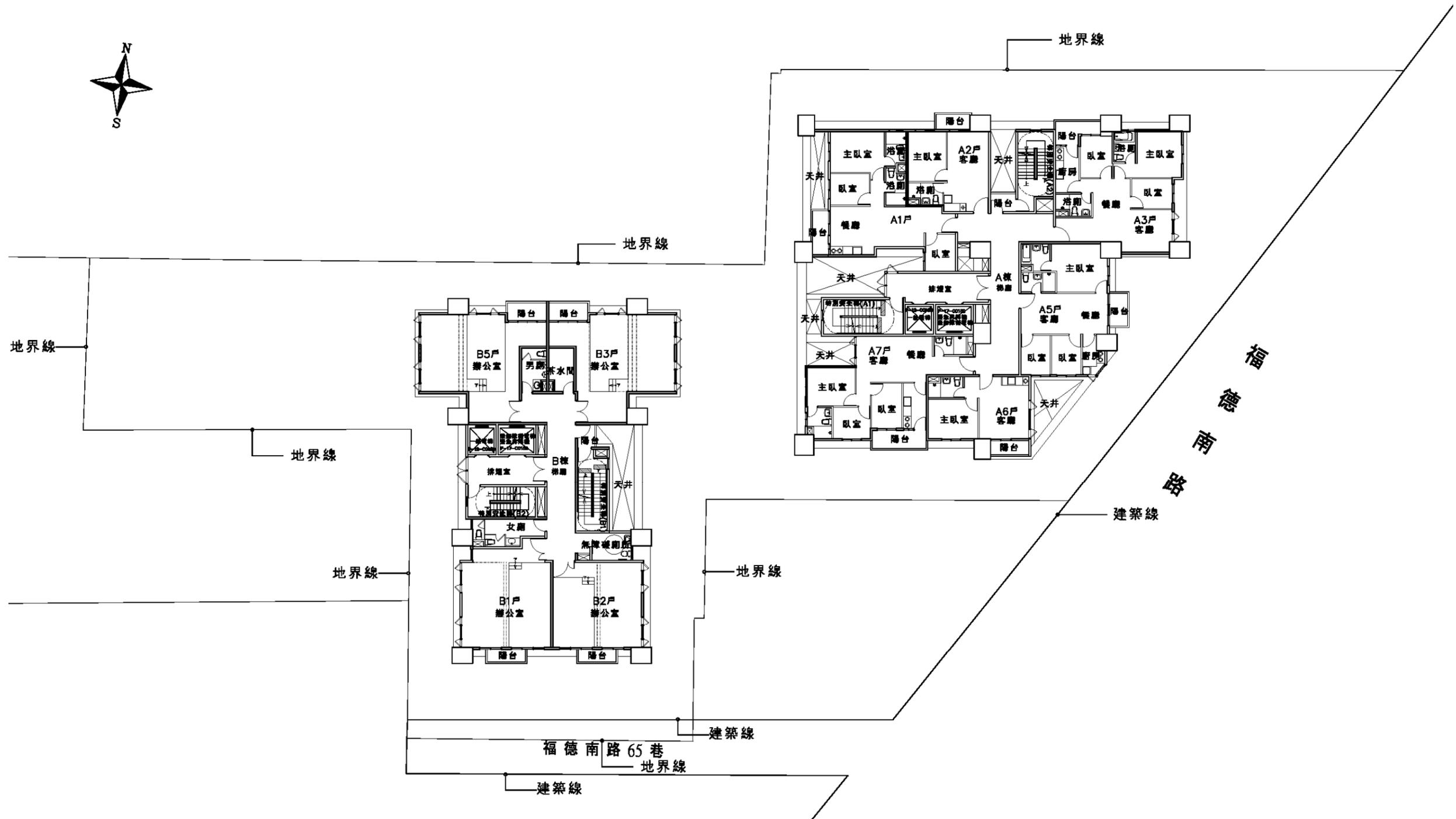


圖 11-7 三、五、七、九、十一、十三、十五、十七、十九、二十一、二十三層平面檢討圖 (S:1/300)

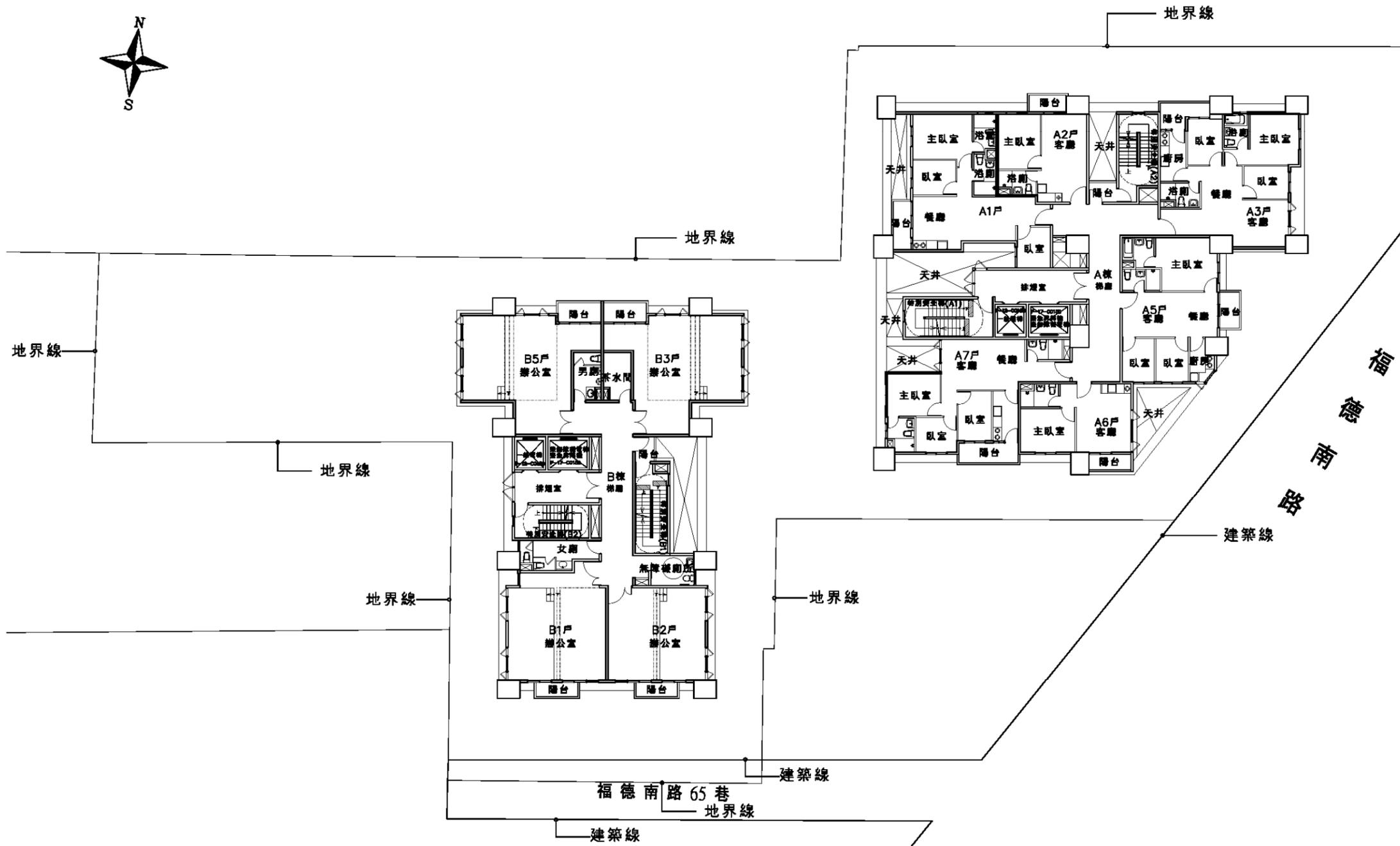


圖 11-9 四、六、八、十、十二、十四、十六、十八、二十、二十二、二十四層平面圖 (S=1:300)

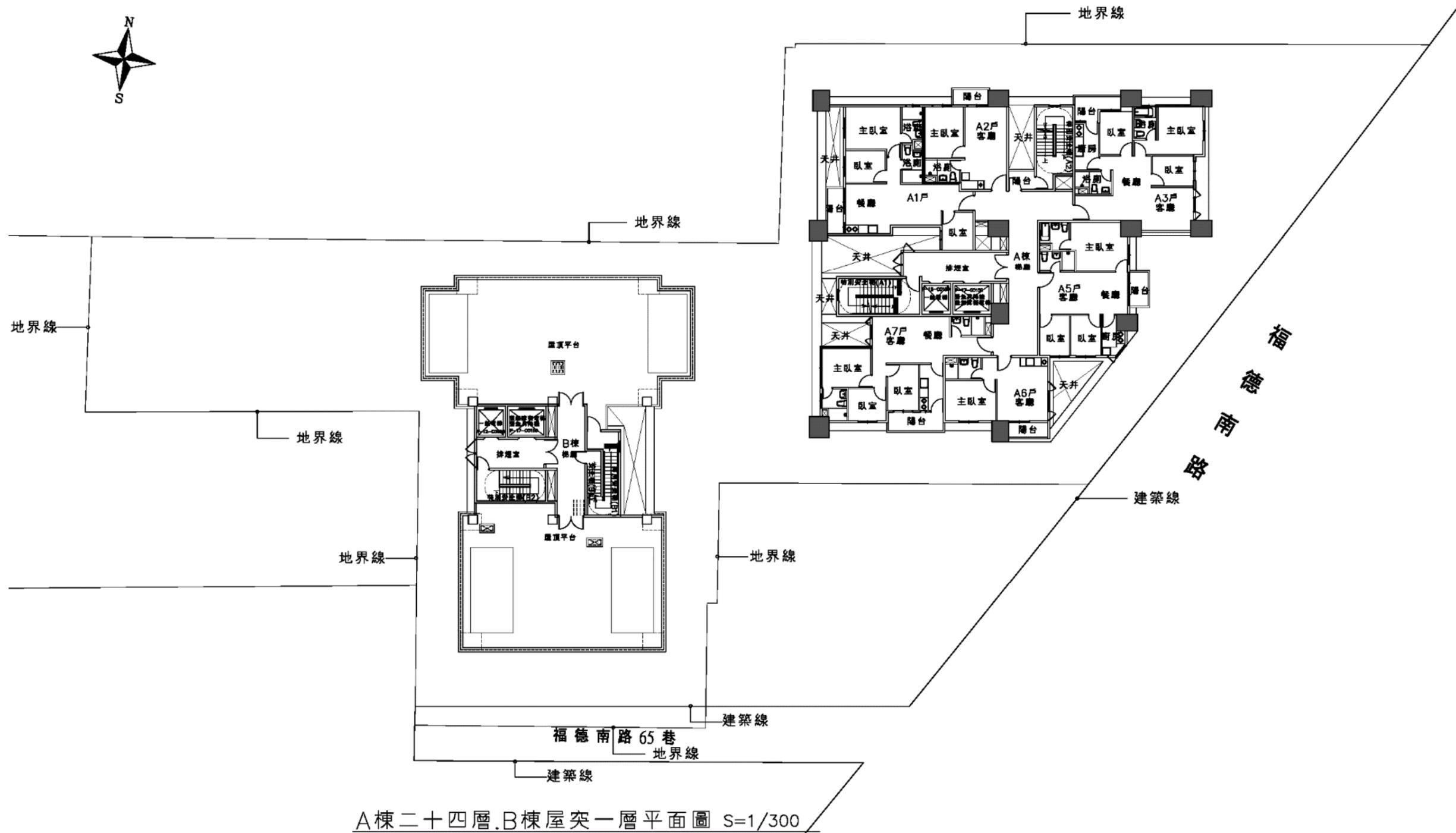


圖 11-11 A 棟二十四.B 棟屋突一層平面圖 (S:1/300)

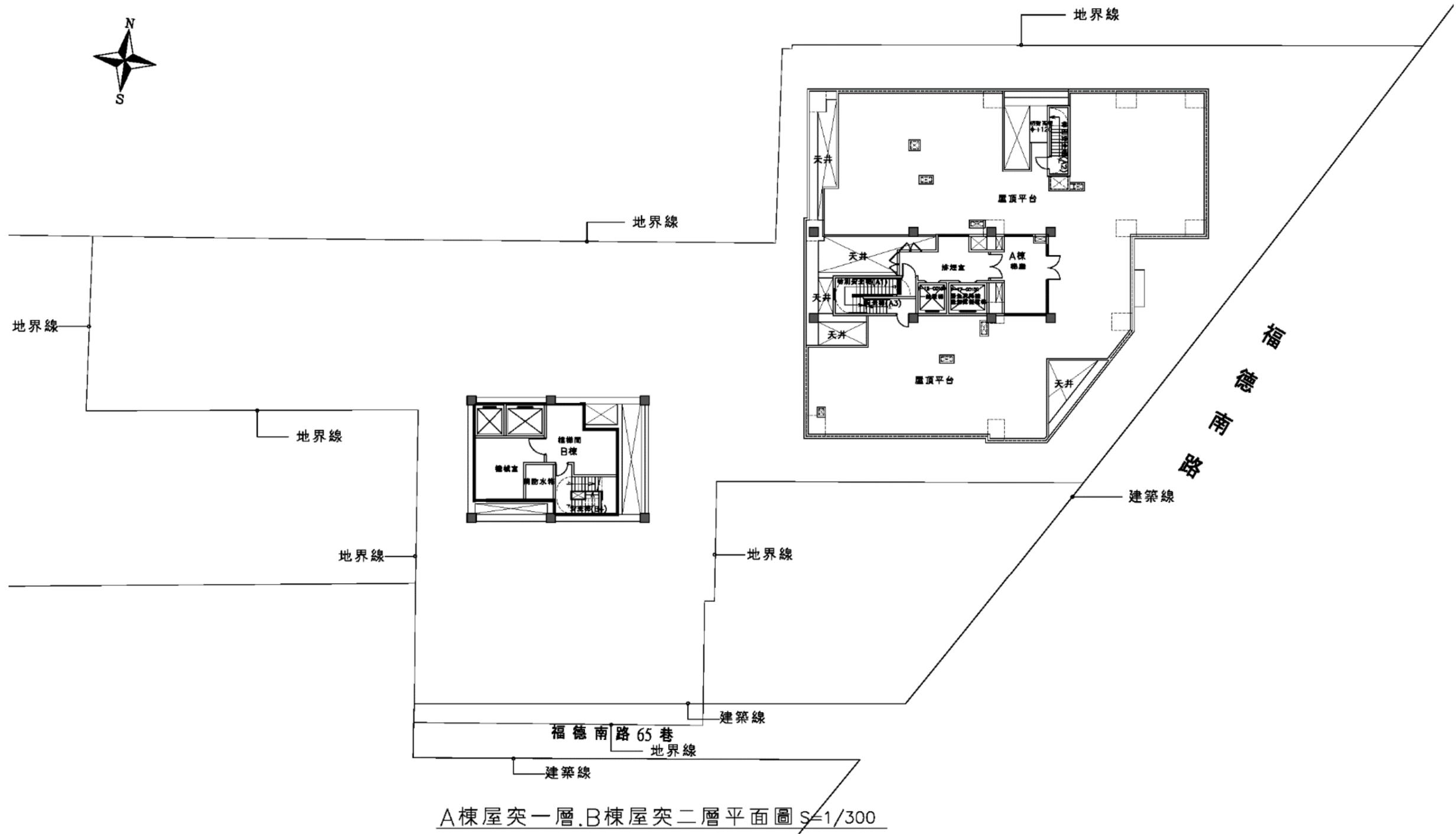
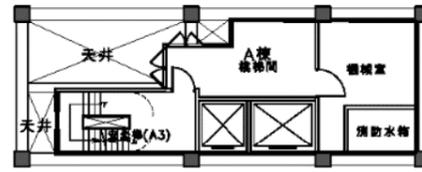
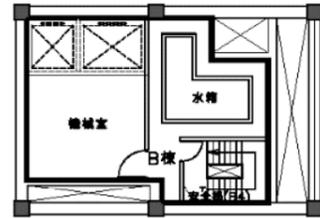
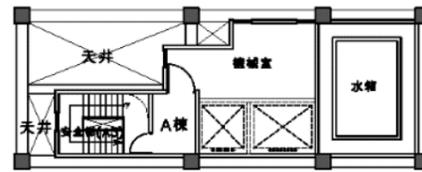
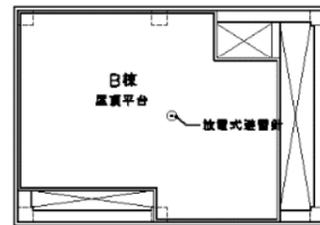


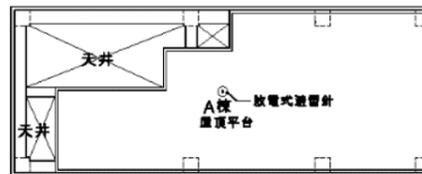
圖 11-13 A 棟屋突一層.B 棟屋突二層平面圖 (S=1:300)



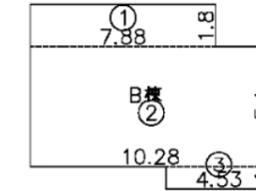
A棟屋突二層.B棟屋三層平面圖 S=1/300



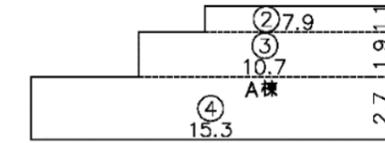
A棟屋突三層.B棟屋突頂層平面圖 S=1/300



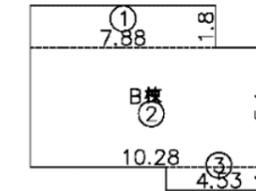
A棟屋突頂層平面圖 S=1/300



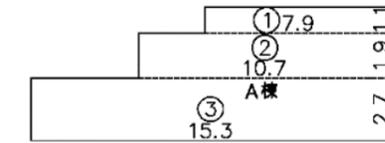
B棟屋突一層面積示意圖



A棟屋突一層面積示意圖



B棟屋突二至三層面積示意圖



A棟屋突二至三層面積示意圖

屋突一至三層樓地板面積檢討

(一)屋突一層樓地板面積計算:

A棟: $1.5 \times 4.92 + 7.9 \times 1.1 + 10.7 \times 1.9 + 15.3 \times 2.7 = 77.71 \text{ m}^2$

B棟: $7.88 \times 1.8 + 10.28 \times 5.1 + 4.53 \times 1 = 71.14 \text{ m}^2$

當層樓地板面積合計:

$77.71 + 71.14 = 148.81 \text{ m}^2$

(二)屋突二,三層各層樓地板面積計算:

A棟: $7.9 \times 1.1 + 10.7 \times 1.9 + 15.3 \times 2.7 = 70.33 \text{ m}^2$

B棟: $7.88 \times 1.8 + 10.28 \times 5.1 + 4.53 \times 1 = 71.14 \text{ m}^2$

當層樓地板面積合計:

$70.33 + 71.14 = 141.43 \text{ m}^2$

(三)屋突二,三層各層樓地板面積計算:

建築面積: 1004.44 m^2 (詳一層面積計算圖)

屋突層最大面積: 148.81 m^2

$148.81 \text{ m}^2 < 1004.44 \times 15\% = 150.67 \text{ m}^2$

圖 11-14 屋突二至屋突頂層平面圖及屋突各層面積計算圖 (S=1:300)

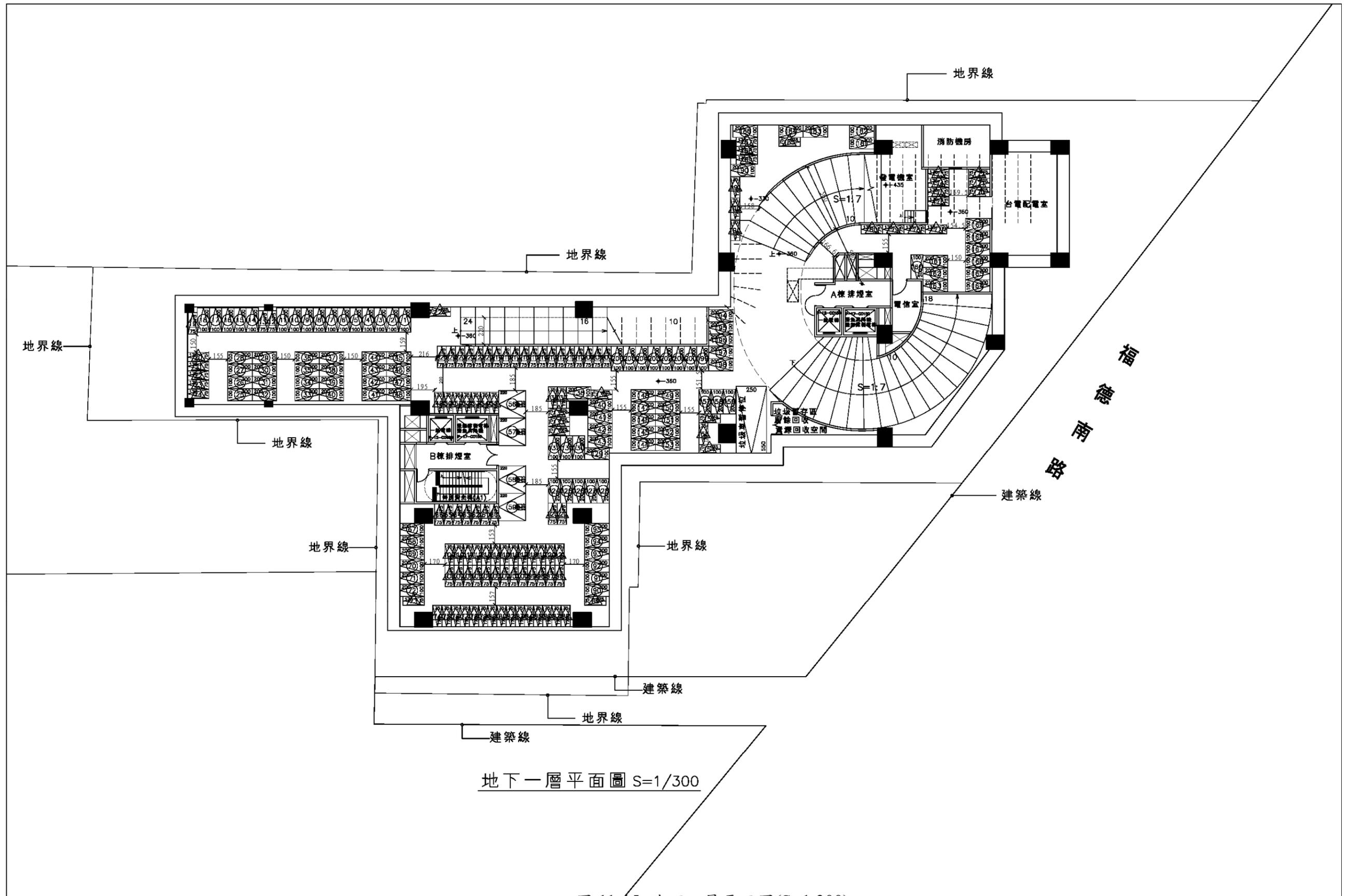


圖 11-15 地下一層平面圖(S=1:300)

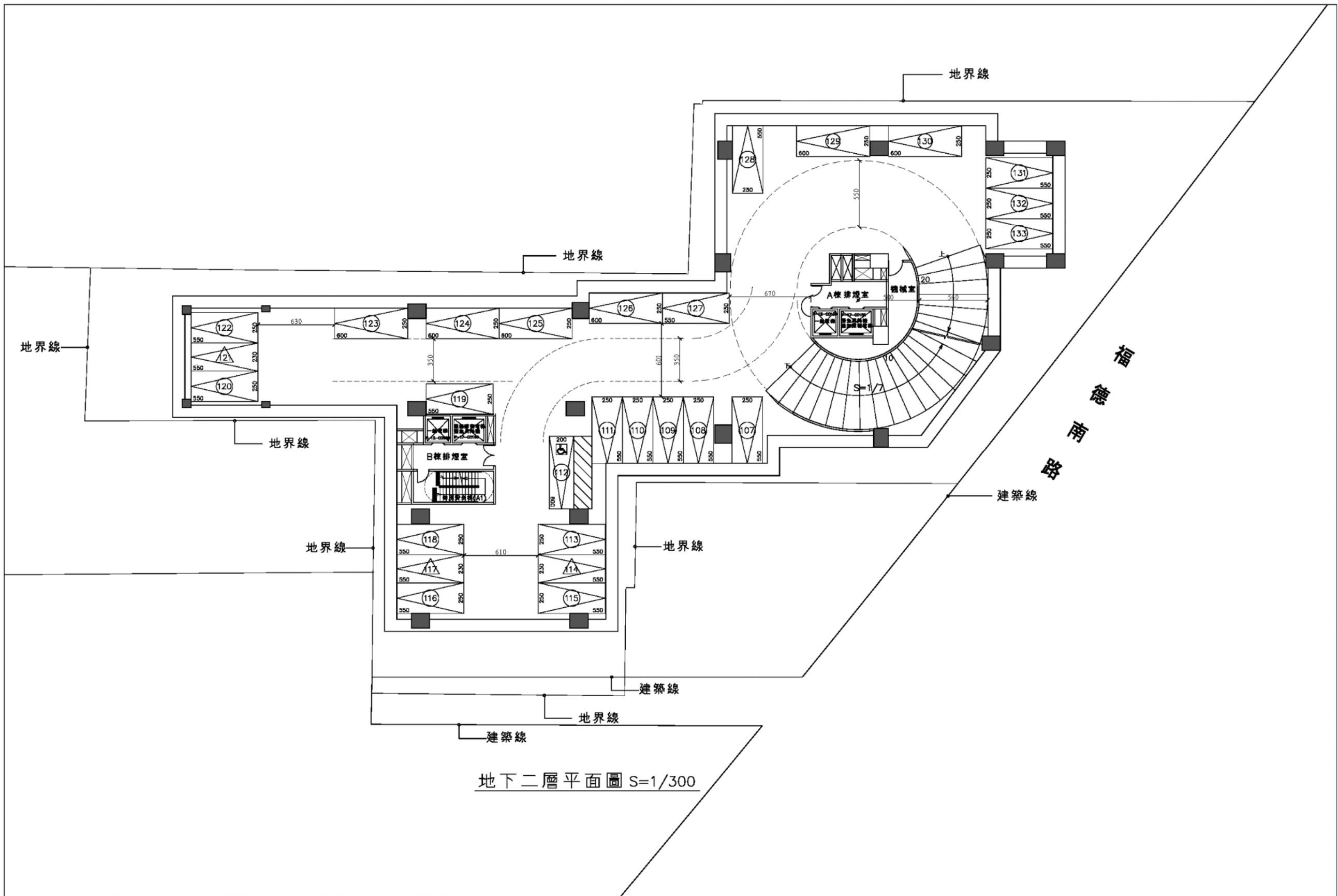


圖 11-16 地下二層平面圖 (S=1:300)

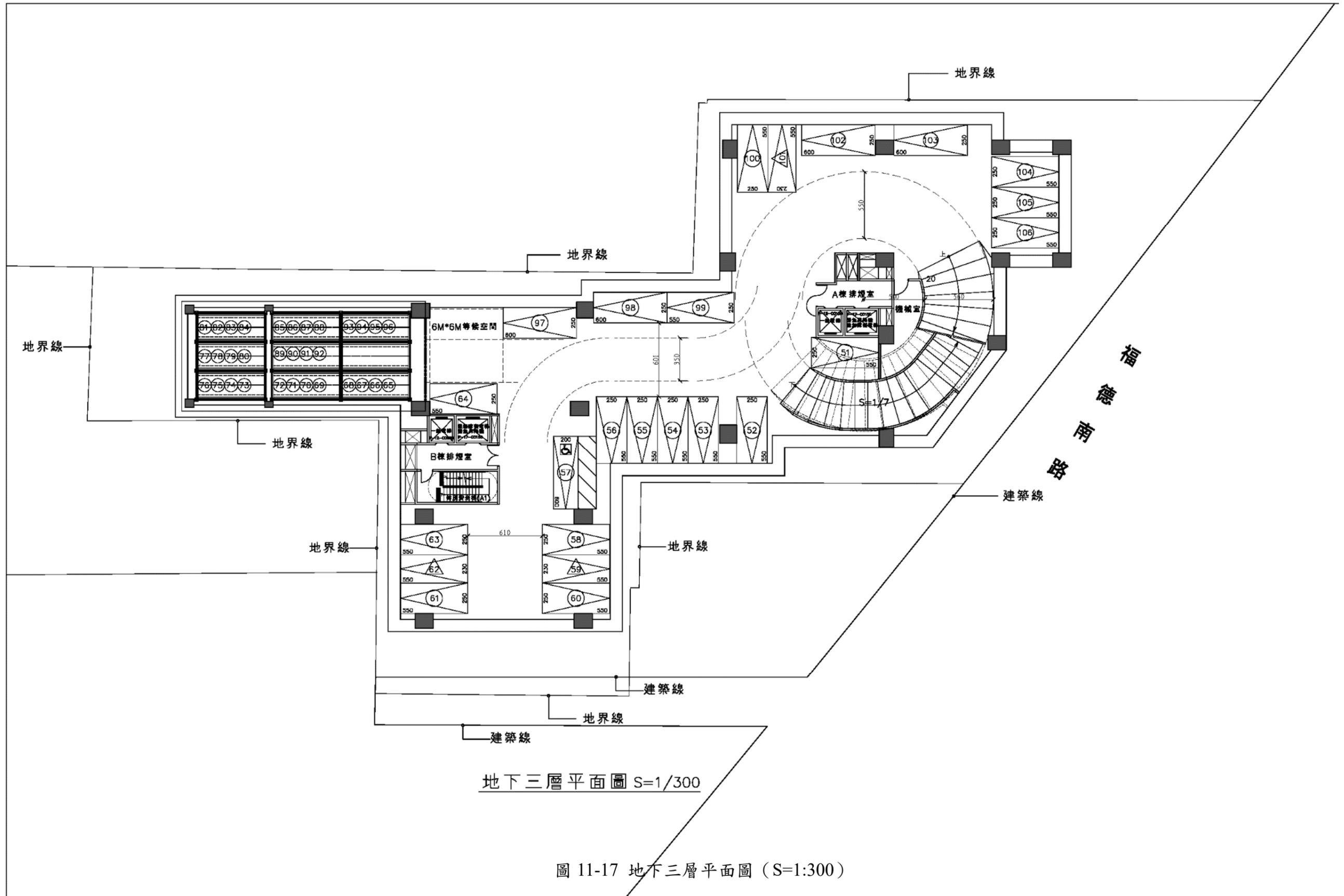


圖 11-17 地下三層平面圖 (S=1:300)

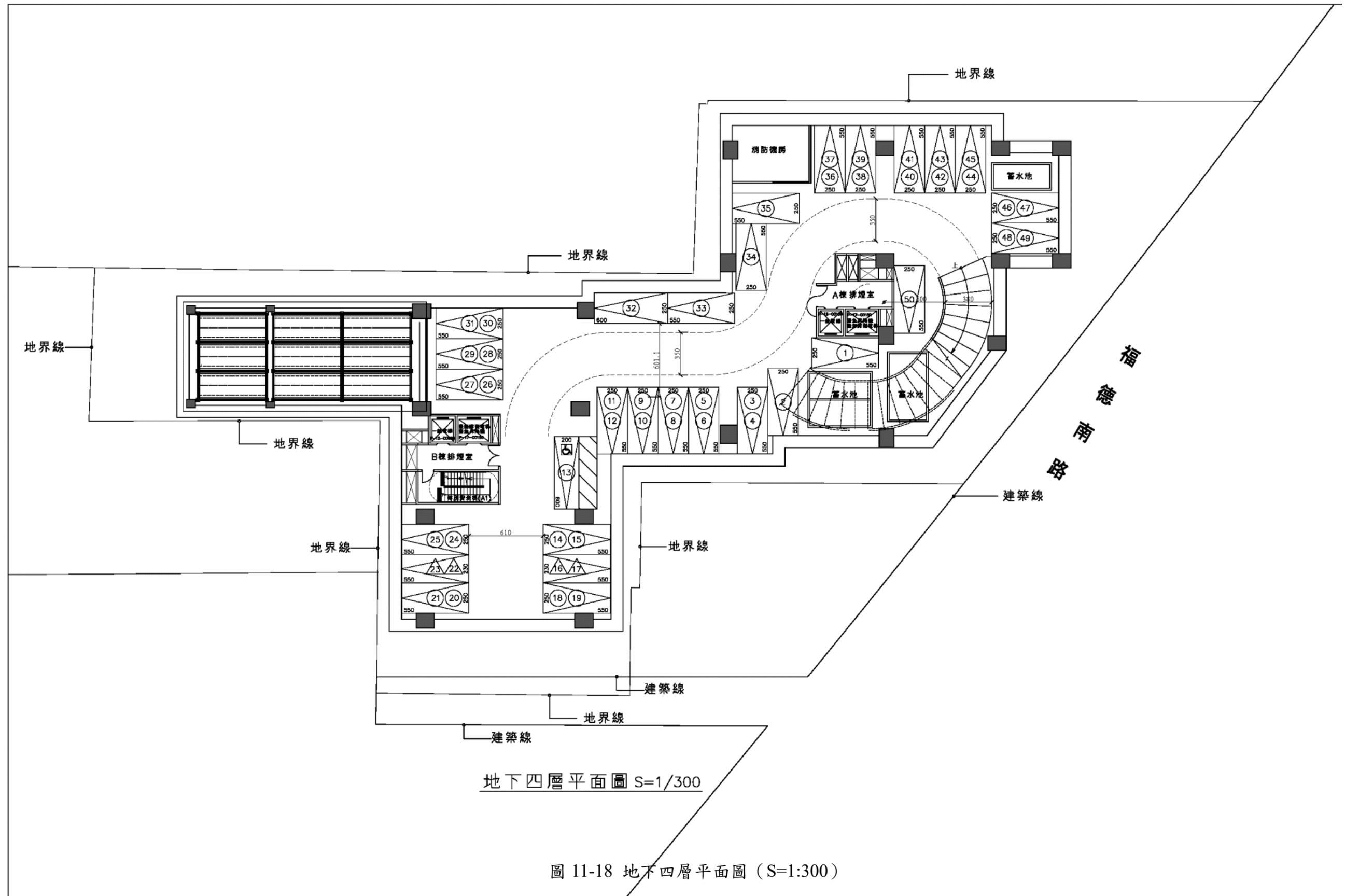


圖 11-18 地下四層平面圖 (S=1:300)

東向立面圖

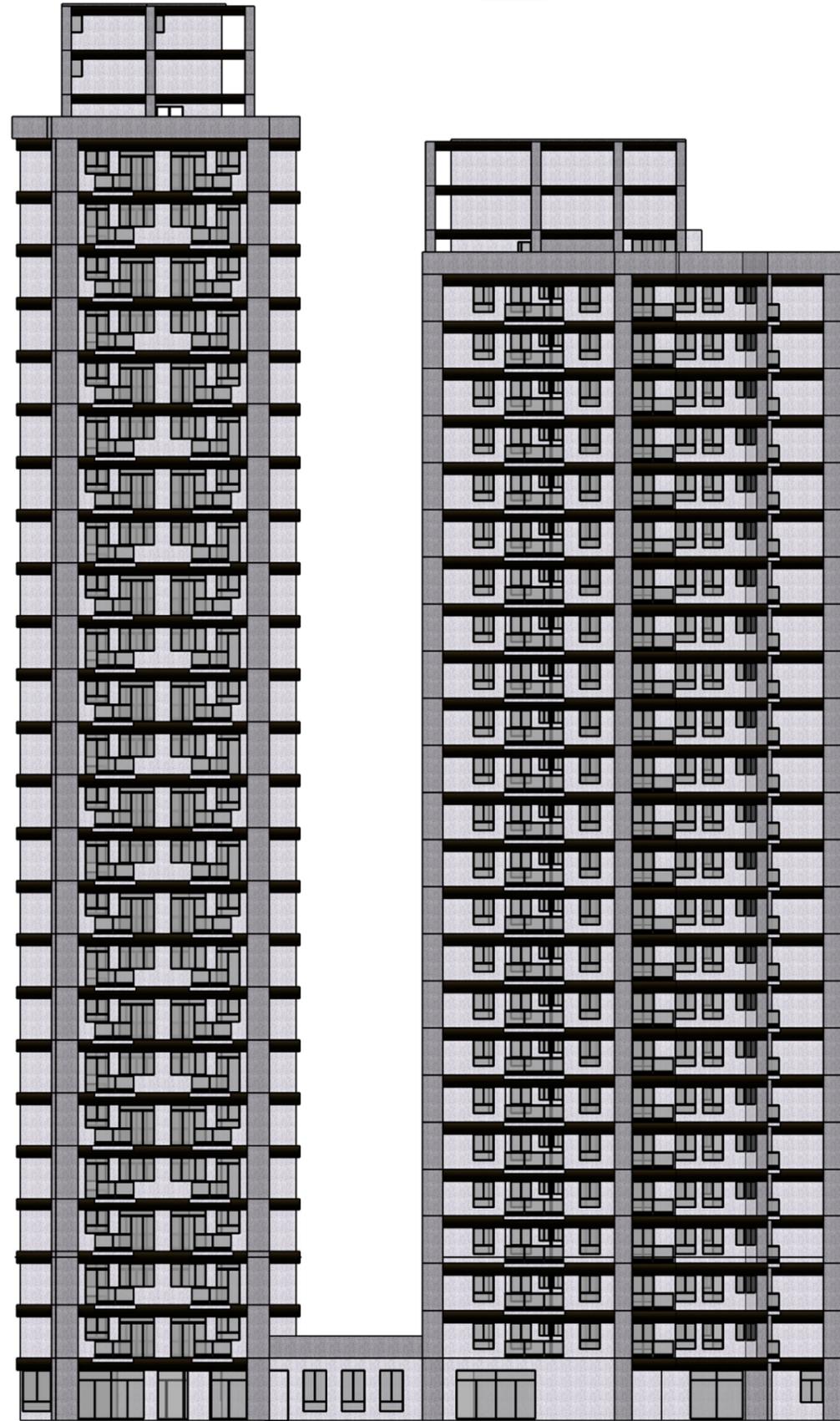


西向立面圖



圖 11-20 東、西向立面圖 (S=1:400)

南向立面圖



北向立面圖

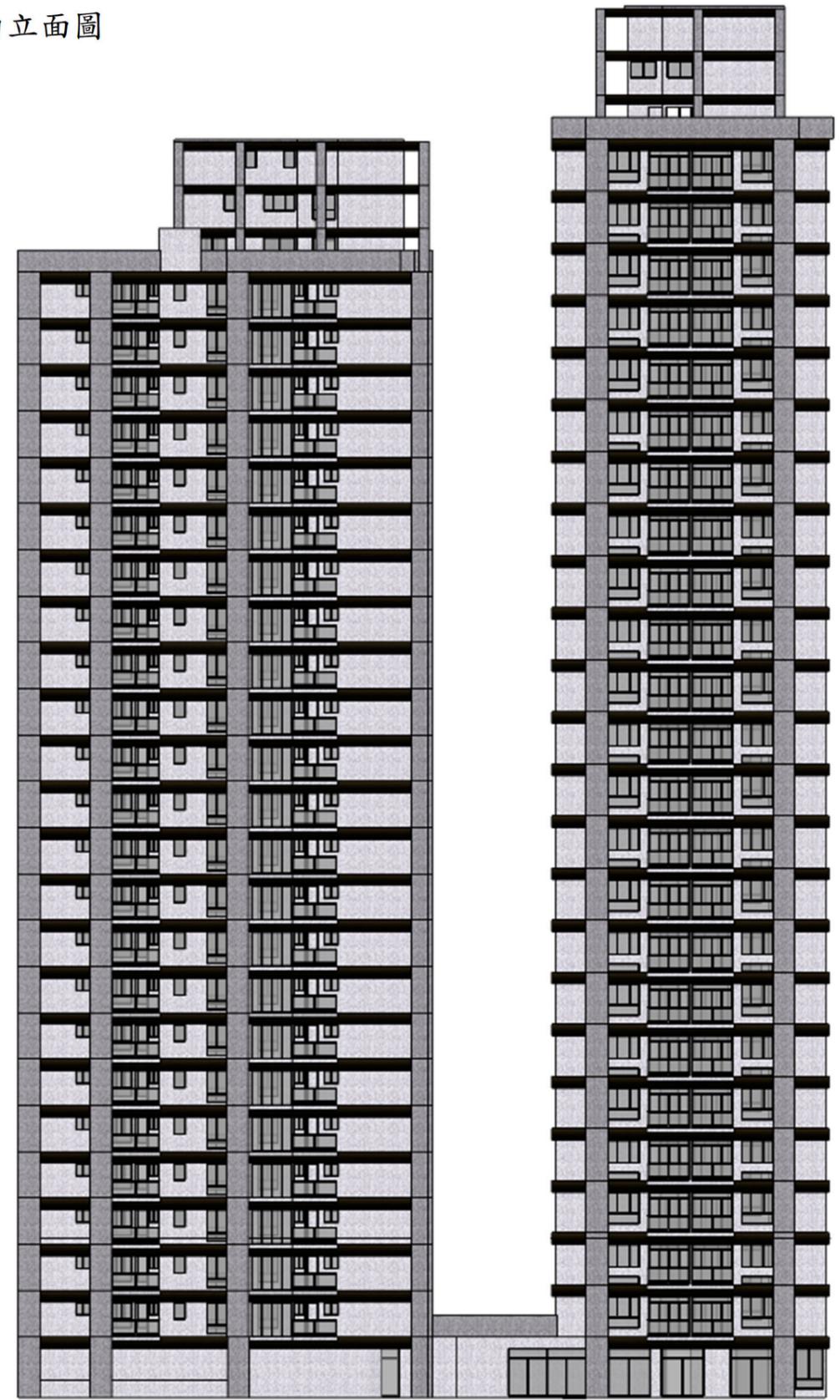


圖 11-21 南、北向立面圖 (S=1:400)

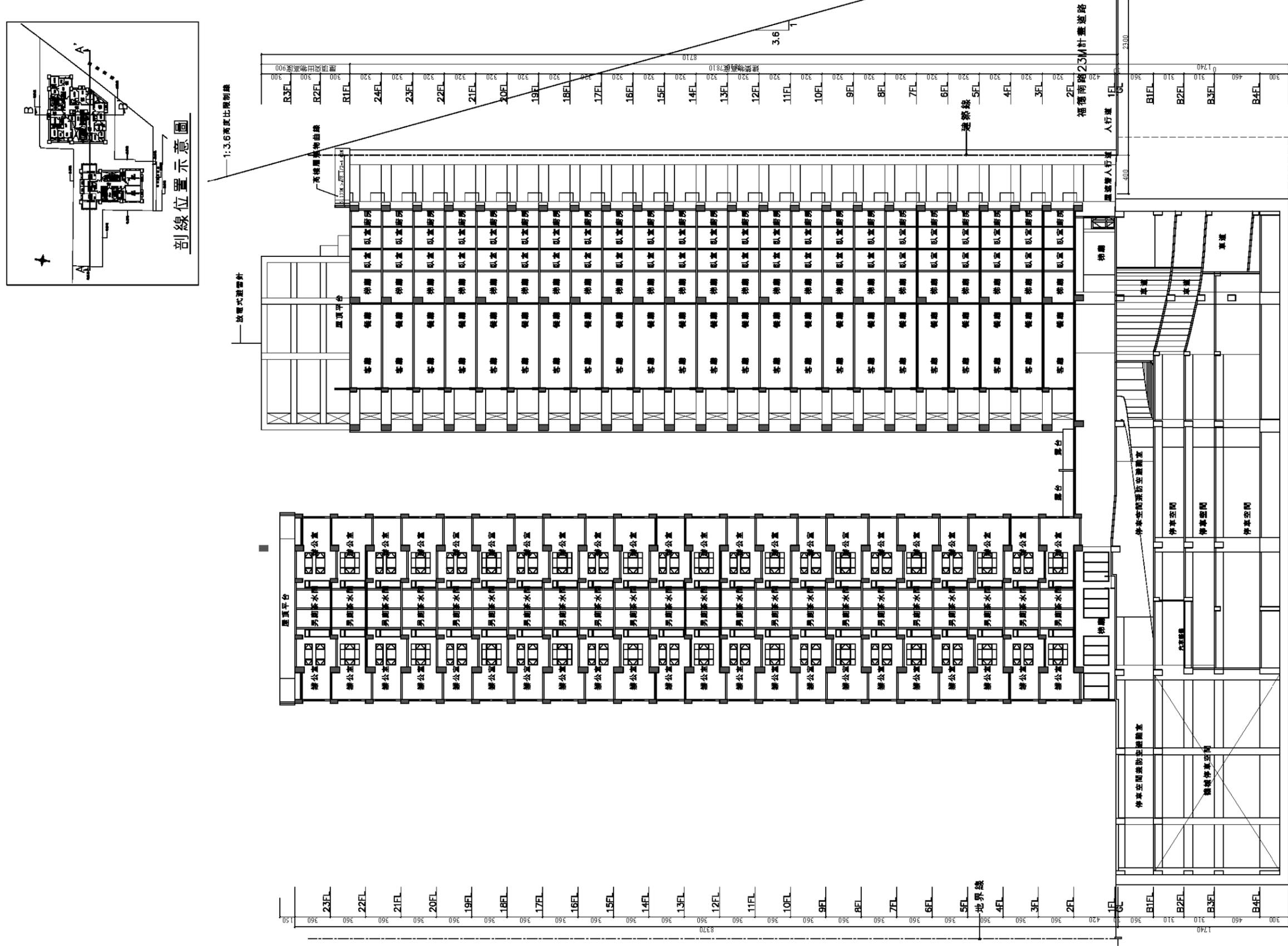


圖 11-22 橫向剖面圖 (S=1:400)

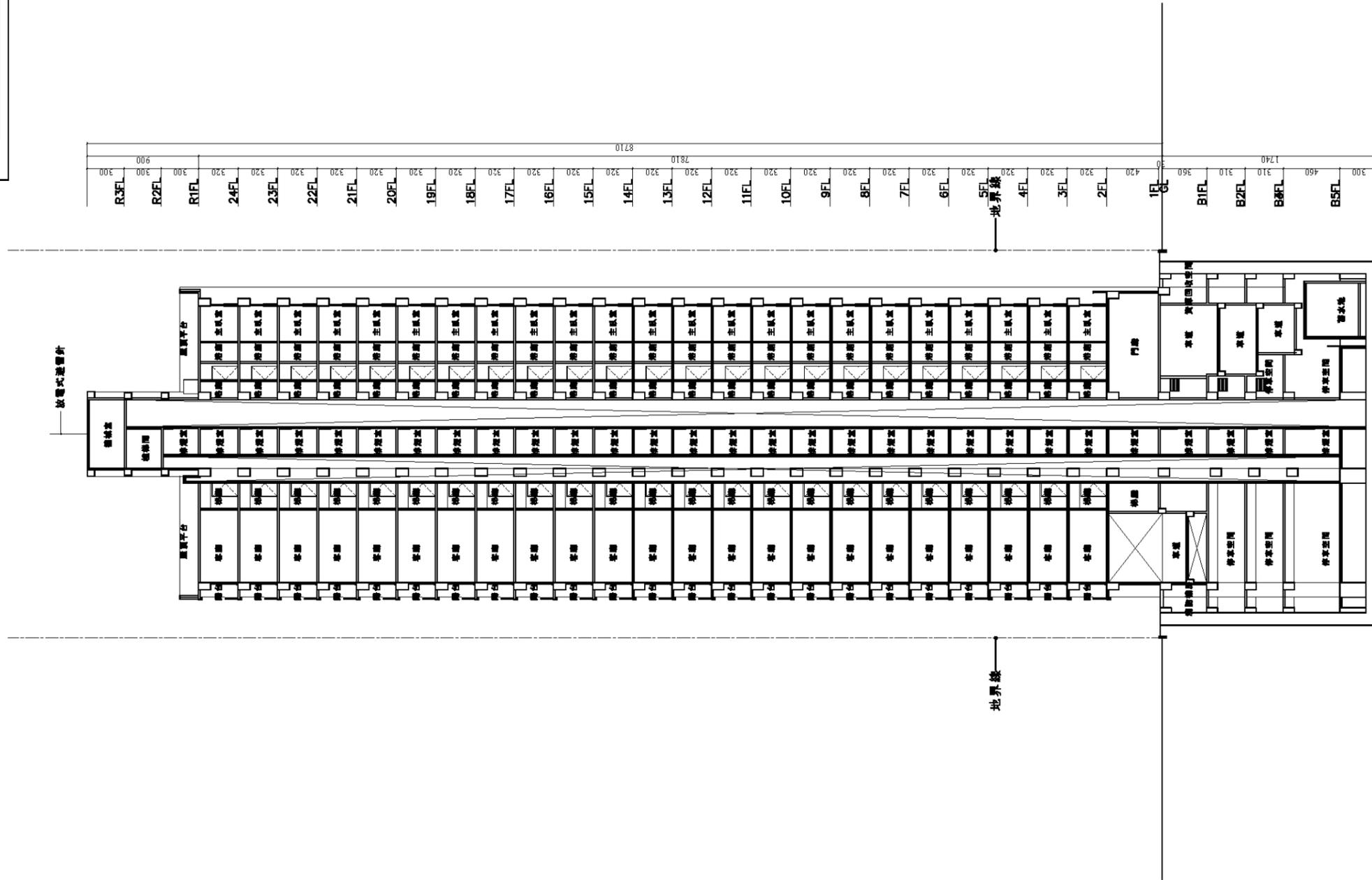
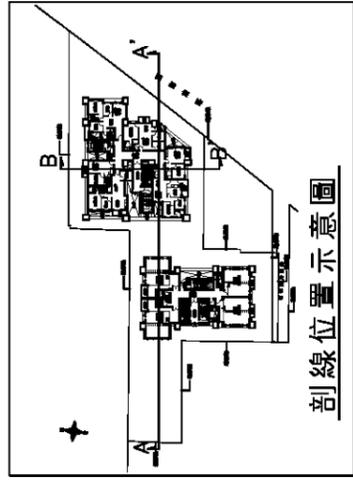


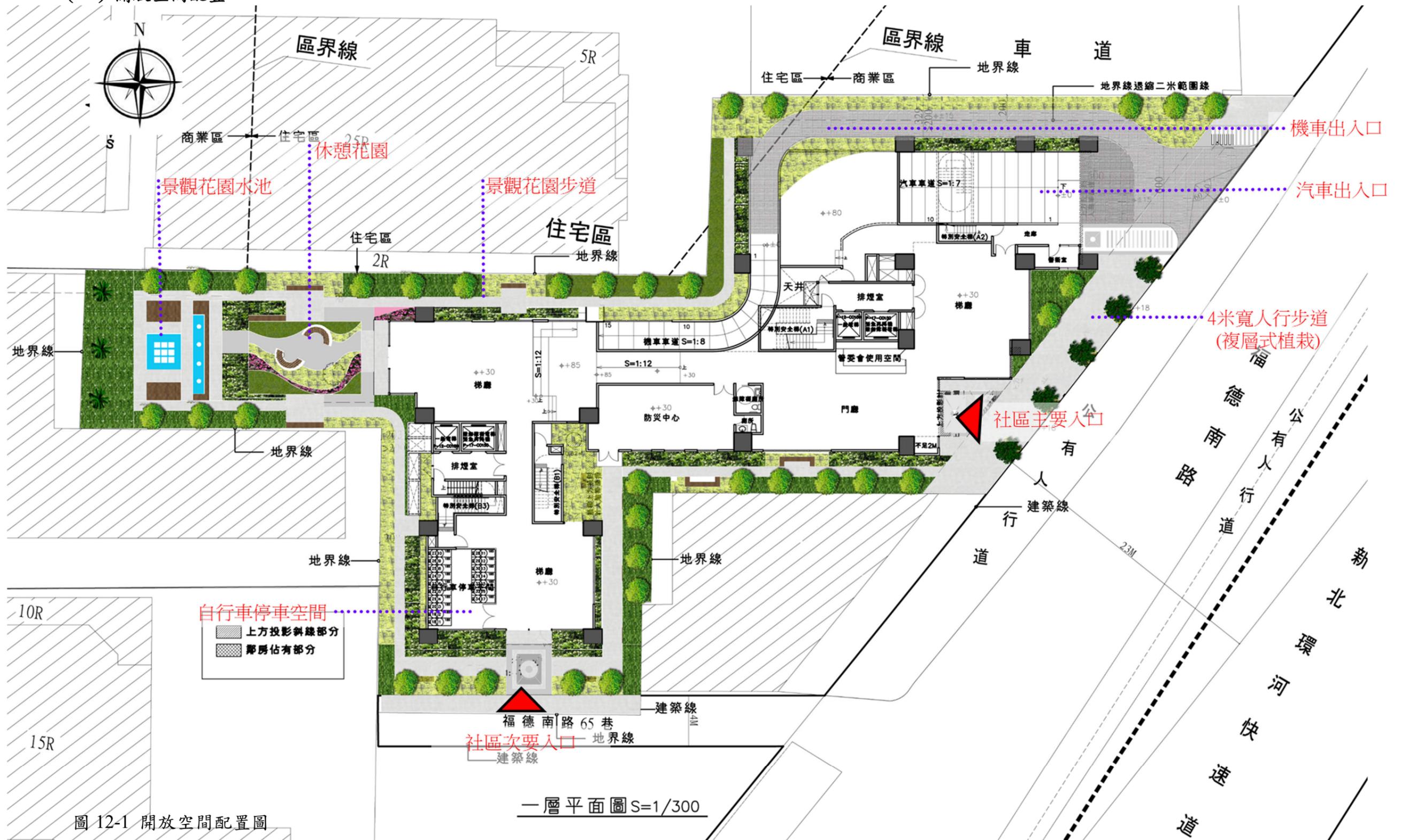
圖 11-23 縱向剖面圖 (S=1:400)

B-B' 縱向剖面圖 S=1/400

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、建築基地綜合設計檢討

(一) 開放空間配置



(二) 開放空間告示牌位置

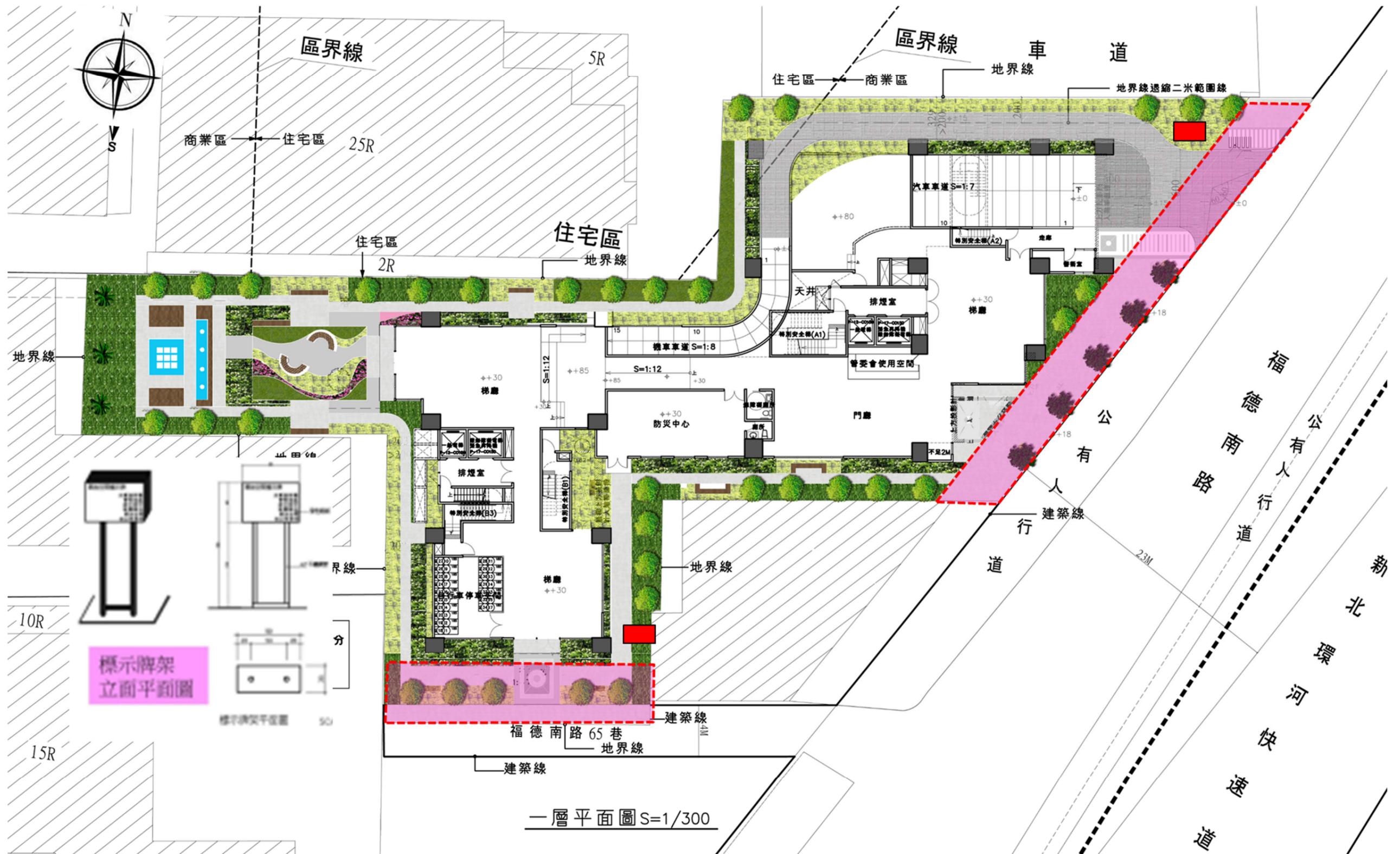


圖 12-2 開放空間告示牌圖 (S:1/300)

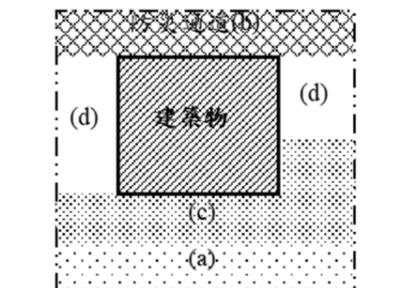
(三) 開放空間維護

新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點(104年3月19日)

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則第四十八條第一項第三款規定，規範公共開放空間維護管理基金之計算、管理及運用，以落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全與公益性，進而達到永續利用之目的，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱公共開放空間，係指下列空間提供公眾使用者，且屬於公寓大廈管理條例之共用部分。（一）建築基地內依土地使用分區管制要點或其他法規所必須留設之騎樓、無遮簷人行道、防災通道及法定退縮等範圍。（二）依都市設計審議原則或都市設計審議委員會、建造執照預審小組決議應退縮留設之空間。（三）建築基地內依土地使用分區管制要點、建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間。
- 三、前點第一項第一款及第二款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺一千六百二十五元新臺幣計算，設置管理維護基金。前點第一項第三款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金。前兩項之維護管理費用計算方式圖例如附圖。
- 四、起造人於申請使用執照時，應檢附公共開放空間管理維護執行計畫表（以下簡稱執行計畫表）、竣工圖說及現況照片以憑勘驗。前項執行計畫表如附件，應載明下列事項：
 - （一）公共開放空間範圍。
 - （二）公共開放空間面積。
 - （三）公共開放空間管理維護基金金額。
- 五、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會（管理負責人）專款專用。公共開放空間管理維護基金應運用於下列項目：
 - （一）公共開放空間設施物維修或更新費用。
 - （二）公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
 - （三）公共開放空間所需水電及清潔費用。
 - （四）公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。
 - （五）其他有關公共開放空間管理維護所需費用。
- 六、管理委員會（管理負責人）尚未正式成立前，以起造人為管理人，負

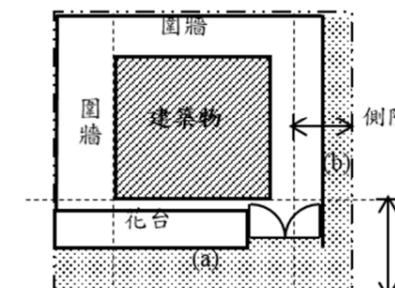
責管理維護公共開放空間之責。起造人於管理委員會（管理負責人）正式成立後，應就備案之執行計畫表，移交管理委員會（管理負責人）接管；管理委員會（管理負責人）屆滿或改組時應依公寓大廈管理條例第二十條規定辦理移交。

- 七、管理委員會（管理負責人）未依執行計畫表妥善運用公共開放空間維護管理基金者，得依公寓大廈管理條例第三十六條第一項第七款及第四十八條規定處理。
- 八、建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售（典）贈與、繼承而移轉時，應將執行計畫表列入產權移轉交代。
- 九、本要點未規定者，適用其他法令規定。



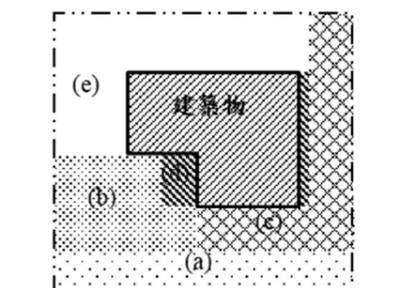
基地面前計畫道路

左列建築基地公共開放空間維管費用：
 $[(a)+(b)] \times 1,625元 + (c) \times 5,000元$
 (a)：法定退縮範圍(無申請容積獎勵)面積
 (b)：法定退縮範圍(無申請容積獎勵)面積
 (c)：建築基地綜合設計(申請容積獎勵)面積
 (d)：社區使用不對外開放範圍



基地面前計畫道路

前院、側院範圍內設置圍牆之情形，
 僅就圍牆外開放部分計算維管費用：
 $[(a)+(b)] \times 1,625元$
 (a)：前院對外開放範圍(無申請容積獎勵)面積
 (b)：側院對外開放範圍(無申請容積獎勵)面積



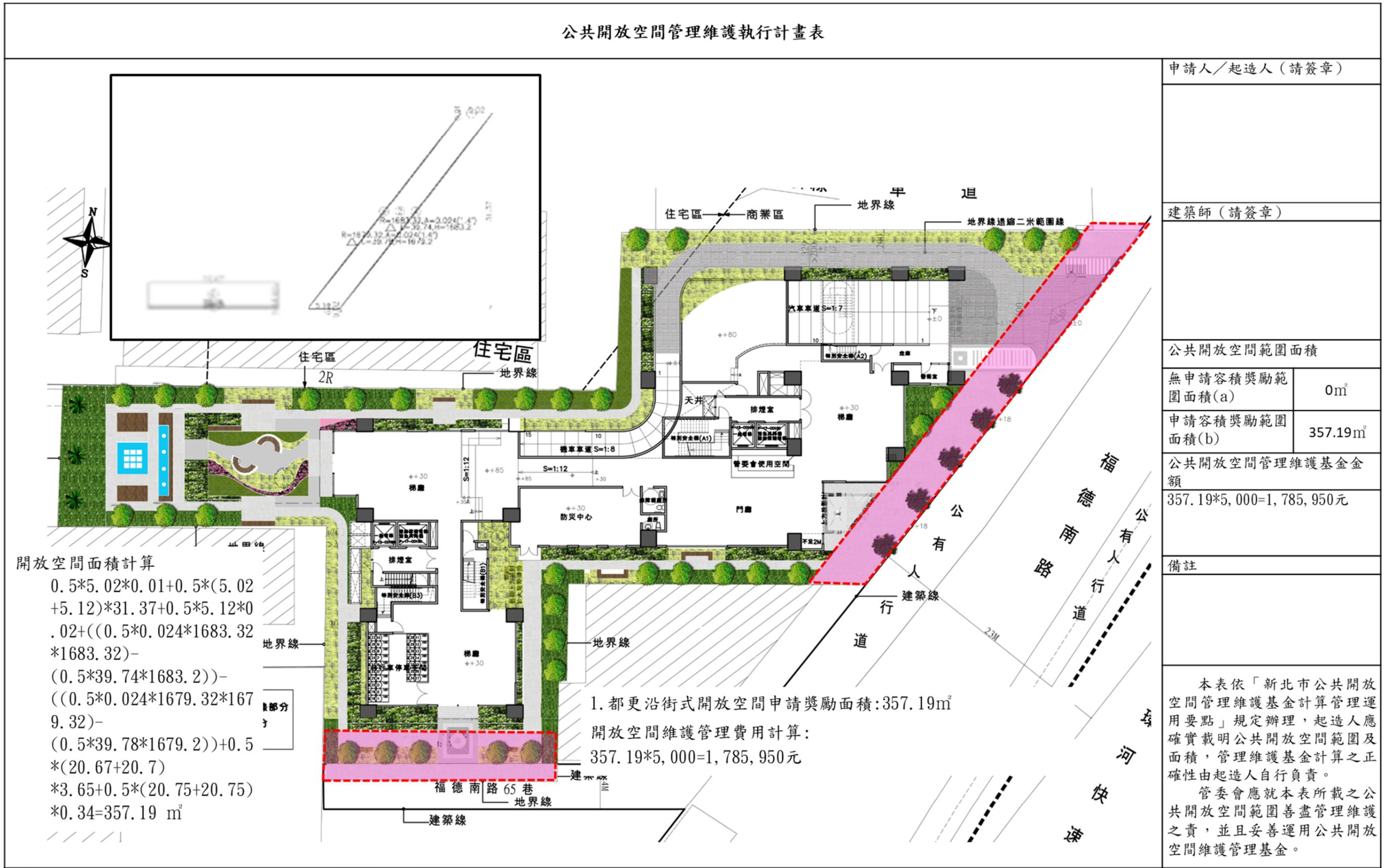
基地面前計畫道路

申請各項容積獎勵以須提供公眾使用範圍計算
 維管費用：
 $[(a)+(b)] \times 5,000元 + (c) \times 1,625元$
 (a)：都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積
 (b)：基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積
 (c)：容積移轉環境友善方案留設範圍(無申請容積獎勵)面積
 (d)：免供公眾使用之緩衝空間
 (e)：社區使用不對外開放範圍

※備註：面積計算單位皆為平方公尺。

(四) 開放空間管理維護執行計畫

公共開放空間管理維護執行計畫表



開放空間面積計算
 $0.5 \times 5.02 \times 0.01 + 0.5 \times (5.02 + 5.12) \times 31.37 + 0.5 \times 5.12 \times 0.02 + ((0.5 \times 0.024 \times 1683.32 \times 1683.32) - (0.5 \times 39.74 \times 1683.2)) - ((0.5 \times 0.024 \times 1679.32 \times 1679.32) - (0.5 \times 39.78 \times 1679.2)) + 0.5 \times (20.67 + 20.7) \times 3.65 + 0.5 \times (20.75 + 20.75) \times 0.34 = 357.19 \text{ m}^2$

1. 都更沿街式開放空間申請獎勵面積: 357.19m²
 開放空間維護管理費用計算:
 $357.19 \times 5,000 = 1,785,950 \text{ 元}$

申請人/起造人 (請簽章)

建築師 (請簽章)

公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a) 0m²

申請容積獎勵範圍面積(b) 357.19m²

公共開放空間管理維護基金金額

$357.19 \times 5,000 = 1,785,950 \text{ 元}$

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。
 管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

二、建築計畫

(一) 建築面積檢討

表 12-1 建築面積檢討表

1	基地位置	申請地號:三重區福德南段865,865-1,866,879,879-2,880,880-1,880-2,880-3,880-4,880-5,880-6,880-7,880-8,880-9,880-10,880-11,880-12,881,882,883,884,885,886,887,888,900,901,902,903,904地號等31筆土地(代表地號882)										
2	基地使用分區	商業區,住宅區										
3	基地面積	商業區2,080.26㎡,住宅區99.01㎡ 合計:2,179.27㎡										
	- 總本面積											
	- 使用面積	2,179.27㎡										
4	法定建蔽率	商業區70% 住宅區50%										
5	法定建築面積	2,080.26*70%+99.01*50%=1,505.69㎡										
6	法定容積率	商業區440% 住宅區300%										
7	法定容積樓地板面積	2,080.26*440%+99.01*300%=9,450.17㎡										
8	增加樓地板面積	容積移轉(A1)	0㎡	估法定容積比例	0%	額外增加面積合計	4,725.08㎡					
		都市更新獎勵面積(A2)	4,725.08㎡		50%							
9	允建容積率及樓地板面積上限	合計可建樓地板面積:9,450.17+4,725.08=14,175.25㎡					可建容積率:14,175.25/2,179.27*100%=650.48%					
		允建樓地板面積上限:(2,080.26*440%+99.01*300%)*150%+(2,080.26*440%+99.01*300%)*30%=17,010.31㎡					允建容積率上限:17,010.31/2,179.27*100%=780.55%					
10	允建機械室等設備空間面積	14,175.25*15%=2,126.29㎡										
11	實際建築面積	建築面積	1004.44㎡ < 2,080.26*70%+99.01*50%=1,505.69㎡							1,004.44/2,179.27*100%=46.09% < 1,505.69/2,179.27*100%=69.09%		
12	法定空地面積	實設空地面積	2,080.26*30%+99.01*50%=673.58㎡							2,179.27-1,004.44=1,174.83㎡ > 673.58㎡		
13	興建樓層數	地下四層 地上二十四層										
	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)				
	地下四層	1,404.54㎡	5,599.65㎡				停車空間	4.6				
	地下三層	1,404.54㎡					停車空間	3.1				
	地下二層	1,404.54㎡					停車空間	3.1				
	地下一層	1,386.03㎡					防空避難室兼停車空間	3.9				
	地上一層	976.35㎡	17,970.12㎡	667.21㎡	53.97㎡	0㎡	0戶	門廳,防災中心,自行車停車空間	4.2			
	地上二層	756.14㎡		611.79㎡	91.53㎡	49.67㎡	10戶	辦公室,集合住宅	A棟3.2 B棟3.6			
	地上三,五,七,九,十一,十三,十五,十七,十九,二十一,二十三層	各752.38㎡		各597.70㎡	各91.53㎡	各49.67㎡	各10戶	辦公室,集合住宅	各A棟3.2 各B棟3.6			
	地上四,六,八,十,十二,十四,十六,十八,二十,二十二層	各752.38㎡		各597.70㎡	各91.53㎡	各49.67㎡	各10戶	辦公室,集合住宅	各A棟3.2 各B棟3.6			
	地上二十四層	437.65㎡	344.50㎡	58.66㎡	31.12㎡	6戶	集合住宅	A棟3.2				
	屋突一層	148.81㎡	431.67㎡	0㎡	0㎡	0㎡	梯間	3.00				
	屋突二層	141.43㎡		0㎡	0㎡	0㎡	梯間	3.00				
	屋突三層	141.43㎡		0㎡	0㎡	0㎡	梯間,機械室,水箱	3.00				
	總樓地板面積	24,001.44㎡	14,175.20㎡	2,126.29㎡	1123.86㎡	226戶		A棟:78.1 B棟:83.7				
14	總樓地板面積	24,001.44㎡										
15	容積樓地板面積	14,175.20㎡ < 14,175.25㎡										
16	容積率檢討	14,175.20㎡/2,179.27*100% =650.46% < 650.48%										
17	機械室等設備空間面積檢討	2,126.29㎡ ≤ 2,126.29㎡										
18	防空避難室面積檢討	1404.54㎡ > 1004.44㎡										
19	地下各層最大樓地板面積檢討	1,404.54㎡(64.45%) < 500*90%+(2,080.26-500)*80%+99.01*60%=1,773.61㎡(81.39%)<(依施行細則第37條)										
20	總工程造价	24,001.44㎡*17,420=418,105,085元										
21	停車位檢討	實設汽車車位共133輛,機車位共226輛,自行車位共34輛										
22	備註 (一)汽車停車數量檢討: 1.依據技術規則檢討,法定停車數量計算 辦公室+1F:314.73*22+976.35=7900.41㎡ 集合住宅:17970.12-7900.41=10069.71㎡ 法定停車數量計算 辦公室類(7900.41-300)/150=50.67(取51輛) 集合住宅10069.71/150=67.13(取68輛) 應設法定車位:51+68=119輛 2.實設車位檢討: (1).應設車位119輛,實設車位133輛 ok (二)機車停車數量檢討: 1.依據都市更新審議原則每戶應設一機車位,本案共226戶 須設置226輛 應設機車226輛,實設226輛 ok (三).法定自行車車位檢討: 34輛 > 226*15%=33.9輛 ok	地下一層	地下一層	地下二層	地下三層	地下四層	合計					
		機車位	汽車車位	汽車車位	汽車車位	汽車車位	機車位	汽車車位				
		法定大車位(100*200)	大車位(250*550)	大車位(250*550)	大車位(250*550)	大車位(250*550)	法定大車位(100*200)	大車位(250*550)	109輛	大車位(250*550)	36輛	
		法定小車位(75*175)	小車位(230*550)	小車位(230*550)	小車位(230*550)	小車位(230*550)	法定小車位(75*175)	小車位(230*550)	113輛	小車位(230*550)	6輛	
		無障礙使用者車位(225*220)	無障礙使用者車位(350*600)	無障礙使用者車位(350*600)	無障礙使用者車位(350*600)	無障礙使用者車位(350*600)	無障礙使用者車位(225*220)	無障礙使用者車位(350*600)	4輛	無障礙使用者車位(350*600)	3輛	
			自設大車位(250*550)	自設大車位(250*550)			自行車車位(50*200)	34輛	自設大車位(250*550)	14輛		
			垃圾車車位(250*550)		機車車位	32輛	機車車位	42輛		機車車位	74輛	
		自行車車位(50*200)								垃圾車車位(250*550)	1輛	
		機車車位小計	226輛	小計	0輛	小計	27輛	小計	56輛	小計	50輛	
				小計	27輛	小計	56輛	小計	50輛	機車車位小計	226輛	
										合計	133輛	

面積計算表

(二) 都市設計與景觀計畫

1、開發內容、設計目標及構想

● 設計目標

本案之建築造型量體及景觀綠地等外部設計均為豐富都市景觀的一部分，建築空間之重新再造提昇原本的生活居住品質與提高建築之安全性及住宅的私密性外，亦將建築空間開發出多元化及趣味性，故本案的設計目標著力面，以創造多層次豐富的都市景觀，重新塑造具有地標性的外觀，宛如藝術品般融入新生命並提升生活的動力。

● 設計構想

1.公共開放空間系統配置計畫

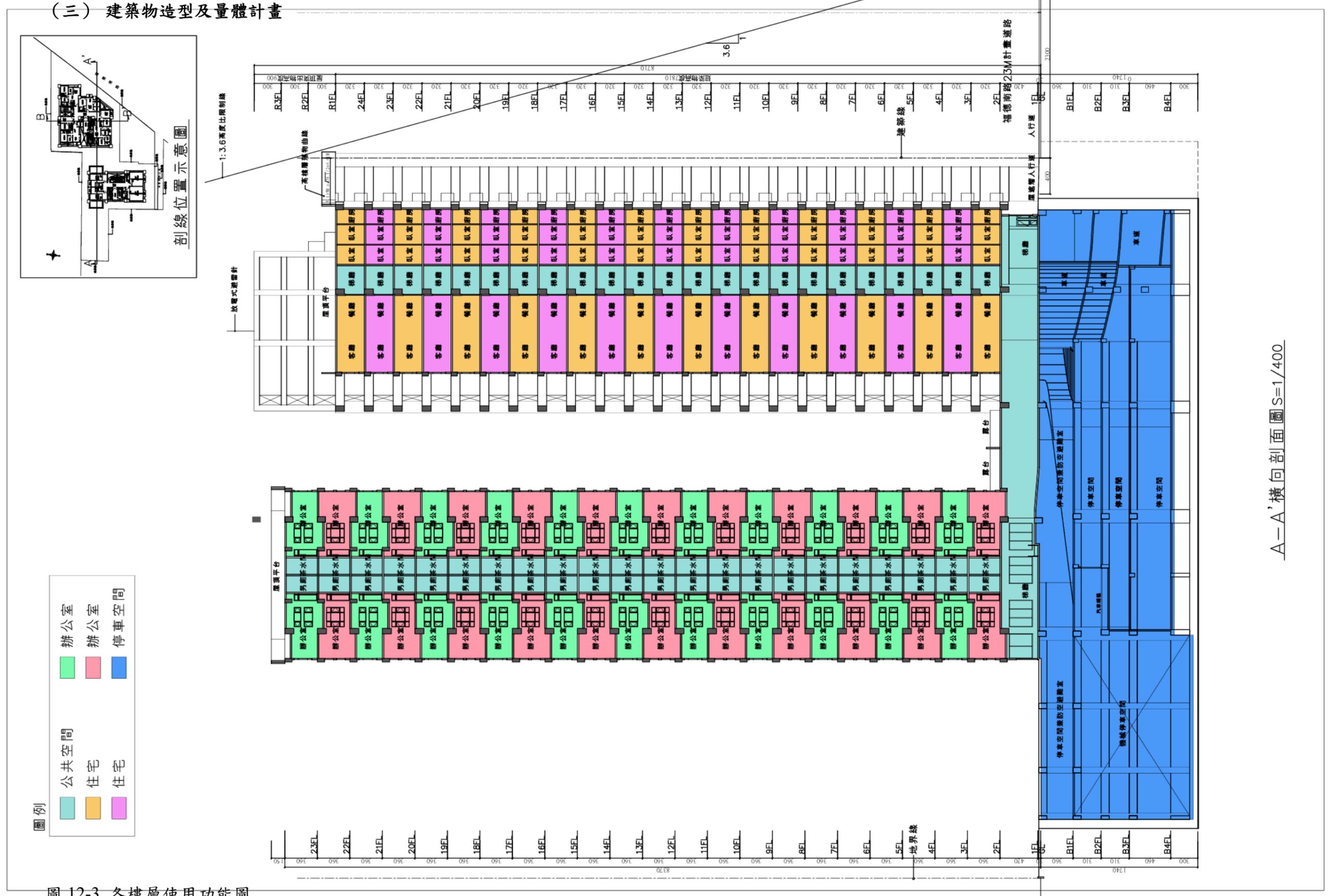
配合都市人行步道系統設置 4M (寬) 的人行步道，並種植喬木，作為紓緩都市空間、景觀的綠帶，藉此改善本地區周邊的人行徒步空間品質，提供居民安全、舒適、便利、健康的步行空間。集中留設開放空間，主要規劃為社區景觀中庭及大型開放式景觀空間，在設計上考慮其視覺上的焦點、延續性與物理環境因素，精心設計的挑高入口空間，讓社區公共空間、住戶之採光通風等物理環境與景觀視野等因子能有最佳化的考量，創造舒適、休閒健康的生活空間。

2.建築物量體配置

考量整體都市景觀、建築物理環境，及與相鄰建築物之座落方位相互之調和等因素，建築量體集中設置，配合周遭環境留設沿街人步道及大型廣場開放空間，建築物沿道路側均視為正面設計處理，增進更新單元與環境之融合性及可親性。

在量體配置上，基地退縮無遮簷人行步道來規劃設計，開放空間部份以生態景觀美化方式處理，增加地區環境品質，降低建物量體與量體間對角衝擊性問題，並降低日射熱負荷，以節省能源。

(三) 建築物造型及量體計畫



A-A' 橫向剖面圖 S=1/400

圖 12-3 各樓層使用功能圖

(四) 建物外牆材質及色彩計畫



圖 12-4 建築立面、材質、色彩設計示意圖

都市尺度

*天際線

*建立與都市背景量體關係

街道尺度

*流線型簡潔典雅

*虛實層次的立面語彙

人的尺度

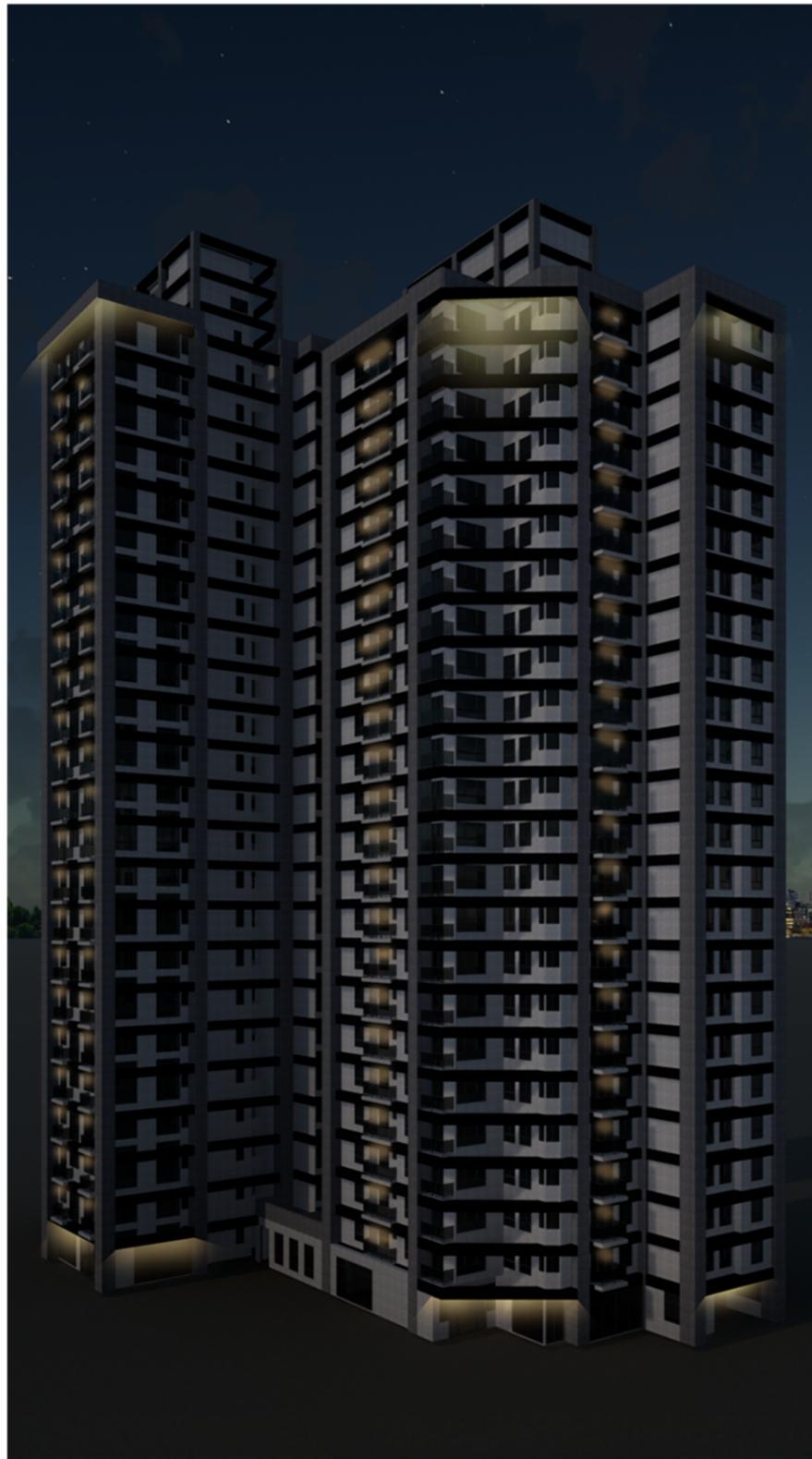
*典雅穩重的基座造型

*格柵與玻璃的對話親切

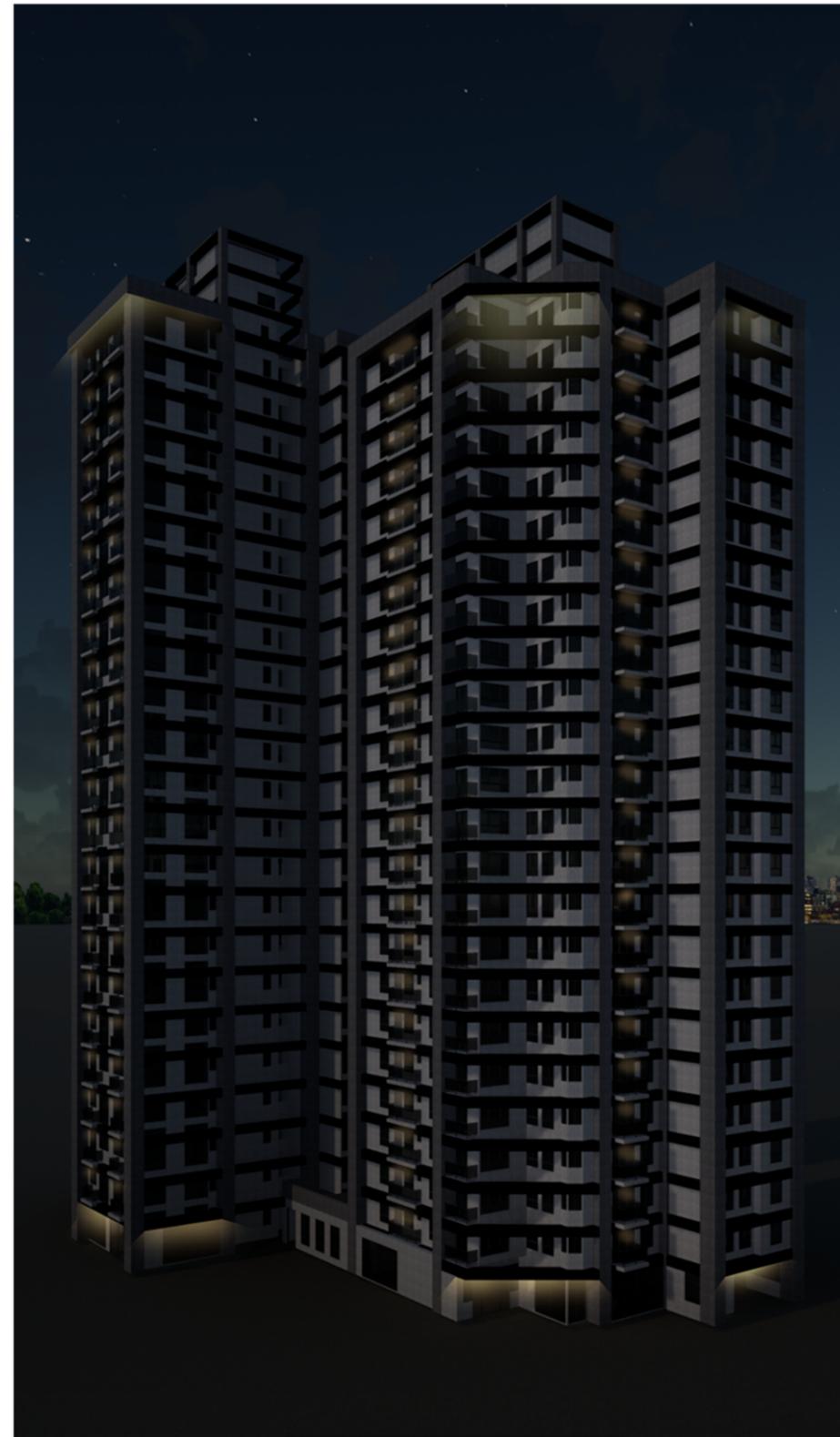


圖 12-5 建築物天際線

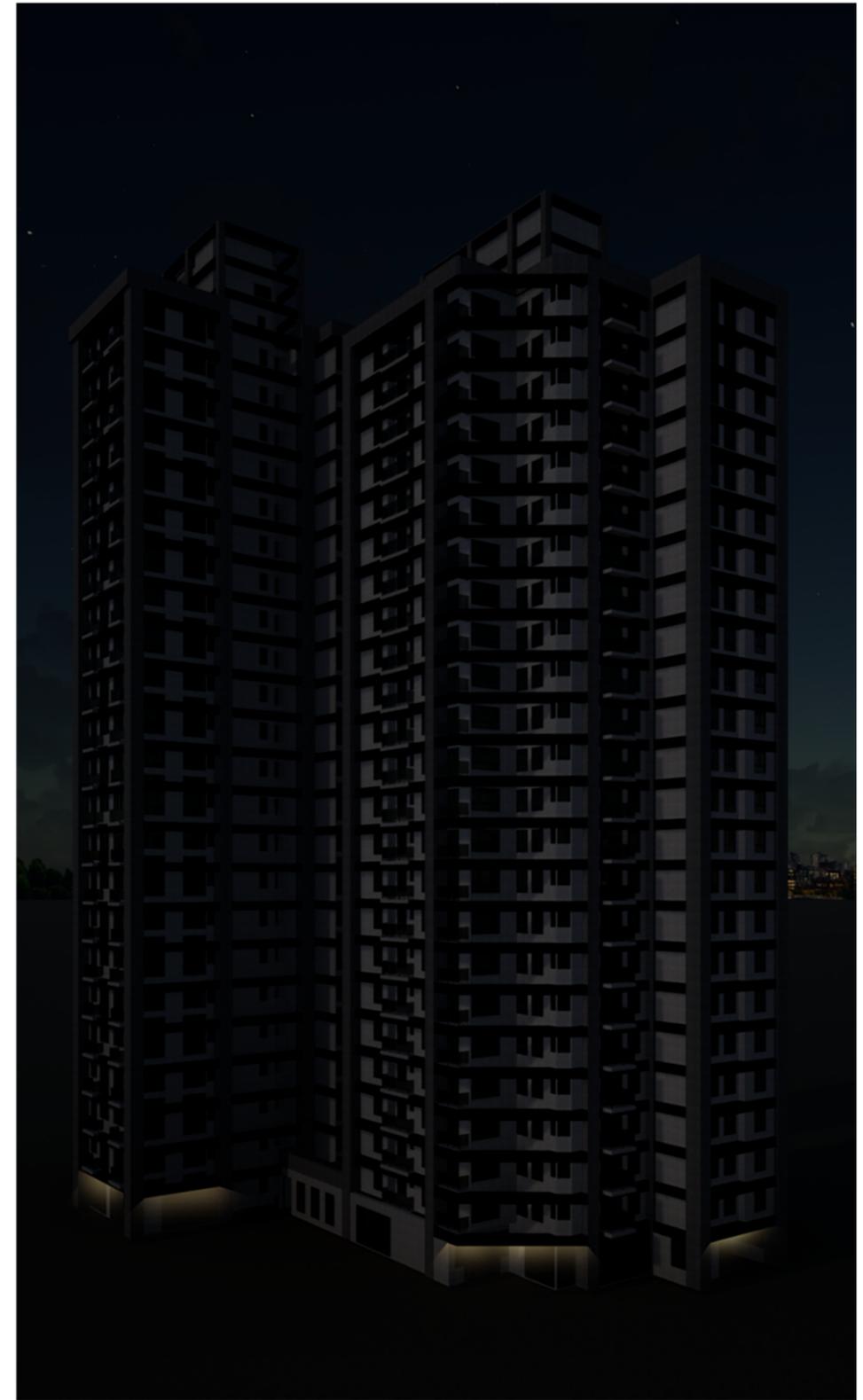
(五) 建築物照明計畫



時段：20：00-22：00



時段：22：00-24：00



時段：00：00-06：00

圖 12-7 夜間 3 時段模擬圖

(六) 車行及人行動線計畫(外部空間)

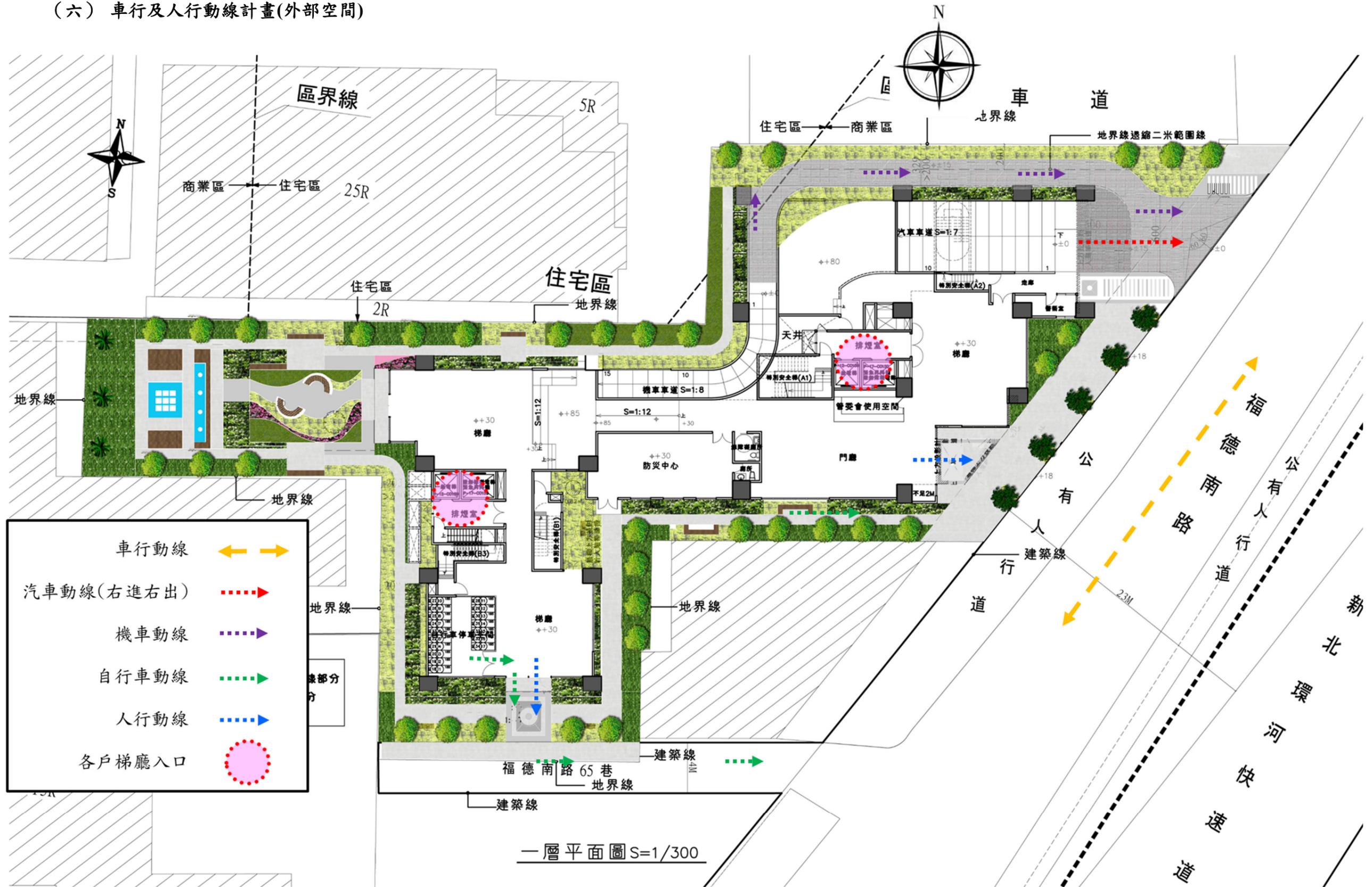


圖 12-8 車行及人行動線計畫(外部空間) S=1/300

(七) 汽、機車停車與動線計畫(B1F、B2F 建築物內部)

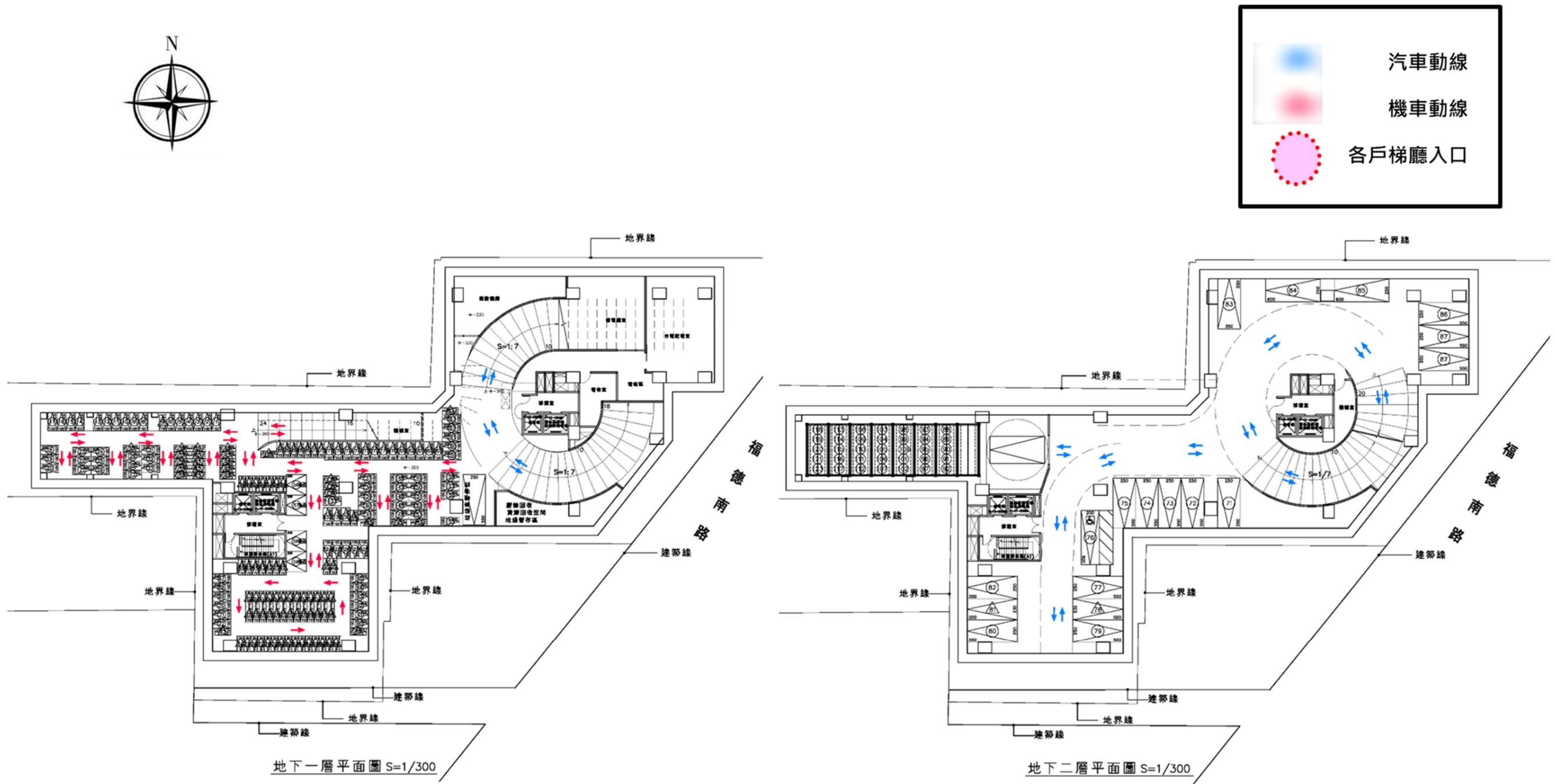


圖 12-9 汽、機車停車與動線計畫(建築物內部)

(七) 汽、機車停車與動線計畫(B3F、B4F 建築物內部)

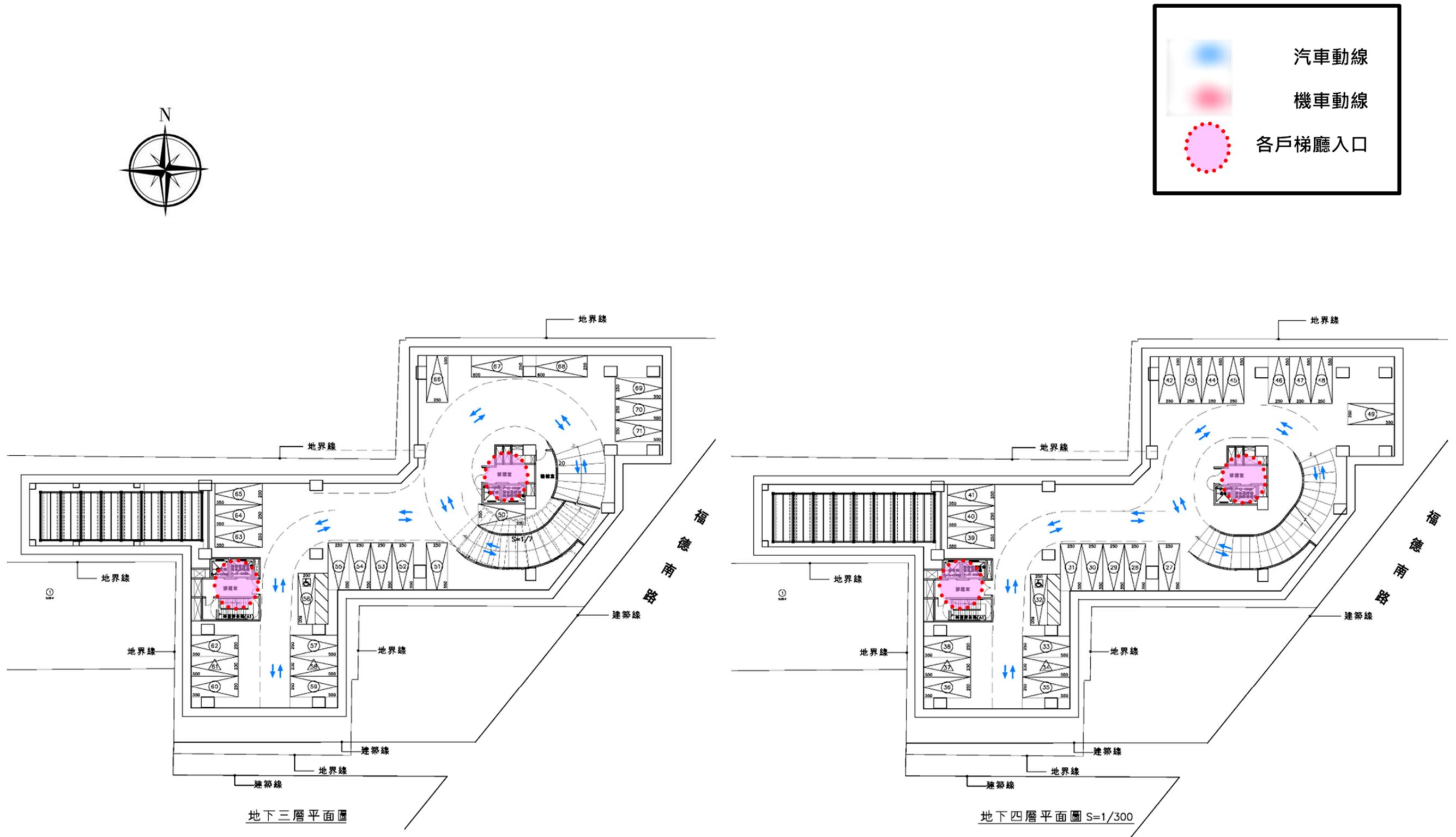


圖 12-10 汽、機車停車與動線計畫(建築物內部)

(八) 無障礙空間引導設施系統圖



- (一)依建築技術規則第167條及170條
為便利行動不便者進出及使用，公共建築物
應依
規定設置各項無障礙設施。
- (二)本案建築物使用類組為G類辦公室及H-2六
層以上之集合住宅
配合設置：
- 1.無障礙升降電梯各棟各一處(含引導設施)
 - 2.室外通路地坪順平無高差設置
 - 3.設置行動不便者坡度及扶手
 - 4.設置行動不便者使用設施及出入口標示

(九) 空調配置平、立、剖面圖

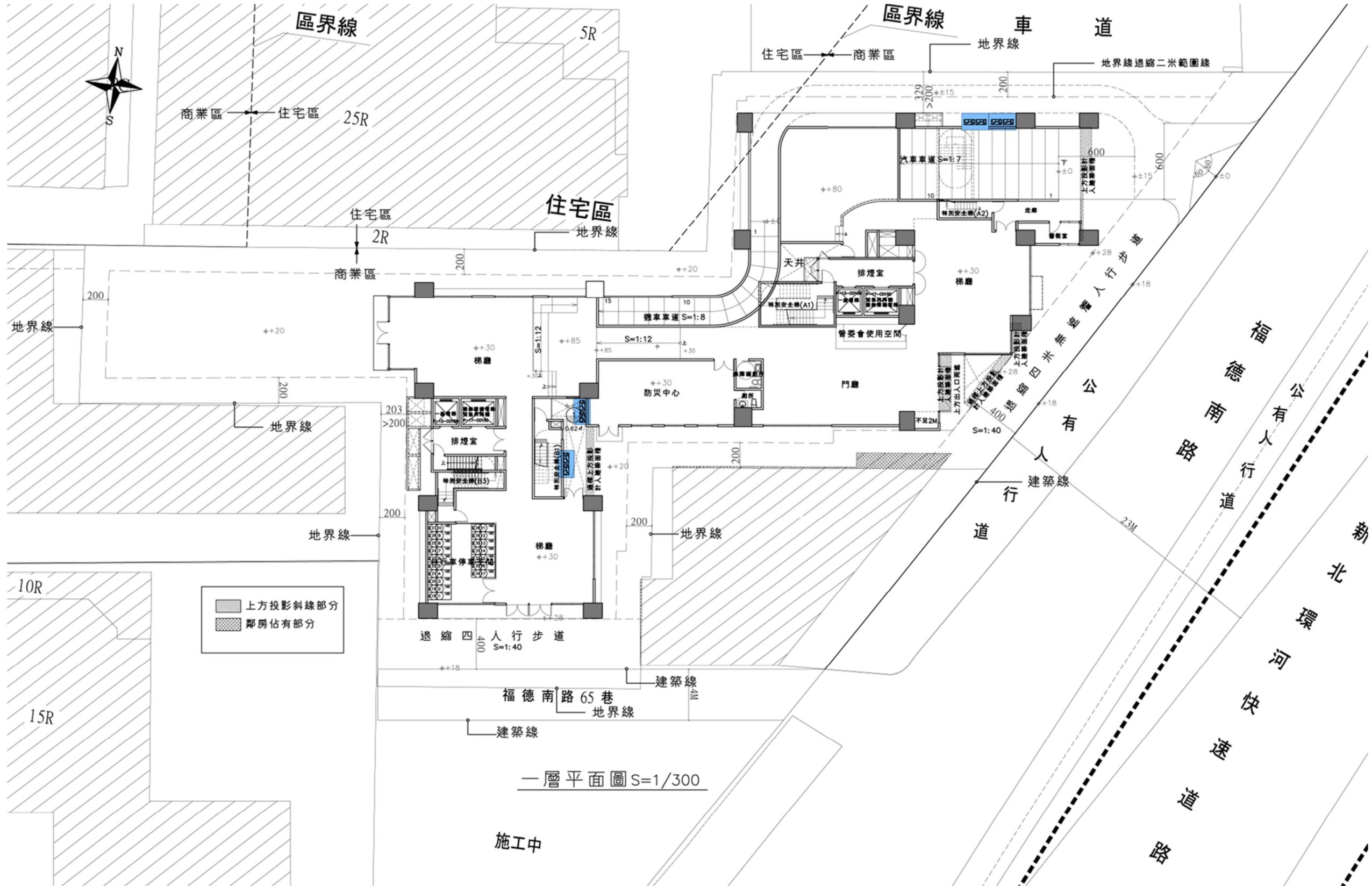


圖 12-12 一樓空調配置平面圖 s=1/400

空調配置平、立、剖面圖

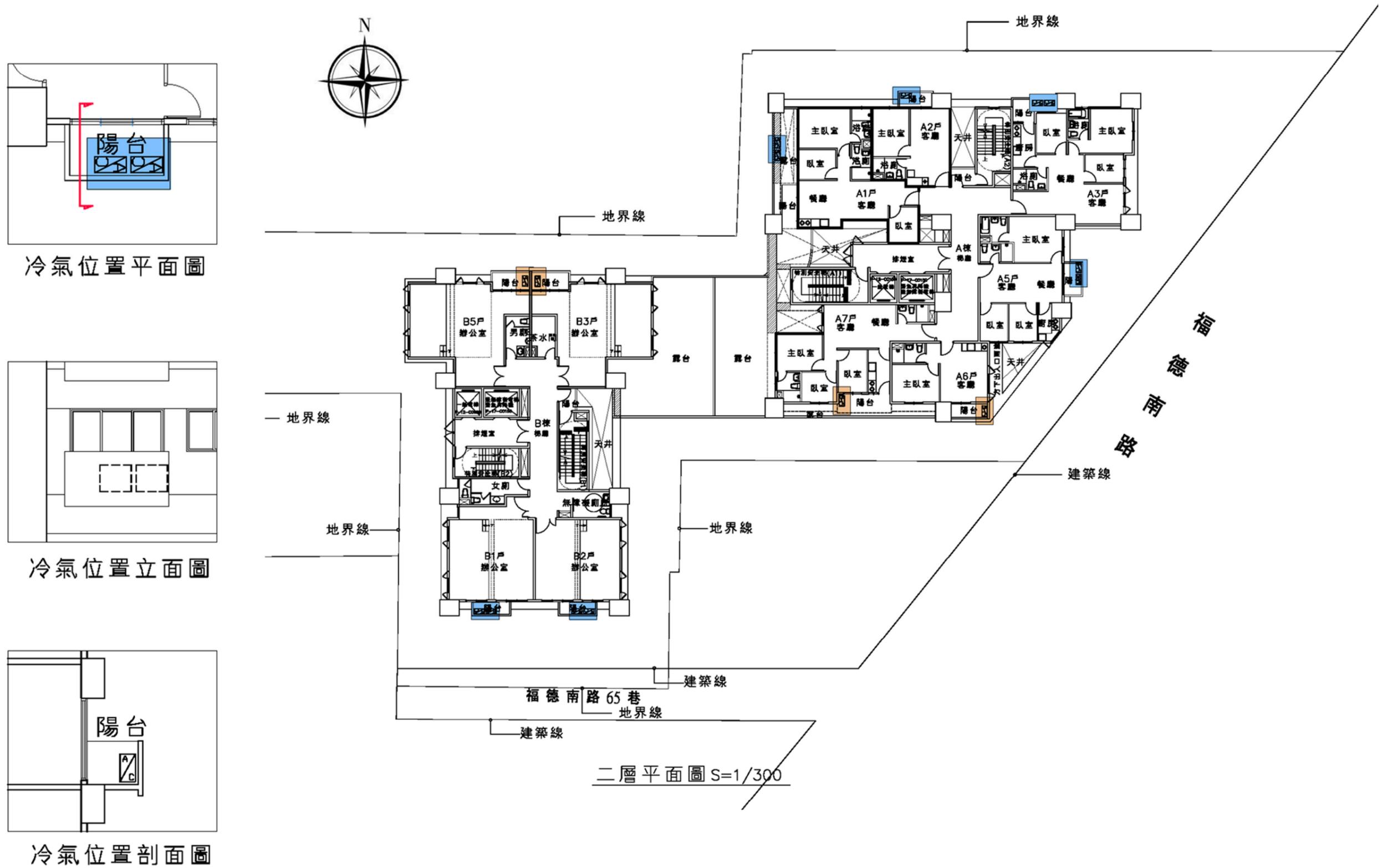
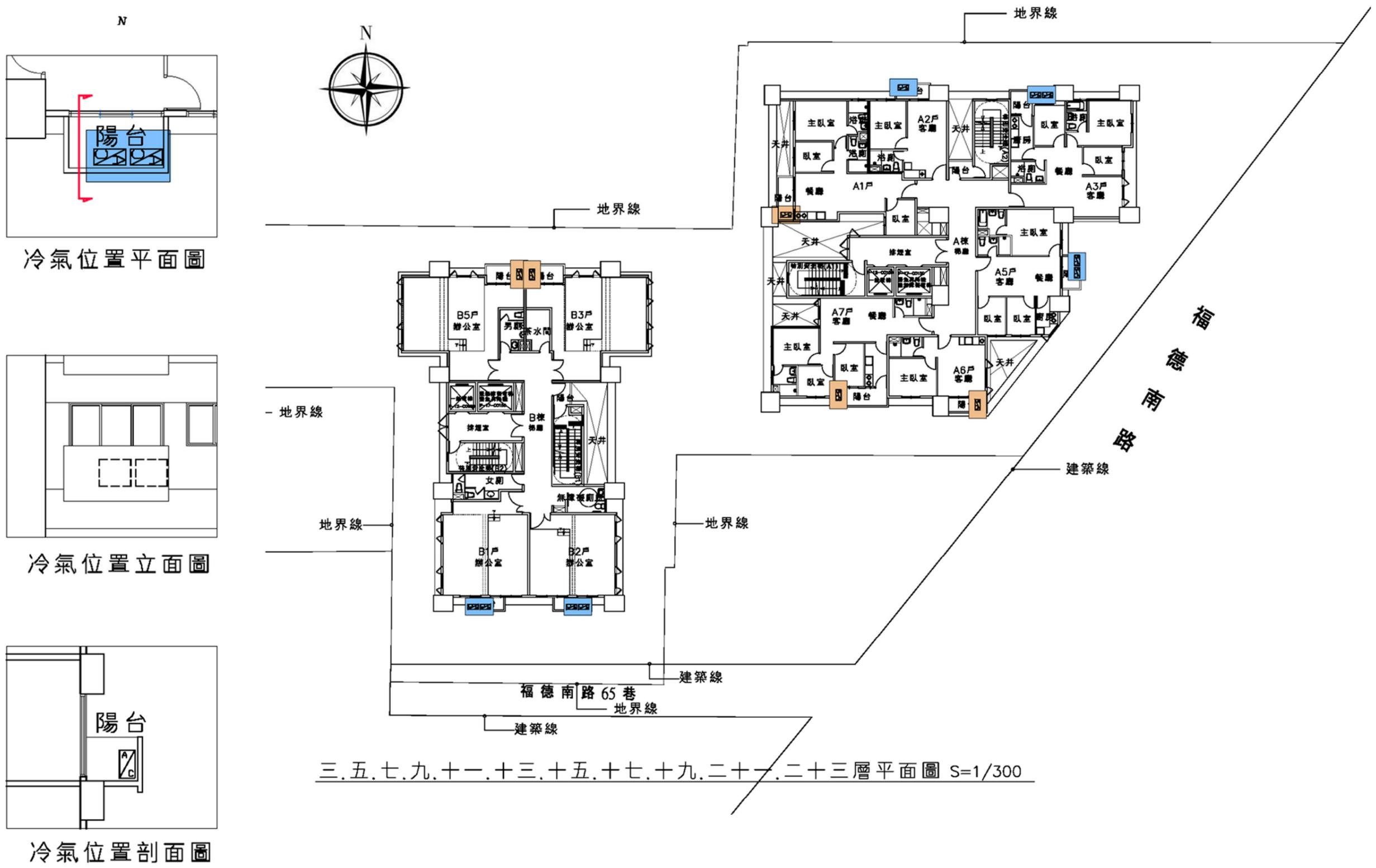


圖 12-13 二層空調配置平面圖 s=1/400

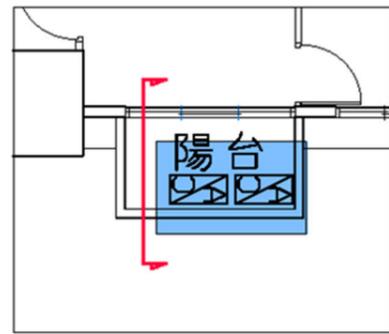
空調配置平、立、剖面圖



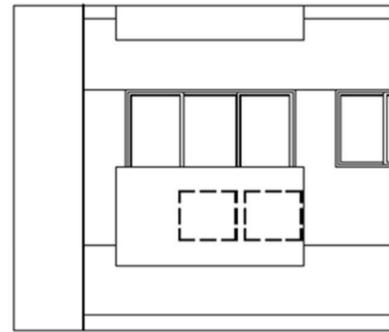
三.五.七.九.十一.十三.十五.十七.十九.二十一.二十三層平面圖 S=1/300

圖 12-14 單數層空調配置平面圖 s=1/400

空調配置平、立、剖面圖



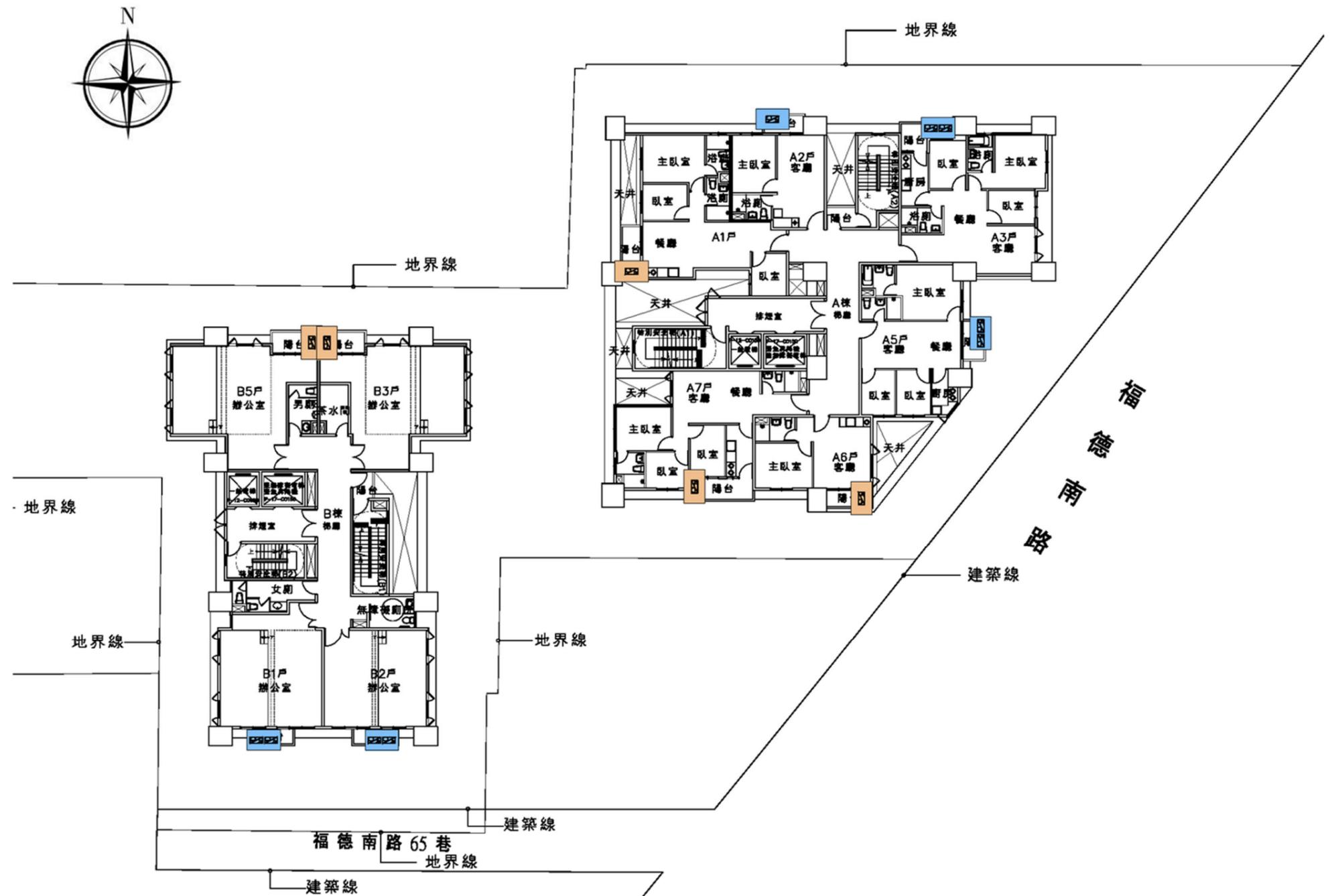
冷氣位置平面圖



冷氣位置立面圖

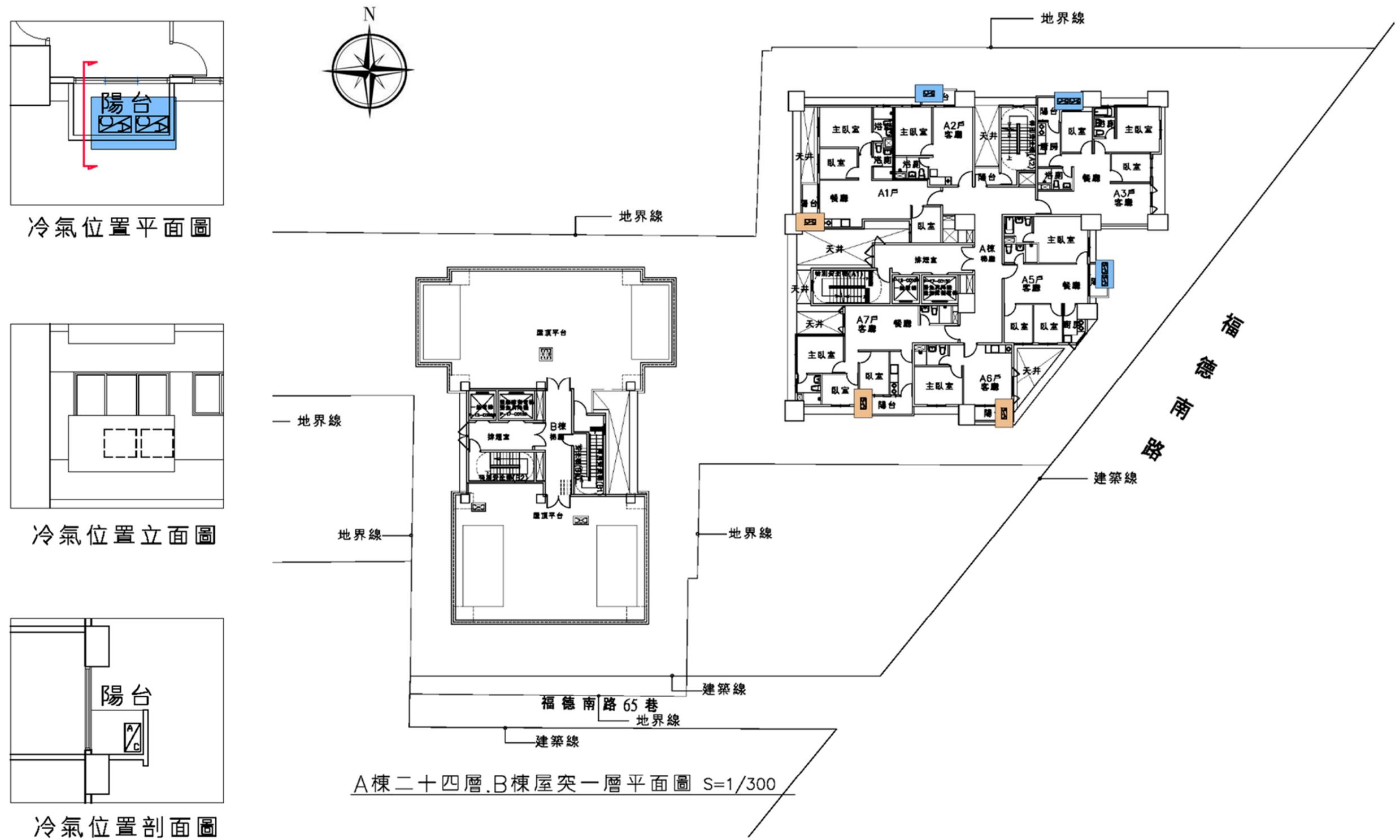


冷氣位置剖面圖



四、六、八、十、十二、十四、十六、十八、二十、二十二層平面圖 S=1/300

圖 12-15 雙數層空調配置平面圖 s=1/400



(十) 消防平面圖

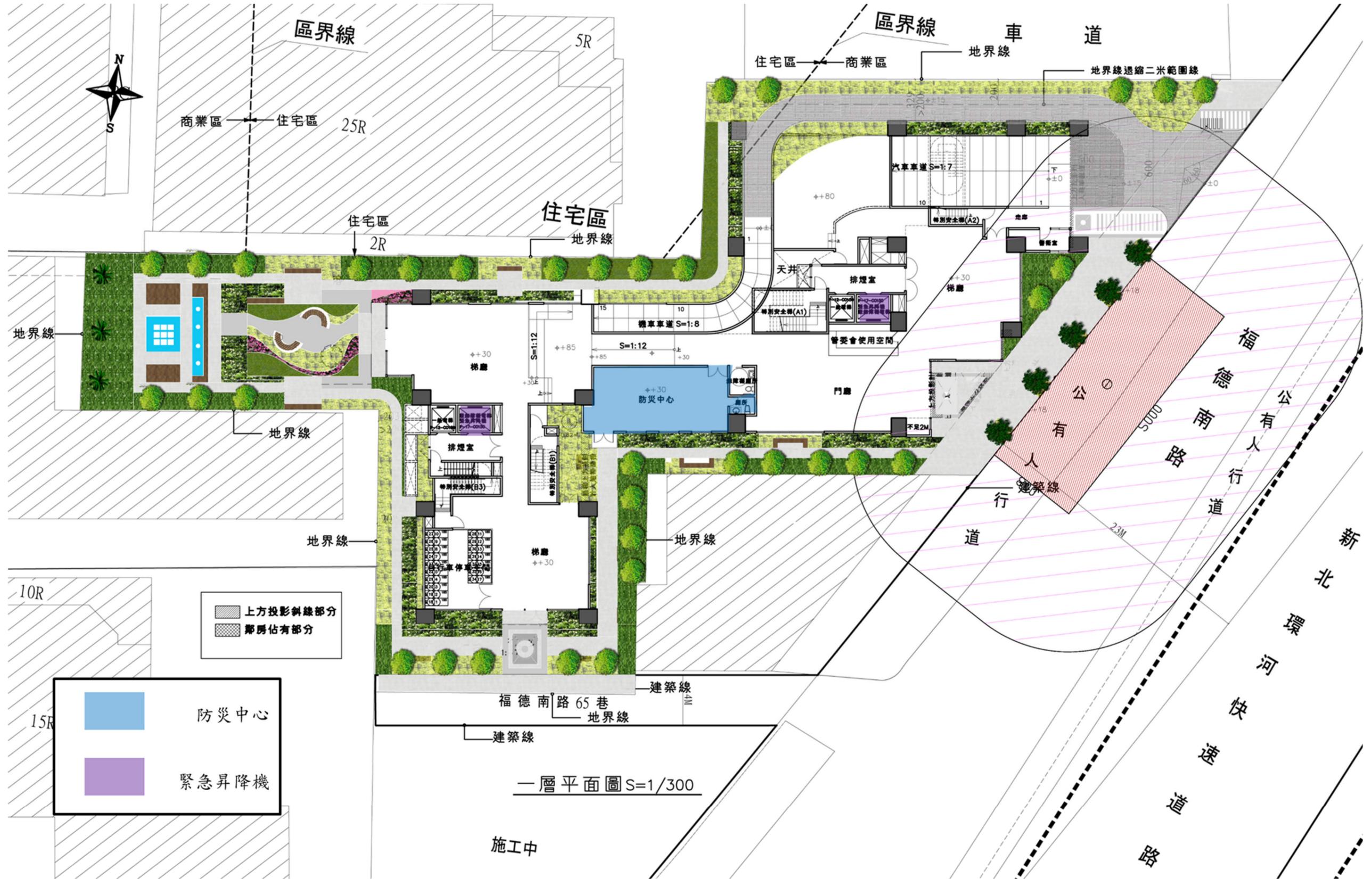


圖 12-17 消防平面圖 s=1/400

三、景觀計畫

(一) 景觀配置圖

1F層 景觀規劃設計說明

設計理念

1. 整體設計以時代廣場為概念

2. 人行步道：

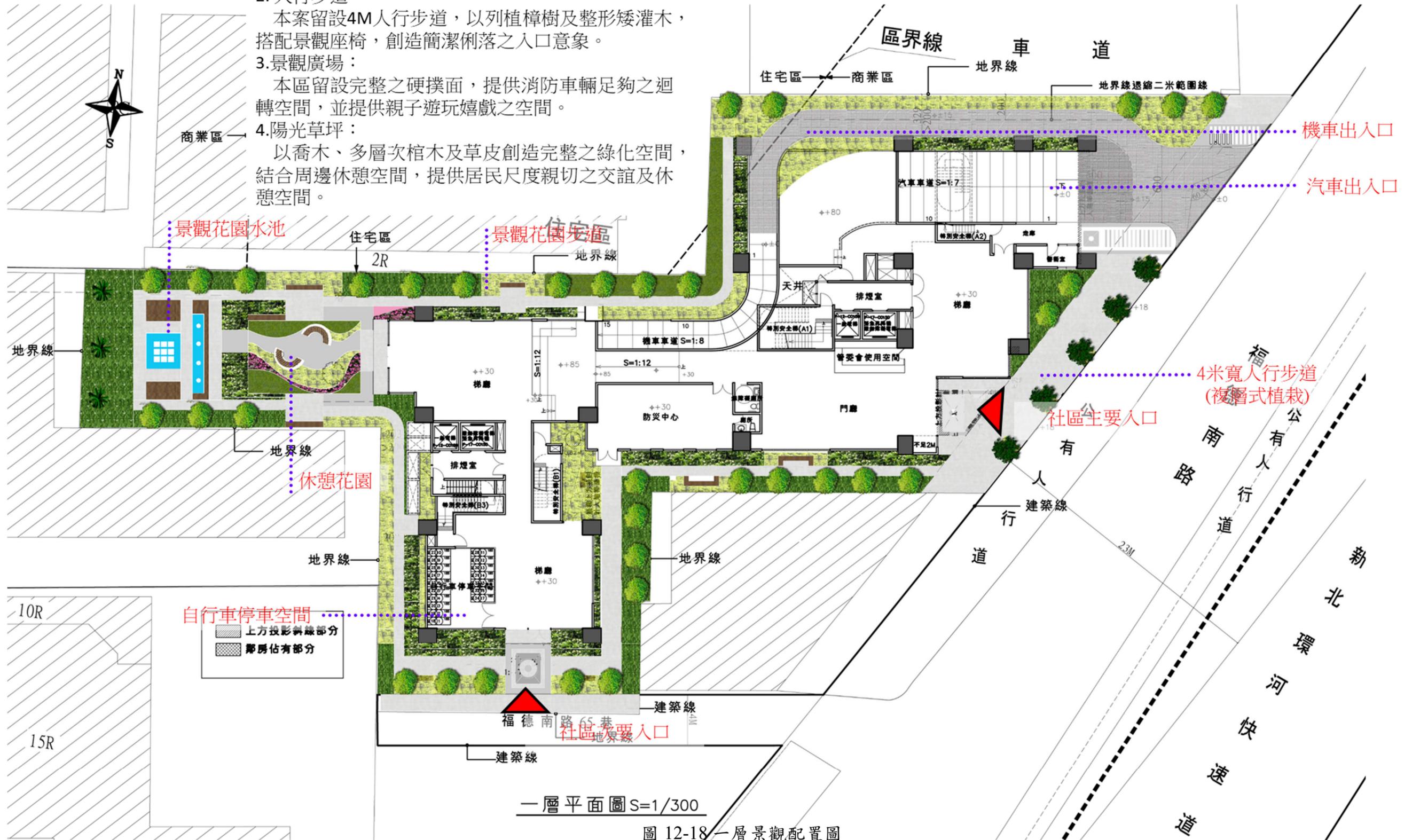
本案留設4M人行步道，以列植樟樹及整形矮灌木，搭配景觀座椅，創造簡潔俐落之入口意象。

3. 景觀廣場：

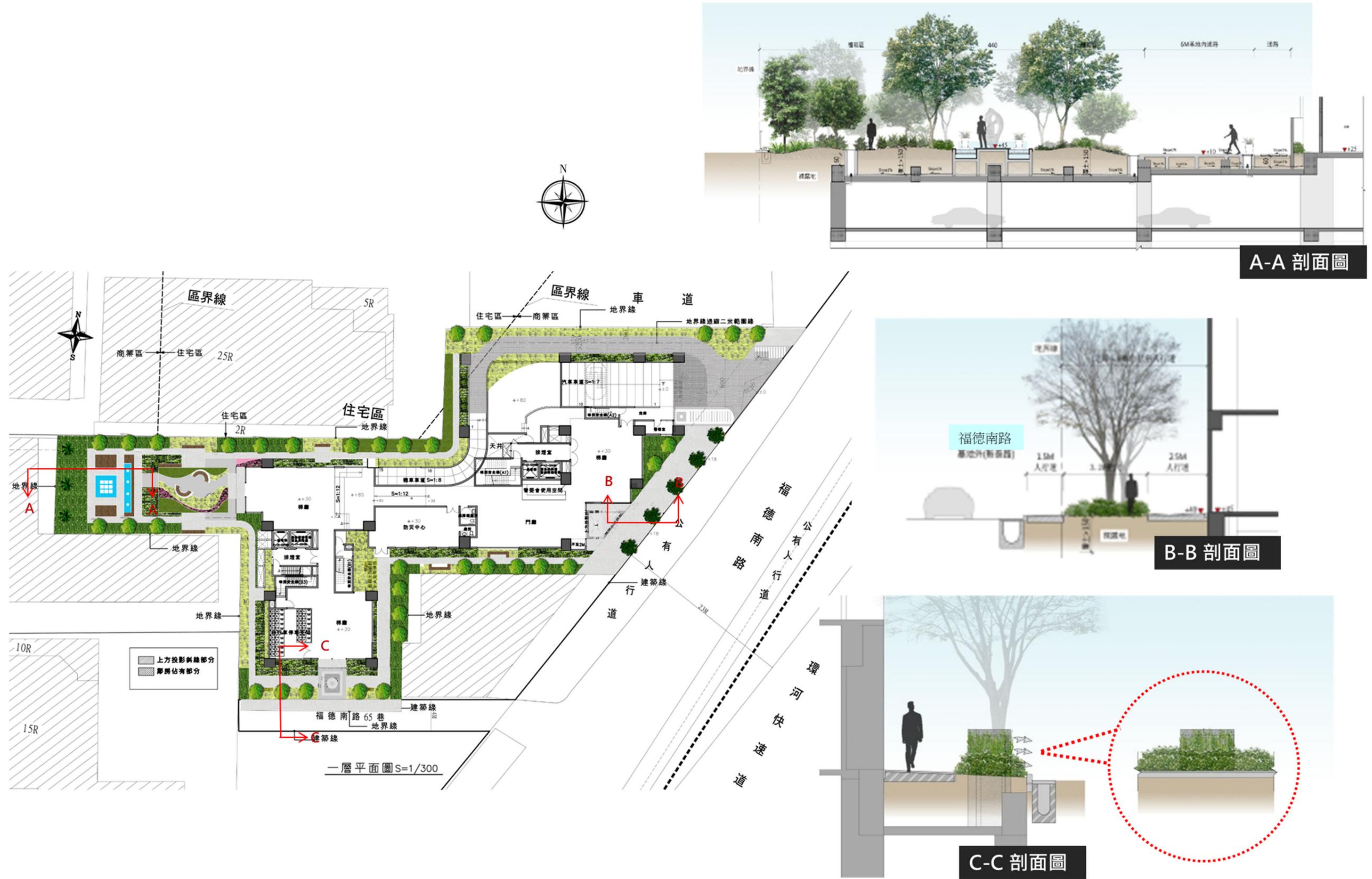
本區留設完整之硬撲面，提供消防車輛足夠之迴轉空間，並提供親子遊玩嬉戲之空間。

4. 陽光草坪：

以喬木、多層次灌木及草皮創造完整之綠化空間，結合周邊休憩空間，提供居民尺度親切之交誼及休憩空間。



(二) 景觀剖面圖



(四) 植栽示意圖

喬木



樟樹



山櫻花



竹柏

灌木



山杜鵑花



七里香



錫蘭葉下珠

地被、植草磚



狗牙根 狗牙根



假儉草 假儉草



植草磚

圖 12-22 一層植栽示意圖 S=1/400

(五) 覆土深度

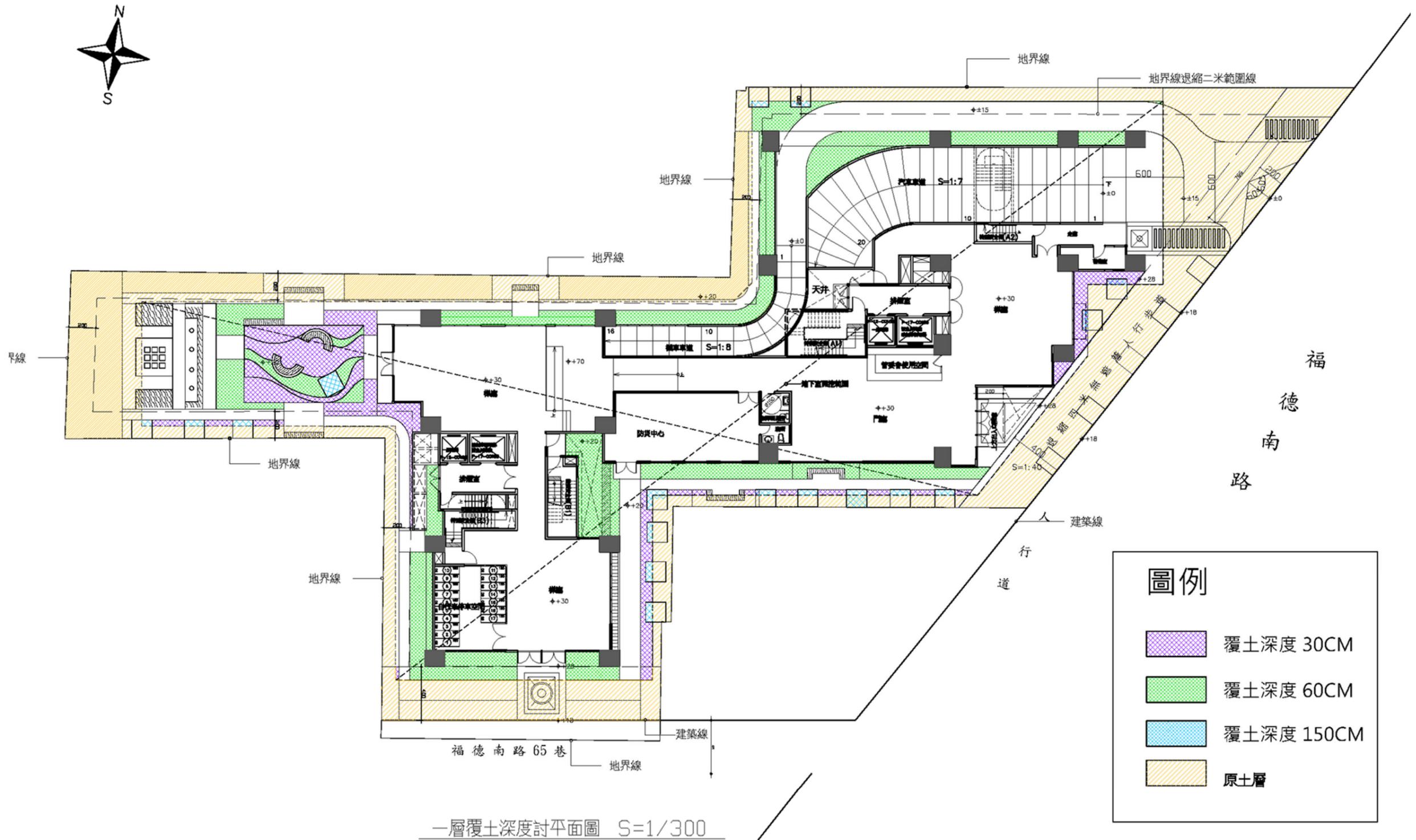


圖 12-23 一層植栽平面圖 S=1/300

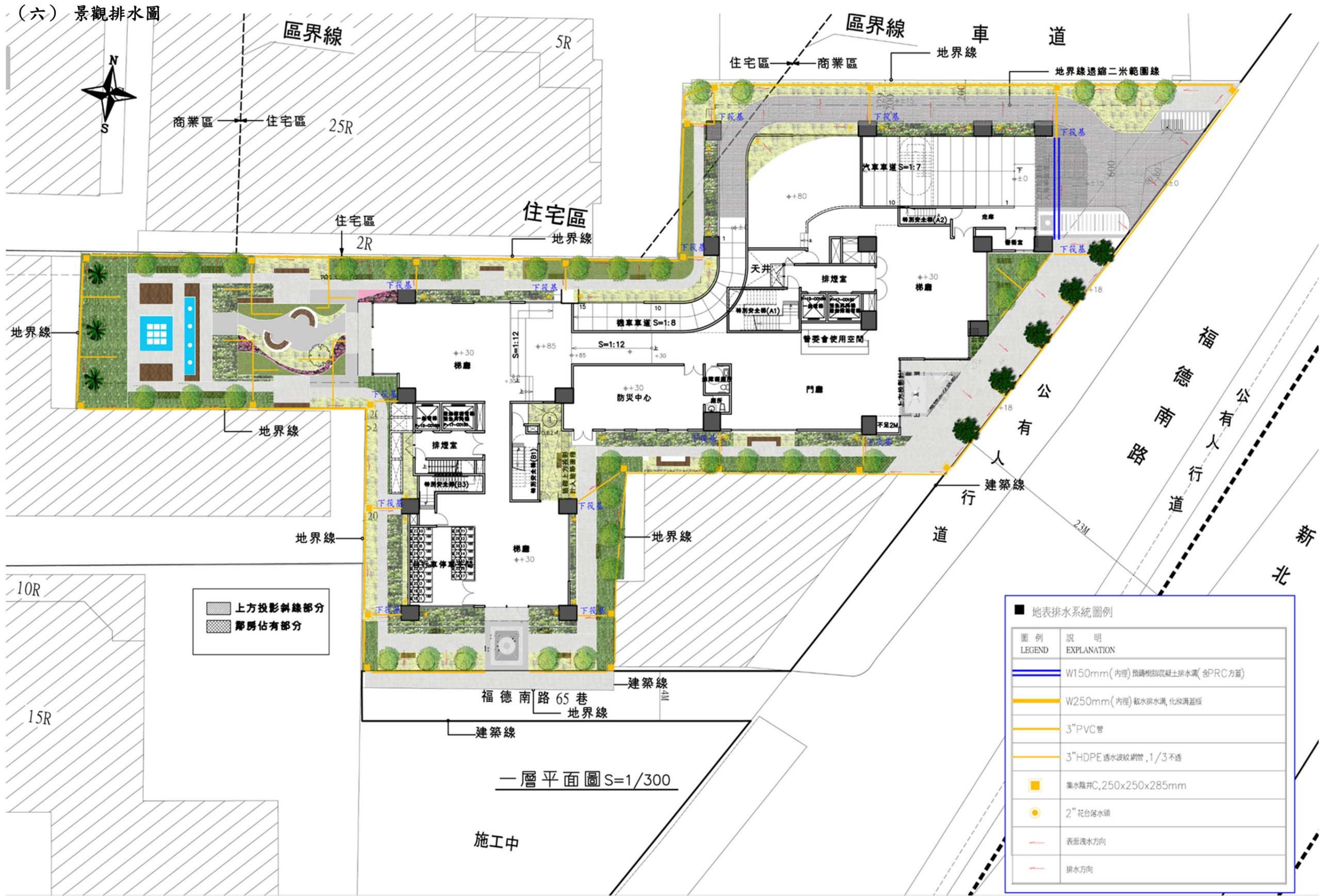


圖 12-24 一層植栽平面圖 S=1/300

(七) 景觀照明計畫及燈具配置圖

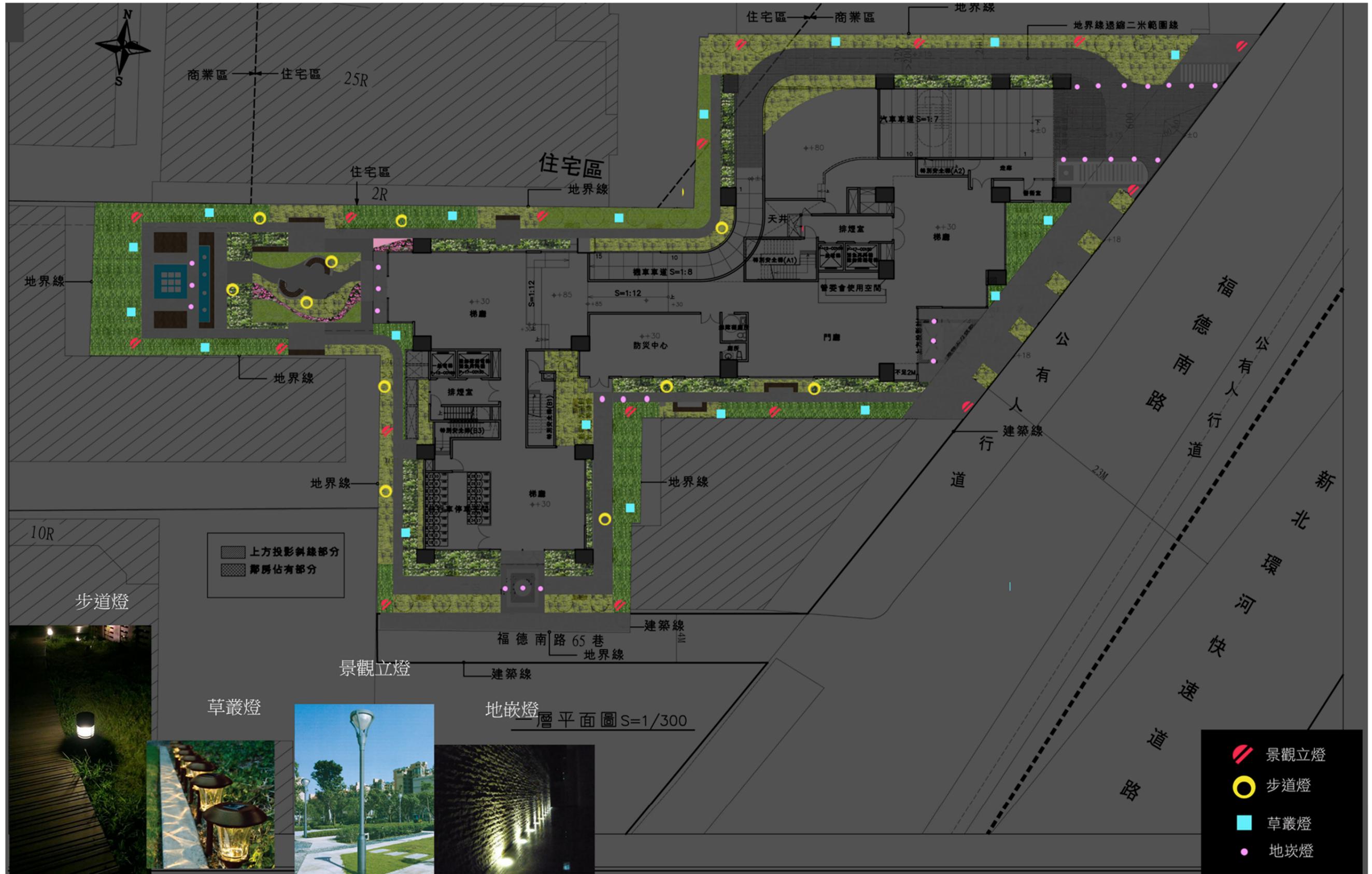


圖 12-25 1F 景觀燈具配置圖 S=1/300

(八) 鋪面材質及傢俱配置圖

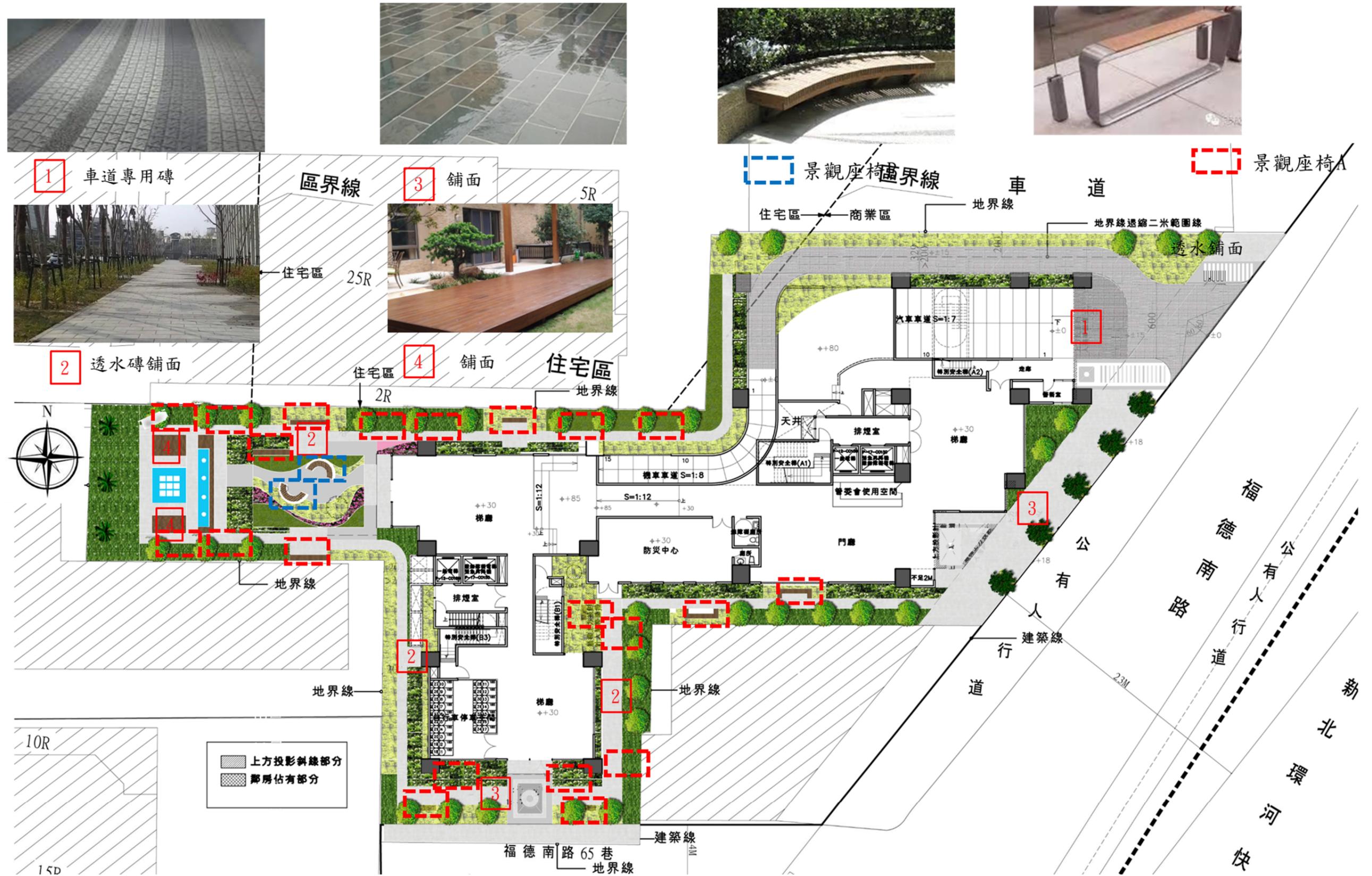
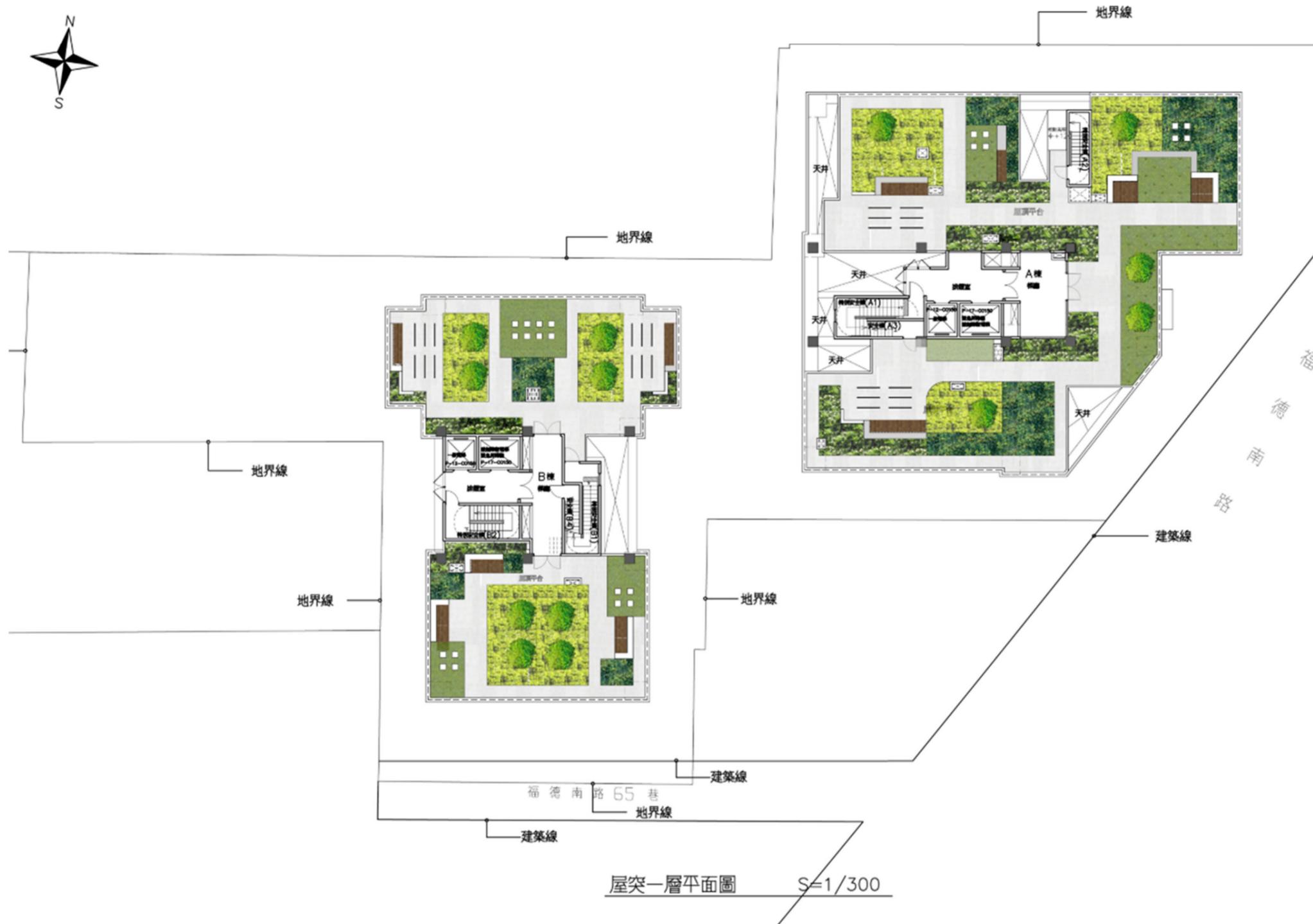


圖 12-26 鋪面材質及傢俱配置圖 S=1/300

(九) 屋突一層景觀規劃設計說明



設計理念

1. 整體設計以空中花園為概念。
2. 交誼廣場：
留設完整之硬鋪面，提供居民活動交誼之空間。
4. 休憩空間：
以多層次之花台喬木木地坪及座椅等元素，創造各別獨立而完整之交誼休憩空間。



植栽示意圖



晒衣場示意圖

圖 12-27 屋突一層景觀規劃平面圖 S=1/300

(十一) 屋突一層植栽覆土深度檢討圖

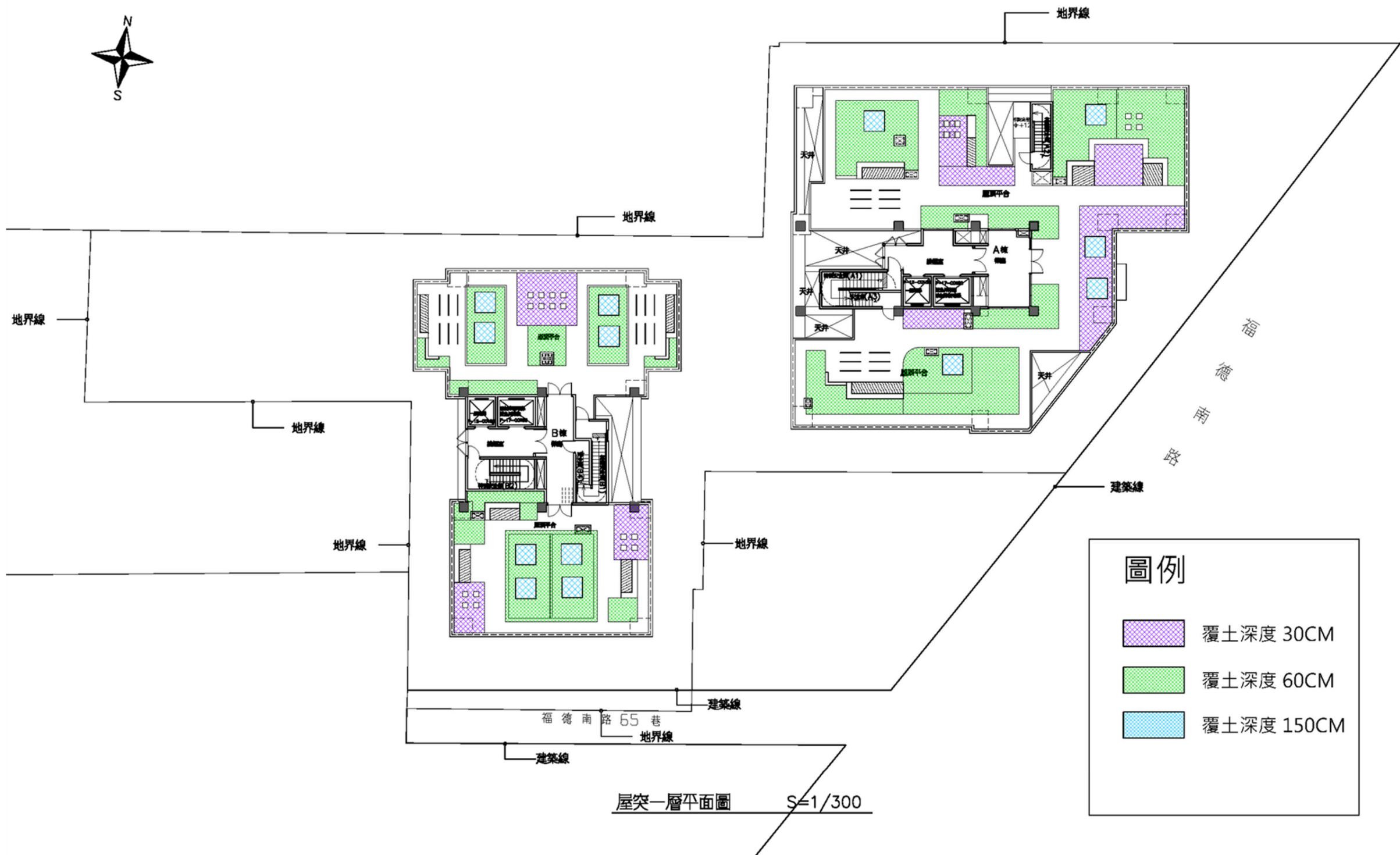


圖 12-29 屋突一層植栽覆土深度檢討圖 S=1/300

(十二) 屋突一層景觀鋪面配置圖

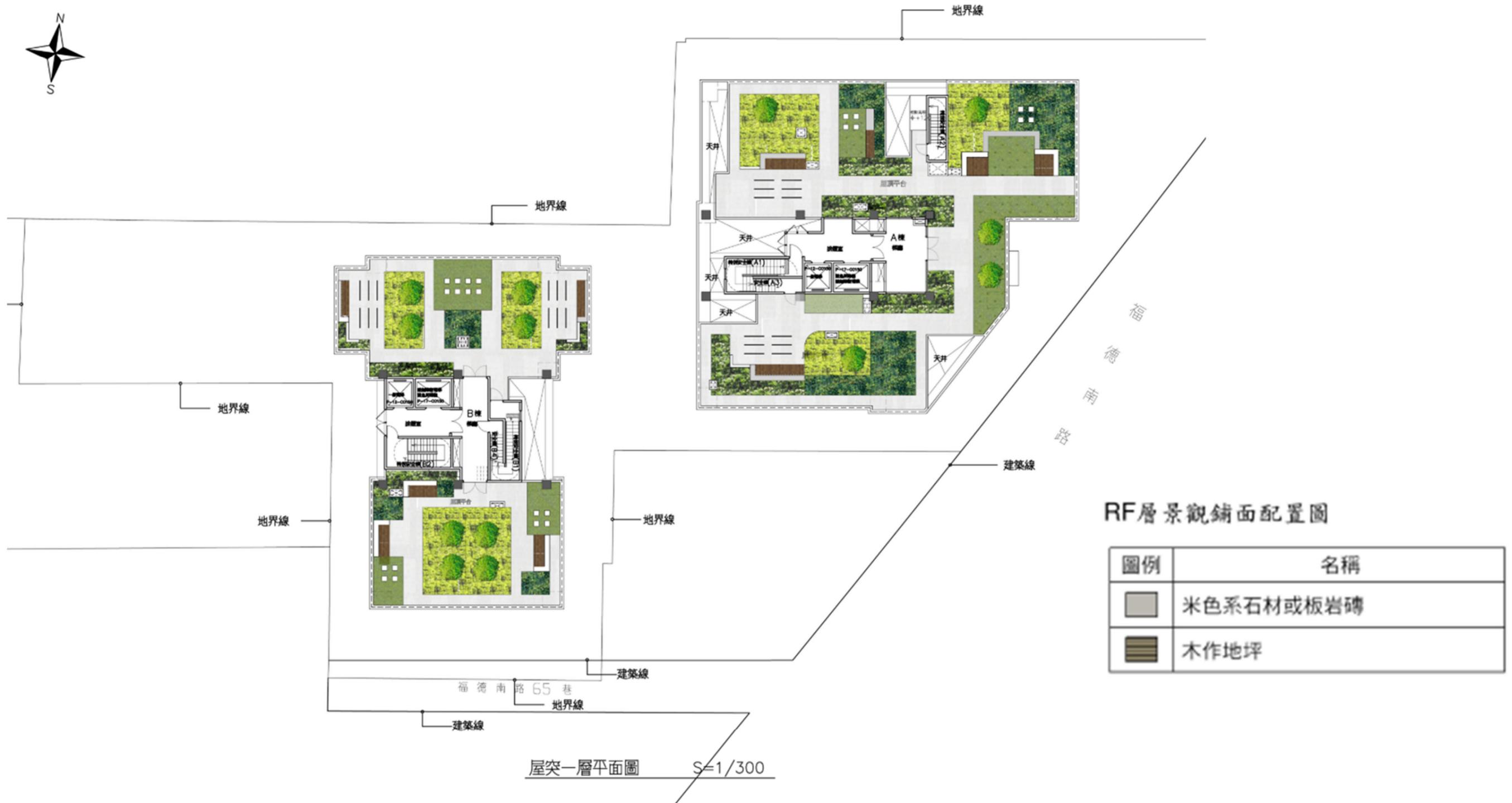


圖 12-30 屋突一層景觀鋪面配置圖 S=1/300

(十四) 屋突一層景觀燈具配置圖

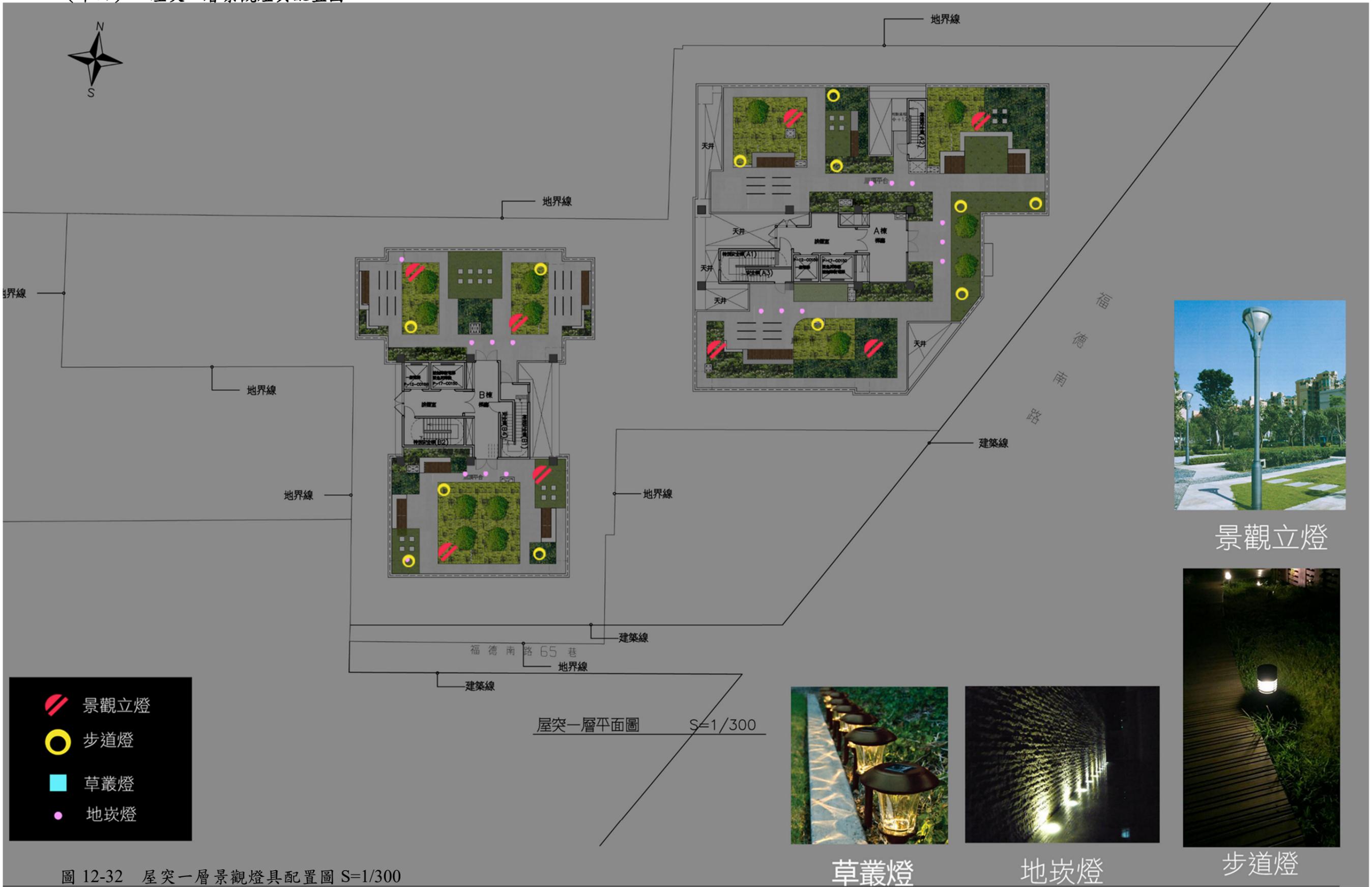


圖 12-32 屋突一層景觀燈具配置圖 S=1/300

拾參、保存或維護計畫

本案無。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一) 經費項目

1. 工程費用：包括重建費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

(1) 重建費用：包含建築設計費、營建費用、工程管理費、空氣污染費、其他必要費用（公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、其他）。

(2) 公共及公益設施費用：公共設施(含地上物拆遷補償費、工程開闢費用、公共設施用地捐贈本市土地成本)、公益設施認養捐贈費用(含室內裝修費用、公益設施認養經費)、捐贈本市都市更新基金。

(3) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

2. 權利變換費用：包括調查費、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費、地籍整理費、審查費用、其他必要業務費。

(1) 調查費：包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。

(2) 更新前土地及建物測量費用：實際測量成果報告費。

(3) 土地改良物拆遷補償費用：包含建築改良物、其他土地改良物。

(4) 拆遷安置費：含合法建築物拆遷安置費（租金補貼）。

(5) 地籍整理費：更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。

(6) 審查費用：依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。

(7) 其他必要業務費

3. 貸款利息

4. 稅捐：含印花稅、營業稅。

5. 管理費用：含行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用。

6. 容積移轉費用：申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

(二) 有關費用來源

本案更新期間共同負擔資金來源 30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比例方式，提撥銀行信託專戶，搭配「都市更新信託」機制，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利。自有資金與貸款比例逐步撥入信託專戶，預售款於完工交屋後撥入信託專戶償還融資貸款及自有資金。

拾伍、分配與選配原則

一、權利變換之分配

本案採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送，故以更新後之土地及建築物總權利價值扣除共同負擔之餘額，計算其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率作為預估所有權人權利變換分配比率約 45.42%，惟尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以新北市政府核定公告實施為準。

二、選配原則

- (一) 全區單元由所有權人依法選配；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
- (二) 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110% 者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- (三) 更新後應分配價值未達最小分配單元價值或不願參與分配者，依相關法令規定領取現金補償。其屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，除現金補償外，亦可選擇以下方式辦理：
 - 1、與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，並一同出具更新後合併分配協議書。
 - 2、若無合併分配之意願，則視為超額分配。得於選配期間結束後，就剩餘屬實施者選配之部分開放其依自主意願加購選配，並與實施者協議繳納方式及期限。
- (四) 如有同一位置有二人以上申請分配者或逾選配期限未申請選配者(應分配權利價值大於最小分配單元價值)，依相關法令規定辦理公開抽籤。
- (五) 其他未盡事宜，由權利人提出與實施者先行協調為之。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案無涉及公有財產部分。

拾柒、拆遷安置計畫

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依據「都市更新條例」第 57 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之；依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之。本階段暫以成本法之定額折舊計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

一、地上物拆遷計畫

(一)法令依據

1. 都市更新條例第 57 條
2. 都市更新權利變換實施辦法第 24、25 條

(二)拆遷方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者代為處理，現住戶自行另覓居住場所，並由實施者補貼租金，全案地上物拆除戶數共計 68 戶、拆除面積共計 8,335.53^m，其中合法建物拆除面積 6,630.26 ^m、非合法建築物拆除面積 1,705.27^m。(詳表 17-1)

表 17-1 地上物拆除面積及戶數一覽表

項目		戶數	面積(m ²)	備註
合法建物	合法建物拆遷	68	6,630.26	依騰本面積計算
非合法建築物	附著於合法建築物之增建物		1,705.27	依實測面積計算
合計		68	8,335.53	

(三)預計拆遷時程

本案依據都市更新條例第 57 條及權利變換辦法第 24、25 條之規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

(一)合法建築物拆遷補償費

1. 合法建築物之認定

本更新單元範圍內合法建築物之認定，以建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件為準，共 68 筆建號。

2. 殘餘價值查定

本案暫以成本法之定額折舊計算建物成本價格，依據表 17-2 所載各式建築結構之耐用年數、殘值率及重建單價，已使用年數則以民國 109 年扣除建物

騰本登載之建物完成日期計算之。殘餘價值計算方法說明如下：

- 鋼筋混凝土造之折舊後現值率(%)=1-(1-殘值率)÷耐用年數×已使用年數

考量本案部分建物結構屬加強磚造、磚造、鐵骨造及鐵骨棚架已達耐用年數，故於計算殘值時，依據現場維護及使用情形，採現場觀察法分別將其延長經濟耐用年數。

- 加強磚造之折舊後現值率(%)=1-(1-殘值率)÷(耐用年數+20)×已使用年數
- 磚造之折舊後現值率(%)=1-(1-殘值率)÷(耐用年數+30)×已使用年數
- 鐵骨造/鐵骨棚架折舊後現值率(%)=1-(1-殘值率)÷(耐用年數+40)×已使用年數
- 殘餘價值(元)=建物面積(坪)×重建單價(元/坪)×折舊後現值率(%) (1)

表 17-2 建築物累計折舊額之計算基準一覽表

構造	建物直接成本(元/坪)	經濟耐用年數	延長耐用年數	殘值(%)
加強磚造	60,000	35	7	0%
鋼筋混凝土造	82,000	50	10	5%
鐵骨造/鐵骨棚架	51,000	20	4	10%
磚造	28,000	25	5	0%

3. 拆除工程費

合法建築物拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(加強磚造 2 樓規格 400 元/^m、鋼筋混凝土造 5 樓規格 800 元/^m)，合計 5,006,443 元(225.18^m×400 元/^m+1,780.47^m×800 元/^m)。

合法建築物拆除工程費用計算標準如下：

$$\text{拆除工程費(元)} = \text{拆除面積(m}^2\text{)} \times \text{拆除單價(元/m}^2\text{)}。$$

4. 實際拆遷補償發放總額

拆遷補償發放總額為補償價值扣除拆除工程費用，總計 44,592,771 元(請詳見表 17-3)，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。拆遷補償費發放對象為本案更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

(二) 非合法建築物之拆遷補償

1. 非合法建築物之認定

依據測量技師實地測量結果，包括合法建築物之頂樓加蓋、棚架等增建。

2. 非合法建築物補償單價之查定

本案暫以成本法之定額折舊計算建物成本價格，依據表17-2所載各式建築結構之耐用年數、殘值率及重建單價，已使用年數則以民國109年扣除建物騰本登載之建物完成日期或門牌整編日期計算之。殘餘價值計算同合法建築物之計算方法。

3. 非合法建築物拆除工程費

非合法建築物拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(加強磚造2樓規格400 元/m²、鋼筋混凝土造5樓規格800元/m²、磚造規格230元/m²、鐵骨造/鐵骨棚架規格100 元/m²)，合計445,389元(185.53m²×400 元/m²+245.32m²×800元/m²+365.22m²×230元/m²+909.20m²×100元/m²)。

4. 非合法建築物實際發放總額

拆遷補償發放總額為補償價值扣除拆除工程費用，總計5,446,898元(請詳見表17-4)，實際金額應以核定之權利變換計畫內容為準。

拆遷補償費發放對象為非合法建築物之現住戶，如屬合法建築物增建部分則以建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

(三) 合法建築物拆遷安置費

本案除臨福德南路部分一樓有作商業使用外，其餘均為住宅使用，參考內政部不動產交易實價查詢服務網查詢之住宅租金水準為一樓800元/坪/月、二樓以上或地下室部分500元/坪/月，以及合法建築物騰本登載之產權面積計列，安置期間為都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月，預估本案申報開工至取得使照之施工期間：地下4層(4+2×3)+地上24層(24×1)=34，再加12個月，共計46個月，故本案合法建築物拆遷安置費用為50,850,961元(請詳見表17-5)，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾捌、財務計畫

本章財務計畫將依 110 年 9 月 8 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」計列，實施者暫估本案更新事業實施經費總計新臺幣 1,956,584,416 元整，未來以權利變換計畫書核定內容為準。

一、成本說明

(一)土地成本

本案更新單元之使用分區為住宅區及商業區，其中 8 筆土地使用分區屬住宅區(865-1、879-2、880-7、880-8、880-9、880-10、880-11、880-12 地號)土地面積為 99.01 m²；剩餘 23 筆土地使用分區屬商業區(865、866、879、880、880-1、880-2、880-3、880-4、880-5、880-6、881、882、883、884、885、886、887、888、900、901、902、903、904 地號)土地面積為 2,080.26 m²，全案土地面積共計 2,179.27 m²，其更新前土地單價初步估算住宅區為 120 萬元/坪及商業區為 180 萬元/坪，其土地成本合計 1,168,642,200 元。(實際內容以權利變換計畫書核定為準)

(二)更新事業實施經費

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本概估表

共同負擔費用			總價(元)	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)拆除費用	0	
		(二)建築設計費用	29,469,856	
		(三)營建費用	1,279,172,311	
		(四)工程管理費用	0	
		(五)空氣污染防制費	115,017	
	(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	3,140,525	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	16,950,000	
		3.建造執照相關規費	418,105	
		4.其他(結構外審費)	191,811	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	0
			2.工程開闢費用	0
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	0
			2.公益設施認養經費	0
	(三)捐贈本市都市更新基金		0	
	壹、工程費用(A)合計:			1,329,457,625

共同負擔費用			總價(元)	
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)			25,004,559	
參、權利變換費用(C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	8,680,000	
		(二)不動產估價費用	2,000,000	
		(三)土地鑑界費	124,000	
		(四)鑽探費用	300,000	
		(五)鄰房鑑定費用	1,876,000	
	二、更新前土地及建物測量費用		168,000	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	49,599,214
			2.非合法建築物	5,892,287
	(二)其他土地改良物		0	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		0	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		50,850,961
	六、地籍整理費		6,554,000	
	七、審查費用		140,000	
	八、其他必要業務費		0	
參、權利變換費用(C)合計:			126,184,462	
肆、貸款利息(D)合計:			56,130,015	
伍、稅捐(E)	一、印花稅		1,687,336	
	二、營業稅		43,443,093	
	伍、稅捐(E)合計:		45,130,429	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用		0	
	二、信託費用		875,000	
	三、人事行政管理費用		72,782,104	
	四、銷售管理費用		94,914,425	
	五、風險管理費用		206,105,797	
陸、管理費用(F)合計:			374,677,327	
柒、都市計畫變更負擔費用(G)			0	
捌、容積移轉費用(H)			0	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計			1,956,584,416	

拾玖、實施者風險控管方案

一、風險控管及續建機制

本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。本案資金、產權控管機制及續建機制說明如下：

(一) 本案資金

本案更新期間共同負擔資金來源 30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比例方式，提撥銀行信託專戶，信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。

(二) 產權控管機制

信託範圍為三重區福德南段 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、900、901、902、903、904 地號，共 31 筆土地，土地面積共 2,179.27 平方公尺(詳土地清冊，實際以交付受託人及地政機關登記為準)，及其地上原有建物(以地政機關登記為準)。

本更新案工程完工取得使用執照辦妥建物所有權第一次登記後即屬信託目地之完成。

(三) 續建機制內容及啟動時點

續建機制啟動事由為：本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經受託人催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，受託人得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

(四) 續建機制變更實施者方式

為辦理本更新案工程續建需要，受託人得協助所有權人、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，受託人應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有所有權人、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

(五) 如未能完工或交屋之處理方式

本條未完工程之處理方式非為受託人之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依信託契約草約第十一點(信託契約之終止)第一項第一款終止本契約，並依第十三點(未完工程之協助處理)辦理。(詳附錄 9-5 頁)

貳拾、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

- (一)本公寓大廈依消防法規設置之緊急緩降機及逃難機具標示，區分所有權人(住戶)不得拆除。
- (二)屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。
- (三)建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。
- (四)景觀植栽及屋頂管理維護計畫
- 1.景觀植栽及屋頂綠化之管理維護由管理委員會負責。
 - 2.景觀植栽及屋頂綠化各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。
 - 3.景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經常巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。
- (五)開放空間管理維護計畫
- 1.本案申請新北市都市更新建築容積獎勵第二條規定之建築規劃設計自建築線及境界線退縮建築部分，退縮面積357.19m²，退縮開放空間提供公眾使用，非經主管機關同意住戶或管理委員會不得任意變更。
 - 2.退縮開放空間由管理委員會負責管理維護，住戶違反前款規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，該住戶應於一個月內回復原狀。
 - 3.退縮開放空間之相關管理維護，應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。
 - 4.於沿街人行步道豎立「供公眾使用」告示牌，並於告示牌標示開放面積、位置等內容，詳 P.12-1~12-4。
- (六)綠建築管理維護計畫詳 P.附錄 3-19。

二、管理維護基金

- 1.公寓大廈管理基金提列基準依「公寓大廈管理條例」第十七條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算，本案應提撥 3,209,891 元為公寓大廈管理基金。
- 2.本案申請各項建築容積獎勵後續管理維護費用，由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會專款專用，本案各項建築容積獎勵後續管理維護費用共計 13,098,559 元，詳細說明如下：

- (1)本案申請綠建築設計、智慧建築設計及耐震標章容積獎勵，依規定繳納保證金，其保證金計算公式為：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積。並另提列各項建築容積獎勵後續管理維護費用，以保證金 5%計算，本案申請綠建築設計及耐震標章容積獎勵後續管理維護費用，共計 11,312,609 元
- (2)依據「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」本案依都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新台幣計算，設置管理維護基金 1,785,950 元。

表 20-1 各項建築容積獎勵後續管理維護費用

項目	獎勵容積面積(m ²)	110年公告土地現值	保證金 (公告土地現值× 獎勵容積×0.7)	管理維護費用 (保證金 5%計算)
綠建築設計	567.01	155,465 元	61,705,335 元	3,085,267 元
智慧建築設計獎勵	567.01	155,465 元	61,705,335 元	3,085,267 元
耐震標章	945.01	155,465 元	102,841,500 元	5,142,075 元
小計			226,252,170 元	11,312,609 元
項目	留設面積	保證金	管理維護費用 (留設面積×5,000 元)	
公共開放空間管理維護	357.19	--	1,785,950	
總計				13,098,559

三、保固事項

本案房屋自區分所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於區分所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於區分所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作……等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，實施者於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予區分所有權人作為憑證。

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本更新單元實施都市更新前後效益說明請詳見表 21-1。

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地資源利用	現況為 2 樓加強磚造及 4-5 樓鋼筋混凝土造建築物，共 69 戶（含公設建號），有增建之情形，導致都市景觀窳陋且人行動線規劃不足	解決所有權人房屋老舊問題，提升土地利用之效益。
生活環境品質	<ol style="list-style-type: none"> 1、建築物內部缺乏停車空間，現有巷道為單一出入口，僅供人行及部分機車通行，人車爭道。 2、建築物老舊，無昇降設備。 3、開放空間未能與周邊動線整合串聯，缺乏景觀設計及綠覆面積，生活環境品質應提升。 	<ol style="list-style-type: none"> 1、規劃為 23~24 樓鋼骨鋼筋混凝土造建築物，共 226 戶。 2、規劃地下 4 層，共 133 部停車位，以改善路邊停車之情形。 3、符合綠建築銀級，減少對環境之衝擊，達到節能減碳之目標。 4、退縮留設人行步道 357.19 m²，串聯周邊開放空間，且本案取得耐震標章，能避免地震災損，改善生活環境品質。
都市環境安全	<ol style="list-style-type: none"> 1、建築物主體及設備老舊且無妥善規劃逃生動線。 2、現有通路狹小，開放空間不足，缺乏消防救災空間規劃，影響防災機能。 	<ol style="list-style-type: none"> 1、依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討並劃設本基地之消防設施及防火避難空間，並配合周邊環境研擬逃生避難計畫、緊急疏散、救援運輸道路，以提供更安全的都市生活環境。 2、建築物量體集中設置，設計建築率為 45.59%，以留設緩衝空間，強化都市防災機能。

二、實施後實質效益評估

(一)對政府而言

1. 在都市更新之執行過程中，需要許多之人力支援，舉凡施工、規劃、溝通等，若本案都市更新案核准，可創造許多就業機會，減少社會犯罪率，維護社會安定。
2. 可帶動營造業之發展，活絡經濟活動。
3. 都市更新執行完成後，不動產價值將會提升，屆時地價稅、土地增值稅等稅收亦會增加，可增加政府之稅收。
4. 未開闢之計畫道路，透過都市更新協助開闢公共設施，且其產權登記為公有，更新範圍內亦可增加建築容積獎勵，以期政府與地主達成雙贏利基。

(二)對公眾而言

1. 改善居住環境以及景觀，並提升當地之房地產行情，增加居民之資產價值。
2. 減少居住環境之髒亂，以及犯罪率，並提升防災安全機能，以減少災害發生，避免造成公共資源之浪費。
3. 透過都市更新協助開闢完整之計畫道路，促使人車動線更為順暢，並舒緩鄰近幹道之車流。

(三)對實施者而言

1. 透過都市更新辦理過程，可幫助實施者累積都市更新案之業務實績，有助於實施者在未來都市更新領域上業務之開拓。
2. 透過都市更新事業之執行興建高品質、高使用價值之建物有助於實施者企業形象之提升。

(四)對私有地主而言

1. 可透過都市更新作業，改善周遭土地環境，提高土地利用價值及建物價值。
2. 道路用地地主，透過都市更新權利變換機制，可分配享有更新後房地或效益。
3. 利用都市更新作業，可使老舊建物變成機能功效佳且外觀較為新穎之建物。
4. 參與都市更新過程中，地主除受都市更新條例保障外，依「都市更新建築容積獎勵法」規定，改建後享有法定容積獎勵，亦享有稅賦優惠。

貳拾貳、實施進度

各期作業進度表列如下：

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	111年	112年	113年		114年					115~116年	117年	118年											
		7~12月	1~12月	3月	4~12月	2月	3月	4~5月	6月	7~12月	1~12月	7~12月	1~3月	4月	5月	6~7月	8月	9月	10月	11月	12月			
1	事業計畫核定公告																							
2	申請權利變換計畫報核																							
3	權利變換計畫核定公告																							
4	申請拆除及建造執照																							
5	改良物殘餘價值補償																							
6	申請更新期間稅捐減免																							
7	土地補償金發放作業																							
8	地上物騰空拆除																							
9	工程施工																							
10	申請使用執照																							
11	送水送電																							
12	申請測量																							
13	釐正圖冊																							
14	接管																							
15	計算及找補差額價金																							
16	產權登記																							
17	申請更新後稅捐減免																							
18	更新成果備查																							

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

本案無涉及政府及公營事業單位協助配合事項。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、政府相關部門諮詢方式

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

傳真：(02)2950-6552

地址：220 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓

網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、實施者聯絡方式

及福建建設股份有限公司

電話：(02)8287-5252

地址：241 新北市三重區集賢路 16 號

三、規劃單位聯絡方式

大展資產顧問股份有限公司

電話：(02)2388-1117

地址：100 台北市中正區重慶南路一段 61 號 5 樓 516 室

四、個案網址

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