

新北市三重區碧華段88 地號等20筆土地 都市更新事業概要案 鄰地協調會

112/01/07

新北市慈化市民活動中心(新北市三重區溪尾街327號)

申請人：林紘維
開發整合：忠碩不動產股份有限公司
規劃單位：大展資產顧問股份有限公司
建築設計：莊志寬建築師事務所





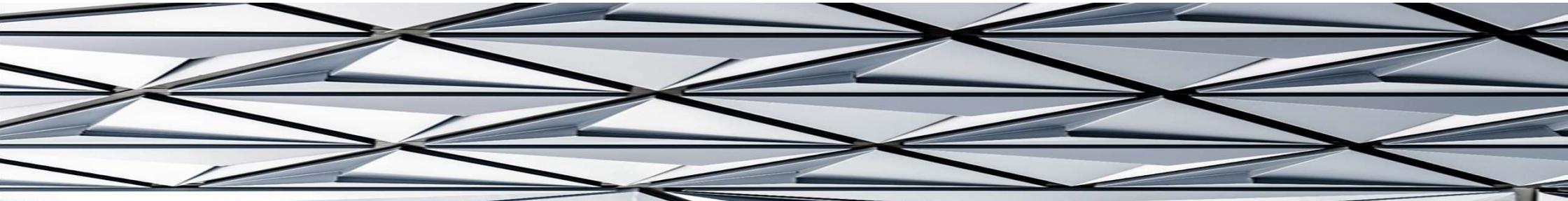
01 ▶ 基地與鄰地說明

02 ▶ 都市更新說明

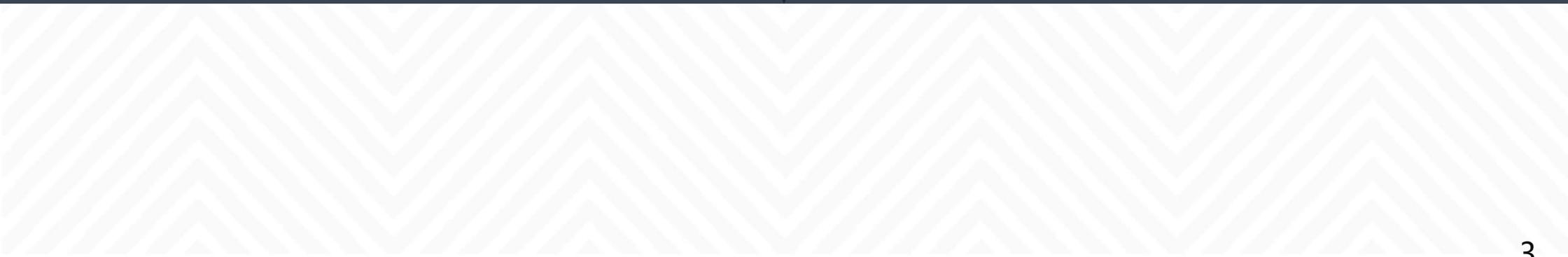
03 ▶ 本案執行說明

04 ▶ 重建條件分析

05 ▶ 後續程序說明



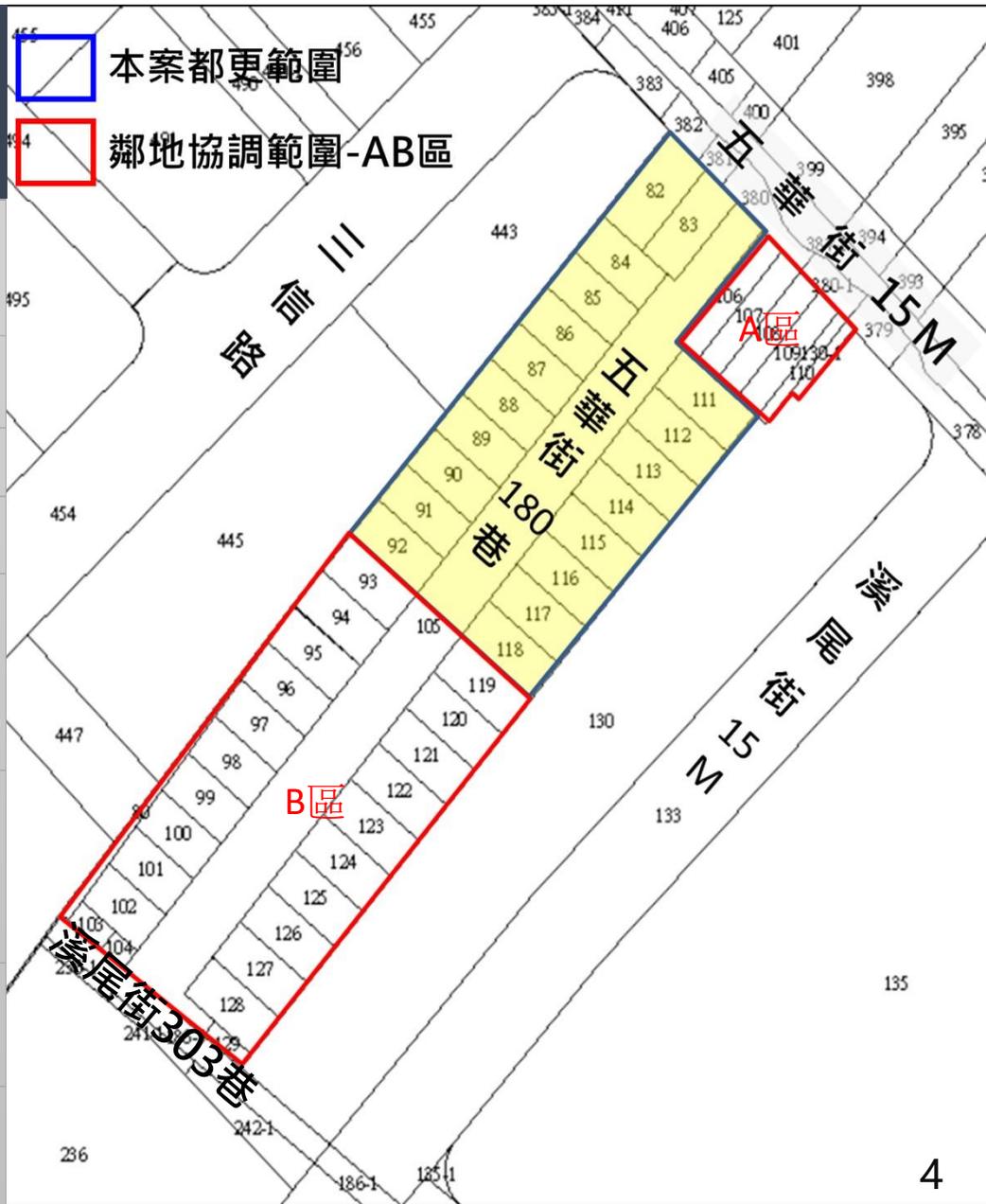
基地與鄰地說明

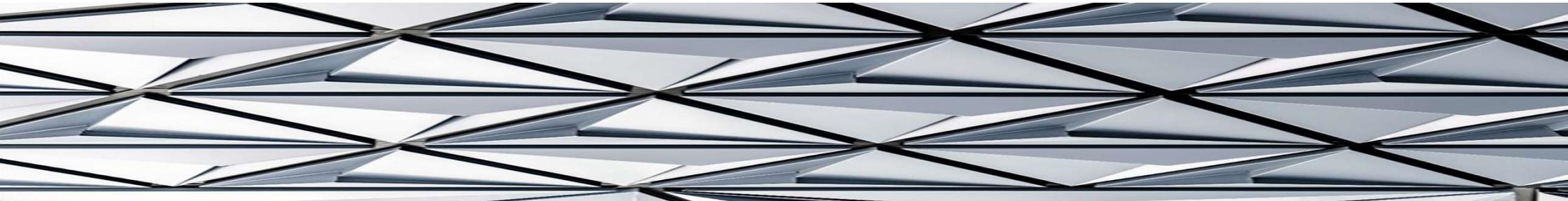




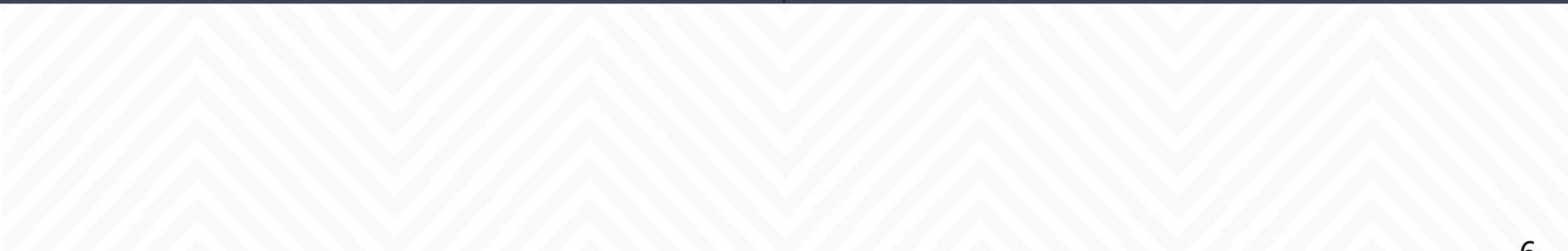
基本資料

| | | | |
|--------|--|--|------|
| 基地位置 | 五華街 (15M) 、五華街180巷兩側 | | |
| 面前道路 | 15M 路寬 | | |
| 土地使用分區 | 住宅區 | 建蔽率 | 容積率 |
| | | 50% | 300% |
| 地號及面積 | 更新範圍基地 共20筆 2,649.58m ² | 鄰地31筆共3,214.42m ² A區：425m ² (共6筆) B區：2,789.42m ² (共24+1筆) | |
| 基地面寬 | 更新範圍基地 面寬約 22米 縱深約80米 | A區 面寬約 21米、縱深約 22米 B區 面積約39米、縱深約74米 | |
| 權屬 | 基地：共76戶 (84人) | 鄰地A區：16戶 (15人) 鄰地B區：共80戶 (80人) | |
| 重建方式 | 都市更新條例(權利變換) | | |





都市更新說明



都更優勢

容積獎勵

多數參與

稅賦優惠

在地關懷
一句承諾

品質提升
價值倍增

公平安全



何謂都更

◆中央法源依據

- 都市更新條例及施行細則
- 都市更新建築容積獎勵辦法
- 都市更新權利變換實施辦法...

◆地方法源依據

- 新北市都市更新劃定基準
- 新北市都市更新建築容積獎勵辦法
- 新北市都市更新審議原則...



台北市都市更新處網站



新北市都市更新處網站8

都更容積獎勵

中央容獎

共13項

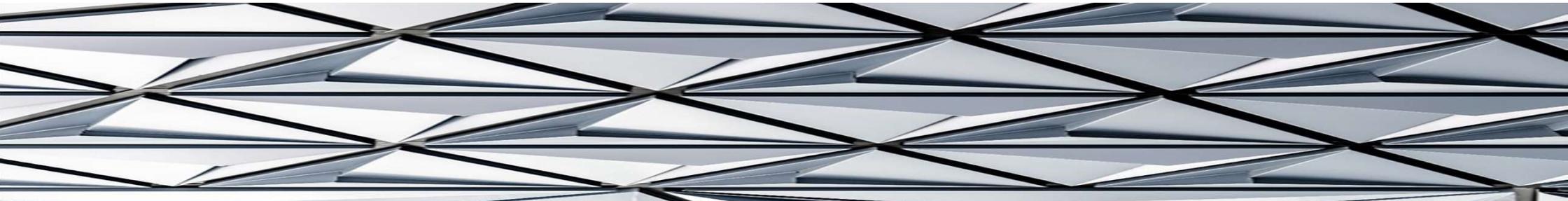


地方容獎

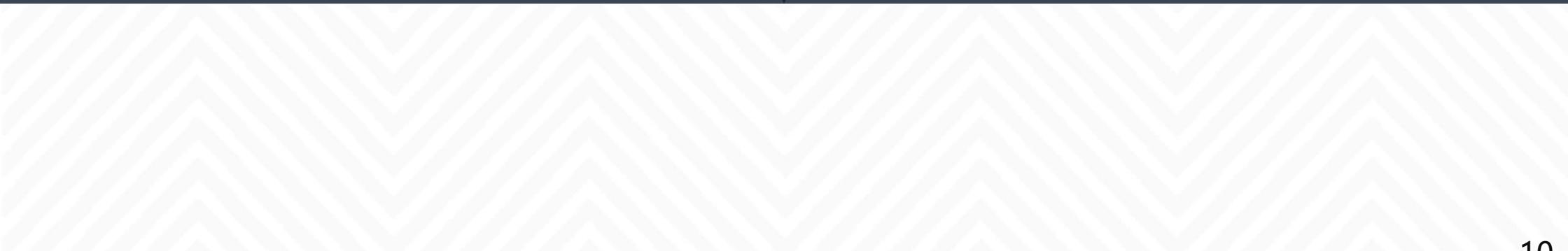
共7項



#65規定：建築容積獎勵上限：最高不超過「1.5倍法定容積」
都更容積獎勵未來依事業計畫計畫核定公告之數額為準！



本案執行說明





自行劃定更新單元檢討(更新單元)

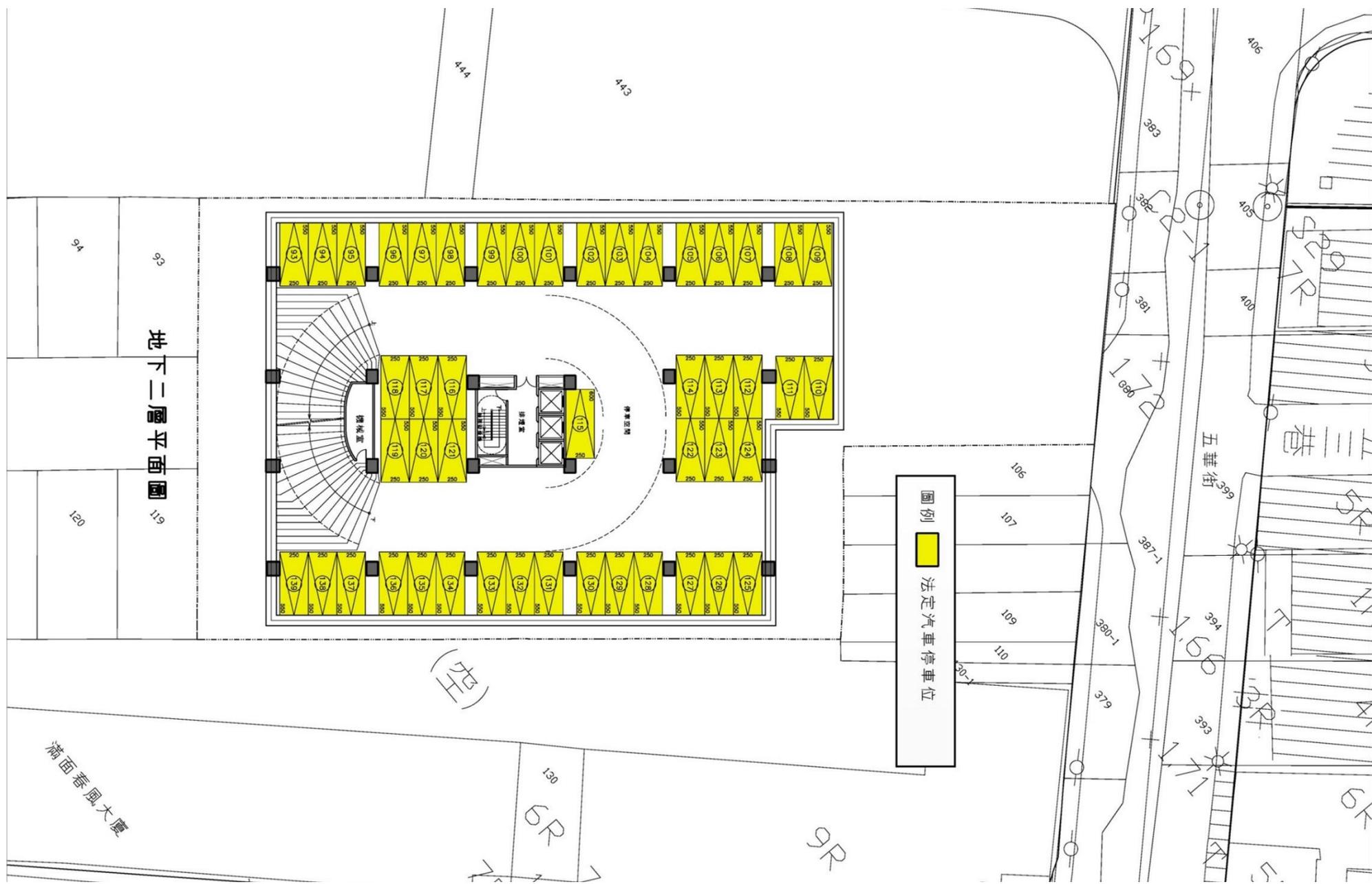
| 項目 | 範圍20筆 | 鄰地AB區 |
|------------------------|---|---|
| 基地面積 | 2,649.58m ² | A區：共6筆土地面積425m ² B區：共24筆土地面積2,763.5m ² |
| 屋齡達30年，建物投影面積占單元面積1/3 | | 符合 |
| 屋齡達30年，投影面積占建物總投影面積1/2 | | 符合 |
| 因單元劃設造成畸零地之情事 | | 無 |
| 劃定基準 | 臨接計畫道路或已指定建築線現有巷且面積達1,500m ² | A區：未達500m ² B區：臨接計畫道路或已指定建築線現有巷，且面積達1,500m ² |
| 建物指標 | 指標1:無電梯設備之4層樓以上合法建築物投影面積占總投影面積達1/2以上。 | 符合 |
| 應符合2項 | 指標2:更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。 | 符合 |
| 結論 | 本案與B區土地及建物均符合劃定基準 A區無法劃更新單元 | |



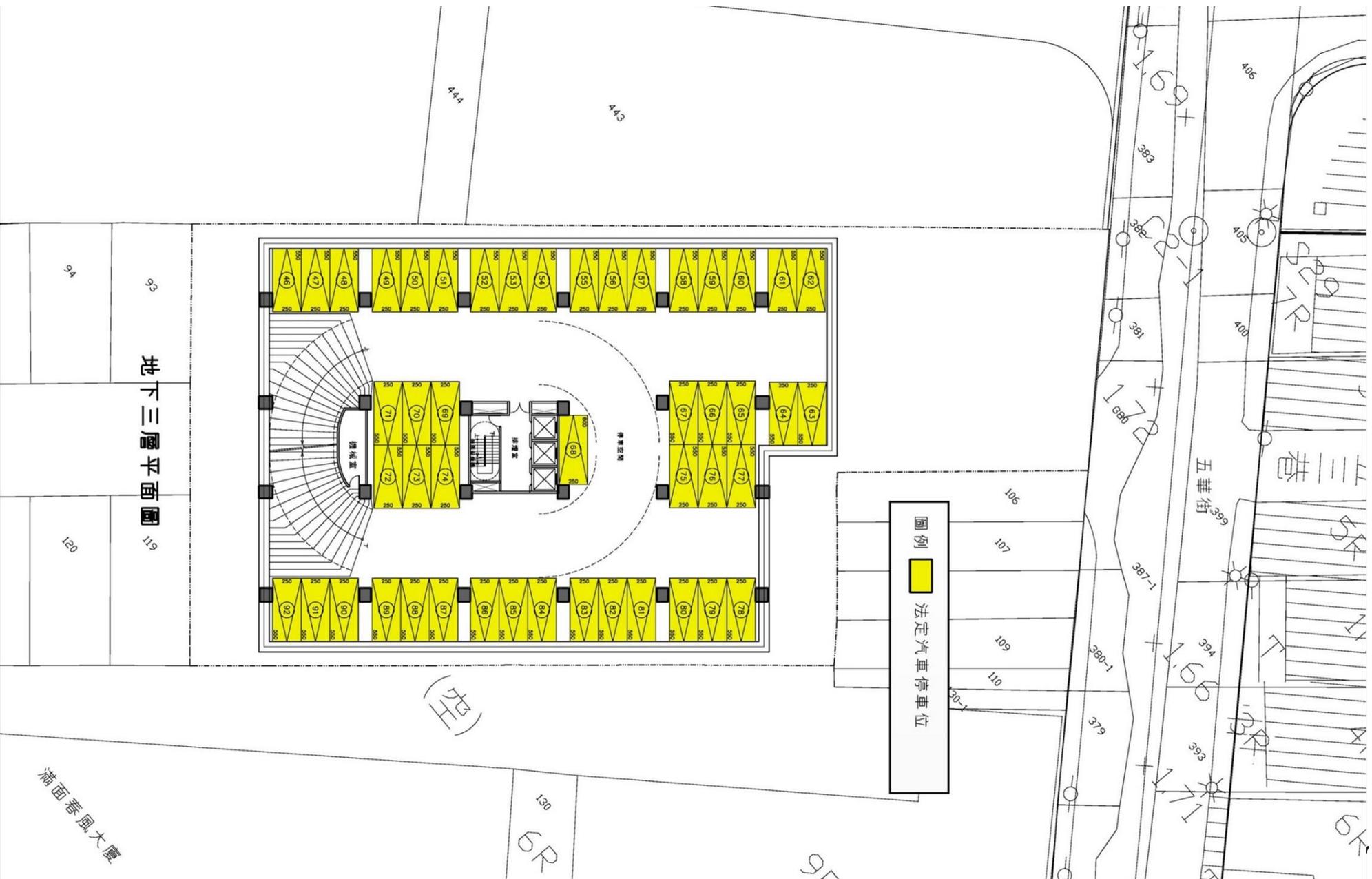
本案建築設計標準層

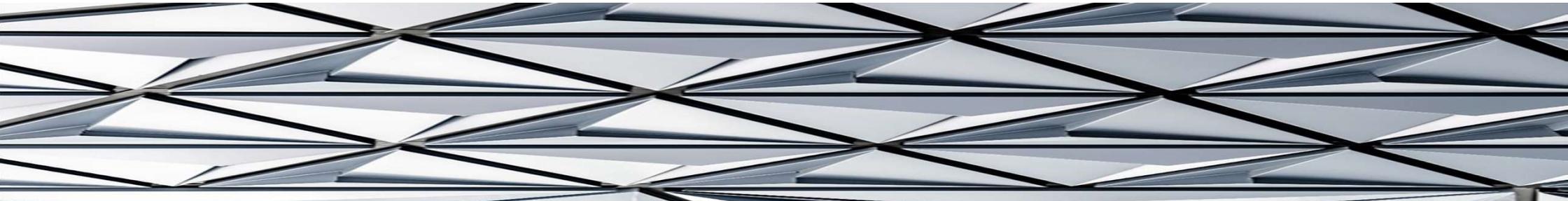


本案建築設計 B2F

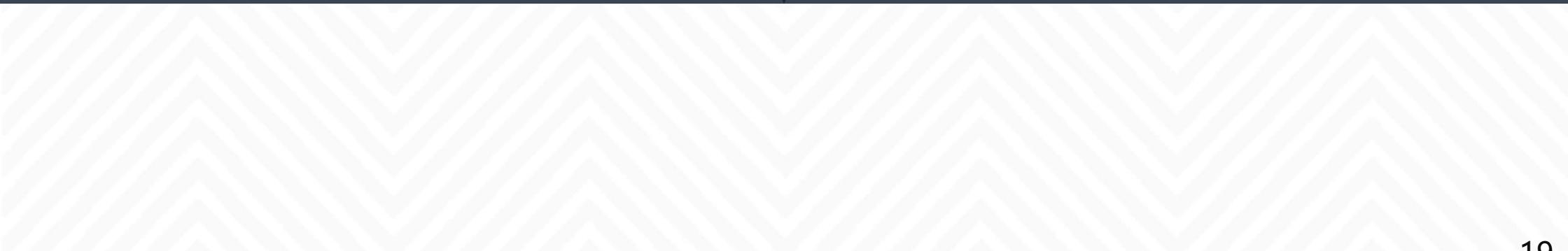


本案建築設計 B3F





重建條件分析



建議方式

| 建議方案 | 說明 | |
|-----------------|---|--|
| | A區(面積：425m ²) | B區(面積：2,789.42m ²) |
| 現在加入 本案更新範圍 | <ul style="list-style-type: none"> 循都市更新相關程序辦理，一起重建，更有效規劃建築配置及設計，提升環境安全與品質 | |
| 未來以其他重 建方式辦理 | 可以危老、簡易都市更新 重建等方式辦理重建 | 可以都更，但303巷臨路寬度僅6米(建築指示線)， 容積為200%使用 ；另可以為危老、簡易都市更新重建等方式辦理重建 |
| 維持現狀 | <ul style="list-style-type: none"> 維持現有使用狀況 | |

建築指示線



現況計畫圖 (圖幅第 一號) (比例尺: 五十分之一)

建築指示線圖 (圖幅第 二號) (比例尺: 五十分之一)

建築線指示(定)申請書圖

| | | | |
|-------------|---------------------------------------|------|----------------|
| 申請人姓名 | 泰平測量工程顧問有限公司 (備) 股 卷 開 號 | 電話 | 909-7220 |
| 建築師姓名及事務所名稱 | 泰平測量工程顧問有限公司 柯 茗 仁 台北縣泰山鄉全興路全福巷13號 | 圖章號 | 北縣商聯乙字 069797號 |
| 地點 | 三重市 區 (街) 段 巷 弄 號 | FAX: | 909-9460 |
| 申請基地 | 碧華 段 小段 110, 130, 131, 132, 地號等 4 筆 | | |

上開土地之建築線及路面高低不明，應奉檢閱申請書圖二份(藍圖圖一份，透明圖一份)申請指示(定)

台北 市政府 工務局 85.5.25 1382 申請人 泰平測量工程顧問有限公司 (備章)
建築師及事務所 泰平測量工程顧問有限公司 (備章)
中華民國 85 年 5 月 日

位置(案內) 十分之一
比例尺: 十分之一

| | | | |
|-------|---|-------|---|
| 申請基地 | ○ | 指示(定) | ↓ |
| 計畫道路 | ▬ | 寺 | ⊕ |
| 現有光電線 | ▬ | 竹 | ⊕ |
| 建築線 | ▬ | 渠 | ⊕ |
| 樁()位 | ● | 池 | ⊕ |
| 溝渠 | ▬ | 水 | 田 |
| 現有房屋 | ▬ | 區 | 界 |
| 申請建築 | ▬ | 新 | 建 |
| | | 地 | 界 |

※ 建築線指示(定) 紀錄事項

| | | | |
|------------------|-----------------------|-------------|--|
| 測量事項 | 計 載 | 部 市 計 畫 情 形 | 一、使用分區: 住宅區 二、發佈實施日期文號: 1. 主要計畫 64.12.31/北府建五字第278590號 2. 細部計畫: |
| 建築線各號樓位設計變遷路面之高度 | 編 號 高 (M) 低 (M) | 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顯示為準 三、地籍圖繪圖僅供參考，不作經費依據 |

1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人自行負責，與本局無涉。

2. 建築線及樁位，除現況計畫圖外，其餘僅供參考。

3. 申請基地之樁位與公告成果不合時，應以該地之實地資料為準。

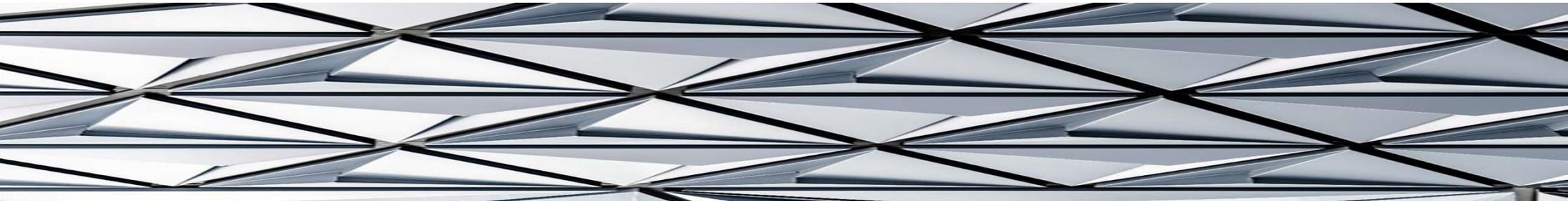
4. 申請基地之樁位與公告成果不合時，應以該地之實地資料為準。

5. 申請基地之樁位與公告成果不合時，應以該地之實地資料為準。

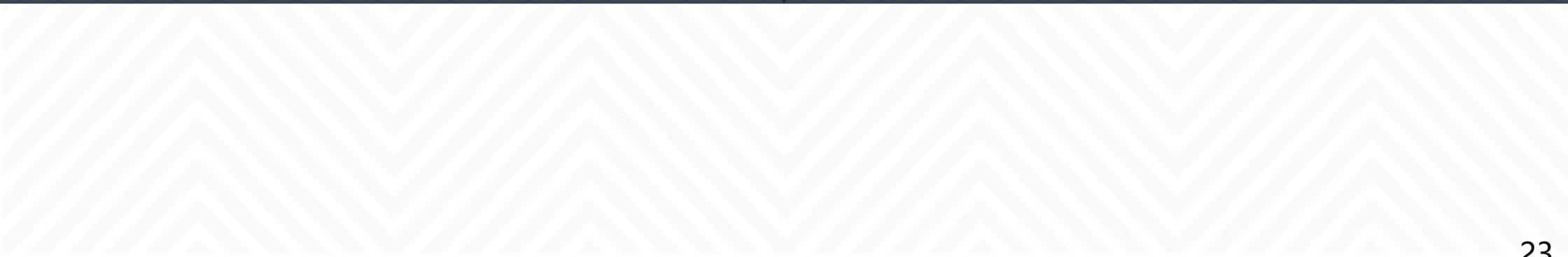
| | | |
|---------|------------|------|
| 收件日期 | 預定測量日期 | 逾期理由 |
| 85.5.25 | 勘查 | |
| 收件編號 | 實際測量日期 | |
| 1382 | 85.6.7 | |
| 小組編號 | 審查(校對)人員簽章 | |
| | 核 准 圖 號 | |

計畫地籍
核 准 圖 號
核 准 圖 號



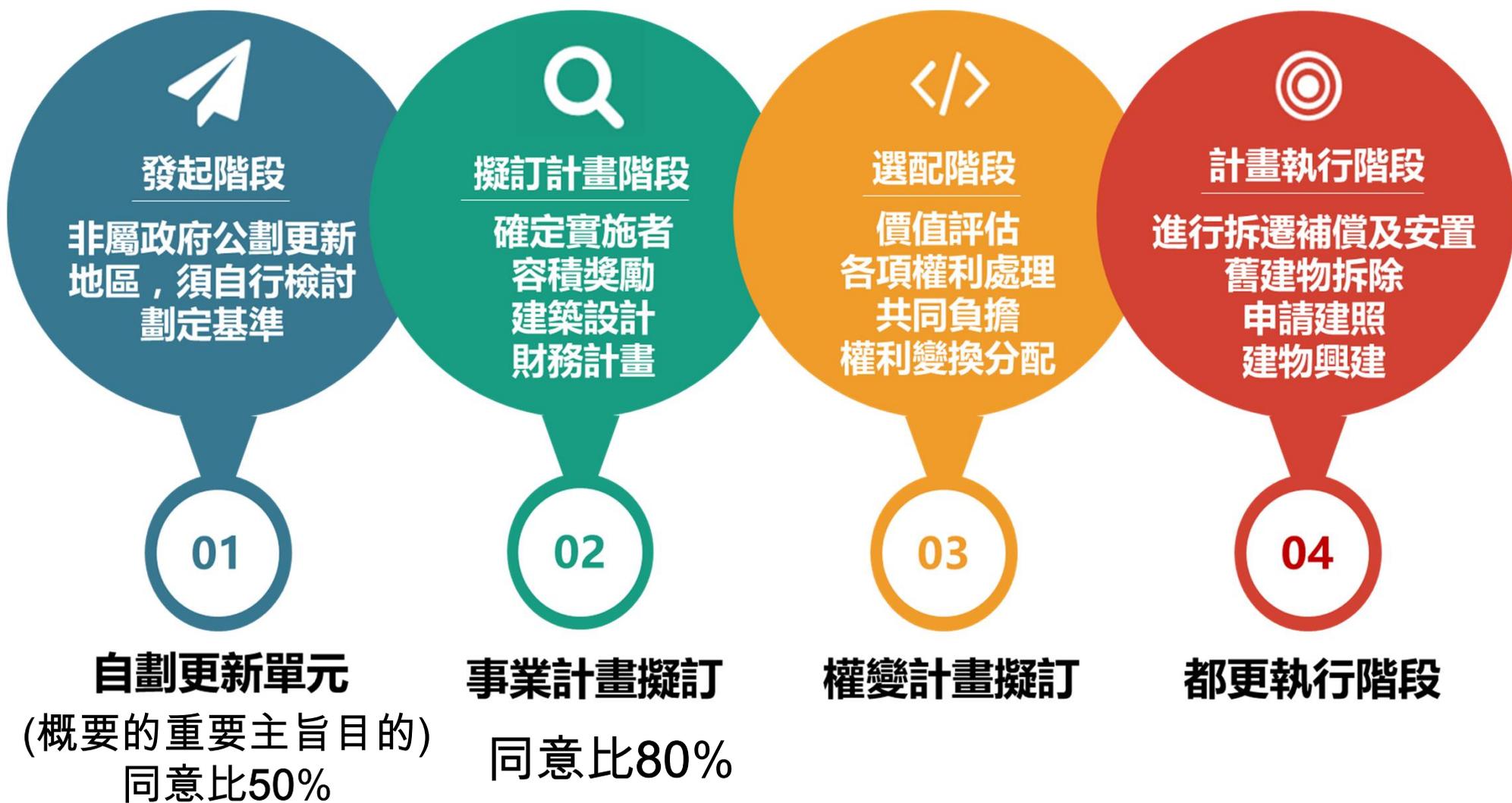


後續程序說明



都市更新程序

一般程序



都市更新時程

整合
階段

1-1 整合
1-1-1 88地號等20筆土地提高同意比例
1-1-2 **確認鄰地意願**

1

擬訂
階段

2-1 擬訂**事業概要**計畫
2-1-1 相關會議通知召開
2-1-2 計畫相關內容擬訂

2

審查
階段

3-1 擬訂**事業計畫報核**

3

預定時程

112年1月8日~
1月17日止，共計10日
確認更新意願

如鄰地意願不高，將於
1/18寄發公聽會通知
2月底前送件

預計112年下半年

新北市三重區碧華段 88 地號等 20 筆土地 都市更新事業概要計畫案

參與更新意願書-A區鄰地(同段106~110、130-1等6筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：



- ① 勾選意願
- 有意願納入
- 無意願納入

①

有意願 納入林紘維擔任申請人擬具之「新北市三重區碧華段 88 地號等 20 筆土地都市更新事業概要計畫案」，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

無意願 納入林紘維擔任申請人擬具之「新北市三重區碧華段 88 地號等 20 筆土地都市更新事業概要計畫案」。

② 務必填寫之資訊

- 所有權人(簽名或蓋章)
- 身分證字號、建物門牌
- 聯絡地址、電話

②

所有權人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

③

中華民國 年 月 日

◆ 更新意願調查表之填寫與回函期限

- 繳交期間：112.1.17(含)
- 繳交方式：
 - 投遞至新北市三重區
五華街180巷3號2樓
 - 協調會 當日繳交
- 為避免損失鄰地權利人之權益，請務必於期限內回覆意願
- 未擲回者日後不計入意願統計

Contact Us
簡報結束
THANKS

Q&A

業務窗口：廖正毓

電話：0917-000999

02-28576863



本案服務站：新北市三重區五華街180巷3號2樓

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