

擬訂新北市三重區碧華段 88 地號等
21 筆土地事業概要案

公聽會
會議紀錄

主
紀

席：申請人 林紘維

林紘維

錄：大展資產顧問股份有限公司

林立婷

林立婷

公聽會日期：民國 112 年 04 月 08 日

擬訂新北市三重區碧華段 88 地號等 21 筆土地事業概要案

自辦公聽會-會議紀錄彙整

- 一、時間：中華民國 112 年 04 月 08 日（星期六） 14：00~14：50
- 二、地點：新北市慈化市民活動中心(新北市三重區溪尾街 327 號)
- 三、主席：申請人 林紘維
- 四、紀錄：大展資產顧問股份有限公司 林立婷
- 五、出席人員：詳 簽到簿
- 六、地主提問及規劃團隊綜合回應：

1、有關建築結構部分：當初業者在跟我們談的時候及合建契約上為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)，但現在計畫上是鋼筋混凝土(RC)，請問是有什麼變化還是有誤植呢？

回應：此次事業概要階段的建築設計上考量樓層數與成本，故結構是以鋼筋混凝土(RC)來評估，會後將再跟開發單位討論，後續會以合約約定的結構於事業計畫階段調整修正。此外，之前會議上有地主反應機車位需求較高，我們也會採納大家的意見與開發單位再調整規劃；但由於機車位屬於公設，所以一旦機車位增加那公設比相對會增加，要讓大家理解這個關聯性。而有關建築設計上的意見，我們都將於事業計畫擬訂階段時一併修正。

2、有關時程獎勵部分：增加的 3.5%對我們地主有什麼實質回饋？

回應：容積獎勵屬於公共財透過政府審查後，給予地主創造更好條件的機會，目前本案評估可爭取的容積獎勵值為 48.83%，其中的時程獎勵屬於政府鼓勵儘早進行改建所提供之獎勵項目，若能在期限內(113 年 5 月 13 日前) 提送事業計畫，則可以確保取得 7%，若超過期限則降為 3.5%；以總量來看該獎勵值增加整體效益會增加，大家分回去的價值也會變多，反之整體效益減少，大家能分回去的也相對變少。後續本團隊將積極整合，主要目的為協助地主能以最佳效益來促成更新重建完成！

七、與會單位意見：

(一) 碧華里里長 林佳鴻

本案是碧華里第一個都更案件，我們碧華里可分為新舊兩個社區，靠近家樂福那一帶是新社區，晚上去那邊散步環境非常好，堪稱三重小天母，但舊社區這邊環境就相對差很多。所以有建商要來幫大家都更，我樂觀其成！尤其房屋都有使用期限，現在屋況還可以不代表三、五年後還是好的，待三、五後也不見得還有機會有建商願意來都更；本里內還有其他舊社區都很期待都更重建，但礙於位在乙種工業區，建商評估後認為開發效益不高又協商太久，

故意願較低；本案位於住宅區，也是在地建商業要來協助，信用是看的到的，所以我樂觀其成！大家打拼一輩子都希望有新厝，希望大家慎重考慮積極來參與！

(二) 專家學者 葉美麗估價師

首先恭喜大家朝新屋邁向第一步，今天為概要自辦公聽會主要與住戶報告更新單元範圍說明，目前基地有一個凹槽，希望各位地主可以跟鄰居互相做個商討，是未來實施者應再繼續努力協調，讓基地更加方整。

另地主提到結構上的問題，這個部分都會反應在大家未來的共同負擔上，若以鋼骨鋼筋混凝土造成本會比較高，而以現在的建築技術來看，我們目前規劃的樓層數(17 樓)，其實也是可以考慮用其他結構，這部分未來地主可以再做評估討論！

而時程獎勵的分配，以估價來說，會先評估你們目前更新前的權利價值是多少而得出一個各自的比率，然後未來會有更新後銷售總金額，再依各住戶之更新前比率去換算應分配價值；而獎勵值的增加會創造價值、坪數就會比較高，也是實施者希望在時間內送審為住戶努力爭取！希望大家能團結一致往前邁進，才能獲得更舒適的環境與坪數！

八、結論：

謝謝大家今日的參與，近日我們就會將各位的意見及簡報修正的內容製作會議紀錄並寄送給各位。有關建築部分的調整，將統一納入後續事業計畫（建築設計確認）階段進行全面調整。此次本案同意比率已達事業概要申請門檻，並完備事業概要法定流程，後續儘快將概要計畫案申請報核。感謝大家今日的參與，散會！

九、散會時間：中華民國 112 年 04 月 08 日（星期六）14：50

十、簡報內容修正補充說明：(詳后附件)

- 1、簡報 P.16，有關費用分擔係依都市更新條例#51、都市更新權利變換實施辦法#19、110 年 9 月 8 日(誤植為 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。
- 2、簡報 P.23，因 3~25 層標準層單層規劃為 11 戶，故住宅規劃戶數為 171 戶(誤植為 136 戶)、含店面 4 戶，共規劃有 175 戶(誤植為 160 戶)；調整機車車位共 190 輛(其中法定為 175 輛)。
- 3、簡報 P.19，因規劃總戶數誤植影響外接水、電、瓦斯管線工程費用及地籍整理費預估，故共同負擔金額修正為 164,590 萬元，共同負擔比為 50.38%，詳如后檢附。

如有任何疑問或意見，歡迎來電洽詢與指教！

本案服務站：新北市三重區五華街 180 巷 3 號 2 樓 電話：02-28576863

擬訂新北市三重區碧華段 88地號等21筆土地 事業概要案

報核版- 章節內容修正

新北市慈化市民活動中心(新北市三重區溪尾街327號)

112/04/08



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

1

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、**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**」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。

16



財務規劃構想

法令依據：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」規定提列。

總項目	金額(萬元)	備註	
工程費用	109,172	含拆除費用、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	
申請各項建築容積獎勵管理維護及委辦費	739	本案申請綠建築(銀級)、智慧建築(銀級)、耐震設計標章獎勵之管理維護費及委辦費	
權利變換費用	13,605	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、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	4,668		
稅捐	4,124	印花稅及營業稅	
管理費用	32,281	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用	
更新事業總成本	164,590	共同負擔比率 50.38%	
更新後建物/車位	面積(坪/部)	單價(萬元)	總銷金額(萬元)
1樓店鋪	60.11坪	72	4,328
集合住宅使用	5,621.91坪	52	292,339
汽車位(平面)	143部	210	30,030
合計			326,697

※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。

19



建築量體規劃

■ 建築面積計算表及規劃量體

未來依事業計畫核定為準

單元面積	2727.00m ²	使用面積	2,623.98m ²
RC(鋼筋混凝土造)			
樓層數	用途	樓高(M)	
R3F	樓梯間/水箱	3.00 M	
R2F	樓梯間/水箱	3.00 M	
R1F	樓梯間	3.00 M	
2~17F	集合住宅	3.20M*16=51.20M	
1F及店鋪	門廳、店鋪、管委會	4.2M	
B1F	防空避難室、機房兼停車空間	4.2 M	
B2~B4F	停車空間、機房	3.2M	
總樓地板面積	21,879.58m ² (6,618.57坪)	地上17層·地下4層·共140戶 建築物高度：64.4M	
規劃戶數及車位數	·店面：4戶、住宅 171 戶·共175戶 ·汽車車位:實設143輛(含無障礙平面車位) 法定: 平面車位99輛·自設車位44輛 ·機車車位:一戶一車位·共190輛(法定175輛、實設190輛)		

23