

# 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

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





01 ▶ 辦理緣起 & 法令依據

02 ▶ 都更流程及公聽會公告 & 通知

03 ▶ 更新單元現況分析

04 ▶ 事業概要內容

05 ▶ 建築規劃設計說明



# 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

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。

02

# 都更流程 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2項指標規定

✓ **辦理概要公聽會公告&通知**

- 111年3月27日至3月29日 報紙刊登
- 111年3月27日 張貼里公告及傳單投遞
- 111年3月27日 以雙掛號寄發公聽會通知函
- 112年4月8日 舉辦本案公聽會

✓ **公聽會辦理人：林紘維（申請人）** 受託單位：忠碩不動產(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:現任新北市都市更新委員會委員葉美麗估價師
- 主管機關及當地居民代表: 新北都更處& 區公所 &碧華里里長
- 土地及合法建築物所有權人及相關權利人



03 | 更新單元  
現況分析

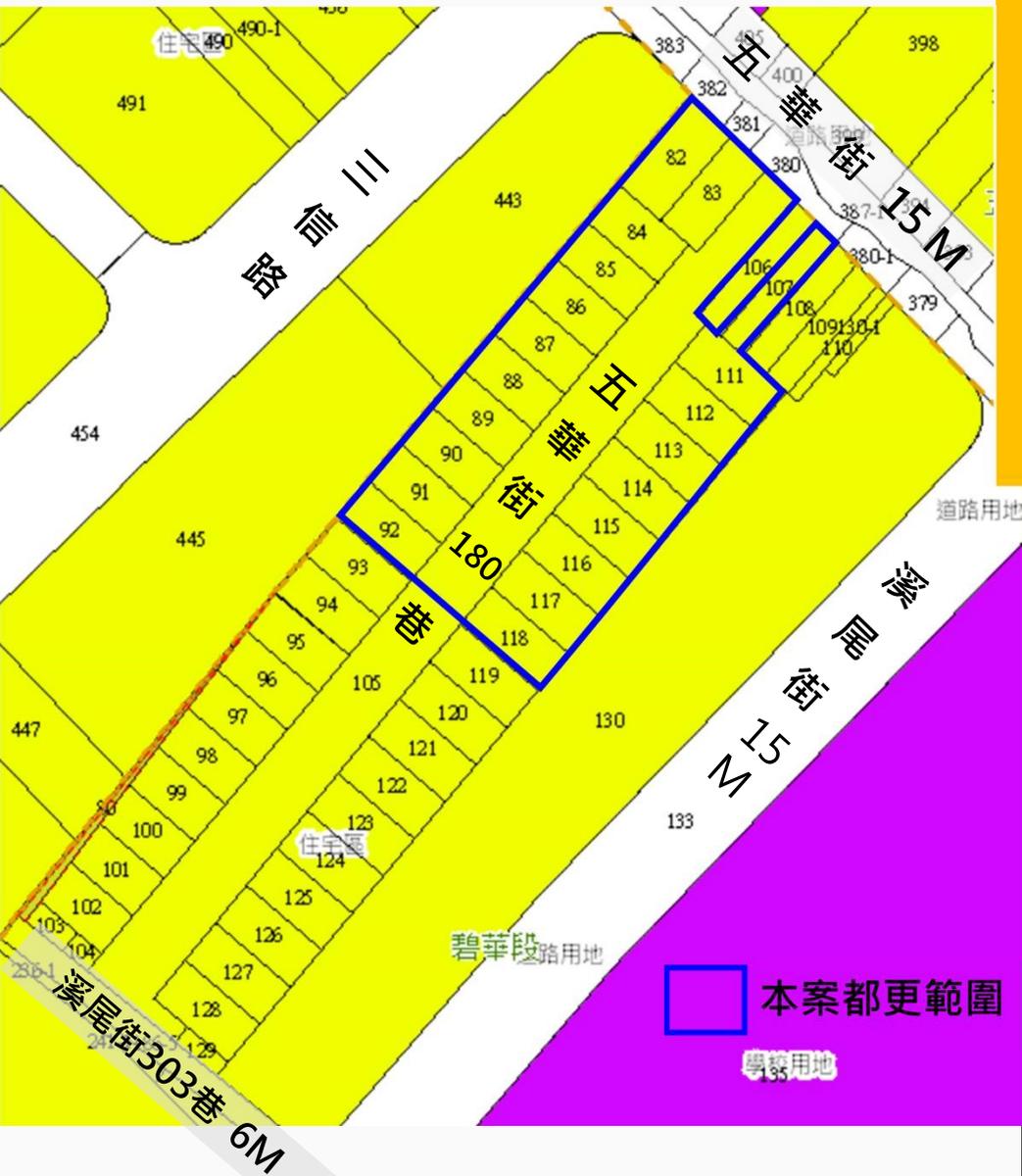
## 土地現況

### ◆ 更新單元位置

- 臨五華街(15M)南側、五華街180巷前段所圍之範圍

### ◆ 更新單元範圍

- 新北市三重區碧華段82~92、105(部分)、107、111~118地號等21筆土地
- 土地面積:**2,727.00m<sup>2</sup> (= 824.98坪)**
- 使用面積:**2,623.98m<sup>2</sup> (=793.75坪)**
- 使用分區：住宅區 (容積率300%)
- 權屬：均為私有 (共84人)

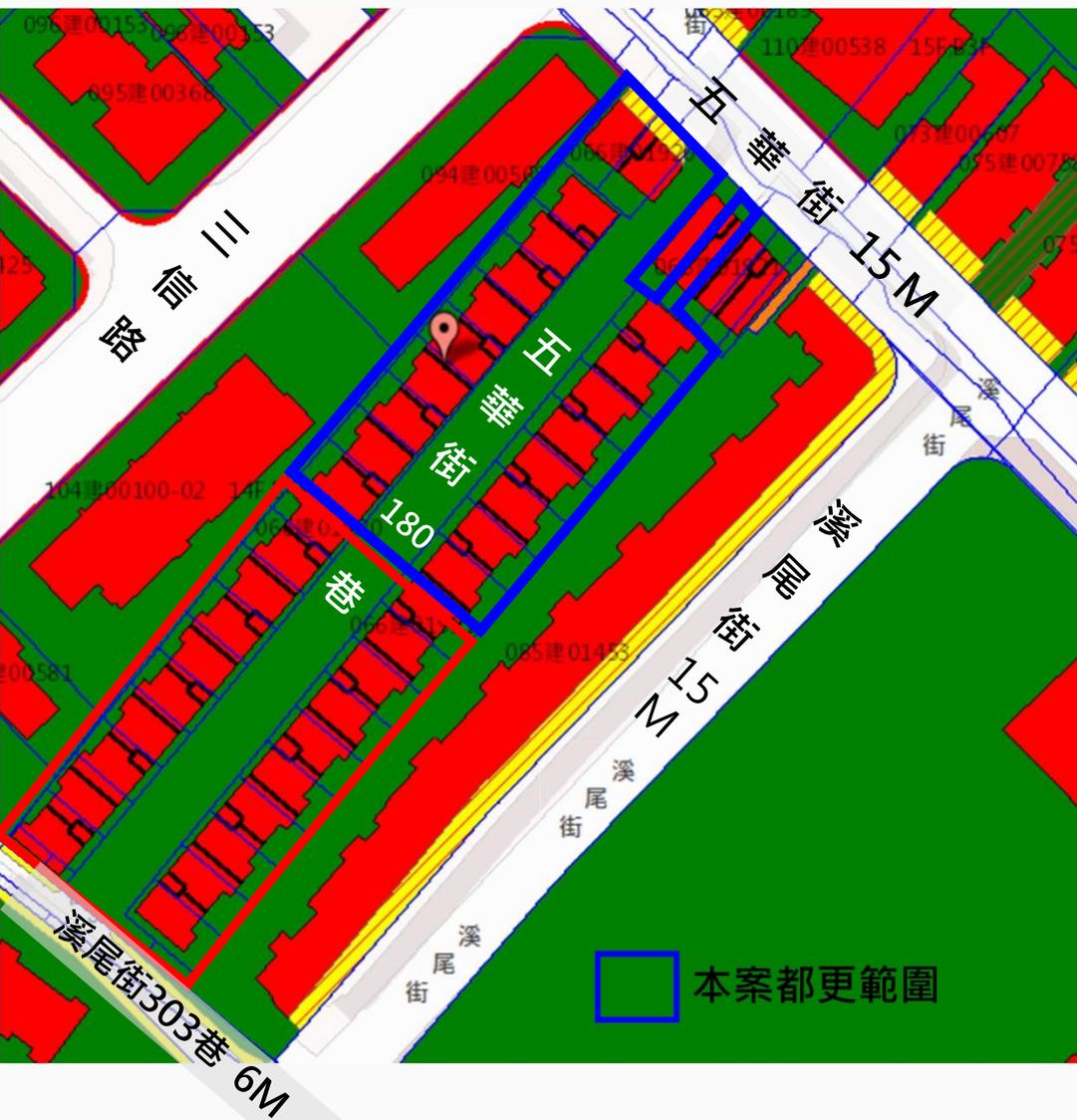


## 建物現況

### ◆ 合法建物

- 建物面積：**6,248m<sup>2</sup>(= 1,890.02坪)**
- 現況：**80戶/4層RC造**
- 屋齡：**30年**以上老舊建物，部分有頂樓加蓋使用
- 臨五華街1樓為店舖；2樓以上住宅使用
- 臨五華街180巷少數1樓店舖，多為住宅使用；2樓以上住宅使用
- 建物權屬：均為**私有(83人)**

### ◆ 無其他改良物





# 自行劃定更新單元檢討

<b>基地面積</b>		<b>2,727 平方公尺</b>
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
<b>劃定基準</b>		臨1條計畫道路，且面積達1,500m <sup>2</sup> 計畫道路寬度15M，臨路總長度合計>20M
<b>建物指標</b> 應符合 <b>2項</b> 指標	<b>指標1:</b> 單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	<b>符合</b> 單元內屬無電梯之4-5F合法建物投影面積比達1/2以上
	<b>指標2:</b> 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。	<b>符合</b> 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
<b>結論</b>		<b>土地及建物均符合劃定基準</b>

# 鄰地協調

土地使用分區	住宅區	建蔽率 50%	容積率 300%
地號及面積	鄰地30筆共3,136.88m <sup>2</sup>		
	A區 333m <sup>2</sup> (共5筆)	B區 2804.00m <sup>2</sup> (共24+1筆)	
權屬	12戶 (14人)	共80戶 (80人)	
重建方式	106、108、109、110及130-1可以自行重建或以危老等方式辦理重建	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	
鄰地協調會	本案已於112年1/7及3/11召開兩次鄰地協調會		



# 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

- ✓ 全區屬住宅區
- ✓ 建蔽率為50%
- ✓ 容積率為300%





# 04 事業概要内容

# 事業概要同意比率 - 本案已達概要門檻!

項目	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數
全區總和(A=a+b)	2,727.00	84	6,248.00	83
公有(a)	0	0	0	0
其他私有(b=A-a)	2,727.00	84	6,248.00	83
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2,727.00	84	6,248.00	83
私有同意數(C)	1,981.5	49	4,000.50	48
同意比例%(C/B)	72.66%	58.33%	64.03%	57.83%
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 <sup>2</sup> )	佔基準容積百分比	
中央	#6結構堪慮建築物	492.96	6.26%	
	#10綠建築	472.32	6.00%	
	#11智慧建築	472.32	6.00%	
	#13耐震設計	787.19	10.00%	
	#14時程獎勵	551.04	7.00%	
	中央都市更新容積獎勵小計	2,775.83	35.26%	
新北市	#2建築基地及建築物規劃設計	非工業區或產業專用區之建築基	944.63	12%
	#6合法建築物屋齡達30年以上，且四、五層樓		123.24	1.57%
	新北市都市更新容積獎勵小計		1,067.87	13.57%
本案申請容積額度總計		3,843.70	48.83%	

※以使用面積2,623.98m<sup>2</sup>計算基準容積，申請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：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	109,059	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	13,562	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	4,662	
稅捐	4,124	印花稅及營業稅
管理費用	32,240	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用
更新事業總成本	164,387	共同負擔比率 <b>50.32%</b>

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。

# 預定實施進度

序號	進度	112年	113年	114年		115年		116年					117~118年		119年	
		5~12月	1~12月	1~9月	10~12月	1~6月	7~12月	1~4月	3~5月	6~8月	9~10月	11~12月	1~2月	3~12月	1~5月	6~8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															

# 本案諮詢與聯絡窗口



## 開發單位

開發單位：  
忠碩不動產(股)公司  
聯絡人：廖先生  
電話：0917-000999



## 申請人與諮詢地點

申請人：林紘維  
諮詢地點：  
新北市三重區五華  
街180巷3號2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



# 05 | 建築規劃

# 建築量體規劃

■ 建築面積計算表及規劃量體

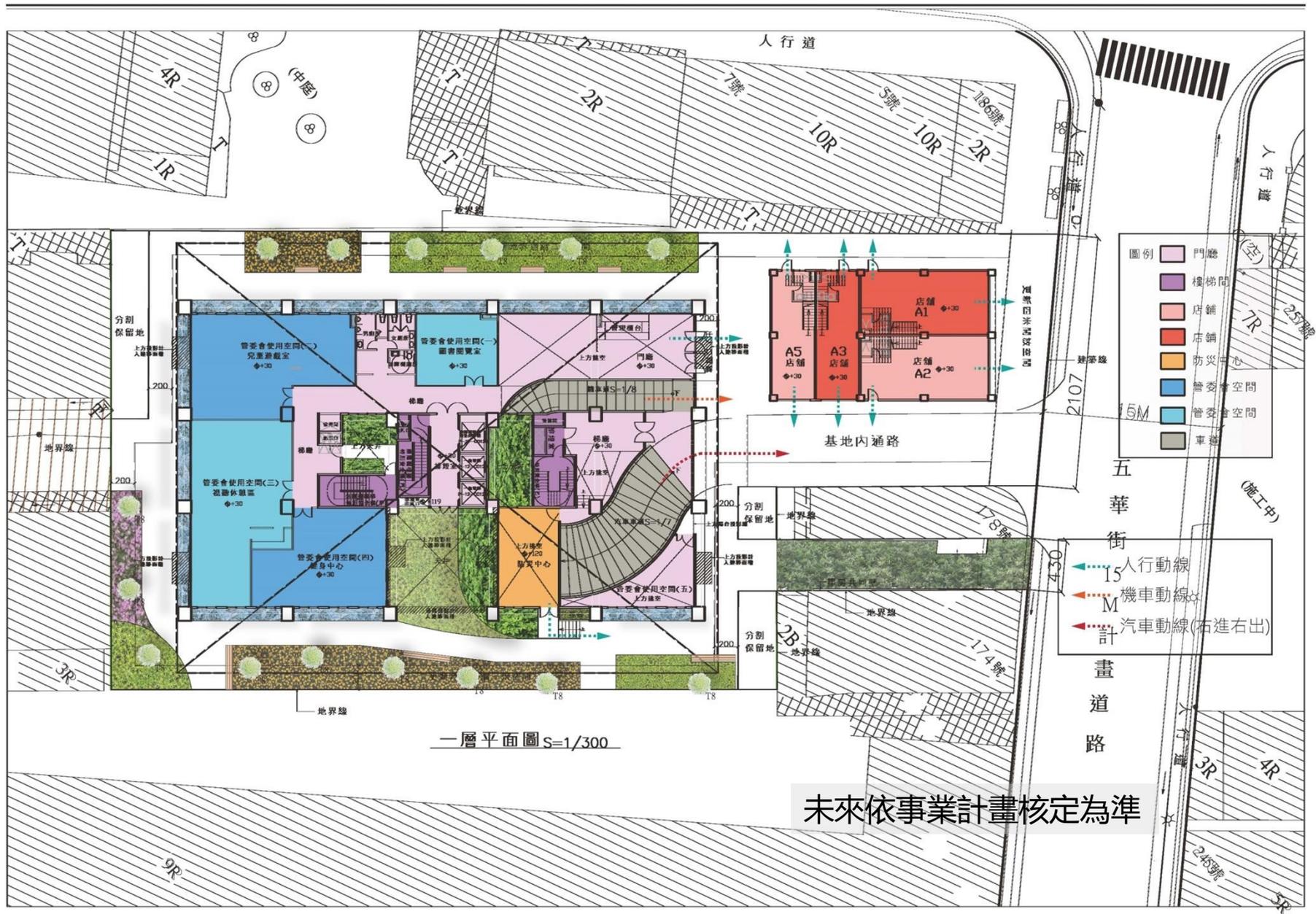
未來依事業計畫核定為準

單元面積	2727.00m <sup>2</sup>	使用面積	2,623.98m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 店面：4戶、住宅 136 戶，共160戶</li> <li>· 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</li> <li>· 機車車位:一戶一車位，共160輛(法定160輛、實設190輛)</li> </ul>		



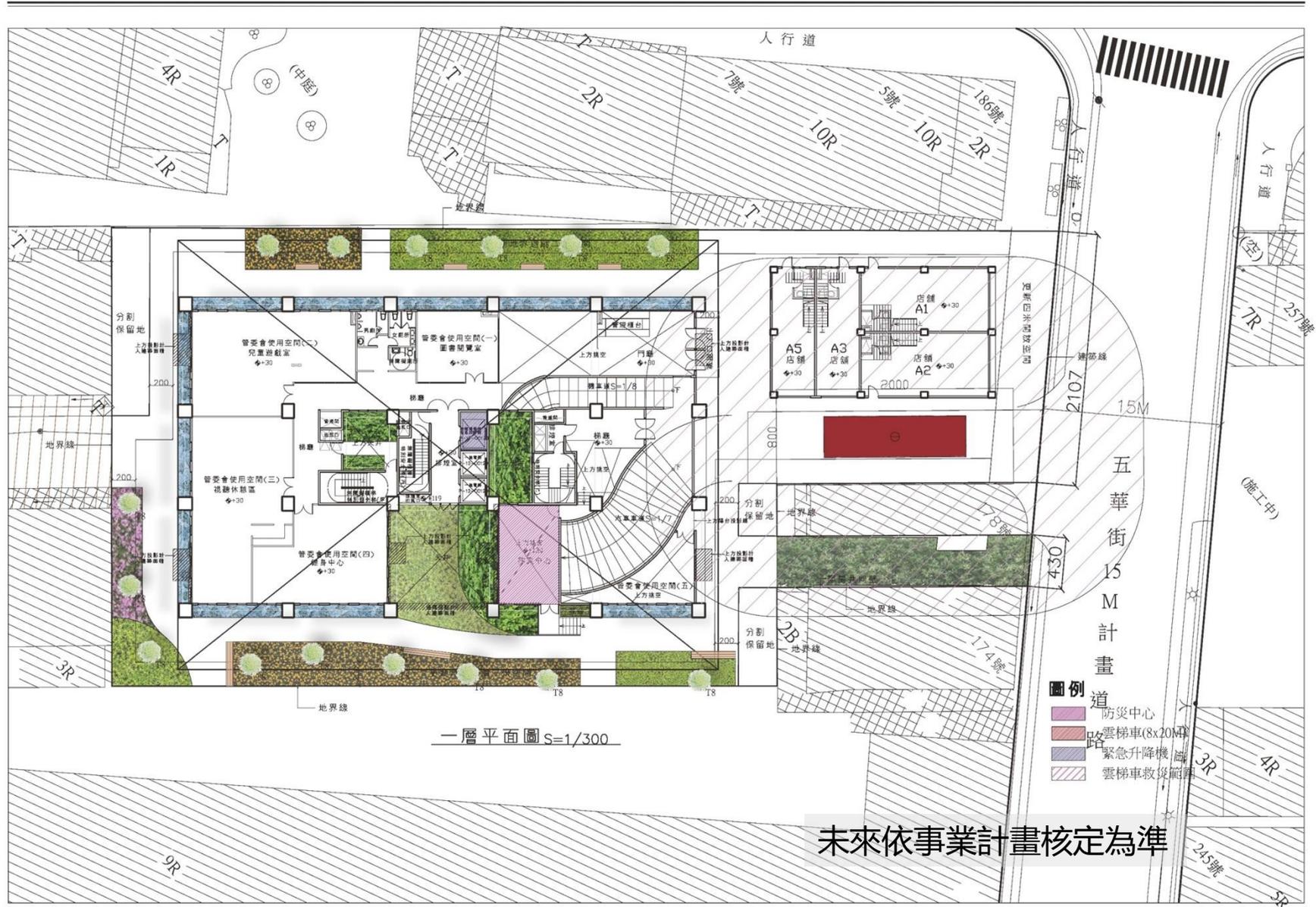


# 人車動線系統說明圖





# 消防救災動線規劃



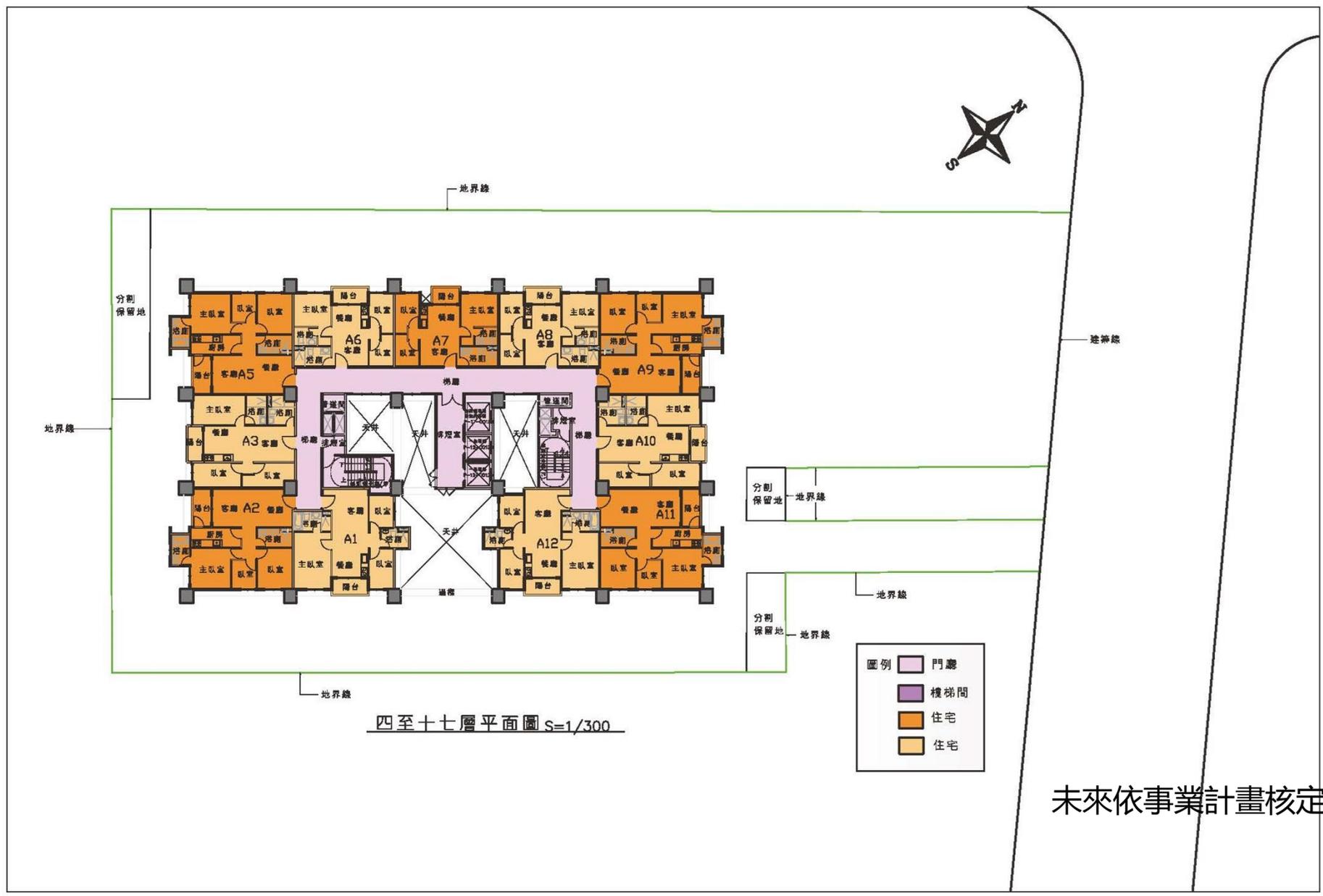








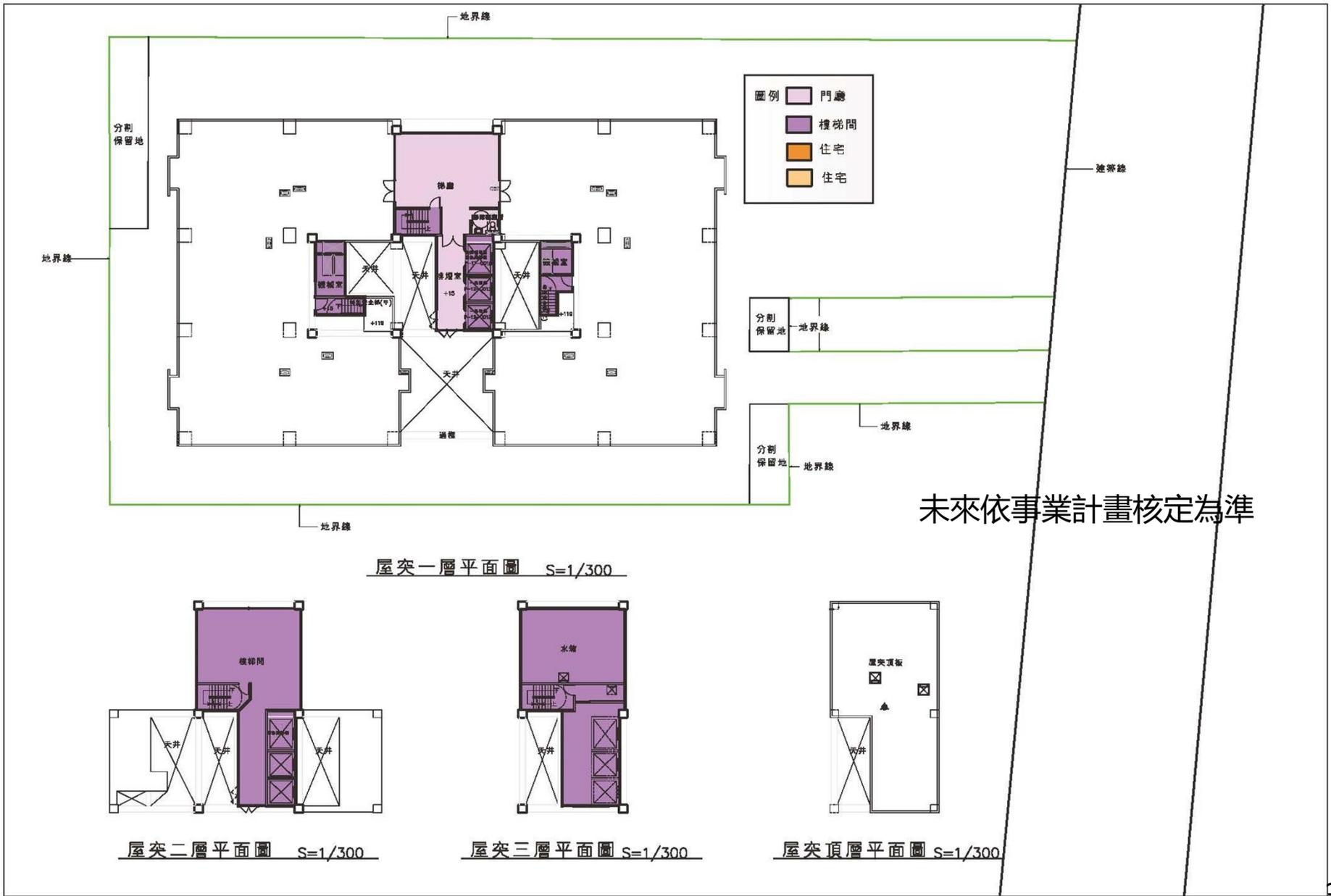
# 本案建築設計 4~17層



未來依事業計畫核定為準



# 本案建築設計屋突層



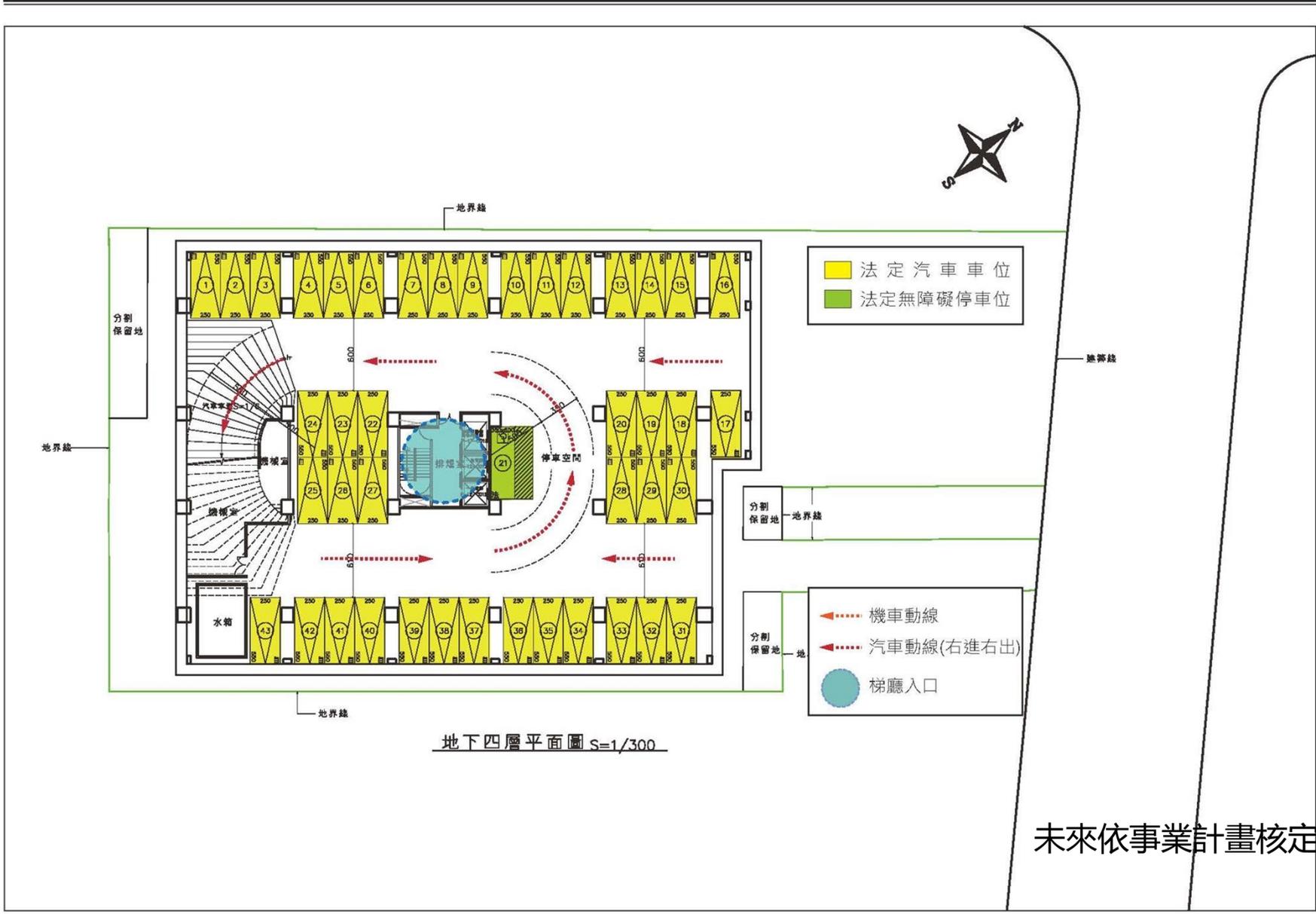








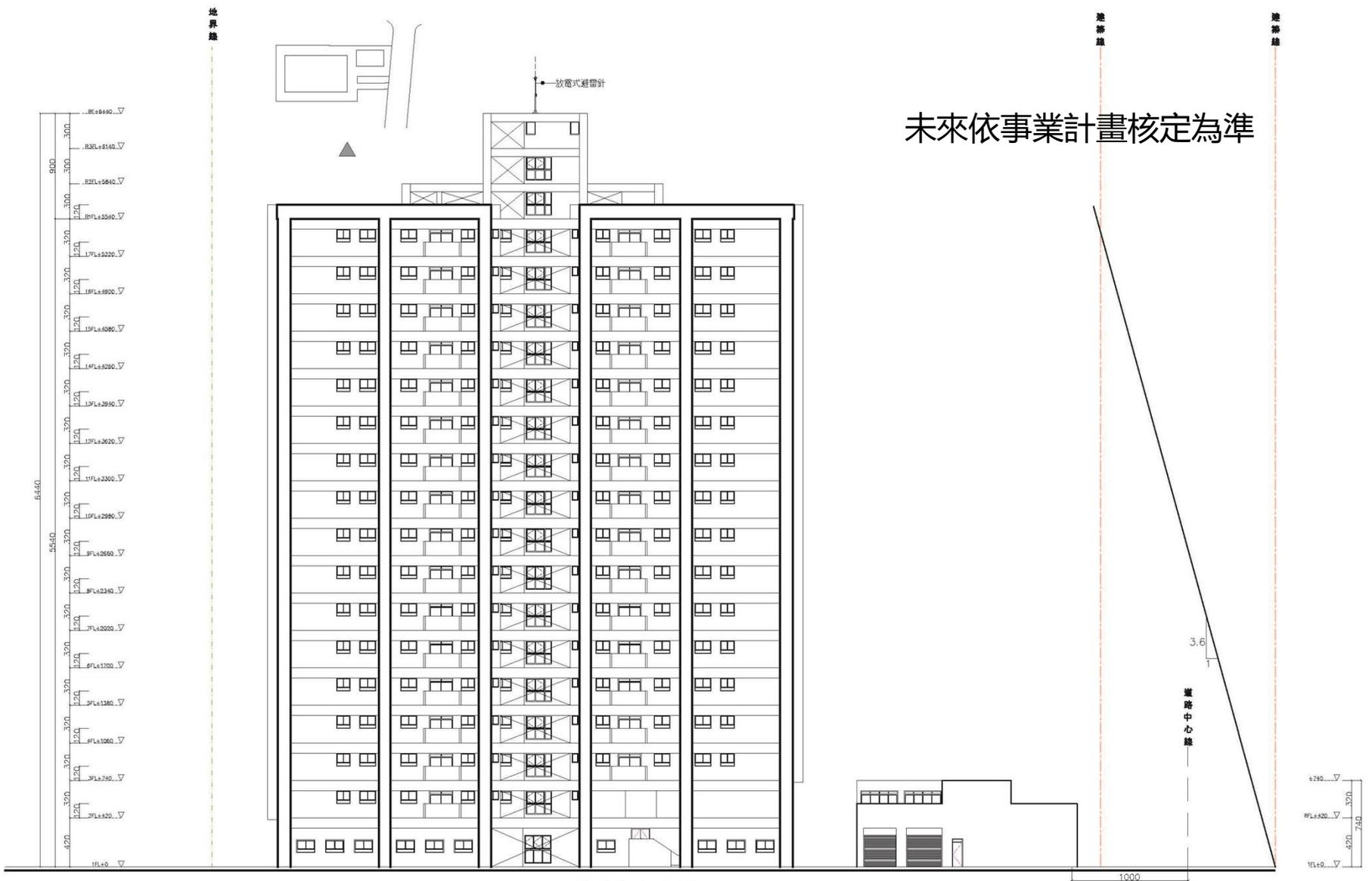
# 本案建築設計 B4F



未來依事業計畫核定為準



# 立面圖 東南向





未來依事業計畫核定為準

# 本案建築設計 3D



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/zhong-shuo/>



# 同意書簽署之意義與相關權益事項

## 擬訂新北市三重區碧華段 88 地號等 21 筆土地事業概要同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由 林絃維 為代表申請之「擬訂新北市三重區碧華段 地號等\_\_\_\_\_筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區					
地段					
小段					
地號					
土地面積(m <sup>2</sup> )					
權利範圍					
持分面積(m <sup>2</sup> )					

(二)建物

建號						
建物門牌號						
坐落地號	地段					
	小段					
	地號					
	建物層次/總樓層數					
樓地板面積(m <sup>2</sup> )	主建物總面積(A)					
	附屬建物面積(B)					
	共有部分	面積(C)				
		權利範圍(D)				
		持分面積 E=C*D				
權利範圍(F)						
持分面積(m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F						

以上雙框內資訊由申請人填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)  
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)  
人印

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

注意事項：

1.本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區碧華段 \_\_\_\_\_ 地號等 \_\_\_\_\_ 筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。

2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。



## 同意書簽署之意義

本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區碧華段88地號等21筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。



## 同意書簽署之相關權益事項：

- 依都市更新條例第37條規定：
- 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。