

新北市三重區碧華段88 地號等21筆土地 都市更新案

鄰地協調會

112/03/11

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



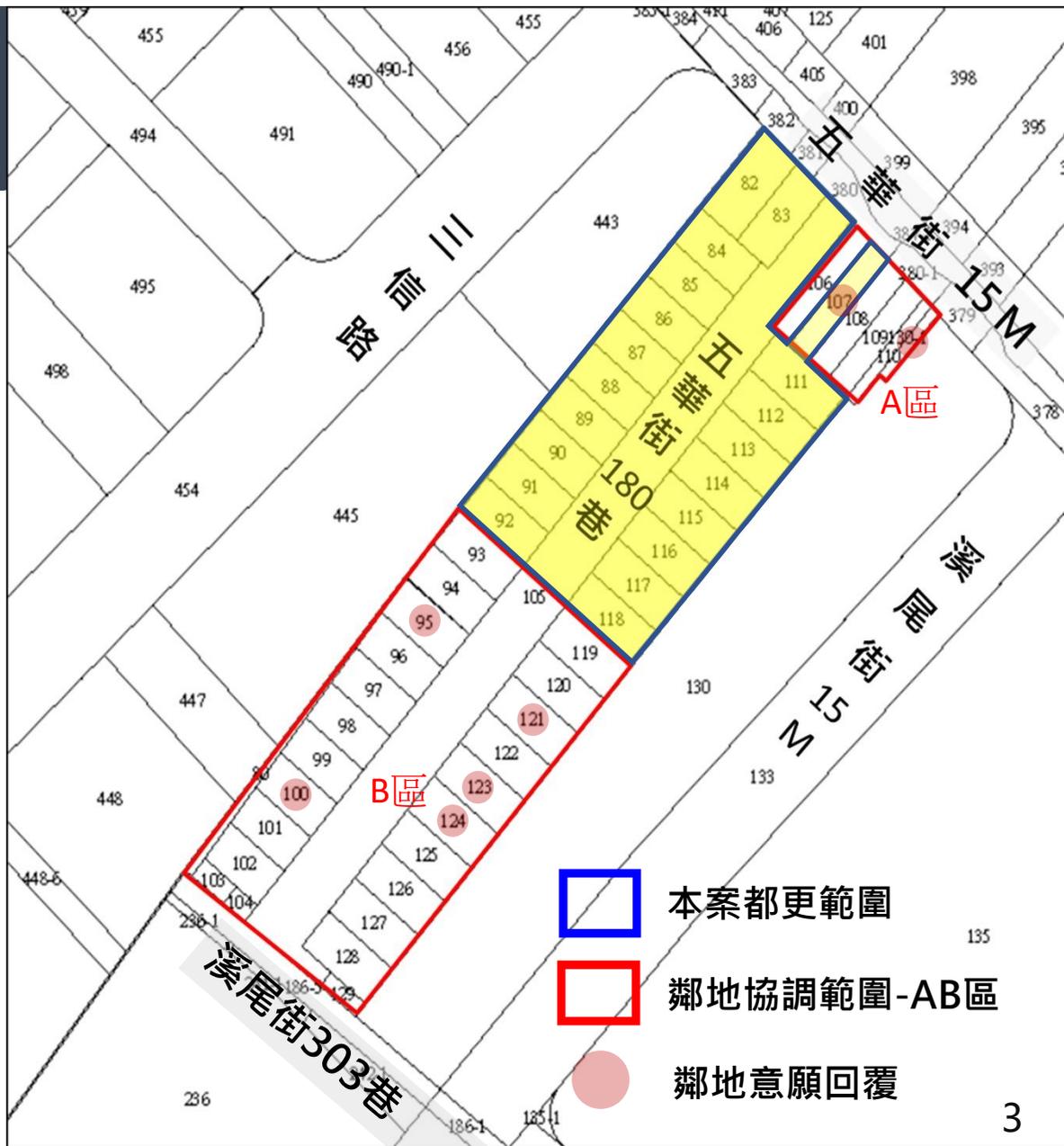
開會緣由

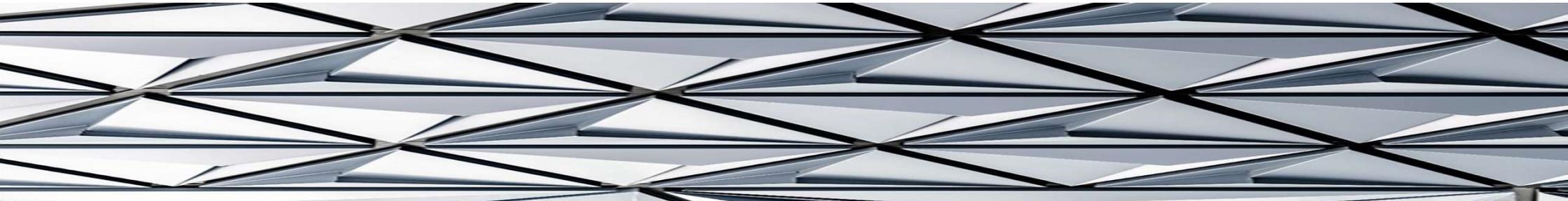
依據112年1月7日(六)
上午10:30 鄰地協調會
下午14:00 地主說明會

鄰地更新意願調查
112年1月8日~1月17日止，
共計10日統計結果：

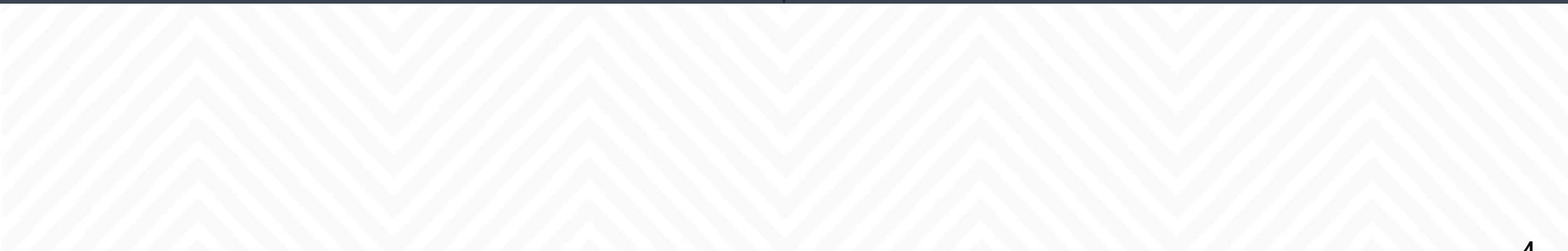
更新範圍變更!!

納入107地號





基地與鄰地說明





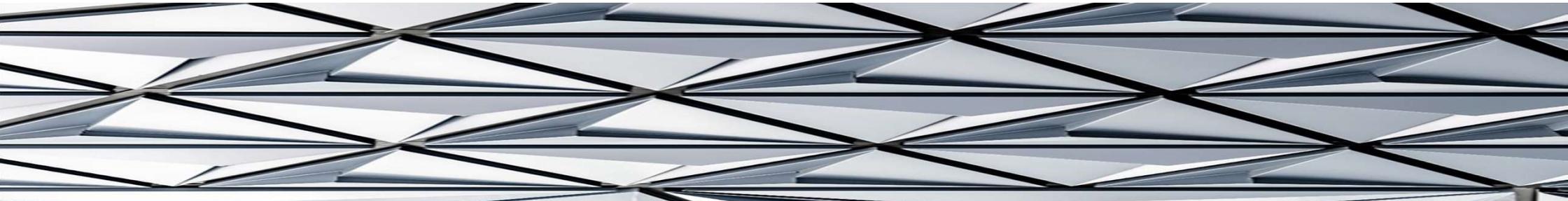
基本資料

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21筆 2,727.12m ²	鄰地30筆共3,136.88m ² A區：333m ² (共5筆) B區：2,803.88m 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80戶 (83人)	鄰地A區：12戶 (14人) 鄰地B區：共80戶 (80人)	
重建方式	都市更新條例(權利變換)		

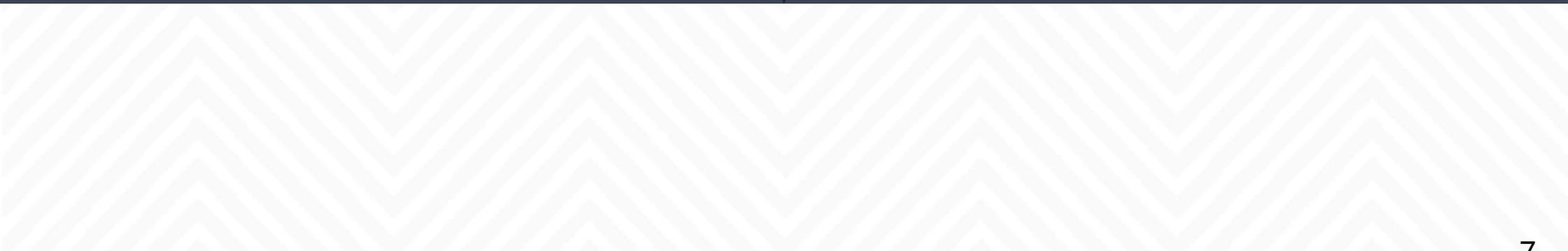


五華街上建物現況





都市更新說明



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

多數參與、公平安全、品質提升價值倍增

都更優勢

增進公共利益

01

加強都市防災機能

- 提升**整體建物結構與消防安全基準**。
- 規劃留設退縮開放空間，創造居民共享之公共利益。
- 加速海砂屋改建，增進**公共利益**



稅負優惠

02

地價稅
房屋稅

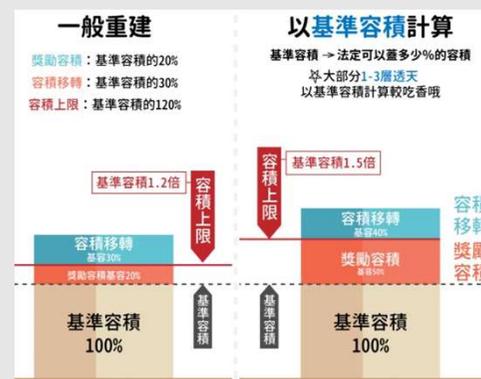
土地增值稅
契稅

享免徵或減徵

容積獎勵

03

容積獎勵上限
50% (中央 + 地方)



權益保障

04

權益獲保障

- 本案辦理都更，透過委員會審議，可保障原所有權人參與分配權利。



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！



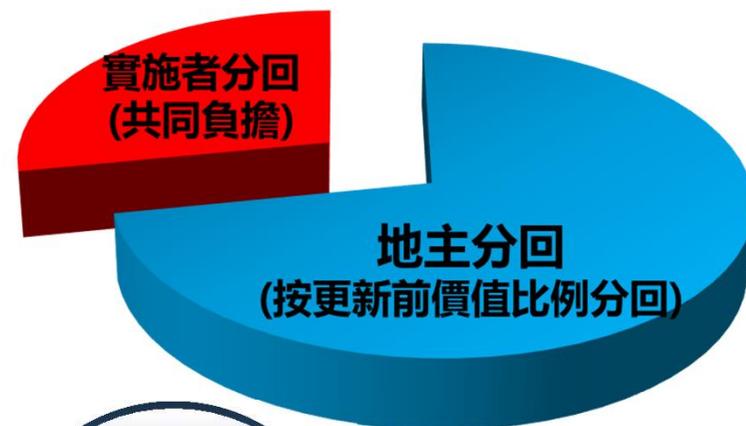
本案採權利變換方式執行

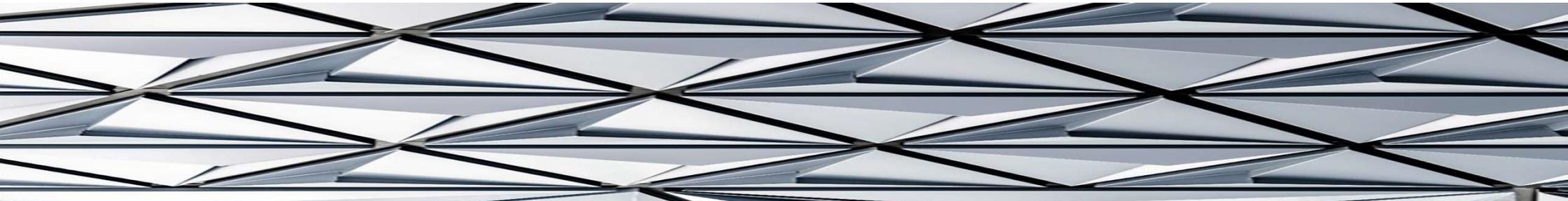
■權利變換關鍵計算式：

更新後總價值-共同負擔(折價抵付房地予實施者)
=地主分配房地價值(按更新前價值比例分回)

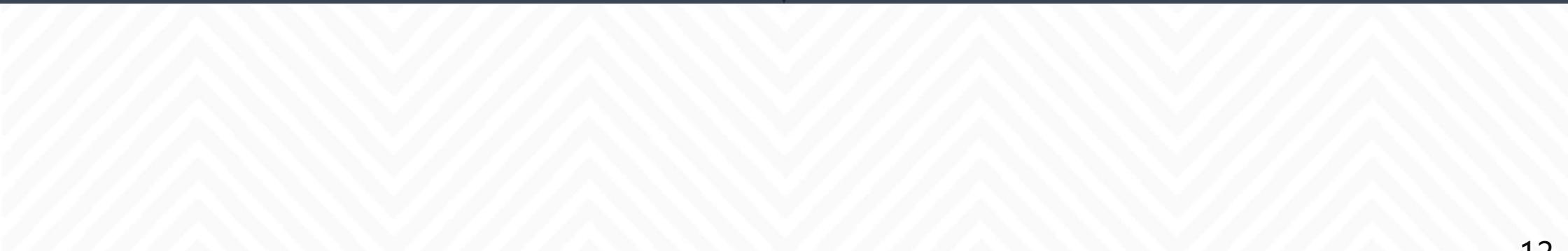
■ 何謂共同負擔：即都市更新所需的成本花費

更新後總價值





本案執行說明

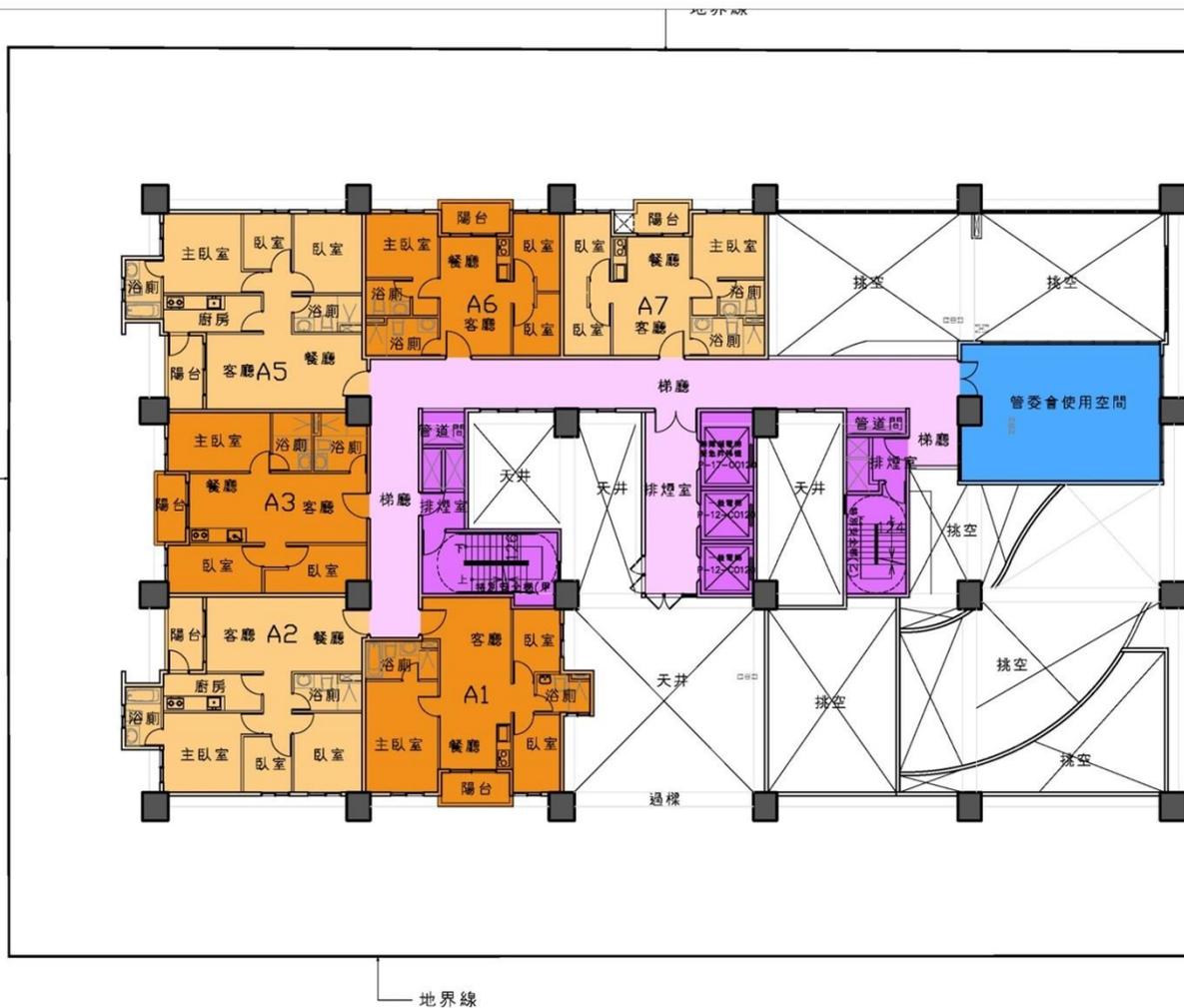




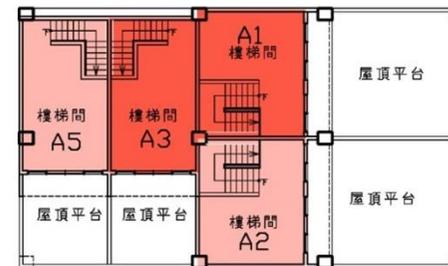
自行劃定更新單元檢討(更新單元)

項目		範圍21筆	鄰地AB區
基地面積		2,727.12m ²	A區：共5筆土地面積333m ² B區：共24筆土地面積2,803.88m 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 應符合2項	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	
	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	

本案建築設計二層



二層平面圖 S=1/300

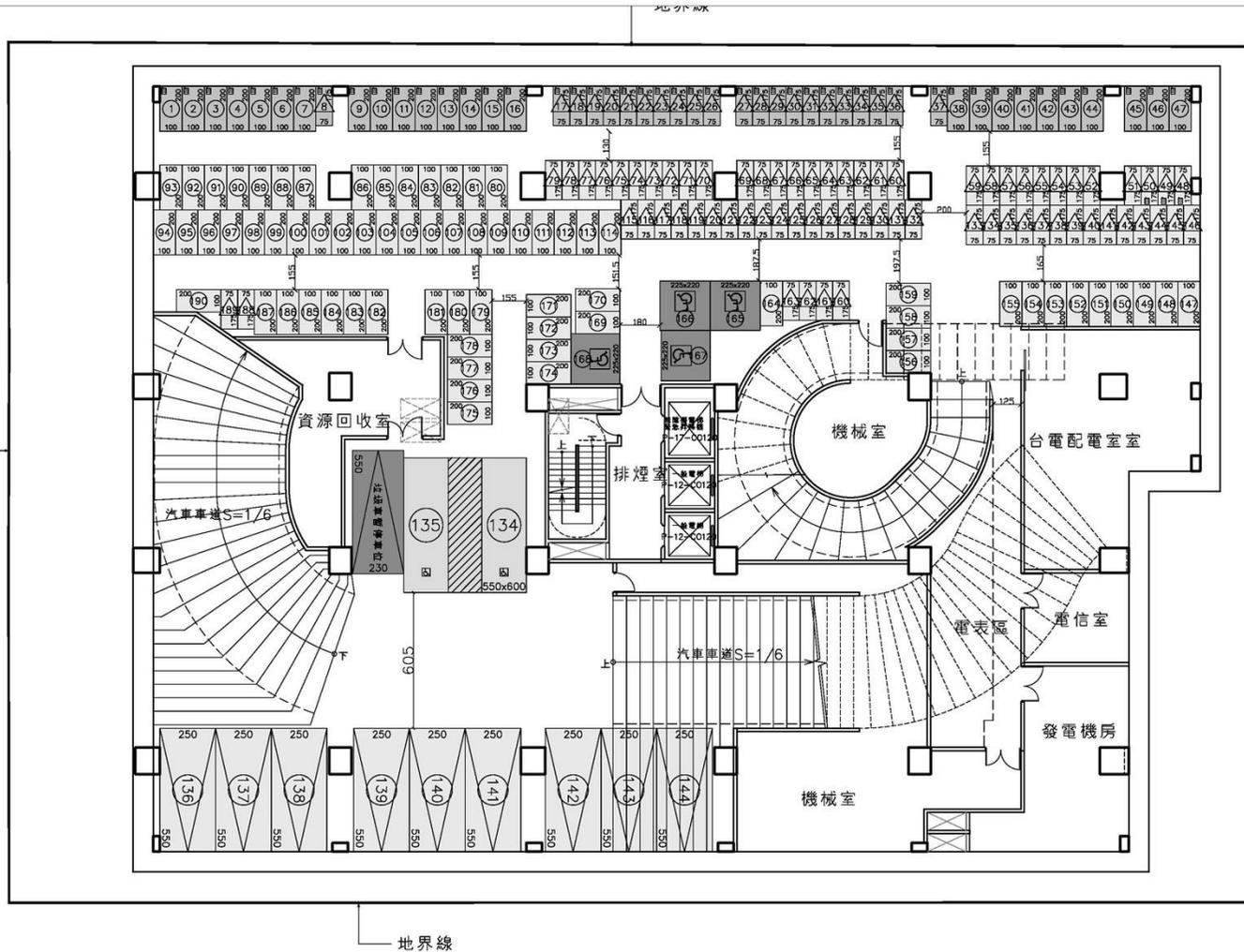


本案建築設計標準層



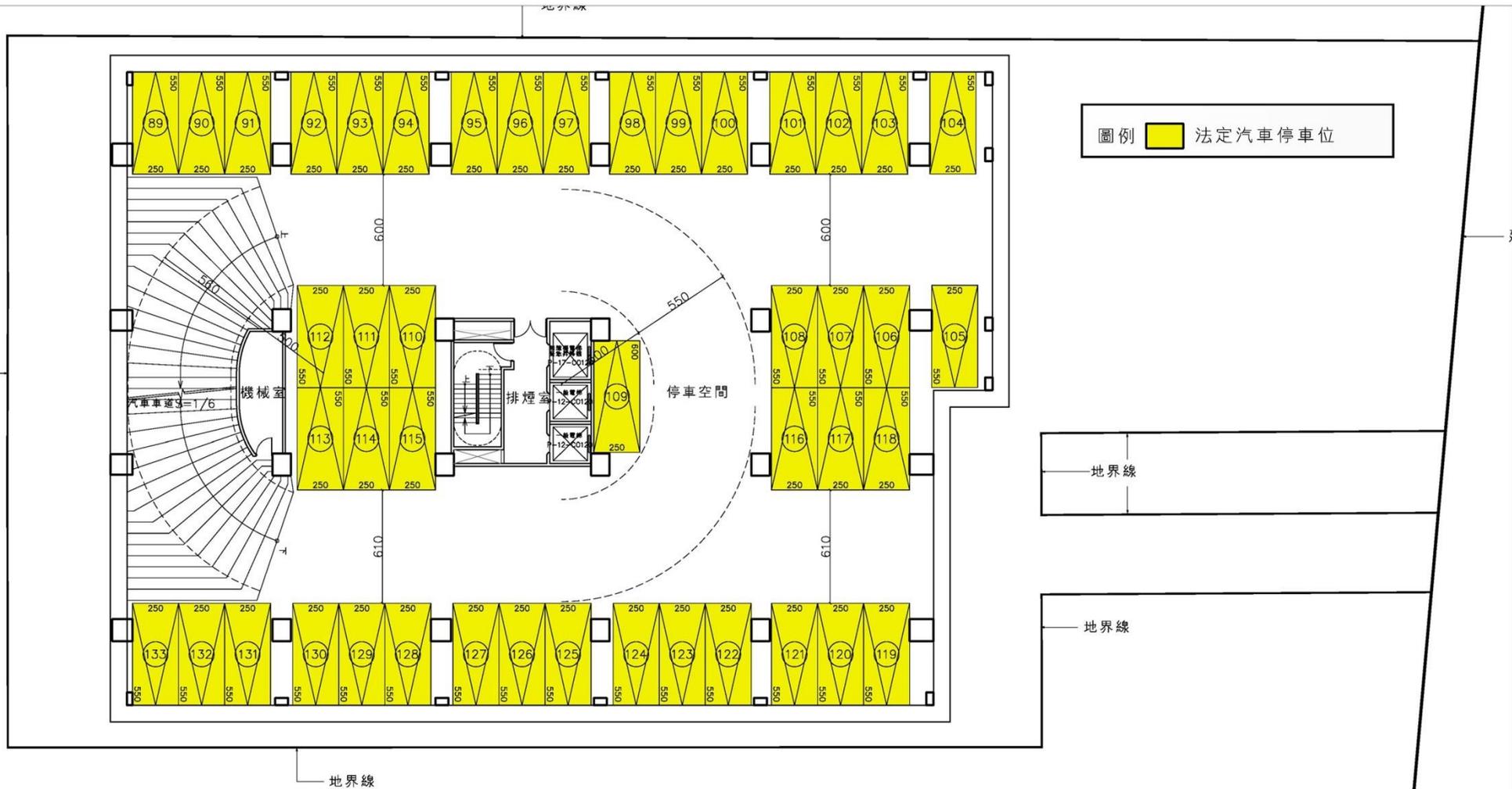
三至十七層平面圖 S=1/300

本案建築設計 B1F



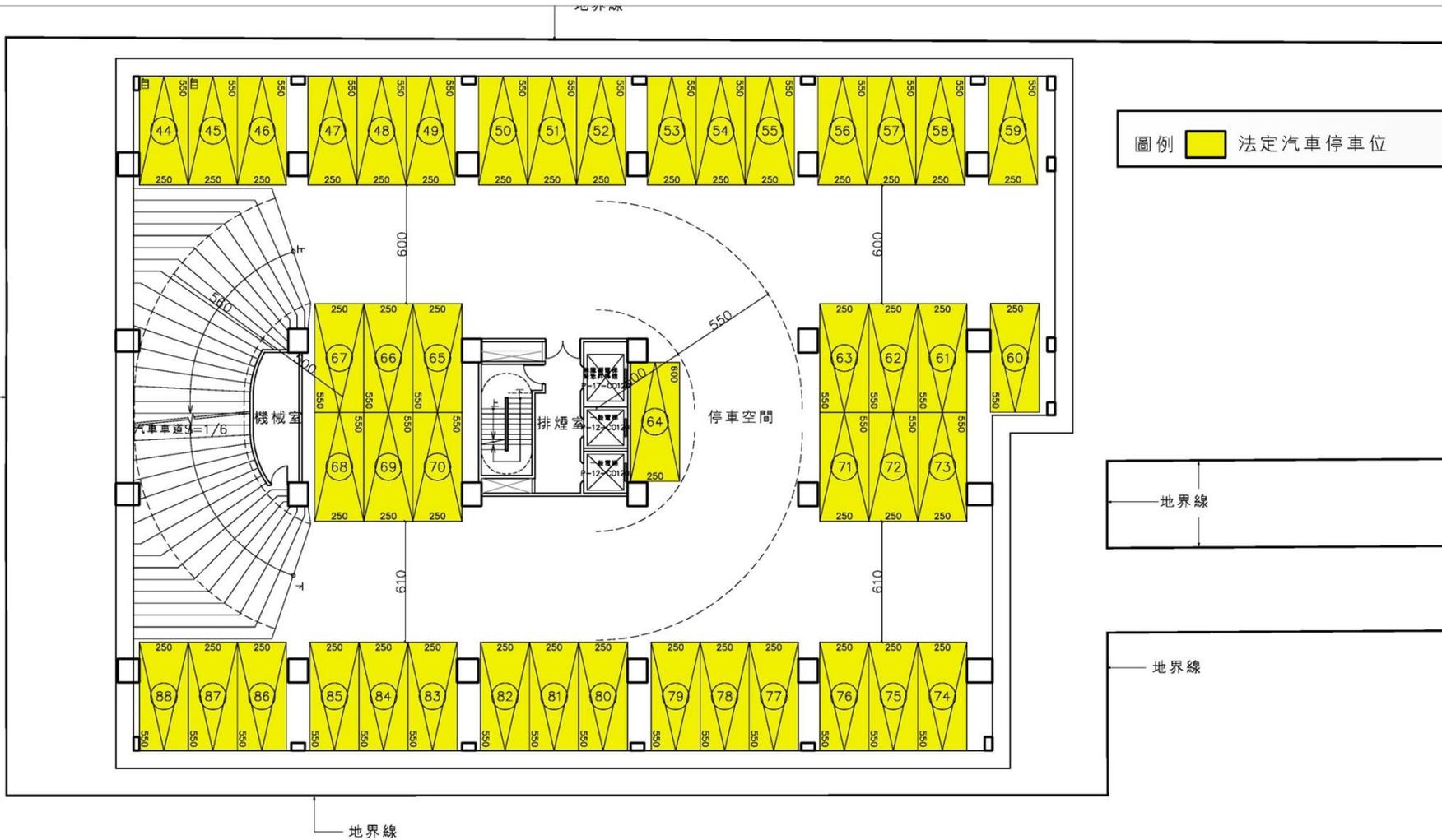
地下一層平面圖 S=1/300

本案建築設計 B2F



地下二層平面圖 S=1/300

本案建築設計 B3F

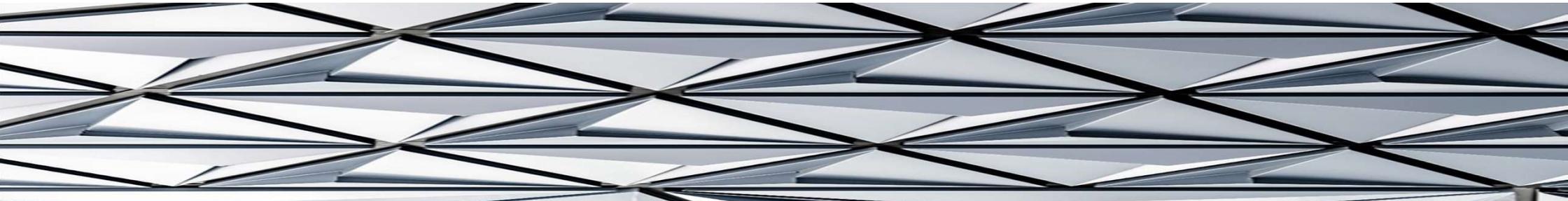


地下三層平面圖 s=1/300

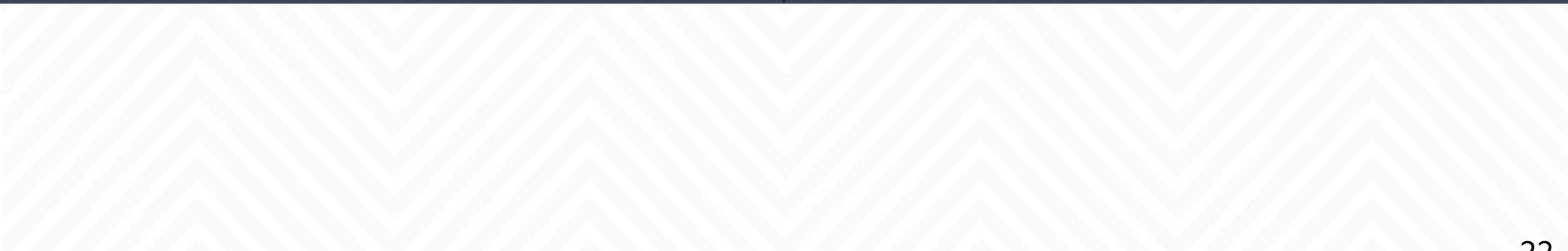


本案建築設計 3D





重建條件分析



建議方式

建議方案	說明	
	A區(面積：333m ²)	B區(面積：2,803.88m 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	<p>106、108、109、110及130-1可以各自單獨重建或以危老等方式辦理重建</p>	<p>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</p>
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: 三百分之一

建築指示線圖 (圖幅第 二號) 比例尺: 五百分之一

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 柯 茗 仁

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	▬	區界線	▬
申請建築	▬	新建房屋	▬
		地界線	▬

※ 建築線指示(定) 紀錄事項

測量事項	計數	部
建築線各號位	編號	市
設計變遷路	高 (M)	計
路面之高度	低 (M)	畫

1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人自行繪定並負責，其界線詳如現況計畫圖，除與指定建築線及基地位置與公告成果不合時，申請地點之結果與資料為准。
2. 申請地點之結果與資料為准。
3. 申請地點之結果與資料為准。
4. 申請地點之結果與資料為准。
5. 申請地點之結果與資料為准。

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：

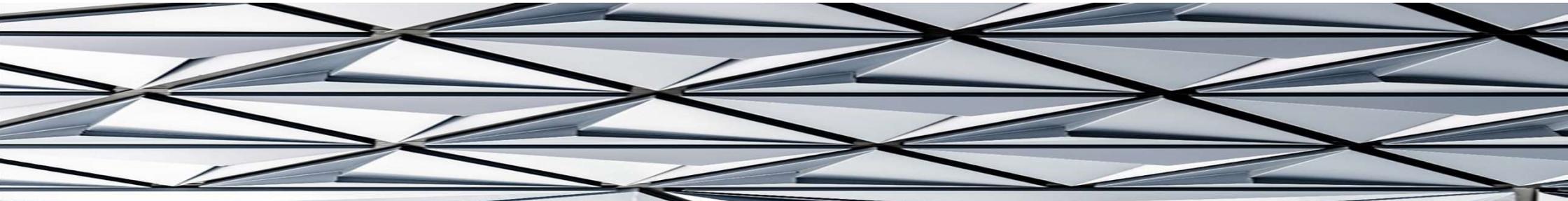
一、本核准案副本有效期間八個月
二、建築線應依現地測量顯示為準
三、地籍圖繪圖僅供參考，不作經費依據

一、本都市計畫區前經專案通盤檢討業已於85年2月19日公告實施，其中住宅區經檢討增加，容積率增加，惟尚未完成法定程序。

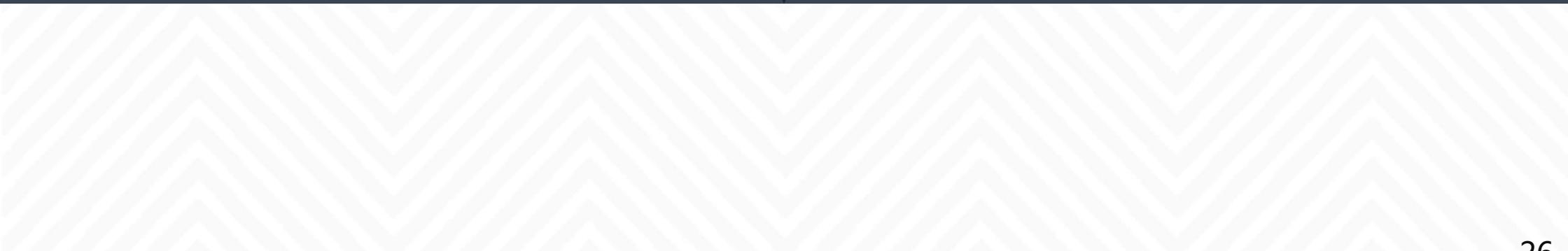
二、本案申請基地經本局核定74年重劃-60%建築容積率，指定容積率同及核實。

三、本局除請依台灣省建築管理條例第35條規定辦理。

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
		技士梁志銘

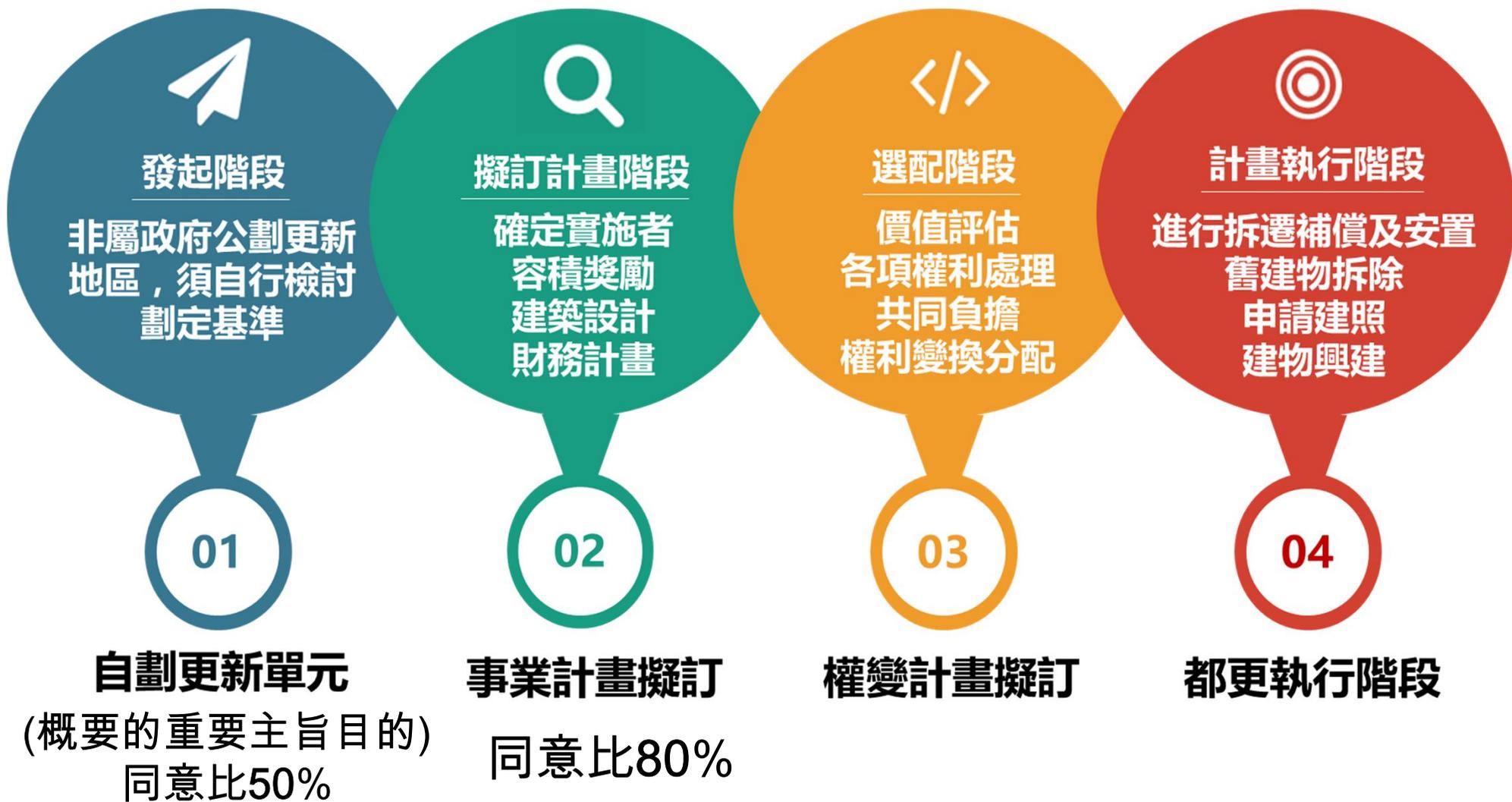


後續程序說明



都市更新程序

一般程序



新北市三重區碧華段 88 地號等 21 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、108~110、130-1等5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 21 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 21 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：112.3.21(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

都市更新時程

整合
階段

1-1 整合
1-1-1 88地號等21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**(公聽會)**
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3月12日~
3月21日止，共計10日
最後一次確認更新意願

如鄰地意願不高，將於
依最新更新範圍於
4月底送件

預計112年下半年