

新北市三重區碧華段88地 號等20筆(原21筆)土地 都市更新案

鄰地協調會

112/12/02

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 ▶ **本次開會緣由**

02 ▶ **範圍劃設說明**

03 ▶ **本次規劃修正說明**

04 ▶ **鄰地重建條件分析**

05 ▶ **後續程序說明**

團隊開發他案分享

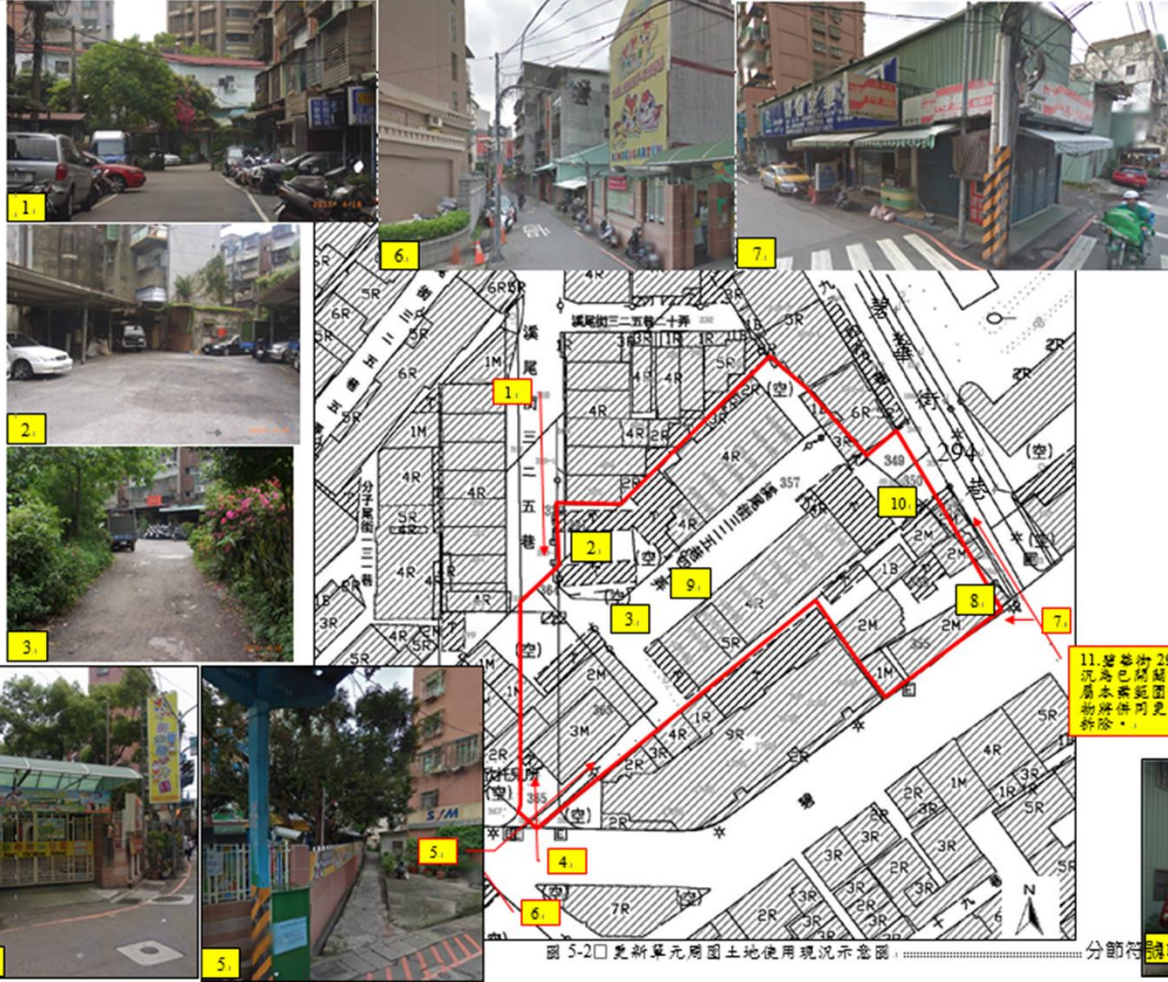


圖 5-2 口更新單元範圍土地使用現況示意圖



團隊開發他案分享

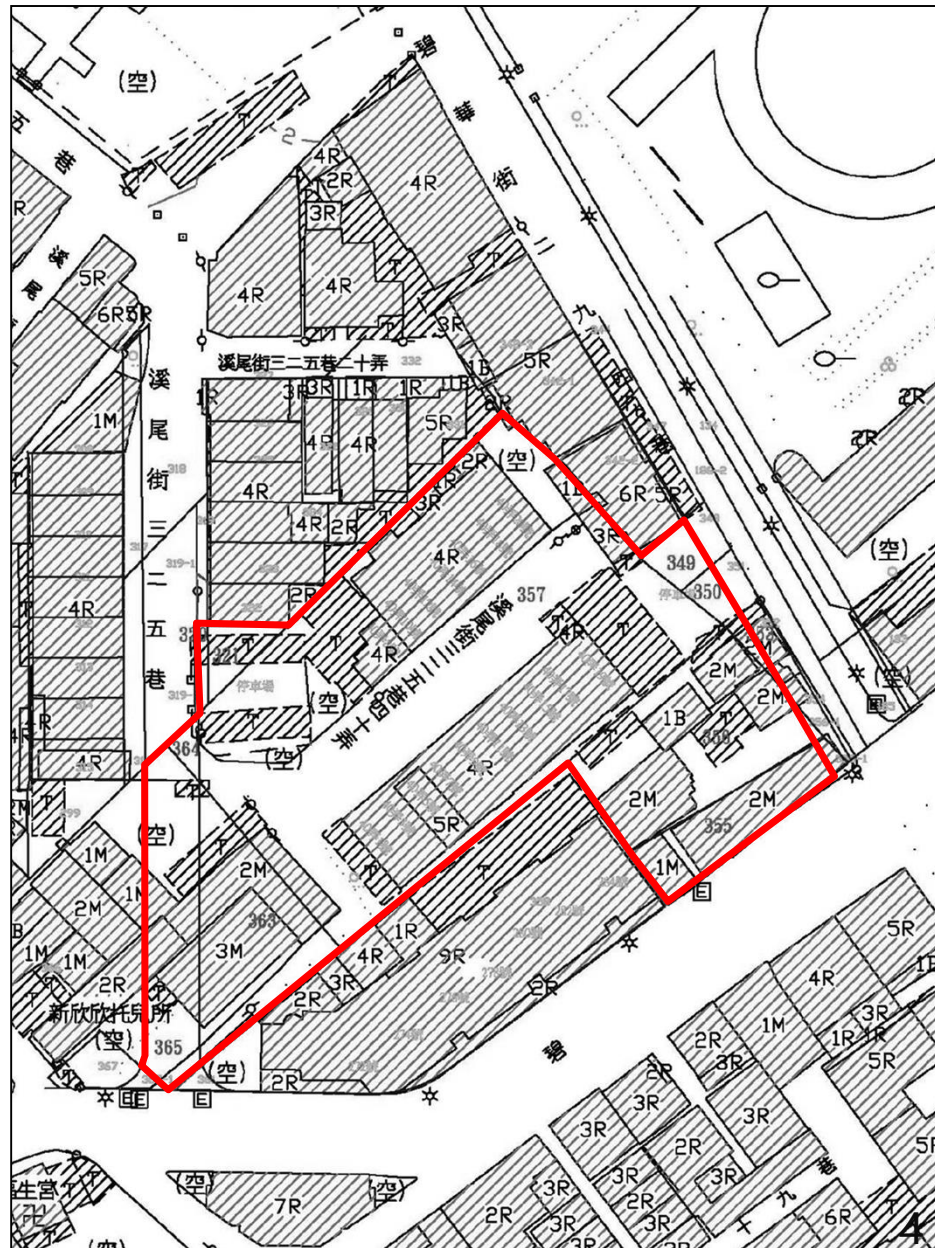
■土地

- 三重區碧華段320地號等12筆土地
- 4,892.00m²(1,479.83坪)
- 分區:住宅區、道路用地 (364、365地號及355-2地號)
- 建蔽/容積率:住宅區50% / 300%

■建物

- 建物門牌:溪尾街325巷40弄兩側建物
- 65年完竣，為4層老舊公寓.RB/RC造
- 合法建築物:共68戶(其中1戶未保存登記)
- 3,994.80m²

權屬類別	所有權人
有土地及建物	私有56人
有土地無建物	私有77人
無土地有建物	私有20人；公有1人(國產署)
合計	私有133人；公有1人

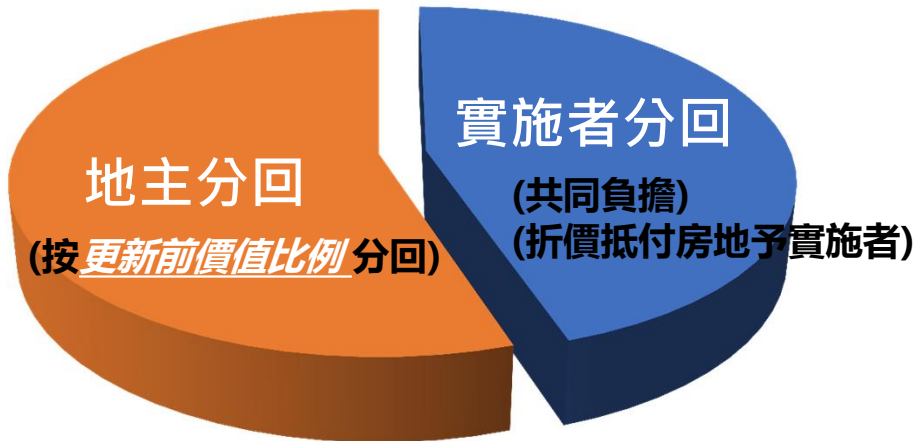


團隊開發他案分享

本案採 **權利變換** 方式並辦理 **信託執行**

■ 權利變換關鍵計算式：

更新後總銷



公正、公開、安心





0

1

01

本次開會緣由



開會緣由

112年1月7日 召開第一次鄰地協調及地主說明會

112年3月4日 召開第二次地主說明會

112年3月11日 召開第二次鄰地協調會

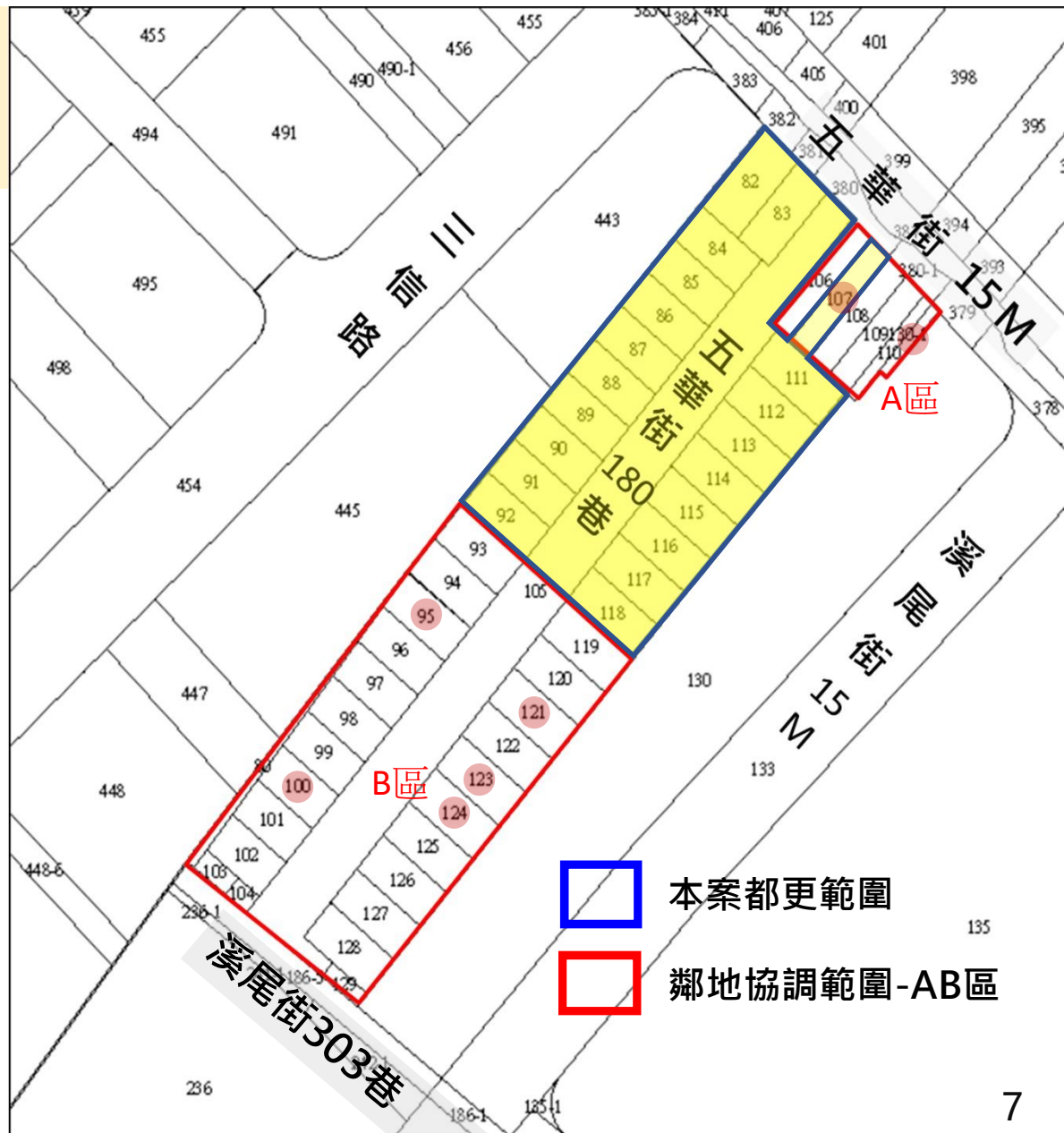
112年4月8日 召開事業概要公聽會

112年4月20日 報核事業概要

112年7月7日 完成事業概要補正

112年8月31日 召開第一次專案小組審查

依8/31審查委員之意見，
召開修正及溝通說明



審查意見摘要



意願溝通及 範圍劃設

考量都市景觀、連棟建築結構安全及範圍完整性等因素，請申請人積極與106地號所有權人溝通協調，倘確定不願意納入，應排除107地號，並與107地號所有權人說明原由。



改道涉及 五大管線規劃

五華街180為後段範圍住戶主要聯外通行道路，具有消防救災功能且涉及五大管線埋設等問題，故不同意廢止，請申請人持續協調整合並重新評估其他可行方案。



鄰地權益維護

本案更新單元範圍將造成B區鄰地範圍住戶重建時容積折減，故請申請人持續協調將五華街180巷後段納入更新單元範圍。

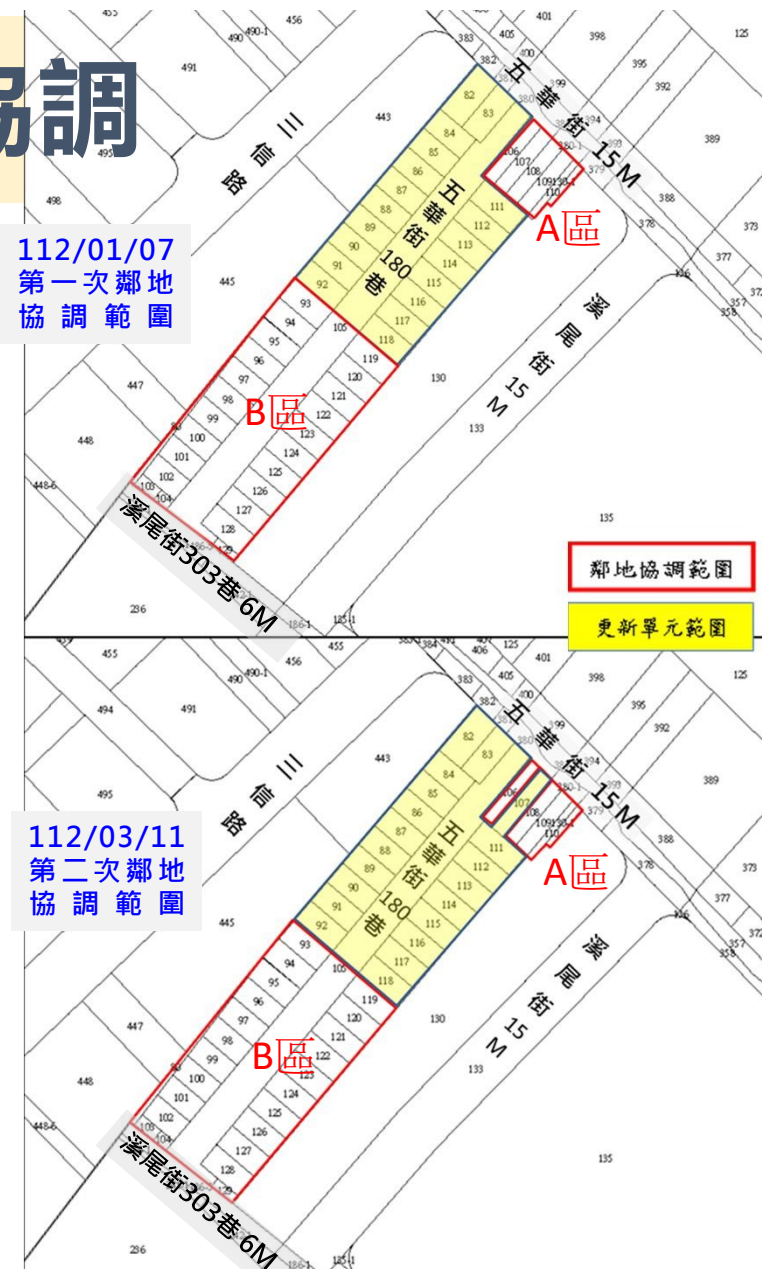
02

02 | 範圍劃設說明



更新範圍劃設說明-鄰地協調

基地位置	五華街 (15M) 、五華街180巷兩側		
土地使用分區	住宅區	建蔽率	容積率
		50%	300%
地號及面積	鄰地30筆共3,229m ²		
	A區 425m ² (共6筆)	B區 2804m ² (共24+1筆)	
權屬	16戶 (15人)	共80戶 (80人)	
鄰地協調會	第一次鄰地協調會	第二次鄰地協調會	
鄰地協調會	112年1月7日	112年3月11日	
調查期間	1月8日至1月17日	3月12日至3月21日	
回復結果	出席人數為24人， 表達意願人數為6人	出席人數為17人， 表達意願人數為3人	



更新範圍變動說明

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%
範圍說明	報核版範圍	調整範圍	
地號及面積	更新範圍基地 共21筆 2,727.00m ²	更新範圍基地 共20筆 2,635.00m ²	
	更新範圍基地 面寬約 22米 縱深約80米		
權屬	共80戶(84人)	共76戶(83人)	
重建方式	都市更新條例(權利變換)		



五華街上建物現況

因106地號地主仍不同意納入，
故依委員建議排除107地號，
讓A區鄰地保留完整性





自行劃定更新單元檢討

基地面積

2,635.00 平方公尺(20筆土地)

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1條計畫道路，且面積達1,500m²
計畫道路寬度15M，臨路總長度合計>20M

建物
指標
應符合
2項指標

指標1:
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。

符合
單元內屬無電梯之4-5F合法建物投影面積比達1/2以上

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
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

結 論

土地及建物均符合劃定基準

申請都更獎勵項目及額度

報核版容積獎勵申請48.83%
容積獎勵面積為3,843.70m²

□ 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 ²)	佔基準容積百分比
中央	#6結構堪慮建築物	470.88	6.24%
	#10綠建築	452.52	6.00%
	#11智慧建築	452.52	6.00%
	#13耐震設計	754.21	10.00%
	#14時程獎勵	527.94	7.00%
	中央都市更新容積獎勵小計	2,658.07	35.24%
新北市	#2建築基地及建築物規劃設計	948.60	12%
	非工業區或產業專用區之建築基		
	#6合法建築物屋齡達30年以上，且四、五層樓	117.72	1.56%
新北市都市更新容積獎勵小計	1,066.32	13.56%	
本案申請容積額度總計		3,724.39	48.80%

※以使用面積2,514.04m²計算基準容積；惟「建築基地及建築物規劃設計」之獎勵，依新北市建築師公會112年5月都更法規研討會會議紀錄以基地面積2,635.00m²計算，申請之獎勵值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。

建築量體規劃

報核版規劃為地上17F/地下4F
共175戶(4戶、住宅 171 戶)
車位數：機車190輛／汽車143輛

■ 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	2,635.00m ²	使用面積	2,514.04m 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	
2~16F	集合住宅	3.20M*15=48M	
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~B5F	停車空間、機房	3.2M	
總樓地板面積	22,391.25m ² (6,773.35坪)	地上16層，地下5層，共169戶 建築物高度：61.2M	
規劃戶數及車位數	<ul style="list-style-type: none"> ·店面：4戶、住宅 165 戶，共169戶 ·汽車車位:實設平面車位共156輛 (含無障礙平面車位) ·機車車位:實設共186輛 		

報核版共同負擔比為50.32%→本次估算共同負擔比率為52.74%

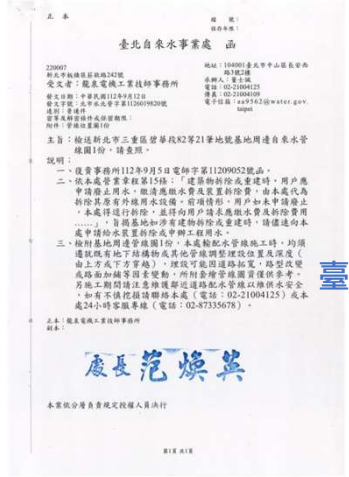
03

本 次 規 劃
修 正 說 明





五華街180巷前段改道檢討



台北自來水事業處



台灣電力公司
台北西區營業處



新海瓦斯公司



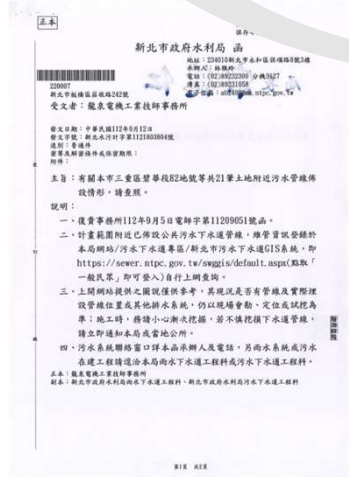
五大管線函詢



中華電信
新北營業處



新北市政府水利局





五華街180巷前段改道檢討

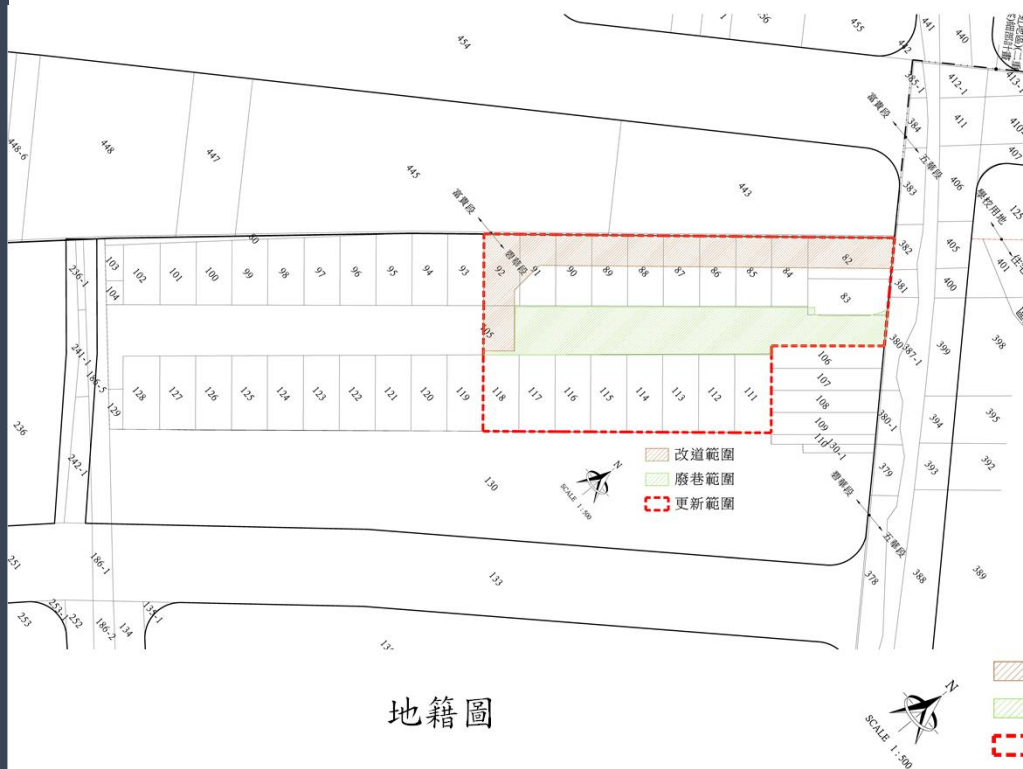
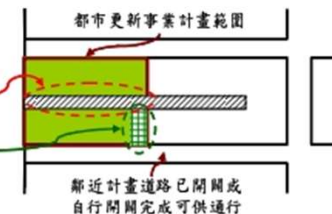
本案更新單元範圍內含非屬計畫道路之現有巷道五華街180巷，巷道經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，尚符新北市都市更新審議原則第16條第1項第4款規定之廢改道情形「改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者」，辦理巷道改道。

五大管線於建築物拆除前2個月以前辦理停用、拆除及遷移等相關事宜。

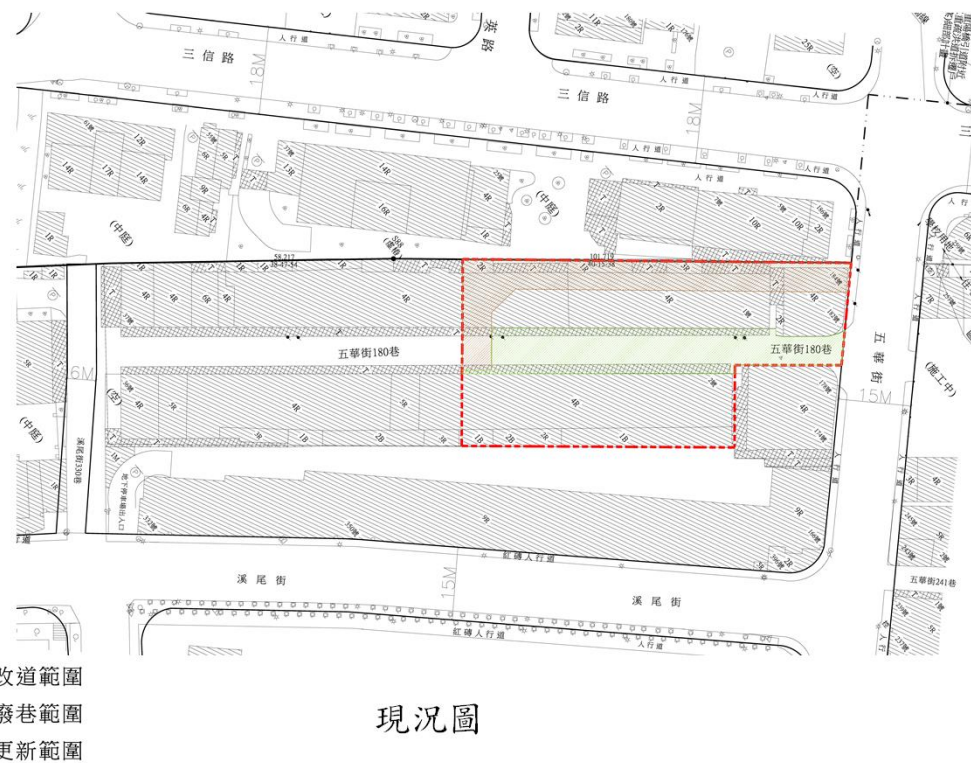
未來依事業計畫核定為準

情形四：
改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。

經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除
改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



地籍圖

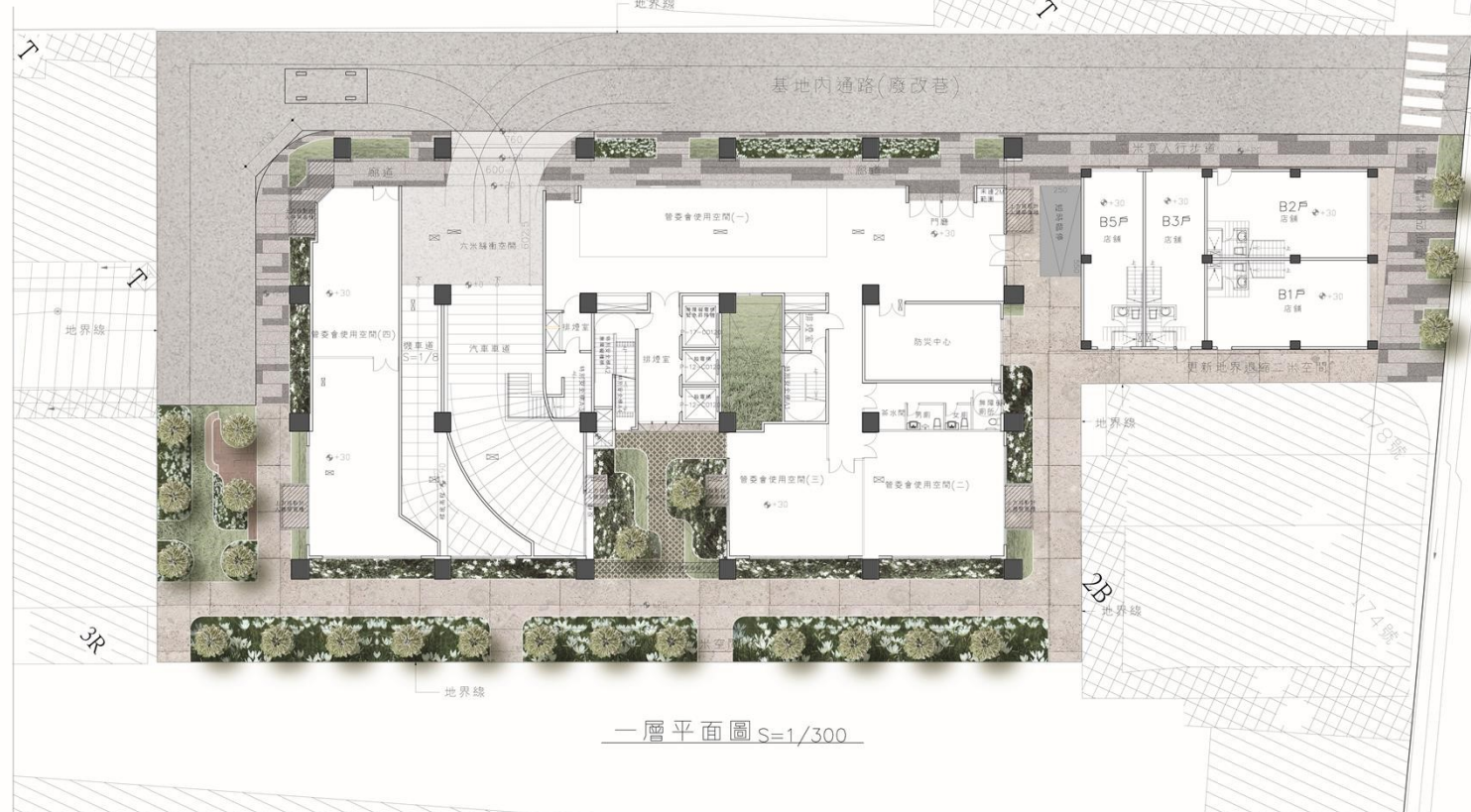
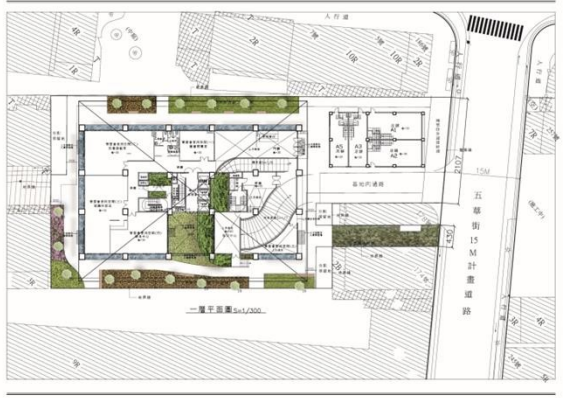


現況圖



景觀配置圖

未來依事業計畫核定為準



五華街 15 M 計畫道路

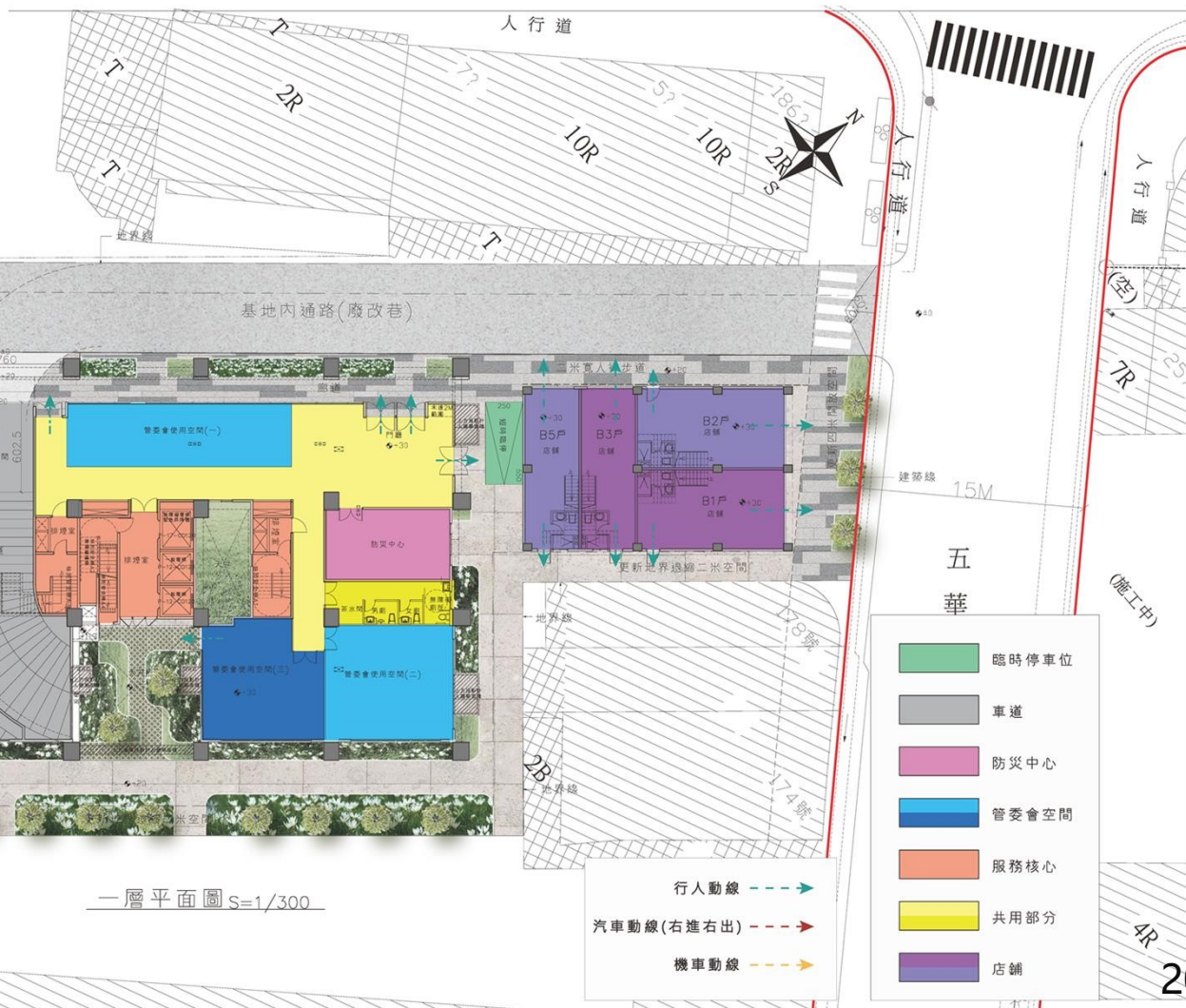
3R

4R

(施工中)

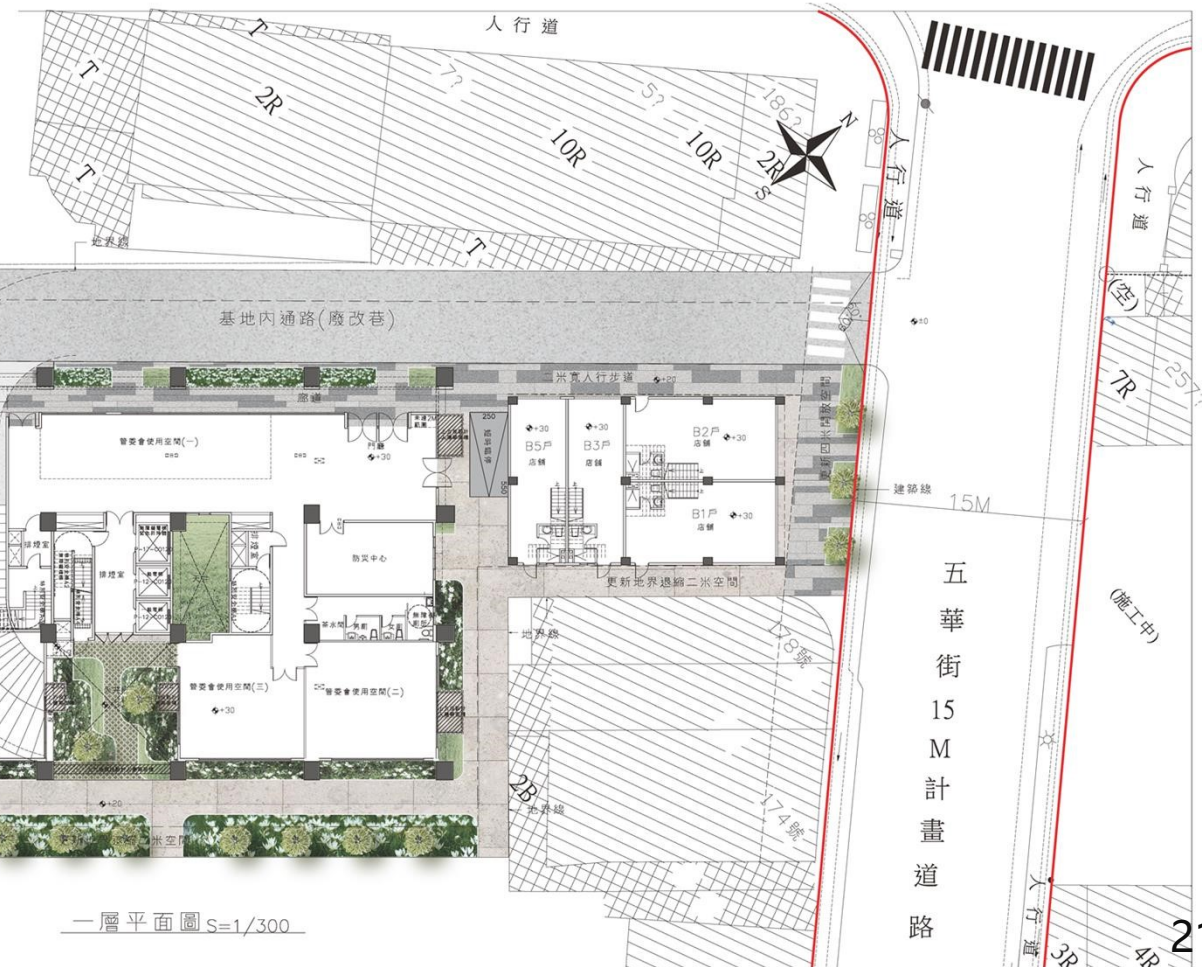
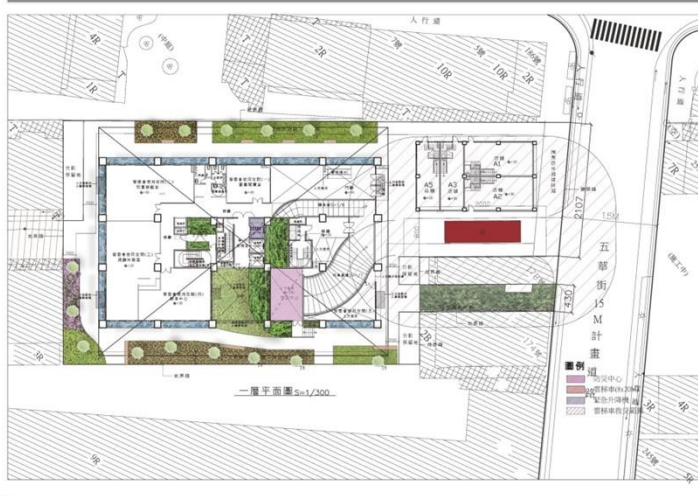


人車動線系統說明圖



未來依事業計畫核定為準

未來依事業計畫核定為準



消防救災動線規劃

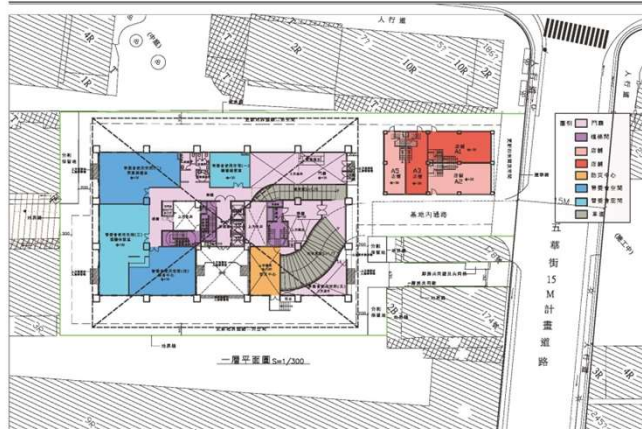


開放空間配置圖

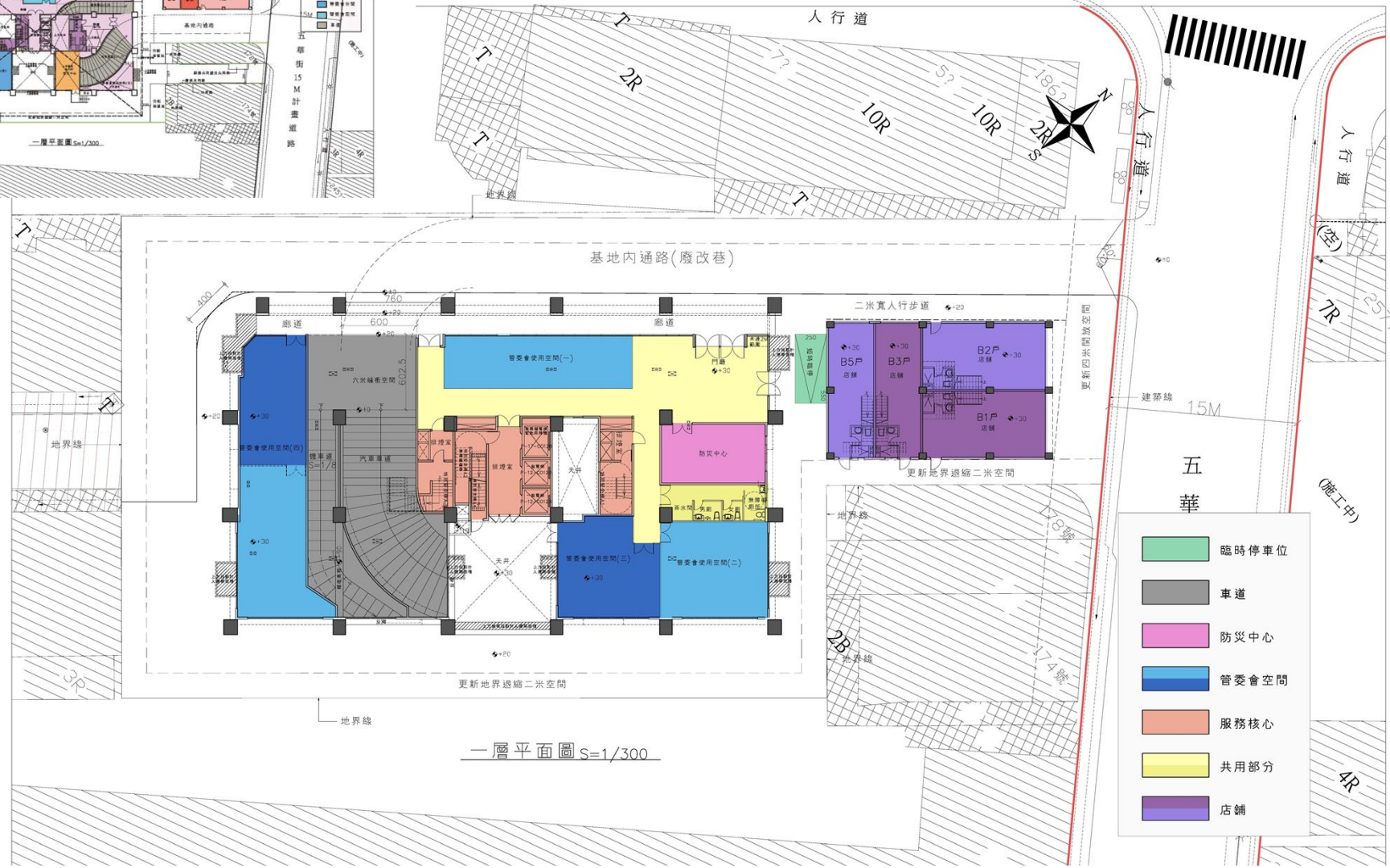




本案建築設計一層

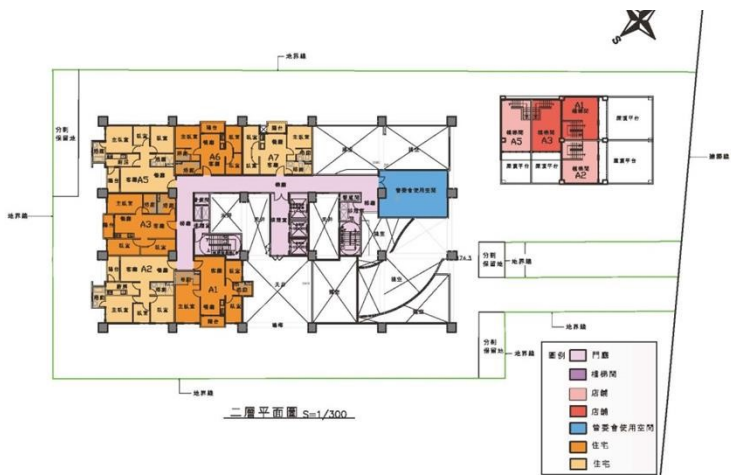


未來依事業計畫核定為準

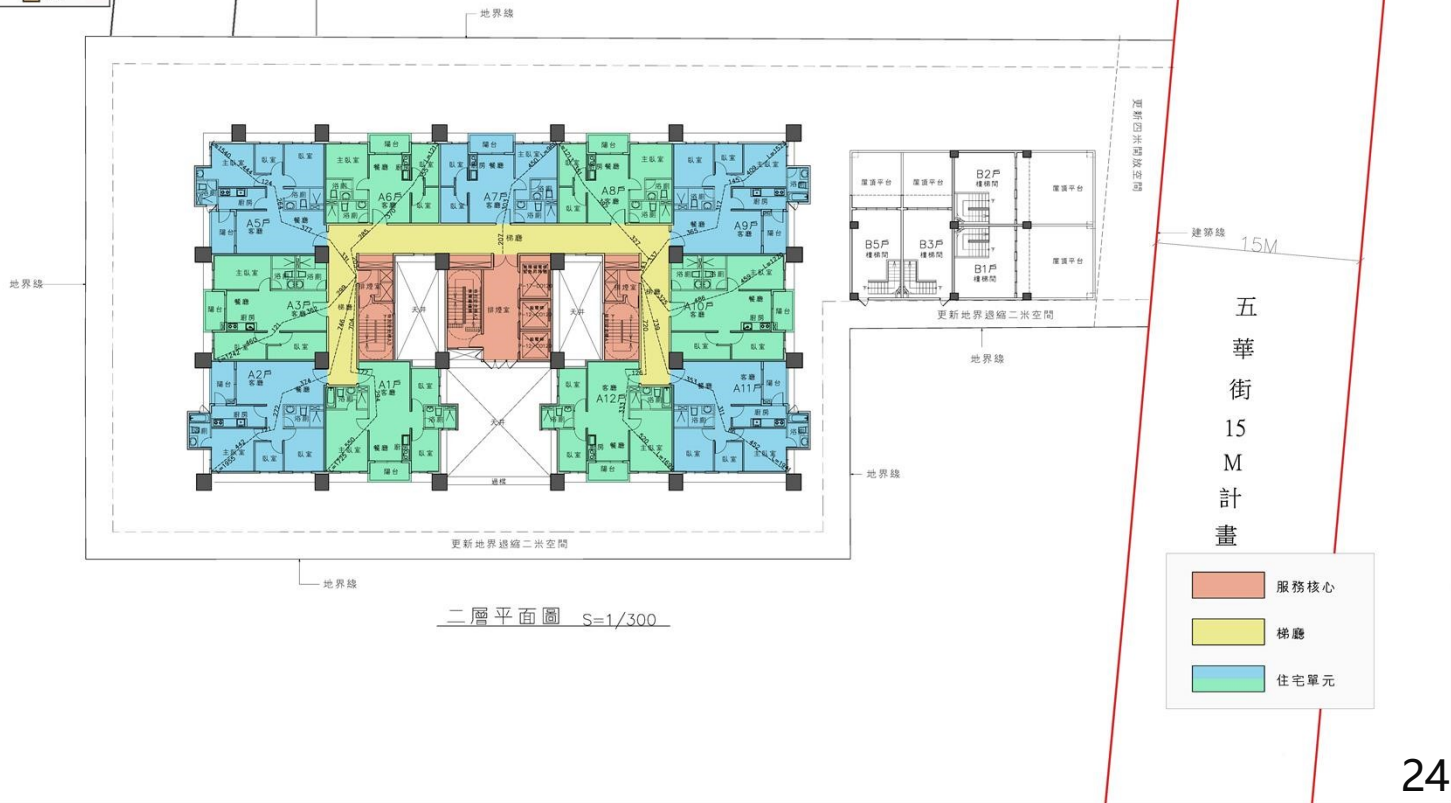




本案建築設計二層

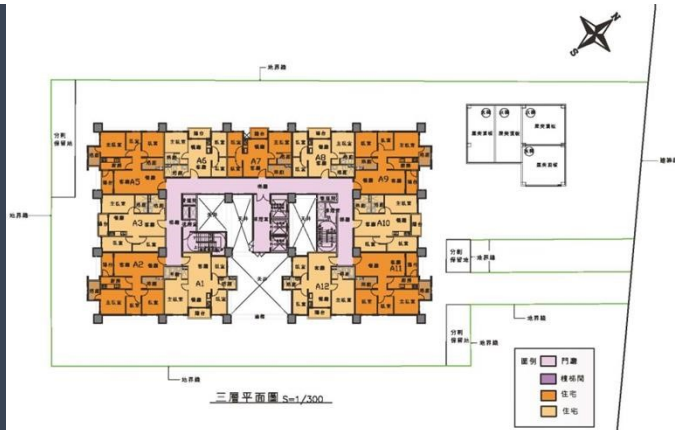


未來依事業計畫核定為準

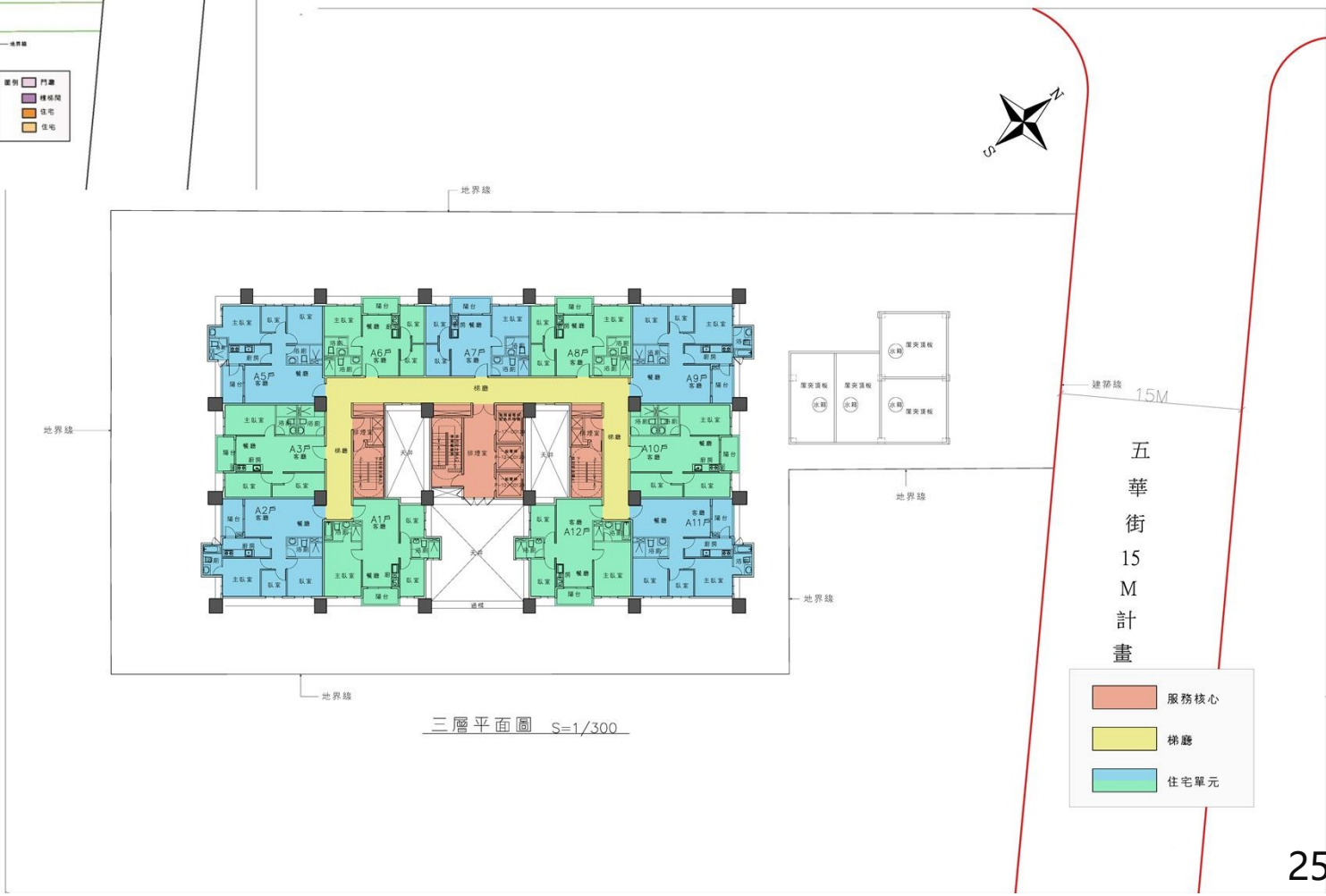




本案建築設計三層



未來依事業計畫核定為準



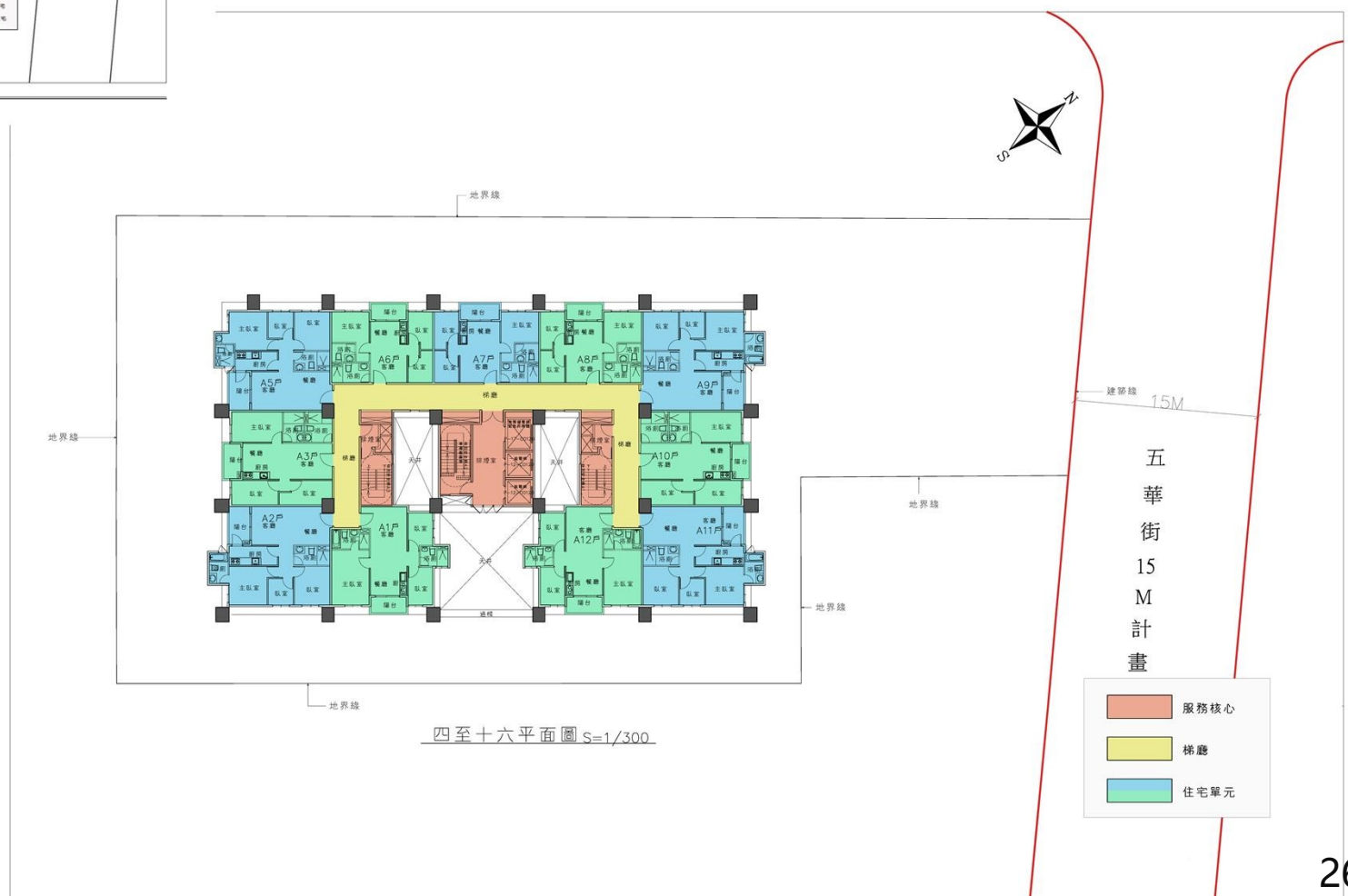


本案建築設計

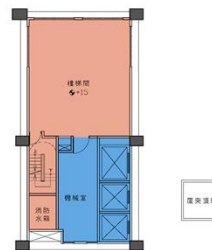
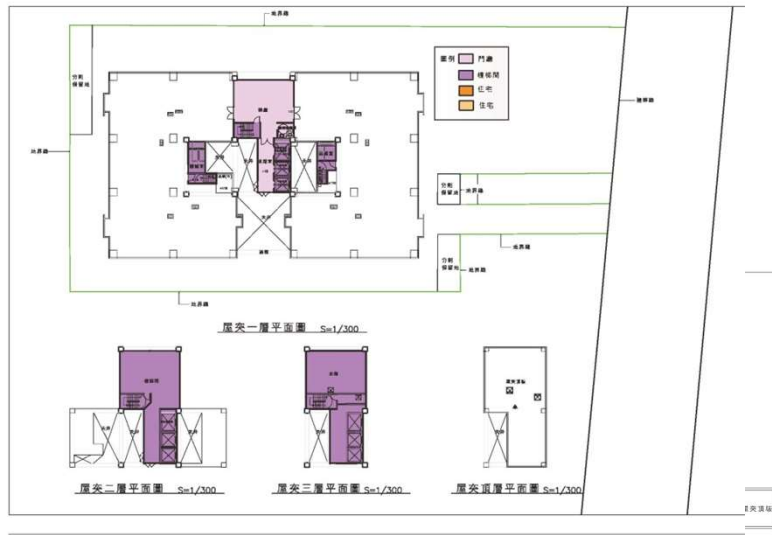
4~16層



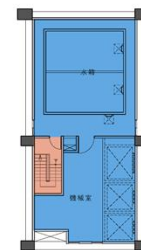
未來依事業計畫核定為準



本案建築設計屋突層



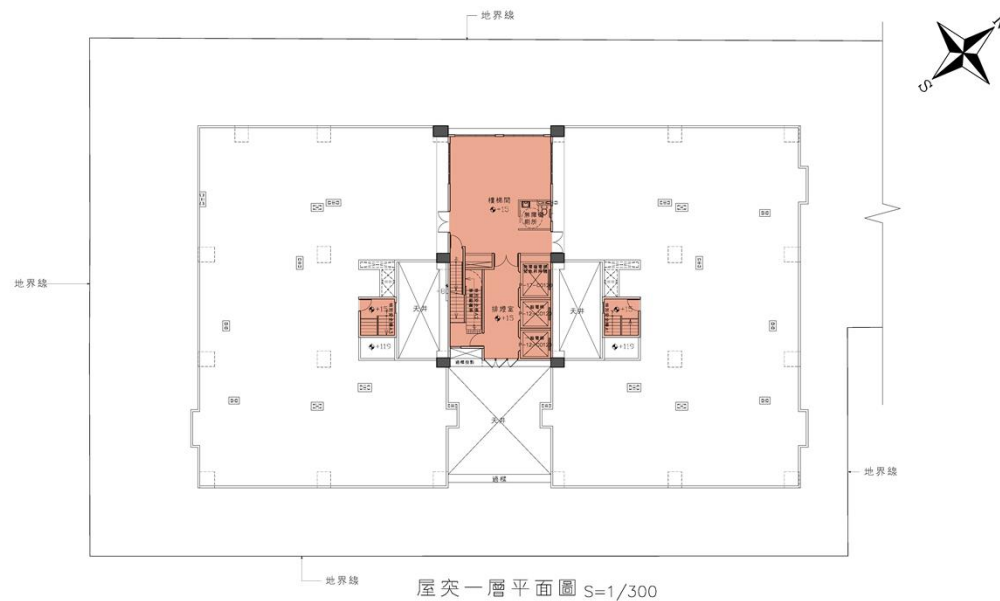
屋突二層平面圖 S=1/300



屋突三層平面圖 S=1/300



屋突頂層平面圖 S=1/300



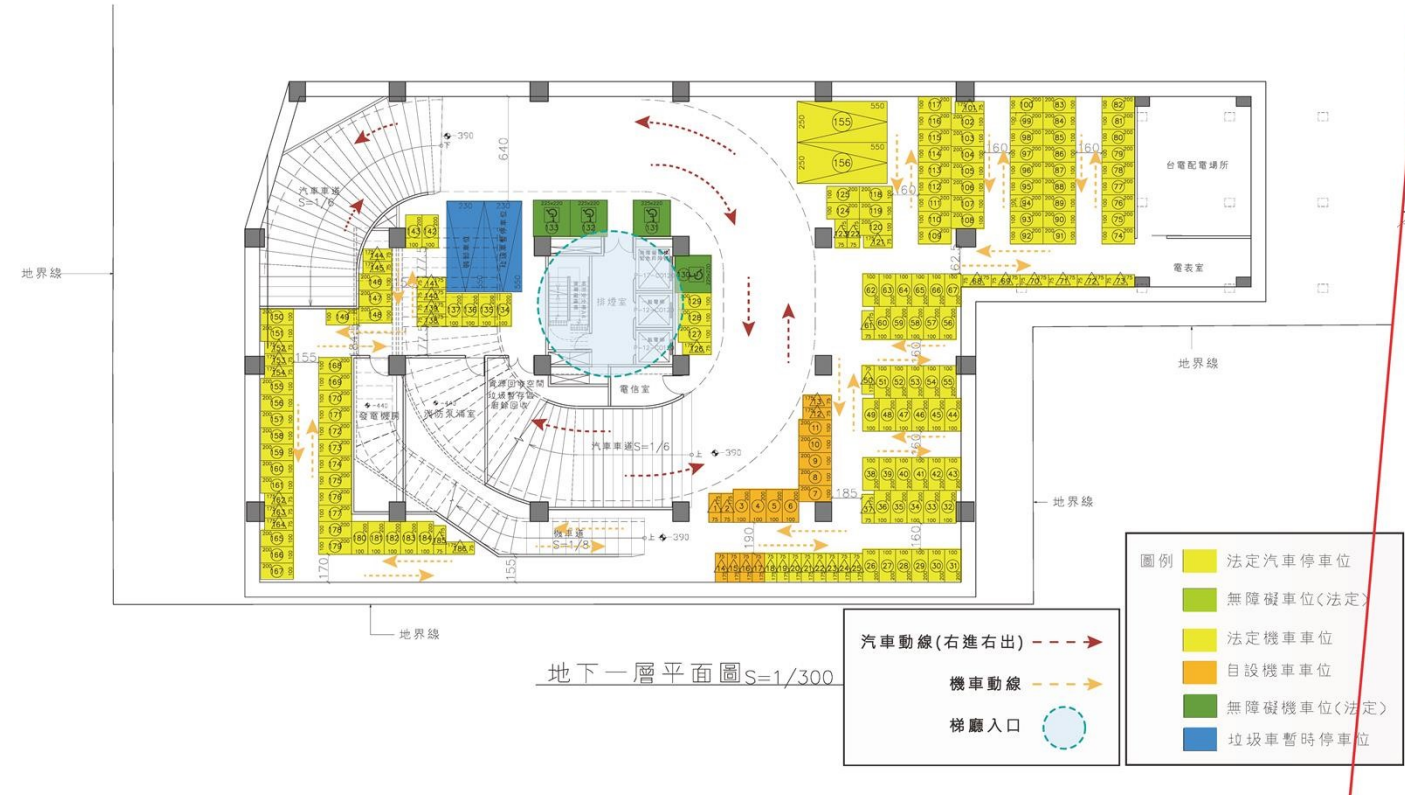
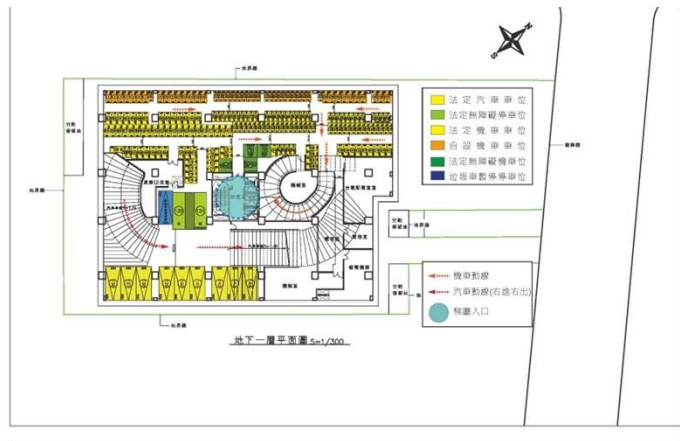
屋突一層平面圖 S=1/300



未來依事業計畫核定為準



本案建築設計 B1F

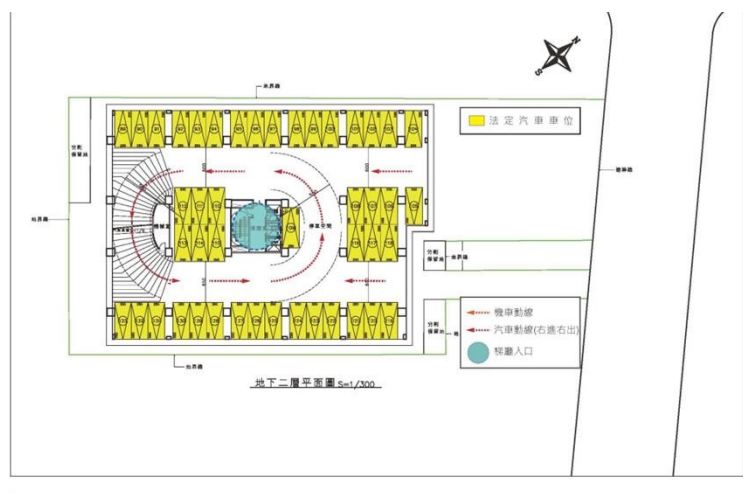


未來依事業計畫核定為準

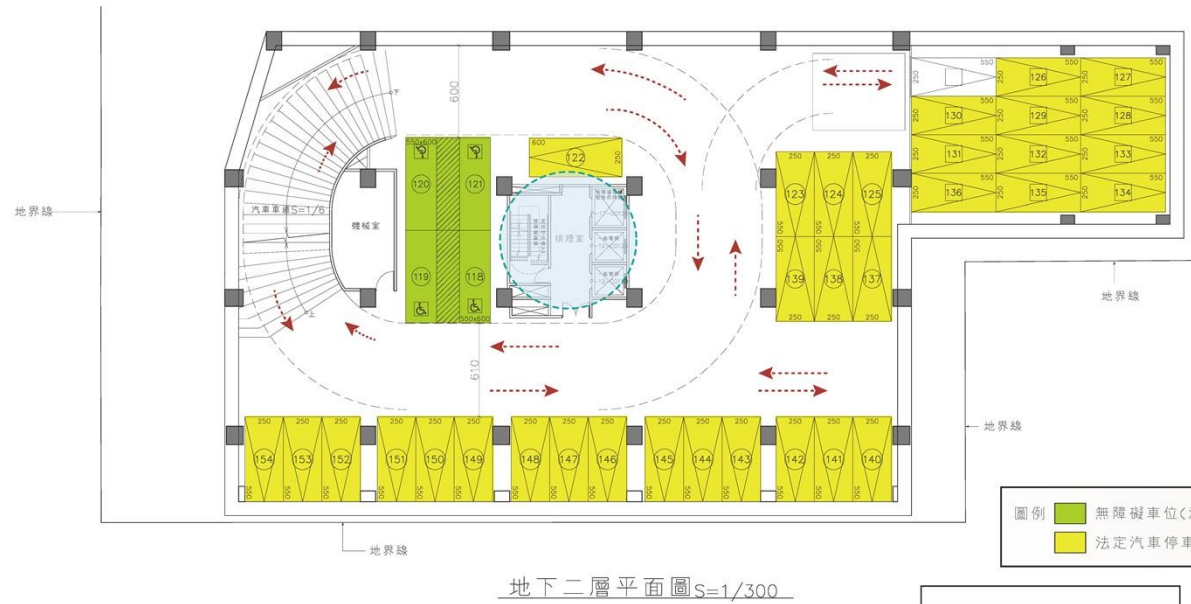
五華街 15 M 計畫道路



本案建築設計 B2F



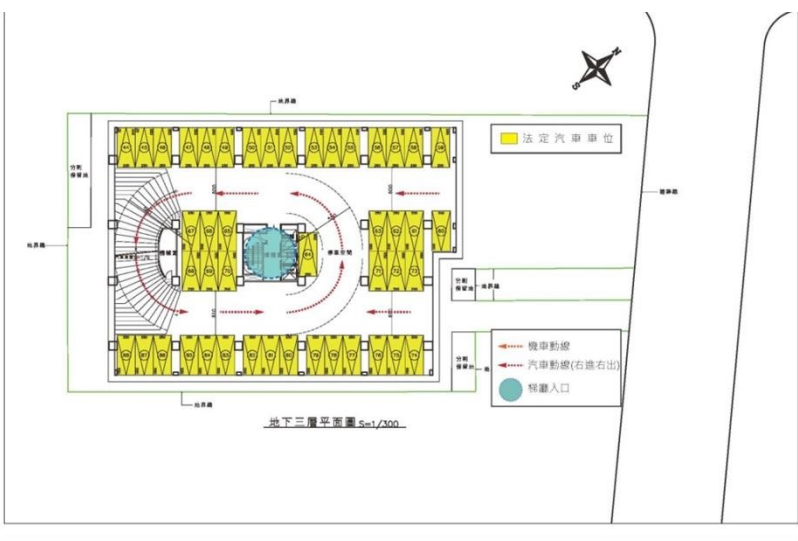
未來依事業計畫核定為準



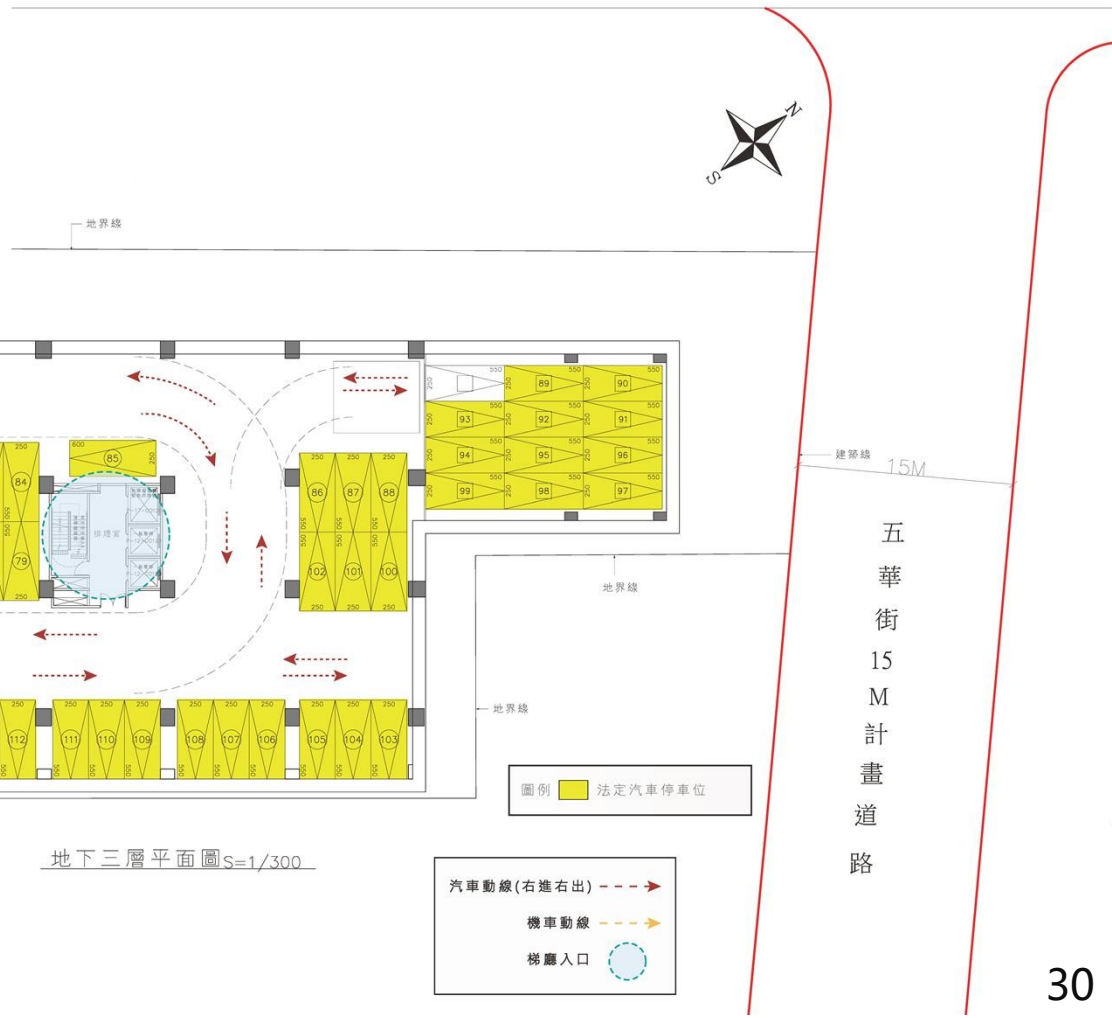
五華街 15 M 計畫道路



本案建築設計 B3F



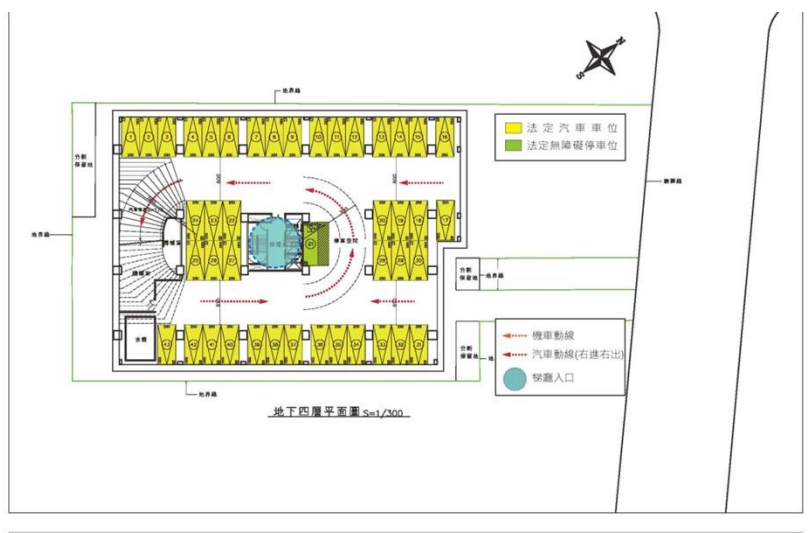
未來依事業計畫核定為準



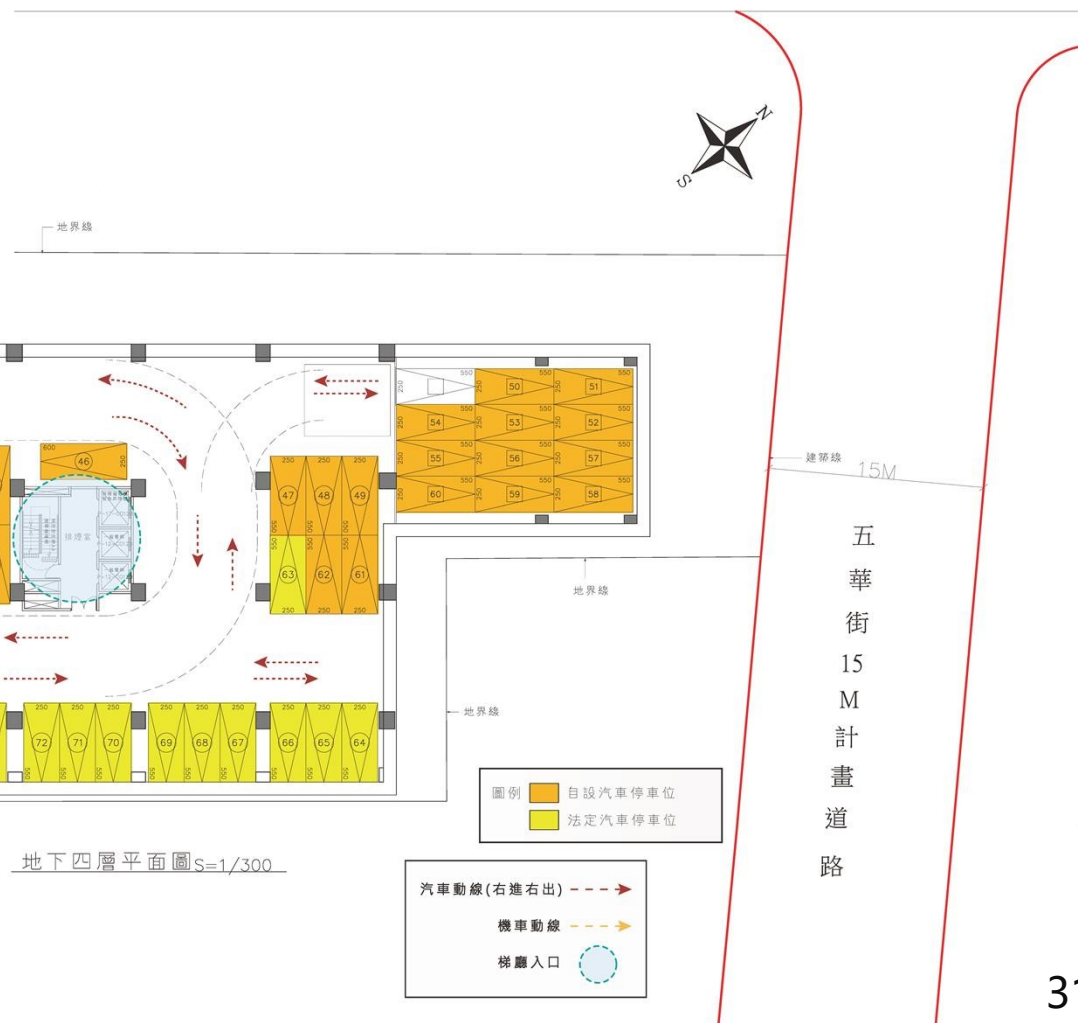
地下三層平面圖 S=1/300



本案建築設計 B4F



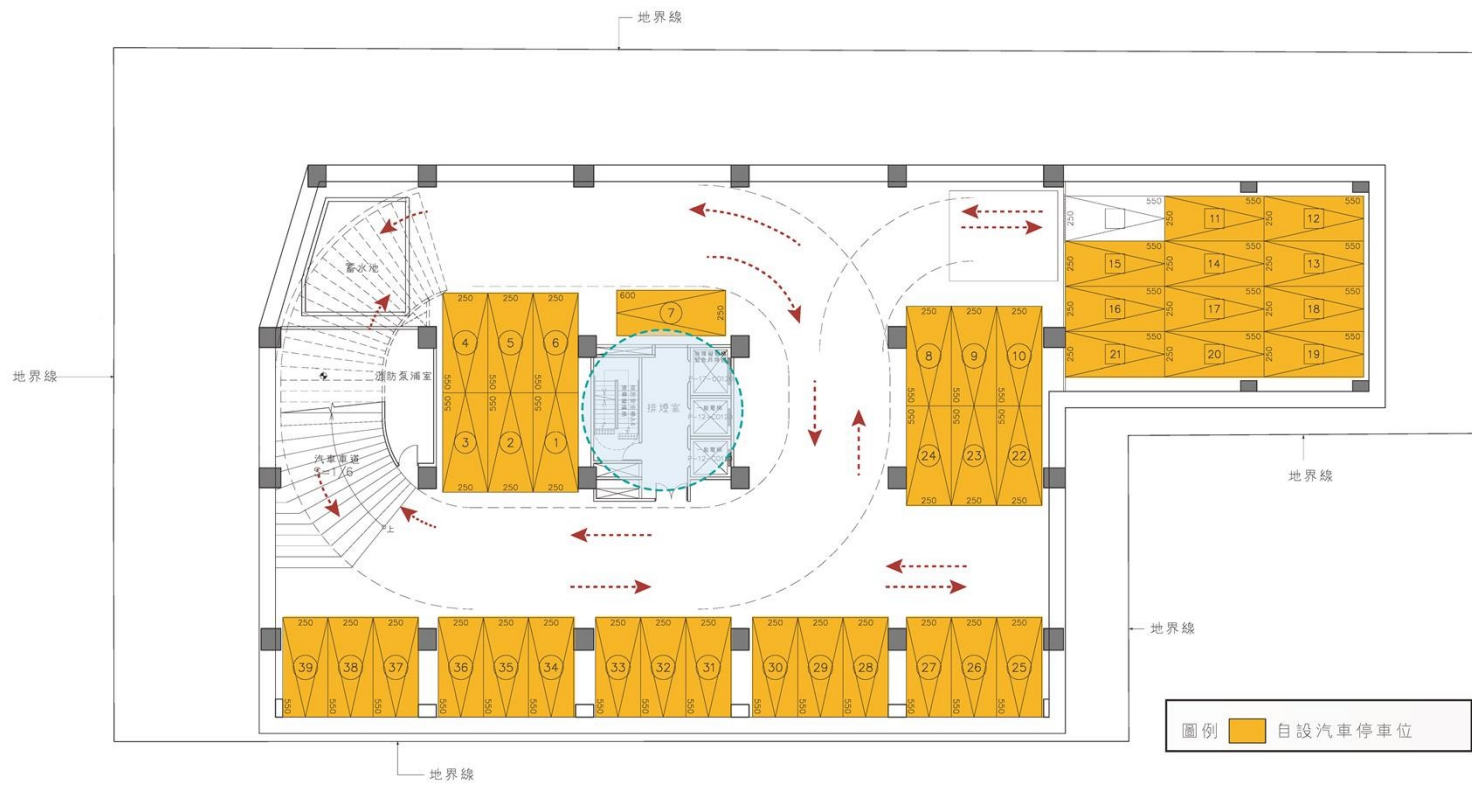
未來依事業計畫核定為準





本案建築設計 B5F

未來依事業計畫核定為準



地下五層平面圖 S=1/300

圖例

- 自設汽車停車位

汽車動線(右進右出) - - - - ->

機車動線 - - - - ->

梯廳入口

五華街 15 M 計畫道路

本案建築設計 3D



未來依事業計畫核定為準

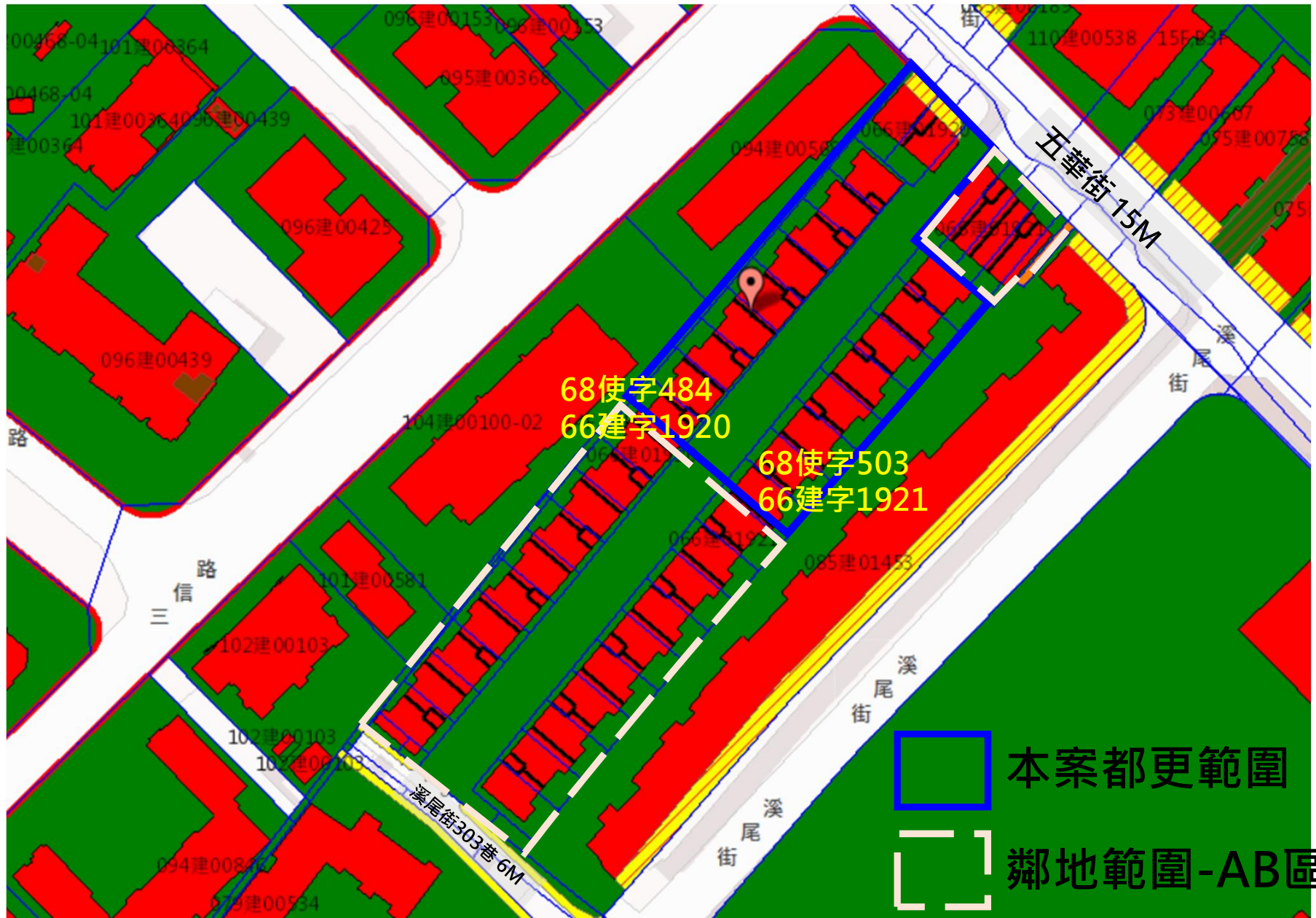
04

鄰地重建
條件分析



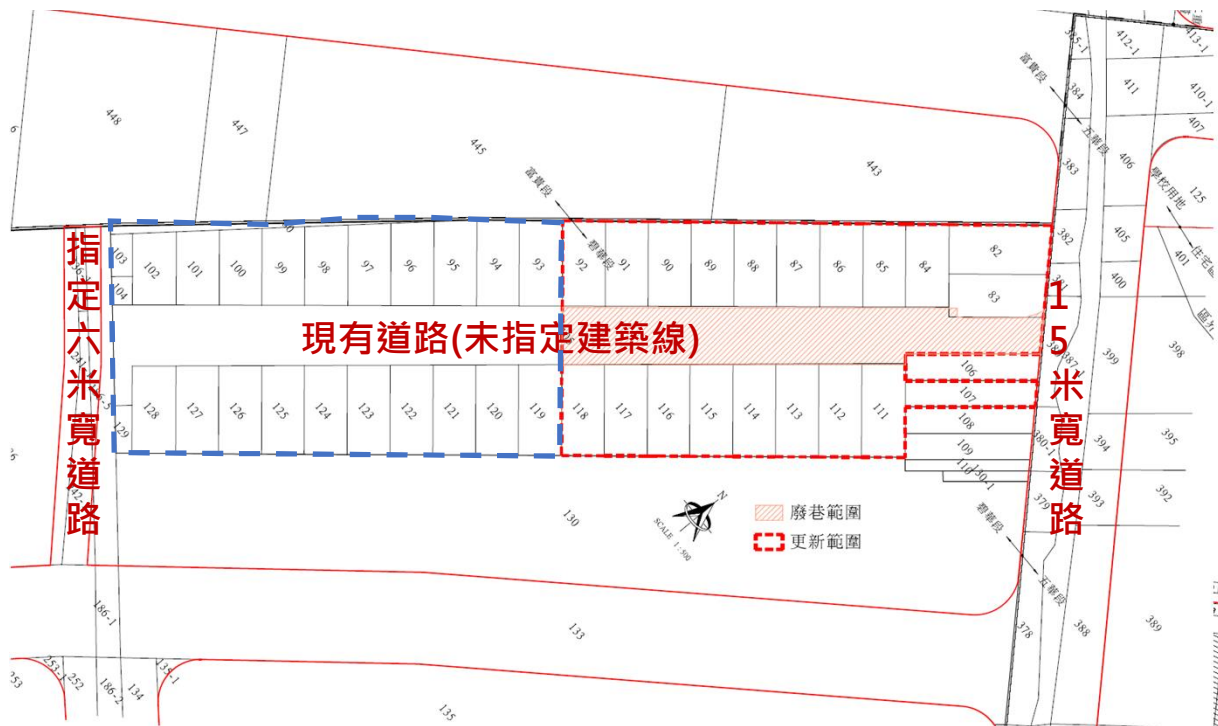


本案使照套繪圖



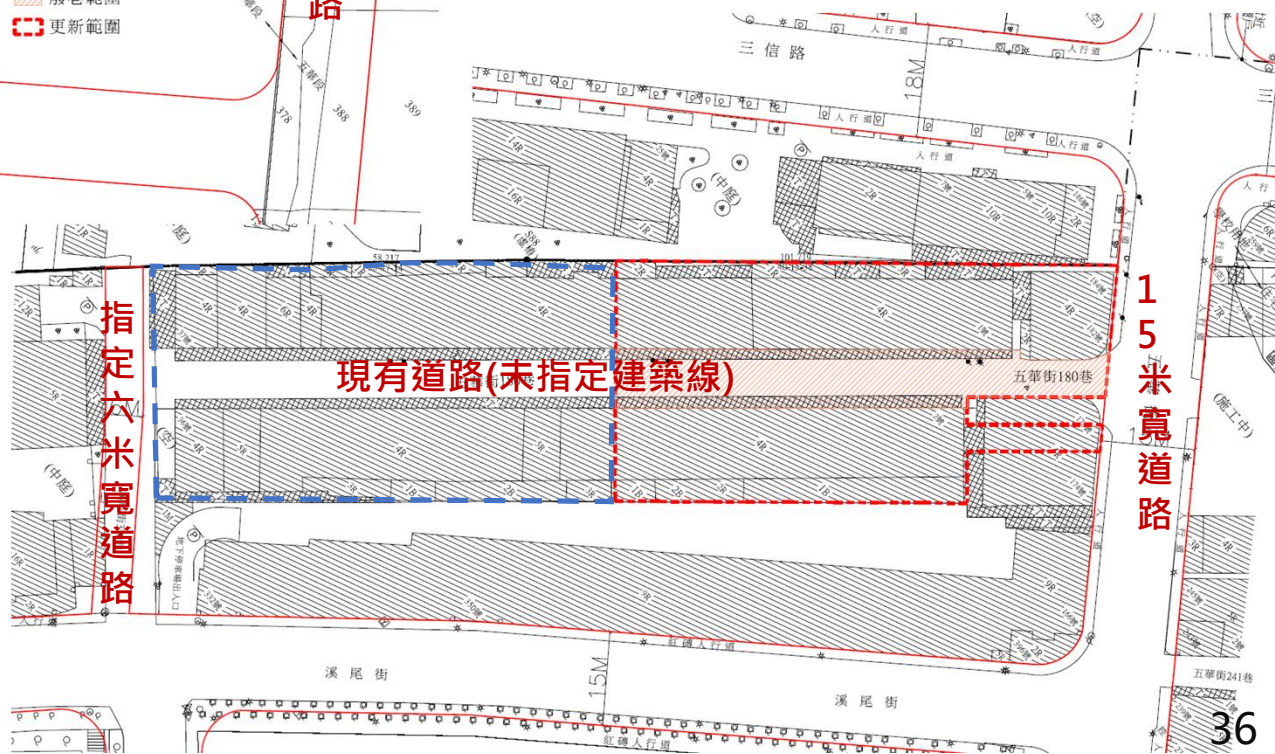


B區鄰地重建檢討

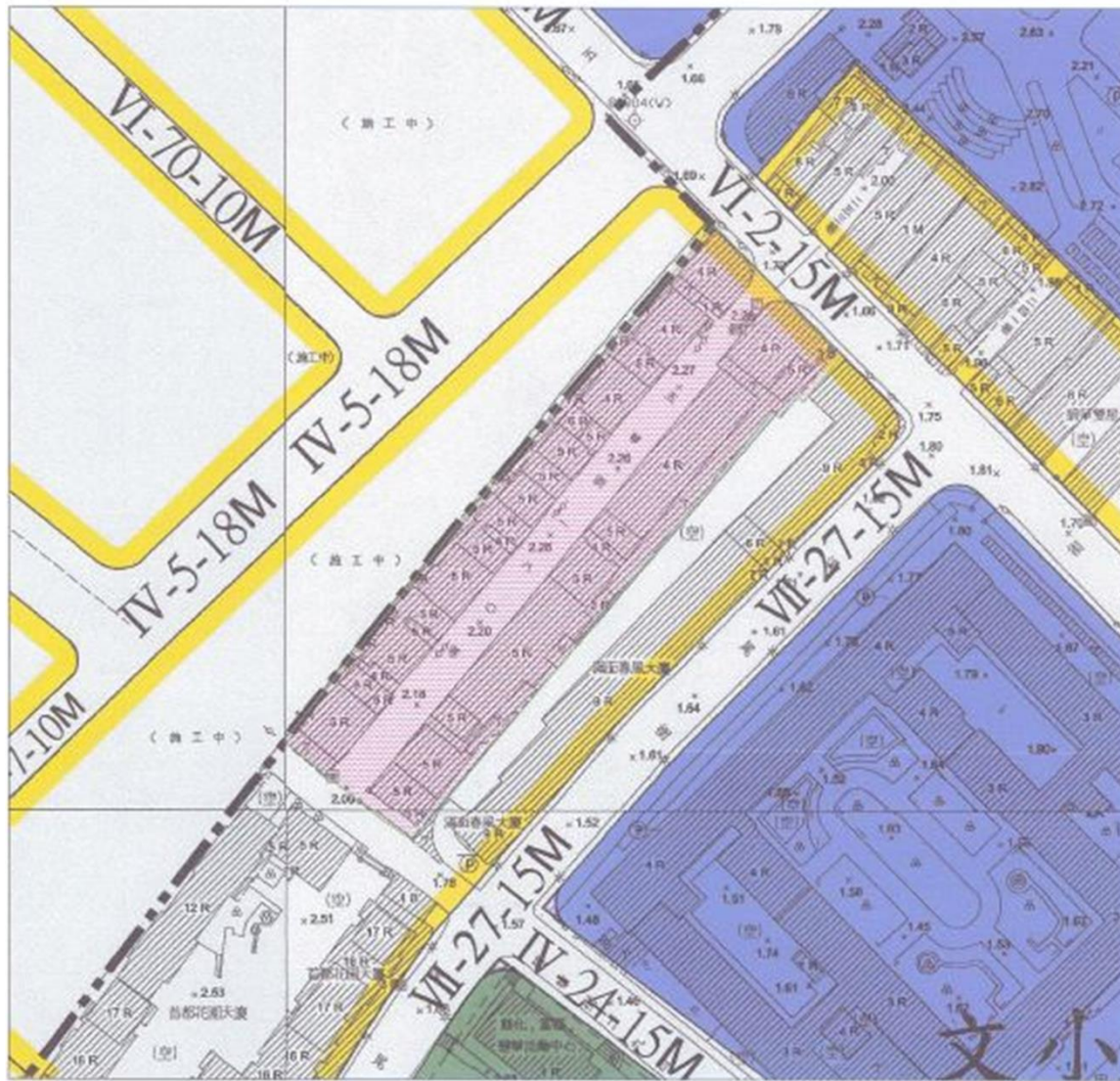
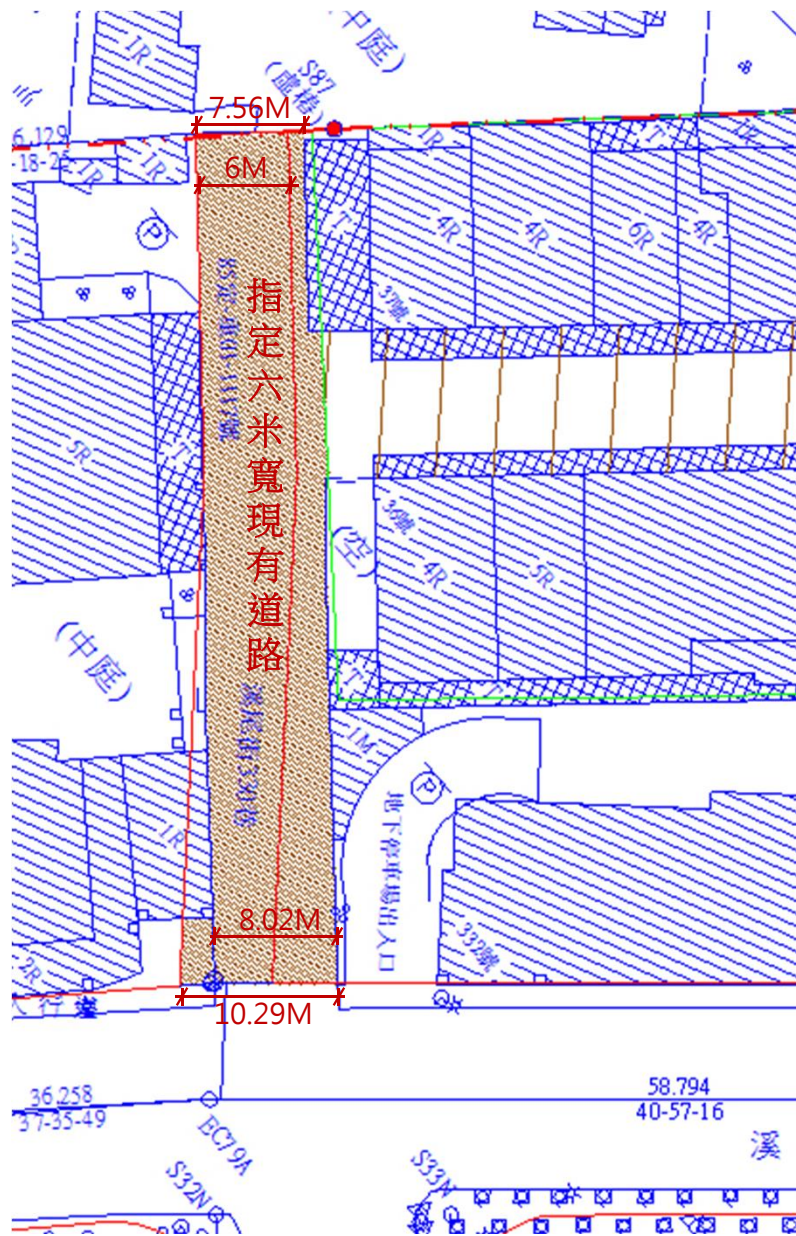


- 廢巷範圍
- 更新範圍
- B區鄰地

申請改道：五華街180巷，為現有道路(未指定建築線)，右側臨15米計畫道路，左側臨接6米指定建築線



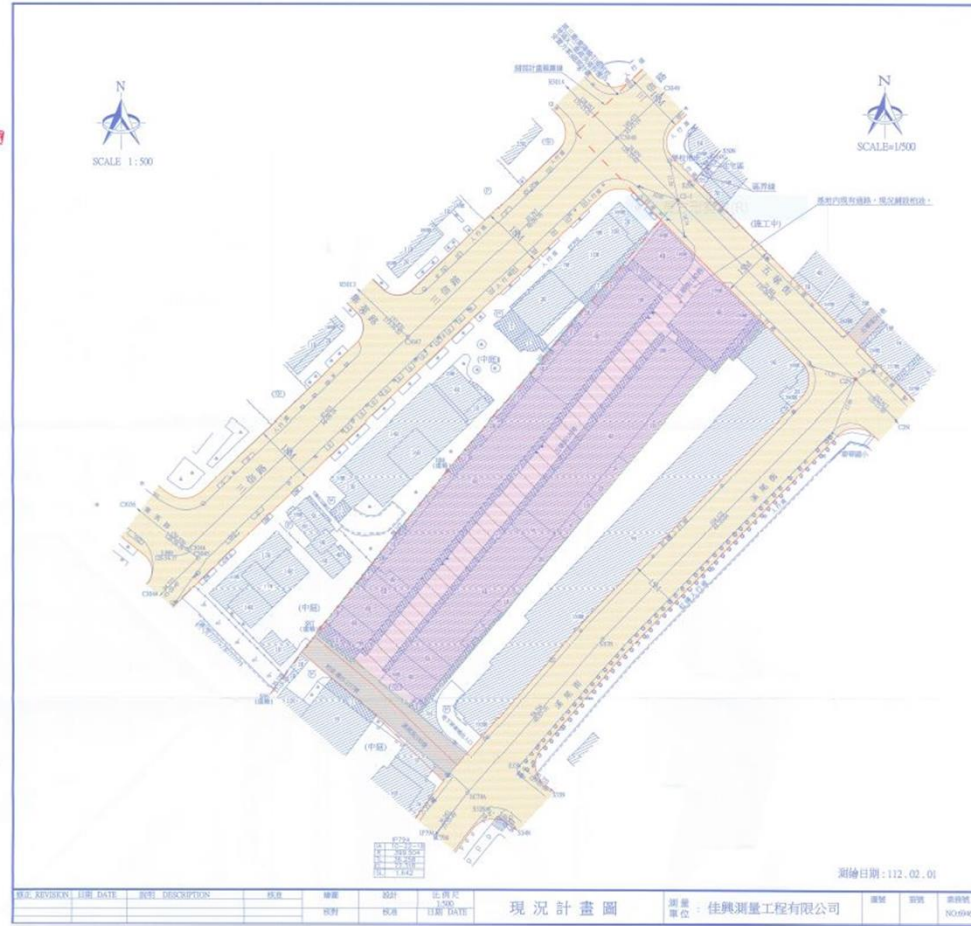
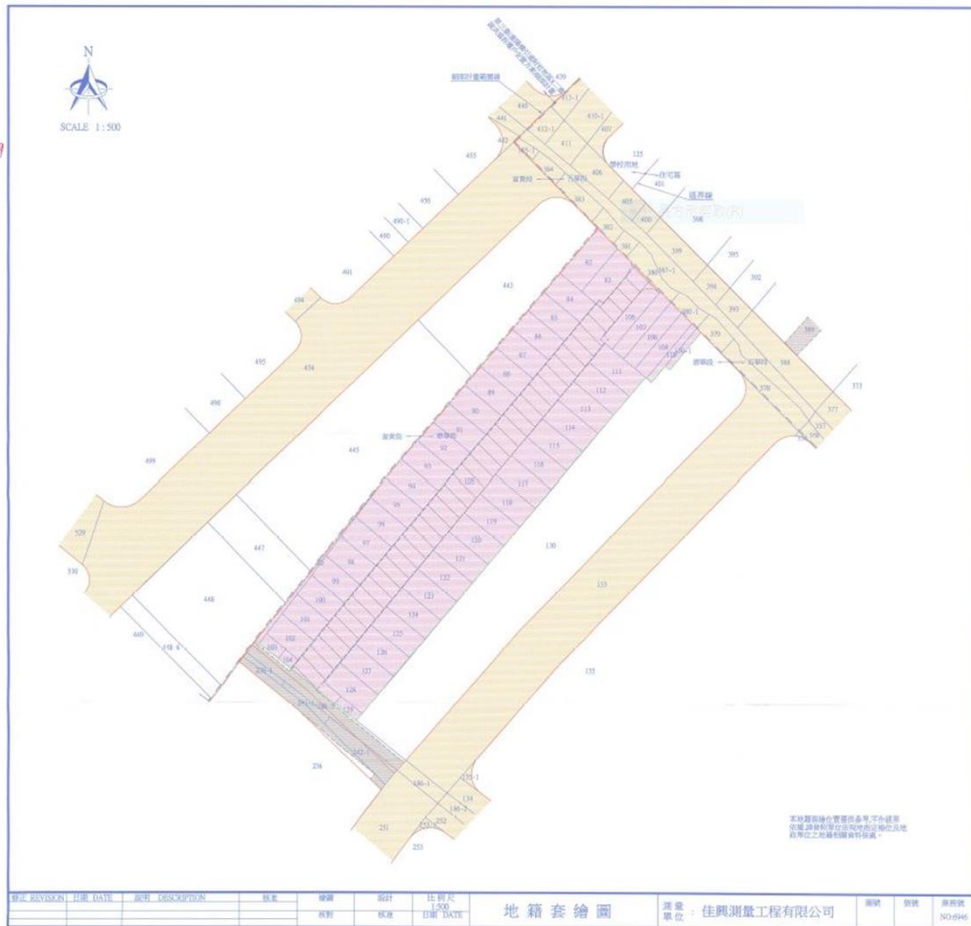
B區鄰地重建檢討



位置圖 S=1/1000



建築線指示圖



建議方式

建議方案	說明	
鄰地	A區(面積：425m ²)	B區(面積：2,804m 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、107、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)，容積會下降使用(200%→240%)；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 	



05

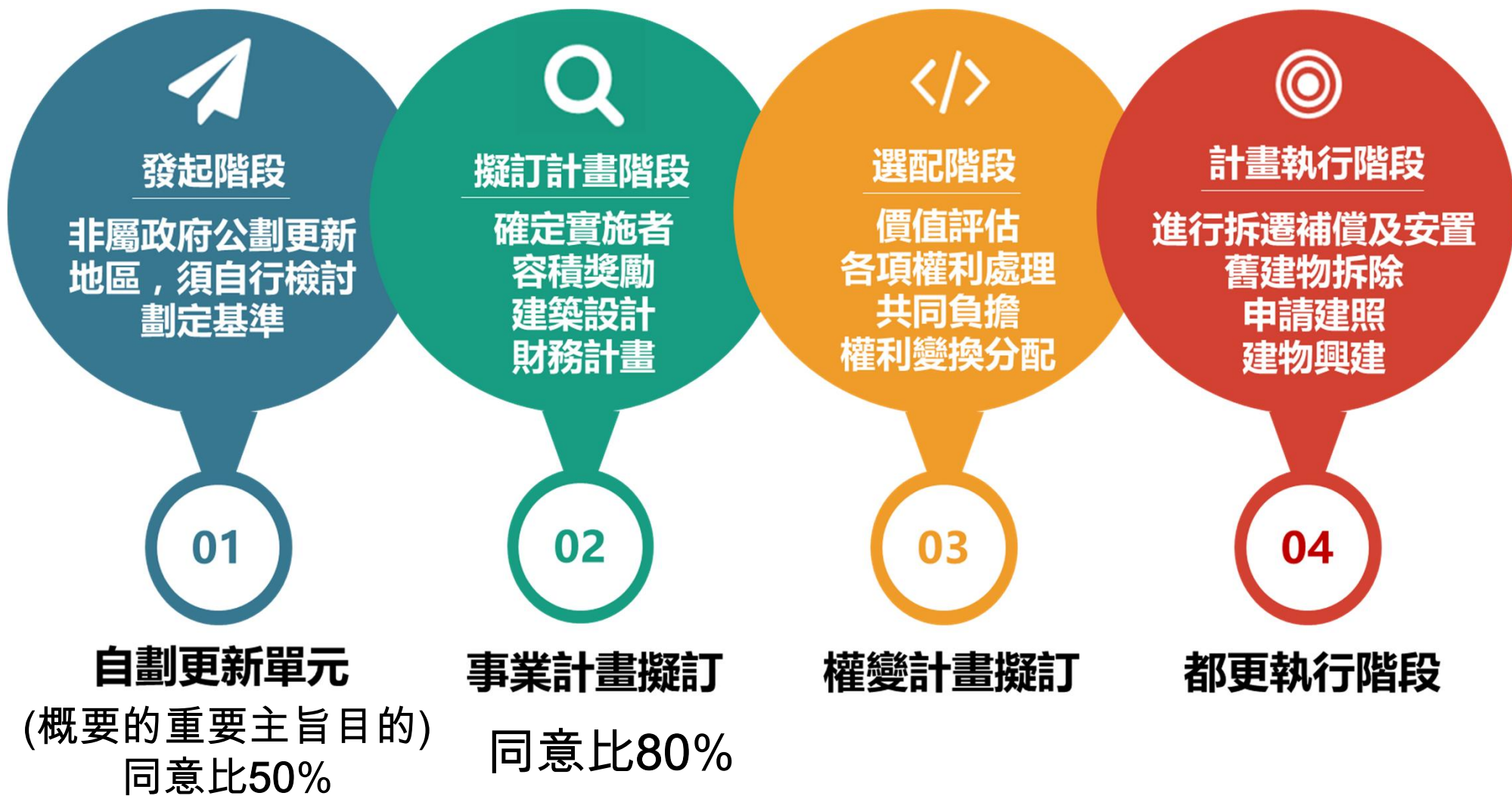
05

後續程序說明



都市更新程序

一般程序



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		預計113年2月底前核准事業概要													
2	申請都市更新事業計畫報核		預計於113年12月31日申請都市更新事業計畫(及權利變換計畫)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															

本案資訊及諮詢聯絡窗口

有關本案办理流程及相關資訊(事業概要計畫案內容、鄰地協調會簡報...等), 請參考本案架設之網站或與聯絡人聯絡洽談。

有關都市更新同意書簽定應注意事項, 請參考新北市政府-新北市都市更新契約注意事項。
有關都市更新流程, 請參考新北市政府都市更新處網站。
有關都市更新法令及相關子法, 請參考內政部營建署網站, 全國法規資料庫查詢。



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



本案架設之網站 與諮詢地點

本案架設之網站:
<https://jifu-dev.com/urban-renewal/zhong-shuo/>
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