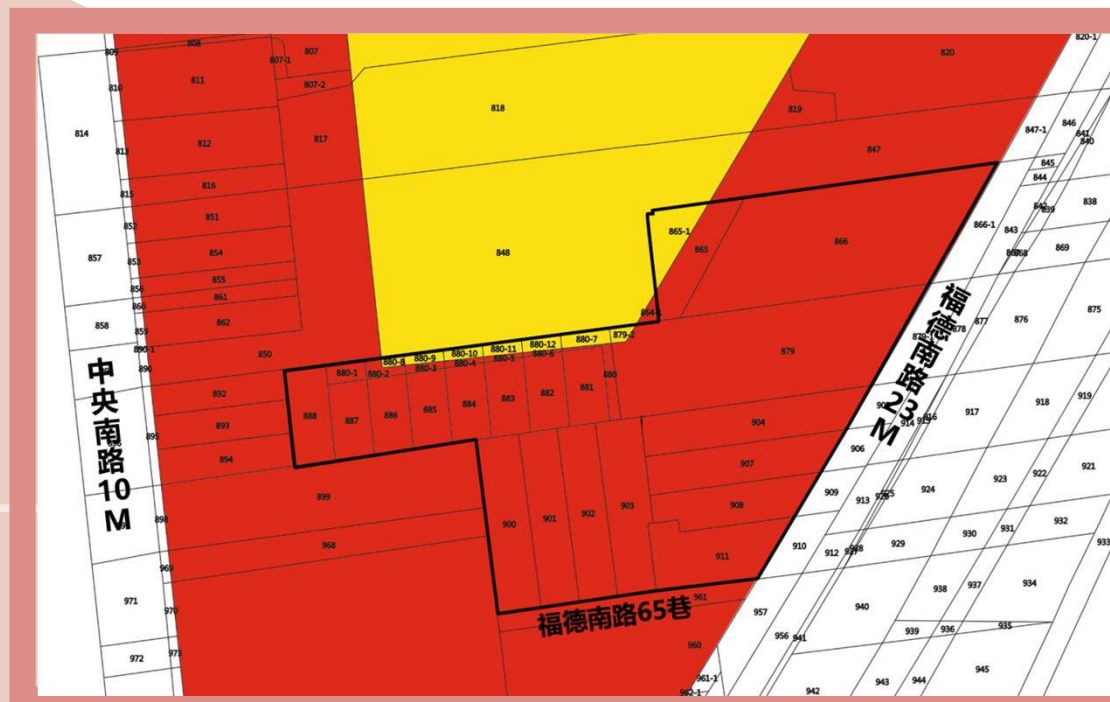


擬訂新北市三重區福德南段882地號 等34筆(原31筆)土地都市更新事業計畫案

第2次公辦公聽會

113年7月



- 實施者:及福建設(股)公司
- 建築設計:莊志寬建築師事務所
- 都更規劃:大展資產顧問(股)公司

CONTENT

簡報大綱



本案大事記



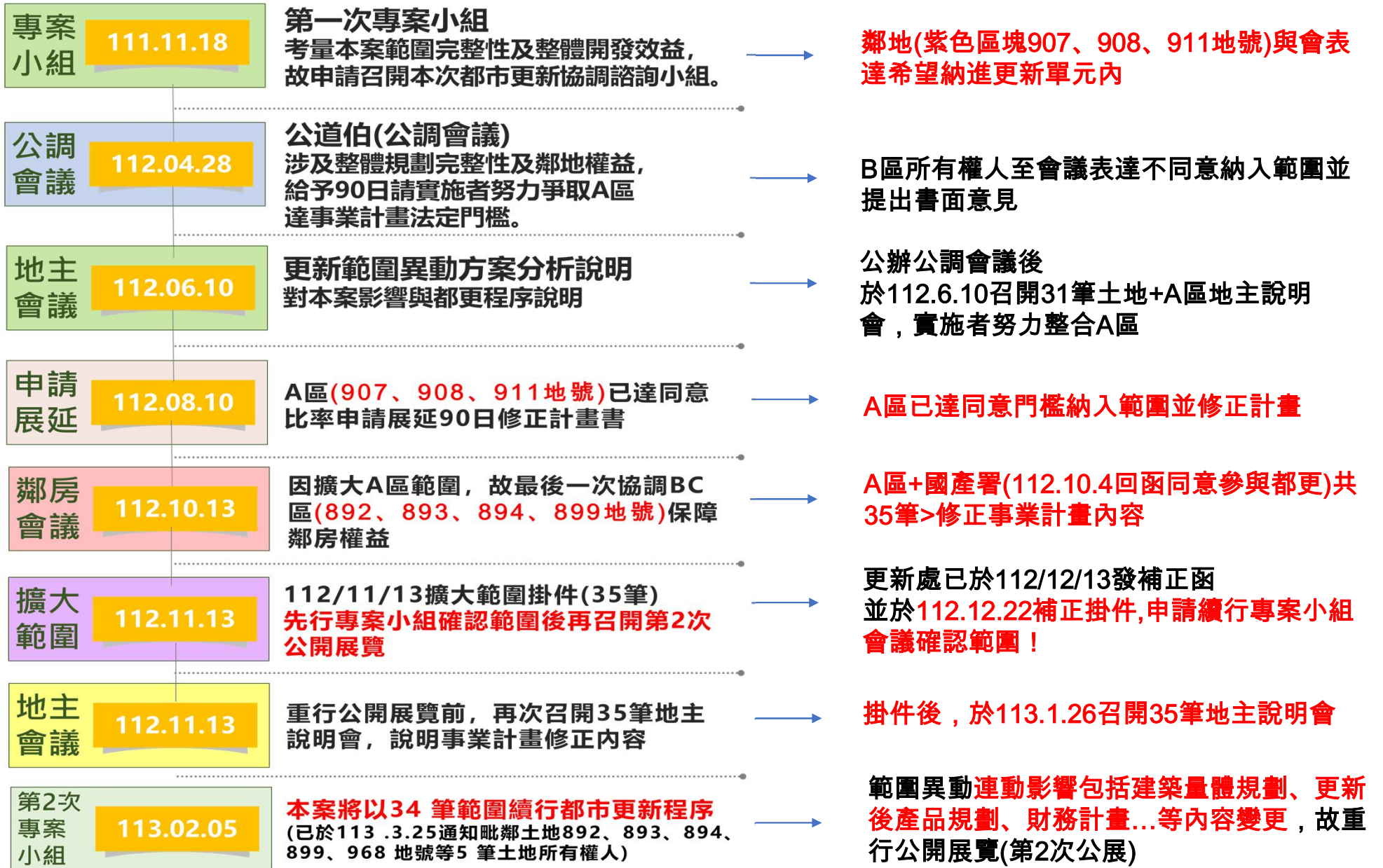
事業計畫內容說明



建築規劃設計說明

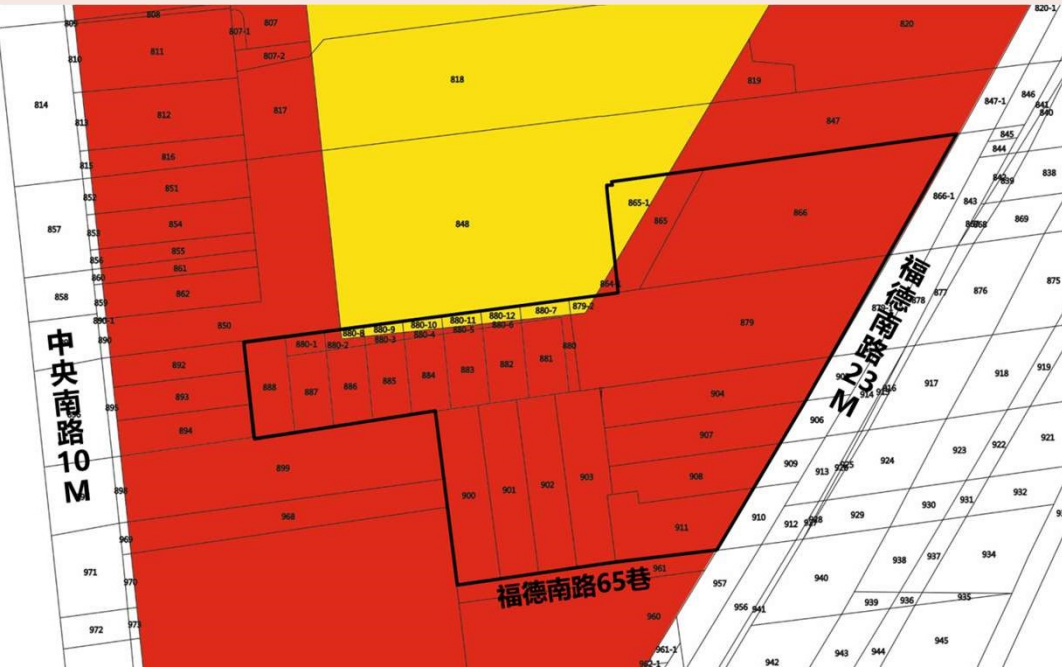


本案更新大事記



範圍異動-31筆v.s34筆

□ 基地與同意比率



更新單元範圍	土地面積	建物面積	權屬
31筆	2,179.27m ² (=659.23坪)	6,630.26m ² (=2005.65坪)	私有100%
34筆	2,527.51m ² (=764.57坪)	7,645.26m ² (=2312.69坪)	私有100%
土地使用分區	住宅區(300%、50%)及商業區(440%、70%) 平均容積及建蔽率434.84%、69.26%		

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,527.51	81	7,645.26	77
公有 (a)	0.00	0	0.00	0
其他私有 (b=A-a)	2,527.51	81	7,645.26	77
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B = b-c)	2,527.51	81	7,645.26	77
同意數 (C)	2,022.78	66	6,463.39	66
擴大範圍 同意比率 (%) (C/B)	80.03%	81.48%	84.54%	85.71%
原31筆 同意比率 (%)	81.16%	82.61%	84.49%	87.69%

The background is a solid light orange color. In the upper left, there are several overlapping white-outlined rectangles of various sizes. In the lower right, there are two more white-outlined rectangles, one larger than the other, also overlapping.

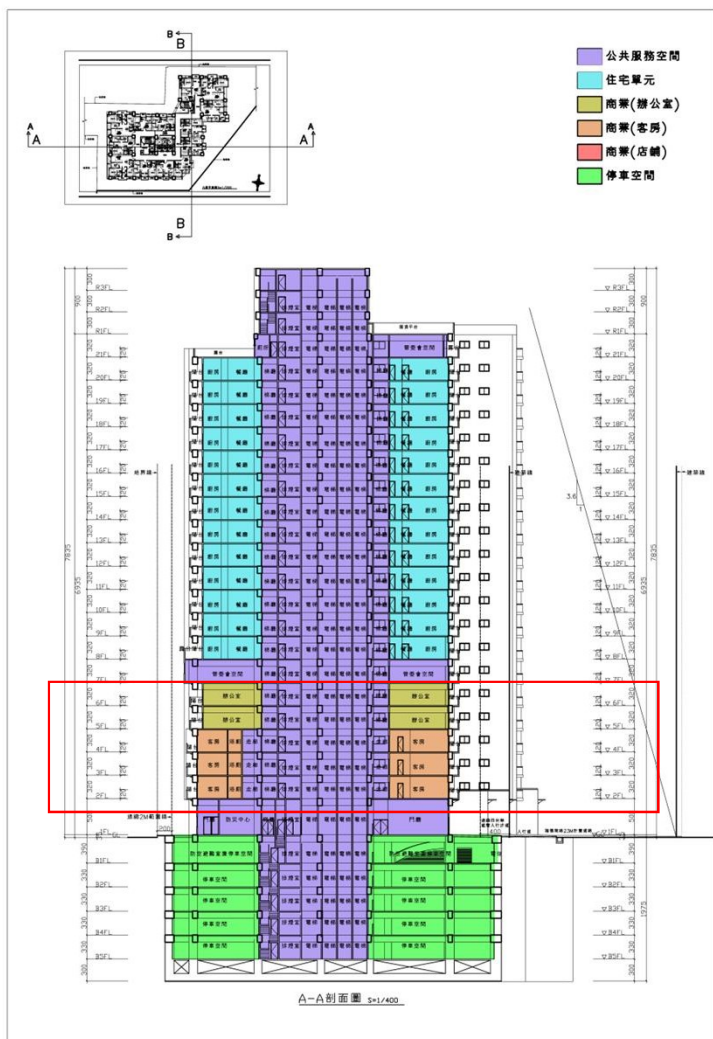
Part 02

事業計畫內容說明



建築規劃

31筆vs34筆規劃量體差異



建築配置計畫

更新單元範圍	原31筆	擴大範圍34筆
結構	鋼骨鋼筋混凝土(SRC)	
量體	地上24層, 地下4層	地上21層, 地下5層
配置	1F: 門廳、管理員室、防災中心、停車空間 2~23層: 辦公室、集合住宅 24層: 集合住宅	1F: 店鋪、門廳、防災中心、車道 2~4F: 旅館 5~6F: 辦公室、管委會空間 7~20F: 集合住宅 21F: 管委會空間
戶數	226戶	200戶
汽車車位	實設133輛	實設182輛
機車車位	實設226輛	實設239輛
自行車車位	實設34輛	實設34輛



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		原31筆	擴大範圍34筆
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	8%	7.72%
	#10 銀級綠建築	6%	6%
	#11 銀級智慧建築	6%	6%
	#13 耐震設計獎勵(耐震標章)	10%	10%
	#14 時程獎勵	7%	7%
	中央都市更新容積獎勵小計	37.00%	36.72%
地方	#5 建築基地退縮	10%	12%
	#6 屋齡達30年以上，且為4~5層樓合法建物	3.05%	3.19%
	新北市都市更新容積獎勵小計	13.05%	15.19%
都市更新容積獎勵合計(上限以50%計列)		50.00%	50.00%

註1：總允建容積未達基準容積1.8倍，故免經都設審查。

註2：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。



財務計畫

□ 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。

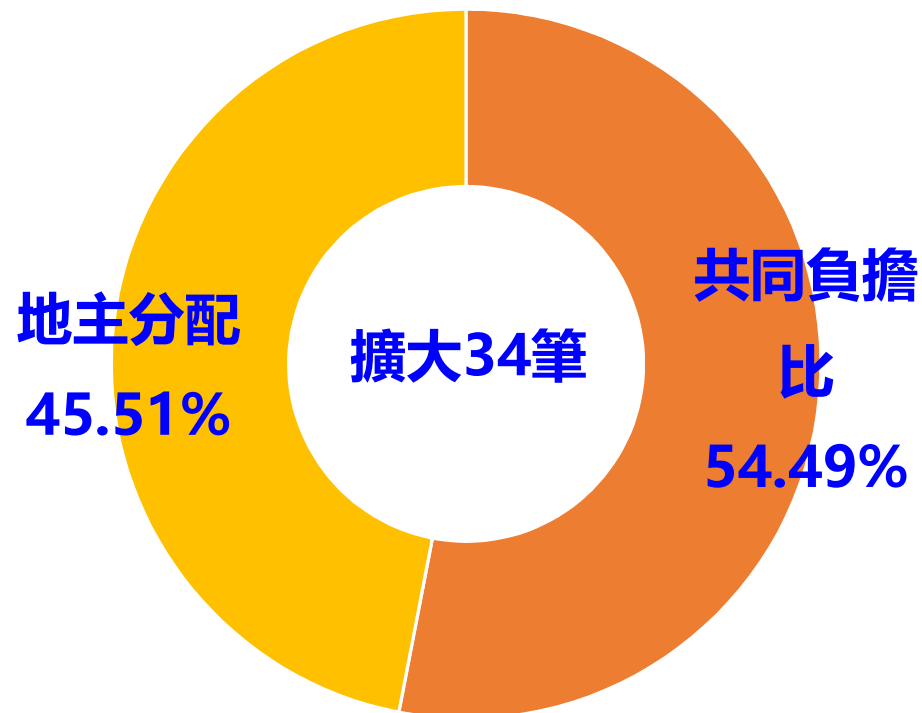
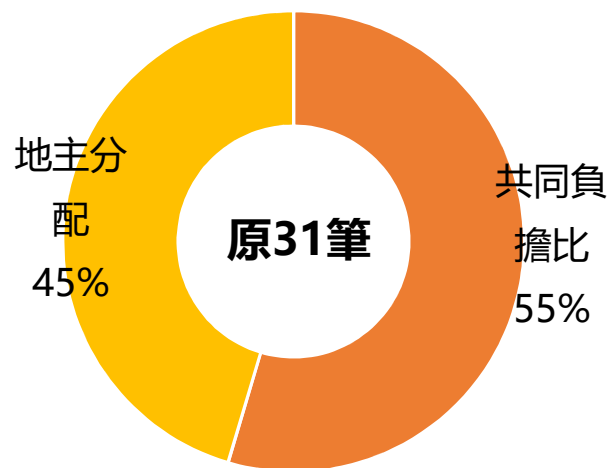
總項目	原31筆/金額(萬元)	34筆/金額(萬元)	備註
工程費用 (A)	132,946	180,965	含建築設計費用、營建費用、空氣污染費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、結構外審費
申請獎勵之委辦費用(B)	2,500	2,019	綠建築銀級取得委辦費用、管理維護基金及公共空間管理維護基金
權利變換費用 (C)	12,618	14,637	含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前測量費用、拆遷補償費用、安置費、地籍整理費、審查費用
貸款利息(D)	5,613	7,347	
稅捐(E)	4,513	6,089	印花稅及營業稅
管理費用(F)	37,468	52,789	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用
容積移轉(G)	0	0	
更新事業總成本	195,658	263,846	擴大34筆範圍： 構造SRC/地上21層，地下5層

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。



效益分析

擴大34筆範圍：構造SRC/地上21層，地下5層



更新單元範圍	31筆	35筆
總銷金額(萬元)	358,450	484,228
總共同負擔(萬元)	195,658	263,846
地主應分配價值(萬元)	162,792	220,382

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

1. 地上物拆遷計畫：

採權利變換方式辦理，拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25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計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

項目	拆除面積(m ²)	說明
合法建築物	7,645.26	依謄本面積計算
占有他人舊違章建築戶	-	-
其他土地改良物	2,141.01	依實測面積計算
合計	9,786.27	

2. 合法建築物(含其他土地改良物)之補償與安置：

依「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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之，本階段之補償經費查估後，**補償及安置費共計122,828,372元，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。**



選配原則

1. **更新前持有1樓土地所有權人原位次優先選配更新後1樓店舖。**
2. 全區單元由所有權人依法選配；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則
為保障商業空間之車位管理使用權益，**按商業比例檢討後以地下4-5F車位數輛計54輛，故車位單元編號為1至54，將不開放所有權人選配。**（為保障商業空間之車位管理使用權益，將依據商業比例檢討車位數，實際以權利變換階段為準。）
3. 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值**以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則**；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
4. 更新後應分配價值**未達最小分配單元價值或不願參與分配者**，依相關法令規定**領取現金補償**。其屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，除現金補償外，亦可選擇以下方式辦理：
 - ① 與其他所有權人**合併應分配權利價值共同申請選配**，並一同出具更新後合併分配協議書。
 - ② 若無合併分配之意願，則視為**超額分配**。得於選配期間結束後，**就剩餘屬實施者選配之部分開放其依自主意願加購選配，並與實施者協議繳納方式及期限。**
5. 如有同一位置有二人以上申請分配者或逾選配期限未申請選配者(應分配權利價值大於最小分配單元價值)，依相關法令規定辦理公開抽籤。
6. 其他未盡事宜，由權利人提出與實施者先行協調為之。



維護管理及保固事項

一、管理維護計畫：

- 1.停車空間：本案車位(短時臨停位、垃圾車位、裝卸車位各一部)不對外銷售。
- 2.綠建築管理維護計畫
- 3.智慧建築管理維護計畫
- 4.開放空間管理維護計畫：本案申請新北市都市更新建築容積獎勵第二條規定之建築規劃設計自建築線及境界線退縮建築部分，提供公眾使用，非經主管機關同意住戶或管理委員會不得任意變更。
- 5.景觀植栽及屋頂管理維護計畫:由管理委員會負責；景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。
- 6.現有巷（福德南路65巷）管理維護計畫:範圍內部分現有巷道(福德南路65巷)現況鋪設柏油，未來將維持現況留設現有巷供住戶通行，並交由公部門（三重區公所）維護管理。

二、管理維護基金提撥

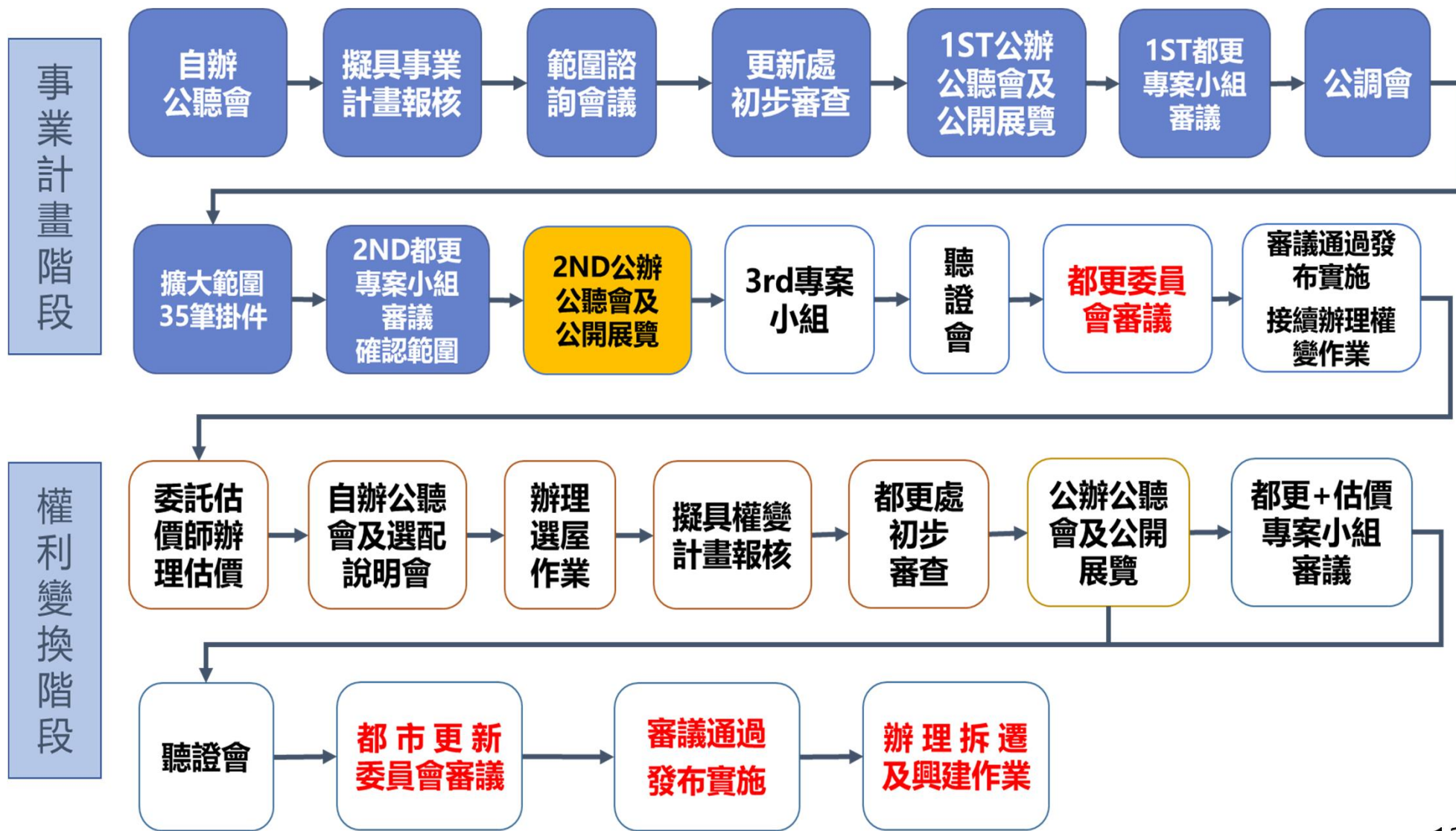
項目	管理維護費(元)
綠建築設計	1,860,674
智慧建築設計	1,860,674
耐震標章	1,860,674
公共開放空間管理維護	2,387,710

三、管理維護計畫：

本案房屋自區分所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於區分所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於區分所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年、，防水保固二年，實施者於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予區分所有權人作為憑證。



都更流程



已進行

未進行



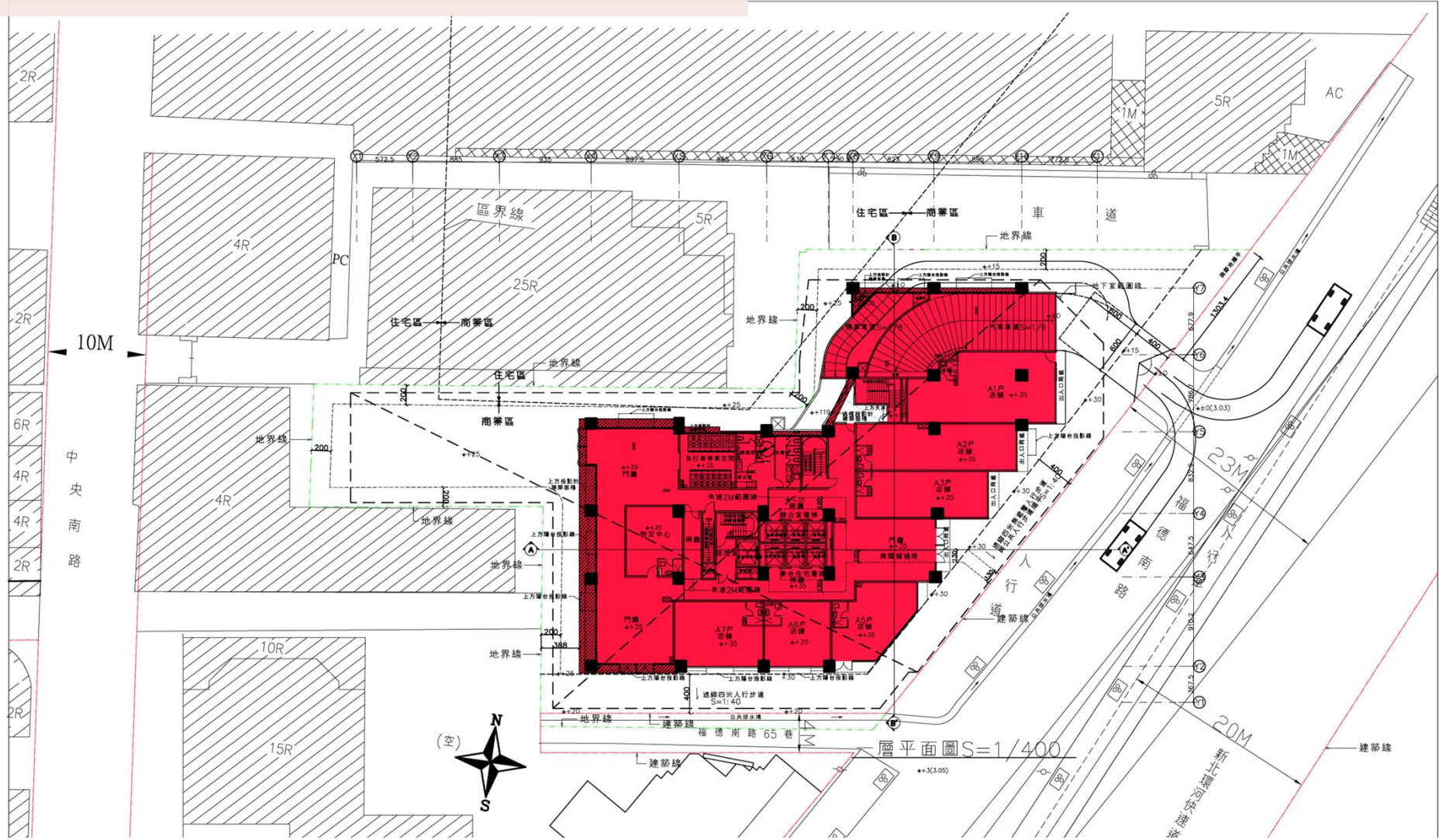
Part 03

建築規劃設計說明



建築規劃

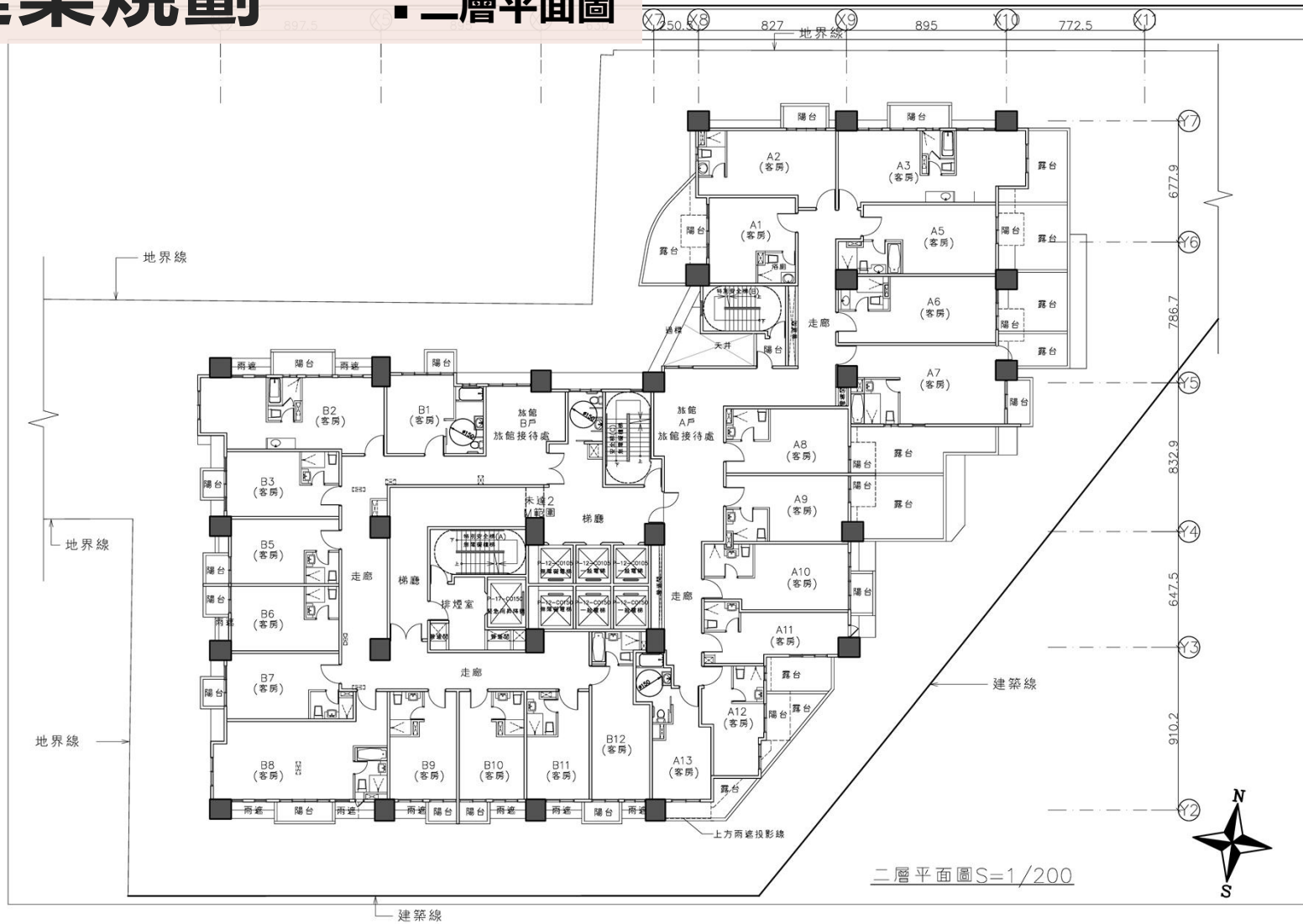
一層平面圖





建築規劃

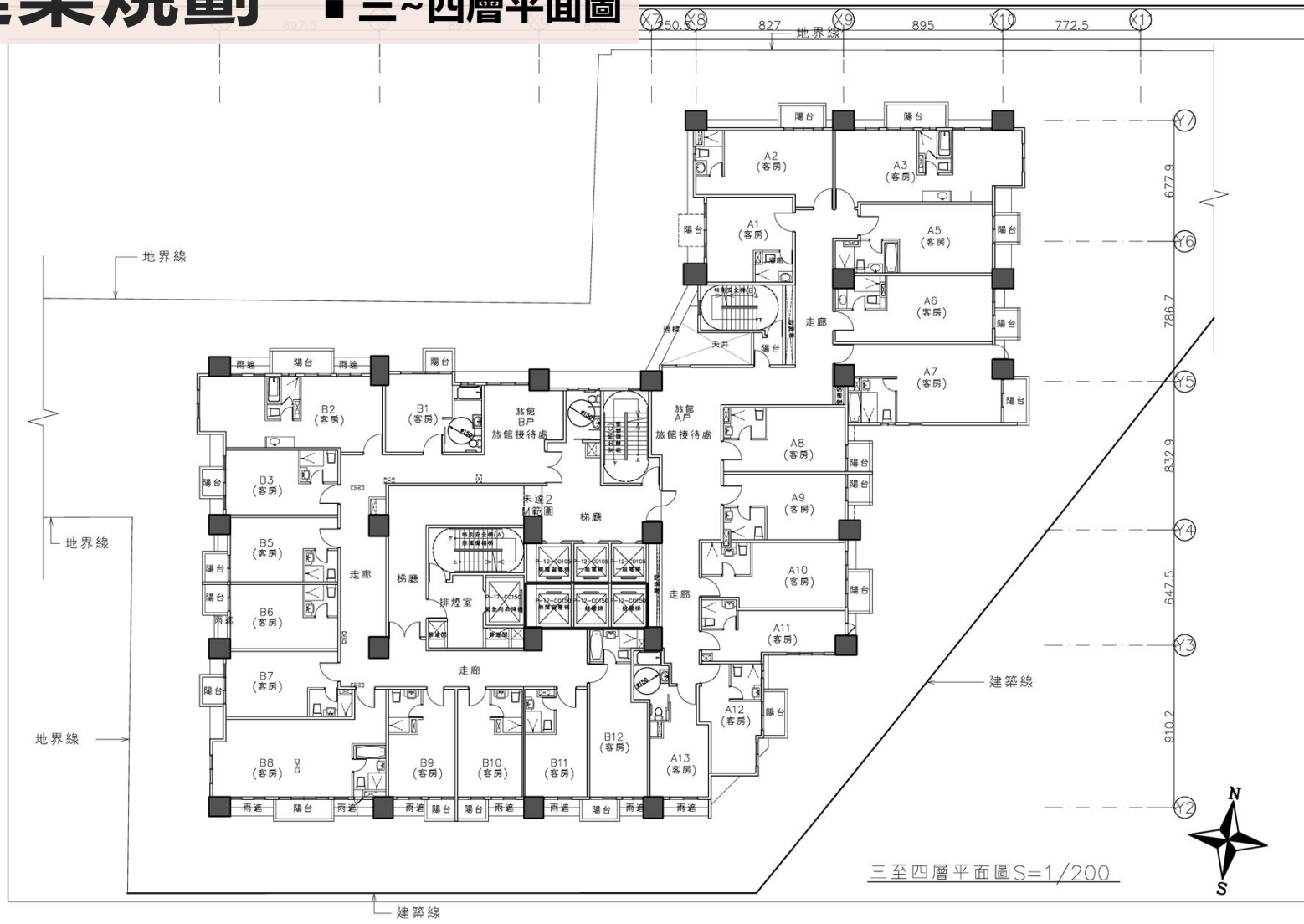
二層平面圖





建築規劃

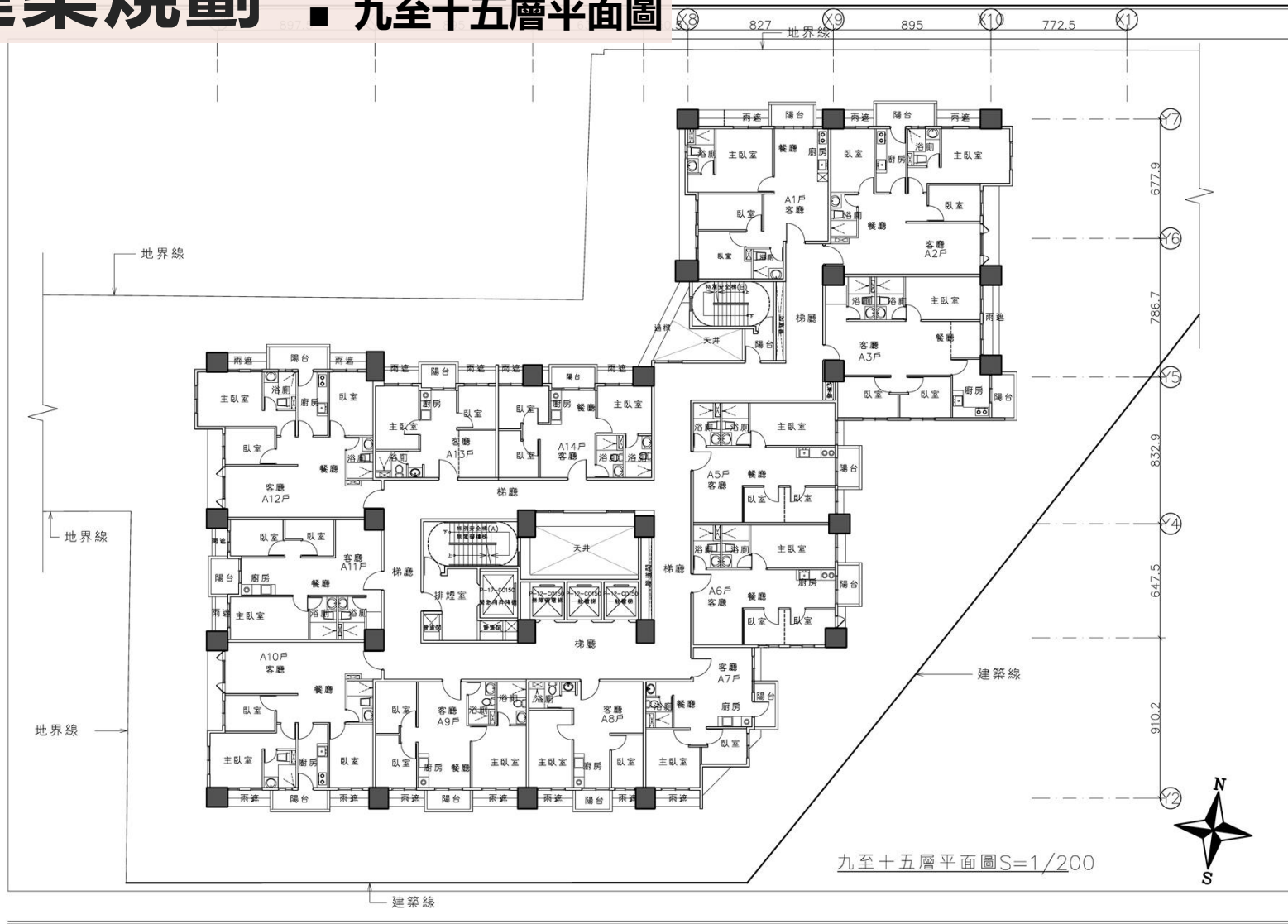
■ 三~四層平面圖





建築規劃

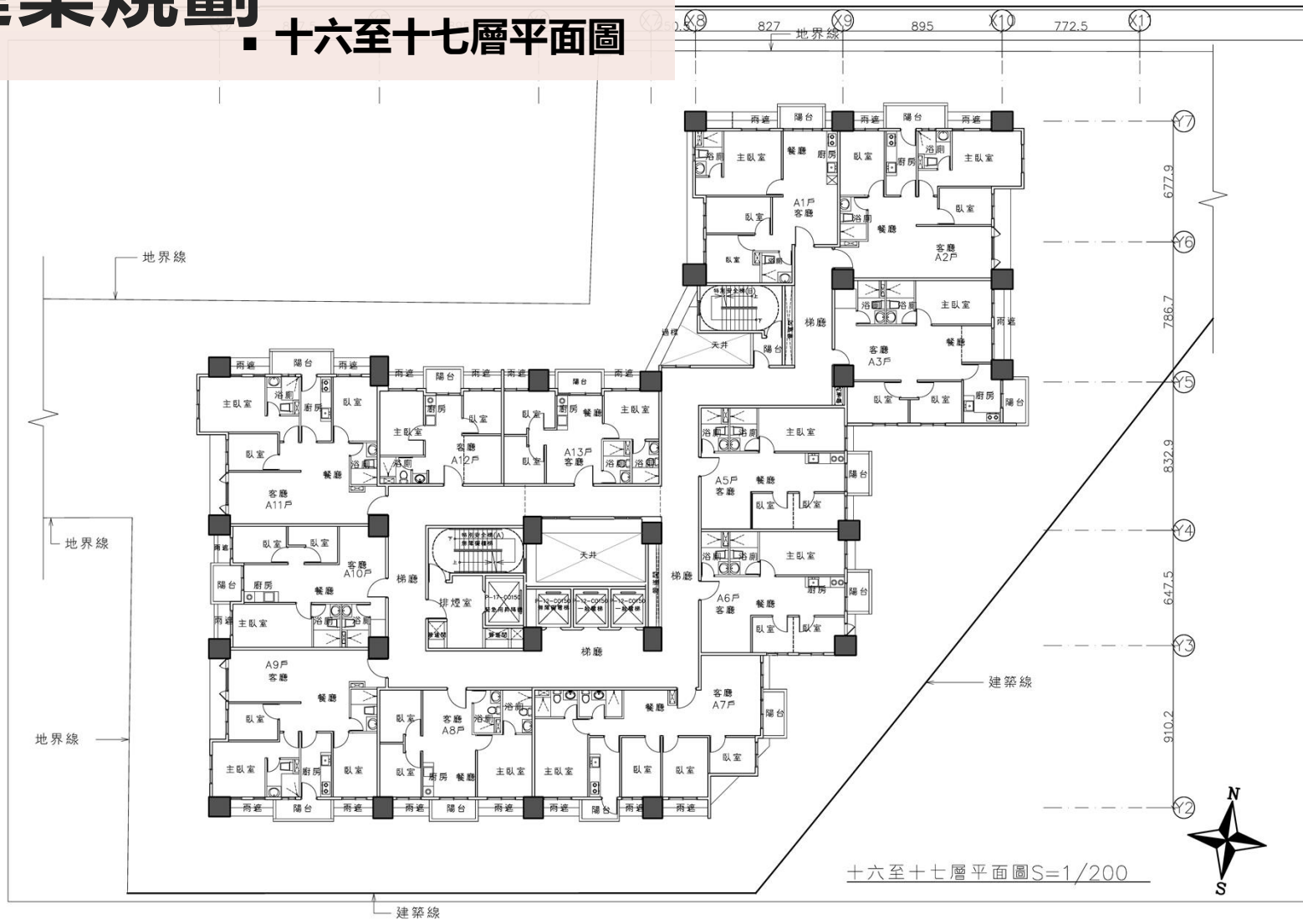
九至十五層平面圖





建築規劃

十六至十七層平面圖





建築規劃

十八層平面圖



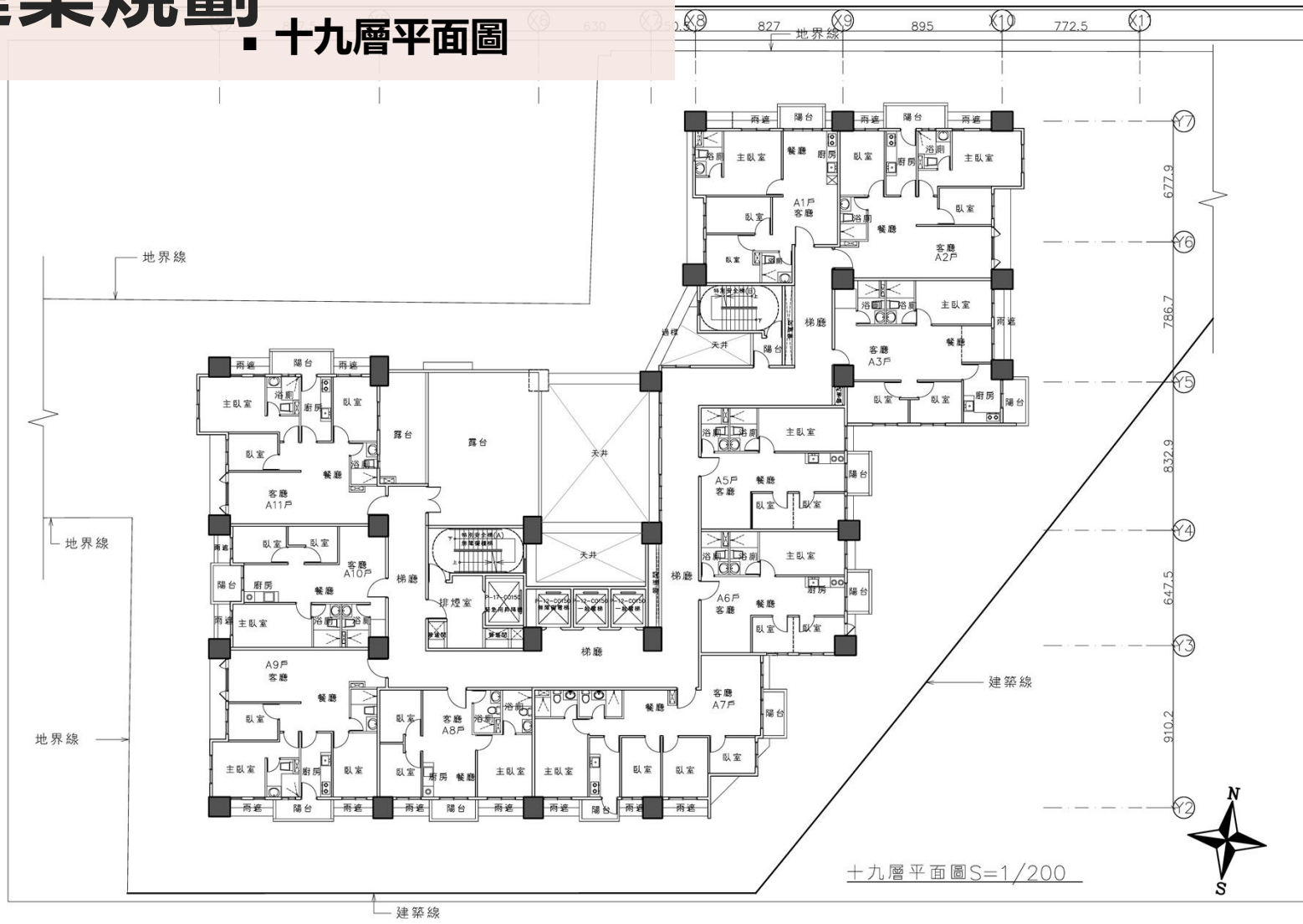
十八層平面圖 S=1/200





建築規劃

十九層平面圖

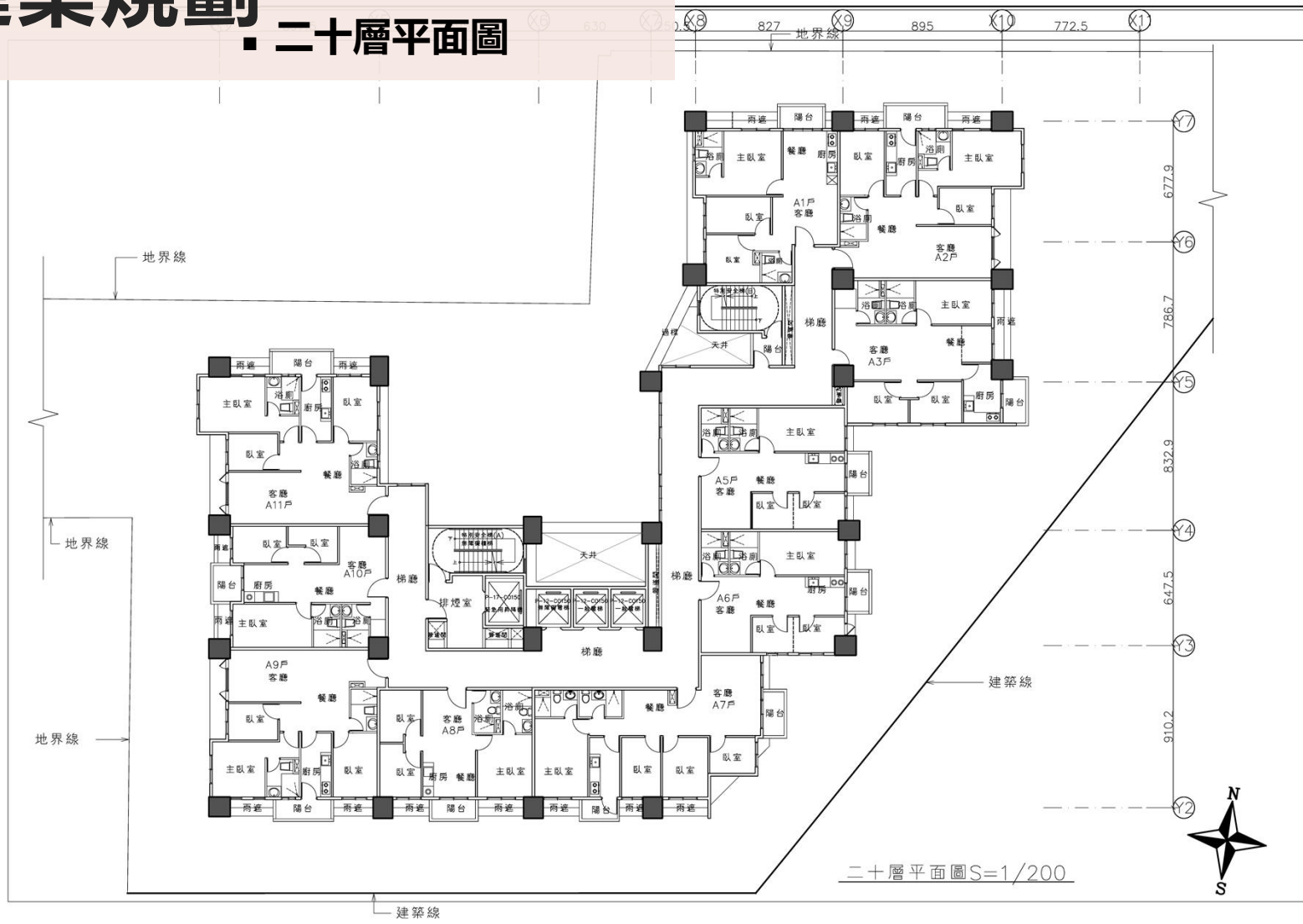


十九層平面圖 S=1/200



建築規劃

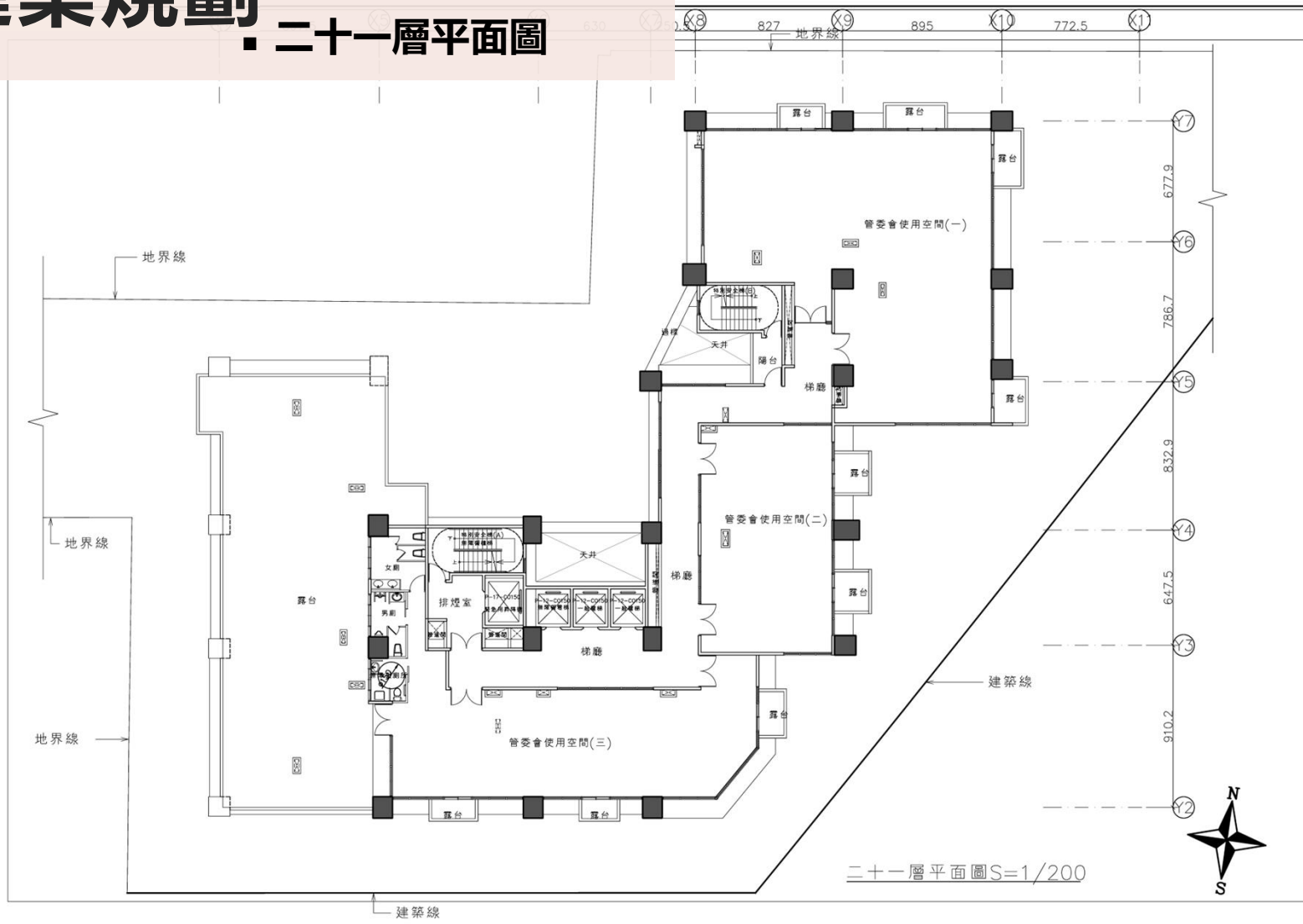
二十層平面圖





建築規劃

二十一層平面圖

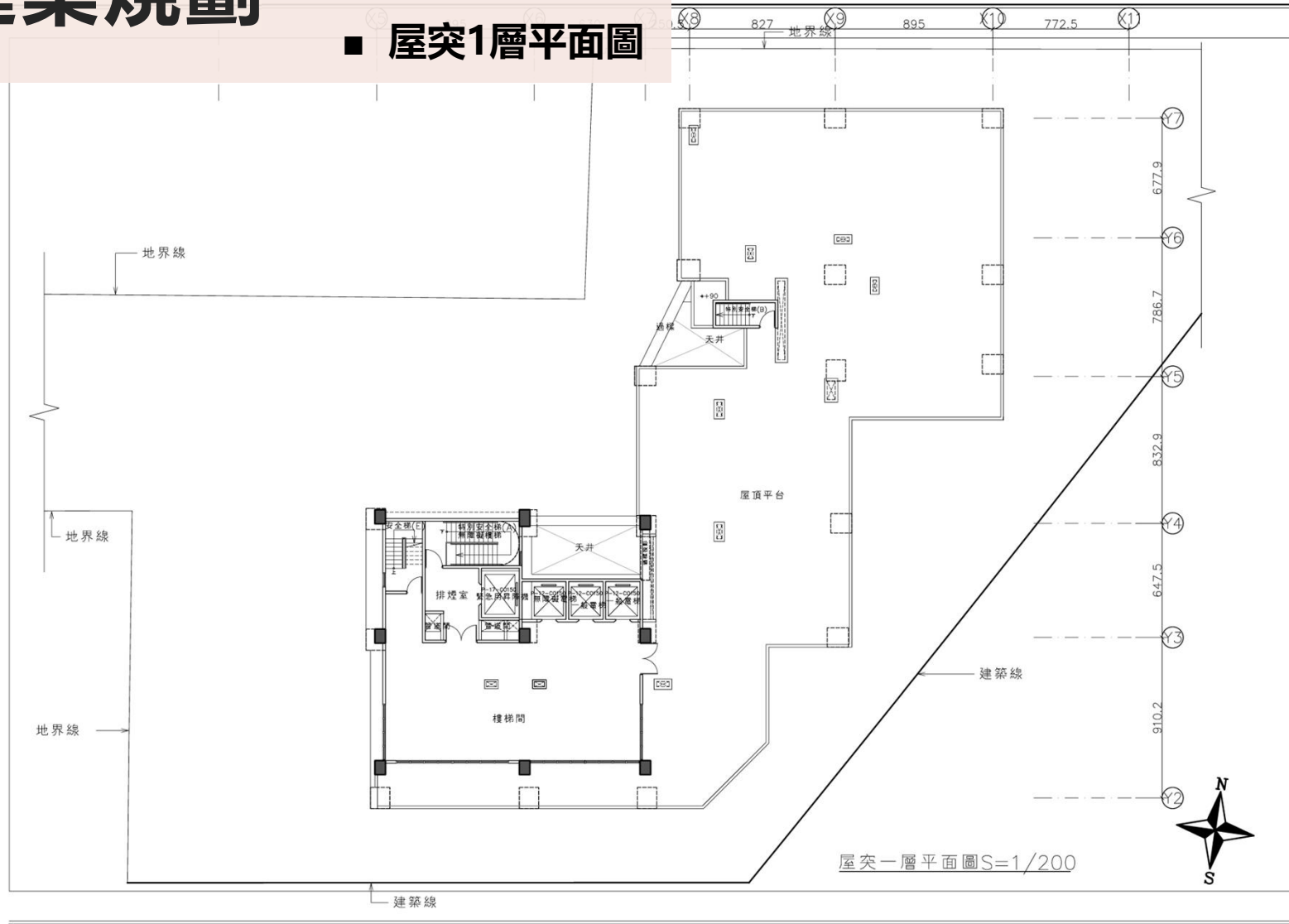


二十一層平面圖 S=1/200



建築規劃

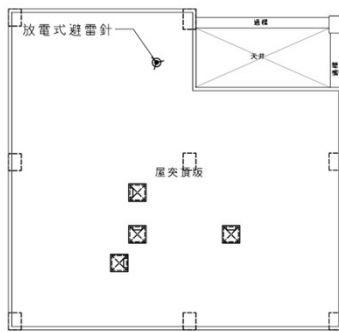
■ 屋突1層平面圖



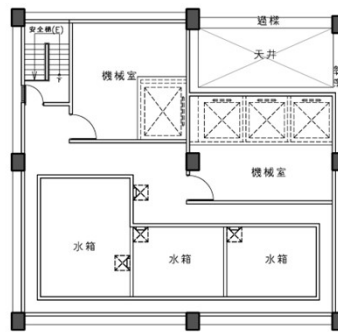


建築規劃

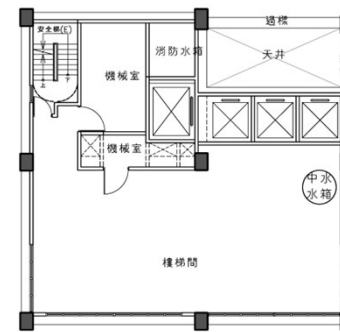
■ 屋突2~3層平面圖



屋突頂層平面圖S=1/200



屋突三層平面圖S=1/200



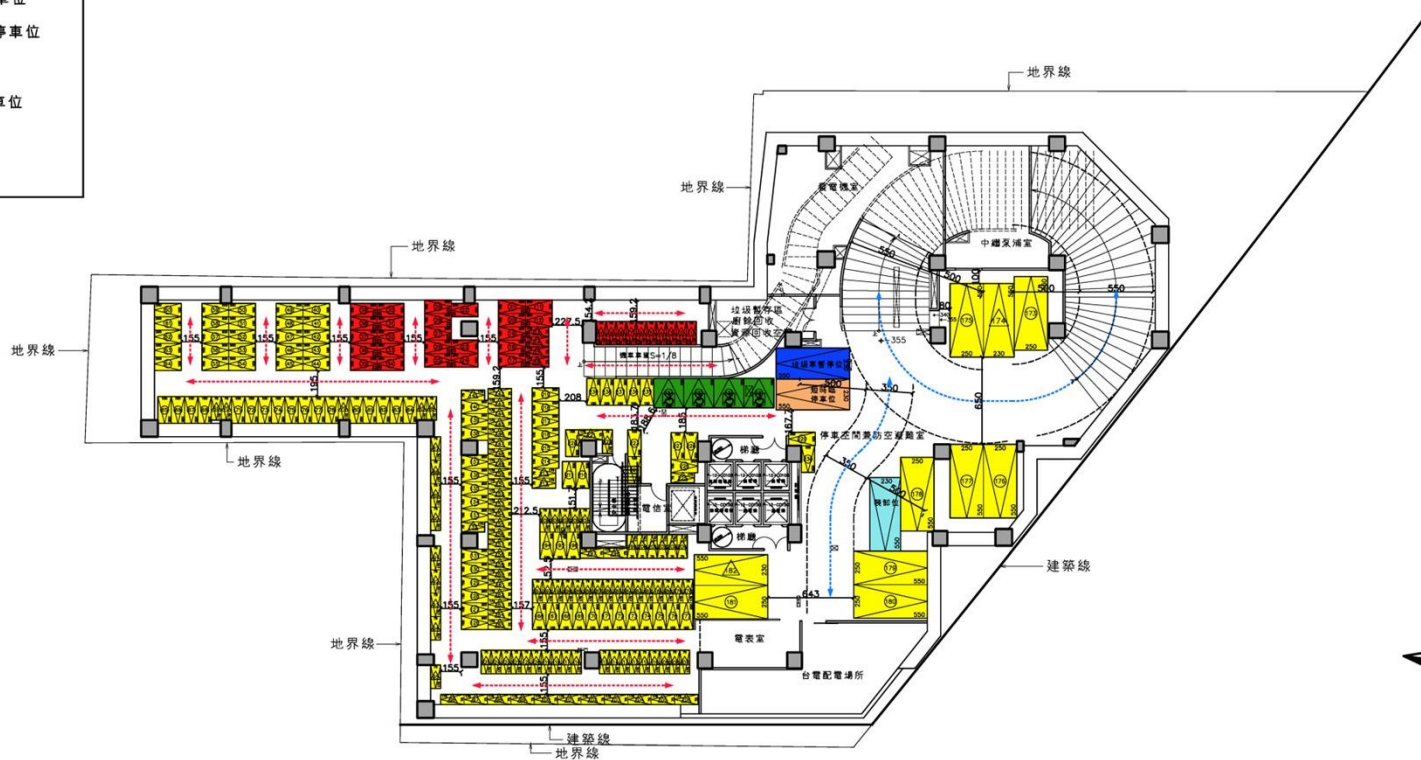
屋突二層平面圖S=1/200



建築規劃

■ 地下一層平面圖

- 圖例
- 法定汽車車位
 - 自設汽車車位
 - 無障礙停車空間
 - 法定機車車位
 - 自設機車車位
 - 無障礙機車位
 - 垃圾車暫停車位
 - 裝卸車位
 - 短時臨時停車位
 - 機車動線
 - 汽車動線

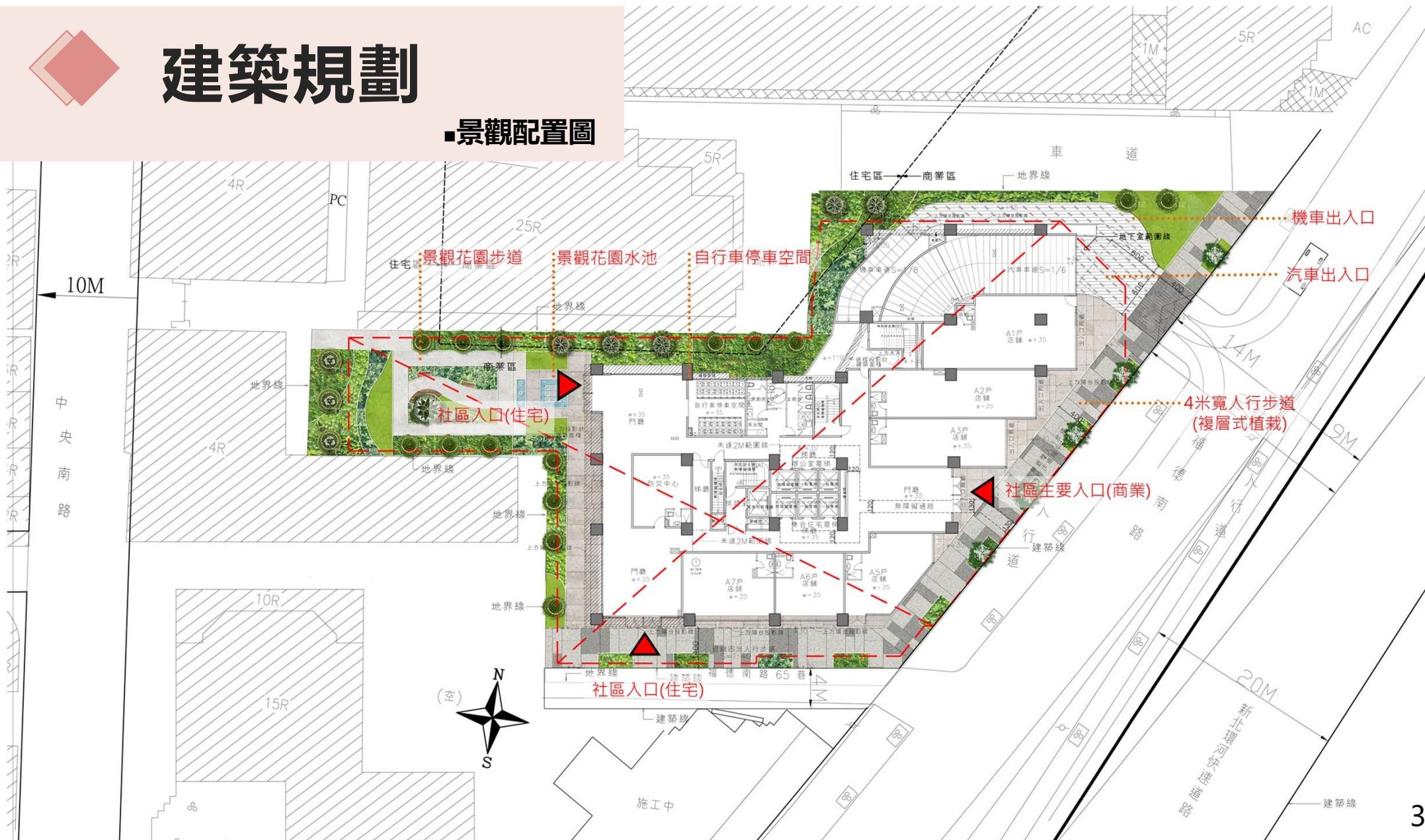


地下一層平面圖 S=1/400



建築規劃

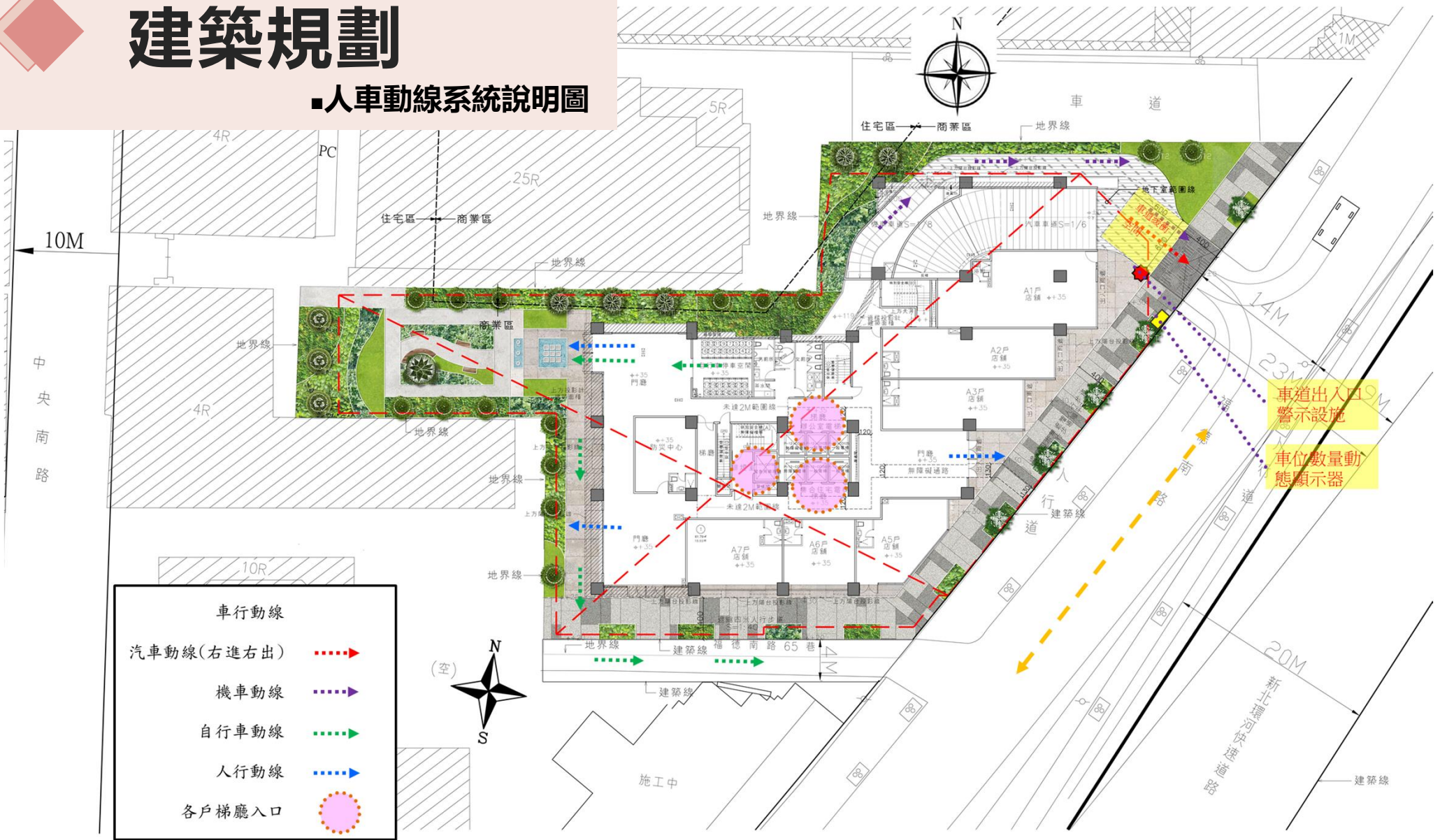
景觀配置圖





建築規劃

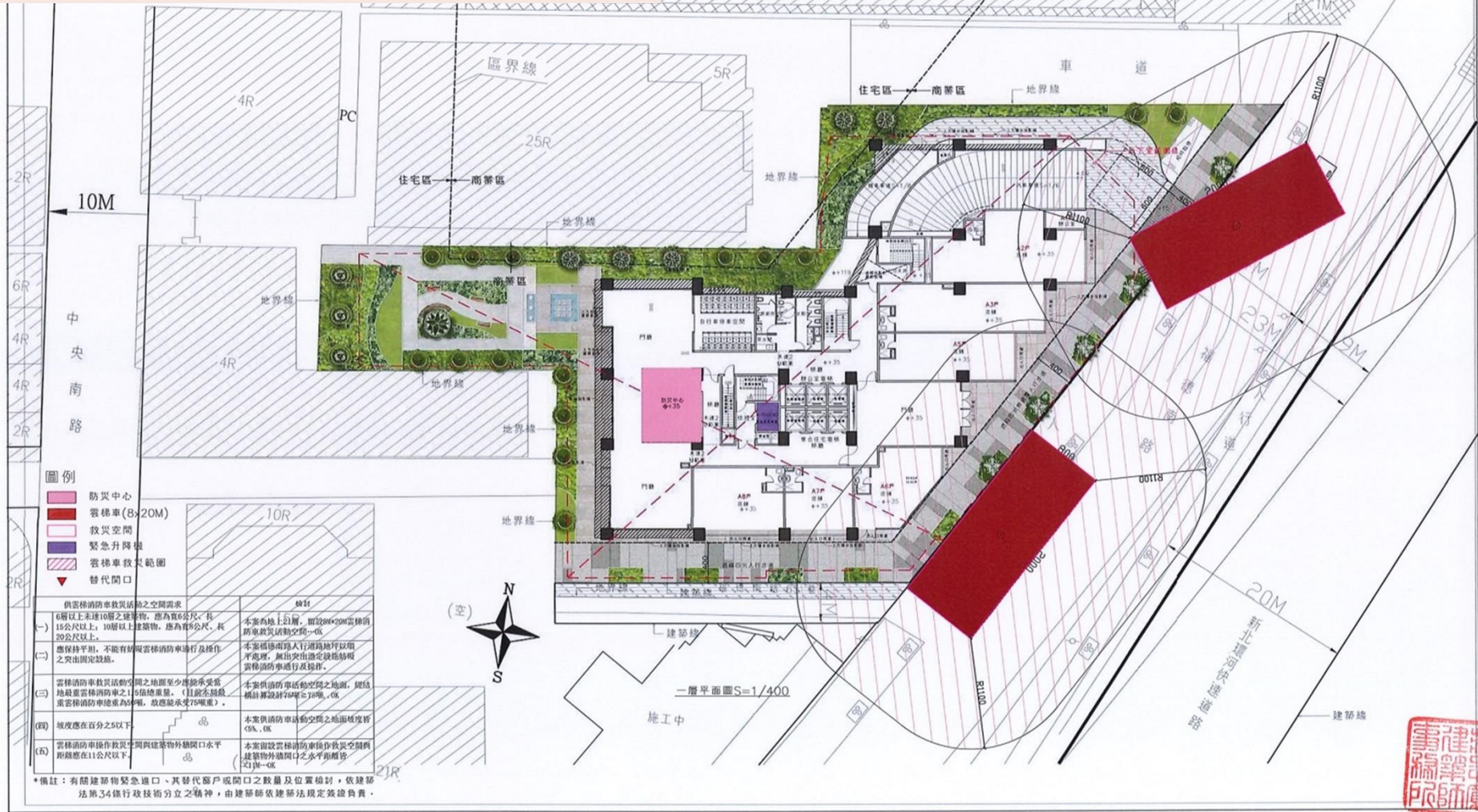
■人車動線系統說明圖





建築規劃

■ 消防救災動線規劃





建築規劃

■ 透視圖



簡 敬 報 請 完 指 畢 教

有關本案办理流程及相關資訊，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。



實施者

開發單位：及福建設
(股)公司
聯絡人：陳先生
0932019093



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/>

諮詢地點：
新北市三重區集賢路16號



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