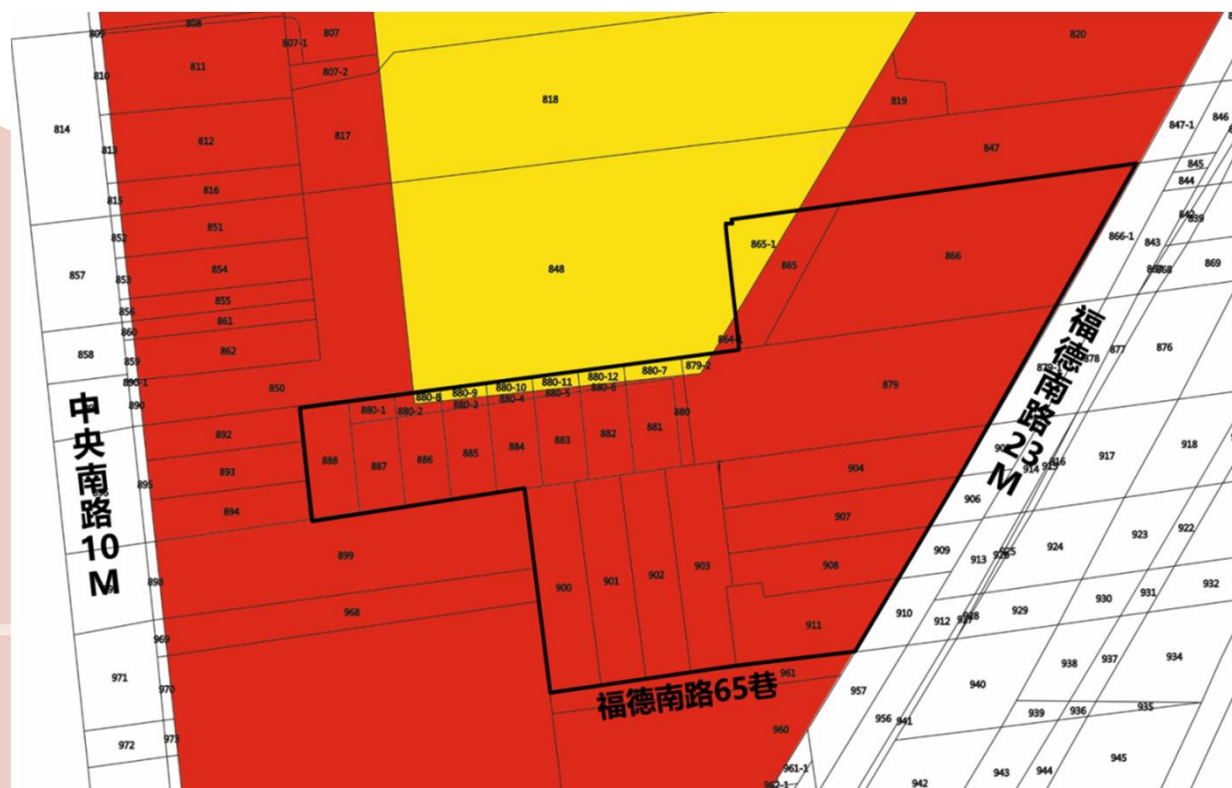


擬訂新北市三重區福德南段882地號 等34筆(原31筆)土地都市更新事業計畫案

地主說明會

113年8月30日

- 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





會議流程

建築設計

- 商業區使用類別說明
- 建築設計管制說明
- 棟別設計說明
- 公共使用設備空間說明
- 都更案例有關商業區規劃商用空間分享

選配說明

- 攸關合建契約對應建築修正後說明

Q&A

- 問卷調查
- 意見交流

商業區使用類別說明

法令規定--都市計畫管制說明-1

壹、都市計畫法

住宅區：為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。

商業區：商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。商業區的劃設主要是為了促進商業發展，但也容許部分面積作為住宅使用。因此就造成座落在「商業區」的社區，建築使用用途可能一部分是「集合住宅」，另一部分則為「一般事務所等」的情況。

貳、新北市都市計畫施行細則

第17條：商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。

經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。

- 說明：
- 1.依本條文基準容積之規定，商業區容積率440%；住宅區容積率300%。
 - 2.商業區：設計住宅使用之容積率要<300%，商業使用容積率要>140%。
 - 3.若不做商業使用，商業區容積率將調降為300%。



法令規定--都市計畫管制說明-2

參、商業區可使用組別

A類 公共集會類；C類 工業、倉儲類；E類 宗教、殯葬類；I類 危險物品類

類別	類別定義	組別	組別定義	常見行業
B類 商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。	特種行業等
		B-2	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。	百貨商場等
		B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。	大型飲食店等
		B-4	供不特定人士休息住宿之場所。	旅館、商旅等
D類 休閒、文教類	供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。	D-1	供低密度使用人口運動休閒之場所。	健身、運動等
		D-2	供參觀、閱覽、會議之場所。	博物館、美術館等
		D-5	供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所。	補習班等
F類 衛生、福利、更生類	供身體行動能力受到健康、年紀或其他因素影響，需特別照顧之使用場所。	F-1	供醫療照護之場所。	醫院、長照等
		F-2	供身心障礙者教養、醫療、復健、重健、訓練、輔導、服務之場所。	身心障礙福利機構等
		F-3	供兒童及少年照護之場所。	幼兒園等
		F-4	供限制個人活動之戒護場所。	精神病院等
G類 辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-1	供商談、接洽、處理一般事務，且使用人替換頻率高之場所。	金融機構、證券等
		G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。	辦公室等
		G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。	店鋪等
H類 住宿類	供特定人住宿之場所。	H-1	供特定人短期住宿之場所。	民宿、護理之家等
		H-2	供特定人長期住宿之場所。	集合住宅

建築設計管制說明

住商管制--緣起

商業區，商辦住混合大樓，商業行為對住宅的環境衝擊，如產生噪音、空氣汙染、髒亂發生等的公害行為，商業佔用社區公共空間犧牲住戶權益，商業人潮出入複雜影響社區安全管理及影響交通，經營行業模式差異可能會造成影響社區生活品質等許多的負面影響。但商業使用亦可提供社區住戶生活消費、服務、便利與活動等多樣設施使用的機會等的正面效益。目前台灣現階段普遍存住商混合的開發，如何降低負面的衝擊，並提高正面的效用，是規劃開發時所應正視的。

管制方式：

- 1.建築規劃：著重住商使用的空間區劃效果，樓層、出入動線、門廳設置都可為有效的區隔方式。
- 2.建築設備：配合機具、設備，區隔商業公害的影響。
- 3.外部開放空間：商業行為有必要加以規劃及管制，限制商業使用開放空間的使用型態以維持環境品質。

設計方式：

由住戶對居住社區住商混合的感受分析，設計方向。

- 1.依基地特性，以住商分棟或樓層區隔方式設計，以確實達到住商動線獨立設計。
- 2.應規劃合理管委會空間或戶外空間供住使用，且低樓層之商業設施應限制做為特殊行業使用。
- 3.供商業使用樓層部分應由地面層起連續設置，以降低住商使用干擾情形。
- 4.加強門禁管制，商業空間(一般事務所)人潮出入複雜，以分棟或各自獨立進出口，並配合電梯磁卡分層門禁管理。
- 5.無法限制進駐行業，商業區，住戶或管委會不能任意限制商業的種類，除非違規使用，才可以加以限制。
- 6.依公寓大廈管理條例規定，商業使用的權益與一般住戶相同，因此住戶也得注意是否會排擠到公設的使用權益。

使用管理：

1.為不影響住戶品質，商業使用納入社區公寓大廈規約管理範圍，**依住商比例組成管委會，強化住商混合之管理機制。**

2.商業區供住宅使用之樓層**變更為商業使用之管制方式**，商業區住商混雜是普遍存在的現象，如無計畫的使用，任由市場競爭機制發展，恐影響住宅環境品質的業種進駐。若未能考量經營效益、需求、品質及管理維護的問題，導致商業環境缺乏生存競爭力，反而容易產生衰敗的情況又影響住戶環境品質。

住商管制--設備管制說明

壹.電梯管制系統：提供電梯內管制人員出入之門禁管制延伸系統，防止閒雜人員隨意出入大樓，確保各樓層之安全。

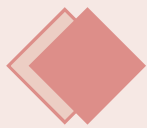
1.樓層管制：卡片設定可通行之樓層，感應後只能按壓有權限之樓層，無通行權限之樓層即使按壓電梯按鍵亦無效。

2.乘場管制：在每個樓層皆設置刷卡點，沒有合法卡片就無法呼叫電梯，避免閒雜人等呼叫電梯。

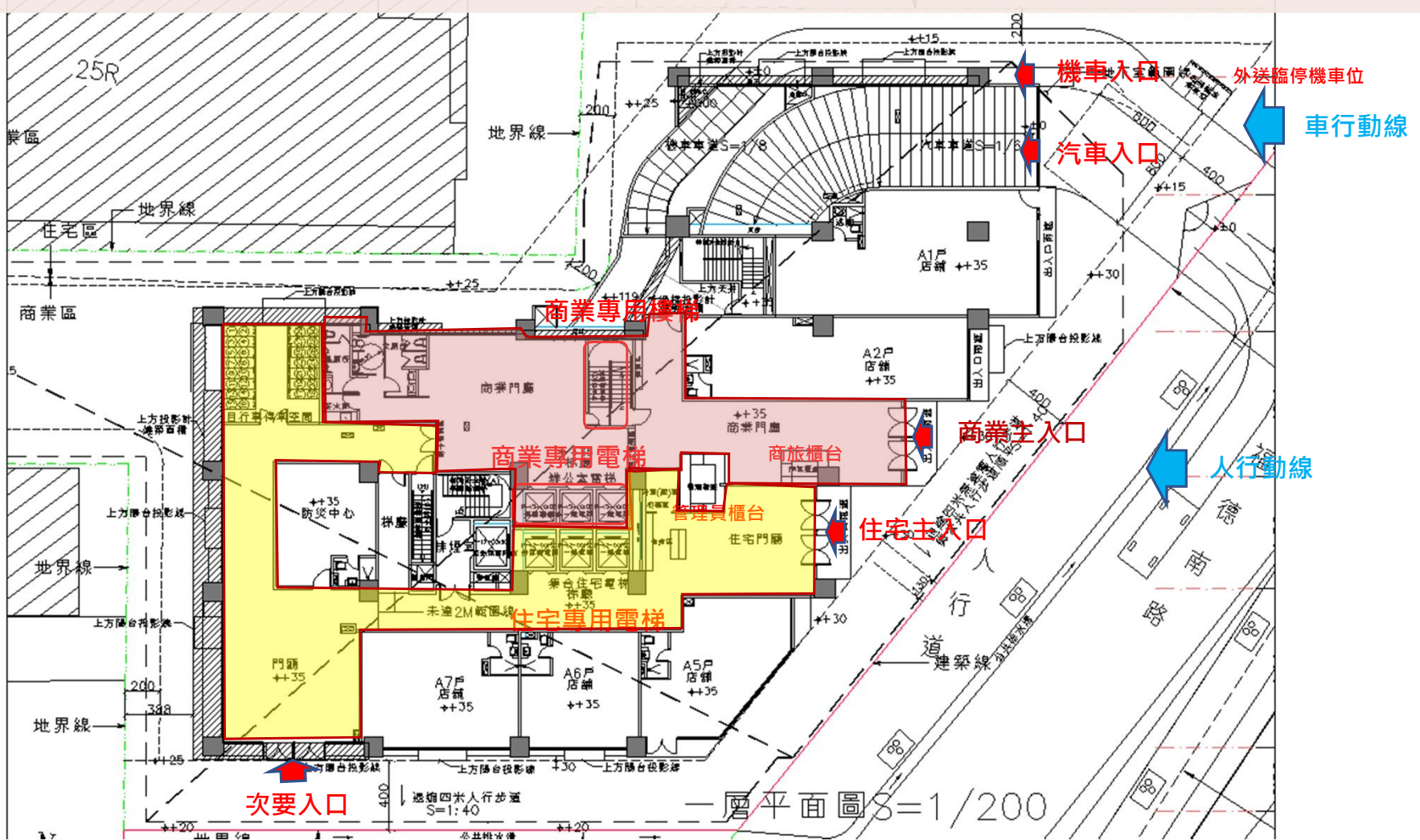
貳.停車場管理利用遠通e-Tag的遠距離感應特性，發展社區停車場管理系統，是停車場管理方式發展的趨勢，它的安全、穩定、自動化程度是人工管理或近距離識別系統無法達到的。其不可仿冒、快速識別性毫無疑問的會給各類車場管理提供一個全新的解決方案。本系統能實現進出完全不停車，自動識別、自動記錄、自動放行等功能，後臺管理軟體可查看進出車輛資訊、進出時間查詢、報表、繳費記錄查詢、資訊提醒等多項功能。

參.訪客系統傳統辦公大樓長期以警衛或管理員手寫登記方式，進行訪客管理，然而因管理員目識辨別能力有限，難以辨識訪客 資訊登記的真偽，同時記錄管理不夠規範，追溯能力較差，不能做到全面記憶、識別，使得出入口發生安全漏洞。

本案採完整的訪客管理系統，包含了受訪者登錄系統、證件辨識存檔、拍照存檔、列印訪客單、發卡作業、閘門進出管理、卡片回收管理、各地點門禁或電梯樓層的管制等，不再只是單純的針對訪客門區進出作管制。更可延伸至區域門禁或樓層控管，上下班人員進出記錄收集，訪客人員的活動記錄收集，存檔，報表列印等，有效的管制訪客的活動並掌握訪客的動向。

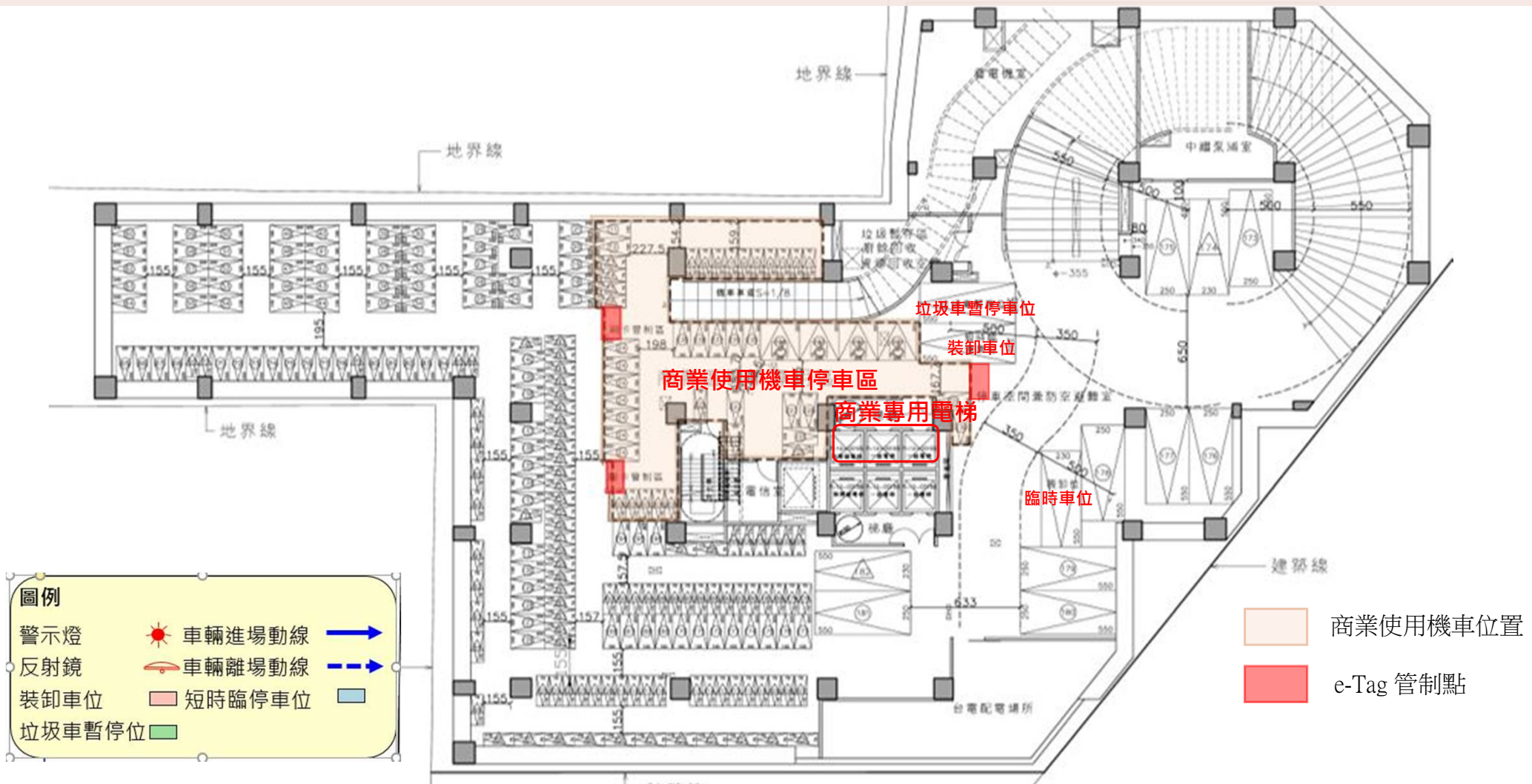


住商管制--一樓出入管制動線修改



住商管制--機車管制

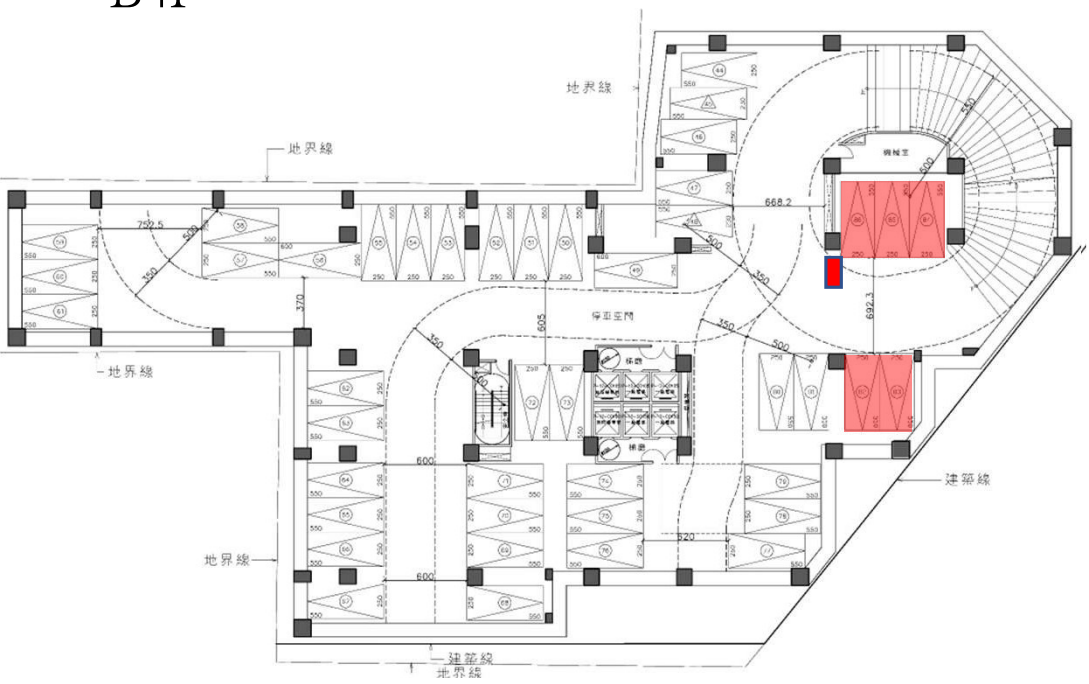
商業與住宅汽機車以設置管制點刷卡式感應來區分，分別於一樓車道出入口處及地下一層設置管制點



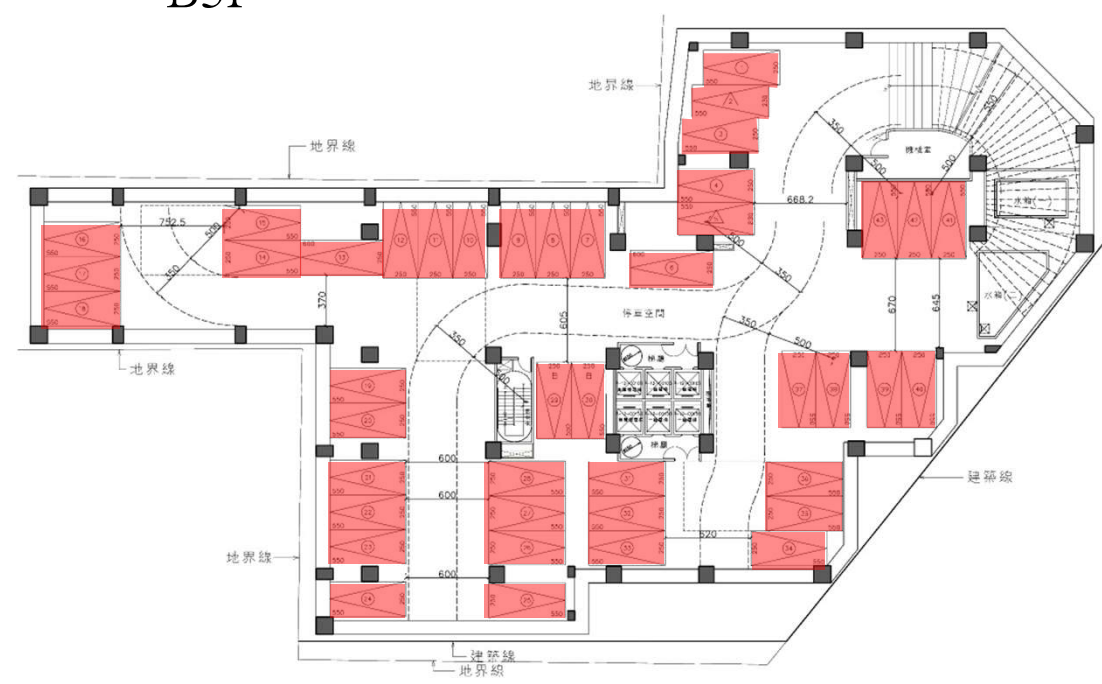
住商管制--汽車位管制說明

都更審查通案，商業使用以靠近地面層選配(B1F及B2F)，但配合地主選車位需求，於審議時將**特別爭取**商業使用車位選配於B4F部分及B5F。商業使用車位以標示及設置管制點刷卡式感應來區分，分別於一樓車道出入口處及地下四、五層設置管制點，以方便管制。


B4F



B5F

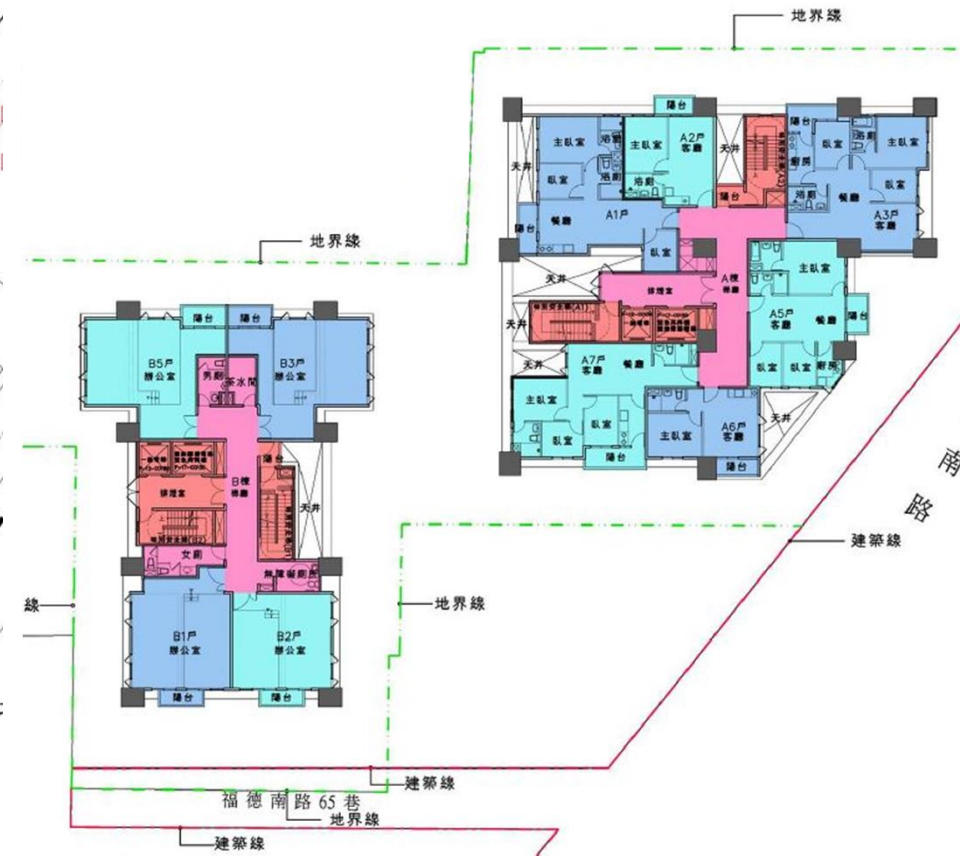
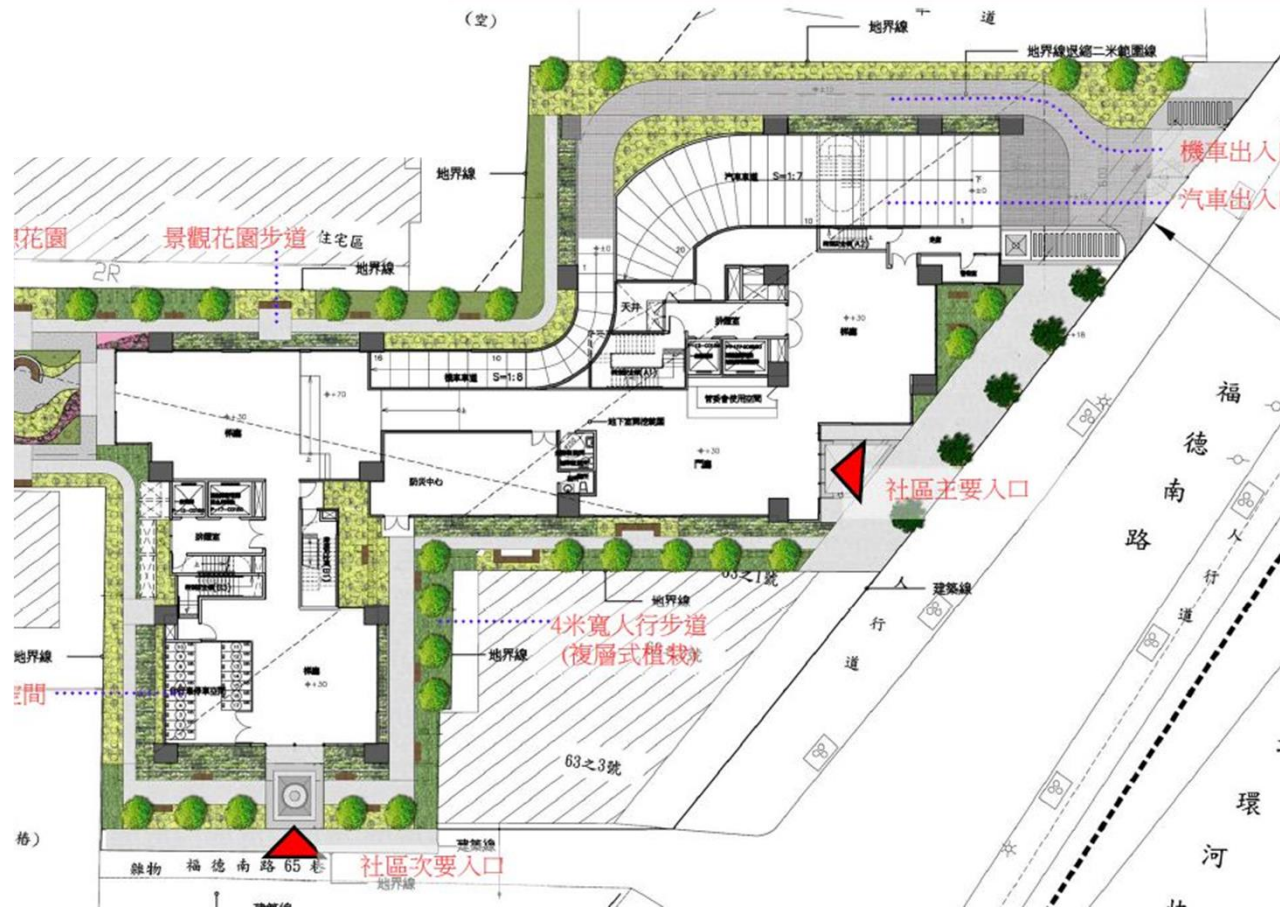


 管制點

 旅館及辦公室

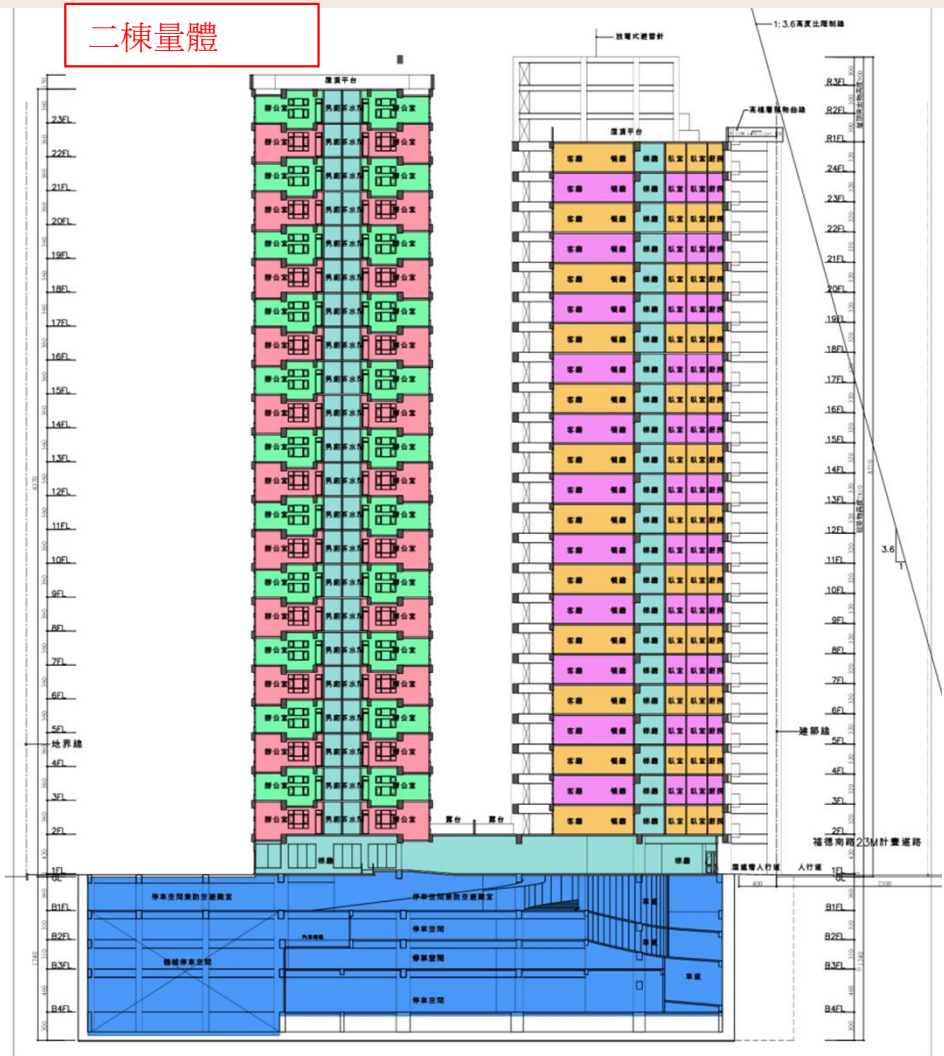
棟別設計説明

建築規劃設計--第一次公展--二棟設計

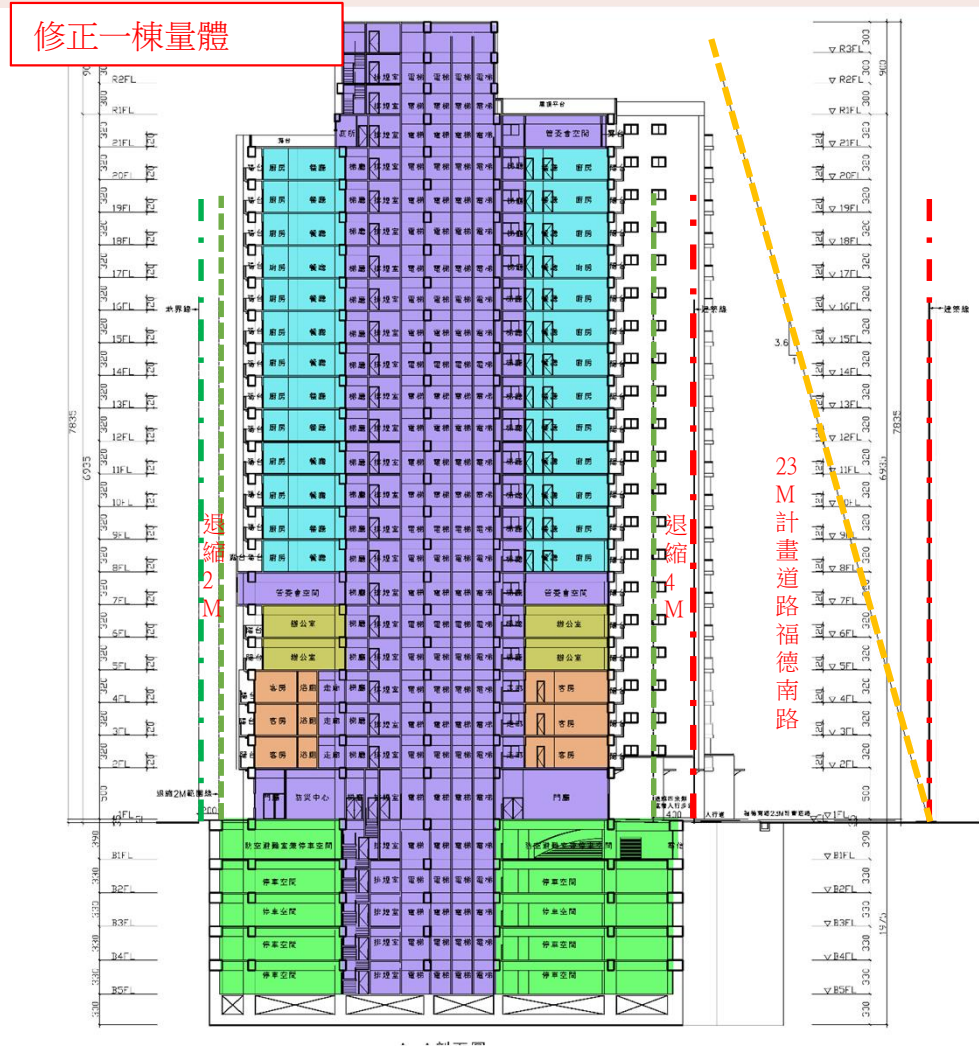


四、建築規劃設計--第一次公展--二棟設計量體

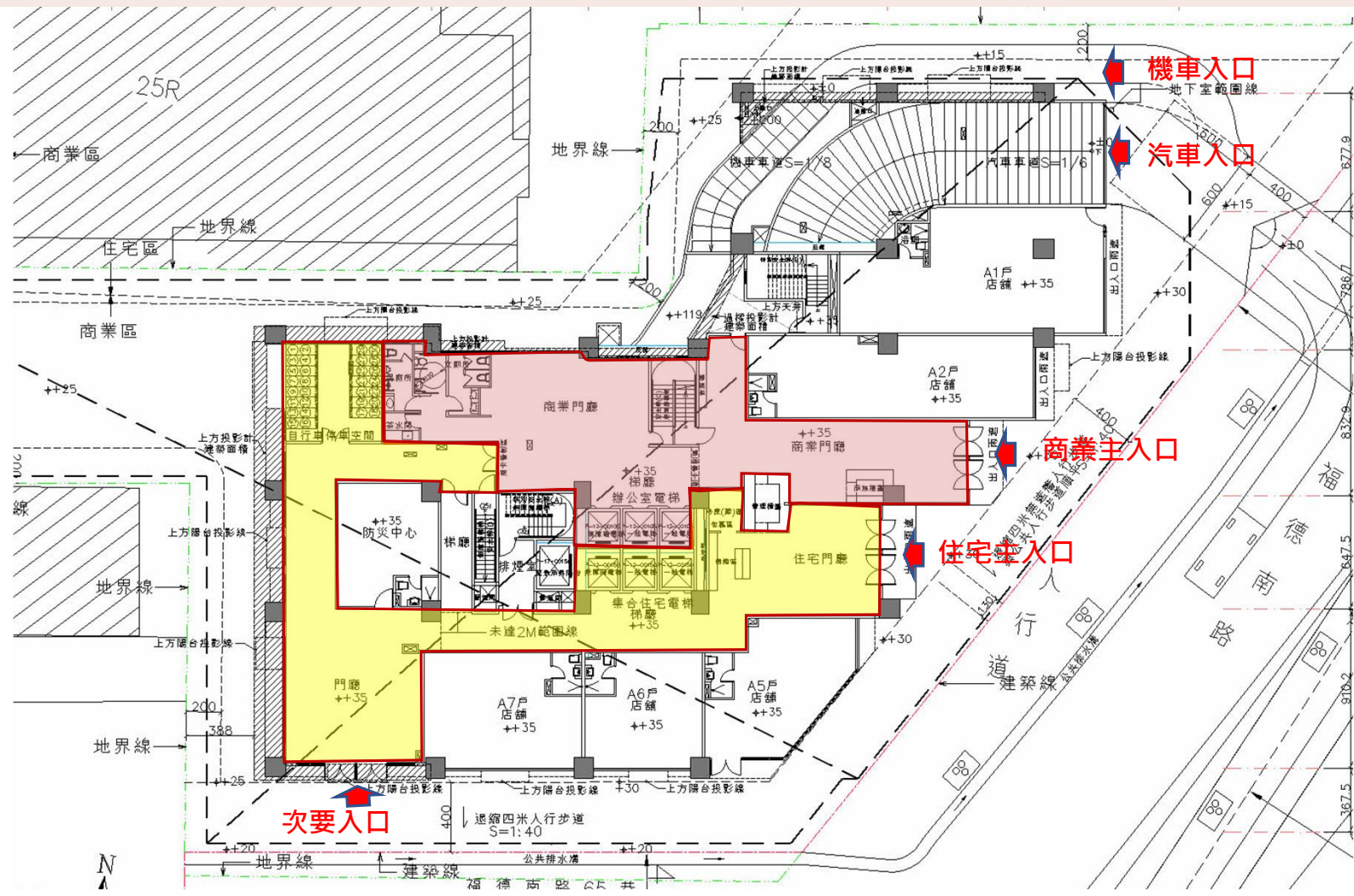
二棟量體

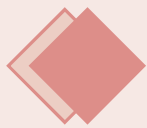


修正一棟量體



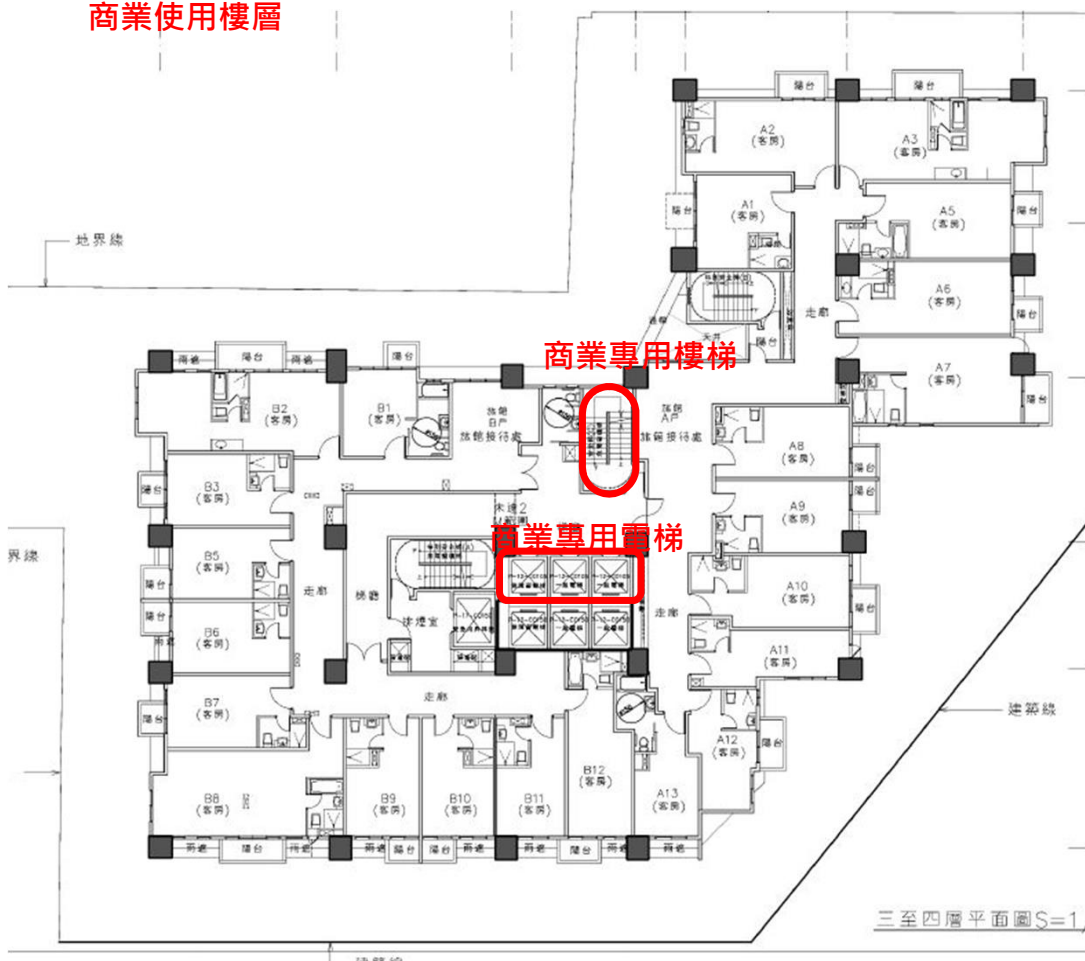
建築規劃設計--第二次公展--入口建議修正





建築規劃設計--第二次公展--棟數說明

商業使用樓層



住宅使用樓層



建築規劃設計--棟別優缺點比較說明

項目	一幢二棟設計	一幢一棟設計	
1.結構抗震性	符合耐震規範，獨棟抗震，搖晃時間較長，較不舒適	符合耐震規範，整體性抗震，搖晃時間相對較短舒適	優
2.公設比	住宅，戶數少當層小公大，公設比約38%	住戶，戶數多當層小公平均小，公設比約35%	優
3.停車數量	電梯分散及二棟柱位難配合車位規劃，影響停車數量，停車數量較少	電梯集中且獨棟柱位可配合車位規劃，較不影響停車數量，停車位較多	優
4.電梯等候時間	每層2部電梯，服務水準勉強可以接受	每層4部電梯，服務水準較高，等候時間短	優
5.景觀視野	少部分住宅位於低樓層，受高架道路及鄰房影響，景觀差	1. 商業使用，位於低樓層，且受高架道路及鄰房影響，景觀差 2. 住宅使用，位於中高樓層，且不受高架道路影響，景觀佳	
6.坪數規劃選擇	當層坪數種類少，選擇性及合併戶需求較侷限	當層坪數種類較多，坪數大小選擇性較多，有合併戶需求較有彈性	
7.建材設備	辦公棟樓高3.6米，住宅棟樓高3.2米，商業棟比住宅棟外觀較高，外觀及內部建材易不同	獨棟設計，商業使用樓層可設計基座方式，外觀及建材屬同棟，較不易有差異性，對選住宅的地主較公平	
8.出入門禁管制方式	獨立進出口，分棟管理，但一樓及地下樓層是相通的	獨立進出口，分樓層管理，出入電梯是無法相通的	

建築規劃設計--棟別與使用組別補充說明

- 1) 都更審查通案，當設計二棟時，商業使用棟以靠近福德南路為主要設計區域，若依此方式設計，將成為二棟並排面臨福德南路，二棟面臨河岸的住宅景觀戶將減少非常多戶，且其外觀立面要跟住宅使用棟有區別的設計。
- 2) 都更審查通案，商業使用以靠近地面層選配(B1F及B2F)，但配合地主選車位需求，於審議時將特別爭取商業使用車位選配於B4F部分及B5F。
- 3) 商業辦公室使用：每層有11戶，若2至7樓為辦公室將達73戶，且不是單一所有權人，實施者將會銷售辦公室產權，日後產權將更複雜，於使照取得後，所有權人依權利又可任意變更使用，若變為特殊行業，將造成日後管理及住戶安全的問題。
- 4) 商業規劃商旅使用：每層有2戶，商旅共6戶，是單一所有權人，由實施者取回，日後產權更單純，且商業使用已設置獨立出入口，配合電子監控設備等管制設施，對社區之管理及住戶安全將較有保障。
- 5) 商業區使用變更，原住宅使用變為商業使用無比例之問題，但原商業使用變為住宅有300%容積比例的檢討問題。

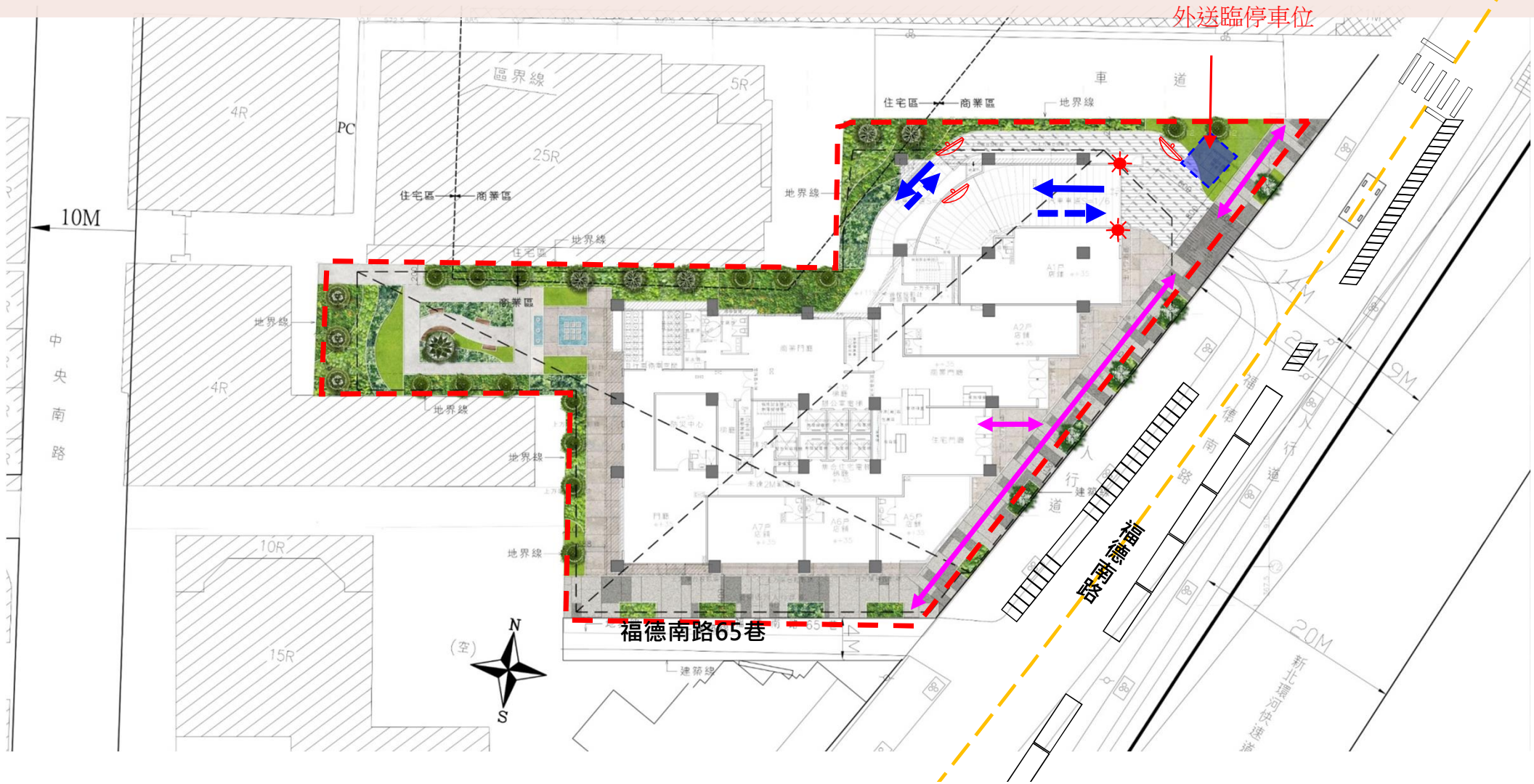
公共使用設備空間說明



建築規劃設計——樓開放空規劃

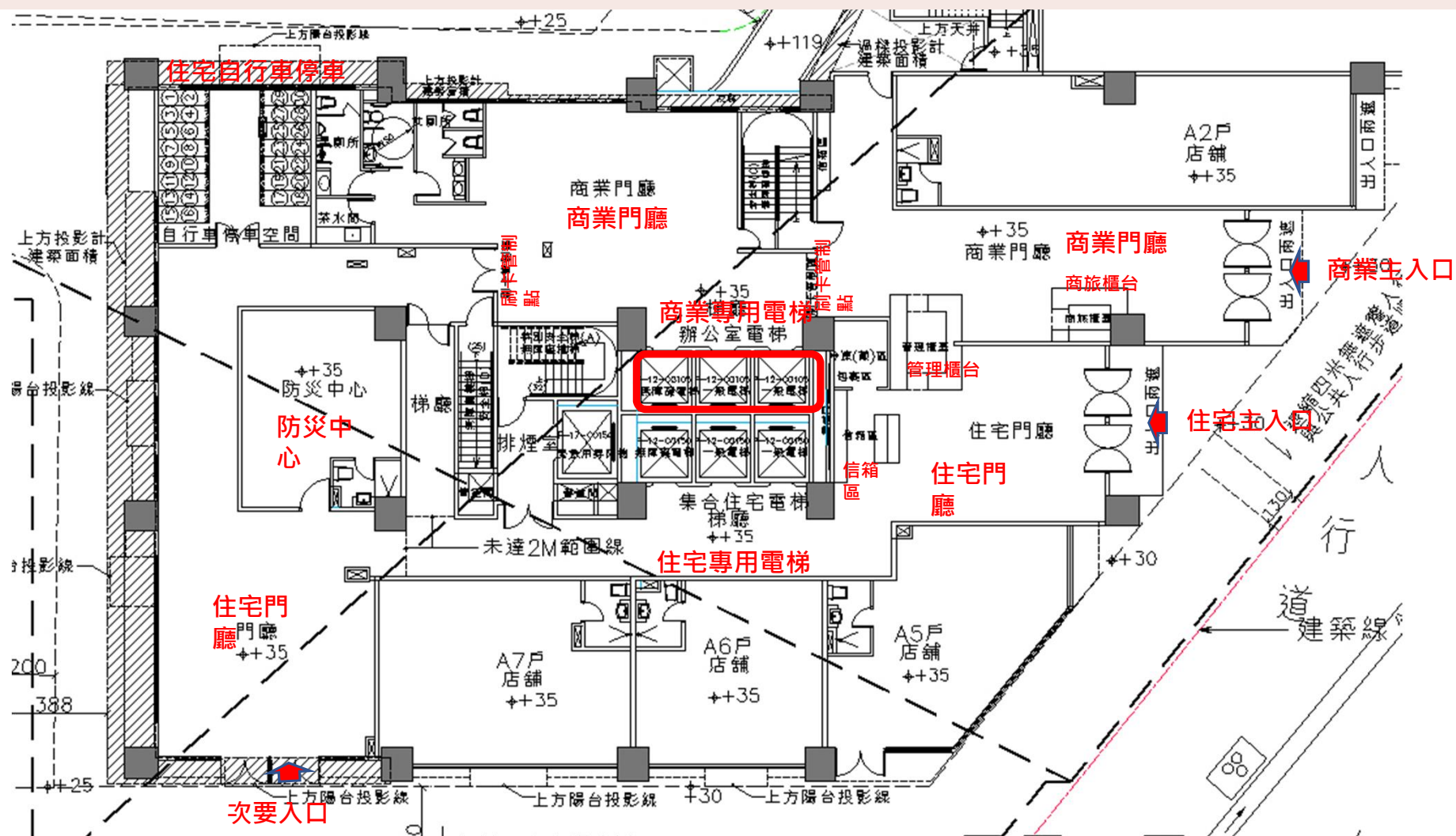
圖例

警示燈	車輛進場動線	行人動線
反射鏡	車輛離場動線	

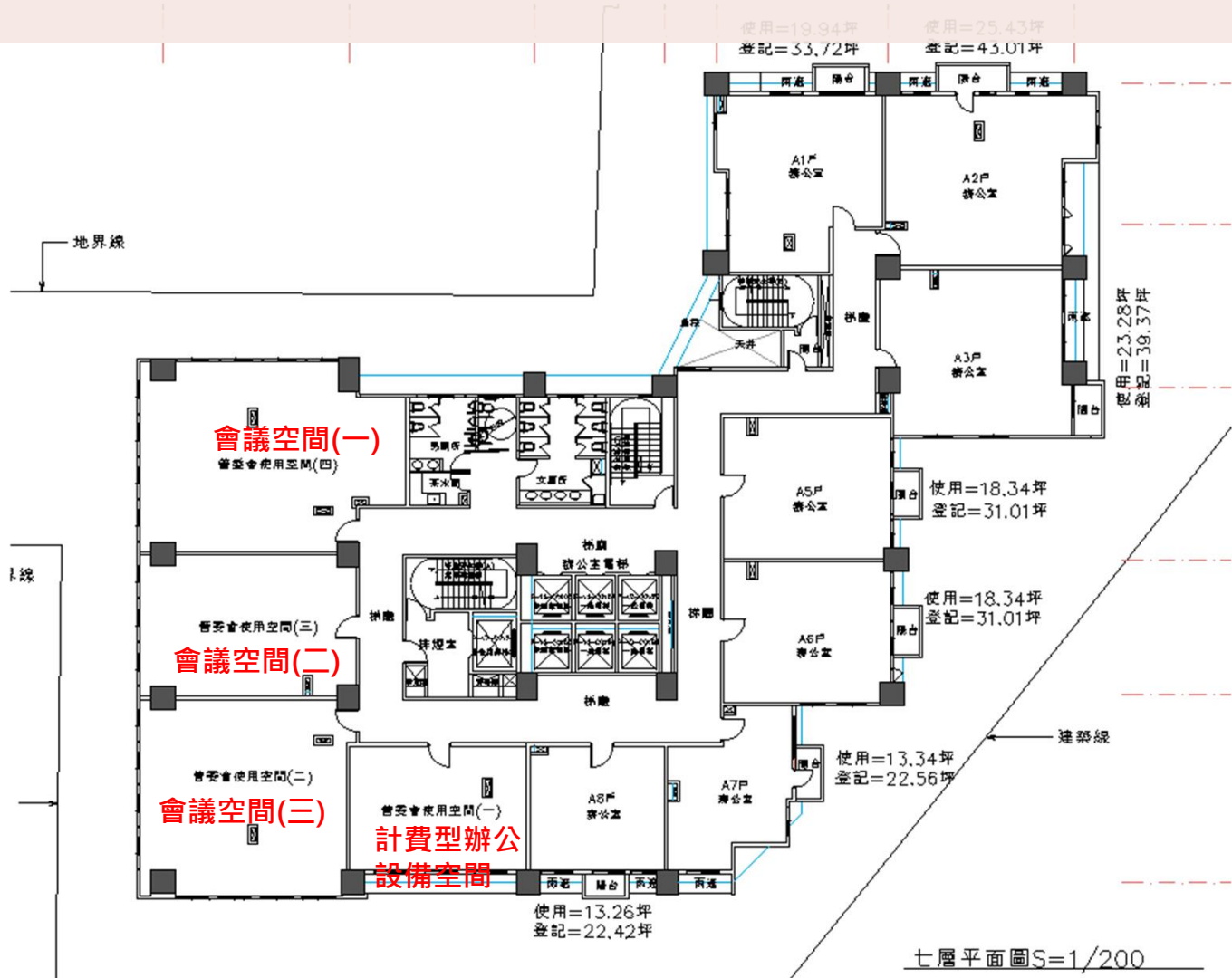




建築規劃設計--公共設施規劃1F



建築規劃—商業專屬公共設施規劃7F



七層平面圖S=1/200

建築規劃--住宅專屬公共設施規劃21F



都更案例有關商業區規劃商用空間分享



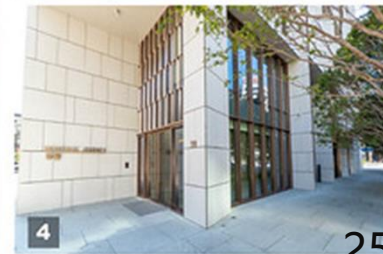
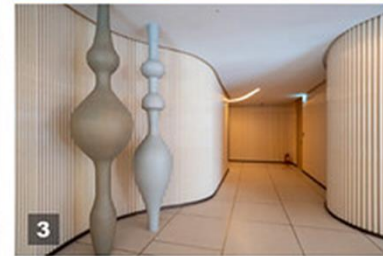
案例簡介

擬訂臺北市中山區長安段三小段396地號等3筆土地都市更新事業計畫案

實施者	大陸建設股份有限公司
更新單元	1,712.00(m ²) / 土地分區商3(原商2,住3)
實施方式	區段A：協議合建
辦理歷程	事業計畫申請日期 101.06.29 事業計畫核定日期 106.01.19 使用核發日期 110.08.30
建築規劃	更新後構造：鋼骨 地上24層/地下6層 / 130戶/坡道平面/168個/公設比37.62% 防災中心、一般旅館(1~10F)、集合住宅(11~24F)



寒居酒店進出口
琢豐住戶進出口





案例簡介

擬訂臺北市中山區長安段三小段396地號等3筆土地都市更新事業計畫案



解說

寒居酒店10F的室內泳池與琢豐共用，琢豐住戶有20年的會籍，一戶兩位。僅泳池共同使用，健身房則是分開獨立運作。

琢豐住戶要到達共用泳池，需搭乘琢豐社區電梯9F，寒居旅客則是需要搭乘寒居酒店電梯10F。



電梯及空間使用：酒店的旅客要到達泳池，需要搭乘酒店的電梯到達10F；住戶每戶有兩個名額擁有酒店20年酒店俱樂部會籍，可以使用寒居酒店10F的公共泳池、酒店的全日營運餐廳，移動方式是從住戶的電梯搭乘到9F可以到達酒店的公共泳池。酒店的健身房在10F；住戶則在頂樓規劃景觀健身房（需要到24F搭乘客戶的轉乘電梯）。

物業管理：每一個戶別都在該樓層有自己的收納櫃，社區管家會把住戶的信件包裹放置在收納櫃裡，梯間也有垃圾回收的區域，住戶只要丟到梯間的回收區就可以，如果有大型垃圾，則是通知社區管家來協助處理，基本上就是酒店式管家服務。



播放影片

攸關合建契約對應建築修正後說明

■如最終討論建築設計結果決議為**一棟住商混合大樓**：

- 1.合建契約之選配樓層數給予往上+2層樓價值計算（舉例：6樓→8樓、8樓→10樓）
- 2.合建契約之選配面向(前、後側)維持不變

■如最終討論建築設計結果決議為**兩棟住商分棟大樓**：

- 1.合建契約之選配樓層及價值維持不變
- 2.合建契約之選配面向(前、後側)維持不變，惟商業棟座落及車位樓層需依照規範設置

■ 假設OOO合約分配條件

合建：權狀30坪 B3車位1個 前棟面河景6樓價值

(及福今日承諾給予+2層樓價值、故將來以面河景8樓價值做選屋及找補)

舉例：設計一棟時若選配戶別 A5-8F或A6-8F(28.37坪)時，可退回1.63坪差價

若選配其他單元則依照該單元價格再訂定找補金額

■ 假設OOO合約分配條件

權狀34坪 B3車位1個 後棟6樓價值

(及福今日承諾給予+2層樓價值、故將來以後棟8樓價值做選屋及找補)

舉例：設計一棟時若選配戶別 A1-8F(31.2坪)時，可退回2.8坪差價

若選配戶別 A3-8F(36.18坪)時，則需補2.18坪差價

若選配其他單元則依照該單元價格再訂定找補金額



Q & A 時 間

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

開會事由：召開「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」之地主說明會

開會時間：中華民國 113 年 8 月 30 日(星期五) 下午 7 點

開會地點：新北市三重區正義南路 62 之 1 號地下室(光興市民活動中心)

開會議題：一、本案商業空間與住宅單元安全控管等機制說明
二、建築設計修正內容說明
三、攸關合建契約對應建築修正後說明

規劃使用之意願調查表達

本問卷非都更法定程序之文件，僅作為規劃參考使用

問題一：有關本案建築規劃設計方案，本人對於更新後棟數之意願，其表達如下：

1. 一幢一棟 範圍擴大為 34 筆，為建築最佳配置方案
2. 一幢兩棟 為既有規劃方案，延續 31 筆範圍之建築配置

問題二：有關本案未來依法設置之商業使用空間，本人建議使用用途如下勾選，並表達其選配意願：

1. 純商辦 / 想選配 不想選配
2. 純商旅 / 想選配 不想選配
3. 部分商辦/部分商旅 / 想選配 不想選配
4. 有選配店面需求 / 無選配店面需求

所有權人： (簽名或蓋章)

身分證字號/統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

註 1.本問卷調查對象僅限本案更新單元範圍內所有權人本人，且每位所有權人出具乙份為限。

註 2.本問卷需由所有權人本人填寫並簽名具結。

有效溝通， 一起合作重建新家園



快速，安全，快樂搬新厝

簡
敬

報
請

完
指

畢
教



開發單位

開發單位：
及福建建設(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：內政部國土署

<https://www.nlma.gov.tw/>

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