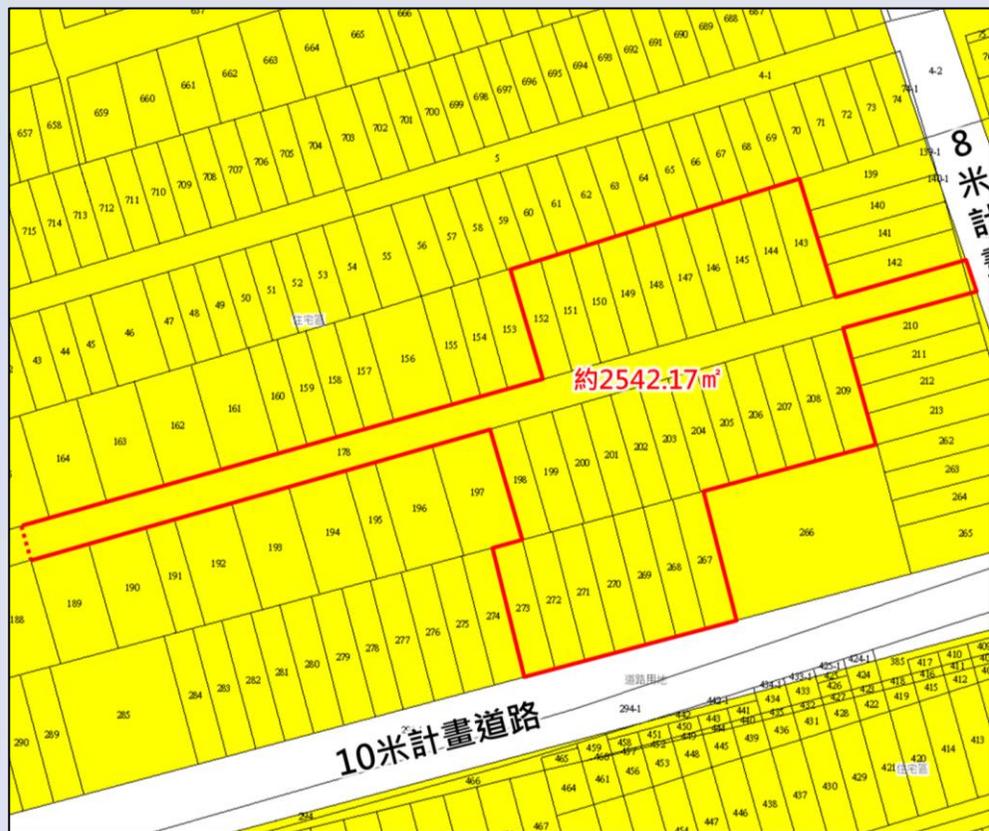


# 擬訂新北市三重區雙園段138-4地號等 31筆土地事業概要案 公聽會



申請人：劉錫銘

更新規劃：安邦工程顧問股份有限公司

建築設計：施振華建築師事務所

1 1 3 年 1 1 月 2 8 日

壹、辦理緣起及法令依據

貳、事業概要內容

參、建築規劃構想



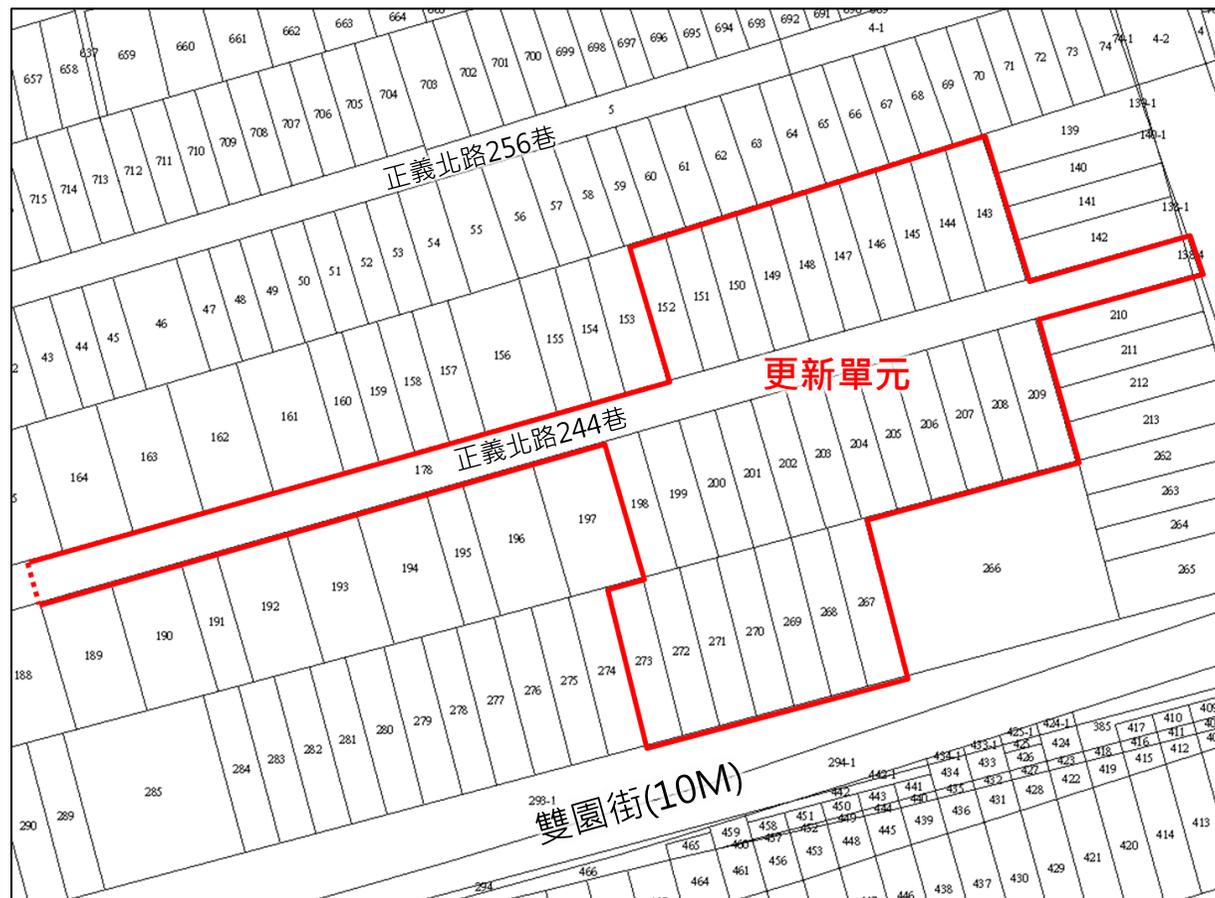
簡 報 題 綱



辦 理 緣 起

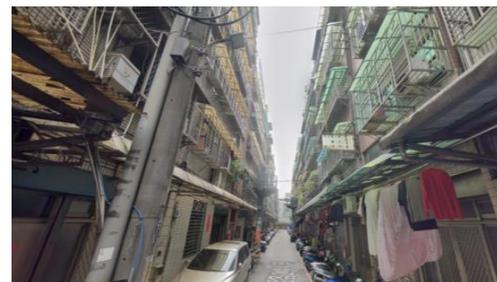
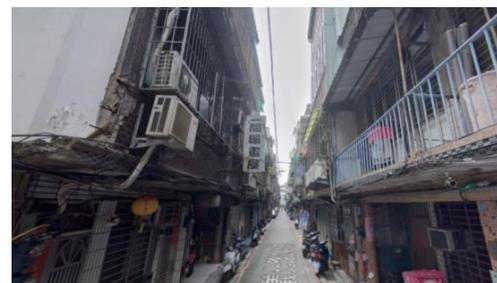
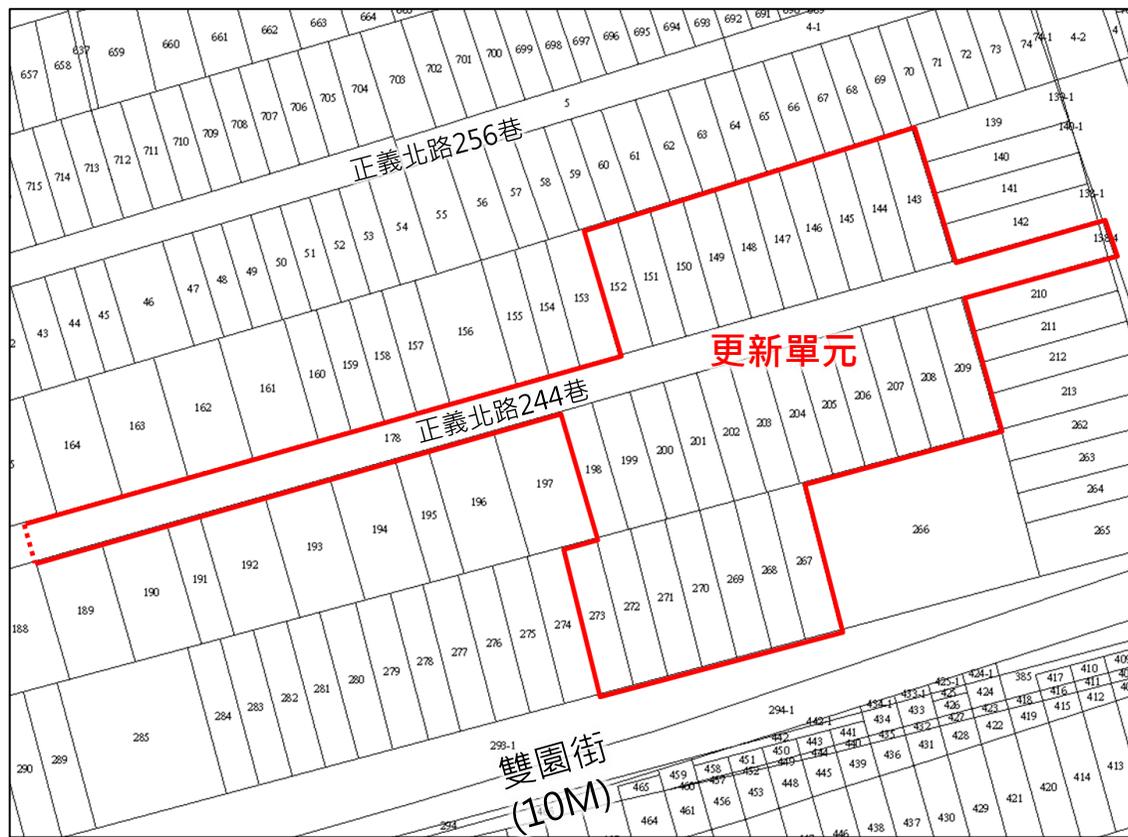


■ 本更新單元範圍內主要為屋齡約50年之2層樓加強磚造建築物，部分有鐵皮及棚架增建，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。





- 本案依『都市更新條例』第22、23條規定，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，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請地方主管機關依第二十九條規定審議核准。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。





## ■ 刊登報紙

依「[都市更新條例施行細則](#)」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登報紙三日(113年11月13日~113年11月15日)。

## ■ 張貼公告

依「[都市更新條例施行細則](#)」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

## ■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於[113年11月15日](#)以[掛號附回執\(雙掛號\)](#)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

## ■ 專屬網頁

<http://www.fujiuding.com/city-renewal>



# 事業概要内容



## ■ 申請人

劉錫銘

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)2547-2889

## ■ 顧問團隊

### 1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 ( 負責人：郭建興 )

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：( 02 ) 8923-6788

### 2. 建築規劃設計

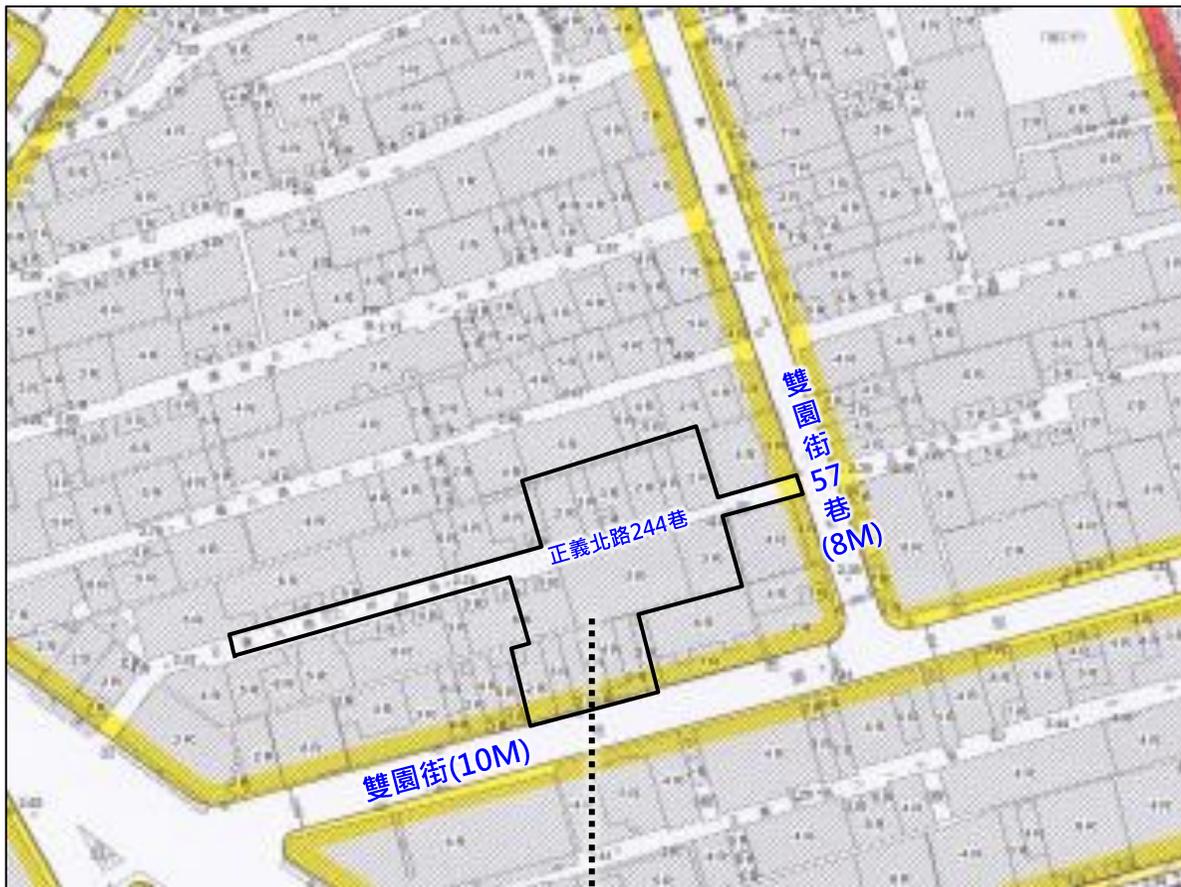
施振華建築師事務所 ( 負責人：施振華 )

聯絡地址：新北市板橋區中山路一段158巷18號3樓

電話：( 02 ) 2955-2882

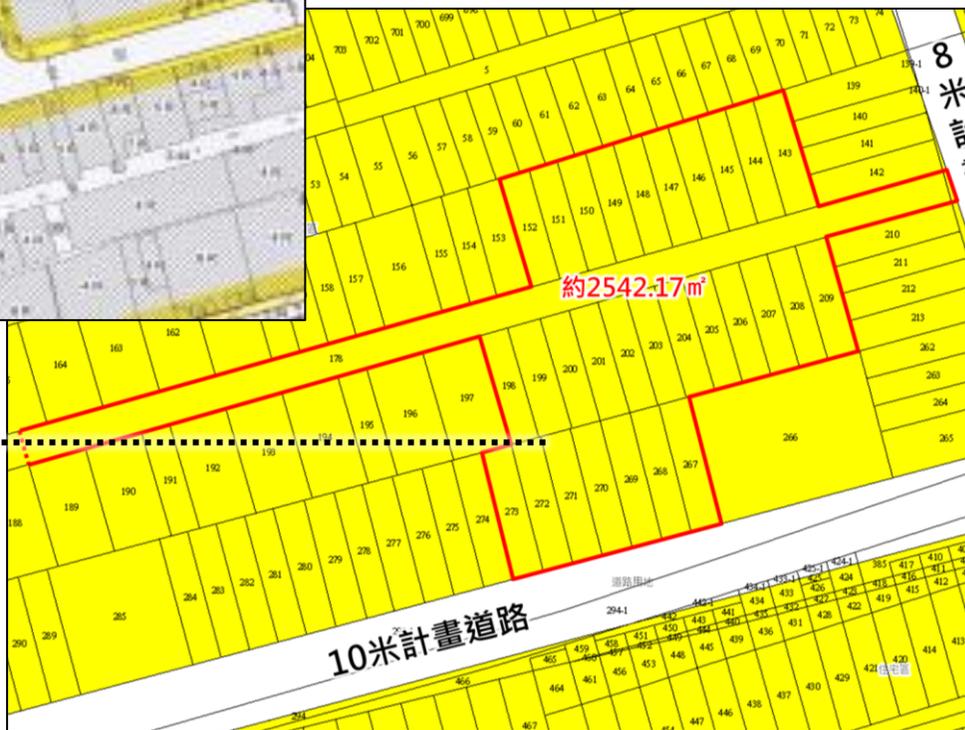


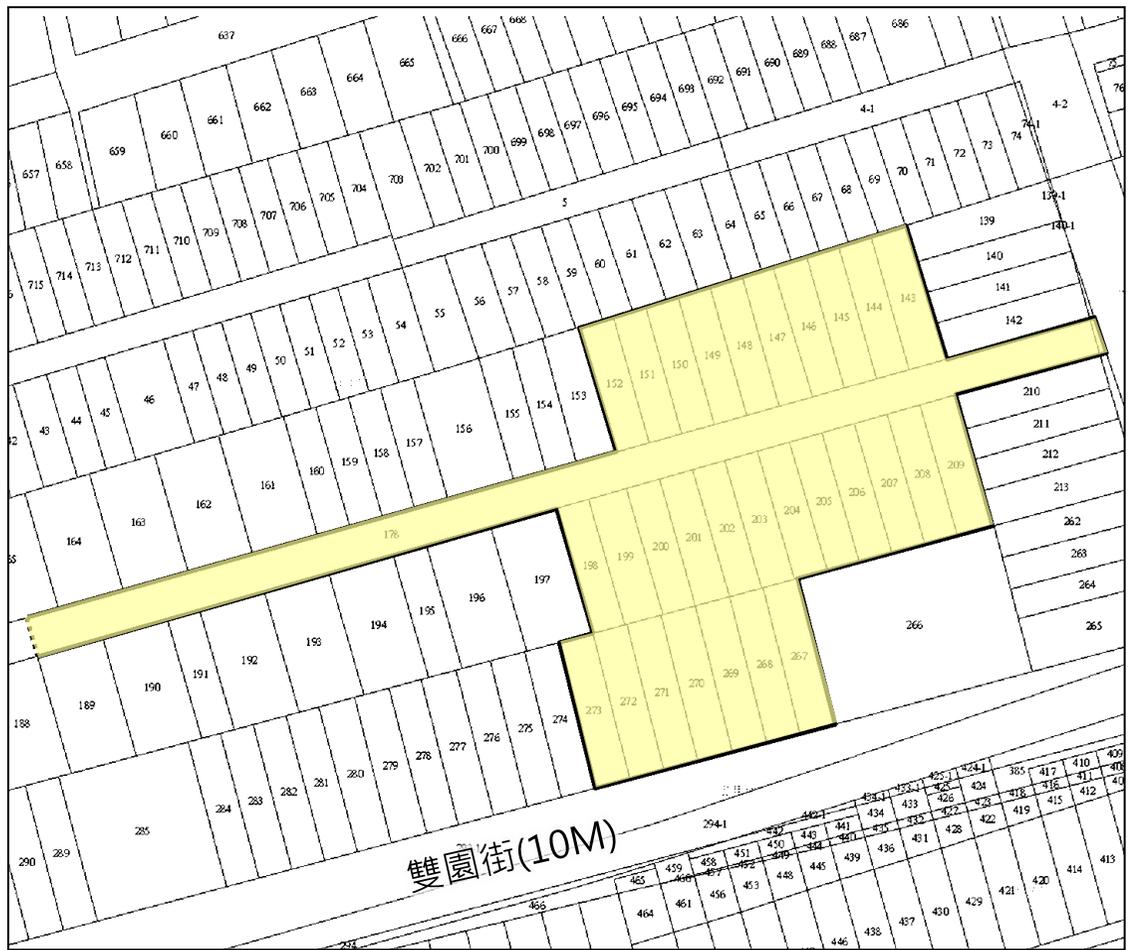
# 更新單元位置



本更新單元位於新北市三重區雙園街、雙園街57巷所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元





## 更新單元範圍

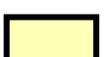
新北市三重區段138-4、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、178(部分)、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、209、267、268、269、270、271、272、273地號等共31筆土地，面積總計2,542.17平方公尺(約為769.01坪)

## 土地權屬

均為私有(100.00%)



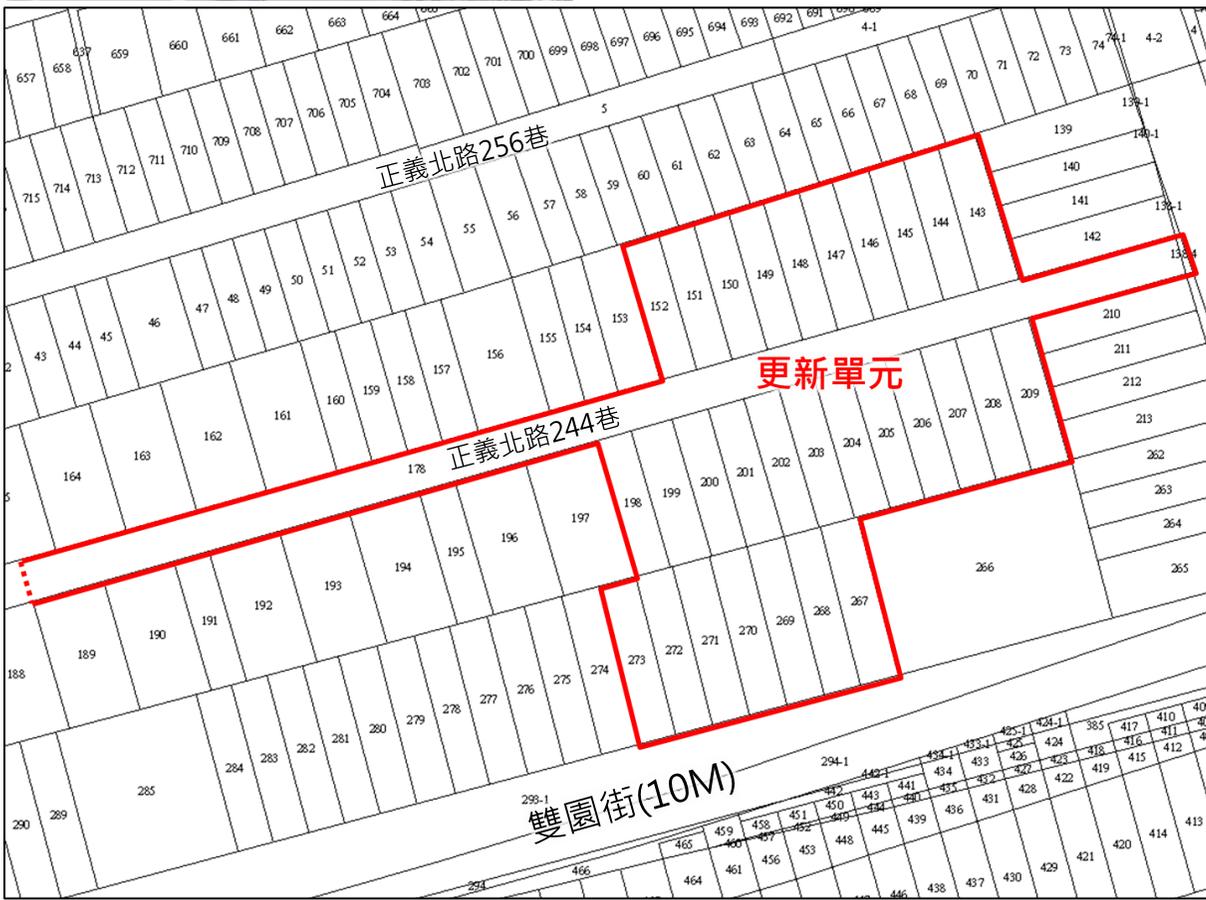
圖例

-  更新單元範圍
-  私有土地

土地權屬	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	2,542.17	100.00	45	100.00
合計	2,542.17	100.00	45	100.00



# 現況分析







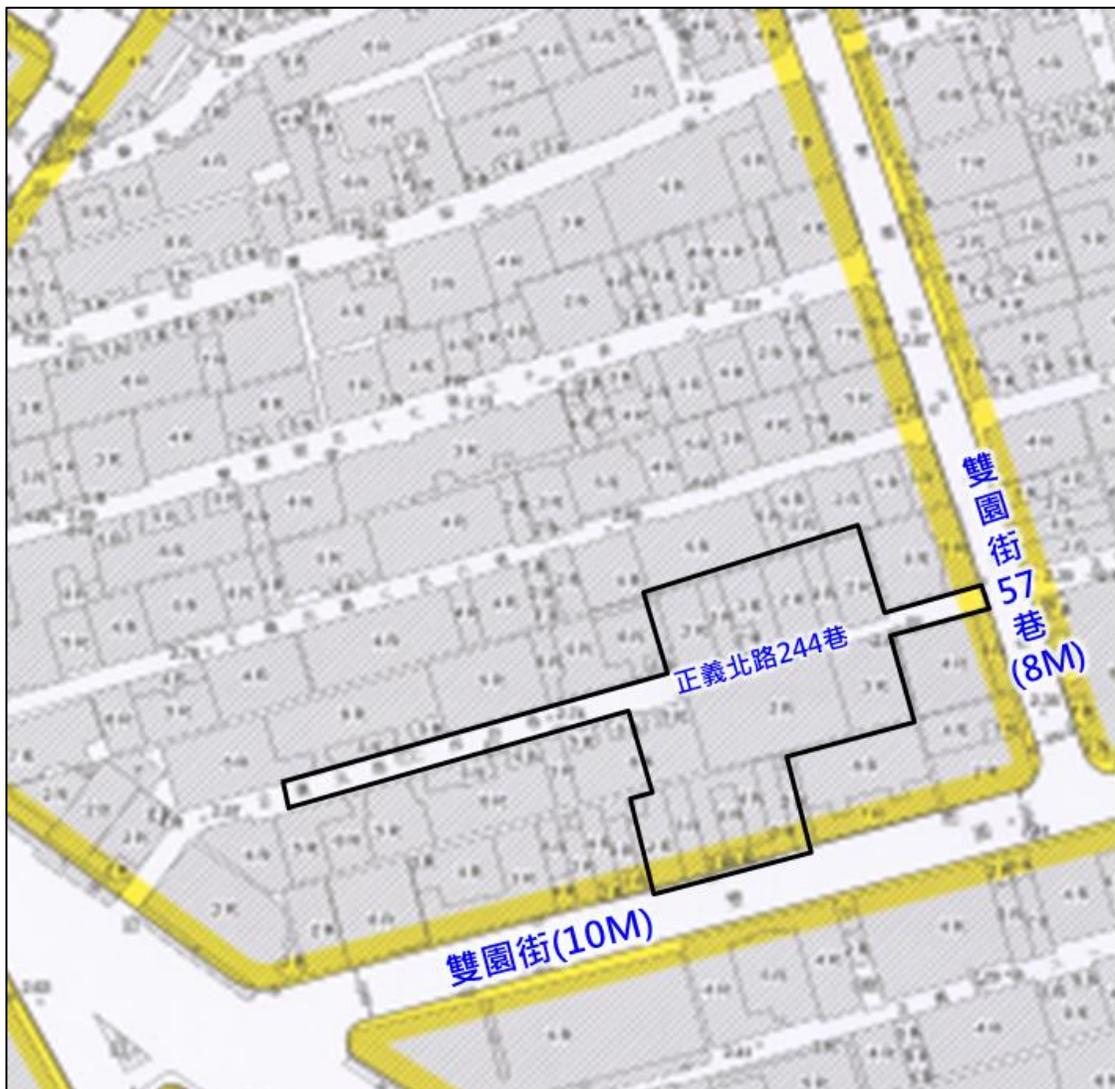
項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	45	2,542.17	30	2,505.17
公有(a)	0	0.00	0	0.00
私有(b=A-a)	45	2,542.17	30	2,505.17
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	45	2,542.17	30	2,505.17
事業概要法定門檻%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%

須符合都市更新條例第22條規定：

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。



# (103/09/30)擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案



## 都市計畫分區：住宅區

面積	2,542.17 m <sup>2</sup>
建蔽率	50%
容積率	300%



### 圖例

- |   |        |   |       |
|---|--------|---|-------|
|  | 更新單元範圍 |  | 捷運開發區 |
|  | 住宅區    |  | 體育場用地 |
|  | 商業區    |  | 學校用地  |
|  | 排水溝用地  |   |       |



## ■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



申請容積獎勵項目及額度

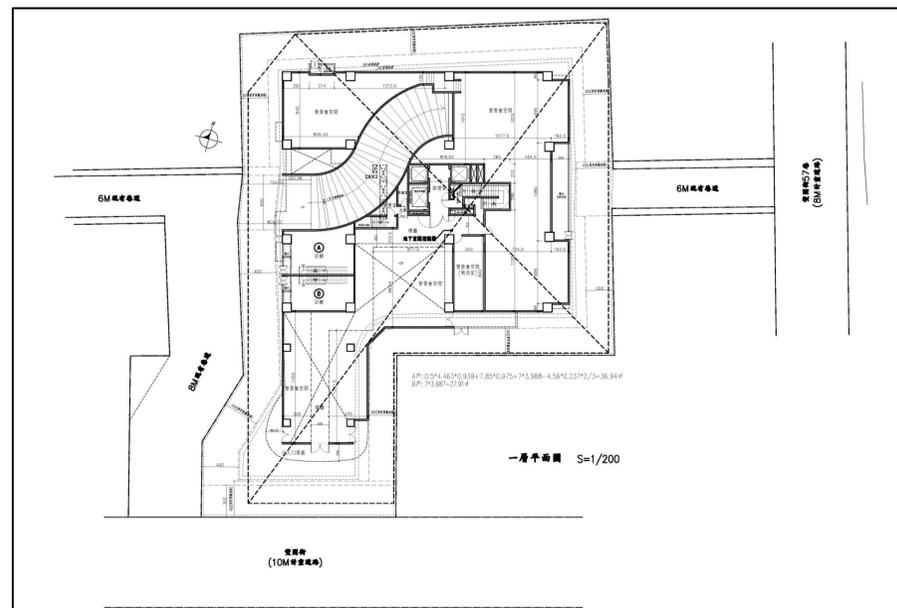
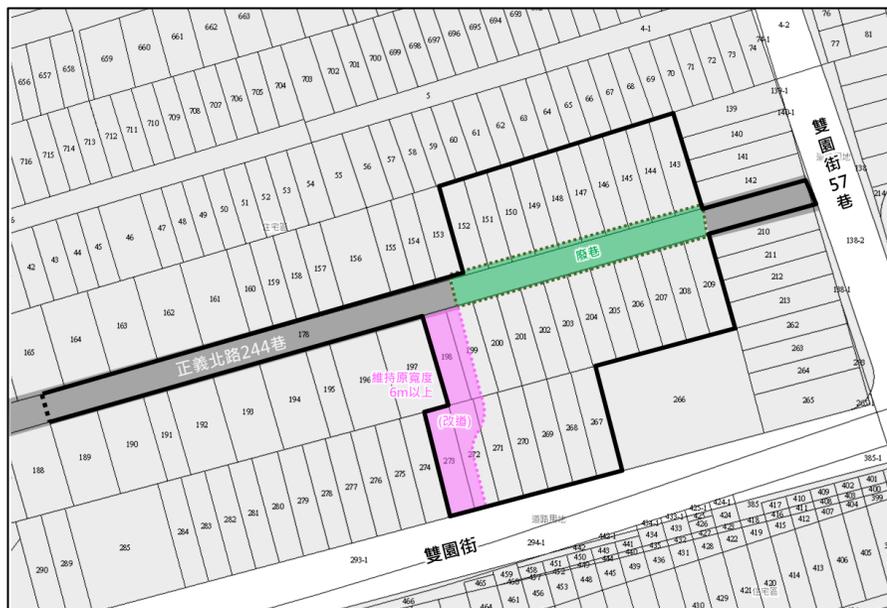
獎勵容積	基準說明		獎勵額度(%)	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	
基準容積：2,542.17m <sup>2</sup> X300%(住宅區)=7,626.51m <sup>2</sup>					
中央	第6條	結構安全性能評估結果未達最低等級(以實際申請結果為準)		4.48%	341.88
	第10條	取得候選綠建築證書：黃金級		8.00%	610.12
	第11條	取得候選智慧建築證書：銀級		6.00%	457.59
	第12條	採無障礙設計：新建住宅性能評估-第2級		3.00%	228.79
	第13條	依住宅性能評估之結構安全性能：耐震設計標章		10.00%	762.65
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區於前日期間屆滿之次日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核		3.50%	266.92
地方	第2之4條	<ul style="list-style-type: none"> <li>自建築線退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達8公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬4公尺以上建築。</li> <li>自基地境界線退縮淨寬3公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</li> <li>法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於10%</li> </ul>		15%	1,143.97
	第6條	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達四層樓者，得給予容積獎勵2%；五層樓以上者，得給予容積獎勵4%。	4層樓	0.21%	--
			5層樓以上		15.67
更新容積獎勵合計(上限50%)			<b>50.00%</b> <b>(50.19%)</b>	3,813.26	
容積移轉			20.15%	1,536.74	
申請容積獎勵總計			<b>70.15%</b>	<b>5,350.00</b>	

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。



## ■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第57條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- ▶ 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於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之。



### 一、更新前

#### (一) 新北市都市更新審議原則廢改道

情形四：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。

情形五：其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者

正義北路244巷位於更新單元內，本案計畫提出周邊通行影響分析評估，並提經審議會同意後始得廢改道。

### 二、更新後

現有巷道配合整體開發改道，土地使用效益提升並活化土地使用彈性，營造優質舒適的生活環境。



## ■ 重建區段實施方式

暫以「權利變換」方式實施都市更新事業。

## ■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

## ■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以不動產開發信託方式實施風險控管。



依據112年新北市政府修正公告之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

說 明		金額(萬元)	
都市更新事業實施總經費成本概估表	工程費用	建築規劃設計費、營建費用(含公益設施)、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費	1,832,179
	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	開放空間維護管理費、新建住宅性能評估之結構安全委辦費及維護管理費	8,214
	都市更新費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費(交通影響評估)	72,061
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	104,578
	稅捐	印花稅、營業稅等	56,477
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	528,608
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費、增額容積相關費用	103,777
	<b>共同負擔費用(萬元)</b>		<b>2,705,894</b>

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。



## ■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

## ■ 維護管理費用

本案擬申請綠建築、智慧建築、無障礙環境及耐震設計獎勵，將依相關規定分別提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%計算提列，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

## ■ 保固事項

乙方對本新建大樓之工程結構安全部份，自交屋日起保固十五年，固著建材及設備部分自交屋日起保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。



項目	更新前	更新後
土地利用	基地三重國小站，現況土地皆作為住宅及店面使用為主。	藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題， <b>提升土地之整體效用及效益</b> 。
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	<b>提供安全健康舒適之居住環境</b> ，增加並留設 <b>4m</b> 人行步道。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，並 <b>劃設217席汽車、200席機車停車位</b> ，使周邊車輛及行人有良好出入動線。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌， <b>提供當地居民良好視覺景觀</b> 。



# 預定實施進度

序號	進度	113年	114年		115年	116年				118年							121年				122年							
		12月	7月	9月	2月	5月	6月	10月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1	申請事業概要報核	■																										
2	事業概要核定公告		■	■																								
3	申請事業計畫報核				■																							
4	事業計畫核定公告					■	■																					
5	申請權利變換計畫報核							■																				
6	權利變換計畫核定公告								■	■																		
7	申請拆除及建造執造										■	■	■	■														
8	改良物殘餘價值補償												■	■	■													
9	申請更新期間稅捐減免														■	■												
10	土地補償發放作業															■	■											
11	地上物騰空拆除																■	■										
12	工程施工																	■	■	■								
13	申請使用執照																		■	■	■							
14	送水送電																				■							
15	申請測量																					■						
16	釐正圖冊																						■					
17	接管																							■				
18	計算及找補差額價金																								■			
19	產權登記																									■		
20	申請更新後稅捐減免																										■	
21	更新成果備查																											■

註：上表為預定實施進度參考，實際進度需視整合及審查進度調整。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案都市更新相關諮詢
  - 富鉅鼎建設股份有限公司**  
聯絡電話：(02)2547-2889(聯絡窗口 分機28 胡小姐)  
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
  - 安邦工程顧問股份有限公司**  
聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 王小姐)  
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
  - 新北市政府都市更新處**  
聯絡電話：(02)2950-6206  
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 三、本案計畫內容與最新動態網站  
<http://www.fujiuding.com/city-renewal>
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區  
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>
- 五、內政部國土管理署/都市更新入口網  
<https://twur.cpami.gov.tw/>



# 建築規劃構想

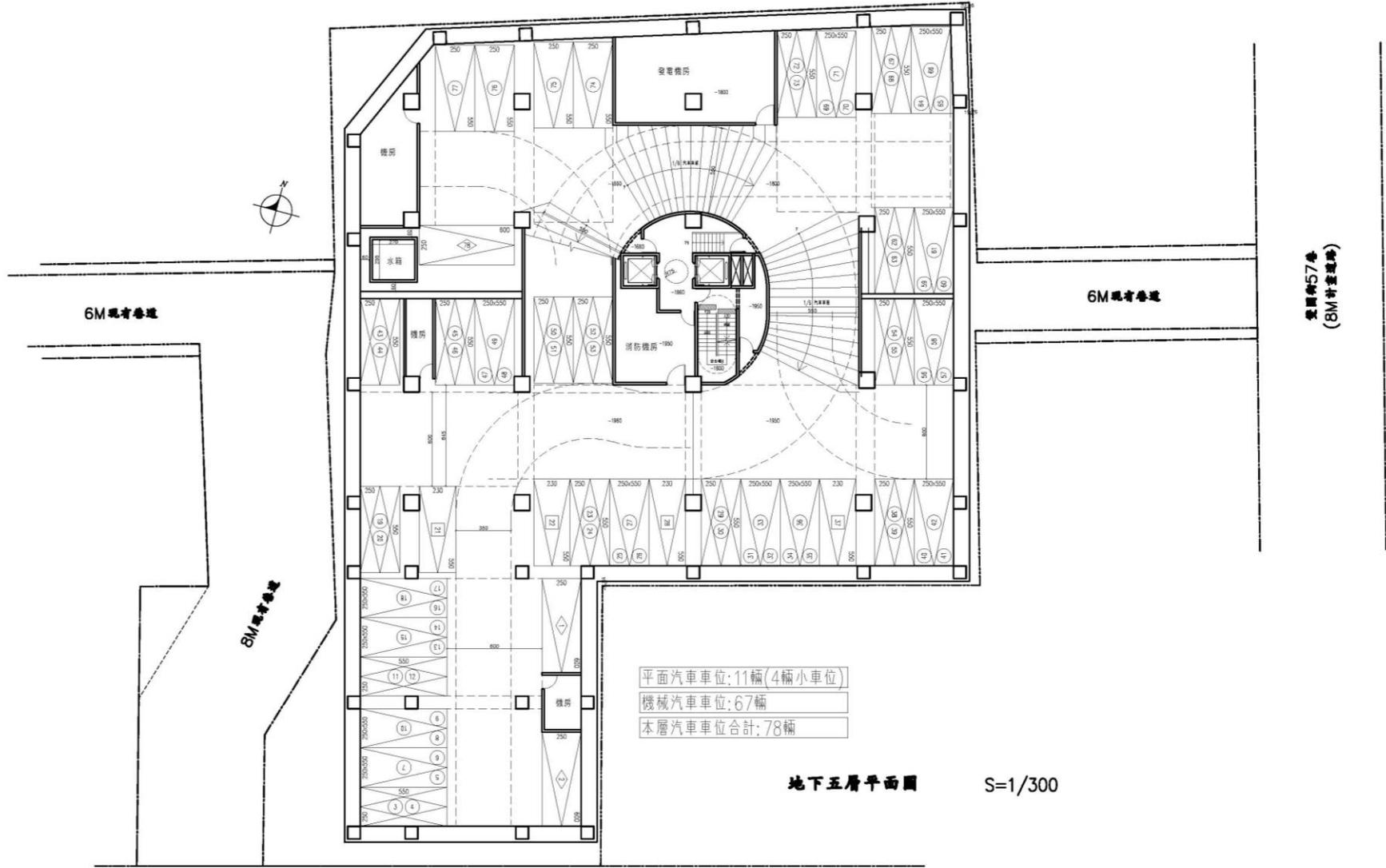
# ■重建區段之土地使用計畫

面積計算表							
土地座落	新北市三區區雙園段200地號等31筆土地						
基地面積	2542.17㎡						
使用分區	住宅區						
建築率	50%	都更獎勵減10%		40%			
容積率	300%						
規 劃 容 積	2542.17*50%=1271.09㎡		都更獎勵減10%		2542.17*40%=1016.87㎡		
基準容積	2542.17*300%=7626.51㎡						
容積砂碼	7626.51*20.15%=1536.74㎡						
都市更新獎勵	7626.51*50%=3813.26㎡						
允建總容積樓地板面積	7626.51+1536.74+3813.26=12976.51㎡						
允建容積率	12976.51/2542.17*100%=510.45% ≦ 600% , OK!						
法定空地	2542.17*(100%-50%)=1271.09㎡		都更獎勵加10%		2542.17*(100%-40%)=1525.30㎡		
樓層別	樓地板面積	陽台面積	機電面積	容積面積	各層高度	各層用途	戶數
地下五層	1575.29				4.70M	停車空間、機房	
地下四層	1575.29				3.20M	停車空間、機房	
地下三層	1575.29				3.20M	停車空間、機房	
地下二層	1575.29				4.90M	停車空間、機房	
地下一層	1575.29				3.80M	防空避難室、停車空間、機房	
地下層小計	1575.29*5=7876.45㎡						
一 層	924.41	46.51	611.42	81.08	4.20M	店舖、管委會空間	2
二 層	628.38	45.17	66.64	512.65	3.40M	店舖、集合住宅	9
三~二十三層(各)	695.01 (各)	59.29 (各)	64.32 (各)	585.73 (各)	3.40M	集合住宅	12*21=252
地上層小計	924.41+628.38+695.01*21=16148.00㎡	46.51+45.17+59.29*21=1336.77㎡	611.42+66.64+64.32*21=2028.78㎡	81.08+512.65+585.73*21=12894.03㎡	4.2+3.4*22=79.00M		2+9+252=263戶
屋突一層	139.96				3.20M	樓梯間	
屋突二層	139.96				2.80M	樓梯間、水塔	
屋突三層	139.96				3.00M	樓梯間、水塔	
屋突層小計	139.96*3=419.88㎡				3.2+2.8+3=9.00M		
總 計	7876.45+16148+419.88=24444.33㎡	1336.77㎡	2028.78-1946.48=82.30㎡(計入容積)	12894.03+82.30(機電計入容積)=12976.33㎡(12976.51㎡,OK)	0.20+79.00=79.20M		263戶
總樓地板面積	24444.33㎡						
建築面積檢討	933.54㎡ ≦ 2542.17*40%=1016.87㎡ , OK!						
建築率檢討	933.54/2542.17*100%=36.72% ≦ 40% , OK!						
法定空地檢討	2542.17-933.54=1608.63㎡ ≧ 2542.17*(100%-40%)=1525.30㎡ , OK!						
容積率檢討	12976.33/2542.17*100%=510.44% ≦ 510.45% , OK!						
容積獎勵檢討	20.15%+50%=70.15%						
開挖率檢討	1575.29㎡ ≦ 500*70%+(2542.17-500)*60%=1575.30 , OK!						
機電面積15%檢討	2028.78㎡ ≧ 12976.51*15%=1946.48㎡						
工程造價	(24444.33+1336.77)*23480+195.35(水溝)*780+(1664.55*22.20)*160=611,405,083元						
停車位檢討	汽車	依據技術規則第59條第一類檢討: 16148.00-139.76(1F車道)=16008.24㎡ (16008.24-300)/150=104.72.....取105輛					實設汽車停車位217輛 , OK!
	機車	依「1030930擬定三區都市計畫細部計畫(第一階段)」附表一第七點檢討: 集合住宅各分戶總樓地板面積小於66㎡ 16008.24/100=160.08.....取161輛					實設機車停車位200輛 , OK!
備 註	控方: 1664.55*22.20=36953.01 M <sup>2</sup>						



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

# ■地下五層配置圖



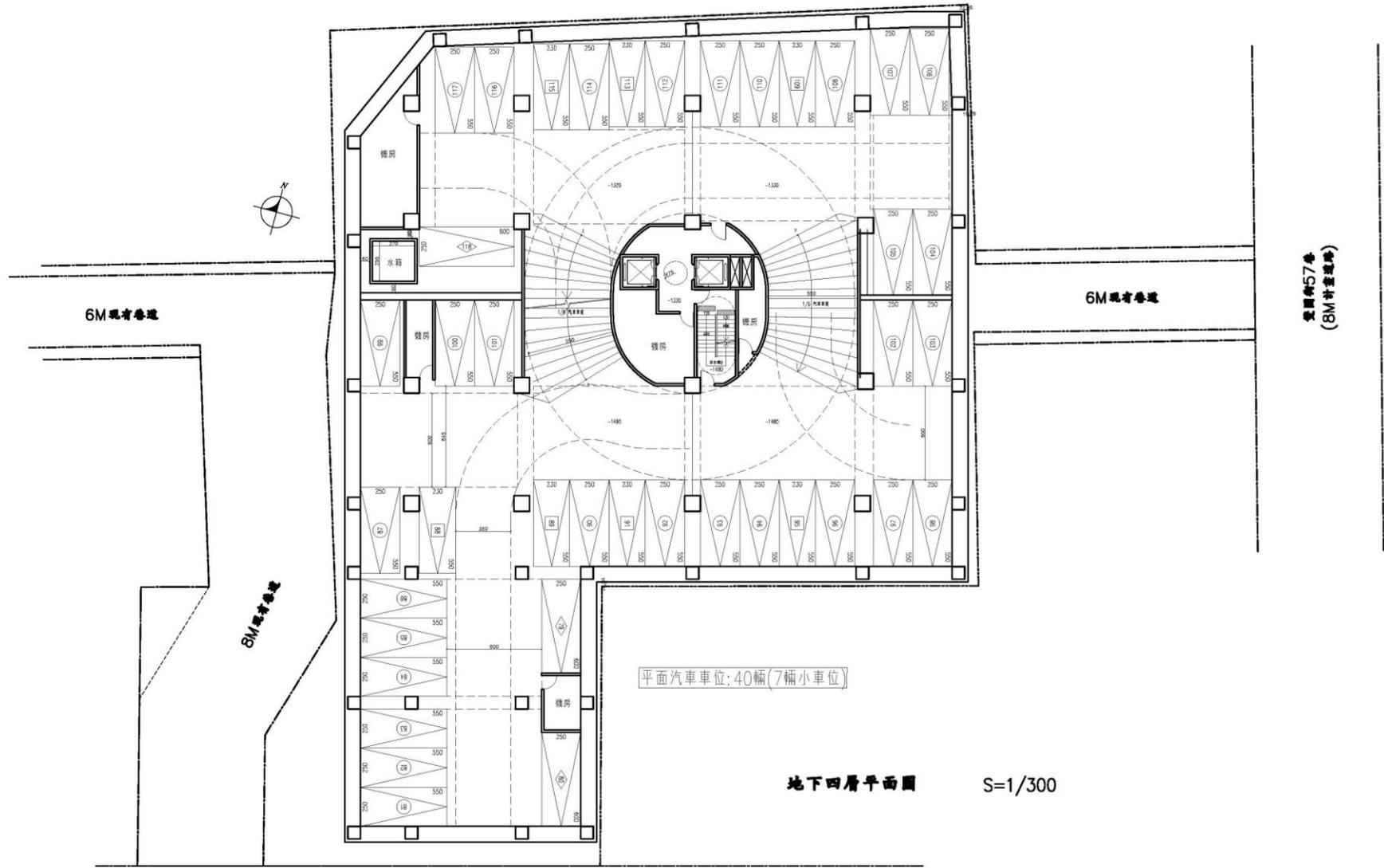
雙園街  
(10M 計畫道路)

地下五層平面圖

S=1/300

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

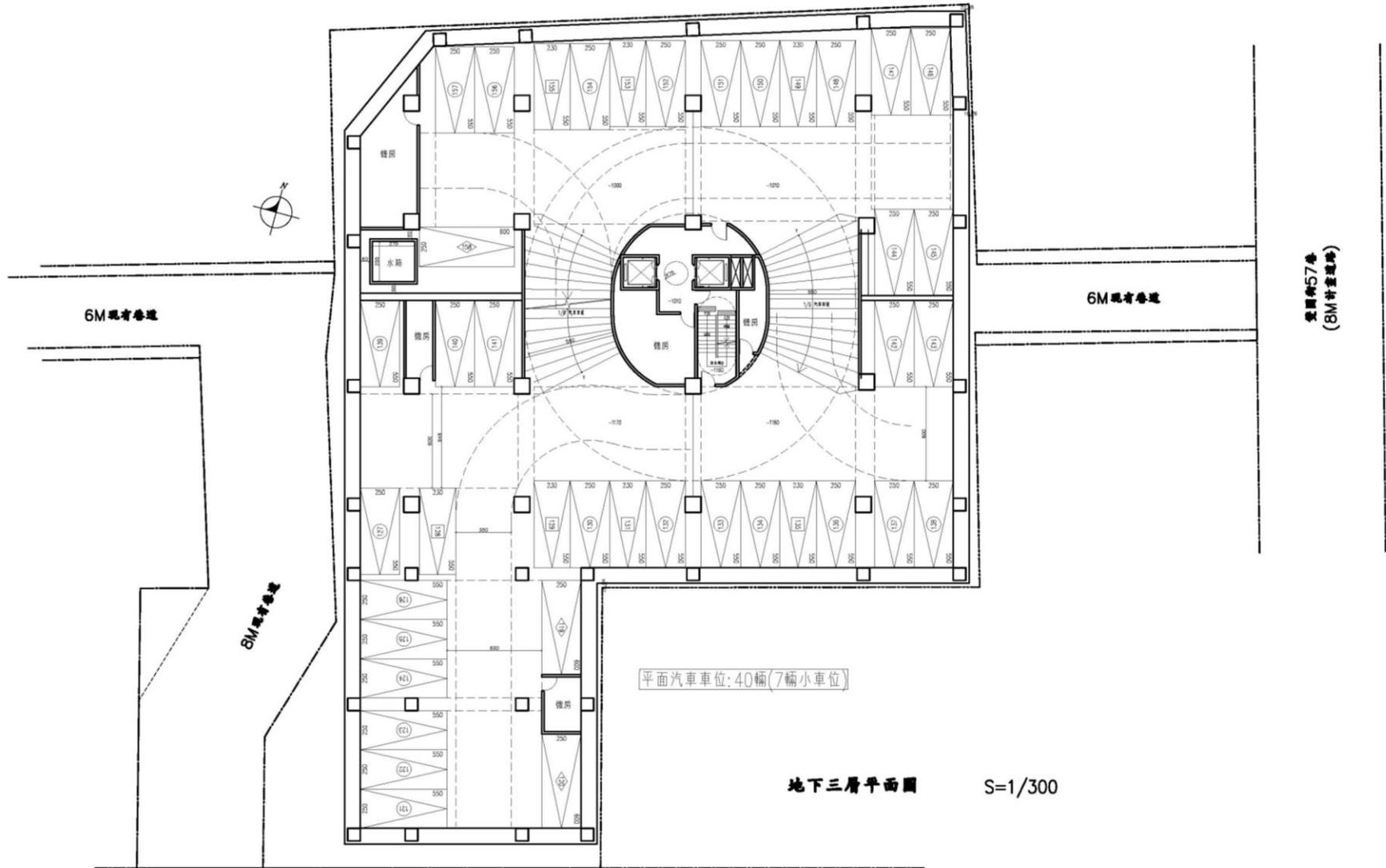
# ■地下四層配置圖



雙園街  
(10M 計畫道路)

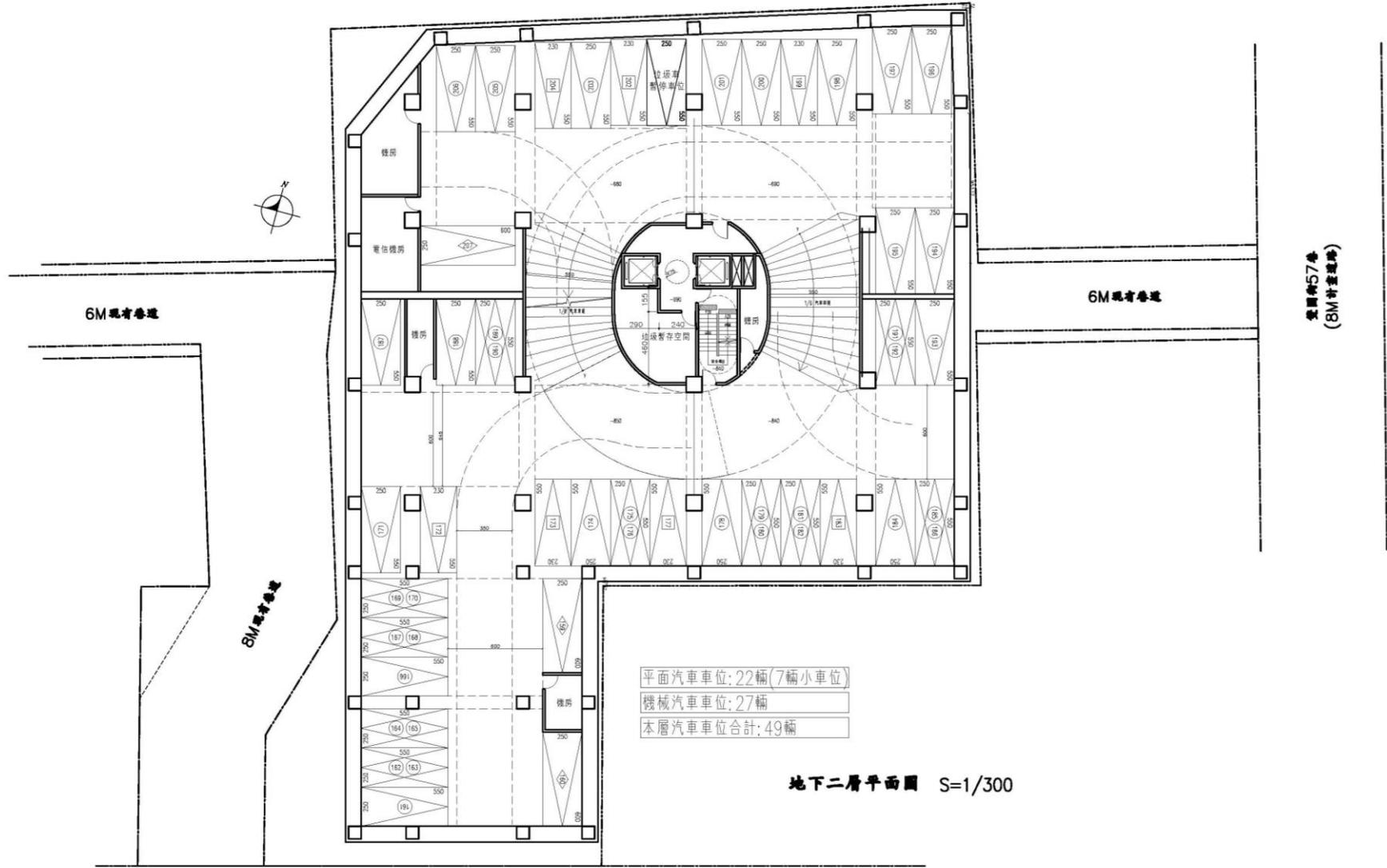
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

# ■地下三層配置圖



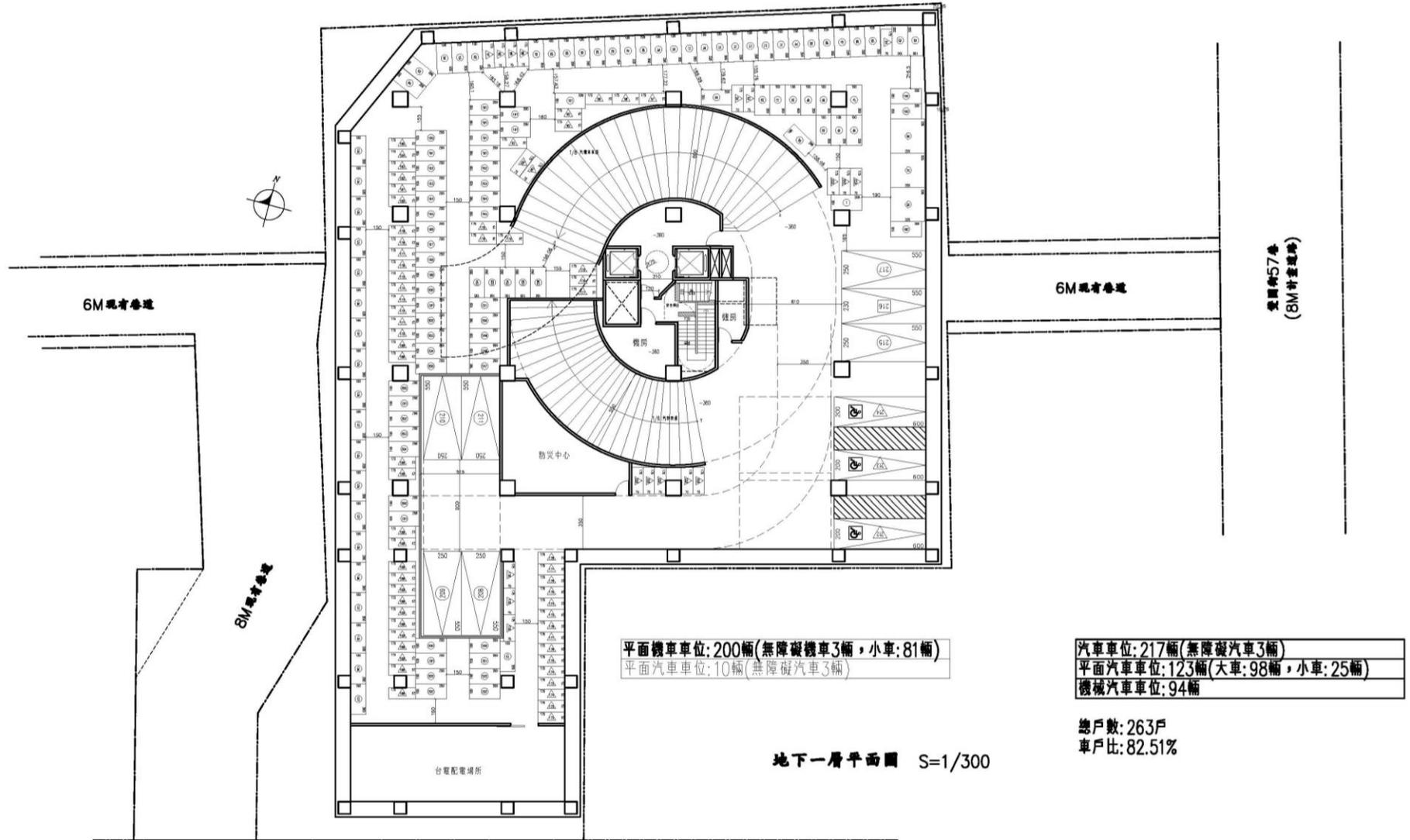
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

# ■地下二層配置圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

# ■地下一層配置圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

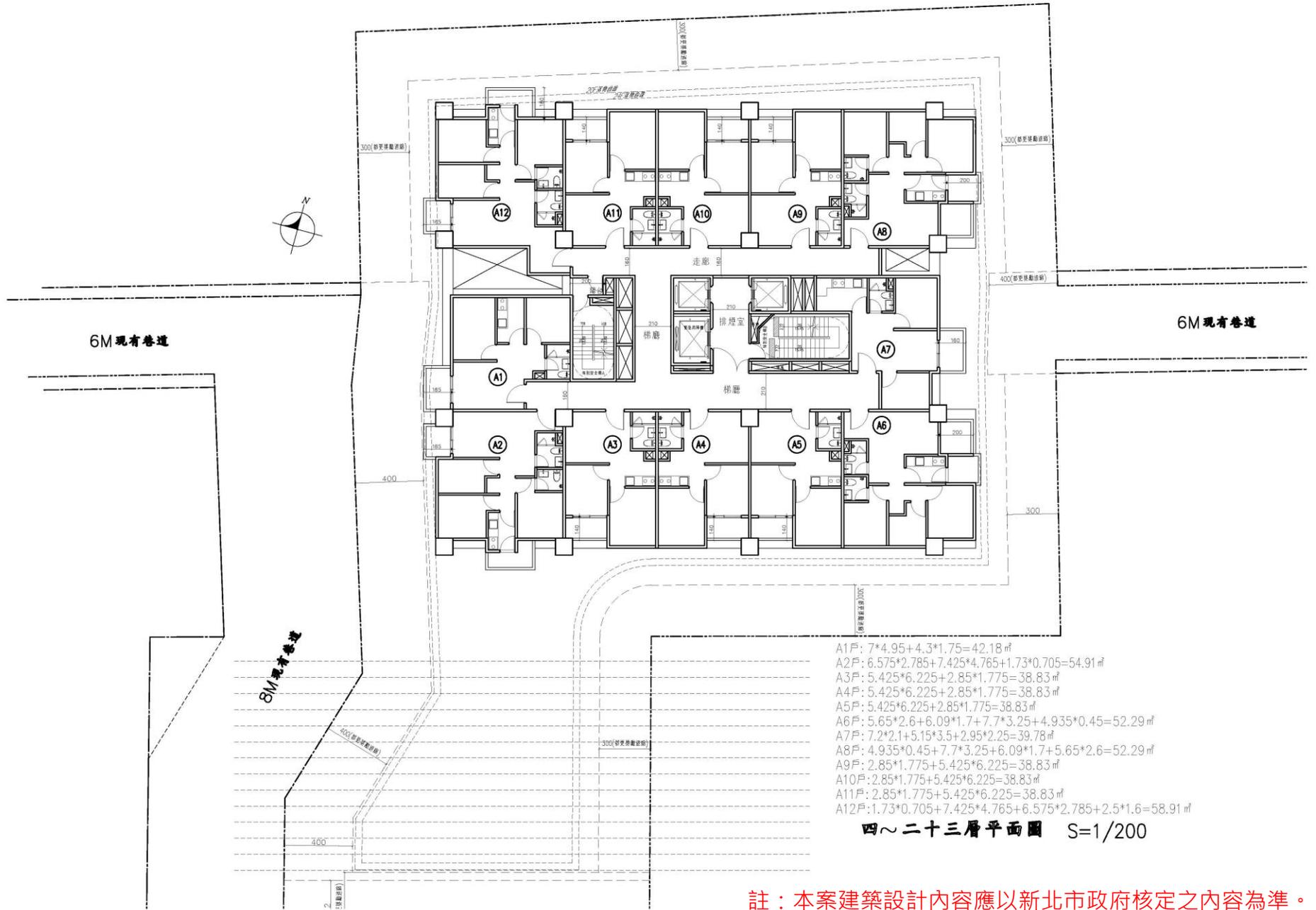








# ■地上四至二十三層平面圖

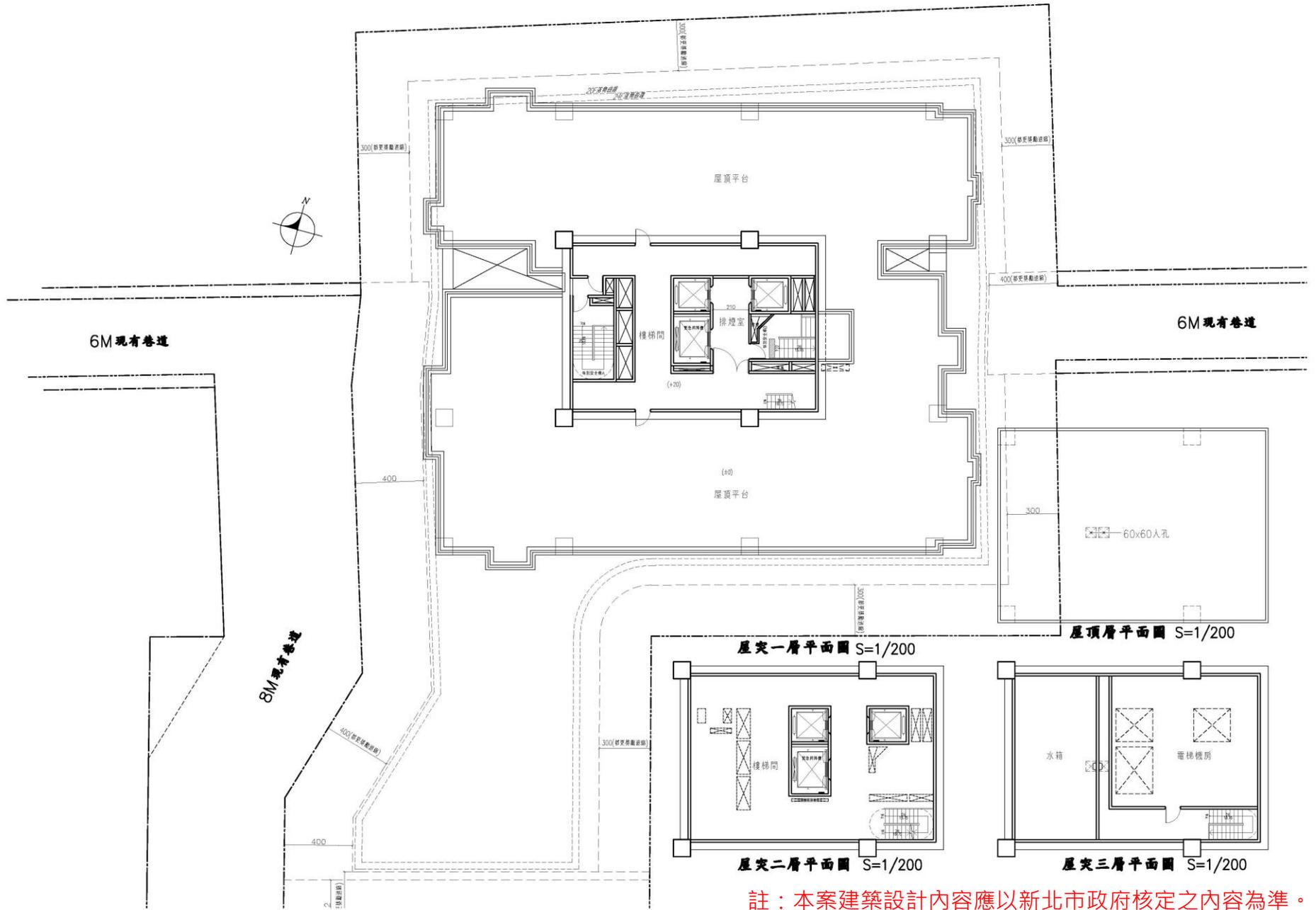


- A1戶:  $7 \times 4.95 + 4.3 \times 1.75 = 42.18 \text{ m}^2$
- A2戶:  $6.575 \times 2.785 + 7.425 \times 4.765 + 1.73 \times 0.705 = 54.91 \text{ m}^2$
- A3戶:  $5.425 \times 6.225 + 2.85 \times 1.775 = 38.83 \text{ m}^2$
- A4戶:  $5.425 \times 6.225 + 2.85 \times 1.775 = 38.83 \text{ m}^2$
- A5戶:  $5.425 \times 6.225 + 2.85 \times 1.775 = 38.83 \text{ m}^2$
- A6戶:  $5.65 \times 2.6 + 6.09 \times 1.7 + 7.7 \times 3.25 + 4.935 \times 0.45 = 52.29 \text{ m}^2$
- A7戶:  $7.2 \times 2.1 + 5.15 \times 3.5 + 2.95 \times 2.25 = 39.78 \text{ m}^2$
- A8戶:  $4.935 \times 0.45 + 7.7 \times 3.25 + 6.09 \times 1.7 + 5.65 \times 2.6 = 52.29 \text{ m}^2$
- A9戶:  $2.85 \times 1.775 + 5.425 \times 6.225 = 38.83 \text{ m}^2$
- A10戶:  $2.85 \times 1.775 + 5.425 \times 6.225 = 38.83 \text{ m}^2$
- A11戶:  $2.85 \times 1.775 + 5.425 \times 6.225 = 38.83 \text{ m}^2$
- A12戶:  $1.73 \times 0.705 + 7.425 \times 4.765 + 6.575 \times 2.785 + 2.5 \times 1.6 = 58.91 \text{ m}^2$

四~二十三層平面圖 S=1/200

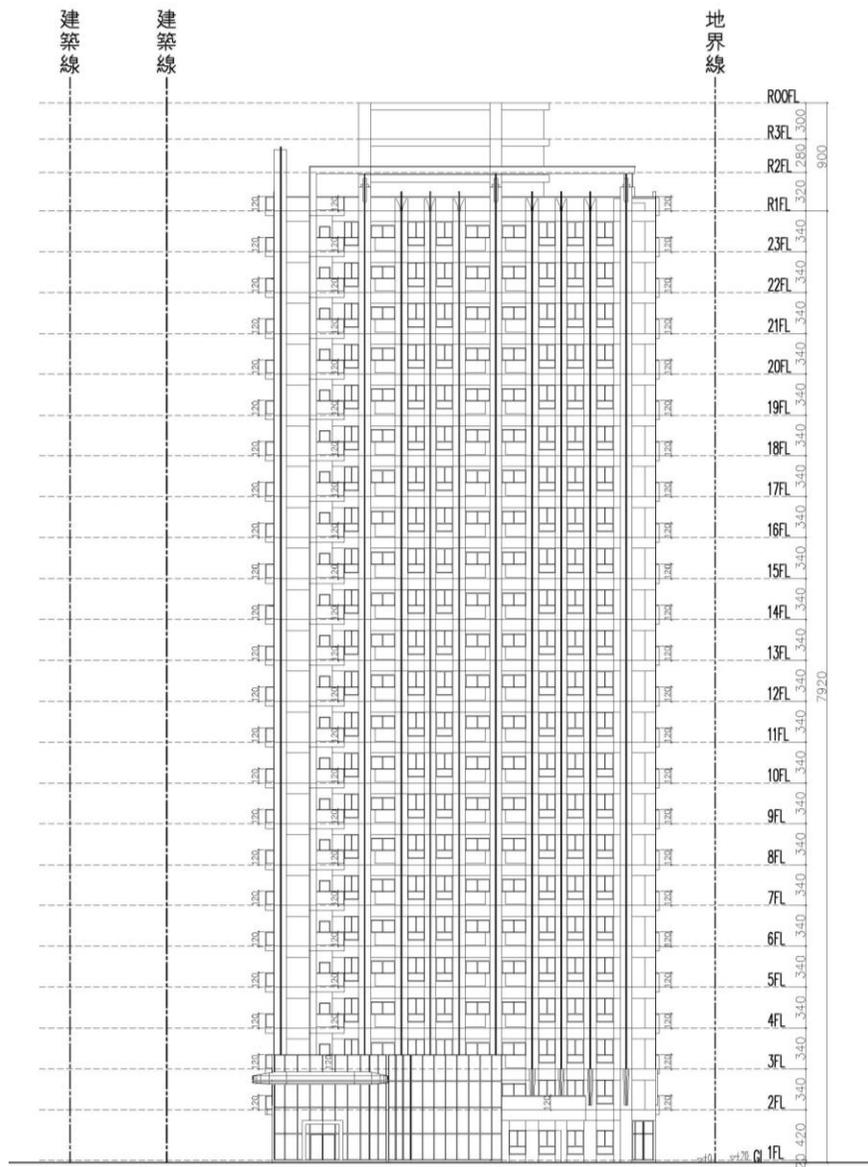
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

# ■屋突層平面圖

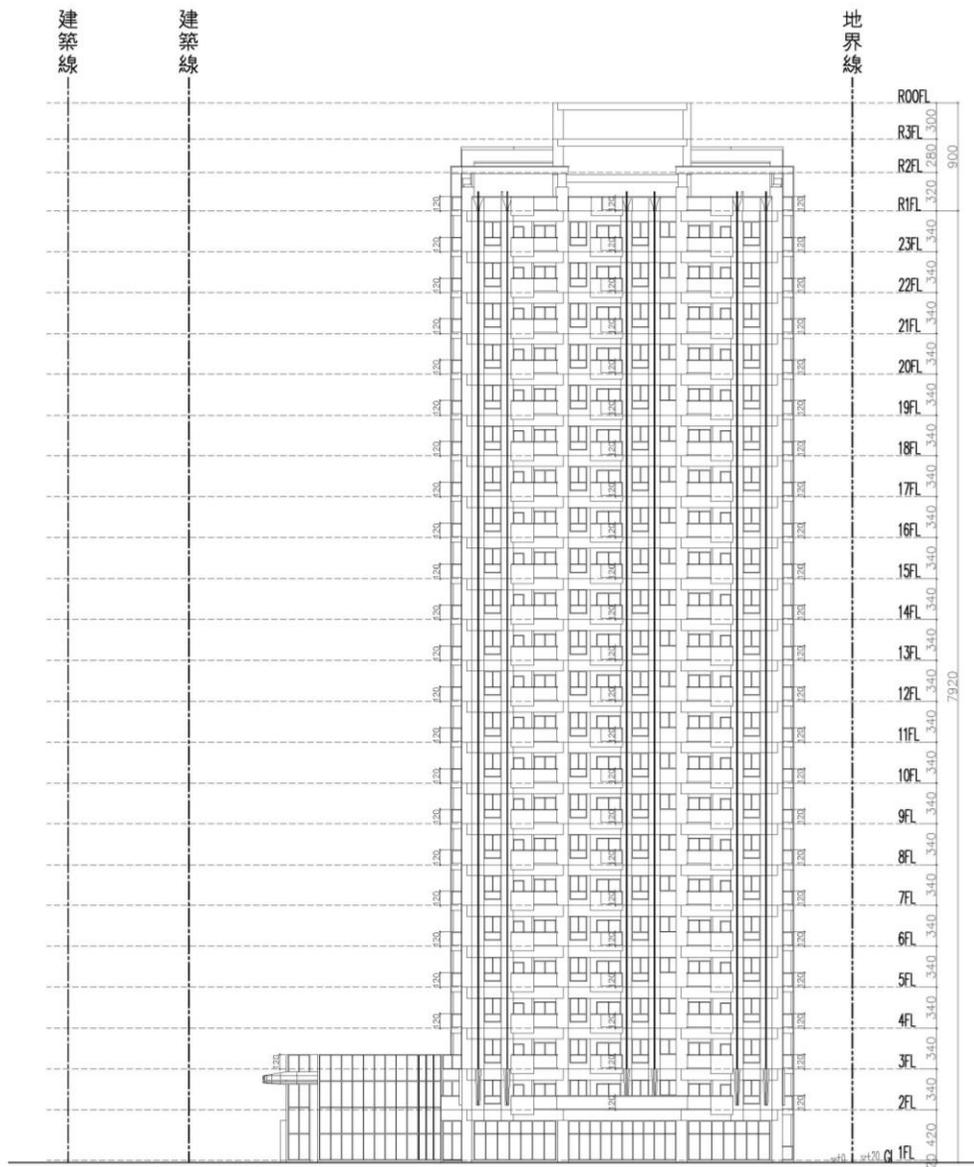


註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

# ■ 建築物外觀立面示意



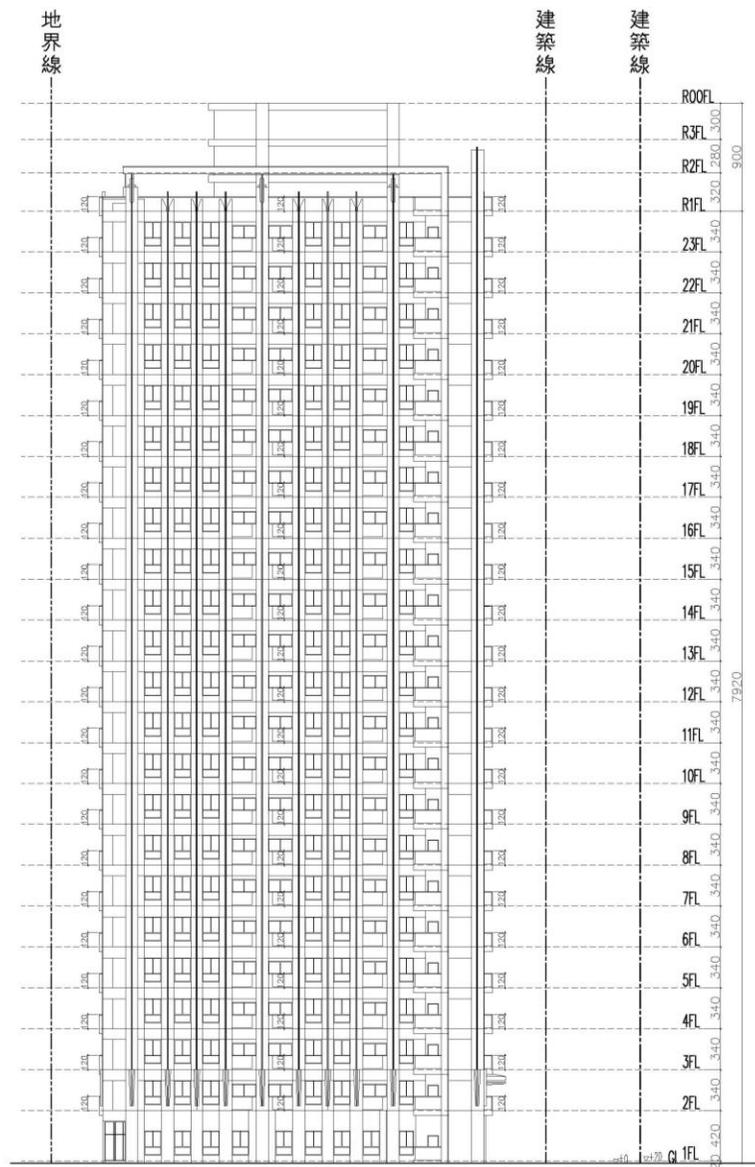
正向(南向)立面圖 S:1/400



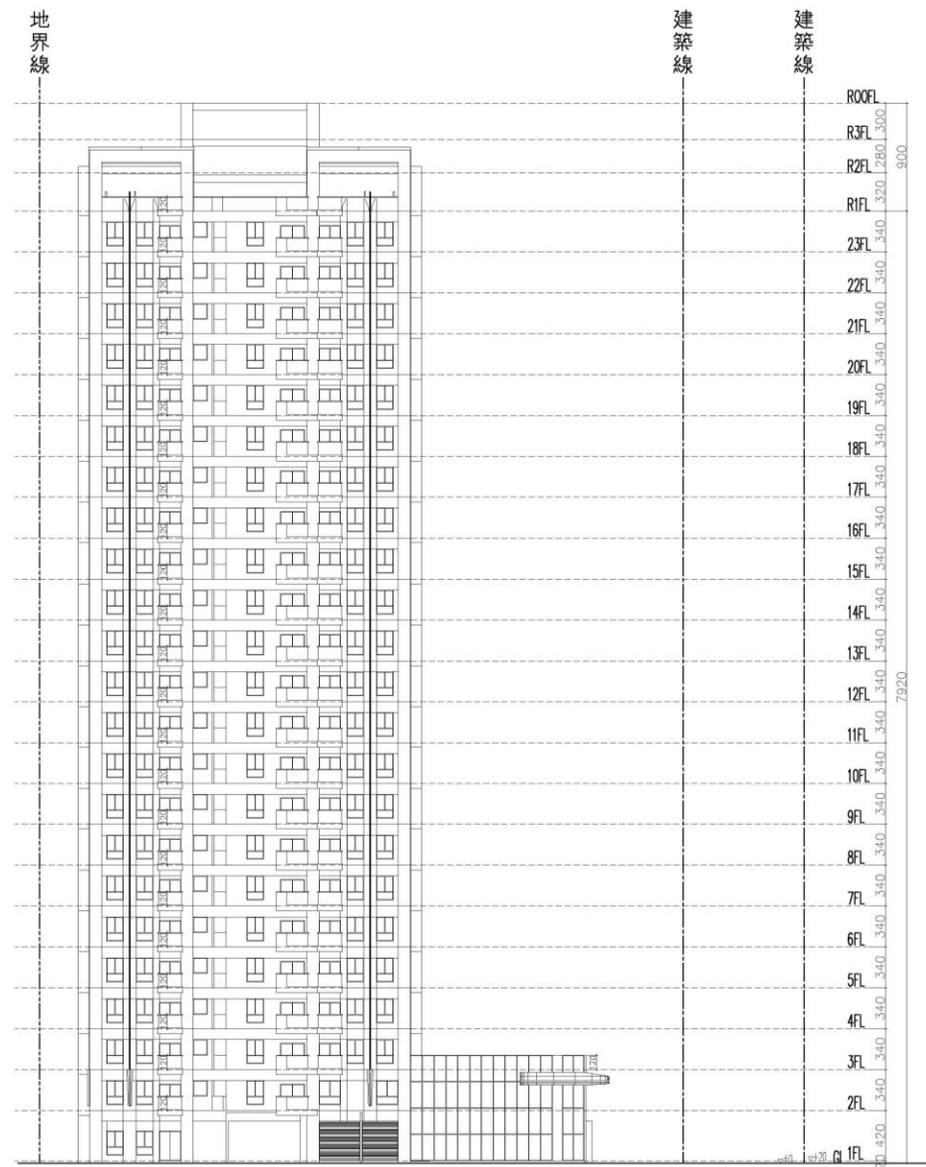
右向(東向)立面圖 S:1/400

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

# ■ 建築物外觀立面示意



背向(北向)立面圖 S:1/400



左向(西向)立面圖 S:1/400

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。



謝謝！



敬請指教