

擬訂新北市三重區大智段 175-1 地號等 33 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

受文者：新北市政府都市更新處
速別：普通
發文日期：中華民國 115 年 8 月 20 日
發文字號：日管字第 115049 號

聯絡人：鄭偉利
聯絡電話：(02) 2299-2000 #158、
0985-995-716
傳真：(02) 2299-2002
聯絡地址：新北市五股區五權路 2-1 號六樓

附件：地籍位置圖與開會地點圖、公聽會提案單、委託書、公聽會傳單、公聽會簡報
開會事由：「擬訂新北市三重區大智段 175-1 地號等 33 筆土地」都市更新事業計畫案公聽會

開會時間：中華民國 115 年 9 月 5 日(星期六)下午 2 時(下午 1 時 45 分開始簽到)

開會地點：新北市三重區六張市民活動中心(新北市三重區六張街 66 號)

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市三重區公所、新北市三重區信安里里長、新北市三重區福安里里長、三重區大智段 175-1 地號等 33 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、相鄰土地及合法建物所有權人、學者專家。

說明：

- 一、依「都市更新條例第三十二條」規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第八條」規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 三、公聽會資訊請上專屬網頁(<https://www.shinegroup.com.tw/renewal/>)查詢。
- 四、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「新北市五股區五權路 2-1 號六樓」提供諮詢服務。
- 五、會議資料併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。
- 六、會議當日若遇颱風、天災等情形，如新北市政府宣布停止上班則會議取消，不另行通知。

正本：新北市政府都市更新處、新北市三重區公所、新北市三重區信安里里長、新北市三重區福安里里長、三重區大智段 175-1 地號等 33 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

副本：邑相更新規劃股份有限公司、蔡仁捷建築師事務所

註 1：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

註 2：若有任何寶貴意見可於會上反應，或填於提案單(詳附件二)於會中交予工作人員或傳真予本公司以利彙整

實施者：築悅開發建設股份有限公司



機關收文 115/08/27



1154560083

議程	主講者
簽到	
主席致詞	實施者：築悅開發建設股份有限公司
主管機關致詞	新北市政府都市更新處
來賓致詞	三重區公所、信安里辦公處 福安里辦公處、學者專家
更新規劃簡報 建築設計簡報	邑相更新規劃股份有限公司 蔡仁捷建築師事務所
相關討論	所有權人及相關權利人
來賓指導	三重區公所、信安里辦公處 福安里辦公處、學者專家
主管機關指導	新北市政府都市更新處
散會	

擬訂新北市三重區大智段 175-1地號等33筆土地 都市更新事業計畫案 自辦公聽會

實 施 者：築悅開發建設股份有限公司

規劃單位：邑相更新規劃股份有限公司

設計單位：蔡仁捷建築師事務所

簡報大綱

- 壹、辦理緣起與法令依據
- 貳、基地現況分析
- 參、實施方式說明
- 肆、事業計畫說明
- 伍、建築設計說明

辦理緣起

- 現有建物老舊、無設置電梯，結構耐震係數不足有居住安全之疑慮；且周邊停車空間不足，擬透過都市更新改善居住環境

115年7月22-23日、115年8月1-5日：
鄰地協調會議

115年8月26日：
雙掛號寄發開會通知、張貼公告於里布告欄、市府及本案網站

115年8月19-21日：登報三日

115年9月5日：事業計畫公聽會

計畫地區範圍

新北市三重區正義北路、正義北路338巷(現有巷)及正義北路352巷(現有巷)所圍範圍內，為一非完整街廓。



更新單元地形圖

更新單元

法令依據

- 依據「**都市更新條例**」第32條：舉辦**公聽會**、聽取民眾意見；主管機關**電腦網站刊登**公告文
- 依據「**都市更新條例施行細則**」第8條：舉辦公聽會時，應**邀請**有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以**傳單周知**更新單元內門牌戶；公聽會之日期及地點，應於十日前**刊登新聞紙三日**。
- 依據「**都市更新條例**」第24、25、37條：計算**同意比率**
- 依據「**都市更新條例**」第22、23、32、37條：申請**劃定更新單元並逕行擬訂事業計畫**報核。
- 依據「**都市更新條例**」第44條：協議合建方式實施都市更新事業，未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均**超過五分之四之同意**，就達成合建協議部分，**以協議合建方式實施**之。對於**不願參與協議合建**之土地及合法建築物，**以權利變換方式實施**之。

劃定基準

- 依據「**新北市都市更新單元劃定基準**」第6點第一項第二款：臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且**面積達一千五百平方公尺**以上。

劃定指標

【位於車站出入口300公尺範圍內，應符合一項指標】

【**指標六**】更新單元內**建築物結構及耐震能力**有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：

- (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為**乙級或未達乙級**。
- (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應**辦理拆除、結構修復**。
- (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其**耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準**。

土地坐落

新北市三重區大智段175-1地號等
33筆土地，土地面積為2,607.03 m²。

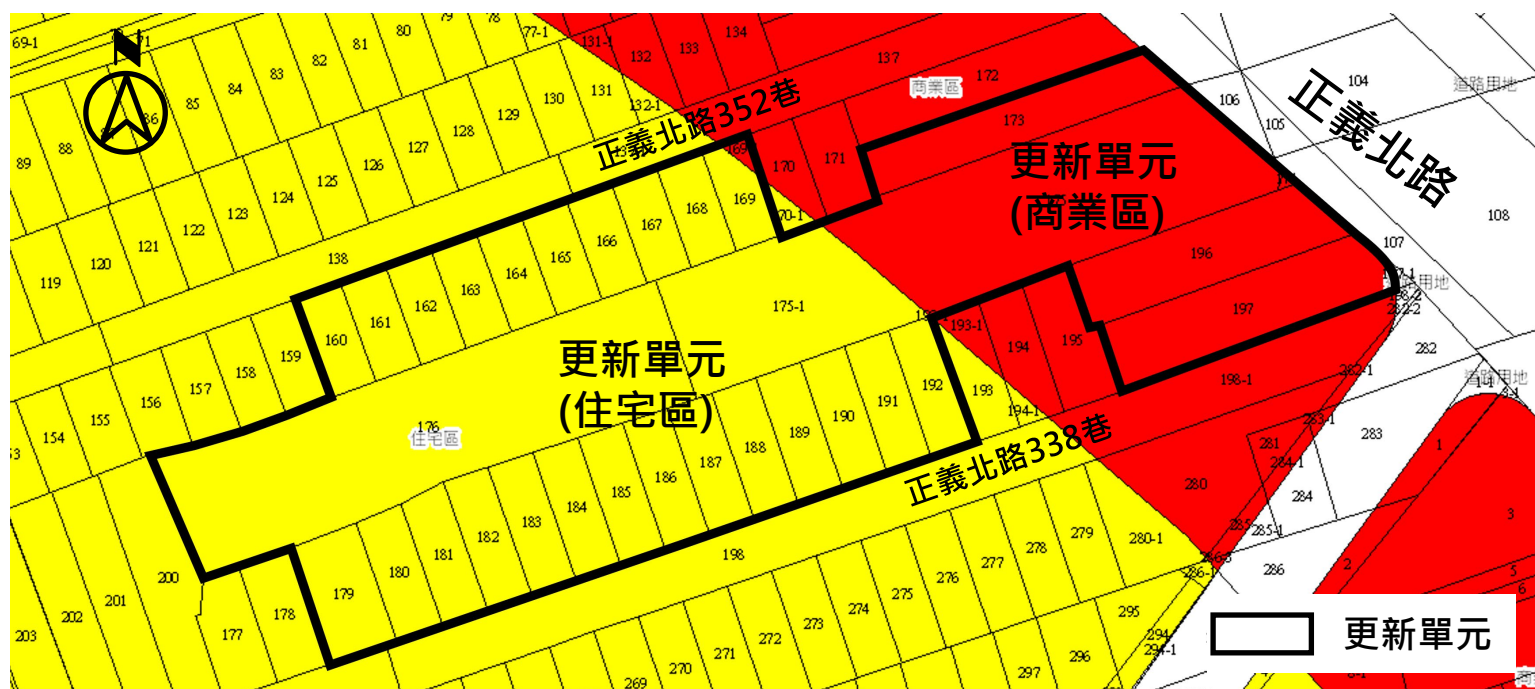
公有土地分布

本案範圍內無公有土地。

土地使用分區

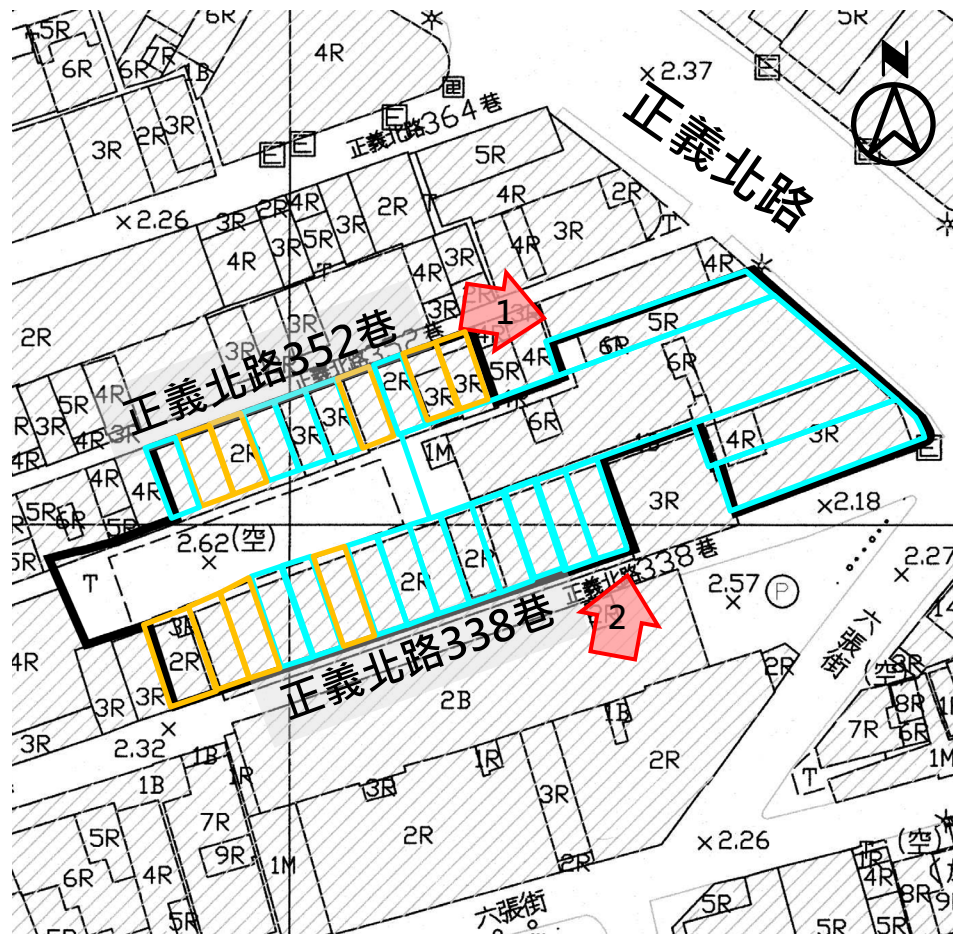
使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
住宅區	1,799.56	50%	300%
商業區	807.47	70%	440%
平均 建蔽率	平均 容積率	允建建 築面積(m ²)	法定容積 (m ²)
56.19%	343.36%	1,465.01	8,951.55

更新單元地籍及都市計畫圖



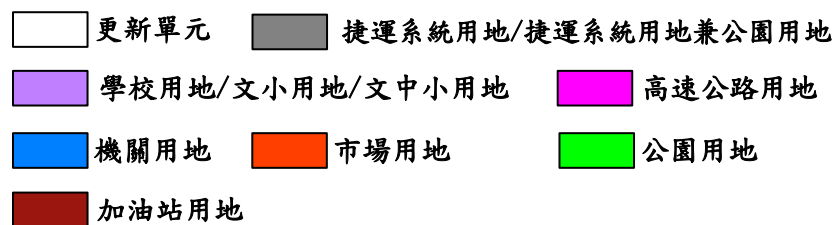
建物現況

- 本案地上包含三重區大智段136等**50筆建號**，合法建築物面積計**4,367.44m²**。
- 本案範圍內另包含**9棟其他土地改良物**。
- 本案現況為**2層至5層**之加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，**多為住宅使用**，臨**正義北路**一樓有**商業使用**情形。

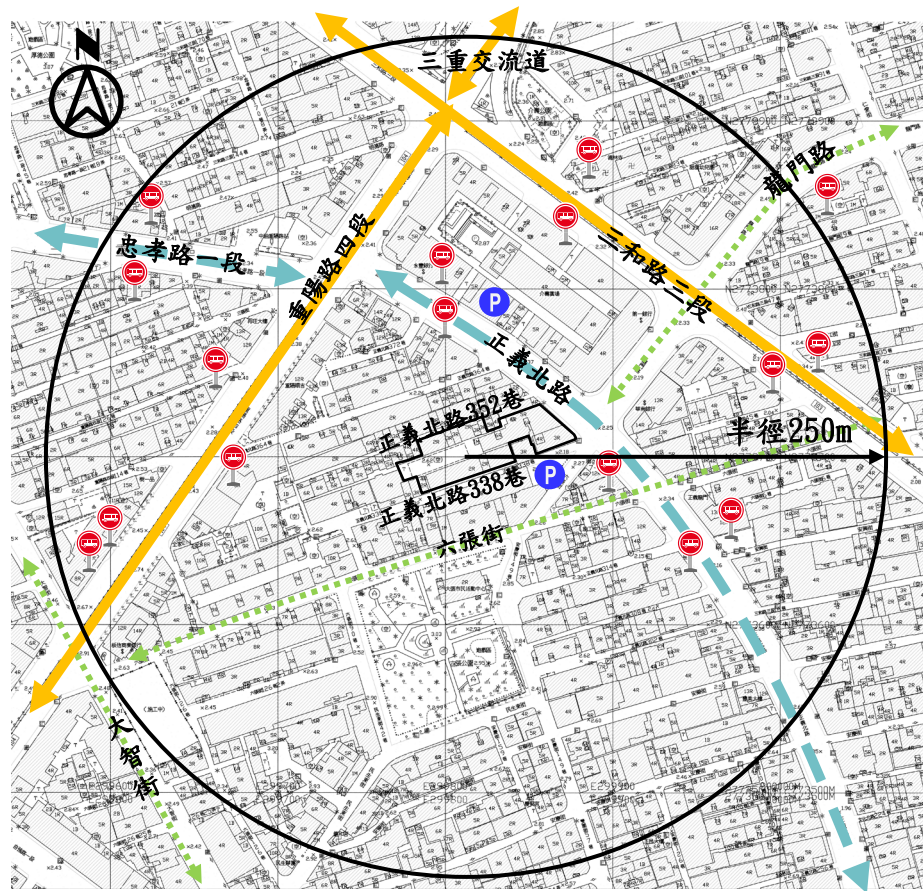


更新單元地形圖

- 更新單元
- 合法建築物
- 其他土地改良物



更新單元周邊公共設施分布圖



更新單元周邊交通系統分布圖

計畫目標

- 促進土地合理利用、復甦都市原有機能
- 改善現況窳陋環境、美化整體都市景觀
- 加強社區防災規劃，建構安全生活空間
- 落實都市更新政策，增進整體公共利益

與都市計畫之關係

- 本案位於新北市政府112年12月26日公告之「**變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點第四點）書**」之範圍內，土地使用強度及使用組別均依此案檢討。



同意比率、同意書簽署之意義及相關權益事項

- 依據「**都市更新條例**」第24、25、37條計算同意比率
- 依據「**都市更新條例**」第37條規定，各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有**民法**第88條、第89條、第92條規定情事或**雙方合意撤銷者**外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準(**協議合建者**)。
- 所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意(權利變換者)。

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)	2,607.03	65	4,367.44	51
公有 (a)	0.00	0	0.00	0
私有 (b=A-a)	2,607.03	65	4,367.44	51
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	2,607.03	65	4,367.44	51
法定門檻	>80.00%	>80.00%	>80.00%	>80.00%

※實際同意比率以後續提送新北市政府審議時為準

同意書簽署之意義及相關權益事項

- 依據「**都市更新條例**」第37條規定，各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有**民法**第88條、第89條、第92條規定情事或**雙方合意撤銷者**外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準(**協議合建者**)。
- 所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意(權利變換者)。

注意事項

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「**擬訂新北市三重區大智段175-1地號等33筆土地都市更新事業計畫案**」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4 尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

擬訂新北市三重區大智段 175-1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 **姓名** 同意參與由 築悅開發建設股份有限公司 為實施者所提之「擬訂新北市三重區大智段 175-1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式：☒ 重建 ☐ 整建、維護 → **處理方式：重建**
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率：**(採重建處理方式者)**：
- ☒ 採權利變換方式實施者：→ **採權利變換方式實施者**
 - ☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。
 - ☒ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：→ **採事權分送者**
 - 預估權利變換分配比率：_____ %。
 - ☒ 採協議合建或其他方式實施：**(依實際情況選擇)** → **採協議合建方式實施者**
 - ☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - ☐ 分配比率 _____ %。
- 三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一) 土地

鄉鎮市區	三重區			
地 段	大智段			
小 段				
地 號				
土地面積 (m ²)				
權利範圍				
持分面積 (m ²)				

(二) 建物

坐落 地號	建 號			
	建物門牌號			
	地 段	大智段		
	小 段			
樓地板 面積 (m ²)	地 號			
	建物層次/總樓層次			
	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	面積 (C)			
	權利範圍 (D)			
共有 部分	持分面積 E = C * D			
權利範圍 (F)				
持分面積 (m ²) (A + B + E) * F				

以上雙框框內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)： (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)

統一編號： **本人** 簽名+蓋章 統一編號： **法定代理人** 簽名+蓋章

聯絡地址： **本人** 簽名+蓋章 聯絡地址： **法定代理人** 簽名+蓋章

聯絡電話： **本人** 簽名+蓋章 聯絡電話： **法定代理人** 簽名+蓋章

中 華 民 國 _____ 年 (日期) 月 _____ 日

- 注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區大智段 175-1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
 4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
 6. 注意事項3、4 尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

實施方式

- 本案以「**部分協議合建、部分權利變換**」方式實施都市更新。
- 本更新單元將採**全區重建**方式辦理更新，未來擬興建**地上23層與地下5層之鋼筋混凝土造（RC）**建築物。
- 本案由「**築悅開發建設股份有限公司**」擔任實施者，辦理都市更新事業。**實施經費由實施者先行支付，權利變換者該費用由所有權人更新後房地折價抵付，協議合建者該費用依合建契約協議為準。**
- 本案都市更新事業計畫內容，將以**新北市都市更新審議委員會**審查結果為準。
- 實施者資訊：**築悅開發建設股份有限公司**
 - 聯絡窗口：鄭偉利
 - 諮詢電話：（02）2299-2000 分機 158、0985-995-716
 - 諮詢地點：新北市五股區五權路2-1號六樓
 - 專屬網頁：
<https://www.shinegroup.com.tw/renewal/>

- 實施者：築悅開發建設股份有限公司

- 代表人：陳瑋鋼

- 資本總額：80,000,000元

- 營業項目：

室內裝潢業、建材批發業、機械批發業、耐火材料批發業、建材零售業、機械器具零售業、耐火材料零售業、住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、建築經理業、不動產買賣業、不動產租賃業、管理顧問業、一般廣告服務業、景觀、室內設計業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

- 五年內實績：

- 1.日健居（申請使照中）

- 2.新莊和平段（興建中）

- 一、容積獎勵
- 二、拆遷安置計畫
- 三、財務計畫
- 四、效益評估
- 五、預計進度
- 六、實施風險控管方案
- 七、維護管理及保固方案
- 八、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則
- 九、選配原則
- 十、其他事項說明

一、容積獎勵

$$\text{法定容積} = (1,799.56 \text{ m}^2 \times 300\%) + (807.47 \text{ m}^2 \times 440\%) = 8,951.55 \text{ m}^2$$

獎勵項目		額度	容積(m ²)	說明
中央 獎勵	#6危險老舊建物	5.53%	494.98	經結構安全性能評估結果未達最低等級，原建築基地獎勵8%
	#10綠建築	6.00%	537.09	申請 銀級6% ，需繳納 保證金82,604,335
	#11智慧建築	6.00%	537.09	申請 銀級6% ，需繳納 保證金82,604,335
	#耐震設計	10.00%	895.15	取得 耐震標章10% ，需繳納 保證金137,673,891
	#14更新時程	3.50%	313.30	118.05.16前申請事業計畫，獎勵 3.5%
地方 獎勵	#2建築設計	10.00%	895.15	更新單元臨8公尺以上計畫道路： 1.自建建築線退縮淨寬4公尺 2.自地界線退縮2公尺
	#6（已達年限、未達耐震標準建物）	1.28%	114.93	單元內合法建築物屋齡達30年以上且樓層數達五層樓以上： 五樓者 ，該棟合法建物坐落之建築基地 基準容積4% 。
更新獎勵合計		42.31%	3,787.69	
更新獎勵上限		50.00%	4,475.77	更新獎勵上限50%

※實際獎勵額度依新北市都市更新審議委員會審議結果為準

二、拆遷安置計畫

- 地上物之拆除委託由實施者代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣回。
- 本案協議合建地主之拆遷補償費及安置費依合建契約協議內容為準。
- 本案合法建築物、非合法建物、其他土地改良物之拆遷補償費及安置費依「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」規定提列，處理原則如下：

項目		處理原則
一	拆遷補償費	現依估價師所估算之建物殘餘價值計算，並依都市更新條例第57條規定，於權利變換核准後依法定時間發放拆遷補償費，發放之補償費為扣除拆除費後之金額。 未來以權利變換計畫階段估價師數據為準。
二	拆遷安置費	依估價師所估算之租金額度計算，於更新期間發放，共補貼47個月。 未來以權利變換計畫階段估價師數據為準。
三	有下列情形之一者，實施者得將拆遷補償費及拆遷安置費全額提存之： (一) 應受領人拒絕受領或不能受領者。 (二) 應受領人所在地不明者。	

三、財務計畫-成本分析

提列項目	提列金額	備註
壹.工程費用	1,481,160,921	包含建築設計費用.營建費用.空氣污染防制費.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
貳.申請各項獎勵後續管理維護經費及委辦費	0	本案無
參.權利變換費用	128,472,564	包含都市更新規劃費用.不動產估價費用.土地鑑界費.鑽探費用.鄰房鑑定費用.土地改良物拆遷補償費用.合法建築物拆遷安置費.地籍整理費.審查費用
肆.貸款利息	81,632,643	包含融資費用及自有資金之利息
伍.稅捐	51,909,568	印花稅、營業稅等
陸.管理費用	432,281,704	包含信託費用.人事行政管理費用.銷售管理費用.風險管理費用
柒.都市計畫變更費用	0	本案無
捌.容積移轉費用	0	本案無
合 計	2,175,457,400	

※未來依新北市都市更新審議委員會審議結果為準

三、財務計畫-銷售分析

更新後建物規劃類型	數量	均價	複價(元)
1F店舖	101.37坪	1,150,000元/坪	116,575,500
2F以上辦公室	423.35坪	600,000元/坪	254,010,000
1F住宅	19.87坪	750,000元/坪	14,902,500
2F以上住宅	5,003.78坪	685,000元/坪	3,427,589,300
地下汽車車位	143輛	2,500,000元/輛	357,500,000
更新後總價值			4,170,577,300

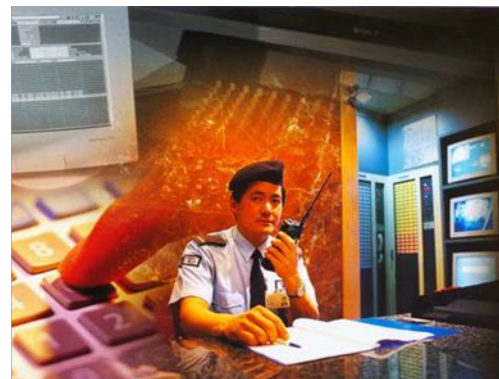
三、財務計畫-成本收入分析

項目	金額 (元)	備註
共同負擔費用 (A)	2,175,457,400	
更新後總價值 (B)	4,170,577,300	
共同負擔比例 (C)	52.16%	(A) ÷ (B)

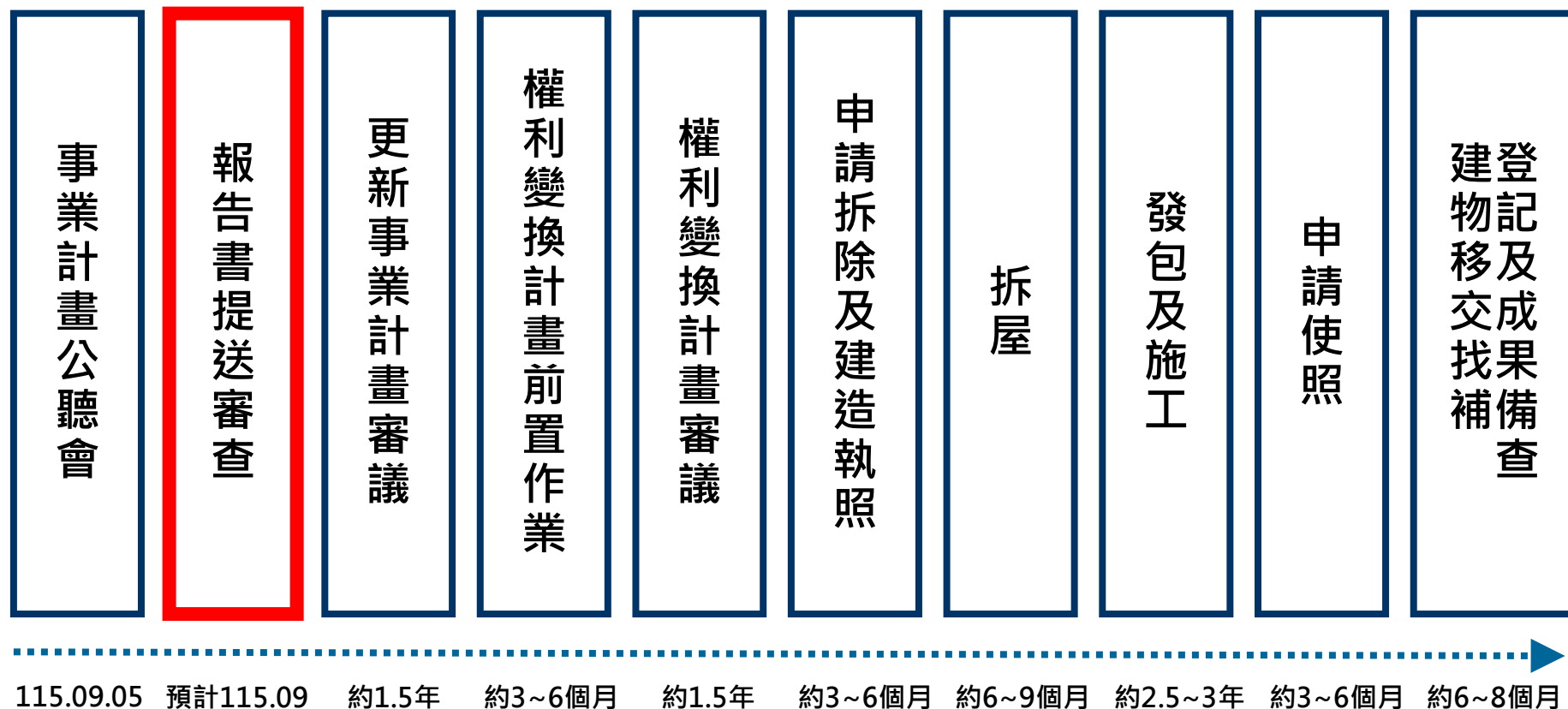
※未來依新北市都市更新審議委員會審議結果為準

四、效益評估

- **地區居民**：提供舒適安全之開放空間；美化都市景觀；新示範帶動舊市區更新。
- **地主方面**：改善建物老舊現況，更新老舊住宅；創造高質住宅環境；享受稅賦優惠。
- **政府方面**：減少環境成本支出，落實更新政策，增加地方政府稅收。
- **實施者**：獲取合理報酬；提昇企業品牌形象。



五、預計進度



※本預計進度為暫估，未來以實際執行進度為準。

六、實施風險控管方案

- 本案不動產開發信託委任永豐商業銀行股份有限公司辦理信託管理單位。

七、維護管理及保固方案

- 本案更新後由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，管委會組成、公共基金設置、住戶管理費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公約及特別約定皆依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。
- 本案自房屋交付之日起，建築物結構保固15年、防水3年、固定設備以供應廠商保固時間為準。

八、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 本案無公有土地。

九、選配原則

(一)名詞定義：

- 1.可分配價值：更新後總價值×各所有權人之更新前權利價值比率。
- 2.應負擔費用：共同負擔費用×各所有權人之更新前權利價值比率。
- 3.應分配價值：可分配價值 - 應負擔費用。
- 4.實分配價值：選配單元價值 + 選配車位價值。
- 5.最小分配價值單元：更新後估價中之價值最低之單元。

(二)本案之實施方式為**部分協議合建****部分權利變換**，以**協議合建方式**實施之所有權人請另與**實施者聯繫選配**相關事宜；以**權利變換方式**實施之所有權人，以其「**應分配價值**」做**選配單元及車位價值之依據**。各所有權人選配之「實分配價值」若超出其「應分配價值」時，需依「實分配價值」核計，補繳差額價金；反之則領取差額價金；「實分配價值」與「應分配價值」相差互不超過 **±10%** 為限，超過應與實施者協議。

(三)各所有權人請依個人經濟負擔情況填寫「更新後分配位置申請書」，**原一樓臨計畫道路店舖**可**優先選配原地原位次之更新後一樓店舖單元**。

九、選配原則

(四)地下車位採「**立體分配**」為原則，選配房屋面積累計達**150平方公尺以上時**，始得**選配一席車位**，達**300平方公尺以上**，始得**選配二席車位**，以此類推。

(五)若所有權人之「應分配價值」**未達「最小分配價值單元」時**，依法（都市更新權利變換實施辦法第十一條）領取**現金補償**；或可與實施者協議**補繳差額價金**後參與選配（以一戶為限，且依選配原則選配）；抑或與其他所有權人協議**合併申請分配**【註】，合併分配者亦需一併繳回「更新後合併分配協議書」。

註：更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配（「都市更新權利變換實施辦法」第十八條）。

(六)依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，選配申請人如有**超額選配之情形**（實分配價值高於應分配價值），**應以不影響其他選配申請人應分配部分優先選配之權益為限**；故超額選配部分應就其他選配申請人選配完成後之剩餘單元進行選配；選配申請人超額選配之價值找補金額及找補方式應與實施者協議。

九、選配原則

(七)各所有權人應於選配截止日前繳回選配相關資料（合併分配者須另繳「更新後合併分配協議書」）。

(八)選配位置若與他人**重複者或未表達選配意願者**，於選配會當天以**公開抽籤方式**決定選配單元，選配會當天請攜帶私章，若分配單元有調整，可當場修正並繳回「更新後分配位置申請書」

註：超過選配期間後才提出選配意願者，其選配之單元不得與在選配期間內提出選配意願者之單元重複。

(九)因各所有權人實際選配後之共同負擔金額，影響申請人應分配價值變動，未來以找補金額方式處理。

(十)分配單元及停車位之面積、位置、數量與價值以**新北市都市更新審議委員會通過版本為主**，並以**釐正圖冊後之數據為準**。若所有權人「實分配價值」超出「應分配價值」者，則於接管之日起三十日內繳納差額價金；反之，領取差額價金。

(十一)若有選配原則問題或需請實施者協調等相關事項，可與實施者聯繫溝通。

十、其他事項說明-都市更新相關諮詢方式

• 政府機關：內政部國土管理署

- 地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02) 8771-2345、(02) 8771-2903
- 網站：<https://www.nlma.gov.tw/>

➤ 政府機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02) 2950-6206
- 網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

- 一、配置計畫
- 二、建築計畫
- 三、外觀造型

註:實際圖面與面積，應以新北市政府核定為準

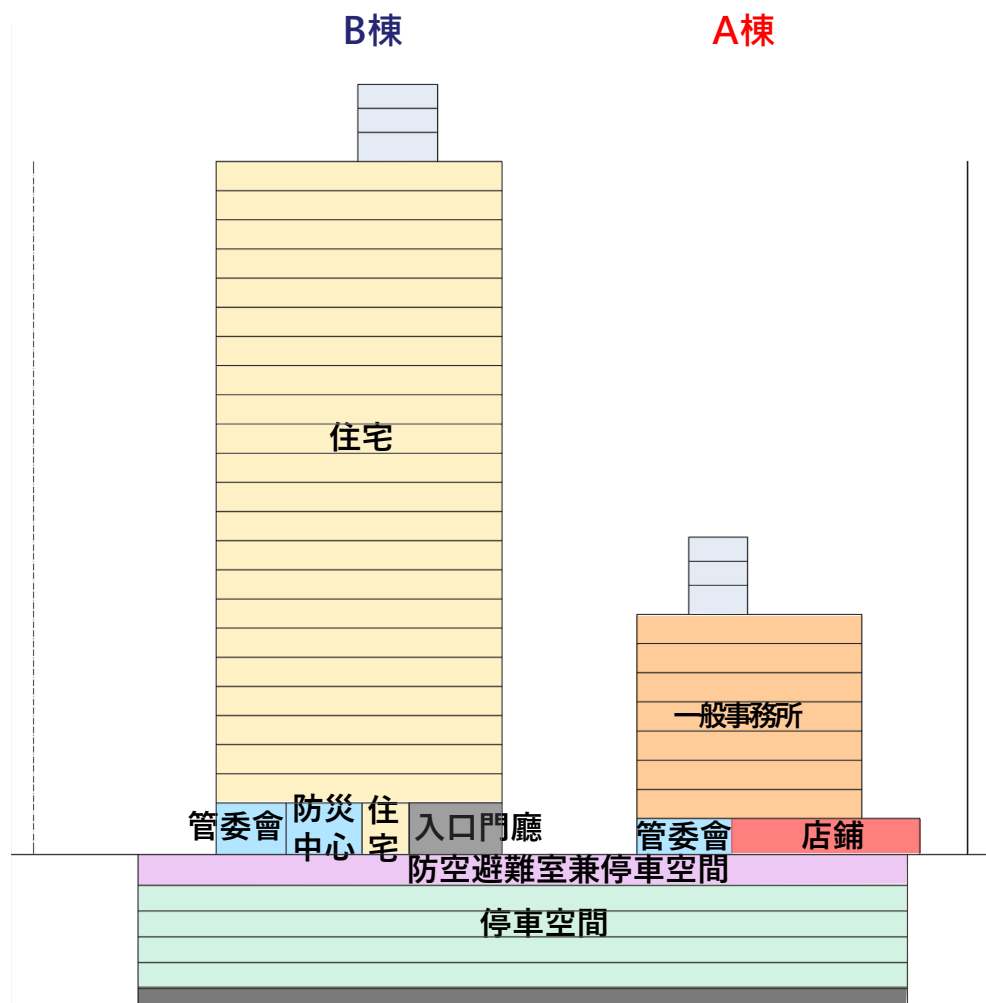
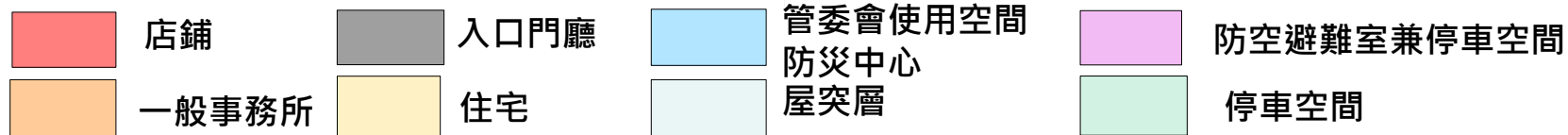
面積計算表

地號		三重區大智段175—1地號等33筆土地							法定容積 (㎡)		住宅區：1799.56*300%=5398.68㎡																				
使用分區		住宅區		商業區		合計					商業區：807.47*440%=3552.87㎡																				
基地面積		厝本 1799.56㎡ 依厝本面積		厝本 807.47㎡ 依厝本面積		2607.03㎡					5398.68+3552.87 = 8951.55㎡																				
實測		1799.56㎡		實測 807.47㎡							平均容積率 (5398.68+3552.87)/2607.03 = 343.36%																				
建蔽率		法定	50%	法定	70%	(899.78+565.23)/2607.03=56.19%			都更獎勵 (%)		2607.03*343.36%*42.31% = 3787.69㎡																				
			1799.56*50%=899.78		807.47*70%=565.23				允建容積		法定	8951.55+3787.69 = 12739.24㎡																			
開挖面積		設計	953.03/2607.03*100%=36.55% < 56.19%...OK							設計		12738.61㎡ < 12739.24㎡...OK																			
		法定	500*(56.19%+20%)+(2607.03-500)*(56.19%+10%)=1775.59㎡							機房15%		法定	12739.24*15% = 1910.89㎡																		
設計		1741.05㎡ < 1775.59㎡...OK							設計		1906.63㎡ < 1910.89㎡...OK																				
項目		容積樓地板面積		梯廳		陽台		不計入容積15%部分				樓地板面積		戶數		用途		樓層高度		建築物高度											
								樓梯間+ 管道 排煙室/ 機房 緊急升降機 管委會使用空間																							
樓層																															
地下五層		1064.22㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		1741.05㎡		0戶		停車空間		3.0m									
地下四層		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		1741.05㎡		0戶		停車空間		3.0m									
地下三層		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		1741.05㎡		0戶		停車空間		3.0m									
地下二層		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		1741.05㎡		0戶		停車空間		3.0m									
地下一層		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		1741.05㎡		0戶		防空避難室兼停車空間		3.6m									
一層		288.20㎡		85.67㎡		16.00㎡		59.70㎡		13.39㎡		6.49㎡		412.38㎡		865.83㎡		6戶		A樓:店舖、門廳、管委會使用空間 B樓:住宅、門廳、管委會使用空間		A樓:4.2m B樓:6.0m		A樓:4.2+0.3=4.5m B樓:6.0+0.3=6.3m							
一夾		10.94㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		10.94㎡		0戶		住宅		—		—							
二層		688.65㎡		77.69㎡		49.35㎡		60.70㎡		13.39㎡		6.49㎡		0.00㎡		846.92㎡		13戶		A樓:一般事務所 B樓:集合住宅		3.4m		3.4m							
三至五層		688.65*3 =2065.95㎡		77.69*3 =223.07㎡		49.35*3 =148.05㎡		60.70*3 =182.10㎡		13.39*3 =40.17㎡		6.49*3 =19.47㎡		0.00㎡		846.92*3=2540.76㎡		13*3=39戶		A樓:一般事務所 B樓:集合住宅		3.4m		3.4*3=10.2m							
六至七層		688.65*2 =1377.3㎡		77.69*2 =155.38㎡		49.35*2 =98.70㎡		60.70*2 =121.40㎡		13.39*2 =26.78㎡		6.49*2 =12.98㎡		0.00㎡		846.92*2=1693.84㎡		13*2=26戶		A樓:一般事務所 B樓:集合住宅		3.4m		3.4*2=6.8m							
八層		688.65㎡		77.69㎡		49.35㎡		60.70㎡		13.39㎡		6.49㎡		0.00㎡		846.92㎡		13戶		A樓:一般事務所 B樓:集合住宅		3.4m		3.4m							
九至二十三層		436.98*15 =6554.70㎡		45.87*15 =688.05㎡		33.92*15 =508.80㎡		36.83*15 =552.45㎡		13.39*15 =200.85㎡		6.49*15 =97.35㎡		0.00㎡		539.56*15=8093.40㎡		9*15=135戶		集合住宅		3.4m		3.4*15=51.0m							
屋突一層		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		131.43㎡		0戶		樓梯間		3.4m		0.0m							
屋突二層		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		131.43㎡		0戶		樓梯間,消防水箱		2.8m		0.0m							
屋突三層		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		131.43㎡		0戶		電梯機房,水箱		2.8m		0.0m							
合計		12738.61㎡		1317.55㎡		870.25㎡		1037.05㎡		307.97㎡		149.27㎡		412.38㎡		23998.15㎡		232戶						A樓:28.3M B樓:81.1M							
工程造價		樓地板面積		23998.15㎡*18720元=449,245,368㎡/元																		合計		455,490,343元							
		圍牆		216.89m*2530元=548,732m/元																											
		水溝		188.01m*820元=154,168m/元																											
		挖方		1913.7㎡*18.1m*160元=5,542,075㎡/元																											
法定空地		2607.03-953.03=1654.00㎡>2607.03*(1-56.19%)=1142.14㎡...OK																													
防空避難室面積		1741.05㎡>953.03㎡...OK										綠化面積										446.46㎡ > (2607.03-953.03-783.89)*50%=435.06㎡...OK									
停車位檢討		A.第1類(店舖、一般事務所面積)(A類): =376.16(1F)+307.36(2-8F) =2527.68㎡										汽車停車位:技術規則檢討:依建築技術規則第59條規定 第1類=(2527.68)/150 =16.85...取17輛 第2類=(12370.93-500)/150 =79.14...取80輛 合計=17+80=97輛										機車停車位: (一)依都市更新審議原則檢討: 依新北市都市更新審議原則第十八點規定:機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。 本案共設置232戶,需設置232輛。 (二)依土地管制要點檢討: 依三重細部計畫第七條規定。 第一類:每100㎡一輛 第二類:單戶<66㎡:合計100㎡一輛機車; 單戶>66㎡:一戶一輛									
		B.第2類(住宅面積)(B類): 23998.15<總樓地板面積> =2527.68<店舖、一般事務所> =1741.05*5<地下層樓地板面積> =131.43*3<屋突層樓地板面積> =12370.93㎡																				第1類機車單位:2527.68/100=25.28㎡...取26輛 第2類機車單位: <66㎡戶面積合計=29.96+10.94<1F B0戶>+(43.29<B0戶> +58.47*2<B1、B9戶>+36.55*2<B2、B8戶> +55.85*2<B3、B7戶>+40.22*2<B5、B6戶>)*22=9401.24㎡ 9401.24/100=94.01...取95(輛) >66㎡戶面積合計=0㎡ 95+0=95,,需設置95輛。									
法定汽車檢討		97輛		應設97輛 實設144輛 ...OK										法車=34<B5F>+36<B4F>+27<B3F>=97輛 自設=9<B3F>+36<B2F>+2<B1F>=47輛										合計		144輛					
法定機車檢討		232輛		應設232輛 實設232輛 ...OK										法車=232<B1F>=232輛										合計		232輛					

註:實際圖面與面積,應以新北市政府核定為準。

A棟(8F)	樓高(M)	空間用途
2-8F	3.4	一般事務所
1F	4.2+0.3	店鋪、門廳
建築物高度	28.3	

B棟(23F)	樓高(M)	空間用途
2-23F	3.4	住宅
1F	6.0+0.3	住宅、門廳、 防災中心 管委會使用空間
建築物高度	81.1	
B1F	3.6	防空避難室兼 汽機車停車空間
B2-B5F	3	汽車停車空間





註:實際圖面與面積,應以新北市政府核定為準。

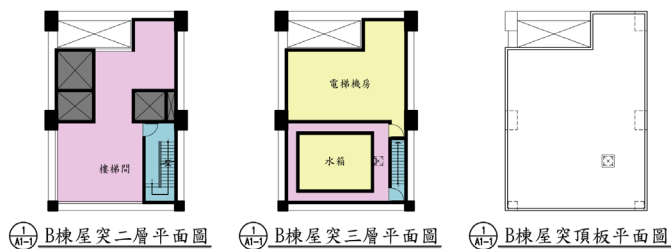




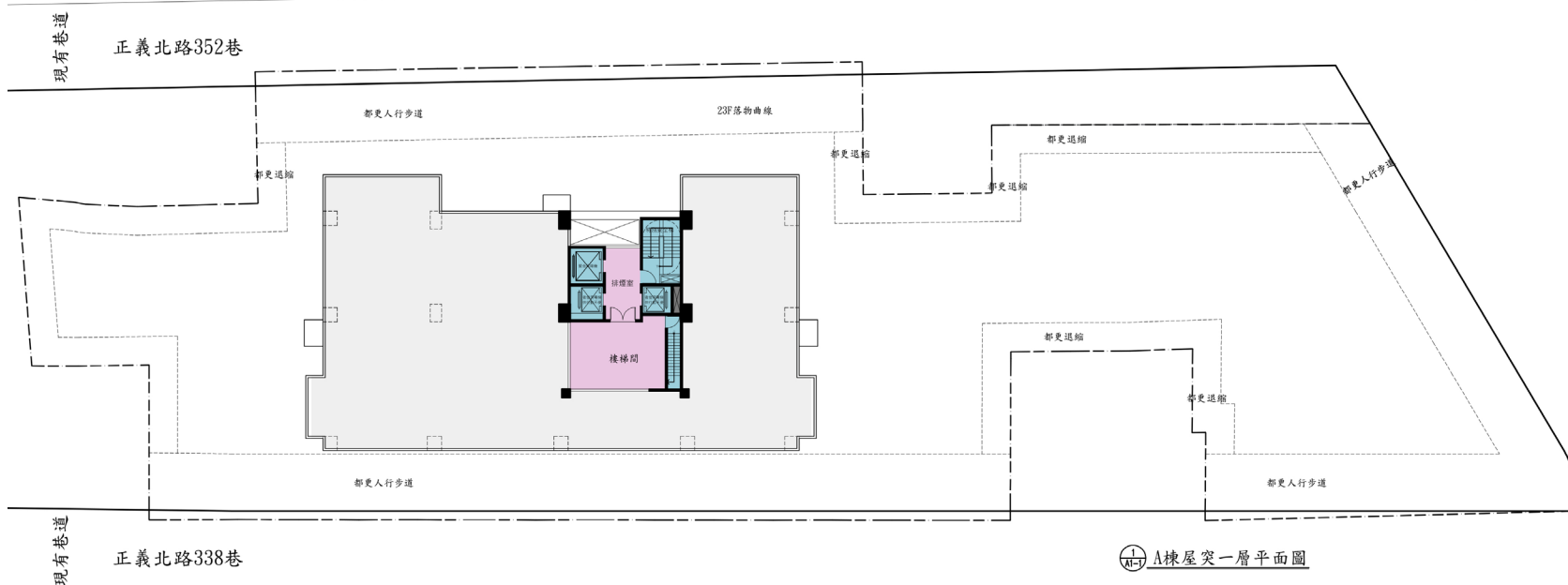
註:實際圖面與面積,應以新北市政府核定為準。



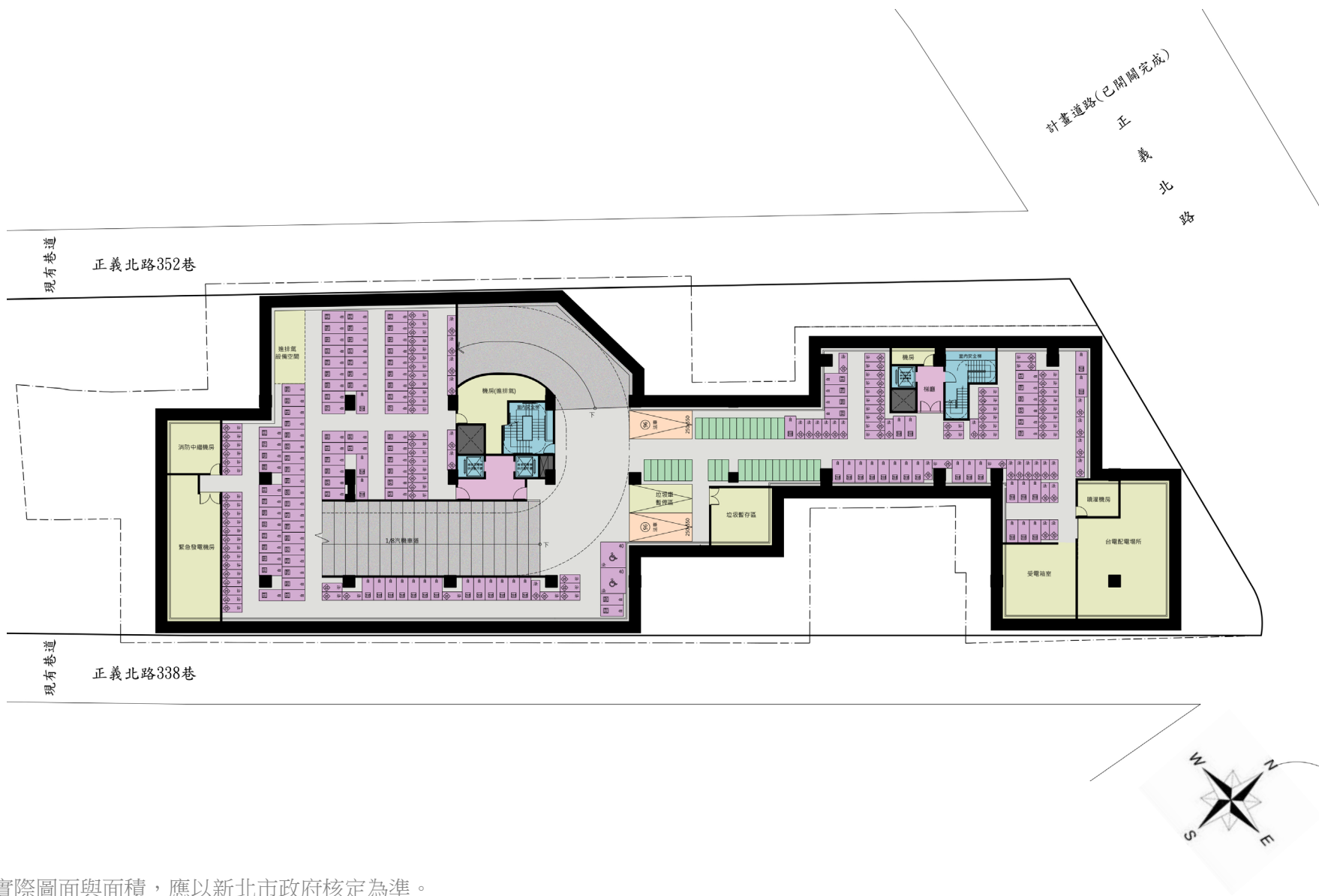
註:實際圖面與面積,應以新北市政府核定為準。



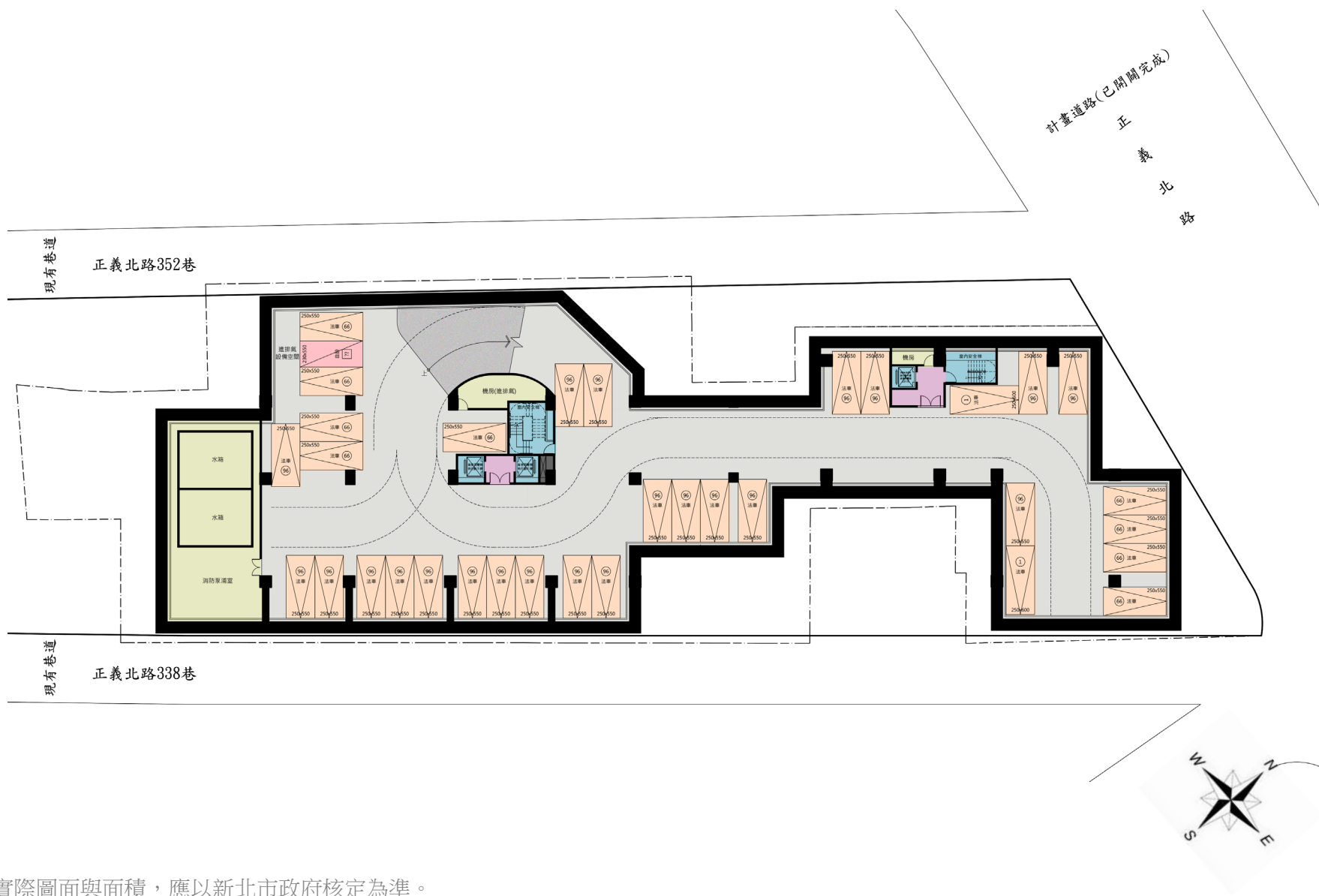
計畫道路(已開闢完成)
正義北路



註:實際圖面與面積,應以新北市政府核定為準。



註:實際圖面與面積,應以新北市政府核定為準。



註:實際圖面與面積,應以新北市政府核定為準。





簡報結束 感謝聆聽

有關更新相關法令規定可參閱
新北市政府都市更新處：
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

※簡報內容未來依新北市都市更新審議委員會審查結果為準