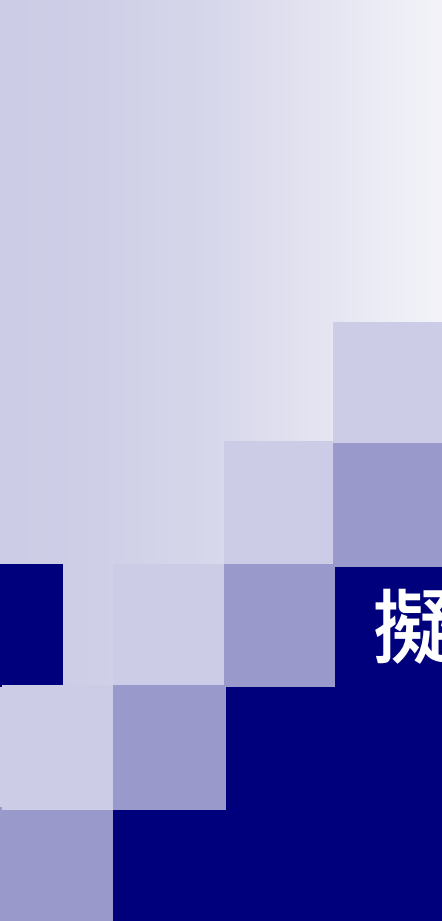




擬訂新北市三重區中興段112地號等6筆 土地事業概要案 公聽會

申 請 人：
(本案土地及合法建築物所有權人) 愛山林建設開發股份有限公司

預 定 實 施 者：愛山林建設開發股份有限公司

規 劃 單 位：東聯管理顧問股份有限公司

建 築 設 計：陳朝雄建築師事務所

中華民國115年10月30日

公聽會法令依據/會議程序

■ 依據

- 依據都市更新條例第22條及都市更新條例施行細則第8條規定。

■ 會議通知公告日期

- 民國115年10月19日雙掛號通知、並張貼於當地里辦公處公布欄，傳單周知門牌戶及建立專屬網頁。

■ 刊登新聞紙

- 民國115年10月15、16、17日於太平洋日報連續刊登三日。

■ 邀請對象

- 新北市三重區中興段112地號等6筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人、新北市都市更新處、新北市三重區五谷里里長、學者專家。

■ 指導單位介紹

主管機關：新北市都市更新處代表

學者專家：

臺北市都市更新整合發展協會 劉玉霜 常務理事

■ 都更規劃報告

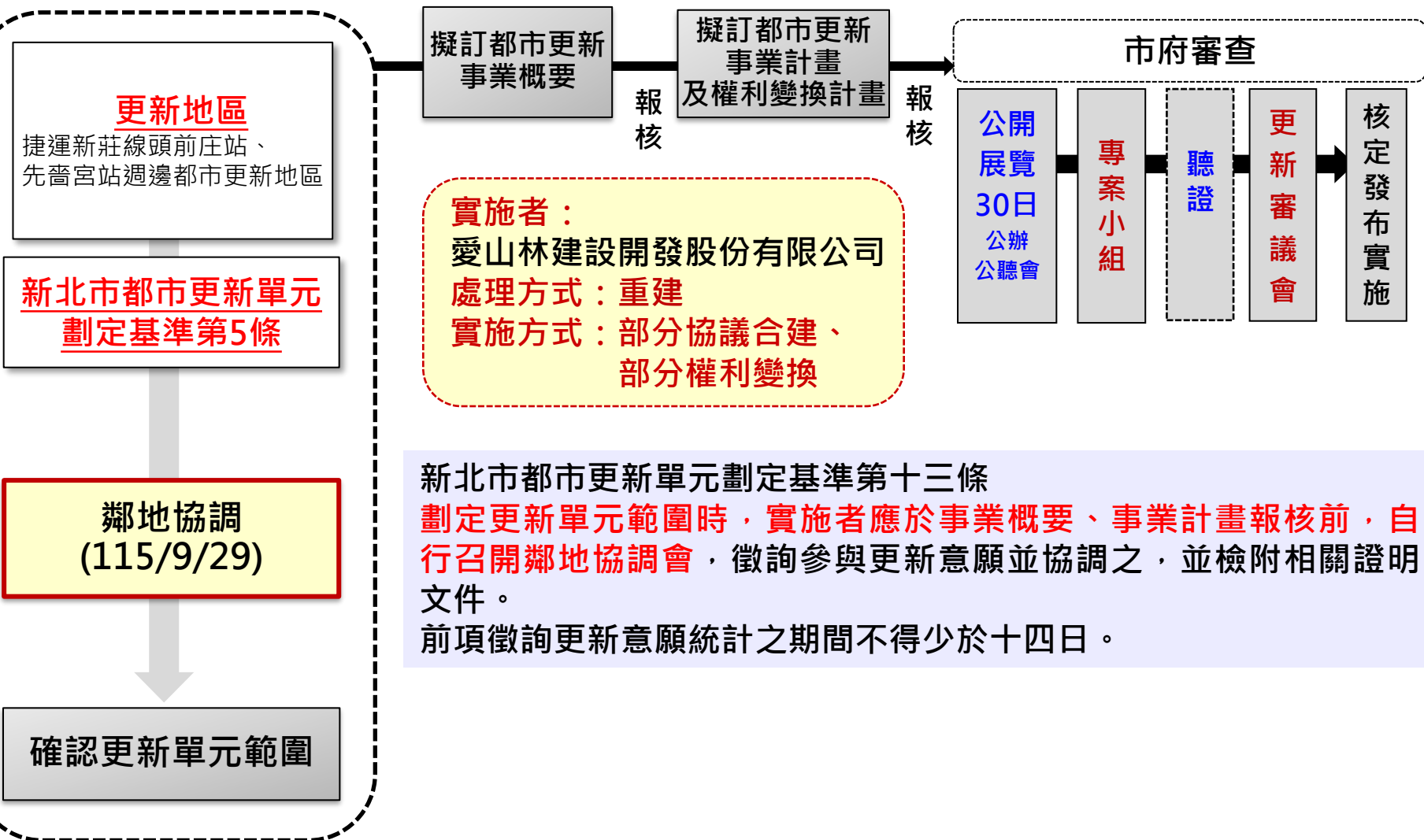
東聯管理顧問股份有限公司

■ 建築設計報告

陳朝雄建築師事務所

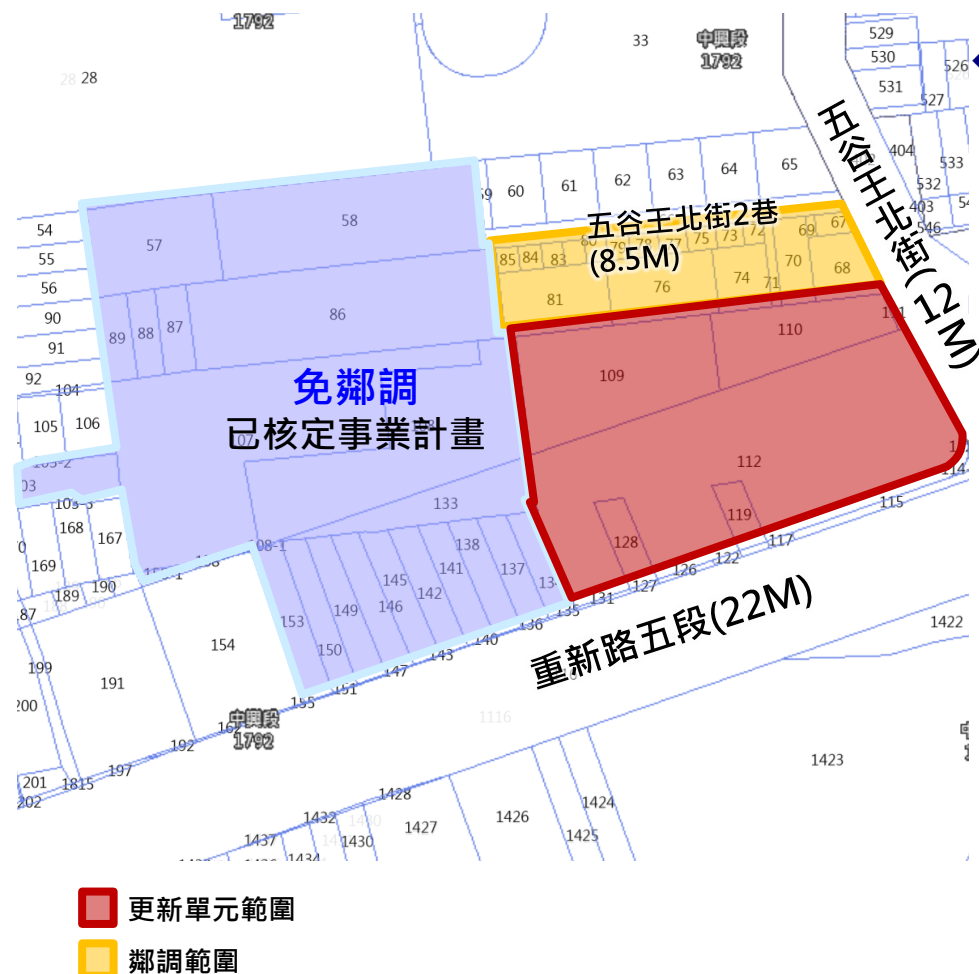
■ 綜合討論與意見交流

■ 壹、都市更新推動流程



壹、都市更新推動流程

➤ 鄰地協調範圍及歷程



◆ 鄰地土地及建物現況

- ◆ 土地皆屬乙種工業區
- ◆ 使照登載廠房；謄本登載工業用、廠房、室內停車場
- ◆ 現況為5樓住宅

	鄰地
地號	19筆
土地面積	1,162.85m ²
建號	35筆
建物面積	3,592.73m ²

◆ 鄰地協調歷程

日期	工作事項
115.09.18	寄發鄰地協調開會通知單
115.09.29	召開鄰地協調會議
115.10.13	鄰地協調意願統計截止日 有意願納入更新單元比率約38.24%

貳、更新單元簡介

➤ 位置範圍

新北市三重區光復路一段61巷(17M)、神農街(12M)、五谷王北街(12M)、重新路五段(22M)、光復路一段(24M)所圍街廓東南側，非屬完整街廓。

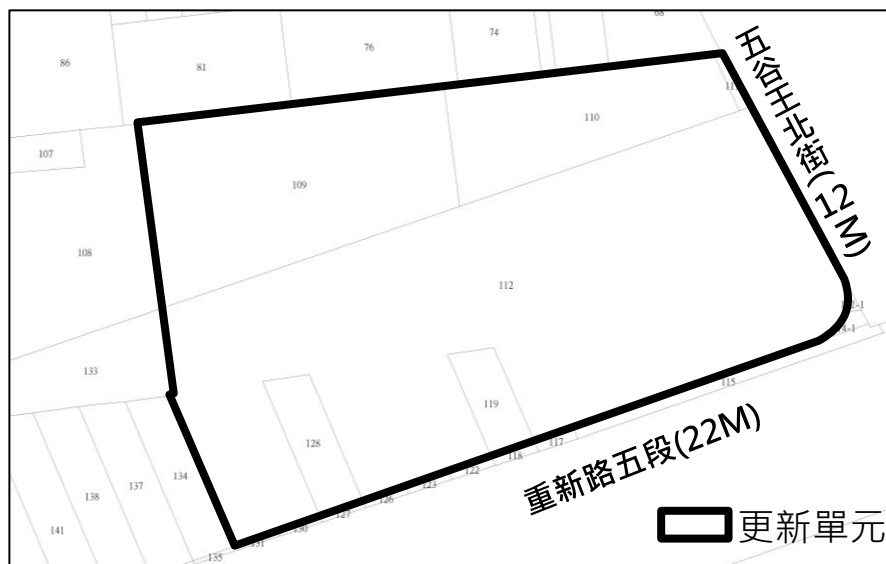
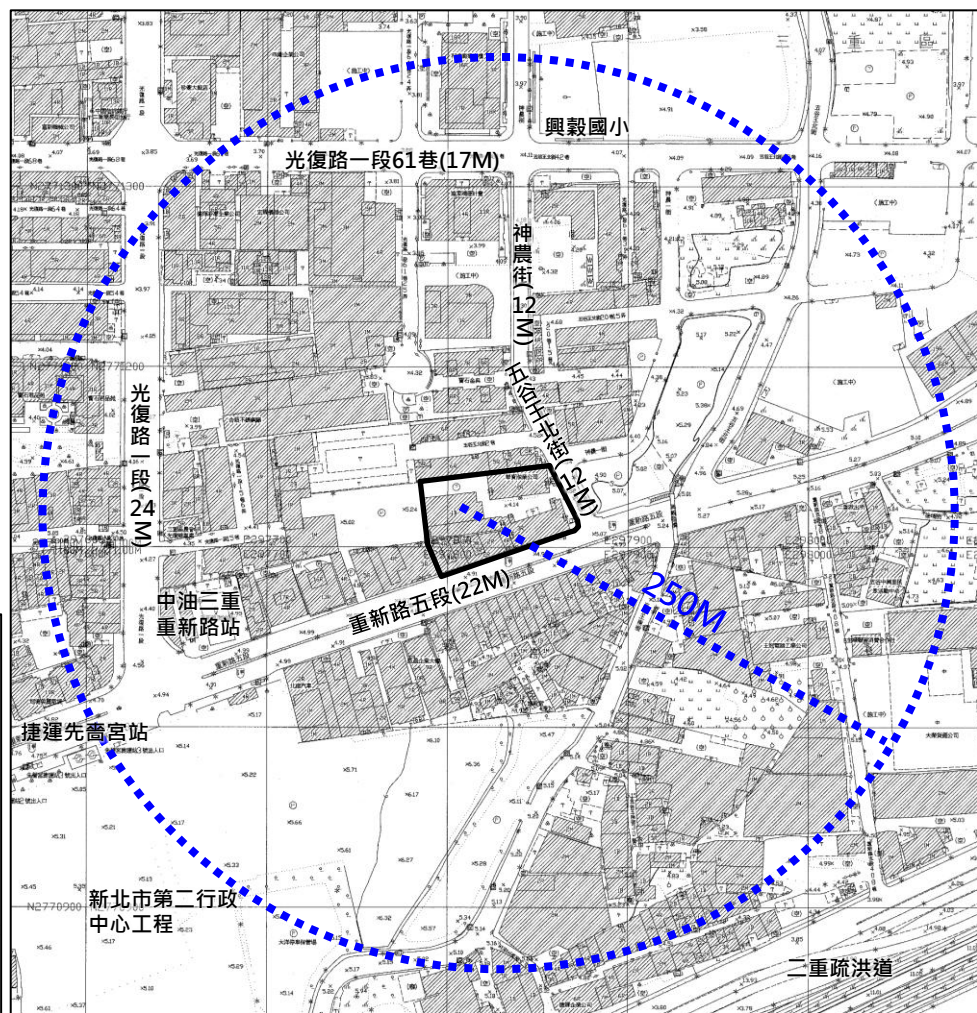
➤ 更新單元範圍

三重區中興段112地號等6筆土地
面積3,433.02m²

➤ 公劃地區

(98.01.09)捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區劃定案

(102.04.22)擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案



註：更新單元因合併地號，原中興段112、113、114、116、120、121、124、125、129、132等10筆土地於民國115年9月17日合併入112地號中，致土地筆數由原更新單元之15筆變更為6筆，基地面積未變更。

貳、更新單元簡介

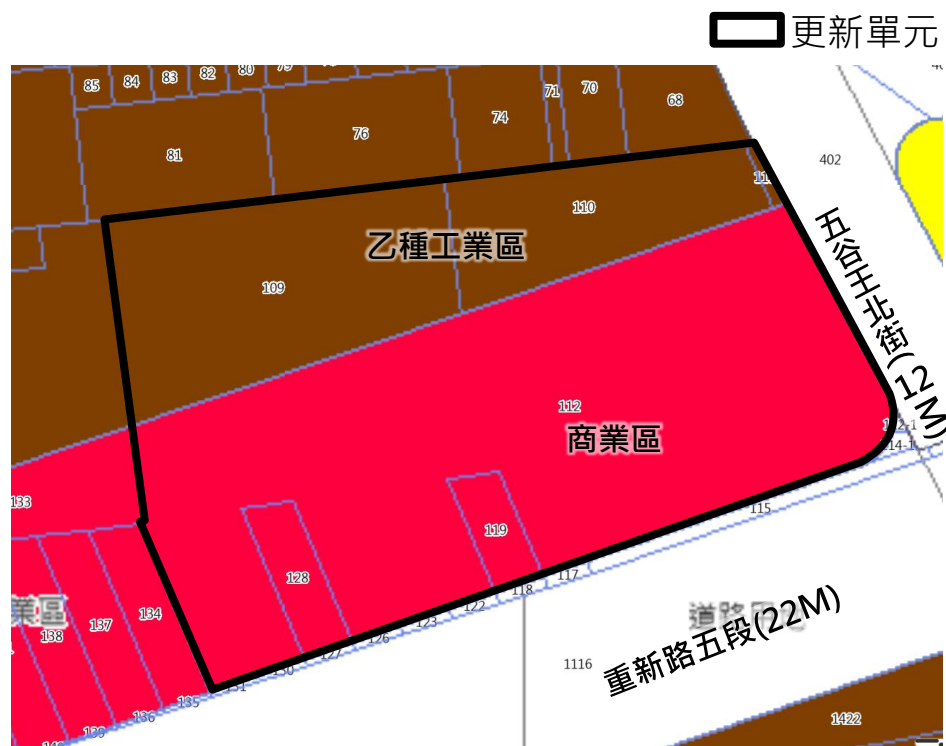
➤都市計畫

(103.09.30)擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）案

(112.12.26)變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案

➤土地使用分區及使用管制要點

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
乙種工業區	1,075.32	60%	210%
商業區	2,357.70	70%	440%



➤新北市都市更新審議原則(114/11/25版本)

十七、工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：

(一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。

(二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施（備）使用。

(三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。

(四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。

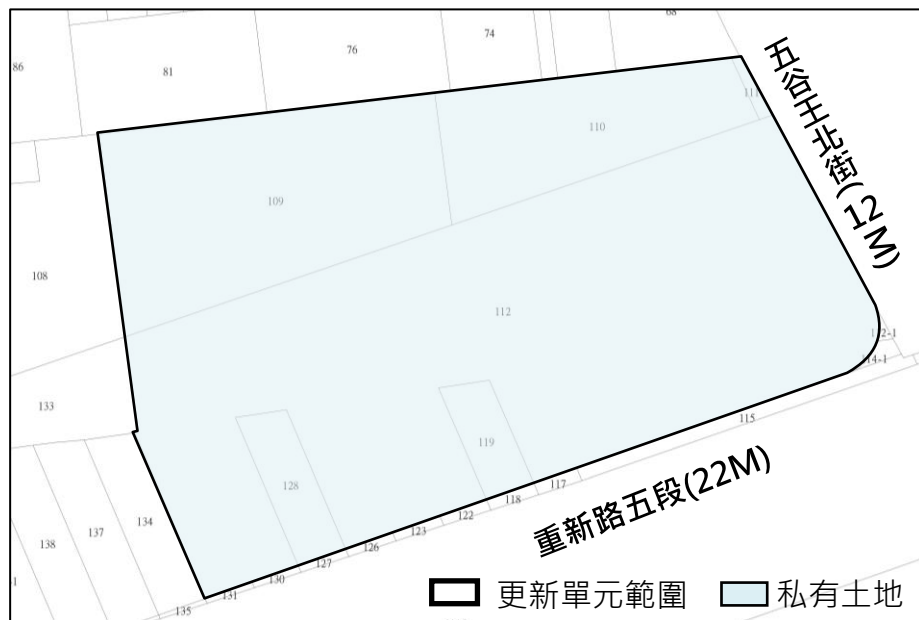
(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。

(六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。

■ 貳、更新單元簡介 劃定更新單元-劃定基準

點	內 容(民國 115.01.09修正)	說明
4	一、更新單元不得位於非都市發展用地。	符合
5	劃定更新單元不得造成毗鄰土地無法單獨建築或無法合併其他土地建築。但該毗鄰土地或合法建築物全體所有權人出具確實不願參與更新之文件，且經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱都更爭審會)同意者，不在此限。	符合 (未造成畸零地)
6	更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： <u>(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1,500平方公尺以上</u>	符合 臨接重新路五段(22M) 基地面積3,433.02m ²
7	更新單元與建築線臨接處有不連續之情形者，該側每處連接部分應連續達10公尺以上。	符合
8	更新單元內重建區段建築物投影比率應不低於1/3。 <u>建築物投影比率(A0/A1)：</u> <u>A0:合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98.6.25前既有之違章建築物總投影面積</u> <u>A1:更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積</u>	初判符合 合法建築物坐落基地 A0坐落基地面積:2,357.7m ² A1總面積:3,433.02m ² A0/A1>1/3
10	更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。 <u>位於大眾運輸系統車站出入口500M範圍內，或臨20M以上之計畫道路且臨路長度20M以上者，應符合指標1項</u>	毋須檢討 本案屬於公劃更新地區 且距捷運先嗇宮站約235M

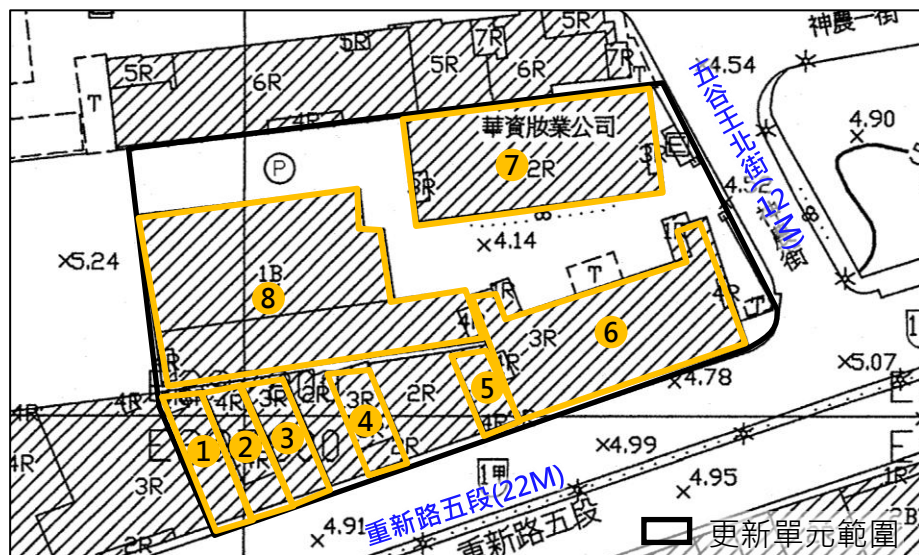
貳、更新單元簡介-權屬狀況/現況分析



►土地/合法建築物現況

本案土地及合法建築物權屬皆為私有。

	面積(m ²)	人數
土地	3,433.02	18
	• 三重區中興段112地號等6筆土地	
建物	4,197.52	11
	• 三重區中興段350建號等11筆 • 編號1~5為公寓，現況1F多作商業使用，2F以上為住宅 • 編號6~8為廠房	



編號	建號	門牌	面積(m ²)	現況
1	360	重新路五段463號	268.56	住家用
2	359	重新路五段461號	90.00	商業用
3	358	重新路五段459號	333.18	住商用
4	357	重新路五段455號	187.55	商業用
5	353~356	重新路五段449號	135.00	商業用、住家用
6	352	重新路五段447號	909.00	工業用
7	350		858.00	工業用
8	351		1371.23	工業用

貳、更新單元簡介-現況照片



事業概要同意比率

- 事業概要報核法定同意門檻比率依據都市更新條例第22條。
- 公劃

項目	人數(人)		面積(m ²)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
全區總和	18	11	3,433.02	4,197.52
同意比例門檻 >50%	>9人	>5人	>1,716.51 m ²	>2098.76 m ²

註：本案無公有權屬及都市更新條例第24條情事排除計算者。實際數值依各階段報核之地政機關登記謄本為準。

■ 事業概要同意書簽署之意義與相關權益事項

事業概要主要在表明未來開發構想及確認都市更新範圍

請所有權人確認產權資料
若有異動或誤植處請通知實施者

擬訂新北市三重區中興段 112 地號等 6 筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由 愛山林建設開發股份有限公司 為代表申請之「擬訂新北市三重區中興段 112 地號等 6 筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式： ☒ 重建 ☐ 整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

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

(二)建物

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

土地產權資料

建物產權資料

立同意書人(本人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：



所有權人填寫個人資料
簽名蓋章及填寫日期

中 華 民 國 年 月 日

注意事項：

1. 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區中興段 112 地號等 6 筆土地事業概要案」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。

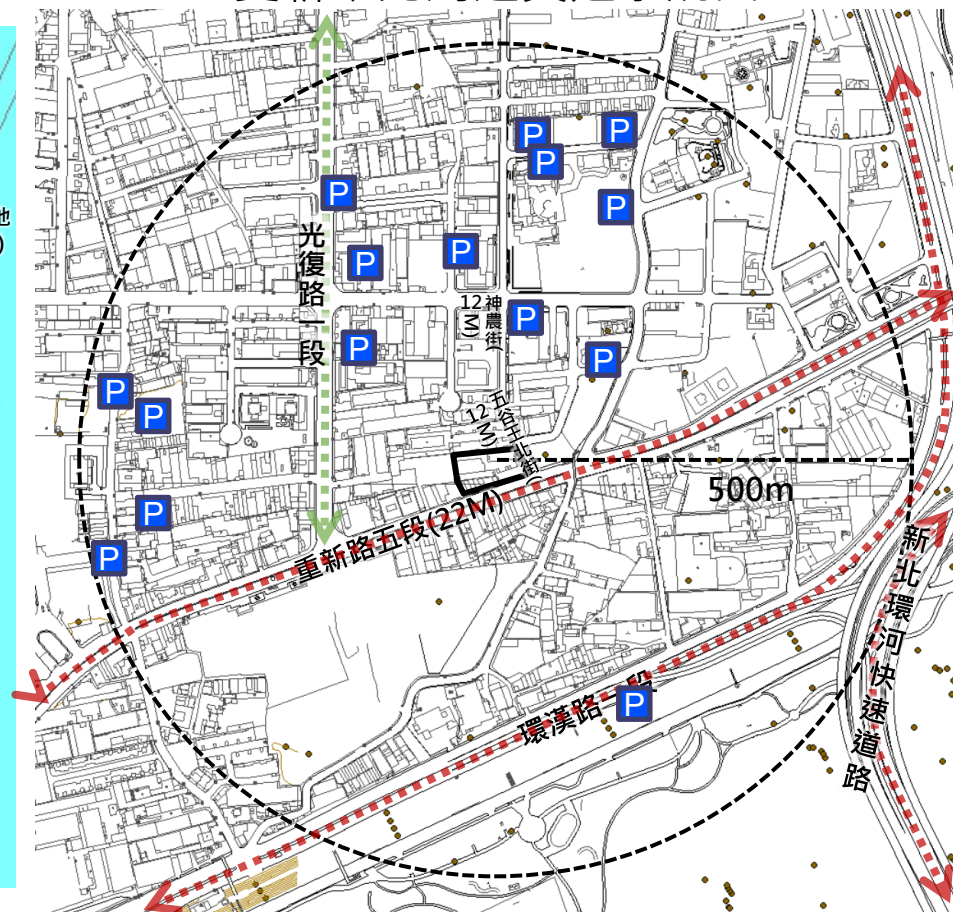
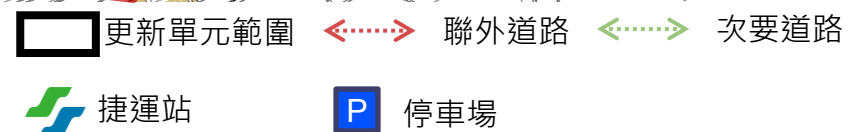
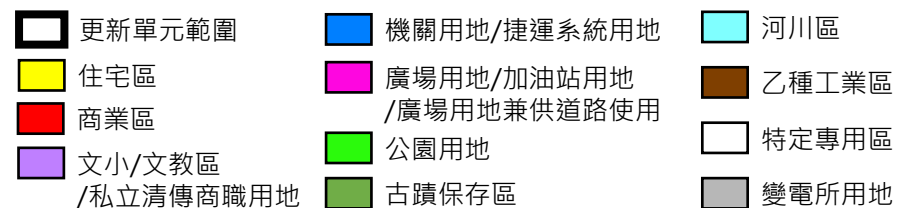
注意事項

貳、更新單元簡介-公共設施現況/交通系統

基地位置及周邊環境說明



更新單元周邊交通系統圖



參、處理方式及區段劃分

- 本案採「重建」方式辦理
- 全區(更新單元範圍)為重建區段

肆、區內公共設施興修或改善構想

- 本案無公共設施興修或改善計畫

伍、重建、整建或維護區段之建築規劃構想

- 本案無整建維護計畫

陸、現有巷道廢止或改道計畫

- 本案未涉及廢巷或改道計畫。

柒、預估申請獎勵項目及額度/建築規劃構想

項目		更新獎勵容積申請項目說明		獎勵容積(m²)	獎勵值(%)
中央	§6	結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達最低等級		869.34 m²	6.88%
	§10	綠建築-黃金級		757.92 m²	6.00%
	§11	智慧建築-黃金級		1010.56 m²	8.00%
	§13	耐震設計-耐震設計標章		1,722.28 m²	10.00%
	§14	時程獎勵		1263.21 m²	10.00%
	§15	規模獎勵		631.60 m²	5.00%
	小計1：			5315.82 m²	42.08%
地方	§2	自基地條件與規劃設計 (留設人行步道、基地周邊退縮建築)		172.23 m²	1.00%
	§6	合法建築物屋齡達30年且四、五層樓	四樓	13.74 m²	0.11%
	小計2：			1276.94 m²	10.11%
都市更新獎勵容積合計(以上限50%申請) (A)				6,316.03 m²	50.00%
容積移轉 (B)				1,991.08 m²	15.76%
申請容積額度合計=(A)+(B)				8,263.09 m²	65.41%

註：事業概要僅為初步預估規劃階段，獎勵容積項目及額度以事業計畫階段審議通過內容為準。

捌、預定實施方式及財務規劃構想

➤ 本案預定採「部分權利變換部分協議合建」方式實施。

總項目		內容		全案負擔總額(元)
壹、工程費用(A)		建築設計費、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、建築執照相關規費、公共設施開闢費		25億5,002萬1,998
貳、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(B)		管理維護費：開放空間、綠建築、智慧建築、公共設施 委辦費用：綠建築、智慧建築		621萬3,777
參、權利變換費用(C)		都市更新規劃費、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、建築改良物補償費、合法建築物拆遷安置費、地籍整理費、審查費用、交通影響評估費用		2,220萬0,186
肆、貸款利息(D)		融資、自有資金		1億2,531萬5,096
伍、稅捐(E)		印花稅、營業稅		9,435萬9,997
陸、管理費用(F)		信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用		6億6,778萬5,287
柒、都計變更負擔費用(G)				-
捌、容積移轉費用(H)				-
都市更新實施成本:共同負擔費用 = (A) + (B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)小計				34億6,589萬6,341
預估更新後總銷售金額	廠房	500,000 元/坪	1329.93坪	共約6億6,496萬5,000元
	店面	1,000,000 元/坪	303.86坪	共約3億0,386萬0,000元
	辦公	650,000 元/坪	761.16坪	共約4億9,475萬4,000元
	住宅	750,000 元/坪	7196.05坪	共約53億9,703萬7,500元
	車位	2,400,000 元/個	314個	共約7億5,360萬0,000元
	合計			共約76億1,421萬6,500元
依提列總表 計算之結果	實施者	34億6,589萬6,341	45.52%	
	地主	41億4,832萬0,159	54.48%	

■ 拆遷安置計畫

- ◆ 依都市更新條例第57條辦理
- ◆ 協議合建戶-依與實施者雙方協議內容辦理。
- ◆ 權利變換戶-依合法建物之建物登記簿謄本所載面積，
其補償金額由後續由實施者委託專業估價者查估後評定之。

■ 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫

- ◆ 本案無

玖、預定實施進度

程序	事業概要	事業計畫及 權利變換計畫階段	申請建築執照 /施工交屋
時程	約1年	約2年	約5~6年
作業 內容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業概要送件 ■ 事業概要核准 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業計畫及權利變換計畫報核 ■ 公開展覽(含公辦公聽會) ■ 幹事會及權變小組 ■ 聽證 ■ 審議會 ■ 事業計畫及權利變換計畫核定 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建照申請 ■ 工程施工 ■ 申請使用執照 ■ 交屋

※實際進度依各相關審議、作業及施工時間為準。

拾、建築設計
陳朝雄建築師事務所

拾、建築規劃構想 - 興建計畫構想

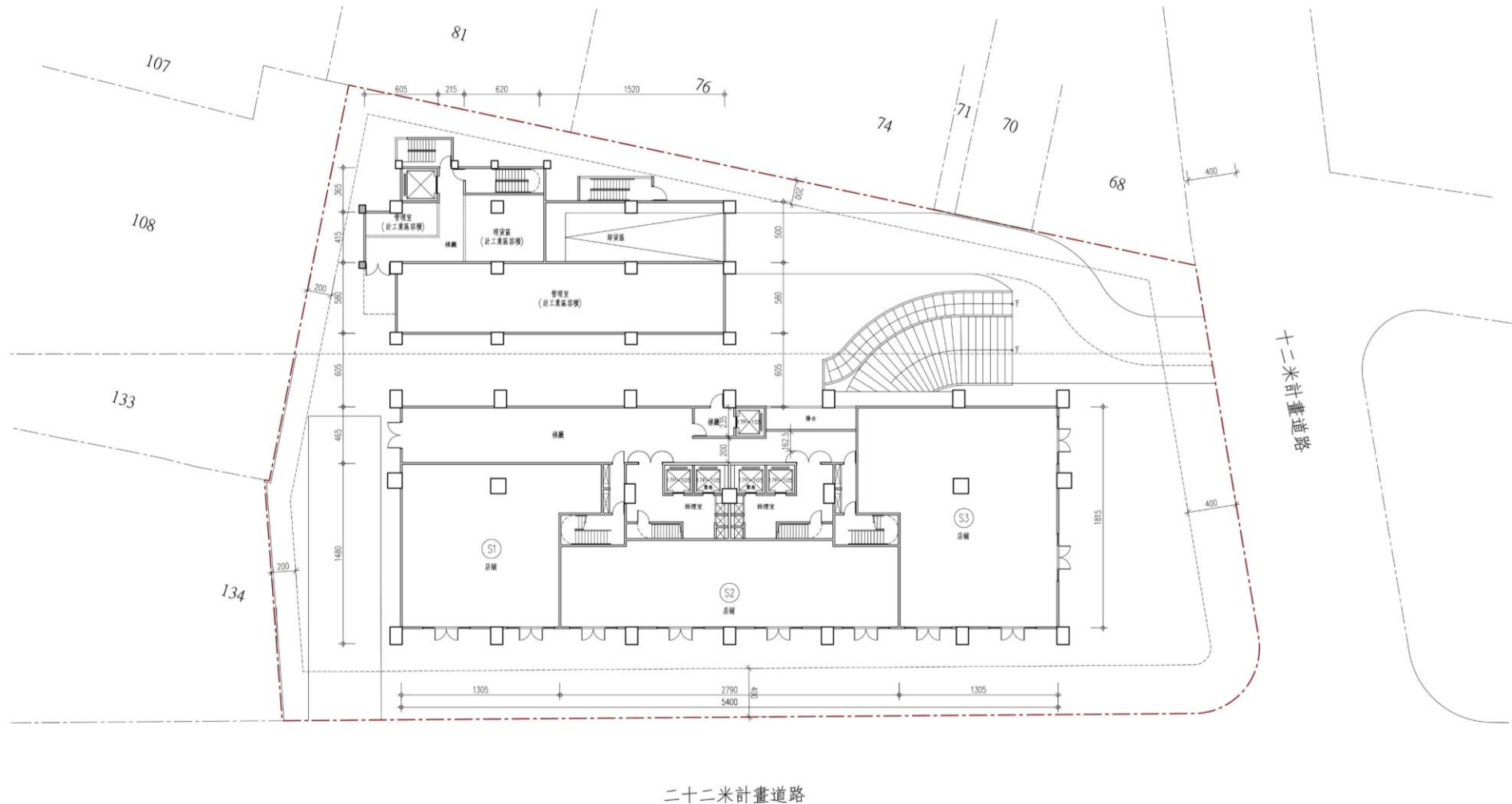
使用分區		工業區	商業區	合計
基地面積(m ²)		1075.32m ²	2357.7m ²	3433.02m ²
允建建築面積		645.19m ²	1650.39m ²	2295.58m ²
實設建築面積		426.63m ²	1135.63m ²	1562.26m ²
允建容積		2258.17m ²	10373.88m ²	12632.05m ²
實設容積		3342.33m ²	17550.71m ²	20893.14m ²
預估獎勵容積		1085.05m ²	7178.02m ²	8263.09m ²
預估獎勵後允建總容積		3343.22m ²	17551.90m ²	20895.12m ²
預估構造 / 棟數 / 樓層		鋼筋混凝土/1棟/10層	鋼筋混凝土/1棟/22層	
預估總樓地板面積		6650.94m ²	32441.26m ²	39092.20m ²
預估建築物高度		49.60m ²	79.90m ²	
預估更新後戶數		廠房:9戶	一般零售業:3戶 一般事務所:8戶 住宅:331戶	共351戶
預估更新後停車空間	汽車	法定14部	法定144部	法定158部 / 自設156部/ 實設314部
	機車	法定14部	法定369部	法定383部 / 自設6部/ 實設389部

※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

拾、建築規劃構想 - 現有巷道廢止或改道計畫

- 本案未涉及廢巷或改道計畫。

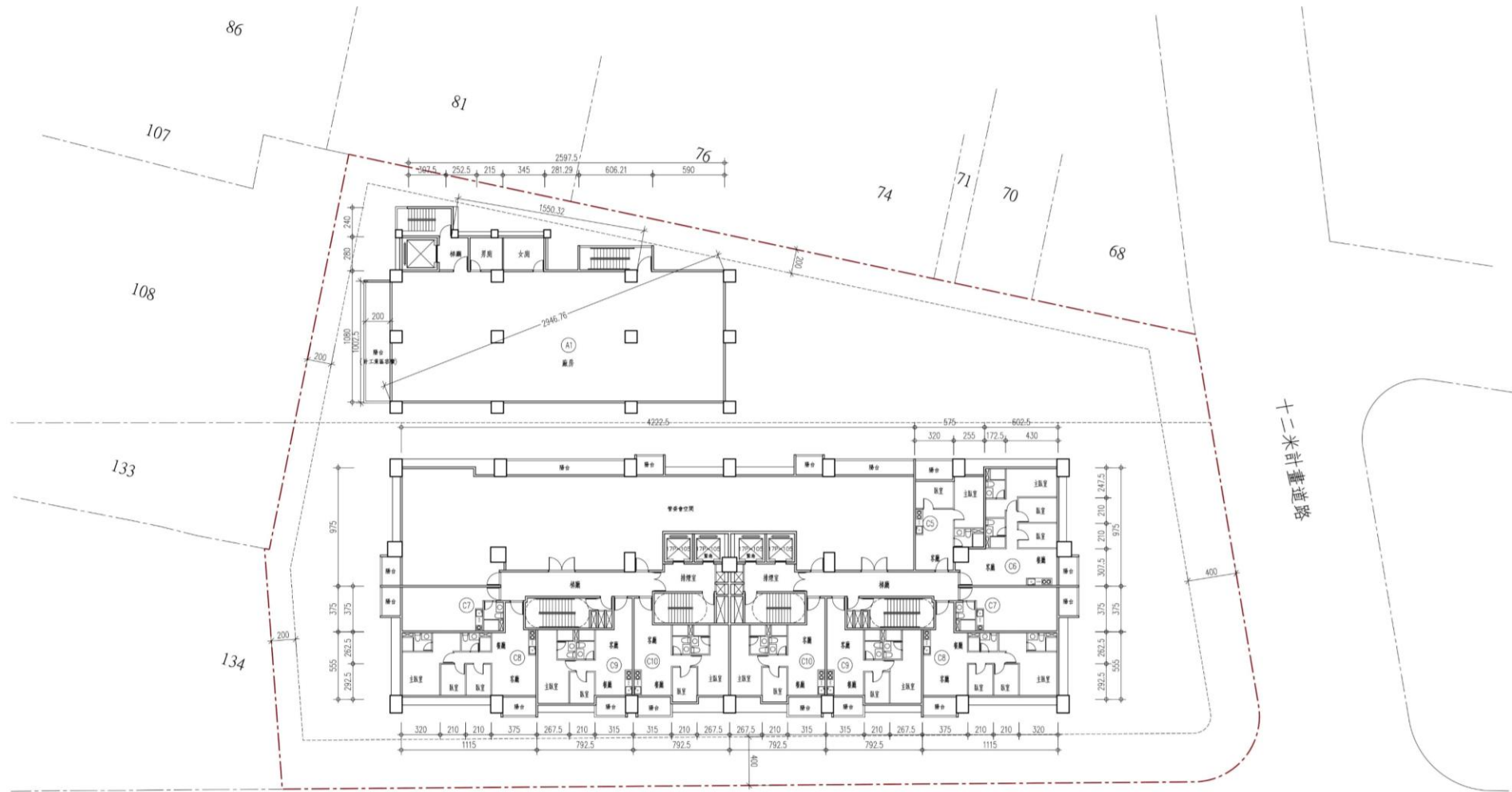
拾、建築規劃構想 -1層平面配置圖



※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

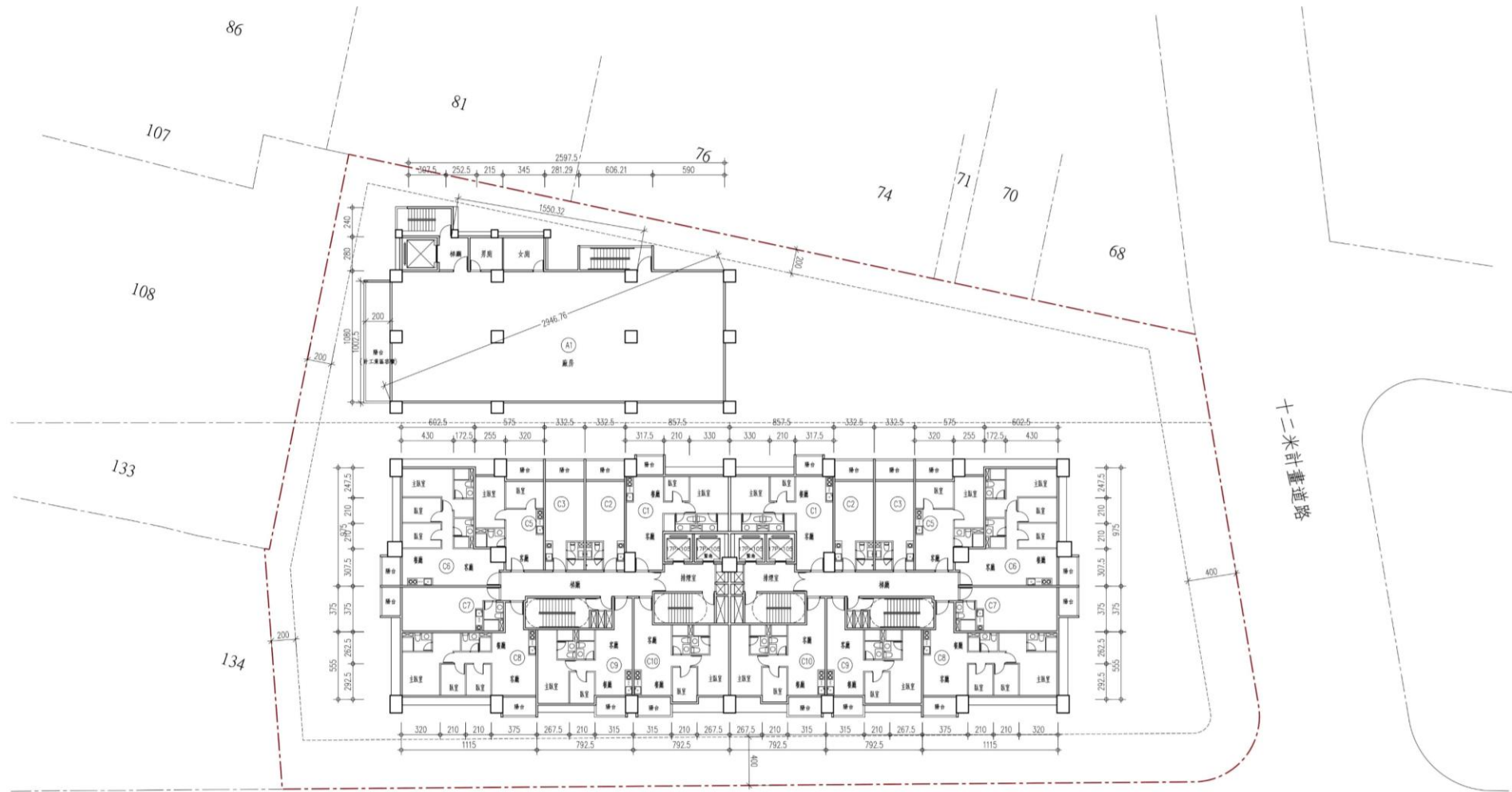
※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

拾、建築規劃構想 -4層平面配置圖



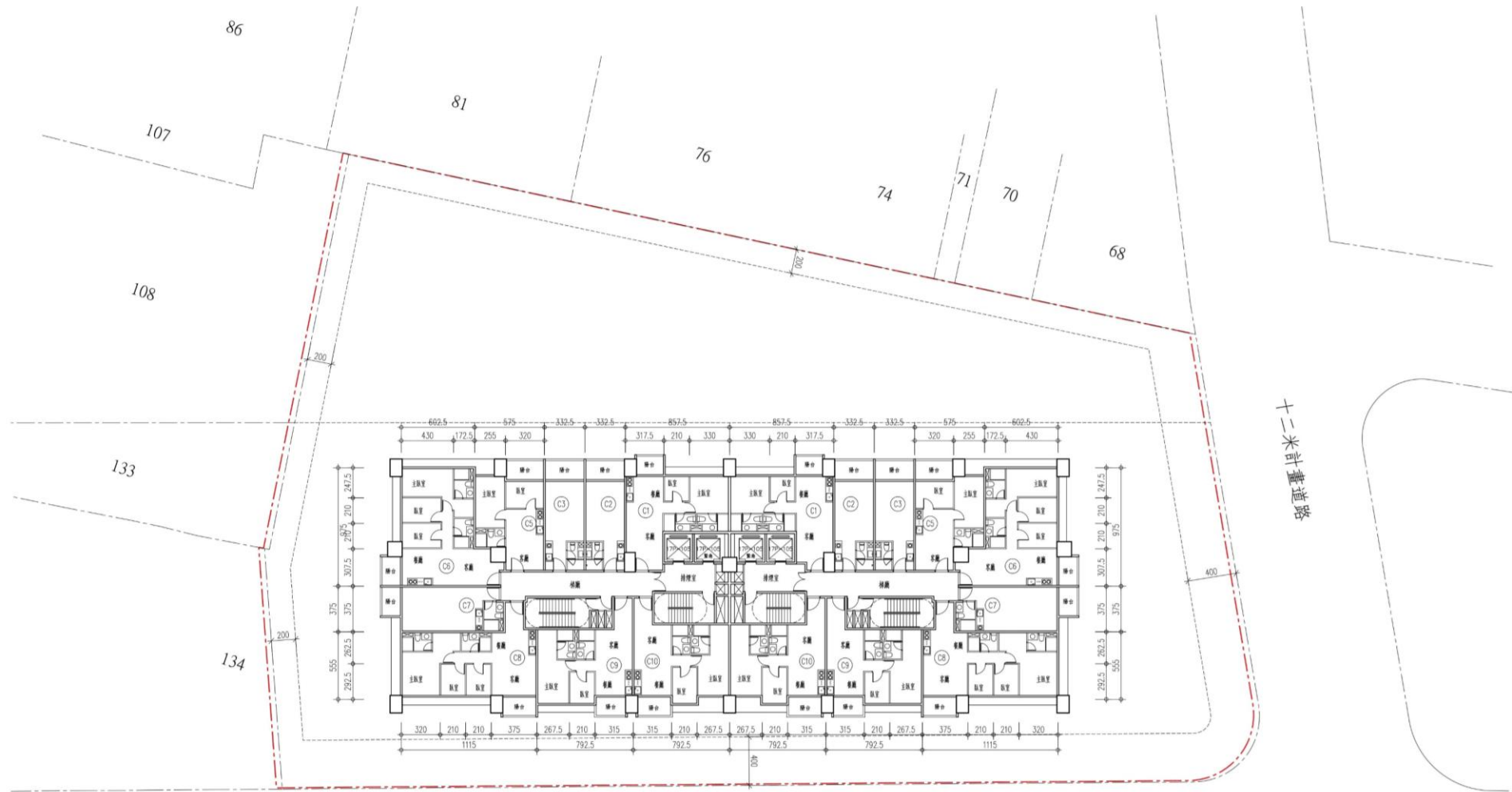
※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

拾、建築規劃構想 -5~10層平面配置圖



※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

拾、建築規劃構想 -11~12層平面配置圖



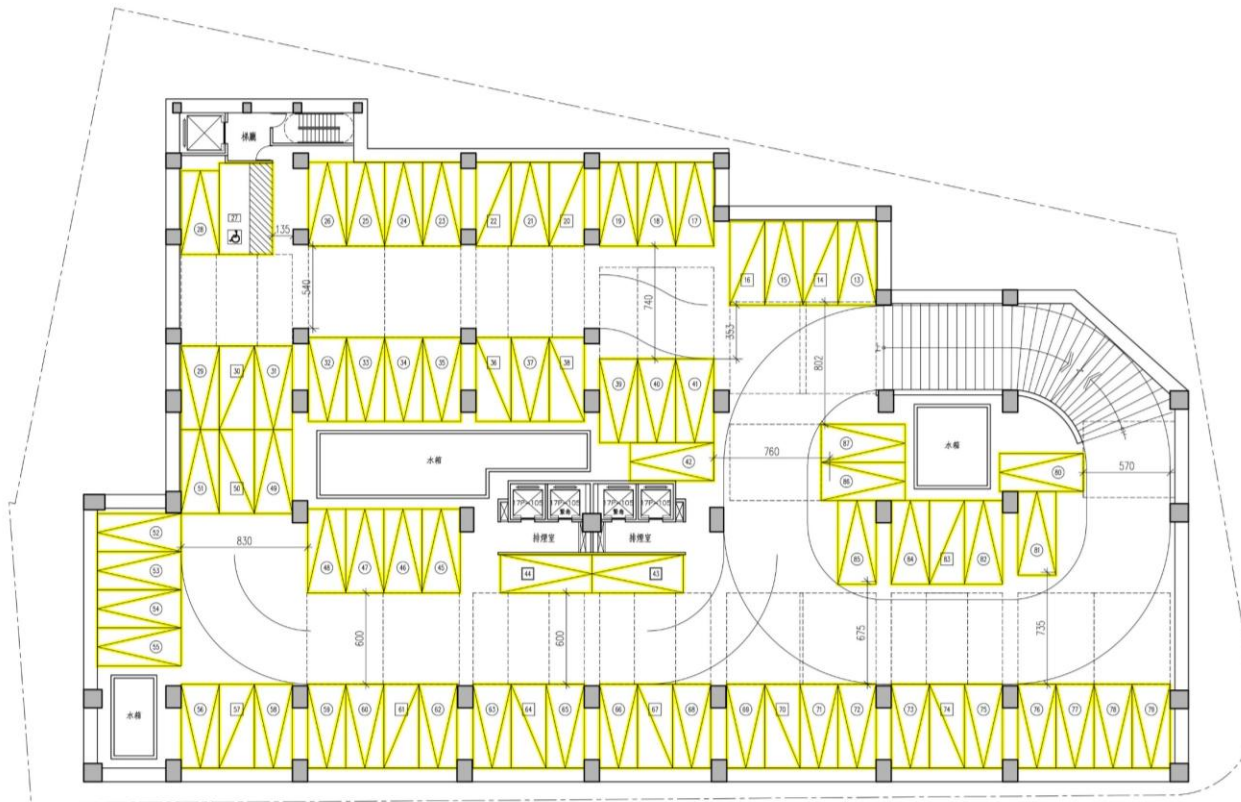
※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。



※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

拾、建築規劃構想－地下2層平面配置圖

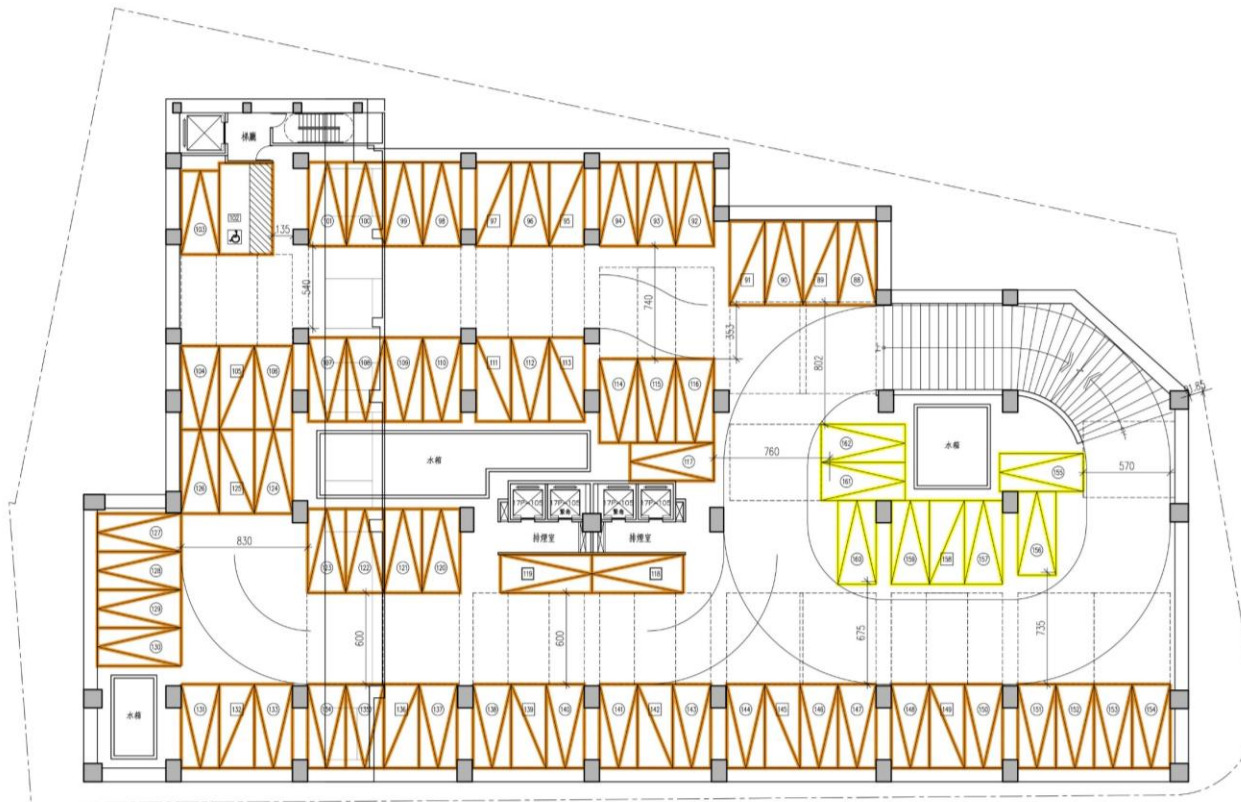
(一)、地下二層樓地板面積=2590.09 m ²					
(二)、停車數量檢討					
	大車位 (250×550)	小車位 (230×550)	大車位 (250×600)	行動不便車位 (200×600)	小計
共	57	15	2	1	75
需求	0	0	0	0	0
小計	57	15	2	1	75



※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

拾、建築規劃構想－地下3層平面配置圖

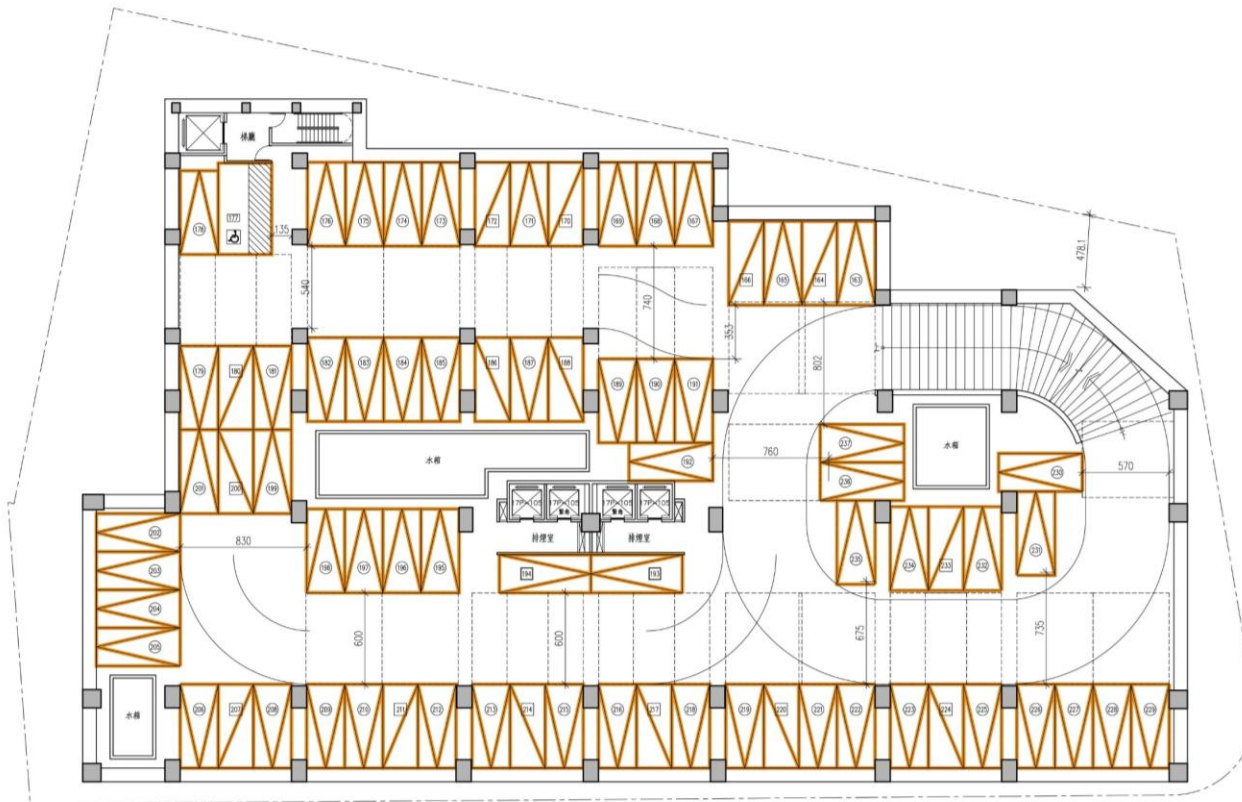
(一)、地下三層樓地板面積=2590.09 m ²					
(二)、停車數量檢討					
	大車位 (250×550)	小車位 (230×550)	大車位 (250×600)	行動不便車位 (200×600)	小計
共	8	0	0	0	8
需求	49	15	2	1	67
小計	57	15	2	1	75



※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

拾、建築規劃構想－地下4層平面配置圖

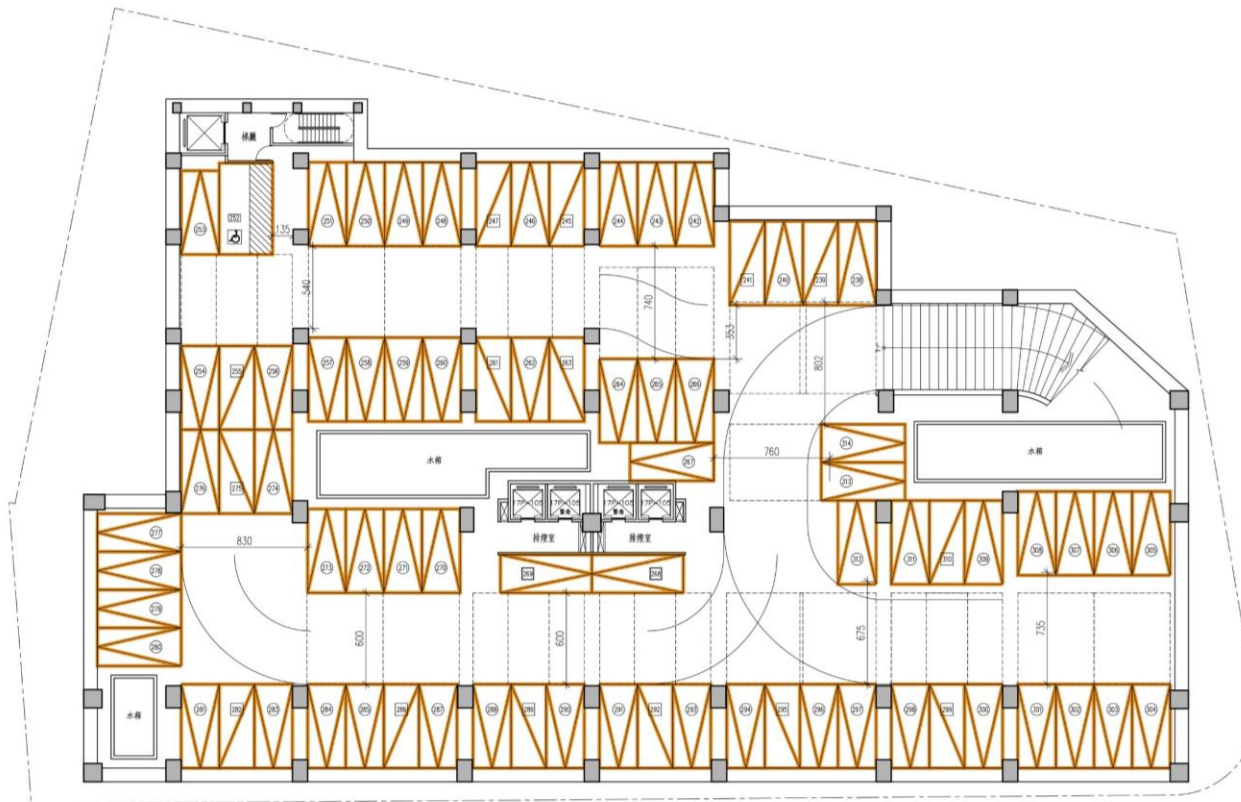
(一)、地下四層樓地板面積=2590.09 m ²					
(二)、停車數量檢討					
	大車位 (250×550)	小車位 (230×550)	大車位 (250×600)	行動不便車位 (200×600)	合計
共	0	0	0	0	0
需求	57	15	2	1	75
小計	57	15	2	1	75



※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

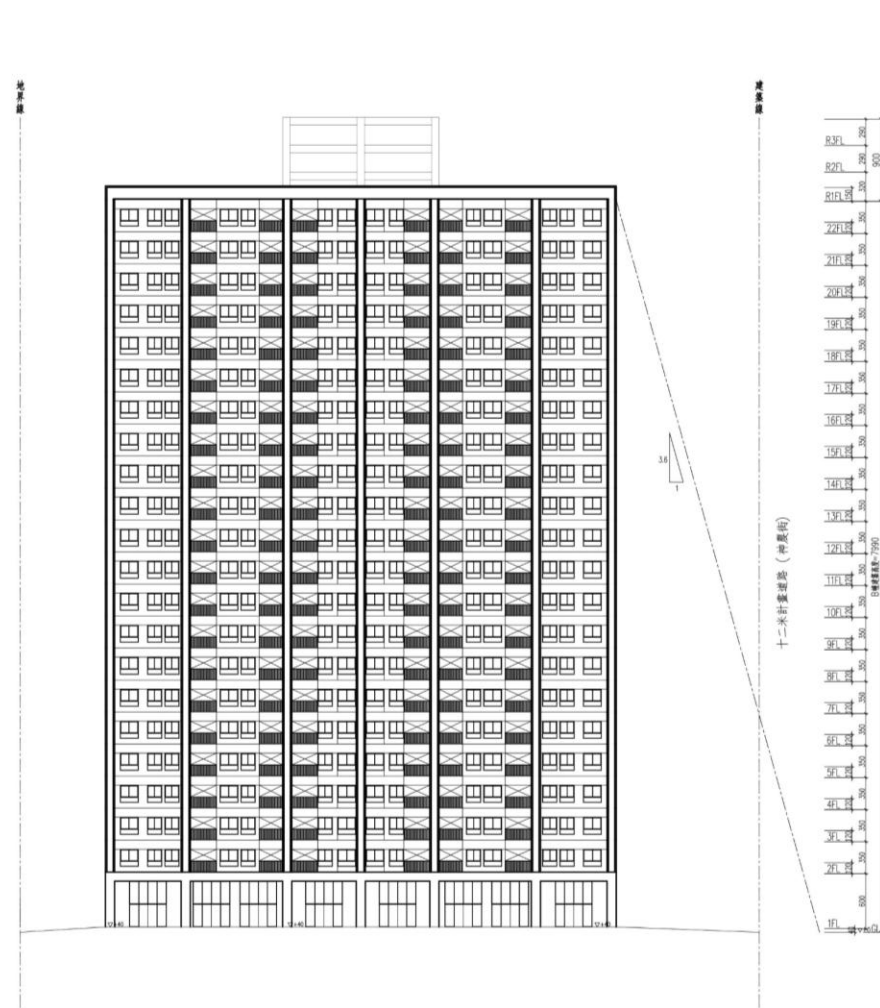
拾、建築規劃構想－地下5層平面配置圖

(一)、地下五層樓地板面積=2590.09 m ²					
(二)、停車數量檢討					
	大車位 (250×550)	小車位 (230×550)	大車位 (250×600)	行動不便車位 (200×600)	合計
共	0	0	0	0	0
需求	59	15	2	1	77
小計	59	15	2	1	77



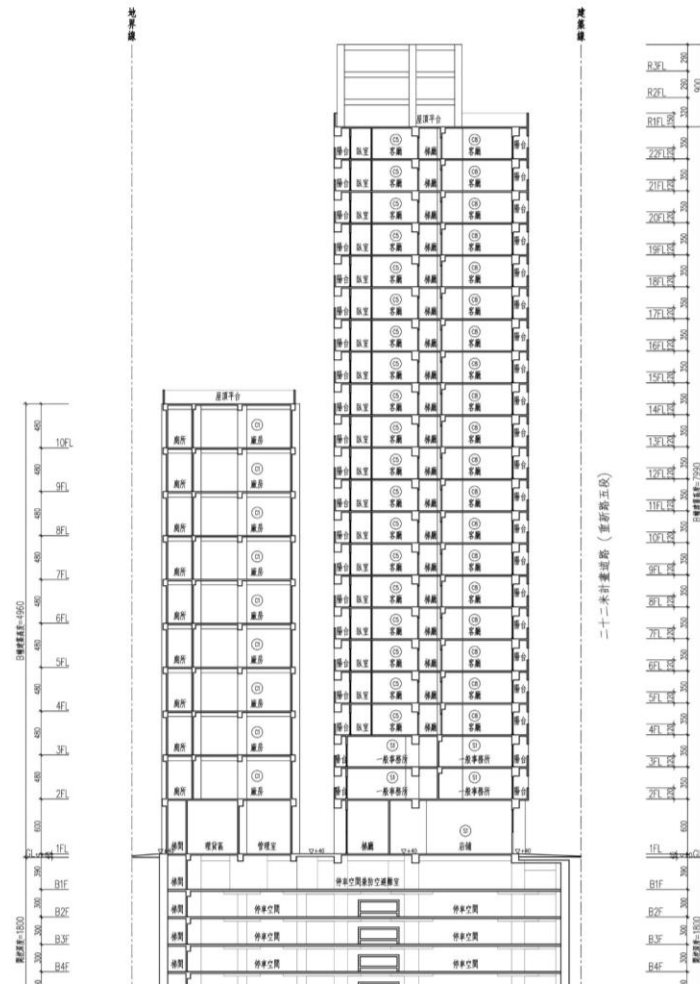
※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

拾、建築規劃構想－立面示意圖



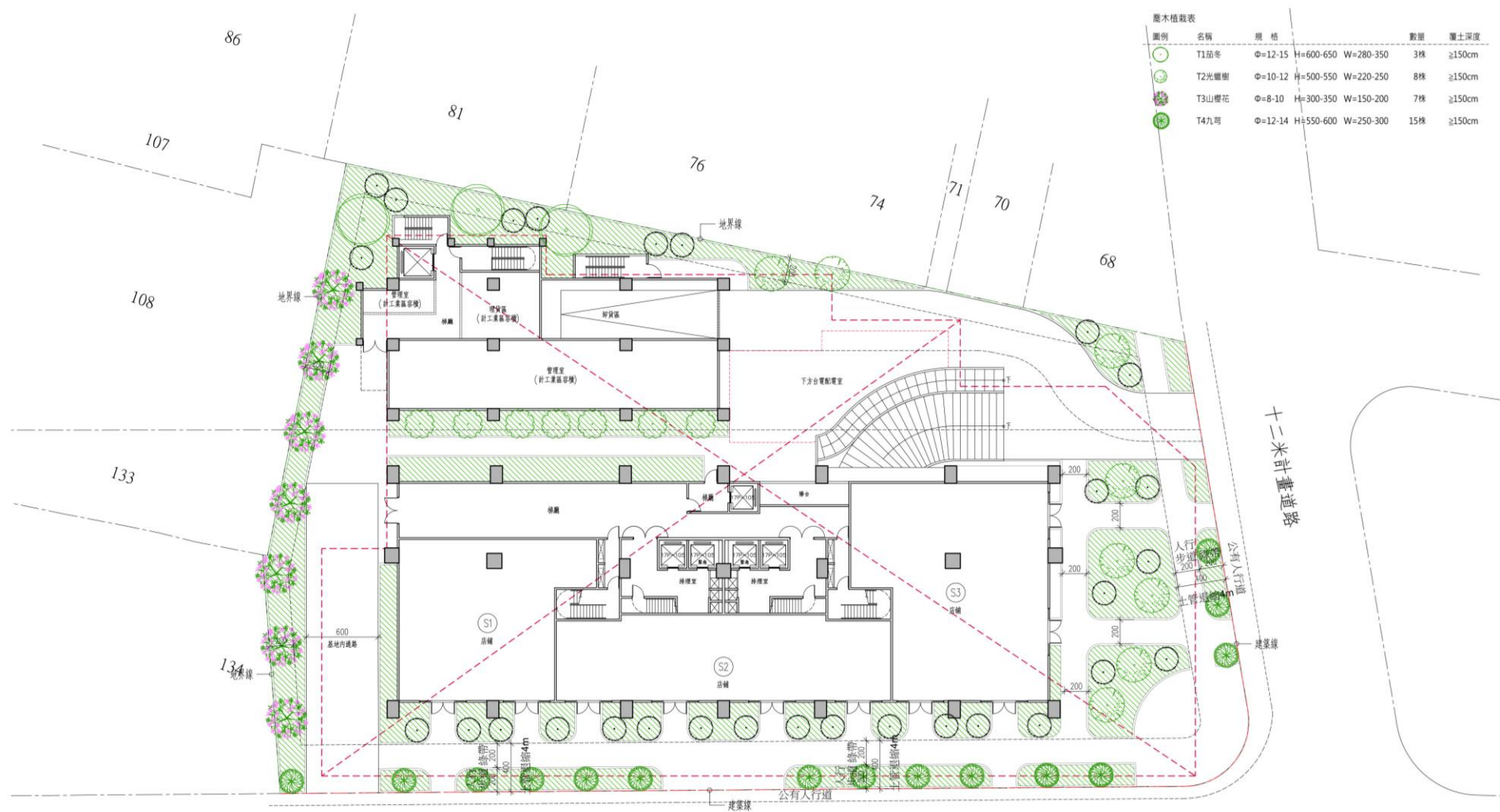
※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

拾、建築規劃構想－剖面示意圖



※事業概要所製構想圖僅為初步構想階段，詳細建築規劃設計圖說以事業計畫階段審議通過為準。

拾、建築規劃構想—都市設計或景觀計畫



拾壹、都市更新相關諮詢

➤ 專屬網站

<http://www.clcoordinate.com.tw/pgProjectDetail.aspx?d=Pv4rM3a3sJE-9hvO89Rhfw%3d%3d>

➤ 更新諮詢服務處

地 點：臺北市中山區龍江路128號2樓

聯絡人：梁懷升協理

電 話：(02) 8792-3633

時 間：星期一～星期五 (上午 9:00~12:00 / 下午 13:30~17:30)

內政部國土管理署 (<https://www.nlma.gov.tw/ch>)

新北市都市更新處/都市更新法令專區 (<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>)

新北市都市更新處專線：(02)2950-6206

綜合討論與意見交流

為使會議紀錄完備
發言者請先告知門牌及大名
謝謝！