

擬訂新北市三重區永德段965地號等4筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會



至億建設股份有限公司

誠摯相惜 · 攜手合作 · 共創新世紀

104.5.6

實施者：至億建設股份有限公司
規劃單位：奇模工程有限公司
設計單位：林達焜建築師事務所

※實際內容以屆時市政府核准之事業計畫為準

公聽會 會議議程表

時程	議程	時間
19：30-19：40	簽到	10分鐘
19：40-19：45	主席致詞、議程說明	5分鐘
19：45-19：50	來賓介紹	5分鐘
20：05-20：20	都市更新事業計畫辦理說明	15分鐘
20：20-20：35	建築設計說明	15分鐘
20：35-21：10	意見表達綜合討論	35分鐘
21：10-21：25	主管機關、學者專家建言	15分鐘
21：25	散會	

擬訂新北市三重區永德段965地號等4筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會

時間：民國104年5月6日(星期三)晚上7時30分

地點：新北市三重區大勇街82巷15弄21號

出席單位：

- 所有權人：
 - 土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人

- 實施者：至億建設股份有限公司
- 主管機關：
 - 新北市政府都市更新處
 - 三重區公所
 - 永發里里長 陳綉娜
- 專家學者
 - 黃潘宗 委員

更新办理流程

第一階段_事業計畫

- 公聽會
- 計畫同意書
(人1/2；面積 1/2)
- 核准通過
- 公聽會
- 核定公告

擬定事業計畫

事業計畫送件

舉辦公開展覽、公辦公聽會

專案小組審查與聽證會

都市更新審議委員會審議

核定、公告實施

第一次公聽會104.5.6

第二階段 權利變換計畫

- 自辦公聽會
- 公辦公聽會
- 核定公告

擬定權利變換計畫

權利變換計畫送件

舉辦公開展覽、公辦公聽會

專案小組審查與聽證會

都市更新審議委員會審議

核定、公告實施

第三階段_執行

- 開工
- 完工接管
- 成果報核

建照申請、發包施工

使用執照、產權登記

更新事業完成與成果備查

公聽會召開說明

■ 召開公聽會之目的

- 報告都市更新單元範圍，及更新事業計畫內容。
- 告知所有權人更新事業的規劃構想。
- 聽取所有權人寶貴意見，作為未來規劃依據。
- 回應所有權人與現住戶都市更新上的任何疑難及疑問。
- 聽取公部門及學者專家意見，提供與相關單位溝通的機會，建立所有權人重建共識。

■ 法令依據

- 本更新單元依「都市更新條例第19條」規定舉辦公聽會，擬具事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第6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。

事業計畫說明

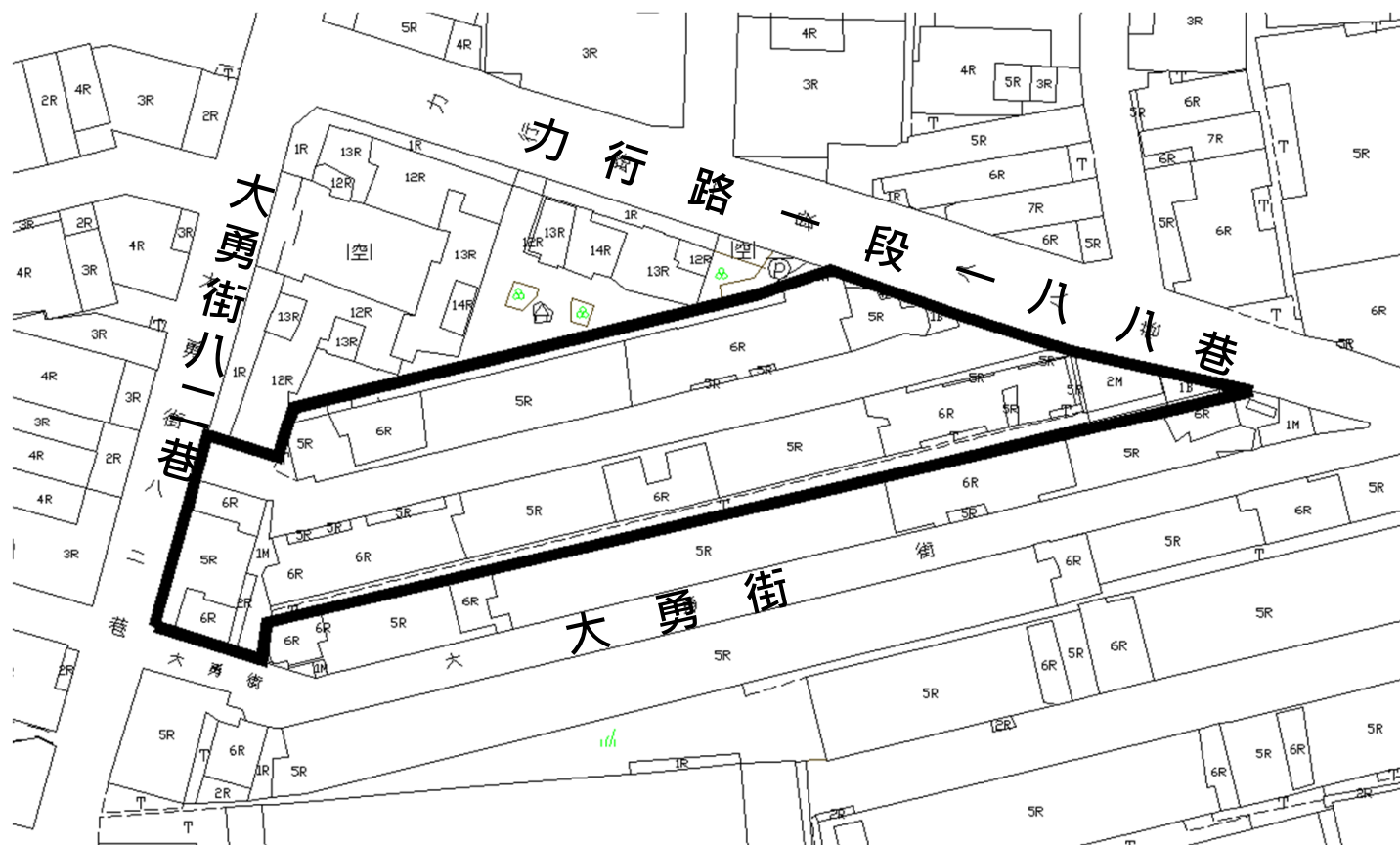
壹、範圍及實施者

■ 申請範圍

- 大勇街以北
- 大勇街82巷以東
- 力行路一段188巷以西

■ 實施者

- 至億建設股份有限公司

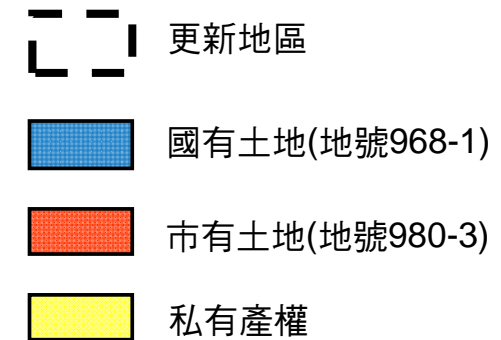
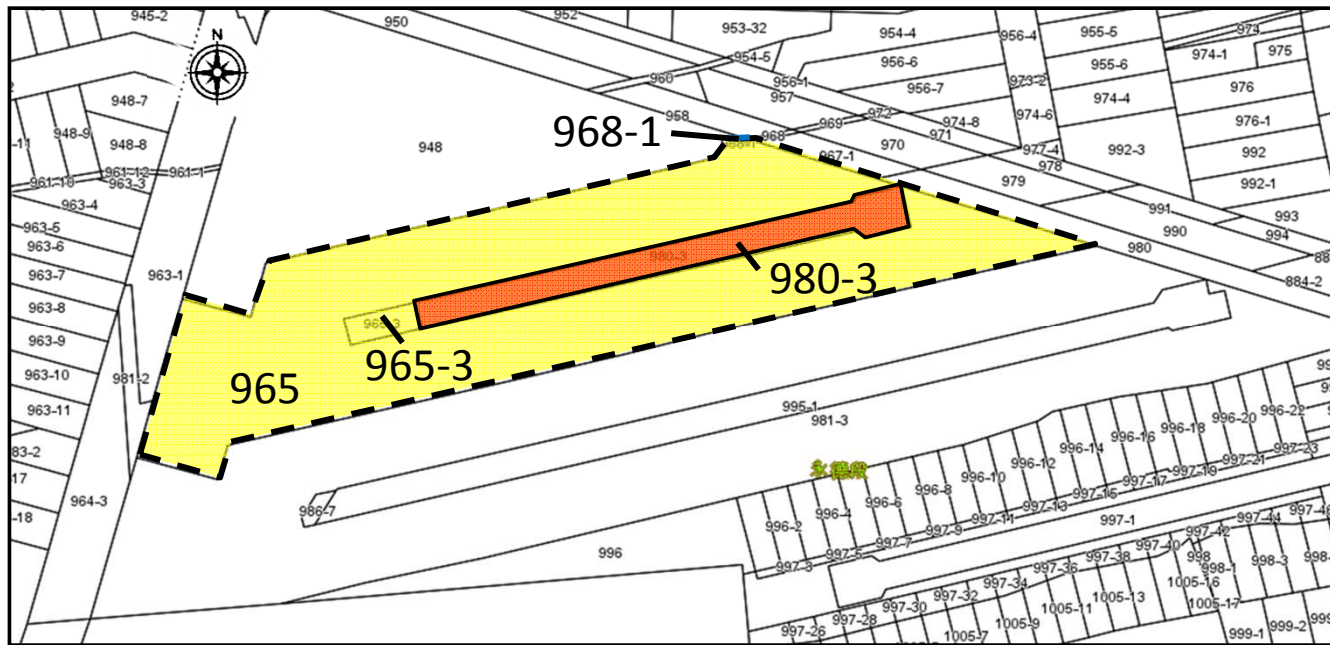


 更新單元

貳、現況分析

■ 土地地籍及權屬

- 三重區永德段965、965-3、968-1及980-3地號等4筆土地，依土地謄本登載面積共計5,691m²。
- 980-3地號為新北市政府(工務局管有);968-1地號為中華民國(財政部國有財產署管有)。



土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	5.00	0.09%	1	0.64%
	縣(市)有地	629.00	11.05%	1	0.64%
	鄉(鎮市區)有地	0.00	0.00%	0	0.00%
	私有土地	5,057	88.86%	155	98.72%
	合計	5,691	100%	157	100%

貳、現況分析

■ 合法建築物權屬

104. 4. 27公告實施為更新地區

- 三重區永德段5013等155筆建號，建物樓地板面積總計17,492.07 m²，均為私有。
- 現況為2幢樓高5層樓之集合住宅。
- 範圍內建物(三重區大勇街82巷7、9、11、13及大勇街82巷15弄1-24、26、28、30號各附2-5樓)業經新北市政府工務局103年12月18日(北工建字第1032353879號)確認為高氯離子建築物，建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落。

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：施忠毅
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5306
傳真：(02)29678534
電子信箱：ASI311@nptc.gov.tw

24156
新北市三重區大勇街82巷15弄21號1樓
受文者：至德建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月18日
發文字號：北工建字第1032353879號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司函詢有關三重區大勇街82巷7、9、11、13及大勇街82巷15弄1-24、26、28、30號各2-5樓涉及高氯離子鋼筋混凝土建築物等疑義，請 查照。

說明：
一、復 貴公司103年12月9日申請書。
二、經查旨揭地址前於民國93年5月17日北府工建字第0930361782號會議紀錄核定符合「台北縣政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」第9點第1項第2款及第4款之規定，請 貴公司依規定辦理。

正本：至德建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處(含附件)

局長 曾志煌

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁



貳、現況分析

■ 土地使用說明

■ 土地使用分區

- 住宅區
- 建蔽率為50%
- 容積率為300%

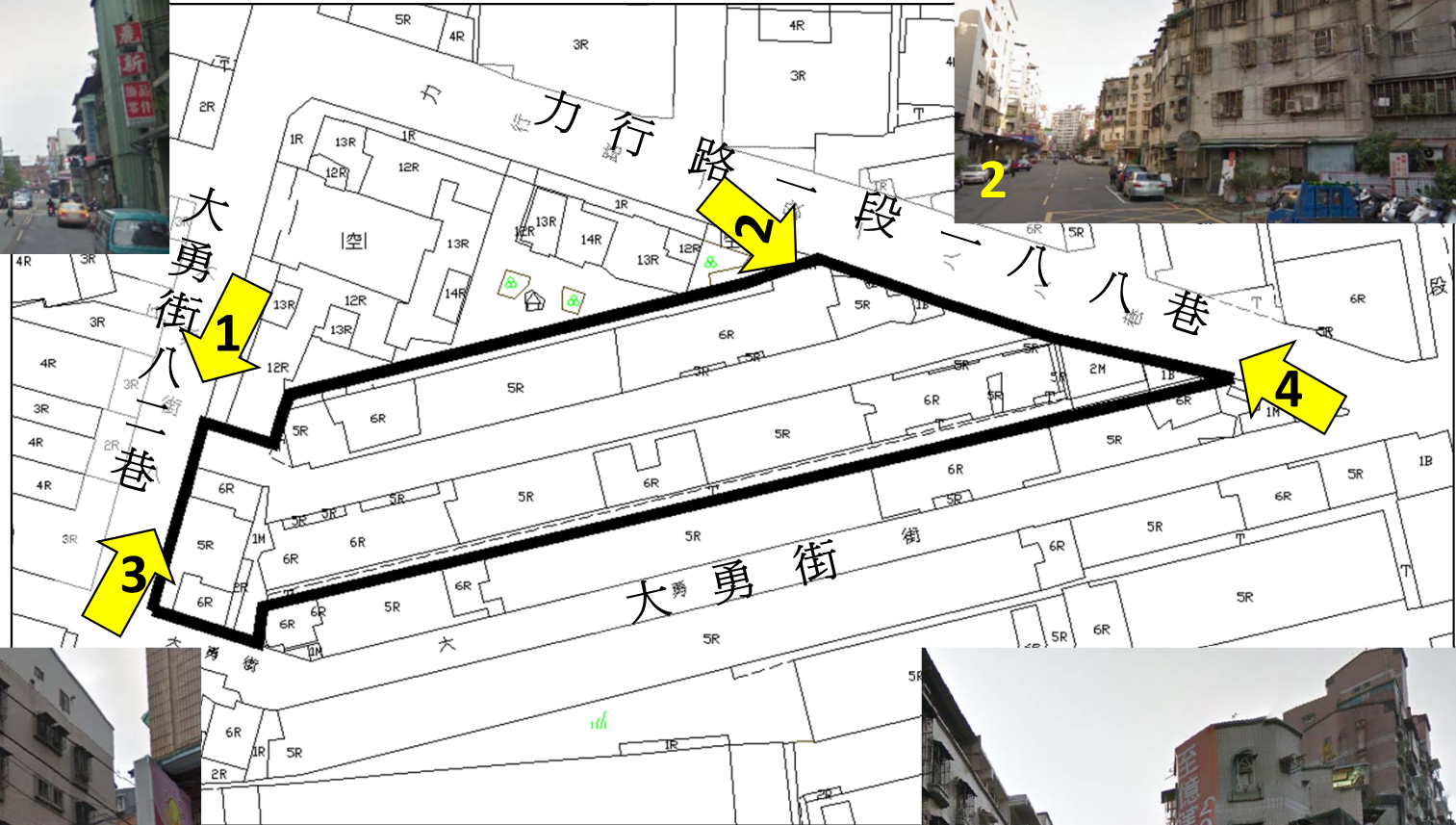
■ 更新單元內

- 多為住宅使用
- 為老舊窳陋建築地區



更新單元

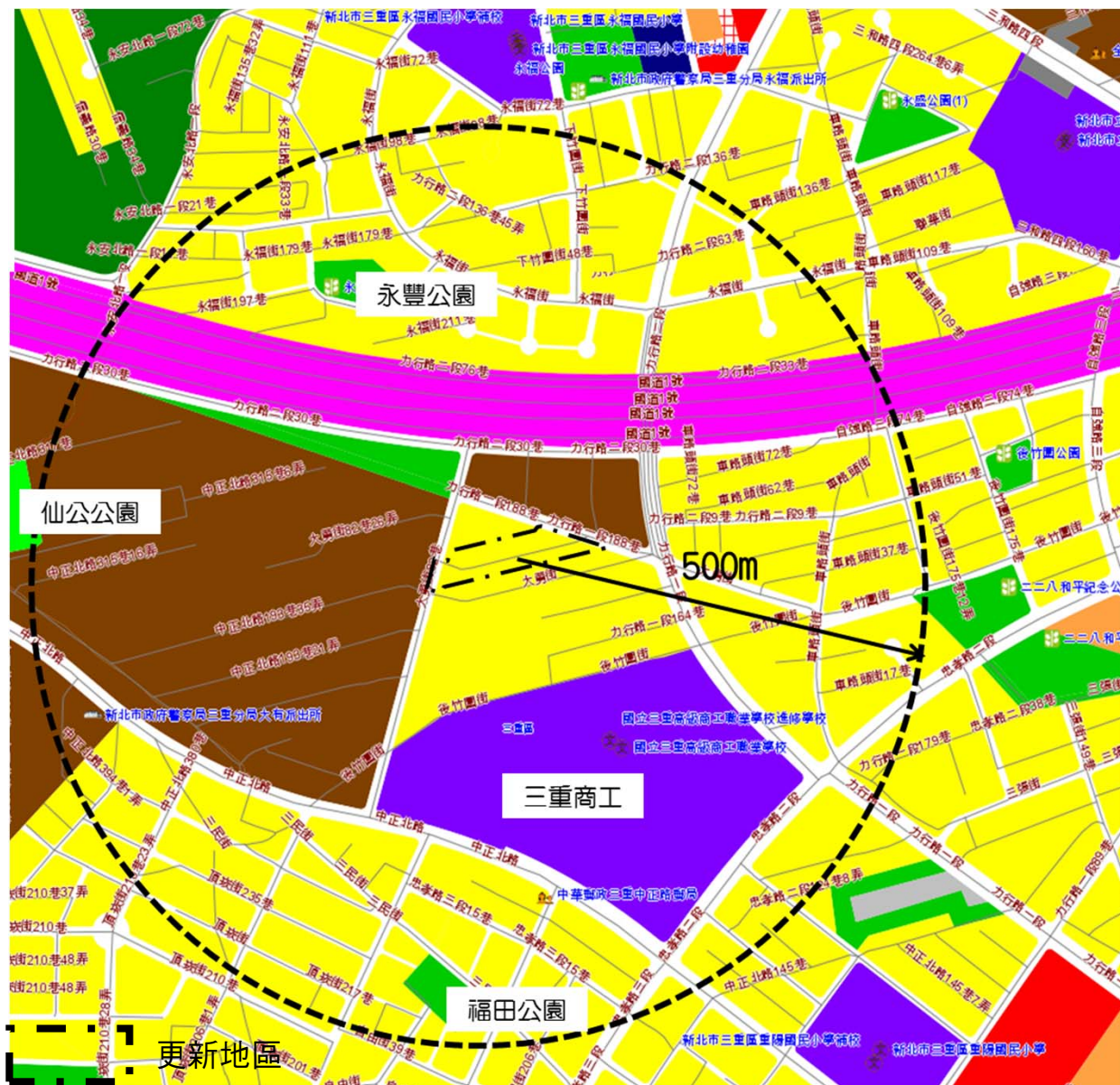
貳、現況分析



 更新單元

貳、現況分析

- 周邊500公尺範圍內的公共設施1處學校用地(三重商工)
- 公園用地則有福田公園、永豐公園及仙台公園等3處，皆已開闢。



更新單元

貳、現況分析

■ 附近地區交通現況

■ 交通系統

- 主要道路：力行路二段(路寬22m)、西側大勇街82巷(路寬12m)；次要道路：力行路一段188巷(12M)
- 大眾運輸系統：公車行駛路線以力行路沿線有232正、815、F303等公車路線經過，西側大勇街82巷有F303公車路線經過



參、計畫目標

■ 促進土地合理利用並復甦都市機能

- 消除現有建物低層密集之不良使用，促進土地經濟合理之有效利用，發揮原都市計畫定位之應有的都市機能。
- 沿街面留設人行步道，提供大眾便利舒適的便利環境，降低建築物量體之壓迫感，並增加空地及植栽綠化，以增加空間視覺美感。擬提供適當之設施，增進居住休憩之活動空間。

■ 改善居住環境品質

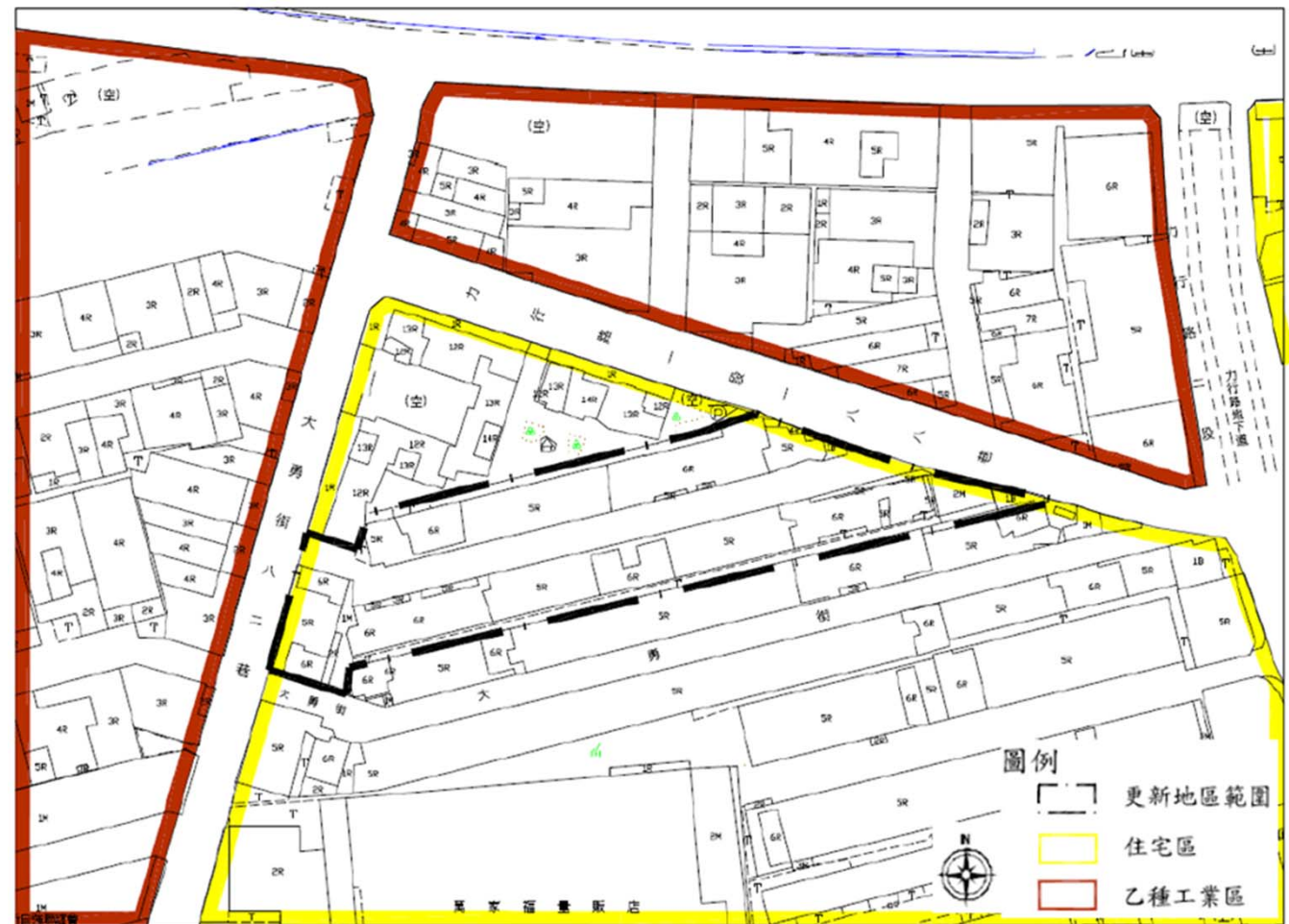
- 更新重建降低構造之安全問題，以新的設計手法進行規劃設計，以符合現行防火、耐震等安全需求，創造健康舒適之居住環境可避免居住的危險性。
- 更新後依建築法規設置停車空間，以紓解基地附近之停車問題，間接促進道路發揮其功能。
- 拆除舊有建築物，配合更新住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現況居住需要。

■ 改善市容觀瞻

- 新的建築取代原有的老舊建築物，規劃符合地區特色建築物，調合都市景觀，改善市容觀瞻。
- 加強綠地及開放空間，落實植栽計畫，創造綠化的都市環境。

肆、細部計畫及其圖說

- 本更新單元位於新北市政府民國80年11月公告實施之「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)計畫」範圍內。
- 依據「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)計畫」(80.11.11)規定，屬第一種住宅區建蔽率50%，容積率300%。



伍、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- 無。

陸、重建區段之土地使用計畫

- 規劃建築面積：2,276.40m²
- 規劃建蔽率： $2,276.40 / 5,691 \times 100\% = 40\% < 50\%$
- 規劃容積：37,158.73m²
- 規劃容積率：653.17%
- 實設汽車停車位：法定停車位502位+自設停車位12輛=514輛
- 實設機車位：502輛
- 自設自行車位：126輛

柒、處理方式

- 實施方式：依都市更新條例第二十五條之一，部分以協議合建方式，部分採權利變換方式實施。
- 費用分擔：由實施者負擔所有費用。

捌、區段劃分

- 未來更新事業處理方式將採「重建」方式，故本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段。

玖、拆遷安置計畫

- 本案依合約以1樓每月補助20,000元；2~5樓每月補助15,000元，並每戶給予50,000元搬遷補助費用。

拾、容積獎勵試算

申請容積獎勵項目	獎勵面積	基準容積比率	備註
一、都更建築容積獎勵	-	-	-
1. 提供社區使用之公益設施	281.37	1.65%	不計入容積
2. 協助開闢周邊公設或捐更新基金	-	-	-
3. 保存維護具歷史性、紀念性及藝術價值之建築	-	-	-
4. 更新單元整體規劃設計	-	-	-
A1：設計建蔽率	512.19	3%	-
A2：立體綠化	-	-	-
A3：公共停車或轉運需求	-	-	-
A4：夜間照明且採省電節能	-	-	-
A5：淨寬及消防救災可及化	-	-	-
A6：開挖率	-	-	-
A7：四公尺以上通道	-	-	-
5. 配合都市發展需要極大面積開放空間、人行步道及騎樓	1,241.58	7.27%	-
6. 綠建築設計	1,024.38	6%	-
7. 更新時程獎勵	1,707.30	10%	-
8. 更新單元規模之獎勵	-	-	-
A1：完整計畫街廓	-	-	-
A2：三千平方公尺以上	2,560.95	15%	-
A3：建物總投影面積及更新單元規模	-	-	-
9. 安置舊違章戶	-	-	-
10. 居住面積不及當地水準獎勵	-	-	-
11. 建物主體造型創新、重大事變損壞、屬合法四層樓以上之建築物及配合大眾捷運系統或水岸提供或設置適當之天橋(空橋)...供大眾使用者	1,490.10	8.73%	-
小計(不含公益設施)	8,536.50	50%	-
容積移轉	6,829.20	40%	-
高氫離子	4,465.28	26.15%	-

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請，確實數據以屆時新北市政府核准之內容為準。

拾壹、財務計畫

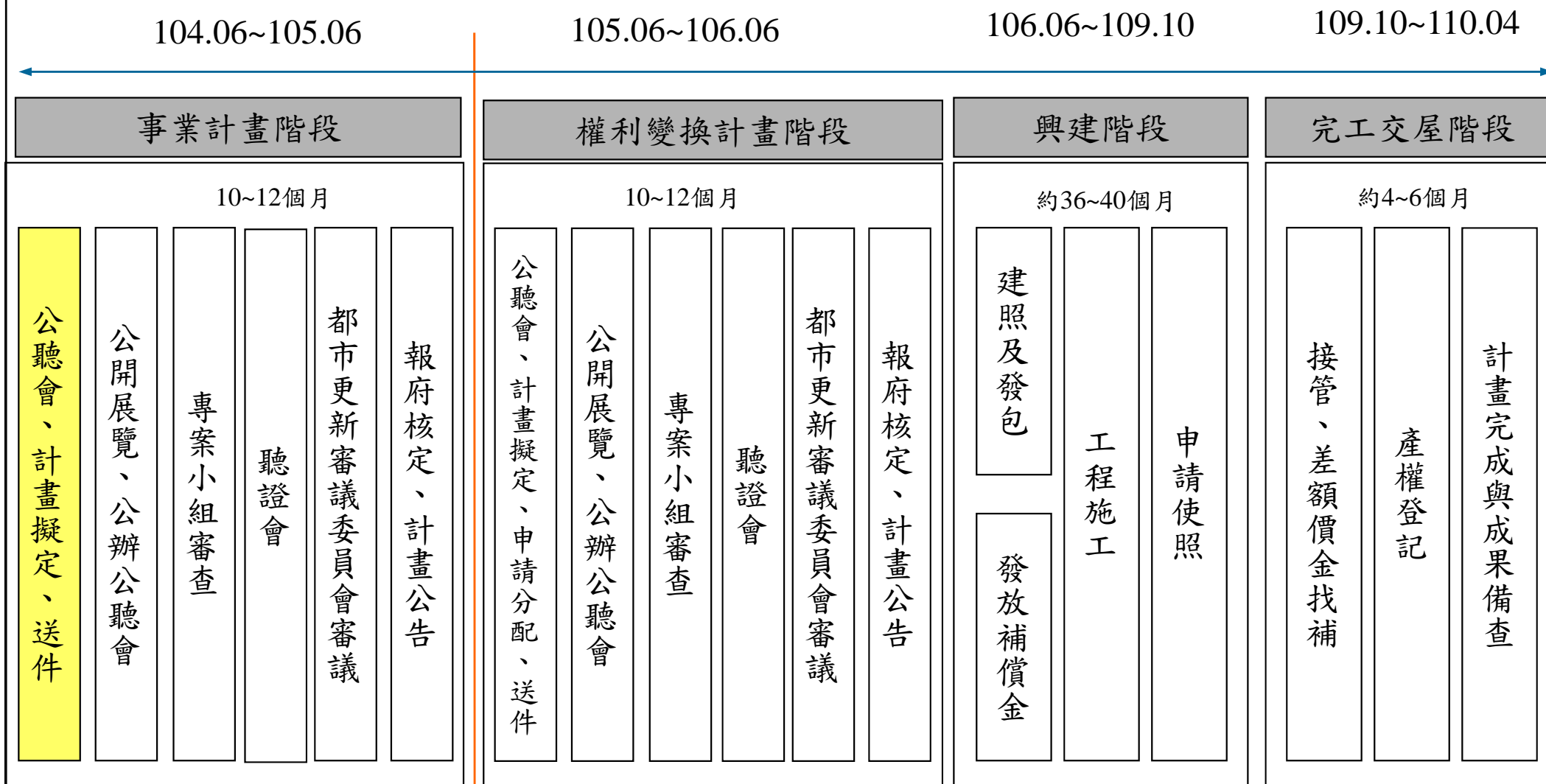
本都市更新事業實施費用初步估算總額為 4,518,807,149 元。
(依「新北市都市更新權利變換有關經費提列標準」規定提列)

總項目	項目	金額(新台幣元)
壹、工程費用 (A)	一、重建費用 (包括建築設計費用、營建費用、空氣污染防治費及其他費用)	2,904,863,970
貳、權利變換費用(B)	(包括都市更新規劃費、不動產估價費、土地丈量費、鑽探費及更新前土地、建物測量費、拆遷補償及安置費、地籍整理費用等)	135,977,140
參、貸款利息(C)		129,927,620
肆、稅捐(D)		188,503,956
伍、管理費用(E)	(包括人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費及信託管理費等)	890,078,161
陸、容積移轉費用(F)		269,456,302
	共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計	4,518,807,149

註：本實施費用為依目前建築規劃設計內容概估，未來將依建築設計內容面積之檢討修正。
實際費用仍將以事業計畫經新北市政府審議核定內容為準。

拾貳、實施進度

■ 預定實施進度表



拾參、效益分析

評估項目	更新前	更新後
建物耐震	更新前基地建物建皆未達築技術規則耐震規定。	重建後將符合建築技術規則耐震規定，對居民生命更有保障。
人行步道	人車未分離	基地四周均留設4至6公尺人行步道，以利人行，並提升鄰近地區生活品質。
居住品質	因建物老舊生活機能不佳，且部分房舍已無人居住加速頹敗，亟需更新	現代化建築，滿足住戶各項居住機能的提供。
停車供給	並無規劃停車空間，多有違規路邊停車之情形。	依規定劃設足夠法定停車位，以滿足住戶停車需求。
建築外觀	多老舊鐵皮、加強磚造建物	透過造型色彩之整體設計，對於地區建築之景觀美化之提昇有極大助益。
財務效益	更新前總價值為1,721,527,500元。	更新後總價值提高至9,125,815,419元，各所有權人之更新後價值均提高。

拾肆、相關單位配合辦理事項

■ 無。

拾伍、其他應加表明之事項

(一)管理委員會

依據公寓大廈管理條例規定，為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。

(二)住戶費用負擔及收支基準

- 1.公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。
- 2.經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。
- 3.公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。
- 4.臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
- 5.管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

(三)管理事項

有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

(四)選配原則

選配原則為1樓店面由原地主分配之；2樓以上住宅以開放式地主優先價值選屋。

拾陸、同意書注意事項

1. 同意書所載案名需與申請案案名一致。

2. 同意書載明申請人(實施者)需與報核之申請人(實施者)一致。

3. 同意書需填具申請人(實施者)欄位。

5. 同意書需填具完整日期。

擬訂(或變更)新
都市更新事業計畫同意書
 本人 同意參與由 為實施者所提之「擬訂(或變更)新
 北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」, 同意之土地及建物權利範圍如後所列:

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				
基 地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (E)	總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同使用部分	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				

本同意書人：
 統一編號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：

(簽名並蓋章)
 (如係未成年, 需有法定代理人共同出具; 如係法人應有其統一編號等資料。)

人 簽 章
 印 署

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■ 本人已知悉本更新計畫內容, 且本同意書僅限於「擬訂(或變更)新
 北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用, 禁止移作他用。
 ■ 本事業計畫案同意書一經簽定, 如欲撤銷, 需依新北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理。

6. 同意書所載產權資料需與立同意書人報核時權屬資料一致。

註: 建物登記謄本如未載明附屬建物用途面積者, 則不需填列左表(B)項。

4. 立同意書人需簽名及蓋章。

拾柒、實施者聯絡資訊

- 至億建設股份有限公司
- 聯絡電話：(02)28486598
- 聯絡地址：新北市三重區大勇街82巷15弄21號

拾捌、政府部門諮詢方式

- 新北市都市更新處
- 聯絡電話：(02)29506206
- 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 網站：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

建築規劃設計部分

以下所提之建築設計未來將依專案小組及委員會之審查檢討修正，實際設計結果仍將以事業計畫經新北市政府審議核定內容為準。

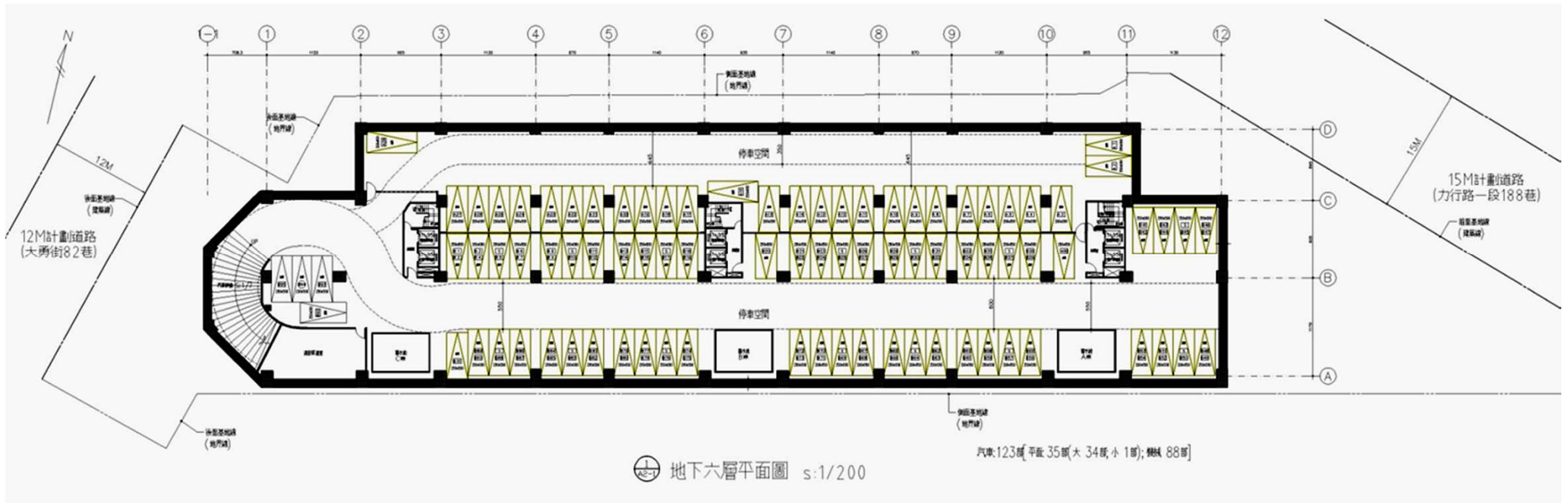
建築面積檢討表

面積計算表									
基本資料	基地座落	三重區永德段965、965-3、968-1、980-3等四筆地號			法定容積面積 (m ²) :	5691 × 300% = 17073	【 300.00% (容積率) 】		
	使用分區	住宅區：(建蔽率：50%，容積率：300%)			都更獎勵面積 (m ²) :	17073 × 50% = 8536.5	【 150.00% (容積率) 】		
	謄本面積	5691m ²			高氣離子面積 (m ²) :	17073 × 26.15% = 4465.28	【 78.4621% (容積率) 】		
	使用面積	5691m ²			容積移轉面積 (m ²) :	17073 × 40% = 6829.2	【 120.00% (容積率) 】		
	法定建築面積	5691×50% = 2845.5m ²			止區公益設施獎勵面積 (m ²) :	17073 × 1.65% = 281.37	【 4.9441% (容積率) 】		
	設計建蔽率	2276.40/5691×100% = 40% < 50% ∴OK			允建容積面積 (m ²) :	5691 × 653.41% = 37185.35	【 653.41% (容積率) 】		
	設計容積率	37158.73 + 13.1 = 37171.83m ² 37171.83 / 5691 × 100% = 653.17% < 653.41% ∴OK							
	地下室開挖率	3414.15/5691×100% = 59.99% < (1+50%)/2 = 75% ∴OK							
樓層別	項目	樓地板面積 (m ²)	梯廳 (m ²)	15%免計 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	陽台 (m ²)	戶數	高度 (M)	用途
地下室	地下六層	3414.15						3.1	停車空間
	地下二~五層	3414.15×4 = 13656.60						3.1×4 = 12.4	停車空間
	地下一層	3414.15						3.5	防空避難室兼停車空間
	小計	20484.90						19	
地上層	一層	2105.10	251.25	1007.80	769.80	112.47	1	4.2	店舖、社區公益設施、管委會使用空間
	二層	1663.52	162.01	169.90	1353.50	109.17	19	3.2	集合住宅
	三層	2022.30	175.29	169.90	1688.96	139.91	24	3.2	集合住宅
	四~九層	2022.30×6 = 12133.80	175.29×6 = 1051.74	169.90×6 = 1019.40	1688.96×6 = 10133.76	139.91×6 = 839.46	24×6 = 144	3.2×6 = 19.2	集合住宅
	十層	1972.16	174.55	815.90	988.81	128.37	14	3.2	集合住宅、管委會使用空間、中繼泵浦室
	十一~十四層	2022.30×4 = 8089.20	175.29×4 = 701.16	169.90×4 = 679.60	1688.96×4 = 6755.84	139.91×4 = 559.64	24×4 = 96	3.3×4 = 13.2	集合住宅
	十五層	1957.21	173.05	172.00	1624.60	132.97	24	3.3	集合住宅
	十六層	1861.75	163.68	172.00	1539.66	129.17	20	3.3	集合住宅
	十七~二十層	1861.75×4 = 7447.00	163.68×4 = 654.72	172.00×4 = 688.00	1539.66×4 = 6158.64	129.17×4 = 516.68	20×4 = 80	3.3×4 = 13.2	集合住宅
	二十一~二十四層	1860.25×4 = 7441.00	162.76×4 = 651.04	174.10×4 = 696.40	1536.29×4 = 6145.16	129.17×4 = 516.68	20×4 = 80	3.3×4 = 13.2	集合住宅
小計	46693.04	4158.49	5590.90	37158.73	3184.52	502	79.2		
屋突層	屋突一層	341.43						3	樓電梯間
	屋突二層	341.43						3	樓電梯間、水箱
	屋突三層	341.43						3	樓電梯間、水箱、機械室
	小計	1024.29						9	
總計	68202.23	4158.49	5590.90	37158.73	3184.52	502			
15%免計容計檢討	5590.9m ² > 37185.35×15% = 5577.80m ² 5590.9 - 5577.8 = 13.1m ² (計入容積計算)								
停車空間檢討	法定停車位	一戶一車位	取	502 輛	(含設置6輛行動不便者使用停車位)	另設置3輛垃圾暫停車位			
	自設停車位			12 輛					
	法定機車停車位	一戶一車位	取	502 輛	(含設置11輛行動不便者使用停車位)				
	法定自行車停車位	依機車數量1/4設置		應設502/4 = 125.5輛	，實設126輛				
法定工程造价	68202.23 × 15650 = 1067364900 元								
備註	工程造价依103.6.18發布施行之「新北市建築物工程造价標準表」之項目及單價計算								

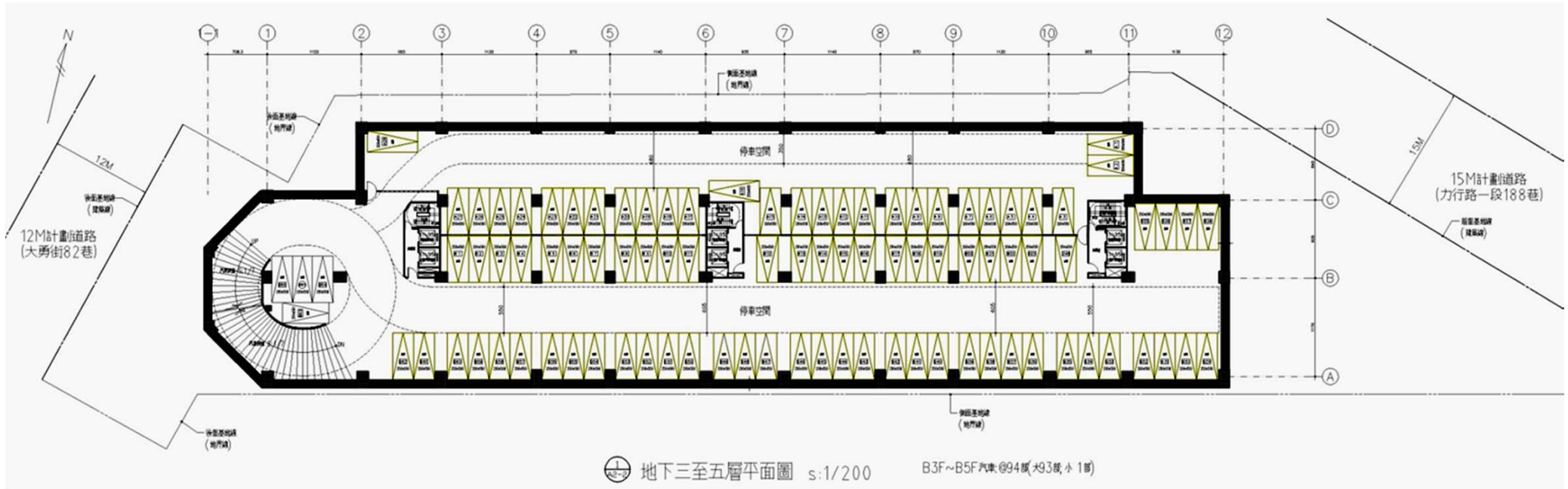
註：1、實際容積依委員會審議通過之容積為準。

規劃單位：林遠焜建築師事務所

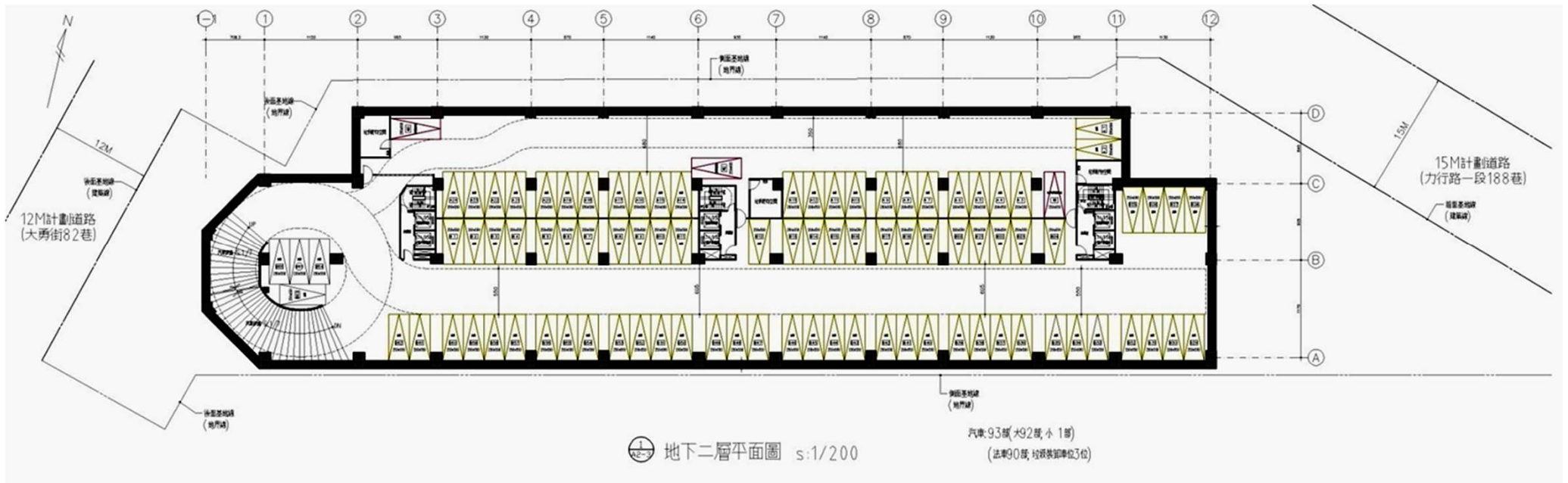
地下六層平面圖



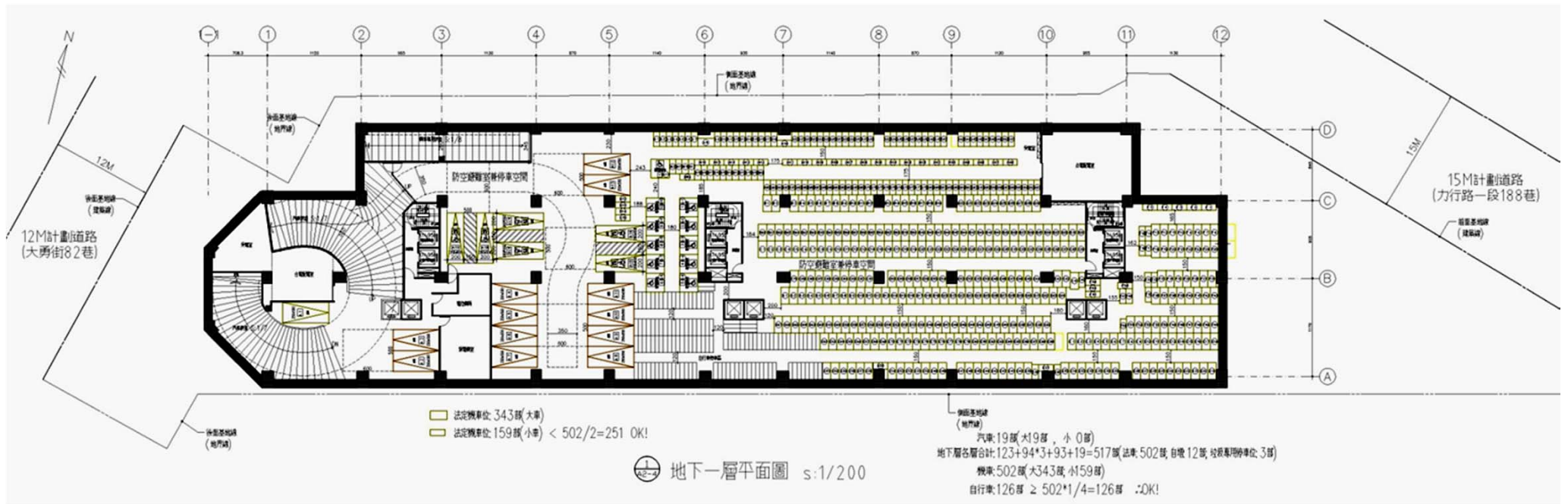
地下三至地下五層平面圖



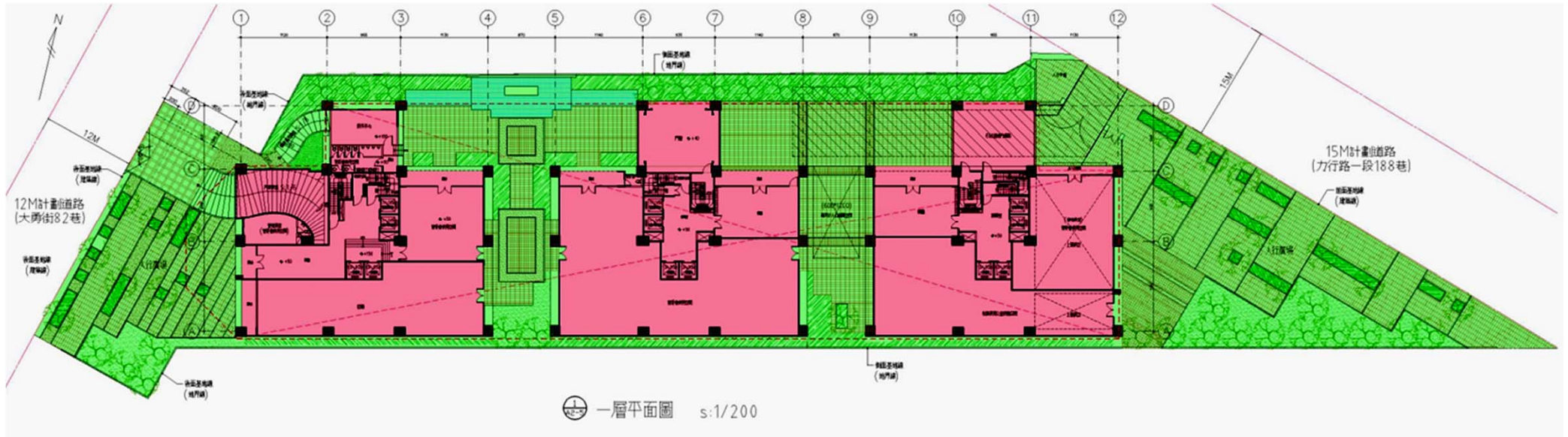
地下二層平面圖



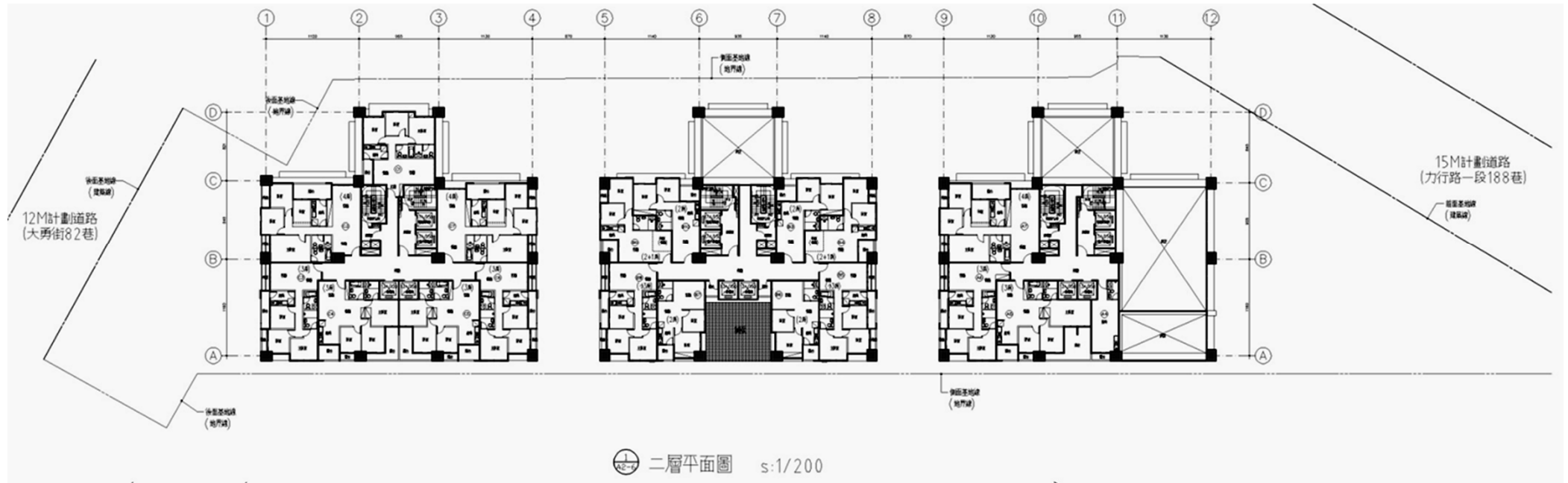
地下一層平面圖



一層平面圖



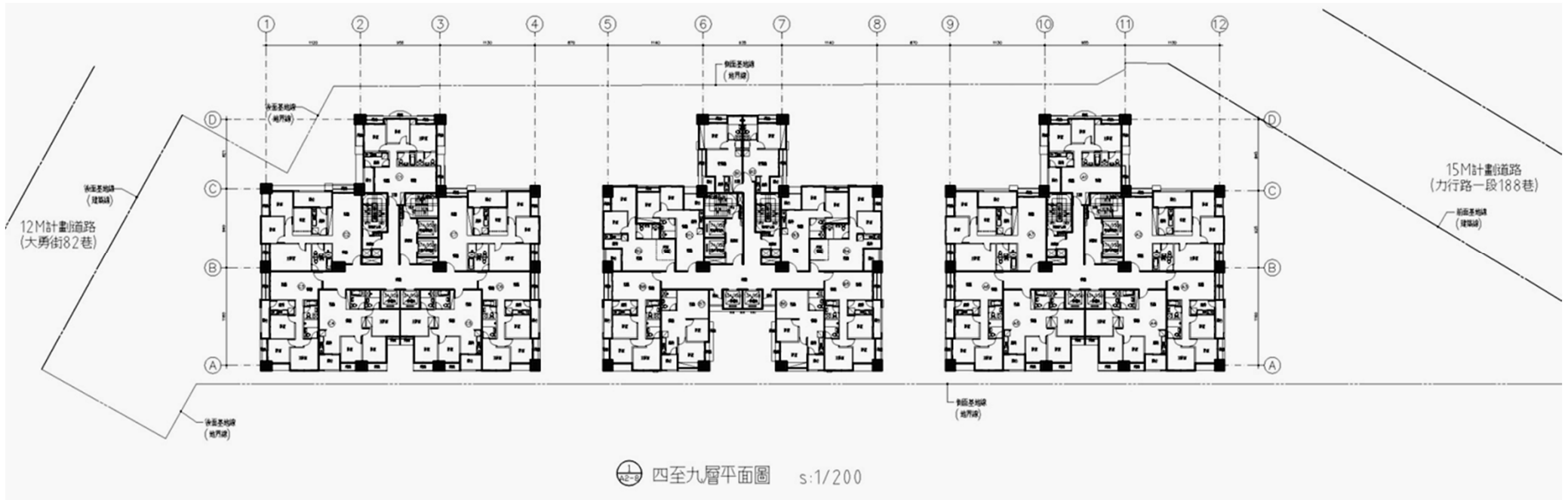
二層平面圖



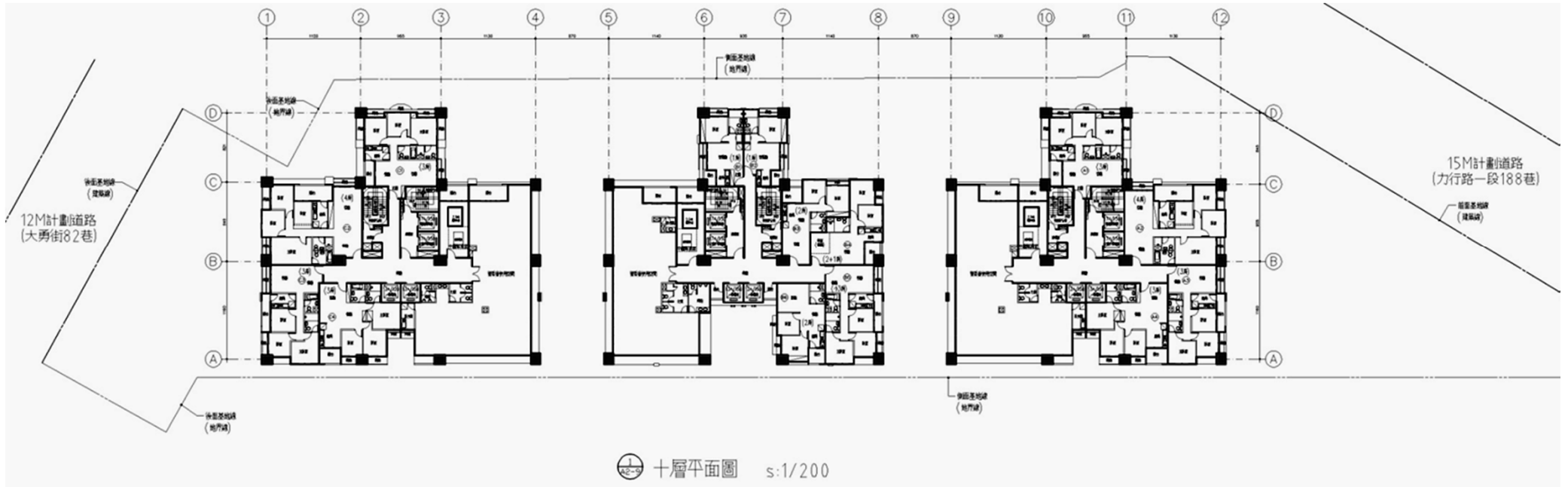
三層平面圖



四至九層平面圖



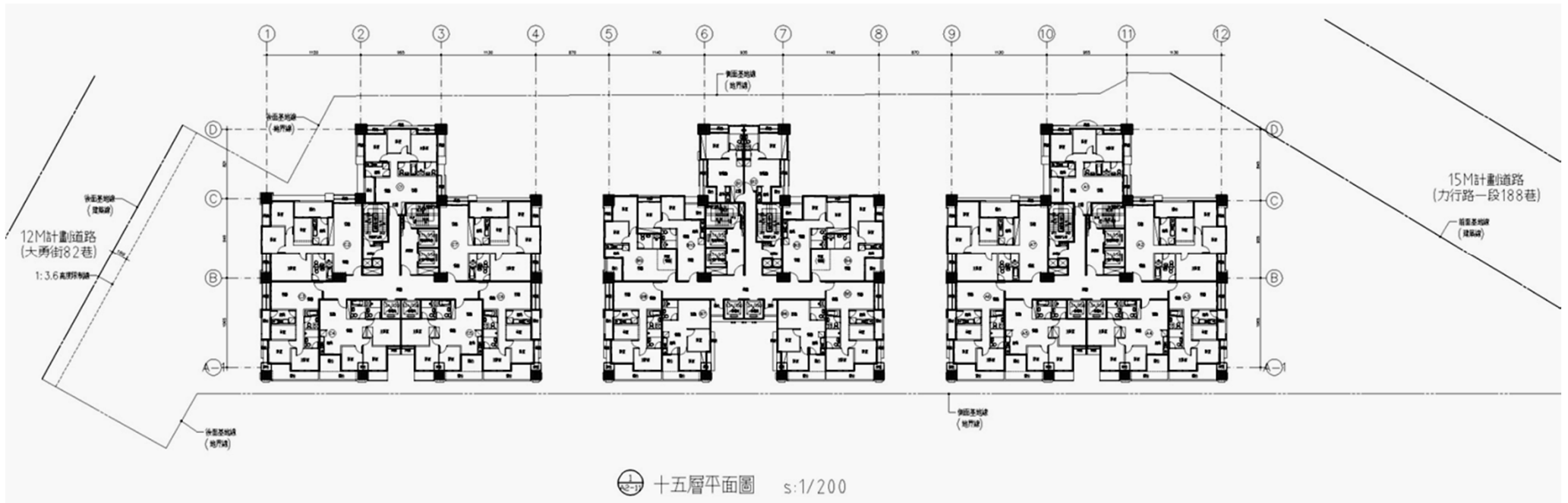
十層平面圖



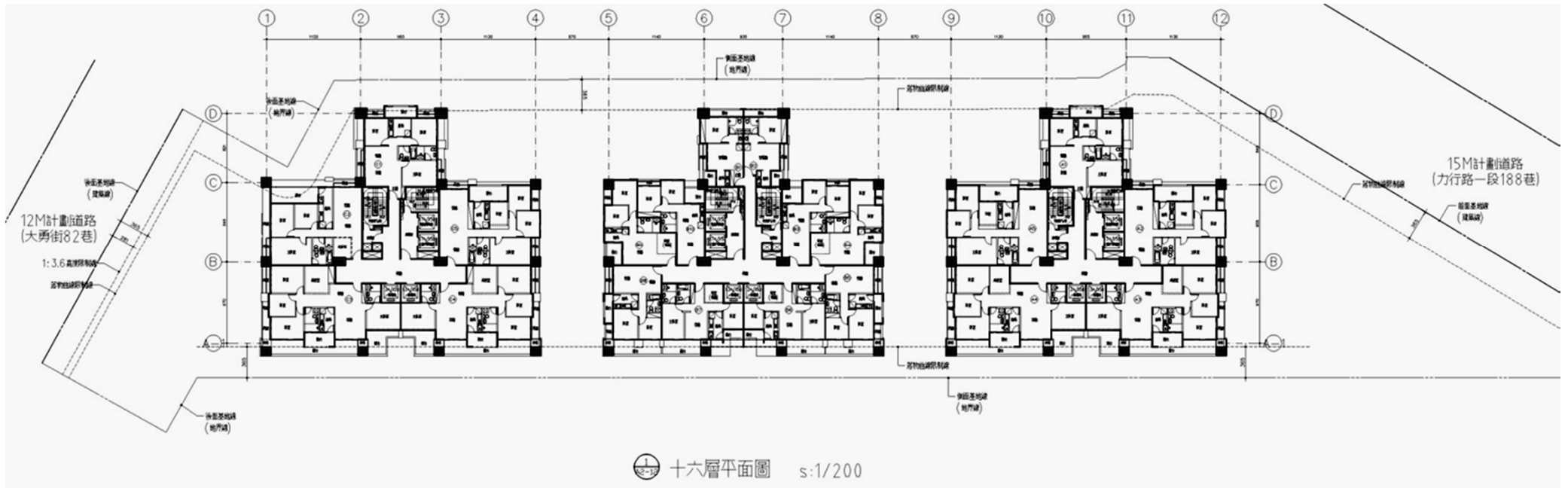
十一至十四層平面圖



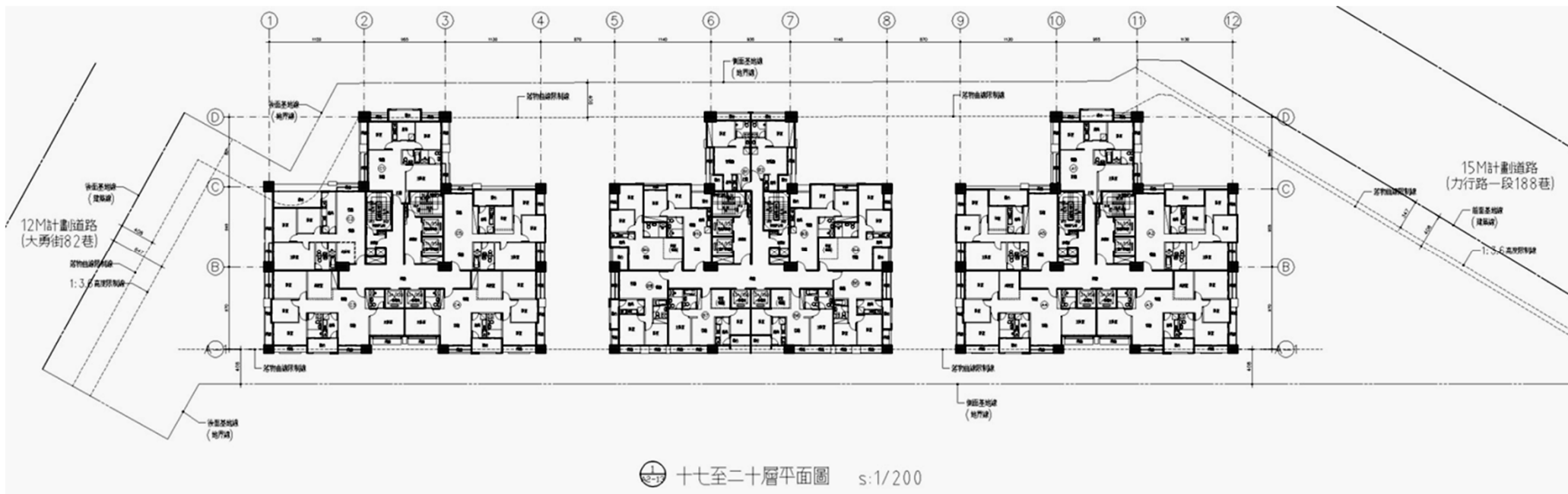
十五層平面圖



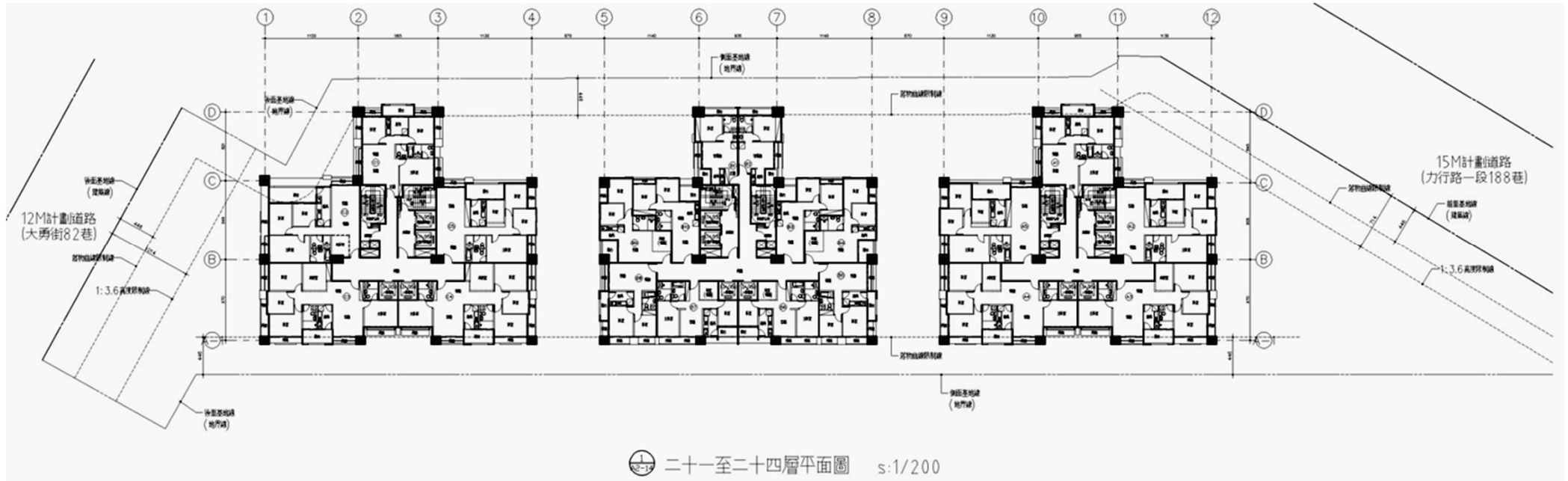
十六層平面圖



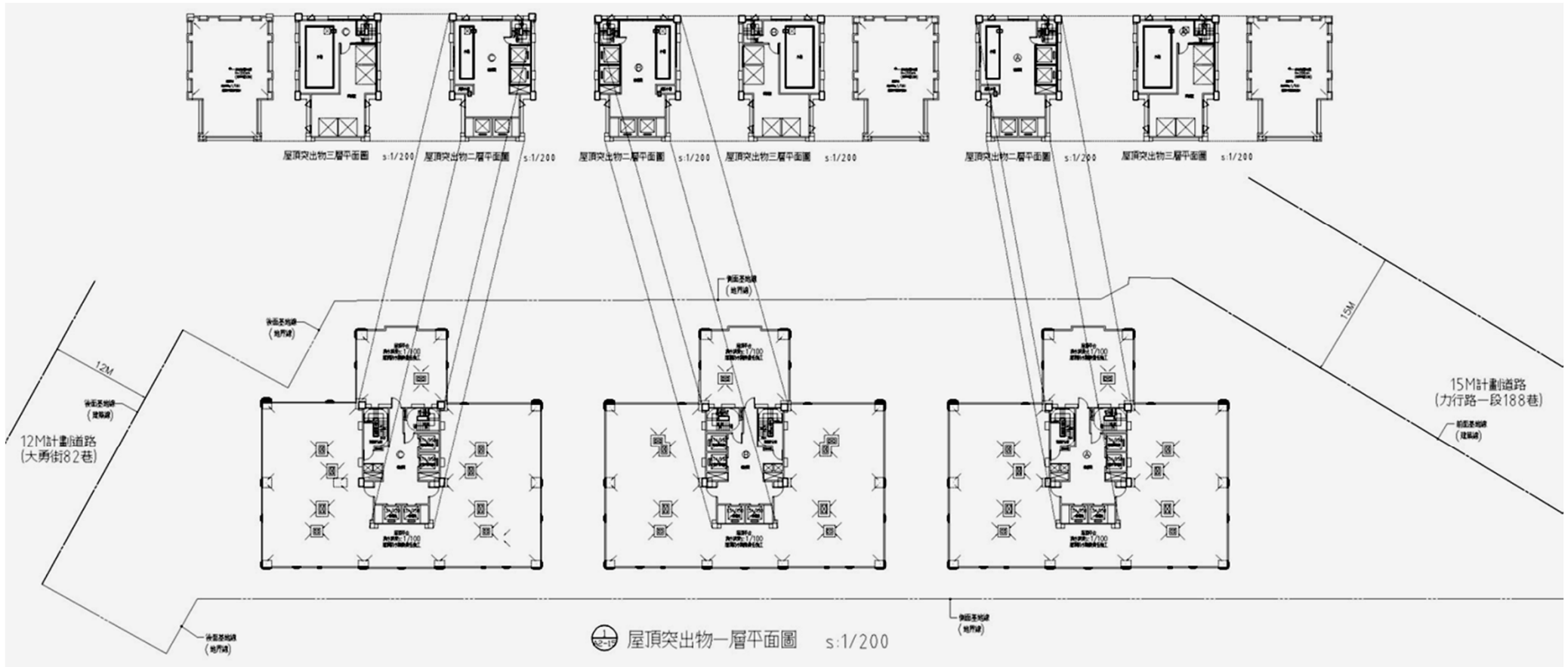
十七至二十層平面圖



二十一至二十四層平面圖



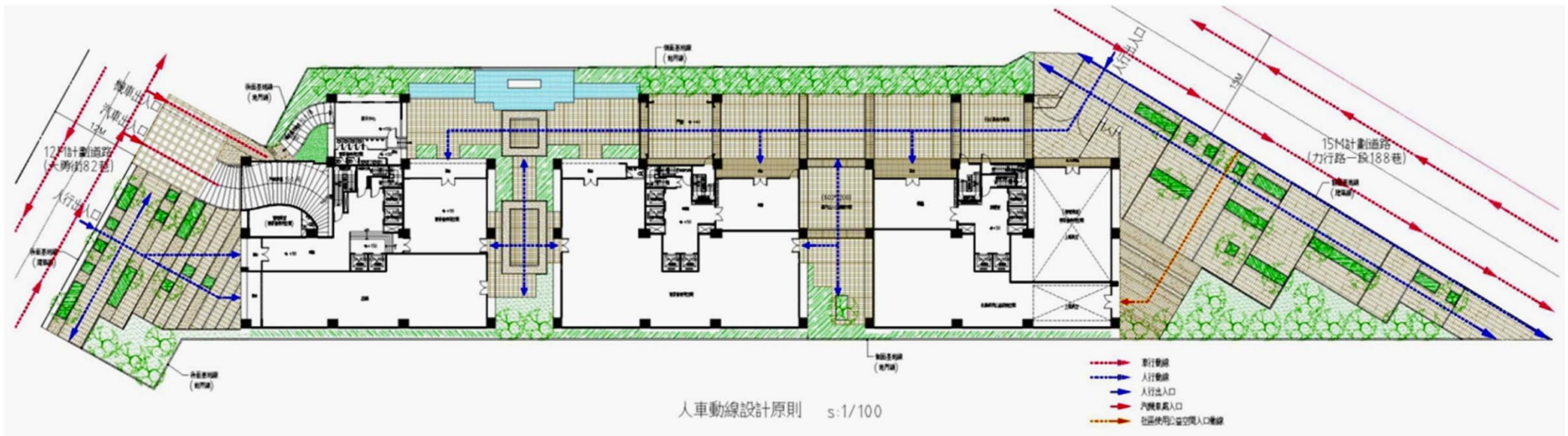
屋突各層平面圖



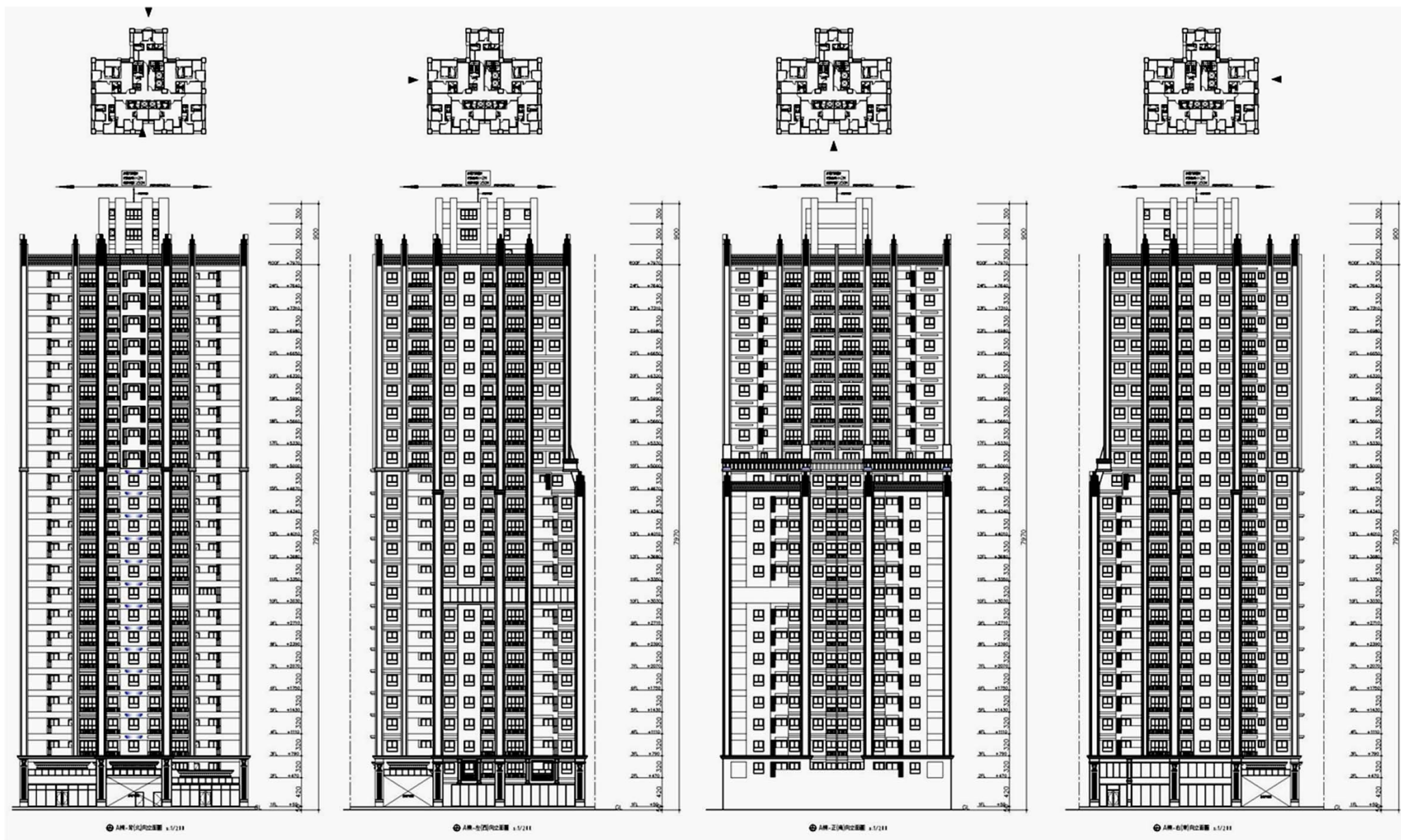
一層綠化平面圖



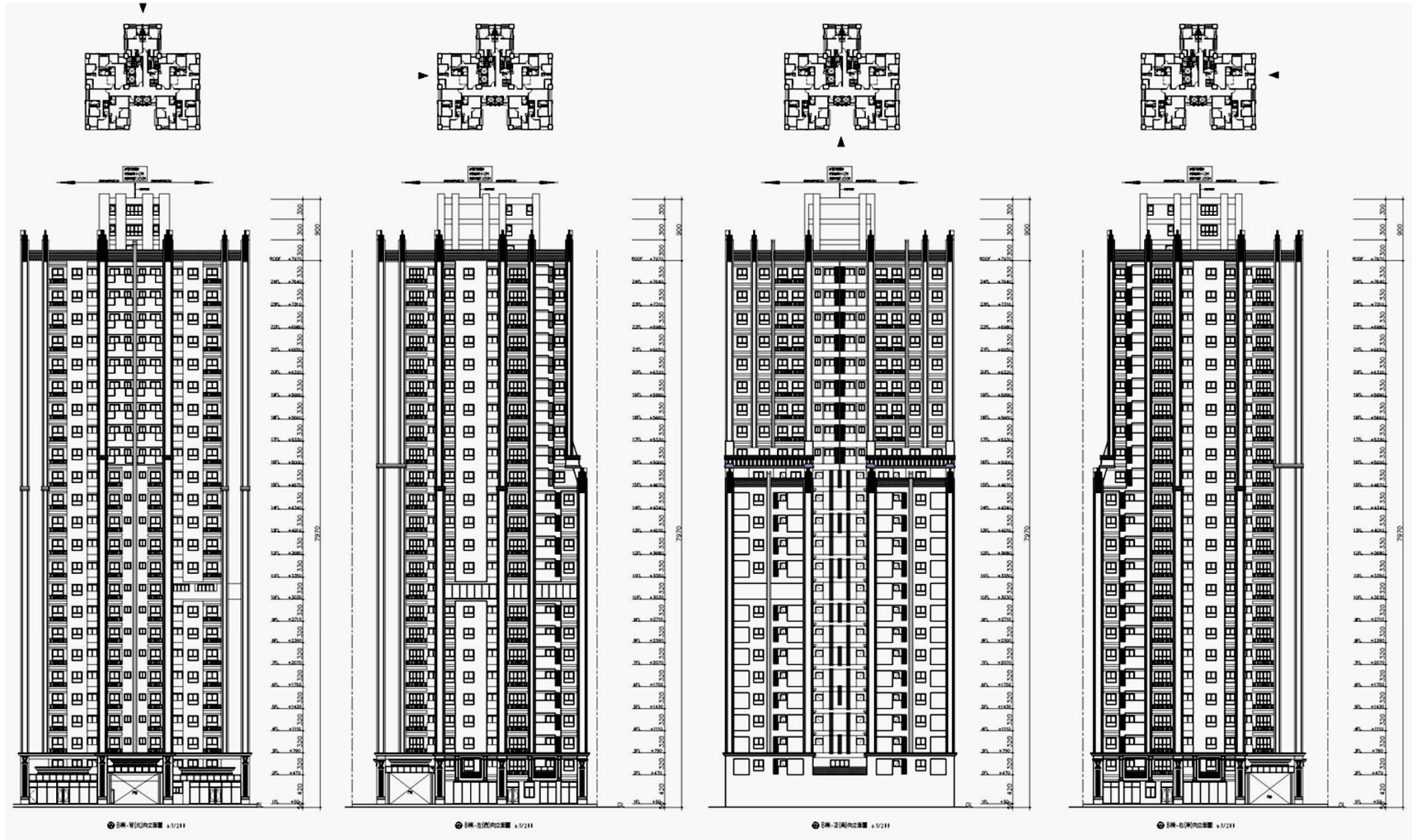
人車動線計畫



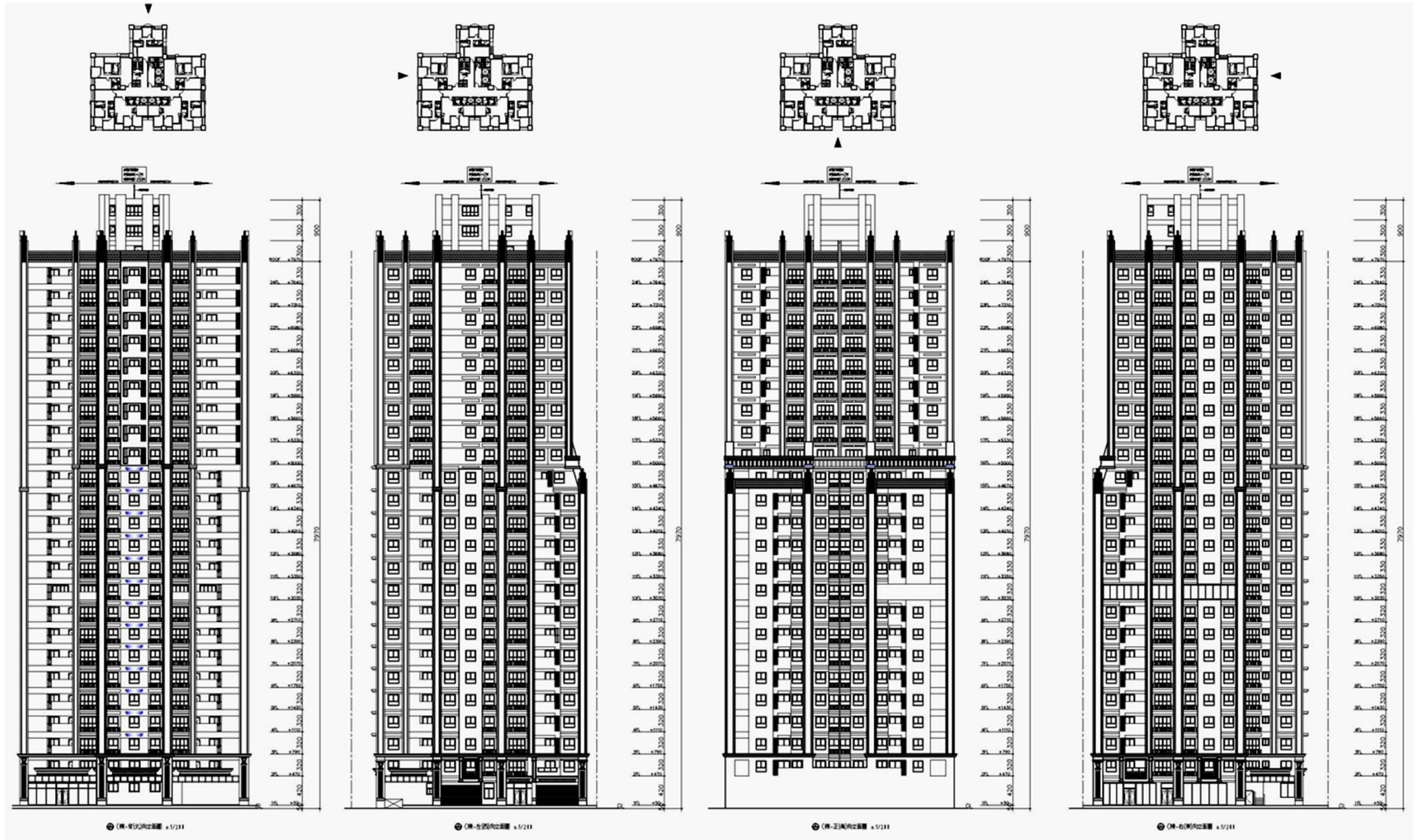
A棟立面圖



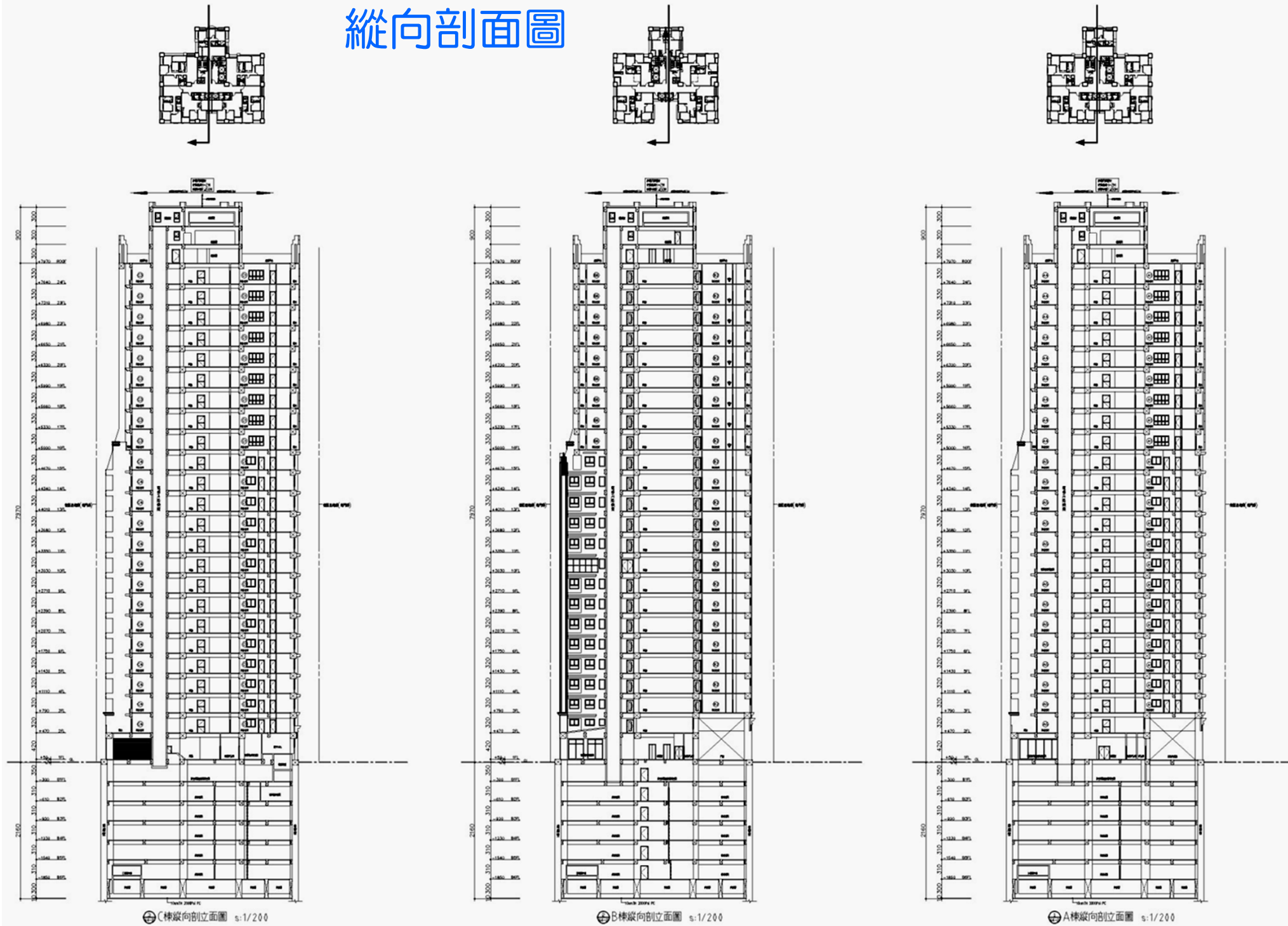
B棟立面圖



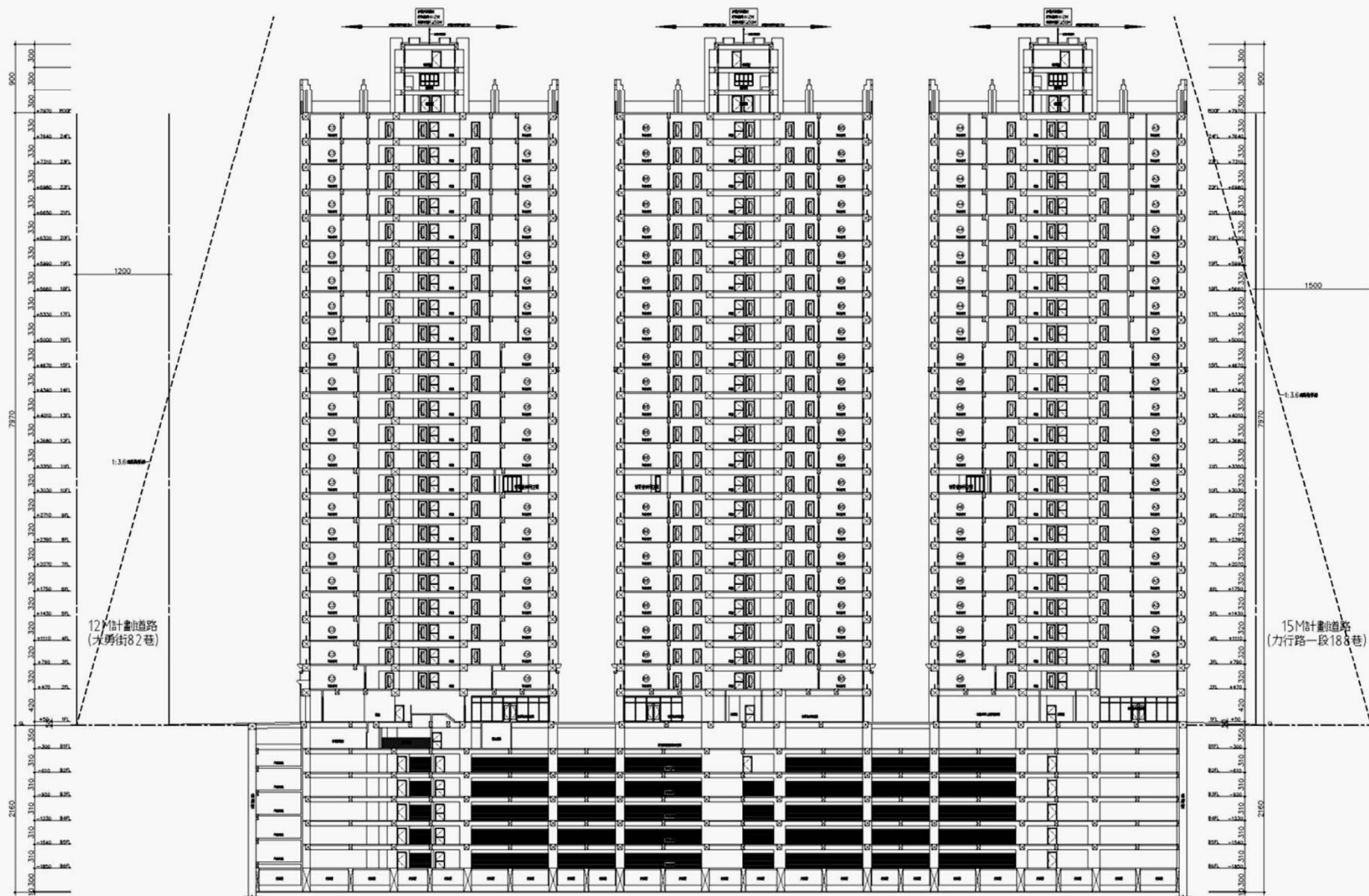
C棟立面圖



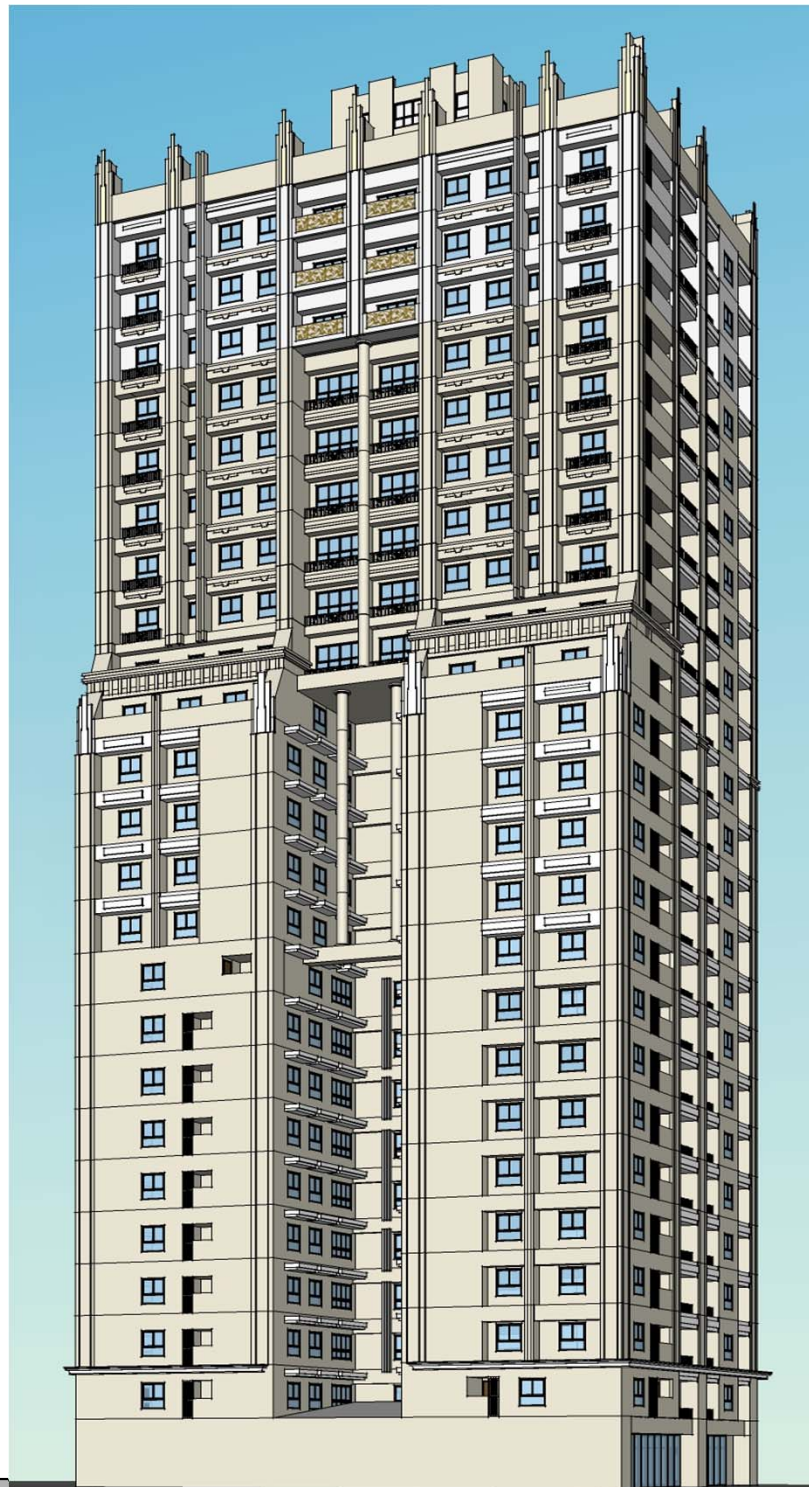
縱向剖面圖

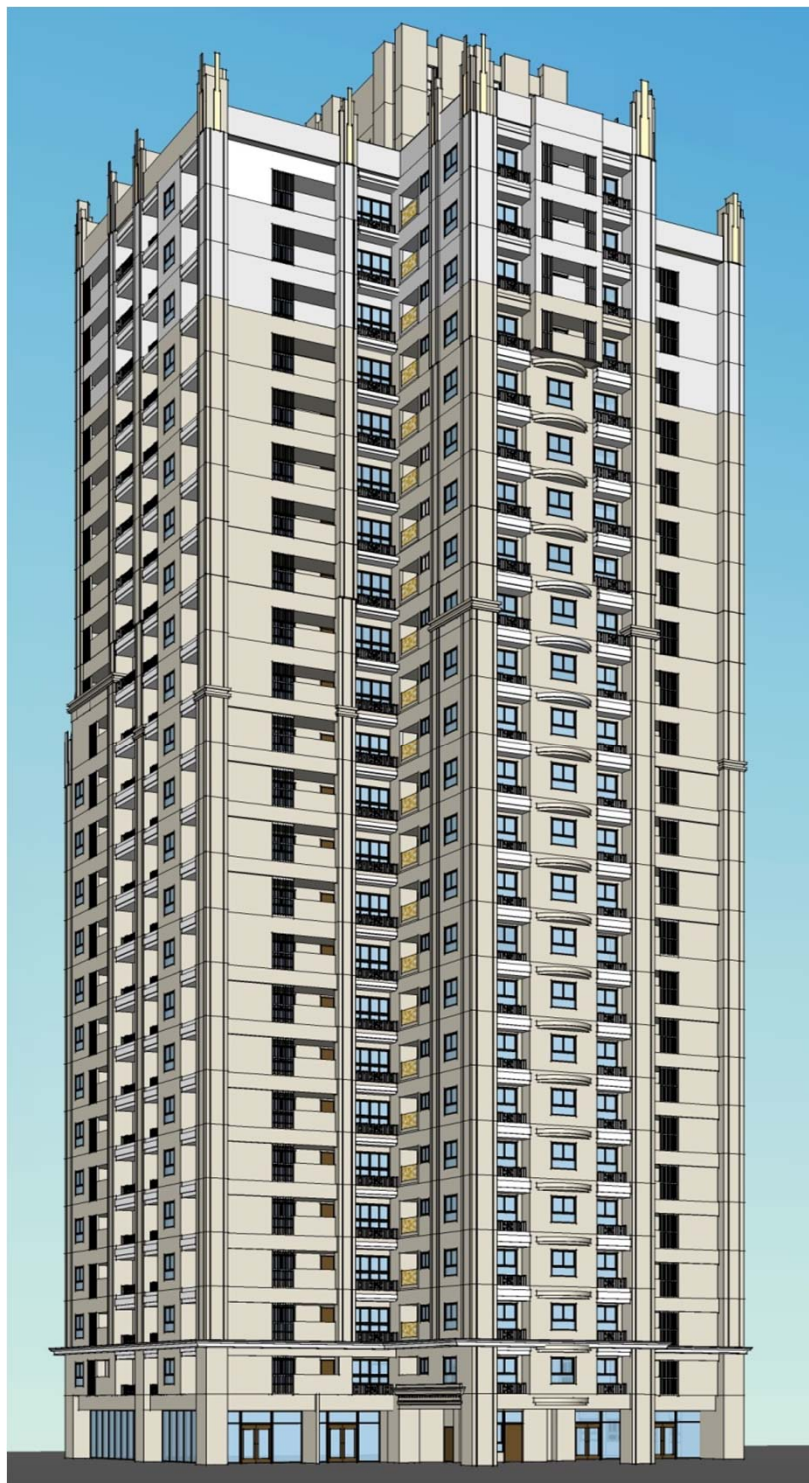


橫向剖面圖



⊕ 橫向剖面圖 s:1/200





簡報結束 敬請指教