

新北市三重區中興段1535地號等4筆地號 都市更新事業計畫自辦公聽會

實 施 者：歐益科技股份有限公司
建築設計及都更規劃單位：朱文熙建築師事務所

中 華 民 國 1 1 1 年 0 5 月 1 8 日

公聽會會議議程

時程	議程
09:40~10:00	簽到
10:00~10:05	主席、議程說明
10:05~10:10	來賓介紹
10:10~10:40	都市更新事業計畫案件說明
10:40~11:20	意見表達綜合回應
11:20~12:00	主管機關、專家學者建言
12:00	散會

事業計畫

- 緣起與依據法令
- 都市更新流程
- 公聽會公告與通知
- 更新單元位置
- 土地及合法建築物權屬
- 都市計畫、區段劃分及相關計畫

緣起與依據法令

■依據法令

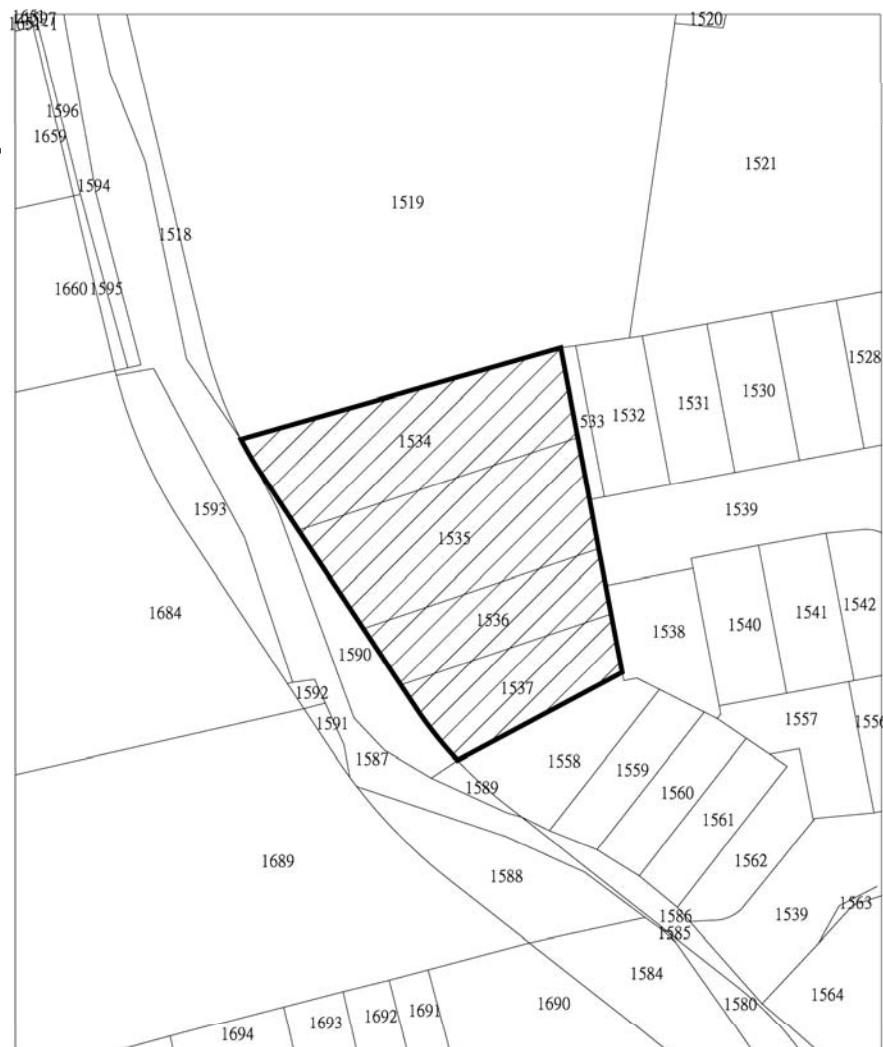
依「都市更新條例第22、32、37條」、
「都市更新條例施行細則第8條」規定

■更新單元範圍

新北市三重區中興段1534、1535、
1536、1537地號等4筆土地

■實施者

歐益科技股份有限公司



公聽會公告與通知

■登報公告

111年5月7、8、9日連續三天登報。

■張貼公告

111年5月6日張貼會議公告於三重區中興里辦公處公告欄、更新單元內各出要出入口。

■通知

111年5月6日以雙掛號通知有關機關、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。

通知期為111年5月8日至5月17日

更新單元位置

■地理位置

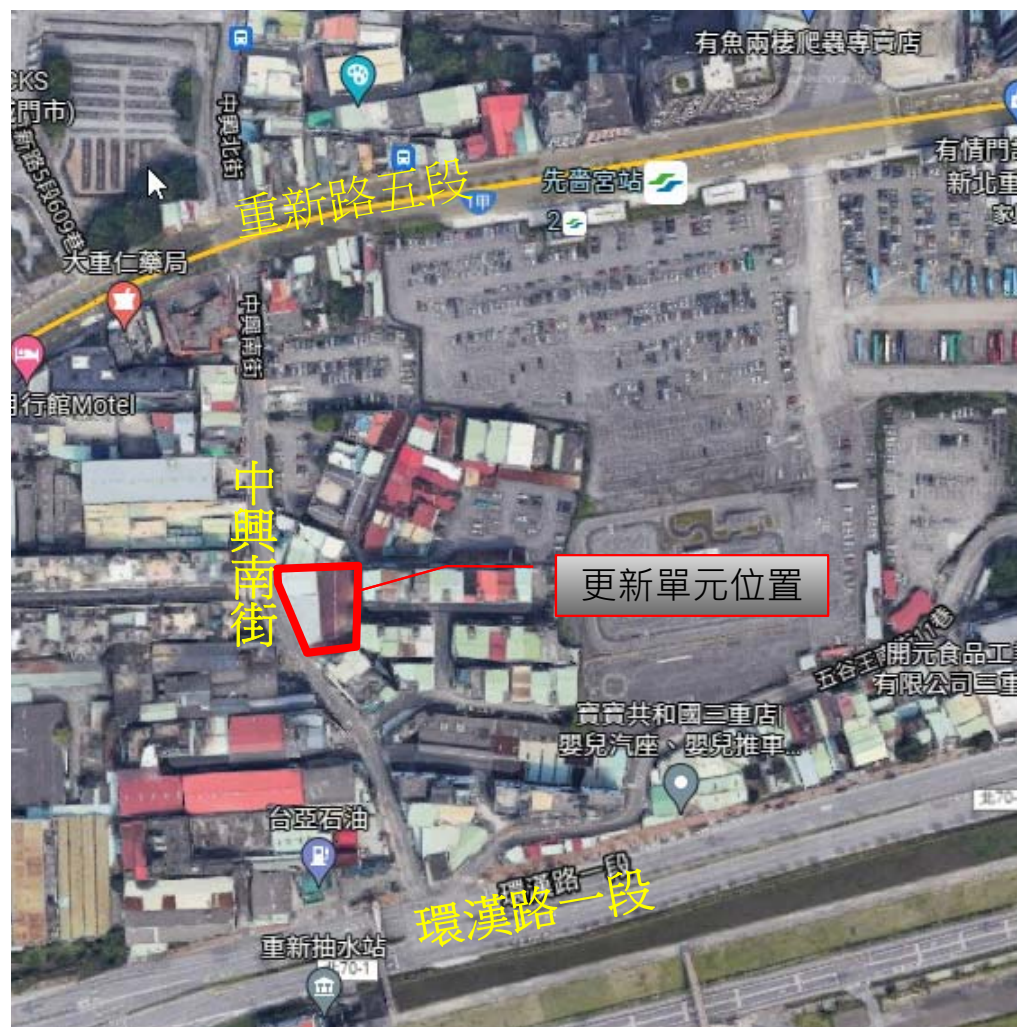
環漢路一段以北、中興南街以東及重新路五段以南所圍街廓西側，屬於非完整街廓。

交通

- ◆捷運先嗇宮站
- ◆中興南街、重新路五段

■附近土地使用

- ◆工業廠房
- ◆商業、住宅使用



土地及合法建築物權屬

■基地範圍

新北市三重區中興段1535地號等4筆土地

■基地面積：1,045.75m²(全私有)

■土地所有權人：1人(全私有)

■合法建築物樓地板面積

166.25平方公尺(1戶、全私有)

■合法建築物所有權人：1人(全私有)

■其他改良物(鐵皮廠房)：831.05平方公尺

■同意比例(公劃地區)

項目	土地部份		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	1,045.75.00	1	166.25	1
私有	1,045.75.00	1	166.25	1
計算總和	1,045.75.00	1	166.25	1
同意數	1,045.75.00	1	166.25	1
同意比例(%)	100%	100%	100%	100%
法定比例	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%



基地現況照片



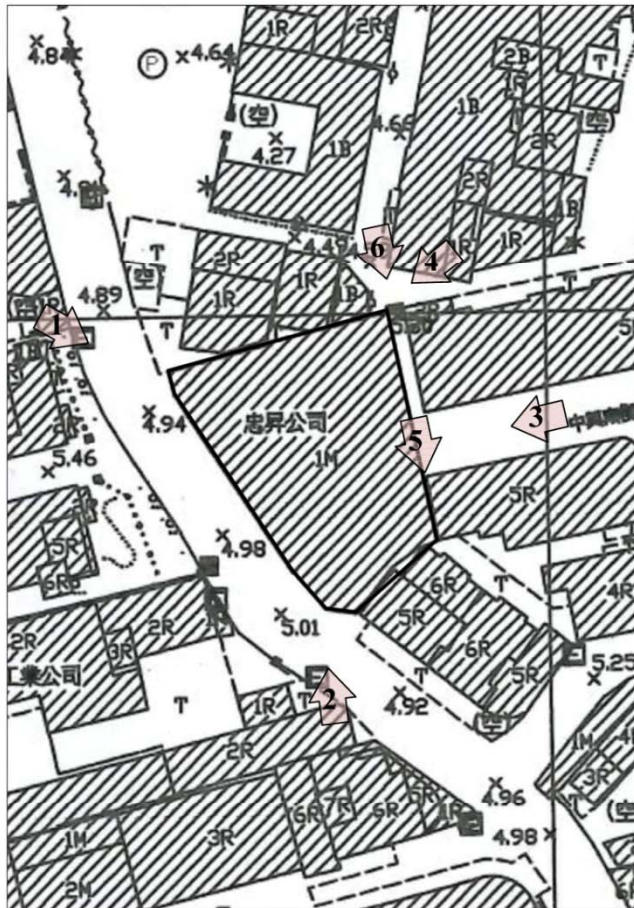
照片 1：臨中興南街側



照片 3：臨現有巷中興南街 68 巷 10 弄側



照片 5：臨現有巷中興南街 68 巷 10 弄側



照片 2：臨中興南街側



照片 4：臨現有巷中興南街 68 巷 10 弄側



照片 6：臨現有巷中興南街 68 巷 10 弄側

都市計畫、區段劃分及相關計畫

■都市計畫

變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案

■都市更新地區

臺北縣政府98年01月09日公告實施之「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區劃定案」

新北市政府102年4月22日公告「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫」範圍內。

■土地使用分區：乙種工業區

■容積率：210%、建蔽率：60%

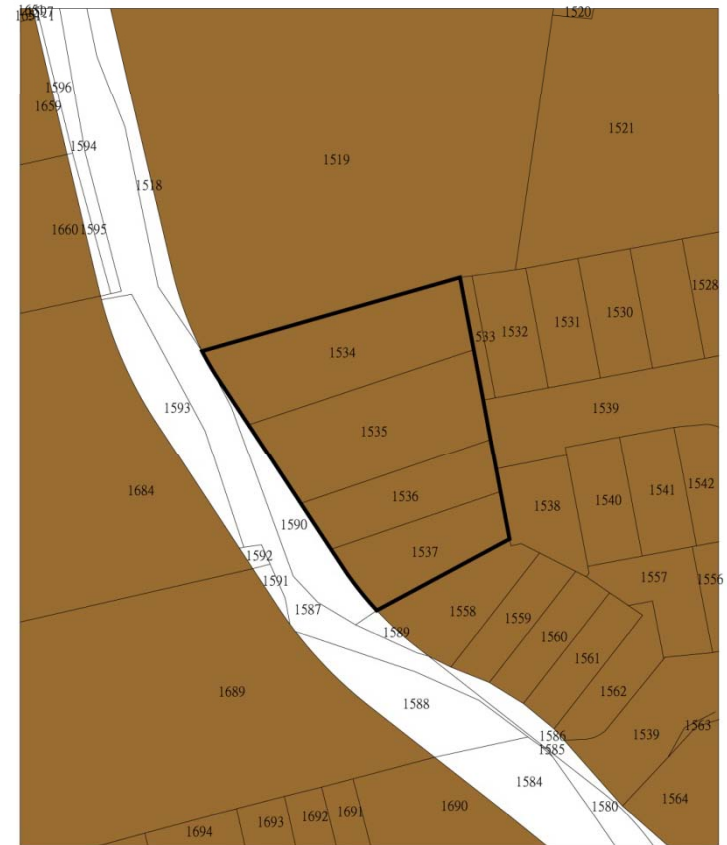
■區段劃分：全區重建

■整建或維護計畫：無

■涉及古蹟、聚落、歷史建築：無

■涉及受保護樹木：無

■公共設施興修或改善計畫：無



計畫目標及效益評估

■計畫目標

- 一、促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能
- 二、提升地區防災救災功能，增進地區公共安全
- 三、導入綠建築及智慧建築，營造節能舒適使用空間
- 四、重塑都市空間及建築物景觀，改善鄰近人車交通與車輛停放問題

■效益評估

評估項目	更新前	更新後
土地利用	舊有鐵皮廠房，土地未做高度使用，不符都市土地開發經濟效益。	透過都市更新機制的推動，進行整體規劃，使土地能發揮最大的開發效益。
建築使用	當地為58年的加強磚造之合法建築物或鐵皮加蓋的改良物，均已超過使用年限且不符合耐震標準，為環境窳陋的地區。	建築物為鋼筋混凝土造的地上9層、地下3層建築物，並導入綠建築、智慧建築及耐震標章，提供安全舒適的工作環境。
公共設施	區內缺乏公共設施	更新單元內留設開放空間、公益設施等，提升工作環境品質，亦可服務周邊民眾。
交通狀況	無規劃汽、機車位。	建築物規劃地下3層並留設汽車43輛，機車19輛，提供進駐公司及人員停車空間。
視覺景觀	老舊、窳陋的建築物，整體地區觀瞻及市容景觀不佳。	建築物配合周邊環境規劃設計量體、建材與色彩等，留設開放空間，改善當地環境，加上規劃設計植栽豐富生活環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。
公共安全	舊有廠房結構堪慮，建物亦達使用年限且不符合耐震標準，容易造成公共安全的死角或救災不易。	建築物為防火的建材，規劃設計也留設適當的棟距，同時新建建築物經過消防救災的審核，提高了公共安全。

建築設計

- 容積獎勵
- 工業區總量管制及相關獎勵評估說明
- 建築規劃概要
- 平面圖
- 高度計畫
- 立面圖
- 外觀透視圖
- 景觀設計圖
- 鋪面設計圖
- 人車動線規劃說明
- 照明設施系統圖
- 防災救災空間及避難動線規劃

容積獎勵

■ 土地面積： $1,045.75\text{m}^2$

■ 使用分區：乙種工業區

■ 法定建蔽： $1,045.75 * 60\% = \underline{627.45\text{m}^2}$

■ 法定容積： $1,045.75 * 210\% = \underline{2,196.08\text{m}^2}$

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m^2)	基準容積比(%)
一、中央都市更新容積獎勵項目		
#6 危險老舊建築 (經結構安全性能評估結果未達最低等級： 基準容積8%，限於1534及1535地號)	116.92 m^2	5.32%
#10 綠建築 (黃金級)	175.68 m^2	8.0%
#11 智慧建築 (黃金級)	175.68 m^2	8.0%
#13 耐震設計 (耐震設計標章)	219.60 m^2	10%
#14 時程獎勵 (劃定應實施更新之地區：修正施行日起五年內)	219.60 m^2	10%
小計	907.48 m^2	41.32%
二、新北市都市更新容積獎勵項目		
#2 工業區建築基地退縮建築 (自建築線退縮淨寬四公尺以上， 地界線退縮2M建築，退縮部分淨空設計。)	219.60 m^2	10%
小計	1,127.08 m^2	51.32%
都市更新容積獎勵合計	1,127.08 m^2	51.32%
申請容積獎勵總計(最大值50%)	1,098.04 m^2	50%

工業區總量管制及相關獎勵評估說明

- 工業區總量管制：同意1FL申設一般零售業190.87 m²
(依新北市政府111年4月13日新北府城字第1110437289號函同意)
- 危險老舊建築獎勵： 111年4月13由邱輝煌結構技師進行結構安全初評，
檢送台灣省結構技師公會審查，於 111年4月28日
完成。結果為【未達最低等級】，符合獎勵規定。
- 綠建築獎勵：初評為62.3分符合黃金級56分～68分區間之標準。
- 智慧建築獎勵：初評為132分符合黃金級120分～140分區間之標準。
- 耐震設計標章獎勵：檢附結構計算符合耐震設計標章規範。
- 時程獎勵：108.05.15都更建築容獎修正施行日起五年內。
- 建築基地及建築物規劃設計：建築線退4公尺地界線退2公尺。
- 消防救災設置檢討：經新北市政府消防局災害搶救科三次審查，
於111年4月26日審查通過。

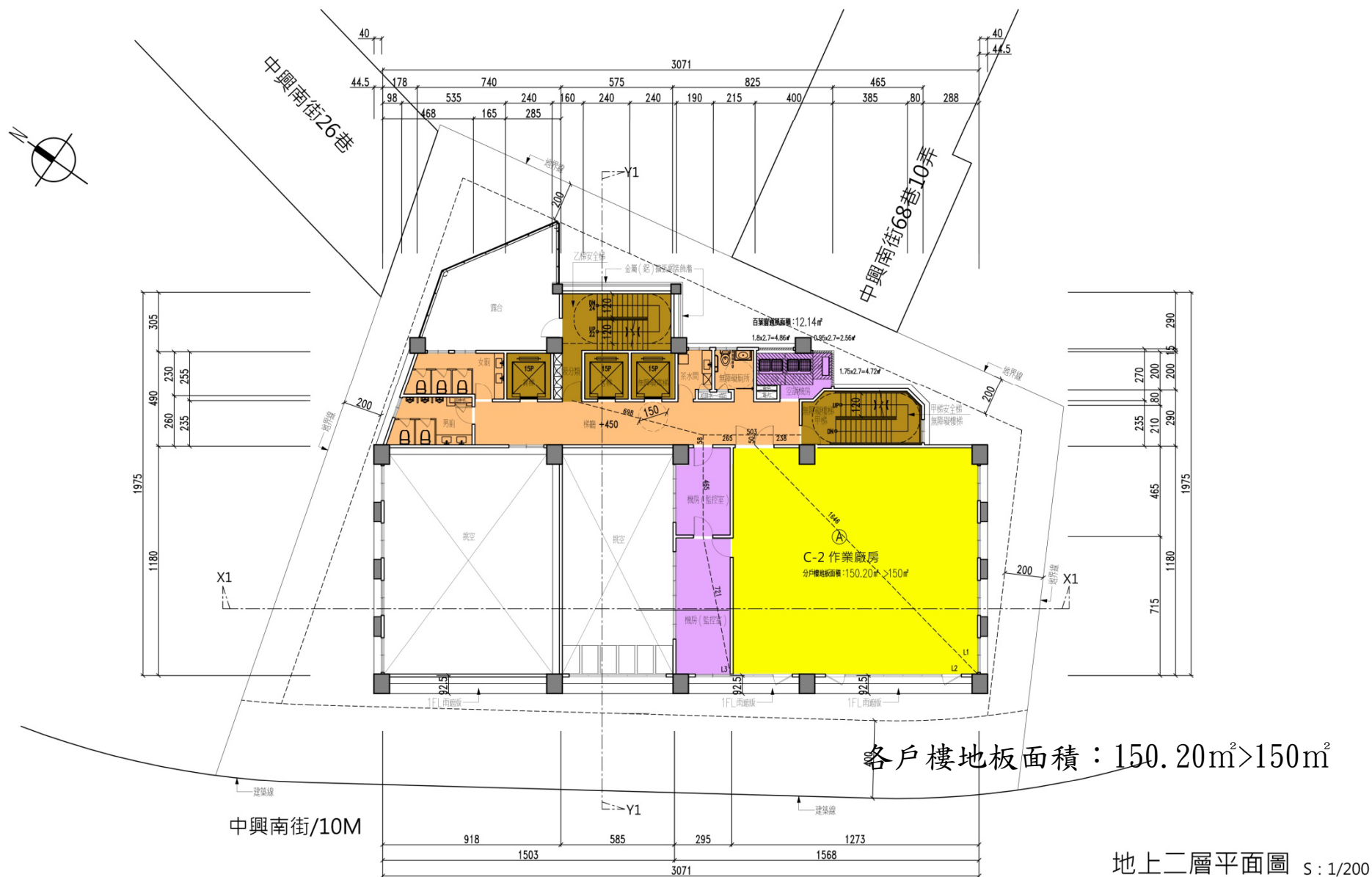
建築規劃概要

- 容積獎勵：本案擬申請50%都市更新容積獎勵
- 總樓地板面積：6,780.61 m²
- 建築量體：地上9層、地下3層
- 規劃車位：法定汽車位17位，自設汽車位25位，
實設汽車位42位
法定機車位17位，自設機車位2位，
實設機車位19位
自行車位法定3位，實設機車位5位
- 結構系統：鋼筋混凝土造
- 規劃戶數：1FL：1戶一般零售業(依新北市政府111年4月13日新北府城字第1110437289號函，同意備查60.59 m²)
2FL~9FL：15戶作業廠房、共計16戶。
- 實際獎勵額度及建築規劃內容以核定之事業計畫為準

地上一層平面圖



平面圖-二層

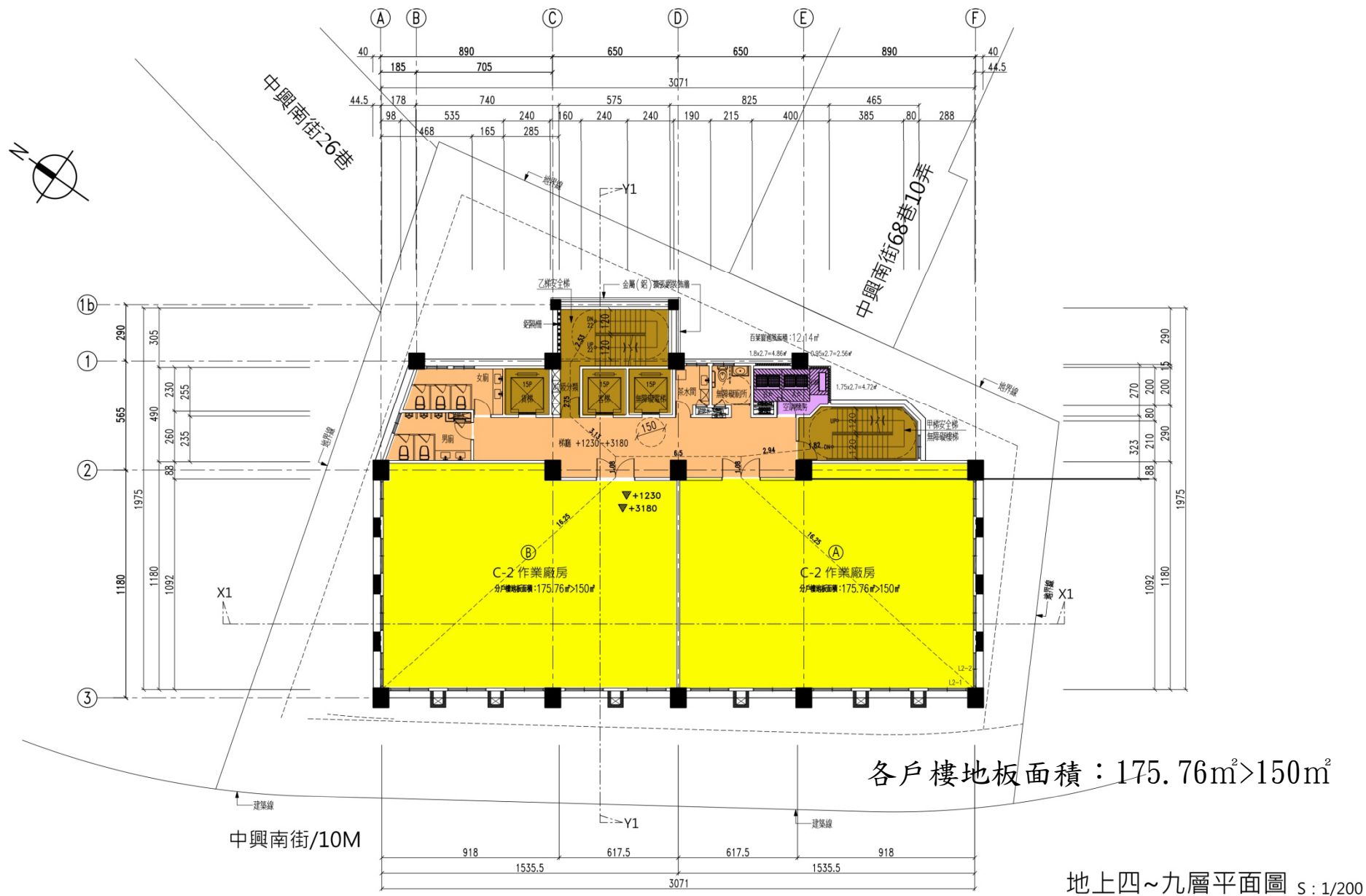


Architectural floor plan of the third floor of a building. The plan shows two large yellow rectangular areas labeled "C-2 作業廠房" (C-2 Workshop) with floor areas of 175.75m² and 175.75m², both greater than 150m². The plan also shows various rooms, corridors, and structural elements. Dimensions are provided for various sections and overall building dimensions. A north arrow is located in the top left corner. The plan is titled "地上三層平面圖" (Third Floor Plan) and "S: 1/200".

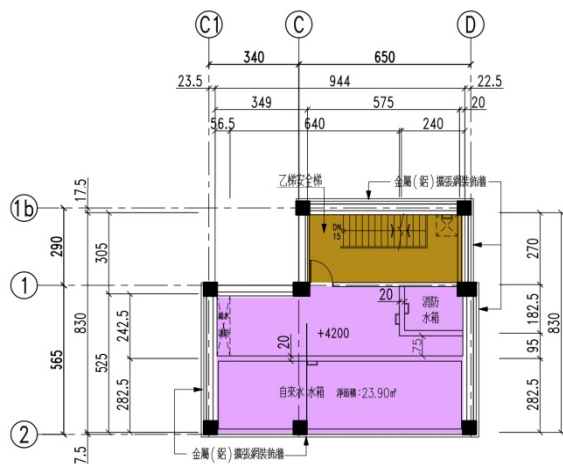
地上三層平面圖 S : 1/200

各戶樓地板面積： $175.75\text{m}^2 > 150\text{m}^2$

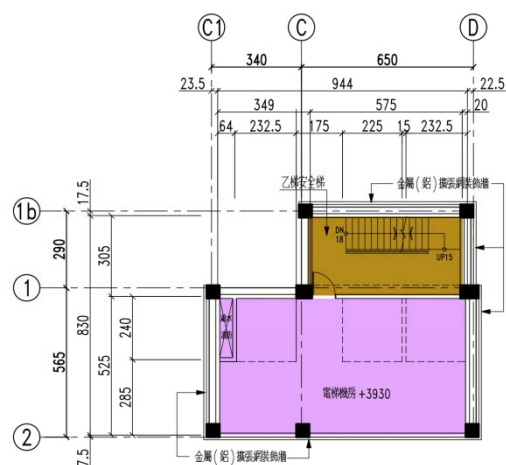
平面圖-標準層(四~九層)



平面圖-屋突一層



突出三層平面圖

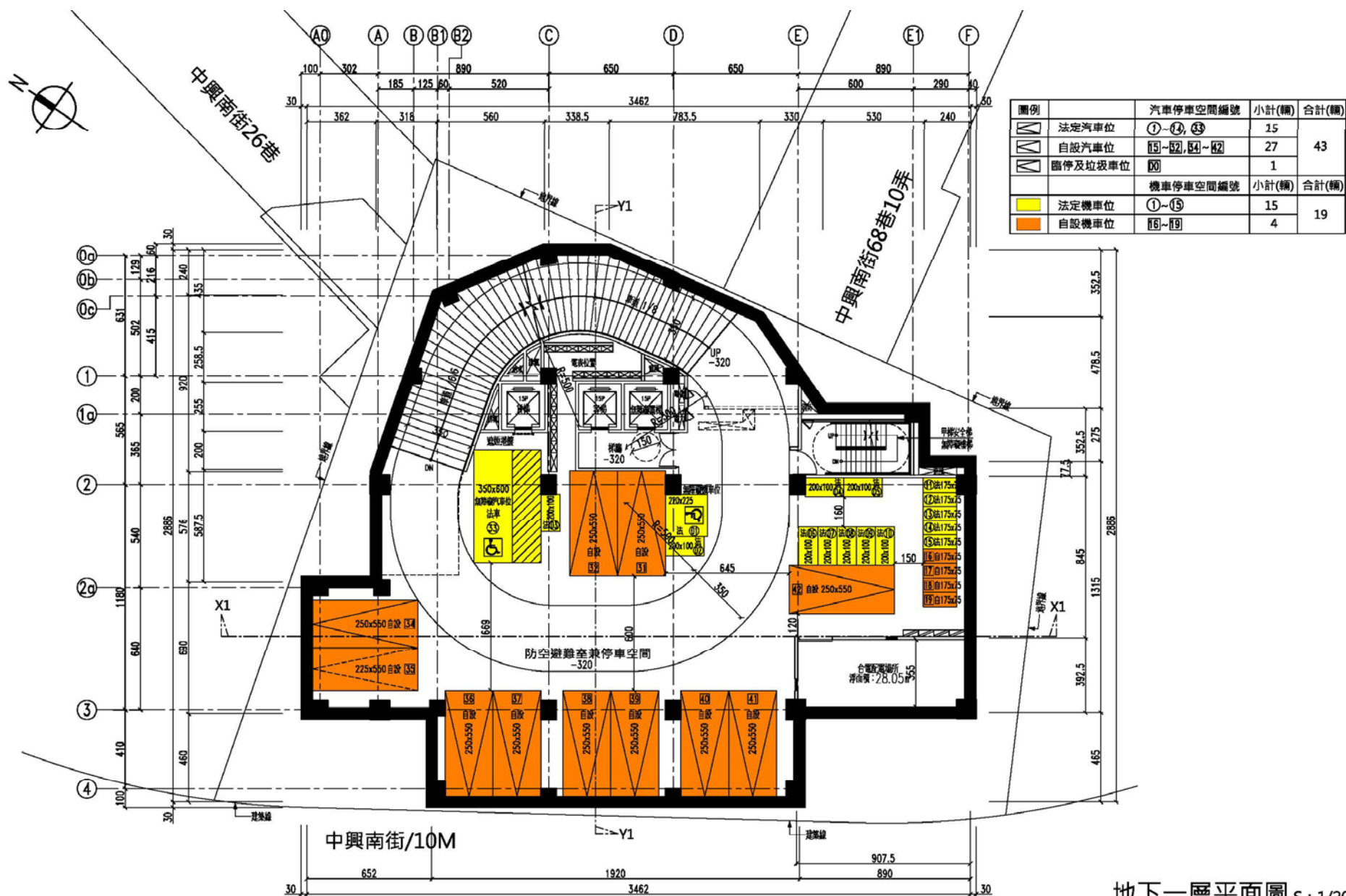


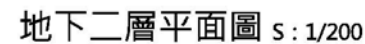
突出二層平面圖

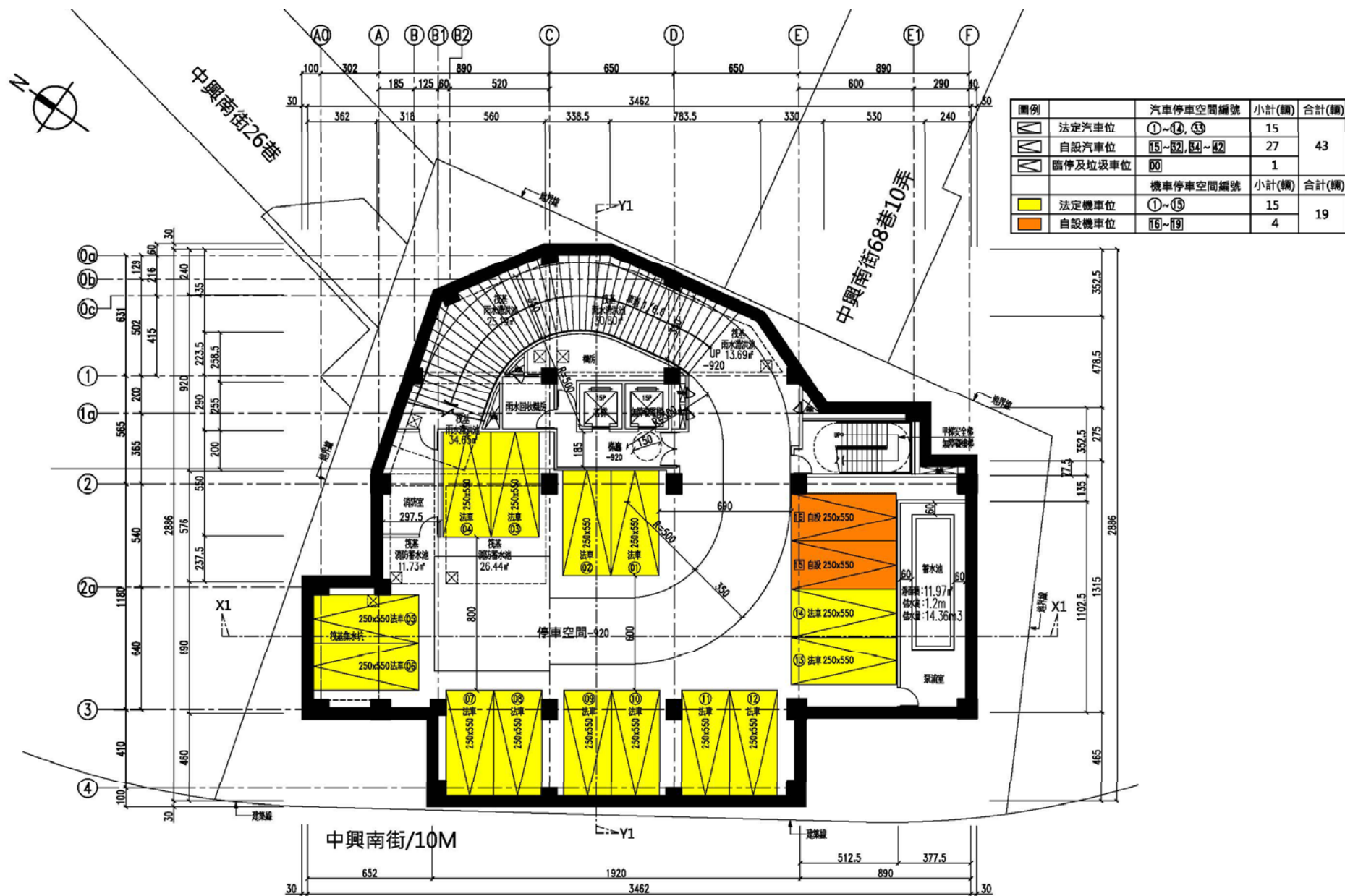


屋頂層及突出一層平面圖 S : 1/200

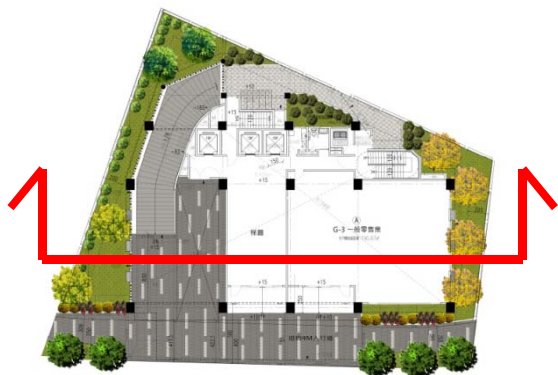
平面圖-地下一層







高度計畫-剖面圖



地下三層:樓層高度3.00M

地下二層:樓層高度3.00M

地下一層:樓層高度3.35M

地上一層:樓層高度4.35M

天花板下淨高3.25M

挑空:高度8.25M,

天花板下淨高7.15M

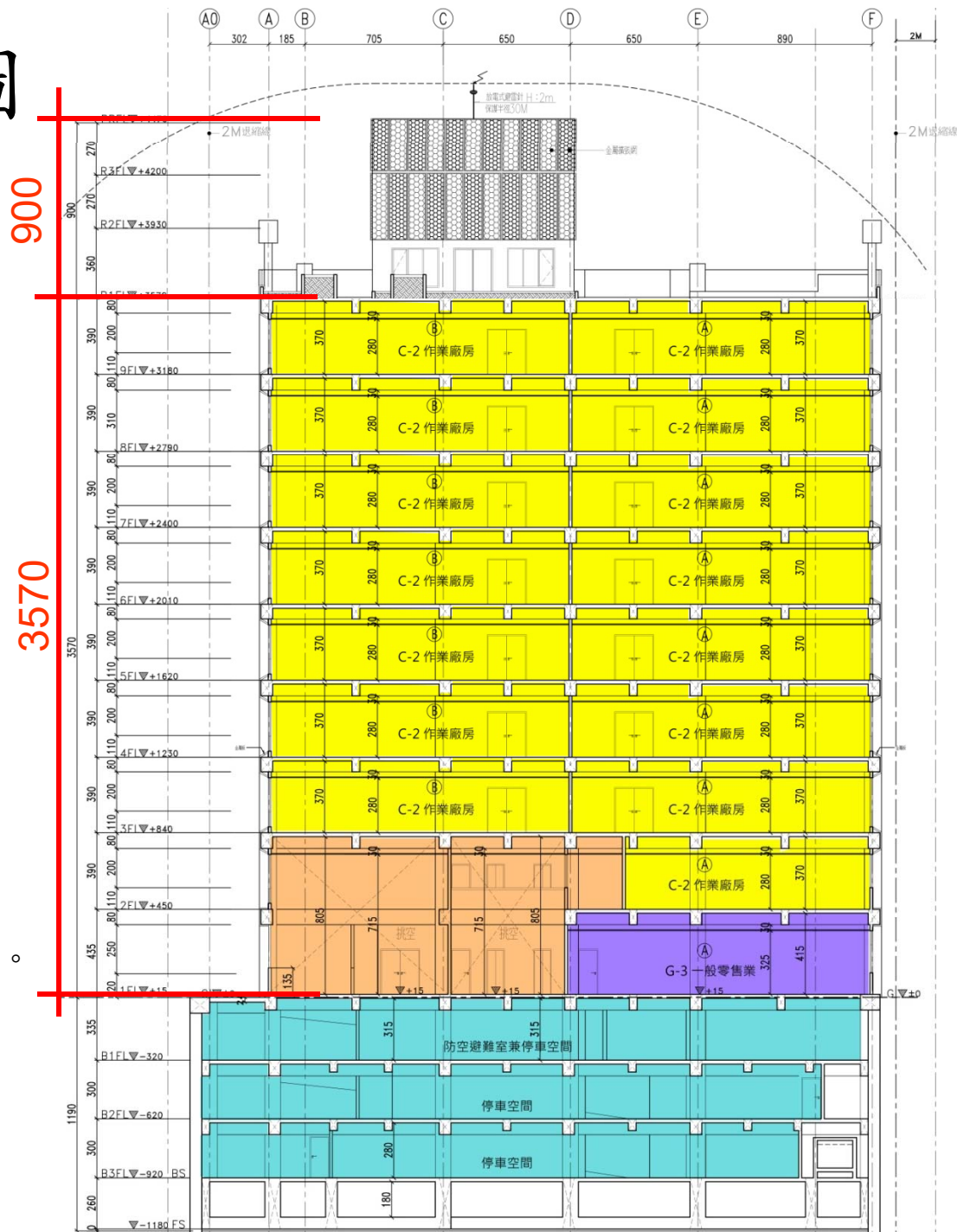
地上二~九層:

樓層高度3.90M, 天花板下淨高2.70M。

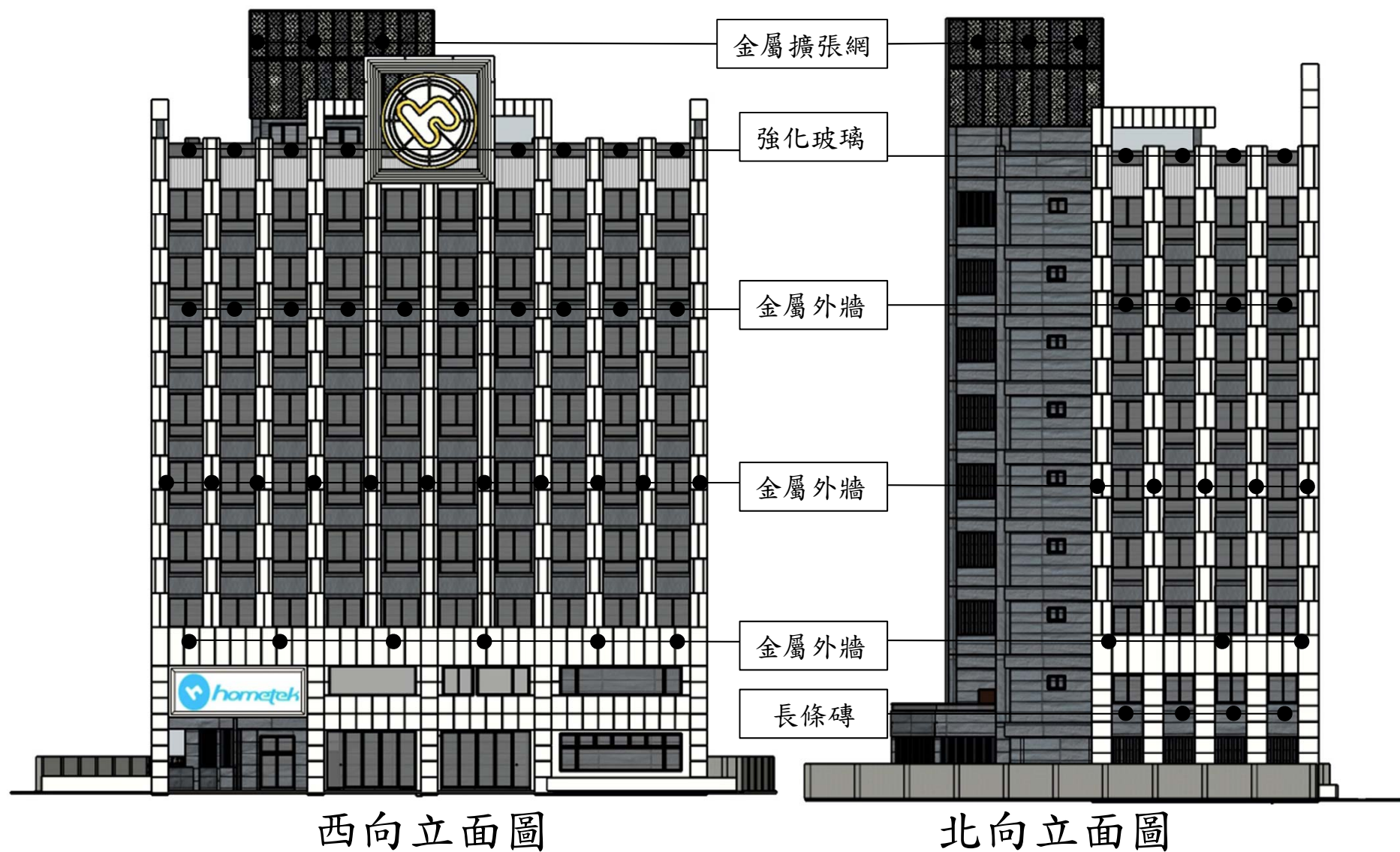
屋突一層:樓層高度3.60M

屋突二層:樓層高度2.70M

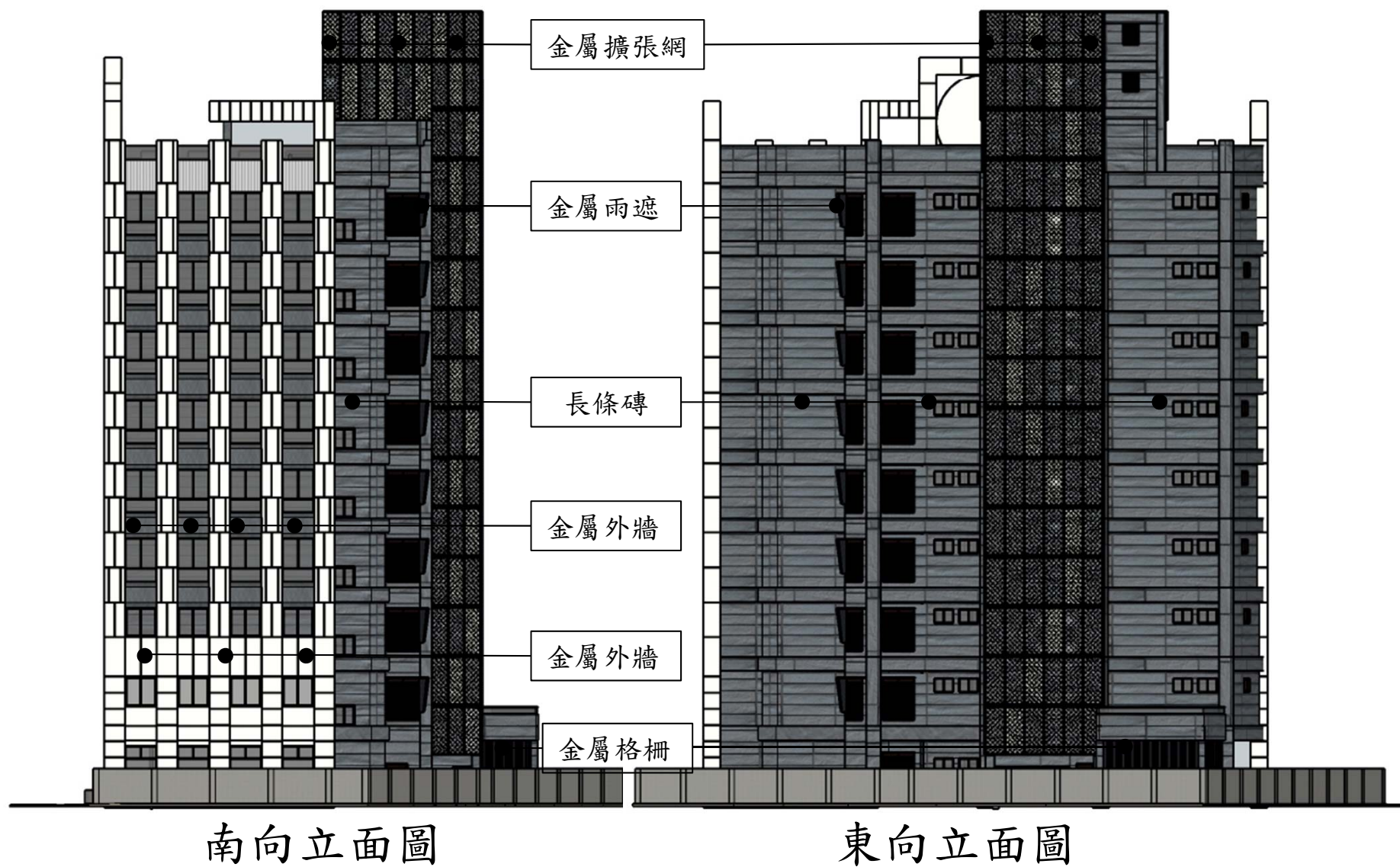
屋突三層:樓層高度2.70M



立面圖-1



立面圖-2



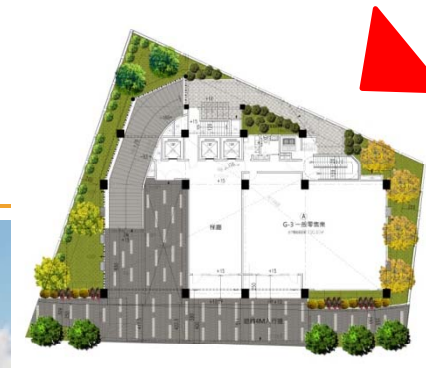
外觀透視圖-1



外觀透視圖-2



外觀透視圖-3



外觀透視圖-4



實景模擬圖



景觀設計圖-地上一層



金露花



小葉杜鵑



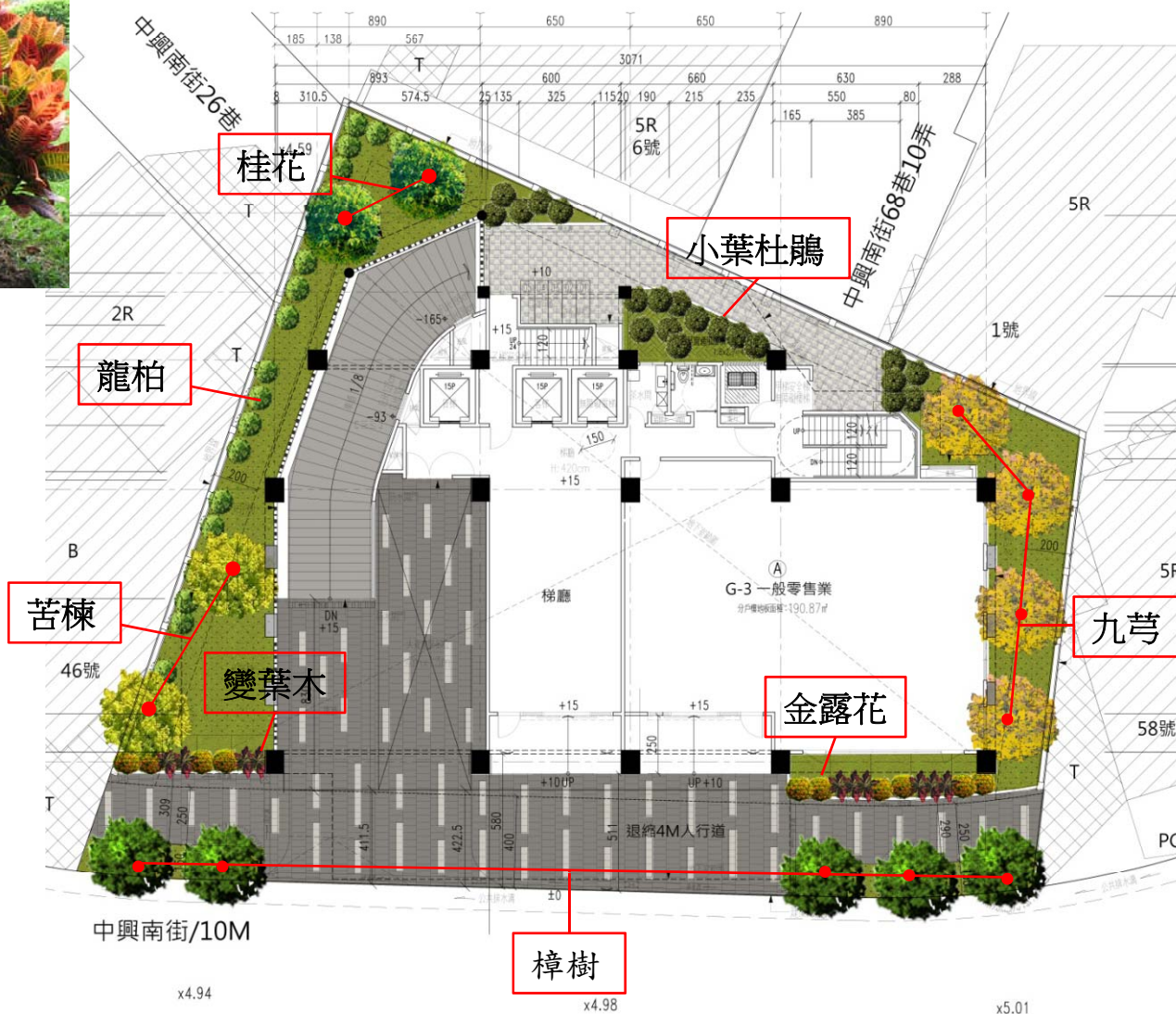
龍柏



台北草



變葉木



景觀設計圖-屋頂層



苦楝



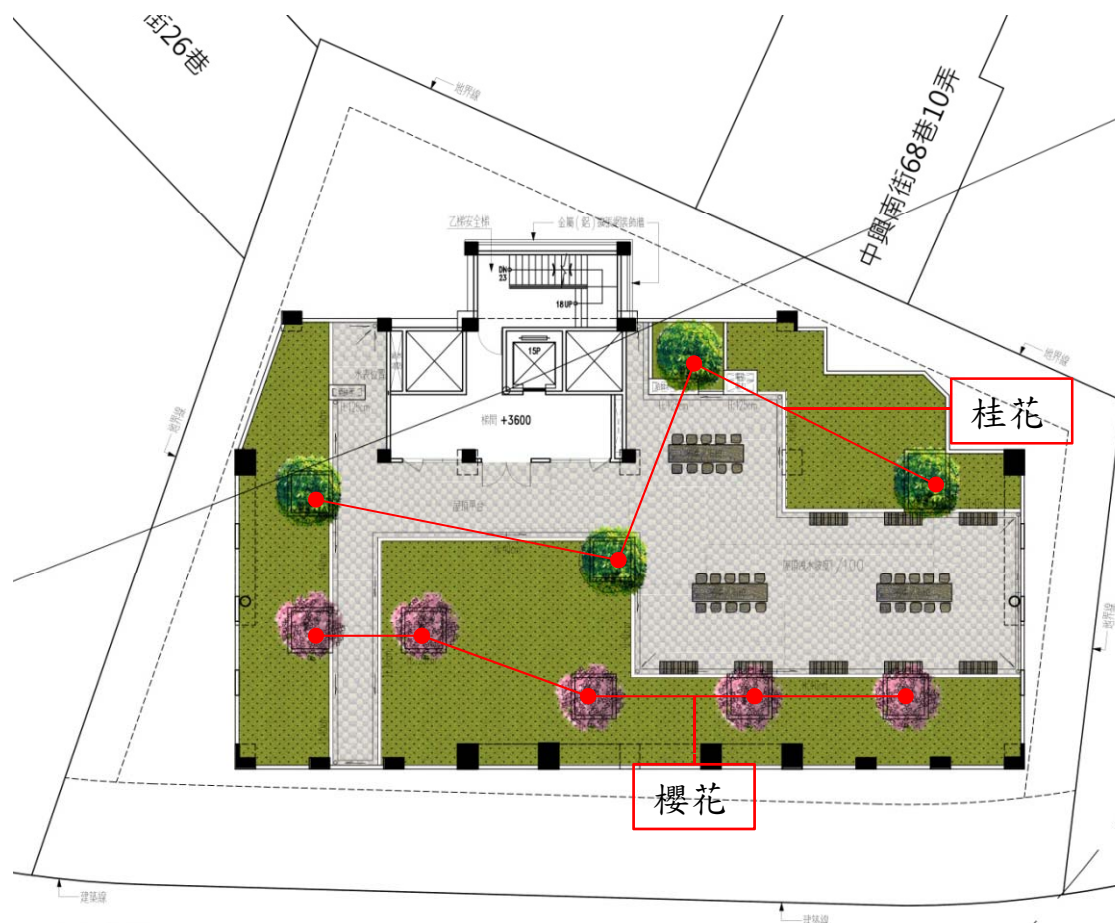
緬梔



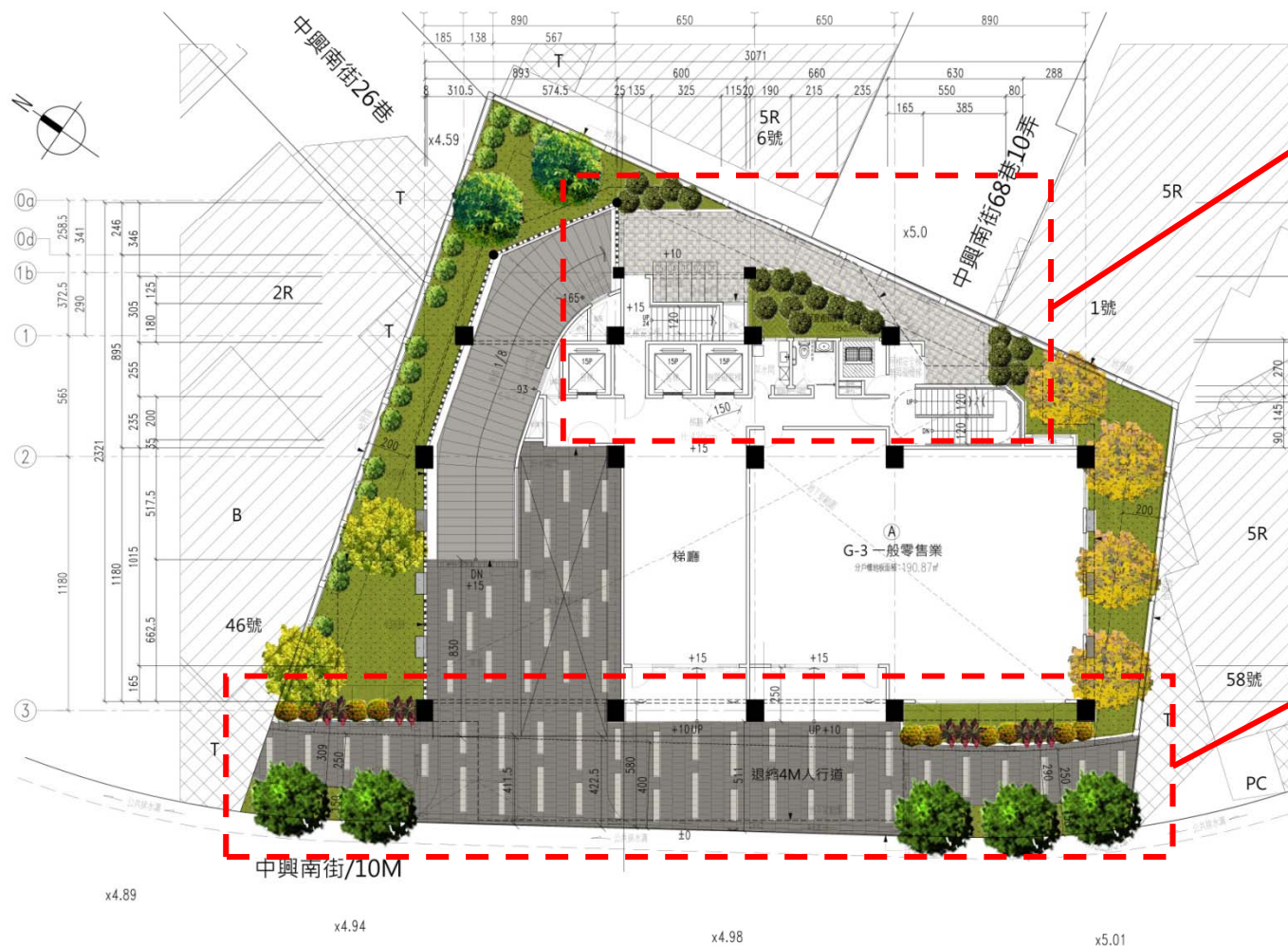
樟樹



九芎



鋪面設計圖-地上一層



1FL後側空地
高壓混凝土磚/仿石材磚
尺寸：30x60 (h)6cm



1FL人行道
高壓混凝土磚/仿石材磚
尺寸：30x60 (h)6cm

鋪面設計圖-屋頂層



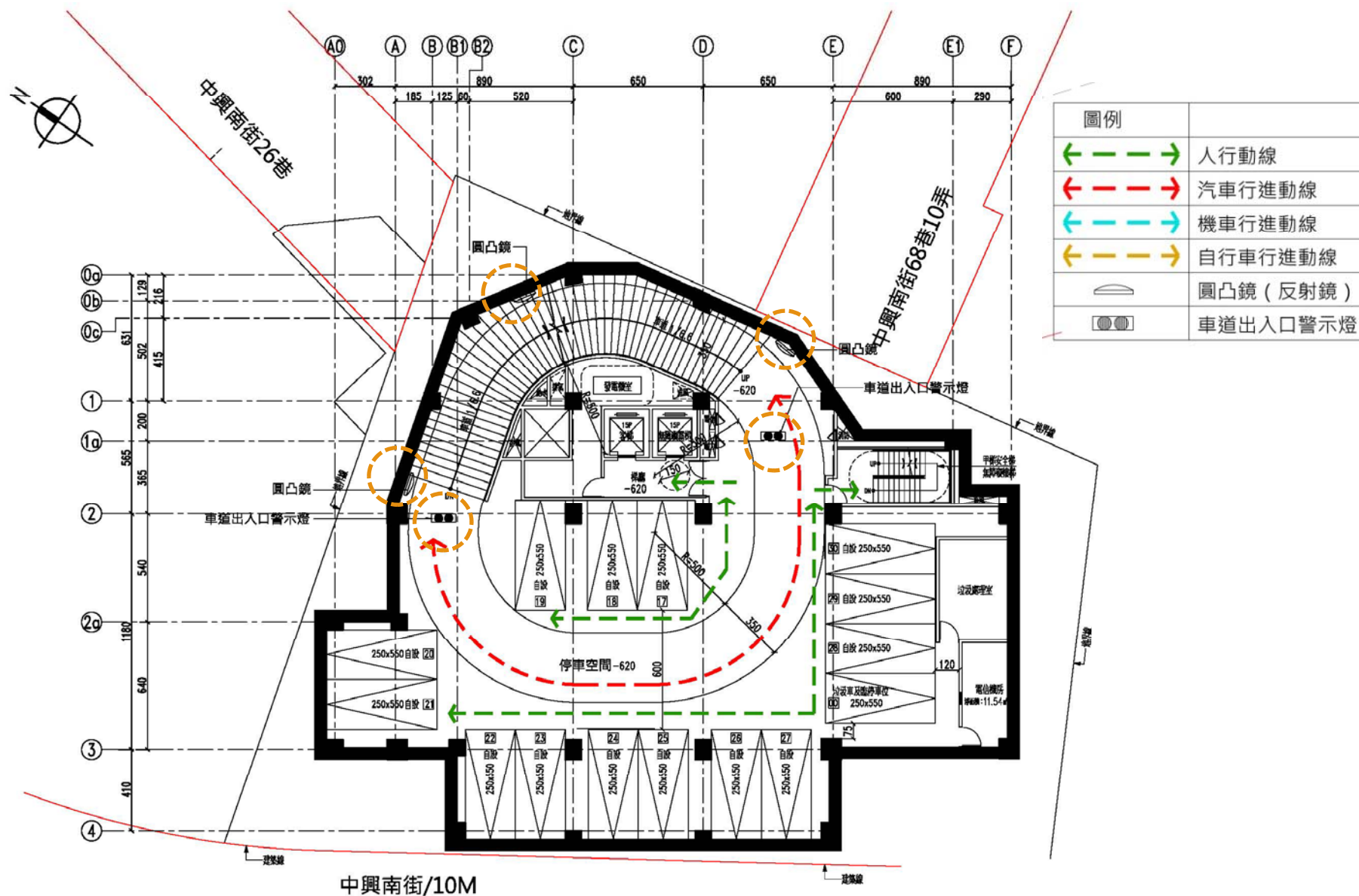
屋頂平台
高壓混凝土磚/仿石材磚
尺寸：30x60 (h)3cm

基地車行及人行動線圖

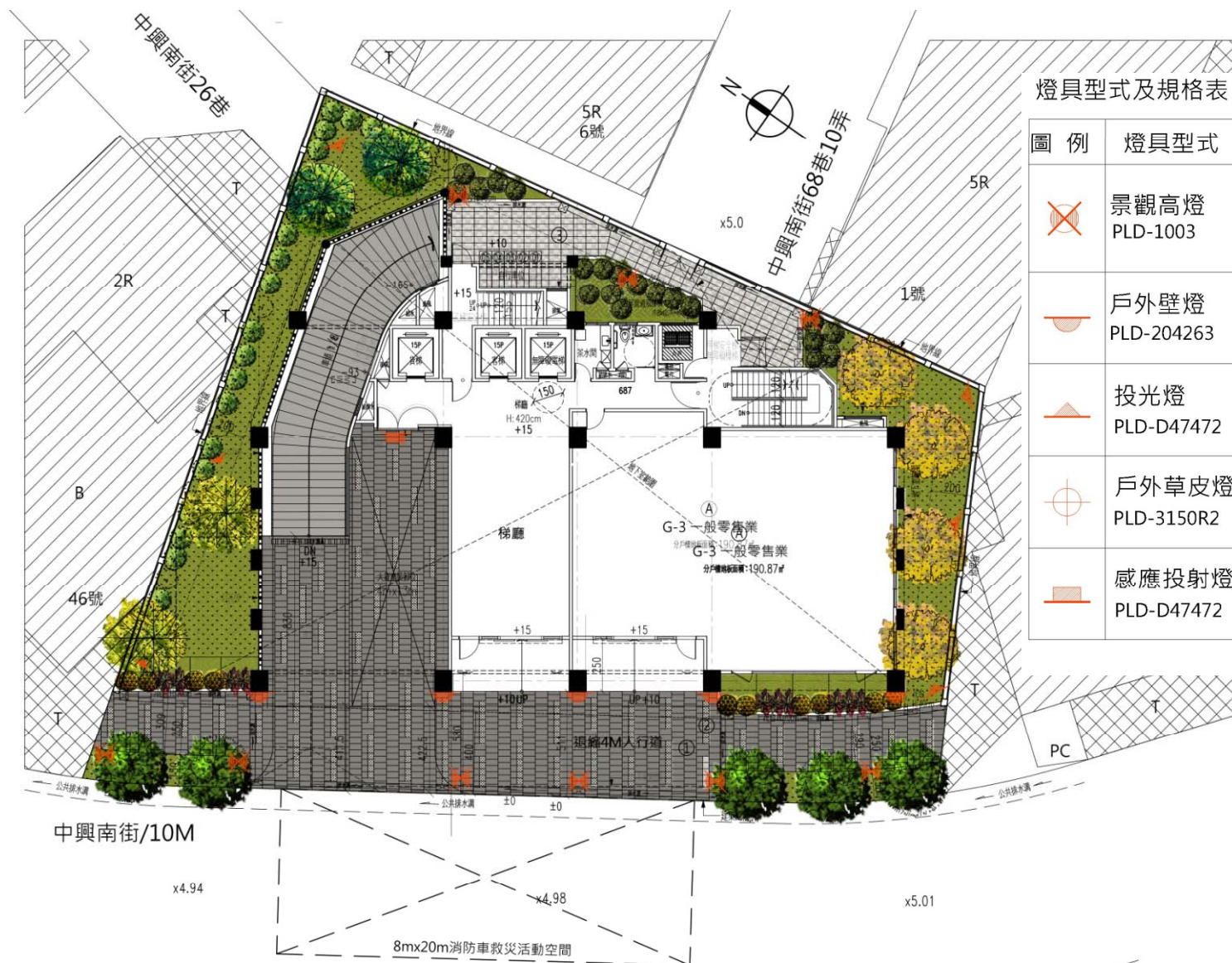


[illegible]

人車動線規劃說明-地下二~三層



照明設施圖地上一層

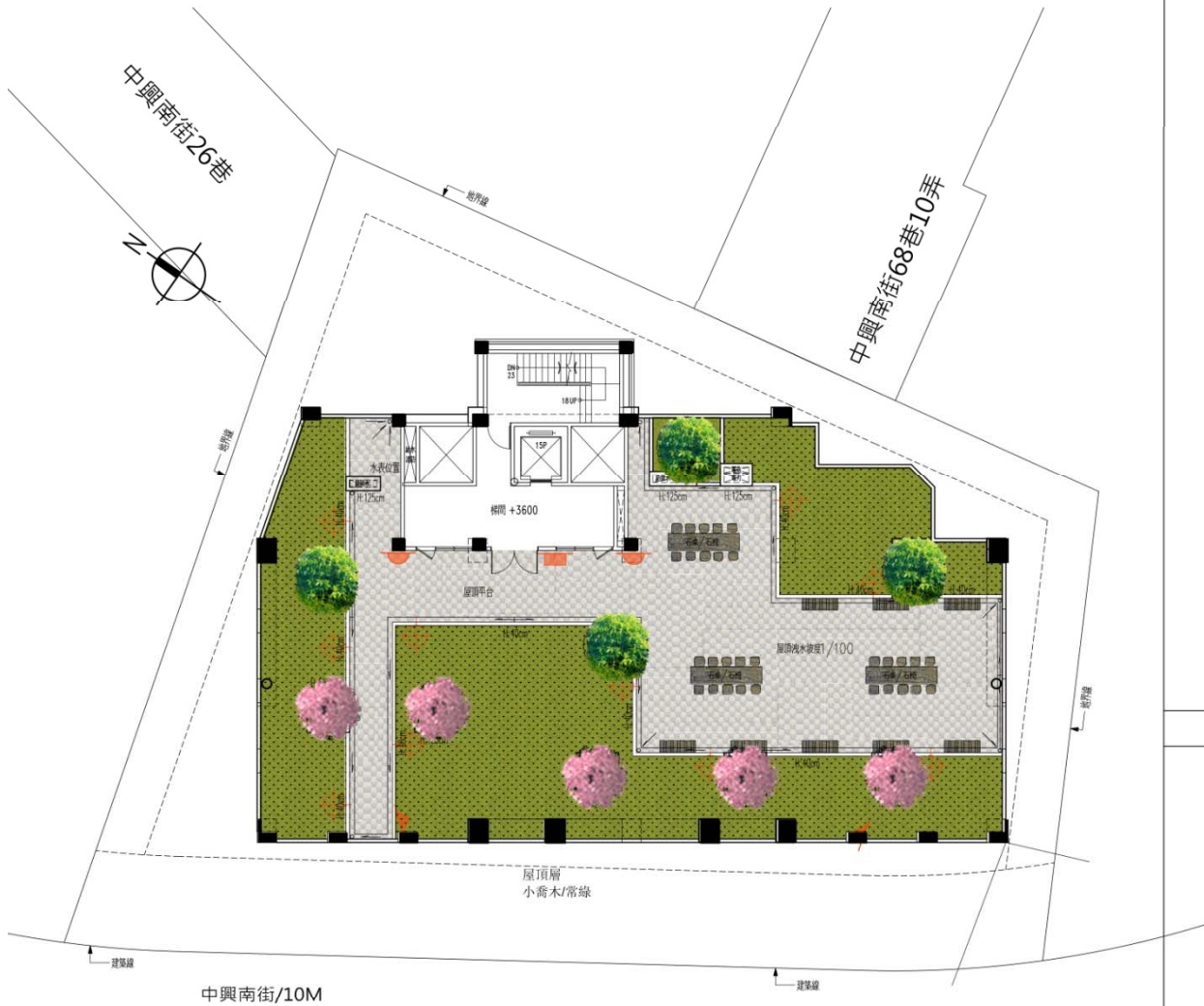


燈具型式及規格表

圖 例	燈具型式	燈具規格	數量
	景觀高燈 PLD-1003	燈具材質：高強度壓鑄鋁合金 燈 桿：76~114mm鍍鋅管 總功率：35W 光源光效：85 lm/W 可測防護等級：IP65 (光源)	9
	戶外壁燈 PLD-204263	燈體材質：全304不鏽鋼燈體 紅古銅垂紋粉體烤漆 燈罩材質：壓克力燈罩 適用光源：E27x4・LED12W	7
	投光燈 PLD-D47472	燈體材質：鋁材 燈具尺寸： W155mm H165mm D75mm 適用光源：LED 12W 3000K	8
	戶外草皮燈 PLD-3150R2	燈體材質：深灰色壓鑄鋁 燈具尺寸:H50cm 適用光源：LED 10W 3000K	10
	感應投射燈 PLD-D47472	燈體材質:鋁材・美國普瑞晶片 燈具尺寸: L130mm W180mm H190mm 適用光源：LED 20W 3000K	2

參考：台灣燈飾型錄總覽

照明設施圖-屋頂層



景觀高燈



戶外壁燈



投光燈



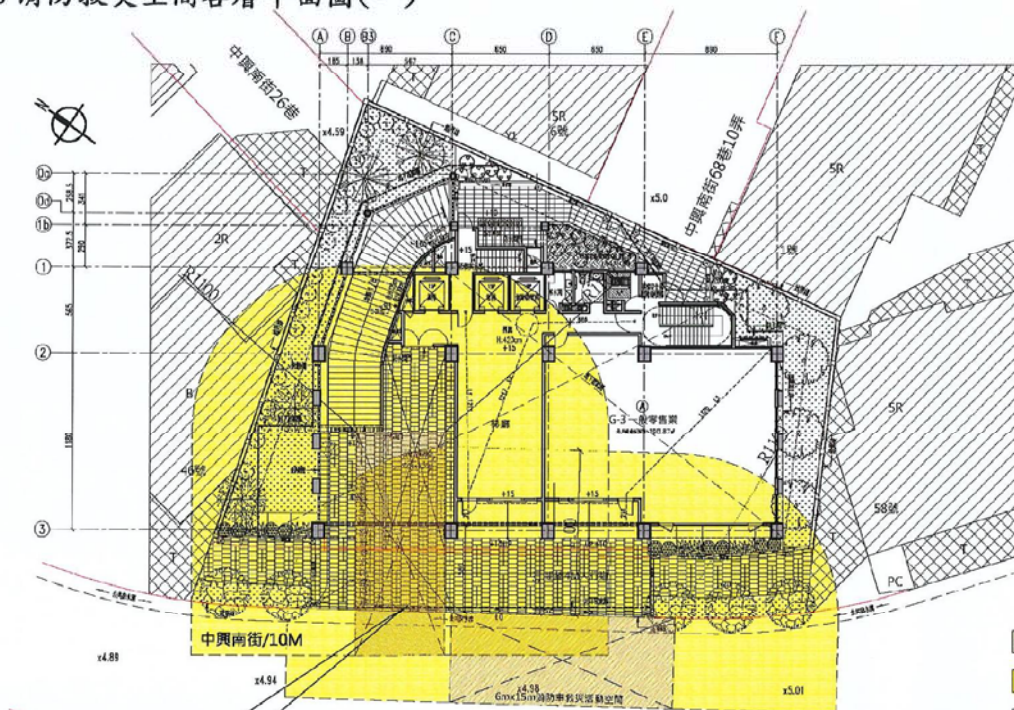
戶外草皮燈



感應投射燈

防災救災空間及避難動線規劃

1-3 消防救災空間各層平面圖(一)



雲梯車活動空間位置圖 (一層平面圖) S: 1/300

人行道透水鋪面、順平處理且無高低差，通路淨高4.5公尺以上。

本案設計之消防雲梯車活動空間位置，停放於中興南段計畫道路10公尺範圍。雲梯消防車作為救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

植栽種類及數量表

類別	圖例	樹名	規格			覆土深度 (cm)	數量 (株)	面積 (m ²)	綠覆面積計算	綠覆面積 (m ²)
			高(M)	寬(M)	冠徑(cm)					
喬木		樟樹	6	3	15-20	150	5		共13株 20m ² /株 13x20m ²	260.00m ²
		苦楝	6	3	15-20		2			
		細榿	5	3	10-15		2			
		九芎	5	3	15-20		4			
灌木		羅漢松	1.2~1.5	0.6		60	76	27.6	實際面積 74.25 m ² x150%	111.38m ²
		金露花	0.4~0.5	0.3			150	13.45		
		小葉杜鵑	0.4~0.5	0.3			246	22.16		
		變葉木	0.4~0.5	0.3			122	11.04		
草皮		台北草				30		162.36	實際面積	162.36m ²
合計綠覆面積										543.74m ²
綠覆率							543.74 / 508.84 = 106.93% > 100%			106.85%

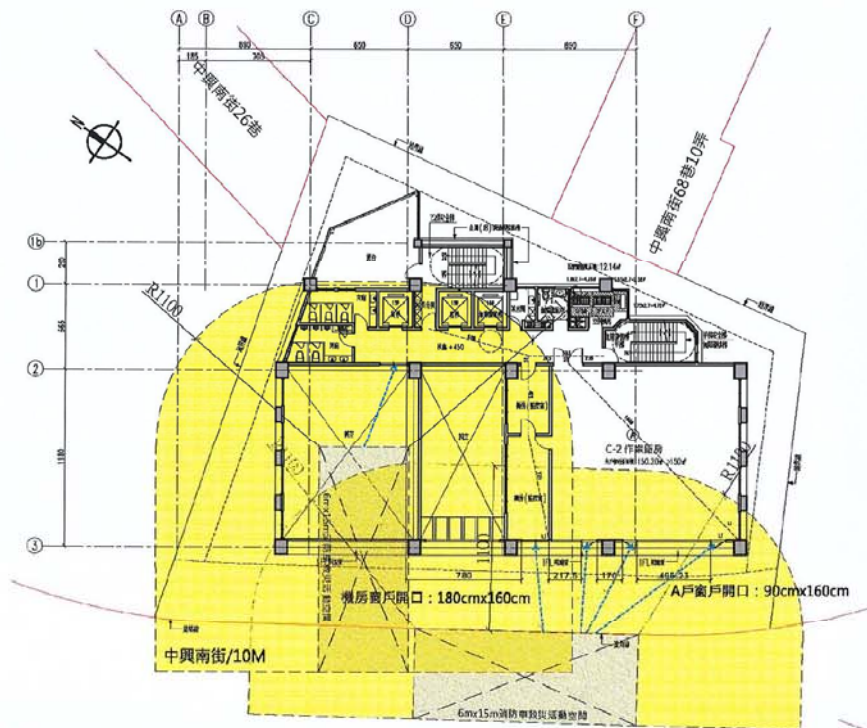
新北市政府消防局救災資料一覽表

車種	水箱車	水箱車	雲梯車 (15m)	雲梯車 (25m)	雲梯車 (32m)	雲梯車 (52m)	雲梯車 (72m)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.58	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1	24.4	16.31	18	18	33.57	50
載水量(噸)	3	12					



防災救災空間及避難動線規劃

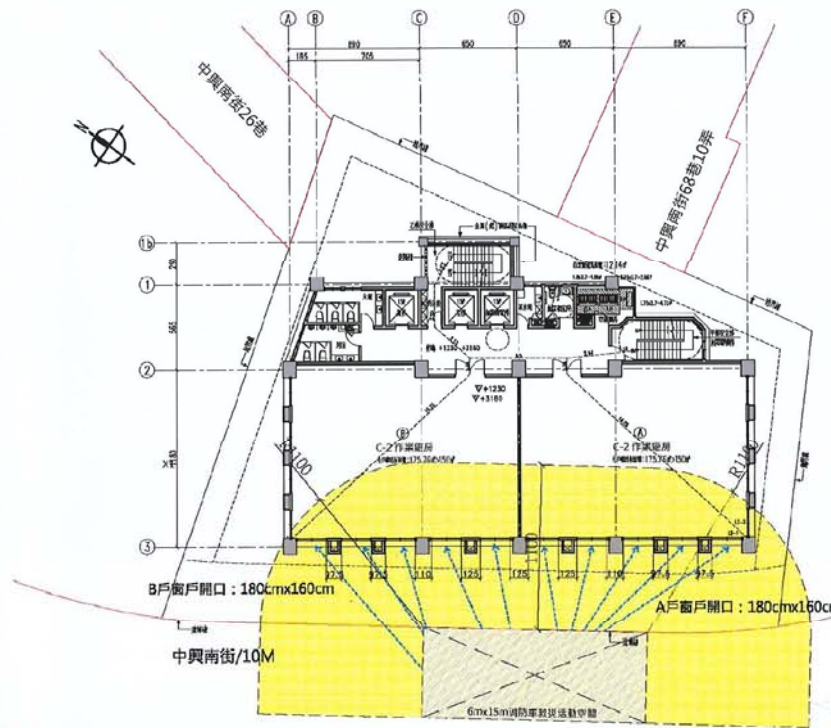
1-4 消防救災空間各層平面圖(二)



雲梯車活動空間位置圖 (二層平面圖) S: 1/300

本案設計之消防雲梯車活動空間位置，停放於中興南街計畫道路10公尺範圍。
雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

- 雲梯消防車活動空間
- 雲梯消防車救災空間
- 緊急進口或窗戶位置
- 救災動線



雲梯車活動空間位置圖 (三~九層平面圖) S: 1/300

緊急進口檢討

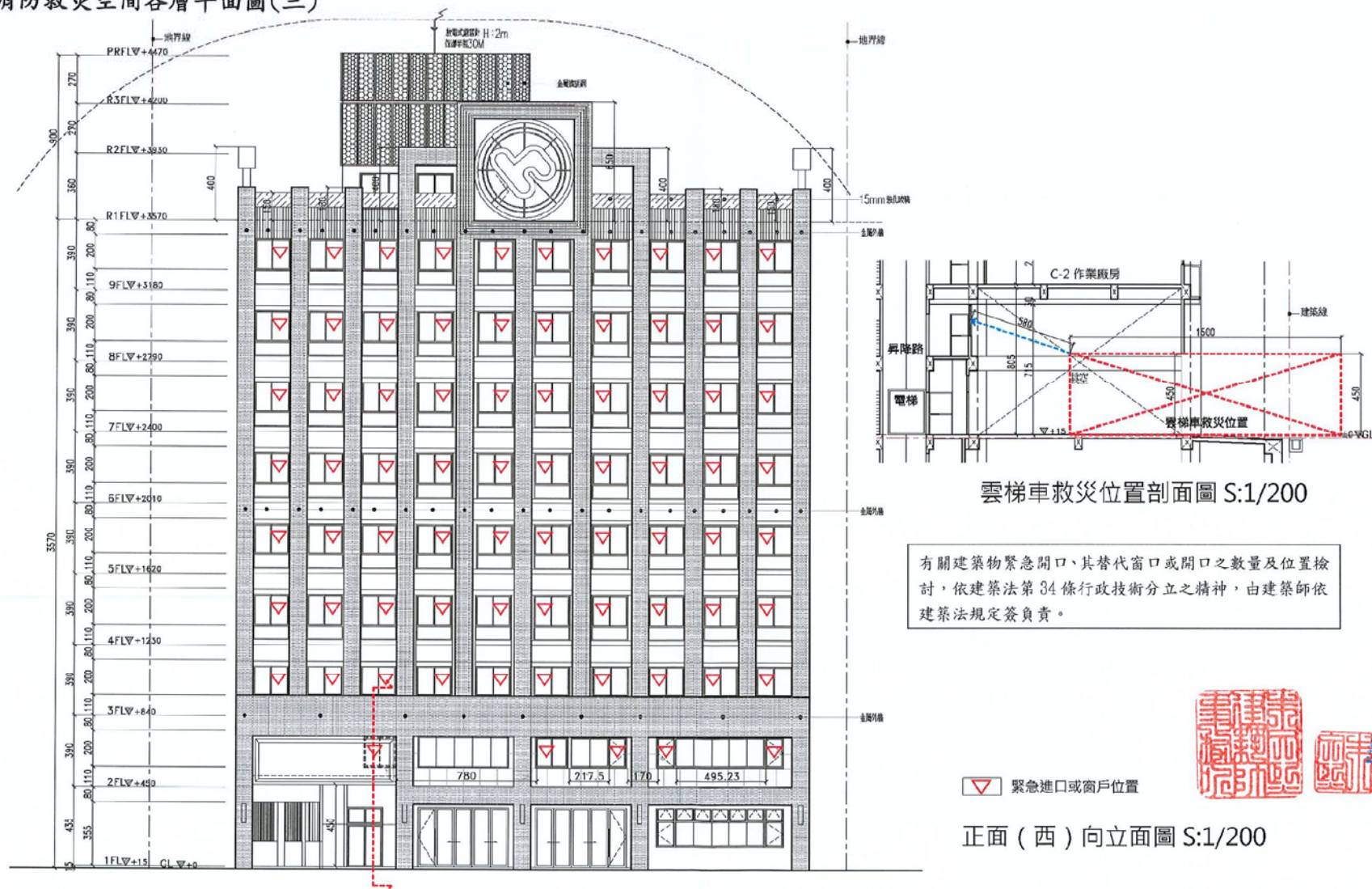
依建築技術規則建築設計施工篇第108條規定，本案地上二層~九層外牆每10公尺內設有窗戶，寬七十五公分以上高度一、二公尺以上，且無柵欄及其他阻礙物。OK
有關建築物緊急開口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規規定簽負責。

緊急昇降機檢討

依建築技術規則建築設計施工篇第106條規定，建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。
本案建築物樓層為地上九層，未超過十層，免設緊急昇降機。

防災救災空間及避難動線規劃

1-5 消防救災空間各層平面圖(三)



實施方式及有關費用分擔

■實施方式

本案係實施者歐益科技股份有限公司以「自行興建」方式實施都市更新事業，於更新單元內重建工業廠房。

■費用提列

依110年9月8日發布「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

■費用分擔原則

依「都市更新條例第51條」及「都市更新權利變換實施辦法第19條」規定，得提列之期同負擔項目，工程費用、都市更新費用(權利變換費用)、貸款利息、稅捐及管理費用等。

拆遷安置計畫、選配原則及風險控管方案

■拆遷安置計畫

本案屬「自行興建」方式實施，予取得拆除執照時，即可進行拆除工程，對更新單元內合法建築物及其他土地改良物無建築物補償及安置計畫。

■選配原則

更新後建築物產權全由土地所有權人(實施者)分回，故無選配原則。

■風險控管方案

因土地所有權人即實施者，故無風除控管方案。

共同負擔

總項目	項目	總價
壹、工程費用(A)	一、重建費用	271,432,413
	二、公共設施費用	-
	三、建築設計費用	5,509,005
	四、其他費用	2,485,947
	工程費用(A)合計：	279,427,365
貳、申請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)		1,780,665
參、都市更新費用(C)	一、都市更新規劃委辦費用(含調查費用、不動產估價費用、更新前測量費用等)	4,558,500
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	-
	三、地籍整理費用	320,000
	四、其他費用	5,100,000
	都市更新費用(C)合計：	4,929,500
肆、貸款利息(D)		3,405,174
伍、稅捐(E)		268,216
陸、管理費用(F)		11,374,275
共同負擔費用A+B+C+D+E+F 總計：		301,185,196

◎ 實際依新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準

維護管理及保固事項

- 本案申請建築容積獎勵之管理維護費用依新北市政府110年6月28日新北府城更字第11046570321號函，都市更新綠建築、智慧建築設計、耐震標章設計等建築容積獎勵項目協議書範本第五條規定計算

公寓大管理基金(11,87,108元) $\times$ 50%= 593,555元

- 綠建築設計容積獎勵管理維護費用
593,555元。
- 智慧建築設計容積獎勵管理維護費用
593,555元。
- 耐震設計標章容積獎勵管理維護費用
593,555元。

■本案自都市更新事業計畫及權利變換核定後辦理開始計算，預計112年1月開始辦理至民國115年2月成果備查。預計需時3年2個月完成都市更新事業之整體開發。更新實施進度與工作階段如下：

[illegible]

依據法令及相關資訊

■ 依據法令

- 都市更新條例
- 都市更新條例施行細則
- 都市更新建築容積獎勵核算基準
- 新北市都市更新建築容積獎勵辦法

■ 實施者聯絡窗口

歐益科技股份有限公司

公司地址：新北市三重區重新路5段609巷16號9樓之2

公司地電話：(02)2278-4055

本案網址：<http://www.hometek.tw/page/about/index.aspx?kind=78>

■ 政府諮詢部門

新北市都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

電話：(02)2950-6206

簡報結束 敬請指教