

擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地

都市更新事業計畫案（第一次小組版）

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符



實施者：群禾建設股份有限公司
規劃團隊：城林都市更新股份有限公司
建築設計：林辰熹建築師事務所

中華民國 105 年 10 月

總目錄

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	二、擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)103.9.26 發布實施	
一、辦理緣起	1-1	附表一 擬定三重都市計畫土地使用分區管制要點.....	6-1
二、法令依據	1-1	二、擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)103.9.26 發布實施	
貳、計畫地區範圍.....	2-1	附表四 擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫再發展	
一、基地位置	2-1	(地)區管制要點.....	6-6
二、更新單元範圍	2-1	三、更新單元土地使用說明	6-8
參、實施者.....	3-1	柒、處理方式及其區段劃分	7-1
肆、計畫目標.....	4-1	一、處理方式	7-1
一、配合產業發展，復甦都市機能	4-1	二、區段劃分	7-1
二、避免土地閒置，促進土地利用	4-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	8-1
伍、現況分析.....	5-1	玖、整建或維護計畫	9-1
一、土地及合法建築物權屬	5-1	拾、申請容積獎勵項目及額度	10-1
二、土地使用及建物現況	5-11	一、申請都市更新容積獎勵項目、額度及比例	10-1
三、附近地區土地使用現況	5-14	二、申請容積移轉獎勵額度及比例	10-10
四、公共設施現況	5-15	三、本案申請獎勵容積合計	10-12
五、附近地區交通現況	5-16	拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-1
六、房地產市場調查	5-17	一、現有巷道廢止或改道計畫	11-1
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1	二、都市計畫土地使用強度	11-1
一、三重都市計畫說明.....	6-1		

三、申請容積獎勵後土地使用強度	11-1	拾陸、效益評估	16-1
四、建築興建計畫	11-2	一、更新前後效益評估比較	16-1
五、防災與逃生避難構想	11-30	二、實施後實質效益評估	16-1
拾貳、都市設計與景觀計畫	12-1	拾柒、預估實施進度	17-1
一、設計目標及構想	12-1	拾捌、相關單位配合辦理事項	18-1
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和	12-1	拾玖、其他應加表明之事項	19-1
三、人車動線設計原則	12-4	一、容積移轉	19-1
四、景觀植栽設計構想	12-6	二、分配原則	19-3
五、照明計畫配置之原則	12-13	附錄一 實施者證明文件	附錄 1-1
六、鋪面設計之原則	12-13	附錄二 更新單元檢核表	附錄 2-1
拾參、實施方式及有關費用分擔	13-1	附錄三 住戶管理規約草約	附錄 3-1
一、實施方式	13-1	附錄四 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢 核表	附錄 4-1
二、有關費用分擔	13-1		
拾肆、拆遷安置計畫	14-1		
一、地上物拆遷計畫	14-1		
二、合法建築物之補償與安置	14-1		
三、非合法建築物之補償與安置	14-1		
拾伍、財務計畫	15-1		
一、成本說明	15-1		
二、收入說明	15-7		
三、成本收入分析	15-7		

表目錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊.....	5-2	表 10-1	都市更新容積獎勵試算表.....	10-1
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-6	表 10-2	容積移轉試算表.....	10-10
表 5-3	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-8	表 10-3	容積移轉試算表.....	10-12
表 5-4-1	同意參與更新事業計畫統計表(劃定更新地區)(報核版).....	5-9	表 10-4	更新後申請容積計算表.....	10-12
表 5-4-2	同意參與更新事業計畫統計表(非劃定更新地區)(報核版).....	5-9	表 11-1	總允建容積計算表.....	11-1
表 5-4-3	同意參與更新事業計畫統計表(劃定更新地區)(第一次小組版)....	5-10	表 11-2	建築物面積表.....	11-4
表 5-4-4	同意參與更新事業計畫統計表(非劃定更新地區)(第一次小組版) .	5-10	表 11-3	更新單元防、救災系統彙整表.....	11-30
表 5-5	更新單元內合法建築物現況表.....	5-11	表 14-1	合法建築物拆遷補償費用明細表.....	14-2
表 5-6	更新單元內土地改良物現況表.....	5-11	表 14-2	非合法建築物拆遷補償費用明細表.....	14-4
表 5-7	更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-16	表 14-3	合法建築物安置費用明細表.....	14-6
表 5-8	新北市各區預售屋推案規模.....	5-17	表 15-1	都市更新事業實施總經費成本明細表.....	15-1
表 5-9	新北市各區預售屋規劃用途統計.....	5-17	表 15-2	現金流量表.....	15-10
表 5-10	新北市各區成屋推案規模.....	5-18	表 19-1	容積移轉試算表.....	19-2
表 5-11	新北市各區成屋規劃用途統計.....	5-18			
表 5-12	三重廠辦市場租金行情分析表.....	5-19			
表 5-13	三重廠辦房地產市場行情一覽表.....	5-19			
表 6-1	三重土地使用分區管制要點歷次檢討表.....	6-1			
表 6-2	三重都市計畫歷次通盤檢討表.....	6-1			
表 6-3	土地使用分區面積表.....	6-8			

圖目錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖.....	2-1	圖 11-4	地下一層面積計算圖.....	11-8
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖.....	2-3	圖 11-5	一層平面套繪地形圖.....	11-9
圖 2-3	更新單元地形圖.....	2-4	圖 11-6	一層平面圖.....	11-10
圖 2-4	更新單元建築線指示申請書.....	2-5	圖 11-7	一層平面面積計算圖.....	11-11
圖 2-5	更新單元建築線指示圖(一).....	2-6	圖 11-8	二層平面圖.....	11-12
圖 2-6	更新單元建築線指示圖(二).....	2-7	圖 11-9	三層平面圖.....	11-13
圖 5-1	更新單元公私有土地分布圖.....	5-8	圖 11-10	四層平面圖.....	11-14
圖 5-2	更新單元土地使用現況示意圖.....	5-12	圖 11-11	五層平面圖.....	11-15
圖 5-3	更新單元內合法建築物門牌位置示意圖.....	5-13	圖 11-12	六層平面圖.....	11-16
圖 5-4	更新單元附近地區土地使用現況示意圖.....	5-14	圖 11-13	七層平面圖.....	11-17
圖 5-5	更新單元周邊公共設施示意圖.....	5-15	圖 11-14	八層平面圖.....	11-18
圖 6-1	都市計畫圖.....	6-8	圖 11-15	九層平面圖.....	11-19
圖 6-2	使用分區圖.....	6-9	圖 11-16	十層平面圖.....	11-20
圖 6-3	都市計畫圖.....	6-10	圖 11-17	十一層平面圖.....	11-21
圖 10-1	建築面積計算圖.....	10-3	圖 11-18	十二層平面圖.....	11-22
圖 10-2	綠覆率檢討圖.....	10-4	圖 11-19	二至十二層面積計算圖.....	11-23
圖 10-3	開挖率檢討圖.....	10-6	圖 11-20	十三層平面圖.....	11-24
圖 10-4	人行步道及街角廣場面積計算圖.....	10-8	圖 11-21	十三層面積計算圖.....	11-25
圖 10-5	更新單元規模示意圖.....	10-9	圖 11-22	屋突層面積計算圖.....	11-26
圖 11-1	地下二層平面圖.....	11-5	圖 11-23	南、西向立面圖.....	11-27
圖 11-2	地下一層平面圖.....	11-6	圖 11-24	北、東向立面圖.....	11-28
圖 11-3	一層平面圖.....	11-7	圖 11-25	長、短向剖面圖.....	11-29

圖 11-26 防災與逃生避難構想圖.....	11-31	圖 12-2 建築物北向立面示意圖.....	12-2
圖 11-27 消防救災動線暨空間核定表.....	11-32	圖 12-3 建築物南向立面示意圖.....	12-2
圖 11-28 防災動線計畫圖.....	11-33	圖 12-4 建築物西向立面示意圖.....	12-3
圖 11-29 基地環境區位圖.....	11-34	圖 12-5 建築物東向立面示意圖.....	12-3
圖 11-30 基地周邊環境現況照片.....	11-35	圖 12-6 人車動線示意圖.....	12-5
圖 11-31 一層雲梯消防車救災平面圖.....	11-36	圖 12-7 一層植栽配置圖.....	12-7
圖 11-32 二層雲梯消防車救災平面圖.....	11-37	圖 12-8 一層綠化面積檢討圖.....	12-8
圖 11-33 三層雲梯消防車救災平面圖.....	11-38	圖 12-9 綠覆面積檢討圖.....	12-9
圖 11-34 四層雲梯消防車救災平面圖.....	11-39	圖 12-10 景觀剖面圖.....	12-10
圖 11-35 五層雲梯消防車救災平面圖.....	11-40	圖 12-11 十三層綠化面積檢討圖.....	12-11
圖 11-36 六層雲梯消防車救災平面圖.....	11-41	圖 12-12 屋頂層綠化面積檢討圖.....	12-12
圖 11-37 七層雲梯消防車救災平面圖.....	11-42	圖 12-13 一層照明計畫示意圖.....	12-14
圖 11-38 八層雲梯消防車救災平面圖.....	11-43	圖 12-14 屋頂層照明計畫示意圖.....	12-15
圖 11-39 九層雲梯消防車救災平面圖.....	11-44	圖 12-15 各時段照明計畫示意圖.....	12-16
圖 11-40 十層雲梯消防車救災平面圖.....	11-45	圖 12-16 夜間照明透視示意圖.....	12-17
圖 11-41 十一層雲梯消防車救災平面圖.....	11-46	圖 12-17 鋪面材質計畫示意圖.....	12-18
圖 11-42 十二層雲梯消防車救災平面圖.....	11-47		
圖 11-43 十三層雲梯消防車救災平面圖.....	11-48		
圖 11-44 雲梯消防車北向立面圖.....	11-49		
圖 11-45 雲梯消防車西向立面圖.....	11-50		
圖 11-46 雲梯消防車南向立面圖.....	11-51		
圖 11-47 雲梯消防車東向立面圖.....	11-52		
圖 12-1 建築物透視示意圖.....	12-1		

都市更新事業計畫申請書

一、案名：

「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」

二、申請更新單元範圍面積：

本更新單元為新北市三重區興德段 447、447-1、448、448-1、449、449-1、450、451、452 地號等 9 筆土地，土地面積合計 3,484.82 m²。更新單元內合法建物為三重區興德段 687、688、689、690 等 4 筆建號，面積共計 1,982.87 m²。

三、使用分區：

本更新單元土地使用分區新北市三重區興德段 449、450、451、452 地號為乙種工業區，興德段 447、448 地號為乙種工業區(再發展區)，興德段 447-1、448-1、449-1 地號為道路用地；乙種工業區土地面積合計 1,762.58 m²，建蔽率為 60%，容積率為 210%；乙種工業區(再發展區)土地面積合計 1,630.56 m²，建蔽率為 60%，容積率為 140%；道路用地土地面積合計 91.68 m²。

四、申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十九條、第二十二條規定，申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

五、申請事項：

申請都市更新事業計畫審查。

申請人：群禾建設股份有限公司

統一編號：97298597

代表人：邵逸能

聯絡地址：台北市中山區朱園里松江路 111 號 9 樓

聯絡電話：(02)2516-9366

中 華 民 國 1 0 5 年 1 0 月

切 結 書

- 一、立切結書人 群禾建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 群禾建設股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

申請人：群禾建設股份有限公司

統一編號：97298597

代表人：邵逸能

聯絡地址：台北市中山區朱園里松江路 111 號 9 樓

聯絡電話：(02)2516-9366

中 華 民 國 1 0 5 年 1 0 月

委 託 書

茲委託城林都市更新股份有限公司、林辰熹建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委託人：群禾建設股份有限公司

代表人：邵逸能

聯絡地址：台北市中山區朱園里松江路 111 號 9 樓

聯絡電話：(02)2516-9366

統一編號：97298597

受託單位：城林都市更新股份有限公司

代表人：吳素梅

聯絡地址：新北市板橋區大智街 40-2 號

聯絡電話：(02) 8965-1477

統一編號：28564015

受託單位：林辰熹建築師事務所

代表人：林辰熹

聯絡地址：台北市松山區敦化南路一段 21 號 6 樓之 1

聯絡電話：02-25785928、0935704568

統一編號：42208565

中 華 民 國 1 0 5 年 1 0 月

新北市都市更新審議資料表

檔名						送審類別 <input type="checkbox"/> A公開展覽 <input checked="" type="checkbox"/> B委員會審查 <input type="checkbox"/> C核定				
案名	擬訂新北市三重區興德段451地號等9筆土地都市更新事業計畫案					基地地號	新北市三重區興德段451地號等9筆土地			
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	乙種工業區1,762.58m ² 乙種工業區(再發展區)1,630.56m ²		法定建蔽率	60%	法定汽車停車位	57部	更新前後戶數(前/後)	更新前7戶/ 更新後47戶	
	基地面積	3,393.14m ²		實設建蔽率	34.23%					
	總樓地板面積	18,156.27m ²		法定容積率	乙種工業區210% 乙種工業區(再發展區)140%	實設汽車停車位	69部	安置戶數(合法/違章)	-	
	總設計容積	11,369.95m ²				實設容積率	335.09%	法定機車停車位	57部	提供公益設施總類、樓層
	工業使用容積	10,489.53m ²		工業單元	45戶	實設機車停車位	62部	面積	-	
	住宅使用容積	-		住宅單元	-	法定裝卸停車位	3部	開闢計劃道路情形	-	
	商業使用容積	880.42m ²		商業單元	2戶	實設裝卸停車位	3部	面積	-	
	其他使用容積	-		其他單元	-	地下層樓地板面積	3,193.76m ²	留設人行步道情形	鄰二條計畫道路	
	各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間、機械室、水箱				地下開挖規模	1,520.43m ²	面積	937.66m ²
		地面層與低層	門廳、一般零售業				最大樓層數	13層	其他	
標準層		作業廠房				建築物高度	48.90M			
頂層部		樓梯間、機械室、水箱				屋頂突出物高度	9M			
獎勵面積類型及適用獎勵類型	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準		F0基準容積	5,984.19m ²	第5點+第6點+第9點 = 3,210.08m ² (53.64% >50.00%) 取2,992.09 (50.00%)	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計	開放空間有效面積	-	
			第5點:A1建蔽率	538.57m ²			放寬規定	獎勵樓地板面積	-	
			第5點:A6開挖率	598.41m ²			增設公用停車	獎勵增加停車數量	-	
			第6點:留設人行步道	1,406.49m ²	F=F0+第5點+第6點+第9 =8,976.28m ²		空間鼓勵要點	獎勵樓地板面積	-	
			第6點:留設街角廣場	251.91m ²			容積移轉	獎勵樓地板面積	2,393.67m ²	
			第9點:規模獎勵	414.70m ²			土管	獎勵樓地板面積	-	
							合計		2,393.67m ²	
申請資料	實施者	群禾建設股份有限公司				電話	(02)2516-9366			
	地址	台北市中山區朱園里松江路111號9樓				傳真	(02)2516-9377			
	規劃團隊	城林都市更新股份有限公司				電話	(02)8965-1477			
	地址	新北市板橋區大智街40-2號				傳真	(02)8965-0767			
	建築設計	林辰熹建築師事務所 建築師:林辰熹				電話	(02)2578-5928、0935704568			
	地址	台北市松山區敦化南路一段21號6樓之1				傳真	(02)2578-5928			
辦理過程	過程	日期	發文	文號	備註	過程	日期	發文	文號	備註
	1.	自辦事業計畫公聽會	104年12月03日	104.11.26	群禾更字第104112601號		5			
	2.	申請事業計畫報核	104年12月23日	104.12.23	群更字第104122201號		6			
	3.	公開展覽	105年5月18日起30日	105.05.10	新北府城更字第1053413879號		7			
	4.	事業計畫公辦公聽會	105年06月02日	105.05.17	新北更事字第1053414483號		8			

申請單位：群禾建設股份有限公司

蓋章處：

填表日期：105年10月

「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 6 月 2(星期四)上午 9 時 30 分。

開會地點：新北市三重區中山橋市民活動中心（新北市三重區光復路二段 175 號之 3）。

主席：吳正工程司敏漳代

紀錄：林美伶

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
主席致詞	<p>歡迎各位出席今天由市府舉辦的「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會，今日召開公聽會目的主要係依都市更新條例規定，實施者正式向市府送件後，於提供委員會實質審議前先辦理公開展覽 30 日及舉辦今日之公聽會，目的係告知大家本案有來向市府申請都市更新案及相關法令程序。待會會議之進行先由實施者向各位地主作事業計畫內容報告，後續各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何意見或疑問，皆可於會中表達，將再請實施者、規劃單位及建築師回應說明，倘涉及審議內容部分，我們亦會將各位意見做成正式書面紀錄，提供後續審議委員會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 7 條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。</p>	敬悉。	
陳 ○ 璋 (448、448-1 及 449 地號土地所有權人)(含書面意見)	<p>(一) 本案目前規劃設計僅開挖至地下 2 層樓，是否可修改至地下 3 層樓，以符地主停車位之需求。</p> <p>(二) 每層樓應均規劃設計雨遮，這樣下雨才能擋雨。</p> <p>(三) 本基地是土壤液化中度潛勢區，倘開挖至地下 3 層樓是否可以更穩固建築物，並挖掉土壤液化層。</p> <p>(四) 目前建築量體及建築成本均未定案，無法知道明確之分配條件，應該是要給地主多一點時間考慮是否同意實施者的條件，而非好</p>	<p>(一) 有關地主期望增加開挖樓層至地下三層樓，規劃團隊會再評估停車位需求及基地保水等等因素，再決定是否開挖至地下三層。</p> <p>(二) 有關雨遮是否於每層樓設置部分，因基地條件之限制等因素，目前大多僅規劃設置於建築物之東面及南面。後續建築師會參酌地主的意見修改書圖。</p> <p>(三) 有關地主考量本案為土壤液化中度潛勢區，為提升結構安全，期增加本案開挖深度至地下三層樓部分，俟評估其可行性後將再與地主們報告。</p> <p>(四) 雖然因為容積尚未確定，無法給地主正確的分配條件，但實施者會提供充分的資訊給地主，如實施者在本事業計畫案核定發</p>	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
	不容易送件卻又立刻撤案。	布實施後一年內，未徵一定比例以上土地所有權人同意者，實施者願意配合地主辦理變更實施者或協議撤銷本案。	
徐 ○ 媛 (447、447-1、448、448-1 及 449 地號土地所有權人) (含書面意見)	<p>(一)實施者與我們說明，因本案係位於土壤液化中度潛勢區，故造價費用較高。此外，本案房屋及車位售價估價偏低，致共同負擔比例太高，地主可分回比例較少，請實施者應再行檢討說明。</p> <p>(二)本案因涉及新舊法規(新北市都市更新建築容積獎勵核算基準)之適用，故先前已先簽署事業計畫同意書予實施者向市府申請，惟有關實施者表示後續將再予說明分配比例部分，迄今仍尚未清楚說明且建築規劃設計亦與地主期待有所出入。</p> <p>(三)1樓店鋪售價較高，是否可以考量增加店鋪面積之設計。</p> <p>(四)本案公開展覽期間僅至 105 年 6 月 16 日，惟地主目前仍尚有一些疑慮，是否可以先撤銷事業計畫同意書及暫緩公開展覽之期程。</p> <p>(五)本案現況多為老舊廠房且係屬土壤液化中度潛勢區，應該要鼓勵都市更新，故有關都市計畫訂定之容積率及給予之容積獎勵額度是否均可再予提升。</p> <p>(六)本案建築規劃之樓高是否可以高一點。另目前綠建築、物聯網是趨勢，建議應將其併入本案建築規劃設計之考量，以符合工業區使用性質。</p>	<p>(一)有關地主質疑共同負擔比例偏高、售價估價偏低部分，目前售價均有實價登錄，且本案實施方式係採權利變換，俟權利變換計畫時，估價師會就建物價值重新評估，共同負擔比例亦會一併調整。</p> <p>(二)因本案規劃設計量體尚未確認，故分配條件尚未與地主明確說明，如實施者在本事業計畫案核定發布實施後一年內，未徵得一定比例以上土地所有權人同意者，實施者願意配合地主辦理變更實施者或協議撤銷本案。</p> <p>(三)本案土地使用分區為乙種工業區、乙種工業區(再發展地區)及道路用地，依都市計畫規定更新後仍應以工業使用為主，倘擬規劃做一般零售業使用亦應符合規定所規範之設置比例。有關地主希望增加一樓店鋪面積設計部分，後續建築師會參酌地主的意見，在符合規定所規範比例下增加店鋪面積之設計。</p> <p>(四)有關撤銷同意書部分，依規定於公開展覽期滿前，得撤銷同意書。惟期地主可先給雙方一個機會，本案送件確實較為倉促，也因本案規劃設計量體尚未確認，故分配條件尚未與地主明確說明；但實施者願意先擬一份承諾書，承諾一定期限內提出之分配比例未徵得一定比例的地主同意時，實施者必須配合地主撤銷本案。</p> <p>(五)容積率為新北市都市計畫施行細則明定，除都市計畫變更外，其法定容積率不會土壤液化而提高。</p> <p>(六)規劃設計，會蒐集相關資料並請建築師修正。</p>	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
楊○○桂(447、447-1、448、448-1及449地號土地所有權人)(含書面意見)	<p>先前已跟實施者說過若本案要做，分配條件要說明清楚，至今已過6、7個月了，均尚未溝通說明，故我們是否可以先撤回本案事業計畫之同意書？</p>	<p>因本案規劃設計量體尚未確認，故分配條件尚未與地主明確說明，如事業計畫案核定發布實施後一年內，未徵得一定比例以上土地所有權人同意者，實施者願意配合地主辦理變更實施者或協議撤銷本案。</p>	
委員綜合意見	<p>一、今日會議係依都市更新條例規定辦理，待公開展覽結束後本案將進入事業計畫實質內容之審議，惟為顧及大家之權益，歡迎各位地主回去可以轉告今日未參加本次會議之所有權人，爾後本案召開之每場會議均歡迎出席參加，表示意見，如此一來，各位地主不僅可以更清楚會議之進行，亦可了解各位專家委員討論內容涉及那些議題以及相關法規規定。</p> <p>二、建築結構強度本為居住安全之基本要素；另土壤液化亦僅為多項工程因素之一，有關本案屬土壤液化中度潛勢區需增加造價費用部分，實施者應明確提出費用，讓地主知悉。</p> <p>三、透過今日會議可瞭解實施者與地主溝通明顯尚為不足，應儘速回應說明並檢附相關資料。</p>	<p>一、敬悉。</p> <p>二、本案規劃設計量體尚未確認，故工程造價及分配條件尚未與地主明確說明，待設計量體確認，屆時有關費用提列部分，均依規定詳實核列；惟目前地主對於本案財務計畫提列之相關費用不瞭解部分將再召開會議與地主說明清楚。</p> <p>三、遵照辦理。於105年8月26日及9月14日已召開會議與地主說明更新案相關事項。</p>	
主席結論	<p>本案公開展覽至105年6月16日，公展完畢後即進入審議階段，各位地主如果想參加審議會可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至都更處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。</p>	<p>敬悉。</p>	

「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 12 月 3(星期四)下午二時。

開會地點：中山橋市民活動中心（新北市三重區光復路二段 175 號之 3）。

主席：邵逸能

紀錄：陳美華

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
都更處代表王佩模先生	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對新北市轄區的都市更新案件，新北市都市更新處都會委託都市更新學會代表出席自辦公聽會。 2. 本次公聽會主要目的是聽取所有權人的意見，並如實記錄，所有記錄都是審議過程中的參考資料。 3. 本案屬工業區都市更新，依照相關規則規定，工業區需做工業相關類型使用。 4. 在事業計畫階段，最重要的是建築設計，請所有權人對於建築設計若有疑問都可以提出。 5. 本次公聽會後，後續還會有書面審議、公開展覽、新北市政府公辦公聽會，最後才是進入實質審查。專案小組審查完畢後，會再辦理一次聽證會，並會報告審查結果，完成後進入大會，整個事業計畫程序才算告一段落。 6. 如果所有權人不想在公共場合提出意見，也歡迎所有權人用其他書面方式提供意見給更新處或實施者、規劃單位，請大家踴躍提意見。 		-
何德富委員	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整個都市更新案件，所有參與角色都要有其適當利益以及成果，甚至要對於周遭環境有好的影響，所以每個都更案，政府都會嚴格的審查，絕對不是要找麻煩，當然，都更也不可能像一般媒體報導的一樣，讓特定人士黑箱作業。 2. 近其政府對於都市更新獎勵趨向嚴格，各種項目的獎勵值一直在縮水，不像早期為了鼓勵大家參加都更而寬鬆管理，期望本案可以儘快送件。 3. 若各位所有權人對於事業計畫或是建築設計還是關於法令有任何疑問都可以提出。不論是對於今天的公聽會還是往後的會議有任何溝通協調上的問題，往後都還是可以提供詢問。 4. 為使都市更新單元更完整，建議規劃單位詢問鄰地是否有意願參與本次更新案，讓往後審議小組知道有徵求過鄰地意見。 5. 本案為工業區和工業區(再發展區)，希望規劃團隊多蒐集並分析工業區的供需，作為規劃設計的參考。 		-

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
蔡理事長仁捷	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新北市都市更新容積獎勵核算基準於 104 年 12 月 30 日起實施，請規劃團隊確認掛號的日期，以免影響都更容積獎勵申請。 2. 容積移轉的友善方案建議規劃單位及建築師能提出較具公益之方案，以利後續容積移轉獎勵的申請。 3. 基地西側人行步道及街角廣場應種植雙排樹，且道路轉角及進入地下停車之車道前皆有種植喬木，可能會干擾到駕駛的視線，往後都設委員可能會建議建築師做調整，這邊先提出提醒。 		-
地主徐○媛小姐	沒收到開會通知單及會議資料。	寄發開會通知單及會議資料是以謄本上登載的所有權人地址寄送，會後可以向我們登記方便收信的通訊地址。	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

三重區西北與蘆洲區、五股區，西邊與新莊區比鄰而居，南與板橋區隔大漢溪相望，東與台北市士林區、大同區、萬華區隔淡水河相鄰。三重區因和台北市只有一水之隔，屬於早期形成的大台北都會區衛星都市之一。

本更新單元位於三重頂崁工業區，其廠房老舊，尤其防火間隔不足，故土地所有權人擬將廠房拆除改建，並配合頂崁工業區發展知識經濟、知識創造升級產業園區之目標，重新規劃設計，以配合政府產業政策。

二、法令依據

本案都市更新單元位於三重都市計畫細部計畫案，分屬不同使用分區，其中興德段 449、450、451 及 452 地號等 4 筆土地屬於三重都市計畫土地使用分區之乙種工業區，其中興德段 447 及 448 地號等 2 筆土地屬於擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區之再發展(地)區，前者屬未經劃定應實施都市更新地區，後者屬都市計畫劃定之都市更新地區，遂依據都市更新條例第十條、第十一條、第十九條、第二十二條之規定申請辦理都市更新事業，並依據「新北市都市更新單元劃定基準」規定自行劃定更新單元。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

更新單元位於新北市三重區二重疏洪道西側，西側臨光復路二段(24M)、北側臨頂文路(17M) (詳圖 2-1 更新單元位置示意圖)，土地分屬不同都市計畫使用分區，惟其用途同為乙種工業區，因土地所有權人相同，故合併申請為都市更新單元。

更新單元西側之光復路路二重地區的主要道路，往北銜接 64 路快速道路，可通往板橋、五股，往南銜接重新路再接重新大橋，通往三重、蘆洲地區，往西則可通往新莊；更新單元北側頂文路往東可銜接疏洪西路，往東銜接中興北街 175 巷，與新莊工業區串連。

二、更新單元範圍

(一)更新單元範圍

本更新單元名稱為「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」，範圍涵蓋新北市三重區興德段 447、447-1、448、448-1、449、449-1、450、451、452 地號等 9 筆土地，土地面積合計 3,484.82 m² (詳 P.2-3 圖 2-2、P.2-4 圖 2-3)。

本更新單元內合法建築物，有 687、688、689、690 等 4 筆建號，面積共計 1,982.87 m²。

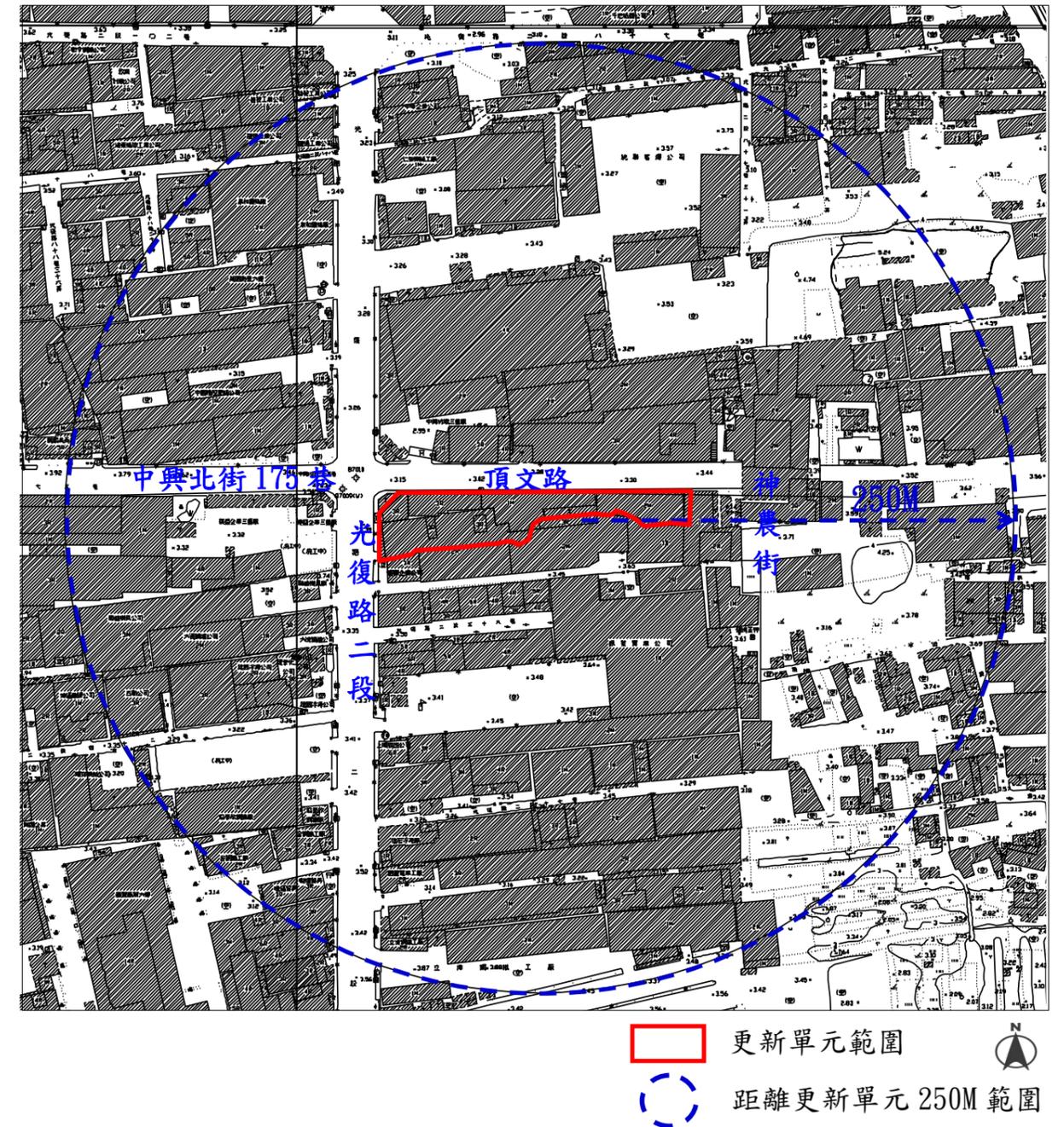


圖2-1 更新單元位置示意圖

(二) 更新單元劃定檢核

本更新單元之劃定係依據都市更新條例第 10、11 條、都市更新條例施行細則第 5 條及新北市都市更新單元劃定基準等規定辦理。

詳 P. 2-6 圖 2-5 更新單元建築線指示圖(一)、P. 2-7 圖 2-6 更新單元建築線指示圖(二)、P. 附錄 2-1 新北市自行劃定都市更新單元檢核表，P. 附錄 4-1 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表，其相關建築師簽證文件詳附件冊。

1. 更新單元劃定基準檢討

本案符合新北市都市更新單元劃定基準第 4 點至第 6 點及第 8 點之規定，如下所列：

- (1) 第 4 點規定，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。
- (2) 第 5 點第 2 項規定，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、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合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 m²者。
- (3) 第 6 點自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。
- (4) 第 8 點規定於未經劃定應實施更新之地區，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積 1/2，更新單元內建築物總投影面積應符合一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$ (A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道；A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及 81.01.10 前建造完成之違章建築總投影面積)。

2. 更新單元指標審查

未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標，地區環境狀況應符合指標二項以上，其符合指標如下：

- (1) 指標(一)擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。
- (2) 指標(三)擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。

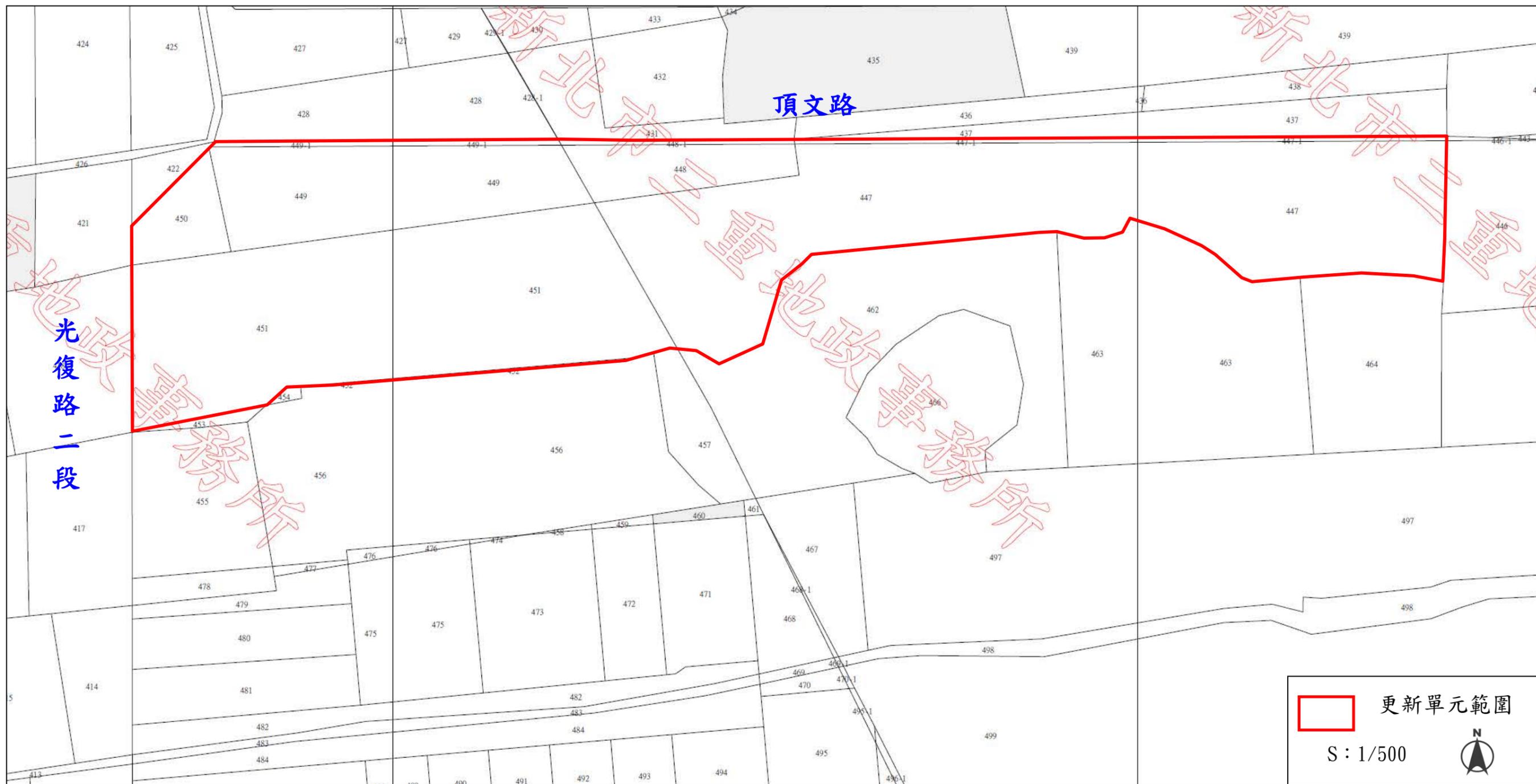


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

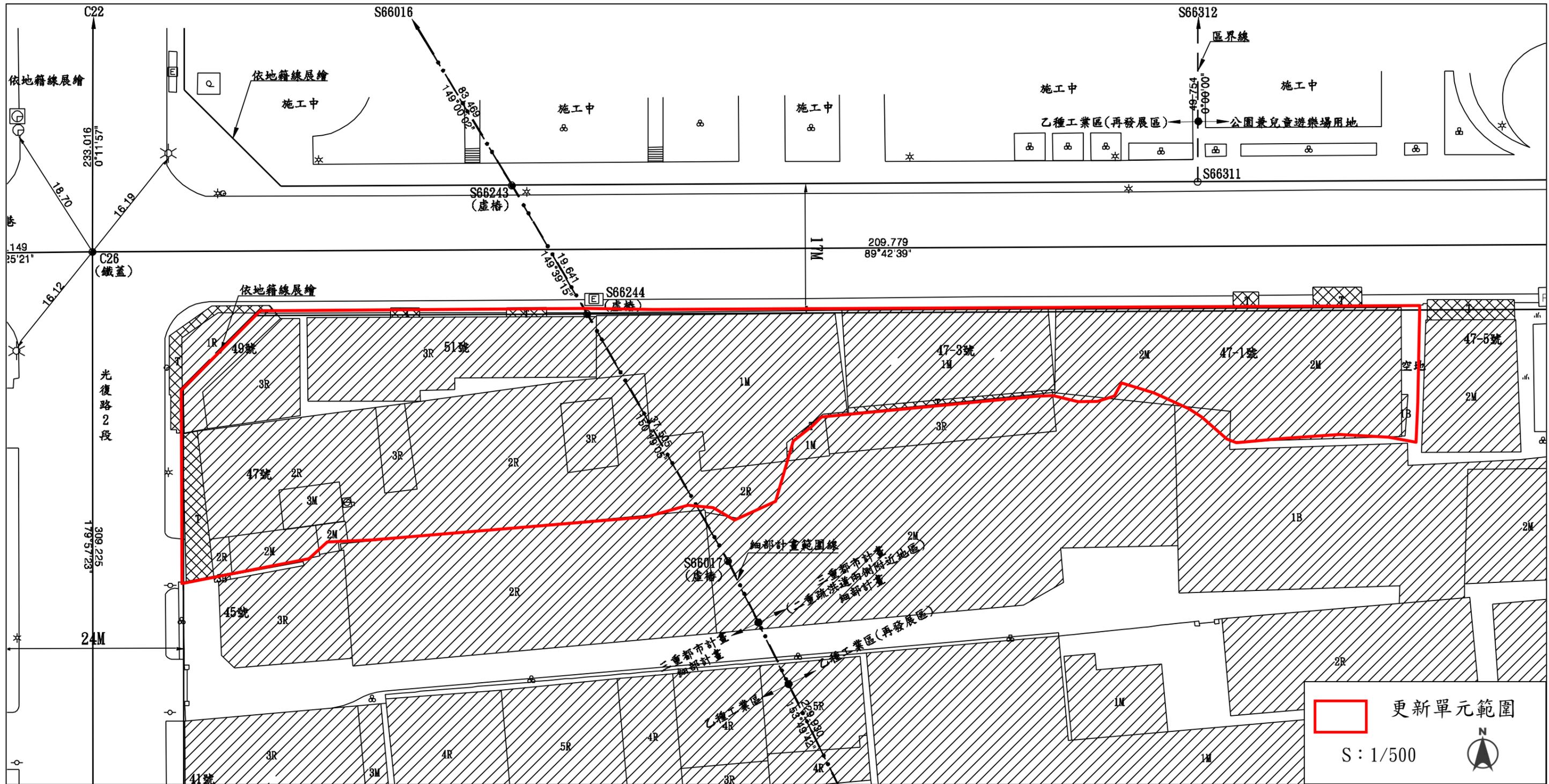
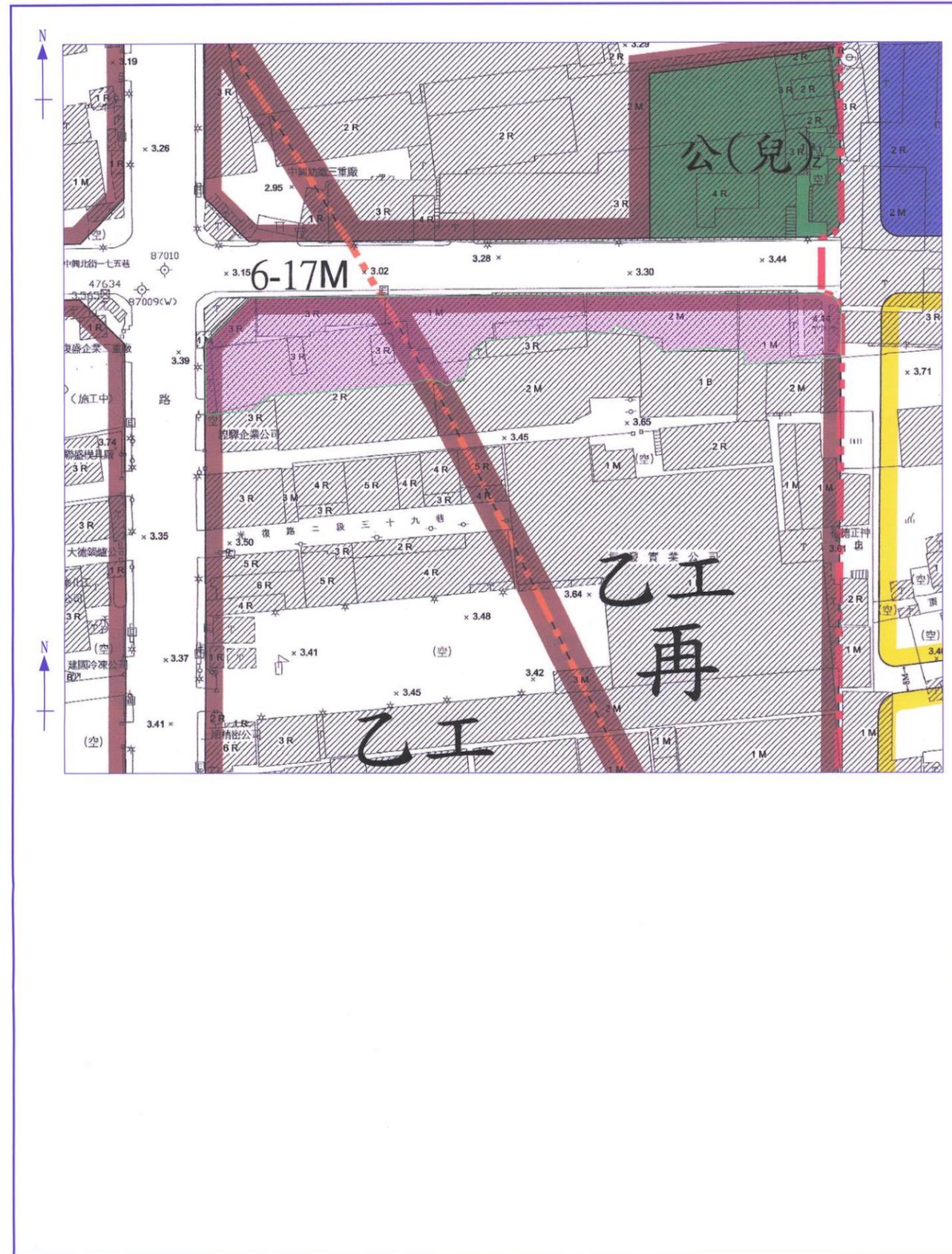


圖 2-3 更新單元地形圖



現況計畫圖 (圖幅第 號) 比例尺：五百分之一

地籍套繪圖 (圖幅第 號) 比例尺：五百分之一

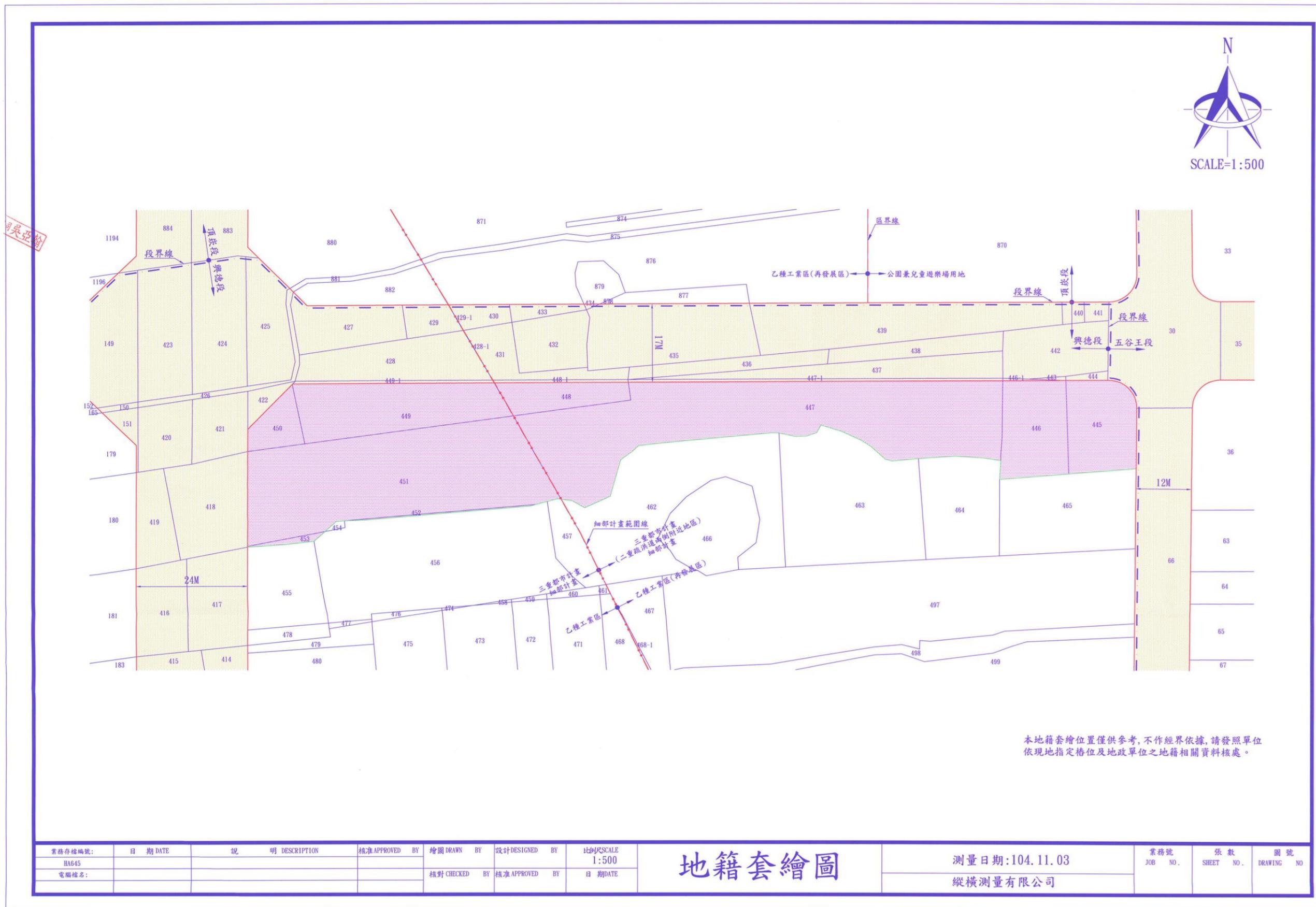
詳如副頁

詳如副頁

建築線指示(定)申請書圖				HA645												
申請人姓名	縱橫測量有限公司	地	路(街) 段 巷 弄 號	電 (02)22454772												
建築師姓名及事務所名稱	陳 毅 縱橫測量有限公司	址	新北市中和區泰和街33-1號2樓	開業證書 等級字號 FAX:(02) 22454774												
申請基地	地點 三重區 路(街) 段 巷 弄 號	地號	445、446、447、448乙種工業區(再發展區) 449、450、451、452、453乙種工業區 地號等9筆													
上開土地之建築線及路面高低不明，遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份，透明圖一份)申請指示(定)																
申請人：陳 毅 (印章) 建築師及事務所：縱橫測量有限公司 (印章)																
中華民國 104 年 11 月																
位置圖(案內圖) 比例尺：一十分之一		詳如左頁														
<table border="1"> <tr> <td>申請基地</td> <td>電 桿</td> </tr> <tr> <td>計畫道路</td> <td>寺 廟</td> </tr> <tr> <td>建築線</td> <td>花 園</td> </tr> <tr> <td>樁 位</td> <td>雜 草 地</td> </tr> <tr> <td>地界線</td> <td>現有房屋</td> </tr> <tr> <td>區界線</td> <td>細部計畫範圍線</td> </tr> </table>					申請基地	電 桿	計畫道路	寺 廟	建築線	花 園	樁 位	雜 草 地	地界線	現有房屋	區界線	細部計畫範圍線
申請基地	電 桿															
計畫道路	寺 廟															
建築線	花 園															
樁 位	雜 草 地															
地界線	現有房屋															
區界線	細部計畫範圍線															
* 建築線指示(定)記錄事項																
測量事項記載		一、使用分區：乙種工業區、乙種工業區(再發展區) 二、發布實施日期及案號： 1. 台北縣三重市(頂版地區)都市計畫：63.05.01北府建五字第53159號 2. 變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案：80.11.09北府都字第340675號 3. 變更三重都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)：89.01.20北府城都字第440號 4. 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討(第一階段)案：99.12.30北府城都字第0990961882號 5. 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討(第一階段)案：99.12.30北府城都字第0990961882號 6. 變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)：99.12.30北府城都字第0991226929號 7. 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)都市計畫(配合市地重劃開發)案：北府城都字第1012277879號 8. 變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)：102.12.31北府城都字第1023376590號 9. 變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)：103.09.26北府城都字第1031771835號 10. 擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)：103.09.26北府城都字第1031771835號														
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編 號	都市計畫情形														
高 (M)		其他														
低 (M)		備考														
1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。 2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。 3. 樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符，應以該成果資料為準。 4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建物內容，由發單單位查處。 5. 申請基地經繼界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有單位研商解決，否則應自行負責。 6. 本基地申請建築或其他使用時，應先申請建築並依第5條規定辦理。 7. 本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。 8. 基地若鄰近河川或區域灌溉排水，申辦建築時請加會水利主管單位。 9. 起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。 10. 如於建築物施工期間，相關測量樁誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌，以確保樁誌之正確。 11. 計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。		一、本核准案副本有效期間八個月 二、建築線應依現地測量標示為準 三、地籍套繪圖僅供參考，不作經費依據 1. 本都市計畫區實施容積管制，其乙種工業區建築率不得大於60%，容積率不得大於210%；乙種工業區(再發展區)建築率不得大於60%，容積率不得大於140%，其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」，都市計畫書及其他相關規定。														
收件日期	預定測量日期	逾期理由														
104.11.10																
收件編號	實際勘查日期															
1042166847	104.11.10															
小組編號	審 查 (校 對) 人 員 簽 章	本圖說與地籍套繪圖核對相符 建築發展局都市計畫科 經辦人校對之章 副工程師吳亞翰														
核准編號																
104定-重-692號																

註：除有*各欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍晒圖上簽章 內政部製定(表一)

圖 2-4 更新單元建築線指示申請書



本地籍套繪位置僅供參考, 不作經界依據, 請發照單位依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處。

業務存檔編號: HA645	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED BY	繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY	比例尺 SCALE 1:500	地籍套繪圖	測量日期: 104.11.03	業務號 JOB NO.	張數 SHEET NO.	圖號 DRAWING NO.
電腦檔名:				核對 CHECKED BY	核准 APPROVED BY	日期 DATE					

圖 2-5 更新單元建築線指示圖(一)

參、實施者

◆實施者：群禾建設股份有限公司（負責人：邵逸能）

聯絡地址：台北市中山區朱園里松江路 111 號 9 樓

聯絡電話：(02) 2516-9366

統一編號：97298597

（相關證明文件詳附錄一）

肆、計畫目標

一、配合產業發展，復甦都市機能

本更新單元位於頂崁工業區，該工業區總基地面積約 142.7 公頃，主要土地使用為金屬製品製造和機械設備製造產業，但隨著時代變遷，原有老舊廠房不符現代工業需求，只能作為傳統金工業使用，故擬更新重建，配合知識及科技發展，復甦頂崁工業區的機能。

二、避免土地閒置，促進土地利用

本更新單元土地原為工廠使用，但目前因產業外移造成部分廠房閒置，土地利用效率低落，希望藉由辦理都市更新，促進土地再利用。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

1. 更新單元範圍土地：

新北市三重區興德段 447、447-1、448、448-1、449、449-1、450、451、452 等 9 筆土地，土地面積合計 3,484.82 m²。

2. 土地所有權人計有 18 人（詳 P.5-2 表 5-1 更新單元土地權屬清冊）。

3. 抵押權設定：

9 筆土地皆無抵押權設定之情形。

(二) 合法建築物權屬

1. 更新單元範圍合法建築物：

本更新單元內合法建築物位於三重區光復路二段，含三重區興德段 687、688、689、690 等 4 筆建號，建築物面積合計 1,982.87 m²。

2. 建築物所有權人計有 18 人（詳 P.5-6 表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊）。

3. 抵押權設定：

4 筆建號皆無抵押權設定之情形。

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註(是否簽署同意書)			
	地段	地號	面積	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人		
						分子	分母								
1	興德	447	1477.33	2	為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符	15	100	221.60					○		
				3		15	100	221.60							○
				4		13	100	192.05							○
				5		6	100	88.64							○
				6		1	100	14.77							○
				9		30	100	443.20							○
				13		1	20	73.87							○
				14		1	20	73.87							○
				15		1	20	73.87							○
				16		1	20	73.87							○
2	興德	447-1	46.53	2	為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符	15	100	6.98					○		
				3		15	100	6.98						○	
				4		13	100	6.05						○	
				5		6	100	2.79						○	
				6		1	100	0.47							○
				9		30	100	13.96							○
				13		1	20	2.33							○
				14		1	20	2.33							○
3	興德	448	153.23	2	為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符	10	1000	1.53					○		
				3		60	1000	9.19						○	
				4		25	1000	3.83						○	
				5		25	1000	3.83							○
				6		50	1000	7.66							○
				7		50	1000	7.66							○
				8		50	1000	7.66							○
				9		130	1000	19.92							○
				12		75	1000	11.49							○
				13		75	1000	11.49							○
				14		30	1000	4.60							
				15		30	1000	4.60							
				16		30	1000	4.60							
17	30	1000	4.60												
18	30	1000	4.60												
19	300	1000	45.97								○				

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註(是否簽署同意書)					
	地段	地號	面積	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人						
						分子	分母											
4	興德	448-1	17.76	2	為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符	10	1000	0.18					○					
				3		60	1000	1.07				○						
				4		25	1000	0.44				○						
				5		25	1000	0.44				○						
				6		50	1000	0.89				○						
				7		50	1000	0.89				○						
				8		50	1000	0.89				○						
				9		130	1000	2.31				○						
				12		75	1000	1.33				○						
				13		75	1000	1.33				○						
				14		30	1000	0.53										
				15		30	1000	0.53										
				16		30	1000	0.53										
				17		30	1000	0.53										
				18		30	1000	0.53										
				19		300	1000	5.33				○						
				5		興德	449	456.01	2	為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符	10	1000	4.56					○
									3		60	1000	27.36				○	
									4		25	1000	11.40				○	
5	25	1000	11.40									○						
6	50	1000	22.80									○						
7	50	1000	22.80									○						
8	50	1000	22.80									○						
9	130	1000	59.28									○						
12	75	1000	34.20									○						
13	75	1000	34.20									○						
14	30	1000	13.68															
15	30	1000	13.68															
16	30	1000	13.68															
17	30	1000	13.68															
18	30	1000	13.68															
19	300	1000	136.80									○						

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註(是否簽署同意書)						
	地段	地號	面積	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人					
						分子	分母											
6	興德	449-1	27.39	2	為保護個人資料安全,本光碟計畫書僅顯示部分姓名,不可全部隱去,其餘內容與核定版計畫書相符	10	1000	0.27					○					
				3		60	1000	1.64				○						
				4		25	1000	0.68				○						
				5		25	1000	0.68				○						
				6		50	1000	1.37				○						
				7		50	1000	1.37				○						
				8		50	1000	1.37				○						
				9		130	1000	3.56				○						
				12		75	1000	2.05				○						
				13		75	1000	2.05				○						
				14		30	1000	0.82										
				15		30	1000	0.82										
				16		30	1000	0.82										
				17		30	1000	0.82										
				18		30	1000	0.82										
				19		300	1000	8.22					○					
				7		興德	450	104.46	2	為保護個人資料安全,本光碟計畫書僅顯示部分姓名,不可全部隱去,其餘內容與核定版計畫書相符	10	1000	1.04					○
									4		25	1000	2.61				○	
									5		25	1000	2.61				○	
6	50	1000	5.22									○						
7	50	1000	5.22									○						
8	60	1000	6.27									○						
9	50	1000	5.22									○						
10	130	1000	13.58									○						
13	75	1000	7.83									○						
14	75	1000	7.83									○						
15	30	1000	3.13															
16	30	1000	3.13															
17	30	1000	3.13															
18	30	1000	3.13															
19	30	1000	3.13															
20	300	1000	31.34					○										

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註(是否簽署同意書)		
	地段	地號	面積	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人			
						分子	分母								
8	興德	451	1193.16	2	為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符	15	100	178.97					○		
				3		15	100	178.97							
				4		13	100	155.11							○
				5		6	100	71.59							○
				6		1	100	11.93							○
				9		30	100	357.95							○
				13		1	20	59.66							○
				14		1	20	59.66							○
				15		1	20	59.66							○
				16		1	20	59.66							○
9	興德	452	8.95	2	為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符	15	100	1.34					○		
				3		15	100	1.34							
				4		13	100	1.16						○	
				5		6	100	0.54						○	
				6		1	100	0.09						○	
				9		30	100	2.69						○	
				13		1	20	0.45							○
				14		1	20	0.45							○
				15		1	20	0.45							○
				16		1	20	0.45							○
合計			3,484.82	土地所有權人共計 18 人				3,484.82							

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部					他項權利部				備註						
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積	登記 次序	所有權人	權利範圍		持分 面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人							
							分子	分母												
1	687	光復路二段 51 號	448、449	120.04	2	為保護 個人資 料安全， 本光碟 計畫書 僅顯示 部分姓 名，不 可全部 隱去， 其餘內 容與核 定版計 畫書相 符	10	1000	1.20					○						
					3		60	1000	7.20				○							
					4		25	1000	3.00				○							
					5		25	1000	3.00				○							
					6		50	1000	6.00				○							
					7		50	1000	6.00				○							
					8		50	1000	6.00				○							
					9		130	1000	15.61				○							
					12		75	1000	9.00				○							
					13		75	1000	9.00				○							
					14		30	1000	3.60											
					15		30	1000	3.60											
					16		30	1000	3.60											
					17		30	1000	3.60											
					18		30	1000	3.60											
					19		300	1000	36.01					○						
					2		688	光復路二段 51 號	449	752.07	2	為保護 個人資 料安全， 本光碟 計畫書 僅顯示 部分姓 名，不 可全部 隱去， 其餘內 容與核 定版計 畫書相 符	10	1000	7.52					○
											3		60	1000	45.12				○	
											4		25	1000	18.80				○	
5	25	1000	18.80										○							
6	50	1000	37.60										○							
7	50	1000	37.60										○							
8	50	1000	37.60										○							
9	130	1000	97.77										○							
12	75	1000	56.41										○							
13	75	1000	56.41										○							
14	30	1000	22.56																	
15	30	1000	22.56																	
16	30	1000	22.56																	
17	30	1000	22.56																	
18	30	1000	22.56																	
19	300	1000	225.62											○						

編號	標示部				所有權部					他項權利部				備註	
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積	登記 次序	所有權人	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
							分子	分母	面積(m ²)						
3	689	光復路二段 47 號	451	58.75	1	為保護 個人資 料安全， 本光碟 計畫僅 顯示部 分姓名， 不可全 部隱去， 其餘內 容與核 定版計 畫書相 符	15	100	8.81					○	
					2		15	100	8.81						
					3		13	100	7.64						○
					4		6	100	3.53						○
					5		1	100	0.59						○
					8		30	100	17.63						○
					12		1	20	2.94						○
					13		1	20	2.94						○
					14		1	20	2.94						○
					15		1	20	2.94						
4	690	光復路二段 47 號	451	1052.01	1	為保護 個人資 料安全， 本光碟 計畫僅 顯示部 分姓名， 不可全 部隱去， 其餘內 容與核 定版計 畫書相 符	15	100	157.80					○	
					2		15	100	157.80						
					3		13	100	136.76						○
					4		6	100	63.12						○
					5		1	100	10.52						○
					8		30	100	315.60						○
					12		1	20	52.60						○
					13		1	20	52.60						○
					14		1	20	52.60						○
					15		1	20	52.60						
合計				1982.87	建物所有權人共計 18 人				1982.87						

(三) 公私有土地分布狀況

本更新單元計有 451 地號等 9 筆土地，土地面積 3,484.82 m²，全部皆屬私有土地（詳表 5-3 及 P.5-9 圖 5-1）。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	0	0	0	0
	縣(市)有地	0	0	0	0
	鄉(鎮市區)有地	0	0	0	0
私有土地		3,484.82 m ²	100%	18	100%
合計		3,484.82 m ²	100%	18	100%

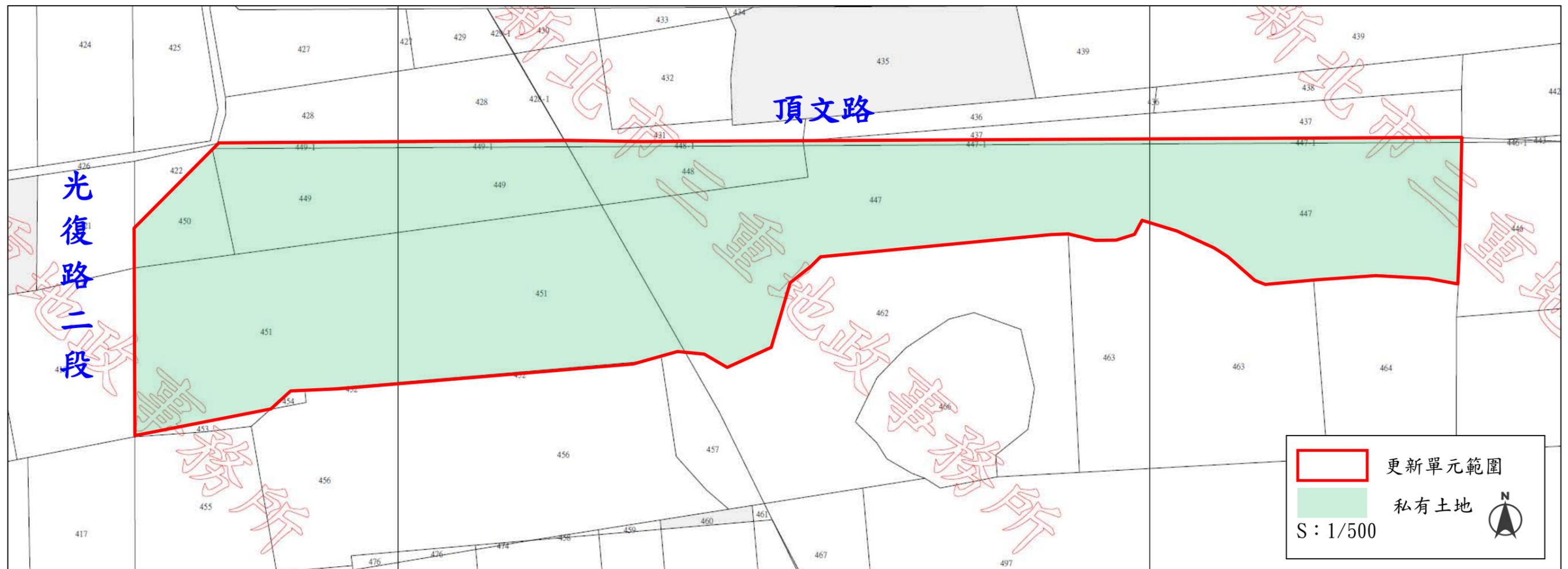


圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算(報核版)

都市更新條例第二十二條：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，……，應經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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經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三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。」

1. 劃定更新地區

本更新單元皆屬私有土地，劃定更新地區部分土地所有權人共計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 13 人，占私有土地所有權人比例 72.22%；私有土地面積為 1,630.56 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,308.28 m²，占總更新單元私有土地面積之 80.23%。

本更新單元內皆為私有合法建物，劃定更新地區部分建物所有權人計有 16 人，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物所有權人有 12 人，占合法建築物所有權人比例 75.00%；合法建築物面積為 110.64 m²，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物面積為 91.28 m²，占總更新單元合法建築物之 82.50%。

表 5-4-1 同意參與更新事業計畫統計表(劃定更新地區)(報核版)

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)	1,630.56	18	110.64	16
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	1,630.56	18	110.64	16
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1,630.56	18	110.64	16
私有同意數(C)	1,308.28	13	91.28	12
同意比例(%) (C/B)	80.23%	72.22%	82.50%	75.00%

2. 非劃定更新地區

本更新單元皆屬私有土地，非劃定更新地區部分土地所有權人共計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 13 人，占私有土地所有權人比例 72.22%；私有土地面積為 1,854.26 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,498.55 m²，占總更新單元私有土地面積之 80.82%。

本更新單元內皆為私有合法建物，非劃定更新地區部分建物所有權人計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物所有權人有 13 人，占合法建築物所有權人比例 72.22%；合法建築物面積為 1,872.23 m²，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物面積為 1,516.82 m²，占總更新單元合法建築物之 81.02%。

表 5-4-2 同意參與更新事業計畫統計表(非劃定更新地區)(報核版)

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)	1,854.26	18	1,872.23	18
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	1,854.26	18	1,872.23	18
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1,854.26	18	1,872.23	18
私有同意數(C)	1,498.55	13	1,516.82	13
同意比例(%) (C/B)	80.82%	72.22%	81.02%	72.22%

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算(第一次小組版)

本案因部分所有權人於公開展覽期滿前撤銷同意書，致同意比例未達都市更新條例第 22 條規定；經實施者二個多月的溝通，所有權人徐淑媛等 8 人出具同意書，同意比例已達都市更新條例第二十二條：「……但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。」之規定。

1. 劃定更新地區

本更新單元皆屬私有土地，劃定更新地區部分土地所有權人共計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 11 人，占私有土地所有權人比例 61.11%；私有土地面積為 1,694.85 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,364.43 m²，占總更新單元私有土地面積之 80.50%。

本更新單元內皆為私有合法建物，劃定更新地區部分建物所有權人計有 16 人，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物所有權人有 11 人，占合法建築物所有權人比例 68.75%；合法建築物面積為 110.64 m²，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物面積為 94.04 m²，占總更新單元合法建築物之 85.00%。

表 5-4-3 同意參與更新事業計畫統計表(劃定更新地區)(第一次小組版)

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)	1,694.85	18	110.64	16
公有(a)	-	-	-	-
私有(b=A-a)	1,694.85	18	110.64	16
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	1,694.85	18	110.64	16
私有同意數(C)	1,364.43	11	94.04	11
同意比例(%) (C/B)	80.50%	61.11%	85.00%	68.75%

2. 非劃定更新地區

本更新單元皆屬私有土地，非劃定更新地區部分土地所有權人共計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 11 人，占私有土地所有權人比例 61.11%；私有土地面積為 1,789.97 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,461.37 m²，占總更新單元私有土地面積之 81.64%。

本更新單元內皆為私有合法建物，非劃定更新地區部分建物所有權人計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物所有權人有 11 人，占合法建築物所有權人比例 61.11%；合法建築物面積為 1,872.23 m²，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物面積為 1,535.86 m²，占總更新單元合法建築物之 82.03%。

表 5-4-4 同意參與更新事業計畫統計表(非劃定更新地區)(第一次小組版)

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)	1,789.97	18	1,872.23	18
公有(a)	-	-	-	-
私有(b=A-a)	1,789.97	18	1,872.23	18
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	1,789.97	18	1,872.23	18
私有同意數(C)	1,461.37	11	1,535.86	11
同意比例(%) (C/B)	81.64%	61.11%	82.03%	61.11%

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

更新單元內 447、448、449、451 地號上為二至三層建築物，多作辦公室使用、作業廠房或為閒置廠房（詳 P.5-11 圖 5-2 更新單元土地使用現況示意圖）。

(二) 合法建築物現況

本更新單元內有三重區興德段 687、688、689、690 等 4 筆合法建築物，面積 1,982.87 m²，目前部分作為住家使用，部分作為工業使用，建物屋齡為 48 年，建築物之構造如下：三重區興德段 689 建號為磚造，其餘為加強磚造（詳表 5-5 及 P.5-12 圖 5-3）。

表 5-5 更新單元內合法建築物現況表

編號	建號	建物門牌	樓層	主要建材	建築完成日期	主要用途
1	687	光復路二段 51 號	1	加強磚造	56 年 01 月 05 日	工業用
2	688	光復路二段 51 號	3	加強磚造	56 年 01 月 05 日	住家用
3	689	光復路二段 47 號	1	磚造	56 年 02 月 01 日	工業用
4	690	光復路二段 47 號	2	加強磚造	56 年 02 月 01 日	工業用

註：依建物登記謄本整理完成。

(三) 其他土地改良物

更新單元內有三棟土地改良物。

表 5-6 更新單元內土地改良物現況表

序號	土地改良物所在地號	門牌	樓層	測量樓地板面積(m ²)	構造
1	449 449-1 450 451	光復路二段 49 號	3	421.60	加強磚造
				0.24	鐵皮棚
				9.934	水泥雨遮
2	447 447-1	光復路二段 47-3 號	2	339.29	磚造
				283.49	鋼架鐵皮
				30.06	鐵皮棚
3	447 447-1 463	光復路二段 47-1 號	2	1,287.34	磚造

註：其他土地改良物面積為測量技師量測後簽證之數據。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

無。



圖 5-2 更新單元土地使用現況示意圖

編號	其他土地改良物門牌
1	光復路二段 49 號
2	光復路二段 47-3 號
3	光復路二段 47-1 號

編號	合法建築物門牌
1	光復路二段 51 號
2	光復路二段 51 號
3	光復路二段 47 號
4	光復路二段 47 號

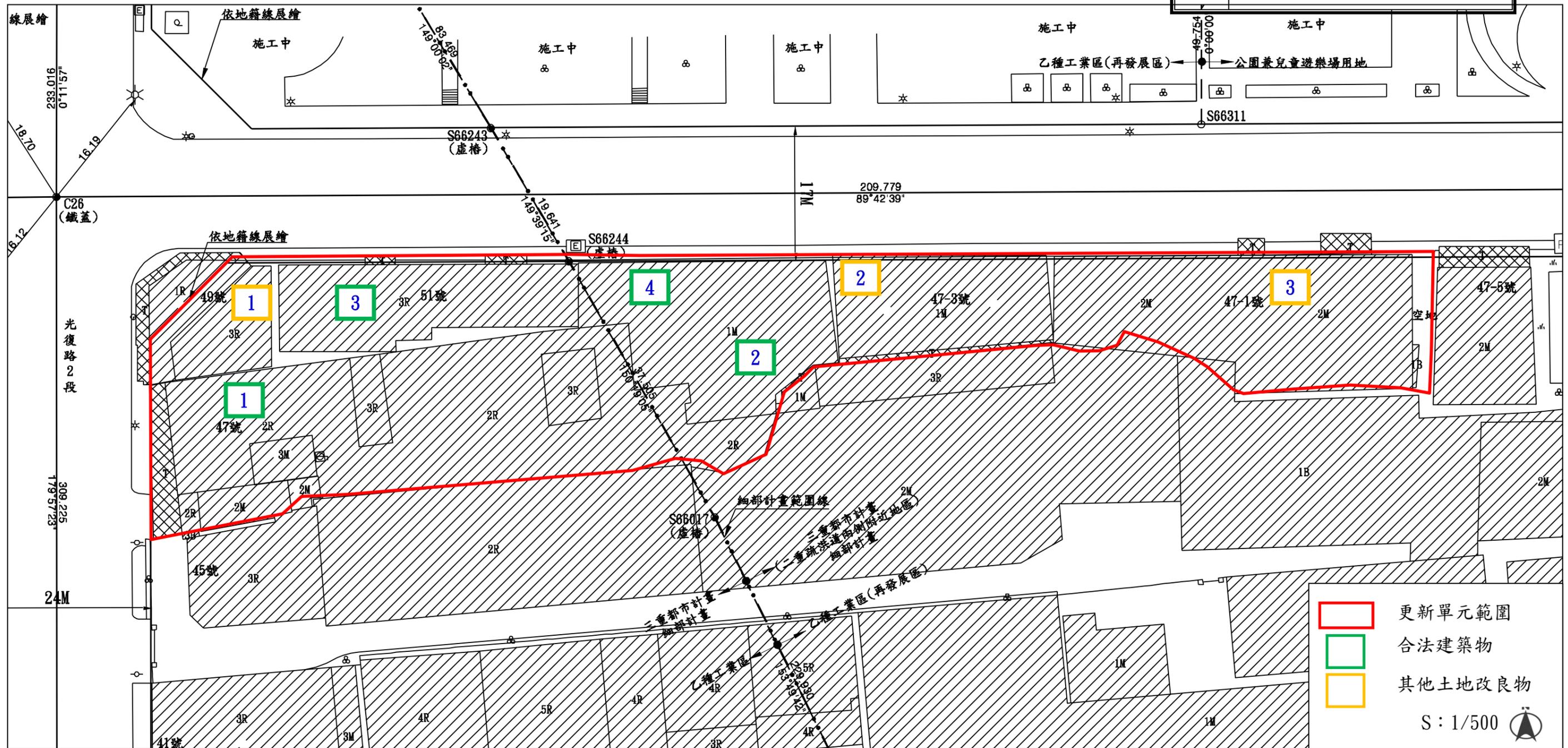


圖 5-3 更新單元內合法建築物門牌位置示意圖

三、附近地區土地使用現況

本案基地附近地區土地使用現況，臨光復路二段及中興北街175巷之建物多為廠辦大樓或小型工廠使用。附近地區除少數幾棟為較新之廠辦大樓外，主要為低樓層之工業廠房型態，以1~3 層樓以上磚造建物為主，5 層樓以上之大型廠辦建築多沿光復路分布。

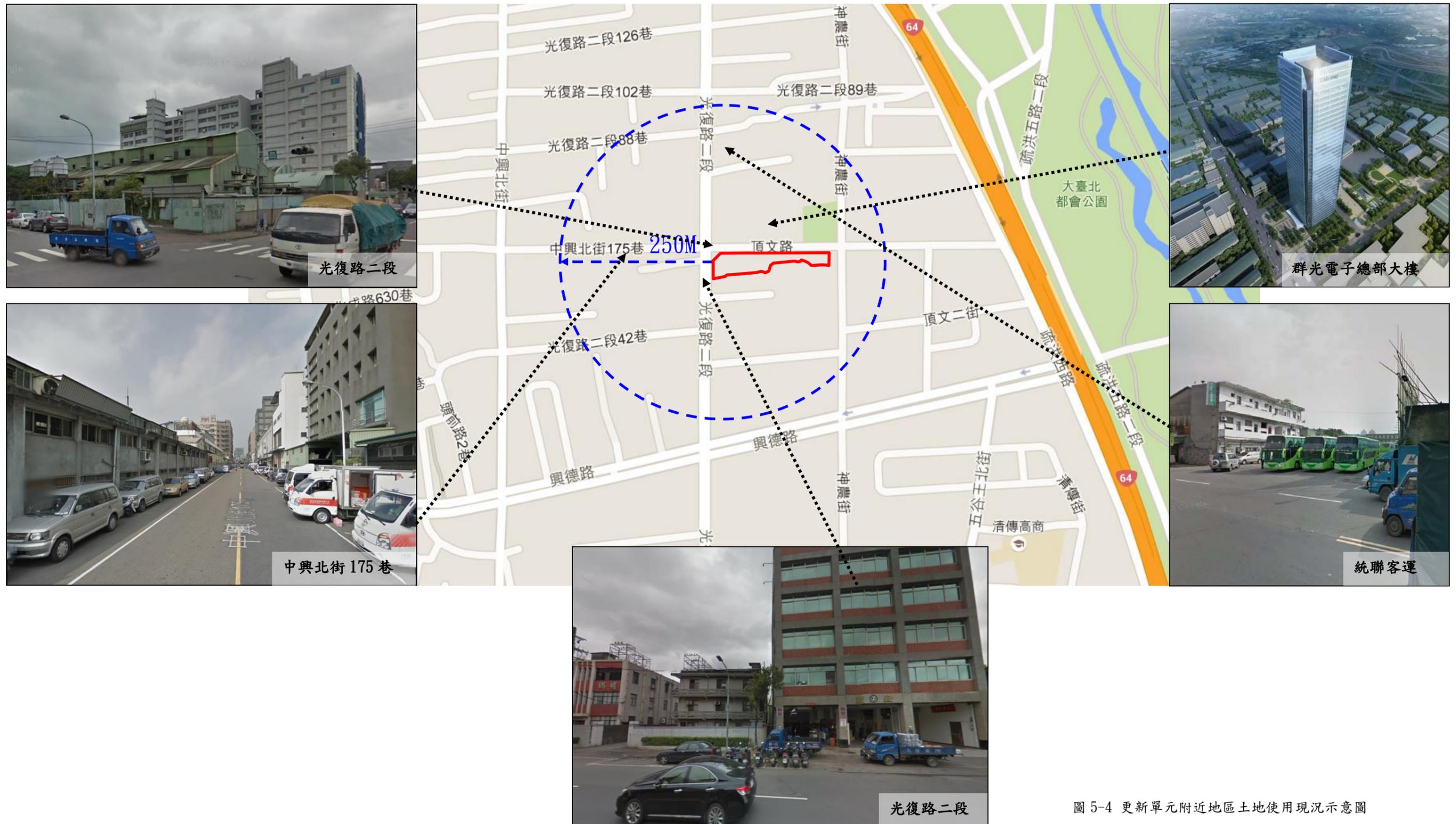


圖 5-4 更新單元附近地區土地使用現況示意圖

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內，鄰近學校用地(尚未開闢完成)及群光電子二重埔公園(尚未開闢完成)，里辦公室、郵局等等，有關鄰近本更新單元公共設施現況分述如下(詳圖 5-5)。

(一)火車站、公園

1. 公園：群光電子二重埔公園、大台北都會公園，詳見下表說明。

公園名稱	面積(公頃)	開闢程度
群光電子二重埔公園	-	未開闢完成

(二)學校、機關、郵政

1. 學校：清傳高職、頭前國小。
2. 機關：消防局二重分隊、警察局三重分局二重派出所。
3. 郵政業務：中華郵政三重二重埔郵局。

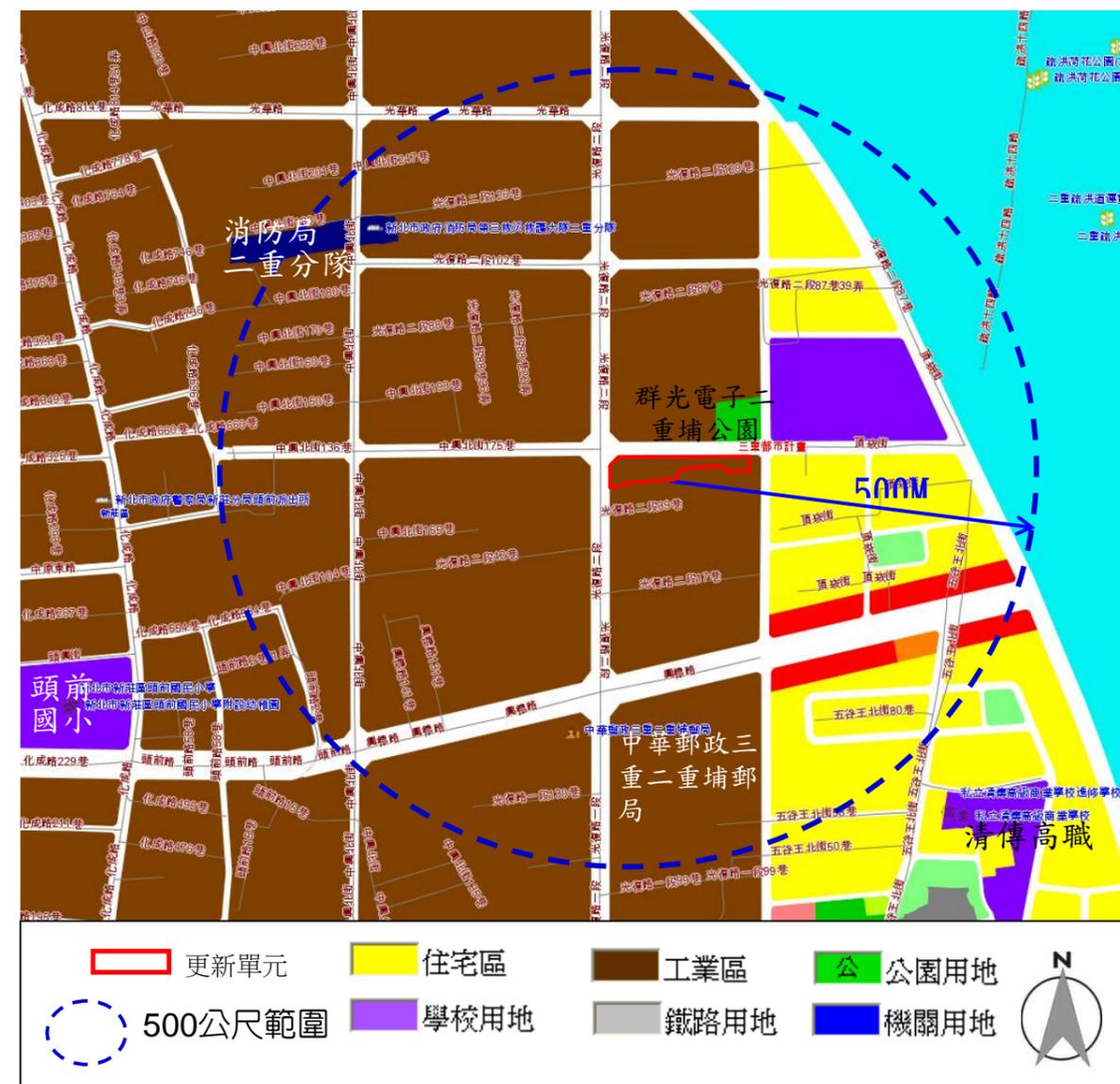


圖 5-5 更新單元周邊公共設施分布圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本案基地二面臨路，北側面臨寬度 17 公尺之頂文路，西側面臨寬度 24 公尺之光復路二段，鄰近地區主要道路系統包括光復路二段、中興北街、光華路、興德路為主要之聯外幹道。

1. 光復路二段

本道路為南北走向，南端起於興德路，北端迄於中正路陸橋下，為三重區西南地區主要南北向幹道。本案開發影響範圍內道路計畫寬度為 24 公尺，採中央標線分隔，雙向佈設四車道。道路兩側佈設有 2.0 公尺寬之人行道設施，部份路段兩側劃設有路邊停車格位。

2. 興德路

本道路為東西走向，西端起於頭前路，東端迄於興德路，為三重區西南地區東西向道路。本案開發影響範圍內道路計畫寬度為 30 公尺，採中央分隔分格雙向車流，雙向佈設六車道。道路兩側佈設有 2.0 公尺寬之人行道設施，部份路段兩側劃設有路邊停車格位。

3. 光華路

光華路巷為計畫區北側東西向道路，為達給中興北街與光復路道路之一。現況路寬約 20 公尺，採中央標線分隔路型，路側無管制停車。

4. 中興北街

本道路寬度為 10 公尺，採中央標線分隔，雙向佈設 2 車道，路側均無人行道設置，道路兩側均劃設黃綠禁止停車。

5. 中興北街 175 巷

光復路二段 175 巷為鄰近計畫區南側東西向道路。現況路寬約 10 公尺，採中央標線分隔路型，雙向佈設 2 車道，路側無管制停車。

6. 光復路二段 89 巷

光復路二段 89 巷為計畫區北側東西向道路。現況且路寬約 10 公尺，

採中央標線分隔路型，雙向佈設 2 車道，路側無管制停車。

7. 光復路二段 102 巷

光復路二段 102 巷為計畫區北側東西向道路，本道路寬度為 10 公尺，採中央標線分隔，雙向佈設 2 車道，路側無管制停車。

8. 光復路二段 129 巷

本道路寬度為 6 公尺，無標線分隔，雙向佈設 1 車道，路側無人行道設置，路側無管制停車。

(二) 大眾運輸系統

基地周邊現階段主要以公車運輸系統提供大眾運輸服務。公車服務內容包括聯營公車及縣轄公車。公車行駛路線於中正路橋下，主要服務三重與新莊等地區往返臺北市區之乘客。在本案開發影響範圍設有 1 處公車站牌，為「三鈴汽車」為雙邊設站。公車內容包括縣轄公車 8 條路線，共計有 8 條路線提供服務。未來臺北捷運新莊線正式營運後，先嗇宮站將會是基地開發後另一大眾運輸工具。

(三) 停車空間現況

基地周邊在路外停車部分，現況基地附近並無公有路外停車場。基地周邊路邊停車部分，光復路及興德路路邊劃有汽車停車格，且除中興北街禁停汽車外，其餘路段並無管制停車。

表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
三鈴汽車	中山路及光復路口	299(輔大一永春高中)
		520(五股工業區一捷運民權西路站)
		615(丹鳳-台北車站)
		617(新莊內湖)
		618(新莊一士林)
		內科通勤專車一內湖科學園區)

六、房地產市場調查

三重區處臺北盆地中央，土地面積為 16.3170 平方公里，與繁華的艋舺、大稻埕僅一水之隔，加上南來北往交通便利，種種優越的條件，讓三重成為全臺移居人口最多的城市。依據三重戶政事務所民國一百零二年十月的統計資料顯示，三重區共計有 145,463 戶，總人口數為 389,672 人，人口密度高達約 2.4 萬人。

近來房地產的景氣從谷底往上攀升，價格更是屢創新高，根據住展雜誌研究調查，臺北市市中心區預售屋房價動輒每坪八、九十萬甚至上百萬元，不少購屋者在考量購屋成本下，紛紛轉進與臺北市僅有一橋之隔，且房價至少便宜三至六成的新北市，在價差誘因及新北市升格為直轄市的效應下，緊鄰周邊的板橋、永和、中和、三重、新莊等地區，躍居為購屋客戶的理想家園首選。

(一) 預售屋市場分析

1. 市場規模分析：

三重區 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日的預售屋市場規模為 130 億元，總基地面積為 2,729 坪，銷售率為 26.00%(詳表 5-8)。

2. 規劃用途：

新北市 103 年預售屋市場以住宅型之大樓為主，其中以 6-13 層及 14-22 層大樓為最主，佔總個案數的 76.58%(詳表 5-9)。

表 5-8 新北市各區預售屋推案規模(103/01/01~103/12/31)

區域	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率(%)
金山	1	0.106	11	11	9	0.80	0.14	18.18%
板橋	8	3.289	719	497	176	120.40	71.33	64.59%
汐止	13	6.830	1,135	960	508	144.10	68.80	47.08%
瑞芳	1	2.220	92	92	55	9.00	3.60	40.22%
新店	7	50.666	590	579	281	130.00	62.75	51.47%
永和	4	1,427	310	270	119	64.30	34.73	55.93%
中和	7	5.026	1,150	1,012	426	208.00	121.88	57.91%
土城	7	7.868	1,016	961	684	234.40	65.95	28.82%
三峽	7	3.021	394	394	103	38.80	29.38	73.86%
樹林	3	2.287	187	177	46	34.80	23.89	74.01%
鶯歌	2	0.712	96	96	10	9.00	8.10	89.58%
三重	7	2.729	518	473	350	130.00	36.84	26.00%
新莊	19	18.519	3,830	3,404	1,373	658.90	374.76	59.67%
林口	30	21.137	2,965	2,733	1,377	530.60	258.44	49.62%
蘆洲	5	2.450	377	360	223	103.5	37.76	38.06%
五股	7	3.385	570	559	250	87.7	48.1	55.28%
淡水	30	35.638	5,897	5,534	4,194	663.4	183.26	24.21%
合計	158	167.309	19,857	18,112	10,184	3,167.7	1,429.6960	43.77%

資料來源：整理自惟馨周報。

表 5-9 新北市各區預售屋規劃用途統計(103/01/01~103/12/31)

規劃用途	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率(%)
23 樓以上住宅	28	45.366	8,266	7,796	4,978	1,493.00	605.86	36.15%
14 樓~22 樓住宅	58	41.943	7,681	6,752	3,352	1,158.00	581.49	50.36%
6 樓~13 樓住宅	63	71.099	3,467	3,190	1,629	436.70	211.35	48.93%
純別墅住宅	3	2.335	42	42	38	17.70	2.27	9.52%
透天住宅	2	2.507	97	97	58	11.50	4.60	40.21%
工業廠房	4	4.060	304	235	129	50.80	24.13	45.11%
合計	158	167.309	19,857	18,112	10,184	3167.70	1429.70	43.77%

資料來源：整理自惟馨周報。

(二)成屋市場分析

1. 市場規模分析：

三重區 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日的成屋市場規模為 115.90 億元，總基地面積為 5,718 坪，銷售率為 34.40%(詳表 5-10)。

2. 規劃用途：

新北市 103 年成屋市場以住宅型之大樓為主，其中以 6-13 層、14-22 層大樓為大宗，占成屋市場個案數總量之 70.45%(詳表 5-11)。

表 5-10 新北市各區成屋推案規模(103/01/01~103/12/31)

區域	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
板橋	7	4.595	725	265	180	61.60	13.17	29.41%
汐止	5	10.193	1,101	557	435	208.00	40.28	21.90%
瑞芳	1	0.241	13	12	0	1.50	1.50	100.00%
新店	12	25.020	1,661	303	182	158.00	51.68	39.93%
永和	3	1.488	262	253	97	119.5	87.14	61.66%
中和	6	6.077	537	316	183	142.00	47.78	42.09%
土城	4	2.981	633	248	116	52.50	28.40	53.23%
三峽	4	1.766	62	62	31	10.20	3.52	50.00%
樹林	5	5.666	275	170	140	58.50	11.12	17.65%
鶯歌	1	0.207	22	22	18	2.70	0.49	18.18%
三重	11	5.718	948	436	286	115.90	36.67	34.40%
新莊	19	14.473	1,592	779	391	256.00	98.97	49.81%
泰山	1	1.288	116	116	90	35.00	7.70	22.41%
林口	19	23.040	1,807	798	458	269.20	108.02	42.61%
蘆洲	9	5.746	520	420	277	185.00	60.39	34.05%
五股	11	11.632	1,258	426	365	102.10	11.33	14.32%
八里	3	2.217	176	159	82	23.00	10.87	48.43%
淡水	11	15.079	1,783	597	408	133.40	31.36	31.66%
合計	132	137.427	13,491	5,929	3,739	1,934.1000	652.3740	36.94%

資料來源：整理自惟馨周報。

表 5-11 新北市各區成屋規劃用途統計(103/01/01~103/12/31)

規劃用途	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
23 樓以上住宅	16	26.836	2,717	1,158	758	565.80	192.77	34.54%
14 樓~22 樓住宅	55	50.925	6,901	2,465	1,453	702.00	268.47	41.05%
6 樓~13 樓住宅	38	24.376	2,585	1,461	863	297.10	113.12	40.93%
4 樓、5 樓公寓	4	0.720	62	60	48	15.70	2.17	20.00%
純別墅住宅	10	11.953	195	142	110	51.2	10.18	22.54%
透天住宅	6	12.584	142	131	73	84.30	34.33	44.27%
工業廠房	3	10.033	889	512	434	218.00	31.34	15.23%
合計	132	137.427	13,491	5,929	3,739	1,934.10	652.37	36.94%

資料來源：整理自惟馨周報。

(三) 租金收入水準

本更新單元位處二重疏洪道西側之頂崁工業區，故周邊皆以工業使用為主，雖目前使用現況多屬傳統之工業廠房，惟未來計畫中各項重大交通建設之開通，將有助於吸引企業進駐，活絡地區發展。

三重辦公商圍以重新橋為分界，以東為純辦較多，主要為金融服務業及資訊通信業為主，以重新路四段及重陽路沿線較為集中；重新橋以西則因鄰近了頂崁工業區以工業區廠辦為主，主要客群為電子業及批發製造業，租金行情約 500-700 元/坪/月，平均出租率約有 90%；三重區廠辦大樓因其地理位置鄰近臺北市且租金相對低廉，因此出租率維持穩定狀態；純辦大樓租金約 800-900 元/坪/月，出租率約 80%。

表 5-12 三重廠辦市場租金行情分析表

大樓名稱	屋齡	租金(元/坪/月)	空置率
羸翼大樓	16	500~650	5~10%
阿姆斯特壯園區	22	500~650	5~10%
湯臣園區	23	550~700	5~10%
萬國財星大樓	16	500~700	5~10%

資料來源：591 租屋網、實價登錄網站。

(四) 廠辦市場行情

更新單元周遂以工業使用為主，相對於二重疏洪道對側之住宅區、商業區而言，以廠辦為主之銷售單價較低，且屋齡大多為 10~25 年，2 樓以上平均單價約為 22~28 萬元/坪。(詳表 5-13 及圖 5-19)。

表 5-13 三重廠辦房地產市場行情一覽表

案名/ 基地座落	使用 分區	價格 型態	產品 型態	主力 坪數 (坪)	興建 樓層/ 地下室	屋齡	價格 (萬元/ /坪)	停車 型態	停車位 單價 (萬元/ 個)	價格 日期
遠見辦公	工	表價	電梯辦公 大樓	80	16/3	14 年	23~28			104
羸翼大樓	工	表價	電梯廠辦 大樓	60	13/3	16 年	22~27			104
湯臣園區	工	表價	電梯廠辦 大樓	100	10/2	23 年	23~28			104

資料來源：信義房屋、永慶房屋、有巢氏房屋網站、591 售屋網、實價登錄網站。

陸、細部計畫及其圖說

一、三重都市計畫說明

三重區依據 86 年 8 月 15 日發布實施之「訂定三重都市計畫(土地使用分區管制要點)書」，計畫範圍東面及南面以淡水河為界，西至原三重頂崁工業區都市計畫西側界線，北面以高速公路南側界線及三重蘆洲行政區界線為界，面積共 1,753.6 公頃，計畫人口為 400,000 人，以民國 85 年為計畫目標年。

另依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十條之二規定，新北市政府於民國八十六年八月修訂三重都市計畫土地使用分區管制要點。根據該要點之規定。

表 6-1 三重土地使用分區管制要點歷次檢討表

名稱	發布實施日期文號
訂定三重都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86.08.15 發布實施
變更三重都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案	八九北府城規字第 4460 號函自 89.01.25 起發布實施
變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案	北府城審字第 0981025271 號自 98.12.25 起發布實施
變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	北府城審字第 09912269431 號自 100.01.17 起發布實施
擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)	103.9.26 發布實施

表 6-2 三重都市計畫歷次通盤檢討表

名稱	發佈實施日期文號
第一次公共設施通盤檢討	七十五年十二月二十六日 七五北府工都字第四〇六五五〇號
第一次通盤檢討	八十年十一月九日 八十北府工都字第三四〇六七五號

三、擬定三重都市計畫細部計畫 第一階段

發布實施

附表一 擬定三重都市計畫土地使用分區管制要點

1. 本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 38 條及 40 條之規定訂定之。
2. 建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。
前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重割、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。
3. 本要點用語，定義如下：

- (1) 基地線：建築基地範圍之界線。
- (2) 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成基地或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。
- (3) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- (4) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- (5) 角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
- (6) 前院：沿前面基地線留設之庭院。
- (7) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
- (8) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

(9)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水準距離。法定陽臺或露臺突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。

(10)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

(11)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。

(12)側院深度：基地面積與基準容積率之乘積。

(一)容積率管制

4.本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	五〇%	三〇〇%
商業區	七〇%	四四〇%
乙種工業區	六〇%	二一〇%
保存區	五〇%	一六〇%
文教區	五〇%	二五〇%
瓦斯專用區	四〇%	一二〇%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達八公尺者，其住宅區容積率不得大於二〇〇%，商業區容積率不得大於三二〇%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。

5.本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
機關用地	五〇%	二五〇%
社教用地	五〇%	二五〇%
學校用地	國中以下	一五〇%
	高(中)職	二〇〇%
公園用地、兒童遊樂場用地	一五%	三〇%
市場用地	五〇%	二四〇%
加油站用地	四〇%	一二〇%
批發市場用地	五〇%	一二〇%

公共設施種類	建蔽率	容積率
停車場用地	作立體使用時八〇%	依有關規定辦理
變電所用地	五〇%	二五〇%
電信用地	五〇%	二五〇%

各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理係依建築法及相關法令規定辦理。

6.本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

(1)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
乙種工業區	6.00	2.00
保存區	3.00	不予規定
文教區	3.00	3.00
瓦斯專用區	10.00	10.00
機關用地	3.00	3.00
社教用地	3.00	3.00
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
批發市場用地	3.00	3.00
停車場用地	3.00	不予規定
加油站用地	3.00	3.00
電信用地	3.00	3.00
變電所用地	6.00	3.00

(2)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露臺)與該建築之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

- (3)住宅區面臨計畫道路寬度 10 尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。
- (4)乙種工業區申請建築時，退縮部分得計入法定空地，並應規定法定空地中至少 50%須綠化植栽，以為安全隔離，並提升景觀品質。
- (5)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
- (6)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院置基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。
- 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。
7. 本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「台北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。
- (1)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。
- (2)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
- A. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。
- B. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。
- C. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

- (3)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。
8. 本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。
9. 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：
- (1)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
- (2)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。
- A. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- B. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。
- (3)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
- (4)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容並經新北市都市設計審議委員會審議通過。

10. 為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。

- (1) 屬商業區、住宅區建築基地為 1,000 平方公尺以上。
- (2) 建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。
- (3) 建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50% 以上。
- (4) 設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。
- (5) 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。

11. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- (1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(3) 依限期取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後無息退還。

12. 為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

- (1) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
- (2) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
- (3) 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。
- (4) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

13. 屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

$$A=B*10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積

14. 為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定

獎勵容積：

法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 6%
≥ 15%	基準容積之 8%
≥ 20%	基準容積之 10%
≥ 25%	基準容積之 12%
≥ 30%	基準容積之 15%

15. 應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。
16. 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：
 - (1) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。
 - (2) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。
 - (3) 建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。
17. 下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：
 - (1) 申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。
 - (2) 廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。
 - (3) 工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。
 - (4) 都市更新單元。
 - (5) 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。
- (6) 樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。
- (7) 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。
- (8) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。
18. 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。
前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。
19. 住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。
公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

20. 配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。
前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

21. 建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

- (1) 屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。
- (2) 太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。

22. 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

23. 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

二、擬定三重都市計畫細部計畫 第一階段 發布實施

附表四 擬定三重 二重疏洪道兩側附近地區 細部計畫再發展 地區管制要點

- 一、為順利推動本計畫區之開發、減少市地重劃開發阻力，並有效誘導改善生活環境品質，促進再發展，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為新北市政府。
- 三、本要點所稱之再發展(地)區係指下列地區：
 - (一)本計畫住宅區內未以市地重劃開發地區，並於都市計畫書圖中標示者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理市地重劃時配合合法房屋基地範圍酌予調整。
 - (二)乙種工業區、文教區、私立清傳商職用地。
 - (三)符合下列原則，並由開發單位提案，送經市地重劃委員會同意者。
 1. 合法且建物區分所有權人密集地區，其規模達 500 平方公尺以上者。
 2. 符合部頒四要件之現有私立學校。
 3. 考量街廓完整性，以避免土地不利使用地區。
 4. 屬於必要性通路者。
 5. 參酌土地權屬範圍。
 6. 無法以市地重劃辦理者。
- 四、再發展(地)區之建蔽率不得超過 60% ，基準容積率為 140% ；文教區、私立清傳商職用地建蔽率不得大於 50% 、容積率不得大於 200% 。
- 五、再發展(地)區土地開發，由土地權利關係人申請自行辦理。
- 六、再發展(地)區土地開發可採行整體開發或個別建築開發方式辦理，採行整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。
- 七、再發展(地)區土地申請整體開發者，應符合下列規定：

(一)最小開發規模屬住宅區部分不得低於 0.1 公頃。屬乙種工業區部分不得低於 0.2 公頃。申請整體開發經都市更新審議委員會審查同意，得予容積獎勵。(所劃設之再發展區未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請)。

(二)申請者需擬具整體開發計畫提交都市更新審議委員會，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。

八、 整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

- (一)計畫地區範圍及其面積。
- (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
- (三)發展現況分析。
- (四)土地及地上物處理計畫。
- (五)土地使用計畫，合都市設計及建築物配置初步構想。
- (六)公共設施建設計畫。
- (七)事業及財務計畫。
- (八)實施進度。
- (九)其他應配合辦理事項。

九、 整體開發之獎勵內容如下：

(一)容積獎勵額度公式：

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 + V_2)$$

V=獎勵後建築基地容積率

V₀=基準容積率

V₁ =提供公共設施之比例，原則不得少於申請開發基地總面積之20%。但超過40%時，V₁以40%核計。所提供之公共設施用地，並應於開發完成後將

權屬登記為新北市所有。

V₂=整體開發規模條款，如下表：

面積(平方公尺)	係數	備註
1000(不含)以下	0	
1000(含)~3000(不含)	0.1	
3000(含)~5000(不含)	0.2	
5000(含)~10000(不含)	0.3	
10000(含)以上	0.4	

(二)非整體開發者，依基準容積率辦理。

十、 再發展(地)區內之基地獎勵後容積率總量不得超過 420%。

十一、 劃定本再發展(地)區為應實施都市更新地區，並得依都市更新條例規定辦理開發。

十二、 本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

三、更新單元土地使用說明

本更新單元內計有新北市新北市三重區興德段 447、447-1、448、448-1、449、449-1、450、451、452 地號等 9 筆土地，土地面積合計 3,484.82 m²，本更新單元土地使用分區計有乙種工業區、乙種工業區(再)及道路用地，其中興德段 449、450、451 及 452 地號等 4 筆土地為乙種工業區，面積共計 1,762.58 m²；興德段 447 及 448 地號等 2 筆土地為乙種工業區(再發展區)，面積共計 1,630.56 m²；興德段 447-1、449-1、448-1 地號等 3 筆土地為道路用地，面積共計 91.68 m²。(詳表 6-3)。

表 6-3 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
乙種工業區	1,762.58	60%	1,057.54	210%	3,701.41
乙種工業區(再發展區)	1,630.56	60%	978.33	140%	2,282.78
道路用地	91.68				
合計	3,484.82		2,035.87		5,984.19

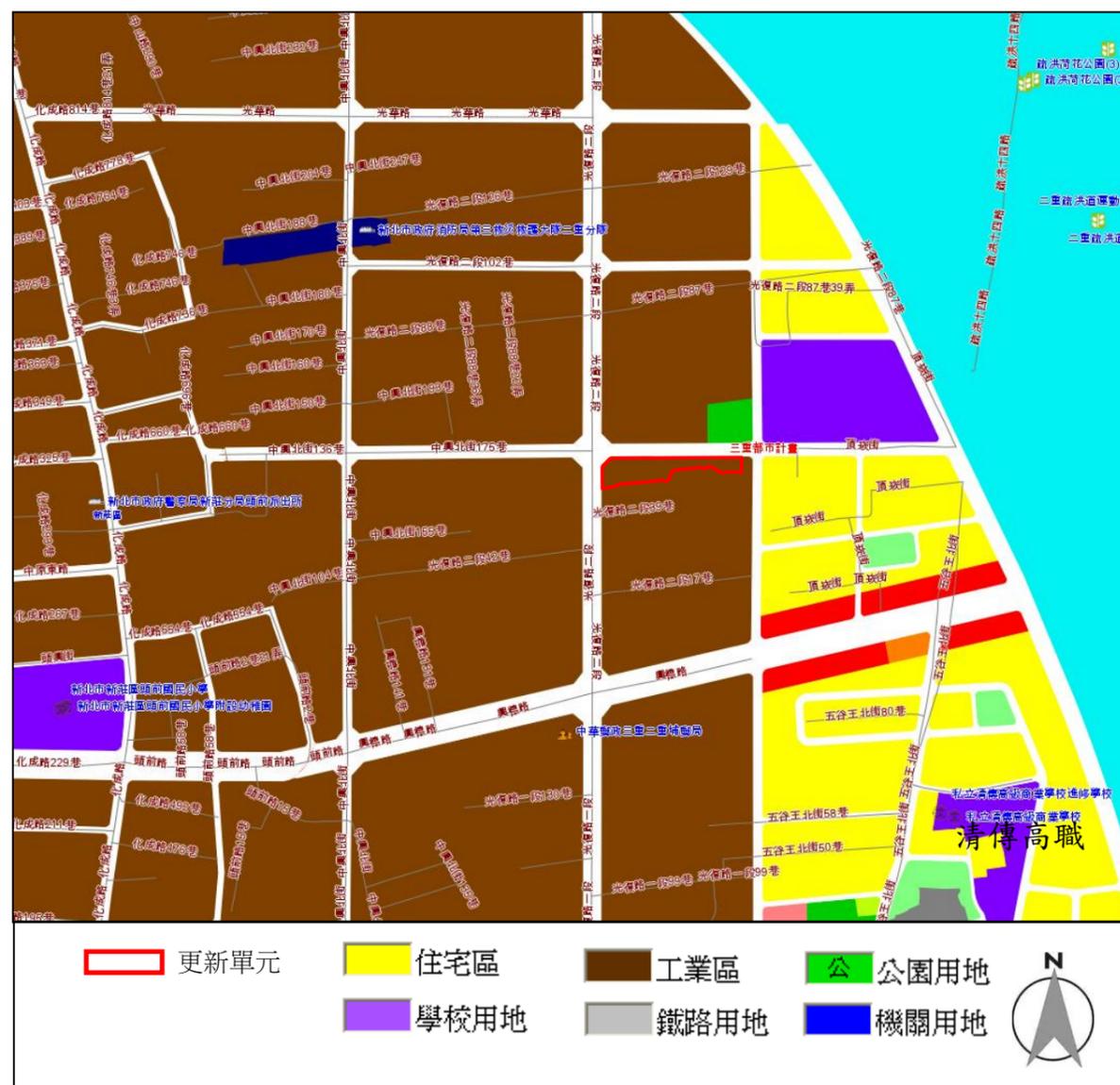


圖 6-1 都市計畫圖

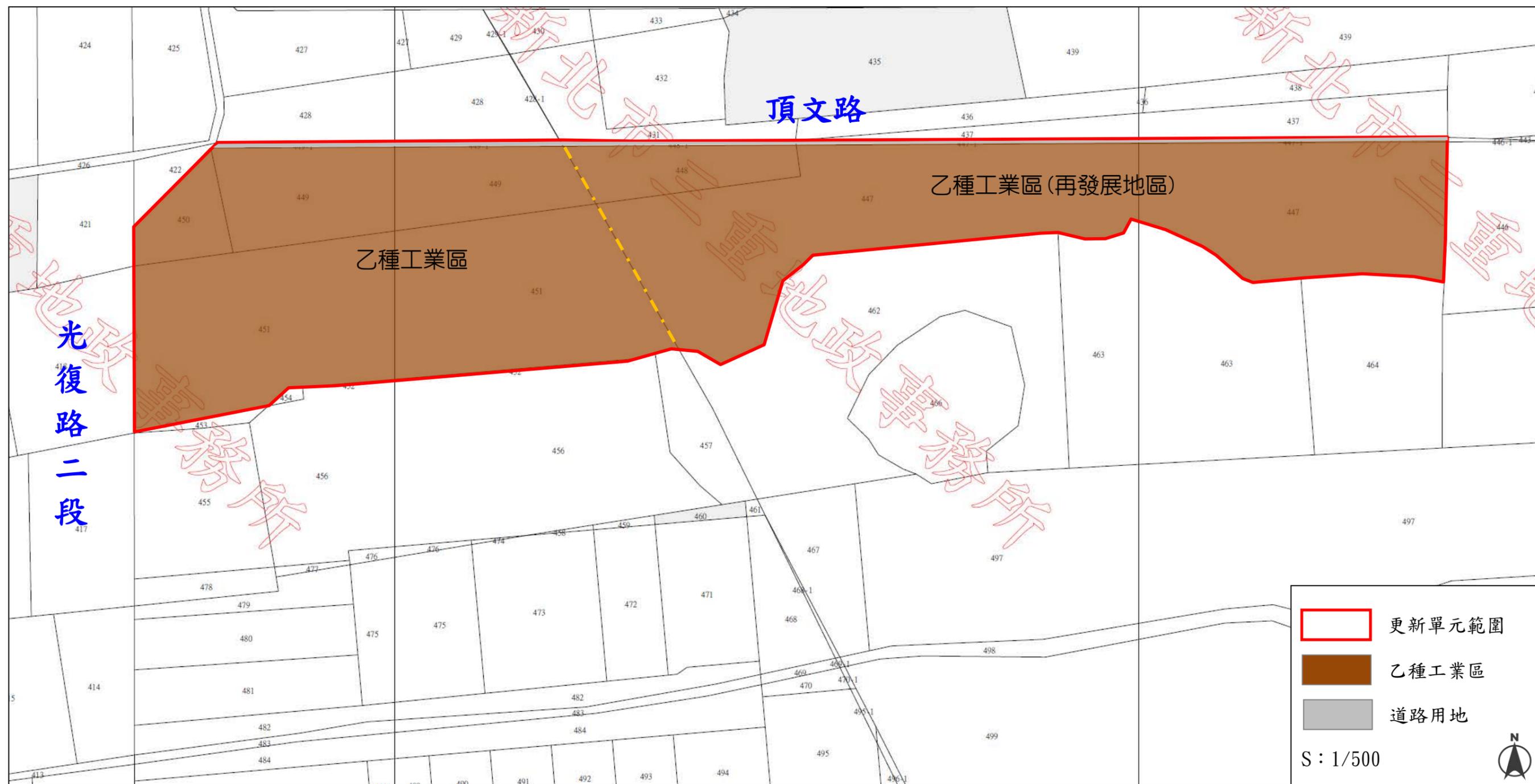


圖 6-2 使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元採「全部重建」方式進行都市更新，即拆除更新單元內原有建築物進行重建。

二、區段劃分

本更新事業計畫採「全區重建」方式進行都市更新，故無整建或維護區段。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃設為重建區段，故無整建或維護計畫。