

變更新北市五股區中興段777地號(原更寮段褒子寮小段 73-4地號)等9筆(原5筆)土地 都市更新事業計畫案自辦公聽會

簡報下載



實 施 者：家騰建設股份有限公司
規劃單位：奇模工程有限公司
設計單位：蕭家福聯合建築師事務所

開會時間：113年6月11日(星期二)下午2時00分
開會地點：新北市五股區四維路6號 (興珍市民活動中心)

※實際內容以屆時市政府核定之事業計畫為準

公聽會 會議程序

■ 指導單位介紹 -

主管機關：新北市政府都市更新處代表

學者專家：何芳子委員

實施者：家騰建設股份有限公司

■ 規劃單位報告 - 奇模工程有限公司

■ 建築設計報告 - 蕭家福聯合建築師事務所

■ 綜合討論與意見交流

會議通知方式

■ 會議通知公告日期

於民國113年5月30日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。

■ 刊登新聞報紙

於民國113年5月29日、113年5月30日、113年5月31日於 前鋒日報刊登，共刊登三日。

實施者

- 實施者：家騰建設股份有限公司
- 統一編號：53106903
- 負責人：胡淑艷
- 聯絡地址：臺北市大安區敦化南路1段294號5樓之6
- 聯絡電話：02-2731-3303、02-2781-7606

■ 營業項目：

H701010住宅及大樓開發租售業

H703090不動產買賣業

H703100不動產租賃業

H701020工業廠房開發租售業

H701050投資興建公共建設業

I503010景觀、室內設計業

H701040特定專業區開發業

H701060新市鎮、新社區開發業

H701070區段徵收及市地重劃代辦業

H701080都市更新重建業

F111090建材批發業

F401010國際貿易業

I401010一般廣告服務業

E801010室內裝潢業

JE01010租賃業

I103060管理顧問業

H702010建築經理業

H703110老人住宅業

H705010國有非公用財產代管業

HZ02010金融機構金錢債權收買業務

I102010投資顧問業

I401020廣告傳單分送業

F211010建材零售業

ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

◆ 擬訂都市更新事業計畫概述

壹、各階段辦理流程



貳、更新單元現況分析

■ 辦理緣起與法令依據

□辦理緣起：本更新單元原於民國111年8月1日（新北府城更字第1114678845號）取得都市更新事業計畫核定在案；此次因實施方式變更修訂事業計畫。

□法令依據：依據「都市更新條例」86條、108年1月30日修正公布前之「都市更新條例」第19條規定辦理及108年5月15日修正公布前「都市更新條例施行細則」第6條規定舉辦公聽會。

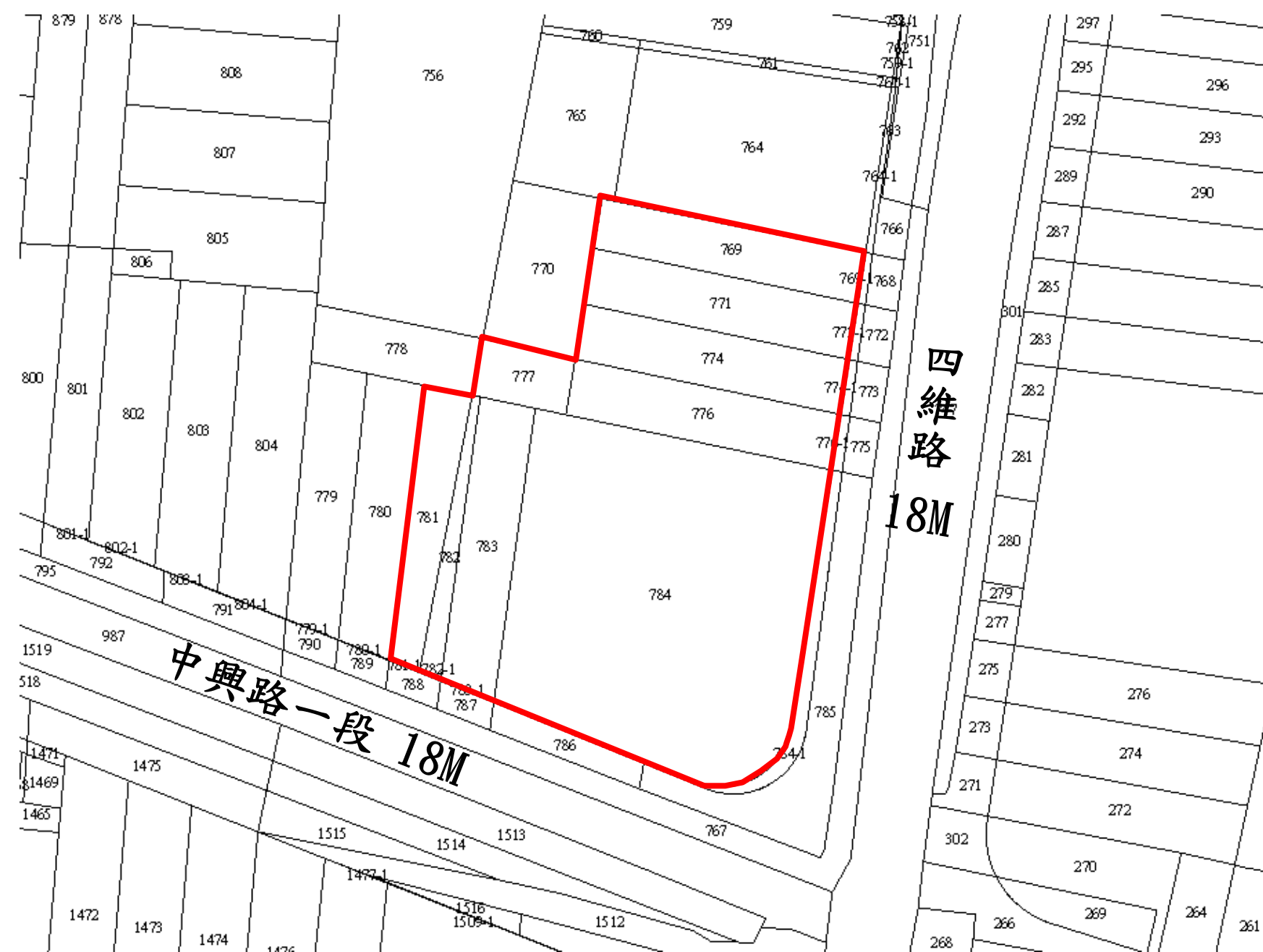
■ 更新計畫地區範圍

□基地位置：新北市五股區四維路155巷以南、中興路一段88巷以東、中興路一段以北、四維路以西，非屬完整街廓。

□更新單元範圍：五股區中興段769、771、774、776、777、781、782、783、784地號等9筆地號，合計面積為1,435.97m²。

■ 計畫目標

- 促進土地合理利用並復甦都市機能
- 改善居住環境品質
- 改善市容觀瞻



更新單元

貳、更新單元現況分析

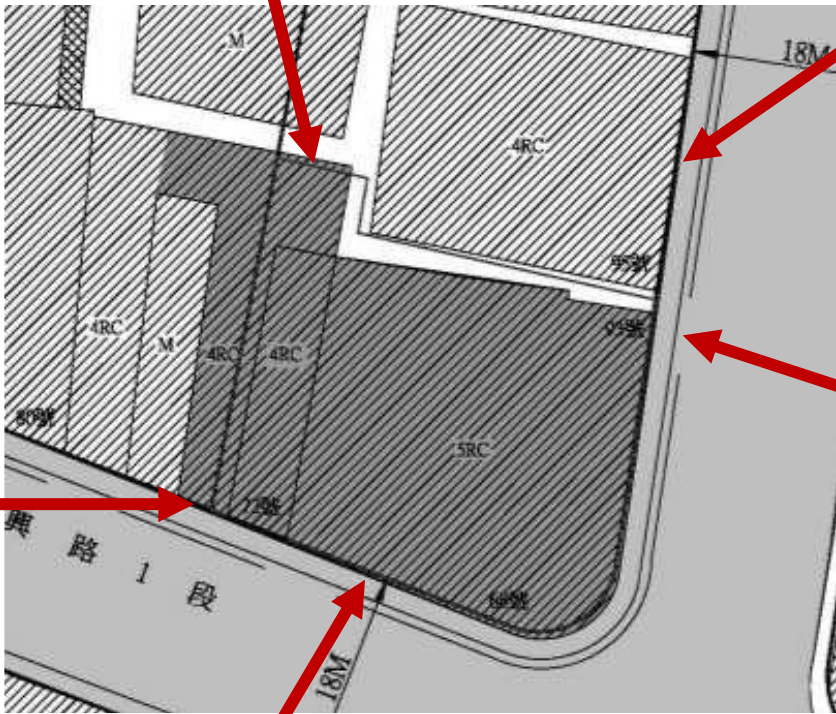
相關都市計畫	擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案			
使用分區	商業區、工業區 (建蔽率70%、容積率440%)			
區段劃分	全部重建區段			
公共設施計畫	無			
整建維護計畫	無			
實施方式	部份協議合建、部份權利變換 (原核定為協議合建)			
同意比例		土地		合法建築物
		面積m²	人數	面積m² 人數
	全區總和	1,435.97	40	4,298.68 34
	公有(a)	0	0	0 0
	私有 (b=A-a)	1,435.97	40	4,298.68 34
	排除總和 (c)	0	0	0 0
	計算總合 (B=b-c)	1,435.97	40	4,298.68 34
	法定同意 比例	3/4	2/3	3/4 2/3
舊違建戶	無			
附近地區土地使用情形	附近地區多為商業區、乙種工業區			



更新單元

土地權屬(管理機關)		土地面積 (m²)	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		1,435.97	100%	40	100%
合計		100.00	100.00	100.00	100.00

現況照片



*同意書簽署之意義與相關權益

- 注意事項：
- 1. 確定實施者
 - 2. 同意事業計畫的實質規劃設計內容
 - 3. 簽署事業計畫同意書後，所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於**公開展覽期滿前**撤銷同意書
 - 4. 填寫同意書時，得當場出具證件供實施者核對資料，不需提供任何證件影本給實施者

請所有權人確認自己產權是否正確

各項資料皆應確實填寫，並且用印

簽署日期應確實填寫

■變更新北市五股區中興段777地號(原更察段袁子察小段73-4地號)
第9筆(原5筆)土地都市更新事業計畫同意書

我本人○○○同意家勝建設股份有限公司擔任實施者擬具之『變更新北市五股區中興段777地號(原更察段袁子察小段73-4地號)等9筆(原5筆)土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

請確認所有權人姓名

一、土地

鄉鎮市區	五股區			
地 段	中興段			
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 (m ²)	共同使用部分	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				

本同意書人：→ (簽名並蓋章)
統一編號： (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。)

聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 年 月 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『變更新北市五股區中興段777地號(原更察段袁子察小段73-4地號)等9筆(原5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，需依都市更新條例第22條第3項規定辦理。

參、申請獎勵項目及額度（無變更）

■商業區面積1,352.61m ² ■法定容積率440% ■法定容積：1,352.61m ² ×440% = 5,951.48m ²			
申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率	備註
6.配合都市發展需要極大面積開放空間、人行步道及騎樓	579.20	9.73%	-
7.綠建築設計	357.08	6.00%	-
12.(3)屬合法四層樓以上之建築物	412.20	6.93%	-
都更建築容積獎勵合計	1,348.48	22.66%	-
其他獎勵容積：高氯離子鋼筋混凝土建築物	939.95	15.79%	-
申請容積獎勵總計	2,288.43	38.45%	

拆遷安置計畫 (無變更)

■ 地上物拆遷計畫

□ 法令依據

依都市更新條例第36條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。

另依據「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表」規定，地上物拆遷補償費得比照新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準拆遷標準金額。

□ 拆除方式

本案地上物之拆除，由實施者代為拆除。

□ 預定拆除時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依據都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人，預定公告拆遷日。

2. 公告拆遷日

依據都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於2個月，故本案預訂拆遷日將於權利變換計畫發布日起10日內發文通知。

■ 租金補貼計畫

本案租金補貼合計共22,482,144元。

肆、共同負擔所需費用（無變更）

- 本都市更新事業實施費用初步估算總額為753,082,219元。
- 費用分擔由實施先行支付，並以更新後出售折價抵付

總項目	項目	金額(新台幣元)
壹、工程費用(A)	一、重建費用 (包括拆除工程、新建工程及其他費用))	516,354,406
	二、公共設施費用	0
貳、都市更新費用(B)		70,191,104
參、貸款利息 (C)		21,249,604
肆、稅捐(D)		483,444
伍、管理費用(E)		144,803,661
陸、其他費用 (F)容積移轉費		0
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計		753, 082, 219

■依『新北市都市更新事業及權利變換有關經費提列標準』規定提列，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。

伍、實施進度



□備註：實際應依本案審議時程及相關配合進度執行情形辦理之。

陸、建築物造型及量體 (無變更)



柒、建築設計說明 (無變更)

■ 建築興建計畫

□ 建築物規模：

- 地下5層、地上15層之集合住宅

□ 用途說明：

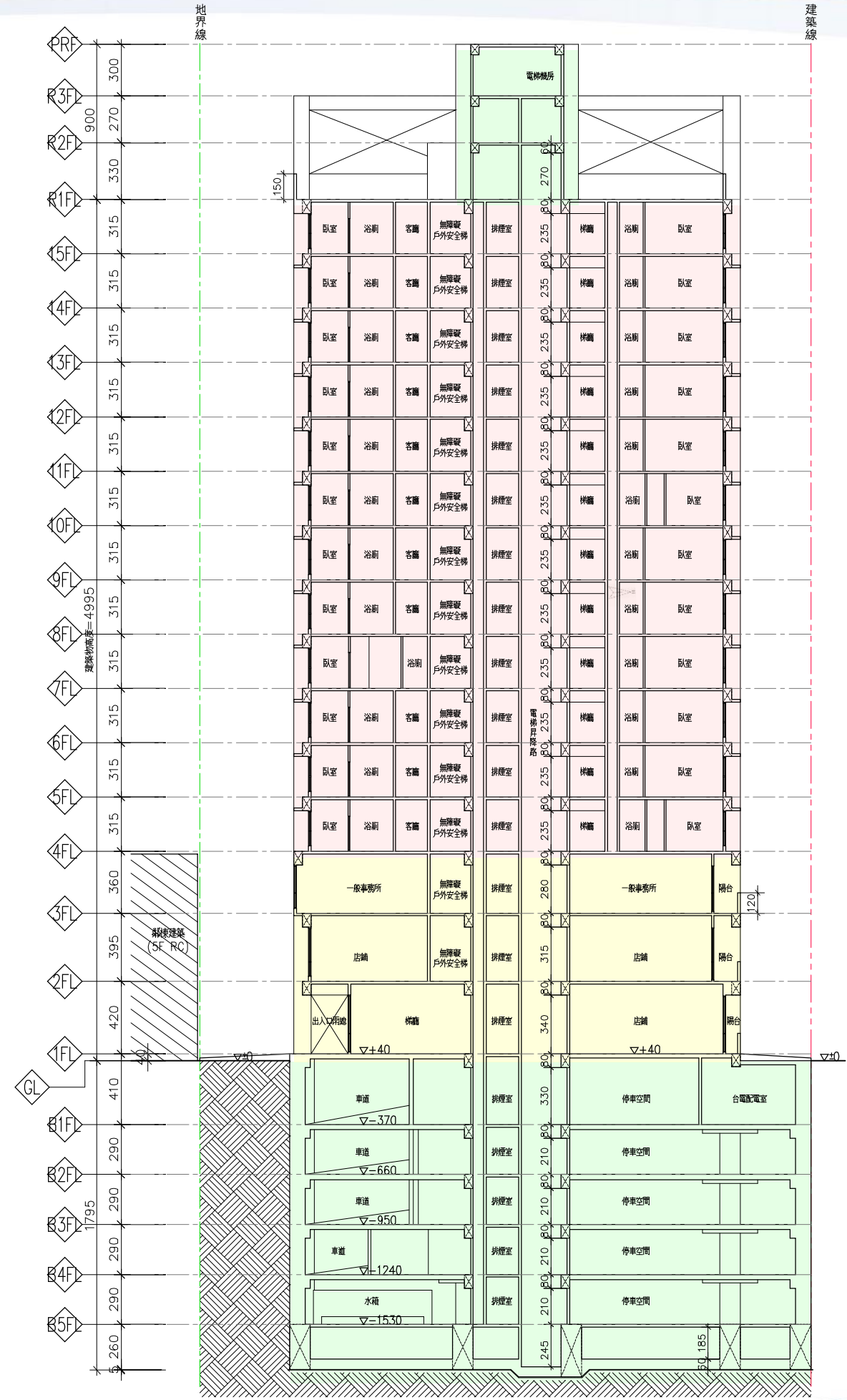
- B1~B5層為停車空間
- 1F為店鋪
- 2F~3F為店鋪、一般事務所
- 4F~15F為集合住宅

□ 規劃戶數：116戶

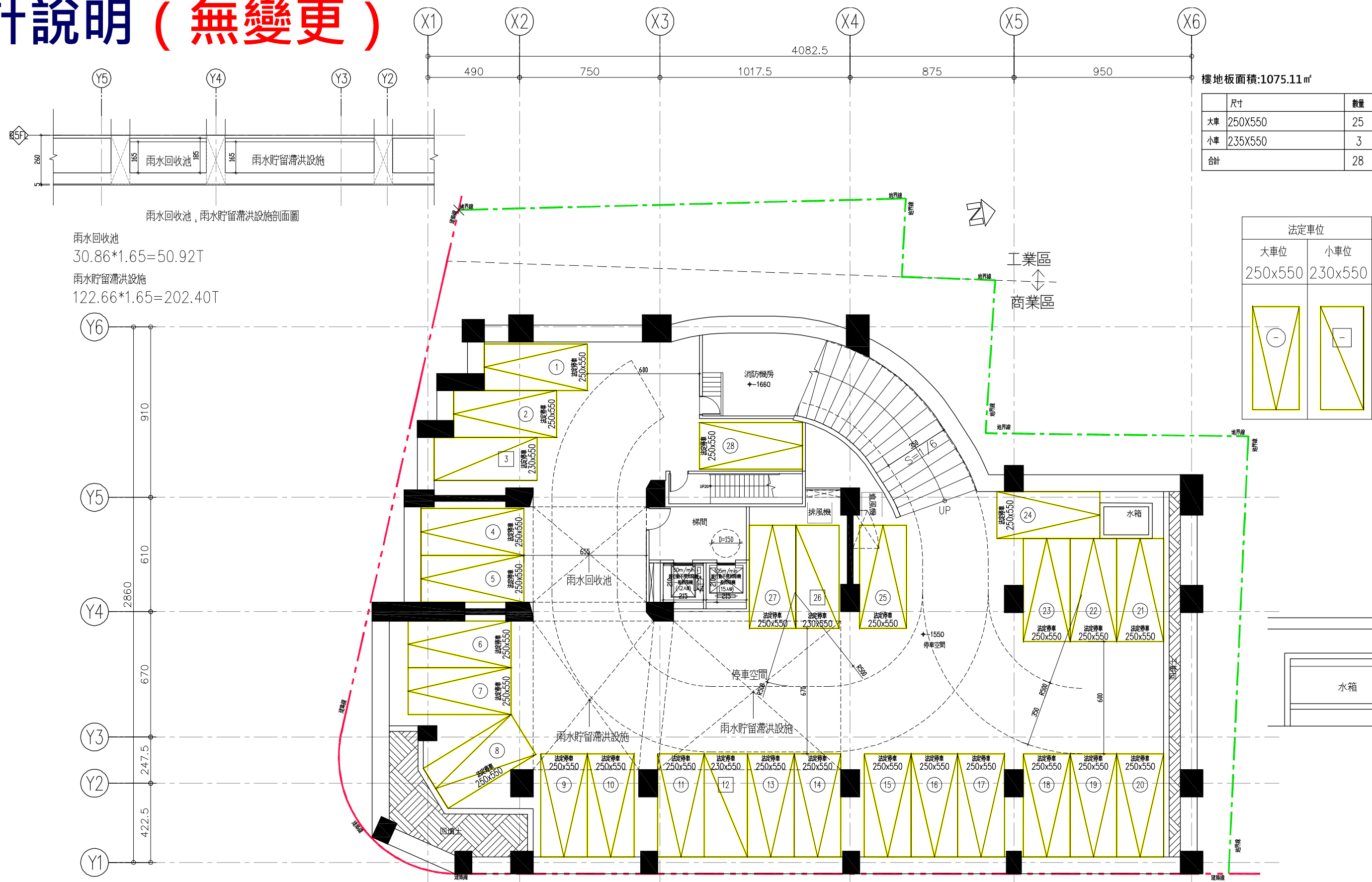
□ 建築物構造：鋼筋混凝土造(RC)

□ 總興建樓地板面積 (含屋突、地下停車空間) 15,339.08m²。

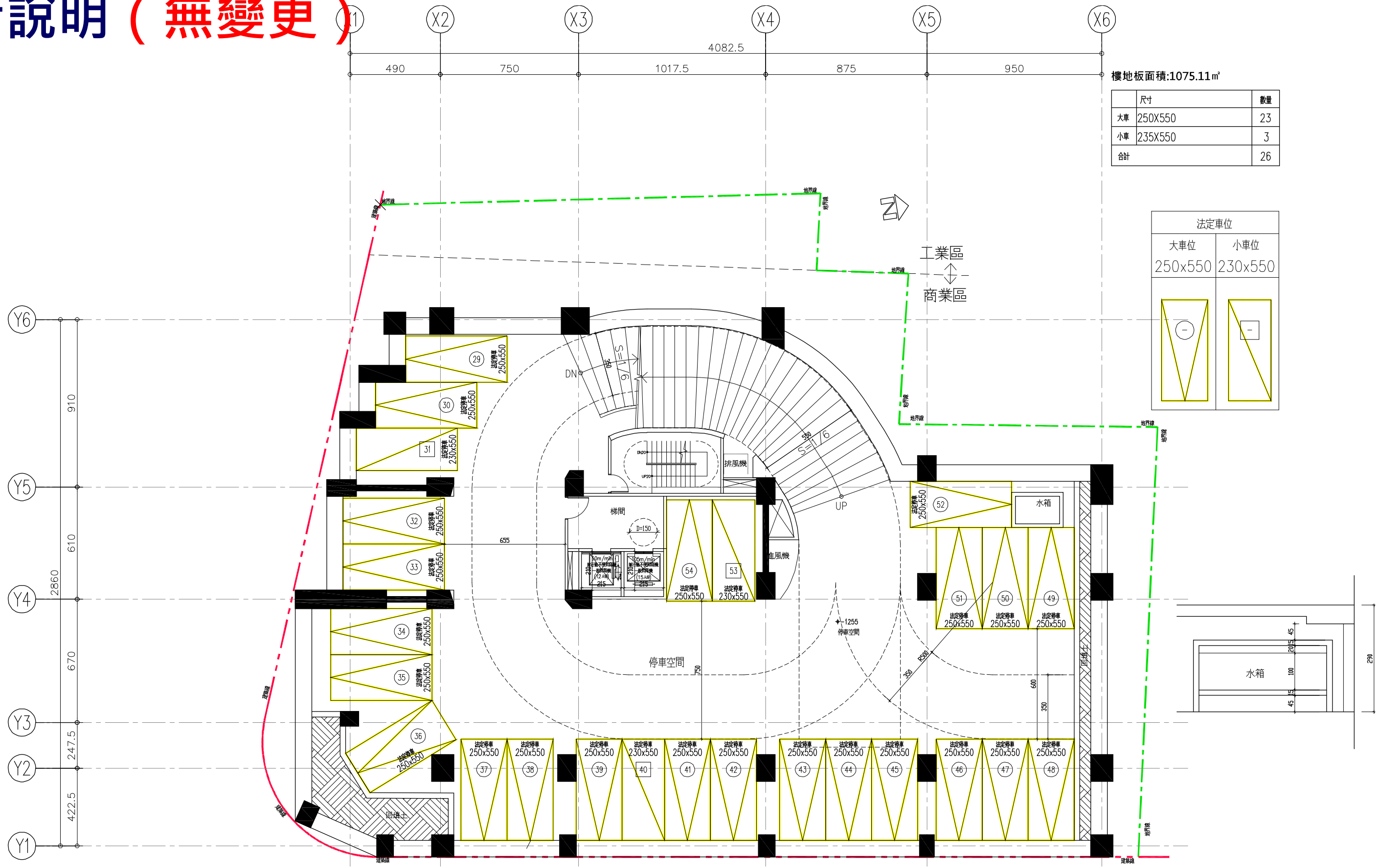
建物高度：49.95m
屋突高度：9 m
總高度：58.95m



柒、建築設計說明（無變更）

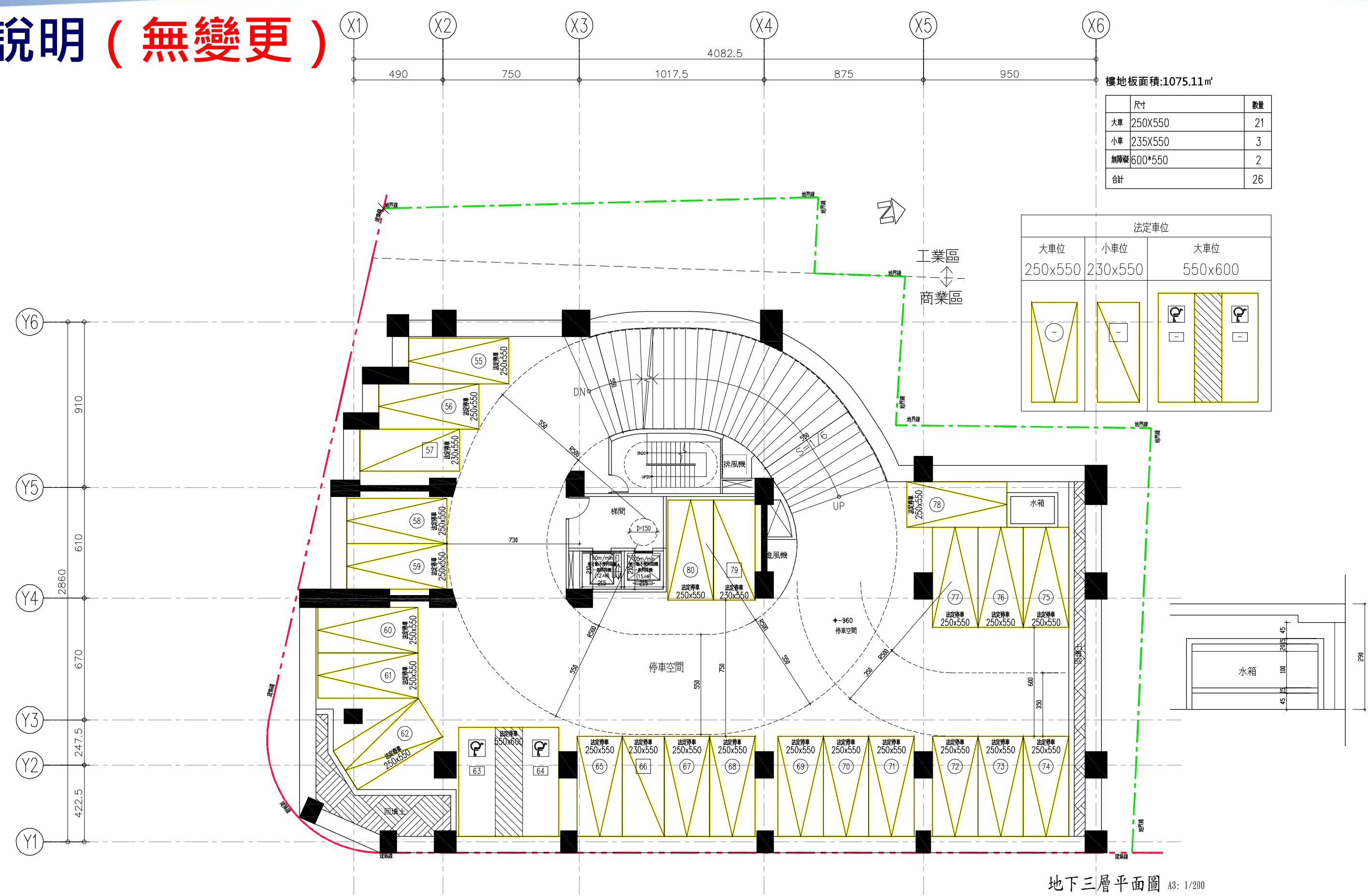


柒、建築設計說明 (無變更)

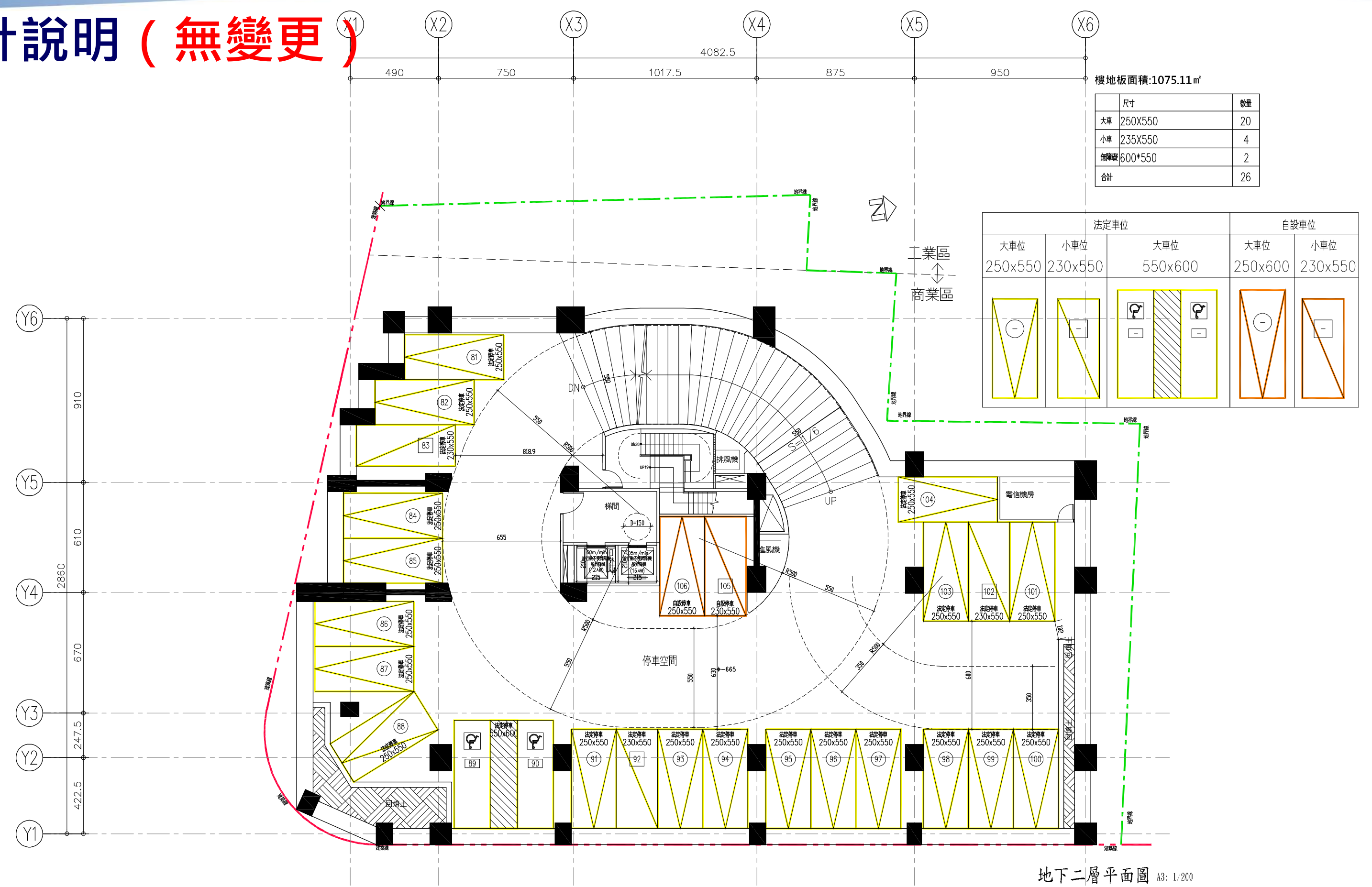


地下四層平面圖 A3: 1/200

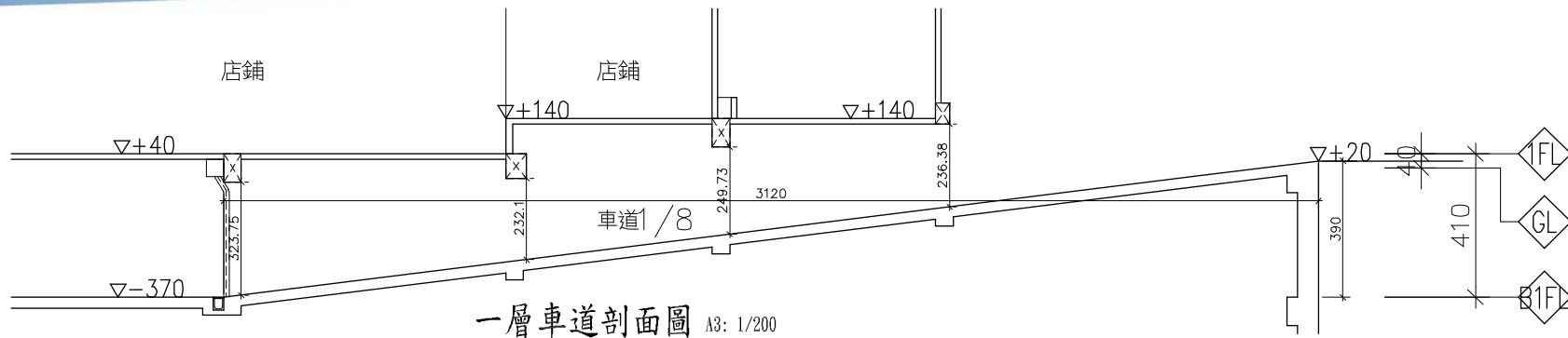
柒、建築設計說明 (無變更)



柒、建築設計說明 (無變更)

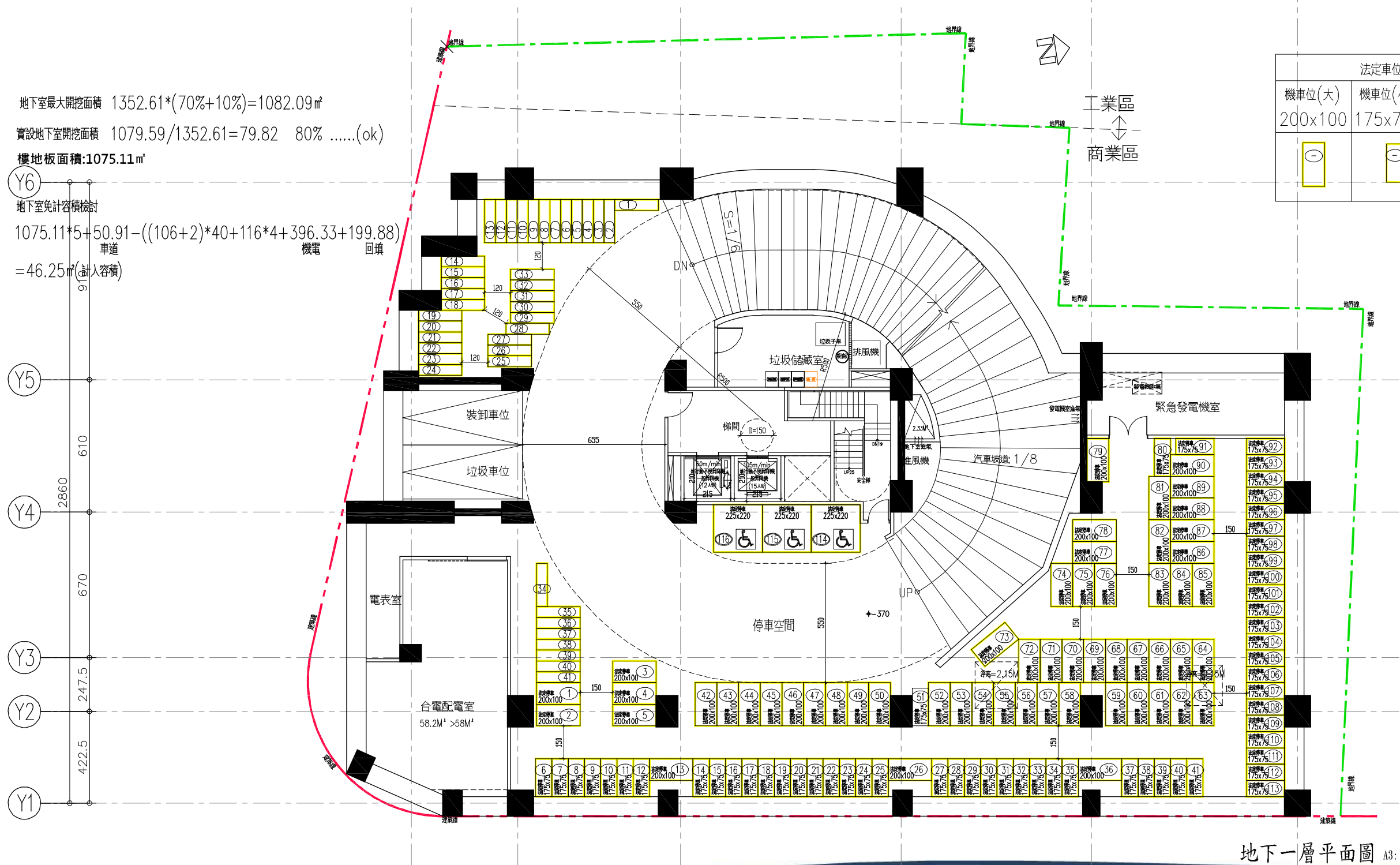


柒、建築設計說明 (無變更)



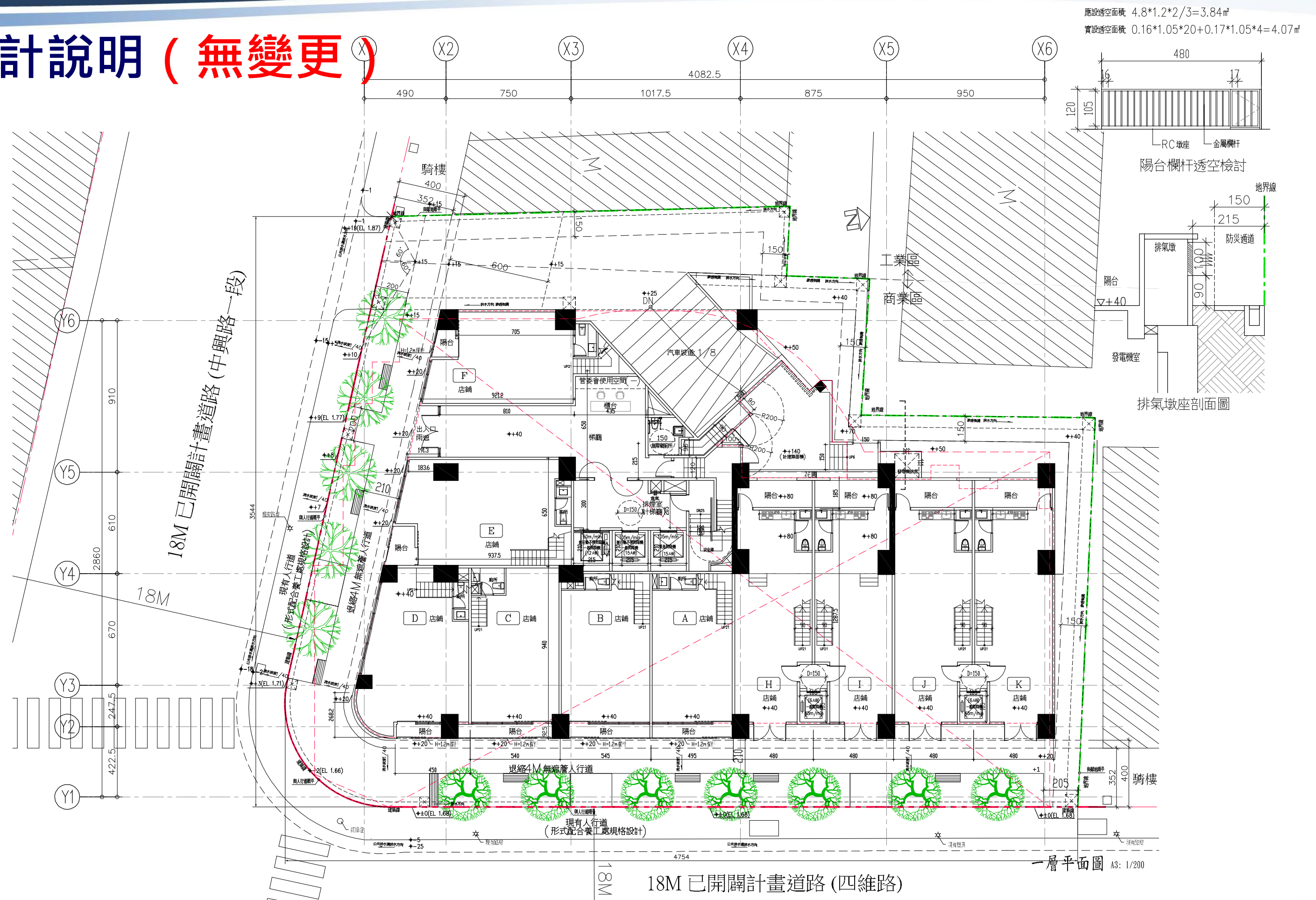
總停車數量檢討																		
	汽車停車數量												機車停車數量檢討			自行車停車數量檢討		
	平面大車位				平面小車位		平面大車位		行動不便車位		總汽車停車位	機車位		合計	自行車位		合計	
	250 x 550		230 x 550		250 x 600		350 x 600		100 x 200			50 x 200						
	法定	自設	法定	自設	法定	自設	法定	自設	法定	自設		法定	自設					
B5F	25	0	3	0	0	0	0	0	28	0	28	0	0	0	0	0	0	
B4F	23	0	3	0	0	0	0	0	26	0	26	0	0	0	0	0	0	
B3F	21	0	3	0	0	0	0	2	0	26	0	26	0	0	0	0	0	
B2F	19	1	3	1	0	0	2	0	24	2	26	0	0	0	0	0	0	
B1F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116	0	116	41	0	41	
小計	88	1	12	1	0	0	4	0	104	2	106	116	0	116	41	0	41	
總計	89		13		0		4		106			116		41				

地下室最大開挖面積 $1352.61 \times (70\% + 10\%) = 1082.09 \text{ m}^2$
實設地下室開挖面積 $1079.59 / 1352.61 = 79.82 \quad 80\% \dots\dots (\text{ok})$
樓地板面積: 1075.11 m^2
Y6
地下室免計容積檢討
 $1075.11 \times 5 + 50.91 - ((106 + 2) \times 40 + 116 \times 4 + 396.33 + 199.88)$
車道
機電
回填
 $= 46.25 \text{ m}^2$ (計入容積)

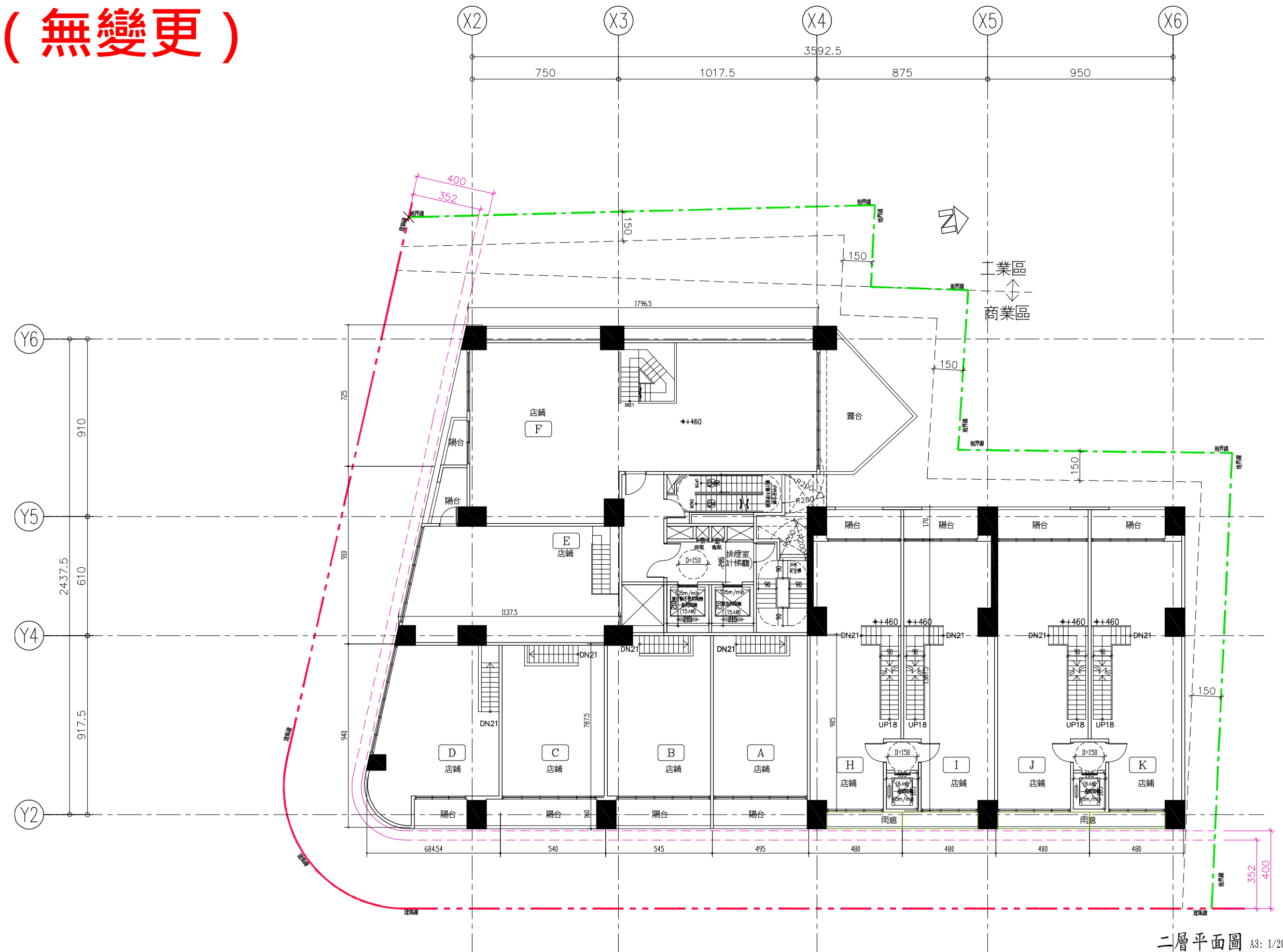


法定車位		
機車位(大)	機車位(小)	自行車
200x100	175x75	50x200

柒、建築設計說明 (無變更)

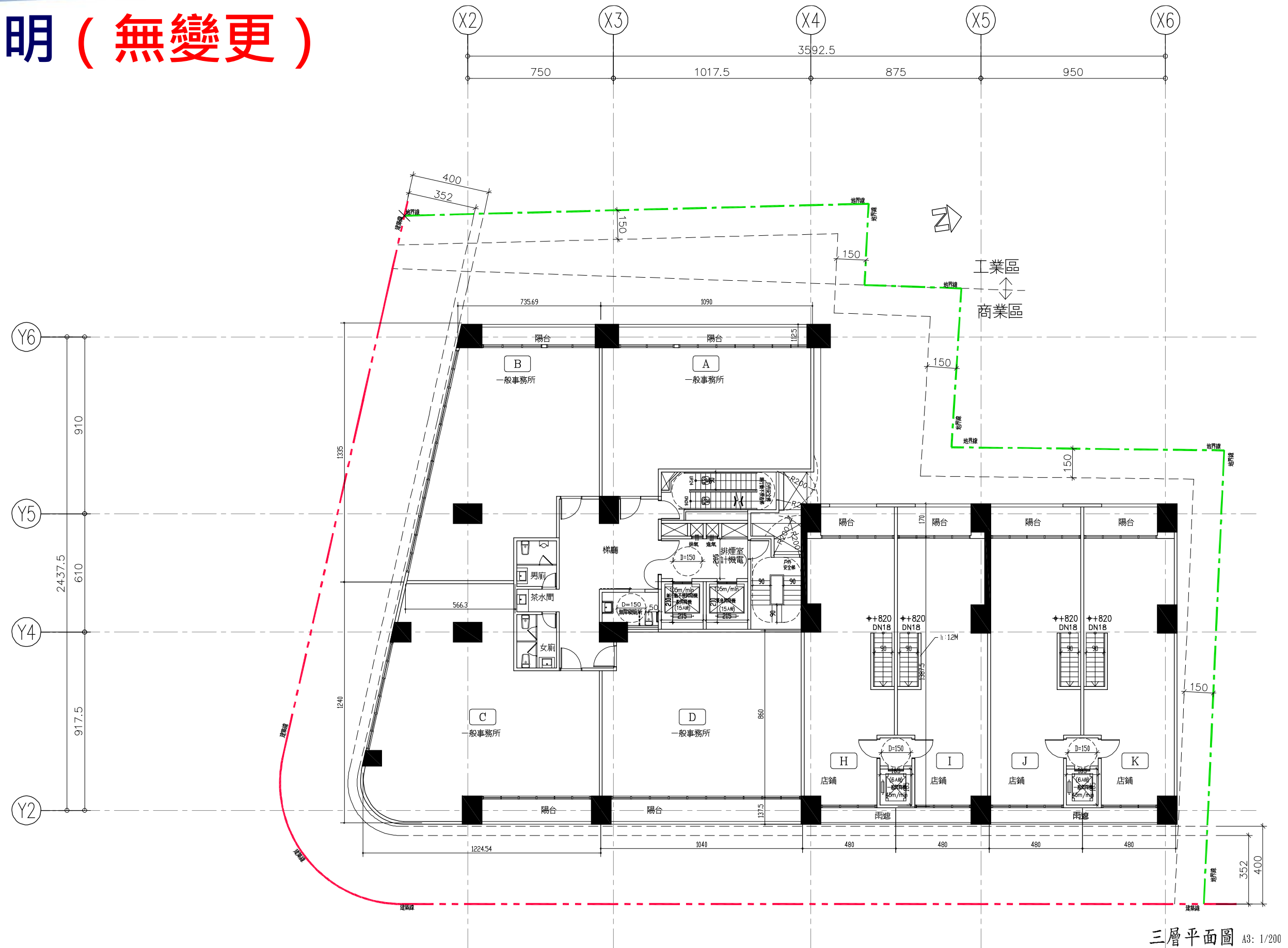


柒、建築設計說明 (無變更)

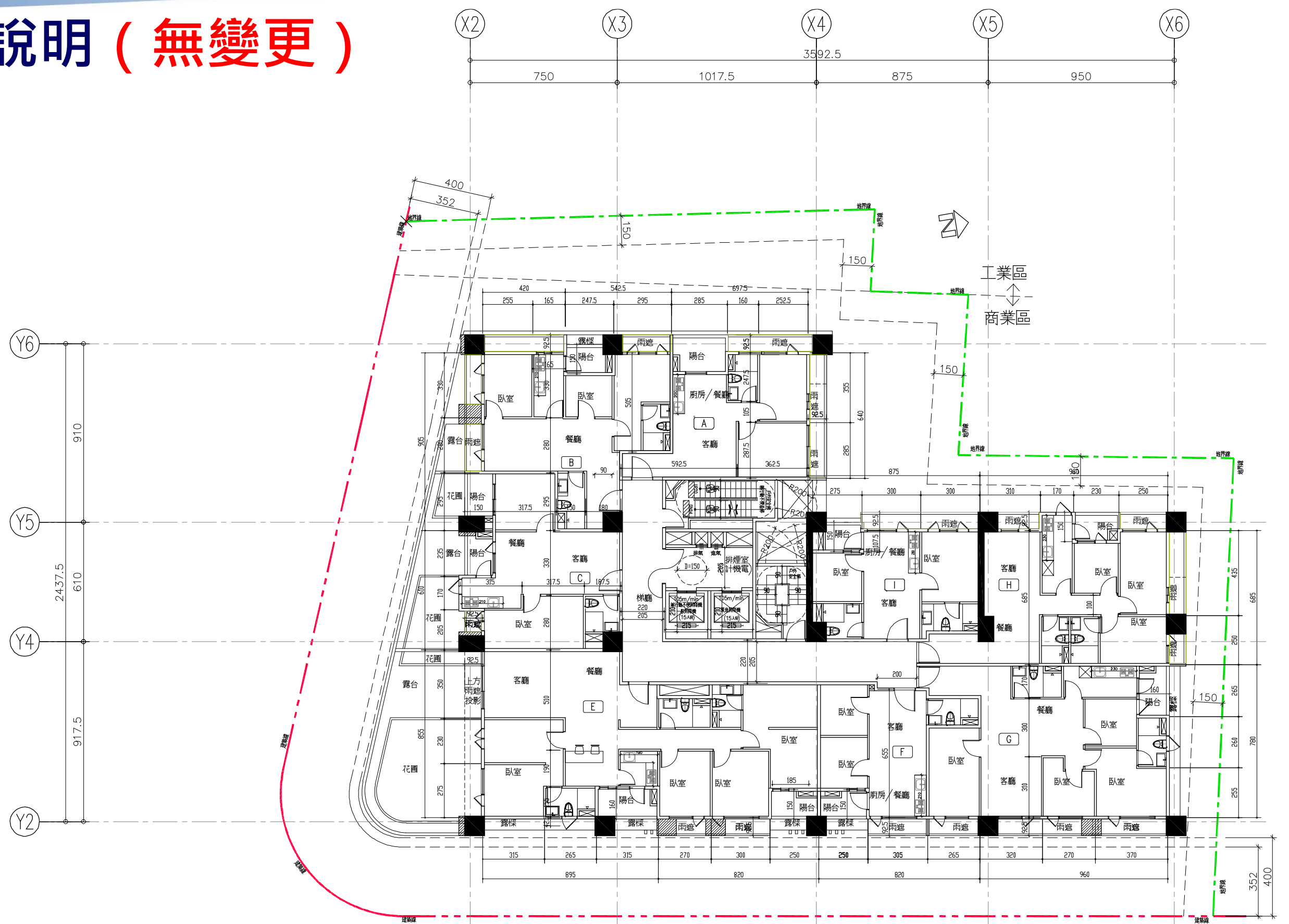


二層平面圖 A3: 1/200

柒、建築設計說明 (無變更)

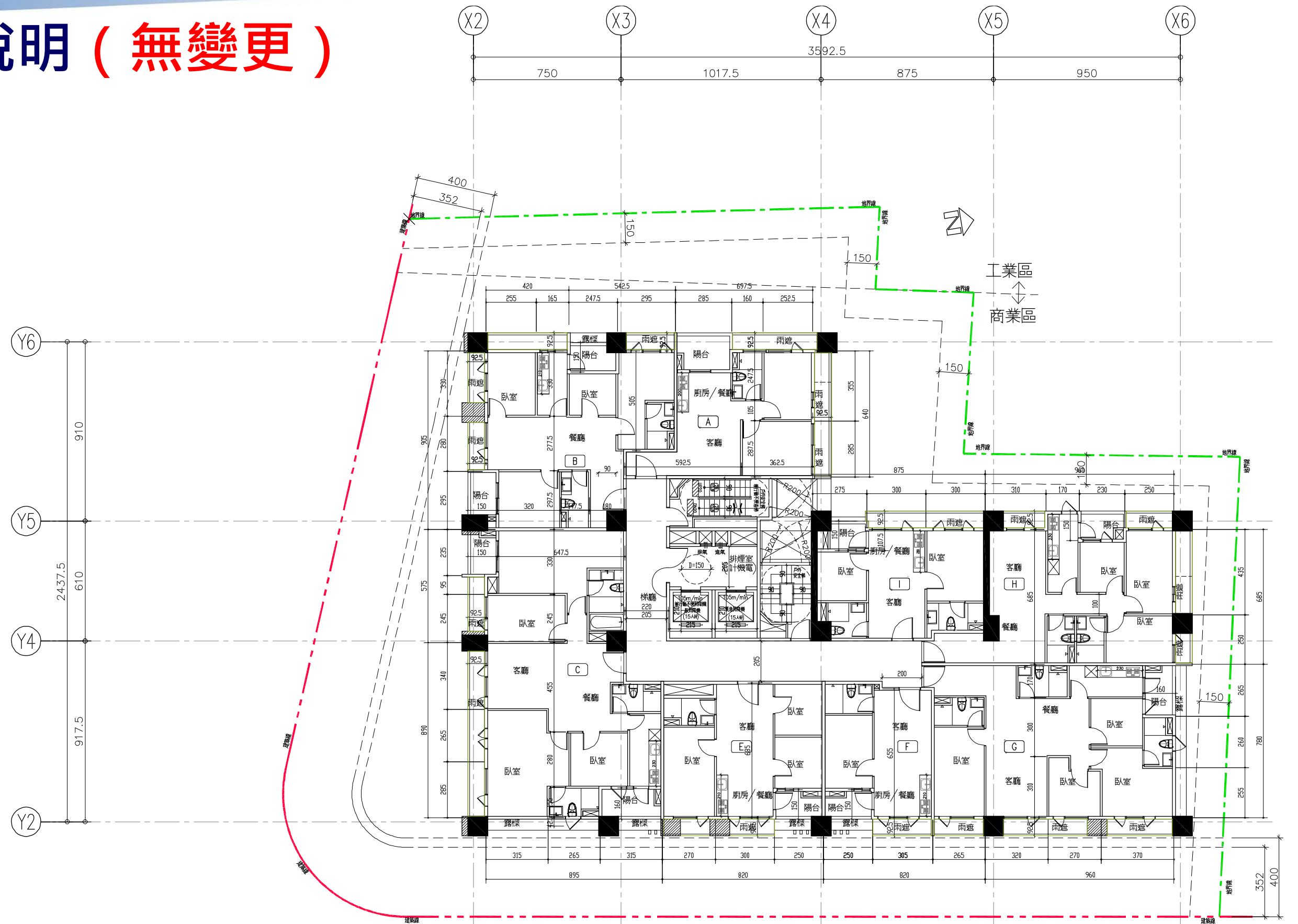


柒、建築設計說明 (無變更)



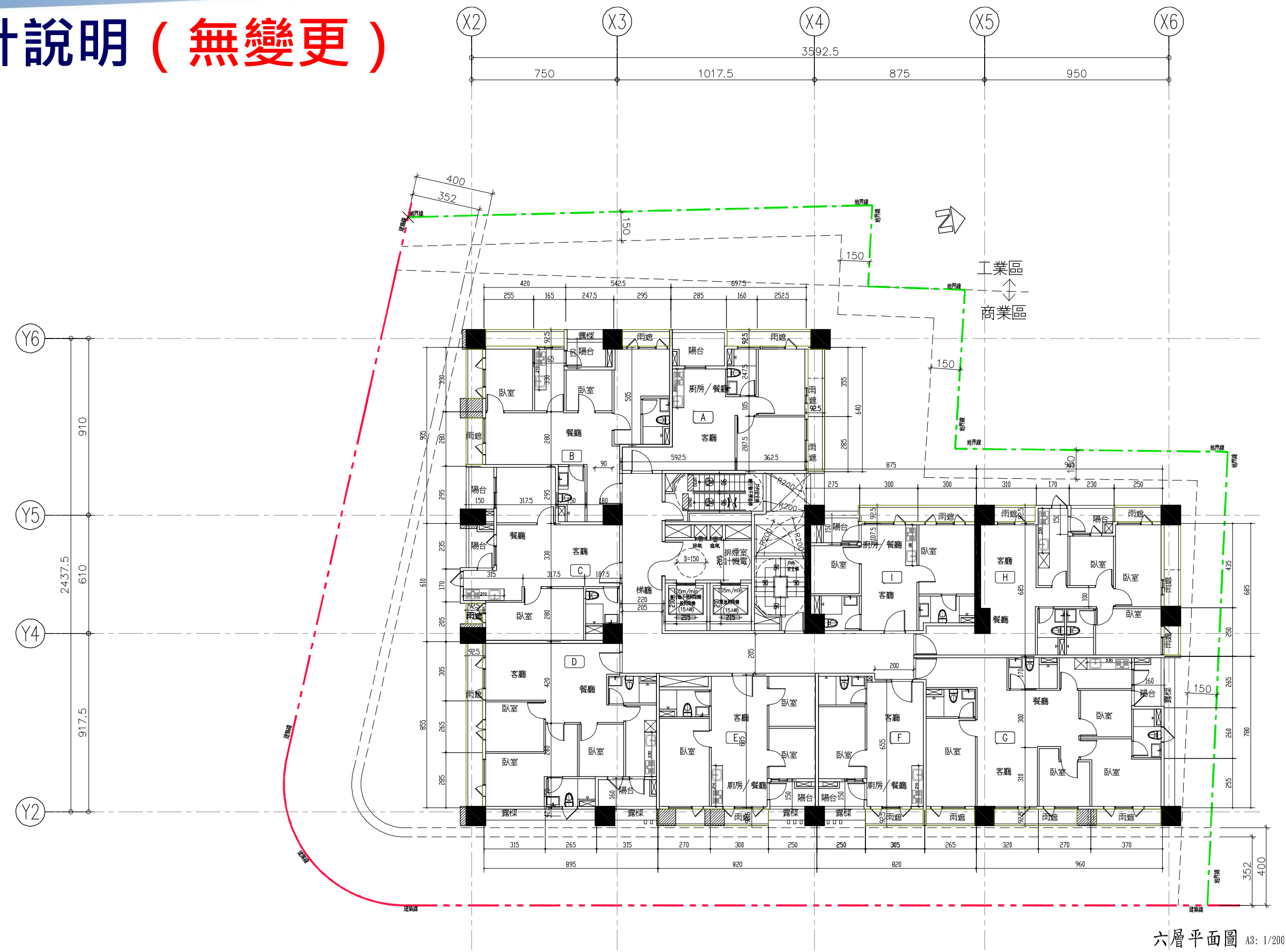
四層平面圖 A3: 1/200

柒、建築設計說明 (無變更)

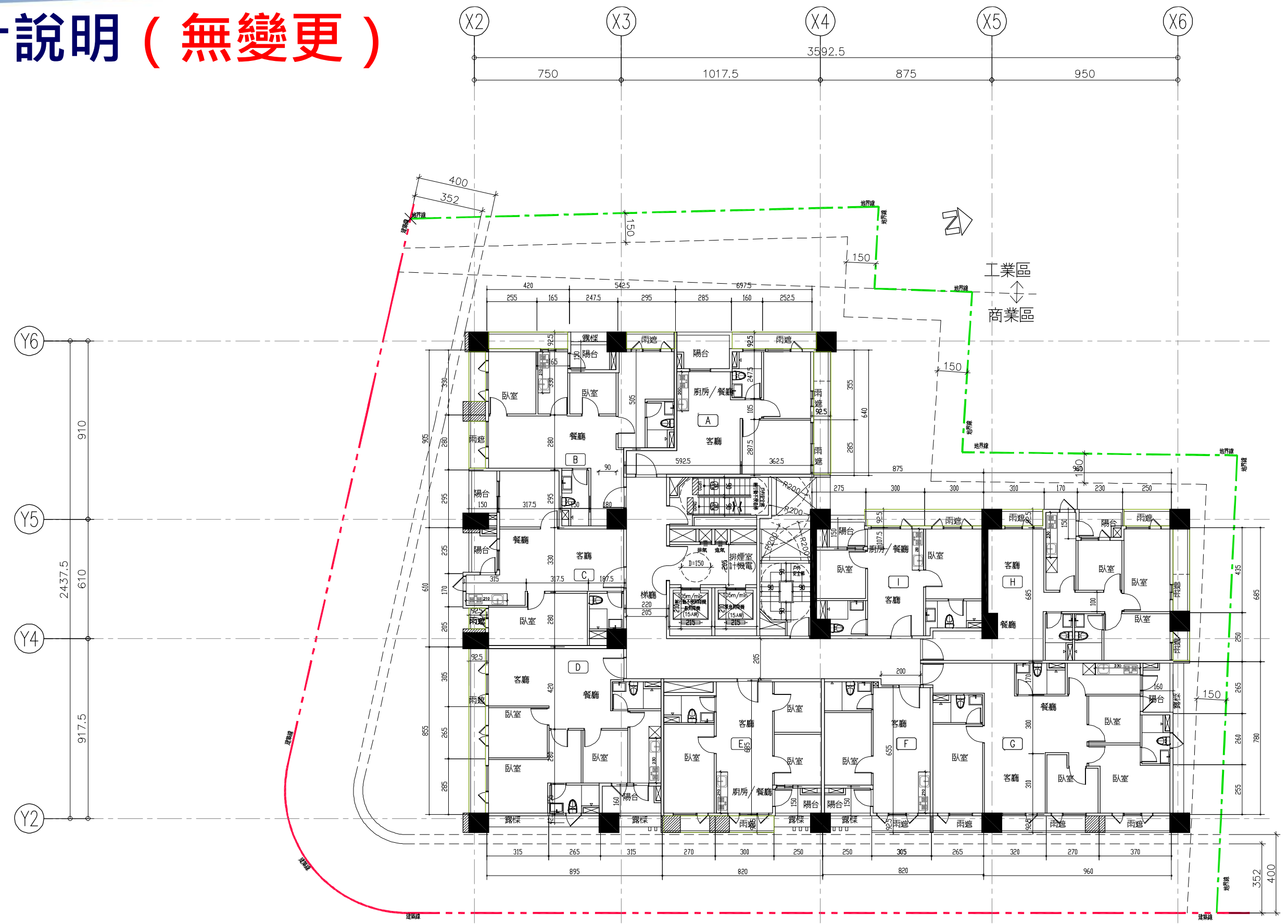


五層平面圖 A3: 1/200

柒、建築設計說明 (無變更)

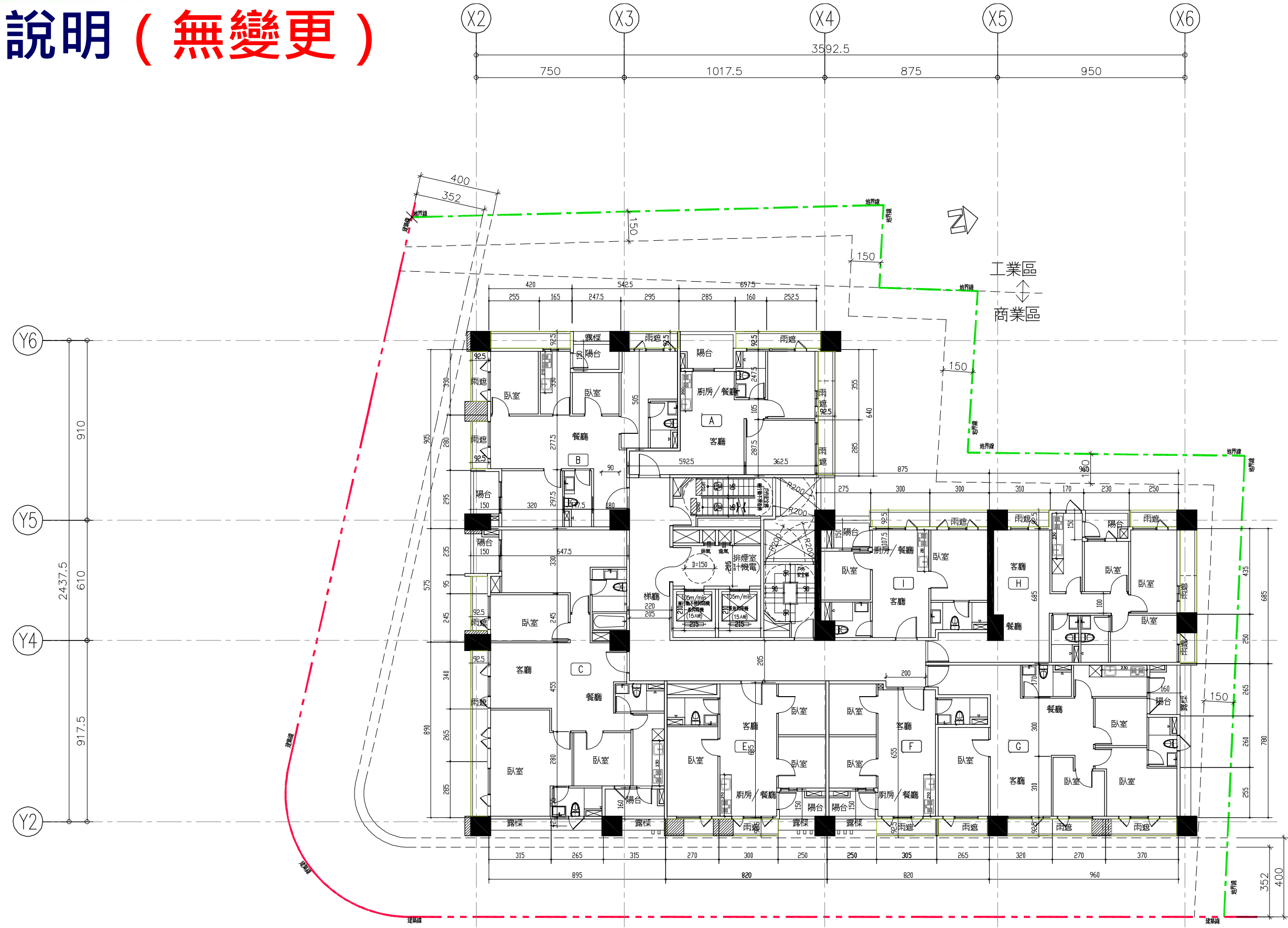


柒、建築設計說明 (無變更)



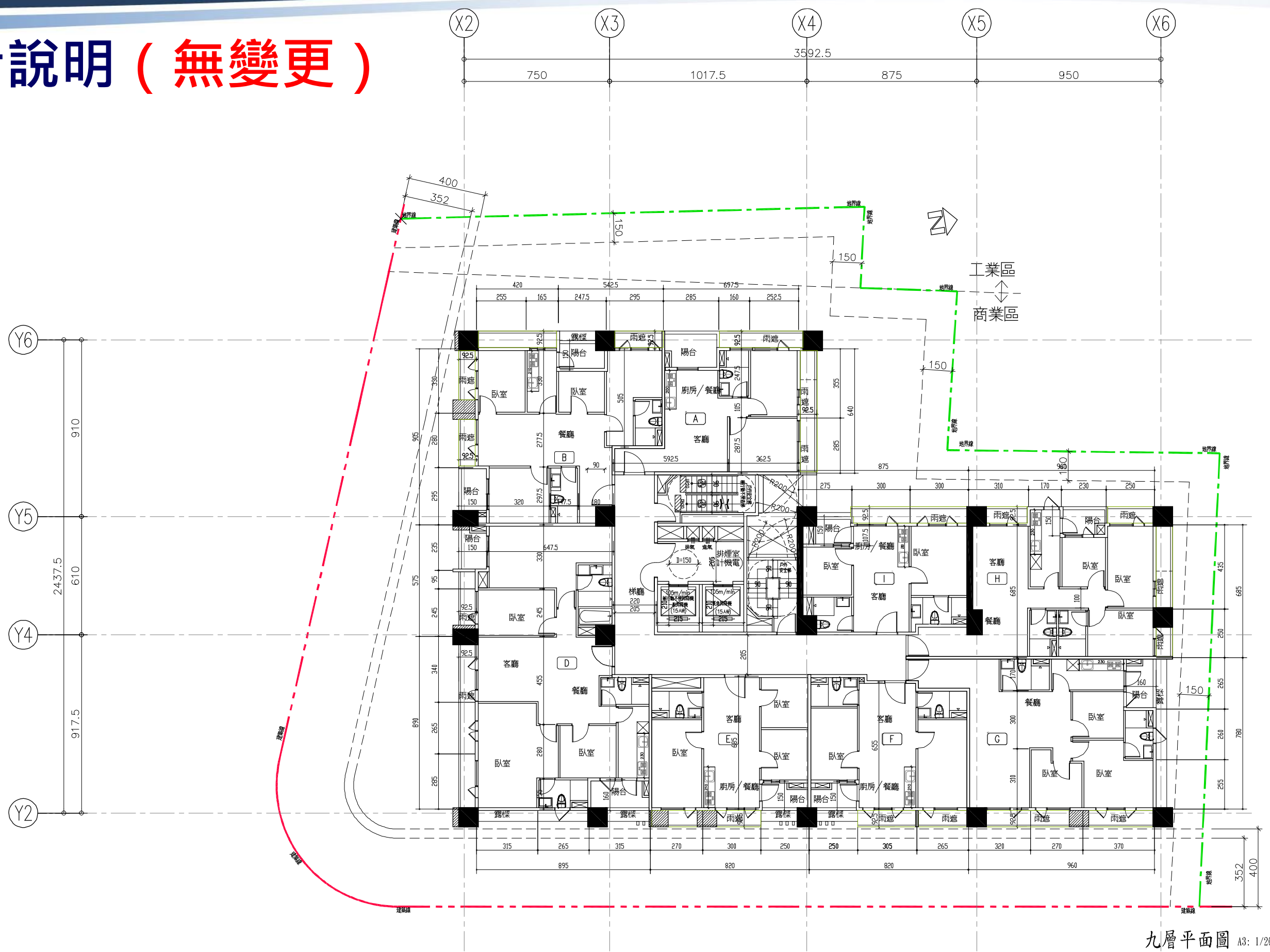
七層平面圖 A3: 1/200

柒、建築設計說明 (無變更)



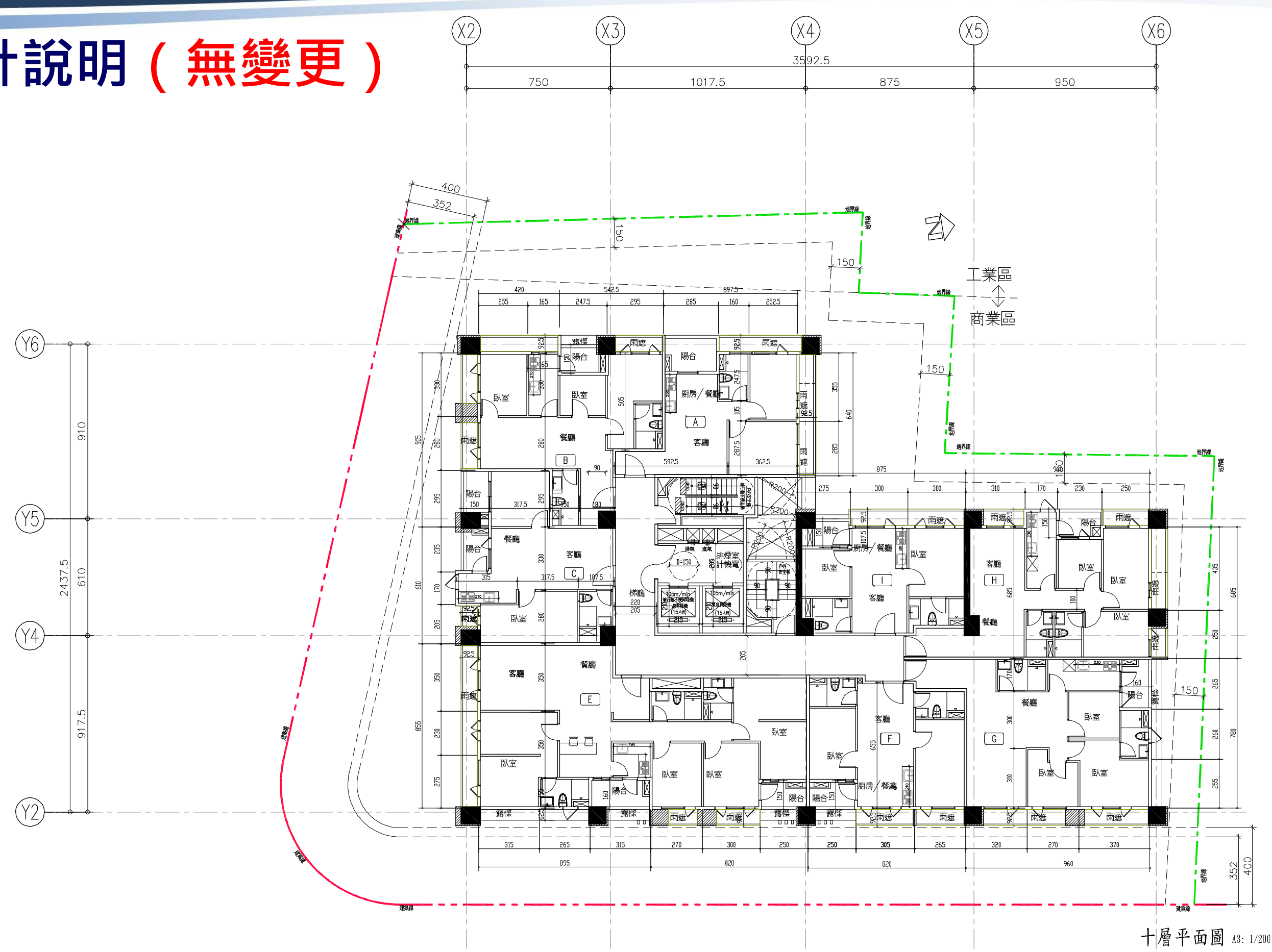
八層平面圖 A3: 1/200

柒、建築設計說明 (無變更)

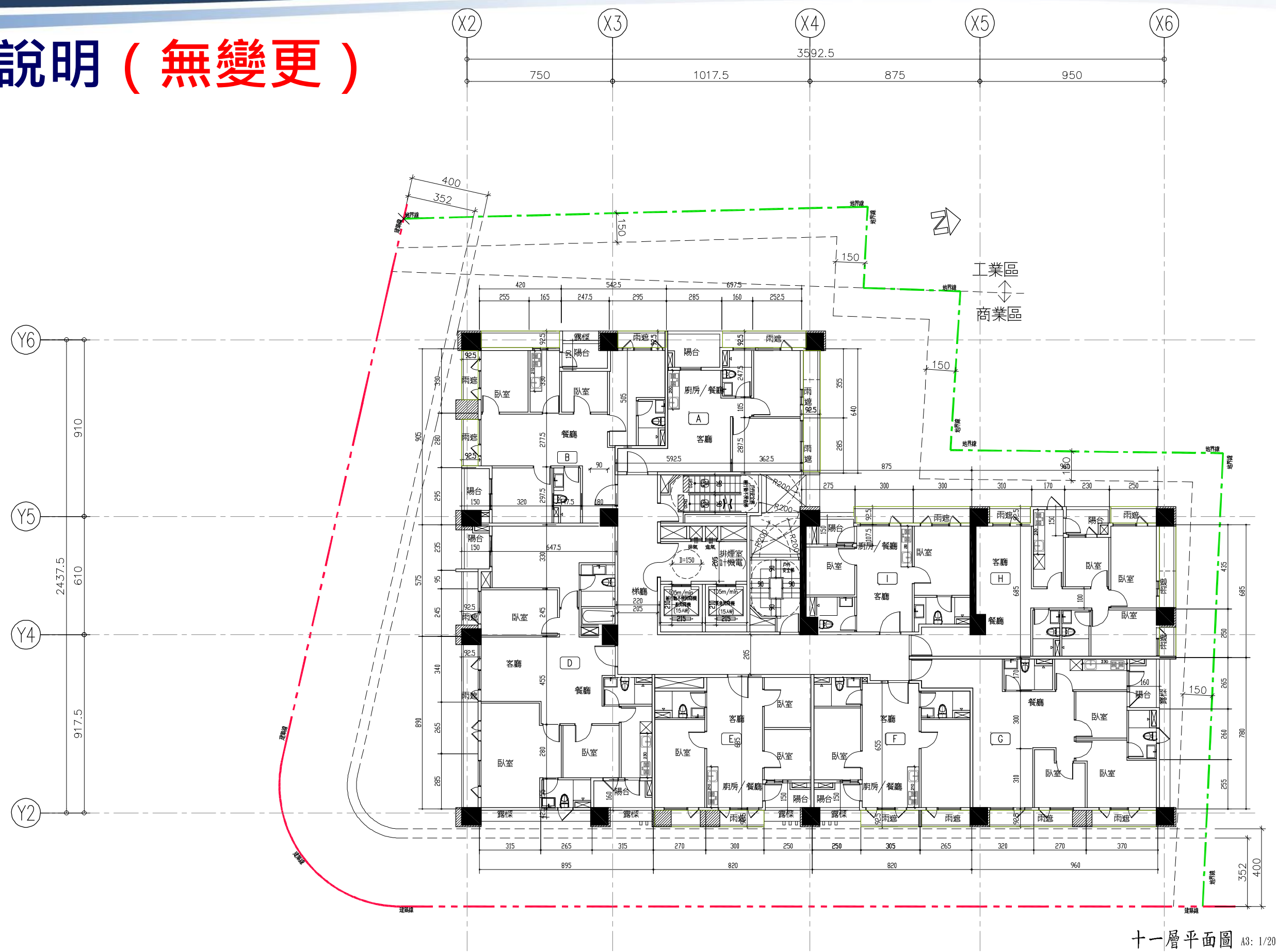


九層平面圖 A3: 1/200

柒、建築設計說明 (無變更)

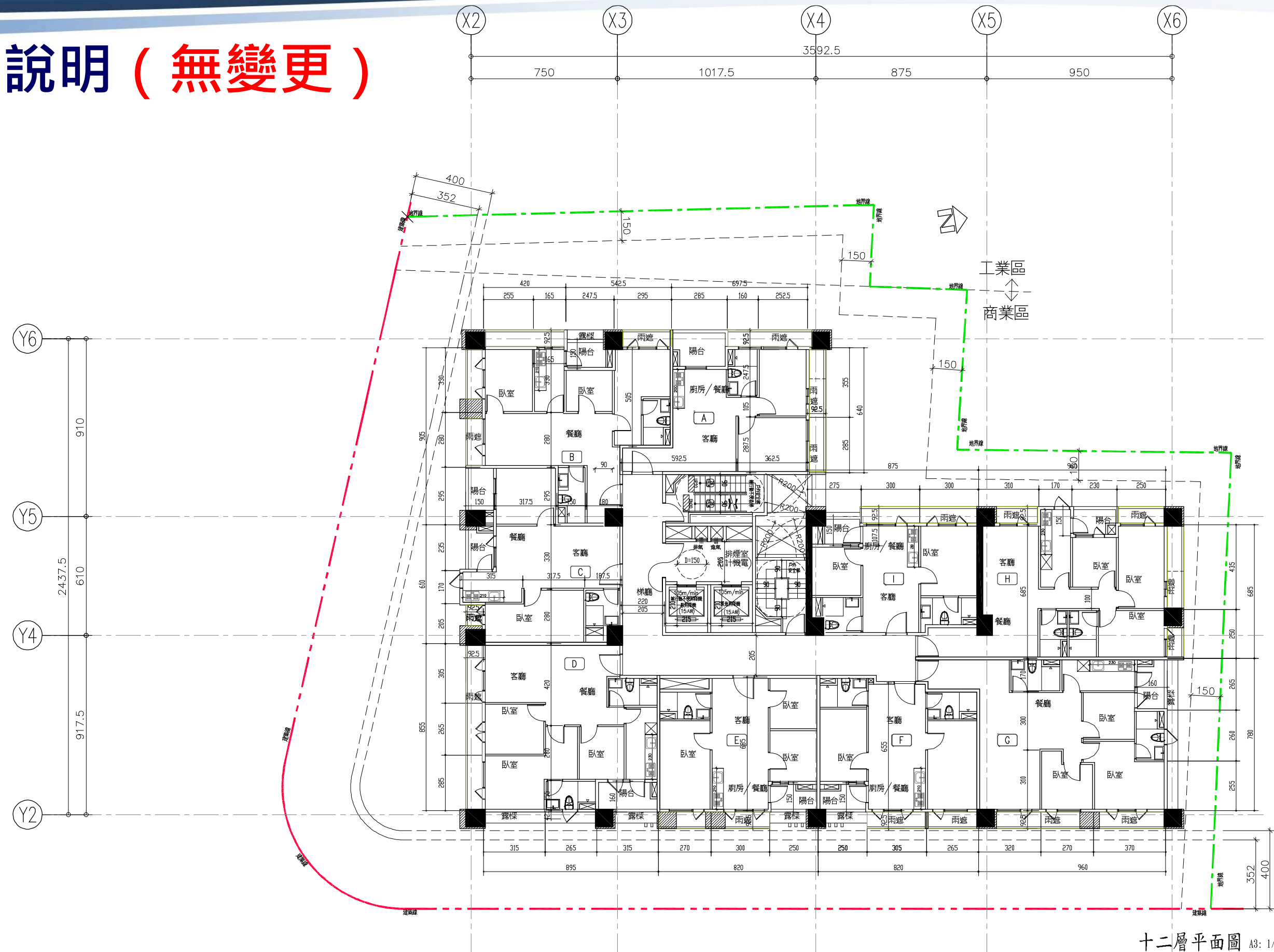


柒、建築設計說明 (無變更)

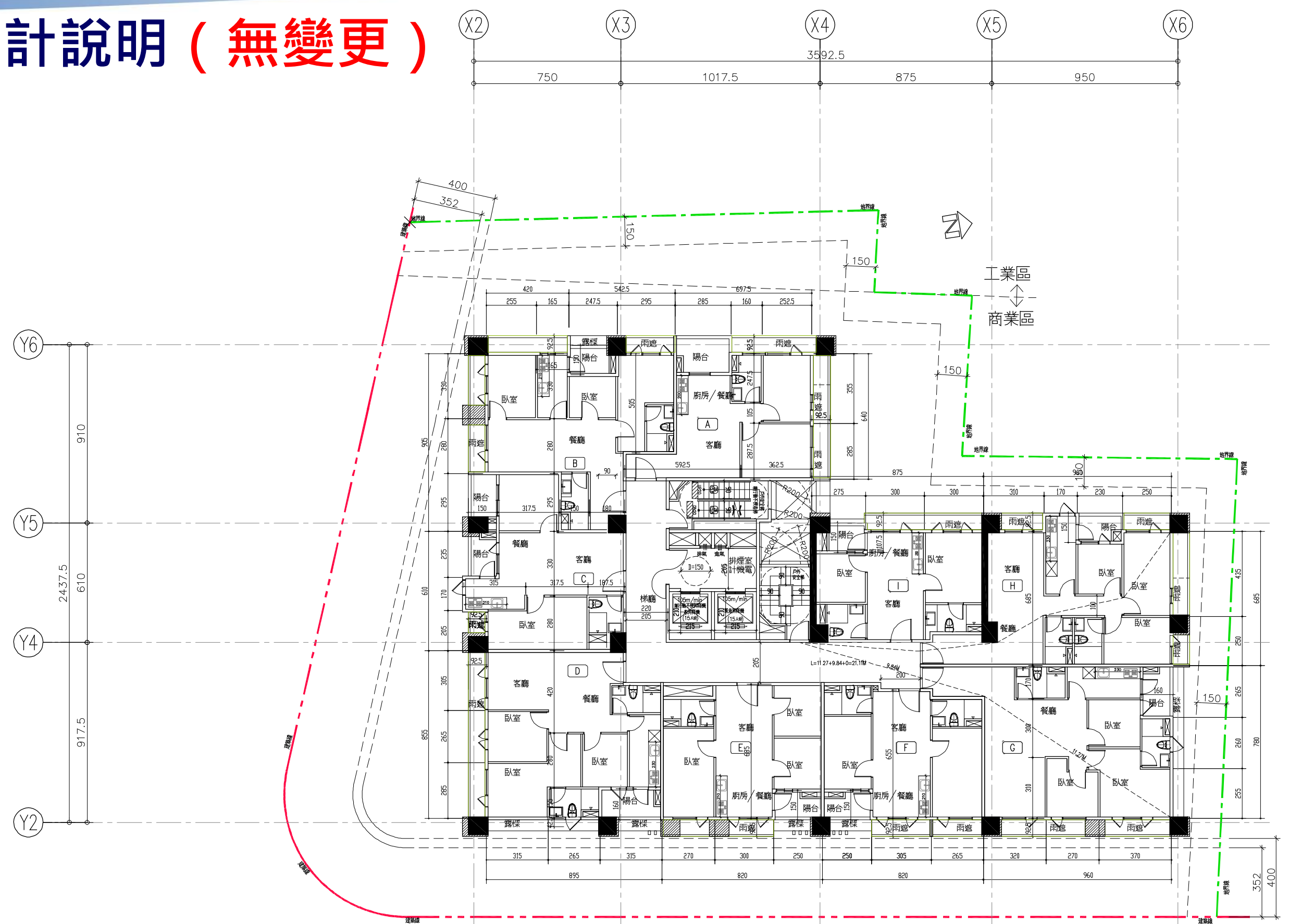


十一層平面圖 A3: 1/200

柒、建築設計說明 (無變更)

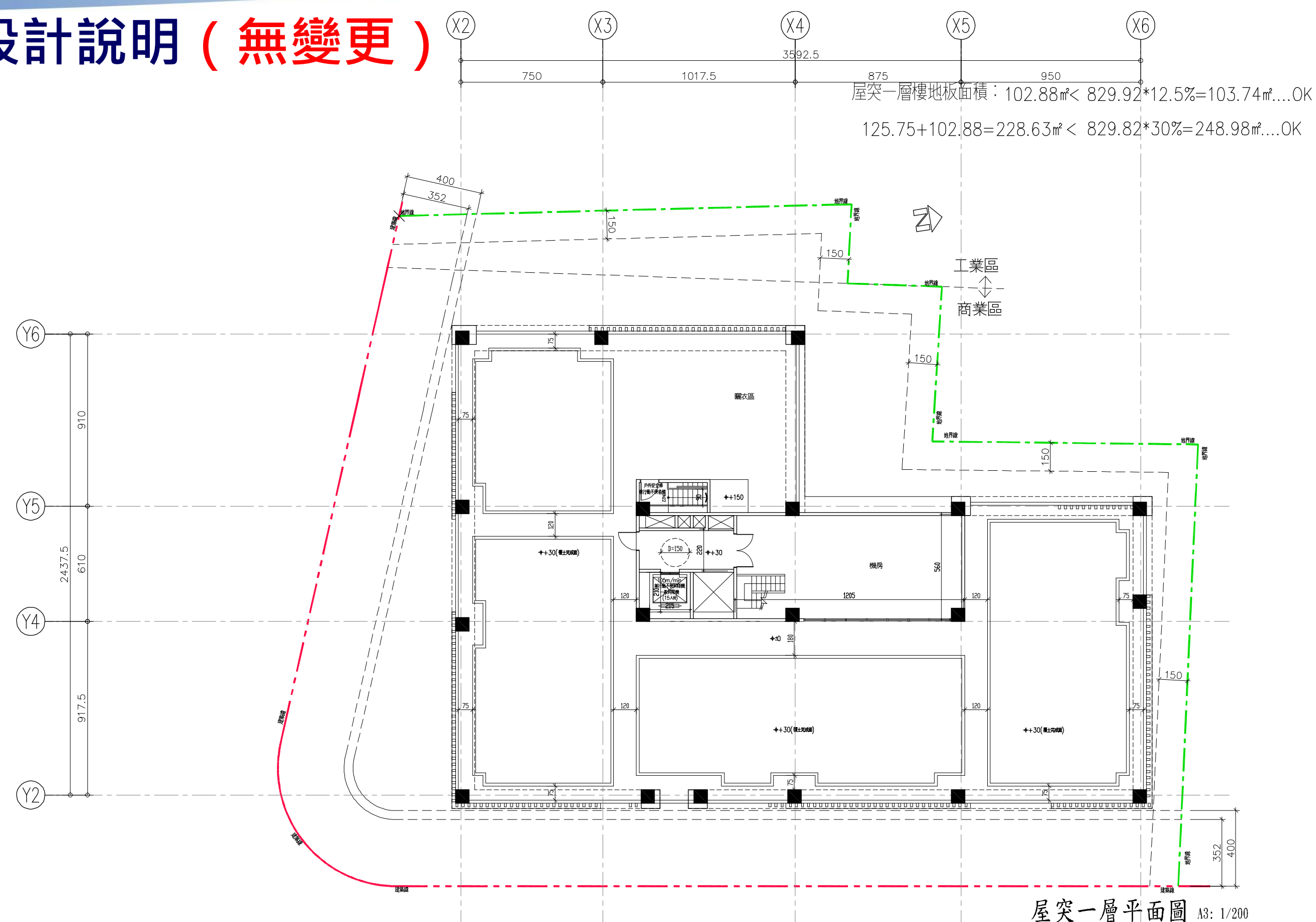


柒、建築設計說明 (無變更)



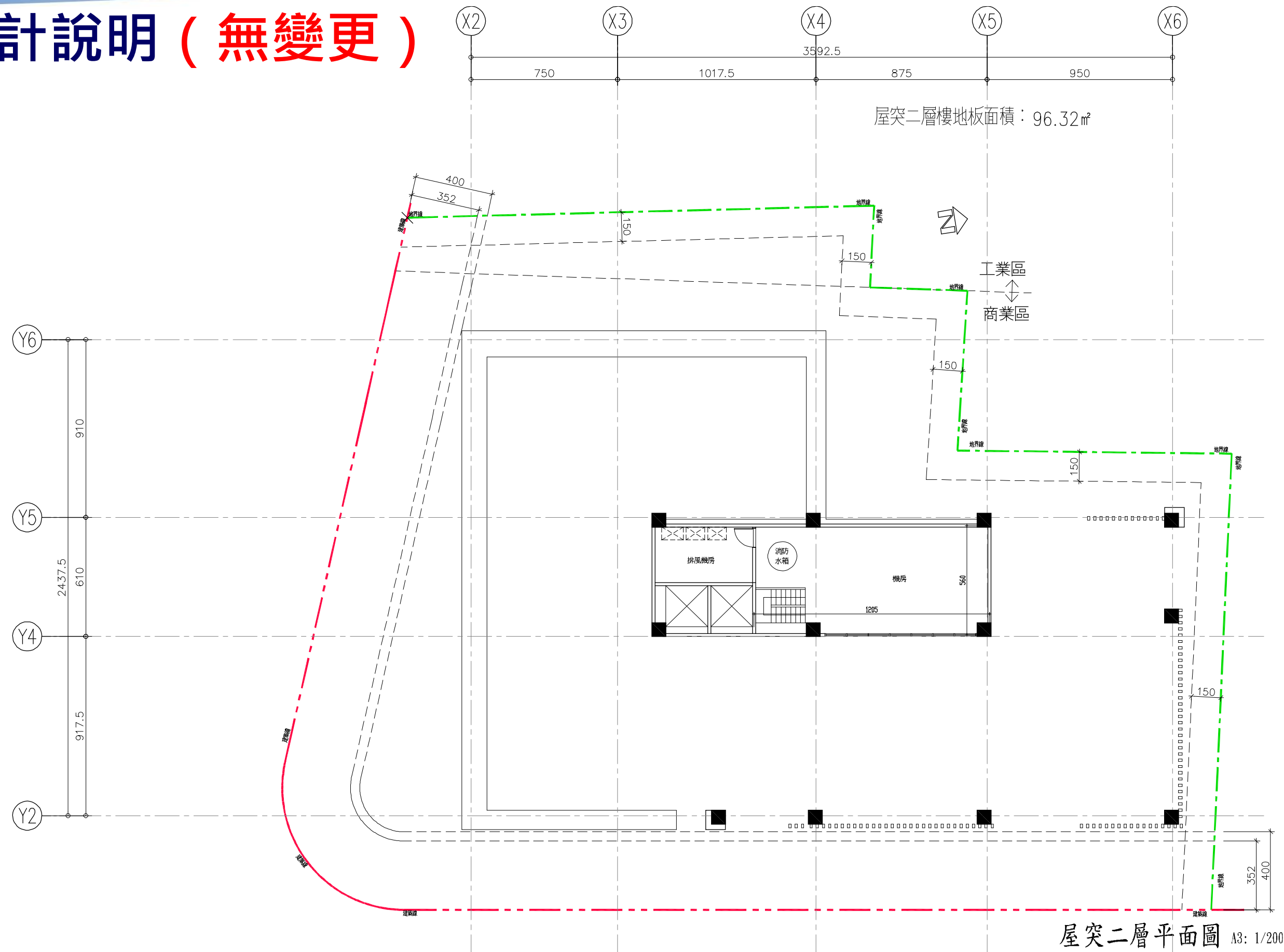
十三至十五層平面圖 A3: 1/200

柒、建築設計說明 (無變更)



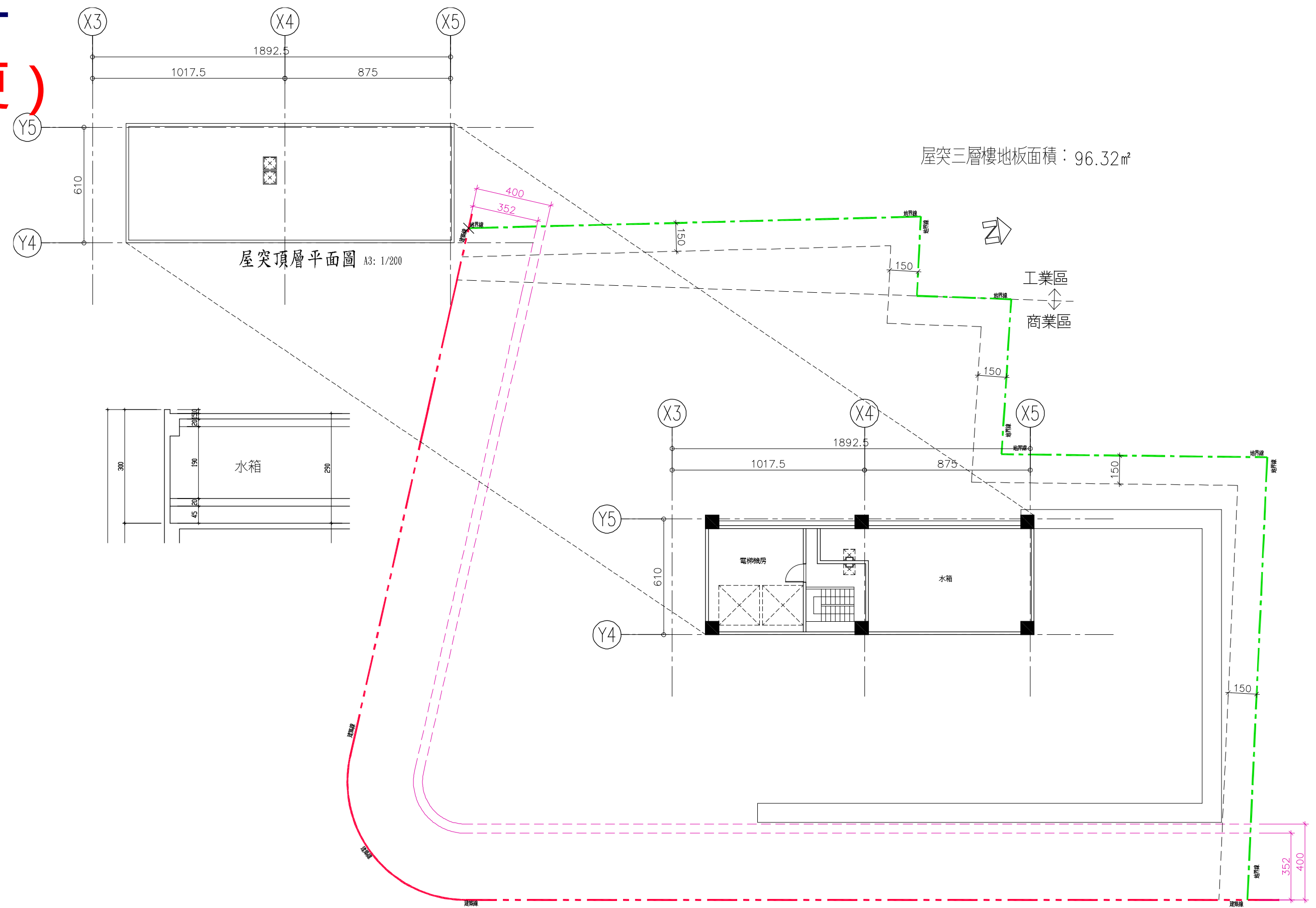
屋突一層平面圖 A3: 1/200

柒、建築設計說明 (無變更)

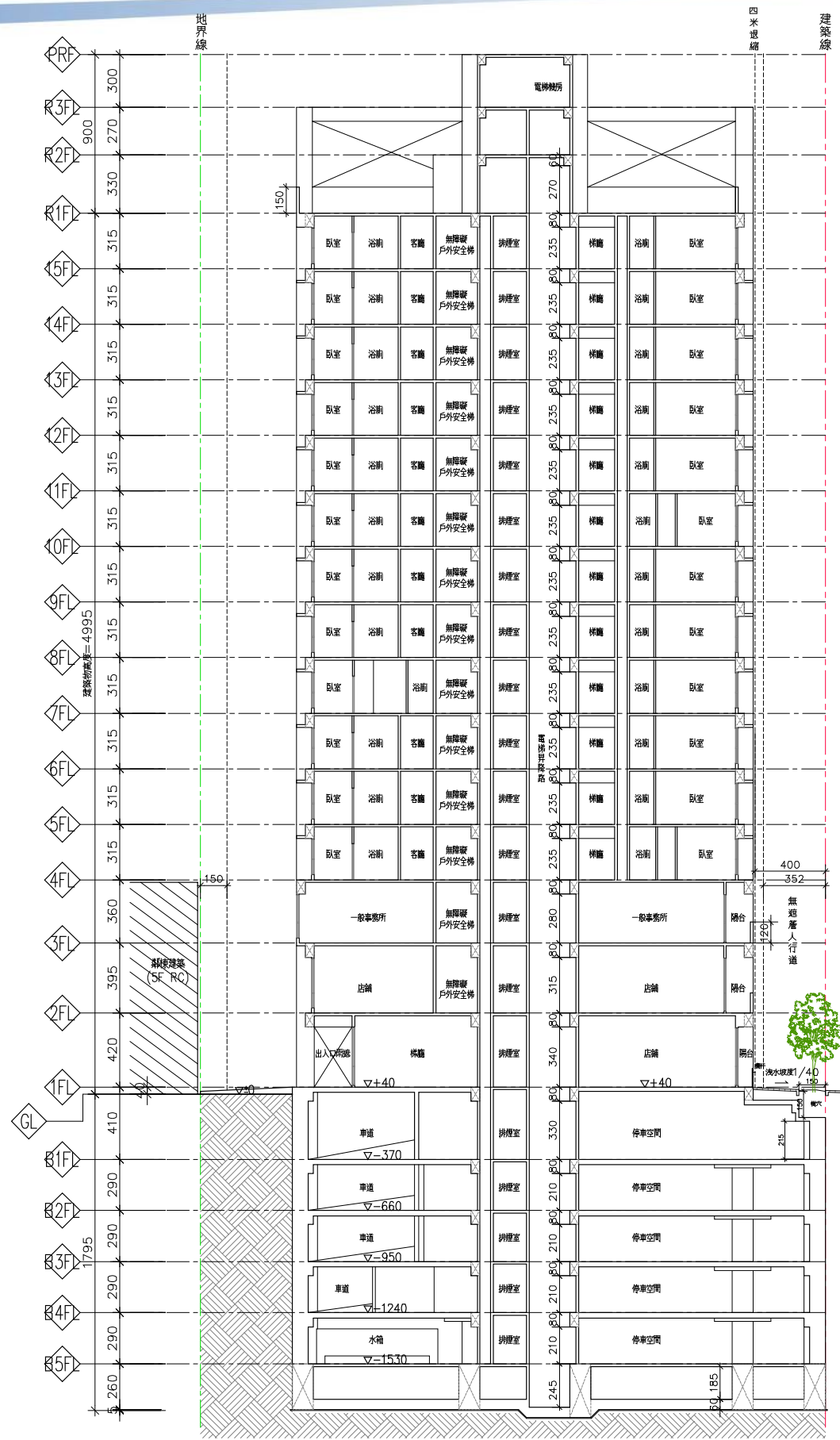


屋突二層平面圖 A3: 1/200

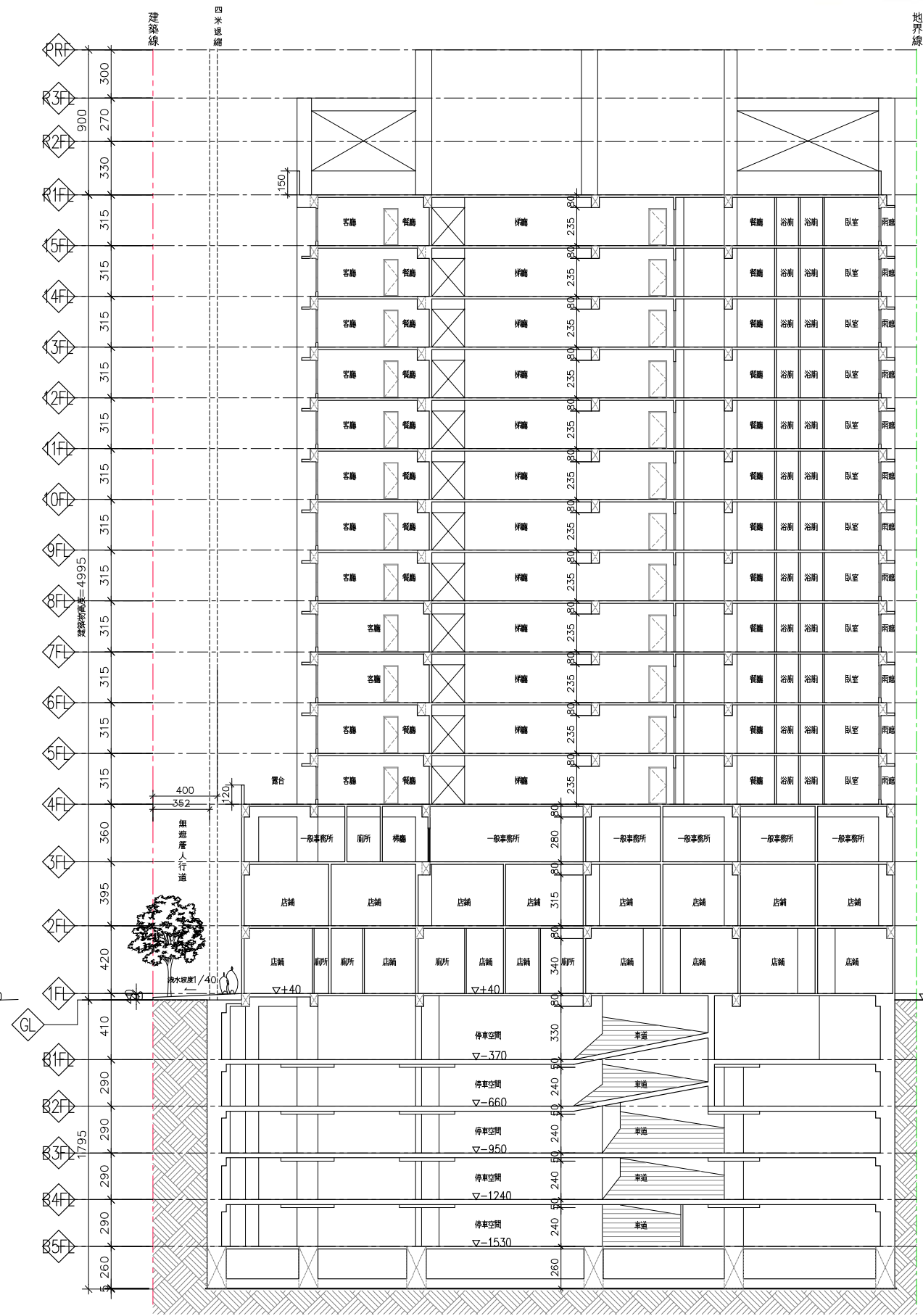
柒、建築設計 說明 (無變更)



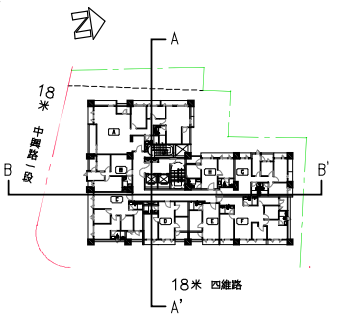
柒、建築設計說明 (無變更)



A-A' 縱向剖面圖 A3: 1/300



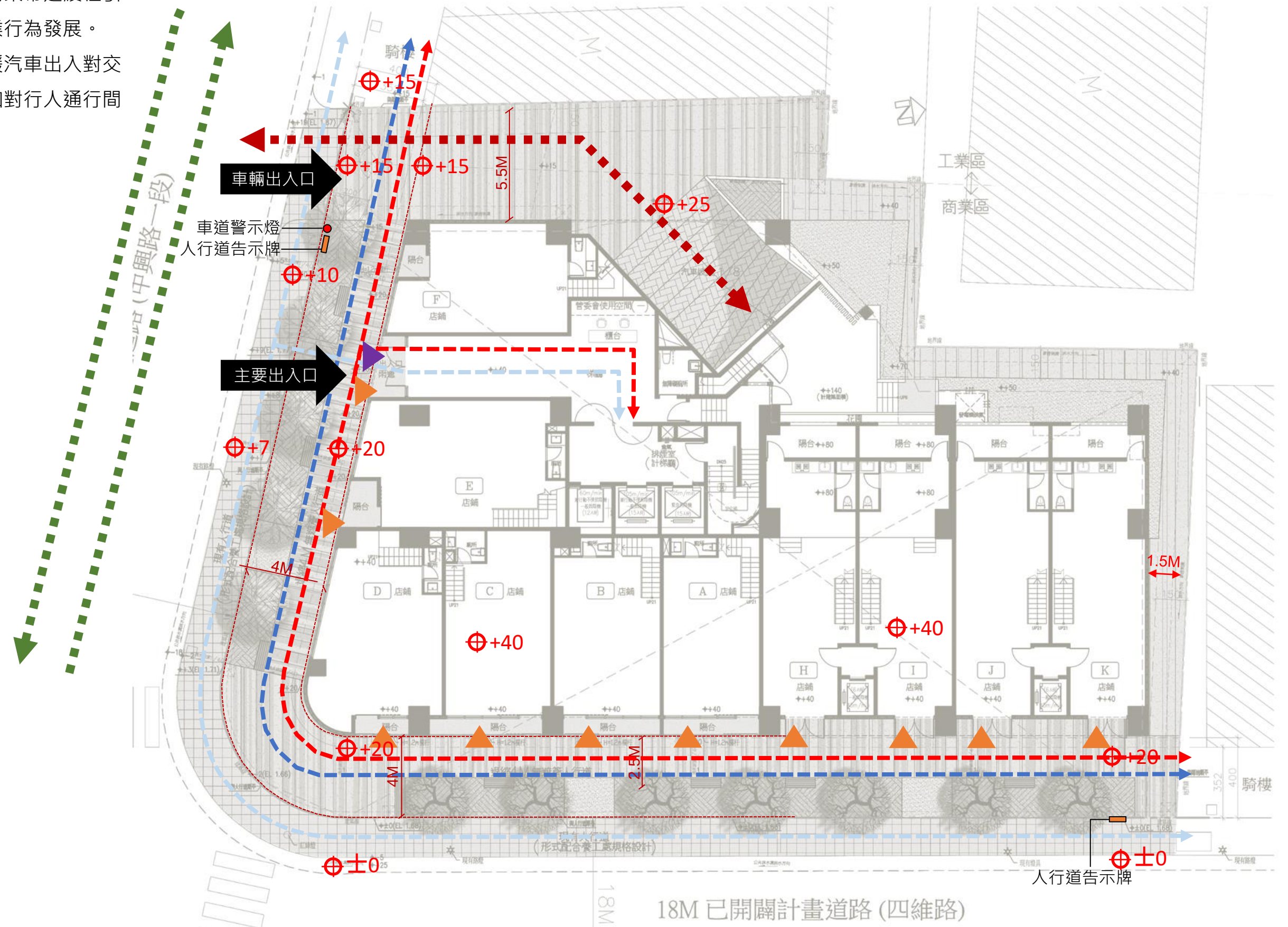
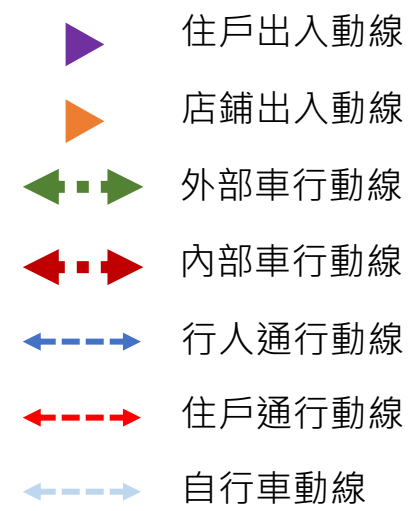
B-B' 橫向剖面圖 A3: 1/300



橫向及縱向剖面圖

捌、車道 及人行動 線圖（無 變更）

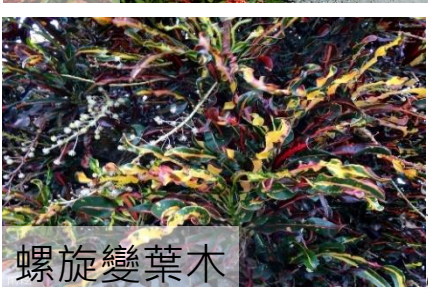
1. 利用沿街人行步道，將商業帶連續性引入基地，強化基地內商業行為發展。
2. 留設汽車緩衝空間，減緩汽車出入對交通所造成的衝擊以及增加對行人通行間的安全。



玖、景觀
計畫（無
變更）

植栽計劃表

類別	圖例	名稱	樹高/樹冠/樹徑	數量	係數	面積	備註
喬木		台灣欒樹	h=6m/w=4m/15cm	5 株	20	100 m²	原生樹種
喬木		樟樹	h=6m/w=4m/15cm	7 株	20	140 m²	原生樹種
灌木		灑金、仙丹、螺旋變葉木、紅鑽、黃金金露花		103.59 m²	1.5	155.39 m²	
地被		假儉草		63.60 m²	1.0	63.60 m²	原生種
小計				167.19 m²		458.99 m²	



拾、效益分析（無變更）

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	沿中興路一段、四維路行走，人車未分離	於中興路一段、四維路留設4公尺以上人行步道，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	多老舊四五層樓鋼筋混凝土建物。	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。

拾壹、選配原則

1. 協議合建與權利變換同時選配，無優先權之權利，若協議合建與權利變換重複選配，以符合下列原則者優先，若均符合，則以抽籤決定
2. 房屋：1樓店面以原位次所有權人優先選配，2樓以上開放自由選配，惟原樓層原位次所有權人亦優先選配。
3. 停車位：地下層停車位除無障礙車位不得選配，其餘開放給所有地主作自由選配。
4. 實分配價值(即房地價值+車位價值)，不超過權利變換計畫所載應分配權利價值再加百分之十內，避免未來辦理權利變換選配作業時，所有權人實分配價值與應分配價值差距過鉅，過度超額選配影響其他所有權人權益，並依相關規定辦理差額價金找補。
5. 若權利人未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符選配原則之權利人另行依原則於未被選配之位置中選配或抽籤。
6. 若應分配權利價值未達最小分配單元價值，得與其他所有權人協議合併分配或單獨領取價金。
7. 已達最小分配單元未於規定期限內選配者，後續將委由律師或里長或其他公正人士，依其可分配權利價值上下百分之十內之房屋單元及車位價值總合，代為抽籤分配。
8. 同一位置有二人以上申請分配且都符合優先選配原則者，將採抽籤方式決定，未抽中者僅能就實施者分配部份予以申請分配，不得再與其他所有權人抽籤分配。
9. 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，須與實施者協議且不得申請其他已被選配之單元或車位，以確保其他權利人及案件之穩定性。
10. 若因審議過程中修改調整設計，以致造成已被選配之「停車位」與「分配單元」變動者，實施者將以原樓層原位次精神（原來或最接近之相對位置）予以分配並通知權利人。
11. 辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。

拾貳、風險控管機制

本案將採不動產信託方式，後續將與信託公司討論風險控管機制，並將機制執行內容納入計畫中

拾參、維護管理及保固事項

管理維護計畫

(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

(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)其他事項

本管理規章如有未盡事宜，得授權由管理委員會增訂、修改並公佈實施。

拾參、維護管理及保固事項

保固事項

(一)本案工程興建期間，實施者應負責管理工地及工人，並對財務及人員之安全預先防範，倘發生任何意外或損害情事，概由實施者負責，與地主無關。

(二)實施者應對本建築物自領到使用執照之日起，針對結構體部分負責保固十五年，其他固定設備及外牆防水部分負責保固1年，惟如因人為使用不當或天災、不可抗力等非可歸責實施者之損害則不在保固範圍。

(三)

1. 地主如需變更室內工程，應接獲實施者通知後十五日內提出申請。經實施者確認變更項目及估價後，地主應於七日內簽認以利實施者施工。

2. 實施者於領得使用執照六個月內通知地主交屋，地主應於接獲通知日起十五日內前來辦理交屋手續。

3. 本大樓工程通知交屋前，非經實施者同意，地主不得自行遷入或僱工裝修。

4. 地主應辦妥交屋手續後，始可接管分得之房屋，或遷入使用居住。交屋時地主應繳清下列款項：

(1) 結算室內工程變更之追加、減費用。

(2) 繳清代書費暨依約履行負擔支付一切費用。

(3) 繳交大樓管理基金等費用。

5. 地主於交屋時，就當時所存在之瑕疵或未盡事宜，得一次列單要求實施者限期修改完成，但該瑕疵不可歸責實施者之事由所致者，不在此限。

6. 實施者完成前項修繕後應再通知地主複驗，如經實施者通知日逾期十日，地主仍未會同或勘驗，視同驗收完成，實施者不負保管責任。地主於交屋日起或視同驗收完成日起，無論遷入與否，均應負擔應付費用。

拾肆、公有財產處理方式

本案無公有財產。

拾伍、其他應加表明之事項

■ 本案專屬網站及更新服務處聯絡方式

- 網站：<https://www.jiateng-group.com/>
- 更新服務處：臺北市大安區敦化南路1段294號5樓之6
- 聯絡電話：(02)-2731-3303
(02)-2781-7606
- 專案聯絡人：許書銘

■ 政府部門諮詢方式—新北市政府都市更新處

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

■ 政府部門諮詢方式—內政部國土管理署

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

簡報結束