

基地名稱:三重五谷王段

組員姓名:盧○、梁○蓁、林○蓁、李○萱、伍○佳、劉○臻、林○珽、陳○妤、黃○齊、曾○昀

發表**簡報**(圖片)

三重五谷王段

盧約 梁凱蓁 林宜蓁 李玟萱 伍家佳 劉穎臻 林捷珽 陳媚妤 黃知齊 曾廷昀

目錄

- 一、基本資料蒐集**
 - 相關法令與計畫
 - 基本圖資蒐集
 - 區域房地市場
 - 涉及審議與獎勵上限
 - 容積獎勵與容積移轉
 - 財務模擬
 - 時程評估
- 二、單元劃定分析**
 - 屋齡與投影比例
 - 臨路條件
 - 環境指標檢視
- 三、課題、說明與對策**
- 四、結論與建議**

基本資料蒐集

相關法令與計畫

都市更新條例

都市更新條例施行細則

都市更新使一自治條例

新北市都市更新審議要點

上位計畫:新北市都市計畫

- 都市更新條例第22條:經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。前項之申請，應經該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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第27條及第32條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。
- 都市更新條例第32條：都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。
- 都市更新條例第37條:實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算
- 都市更新條例第65條:都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。



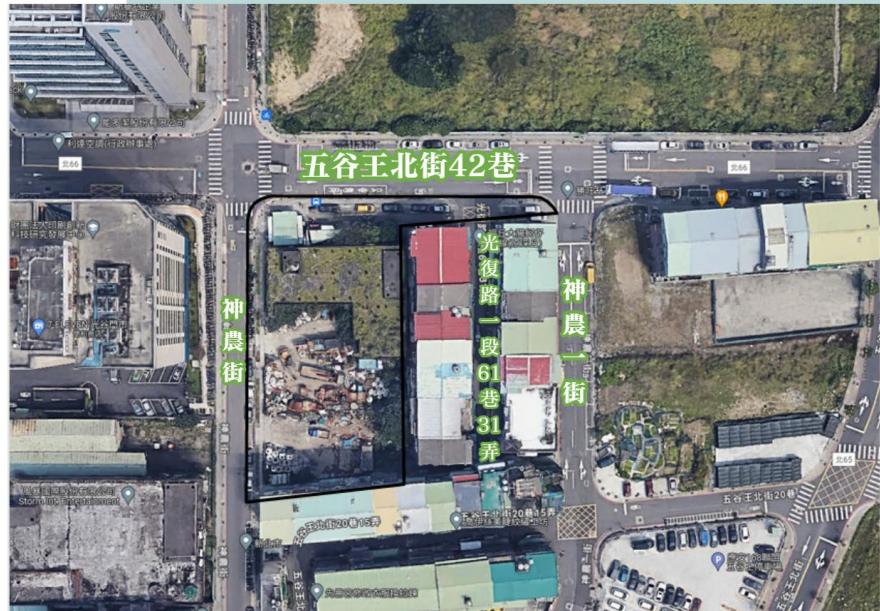
相關計畫

(103年9月30日) 擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）案
原屬擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫案

民辦-協議合建
擬訂新北市三重區五谷王一段467地號1筆土地事業計畫案

基地範圍

- 本更新單元位於新北市三重區五谷里
- 由神農街、五谷王北街42巷、光復路一段61巷31弄圍起的區塊



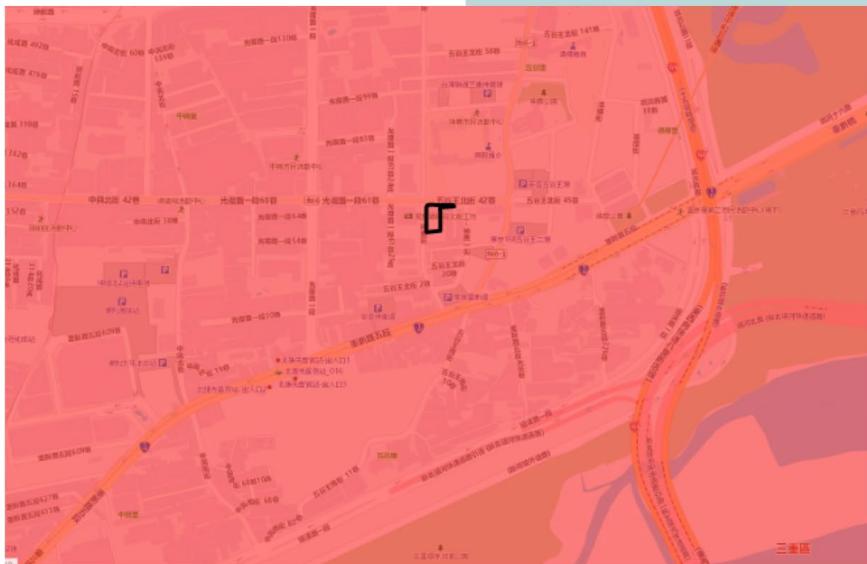
土地使用分區及 強度



500公尺內 相關分區使用



土壤液化潛勢圖



高潛勢區

：地基支撐力降低，
下陷、傾斜或倒塌

區域房地市場-中古屋

成交單價：

- 華廈（10F以下有電梯）：
40.07~70.03萬/坪
- 住宅大樓（11F以上有電梯）：
28.25~71.91萬/坪

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期
三重區神農街 207 號二樓之五		700	114/06/30
三重區神農街 367 號六樓	群光之星	1,745.3	114/05/21
三重區神農街 501 號八樓	水丰景	805	114/04/16
三重區神農街 491 號十三樓	水丰景	1,308	114/03/09
三重區神農街 435 號四樓	立瑾餳	1,665	114/01/09
三重區神農街 491 號九樓	水丰景	1,645	113/12/18
三重區神農街 365 號七樓	群光之星	1,705	113/12/10
三重區神農街 367 號十一樓	群光之星	3,700	113/10/04
三重區神農街 159 號四樓	三重奏	1,321	113/03/01



資料來源：內政部實價登錄服務網

區域房地市場-預售屋

成交單價：

- 住宅大樓（11F以上有電梯）：
60.01~86.19萬/坪

→ **更新後本區房價可能接近預售
屋房價，具備價值提升空間**

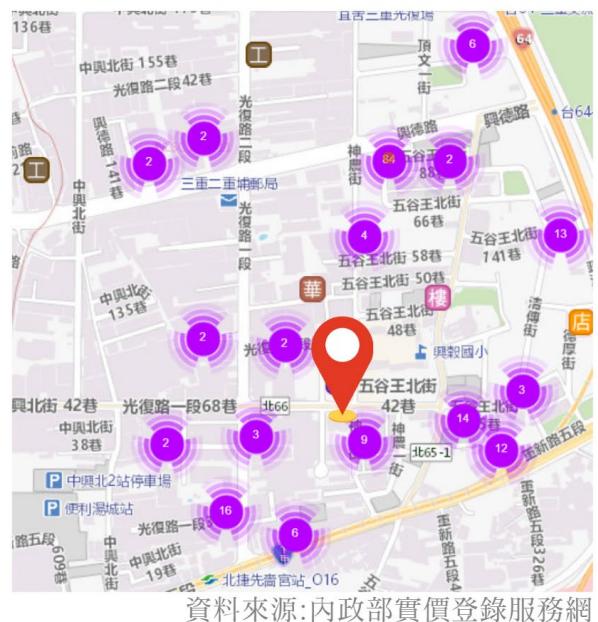


區域房地市場-預售屋

成交單價：

- 分租套房：0.99~2.2萬
- 獨立套房：1.85~2萬
- 整戶出租：1.5~3.4萬

→ **符合收租要求**



單元劃定分析

屋齡與投影比例

屋齡

40-45年

現有建物屋齡將近50年，結構老舊，不符現行耐震規定

投影比例

35% 符合

✓ 更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於四分之一



臨路條件

“

- 周邊道路寬度：神農街12m、五谷王北街42巷17m、神農一街10m
- 臨路長度與面數：臨五谷王北街42巷66.86m；臨神農街69.81m
- 五谷王北街42巷→光復路一段61巷→光復路一段68巷→中興北街42巷→幸福東路→捷運幸福站（約1.4km）
- 神農街→重新路五段→捷運先嗇宮站（約550m）、家樂福重新店（約1.1km）、新北市私立金陵女高（約1.4km）、IKEA宜家家居新莊店（約1.6km）



基地退縮與人行道

- 根據新北市政府頒布之「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」，在都市計畫實施地區的建築基地，無遮簷人行道之淨寬不得小於二公尺，且不得設置任何障礙物。
- 建築基地符合下列情形者，應自道路境界線退縮3.52公尺設置之：
 - 一、面臨之計畫道路寬度，於住宅區十公尺以上，商業區七公尺以上，市場用地七公尺以上。
 - 二、市場用地以外之公共設施用地。

環境指標檢視

“

■ 基地1公里內之土壤汙染

根據環境部2011.01.31最新公告《土壤汙染管制標準》的一般土地管制標準作規範 (綠字表示)



土壤及地下水汙染整治網 <https://sgw.moevn.gov.tw/SgwSiteInfo/SituationMap/>

廠址名稱	汙染紀錄最高值(mg/Kg)	場址列管狀態
原金山泰安股份有限公司三重廠 (部分廠址)	鉛:35600 (超標) 2000	2016.11.01公告解除控制場址
嘉怡工業有限公司三重廠	鎳:598/銅:2870/鉻725 (皆超標) 200 / 400 / 250	2025.01.08公告為控制場址與汙染管制區
群龍工業有限公司	銅:967/鋅:4040/鎳:896 (皆超標) 400 / 2000 / 200	2023.10.23公告為控制場址與汙染管制區

■ 對基地的影響

- 基地 1 公里範圍內有多處被公告為土壤污染控制和已解列之場域。雖然基地本身與污染源具一定距離，但仍需在規劃時關注其對基地可能造成的影響，採取必要的預防性評估與監測

“

■ 附近交通及工業區造成的噪音汙染

- 根據新北市各類噪音管制區之第二類: 都市計畫使用分區之住宅區、學校用地作標準值 (綠字表示)
- 離基地最近監測站(新莊化成路)資料作參考

音量均能級 L_{eq} : 代表在特定時間內，變動的噪音能量平均值。

時段\分貝值	第二類標準分貝 dB(A)	111年平均 L_{eq}	112年平均 L_{eq}	113年平均 L_{eq}	111~113年平均 L_{eq}
日間7:00~19:00	60	61.1111	60.725	58.0875	59.97
晚間19:00~22:00	55	54.5555	54.35	53.7375	54.21
夜間22:00~7:00	50	50.8333	50.825	49.8625	50.21(超標)

超過標準的50dB(A)

<https://www.epd.ntpc.gov.tw/Article?catID=527>

■ 對基地的影響

- 基地緊鄰工業區及主要幹道，根據上表對比可知日間與晚間的噪音值雖然符合標準，但其實也接近標準值;而在夜間則超過標準，恐造成當地的居住品質的下降及房價等影響

■ 附近交通及工業區造成的空氣汙染

- 以距離基地最近的菜寮監測站作參考



2022與2023年PM2.5年平均值皆符合國家標準

新北市全市的PM2.5年平均值	
國家標準	$15 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2022年	$11.7 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2023年	$10.5 \mu\text{g}/\text{m}^3$

對基地的影響

- 雖然宏觀地看上述資料，基地的PM2.5的空氣污染指數並未高於國家訂定之標準，但其可能也會因觀測站的位置距離基地超過一公里範圍，且其周遭情況未必能顯示出基地附近範圍的真實狀況，所以應先在規劃時想好如何達到永續

■ 淹水潛勢

- 觀測基地500公尺範圍內



水利空間資訊服務平台 <https://gic.wra.gov.tw/Gis/Map>

對基地的影響

- 在極端氣候下，基地恐面臨淹水的風險，對附近住戶的資產及安全構成威脅。規劃必須納入如海綿城市般能減少淹水潛勢之氣候韌性設計

涉及審議與獎勵上限

“

• TOD增額容積



基地範圍屬於TOD第三階段（擴大範圍），根據新北市TOD增額容積土地使用分區管制說明，我們可申請的增額容積最大值為20%

• 綠建築

建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

銀級：基準容積百分之六

黃金級：基準容積百分之八

鑽石級：基準容積百分之十



“

• 更新單元規劃設計

更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。

審議原則

- 設計建蔽率
- 立體綠化
- 增設機車或自行車停車位
- 夜間照明
- 都市防災
- 開挖率
- 提供基地內通道

”

容積獎勵

以《新北市都市更新建築容積獎勵辦法》來看

可申請的獎勵項目有：

- 具公益性(如托育、長照、文化設施、公共開放空間)
- 公共設施、文化設施、綠建築等
- 捐贈都市更新基金

※獎勵後容積不得超過基準容積 1.5 倍

獎勵取得條件

- 須提出具體設施、公益性文件與相關審查資料。
- 若以「捐款換容積」，通常需於事業計畫核定前或建照前繳清。

容積移轉

“

以《新北市都市計畫容積移轉許可審查要點》來看
接受基地條件

- 基地面積需達一定規模（500 m²以上）
- 須符合都市計畫分區與建築限制

容積代金制度

- 若不以土地捐贈，可採「代金方式」取得移入容積
- 代金金額由估價者評定，並由市府審查核定

※審查單位為新北市城鄉發展局

※應檢附土地捐贈證明、估價書、基地現況與開發計畫

財務模擬

”

• 重建費用(A)

(拆除：1347.58*360=485129、營建：1999*240%*23282=111,683,754、規劃設計：
1119193724*9%=1005,1537、其他約=280,0000；加總為1億2502萬)

• 權利變換費用(B)

(都市更新規劃費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、地籍整理費用、審查費用、其他
必要業務費=925萬)

• 申請各項建築容積獎勵後續費用 (C)

(管理維護與計劃費用=1103,0000、相關委辦費=400,0000；加總為1503萬)

“

- 貸款利息、稅捐(D)

(利息3818,0000+印花稅+營業稅=2590,0000=加總為6408萬)

- 管理費用(E)

〔人事行政管理(工程費用1億2232萬+權利變換費用925萬+都市計畫變更負擔費用612萬)*5%=689,0000+銷售管理6223,0000+風險管理2828,0000=9740萬〕

- 總計(A+B+C+D+E)

(1億2502萬+925萬+1503萬+6408萬+9740萬=3億1078萬)

時程評估

“

1.前期說明會(時程九個月)

更新單元基地確定
劃定更新單元與基地
公開展覽與舉辦公聽會

2.事業計畫(時程兩個月)

建設公司與官方共同擬定都市更新事業計畫
舉辦公聽會 計畫審核與預算核定

3.權利變換(時程一年)

權利變換計畫擬定
計畫修正
都更審議核定

4.設施物設計與評估(時程一年半)

設施物量體規劃
環境評估

5.拆遷(時程半年)

安置方案

6.施工(時程三~五年)

設施物建設

總時程：7~12年

課題、說明與對策

課題、說明與對策

① 房屋老舊：

說明：

- 房屋約落在40~50年間
- 牆壁表層脫落
- 鐵皮建築凌亂



對策：

- 輔導住戶建築重建
- 鼓勵住戶整建維護

② 臨棟間隔不足：

說明：

- 影響救災方便性，空間狹小，不易逃生
- 增加行竊的風險
- 無法得到足夠光照
- 隱私權不受保護



對策：

- 將相鄰地更動為綠地，增加視野開闊性
- 增加植栽面積
- 保持鄰棟間隔為6~15米
- 棟距應為樓層高度1.2倍

③ 噪音汙染嚴重：

說明：

- 因周遭交通車流量大且鄰近工業區，基地規劃恐面臨到噪音汙染問題



對策：

- 住宅興建隔音工程，以阻隔噪音達到居住的品質
- 在基地附近規劃隔離綠帶，建立噪音傳遞的緩衝及隔離

④ 廢棄物不當堆放:

說明:



- 因該計畫地原先作為停車場使用，附近居民會於此地不當堆積廢棄物，可能使該地造成衛生不良、孳生蚊蟲等問題

對策:

- 加強宣導廢棄物正確之處理方式
- 基地落成後，嚴格取締不當丟棄廢棄物之民眾

結論與建議

結論與建議

Step1:先捐給政府20%的土地面積，根據容積獎勵額度公式可得知額度倍數，再換成實際容積率

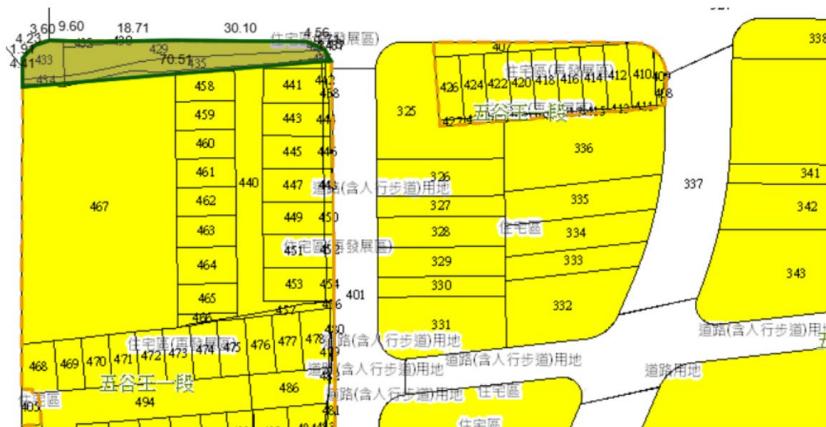
$$\{140\% \div (1-20\%)\} \times (1+0.2+0.1) = 2.275$$

$$2.275 \times 100\% = 227.5\%$$

Step2:根據土地使用分區管制，假設建商有以代金折繳，住宅區的再發展區最高容積率為240%

項目	建蔽率	容積率	附帶條件及備註
住宅區	依施行細則規定辦理	240%	-
住宅區 (再發展區)	依施行細則規定辦理	200%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為200%。
		240%	申請建築時，應以附圖1指定範圍開發，並無償提供整體開發範圍總面積*(100%-區段徵收計畫核定之抵償地比例)之必要性服務設施(如道路、公園、廣場、綠地等)供公眾使用，並以代金方式折繳，則容積率得調高為240%。

Step3:所以我們最終能得到的最高容積率為240%



“

- 面積:2499.01平方公尺
- 法定容積率:140%
- 建蔽率:50%

面積	周長
499.62 平方公尺	150.47 公尺
0.05 公頃	0.15 公里

房屋結構

💡 基本資訊

- 用地類型：住宅區
- 建築樓層：1~4樓規劃為社會住宅
- 樓層數：4層

📐 面積規劃

- 基地面積：2,499 m²
- 總樓地板面積： $2,499 \times 240\% = 5,997\text{ m}^2$
- 單層最大樓地板面積： $2,499 \times 50\% = 1,249\text{ m}^2$

🏠 戶數配置

- 每戶面積：20坪（約 66.12 m²）
- 預估每層戶數：18戶
- 總戶數： $18\text{ 戶} \times 4\text{ 層} = 72\text{ 戶}$
- 梯戶比：約 1:4 ~ 1:5

🕒 公共設施

- 電梯數量：4部
- 電梯占用面積： $3\text{m} \times 3\text{m} \times 4\text{ 部} = 36\text{ m}^2$

講評者回饋：

- 分析出租沒有問題，開發商可以用來回算其投報，而不是短期買賣。
- 房價的極端值通常會忽略，因為極端值不能做判斷依據。
- 開發基地的課題或是現況分析都應以建築基地的空間尺度做說明，課題與對策分析算完整但環境髒亂通常不會寫進去。
- 噪音汙染的分析方式可以但不會是現在但隔離綠帶通常是早期平房使用，現今會直接使用像較厚的隔音玻璃那種更改建築技術及建材的處理。
- 使用現況通常是要寫像騎樓占用、違規招牌、頂樓加蓋及道路的出入是否被影響，重點應圍繞在建築開發，而不是污染這種大尺度內容。
- 附近的地區幾乎都已開闢，而這塊再開發地區的開發至少要貢獻 20%的捐地做公共設施，基準容積才能提高。
- 簡報的時間控管很重要。
- 社會住宅的問題就是房價會較低，所以應該要整體考量，引入社會住宅會不會影響更新後的房價及共同負擔的成本。

依照講評者的建議，我們會修改…

- 說明簡報時，著重在後面的規劃設計重點，並且事前預演一遍以確保時間足夠。
- 在捐地 20%部分做出仔細說明。
- 規劃構想部分要考量開發商的利益成本，所以可以分成社會住宅與一般住宅的部分，來去做構想。
- 重新針對基地周遭的使用現況做分析，提出與基地建築開發更有相關性的課題