

# 公聽會議程

時間	議程	主講者
10 : 00 - 10 : 20	簽到	
10 : 20 - 10 : 30	主席致詞	中國人造纖維股份有限公司
10 : 30 - 10 : 50	計畫內容簡報	綠野國際建築師事務所、緯城土地規劃工程顧問有限公司
10 : 50- 11 : 20	意見表示與回應	
11 : 20 - 11 : 35	來賓與主管機關 代表指導	新北市政府都市更新處 專家羅委員道榕 三重區公所、五谷里里長
11 : 35 - 11 : 45	主席結論	中國人造纖維股份有限公司
11 : 45	散會	

# 擬定新北市三重區二重埔段五谷王小段46-48地號等1筆土地都市更新事業計畫案-公聽會



實施者：中國人造纖維股份有限公司

建築設計：綠野國際建築師事務所

更新規劃：緯城土地規劃工程顧問有限公司

中華民國101年11月15日

# 辦理緣起與法令依據

---

## □ 辦理緣起

- 本更新單元位於民國98年1月9日新北市政府公告劃定之「東起自重新橋、西至大漢橋、北至復興路、南至環河路」更新地區範圍。
- 依「新北市都市更新單元劃定基準」第5條規定，其規模符合「**臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。**」，且臨接之道路寬度達八公尺，基地面臨道路總長度達二十公尺者，得申辦都市更新事業。

## □ 法令依據

- 依據都市更新條例第10條、第19條及第25條辦理。

# 本更新單元為政府公告更新地區



98.01.09公告：「東起自重新橋、西至大漢橋、北至復興路、南至環河路」更新地區範圍

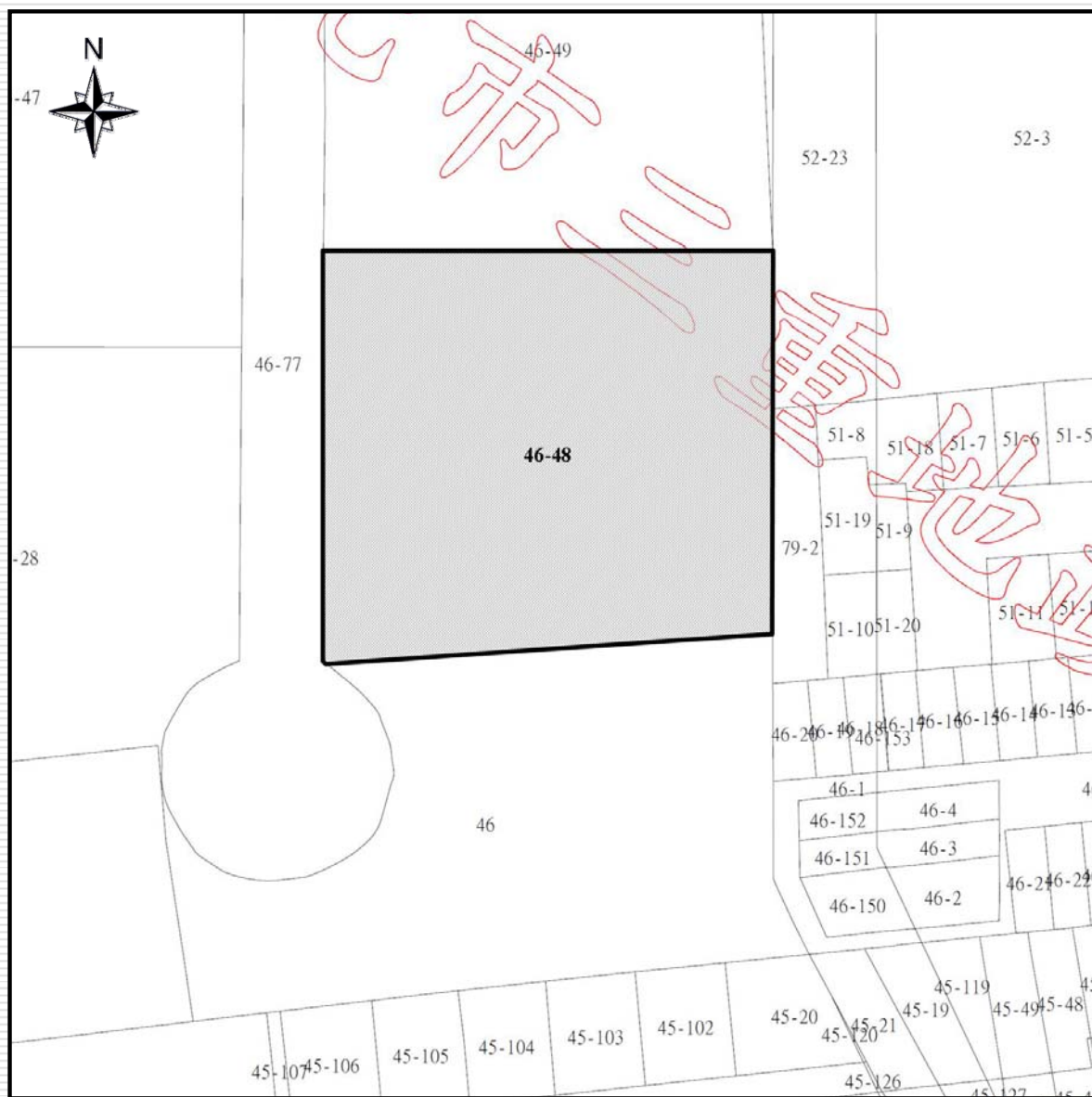
# 更新單元位置

- 本更新單元位於三重區光復路一段61巷25弄2號，鄰近捷運先嗇宮站、重新橋、環外道路，聯外道路十分便捷。



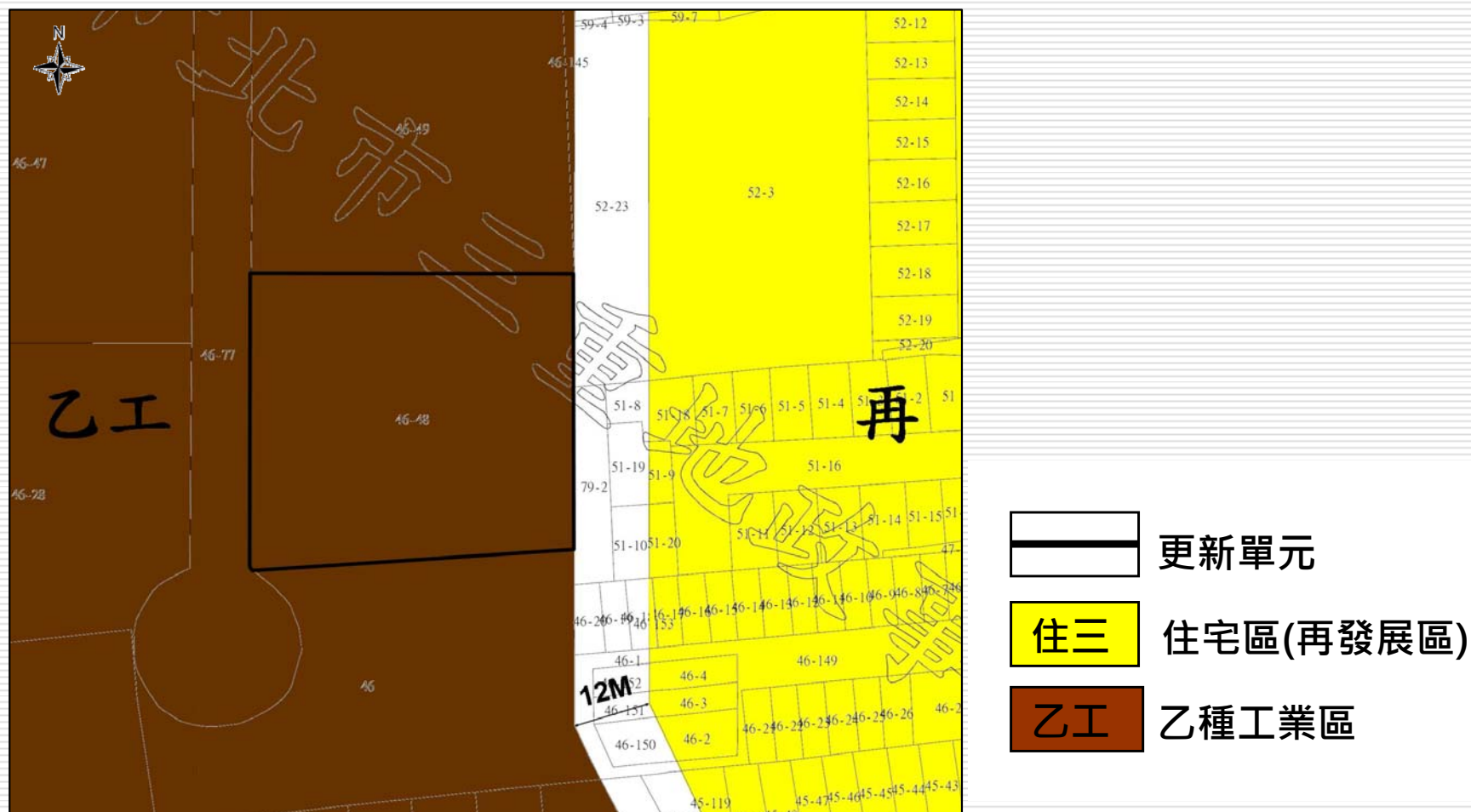
# 更新單元範圍

- 土地：新北市三重區二重埔段五谷王小段46-48等1筆土地，總面積2,391.00m<sup>2</sup>，土地所有權人計1人。
- 建物：新北市三重區二重埔段五谷王小段52及429建號等2筆建物，總樓地板面積合計3,829.00m<sup>2</sup>。
- 本更新單元皆為私有土地及私有建物。



# 土地使用分區

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
乙種工業區	2,391.00	60%	1,434.60	210%	5,021.10
合計	2,391.00	--	1,434.60	--	5,021.10

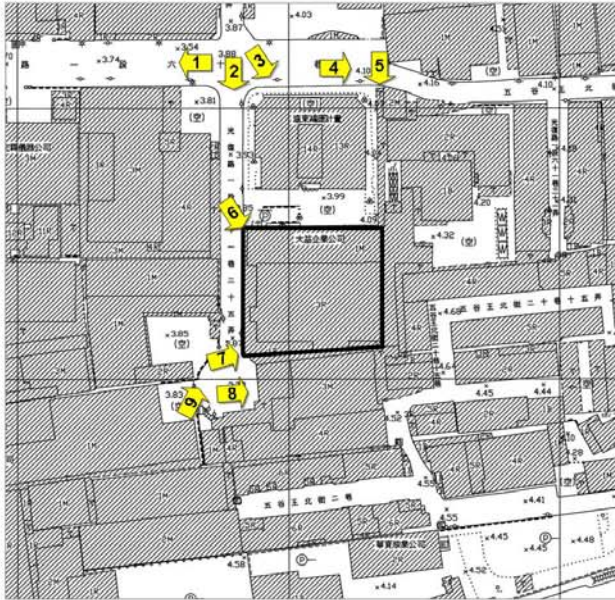


# 基地原使用狀況





# 更新單元周圍土地使用現況



1.光復路一段61巷



2.光復路一段61巷25弄



3.更新單元北側建物



4.五谷王北街42巷



5.更新單元東側計畫道路



6.更新單元西北側



更新單元空照圖



7.更新單元西南側

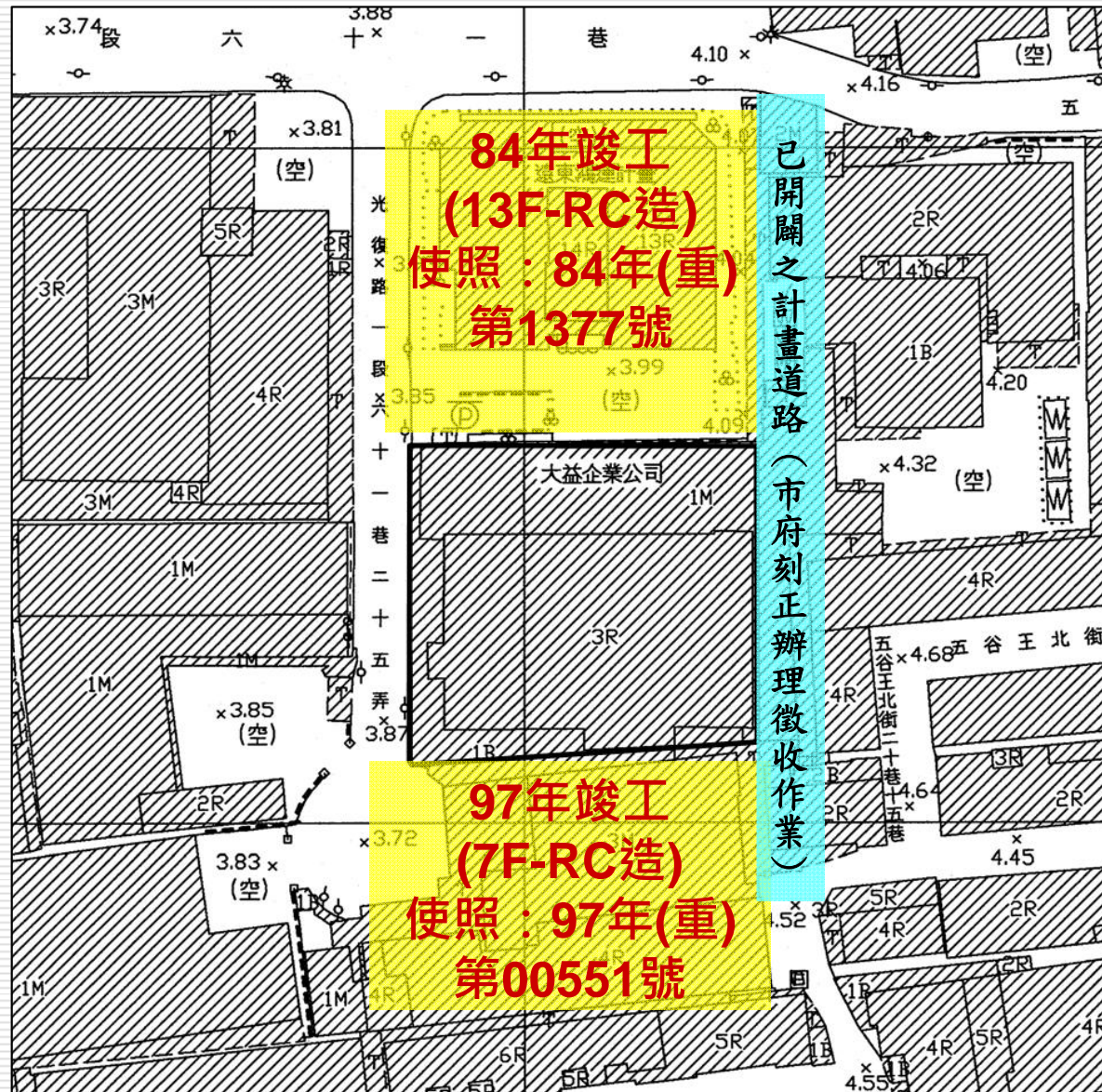


8.更新單元南側建物



9.光復路一段61巷25弄底(囊底路底)

# 更新單元建築物使用現況



- 更新單元內共計2棟建築物，建築物門牌皆為光復路一段61巷25弄2號，於民國55～63年建築完成，屬加強磚造及鋼筋混凝土造3層以下建築物，供作廠房及機房使用。

# 同意參與都市更新事業計畫比例計算

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和 ( A=a+b )	2,391.00	1	3,829.00	1
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有 ( b=A-a )	2,391.00	1	3,829.00	1
排除總和 ( c )	0.00	0	0.00	0
計算總和 ( B=b-c )	2,391.00	1	3,829.00	1
同意數(C)	2,391.00	1	3,829.00	1
<b>同意比例(%)(C/B)</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

# 申請容積獎勵項目及額度

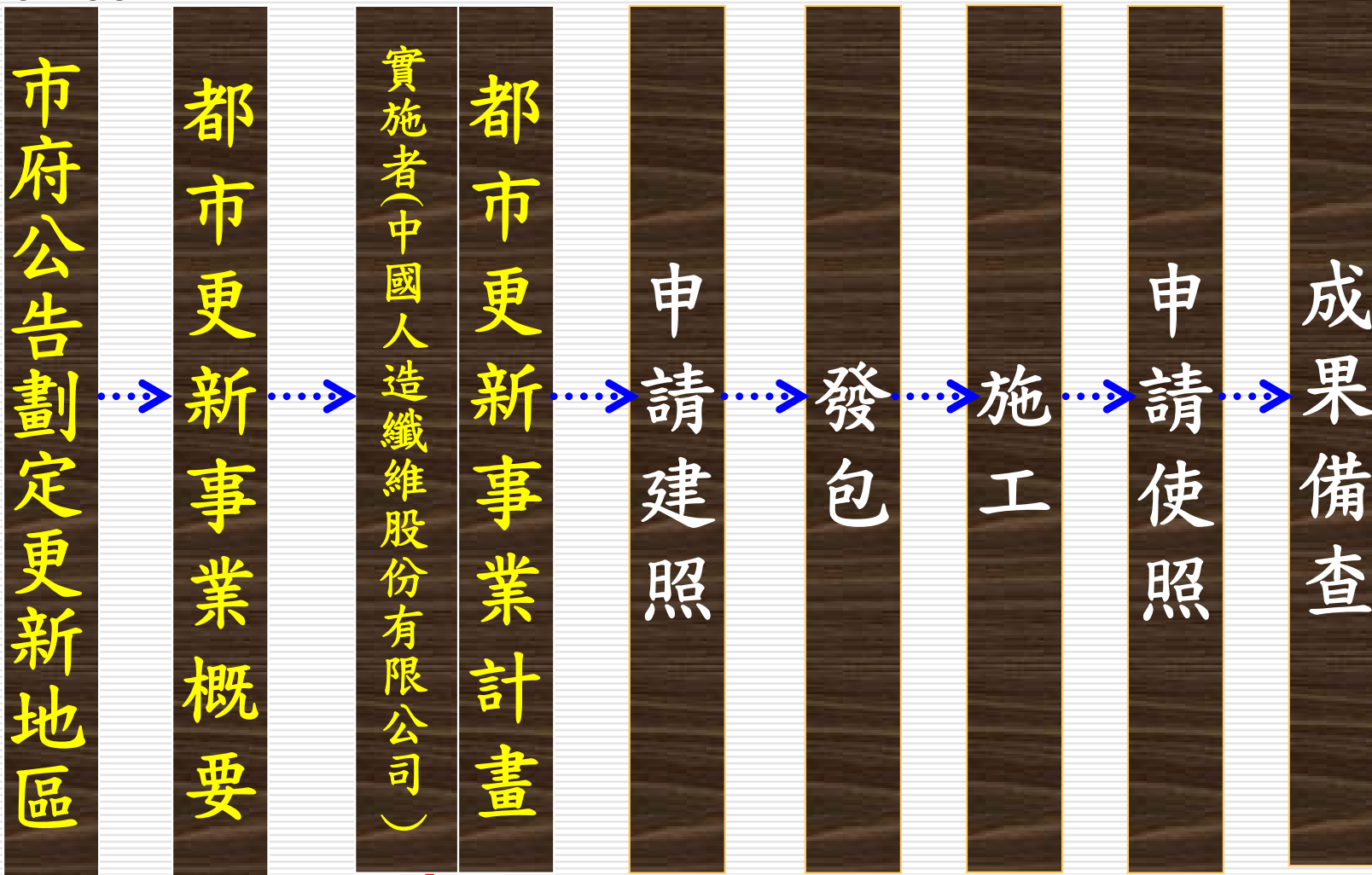
申請容積獎勵項目	獎勵容積(m <sup>2</sup> )	法定容積比率
五、整體規劃設計獎勵		
A1：設計建蔽率獎勵（法定 - 設計 $\geq$ 15%）	251.06	5.00%
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之獎勵		
面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者	1,106.81	22.04%
八、更新地區時程獎勵（4年內申請事業計畫報核）	251.06	5.00%
更新容積獎勵合計(A)	1,608.93	32.04%
綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級	301.27	6.00%
開挖率獎勵（法定 - 實際 $\geq$ 10%）	301.27	6.00%
都市計畫(土管)獎勵合計(B)	602.54	12.00%
增設公用停車空間獎勵	787.50	15.68%
容積移轉	1,908.02	38.00%
其他獎勵合計(C)	2,695.52	53.68%
申請容積獎勵總計(A+B+C)	4,906.99	97.72%

註：本表擬爭取之獎勵容積，最終須以實際審議決議為準。

# 都市更新辦理流程

本案採其它方式  
(自行興建)辦理

98.01.09



本案同意比例已達事業計畫比例門檻，得逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

# 實施方式、經費分擔方式、拆遷安置計畫

## □ 實施方式

- 依都市更新條例第25條及營建署解釋函(99.1.29營署更字第0990005874號函)規定，採「其它方式(自行興建)」實施更新重建工作。

## □ 經費分擔方式

- 更新執行費用全額由地主自行負擔。

## □ 拆遷安置計畫

- 本更新單元以自行興建實施更新，無拆遷安置計畫。

# 共同負擔費用1/2

		可提列項目	金額	比例
壹、 工程 費用 (A)	一、 重建 費用	(一) 建築設計費用	24,389,975	2.36%
		(二) 營建費用(鋼骨造第二級)	817,702,301	79.18%
		(三) 工程管理費	0	0.00%
		(四) 空氣污染防治費	67,731	0.01%
	(五) 其他費 用	1.公寓大廈公共基金	2,777,677	0.27%
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	480,000	0.05%
		3.建照執照相關規費	345,535	0.03%
		4.建築物拆除費	1,775,400	0.17%
		5.鄰房現況鑑定費	826,000	0.08%
		工程費用(A)合計：	848,364,619	82.15%

# 共同負擔費用2/2

可提列項目			金額	比例
貳、都市更新費用(B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	2,500,000	0.24%
		(二) 土地複丈費	4,000	0.00%
		(三) 鑽探費用	180,000	0.02%
	二、地籍整理費用		144,000	0.01%
	三、其他必要業務費	交通影響評估費用	750,000	0.07%
	都市更新費用(B)合計：		3,578,000	0.35%
參、貸款利息(C)	支付工程費用(扣除公寓大廈公共基金)及權利變換費用之貸款利息，以(A+B)×年利率×更新期間×0.5(年期折半)計算。		20,880,966	2.02%
肆、稅捐(D)	稅捐費用(D) = {[ (A) + (B) - 5%營業稅 ] × 0.1% + 建築設計費 × 0.4%}		882,068	0.09%
伍、管理費用(E)	一、信託費用(E1)	(E1) = 依實際合約金額認列。	0	0.00%
	二、總務及人事管理費用(E2)	(E2) = [(A) + (B) + (C) + (D)] × 5%(上限)	43,685,283	4.23%
	三、銷售管理費(E3)	(E3) = [(A) + (B) + (C) + (D)] × 6%(上限)	52,422,339	5.08%
	管理費用(E)合計：		96,107,622	9.31%
陸、容積移轉費用(F)	容積取得成本	依實際金額提列；其中30%容積成本為49,400,000元，8%容積成本依土地公告現值1.7倍計算為13,494,804元。	62,894,804	6.09%
	容積移轉費用(F)合計：		62,894,804	6.09%
共同負擔費用(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F)總計：			1,032,708,079	100%



# 預估更新後總價值

項目		數量	平均單價 (元/坪)	複價(元)	
建物	3F以上	廠房為主	4,058.18(坪)	360,000	1,460,944,378
	2F	商業空間	384.84(坪)	300,000	115,453,457
	1F	商業空間	353.31(坪)	580,000	204,921,108
	建物價值小計		4,796.34(坪)	-	1,781,318,943
停車位	停車位價值小計		114(席)	1,758,621	204,000,000
更新後總價值				1,985,318,943	

---

# 都市更新建築規劃

□本更新單元將採「全區重建」方式進行。

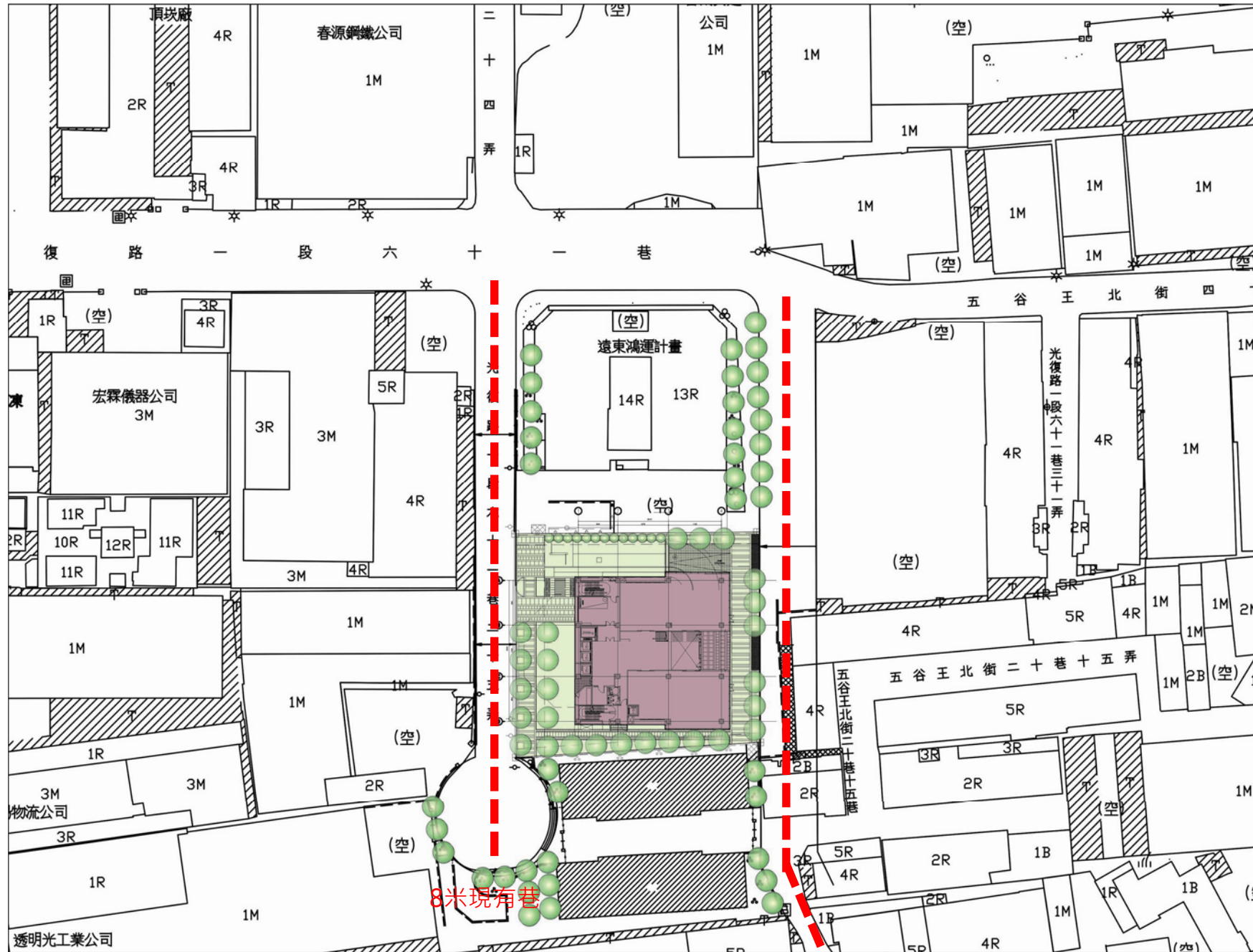
請建築師說明建築規劃



# 1

## 基地環境

### 1.1配置圖



8米現有巷

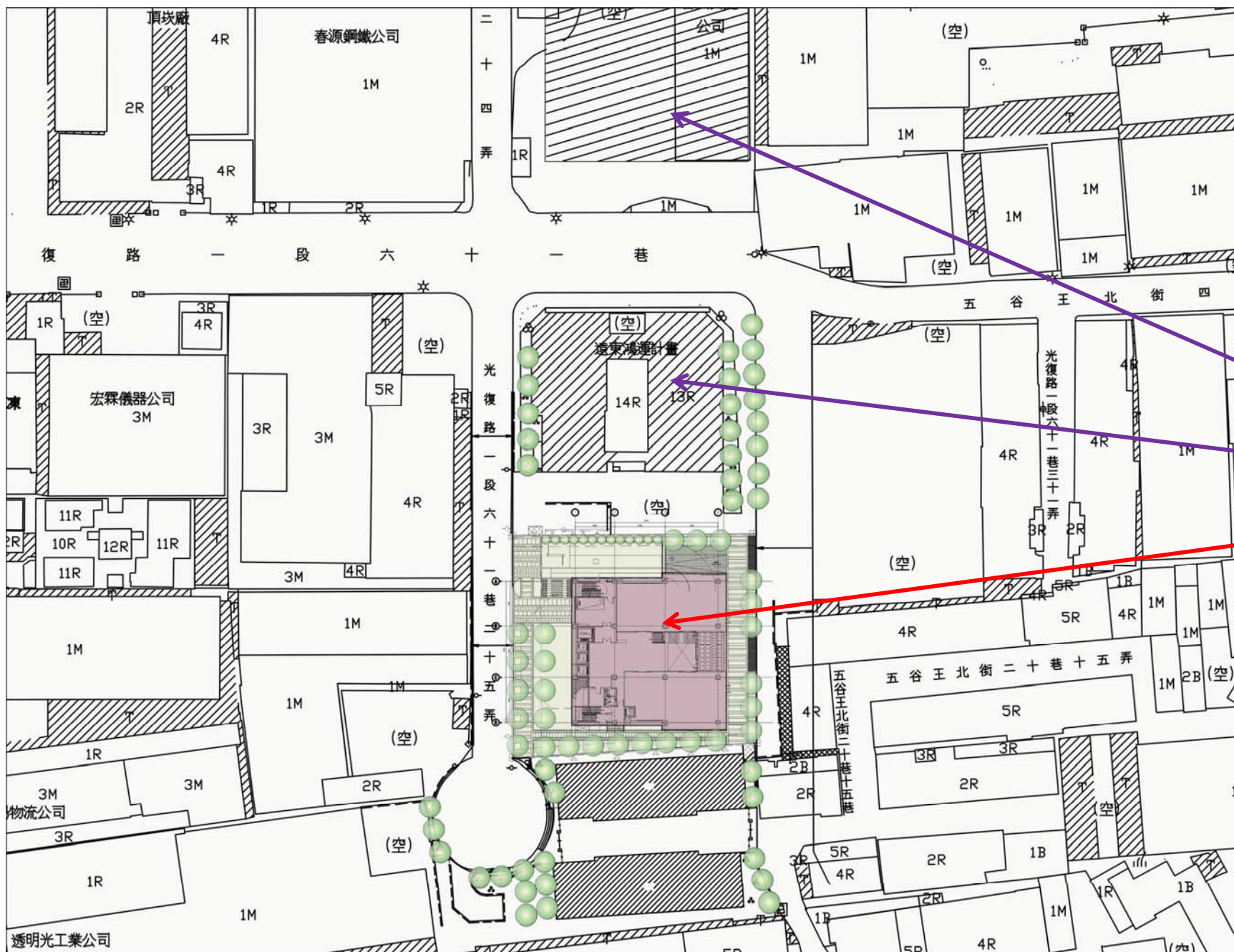
12米計畫道路



## 2

### 設計說明

#### 2.1量體計畫- 天際線與鄰地關係



15層建築興建中

13層建築已建築

本案申請12層建築

將樓高控制於50米  
以下，維持既有天  
際線。

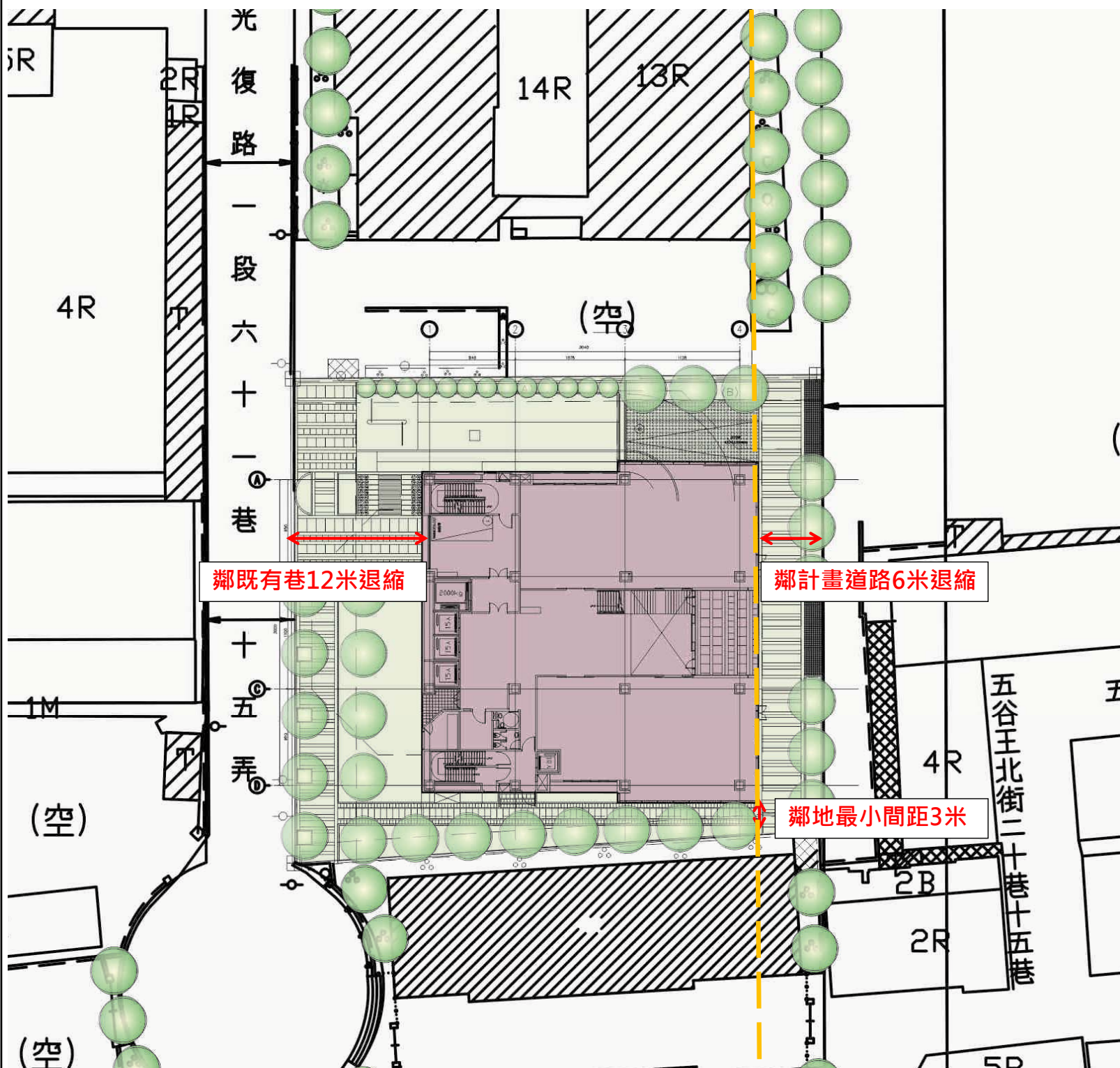


## 2

### 設計說明

#### 2.1量體計畫- 天際線與鄰地關係

- 牆面線對齊。
- 沿街面大幅退縮，留讓寬敞安全的人行動線。
- 退縮部分大面積綠化，提升都市空間品質。
- 最小鄰地間距3米以上，型塑友善社區空間。

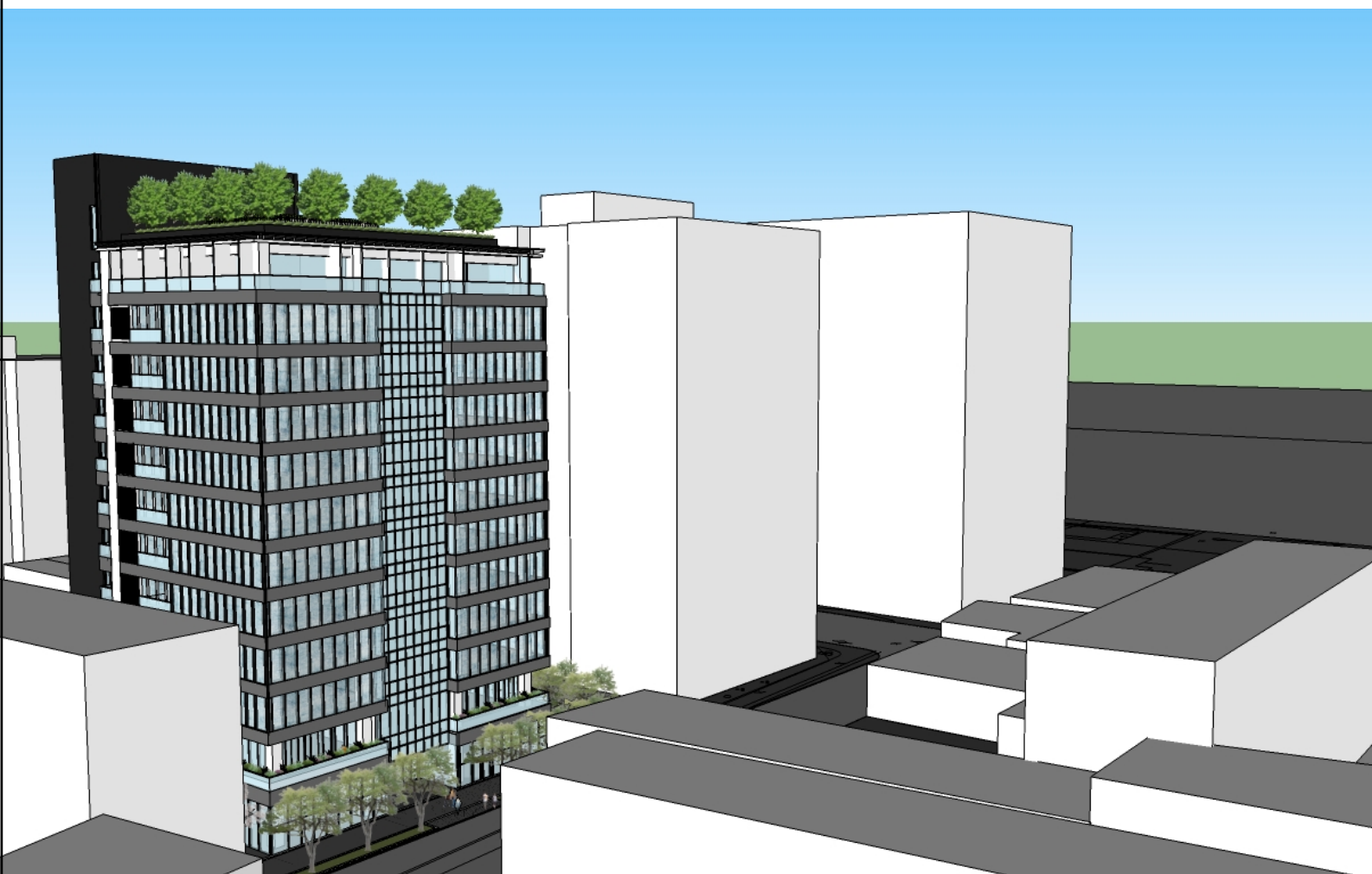




## 2

### 設計說明

#### 2.1 量體計畫與天際線

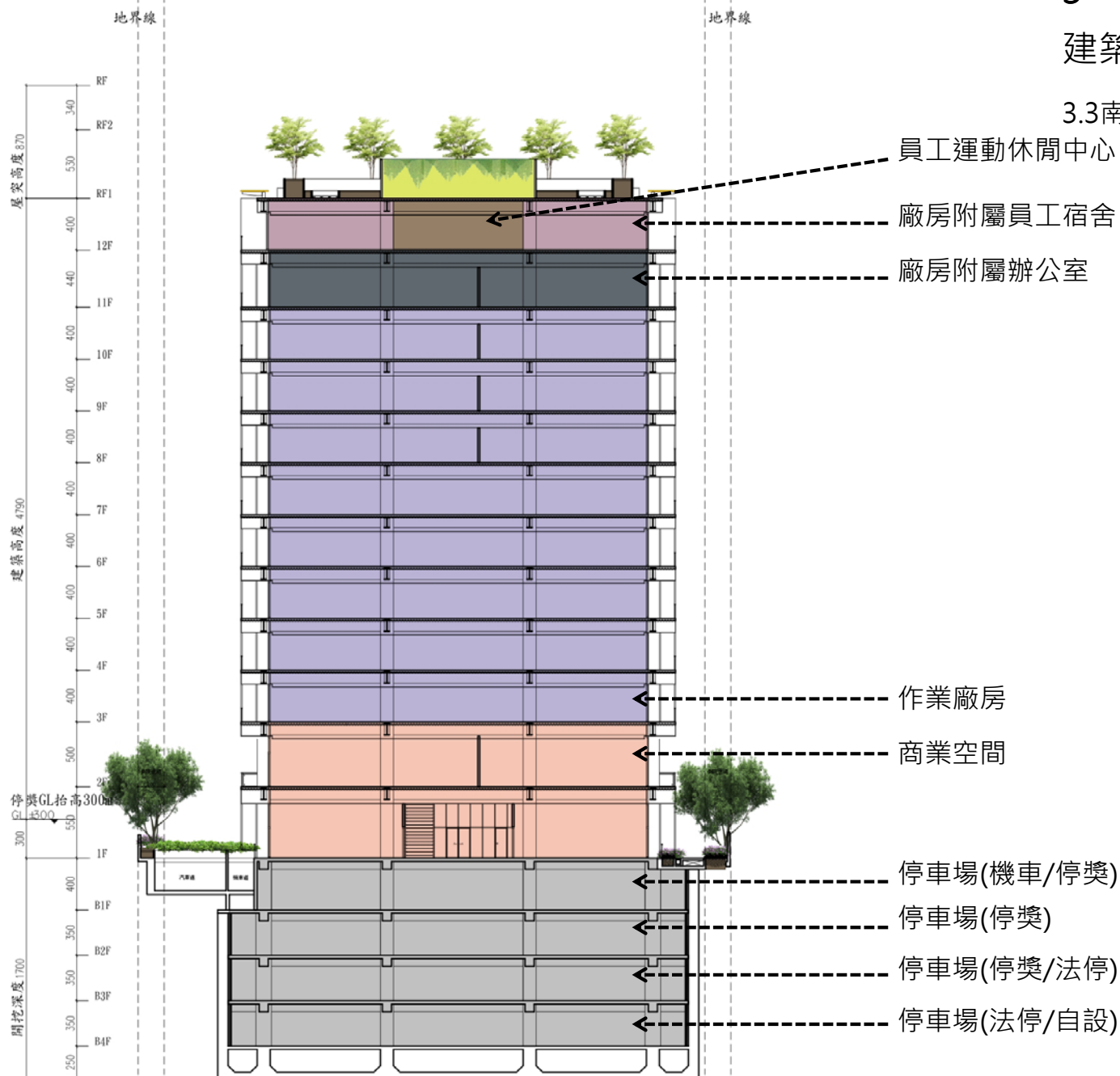




### 3

## 建築設計圖說

### 3.3南北向剖面圖





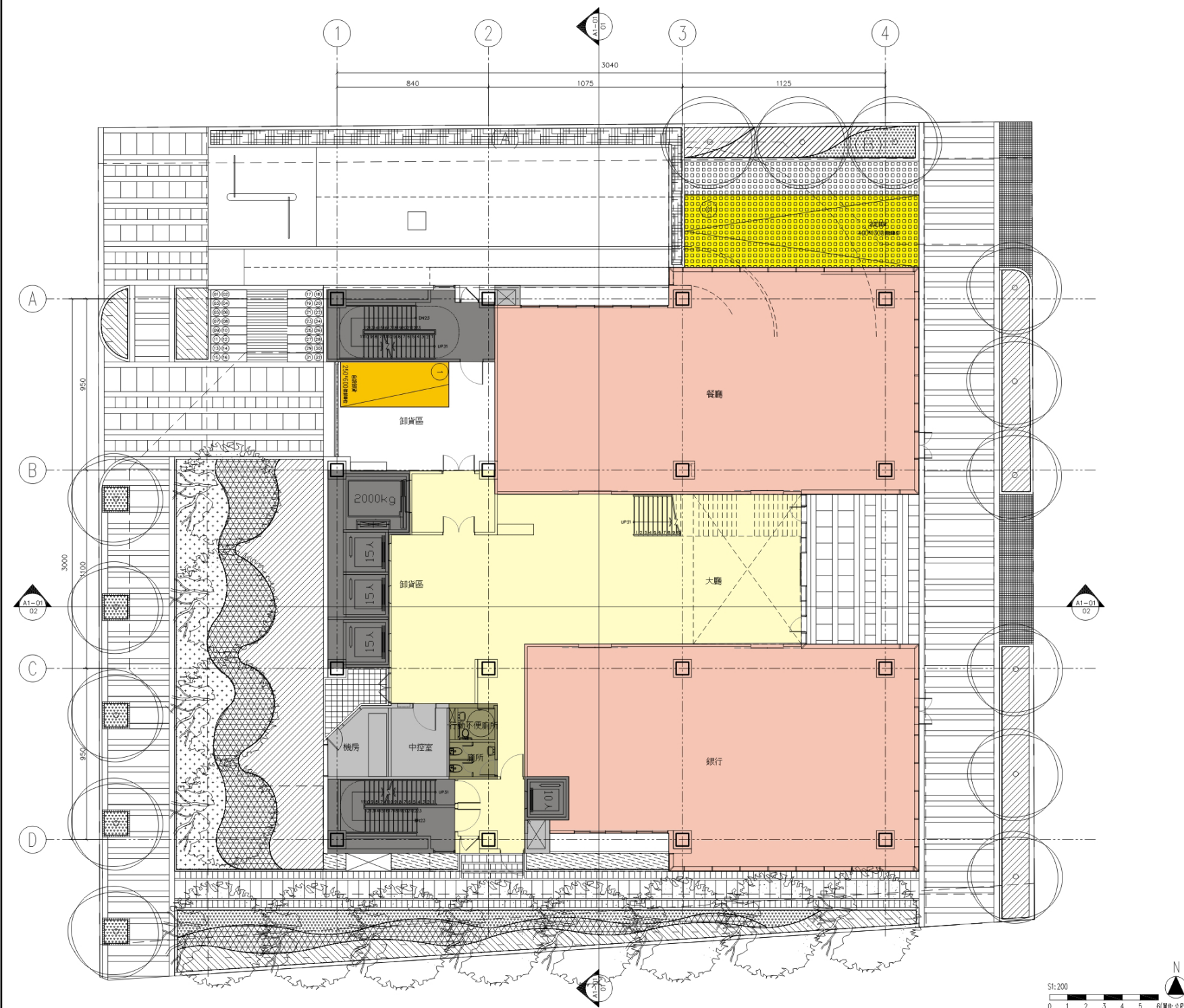
### 3

## 建築設計圖說

### 3.1各層平面圖

#### 一層平面圖

用途:大廳/餐廳/銀行







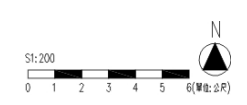
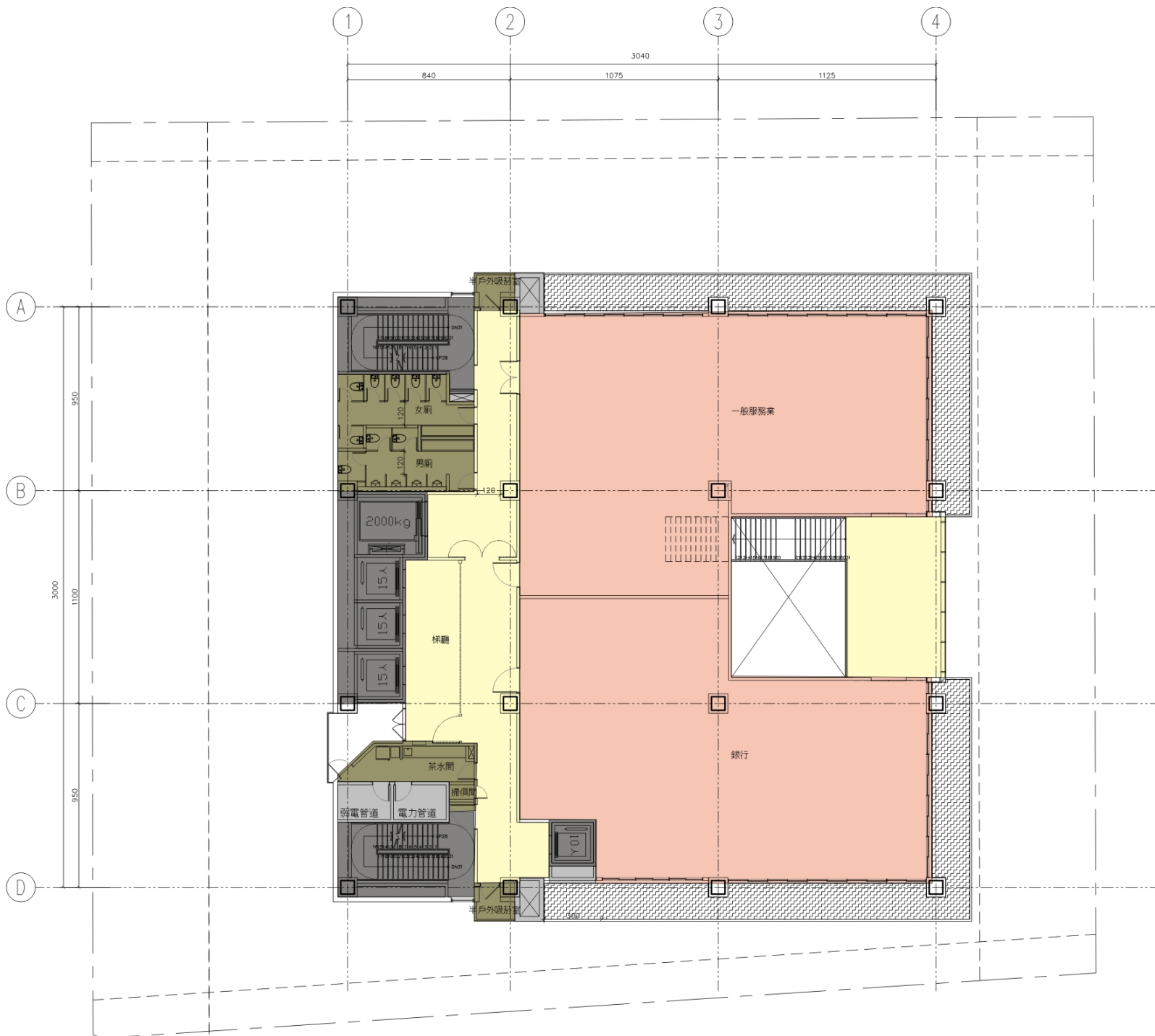
### 3

## 建築設計圖說

### 3.1各層平面圖

#### 二層平面圖

用途:一般服務業/銀行





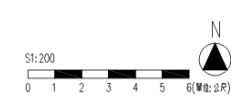
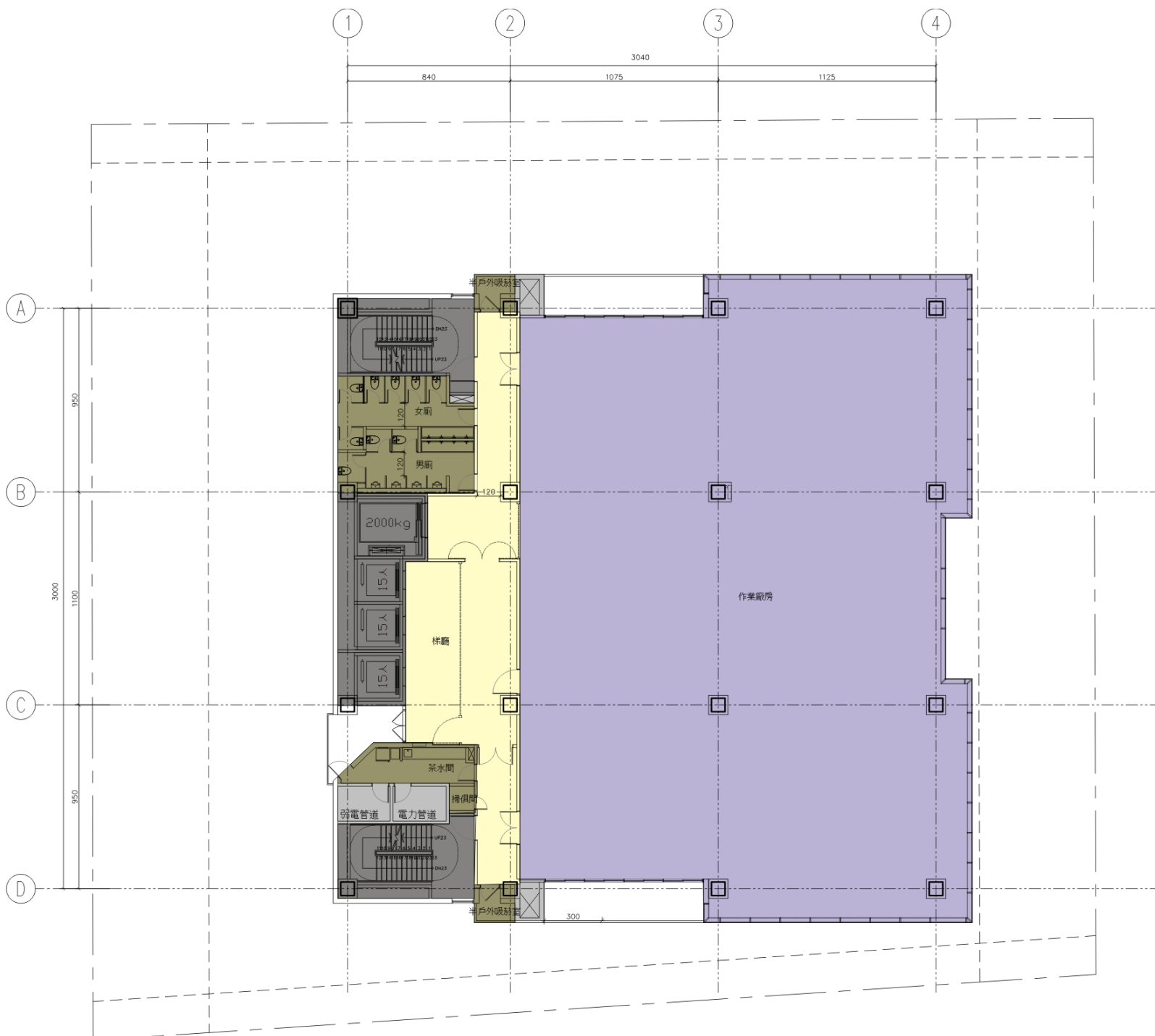
### 3

## 建築設計圖說

### 3.1各層平面圖

#### 三~七層平面圖

用途:作業廠房





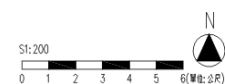
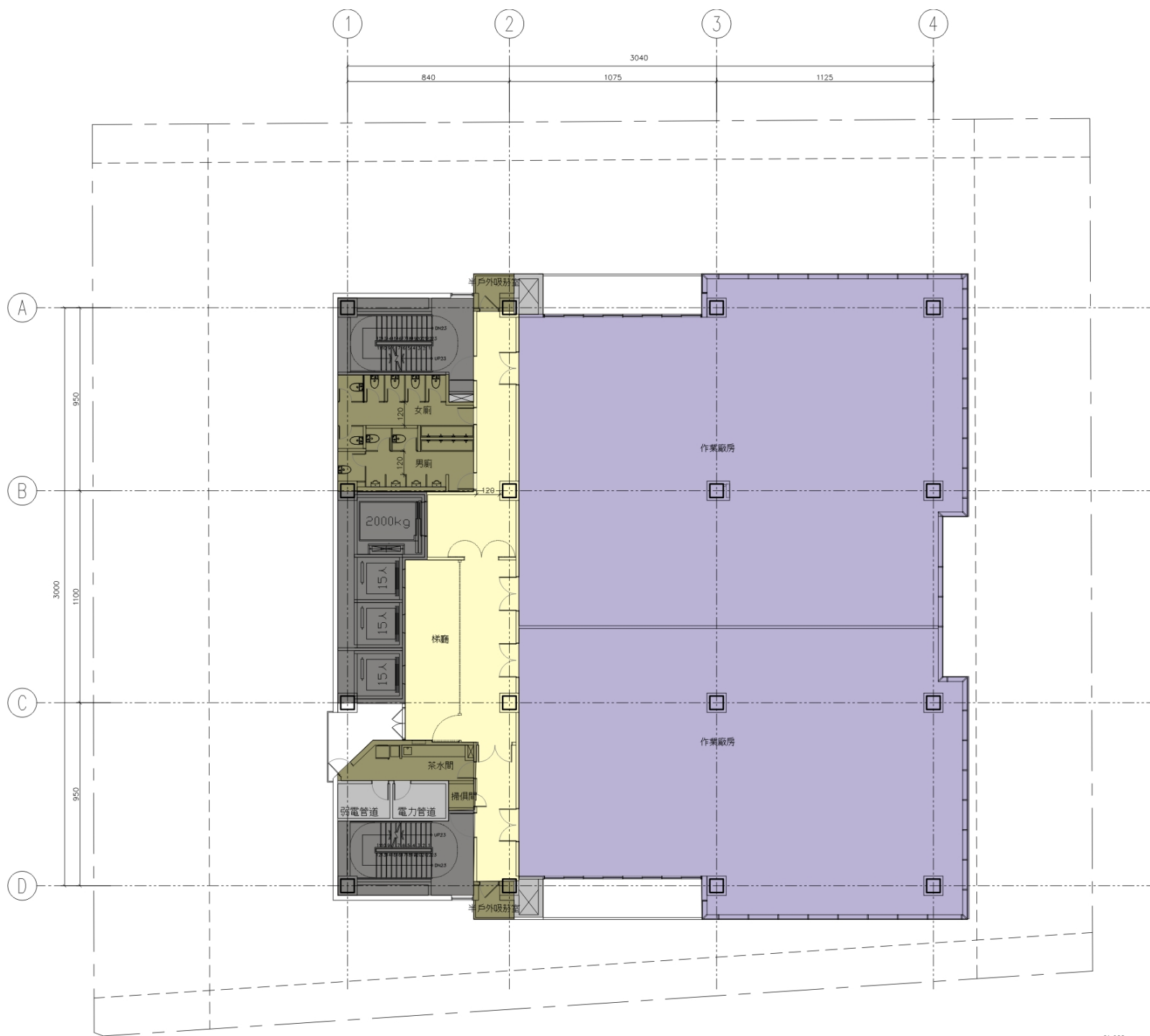
### 3

## 建築設計圖說

### 3.1各層平面圖

#### 八~十層平面圖

用途:作業廠房

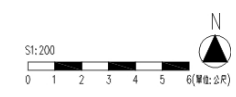
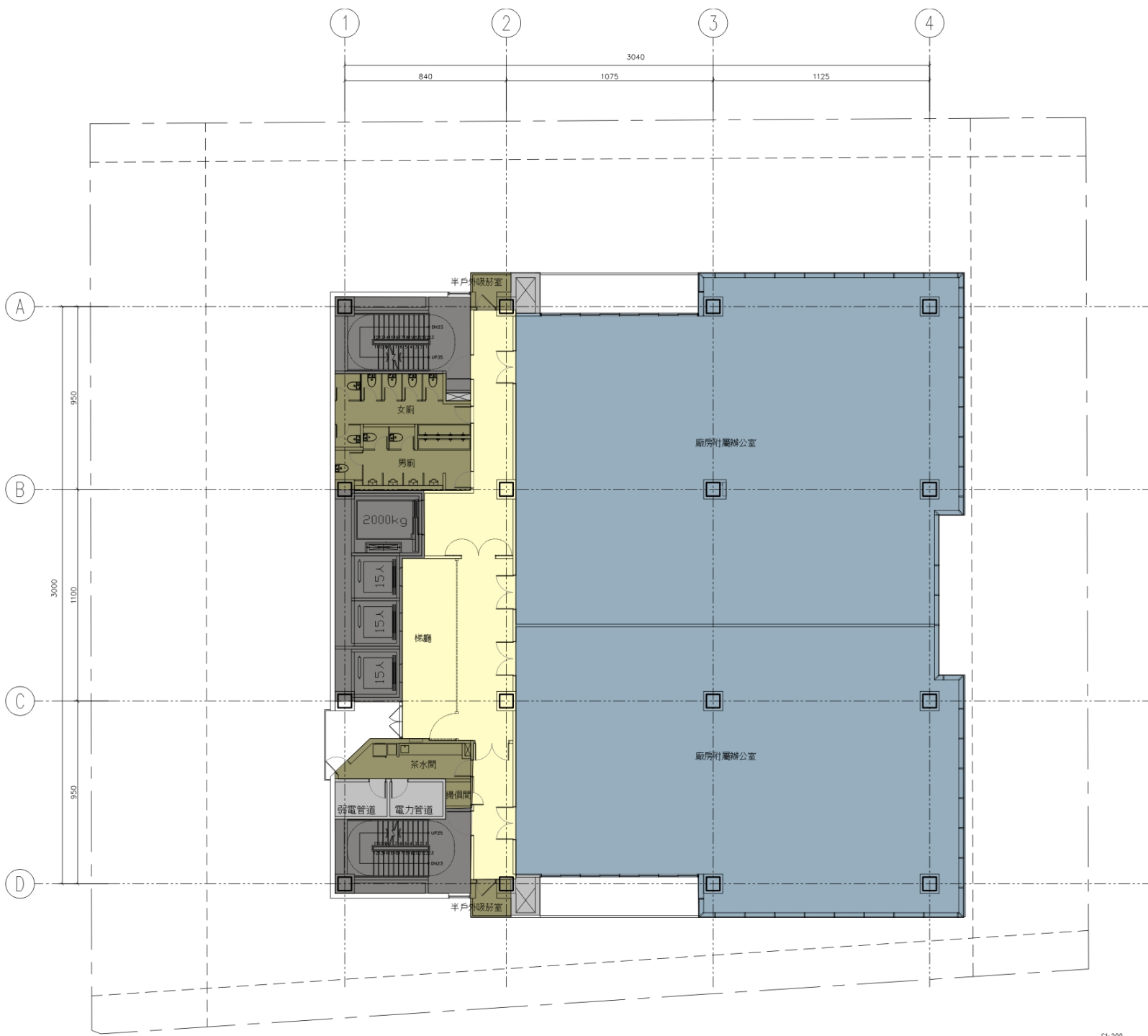


# 3 建築設計圖說

## 3.1各層平面圖

### 十一層平面圖

用途:廠房附屬辦公室





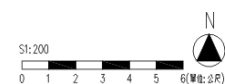
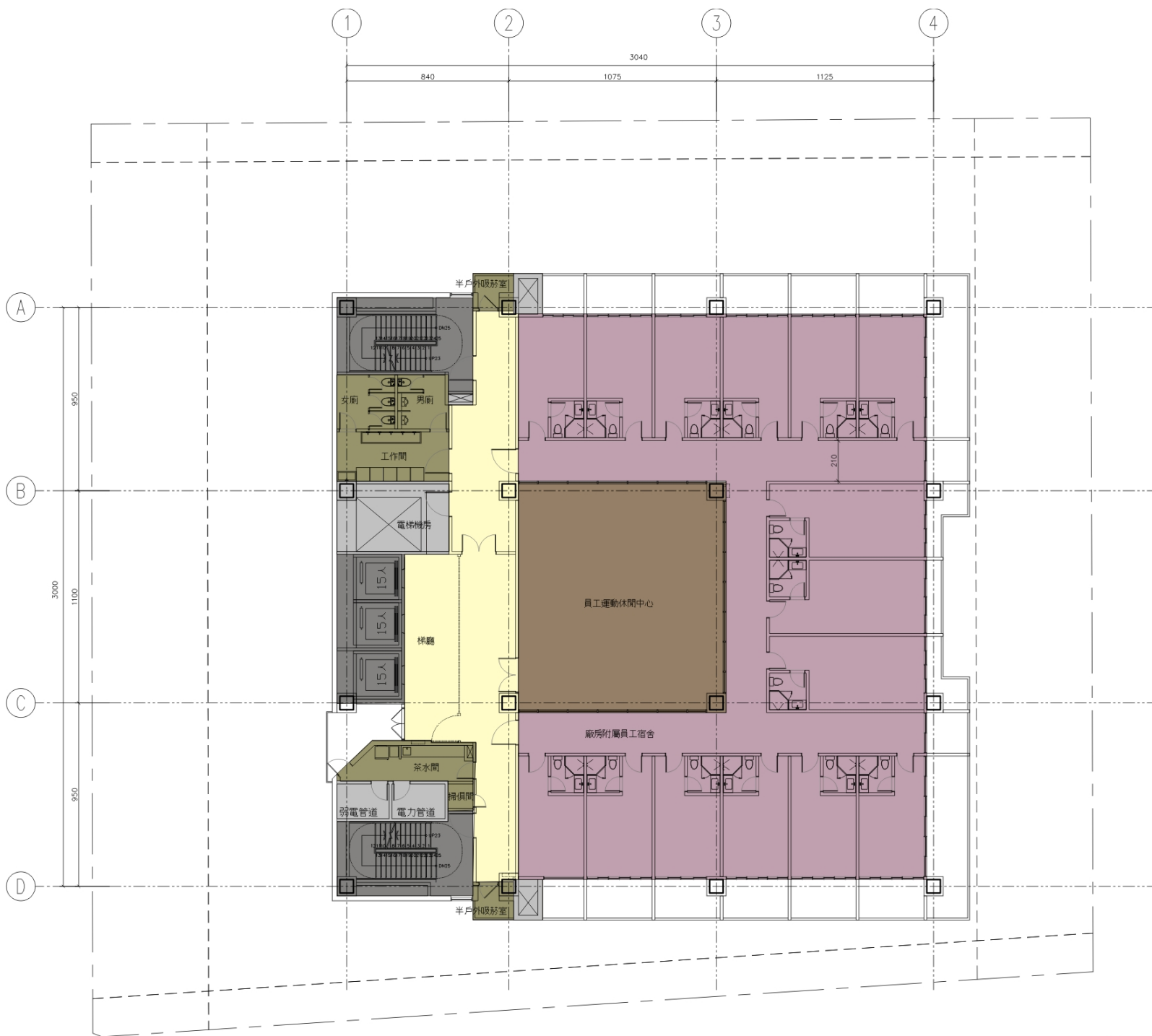
### 3

## 建築設計圖說

### 3.1各層平面圖

#### 十二層平面圖

用途:員工運動休閒中心  
廠房附屬員工宿舍



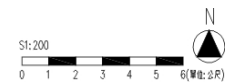
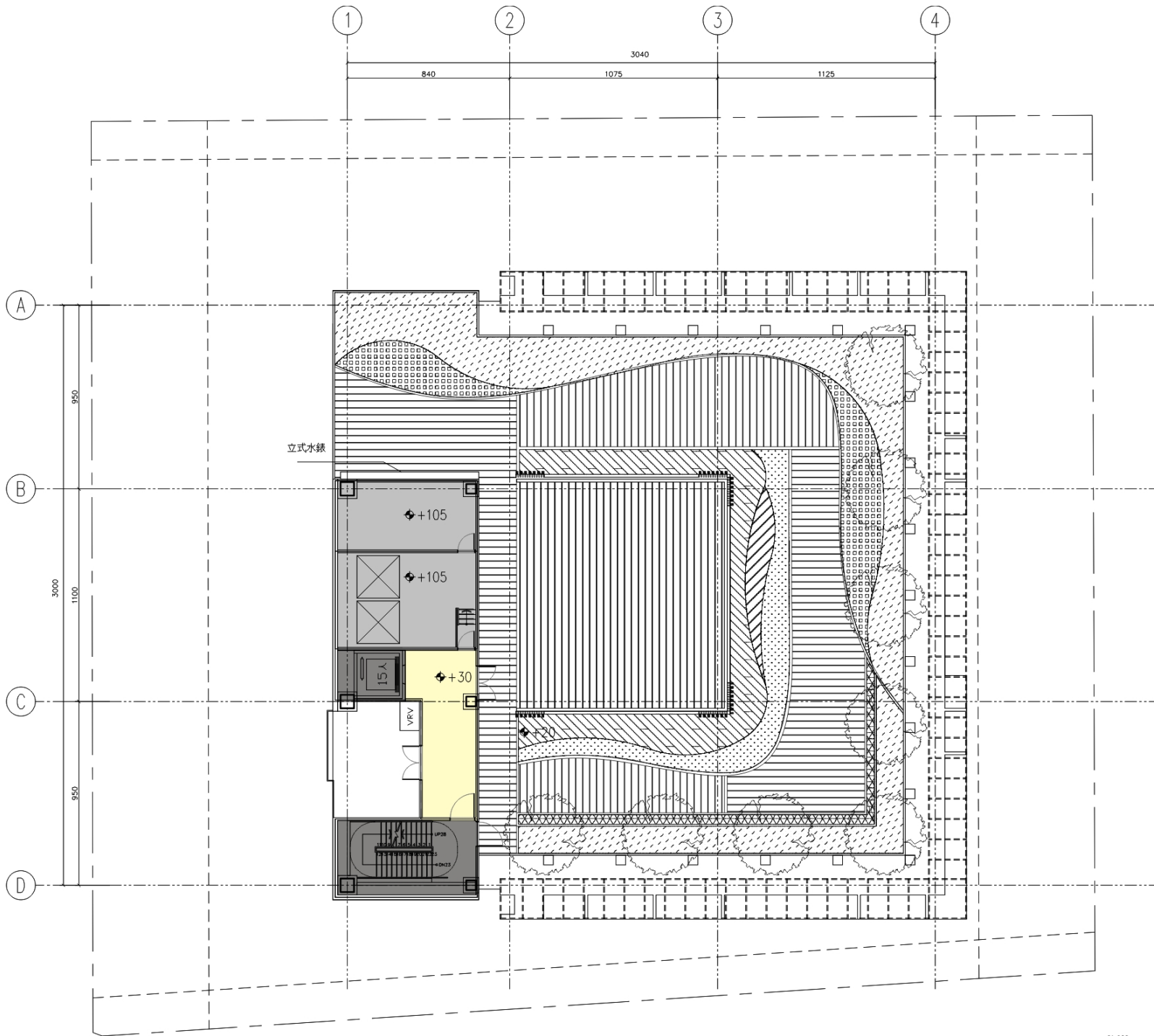


### 3

## 建築設計圖說

### 3.1各層平面圖

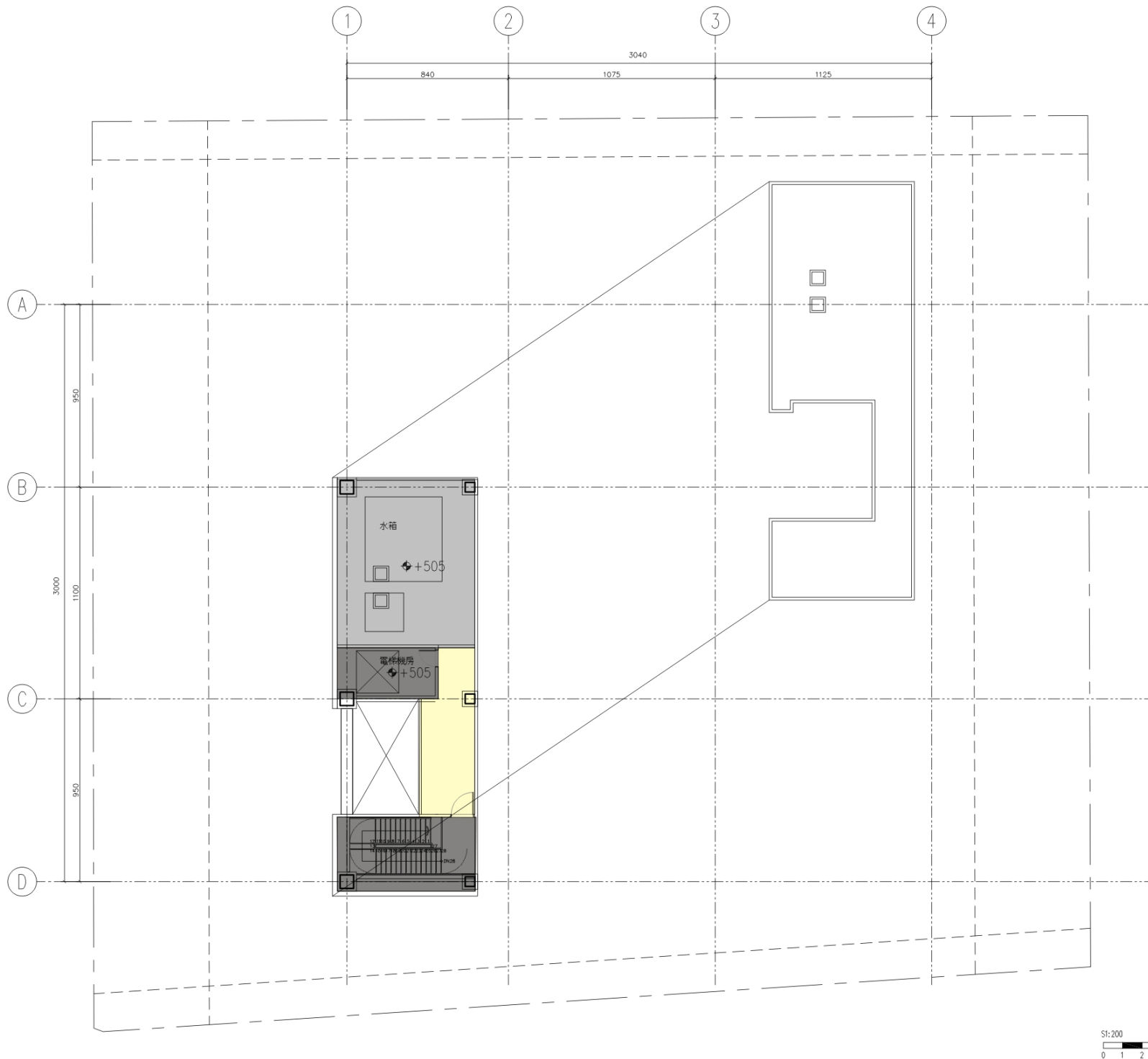
#### 屋突一層平面圖



# 3 建築設計圖說

## 3.1各層平面圖

屋突二、  
屋頂層平面圖



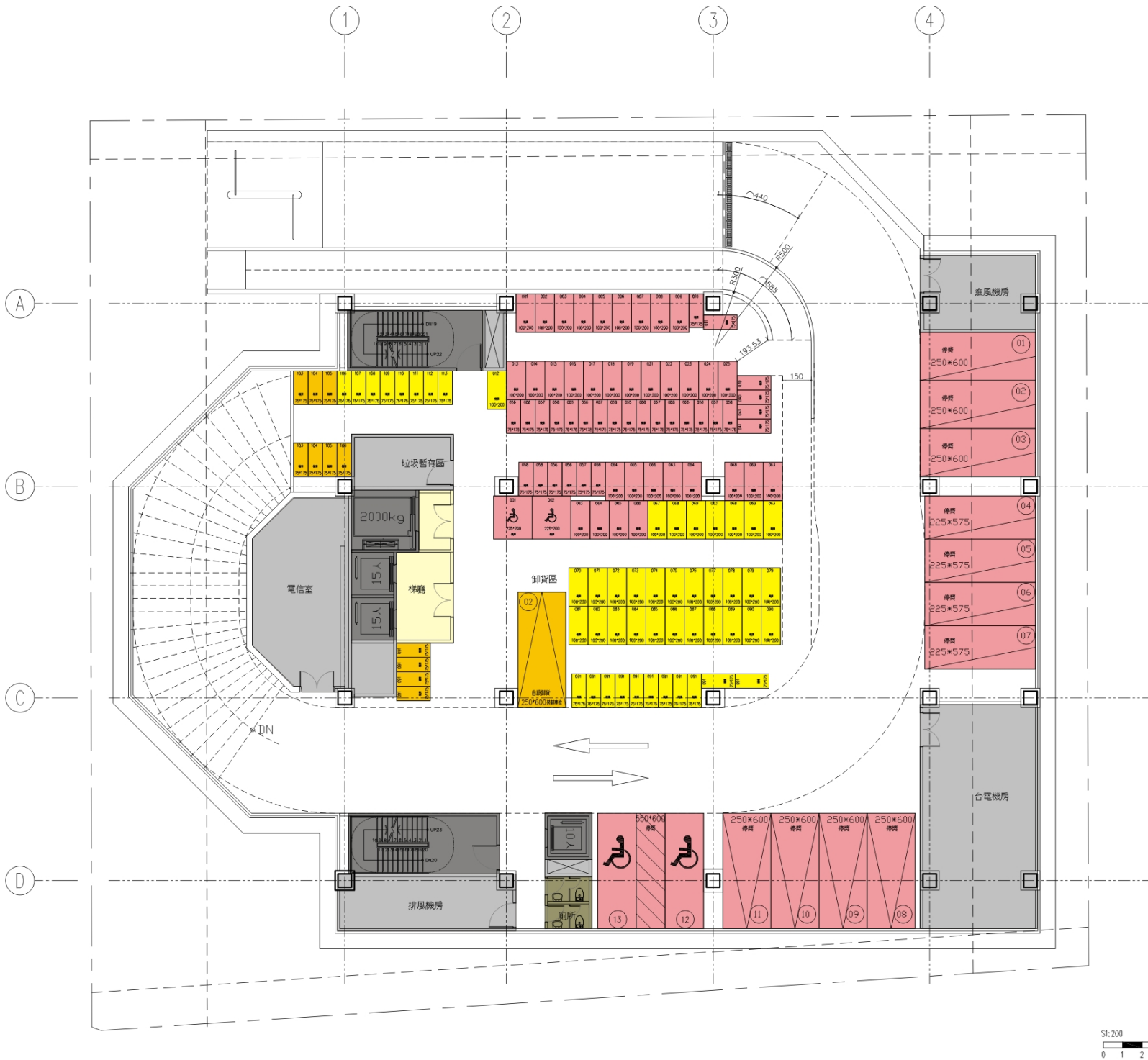


### 3

## 建築設計圖說

### 3.1各層平面圖

#### 地下一層平面圖

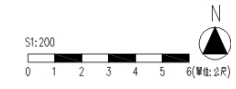
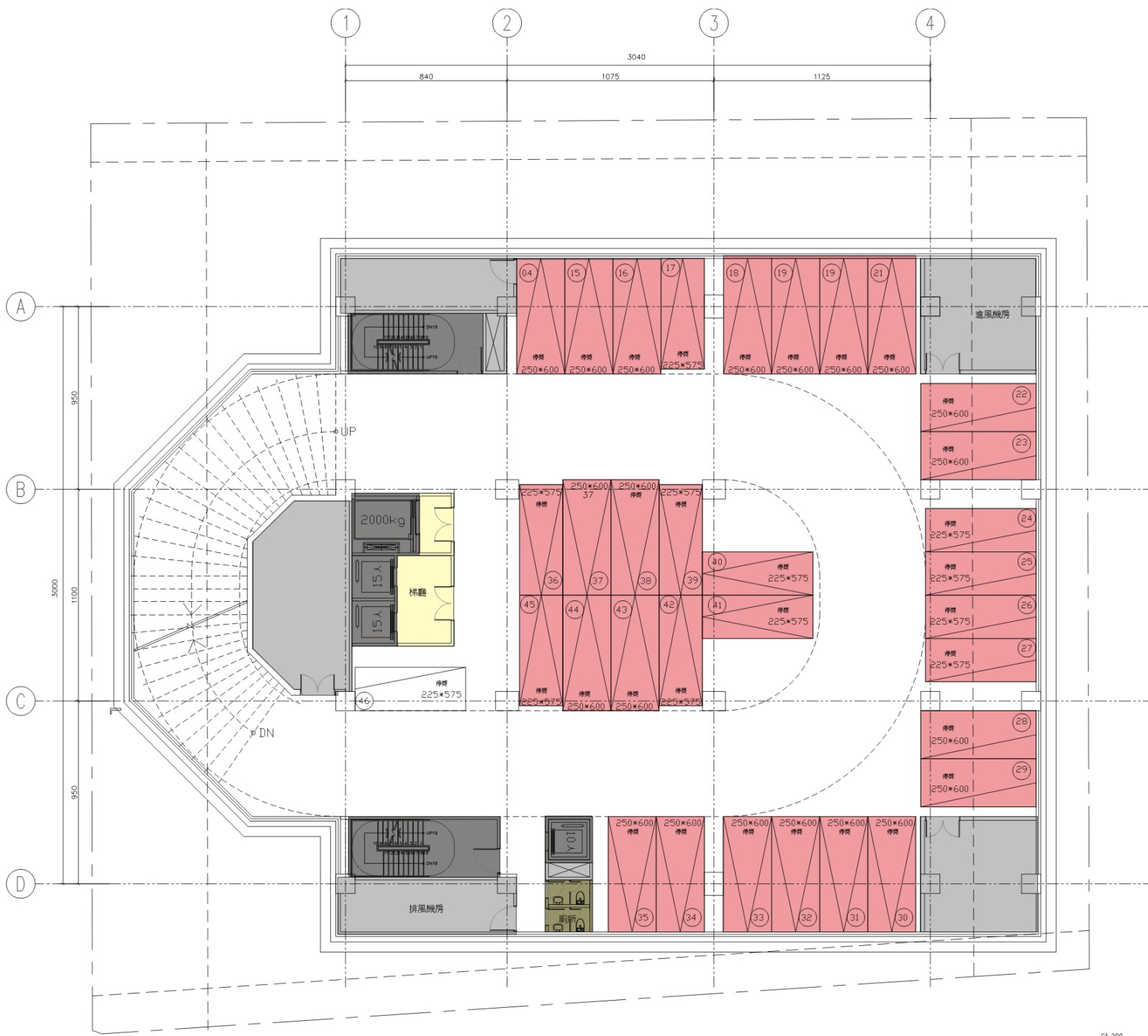




# 3 建築設計圖說

## 3.1各層平面圖

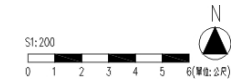
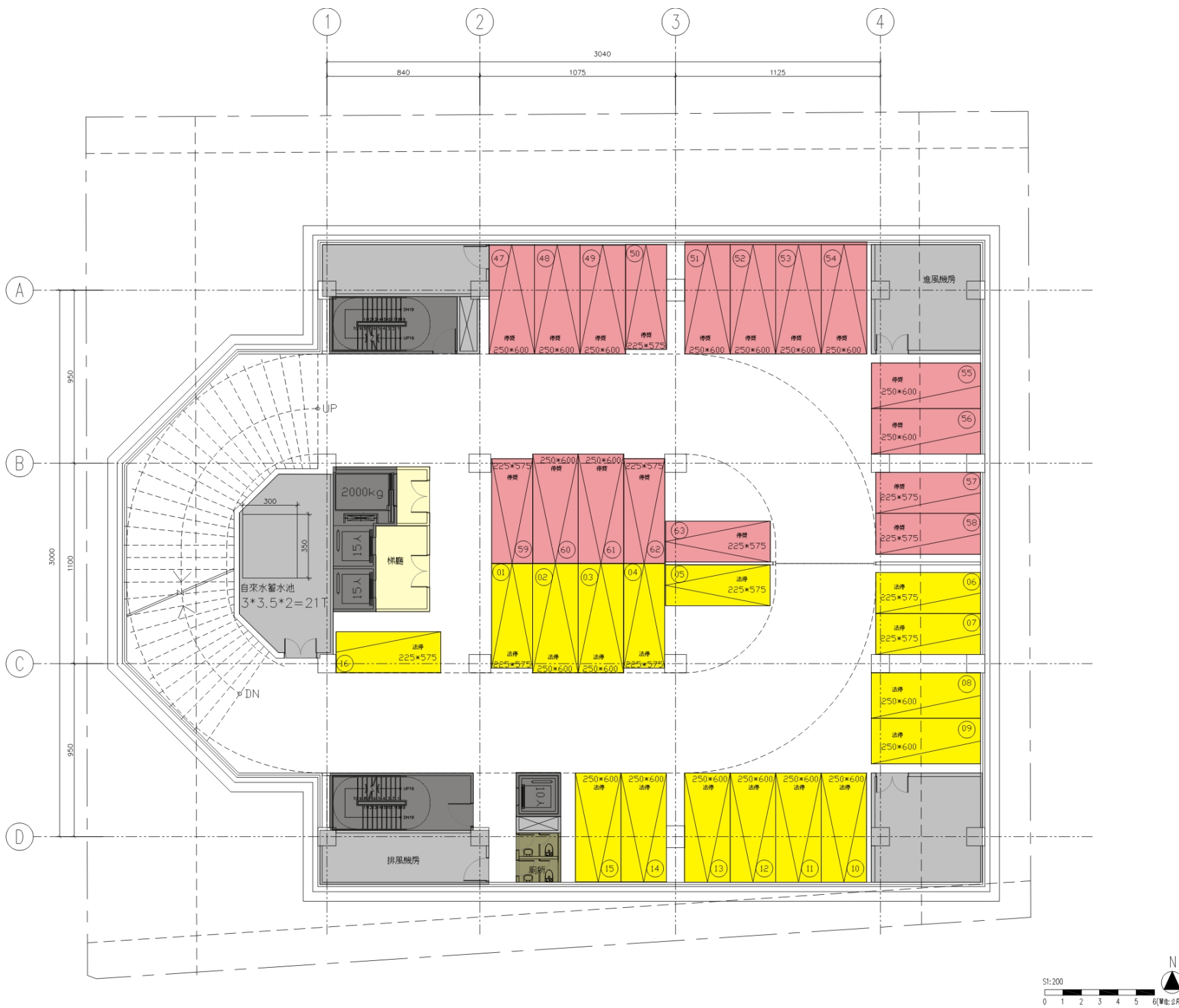
### 地下二層平面圖



# 3 建築設計圖說

## 3.1各層平面圖

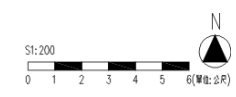
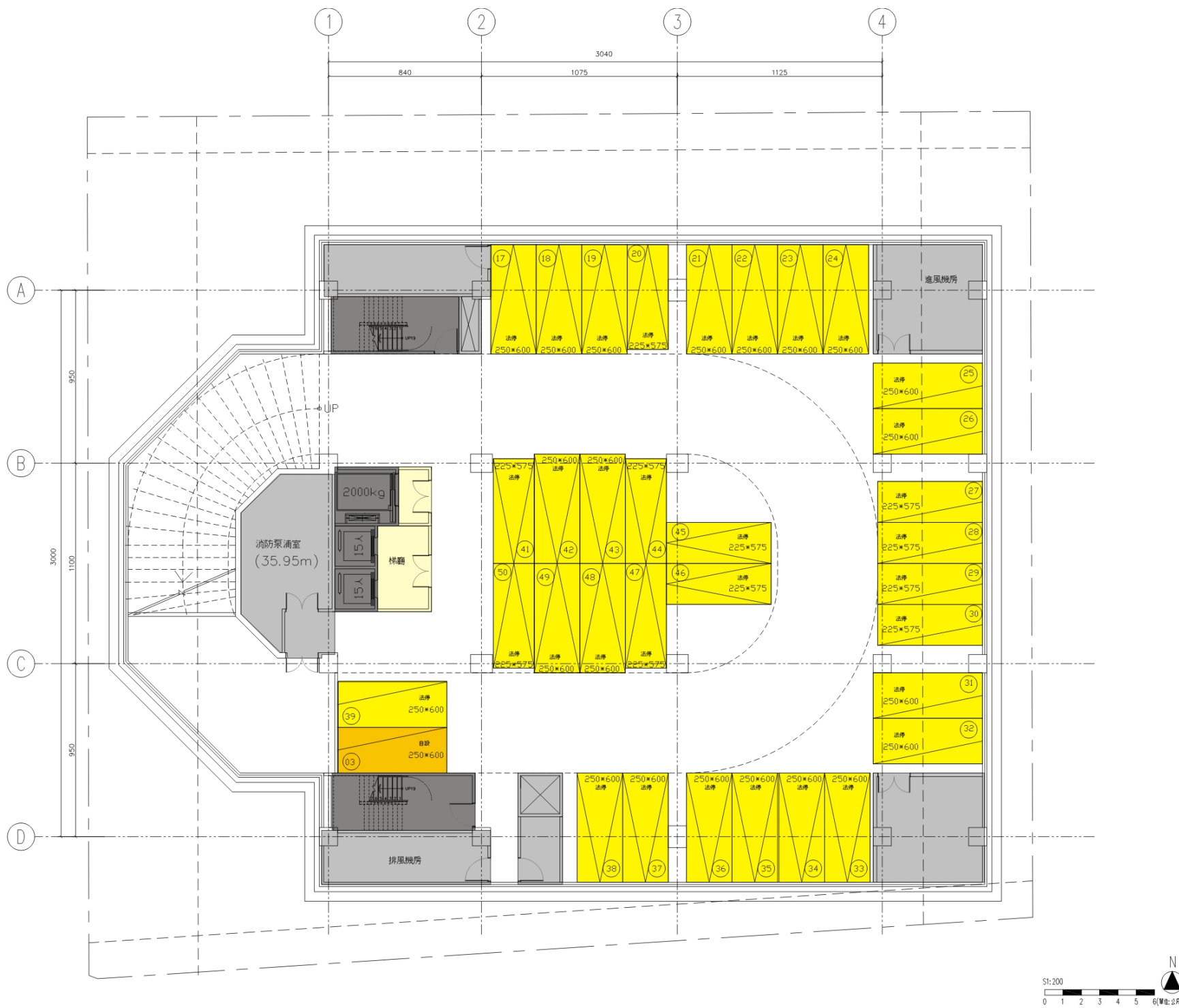
### 地下三層平面圖



# 3 建築設計圖說

## 3.1各層平面圖

### 地下四層平面圖





### 3

## 建築設計圖說

### 3.2各向立面圖



西向立面圖



東向立面圖



### 3

## 建築設計圖說

### 3.2各向立面圖



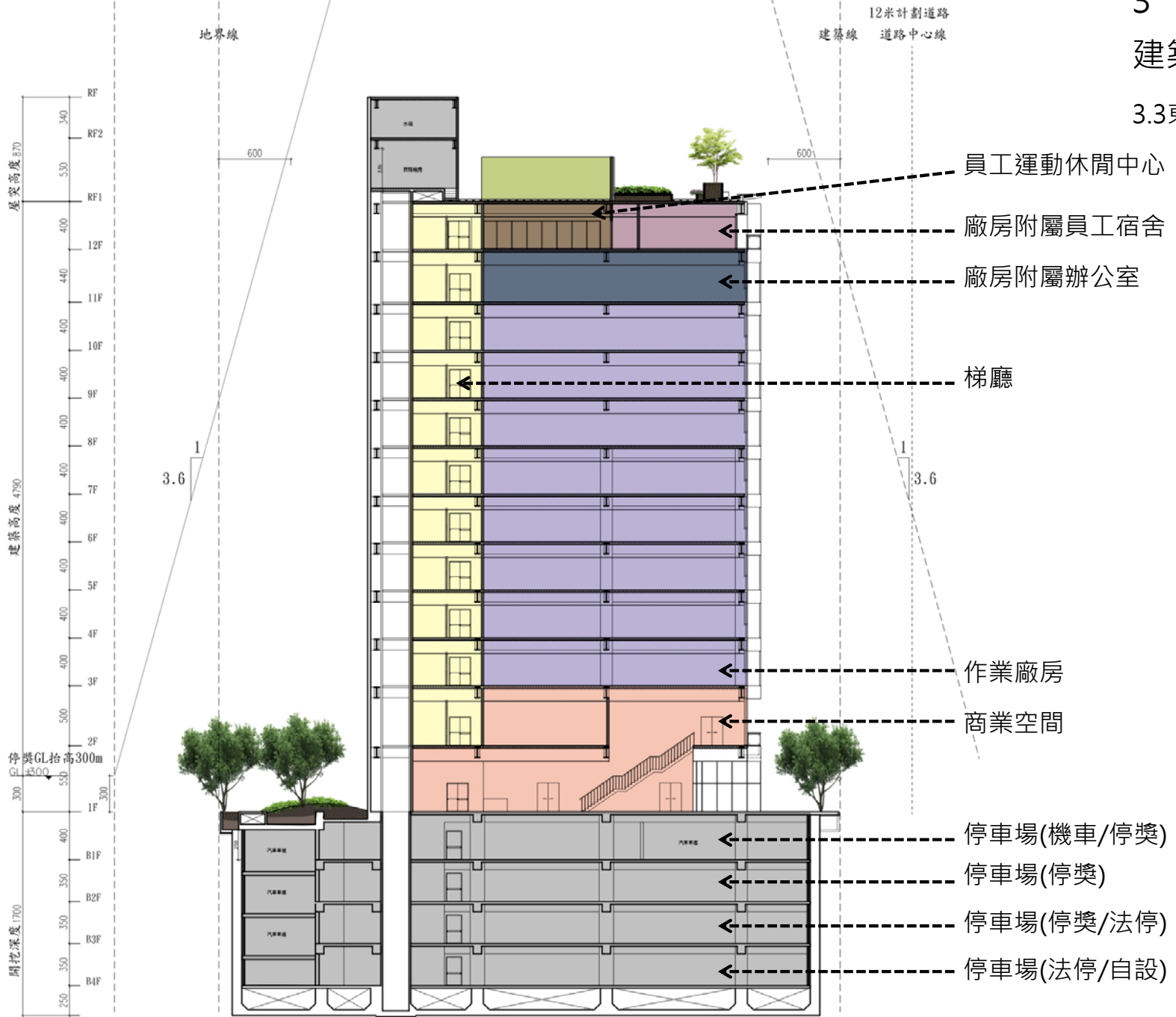
南向立面圖



北向立面圖

# 3 建築設計圖說

## 3.3東西向剖面圖

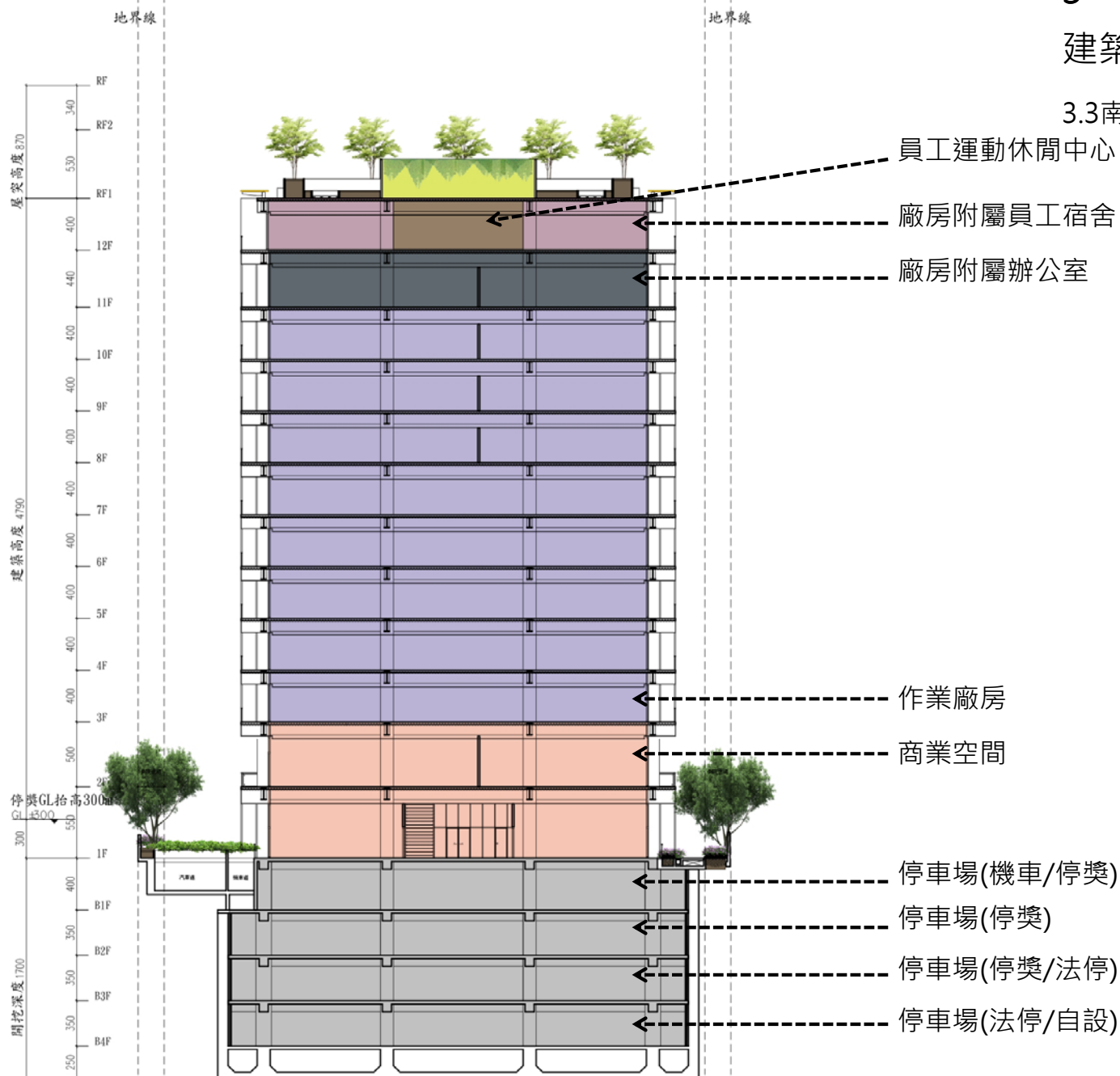




### 3

## 建築設計圖說

### 3.3南北向剖面圖





### 3

## 建築設計圖說

### 3.4透視圖







### 3

## 建築設計圖說

### 3.4透視圖





### 3

## 建築設計圖說

### 3.4透視圖





中國人造纖維

CHINA MAN-MADE FIBER CORPORATION

中纖廠辦大樓都更案

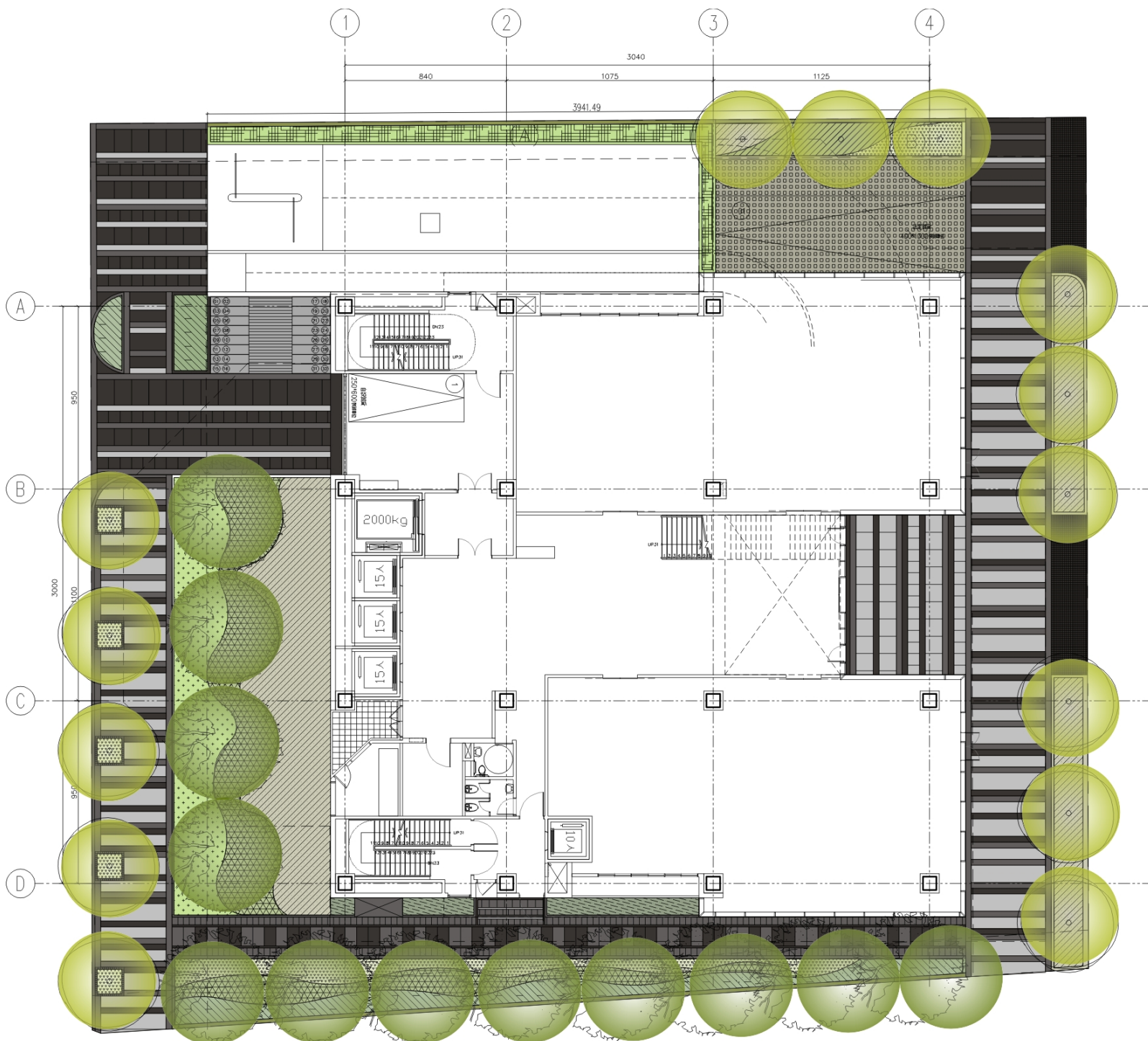


# 4

## 景觀設計

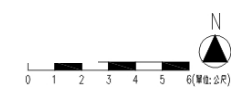
### 4.1 景觀配置平面圖

#### 一層景觀全區配置圖



- 高壓混凝土磚(10\*10/60\*60/90\*90)
- 高壓混凝土磚(30\*30)
- 高壓混凝土磚(60\*60/90\*90)
- 植草磚

分類	圖例	植栽名稱
喬木		白玉蘭
		土肉桂
灌木		金毛杜鵑
		彩葉蚌蘭
		雙花蝴蝶蘭
		七里香
		桂花
		黃金金露花
草地		鵝掌藤
		類地毯草

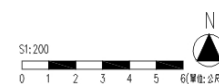
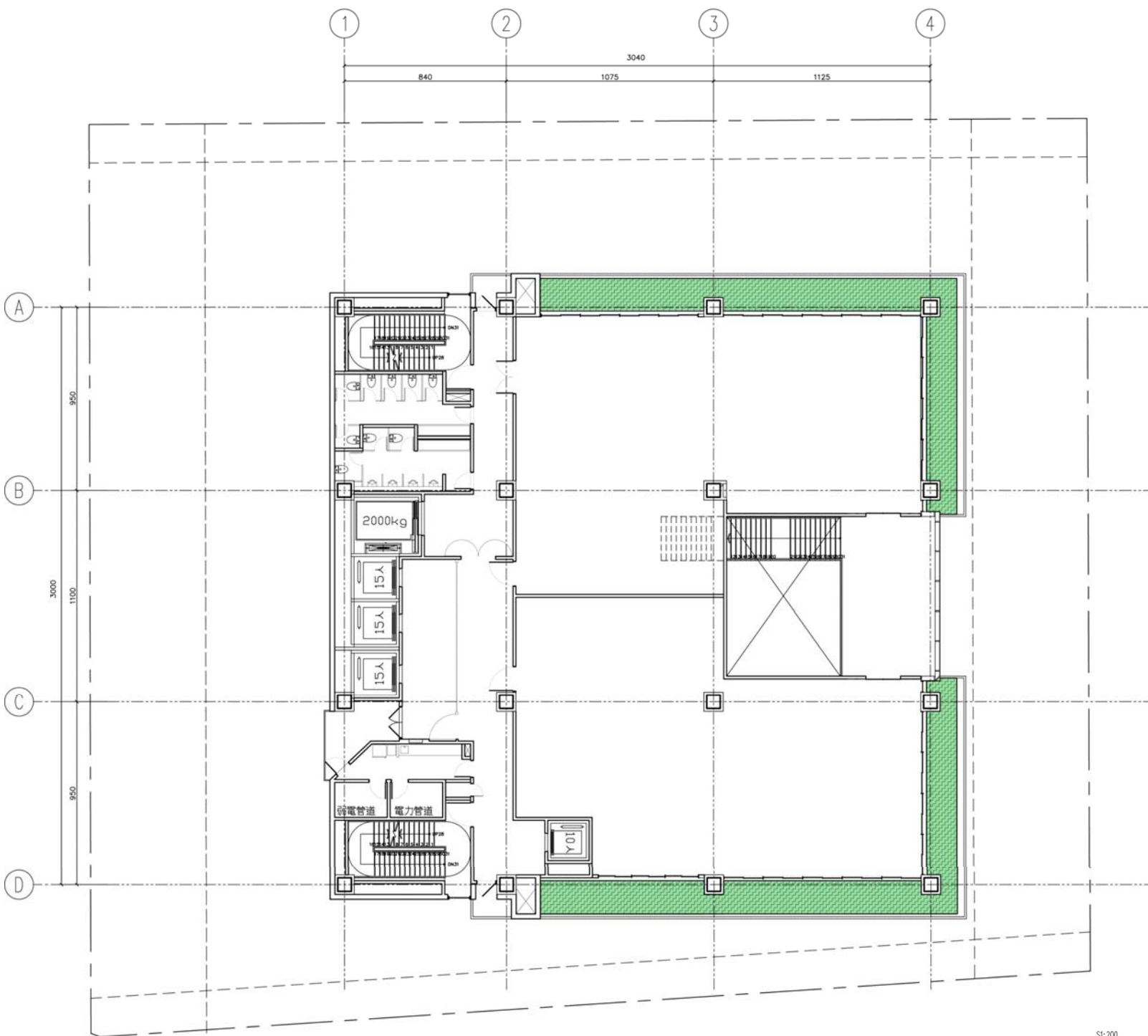


# 4 景觀設計

## 4.1 景觀配置平面圖

### 二層景觀配置平面圖

分類	圖例	植栽名稱	規格(HxW;)cm
竹類		唐竹	150x40



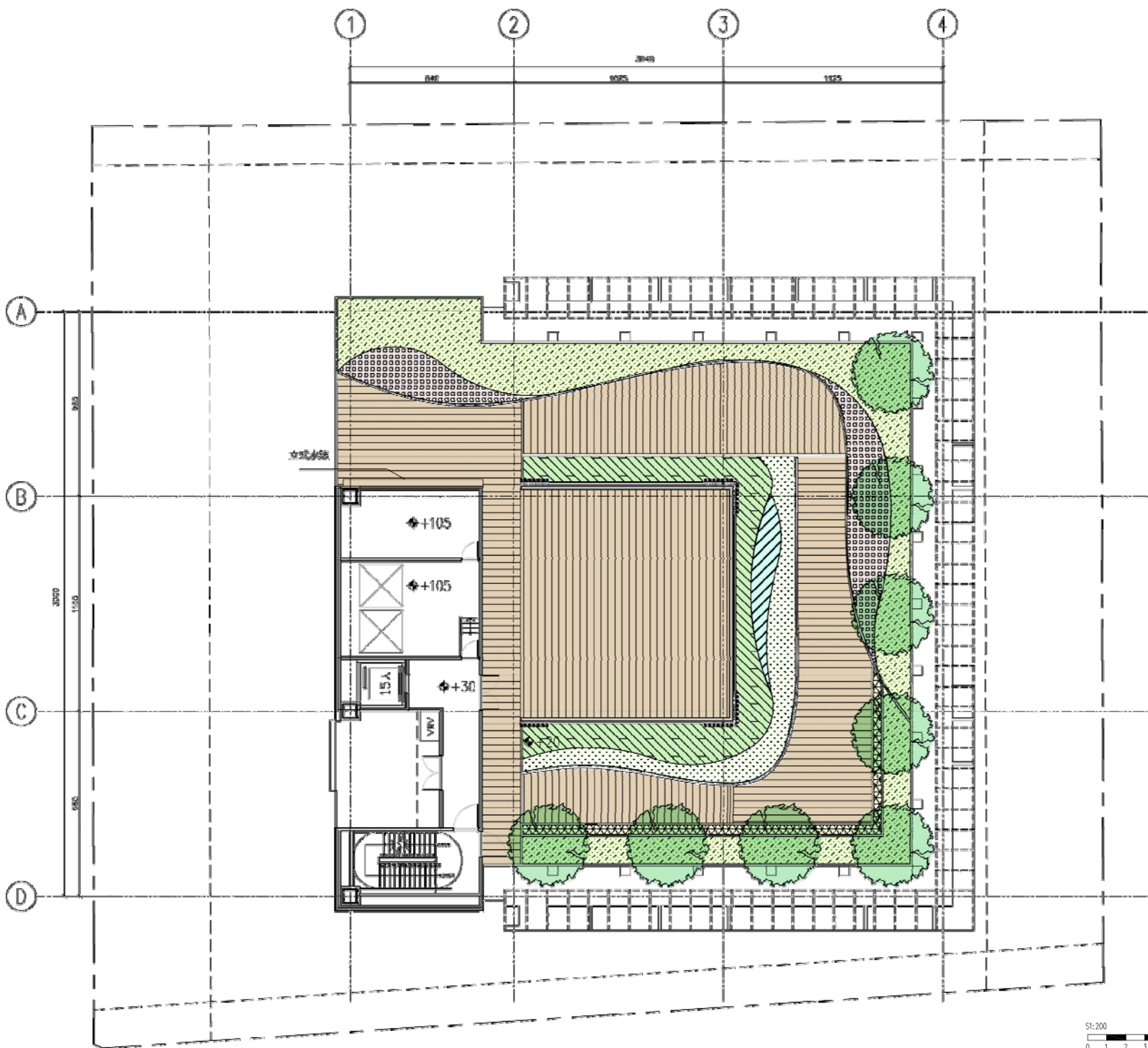


# 4

## 景觀設計

### 4.1 景觀配置平面圖

#### 屋突一層景觀配置圖



分類	圖例	植栽名稱	規格(HxW)cm
喬木		豔紫荊	350x150:10
灌木		彩葉蚌蘭	15x10
		黃金露花	15x10
		桂花	30x10
		彩葉千日紅	20x10
蔓藤		七里香	30x10
		蒜香藤	H=60
草地		類地毯草	草毯

# 4

## 景觀設計

### 4.2 植栽及景觀示意圖

種類	中名	學名	原生植物	常綠	落葉	實花	實葉	花季	其它	規格 (HxW;φ) cm
喬木	土肉桂	<i>Cinnamomum osmophloeum</i> Kanehira.	●	●						350x150;10
	台灣欒樹	<i>Koelreuteria elegans</i>	●		●	●	●	秋		350x150;10
	白玉蘭	<i>Michelia alba</i>	●	●		●		春夏	香花	350x150;10
灌木	彩葉蚌蘭	<i>Rhoeo spathacea 'Variegata'</i>		●		●	●	春夏秋		15x10
	金毛杜鵑	<i>Rhododendron oldhamii</i> Maxim.	●	●		●		春夏		30x10
	彩葉千日紅	<i>Alternanthera dentata</i> cv. "Variegata"		●		●		春夏		20x10
	七里香	<i>Murraya paniculata</i>	●	●		●		夏	香花	30x10
	桂花	<i>Osmanthus fragrans</i> Lour	●	●		●		秋	香花	30x10
	鵝掌藤	<i>Schefflera arboricola</i>		●			●	秋		30x10
綠籬	黃金金露花	<i>Durata repens</i>	●	●			●	夏秋		15x10
	娃娃朱蕉	<i>Cordylone fruticosa 'Baby Doll'</i>		●			●			15x10
	絨葉鳳梨	<i>Cryptanthus bivittatus</i>		●		●	●	春夏		15x10
	萊姆黃金葛	<i>sciindapsus aureus</i> cu.'lime'		●			●			15x10
蕁藤	蒜香藤	<i>Bignonia chamberlaynii</i> Sims		●		●	●	秋	香花	H=60
竹類	唐竹	<i>Sinobambusa tootsik</i>		●			●			150x40
地被	雙花鵝眼菊	<i>Wedelia biflora</i> (L.) DC.	●	●		●	●	夏秋		10x5
	類地毯草	<i>Axonopus compressus</i> (Sw.) Beauv.							耐旱、耐寒、耐踐踏、質地柔軟	草毯



土肉桂



台灣欒樹



白玉蘭



彩葉蚌蘭



金毛杜鵑



彩葉千日紅



七里香



桂花



鵝掌藤



黃金金露花



娃娃朱蕉



絨葉鳳梨



萊姆黃金葛



蒜香藤



唐竹



雙花鵝眼菊



類地毯草

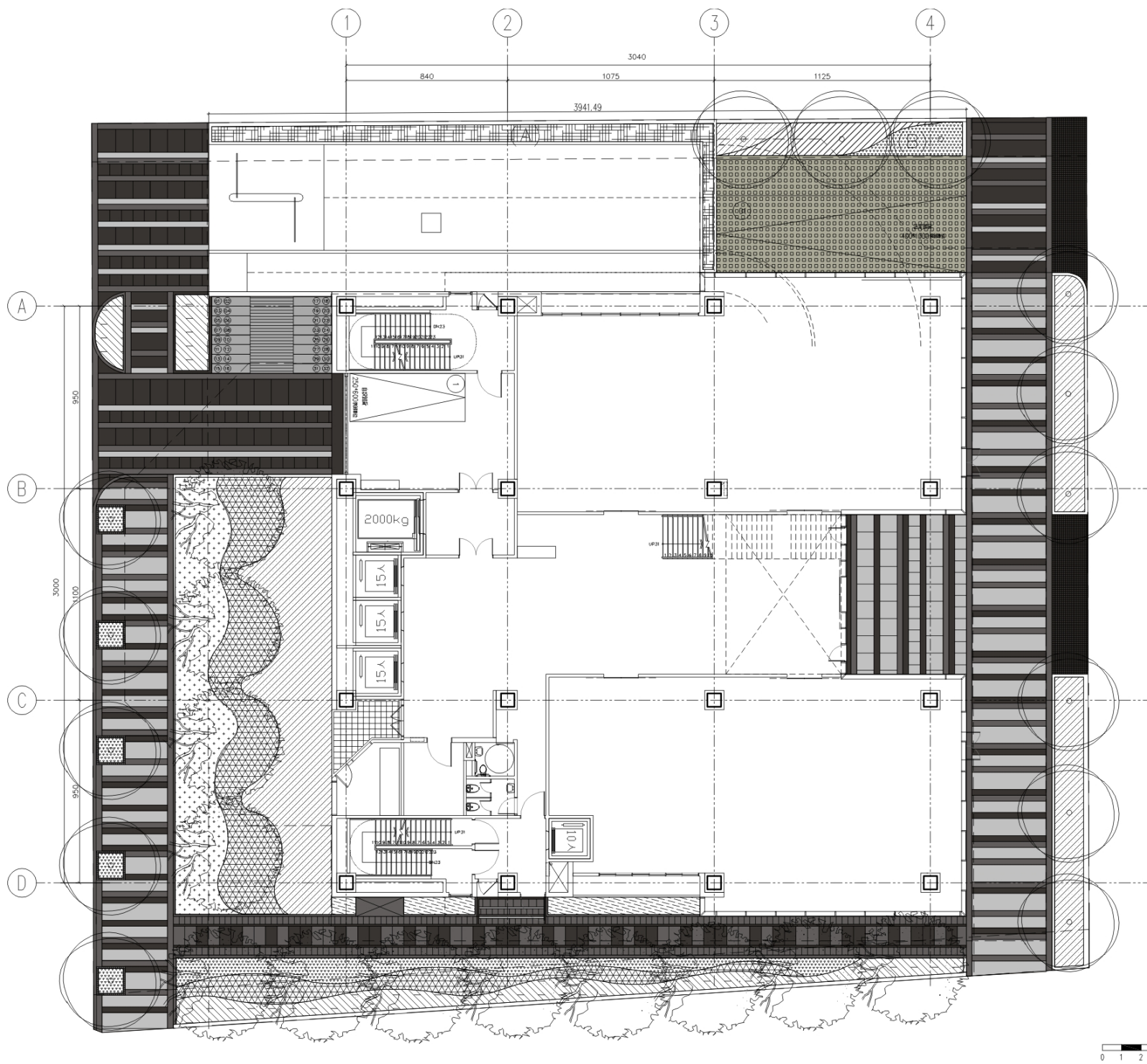


# 4

## 景觀設計

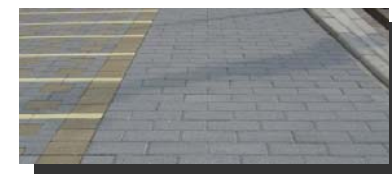
### 4.3 鋪面配置圖

#### 一層景觀鋪面配置圖



- 高壓混凝土磚(10\*10/60\*60/90\*90)
- 高壓混凝土磚(30\*30)
- 高壓混凝土磚(60\*60/90\*90)
- 植草磚

人行步道鋪面參考圖片





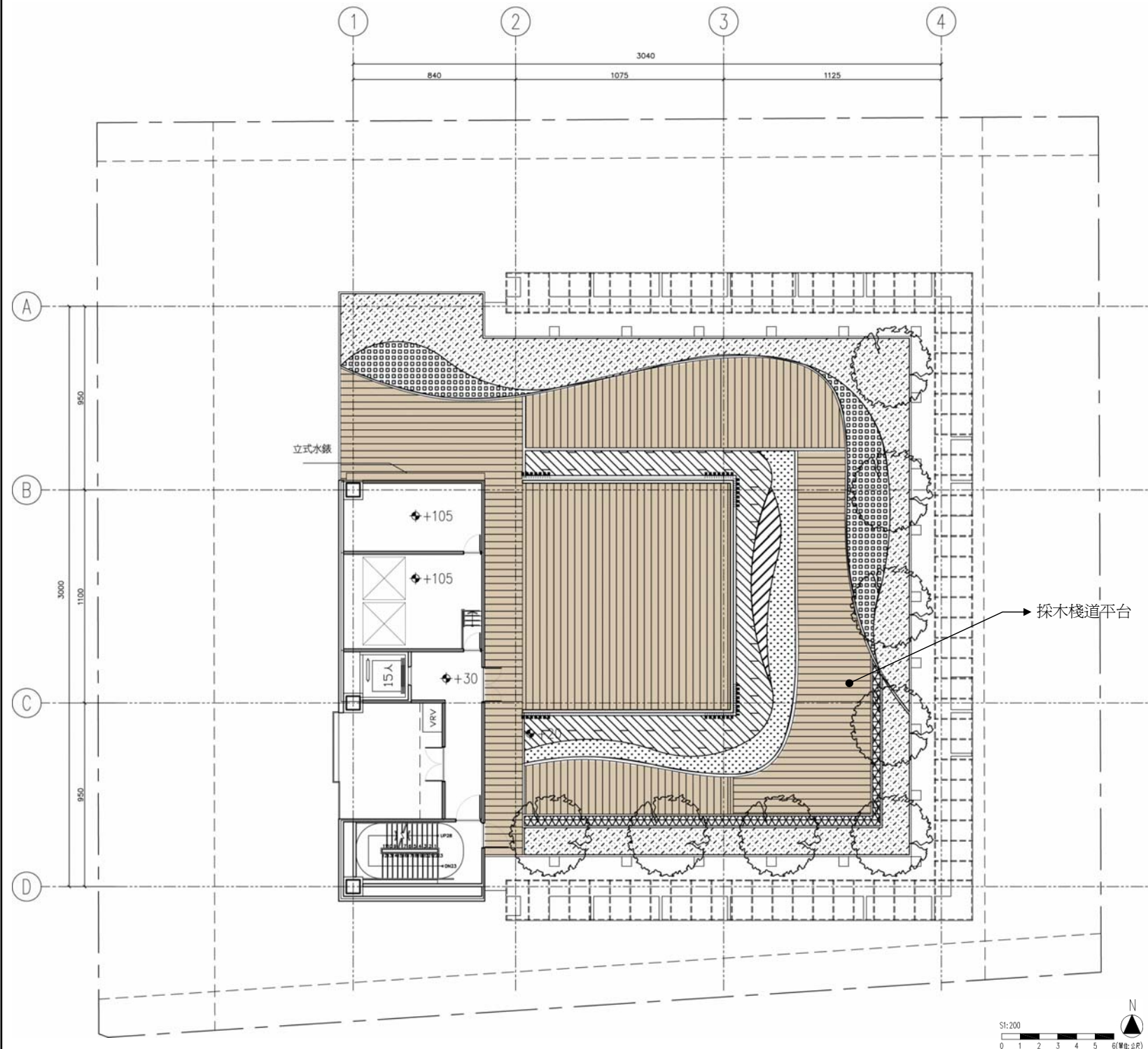


# 4

## 景觀設計

### 4.3 鋪面配置圖

屋突一層  
景觀鋪面配置圖



木棧道鋪面參考圖片

