

擬定新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業概要案
【核准版】

北城更事字第 1020001581 號



申請人：劉有祺

受託人：社團法人新北市更新學會

容正建築師事務所



中華民國 102 年 03 月

章節目錄

都市更新事業概要申請書.....	I	一、都市更新容積獎勵項目	24
都市更新事業概要切結書.....	II	(一) 基本條件設定說明	24
都市更新事業概要委託書.....	III	(二)容積獎勵概算	24
更新事業概要暨相關證明書件檢核表.....	IV	都市更新獎勵容積上限檢討	24
公聽會紀錄回應綜理表.....	綜-1	二、容積移轉	24
壹、辦理緣起與法令依據.....	1	壹拾壹、重建區段之土地使用計畫構想	25
一、辦理緣起.....	1	現有巷道廢止或改道構想（本案無）	25
二、法令依據.....	1	土地及建築物使用計畫構想	25
貳、計畫地區及範圍.....	2	初步建築規劃面積檢討	25
一、基地位置.....	2	配置設計原則	25
二、更新單元範圍.....	2	防災與逃生避難構想	25
參、實施者.....	6	壹拾貳、都市設計及景觀計畫構想	46
肆、計畫目標.....	7	設計目標及構想	46
一、迅速拆除已鑑定氯離子超標強度不足建築物，防止災害發生.....	7	建築物之量體、造型、色彩環境調和	46
二、實施自力更新重建安全新住宅，居民早日重返家園.....	7	人車動線設計原則	46
三、改善現況環境，美化都市景觀，促進土地合理有效利用.....	7	景觀植栽初步構想	46
四、塑造安全、寧適之生活空間.....	7	壹拾參、實施方式及有關費用分擔構想	50
五、示範帶動其他海砂屋重建，防止災害發生.....	7	實施方式	50
伍、現況分析.....	8	有關費用分擔	50
一、土地及合法建築物權屬.....	8	壹拾肆、拆遷安置計畫構想	52
二、土地使用及建築物現況.....	15	合法建築物之補償與安置	52
三、附近地區土地使用現況.....	15	其他土地改良物之補償與安置	52
四、公共設施現況.....	15	預計拆除時程	52
五、附近地區交通現況概述.....	17	壹拾伍、財務計畫	53
陸、細部計畫及其圖說.....	20	工程成本	53
相關都市計畫及土地使用說明.....	20	收入說明	55
(一)相關都市計畫.....	20	成本收入分析	55
(三)使用性質.....	20	共同負擔比例	55
柒、處理方式及其區段劃分.....	23	壹拾陸、實施進度概估	56
處理方式.....	23	壹拾柒、效益分析	57
區段劃分.....	23	政府之效益	57
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫構想.....	24	地主與民眾之效益	57
玖、整建或維護計畫構想（本案無）.....	24	壹拾捌、相關單位配合辦理事項	57
壹拾、申請獎勵項目及額度.....	24	壹拾玖、其他應加表明之事項	57
		附錄1-4	58

圖表目錄

圖 2-1 更新單元位置圖	3
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖	4
圖 2-3 更新單元地形套繪圖	5
圖 5-1 更新單元合法建物現況門牌座落位置圖	13
圖 5-2 更新單元及週圍土地使用現況示意圖	14
圖 5-3 更新單元周圍公共設施分布示意圖	16
圖 5-4 更新單元周圍交通系統示意圖	18
圖 5-5 更新單元週圍停車場現況示意圖	19
圖 6-1 更新單元土地使用分區圖	22
圖 7-1 更新單元區段劃分構想圖	23
圖 11-1 消防救災活動空間檢討示意圖	26
圖 11-2 消防救災平面示意圖	27
圖 11-3 人行步道檢討圖	29
圖 11-4 一層平面圖	30
圖 11-5 二至十三層平面圖	31
圖 11-6 屋突一層平面圖	32
圖 11-7 屋突二層平面圖	33
圖 11-8 地下一層平面圖	34
圖 11-9 地下二層平面圖	35
圖 11-10 地下三層平面圖	36
圖 11-11 東西向剖面圖	37
圖 11-12 南北向剖面圖	38
圖 11-13 景觀鋪面配置圖	39
圖 11-14 綠化檢討圖	40
圖 11-15 立面圖正面及右側	41
圖 11-16 正立面圖 3D 模擬圖正面及左面、屋頂層	42
圖 11-17 建築物週邊 3D 模擬圖	43
圖 11-18 建築物(背面)週邊 3D 模擬圖	44
圖 11-19 地面層入口 3D 模擬圖	45
圖 12-1 人車動線配置圖	47
圖 12-2 鋪面配置示意圖	48
圖 12-3 樹木植栽示意圖	49

表 5-1 更新單元土地權屬清冊	8
表 5-2 合法建築物產權清冊	10
表 5-3 同意參與更新事業概要統計表	15
表 5-4 更新單元鄰近地區公車路線站牌明細表	17
表 6-1 都市計畫修訂名稱及日期彙整表	20
表 6-2 土地使用分區面積表	20
表 10-1 容積獎勵算表	24
表 11-1 新北市政府消防局救災車輛資料一覽表	27
表 11-2 更新後面積計算表	28
表 15-1 更新總成本估算表	53
表 15-2 更新整體開發收益表	55
表 16-1 更新實施進度預定表	56

都市更新事業概要申請書

■ 案名：

「擬定新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業概要案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地：本更新單元範圍包括新北市蘆洲區民義段 642、643、644、645、646、647、898、899 地號共 8 筆土地，面積共計 665.5m²

合法建物：本更新單元範圍包括新北市蘆洲區民義段 1194、1195、1196、1197、1198、1191、1192、1193、1162、1155、1186、1187、1188、1189、1190、1183、1184、1145、1146、1185、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1208、1207 建號等共計 30 筆，合法建物總面積 2,554.7 m²（約 674.54 坪）。

■ 使用分區：

住宅區

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第 11 條、第 10 條及「新北市都市更新單元劃定基準」第 11 點規定，申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業概要計畫書併同公聽會紀錄、10 分之 1 以上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。

■ 申請事項

申請都市更新事業概要核准。

申請人：劉有祺



身份證字號：F120277727

聯絡住址：新北市蘆洲區樹德里 9 鄰中山一路 197 巷 8 弄 4 號

聯絡電話：(02) 25090049 轉 113 手機 0987286950

中華民國 101 年 10 月

切 結 書

- 一、立切結書人 劉有祺，茲切結所檢附新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業概要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 劉有祺 自行承擔，與 賁府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 賁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：劉有祺 
身份證字號：F120277727
聯絡住址：新北市蘆洲區樹德里 9 鄰中山一路 197 巷 8 弄 4 號
聯絡電話：(02) 25090049 轉 113 手機 0987286950

中 華 民 國 1 0 1 年 1 0 月

委 託 書

茲委託 社團法人新北市都市更新學會
容正建築師事務所

全權代表本人辦理「擬定新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業概要案」之一切申請手續及出
列席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

申 請 人：劉有祺



身份證字號：F120277727

聯絡住址：新北市蘆洲區樹德里 9 鄰中山一路 197 巷 8 弄 4 號

聯絡電話：(02) 25090049 轉 113 手機 0987286950

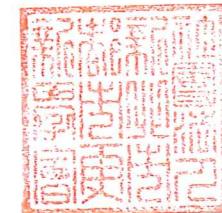
受託單位：公司名稱：社團法人新北市都市更新學會

負責人：黃志桐

統一編號：30337728

公司地址：新北市中和區中山路 2 段 305 號 2 樓

公司電話：(02) 2243-0524



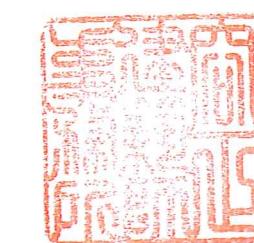
受託單位：公司名稱：容正建築師事務所

建築師：汪俊男

統一編號：09780597

公司地址：新北市板橋區中正路 336-3 號 17 樓

公司電話：(02) 22725838 0952200803



中 华 民 國 1 0 1 年 1 0 月

擬定新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業概要案【更新事業概要暨相關證明書件檢核表】

壹、基本資料：

項目	說明
申請人	劉有祺
位置及範圍	本更新單元位於蘆洲中山一路 197 巷 8 弄、中山一路 223 巷、中山一路所圍街廓內，更新單元範圍包含蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地，面積共 665.5 m ² 。
都市計畫公告	變更蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)案
更新單元範圍公告	-

貳、相關證明文件審查表

審查項目	說明
一、事業概要申請人	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> (1)申請人為土地所有權人申請。 <input checked="" type="checkbox"/> (2)已檢附申請人身分證、反面影本。 (3)已檢附公司營利事業登記證(公司執照暨商業登記證)、公司變更登記表、團體立案證明。
(一)公聽會紀錄	<ul style="list-style-type: none"> 1、公告資料及張貼紀錄 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> (1)已於附件冊檢附公告資料及張貼紀錄。 <input checked="" type="checkbox"/> (2)公聽會舉辦 10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日。 <input checked="" type="checkbox"/> (3)將開會通知張貼於當地村(里)辦公處之公告牌並拍照存證。 2、邀請名單暨通知方式說明 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> (1)已於附件冊檢附郵寄執據、並有郵戳為憑。 <input checked="" type="checkbox"/> (2)已邀請有關機關、專家學者、公所、里長及當地居民代表。 <input checked="" type="checkbox"/> (3)已通知更新單元內土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。 3、公聽會會議紀錄及簽到簿 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> (1)已於附件冊檢附公聽會會議紀錄。 <input checked="" type="checkbox"/> (2)有主席及紀錄簽名。 <input checked="" type="checkbox"/> (3)已於附件冊檢附簽到簿(正本)。
(二)土地權利證明文件	<ul style="list-style-type: none"> 1、地籍圖謄本 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 已於附件冊檢附申請報核日當日之地籍圖謄本(正本)。 2、土地登記簿謄本 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 已於附件冊檢附申請報核日當日內之土地登記簿謄本(正本)。 3、建物登記簿謄本或合法建物證明 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> (1)已於附件冊檢附申請報核日當日內之建物登記簿謄本(正本)。 <input type="checkbox"/> (2)已於附件冊檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明。 4、土地使用分區證明 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 已於附件冊檢附申請報核日前 3 個月內之土地使用分區證明。
(三)事業概要同意書	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> (1)已於附件冊檢附事業概要同意書。 <input checked="" type="checkbox"/> (2)事業概要同意書內容與謄本登載資料相符。 <input checked="" type="checkbox"/> (3)事業概要同意書內每一欄位是否均已填具。 <input checked="" type="checkbox"/> (4)事業概要同意書所有權人已簽名及蓋章。

申請人/規劃單位自行檢核結果： 符合規定 / 不符合規定

申請人簽名蓋章處：

劉有祺

受託單位蓋章：

新北市都市更新處

新北市都市更新處

新北市都市更新處

參、更新事業概要書內容審查表：

審查項目	說明
(一)案名	<input checked="" type="checkbox"/> 是否已載明案名為「擬定新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業概要案」
(二)事業概要檢核	<input checked="" type="checkbox"/> 已載明事業概要檢核表，並由申請人及受託單位簽名及蓋章。
(三)切結書及委託書	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> (1)已載明切結書。 <input checked="" type="checkbox"/> (2)切結書內容符合範本規定。 <input checked="" type="checkbox"/> (3)切結書已由土地所有權人簽名及蓋章。 <input checked="" type="checkbox"/> (4)委託書已由申請人及受託單位簽名及蓋章。
(四)公聽會紀錄回應表	<input checked="" type="checkbox"/> 已載明公聽會紀錄回應表，並已作回應。
(五)目錄	<input checked="" type="checkbox"/> 是否已載明目錄及圖、表目錄
(一)更新單元範圍	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> (1)已載明更新單元位置及面積。 <input type="checkbox"/> (2)已載明公告更新單元範圍及時間。
(二)實施者	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 已載明後續都市更新事業計畫之實施者。 <input type="checkbox"/> (1)已徵詢範圍內公有土地管理機關之土地使用計畫及擔任實施者之意願。 <input checked="" type="checkbox"/> (2)更新單元之劃定未造成畸零地的產生，且無法定空地重複利用之情形。 <input checked="" type="checkbox"/> (3)土地及建物產權清冊與謄本登載資料相符。 <input checked="" type="checkbox"/> (4)私有土地及合法建築物同意參與人數及面積比例超過 1/10。 <input checked="" type="checkbox"/> (5)已載明基地土地、建物權屬、基地建築物、附近土地使用、鄰近公共設施、交通、房地產等現況調查資料。
(三)現況分析	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 已載明計畫目標。 <input checked="" type="checkbox"/> 已載明相關都市計畫修訂表、更新單元位置及土地使用分區(依都市計畫規定辦理)。 <input checked="" type="checkbox"/> 已載明更新單元內處理方式。 <input type="checkbox"/> 已載明公共設施興修或改善內容概述。
(四)計畫目標	<input checked="" type="checkbox"/> 已載明整建或維護計畫
(五)細部計畫及其圖說	<input checked="" type="checkbox"/> 已載明重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說)
(六)處理方式及其區段劃分	<input checked="" type="checkbox"/> (1)已載明預定申請建築容積獎勵額度及其他建築獎勵額度。
(七)區內公共設施興修或改善計畫	<input checked="" type="checkbox"/> (2)已載明各層平面圖。
(八)整建或維護計畫	<input checked="" type="checkbox"/> (3)已載明立面及剖面圖(至少各 1 向)。
(九)重建區段之土地使用計畫(含建築物配置及設計圖說)	<input checked="" type="checkbox"/> (4)已載明土地及建物使用計畫構想、初步建築規劃面積檢討、基地配置設計原則及人車動線設計原則。
(十)都市設計或景觀計畫	<input checked="" type="checkbox"/> (1)已載明開放空間、人車動線、景觀植栽等計畫初步構想。
(十一)防災計畫	<input checked="" type="checkbox"/> (2)已載明消防救災空間及動線規劃及配置情形。
(十二)實施方式及有關費用分攤	<input checked="" type="checkbox"/> (1)已載明實施方式。
(十三)拆遷安置計畫	<input checked="" type="checkbox"/> (2)已載明有關費用分攤方式。
(十四)財務計畫	<input checked="" type="checkbox"/> (1)已載明拆遷安置內容概述。
(十五)實施進度	<input checked="" type="checkbox"/> (2)已載明更新財務計畫內容概述。
(十六)效益評估	<input checked="" type="checkbox"/> (1)已載明實施進度。
(十七)相關單位配合辦理事項	<input checked="" type="checkbox"/> (2)已載明政府、社區、公眾、實施者效益。
(十八)其他應加表明之事項	<input checked="" type="checkbox"/> (3)相關單位配合辦理事項未有窒礙難行之事項。

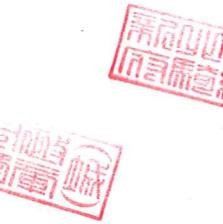
「擬定新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業概要案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：101 年 9 月 13 日(星期四)下午 15:00~16:30

開會地點：新北市蘆洲區中山一路 415 號 6 樓(蘆洲區得仁里活動中心)

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	張嘉雯(陳先生 代理) 223 巷 6 號 1 樓	<p>1. 我家住 1 樓房屋狀況還好，但我願意配合都更。</p> <p>2. 本案建築設計外觀是很漂亮，據說建築師公會在推廣建築設計外觀風貌朝向具日本風格特性設計，本案是以日本風格獨特性設計？</p> <p>3. 我家人有需要無障礙設施，本案設計考慮及規劃情形？</p> <p>4. 日本有一種停車空間建築設計良好案例供參，即是車主把車停在地面層，操作好指令後，由機械作業自動將車子下放到地下各層停妥，人可不必隨車子下到地下層去的優點。</p>	<p>1. 敬悉</p> <p>2. 本案只是初步設計，還未定位其獨特風格部分。本案都更設計新屋，不只要換個安全房子而已，還要導正舊屋長條內部較暗缺點，兼具舒服、通風、採光效果好，居民身體才會健康。現在也希望各位可多提出內部格局坪數、家俱、使用需求、一樓公共設施等建議意見，讓設計的房子是符合社區居民生活需求，這才是最重要的部分。至於風格外觀可到後續階段配合調整。</p> <p>3. 無障礙設施規劃，現行法令就有要無障礙規定。無障礙實際面，要從路口到一樓要順平不要階梯，到電梯口，再到各層住宅居室。甚至某些特殊需要之浴廁及走道寬度，都可配合規劃。</p> <p>4. 停車空間設計，本案就是人可在一樓升降梯前操作，讓車子下去到指定位子。另外也考慮到要在一樓規劃停車等候空間上方有遮蔽不必淋雨。</p>	—
二	李麗華 197 巷 8 弄 8 號 5 樓	<p>1. 建議廁所不要規劃在中間部位，可否修改？</p> <p>2. 舊屋坪數轉換新屋坪數時，我可分配坪數為多少坪？</p>	<p>1. 本案初步設計只有一戶之廁所在中間，是因為每層要設計 4 戶，坪數小又需考量採光需要。在後續階段，居民可考量擴大坪數、戶數減少，屆時再配合調整，並將此因素考慮進去。</p> <p>2. 看來大家都是很關心，舊屋換新屋時，坪數多少可保原坪數不縮水？最好是免負擔？因本案舊屋原容積是 300%，現在建新屋要受到已實施容積管制限制，容積只有 200%，又本區房價不算高，不縮水免負擔是有困難的。建議您可考量實際使用需求坪數多少，做為選屋坪數。權利變換以獎勵坪數折價抵付如有不足，可考慮申請銀行貸款分期攤還，可解決財務問題。</p> <p>3. 都市更新有三個主要步驟，事業概要、事業計畫、權利變換計畫三階段。今天是事業概要公聽會，屬起步第一階段。後續還有很多作業程序要做，且經政府審議核准。等待第二及第三階段，數據會有比較正確詳細資料可供回答，請再稍待。</p>	—
三	劉有祺 管委會主委 197 巷 8 弄 4 號	<p>1. 本基地上建物因是海砂屋，想藉助都更機制來解決一些問題，如劃定更新單元面積有放寬，都更原容超過法容部分也可保有另給予老舊公寓獎勵 10%，又有海砂屋獎勵容積 30%。這要感謝政府政策，如果沒有海砂屋，本案土地可建坪數就只有二~三層樓，新屋坪數會大幅縮水，權益差很大。希各地主比較珍惜權利。</p> <p>2. 海砂屋很不安全隨時存在危險，我弟房間天花板掉下來，</p>	居民彼此宜續多相互溝通以期都更順利。	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>幸好在白天，沒有人受傷。希望趕快能重建安全新屋。</p> <p>3. 本案很感謝更新處、新北市都市更新學會協助，本案才能進入實施程序。</p> <p>4. 尚未同意地主，如覺得籌辦不夠好，可組更新會時，歡迎來監督，使更新做得更好。</p>		吉凶如意 順利
四	黃委員潘宗建築師	<p>1. 政府推動都更立場，目的在改善居住環境。房屋老舊後，以往建商以合建方式，要百分之百同意。現在可多數決，可解決安全問題、更有利促成。</p> <p>2. 都更案常可見到有很多同意者，但也會有部分不同意者。如住久了有感情、這是很平常的事，不過發起、推動者均很辛苦，而且大家是鄰居，希望大家多體諒。</p> <p>3. 今天是都更程序三階段之第一階段，只在確定範圍，及初步構想，所有權人意願為何而已，學會已很用心將概要內容及設計做出來，也公開給了各位，其餘是事業計畫、權利變換計畫的事。如果今天有來不及提出意見者，可提出書面。</p> <p>4. 都更如何走下去，有多數決機制，服從多數但反對意見要予尊重，多溝通，讓整個案子可順利些。</p> <p>我有幾點建議：</p> <p>1. 後續成立更新會，以利主導後續推動。</p> <p>2. 地主自組更新會實施更新，政府會有規劃費補助，也提供容積獎勵，可幫助重建安全房屋。</p> <p>3. 都更很重要的是要多溝通，可化解更新的阻力。</p>	<p>1. 概要核准後，將依規定申請成立更新會。及申請規劃補助及獎勵容積。</p> <p>2. 本案將再加強溝通，希望早日取得全數同意。</p>	一 



壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元範圍包含新北市蘆洲區民義段 642、643、644、645、646、647、898、899 地號共 8 筆土地，面積共計 665.5m^2 。更新單元正面臨接新北市蘆洲區都市計畫八米計畫道路，門牌編定為中山一路 179 巷 8 弄 4 號至 10 號暨其 2~5 樓，及其後側鄰接之中山路 223 巷 6 號至 8 號暨其 2~5 樓，亦可從法定空地作人行通道可達中山一路 223 巷。本案更新單元內建築物合計為 30 戶。

更新單元內均為五層樓鋼筋混凝土造建築物，更新單元外北側鄰接亦為五層樓鋼筋混凝土造建築物原屬同一建照執照興建；北側同排西北連接 13 層樓鋼筋混凝土造建築物。更新單元東側為七層樓鋼筋混凝土造建築物，西側有一小停車場空地，南側隔八米路對面為六層樓鋼筋混凝土造建築物。更新單元內建築物屋齡迄 101 年 11 月滿 30 年。

標的 30 戶建築物，已經接到新北市政府主管機關工務局鑑定文件，函文記載建築物強度不足，氯離子超標，中性化檢驗不符合，從樓板、樑、柱劣化嚴重補強修復備感困難，日後應會日益嚴重，符合重建標準，建議住戶先行協商後，向主管機關提出拆除重建申請。爰有需迅行更新重建，以避免災害之生。詳附錄二鑑定文件新北市政府工務局函會議紀錄。

本案預期透過實施都市更新事業進行重建新家園完成後，具有促進都市土地再開發利用，復甦都市機能、改善居住環境，且可避免災害發生。提供本市眾多高氯離子海砂屋重建示範效益。

二、法令依據

依據都市更新條例第 10 條、第 11 條、第 22 之 1 條及「新北市都市更新單元劃定基準」第 11 點規定辦理。