

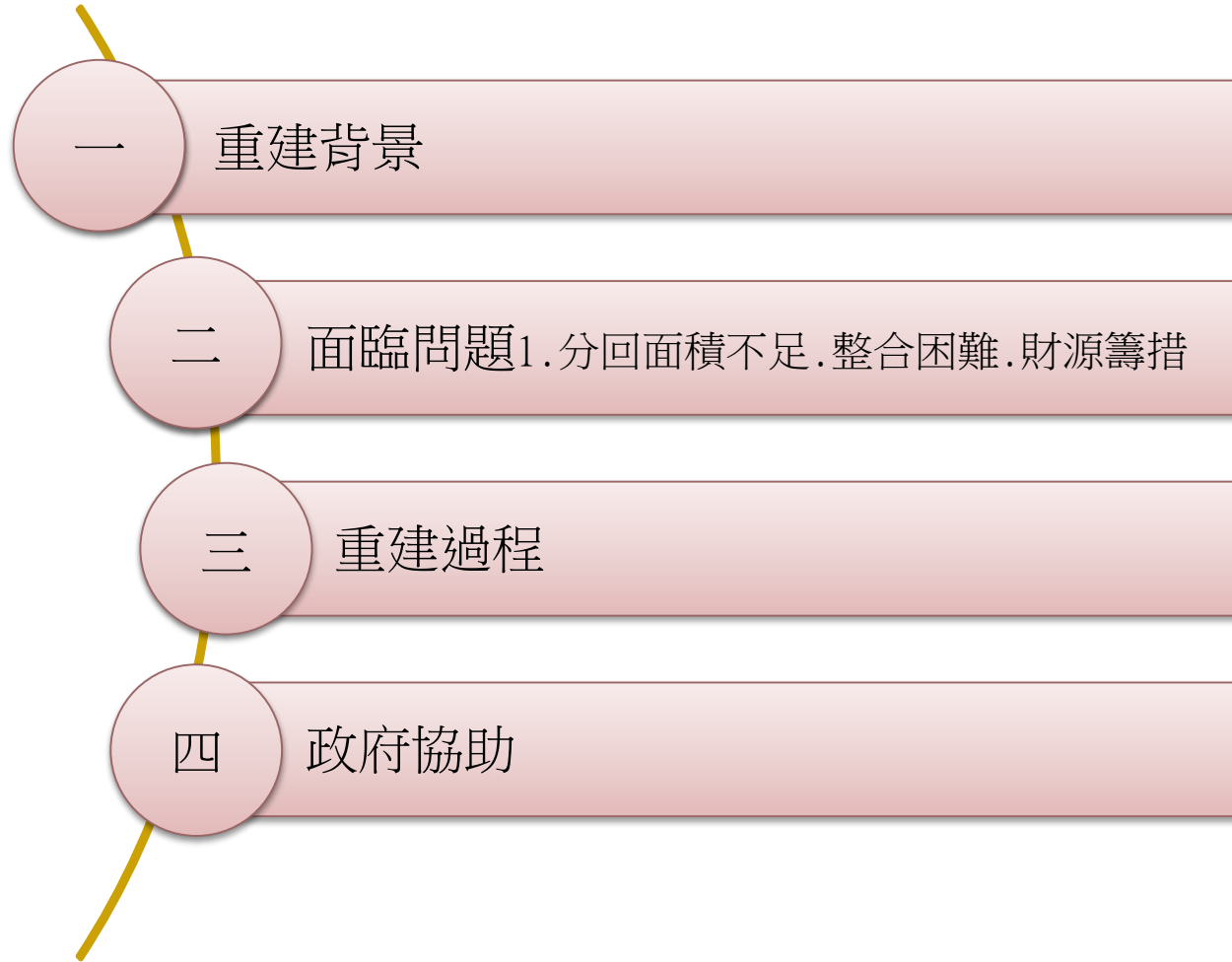
108年自主更新經驗分享座談會

『蘆洲民義段更新會輔導歷程經驗分享』

引言人：陳美華

新北市都市更新學會 理事

簡報大綱



蘆洲民義段都市計畫圖



- 蘆洲都市計畫
- 住宅區基準容積率200%
- 原容積率299.5%
- 建蔽率50%
- 開挖率60%

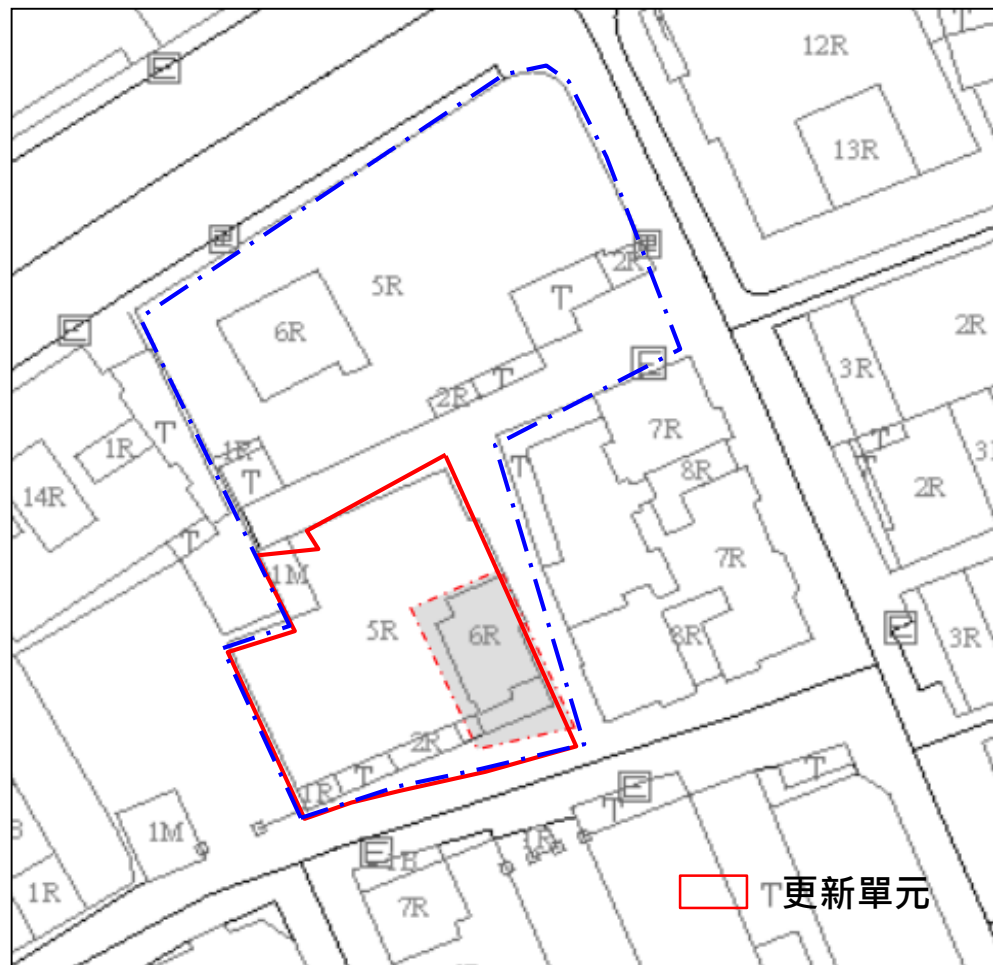


海砂屋狀況



地籍圖+現況圖

- 基地面積665.36m²(201.27坪) 原建物登記面積2554.69m²(772.79坪)
原容積率2107.85m²(637.62坪)[不含陽台]



72年使字1916號

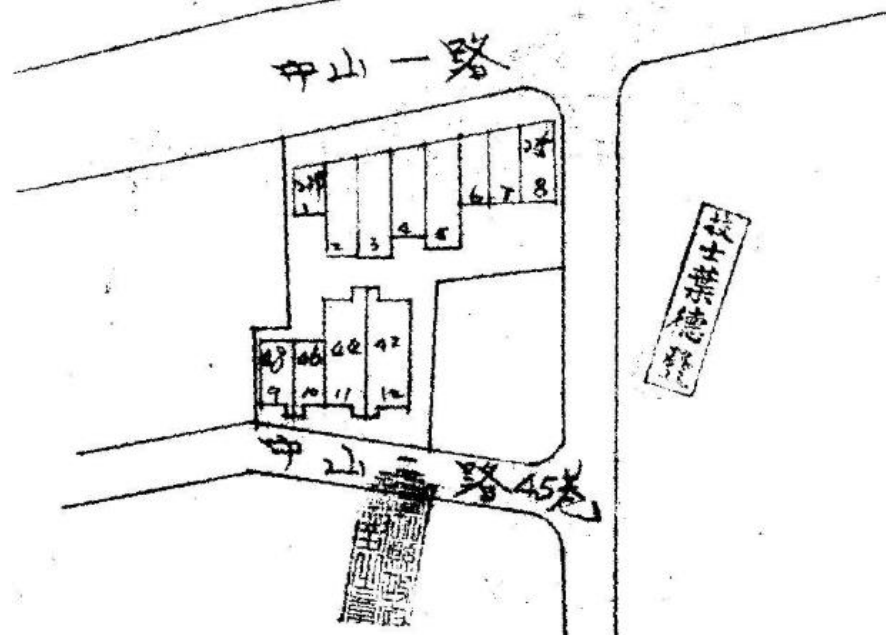
臺北縣政府建設局使用執照存根

72 使字第 1916 號

起造人姓名				住址	蘆洲信義路225號			
建造類別	新 建			構造種類	RC 造			
使用分區	住宅 區			層棟戶數	5 層 2 座 12 間			
建築地號	地址	本縣	蘆洲市	鄉鎮	地 號	和 興 街 小 段	地 號	
基地面積	騎樓	其他	建築率	法定空地	面積			
	16.29	1836.28	5.99					
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m	
	騎樓	148.42	m		第七層	m ²	m	
	第一層	1031.57	2.7m	住宅	第八層	m ²	m	
	第二層	1284.37	2.7m	"	第九層	m ²	m	
	第三層	1284.37	m	"	第十層	m ²	m	
	第四層	1284.37	m	"	第十一層	m ²	m	
	第五層	1284.37	m	"	第十二層	m ²	m	
	防空	地上	m ²		室內	m ²		
	避難	地下	m ²	停車場	室外	m ²		
層高	15.60	1.40	m	建築高度	16	m		
設計人	姓名	林成基		事務所名稱	林成基事務所			
監造人	姓名	林成基		事務所名稱	林成基事務所			
承造人	姓名	王冬		營造廠名稱	正興工程			
工程核算	18,710,000	元	竣工日期	72年 10月				
發照日期	72年 11月 11日	開工日期	71年 10月 29日					
建造執照字號	71 建 1258 號							
附 註								

拍賣
1989
壹

蘆洲鄉中山一路 225, 227, 229, 231, 233, 235, 237, 239
 中山二路 45巷 40, 44, 46, 48 等各別



林成基
監印

更新單元-全部/部分



照片 1 基地正面(臨 197 巷 8 弄)



照片 2 基地東側面



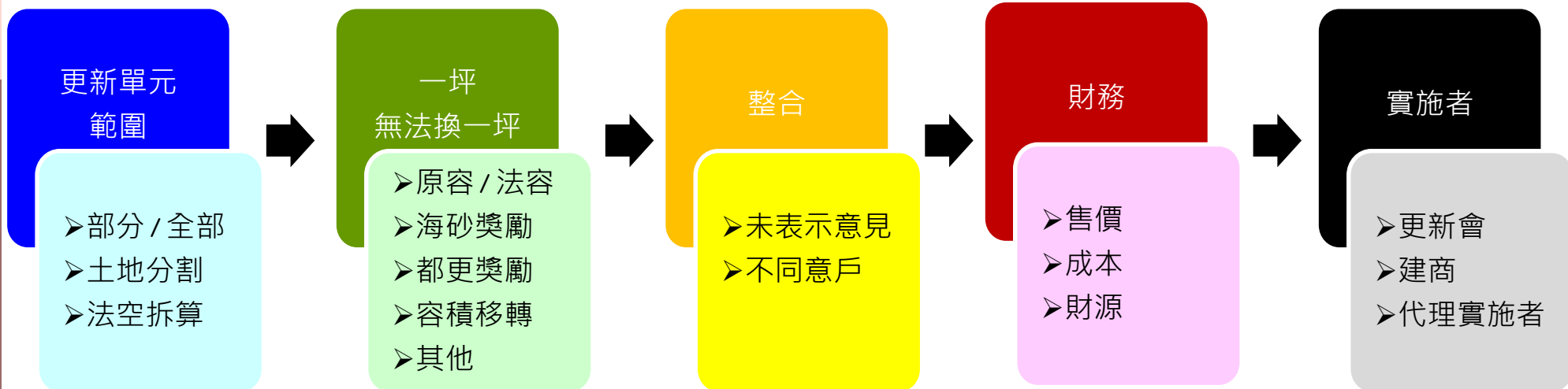
照片 4 基地正西側面



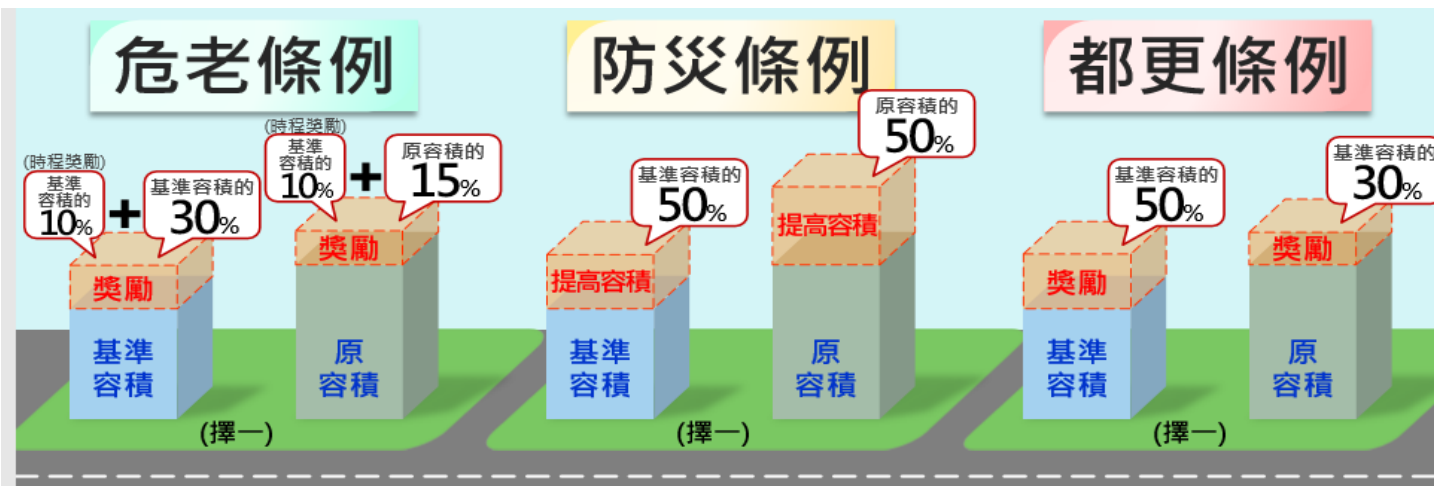
照片 3 基地背面(臨 223 巷)



蘆洲海砂屋重建面臨課題



容積獎勵上限差異



危老(上限1.3+10%) 順序推疊 109.5.10無時程獎勵		防災(1.5) 一次給足	都更(上限1.5)
		300%	
1坪土地		1坪土地	1坪土地
4.2坪建物		4.5坪建物	4.5坪建物
		200%	
1坪土地		1坪土地	1坪土地
2.8坪建物		3坪建物	3坪建物

一坪無法換一坪

允建容積.售價不高

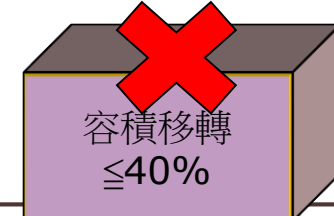
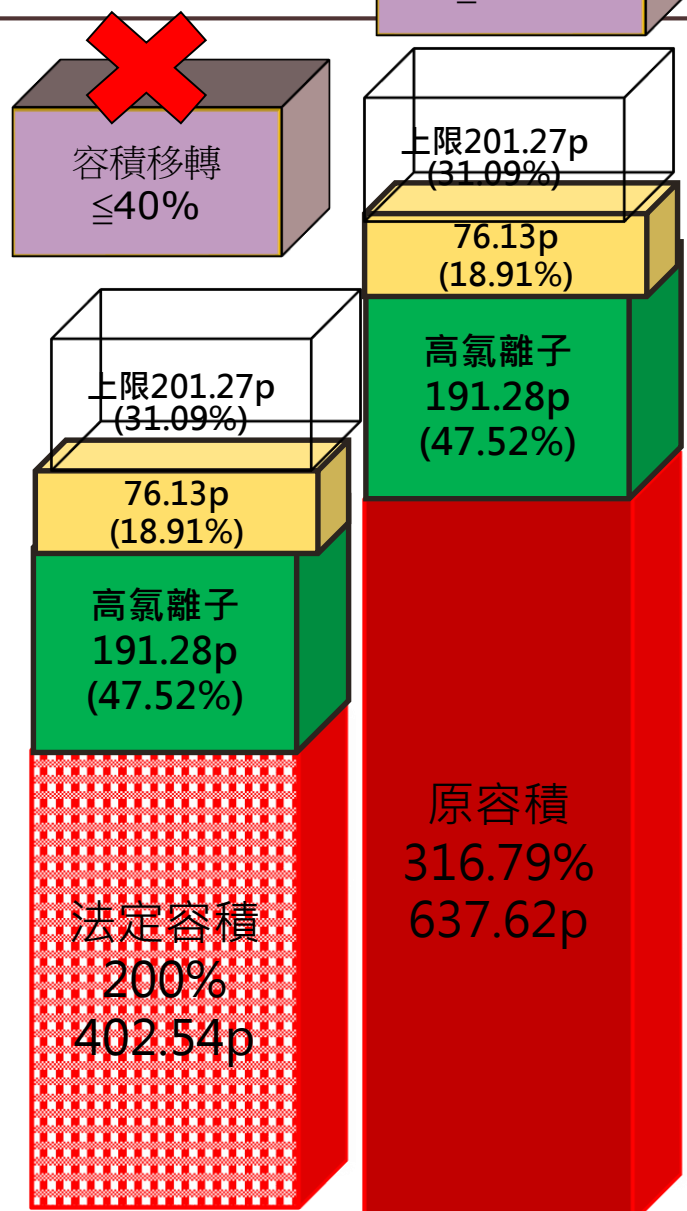


表 10-1 更新單元容積獎勵申請項目、額度表。

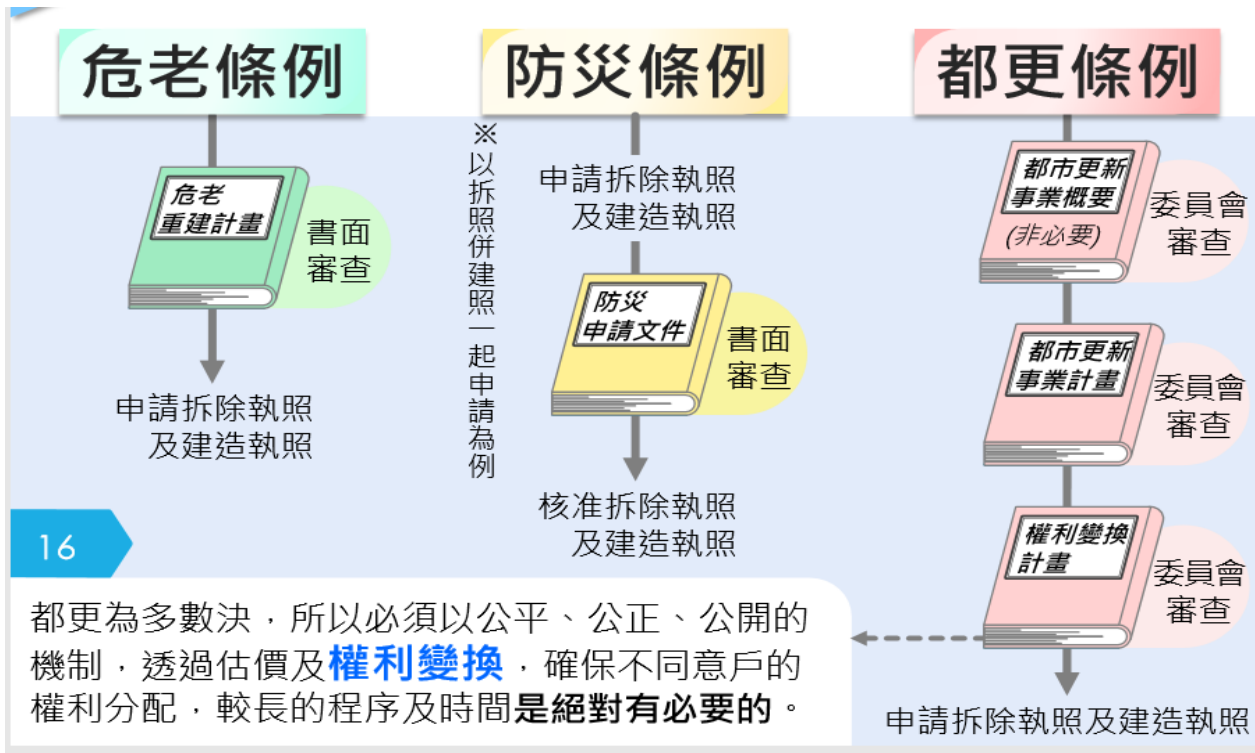
申請容積獎勵項目。	法規依據。	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
1. 退縮四公尺以上人行道。	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六點(一)4.	118.61 m ² .	8.91%.
2. 合法四層樓以上之建築物。	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十二點(三)。	133.07 m ² .	10%.
	更新容積獎勵(四十二)。	251.68 m ² .	18.91%.
3. 容積管制前已興建完成之合法建築物,原容高於法定容積者,得依原建築容積建築。	都市更新條例第 44 條第 1 項第 1 款依原建築容積建築。	2107.85 m ² .	.
都市更新獎勵。	符合不超過原容+法定容積 30%(2507.06 m ²)之規定。	2359.53 m ² .	.
4. 高氣離子鋼筋混凝土建築物經本府建築主管機關專案核准拆除重建者,得就原規定容積率或原總樓地板面積重建,原無訂定容積率者,得依重建時容積率重建,並酌予提高,但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積百分之 30%為限。	都市計畫法新北市施行細則第 55 條。	632.35 m ² .	47.52%.
總 計。		2991.88 m ² .	.



各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外,於基準容積增加建築容積後,不得超過下列規定:

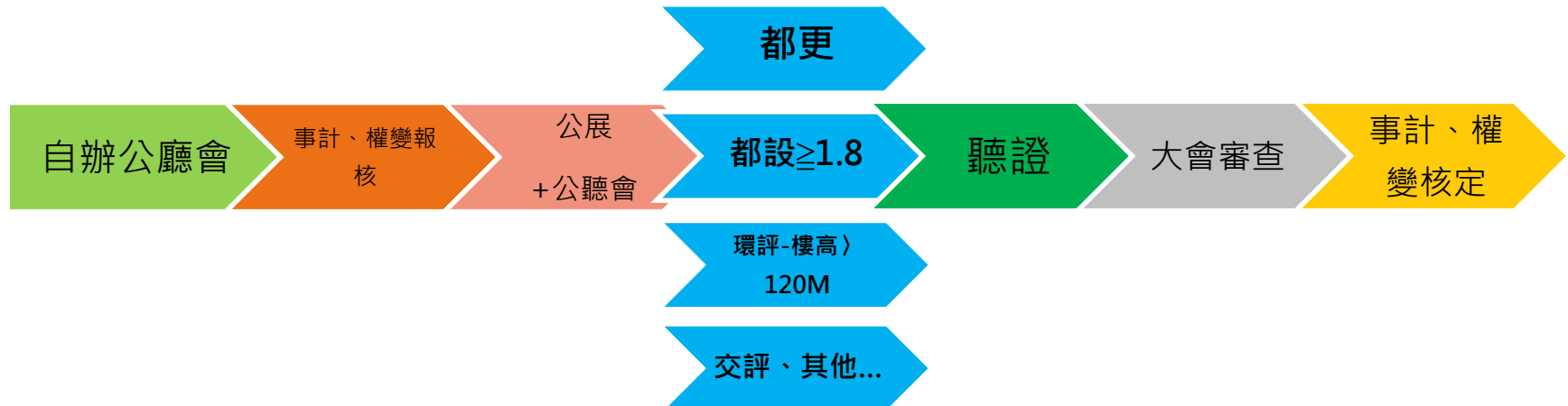
- 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區:建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。
- 二、前款以外之地區:建築基地一點二倍之基準容積。

重建程序差異

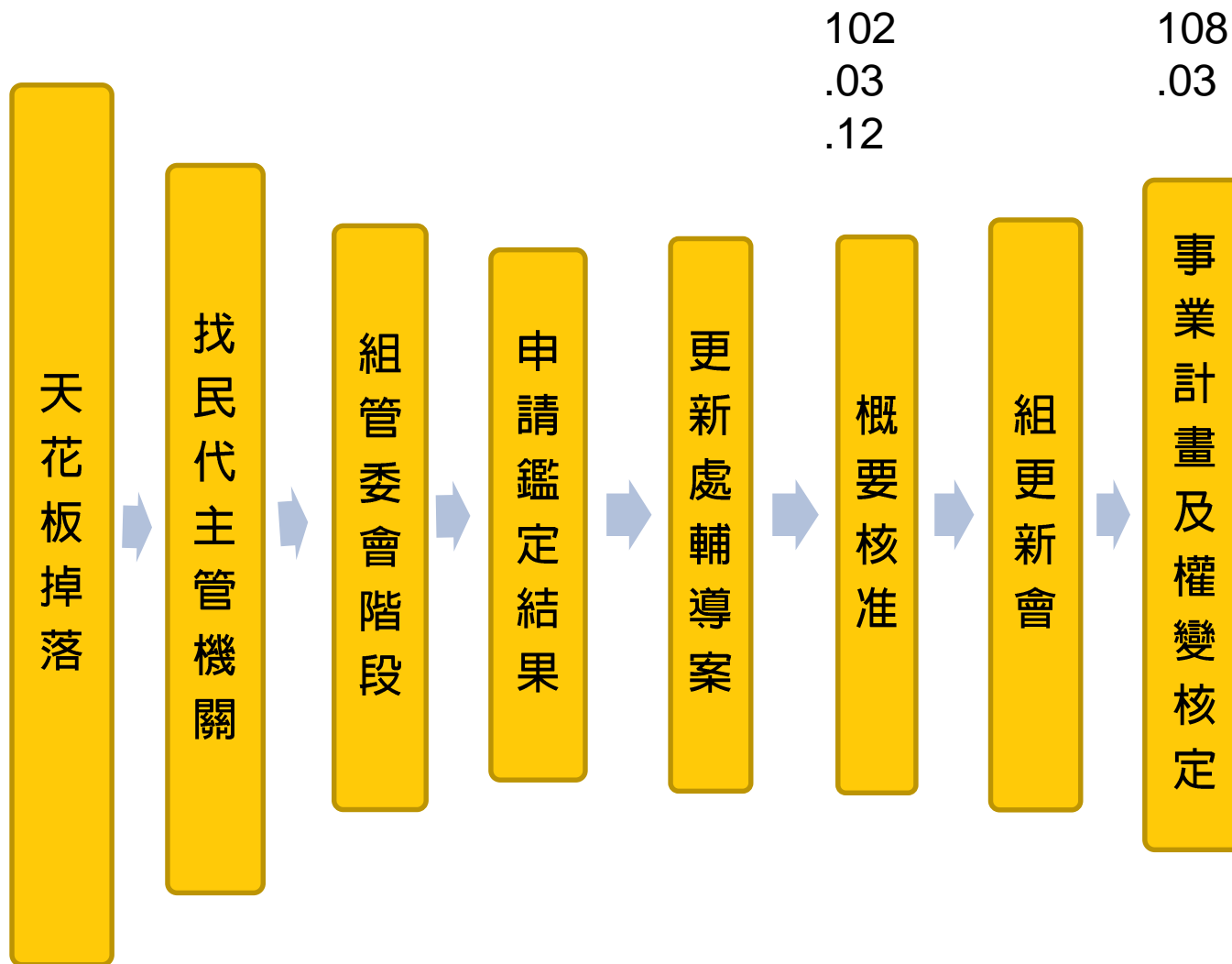


都市計畫法新北市施行細則第45條
(108.07.03)

- 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：
- 一、申請基地面積大於6000m²，且總樓地板面積大於30000m²者。
 - 二、廣場面積達6000m²以上，公園面積達10000m²以上者。
 - 三、申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為1.8倍以上。
 - 四、樓地板面積6000m²以上之立體停車場。但建築物附設停車空間 不在此限。
 - 五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在6000m²以上者。
 - 六、都市計畫書指定地區。
 - 七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。



海砂屋都更重建流程



整合

理性V.S不理性

領導人的特質

無私/犧牲

溝通能力



➤ 領導人：會址、會場，理事長免費提供

→ 促成和謁，選屋重複協調，理事長號召力強。

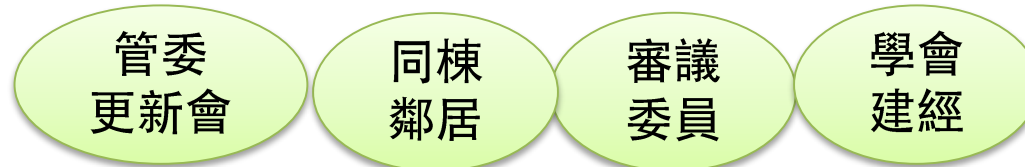
整合情形

1.多數：

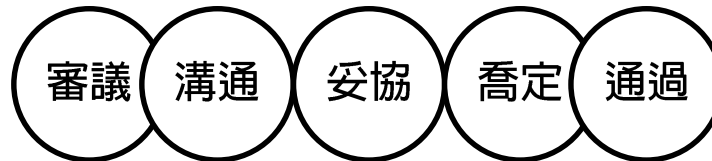


2.反對理由： 沒海砂、 沒錢、 不會拿生命開玩笑、 結合一體

3.溝通：



4.併行策略：



5.結論： 步步為營向前 自助人助

如何凝聚更新會會員共識

- 會員：理性特質人數高於感性特質人數。
- 提高出席率：群組、電話、鄰居當面邀請／未出席者出具委託書
- 充分溝通協調：建築設計、估價、權變等多次報告後通過報核、小組修正報告討論通過，
- 取得信任充分參與得到信任凝聚共識基礎。
- 團結：問題充分討論、共識度高，第2屆理監事改選無人競爭原班人馬。
- 資訊開透：招商公開競標。
- 信託貸款手續：得居民配合辦理，經費才有來源。

不同意戶的處理

拆除：聚焦反對10%處理

反對戶：長期抗戰。

解決：大會前籌款收購3戶產權 雙方達成共識。

結論：收購俟融資核撥，簽約後可100%同意。

財源籌措

經費：



where?

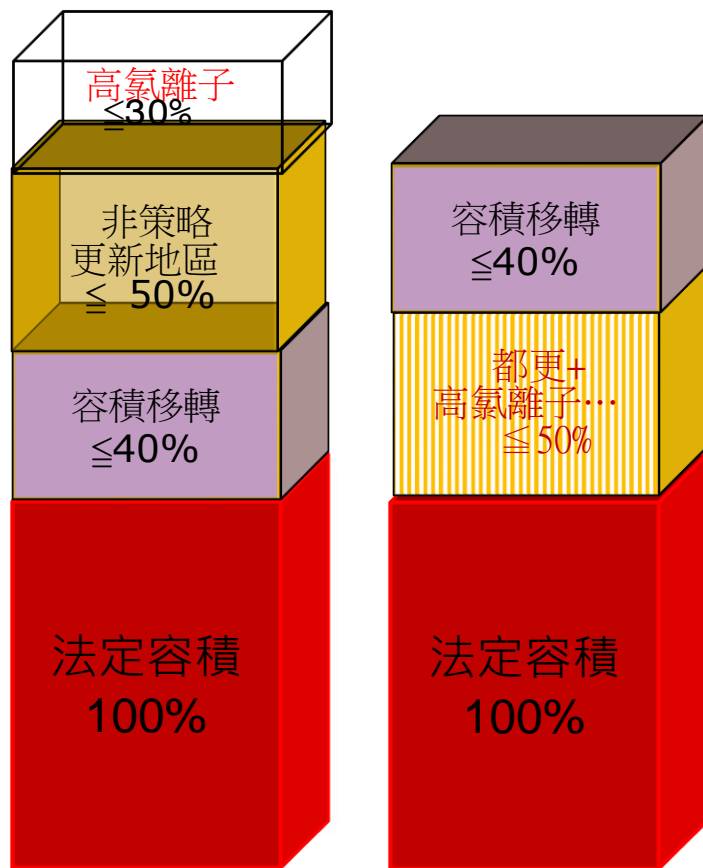
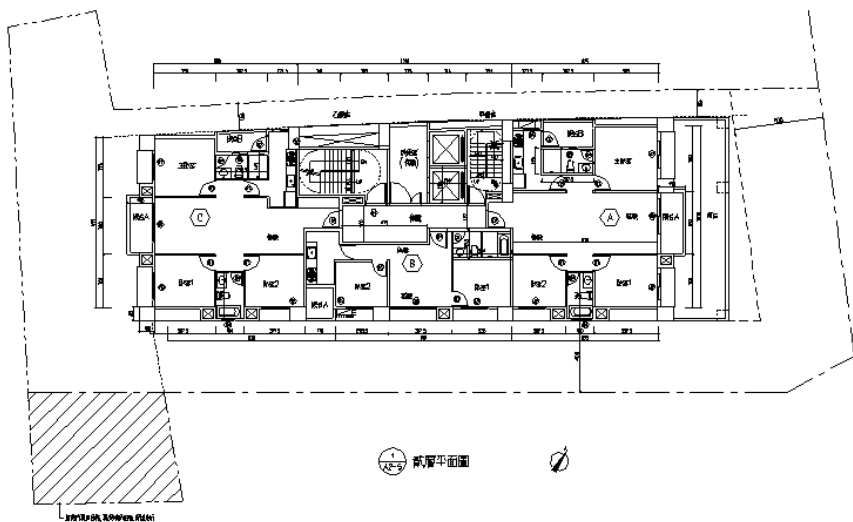
策略：完工前免付現金

- 1.收款：只收小錢（小錢一定要收→顯示地主的決心）
- 2.共同負擔降低，爭取銀行全額貸款(免繳利息)
- 3.完工前免付現金。
- 4.負擔向後延，完工後分期攤還20-30年。

工程款：銀行信託融資手續居民配合100% 才有經費

政府協助方向-通案

- 一、海砂屋原容30%重建獎勵回復外加，有接近原居住面積機會
- 二、信保基金 - 擴及反對戶收購及資金不足戶的擔保
- 三、各單位協助確認法令規定。
- 四、縮短審議時間：重視結構安全，其他設計就交給專業。
- 五、檢視海砂屋面臨的難題



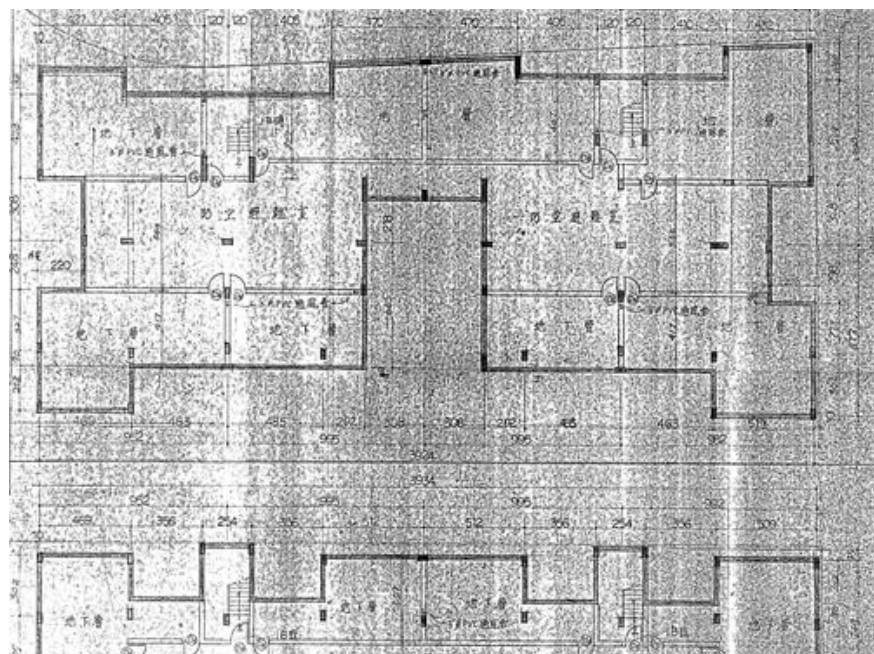
土城樂利段

因開挖率太小,地下室容積無法使用

地下室開挖率受限,原地下室容積無法使用(地下室容積可以打折移到樓上嗎?)

表 10-1 原建築容積檢討表

原核准 使照號碼	地上層				地下層							
	法令 依據	樓地板面積 (計入原容)	法令 依據	停車位面積 (不計入原容)	法令 依據	地下室樓地板面積 (計入原容)	法令 依據	防空避難室面積 (不計入原容)				
77 使 第 689 ， 1408 號	技 規 162 條 第 二 款	1F	250.88+536.56=787.44㎡	技 規 162 條 第 二 款	1F	120.00㎡	技 規 162 條 第 二 款	B1F	480.72㎡	技 規 162 條 第 二 款	B1F	315.62㎡
		2F	313.99+600.26=914.25㎡									
		3F	313.99+600.26=914.25㎡									
		4F	313.99+600.26=914.25㎡									
		5F	313.99+600.26=914.25㎡									



施細37條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。

有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：

一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過。

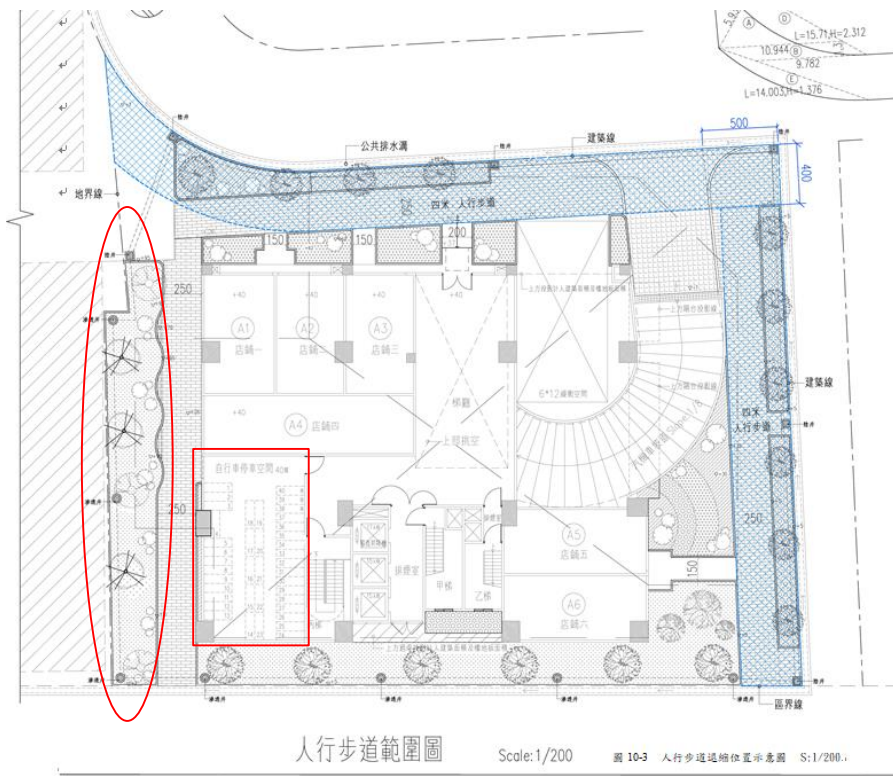
二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。

前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。

土城樂利段

綠化面積不足、設置自行車位

- 二分之一綠化影響店面及獎勵值
- 自行車位增加公設面積, 減少2間店舖。



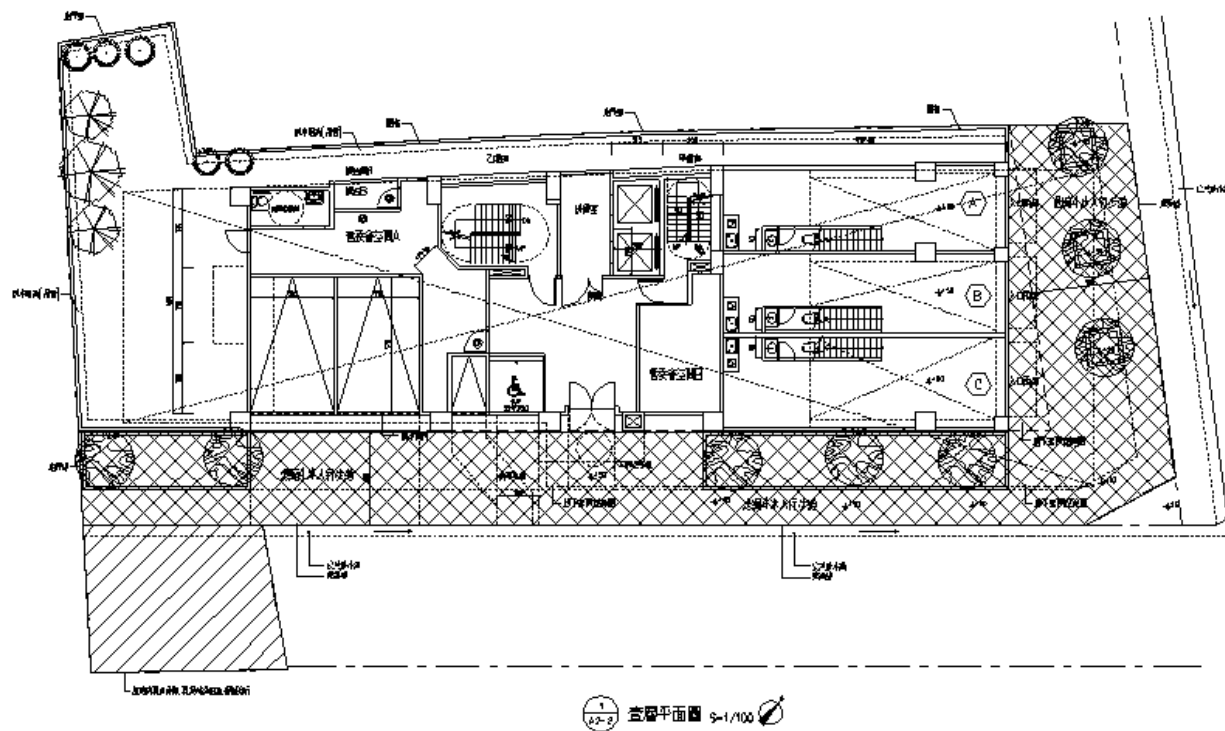
施細43條 各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。

中原段

檢視法令及放寬車道及車位規定

EX: 中原段

1. 地下室開挖率放寬. 建蔽率
2. 特殊情況, 車位建議以代金繳納
3. 車道到人行步道, 要留設6*6
停等空間



The End



更新前建物面積	更新後應分配面積	計算式
± 5.11 建物21.93	20.45坪	$8366515/409026=20.45$
±6.97 建物 27.44	27.25坪	$11146409/409026=27.25$
±8.78 建物29.46	34.62坪	$14160596/409026=34.62$

