

擬訂新北市新莊區福營段103地號等4筆土地及榮富段729地號1筆土地都市更新事業計畫案【公辦公聽會】

實施者：久舜營造股份有限公司

規劃單位：東聯管理顧問股份有限公司

建築單位：王介哲建築師事務所

開會日期：113年4月3日

壹、辦理過程

日期	推動程序
112.10.12	辦理鄰地協調會議
113.01.10	辦理自辦公聽會
113.01.15	擬訂事業計畫報核
113.03.29 ~113.04.12	公開展覽15日
113.04.03	辦理公辦公聽會

貳、實施者

- 實施者：久舜營造股份有限公司
- 統一編號：84548046
- 負責人：林世貞
- 聯絡地址：臺北市內湖區新湖二路257號2樓
- 聯絡電話：02-2796-5218
- 資本總額或實收資本額：500,000,000 元
- 營業項目：

CC01040 照明設備製造業	CC01080 電子零組件製造業
E101011 綜合營造業	E501011 自來水管承裝商
E601010 電器承裝業	H201010 一般投資業
H701040 特定專業區開發業	H701080 都市更新重建業
H701090 都市更新整建維護業	H703090 不動產買賣業
H703100 不動產租賃業	I103060 管理顧問業
IG03010 能源技術服務業	ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

■ 歷年實績：



板橋溪頭案



文山景美案



萬華龍山案



中和大華案

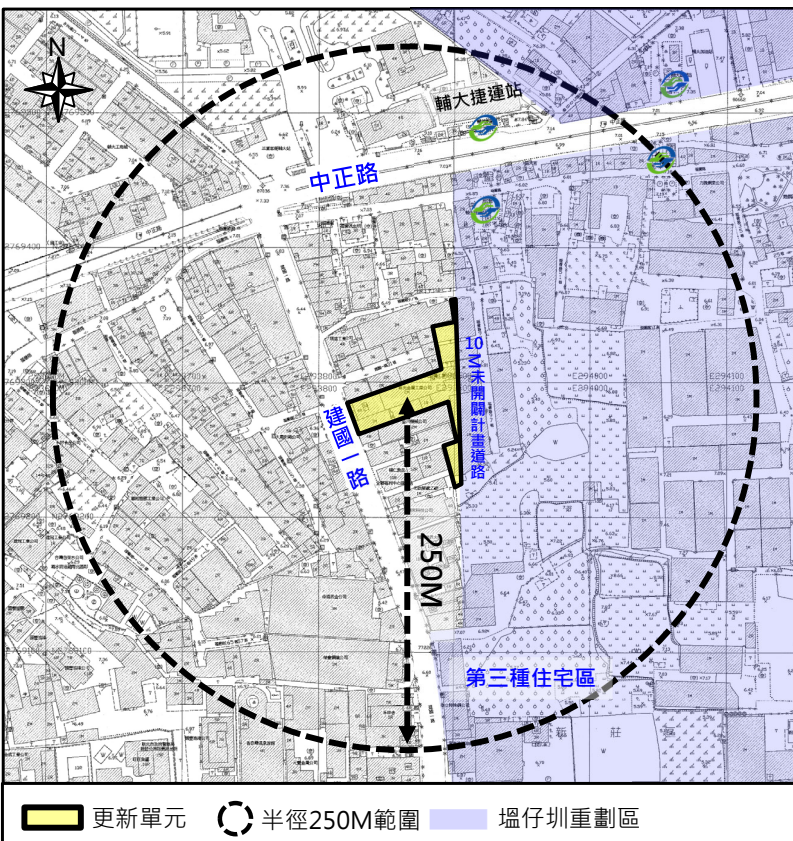


北投大業案

2

參、更新單元範圍-調入基地

本案適用都更二第2.0政策，故基地範圍包含調入基地與調出基地，合先敘明。



■ 更新單元位置：

位於新莊區中正路(22M)以南、塹仔圳重劃區10M未開闢計畫道路以西、鄰地第三種住宅區以北、建國一路(20M)以東所圍街廓中間，非屬完整街廓。

■ 更新單元範圍

新莊區福營段103、104-1、120、121地號等4筆土地

■ 土地面積/權屬

- 3,126.06平方公尺(約945.63坪)
- 權屬為私有1人

■ 109年11月20日_變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案

- 使用分區：乙種工業區
- 建蔽率：60% / 容積率：210%

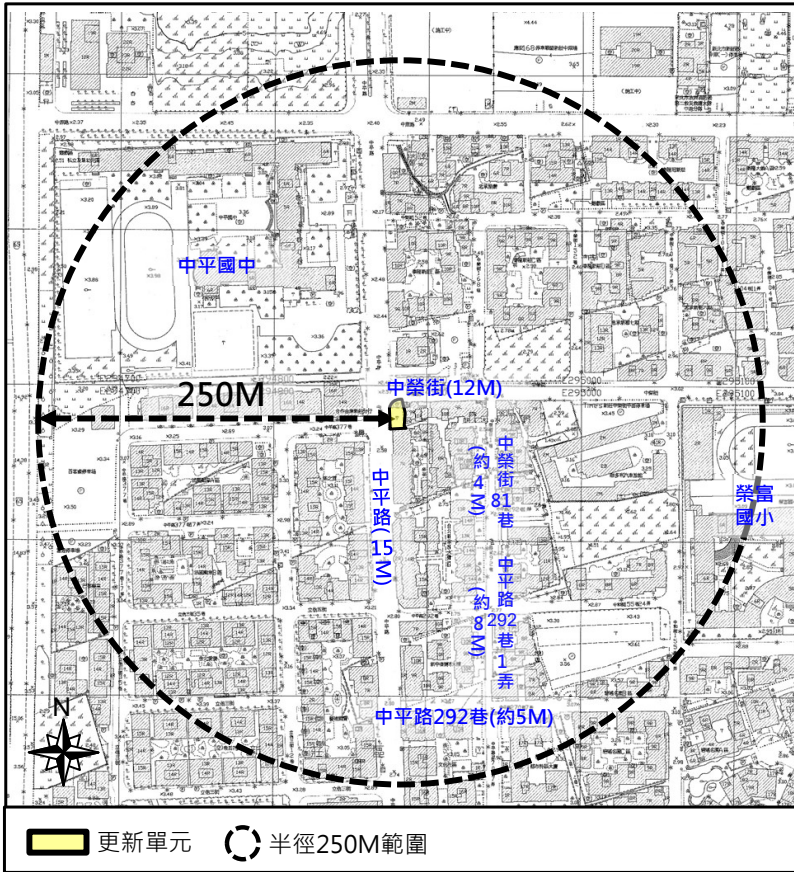
■ 相關都市計畫

- 110.11.04_變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)書

➢ 本計畫範圍位於增額容積適用街廓範圍內

3

參、更新單元範圍-調出基地



■ 更新單元位置：新北市新莊區

- 中平路(15M)以東
- 中榮街(12M)以南
- 中榮街81巷(約4M)&中平路292巷1弄(約8M)以西
- 中平路292巷(約5M)以北

位於所圍街廓之西北側，非屬完整街廓。

■ 更新單元範圍

新莊區榮富段729地號1筆土地

■ 土地面積/權屬：

- 118.57平方公尺(約35.87坪)
- 權屬為私有1人

■ 109年11月20日_變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案

- 使用分區：住宅區
- 建蔽率：50% / 容積率：300%

更新單元總面積為：3,244.63 m² (約981.50坪)

4

肆、現況分析-調入基地

■ 土地現況：

- 地號：福營段103、104、120、121地號共4筆土地
- 面積：3,126.06 m² (約945.63坪)
- 權屬人數：私有1人

■ 合法建物現況：

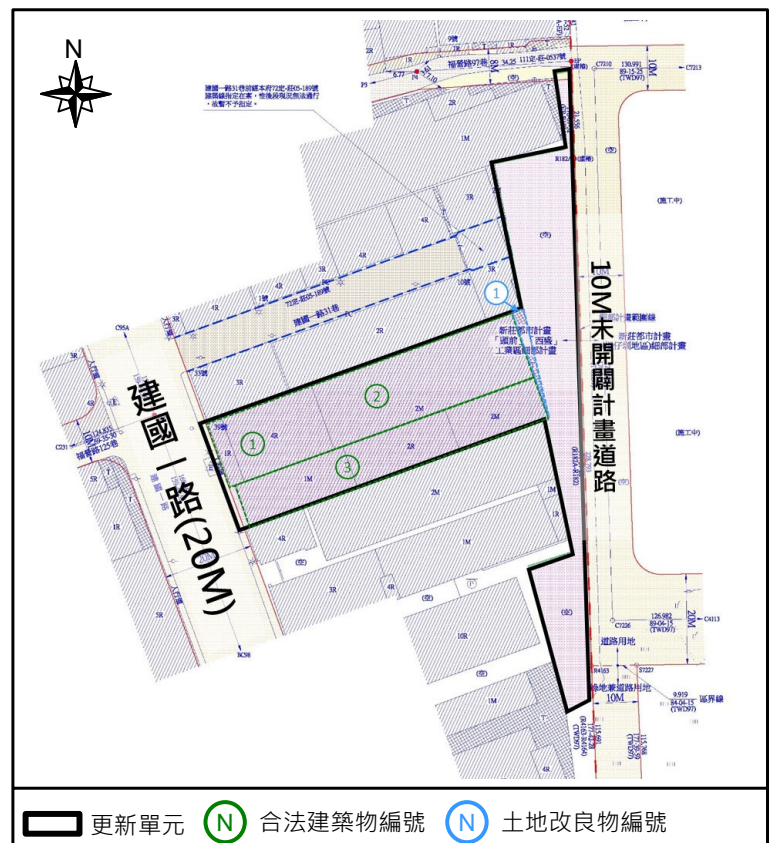
- 建物筆數：共3筆 (面積：2719.35 m²)
- 權屬人數：私有1人
- 棟數構造/現況：

編號	合法建築物門牌	建號	構造	現況
1	建國一路39號	208	4層RC造	1F商業使用 2F以上為宗教集會場所
2		209	2層RC造	商業使用
3	建國一路41號	83	2層 加強磚造	平面停車場

■ 土地改良物現況：

- 筆數/棟數構造/現況：

編號	土地改良物門牌	構造	現況
1	(無門牌)	1層鐵皮	商業使用



5

肆、現況分析-調出基地

■ 土地現況：

- 地號：榮富段729地號1筆土地
- 面積：118.57 m² (約35.87坪)
- 權屬人數：私有1人

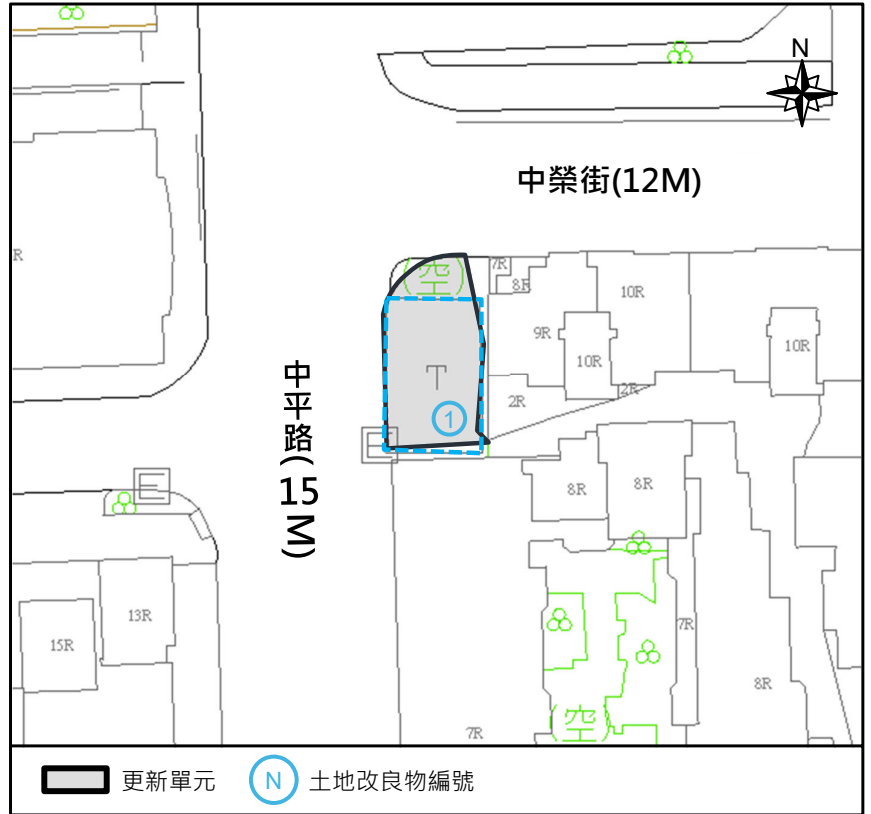
■ 合法建物現況：

- 無合法建物

■ 土地改良物現況：

- 棟數構造/現況：

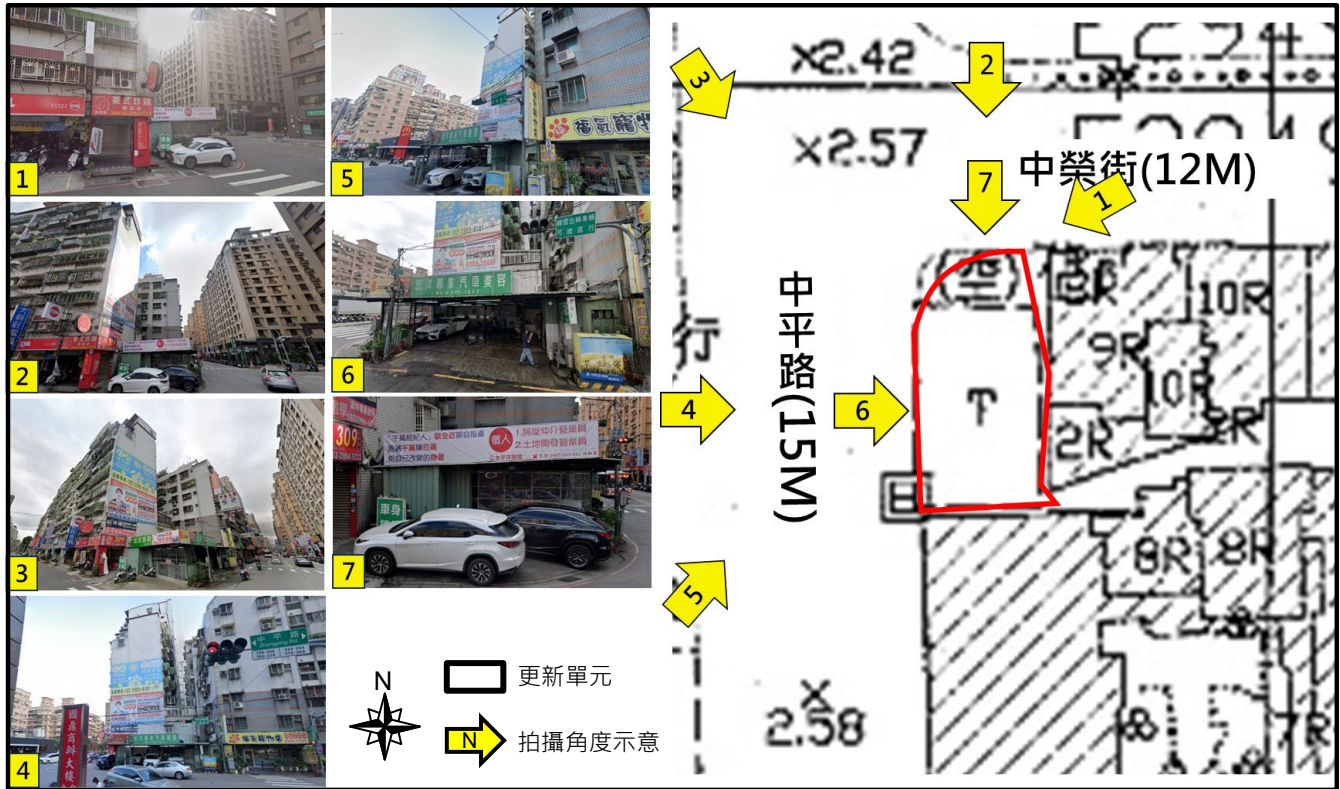
編號	土地改良物門牌	構造	現況
1	(無門牌)	1層鐵皮	美容車行



肆、現況分析-調入基地現況示意圖

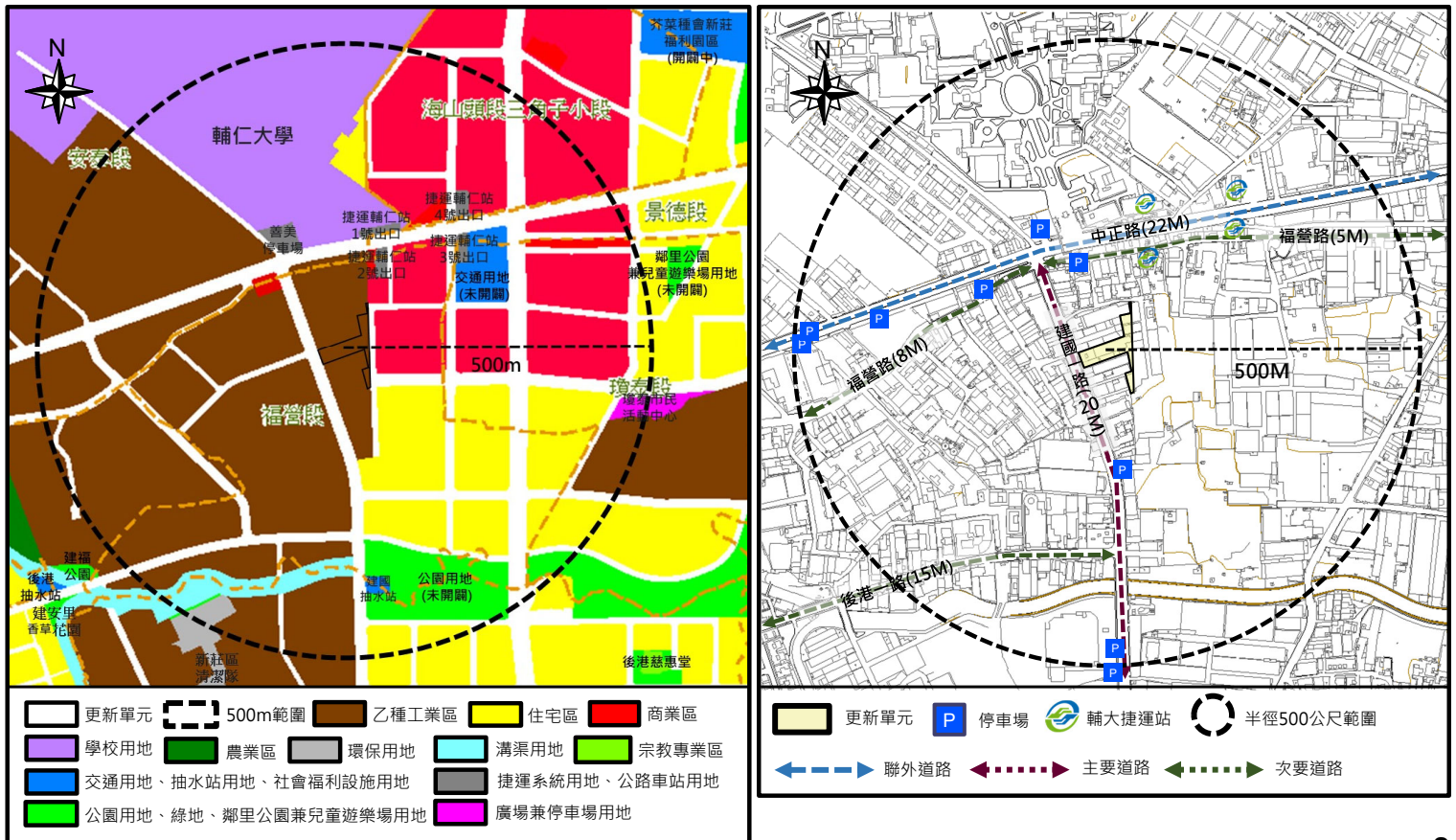


肆、現況分析-調出基地現況示意圖



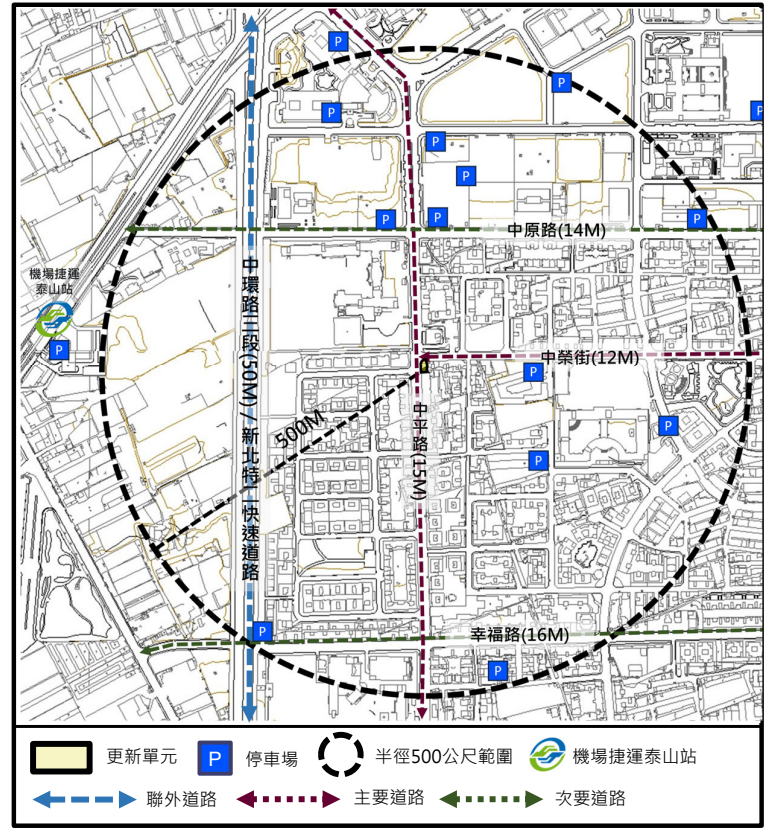
8

肆、現況分析-調入基地公共設施/交通動線示意圖



9

肆、現況分析-調出基地公共設施/交通動線示意圖



10

伍、事業計畫同意比率

➢ 依據都市更新條例第37條規定，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。依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

同意比例	土地		合法建物	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A)	2	3,244.63	1	2719.35
私有(a)	2	3,244.63	1	2719.35
排除總和(b)	0	0	0	0
計算總和(B=a-b)	2	3,244.63	1	2719.35
事業計畫報核門檻 (Bx80%)	>80%	>80%	>80%	>80%
	2	2,595.70	1	2,175.48
目前同意人數及面積	2	3,244.63	1	2719.35
目前同意比率	100%	100%	100%	100%

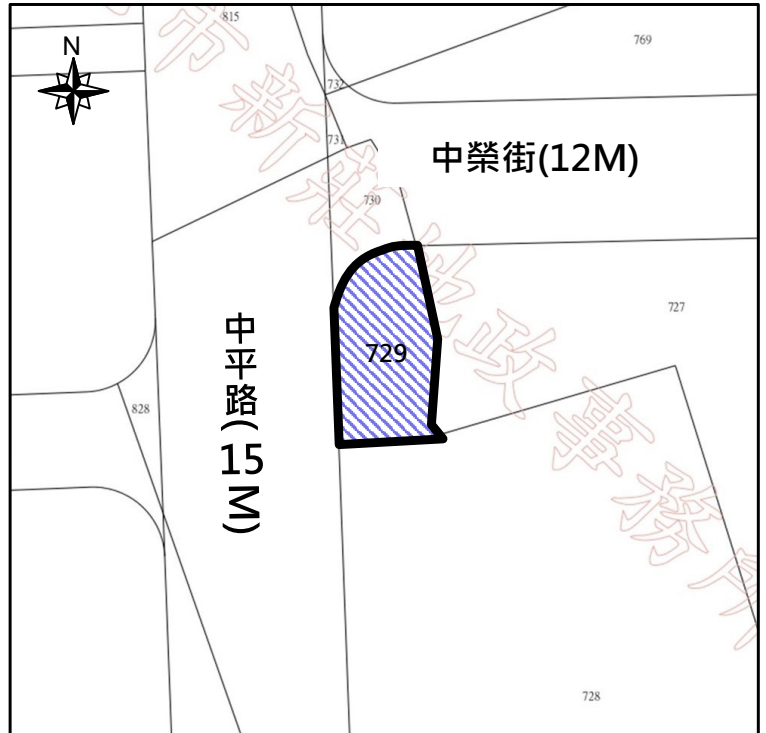
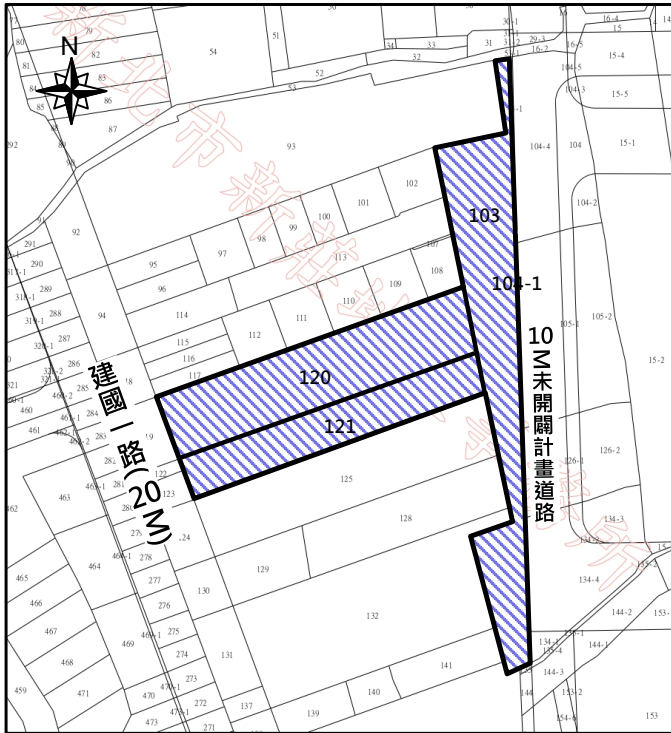
註1：本案範圍內無公有土地及無都更條例#24條排除之情形。

11

陸、處理方式及區段劃分

■ 處理方式：全部採「重建」方式處理

更新單元 重建區段

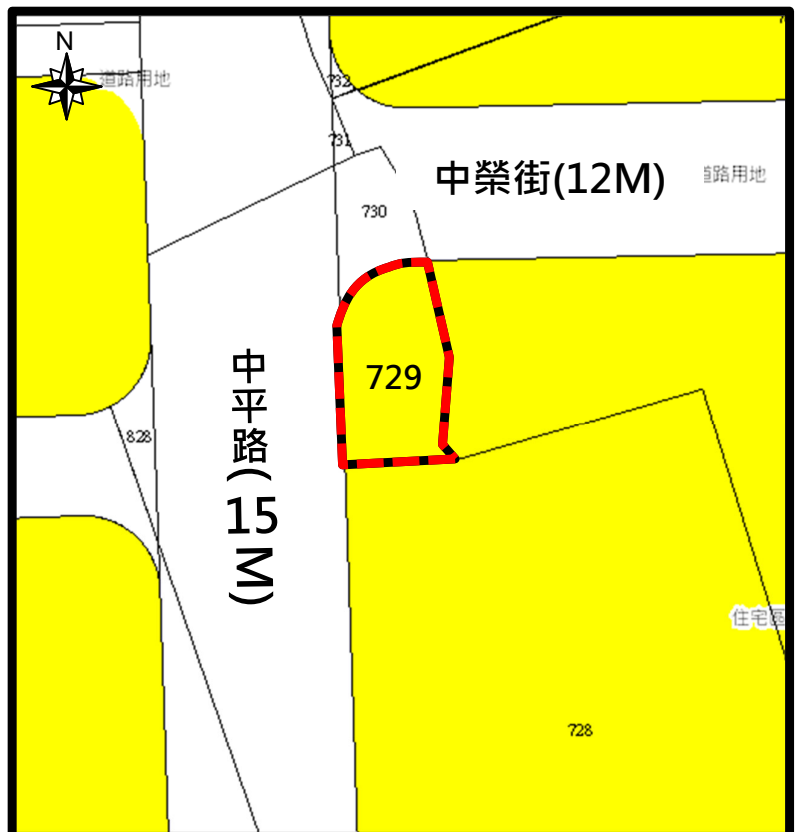


柒、公共設施興修或改善計畫

■ 公共設施興修或改善計畫：

本更新單元區內榮富段729地號配合「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」(都更二筋2.0)，將全部容積調派至調入基地建築使用，故更新後將**作為綠地使用**，且**土地使用分區將變更為公共設施用地**，後續將依**新北市綠美化環境景觀處規定**應辦理之程序興修。

更新單元範圍
公共設施範圍
現有巷道



捌、拆遷安置計畫

■ 地上物拆遷計畫

➢ 本案採協議合建，預計拆遷時程依與實施者協議內容辦理。

■ 合法建築物之補償與安置

➢ 本案採協議合建，合法建築物之補償與安置費依與實施者協議內容辦理。

■ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

➢ 本案無。

玖、實施方式、選配原則及稅賦減免

■ 本案採「協議合建」實施方式

■ 本案選配原則依與實施者協議內容辦理。

■ 依都市更新條例第67條規定申請稅賦減免。

14

拾、財務計畫(費用負擔)

■ 本案為協議合建，重建成本、都更一箭&二箭與容積移轉所需資金皆由實施者籌措支付。

■ 本案出資者-久郡建設股份有限公司，出資比例為50%，其餘50%由實施者-久舜營造股份有限公司支付。

■ 房地分配與找補價金依協議內容辦理。

拾壹、都市計畫細部計畫變更

■ 本案適用「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，故本範圍內之調出基地將全部容積調派至調入基地建築使用，且更新後將作為綠地使用，並依法將土地使用分區變更為公共設施用地。

15

拾貳、其他-風險控管、保固事項

■ 實施者風險控管方案

■ 本案未來會辦理**不動產開發信託**。

本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。

■ 控管：

1. 本案之資金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款，各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用。
2. 實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用，實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。
3. 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行只是存入信託專戶，逾期為存入信託專戶所致生之罰緩，利息等費用所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

■ 保固事項

- 實施者自交屋日起對「本大樓」之**結構部分**(如樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責**保固15年**。
- **固定建材設備部分**(如門窗、地磚、衛浴設備、廚具...等)**保固2年**。
- 以上保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀(如門窗玻璃等)則不在此限。

20

拾參、建築設計

設計單位：王介哲建築師事務所

17

■ 規 劃 內 容

(申請容積獎勵項目及數值應以委員會審查結論為準)

基地面積		3126.06 M ²		
使用分區		乙種工業區	建蔽率	60%
法定容積		6564.73M ²	容積率	210%
臨接道路		西側臨20 M 建國一路、東側臨10 M計畫道路(開闢中)		
都更二箭(1.0+2.0) (法定容積加計20%)		基準容積樓地板面積FA=7877.67M ²		基準容積率=252%
擬申請容積獎勵項目				獎勵額度 (M ²) 容積百分比 (%)
都市更新獎勵項目	中央獎勵	1-危險建築		368.46 4.68
		2-綠建築設計 (黃金級)		630.21 8
		3-智慧建築設計(銀級)		472.66 6
		4-耐震設計(耐震設計標章)		787.76 10
		5-時程獎勵		551.43 7
		6-規模獎勵		417.51 5.3
	地方獎勵	1-全部建築基地-臨建築線退4M,鄰地退2M		787.76 10
		2-合法建築物屋齡30年以上且為四層或五層以上		56.40 0.72
都市更新容積獎勵合計				4,072.19 51.70
都市更新容積獎勵值上限50%				△FA1= 3,938.84M ² 取50%

18

擬申請容積獎勵項目				獎勵額度 (M ²)	容積百分比 (%)
容積移轉獎勵	可移入容積基準量(A)		1-連接寬度20M以上道路	1575.53	20
	接受基地內部條件(B)	(一)基地大小及完整性	2-基地大小2000m ² 以上,未達4000m ²	78.77	1
			3-基地最小邊長8公尺以下		
		(二)周邊公共設施	4-TOD規劃,未達300公尺	157.55	2
	接受基地外部環境改善(C)	(二)提供環境改善價金	提供環境改善價金	78.77	1
容積移轉獎勵合計: {(A)+(B)}*1.3+(C)				2434.20 M ²	30.9%
容積移轉獎勵值上限40%				△FA2= 2,363.30M ²	取30%
都更一箭獎勵值合計				△FA3= 1,575.53M ²	取20%
都更獎勵50%+容移獎勵30%+都更一箭20%				15,755.34M ²	100%
△FA1+△FA2+△FA3=					
允建總容積樓地板面積(ΣFA)=FA+△FA1+△FA2=		15,755.34M ²		允建總容積率	504%

(申請容積獎勵項目及數值應以委員會審查結論為準)

19

■ 規 劃 說 明

一、本案設計一棟建築物及戶外停車區

- 地上規劃 20層
- 地下規劃 5層
- 屋突層規劃 3層
- 戶數規劃 72戶

二、本案空間型態包含

棟別樓層	使用項目
B5F-B3F	停車空間/機電設備空間
B2F	停車空間/機電設備空間
B1F	防空避難室兼停車空間/機電設備空間
1F	門廳/管委會空間/店鋪3戶
2F	店鋪(與一樓店鋪為共同戶)
3F	管委會空間/作業廠房1戶
4F-20F (共17層)	作業廠房各4戶·共68戶
R1F-R2F	機電設備空間/電梯機房/樓梯間/空中花園/水箱
R3F	水箱/樓梯間

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

■ 規 劃 說 明

三、採 R.C. 構造 設計

- 地上設計高度：89.72 M
- 地下開挖深度：17.78 M
- 地下二層至地下五層採無樑版設計
- 屋頂層高度：9M
- (升降設備可達屋突二層)

四、作業廠房單元規劃 69戶

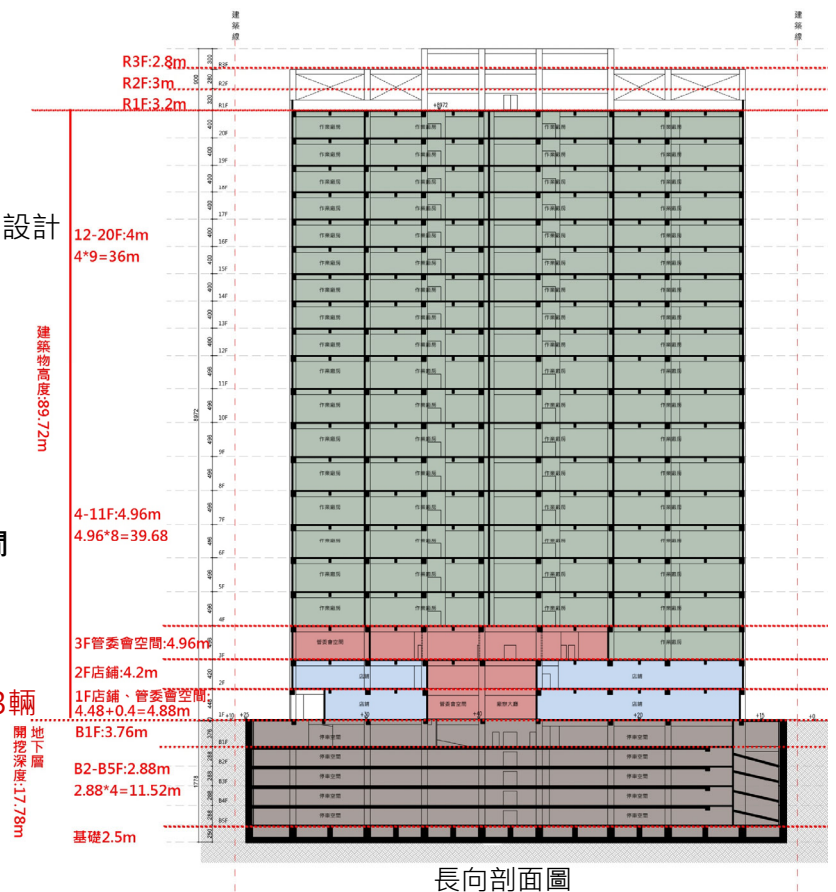
- 店鋪單元規劃 3戶
- 單元合計 72戶

五、地下一至地下五層 為停車空間

- 機車車位總計 164 輛
- 汽車車位總計 203 輛
- 自行車車位總計 24 輛
- 2.5M*6M社區使用車位總計 3 輛

六、地面層設置

- 4M*13M裝卸車位總計 3 輛



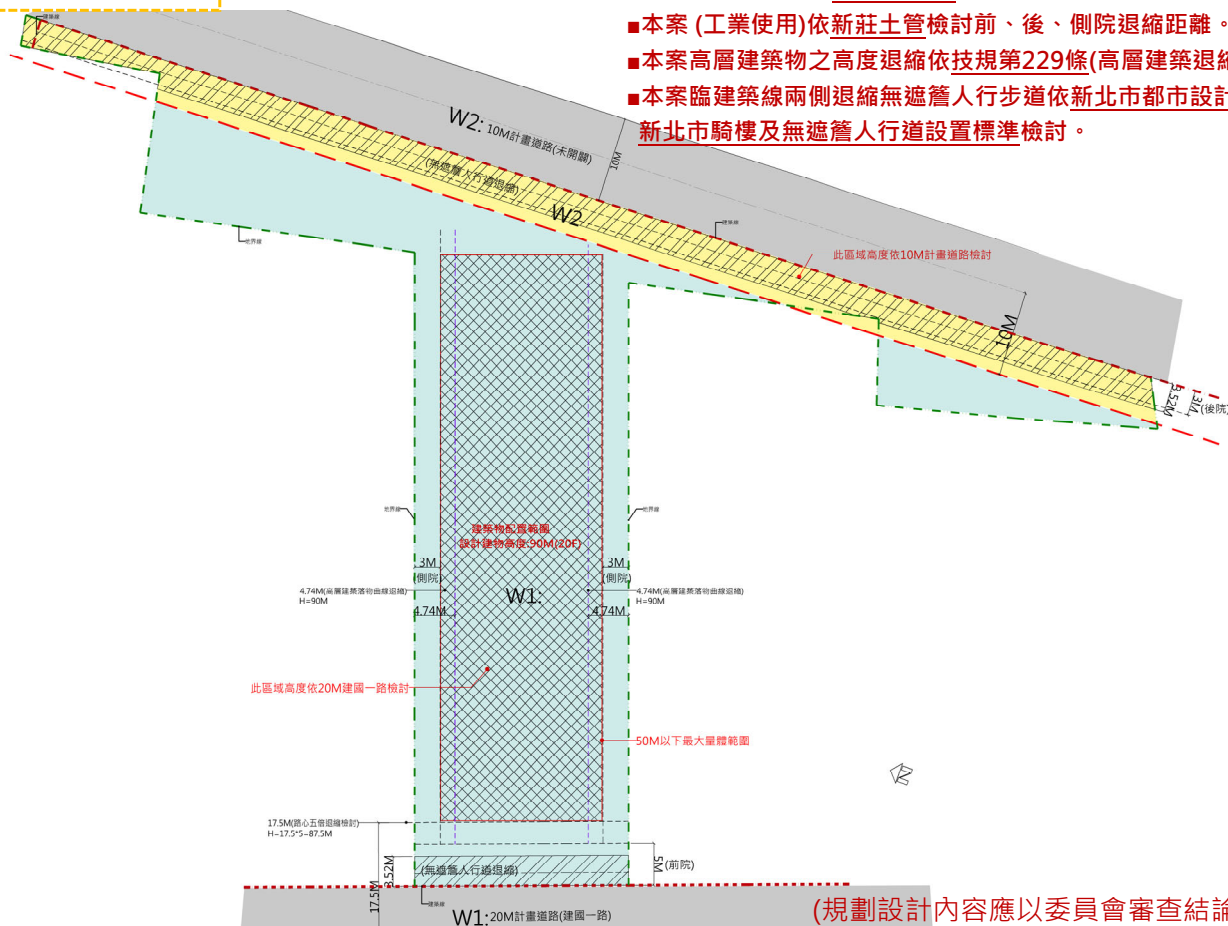
長向剖面圖

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

■ 規劃說明-全區街廓配置圖



■ 法規分析圖



- 本案建築物高度依技規第16條檢討。
- 本案 (工業使用) 依新莊土管檢討前、後、側院退縮距離。
- 本案高層建築物之高度退縮依技規第229條 (高層建築退縮距離) 檢討。
- 本案臨建築線兩側退縮無遮簷人行步道依新北市都市設計審議原則及新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準檢討。

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

■ 都更獎勵項目-綠建築(黃金級)

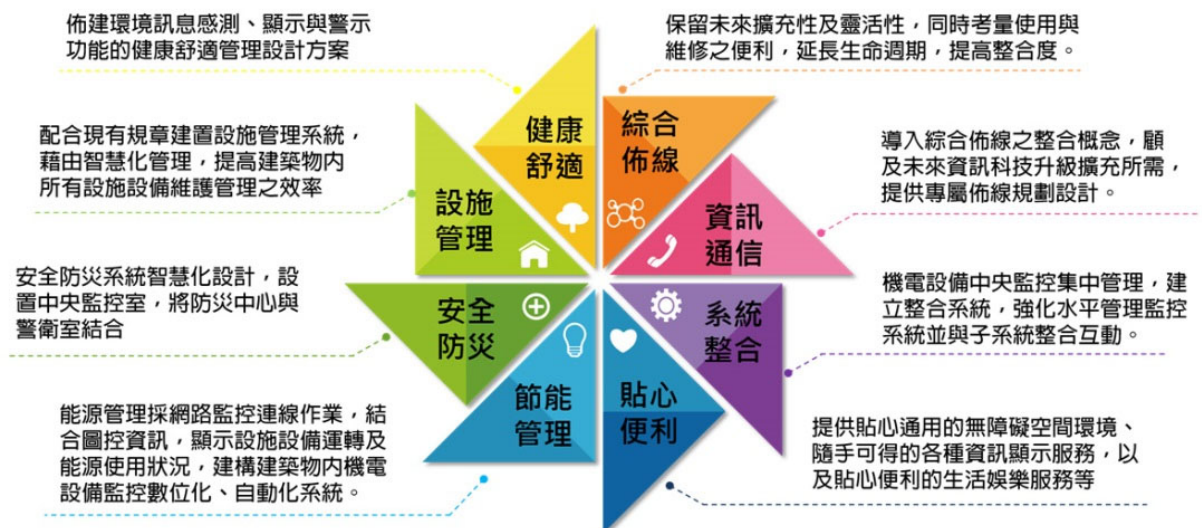
■ 本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第十條取得候選綠建築證書(黃金級)，申請8%基準容積獎勵。

廠房類-GF評估架構				
六大指標群	19項分項指標級架構	六大指標群	19項分項指標級架構	
必要N	高階主管承諾	健康H	室內空氣品質管理	
	系統性能驗證		音環境	
生態E	綠化量		光環境	
	基地保水		通風換氣	
節能E	日常節能指標		室內建材裝修	
	綠色交通指標		員工休閒與健康管理	
	再生能源設施指標			
減廢W	綠構造		創新I	綠建築創新
	營建汙染			環境彌補措施
	水資源指標			
	生活汙水及垃圾指標			

24

■ 都更獎勵項目-智慧建築(銀級)

■ 本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第十一條取得候選智慧建築證書(銀級)，申請6%基準容積獎勵。



25

■ 都更獎勵項目-耐震設計(耐震設計標章)

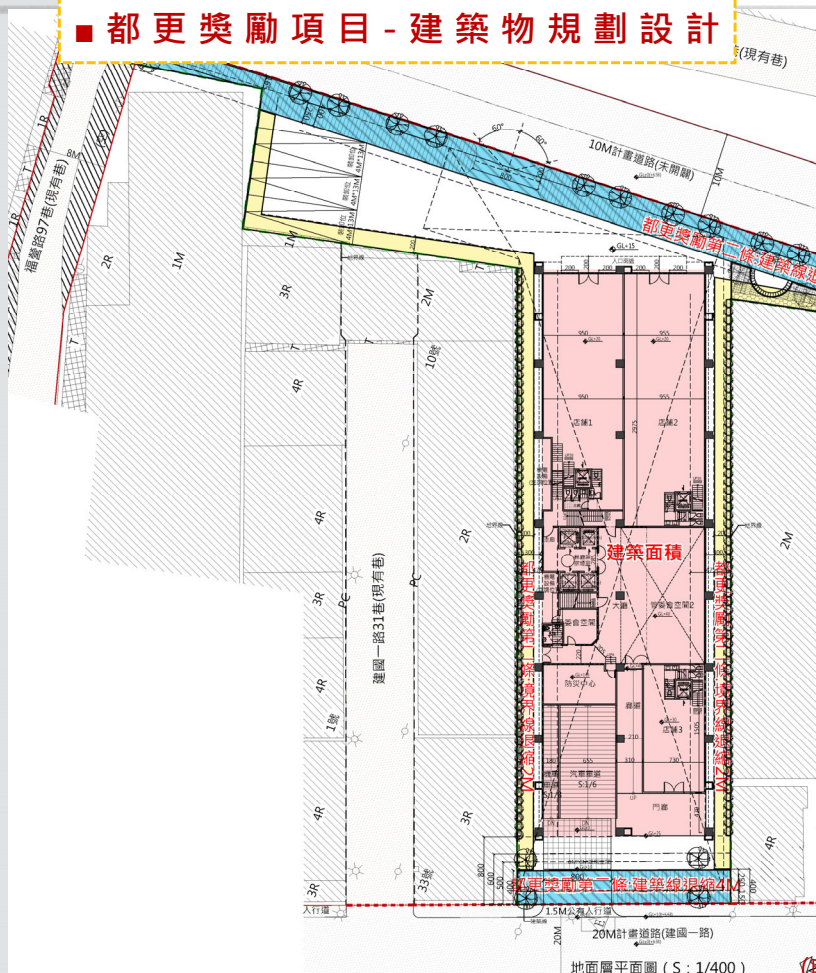
- 本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第十三條辦理取得耐震設計標章，申請容積獎勵**10%**。
- 以公正第三者針對**設計與施工品質**進行一系列的察證，協助業主、監造人、承造人、主任技師、工地主任及監工人員建造品質優良的建築物。

	分 項	容積獎勵額度						
		2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%
耐震設計	耐震設計標章							●
	新建住宅結構安全性能評估 第一級					●		
	新建住宅結構安全性能評估 第二級			●				
	新建住宅結構安全性能評估 第三級	●						

■ 認證機構

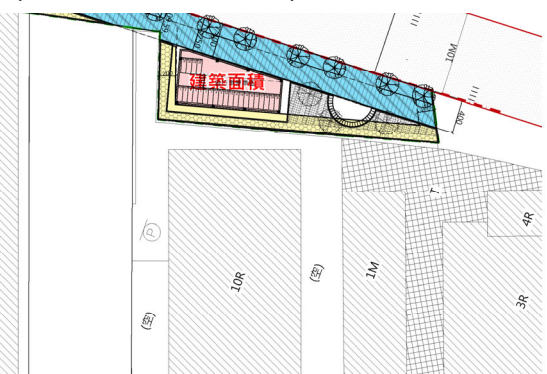
- 財團法人台灣建築中心
- 中華民國結構工程技師公會全國聯合會
- 中華民國土木技師公會全國聯合會

■ 都更獎勵項目-建築物規劃設計



■ 本案依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第二條申請建築物規劃設計**10%**基準容積獎勵

- (一)並按規定自建築線退縮淨寬4公尺以上建築 (實際退縮 ≥ 4 公尺...OK!)
- (二)自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築 (實際退縮 ≥ 2 公尺...OK!)

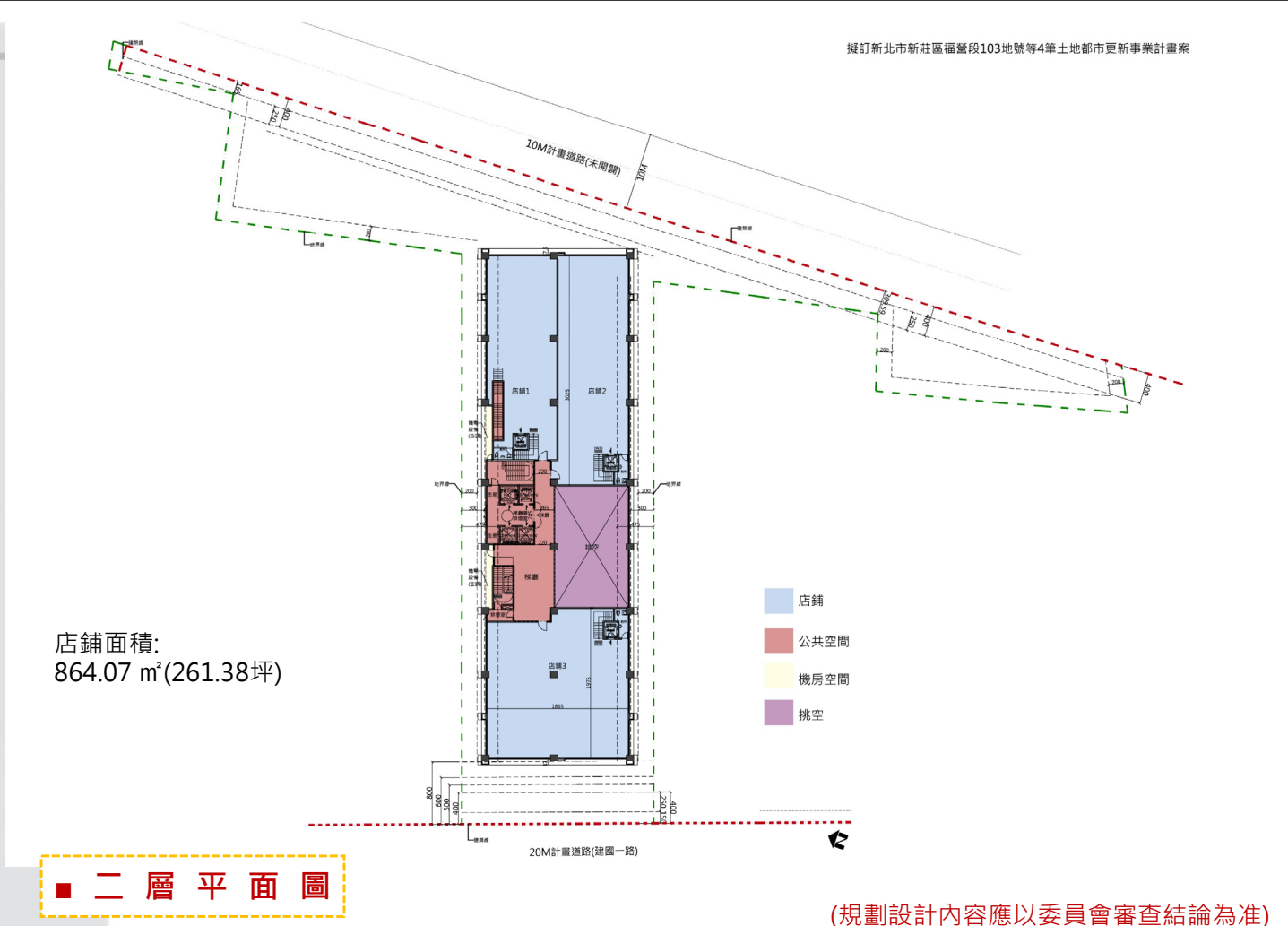
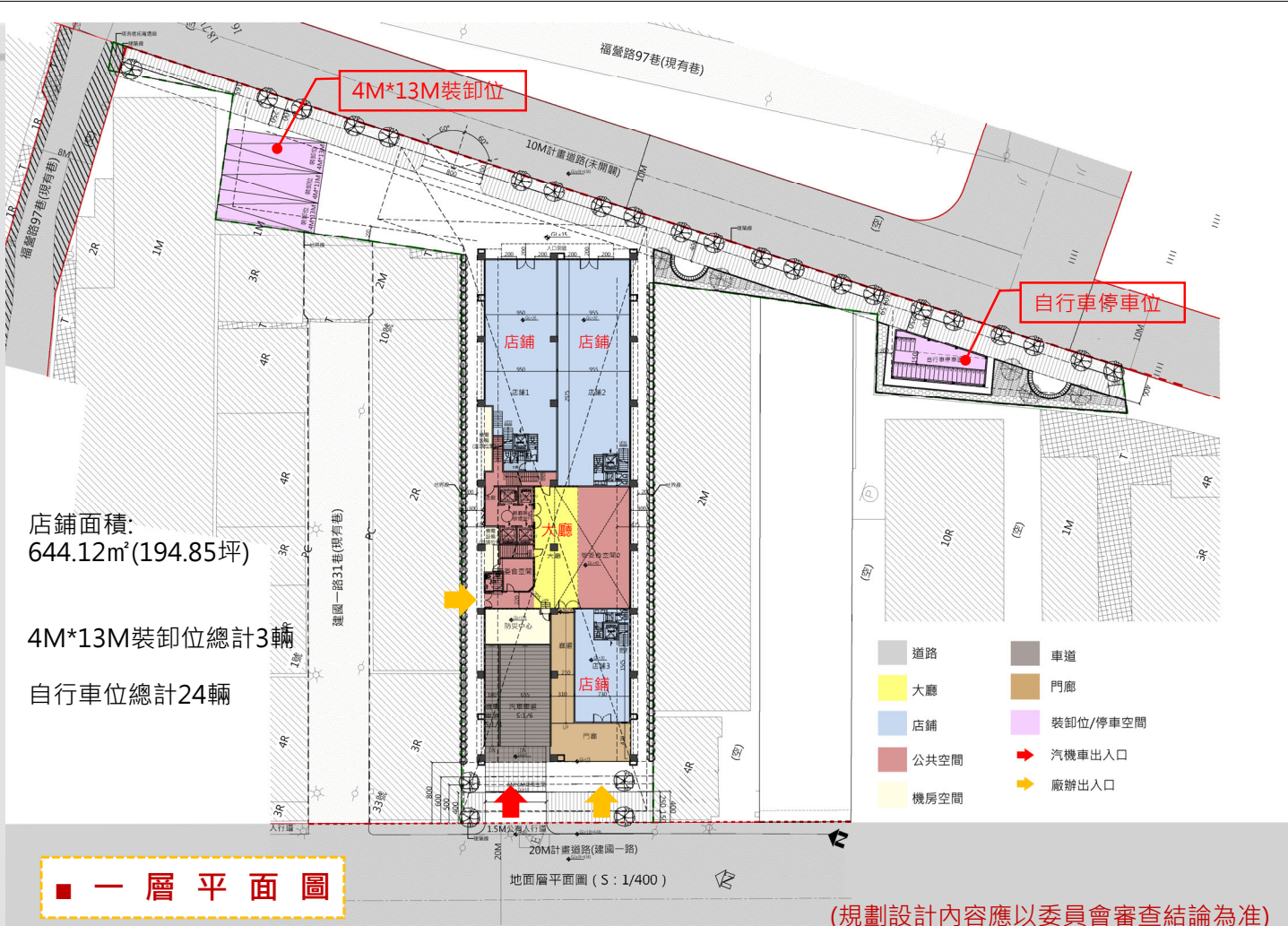


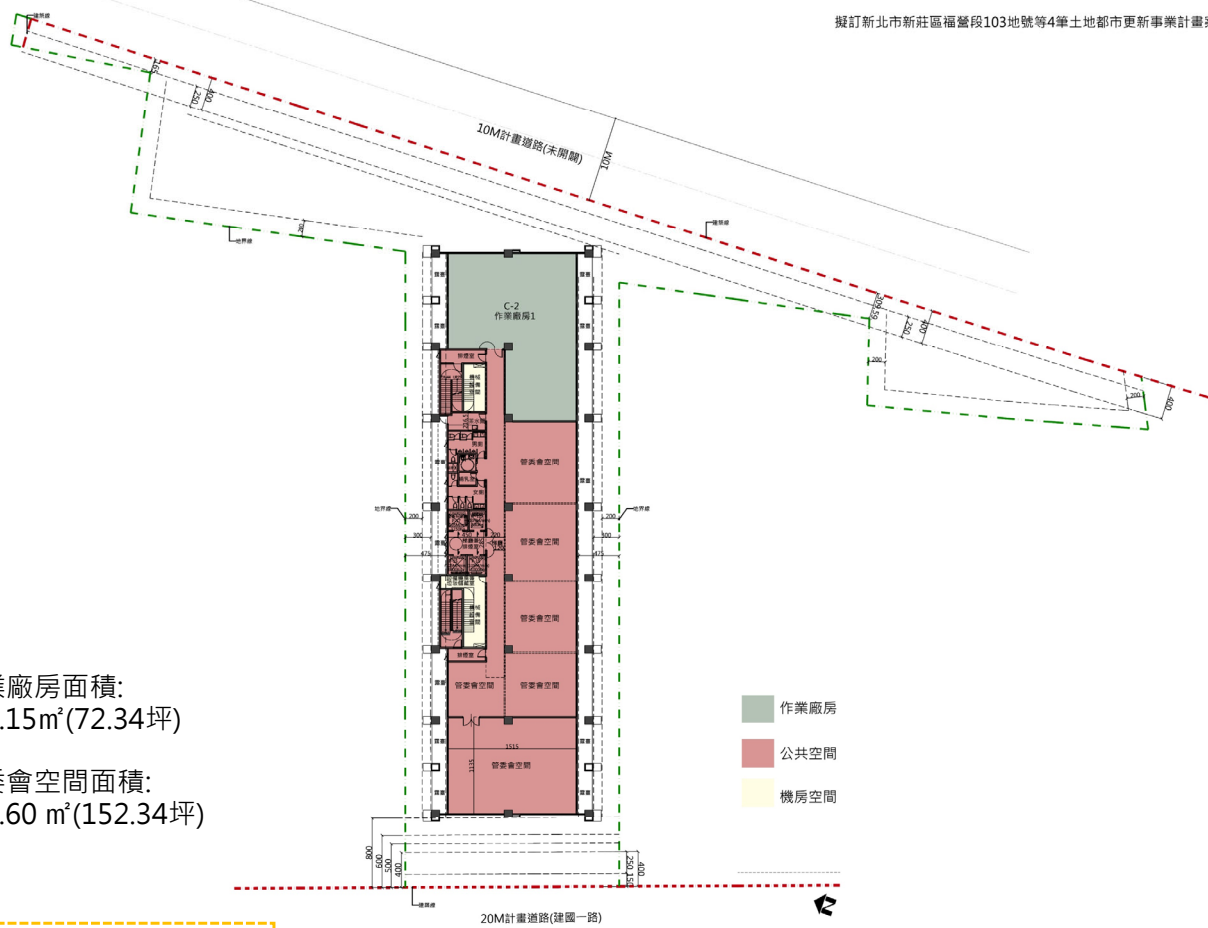
都更退縮獎勵10%

- 建築線退縮4M
- 境界線退縮2M
- 建築面積

地面層平面圖 (S: 1/400)

(申請容積獎勵項目及數值應以委員會審查結論為準)





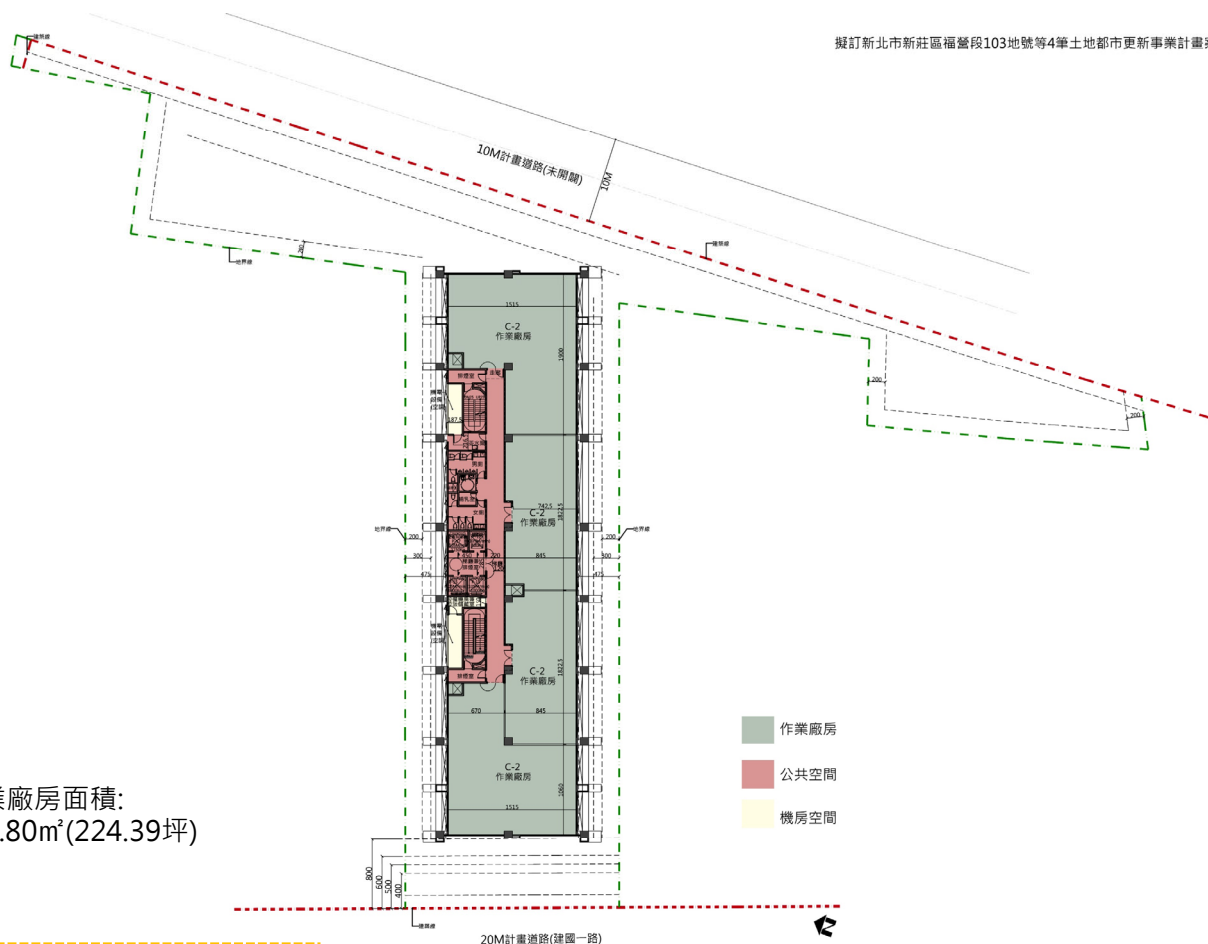
作業廠房面積:
239.15m²(72.34坪)

管委會空間面積:
503.60 m²(152.34坪)

■ 作業廠房
■ 公共空間
■ 機房空間

■ 三層平面圖

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)



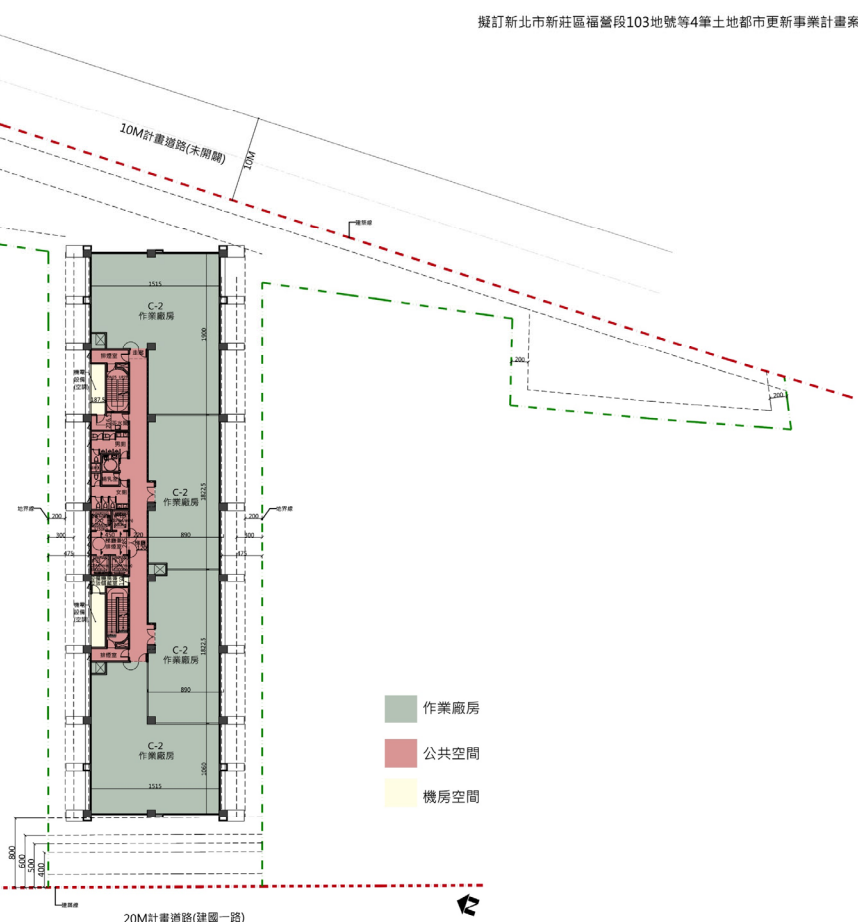
作業廠房面積:
741.80m²(224.39坪)

■ 作業廠房
■ 公共空間
■ 機房空間

■ 四層平面圖(標準層1)

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

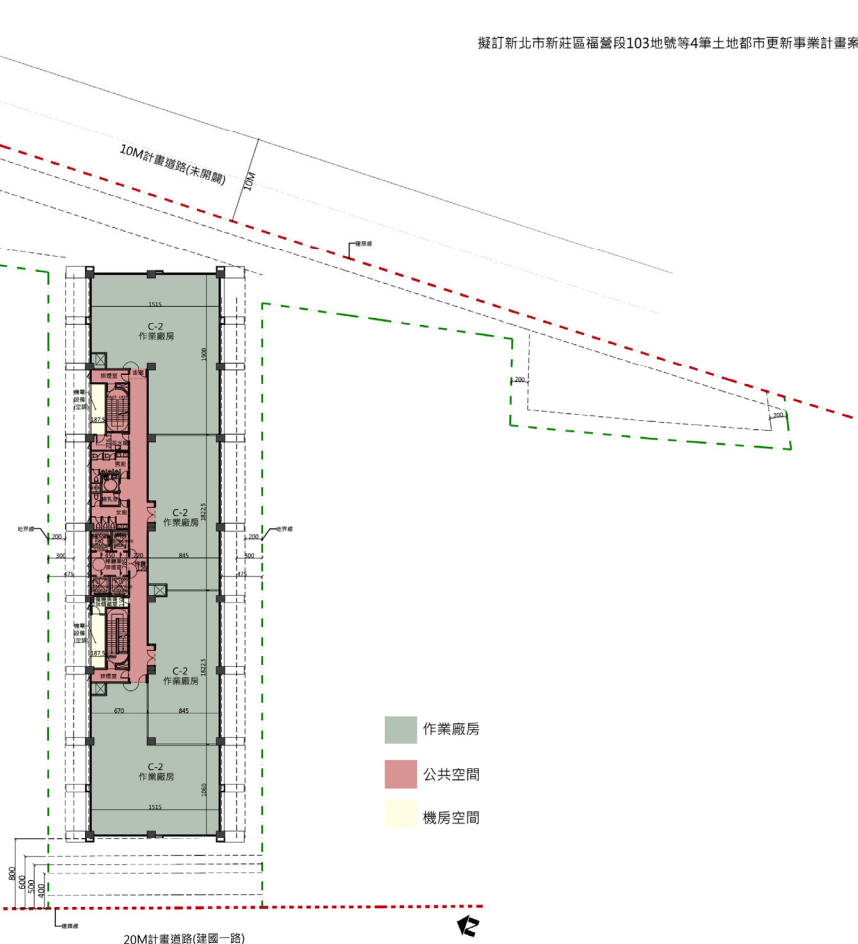
作業廠房面積:
741.80m²(224.39坪)



■五層平面圖(標準層1)

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

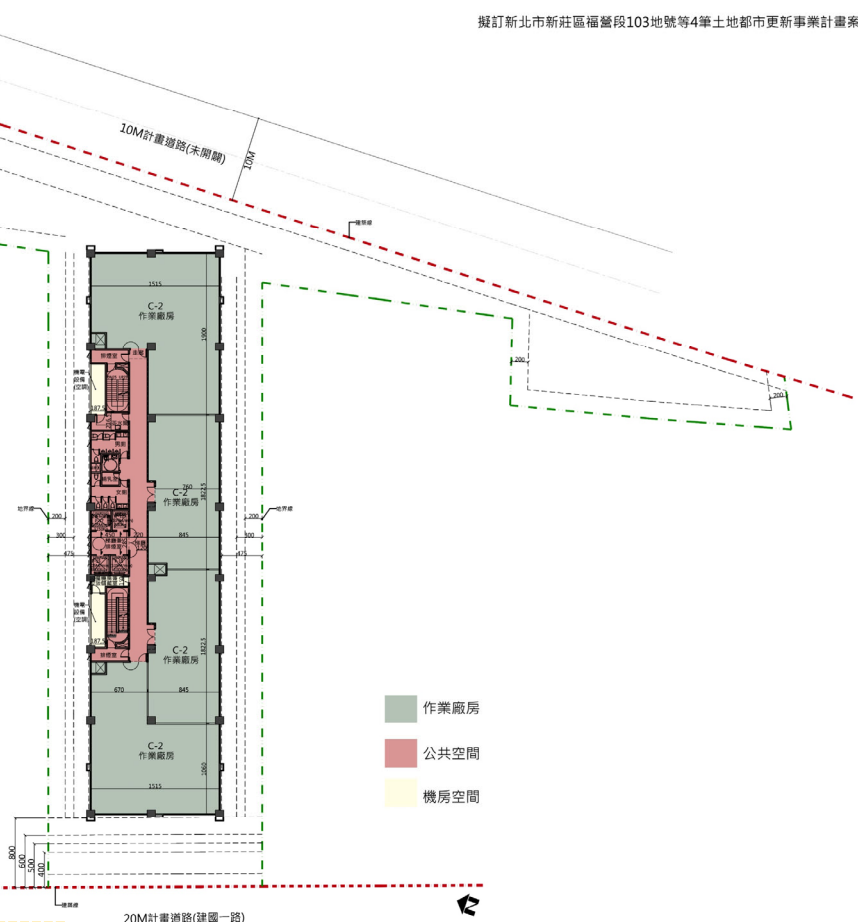
作業廠房面積:
741.80m²(224.39坪)



■六層平面圖(標準層1)

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

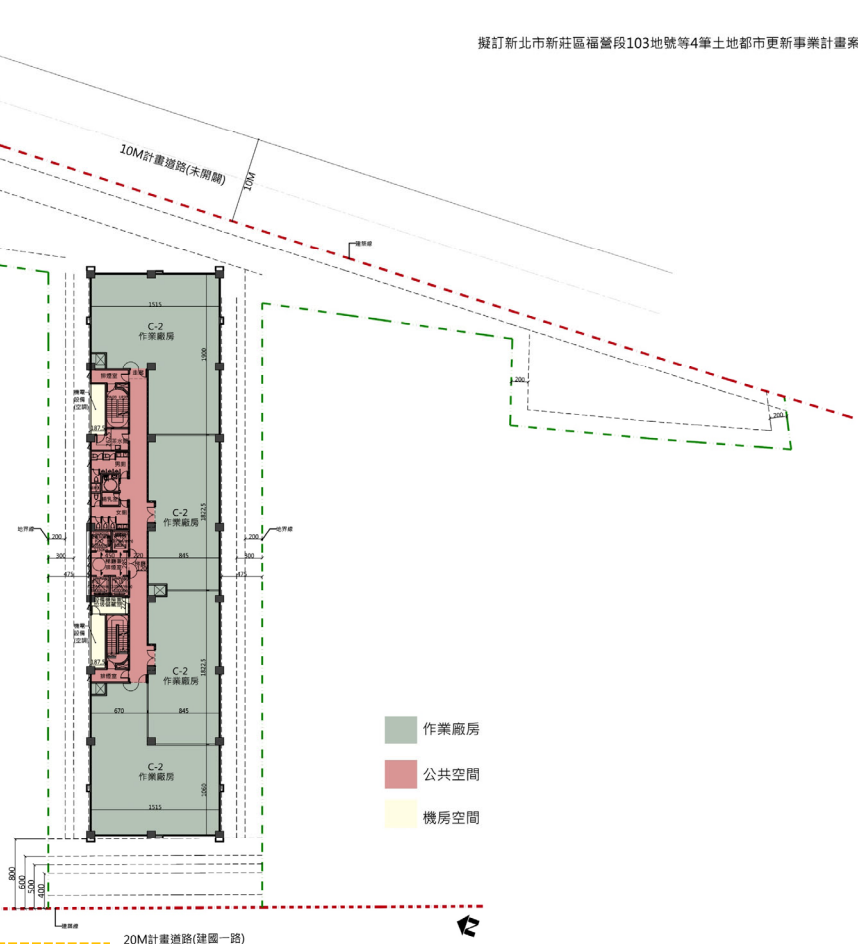
作業廠房面積：
741.80m²(224.39坪)



■七至十一層平面圖(標準層1)

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

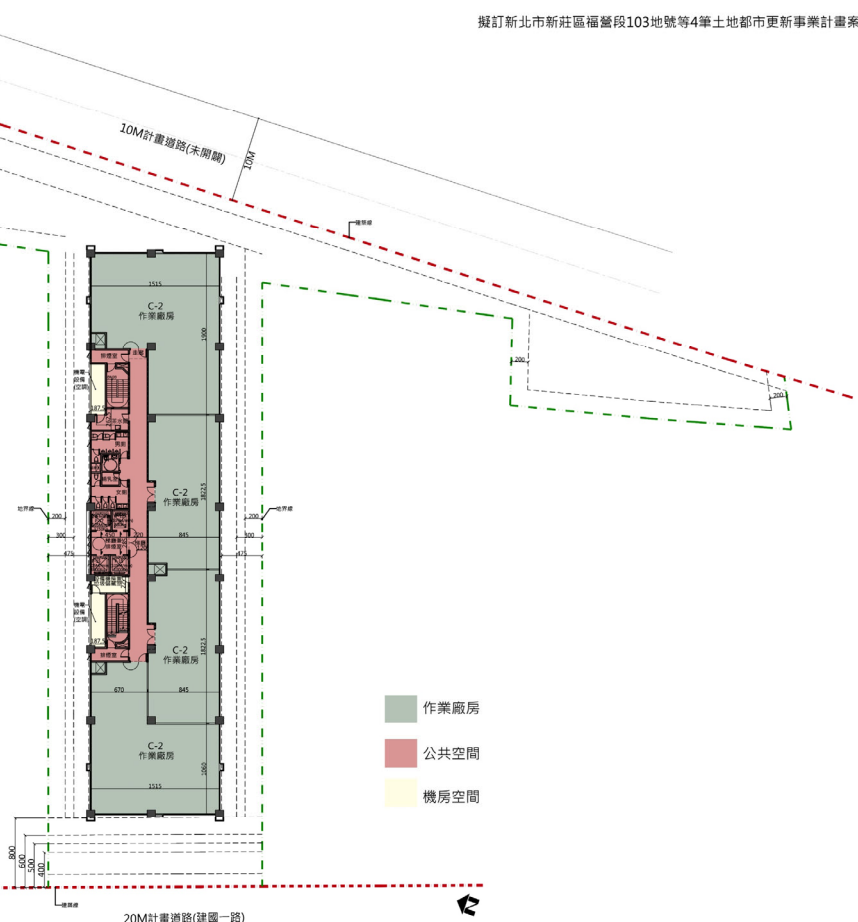
作業廠房面積：
741.80m²(224.39坪)



■十二至十九層平面圖(標準層2)

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

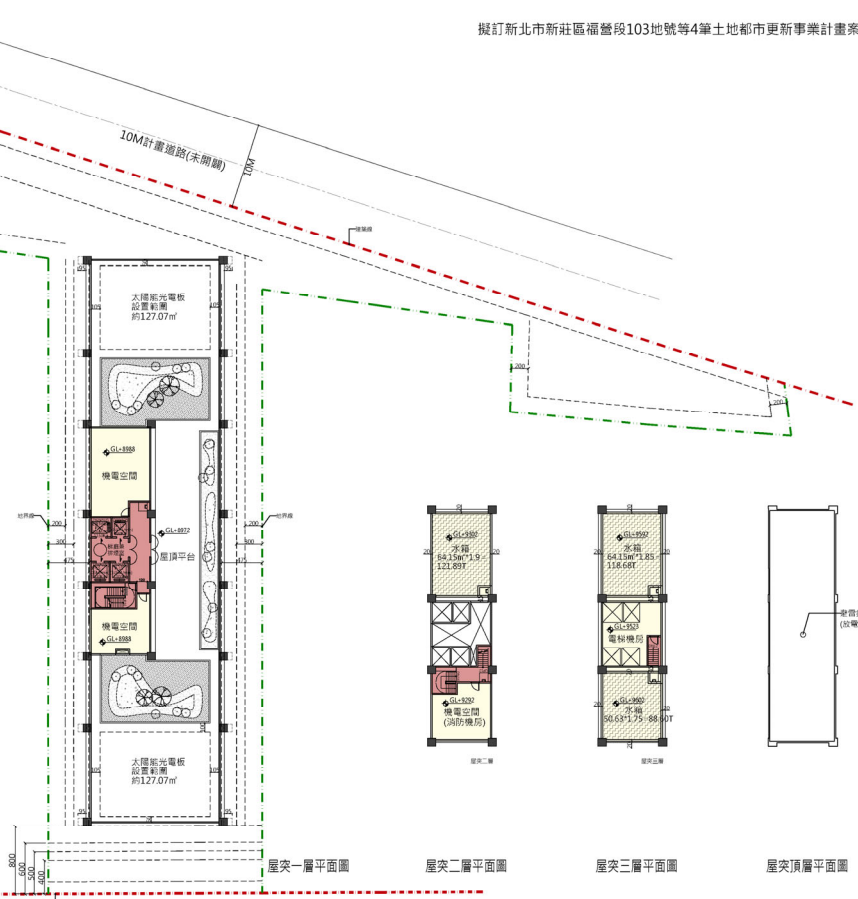
作業廠房面積:
741.80m²(224.39坪)



■二十層平面圖(標準層2)

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

公共空間
機房空間



■屋突一至三層平面圖

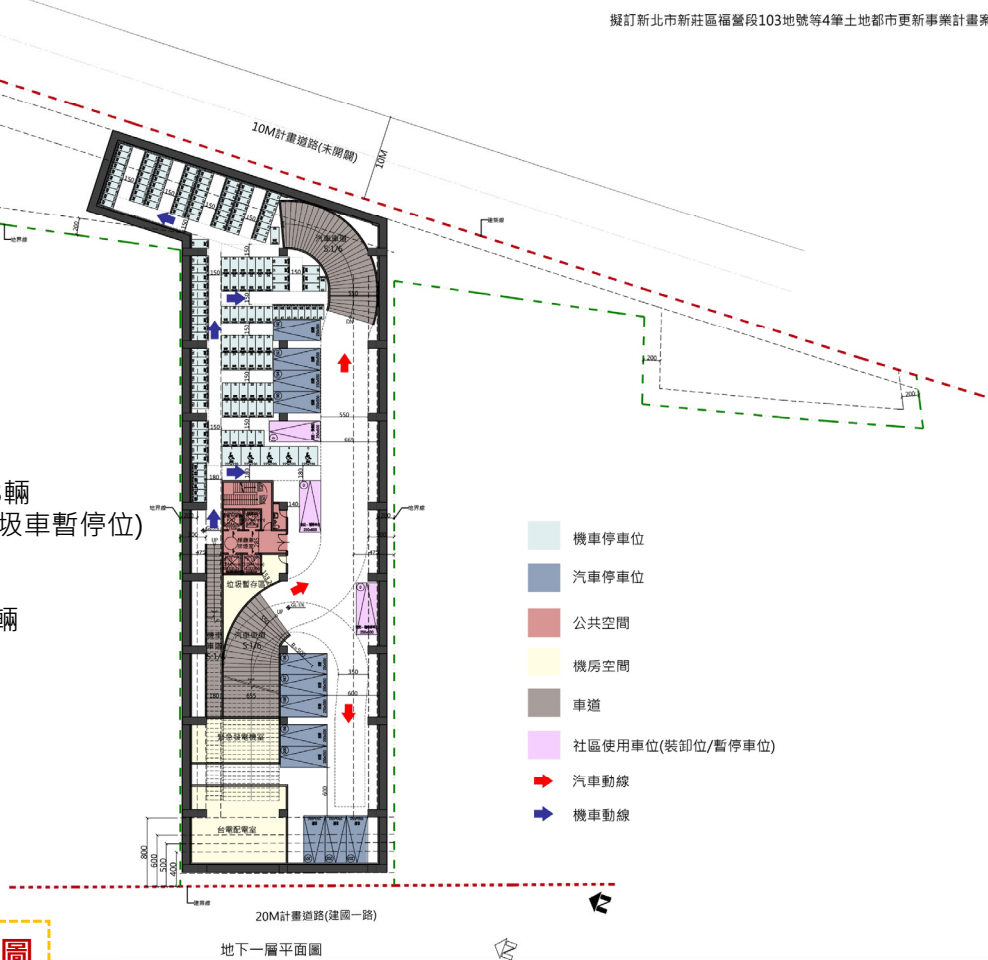
(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

當層社區使用車位總計3輛
(裝卸位、訪客臨停、垃圾車暫停位)
(尺寸:2.5*6m)

當層自設汽車位總計12輛

當層機車位總計 164輛
(含無障礙車位總計5輛)

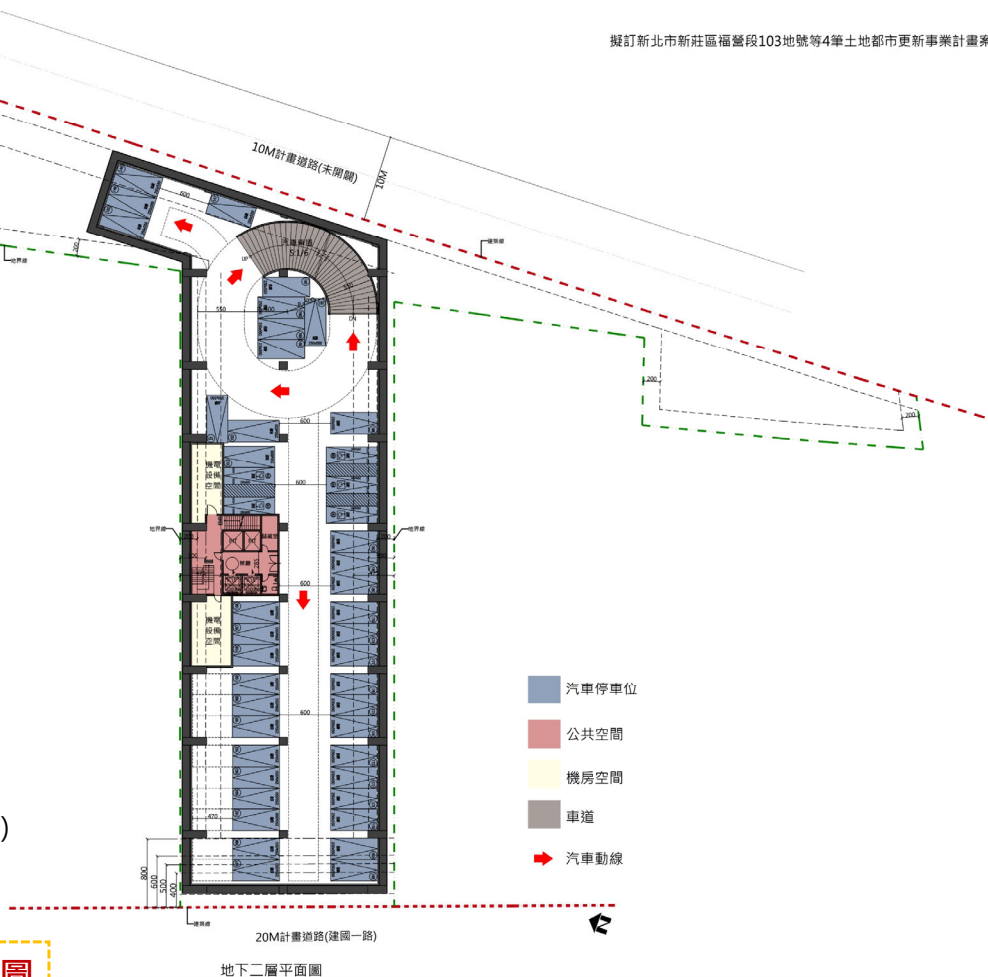
開挖面積=1910.16m²



■ 地下一層平面圖

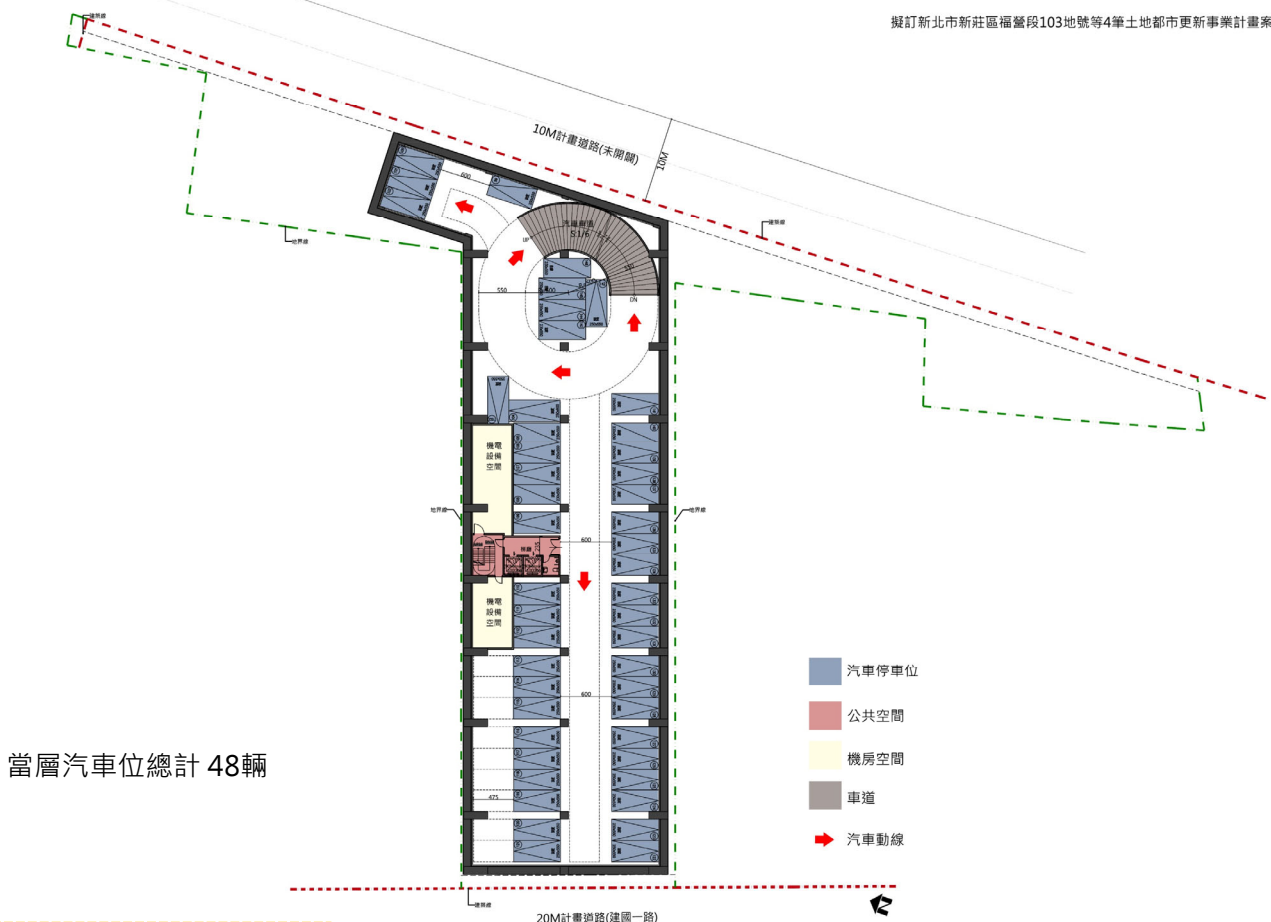
(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

當層汽車位總計 45輛
(含無障礙車位總計5輛)



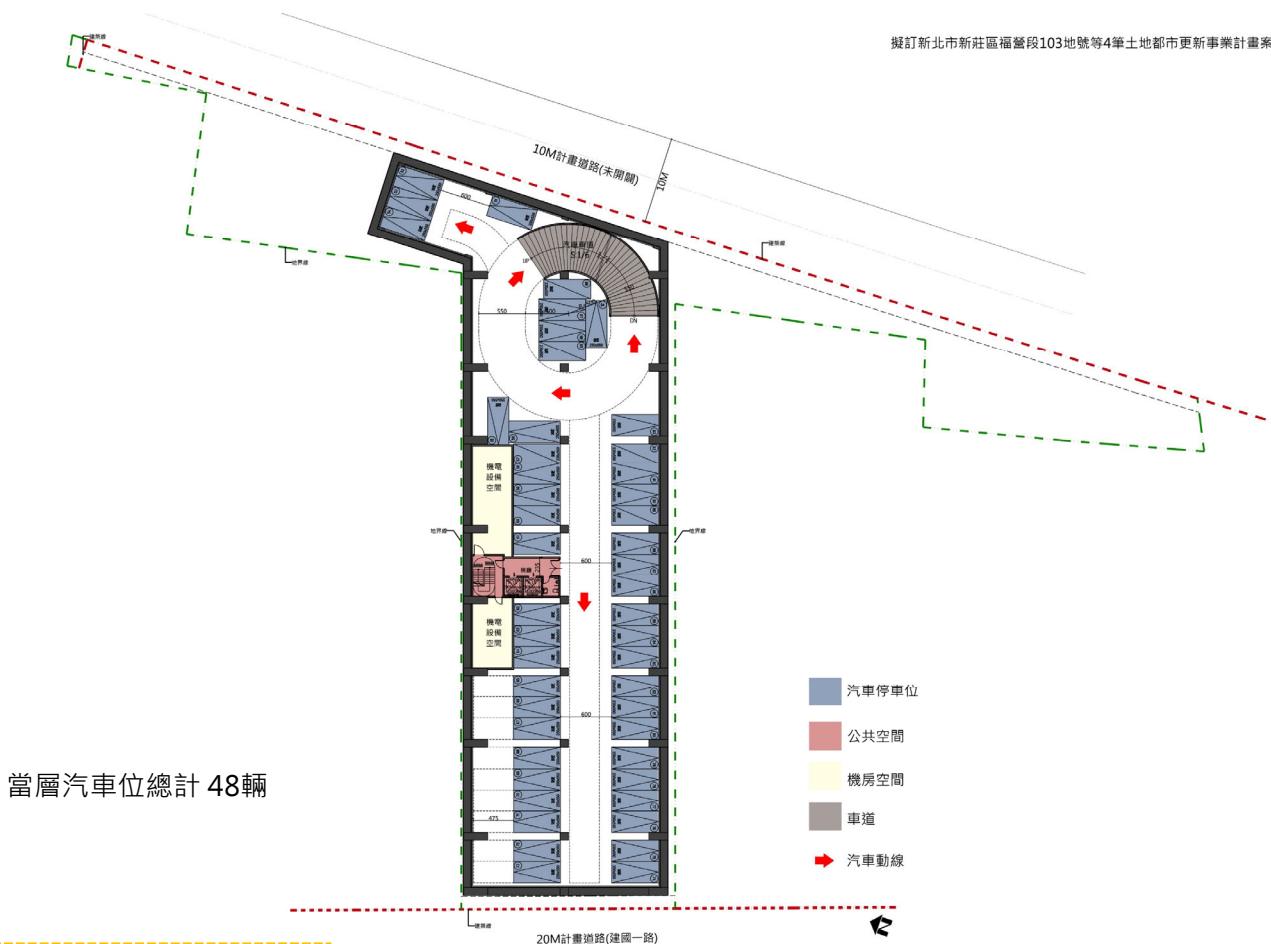
■ 地下二層平面圖

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)



■ 地下三層平面圖

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

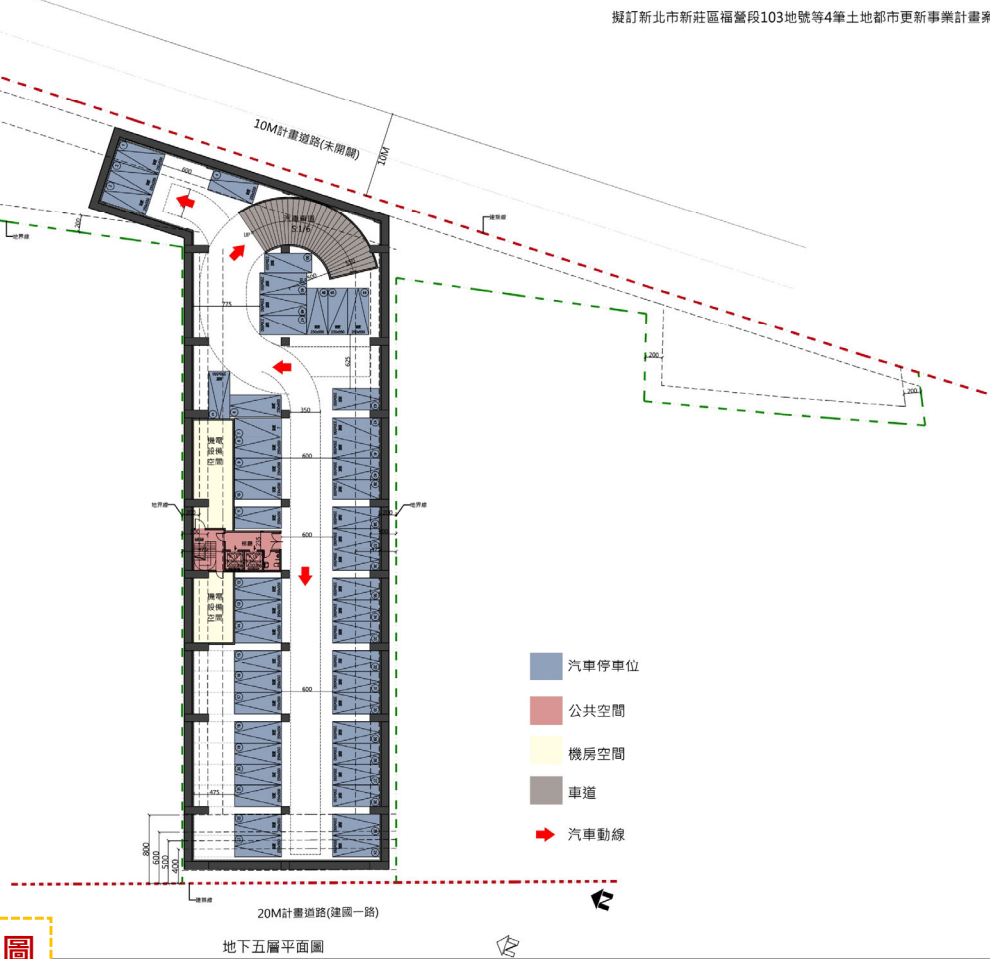


■ 地下四層平面圖

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

當層汽車位總計 50輛

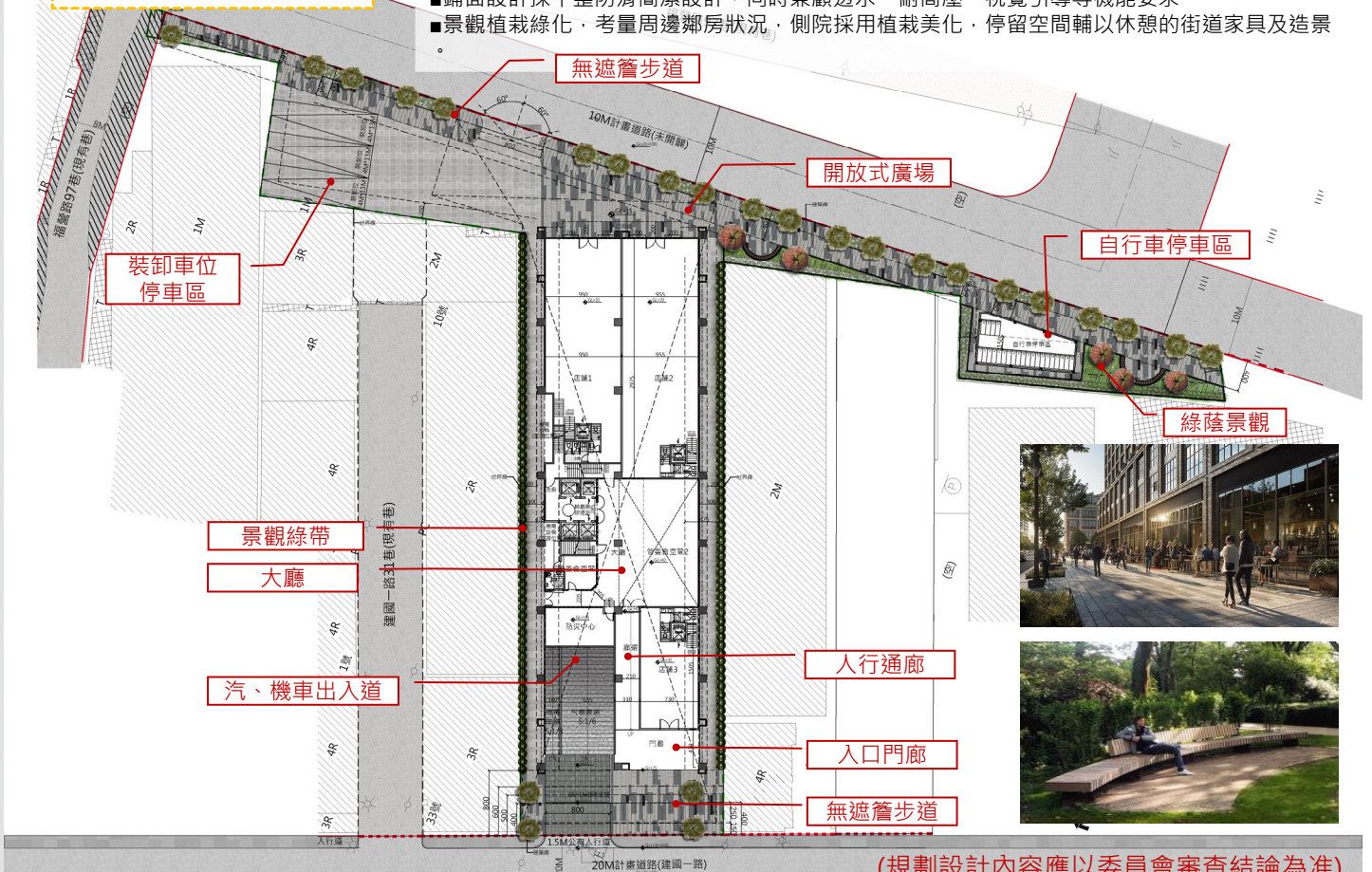
■ 地下五層平面圖



(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

■ 景觀與植栽計畫

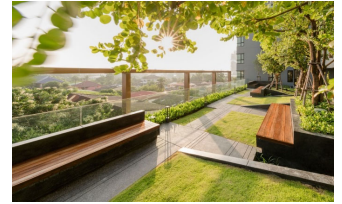
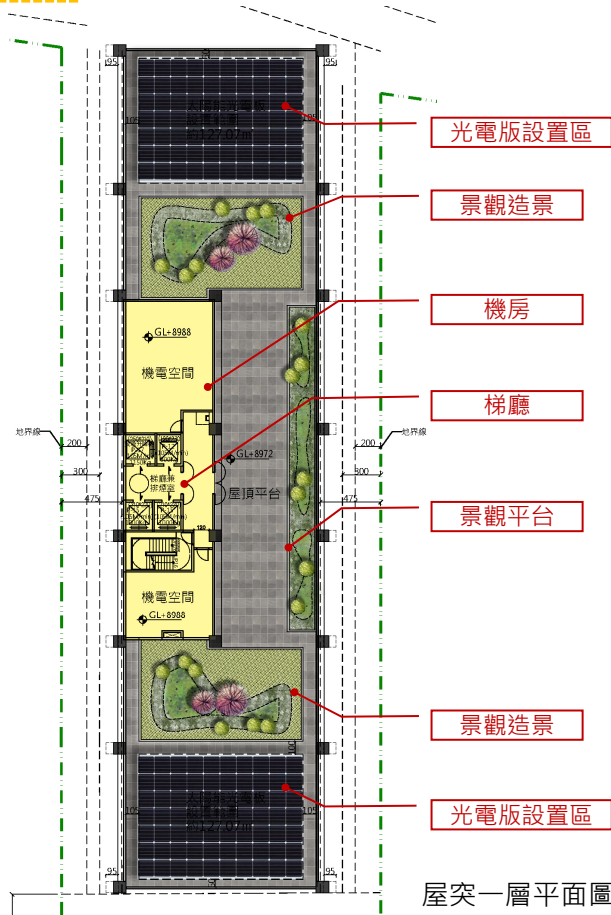
- 入口退縮無遮簷人行空間，型塑開闊、平整、視線通透、舒適、安全的人車通行林蔭大道。
- 鋪面設計採平整防滑簡潔設計，同時兼顧透水、耐高壓、視覺引導等機能要求。
- 景觀植栽綠化，考量周邊鄰房狀況，側院採用植栽美化，停留空間輔以休憩的街道家具及造景



(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

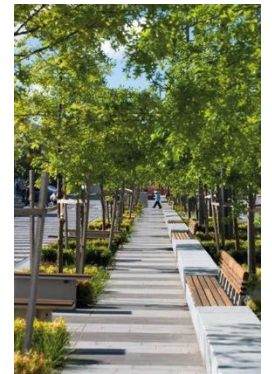
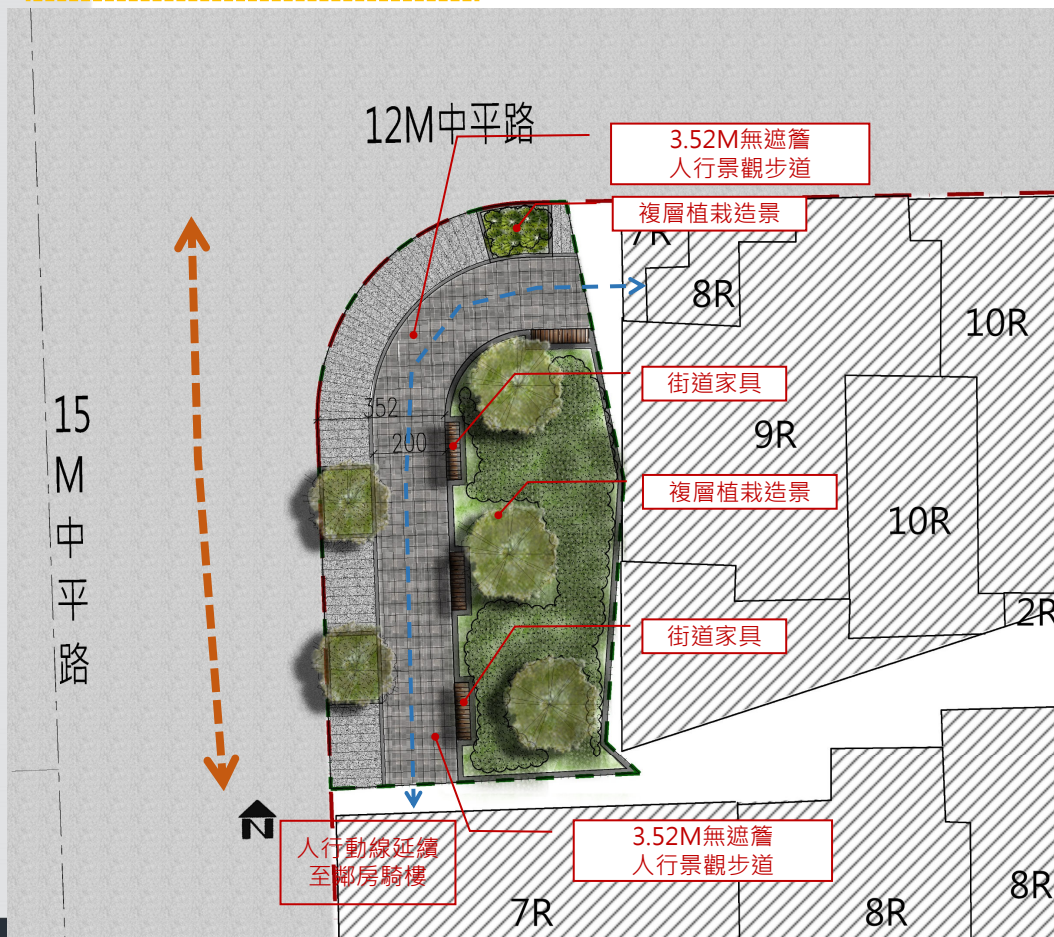
■ 屋頂景觀配置圖

(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

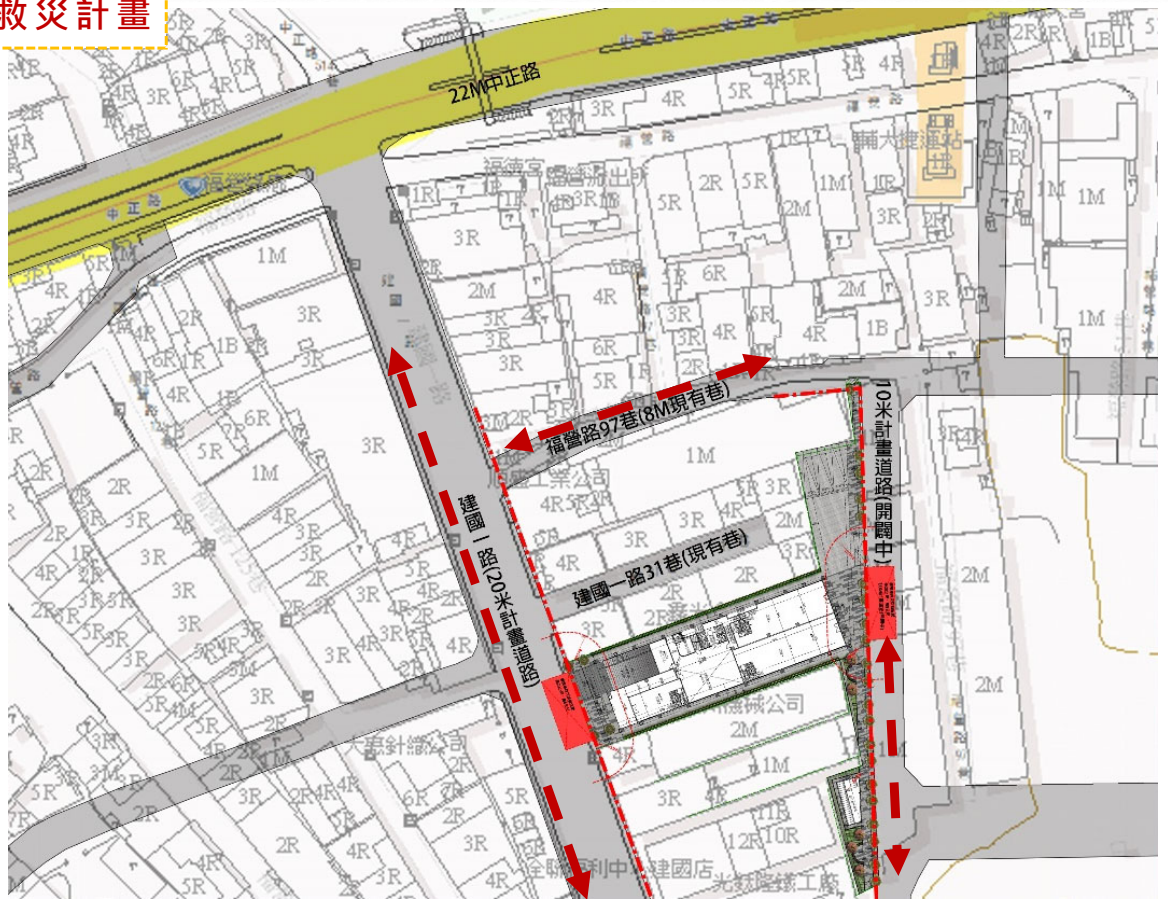


■ 區內公共設施景觀配置圖

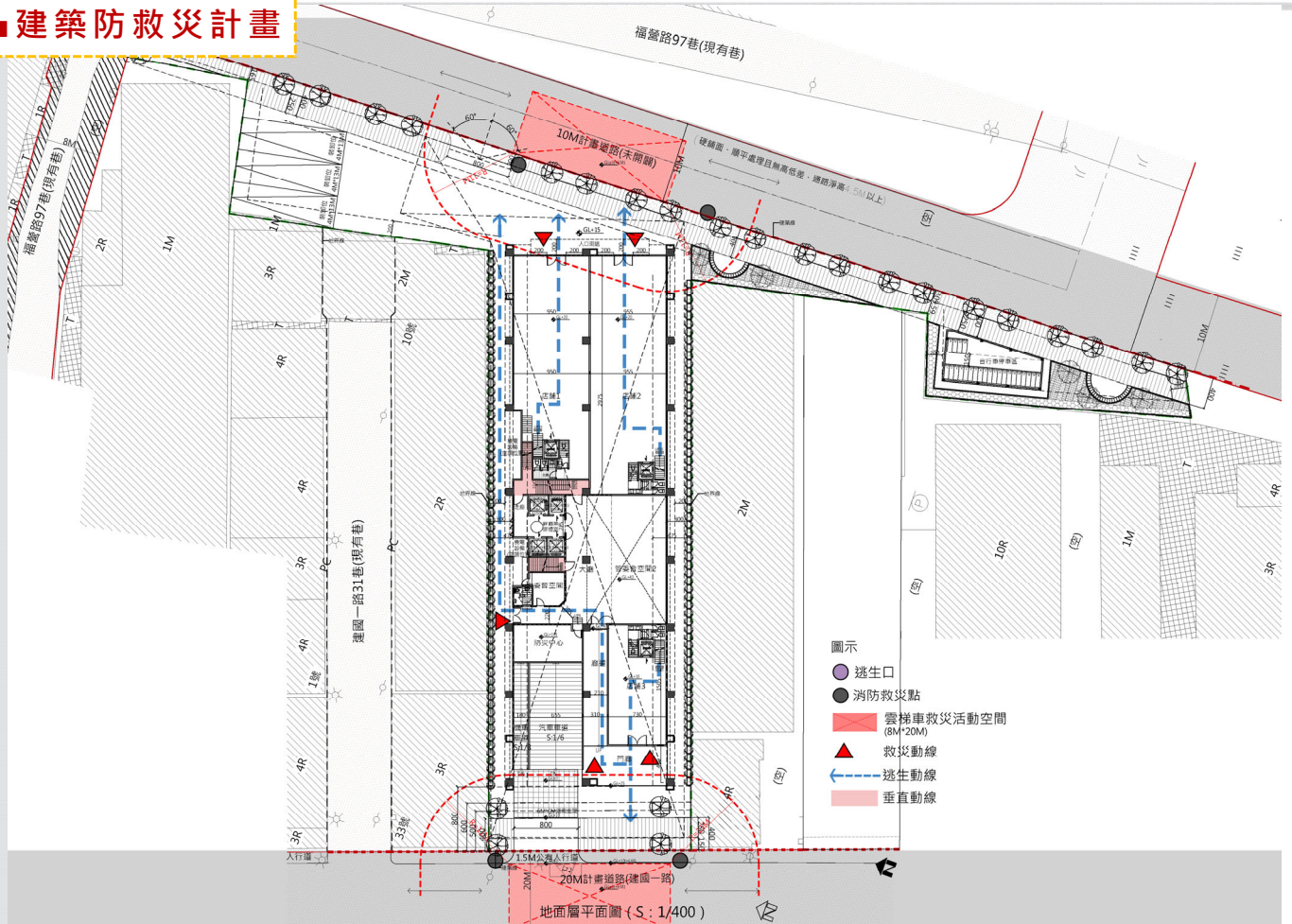
(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

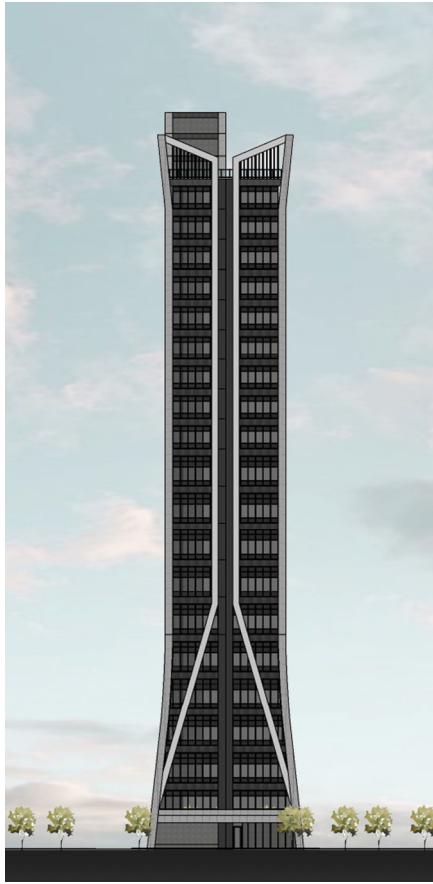


■ 建築防救災計畫

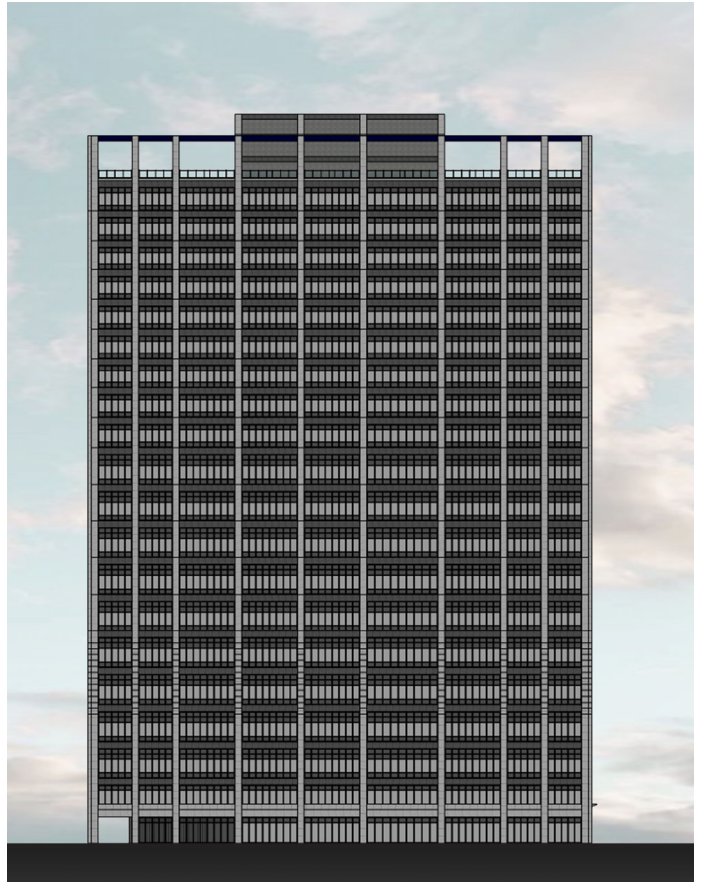


■ 建築防救災計畫

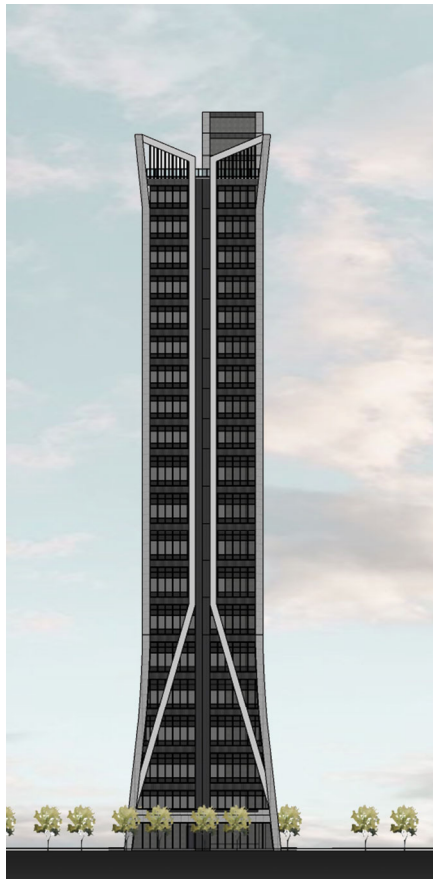




東向立面圖



南向立面圖



西向立面圖



北向立面圖

■ 建築透視模擬圖



■ 建築透視模擬圖



(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)



(規劃設計內容應以委員會審查結論為準)

拾肆、實施進度-協議合建

階段	事業計畫 審議階段	舊屋搬遷作業 及施工階段	使照申請及 新建物交屋階段
作業期	約12個月	約38個月	約6個月
時間	113.1.15~114.01	114.01~117.02	117.02~117.07
作業 內容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 擬訂事業計畫 ■ 自辦公聽會 ■ 申請事業計畫報核 (含變更都市計畫) ■ 都更處審查 ■ 公開展覽 ■ 公辦公聽會 ■ 專案小組審查 ■ 聽證、審議委員會 ■ 市府核定公告 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 申請建築執照 ■ 申請拆除執照 ■ 建築執造核准 ■ 舊屋點交搬遷 ■ 拆除作業 ■ 稅捐減免作業申辦 ■ 工程施工 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 申請使用執照 ■ 送水、送電作業 ■ 產權登記作業 ■ 稅捐減免申辦 ■ 更新成果備查

註：表內時程為預估實施進度，實際期程未來仍依本案審議狀況進行調整。

拾伍、都市更新相關諮詢及網頁

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案都市更新相關諮詢：

■久舜營造股份有限公司

■ 聯絡地址：臺北市內湖區新湖二路257號2樓

■ 聯絡人：邱方 電話：(02)2796-5218 # 583

■東聯管理顧問股份有限公司 (規劃單位)

■ 聯絡人：林婞綺 電話：(02)7752-7908 # 220

■ 聯絡人：蔡宜寧 電話：(02)7752-7908 # 302

三、「有關都市更新相關法令規定可參閱 [內政部國土管理署](http://www.cpami.gov.tw/) (<https://www.cpami.gov.tw/>) 或 [新北市都市更新處/都市更新法令專](http://www.uro.ntpc.gov.tw/) (<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，或洽新北市都市更新處專線：(02)2950-6206。

簡報結束
謝謝聆聽