

# 擬訂新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地 都市更新事業計畫案

## 都市更新公辦公聽會

實施者：立源建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：彭信蒼建築師事務所

吳明威建築師事務所

### 都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

### 都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

### 都市更新條例第32條：

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

### 都市更新條例第37條：

依第23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。

### 都市更新條例施行細則第8條：

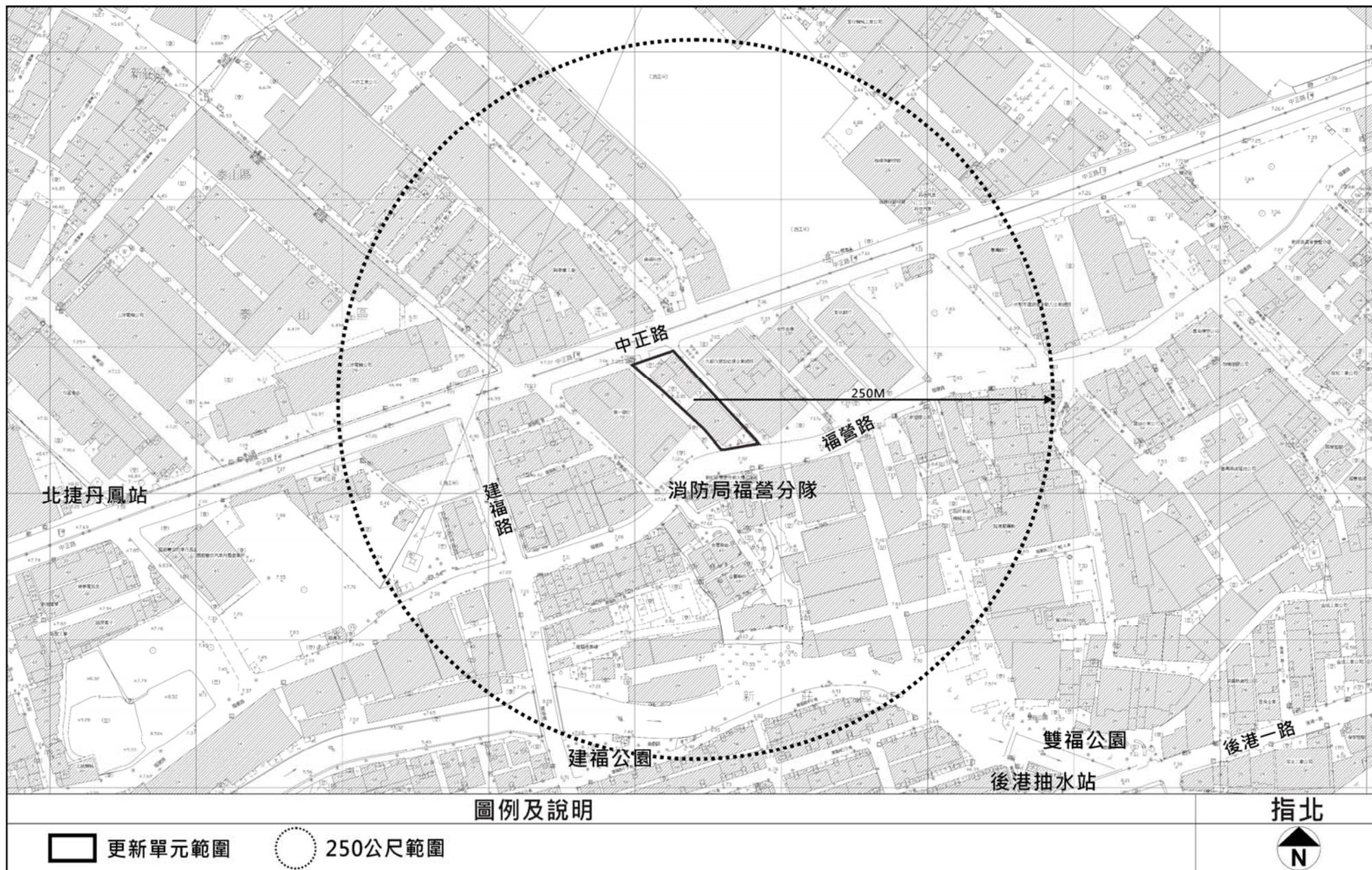
舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

### 更新案實施者：立源建設股份有限公司

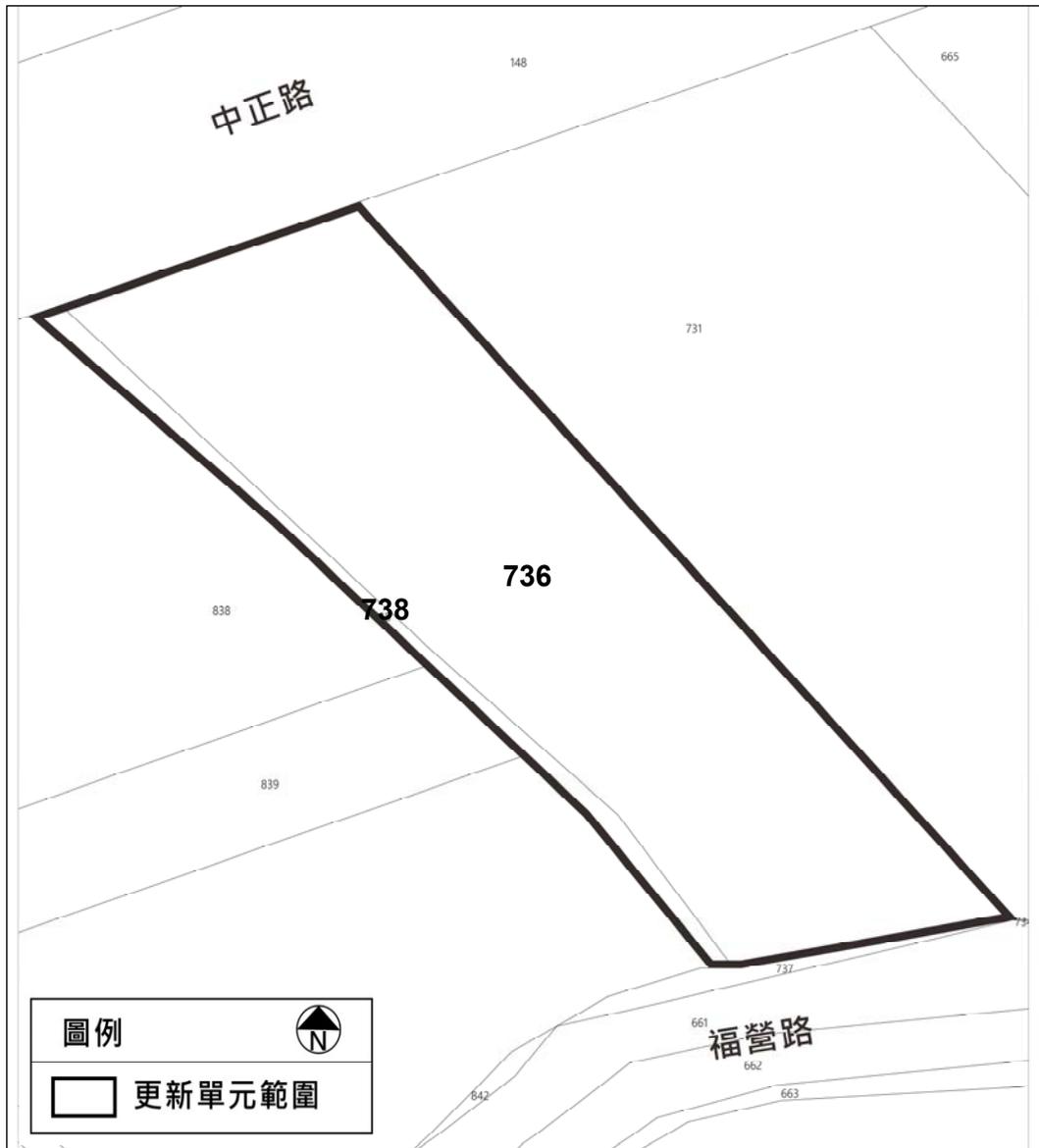
符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

本更新單元位於新莊區中正路、建福路、福營路及15M未開闢計畫道路所圍街廓範圍內。

更新單元位置



- 新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地，土地總面積為2,151.69 m<sup>2</sup> (約650.89坪)。

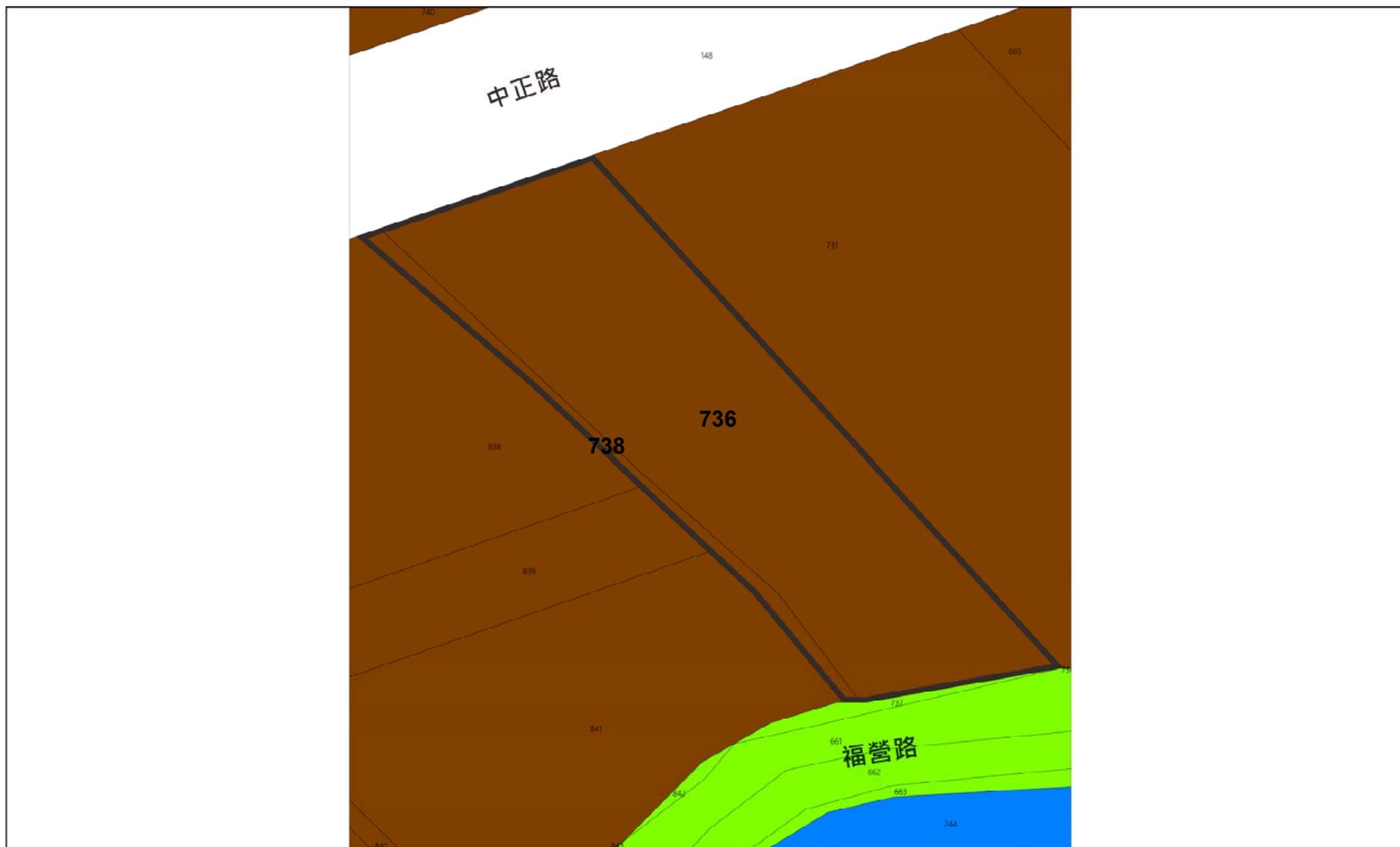


### 土地部分

- 土地面積為2,151.69 m<sup>2</sup>
- 所有權人共1名
- 皆為私有土地

### 建物部分

- 建物面積為981.48 m<sup>2</sup>
- 所有權人共1名
- 皆為私有建物



圖例及說明

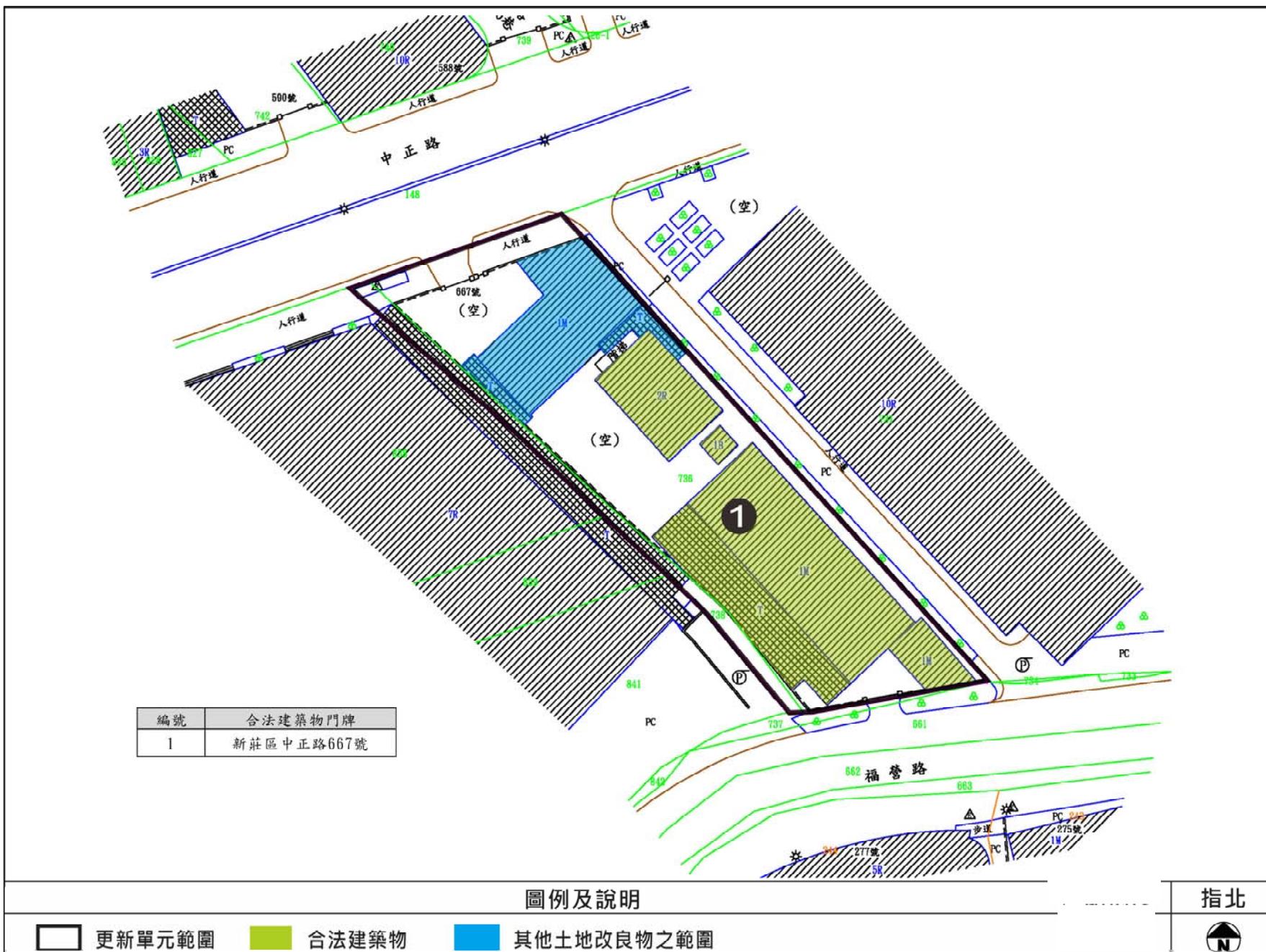
指北

更新單元範圍
  工業區
  農業區
  機關用地



使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)	法容容積(m <sup>2</sup> )
乙種工業區	736、738	2,151.69	60%	210%	4,518.55
合計	2筆土地	2,151.69			4,518.55

- 更新單元範圍內計有 1棟合法建築物及其土地改良物(合法增建部分)。
- 建物老舊窳陋，結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊環境不佳的地區，影響更新單元內作業人員安危。



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 )	2,151.69	1	981.48	1
公有 ( a )	-	-	-	-
私有 ( b = A-a )	2,151.69	1	981.48	1
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	2,151.69	1	981.48	1
同意數 ( C )	2,151.69	1	981.48	1
同意比例 ( % ) ( C/B )	<b>100% &gt;4/5</b> ( 即法定80% )			

- 本案同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵比例(%)
中央	危險建築	326.23	7.21%
	綠建築，申請銀級	271.11	6.00%
	時程獎勵	316.29	7.00%
	小計	913.63	20.21%
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	451.85	10.00%
	小計	451.85	10.00%
都市更新容積獎勵 合計		1,365.48	30.21%
都更一箭增額容積 小計		451.85	10.00%
容積移轉 小計		1,129.63	25.00%
申請容積獎勵 總計		2,946.96	65.21%

- 本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。
- 實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

## 細部計畫、土地使用強度及使用組別

本案更新單元位於新北市政府於民國109年11月20日發布實施「**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**」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

### 計畫目標

- ✓ 配合政府都市發展政策，以改善實質工作環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- ✓ 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

### 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	更新後興建鋼筋混凝土造建物，提升防災機能，建立安全工作環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。
產業發展	現有為舊式廠房規劃，使用彈性受限，現況閒置無產業進駐。	更新後規劃為現代化廠房，提高整體使用效益，增加經濟產值及就業機會，並帶動周邊地區產業發展。

\* 對於所有權人、政府、實施者、周邊環境改善及產業發展皆有顯著效益，創造多贏的局面。

保存或維護計畫 (本案無)

區內公共設施興修或改善計畫 (本案無)

## 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，且以協議合建方式實施都市更新事業，於原址重建廠房大樓。

## 費用分擔原則

- ✓ 本案實施方式為協議合建，費用分擔依協議合建內容為準。
- ✓ 相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理。

## 拆遷安置計畫

### ✓ 地上物拆遷計畫

本案實施方式為協議合建，預計拆遷時程依與實施者協議內容辦理。

### ✓ 建築物之補償與安置

本案實施方式為協議合建，依實施者與建物所有權人協議內容不列計本項費用，故本案無。

本案更新後興建一棟地上10層、地下3層之廠房大樓，構造為鋼筋混凝土造。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約6億2,486萬元	包含建築設計費、營建費用、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用等
	公共及公益設施費用	約3.17萬元	本案依新北市都市更新審議原則第十六點第一項第一款規定提出工業區環境友善方案。(本案未提列公益設施折繳代金費用)
申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費		約487萬元	依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金及申請容積獎勵之管理維護費
都市更新費用	調查費	約460萬元	都市更新規劃費、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用
	更新前土地及建物測量費	約8.9萬元	依合約金額提列。
	土地改良物拆遷補償費	-	依實施者與建物所有權人協議內容不列計本項費用
	拆遷安置費	-	依實施者與建物所有權人協議內容不列計本項費用
	地籍整理費	約66萬元	以每戶20,000元提列之
	審查費用	約5.1萬元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	小計	約540萬元	
貸款利息		約2,205萬元	
稅捐		約1,461萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約1億6,344萬元	包含信託費用、人事(4.5%)、銷售(6%)、風險(12.5%)
容積移轉費用		約5,236萬元	本案擬辦理容積移轉25% (本案未提列增額容積10%之價金費用)
更新事業總成本		約8億8,762萬元	

• 註：財務計畫相關數值實際須依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

項目	數量	單價	總銷金額
一般商業設施 (銀行分支機構)	約 214.57坪	約 75萬元/坪	約 1億6,092萬元
廠房	約 2,390.09坪	約 52萬元/坪	約 12億4,285萬元
一般商業設施 (一般事務所)	約 316.74坪	約 52萬元/坪	約 1億6,470萬元
汽車位	70部	約 200萬元/部	約 1億4,000萬元
銷售總收入金額			約 17億0,847萬元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	約 8億8,762萬元
	更新後應分配權利價值	約 8億2,085萬元
共同負擔比率		51.95%

- 註：財務計畫相關數值實際須依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

# 實施風險控管方案

本案未來將會辦理**不動產開發信託**，其風險控管方式說明如下：

## 不動產開發信託

信託目的	土地所有權人及實施者將 <b>本案範圍內土地及興建資金</b> 信託予受託銀行，由受託銀行控管及辦理有關與本案興建開發所需之一切必要支出，以使本案順利興建完工。
控管方式	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 為管理信託財產之需要，信託銀行應設立存款帳戶作為<b>信託專戶</b>。</li><li>2. 受託銀行對信託財產應以單獨管理運用方式管理，且不具運用決定權。信託財產為金錢時，受託銀行應以分別記帳方式管理之。</li><li>3. <b>信託專戶可撥付之項目為本案直接工程費用(含建築、機電等工程)</b>，實施者應檢附建經公司出具之請款查核報告，以書面向受託銀行申請自信託專戶撥付至承攬人帳戶。</li><li>4. <b>不動產產權管理</b>：<ol style="list-style-type: none"><li>(1)土地所有權人簽署信託契約後，應配合實施者通知，將各自所持有之不動產辦理信託登記予受託銀行；另倘土地所有權人及實施者就本案完成後不動產產權分配達成書面協議(選屋協議)，應提供予受託銀行，作為辦理產權分配之依據。</li><li>(2)信託契約存續期間內，如需受託銀行以土地所有權人身分配合用印、執行之事項，土地所有權人同意受託銀行得配合實施者書面指示辦理，但應以達成信託目的所需且合乎法令規定者為限。</li></ol></li></ol>

## 維護管理及保固事項

1. 房屋之主要結構安全（如樑柱、承重牆、樓梯等），自使用執照取得日起，保固15年。
2. 機械設備（屬於公設之水電設備、消防設備、發電機設備、空調設備、電梯設備及監控對講保全設備、停車設備），在正常使用範圍內若有產生損害，自使用執照取得日起，保固2年。
3. 防水及裝修面飾材，如外牆面飾材、石材等之瑕疵，自使用執照取得日起，保固2年（保固期間外牆面飾材、外牆面石材之日常清潔維護由各區分所有權人或管理委員會負責）。
4. 公設植栽因環境條件因素不一，自使用執照取得日起，提供1年保固。
5. 其他因天災、事變或不可歸責於實施者等之事由，或因各區分所有權人自行增建、裝修、未盡一般注意義務、未依規定確實保養或使用不當之事由，所造成之毀損，實施者不負保固責任。

總更新時程預估約**2.67**年  
(事業計畫核定至更新成果備查)

■ 實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	113/12
2	申請拆除及建造執照	3	114/1-114/3
3	改良物殘餘價值補償 (本案無)	-	-
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/2
5	地上物騰空拆除	2	114/4-114/5
6	工程施工	16	114/6-115/9
7	申請使用執照	2	115/10-115/11
8	送水送電	1	115/12
9	申請測量	1	116/1
10	產權登記	3	116/2-116/4
11	申請更新後稅捐減免	2	116/5-116/6
12	更新成果備查	2	116/7-116/8

- 實施者：立源建設股份有限公司
- 資本總額：30,000,000元
- 代表人：于欣立
- 營業項目：
  1. H701010 住宅及大樓開發租售業
  2. H701020 工業廠房開發租售業
  3. H701050 投資興建公共建設業
  4. H701060 新市鎮、新社區開發業
  5. H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
  6. H701090 都市更新整建維護業
  7. H702010 建築經理業
  8. H703090 不動產買賣業
  9. H703100 不動產租賃業
  10. H703110 老人住宅業
  11. E801010 室內裝潢業
  12. ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
- 五年內實績：
  1. 北大新宿-新北市三峽區住宅
  2. 泰山泰林段-新北市泰山區住宅
  3. 樹林東園段-新北市樹林區廠房

## 實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：立源建設股份有限公司

- 地址：新北市林口區中山路81巷1號2樓
- 電話：(02) 8601-8622
- 聯絡人：吳志鴻
- 更新案專屬網站：<https://li-yu.com/renewal>

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：陳信如

## 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部國土管理署

- 地址：台北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw>

# 同意書簽署時點與效力

同意書簽署之意義及相關權益事項

擬訂新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地都市更新事業計畫同意書  
本公司\_\_\_\_\_同意參與由 立源建設股份有限公司 為實施者申  
請之「擬訂新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：  
採權利變換方式實施：  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_％。  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_％。  
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率\_\_\_\_\_％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	新莊區	新莊區
地段	安泰段	安泰段
小段		
地號		
土地面積(㎡)		
權利範圍		
持分面積(㎡)		

(二)建物

建號		
建物門牌號		
坐落地號	地	
	小段	
	地號	
權地板面積(㎡)	建物層次/總樓層數	
	主建物總面積(A)	
	附屬建物面積(B)	
	面積(C)	
	權利範圍(D)	
共有部分	持分面積	
	E=C×D	
持分面積(㎡)(A+B+E)×F		

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：000 (簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名蓋章)

統一編號：A123456789 統一編號： 簽署人印

聯絡地址：新北市0000000 聯絡地址： 聯絡電話：

聯絡電話：(02)0000-0000 大章 小章

中華民國 年 月 日

- ✓ 依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

## 注意事項：

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

一定要簽名及蓋章，所有欄位都必須填齊且以正楷書寫

## 都市更新事業計畫核定實施後續執行相關事項

- |              |          |              |
|--------------|----------|--------------|
| 1.申請拆除及建造執照  | 5.工程施工   | 9.產權登記       |
| 2.改良物殘餘價值補償  | 6.申請使用執照 | 10.申請更新後稅捐減免 |
| 3.申請更新期間稅捐減免 | 7.送水送電   | 11.更新成果備查    |
| 4.地上物騰空拆除    | 8.申請測量   |              |

# 重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

彭信蒼建築師事務所  
吳明威建築師事務所

## 【建築量體說明】

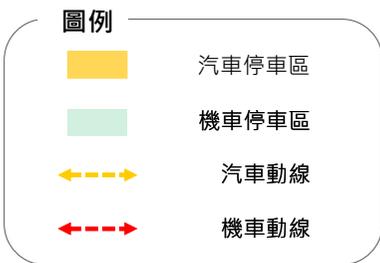
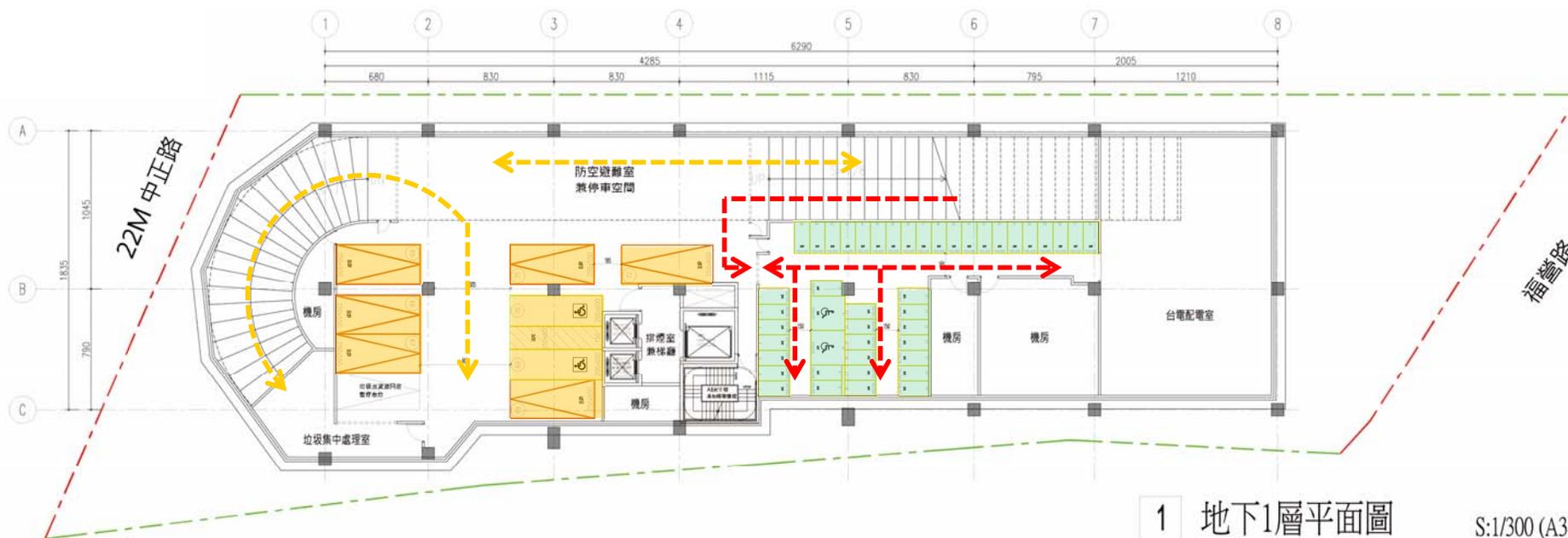
本案基地位於乙種工業區，計畫開發地上10層，地下3層廠房大樓。

樓層	規劃說明	樓層高度
RF1~RF3	樓梯梯間	9.00 M
10 F	作業廠房	5.80 M
9 F	作業廠房	7.00 M
8 F	一般商業設施(一般事務所)	4.00 M
7 F	作業廠房	7.00 M
2~6 F	作業廠房	4.00 M
1 F	入口大廳、一般商業設施(銀行)	5.50 M
B 1 F	防空避難室兼停車空間	3.40 M
B2F~B3F	停車空間、機電空間	3.00 M
規劃戶數	銀行：1 戶 廠房：30 戶 一般事務所：2 戶 (共33戶)	
車位數	汽車位：實設 72 部 (法定 38 部) 機車位：實設 45 部 (法定 45 部) 自行車位：實設 7 部 (法定 7 部) 裝卸位：實設 3 部 (法定 3 部)	
建築高度	49.90 M	



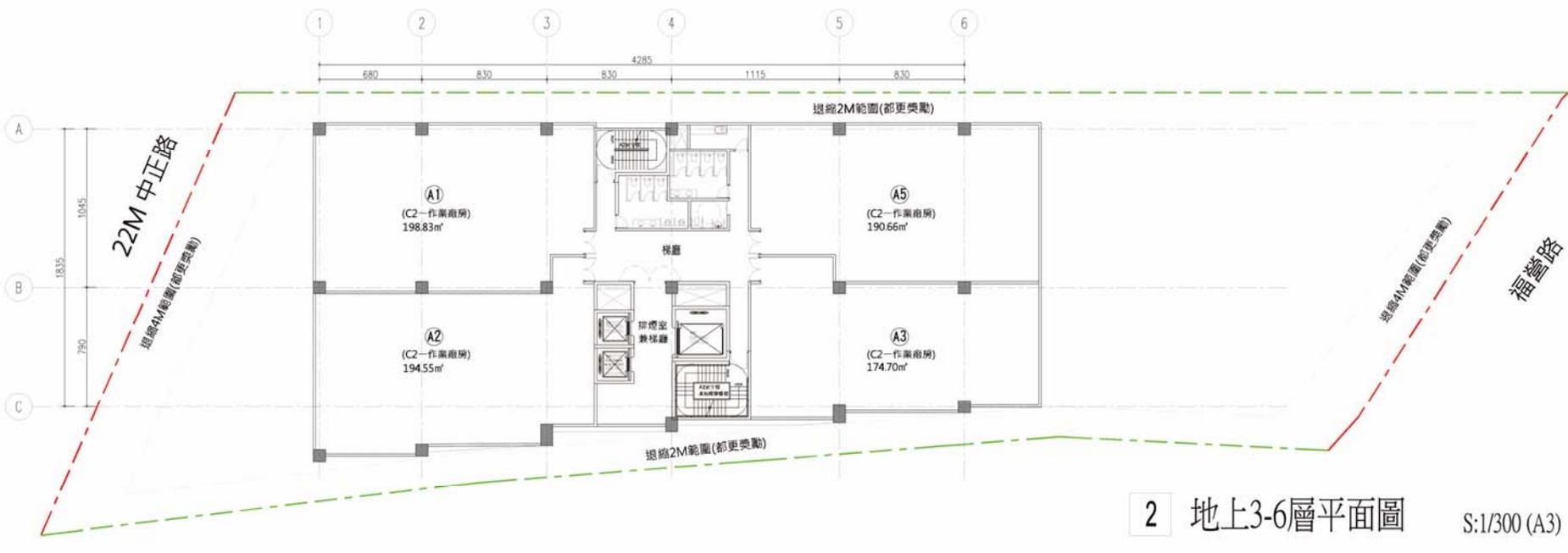
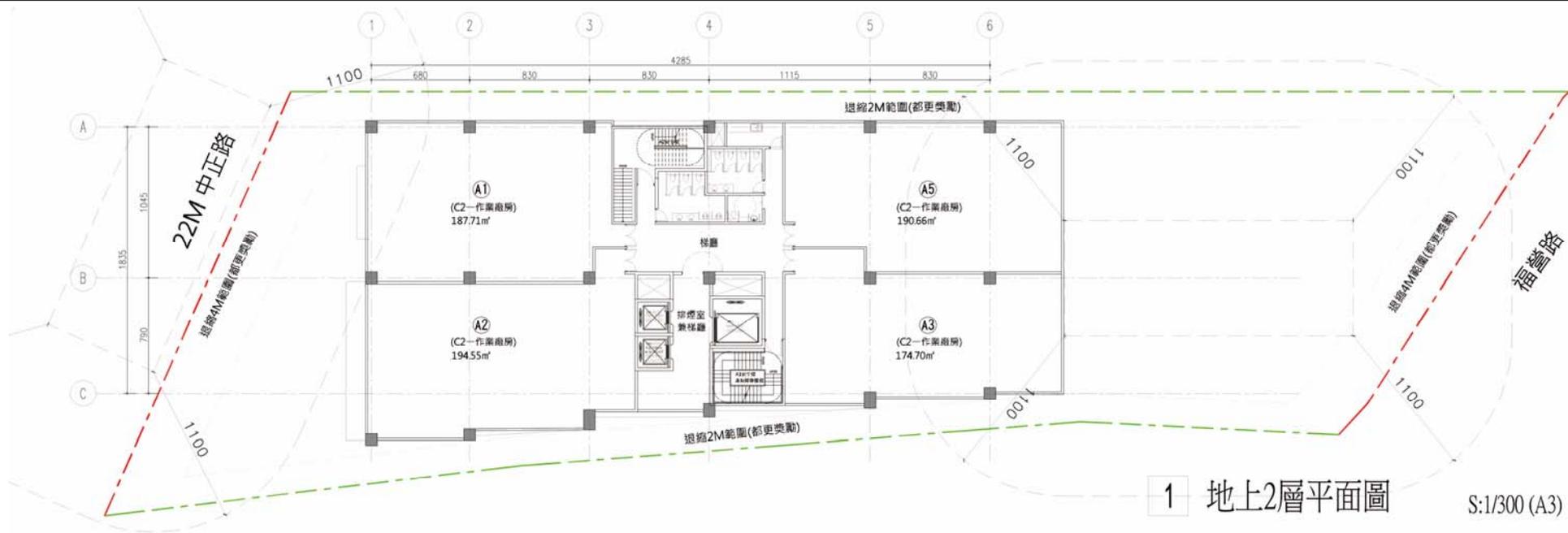


# 【汽機車停車與動線計畫】地下一層平面圖

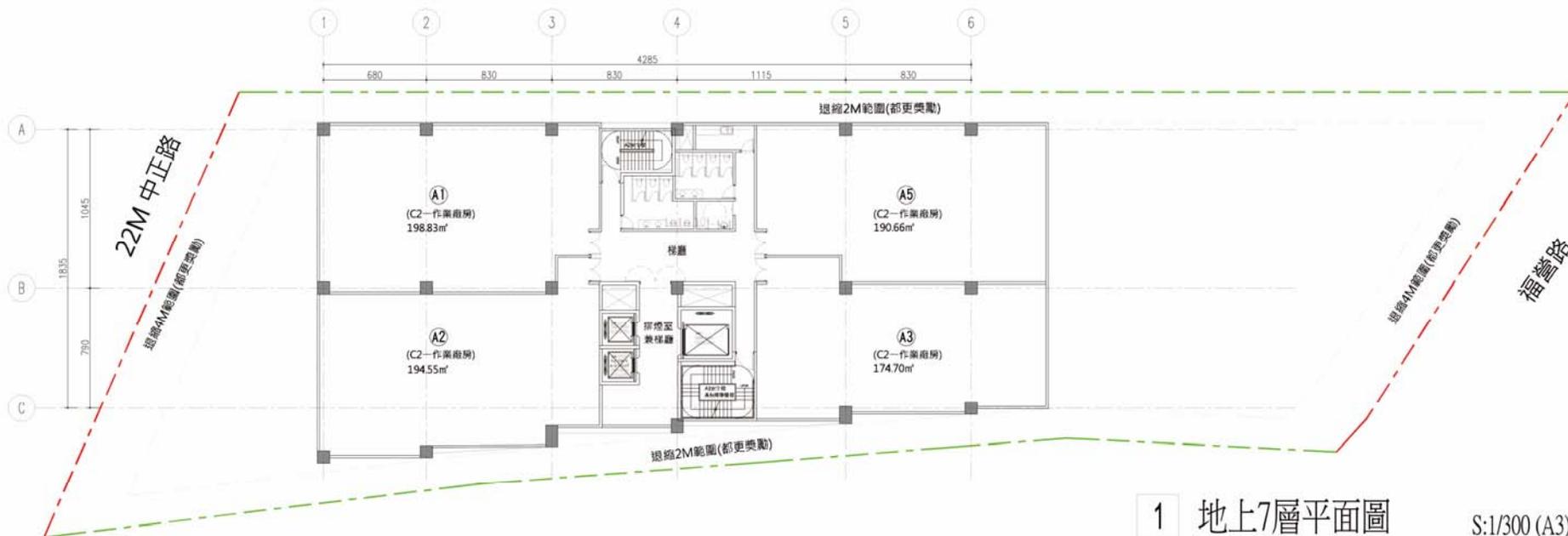




# 【各層平面】二至六層平面圖



# 【各層平面】七至八層平面圖

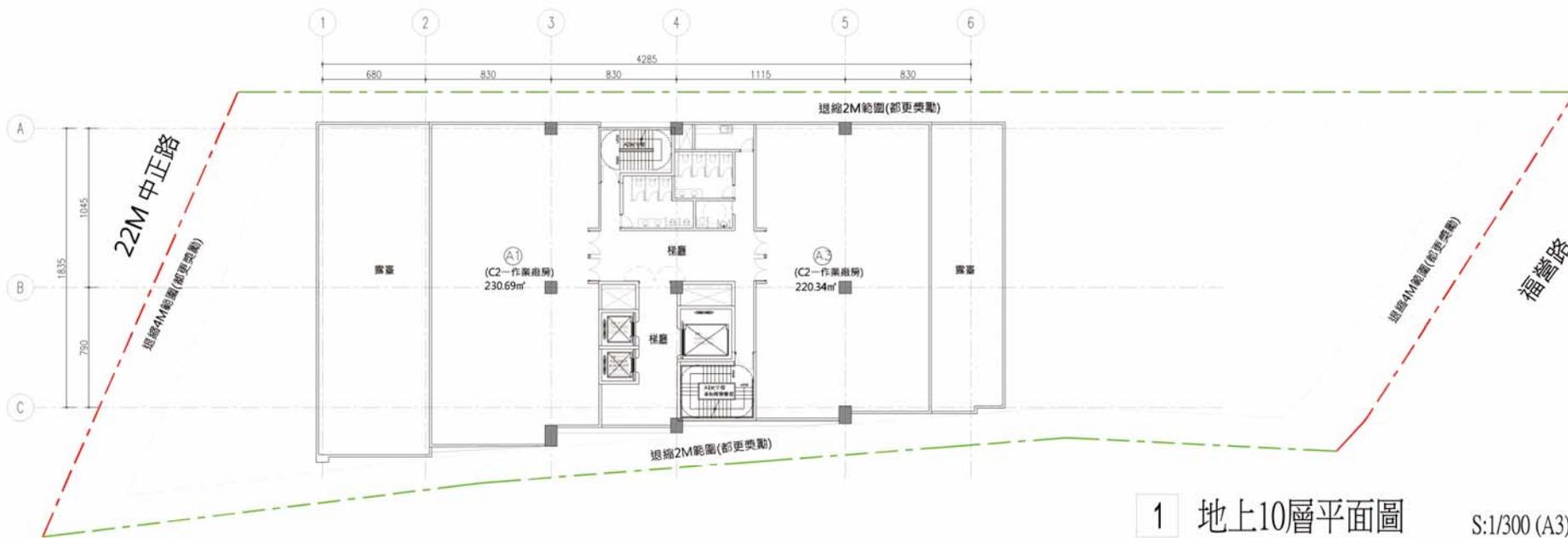


1 地上7層平面圖 S:1/300 (A3)

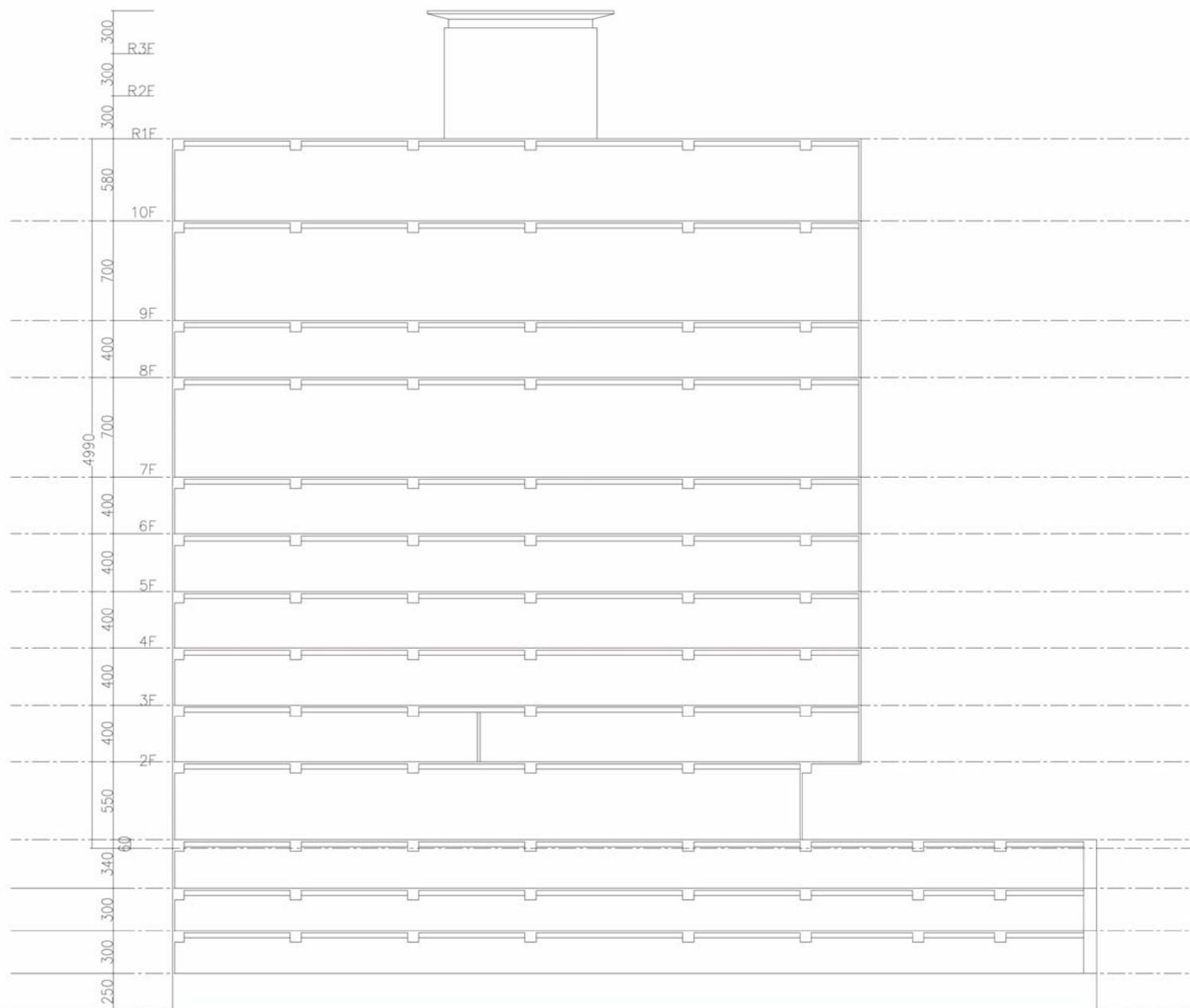


2 地上8層平面圖 S:1/300 (A3)

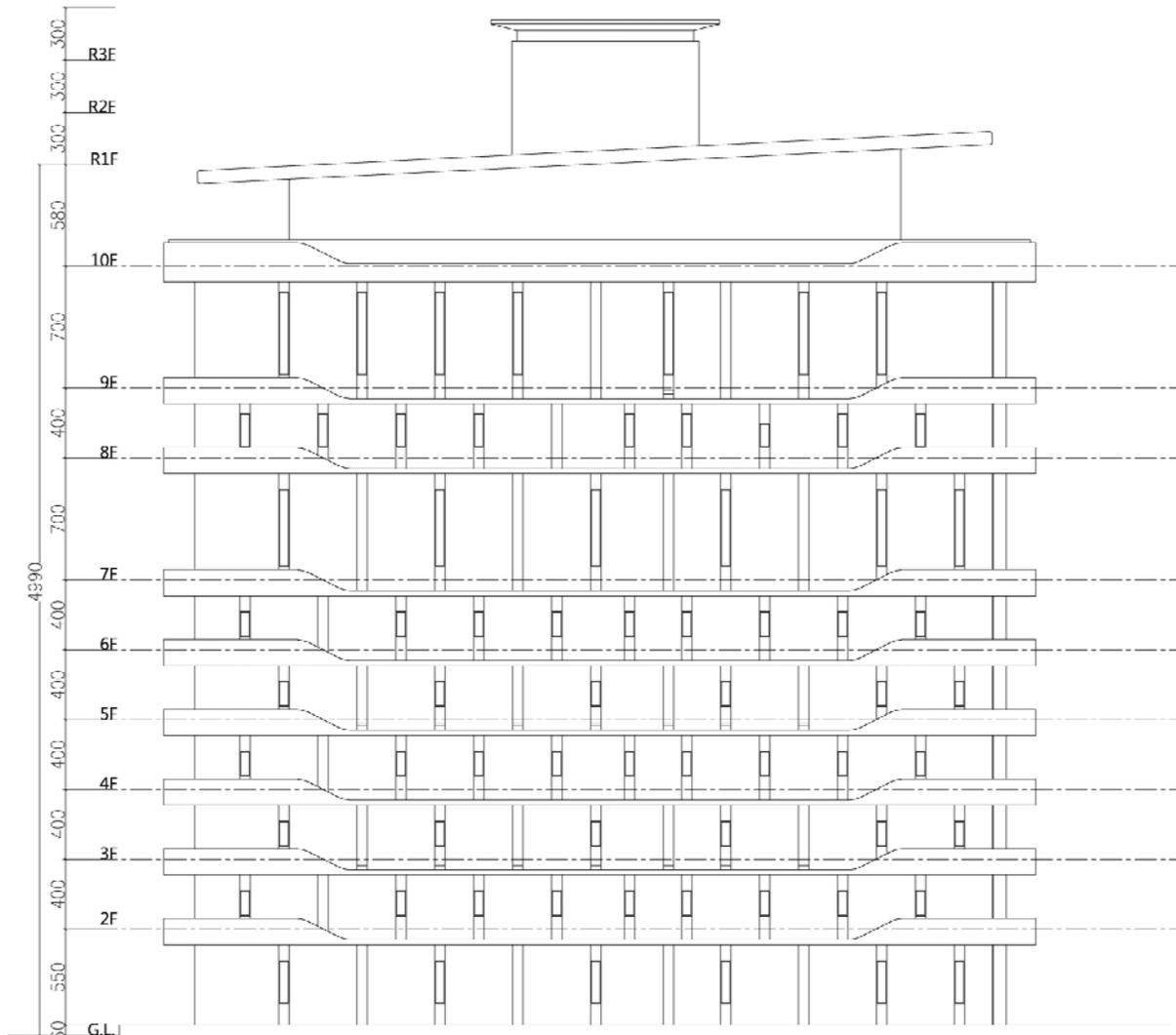
# 【各層平面】九至十層平面圖



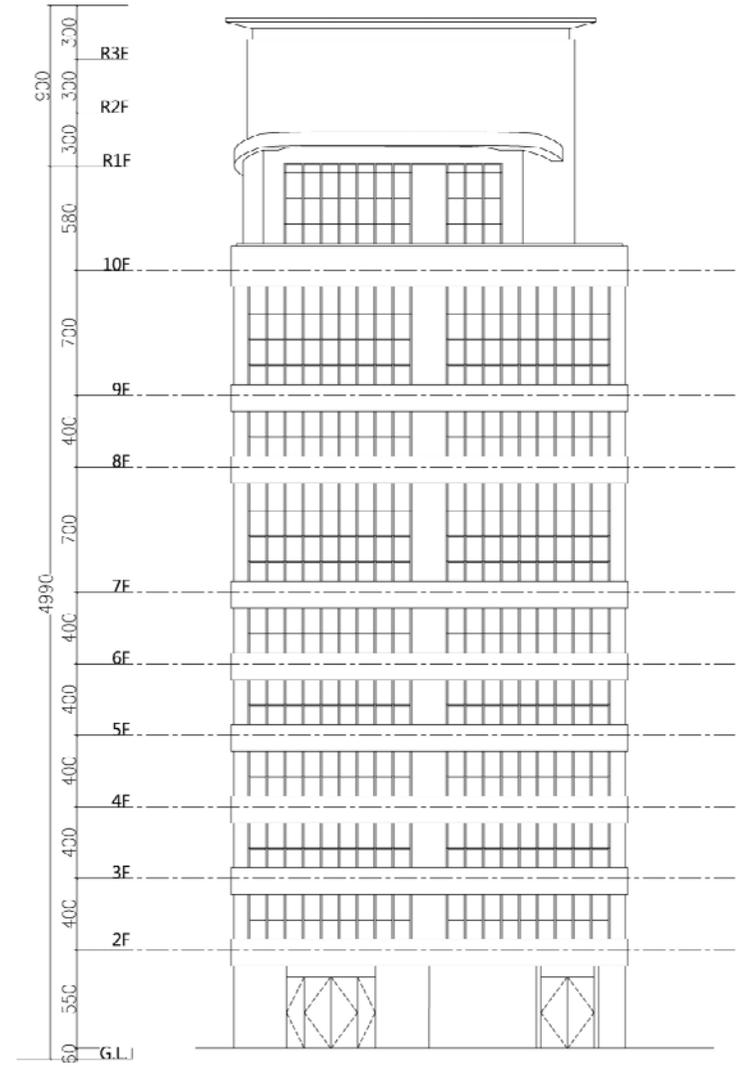
# 【剖面圖】縱向剖面



# 【立面圖】東向及北向立面圖

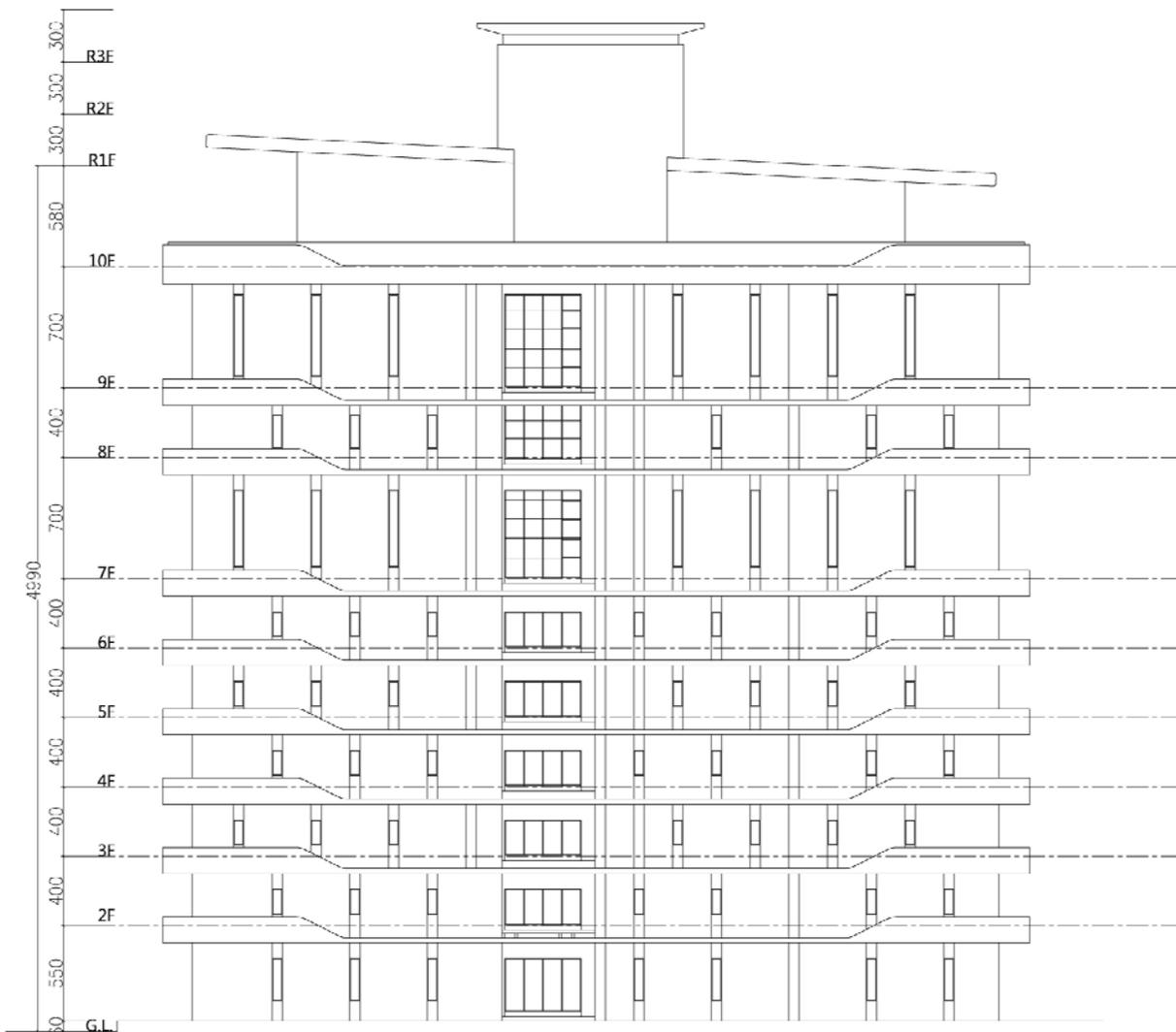


東向立面圖  
scale: 1/300 A3



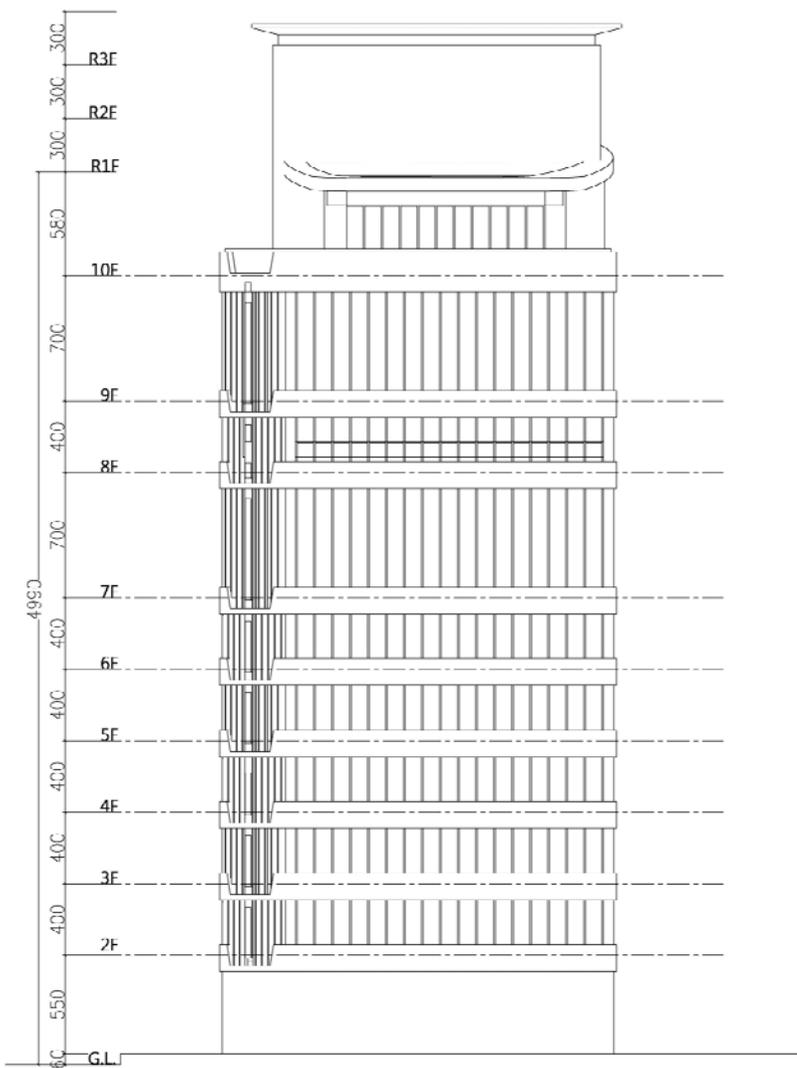
北向立面圖  
scale: 1/500 A4

# 【立面圖】西向及南向立面圖



西向立面圖

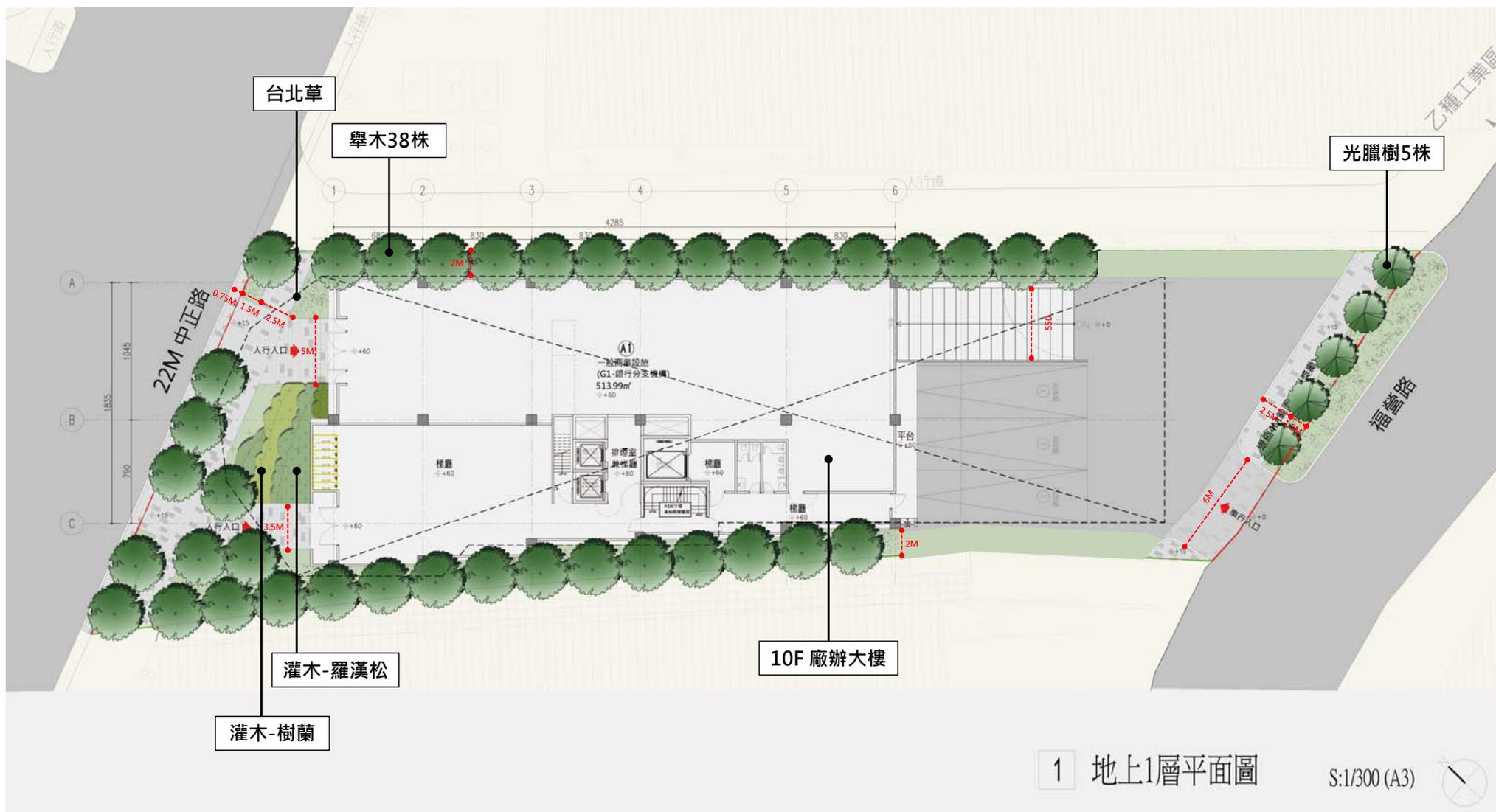
scale: 1/300 @ A3



南向立面圖

scale: 1/300 @ A3

# 【景觀配置說明】

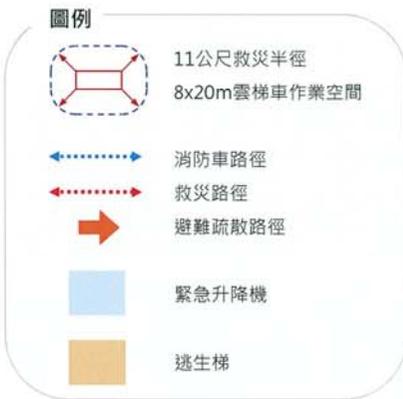
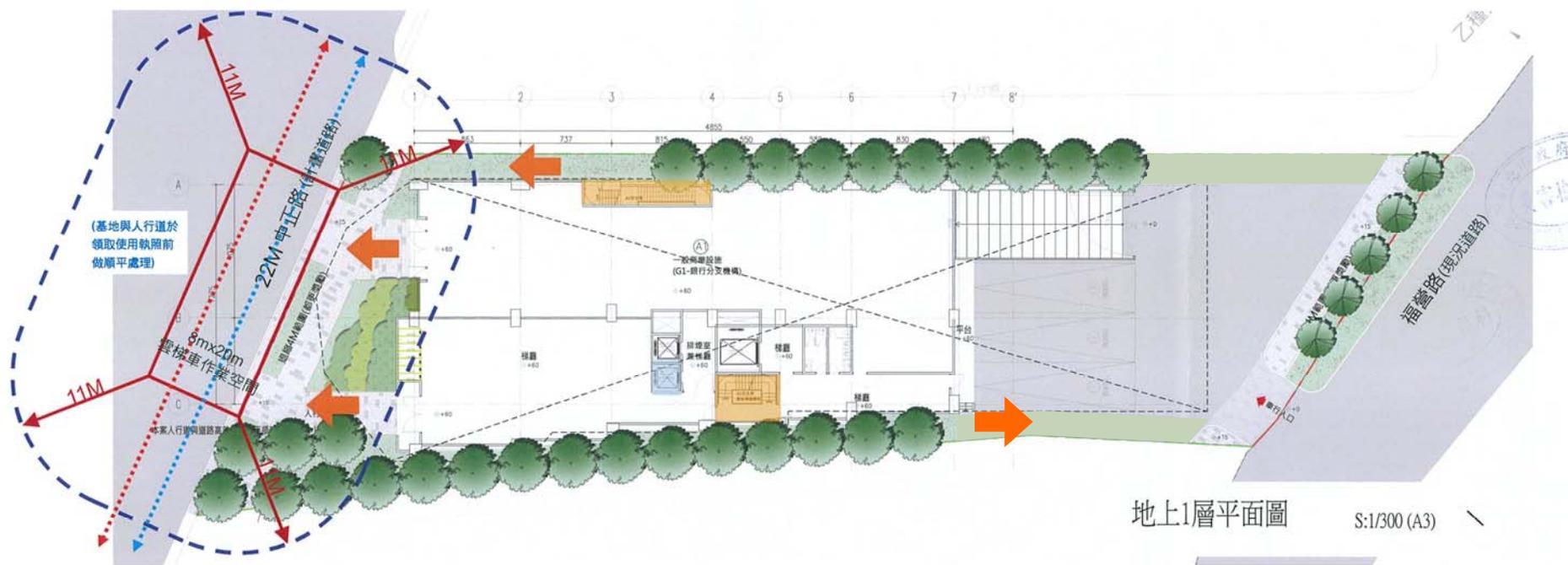


一層景觀平面圖

# 【消防救災空間檢討】

## 防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃

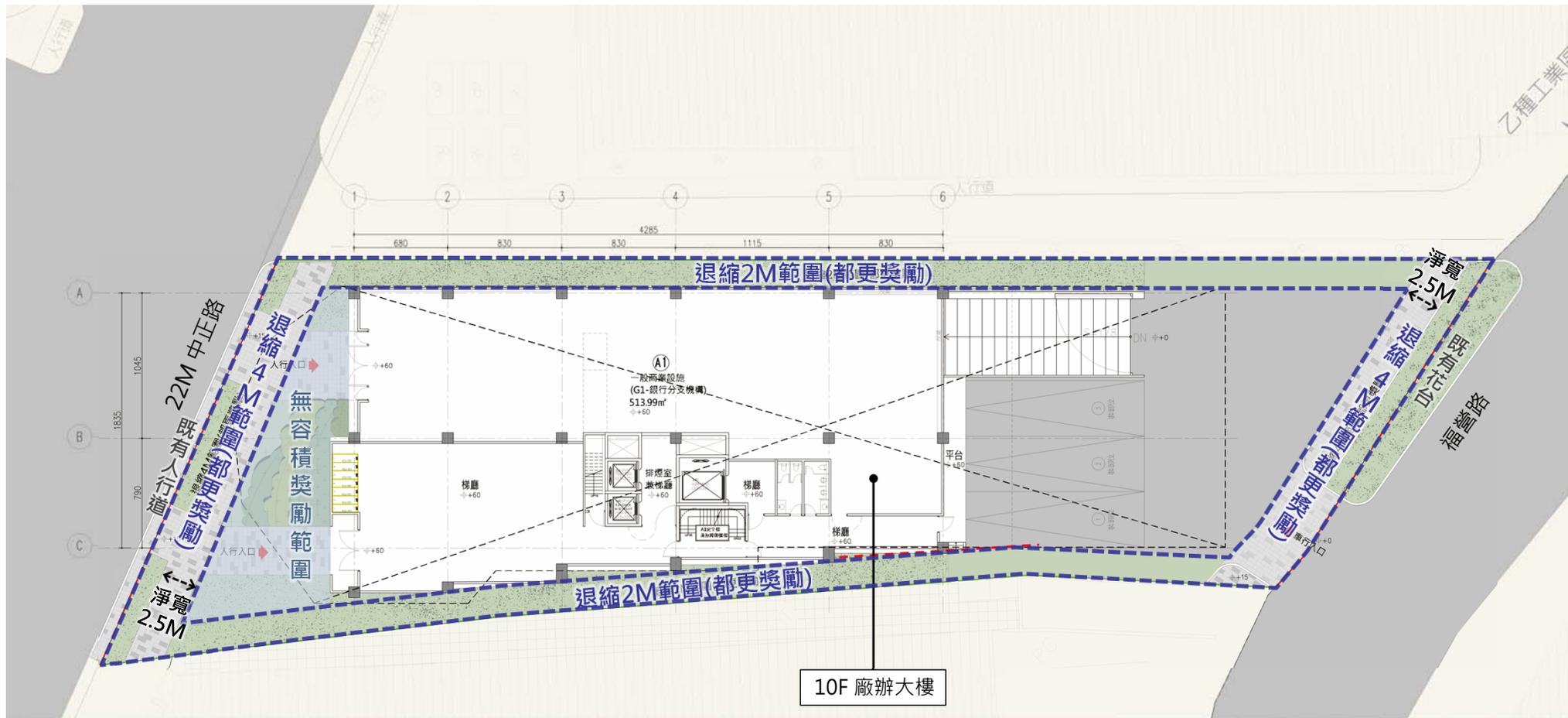


本案基地北為 22 米中正路(計畫道路)，南為福營路(現況道路)，日常使用及消防救災進出皆十分流暢。基地內臨建築線退縮四米，有利於短時間人員的疏散，在廠房與一般商業設施出口方面，亦採用安全性高的避難分流設計，加上基地內留設法定空地空間，有助於提升避難疏散安全性，詳如上圖。

1.考慮消防車進出救災可行性，本案人行道與道路高差部份採順設計(坡度皆小於5%)，以利雲梯車的救災停放。

6

# 【都更獎勵專章】建築基地退縮獎勵



1 地上1層平面圖

S:1/300 (A3)



本案申請「銀級」綠建築標章

本案綠建築規劃，是依基地現況、周邊環境氣候與未來使用者需求，結合建築設計、景觀規劃、建築材料與設備等，以「綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、綠色交通指標、建築CO2減量指標、營建廢棄物減量指標、水資源指標、生活汙水及垃圾指標、音環境指標、光環境指標、通風換氣環境指標、室內建材指標」等十二項指標為主要標的進行綠建築標章之申請，進而達到兼具生態、節能、減廢、健康等性能銀級綠建築。



綠建築等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
中央空調型廠房	$37 < Ts \leq 50$	$50 < Ts \leq 58$	$58 < Ts \leq 66$	$66 < Ts \leq 78$	$78 < Ts$
分級評估歸屬級別	□	□	■	□	□



簡報結束  
敬請指教