

# 擬訂新北市新莊區鴻福段150地號 等16筆土地

## 都市更新事業計畫案公聽會

實施者：冠德建設股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：大元聯合建築師事務所

110年6月17日

### 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32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

### 都市更新條例第37條：

依第22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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

### 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。

### 都市更新條例施行細則第18條：

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

### 更新案實施者：冠德建設股份有限公司

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。

1. 102年4月22日起發布實施之「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫」，並自102年4月22日起實施。

## 2.辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第22條』規定，同意比例已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比例門檻，故逕送都市更新事業計畫。

## 3.辦理都市更新事業計畫

- 110年6月1日至6月3日報紙刊登
- 110年6月4日張貼公告於新莊區思源里公佈欄
- 110年6月4日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 110年6月17日舉辦本案公聽會

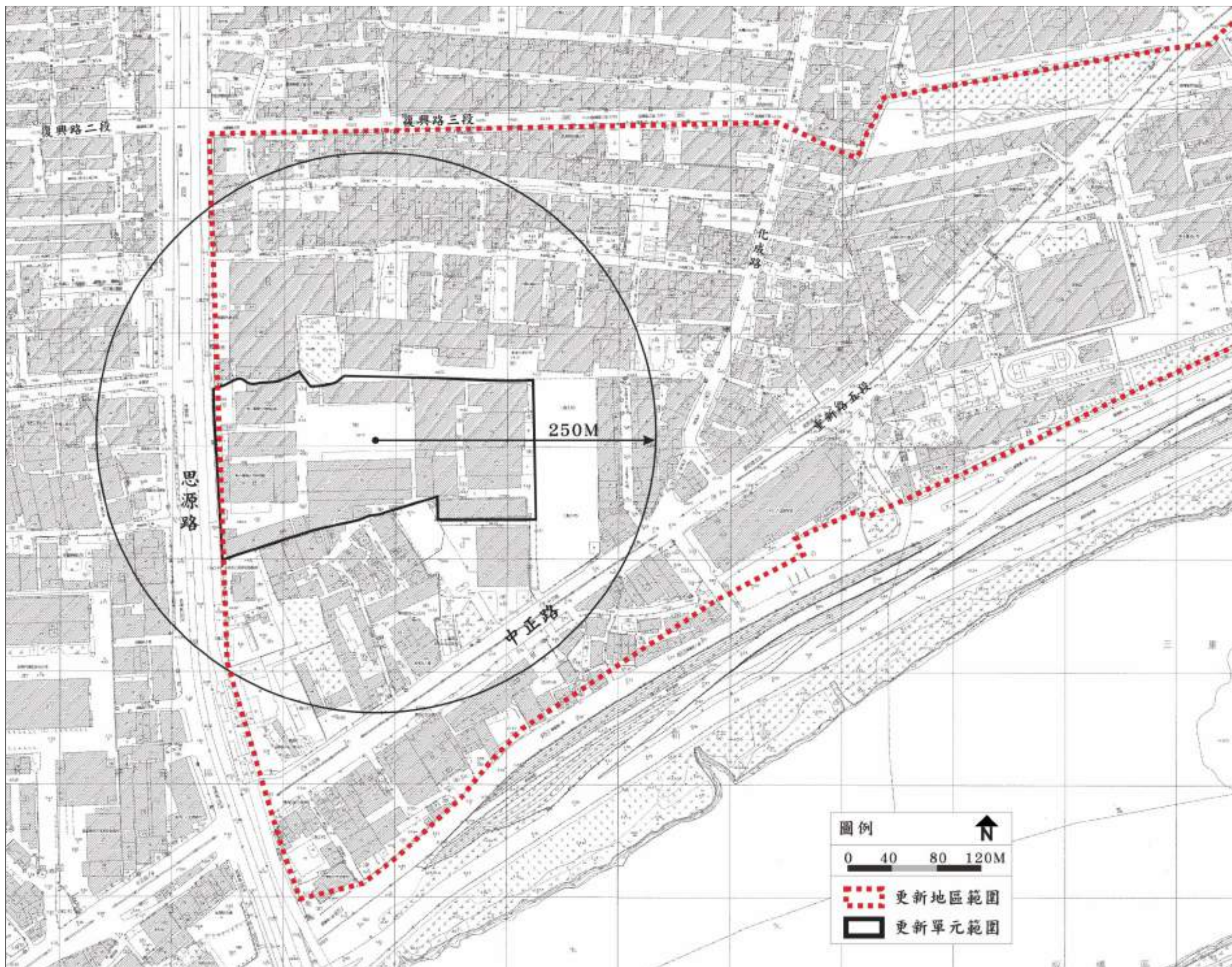
4.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司（規劃單位）

## 5.公聽會邀請對象：

專家學者代表：新北市都市更新委員會 汪俊男委員

當地居民代表：新北市新莊區思源里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人



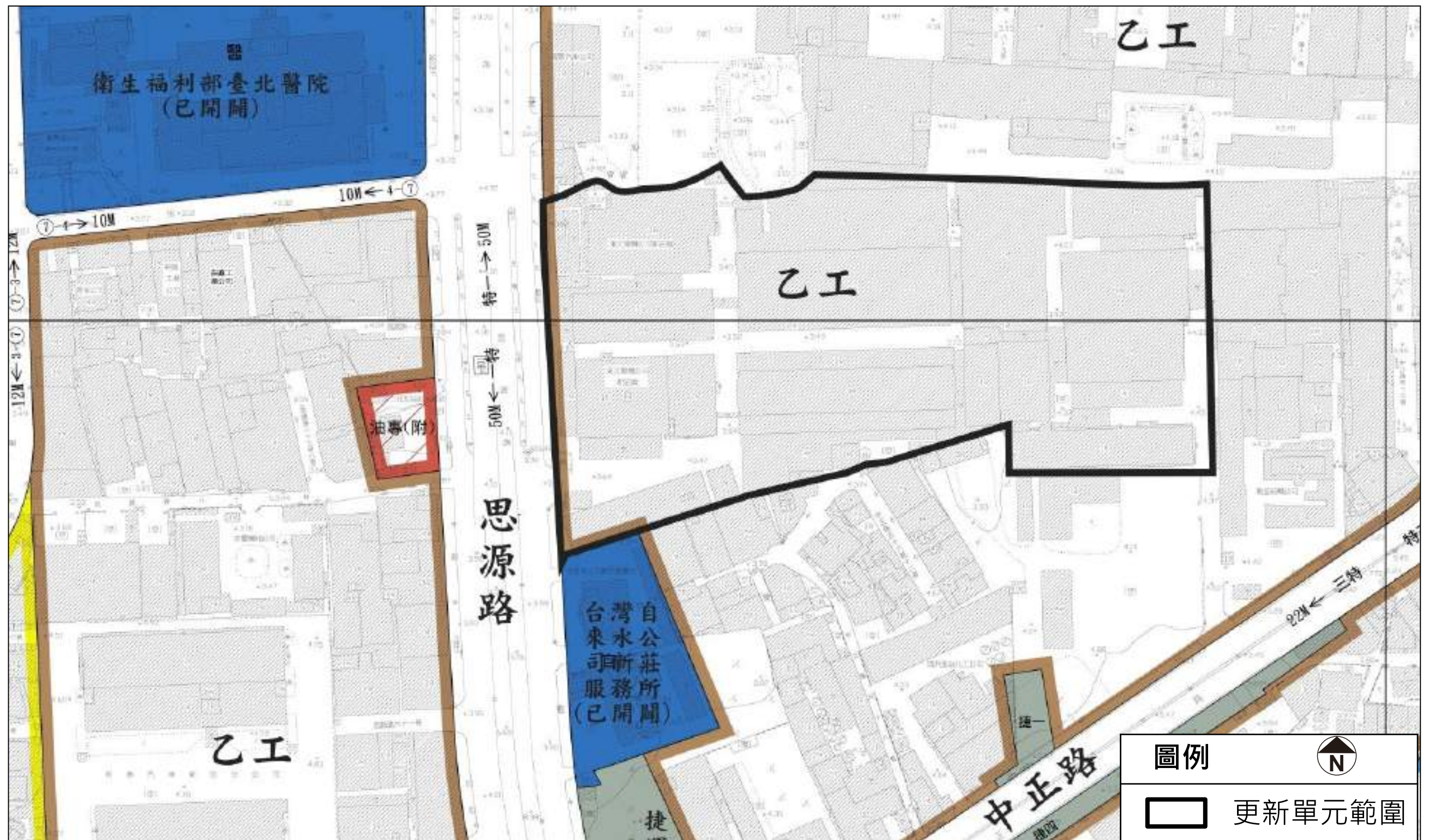
本案北臨化成路11巷、東臨化成路、南臨中正路、西臨思源路，為一非完整街廓。

■ 新北市新莊區鴻福段150地號等16筆土地，土地總面積為37,263.85 m<sup>2</sup> (約11,272.31坪)

**土地部分** 所有權人共計1名，面積為37,263.85 m<sup>2</sup> (約11,272.31坪)，皆為私有土地。

**建物部分** 所有權人共計1名，面積為17,775.51 m<sup>2</sup>，皆為私有建物。



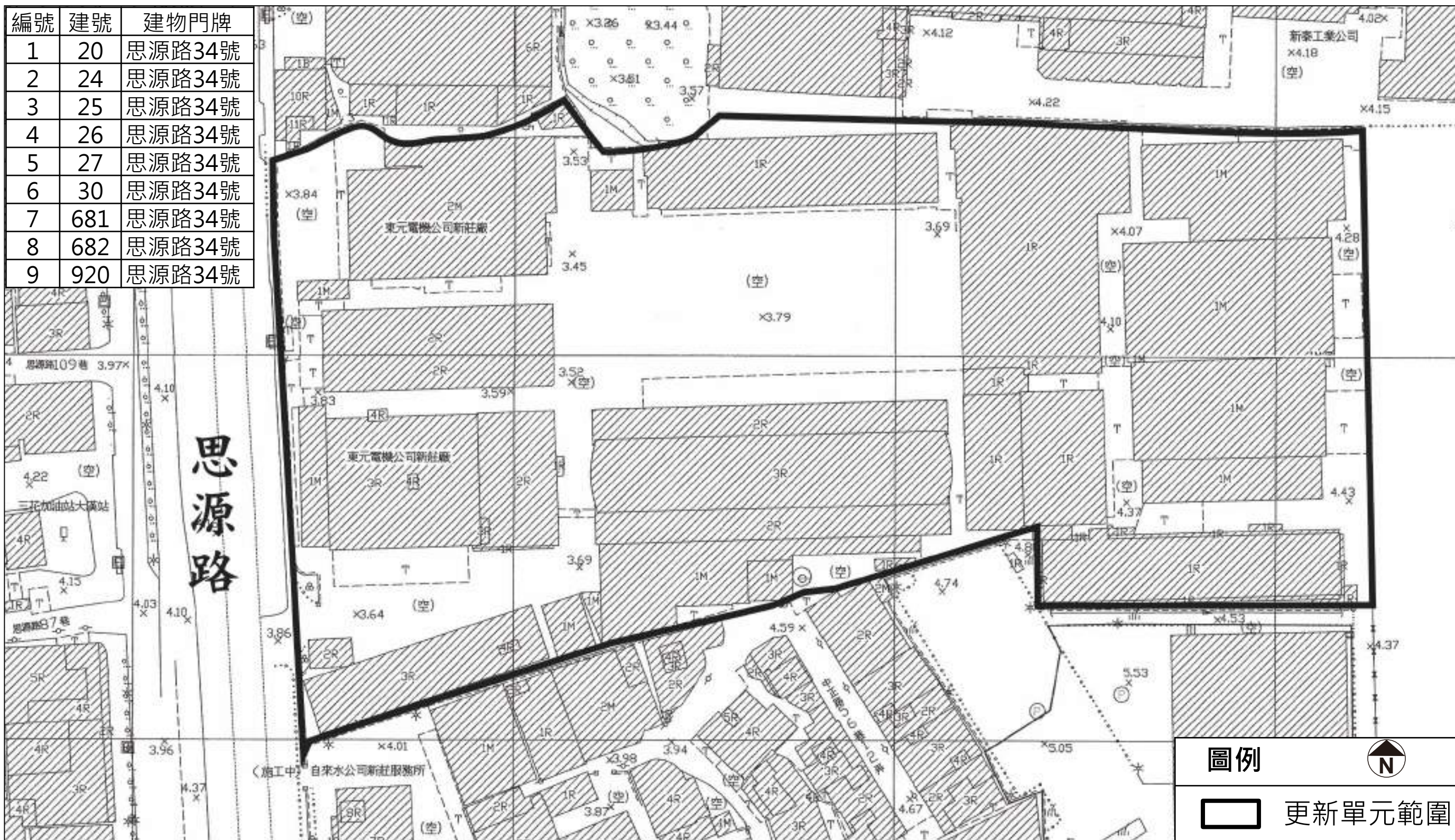


使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
乙種工業區	148、149、150、151、152、152-1、153、154、155、156、157、158、159、160、161及162地號	37,263.85	60%	252%(註)	93,904.90
合計	16筆土地	37,263.85			93,904.90

註:法定容積率原為210%，惟本案符合都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定條件得加給基準容積率比例20%，故法定基準容積為252%。

■ 更新單元範圍內計有9戶合法建築建築物。

編號	建號	建物門牌
1	20	思源路34號
2	24	思源路34號
3	25	思源路34號
4	26	思源路34號
5	27	思源路34號
6	30	思源路34號
7	681	思源路34號
8	682	思源路34號
9	920	思源路34號



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積 ( m <sup>2</sup> )	人數	面積 ( m <sup>2</sup> )
全區總和 ( A=a+b )	1	37,263.85	1	17,775.51
公有 ( a )	—	—	—	—
私有 ( b = A-a )	1	37,263.85	1	17,775.51
排除總和 ( c )	—	—	—	—
計算總和 ( B = b-c )	1	37,263.85	1	17,775.51
同意數 ( C )	1	37,263.85	1	17,775.51
<b>同意比例 ( % ) ( C/B )</b>	面積超過90% 同意者，人數 不予計算	<b>100% &gt; 9/10</b> ( 即法定90% )	面積超過90% 同意者，人數 不予計算	<b>100% &gt; 9/10</b> ( 即法定90% )

※本案同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準。



申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比例(%)
中央	時程獎勵	10.00
	規模獎勵	30.00
	小計	40.00
地方 (上限 20%)	<b>規劃設計獎勵</b> 1.自建築線退縮淨寬4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8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4公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	10.00
	小計	10.00
都市更新容積獎勵合計		50.00

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定。

## ■ 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，透過都市更新將本地區環境實質改善。
- 希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。
- 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條第1項之立法目的。

## ■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物為舊式廠房，結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
	財產價值	建物老舊及環境品質低落	提升財產價值
整體環境	都市防災	無助益	留設開放空間可供作鄰里救災防災空間
	開放空間	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道
政府	地區發展	工業區廠商對產業用地之需求遠大於尚可供給之土地	工廠容量增加，帶動附近街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	採綠建築及智慧建築規劃設計，提升整體都市景觀品質

\* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

## ■ 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫 (本案無)

## ■ 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，且以協議合建之方式實施都市更新事業，於原址重建一般廠庫、一般事務所、銀行保險等分支機構、零售、餐飲、一般服務業。

## ■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者冠德建設股份有限公司具名辦理。
- 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。

## ■ 公有財產之處理方式及分配原則(本案無)

## ■ 地上物拆遷計畫及建築物之補償與安置(本案無)

- 依雙方協議合建內容進行，故無地上物拆遷計畫及無合法建築物之補償與安置。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約130億6,028萬元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	公共及公益設施	約6億6,441萬元	依「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)書」第11條計算折繳代金。
	各項管理維護計畫相關經費	約9,874萬元	綠建築、智慧建築、人行步道管理維護基金
	小計	約138億2,343萬元	
事業計畫費用	都市更新規劃費用	1,766萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	45萬元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	約6萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	465萬元	以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	測量費	約29萬元	依合約金額提列。
	鄰房鑑定費用	約15萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償費用	—	本案無提列。
	拆遷安置費	—	本案無提列。
	地籍整理費	約734萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	約5萬元	申請都市更新事業計畫報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	交通影響評估	130萬元	依合約金額提列。
小計	約3,195萬元		
貸款利息	約7億2,525萬元		
稅捐	約3億6,428萬元	包含印花稅及營業稅。	
管理費用	約31億0,242萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。	
都市計畫變更負擔費用	—	本案無。	
容積移轉費用	—	本案無。	
<b>共同負擔費用總計</b>		<b>約180億4,733萬元</b>	

註：財務計畫相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

本案依麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/位)	總銷金額(元)
店面	2,893.33	坪	630,972	18億2,561萬1,614元
辦公	12,916.97	坪	453,817	58億6,193萬5,716元
廠辦	48,546.76	坪	428,209	207億8,814萬0,594元
汽車位	1,284.00	輛	1,949,221	25億0,280萬0,000元
銷售總收入金額小計				309億7,848萬7,924元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	180億4,733萬4,458元
	應分配房地權利價值	129億3,115萬3,466元
共同負擔比例		58.26%

註：收益分析相關數值實際須以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

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：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，其利息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</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.本案之資金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、管理、設計、銷售、稅費及處理信託事務所需之支出等，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。</li><li>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。</li><li>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指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構安全保固20年。
- 二. 建築物之裝修、水電設備及共同安全服務設施(指門、窗、扇之玻璃、電器及給水配件等裝修及設施)保固2年。
- 三. 防水部分保固5年。
- 四. 若係因土地與建物所有權人不當使用或不可歸責於實施者之事由所致者，則不在此限。

## 總更新時程

(核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	事業計畫核定公告	1	111/1
2	申請建造執照	3	111/02~111/04
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	111/03
5	地上物騰空拆除	2	111/05-111/06
6	工程施工	60	111/07~116/06
7	申請使用執照	2	116/07~116/08
8	送水送電	1	116/09
9	申請測量	1	116/10
10	產權登記	4	116/11~117/02
11	申請更新後稅捐減免	2	117/03~117/04
12	更新成果備查	2	117/05~117/06

## ■ 同意書簽署時點與效力：

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。

## ■ 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
- 2.申請更新期間稅捐減免
- 3.地上物騰空拆除
- 4.工程施工
- 5.申請使用執照
- 6.送水送電
- 7.申請測量
- 8.產權登記
- 9.申請更新後稅捐減免
- 10.更新成果備查



- 實施者：冠德建設股份有限公司
- 代表人：馬志綱
- 資本總額：6,500,000,000元
- 營業項目：
  - H701010 住宅及大樓開發租售業
  - H701050 投資興建公共建設業
  - H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
  - H701080 都市更新業
  - H703090 不動產買賣業
  - H703100 不動產租賃業
  - F211010 建材零售業
  - F205040 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業
  - F401010 國際貿易業
  - ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

## ■ 實施者實績：

案名	年期	基地位置	案名	年期	基地位置
冠德中研	2010年	臺北市南港區	冠德青璞匯	2015年	桃園市中壢區
冠德天驕	2011年	新北市三重區	冠德市政廳	2017年	新北市新店區
冠德鼎峰	2011年	新北市新莊區	冠德創新殿	2017年	新北市新店區
冠德鼎華	2012年	新北市新莊區	冠德天晴	2017年	新北市三重區
冠德天尊	2012年	新北市新莊區	冠德微山丘	2018年	臺北市文山區
冠德天御	2013年	新北市新莊區	冠德蝴蝶水映	2018年	新北市中和區
冠德君閱	2014年	臺北市中山區	冠德信義	2018年	臺北市信義區
冠德捷世	2014年	新北市三重區	冠德羅斯福	2018年	臺北市中正區
冠德愛閱	2014年	新北市三重區	冠德謙臻邸	2019年	臺中市西屯區
冠德鼎極	2015年	新北市新莊區	冠德泰極	2019年	新北市新莊區
冠德鼎捷	2015年	新北市林口區	冠德泰景	2019年	新北市新莊區
冠德風尚	2015年	新北市新莊區	冠德青璞匯	2019年	桃園市中壢區

## ■ 連絡窗口

實施者：冠德建設股份有限公司

- 地址：臺北市大安區和平東路三段131號2樓
- 電話：(02) 2378-6789 分機5344
- 聯絡人：何宗學
- 更新案專屬網站：<https://www.kindom.com.tw/>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 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：張晴雯

## ■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 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：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

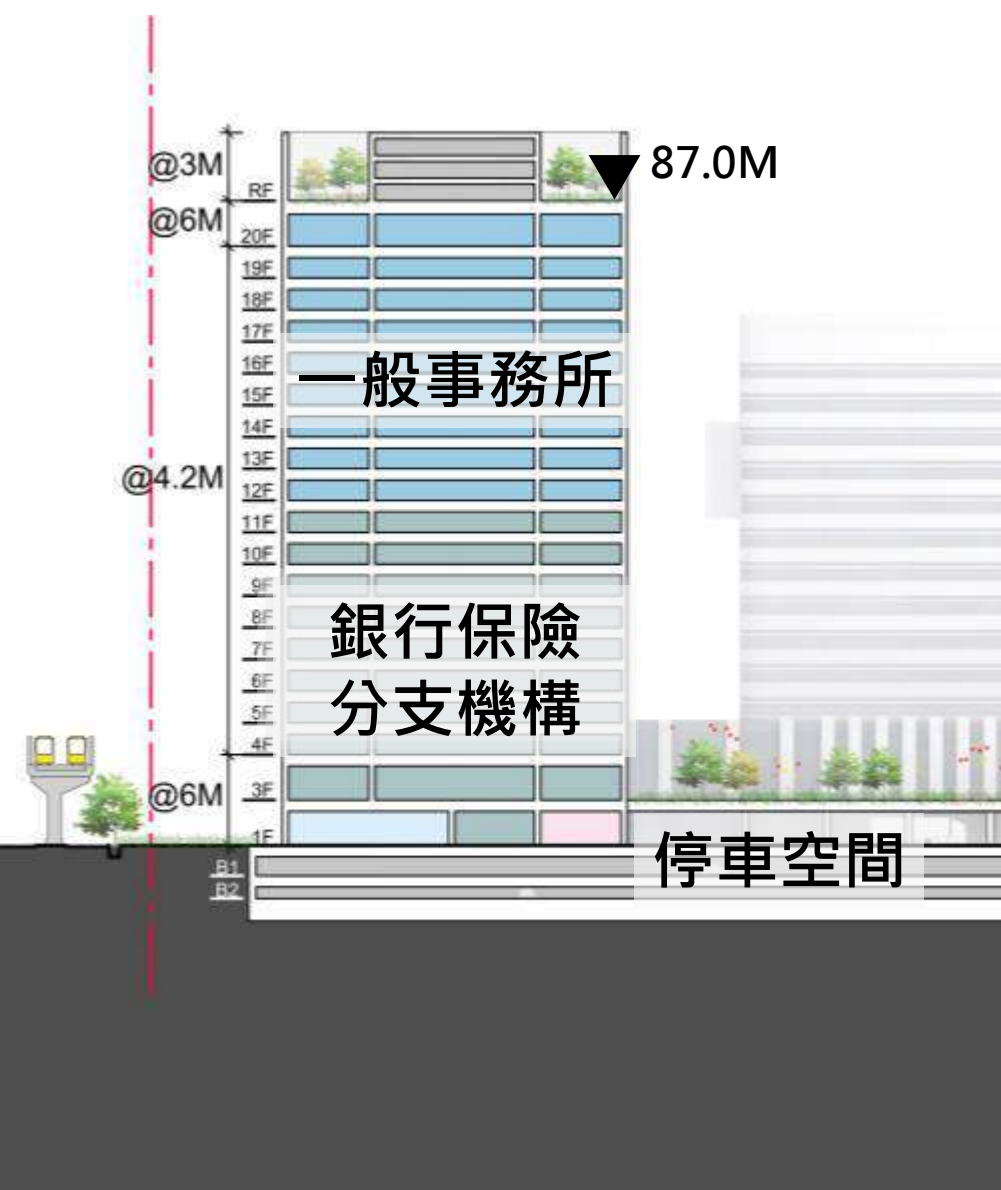
# 重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

大元聯合建築師事務所

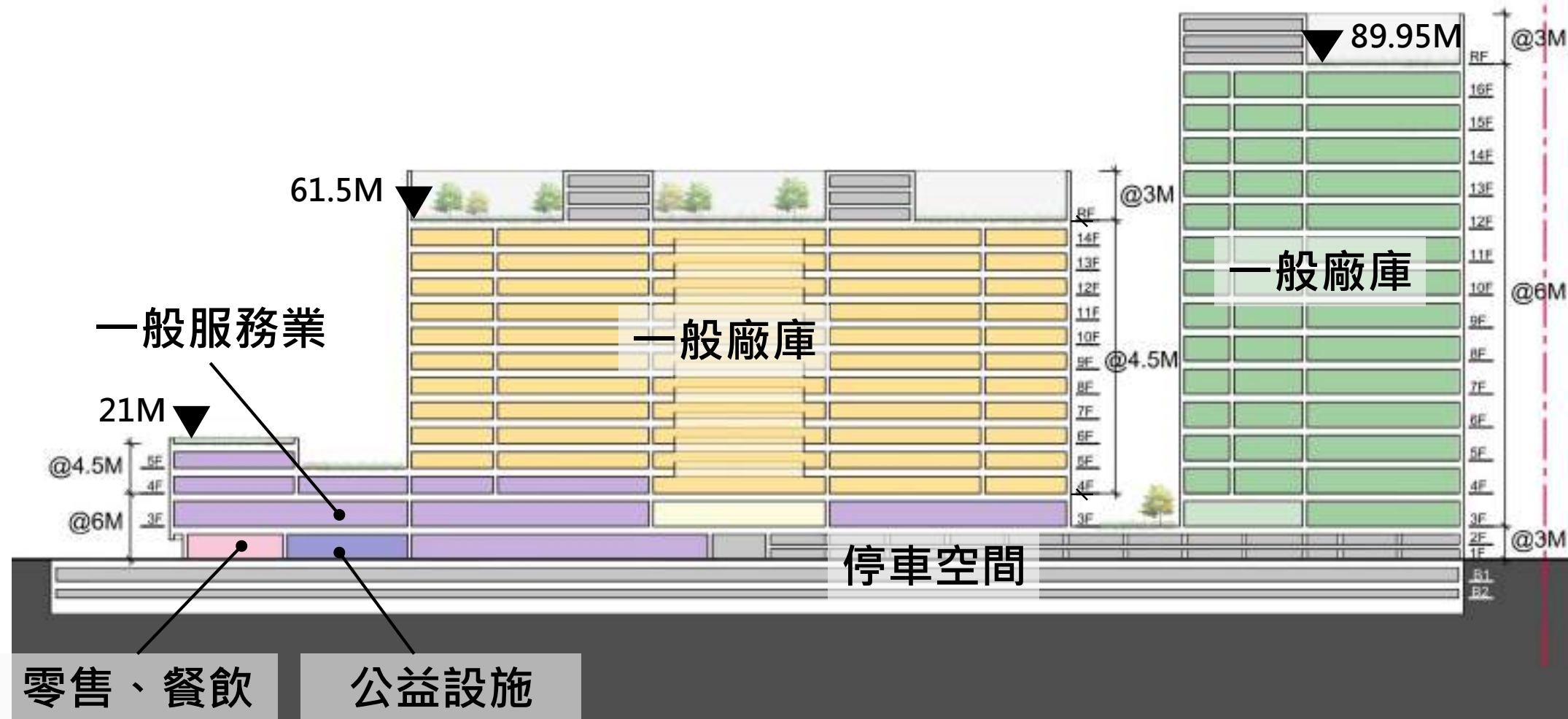
## 本案擬興建地上20層、地下2層之鋼骨混凝土構造建築物

使用分區	乙種工業區	
基地面積	37,263.85m <sup>2</sup>	
建蔽率	60%	
容積率	210%(工業區) ; 252%(二箭加給容積)	
開挖面積/開挖率	26,133.14m <sup>2</sup> / 70.13%	
獎勵容積	46,952.45m <sup>2</sup> (50%)	
獎勵後允建總容積	140,857.35m <sup>2</sup>	
停車空間	實設汽車：1,284輛 <small>(法車671輛)</small> 實設機車：2,370輛 <small>(法車813輛)</small> 實設大型裝卸車位：26輛 <small>(法車26輛)</small>	
總樓地板面積	約261,713.63m <sup>2</sup>	用途： 一般廠庫、一般事務所、銀行保險等分支機構、零售、餐飲、一般服務業、公益設施，共253戶
二箭捐贈公益設施面積	600m <sup>2</sup>	

## 剖面圖

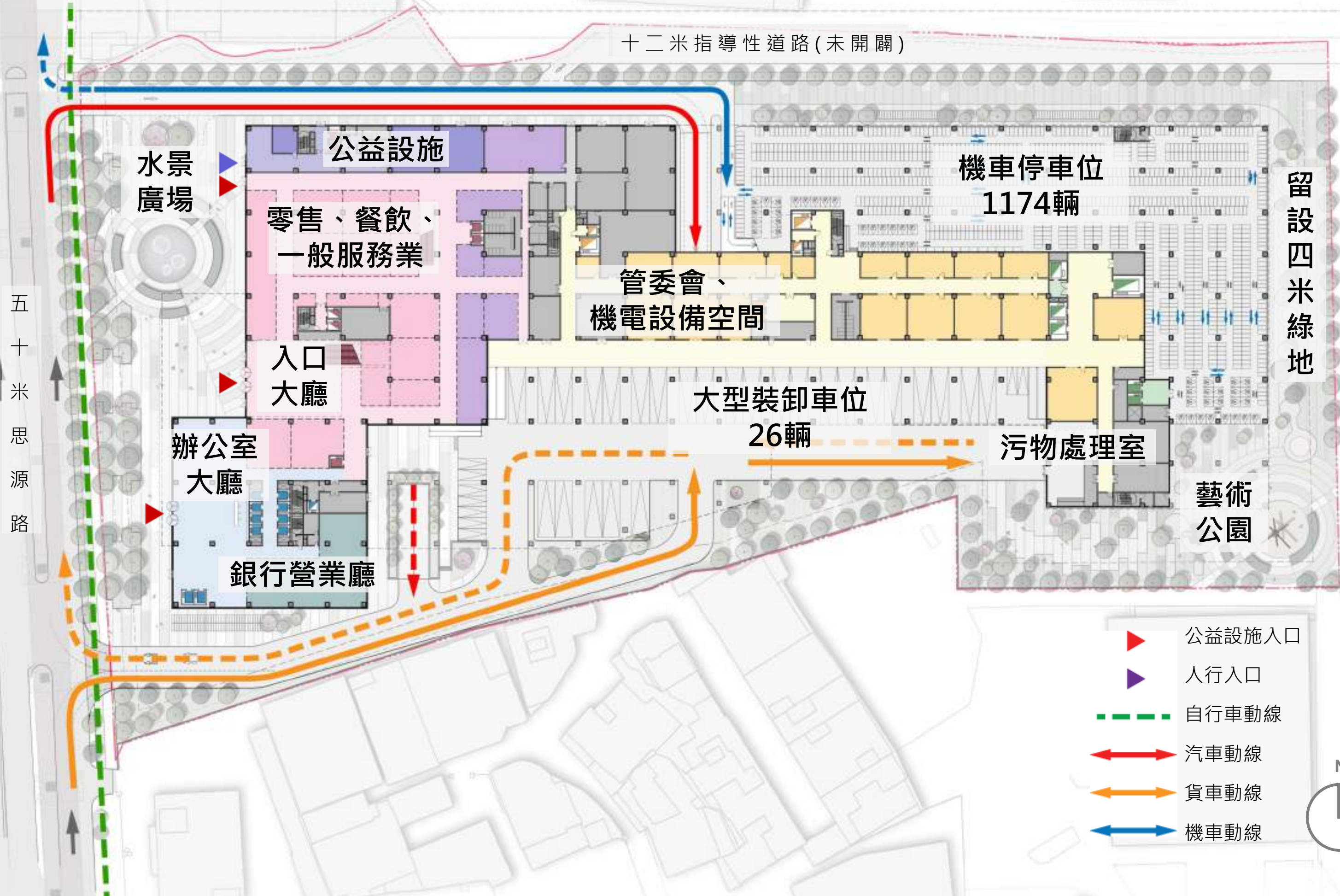


A 棟 剖面圖

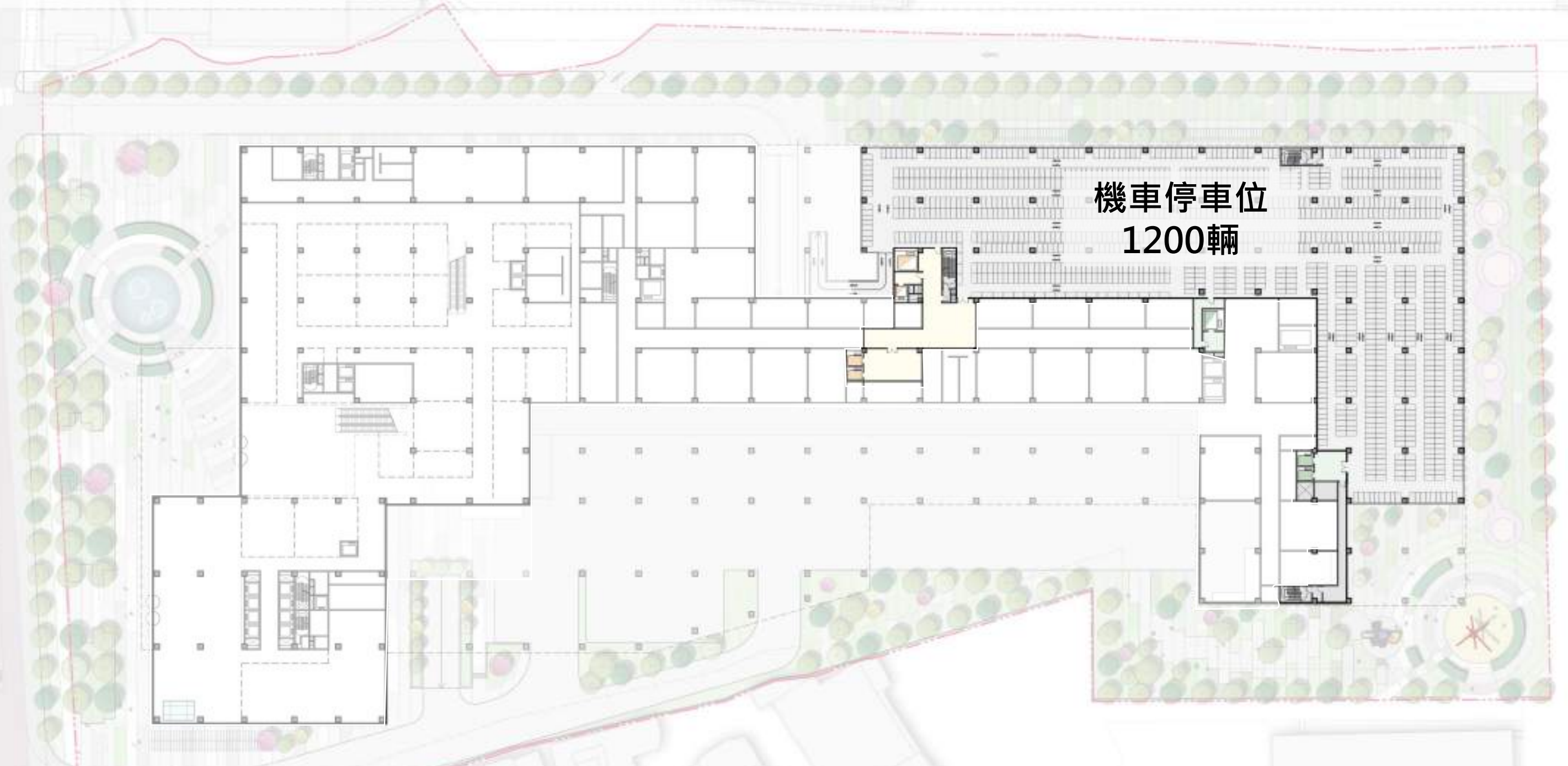


B、C棟剖面圖

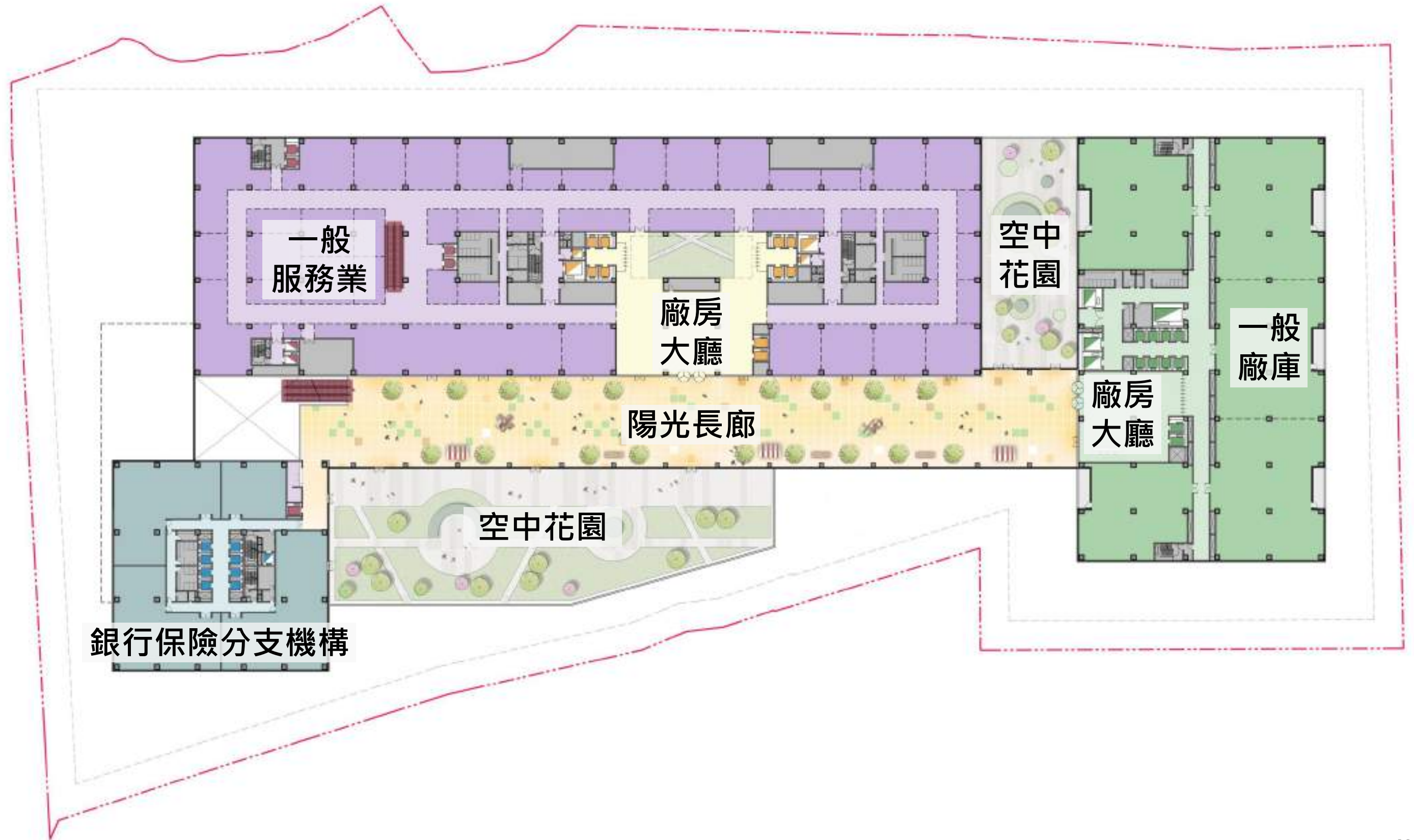
## 一層平面圖



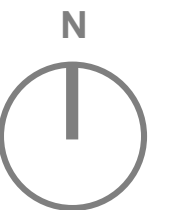
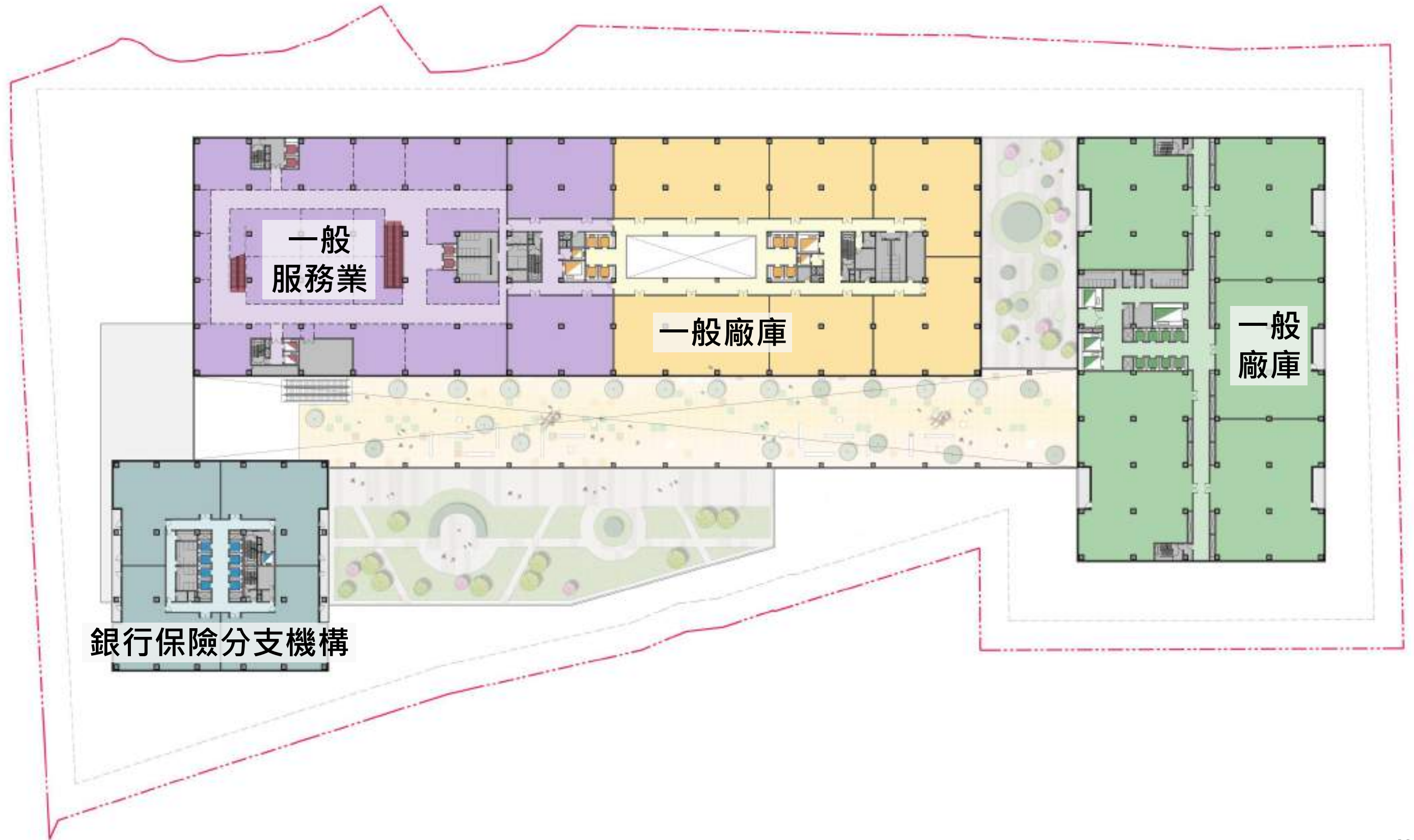
二層平面圖



## 三層平面圖

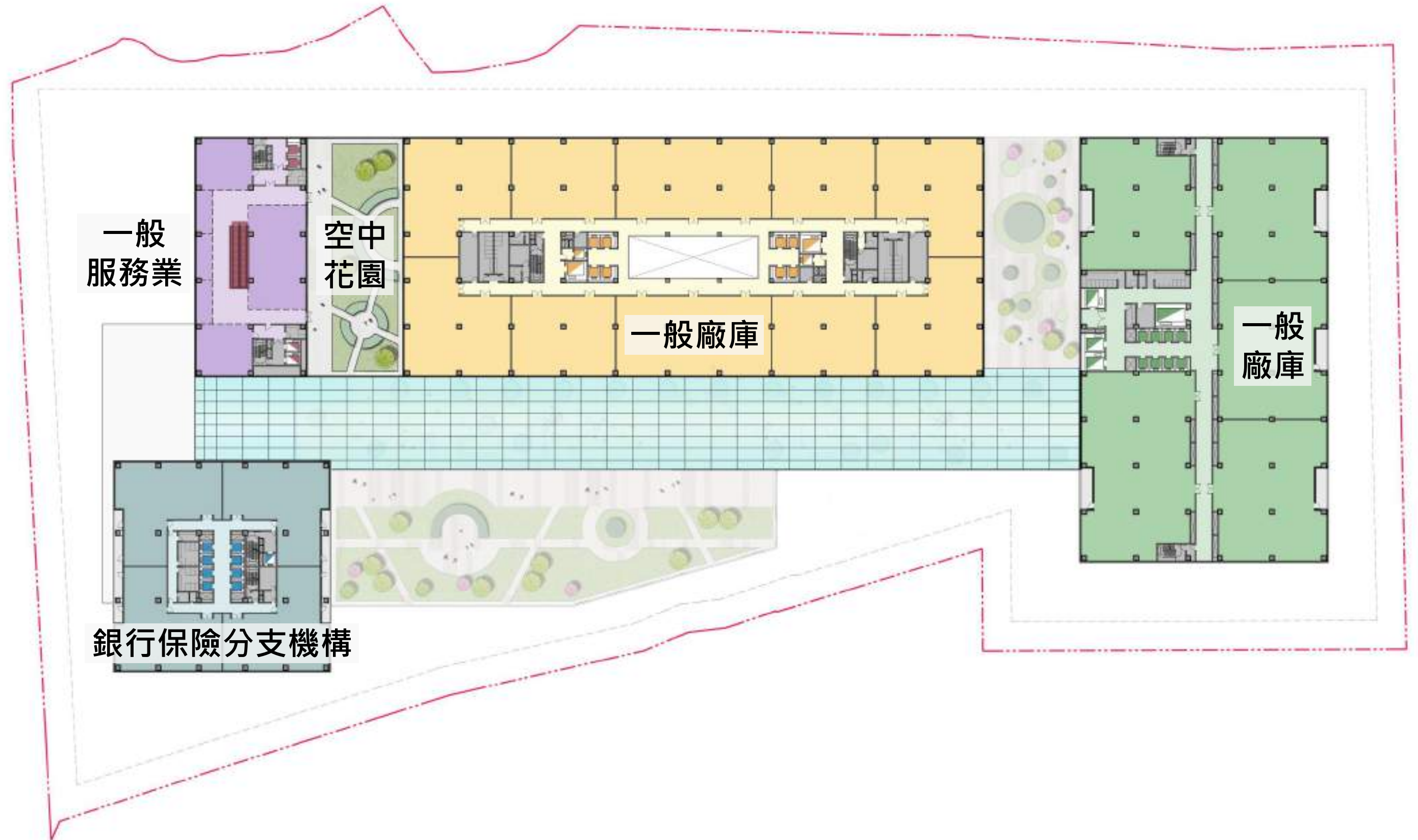


## 四層平面圖

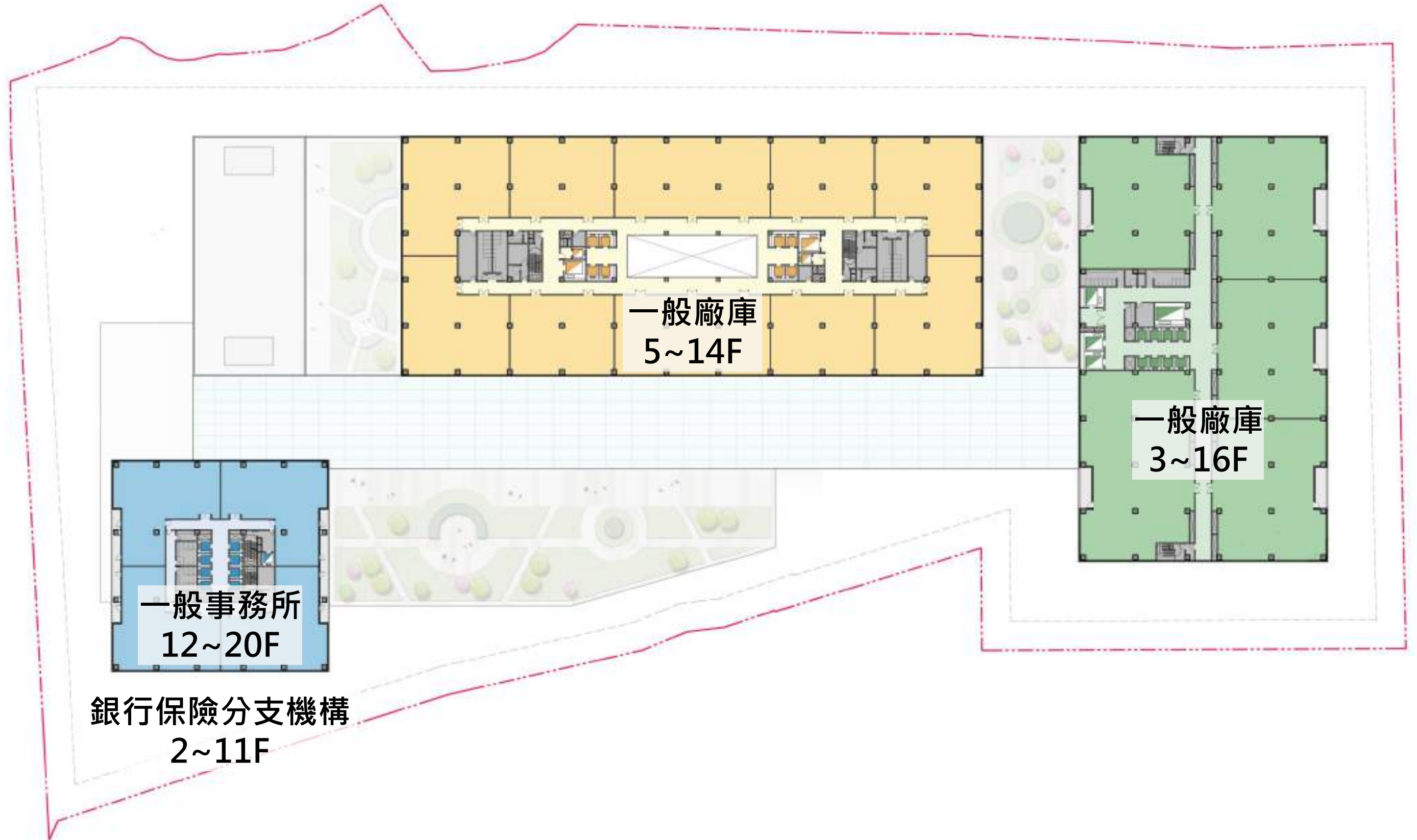




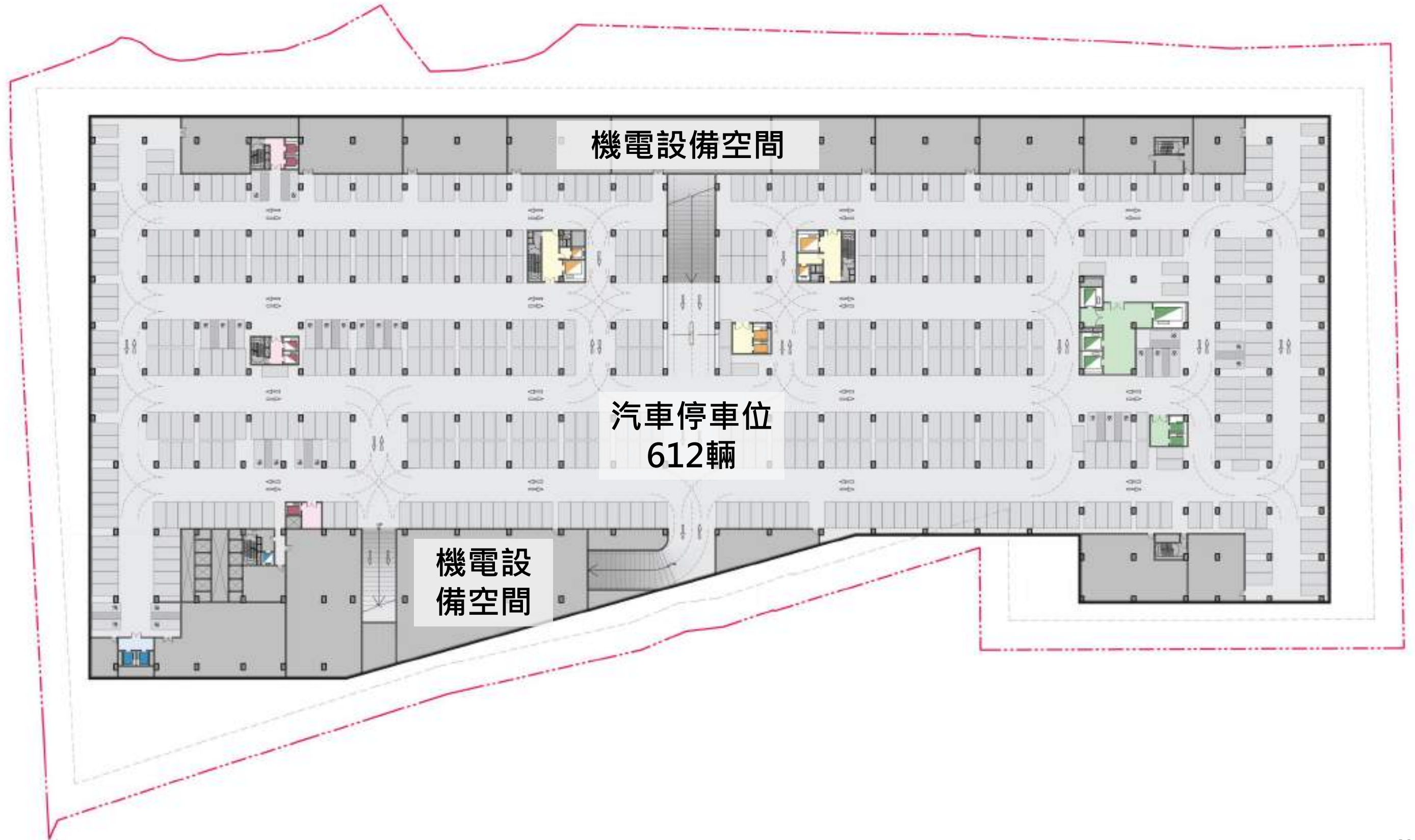
## 五層平面圖



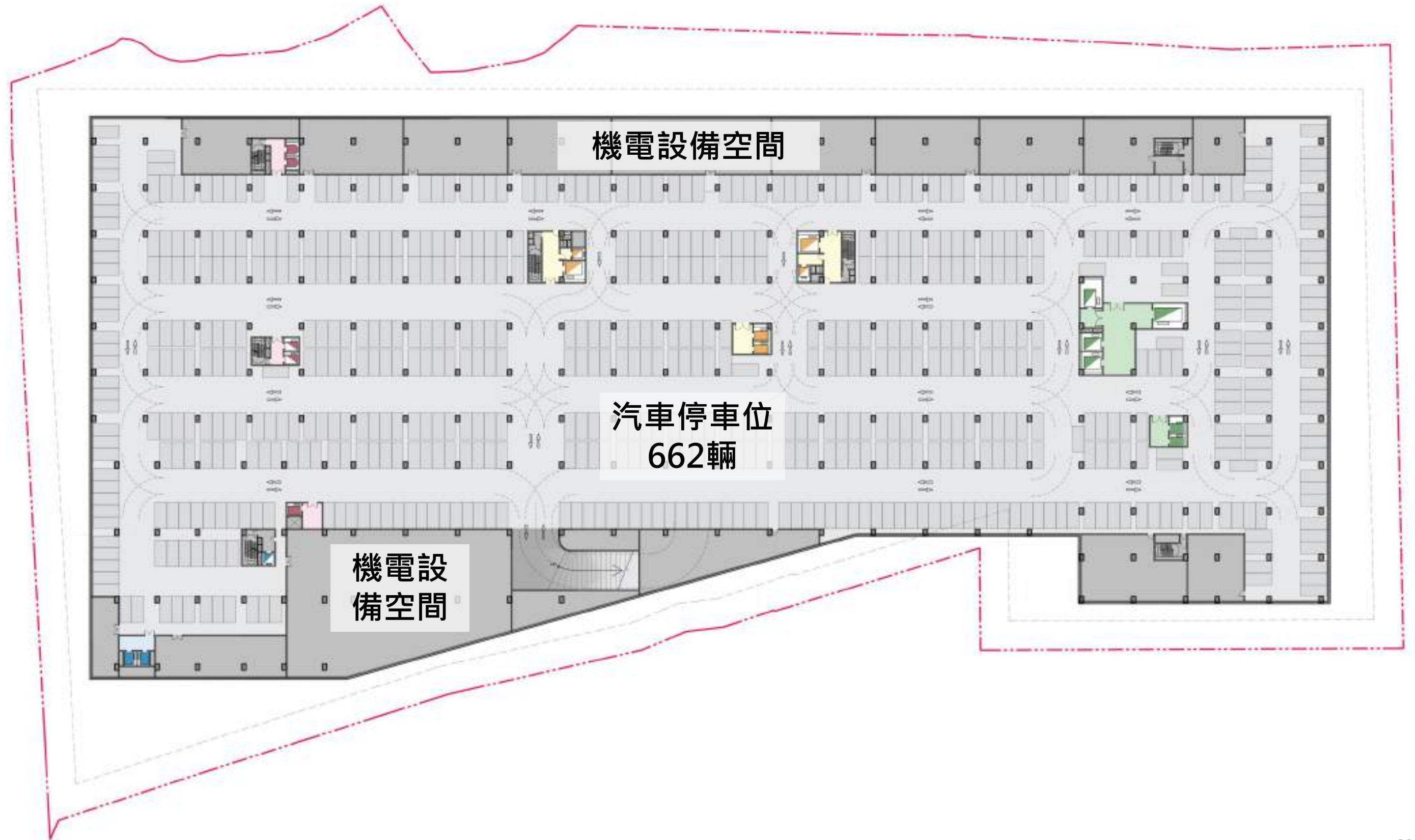
## 標準層平面圖



## 地下一層平面圖



## 地下二層平面圖









## 捐贈公益設施

依都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二，捐贈加給比例之**50%**容積樓地板面積，優先提供公益性設施使用。

經詢問各局處，新北市政府衛生局函(新北衛高字第1101116585號)，決議部分受贈(設置托老**600平方公尺**)，部分改採繳交代金。



一層平面圖

捐贈車位：2輛



地下一層平面圖

新北市政府衛生局 函

地址：22008新北市板橋區美士路102之1  
 院  
 承辦人：林素雅  
 電話：(02)22577155 分機3762  
 傳真：(02)22544029  
 電子信箱：NH0108@mtpc.gov.tw

受文者：冠德建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年6月11日  
 發文字號：新北衛高字第1101116585號  
 類別：普通件  
 密等及解密條件或解密期限：  
 附件：

主旨：有關貴公司提送「本市新莊區鴻福段148地號等16筆土地都市更新案」依都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定申請容積加給捐贈公益性設施作公共托老中心一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年5月31日財務收支及公有建物聯合審查第15次會議紀錄暨貴公司110年4月20日冠字第1102131號函辦理。
- 二、旨案經提送上開會議審議，決議：「部分受贈(設置托老600平方公尺)，部分改採繳交代金。」，倘貴公司同意上開審議結果，請依旨案所應落都計區之土地使用分區管制要點計算代金金額後，檢具計算成果向城鄉局計畫審議科提出申請，以供貴公司向本府工務局申請建造執照時查核使用。

正本：冠德建設股份有限公司  
 副本：新北市政府工務局，新北市政府都市更新處，新北市政府城鄉發展局

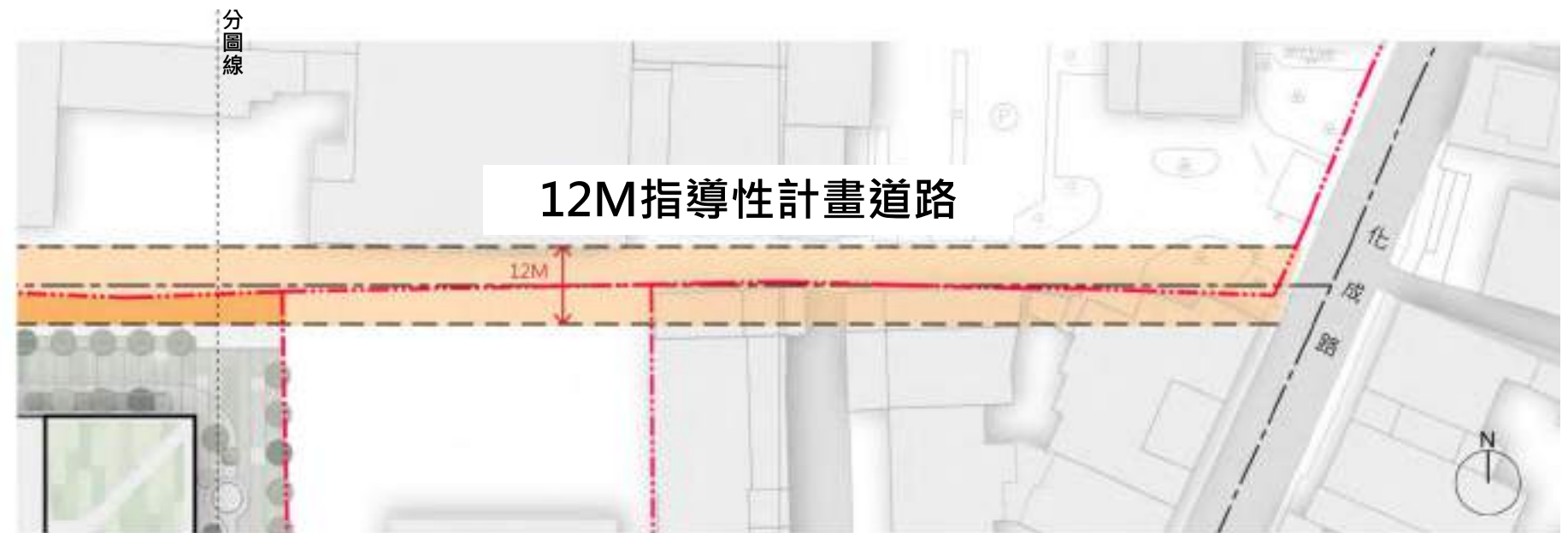
公共托老中心設置場地基本需求表

需求機關	新北市政府衛生局
聯絡窗口	(02)22577155 # 3661
需求區位	如公告表列(附A)為優先，其他區位請電洽窗口確認
數量	初期目標以一國中區區一區為均衡要件 遠程規劃於高齡化社區內均列為基礎建設
空間面積	330 ~ 660 平方公尺 (約 100 ~ 200 坪)
需求樓層 (地上樓層)	3 樓以下為佳，但不限樓層
電梯需求	<input checked="" type="checkbox"/> 需要 ( <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 無障礙) <input type="checkbox"/> 無需評估 如涉及上下樓層使用，則有需求。
無障礙設備	<input checked="" type="checkbox"/> 需要 (如無障礙坡道) <input type="checkbox"/> 無需評估
採光需求	<input checked="" type="checkbox"/> 需要 <input type="checkbox"/> 無需評估
通風需求	<input checked="" type="checkbox"/> 需要 <input type="checkbox"/> 無需評估
停車需求	<input checked="" type="checkbox"/> 需要 ( <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 個車位 <input checked="" type="checkbox"/> 無障礙 <input type="checkbox"/> 個車位) <input type="checkbox"/> 無需評估
臨時需求	<input checked="" type="checkbox"/> 需要 <input type="checkbox"/> 無需評估
空間其它需求及限制	1. 不得設於地下樓層。 2. 空間完整獨立專用，可與其他單位空間區隔。 3. 交通便利及充足使用之空間為優先考量。 4. 非建物土地使用分區以免辦理都市計畫用地多目標使用中增為優先考量 (如住宅區類)，如需辦理申請，則需評估道路淨寬至少12公尺以上等限制。 5. 建物使用執照以使用類組 III類為佳，醫院附設者(面積未大於醫院面積2/5)需符合FI。
空間規劃	1. 設置空間大於495平方公尺者，建議設置1個固定隔間之獨立空間。 2. 廚房建議採半開放式設置以利服務長者活動。 3. 廁所建議男女廁分開，均設置坐式馬桶並加設扶手；無障礙廁所內應備盥洗設備(含冷熱水)。 4. 倘設有簡易辦公室，建議內設1約10平方公尺之獨立空間作為靜心室。

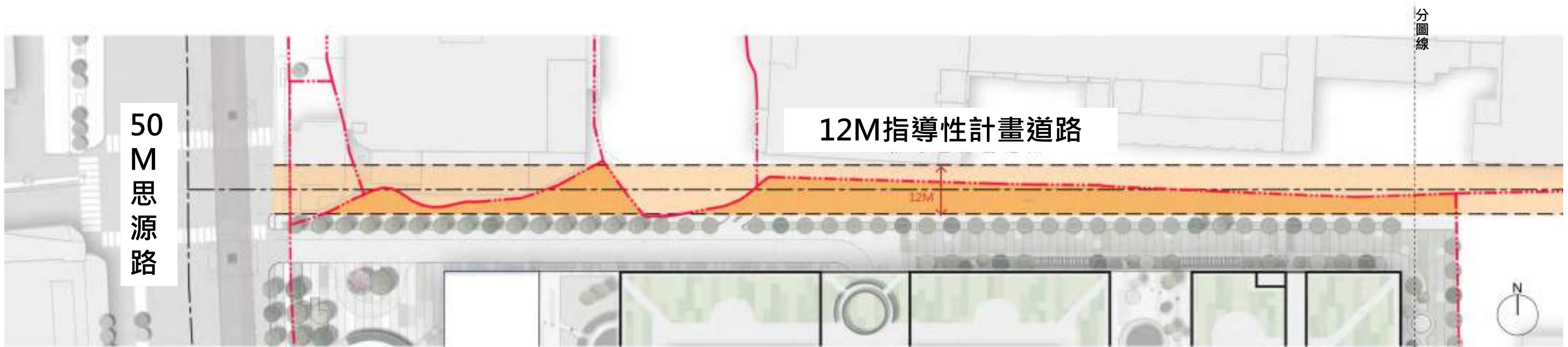


## 12M指導性計畫道路檢討

依《擬定捷運新莊頭前庄站、先嗇宮周邊都市更新計畫書》留設東西向公眾通道，連結思源路與化成路，配合周邊道路系統提供12公尺寬之計畫道路。



12M指導性道路示意圖 (1)

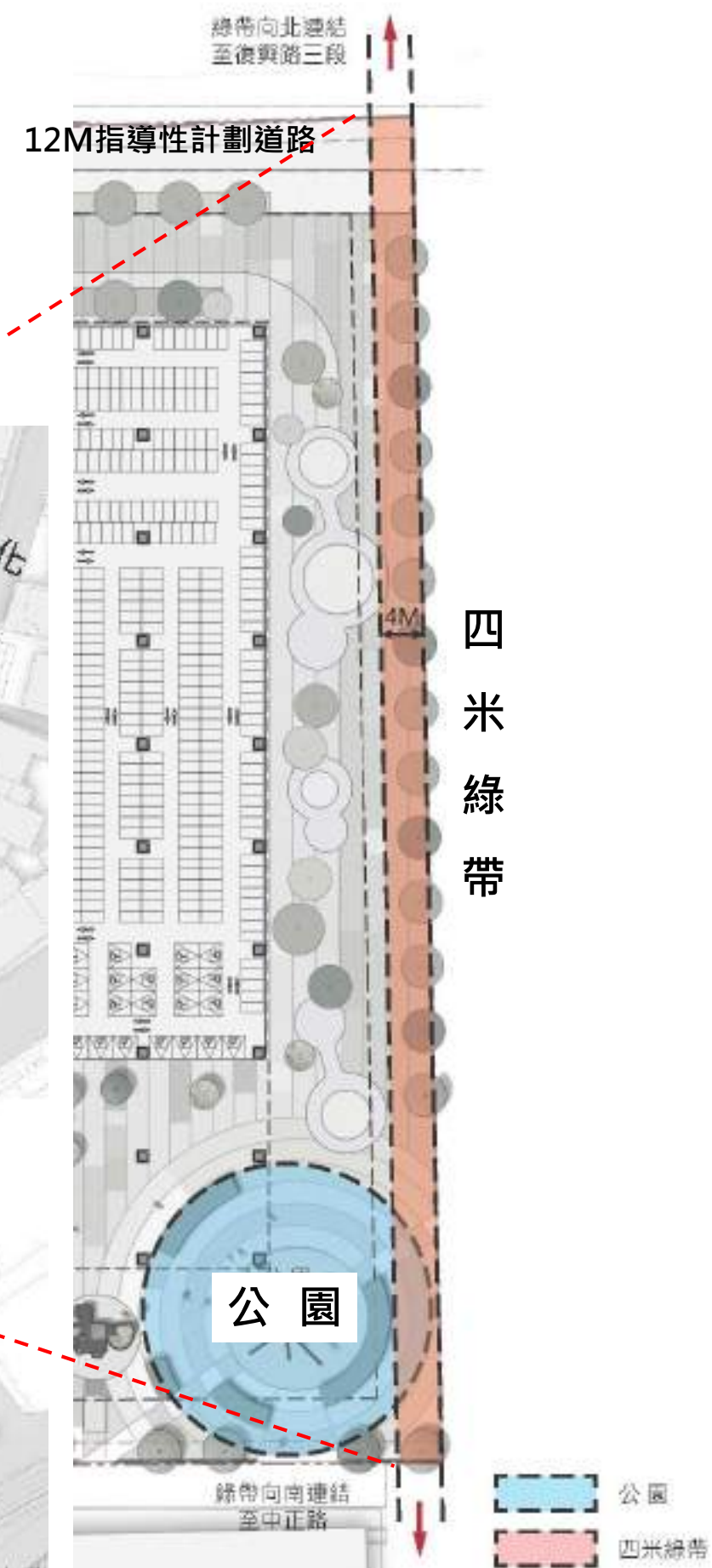
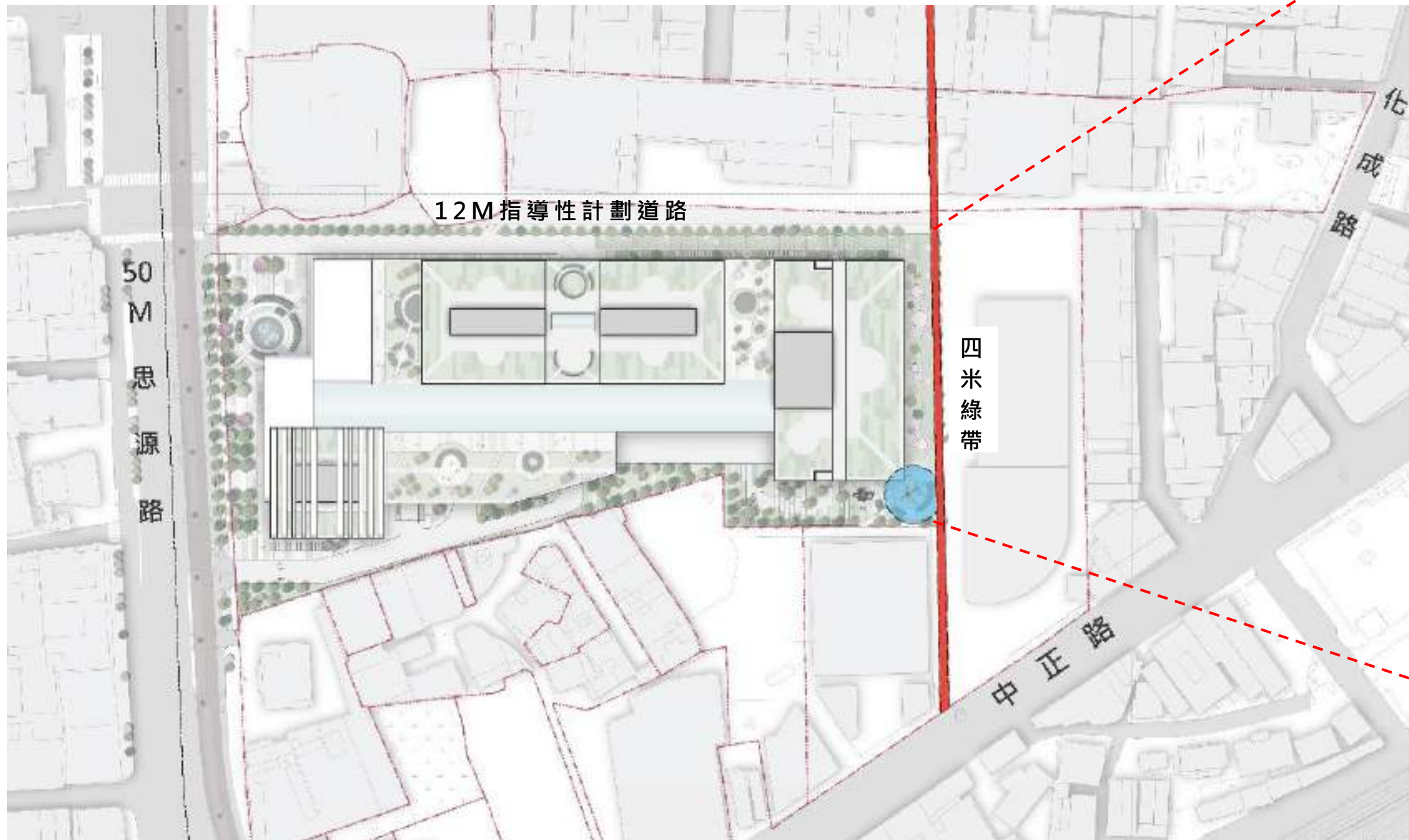


12M指導性道路示意圖 (2)

## 綠帶及公園檢討

依《擬定捷運新莊頭前庄站、先嗇宮周邊都市更新計畫書》：

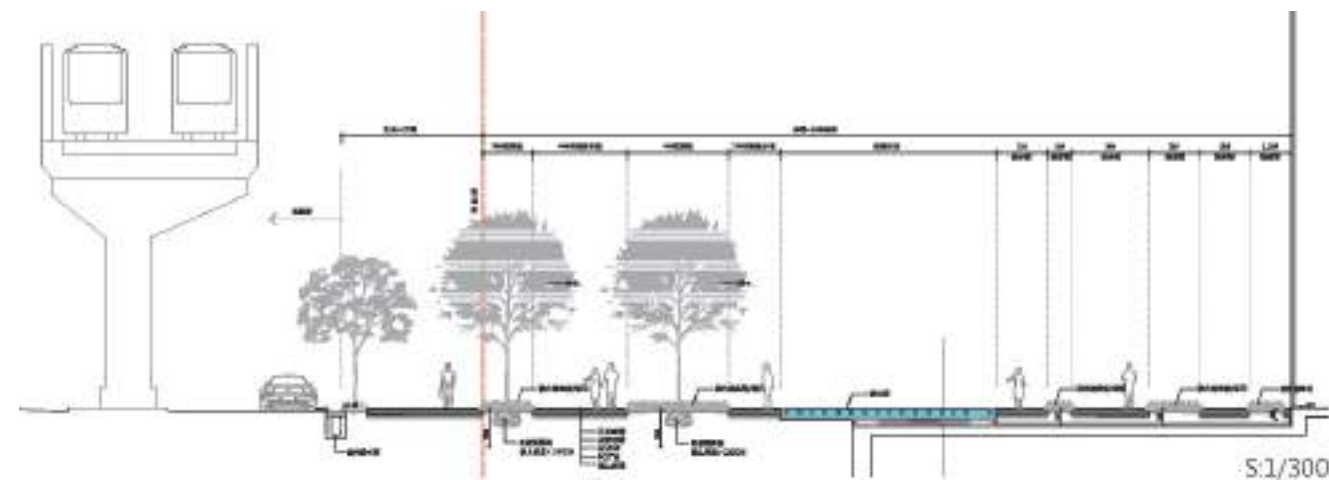
1. 留設南北向具延續性4米綠帶。
2. 以綠帶為架構，將公園用地、兒童遊樂場結合綠帶集中留設，並避免設置於聯外道路旁。



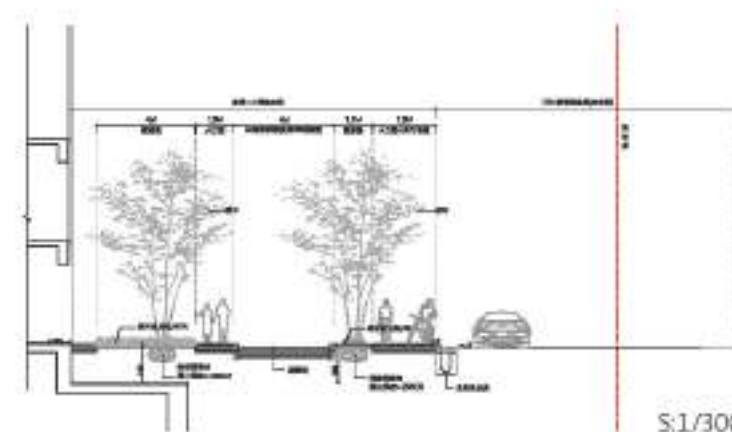
## 6M及4M帶狀空間檢討

依《擬定捷運新莊頭前庄站、先嗇宮周邊都市更新計畫書》：

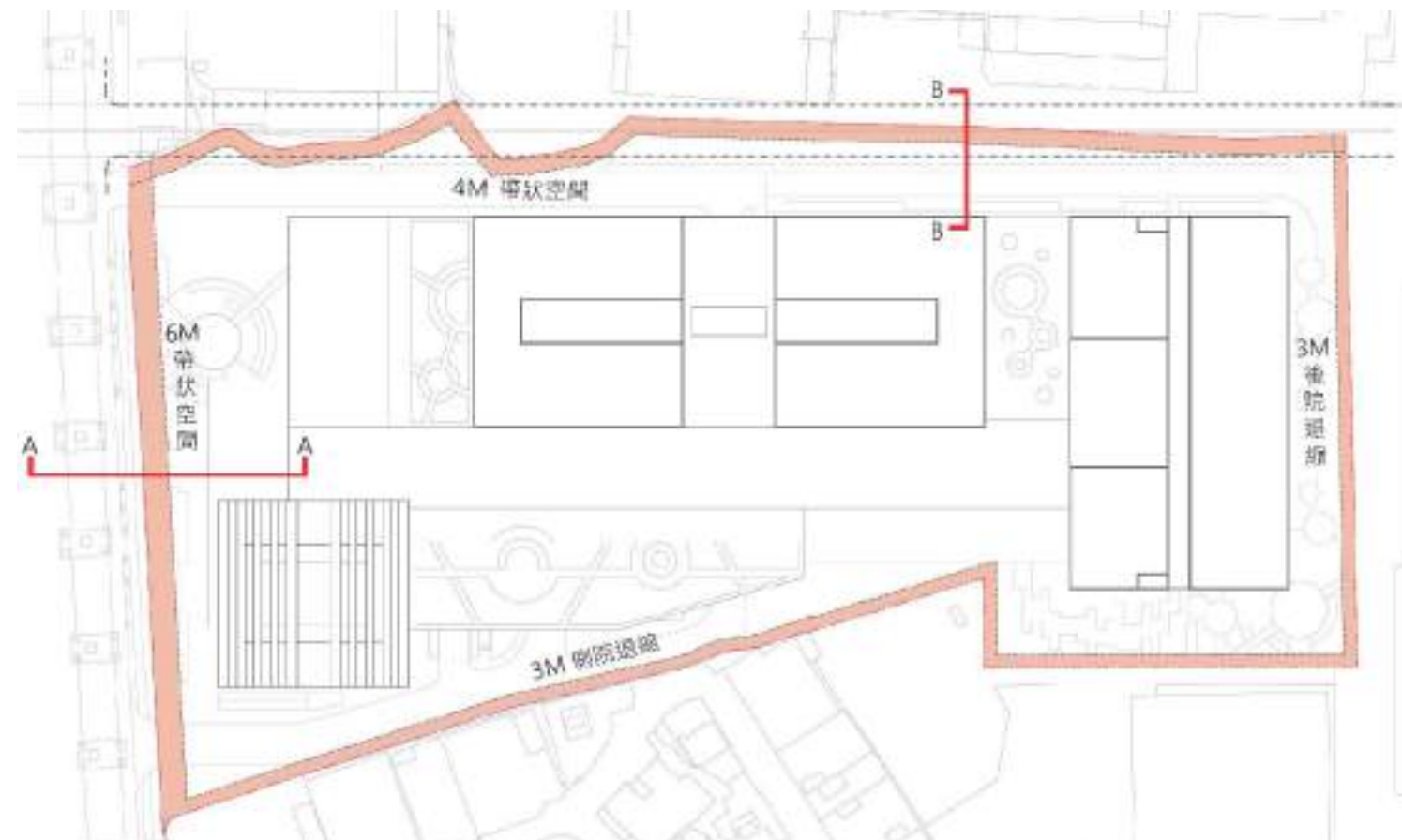
1. 臨接思源路與光復路，沿道路境界線退縮至少6 公尺建築，供行人通行寬度至少4 公尺。
2. 北側至少退縮4公尺帶狀空間，供行人及自行車通行。



A-A剖面圖



B-B剖面圖



簡報結束 敬請指教