

擬訂新北市新莊區光榮段402地號1筆土地 都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實 施 者：富旺國際開發股份有限公司

都更規劃：城市策略股份有限公司

建築設計：沈國皓建築師事務所

114年3月7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：

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：富旺國際開發股份有限公司

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.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，同意比率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率門檻，故逕送都市更新事業計畫。

2.辦理都市更新事業計畫暨自行劃定更新單元

- 114年2月20日至2月22日報紙刊登
- 114年2月24日張貼公告
- 114年2月24日寄發公聽會開會通知
- 114年3月7日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：城市策略股份有限公司（規劃單位）

4.公聽會邀請對象：

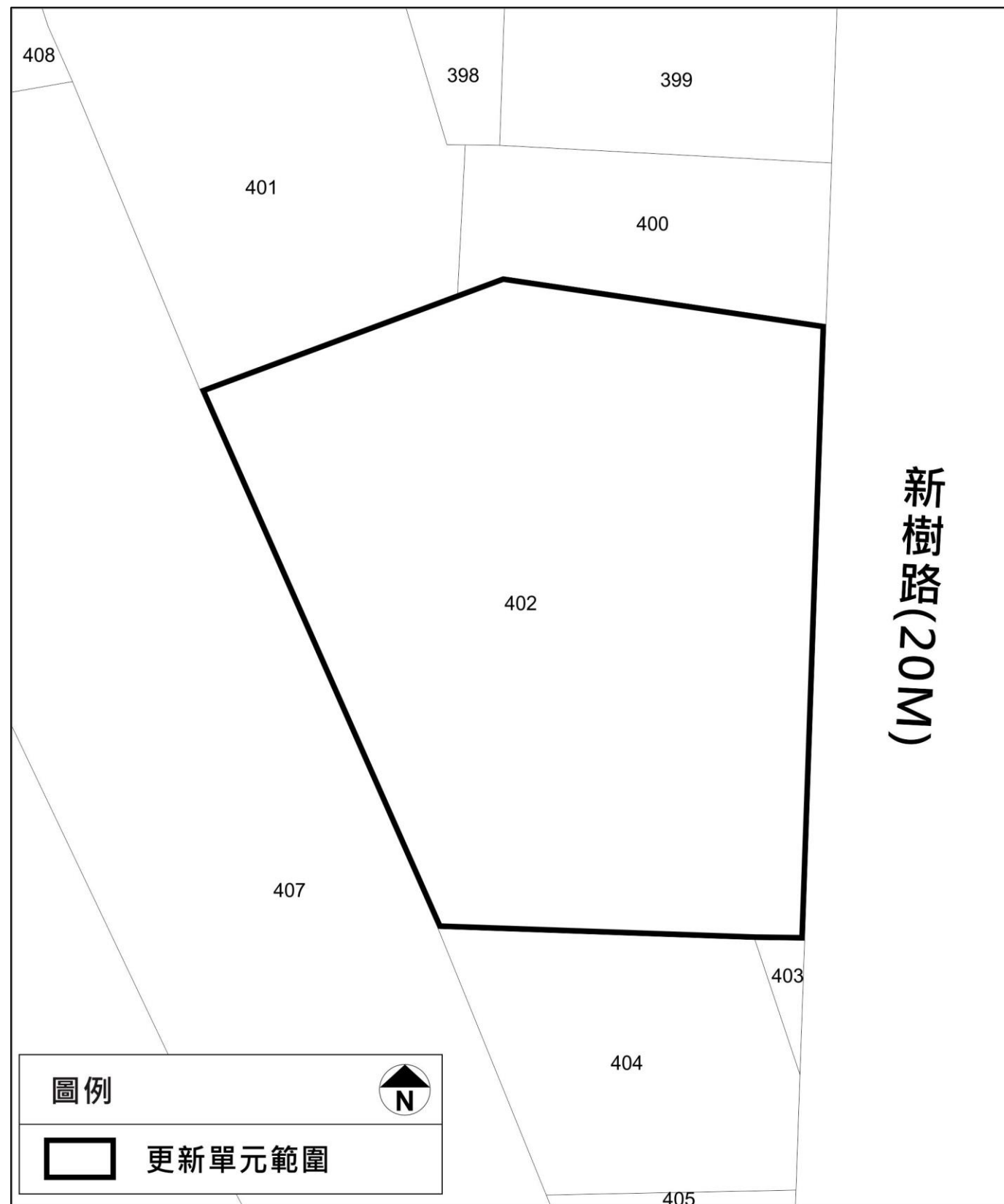
專家學者代表：楊弘志 委員

當地居民代表：新北市新莊區西盛里里長
土地及合法建築物所有權人及相關權利人

本更新單元位於新莊區新樹路、新樹路244巷所圍街廓範圍內。



■ 新北市新莊區光榮段402地號1筆土地，土地總面積為2,675.20 m^2 (約809.25坪)。

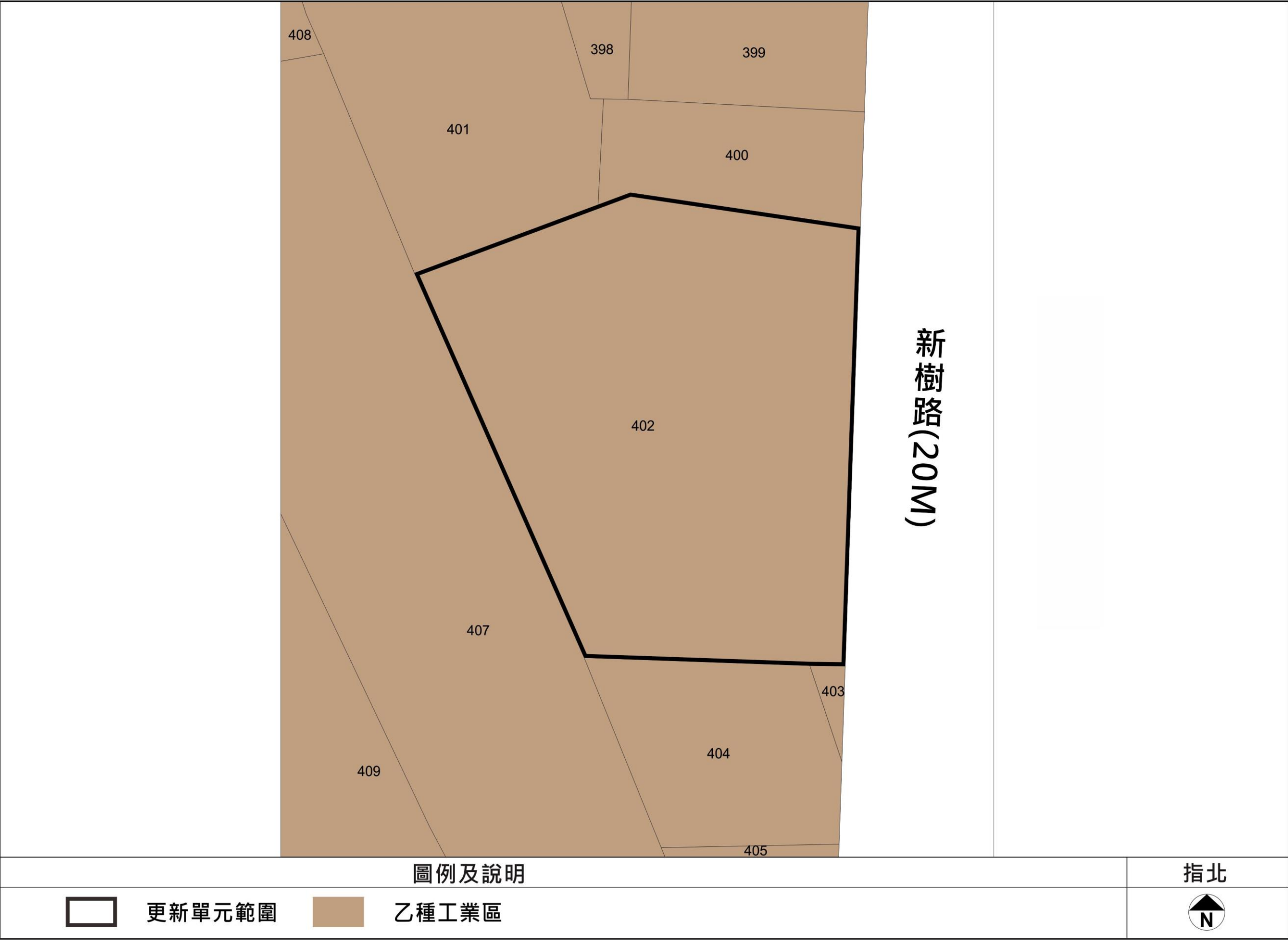


土地部分

- 土地面積為2,675.20 m^2
- 所有權人共1名
- 皆為私有土地

建物部分

- 建物面積為1,707.88 m^2
- 所有權人共1名
- 皆為私有建物



使用分區	地號	土地面積(m²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法容容積(m²)
乙種工業區	402	2,675.20	60%	210%	5,617.92
合計	1筆土地	2,675.20			5,617.92



項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,675.20	1	1,707.88	1
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	2,675.20	1	1,707.88	1
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	2,675.20	1	1,707.88	1
同意數 (C)	2,675.20	1	1,707.88	1
同意比例 (%) (C/B)	100% >4/5 (即法定80%)	100% >4/5 (即法定80%)	100% >4/5 (即法定80%)	100% >4/5 (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 ²)	獎勵比例(%)
中央	危險建築	449.43	8.00%
	綠建築，申請黃金級	449.43	8.00%
	智慧建築	337.08	6.00%
	耐震設計	561.79	10.00%
	時程獎勵	196.63	3.50%
	小計	913.63	35.50%
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。	561.79	10.00%
	小計	561.79	10.00%
都市更新容積獎勵 合計		2,556.15	45.50%
容積移轉 小計		1,898.86	33.80%
申請容積獎勵 總計		4,455.01	79.30%

- 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，且以自行興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

本案實施方式為自行興建，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

本案實施方式為自行興建，預計拆遷時程由實施者自行辦理。

✓ 建築物之補償與安置

本案實施方式為自行興建，不列計本項費用，故本案無。

本案更新後興建一棟地上11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9億5,294萬元	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291萬元	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
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562萬元	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475萬元	都市更新規劃費、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用
	土地改良物拆遷補償費	-	本案實施方式為自行興建，不列計本項費用，故本案無
	拆遷安置費	-	本案實施方式為自行興建，不列計本項費用，故本案無
	地籍整理費	約106萬元	以每戶20,000元提列之
	審查費用	約5萬元	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586萬元	
貸款利息		約3,660萬元	
稅捐		約1,882萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約2億5,505萬元	包含信託費用、人事(5%)、銷售(6%)、風險(12.5%)
容積移轉費用		約7,999萬元	本案擬辦理容積移轉33.8%，以公告現值110%計算
更新事業總成本		約13億5,779萬元	

- 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
一般零售業	273.62坪	55萬元/坪	約 1億5,049萬元
工廠	4,278.26坪	44萬元/坪	約 18億8,244萬元
汽車位	130部	200萬元/部	約 2億6,000萬元
銷售總收入金額			約 22億9,293萬元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	約 13億5,779萬元
	更新後應分配權利價值	約 9億3,514萬元
共同負擔比率		59.22%

- 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 本案範圍內土地及興建資金 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	1. 為管理信託財產之需要，信託銀行應設立存款帳戶作為信託專戶。 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。 3. 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)，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。 4. 不動產產權管理： (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。 (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。

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	115/3
2	申請拆除及建造執照	3	115/4-115/6
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	115/5
5	地上物騰空拆除	2	115/7-115/8
6	工程施工	16	115/9-116/12
7	申請使用執照	2	117/1-117/2
8	送水送電	1	117/3
9	申請測量	1	117/4
10	產權登記	3	117/5-117/7
11	申請更新後稅捐減免	2	117/8-117/9
12	更新成果備查	2	117/10-117/11

- 實施者：富旺國際開發股份有限公司
- 資本總額：2,000,000,000元
- 代表人：林正雄
- 營業項目：

1. CA02010金屬結構及建築組件製造業
2. F111090建材批發業
3. F211010建材零售業
4. E801010室內裝潢業
5. H701010住宅及大樓開發租售業
6. H701020工業廠房開發租售業
7. H701040特定專業區開發業
8. H701050投資興建公共建設業
9. H701060新市鎮、新社區開發業
10. H701070區段徵收及市地重劃代辦業
11. H701080都市更新重建業
12. H701090都市更新整建維護業
13. H703090不動產買賣業
14. H703100不動產租賃業
15. H703110老人住宅業
16. I503010景觀、室內設計業
17. H704031不動產仲介經紀業
18. H704041不動產代銷經紀業

■ 五年內實績：

1. 鈺時代-新竹縣湖口鄉住宅
2. 協奏曲-苗栗縣造橋鄉住宅
3. 雲科莊園-雲林縣斗六市住宅
4. 心海城-臺中市東區住宅
5. 微美居鉑金特區-高雄市楠梓區住宅

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：富旺國際開發股份有限公司

- 地址：臺中市西區大隆路20號4樓之5
- 電話：(04)2327-3030
- 聯絡人：陳鏡銓
- 更新案專屬網站：
<https://www.fwgroup.com.tw/land/#feature>

規劃單位：城市策略股份有限公司

- 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：楊雅婷

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>

擬訂新北市新莊區光榮段 402 地號 1 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 富旺國際開發股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市新莊區光榮段 402 地號 1 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(依實際情況選填)：

☒ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。分配比率_____％。

☐ 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		
地段	光榮段		
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
樓地板面積 (m ²)	面積 (C)		
共有部分	權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D		
	權利範圍 (F)		
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			

以上表格框線內資訊由實施者填具

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

代 表 人： A123456789 統一編號： 新北市0000000 聯絡地址： 聯絡電話： (02)0000-0000

統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

中華民國 年 月 日

大章 小章

簽署人印

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「擬訂新北市新莊區光榮段 402 地號 1 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。

✓ 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「擬訂新北市新莊區光榮段402地號1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

2.改良物殘餘價值補償

3.申請更新期間稅捐減免

4.地上物騰空拆除
- 5.工程施工

6.申請使用執照

7.送水送電

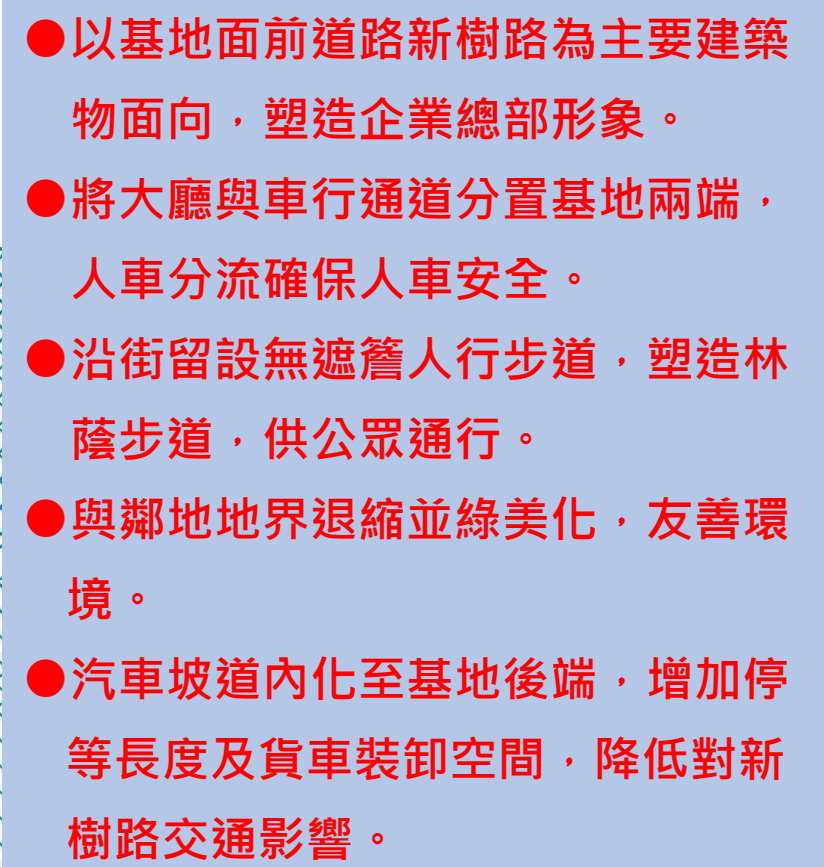
8.申請測量
- 9.產權登記

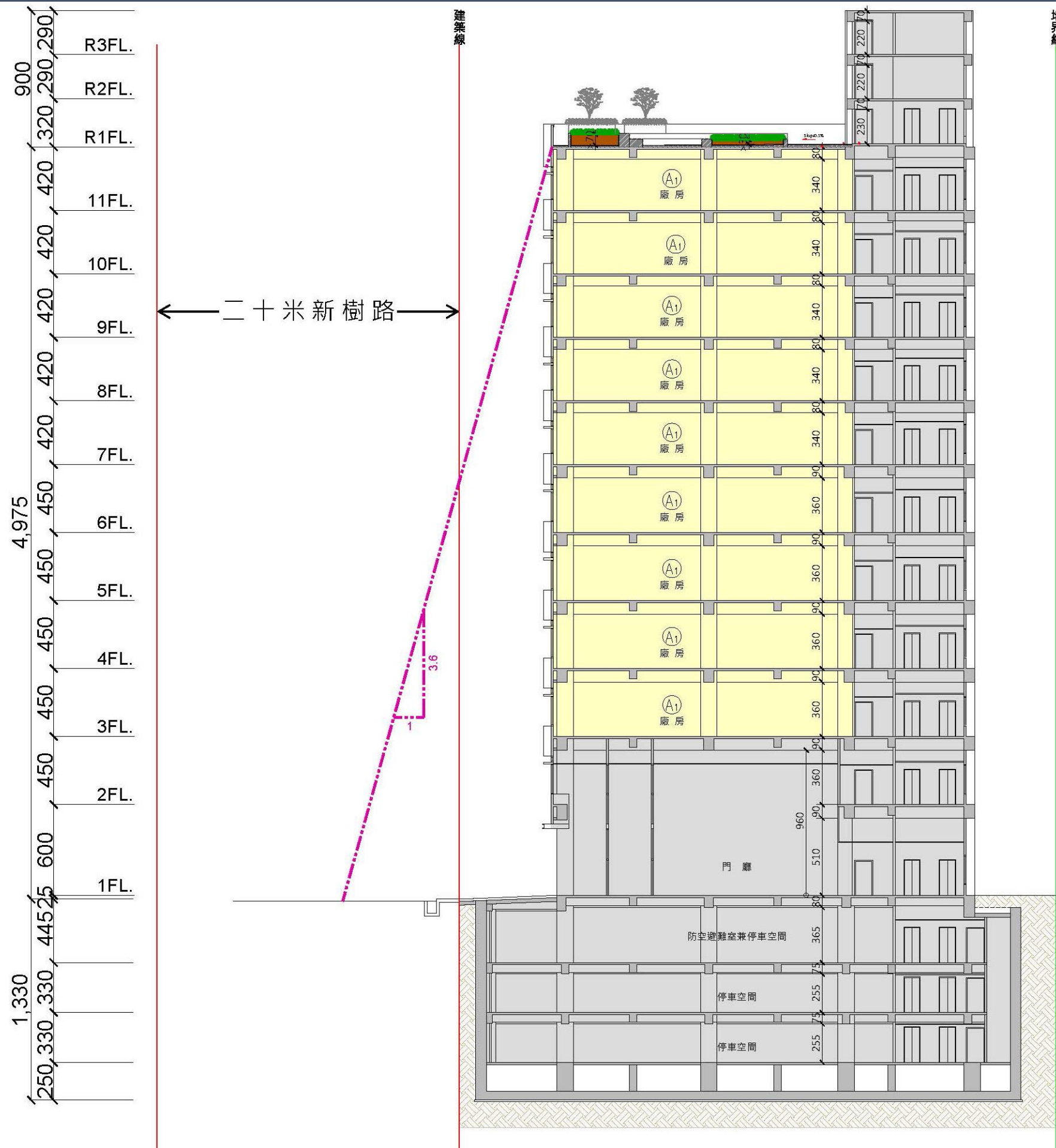
10.申請更新後稅捐減免

11.更新成果備查

重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

沈國皓建築師事務所



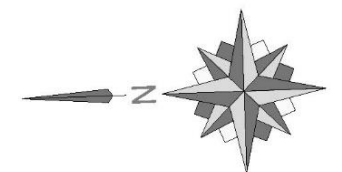
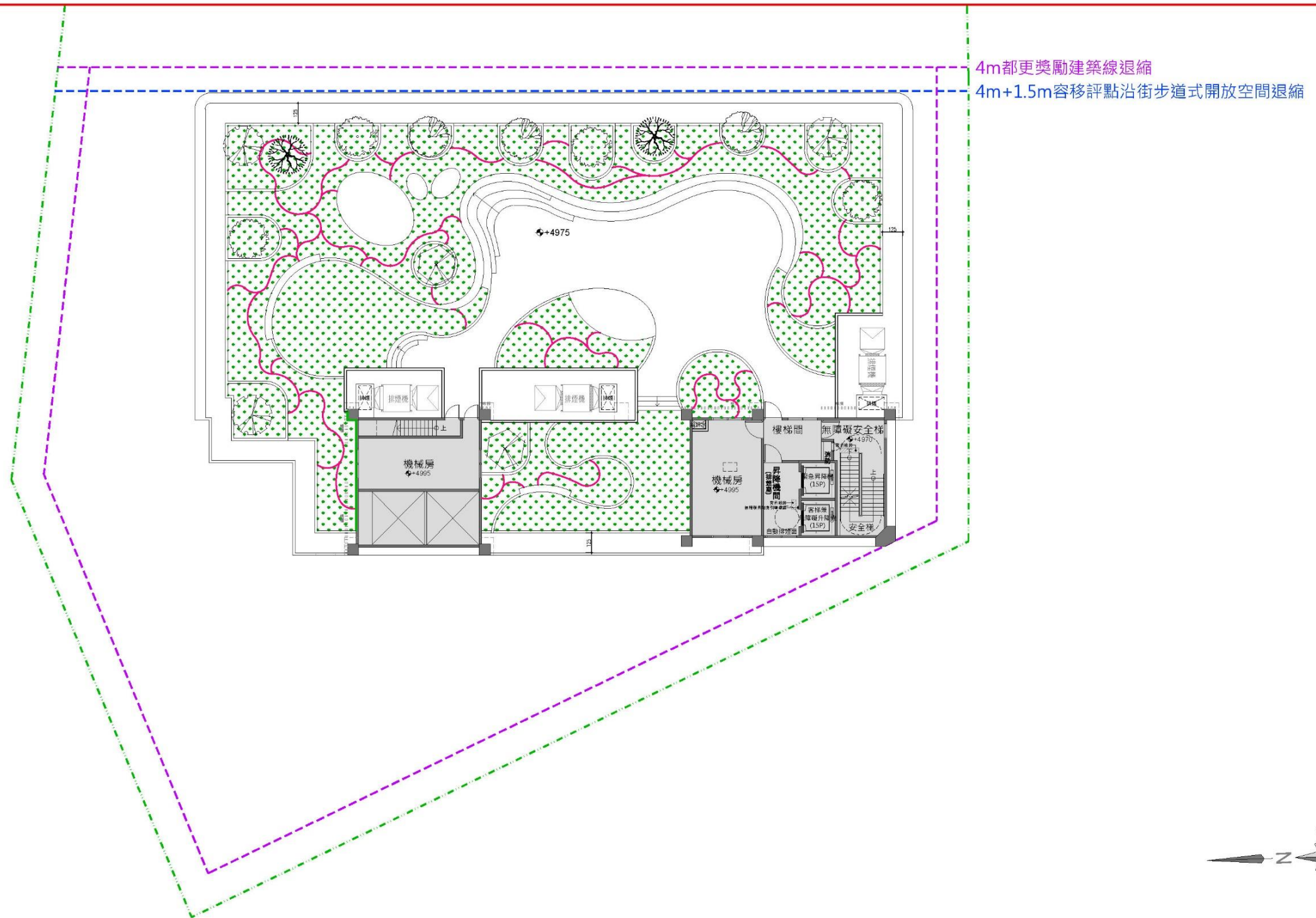


	面積(m²)	層高(m)	戶數	規劃用途
R3F	61.24	2.90		樓梯間、消防水箱、機房
R2F	153.00	2.90		樓梯間、水箱、機房
R1F	152.61	3.20		樓梯間、升降機間、機房
11F	1192.02	4.20	5	工廠
10F	1192.02	4.20	5	工廠
9F	1192.02	4.20	5	工廠
8F	1192.02	4.20	5	工廠
7F	1192.02	4.20	5	工廠
6F	1192.02	4.50	5	工廠
5F	1192.02	4.50	5	工廠
4F	1192.02	4.50	5	工廠
3F	1192.02	4.50	5	工廠
2F	1022.53	4.50	4	工廠
1F	1223.63	6.00	4	大廳、一般零售業、裝卸空間
B1F	1922.64	4.45		防空避難室兼停車空間、機房
B2F	1922.64	3.30		停車空間、機房
B3F	1922.64	3.30		停車空間、水箱、機房
合計	19109.11		53	
戶數	53戶		建築面積	1224.14m²
建物高度	49.75m		建蔽率	45.76%
車位數	汽車位：130 部(法定52部、自設78部)、2部 機車位：126 部(法定56部、自設70部) 大裝卸位：2位(法定2位) 社區使用車位：2 位			
法定 工程造價	19109.11 m² (總樓地板面積) X 13350元/m² = 255,106,619元 , 26644.024m(挖方) X 160元/ m³ = 4,263,004元 , 合計: 255,106,619 + 4,263,044 = 259,369,663.00元			

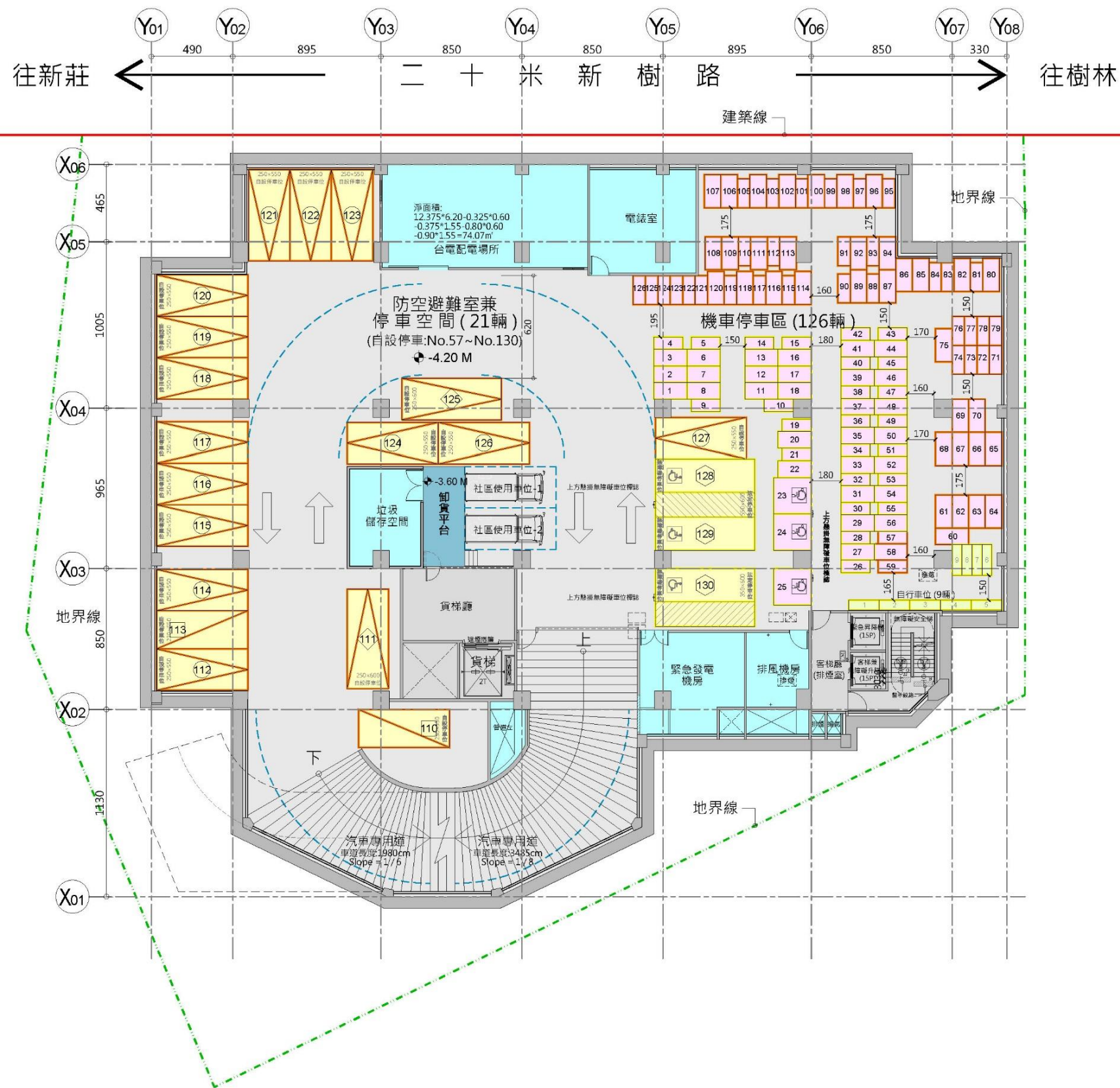


- 建築線
- - - 地界線
- - - 都更退縮線

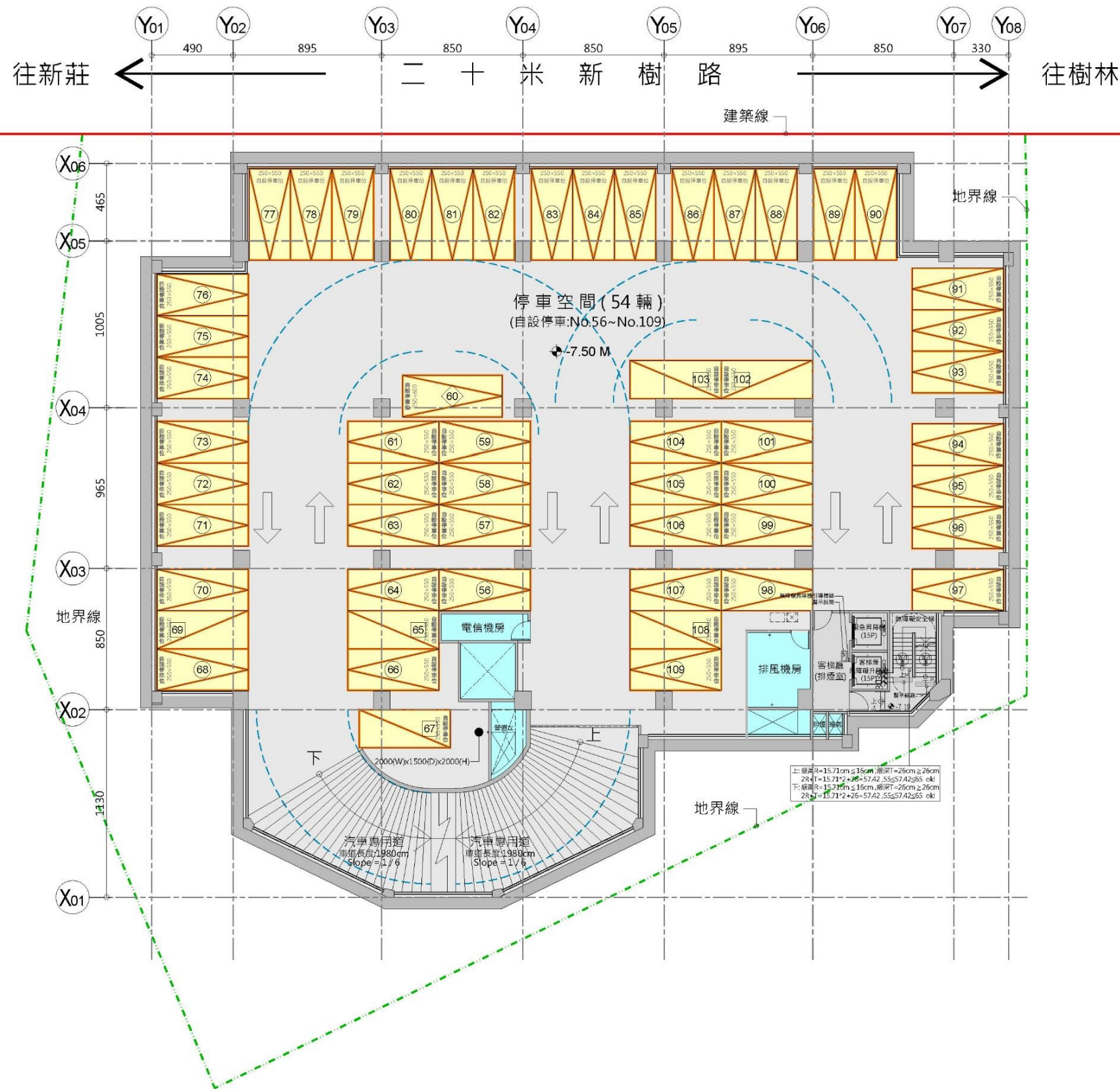
往新莊 ← 二十米新樹路 → 往樹林



汽車車位	
地下一層	數量
法定	3
自設	18
社區使用	2
機車車位	
地下一層	數量
法定	56
自設	70
小計	126

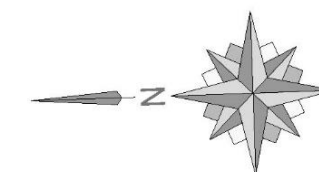


汽車車位	
地下二層	數量
法定	0
自設	54
小計	54

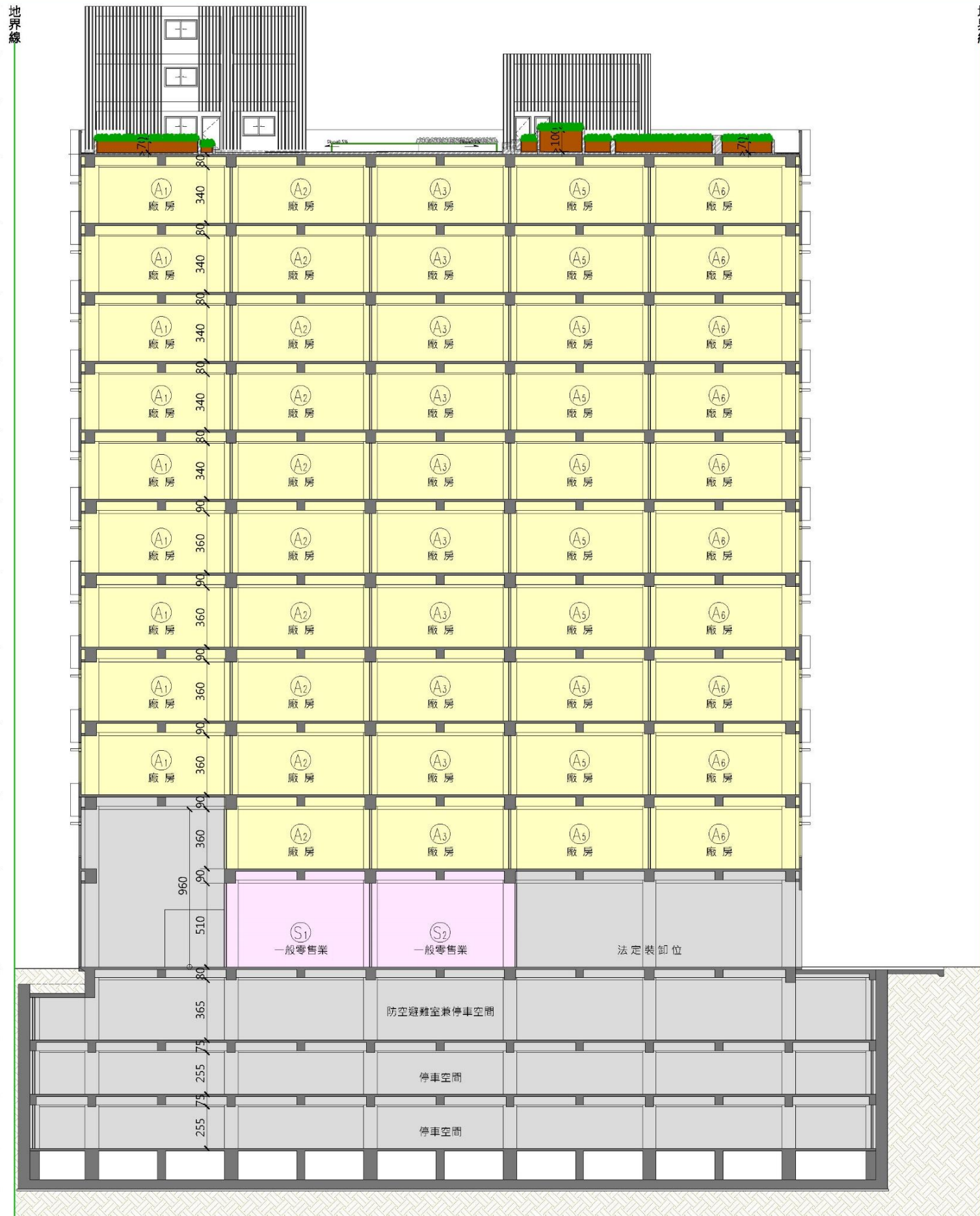


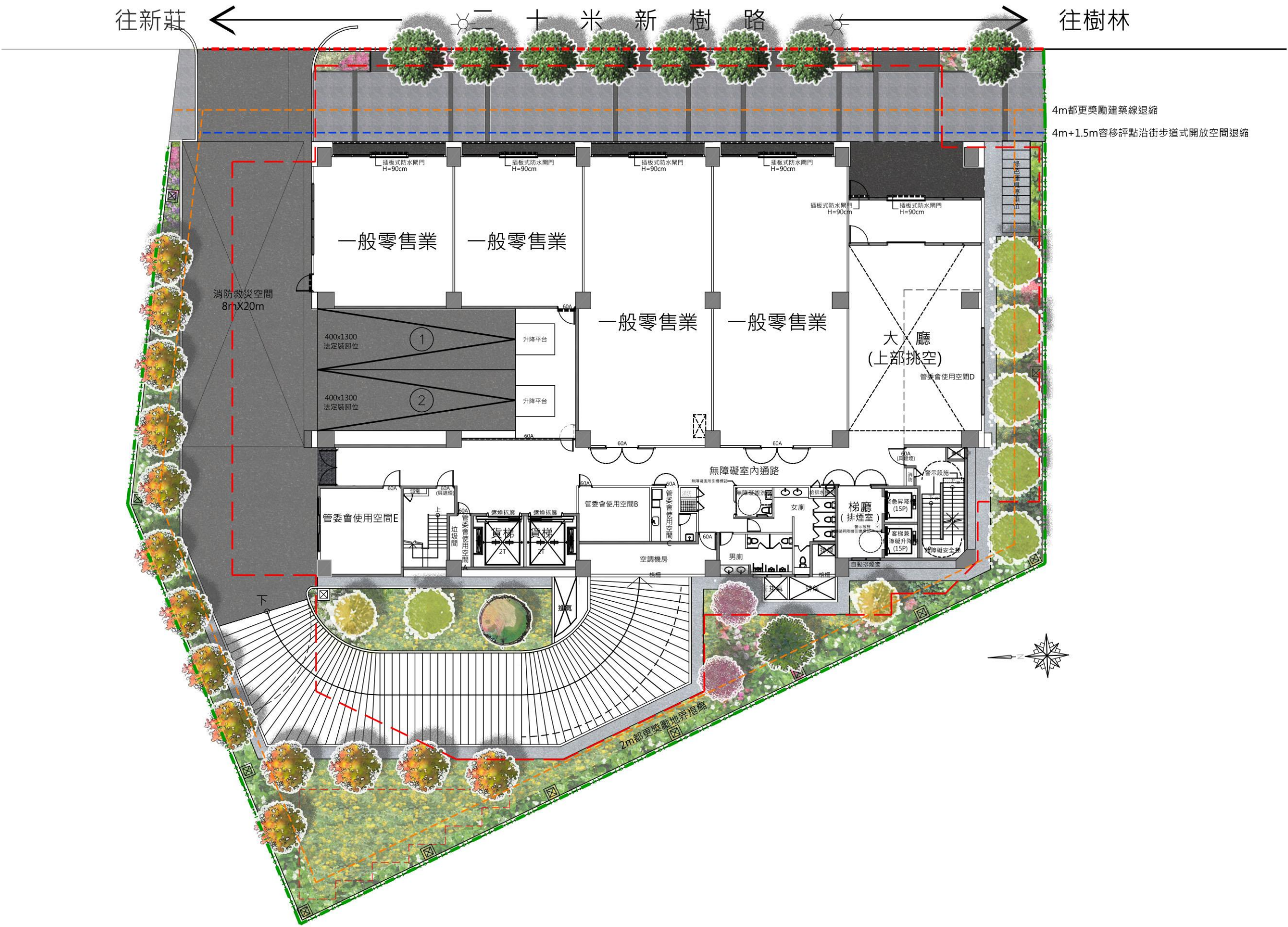
地下三層平面圖

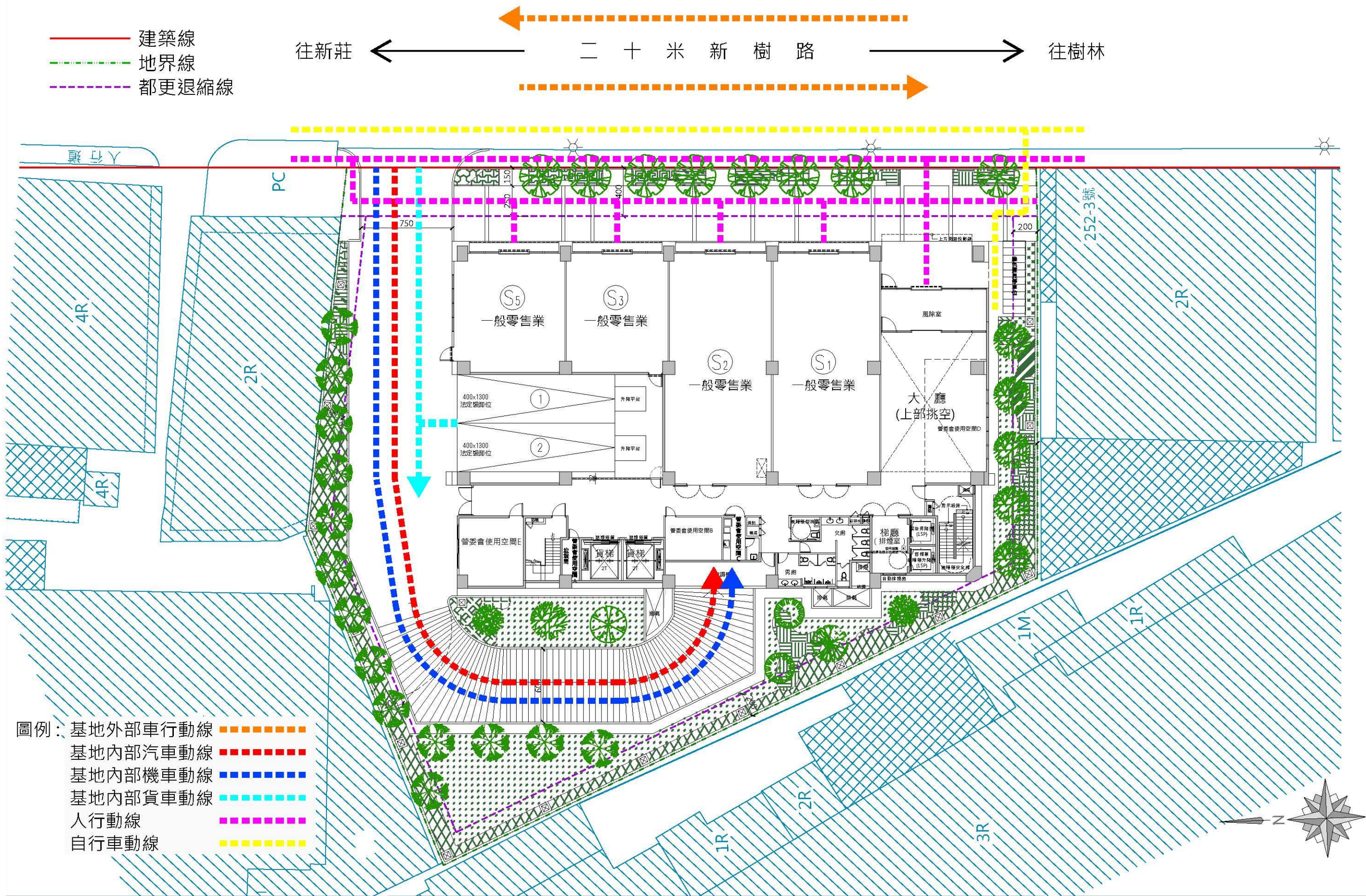
The site plan shows a parking lot with 55 numbered spaces. The spaces are arranged in several rows and columns. The top row of spaces is numbered 26 to 39. The middle row is numbered 23 to 25. The bottom row is numbered 15 to 18. The right side of the lot has spaces numbered 40 to 46. The central area is labeled '停車空間 (55 輛)' and '(法定停車: No.1~No.49, 自設停車: No.50~No.55)'. The plan also shows various facilities including a '蓄水池' (water tank), '排風機房' (exhaust fan room), '汽水機房' (steam room), '消防泵浦機房' (fire pump room), '進氣機房' (intake room), '雨水回收機房' (rainwater recovery room), and a '汽車專用道' (car专用道) with a slope of 1/6. The plan is bounded by a '建築線' (building line) and a '地界線' (boundary line). The top of the plan shows a road labeled '二十米新樹路' (20m New Tree Road) with distances to '往新莊' (to Xinzhuang) and '往樹林' (to Shulin). The plan is divided into sections by grid lines Y01 to Y08 and X01 to X06.

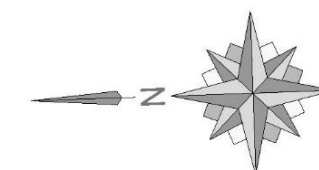


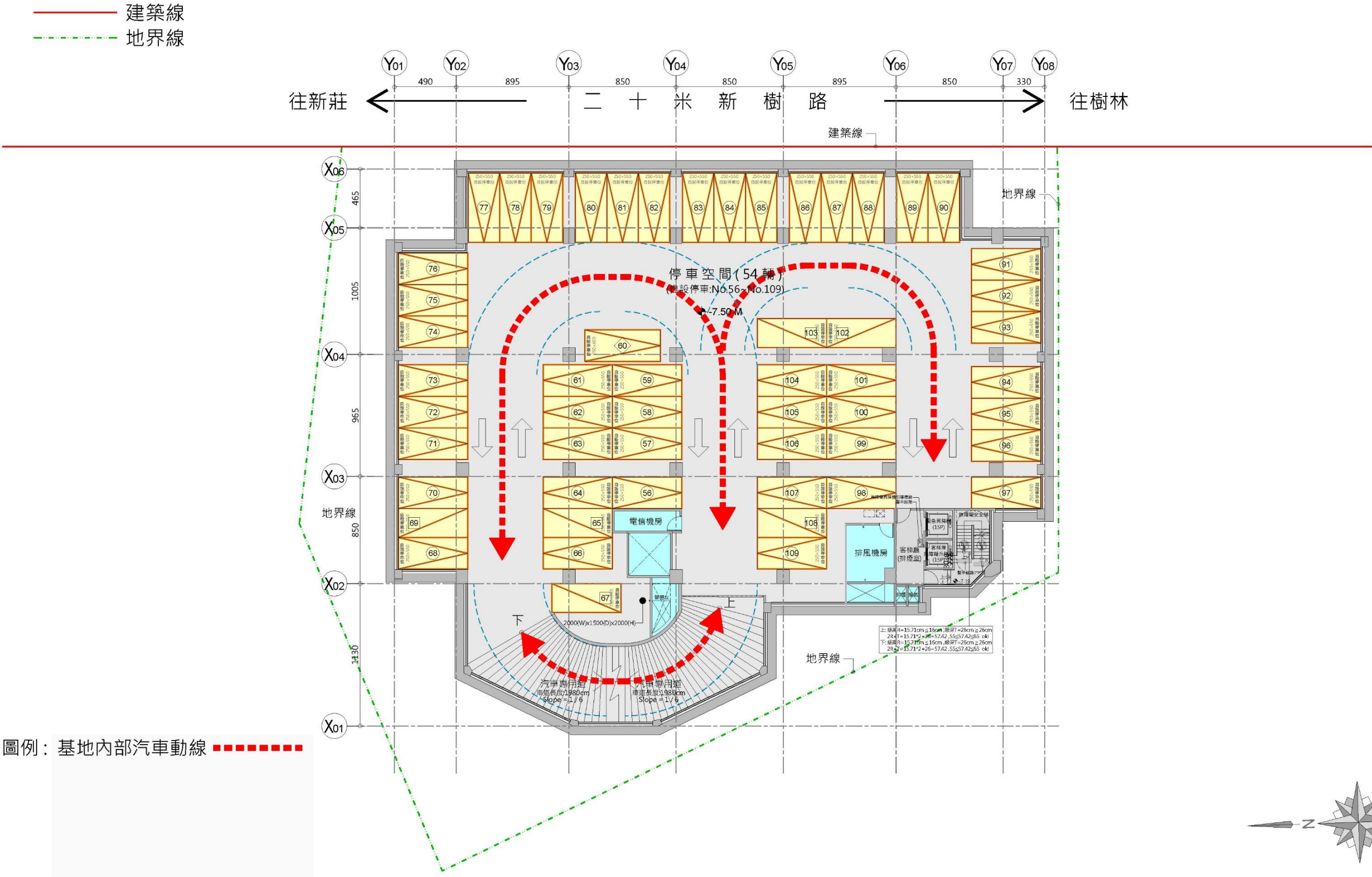


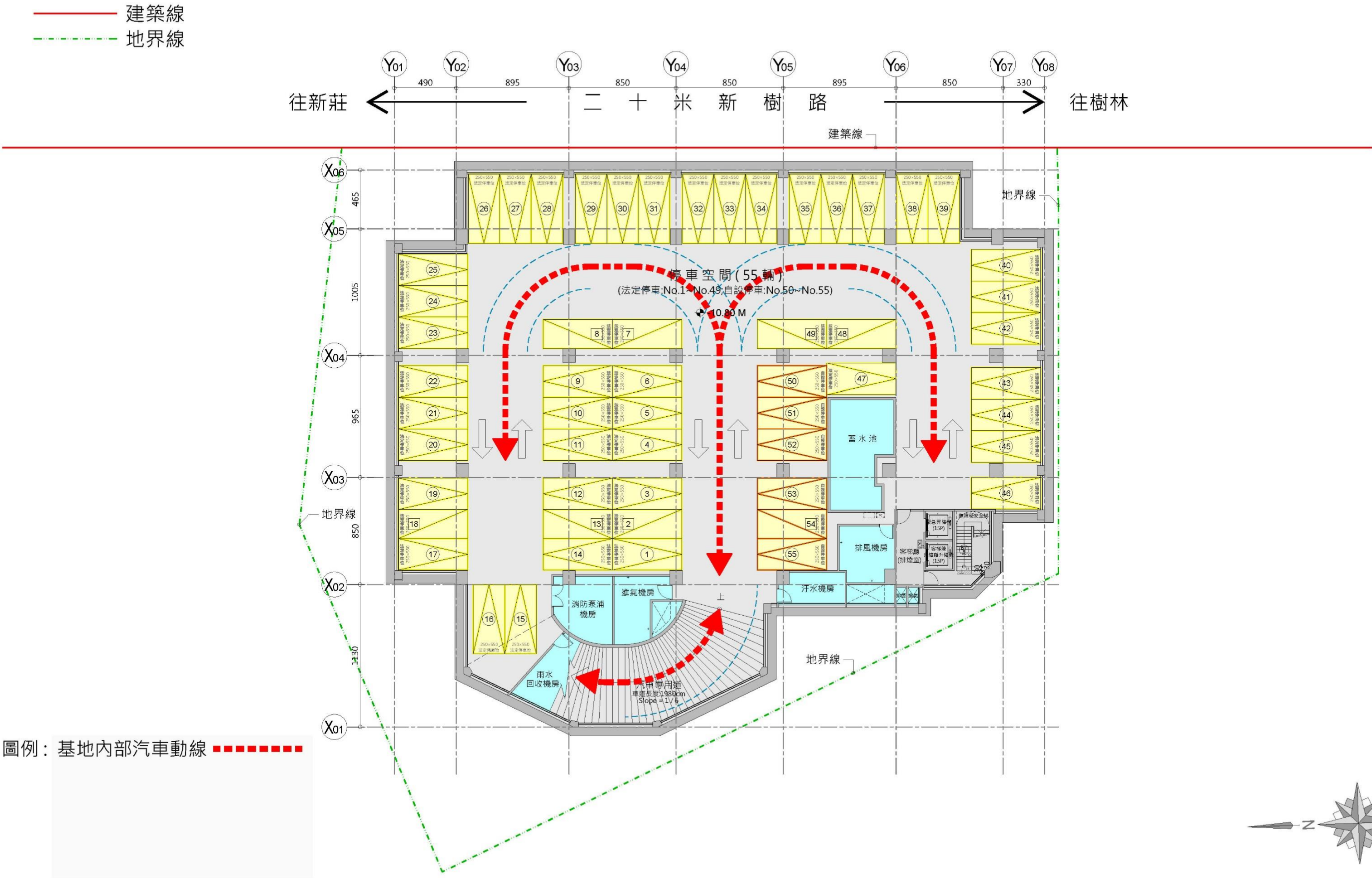






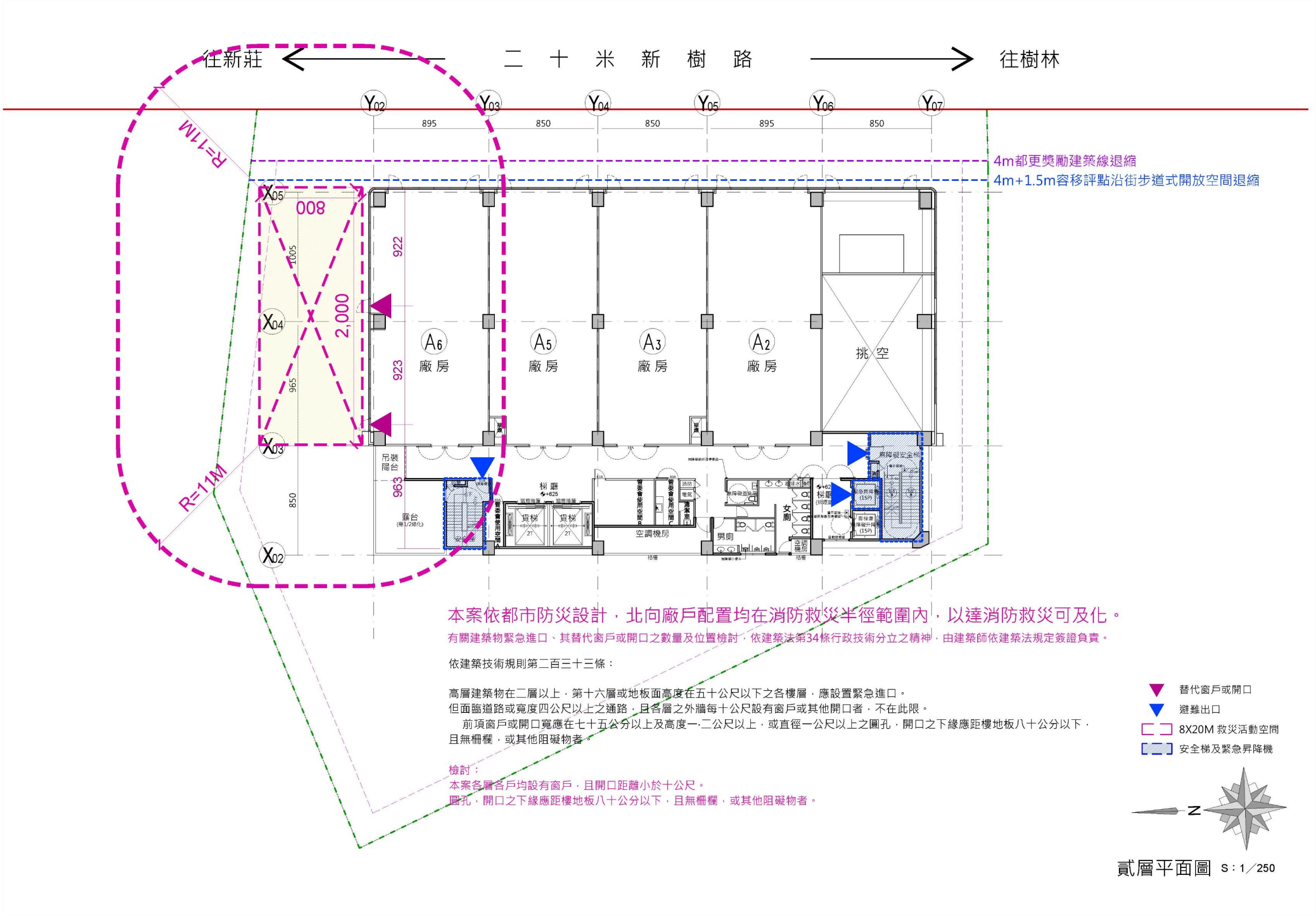


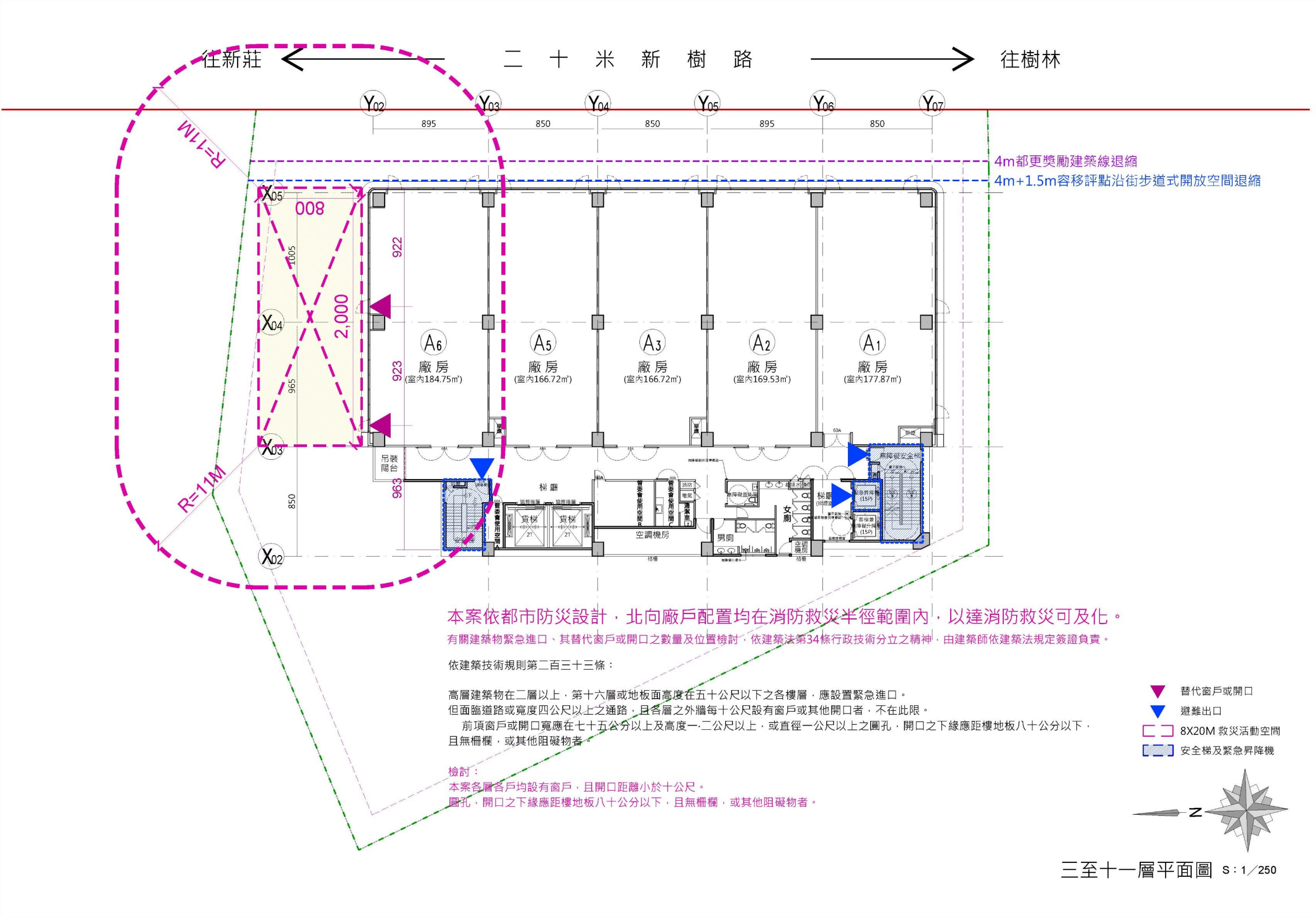


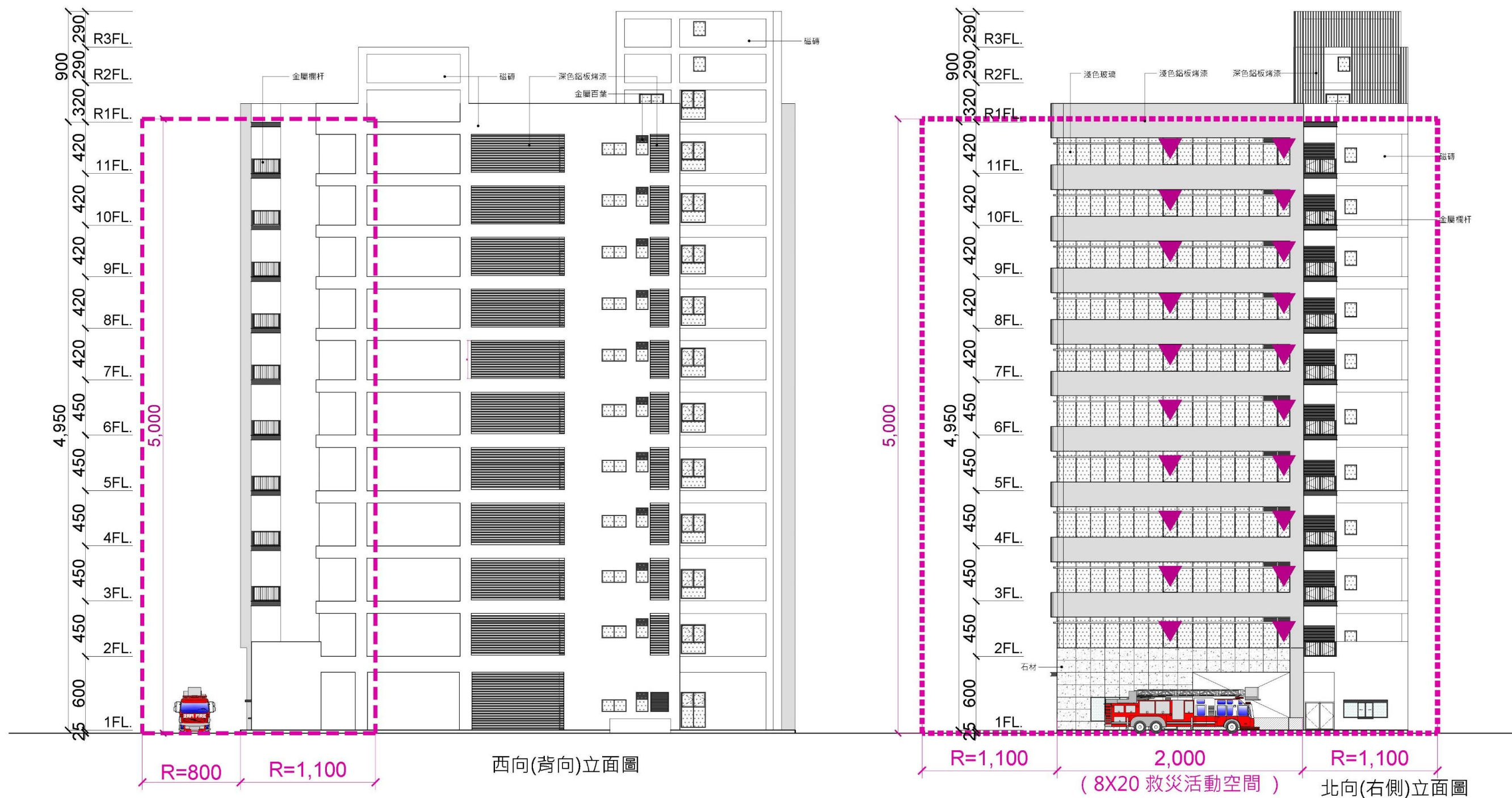




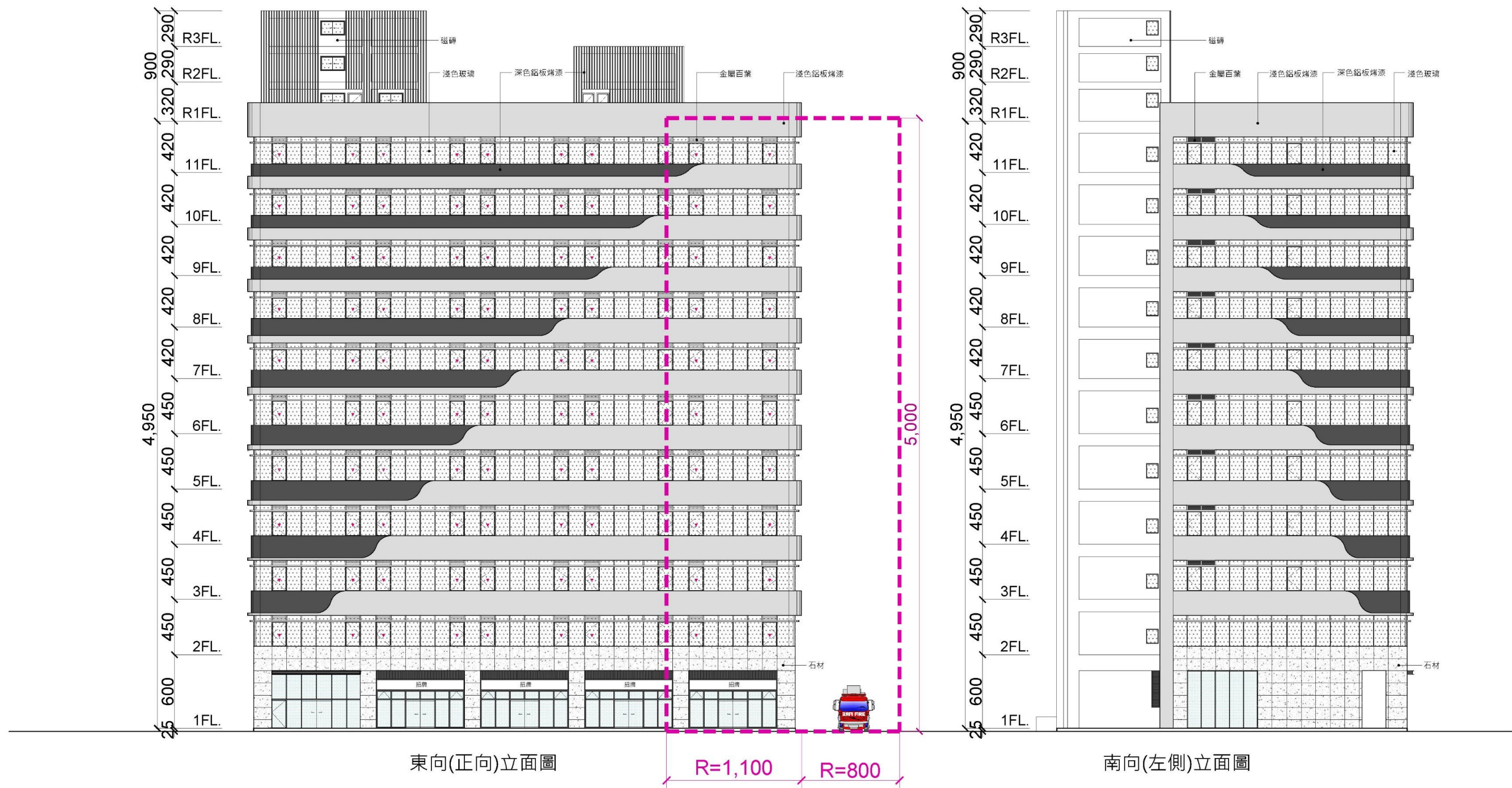








西向(背向)及北向(右側)立面圖 S : 1 / 300



有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

依建築技術規則第二三三條：

高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

檢討：

本案各層各戶均設有窗戶，開口寬應、高度及開口之下緣均符合規定，且開口距離小於十公尺。

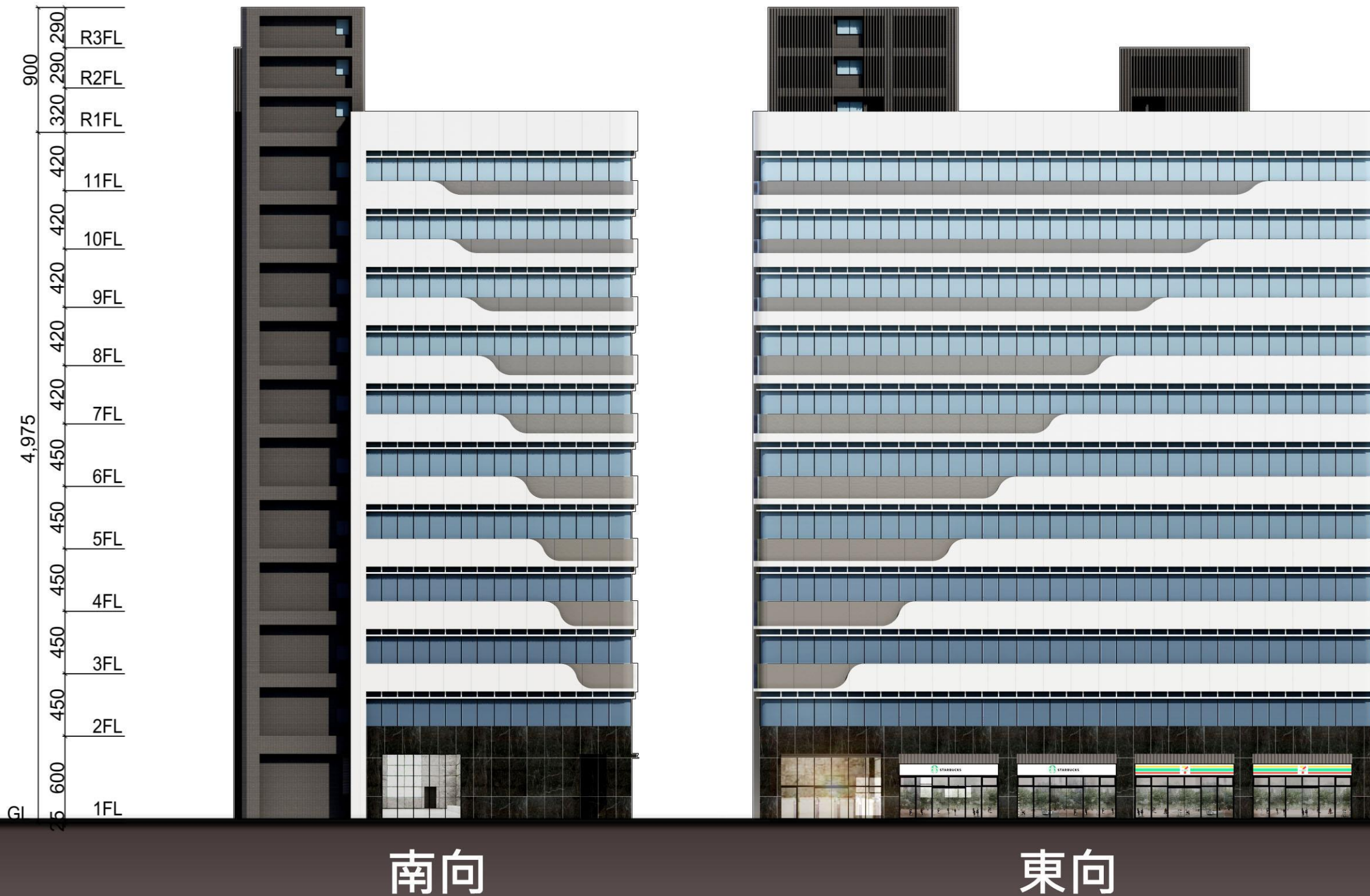
圖例：

替代窗戶或開口

東向(正向)及南向(左側)立面圖 S : 1 / 300











簡報結束
敬請指教

