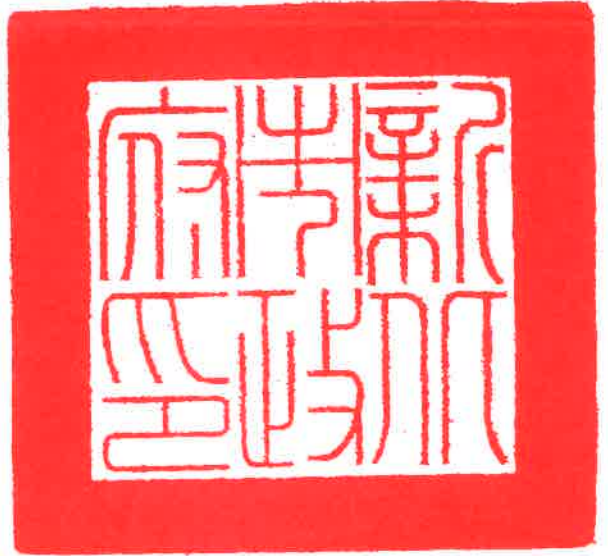


檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國110年11月30日  
發文字號：新北府城更字第11046636132號  
附件：



主旨：核定實施宸熙建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新莊區全安段768地號等26筆（原21筆）土地都市更新事業計畫案」計畫書、圖，並自110年12月1日零時起生效。

依據：都市更新條例(以下簡稱本條例)第32條。

公告事項：

- 一、計畫名稱：「擬訂新北市新莊區全安段768地號等26筆（原21筆）土地都市更新事業計畫案」。
- 二、公告起迄日期：自110年12月7日至111年1月5日止，共計30日。
- 三、對本案都市更新事業計畫核定處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書函送本府，由本府層轉管轄機關（內政部）提起訴願。
- 四、計畫內容詳見本案計畫書、圖，其餘未盡事項悉依本條例及相關規定辦理。另為使本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：  
<https://www.chenshipro.com.tw/>。如需參閱紙本，請於

公告期間內至本府、本府都市更新處、本市新莊區公所、本市新莊區全泰里辦公處閱覽。

五、公告地點及張貼處：本府公告欄、本府都市更新處、本市新莊區公所、本市新莊區全泰里辦公處公告欄、刊登本府公報、刊登新聞紙3日。

市長侯友宜



擬訂新北市新莊區全安段 768 地號等 26 筆(原 21 筆)土地  
都市更新事業計畫案

【核定版】新北府城更字第 1104663613 號



實施者：宸熙建設開發股份有限公司



受託人：弘傑不動產事業股份有限公司

陳朝雄建築師事務所

中華民國 110 年 11 月

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)			法令適用基準日	110年5月12日	請勾選送審類別	<input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:審議會審 <input checked="" type="checkbox"/> C:核定		
案名	擬訂新北市新莊區全安段768地號等26筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市新莊區全安段743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、771-1地號等26筆土地，土地總面積為2,578.69 m <sup>2</sup>			
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	獎勵面積額度及適用獎勵類型	都市更新建築容積獎勵辦法 #5至#17合計=3,138.57 m <sup>2</sup>	#5 高於基準容積核計	m <sup>2</sup>	
	基地面積	2,578.69 m <sup>2</sup>	允建建蔽率 (申請都更二箭後)	45.00%			#6 建築物結構安全條件	670.78 m <sup>2</sup>	
			實設建蔽率	44.69%			#7 捐贈社會福利設施或公益設施	m <sup>2</sup>	
	總樓地板面積	29,409.56 m <sup>2</sup>	法定容積率 (申請都更二箭後)	300% (330%)			#8 協助取得及開闢公共設施用地	m <sup>2</sup>	
			允建容積率	593.97%			#9 文資保存或再利用維護	m <sup>2</sup>	
	住宅使用容積	15,316.63 m <sup>2</sup>	實設容積率	593.97%			#10 綠建築標章建築設計	510.58 m <sup>2</sup>	
			住宅單元	242戶			#11 智慧建築標章建築設計	510.58 m <sup>2</sup>	
	其他使用容積	-	其他單元(公益設施)	1戶			#12 無障礙環境設計	255.29 m <sup>2</sup>	
			其他單元(公益設施)	1戶			#13 耐震設計	170.19 m <sup>2</sup>	
	各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室兼停車空間				#14 時程獎勵	595.67 m <sup>2</sup>	
地面層與低層部		門廳、管委會使用空間、公益設施空間(幼兒園)			#15 規模獎勵	m <sup>2</sup>			
標準層		集合住宅			#16 採協議合建實施	425.48 m <sup>2</sup>			
頂層部		樓梯間、消防機房、電梯機房、水箱			#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積	m <sup>2</sup>			
及獎勵面積類型	法定汽車停車位	124輛	更新前後戶數(前/後)	28戶/242戶	綜合設計放寬規定	獎勵面積	#2 建築基地及建築物規劃設計	1,021.16 m <sup>2</sup>	
	實設汽車停車位	195輛	安置戶數(合法/違章)	28戶			#3 捐贈都更基金	m <sup>2</sup>	
	法定機車停車位	242輛	提供公益設施種類、樓層	公共化幼兒園/1F			#4 留設無頂蓋街角廣場	m <sup>2</sup>	
	實設機車停車位	245輛	面積	389.37 m <sup>2</sup>			#5 依更新計畫留設4M以上等寬之通道	m <sup>2</sup>	
	法定裝卸停車位	0輛	開闢計畫道路情形	-			#6 30年以上四、五層樓以上合法建築	m <sup>2</sup>	
	實設裝卸停車位	0輛	面積	-			#7 受臨路寬度限制調降基準定容積	m <sup>2</sup>	
	地下層樓地板面積	1,597.06 m <sup>2</sup> ×6=9,582.36 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	有			#8 提供社會福利設施或其他公益設施	m <sup>2</sup>	
	地下開挖規模	開挖率61.93%	面積	199.57 m <sup>2</sup>			開放空間有效面積	m <sup>2</sup>	
	最大樓層數	21層	其他	-			獎勵樓地板面積	m <sup>2</sup>	
	建物高度	68.5M	更新後建物結構	鋼筋混凝土造			獎勵樓地板面積	m <sup>2</sup>	
屋頂突出物高度	9M			獎勵樓地板面積	m <sup>2</sup>				
申請資料	實施者	宸熙建設開發股份有限公司			電話	(02) 8953-8080			
	地址	新北市板橋區重慶路325號			傳真	(02) 2955-8666			
	設計人	弘傑不動產事業股份有限公司	陳朝雄建築師事務所		電話	(02) 2507-1910	(02) 8287-5886		
	地址	臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6	新北市三重區集英路8號		傳真	(02) 2507-2138	(02) 8287-6817		
辦理過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註	
	1	自辦事業計畫公聽會	民國109年5月13日	宸建(函)字第1090430001號					
	2	更新單元範圍諮詢會	民國109年10月15日	新北更事字第1094711442號					
	3	申請事業計畫報核	民國110年5月12日	弘業字第1100512801號					
	4	公開展覽時間	民國110年6月23日至 民國110年7月7日	新北府城更字第1104655608號					
	5	公辦事業計畫公聽會	民國110年6月29日	新北更事字第1104657149號					
	6	召開專案小組審議委員會	民國110年7月20日	新北府城更字第1104657921號					
	7	召開審議會	民國110年9月6日	新北府城更字第1104659902號					
8	事業計畫公告實施								

填表人(申請單位): 宸熙建設開發股份有限公司 簽章處:   填表日期: 民國110年11月2日



## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元坐落新莊區中正路、中正路 300 巷、建中街 81 巷及中正路 258 巷所圍之街廓內，為一非完整街廓。範圍內為 23 棟加強磚造之建築物及 1 棟鋼筋混凝土造之建築物，屋齡多為 30 年以上，結構上有耐震及防火安全的疑慮，是為居住環境品質不佳的地區，影響更新單元內居民生活安全，影響市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提升居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 37 條辦理。

- (一) 依據都市更新條例第 22 條規定：其同意比率已達第 37 條規定者，得免擬具事業概要，並依第 27 條及第 32 條規定，逕行擬定都市更新事業計畫辦理。
- (二) 依據都市更新條例第 23 條規定：未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。
- (三) 依據都市更新條例第 32 條規定：擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見，本都市更新事業計畫案於民國 109 年 5 月 13 日下午 2 時 30 分於新北市新莊區新泰活動中心地下一樓(新北市新莊區建中街 116 巷 3 弄 2 號)召開本案公聽會，擬具都市更新事業計畫報告書及公聽會會議紀錄等申請報核。
- (四) 依據都市更新條例第 37 條規定：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。

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元坐落新莊區中正路、中正路 300 巷、建中街 81 巷及中正路 258 巷所圍之街廓內，為一非完整街廓，為一非完整街廓，詳圖 2-1。

### 二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括新北市新莊區全安段 743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、771-1 地號等 26 筆土地，土地總面積為 2,578.69 m<sup>2</sup> (約 780.05 坪)，詳圖 2-2 及圖 2-3。

本案原更新單元範圍為 743、744、745、747、748、749、750、751、752、753、755、756、764、765、766、767、768、769、770、771、771-1 地號等 21 筆土地，土地總面積為 1,967.71 m<sup>2</sup> (約 595.23 坪)，經 109 年 10 月 15 日更新單元範圍諮詢會議後，考量整體規劃之完整性，且鄰地所有權人有出售或同意納入更新單元之意願，故納入 746、754、761、762 及 763 地號等 5 筆土地，納入後為 26 筆土地，土地總面積為 2,578.69 m<sup>2</sup> (約 780.05 坪)。

### 三、自行劃定更新單元說明

#### (一) 更新單元劃定基準

本更新單元劃定規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 6 點第 1 項第 2 款「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 m<sup>2</sup>以上」之規定。

#### (二) 更新單元建築物及地區環境評估指標

本更新單元符合新北市都市更新單元劃定基準第 9 點第 2 項，重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標二項以上，本案符合下列指標：

- 1、指標(三)「更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。」：本更新單元範圍內現有建蔽率為 56.92%，法定建蔽率 50%；現有容積為 3,870.92 m<sup>3</sup>，基準容積為 8,509.677 m<sup>3</sup>，符合指標規定。
- 2、指標(六)更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達 1/2 以上：
  - (1) 經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。
  - (2) 經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。
  - (3) 建築物屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。」

本更新單元範圍內為 1 棟鋼筋混凝土造建築物及 23 棟加強磚造建築物，共 24 棟合法建築物，範圍內建築物經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數皆為乙級或未達乙級，符合指標規定。



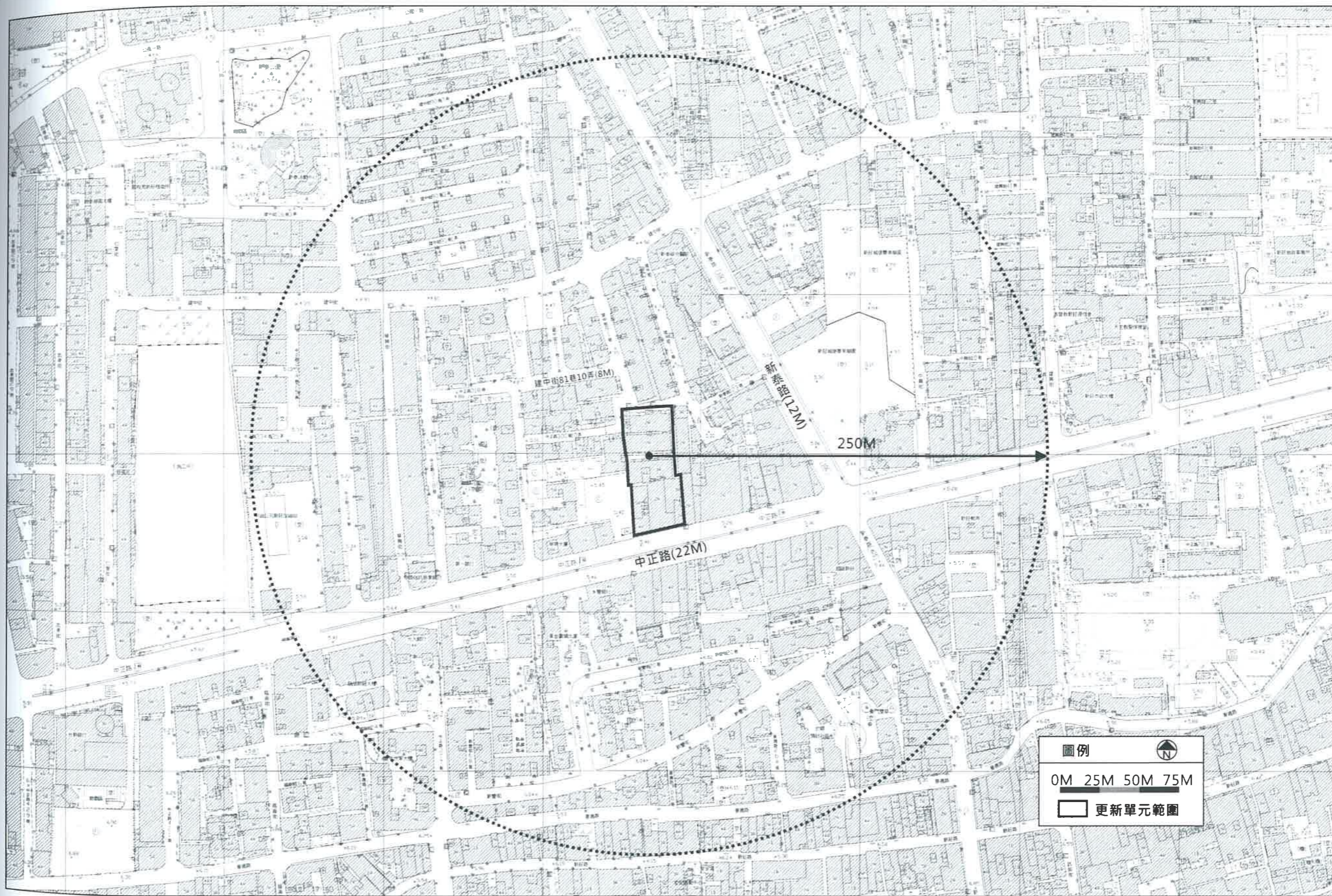


圖 2-1 更新單元位置圖



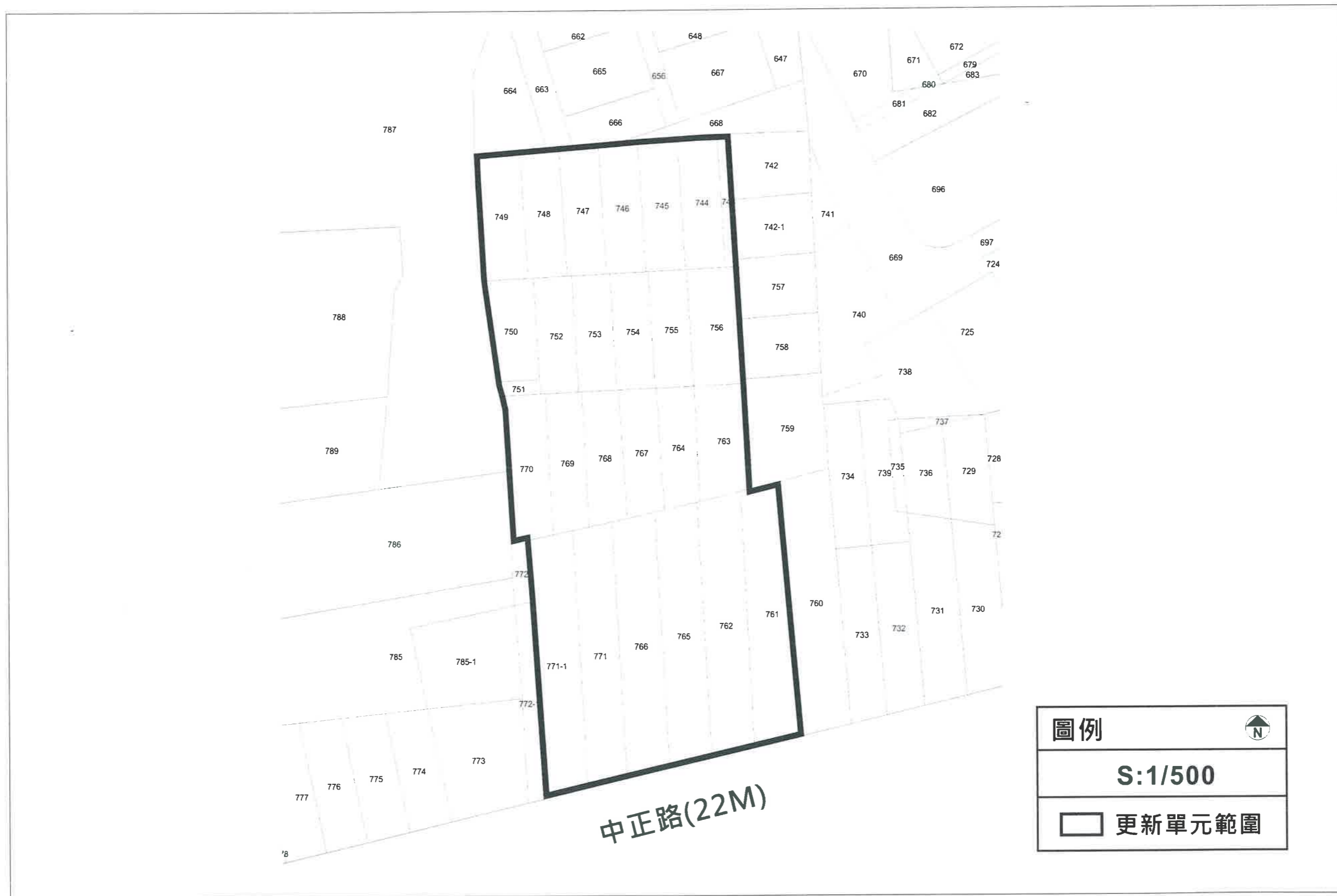


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



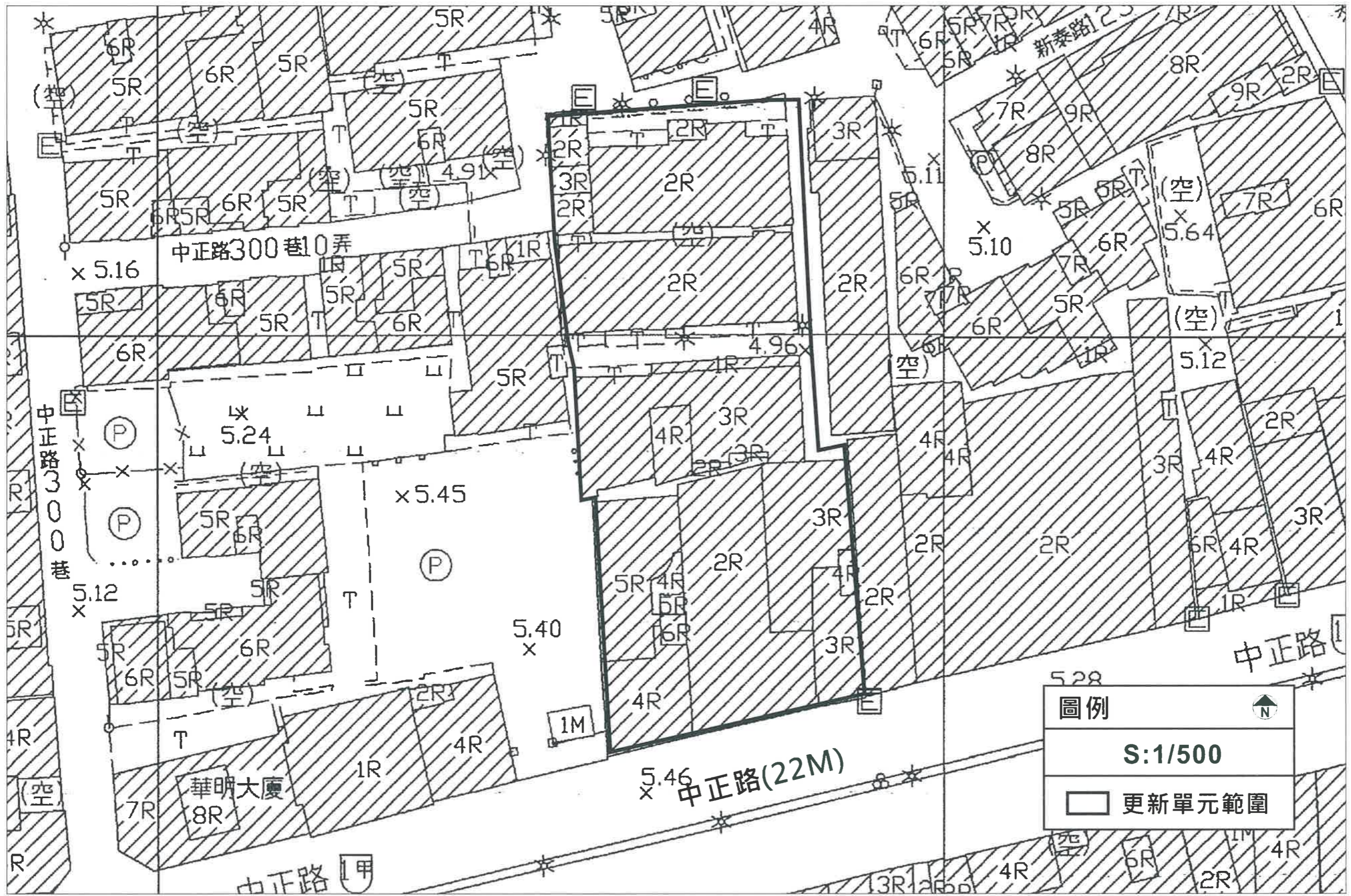


圖 2-3 更新單元地形套繪圖