

056905

擬訂新北市樹林區大同段 488 地號等 3 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：王荃宇

聯絡電話：(02)8502-5768 分機 28

聯絡地址：台北市中山區明水路 602 號 5 樓

受文者：新北市政府都市更新處

速別：普通件

發文日期：中華民國 111 年 11 月 7 日

發文字號：舜創字第 11111070001 號

附件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市樹林區大同段 488 地號等 3 筆土地」都市更新事業計畫案公聽會。

開會時間：民國 111 年 11 月 18 日（五）下午 3 時

開會地點：新北市樹林區文化街 15 號 2 樓【文化市民活動中心】

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市樹林區和平里里長、樹林區大同段 488 地號等 3 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

說明：

- 一、依「都市更新條例第 32 條」規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第八條」規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
- 三、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市樹林區和平里里長、樹林區大同段 488 地號等 3 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

副本：富田開發建設股份有限公司、蕭家福聯合建築師事務所。

備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者：富田開發建設股份有限公司



開會地點【文化市民活動中心】

地址：樹林區文化街 15 號 2 樓

公車交通資訊

搭乘 880、藍 38 至文化街二站，下車步行約 1 分鐘。

搭乘 639、701、702、800、802、858、859、885、橘 26 至樹林仁愛醫院站，下車步行約 3 分鐘。

停車場資訊

樹林區第十三平面停車場

總汽車位：平面式車位 16 個

地址：新北市樹林區中山路一段與文化街交叉口



擬訂新北市樹林區大同段 488地號等3筆土地 都市更新事業計畫案-公聽會



舜磐創新有限公司
SHUN PAN INNOVATION CONSULTANT LTD

實 施 者：富田開發建設股份有限公司
規 劃 團 隊：舜磐創新有限公司
蕭家福聯合建築師事務所

111.11.18

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

公聽會議程：

- 壹、事業計畫說明
-舜磐創新有限公司
- 貳、建築設計說明
-蕭家福聯合建築師事務所
- 參、專家學者發言
-張雨新委員
- 肆、都市更新主管機關發言

- 伍、意見綜合詢答

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

事業計畫說明

舜磐創新有限公司

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

實施者

• 實施者

富田開發建設股份有限公司(負責人：高姍玫)

聯絡地址：桃園市桃園區樹仁三街98號4樓

統一編號：54229621

電話：(03)301-9981

資本總額：32,000,000元 實收資本額：32,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新整建維護業、不動產買賣業、不動產租賃業、室內裝潢業、建材批發業、建材零售業、景觀、室內設計業

• 顧問團隊

1. 建築規劃設計

蕭家福聯合建築師事務所(負責人：蕭家福)

聯絡地址：臺北市大安區敦化南路一段294號2樓 電話：(02)2781-7606

2. 都市更新

舜磐創新有限公司(負責人：詹德騫)

聯絡地址：臺北市中山區明水路602號5樓 電話：(02)8501-1153

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

辦理緣起與法令依據

都市更新條例第23條：

- 自行劃定更新單元，依前條規定，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、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。

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：富田開發建設股份有限公司

- 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。

5

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

公聽會辦理公告及通知方式

• 公聽會通知相關事項

- 111/11/4、5、6 於台灣新生報登報3日
- 111/11/7張貼公告
- 111/11/7雙掛號寄送公聽會開會通知單等相關資料予土地、合法建築物所有權人及通知其他權利關係人
- 111/11/18召開本案自辦公聽會

• 公聽會邀請對象

- 專家學者代表：張雨新委員
- 當地區民代表：新北市樹林區和平里里長
- 土地及合法建築物所有權人及相關權利人

6

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

更新單元位置

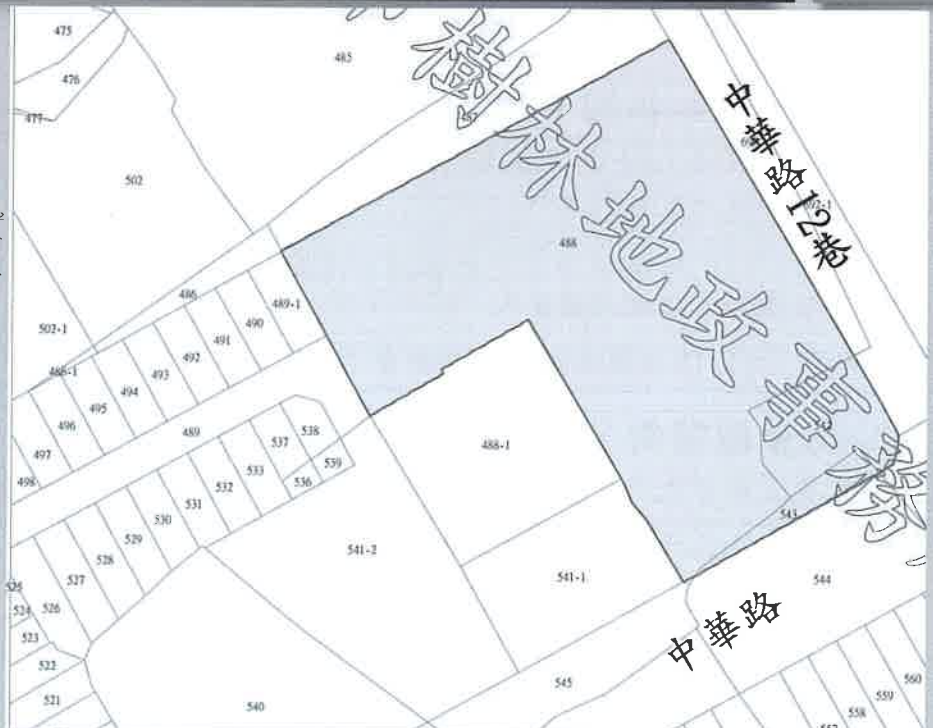


本案更新單元位於新北市樹林區八德街(32公尺計畫道路)、樹中二街(10公尺計畫道路)、中華路12巷(10公尺計畫道路)及中華路(20公尺計畫道路)所圍街廓之東南側，非屬完整街廓，非位於政府公告之都市更新地區範圍內。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

地籍現況

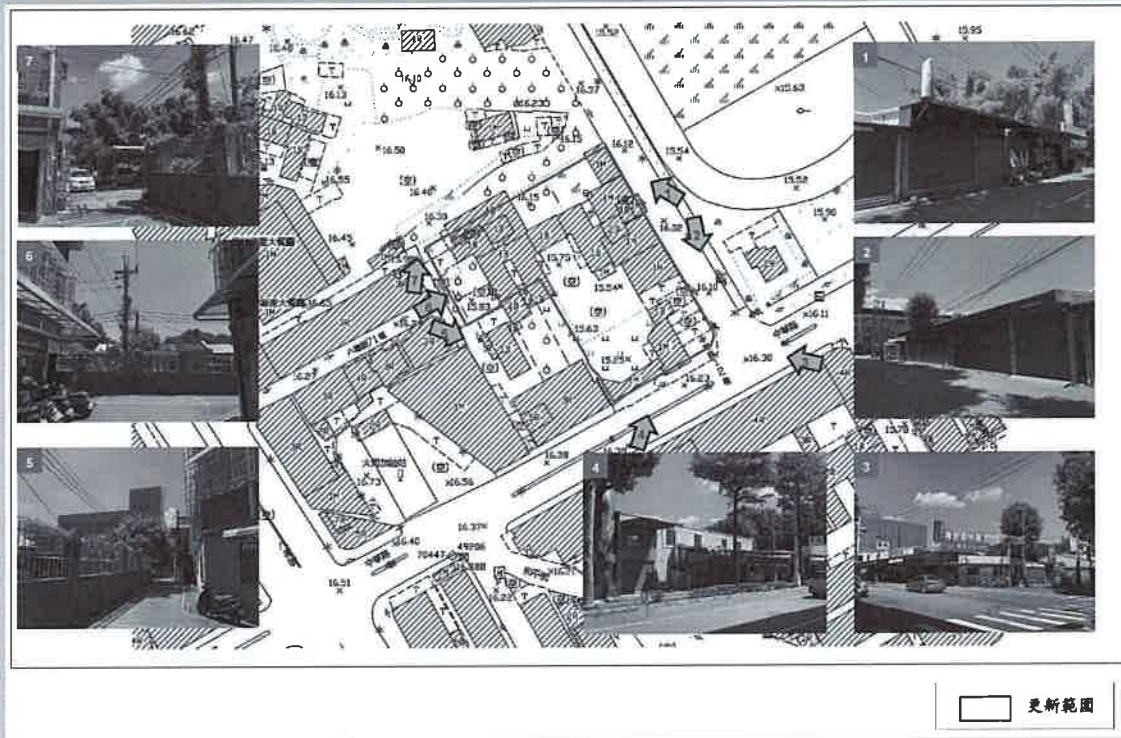
- 地號：樹林區大同段488、542、543地號等3筆土地
- 更新單元面積：4,077.00m²
- 土地部分：皆為私有，所有權人共3人
- 建物部分：皆為私有
- 使用分區：商業區
- 建蔽率：70%
- 容積率：380%



更新單元範圍 8

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

基地現況



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

同意比率

- 本案同意比率符合「都市更新條例」第37條第1項第3款規定：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同意。

項目	土地部分		合法建物部分					
	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)	4,077.00	3	214.22	1				
公有 (a)	—	—	—	—				
其他私有 (b=A-a)	4,077.00	3	214.22	1				
排除總和 (c)	—	—	—	—				
計算總和 (B=b-c)	4,077.00	3	214.22	1				
同意數 (C)	4,077.00	3	214.22	1				
同意比率 (%) (C/B)	100%	100%	100%	100%				
法定同意比率 (%)	80%	80%	80%	80%				
排除同意比率之情事	本案依據都市更新條例第24條規定，排除土地0m ² 、0人及合法建築物0m ² 、0人。							
	地號	登記次序	持分面積	建號	登記次序	持分面積	排除原因	備註
	無	無	無	無	無	無	無	無

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

與都市計畫之關係



主要計畫	(109/11/10)變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案
使用分區	商業區 (建蔽率：70%，容積率：380%)
基地面積	4,077.00m ²

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

申請容積獎勵項目及額度

法定基準容積：15,492.60m ²		
建築容積獎勵項目	獎勵額度(m ²)	獎勵額度(%)
#06 結構堪慮建築物(未達最低等級)	1,117.02	7.21%
#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵(銀級)	929.56	6.00%
#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵(銀級)	929.56	6.00%
#12 無障礙環境設計獎勵-新建住宅性能評估之無障礙環境第二級	464.77	3.00%
#14 時程獎勵(未經劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	1,084.48	7.00%
#14 規模獎勵(土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺)	1,239.40	8.00%
中央都市更新容積獎勵 小計	5,764.79	37.21%
#02 (一)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。 (二)自基地境界線退縮淨寬三公公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。	2,323.89	15.00%
新北市都市更新容積獎勵 小計	2,323.89	15.00%
都市更新容積獎勵 合計	8,088.68	52.21%
都市更新容積獎勵 上限	7,746.30	50.00%
其他容積獎勵項目(容積移轉)	6,197.04	40.00%
申請容積獎勵 總計	13,943.34	90.00%

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

計畫目標

- **提升公共安全，強化防震防災系統**

透過現行都市更新相關法規進行規劃及重建機制，興建現代化建築強化結構耐震係數及改善防災安全需求，消彌現有建物存有安全性及消防救災死角之問題，除提升社區消防救災便利性，亦可重塑安全都市空間。

- **推動都市更新事業，促進整體環境品質提昇**

透過都市更新改善原有之都市景觀，加強與鄰棟間隔及通風採光，並依據日照、陰影及退縮來增加採光，對都市更新基地內之環境品質予以有效提昇。

- **改善都市景觀**

塑造簡約語彙風格之現代建築物，改善市容觀瞻；社區開放空間藉由景觀配置，與周邊環境相融合，強化綠與美的都市景觀；藉由人行步道的留設及提供充足停車空間將停車需求內部化，串聯基地周圍人行步道與騎樓空間，使人行與車行動線明顯隔開，增加人行空間的舒適性與安全性，塑造良好的街道品質。

- **活化土地開發達合理利用之目標**

促進土地經濟合理之有效利用，發揮原都市計畫定位之應有的都市機能。沿街面留設人行步道，提供大眾便利舒適的便利環境，並增加空地及植栽綠化，以加強空間視覺美感本更新單元內建物現況低矮，多屬鐵皮搭蓋作私人車庫停放車子使用，呈現土地低度使用情形，未來將透過都市更新開發，將建築量體順應土地使用分區及都市計畫規範進行配置，並搭配地區發展趨勢提供嶄新商業生活使用空間，提升土地利用價值，以達合理利用之目標。

13

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

處理方式、區段劃分、實施方式及費用分擔

- **一、處理方式**

- 本更新單元擬採重建方式進行。

- **二、區段劃分**

- 本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段。

- **三、實施方式及費用分擔**

- 本案採協議合建之實施方式。
- 都市更新之各項申請程序，由實施者富田開發建設股份有限公司具名辦理。
- 本案以協議合建之方式實施都市更新事業，故由實施者負擔本都市更新事業之營建成本及其他相關經費。

14

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

分配與選配原則及公有財產處理

- 分配原則

- 本案實施方式為協議合建，分配方式係依所有權人與實施者合意內容辦理。

- 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 本案無公有土地。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

15

拆遷安置計畫

- 合法建築物之補償與安置

- 本案實施方式為協議合建，合法建築物之補償與安置依實施者與所有權人協議內容辦理之。

- 占有他人土地之舊違章

- 本案無違占戶。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

16

財務計畫及收益分析

項目	說明	金額	
共同負擔	工程費用	建築設計、營建費用、空汙費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯費、建築相關規費	約28億8083萬
	權利變換費用	都更規劃費、不動產估價費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用	約1477萬
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	約1億98萬
	稅捐	印花稅及營業稅等	約1億5583萬
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費	約7億6131萬
	申請容積移轉所支付之費用	申請容積移轉之容積購入費及委辦費	無
	都市計畫變更負擔費用	辦理都市計畫變更費用	無
合計		約39億1372萬	
共同負擔比		46.50%	

※本財務計畫僅為概略值，詳細數值仍以報核之事業計畫書內容為準。

17

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

效益評估

評估項目	更新前	更新後
建築使用	現況建物老舊，無電梯設備，耐震強度明顯不足，且建物群聚密集，相鄰棟距不足，使消防救災上更加困難；缺乏景觀設計及綠覆面積，生活環境品質差。	規劃住商混合大樓，提供現代化防災防震技術，加強建築耐震係數，確保地震災害發生建築物結構安全無虞，並將綠建築之理念納入規劃，提升節能及生態貢獻之都市環境。
土地使用	建物多群聚密集且年久失修，部分空地尚未建築使用，基地停車空間嚴重不足，不符合土地開發經濟效益，土地利用率低。	透過都市更新機制，將土地整合重新規劃並開挖地下室，解決基地內停車空間不足之問題外，使舊有建築物及未建築開發之基地能發揮最大的開發效益。
視覺景觀	現況建築物頹敗，老舊建物影響地區觀瞻，損及市容與城市意象。	整體沿街退縮留設人行步道及開放空間等方式，沿街種樹行道樹，加強城市綠化視覺，提供良好之視覺景觀，提昇地區生活環境品質，創造良好都市景觀。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

18

同意書簽署之意義與相關權益事項

- 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條及第九十二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。

※請核對
1. 所有權人姓名。
2. 土地及建物資料。
※若有誤植請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請勾選處理方式及權利變換比率。
※請所有權人簽名及蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

專業諮詢

- 本案相關資訊請上專屬網頁
 - <https://futianbuilding.mvstrikingly.com/>
- 本案更新相關諮詢服務地點
 - 富田開發建設股份有限公司
聯絡地址：桃園市桃園區樹仁三街98號4樓
聯絡電話：(03)301-9981
 - 舜磐創新有限公司
聯絡地址：臺北市中山區明水路602號5樓
聯絡電話：(02)8501-1153
 - 新北市政府都市更新處
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
聯絡電話：(02)2950-6206
- 有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處網站

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

建築設計說明

蕭家福聯合建築師事務所

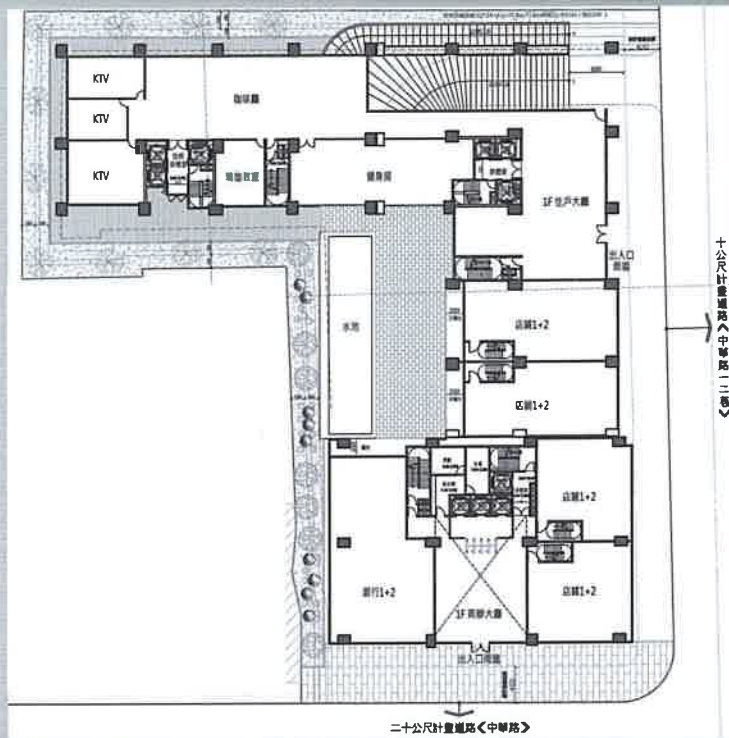
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

建築面積表

設計概要	地上24層、地下5層
(一) 建築基地面積	4,077.00m ²
(二) 設計建築面積	2,031.79m ² ，共375戶
(三) 設計建蔽率	49.84% < 70%...OK
(四) 設計開挖率	79.69% < 80.00%...OK
(五) 法定空地面積	1,223.10m ²
(六) 法定基準容積	15,492.60m ³
(七) 都市更新獎勵	7,746.30m ³
(八) 總容積樓地板	29,435.93m ³
(九) 總樓地板面積	53,727.37m ²
(十) 法定停車數量	實設汽車430輛 (法停375輛) 機車414輛 (法停375輛)

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

一層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

二層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

三層平面圖



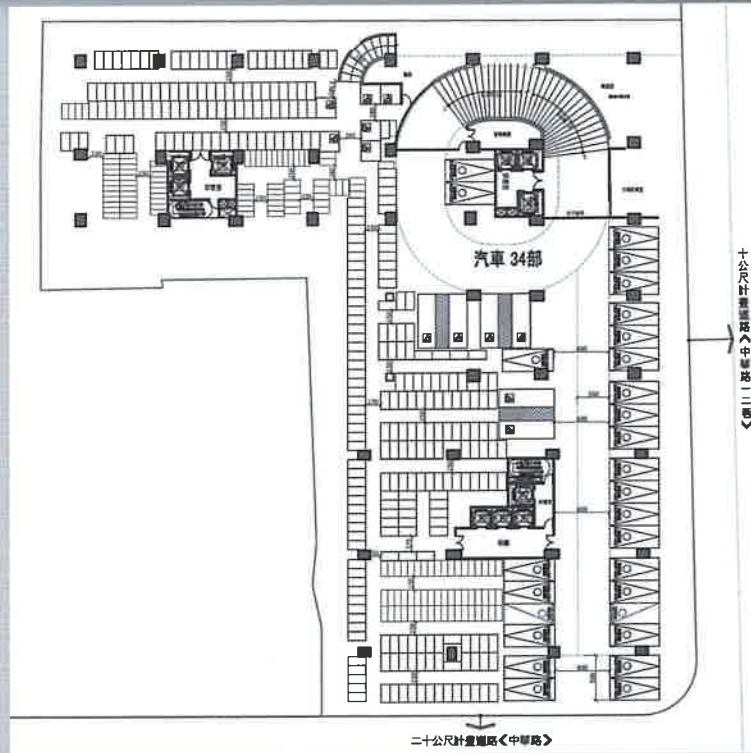
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

商業三至十三層、住宅三至二十四層平面圖



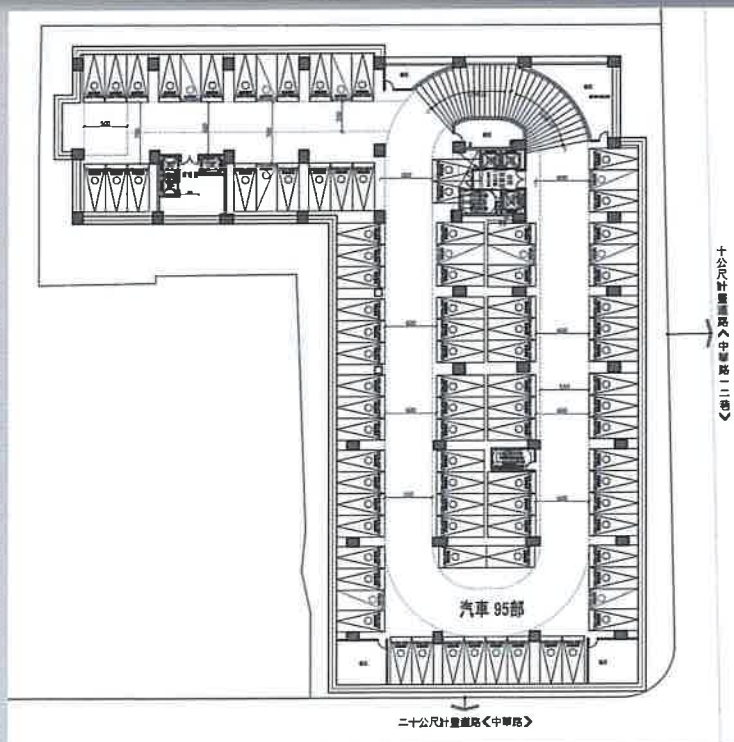
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

地下一層平面圖



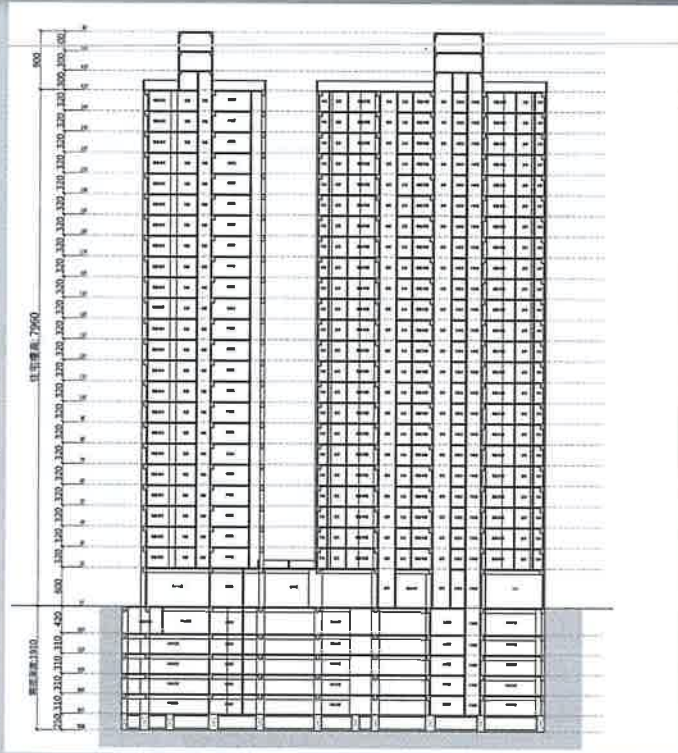
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

地下三至五層平面圖



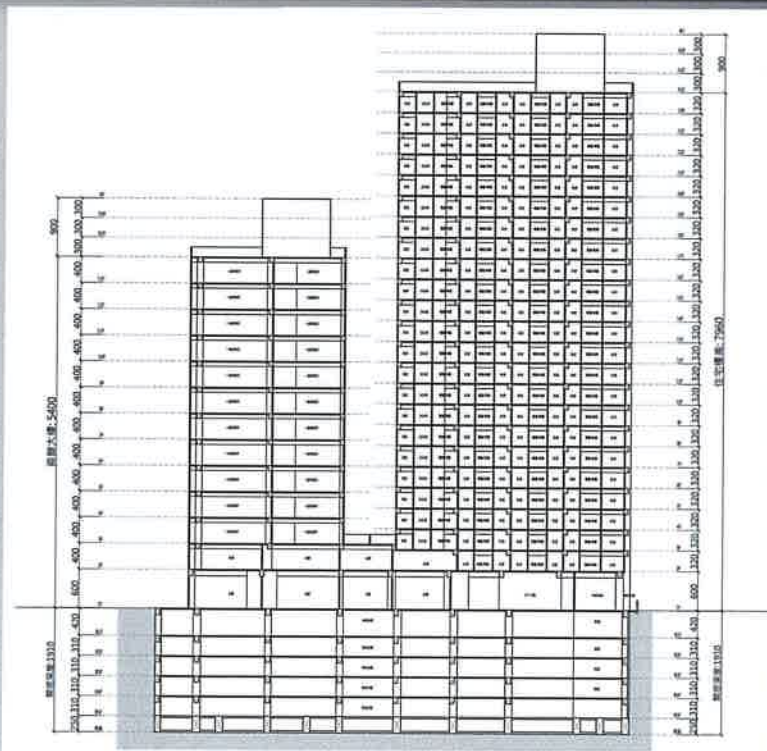
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

橫向剖面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

縱向剖面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

立面透視圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

立面透視圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

立面透視圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

35

立面透視圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

36

立面透視圖



37

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

專家學者發言

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

都市更新主管機關發言

都市更新處(有關機關)

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

意見綜合詢答

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

簡報結束-感謝您的耐心聆聽!!
THANK YOU!!

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

