014732

擬訂新北市土城區沛陂段155、156地號等2筆土地都市更新事業計畫案自辦公聽會開會通知單

地　址：新北市土城區中央路4段2號9樓之5
承辦人：黃奕婷
電　話：(02)2268-9141#1562
信　箱：milla.huang@gudeng.com

受文者：依行文單位
發文日期：中華民國111年3月14號
發文字號：家登精密字第112030002號
速別：普通件
密等及解密條件：普通件
附件：公聽會簡報、公聽會公告單

開會事由：「擬訂新北市土城區沛陂段155、156地號等2筆土地都市更新事業計畫案」(以下稱本案)，依法舉行公聽會，敬邀請 撥冗出席。
開會時間：中華民國112年3月27日(星期一)上午11點整。
開會地點：土城工業區服務中心2樓會議室(地址：新北市土城區三民路4號)。
出列席者：如正、副本名單

一、依據「都市更新條例」第22條、第32條及「都市更新條例施行細則」第8條、第18條規定辦理。
二、公聽會舉辦，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。
三、本更新單元範圍包括新北市土城區沛陂段155、156地號等2筆土地，詳附件相關會議資料。
四、公聽會資訊請上網頁(https://www.gudeng.com/Message?itemid=45&mid=349)查詢。
五、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不在另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市土城區廠商協進會、經濟部工業局土城工業區服務中心、土城區公所、沛陂里里長、學者專家。
副本：家登精密股份有限公司、東琳不動產事業有限公司、保利鑫聯合建築師事務所
備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者：家登精密股份有限公司

新北市政府 都市更新處 簽稿收文日期 112.3.15
機關收文 112/03/15
1124612681

擬訂新北市土城區沛陂段155、156地號等2筆土地都市更新事業計畫案自辦公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市土城區沛陂段155、156地號等2筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會召開時間、地點。

說明：

一、依據「都市更新條例」第22條、第32條及「都市更新條例施行細則」第8條、第18條規定，舉辦公聽會，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。

二、公聽會資訊請上網頁(https://www.gudeng.com/Message?itemid=45&mid=349)查詢。

三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：中華民國112年3月27日(星期一)上午11點整。

五、開會地點：土城工業區服務中心2樓會議室(地址：新北市土城區三民路4號)。

實施者：家登精密股份有限公司

中　華　民　國　112　年　3　月　15　日

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好!

家登精密工業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市土城區沛陂段155、156地號等2筆土地都市更新事業計畫案」，依「都市更新條例施行細則」第8條、第18條規定，舉辦公聽會以雙掛號郵寄邀請有關機關、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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國112年3月15、16、17日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(https://www.gudeng.com/Message?itemid=45&mid=349) 周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特訂於民國112年3月27日(星期一) 上午11時00分，在經濟部工業局土城工業區服務中心2樓會議室(新北市土城區三民路4號)舉辦公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：家登精密工業股份有限公司

東琳不動產事業有限公司
Dong Lin Immovable Property Business Limited Company

都市更新自辦公聽會

新北市土城區沛波段155、156地號等2筆土地

實 施 者：家登精密工業股份有限公司
都更規劃：東琳不動產事業有限公司
建築設計：保利鑫聯合建築師事務所

日期：112.03.27

CONTENTS
目錄

01 都市更新規劃
02 建築景觀設計

PATER 1

第一部份

都市更新規劃

- 辦理緣起與法源依據
- 更新單元劃定基準檢討
- 基地位置
- 更新單元範圍
- 土地使用現況
- 建物使用現況
- 同意參與更新事業之比率
- 申請容積獎勵項目
- 處理及實施方式、費用分擔、拆遷安置計畫
- 計畫目標及效益評估
- 財務計畫
- 實施進度
- 其他應加表明之事項

報告者：東琳不動產事業有限公司

辦理緣起與法源依據

PATER 1

- 《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。

- 《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。

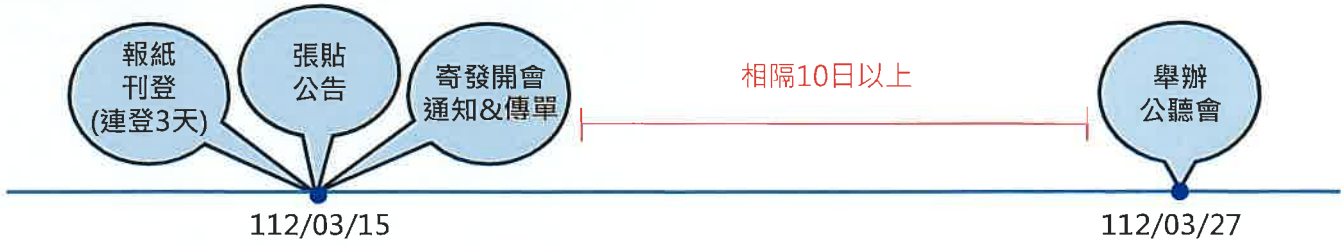
- 《都市更新條例》第37條：

  更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過4/5，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過4/5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。

- **通知與告知方式**



更新單元劃定基準檢討

PAGER 1

新北市都市更新單元劃定基準(111.09.13)

■ **臨路條件&基地規模**

符合劃定基準第6點第1項第2款之規定，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㎡。

（基地臨14m中興路；面積7,668.14㎡）。

■ **建築物投影比率**

符合第七點第1項第2款之規定，非屬完整街廓或未於法定山坡地，其建物(含民國98年6月25日以前既有之違章建築)投影比率≧1／3；且其中合法建築物屋齡達30年之建築投影面積≧1／2。

■ **重建區段建築物及地區環境狀況**

符合環境檢討指標（三）、（六）。

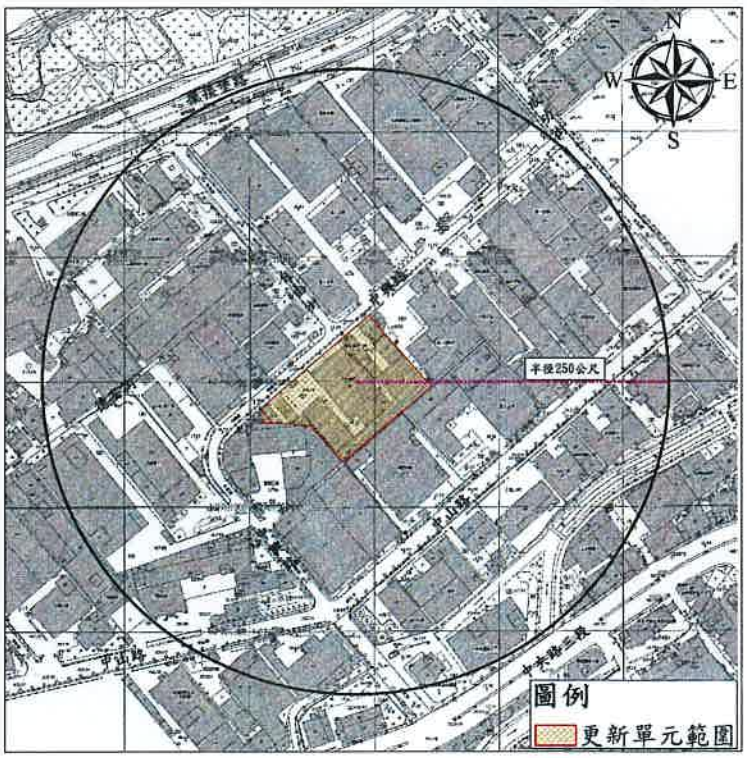
指標（三）：更新單元範圍**現有建蔽率超過法定建蔽率**且**現有容積未達基準容積**。

指標（六）：合法建物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上→合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級（本案合法建築物皆未達乙級）。

基地位置

PAGER 1

基地位置	新北市土城區中興路10、12~12-2號 (土城工業區內)
東北側臨接	1~2樓建物之建築基地
東南側臨接	1~2樓建物之建築基地
西南側臨接	1~2樓建物之建築基地
西北側臨接	14M中興路



更新單元範圍

基地地段		土城區沛陂段
基地地號		155、156地號
土地	筆數	2 筆
	面積	7,668.14 ㎡
	所有權人數	1 位(私有)
建物	筆數(建號)	6 筆
	面積	2,838.02 ㎡
	所有權人數	1 位(私有)

土地使用現況

範圍位於土城工業區境內，故更新單元及周邊土地都以工業廠房使用為主要目的。

使用分區	甲種工業區
土地面積(㎡)	7,668.14
法定建蔽率	60%
法定容積率	210%
法定建蔽面積(㎡)	4,600.88
法定容積面積(㎡)	16,103.09

建物使用現況

範圍內之建物多半以廠房、辦公空間為主，但結構老舊且空間無妥善的規劃使用，有迫切重建規劃、改善環境等需求。

同意參與更新事業之比率

《都市更新條例》第37條第一項第三款：

依第二十三條規定辦理者：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4/5(80%)，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過4/5(80%)同意。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(㎡)	人數(人)	面積(㎡)	人數(人)
全區總合(A=a+b)	7,668.14	1	2,838.02	1
公有(a)	—	—	—	—
私有(b)	7,668.14	1	2,838.02	1
排除總合(C)	—	—	—	—
計算總合(B=b-c)	7,668.14	1	2,838.02	1
私有同意數(C)	7,668.14	1	2,838.02	1
同意比率(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%
公辦公開評選實施者	50%	50%	50%	50%
公告迅行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項	90%	—	90%	—

申請容積獎勵項目

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」、10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，以及「容積移轉相關規範之獎勵評定」項目。

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(㎡)	獎勵比例(%)
中央	建物結構安全性能評估(未達最低等級)	1,288.24	8
	綠建築(銀級)	966.18	6
	時程獎勵	1,127.21	7
	規模獎勵	3,027.38	18.8
	小計(A)	6,409.02	39.8
地方 (上限20%)	規劃設計獎勵 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。	1,610.30	10
	小計(B)	1,610.30	10
都市更新容積獎勵總計(A+B)		8,019.33	49.8
容積移轉(C)		6,441.23	40
容積合計(A+B+C)		14,460.57	89.8

處理及實施方式、費用分擔、拆遷安置計畫

■ 區段劃分、處理及實施方式

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，於原址重建廠辦大樓。

■ 費用負擔原則

都市更新事業之各項申請程序由實施者家登精密工業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。

■ 地上物拆遷計畫

本案以「自行興建」之方式實施，故預定待本都市更新事業計畫核定後，將更新單元範圍內所有合法建築物及既有違章建築物**全部拆除重建**，暫無擬定拆遷計畫。

■ 建築物補償及安置

本案更新範圍內之建物**皆屬實施者所有**，其補償費用及安置計畫皆由實施者**自行內化吸收**，故無認列為共同負擔之成本。

計畫目標及效益評估

評估項目	更新前	更新後
土地使用	● 老舊廠房稠密，土地使用不符都市土地開發經濟效益。 ● 停車空間不足。	● 透過都市更新進行整體規劃設計，使建物發揮最大的效益。 ● 開挖**地下室3層**，設置**329輛汽車位**、**407輛機車位**，以及**6輛裝卸車位**以**解決基地內停車空間不足之問題**。
建物使用	建築物老舊且結構安全性能堪慮，故潛藏公共安全及環境衛生問題。	以**現代化的防災耐震之建築技術規範規劃設計**，進而改善環境及安全問題。
公共空間	無充足的開放空間供大眾使用。	設置4M寬的**沿街步道**，共計460.96㎡的開放空間供周邊人行使用。
視覺景觀	建築物頹敗，老舊建物影響環境軸線降地市容之整體性與城市意象。	配合周遭都市景觀，改善當地環境賦予嶄新面貌，以提供良好視覺景觀。

財務計畫

總項目	費用	備註
工程費用(A)	23億1,064萬5,787元	分為重建費用(不含拆除費用)與公共設施費用(因更新範圍未涉及公共設施興闢，故無需提列)。
申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關費用(B)	442萬635元	人行步道管理維護基金費用。
都市更新費用(C)	728萬元	包含規劃費、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、地籍整理費、都更審查費，以及交通影響評估費用。
貸款利息(D)	1億4,313萬9,041元	--
稅捐(E)	263萬8,568元	分為印花稅與營業稅(本案無)。
管理費用(F)	2億9,006萬8,329元	包含人事行政管理費與銷售管理費
都市計畫變更負擔費用(G)	--	本案無。
容積移轉費用(H)	4億3,474萬3,277元	容積移轉以折繳代金估價辦理。
本案更新成本總計	**31億9,293萬5,637元**	

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

實施進度

事業計畫核定至更新成果備查期間(總計4年5個月)

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	事業計畫核定公告	1	113年8月
2	申請拆除及建造執照	3	113年9~11月
3	申請更新期間稅捐減免	1	113年8月
4	地上物騰空拆除	2	113年12月~114年1月
5	工程施工	38	114年2月~117年3月
6	申請使用執照	2	117年4~5月
7	送水送電	1	117年6月
8	申請測量	1	117年7月
9	產權登記	2	117年8~9月
10	申請更新後稅捐減免	2	117年10~11月
11	更新成果備查	2	117年12月~118年1月

其他應加表明之事項

政府部門相關資訊

內政部營建署

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

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
- 聯絡電話：(02)2950-6206

個案更新專屬網站

家登精密官網-投資人專區-都市更新專區

https://www.gudeng.com/Message?itemid=45&mid=349

聯絡窗口

家登精密工業股份有限公司

- 聯絡人：黃奕婷
- 聯絡地址：(236)新北市土城區中央路四段2號9樓
- 聯絡電話：(02)2268-9141 #1562

都更規劃-東琳不動產事業有限公司

- 聯絡地址：(236)新北市土城區金城路二段269號2樓
- 聯絡電話：(02)8262-3358

建築設計-保利鑫聯合建築師事務所

- 聯絡地址：(600)嘉義市東區民樂街111號
- 聯絡電話：(05)227-8350

PATER 2

第二部份

建築景觀設計

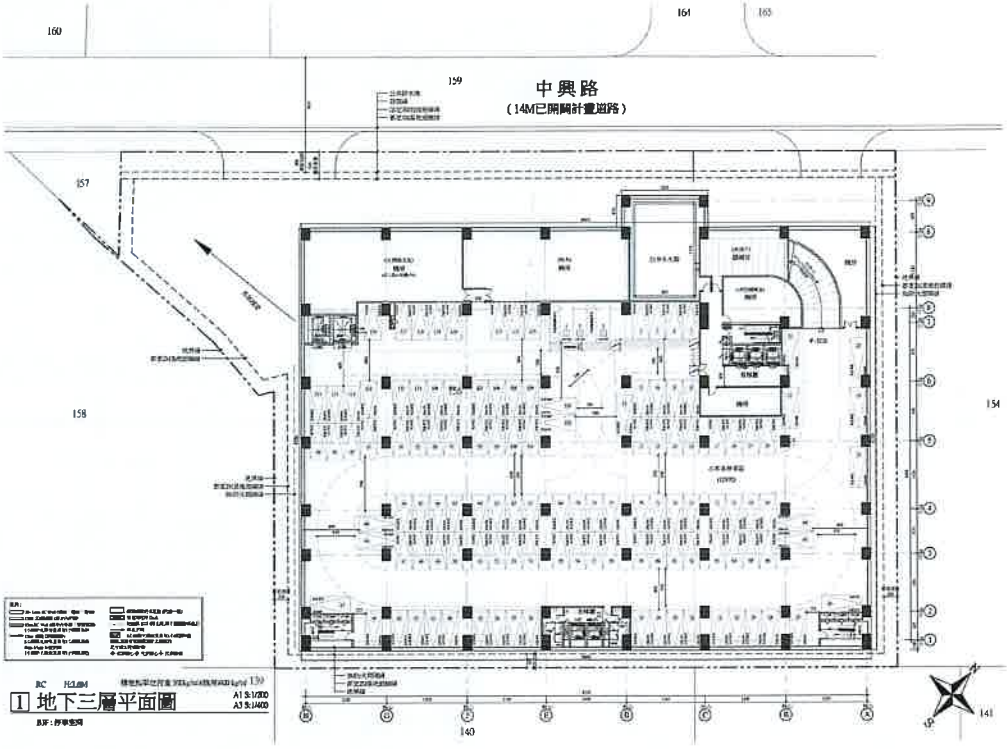
- 面積計算總表
- 建築物各層平面圖
- 建築物各向立面圖
- 建築物各向剖面圖
- 景觀配置示意圖
- 建築物外觀透視圖
- 人車動線示意圖
- 無障礙空間設計及動線
- 消防計畫示意圖

報告者：保利鑫聯合建築師事務所

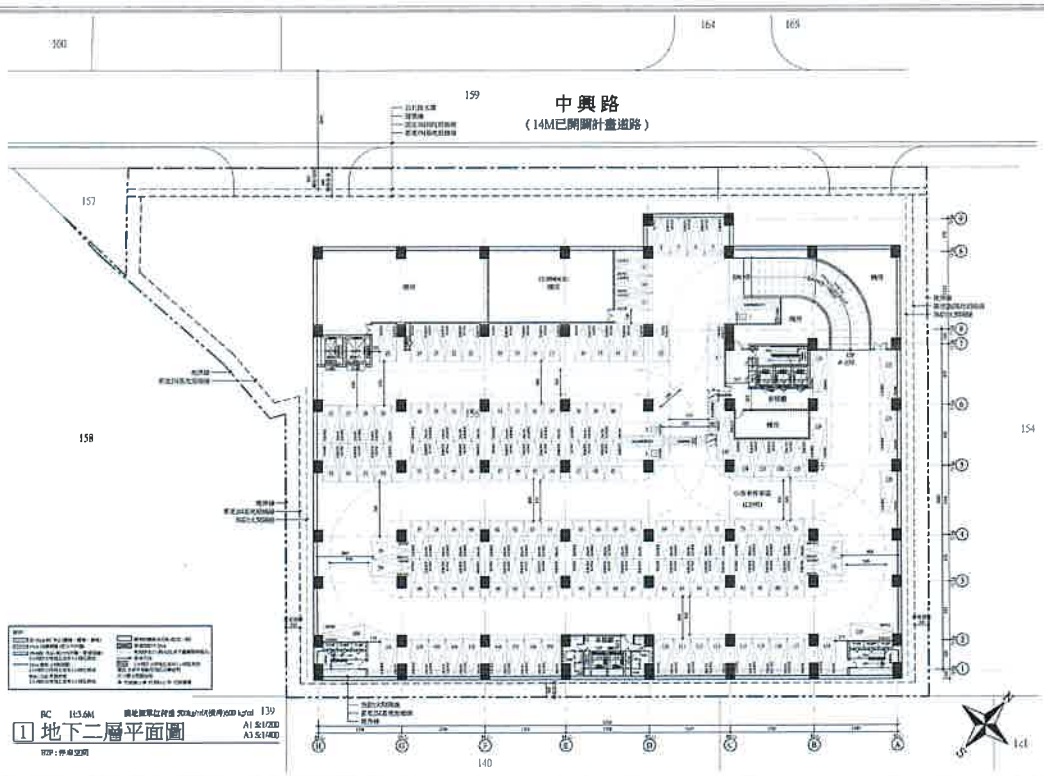
面積計算表

新北市土城區沛股段155、156地號 共2筆 面 積 計 算 表

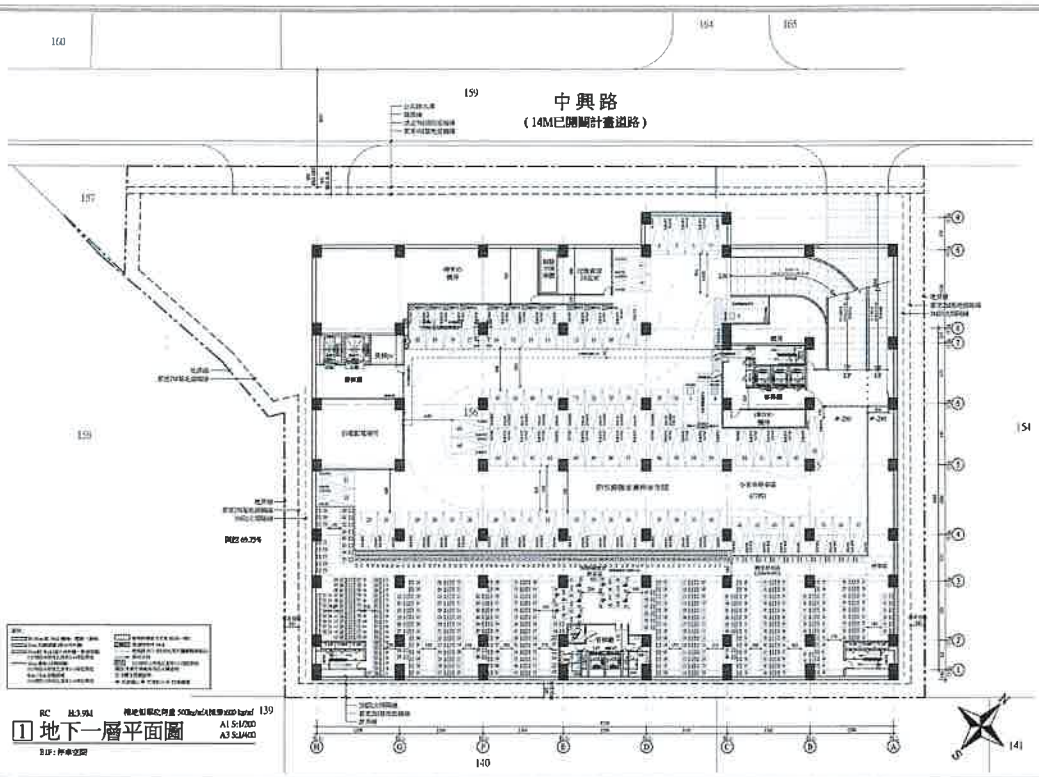
地下三層平面圖



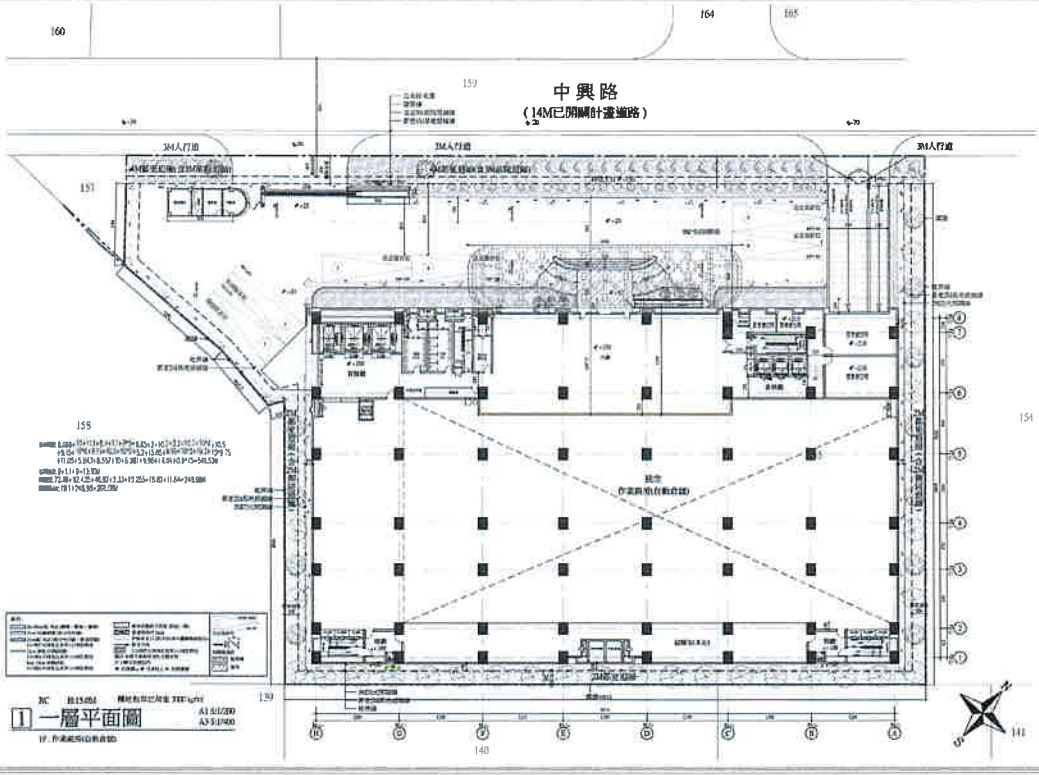
地下二層平面圖

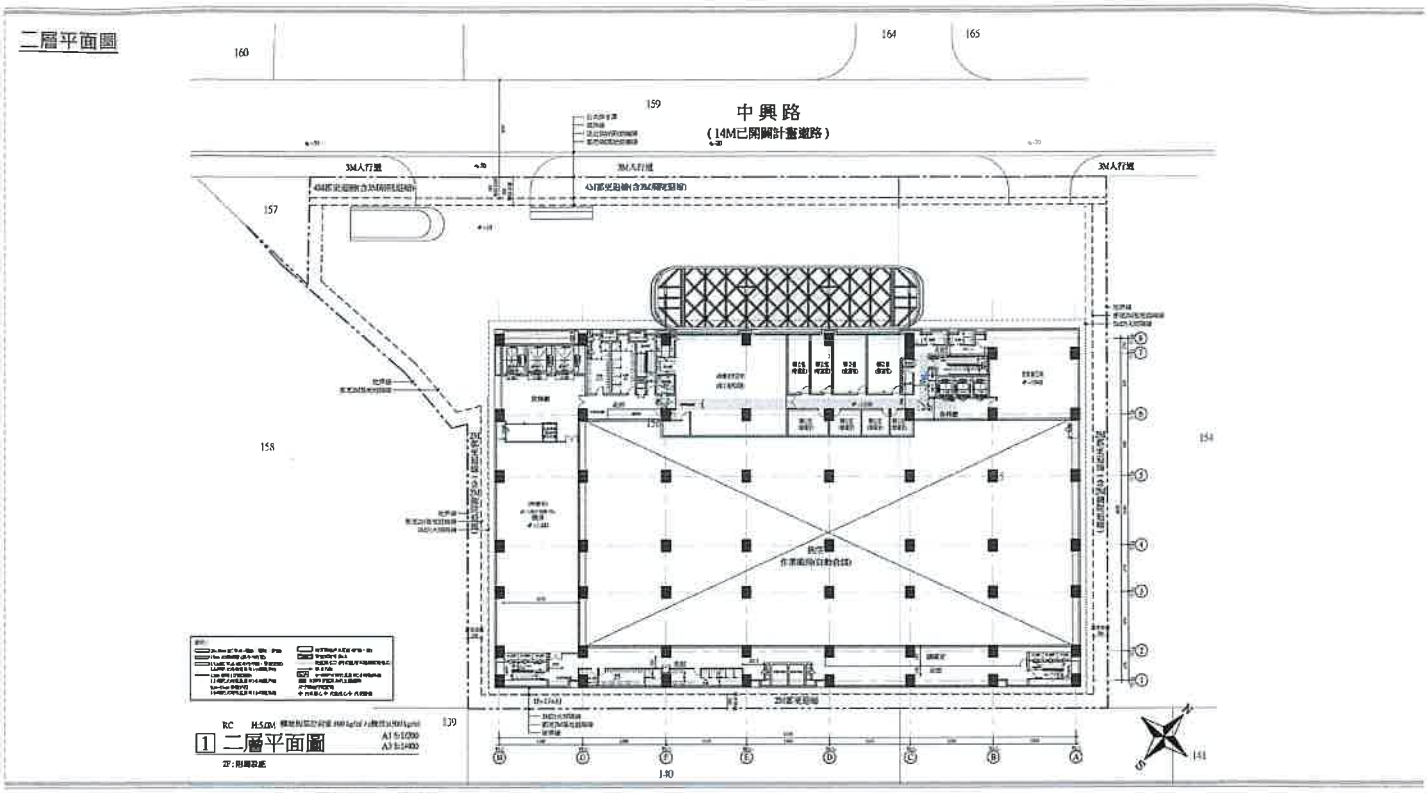


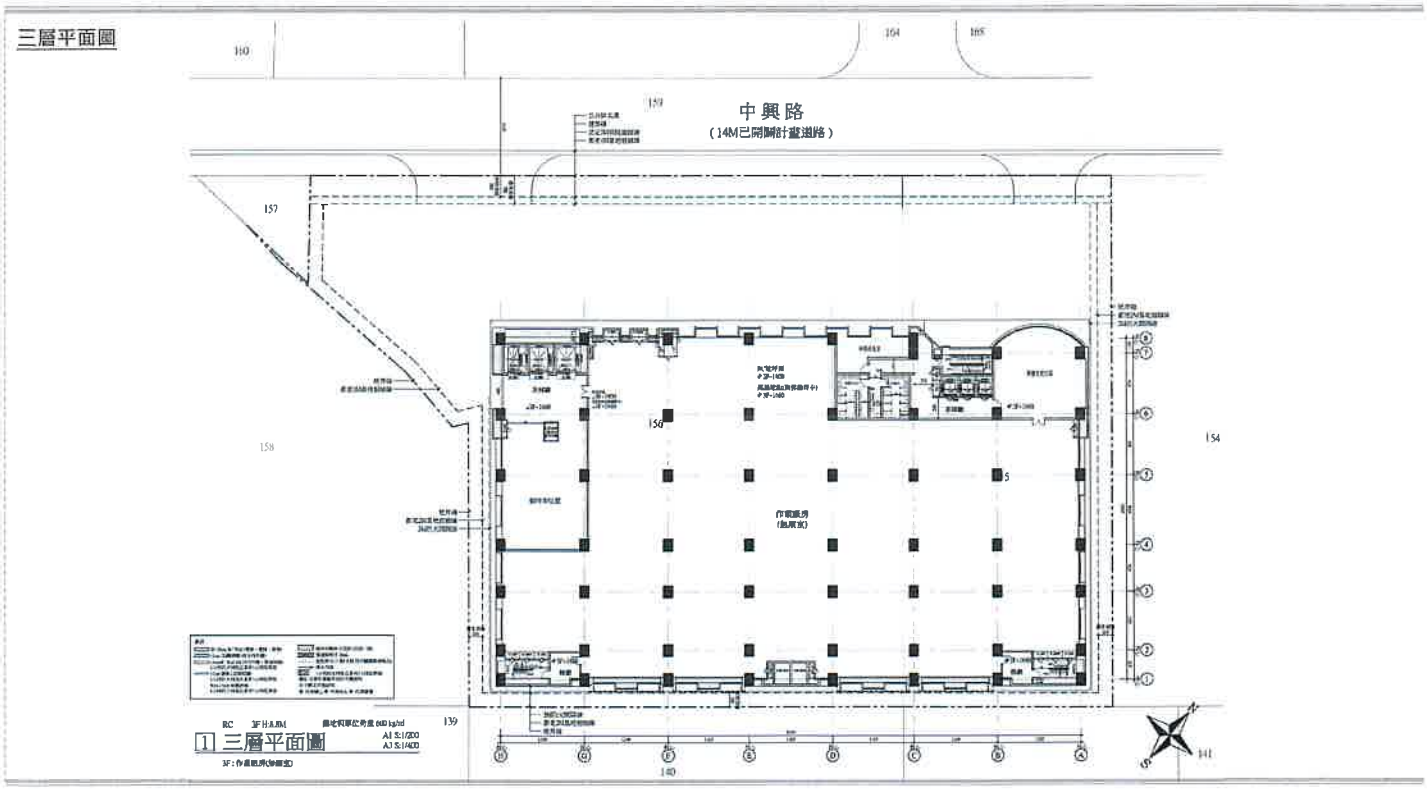
地下一層平面圖



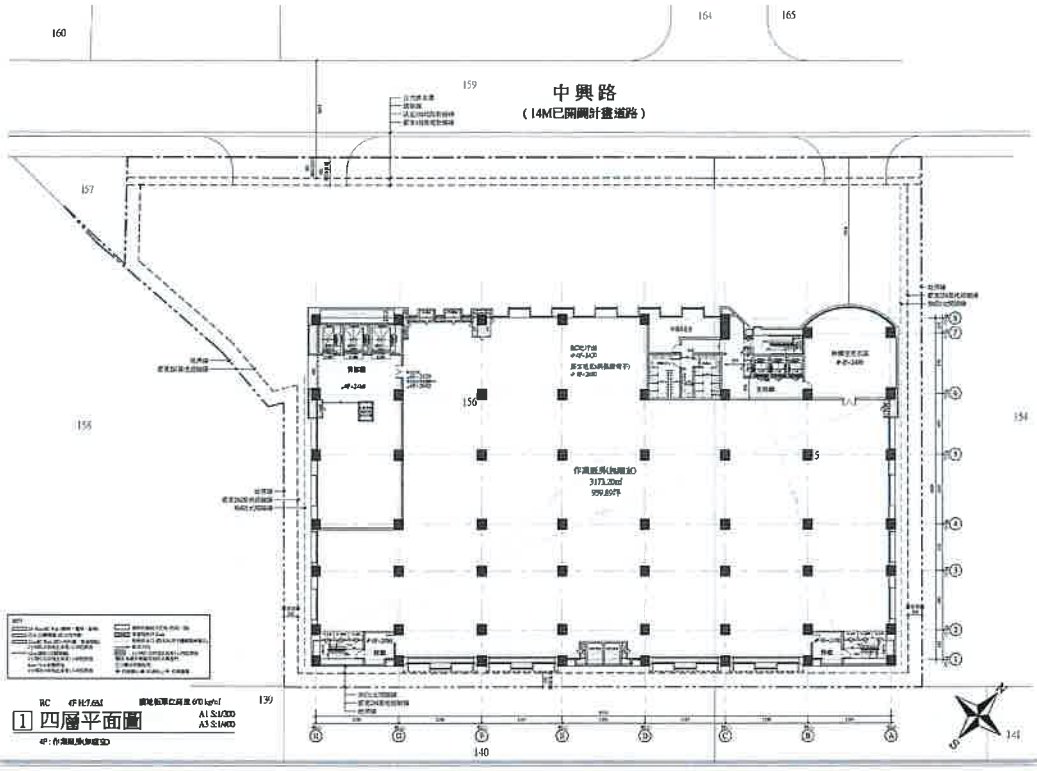
一層平面圖



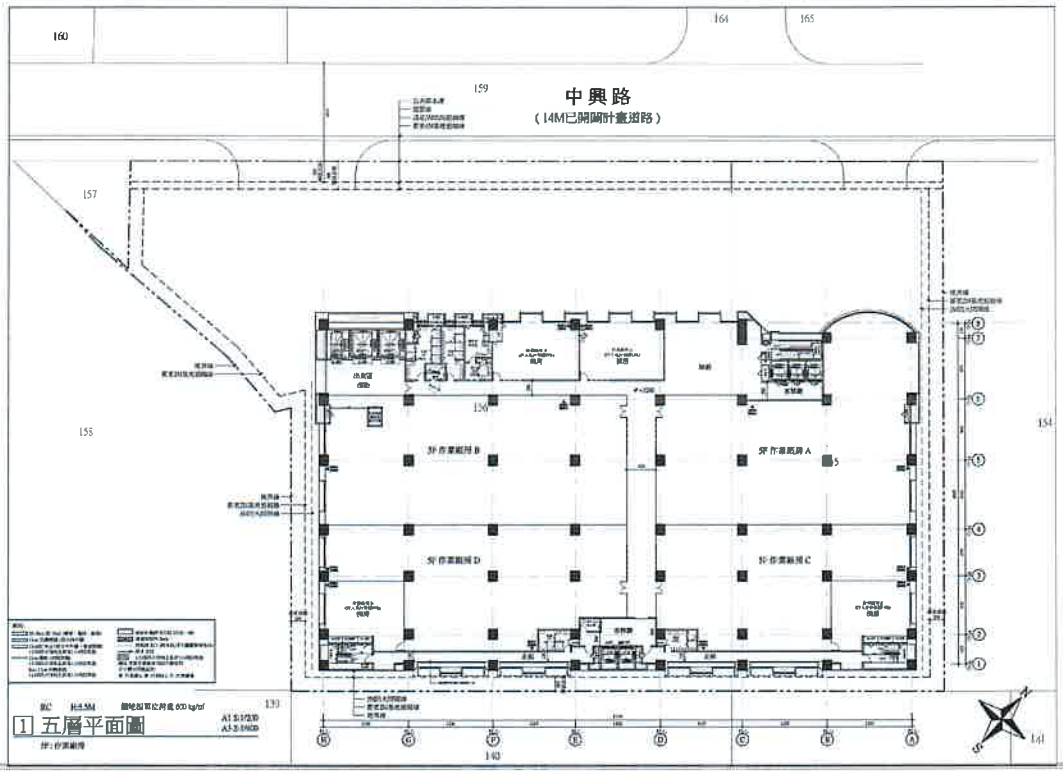

二層平面圖
中興路
(14M已開闢計畫道路)
3M人行道
1 二層平面圖
A1 S:1/200
A3 S:1/400


三層平面圖
中興路
(14M已開闢計畫道路)
1 三層平面圖
A1 S:1/200
A3 S:1/400

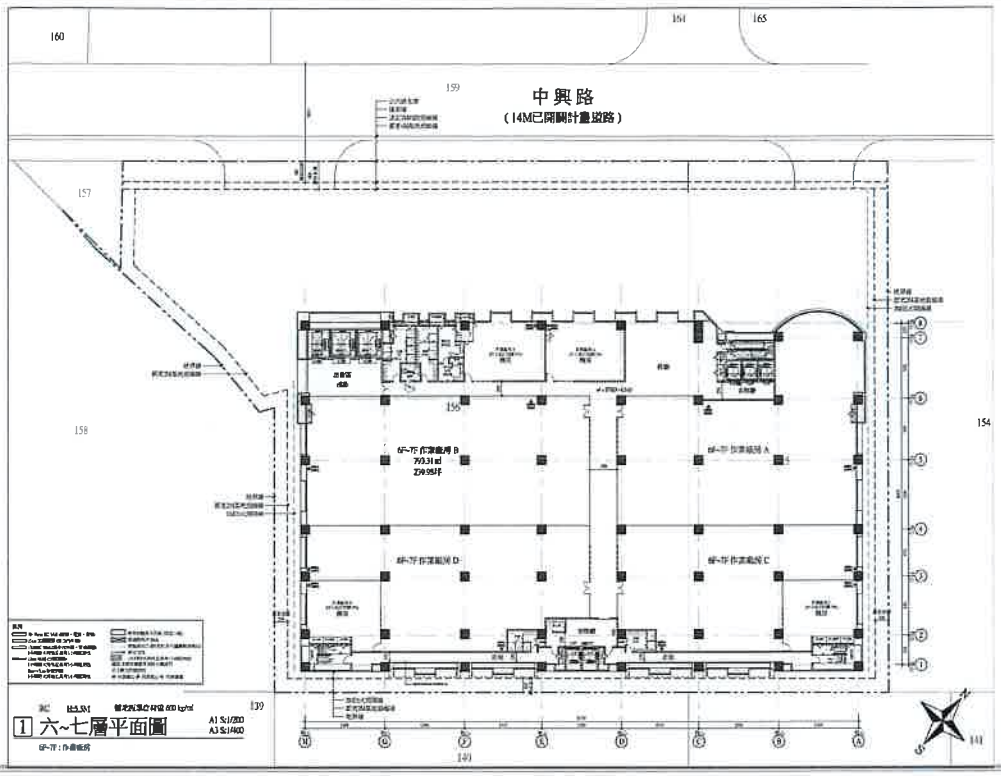
四層平面圖



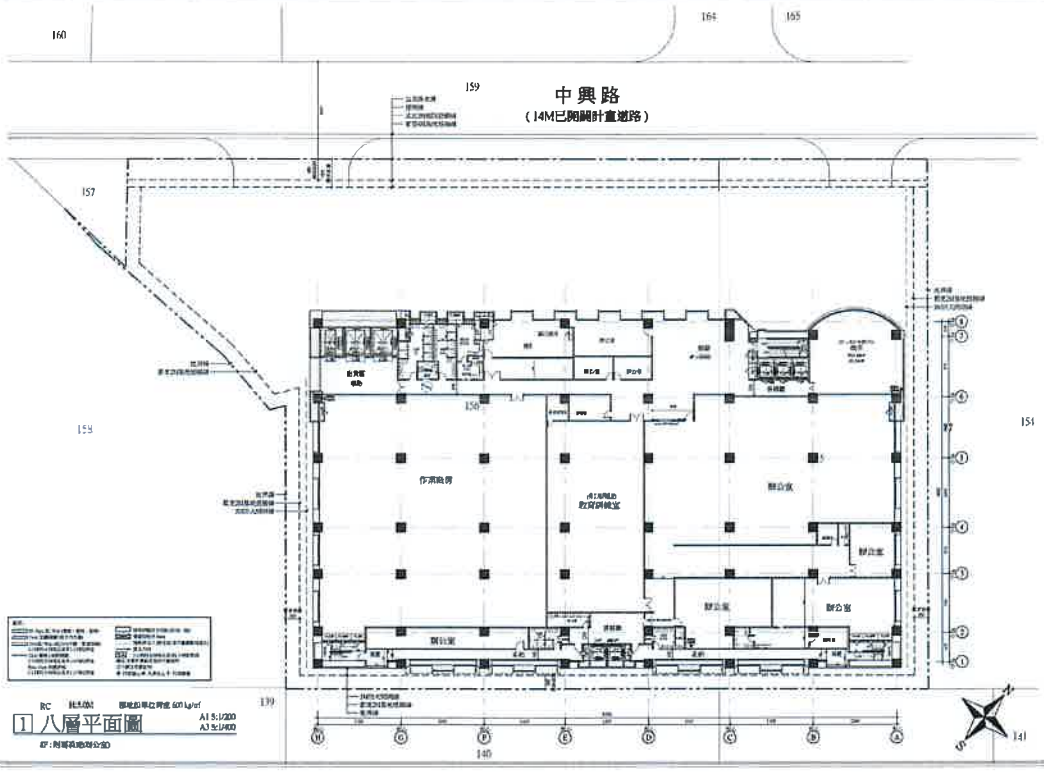
五層平面圖



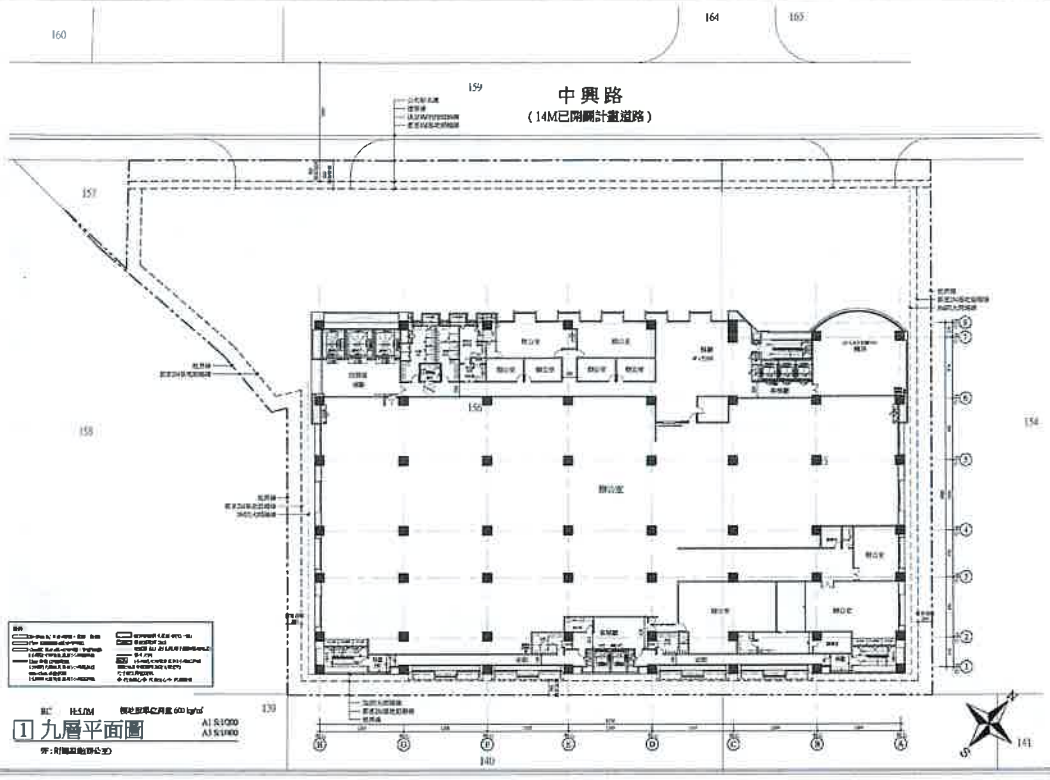
六～七層平面圖



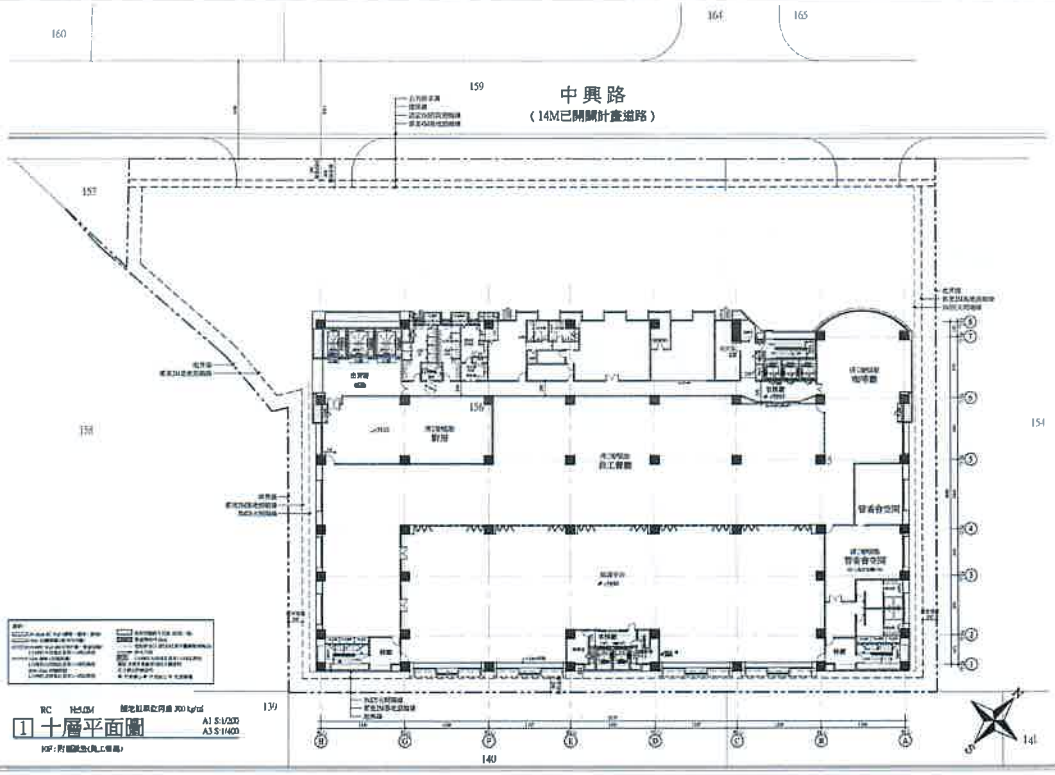
八層平面圖



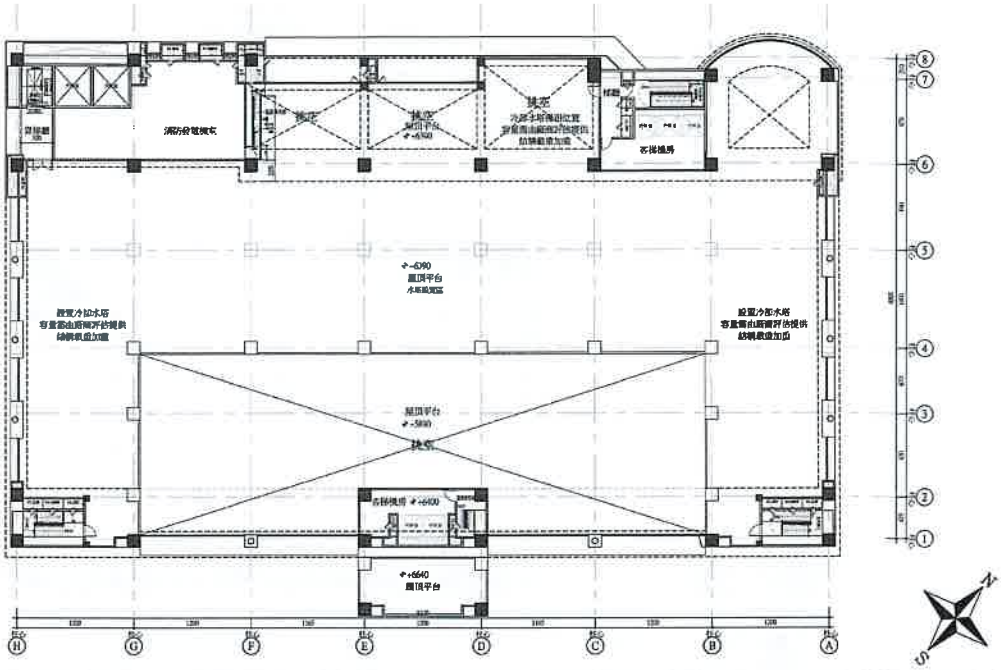
九層平面圖


中興路
（14M已開闢計畫道路）
1 九層平面圖
A1 S:1/200
A3 S:1/400

十層平面圖


中興路
（14M已開闢計畫道路）
1 十層平面圖
A1 S:1/200
A3 S:1/400

屋突一層平面圖

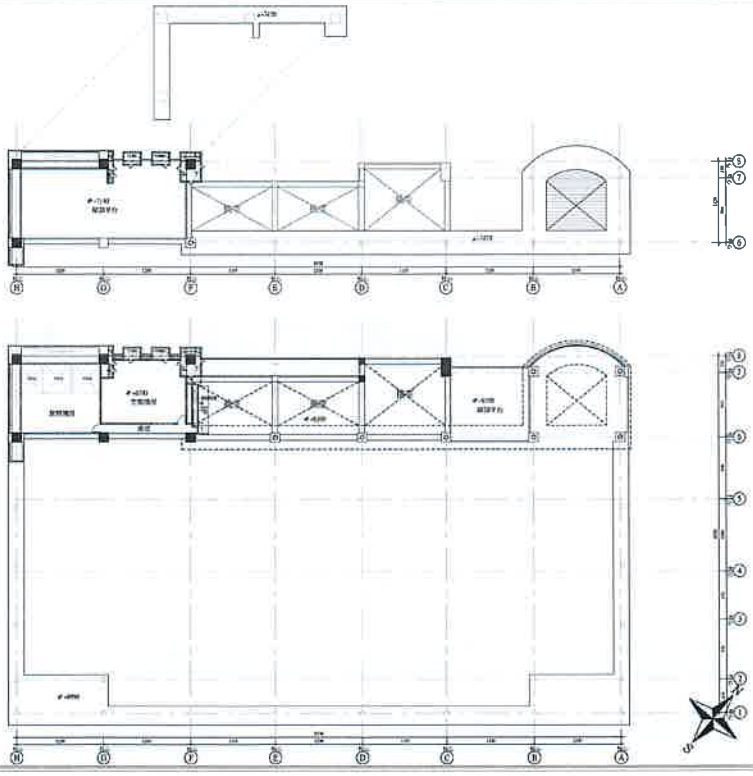


RC H:4.0 樓地板單位荷重 600 kg/m² / (機房)1000 kg/m²

1 屋突一層平面圖 A1 S:1/200 A3 S:1/400

RF : 設備空間

屋突二層及屋頂層平面圖



RC H:0.6 樓地板單位荷重 600 kg/m²

2 屋頂平面圖 A1 S:1/200 A3 S:1/400

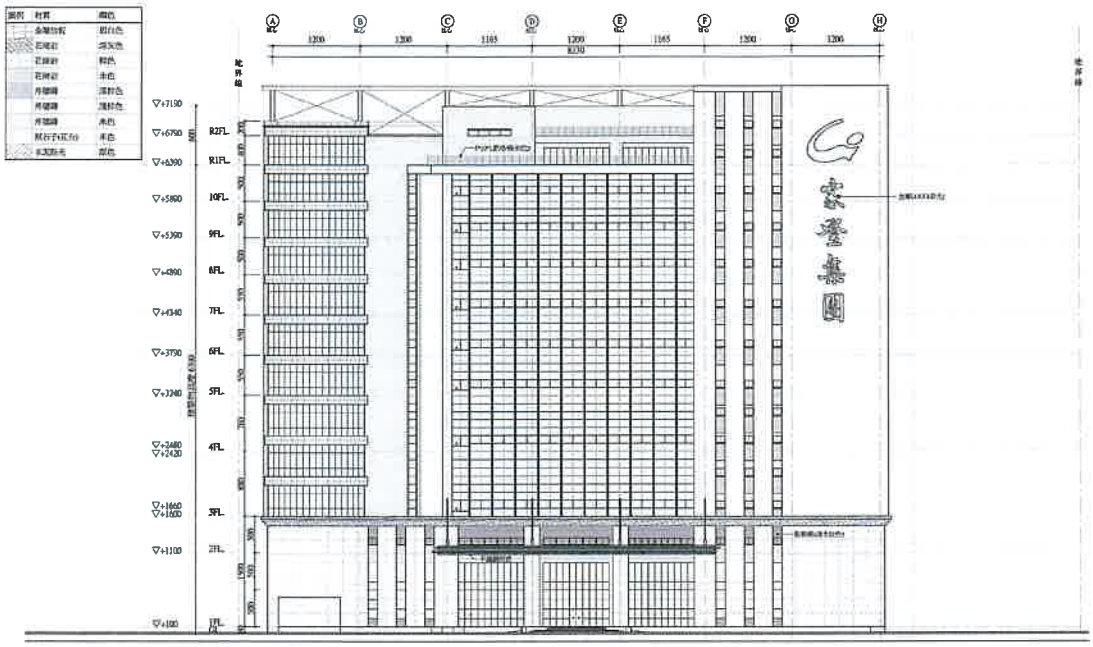
RF : 屋頂平台

RC H:4.0 樓地板單位荷重 600 kg/m² / (機房)1000 kg/m²

1 屋突二層平面圖 A1 S:1/200 A3 S:1/400

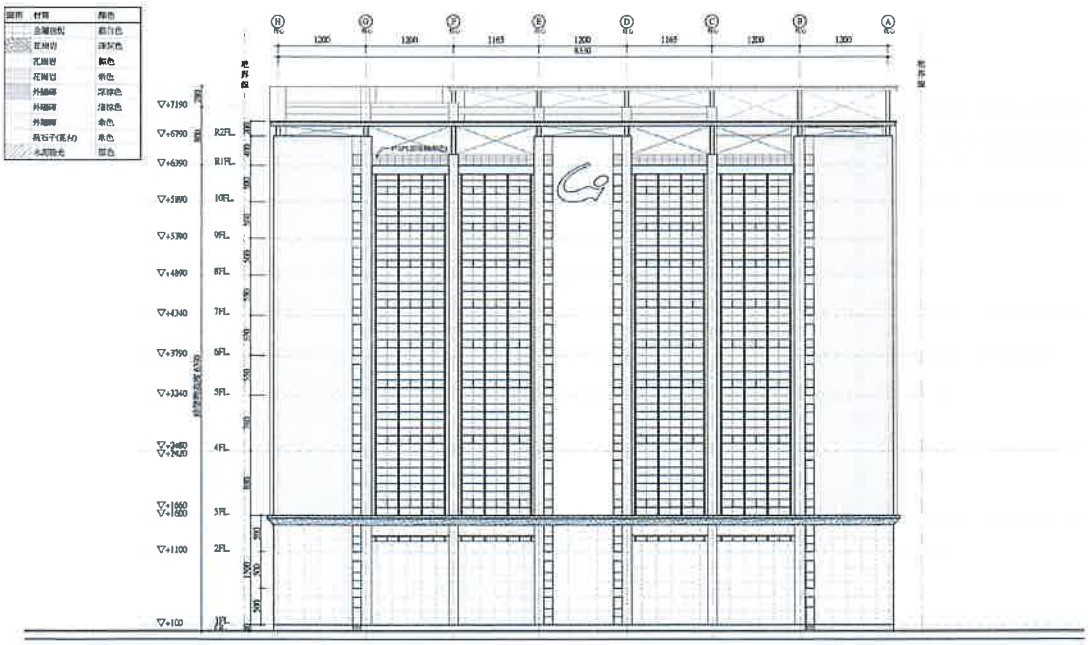
RF : 設備空間

西北向立面圖



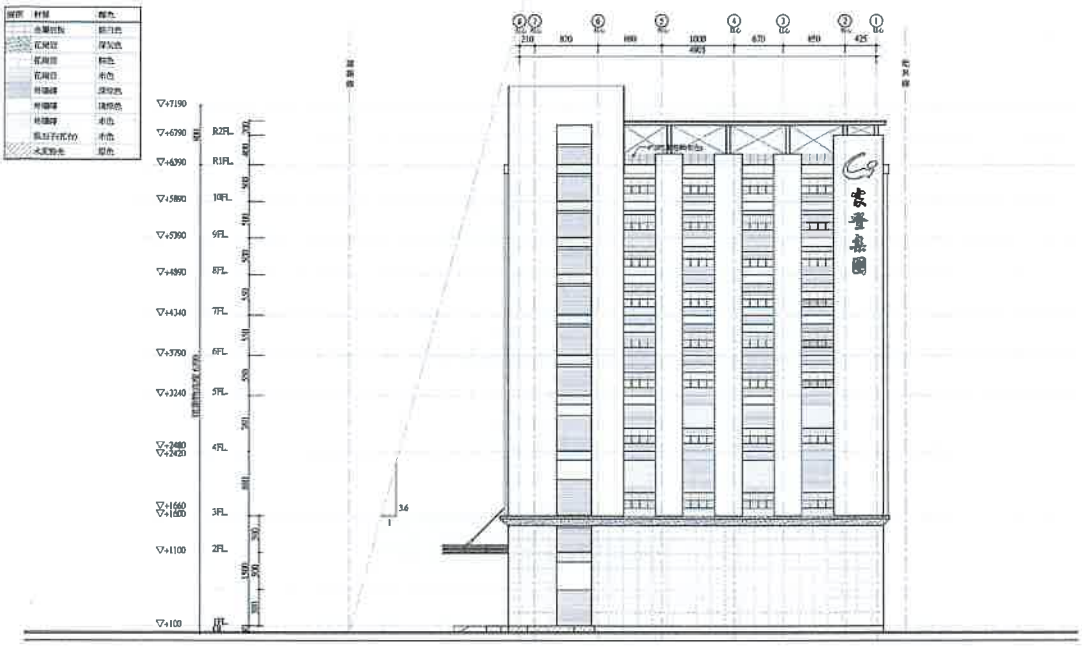
1 西北向立面圖 A1 S:1/200 A3 S:1/400

東南向立面圖



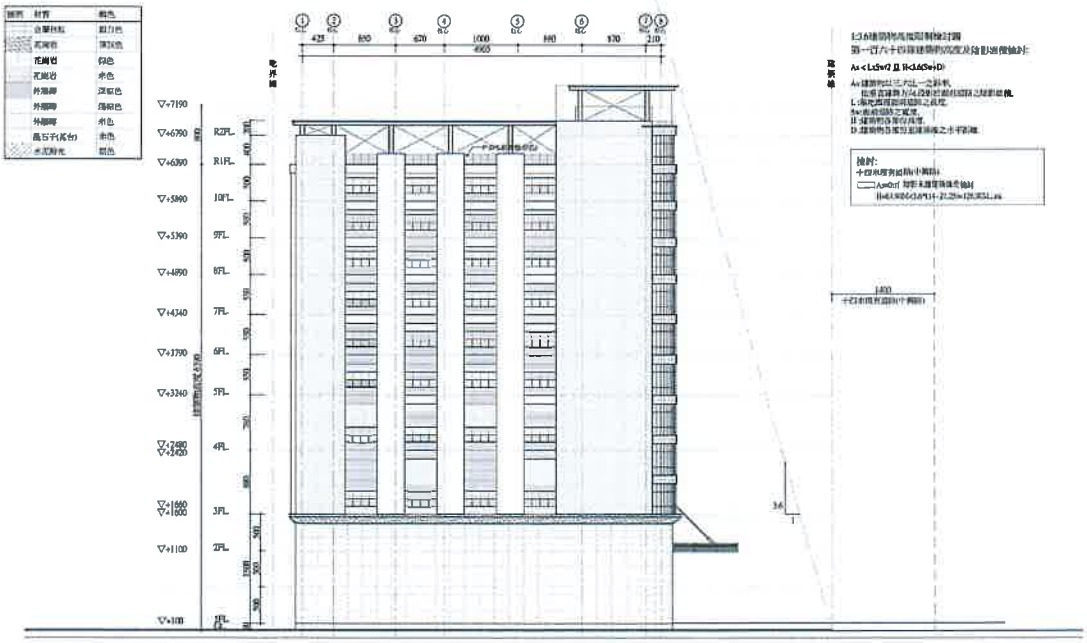
1 東南向立面圖 A1 S:1/200 A3 S:1/400

西南向立面圖



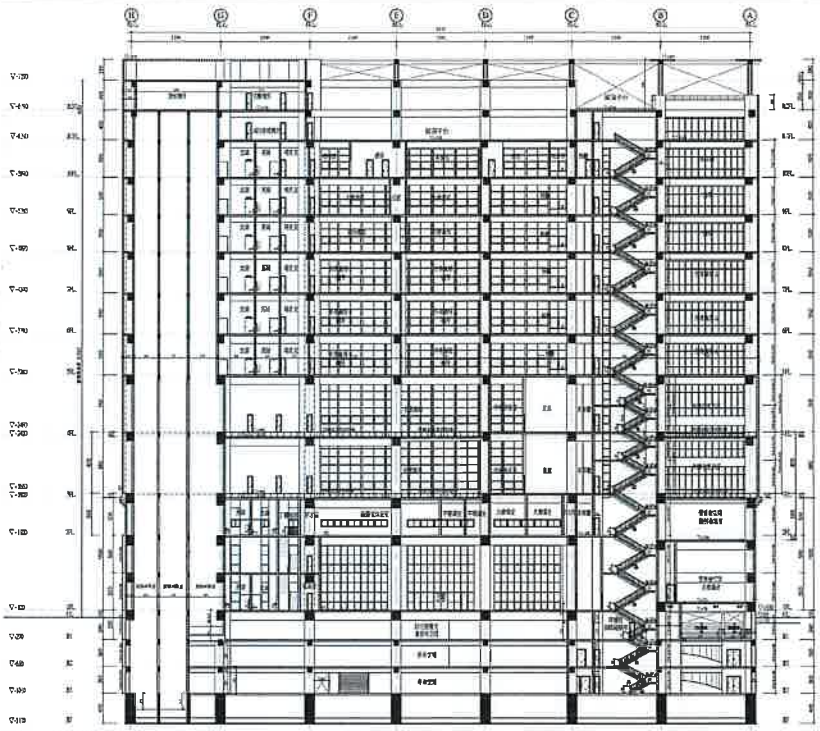
1 西南向立面圖 A1 S:1/200 A3 S:1/400

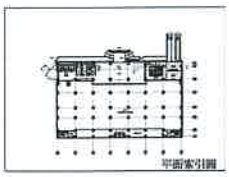
東北向立面圖



1 東北向立面圖 A1 S:1/200 A3 S:1/400

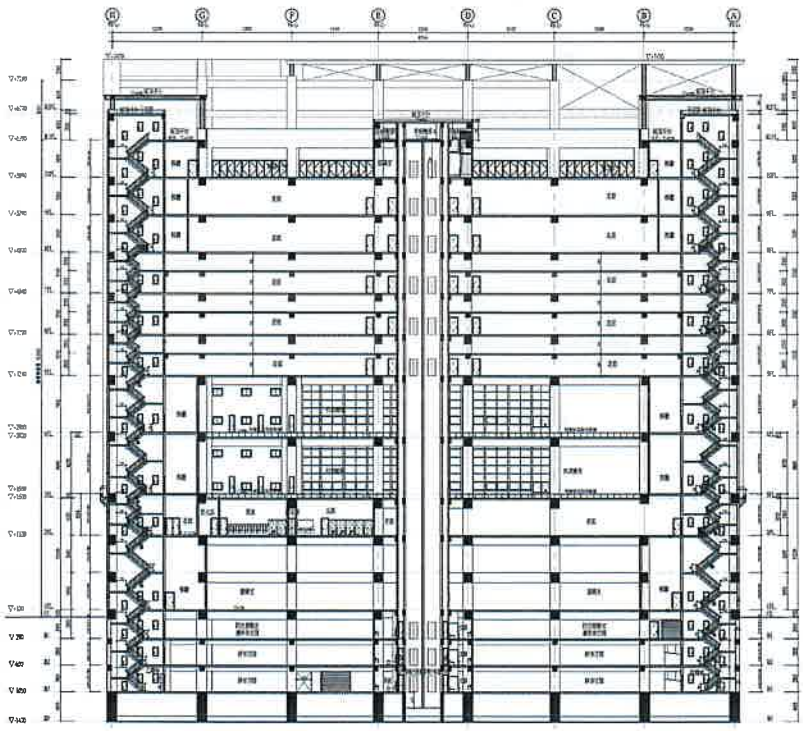
橫向剖面圖 1





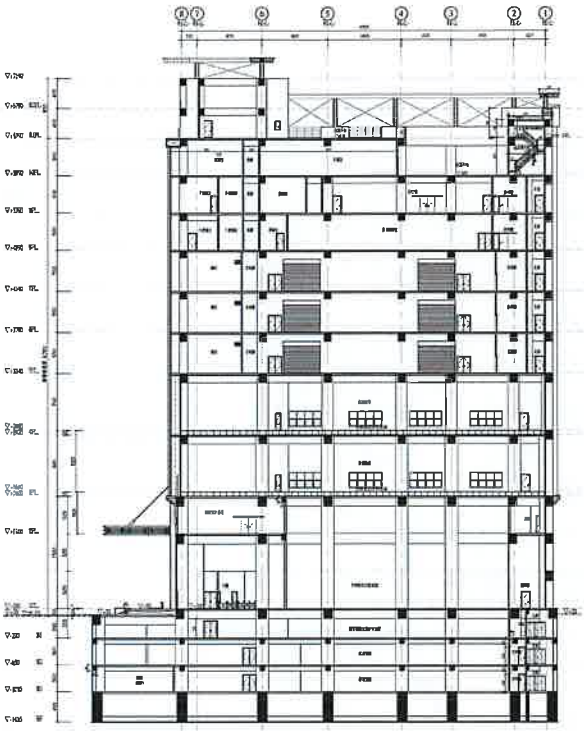
1 橫向剖面圖1 A1 S:1/200 A3 S:1/400

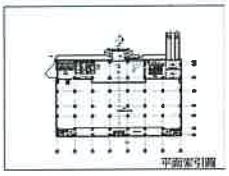
橫向剖面圖 2



1 橫向剖面圖2 A1 S:1/200 A3 S:1/400

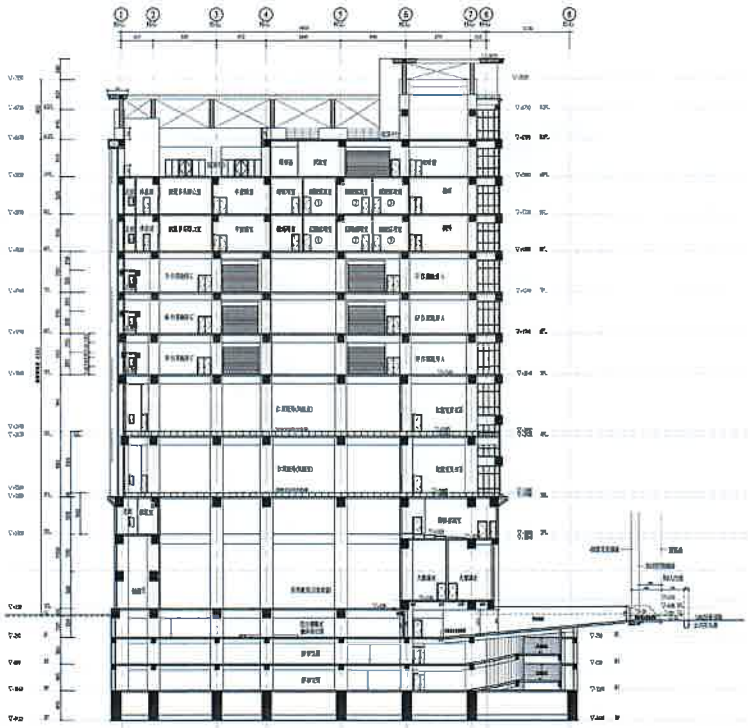
縱向剖面圖 1

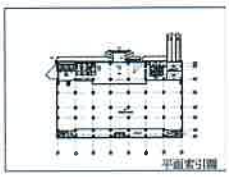




1 縱向剖面圖 1 A1 S:1/200 A3 S:1/400

縱向剖面圖 2





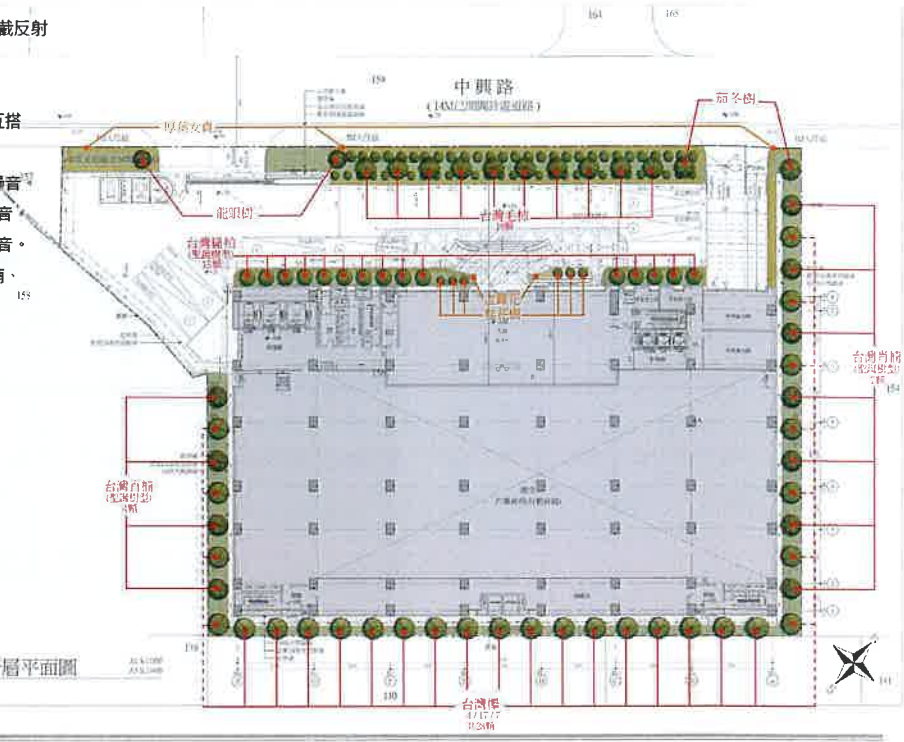
1 縱向剖面圖 2 A1 S:1/200 A3 S:1/400

一層景觀配置計畫

- 考量都市環境景觀及生態性，基地植栽選用原生種，花草樹木可阻截反射太陽輻射，降低地表溫度並調節地表水量，改善基地微氣候提供舒適之戶外使用空間。
- 臨中興路側人行道旁種植台灣毛柿及蘭嶼羅漢松（喬木），兩者相互搭配美化道路降低道路車行噪音。
- 臨中興路側入口兩旁種植龍眼樹（喬木），美化道路降低道路車行噪音
- 臨中興路側車道兩旁種植茄冬（喬木），美化道路降低道路車行噪音
- 臨中興路側車道兩旁種植茄冬（喬木），美化道路降低道路車行噪音。
- 基地左右兩側及後側均自境界線退縮兩米以上的距離，種植台灣肖楠、台灣櫸。

一層植栽計畫表

種類	圖例	名稱	規格	數量
常綠喬木		龍眼樹	H×W=500×300 #2cm	2株
		台灣毛柿	H×W=500×300 #2cm	10株
		茄冬樹	H×W=500×300 #2cm	2株
		台灣櫸柏	H×W=500×300 #2cm	15株
		台灣肖楠	H×W=500×300 #2cm	11株
		台灣櫸	H×W=500×300 #2cm	28株
常綠灌木		七里香	H×W=1.8*0.5m	
		厚葉女貞	H×W=0.8*0.5m	
		桂花	H×W=1.8*0.5m	
		金露花	H×W=0.8*0.5m	
草本		假俄草	鋪地草密鋪	



1 一層平面圖

綠化及綠覆率檢討圖

- 依建築技術規則第三百零二條：建築基地之綠化，期綠化總二氧化碳固碳定量應大於二分之一最小綠化面積與二氧化碳固定量基準值(工業區用地基準值為三百)之乘積。

基地面積：7668.14㎡

無法綠化面積：

車道及裝卸位 1173.01㎡

生態附層面積 綠1~綠6

61.84+394.7+19.8+22.32+204+257.86=960.52㎡

水平人工地盤綠化面積 綠7~綠9

104.66+12.04+45.92=162.62㎡

灌木：七里香 162.62㎡

闊葉大喬木：68顆(詳6-01-1 一層景觀配置計畫)

生態綠化優待係數=1.3

TCO_{2C}=0.5x(7668.14-1173.01)x(1-60%)=630.27(kg/㎡)

TCO_2=((960.52x2)+(162.62x0.5)+(0.3x162.62))x1.3

=2666.48

■喬木數量：68株

應植喬木數量=(960.52+162.62+162.62)/36=35.72株

■綠覆率

基地面積：7668.14 ㎡

無法綠化面積：861.01 (車道)+312(裝卸位)=1173.01

綠覆面積=960.52(生態附層)+162.62(灌木)+162.62(草坪)=1285.76

綠覆率=1285.76/(7668.14-4583.37-1173.01)=67.26%.....符合規定

1 一層平面圖

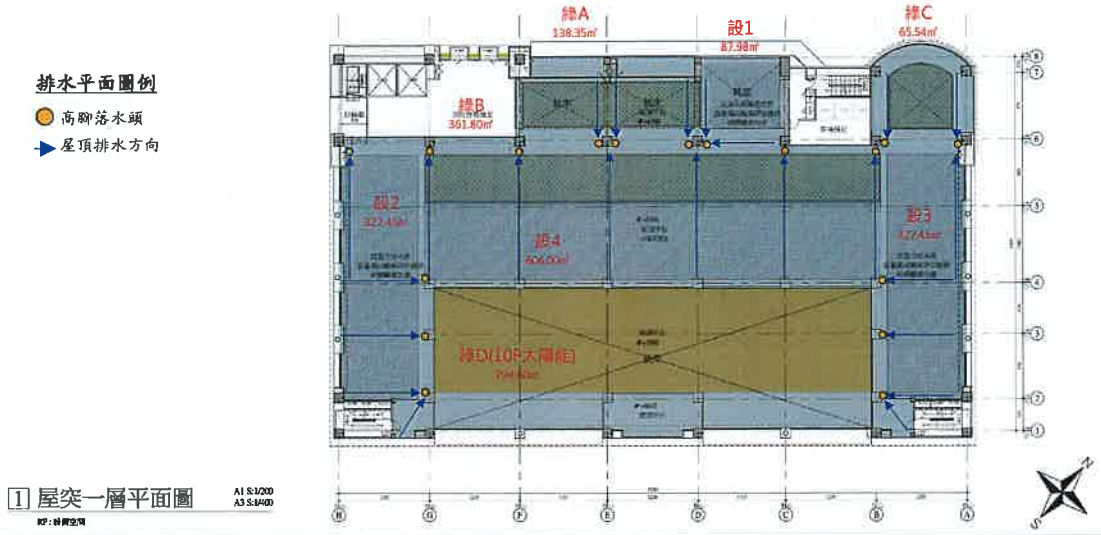
屋突層綠化檢討及屋突層排水圖

屋頂平台面積：3376.34

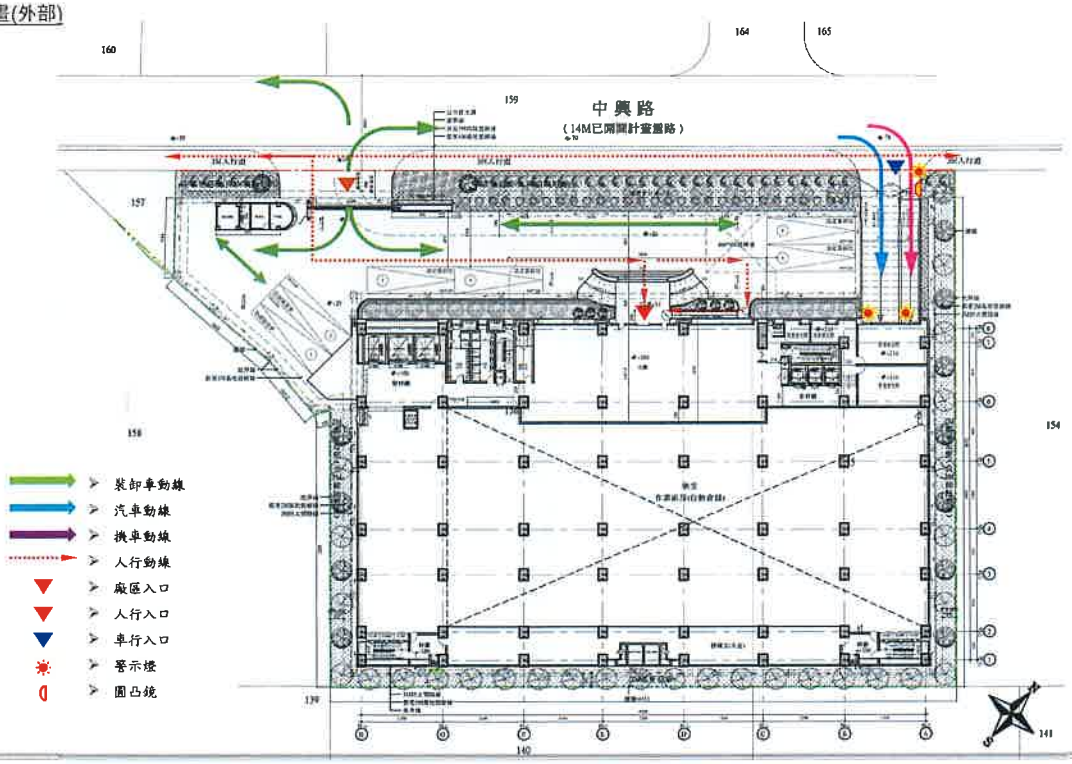
綠化範圍：138.35(綠A)+361.80(綠B)+65.54(綠C)+794.60(綠D)= 1360.29

設備空間：87.98(設1)+322.45(設2)+322.45(設3)+606.00(設4)=1338.88

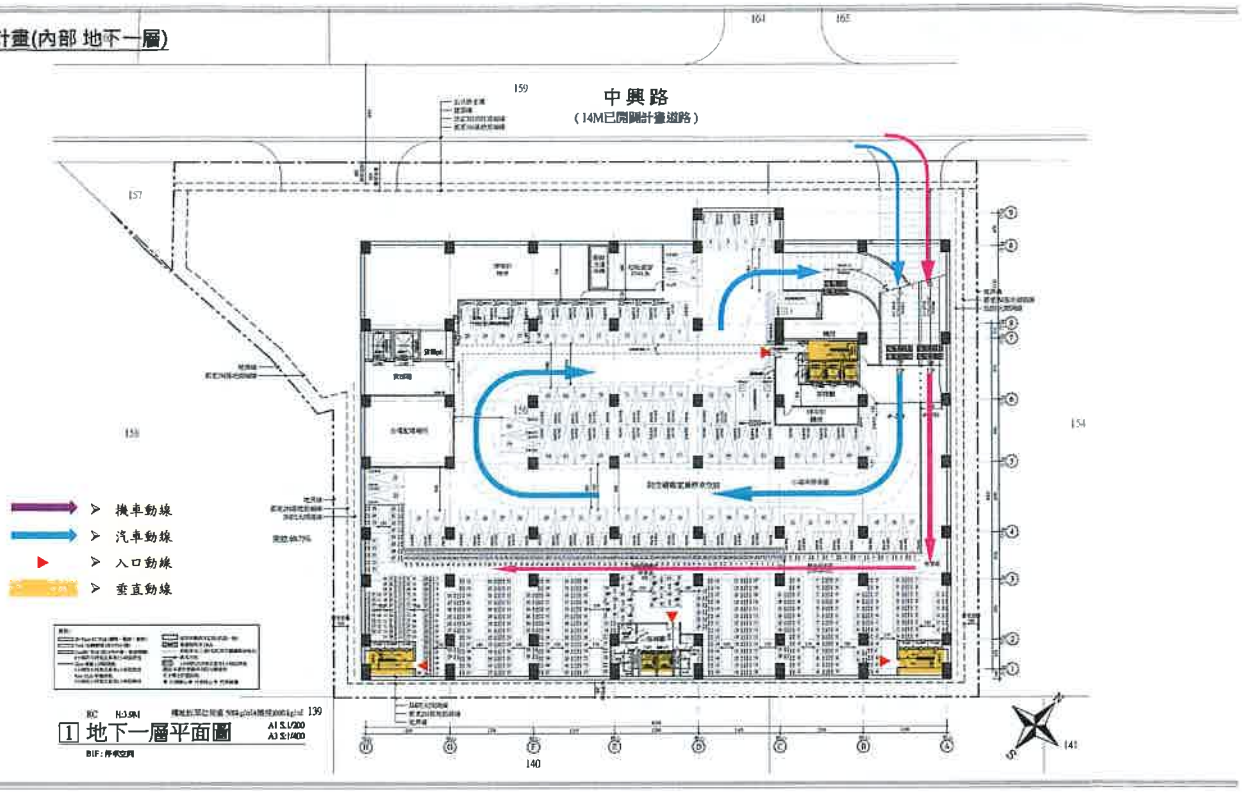
1360.29/(3376.34-1338.88)= 66.76% > 50%.....符合規定



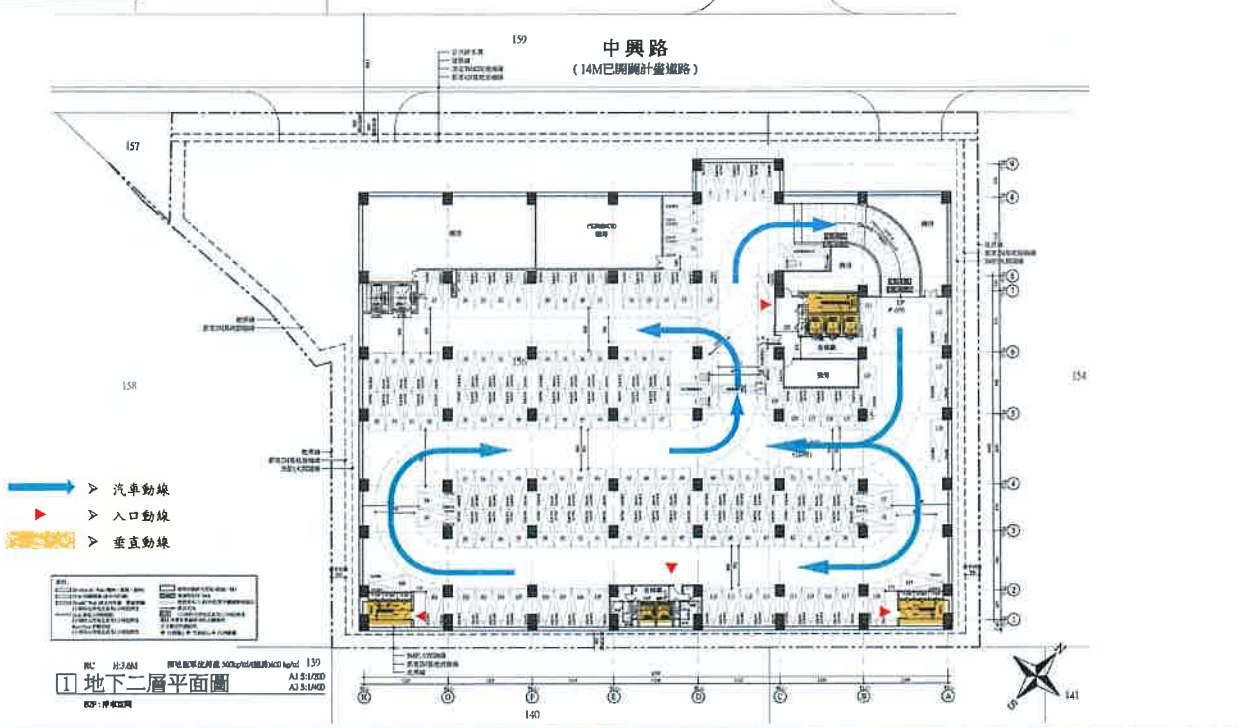
車行及人行動線計畫(外部)



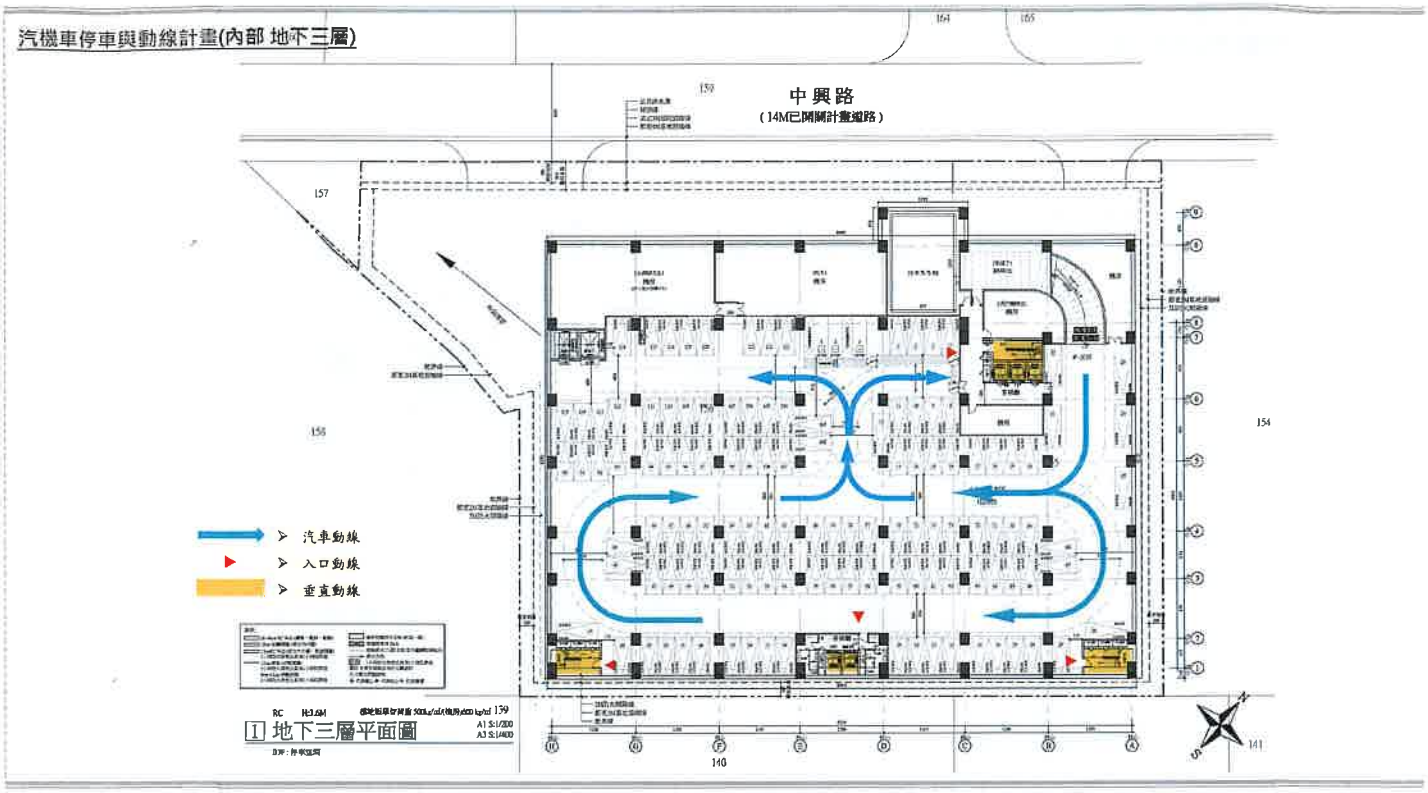
汽機車停車與動線計畫(內部 地下一層)



汽機車停車與動線計畫(內部 地下二層)



汽機車停車與動線計畫(內部 地下三層)



無障礙空間引導設施系統圖 (地上一層)

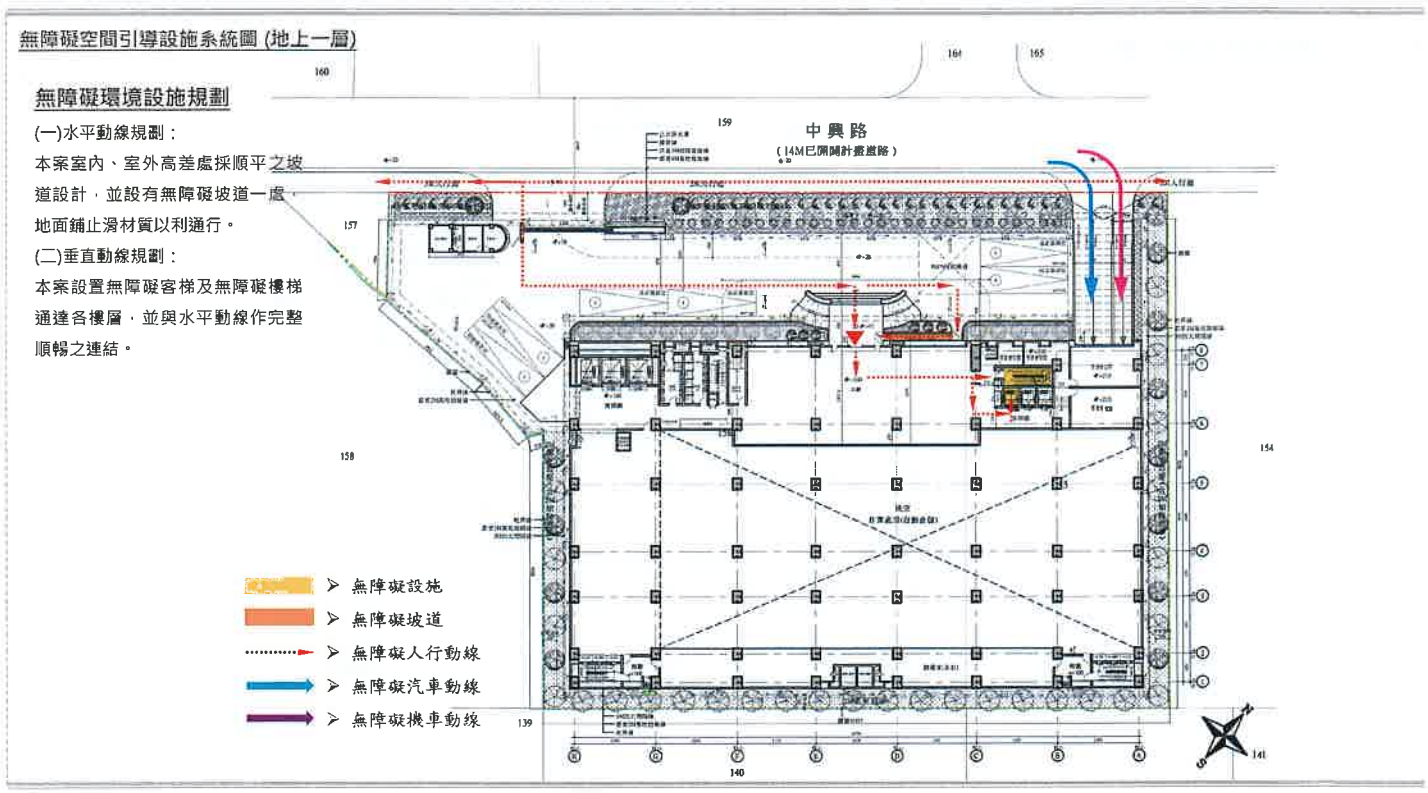
無障礙環境設施規劃

(一)水平動線規劃：

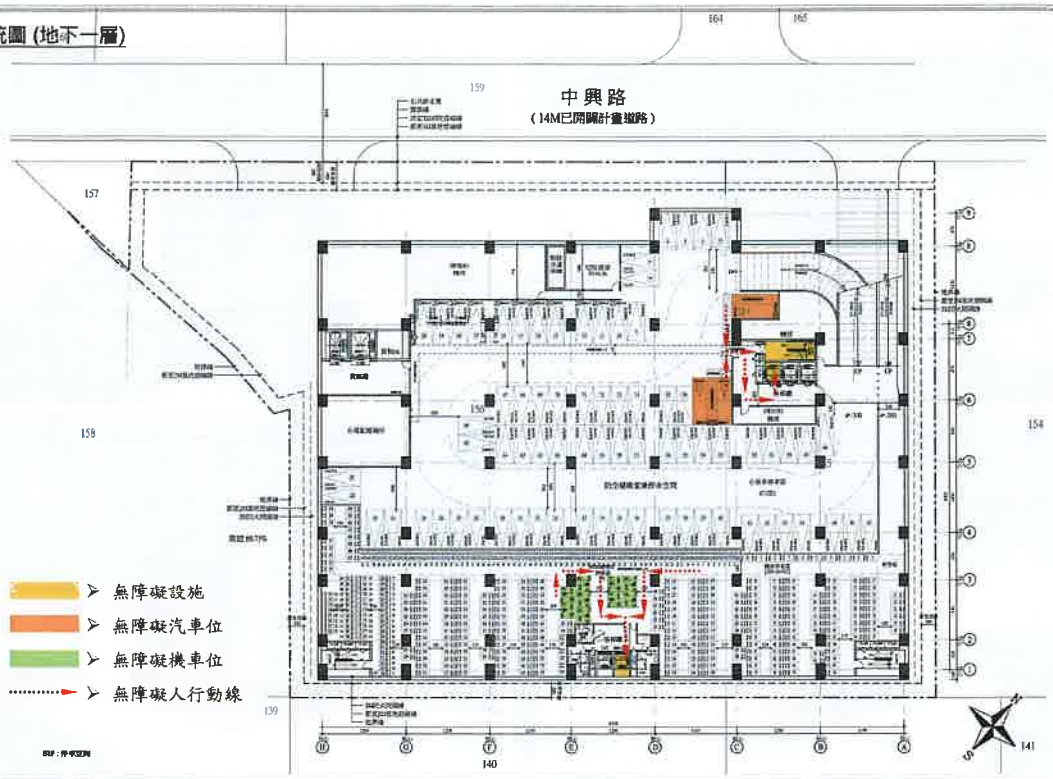
本案室內、室外高差處採順平之坡道設計，並設有無障礙坡道一處，地面鋪止滑材質以利通行。

(二)垂直動線規劃：

本案設置無障礙客梯及無障礙樓梯通達各樓層，並與水平動線作完整順暢之連結。



無障礙空間引導設施系統圖 (地下一層)



消防救災計畫

第 106 條

依本編第55條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不受前款之限制：

（一）超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。

（二）超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。

■ 本案為十層建築物，毋須設置緊急用升降機。

第 108 條

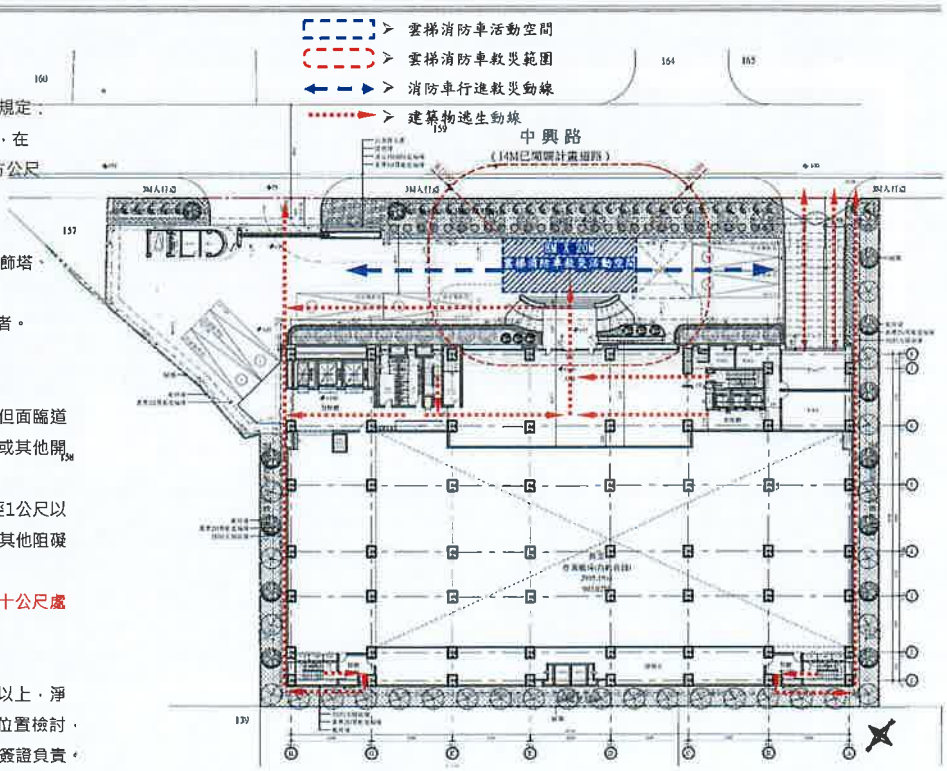
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度4公尺以上之通路，且各層之外牆每10公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上，或直徑1公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

■ 本案為十層建築物，面十四米道路，且外牆設有窗戶，不足十公尺處設有寬116cm、高145cm且離地75cm之緊急進口。

備註：

救災活動空間為硬鋪面且順平處理，坡度<5%，乘載量75噸以上，淨高4.5M以上。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。



建築物外觀透視模擬圖

THANKS

簡報結束，敬請指教