

正本

檔 號：
保存期限：

長裕建設股份有限公司 函

聯 絡 人：黃俊凱
連絡電話：0963391366
聯絡地址：新北市新莊區新泰路 2 之 21 號

220679
新北市板橋區漢生東路 266 號 1、2 樓

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 114 年 2 月 12 日
發文字號：長(復興)更字第 1140212001 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公聽會簡報

主旨：本公司謹訂於民國 114 年 2 月 23 日(星期日)下午 2 點整假新北市新莊區和興街 73 號 2 樓(綠歐蕾茶館)舉辦「擬訂新北市新莊區復興段 591 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會，屆時敬請派員蒞臨指導，請 查照。

說明：依據「都市更新條例」第三十二條、「都市更新條例施行細則」第八條規定辦理。

正本：新北市政府都市更新處

副本：新北市政府都市更新處、新北市新莊區立德里里長、新莊區復興段 591 地號等 12 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。

長裕建設股份有限公司



機關收文 114/02/13



1144631703

擬訂新北市新莊區復興段591地號等12筆土地

都市更新事業計畫案

公聽會開會通知單

聯絡人：黃俊凱

連絡電話：0963391366

聯絡地址：新北市新莊區新泰路2之21號

受文者：新北市政府都市更新處

速別：普通

發文日期：中華民國114年2月12日

發文字號：長(復興)更字第1140212001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：「擬訂新北市新莊區復興段591地號等12筆土地都市更新事業計畫案」公聽會

開會時間：114年2月23日(星期日)下午2點整

開會地點：新北市新莊區和興街73號2樓(綠歐薈茶館)

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市新莊區里長、新莊區復興段591地號等12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、本案依「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定舉辦公聽會。

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。

正本：新北市政府都市更新處、新北市新莊區立德里里長、新莊區復興段591地號等12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。

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者 長裕建設股份有限公司



附件一：開會地點位置示意圖



● 開會地點 □ 基地範圍

大眾交通資訊

捷運：

搭乘或轉乘中和新蘆線到新莊站下車，自中正路走至新泰路約60公尺，左轉進入新泰路直行400公尺後右轉進入公園路，公園路直行約77公尺左轉進入和興街，再步行300公尺後即可抵達，約16分鐘。

公車：捷運新莊站下車，搭乘公車783路線，自捷運新莊站(新莊郵局)上車，新泰國中南站下車，並往復興路一段方向右轉至和興街(約100公尺)即可抵達。

擬訂新北市新莊區復興段591地號等12筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市新莊區復興段591地號等12筆土地都市更新事業計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：一、依據「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

二、公聽會資訊請上專屬網頁(<https://reurl.cc/1XA46V>)查詢。

三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：114年2月23日(星期日)下午2點整

五、開會地址：新北市新莊區和興街73號2樓(綠歐蕾茶館)

六、本案諮詢服務地點：長裕建設股份有限公司(新北市新莊區新泰路2之21號，0963391366)



實施者：長裕建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 4 年 2 月 1 2 日

擬訂新北市新莊區復興段591地號等12筆 土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：長裕建設股份有限公司
建築設計：陳政彥建築師事務所
規劃單位：城宇國際顧問有限公司

114.2.23

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

會議程序

❖ 來賓介紹

主管機關：新北市政府都市更新處代表

學者專家：黃宏順 委員

地方代表：立德里 莊里長玉雲

❖ 公聽會簡報說明

❖ 綜合討論與意見交流

簡報大綱

壹

辦理緣起與法令依據

貳

事業計畫說明

參

同意書簽署意義及相關權益事項

肆

建築計畫內容

壹

辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起與法令依據

◆ 辦理緣起

- 現況多為老舊建物及公寓，屋齡多超過35年，耐震不足，居住安全堪慮，亟需辦理都更重建。

◆ 法令依據

- 本案依「都市更新條例」第22、23條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，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。

■ 刊登新聞紙(登報)

114年2月7日、114年2月8日、114年2月10日於太平洋日報連續刊登3日

■ 會議公告

114年2月12日於當地里辦公處公布欄及更新單元內張貼公告

■ 會議通知

114年2月12日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶

■ 公聽會資訊網址

<https://reurl.cc/1XA46V>

貳

事業計畫說明

二、計畫範圍

◀ 基地位置

- 新北市新莊區立德里
- 新泰路、新泰路284巷、新泰路270巷、和興街所圍範圍內

◀ 基地範圍

- 新莊區復興段591地號等12筆土地
- 土地面積為1,250.32 m²(約378.22坪)



□ 基地範圍

7

三、實施者：長裕建設股份有限公司

- 統一編號 : 90170384
- 資本總額(元) : 2,000,000
- 實收資本額(元) : 2,000,000
- 代表人姓名 : 黃俊凱
- 公司登記地址 : 新北市新莊區新泰路2之21號

8

三、實施者：長裕建設股份有限公司

每塊土地都是獨一無二 竭盡所能 不負所託

說 明 會

INDEX

- 品牌信念 始終如一
- 都市更新說明

三、實施者：長裕建設股份有限公司

品牌信念 始終如一

景裕
建設

樺裕
建設



長裕
建設

雄裕
建設

三、實施者：長裕建設股份有限公司

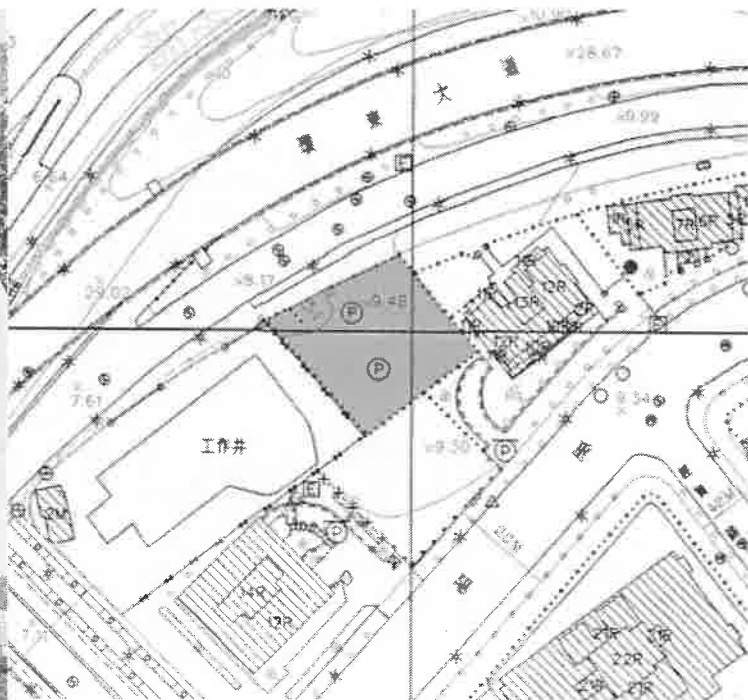
整合中案件



新北市中和區正南段案 基地面積**288.61**坪

三、實施者：長裕建設股份有限公司

建照請領中



台北市南港區經貿段A案 基地面積**219.42**坪

三、實施者：長裕建設股份有限公司

建照請領中



台北市南港區經貿段B案 基地面積**214.78**坪

13

四、計畫目標

◆ 計畫目標

- 透過都市更新重建，強化地區防災系統，塑造安全、舒適之生活空間，復甦都市機能、增進公共利益、改善居住環境與景觀，促進本區之整體發展。

五、現況分析

◀ 土地及合法建物權屬

- 本更新單元土地及合法建築物均為私有。

◀ 同意參與都市更新事業比率

- 都市更新條例第37條：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。

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)
同意比例				
全區總和(A)	1250.32	32	2481.38	31
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	1250.32	32	2481.38	31
排除總合(c)	0	0	0	2
計算總合(B=b-c)	1250.32	32	2481.38	31
同意數(C)	1047.26	27	2018.12	26
同意比例(%)	83.76%	84.38%	81.33%	83.87%
法定同意比(%) (C/B)	80%	80%	80%	80%

5

五、現況分析

◀ 土地使用及建築物現況



六、與都市計畫之關係

◀ 使用分區/ 強度

➤ 住宅區

- 建蔽率50%
- 容積率300%



□ 基地範圍

17

七、處理方式及區段劃分

◀ 處理方式

- 全區拆除重建

◀ 區段劃分

- 全區劃分為「重建區段」

八、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

◀ 本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

九、整建、保存或維護計畫

◀ 本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫

18

十、申請容積項目及額度

擬申請容積項目（#容積獎勵辦法）		擬申請容積額度 （m ² ）	佔基準容積 百分比（%）
中央容獎 項目	#6 結構堪慮建築物	246.06	6.56
	#10 綠建築	300.08	8
	#11 智慧建築	300.08	8
	#12 無障礙環境設計	112.53	3
	#13 耐震設計	375.10	10
	#14 時程(113年5月16日後)	131.28	3.5
新北市容 獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	375.10	10
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	54.01	1.44
都市更新容獎合計（A）【上限50%】		1894.23/1875.48	50.5/50
其他容獎項目（B）		-	-
容積獎勵額度總計（A）+（B）		1875.48	50
容積移轉額度（C）		657.17	18
本案申請容積額度總計（A）+（B）+（C）		2550.65	68

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

十一、重建區段之土地使用計畫

◀ 現有巷道廢止或改道計畫：無

19

十二、實施方式及有關費用分攤

◀ 實施方式

- 「都市更新條例」第四十四條：以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。
- 本案依前述規定，超過五分之四部分與實施者協議合建，不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

◀ 有關費用分攤

- 由實施者先行墊付
- 權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者【都市更新條例第51條】。

◀ 經費來源

- 30%自有資金：實施者、公司股東、其他出資者及銷售自備款。
- 70%建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資。

20

十三、拆遷安置計畫

壹、協議合建

- ◀ 合法建物拆遷補償計畫、拆遷安置計畫(租金補貼)、其他土地改良物拆遷補償計畫等費用依與實施者協議內容為準。

貳、權利變換

◀ 合法建物拆遷補償計畫

- 委託中泰不動產估價師聯合事務所針對合法建築物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 合法建物依建物登記簿謄本所載面積計算補償。

◀ 合法建築物拆遷安置計畫

- 委託中泰不動產估價師聯合事務所查估，租金補貼以合法建物謄本登載面積計算補貼。租金補貼期間依新北市都市更新審議標準計算。

◀ 其他土地改良物拆遷補償計畫

- 委託中泰不動產估價師聯合事務所針對其他土地改良物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 其他土地改良物依實際測量面積及構造類別計算補償。

參、占有他人土地之舊違章建築戶

- 無。

21

十四、分配與選配原則(1/2)

本案採『部分協議合建、部分權利變換方式』實施

◀ 壹、更新後應分配價值達最小分配單元者之原則：

- 協議合建部分:與實施者達成協議合建部分，依雙方協議合約內容為準。
- 權利變換部分:
 - 1.以自由選配為原則。
 - 2.更新前原一樓地主優先選配更新後一樓分配單元。其餘依更新前原坐落位置選配更新後原相對位置。
 - 3.受配人選配之房屋及車位權值以可分配權值±5%為限，超過部分應與實施者協商。
 - 4.若欲與他人合併權值申請分配房地及車位者：
 - (1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例持分受配房地及車位。
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

22

十四、分配與選配原則(2/2)

◀ 貳、未達最小分配單元者之分配原則

- 1.得與其他權利變換關係人合併分配。
- 2.與實施者協議現金繳納共同負擔達最小分配價值者，得選配一戶。
- 3.前兩點合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應遵守「選配之房屋及車位權值以可分配權值±5%為限」之原則。
- 4.若未於期限內提出合併分配，或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。

◀ 參、需抽籤情形

- 1.達最小分配單元價值且未於選配期限內提出分配位置申請。
- 2.同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配者，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。
- 3.抽籤當日未出席者，將由律師代為抽籤。

23

十五、財務計畫

◀ 共同負擔

- 依據110年9月8日修正發布之『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』及112年8月17日修正發布之『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』第4點提列
- 本案建築設計擬興建地上19層、地下4層之鋼筋混凝土造建築物
- 總計1,109,509,942元
- 表內數值僅為預估，實際依新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準

總項目	金額(元)
壹、工程費用(A)	728,082,091
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費(B)	3,326,514
參、權利變換費用(C)	58,530,079
肆、貸款利息(D)	39,103,818
伍、稅捐(E)	25,270,970
陸、管理費用(F)	207,664,305
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	0
捌、容積移轉費用(H)	47,532,165
費用合計 (A+B+C+D+E+F+G+H)	1,109,509,942 (54.79%)
更新後總收入	2,025,027,696
土地所有權人應分配價值	915,517,754 (45.21)

24

十六、風險控管方案

- ◀ 本案未來辦理全案信託，包括不動產開發信託及資金信託，並納入續建機制，以確保順利完成本案之開發。

十七、維護管理及保固事項

- ◀ 本案依公寓大廈管理條例規定成立管委會，訂立共同遵守之住戶規約，包括管理審議會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等。

十八、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ◀ 無。

25

十九、效益評估

◀ 更新後實質效益評估

➢ 政府之效益

- 消弭窳陋環境，改善市區老舊環境不良現象，美化市容觀瞻。
- 發揮土地應有利用價值及符合都市發展機能。
- 更新後不動產將增值，增加政府稅收。

➢ 住戶之效益

- 提高房地產價值、居住安全及便利性。
- 稅賦減免，包括地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅。

➢ 整體環境之效益

- 沿街面留設人行步道，提供大眾舒適便利的步行環境。
- 增加空地及植栽綠化，豐富視覺美感。
- 改善不良的都市空間，消除危害社會安全死角，提升都市防災功能。
- 成為鄰近地區都市更新典範，引領周遭老舊社區推動都市更新。

26

二十、實施進度

- ◀ 114年4月 事業計畫報核
- ◀ 117年12月 權利變換核定
- ◀ 118年3月 申領建照
- ◀ 118年6月 地上物拆除騰空
- ◀ 118年~121年 興建施工
- ◀ 122年1月 產權登記(交屋)

序 號	進 度	114 年	116年					117年					118年~119年					120年					121年					122年		
		4月	3月	6月	9月	12月	1月	3月	6月	12月	1月	3月	6月	9月	12月	1月	3月	6月	9月	12月	1月	3月	6月	9月	12月	1月	3月	6月		
1	申請事業計畫報核																													
2	事業計畫核定公告																													
3	申請權利變換計畫報核																													
4	權利變換計畫核定公告																													
3	申請拆除及建造執照																													
4	改良物殘餘價值補償																													
5	申請更新期間稅捐減免																													
6	土地補償金發放作業																													
7	地上物騰空拆除																													
8	工程施工																													
9	申請使用執照																													
10	送水送電																													
11	申請測量																													
12	釐正圖冊																													
13	接管																													
14	計算及找補差額價金																													
15	產權登記																													
16	申請更新後稅捐減免																													
17	更新成果備查																													

二十一、相關單位配合辦理事項

- ◀ 無。

27

二十二、其他應加表明之事項

◀ 計畫內容

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體配置、財務計畫及分配數字等實際數值，以新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準。

◀ 網際網路空間資料閱覽

- 本案相關內容之公告網址為<https://reurl.cc/1XA46V>，供民眾自行下載及閱覽。

◀ 聯絡地址及聯絡電話

- 聯絡地址：新北市新莊區新泰路2之21號
- 聯絡電話：02-2205-5880

◀ 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
- 傳真號碼：(02)2950-6552或(02)2950-6556
- 網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

◀ 內政部國土管理署

- 聯絡地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號
- 聯絡電話：(02)-8771-2542
- 網址：<https://twur.cpami.gov.tw/>

2. google 雲端硬碟
非專屬網站

28



同意書簽署意義及相關權益事項

29

同意書簽署意義及相關權益事項

◀ 事業計畫同意書簽署意義

- 土地所有權人知悉本事業計畫內容，並同意實施者(長裕建設股份有限公司)擬具之事業計畫，並向主管機關(新北市政府都市更新處)申請報核
- 統計同意數是否達到可提送事業計畫報核門檻。(所有權人數4/5，土地及合法建物面積4/5)

◀ 相關權益事項

- 確認出具同意書者為本更新單元範圍內不動產之相關權利人，並享有辦理都市更新衍生之公眾及個人利益。
- 依都市更新條例及其相關子法所規定之權益事項。

30

同意書簽署意義及相關權益事項

◀ 應注意事項

- 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「新北市新莊區復興段591地號等12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。

31

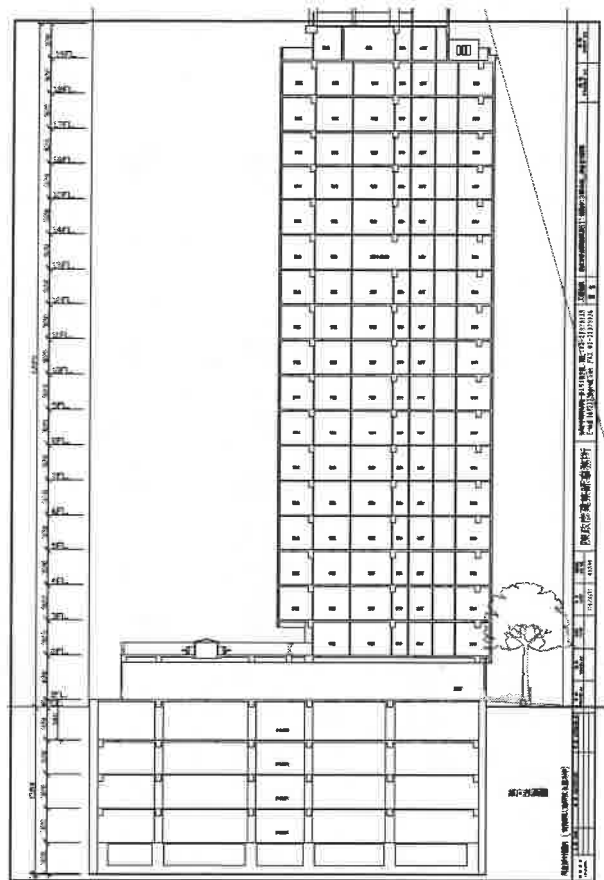
肆

建築計畫內容

32

四、建築計畫內容

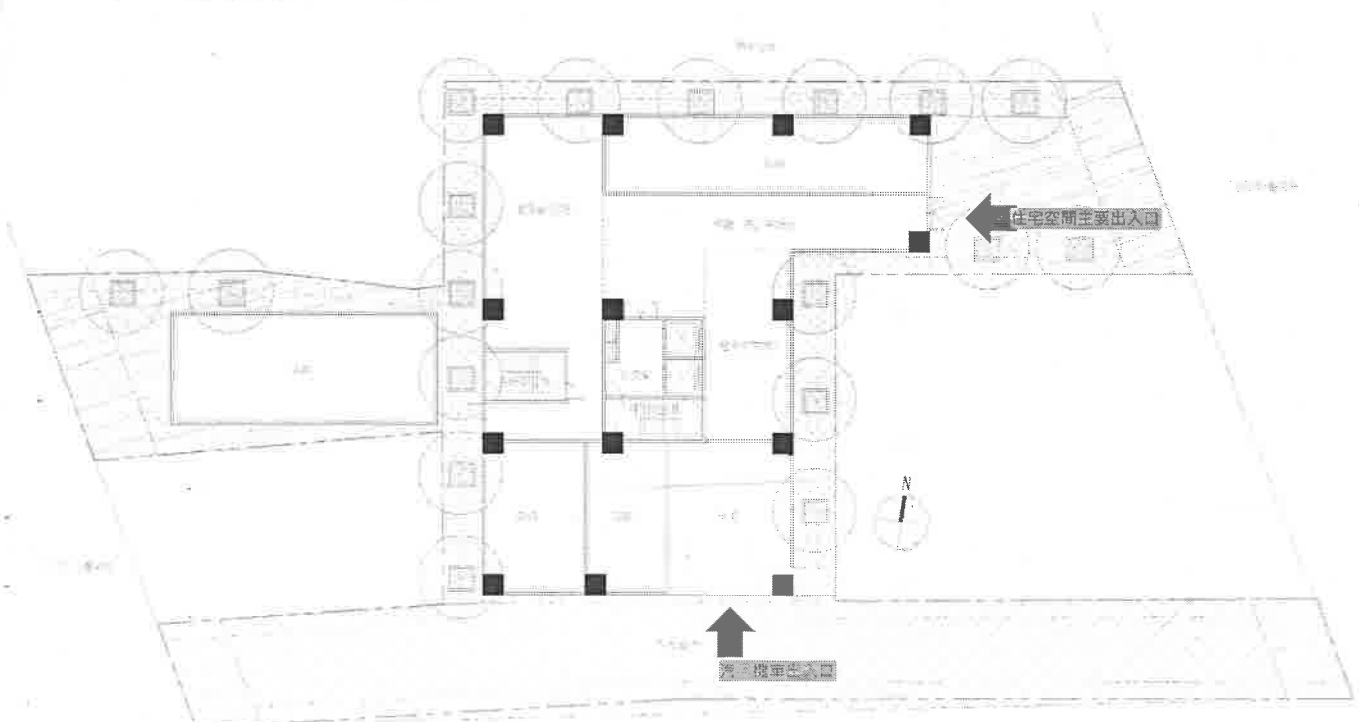
- 1.基地面積：1,250.32平方公尺
- 2.構造形式：鋼筋混凝土造。
- 3.建物型態：一幢一棟。
- 4.格局規劃：4間店鋪・126戶住宅・共130戶。
- 5.建築規模：1F/2F：店鋪/公設空間
2F-19F：集合住宅
B1-B4：停車空間/機電空間
- 6.樓層高度：1F店鋪/公設空間:4.2M
2F~19F/集合住宅:3.2M
- 7.建築高度：62.20公尺(含屋突 71.2公尺)



33

四、建築計畫內容

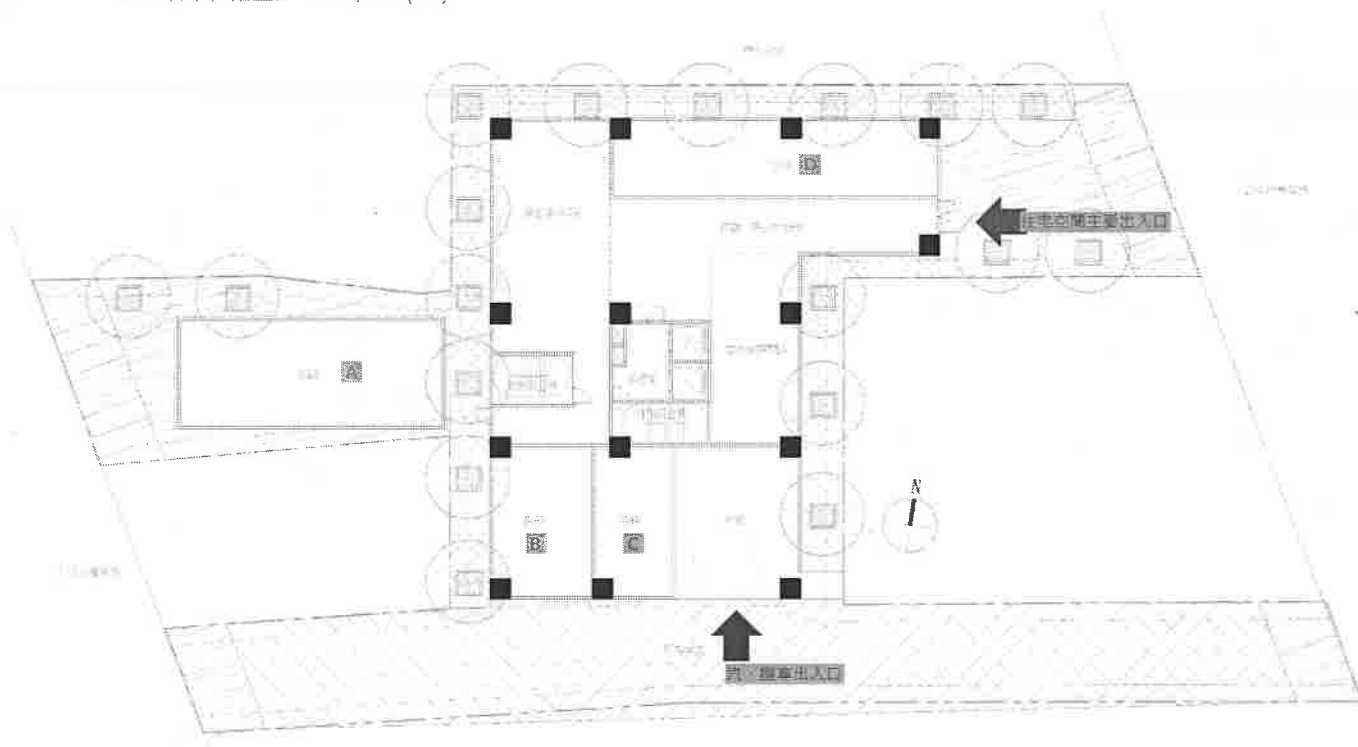
◆ 一層全屋配置圖 S : 1/200(A3)



34

四、建築計畫內容

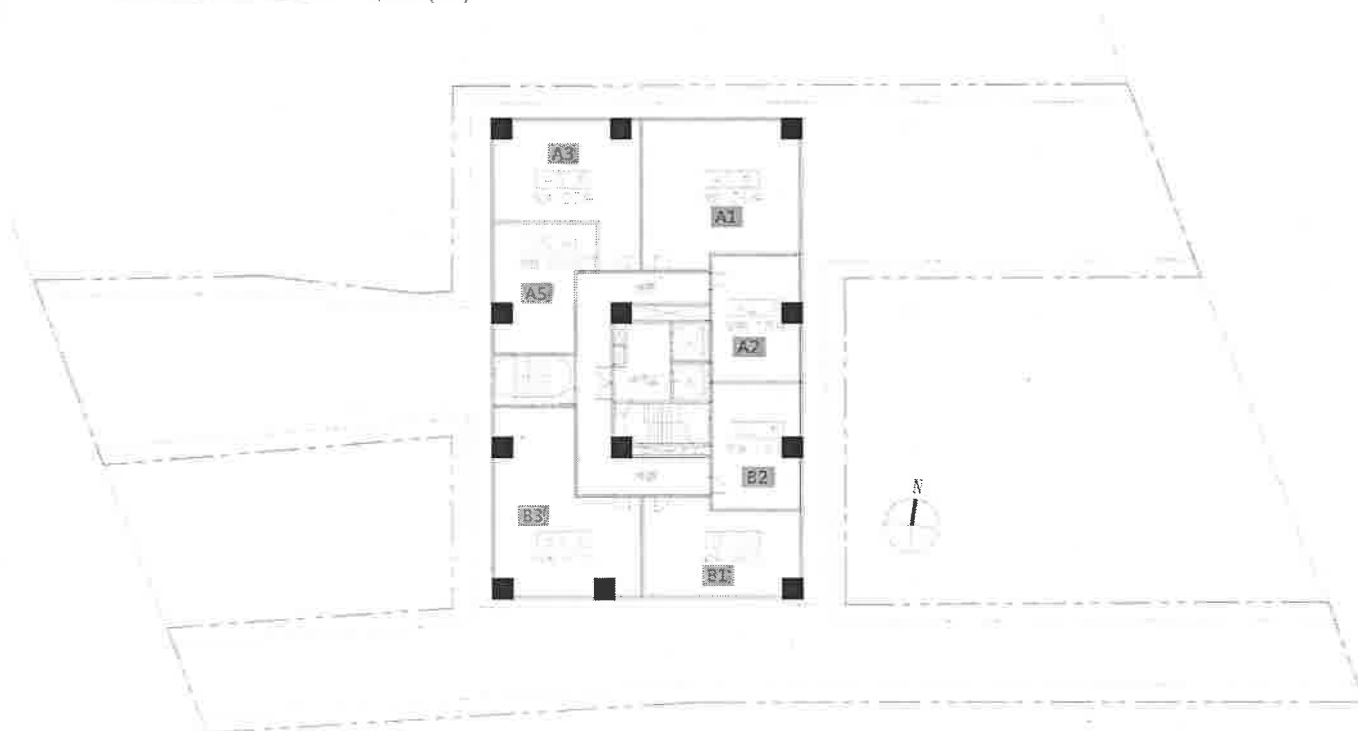
◆ 一層平面配置圖 S : 1/200(A3)



35

四、建築計畫內容

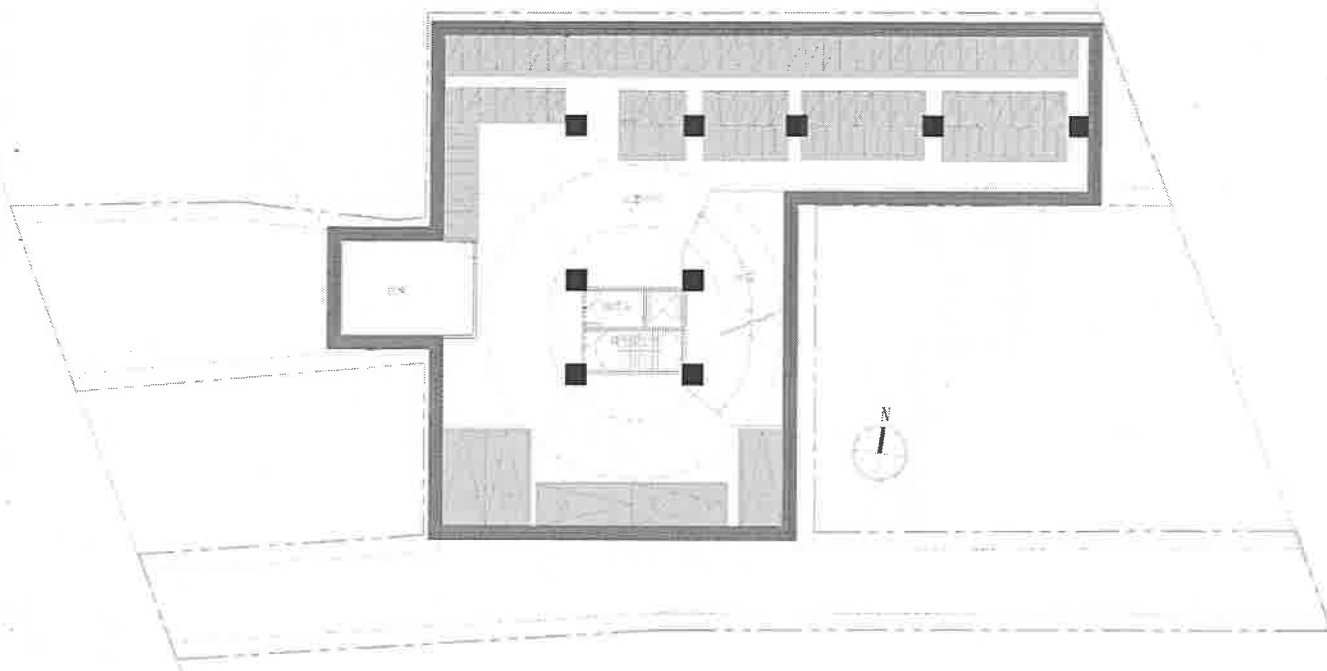
◆ 標準層平面配置圖 S : 1/200(A3)



36

四、建築計畫內容

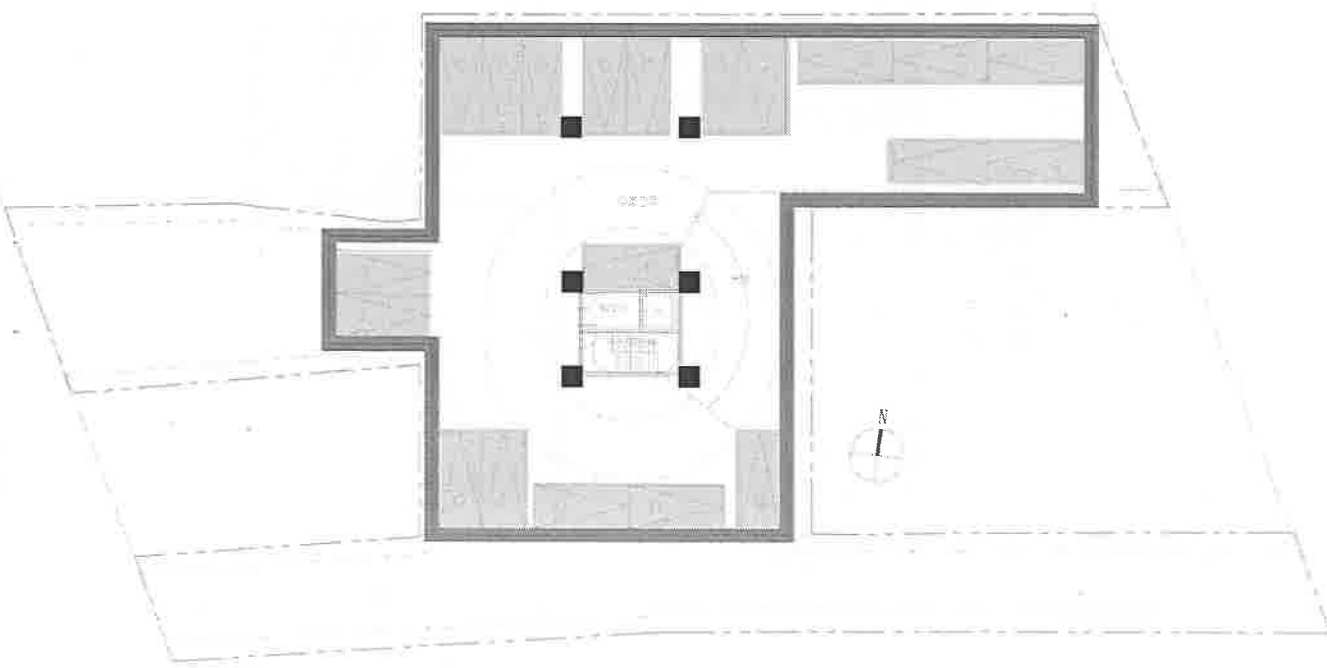
◆ 地下一層平面配置圖 S : 1/200(A3)



37

四、建築計畫內容

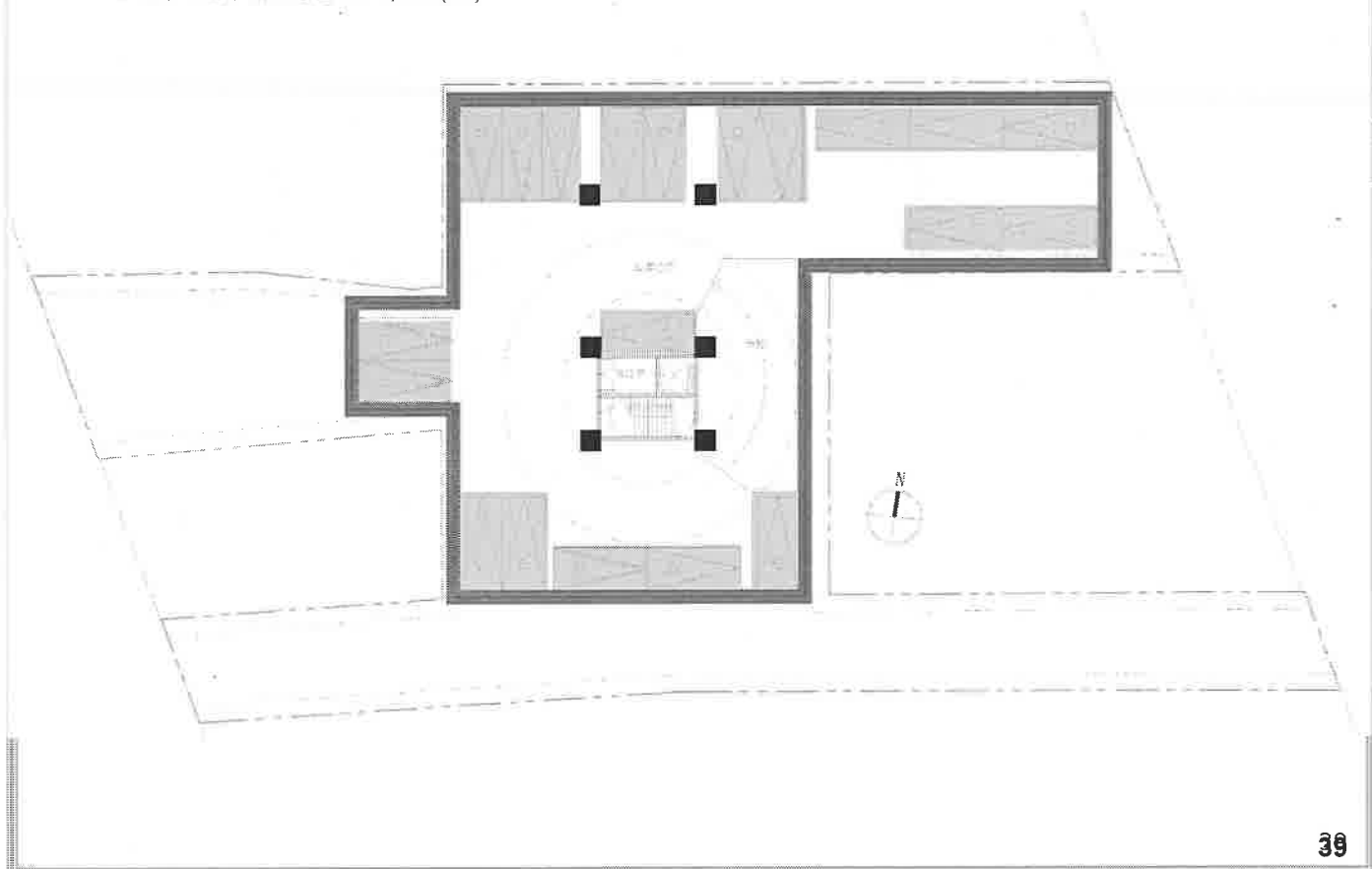
◆ 地下二層平面配置圖 S : 1/200(A3)



38

四、建築計畫內容

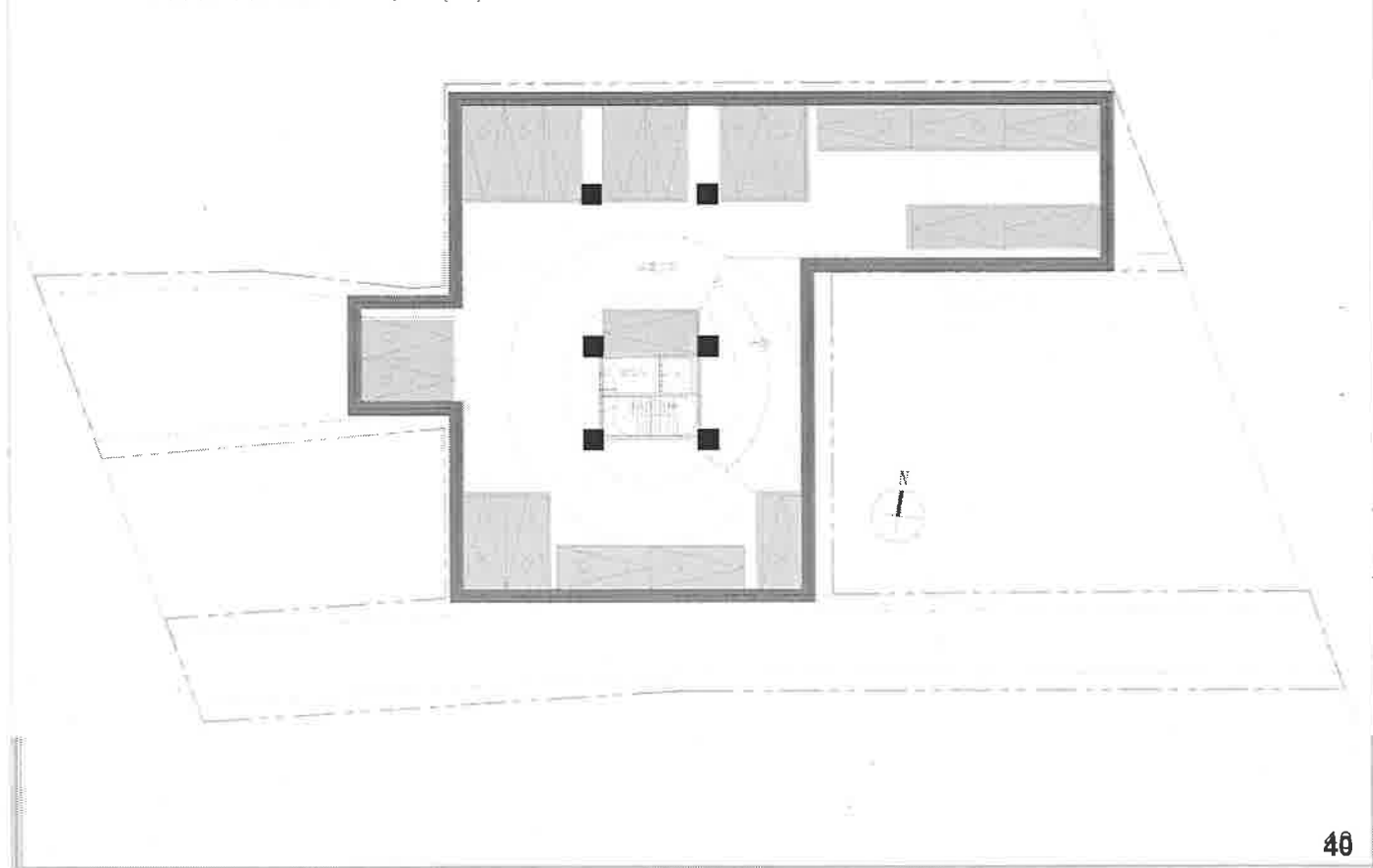
◆ 地下三層平面配置圖 S : 1/200(A3)



39

四、建築計畫內容

◆ 地下四層平面配置圖 S : 1/200(A3)

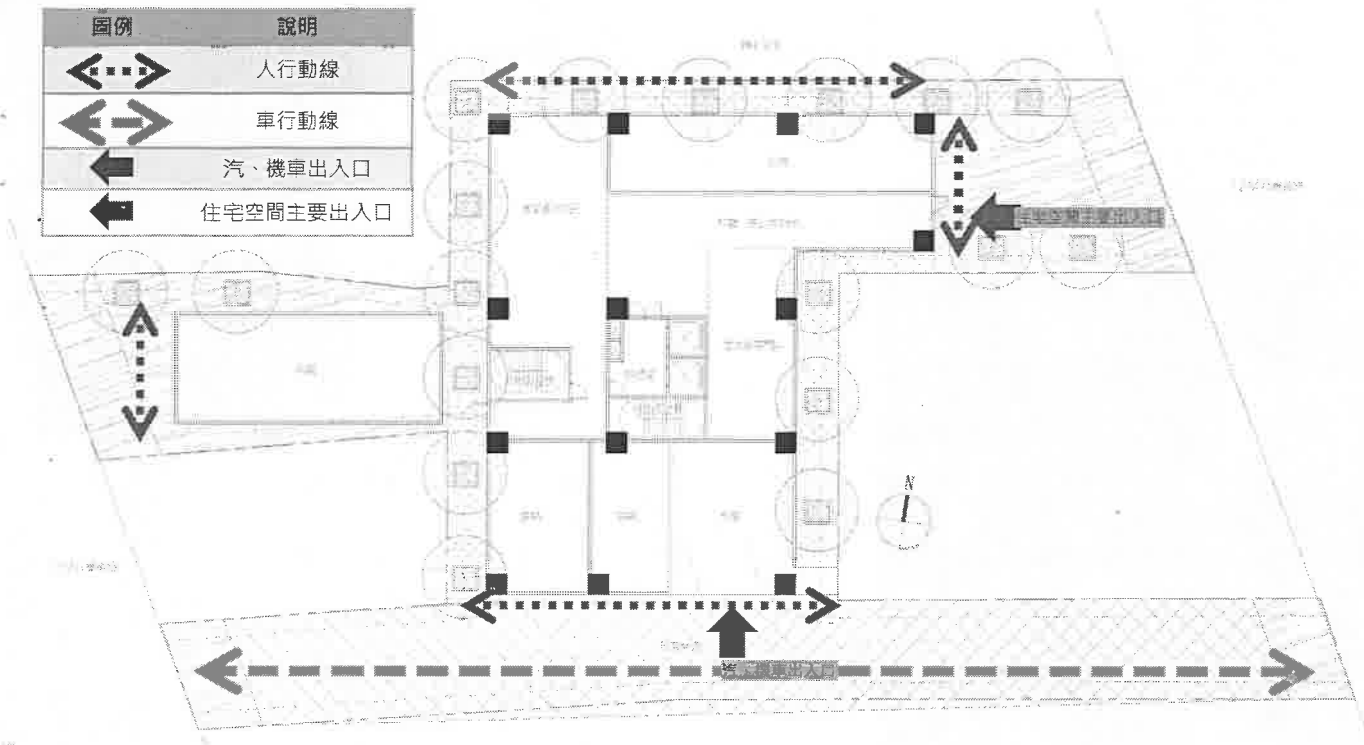


40

四、建築計畫內容

◆ 人車動線規劃

圖例	說明
	人行動線
	車行動線
	汽、機車出入口
	住宅空間主要出入口



四、建築計畫內容



主體以結構框架勾勒出整體線條，以飾帶及玻璃創造出立面造型變化；並採用沉穩之色調來呈現出建築之大氣沉著質感。

建築基座以石材建材創造厚實穩重感及延續街道景觀之整體性；並加上垂直格柵位立面增添活潑律動感。



淺棕色大理石



淺灰色磁磚



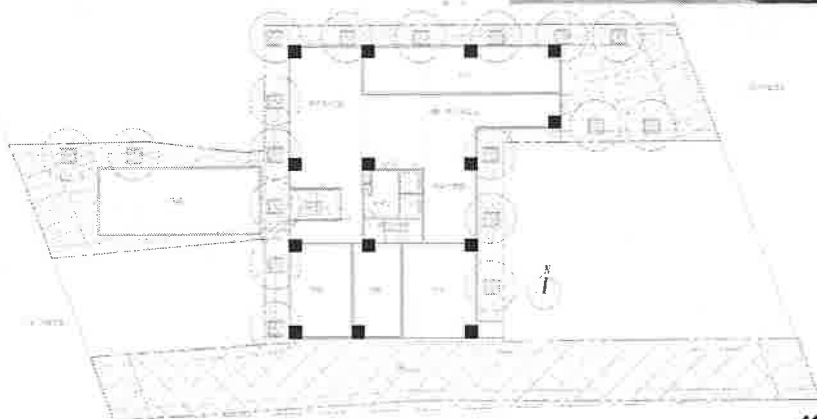
淺米色仿石塗料

四、建築計畫內容

◆ 景觀植栽設計構想

(一) 都市設計景觀構想

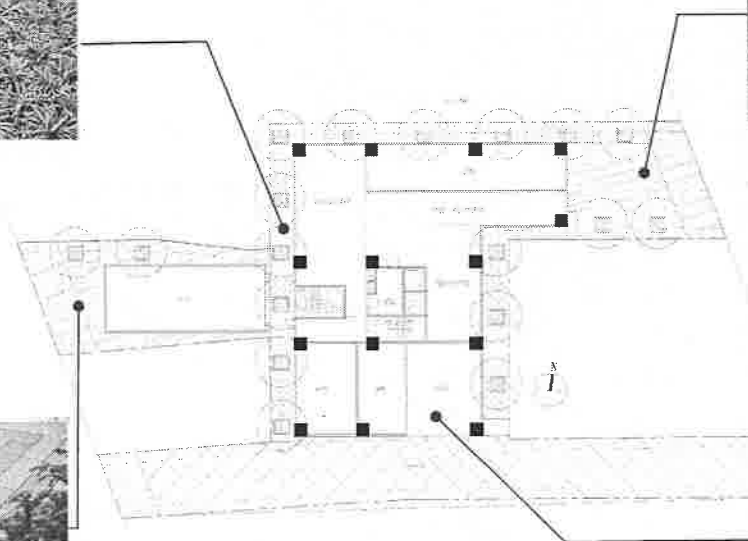
基地沿街面建築設計人行開放空間，旨在打造一個鬧中取靜的都市綠洲。在基地周邊範圍設計了多層次植栽的景觀空間，在這有限的空間內最大限度的豐富其綠色視野。這個設計不僅為區域環境提供了優質的綠化空間，且具有良好的視覺緩衝效果，讓人們在都市生活中感受到一絲寧靜與自然的氛圍。



43

四、建築計畫內容

◆ 鋪面設計構想

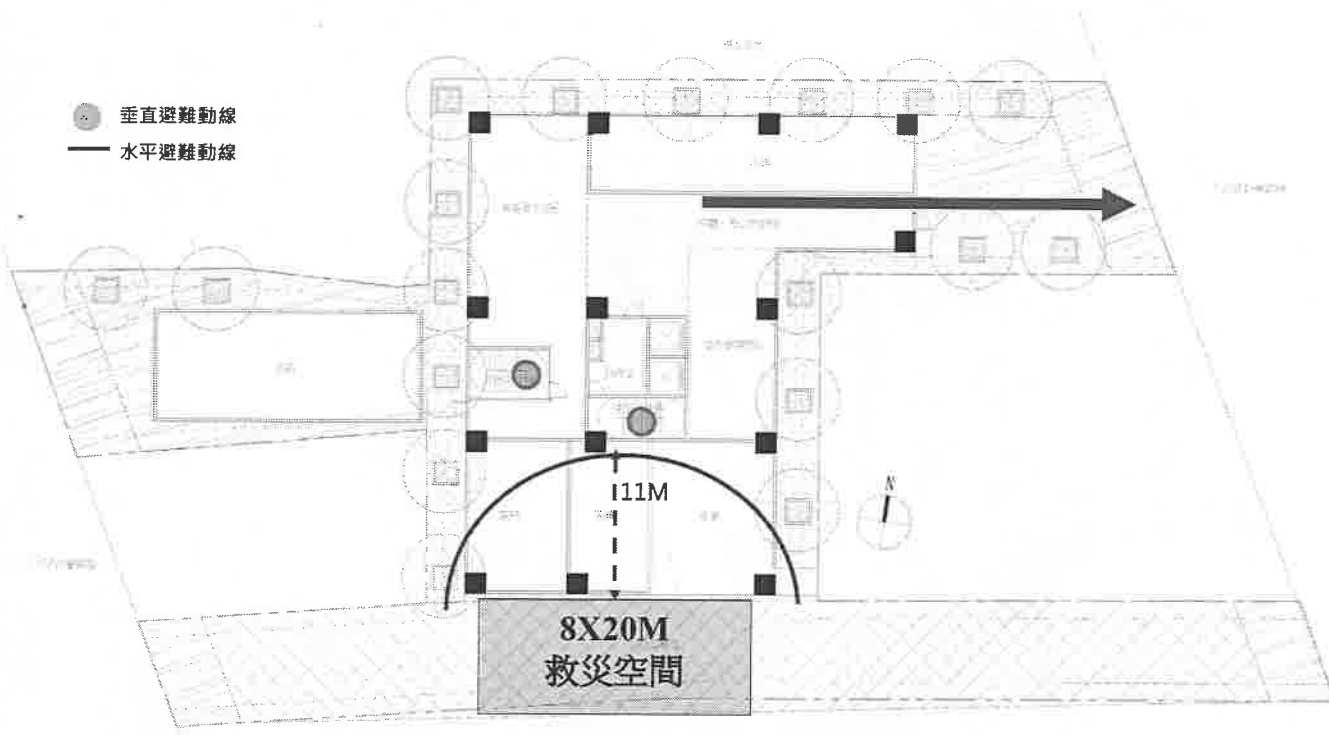


44

四、建築計畫內容

◆ 防災及逃生避難計畫

● 垂直避難動線
— 水平避難動線



45

四、建築計畫內容

◆ 外觀立面示意圖



46



簡報結束

實施者：長裕建設股份有限公司
建築設計：陳政彥建築師事務所
規劃單位：城宇國際顧問有限公司