

擬訂新北市新店區寶橋段 615 地號等 3 筆土地都市更新 事業計畫案 公聽會開會通知單

聯絡地址：臺北市南港區經貿一路 170 號 11 樓之 5
聯絡人：涂鶴齡 先生
聯絡電話：(02)2500-0808

受文者：如正副本

速 別：普通

發文日期：中華民國 115 年 5 月 4 日

發文字號：(2026)國宏字第 15505 號

附 件：開會地點位置示意圖、公聽會簡報、公聽會傳單

開會事由：「擬訂新北市新店區寶橋段 615 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」(以下稱本案)公聽會

開會時間：中華民國 115 年 5 月 15 日(星期五)上午 11 時 30 分

開會地點：新北市新店區馬公多功能集會中心 教室 2
(新北市新店區北新路一段 92 號二樓)

出席單位(人員)：如正本

備註：

- 一、依「都市更新條例」第 23 條及「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依「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 8 條規定，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(另以平信寄送)。
- 三、公聽會資訊請上網頁(<https://www.kycc.com.tw/tw/renewal/新北>)查詢。
- 四、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於每週一至週五(9:00 至 17:30)於國宏地產開發股份有限公司(臺北市南港區經貿一路 170 號 11 樓之 5)提供諮詢服務。
- 五、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市新店區公所、新北市新店區寶福里里長(以上皆附公聽會傳單)、新北市新店區寶橋段 615 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：國宏地產開發股份有限公司、李兆嘉建築師事務所、弘傑開發事業股份有限公司

備註：本開會通知及附件以掛號附回執(雙掛號)一併寄出

實施者：國宏地產開發股份有限公司



機關收文 115/05/06



1154554854

擬訂新北市新店區寶橋段615地號等3筆土地都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市新店區寶橋段615地號等3筆土地都市更新事業計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：

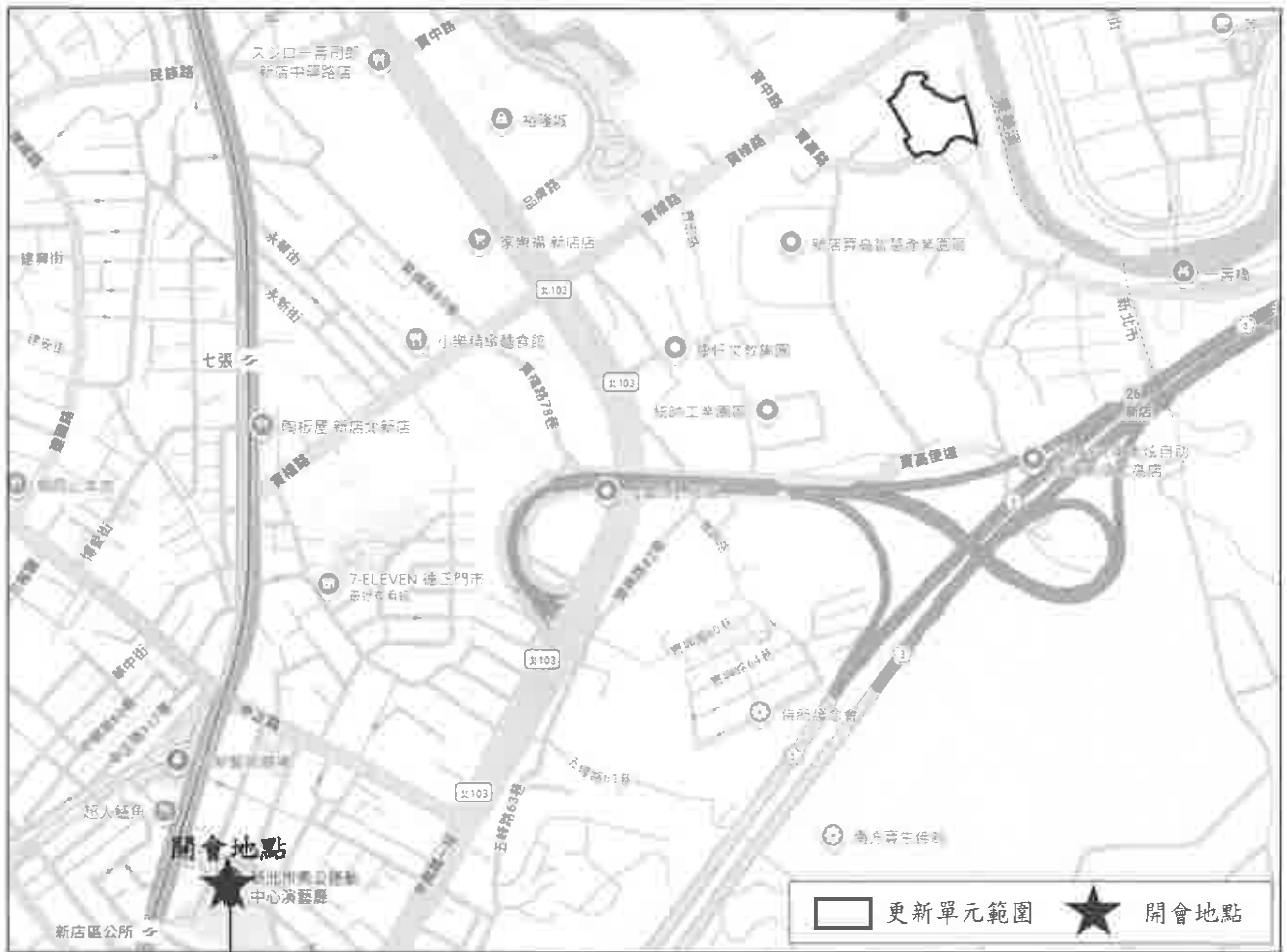
- 一、依「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 二、公聽會資訊請上網頁(<https://www.kycc.com.tw/tw/renewal/新北>)查詢。
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以雙掛號寄發予相關權利人。
- 四、開會日期：中華民國115年5月15日（星期五）上午11時30分
- 五、開會地點：新北市新店區馬公多功能集會中心 教室2
（新北市新店區北新路一段92號二樓）

實施者：國宏地產開發股份有限公司



中華民國 1 1 5 年 5 月 4 日

附件：開會地點位置示意圖



- 會議時間：中華民國 115 年 5 月 15 日（星期五）上午 11 時 30 分
- 會議地點：新北市新店區馬公多功能集會中心 教室 2
（新北市新店區北新路一段 92 號二樓）

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

國宏地產開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新店區寶橋段615地號等3筆土地都市更新事業計畫案」於民國115年5月15日舉辦公聽會，並依「都市更新條例施行細則」第八條規定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。

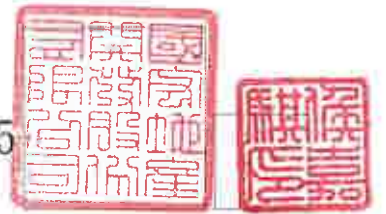
本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國115年4月30日、5月1日、5月2日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://www.kycc.com.tw/tw/renewal/新北>)周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

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115年5月15日（星期五）上午11時30分在新北市新店區馬公多功能集會中心 教室2(新北市新店區北新路一段92號二樓)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：國宏地產開發股份有限公司

聯絡地址：臺北市南港區經貿一路170號11樓之5

聯絡電話：(02)2500-0808



中 華 民 國 1 1 5 年 5 月 4 日

擬訂新北市新店區寶橋段615地號等3筆土地 都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實施者：國宏地產開發股份有限公司
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司
建築設計：李兆嘉建築師事務所

115年5月15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。

本案位於寶橋路、寶高路及景美溪所圍範圍內



3



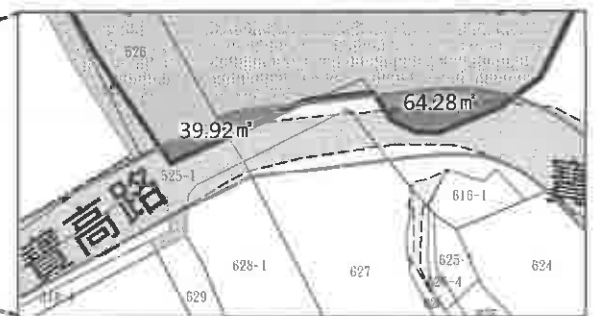
新北市新店區寶橋段615地號等3筆土地，土地總面積為9,977.41 m^2 (約3,018.17坪)。

土地部分

- 所有權人1名，權屬為私有。
- 土地面積：9,977.41 m^2

建物部分

- 所有權人1名，權屬為私有。
- 建物面積：19,878.34 m^2 。

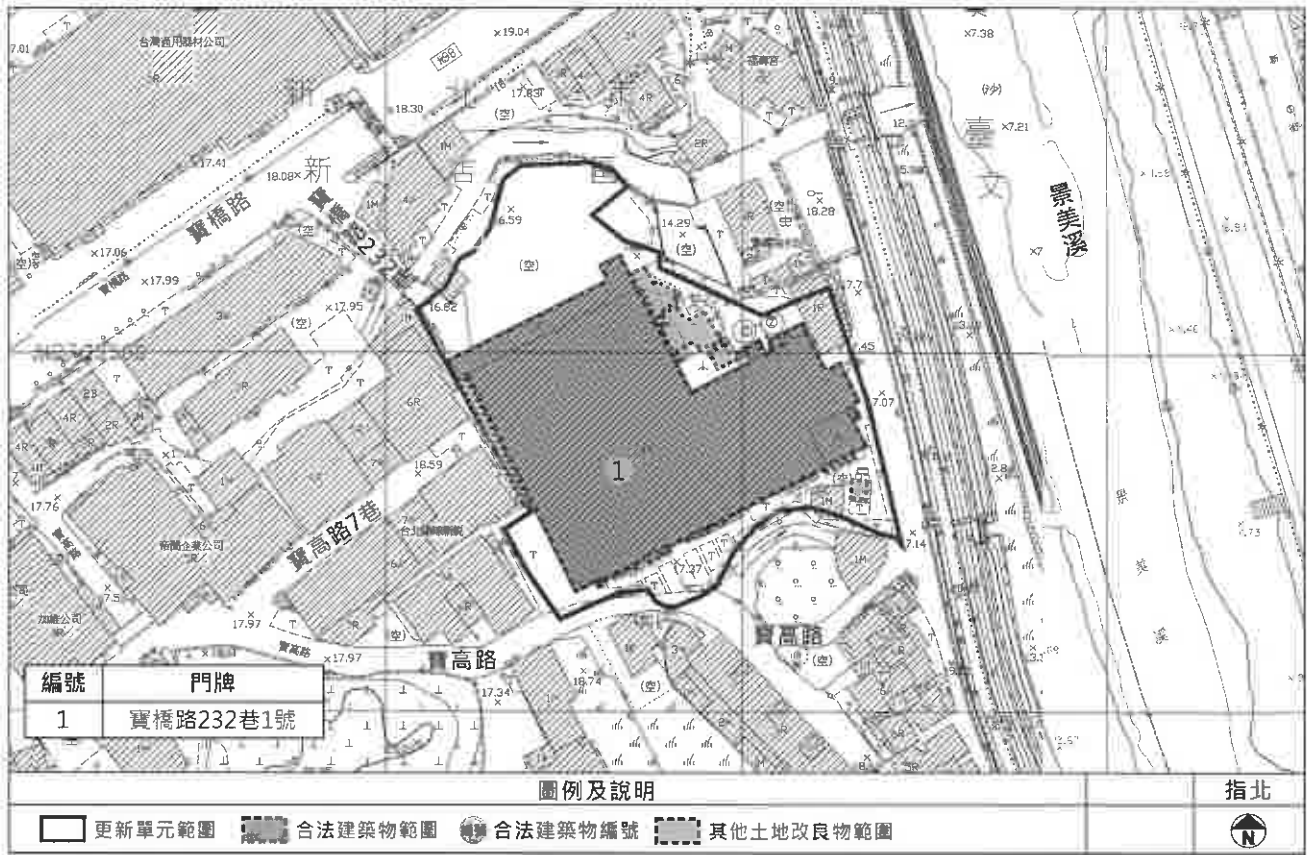


使用分區	地號	土地面積	不計入使用面積(㎡)(詳附註)	使用面積(㎡)a	建築率	容積率b	基準容積(㎡)a*b
乙種工業區	526、616-2及615	9,977.41	104.20	9,873.21	60%	210%	20,733.74
合計	3筆土地	9,977.41	104.20	9,873.21			20,733.74

※本案未臨接計畫道路，不適用新北市建築管理規則第七條規定，故因指定建築線而退讓之土地不計入法定空地。

4

- 本更新單元範圍內計有1棟合法建築物及其增建之其他土地改良物。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、環境不佳的地區。



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)	9,977.41	1	19,878.34	1
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b=A-a)	9,977.41	1	19,878.34	1
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	9,977.41	1	19,878.34	1
法定同意比率 (%)	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%)

※ 本案同意比率已符合都市更新條例第37條規定門檻規定。

本更新單元位於新北市政府民國112年12月26日公告實施之「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)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。

文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫

本案無。

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫

本案無。

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日公告之「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		獎勵比率(%)
中央	#13 採建築物耐震設計獎勵-取得耐震設計標章	10.00
	#14 時程獎勵	3.50
	#15 基地規模獎勵	25.70
	小計	39.20
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。	10.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓	1.78
	小計	11.78
都市更新容積獎勵 合計		50.98
都市更新容積獎勵 上限		50.00

※ 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。

■ 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，以一次整體開發執行重建計畫，並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，地上物拆遷計畫由實施者自行辦理。

■ 建築物之補償與安置

本案實施方式為自行興建，拆遷安置計畫由實施者自行辦理。

依112年8月17日修正公告之「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」計算。

■ 共同負擔：本案擬規劃地上13層、地下3層之建築物，構造為鋼筋混凝土造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	3,128,209,930
		公共及公益設施費用	-
B	申請容積獎勵相關費用		12,741,039
C	都市更新費用		13,134,904
D	貸款利息		109,290,444
E	稅捐		71,480,563
F	管理費用【廣告銷售5.87%、人事行政5%、風險13%】		795,985,699
G	都市計畫變更負擔費用		-
H	容積移轉費用		-
更新事業總成本			4,130,842,579

■ 收益分析：

項目	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	總銷金額(元)
廠房	15,063.87	450,000	6,778,741,500
汽車位	414	1,700,000	703,800,000
銷售總收入			7,482,541,500

■ 本案共同負擔比率為 55.21%。

備註：1. 本案汽車位總數為434輛，其中4輛為無障礙車位、7輛為裝卸車位及9輛社區臨停車位，計入大公不計價。
2. 實際財務計畫及收益分析結果仍須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案實施方式為自行興建，故無本項內容

維護管理及保固事項

本案實施方式為自行興建，故由土地所有權人自行管理維護及保固。

效益評估

* 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

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
整體環境	開放空間	現況無人行道	自建築線起再退縮留設人行步道
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	現代化設計，提升整體都市景觀品質
產業	產業發展	現有為舊式廠房規劃，使用彈性受限	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

11

總更新時程預估需3.2年
(事業計畫核定至更新成果備查)

實施進度及後續執行相關事項

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	116/5
2	申請拆除及建造執照	3	116/6-116/8
3	申請更新期間稅捐減免	1	116/11
4	地上物騰空拆除	3	116/9-116/11
5	工程施工	21	116/12-118/8
6	申請使用執照	2	118/9-118/10
7	送水送電	1	118/11
8	申請測量	1	118/12
9	產權登記	3	119/1-119/3
10	申請更新後稅捐減免	1	119/4
11	更新成果備查	2	119/5-119/6

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

12

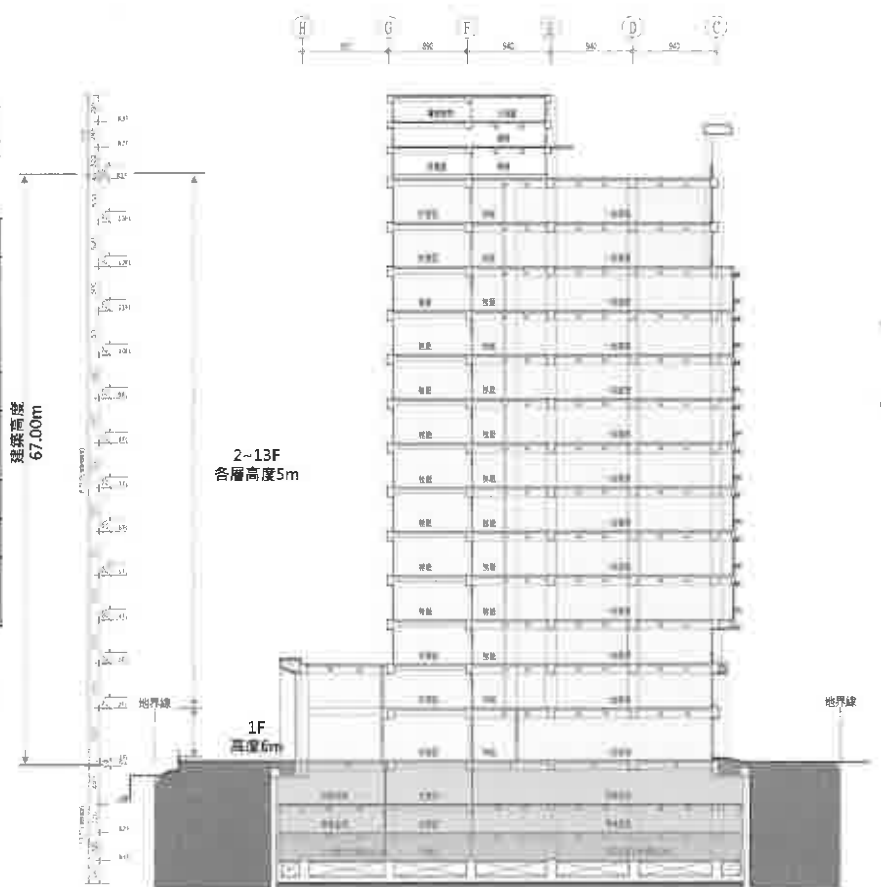
重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

李兆嘉建築師事務所

本案基地位於乙種工業區，南臨8m寬高路，計畫開發地上13層、地下3層廠房大樓；使用用途為一般廠房。

層別	用途	
屋突層	屋突3層	樓梯間、水箱、機械室
	屋突2層	
	屋突1層	
地上層	地上2~13層	一般廠房
	地上1層	梯廳、一般廠房
地下層	地下1層	停車空間
	地下2層	停車空間
	地下3層	防空避難室兼停車空間

- 更新後戶數：60戶
- 實設汽車車位：418輛(含4輛無障礙車位)
- 實設社區車位：9輛
- 實設裝卸車位：7輛
- 實設機車車位：652輛
- 實設自行車車位：40輛

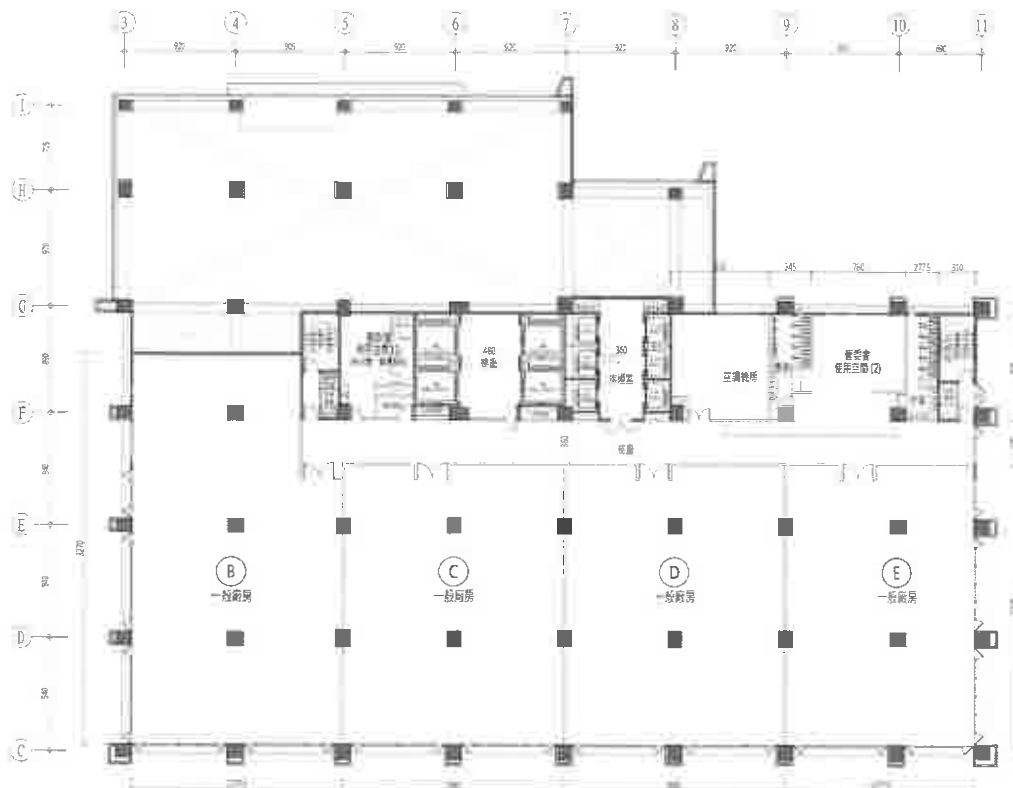


一層平面圖



使用用途：一般廠房(1戶)

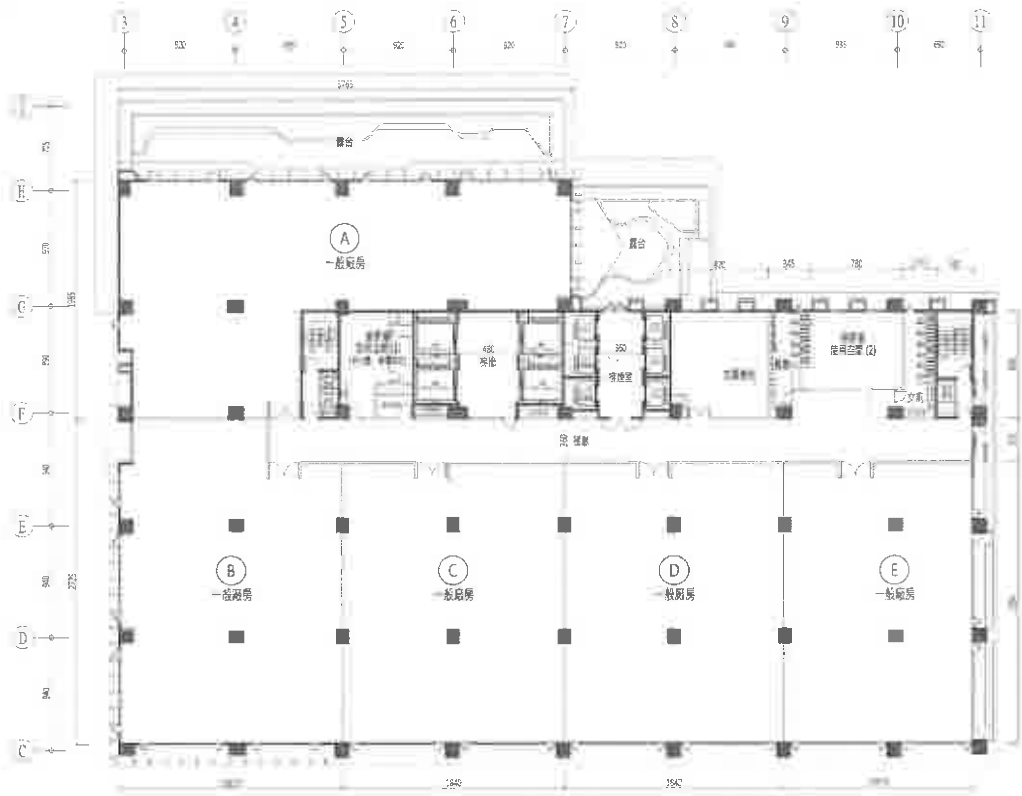
二層平面圖



使用用途：一般廠房(4戶)



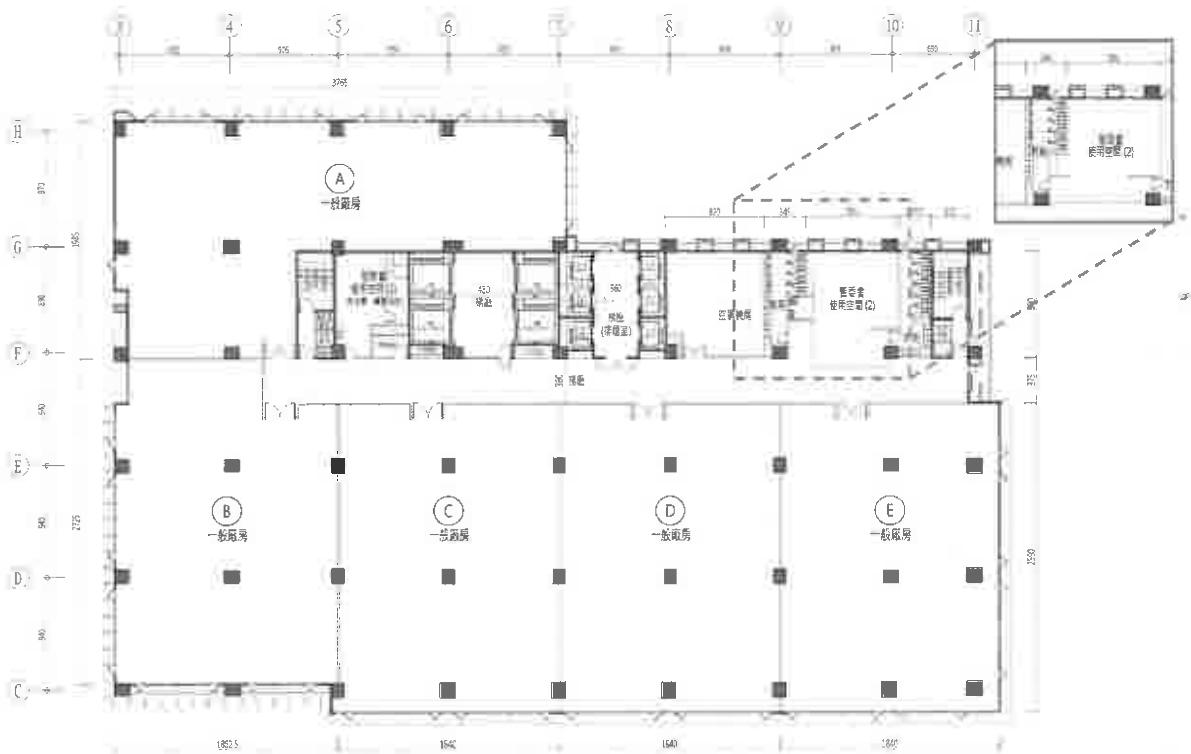
三層平面圖



使用用途：一般廠房(5戶)



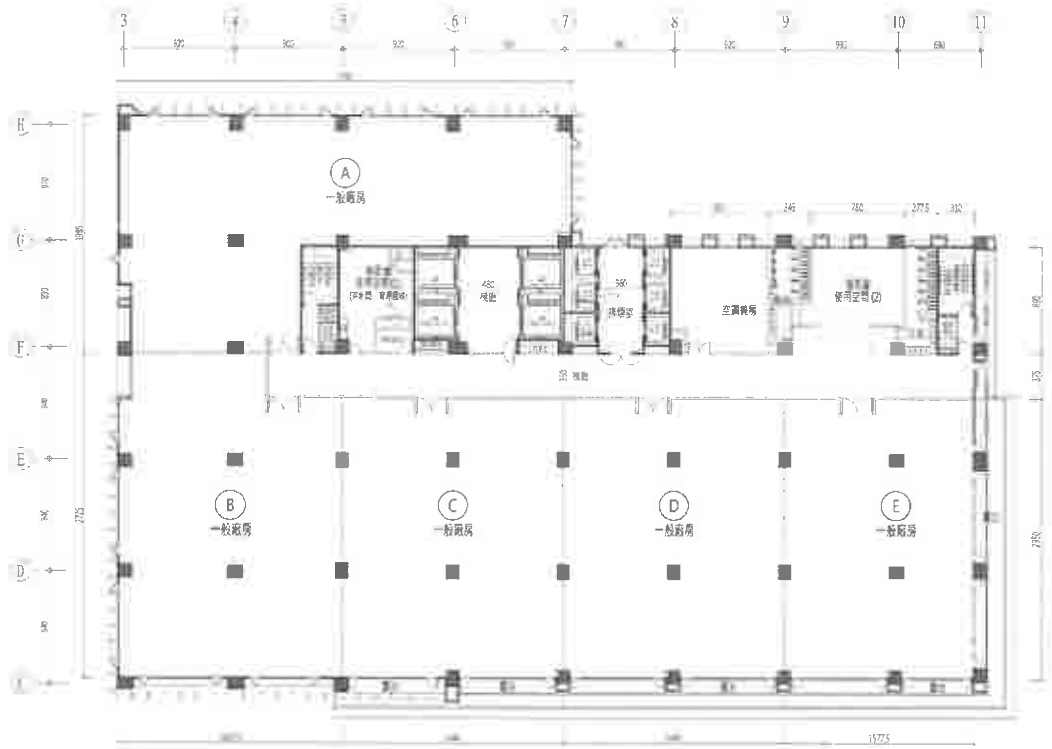
四至十一層平面圖



使用用途：一般廠房(5戶)



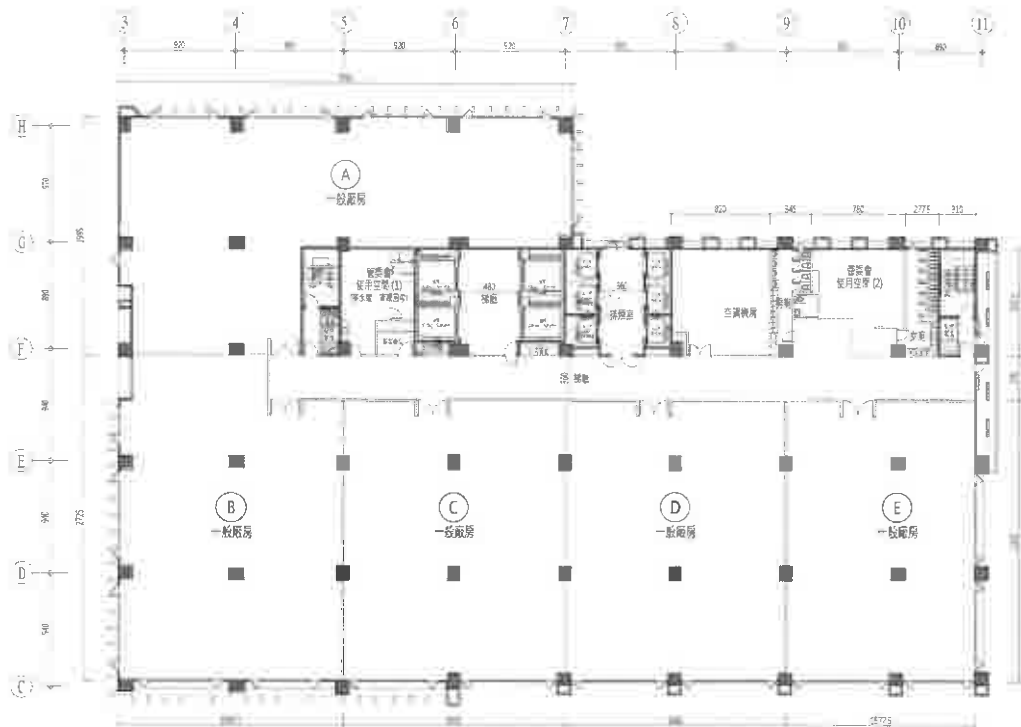
十二層平面圖



使用用途：一般廠房(5戶)



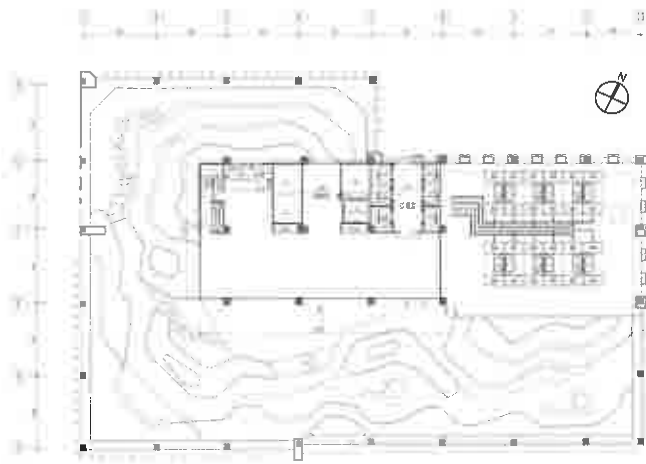
十三層平面圖



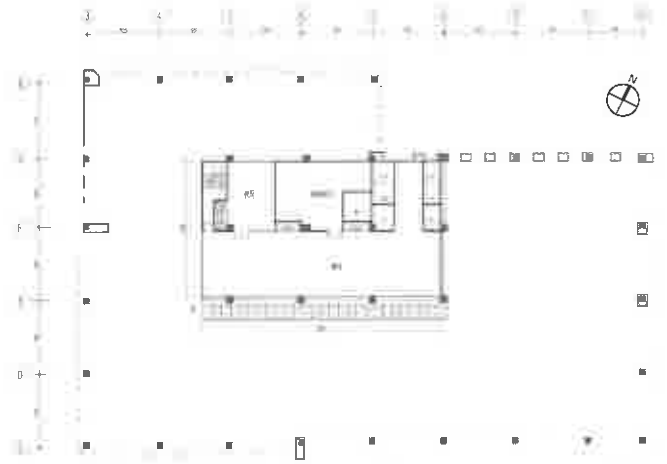
使用用途：一般廠房(5戶)



屋突一層平面圖



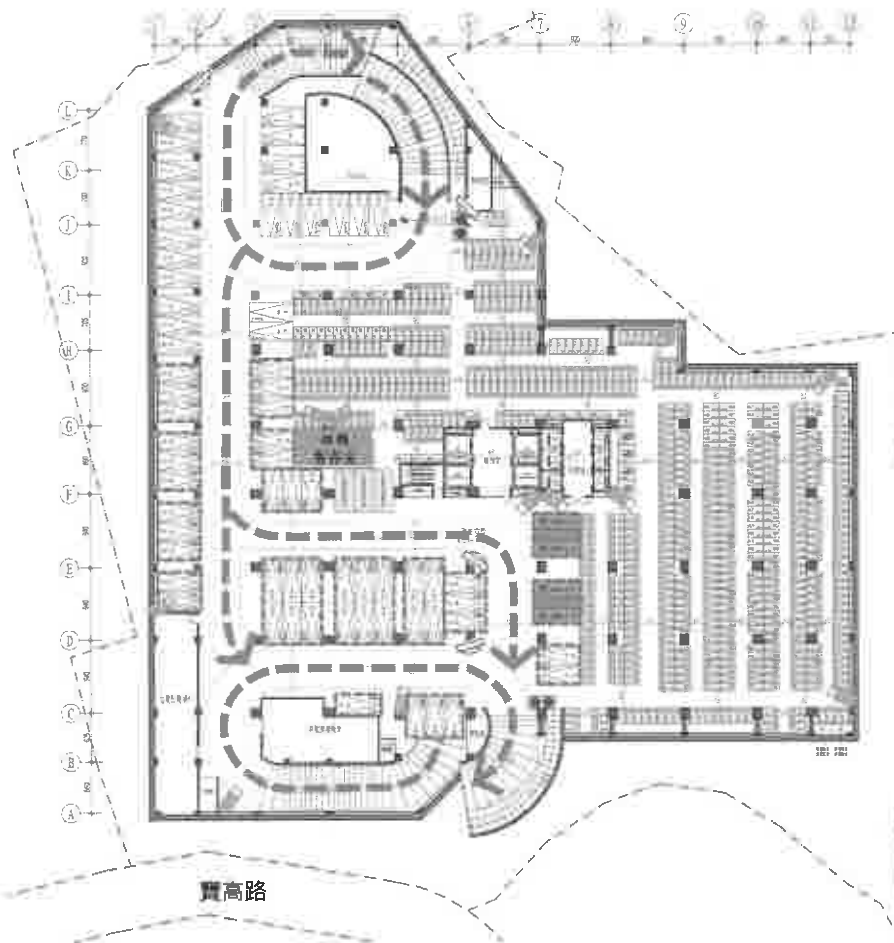
屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



地下一層平面圖

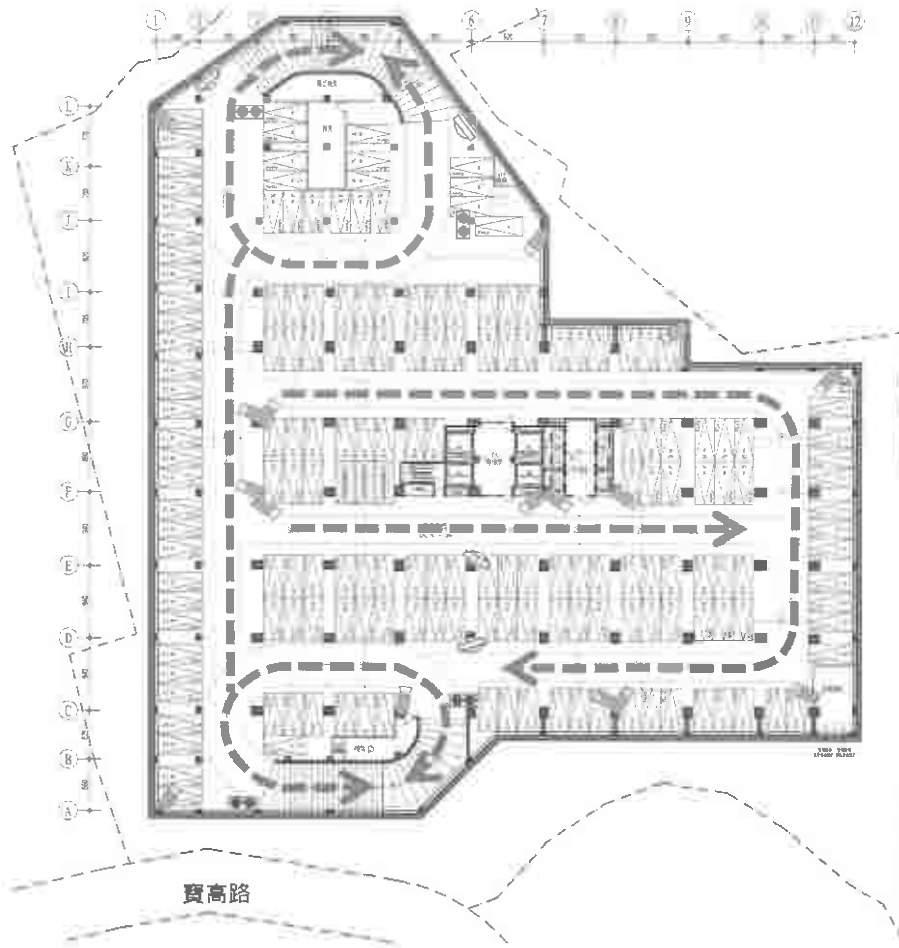


汽機車車位		
項目	樓層	地下一層
汽車	一般	67
	無障礙	4
機車	一般	648
	無障礙	4
自行車		40
社區車位		3

依規定設置充電槽之法定汽車位：
本案法定汽車共159輛取30%=47.7(取48輛)

- ➡ 汽車動線
- 📷 監控系統
- 🚗 汽車車位
- 🚲 車道反射鏡
- 🏠 機車車位
- 🗑️ 垃圾暫存室
- 🚲 車道標誌燈
- 🚲 自行車車位
- ♿ 無障礙機車車位
- ♿ 無障礙汽車車位

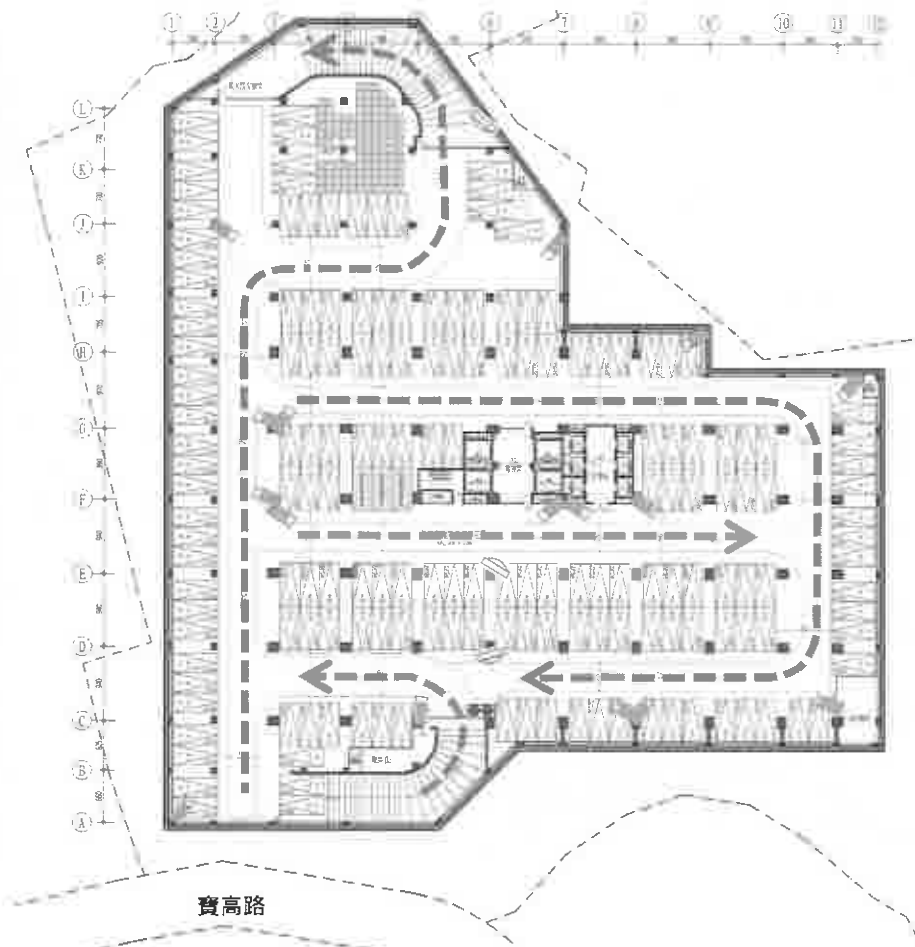
地下二層平面圖



汽車車位		
項目	樓層	地下二層
汽車	一般	174
	無障礙	0
社區車位		3

- ➡ 汽車動線
- 📡 車道反射鏡
- 🚗 汽車車位
- 📺 監控系統
- 🚦 車道號誌燈
- 🚫

地下三層平面圖



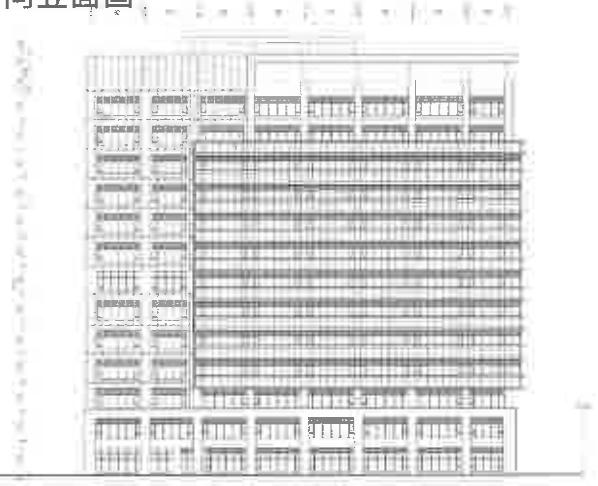
汽車車位		
項目	樓層	地下三層
汽車	一般	173
	無障礙	0
社區車位		3

- ➡ 汽車動線
- 📡 車道反射鏡
- 🚗 汽車車位
- 📺 監控系統
- 🚦 車道號誌燈
- 🚫

北向立面圖



南向立面圖



西向立面圖



東向立面圖



建築外觀透視圖



簡報結束