

擬訂新北市新莊區副都心段九小段 39 地號等 6 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

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 115 年 4 月 30 日

發文字號：盛隆莊副九更字第 115043001 號

附件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖

聯絡地址：臺北市信義區基隆路二段 115 號 11 樓(盛隆)

：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1(安邦)

聯絡人：林俊學(盛隆)

：王 韋(安邦)

聯絡電話：(02)8732-7555(盛隆)

：(02)8923-6788#112(安邦)

開會事由：「擬訂新北市新莊區副都心段九小段 39 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會

開會時間：中華民國 115 年 5 月 13 日(星期三)上午十時整

開會地址：宏匯思源 i-Tower 大樓 19 樓會議室(新北市新莊區思源路 555 號 19 樓)

出席單位：詳正本、副本名單

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條、「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、公聽會資訊請上專屬網頁(https://xn--yzyo98d.tw/case_detail102.htm)查詢。
- 三、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「臺北市信義區基隆路二段 115 號 11 樓、星期一至星期五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務。
- 四、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。
- 五、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。

正本：新北市政府都市更新處、新北市新莊區公所、新莊區昌平里邱素蘭代理里長、新北市新莊區副都心段九小段 39 地號等 6 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、台北市都市計畫技師公會許敏郎理事

副本：安邦工程顧問股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

實施者：盛隆開發建設股份有限公司



133

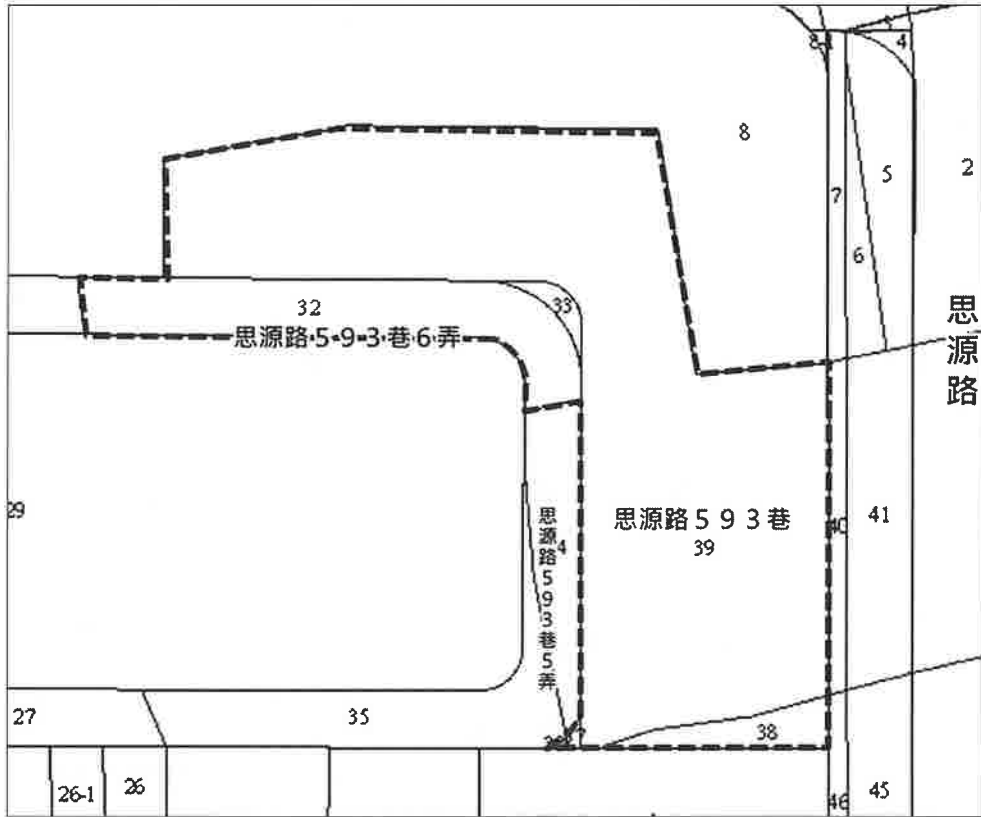


機關收文 115/05/04



1154554768

更新單元範圍



更新單元範圍

會議地點位置圖



擬訂新北市新莊區副都心段九小段39 地號等6筆土地都市更新事業計畫案 公聽會



實施者：盛隆開發建設股份有限公司
更新規劃：安邦工程顧問股份有限公司
建築設計：李祖原聯合建築師事務所
1 1 5 年 5 月 1 3 日

- 壹、辦理緣起
- 貳、事業計畫內容
- 參、建築規劃設計

簡 報 題 綱

辦 理 緣 起



- 本更新單元範圍內主要為屋齡約38年5層樓鋼筋混凝土造及鐵皮、棚架等建築物，屬(90年12月)擬訂新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫都市更新地區及(114年1月)依都市更新條例第7條第1項第2款規定進行劃定更新地區(高氣離子)，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。



- 本案依『都市更新條例』第22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。



刊登報紙

依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前刊登太平洋日報報紙三日(115年4月28、29、30日)。

張貼公告

依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告欄及周邊主要出入口。

土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

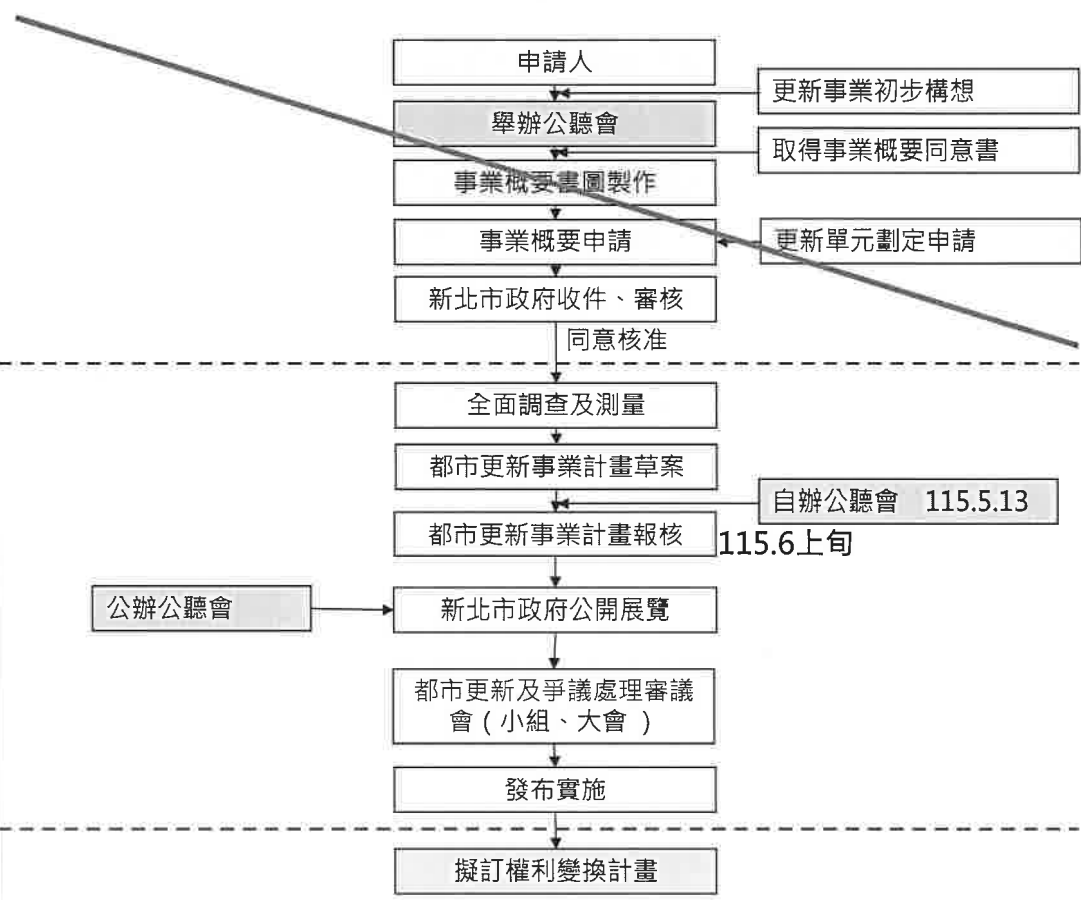
於115年4月30日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將說明會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

專屬網頁

https://xn--yzyo98d.tw/case_detail102.htm

都市更新事業概要

都市更新事業計畫



事業計畫內容

■ 實施者

盛隆開發建設股份有限公司 (負責人：林言峰)

聯絡地址：臺北市信義區基隆路二段115號11樓

統一編號：82876726

電 話：(02) 8732-7555 (聯絡窗口，林俊學)

■ 顧問團隊

1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 (負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：(02) 8923-6788

2. 建築規劃設計

李祖原聯合建築師事務所 (負責人：李祖原)

聯絡地址：台北市松山區民權東路三段178號13樓

電 話：(02) 2719-8288

About us/ 公司介紹

盛隆開發建設股份有限公司成立於【民國102年】是國內知名【企業機構-盛隆國際工程事業有限公司關係企業之一】同時我們力求成為台灣最值得信賴的地產開發商與工程服務團隊。

從土地開發、產品定位、建築規劃、營建管理，到交屋的貼心服務，同時對結構耐震設計，防水防漏，減噪隔音有專屬分公司部門在研發/設計/施工，秉持專業/信賴/誠懇的心，實現有房有安全之家的幸福人生。

盛隆/盛隆建設股份有限公司自創立以來，以人為本的服務流程、不斷超越自我的精神，深耕我們投入的各事業領域。

實施者：盛隆開發建設股份有限公司

統一編號：82876726

負責人：林言峰

資本總額或實收資本額：200,000,000元



與城市共生

臺北市的繁榮與共生
人們不僅尋求新時空，更尋求對環境的適應
展現對城市的力量，也尋求對時代的適應
讓我們一同見證新時代的建築

繁華根深處 都會正中央



台北市南港經貿大樓

台北市南港經貿大樓

台北市東區門戶開發計畫
交通x展覽x軟體x生技x文創商區



基地位置：南港區南港新填地
基地面積：230坪
樓層規劃：地下3層、地上15層
更新進度：專案計畫審議中

新北市永和頂溪經貿商樓

捷運頂溪站 x 綠寶石河濱公園
出則城市繁華 入則靜謐生活



大面積中庭綠化步道
城市中靜享河濱生活美學
基地位置：永和區文化路
基地面積：1950坪
樓層規劃：地下6層、地上33層
更新進度：專案計畫審議中

新北市板橋區海濱商務大樓



李伯康聯合建築師事務所
板橋核心商業
x 亞東生活圈
基地位置：板橋區東寧街
基地面積：1236坪
樓層規劃：地下6層、地上24層
SC開發案
更新進度：專案計畫審議中

台北市松山文創商樓



近台北松山文創園區
共享繁華都市與歷史靜謐

基地位置：松山區八德路四段
基地面積：463坪
樓層規劃：地下4層、地上26層
SC開發案
更新進度：專案計畫審議中

台北市信義區北農生生活圈公司購地



都會之矚
創設靜謐生活

基地位置：信義區北農路
基地面積：240坪
樓層規劃：地下3層、地上17層
更新進度：購地整地中

新北市中和區海濱商樓



四號公園 x 捷運永安站
中和正核心 公園靜宅

基地位置：中和區公園段
基地面積：1400坪
樓層規劃：地下6層、地上31層
鋼骨大樓、頂樓連接空橋
更新進度：專案計畫審議中

新北市中和區大板樓



捷運在旁、靜謐生活

步行4分鐘
秀朗橋頭站

基地位置：中和區東平路
基地面積：450坪
樓層規劃：地下4層、地上15層
更新進度：專案計畫審議中

台北市松山民生區 全案專業管理



荷蘭建築團隊 OMA 操刀設計
打造松山區城市地標

基地位置：信義區
基地面積：2000坪
樓層規劃：地下4層、地上25層
SC開發案
更新進度：專案計畫審議中

台北市大同區大稻埕商務商樓公司購地



基地位置：大同區保安西路
基地面積：87坪
樓層規劃：地下2層、地上18層
更新進度：審議中

基地位置：大同區大稻埕
基地面積：700坪
樓層規劃：地下4層、地上18層
更新進度：專案計畫審議中

新北市中和區世貿商務商樓



中和最大建築商更新
專高6300呎 美熟街高9000呎

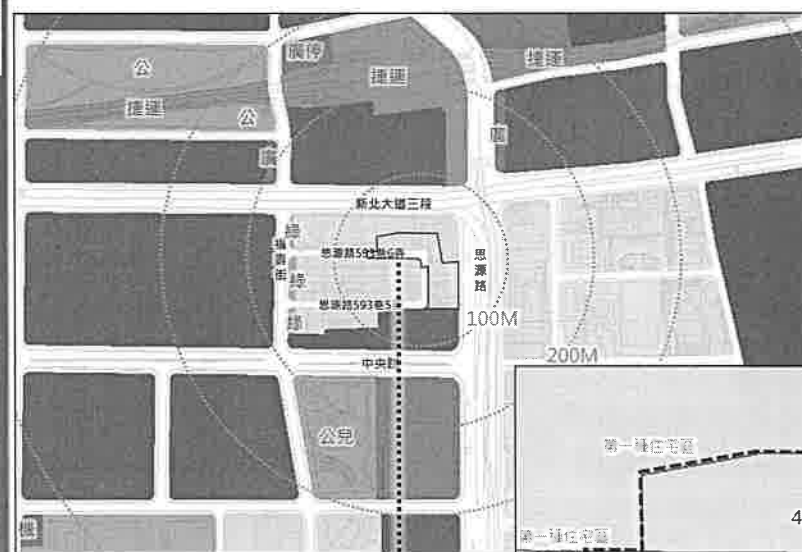
公租基地1200坪
成新秀明商街、近忠孝東路出口
更新進度：審議中

新北市新莊區康心



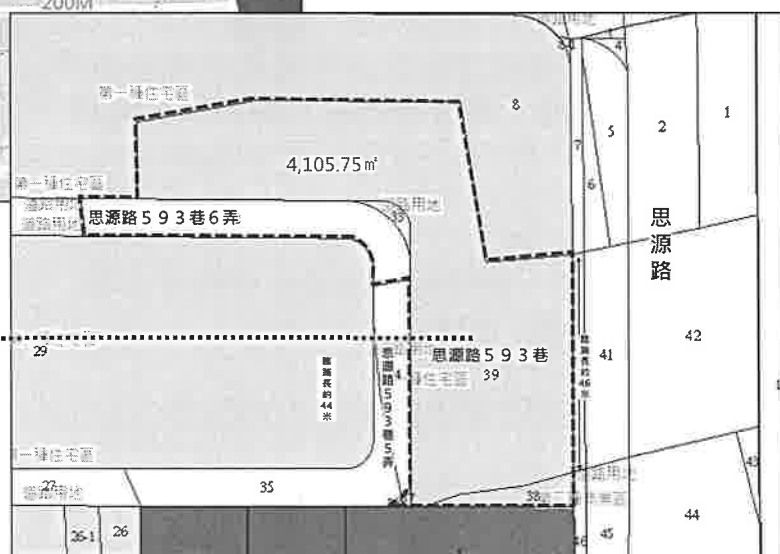
李伯康聯合建築師事務所
豪宅靜謐 看見人生的進階

基地位置：新莊區康寧路
基地面積：1200坪
樓層規劃：地下6層、地上35層
更新進度：專案計畫審議中



本更新單元位於新北市新莊區鄰思源路之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元



項目	更新地區 (單元) 類型		
	政府劃定		民間劃定
	迅行劃定	優先劃定	申請劃定
私有土地及合法建物所有權人	1/2	3/4	4/5
私有土地及合法建物面積	1/2	3/4	4/5

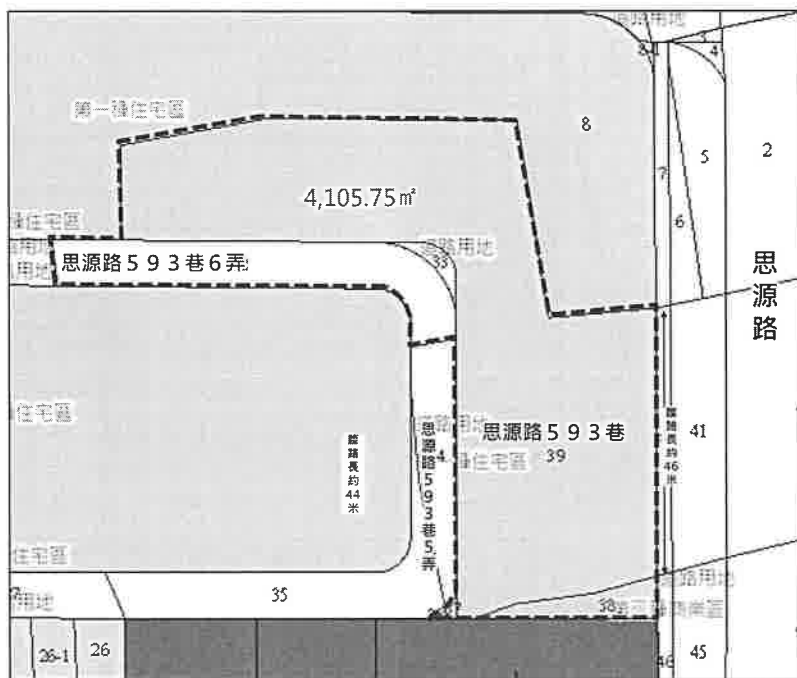
本案已符合都市更新條例第37條規定：

(一) 依第七條規定劃定或變更之更新地區，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二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

(二) 其餘更新地區，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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

註.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。

(90年12月20日) 擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫



都市計畫分區：住宅區

面積	3,472.78 m ²
建蔽率	50%
容積率	300%

都市計畫分區：道路用地

面積	632.97 m ²
----	-----------------------

圖例

- 更新單元範圍
- 住宅區
- 商業區
- 道路用地



擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫

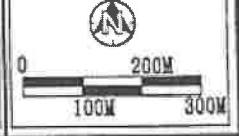
擬訂新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫

90年12月劃定更新地區



圖九 土地使用計畫圖

商一	第一種商業區	住一	第一種住宅區	停	停車場用地	溝	溝渠用地	道	道路
商二	第二種商業區	公(兒)	公園兼兒童遊樂場用地	文小	學校(國小用地)	---	---	---	---
住二	第二種住宅區	綠	綠地	國中	學校(國中用地)	---	---	---	---
住一	第一種住宅區 (都市更新地區)								



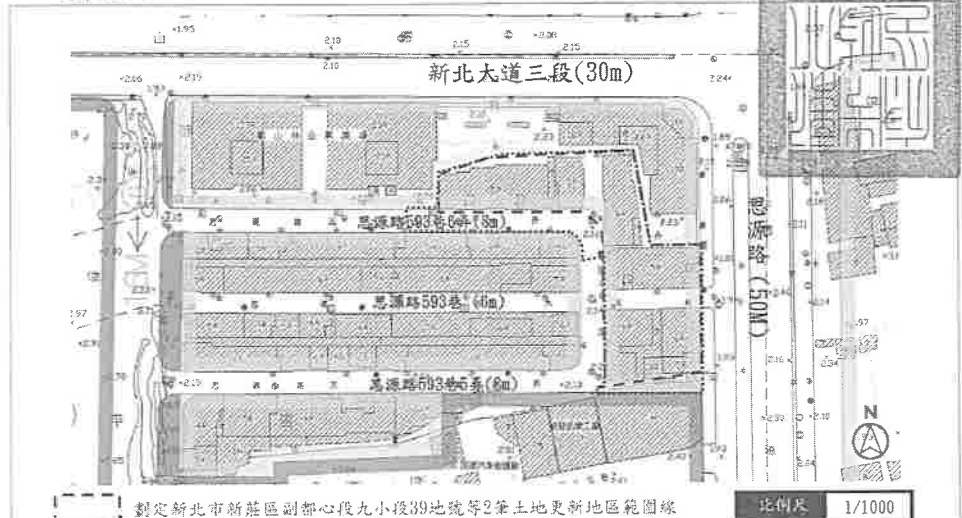
新北市劃定新北市新莊區副都心段九小段39地號等2筆土地申請提議劃定更新地區土地申請提議劃定更新地區

114年1月劃定更新地區

依都市更新條例第7條第1項第2款規定進行劃定更新地區

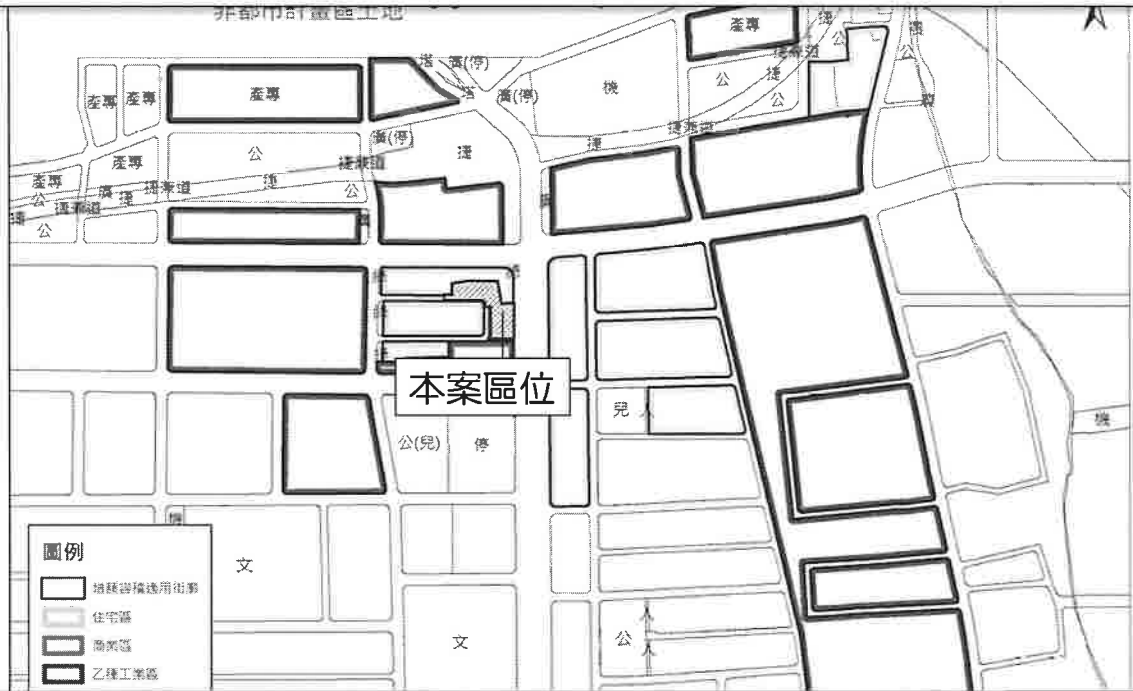
發布實施

劃定新北市新莊區副都心段九小段39地號等2筆土地更新地區範圍圖



說明:
 1. 本案高氣離子新舊混雜土地上建築物經本府112年8月24日新北府工建字第1121670424號函檢送新北市政府工務局113年12月17日新北工建字第1132517301號函更正在案。
 2. 為避免重大災害之發生，本府依都市更新條例第7條第1項第2款規定進行劃定更新地區。

(110/11/04)變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)案



位於增額容積範圍（捷運新北產業園區站100公尺距離範圍內）

本案面積已達2,000 m² (最高以基準容積50%為限，且應申請至少20%增額容積後，始得申請容積移轉。)

■促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案鄰近捷運新北產業園區站，除配合更新規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

依114年1月13日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法 及
114年11月5日修正發布之都市計畫法新北市施行細則辦理

獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
都市更新 新建 建築 容積 獎勵 辦	第6條	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。	9.63%	1,002.87
	第14條	時程獎勵：劃定應實施更新之地區(5年內，10%)113年5月14日屆滿(5年內，5%)	5.00%	520.91
	第15條	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	8.00%	864.72
合計			22.93%	2,388.50
高氯離子鋼筋混凝土建築物獎勵(都市計畫法新北市施行細則#55)(39地號)			28.88%	3,008.61
都市更新獎勵總計(上限法定容積50%)			50.00%	5,209.17
區內容移(32、33地號)			17.73%	1,846.73
新北市都更一箭-增額容積			20.00%	2,083.66

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

- 本案容積獎勵項目，大部分透過規劃設計及基地條件取得，其中涉及自建築線退縮淨寬開放空間管理維護費用，需納入共同負擔，由權利變換相關人依比例負擔。
- 增額容積代金由實施者代墊出資，其購買移入容積所需之經費約為公告現值之132%，納入都市更新共同負擔，未來以實際審查結果提列。
- 費用負擔及分配方式
增額容積基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，該取得費用納入共同負擔，前述容積之權益則由本案全體所有權人共享。

■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。

依114年11月25日修正發布之新北市都市更新審議原則第20條規定辦理



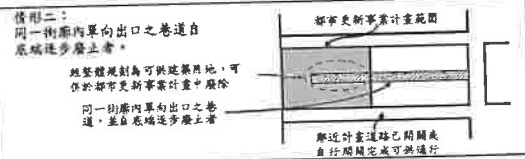
一、更新前

本案更新單元範圍內現有巷道，考量未來整體規劃，擬將基地內現有巷道廢止。

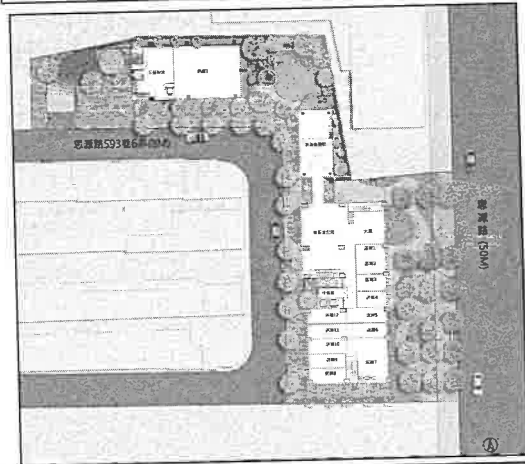
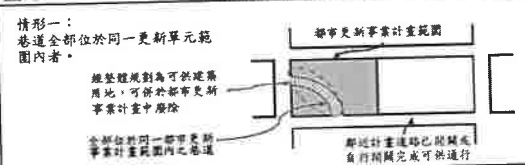
二、更新後

現有巷道配合整體開發改道，土地使用效益提升並活化土地使用彈性。

①思源路593巷6弄採廢除巷道，廢除後不影響周邊通行



②思源路593巷 廢除後回歸都市計畫住宅區，並於
基地內南側留設供公眾步行穿越之通路



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之，本事業計畫階段之補償費以內政部實價登錄查詢網為參考，租金水準設定如下，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準：

- 臨思源路一樓合法建物1500元/坪/月
- 巷內一樓合法建物1000元/坪/月
- 二樓以上合法建物800元/坪/月計算

■ 重建區段實施方式

同意參與都市更新之所有權人以協議合建方式辦理，尚未同意之所有權人以權利變換方式參與。

■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，故已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署合建契約之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以土地信託及資金信託方式實施風險控管(信託範圍不含公有土地權利範圍)。

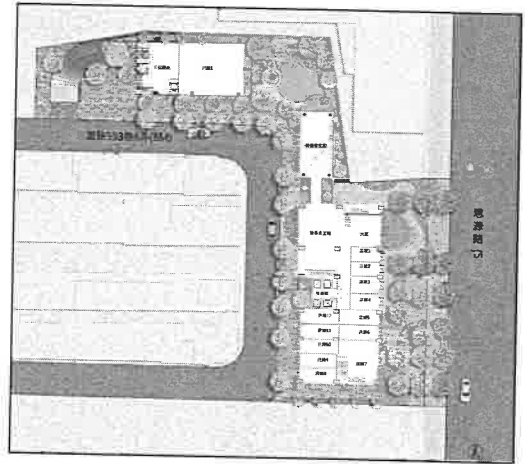
- 一. 本案所有權人得自由選配所有房屋單元及停車位，惟面臨思源路一樓店面原所有權人除可自由選配所有單元外，並具有優先選配一樓店面之權益；一戶單元最多以選配一席汽車停車位為原則。
- 二. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元及車位之總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元及車位之總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 2. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。

■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

國有土地

更新單元範圍內32、36、37地號為國有部分持分土地，管理單位為財政部國有財產署，面積合計約為66.15平方公尺。

3筆土地將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，本更新單元內國有土地面積合計66.15平方公尺，未達更新單元土地總面積四分之一，得於都市更新事業計畫核定發布實施後讓售予實施者，於實施者繳價承購前，以更新後權利價值選擇分配更新後房、地為原則。



- 地上35層、地下7層
- 1樓為店舖、門廳及管委會空間
- 實設建蔽率36.75%
- 實設容積率563.18%
- 住宅含店面319戶
- 實設汽車263部、機車371部

建築規劃設計內容

- 建築設計費用
依據法定總工程造價計算。
- 營建費用
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金
依據建築物之法定工程造價計算。
- 外接水、電管線工程費用
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費
以法定工程造價之0.1%計算。
- 容積移轉費用
容積購入費用及委辦費。

共同負擔

- 工程費用
- 申請容積獎勵管理
維護經費等委辦費
- 權利變換費用
- 利息
- 稅捐(印花、營業稅)
- 管理費用
- 容積移轉費用
- 利息
- 稅捐
- 管理費用

說明		金額(萬元)
工程費用(SRC)	建築規劃設計費、營建費用(逆打工法)、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費	324,683
申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	開放空間維護管理費、綠建築、公益設施管理維護費	966
權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、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、拆遷安置費、地籍整理費用、政府審查規費	24,500
貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	20,983
稅捐	印花稅、營業稅等	8,494
管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	97,266
容積移轉費用	申請增額容積代金所支付之費用及委辦費	12,010
共同負擔費用(萬元)		488,902
共同負擔比例		65.74%

註：本表數值僅為事業計畫階段預估，實際數值應以權利變換計畫階段審議核定之內容為準。

■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

■ 維護管理費用

依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提撥開放空間管理維護基金，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

■ 保固事項

房屋自移交甲方接管後或通知交屋日十五天起，乙方對本建築物主結構體(包括基礎、樑柱及樓地板)保固十五年，建材部份(包括外牆飾材、室內牆壁粉刷、地坪材料、給排水系統、衛浴、消防設施、電器開關及暗管配管、監視警報設施以及公共設施之電梯、機器設備等)保固二年，屋頂防水保固十五年；其餘位置防水保固五年，但如因消耗品、人為使用不當及裝潢破壞或天災地變與可歸責甲方之因素，則不在此限。

項目	更新前	更新後
土地利用	基地鄰近捷運新北產業園區站，現況土地皆作為住宅使用及巷道為主。	藉由都市更新，解決房屋老舊及環境問題，透過基地整體開發，提升土地之整體效用及效益。
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全健康舒適之居住環境，增加並留設10m退縮建築等開放空間。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，並劃設263席汽車、371席機車停車位，使周邊車輛及行人有良好出入動線及使用環境。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。

序號	進度	117年		119年								122年	123年												
		5月	6月	10月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
1	事業計畫核定公告	■																							
2	申請權利變換計畫報核			■																					
3	權利變換計畫核定公告				■																				
4	申請拆除及建造執照					■																			
5	改良物殘餘價值補償						■																		
6	申請更新期間稅捐減免							■																	
7	土地補償發放作業								■																
8	地上物騰空拆除									■															
9	工程施工										■														
10	申請使用執照											■													
11	送水送電												■												
12	申請測量													■											
13	釐正圖冊														■										
14	接管															■									
15	計算及找補差額價金																■								
16	產權登記																	■							
17	申請更新後稅捐減免																		■						
18	更新成果備查																				■				

註：上表為預定實施進度參考，實際進度需視整合及審查進度調整。

- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案都市更新相關諮詢
盛隆開發建設股份有限公司
聯絡電話：(02) 8732-7555 (聯絡窗口：林俊學)
聯絡地址：臺北市信義區基隆路二段115號11樓
安邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
新北市政府都市更新處
聯絡電話：(02)2950-6206
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 三、本案計畫內容與最新動態網站
https://xn--yzyo98d.tw/case_detail102.htm
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>
- 五、內政部國土管理署/都市更新入口網
<https://twur.nlma.gov.tw>

建築概要說明



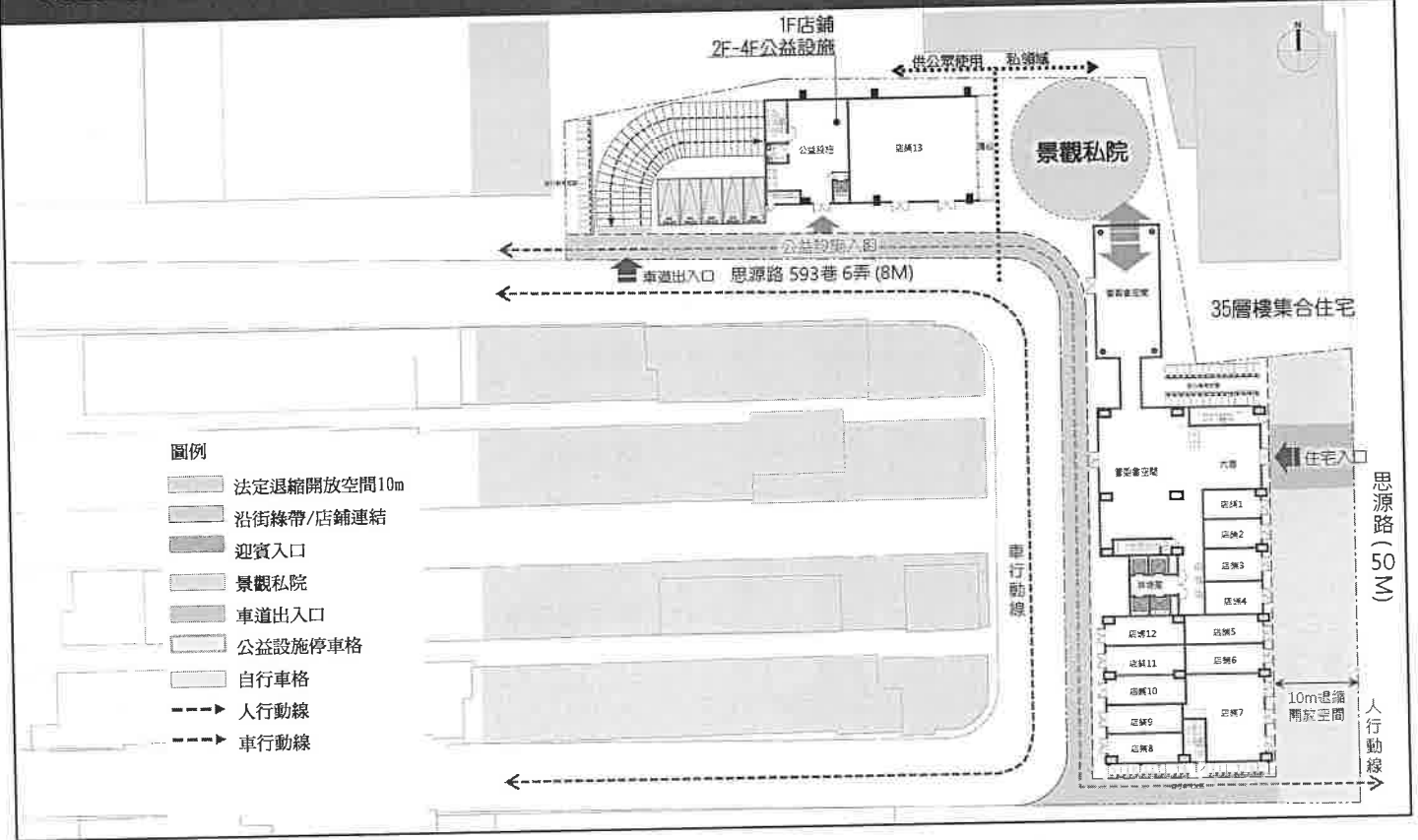
- 樓層: 地上 35 層、地下 7 層
- 構造: SRC 造
- 戶數: 319 戶
- 汽車位: 法定 263 輛
- 機車位: 法定 371 輛
- 自行車位: 法定 160 輛
- 建蔽率: 法定 50% 設計 36.75%
- 開挖率: 法定 61.44% 設計 60.57%
- 容積率: 法定 300% 允建 563.17%
- 建築物高度: 118.2m

面積計算表

面積表								
基地概要	基地位置	新北市新莊區副都心段九小段32、33、36、37、38、39地號						
	基地面積	總本面積: 3472.78㎡ 使用面積: 3472.78㎡						
	使用分區	第一種住宅區						
	基地面積	3472.78㎡						
法定基準	法定建蔽率	50%						
	法定建蔽面積	1736.39㎡						
	法定空地面積	1736.39㎡						
	基準容積率	300%						
	基準容積樓地板	10418.34㎡						
	都市更新獎勵	5209.17㎡	50%					
	增額容積	2083.66㎡	20%					
	區內容移(32、33地號)	1846.73㎡	17.73%					
	允建總容積樓地板	19557.90㎡						
	允建容積率	563.18%						
法定機電設備面積	2933.68㎡							
法定開挖率	61.44%							
法定開挖面積	2133.66㎡							
各層樓地板面積	樓層	項目	總樓地板面積 (含梯廳、機房)	容積樓地板		戶數	用途分類	層高
	地下層		13302.27	A棟	公益設施		停車空間、防空避難室	22.00
		地上層		25321.75	19557.90	783.17	319	店舖、公益設施、集合住宅
	屋突層		567.32					9
	合計		39191.34	19557.90	783.17	319		127.20
總樓地板面積		39191.34						
實設樓層面積		19557.90						
實設建築面積		1260.70						
實設空地面積		2212.08						
實設建蔽率		36.30%						
實設容積率		563.18%						
停車統計	法定汽車停車位	263部						
	實設汽車停車位	263部						
	法定社區停車位	6部						
	實設社區停車位	6部						
	法定機車停車位	371部						
	實設機車停車位	371部						
法定自行車停車位		159部						
實設自行車停車位		159部						

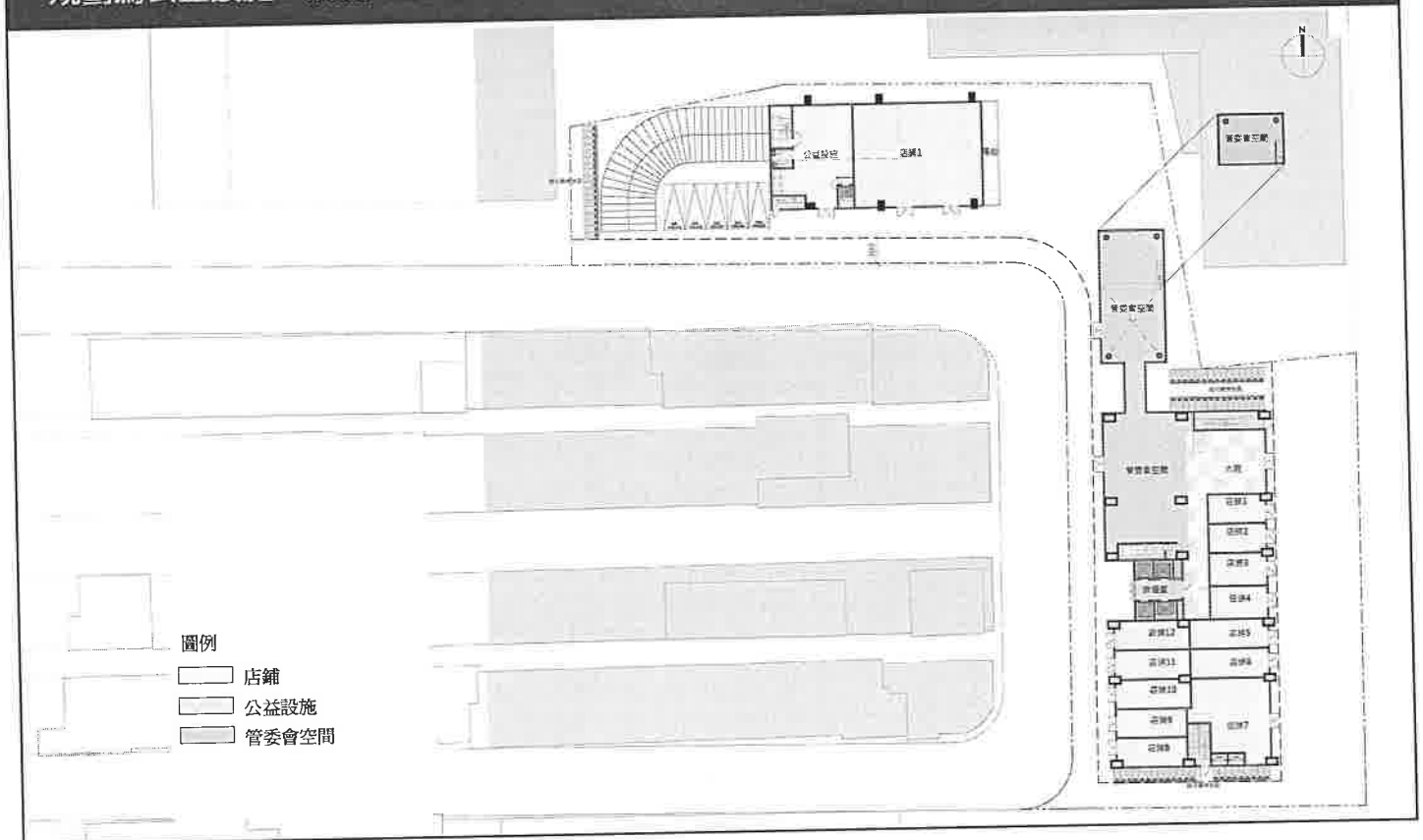
壹層配置圖

規劃為公益設施、店舖、住宅公共門廳、管委會空間。



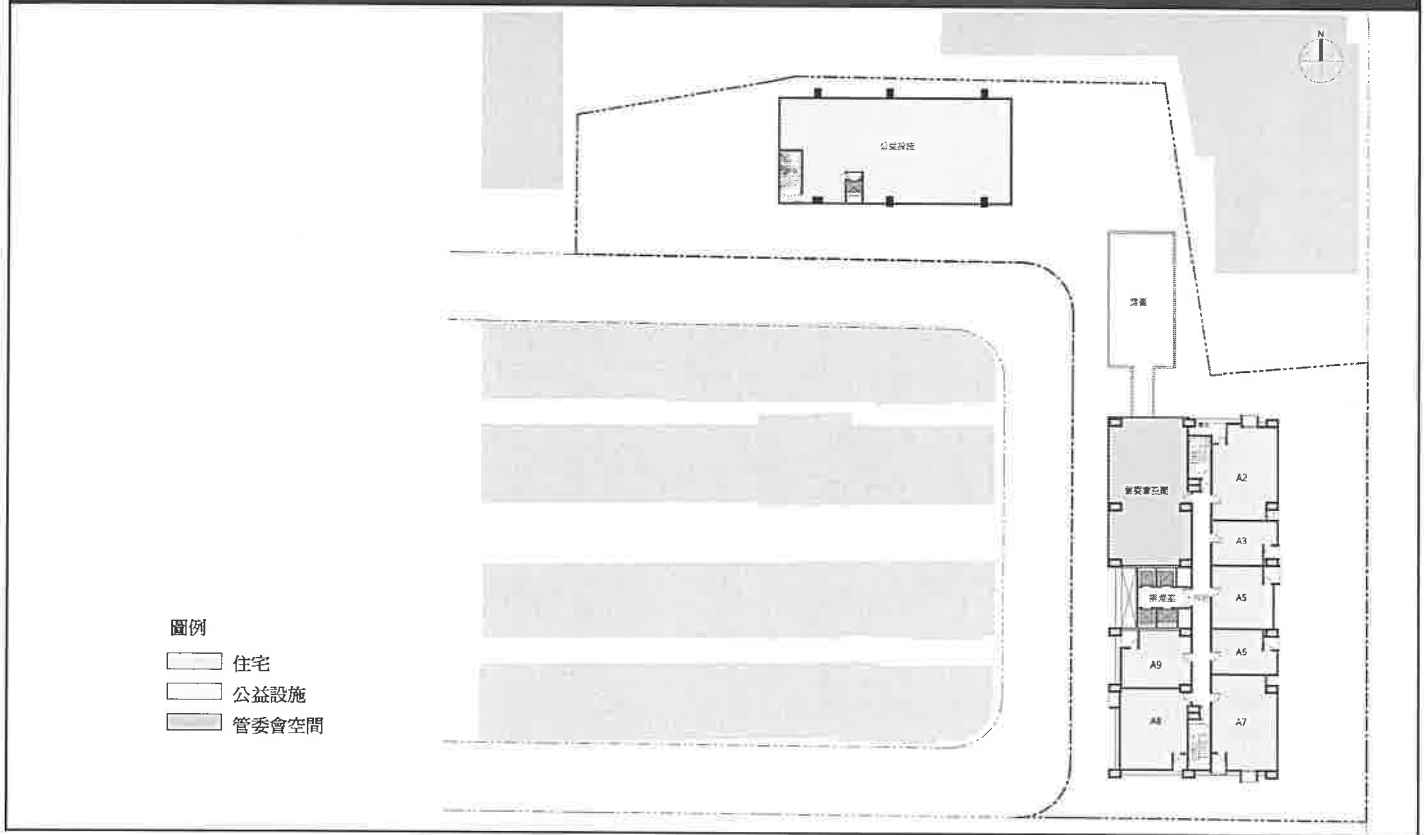
壹層配置圖

規劃為公益設施、店舖、住宅公共門廳、管委會空間。



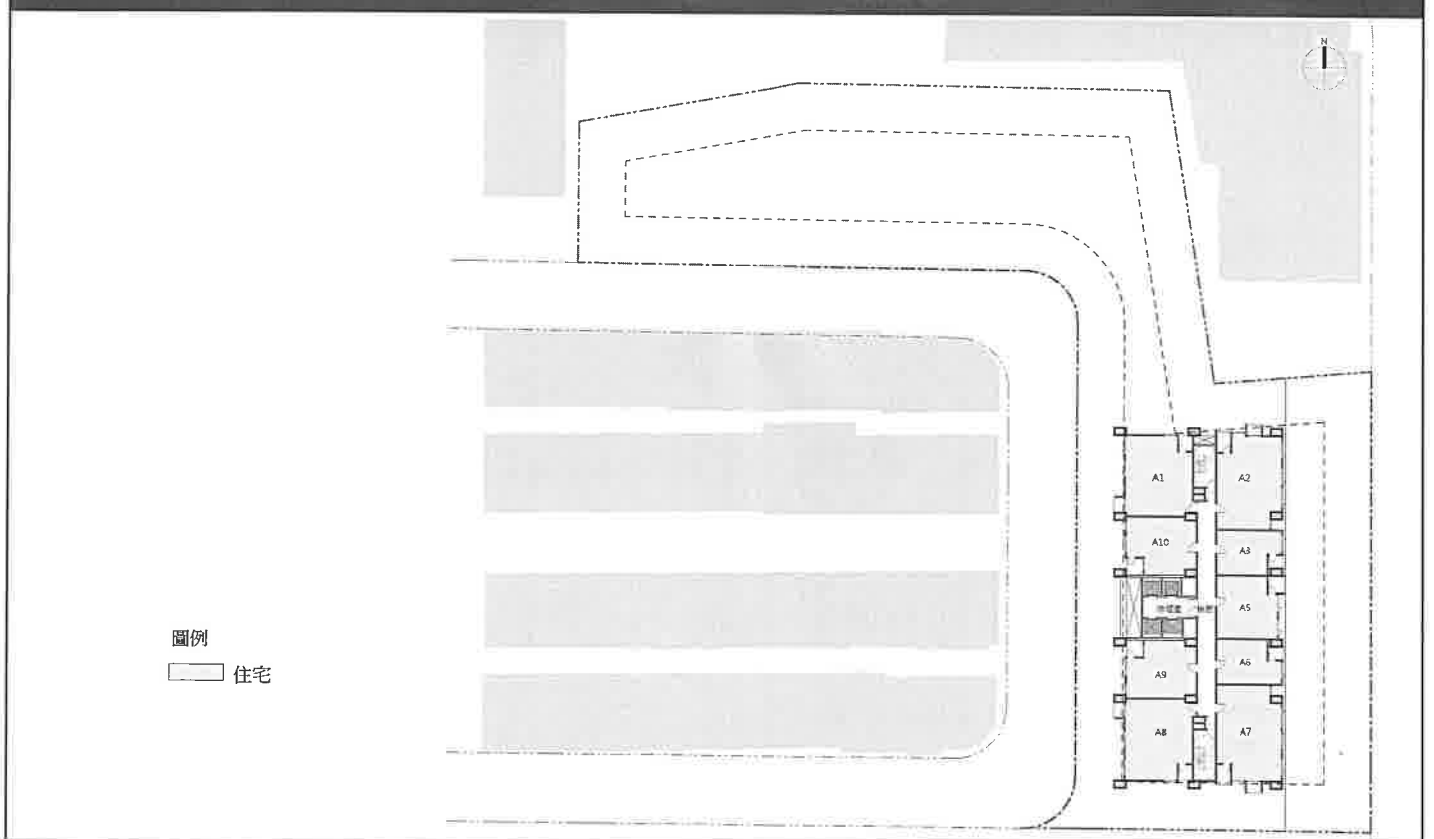
貳層配置圖

規劃為公益設施、住宅、住宅管委會空間。



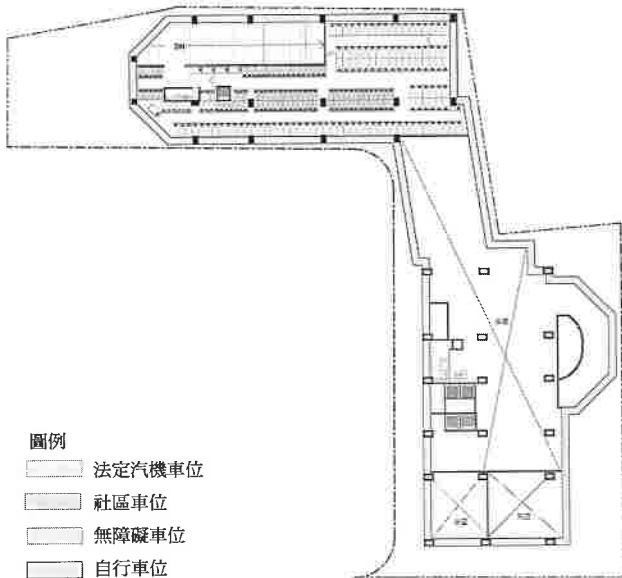
標準層配置圖

規劃為一層九戶住宅空間。

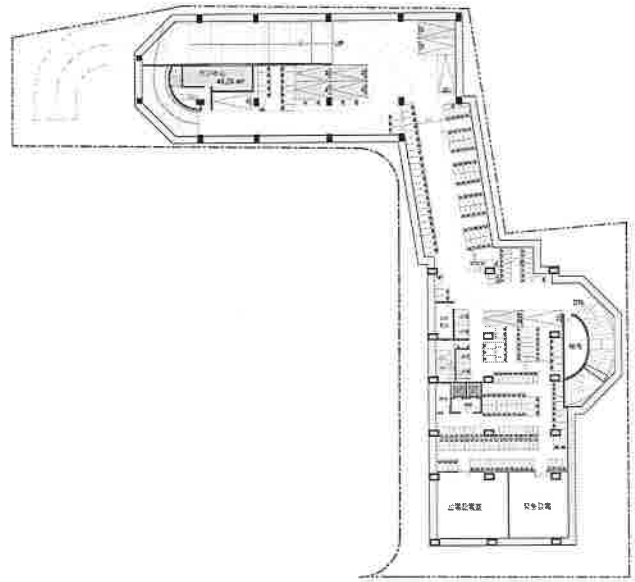


地下室平面圖

實設機車停車371部，符合一戶一機車位；社區車位 6部 符合法定汽車位2%。







地下一層平面圖



地下二層平面圖

圖例

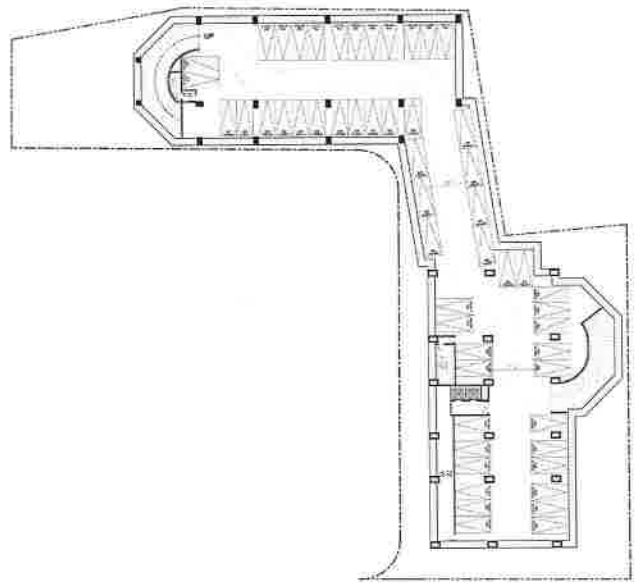
-  法定汽機車位
-  社區車位
-  無障礙車位
-  自行車位

地下室平面圖

實設汽車停車263部。







地下三~六層平面圖

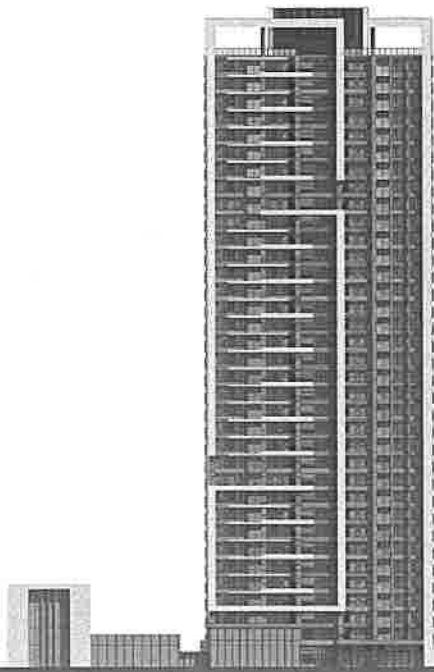


地下七層平面圖

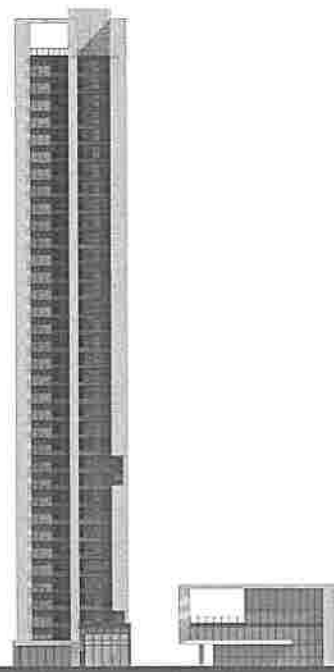
圖例

-  法定汽機車位
-  社區車位
-  無障礙車位
-  自行車位

立面圖

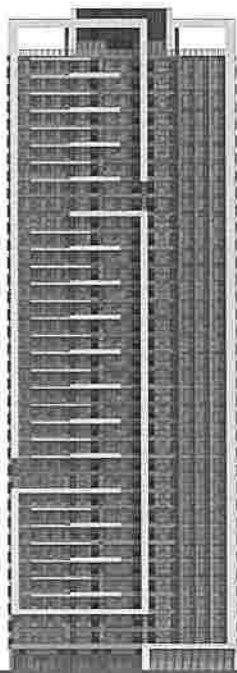


西向立面圖



北向立面圖

立面圖



東向立面圖

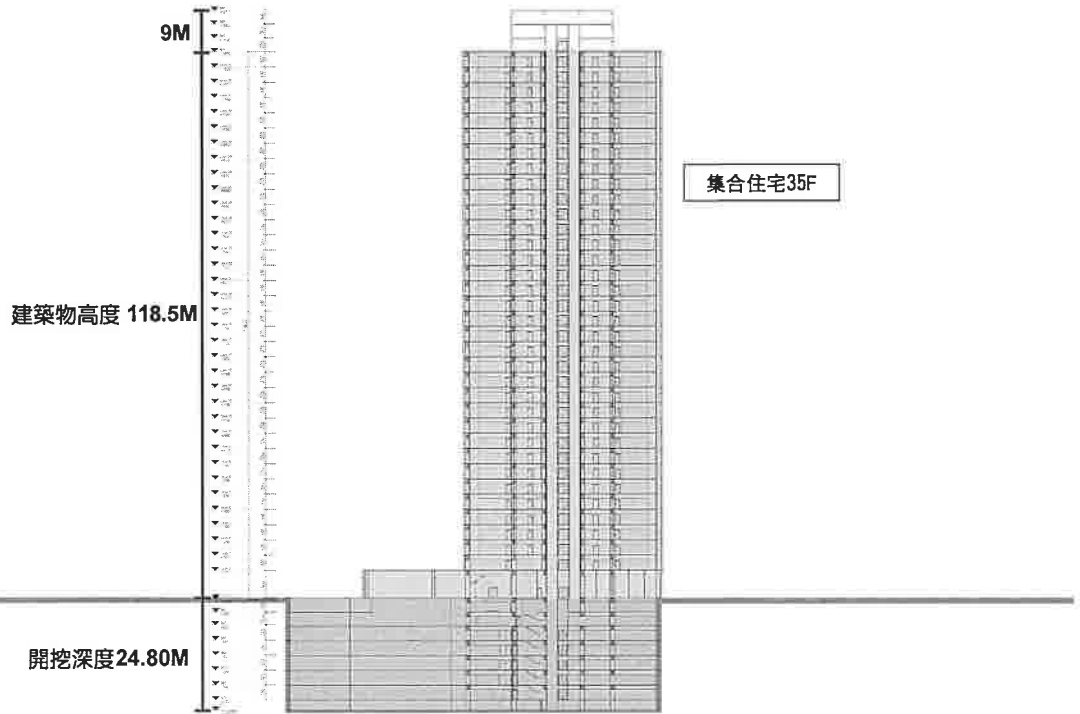


南向立面圖

剖面圖

圖例

-  店鋪
-  公益設施
-  管委會空間
-  住宅
-  停車空間



一層景觀平面示意圖



配置空間說明

1. 住宅入口迎賓廣場
2. 退縮10米林蔭大道
3. 法定留設自行車位
4. 退縮4米人行步道
5. 四季休憩廣場
6. 景觀店鋪
7. 法定汽車位
8. 迎賓車道出入口
9. 休憩觀景平台
10. 陽光休閒草坪
11. 交誼賞景下沉式座椅區
12. 藝術水瀑水景區
13. 靜謐花園區

透視圖



透視圖



謝謝！

敬請指教

擬訂新北市新莊區副都心段九小段 39 地號等 6 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市新莊區副都心段九小段 39 地號等 6
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 22 條、第 32 條、「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、公聽會資訊請上本案專案網頁

(https://xn--yzyo98d.tw/case_detail102.htm)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：115 年 5 月 13 日(星期三)上午十時整

五、開會地址：宏匯思源 i-Tower 大樓 19 樓會議室

(新北市新莊區思源路 555 號 19 樓)

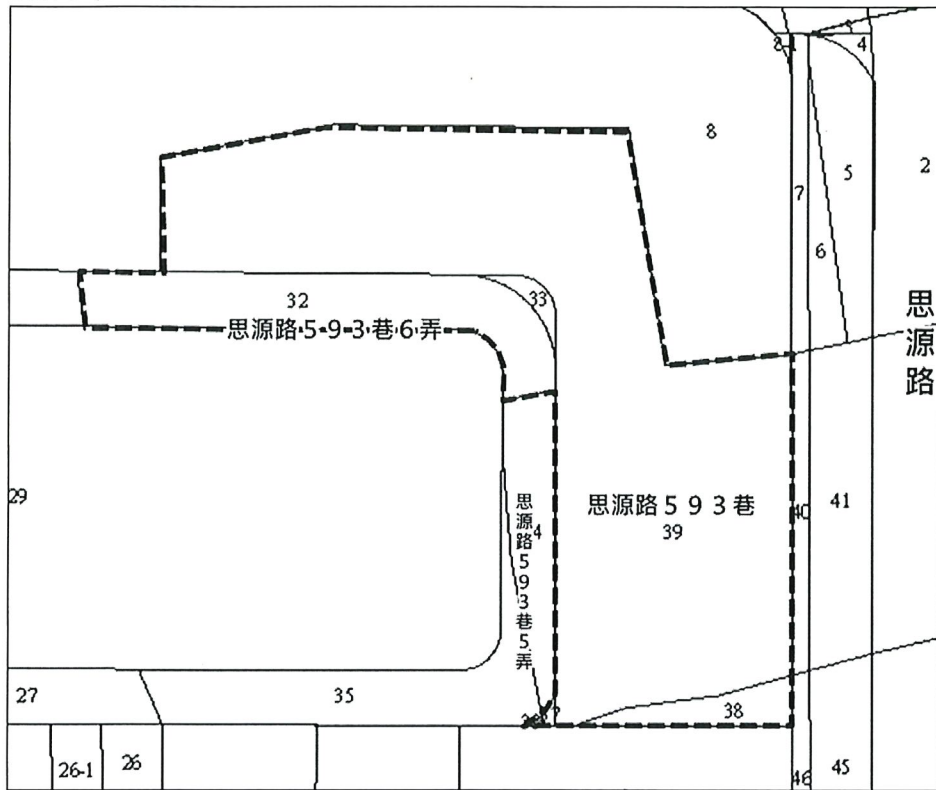
實施者：盛隆開發建設股份有限公司

中 華 民 國 1 1 5 年 4 月 3 0 日

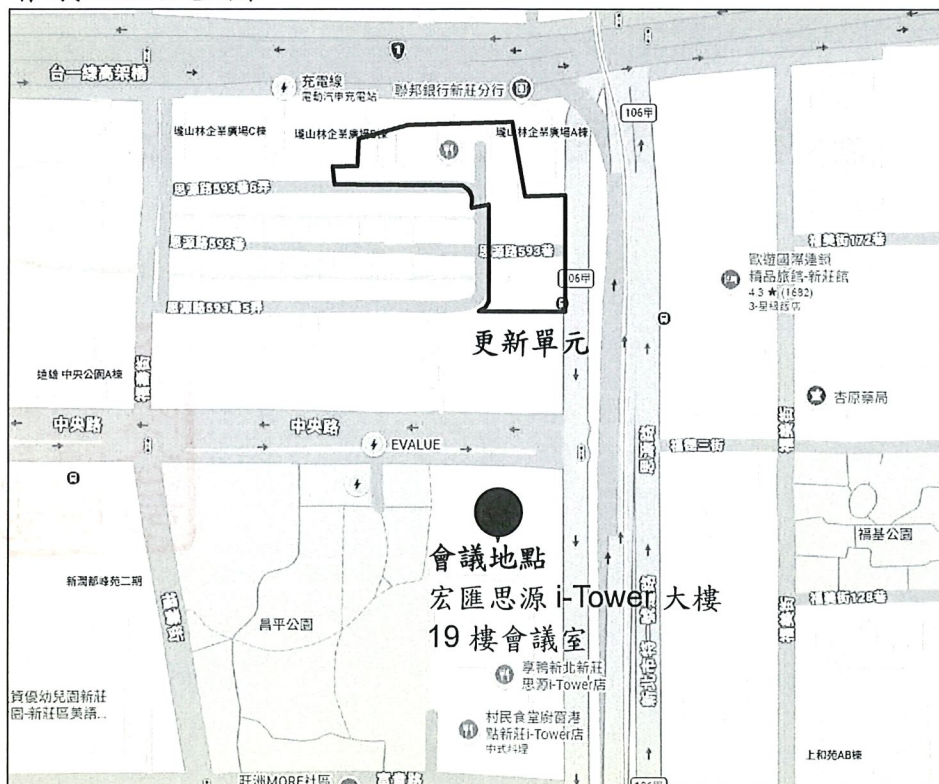


擬訂新北市新莊區副都心段九小段 39 地號等 6 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告

更新單元範圍



會議地點位置圖



公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

盛隆開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新莊區副都心段九小段 39 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」於民國 115 年 4 月 30 日依「都市更新條例施行細則」第八條規定，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 115 年 4 月 28 日、4 月 29 日、4 月 30 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁 (https://xn--yzyo98d.tw/case_detail102.htm) 周知、張貼公告於當地村(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 13 日 (星期三) 上午十時整假宏匯思源 i-Tower 大樓 19 樓會議室(新北市新莊區思源路 555 號 19 樓)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：盛隆開發建設股份有限公司



中華民國 115 年 4 月 30 日