

擬訂新北市新莊區復興段452地號等1筆土地 都市更新事業計畫案公聽會

實 施 者：皇延創新股份有限公司

變更後實施者：君泰開發建設股份有限公司

建 築 設 計：林弘壹建築師事務所

都 更 規 劃：弘傑開發事業股份有限公司

111年7月17日

本案於民國102年12月31日，由皇廷創新股份有限公司申請事業計畫報核在案。
於民國106年12月26日辦理公辦公聽會(公展期間為民國106年12月12日~民國107年1月10日)；
於民國107年5月30日辦理第一次專案小組審查；
於民國109年3月30日辦理第二次專案小組審查；
於民國111年2月8日辦理第三次專案小組審查至今。

本案因變更部分內容(詳下頁)，故辦理本次公聽會，充分周知範圍內土地、建物所有權人及相關權利人，以保障所有參與者之權益~

本公聽會辦竣後，將申請變更實施者及變更事業計畫內容提送新北市政府審查
實際核定之事業計畫內容以新北市政府審議通過內容為準

事業計畫核定後續以擬訂都市更新權利變換計畫實施之。

事業計畫內容變更，包括：

(一)變更實施者

實施者於民國110年11月2日與君泰開發建設股份有限公司辦竣變更實施者公證事宜，後續程序將由君泰開發建設股份有限公司擔任本案實施者並概括承受所有實施者相關權利義務。

(二)獎勵值變更

1. 綠建築獎勵，原申請銀級改為鑽石級。
2. 申請容積移轉。
3. 開放空間設計及獎勵微調。

(三)建築設計變更

1. 本案建築物調整為三幢，增加棟與棟之間距。
2. 設置串聯北側公園路及南側中華路一段63巷之開放廣場。
3. 沿街退縮6M設置人行步道。
4. 東北角及西北角留設共2處轉角廣場，提供街角焦點活動空間。

(四)財務計畫及相關費用變更

改為依110年9月8日公布之「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」提列標準計算。

(五)依目前實際進度，修正「實施進度表」

本案於民國102年12月31日申請事業計畫報核，依都市更新條例第86條規定本案得適用民國108年1月30日修正公布前(即民國99年5月12日版)都市更新條例(下同)之規定。

都市更新條例第19條：

擬訂或變更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19-1條：

第二十一條第二款所定事項之變更(即實施者變更)，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。

都市更新條例第22條：

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時(略).....依第七條劃定之都市更新地區(本案為民國105年9月14日公告「變更捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定更新地區(復興段452地土地)」)，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並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同意。

都市更新條例第29條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發佈實施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理。

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，並以專屬網頁周知及張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。

更新案實施者：君泰開發建設股份有限公司

符合都市更新條例第14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。

- 111年6月29日至7月1日 報紙刊登(共3日)
- 111年7月6日 張貼公告於新莊區立德里公佈欄
- 111年7月6日 以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 111年7月17日 舉辦本案公聽會(通知至開會>10日)

以上均符合都市更新條例施行細則第8條規定

➤ 公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司(都更規劃單位)

➤ 公聽會邀請對象：

專家學者代表：黃志弘 委員

當地居民代表：新北市新莊區立德里 莊玉雲里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

本更新地區(暨更新單元)位於新莊體育館南側，北臨公園路、東臨中華路一段、南臨中華路一段63 巷、西臨建興街所圍街廓範圍內，**為完整街廓**。



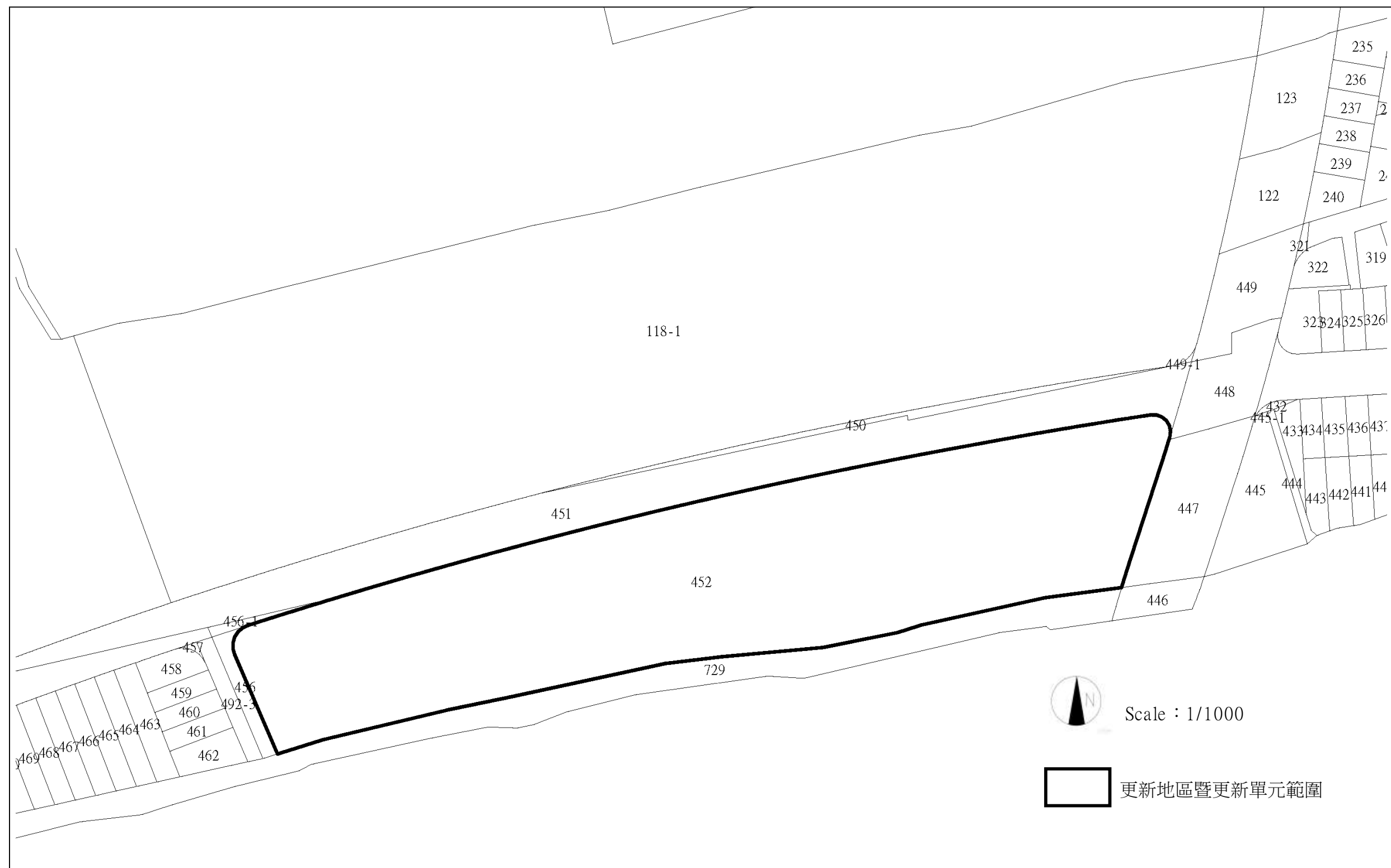
■ 新北市新莊區復興段452地號等1筆土地，土地總面積為9,870.09m²（約2,985.70坪）。

土地部分

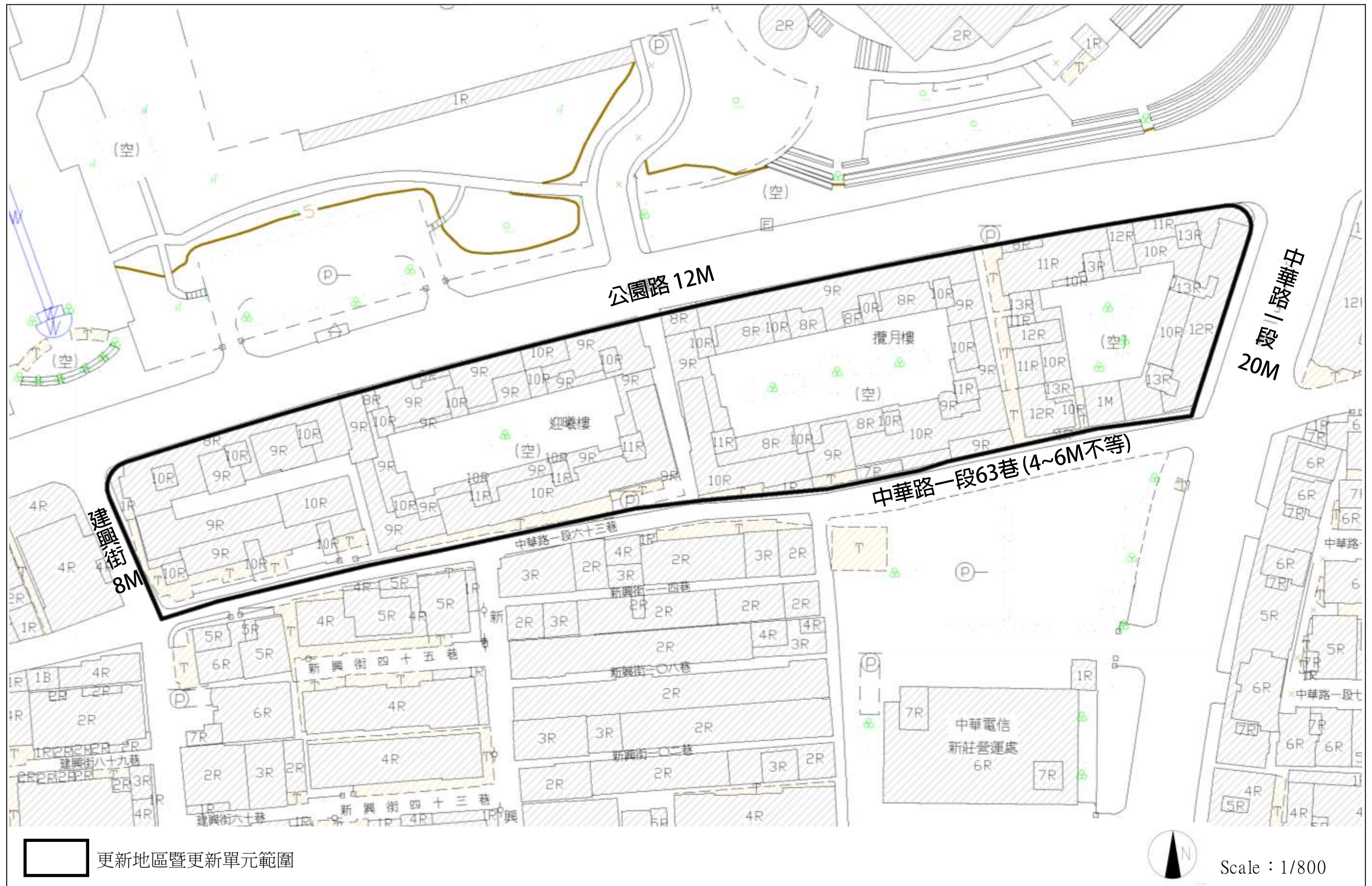
所有權人共計469名，面積為9,870.09m²，均為私有土地。

建物部分

所有權人共計479名，面積為65,415.58m²，均為私有建物。



- 更新單元範圍內共計1幢4棟建築物，樓層數為9~12層不等，均為合法建築物，並經民國105年3月14日新北工建字第1050403996函認定為高氯離子建築物(即海砂屋)。
- 現況建興街、公園路、中華路一段沿街一層均為商業使用；臨中華路一段63巷一層、4棟二層(含)以上均為住宅使用。



本更新地區(暨更新單元)為住宅區

使用分區	面積(m²)	建蔽率(%)	建築面積(m²)	容積率(%)	基準容積(m²)
住宅區	9,870.09	50	4,935.04	300	29,610.27

土地使用分區說明





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 ($A=a+b$)	9,870.09	469	65,415.58	479
公有 (a)	-	-	-	-
私有 ($b = A-a$)	9,870.09	469	65,415.58	479
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 ($B = b-c$)	9,870.09	469	65,415.58	479
應達同意比例 (%)	>4,935.05	>235	>32,707.79	>240

■ 註：本案符合都市更新條例第22條規定之同意比例門檻。

依100年8月18日公告「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」檢討：

本案基準容積29,610.27m²；原容地上層44,701.56m²；原容地下層516.68m²

項次		申請容積獎勵項目	第三次小組版		本次修正版	
			獎勵面積(m²)	獎勵比例(%)	獎勵面積(m²)	獎勵比例(%)
都市更新獎勵	八	時程獎勵	2,961.02	10.00%	無變動	
	九	規模獎勵	4,441.54	15.00%	無變動	
	十二	合法四樓以上之建築物	2,961.02	10.00%	無變動	
	更新容積獎勵合計		10,363.58	35.00%	無變動	
	更新容積獎勵上限(法容30%)		8,883.08	30.00%	無變動	
其他獎勵容積	土地使用分區管制要點獎勵	綠建築設計	1,776.61	6.00%	2,961.02	10.00%
		提升防災性能	1,480.51	5.00%	無變動	
	建築技術規則獎勵	沿街步道式開放空間+廣場式開放空間+公共服務空間	5,004.83	16.90%	5,003.29	16.89%
	高氯離子混凝土建築物	地上層	13,410.46	45.29%	無變動	
		地下層	155.00	0.52%	無變動	
	容積移轉		0.00	0.00%	11,844.10	40.00%
	申請容積獎勵總計			30,710.49	103.72%	43,737.46

備註：本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定，實際獎勵值以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

- 本更新地區(暨更新單元)全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，且以**權利變換方式實施**都市更新事業，於原址重建**店鋪/住宅大樓**

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序，由**變更後實施者**君泰開發建設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，土地所有權人則**按其權利價值比例共同負擔**，並**以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付**。

■ 分配方式

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值，並予以選配更新後之房屋及車位。

■ 核定公告後之通知

依據**民國97年8月25日版**都市更新權利變換實施辦法**第18條**規定辦理：

實施者應於權利變換計畫核定發布後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：

- 一、更新後應分配之土地及建築物。
- 二、應領之補償金額。
- 三、舊違章建築戶處理方案。(本案無)

■ 地上物拆遷計畫：

依據**民國97年8月25日版**都市更新權利變換實施辦法**第19條**規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

實施者為第一項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第三十六條第二項之補償金額。

■ 建築物之補償與安置

依據**民國97年8月25日版**都市更新權利變換實施辦法**第20條**規定辦理：

拆遷補償及安置費係依「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」相關規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案更新單元位於新北市政府於民國100年1月17日發布實施「**變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)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，以改善實質居住環境，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。

■ 效益評估

項目	更新前	更新後
土地利用	1.為各棟留設中庭之高建蔽率，人行動線及生活空間窘迫。 2.建物老舊及建物氯離子含量過高所造成結構安全損害的狀況。	1.留設大範圍沿街步道式開放空間約3,756.29m ² ，減少空間壓迫感。 2.適當提高土地使用強度，增加整體利用效率。 3.改善老舊建物，塑造高品質的集合住宅大樓。
建築使用	1.建築物混凝土剝落，鋼筋裸露。 2.公園路上騎樓多為所有權人空間利用，公眾通行被迫行走於馬路與車爭道。	1.建物更新得解決混凝土剝落及鋼筋裸露等居住安全問題。 2.留設沿街步道式開放空間供公眾通行，以達人車分離之都市良好交通環境。
安全防災	1.中華路一段63巷巷弄狹小，不利救災進行。 2.未達到應有防震標準，並缺乏相關消防滅火等救災設備。 3.現有地下一層停車場出入口為單車道且未設置緩衝空間，致使經常有交通事故發生。	1.完整防災規劃，保護生命財產安全。 2.增強建物耐震基礎，並設置滅火、緊急逃生等系統。 3.依法令規定設置雙車道以服務法定車應設車位數量計947部。依都市設計規定於停車出入口至道路應設置緩衝空間。
環境景觀	1.巷弄內環境陳舊殘破，有損整體都市環境意象。 2.建物老舊，且外牆剝落。 3.中華路一段63巷巷弄狹小，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	1.更新單元整體規劃，配合公園路大量植栽進行整體設計，形塑綠化環境景觀。 2.著重生活空間品質與環境共存的聯結，呈現整體人文氣質，提供良好視覺景觀。 3.沿基地退縮使巷道寬度由原6m~8m退縮後達7~8m供車行。

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面。

項目	項目	第三次小組版 【104年提列標準】	本次修正版 【110年提列標準】	備註
工程費用	重建費用	約70億2,292萬元	約90億2,488萬元	本案結構採低層部SRC(共12層)、其他均為RC構造建築，本項費用包含：建築設計費用、營建費用(每坪約17.9萬元)、含特殊工法提列費用(每坪約19.2萬元)、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等
	公共及公益設施	-	-	道路用地開闢及捐贈土地成本費用。
	小計	約72億6,527萬元	約92億6,399萬元	
依規定留設公共開放空間及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		約2,047萬元	約2,363萬元	綠建築、智慧建築、耐震設計、開放空間等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	約2,626萬元	約2,100萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	約1,757萬元	約2,250萬元	依提列標準金額提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	約8億2,584萬元	約8億9,502萬元	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列，實際領取之拆遷補償費應扣回拆除費用。
	地籍整理費	約2,477萬元	約1,898萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	-	-	依新北市都市更新案件審查收費標準提列
	小計	約9億0,636萬元	約9億6,351萬元	
貸款利息		約4億1,438萬元	約5億9,625萬元	
稅捐		約2億5,762萬元	約3億3,673萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約22億0,172萬元	約30億4,221萬元	包含人事6%、銷售5.31%、風險14%等管理費用。
容積移轉費用		-	約10億1,497萬元	目前以公告現值135%概估，未來將以實際買賣合約金額為準。
本案更新成本總計		110億6,581萬元	約152億4,129萬元	

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

項目	第三次小組版			本次修正版		
	數量	單價 (元/坪及 元/個)	總銷金額 (萬元)	數量	單價 (元/坪 及元/個)	總銷金額(萬元)
地下一層 (儲藏室)	298.77坪	650,000	約1億9,420	163.08坪	500,000	約8,154萬
店面 (中華路：一層+二層 公園路：一層)	795.50坪	850,000	約6億7,617	1,399.22坪	約1,200,000	約16億7,906萬
住宅	35,753.29坪	515,000	約184億1,294	42,265.78坪	560,000	約236億6,884萬
汽車位	854部	1,750,000	約14億9,450	950部	1,800,000	約17億1,000億
銷售金額總計		約207億8,036萬		約271億3,944萬 (+約63.59億)		

項目		金額(元)	
		第三次小組	本次修正版
土地所有權人	共同負擔	110億6,581萬0,842元	152億4,128萬6,433元
	應分配房地權利價值	97億1,455萬7,081元	118億9,815萬4,367元(+21.84億)
共同負擔比例		53.25%	56.16%

	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	來源： 本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。
	控管： 1. 本案之資金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。 2. 實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。 3. 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後十個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

由實施者負責建物之保固，自保固標的點交完成之日起，保固期計算方式如下：

- 一.建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂，保固期間為 1 年。
- 二.更新後之綠化植栽部分保活時間為 1 年。
- 三.建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為 2 年。
- 四.建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項，均依據[公寓大廈管理條例](#)相關規定辦理，依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守管理規約之義務。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	新建符合建築技術規則之耐震、安全、無障礙友善之健康、環保、適居建築物。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	提供人行步道、轉角廣場、開放空間，串聯鄰近大型公園及提供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

■ 都市更新事業計畫核定實施後續執行相關事項

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	112/2
2	權利變換計畫報核至核定公告	9	112/6-113/3
3	申請拆除及建造執照	4	113/4-113/7
4	殘餘價值補償	2	113/8-113/9
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	12	113/10-114/9
8	工程施工	66	114/10-120/3
9	申請使用執照	4	120/4-120/7
10	送水送電	2	120/8-120/9
11	申請測量		
12	釐正圖冊	1	120/10-120/11
13	接管	1	120/12-121/1
14	計算及找補差額價金		
15	產權登記	4	121/2-121/5
16	申請更新後稅捐減免	2	121/6-121/7
17	更新成果備查	2	121/8-121/9

總更新時程預估（權利變換計畫核定至更新成果備查）約8年

■ 選配原則

1. 受配人選配以「**一房屋搭配一車位**」為原則。
2. 原一層店面之所有權人，**得優先選配更新後相對位次之店面**。
3. 受配人選擇之房屋及車位權值以**原應分配價值*90%至*110%區間為原則**，因選配房車價值多於應分配權利價值時，需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤方式處理之。
5. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理...」辦理。

同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第22條規定：所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

實施者及相關單位聯繫窗口

■ 連絡窗口

實施者：君泰開發建設股份有限公司

- 地址：台北市大安區仁愛路三段32號6樓
- 電話：(02)2706-9988 分機235
- 聯絡人：鄭淑靜 小姐
- 更新案專屬網站：<https://www.fds-archi.com/urban-2/#1640142526774-d8af68f8-0ad5>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：鍾佩蓉

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

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

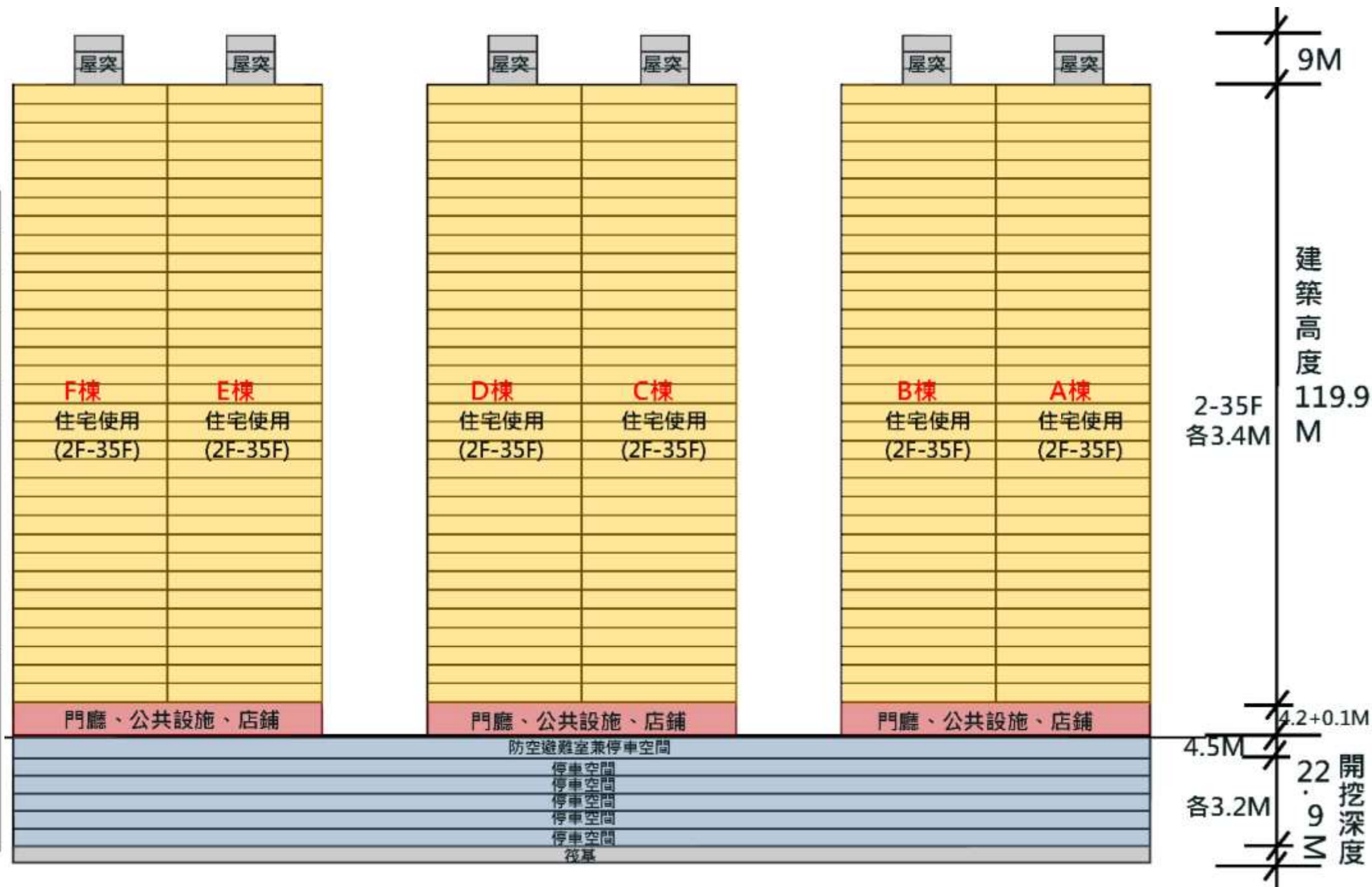
機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：
<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

建築設計

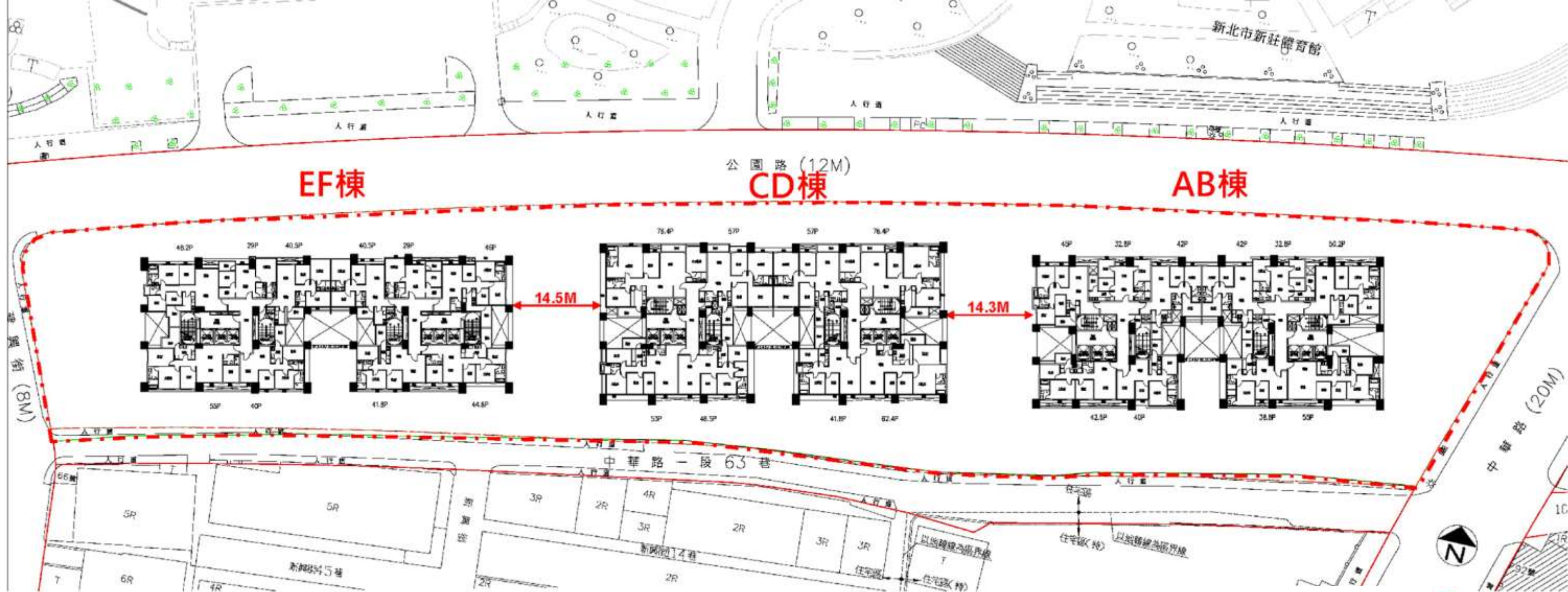
林弘壹建築師事務所

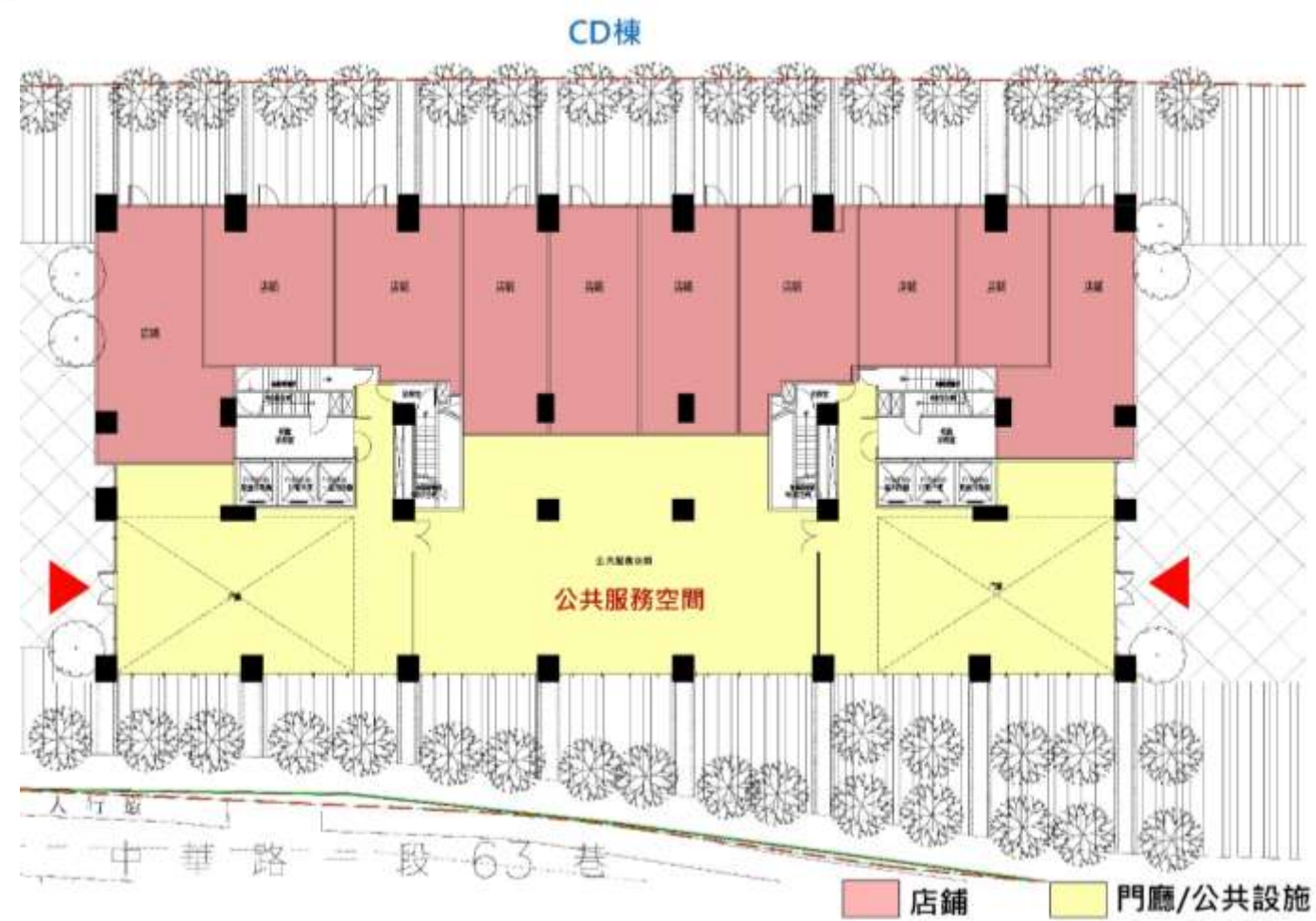
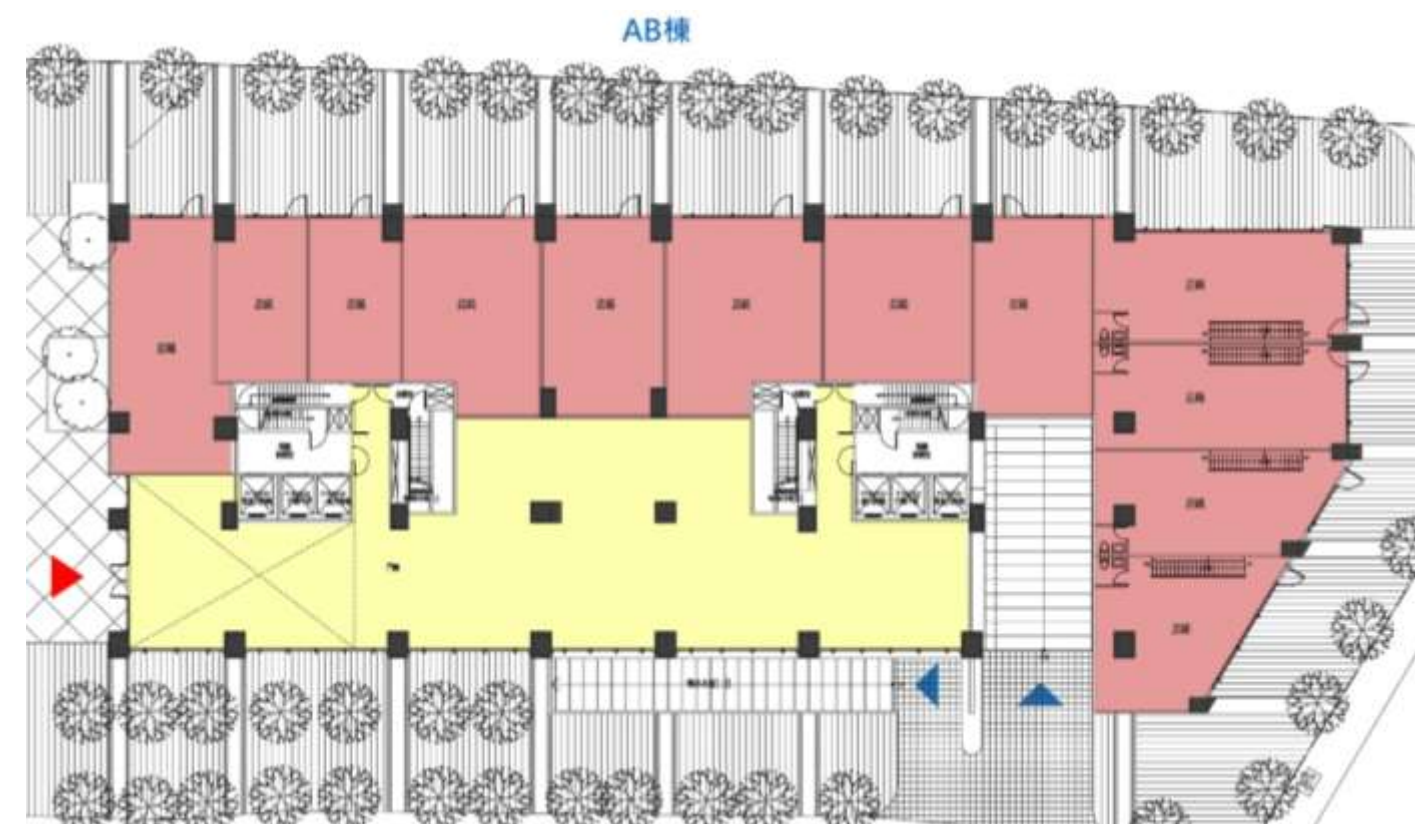
項目	內容
基地地號	新莊區復興段452地號
使用分區	住宅區
基準容積	9870.09 m ² x 300% = 29610.27 m ²
建築量體	3幢6棟、地上35F、地下6F
戶數規劃	A棟五併168戶 B棟五併168戶 C棟四併134戶 D棟四併134戶 E棟五併171戶 F棟五併171戶 共946戶+1F32戶=978戶
法定車位	法定汽車: 821+157x0.8=947輛 實設=950輛 法定機車:978輛 法定自行車 :978/4+31=276輛

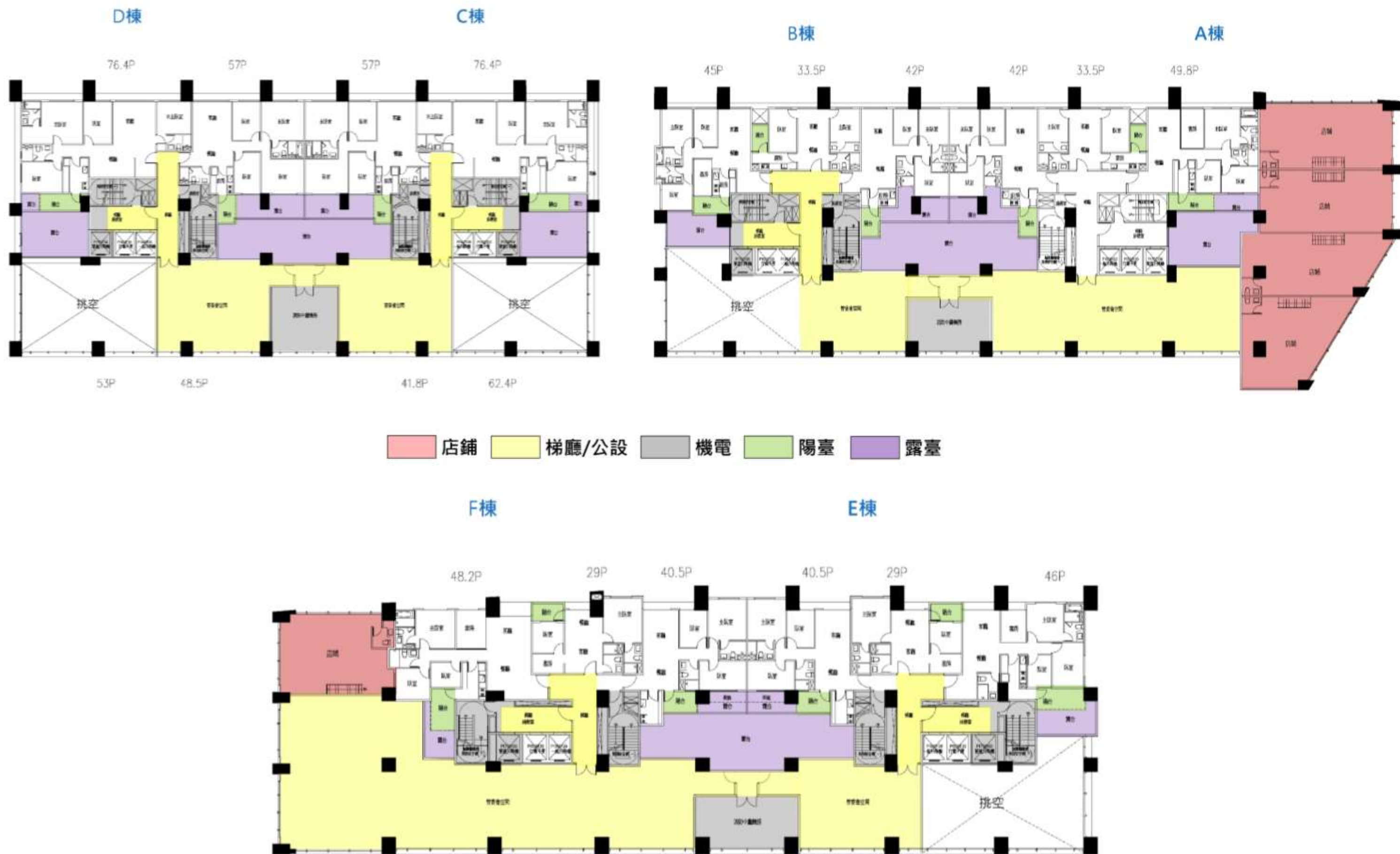


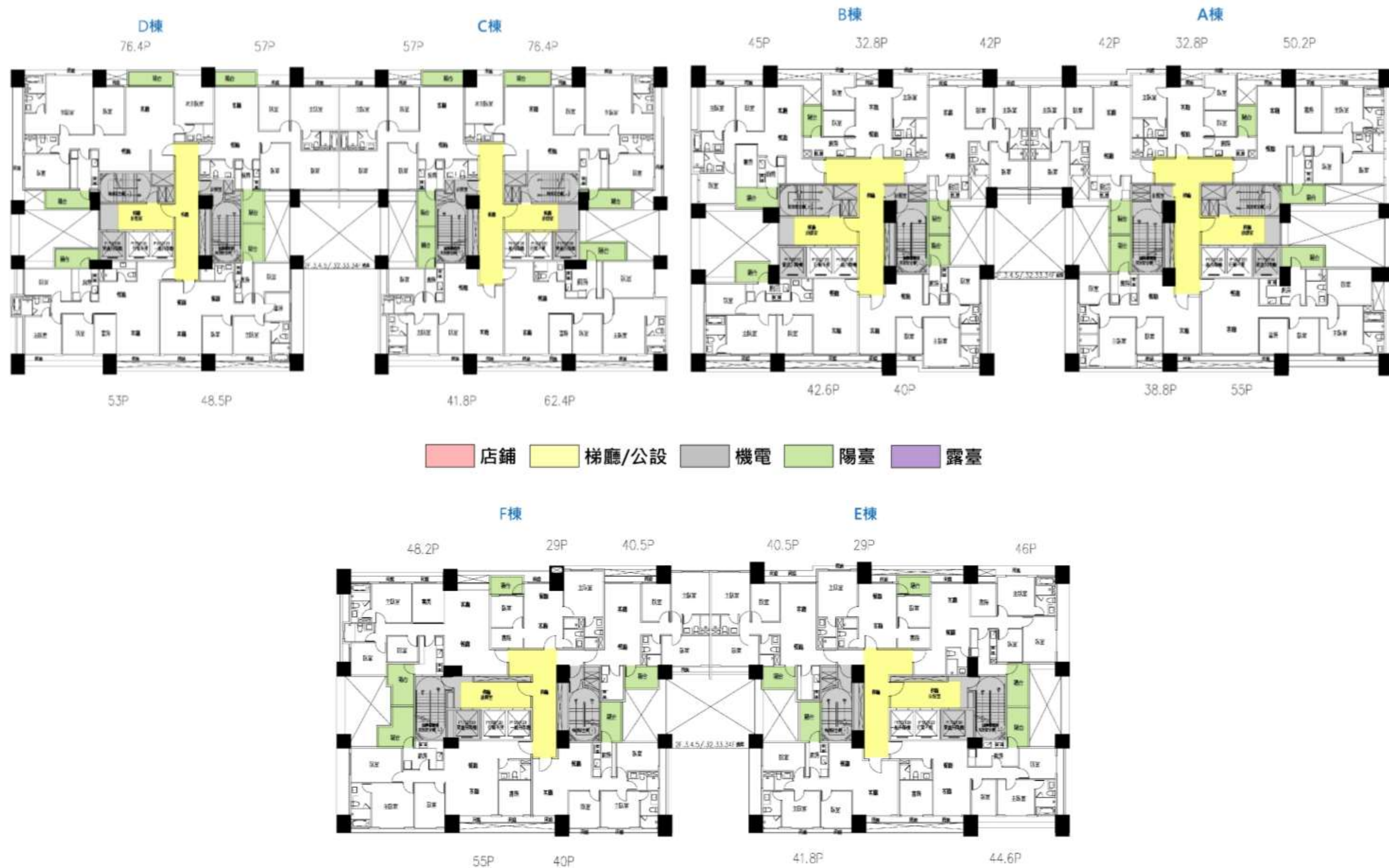
金以容 林弘壹 朱弘楠
建 築 師 事 務 所

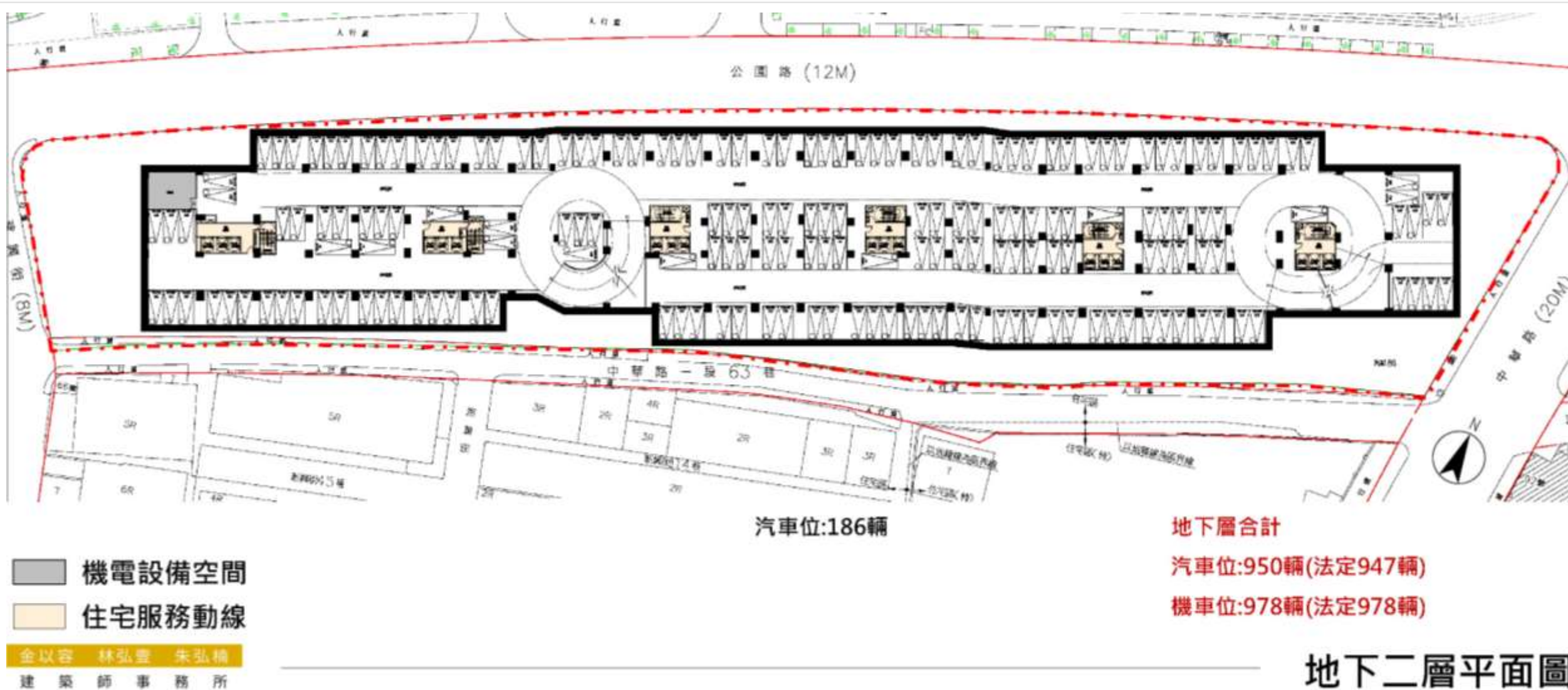


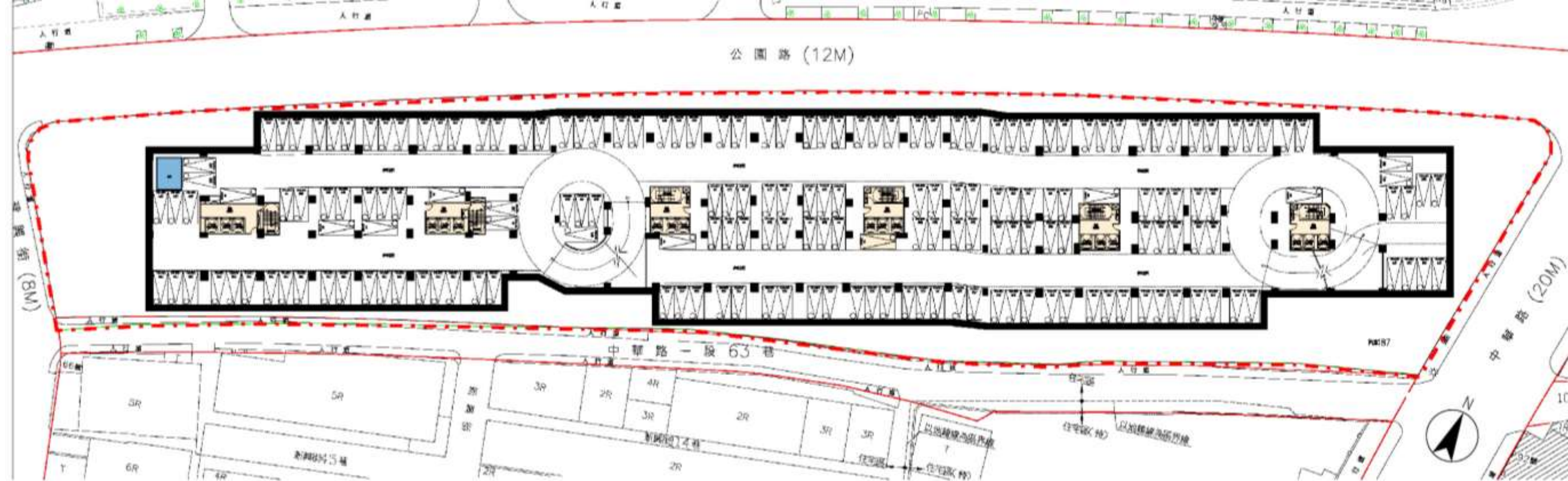












汽車位:187輛

地下層合計

汽車位:950輛(法定947輛)

機車位:978輛(法定978輛)

- 水箱
- 住宅服務動線

金以容 林弘壹 朱弘楠
建築師事務所

地下三層平面圖



汽車位:185輛

地下層合計

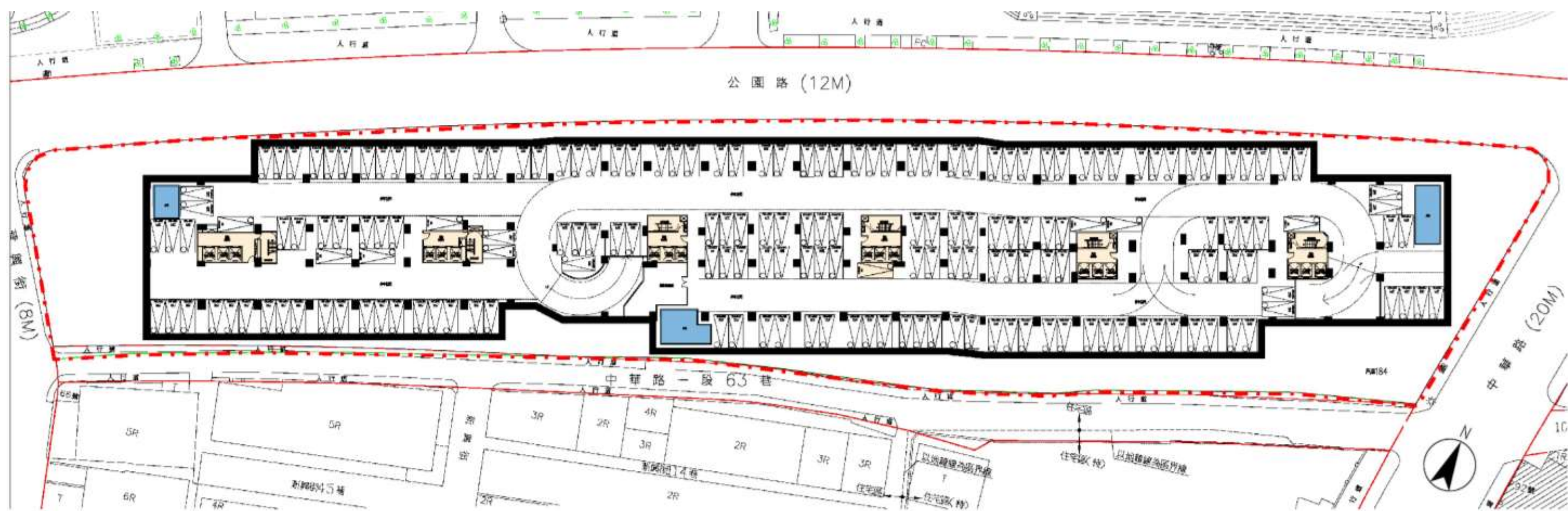
汽車位:950輛(法定947輛)

機車位:978輛(法定978輛)

- 水箱
- 住宅服務動線

金以容 林弘壹 朱弘楠
建築師事務所

地下四至五層平面圖



汽車位:184輛

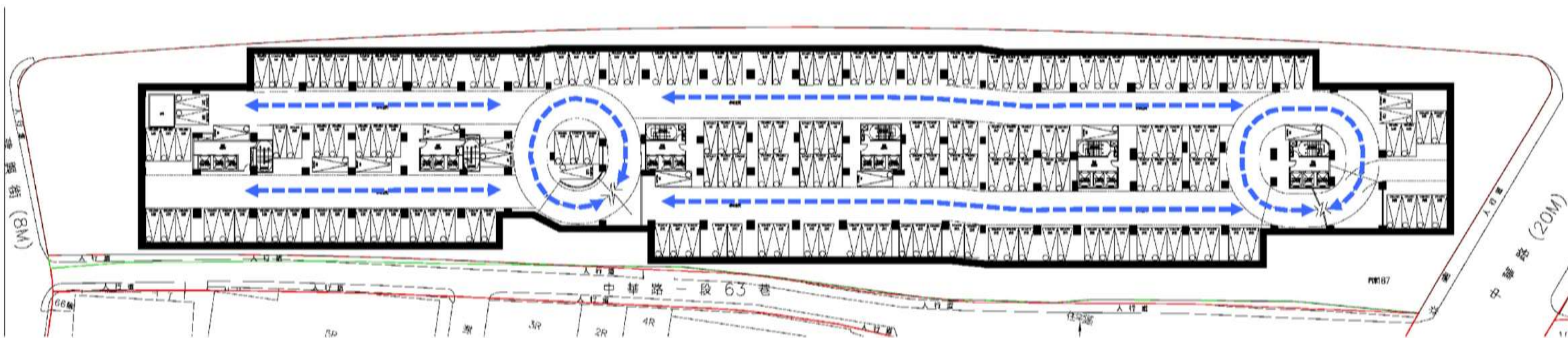
地下層合計

汽車位:950輛(法定947輛)

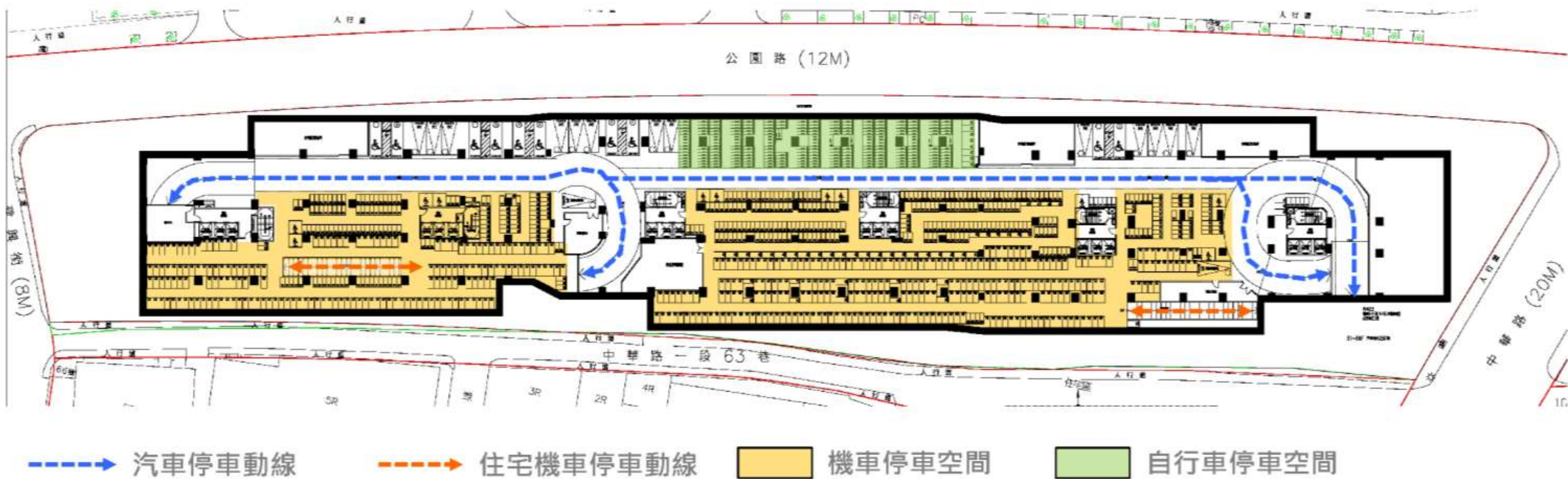
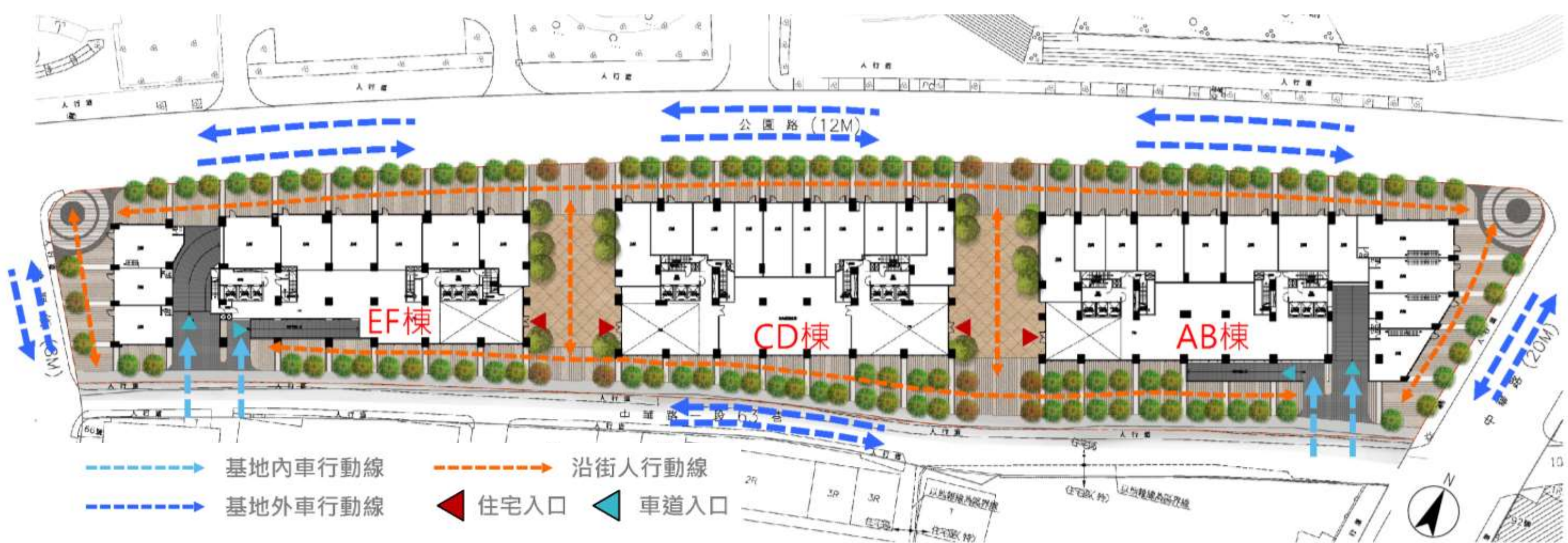
機車位:978輛(法定978輛)

- 水箱
- 住宅服務動線
- 金以容 林弘壹 朱弘楠
- 建築師事務所

地下六層平面圖



——→ 汽車停車動線

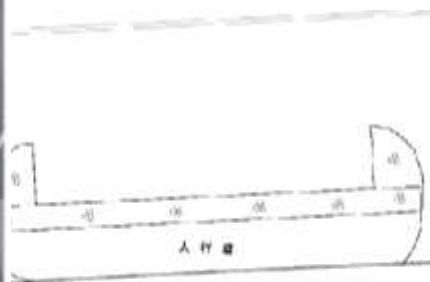


設計說明:

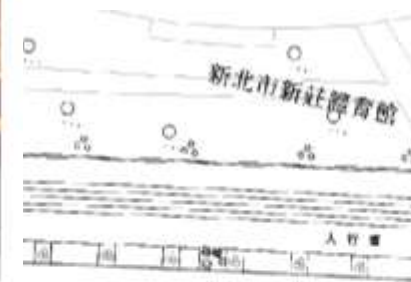
本案建築為三幢六棟，棟與棟之間設置串聯北側公園路及南側中華路一段63巷之開放廣場，沿街退縮並留設6M人行步道且種植大喬木綠蔭，另於東北及西北角留設轉角廣場，活絡基地內各式活動。



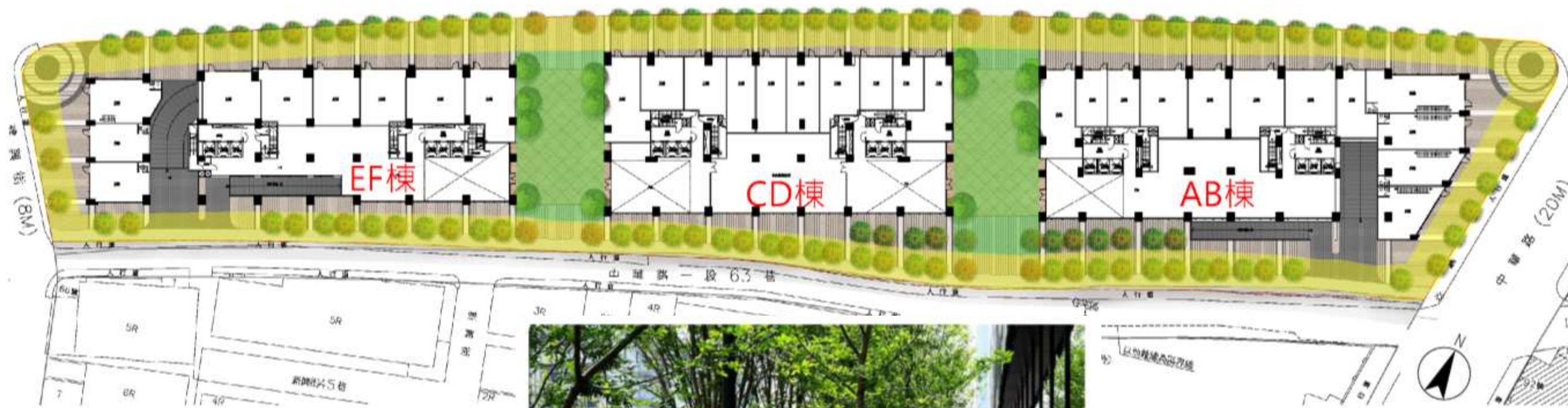
街角廣場



沿街店鋪



街角廣場

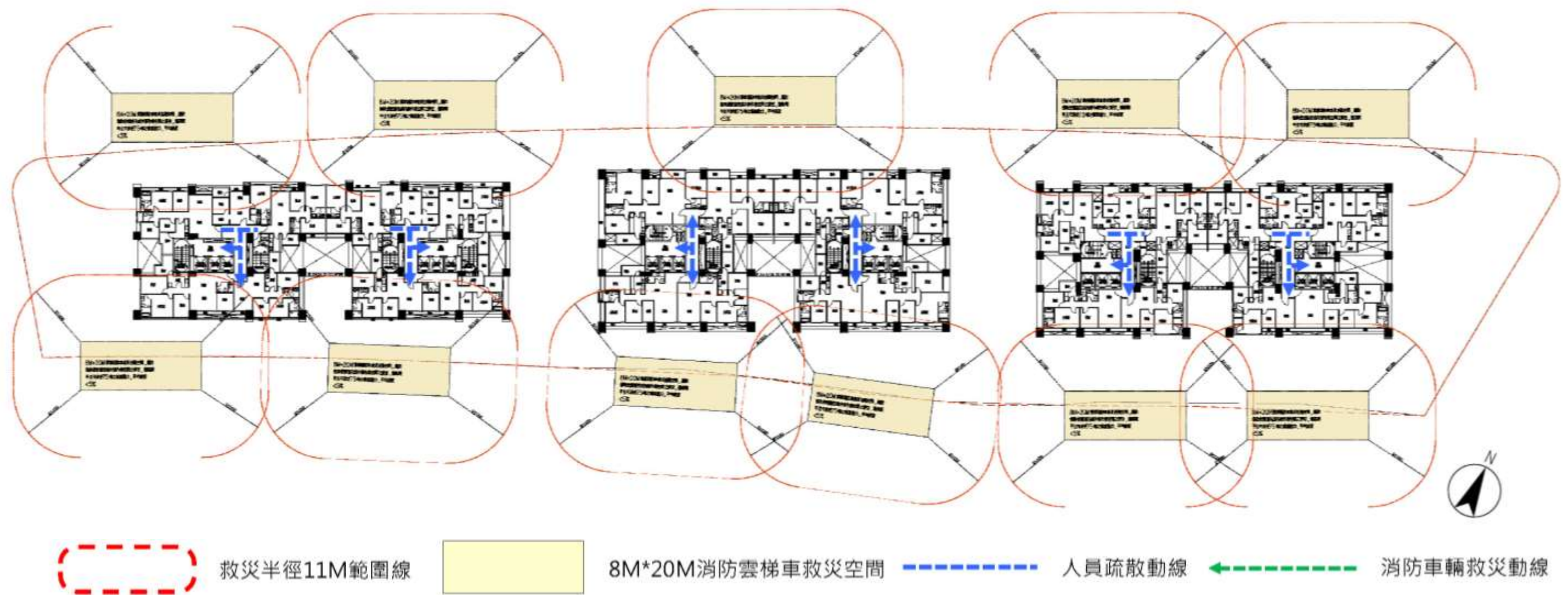


- 6M人行步道
- 廣場空間



綠蔭步道

消防救災動線說明(一層及標準層)





金以容 林弘壹 朱弘楠
建築師事務所

~簡報結束~