

議程	主講者
簽到	
主席致詞	實施者：東煒建設股份有限公司
主管機關致詞	新北市政府都市更新處
來賓致詞	新莊區公所、頭前里辦公處、學者專家
更新規劃簡報 建築設計簡報	邑相更新規劃股份有限公司 邱垂睿建築師事務所
相關討論	所有權人及相關權利人
來賓指導	新莊區公所、頭前里辦公處、學者專家
主管機關指導	新北市政府都市更新處
散會	

擬訂新北市新莊區幸福段  
480地號等7筆土地  
都市更新事業計畫案  
自辦公聽會

實施者：東煒建設股份有限公司

規劃單位：邑相更新規劃股份有限公司

設計單位：邱垂睿建築師事務所

# 簡報大綱

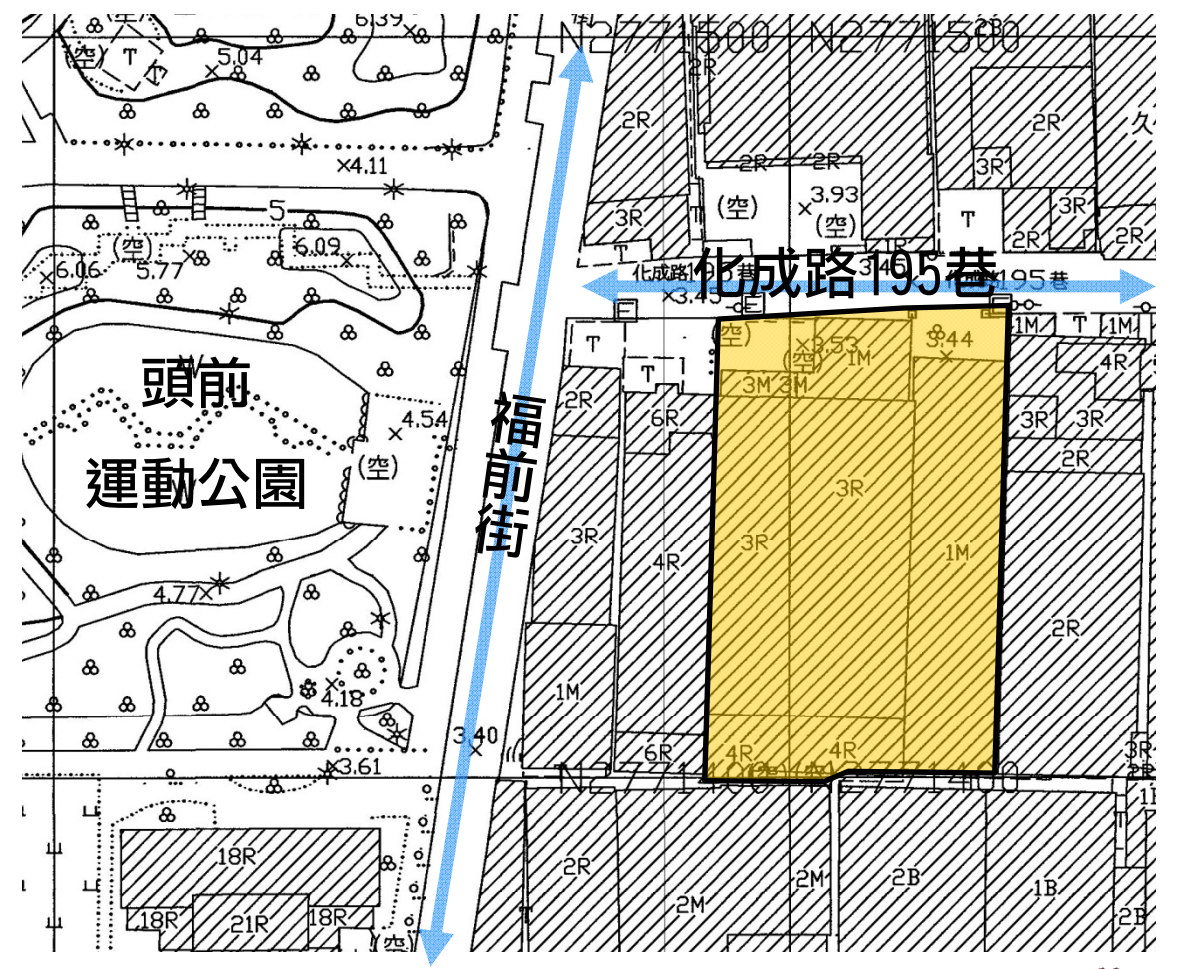
- 壹、辦理緣起與目標
- 貳、基地現況分析
- 參、實施方式說明
- 肆、事業計畫說明
- 伍、建築設計說明

# 辦理緣起

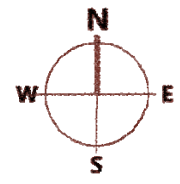
一、建物老舊、環境品質不佳  
 本更新單元內為2層樓建物、使用年期逾30年，結構耐震係數不足、停車空間不足，建物不敷現況工業生產使用。

## 更新單元位置

新北市新莊區化成路195巷、福前街、幸福東路與化成路所圍計畫街廊內之西北側。



更新單元

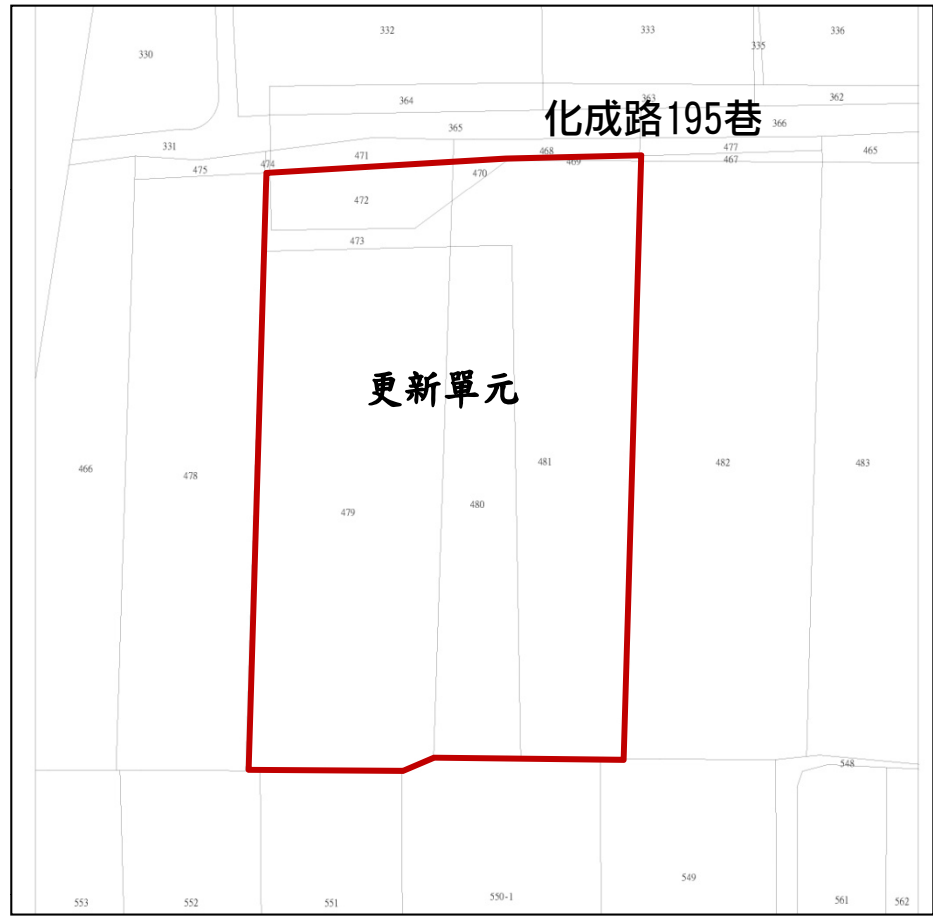


# 土地坐落

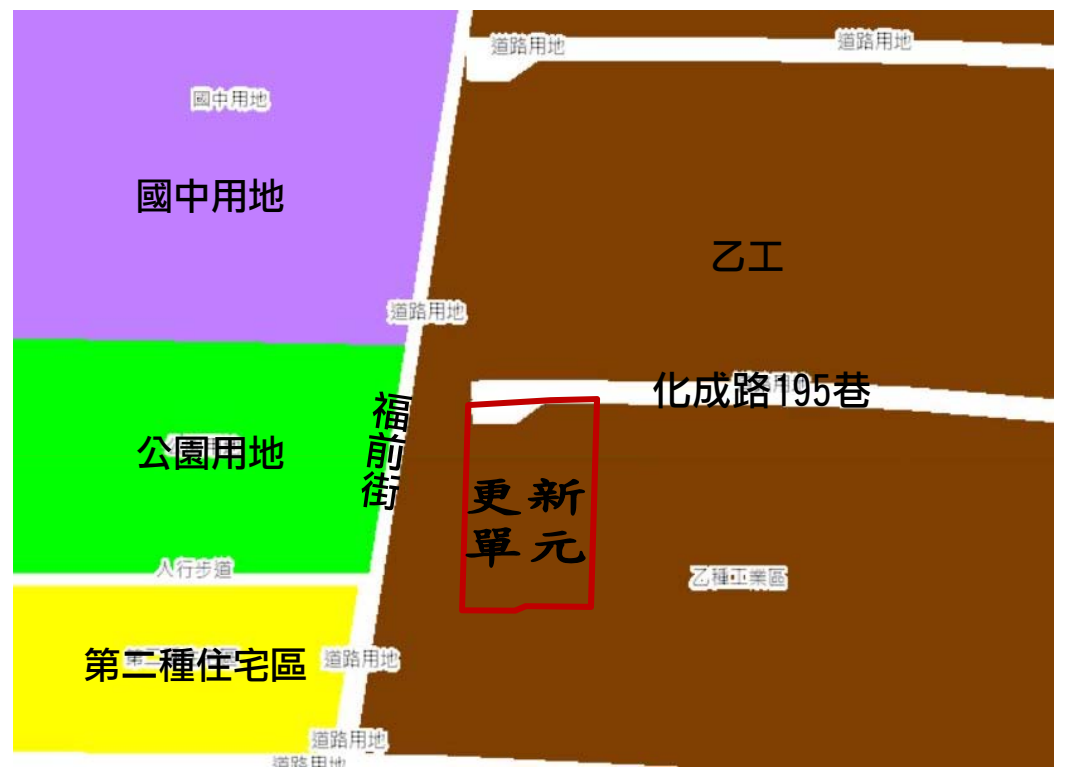
新北市新莊區幸福段480地號等7筆土地，土地面積 2,462.89 m<sup>2</sup>

# 土地使用分區

使用分區	面積	建蔽率	容積率
乙種工業區	2,331.89	60%	210%
道路用地	131.00	-	-
合計	2,462.89	60%	210%



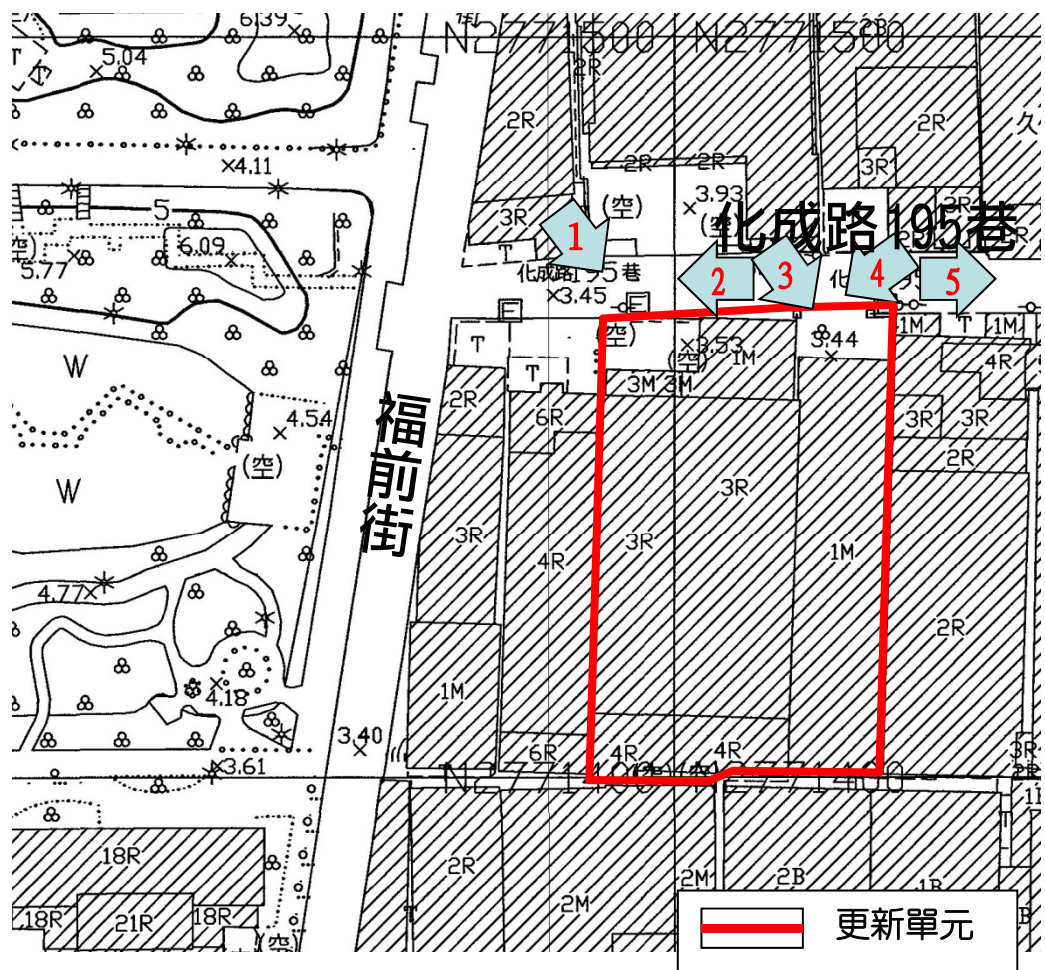
地籍圖



都市計畫圖

## 更新單元現況

建物為2層樓RC造及鐵皮建築，現況建物老舊、停車空間不足、救災效率不彰、耐震設計不足。



## 劃定基準

依『**新北市都市更新單元劃定基準**』第6點第1項第2款：**臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1,500.00m<sup>2</sup>者。**

## 劃定指標【一般更新單元，應符合二項指標】

本更新單元符合評估指標：

**【指標二】**更新單元內**現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。**

**【指標六】**更新單元內建築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。

1. **經耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。**

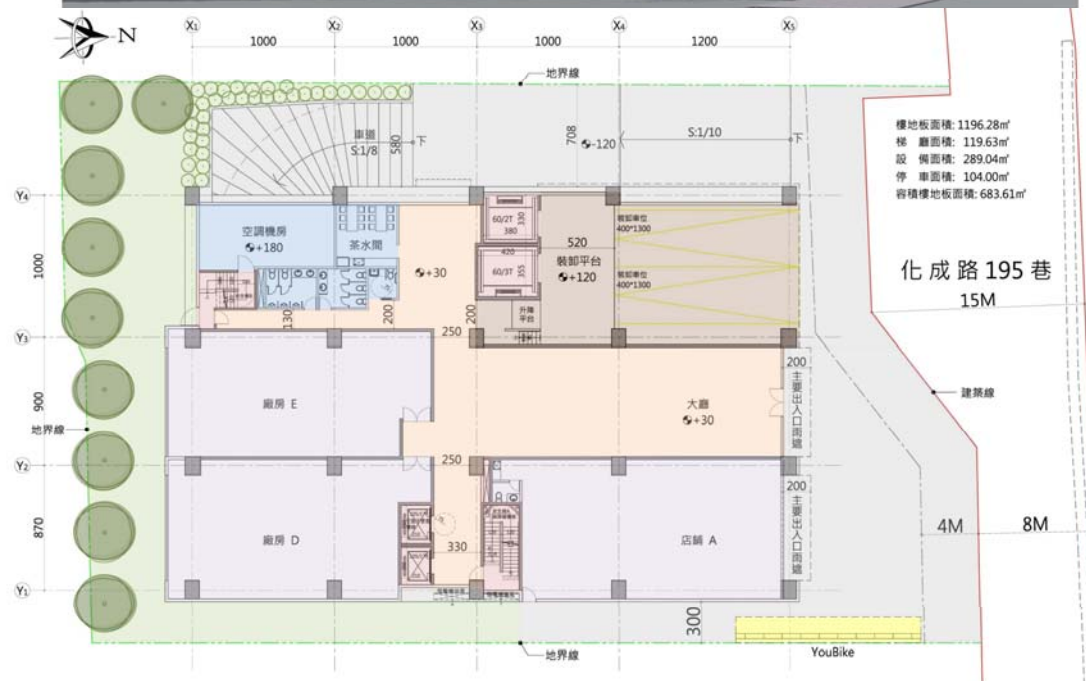
## 法令依據

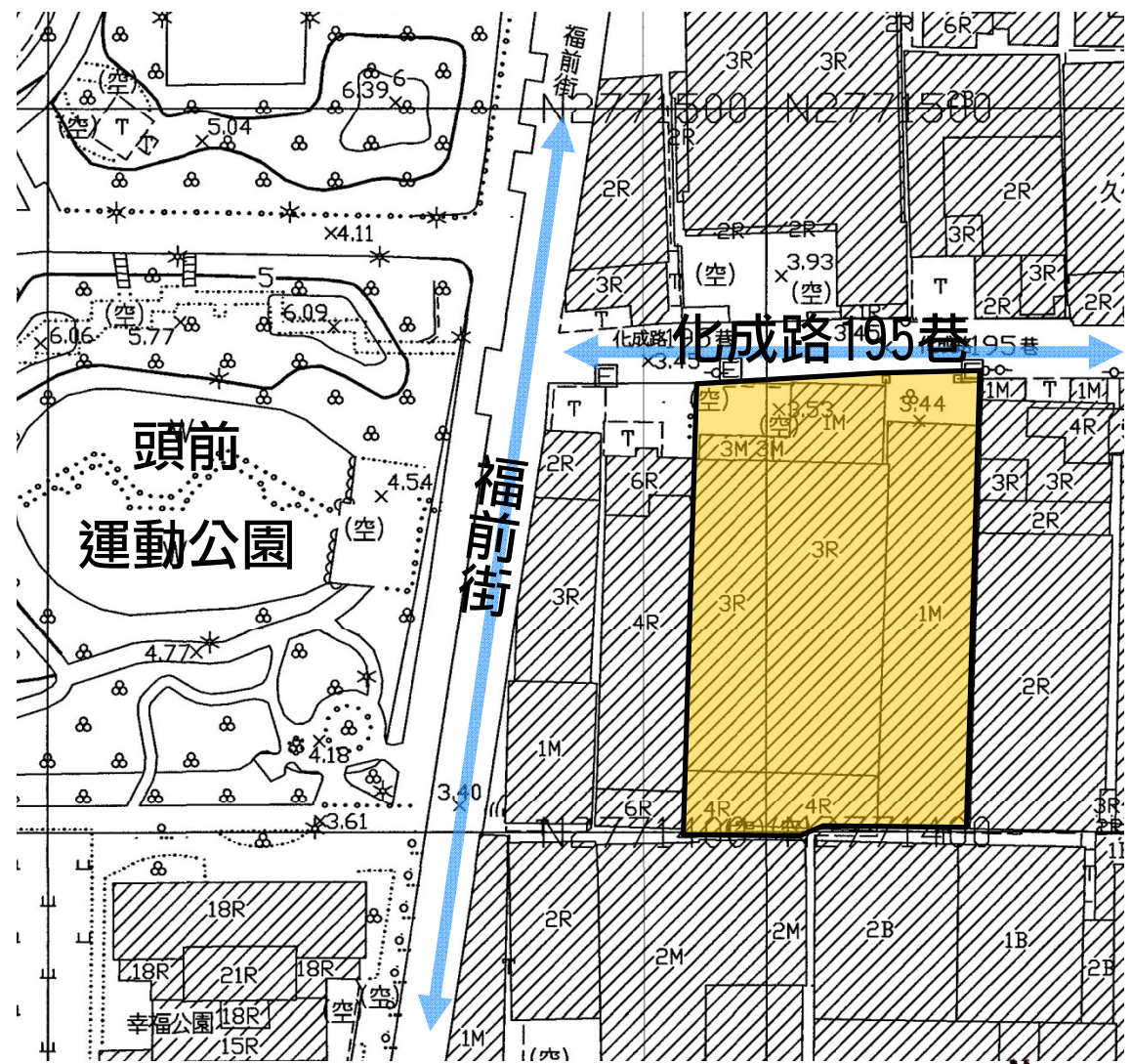
- ◎ 依據『都市更新條例』第37條，計算同意比例 & 門檻。
- ◎ 依據『都市更新條例』第32條，召開都市更新事業計畫公聽會，辦理都市更新事業。

同意比例	私有人數		私有面積	
	土地	合法建物	土地	合法建物
全區總數	1	1	2,462.89	1,792.80
法定同意比例	80%	80%	80%	80%
本案同意比例	100%	100%	100%	100%

## 計畫目標

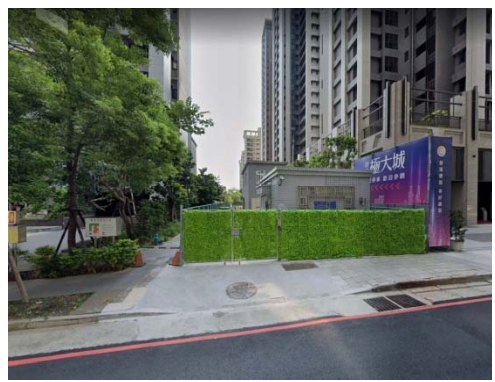
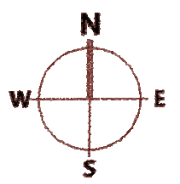
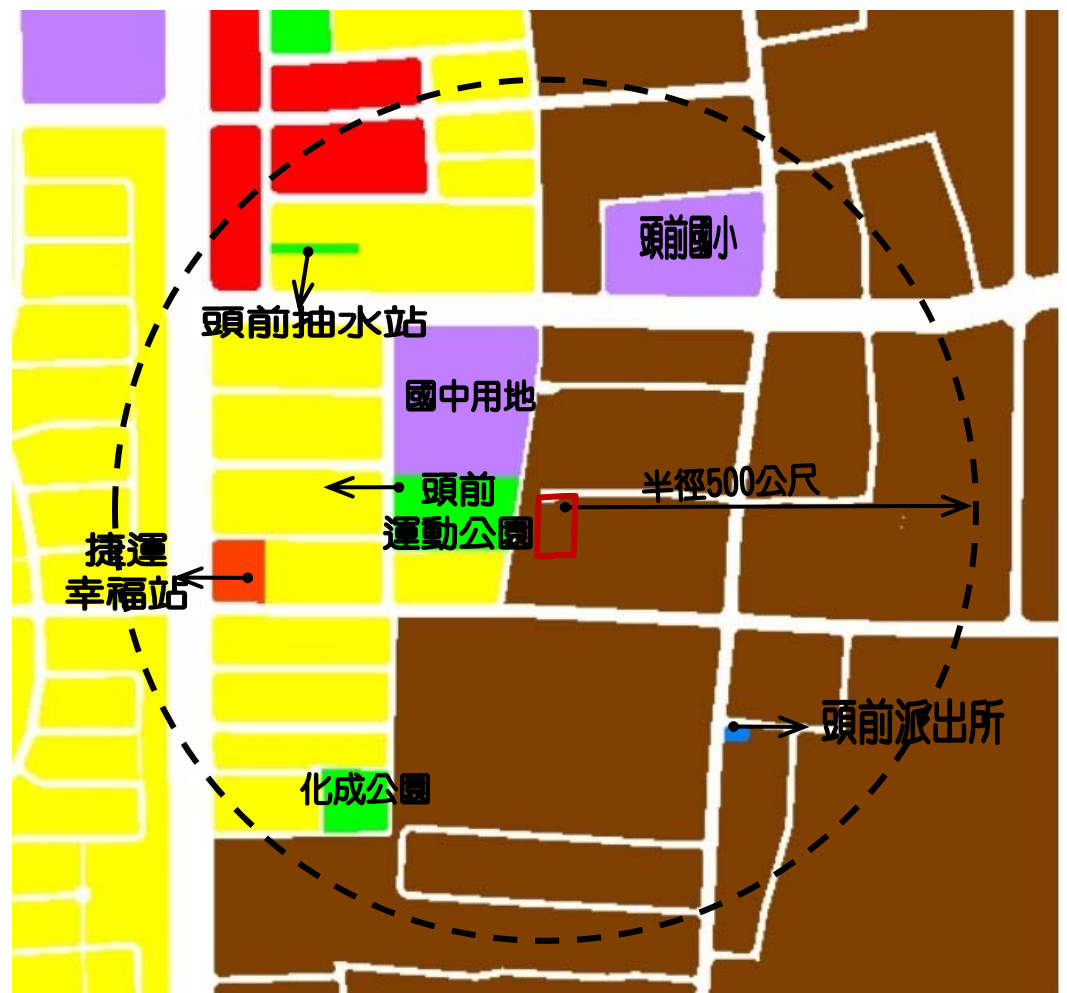
- (一) 促進都市土地再開發利用
- (二) 老舊廠辦翻新
- (三) 提供舒適的人行空間
- (四) 改善整體都市景觀





 更新單元





頭前抽水站



化成公園



頭前運動公園



頭前派出所



頭前國小



捷運幸福站

## 實施方式

- 一、本案案由東煒建設股份有限公司擔任實施者，採取『其他方式-自行興建』辦理。
- 二、本更新單元將採全區重建方式辦理更新，未來擬興建1棟地上9層與地下3層之鋼筋混凝土造(RC)建築物。
- 三、本案都市更新事業計畫內容，將以新北市都市更新審議委員會審查結果為準。

- 一、容積獎勵
- 二、拆遷安置計畫
- 三、財務計畫
- 四、效益評估
- 五、預計進度

$$\text{法定容積} = 2,331.89 \text{ m}^2 \times 210\% = 4,896.97 \text{ m}^2$$

獎勵項目		額度	容積(m <sup>2</sup> )	說明
中央 獎勵	#6危險老舊建物	5.08%	248.97	經結構安全性能評估結果未達最低等級，原建築基地獎勵8%【479、480地號】
	#10綠建築	6.00%	293.82	申請銀級6%
	#11智慧建築	6.00%	293.82	申請銀級6%
	#14更新時程	7.00%	342.79	113.05.15前申請事業計畫，獎勵7%
地方 獎勵	#2建築設計	10.00%	489.70	1.臨建築線退縮4公尺 2.自地界線退縮2公尺
更新獎勵合計		34.08%	1,669.10	
區內容移		5.62%	275.10	依都更條例§66及容移辦法§8【469、470、472地號】
都市計畫容移		19.50%	954.90	
工業立體化		18.00%	954.90	1.新增投資15% 2.能源管理3%
獎勵合計		75.12%	3,678.48	【都更+立體化50%】+【區內容移5.62%】+【都計容移19.50%】
獎勵上限說明		1.都更獎勵+立體化上限為50%；容移+立體化上限為50%		

※實際獎勵額度依新北市都市更新審議委員會審議結果為準

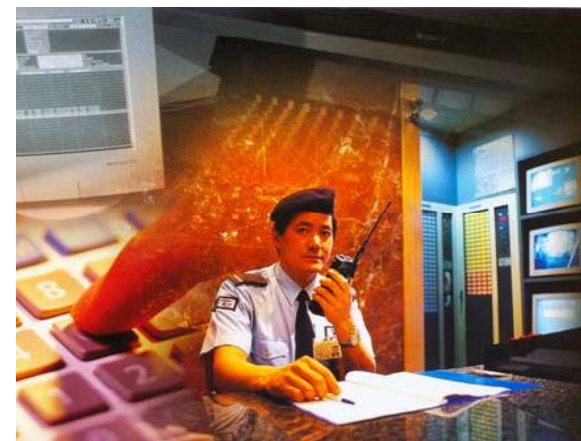
## 拆遷安置計畫

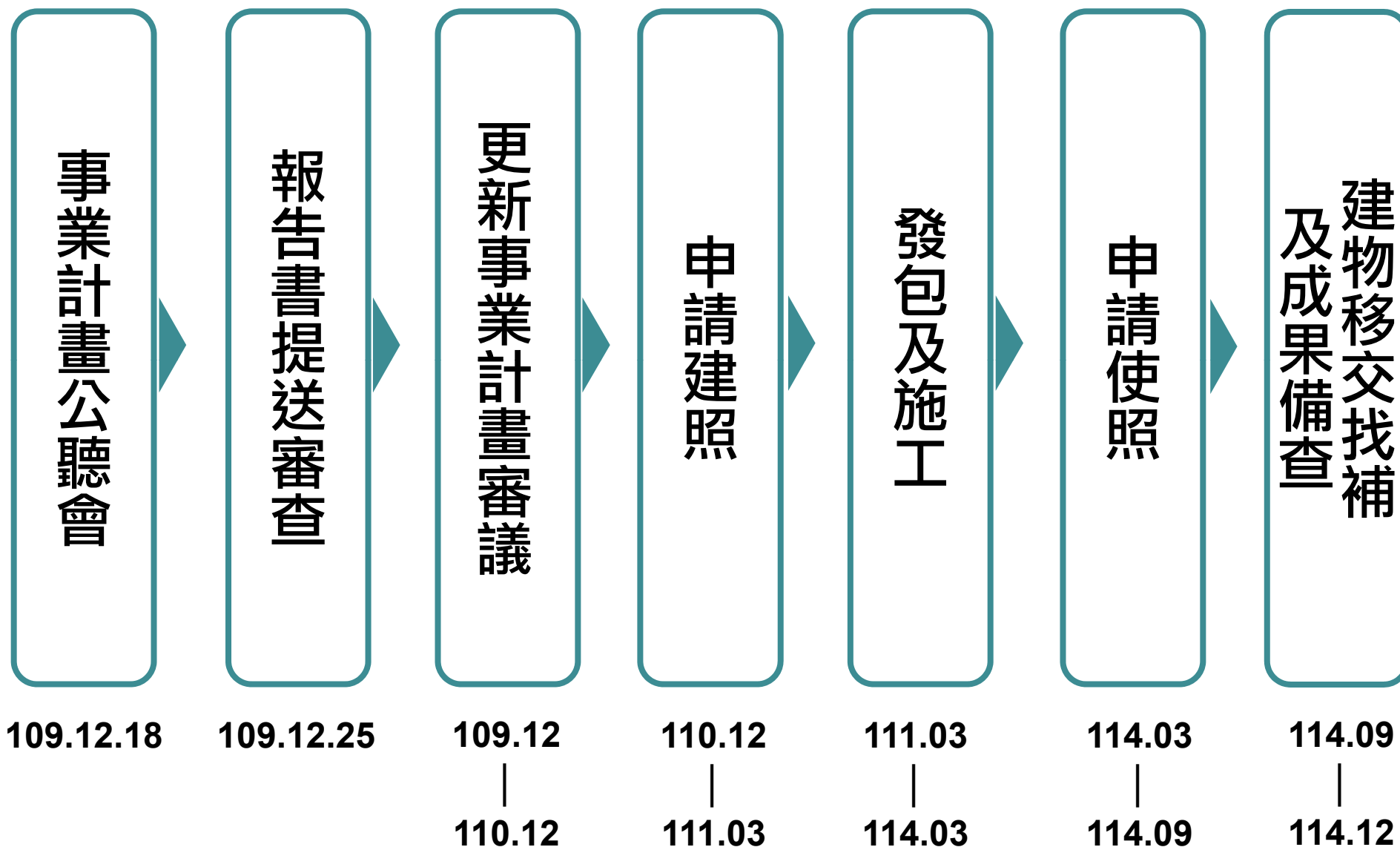
1. 地上物之拆除委託由實施者代為處理。
2. 本案為自行興建不予提列拆遷補償費及安置費用。

提列項目	提列金額	備註
壹. 工程費用	513,749,842	包含建築設計費用. 營建費用. 工程管理費. 空氣污染防制費. 公寓大廈公共基金. 外接水電瓦斯管線工程費用. 建造執照相關規費
貳. 都市更新費用	4,418,000	包含都市更新規劃費用. 不動產估價費用. 土地複丈費. 鑽探費用. 更新前土地及建物測量費用. 地籍整理費
參. 貸款利息	12,608,246	包含融資費用及自有資金之利息
肆. 稅捐	510,787	印花稅等
伍. 管理費用	131,480,371	包含信託費用. 總務及人事管理費用. 銷售管理費用. 風險管理費用
陸. 都市計畫變更費用	0	本案無
柒. 容積移轉費用	39,619,211	
合 計	702,386,457	

※未來依新北市都市更新審議委員會審查結果為準

- 地區居民：** 提供舒適安全之開放空間；美化都市景觀；更新示範帶動舊廠辦更新。
- 地主方面：** 改善建物老舊現況，更新老舊廠房；創造高品質廠辦環境；享受稅賦優惠。
- 政府方面：** 減少環境成本支出，落實更新政策，增加地方政府稅收。
- 實施者：** 獲取合理報酬；提昇企業品牌形象。





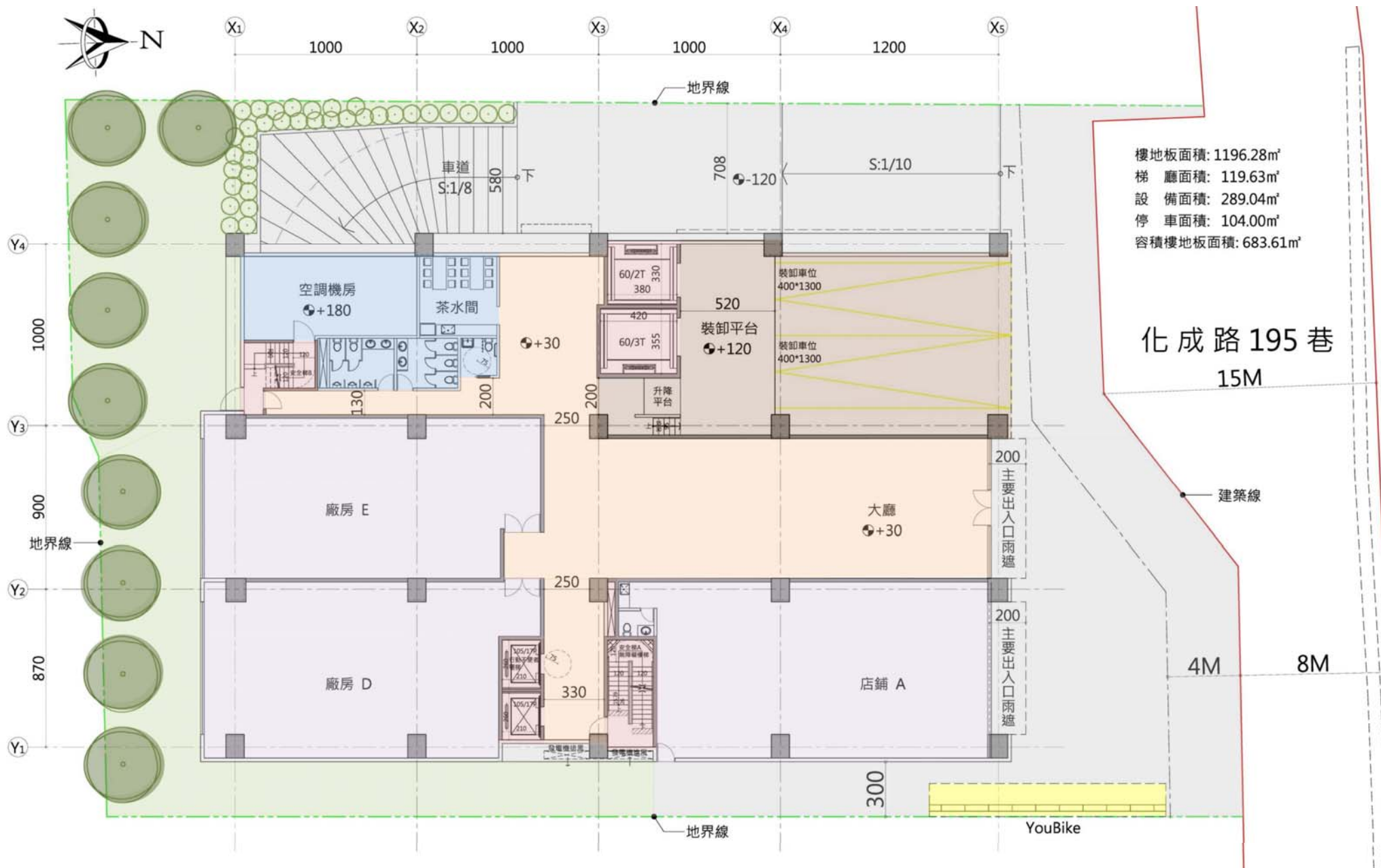
※以實際執行進度為準。

## 建築設計

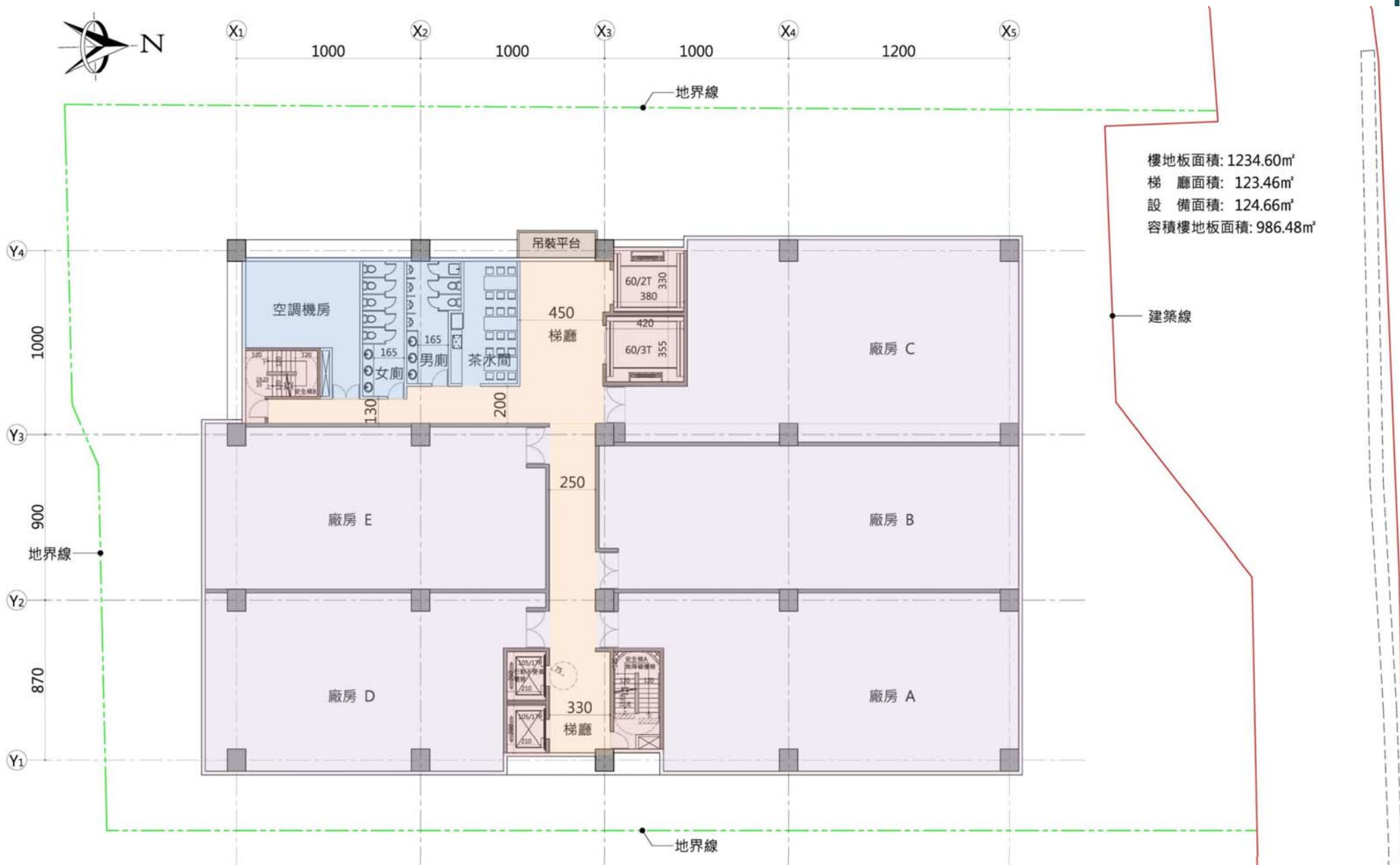


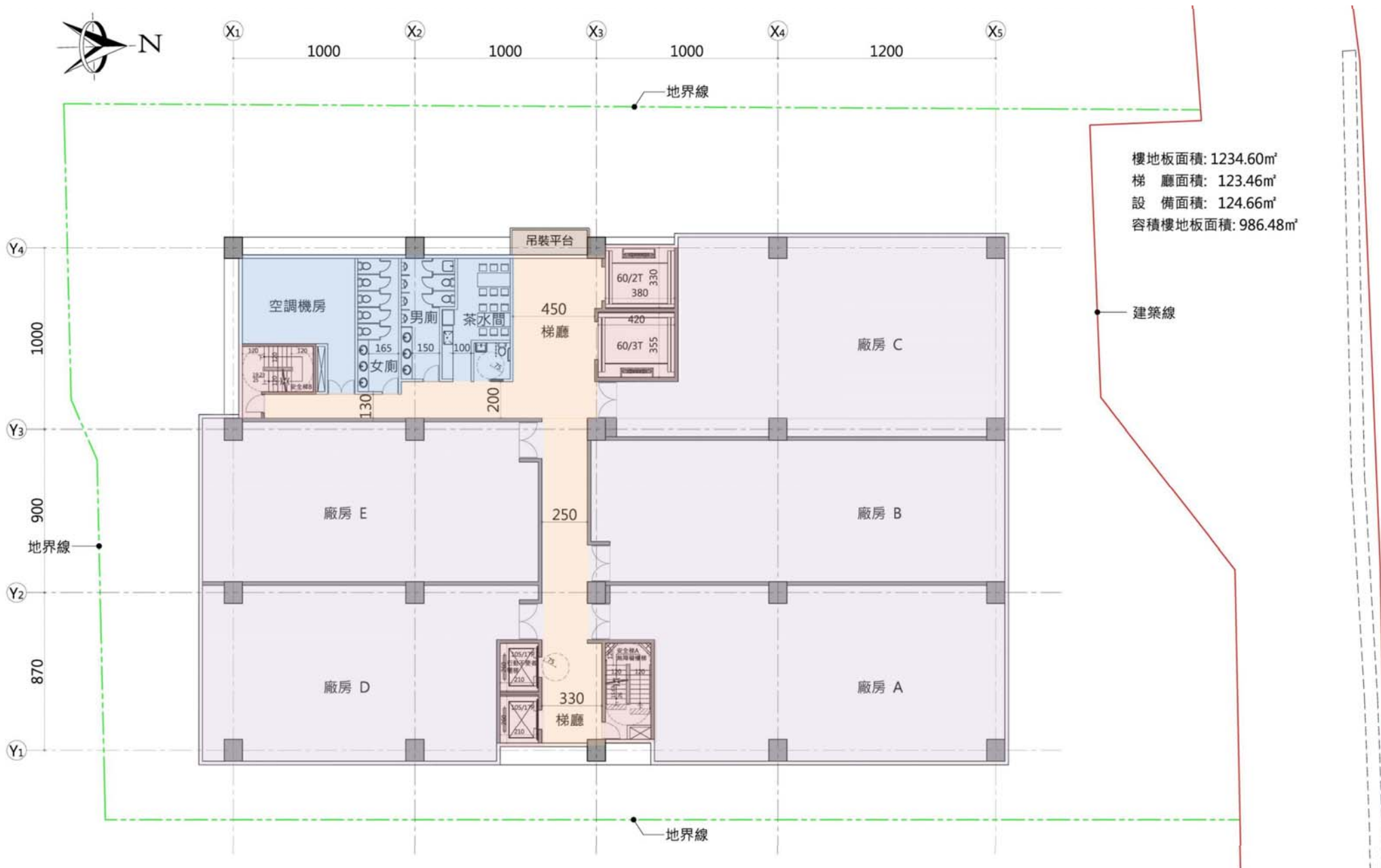
註:實際圖面與面積，應以新北市政府核定為準。

基地	基地位置	新北市新莊區幸福段473、479、480、481地號等4筆								
	土地使用分區	乙種工業區								
	贈本面積	2331.89m <sup>2</sup>								
	基地使用面積	2331.89m <sup>2</sup>								
法定建蔽率	60%	(2331.89*60%=1399.13m <sup>2</sup> )								
法定容積率	210%	(2331.89*210%=4896.97m <sup>2</sup> )								
都更獎勵面積	2448.48m <sup>2</sup>	(2331.89*210*50%=2448.48m <sup>2</sup> )								
區內容移	954.90m <sup>2</sup>	(2331.89*210*19.5%=954.90m <sup>2</sup> )								
都市計畫容積	275.10m <sup>2</sup>	(2331.89*210*5.62%=275.10m <sup>2</sup> )								
允建總容積	8575.45m <sup>2</sup>	(4896.97+2448.48+954.90+275.10=8575.45m <sup>2</sup> )								
建築面積	1234.60	2331.89*60%=1399.13m <sup>2</sup> ---OK!								
建蔽率	1234.60 / 2331.89	=52.94% < 60% ---OK								
法定空地面積	2331.89 - (2331.89*60%)	= 932.76m <sup>2</sup>								
實設空地面積	2331.89 - 1234.60	=1097.29m <sup>2</sup>								
各層樓地板面積		樓地板面積	容積樓地板面積	機電免計面積	店舖面積	廠房面積	各層樓高	戶數	用途	
	地下三層	1631.76 m <sup>2</sup>					3.10 m		停車空間	
	地下二層	1631.76 m <sup>2</sup>					3.10 m		停車空間	
	地下一層	1631.76 m <sup>2</sup>					4.30 m		防空避難室兼停車空間	
	小計	4895.28 m <sup>2</sup>								
	一層	1196.28 m <sup>2</sup>	683.61 m <sup>2</sup>	289.04 m <sup>2</sup>	188.88 m <sup>2</sup>	332.52 m <sup>2</sup>	6.00 m	3 戶	店舖、廠房、管委會使用空間、大廳	
	二層	1234.60 m <sup>2</sup>	986.48 m <sup>2</sup>	124.66 m <sup>2</sup>		931.09 m <sup>2</sup>	4.80 m	5 戶	廠房	
	三~九層	1234.60 m <sup>2</sup>	986.48 m <sup>2</sup>	124.66 m <sup>2</sup>		931.09 m <sup>2</sup>	4.80 m	5 戶	廠房	
	小計	11073.08 m <sup>2</sup>	8575.45 m <sup>2</sup>	1286.32 m <sup>2</sup>	188.88 m <sup>2</sup>	7781.24 m <sup>2</sup>		43 戶		
	屋突一層	154.33 m <sup>2</sup>					5.00 m		樓梯間、機房	
	屋突二層	154.33 m <sup>2</sup>					2.50 m		樓梯間、機房、水箱	
	小計	308.66 m <sup>2</sup>								
	總樓地板面積	4895.28+11073.08+308.66=16277.02m <sup>2</sup>								
	容積樓地板面積	8575.45m <sup>2</sup> ≤ 8575.45m <sup>2</sup> ---OK								
容積率	容積率 (8575.45-2448.48-954.90-275.10) / 2331.89 = 210% ≤ 210% ---OK! 設計總容積率 8575.48 / 2331.89 = 367.75%									
15%設備空間檢討	1286.32m <sup>2</sup> ≤ 8575.45x15% =1682.32m <sup>2</sup> ---OK!									
開挖率檢討	1631.76 / 2331.89 = 69.98% < 70%--OK!									
法定停車位	依新北市都市設計審議檢討：一戶一部、共43戶、應設:法定汽車43部 依建築技術規則第59條檢討：店舖=188.88m <sup>2</sup> <300m <sup>2</sup> ---免設! 廠房=(11073.08-188.88-104-500)/250=41.1=42部 應設:法定汽車43部、實設:法定汽車43部、自設汽車47部、合計90部 ---OK!									
法定機車位	一戶一部、共43戶、應設:法定機車43部、實設:法定機車43部、自設機車87部、合計130部 ---OK!									
裝卸車位	依建築技術規則第278條檢討：(7781.24-1500)/4000=1.57 應設:裝卸車位2部、實設:裝卸車位2部 ---OK!									
地下層開挖土方量	1631.76*12.8=20886.53m <sup>3</sup>									
工程造價	16277.02*11180+20886.53*150=185,110,063元									



# 二、三、五、六、八、九層平面圖



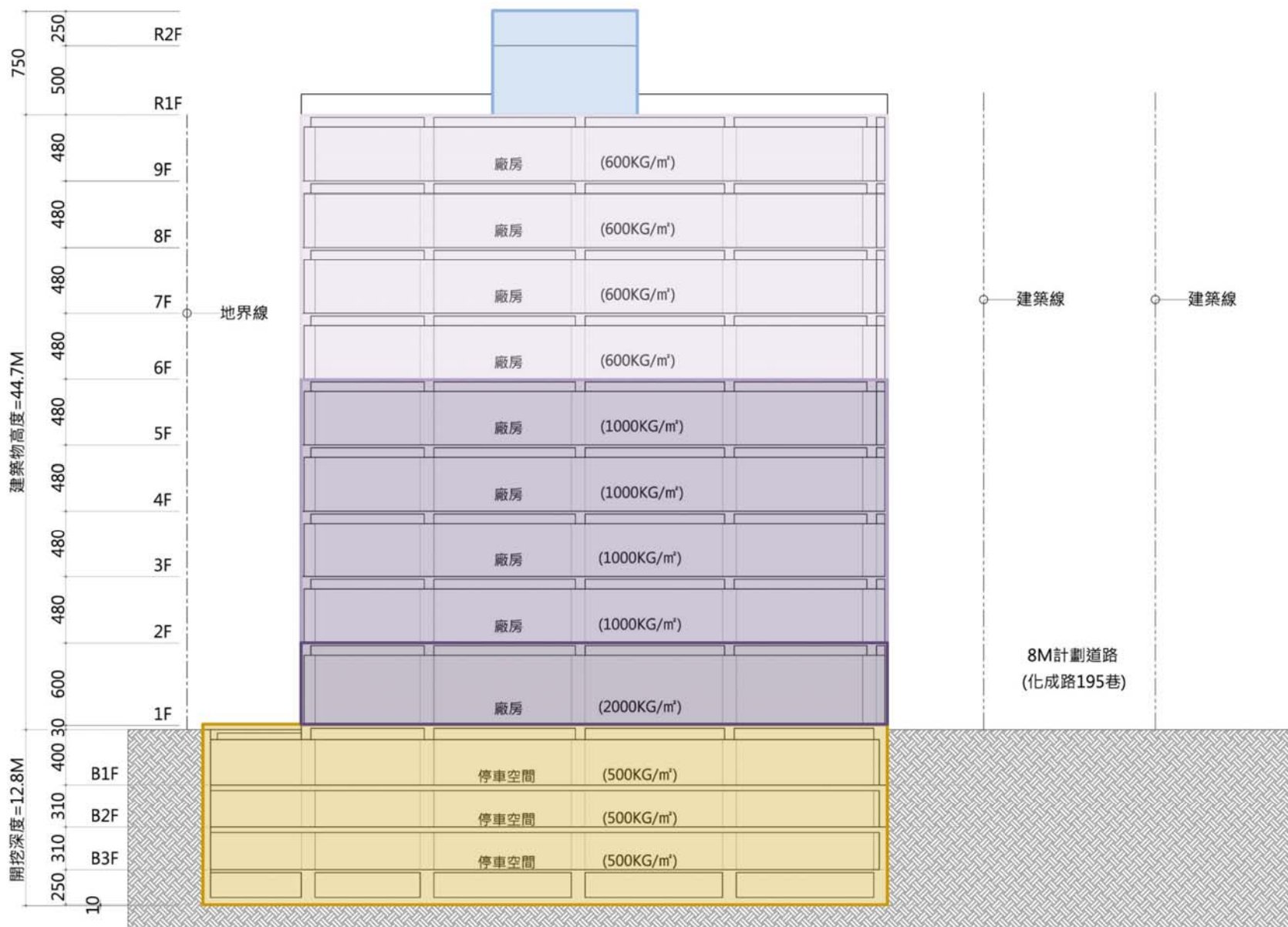






地下二層樓地板面積: 1631.76m<sup>2</sup>  
 地下開挖面積 檢討:  
 1631.76m<sup>2</sup> < 2331.89\*70%=1632.32m<sup>2</sup>.....OK!







# 簡報結束 感謝聆聽

---

有關更新相關法令規定可參閱

新北市都市更新處：

<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

※簡報內容未來依新北市都市更新審議委員會審查結果為準