副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：徐彤
電話：(02)29506206 分機321
傳真：(02)29506556
電子信箱：a14900@ms.ntpc.gov.tw

236
新北市土城區金城路二段269號2樓

受文者：東琳不動產事業有限公司

發文日期：中華民國112年10月16日
發文字號：新北府城更字第1124613419號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨及說明三

主旨：檢送「擬訂新北市土城區沛陂段155地號等2筆土地都市更新事業計畫案」計畫書、圖及公告各2份，請自112年10月23日起張貼貴所都市計畫公告欄公開展覽30日，並於112年11月8日下午2時30分假新北市土城區沛陂市民活動中心(新北市土城區三民路23巷8弄9號)舉辦公聽會，請查照。

說明：

一、依據都市更新條例第32條、109年6月30日實施之「新北市都市更新106重建專案計畫」(以下簡稱本專案)辦理。

二、請貴所協助在更新單元當地沛陂里辦公處之公告欄張貼公告，並請於公聽會當日協助提供會議場所及相關設施設備等相關事宜。

三、正、副本隨文檢附實施者簡報、發言單各1份供參，請於公聽會當日自行攜帶。

四、副本抄送下列單位：

(一)家登精密工業股份有限公司(以下簡稱實施者)：

1、經查旨案符合本專案適用對象，爰予以同意自公開展覽日起依本專案列管相關事宜，倘後續發生本專案第2點第3項所定事由，將依規定解除或重新計算列管時間。

2、務請於公聽會當日準備書面資料會同規劃及建築設計

等專業團隊與會並簡報規劃內容，另請於本案專屬網頁周知公聽會日期及地點。

3、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」（網址：https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

(二)本府警察局：敬請於會議當日派員維持秩序。

(三)本案土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人：

1、土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，意見書以送達或郵戳日為準，本府將彙整後提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以參考審議。

2、檢送實施者提供依公開展覽版複製之都市更新事業計畫書光碟資料1份。另為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容可於實施者所架設網站查詢(網址為http://pse.is/58freq)，其最終仍應依本府核定發布實施為準。

3、如有發燒或咳嗽等情形，建議配戴口罩或可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。倘不克出席，得以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，或以書面委託代理人出席，隨文檢送發言單（委託書範本可自行至本府都市更新處網站下載），本府將彙整後提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以參考審議。

4、為推動節能減碳，禁止使用各類免洗餐具及杯水，請與會來賓勿攜入。

(四)本府城鄉發展局都市設計科：本案屬都市更新及都市設計聯審案件，後續將於公開展覽期滿後召開第1次專案小組審議，請協助預為審查，以利辦理後續審議作業，審查意見請於專案小組上提供，隨文檢送旨案計畫書、圖各1份供參。

正本：新北市土城區公所

副本：家登精密工業股份有限公司(含計畫書、圖各1份)、東琳不動產事業有限公司(含計畫書、圖各1份)、保利鑫聯合建築師事務所(含計畫書、圖各1份)、台灣中小企業銀行股份有限公司(含光碟1份)、林議員金結、洪議員佳君、卓議員冠廷、彭議員一書、黃議員永昌、江議員怡臻、廖議員宜琨、蘇議員泓欽、呂議員家愷、林議員銘仁、陳委員玉璟、黃委員哲賢、新北市政府消防局(含光碟1份)、新北市政府警察局、新北市政府警察局土城分局、新北市土城區沛陂里辦公處(以上均含簡報1份)、新北市政府城鄉發展局都市設計科(含計畫書、圖各1份)、新北市政府都市更新處(含計畫書3份、圖2份、公告4份及附件冊1份)

市長侯友宜 請假

副市長劉和然 代行

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

東琳不動產事業有限公司
Dong Lin Immovable Property Business Limited Company

都市更新公辦公聽會

新北市土城區沛陂段155地號等2筆土地

實　施　　者: 家登精密工業股份有限公司
建築設計: 保利鑫聯合建築師事務所
都更規劃: 東琳不動產事業有限公司

日期：112.10.16

CONTENTS

目錄

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容說明

參、建築規劃設計說明

PATER 1

第一部份

壹、辦理緣起

辦理緣起與法源依據

PATER 1

■《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**。

新北市都市更新單元劃定基準(111.09.13)

➢ **臨路條件&基地規模**

符合劃定基準第6點第1項第2款之規定，**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㎡**。

（基地臨14m中興路；面積7,668.14㎡）

➢ **建築物投影比率**

符合第七點第1項第2款之規定，非屬完整街廓或未於法定山坡地，其**建築物(含既有違建)投影比率≧1 / 3**；且其中**合法建築物屋齡達30年之建築投影面積≧1 / 2** (本案符合檢討規範)。

➢ **重建區段建築物及地區環境狀況**

符合環境檢討**指標（三）、（六）**。

指標（三）：更新單元範圍**現有建蔽率**超過**法定建蔽率**且**現有容積**未達**基準容積**(本案符合檢討規範)。

指標（六）：合法建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→**合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級**(本案合法建築物皆未達乙級)。

辦理緣起與法源依據

PATER 1

■《都市更新條例》第32條第3項：

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

■《都市更新條例》第37條：

更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過4/5，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過4/5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。

■辦理過程&進度

112.03.15　張貼公告、寄發開會通知&傳單

112.03.15~03.17　刊登於太平洋日報連登三日

112.03.27　舉辦自辦公聽會

112.03.31　事業計畫報告書報核

112.06.09　事業計畫報告書第一次補正

112.10.16　舉辦公辦公聽會

PATER 2

第二部份

貳、事業計畫內容說明

報告者：東琳不動產事業有限公司

更新團隊分工

CHAPTER 2

■ **實施者：**

家登精密工業股份有限公司(負責人：邱銘乾)

聯絡地址：新北市土城區中央路四段2號9樓

統一編號：16406379

電　　話：(02)2268-9141(分機1562 黃小姐)

資本總額：1,500,000,000元

營業項目：模具製造業、模具批發業、模具零售業、工業用塑膠製品製造業、電子零組件製造業、電腦及週邊設備製造業、資料儲存媒體製造 及複製業、電子材料批發業、電子材料零售業、住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、航空器及其零件製造業、機械設備製造業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

■ **規劃設計團隊：**

保利鑫聯合建築師事務所(代表人：周大雅)

聯絡地址：嘉義市東區民樂街111號

電　　話：(04)2252-0118

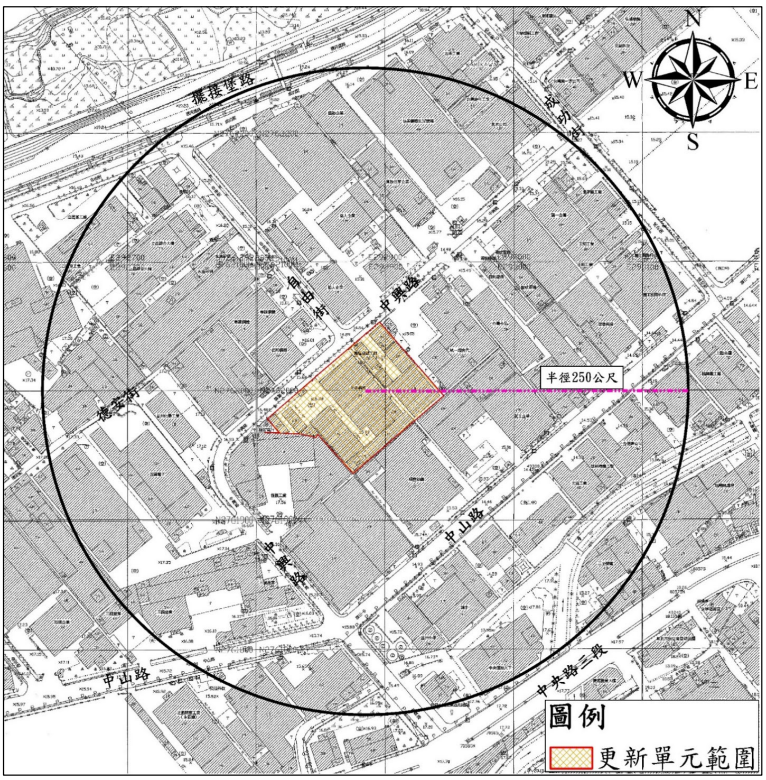
東琳不動產事業有限公司(代表人：吳李雪娥)

聯絡地址：新北市土城區金城路二段269號2樓

電　　話：(02)8262-3358

更新單元位置

CHAPTER 2

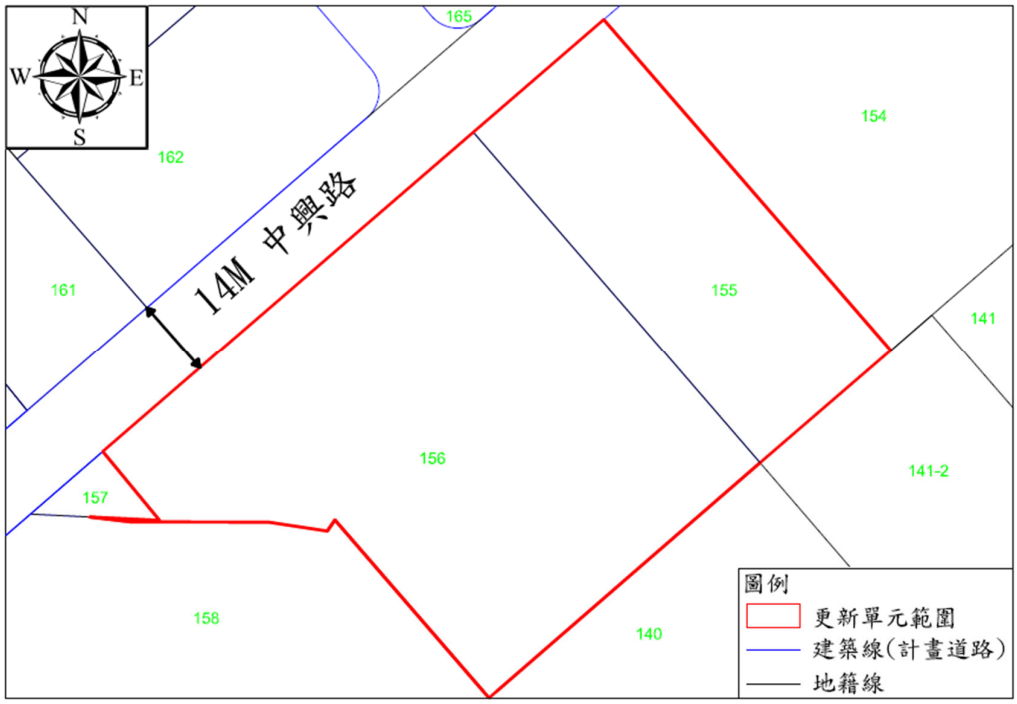


本案更新單元位於中興路以南，僅基地一側臨接計畫道路，其餘毗鄰側向皆為已建築之建築基地。

更新單元範圍&面積

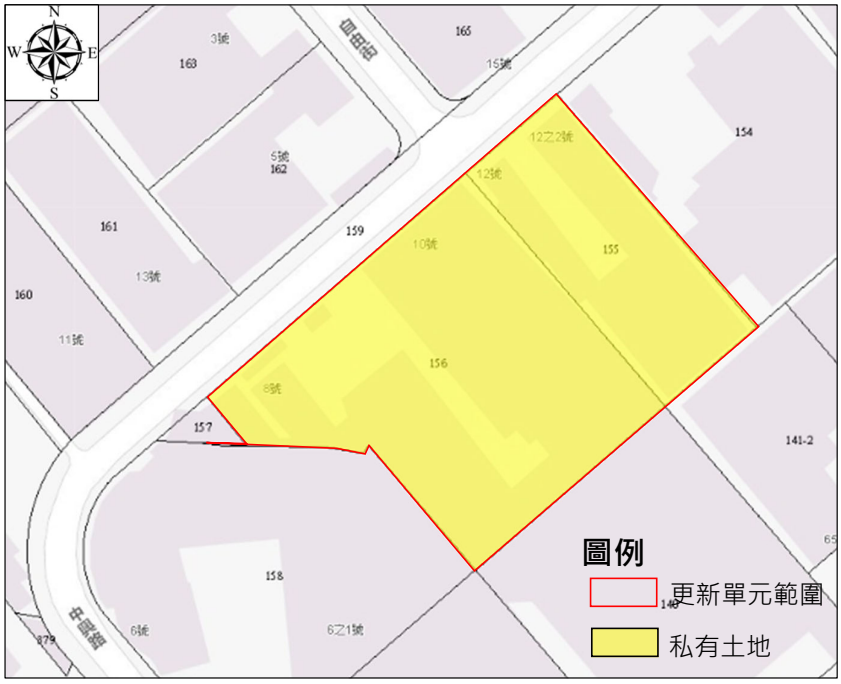
CHAPTER 2

- **更新單元範圍：**
  新北市土城區沛陂段155、156地號等共計2筆土地
- **更新單元面積：**
  7,668.14平方公尺(約2,319.61坪)



更新單元土地權屬

CHAPTER 2

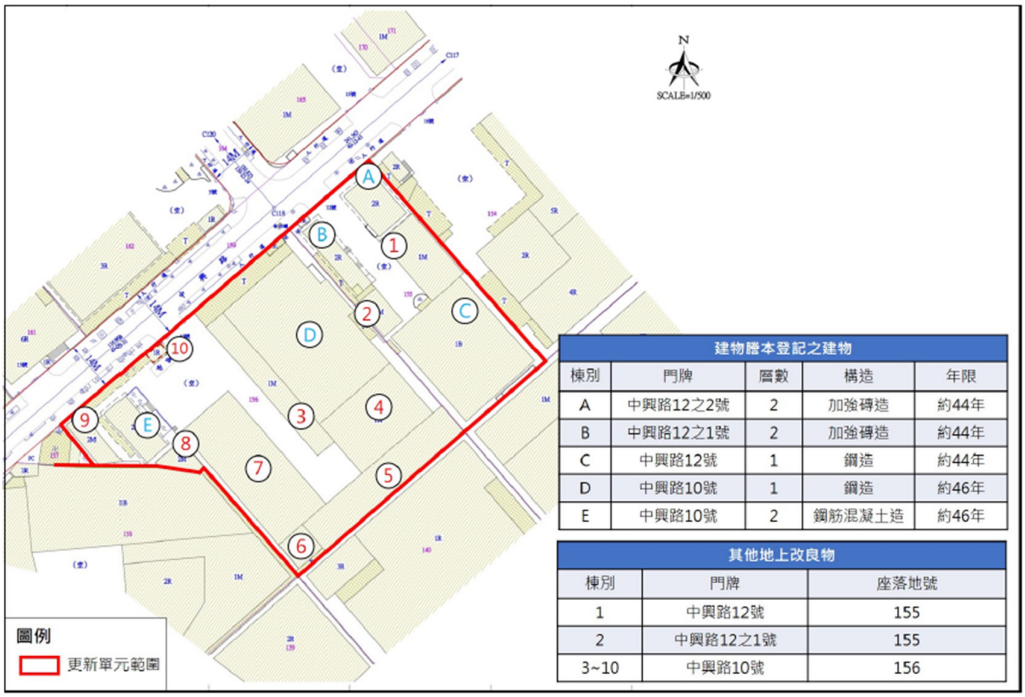


- **土地權屬：**
  本更新範圍2筆土地皆為私有土地，面積共計7,668.14㎡，佔更新單元比例100%，且為單一所有權人。

土地權屬	所有權人	面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有	私人	7,668.14	100	1	100
合計		7,668.14	100	1	100

註：上表為112年3月31日本案申請報核之產權狀況

更新單元建物權屬



建物謄本登記之建物

棟別	門牌	層數	構造	年限
A	中興路12之2號	2	加強磚造	約44年
B	中興路12之1號	2	加強磚造	約44年
C	中興路12號	1	鐵造	約44年
D	中興路10號	1	鐵造	約46年
E	中興路10號	2	鋼筋混凝土造	約46年

其他地上改良物

棟別	門牌	座落地號
1	中興路12號	155
2	中興路12之1號	155
3~10	中興路10號	156

■ **建物權屬：**

本更新範圍內之合法建築物有5棟，主要建物構造為加強磚造、鋼造及鋼筋混凝土造。

建物所有權均為私有，面積為2,838.02㎡，屋齡皆超過30年以上。(詳建物登記謄本)

更新單元現況使用分析

更新單元使用分區	甲種工業區
土地面積(㎡)	7,668.14
法定建蔽率	60%
法定容積率	210%
法定建蔽面積(㎡)	4,600.88
法定容積面積(㎡)	16,103.09

本更新單元範圍係屬甲種工業區，位於土城工業區內，故更新單元現況及周邊土地皆以工業生產廠房作為主要用途。

考量建物老舊與安全之虞，本案有迫切更新重建之必要，進而增進都市環境安全之品質、復甦產業經濟之發展、改善既有老舊工業區之景觀。