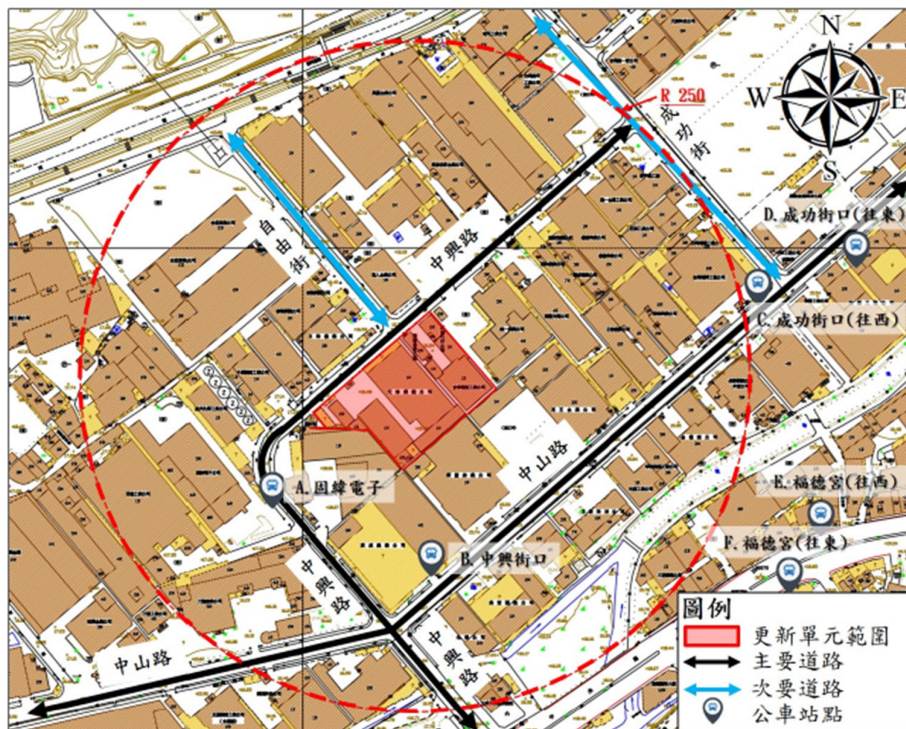


# 事業計畫同意比率

《都市更新條例》第37條第一項第三款(自行劃定更新單元)：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4/5(80%)，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(80%)同意。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)
全區總合(A=a+b)	7,668.14	1	2,838.02	1
公有(a)	—	—	—	—
私有(b)	7,668.14	1	2,838.02	1
排除總合(C)	—	—	—	—
計算總合(B=b-c)	7,668.14	1	2,838.02	1
私有同意數(C)	7,668.14	1	2,838.02	1
同意比率(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
公辦公開評選實施者	50%	50%	50%	50%
公告逕行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第37條第1項	90%	—	90%	—

# 更新單元周邊交通網絡



# 更新單元計畫目標

## ➤ 促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能

- 改善目前土地低度利用情形，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值
- 連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境與整體發展

## ➤ 打造具防災自主能力的安全都市環境

- 健全消防安全設施，有效改善公共安全並創造安全都市環境

## ➤ 推動都市更新事業，促進整體環境品質提升

- 改善原有之都市景觀
- 加強與鄰棟間隔及通風採光，並依據日照陰影退縮增加日照及採光，予以環境品質有效提升。

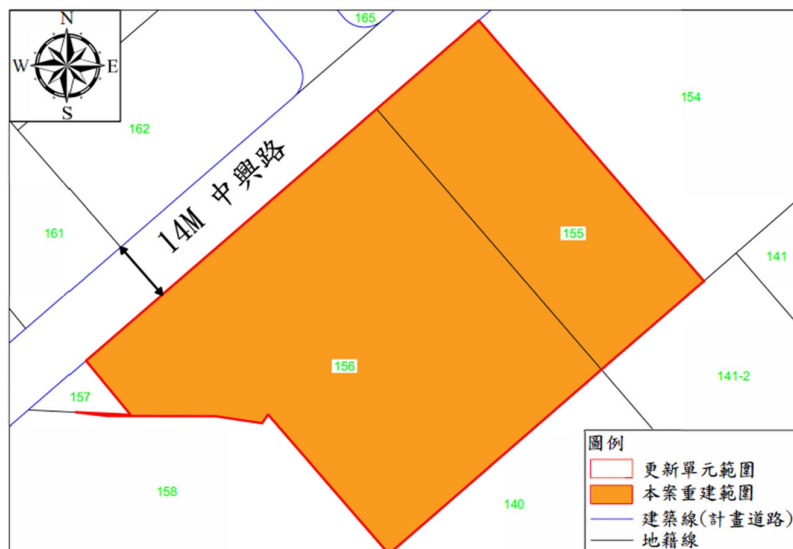
## ➤ 形塑整體都市機能，塑造都市開放空間

- 透過設施改善及活動空間地提供，提高環境品質
- 妥善規劃開放空間，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

**期望落實區域” 奠定環境災防安全、提升都市景觀風貌、增進區域產業價值、塑造空間永續發展”**

15

# 處理及實施方式、費用分擔、拆遷安置計畫



## ■ 區段劃分、處理及實施方式

全區劃為**重建區段**，並以**一次整體開發**執行重建計畫，且以**自行興建**方式實施都市更新事業，於原址重建廠辦大樓。

## ■ 費用分擔原則

本事業計畫實施之總成本，由實施者**家登精密工業股份有限公司**負擔並具名辦理，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**』規定提列。

## ■ 實施風險管控方案

以土地信託、資金信託等方式實施風險管控。

## ■ 地上物拆遷計畫

本案以「**自行興建**」之方式實施，故預訂待本事業計畫核定後，將更新單元範圍內所有合法建築物及既有違章建築物**全部拆除重建**，暫無擬定拆遷計畫。

## ■ 建築物補償及安置

本更新單元範圍內之地上物**皆屬實施者所有**，其補償費用及安置皆由實施者**自行內化吸收**，故無認列為共同負擔之成本。

16

## 申請容積獎勵項目

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」、10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，以及「容積移轉相關規範之獎勵評定」項目。

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵比例(%)
中央	第六條：建物結構安全性能評估(未達最低等級)	1,288.24	8
	第十條：綠建築(銀級)	966.18	6
	第十四條：時程獎勵	1,127.21	7
	第十五條：規模獎勵	3,027.38	18.8
小計(A)		6,409.03	39.8
地方 (上限20%)	第二條： (一)自建建築線退縮淨寬4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8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4公尺以上建築。 (二)自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	1,610.30	10
	小計(B)	1,610.30	10
都市更新容積獎勵總計(A+B)		8,019.34	49.8
容積移轉(C)		6,441.23	40
容積合計(A+B+C)		14,460.57	89.8

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。

17

## 財務計畫

總項目	費用	備註
工程費用(A)	23億1,064萬5,787元	不含拆除費用與公共設施相關工程費用。
申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關費用(B)	442萬635元	相關維護管理基金費用。
都市更新費用(C)	728萬元	包含規劃費、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、地籍整理費、都更審查費，以及交通影響評估等費用。
貸款利息(D)	1億4,313萬9,041元	自有資金(30%)、融資資金(70%)。
稅捐(E)	263萬8,568元	印花稅等。
管理費用(F)	2億9,006萬8,329元	人事行政管理費與銷售管理費。
都市計畫變更負擔費用(G)	--	本案無。
容積移轉費用(H)	4億3,474萬3,277元	容積移轉以折繳代金估價辦理。
本案更新成本總計	31億9,293萬5,637元	

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

18

# 維護管理及保固事項、更新前後之效益評估

擬訂新北市土城區沛波段155地號等2筆土地-公辦公聽會

## 維護管理計畫

### ■ 成立公寓大廈管理委員會

- 依相關規定擬訂公寓大廈規約及辦理相關委員之選舉。
- 規約通過實行及委員選任完成後即將原提列之公寓大廈共同管理基金移交予管委會統籌運用。
- 後續實際維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之公寓大廈規約內容為準。

### ■ 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」提列公共管理基金，併同公寓大廈管理基金移交與管理委員會運用。

### ■ 環境友善回饋方案

本案已於112年5月9日至118年5月8日，與土城工業區服務中心取得綠美化認養協議，針對更新單元鄰接之公共人行步道、行道樹與植栽，執行6年的維護管理之責任與義務。

## 效益評估

評估項目	更新前	更新後
土地使用	老舊廠房稠密，土地使用不符都市土地開發經濟效益。	透過都市更新進行整體規劃設計，使建物發揮最大的效益。
建物使用	建築物老舊且結構安全性能堪慮，故潛藏公共安全及環境衛生問題。此外，停車位現況空間也不足夠。	1.以 <b>現代化的防災耐震之建築技術規範規劃設計</b> ，進而改善環境及安全問題。 2.透過開挖 <b>地下室3層</b> ，設置 <b>329輛汽車位、407輛機車位</b> ，以及 <b>6輛裝卸車位</b> 以 <b>解決基地內停車空間不足之問題</b> 。
公共空間	無充足的開放空間供大眾使用。	沿道路設置 <b>4M沿街步道</b> ，共計 <b>460.96 m<sup>2</sup></b> 的開放空間供大眾使用
視覺景觀	建築物頹敗，老舊建物影響環境軸線，降地市容之整體性與城市意象	配合周遭都市景觀，改善當地環境賦予嶄新面貌，提供良好視覺景觀

19

# 實施進度

擬訂新北市土城區沛波段155地號等2筆土地-公辦公聽會

事業計畫核定至更新成果備查期間(總計4年5個月)

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	事業計畫核定公告	1	113年8月
2	申請拆除及建造執照	3	113年9~11月
3	申請更新期間稅捐減免	1	113年8月
4	地上物騰空拆除	2	113年12月~114年1月
5	工程施工	38	114年2月~117年3月
6	申請使用執照	2	117年4~5月
7	送水送電	1	117年6月
8	申請測量	1	117年7月
9	產權登記	2	117年8~9月
10	申請更新後稅捐減免	2	117年10~11月
11	更新成果備查	2	117年12月~118年1月

註：上表為預訂實施進度參考，實施進度需適整合及審查進度調整。

20

## 其他應加表明之事項

### 個案更新專屬網站

[家登精密官網-投資人專區-都市更新專區](#)

<https://reurl.cc/7Me6xQ>

### 政府部門相關資訊

#### 內政部營建署

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

#### 新北市政府都市更新處

- 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 聯絡電話：(02)2950-6206

### 聯繫窗口

#### [家登精密工業股份有限公司](#)

- 聯絡人：黃奕婷
- 聯絡地址：新北市土城區中央路四段2號9樓
- 聯絡電話：(02)2268-9141 #1562

#### [都更規劃-東琳不動產事業有限公司](#)

- 聯絡地址：新北市土城區金城路二段269號2樓
- 聯絡電話：(02)8262-3358

#### [建築設計-保利鑫聯合建築師事務所](#)

- 聯絡地址：嘉義市東區民樂街111號
- 聯絡電話：(04)2252-0118

# PATER 3 第三部份

## 參、建築規劃設計說明

報告者：保利鑫聯合建築師事務所

# 更新後規劃總樓地板面積計算表

使用分區		甲種工業區																
基地面積		155地號	156地號	合計														
		2291.81m <sup>2</sup>	5376.33m <sup>2</sup>	7668.14m <sup>2</sup>														
法定建蔽率		60%																
法定建築面積		4600.88m <sup>2</sup>																
法定容積率		210%																
法定容積率		16103.09m <sup>2</sup>																
基礎容積FA		FA = 7668.14x210% = 16103.09m <sup>2</sup>																
都市獎勵面積(中央)△FB		△FB = 7668.14x210%x39.8% = 6409.03m <sup>2</sup>																
都市獎勵面積(地方)△FC		△FC = 7668.14x210%x10% = 1610.31m <sup>2</sup>																
容積移轉面積△FD		△FD = 7668.14x210%x40% = 6441.24m <sup>2</sup>																
允建總容積樓地板面積		FA+△FB+△FC+△FD = 30563.67m <sup>2</sup>																
允建容積率		30563.67m <sup>2</sup> /7668.14m <sup>2</sup> = 398.58%																
法定空地		7668.14x40% = 3067.26m <sup>2</sup>																
本案設計																		
實設空地		7668.14m <sup>2</sup> -4583.37m <sup>2</sup> = 3084.77m <sup>2</sup>																
實設建築面積		4583.37m <sup>2</sup> < 7668.14x210%=4600.88m <sup>2</sup> ...OK!																
實設容積樓地板面積		30561.16m <sup>2</sup> (30498.54+62.62=30561.16m <sup>2</sup> ) ≤ 30563.67m <sup>2</sup> ...OK!																
實設容積率		30561.16m <sup>2</sup> /7668.14x100%=398.55% ≤ 398.58%...OK!																
地層	各層面積計算	樓地板面積(A)				機電設備空間(B)15%			梯廳(C)	梯廳>10%(D)	停車樓地板面積	容積樓地板面積(A)-(B)-(C)+(D)	用途	戶數	高度(m)	備註		
		(1)作業廠房	(2)其他	(3)附屬空間	(1)-(3)小計	(4)機房+管線間	(5)管委會空間	(6)安全梯間									(4)-(6)小計	
下層	地下三層	0.00m <sup>2</sup>	5272.72m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	5272.72m <sup>2</sup>	271.61m <sup>2</sup>		84.41m <sup>2</sup>	356.02m <sup>2</sup>				停車空間、機房		3.60			
	地下二層	0.00m <sup>2</sup>	5272.72m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	5272.72m <sup>2</sup>	193.75m <sup>2</sup>			193.75m <sup>2</sup>				停車空間、機房		3.60			
	地下一層	0.00m <sup>2</sup>	5272.72m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	5272.72m <sup>2</sup>								防空避難空間、停車空間		3.90			
	地下室小計	0.00m <sup>2</sup>	15818.16m <sup>2</sup>		15818.16m <sup>2</sup>				549.77m <sup>2</sup>						11.10			
上層	地上一層	2985.18m <sup>2</sup>	1356.79m <sup>2</sup>	211.07m <sup>2</sup>	4553.04m <sup>2</sup>	73.33m <sup>2</sup>	168.96m <sup>2</sup>	78.22m <sup>2</sup>	320.51m <sup>2</sup>	744.91m <sup>2</sup>	289.61m <sup>2</sup>	4267.30m <sup>2</sup>	3777.23m <sup>2</sup>	作業廠房、辦公室	1	15.00		
	地上二層	0.00m <sup>2</sup>	1351.06m <sup>2</sup>	632.61m <sup>2</sup>	1983.67m <sup>2</sup>	431.09m <sup>2</sup>	166.65m <sup>2</sup>	79.80m <sup>2</sup>	677.54m <sup>2</sup>	204.84m <sup>2</sup>	6.47m <sup>2</sup>	1618.44m <sup>2</sup>	1107.76m <sup>2</sup>	辦公室、機房	1	5.00	樓高含於1內	
	地上三層	3335.79m <sup>2</sup>	734.24m <sup>2</sup>	52.73m <sup>2</sup>	4122.76m <sup>2</sup>	63.60m <sup>2</sup>		86.32m <sup>2</sup>	149.92m <sup>2</sup>	411.25m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	4122.76m <sup>2</sup>	3561.59m <sup>2</sup>	作業廠房	1	8.80		
	地上四層	3337.03m <sup>2</sup>	732.68m <sup>2</sup>	52.73m <sup>2</sup>	4122.44m <sup>2</sup>	63.60m <sup>2</sup>		86.32m <sup>2</sup>	149.92m <sup>2</sup>	409.69m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	4122.44m <sup>2</sup>	3562.83m <sup>2</sup>	作業廠房	1	7.60		
	地上五層	2746.97m <sup>2</sup>	1377.87m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	4124.84m <sup>2</sup>	478.28m <sup>2</sup>		86.24m <sup>2</sup>	564.52m <sup>2</sup>	486.95m <sup>2</sup>	74.47m <sup>2</sup>	3714.88m <sup>2</sup>	3147.84m <sup>2</sup>	作業廠房	4	5.50		
	地上六層	2738.92m <sup>2</sup>	1385.55m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	4124.47m <sup>2</sup>	480.24m <sup>2</sup>		86.24m <sup>2</sup>	566.48m <sup>2</sup>	490.22m <sup>2</sup>	77.77m <sup>2</sup>	3707.38m <sup>2</sup>	3145.54m <sup>2</sup>	作業廠房	4	5.50		
	地上七層	2738.92m <sup>2</sup>	1385.55m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	4124.47m <sup>2</sup>	480.24m <sup>2</sup>		86.24m <sup>2</sup>	566.48m <sup>2</sup>	490.22m <sup>2</sup>	77.77m <sup>2</sup>	3707.38m <sup>2</sup>	3145.54m <sup>2</sup>	作業廠房	4	5.50		
	地上八層	1108.27m <sup>2</sup>	1153.24m <sup>2</sup>	1863.17m <sup>2</sup>	4124.68m <sup>2</sup>	324.00m <sup>2</sup>		86.24m <sup>2</sup>	410.24m <sup>2</sup>	423.69m <sup>2</sup>	11.01m <sup>2</sup>	3863.84m <sup>2</sup>	3301.76m <sup>2</sup>	作業廠房、辦公室	2	5.00		
	地上九層	0.00m <sup>2</sup>	1026.26m <sup>2</sup>	3098.43m <sup>2</sup>	4124.69m <sup>2</sup>	214.04m <sup>2</sup>		86.24m <sup>2</sup>	300.28m <sup>2</sup>	411.08m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	3973.81m <sup>2</sup>	3413.33m <sup>2</sup>	辦公室	1	5.00		
	地上十層	0.00m <sup>2</sup>	895.75m <sup>2</sup>	2099.64m <sup>2</sup>	2995.39m <sup>2</sup>	63.26m <sup>2</sup>	242.01m <sup>2</sup>	86.24m <sup>2</sup>	391.51m <sup>2</sup>	268.76m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	2995.39m <sup>2</sup>	2335.12m <sup>2</sup>	管委會空間、用餐區、餐飲場所、倉庫	1	5.00		
	地上層小計	18991.08m <sup>2</sup>	11398.99m <sup>2</sup>	8010.38m <sup>2</sup>	38400.45m <sup>2</sup>				4097.40m <sup>2</sup>	4307.85m <sup>2</sup>	537.10m <sup>2</sup>	36093.59m <sup>2</sup>	30498.54m <sup>2</sup>		20	63.90	建築物高度	
	屋突一層		989.31m <sup>2</sup>		989.31m <sup>2</sup>										梯間、機房		4.00	
	屋突二層		543.30m <sup>2</sup>		543.30m <sup>2</sup>										機房		4.00	
屋突層小計		1532.61m <sup>2</sup>		1532.61m <sup>2</sup>												8.00	屋突層高度	
總計(地上層及地下層)		18991.08m <sup>2</sup>			55751.22m <sup>2</sup>				4647.17m <sup>2</sup>	4307.85m <sup>2</sup>	537.10m <sup>2</sup>	36093.59m <sup>2</sup>	30498.54m <sup>2</sup>		20			
162條允許容積(機電設備空間)		30563.67x15%=4584.55m <sup>2</sup> < 4647.17m <sup>2</sup> - 4584.55m <sup>2</sup> = 62.62m <sup>2</sup> 回計容積																
停車數量檢討		本案應設 法定汽車數量檢討(依建築技術規則): (38400.45-500)/250=151.60取152輛 ; 合計法定汽車數量=152輛。 無障礙汽車數量檢討(依建築技術規則): 停車總數量301~350輛者, 應設7輛 ; 合計法定無障礙汽車數量=7輛。 法定裝卸車位數量檢討(依建築技術規則): 作業廠房面積= 18991.08m <sup>2</sup> ; (18991.08-1500)/4000=4.37取5輛, 合計法定裝卸車位應設5+1=6輛。 法定機車位數量檢討(依土管): 依法定停車數量設置 ; 合計法定機車=152輛。 無障礙機車位數量檢討(依新北市建築物機車停車空間設置要點): 不得小於無障礙汽車停車位之法定數量, 應設7輛; 合計無障礙機車數量=7輛。					本案實設 本案汽車數量: 實設329輛 ≥ 152輛...OK! 本案無障礙汽車數量: 實設9輛 ≥ 7輛...OK! 本案裝卸車位數量: 實設6輛 ≥ 6輛...OK! 本案機車位數量: 實設407輛 ≥ 152輛...OK! 本案無障礙機車位數量: 實設9輛 ≥ 9輛...OK!											
開挖面積(開挖率)檢討		5348.37m <sup>2</sup> (69.75%) < (500x80%)+(7668.14-500)x70%=5417.70m <sup>2</sup> (70.65%)...OK!																
法定工程造價		建築物 總樓地板 55751.22m <sup>2</sup> x 11180元 = 623,298,640元 雜項工作物 圍牆 268.08mm x 2180元 = 584,414元 水溝 541.59mm x 1930元 = 1,045,269元 土方: A=5348.37m <sup>2</sup> x14.2m=75946.85m <sup>3</sup> B=65.38m <sup>2</sup> x0.81m=52.96m <sup>3</sup> C=(15.36m <sup>2</sup> x0.6m)+(1.5m <sup>2</sup> x1.5m)+11.14m <sup>2</sup> x0.4m=15.93m <sup>3</sup> D=24.3m <sup>2</sup> x0.5m=12.15m <sup>3</sup> E=(12.8m <sup>2</sup> x0.6m)+(1.25m <sup>2</sup> x1.5m)=9.56m <sup>3</sup> A+B+C+D+E=75946.85+52.96+15.93+12.15+9.56=76037.45m <sup>3</sup> 雜項工作物合計 13,035,301元 總計 636,333,941元																

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。