

擬訂新北市土城區沛陂段386地號等2筆土地 都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實 施 者：皇翔建設股份有限公司
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司
建築設計：瀚亞聯合建築師事務所

115年9月23日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，[逕行擬訂都市更新事業計畫辦理](#)。

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](#)，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，[應舉辦公聽會，聽取民眾意見](#)。

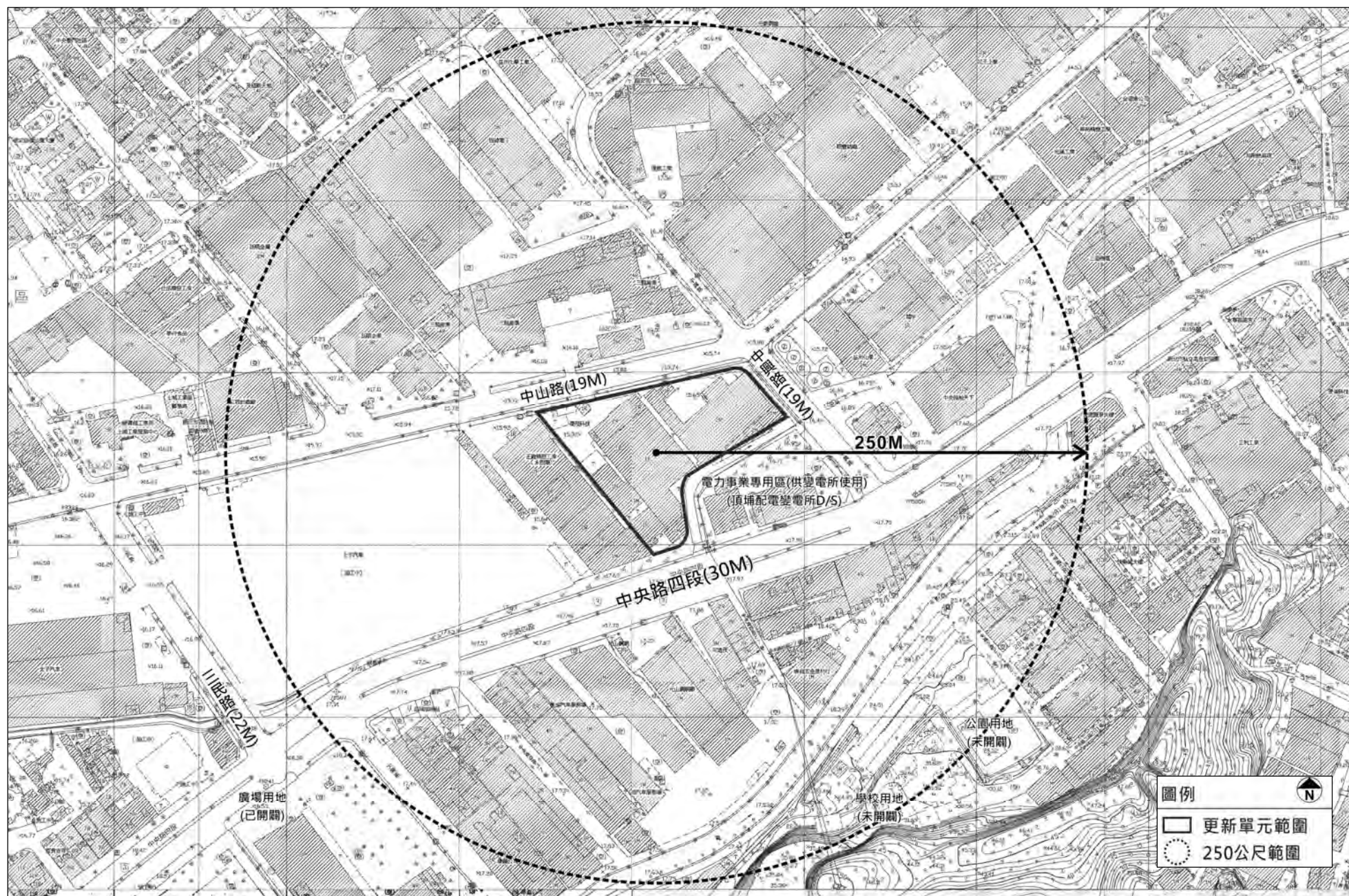
都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人[均超過五分之四](#)，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均[超過五分之四之同意](#)。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

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，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知](#)。

本案位於中興路、中山路、三民路及中央路四段所圍之街廓範圍內





新北市土城區沛陂段386地號等2筆土地，土地總面積為7,692.69 m^2 (約2,327.04坪)。

土地部分

- 所有權人共計1名，為私有。

建物部分

- 所有權人共計1名，為私有。
- 建物面積為5,636.29 m^2 。

使用分區	地號	面積(m^2)	建蔽率	容積率	基準容積(m^2)
乙種工業區	386及387地號等2筆土地	7,692.69	60%	210%	16,154.65



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)	7,692.69	1	5,636.29	1
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	7,692.69	1	5,636.29	1
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	7,692.69	1	5,636.29	1
同意書 (C)	7,692.69	1	5,636.29	1
同意比率 (C/B)	100% > 4/5 (即法定80%)	100% > 4/5 (即法定80%)	100% > 4/5 (即法定80%)	100% > 4/5 (即法定80%)
排除同意比率情事	本案無。			

※ 本案報核時同意比率符合都市更新條例第37條規定門檻規定。

細部計畫

本更新單元位於新北市政府於民國112年03月17日公告實施之「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)」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。

文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫

本案無。

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫

本案無。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比率
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	7.99%
	#13 耐震設計獎勵-申請標章	10.00%
	#14 時程獎勵	3.50%
	#15 基地規模獎勵	18.80%
	小計	40.29%
地方 (上限20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，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八公尺，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四公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	10.00%
	小計	10.00%
都市更新容積獎勵 合計		50.29%
都市更新容積獎勵 上限		50.00%
申請容積獎勵 總計		50.00%

※ 實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為重建區段，以一次整體開發執行重建計畫，並以協議合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

本案實施方式為協議合建，費用分擔依協議合建內容為準。

拆遷安置計畫

■ 地上物拆遷計畫：

本案實施方式為協議合建，地上物拆遷計畫依雙方協議內容辦理。

■ 建築物之補償與安置

本案實施方式為協議合建，拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

依112年8月17日修正公告之「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」計算。

■ 共同負擔：本案擬規劃地上16層、地下2層之建築物，構造為鋼骨造。

項次	總項目	費用(元)	備註
A	工程費用	2,936,424,183	含營建費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費、公寓大廈公共基金、綠建築管理維護費、建築相關規費等。
B	申請容積獎勵相關費用	10,291,247	包含開放空間、耐震標章及低碳建築管理維護費用
C	都市更新費用	12,565,061	包含規劃費及地籍整理費用。
D	貸款利息	105,602,990	
E	稅捐	2,805,545	1.包含承攬契據之印花稅。 2.本案採協議合建方式辦理，故不提列營業稅。
F	管理費用	744,937,781	包含人事行政管理(5%)、銷售管理(5.91%)、風險管理(13%)
更新事業總成本		3,812,626,807	

■ 收益分析：

項目	數量(坪、個)	單價 (元/坪、元/個)	總銷金額(元)
一般廠辦	11,725.88	410,000	4,807,610,800
汽車位	224	2,000,000	448,000,000
銷售總收入			5,255,610,800

備註：1.本案汽車位總數為229輛(不含法定裝卸車位7部及管理處停車位10部)，其中1部垃圾車位及4部社區臨時停車位，計入大公不計價。

2.實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

※寄發之簡報內容誤植，特此更正說明。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理**不動產開發信託**。

維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份負責保固 15 年。
- 二. 防水部分保固 1年。
- 三. 固定建材設備部分保固 1 年。

效益評估

* 對於所有權人、政府、實施者、周邊環境改善及產業發展皆有顯著效益，創造多贏的局面

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
整體環境	開放空間	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	現代化設計，提升整體都市景觀品質
產業	產業發展	現有為舊式廠房規劃，使用彈性受限	更新後規劃為現代化廠房，提高整體使用效益，增加經濟產值及就業機會，並帶動周邊地區產業發展

總更新時程預估需3.33年 (事業計畫核定至更新成果備查)

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	117/3
2	申請拆除及建造執照	3	117/4-117/6
3	申請更新期間稅捐減免	1	117/9
4	地上物騰空拆除	3	117/7-117/9
5	工程施工	22	117/10-119/7
6	申請使用執照	2	119/8-119/9
7	送水送電	1	119/10
8	申請測量	1	119/11
9	產權登記	3	119/12-120/2
10	申請更新後稅捐減免	2	120/3-120/4
11	更新成果備查	2	120/5-120/6

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

擬訂新北市土城區沛陵段 386 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 皇銘實業股份有限公司 同意參與由 皇翔建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市土城區沛陵段 386 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式：☒重建 ☐整建、維護
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
- ☐採權利變換方式實施：
- ☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率： %。
- ☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率： %。
- ☒採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
- ☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐分配比率 %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	土城區	土城區	
地段	沛陵段	沛陵段	
小段			
地號	386	387	
土地面積 (m ²)	2,923.08	4,769.61	
權利範圍	1/1	1/1	
持分面積 (m ²)	2,923.08	4,769.61	

(二)建物

建 號	658	659	660
建物門牌號	中山路 32 號	中山路 32 號	中山路 30 號
地 段	沛陵段	沛陵段	沛陵段
小 段			
地 號	386	386	387
建物層次/總樓層數	一層、二層、地下層 /002 層	一層、二層/002 層	一層/001 層
樓地板面積 (A)	644.43	1,522.56	882.00
附屬建物面積 (B)	39.00	26.00	
權利範圍 (F)	1/1	1/1	1/1
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F	683.43	1,548.56	882.00

立同意書人(本公司)：○○○

代表人：○○○

統一編號：A123456789

聯絡地址：新北市0000000

聯絡電話：0200000000

以上雙框線內資訊由實施者填具
(簽名並蓋章)

立同意書人(法定代表人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署人印

中 華 民 國 115 年 ○ 月 ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市土城區沛陵段 386 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

需簽名及用印，各項欄位及日期均須填寫。

- 依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

■ 注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市土城區沛陵段 386 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

實施者基本資料

- 實施者：皇翔建設股份有限公司
- 代表人：廖年吉
- 資本總額：4,500,000,000元
- 營業項目：

F111090建材批發業

F211010建材零售業

F401010國際貿易業

H701010住宅及大樓開發租售業

H701020工業廠房開發租售業

H701040特定專業區開發業

H701050投資興建公共建設業

H701060新市鎮、新社區開發業

H701070區段徵收及市地重劃代辦業

H701080都市更新重建業

H703090不動產買賣業

H703100不動產租賃業

ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

- 五年內實績：

案名	位置
來青	新北市板橋區
皇翔臺北廣場	臺北市大同區
皇翔決美	新北市土城區

實施者聯絡資訊

實施者：皇翔建設股份有限公司

□ 地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

□ 電話：(02) 2388-2898

□ 聯絡人：彭俊維先生

□ 更新案專屬網站：

<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/26091015335358>

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

□ 地址：臺北市松山區八德路2段342號

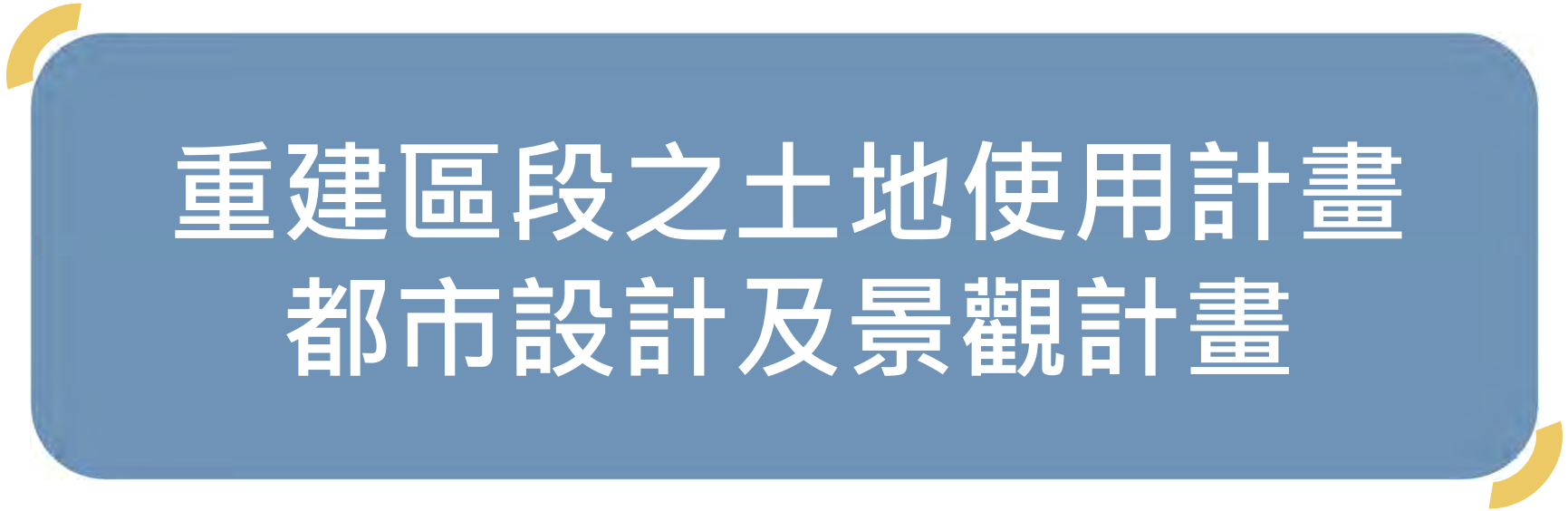
□ 電話：(02)8771-2345

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：<https://www.uro.ntpc.gov.tw>



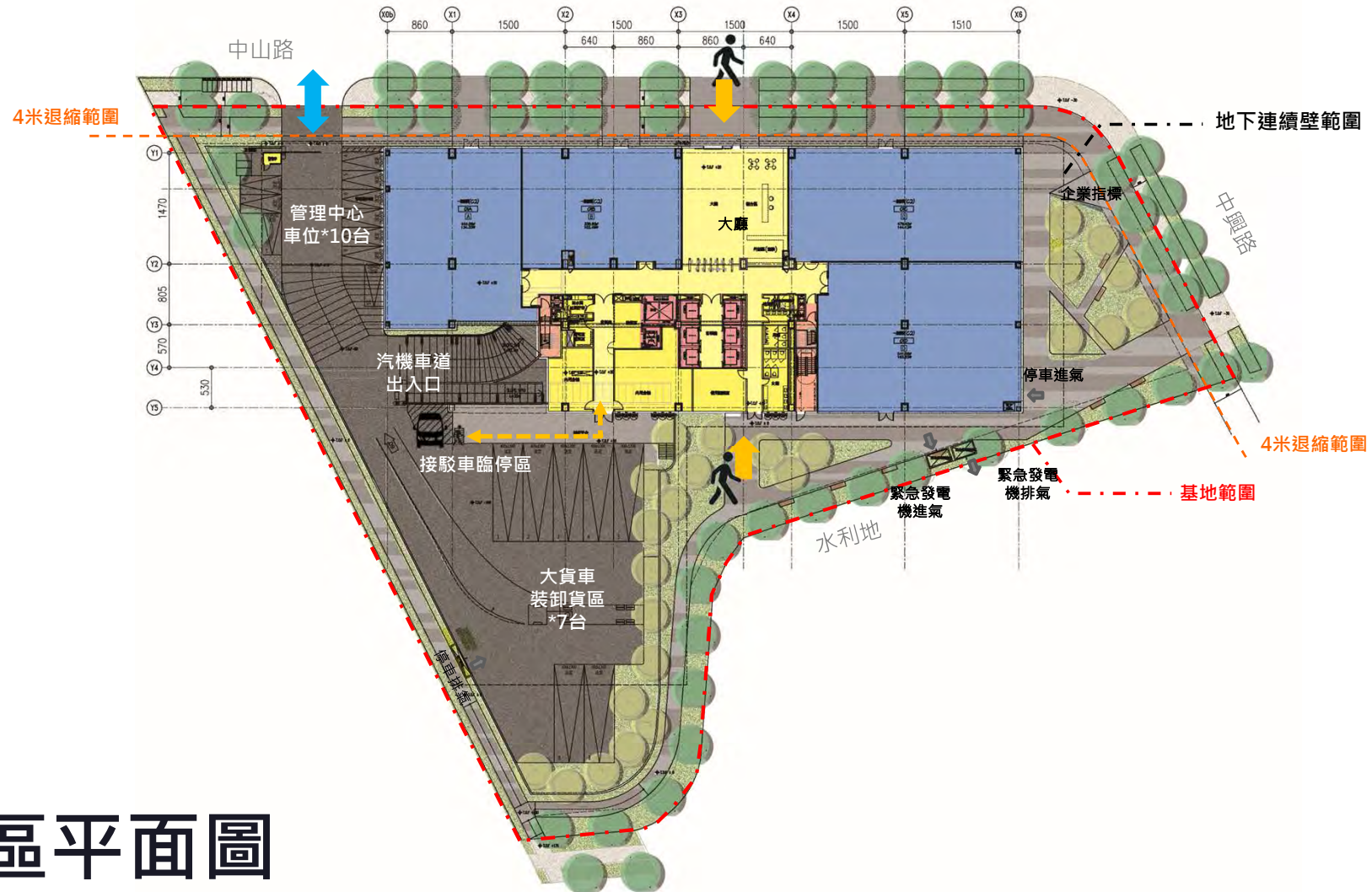
重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

瀚亞聯合建築師事務所

項目	資訊	
基地面積	7,692.69m ²	2327.04坪
使用分區	乙種工業區	
法定建蔽率	60%	
允建建築面積	4,615.61m ²	
基準容積率	210%	16,154.65m ²
都更獎勵容積	50%	8,077.32m ²
合計允建建築容積	315%	24,231.97m ²
實設建築面積	37.29%	2,868.79m ²
實設總容積	314.94%	24,227.02m ²
實設總樓地板面積	42,802.54m ²	
樓層數	地上16層 地下2層	
建築物高度	81.20m	
戶數	84戶	
停車位	法定汽車115部、自設汽車114部，合計229部	
	法定機車115部、自設機車 84部，合計199部	
	法定自行車29部、自設自行車5部，合計34部	
	法定裝卸車位7部，另依土城產業園區規定設置10部管理處停車位	
開挖面積	67.84%	5,218.66m ²

平面調整說明

- 平面配置調整- 1F全區平面圖



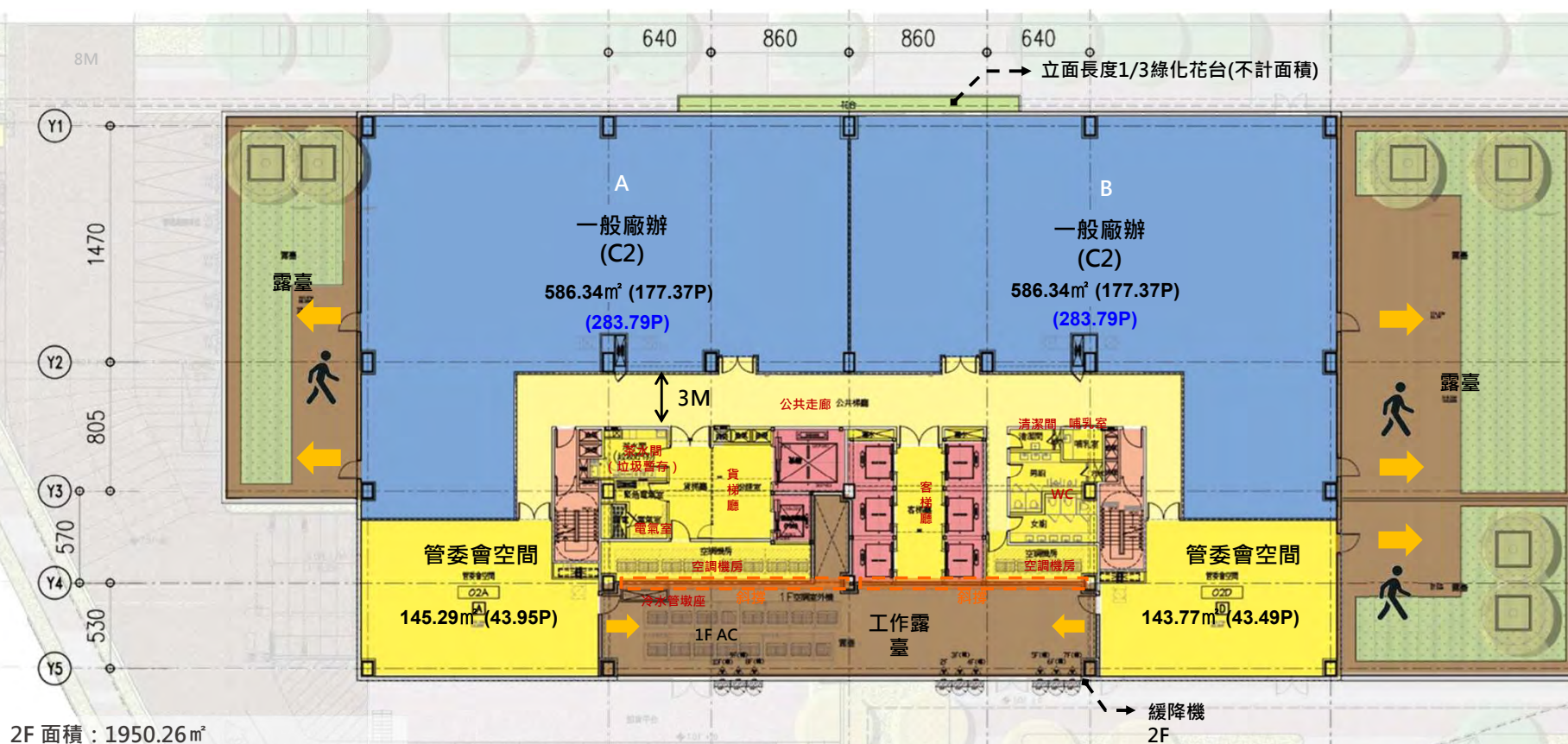
1F 全區平面圖

- 平面配置調整- 1F



平面調整說明

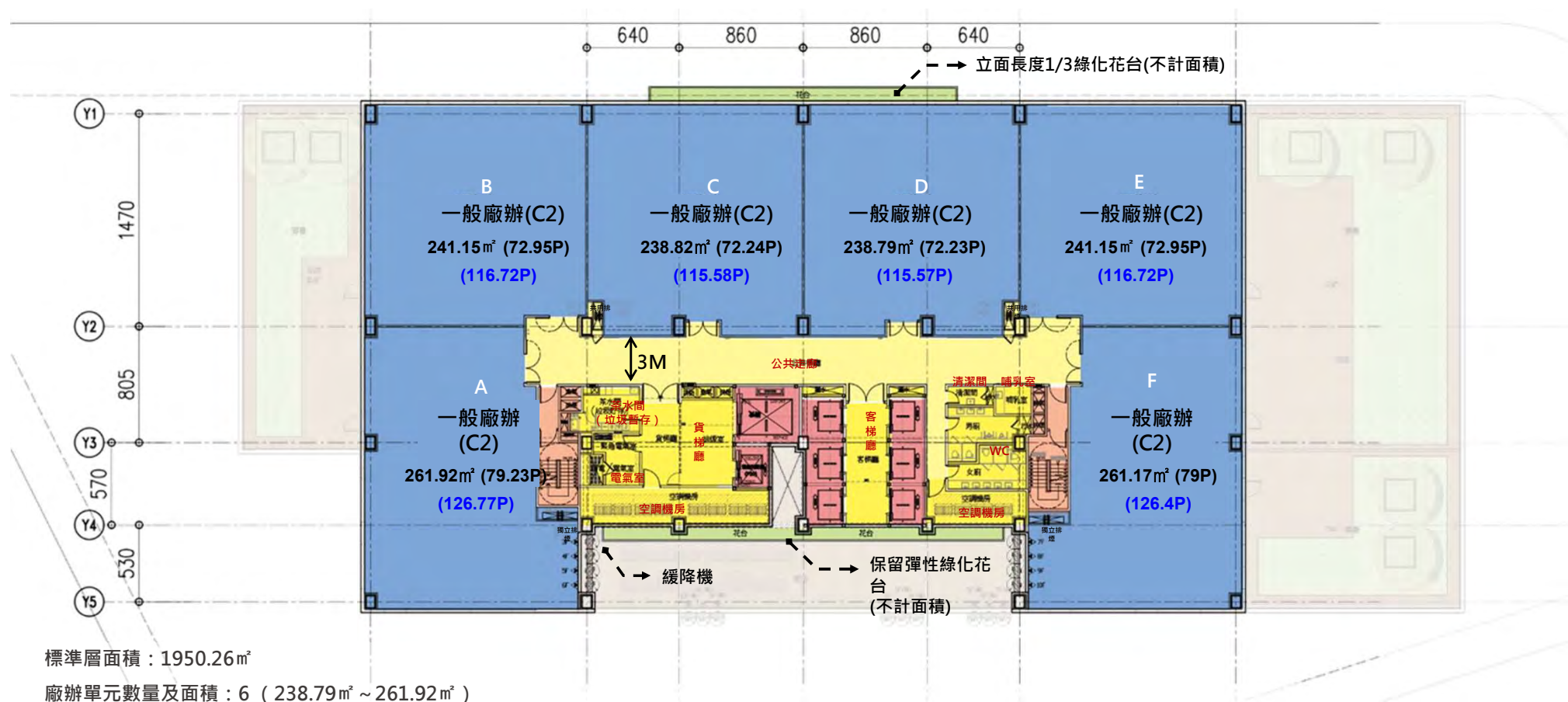
- 平面配置調整- 2F



2F 平面圖

平面調整說明

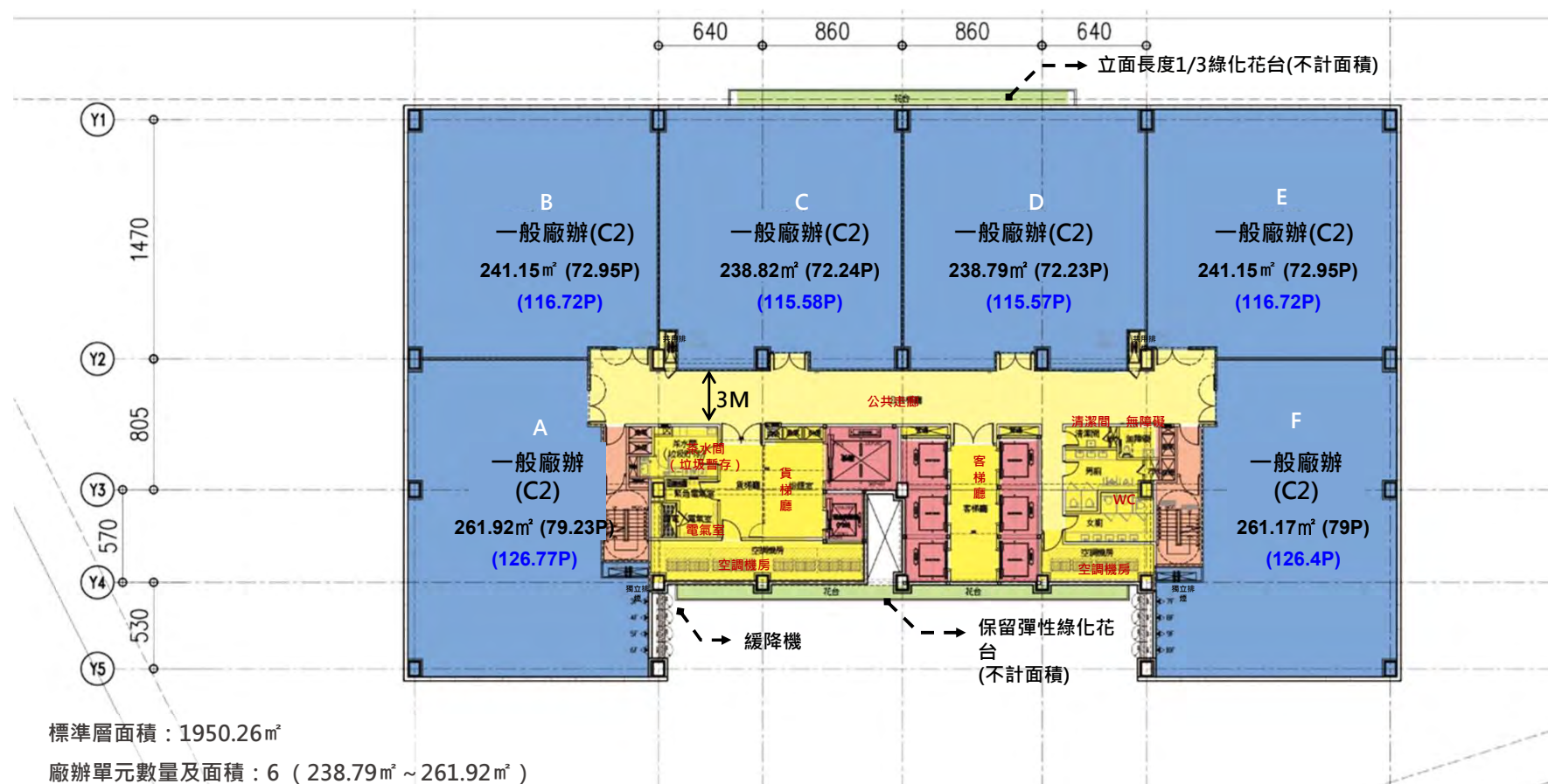
- 平面配置調整- 3.5.6.8.9.11.12.14.15F



3.5.6.8.9.11.12.14.15F 平面圖

平面調整說明

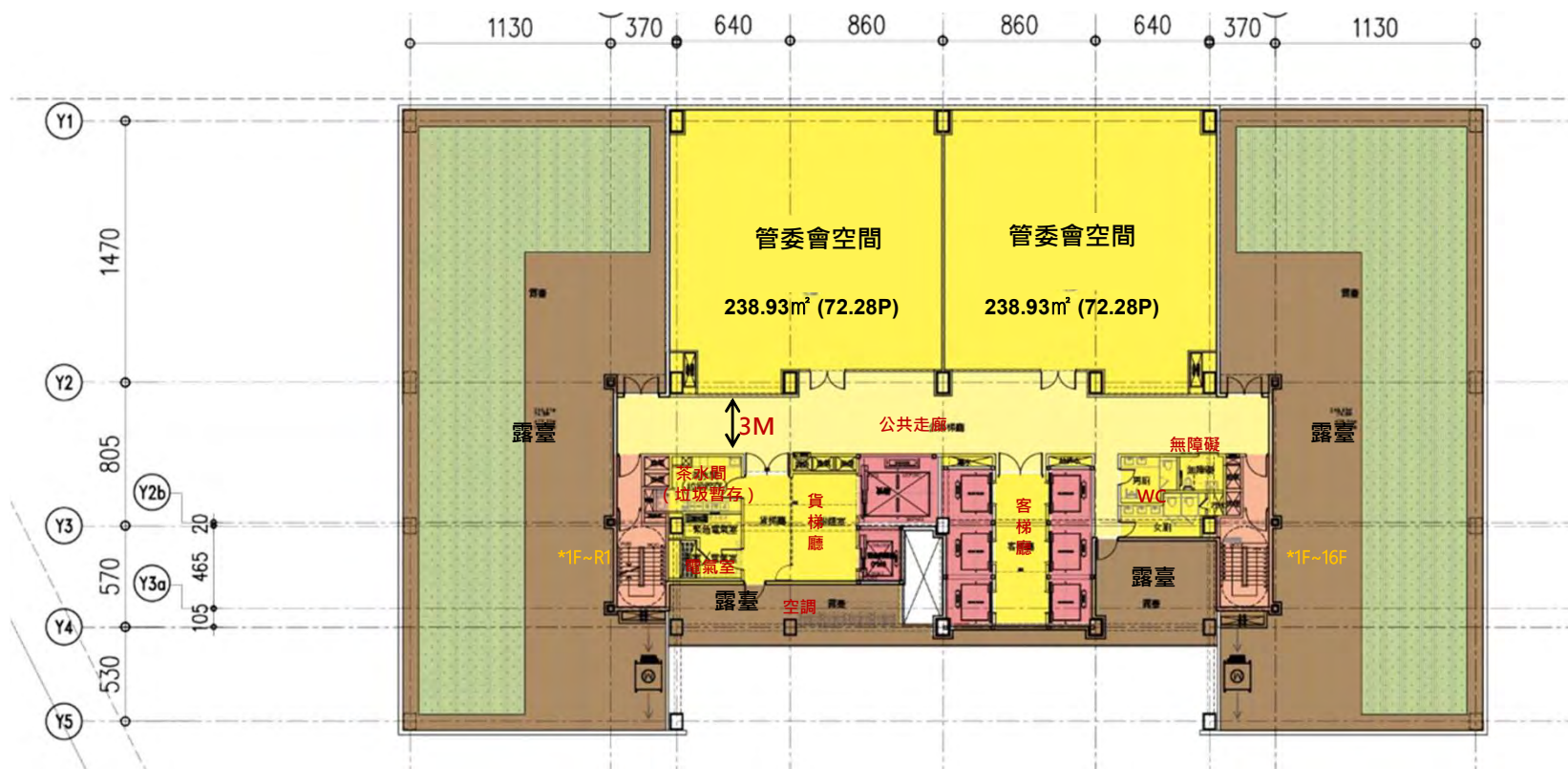
- 平面配置調整- 4.7.10.13F



4.7.10.13F 平面圖

平面調整說明

- 平面配置調整 - 16F



16F 面積：903.69 m^2

16F 平面圖

Architectural floor plan of the 16th floor (16F) of a building. The plan shows a large central area labeled "機電設備空間" (Mechanical and Electrical Equipment Space) in yellow, surrounded by various rooms including "機房" (Machine Room) and "貨機廳" (Cargo Hold). The plan is overlaid with a grid system with dimensions (1130, 370, 640, 860, 860, 640, 370, 1130) and vertical coordinates (Y1, Y2, Y3, Y4, Y5). Key features include "綠建築：太陽能板設備空間 (176片)" (Green Building: Solar Panel Equipment Space (176 panels)) and "屋頂平" (Flat Roof). Other labels include "排煙" (Smoke Exhaust), "進氣" (Intake), and "排煙" (Smoke Exhaust). The plan also indicates "樓梯" (Staircase) and "電梯" (Elevator) locations.

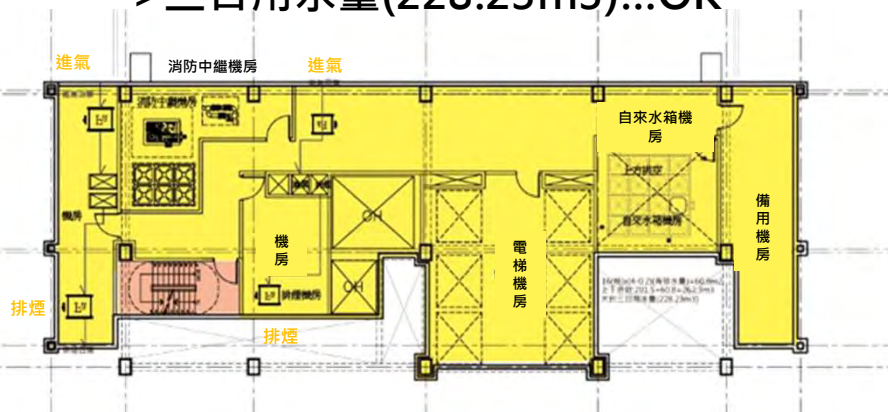
本案建築面積2898.77m²，應設置2898.77/20=145千瓦(145000W)
以目前市面上既有太陽能光電板，
元晶(1755*1038)：450W/片，應設置約323片

RF1 平面圖

平面調整說明

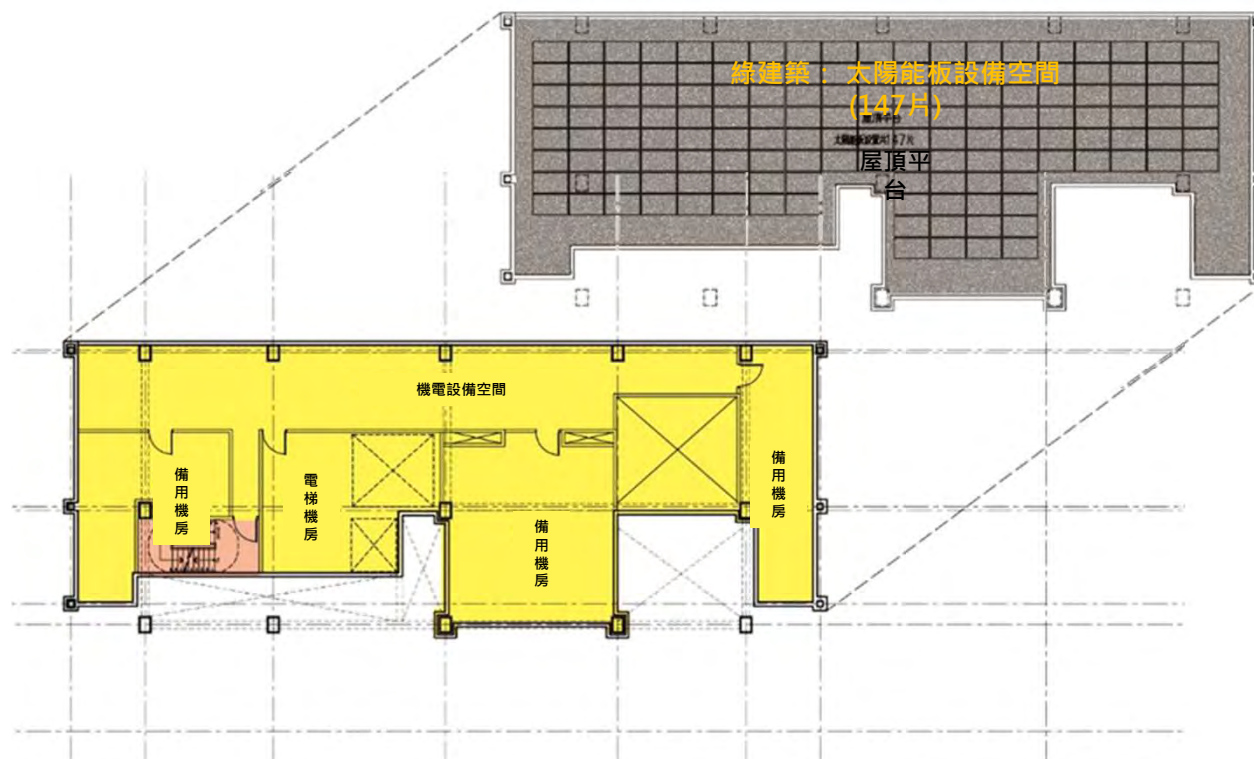
- 平面配置調整- R2-R3F

組合式水箱
地上+地下合計:
 $201.5 + 60.8 = 262.3\text{m}^3$
> 三日用水量(228.23m^3)...OK



RF2 面積：429.7 m²

RF2.RF3 平面圖



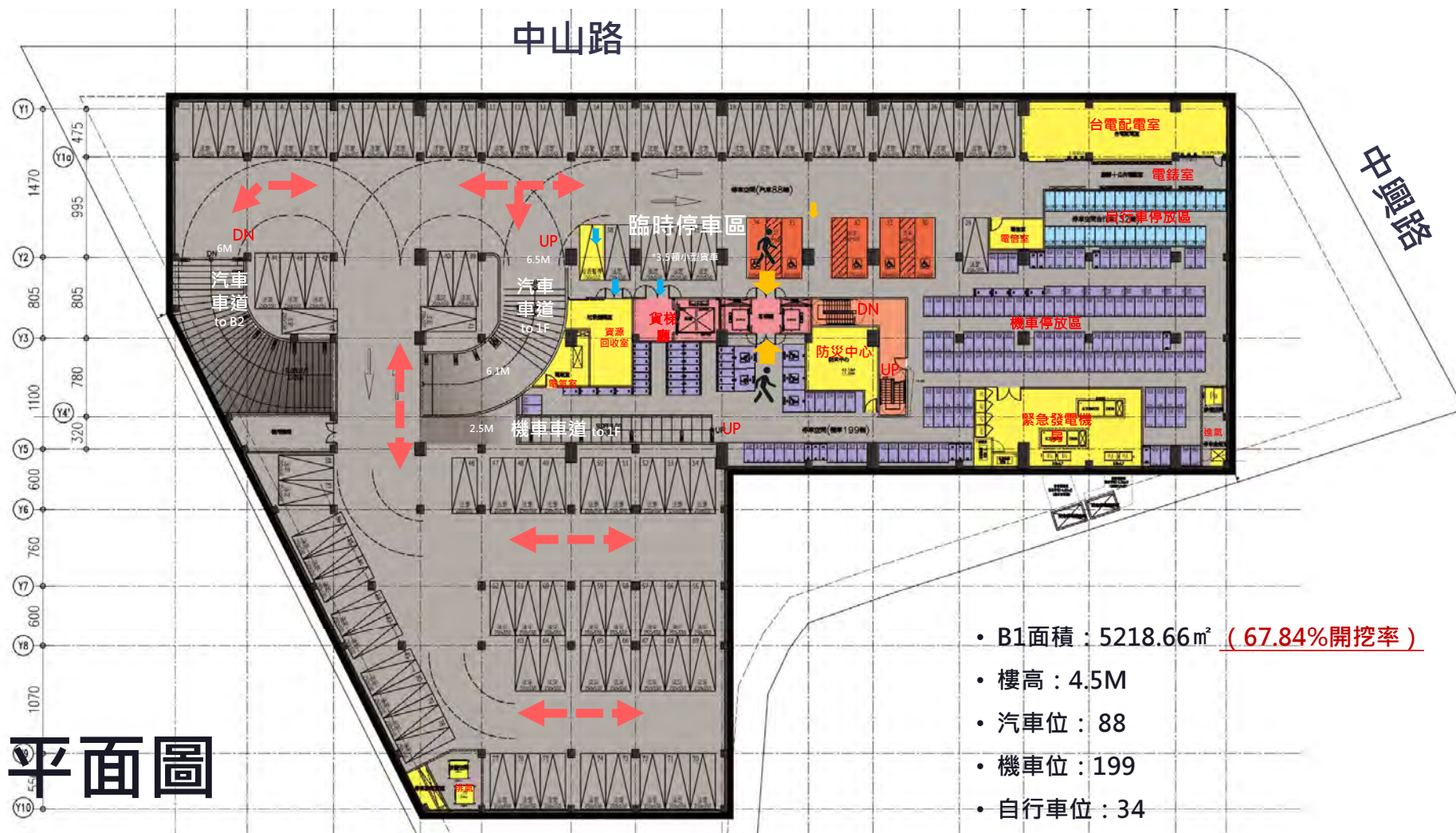
RF3 面積：429.7 m²

太陽能板設置
R1+PRF合計: $176 + 147 = 323$ 片
= 應設置量145千瓦(145000W)OK

平面調整說明

- B1F 地下層平面

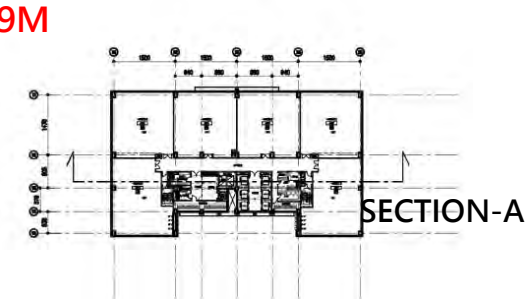
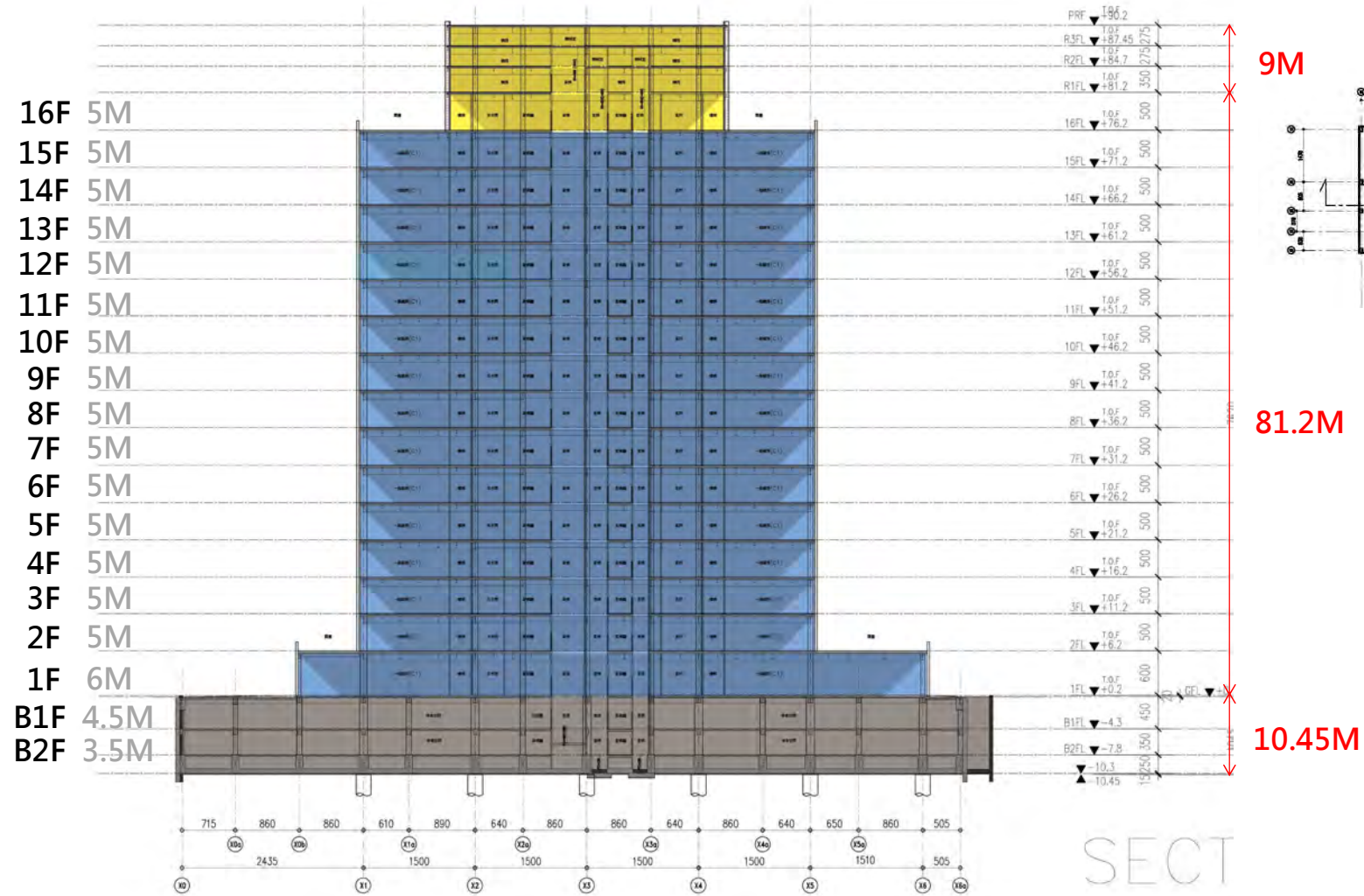
B1F 平面圖





剖面

SECTION-A



立面調整

立面概念說明



North Elevation
北向立面



East Elevation
東向立面

立面調整

立面概念說明



West Elevation
西向立面

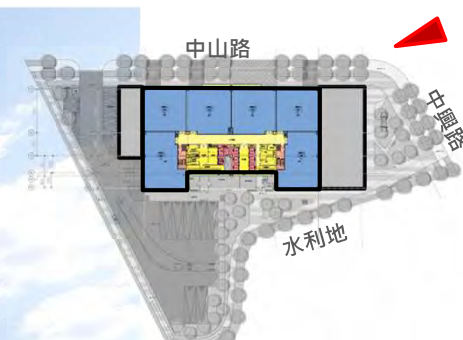


South Elevation
南向立面

立面調整

透視

皇翔建設 | 土城沛陂段都更設計案 | ARCHASIA



簡報結束