

擬定新北市中和區健康段954地號等七筆土地都市更新 事業計畫案

光寶科技股份有限公司



誠摯相惜 · 攜手合作 · 共創新世紀

109.11.3

實施者：光寶科技股份有限公司
規劃單位：奇模工程有限公司
設計單位：蕭家福聯合建築師事務所

※實際內容以屆時市政府核准之事業計畫為準

擬定新北市中和區健康段954地號等七筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會

時間：109年11月3日(星期二)下午15：00

地點：新北市中和區員山路294巷7號1樓(安穗市民活動中心)

出席單位：

● 所有權人：

- 土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人

● 實施者：光寶科技股份有限公司

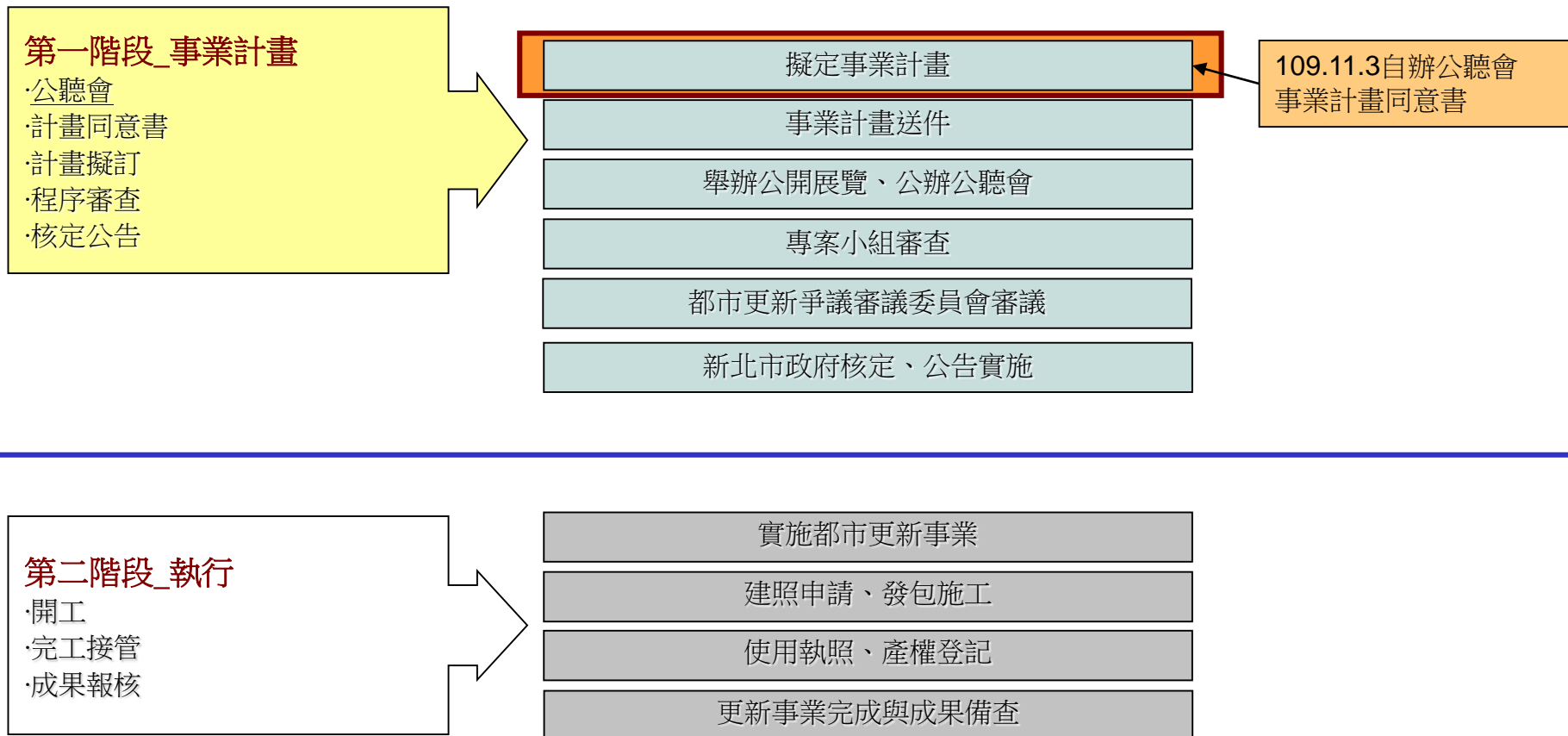
● 主管機關：

- 新北市都市更新處
- 中和區區公所
- 碧河里賴里長清華

● 專家學者

- 汪俊男

壹、更新辦理流程



貳、緒論

■ 單元座落

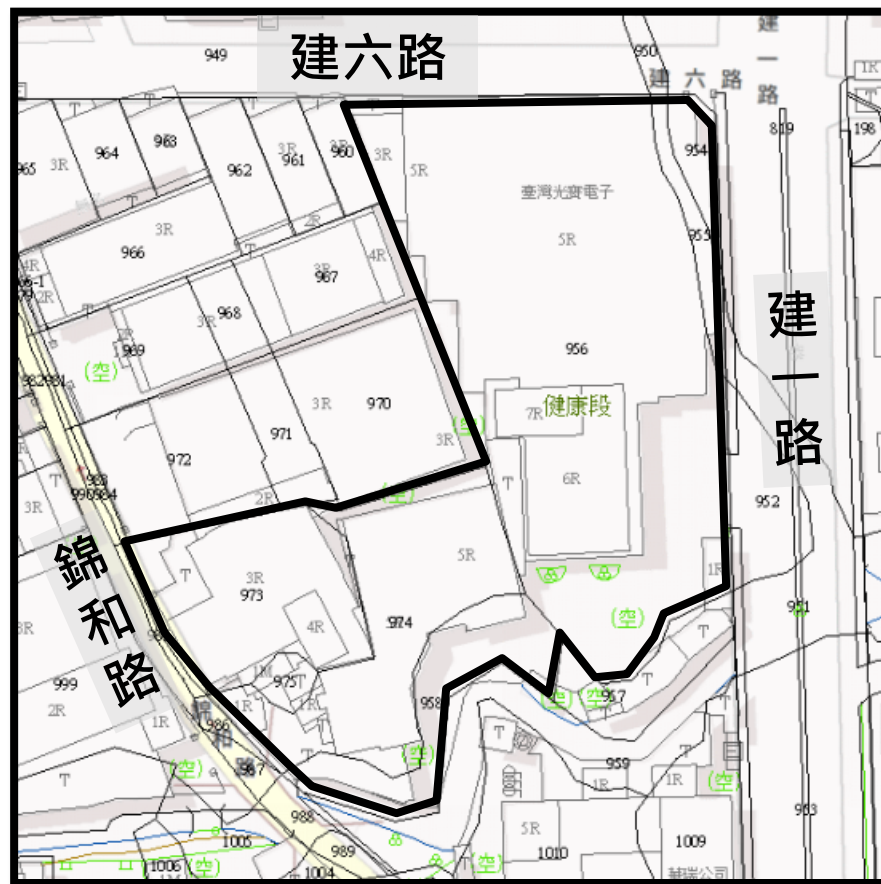
- 基地位於新北市中和區二八張工業區，基地東臨建一路22米計畫道路、北臨建六路、西臨錦和路

■ 法令依據

- 「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定舉辦公聽會。

■ 實施者

- 本案將由光寶科技股份有限公司擔任實施者，承辦都市更新事業計畫。



□ 更新單元

參、現況分析

■ 土地地籍及權屬

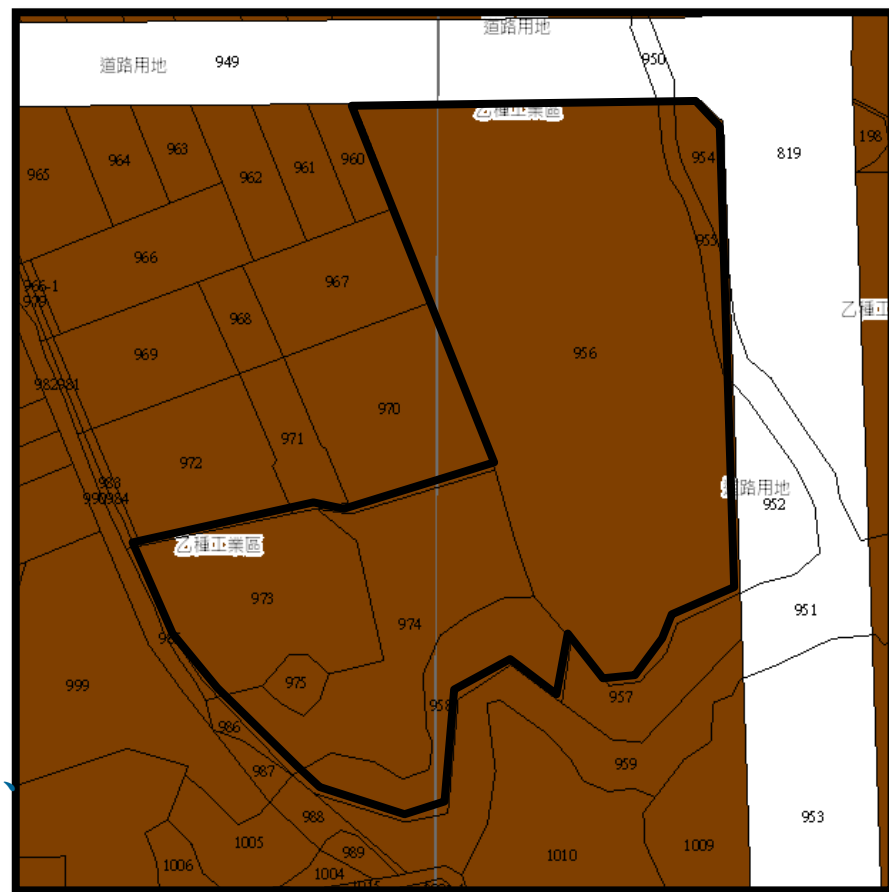
- 新北市中和區健康段954、955、956、958、973、974、975地號等七筆土地。
- 更新單元內土地總面積為6,721.9m²。

■ 合法建築物權屬

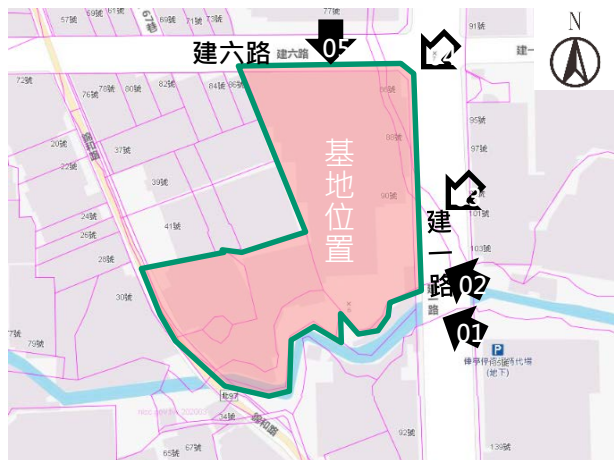
- 包含1596、1597、1607等3筆建物。
- 合法建物總面積為20,312.67m²
- 均為私有，合法建物所有權人共計2人。
- 更新單元內為計有1棟3層樓加強磚造、2棟5層樓鋼筋混凝土造建物。

■ 土地使用分區

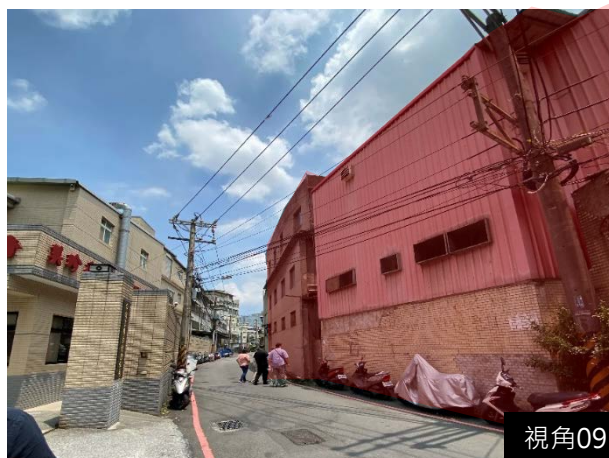
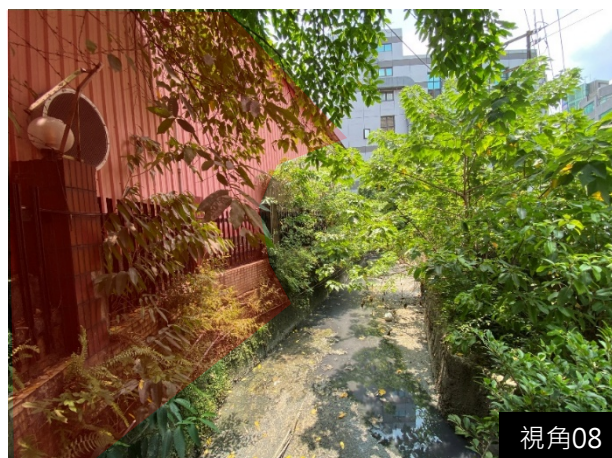
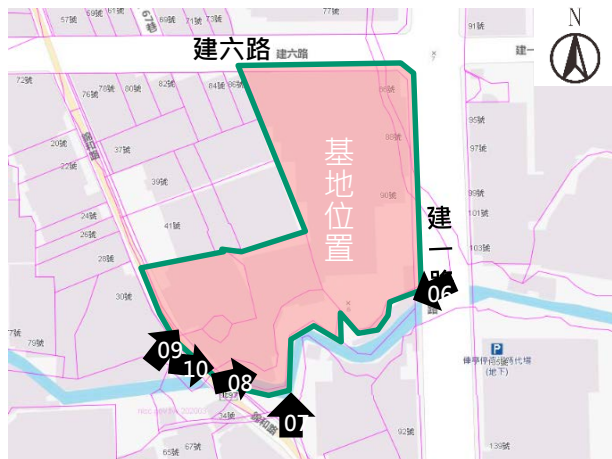
- 乙種工業區，建蔽率60%、容積率210%



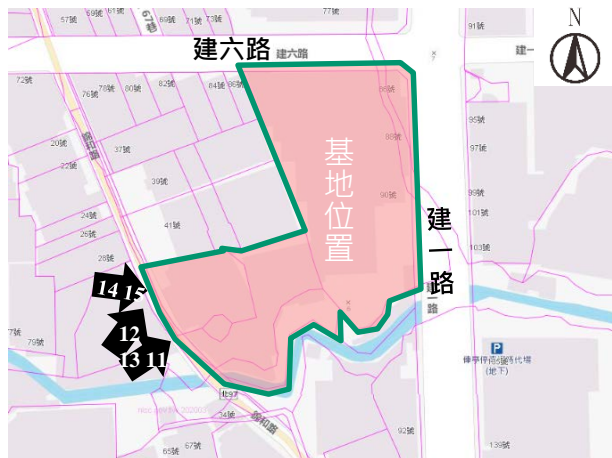
參、現況分析



參、現況分析



參、現況分析



交通系統

道路系統

- 主要道路：中正路(40M)及中山路(25M)
- 次要道路：建一路(22M)及建六路(14M)
- 區內道路：錦和路(8M)

公眾運輸系統

- 附近有捷運橋和站(即將通車)、捷運中原站(即將通車)、捷運中和站(已通車)。



肆、計畫目標

- 促進土地合理利用並改善市容環境：建立沿街面留設人行步道，提供大眾便利舒適的便利環境，增加空地及植栽綠化，以增加空間視覺美感，促進土地經濟合理之有效利用。
- 改善工業環境品質：更新重建降低構造之安全問題，依建築法規設置停車空間，配合更新空間需求進行規劃重建，以符合現行防火、耐震等安全需求，創造安全美觀工業環境。
- 改善市容觀瞻：新的建築取代原有的老舊建築物，規劃符合地區特色建築物，調合地區性發展風格，加強綠地及開放空間，創造綠化的都市環境。

伍、處理方式及區段劃分

- 未來更新事業處理方式將採「拆除重建」方式，故本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段。

陸、實施方式

- 實施方式：擬以「協議合建」的方式實施。

柒、更新獎勵申請

■依據現行「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請，確實數據以屆時市政府核准之更新事業計畫內容為準。

法定容積:14,115.99m ² (6,721.90m ² ×210%)		
建築容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	佔法定容積百分比(%)
綠建築證書	1,411.60	10.00%
智慧建築證書	1,129.28	8.00%
時程獎勵	988.12	7.00%
完整街廓、一定規模	2,281.95	16.17%
建築基地以及建築物規劃設計	1,129.28	8.00%
合法建物屋齡	485.37	3.44%
都市更新獎勵合計	7,425.60	52.60%
都市更新獎勵申請(上限50%)	7,058.00	50.00%
容積移轉	5,053.52	35.80%
都市更新容積獎勵合計	12,111.52	85.80%

捌、財務計畫

本都市更新事業實施費用初步估算總額為**2,127,816,198**元。
(依『新北市都市更新權利變換有關經費提列標準』規定提列)

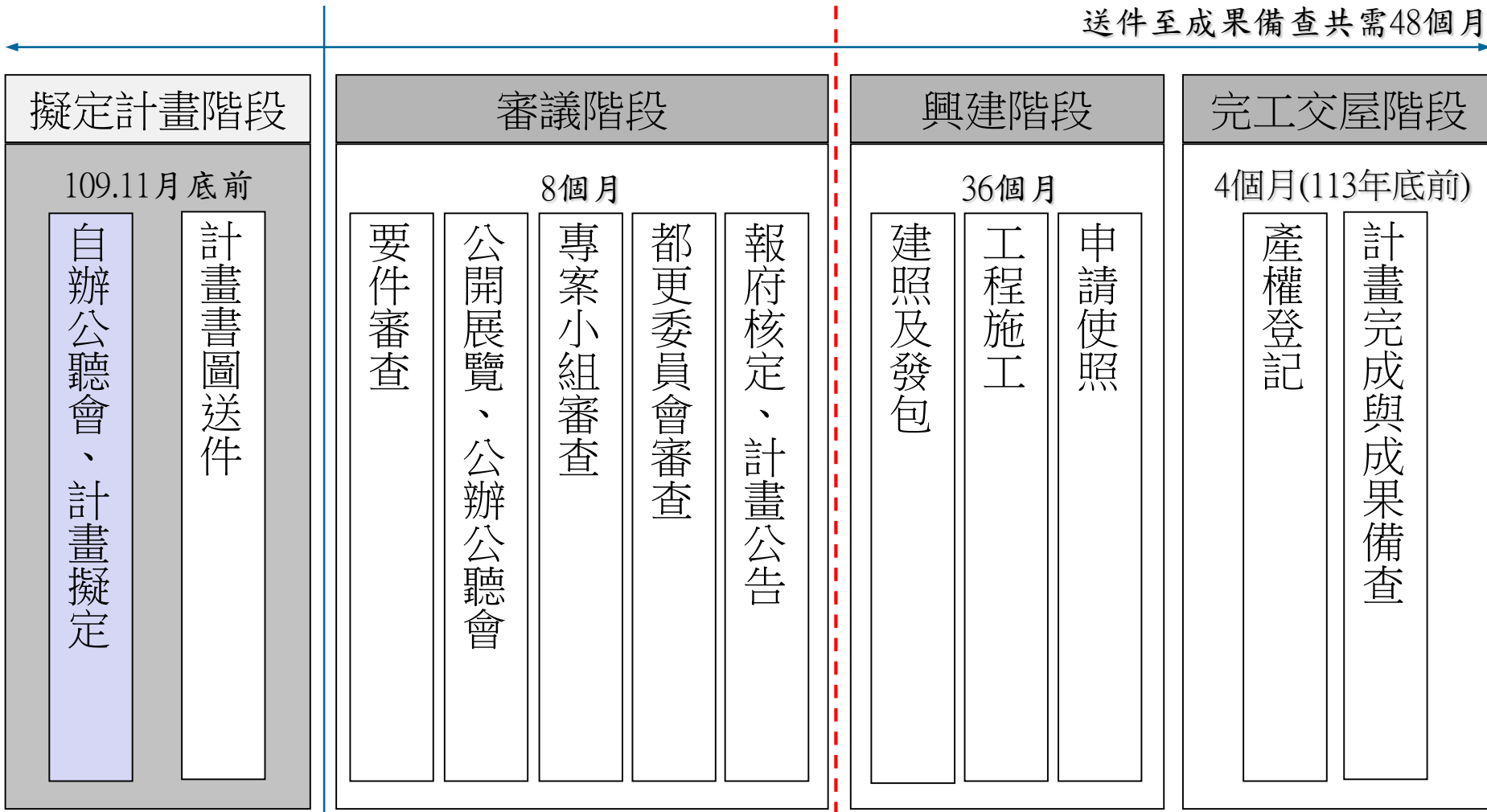
總項目	項目	金額(元)
壹、工程費用(A)	一、重建費用	1,852,606,679
	二、公共及公益設施	0
貳、權變費用(B)	都市更新規劃費用、土地複丈費、鑽探費用、更新前土地及建物測量費用、更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、地籍整理費用、建物測量費等費用	5,468,000
參、貸款利息(C)		54,042,103
肆、稅捐(D)		1,722,694
伍、管理費用(E)	行政作業費用(E1)、信託費用(E2)、總務及人事管理費用(E3)、風險管理費用(E5)	213,976,722
陸、其他費用(F)	容積移轉費用	-
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計		2,127,816,198

註：本實施費用為依目前建築規劃設計內容概估，未來將依建築設計內容面積之檢討修正。實際費用仍將以事業計畫經新北市政府審議核定內容為準。

玖、實施進度

■後續預定實施進度表

送件至成果備查共需48個月



拾、聯絡資訊

- 本案專屬網站(光寶科技官方網站)
<https://www.liteon.com/zh-tw>

拾壹、政府部門諮詢方式

- 新北市都市更新處
(02) 2950-6206
新北市板橋區漢生東路266號
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

建築規劃設計部分

量體計畫/ 剖面配置

■ 基地面積：6721.9 m² (2033.37坪)

■ 建築面積(60%)：4033.14 m²

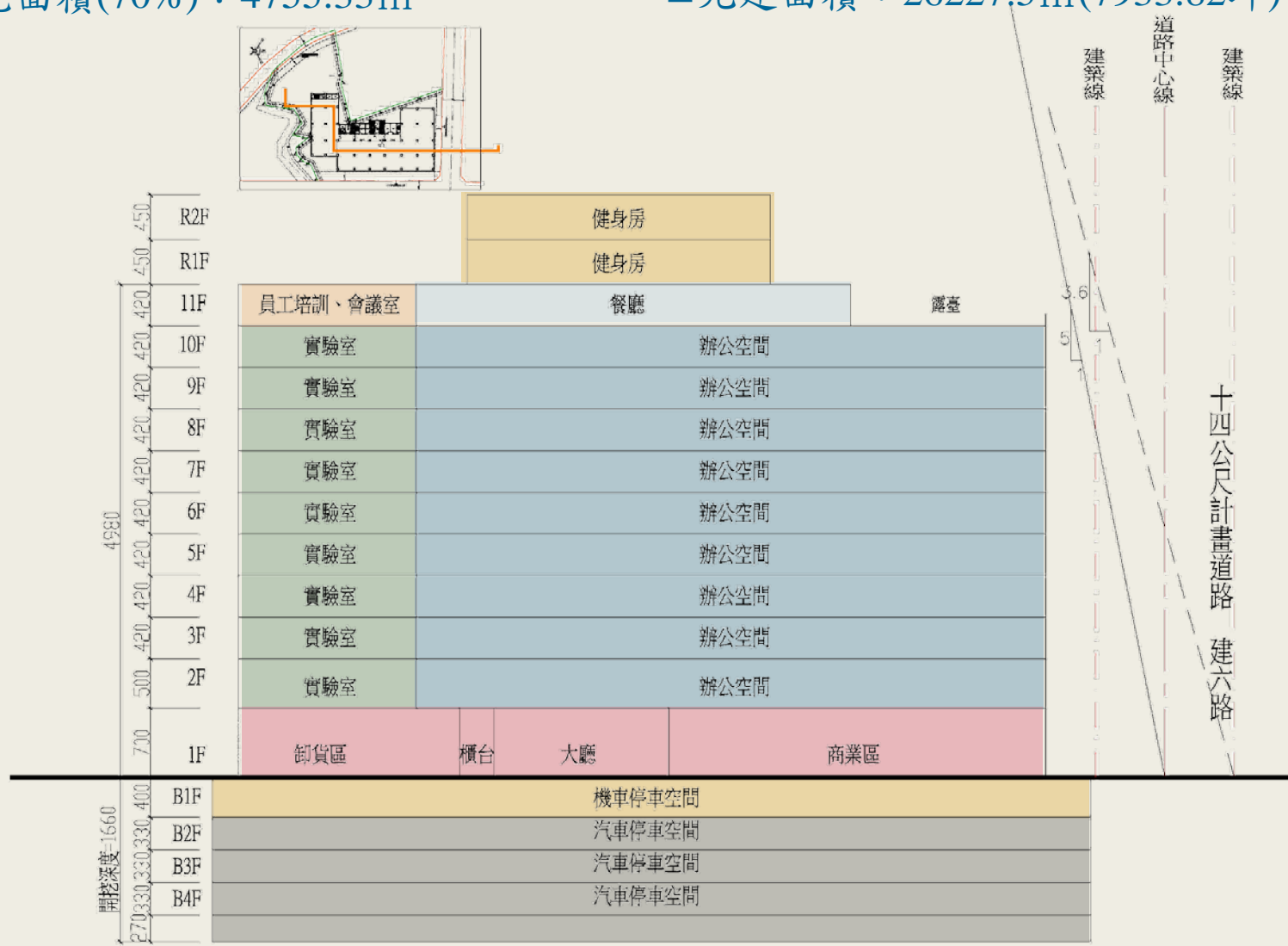
■ 開挖面積(70%)：4755.33m²

■ 容積面積(210%)：14115.99 m²

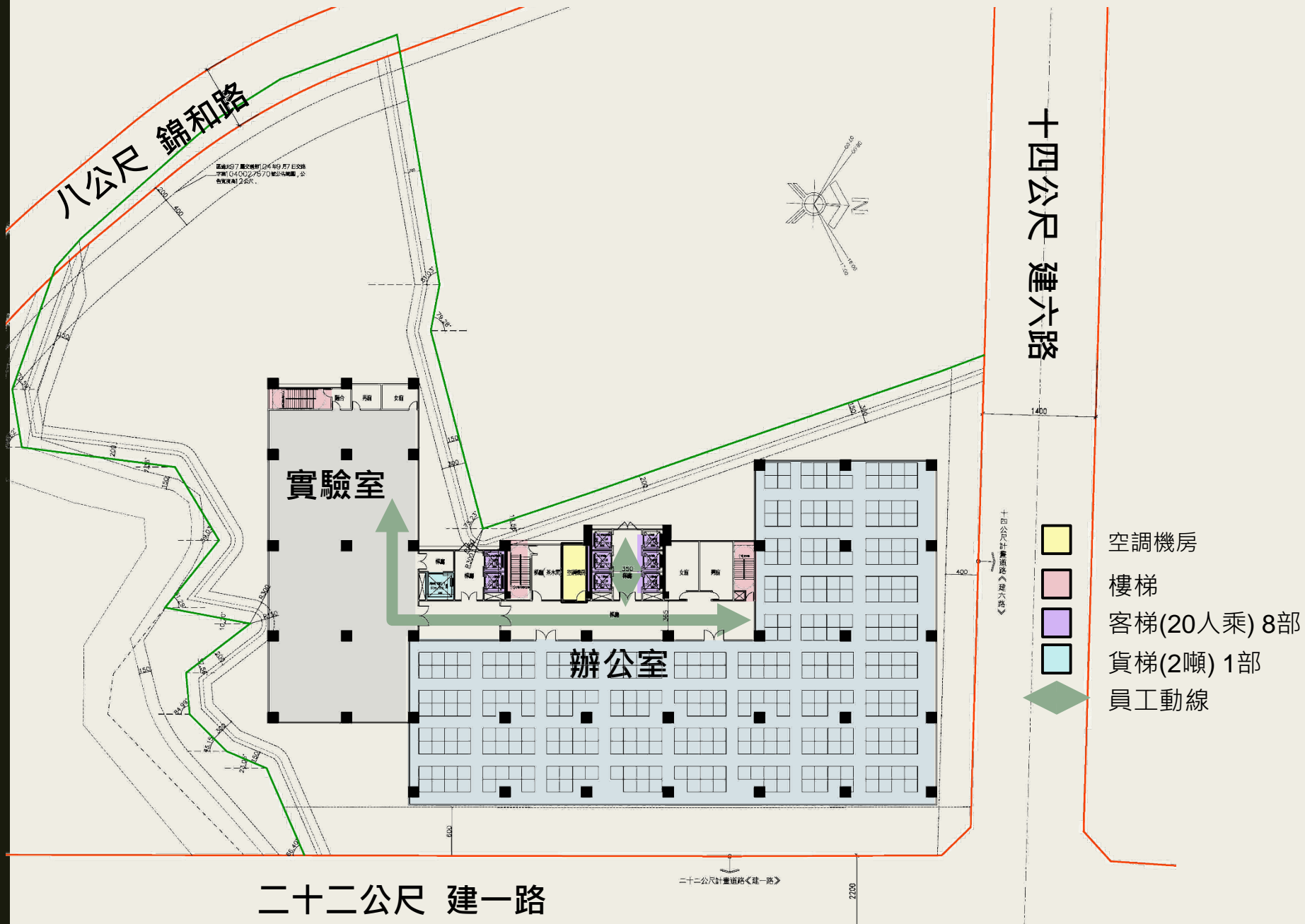
■ 容移面積(35.8%)：5053.52 m²

■ 都更面積(50%)：7057.99 m²

■ 允建面積：26227.5m²(7933.82坪)



動線計畫/ 2至10層



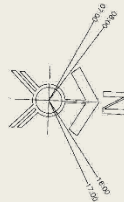
動線計畫/ 11層



民國107年7月14日及9月7日
 字第1040027670號分別函請，公
 務局核辦。



員工培訓室、會議室(示意圖)

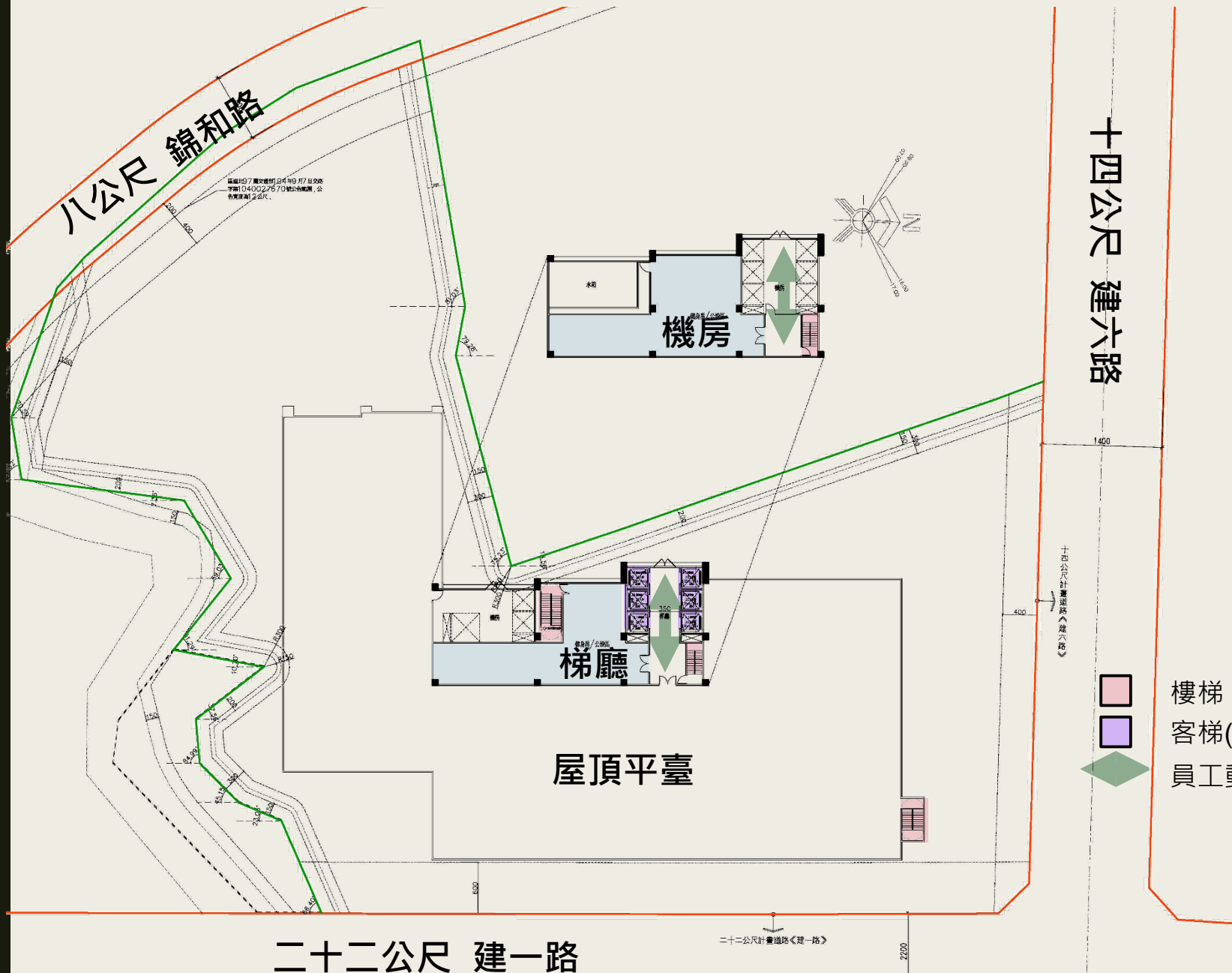


- 空調機房
- 樓梯
- 客梯(20人乘) 8部
- 貨梯(2噸) 1部
- 員工動線



員工餐廳(示意圖)

動線計畫/ 屋頂層



八公尺 錦和路

十四公尺 建六路

二十二公尺 建一路

機房

梯廳

屋頂平臺

- 樓梯
- 客梯(20人乘) 6部
- 員工動線

屋頂平台7層樓層剖面(中台) 17.5公尺
平面(14.0x2.75) 7.0公尺(含樓梯, 公共樓梯) 2.0公尺

二十二公尺計畫道路<建一路>

十四公尺計畫道路<建六路>

動線計畫/ 地上一層

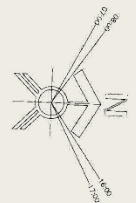
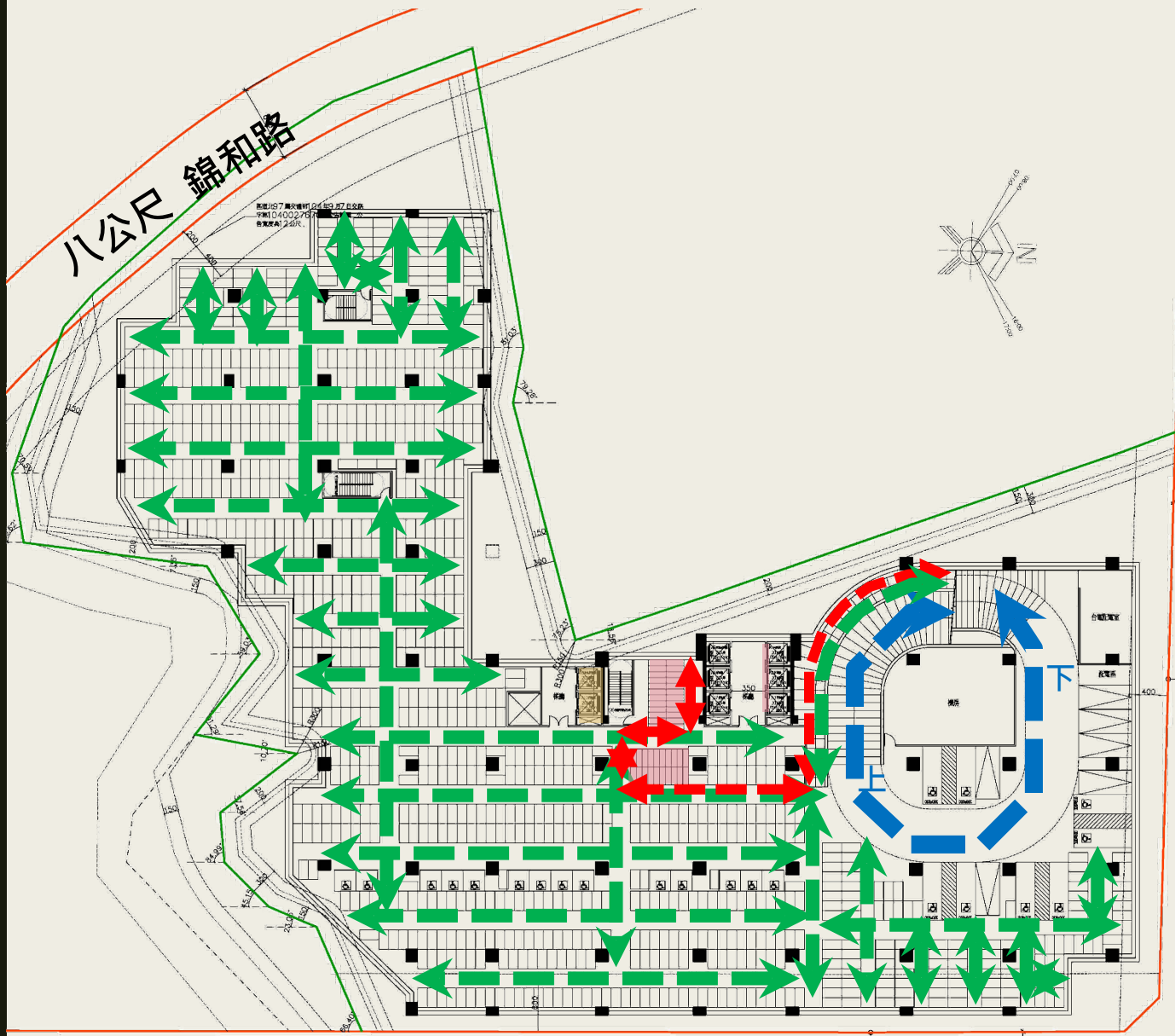


二十二公尺 建一路

十一公尺計畫道路<建一路>

Z200

動線計畫/ 地下一層



十四公尺 建六路

自行車位:44部
 機車位:865部
 總汽車位:456部

- 自行車位
- 訪客電梯
- 汽車路線
- 機車路線
- 自行車路線

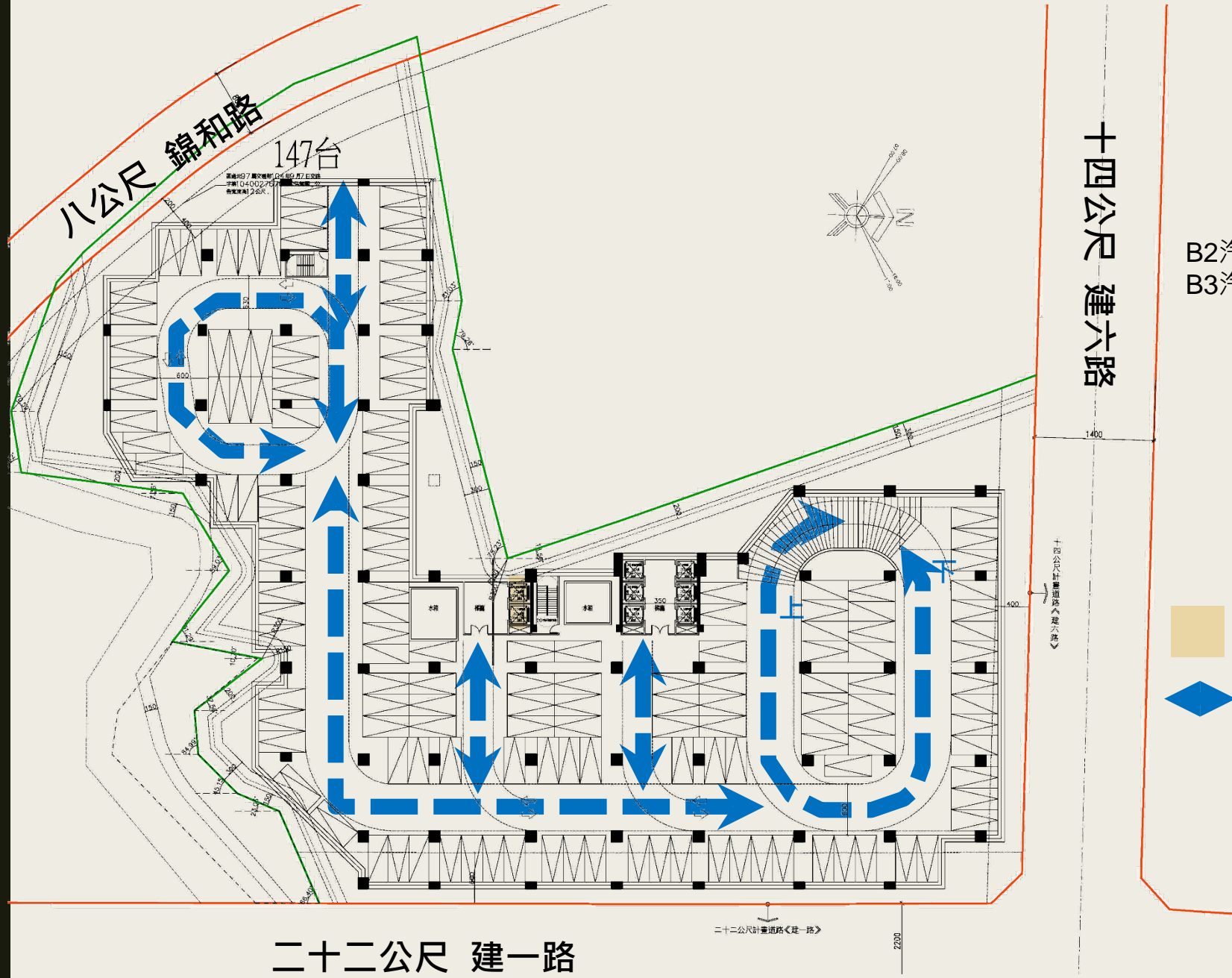
二十二公尺 建一路

十二公尺計畫道路(建一路)

2720

十四公尺計畫道路(建六路)

動線計畫 / 地下二至三層



B2汽車位:147部
B3汽車位:147部

- 訪客電梯
- 汽車路線

二十二公尺 建一路

十四公尺 建六路

八公尺 錦和路

147台

二十二公尺計畫道路<建一路>

2200

十四公尺計畫道路<建六路>

1400

400

東區H37 擴充地庫(04.05.07.11.12)
字號:G430270
建築面積:3,264

動線計畫/ 地下四層



透視圖



透視圖





簡報結束 敬請指教