擬訂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

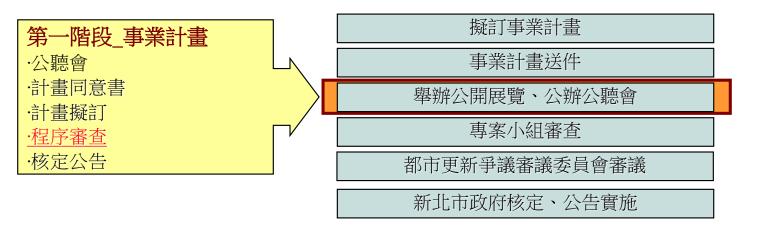
實 施 者:光寶科技股份有限公司

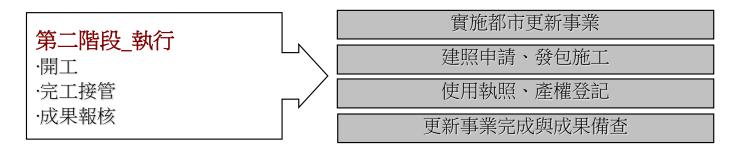
規劃單位:奇模工程有限公司

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

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

■實施者

■本案將由<u>光寶科技股份有限公司</u>擔任實施者,承辦都市更新事業計畫。

■法令依據

■「都市更新條例」<u>第32條</u>及「都市更新條例施行細則」<u>第8條</u>規定舉辦公聽會



- ■依「新北市都市更新單元劃定基準」<u>第六條第二款1500平方公尺以上且鄰接計畫道路及第九條第一款</u>屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2以上,還須符合兩項環境指標規定。
- ■依「新北市都市更新單元地區環境指標」第二項現有停車位未達法定停車位之棟數 比例達1/2以上及第六項建築物結構及耐震能力,經工務局新北工字第1100621974 號認定核備,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。

參、現況分析

■土地地籍及權屬

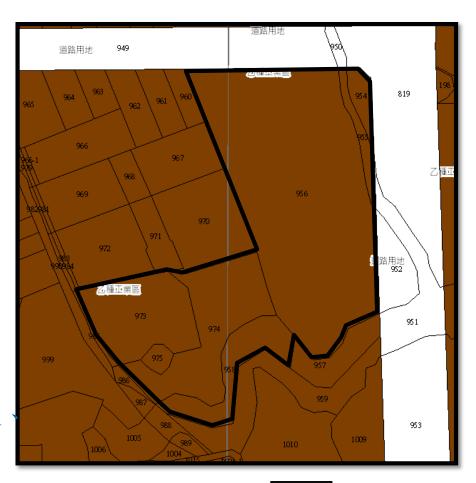
- ■新北市中和區健康段954、955、 956、958、973、974、975地號等 七筆土地。
- ■更新單元內土地總面積為6,721.9m°。

■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22,994.54m²
- ■均為私有土地,私有合法建築物 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。

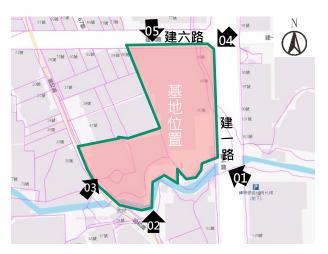
■土地使用分區

■乙種工業區,建蔽率60%、容積率210%



乙種工業區

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<u>「拆除重建」</u>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。

建築規劃設計部分

量體計畫/剖面配置

■基地面積:6721.9 m²

■建築面積(52.59%): 3,535.09 m²

■開挖面積(70%): 4755.30m²

450

420

420

R2F

R1F

11F

10F

8F

7F

6F

5F

4F

3F

2F

1F B1F

B2F

B3F

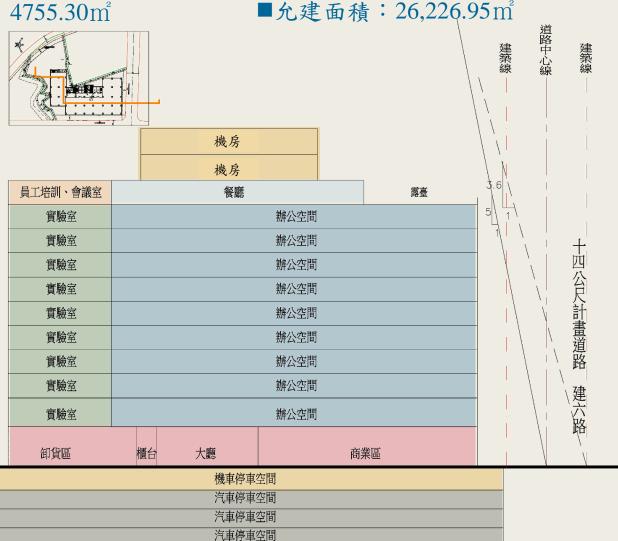
B4F

開挖深度=1660

■容積面積(210%): 14,115.99 m²

■容移面積(35.8%): 5,052.97 m²

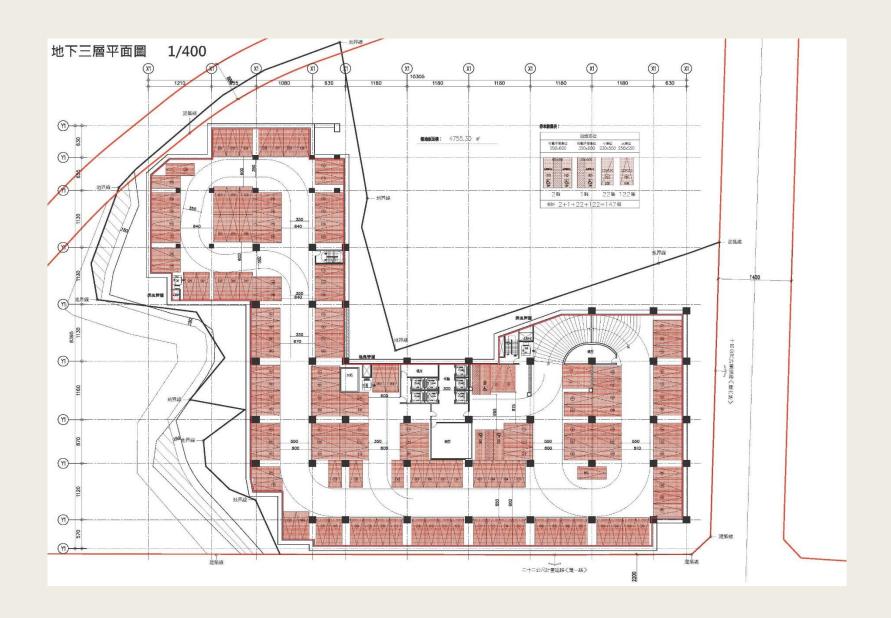
■都更面積(50%): 7,057.99 m²



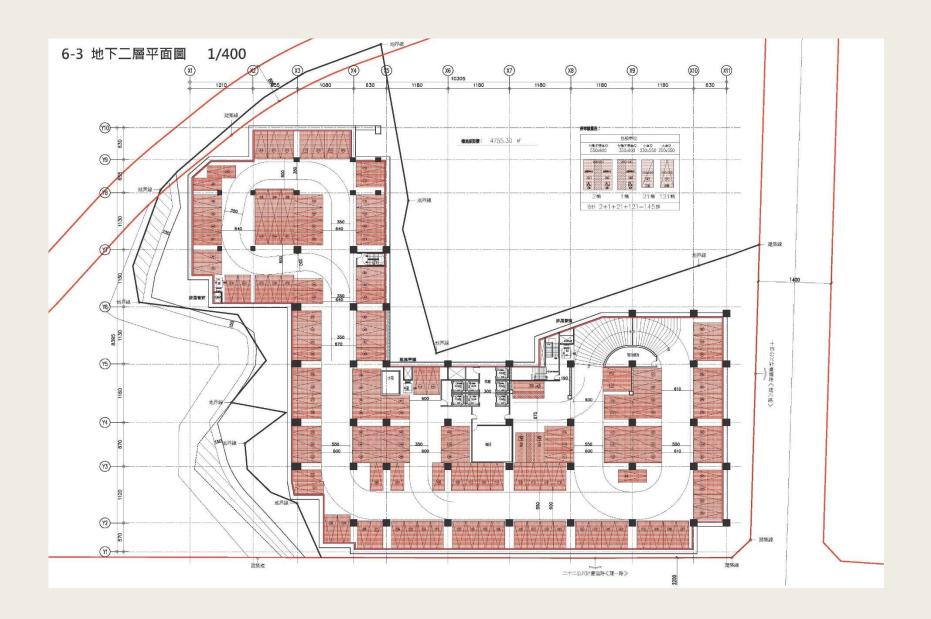
動線計畫/地下四層



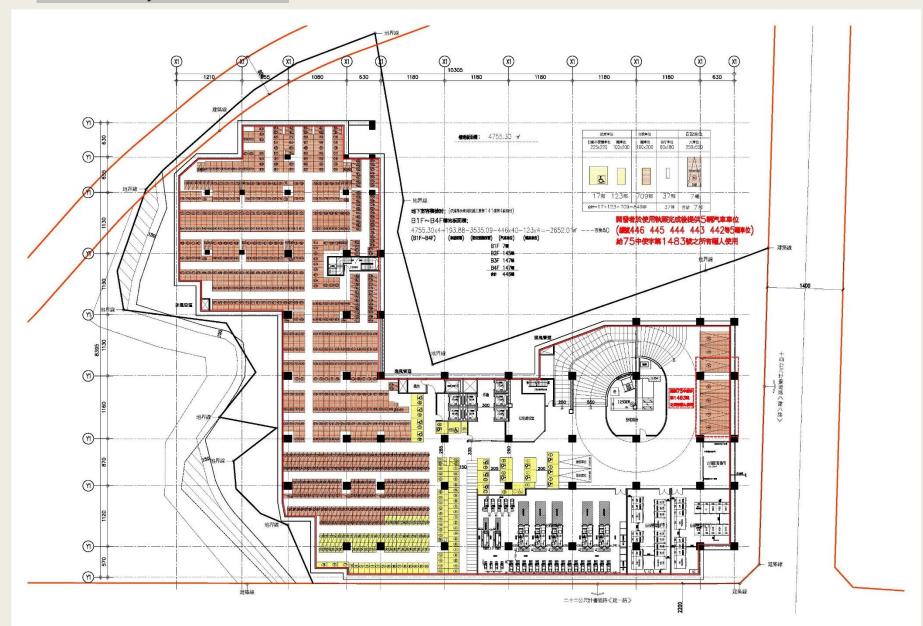
動線計畫/地下三層



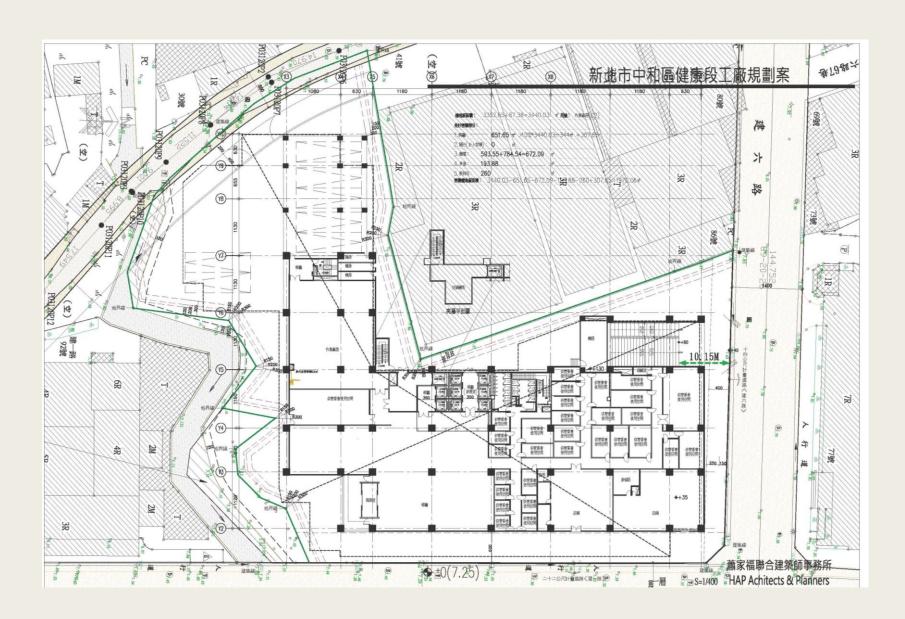
動線計畫/地下二層



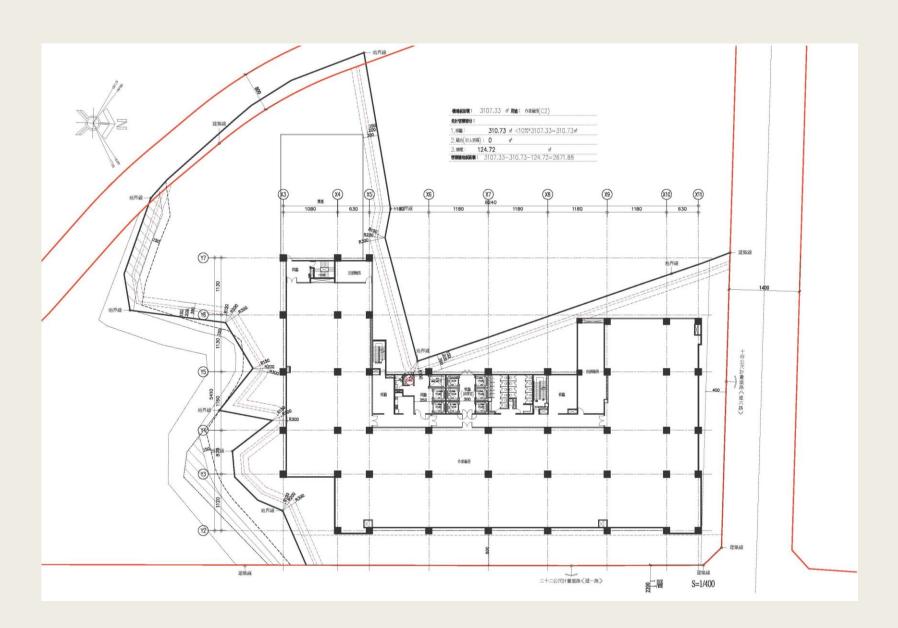
動線計畫/地下一層



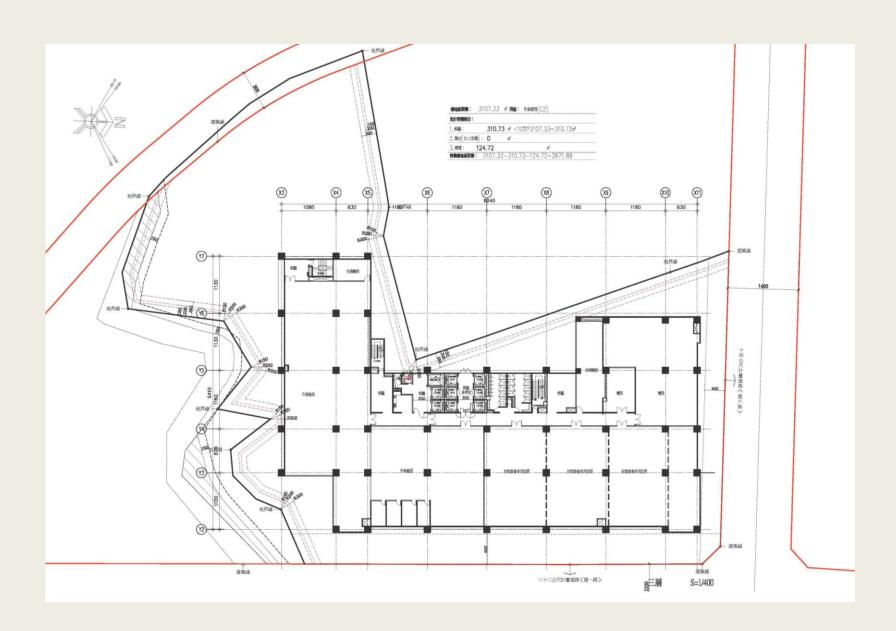
動線計畫/一層平面圖



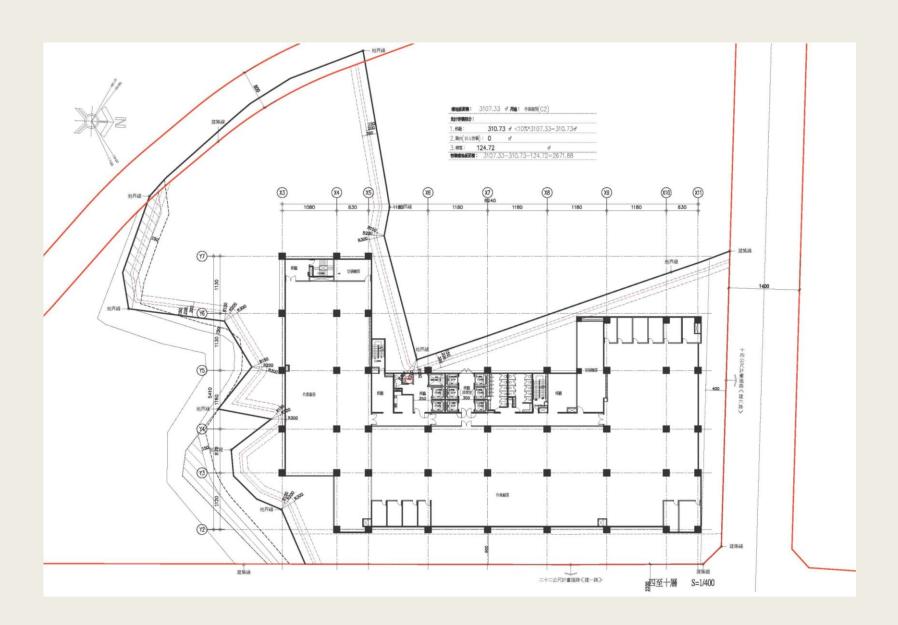
動線計畫/二層平面圖



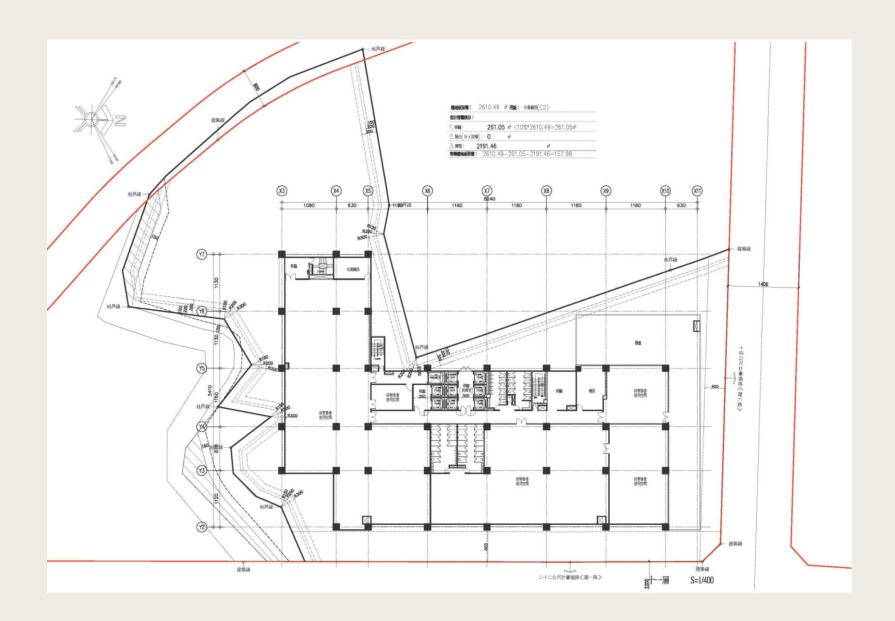
動線計畫/三層平面圖



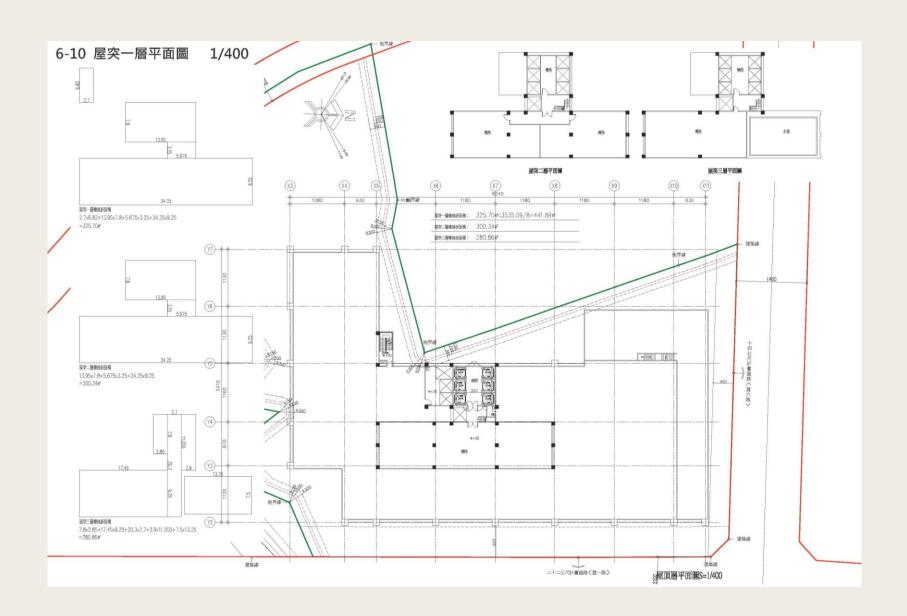
動線計畫/四至十層平面圖



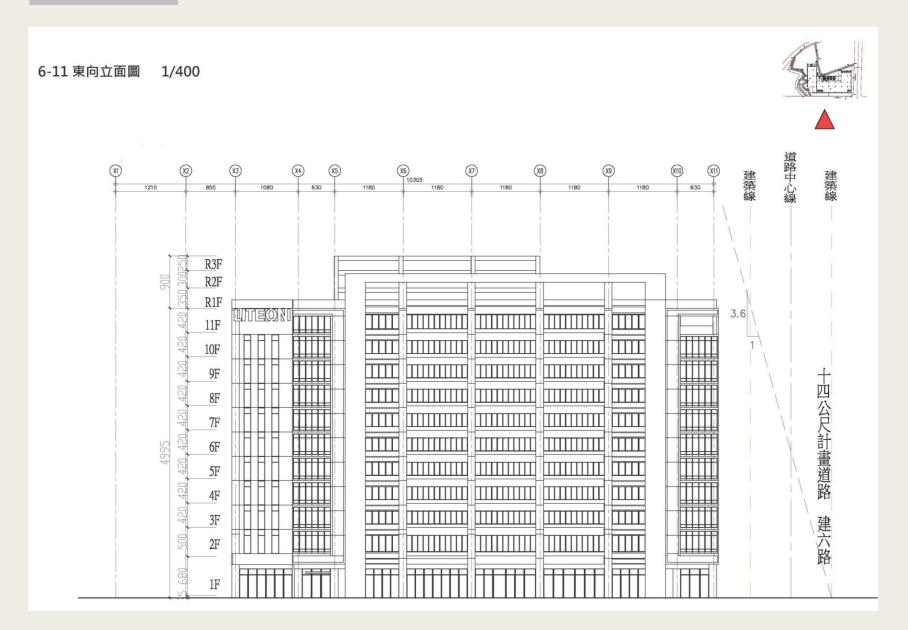
動線計畫/十一層平面圖

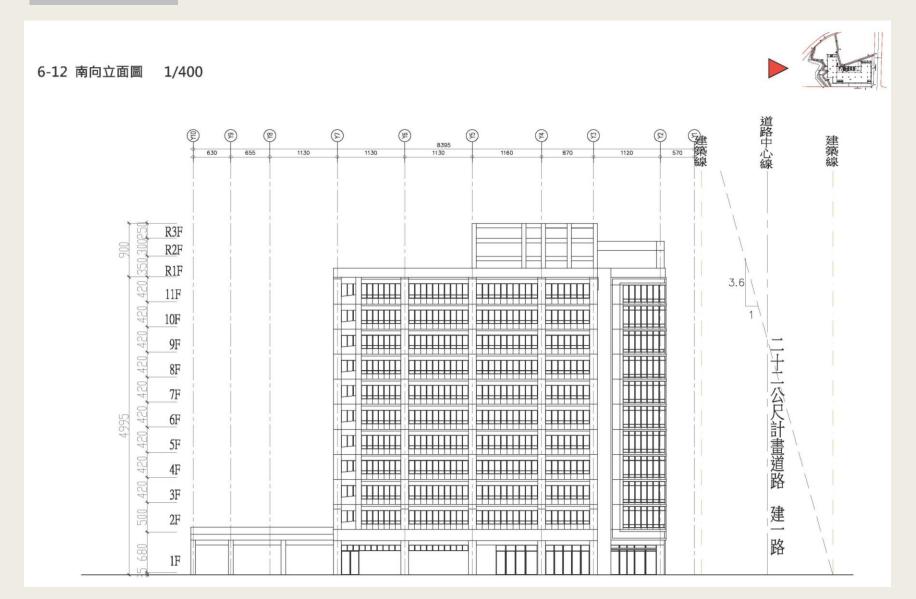


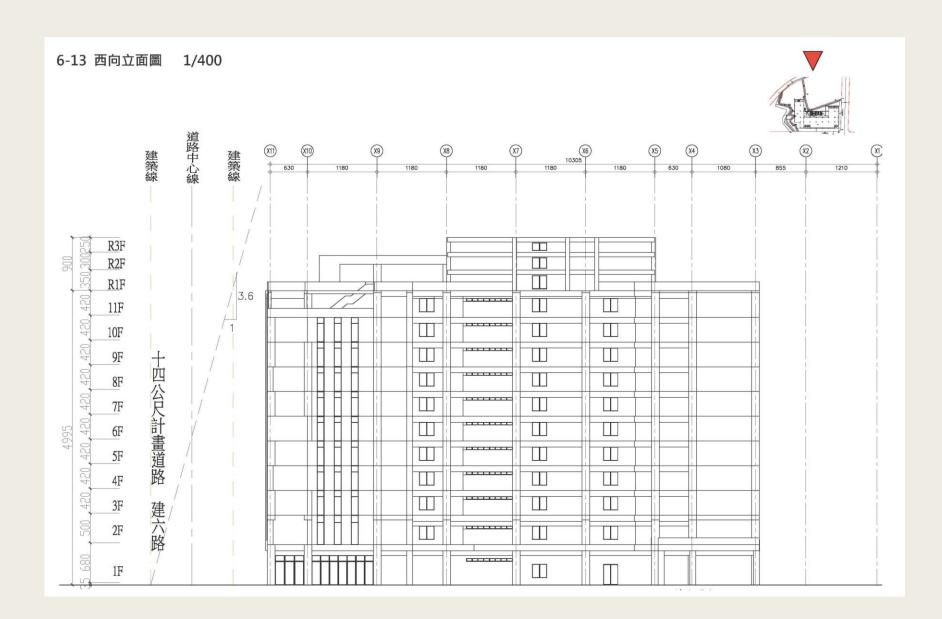
動線計畫/屋突一層



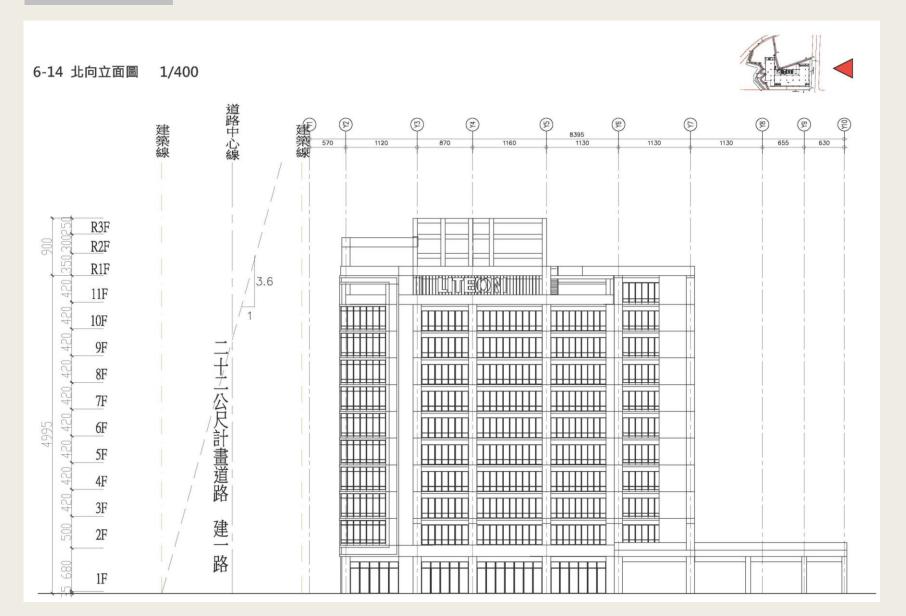
東向立面圖







北向立面圖



透視圖



透視圖



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:14,115.99㎡ (6,721.90㎡×210%) 佔法定容積 獎勵面積(m) 建築容積獎勵項目 百分比(%) 882. 54 6. 25% 建築物結構安全獎勵 1, 411. 60 10.00% 綠建築證書 1, 129. 28 智慧建築證書 8.00% 988. 12 7.00% 時程獎勵 2, 281. 95 16.17% 完整街廓、一定規模 1, 411. 60 10.00% 建築基地以及建築物規劃設計 485, 37 3, 44% 合法建物屋齡 8, 590. 44 60.86% 都市更新獎勵合計 50.00% 都市更新獎勵申請(上限50%) 7, 057, 99 35.80% 5, 052, 97 容積移轉 12, 110. 96 85. 80% 申請容積獎勵合計

捌、財務計畫

本都市更新事業實施費用初步估算總額為2,332,900,964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	一、重建費用	2, 030, 249, 645
費用(A)	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	24, 121, 632
多、貸款利息(C)		59, 751, 389
肆、稅捐(D)		1, 887, 277
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)	216, 891, 021
陸、其他 費用(F)	容積移轉費用	0
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計		2, 332, 900, 964

本案容積移轉費用由所有權人兼實施者(光寶科技股份有限公司)自行吸收,故不提列

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 擬訂計畫階段 興建階段 審議階段 完工交屋階段 4個月(113年底前) 8個月 36個月 專案 計畫書圖送件 要件審查 都更委員會審查 報府核定 建照及發包 申 產權登記 計畫完成與成果備查 程施工 辦 開 請 展 使 公 覧 組審查 聽 照 會 公辨 計畫公告 計畫擬訂 公聽 會

拾、聯絡資訊

■ 本案專屬網站(光寶科技股份有限公司官方網站) 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/

