

「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地 都市更新事業計畫案」更新事業計畫書  
(補正版)



實施者：長群建設股份有限公司  
設計單位：周劍平建築師事務所  
規劃單位：茂霖工程顧問有限公司

「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地 都市更新事業計畫案」更新事業計畫書  
(補正版)



實施者：長群建設股份有限公司  
設計單位：周劍平建築師事務所  
規劃單位：茂霖工程顧問有限公司

## 總目錄

<b>壹、辦理緣起與法令依據.....</b>	<b>1-1</b>	<b>柒、處理方式及其區段劃分.....</b>	<b>7-1</b>
一、辦理緣起.....	1-1	一、處理方式.....	7-1
二、法令依據.....	1-1	二、區段劃分.....	7-1
<b>貳、計畫地區範圍.....</b>	<b>2-1</b>	<b>捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....</b>	<b>8-1</b>
一、基地位置.....	2-1	一、興修或改善計畫.....	8-1
二、更新單元範圍.....	2-1	二、規劃設計.....	8-2
三、新北市都市更新單元劃定基準.....	2-1	<b>玖、整建或維護計畫.....</b>	<b>9-1</b>
<b>參、實施者.....</b>	<b>3-1</b>	一、整建或維護計畫.....	9-1
一、實施者.....	3-1	二、整建維護之規劃設計.....	9-1
二、規劃顧問團隊.....	3-1	<b>拾、申請容積項目及額度.....</b>	<b>10-1</b>
<b>肆、計畫目標.....</b>	<b>4-1</b>	一、更新建築容積獎勵.....	10-1
一、促進都市土地有計畫之再開發利用.....	4-1	二、其他獎勵.....	10-15
二、創造都市生活機能.....	4-1	三、其他容積項目(容積移轉).....	10-15
三、改善居住品質.....	4-1	<b>拾壹、重建區段之土地使用計畫.....</b>	<b>11-1</b>
四、增進公共利益.....	4-1	一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
<b>伍、現況分析.....</b>	<b>5-1</b>	二、都市計畫土地使用強度.....	11-4
一、土地及合法建物權屬.....	5-1	三、設計圖說.....	11-4
二、土地使用及建築現況.....	5-9	<b>拾貳、都市設計與景觀計畫.....</b>	<b>12-1</b>
三、附近地區土地使用現況.....	5-14	一、建築基地綜合設計檢討.....	12-1
四、公共設施現況.....	5-15	二、建築計畫.....	12-6
五、附近交通現況.....	5-15	三、景觀計畫.....	12-22
六、房地產市場調查.....	5-18	<b>拾參、保存或維護計畫.....</b>	<b>13-1</b>
<b>陸、與都市計畫之關係.....</b>	<b>6-1</b>	<b>拾肆、實施方式及有關費用分擔.....</b>	<b>14-1</b>
一、相關都市計畫及各項法規檢討.....	6-1	一、實施方式.....	14-1
二、更新計畫摘要.....	6-36	二、有關費用分擔.....	14-1
		三、經費來源.....	14-2
		四、費用分擔方式與原則.....	14-2

<b>拾伍、分配與選配原則.....</b>	<b>15-1</b>
一、分配比率.....	15-1
二、選配原則.....	15-1
<b>拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....</b>	<b>16-1</b>
<b>拾柒、拆遷安置計畫.....</b>	<b>17-1</b>
一、地上物拆遷計畫.....	17-1
二、合法建築物之補償與安置.....	17-1
三、其他土地改良物之補償.....	17-1
四、佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	17-1
<b>拾捌、財務計畫.....</b>	<b>18-1</b>
一、成本說明.....	18-1
二、收入說明.....	18-7
三、成本收入分析.....	18-7
四、資金來源與控管方式.....	18-8
<b>拾玖、效益評估.....</b>	<b>19-1</b>
一、更新前後效益評估比較.....	19-1
二、實施後實質效益評估.....	19-1
<b>貳拾、實施者風險控管方案.....</b>	<b>20-1</b>
一、信託當事人.....	20-1
二、信託事務內容.....	20-1
三、信託財產.....	20-1
四、信託專戶收入來源.....	20-1
五、資金之控管.....	20-1
六、委託人之費用負擔及支付.....	20-1
七、續建機制.....	20-1
八、信託之結算報表定期報告.....	20-1

<b>貳拾壹、維護管理及保固事項.....</b>	<b>21-1</b>
一、管理維護計畫.....	21-1
二、管理維護基金.....	21-1
三、保固事項.....	21-1
<b>貳拾貳、實施進度.....</b>	<b>22-1</b>
<b>貳拾參、相關單位配合辦理事項.....</b>	<b>23-1</b>
<b>貳拾肆、其他應加表明之事項.....</b>	<b>24-1</b>
一、政府相關部門諮詢方式.....	24-1
二、實施者聯絡方式.....	24-1
三、規劃單位聯絡方式.....	24-1
四、個案網址.....	24-1

**附錄目錄**

附錄一、實施者證明文件
附錄二、申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表
附錄三、住戶管理規約草約
附錄四、信託草約契約
附錄五、都市更新單元劃定基準檢核表

## 圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖.....	2-3	圖 11-8 地上一層平面圖.....	11-18
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-4	圖 11-9 地上二層平面圖.....	11-20
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-4	圖 11-10 地上三層平面圖.....	11-22
圖 2-4 建築線指示圖(一).....	2-5	圖 11-11 地上四~二十二層平面圖.....	11-24
圖 2-5 建築線指示圖(二).....	2-6	圖 11-12 地上二十三層平面圖.....	11-26
圖 5-1 更新單元內合法建築物分佈圖.....	5-7	圖 11-13 屋突一至三層平面圖.....	11-28
圖 5-2 更新單元土地權屬分布圖.....	5-8	圖 11-14 南向及西向立面圖.....	11-30
圖 5-3 基地土地使用現況圖.....	5-10	圖 11-15 東向及北向立面圖.....	11-31
圖 5-4 基地附近使用現況圖.....	5-14	圖 11-16 AA 剖面圖.....	11-32
圖 5-5 更新單元鄰近 500 公尺內之公共設施分布示意圖.....	5-15	圖 11-17 BB 剖面圖.....	11-33
圖 5-6 基地周邊 500 公尺範圍示意圖.....	5-16	圖 11-18 建築外觀透視圖.....	11-34
圖 5-7 更新單元周邊大眾運輸系統示意圖.....	5-17	圖 12-1 畸零地檢討圖.....	12-2
圖 5-8 更新單元周邊停車場位置示意圖.....	5-17	圖 12-2 鄰地法定空地檢討圖.....	12-3
圖 5-9 房地產市場案例分布圖.....	5-19	圖 12-3 北向日照檢討圖.....	12-4
圖 6-1 更新單元周圍法定都市計畫圖.....	6-2	圖 12-4 建築物高度檢討圖.....	12-5
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-1	圖 12-5 基地排水系統圖.....	12-6
圖 8-1 公共設施位置與範圍圖.....	8-1	圖 12-6 建築物及量體計畫圖.....	12-9
圖 10-1 建築物無障礙環境設計圖(一).....	10-4	圖 12-7 建築物材質與色彩計畫圖.....	12-10
圖 10-2 建築物無障礙環境設計圖(二).....	10-5	圖 12-8 建築物照明計畫圖.....	12-11
圖 10-3 結構分析模擬圖.....	10-6	圖 12-9 車行及人行動線計畫圖.....	12-12
圖 10-4 退縮建築檢討圖.....	10-9	圖 12-10 汽機車停車與動線計畫(內部空間).....	12-13
圖 10-5 基地退縮建築平面套繪圖.....	10-10	圖 12-11 無障礙空間引導設施系統圖.....	12-14
圖 10-6 更新單元屋齡超過 30 年四樓以上合法建築套繪地籍圖.....	10-13	圖 12-12 空調配置平、立、剖面圖.....	12-15
圖 10-7 使用執照存根(一).....	10-14	圖 12-13 廣告招牌形式圖.....	12-16
圖 10-8 使用執照存根(二).....	10-14	圖 12-14 垃圾儲放空間檢討圖.....	12-17
圖 10-9 使用執照存根(三).....	10-14	圖 12-15 進排風平、剖面示意圖.....	12-18
圖 11-1 廢道位置及現況示意圖.....	11-2	圖 12-16 防災與逃生避難動線示意圖.....	12-19
圖 11-2 廢巷後基地通路示意圖.....	11-3	圖 12-17 消防救災檢討圖.....	12-21
圖 11-3 全區建築平面配置圖.....	11-8	圖 12-18 消防救災圖.....	12-22
圖 11-4 地下四層平面圖.....	11-10	圖 12-19 景觀平面配置說明圖.....	12-23
圖 11-5 地下三層平面圖.....	11-12	圖 12-20 屋頂景觀及景觀剖面配置圖.....	12-24
圖 11-6 地下二層平面圖.....	11-14	圖 12-21 喬木配置圖.....	12-25
圖 11-7 地下一層平面圖.....	11-16	圖 12-22 灌木、地被配置圖.....	12-26
		圖 12-23 灌木及地被種類.....	12-27
		圖 12-24 景觀剖面圖.....	12-28
		圖 12-25 基地綠化面積檢討圖.....	12-29

圖 12-26 綠化面積檢討圖.....	12-30
圖 12-27 無法綠化面積檢討圖.....	12-31
圖 12-28 景觀照明及燈具配置圖.....	12-32
圖 12-29 鋪面材質配置圖.....	12-33
圖 12-30 景觀圍籬計畫圖.....	12-34

## 表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....	5-2	表 12-1 建築面積檢討表.....	12-7
表 5-2 更新單元建物權屬清冊.....	5-4	表 17-1 現有合法建築物拆遷補償費用明細表.....	17-1
表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表.....	5-6	表 17-2 其他土地改良物拆遷補償費用明細表.....	17-4
表 5-4 合法建築物現況表.....	5-9	表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表.....	18-1
表 5-5 其他土地改良物清冊.....	5-12	表 18-2 建築設計費計算表.....	18-2
表 5-6 基地周邊道路幾何設計及停車管制現況.....	5-15	表 18-3 本案採用鋼筋混凝土造法定營建單價計算表.....	18-2
表 5-7 公車路線起迄及班距表.....	5-16	表 18-4 營建成本分析表.....	18-2
表 5-8 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-19	表 18-5 空氣污染防治費計算表.....	18-3
表 6-1 新莊都市計畫歷次變更一覽表.....	6-1	表 18-6 公寓大廈之公共基金費明細表.....	18-3
表 6-2 新莊都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	6-1	表 18-7 整體更新事業開發收入表.....	18-7
表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表.....	6-3	表 18-8 現金流量分析表.....	18-9
表 6-4 土地使用分區管制要點檢討表.....	6-21	表 19-1 計畫效益評估說明表.....	19-1
表 6-5 新北市建築物機車停車空間設置要點檢討表.....	6-25	表 22-1 都市更新事業實施進度表.....	22-1
表 6-6 建築物無障礙設施設計規範專章檢討表.....	6-27		
表 6-7 新北勢都市更新審議原則檢討表.....	6-31		
表 10-1 土地使用分區面積表.....	10-1		
表 10-2 申請容積獎勵項目額度一覽表.....	10-1		
表 10-3 更新單元建築基地 110 年公告現值表.....	10-2		
表 10-4 無障礙環境性能評估評分基準表.....	10-3		
表 10-5 公共開放空間管理維護執行計畫表.....	10-11		
表 10-6 合法 4 樓以上建築物清冊.....	10-12		
表 11-1 本更新單元基準容積率及建蔽率說明.....	11-4		
表 11-2 各樓層平面檢討表.....	11-4		
表 11-3 更新單元建築面積計算表.....	11-9		
表 11-4 地下四層面積計算表.....	11-11		
表 11-5 地下三層面積計算表.....	11-13		
表 11-6 地下二層面積計算表.....	11-15		
表 11-7 地下一層面積計算表.....	11-17		
表 11-8 地上一層面積計算表.....	11-19		
表 11-9 地上二層面積計算表.....	11-20		
表 11-10 地上三層面積計算表.....	11-23		
表 11-11 地上四~二十二層面積計算表.....	11-25		
表 11-12 地上二十三層面積計算表.....	11-27		
表 11-13 屋突一至三層面積計算表.....	11-29		

## 都市更新事業計畫及都市設計審議申請書

■ 案名：「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

1. 地號：新莊區裕民段 248、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、322、323、324、325、326、327、328、331、332 地號等 22 筆土地，更新單元範圍總面積共計 2,475.10 m<sup>2</sup>。
2. 建號：新莊區裕民段 1566、1567、1568、1569、1570、1571、1572、1573、1574、1575、1576、1577、1578、1579、1580、1581、1582、1583、1584、1585、1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592、1593、1594、1595、1596、1597、1602、1603、1604、1605、1606、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1622、1623、1624、1625、1626、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1633、1674、1675、1676、1677、2332 建號等 65 筆建物，面積 5,943.11 m<sup>2</sup>。

■ 使用分區：

更新單元土地使用分區包含住宅區與道路用地，其中住宅區面積為 2,468.21 平方公尺，道路用地面積為 6.89 平方公尺(以上面積依地政機關地籍分割為準)，更新單元範圍總面積共計 2,475.10 m<sup>2</sup>。

■ 申請理由及依據：

依據 108.1.30「都市更新條例」第 23 條及第 37 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事計畫書併同公聽會紀錄、與第 37 條規定同意比例之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核准。

申請人：長群建設股份有限公司

統一編號：97387606

代表人：陳丕文

聯絡地址：新北市泰山區明志路三段 350 號 16 樓

聯絡電話：(02)2906-0545

中 華 民 國 1 1 0 年 1 月 2 8 日

## 切 結 書

- 一、立切結書人長群建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人長群建設股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

申請人：長群建設股份有限公司  
統一編號：97387606  
代表人：陳丕文  
聯絡地址：新北市泰山區明志路三段 350 號 16 樓  
聯絡電話：(02)2906-0545

中 華 民 國 1 1 0 年 1 月 2 8 日

# 委 託 書

茲委託茂霖工程顧問有限公司、周劍平建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新及都市設計審議事宜。特立委託書如上。

委託人：長群建設股份有限公司

代表人：陳丕文

聯絡地址：新北市泰山區明志路三段 350 號 16 樓

聯絡電話：(02)2906-0545#250

統一編號：97387606

聯繫窗口：盧毓雯

受託單位(規劃單位)：茂霖工程顧問有限公司：

代表人：林麗芳

聯絡地址：新北市深坑區北深路三段 205 號 3 樓

聯絡電話：(02)2662-0798

統一編號：24264945

聯繫窗口：潘裕文

受託單位(設計單位)：周劍平建築師事務所

代表人：周劍平

聯絡地址：新北市板橋區文化路一段 147 號 7 樓之一

聯絡電話：(02)2960-1596#15

統一編號：01027077

聯繫窗口：楊湮

中 華 民 國 1 1 0 年 1 月 2 8 日

## 資 訊 公 開 同 意 書

本公司辦理「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新及都市設計審議，同意下列事項：

有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故第 5 章之土地及合法建築物權屬資料清冊及涉及個人資料部分除外，同意提供計畫書資料供參：

此致

新北市政府

委託人：長群建設股份有限公司

代表人：陳丕文

聯絡地址：新北市泰山區明志路三段 350 號 16 樓

聯絡電話：(02)2906-0545#250

統一編號：97387606

聯繫窗口：盧毓雯

受託單位(規劃單位)：茂霖工程顧問有限公司：

代表人：林麗芳

聯絡地址：新北市深坑區北深路三段 205 號 3 樓

聯絡電話：(02)2662-0798

統一編號：24264945

聯繫窗口：潘裕文

受託單位(設計單位)：周劍平建築師事務所

代表人：周劍平

聯絡地址：新北市板橋區文化路一段 147 號 7 樓之一

聯絡電話：(02)2960-1596#15

統一編號：01027077

聯繫窗口：楊灃

中 華 民 國 1 1 0 年 1 月 2 8 日

### 新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表				備註
項次	項目	建築師檢核		備註
1	面積計算表	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 12-3 頁
2	更新單元周邊畸零地檢討圖	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 12-2 頁
3	本案更新單元範圍無違背建築法第 44 條、新北市畸零地使用規則。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 12-1 頁
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討		
5	本案已檢討更新單元受保護樹木	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討		
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討		
7	日照陰影檢討圖	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 12-4 頁
8	建築物高度檢討圖	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 12-5 頁
9	區內公共設施配置及設計說明	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討		
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討		
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 11-8~11-29 頁
12	消防救災空間檢討平面圖	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 12-19 頁
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 11-10、11-12、11-14、11-16 頁
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 11-10、11-12、11-14、11-16 頁
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 11-30~11-31 頁
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 11-32~11-33 頁
17	透視圖	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 11-34 頁
18	景觀鋪面設計	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 12-33 頁
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳第 12-23~12-28 頁
20	共專用圖說	<input checked="" type="checkbox"/> 符合		詳附錄三-13~14 頁
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討		詳第 11-1~11-3 頁
22	現況實測地形圖	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討		詳第 2-4 及 5-7 頁
23	都市更新容積獎勵項目	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討		詳第 10-1 頁
24	其他	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討		
建 築 師 簽 章	姓名	周 劍 平		備註 1.有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 2.建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。 3.本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。 4.涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5.依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 6.本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。
	事務所名稱	周劍平建築師事務所  (簽名及蓋章) 年月日(簽章日期)		
	開業證書字號	新北市建開證字第H000475號		

新 北 市 都 市 更 新 審 議 資 料 表 ( 擬 訂 )

新北市都市更新審議資料表										
檔名	法令適用基準日			年月日		請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:審議會 <input type="checkbox"/> C:核定				
案名	擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案					基地地號	新莊區裕民段 248、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、322、323、324、325、326、327、328、331、332 地號等 22 筆土地，更新單元範圍總面積共計 2,475.10 m <sup>2</sup> 。			
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	住宅區、道路用地	法定建蔽率	50%		適用獎勵類型及獎勵面積額	#5 高於基準容積核計	-		
	基地面積	2,475.10 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	48.16%			#6 建築物結構安全條件	-		
	總樓地板面積	20,173.10 m <sup>2</sup>	法定容積率	300%			#7 捐贈社會福利設施或公益設施	-		
	工業使用容積	m <sup>2</sup>	實設容積率	450.00%			#8 協助取得及開闢公共設施用地	-		
	住宅使用容積	9,851.66 m <sup>2</sup>	住宅單元	151 單元			#9 文資保存或再利用維護	-		
	商業使用容積	1,255.29 m <sup>2</sup>	商業單元	12 單元			#10 綠建築標章建築設計	-		
	其他使用容積	一般事務所	其他單元	單元			#11 智慧建築標章建築設計	-		
	各樓層使用概況	地下層	停車空間、機房、水箱				#12 無障礙環境設計	296.19 m <sup>2</sup>		
		地面層與低層部	門廳、店鋪、管委會空間				#13 耐震設計	740.46 m <sup>2</sup>		
		標準層	集合住宅				#14 時程獎勵	518.32 m <sup>2</sup>		
		頂層部	樓梯間、水箱、電梯機房				#15 規模獎勵	-		
	法定汽車停車位	87 輛	更新前後戶數(前/後)	65 戶 / 163 戶			#16 採協議合建實施	370.23 m <sup>2</sup>		
	實設汽車停車位	116 輛	安置戶數(合法/違章)	65 戶 / 0 戶			#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積	-		
	法定機車停車位	160 輛	提供公益設施種類、樓層	0			新北市都市更新建築容積獎勵辦法 #2 至 #8 合計 = 1,777.11 m <sup>2</sup>	#2 建築基地及建築物規劃設計	740.46 m <sup>2</sup>	
	實設機車停車位	160 輛	面	m <sup>2</sup>				#3 捐贈都更基金	888.56 m <sup>2</sup>	
	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	有				#4 留設無頂蓋街角廣場	-	
	實設裝卸停車位	0 輛	面	6.89 m <sup>2</sup>				#5 依更新計畫留設 4M 以上等寬之通道	-	
	地下層樓板面積	5,917.36 m <sup>2</sup>	留人行步道情形	有				#6 30 年以上四、五層樓以上合法建築	148.09 m <sup>2</sup>	
面			四周均留設 4 m <sup>2</sup>		#7 受臨路寬度限制調降基準定容積	-				
地下開挖規模	59.94%	其他			#8 提供社會福利設施或其他公益設施	-				
		其			開放空間有效面積	-				
最大樓層數	23 層	更新後建物構造	RC		獎勵樓地板面積	-				
建築物高度	83.40M		鋼筋混凝土		其他	--	--			
屋頂突出物高度	9.0M				其他	--	--			
申請資料	實施者	長群建設股份有限公司		電話	02-2906-0545		合計	獎勵樓地板面積		m <sup>2</sup>
	地址	新北市泰山區明志路三段 350 號 16 樓		傳真	02-2906-0549			m <sup>2</sup>		
	建築設計	周劍平建築師事務所		電話	02-2960-1596					
	地址	新北市板橋區文化路一段 147 號 7 樓之一		傳真	02-2960-1576					
辦理過程	過程		日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註	
	1	自辦事業計畫公聽會	109/12/30							
	2	計畫書送件申請	110/01/28							

填表人(申請單位)：長群建設股份有限公司

蓋章處：



填表日期：110 年 1 月 28 日

## 「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」第一次自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 12 月 30 日(星期三)下午 3 點整

開會地點：新莊區裕民街 136 號 6 樓(新北市新莊區裕民行政大樓)

主持人：柯懿容記錄：潘裕文

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	備註
實施者：柯特助懿容(主席)	各位住戶午安，大家好!今天適逢寒流來襲，還勞煩各位百忙之中抽空來參加本次公聽會，為期讓本次公聽會氣氛更溫暖、和諧，公司在旁側備有公司關係企業自產之餐點與飲料，歡迎各位住戶會議期間隨時取用。 關於今天議程待會由都更顧問及建築師針對於本案都更事業計畫、都更時程與建築配置內容向各位住戶做講解說明，再來就是各位住戶最關心地分配條件與選配原則由公司向住戶說明後，住戶與實施者雙向溝通討論，最後再由今天來賓新北市都更處、專家學者提出建言。接下來今天會議議程正式開始!		
規劃設計團隊簡報	略		
地主： 林陳甘妹兒子(66 巷 3 號 2 樓)	本案目前建築設計看起來還不錯，請教建築師本家中繼水塔配置樓層、區位？	【建築師回應】 1.本案目前地上 22 樓及地下室開挖四層設計之 RC 結構型態，就目前建築相關法規，本案非屬高層建築不需要配置中繼水塔。 2.實務上，考量中繼水塔對中間樓層住戶生活影響很大，尤其是噪音及震動，在法令無須配置下，本案並無設計配置中繼水塔。	
地主： 柯信忠女兒(裕民街 17 號)	本案水電管線轉接處設置於哪樓？	【建築師回應】 本案由於一樓仍為商業店鋪使用，二樓以上即為住宅格局使用，所以管線轉接處仍設計在一樓頂板位置。	
地主： 林陳甘妹兒子(66 巷 3 號 2 樓)	目前都更住戶最在乎關心仍是分配條件問題，如我家目前建物登記坪數為 33.5 坪，依公司給我家的分回坪數表更新後分回 34.6 坪，扣除公設後只分回 20 幾坪，較原來空間小，住戶若無法接受此合建條件，公司是否釋出善意或更優惠之條件？	【實施者回應】 就分回室內空間而言，公司給予住戶分坪表內容的確比住戶現有室內坪數小，主要為建築形態公設比已達 33%；而分配條件主要以目前住戶持有土地面積為計算基礎，後續仍會視全案建築開發規模範圍、內容調整並以與住戶實際協議合約內容為準。	
地主： 楊定烟妻子(66 巷 6 號 3 樓)	1.第一次住戶說明會時住戶搬遷費為 5 萬元，現在變為 3 萬元，為何？ 2.分回車位部分，第一次會議時以我家坪數分回車位為 0.86 位，現在只有 0.7 位，為何？如何計算？ 3.選配原則部分，以我家 3 樓為例，目前選配樓層為 6~8 層，以目前設計每層只有 7 戶，共計 21 戶，符合此選配條件住戶計有 18 戶，若產生重複選配或競合情形，實施者如何調解或可跨層選配？	【實施者回應】 1.是的！當初搬遷費公司承諾為 5 萬元，但因時空背景條件不同(開發範圍及容積獎勵額度)，在保障住戶分配條件仍為 1 坪分 2.75 坪前提條件下，其他補償費用因成本考量自然搬遷費就降低。 2.分配停車位亦是因開發範圍、容積獎勵額度及成本考量下而調降。 3.至於樓層選配只是原則性，後續仍會視住戶條件及個別需要酌予調整；惟不同樓層仍會有樓層價差，公司會在未來建築執照取得後，統一訂出銷售價格，住戶再依其分配價值選配標的並為價差之找補。而超出可選配 30% 部分係指住戶在原有分配坪數下超過之 30% 部分可以公司訂定分配價格 95% 計算價金，而超過 30% 以外及按照公司所訂銷售價格計算。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	備註
住戶 5：	本社區有無開放空間設計？	<p><b>【建築師回應】</b></p> <p>本案無開放空間設計，惟因有申請都更容積獎勵臨計畫道路需退縮 4 公尺建築及配合整體設計留設很多開放空間，為提供良好住宅品質環境。</p>	
民意代表： 裕民里曾慶瑜里長	<p>新北市府都更處長官、長群公司董事長、特助、建築師、顧問、各位裕民里鄉親、住戶大家好！很高興里內有長群建設幫我們投資興建大樓，據本人所知里內有許多都更案商議、推動，但唯有本案長群建設本人才會出席，原因在於長群建設在我們下新莊是在地大建設公司，柯家更是在地望族，在本地蓋了很多品質很好的房子，各位住戶可在網站上搜尋了解該公司。</p> <p>本案係長群公司柯董事長在其柯家老宅透過都更來推動老屋翻新重建，希望偕同附近住戶鄰居共同來推動，繁榮本里。希望在符合中央及地方法令下大家能與建設公司找到共識與合作條件共同合作興建，讓本案成為地區指標性建築。</p> <p>都更案有一定優缺點，依本區房地產市場行情研判，更新後住戶分回之室內空間絕對會減少，但整體價值絕對會增加，我們亦不可能要求長群建設公司虧本來幫大家蓋房子，但據本人了解長群公司柯董事長一定本於回饋鄉里，於不虧本前提下來處理本案。</p> <p>今天到場有新北市都更處代表、建設公司、專家學者、建築師及都更公司，各位住戶若有任何都更及開發方面之疑問，均可提出來問他們，相信在互信前提下，一定很快時間完成都更，讓各位有更好地房子住，住的環境更舒適、更好。</p>		
都更處代表： 都更學會王朝志先生	<p>主席、各位與會來賓、各位委員、曾里長、各位地主大家好！今天公聽會主辦單位準備非常周到，還備有點咖啡、點心、飲料招待各位，蠻特殊的。剛剛聽完公聽會內容住戶主要還是關注在本案之都更實施計畫內容，由於本案採協議合建，意即實施者與地主兩筆雙方已談好合作分配條件，未來府方會表示尊重，至於合建契約內容雙方還是要好好洽談，雖然很多細節部分住戶還不甚清楚，但相信爾後還是有很多機會可以互相溝通，站在都更處立場還是希望本都更案可以早日成功。</p> <p>就都更單元範圍完整性而言，尚有 320、321、329、330 地號等四筆土地未納入，由於本案採協議合建方式逕送事業計畫、未進行都更概要程序，未來事業計畫送進市府，委員會可能會要求提供相關鄰地溝通協調文件資料，故希望實施者就這方面協商資料備妥，以供檢核。</p> <p>另聽剛剛事業計畫內容諸多數據為預估，如容積獎勵值、建築設計內容均需由都更審議委員會再作審議認可後才會定案，所以目前方案為實施者及團隊就其經驗所提出，可能還有很多可調整地方，故還是希望雙方能多多溝通，以上，希望本案能早日成功！</p>		
專家學者： 前新北市都更委員孫振義先生	<p>首先非常感謝開發單位邀請，聽完剛剛簡報及說明，本案擬採協議合建方式進行都更，也就是全部地主都要同意都更為前提，所以規劃單位剛剛所提更新事業計畫同意書之簽署就非常重要，同意書簽署表示認同本案之事業計畫內容，其重要性不亞於等同結婚，如同地主之資產要與實施者齊心協力合作共同完成。但規劃單位也有說明簽完同意書是不是不能反悔？其實不然，即事業計畫報核後，再進行都更審議前主辦單位都更處會有一個公開展覽時間 30 天，在期滿前地主都可無條件撤回同意書。所以今天的事業計畫內容就非常重要，關係到住戶對其內容之認可，而同意比關係到全案成敗，所以雙方溝通更顯重要，今天的公聽會感受到實施者的用心，由於本案採協議合建不同我過去參與之權利變換公聽會，實施者常想儘快結束，所以類似連拐帶騙之情況會比較多，今天會議並無草草結束，實施者無非希望多傾聽各位住戶之意見與心聲！</p> <p>本案開發商持有土地之比例較高，等同要與全體住戶一起參與開發，在本人參與都更審議也有 6、7 年時間，開發商、住戶、建築師、規劃團隊之互動是最重要的，很多都更案常遇到因少數都更住戶因意見與實施者相左，致都更案擱置、延宕、遙遙無期，最後甚至無法善終與實踐。</p> <p>本案直接採協議合建即擬獲百分百住戶同意，也就是另四筆土地無法納進來原因之一，所以也是我於旁觀者角度非常肯定原因之一，因為採協議合建即每位住戶都要有信心，都不能掉隊，都要同意，若住戶有不同看法、意見或疑問除實施者、規畫設計團隊可詢問外，另可多聽聽問問其他住戶或都更處或新北市政府都更推動辦公室，現在政府都有這方面的服務，可多方採證。</p>		

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	備註
	<p>第二部分則是今天的事業計畫內容、數據都只是概估，未來送至都更處審議時有可能被調整，但因屬協議合建，所以財務計畫部分就不太會幫你們審，只要實施者與住戶協議好條件即可。可是整體配置、開放空間、人行動線之留設、甚至整個開發案對周邊之影響就會做局部之調整修正。第三個可能會調整部分為容積獎勵值，本案實施者申請都更獎勵值項目有這麼多，也是民眾的期待值，就新北市政府都更委員會而言，大部分應都可成全，但可能還是會有微幅調整變動，這個沒真正送審還不確定，但相信在實施者與規劃團隊豐富專業經驗下，應八九不離十！</p> <p>第三個部分則是分配權值部分，待會由估價師向大家解釋，如建物價值之計算基期..等等，未來建照取得時實施者所訂銷售單價可能高、可能低，進而影響到住戶分配坪數，主要係因為計算價值之基期不同。再來就是協調，剛開發商有允諾超過應分配部分 30% 以定價 95 折計算，在超過部分則依市價處理。至於選屋部分在開發商還留有 40% 權值下，透過協商分配應不至於分配不到理想房屋；但若真發生，在開發商這麼有誠意下應還是可以解決。</p> <p>最後，每個都更案就如同一個故事，都可拍成電影，過程中每個住戶心中或有糾結，但大家還是必須花點時間彼此信賴，齊心同力，應該會有成果，尤其看到今天公聽會這麼和樂的氣氛，相信應該可在 1~2 年期間完成本更新案!也再次祝福本更新案，可以在與開發商、都更公司及建築師努力下早日完成！</p>		
<p>專家學者： 正聯國際不動產聯誼估價師事務所趙基榮先生</p>	<p>主席、各位住戶大家午安!適才孫教授已就本案重點部分均有提到，我個人覺得自辦公聽會，要真正送件後才知道本案能蓋多少？雖目前設計樓層數為 22 樓，未來也可能被調整，甚至於平面配置亦可能被修正，所以只說現在才只是開始。第二部分本案為協議合建，也就是說分配條件只要雙方講好即可，但剛聽到本案分配有點類似權利變換方式用價值去換算，不同於以往建商協議合建以分坪或指定樓層方式分配，讓大家有更大空間去選擇，但不同樓層有不同價格，所以建商用價格方式去換算，所以要有個價值認定的時間點，這時間點要講清楚，以作為價值換算之基礎。第二個要說的是都更時程，也就是說未來大家要有同舟共濟之心理準備，大家共同努力，有疑問就要說，有困難就要講，在有限的時間內做修正，若送件後要做大修正，則時間就會拖長增加。最後，祝福大家能儘快有最好住宅居住！</p>		
<p>地主： 林陳甘妹兒子(66 巷 3 號 2 樓)</p>	<p>請建商重新思考依每戶持分土地面積提高分配坪數之可能性？</p>	<p>【都更顧問茂霖公司回應】</p> <p>就如同剛簡報所提，目前之都更單元範圍可能並非最後定案之範圍，但考量已同意戶之權益，所以擬以目前範圍先送都更事業計畫；就目前該 16 戶協商情形為每棟樓均至少有 1~2 戶不同意或雙方未達都更分配共識，而不願意簽署同意書，但若這 16 戶已整合到都更門檻及達成合建分配共識，則站在公司整體開發立場一定會把他們土地納進都更範圍。這樣不論就全案之建築容積、建築規劃、施工成本等等就會達到最高之整體開發效益。屆時你所提到的提高每戶之分配面積，應有機會可以實踐。</p>	
<p>實施者：柯特助懿容(主席)</p>	<p>結論</p>	<p>各位住戶大家午安!經過這麼冗長之討論，我也聽到蠻多住戶的心聲，規劃設計部分建築師也有回饋說明，如原先一樓店面面積有不足部分，公司願意犧牲我們建商部分，而將商場移至二樓，但也另收到住戶反映，怕未來影響到整棟大樓之住宅品質，而把二樓商場部分取消...等等意見，雖然經過公司內部討論與掙扎，但為整體大樓品質與住戶權益，還是做了調整，也可說反應回饋了住戶意見。剛住戶提到的租金補貼或分配坪數上之差異，今天公司開發部同仁都有在會場，還有不明瞭之處，會後均可再向他們詢問，他們會一一詳細為你們解答，若還有不清楚地方，剛剛都有留公司與規劃設計團隊聯絡電話與聯絡方式，另還可向新北市政府都更處查詢。今天很感謝大家熱情的參與，也預祝大家新年快樂!</p>	

「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

新北市政府都市更新處 110.05.04 新北更事字第 1104654854 號函意見回應表

	意見內容	意見回應及處理情形簡述	修正頁次	備註
一	復貴公司 110 年 1 月 28 日長群(裕民 1 )發字第 110028001 號函。	敬悉。		
二	<p>本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖、附件冊等文件，並補送相關文件及資料。</p> <p>(一)有關同意書及同意比率部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>查部分同意書樓地板面積誤植、缺漏統一編號，請修正；另單一所有權人所持有土地建物資料檢附 2 張同意書者，請補蓋騎縫章；另部分所有權人以手印蓋章，請補蓋印章證明或依民法第 3 條相關規定辦理。</li> <li>有關裕民段 322 地號所有權人已死亡，尚未辦理繼承登記部分，請依都市更新條例第 39 條第 2 項辦理，並修正同意比率清冊。</li> </ol> <p>(二)有關計畫書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>有關都市更新事業計畫及都市設計審議申請書、切結書、委託書、資訊公開同意書、新北市都市更新事業計畫及都市設計審議建築師簽證表為影本，請檢附正本。另新北市都市更新事業計畫及都市設計審議建築師簽證表、新北市都市更新審議資料表請調整至最新版本。</li> <li>有關本案章節缺漏，請載明第 5 章現況分析之附近地區交通現況、第 13 章保存或維護計畫等相關內容。</li> <li>有關第 2 章計畫地區範圍，請載明環境評估指標與畸零地檢討結果等相關內容。</li> <li>有關第 3 章實施者，請載明實施者資本額、營業項目及 5 年內實績，並檢附相關文件，另誤植處請修正。</li> <li>有關第 5 章土地及建物權屬清冊，請依報核當日之謄本載明產權情形，另他項權利部之債務人及設定義務人缺漏，亦請確實依謄本載明。另查位於裕民街部分建號已無該門牌，請於清冊補充說明，並請通盤檢視清冊內容正確性。</li> <li>有關合法建築物之使用現況，請載明建築物之樓層、構造、年限等內容，另請載明案內是否有古蹟及歷史建物保存之情形。</li> <li>有關第 6 章，本案土地使用分區管制要點之法規檢討說明表缺漏，請載明。</li> <li>有關第 10 章申請容積項目及額度：                     <ol style="list-style-type: none"> <li>本案申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第 10、11、12、13 條容積獎勵部分，請檢附申請綠建築、智慧建築、無障礙環境、耐震設計等容積獎勵所須評估表，並請載明申請容積獎勵之保證金</li> </ol> </li> </ol>	<p>遵照辦理。</p> <p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>已補正。</li> <li>已補正。</li> </ol> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>遵照辦理，已補正。</li> <li>已補正。</li> <li>已補正。</li> <li>已補正。</li> <li>已補正。</li> <li>已補正。</li> <li>已補正。</li> <li> <ol style="list-style-type: none"> <li>已補正。</li> </ol> </li> </ol>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>詳附件冊貳、都市更新事業計畫同意書</li> <li>事計 P5-6 及附件冊貳、同意比率清冊</li> </ol> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>詳事計申請書、切結書、委託書、資訊公開同意書、新北市都市更新事業計畫及都市設計審議建築師簽證表。</li> <li>詳事計第 5 章第 5 節及第 13 章</li> <li>詳事計第 2 章</li> <li>詳事計第 3 章及附錄一</li> <li>詳事計第 5 章 P5-4~P5-6、及第 17 章 P17-2~P17-6</li> <li>詳事計第 5 章 P5-9 及第 9 章</li> <li>詳事計第 6 章</li> <li> <ol style="list-style-type: none"> <li>詳事計第 10 章及附錄三</li> </ol> </li> </ol>	

	意見內容	意見回應及處理情形簡述	修正頁次	備註
	<p>及管理維護費用等相關內容於第 10 章及公寓大廈規約草約，並請更正法條誤繕處。</p> <p>(2)本案申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第 16 條容積獎勵部分，適用於實施方式為協議合建者，惟本案第 15 章財務計畫載明實施方式為權利變換，內容築前後不一致，請釐清修正。</p> <p>(3)本案申請「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 2 條容積獎勵，缺漏基地退縮建築面積計算圖及相關區計算式，請載明，另請載明相關基地退縮建築位置圖說於公寓大廈規約草約。</p> <p>(4)本案申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條容積獎勵部分，請檢附合法建築物坐落位置、佐證文件及等相關圖說。</p> <p>9. 第 11 章現有巷道廢止或改道位置部分，請載明申請廢止之路段之路寬、管理維護單位及現況照片等內容。</p> <p>10. 表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表、表 14-2 合建法建築物拆遷安置費用明細表，請補充所有權人欄位。</p> <p>11. 有關第 19 章其他應加表明事項，請載明提供諮詢服務之地點、專線電話以及個案專屬網頁網址。</p> <p>(三)有關附件冊部分：</p> <p>1. 有關建築線指示圖，查貴公司檢附為民國 67 年測量之版本，請檢附申請報核日前 8 個月內之建築線指示圖。</p> <p>2. 有關本案更新單元劃定檢討表部分，查建築物投影比率計算及建築物屋齡檢討計算數值有誤，請釐清修正。</p> <p>3. 有關環境評估指標檢核部分，無電梯設備之 4 層樓以上合法建築物檢核表計算數值有誤，且現有停車位數量之建築物棟數檢核表未檢附全部更新單元範圍之使用執照及竣工圖，請修正。</p> <p>4. 有關附件冊檢附影本部分，應加蓋與正本相符章。另公聽會會議紀錄之主持人及紀錄應簽名，請修正。</p> <p>(四)本案計畫書圖內容尚有誤植誤繕、書圖不一致情形，請詳實依 110 年 1 月 8 日修正公布施行「新北市都市更新事業計畫書及附件冊範本」修正，並通盤檢視計畫書以提升計畫書品質。</p>	<p>(2)已補正。</p> <p>(3)已補正。</p> <p>(4)已補正。</p> <p>9. 已補正。</p> <p>10. 已補正。</p> <p>11. 已補正。</p> <p>(三)</p> <p>1. 已補正。</p> <p>2. 已補正。</p> <p>3. 已補正，另本案地使用執照及竣工圖說正洽新北市工務局索取中。</p> <p>4. 已補正。</p> <p>(四)已補正。</p>	<p>(2)詳事計第 9 章、第 14 章及第 18 章</p> <p>(3)詳事計第 10 章 P10-9~P10-11 及附錄?</p> <p>(4)詳事計第 10 章 P10-12~P10-14</p> <p>9. 詳事計第 11 章 P11-1~P11-3</p> <p>10. 詳事計第 17 章 P17-2~P17-6</p> <p>11. 詳事計第 24 章</p> <p>(三)</p> <p>1. 詳附件冊壹、建築線指示圖</p> <p>2. 詳更新單元劃定檢討表</p> <p>3. 詳更新單元劃定檢討表</p> <p>4. 詳附件冊相關文件</p> <p>(四)詳事計畫書</p>	
三	請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 6 點規定期限建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，另依第 7 點規定設置本案專線電話。	遵照辦理。	詳本案專案網站	
四	請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址： <a href="https://uro.planning.ntpc.gov.tw/NtpcCUMng/main.aspx">https://uro.planning.ntpc.gov.tw/NtpcCUMng/main.aspx</a> )申請註冊，並完成個案資料填寫。	遵照辦理。	--	
五	依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補	遵照辦理。	--	

	意見內容	意見回應及處理情形簡述	修正頁次	備註
	<p>正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定(略以)· · · (三)涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植、程序瑕疵等事項補正者，第一次補正期限為六十日“···。」，故請貴公司於文到翌日起算 60 日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正，即依上開規定駁回該申請案件</p>			

「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

新北市政府都市更新處 110.07.02 新北更事字第 1104657410 號函意見回應表

	意見內容	意見回應及處理情形簡述	修正頁次	備註
一	依市府城鄉發展局 110 年 6 月 15 日新北城更字第 1104656762 號函辦理併復貴公司 110 年 6 月 28 日長群(裕民 1)發字第 1100628003 號函。	敬悉。		
二	經查本案前於 110 年 5 月 4 日以新北更事字第 1104654854 號限期補正 60 日在案(諒達)，該函文於 110 年 5 月 7 日送達貴公司，故應於文到翌日起 60 日內補正送府續辦(補正期限至 110 年 7 月 6 日)，惟依市府城鄉發展局以前開號函說明所示，因應新型冠狀病毒疫情提升為三級警戒，涉及限期補正之都市更新案件，防疫期間(110 年 5 月 15 日至 110 年 6 月 28 日)得不計入時效計算，故補正期限調整至 110 年 8 月 20 日，其餘事項請貴公司仍應依本處 110 年 5 月 4 日新北更事字第 1104654854 號辦理。	遵照辦理。		

## 「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

新北市政府都市更新處 110.08.24 新北更事字第 1104659670 號函意見回應表

	意見內容	意見回應及處理情形簡述	修正頁次	備註
一	復貴公司 110 年 8 月 20 日長群(裕民 1)發字第 1100820006 號函。	敬悉。		
二	經查本處業於 110 年 5 月 4 日以新北更事字第 1104654854 號函請貴公司限期補正在案，經貴公司於 110 年 8 月 20 日檢送補正版計畫書，惟查計畫書內容皆未依上述號函補正完成，且未檢附審查意見回應綜理表，請逐點回應並詳實修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料，倘貴公司下次仍未補正齊全，本處將依說明五駁回本申請案件。	敬悉。		
三	請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 7 點規定設置本案專線電話。	遵照辦理。	詳本案專案網站及專線電話 (02)2906-0545#250 盧小姐	
四	請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址： <a href="https://uro.planning.ntpc.gov.tw/NtpcCUMng/main.aspx">https://uro.planning.ntpc.gov.tw/NtpcCUMng/main.aspx</a> )申請註冊，並完成個案資料填寫。	遵照辦理。	--	
五	依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定(略以)：「涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植、程序瑕疵等事項補正者，…第二次補正期限為三十日。」，故請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。 其餘若有不明事項，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。		

## 「擬訂新北市新莊區裕民段 248 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

新北市政府都市更新處 110.10.07 新北更事字第 1104661392 號函意見回應表

	意見內容	意見回應及處理情形簡述	修正頁次	備註
一	復貴公司 110 年 9 月 30 日長群(裕民 1)發字第 1100930008 號函。	敬悉。		
二	<p>經查本處業以 110 年 5 月 4 日新北更事字第 1104654854 號函、110 年 8 月 24 日新北更事字第 1104659670 號，請貴公司限期補正在案，經貴公司於 110 年 9 月 30 日檢送補正版計畫書，本案審查意見主要臚列如下：</p> <p>(一) 查計畫書及附件冊內容皆未依上述號函補正完成，請修正。</p> <p>(二) 查未檢附前開號函之審查意見回應綜理表，請修正。</p> <p>(三) 有關鄰地裕民段 320、321、329、330 等筆地號之建築物，與本案建築物皆屬同一建築執照，請說明與鄰地共用壁之處理方式。</p> <p>(四) 有關第 6 章，查本案相關法規檢討說明缺漏「本市都市更新審議原則」、「本市都市設計審議原則」等檢討內容，請修正。</p> <p>(五) 以上事項請逐點回應，並依前開號函詳實修正都市更新事業計畫書圖、補送相關文件及資料，倘貴公司下次仍未補正齊全，本處將依說明五駁回本申請案件。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>(一) 已補正。</p> <p>(二) 已補正。</p> <p>(三) 已補正，另本案鄰地使用執照及竣工圖說正洽新北市工務局索取中。</p> <p>(四) 已補正。</p> <p>(五) 遵照辦理。</p>	<p>(一) 詳事計畫書及附件冊</p> <p>(二) 詳審查意見回應對照表。</p> <p>(三) 詳第 12 章 P12-2。</p> <p>(四) 詳第 6 章 P6-31 及第 12 章 P12-1。</p> <p>(五) --</p>	
三	請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 7 點規定設置本案專線電話。	遵照辦理。	詳本案專案網站及專線電話 (02)2906-0545#250 盧小姐	
四	請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址： <a href="https://uro.planning.ntpc.gov.tw/NtpcCUMng/main.aspx">https://uro.planning.ntpc.gov.tw/NtpcCUMng/main.aspx</a> )申請註冊，並完成個案資料填寫。	遵照辦理。	--	
五	依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 6 款規定(略以)：「第一款至第五款以外情形，第一次補正期限為三十日，故請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。其餘若有不明事項，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。		

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於新北市新莊區丹鳳迴龍地區，鄰近有新莊裕民國小、福營國中、丹鳳高中、省道台 1 甲(中正路)、捷運新莊線丹鳳站(已於 101 年初通車、距離約 400M)、預定開發範圍為富國路(北側、15M、計畫道路)、裕民街(西側、12M、計畫道路)、富國路 66 巷(中間、5.5M、既成道路)、裕民街 19 巷(南側、8M、計畫道路)及既有巷(東側、6~8M、既成巷道)所圍區域。開發範圍內現況除東側臨既有巷側為部分臨時建築及空地外，其餘皆為 4 樓建築，部分頂樓加蓋。因此有待透過都市更新來提供高品質之居住空間，提升地方之生活機能。

本案之實施者「長群建設股份有限公司」乃配合新北市政府加強都市更新之政策，依都市更新條例規定，擬定本地區都市更新事業計畫案，期冀透過更新方式賦予本地區再發展之契機，不僅有助於當地生活環境品質之提昇，同時亦能帶動其他老舊社區更新發展之誘因。

### 二、法令依據

依都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 37 條辦理。

第 23 條未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，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。……

第 32 條都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。

擬訂或變更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。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣(市)主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更

新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。…

第 37 條實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。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：…

三、依第二十三條規定辦理者：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。

前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。

都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。

各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

預定開發範圍為富國路(北側、15M、計畫道路)、裕民街(西側、12M、計畫道路)、富國路 66 巷(中間、5.5M、既成道路)、裕民街 19 巷(南側、8M、計畫道路)及既有巷(東側、6~8M、既成巷道)所圍區域。(詳圖 2-1 更新單元位置示意圖)。

### 二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括新北市新莊區裕民段 248、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、444 地號等 22 筆土地，土地騰本面積合計 2,475.10 m<sup>2</sup>；及新北市新莊區裕民段 1566 建號等 65 筆合法建物，建物面積 5,943.11 m<sup>2</sup>。(詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖)。

### 三、新北市都市更新單元劃定基準

本更新單元之劃定係依據都市更新條例第 23 條及新北市都市更新單元劃定基準規定辦理，檢核內容如下：

#### (一)更新單元劃定基準檢討

本案符合新北市都市更新單元劃定基準第 4 點至第 7 點及第 9 點之規定，如下所列：

1. 第 4 點規定，不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。
2. 第 5 點規定，劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。
3. 第 6 點第 2 款規定，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 m<sup>2</sup>以上。
4. 第 7 點第 3 款規定，非屬前二款之更新單元，其建築物投影比率不低於 1/3。
5. 第 9 點規定，更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡 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。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至 20 年以上。

壹、基本資料：			
申請日期	110 年 01 月 20 日	申請單位	長群建設股份有限公司
更新單元面積 (m <sup>2</sup> )	2,475.10		
行政區及地號	新莊區裕民段 248、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、322、323、324、325、326、327、328、331、332 地號等 22 筆土地。		

#### ■重建

全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」)

災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

貳、劃定基準(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。 更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第 21 條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第款	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第 4 點
二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合，需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第 5 點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) <input type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達 8 公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達 8 公尺以上，且臨路總長度應達 20 公尺以上，並符合下列規定之一者： ※相鄰 2 個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第 7 點規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第 6 點
(一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 平方公尺以上。 (三)臨接 2 條以上計畫道路，且面積達 1000 平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1.面積 1000 平方公尺以上，且一次完成更新者。 2.面積 500 平方公尺以上未達 1000 平方公尺，	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 2 款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款 第__目 ( )	

<p>且有下列情形之一者：</p> <p>(1)經政府代管。</p> <p>(2)依土地法第 73 條之 1 規定由地政機關列冊管理。</p> <p>(3)祭祀公業土地。</p> <p>(4)以日據時期會社或組合名義登記。</p> <p>(5)以神明會名義登記。</p> <p>(6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。</p> <p>(7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之 1/2。</p> <p>(五)面積 500 平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者：</p> <p>1.更新單元內 4 樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積 1/2。</p> <p>2.更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。</p>			
<p>五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定：</p> <p>(一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於 1/4。</p> <p>(二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於 1/2。</p> <p>(三)非屬前 2 款之更新單元，其建築物投影比率不低於 1/3。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合第 3 款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)</p>	<p><input type="checkbox"/>符合第 3 款</p>	<p>劃定基準第 7 點</p>
<p>(類型一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國 110 年 9 月 9 日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。</p> <p>(類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。</p> <p>(類型三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國 110 年 9 月 9 日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合類型</p>	<p><input type="checkbox"/>符合類型</p>	
<p>六、坐落相鄰 2 個以上街廓之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input checked="" type="checkbox"/>非本類型</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p>	<p>劃定基準第 8 點</p>
<p>前項更新單元應符合下列規定：</p> <p>(一)其中一街廓之建築基地應符合第 6 點第 1 項第 1 款至第 3 款規定之一。</p> <p>(二)整體更新單元應符合第 7 點規定。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合第 3 款</p>	<p><input type="checkbox"/>符合第 3 款</p>	
<p>七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡 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。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至 20 年以上。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】)</p> <p><input type="checkbox"/>非本類型</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p>	<p>劃定基準第 9 點</p>
<p>前項更新單元應符合第 4 點至第 8 點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形：</p> <p>(類型一)符合附表一所列指標 2 項以上。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合類型一</p>	<p><input type="checkbox"/>符合類型__第__款</p>	

<p>(類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標 1 項：</p> <p>(一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300 公尺範圍內。</p> <p>(二)面臨寬 30 公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達 20 公尺以上。</p>			
<p>八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受第 5 點至第 9 點規定之限制，但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標 1 項以上。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核】)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>非本類型</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p>	<p>劃定基準第 10 點</p>
<p>九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第 5 點至第 9 點規定之限制：</p> <p>(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。</p> <p>(二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合第 3 款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>非本類型</p>	<p><input type="checkbox"/>符合第 3 款</p>	<p>劃定基準第 11 點</p>
<p>前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】)</p> <p><input type="checkbox"/>無此情形</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p>	

(二)更新單元指標審查

重建區段非位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口 300 公尺範圍內或面臨寬 30 公尺以上之計畫道路，建築物及地區環境狀況應符合附表一所示指標 2 項，其符合指標為指標一、更新單元內無電梯設備之 4 層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上；指標二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達 1/2 以上。

復。		
(三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。		
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比率達 2/3 以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
申請人及建築師、專業技師或機構 (第一、二款檢附簽證無誤)	審查結果(本欄由承辦人員填列): <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明: )	
(請加蓋公司大小章)		



圖2-1 更新單元位置示意圖

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核 (坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)		
類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第 4 點至第 8 點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所示指標 2 項以上。【詳表(2)】	<input checked="" type="checkbox"/>
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所示指標 1 項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車輪轉運站等)300 公尺範圍內。 (二)面臨寬 30 公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達 20 站及公共運公尺以上。	<input type="checkbox"/> 第款
注意事項	1.更新單元屬本基準第 9 點第 2 項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2.坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。	
附表一(下列情形請自行檢討勾選)		
建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之 4 層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達 1/2 以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達 1/2 以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
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。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4 公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	<input type="checkbox"/> 符合 第款	<input type="checkbox"/> 符合 第款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達 4 公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6 公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達 200 平方公尺以上或該公共設施用地之 50% 以上。	<input type="checkbox"/> 符合 第款	<input type="checkbox"/> 符合 第款
六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達 1/2 以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合



圖2-2 更新單元地籍套繪圖

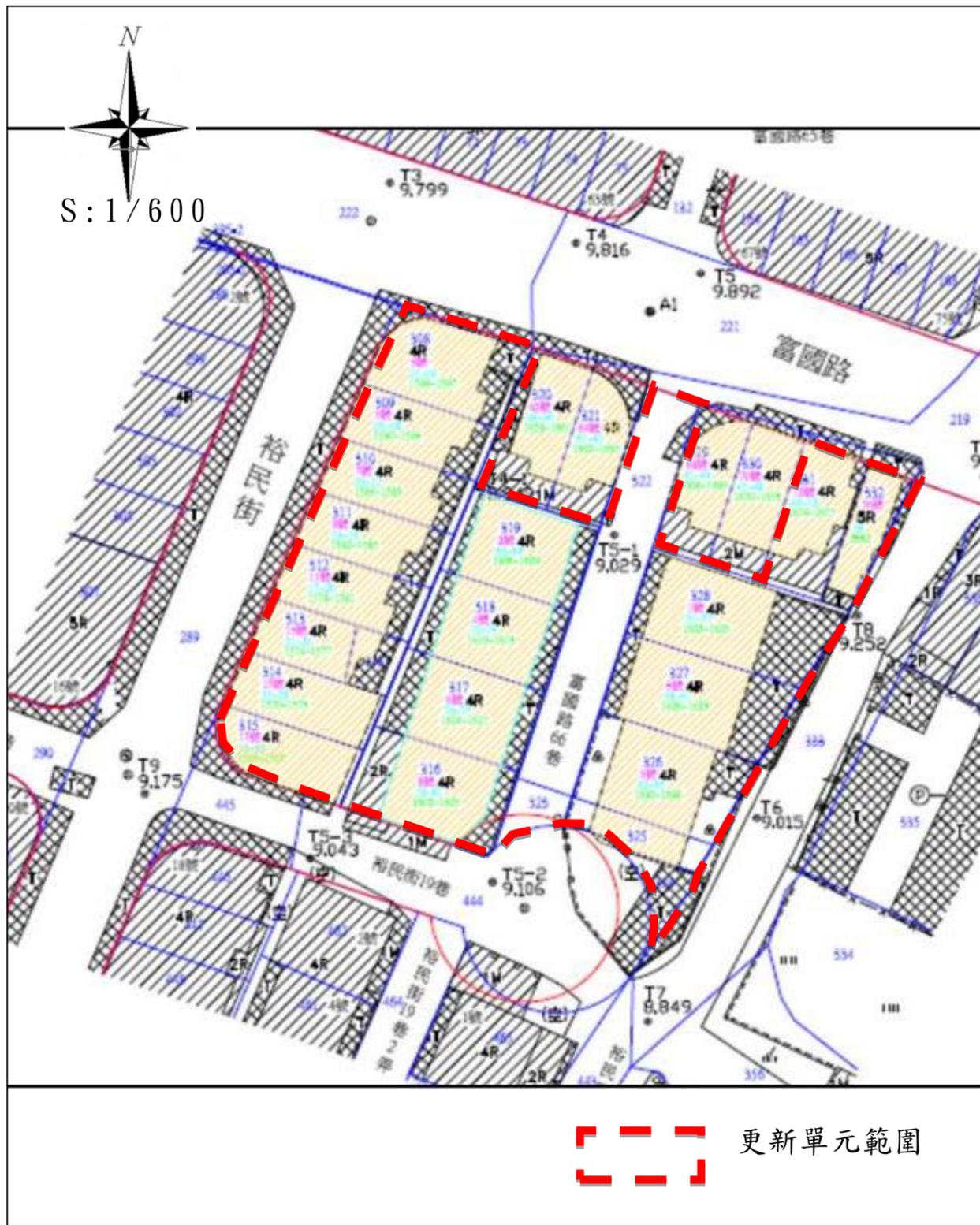


圖2-3 更新單元地形套繪圖

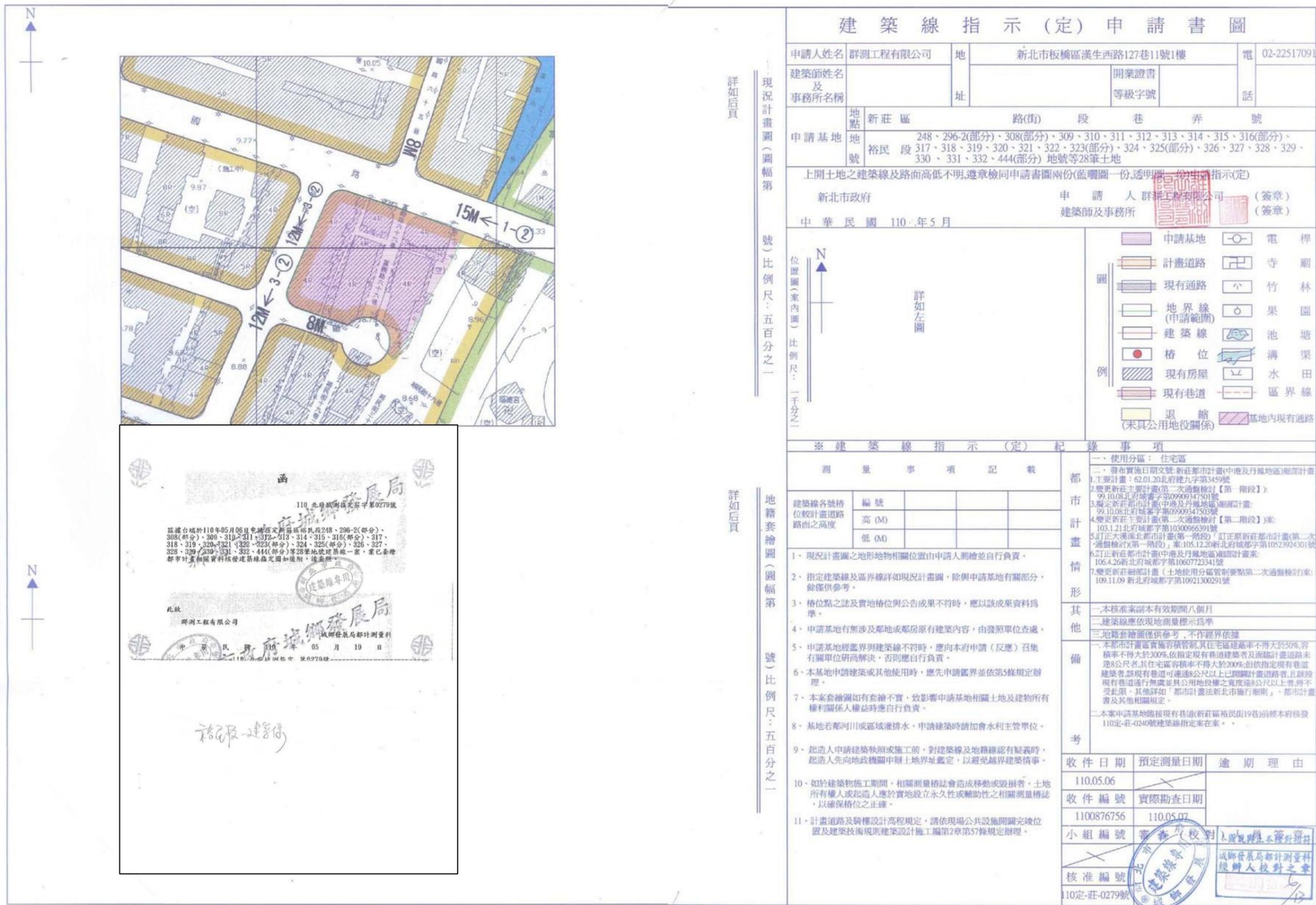


圖2-4 建築線指示圖(一)

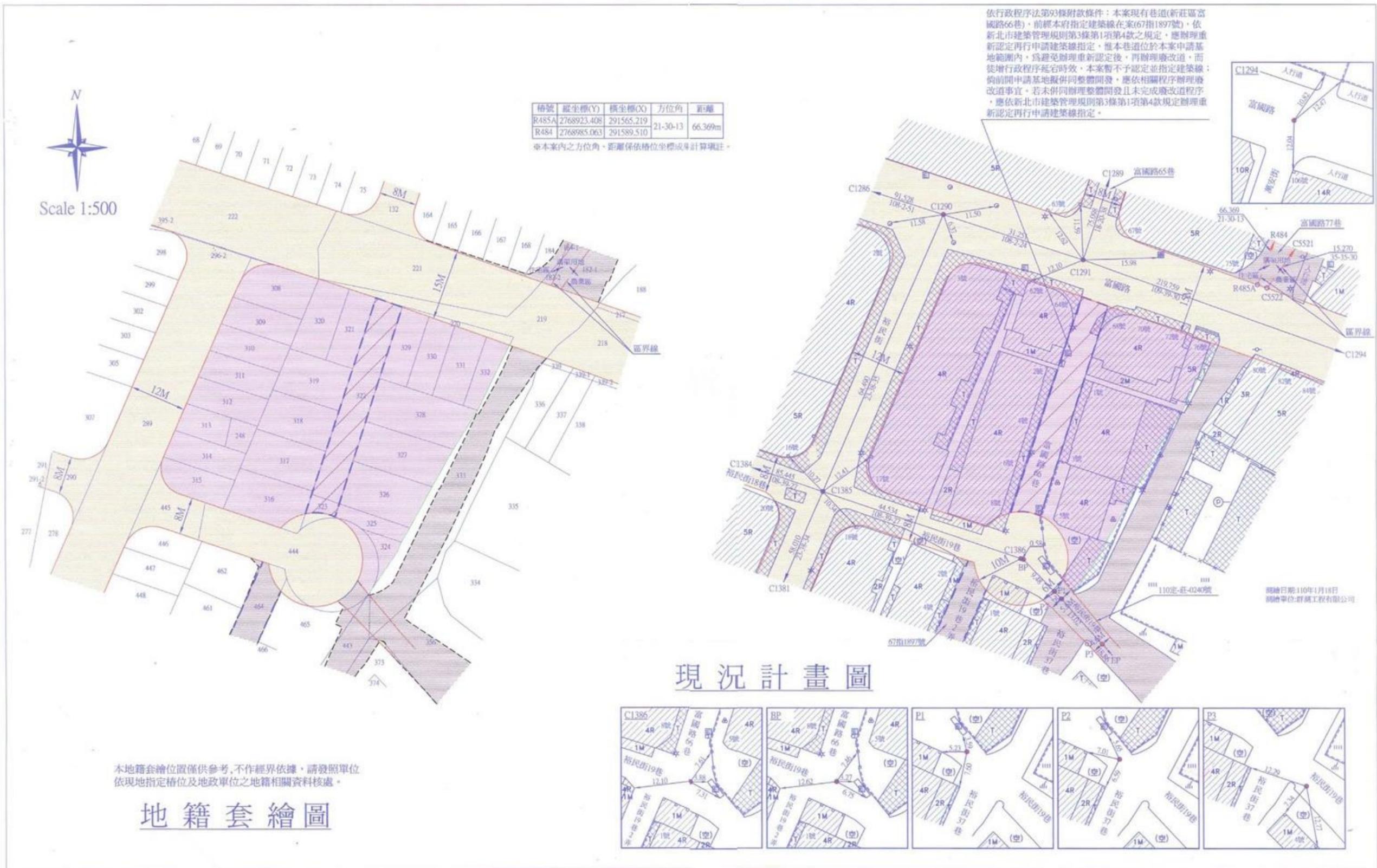


圖2-5 建築線指示圖(二)

### 參、實施者

#### 一、實施者

公司名稱：長群建設股份有限公司

代表人：陳丕文

公司地址：新北市泰山區明志路三段 350 號 16 樓

統一編號：97387606

聯絡人：盧毓雯

聯絡電話：(02)2906-0545#250

網站：<https://changqun.com.tw/>

資本額：100,000,000 元。

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、不動產買賣業、不動產租賃業、建材批發業、除業務許可外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實施者實績：

##### (一)長群享享 CITY

基地位置：新北市土城區裕華街

建築用途：乙種工業區

坪數：22-49 坪

設計團隊：潤弘精工、阪根景觀、無印良品空間改造企劃

個案官網：<https://changqun.com.tw/xiangxiangcity/>

基地面積：2,748 坪

樓層：地上 19 樓，地下 3 層 (19F/B3)

房型：開放式格局

聯絡電話：(02)8273-3688

個案類型：辦公工作室

戶數：324 戶

車位數：600 個

新北市市政府工務局 使用執照		108土使字第00245號	
起造人	姓名 合眾建築經理股份有限公司負責人：陳文澤 等(如附表)	地址	臺北市中山區光復南路65號11樓
設計人	姓名 謝興華	事務所	耀興建築師事務所
監造人	姓名 李安憲	事務所	李安憲建築師事務所
承造人	姓名 謝士勳	事務所	潤弘精工工程事業股份有限公司
基地	地址 新北市土城區中華路一段30-11號2樓等(如附表)	使用分區	乙種工業區
基地	面積 基地 4859.34 ㎡	其他	4859.34 ㎡
基地	面積 退縮地 4859.34 ㎡	合計	4859.34 ㎡
主要用途	G2工業發展有關設施【工業產品展示服務業】		
建築類別	新建	層數戶數	地上19層地下3層1棟163戶
構造種類	鋼筋混凝土構造	建築物高度	66.9 m 最高 66.75 m
建築面積	1850 ㎡	建築率	38.07 %
		容積率	251.59 %
總樓地板面積	27722.56 ㎡	地上	1850 ㎡
法定空地面積	3009.34 ㎡	地下	1850 ㎡
法定停車輛數	自設停車輛數	獎勵停車輛數	合計停車輛數
	95 輛	35 輛	180 輛
			310 輛
			機車輛數 181 輛
雜項工程	(如附表)		
工程造價	389,218,406 元		
核准日期	108年06月24日	領照日期	108年06月25日
發照日期	106年04月30日	建造執照	96土建字第00498號
開工日期	107年04月25日	竣工日期	106年09月10日
供公眾使用建築物	無保留地		
上列建築物經查依都市更新條例及建築法規定檢附竣工圖之自承予給領照使用			
上給 合眾建築經理股份有限公司負責人：陳文澤 收執			
			
局長朱 楊之			
中華民國 108 年 06 月 25 日			



(二)長群君臨

基地位置：新北市泰山區明志路

建築用途：乙種工業區

坪數：85-500 坪

設計團隊：李兆嘉建築師事務所

個案官網：[https://jl.8sms.tw/?fbclid=IwAR3T5eHfl-4rgpnBotzH3zrCfyt8CM8KBINclhJhFmlq0XY46\\_Py0Q4CH7o](https://jl.8sms.tw/?fbclid=IwAR3T5eHfl-4rgpnBotzH3zrCfyt8CM8KBINclhJhFmlq0XY46_Py0Q4CH7o)

基地面積：1,105 坪

樓層：地上 17 樓，地下 3 樓 (17F/B3)

房型：開放式格局

聯絡電話：(02)2908-1177

個案類型：企業總部(工業廠辦)

戶數：60 戶

車位數：--

新北市市政府工務局 使用執照		109 建字第 0049 號	
起造人	姓名 旺群建設股份有限公司(負責人盧毓雯) 等(如附表)	地址	新北市新莊區富國路26號6樓
設計人	姓名 李兆嘉	事務所	李兆嘉建築師事務所
監造人	姓名 李兆嘉	事務所	李兆嘉建築師事務所
承造人	姓名 劉柏林	營造廠	昱巖營造有限公司
基地概要	地 號	新北市泰山區中山段665-1地號等6筆(如附表)	
	地 址	新北市泰山區貴和里30鄰明志路三段350號等(如附表)	
建築物概要	使用分區	乙種工業區	
	基地面積	騎樓地***	其他 3654.81 m <sup>2</sup>
		道路地***	合計 3654.81 m <sup>2</sup>
	主要用途	G3-一般零售業、C2-一般廠房及附屬辦公室、G2-一般事務所	
	建造類別	層樓戶數	地上17層地下3層1幢3幢60戶
	構造種類	建築物高度	69.4 m 層高 69.15 m
	建築面積	建築率	32.25 % 容積率 312.53 %
	總樓地皮面積	防空避難地	上***
	法定空地面積	面積	地 下***
	法定停車輛數	自設停車輛數	獎勵停車輛數
G2 輛	87 輛	***	149 輛
機車輛數	69 輛		
雜項工程(如附表)			
工程造價	322,277,659 元		
核准日期	109年12月08日	領照日期	109年12月11日
發照日期	103年04月16日	建造號碼	103 建字第 00201 號
開工日期	104年01月20日	竣工日期	109年08月19日
供公眾使用建築物	無保留地		
上列建築物經查依核准圖說建築完成後檢附竣工圖之份數呈請領照			
上給 旺群建設股份有限公司(負責人盧毓雯) 收執			



(三)其他實績-詳長群公司網站：<https://changqun.com.tw/>

二、規劃顧問團隊

都更團隊		公司名稱	公司地址	聯絡電話與聯絡人
建築設計	建築設計	周劍平建築師事務所	新北市板橋區文化路一段 147 號 7 樓之一	(02)2960-1596#15 楊小姐
規劃團隊	都更顧問	茂霖工程顧問有限公司	新北市深坑坑北深路三段 205 號 3 樓	(02)2662-0798 潘先生

## 肆、計畫目標

### 一、促進都市土地有計畫之再開發利用

本案基地現況建築物多已超過使用年限，屋況老舊，透過更新改建，除改善基地建物老舊、違章建築、違規停車等問題，並以整體開發方式使原有土地能有效再開發利用，並改善環境居住品質。

### 二、創造都市生活機能

本案基地周邊停車位不足且常有違規停車之問題，將更新單元重建後之停車需求予以內部化，並依規定留設法定停車位，為健全社區消防安全設施，自基地周圍檢討並留設足夠之消防救災作業空間，有效改善公共安全並創造安全都市環境。

### 三、改善居住品質

透過都市更新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，對更新單元基地內之環境品質予以有效提昇。此外留設之人行步道配合景觀植栽使用防滑、透水等鋪面，塑造符合人性需求之休憩空間，提昇居民生活品質。

### 四、增進公共利益

配合新北市政府城鄉發展之十大施政主軸之規劃，將都市更新列為重要施政之一，期望推動「萬戶更新，都市再生」中，加速民間個案推動。

本更新單元範圍，建物目前使用狀況不佳，對於都市安全恐造成影響，藉由本更新事業之推動，可使土地使用符合住宅區之使用強度，並有效改善公共安全問題，提升整體生活環境品質。

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建物權屬

#### (一)土地權屬

本更新單元範圍內土地包括新莊區裕民段 248、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、322、323、324、325、326、327、328、331、332 地號等 22 筆土地，土地謄本面積合計 2,475.10 m<sup>2</sup> (實際面積依地政機關地籍分割為準)，土地所有權人共有 37 人，全皆為私有土地，私有土地面積占總更新單元面積比例 100.00%，人數占總人數比例 100.00%，(詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊)。

#### (二)合法建築物權屬

本更新單元範圍內土地包括新莊區裕民段 1566、1567、1568、1569、1570、1571、1572、1573、1574、1575、1576、1577、1578、1579、1580、1581、1582、1583、1584、1585、1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592、1593、1594、1595、1596、1597、1602、1603、1604、1605、1606、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1622、1623、1624、1625、1626、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1633、1674、1675、1676、1677、2332 建號等 65 筆建物，面積 5,943.11 m<sup>2</sup> (實際面積依地政機關地籍分割為準)，建物所有權人共有 31 人，全皆為私有，面積占總更新單元面積比例 100.00%，人數占總人數比例 100.00%，(詳表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊)。

#### (三)公、私有土地分布狀況

本更新單元範圍內土地包括新莊區裕民段 248、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、322、323、324、325、326、327、328、331、332 地號等 22 筆土地，土地謄本面積合計 2,475.10 m<sup>2</sup> (實際面積依地政機關地籍分割為準)，土地所有權人共有 37 人，全皆為私有土地，私有土地面積占總更新單元面積比例 100.00%。

#### (四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

1. 合法土地所有權人總計 37 人，土地面積 2,475.10 m<sup>2</sup>，無公有地，合計土地計算總和面積為 2,475.10 m<sup>2</sup>，所有權人數為 37 人。
2. 合法建物所有權人 31 人，合法建物面積 5,943.11 m<sup>2</sup>，無公有建築物，合計建物計算總和面積為 5,943.11 m<sup>2</sup>，所有權人數為 31 人。
3. 依都更條例第 24 條：「經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。」得排除土地、建物所有權比例計算，故本案扣除被法院查封之許○任君所擁有持

分土地、建物部分，土地面積計算總和為 2,475.10-24.70=2,450.40 m<sup>2</sup>，建物面積計算總和為 5,943.11-73.56=5,869.55 m<sup>2</sup>。

4. 另柯○瑤君報核實已過世，目前已由繼承人柯○宗、柯○禮、柯○儀、柯○貴、柯○壽、柯○霞等 6 人出具同意參與本次都更事業計畫(已於 110.01.29 完成繼承移轉手續)。
5. 目前取得同意書比例：土地同意參與人數為 28 人，同意參與土地面積 2,188.42 m<sup>2</sup>，建物同意參與人數為 26 人，同意參與建物面積 5,242.49 m<sup>2</sup>。
6. 本案同意比例經上述計算統計，符合並超過都市更新條例第 23 條及第 37 條第一項第三款「三、依第二十三條規定辦理者：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。前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。」之規定。土地總所有權人共 36 人，更新單元面積 2,475.10 m<sup>2</sup>(實際面積依地政機關地籍分割為準)。(詳表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表)

表5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部			他項權利部				備註		
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人	
1	裕民	248	32.97	0001	巫○嬌	1/4	8.24					(限制登記事項)109年3月24日109莊登字第74000號,依臺灣新北地方法院109年3月24日新北院賢109司執助守字第17070號函辦理查封登記,債權人:張憲章,債務人:許○任,限制範圍:4分之1,中華民國109年3月24日登記。	
				0005	許○任	1/4	8.24	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	許○任	許○任		
				0006	陳方○華	1/4	8.24	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○圖	陳○圖		
				0007	莊○秀	1/4	8.24	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	莊○秀	莊○秀		
2	裕民	308	140.70	0001	柯○宗	1/2	70.35						
				0002	柯王○	1/2	70.35						
3	裕民	309	95.60	0001	柯○禮	1/2	47.80						
				0002	林○桃	1/2	47.80						
4	裕民	310	95.88	0001	柯○儀	1/2	47.94						
				0002	洪○葉	1/2	47.94						
5	裕民	311	96.36	0001	柯○貴	1/2	48.18						
				0002	楊○雅	1/2	48.18						
6	裕民	312	97.46	0001	柯○壽	1/2	48.73						
				0002	林○鎂	1/2	48.73						
7	裕民	313	65.84	0001	巫○嬌	1/4	16.46					(限制登記事項)109年3月24日109莊登字第74000號,依臺灣新北地方法院109年3月24日新北院賢109司執助守字第17070號函辦理查封登記,債權人:張憲章,債務人:許○任,限制範圍:4分之1,中華民國109年3月24日登記。	
				0005	許○任	1/4	16.46	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	許○任	許○任		
				0006	陳方○華	1/4	16.46	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○圖	陳○圖		
				0007	莊○秀	1/4	16.46	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	莊○秀	莊○秀		
8	裕民	314	98.57	0001	柯○謙	1/2	49.29						
				0002	柯○碩	1/2	49.29						
9	裕民	315	94.51	0001	柯○忠	全部	94.51	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	柯○忠、國致精密工業股份有限公司	柯○忠		
10	裕民	316	156.94	0001	柯○壽	全部	156.94						
11	裕民	317	142.33	0001	柯○霞	1/4	35.58						
				0002	高○華	1/4	35.58						
				0003	楊○烟	1/4	35.58						

				0004	陳○生	1/4	35.58					
12	裕民	318	136.66	0002	瓊瑤投資股份有限公司	全部	136.66					
13	裕民	319	136.93	0002	瓊瑤投資股份有限公司	全部	136.93					
14	裕民	322	266.99	0001	柯○瑤	全部	266.99					已於 110.01.29 辦理繼承移轉予柯○宗、柯○禮、柯○儀、柯○貴、柯○壽、柯○霞等 6 人。
15	裕民	323	30.91	0002	柯○謙	1/7	4.42					
				0003	柯○忠	1/7	4.42					
				0004	柯○和	1/7	4.42					
				0005	柯○平	1/7	4.42					
				0006	陳柯○惠	1/7	4.42					
				0007	柯○笑	1/7	4.42					
				0008	柯○均	1/7	4.42					
16	裕民	324	32.22	0002	瓊瑤投資股份有限公司	全部	32.22					
17	裕民	325	51.48	0002	瓊瑤投資股份有限公司	全部	51.48					
18	裕民	326	162.70	0002	瓊瑤投資股份有限公司	全部	162.70					
19	裕民	327	166.40	0001	林陳○妹	1/4	41.60					
				0002	陳○家	1/4	41.60	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○家	陳○家	
				0005	陳○鞍	1/4	41.60	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	陳○鞍	陳○鞍、劉○蘭	
				0006	劉○蘭	1/4	41.60	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	陳○鞍	陳○鞍、劉○蘭	
20	裕民	328	198.47	0001	林○	1/4	49.62	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司			
				0002	李林○枝	1/4	49.62	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李林○枝	李林○枝	
				0004	陳○鞍	2/8	49.62	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	陳○鞍	陳○鞍、劉○蘭	
				0005	劉○蘭	2/8	49.62	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	陳○鞍	陳○鞍、劉○蘭	
												前次書狀號：86 莊字第 3547 號
21	裕民	331	109.24	0001	朱○好	1/2	54.62					
				0004	陳○韶	1/4	27.31					
				0006	俐鎰家有限公司	1/4	27.31					
22	裕民	332	65.94	0002	瓊瑤投資股份有限公司	全部	65.94					
合計			2475.10									

註：依中華民國 110 年 01 月 28 日申請土地登記簿謄本整理。

表5-2 更新單元建物權屬清冊

序號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	1566	裕民街 17 號	70.15	315	0001	柯○忠	1	70.15	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	柯○忠	柯○忠	
2	1567	裕民街 17 號二樓	70.15	315	0001	柯○忠	1	70.15	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	柯○忠	柯○忠	
3	1568	裕民街 17 號三樓	70.15	315	0001	柯○忠	1	70.15	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	柯○忠	柯○忠	
4	1569	裕民街 17 號四樓	70.15	315	0001	柯○忠	1	70.15	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	柯○忠	柯○忠	
5	1570	裕民街 15 號	75.73	314	0001	柯○謙	1	75.73					
6	1571	裕民街 15 號二樓	75.73	314	0001	柯○謙	1	75.73					
7	1572	裕民街 15 號三樓	75.73	314	0002	柯○碩	1	75.73					
8	1573	裕民街 15 號四樓	75.73	314	0002	柯○碩	1	75.73					
9	1574	裕民街 13 號四樓	73.56	248、313	0002	莊○秀	1	73.56	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	莊○秀	莊○秀	
10	1575	裕民街 13 號	73.56	248、313	0002	陳方○華	1	73.56	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○圖	陳○圖	
11	1576	裕民街 13 號二樓	73.56	248、313	0002	許○任	1	73.56	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	許○任	許○任	(限制登記事項) 109 年 3 月 24 日 109 莊登字第 74000 號, 依臺灣新北地方法院 109 年 3 月 24 日新北院賢 109 司執助守字第 17070 號函辦理查封登記, 債權人: 張憲章, 債務人: 許○任, 限制範圍: 4 分之 1, 中華民國 109 年 3 月 24 日登記。
12	1577	裕民街 13 號三樓	73.56	248、313	0001	巫○嬌	1	73.56					
13	1578	裕民街 11 號	76.10	312	0001	柯○壽	1	76.10					
14	1579	裕民街 11 號二樓	76.10	312	0001	柯○壽	1	76.10					
15	1580	裕民街 11 號三樓	76.10	312	0002	林○鎡	1	76.10					
16	1581	裕民街 11 號四樓	76.10	312	0001	林○鎡	1	76.10					
17	1582	裕民街 9 號四樓	76.10	311	0002	楊○雅	1	76.10					
18	1583	裕民街 9 號	76.10	311	0001	柯○貴	1	76.10					
19	1584	裕民街 9 號二樓	76.10	311	0001	柯○貴	1	76.10					
20	1585	裕民街 9 號三樓	76.10	311	0001	楊○雅	1	76.10					
21	1586	裕民街 7 號四樓	76.10	310	0002	洪○葉	1	76.10					
22	1587	裕民街 7 號	76.10	310	0001	柯○儀	1	76.10					
23	1588	裕民街 7 號二樓	76.10	310	0001	柯○儀	1	76.10					
24	1589	裕民街 7 號三樓	76.10	310	0001	洪○葉	1	76.10					
25	1590	裕民街 5 號四樓	76.10	309	0002	林○桃	1	76.10					
26	1591	裕民街 5 號	76.10	309	0001	柯○禮	1	76.10					
27	1592	裕民街 5 號二樓	76.10	309	0001	柯○禮	1	76.10					
28	1593	裕民街 5 號三樓	76.10	309	0002	林○桃	1	76.10					
29	1594	裕民街 3 號四樓	105.14	308	0001	柯王○	1	105.14					
30	1595	裕民街 3 號	105.14	308	0001	柯○宗	1	105.14					

31	1596	裕民街 3 號二樓	105.14	308	0001	柯○宗	1	105.14					
32	1597	裕民街 3 號三樓	105.14	308	0001	柯王○	1	105.14					
33	1602	富國路 66 巷 8 號	92.12	316	0001	柯○壽	1	92.12					
34	1603	富國路 66 巷 8 號二樓	92.12	316	0001	柯○壽	1	92.12					
35	1604	富國路 66 巷 8 號三樓	92.12	316	0001	柯○壽	1	92.12					
36	1605	富國路 66 巷 8 號四樓	92.12	316	0001	柯○壽	1	92.12					
37	1606	富國路 66 巷 2 號	96.30	319	0002	瓊瑤投資股份有限公司	1	96.30					
38	1607	富國路 66 巷 2 號二樓	96.30	319	0002	瓊瑤投資股份有限公司	1	96.30					
39	1608	富國路 66 巷 2 號三樓	96.30	319	0002	瓊瑤投資股份有限公司	1	96.30					
40	1609	富國路 66 巷 2 號四樓	96.30	319	0002	瓊瑤投資股份有限公司	1	96.30					
41	1610	富國路 66 巷 4 號	96.30	318	0002	瓊瑤投資股份有限公司	1	96.30					
42	1611	富國路 66 巷 4 號二樓	96.30	318	0002	瓊瑤投資股份有限公司	1	96.30					
43	1612	富國路 66 巷 4 號三樓	96.30	318	0002	瓊瑤投資股份有限公司	1	96.30					
44	1613	富國路 66 巷 4 號四樓	96.30	318	0002	瓊瑤投資股份有限公司	1	96.30					
45	1614	裕民街 1 巷 6 弄 6 號 (富國路 66 巷 6 號)	96.30	317	0001	柯○霞	1	96.30					
46	1615	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 1 號 (富國路 66 巷 6 號二樓)	96.30	317	0002	陳○生	1	96.30					
47	1616	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 2 號 (富國路 66 巷 6 號三樓)	96.30	317	0001	楊○烟	1	96.30					
48	1617	富國路 66 巷 6 號四樓	96.30	317	0001	高○華	1	96.30					
49	1622	富國路 66 巷 1 號	110.70	328	0002	陳○鞍	1/2	55.35	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	陳○鞍、 劉○蘭	陳○鞍、 劉○蘭	
	1622	富國路 66 巷 1 號	110.70	328	0003	劉○蘭	1/2	55.35	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	陳○鞍、 劉○蘭	陳○鞍、 劉○蘭	
50	1623	富國路 66 巷 1 號二樓	110.70	328	0001	林○	1	110.70					
51	1624	富國路 66 巷 1 號三樓	110.70	328	0001	李林○枝	1	110.70	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李林○枝	李林○枝	
52	1625	富國路 66 巷 1 號四樓	110.70	328	0002	陳○鞍	1/2	55.35	抵押權				
	1625	富國路 66 巷 1 號四樓	110.70	328	0003	劉○蘭	1/2	55.35	抵押權				
53	1626	富國路 66 巷 3 號	110.70	327	0002	陳○鞍	1/2	55.35	最高限額抵押權	新北市新莊區農會			
	1626	富國路 66 巷 3 號	110.70	327	0003	劉○蘭	1/2	55.35	最高限額抵押權	新北市新莊區農會			
54	1627	裕民街 1 巷 6 弄 3 之 1 號 (富國路 66 巷 3 號二樓)	110.70	327	0001	林陳○妹	1	110.70					
55	1628	富國路 66 巷 3 號三樓	110.70	327	0001	陳○家	1	110.70	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○家	陳○家	
56	1629	富國路 66 巷 3 號四樓	110.70	327	0002	陳○鞍	1/2	55.35	抵押權		陳○鞍、 劉○蘭	陳○鞍、 劉○蘭	

	1629	富國路 66 巷 3 號四樓	110.70	327	0003	劉○蘭	1/2	55.35	抵押權		陳○鞍、 劉○蘭	陳○鞍、 劉○蘭	
57	1630	富國路 66 巷 5 號	124.70	325、326	0002	瓊瑤投資股 份有限公司	1	124.70					
58	1631	富國路 66 巷 5 號二樓	124.70	325、326	0002	瓊瑤投資股 份有限公司	1	124.70					
59	1632	富國路 66 巷 5 號三樓	124.70	325、326	0002	瓊瑤投資股 份有限公司	1	124.70					
60	1633	富國路 66 巷 5 號四樓	124.70	325、326	0002	瓊瑤投資股 份有限公司	1	124.70					
61	1674	富國路 72 號	73.36	331	0001	朱○好	1	73.36					
62	1675	富國路 72 號二樓	73.36	331	0002	朱○好	1	73.36					
63	1676	富國路 72 號三樓	73.36	331	0002	俐鎰家有限 公司	1	73.36					
64	1677	富國路 72 號四樓	73.36	331	0001	陳○韶	1	73.36					
65	2332	富國路 76 號	225.27	332	0001	瓊瑤投資股 份有限公司	1	225.27					
合計			5,943.11										

註：依中華民國 110 年 1 月 28 日申請土地登記簿謄本整理。

表5-3 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積(m2)	所有權人數(人)	面積(m2)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,475.10	37	5,943.11	31
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	2,475.10	37	5,943.11	31
排除總和(c)	24.70	2	73.56	1
計算總和(B=b-c)	2,450.40	35	5,869.55	30
私有同意數(C)	2,188.42	28	5,242.49	26
同意比例(%) (C/B)	89.31%	80.00%	89.32%	86.67%

註：地主 1 人查封、1 人死亡(已辦理繼承)。

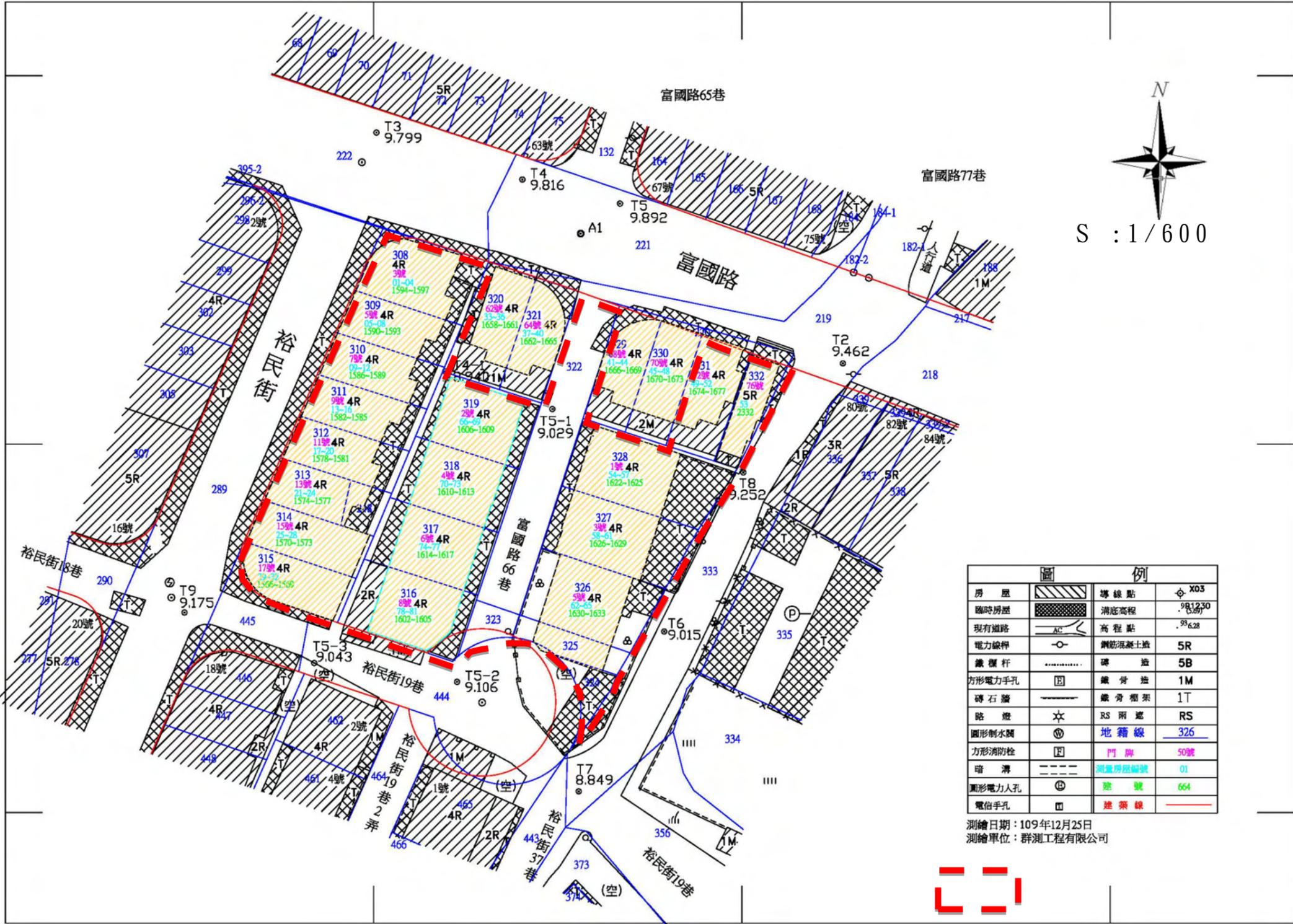


圖5-1 更新單元內合法建築物分佈圖



圖5-2 更新單元土地權屬分布圖

## 二、土地使用及建築現況

### (一) 土地使用現況

本更新單元計畫範圍土地使用分區為住宅區及部分道路用地。住宅區建蔽率 50%、容積率 300%。計畫區臨富國路(北側、15M、計畫道路)、裕民街(西側、12M、計畫道路)、富國路 66 巷(中間、5.5M、既成道路)、裕民街 19 巷(南側、8M、計畫道路)及既有巷(東側、6~8M、既成巷道)。

### (二) 合法建築物現況

區內主要作為住宅使用，現況除東側臨既有巷側為部分臨時建築及空地外，其餘皆為 4 樓建築，部分頂樓加蓋。(詳圖 5-3 基地土地使用現況圖、表 5-4 合法建築物現況表)。

表5-4 合法建築物現況表

編號	建號	建物門牌	樓層	建物登記面積(m <sup>2</sup> )	主要建材	增建面積(m <sup>2</sup> )	增建部分建材	建物竣工日期	主要用途
1	1566	裕民街 17 號	1F	70.15	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
2	1567	裕民街 17 號二樓	2F	70.15	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
3	1568	裕民街 17 號三樓	3F	70.15	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
4	1569	裕民街 17 號四樓	4F	70.15	鋼筋混凝土	-	-	66.11.11	住家用
5	1570	裕民街 15 號	1F	75.73	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
6	1571	裕民街 15 號二樓	2F	75.73	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
7	1572	裕民街 15 號三樓	3F	75.73	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
8	1573	裕民街 15 號四樓	4F	75.73	鋼筋混凝土	-	-	66.11.11	住家用
9	1574	裕民街 13 號四樓	4F	73.56	鋼筋混凝土	-	-	66.11.11	住家用
10	1575	裕民街 13 號	1F	73.56	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
11	1576	裕民街 13 號二樓	2F	73.56	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
12	1577	裕民街 13 號三樓	3F	73.56	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
13	1578	裕民街 11 號	1F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
14	1579	裕民街 11 號二樓	2F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
15	1580	裕民街 11 號三樓	3F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
16	1581	裕民街 11 號四樓	4F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.11.11	住家用
17	1582	裕民街 9 號四樓	4F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.11.11	住家用
18	1583	裕民街 9 號	1F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
19	1584	裕民街 9 號二樓	2F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
20	1585	裕民街 9 號三樓	3F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
21	1586	裕民街 7 號四樓	4F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.11.11	住家用
22	1587	裕民街 7 號	1F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
23	1588	裕民街 7 號二樓	2F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
24	1589	裕民街 7 號三樓	3F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
25	1590	裕民街 5 號四樓	4F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
26	1591	裕民街 5 號	1F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用

27	1592	裕民街 5 號二樓	2F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
28	1593	裕民街 5 號三樓	3F	76.10	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
29	1594	裕民街 3 號四樓	4F	105.14	鋼筋混凝土	-	-	66.11.11	住家用
30	1595	裕民街 3 號	1F	105.14	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
31	1596	裕民街 3 號二樓	2F	105.14	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
32	1597	裕民街 3 號三樓	3F	105.14	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
33	1602	富國路 66 巷 8 號	1F	92.12	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
34	1603	富國路 66 巷 8 號二樓	2F	92.12	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
35	1604	富國路 66 巷 8 號三樓	3F	92.12	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
36	1605	富國路 66 巷 8 號四樓	4F	92.12	鋼筋混凝土	-	-	67.02.23	住家用
37	1606	富國路 66 巷 2 號	1F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
38	1607	富國路 66 巷 2 號二樓	2F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
39	1608	富國路 66 巷 2 號三樓	3F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
40	1609	富國路 66 巷 2 號四樓	4F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	67.02.23	住家用
41	1610	富國路 66 巷 4 號	1F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
42	1611	富國路 66 巷 4 號二樓	2F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
43	1612	富國路 66 巷 4 號三樓	3F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
44	1613	富國路 66 巷 4 號四樓	4F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	67.02.23	住家用
45	1614	裕民街 1 巷 6 弄 6 號 (富國路 66 巷 6 號)	1F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
46	1615	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 1 號 (富國路 66 巷 6 號二樓)	2F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
47	1616	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 2 號 (富國路 66 巷 6 號三樓)	3F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
48	1617	富國路 66 巷 6 號四樓	4F	96.30	鋼筋混凝土	-	-	67.02.23	住家用
49	1622	富國路 66 巷 1 號	1F	110.70	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
50	1623	富國路 66 巷 1 號二樓	2F	110.70	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
51	1624	富國路 66 巷 1 號三樓	3F	110.70	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
52	1625	富國路 66 巷 1 號四樓	4F	110.70	鋼筋混凝土	-	-	67.02.23	住家用
53	1626	富國路 66 巷 3 號	1F	110.70	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
54	1627	裕民街 1 巷 6 弄 3 之 1 號 (富國路 66 巷 3 號二樓)	2F	110.70	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
55	1628	富國路 66 巷 3 號三樓	3F	110.70	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
56	1629	富國路 66 巷 3 號四樓	4F	110.70	鋼筋混凝土	-	-	67.02.23	住家用
57	1630	富國路 66 巷 5 號	1F	124.70	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
58	1631	富國路 66 巷 5 號二樓	2F	124.70	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
59	1632	富國路 66 巷 5 號三樓	3F	124.70	鋼筋混凝土	-	-	66.05.31	住家用
60	1633	富國路 66 巷 5 號四樓	4F	124.70	鋼筋混凝土	-	-	67.02.23	住家用
61	1674	富國路 72 號	1F	73.36	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
62	1675	富國路 72 號二樓	2F	73.36	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
63	1676	富國路 72 號三樓	3F	73.36	鋼筋混凝土	-	-	66.07.19	住家用
64	1677	富國路 72 號四樓	4F	73.36	鋼筋混凝土	-	-	66.11.11	住家用
65	2332	富國路 76 號	1~5F	225.27	鋼筋混凝土	-	-	89.04.10	住家用



圖5-3 基地土地使用現況圖

**(三)其他土地改良物**

本更新單元範圍內之其他土地改良物為合法建物之增建使用，包括磚造、鐵皮、鋼棚、塑膠棚等，(詳表 5-5 其他土地改良物清冊)。

**(四)占有他人土地之舊違章建築戶**

本案更新單元內無佔有他人土地之舊違章建築戶。

**(五)古蹟及歷史建物保存**

本案範圍內並無古蹟及歷史建物。

表5-5 其他土地改良物清冊

區別	地段	建號	門牌	地號	其他土地改良物樓地板面積(m <sup>2</sup> )					持分	備註	
					RC(其他)	鐵骨造	RS 兩遮	磚造	鐵骨棚架			建物所有權人
新莊	裕民	1566	裕民街 17 號	315	-		41.96			柯信忠	全部	
新莊	裕民	1567	裕民街 17 號二樓	315	-					柯信忠	全部	
新莊	裕民	1568	裕民街 17 號三樓	315	-					柯信忠	全部	
新莊	裕民	1569	裕民街 17 號四樓	315	-				24.26	柯信忠	全部	
新莊	裕民	1570	裕民街 15 號	314	-		14.46			柯信謙	全部	
新莊	裕民	1571	裕民街 15 號二樓	314	-					柯信謙	全部	
新莊	裕民	1572	裕民街 15 號三樓	314	-					柯泓碩	全部	
新莊	裕民	1573	裕民街 15 號四樓	314	-			21.19	93.20	柯泓碩	全部	
新莊	裕民	1574	裕民街 13 號四樓	248、313	-	21.27		45.52		莊金秀	全部	
新莊	裕民	1575	裕民街 13 號	248、313	-	14.99	14.58			陳方麗華	全部	
新莊	裕民	1576	裕民街 13 號二樓	248、313	-	14.99				許亨任	全部	
新莊	裕民	1577	裕民街 13 號三樓	248、313	-					巫玉嬌	全部	
新莊	裕民	1578	裕民街 11 號	312	-	14.60	14.83			柯文壽	全部	
新莊	裕民	1579	裕民街 11 號二樓	312	-					柯文壽	全部	
新莊	裕民	1580	裕民街 11 號三樓	312	-					柯文壽	全部	
新莊	裕民	1581	裕民街 11 號四樓	312	-					柯文壽	全部	
新莊	裕民	1582	裕民街 9 號四樓	311	-					柯文貴	全部	
新莊	裕民	1583	裕民街 9 號	311	-	14.33	14.55			柯文貴	全部	
新莊	裕民	1584	裕民街 9 號二樓	311	-					柯文貴	全部	
新莊	裕民	1585	裕民街 9 號三樓	311	-					柯文貴	全部	
新莊	裕民	1586	裕民街 7 號四樓	310	-					柯文儀	全部	
新莊	裕民	1587	裕民街 7 號	310	-	13.97	=14.90			柯文儀	全部	
新莊	裕民	1588	裕民街 7 號二樓	310	-					柯文儀	全部	
新莊	裕民	1589	裕民街 7 號三樓	310	-					柯文儀	全部	
新莊	裕民	1590	裕民街 5 號四樓	309	-					柯文禮	全部	
新莊	裕民	1591	裕民街 5 號	309	-	13.73	=15.02			柯文禮	全部	
新莊	裕民	1592	裕民街 5 號二樓	309	-					柯文禮	全部	
新莊	裕民	1593	裕民街 5 號三樓	309	-					柯文禮	全部	
新莊	裕民	1594	裕民街 3 號四樓	308	-					柯文宗	全部	
新莊	裕民	1595	裕民街 3 號	308	-	12.79	62.11			柯文宗	全部	
新莊	裕民	1596	裕民街 3 號二樓	308	-					柯文宗	全部	
新莊	裕民	1597	裕民街 3 號三樓	308	-					柯文宗	全部	
新莊	裕民	1602	富國路 66 巷 8 號	316	-	38.53		32.65		柯文壽	全部	
新莊	裕民	1603	富國路 66 巷 8 號二樓	316	-			32.65		柯文壽	全部	
新莊	裕民	1604	富國路 66 巷 8 號三樓	316	-					柯文壽	全部	
新莊	裕民	1605	富國路 66 巷 8 號四樓	316	-					柯文壽	全部	
新莊	裕民	1606	富國路 66 巷 2 號	319	-	23.36				瓊瑤投資股份有限公司	全部	

新莊	裕民	1607	富國路 66 巷 2 號二樓	319	-					瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1608	富國路 66 巷 2 號三樓	319	-					瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1609	富國路 66 巷 2 號四樓	319	-					瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1610	富國路 66 巷 4 號	318	-	29.21				瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1611	富國路 66 巷 4 號二樓	318	-					瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1612	富國路 66 巷 4 號三樓	318	-					瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1613	富國路 66 巷 4 號四樓	318	-					瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1614	裕民街 1 巷 6 弄 6 號 (富國路 66 巷 6 號)	317	-	36.14				柯春霞	全部	
新莊	裕民	1615	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 1 號 (富國路 66 巷 6 號二樓)	317	-					柯春霞	全部	
新莊	裕民	1616	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 2 號 (富國路 66 巷 6 號三樓)	317	-					楊定烟	全部	
新莊	裕民	1617	富國路 66 巷 6 號四樓	317	-			81.90		高麗華	全部	
新莊	裕民	1622	富國路 66 巷 1 號	328	-	15.48			63.99	陳金鞍	1/2	
新莊	裕民	1622	富國路 66 巷 1 號	328	-	15.48			63.99	劉素蘭	1/2	
新莊	裕民	1623	富國路 66 巷 1 號二樓	328	-					林環	全部	
新莊	裕民	1624	富國路 66 巷 1 號三樓	328	-					李林千枝	全部	
新莊	裕民	1625	富國路 66 巷 1 號四樓	328	-	104.95				陳金鞍	1/2	
新莊	裕民	1625	富國路 66 巷 1 號四樓	328	-	104.95				劉素蘭	1/2	
新莊	裕民	1626	富國路 66 巷 3 號	327	-	16.11			51.17	陳金鞍	1/2	
新莊	裕民	1626	富國路 66 巷 3 號	327	-	16.11			51.17	劉素蘭	1/2	
新莊	裕民	1627	裕民街 1 巷 6 弄 3 之 1 號 (富國路 66 巷 3 號二樓)	327	-					林陳甘妹	全部	
新莊	裕民	1628	富國路 66 巷 3 號三樓	327	-					陳有家	全部	
新莊	裕民	1629	富國路 66 巷 3 號四樓	327	-			95.53		陳金鞍	1/2	
新莊	裕民	1629	富國路 66 巷 3 號四樓	327	-			95.53		劉素蘭	1/2	
新莊	裕民	1630	富國路 66 巷 5 號	325、326	10.16	19.50			63.06	瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1631	富國路 66 巷 5 號二樓	325、326	-	10.16				瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1632	富國路 66 巷 5 號三樓	325、326	10.16					瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1633	富國路 66 巷 5 號四樓	325、326	10.16					瓊瑤投資股份有限公司	全部	
新莊	裕民	1674	富國路 72 號	331	-	29.85	15.82			朱來好	全部	
新莊	裕民	1675	富國路 72 號二樓	331	-	29.85				朱來好	全部	
新莊	裕民	1676	富國路 72 號三樓	331	-					俐鎰家有限公司	全部	
新莊	裕民	1677	富國路 72 號四樓	331	-	12.48			70.26	陳秀韶	全部	
新莊	裕民	2332	富國路 76 號	332	45.86	4.73	22.02			瓊瑤投資股份有限公司	全部	

### 三、附近地區土地使用現況

#### (一) 土地使用

本更新單元週邊土地使用分區主要以住宅區為主，地面層(一樓)則多做為商業使用；東北側鄰近富國公園、丹鳳國小及裕民國小、福營國中、戶政事務所、圖書館，東側為塔寮坑溪綠地、附近有捷運丹鳳站等，公共設施多、服務機能完善、且交通便利。詳圖 5-4 基地附近使用現況圖。



圖5-4 基地附近使用現況圖

#### 四、公共設施現況

本更新單元周邊道路有中正路(台一甲線)、中山路(台一線)，基地進出道路為 8 米寬之中正路 746 巷道。周圍 500 公尺內公共設施機能有學校用地、公園(兒童遊樂場使用)、綠地、捷運系統用地、醫院等其他公共設施，無論求學、搭乘公共運輸等各項生活所需都十分地方便(請參見圖 5-5 更新單元鄰近 500 公尺內之公共設施分布示意圖)。



圖5-5 更新單元鄰近 500 公尺內之公共設施分布示意圖

#### 五、附近交通現況

##### (一)道路系統現況

本基地座落於新莊市裕民街(西側 12M、計畫道路)、裕民街 19 巷(南側 8M、計畫道路)、既有巷道與富國路(北側 15M、計畫道路)所圍成之街廓。基地周邊主要聯外道路為，中正路(台 1 甲)、富國路及福營路。有關本案基地所在位置標示及周邊道路系統特性，詳圖 5-6 基地周邊 500 公尺範圍示意圖。

依本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，主要透過基地北側之富國路往西連接中正路後，往南可通往桃園地區、往北可通往三重、蘆洲；故本案基地車輛進出動線十分單純，交通條件亦相當便利。

##### 1. 路網及幾何特性說明

有關前述道路的幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，依序說明如下，並彙整於表 5-6 基地周邊道路幾何設計及停車管制現況說明。

##### (1) 中正路

中正路為連接新莊區、台北市、三重與桃園市龜山地區的重要道路，在新莊區境內屬台 1 甲線。位於本案基地西北側，屬東南-西北走向，往東北可經由重新路與中興橋、忠孝橋與台北橋相交、往西南則可銜接桃園市龜山區萬壽路。本道路寬度約 20M，採中央實體分隔路型，雙向共配置 4 車道，道路兩側均禁止停車，且龜或有 2~4M 寬人行道空間。

##### (2) 富國路

位於基地北側，東起民安路、西至中正路(台 1 甲)，路權寬度 15 公尺，採標線分隔布設，設置雙向各 1 混合車道，部分路段路側劃設機車停車格，其餘為紅線禁止路邊停車。

##### (3) 福營路

位於基地東側，東北起新樹路、西南至龍安路止。路權寬度 8 公尺，實際個路段寬度不一，約在 6~8 公尺間。採標線分隔布設，設置雙向各 1 混合車道，路側均劃設紅線或黃線禁止路邊停車。

表5-6 基地周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	路段名稱	路寬(M)	分隔設施	車道數(雙向)	停車管制狀況
中正路	明志路三段-龍安路	20	實體分隔	4	禁止停車
富國路	中正路-民安路	15	中央標線	2	停車格位
裕民街	富國路-龍安路	12	中央標線	2	禁止停車
福營路	民安路-龍安路	6-8	中央標線	2	禁止停車

資料來源：本計畫調查整理。

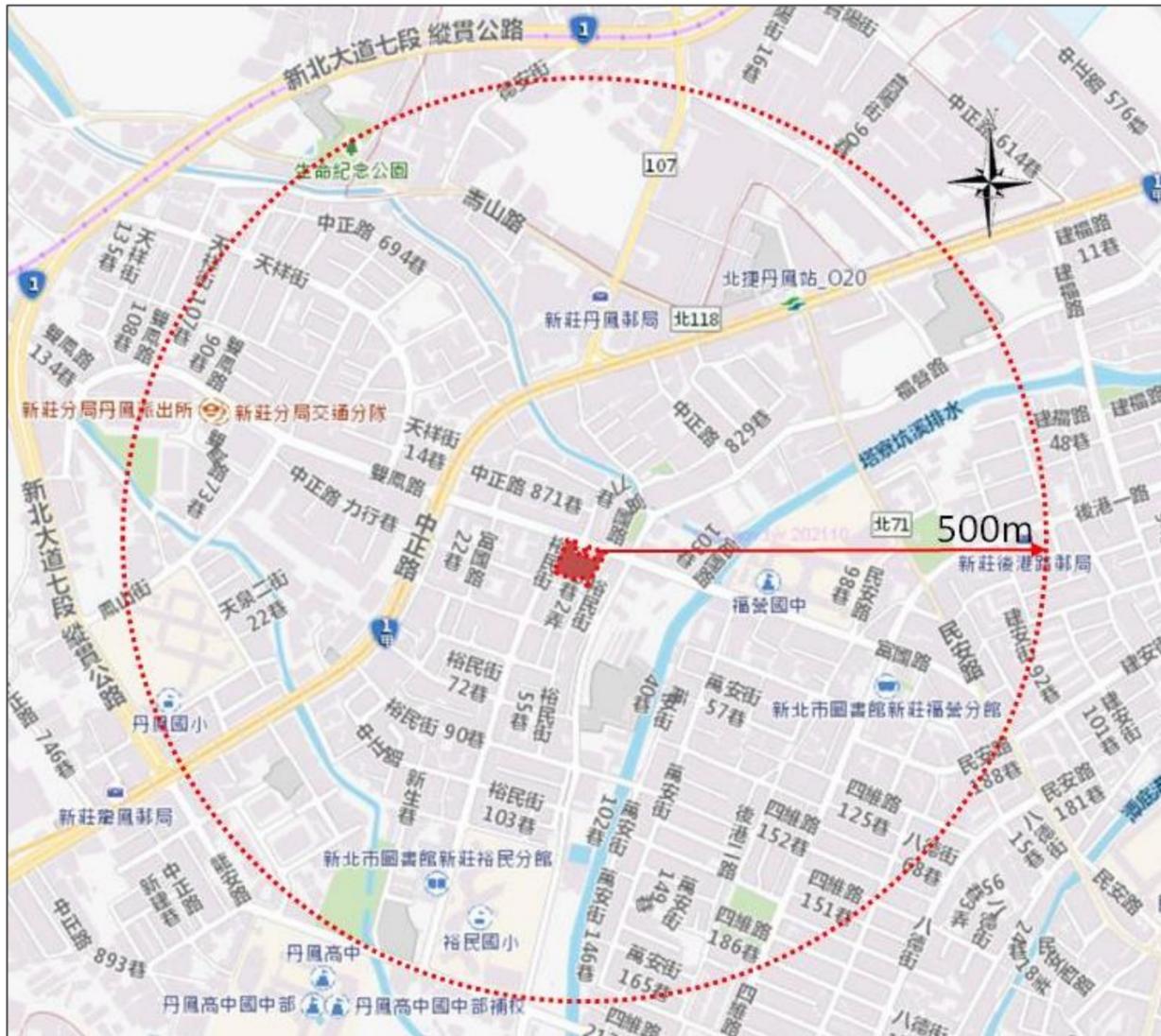


圖5-6 基地周邊 500 公尺範圍示意圖

### (一)大眾運輸現況

#### 1. 公車系統

基地周邊共有 4 個公車站牌、9 條公車路線經過。基地周邊公車系統可連接台北市、板橋、樹林、三峽、土城及桃園龜山、林口等地；詳表 5-7 及圖 5-7。

#### 2. 軌道系統

距離基地最近之軌道系統為基地東北方約 350 公尺之捷運丹鳳站，該車站屬台北捷運中和新蘆線，亦可由此站步行約 10 分鐘前往北側之桃園機場捷運線的泰山貴和站。於民國 102 年 6 月 29 日隨新莊線通車啟用，維新莊地區往大台

北地區之主要軌道系統。

表5-7 公車路線起迄及班距表

路線	起訖站/停靠站	起訖時間	班距(分鐘)
藍 37	龍壽里 - 捷運板橋站 (富國路口)	平日：0535~2345 假日：0600~2345	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：尖峰:10 分至 15 分 離峰:20 分至 30 分</li> <li>假日：尖峰:20 分 離峰:30 分</li> </ul>
橋 21	龍壽里 - 新北產業園區 (富國路口)	平日：0530~2330 假日：0530~2330	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：尖峰:12 分至 20 分 離峰:20 分至 30 分</li> <li>假日：30 分~50 分</li> </ul>
F206	新泰活動中心站 - 林口長庚醫院 (富國公園)	平日：0700~0800 假日：停駛	<ul style="list-style-type: none"> <li>新泰活動中心班表:0700 0800</li> <li>林口長庚醫院班表:1000 1200 1400 1600</li> </ul>
F207	福營行政大樓站 - 林口長庚醫院 (富國公園)	平日：0700~0800 假日：停駛	<ul style="list-style-type: none"> <li>林口長庚醫院班表:1010 1110 1240 1510 1620</li> <li>福營行政大樓班表:0650 0820 0900 1300</li> </ul>
615	丹鳳 - 臺北車站 (富國路口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：0620~1700</li> <li>假日：停駛</li> </ul>	班表:0620 0650 1620 1700
799	樹林 - 臺北(經大安路) (富國路口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：0520~1555</li> <li>假日：停駛</li> </ul>	班表:0520 0720 1555
802	三峽 - 捷運新埔站 (富國路口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：0510~2100</li> <li>假日：0555~2100</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：尖峰:10 分至 15 分 離峰:20 分至 30 分</li> <li>假日：30 分~60 分</li> </ul>
802 區間	新莊 - 捷運新埔站 (富國路口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：0545~2300</li> <li>假日：0545~2300</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：尖峰:8 分至 10 分 離峰:20 分至 30 分</li> <li>假日：尖峰:20 分至 30 分 離峰:20 分至 30 分</li> </ul>
810	土城-迴龍 (雙鳳富國路口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：0520~2320</li> <li>假日：0520~2320</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：尖峰:12 分至 15 分 離峰:20 分至 30 分</li> <li>假日：尖峰:20 分至 30 分 離峰:20 分至 30 分</li> </ul>
858	東昇公園 - 華亞園區 (富國路口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：0450~2100</li> <li>假日：0450~2100</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日：尖峰:10 分至 15 分 離峰:20 分至 30 分</li> <li>假日：30 分至 40 分</li> </ul>



圖5-7 更新單元周邊大眾運輸系統示意圖

### (二)停車空間現況

更新單元周邊交通繁忙，停車需求高，除富國路部分路段旁劃設有路邊停車格位外，尚有多處路外停車場，分別是富國停車場、福營停車場、中正路停車場、勝利停車場..等，可提供地區停車需求；詳圖 5-8 。



圖5-8 更新單元周邊停車場位置示意圖

## 六、房地產市場調查

### (一)住宅市場趨勢分析

新北市政府地政局公佈最新一期住宅價格指數，109 年 4 月至 6 月之全市價格指數分別為 105.14、104.62 及 104.81；大樓價格指數分別為 106.09、105.17 及 105.86；公寓價格指數分別為 100.01、99.87 及 98.68，與 109 年第 1 季相較大致呈現微漲趨勢，主要受新冠疫情狀況回穩影響，帶動成交量與價格回穩，而與去年同期相較，全市、大樓及公寓指數則皆呈現上漲趨勢。

觀察各次分區 109 年 4 月至 6 月的走勢，各月份皆呈現 3% 以內的漲跌互見。其中板橋土城區於 109 年 4 月指數為 104.13，新店、汐止及淡水等區於 109 年 6 月指數分別為 104.91、104.97、103.81，皆達近期高點，至中和永和及新莊等區仍相對持穩，而樹三鶯指數維持高檔，與去年同期相較有 6% 至 7% 的漲幅，其 109 年 6 月指數為 115.92，持續維持高點。

### (二)新北市住宅潛力分析

新北市為全臺灣居住人口最多的縣市，各區域發展不均，有如板橋、中永和這般人口密集、商業化程度極高的地區，也有如坪林、平溪、烏來這類工商業發展較弱，而以休閒觀光產業為主要經濟活動區域。

### (三)新莊區住宅市場分析

新莊區為大台北重要衛星市鎮，房市發展成熟多元，交通建設加持及區域風貌多元，發展成熟，使新莊區近年房市產品十分多元，不管一般首購家庭、單身貴族、換屋客、甚至頂層客層，都可在新莊尋得合適的房市產品；加上又是新北市地區中最易達北市的區域之一，支撐房市之需求動能，可說是源源不絕。本更新單元範圍附近其房屋預售市場之案名、住址、樓層、表價、坪數等資料(如表 5-8 更新單元周圍房地產市場行情一覽表)房地產市場行情一覽表所示，新莊區房地產市場案例(詳圖 5-9 房地產市場案例分布圖)。