

出席者（正本）

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

新北市政府城鄉發展局 開會通知單

220

新北市板橋區三民路2段37號12樓A3

受文者：臺灣省土木技師公會

發文日期：中華民國100年12月21日

發文字號：北城更推字第1000003264號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：說明會簡報資料

開會事由：「新北市新店區行政生活園區委託技術服務案」及「新北市新店榮工廠地周邊地區更新單元1委託技術服務案」招標準備說明會

開會時間：100年12月29日(星期四)上午10時

開會地點：新北市政府511會議室

主持人：張局長璠

聯絡人及電話：張端益(幫工程司) (02)29506206分機502

出席者：台灣世曦工程顧問股份有限公司、中興工程顧問股份有限公司、中鼎工程股份有限公司、亞新工程顧問股份有限公司、泰興工程顧問股份有限公司、林同棧工程顧問股份有限公司、鼎漢國際工程顧問股份有限公司、仲量聯行股份有限公司、香港商戴德梁行不動產投資顧問有限公司台灣分公司、第一太平戴維斯股份有限公司、香港商世邦魏理仕台灣分公司、英屬維爾京群島商高力國際股份有限公司台灣分公司、中華民國工程技術顧問商業同業公會、社團法人新北市土木技師公會、臺北市土木技師公會、臺灣省土木技師公會、臺北市都市計畫技師公會、臺灣省都市計畫技師公會、新北市建築師公會、臺北市建築師公會

列席者：新北市政府採購處、新北市政府主計處、新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局會計室、新北市政府城鄉發展局秘書室、新北市政府城鄉發展局政風室、財團法人都市更新研究發展基金會、長豐工程顧問股份有限公司

副本：新北市政府都市更新處

備註：

- 一、請撥冗與會，未能與會者，請不吝提供書面意見，另請各公會轉知所屬會員撥冗與會。
- 二、隨文檢送說明會簡報資料乙份。
- 三、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使

臺灣省土木技師公會
100.12.26
收文號: 5759

第1頁 共2頁

總發文

都市更新處



1000003264

「新北市新店區行政生活園區委託技術服務案」及「新北市新店榮工廠地周邊地區更新單元1委託技術服務案」招標準備說明會議程

一、舉辦時間：於100年12月29日(四)上午10時舉行。

二、預計說明個案

▲「新北市新店區行政生活園區委託技術服務案」一招標模式及委託技術服務項目說明。

▲「新北市新店榮工廠地周邊地區更新單元1委託技術服務案」一招標模式及委託技術服務項目說明。

三、舉辦場地

預計舉辦場地如下：

▲會議場地：新北市政府511會議室

▲地址：新北市板橋區中山路1段161號5樓

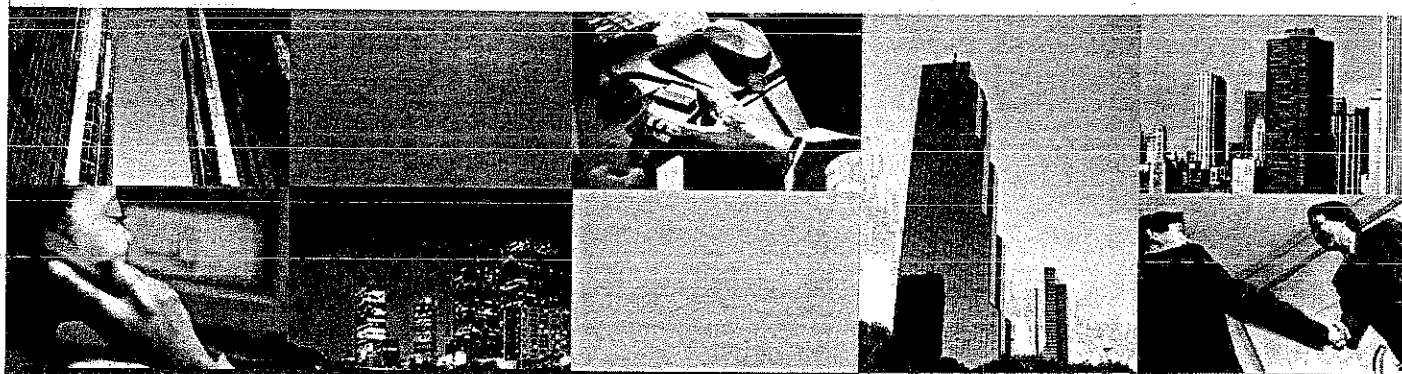
四、議程

建議本場招標準備說明會議程安排如下，如有因主辦單位需求或其他特殊狀況要求，將再行調整。

時間	議程
10:00~10:30	報到、領取資料
10:30~10:50	主辦機關 致詞 新北市政府
10:50~11:10	招標模式及委託技術服務項目簡報說明
11:10~11:30	意見交流
11:40	會議結束



「新北市新店區行政生活園區委託技術服務案」及「新北市新店榮工廠地周邊地區更新單元」委託技術服務案」招標準備說明會



新 北 市 政 府

中 華 民 國 1 0 0 年 1 2 月 2 9 日



簡報大綱

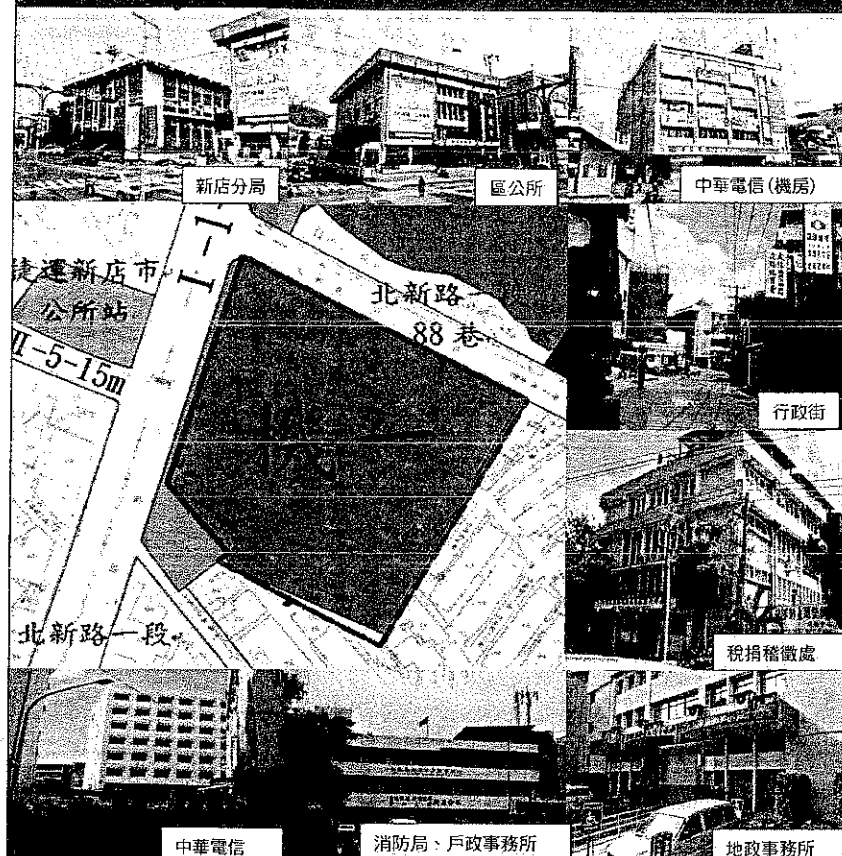


「新北市新店區行政生活園區委託技術服務案」

一	基地位置及範圍
二	土地權屬
三	現行都市計畫
四	土地使用管制要點摘錄
五	發展定位
六	開發效益



基地位置及範圍



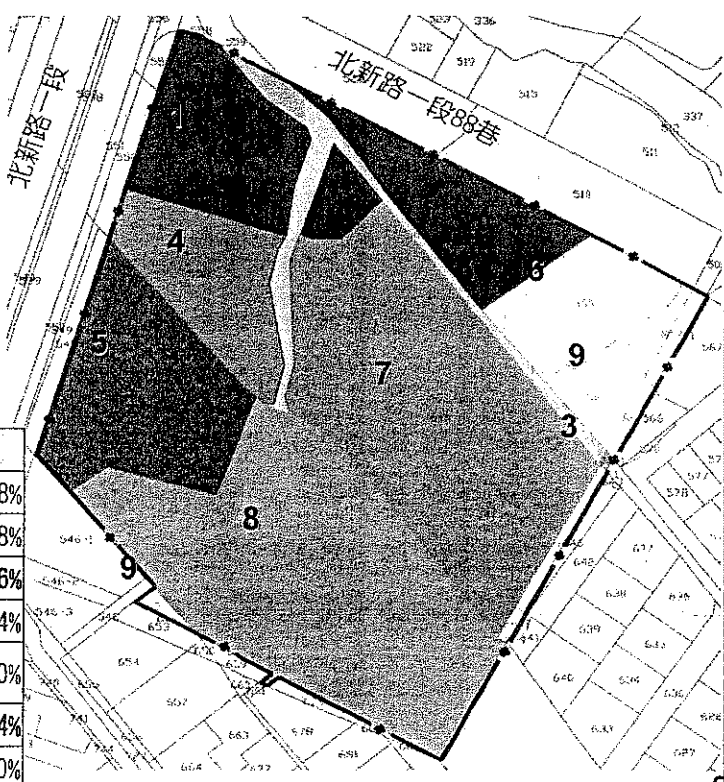
位於北新路一段，北接北新路一段88巷。
變更範圍以原新店都市計畫機一用地為範圍，後經民眾陳情將南側住宅區畸零土地納入變更範圍整體開發。全區面積14,145.5m²。



土地權屬

1. 新北市所有
(新北市政府警察局)
2. 中華民國所有
(新北市政府警察局)
3. 中華民國所有
(國有財產局)
4. 新北市所有
(新北市新店區公所)
5. 中華民國與
中華電信共有
(國家通訊傳播委員會)
6. 新北市所有
(新北市政府稅捐稽徵處)
7. 新北市所有
(新北市政府)
8. 中華電信所有
9. 其他私有土地

權屬	所有權人	持有面積m ²	百分比
公有	中華民國	561.68	4.68%
	新北市	7,596.94	63.28%
公有小計		8,158.62	67.96%
私人	中華電信	3,413.58	28.44%
	其他私人(27人)	432.42	3.60%
私人小計		3,846.00	32.04%
合計		12,004.88	100.00%



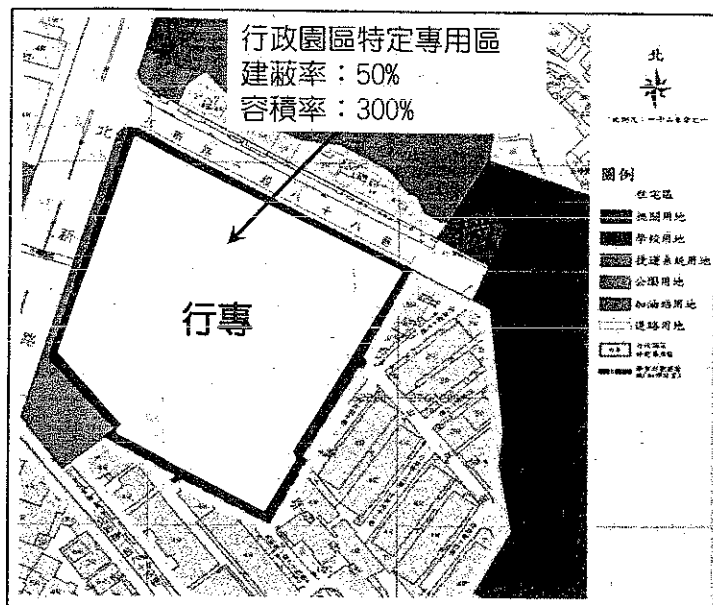


現行都市計畫

➤細部計畫範圍為行政園區特定專用區，面積1,3934公頃。

➤機關用地：建蔽率50%、容積率250%。

➤住宅區：建蔽率50%、容積率300%。



容許使用項目	管制內容、所佔面積比例
公務機關	
公共服務設施	使用之樓地板面積，不得小於行政園區特定專用區總樓地板面積之50%。
文教設施及展演設施	
電信事業設施	
住宅設施	不得大於行政園區特定專用區總樓地板面積之30%，但經新北市都市更新審議委員會同意者，得提高至40%。
旅館	--
一般商業設施	--



土地使用管制要點摘錄

1.

本計畫不適用「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」。

2.

建築物東側計畫區部分，應退縮8公尺以上。兩側計畫區部分，應退縮4公尺以上。

3.

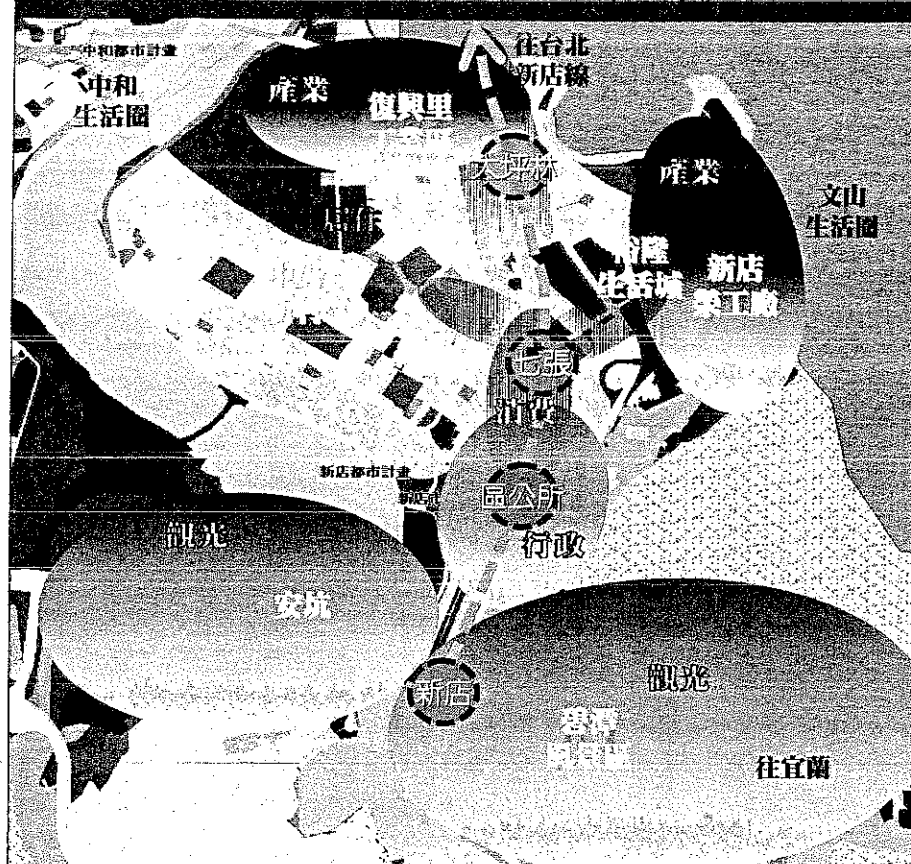
應依內政部「綠建築評估指標標準規範」，銀級綠建築標準，另給予基準容積3%之獎勵，鑽石級以上，給予基準容積10%之獎勵。

4.

建築物集中留設外，應集中留設於廣場或廣場，其面積不得小於500平方公尺，綠覆率不得小於50%。



發展定位



區公所捷運
站為核心的
TOD導向發展

中聯新店觀
光、居住消
費軸線端點

形塑新北市
區行政中樞

大坪林站	商業	住宅	高科技產業
七張站	商業	住宅	
市公所站	行政	住宅	
新店站	商業	觀光遊憩	住宅

6.



發展定位

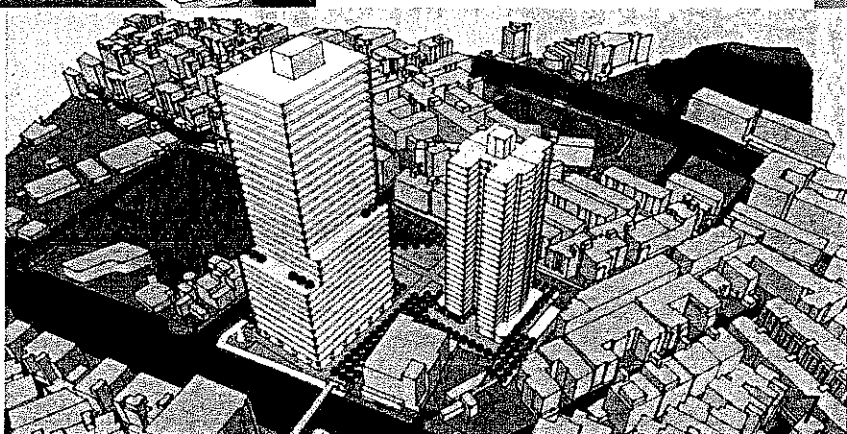


■ 規劃原則

- 留設市民廣場。
- 退縮留設人行步行空間及開放空間。
- 行政街（現有巷）改道，以連通既有道路之車行空間。

■ 發展定位

- 以行政、辦公為主體，規劃為本市南區行政中心。
- 朝向多元複合使用，提升民眾洽公/辦公便利性。
- 考量本案招商之市場性及與周邊環境之適宜性，於土地使用管制時，引入適當而有彈性之使用類型。





開發效益



土地面積	12,004.88	m ²	3,631.48	坪
可建地面積(負擔27.75%公共設施)	12,004.88	m ²	3,631.48	坪
平均容積率	300.00	%		
容積獎勵80%	240.00	%		
總樓地板面積(1.5倍)	97,239.53	m ²	29,414.96	坪
科技辦公樓板面積50%	48,619.76	m ²	14,707.48	坪
商場銷售樓板面積20%	19,447.91	m ²	5,882.99	坪
住宅銷售樓板面積30%	29,171.86	m ²	8,824.49	坪
建造費用(每坪14萬)	411,809.40			

更新開發效益				
	平方公尺	坪	單價/萬元	複價/萬元
科技辦公	47,452.89	14,354.50	45	645,952.47
商業空間	18,981.16	5,741.80	75	430,635.07
住宅	28,471.73	8,612.70	50	430,634.92
總計		28,709.00		1,507,222.45

備註：開發樓地板面積及開發效益為預估值，未來仍以實際開發情形為主。

本案更新後開發樓地板面積約為2萬9千坪，開發效益約為150億元。

8



簡報大綱



「新店榮工廠地周邊地區更新單元1委託技術服務案」

一	基地概述
二	土地權屬
三	新店都市發展趨勢-產業發展
四	本案供企業選址優勢
五	土地使用計畫
六	特定專用區使用強度
七	特定專用區使用項目
八	開發效益評估

9

基地概述

緣起

- 配合95年營建署辦理「推動全省50處政策性都市更新案」。
- 本案為營建署指定20處優先更新地區。

計畫範圍

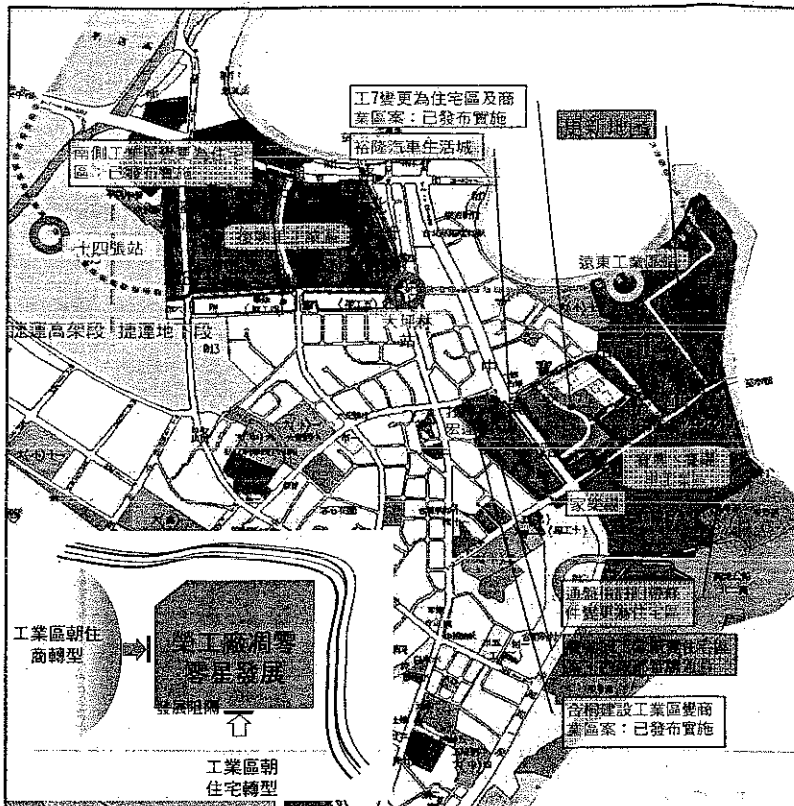
- 東、北側以景美溪為界，西側為裕隆工變住宅商開發案及中興路、南側為寶橋路，共22.26公頃。
- 捷運第二階段-遠東工業區站位於計畫區內
- 周邊工業區已逐漸轉型使用。

法令依據

- 都市更新條例第8條
- 都市計畫法第26條

計畫歷程

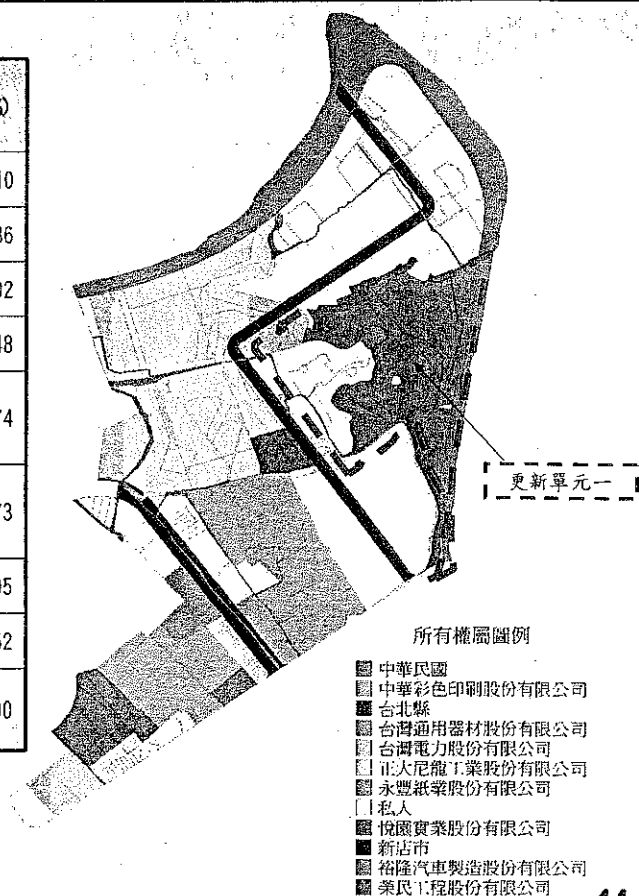
- 96年6月至97年2月先期規劃及地主說明會
- 97年6月至98年4月縣都委會專案小組及大會審議
- 98年7月至100年6月部都委會專案小組審議
- 100年8月9日部都委會大會審議通過



10.

土地權屬

權屬	所有權人	面積(m ²)	百分比(%)
公有	中華民國	3,066.04	5.10
	新北市	213.79	0.36
	新店區	11.06	0.02
公有小計		3,290.89	5.48
私有	榮民工程股份有限公司	37,715.78	62.74
	正大尼龍工業股份有限公司	3,447.32	5.73
	其他私人(110人)	15,663.45	26.05
私有小計		56,826.55	94.52
總計		60,117.44	100.00

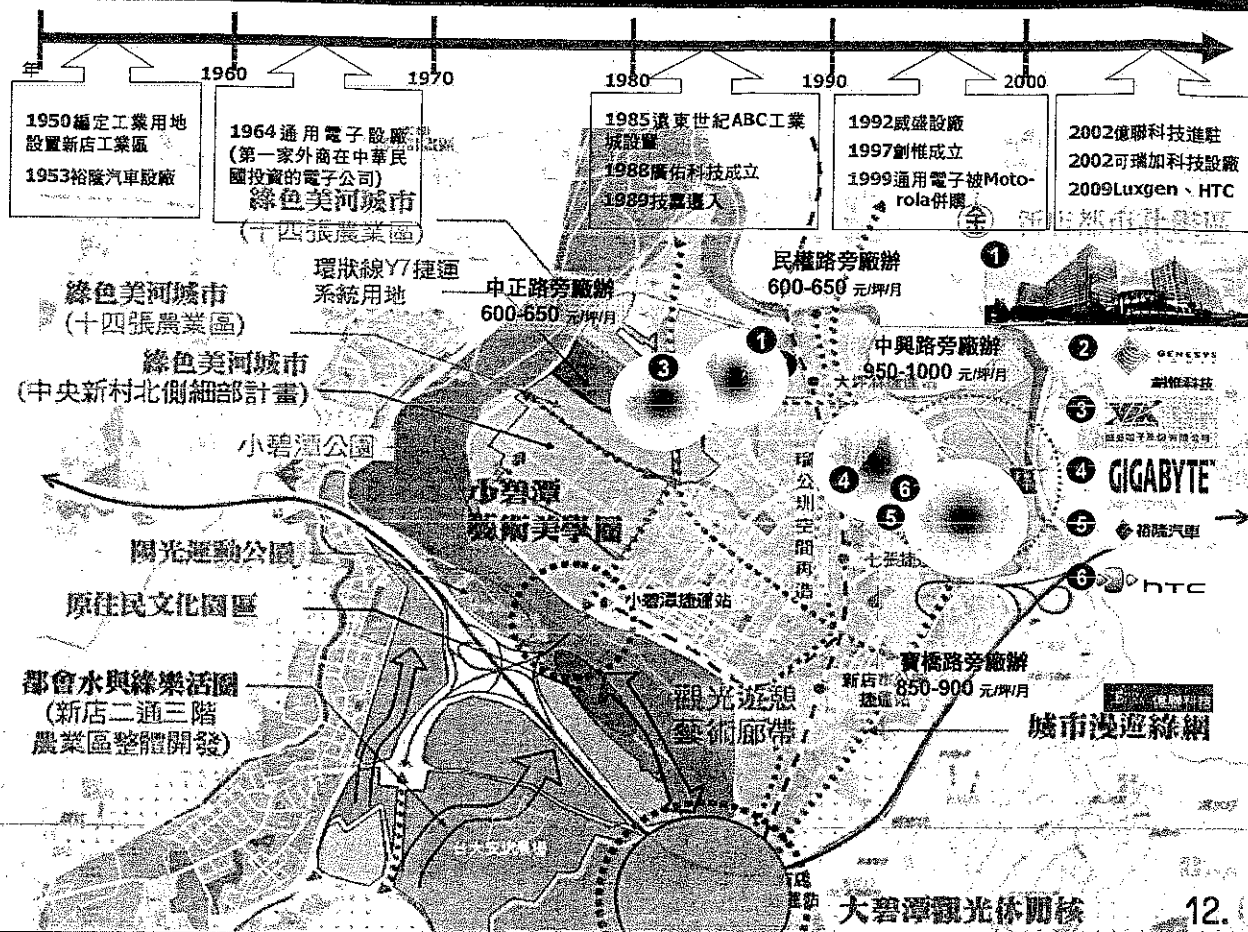


11.

調查時間：民國96年7月

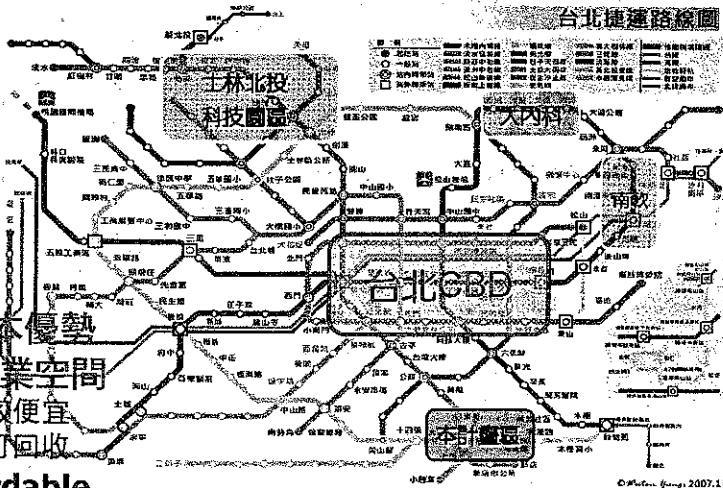
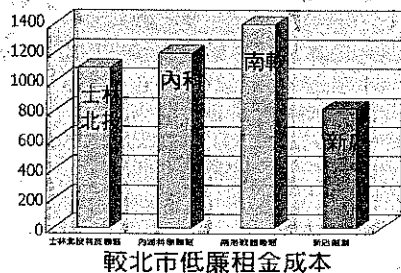
新店都市發展趨勢－產業發展

新店榮工廠地周邊地區公辦更新



本案供企業選址優勢

新店榮工廠地周邊地區公辦更新



善用成本優勢
超值產業空間
 ●地租較便宜
 ●成本可回收

Affordable

提升公設品質
環境改造蔓延
 ●滿足設施需求

Amenity

複合使用

首都核心周邊產業圈

3A Industry Upgrade

Accessibility

迅捷通聯都心

產業群落厚植

●時間距離<空間距離

CBD

臺北市都會區

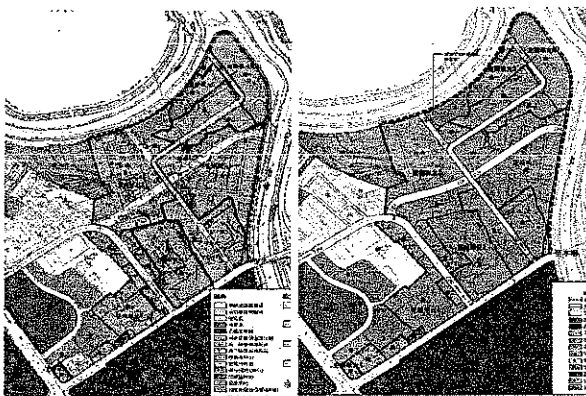
土地使用計畫

人口預估

$213,394 \times (1-28.5\%) \times 50\%$
 各單元總面積 50%產 50%住 供住宅使用比例
 回饋比例
 $\times 288\% \times 1.9 / 50$
 複合專三容積率 更新獎勵50% 每人居住面積
 容積移轉40%
=8349
 預估居住人數

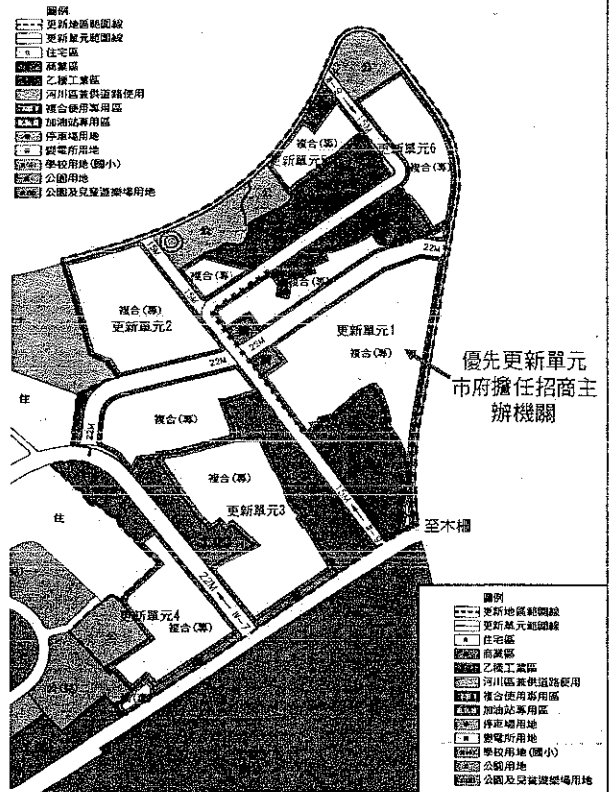
土地使用計畫

口公展版本



口市都委會通過版本

口市都委會小組通過版本



14.

土地使用計畫

因本案實施都市更新未受「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規範附表應提供捐贈土地及留設區內公共設施規定之限制，為確保變更後都市環境品質，本案各更新單元應負擔至少27.75%~30%公共設施用地，並不得以代金繳納方式抵付。

單元一		
新計畫	面積	比例
特定專用區	51,262	84.87%
道路用地	7,142	11.82%
廣場用地	2,000	3.31%
合計	60,404	100%

單元三		
新計畫	面積	比例
特定專用區	30,528	95.79%
廣場用地	1,342	4.21%
合計	31,870	100%

單元五		
新計畫	面積	比例
特定專用區	8,122	72.25%
公園用地	3,120	27.75%
合計	11,242	100%

單元二		
新計畫	面積	比例
特定專用區	46,688	74.65%
公園用地	6,901	11.03%
道路用地	7,842	12.54%
廣場用地	1,114	1.78%
合計	62,545	100%

單元四		
新計畫	面積	比例
特定專用區	18,328	72.25%
廣場用地	1,375	5.42%
公園用地	5,665	22.33%
合計	25,368	100%

單元六		
新計畫	面積	比例
特定專用區	15,870	72.25%
公園用地	6,095	27.75%
合計	21,965	100%

15.

特定專用區使用強度

土地使用強度

特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

(一) 建蔽率不得大於55%。

(二) 各特定專用區容積率規定如下：

1. 第一種特定專用區容積率不得大於300%

2. 第二種特定專用區容積率不得大於282%

3. 第三種特定專用區容積率不得大於288%

(三) 容積獎勵

1. 計畫區適用「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」。

2. 容積時程獎勵起算點以更新地區劃定公告日為原則。

3. 不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，原工業區變更為後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍

4. 更新單元採分期分區開發者，應於更新地區劃定公告日起5年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為更新地區劃定公告日。

16.

特定專用區使用項目

「特定專用區」為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區。

容許使用比例

●第一種特定專用區：

為供下列供產業使用之相關設施，惟其土地面積不得小於更新單元總面積之50%。

無污染性廠房或其相關設施	產業發展有關設施		
A. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 B. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C. 員工單身宿舍及員工餐廳。 D. 其他經縣(市)政府審查核准從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。	A. 有線、無線及衛星廣播電視事業。 B. 環境檢驗測定業。 C. 消毒服務業。 D. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 E. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 F. 營造業之施工機具及材料儲放設施。 G. 倉儲業相關設施。(賣場除外)	H. 冷凍空調工程業。 I. 機械設備租賃業。 J. 工業產品展示服務業。 K. 剪接錄音工作室。 L. 電影、電視設置及發行業。 M. 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 N. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。 O. 機車、汽車及機械修理業。	P. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。 Q. 經核定之企業營運總部及其相關設施。 R. 經縣(市)政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

●第二種特定專用區：

除第一種複合使用專用區允許使用及住宅使用外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。

●第三種特定專用區：

為供各類型居住使用之建築物。

17.

開發效益評估

■ 更新開發規模及效益

新店榮工廠地周邊地區公辦更新

土地面積	60,117.44	m ²	18,185.53	坪
可建地面積(負擔27.75%公共設施)	43,434.85	m ²	13,139.04	坪
平均容積率	292.80	%		
容積獎勵80%	234.24	%		
總樓地板面積(1.5倍)	343,378.55	m ²	103,872.01	坪
科技辦公銷售樓板面積50%	171,689.28	m ²	51,936.01	坪
商場銷售樓板面積20%	68,675.71	m ²	20,774.40	坪
住宅銷售樓板面積30%	103,013.57	m ²	31,161.60	坪
4建造費用(每坪14萬)	1,454,208.17			

更新開發效益				
	平方公尺	坪	單價/萬元	複價/萬元
科技辦公	171,689.28	51,936.01	45	2,337,120.32
商業空間	68,675.71	20,774.40	75	1,558,080.17
住宅	103,013.57	31,161.60	50	1,558,080.25
總計		103,872.01		5,453,280.74

備註：開發樓地板面積及開發效益為預估值，未來仍以實際開發情形為主。

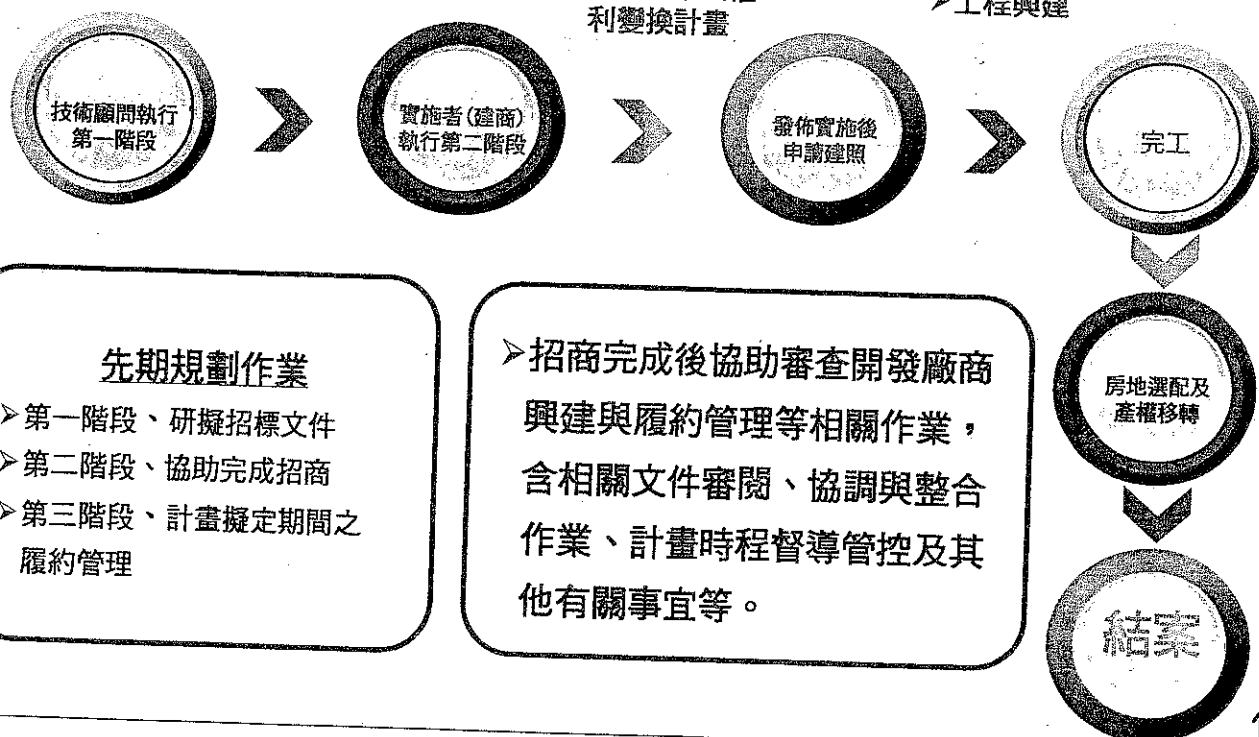
本案更新後開發樓地板面積約為10萬4千坪，開發效益約為545億元。

18.

發包方式

—— 技術顧問應辦事項

—— 實施者(建商)應辦事項



19



投標廠商資格條件



一般資格

1. 工程技術顧問公司
2. 專業技師事務所
 - (1) 土木技師
 - (2) 都市計畫技師
3. 建築師事務所

特定資格

1. 專案管理承作經驗
2. 協助招商承作經驗
3. 都市更新事業及權利變換計畫承作經驗
4. 不動產估價承作經驗
5. 法律、會計、稅務及財務專業服務
6. 履約管理服務

允許共同投標

以共同投標者，代表廠商須符合前列規定。



專案管理服務費用初估



►依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」，服務費用採建造費用百分比法計費：

●「新北市新店區生活園區委託技術服務案」專案管理技術服務費用表

建造費用	約41億元	
建造費用級距	服務費用百分比上限(%)	服務費用(萬元)
三億元以下部分	3.5	1,050
超過三億元至五億元部分	3.0	600
超過五億元至十億元部分	2.5	1,250
超過十億元部分	2.2	6,820
總計		9,720

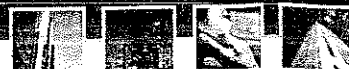
●「新北市新店榮工廠地周邊地區更新單元1委託技術服務案」專案管理技術服務費用表

建造費用	約145億元	
建造費用級距	服務費用百分比上限(%)	服務費用(萬元)
三億元以下部分	3.5	1,050
超過三億元至五億元部分	3.0	600
超過五億元至十億元部分	2.5	1,250
超過十億元部分	2.2	31,900
總計		34,800

備註：建照費用及專案管理費用比例為預估值，未來以招標文件及實施者提出計畫為主。



工作項目



	工作內容
第一階段（協助招商）	1. 潛在投資意願初探 2. 權利價值估計及財務評估 3. 招商成就條件設立及協助研擬招商文件 4. 協助辦理招商說明會及一切招商作業及招商宣傳
第二階段（完成招商）	1. 協助辦理甄審及評作業 2. 協助完成招商議約、簽約
第三階段（專案管理）	1. 協助檢視事業及權變計畫內容 2. 協助公地主辦理選配事宜 3. 計畫期間專案管理（計畫整合與工程履約） 4. 法律、會計、稅務及財務專業諮詢



付款時機及經費來源



（一）付款時機

委託技術服務費用於第二階段招商簽約後給付。

（二）經費來源

委託技術服務費用由實施者編列繳納。



聯絡方式



<http://www.planning.tpc.gov.tw/>

如有任何疑問或建議，歡迎洽詢本都市更新處。

聯絡電話：(02)2950-6206 分機 502 張端益先生

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

簡報結束，敬請指教

