

「擬訂新北市土城區沛陂段 141 地號等 3 筆土地  
都市更新事業計畫案」 第一次執行進度說明書



實 施 者：花王企業股份有限公司

建 築 設 計：呂佳隆建築師事務所

規 劃 單 位：富達都市更新股份有限公司

中 華 民 國 112 年 6 月

## 目錄

### 計畫書內文目錄

壹、 辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、 辦理緣起.....	1-1
二、 法令依據.....	1-1
貳、 更新單元說明.....	2-1
一、 更新單元位置.....	2-1
二、 更新單元範圍.....	2-2
參、 實施者及委託團隊.....	3-1
一、 實施者：花王企業股份有限公司.....	3-1
二、 設計單位：呂佳隆建築師事務所.....	3-1
三、 規劃單位：富達都市更新股份有限公司.....	3-1
肆、 更新後土地使用及建築計畫.....	4-1
一、 土地使用計畫.....	4-1
二、 建築興建計畫.....	4-2
伍、 都市更新執行進度說明.....	5-1
一、 事業計畫案審議進度說明.....	5-1
二、 事業計畫案原預定執行進度調整說明.....	5-2
三、 新建工程案執行進度說明.....	5-3
四、 現況照片.....	5-4
陸、 財務執行狀況.....	6-1

### 附錄目錄

附錄壹、 事業計畫案發布實施函.....	附錄-1
附錄貳、 建造執照相關文件.....	附錄-5

圖目錄

圖2-1、更新單元位置圖.....2-1  
圖2-2、更新單位地籍圖.....2-2  
圖2-3、更新單元地形圖.....2-3

表目錄

表4-1、容積獎勵申請總表.....4-1  
表6-1、A區現金流量分析表.....6-3  
表6-2、B區現金流量分析表.....6-4

## 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土城區成功街、中興路以及中山路所圍之街廓範圍內，為一非完整街廓。單元內之建物屋齡多逾30年，建物為早期廠房建築態樣老舊窳陋，結構上有耐震及防火安全疑慮，為環境品質不佳地區，影響更新單元周邊環境安全，以及市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區環境機能、美化都市環境景觀及提升環境水準，並藉以獲得更完善之現代工業環境。本更新單元之劃定係依據都市更新條例第23條、都市更新條例施行細則第7條及新北市都市更新單元劃定基準（108.09.09）等規定辦理。

爰此，本案實施者（花王企業股份有限公司）依都市更新條例規定，提出都市更新事業計畫之申請，並經 新北市政府業於民國111年12月30日新北府城更字第1114685300號函公告自民國111年12月31日零時起發布實施（函文內容詳p.附錄-1，附錄壹、事業計畫案發布實施函）。

### 二、法令依據

本案依據「都市更新條例」第75條及「都市更新條例施行細則」第35條之規定，至少每6個月定期辦理進度報告說明。



## 二、更新單元範圍

### (一) 土地範圍

本案更新單元內包括新北市土城區沛陂段141、141-1、141-2地號等共計3筆土地，面積合計為6,638.63m<sup>2</sup>。

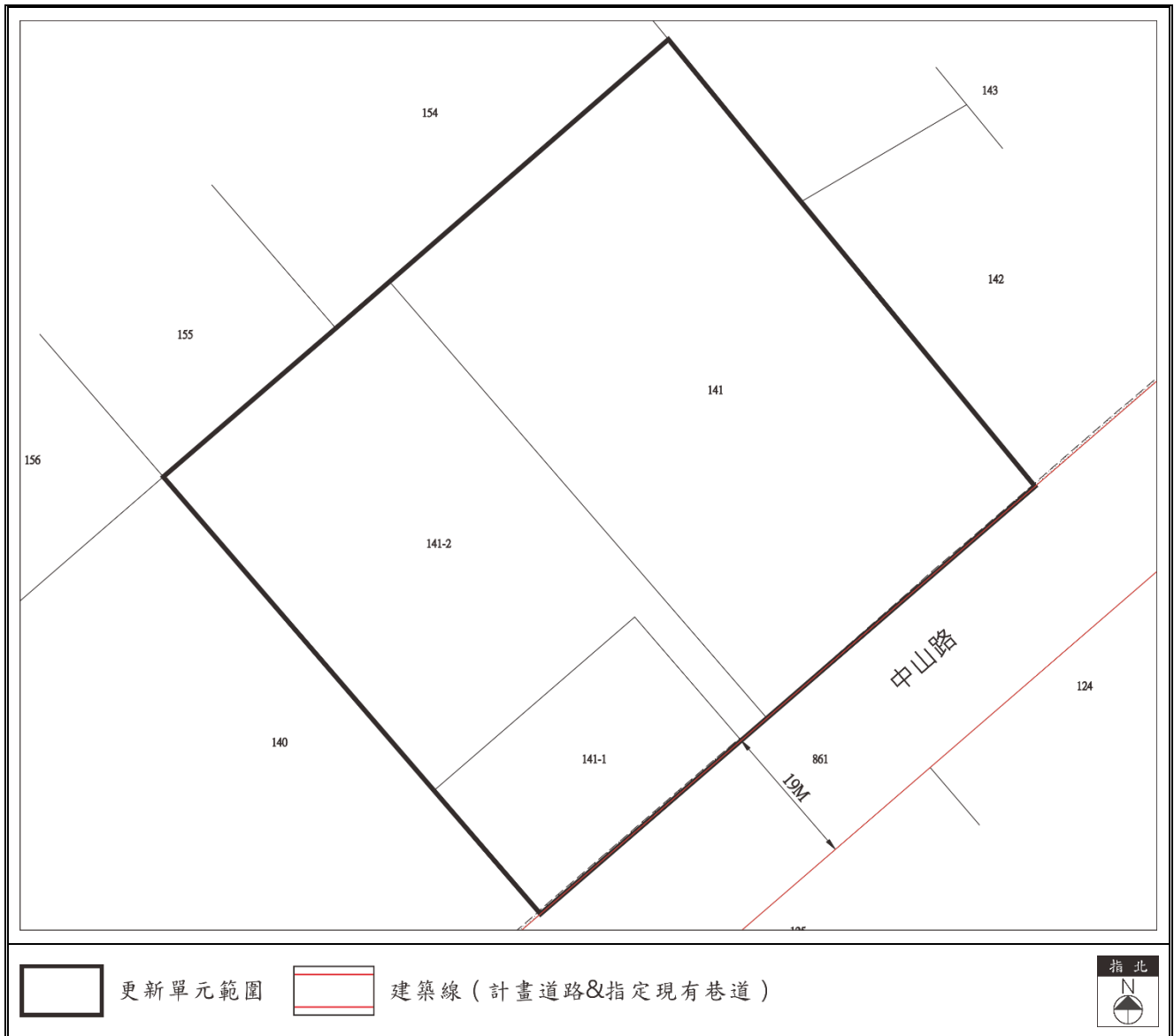


圖2-2、更新單位地籍圖

(二) 合法建築物範圍

本案更新單元內合法建築物門牌為新北市土城區中山路65號，建號為248、249、250、251、252、253及2378共7筆建物，面積合計為6,616.66 m<sup>2</sup>。

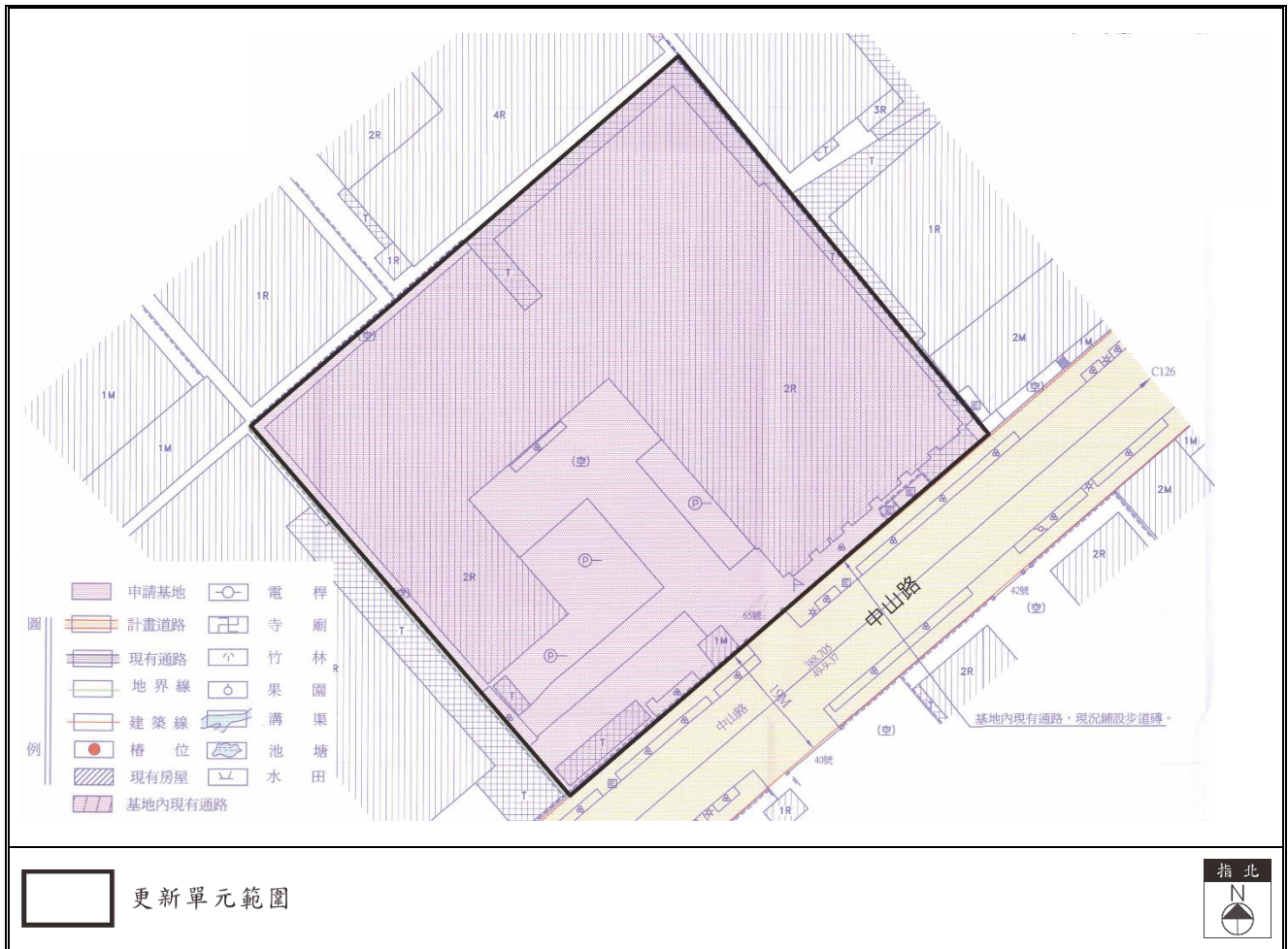


圖2-3、更新單元地形圖

## 參、實施者及委託團隊

### 一、實施者：花王企業股份有限公司

代表人：謝宗翰

統一編號：33742362

聯絡地址：(236) 新北市土城區中山路65號

聯絡電話：(02) 2267-3777

### 二、設計單位：呂佳隆建築師事務所

代表人：呂佳隆

統一編號：18045015

聯絡地址：(105) 臺北市松山區民權東路三段106巷15弄17號1樓

聯絡電話：(02) 8712-5151

### 三、規劃單位：富達都市更新股份有限公司

代表人：黃紹航

聯絡人：張添翔

統一編號：28964526

聯絡地址：(110) 臺北市信義區松德路161號8樓

聯絡電話：(02) 2728-2927



## 肆、更新後土地使用及建築計畫

### 一、土地使用計畫

#### (一) 都市計畫土地使用強度

本更新單元內土地依「變更土城（頂埔地區）（既有發展地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（109.11.10發布實施）」之規定，屬於甲種工業區，其建蔽率為60%，容積率為210%；允建建築面積為3,938.17m<sup>2</sup>，基準容積為13,941.12m<sup>2</sup>。

#### (二) 申請容積獎勵後土地使用強度

本案更新單元面積為6,638.63m<sup>2</sup>，未來將規劃兩個建築基地，A區（面積3,003.49m<sup>2</sup>）及B區（面積3,635.14m<sup>2</sup>）分別興建，以基準容積申請重建外，並申請都市更新容積獎勵、容積移轉，其計算內容如下：

表4-1、容積獎勵申請總表

基地	申請項目		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)	備註	
A 區	基準容積		6,307.33			
	都市 更新 獎勵	中央	#6 結構堪慮建築物	504.58	8.00%	
			#10 綠建築	378.43	6.00%	
			#14 時程	441.51	7.00%	
			#15 規模	996.55	15.80%	
	地方	#2 建築基地及建築物規劃設計	630.73	10.00%		
	合計：		2,951.80	46.80%		
	容積移轉額度		2,087.72	33.10%		
	申請值總計：		5,039.52	79.90%		
	更新後允建總容積：		11,346.85			
B 區	基準容積		7,633.79			
	都市 更新 獎勵	中央	#6 結構堪慮建築物	610.70	8.00%	
			#10 綠建築	458.02	6.00%	
			#14 時程	534.36	7.00%	
			#15 規模	1,206.13	15.80%	
	地方	#2 建築基地及建築物規劃設計	763.37	10.00%		
	合計：		3,572.58	46.80%		
	容積移轉額度		2,526.78	33.10%		
	申請值總計：		6,099.36	79.90%		
	更新後允建容積：		13,733.15			

## 二、建築興建計畫

### (一) 樓層及結構

本案規劃設計A區及B區分別興建為1棟地下3層，地上13層之鋼筋混凝土造建築物。

### (二) 各樓層用途

樓層	A區基地規劃概況	B區基地概況
地下1至3層：	地下1層規劃汽車停車位35部、機車停車位57部，地下2層規劃汽車停車位59部，地下3層規劃汽車停車位53部。	地下1層規劃汽車停車位46部、機車停車位99部，地下2層規劃汽車停車位72部，地下3層規劃汽車停車位70部。
地面層：	規劃裝卸停車位3部、管理委員會使用空間、門廳、車道、2戶作業廠房，並於基地北側設置車道出入口，南側留設人行步道供附近居民使用（面積為157.90m <sup>2</sup> ）。	規劃裝卸停車位3部、管理委員會使用空間、門廳、車道、2戶作業廠房，並於基地北側設置車道出入口，南側留設人行步道供附近居民使用（面積為187.24m <sup>2</sup> ）。
2至13層：	35戶作業廠房。	46戶作業廠房。
屋突1至3層：	梯間、機房、水箱。	梯間、機房、水箱。

## 伍、都市更新執行進度說明

### 一、事業計畫案審議進度說明

過程		日期	發文字號
1	事業計畫公聽會	110.03.22	(110)花王都更字第1100309號
2	申請事業計畫報核	110.04.13	(110)花王都更字第1100413號
3	公開展覽期間(15日)	110.10.08至 110.10.22	新北府城更字第1104654104號
4	公辦公聽會	110.10.15	新北府城更字第1104654104號
5	第1次專案小組	110.12.28	新北府城更字第1104664822號
6	事業計畫聽證會(免辦)	--	--
7	都市更新及爭議處理審議會第40次	111.08.26	新北府城更字第1114680109號
8	事業計畫公告發布實施	111.12.31	新北府城更字第1114685300號
■ 備註：			

## 二、事業計畫案原預定執行進度調整說明

		原核定執行進度												
序號	工作項目	時程	110年4月至 111年12月		111年				113年				114年	
			1-6月	7月-12月	1月-6月	7月-12月	1月-6月	7月-12月	1月-6月	7月-12月				
1	事業計畫審議及核定公告		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2	申請拆除及建照執照				■									
3	申請更新期間稅捐減免				■									
4	地上物騰空拆除				■									
5	工程施工					■	■	■	■	■	■	■	■	■
6	申請使用執照												■	■
7	送水送電												■	
8	申請測量												■	■
9	產權登記												■	■
10	申請更新後稅捐減免												■	
11	更新成果備查													■

		現階段執行進度												
序號	工作項目	時程	110年4月至 111年12月		112年				113年1月至 114年6月				114年	
			1-6月	7月-12月	1月-6月	7月-12月	1月-6月	7月-12月	1月-6月	7月-12月				
1	事業計畫審議及核定公告		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2	申請拆除及建照執照				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
3	申請更新期間稅捐減免						■							
4	地上物騰空拆除						■							
5	工程施工						■	■	■	■	■	■	■	■
6	申請使用執照												■	■
7	送水送電												■	
8	申請測量												■	■
9	產權登記												■	■
10	申請更新後稅捐減免												■	
11	更新成果備查													■

本案原核定之執行進度因建造執照審查、修正及複審作業等因素延宕原預定執行進度。

### 三、新建工程案執行進度說明

本案A區及B區分別興建1棟地上13層，地下3層之鋼筋混凝土造建築物，已於民國112年1月11日申報建造執照（相關內容詳附錄貳），現階段仍在建照複審中，其未來各期工程預定進度表說明如下：

大樓興建工程執行進度			
工程項目		施作及完成時間	實際完成
1	拆屋清運	112年7月～9月	
2	圍籬施作	112年9月～9月	
3	開工核准	112年9月～10月	
4	放樣勘驗	112年10月～11月	
5	排樁施作	112年11月～113年3月	
6	安全支撐施作及土方開挖	113年3月～6月	
7	FS鋼筋綁紮灌漿施作	113年6月～7月	
8	BS鋼筋綁紮灌漿施作	113年7月～8月	
9	B3FL至B1FL施作	113年8月～11月	
10	1FL結構體施作	113年11月～12月	
11	2FL結構體施作	113年12月～114年1月	
12	3FL結構體施作	114年1月～2月	
13	4FL至13FL結構體施作	114年2月～11月	
14	RFL及PRFL結構體施作	114年11月～115年1月	
15	電梯安裝	115年2月～4月	
16	門窗安裝	115年2月～4月	
17	外牆裝修、室內裝修	114年6月～115年7月	
18	鷹架拆除	115年7月	
19	中庭景觀、消防檢查	115年8～10月	
20	使用執照申請	115年12月～116年4月	

註：本案以「自行興建」方式實施都市更新事業，各期工程預定進度皆為實施者擬訂，本表將依實際工程執行進度調整，並於日後定期修正進度說明。



## 陸、財務執行狀況

資金來源：本興建工程案之相關費用由實施者（花王企業股份有限公司）負責籌資，其票據信用資料查覆單詳p.6-2，目前財務支出與房屋預售價金現金流量皆屬正常。（現金流量分析表A區詳p.6-3，表6-1；B區詳p.6-4，表6-2。）

# 「擬訂新北市土城區沛陂段141地號等3筆土地都市更新事業計畫案」執行進度說明書

查詢單位：148-三峽分行

## 第一類票據信用資料查覆單

茲將下列戶號(帳號)票據信用資料查覆如下，請 查照

查詢日：112年06月19日

戶名：花王企業股份有限公司

開戶行代號：000000000

帳號：000000000

查覆資料截止日：112年06月14日

戶號：0033742362

負責人戶號：A123509918

## 查 覆 結 果

一、退票與清償註記總數資訊(未清償註記提供最近三年內之退票未辦理清償註記者；已清償註記提供最近六個月內已辦理退票清償註記者)

退票理由	已清償註記		未清償註記	
	張數	金額	張數	金額
1.存款不足	0	0	0	0
2.發票人簽章不符	0	0	0	0
3.擅自指定金融業者為本票之擔當付款人	0	0	0	0
4.本票提示期限經過前撤銷付款委託	0	0	0	0

二、拒絕往來資訊  
無拒絕往來紀錄。

三、經通報終止為其本票擔當付款人資訊  
未經通報終止為其本票擔當付款人。

四、開戶總數資訊  
已在台灣地區全體金融業者開立支票存款戶共 009 戶。

五、其他重大資訊  
無。

六、關係戶資訊  
無。

說明：

- (1) 查覆單列印之戶號後有(\*)註記者，係指該戶號經電腦驗算為不合邏輯之資料。
- (2) 查覆單列印之負責人戶號欄位空白者，係指該查詢申請單所填載之負責人，並非本所檔案中所建立該被查詢公司之負責人，如需所填載負責人票信資料者，請以負責人個人名義申請辦理。但查詢者提供被查詢公司之負責人相關資料，並經查證正確更改本所檔案資料後，該欄位即列印查詢申請單所填載之負責人身分證統一編號。
- (3) 因建檔及註記作業時差，本查覆單「查覆結果」欄之資料，其中第一、六兩項資訊，除有關清償註記資訊提供至查詢日之前一營業日外，其餘提供至資料截止日，另肆項資訊提供至查詢日。
- (4) 不具法人人格之行號、團體，應以其負責人個人名義申請票據信用資料查詢。
- (5) 本查覆單「查覆結果」欄之資料，第六項關係戶資訊如有戶名及戶號時，其詳細票信資料請另向本所查詢。
- (6) 本查覆單不得為竄改、複製、發布或其他不當使用。
- (7) 本查覆單以由票據交換所或受理查詢金融機構出具，始可作為證明之文件。

資料來源：台灣票據交換所

單位章





表6-1、A區現金流量分析表

現金項目	準備期→建照前	第1-3月份	第4-6月份	第7-9月份	第10-12月份	第13-15月份	第16-18月份	第19-21月份	第22-24月份	總計
現金流入										
實施者自籌	30,000,000	30,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000	43,537,189	307,537,189
銀行融資款	79,731,864	79,731,864	79,731,864	79,731,864	79,731,864	79,731,864	79,731,864	79,731,864	79,731,862	717,586,774
房屋銷售價金		92,261,157	13,180,165	13,180,165	13,180,165	13,180,165	13,180,165	13,180,165	853,781,816	1,025,123,963
總計：	109,731,864	201,993,021	132,912,029	132,912,029	132,912,029	120,912,029	120,912,029	120,912,029	977,050,867	2,050,247,926
現金支出										
建築設計費用	13,492,143								13,492,143	26,984,286
特殊必要設計費用										0
營建費用		99,640,000	99,640,000	99,640,000	99,640,000	99,640,000	99,640,000	99,640,000	99,622,039	797,102,039
工程管理費										0
空氣污染防制費	60,308									60,308
公寓大廈公共基金									2,537,877	2,537,877
外接水、電、瓦斯管線工程費用									2,775,000	2,775,000
建照執照相關規費	297,576									297,576
重建其他項目費用	179,758									179,758
公共及公益設施										0
容積獎勵相關管理維護費用	2,058,439									2,058,439
都市更新規劃費用	3,380,646									3,380,646
不動產估價費用										0
土地鑑界費									8,000	8,000
鑽探費用	600,000									600,000
鄰房鑑定費用	140,000									140,000
更新前土地及建物測量費用	44,470									44,470
土地改良物拆遷補償費用										0
占有他人土地之舊違章建築物拆遷補償費										0
合法建築物拆遷安置費費用										0
地籍整理費用									1,073,000	1,073,000
審查費用	23,143									23,143
權利變換其他必要業務費用										0
行政作業費用										0
信託費用	2,992,711									2,992,711
人事行政管理費用	5,115,772	5,115,772	5,115,772	5,115,772	5,115,772	5,115,772	5,115,772	5,115,772	5,115,773	46,041,949
銷售管理費用		13,000,000	13,000,000	13,000,000	13,000,000	810,000	810,000	810,000	820,338	55,250,338
都市計畫變更負擔費用										0
容積移轉費用	63,973,706									63,973,706
總計：	92,358,672	117,755,772	117,755,772	117,755,772	117,755,772	105,565,772	105,565,772	105,565,772	125,444,170	1,005,523,246
稅前息前現金流入淨額：	17,373,192	84,237,249	15,156,257	15,156,257	15,156,257	15,346,257	15,346,257	15,346,257	851,606,697	1,044,724,680
稅前息前期初現金餘額：	17,373,192	101,610,441	116,766,698	131,922,955	147,079,212	162,425,469	177,771,726	193,117,983	1,044,724,680	
現金流出【借款部分】										
利息	415,661	831,323	1,246,984	1,662,645	2,078,307	2,493,968	2,909,629	3,325,291	3,740,951	18,704,759
稅捐									895,958	895,958
本金償還									717,586,774	717,586,774
總計：	415,661	831,323	1,246,984	1,662,645	2,078,307	2,493,968	2,909,629	3,325,291	722,223,683	737,187,491
稅後息後淨現金流量：	16,957,531	83,405,926	13,909,273	13,493,612	13,077,950	12,852,289	12,436,628	12,020,966	129,383,014	307,537,189
稅後息後淨現金累計：	16,957,531	100,363,457	114,272,730	127,766,342	140,844,292	153,696,581	166,133,209	178,154,175	307,537,189	

註：現金流量分析表為事業計畫案核定之財務評估數據，僅供參考，實際金額將依實施者財務會計資料為準。

表6-2、B區現金流量分析表

現金項目	準備期→建照前	第1-3月份	第4-6月份	第7-9月份	第10-12月份	第13-15月份	第16-18月份	第19-21月份	第22-24月份	總計
現金流入										
實施者自籌	35,000,000	35,000,000	46,000,000	46,000,000	46,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	62,380,871	360,380,871
銀行融資款	93,432,078	93,432,078	93,432,078	93,432,078	93,432,078	93,432,078	93,432,078	93,432,078	93,432,075	840,888,699
房屋銷售價金		108,114,261	15,444,894	15,444,894	15,444,894	15,444,894	15,444,894	15,444,894	1,000,485,945	1,201,269,570
總計：	128,432,078	236,546,339	154,876,972	154,876,972	154,876,972	138,876,972	138,876,972	138,876,972	1,156,298,891	2,402,539,140
現金支出										
建築設計費用	16,213,032								16,213,031	32,426,063
特殊必要設計費用										0
營建費用		116,280,000	116,280,000	116,280,000	116,280,000	116,280,000	116,280,000	116,280,000	116,277,707	930,237,707
工程管理費										0
空氣污染防制費	71,440									71,440
公寓大廈公共基金									2,840,198	2,840,198
外接水、電、瓦斯管線工程費用									3,675,000	3,675,000
建照執照相關規費	358,040									358,040
重建其他項目費用	185,804									185,804
公共及公益設施										0
容積獎勵相關管理維護費用	2,356,299									2,356,299
都市更新規劃費用	4,069,354									4,069,354
不動產估價費用										0
土地鑑界費									4,000	4,000
鑽探費用	675,000									675,000
鄰房鑑定費用	168,000									168,000
更新前土地及建物測量費用	53,530									53,530
土地改良物拆遷補償費用										0
占有他人土地之舊違章建築物拆遷補償費										0
合法建築物拆遷安置費費用										0
地籍整理費用									1,421,000	1,421,000
審查費用	27,857									27,857
權利變換其他必要業務費用										0
行政作業費用										0
信託費用	3,564,126									3,564,126
人事行政管理費用	5,994,522	5,994,522	5,994,522	5,994,522	5,994,522	5,994,522	5,994,522	5,994,522	5,994,520	53,950,696
銷售管理費用		16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	190,000	190,000	190,000	170,835	64,740,835
都市計畫變更負擔費用										0
容積移轉費用	77,427,759									77,427,759
總計：	111,164,763	138,274,522	138,274,522	138,274,522	138,274,522	122,464,522	122,464,522	122,464,522	146,596,291	1,178,252,708
稅前息前現金流入淨額：	17,267,315	98,271,817	16,602,450	16,602,450	16,602,450	16,412,450	16,412,450	16,412,450	1,009,702,600	1,224,286,432
稅前息前期初現金餘額：	17,267,315	115,539,132	132,141,582	148,744,032	165,346,482	181,758,932	198,171,382	214,583,832	1,224,286,432	
現金流出【借款部分】										
利息	488,161	976,322	1,464,483	1,952,644	2,440,806	2,928,967	3,417,128	3,905,289	4,393,460	21,967,260
稅捐									1,049,602	1,049,602
本金償還									840,888,699	840,888,699
總計：	488,161	976,322	1,464,483	1,952,644	2,440,806	2,928,967	3,417,128	3,905,289	846,331,761	863,905,561
稅後息後淨現金流量：	16,779,154	97,295,495	15,137,967	14,649,806	14,161,644	13,483,483	12,995,322	12,507,161	163,370,839	360,380,871
稅後息後淨現金累計：	16,779,154	114,074,649	129,212,616	143,862,422	158,024,066	171,507,549	184,502,871	197,010,032	360,380,871	

註：現金流量分析表為事業計畫案核定之財務評估數據，僅供參考，實際金額將依實施者財務會計資料為準。

## 附錄壹、事業計畫案發布實施函

民國111年12月30日新北府城更字第1114685300號函 事業計畫於111年12月31日發布實施

正本

檔 號：  
保存年限：

### 新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1、2

樓  
承辦人：廖奕琳  
電話：(02)29506206 分機507  
傳真：(02)29506552  
電子信箱：all532@ms.ntpc.gov.tw



236  
新北市土城區中山路65號

受文者：花王企業股份有限公司

發文日期：中華民國111年12月30日  
發文字號：新北府城更字第1114685300號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：本案計畫書、圖各1份、協議書二式正本各1份、副本各3份

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市土城區沛陂段141地號等3筆土地都市更新事業計畫案」，並自111年12月31日零時起生效，請依計畫書、圖所載內容辦理，及同意協議書用印，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例(以下簡稱本條例)第32條、111年8月26日新北市都市更新及爭議處理審議會第40次會議紀錄及貴公司委託富達都市更新股份有限公司111年10月27日(111)花王都更字第1111027號函及111年11月24日(111)花王都更字第1111124號函辦理。
- 二、實施者：花王企業股份有限公司、統一編號：33742362、代表人：謝宗翰。
- 三、有關申請銀級綠建築獎勵、合格級智慧建築部分：
  - (一)貴公司後續應依與本府簽訂之協議書內容及各項保證金數額分別為新臺幣4,186萬4,323元(A區：新臺幣1,894萬422元；B區：新臺幣2,292萬3,901元)及新臺幣1,311萬2,300元(A區：新臺幣595萬1,508元；B區：新臺幣716萬792元)，於核准使用執照前繳納規定之保證金予新北市城鄉發展基金專戶(帳戶：新北市城鄉發展基金，帳號



93011202700006，臺灣銀行板橋分行)，並將管理維護費用分別為新臺幣268萬9,038元(A區：新臺幣126萬8,939元；B區：新臺幣142萬99元)及新臺幣1,311萬2,300元(A區：新臺幣595萬1,508元；B區：新臺幣716萬792元)，總金額新臺幣1,580萬1,338元，於核准使用執照前繳納至本府代收公寓大廈基金保管專戶。若未依協議書第3條規定於使用執照核准翌日起2年內，取得銀級綠建築標章及合格級智慧建築標章，本府將依第7條規定沒入保證金，並將貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告周知，貴公司不得提出異議。

(二)貴公司應於銷售廣告及買賣契約明定須保證取得銀級綠建築標章及合格級智慧建築標章，並告知受買人；銷售廣告及買賣契約應副知本府備查，如涉廣告不實情形，將透過公平交易法相關規定處理。

(三)若本案後續取得使用執照前涉及建造執照變更設計致本協議書內容變更時，貴公司應主動告知本府，並應於使用執照核准前，依變更後內容與本府重新簽訂本案協議書。



四、本案申請區外容積移轉：33.10%，請貴公司逕依相關規定向本府城鄉發展局辦理。

五、有關下列事項，貴公司應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式，於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。



(一)申請銀級綠建築獎勵及合格級智慧建築獎勵應設置之相關設施(備)部分，應保用15年不得變更，其標章期滿前3個月內應由管理委員會申請繼續使用，另貴公司所提撥各項目管理維護費用，納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。

(二)本案留設人行步道面積為A區：157.90平方公尺；B區：

187.24平方公尺，屬公共使用空間，應提供不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更。另貴公司提撥管理維護基金A區：新臺幣78萬9,500元；B區：新臺幣93萬6,200元部分，納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。

(三)前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

六、本案涉及建管法規部分應符合建築法等相關法令規定。另請貴公司依預定實施進度執行，並依本條例第75、78條規定及同條例施行細則第35條規定，應每6個月定期檢送計畫執行情形之詳細報告資料及更新專案網站，其內容應載明實施進度，含施工拆除前、中、後之紀錄(影像及圖片)及財務執行狀況，並於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送本府備查。其餘未盡事宜，應請悉依本條例及有關規定辦理。

七、貴公司對於本案檢附之資料如有不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。

八、貴公司對於本處分書如有不服者，請依訴願法第14條第1項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內(以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日)，繕具訴願書函送本府，由本府層轉管轄機關(內政部)提起訴願。

九、副本抄送本案土地、合法建物所有權人及其他權利關係人：

(一)檢送實施者提供依本案核定本複製之光碟資料1份。如需參閱紙本，請於公告期間112年1月6日至112年2月4日內，至本府、本府都市更新處、本市土城區公所、本市土城區沛陂里辦公處、土城區永寧里辦公處閱覽。

- (二)為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：  
<http://www.forward-net.com.tw/events.php?id=37>。
- (三)對本案都市更新事業計畫核定處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書函送本府，由本府層轉管轄機關（內政部）提起訴願。



正本：花王企業股份有限公司(代表人：謝宗翰)

副本：內政部營建署(含光碟1份)、土地、合法建物所有權人及其他權利關係人(含光碟1份)、富達都市更新股份有限公司(含計畫書、圖各1份)、呂佳隆建築師事務所(含計畫書、圖各1份)、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜

附錄貳、建造執照相關文件

民國112年1月11日申報建造執照（併拆除執照），現階段仍在建照複審中。

異動序號：1120105165213-00096C

建造執照申請書



第1頁/共2頁  
A11-1

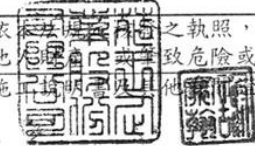
中華民國112年01月06日印製

公眾使用 一般使用

依據建築法第26條規定，主管建築機關依法核發之執照，僅為對申請建照之許可，本申請案建築物起造人、或設計人，如有侵害他人權益或致危險或傷害他人時，依法負其責任。

下開工程遵章檢同建築計劃工程圖樣、施工說明書及其他條件申請核准給照

此致 新北市政府工務局  
起造人 花王企業股份有限公司 印



【1. 起造人】

【姓名】花王企業股份有限公司  
【出生年月日】  
【身分證統一編號】33742362  
【住址】新北市土城區中山路65號  
【通訊處】新北市土城區中山路65號



3777 【傳真】

預審

【2. 設計人】

【姓名】呂佳隆  
【事務所名稱】呂佳隆建築師事務所  
【事務所地址】臺北市松山區民權東路三段106巷15弄17號1樓 簽章  
【電話】02-87125151

呂佳隆

【開業證書字號】工師業字第B001622號  
【傳真或Email】



【3. 建築地址】

【所屬行政區】新北市土城區  
【地號】新北市土城區沛陂段141-1地號 等2筆 詳地號表  
【地址】新北市土城區中山路65號

【郵遞區號】236

【4. 基地概要】

【建築線指定】免  
【法定建蔽率】60%  
【基地面積合計】3003.49m<sup>2</sup>  
【其他面積】3003.49m<sup>2</sup>  
【退縮地面積】0m<sup>2</sup>  
【土地使用分區或編定用地】甲種工業區

【法定容積率】210%  
【騎樓地面積】0m<sup>2</sup>  
【保留地面積】0m<sup>2</sup>  
【法定空地面積】1201.4m<sup>2</sup>



【5. 建築概要】

【建築物用途】工廠  
【建築面積】1162.66m<sup>2</sup>  
【設計建蔽率】38.71%  
【建造類別】新建  
【構造種類】鋼筋混凝土構造  
【層棟戶數】1幢 1棟 地上13層 地下3層 37戶  
【總設計停車輛數】150輛 【法定輛數】60輛 【鼓勵輛數】0輛 【自行增設輛數】90輛

【設計建築物高度】65.15m 【層高】65m

【總樓地板面積】21572.68m<sup>2</sup>  
【設計容積率】377.79%  
【工程造價概算】297,575,396元  
【法定防空避難室面積】1162.66m<sup>2</sup>

【6. 雜項工作物概要】

詳雜項工作物概要表

【7. 適用法令概要】

建築物防火及防火避難設施適用110年3月11日發布建築技術規則版本  
建築物防火避難 年 月 日內投營建管字第 號建築物防火避難性能設計計畫認可通知書辦理  
建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本

【8. 備註】

機關收文 112/01/11



1120076885

