

國立臺北教育大學 社會與區域發展學系

都市更新事業計畫工作坊

模擬基地分組操作成果報告單

基地名稱:新莊區鴻福段乙種工作區更新案

組員姓名:卓○謙、周○琄、謝○慧、陳○曄、張○蓁、曾○睿、林○翰、洪○川、
邱○德、黃○渲、張○柔

發表簡報(圖片)

國立臺北教育大學社會與區域發展學系

新莊區鴻福段 乙種工業區更新案

► 2025.11.26

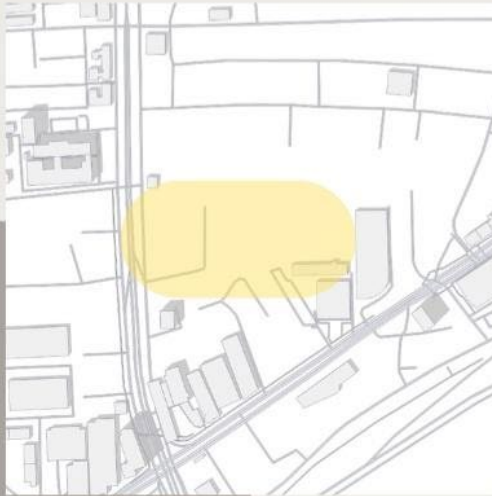


都市更新事業計畫工作坊

鴻福段乙種工業區更新案

目錄

- 壹、基本資料蒐集
- 貳、單元劃定分析
- 參、課題說明對策
- 肆、結論與建議



計畫緣起

本計畫區位於捷運新莊線頭前庄站與先嗇宮站周邊，過去為北臺灣重要的工業基地。然而隨著產業轉型，原有廠房多已閒置，土地利用率偏低，廠商亦希望調整使用方式。

目前基地內多為屋齡逾三十年的老舊水泥建築，欠缺整體規劃，動線不明、安全性不足，且景觀雜亂。建物建蔽率普遍過高，不合法規，亦對消防安全造成風險。此外，未來捷運效應將帶來更多人潮，交通與公共空間需求勢必增加，但現況已難以負荷。



壹、基本資料蒐集

- 一、相關法令與計畫
- 二、基本圖資蒐集
- 三、區域房地市場

一、相關法令與計畫

1. 都市設計與空間退縮（落實 TOD 發展與環境安全）

人行道與退縮規定(依據：112年變更新莊細部計畫)

- 適用範圍：臨接捷運站之主要道路
- 退縮要求：沿道路境界線退縮 ≥ 6 公尺建築
- 人行空間：留設供行人通行淨寬 ≥ 4 公尺（含植栽、自行車道），強化步行軸線延續性

基地內部通路(依據：102年擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都更計畫)

- 目的：考量交通機能與防災需求。
- 寬度要求：基地內留設道路或通道寬度 ≥ 4 公尺

工業用途特殊退縮(依據：109年變更新莊細部計畫第二次通檢)

- 適用對象：維持工業營運用途（如辦公室、倉儲）
- 退縮距離：前院 ≥ 5 公尺、側/後院 ≥ 3 公尺
- 配套措施：需依規定加倍增設停車空間

一、相關法令與計畫

2. 停車空間與開挖率管制

法定開挖率管制(依據：都市計畫法新北市施行細則)

- 一般基地計算公式：
 - 基地面積 ≤ 500 平方公尺：建蔽率 + 基地面積 20%
 - 基地面積 > 500 平方公尺：超過部分不得大於（建蔽率 + 剩餘基地面積 10%）
- 放寬與例外情形：
 - 特殊情形：經新北市都設會審議通過者，得提高為（建蔽率 + 基地面積 20%）
 - 危老/海砂屋重建：經核准拆除重建之危險、老舊或高氯離子建物，得依原開挖率或原開挖面積重建

自行車停車位設置(依據：112年變更新莊細部計畫)

- 條件：距離捷運車站 300 公尺內之建築基地。
- 數量：至少應依法定機車停車位數之 15% 設置。

二、基本圖資蒐集



二、基本圖資蒐集



二、基本圖資蒐集

正射影像圖



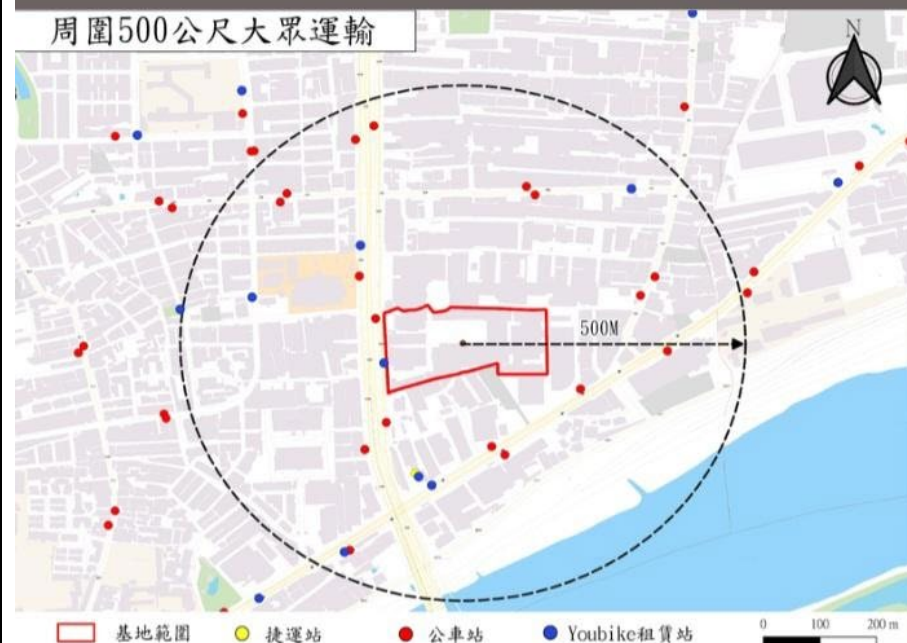
二、基本圖資蒐集

土地使用分區



二、基本圖資蒐集

周圍500公尺大眾運輸



二、基本圖資蒐集

捷運站出口150公尺環域範圍



二、基本圖資蒐集

周圍500公尺公共設施



三、區域房地市場

行政區	成交單價區間	市場特徵與主力路段
新莊區	30 ~ 130 萬/坪	差距最大，呈現新舊並存態勢
五股區	45 ~ 100 萬/坪	園區外溢，受惠新北產業園區優勢，出現百萬成交價
三重區	40 ~ 80 萬/坪	穩定成熟，以小面積整合交易多
泰山區	45 ~ 72 萬/坪	親民補漲，不同區位表現差異

區位決定價值

- 位於核心園區（新莊段、五工段）之土地，受惠捷運與產業群聚，單價破百萬大關
- 非核心區（傳統廠房）均價普遍落在 45~60萬元，適合成本導向之傳產或倉儲物流

交易型態差異

- 新莊區較多大面積土地交易，具整體開發潛力
- 三重區多為零星土地整合，適合作為衛星工廠或都市更新整合標的



貳、單元劃定分析

- 一、屋齡與投影比例
- 二、臨路條件與規模
- 三、環境指標檢視
- 四、涉及審議項目
- 五、容積獎勵與增額容積
- 六、財務模擬
- 七、時程預估

一、屋齡與投影比例

土地使用分區管制

- 分區類型：乙種工業區。
- 法定強度：
 - 建蔽率：60%
 - 容積率：210%

建物屋齡分析

- 依據《112年新北市建物統計分析報告》，新莊區平均屋齡為 26.83年
- 基地現況：
 - 所在區段鴻福段平均屋齡約 30~35年
 - 基地建築年代多落於民國54年至66年間
 - 實際屋齡至今已達 48~60年，顯著高於區域平均，具備更新急迫性

二、臨路條件與規模

基地規模與政策紅利

- - 符合容積加給條件（都更一箭、二箭）：
 - 區位：位於捷運蓋到哪、都更做到哪（一箭）之增額容積地區
 - 主幹道加給（二箭）條件檢核：
 - 臨 20米以上計畫道路（臨50米思源路）
 - 規模 2,000平方公尺以上或完整街廓（本案 37,263.85平方公尺> 3.7萬）
 - 臨路連續面寬度達 20米以上（本案約158米）

三、環境指標檢視

基地歸屬都市更新地區得免除檢視

- - 檢討項目：更新單元劃定基準之環境指標。
 - 檢討結果：免除檢視。
 - 依據理由：本基地已於民國98年經劃定歸屬於都市更新地區，故無須針對環境指標（如消防巷道寬度、土磚造比例等）進行個別檢視，可直接進行單元劃定

四、涉及審議項目

都市設計審議 《新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點》第2、3條。

-
- 觸發條件：
 - 基地面積 > 6,000 平方公尺 且總樓地板 > 30,000 平方公尺
 - 位於主要道路（思源路）沿線。
- 需提送都設會大會審議：
 - 檢討建築量體、退縮距離、公共空間配置及街景模擬
 - 確保與思源路軸線之都市景觀協調性

四、涉及審議項目

都市更新審議 《都市更新條例》第19條

-
- 程序：
 - 擬訂事業計畫 → 公開展覽/聽證 → 都更會審議 → 核定
- 關鍵影響：
 - 審議結果直接決定容積獎勵額度、建蔽率放寬與公設回饋比例，為影響開發效益之核心審查

四、涉及審議項目

環境影響與污染調查《土壤及地下水污染整治法》第12條

- 基地原為工業/倉儲用途，開發前須提出土污檢測報告
- 若檢出污染物，需擬定整治計畫（含離場處理、管制措施）並經環保局核准後方可開發

四、涉及審議項目

交通影響評估《都市更新案件審查作業要點》

- 針對開發後新增之人流車流對思源路之衝擊進行模擬
- 檢討停車供需及出入口動線規劃
- 審查意見可能要求具體的交通改善承諾

四、涉及審議項目

建築設計與管理《建築法》42條、《建築技術規則》39-1條、110條

- 設計限制：
 - 日照權：高度 >21m 需檢討冬至日有效日照（由工業轉住宅/商用尤須注意）
 - 防火避難：需符合防火間隔退縮及避難通道設計，確保高層建築安全

五、容積獎勵與增額容積

容積獎勵：地方獎勵與退縮檢討

- 申請項目：
 - 退縮與人行步道：基地內預留寬 4公尺以上通道、且臨接道路未達 8公尺需自行退縮
 - 淨空設計：自行退縮淨寬 2公尺以上且無阻礙行人設計（無車道坡道、陽台）
- 競合檢討（擇優適用）：
 - 限制：依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第5條，基地退縮獎勵不得重複申請
 - 結論：本案擇優申請「退縮獎勵」，額度為基準容積 10%

五、容積獎勵與增額容積

增額容積：新北市都更第一箭 (TOD)

- - 政策背景與適用性
 - 政策依據：新北市都更三箭第一箭——「捷運蓋到哪，都更做到哪」
 - TOD 導向：以捷運站為核心，提升周邊高密度發展區之生活機能與使用強度
 - 區位與基地條件檢核皆符合
 - 基地位於捷運頭前庄站周邊 150公尺 範圍內；基地規模條件> 2,000 平方公尺；臨接道路寬度 > 8公尺；臨路連續面寬 > 20公尺；基地型態為完整街廓

五、容積獎勵與增額容積

容積總計

- | | |
|--------------|------|
| • 基準容積 = | 210% |
| • 獎勵容積(時程獎勵) | *10% |
| • 獎勵容積(規模獎勵) | *30% |
| • 獎勵容積(退縮獎勵) | *10% |
| • 增額容積(繳納代金) | *50% |

$$210\% * (1 + 0.1 + 0.3 + 0.1 + 0.5) = 420\%$$

六、財務模擬

- 辦公大樓地上24層/地下1層，共兩棟
- 員工宿舍地上5層/地下1層，共四棟

構造別	鋼骨鋼筋混凝土			
	總樓地板面積(坪)	未滿 2,500	2,500 以上至 未滿 7,500	7,500 以上
六至十層	166,216	158,295	153,542	
十一至十五層	180,229	171,577	166,459	
十六至二十層	199,605	190,100	184,495	
二十一至二十五層	219,103	208,623	202,408	
二十六至三十層	233,482	222,393	215,690	
三十一至三十五層	245,302	233,604	226,658	
三十六層以上	256,757	244,571	237,138	

		商辦		員工宿舍	
		單棟	總共(2棟)	單棟	總共(4棟)
建蔽	面積	1337	2674	250	1000
	占比	19.77%	39.54%	2.22%	8.87%
單層		944/2713/900	1888/2713/1800	250	1000
層數		1~2/3/4~24	1~2/3/4~24	5	5

六、財務模擬

- 辦公大樓地上24層/地下1層，共兩棟
- 員工宿舍地上5層/地下1層，共四棟



		商辦		員工宿舍	
		單棟	總共(2棟)	單棟	總共(4棟)
建蔽	面積	1337	2674	250	1000
	占比	19.77%	39.54%	2.22%	8.87%
單層		944/2713/900	1888/2713/1800	250	1000
層數		1~2/3/4~24	1~2/3/4~24	5	5

六、財務模擬

- 辦公大樓地上24層/地下1層，共兩棟
- 員工宿舍地上5層/地下1層，共四棟

辦公樓	坪	總單位	單價	小計
B1~B2	2529	5058	153542	776615436
1~2F	944*2	1888	153542	289887296
3F	2529	2529	153542	388307718
4~10F	900*2	12600	153542	1934629200
11~15F	900*2	9000	166459	1498131000
16~20F	900*2	9000	184495	1660455000
21~24F	900*2	7200	202408	1457337600
宿舍	坪	總單位	單價	小計
B1	1300	1300	153542	199604600
1~5F	250*4	5000	153542	767710000
			總營建成本	8972677850

七、時程預估

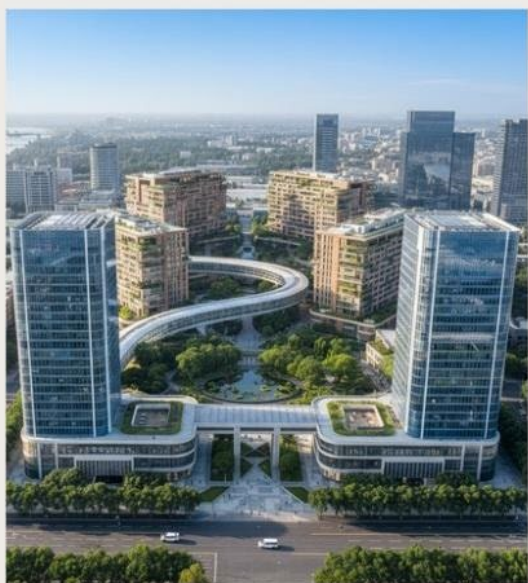
- 98/09
 - 「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫」登報、說明會
- 98/09-98/10
 - 「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫」公開展覽
- 102/03
 - 都委會審查通過
- 102/04
 - 「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫」發佈實施
- 111/01
 - 事業計畫核定公告

七、時程預估

- 111/02-111/04
 - 申請建造執照
- 111/03
 - 申請更新期間稅捐減免
- 111/05-111/06
 - 地上物騰空拆除
- 111/07-116/06
 - 工程施工
- 116/07-116/08
 - 申請使用執照
- 116/09
 - 送水送電
- 116/10
 - 申請測量
- 116/11-117/02
 - 產權登記
- 117/03-117/04
 - 申請更新後稅捐減免
- 117/05-117/06
 - 更新成果備查

資料來源：擬訂新北市新莊區鴻福段150地號等16筆土地 110年6月17日 都市更新事業計畫書案公聽會 簡報、擬定建國新莊線頭前庄站、先島宮站周邊 都市更新計畫

鴻福段乙種工業區更新案



參、課題說明對策

課題

產業轉型

環境規劃

都市設計

【課題一】產業轉型：工廠閒置與土地低度利用

- 現況困境
 - 昔日北臺工業重鎮，受產業結構變遷影響，實際作廠房使用比例 < 50%。
 - 位於捷運頭前庄站周邊精華區，卻多為 30 年以上 老舊建物，土地利用效益極低
- 轉型契機
 - 廠商與地主開發意願高，期待透過變更提升土地價值，符合都市再生趨勢

課題

產業轉型

環境規劃

都市設計

【課題二】環境規劃：景觀凌亂與防災風險

- 實體環境
 - 缺乏整體規劃，建物老舊缺乏維護，內部動線與使用定位模糊
- 法規與安全落差
 - 現況建蔽率 (70%) 遠高於 現行法規 (60%)
 - 建築擁擠導致消防安全隱憂，且老舊結構耐震不足，防災風險高。

課題

產業轉型

環境規劃

都市設計

【課題三】都市設計：TOD 願景與公共空間匱乏

- 交通衝擊
 - 緊鄰思源路主要幹道，未來更新後將引入大量人流
- 機能缺口
 - 現況缺乏人行空間與連續性動線，難以消化捷運轉乘人潮
 - 缺乏社區休憩綠地與開放空間，無法呼應 TOD（大眾運輸導向發展）之高強度生活需求



產業轉型



環境規劃



都市設計



鴻福段乙種工業區更新案



肆、結論與建議

- 一、規劃建議
- 二、基地結論

一、規劃建議

生態雙塔 (Office Towers)

- 懸浮之門 (Floating Gate): 24層 SRC 鋼骨地標, 1-2樓挑空, 3樓連結平台
- 黃金配置: 雙塔設計 (面寬136m), 單層 900 坪高效辦公空間
- 景觀退縮: 沿街退縮 10m, 打造公車彎、水景與雙排綠蔭大道
- 空中花園: 4樓內縮創造 4,00坪戶外綠色露台

職住遊憩 (Campus Living)

- 宿舍聚落: 4棟 5層樓建築, 提供約 208 戶 (單身/家庭混和)
- 立體連通: 2樓空橋 (Skywalk) 串聯辦公與宿舍, 雨天無障礙
- 共享底盤: B1全區連通停車場 (1,300坪), 人車分流



一、規劃建議



二、基地結論



總營建成本	89.73 億
增額容積代金	22.89 億
管銷與稅費	12.44 億
開發總成本	125.06 億
總銷	248.79億
開發淨獲利	123.73 億

報告完畢



講評者回饋：

1. AI 建模圖有些不太合乎規劃之處，需修改，但使用 AI 進行渲染很棒。
2. 增額容積部分不能全用代金，需考慮基地大小審議，基本上需要捐公設

依照講評者的建議，我們會修改…

1. 會再花更多時間去修正建模的部分。
2. 後續會再增加基地之中的公共設施，來取得增額容積。