

擬訂新北市新莊區自立段1128地號1筆土地都市 更新事業計畫案

第1次專案小組版

召集人：江委員明宜

實施者：裕九國際股份有限公司

規劃團隊：邱垂睿建築師事務所、朱文熙建築師事務所

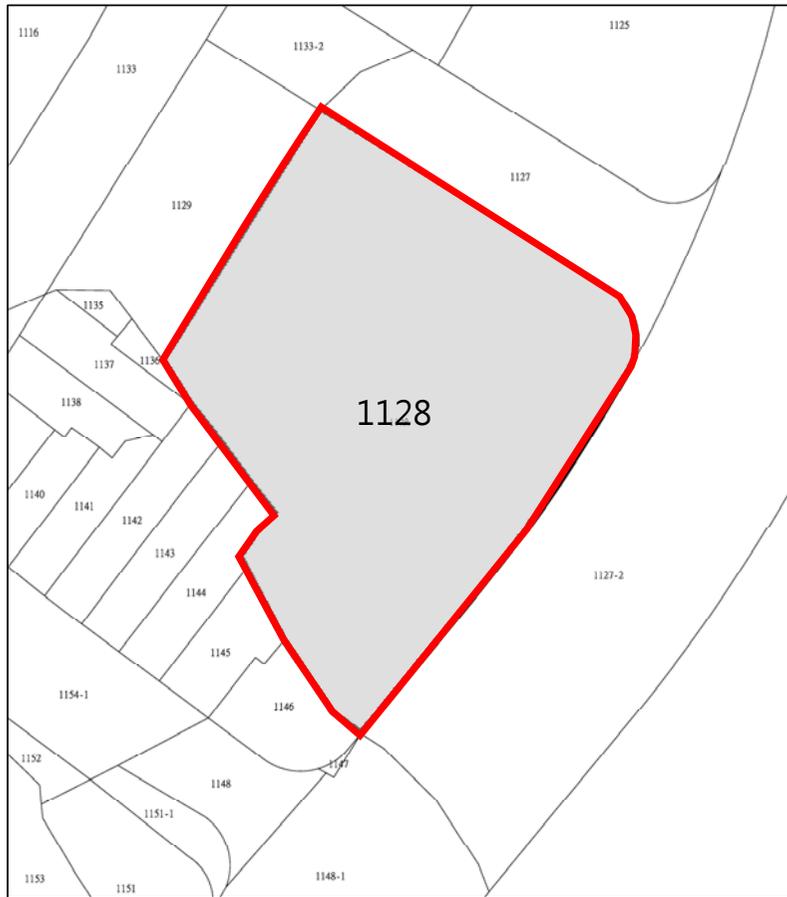
簡報大綱

項次	議題	內容
一	背景說明	辦理歷程、法令適用日、同意比率、 相關案件審議
二	計畫內容	更新單元範圍、容積獎勵、事業計畫內容、 建築規劃內容
三	提請討論	

一、背景說明—辦理歷程及法令適用日

自辦公聽會	112年10月31日
事業計畫申請	112年12月20日 法令適用日
公開展覽	113年04月18日起公開展覽30日 (公辦公聽會：113年05月02日)

一、背景說明—公私有產權比率



 更新單元範圍  私有土地

● 公私有土地比率

公私有 土地比率	公有	0平方公尺	0%
	私有	1,621.44平方公尺	100%

一、背景說明—同意比率(本案採部分協議合建部分權利變換方式實施)

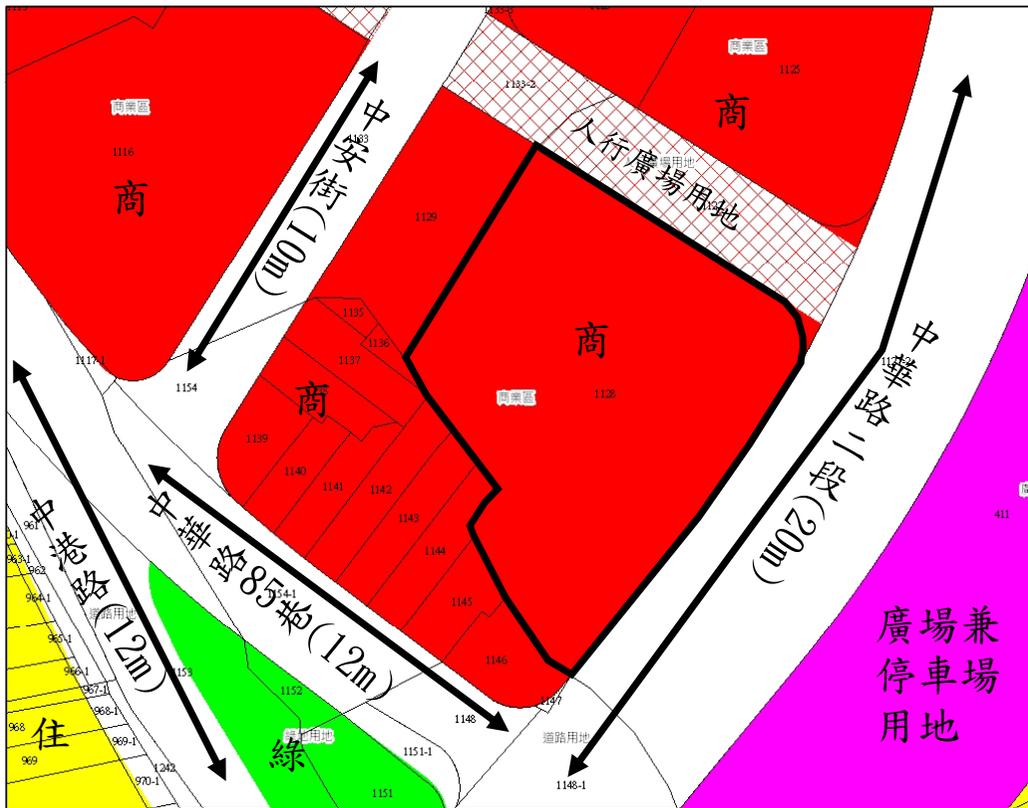
	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
私有計算總和	1,621.44	45	8,365.46	45
排除總和	0	0	0	0
同意數	1,528.42	25	7,865.85	25
同意比率	94.26%	55.56%	94.03%	55.56%
更新條例第37條第1項 法定同意比率	90%	-	90%	-

備註：公開展覽期間無撤銷同意書

一、背景說明—相關案件審查進度

都市設計審議	本案依 <u>都市計畫法新北市施行細則第45條</u> 規定辦理都市設計審議
容積移轉審查	112年12月27日取得1階容積移轉核准函
交通影響評估審查	免審查
文資審查	免審查
加強山坡地雜項執照審查	免審查
水土保持計畫審查	免審查
捷運影響評估審查	免審查

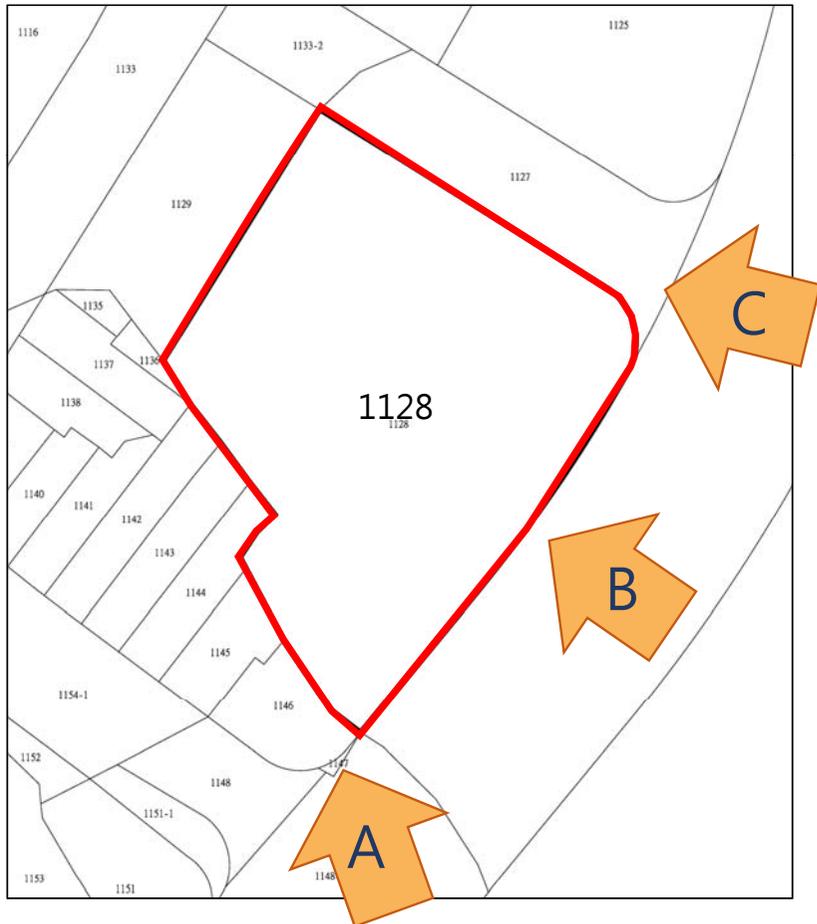
二、更新單元範圍



 更新單元範圍

基地面積	1,621.44平方公尺	
使用分區	商業區	1,621.44平方公尺
使用強度	商業區	建蔽率70% 容積率440%
實施方式	採部分協議合建部分權利變換	

二、更新單元範圍現況圖



視角 A



視角 B



視角 C



現況為5層樓鋼筋混凝土造建築物，使用已逾30年，建築現況窳陋且建築結構非防火及防震結構

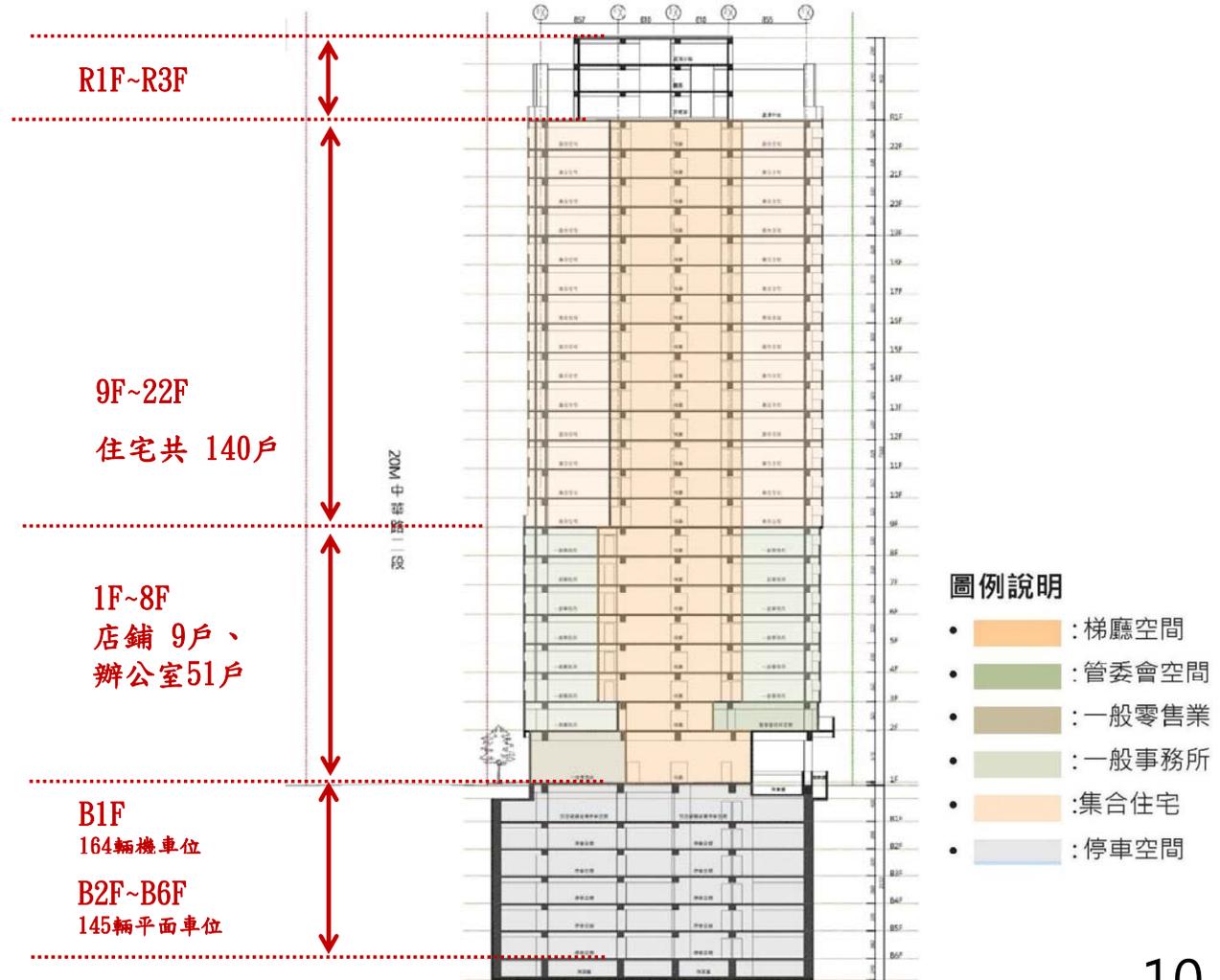
二、容積獎勵額度

本案依108年5月15日版容積獎勵核算

項次	容積獎勵項目	公開展覽版	
		面積 (m ²)	額度(%)
#6	結構安全未達最低等級	589.06	8.25
#10	綠建築	713.43	10.00
#11	智慧建築	713.43	10.00
#12	無障礙環境	356.71	5.00
#13	耐震	713.43	10.00
#14	時程	499.40	7.00
小計(A)		3,585.46	50.25
容積獎勵總計 (A + B) (取上限50%)		3,567.14	50
容積移轉	區外容移(C)	3,739.58	38.40
總計 (A + B + C)		6,306.72	88.40

五、建築物規劃配置

項目		數值
棟別數		1幢1棟
構造別		RC鋼筋混凝土造
地上/地下層數		地上22層/地下6層
規劃單位	總單位	195戶
	住宅單位	140戶
	商業單位	店鋪9戶、辦公室51戶
汽車位	法定汽車位	107輛
	自設汽車位	38輛
	小計	145輛
機車位	法定機車位	157輛
	自設機車位	7輛
	小計	164輛
裝卸車位	法定裝卸車位	0輛
	自設裝卸車位	0輛
	小計	0輛
自行車位	法定自行車位	0輛
	自設自行車位	0輛
	小計	0輛



二、權利變換分配處理(公有土地分配情形)

- 公有土地權屬類別

本案無公有土地及建物

二、合法建築物及土地改良物拆遷補償費

●拆遷補償費計算依據

建築物類型		補償單價
建築改良物	合法建築物	32,578元/坪
	非合法建築物	本案無
土地改良物		本案無
計算結果請詳參閱事業計畫書第17-1~17-2頁及附錄11		

二、拆遷安置費(租金補貼)

●住宅及店面租金水準

	租金單價
店面租金水準	繁榮店面(中華路二段側)1,500元/坪 街巷店面(中華路二段3巷側)1,200元/坪 裡側店面(未臨接道路)1,000元/坪
住宅租金水準	850元/坪
計算結果請詳參閱事業計畫書第17-1~17-2頁及附錄11	

二、共同負擔比率

項目	公展版
更新後總權利價值	51億2,909萬0,800元
共同負擔金額	24億8,135萬1,222元
土地所有權人應分配權利價值	26億4,773萬9,578元
共同負擔比率	48.38%

三、作業單位初核意見

- 一、配合本市加速推動都市更新審查作業，市府112年8月30日新北府城更字第1124619344函自112年9月1日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
 - 回應：規劃團隊將確實檢核基礎文件資料、書圖內容與驗算數值正確性。
- 二、請依112年8月30日新北府城更字第1124619344號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112年9月1日起適用計畫書範本】)
- 回應：本報告書接依照112年8月30日新北府城更字第1124619344號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖。

三、作業單位初核意見

一、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新(及都市設計)等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。

■回應：敬悉，本報告書涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍依規定辦理，經實施者及委託團隊簽署切結書，逕負相關法律責任。

二、配合本市加速推動都市更新審查作業，市府112年8月30日新北府城更字第1124619344函自112年9月1日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。

■回應：規劃團隊將確實檢核基礎文件資料、書圖內容與驗算數值正確性。

三、作業單位初核意見

三、請依112年8月30日新北府城更字第1124619344號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112年9月1日起適用計畫書範本】)

■回應：本報告書接依照112年8月30日新北府城更字第1124619344號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖。

四、事業計畫書部分：

1. 第6-20、6-29頁，法定汽、機車位檢討，樓地板面積與第11-2頁不一致，請釐清後修正。

■回應：第6-20、6-29頁總樓地面積部分「檢討式：本案總樓地板面面積為1,6676.12m²」修正為「檢討式：本案依建築技術規則建築設計施編第59條之第一類及第二類用途建築物總樓地板面面積為16,676.12m²」。

三、作業單位初核意見

四、2. 第10-1頁，容積獎勵額度總計誤植，請修正。

■回應：第10-1頁，容積獎勵額度部分「 $3,585.46\text{m}^2$ 」修正為「 $3,585.49\text{m}^2$ 」。

四、3. 第10-2頁，智慧建築獎勵面積誤植，請修正。

■回應：第10-2頁，智慧建築獎勵部分「 $7,134.34\text{m}^2 \times 10\% = 713.34\text{m}^2$ 」修正為「 $7,134.34\text{m}^2 \times 10\% = 713.43\text{m}^2$ 」。

四、4. 第10-3頁，容積移轉一階核准函日期誤植，請補正，另請補充文號與附錄頁碼

■回應：第10-3頁，「本案預計於113年1月8日取得容積移轉一階核准函，…。」修正為「本案業於112年12月27日取得新北市政府新北府城開字第1122293222號容積移轉一階核准函，…。容積移轉一階核准函詳附錄八-1。」。

三、作業單位初核意見

四、5. 第11-2頁，法定開挖率、允建總容積樓地板面積誤植，請補正。

■回應：法定開挖率部分「 $1,347.15/1,621.44=38.08\%$ 」修正為「 $1,347.15/1,621.44=83.08\%$ 」，允建總容積樓地板面積部分「 $3,294.12\text{m}^2$ 」修正為「 $13,441.06\text{m}^2$ 」。

四、6. 第12-4頁，樓層配置示意圖請以較易判讀之顏色區分各使用空間。

■回應：第12-4頁樓層配置示意圖，後續改以較易判讀之顏色區分各使用空間。

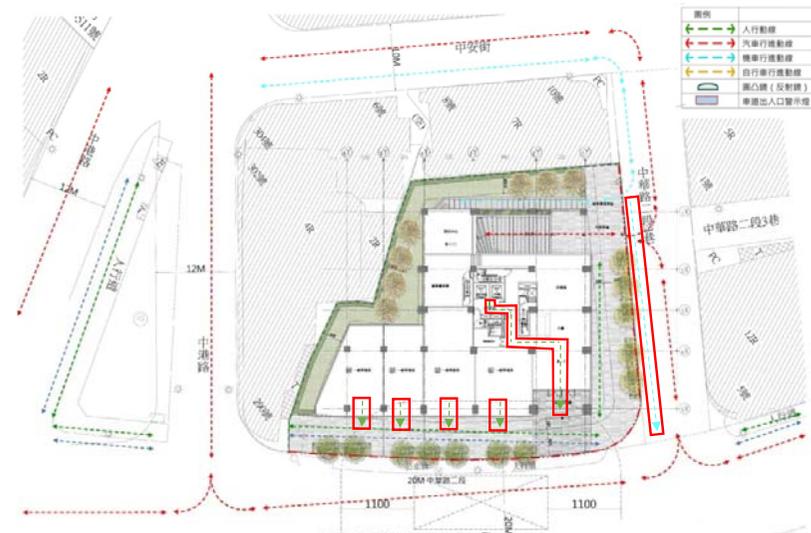
四、7. 第12-5~12-8頁，計畫書請詳實依範本製作，刪除廣告招牌、空調配置及裝飾柱相關檢討。

■回應：後續刪除刪除廣告招牌、空調配置及裝飾柱相關檢討，另新增建築物造型、外牆材質及色彩計畫圖說說明招牌設置位置。

三、作業單位初核意見

四、8. 第12-9頁，請補充住宅及商業使用出入動線。

■回應：第12-9頁，補充住宅及商業使用出入動線。



四、9. 第12-35頁，本案剖面圖無牆面線，請檢討修正。

■回應：後續補充標示牆面線。

三、作業單位初核意見

四、10. 第18-1頁，經費成本明細表內，項目「營建費用」說明含公益設施樓地板面積，惟本案未設置公益設施，請釐清修正。

■回應：第18-1頁表18-1都市更新事業實施總經費成本明細表係參照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負項目及金額基準附表一提列總表」製作，後續營建費用項目刪除「(含公益設施樓地板面積)」字句。

四、11. 第24-1頁，請修正國土管理署名稱。

■回應：第24-1頁，「內政部營建署」修正為「內政部國土管理署」。

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

(一)本案公聽會共計5人發言，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

序	發表人	發表意見摘要	意見回應
1	莊健福 (莊美玲代)	鄰地納入更新單元問題	陳情人所陳訴說之係爭標的為鄰地的土地，非本案範圍內，不影響本案進度。另該訴訟原因係為鄰地欲納入本案一併重建，惟尚未達成共識，後續將再協調，未來若順利併入案一併更新，將再以擴大後之單元範圍調整規劃設計。
		建築配置問題 (1F、管委會、建築物外牆材質及色彩計畫、空調配置、屋頂層鋪面、地面層及屋頂層景觀燈光計畫及商業區和住宅區是共用電梯及其樓梯等配置)	有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。
			歸納所有權人的意見後，由實施者及設計建築師檢討後，作適當調整或說明。
			商業、住宅使用垂直動線採分層控管，符合規定。

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

(一)本案公聽會共計5人發言，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

序	發表人	發表意見摘要	意見回應
1	莊健福 (莊美玲代)	房地產市場調查問題	本案尚在事業計畫階段，目前僅由一位估價師，以近6個月內房屋市場行情，就更新前後二樓以上平均價值做估價予本案參考，後續進行權利變換階段，即依都市更新條及都市更新權利變換實施辦法等相關規定，由實施者及相關權利人共同選任專業估價者，其評價基準日亦將規定於權利變換計畫報核日前六個月內。
		合法建築物拆遷補費問題	本案合法建築物拆遷補償費及安置費依「都市更新條例」第57條規定，委由估價師查估後評定，合法建築物拆遷補償費部分依不動產估價師公會聯合會所發布之第四號估價公報計算，安置費部分調查參考周邊沿街店面、街巷店面及樓上層商業用不動產租賃實例(內政部實價登錄網)評定之。

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

(一)本案公聽會共計5人發言，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

序	發表人	發表意見摘要	意見回應
1	莊健福 (莊美玲代)	財務計畫(共同負擔)計算問題	本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(112年8月17日)」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等8項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。
		容積移轉費用及分配問題	申請容積移轉之成本及金額納入都市更新事業實施總經費成本(共同負擔)計算，其移入之容積面積，與基準容積及都更獎勵容積加總為允建總容積，設計建築師依允建總容積設計建築及估價師估算更新後價值，參與權利變換之所有權人，依更新前價值比例，在更新後總價值扣除負擔總經費成本後得出可選配價值，依該價值金額選配更新後房地及車位。

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

(一)本案公聽會共計5人發言，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

序	發表人	發表意見摘要	意見回應
1	莊健福 (莊美玲代)	權變之分配問題	<p>本案採部分協議合建部分權利變換方式實施，協議合建部分依合建契約登載之分配房地方式分配。權利變換部分委由估價師計算所有權人之更新前價值及比例、更新後各戶、車位及總價值，所有權人依更新後可選配價值((更新後總價值減共同負擔)乘以更新前價值比例)，來選配房屋及車位。</p> <p>本案以部分權利變換部分協議合建方式實施，係依「都市更新條例」第44條規定。</p> <p>「新北市都市更新審議原則」第22點第2款，係指以權利變換分配之所有權人，明確表示不願意者以現金補償，另未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請者，於選配期結束後召開公開抽籤會議代為抽籤分配。</p>

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

(一)本案公聽會共計5人發言，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

序	發表人	發表意見摘要	意見回應
1	莊健福 (莊美玲代)	本案有法院訴訟，對本案是否有影響問題	本案係依都市更新條例第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」。 不影響本案申請都市更新事業。
		風險控管方案問題	惟本案尚研擬及比較各大商銀信託及續建機制，待確定本案的信託及續建機制會向各位地主報告及載明於計畫書中。

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

(一)本案公聽會共計5人發言，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

序	發表人	發表意見摘要	意見回應
2	張世騰 陳世宗 葉秀鑫 蔡妘穗	建築配置及分配問題	有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。
3		本案有法院訴訟，對本案是否有影響問題	本案係依都市更新條例第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」。 不影響本案申請都市更新事業。
4			
5			
5			

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

(一)本案公聽會共計5人發言，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

序	發表人	發表意見摘要	意見回應
2 3 4 5	張世騰 陳世宗 葉秀鑫 蔡妘穗	撤銷同意書及同意比率 問題	本案公聽會依「都市更新」第32條規定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；同意比率部分依「都市更新條例」第37條規定，…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，本案土地及合法建築物面積同意比率達94.26%及94.03%符合規定。
		實施者資格問題	實施者：裕九國際股份有限公司，依「都市更新條例」第26條規定，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。」，另「股份有限公司變更登記表」所載所營事業項目代碼701080都市更新重建業，符合規定

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

2. 有關所有權人所陳涉及臺灣新北地方法院民事判決「111年度訴字第1553號」部分，請說明系爭標的與內容、審理進度、釐清與本案之關係後，提請討論。

■回應：

■本訴訟案目前已於112年下半年進高院審理中，尚未判決，本訴訟屬共有戶(新北市新莊區中華路二段1號{1樓}，[共有人44人])分割之訴。

目前審理主張	與本案關係
主張1：不同意都更之所有權人產權部分，經鑑價後由法院裁定價格由全部同意都更所有權人購買不同意都更之共有戶產權，同意都更之所有權人產權部分為原有持分再加購買持分。	依規定辦理實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」變更為「協議合建」。
主張2：維持現況共有持分。	維持「部分協議合建、部分權利變換」實施方式。

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

3. 本案自113年4月18日公開展覽30日，所有權人前於113年4月29日通知實施者撤銷同意書並副知本府，經查共計15位，皆未簽署同意書，故本案同意比率未變動，請實施者說明溝通協調情形後提請討論。

■回應：依113年4月29日更新單元內所有權人莊健福等15人聲明撤銷事業計畫同意書部分，經查15位所有權人，在本案事業計畫報核時未簽署事業計畫同意書，故無從撤銷15位所有權人之事業計畫同意書。

本案同意比率土地面積94.26%及合法建物面積94.03%，符合更新條第37條第1項規定。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,621.44	45	8,365.46	45
私有 (b=A-a)	1621.44	45	8,365.46	45
撤銷總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	1,621.44	45	8,365.46	45
同意數 (C)	1,528.42	25	7,865.85	25
同意比率 (%) (C/B)	94.26%	55.56%	94.03%	55.56%
更新條例第37條第1項 (%)	90%	-	90%	-

五、提請討論事項

同意參與更新事業計畫-私有土地所有權人清冊

擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫				
同意參與更新事業計畫-私有土地所有權人清冊				
編號	土地所有權人	地號	土地持分面積 (m ²)	是否同意事業計畫
1	王瑞珠	1128-00	0.07	✓
2	余陳連雀	1128-00	4.32	-
3	宏勢國際有限公司	1128-00	263.21	✓
4	宏龍開發投資有限公司	1128-00	38.37	✓
5	沈高名	1128-00	0.1	✓
6	林好珊	1128-00	0.12	✓
7	林金秀	1128-00	7.57	-
8	邱昱然	1128-00	3.24	-
9	洪守樹	1128-00	3.21	✓
10	洪育彤	1128-00	0.1	✓
11	洪崇視	1128-00	0.12	✓
12	徐慧萍	1128-00	0.13	✓
13	徐雅潔	1128-00	0.13	✓
14	徐筱蓁	1128-00	0.13	✓
15	徐裕博	1128-00	0.13	✓
16	徐嘉馨	1128-00	0.13	✓
17	徐銘鏡	1128-00	0.13	✓
18	張世騰	1128-00	6.49	-
19	張永健	1128-00	6.49	-
20	莊玉玲	1128-00	1.62	-
21	莊玉璇	1128-00	1.62	-
22	莊健福	1128-00	16.21	-
23	許丹瑩	1128-00	0.1	✓
24	陳世宗	1128-00	18.38	-
25	陳政謙	1128-00	0.09	✓
26	陳得謙	1128-00	0.12	✓
27	陳從復	1128-00	0.07	✓
28	陳曼薇	1128-00	0.07	✓
29	陳聖文	1128-00	0.07	✓
30	陳潔如	1128-00	0.12	✓
31	游翔宇	1128-00	0.65	-
32	游漢松	1128-00	3.24	-
33	黃林阿銀	1128-00	0.65	-
34	黃淑惠	1128-00	0.65	-
35	黃錦生	1128-00	0.65	-

編號	土地所有權人	地號	土地持分面積 (m ²)	是否同意事業計畫	同意事業計畫土地面積 (m ²)				
36	黃銘德	1128-00	0.65	-	-				
37	葉秀鑫	1128-00	5.4	-	-				
38	裕九國際股份有限公司	1128-00	305.37	✓	305.37				
			136.2		136.2				
			271.32		271.32				
			59.45		59.45				
			71.34		71.34				
			76.21		76.21				
			68.64		68.64				
			23.78		23.78				
			38.37		38.37				
			62.7		62.7				
			38.37		38.37				
			69.72		69.72				
			39		詹子儀	1128-00	1.62	-	-
			40		詹鈞惠	1128-00	1.62	-	-
41	潘冠宇	1128-00	0.07	✓	0.07				
42	蔡姵純	1128-00	0.73	-	-				
43	蔡淑華	1128-00	2.16	-	-				
44	鄭清源	1128-00	0.09	✓	0.09				
45	謝宗佑	1128-00	0.07	✓	0.07				
合計			45	25人同意	1,528.42 m ²				
公有			0	-	-				
排除			0	-	-				
總計			45	25人同意	1,528.42 m ²				
同意比率				55.56%	94.26%				
更新單元事業計畫法定同意比率				80.00%	80.00%				
更新條例第37條第1項(%)				-	90%				

註：符合都市更新條例第37條第1項
統計日期：112年11月06日

 聲明撤銷同意書所有權人

同意參與更新事業計畫-私有合法建築物所有權人清冊

擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫					
同意參與更新事業計畫-私有合法建築物所有權人清冊					
編號	建物所有權人	建號	建物權利面積 (m ²)	是否同意劃定更新單元	是否同意劃定更新單元建物面積
1	王瑞珠	1008	0.4	✓	0.4
2	余陳連雀	1008	25.901	-	-
3	宏勢國際有限公司	1009	1469.44	✓	1469.44
4	宏龍開發投資有限公司	1008	204.71	✓	204.71
5	沈高名	1008	0.56	✓	0.56
6	林好珊	1008	0.64	✓	0.64
7	林金秀	1008	42.101	-	-
8	邱昱然	1008	18.1	-	-
9	洪守樹	1008	17.48	✓	17.48
10	洪育彤	1008	0.56	✓	0.56
11	洪崇視	1008	0.64	✓	0.64
12	徐慧萍	1008	0.72	✓	0.72
13	徐雅潔	1008	0.72	✓	0.72
14	徐筱蓁	1008	0.72	✓	0.72
15	徐裕博	1008	0.72	✓	0.72
16	徐嘉馨	1008	0.72	✓	0.72
17	徐銘鏡	1008	0.72	✓	0.72
18	張世騰	1008	34.101	-	-
19	張永健	1008	32.701	-	-
20	莊玉玲	1008	10	-	-
21	莊玉璇	1008	10	-	-
22	莊健福	1008	81.502	-	-
23	許丹瑩	1008	0.56	✓	0.56
24	陳世宗	1008	102.063	-	-
25	陳政謙	1008	0.48	✓	0.48
26	陳得謙	1008	0.64	✓	0.64
27	陳從復	1008	0.4	✓	0.4
28	陳曼薇	1008	0.4	✓	0.4
29	陳聖文	1008	0.4	✓	0.4
30	陳潔如	1008	0.64	✓	0.64
31	游翔宇	1008	3.04	-	-
32	游漢松	1008	16.1	-	-
33	黃林阿銀	1008	3.04	-	-
34	黃淑惠	1008	3.04	-	-
合計		45	8365.46	25人同意	7,865.85 m ²
公有		0	0	-	-
排除		0	0	-	-
總計		45	8365.46	25人同意	7,865.85 m ²
同意比率				55.56%	94.03%
更新單元事業計畫法定同意比率				80.00%	80.00%
更新條例第37條第1項(%)				-	90%

註：符合都市更新條例第37條第1項
統計日期：112年11月06日

 聲明撤銷同意書所有權人

五、提請討論事項

二、法定空地檢討

本市加速推動都市更新審查作業，市府112年8月30日新北府城更字第1124619344函自112年9月1日起執行新北市都市更新審議精進措施，於公開展覽前免會辦工務局，請建築師說明法定空地檢討結果有無造成法定空地重複使用及有無造成鄰地無法單獨建築之情形後，請工務局表意見。

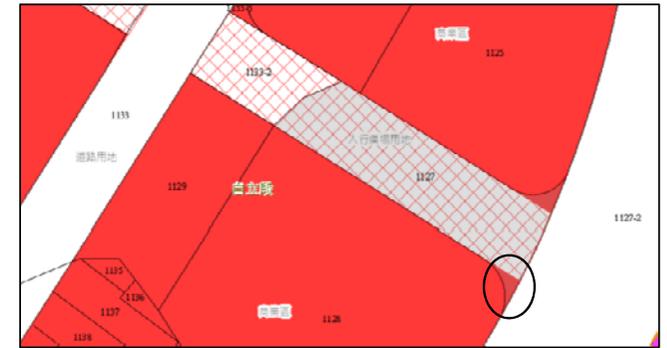
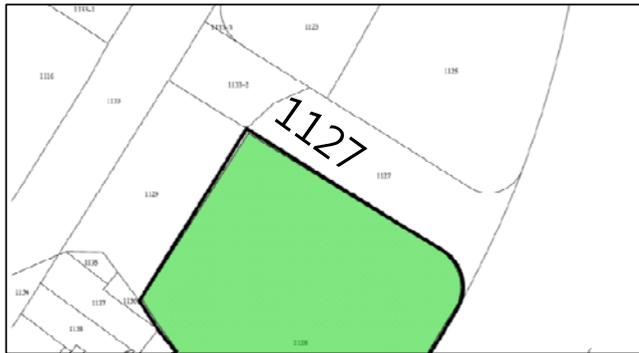
■回應：併同三、更新單元範圍第1點審查意見回應

五、提請討論事項

三、更新單元範圍

1. 本案單元範圍東北側毗鄰1127地號，使用分區屬部分人行廣場用地部分商業區，產權屬市有土地，查建築線指示圖，該筆地號無分割情形，整筆地號大部分為人行廣場用地，東側有小部分為街道截角，本案更新單元未納入截角範圍，尚無造成鄰地畸零之情形，惟仍請市府財政局提供意見。

2. 請城鄉局都計測量科協助說明前述截角地界線是否指定建築線。



五、提請討論事項

■回應：本案基地西南側鄰地1135至1146地號為66使字第1172號執照，西北側鄰地1129地號為81使字第851號執照，鄰近皆已完成建築，東側1127地號使用分區為人行廣場用地，依養管單位新北市新莊區公所112年10月26日新北莊工字第112326961號函，「說明二、經查本區自立段1127地號土地現有柏油路面、水溝等公共設施由本所所養」，故本更新單元無涉及畸零地檢討。



正本

編 號：
標 本 年 限：

新北市新莊區公所 函

地址：242008新北市新莊區中正路179號
承辦人：廖丹慧
電話：(02)29929801 分機6118
傳真：(02)22762844
電子信箱：AB762@ms.mps.gov.tw

11002

11002 新北市新莊區區段二區區段4段之1

發文者：朱文熙建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月25日

發文字號：新北莊工字第112326961號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴事務所申請「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新案」，為請本所查明本區轄自立段1127地號土地，是否為本所管養範圍，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴事務所112年10月23日(112)照自都字第112102301號函。

二、經查本區自立段1127地號土地現有柏油路面、水溝等公共設施由本所管養。

正本：朱文熙建築師事務所

副本：

區長朱思戎

本案依分層負責規定授權業務主管執行

第1頁 共1頁

五、提請討論事項

三、更新單元範圍

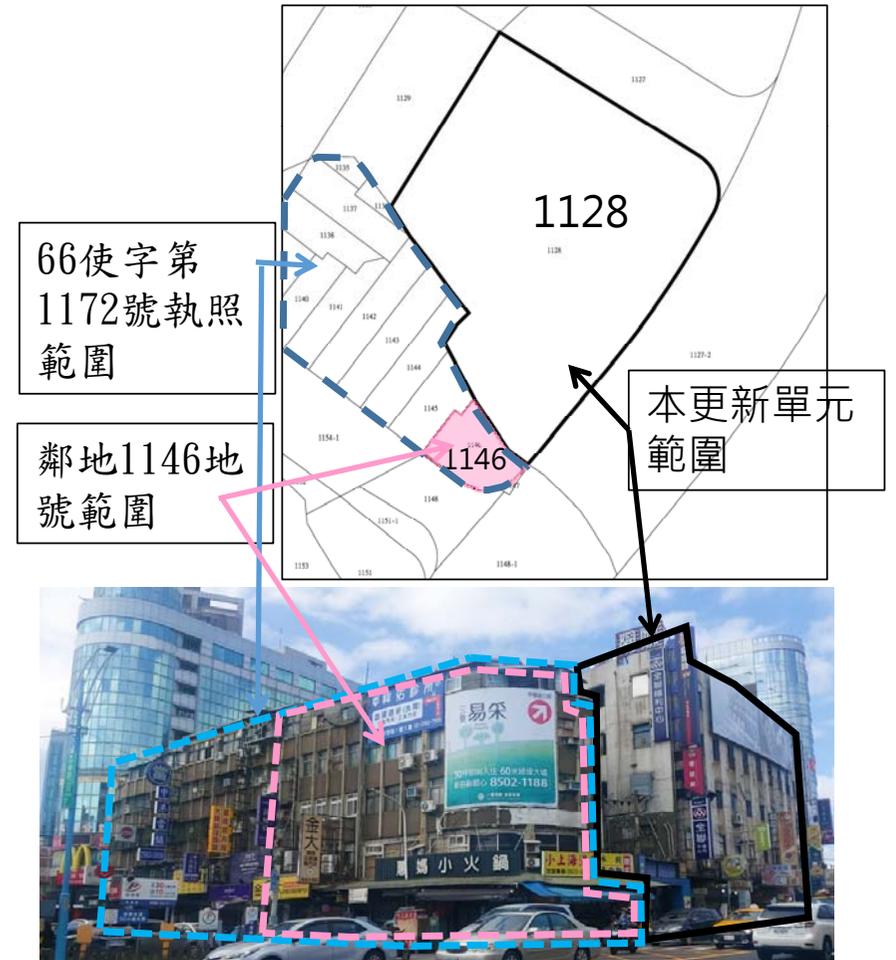
3. 有關所有權人所陳涉及鄰地參與意願之回應與處理部分，請實施者說明後提請討論。

■ 回應：

1. 本都更案報核前，在確定更新範圍時，1146地號經實施者溝通整合後，僅只有陳情人有意願參與本更新單元範圍，陳情人持分1/4土地，故不同意戶持分比例大於同意戶，同意比率過低。

2 西南側鄰地1135至1146地號為66使字第1172號執照，若1146地號納入本更新單元範圍內，因涉及共同壁拆除事項，可能引發1145地號地主及1146地號不同意戶之陳情，致使本都更案事業實施進度延宕。

故未將鄰地納入更新單元內。



五、提請討論事項

四、都市計畫相關法規

關於都市計畫法規檢討部分，請城鄉局都市計畫科協助檢視後，表示意見。

■回應：本更新單元位於民國109年11月20日新北府城都字第10921300291號函公告實施「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」之範圍內。其中本更新單元的土地使用分區為商業區，容積率為440%，建蔽率70%(依施行細則規定辦理)。

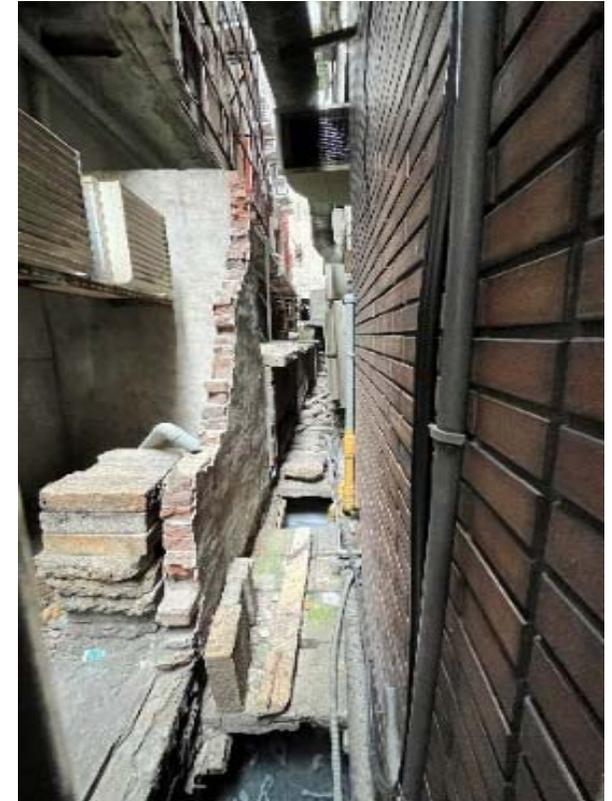
計畫名稱	函號	重點變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案
擬定新莊都市計畫書(中港及丹鳳地區)細部計畫	99.10.08 北府城審字第 09909347503 號	1.商業區:建蔽率 70%，容積率 440%。 2.商業區:前院深度 3.00 公尺，側院深度不予規定。 3.商業區面臨計畫道路 7 公尺以上建築線與建築物一樓牆面距離至少留設 3.52 公尺，並依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 4.商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%。
變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	99.12.30 北府城審字第 09912269321 號	1.商業區:建蔽率 70%，容積率 440%。2.商業區:前院深度 3.00 公尺，側院深度不予規定。 3.商業區面臨計畫道路 7 公尺以上建築線與建築物一樓牆面距離至少留設 3.52 公尺。 4.商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%
變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	109.11.20 新北府城都字第 10921300291 號	1.商業區:建蔽率依施行細則規定辦理，容積率 440%。 2.各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依施行細則第 41 條規定辦理。 3.商業區面臨計畫道路 7 公尺以上建築線與建築物一樓牆面距離至少留設 3.52 公尺。 4.各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37 條及第50條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

五、提請討論事項

五、現有巷道廢止或改道

本案範圍內西側臨地界線設有排水溝，請依規定洽水利局申請廢水改道，並說明相關內容提請討論。

■回應：本更新單元範圍內西側臨地界線之排水溝，經新北市水利局「新北市污水下水道地理資訊系統」查詢，該排水溝不屬水利局列管之雨水溝，未涉及廢水改道。



五、提請討論事項

六、建築容積獎勵

1. 「結構安全未達最低等級」8.25%(589.06m²)：本案依使用執照土地面積計算，請實施者說明依土地謄本面積核算之差異後提請討論。

■回應：本更新單元土地面積為1,621.44m²，並領有71使字第524號使用執照，基地面積為騎樓281.74m²+其他1,391.73m²=1,673.47m²。

■依新北市都市更新審議原則第五條規定，依都市更新建築容積獎勵辦法第六條第一項第款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式，「領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算」，另本更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積8%。

■使照土地面積獎勵值為1,673.47×440%×8%=589.06(8.25%)
依謄本土地面積獎勵值為1,621.44×440%×8%=570.74(8.00%)
差異值為589.06-570.74=12.26(0.25%)

臺北縣政府建設局使用執照存根											
順美建設股份有限公司 71使字第 524 號											
起造人姓名			住 址 新北市新泰路165-1號								
建造類別			新 建			構造種類 鋼筋混凝土					
使用分區			商 業 區			層棟戶數 5 層 1 座 1 間					
建築地號			地 址 本縣新莊區新莊段小段67地號			地 號 小段67地號					
基地面積			騎樓 281.74 其他 1391.73			建築率 8.21			法定空地面積 28.60		
建 築 要 項 各 層 各 層 各 層 各 層 各 層 各 層 各 層 各 層 各 層 各 層 各 層											
土地登記第三類謄本 (地號全部)											
新莊區自立段 1128-0000地號											
列印時間：民國112年12月20日09時16分 頁次：1											
謄本種類碼：IMGAPK30，可至 https://epaper.land.moi.gov.tw 查詢謄本申請紀錄											
本謄本係利害關係人格九國際股份有限公司申請											
大安地政事務所主任 林芳儀 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發											
註地電證字第601382號 列印人員：林淑芬											
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安区地政事務所											
***** 土地標示部 *****											
登記日期：民國076年05月01日 登記原因：地籍圖重測											
面 積：***1,621.44平方公尺											
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)											
民國112年01月 公告土地現值：**224,902元/平方公尺											
地上建物編號：白立段 01007 000											

五、提請討論事項

六、建築容積獎勵

2. 「綠建築(鑽石級)」10%(713.43m²)、「智慧建築(鑽石級)」10%(713.43m²)、「無障礙住宅標章」5%(356.71m²)、「耐震設計標章」10%(713.43m²)，其中申請綠建築部分，依113年7月3日新北府城更字第1134608011號令，免依本市審議第17點第2項規定一併取得建築能效標示第一級，請實施者說明上開各項獎勵相關使用版本及指標檢討並請台建中心表示意見後提請討論。

■回應：

本案採用2023綠建築版本，鑽石級10%；2016智慧建築版本，鑽石級10%；無障礙住宅標章；2023耐震設計標章版次，申請10%獎勵

五、提請討論事項

綠建築計畫

五、綠建築計畫

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下 6 樓，地上 22 層之集合住宅，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一) 鑽石級綠建築

因本案將申請綠建築鑽石級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源、污水垃圾改善等 8 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2023 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 $\Sigma rsi=63.33$ 分(實際得分依標章審查結果)，本案因免評估生物多樣性指標，所以重新調整鑽石級距為 $58 \leq RS$ ，分數位於鑽石級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「鑽石級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖 1 綠建築標章標誌

表 1 EEWI-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：新莊自立段					
二、建物概要：地下 6 樓，地上 22 層					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= -			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2=738.40 TCO2c=182.41	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=0.44 λc=0.15	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.50	RS4=10.00×【EEV】= 5.00			
	EEVc=0.20				
	EAC=0.90	RS4=13.80×(0.90-EAC)= 0.00			
	EACc=0.90	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EAC≤EACc				
	EL=0.40	RS4=8.00×(0.90-EL)= 4.00			
	ELc=0.90	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL≤ELc				
	熱水設備	RS44= 4.00			
	爐台設備	RS45= 6.00			
	地下停車場送排風機	RS46= 4.00			
	電梯	RS47= 3.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO2=0.72 CCO2c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5= 3.91			
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=3.24 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 1.74			
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	IE=62.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5= 2.12			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=8.00 WIC=2.00 WI≥WIC	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5= 8.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	GI=14.00 GIC=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 3.56			
系統總得分 RS=RSi=63.33					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18≤RS<34	34≤RS<41	41≤RS<48	48≤RS<58	58≤RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
五、填表人簽章：					
<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px; display: inline-block;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px; display: inline-block; margin-left: 20px;"></div>					

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

五、提請討論事項

智慧建築計畫

一、智慧建築設計說明

智慧建築標章之推動在我國分成候選智慧建築證書與智慧建築標章，智慧建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於智慧建築評估指標標準頒授之獎章。候選智慧建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於智慧建築評估指標標準之建築物，即頒授候選智慧建築證書，為一「準」智慧建築之代表。本案屬住宿類及辦公服務類版本評估範疇。其智慧建築規劃評估分別說明如下：

(一) 鑽石級智慧建築

因本案將申請智慧建築黃金級標章，故於智慧建築之 8 項評估指標中，檢討綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適等 7 項指標，依「智慧建築評估手冊」(2016 年版)訂定之分級評估方法評定以上智慧建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選智慧建築證書申請時，依「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案符合所有基本規定之要求者，本案住宿類部分鼓勵項目總得分140分，辦公服務類總得分138分，評定為鑽石級(實際得分依標章審查結果)。



圖 1 智慧建築標章標誌

表 2 智慧建築標章評估總表

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書								
建築物名稱	新莊自立段都更案								
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input checked="" type="checkbox"/> 鑽石級								
基本規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合								
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	住宿類+辦公服務類自評得分	25 (25)	18 (20)	37 (37)	25 (25)	14 (13)	11 (11)	13 (7)	0 (0)
	合計總分	143(138)							

註:1.() 內數值為辦公服務類設施得分

(二) 綜合佈線-評估內容

1、設置目的

綜合佈線為建築物在建構各種資通訊、控管系統前，架構通信傳輸、網絡連結，服務供裝時所需建置的一種主要基礎裝置，用以支應智慧建築進行高速即時連網、語音數據擷取、影音娛樂鑑賞與維運監控管理，達成智慧安全便利生活。

2、設置效益

綜合佈線為資通訊傳輸之關鍵基礎設施，充分設置，可強化建築物智慧化所需的通信系統、資訊系統與建築物控管系統間之建構，並整合為智慧服務之基礎平台，以提供新世代電信接取、高速寬頻、影音娛樂、貼心便利、節能管理、安全防災、健康舒適等服務，具體達成通信自動化，辦公自動化，建築物控管自動化，居家自動化，及安全防災自動化等智慧化成效。

3、評估概要

規範佈線系統應具備之基本要件，包括：規劃範圍與設計基準、應支援之服務、應遵循之標準、等級設定與擴充性、必要之維運管理機制等。

五、提請討論事項

無障礙建築標章計畫

無障礙建築標章計畫

■無障礙住宅概念

在建築設計上，友善住宅之空間構成、動線、設施與設備等無障礙環境設計相關提供住戶方便使用。

■友善住宅設計規劃目標

1.住宅共用部分

- a.戶外通路與室內通路提供至少 180cm 路寬提供公眾與住戶使用。
- b.升降機機箱深度 145cm，機門門寬 90 公分以上

2.住宅專用部分

- 1.專有部分 5%以上規劃，本案 195 戶=195*5%=9.75 戶，規劃 9~13 層共 10 戶
- 2.10 戶提供特定房型供住戶需求選擇：(1.)特定房間與浴廁

(2.)主要出入口無門檻或高低差小於 3CM

(3.)住戶室內通路淨寬 90 cm，連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。

■友善建築標章評估結果

依據建築中心提供新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表，總得分為 3.6 (本分數為初步評估，未來以實際送財團法人臺灣建築中心審查資料為主)，已達申請須知規範之一級標準，未來將以無障礙建築標章為目標設計規劃。

集合住宅	無障礙環境	住宅共用部分	應符合建築技術規則設計施工篇第十章及建築物無障礙設施設計規範之規定。
		住宅專用部分	各性能類別以評估內容(或評估項目)之評分(A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分)與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 第一級：合計積分為 3.50 以上。 第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 第四級：合計積分未達 1.50。 本案申請集合住宅無障礙環境 =4*60%+3*40%=3.6 >3.5...OK 符合第一級以上

附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果				
					無此項	符合						
住宅共用部分	室外通路(1)	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
					B級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
					C級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
					D級	符合法規且未達C級者。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	室內共用通路(2)	集合住宅 60%非集合住宅 20%	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
						B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
						C級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
						D級	符合法規且未達C級者。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	升降機		A級	符合法規，且昇降機機箱深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	符合法規，且昇降機機箱深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
						B級	符合法規，且昇降機機箱深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
						C級	符合法規，且昇降機機箱深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
						D級	符合法規且未達C級者。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	A級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所規定。	符合法規，且昇降機機箱深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
					B級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高坎差。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為 9 平方公尺以上，且每一邊在 2.5 公尺以上。 4. 須特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 (3) 面積不得小於 4 平方公尺。			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
									C級	專有部分 15%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高坎差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者不得受限制。 (2) 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 (2) 連接日常生淨空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
											D級	符合法規且未達C級者。

備註：(1)室外通路：建築規(通路或人行道)至集合住宅建築物之主要出入口。
(2)評估室內通路時，有一通路符合即算即可。
(3)以 3 項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

■友善建築成本說明

友善建築成本增加多寡與規劃設計初期設計有關，其成本增加甚少，若重房型與各通路間順暢無阻礙，提供身心障礙者與高齡者使用之臥室房間形式與面積、浴廁規範納入須符合規定。

五、提請討論事項

建築耐震設計

(三) 建築耐震設計

本案基地位於新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地，擬興建一棟地上二十二層；地下六層之鋼筋混凝土造建築物。本案重建後擬取得「耐震標章」，相關檢討說明如下：

1. 新建建築地上層總高約73.2公尺，結構採用鋼筋混凝土造抗彎矩構架系統，以完整之梁柱立體構架承受垂直力及水平橫力。基礎採用剛性較佳之筏式基礎，地梁深度280cm，筏基版厚80cm。地下室預計開挖深度為21.9公尺，採100cm厚連續壁做為擋土措施兼永久地下室外牆。
2. 地上各層樓版依版塊大小及需求，版厚度分別採用15cm、18cm及20cm。外牆、隔戶牆及樓電梯牆採用15cm厚之RC牆，室內隔間採用輕隔間牆。
3. 本案位於新北市新莊區中華里，依據內政部113年3月「建築物耐震設計規範及解說」，工址屬臺北一區，工址法規設計水平地表加速度為0.24g，本案結構設計時用途係數採1.1，設計水平地表加速度提升至0.264g。風力依內政部104年「建築物耐風設計及解說」檢討，基本設計風速採37.5m/sec。結構採用動分析，設計考慮各種可能載重組合之最大效益，其中地震力應包含水平定震力與垂直地震力同時作用之載重組合狀況，並應依規範檢討「強柱弱梁」、「極限層剪力強度」、「層間相對側向位移與建築物間隔」、「意外扭矩」、「動感扭矩」、「梁扭力設計」、「梁柱接頭應力分析」、「一樓版剪力傳遞」、「軟層及弱層」...等耐震相關要求。
4. 為有效提昇結構體之施工品質，本案承諾依照「都市更新條例」之容積獎勵辦法，結構設計單協助本案取得耐震設計標章，結構施工階段業主另聘任特別監督全程進行耐震品管之監督作業，確保耐震標章取得。

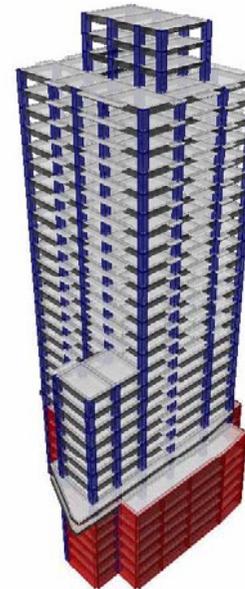
綜上所述，本案符合「都市更新條例」之容積獎勵辦法第十三條第一項取得「耐震標章」，給予基準容積10%獎勵。

• 材料規格

1. 混凝土：28天抗壓強度 $f_c' = 280/350/420 \text{ kgf/cm}^2$ ，卜特蘭 I 型水泥
2. 鋼筋：#3(含)以下，CNS 560 A2006 SD280， $F_y = 2800 \text{ kgf/cm}^2$
#4~#8，CNS 560 A2006 SD420W， $F_y = 4200 \text{ kgf/cm}^2$
#10(含)以上，CNS 560 A2006 SD490W， $F_y = 5000 \text{ kgf/cm}^2$

• 設計活載重

用途	設計活載重 (kgf/m ²)
屋頂平台、辦公空間	300
住宅空間	200
地下室機房	1,000
地下停車空間	500



結構3D分析構架

	震度分級	PGA 地面峰值 (cm/s ² - g)	PGV 地面速度
無感	0	1	
微震	1	1-3	
輕震	2	3-8	
弱震	3	8-25	
中震	4	25-80	
強震	5弱	71.3-149.8	15-30
	5強	149.8-258.7	30-50
烈震	6弱	258.7-427.8	50-80
	6強	427.8-778.6	80-140
劇震	7	>778.6	>140

依據數 (I=1.0) : Z=0.240g=235gal，對應「五級」地震
建議採用 (I=1.1) : Z=0.264g=259gal，對應「六級」地震

設計耐震級數說明

五、提請討論事項

六、建築容積獎勵

3. 「時程獎勵」7%(499.40m²)：本案申請報核日為112年12月20日，於都更條例修正施行日起5年內報核，符合規定，請實施者說明後提請討論。

4. 區外容積移轉38.40%(2,739.58m²)：請實施者說明容積移轉評點內容並請開發管理科表示意見後提請討論。

■回應：108年5月15日發布施行都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定「二、未經劃定應實施更新之地區(一)修正施行日起五年內：基準容積百分之七。」，本案於112年12月20日申請報核，符合規定，申請容積獎勵為7,134.34m²×7%=499.40m²。

■回應：本案業於112年12月27日取得新北市政府新北府城開字第1122293222號容積移轉一階核准函

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：張培真
電話：(02)29603456 分機7117
傳真：(02)22728033
電子信箱：AV74638ntpc.gov.tw

234
新北市永和區福和路334號3樓
受文者：江宛真君(受委託人)

發文日期：中華民國112年12月27日
發文字號：新北府城開字第1122293222號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：繳款書(僅申請人)、書面要件審查申請書、送出基地所有權人同意書、評定表及建築計畫各1份

主旨：有關貴公司(裕九國際股份有限公司)申請捐贈本市新莊區後港段720地號道路用地土地，移入本市新莊區自立段1128地號土地容積移轉完成書面審查一案，詳如說明，請查照。

說明：
一、依都市計畫容積移轉實施辦法第13條、17條規定，貴公司112年11月10日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書(收文日：112年11月16日)、本府112年11月29日新北府城開字第1122377924號函、貴公司112年12月12日補正申請書(收文日：112年12月12日)辦理。
二、本案申請送出基地係位於本市新莊區後港段720地號道路用地土地，捐贈持分面積共計40.48平方公尺；其接受基地位於本市新莊區自立段1128地號土地，面積共計1,621.44平方公尺，係屬新莊都市計畫之商業區，基準容積率為440%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積率38.4% (接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件8%) *1.3+接受基地外部環境改善項目2%)，其中申請容積移轉量未連接接受基地基準容積40%之上限(2,853.73平方公尺，實施都市更新地區)。

五、提請討論事項

附表一之附件七

(作業規範/112年7月)

接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目	積分(%)	可移入容積值(%)		評定審查結果(%) (申請人免填)				
			0	20					
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者	八至十九	0	20	0 10				
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者	二十	20	20					
接受基地內部條件	(一) 基地大小及完整性	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺	甲一	1	8	1	8	
			一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺	甲二					
			兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺	甲三					
			四千平方公尺以上，未達六千平方公尺	甲四	乙一	0	1	1	2
			六千平方公尺以上，未達一萬平方公尺	甲五	乙二	0	1	1	3
			一萬平方公尺以上	甲六	乙三	1	2	2	5
		完整性	基地最小邊長	八公尺以下	乙一	乙四	1	2	3
			八公尺以上，未達二十公尺	乙二					
			二十公尺以上	乙三					
			四角介於六十至一百二十度	—	0	0	0	0	
			道路寬度八公尺以上，未達十五公尺	—	0	0	0	0	
			道路寬度十五公尺以上	二	0	0	0	0	
	(二) 周邊鄰近建築物現況與公共設施	基地境界線最小距離	三公以上，未達五公尺	二	2	2	2		
			五公尺以上	三	0	0	0		
		現況公共設施(限公、兒、學、廣)	零點五公項以上，且其中單一公共設施面積達零點五公項以上	三	3	3	3		
			零點五公項以上	二	0	0	0		
		TOD 規劃(距捷運車站或火車站)	未達三百公尺範圍	二	0	0	0		
			三百公尺以上，未達五百公尺範圍	一	0	0	0		
		(三) 送出基地位置	連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率	百分之百	三	0	0	0	
				百分之八十以上，未達百分之百	二	0	0	0	
				百分之六十以上，未達百分之八十	一	0	0	0	
				百分之百	三	0	0	0	
				百分之八十以上，未達百分之百	二	0	0	0	
				百分之六十以上，未達百分之八十	一	0	0	0	
公共設施(公、兒、學、廣)面積佔送出基地總面積之比率	百分之百		三	0	0	0			
	百分之八十以上，未達百分之百		二	0	0	0			
	百分之六十以上，未達百分之八十		一	0	0	0			
	百分之八十以上		三	0	0	0			
	百分之六十以上，未達百分之八十		二	0	0	0			
	百分之四十以上，未達百分之六十		一	0	0	0			
經本府主管機關公告取得方式	一至三	0	0	0	0				
送出基地視為符合之已開闢道路，並應達送出基地總面積百分之五十以上	一	0	0	0	0				

附表一之附件七

(作業規範/112年7月)

項目	評定細目	積分(%)	可移入容積值(%)		評定審查結果(%) (申請人免填)
			0	20	
(四) 地面層開放空間	廣場式開放空間	百分之四十以上法定空地面積	八	0	0
		百分之三十以上，未達百分之四十法定空地面積	六	0	0
		百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積	四	0	0
		百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積	二	0	0
	沿街步道式開放空間	單側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	一	0	0
		兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二	2	2
		單側臨路留設四公尺以上	三	0	0
		兩側臨路留設四公尺以上	四	0	0
	(五) 捐贈接受基地內部之公益性設施	社會住宅	二	0	0
		公共托育設施	二	0	0
		老人安養設施	二	0	0
		老人安養設施	二	0	0
接受基地外部環境改善項目(不得超過基地內部條件積分三分之一)	(一) 協同基地、計畫道路等公共設施 基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內)	四	0	2	0 2
	(二) 提供環境改善費金	積分數 (最高八，以整數為原則)	2	2	2
	(三) 提供公共自行車或公車候車亭(智慧站牌)留設位置及相關設施設備	一	0	0	0
可移入容積值計算結果：					
(一) 臨路條件(A)= 20 % (二) 接受基地內部條件(B)= 8 % (三) 接受基地外部環境改善項目(C)= 2 %					
(四) 可移入容積計算結果= ((A)+(B)) × 1.3 + (C)= 38.4 % (符合條件(請勾選): 1. <input type="checkbox"/> 一般案件; 2. <input checked="" type="checkbox"/> 都市更新案件(x1.3); 3. 申請折繳代金比例達 <input type="checkbox"/> 60%(x1.1)/ <input type="checkbox"/> 80%(x1.2)/ <input type="checkbox"/> 100%(x1.3); 4. <input type="checkbox"/> 適用連接道路寬度6公尺以上，未達8公尺; 5. <input type="checkbox"/> 位於依法公告之山坡地範圍內; 6. <input type="checkbox"/> 整體開發地區、面臨永久性空地或鐵路、捷運車站500公尺範圍內); 7. 其他: ()。					
評定審查結果:(申請人免填)					
(一) 臨路條件(A)= 20 % (二) 接受基地內部條件(B)= 8 % (三) 接受基地外部環境改善項目(C)= 2 %					
(四) 可移入容積計算結果= ((A)+(B)) × 1.3 + (C)= 38.4 %					
備註:					

※無申請評定審查者免檢附，本文請以A3大小單面列印。

五、提請討論事項

七、建築規劃設計—商業使用

1. 本案使用分區為商業區，應依新北市都市更新審議原則第15點規定逐項說明下列規劃設計是否符合規定：

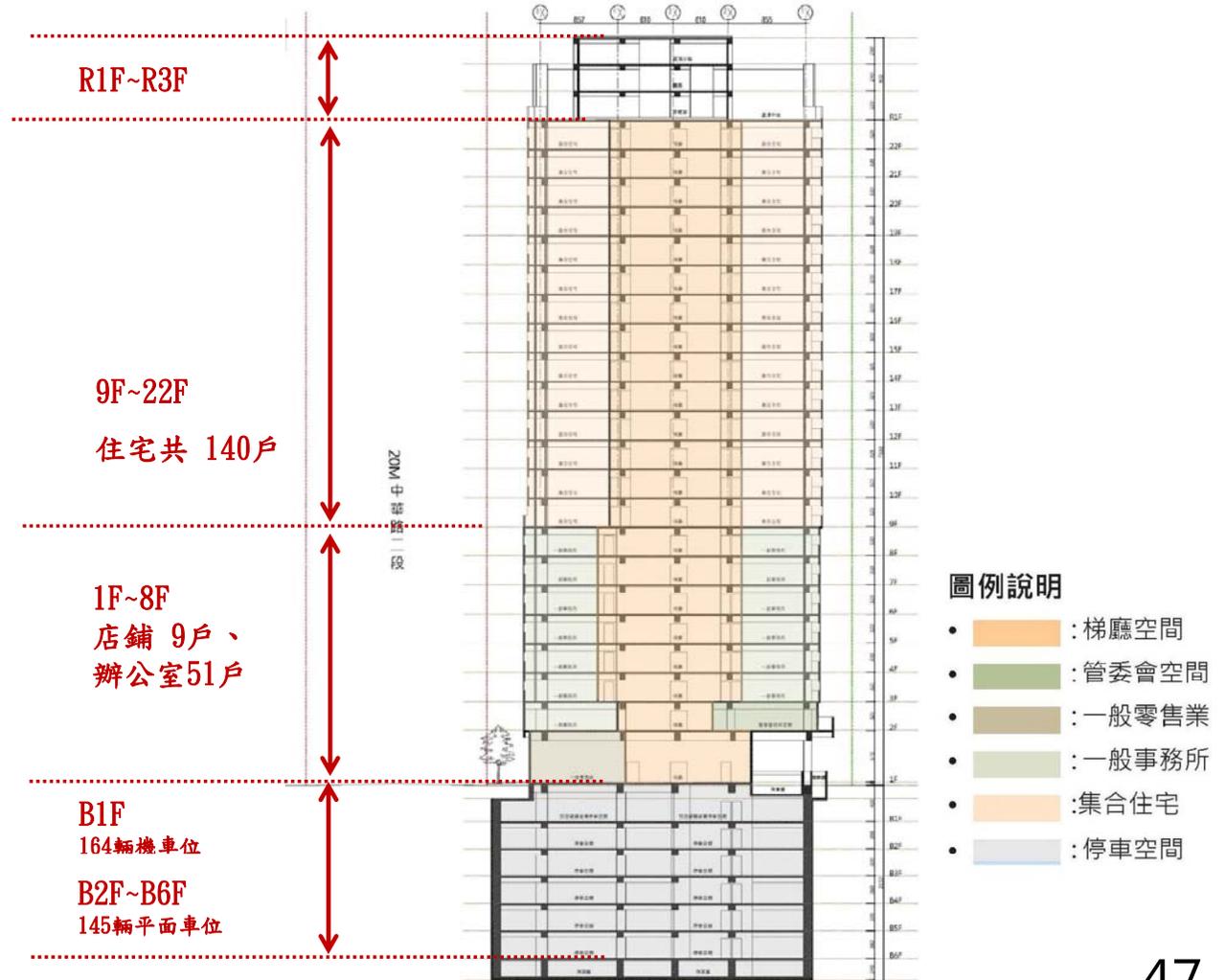
- (1) 商業使用之樓層自地面層起連續設置8層。
- (2) 本案一樓至二樓規劃設置管委會空間部分，請依規定刪除。
- (3) 商業使用空間集中設置公共服務核空間，尚符規定。

■ 回應：

- (1) 商業空間使用自地面層(一般零售業)，二層至八層(一般事務所)，符合規定。
- (2) 依相關規定調整管委會空間位置，以符規定。
- (3) 商業空間公共服務核集中設置(例:廁所、茶水間、陽台)，符合規定。

五、提請討論事項

項目		數值
棟別數		1幢1棟
構造別		RC鋼筋混凝土造
地上/地下層數		地上22層/地下6層
規劃單位	總單位	195戶
	住宅單位	140戶
	商業單位	店鋪9戶、辦公室51戶
汽車位	法定汽車位	107輛
	自設汽車位	38輛
	小計	145輛
機車位	法定機車位	157輛
	自設機車位	7輛
	小計	164輛
裝卸車位	法定裝卸車位	0輛
	自設裝卸車位	0輛
	小計	0輛
自行車位	法定自行車位	0輛
	自設自行車位	0輛
	小計	0輛



五、提請討論事項

七、建築規劃設計—商業使用

2. 依都市計畫法新北市施行細則第17條規定，商業區做住宅使用之容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請實施者分別說明住宅使用及商業使用之比率後，提請討論。

■回應：

設計容積樓地板面積=13,555.21m²

住宅最大容積=13555.21×300÷440=9,242.18m²

設計住宅容積樓地板面積=(587.82m²×11層)+(578.84m²×8層)
=3526.92m²+4630.72m²
=8,157.64m²(60.18%)

設計商業容積樓地板面積=445.11m²(零售)+488.82m²+(743.94m²×6層)
=445.11m²(零售)+488.82m²+4,463.64m²
=5,397.57m²(39.82%)

檢討住宅容積：8,157.64m²<9,242.18m²···

五、提請討論事項

七、建築規劃設計—商業使用

3. 商業型態之停車空間使用較為頻繁，依通案審議經驗，供商業使用之地下停車位多為集中留設，並設置近地面層，與社區進出動線分隔作為管制措施，請補充說明本案商業停車空間之管制措施與停車空間規劃(停車位置、停車需求、臨停使用、裝卸車位空間等)。

■回應：

本案店舖經檢討無涉及設置裝卸位規定，規劃整合臨停裝卸及垃圾車暫存空間於地下一層，商業使用與住宅使用車位採分層控管，以提升車位使用效率。

五、提請討論事項

七、建築規劃設計—商業使用

4. 本案地上2層以上商業與住宅使用共用地面層同1出入口及昇降梯，請實施者說明不同使用區隔方式並提請討論。

■回應：

本案尚因基地面積狹小，導致地下層車道與垂直動線產生競合關係，故本案採用提高升降機容量及效率，並採用住商分層控管型態以達實質區隔方式。

五、提請討論事項

八、建築規劃—低碳政策

本案申請鑽石級綠建築標章，應一併取得建築能效標示第一級：

1. 請實施者說明規劃設計、各項指標檢討內容，並提請台建中心提供意見。
2. 後續請與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫書載明。

■回應：

1. 本案申請鑽石級綠建築，併依規定同時取得建築能效標示第一級，後續依規定提出相關指標檢討內容。
2. 遵照辦理，依規定簽訂協議書併納入都市更新事業計畫。

五、提請討論事項

九、建築規劃設計

1. 建築規劃設計內容，就以下意見提請討論：

本案人行步道規劃請依新北市都市更新審議原則第12點逐項說明規劃設計是否符合規定，另請依下列意見辦理與說明：

- (1) 本案範圍南側毗鄰公有人行道，且設有公車牌、標示牌及路燈，請依第1款、第3款規定補充標示橫向坡度數值，公車牌應考量統整性共同規劃設計。
- (2) 本案退縮空間與公有人行道鋪面間界線之處理與鋪面材質等內容，請實施者說明並請區公所表示意見。
- (3) 供公眾通行之人行步道應以設置高燈為主避免眩光，請說明本案景觀照明計畫後提請討論。
- (4) 請於相關圖說標示地下室排風口設置位置。

五、提請討論事項

新北市都市更新審議原則十二、	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。	本案留設供公眾通行之人行步道與周邊公有人行道順平處理，橫向坡度不大於百分之四。
	(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。	車道穿越人行空間部分，其鋪面為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。
	(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。	依規定統整性規畫設計。
	(四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。	本案無設置街道家具，植栽以不凸出地面設置，符合原則。
	(五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。	本案留設之人行步道設置景觀高燈。
	(六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	地下室通風系統無設置於建築物外部，符合規則。
<p>1. 南側面臨中華路二段並且臨接公有人行道及公車站牌，將於更新計畫會同相關單位整合公共設施，以利更新後街廓內完整。</p> <p>2. 無遮簷人行道退縮空間內設有地磚及車道磚等鋪面，與公有人行步道和臨地均採順平處理，以符規定。</p> <p>3. 遵照辦理，公眾通行之人行步道選用高、低燈具均具遮罩無眩光。</p> <p>4. 地下室進排風設施設置於北向地界側，與景觀設施綠美化整合。</p>		

五、提請討論事項

九、建築規劃設計

2. 依新北市都市更新審議原則第13點規定(略以)：「…建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十」：

(1)請說明本案建築外殼規劃節能效果後，再由財團法人台灣建築中心表示意見。

(2)本案之綠能設施(或設備)採屋頂綠化，規劃面積經檢討為51.74%。

■回應：

1. 本案採用綠屋頂以小喬木、灌木、草皮等複層設計，以降低屋頂蓄熱效果。

2. 實設綠化量為 268.64m^2 ；屋突層法定綠化面積檢討： $(675.89-156.7)*50\%=259.6\text{m}^2$
 $268.64\text{m}^2 > 259.6\text{m}^2$ ， $268.64/519.19\text{m}^2=51.74\%$...符合規定。

五、提請討論事項

九、建築規劃設計

3. 配合本府交通局建議，考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，請於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並請交通局表示意見。

■回應：本案於地下一層設置臨停車位，因基地條件受限車道出入口尚無尺寸規劃臨停空間，並考量車量進出之需求，建議地下一、二層皆可配合擴充設置，以利車位有效利用。

4. 本棟規劃商、住混合使用，請實施者說明立面外觀與外部之協調性。

■回應：低樓層供商業使用，外牆採用現代垂直簡約線條形塑；高樓層供住宅使用，退縮後採用中灰色量體階與都會環境融合。

五、提請討論事項

九、建築規劃設計

5. 本案機車坡道起點與無遮簷人行道間應留設緩衝空間，請依規定檢討修正。

■回應：遵照辦理，依規定機車坡道起點與無遮簷人行道退縮留設緩衝空間。

6. 本案鄰中華路2段一側南端有2支電桿，是否配合辦理電纜地下化，請市府經發局協助提供意見，並請實施者說明後提請討論。

■回應：本案社區出入口設置於主要道路(中華路2段)，現況公共設施(路燈、變電箱、公車站牌…等)將於更新階段完成與各單位會勘並協助設計整合，以利更新後街廓完整。

五、提請討論事項

九、建築規劃設計

7. 地上一層防災中心無設置出入大門，請修正。

■回應：遵照辦理，補充出入大門。

8. 地上2層管委會使用空間因與商業使用區隔，無法經升降梯抵達，請實施者檢討無障礙動線。

■回應：本案社區管委會使用空間與商業空間區隔，並採用無障礙樓梯連結地面層，無障礙電梯採用單層控管經梯廳進出，以符合規定。

五、提請討論事項

九、建築規劃設計

9. 本案實設容積率大於允建容積率，請實施者釐清後一併修正計畫書相應章節內容，並提請討論。

■回應：都市更新事業計畫報核(112年12月20日)時，預計申請容積移轉移入基準容積40%，並以基準容積+50%都更獎勵+40%容積移轉之允建容積設計規劃，後經新北市政府112年12月27日取得新北市政府新北府城開字第1122293222號容積移轉一階核准函，審查結果可移入基準容積38.40%，故允建容積減少1.6%，故有實設容積率大於允建容積率之情形，後續檢討允建容積及實設容積，並修正建築圖說以符合法規規定。

五、提請討論事項

十、建築規劃設計—車位規劃

1. 本案車道出入口設置於中華路2段3巷一側，現況設有變電箱、路燈，請說明後續處理方式後提請討論。

■回應：本案依車道出入口設置於次要道路(中華路2段3巷)，現況公共設施(路燈、變電箱…等)將於更新階段完成各單位會勘並協助設計整合，以利更新後街廓完整。

2. P.12-9，查本案動線示意圖，機車行進動線僅可左轉，請修正。

■回應：遵照辦理，補充車行動線說明。



五、提請討論事項

十、建築規劃設計—車位規劃

3. 本案於地下1層設置臨時停車位1席，請說明相關引導臨時停車動線方式。

■回應：遵照辦理，補充臨時停車位引導動線標誌。

4. 裝卸車位依規定不得計入法定及自設停車數量，本案未設置裝卸車位及垃圾車位，請實施者說明後提請討論。

■回應：本案於地下一層設置臨時停車位(垃圾車暫停)，因基地條件受限車道出入口尚無尺寸規劃臨時空間。

五、提請討論事項

十、建築規劃設計—車位規劃

1. 本案車道出入口設置於中華路2段3巷一側，現況設有變電箱、路燈，請說明後續處理方式後提請討論。

■回應：本案依車道出入口設置於次要道路(中華路2段3巷)，現況公共設施(路燈、變電箱…等)將於更新階段完成各單位會勘並協助設計整合，以利更新後街廓完整。

2. P.12-9，查本案動線示意圖，機車行進動線僅可左轉，請修正。

■回應：遵照辦理，補充車行動線說明。

五、提請討論事項

十、建築規劃設計—車位規劃

4. 地下1層無障礙機車位距離升降機動線過長且須橫越車道，請實施者修正後補充動線檢討圖。

■回應：遵照辦理，調整無障礙機車位鄰近升降機梯廳，並設置警示行穿線以利人車安全。

五、提請討論事項

十一、事業之財務計畫(112版本)—各項費率

1. 依權變辦法第19條規定確認相關費用之計算基準，其餘內容應依核定權利變換計畫所載數額為準。

項目	額度	符合規定
人事行政管理費率	4.5%	V
銷售管理費率	6%	V
風險管理費率	12.5%	V

■回應：本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費費率皆依照提列標準提列。

2. 本案實施者依共同負擔表之基地規模、人數與相關金額與之對應比率提列，惟仍均以上限提列，請實施者說明提列上限之必要性。

■回應：(1)人事行政管理費率：本案自起推動都市更新，在土地整合、私權處理方面已投入極高之人事、行政等成本支出，依提列標準人事費率得以4.5%提列。

(2)銷售管理費率：為未來實際發生需支付代銷公司包括廣告、企劃及銷售等費用，依提列標準銷管費率得以6%提列。

(3)風險管理費率：綜合考量外在環境及本案特性，由於近年市場一直有缺工缺料問題，因此無法預估後續施工時間能順利進行，倘後續施工期間延長，衍生之安置費用或利息費，皆由實施者吸收，且物價持續上升中，以及許多實際支出項目無法列入共同負擔，房地產市場充滿不確定性，故建請風險管理費用同意以12.5%提列。

五、提請討論事項

十八、事業之財務計畫(112版本)—計算基礎

1. 依權變辦法第19條規定確認相關費用之「計算基準」，其餘內容應依核定權利變換計畫所載數額為準。
2. 請實施者說明公告現值年份及提列依據。

■回應：詳下頁。

項目	計算基礎
容積移轉費用	公告現值之1.2倍提列

五、提請討論事項

■回應：因容積移轉尚在申請階段，尚未支付之容積購入費用及委辦費，本案暫依市場行情計算(基地面積×報核當年度公告現值×1.2倍)估算， $1,621.44\text{m}^2 \times 224,902\text{元} \times 1.2 = 437,598,119\text{元}$ ，後續依實際支付之容積購入費用及委辦費並檢附相關依據提列費用。

■本案業於112年12月27日取得新北市政府新北府城開字第1122293222號容積移轉一階核准函-第五點、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地外部條件—(二)提供環境改善價金」項目申請2%分數，爰接受基地新莊區自立段1128地號土地(面積1621.44平方公尺×法定容積率440%×1.31×20,000×0.02)，應繳交環境改善價金為373萬8,393元，隨函檢附繳款書，…此價金屬辦理容積移轉實際支出付，後續將納入共同負擔計算。

土地登記第三類謄本 (地號全部)
新莊區自立段 1128-0000地號

列印時間：民國112年12月20日09時16分 頁次：1

謄本種類碼：UMGAPK3Q，可至<https://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
本謄本係利害關係人裕九國際股份有限公司申請
大安地政事務所 主任 林芳儀 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
莊地電謄字第601382號 列印人員：林淑芬
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國076年05月01日 登記原因：地籍圖重測
面積：***1,621.44平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國112年01月公告土地現值：**224,902元/平方公尺

- 五、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地外部條件—(二)提供環境改善價金」項目申請2%分數，爰接受基地新莊區自立段1128地號土地(面積1,621.44平方公尺×法定容積率440%×1.31×20,000×0.02)，應繳交環境改善價金為新臺幣373萬8,393元，請貴公司將前開價金繳入新北市城鄉發展基金專戶，隨函檢附繳款書，繳交後請檢附證明文件(如：繳款收據影本等)予本府確認後，續辦容積移轉許可審查。
- 六、本函僅確認接受基地可移、應繳費、

五、提請討論事項

十三、事業之財務計畫(112版本)—涉及事業計畫審定金額為準

1. 依共同負擔表提列標準應依事業計畫所審定金額為準，故提會討論。

管理維護費用項目	費用
開放空間	25萬3,980元
綠建築	158萬8,311元
耐震設計	158萬8,311元
智慧建築	158萬8,311元
無障礙環境設計	158萬8,311元

■回應：

1. 開放空間管理維護基金依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」，管理維護費用按每平方公尺2,000元計算。本案留設126.99m²，開放空間管理維護基金為126.99m²×2,000元=253,980元。

2. 本案申請建築容積獎勵之管理維護費用依新北市政府110年6月28日新北府城更字第11046570321號函，都市更新綠建築、智慧建築設計、耐震設計、無障礙設計、協助興闢公共設施用地等建築容積獎勵項目及區內容積移轉協議書範本第五條規定依公寓大廈管理基金之50%計算。綠建築、耐震設計、智慧建築、無障礙環境設計各皆為3,176,621元×50%=1,588,311元。

五、提請討論事項

十三、事業之財務計畫(112版本)—涉及事業計畫審定金額為準

2. 容獎管理維護費用：

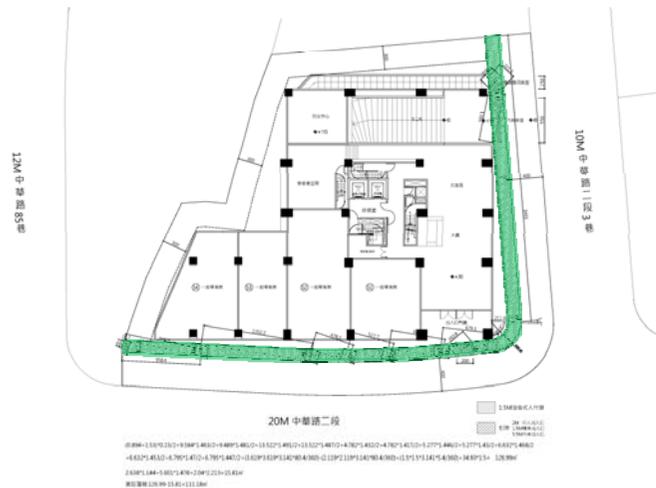
(1)開放空間：請實施者說明依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」核算金額結果並核實提列。另請依該要點第3點第3項規定補充附圖。

(2)本案耐震設計、無障礙環境設計部分，是否就相關設施設備補充管理維護計畫請實施者說明後提請討論。

■回應：依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」留設126.99m²開放空間，管理維護費用按每平方公尺200元計算。

$$=126.99 \times 2,000 = 253,980$$

開放空間管理維護基金為253,980元



五、提請討論事項

十四、選配原則

1. 本案選配原則請依新北市都市更新審議原則第24點說明檢討結果。

■回應：新北市都市更新審議原則

二十四、選配事項應符合下列規定：

(一) 有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。

(二) 選配原則中不得規定下列事項：

1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。

2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。

(三) 辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。

五、提請討論事項

選配原則	檢討結果
<p>(一)協議合建 本案以協議合建方式實施，更新後房地全由土地所有權人與實施者房地之分配依合建契約分配。</p>	-
<p>(二)權利變換 1. 本案建築規劃地上22層及地下6層，共195戶及145位汽 車位，乙方依都市更新權利變換實施辦法規定，訂立30日 以上之選屋期間，並提供各層平面圖說及各戶面積表（含 價格表）及車位表（含價格表）等相關文件，供甲方進行 選屋及選車位之分配。</p>	符合(一)
<p>2. 甲方於更新前持有1樓店鋪者，可優先選配更新後1樓店 鋪為原則；選配住宅單元時，以1戶1車位為原則。</p>	符合(二)1. 更新前持有1樓 店鋪之所有權人，可優先選 配1樓店鋪，以保障更新前 持有店鋪之所有權人
<p>3. 同一單元若有2位以上甲方選配時，以先行協商方式處 理，協調不成依法召開選配會辦理公開抽籤。</p>	-

五、提請討論事項

選配原則	檢討結果
4. 甲方依各別應分配權利價值選屋，應分配權利價值與實分配價值正負相差互不超過10%為原則，若應分配權利價值不足選配整戶價值時，可協議合併選配或領取補償金。	-
5. 若某甲方有超額選配(實分配價值高於應分配權利價值)情況時，應以不影響其他甲方應分配部分優先選配之權益故超額選配部分應就其他甲方選配完成後之剩餘單元進行選配。	符合(三)超額選配部分，應就其他甲方選配完後再進行選配。
6. 找補處理原則為以甲方實際選屋價值及應分配價值之差額與乙方互相找補之。	-
7. 甲方於選定房屋及車位後，應簽署都市更新選配相關文件，並交予乙方，以利辦理都市更新事宜。 註：甲方為土地所有權人、乙方為實施者。	-

五、提請討論事項

十四、選配原則

2. 本案商業使用分別設有店鋪及一般事務所，選配原則僅就「店鋪」訂定相關規範，請實施者說明一般事務所選配方式後提請討論。

■ 回應：

■ 選配原則2. 甲方於更新前持有1樓店鋪者，可優先選配更新後1樓店鋪為原則；選配住宅單元時，以1戶1車位為原則。

■ 本案選配無特別限制所有權人選配特定樓層，僅為保障原持有1樓店鋪之所有權人可優先選配更新後1樓店鋪之權益而訂立選配原則，本案45位所有權人皆可選配2樓以上的一般事務所及住宅單元，故對一般事務所無特別訂立選配方式。

本案所有權人持有分佈說明

更新前樓層	所有權人	人數
地下室1層	裕九國際股份有限公司(實施者)	1
地上1層(店鋪)	裕九國際股份有限公司(實施者)與其他43位私有所有權人	44
地上2層	宏勢國際股份有限公司	1
地上3~5層	裕九國際股份有限公司(實施者)	1

五、提請討論事項

十五、資金來源與出資者

1. 資金來源：本案資金來源為3成自有資金、7成融資，請實施者說明。
2. 有關所有權人就實施者公司資本額與本案共同負擔金額規模差異懸殊所提疑慮，請實施者說明有否相關出資者、集資、增資計畫或檢具融資意願書等內容後提請討論。

■回應：

自有資金部分：實施者亦是本都更案土地及合法建築物所有權人，持有土地佔總土地面積比率75.33%，實施者除自有資金外另，已向業界同行討論本更新單元未來發展性，並尋求以都更出資者、集資、增資或其他方式合作之可能性。

銀行融資部分：採「不動產開發信託」方式向銀行貸款

五、提請討論事項

十六、風險控管機制

關於風險控管機制，本案未依都市更新條例第36條第3項規定說明採何種風險控管機制，請實施者說明風險控管機制及後續執行內容後，提請討論。

■回應：本案尚研擬及比較各大商銀信託及續建機制，待確定本案的信託及續建機制後，與所有權人簽定信託契約並載明於計畫書中，後續風險管理機制說明如下：

本更新事業風險控管將採「不動產開發信託」方式辦理，由建商或起造人將建土地及興建資金信託予金融機構或經政府許可之信託部執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。續建機制啟動事由為：在建商因故未能完工時，由管理人與建案之當事人透過包括信託契約等約定之方式，將興建案工程續建至完工。

由信託銀行評估是否續建，並邀集專案之關係人等進行研議。經評估若決定續建，關於續建事宜之權利義務關係、程序及相關事務之處理依各方另議之續建約定辦理。經確認無法續建，由法院強制執行裁定、命令，甲方就買方所繳納價金之信託享有受益權。

五、提請討論事項

十七、共同負擔比率

本案共同負擔比率為48.38%，請實施者說明。

■回應：

項目		數量	單價	複價（元）
1	一般零售業、一般事務所、集合住宅	6271.83(坪)	760,000(元/坪)	4,766,590,800(元)
2	停車位	145(位)	2500,000(元/位)	362,500,000(元)
銷售總收入小計（元）				5,129,090,800(元)
其他收入小計（元）				-(元)
整體更新事業開發收入合計（元）				5,129,090,800（元）

項目	金額（元）	比例
整體更新事業開發收入合計（元）	5,129,090,800(元)	-
共同負擔部分總計(元)	2,481,351,222(元)	48.38%
所有權人更新後應分配權利價值	2,647,739,578(元)	51.62%

簡報結束



新北市政府 NEW TAIPEI CITY
URBAN REDEVELOPMENT 都市更新處