

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2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

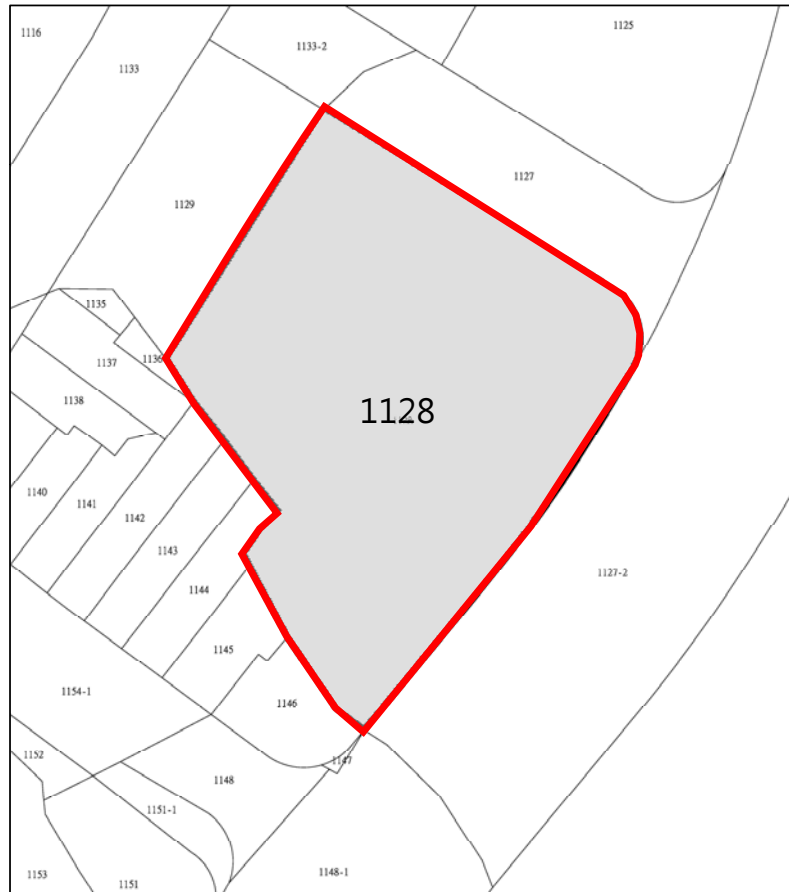
簡報大綱

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)
第一次小組會議	113年7月18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)

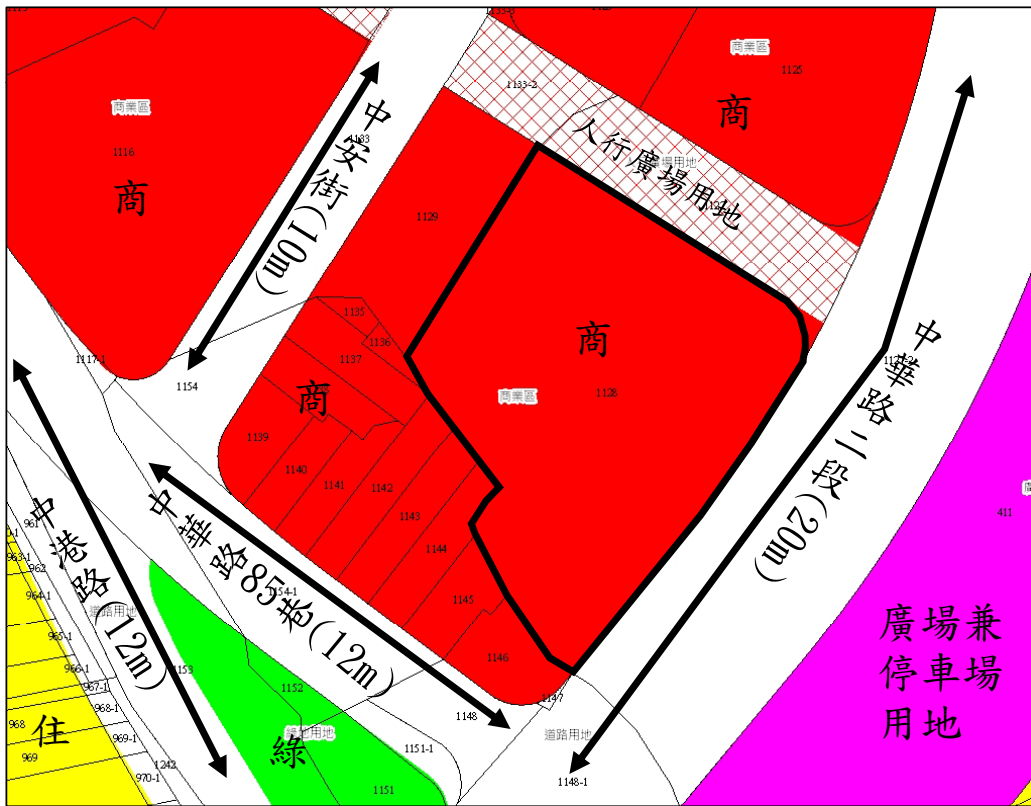
	第1次小組會議				第2次小組會議			
	私有土地		私有合法建築物		私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
私有計算總和	1,621.44	45	8,365.46	45	1,621.44	45	8,365.46	45
排除總和	-	-	-	-	-	-	-	-
同意數	1,528.42	25	7,865.85	25	1,531.66	26	7,883.95	26
同意比率	94.26%	55.56%	94.03%	55.56%	94.46%	57.78%	94.24%	57.78%
更新條例第37 條第1項 法定同意比率	90%	-	90%	-	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	113年11月1日正向113字第11001號函送審
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

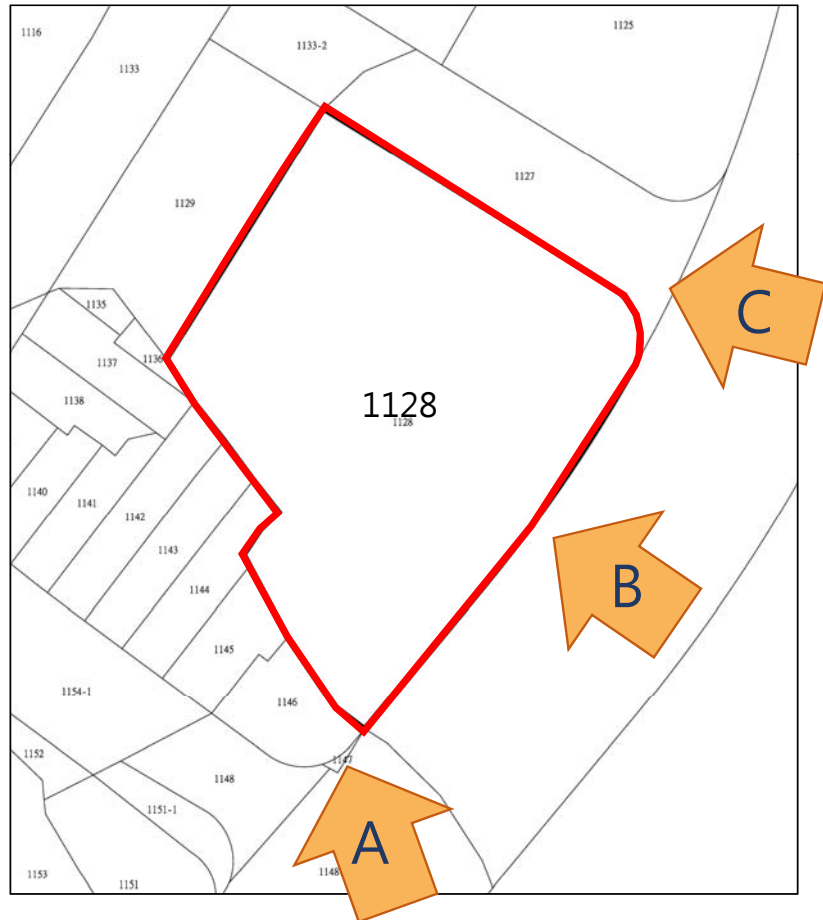
二、更新單元範圍



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

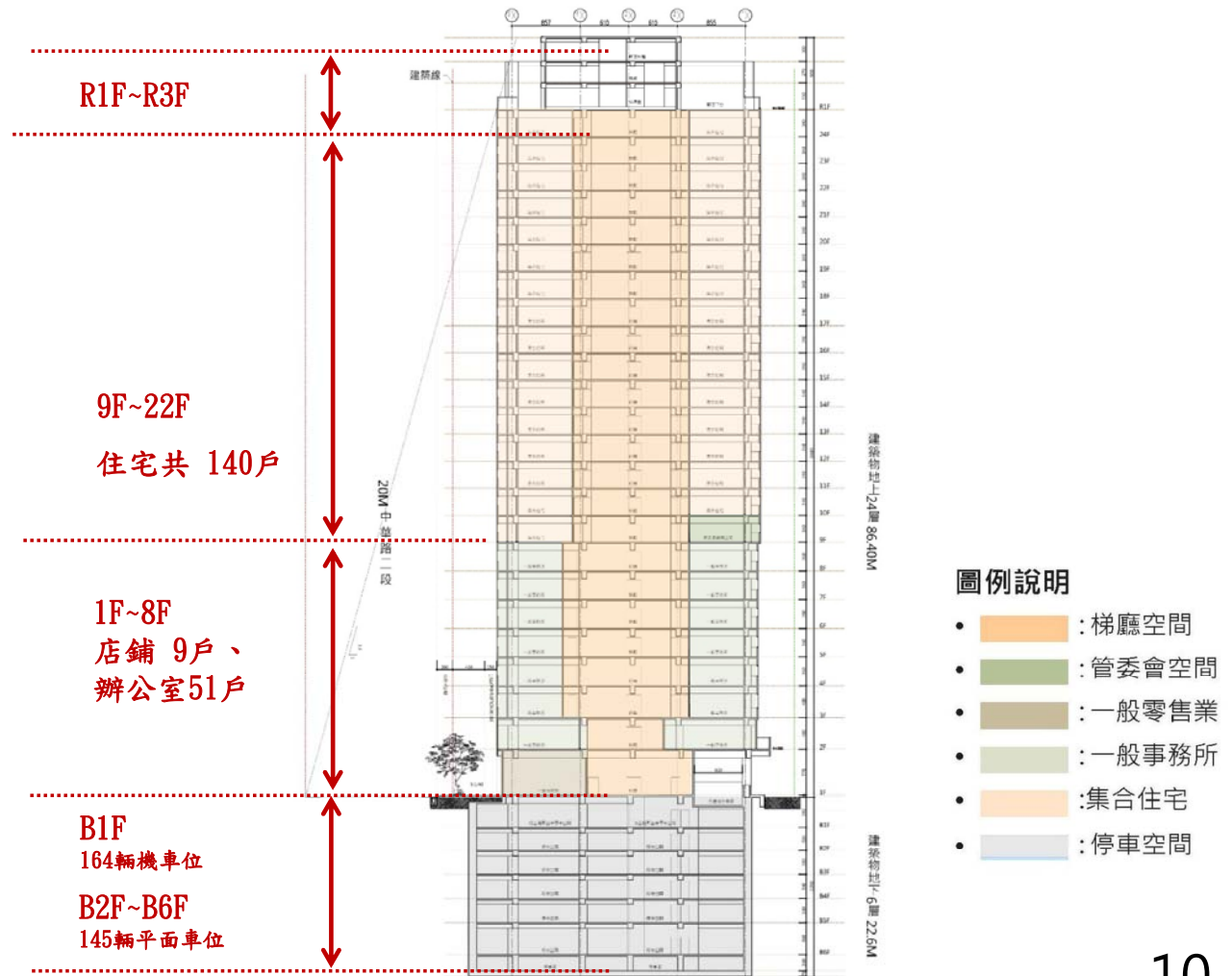
二、容積獎勵額度

本案依108年5月15日版容積獎勵核算

	項次	容積獎勵項目	第1次小組會議版		第2次小組會議版	
			面積 (m ²)	額度(%)	面積 (m ²)	額度(%)
中央	#6	結構安全未達最低等級	589.06	8.25	570.74	8.00
	#10	綠建築	713.43	10.00	570.74	8.00
	#11	智慧建築	713.43	10.00	142.68	2.00
	#12	無障礙環境	356.71	5.00	-	-
	#13	耐震	713.43	10.00	713.43	10.00
	#14	時程	499.40	7.00	499.40	7.00
	小計(A)		3,585.46	50.25	2,496.99	35.00
新北市	#2	建築基地及建築物規劃設計	-	-	856.12	12.00
	#6	三十年以上四、五層樓以上合法建築物	-	-	285.37	4.00
	小計		-	-	1,141.49	16.00
	容積獎勵總計 (A+B) (取上限50%)		3,567.14	50	3,567.14	50
	容積移轉	區外容移(C)	3,739.58	38.40	3,739.58	38.40
	總計 (A+B+C)		6,306.72	88.40	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24層/地下6層
規劃單位	總單位	220戶
	住宅單位	157戶
	商業單位	店鋪5戶、辦公室58戶
汽車位	法定汽車位	108輛
	自設汽車位	59輛
	小計	167輛
機車位	法定機車位	161輛
	自設機車位	182輛
	小計	343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	52輛
	自設自行車位	0輛
	小計	52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

	第1次小組會議	第2次小組會議
	租金單價	租金單價
地上1層 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	中華路二段中華路二段3巷交叉口之三角窗店面 2,200元/坪 其餘以每坪1,700元/坪 (以113年10月12日範圍內協調會協議內容訂之)
地上2樓以上 住宅租金水準	850元/坪	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	第1次小組會議版	第2次小組會議版
更新後總權利價值	51億2,909萬0,800元	43億4,502萬1,753元
共同負擔金額	24億8,135萬1,222元	25億1,577萬4,088元
土地所有權人應分配權利價值	26億4,773萬9,578元	18億2,924萬7,665元
共同負擔比率	48.38%	57.90%

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

三、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。

四、關於本案消防局審查相關圖面應於聽證前應配合更新，始得續行下一階段程序。

■回應：依審查意見辦理，本案消防局審查相關圖面於聽證會前更新。

三、作業單位初核意見

五、計畫書意見如下：

1. 審議資料表，容積移轉部分誤植，請補正

■依審查意見，修正審議資料表，誤植容積移轉部分。

2. 第2-6頁，請補充市府養護工程處說明鄰地1127地號維持公共通行使用，不參與都市更新計畫函文。

■回應：依審查意見，2-6頁圖2-5補充新北市政府養護工程處說明鄰地1127地號維持公共通行使用，不參與都市更新計畫函文。

3. 第5-3頁，本案產權均為私有，惟私有土地範圍與更新單元範圍不重合，請補正。

■回應：依審查意見修正，調整圖說。

三、作業單位初核意見

4. 第6-6頁，第16條有關商業區規定，本案為商業區應非免檢討之類別，請補正。

■回應：依審查意見修正，勾選由「免檢討」修正為「符合」項目。

5. 第10-1頁，容積獎勵額度總計數值誤植，請補正；綠建築獎勵部分，保證金計算結果有誤，請補正。

■回應：依審查意見修正，容積獎勵客度總計「3,634.48」修正為「3,638.48」，綠建築保證金由「88852398元」修正為「89,852,397元」。

6. 第10-4頁，更新時程獎勵部分，獎勵數值誤植，請補正。

■回應：依審查意見修正，「獎勵面積=基準容積×70%」修正為「獎勵面積=基準容積×7%」。

三、作業單位初核意見

7. 第11-1頁，棟別數部分，本案棟數誤植，請補正。

■回應：依審查意見修正，棟別數「1幢6棟」修正為「1幢1棟」。

8. 第11-3頁，設計住宅容積樓地板面積計算式誤植，請補正。

回應：依審查意見修正，設計住宅容積樓地板面積「 $(394.16\text{m}^2 \times 1\text{層}) + (571.05\text{m}^2 \times 15\text{層}) = 394.16\text{m}^2 + 8,565.75\text{m}^2 = 8,959.91\text{m}^2$ 」修正為「 $(394.16\text{m}^2 \times 1\text{層}) + (571.05\text{m}^2 \times 15\text{層}) = 394.16\text{m}^2 + 8,565.75\text{m}^2 = 8,959.91\text{m}^2$ 」。

9. 第11-14頁，本頁應為地上2、3層平面圖，圖名誤植，請補正。

■ 回應：依審查意見修正，圖名「圖11-11地上二層平面圖」修正為「圖11-11地上二、三層平面圖」。

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

有關前次專案小組陳情人所陳涉及都市更新法令、實施者身分、法律訴訟、鄰地參與本案等意見，及自前次專案小組迄今新增有關溝通協調之陳情意見，實施者業於113年10月12日召開協調會，請實施者逐項說明協調結果及處理情形後提請討論。

■回應：

1. 部分所有權人願將產權讓售於實施者。

2. 部分參與協議合建所有權人，分配一樓部分，以原位置原分配為原則，分配二樓以上部分，再計算分配面積後協調。

(待買賣及協議合建事宜處理完竣後，參與同意比率為100%，故申請實施方式由部分協議合建部分權利變換改為協議合建，並申請依都市更新條例第33條規定免辦理聽證。)

3. 租金補貼部分

中華路二段及中華路二段3巷交叉口之三角窗店面以每坪每月2200元計，其餘一樓以1700元計。

4. 因協調會召開時間點本案同意人數約55%及整合鄰地需要較長時間等問題，暫無將鄰地納入更新單元。

(持續整合鄰地，並調查鄰地所有權人參與都更意願)

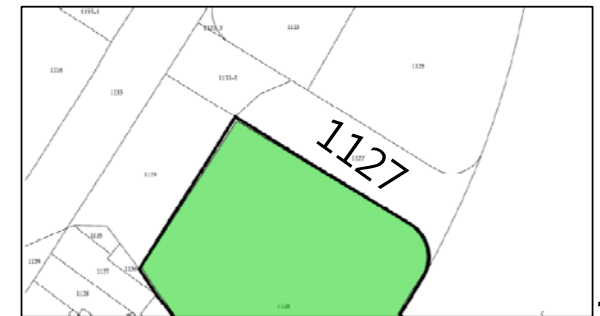
五、提請討論事項

二、更新單元範圍

依新北市都市更新單元劃定基準規定，劃定更新單元不得造成相鄰土地無法單獨建築，但該毗鄰土地所有權人確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。請實施者依下列意見說明，並請財政局及養護工程處協助提供意見後，提請討論：

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，已開闢為道路使用，由區公所管養，商業區部分為道路截角，本案更新單元未納入該截角範圍。

2. 經實施者函詢市有土地管理單位市府養護工程處，以114年1月8日新北養勞字第1144710243號函表示1127地號不參與都市更新，後續維持公共通行使用，故本案未納入1127地號商業區部分。



五、提請討論事項

■回應：依新北市政府護工程處114年1月8日新北艱勞字第1144710243號函

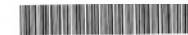
說明二：本案現況已開闢為道路(中華路二段3巷)，並由本市新莊區公所維管在案，故本處經管之自立段1127地號土地不參與都市更新計畫，以利後續維持公共通行使用。

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府養護工程處 函

地址：235014新北市中和區員山路471號6樓
承辦人：陳成英
電話：(02)22253299 分機623
傳真：(02)22253317
電子信箱：ap2342@ntpc.gov.tw



110
臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1
受文者：朱文熙建築師事務所

發文日期：中華民國114年1月8日
發文字號：新北養勞字第1144710243號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴所受申請人委託辦理「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新案」，就毗鄰本更新單元由本處管理之同小段1127地號部分土地(使用分區為人行廣場用地部分商業區)之規劃使用請本處函復一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴所113年12月27日(113)熙自都字第1131227001號函。
- 二、本案現況已開闢為道路(中華路二段3巷)，並由本市新莊區公所維管在案，故本處經管之自立段1127地號土地不參與都市更新計畫，以利後續維持公共通行使用。

正本：朱文熙建築師事務所
副本：

處長鄭立輝

五、提請討論事項

三、都市計畫相關法規

1. 關於都市計畫法規檢討部分，經查尚符合規定，請城鄉局都市計畫科協助檢視後，表示意見。

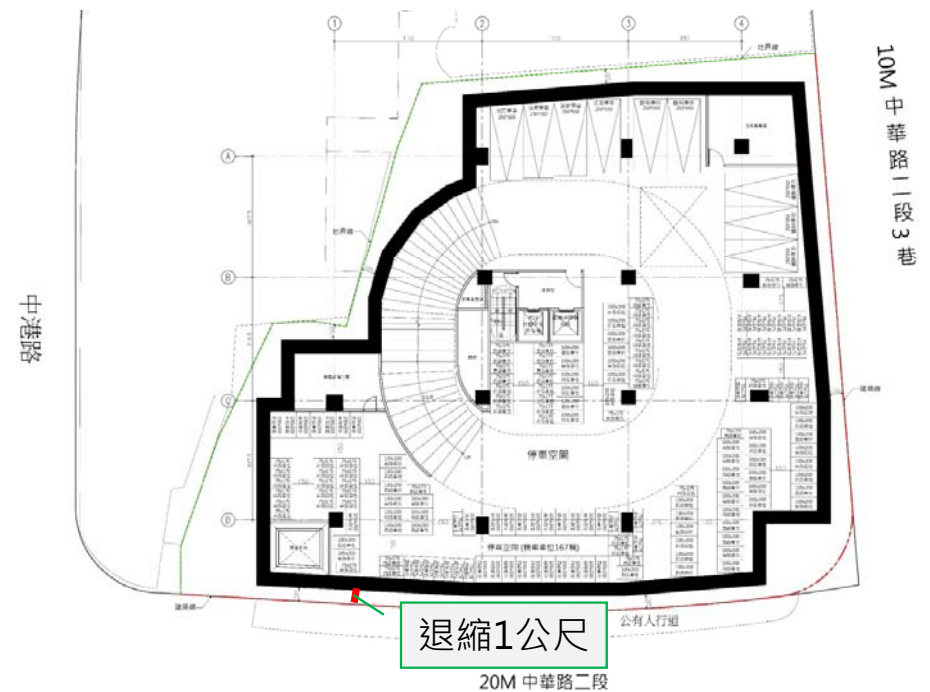
■回應：本更新單元位於民國109年11月20日新北府城都字第10921300291號函公告實施「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」之範圍內。其中本更新單元的土地使用分區為商業區，容積率為440%，建蔽率70%(依施行細則規定辦理)，其他相關檢討詳報告書第陸章6-1~6-42頁。。

五、提請討論事項

三、都市計畫相關法規

2. 有關都市計畫法新北市施行細則第41條規定，自基地線退縮1公尺範圍內不得設置構造物，請實施者補充臨地界線側剖面圖說明是否設置圍牆，並提請討論。

■回應：本案屬商業區，地面層留設退縮空間大於一公尺且依規定不得設置圍牆，退縮部分採綠籬、植栽綠美化。



五、提請討論事項

三、都市計畫相關法規

3. 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：

商業區及住宅區容積比率檢討

設計容積樓地板面積=13,440.67m²

住宅最大容積=13,440.67×300÷440=9,164.09m²

設計住宅容積樓地板面積=(394.16m²×1層)+(571.05m²×15層)

=394.16m²+8,565.75m²

=8,959.91m²

設計商業容積樓地板面積=389.43m²(零售)+(611.93m²×2層)+(571.19m²×5層)

=389.43m²(零售)+1,223.86m²+2,855.95m²

=4,469.24m²

檢討住宅容積：8,959.91m²<9,164.09m²…。符合規定

五、提請討論事項

四、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，經實施者於計畫書說明該排水溝非水利局列管之雨水溝，無涉及廢水改道，請實施者檢附相關資料說明，並請水利局協助提供意見後提請討論。

■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

五、建築容積獎勵

1. 「結構安全未達最低等級」8%(570.74m²)：本案使用執照土地面積大於謄本面積，故以謄本面積核算本項獎勵，尚符合規定。

回應：因使照登載之基地土地面積(1,673.47m²)大於謄本登記面積(1,621.44m²)，故依謄本登記面積計算獎勵值，以符都市更新建築容積獎勵辦法第6條「二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。」之規定。

獎勵面積=(謄本登記面積總計)×基準容積率×8.00%
=1,621.44m²×440%×8.00%=570.74

臺北縣政府建設局使用執照存根			
起造人姓名	住 址	71 使字第	號
新 建	新莊市新莊路165-1號	524	
建造類別	構造種類	新 建	
使用分區	商 業 區	層樓戶數	5 層 1 座 1 間
建築地號	地 址	本縣新莊市地 號	小段60地號
基地面積	建築面積	建築率	法定空地面積
1,673.47	1,391.73	8.21	28.50

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：1MGAPK30，可至<https://paper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
本謄本係利害關係人裕人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07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

地上建物建號：自立段 03/007 000

五、提請討論事項

五、建築容積獎勵

2. 「綠建築(黃金級)」8%(570.74m²)、「智慧建築(合格級)」2%(142.86m²)、「耐震設計標章」10%(713.43m²)：計畫書第10-2、10-3頁，綠建築評分結果不一致，請實施者確實檢討，並說明相關使用版本及指標檢討後提請討論，後續應與市府簽訂協議書，並依約執行。

■回應：

本案綠建築採用2023版本、智慧建築採用2016版本檢討，綠建築評分結果不一致部分，後續一併檢討修正。

五、提請討論事項

五、建築容積獎勵

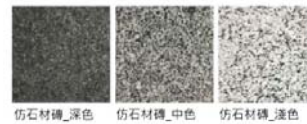
4. 「建築規劃設計獎勵」12%(856.12m²)：經查除下列議題尚符合審議原則第9、12點規定，請實施者說明後提請討論：

- (1) 本案範圍南側毗鄰公有人行道，請實施者以剖面圖說明退縮空間與公有人行道是否採順平處理，並說明鋪面銜接處理方式。
- (2) 車道穿越人行空間部分鋪面應以防滑材質且不同顏色材質處理，請實施者說明本案鋪面規劃。

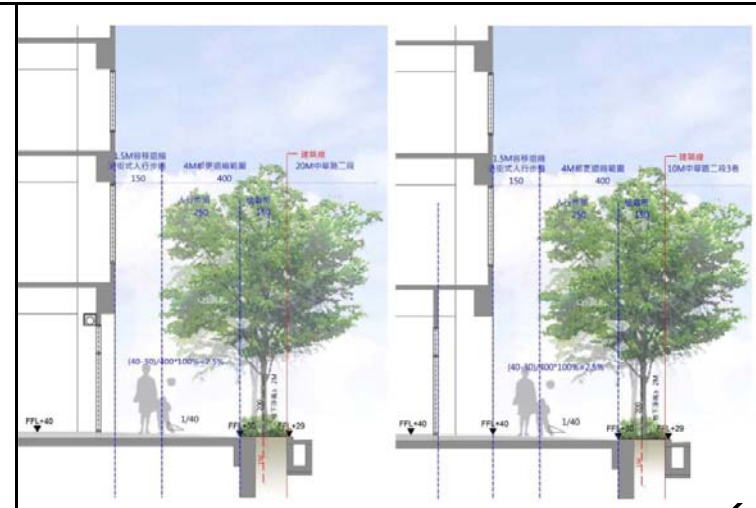
■回應：

本案退縮空間與南側毗鄰公有人行道採順平處理，並說明鋪面銜接處理方式。本更新案人行道採用高壓混凝土磚，搭配冷灰色系，車道磚之鋪面採用平整防滑材質，其指滑係數採CHS3299-12之C. S. R值須達0.55以上。

人行道磚



車道磚



五、提請討論事項

五、建築容積獎勵

5. 「5層樓以上合法建築物獎勵」4%(285.37m²)：依坐落土地謄本面積核算本項獎勵請實施者於計畫書說明本案使用執照土地面積大於謄本面積，故以謄本面積核算本項獎勵後，提請討論。

■回應：依審查意見，於計畫書補充說明本案使用執照土地面積大於謄本面積，故以謄本面積核算本項獎勵。

獎勵面積=5層樓以上建築坐落之土地總面積×基準容積率×4%
=1,621.44m²×440.00%×4%=7,134.34m² ×4%=285.37m²。

五、提請討論事項

六、建築規劃設計—低碳政策

依新北市都市更新審議原則第17點第2項規定，都市更新案件取得銀級綠建築標章以上者應一併取得建築能效標示第一級部分，以114年7月1日起申請報核之擬訂都市更新事業計畫始適用之，本案報核日為112年12月20日，故不適用。

■回應：

本案申請黃金級綠建築，續依規定提出相關指標檢討內容，因本案報核日為112年12月20日故無需依新北市都市更新審議原則第17點第2項取得建築能效標示第一級之規定。

五、提請討論事項

七、建築規劃設計—商業使用

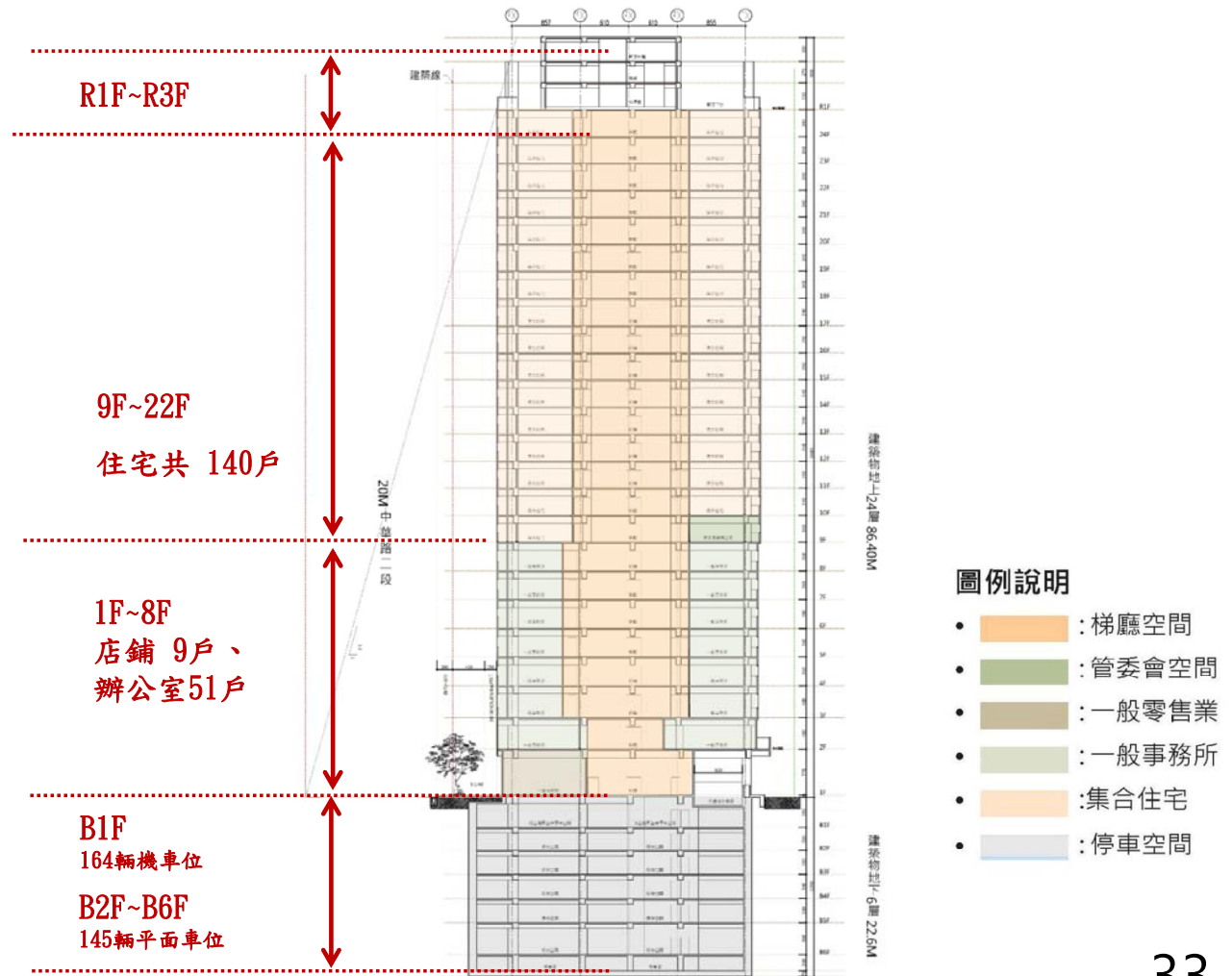
1. 本案使用分區為商業區，地上1至8層規劃商業使用，經查尚符合新北市都市更新審議原則第15點商業區使用相關規定，請實施者說明後提請討論。

■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、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24層/地下6層
規劃單位	總單位	220戶
	住宅單位	157戶
	商業單位	店鋪5戶、辦公室58戶
汽車位	法定汽車位	108輛
	自設汽車位	59輛
	小計	167輛
機車位	法定機車位	161輛
	自設機車位	182輛
	小計	343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	52輛
	自設自行車位	0輛
	小計	52輛



五、提請討論事項

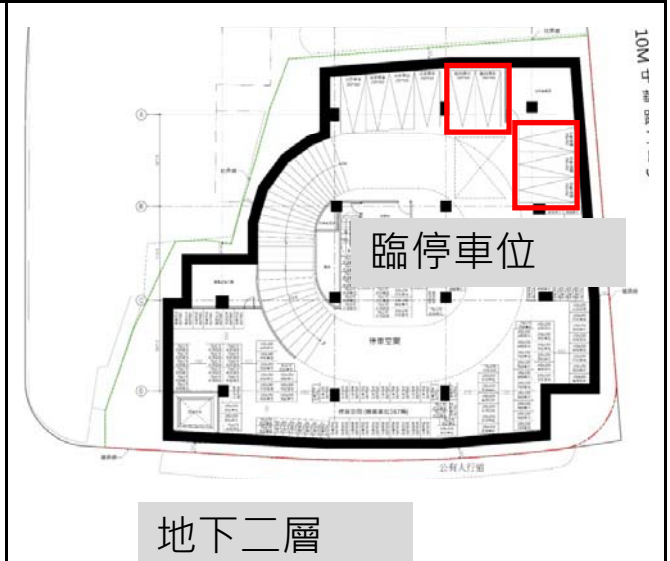
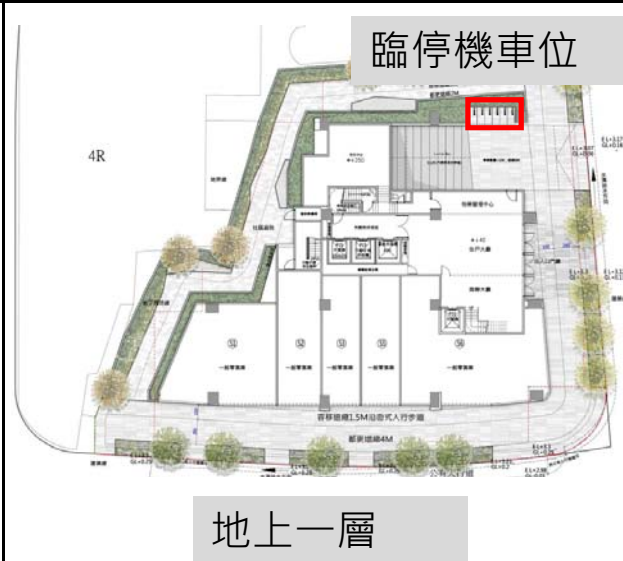
七、建築規劃設計—商業使用

2. 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二層，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。

另因應外送、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。



五、提請討論事項

七、建築規劃設計—商業使用

3. 本案商業與住宅使用共用地面層同1出入口，另商辦大廳雖設置1座升降梯，惟僅可通至地上3層，仍需共用住戶大廳設置之升降梯，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

七、建築規劃設計—商業使用

4. 本案地上2至8層設置集中服務核，惟地上4至8層均未設置無障礙衛生設施，且皆設置陽台、單元區劃與住宅單元一致，為避免未來違規使用，請實施者調整設計並說明後提請討論。

■回應：依技術規則規定每三層之範圍內設置一處，補充數量已滿足服務範圍；陽台內設有空調室外機放置位置為實際需求。

五、提請討論事項

八、建築規劃設計

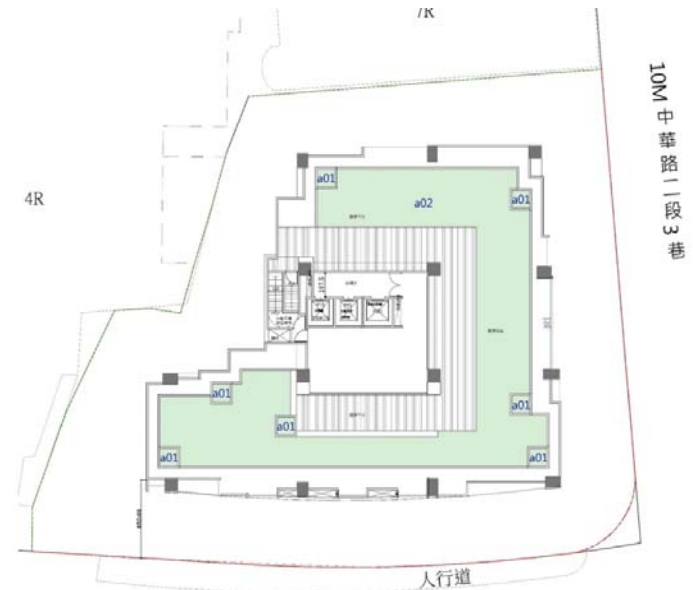
1. 依新北市都市更新審議原則第13點規定(略以)：「…建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十」：本案之綠能設施(或設備)採屋頂綠化，規劃面積經檢討為51.34%，尚符規定。

■回應：

本案屋突一層面積為 120.04m^2 屋頂平台面積 $(690.17-120.04)=570.13\text{m}^2$ 、實設綠化面積為 292.75m^2 ，檢討綠覆率為51.34%...符合規定。

綠化範圍面積計算：
a1: $7.15 \times 3.7 = 15.75\text{m}^2$
a2: $1.65 \times 2.2 + 4.07 \times 1.7 + 3.7 \times 1.3 + 4.17 \times 1.6 + 5.82 \times 1.6 + 4.87 \times 0.8 + 2.67 \times 0.7 + 5.22 \times 1.3 + 2.45 \times 1.6 + 1.03 \times 0.8 + 2.63 \times 0.8 + 1.56 \times 1.6 + 1.96 \times 1.2 + 4.75 \times 1.45 + 2.62 \times 1.6 + 2.79\text{m}^2$
總計: 292.75m^2

屋頂綠化面積計算、檢討：
屋突一層樓地板面積 = 120.04m^2
地上二、三層樓地板面積 = 690.17m^2
屋頂綠化面積 = 50%
屋頂綠化面積 = $(690.17 - 120.04) \times 50\% = 285.07\text{m}^2$
實設綠化面積 = $292.75\text{m}^2 > 285.07\text{m}^2$...OK!



五、提請討論事項

八、建築規劃設計

2. 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。

3. 本案鄰中華路2段一側南端有2支電桿，請實施者說明評估後是否拆除，倘須拆除請依前次專案小組台灣電力股份有限公司所提意見辦理。

■回應：本案如需拆除中華路2段一側南端2支電桿，者依前次專案小組台灣電力股份有限公司所提意見：後續在無欠費情形，辦理用電廢止時併同申請拆除電桿。

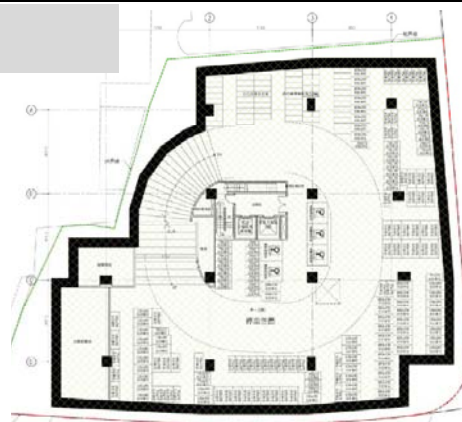
五、提請討論事項

八、建築規劃設計

4. 本案共專有圖劃設4種共有類別，請實施者說明差異及劃設理由後提請討論。

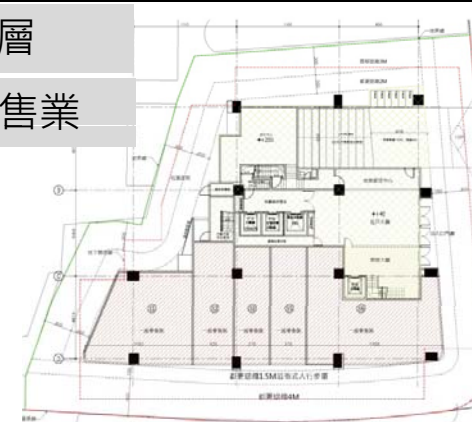
■回應：本案實設地面層一般零售業、一般事務所及集合住宅等，因公共設施分擔比例不同因此分項配置共有類型，以作為產權登記之依據。

地下層



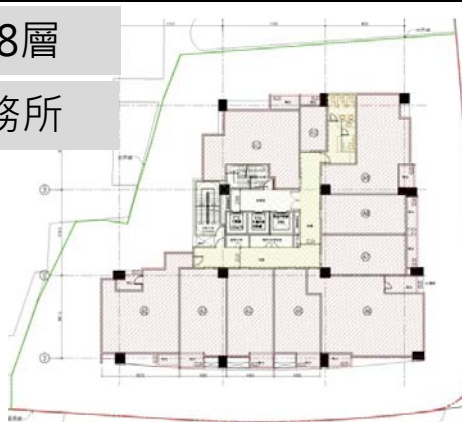
地上一層

一般零售業



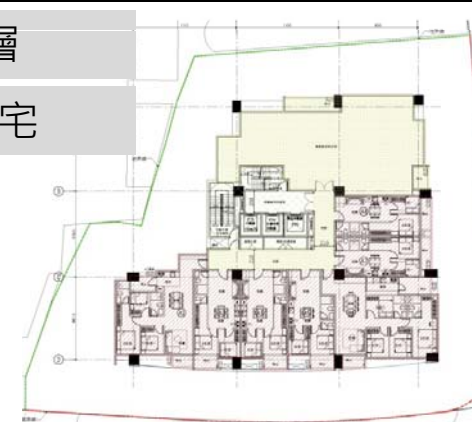
地上4~8層

一般事務所



地上9層

集合住宅



圖例及說明

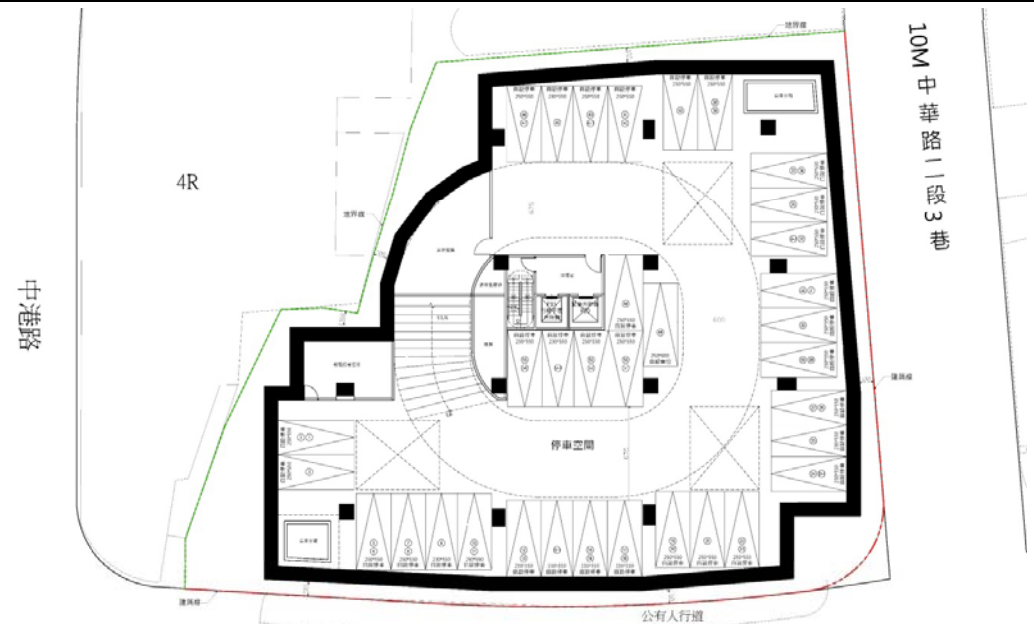
共用-1	共用-2	共用-3	共用-4	專有部分
------	------	------	------	------

五、提請討論事項

九、建築規劃設計—車位規劃

1. 本案共設計地下6層，並於地下6層設置機械式停車位(皆為自設車位)，尚符新北市都市更新審議原則第18點第1項第3款規定得設置機械式停車位，請實施者說明後提請討論。

■回應：本案考量基地周邊停車需供情形及基地開發後實際停車需求，需開挖至地下六層且於地下六層設置機械停車位，才能滿足開發衍生之停車需求。



五、提請討論事項

九、建築規劃設計—車位規劃

2. 本案車道出入口設置於中華路2段3巷側，現況設有變電箱、路燈，經實施者於計畫書中說明無涉及車道出入口，請實施者以地形圖套繪更新後地上1層平面圖，並標示車輛進出軌跡，俾利審議。

■回應：基地中華路2段3巷側，現況設有變電箱、路燈，該變電箱係供應鄰近住戶用電之必要設備，依第1次小組會議台灣電力股份有限公司意見，「經檢視「地上一層平面圖」，並未妨礙出入，基於供電需要，仍維持現狀為宜。」，故保留變電箱及路燈。

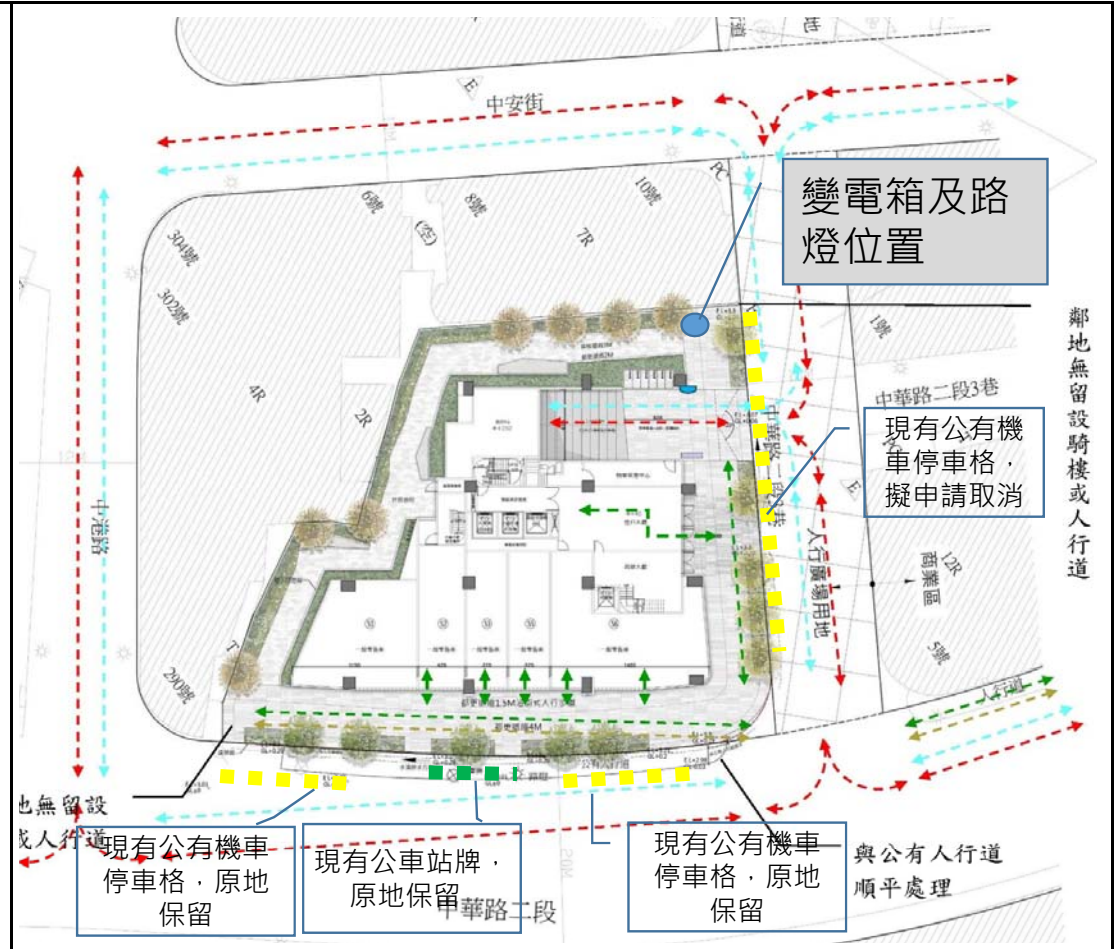
3. 另南側、東側既有公有機車停車位、公車停靠站及公有人行道等是否原地保留，請實施者補充說明並套繪於圖面。

■回應：1. 中華路2段側，現有公有機車停車位、公車停靠站及公有人行道原地保留。

2. 中華路2段3巷側、現有公有機車停車位，因影響更新後建築物車道出入，故後續向交通局申請取消機車停車格。

3. 中華路2段一側南端2支電桿部分經台灣電力股份有限公司及經濟發展局確認，該電桿為供電給本次拆遷範圍之用戶，本案後續在無欠費情形，辦理用電廢止時併同申請拆除電桿。

五、提請討論事項



五、提請討論事項

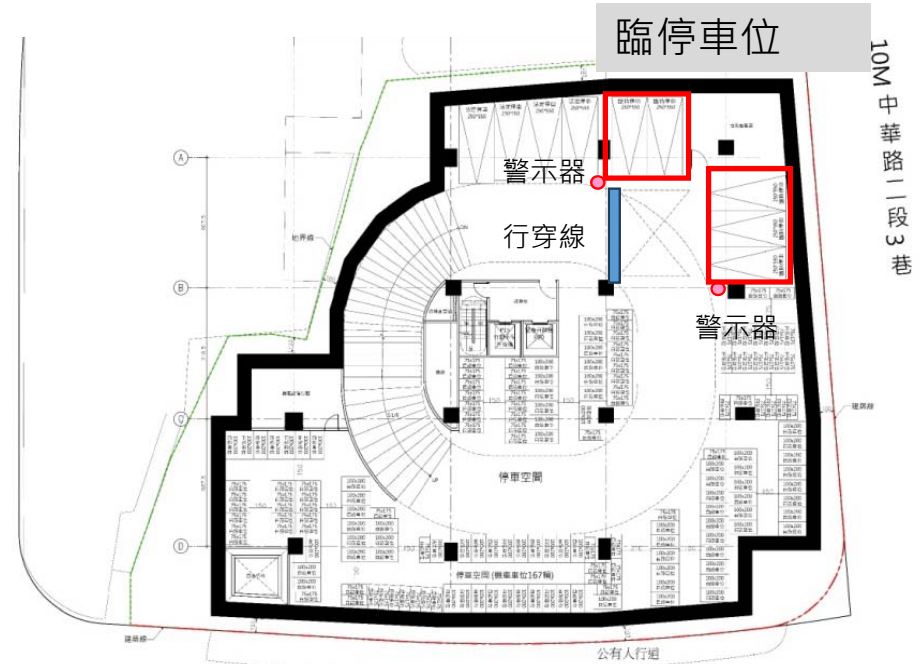
九、建築規劃設計—車位規劃

4. 地下2層垃圾儲藏室及地下3至5層無障礙車位至升降梯人行動線需橫越車道，請實施者補充人行動線檢討並規劃必要安全警示設施。

■回應：地下垃圾儲藏室及無障礙車位與車道穿越部分設置行穿線及警示燈。

5. 本案地下2層設置5部臨時停車位，同時供裝卸車位及垃圾車位使用，尚屬合理，請實施者說明使用時段區分後提請討論。

■回應：實設5部臨停車位，未來將以地下室停車離峰時段調撥作為垃圾清運時間，以利裝卸臨停車位達到最大使用率。



五、提請討論事項

九、建築規劃設計—車位規劃

6. 本案交通影響評估應於專案小組審竣前取得交通局同意或核備，請交通局協助表示意見後提請討論。

■回應：本案於113年11月1日提送交通影響評估報告書至交通局審查，並於113年11月14日收到交通影響評估報告書審查意見，目前依據審查意見修正交通影響評估報告書，修正完成後將再行送審。

五、提請討論事項

十、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	226萬8,005元
綠建築	161萬9,920元
耐震設計	161萬9,920元
智慧建築	161萬9,920元
無障礙環境設計	161萬9,920元

■回應：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。

2. 開放管理維護費用：依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，容積移轉留設開放空間部分以義務留設項目(2,000元)核算提列，容積獎勵留設部分以獎勵留設項目(6,500元)核算提列，尚符規定，惟留設面積與計算結果誤植，請實施者補正。

■回應：開放管理維護費用由「2,268,005元」修正為「2,268,265元」。

五、提請討論事項

十、事業之財務計畫(112版本)—涉及事業計畫審定金額為準

3. 綠建築、智慧建築、耐震管理維護費用：依「113年7月23日市府公告協議書」核算提列，尚符規定，惟公寓大廈公共基金金額與計畫書第18-1頁不一致，請實施者修正後提請討論。

項目		計算方式	計算基準	管理維護費用(元)
開放空間	容積移轉	每平方公尺2000元 (依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點規定計算)	110.74m ² ×2,000元	221,480
	都更獎勵	每平方公尺6,500元 (依都市計畫、建築技術規則實施都市計畫區建築基地綜合設計專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間之規定計算)	314.85m ² ×6500元	2,046,525
綠建築標章		公寓大廈管理基金×50%	3,239,839×50%	1,619,920
智慧建築標章		公寓大廈管理基金×50%	3,239,839×50%	1,619,920
耐震設計		公寓大廈管理基金×50%	3,239,839×50%	1,619,920
合計				7,127,765

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，依提列標準銷售費率得以6%提列。

(3)風險管理費率：至第2次小組會議，尚未同意人數尚有19人(42.22%)，在都市更新事業實施時是否能如期拆屋，尚有很大變數，故建請風險管理費用同意以12.5%提列。

五、提請討論事項

十二、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. 本案採不動產開發信託，惟未提列信託費用，請實施者說明本項費用是否由實施者自行吸收。

項目	計算基礎
信託管理費用	未提列
容積移轉費用	公告現值之1.2倍提列

■回應：本案辦理信託須範圍內全體所有權人同意辦理；待辦理依113年10月12日協調會協議買賣及簽訂協議合建契約完竣後辦理信託，並提列信託費用。

3. 請實施者說明容積移轉費用提列依據後提請討論。

■回應：因申請容積移轉，進度為完成書面審查，尚未辦理容積移轉許可審查，故相關金額尚未明確，暫以公告現值1.2倍提列。

五、提請討論事項

十三、選配原則

1. 本案選配原則尚符合依新北市都市更新審議原則第24點規定，請實施者說明後提請討論。
2. 本案地上1層規劃「一般零售業」，請實施者說明選配原則第2點「更新後店鋪」是否為一般零售業，並請修正單元名稱。

■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
(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。	
(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。	符合(一)
2. 甲方於更新前持有1樓店鋪者，可優先選配更新後1樓 一般零售業 並以原位置原分配且1車位為原則；選配一般事務所時，以1戶1車位為原則；選配住宅單元時，以1戶1車位為原則。	符合(二)1.
3. 因參與協議合建之甲方，先期依合建契約分配條件規劃其分配單元，若有參與權利變換之甲方亦選配協議合建之分配單元，或同一單元若有2位以上參與權利變換之甲方選配時，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。	符合(一)

五、提請討論事項

選配原則	檢討
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。	符合(一)
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)
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。	符合(一)
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。	符合(一)

五、提請討論事項

十四、資金來源與出資者

1. 本案資金來源由實施者提供30%自有資金、70%銀行融資，請實施者說明。
2. 有關前次專案小組陳情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，請實施者說明本案現金流量分析、資金控管機制等內容後提請討論。

■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%，自行籌措30%自有資金。

銀行融資部分：採「不動產開發信託」方式向銀行貸款

現金流量分析：現金流量從準備期起迄交屋期止，共50個月，現金流量詳現金流量表。

資金控管機制：本案辦理信託，信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，於其銀行業務部門開立存款性質之信託專戶。

表18-5 現金流量表

月數		第1-3月	第4-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-41月	第42-44月	第45-47月	第48-50月	總計	
專案投資部份		營運期																		
折舊抵付共同負擔基地價值收入		營建施工期38個月																		
自有資金		交還期9個月																		
融資資金																				
合計																				
現金流入	拆除費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	建築設計費用	30,860,248	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,860,248	
	營建費用	-	108,593,821	108,593,821	108,593,821	108,593,821	108,593,821	108,593,821	108,593,821	108,593,821	108,593,821	108,593,821	108,593,821	108,593,821	72,395,881	-	-	-	1,375,521,738	
	工程管理費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	空氣污染防治費	79,596	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,596	
	公寓大廈管理基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,239,839	
	外排水電瓦斯管理費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,500,000	-	16,500,000	
	建築執照規費	437,968	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	437,968	
	地上物拆遷補償費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	工程開闢費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
公共設施費用	公共設施用地捐贈本市土地成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	室內裝修費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	公益設施經營經費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	捐贈本市都市更新基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,127,765	
	都市更新規劃費	2,800,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,800,000	
	不動產估價費	4,794,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,794,900	
	土地雜費費	4,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000	
	雜項費用	225,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	225,000	
權利變換費用	都市鑑定費用	4,060,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,060,000	
	更新前土地及建物測量費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	合法建物拆遷補償費用	4,239,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,239,600	
	非合法建築物拆遷補償費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	其他土地改良物拆遷補償費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	佔有他人土地之舊違章建築補償費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	拆遷安置費	-	935,316	935,316	935,316	935,316	935,316	935,316	935,316	935,316	935,316	935,316	935,316	935,316	935,316	623,544	-	-	11,847,337	
	地籍整理費用	4,400,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,400,000	
	審查費用	57,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000	
	行政作業費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
管理費用	信託費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	人事行政管理費用	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	3,939,482	2,626,321	3,939,482	3,939,482	65,658,025	
	銷售管理費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,340,964	41,340,964	124,022,892	
	都市計畫變更負擔費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	容積轉換費用	437,598,119	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	437,598,119	
	合計	493,495,913	113,468,618	113,468,618	113,468,618	113,468,618	113,468,618	113,468,618	113,468,618	113,468,618	113,468,618	113,468,618	113,468,618	113,468,618	113,468,618	75,645,746	61,780,446	45,280,446	55,648,050	2,093,474,020
	息前稅前現金流量	24,933,344	165,541,959	165,541,963	165,541,963	165,541,963	165,541,963	165,541,963	165,541,963	165,541,963	165,541,963	165,541,963	165,541,963	165,541,963	165,541,963	110,361,309	217,230,136	233,730,136	104,933,276	2,677,691,749
	息後稅後現金流量	24,933,344	165,541,959	190,475,307	331,083,922	356,017,269	496,625,884	521,559,232	662,167,847	687,101,195	827,709,810	852,643,158	993,251,773	1,018,185,120	1,103,613,082	1,210,481,908	1,251,915,256	1,315,415,184	-	-
	專案融資部份	營運期																		
	貸款利息	-	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,596	7,023,596	7,023,596	7,023,596	7,023,596	4,682,397	7,023,596	7,023,596	7,023,596	110,036,338
融資資金還還	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,579,710,388	
稅捐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,218,767	
合計	-	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,597	7,023,596	7,023,596	7,023,596	7,023,596	7,023,596	4,682,397	7,023,596	7,023,596	7,023,596	1,639,952,745	1,742,965,493
息後稅後淨現金流量	24,933,344	158,518,362	158,518,366	158,518,366	158,518,366	158,518,366	158,518,366	158,518,366	158,518,367	158,518,367	158,518,367	158,518,367	158,518,367	158,518,367	105,678,912	210,206,540	226,706,540	1,535,019,470	934,726,256	
息後稅後淨現金累計	24,933,344	183,451,706	341,970,071	500,488,437	659,006,803	817,525,169	976,043,534	1,134,561,900	1,293,080,267	1,451,598,634	1,610,117,001	1,768,635,367	1,927,153,734	2,032,832,646	2,137,360,274	2,264,066,814	2,364,066,814	2,464,066,814	829,047,344	

五、提請討論事項

十五、風險控管機制

關於風險控管機制，依都市更新條例第36條第3項規定採不動產開發信託，尚符合規定，請實施者說明後續執行內容後，提請討論。

■回應：依台北市富邦銀行提供信託契約書，針對不動產開發信託及續建機制說明如下：

■信託目的及信託事務內容

本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，將所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並於預售不動產時符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定，為使本專案興建資金，於信託存續期間依本契約之約定專款專用，開立存款性質之信託專戶，進行資金控管，按工程進度專款專用。

■續建機制

因故啟動續建機制時，經研議評估後若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進程序、續建資金之運用順序及續建管理及相關事務之處理。

五、提請討論事項

十六、共同負擔比率

本案共同負擔比率為57.90%，請實施者說明。

項目		數量	單價	複價（元）	備註
1	一般零售業	188.44 (坪)	1,400,000(元/坪)	263,811,701(元)	
2	一般事務所	1,960.84(坪)	550,000(元/坪)	1,078,463,922(元)	
3	集合住宅	4,428.58(坪)	600,000(元/坪)	2,657,146,130(元)	
4	平面停車位	108(位)	2,600,000(元/位)	280,800,000(元)	
5	機械停車位	54(位)	1,200,000(元/位)	64,800,000(元)	
銷售總收入小計（元）				4,345,021,753(元)	
其他收入小計（元）				-(元)	
整體更新事業開發收入合計（元）				4,345,021,753（元）	
項目				金額	比例
整體更新事業開發收入合計（元）				4,345,021,753（元）	
共同負擔部分總計(元)				2,515,774,088(元)	57.90%
所有權人更新後應分配權利價值				1,829,247,665(元)	42.10%

簡報結束



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