擬訂新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

第5次都市更新暨第3次都市設計 聯審專案小組會議



實 施 者:冠德建設股份有限公司

都更規劃: 弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計:上圓聯合建築師事務所 許義明建築師事務所

鑑價機構:瑞普國際不動產估價師事務所

泛亞不動產估價師事務所

信義不動產估價師聯合事務所

104年12月16日

簡報大綱

- 一、第3次專案小組審查意見回應
- 二、事業計畫說明
- 三、其他依據「新北市都市更新案件實施者提供資訊服務與資訊揭露處理要點」應載明事項 (本節僅供相關權利人審閱,專案小組會議不予說明)
- 四、建築計畫及相關建築意見回應

(由上圓聯合建築師事務所專章說明)

一、第三次專案小組審查意見回應

I、委員綜合意見-都市更新 意見回覆

都市設計相關意見將由建築專章說明

II、各單位意見回覆

- (1)新北市政府財政局
- (2)新北市政府交通局
- (3)新北市政府警察局新店分局
- (4)財政部國有財產署北區分署
- (5)新北市政府城鄉局開發管理科
- (6)新北市政府都市更新處

I、委員綜合意見-都市更新

編號	審查意見	實施者回應
1	仍有許多陳情人對本案計畫內容提出疑義,實施者應確實揭露本案計畫相關資訊讓民眾知悉,並向案內地主清楚說明且加強溝通,俾利本案推動進程。	遵照辦理,實施者將持續與中華電信及私地主溝通協調。

I、委員綜合意見-都市更新: (二)容積獎勵部分

1	女具称口尽兄"即111丈利1.(—)台1	「貝)尖(内)」 ロレノ」
編號	審查意見	實施者回應
1	有關本案於住宅棟設置之遠見圖書館申請免計容積作 為社區公益設施部分,考量目前設置位置民眾不易辨 識致使未來使用率不高、不符合經濟效益,且未來維 護管理不易,恐造成未來管委會負擔,建請取消本項 獎勵之申請,如有必要設置,請設置於辦公棟與該棟 免計容積之機電及管委會空間併同考量。	遵照辦理,本次將遠見圖書館設置於辦公棟19F,計入管委會空間計算(免計容積樓地板面積)。
2	本案申請A3增設機車停車位獎勵部分,應為改善公共停車、因應轉運需求設置,有關本案設置之需求評估請於計畫書補充敘明。另實施者承諾後續該空間將捐贈予市府,惟有關產權獨立登記之可行性,請逕洽主管機關確認後續實際執行之辦理方式後於計畫書清楚敘明。	本案基地重新檢視地下一層機車停車位空間,其中地下一層集中規劃之增設機車停車位數量,重新調整後可增設至250席機車位,未來可提供外部民眾機車停放使用,紓解基地周邊機車位不足問題。依據地籍測量實施規則284 I:區分所有建物之地下層或屋頂突出物等,依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分,並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者,得單獨編列建號,予以測量。
3	有關申請A5都市防災獎勵部分,請實施者先行釐清本案雲梯消防車救災活動空間設置位置之義務後再行討論本項獎勵。	本案因爭取A5都市防災獎勵所設置之消防車救災空間 (8mx20m),均獨立於四公尺公共人行通道部分,不影響獎勵值之重複計算。
4	有關本案申請A7基地內通道獎勵部分,本案留設9~10公尺範圍中,僅4公尺淨寬設置硬鋪面供行人通行,本項獎勵僅得就供人通行之4公尺淨寬之範圍計算其獎勵值,請實施者修正。	
5	有關綠建築獎勵部分,依本案土地使用分區管制要點規定應取得銀級綠建築標章,本案擬取得黃金級綠建築標章,其獎勵差額應為2%,請實施者修正。	本案修正依都市計畫法新北市施行細則第48條規定申請黃金級綠建築容積獎勵3%。

I、委員綜合意見-都市更新: (二)容積獎勵部分

編號	審查意見	實施者回應
6	有關本案申請合法四層樓以上建物獎勵部分,該建物 係依土地及建物登記簿謄本認列,請詳列該建物之現 有建蔽率及容積率,俾利檢核。	原合法四層樓建築位置原為第四種住宅區者,其建蔽率為50%,容積率為300%;為機關用地者,其建蔽率為50%容積率為250%。
	有關國民運動中心獎勵部分 1) 計算式之土地單價,計畫書p.10-4頁與瑞普估價報告書所載數額不同,請釐清修正,並請於估價報告書中清楚敘明土地單價計算依據。 2) 二樓以上平均單價應不得包含該容積獎勵之面積,	 己修正 己修正
7	清修正,並請於估價報告書清楚敘明二樓以上坪均單價計算依據。 3) 計算式中實際捐贈建築物樓地板面積乘以1.25部分其中實際捐贈建築物樓地板面積是否包含公共設施面積,請釐清計算式原意。 4) 有關本項獎勵中各項單價,泛亞及信義之估價報告書中應否計算,亦請釐清後清楚敘明	3) 乘以1.25部分係計算產權登記面積時之公設係數,本 案計算國民運動中心當層樓地板面積即屬實際捐贈 建物使用範圍,並未乘以1.25。 4) 遵照辦理

I、委員綜合意見-都市更新: (三)建築配置規劃

編號	審查意見	實施者回應
1	有關辦公棟部分,因本府警察局新店分局選配樓層為1至7層樓,其中鄰近區公所僅停靠1至6樓之電梯及其旁側之樓梯,請專屬予新店分局使用,俾利警察分局動線獨立並與區公所明確區隔。	辦公棟七樓鄰區公所使用之樓梯,因防火避難評估所需設置可開啟之防火門以符合規定,故仍維持樓梯開口,建議未來區公所以門禁管制方式予以管理與控制。 詳細圖說將由後續建築簡報說明 。
2	本案辦公棟各辦公空間設置大量機房空間並納入全棟公設面積計算,致 使本案公設比例較通案為高,實不合理,有關建築技術規則規範之 15%免計容積空間請依實際使用情形合理規劃,且本棟建物未設置管 委會空間,亦請整體考量規劃。	已重新調整標準層之機房範圍,並維持固定之面積(不計入容積樓地板面積)。另辦公棟有關建築技術規則規範之 15%免計容積樓地板部分,經重新增設管委會空間與機 房調整後,並未計入容積樓地板面積,詳細圖說將由後 續建築簡報說明。
3	本案東側留設2公尺人行步道是否計入建築面積計算,請釐清,並於計畫書清楚敘明。	東側留設2公尺人行步道其上方設有頂蓋,計入建築面積, 詳細圖說將由後續建築簡報說明 。
4	有關串連陸橋之空橋,為增加與運動中心之串連,請評估於三樓聯合服 務中心設置運動中心服務櫃臺,以增加空橋使用率。	遵照辦理,三樓聯合服務中心增設運動中心服務櫃台2 席,詳細圖說將由後續建築簡報說明。
5	有關本案各供公眾使用之停車位(包括汽車、機車、自行車)出入口分 散設置,未來停車位數量如何顯示,請於計畫書敘明。	未來辦公棟於車道出入口處設置停車資訊牆,顯示停車數量及相關資訊。
6	本案空橋與地下室供公眾使用停車空間之管制時間不同,未來恐造成公眾使用不便,請整體考量再予修正。	本案於三樓聯合服務中心連接天橋處進行管制,並配合辦公棟上下班時段(8:00~22:00)進行管制;地下室公共車位考量停車時段與通勤需求,提早開放及延緩進出(6:00~24:00);管制時段進出以北側電梯及東北側樓梯作為人員通行使用。
7	本案供公眾使用之自行車位設置於地下一層,建請於車道增設供自行車使用之輔具,以輔助自行車上下樓層。	遵照辦理
8	本案辦公棟九樓設置532.95m²休憩平台,該空間目前計入容積計算,惟未來該空間之產權歸屬、使用性質及管制恐引起爭議,請實施者再行調整。另同樓層實體展示空間未來如何規劃及產權歸屬,亦請於計畫書清楚敘明,建請與休憩平台併同考量規劃。	辦公棟9F之休憩平台(計容積)主要結合運動中心屋頂層景觀斜坡設計,提供本棟使用者休憩、觀景與集會之半戶外空間,並緩和低樓層部量體及造型之垂直壓迫感。本次調整實體展示間位置結合新店區公所辦公室,未來統一交由區公所管理維護,作為新店區政績宣揚與教育解說之最佳典範。
9	本案辦公棟九樓設置之店鋪,其樓地板面積為83m,惟主建物面積為119m,有關該面積之差異請釐清後於計畫書清楚敘明。	本次取消9F店舗設置,並於1F新增設一間店鋪。

I、委員綜合意見-都市更新: (四)計畫書圖誤植部分

編號	審查意見	實施者回應
1	有關本案信託契約,計畫書附錄係檢附與臺灣土地 銀行簽訂之契約草約內容,與今日簡報敘明與臺灣 銀行研議之內容不一致,請釐清修正。另有關本案 續建機制亦請於計畫書清楚敘明。	遵照辦理,本公司於9/22及10/6依更新處意見修正後之信託契約草案提送予更新處檢視,更新處業於11/2函覆修正意見,已依更新處意見修正後納入本計畫書中。
2	計畫書p.11-86頁所載自行車位數量與今日簡報所載內容不同,請釐清修正。	已修正
3	計畫書附錄p.15-1頁與附錄p.15-5頁所載地下連通 道之費用不同,請釐清修正。	已修正
4	本案設置辦公棟與住宅棟2棟建物,有關公共區域(基地內通道、人行步道等)分管範圍,計畫書附錄p.6-8頁所載範圍與今日會中簡報p.59頁內容不一致,請釐清修正。	遵照辦理

II、各單位意見回覆:本府財政局

編號	審查意見	實施者回應
1	本案於各地主選配後,實施者逕為調動規劃設計,如19F以上之電氣、資訊機房嚴重膨脹並將其列為公設,且27F以上因辦公室分割規劃大面積走道,以上情況均不符公共使用目的卻列為公設,造成19F以上與其他樓層相較下公設分布不均,並以(主建物+附屬建物)i/Σ(主建物+附屬建物)i之方式分攤公設,致使19F以上設置大量公設卻可分攤極少,未來勢必會違規使用該空間樓下本府選配之空間須負擔樓上層之大公設,致使虛耗本府權益。其中尤以確認選配後再調動,造成本府選配辦公樓層面積較公展版增加約2,025㎡,其中75%為公設,消耗本府權值3.5億元。19樓以上之電氣與資訊機房,應由19樓以上樓層分攤,27樓以上之大面積走道應由該樓層自行分攤,其餘部分由各樓層分攤。	已重新修正標準層機房維持固定面積,取消電氣、資訊機房(各單位已有需求面積),修正為維修機房與空調機房維修機房因配合大樓管道間統一設置,可避免維修需要影響辦公空間室內裝修格局。空調機房以放置單層所需空調主機使用為主,需求面積已按未來需求空調機數量計算,屬合理且必要之辦公設備基本需求,並於管理規約中詳述未來使用不得違規使用。辦公棟27F以上部分因屬小坪數辦公空間,因檢討逃生距離且符合兩方向逃生之法規規定,必須留設走道予以連接。各樓層調整後之公設分攤說明,詳事業及權變報告書。
2	市長於選配過程中明確批示盡量減少辦公空間,增加選配小坪數住宅作為社宅,請更新處秉主辦機關角色嚴格審核並確切要求實施者勿設計非必要空間,例如過大梯廳、過大電信及資訊機房(舉例:新北市政府大樓梯廳寬度僅3.5m、淡水行政園區梯廳寬度僅3.16m林口機一行政園區梯廳寬度僅3.55m,本案卻設計5.05m),節省本府權值,以選配住宅作社宅方符合市長期待。此外,本案規劃設計中,屢次將新北市選配辦公樓層之建物面積提高,其中設計面積均超過各機關需求,不符公地主使用效益,請實施者檢討該設計面積,並下修至符合本市各機關需求。	本案辦公棟梯廳設計乃依據電梯數量、服務人數、停等時間及空間規模尺度作最合理設計,本辦公棟電梯間所服務之電梯數量超過十部(不含警用電梯)且本棟辦公及洽公人數眾多,配合環評及防火避難評估之逃生要求目前梯廳寬度4.9M已屬合理且基本之空間規模。
3	事業計畫附錄十二(p.附錄12-1頁),公有地主基本需求 面積檢討,其設計面積計算錯誤,請修正。	已修正
4	事業計畫p.15-1頁更新總成本估算表,公益設施認養經費及捐贈本市都市更新基金之數量均誤植為1式,請修正。	已修正

II、各單位意見回覆:本府財政局

I <u></u>		
編號	審查意見	實施者回應
5	本次專案小組會議,自收到開會資料至會議當日,僅有5天審閱期間,且須完成行政簽核,故本次僅就已審閱部分提出意見,其餘未提意見之部分本局保留提出意見之權利,並非表示同意,後續將陸續以書面提供相關意見。又本案為大面積市有地辦理更新案件,屬審計機關高度重視案,將研議啟動諮詢會議機制,請專家學者協助檢視以保障市產權益,故本次僅5天審閱期不敷作業期間,本局要求下次專案小組會議資料(含事業計畫、權變計畫及估價報告書)必須於開會前三週送達,以維所有地主權益。	遵照辦理
6	書面意見)本案本次開會通知單所檢附之事業計畫書版本與104年5月公開展覽版相比較,本次辦公棟市府選配樓層之建築設計面積增加約2,025m²,增加之面積中又以市府各進駐機關無法直接使用之共用部分(約占增加面積75%)為最多。經檢視似因梯廳、陽台及部分樓層之電氣機房與資訊機房設計偏大、並納入共用部分,甚有超過免計容積情形,致使全案辦公棟之公設比例偏高,進而虛耗市有土地權值請城鄉發展局秉主辦機關權責,嚴格審核本案實施者(冠德建設股份有限公司)提送之事業計畫建築設計內容,避免浪費市有權值與辦公空間,以符本案開發目的,並維護市產權益。	已重新調整標準層之機房範圍,並維持固定之面積(不計入容積樓地板面積)。辦公棟南側除中間為共有陽台外,兩側調整為專有陽台,以降低單層公設面積。

II、各單位意見回覆:本府交通局

編號	審查意見	實施者回應
1	基地東側留設8公尺通道與南側北新路一段64巷39 弄所提迴轉空間及鄰近巷道出入,此部分請納入計畫書清楚敘明,且有關本案所提出入方式應請相關單位確認及處理。另因導桿部分係屬暫時性措施,且行政街廢巷後改變周邊交通行車動線,請規劃單位確實模擬本案廢巷後對本區交通動線之影響,包括各時段、各出入口之運行狀況及周邊道路車流運行狀況等,俾利減低本案廢巷對周邊交通衝擊。	本案已將北新路一段64巷39弄所提迴轉空間與鄰近巷道出入方式納入計畫書。依評估顯示,基地開發後北新路一段88巷、8公尺通道及行政街(中興路一段-行政街17巷)晨、昏峰小時之V/C介於0.24-0.67,參考公務部門之「2011年臺灣公路容量手冊」,基地開發後周邊巷道交通量均尚處於道路容量可負荷範圍內。本案已於交通影響評估報告書內說明各停車場出入口之服務車輛數及尖峰小時進出車輛數,俾利檢視停車場出入口車輛進出。
2	本案辦公棟停車場使用用途多元,地下停車場使用用途之區域、位置、數量、分隔及管制情形,包括辦公人員使用、洽公民眾使用、運動中心人員使用警察局人員使用等,尤其就前來本區洽公民眾之使用動線,請清楚敘明,並請就本案整體人車進出停車動線、營運管理計畫一併於計畫書清楚敘明。	本案已於交評報告書詳細補充人車進出停車場動線,以及停車場營運管理計畫。各停車空間均設置有獨立坡道及專屬梯廳往返地面層及地下層停車空間,並設置有管制設施及實體區隔停車空間
3	有關警察局所提能否於北新路側劃設一個停車位部分,尚需經現場勘查,並經整體評估始得決定,惟若本基地內部能自行留設,建議於基地內先行留設	本案已於基地北側之北新路一段88巷增設一處臨時報案車位

II、各單位意見回覆:本府警察局新店分局

		/
編號	審查意見	實施者回應
1	本案是否需要民眾緊急臨時報案停車位,之前本分局 曾表達希望至少有一個車位提供予民眾報案使用,而 非讓民眾隨意停在禁止臨停的路邊,建議納入規劃。	已於北新路一段88巷增設一處臨時報案車位。
2	出入口應易於民眾辨識,目前規劃多數植栽,恐遮蔽本分局出入口,建議就本分局整體特殊性一併納入考量。而本案未來如將設置街角廣場,建議能將本分局門面移至街角廣場側(北新路一段與北新路一段88巷口)將可增加民眾識別度,並於街角廣場設置臨時停車位這部分建議意見不知是否可行,再請納入考量。	重新調整新店分局臨北新路出入口位置,將大門移至街角廣場側,增加民眾報案辨識度。

II、各單位意見回覆:財政部國有財產署北區分署(書面意見)

編號	審查意見	實施者回應
1	本案更新範圍內除上述3筆國有(持分)土地外,尚涉財政部北區國稅局及新北市政府稅捐稽徵處(經管權利範圍各為397/1000、603/1000)經管同段1194建號國有房屋,依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第14點規定,都市更新單元範圍內之國有地上物應併同坐落之國有土地處理。請實施者將前述國有房屋處理方式一併載明於事業計畫書第19-1頁國有房地(請將「土」地修正為「房」地)處理方式內。	已修正
2	實施者前於104年4月30日舉辦旨述都市更新事業計畫 及權利變換計畫案公聽會,本分署以104年4月28日台 財產北改字第10400111320號函表示意見在案,請實 施者將本分署前函意見納入事業計畫及權利變換計畫 書之公聽會紀錄回應綜理表。	已納入
3	本案申請容積獎勵達71.41%(含國民運動中心土管獎勵30%,不含公益設施容積獎勵1.15%),容積獎勵應以適量而非以最大化,且設計應以地主需求為主要考量並避免對原先週遭環境造成衝擊。請就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積,申請容積獎勵後,每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額,並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式。	本案容積獎勵已下修為 69.67% ,本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵,實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。本案分析如下:
4	本案國有土地比例達4.68%,銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循,且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低,而國有房地亦不為銷售。請實施者	本案已大幅調降各項管理費率,實際將依審議為準。

依上述為調降,以符合理性與維護公產及全民權益。

II、各單位意見回覆:本府城鄉局開發管理科(書面意見)

編號	意見摘述	實施者回應及修正情形	
1	經查本案為新店區行政園區特定專用區招商案,計畫執 行係依與本府簽訂之契約內容辦理,後續並無涉及容積 移轉申請作業。	敬悉	

夕兕份辛日同要, 本应坝士西轮电/湖方里图办家\ TT

	<u> 谷</u> 車	位意見回覆:本付都市里新原	5.	(補充書圖內谷)	
編號		審查意見		實施者回應	
	1)	本案擬廢除行政街,該巷道內是否有五大管線	1)	已針對本區內五大管線部分進行各單位發文與協調。	
		請於計畫書清楚敘明,並請敘明管線實際分布 位置及未來處理方式。			
	2)	有關各層平面圖之電梯停靠樓層,請詳實標示	(2)	遵照辦理	
	3)	計畫書p.11-118頁,請於圖說清楚標示連接	3)	已標示	
		陸橋之平台與陸橋樓梯間之高度,俾利檢核該 處高度是否足夠供行人通行。			
	4)	計畫書p.14-1頁所載1194建號之建物面積與	4)	截至104年11月13日止,1194建號謄本仍未見補登地	
		報核當日之建物謄本面積不同,請檢附該建物		下室面積,本案係依財政部北區國稅局新店稽徵所104	
	5)	面積提列依據。 有關其他土地改良物面積,測量報告書所載行		年7月8日北區國稅新店服字第1040436692號函表示 1194建號漏登地下室面積計入拆遷補償費。	
	3)	政街15之3號旁建物面積之門牌為15之2號,	5)		
1		請釐清係屬15之2號或3號之建物面積。	<i>J</i>	告書係依現場門牌標示位置登載,為清楚標示,本案將	
_	6)	計畫書p.14-3頁請於計畫書清楚敘明其他土地		建物歸類「15之3號」西側為「行政街15之3號旁」(圖	
	,	改良物之補償費後續領取補償之受配人。		5-4代號為a)、「15之2號」東側為「行政街15之2號旁」	
	7)	計畫書附錄p.6-31頁有關LED資訊牆及附錄		(圖5-4代號為b)。	
		p.6-32頁空調主機位置圖,請補充敘明附圖6-	6)	已補標示	
	0)	24、25之樓層名稱。	7)		
	8)	計畫書附錄p.23-3~5頁所載協尋辦公空間之	8)		
	0)	内容與本案事業計畫內容無關,請刪除。 計畫書內契約條立及茲諾回饋事項, 数落名音。	0)		
	9)	計畫書內契約條文及承諾回饋事項,散落各章節及附錄內容,請綜整後以不重複為原則,將	3)		
		契約應辦事項、承諾回饋事項及與事業計畫內			
		容有關部分,以專章方式並搭配表格或圖說方			
		式呈現。			1

II、各單位意見回覆:本府都市更新處(計畫書圖誤植部分)

編號	審查意見	實施者回應
	1) 會議紀錄回應綜理表之回應說明內容及參考頁次多處誤植,請修正。 2) 目錄表5-9~5-24與計畫書所載內容不一致,請修正。 3) 計畫書p.綜-17頁所載會議時間誤植,請修正。 4) 計畫書p.5-11頁,文字敘述「表3.1-1」應為誤植,請修正。 5) 計畫書p.5-24頁,圖5-13所載機車停車位數量誤植,請修正。 6) 計畫書p.11-85頁有關機車停車位編號,編號152號車位重複編碼,且未載編號150號車位;編號641號車位誤植為671號;編號117~119及524號車位之數字未清楚顯示;編號450~454號車位未標示供何者使用,請釐清修正。	1) 已修正 2) 已修正 3) 已修正 4) 已修正 5) 已修正 6) 配合修正。誤植修正。
	7) 計畫書p.11-86、88、90、92、94頁,表格所列汽車停車位數量誤植,請修正。	7) 有關機車停車位編號,已配合平面修正調整車位編號,且車位並已依契約需求標示範圍。
	8) 計畫書p.11-100~101頁,請調整圖說解析度,俾利檢核。 9) 計畫書p.12-6頁,開放空間及景觀構想內容之示意圖與第11章全區配置圖不符,請修正。 10) 計畫書p.12-7頁,示意圖中未標示文字敘述編號8所述位置,請修正。	8) 遵照辦理,已調整圖說之解析度。 9) 遵照辦理,景觀開放空間及景觀構想內容之示意圖皆已修正。 10) 編號8所述位置,已補充說明。 11) 配合修正,喬木移植表,於配置圖清楚標示位置。
	11) 計畫書p.12-10頁,原有喬木移植表應清晰可辨,並請於配置圖清楚標示位置,另植栽表中所載喬木數量與配置圖及p.12-30頁所載數量不符,請修正。 12) 計畫書p.12-23頁: 1) 圖12-32圖名與所載內容不一致,請修正。	12) 已修正計畫書p.12-23頁: (1)圖名與所載內容已修正。
	2) 檢討計算式中所載基地面積誤植請修正,並請敘明實設建築面積計算 依據。3) 檢討圖說中部分綠化區塊未上色卻有計入綠化面積計算,請釐清該部	(2)已敘明實設建築面積計算依據。 (3)綠化面積計算已另以編號標示配合修正。 (4)有關綠化面積依規定檢討辦理。
	分是否綠化。另各綠化區塊請以編號標示,俾利檢核。 4) 有關本案綠化面積檢討請依規定詳實檢討,並詳列及標示不可綠化之 範圍及面積。 13) 計畫書p.12-27、28頁,檢討計算式中所載基地面積誤植,請修正。	13) 檢討計算式中所載基地面積誤植,已修正。 14) 有關機車數輛已配合平面修正。
	14) 計畫書p.19-1頁(一)停車空間之規定,機車停車位所載數量誤植,請修正,並請敘明該數量是否包含捐贈之機車停車位。15) 計畫書附錄p.20-3頁所載圍牆高度「180公分」應為誤植,請修正。16) 公寓大廈管理規約部分:	15) 圍牆高度120cm為,誤植已修正。 16) 公寓大廈管理規約部分: 17) 釐清並修正。
	17) 規約所載機車停車位數量與計畫書p.11-84頁表格所載數量不符,請釐清修正。 18) 計畫書附錄p.6-1頁規約第二條第2項所載「詳參附圖6-11」應為誤植,請修正;規約 第二條第8項公共區域管理按辦公與住宅樓地板面積比例分配,惟第一款與第六款所載	18) 遵照辦理。
	比例不同,請釐清。 19) 計畫書附錄p.6-3頁規約第十一條載明委員名額劃分為A、B、C棟及店鋪,請於計畫書 清楚敘明管委會名額如何設置及區分。	19)
	20) 計畫書附錄p.6-12、13頁,辦公棟將警用專用電梯、梯廳劃設為共有面積,請說明劃 設之理由及本案公設面積之劃設原則。	20) 辦公棟警用專用電梯、梯廳劃設為共有面積已修正為專有。
	21) 計畫書附錄p.6-19頁,屋突一層平面圖,警察局之機房及民防廣播塔應為專用或約定 專用,而非供公眾使用,請修正。	21) 依建管規定共專有圖只有專有及共用兩種;故屋突層警察局之機房及民防廣播塔‧應為共用。
	22) 本案辦公棟與住宅棟各自設置管委會分別管理·計畫書附錄p.6-21~25頁圖說係敘明 辦公棟地下層共有專用範圍·惟檢附圖說包含住宅棟共有專用範圍·請修正。計畫書 附錄p.6-44~48頁住宅棟部分亦請併同修正。	22) 已修正並檢附地下層共專有圖說。
	23) 計畫書附錄p.6-9~25頁辦公棟及p.6-42~48頁住宅棟共有專有圖說,共用與供公眾使用圖例顏色相近無法辨識,請重新調整顏色。	23) 已修正
	24) 計畫書附錄p.6-33頁·規約第三條第8項第2款以後之編碼誤植·請修正。 25) 計畫書附錄p.6-52頁·圖6-37圖名與所載內容不一致·請修正。	24) 已修正 25) 已修正
		$ footnote{1}{2}$

II、各單位意見回覆:本府都市更新處(契約規定部分)

編號	審查意見	實施者回應	
	1.公有地主需求部分: (1)契約規定基本辦公空間需求面積(含特殊設計需求, 不含捐增之新店國民運動中心)共22,093m ² ,本次計畫 書附錄p.12-1頁所載公有地主設計面積為22,952.77m ² , 與權利變換計畫更新後分配(主建物)面積不符,請實施	1. (1)已修正。公有單位設計面積為22202.42m²大於公有地主基本需求面積22092.06m²,符合契約規定。	
	者確實依更新後分配面積載入。 (2)計畫書附錄p.12-2~14頁各機關空間面積需求表為 公有地各進駐機關之需求資料,屬內部行政作業無涉 事業計畫內容,請刪除。	(2)已配合修正删除。	
	(3)有關國民運動中心部分:附錄p.13-1頁,運動中心 規劃面積為9,369.66m²與p.11-3頁面積計算表所載 9,571.48m²有所差異,請釐清後修正;另附錄p.13-2 頁所提運動中心設備項目、準則及經費與事業計畫內	(3)國民運動中心面積為9,571.48m²,已修正。	
	容無關,請刪除。 2.公地主汽機車位數需求部分:	2. (1)已修正	
3	(1)契約規定應至少提供洽公機車位100部,公務使用 (含警用)機車位283部,共383部,提送本次審議之計 畫書載明設置機車位549部供洽公及辦公使用,請確實 依契約規定載明機車位需求。		
	(2)有關公地主分回機車位部分,計畫書p.11-85頁將民眾洽公使用機車停車區分散設置,應集中設置。	(2)遵照辦理,民眾洽公使用機車區採集中設置方式。	
	(3)有關機車位設有200*100與75*175兩種尺寸,請實施者補充說明機車位各尺寸設置的數量,因機車位不同尺寸設置數量涉及建管法令等規定,請實施者說明是否符合相關法令檢討。	(3)遵照辦理,目前200*100機車位有409輛,75*175機車位有396輛,符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」之規定。	
	3.有關信託草案部分應參採永和大陳義胞之信託草案內容、研商會議紀錄及更新事業計畫書,納入建築經理公司建立適宜本案可行之續建機制,且明確規範信託	3.遵照辦理,已參採永和大陳義胞案信託契約內容修正本 案信託契約內容。	
	履行細節,請修正補充。 4.有關附錄五實施者所提委託契約資料,請確實納入各 委託廠商合約內容包含簽約金額、雙方用印面等資訊。	4.已修正	13

II、各單位意見回覆:本府都市更新處(承諾回饋事項部分)

審查意見 實施者回應 編號 1. 延伸基地西側北新陸橋之空橋平台: (四) (1) 計畫書p.11-117頁內所述的兩座橋體支撐範圍,請於計畫書補充對應於剖面及立面圖之 1. 延伸基地西側北新陸橋之空橋平台: (1) 遵照辦理,補充天橋剖面及立面圖。 (2) 請實施者確實補充前次審查意見要求之透視圖面(含尺寸)及專業技師簽證。 (3) 請依契約規定補充所需成本。 (2) 遵照辦理,補充天橋剖面及立面圖。 2. 捷運站體地下連通道: (3) 本天橋預估成本為新台幣500萬元。 (1) 查計畫書內3家報價單,所提金額最高5,292,000元捐贈予新北市政府都市更新基金應為 2. 捷運站體地下連誦道: 未稅金額,本項回饋金額原意應係指施作本項工程所應花費金額(或冠德委託營造廠施作本 (1) 遵照辦理,納入5%營業稅計算捐贈予新北市都市更新基金,合計共5,556,600元。 項工程所應負之總額),故該項回饋金額應包含5%營業稅較似合理,請修正。 (2) 計畫書附錄36各事業機構來文顯示,中華電信與台灣電力公司函文所附本案基地範圍確 (2) 本案五大管線佈線位於地面下30CM~150cm範圍,本案連通道部份為地下約10~15米範圍, 有管線分布,請說明為何未將遷管費用納入估價,所需成本請補充專業技師簽證。 故該地下連通工程無涉該管線之遷移。 (3) 自來水事業處函文說明請實施者補充相關圖說後,再提供本案範圍所涉管線圖資,請實 (3) 已補充 施者確實補正。 3. 3. 設置100輛You-bike空間: (1) 本案回饋100輛You-bike停車空間,其空間尺寸為67cmx185cm,符合車位設置多柱連接長度 (1) 計畫書中You-bike圖說及尺寸標示不清楚,請提供詳細圖說內容及所需成本,並請於全 及深度規定。 區配置圖標示You-bike設置位置。 (2) 本案採預留You-bike所需電力及電信管線方式設置。 (2) 請實施者說明是否依交通局規定預留電力電信管線,並請交通局確認本案設置內容是否 符合相關規定。 4. 設置至少20席座位之聯合服務櫃檯: (1) 辦公棟3F聯合服務中心設22席(含運動中心櫃檯2席) (1) 計畫書附錄p.17-1頁已設置21席聯合服務櫃檯,請依契約規定補充所需成本。 (2) 已取消誤植部分 (2) 計畫書附錄p.17-1頁附圖17-1聯合服務櫃檯設置示意圖中,各機關名稱載明「派出所公 所」及「警察局公所」應為誤植,請修正。 5. 提供超過100坪圖書空間及15,000冊藏書之遠見圖書館: 5. 提供超過100坪圖書空間及15,000冊藏書之遠見圖書館: (1) 取消住宅棟一、二層之遠見圖書館,另於辦公棟19層設置435.45m²(131.72坪)遠見圖書館,提 (1) 計畫書p.20-2頁載明公益設施設置面積為130.69坪,與附錄p.18-1頁所載125.44坪之數 供辦公及社區居民使用,並由辦公棟管委會管理及維護。 值不同,請釐清。 (2) 已取消收費 3 (2) 本項為實施者承諾所提供之公益空間,卻訂定社區以外人員使用需收費(100元/小時), 與承諾回饋精神不符,請修正。 (1) 本次修正為4公尺人行徒步空間,並補充圖說及告示牌位置。 6. 留設基地內東西向8公尺寬人行徒步空間: (2) 8公尺寬人行徒步空間係屬建築設計規劃方案,並無實際成本產生。 7. 遵照辦理, 並以專章說明綠建築評估說明。 (1) 計畫書所附東西向8公尺寬人行徒步空間之圖示缺少比例尺及圖說,請補充比例尺及圖 說,另開放空間告示牌圖不清楚,請以彩色圖說呈現。 (2) 請實施者依契約規定補充所需成本。 8. (1) 依現況外觀初步判斷中華電信機房有部分違章建築情形, 7. 取得黃金級綠建築候選證書:請依承諾回饋事項辦理並納入專章說明,並請依相關法令 如雨遮頂棚等構造。 檢討確實取得綠建築黃金級標章。 (2) 配合圖說調整。 8. 中華電信機房外牆維護拉皮: (3) 配合修正辦理。 (1) 請實施者釐清中華電信機房是否有違章建築等情形,請於計畫書內以圖表方式檢討說明 (4) 依契約規定所需成本約1160萬,外牆拉皮施作工程期程則 (2) 計畫書附錄p.20-1頁圖20-1圖說不清無法辨識,請修正。 配合本案園區相關審查作業期程進度,預計於拆除執照取 (3) 請實施者補充整建維護之外觀材質圖說·另請於附錄p.20-2頁詳細補充整修前後之差異 得後進行。 性說明。 9. 已補充 (4) 請實施者依契約規定補充所需成本細項及施工期程。 10. 已重新檢視內容 11. 遵照辦理,後續將於各階段設置前將設置內容以工作計畫書形式提送更新處審核。 9. 設置LED資訊牆作為政策宣導及活動宣傳窗口:請於附錄p.21-1頁詳細標示設置位置。 10. 定期舉辦都市更新教育課程及講座:請重點說明辦理情形,毋須將工作計畫書內容載入。 11. 興建前、興建期間及興建完竣後之實體展示空間設置內容: 經檢視已將不同階段的設置 内容納入事業計畫內,另請實施者於各階段設置前將設置內容以工作計畫書形式送請作業 單位審核。

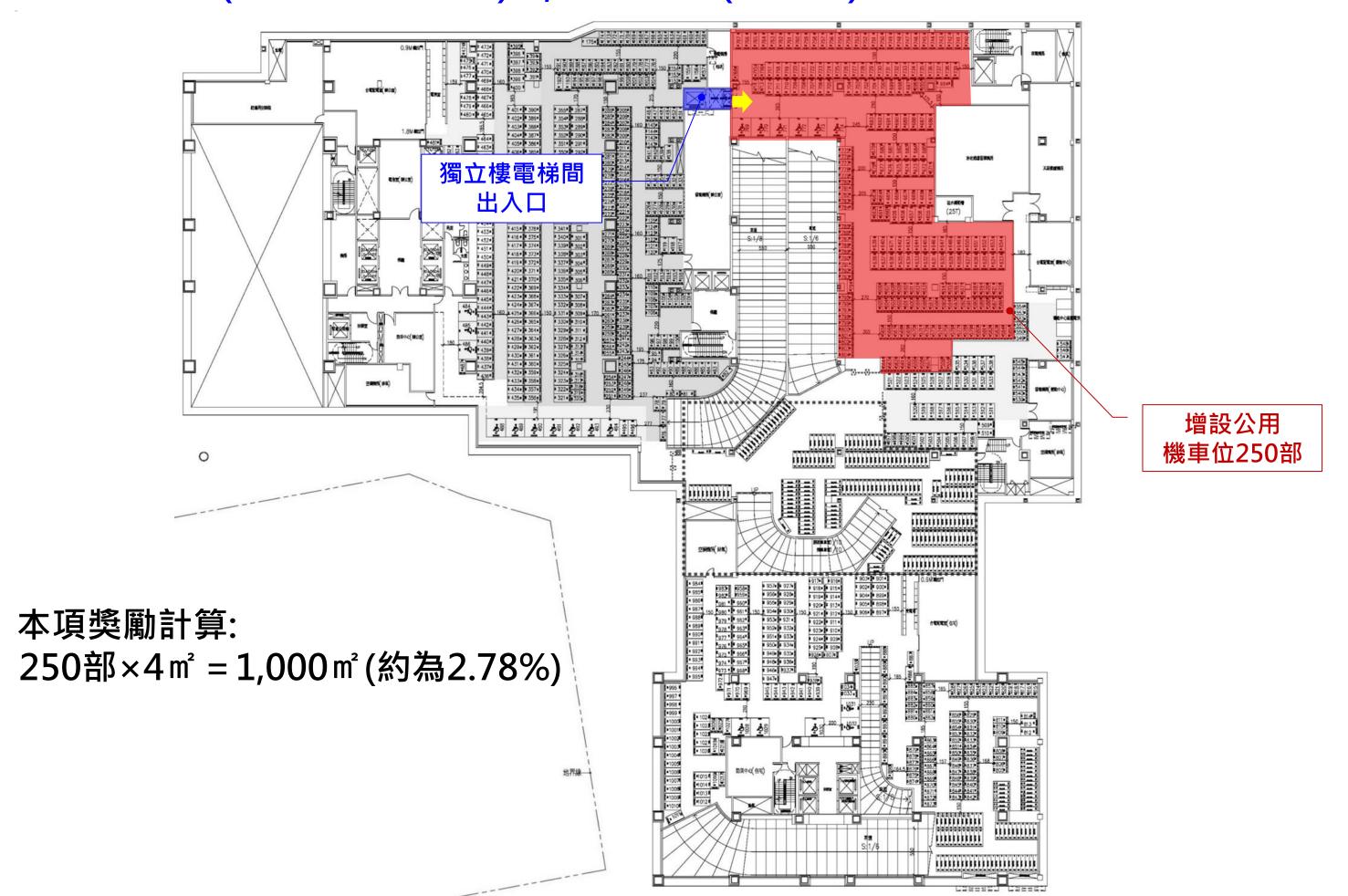
二、事業計畫說明

- (一) 申請容積獎勵概算
- (二) 財務計畫 | 共同負擔及收益分析

申請容積獎勵項目		報核及公	展版	第1、2次小組版		第3、4次小組版		本次提送小組版		
		獎勵面積 (m²)	比率 (%)	獎勵面積 (m²)	比率 (%)	獎勵面積 (m²)	比率 (%)	獎勵面積 (m²)	比率 (%)	
	2	更新後供社區使用之公益設 施(免計容積)	452.61	1.26	432.04	1.20	414.69	1.15	_	-
		5-3機車停車位(增設公用 250部)	900.00	2.49	988.00	2.74	1,000.00	2.78	1,000.00	2.78
	5	5-5鄰地及鄰棟間隔	1,800.58	5.00	1,800.58	5.00	1,800.58	5.00	1,800.58	5.00
都市更新容		5-7基地內公共通道	1,080.35	3.00	1,080.35	3.00	1,080.35	3.00	453.74	1.26
	7	更新單元建物符合綠建築標 章	2,880.93	8.00	1,080.35	3.00	1,080.35	3.00	_	-
I 積 獎 勵	8	更新地區(單元)公告之時 程獎勵	3,601.17	10.00	3,601.17	10.00	3,601.17	10.00	3,601.17	10.00
	9	更新單元規模	5,401.75	15.00	5,401.75	15.00	5,401.75	15.00	5,401.75	15.00
	12	為促進都市更新事業之辦理: 合法四層樓以上之建築物	947.86	2.63	947.86	2.63	947.86	2.63	947.86	2.63
		更新容積獎勵小計(不含編號2)	16,612.64	46.12	14,900.06	41.37	14,912.06	41.41	13,205.10	36.67
	土地使用管制獎勵 (國民運動中心+黃金級綠建築)		10,803.51	30.00	10,803.51	30.00	10,803.51	30.00	11,883.86	33.00
		合計	27,416.15	76.12	25,703.57	71.37	25,715.57	71.41	25,088.96	69.67

備註:實際獎勵值仍須依新北市政府審議結果為準

5-3機車停車位(增設公用250部):1,000.00㎡(2.78%)

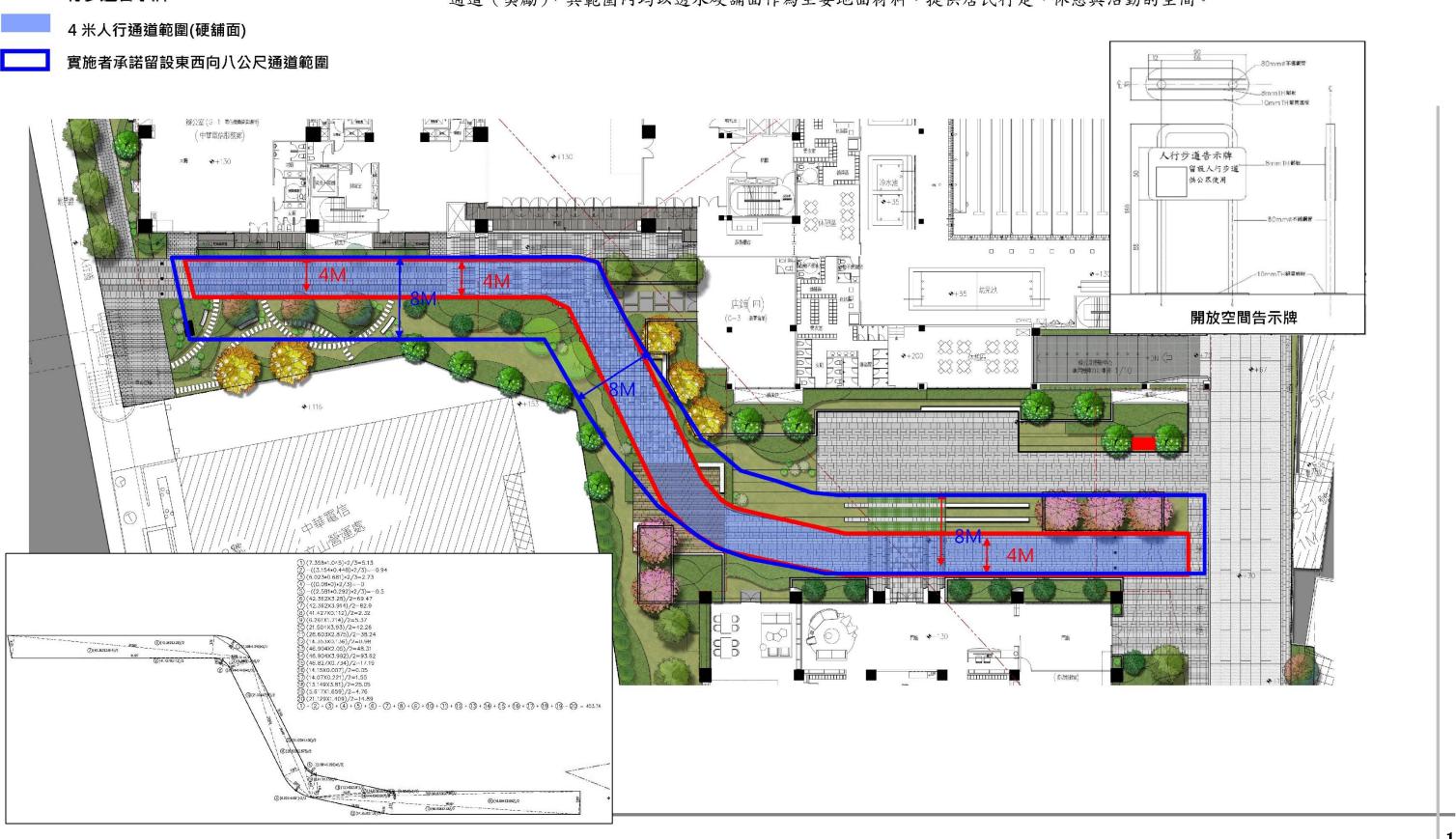


17

5-7基地內公共通道:1,080.35㎡ (3%)

供公眾通行之人 行步道告示牌

本案爭取都市更新提供基地內通道獎勵,於依契約承諾留設八米人行徒步開放空間內,配置淨寬至少四米之人行通道(獎勵),其範圍內均以透水硬舖面作為主要地面材料,提供居民行走、休憩與活動的空間。



土管獎勵:國民運動中心10,803.51m² (30%)

項目	數量	單位	備註
二樓以上平均銷售單價(A)	555,838	(元/坪)	
單位建築成本(B)	170,800	(元/坪)	
單位銷售費用(C)	8,540	(元/坪)	C=Bx5%
單位管理費用(D)	10,248	(元/坪)	D=Bx6%
銷售淨利(E)	366,250	(元/坪)	A-B-C-D
本案基準容積	36,011.70	m²	
捐贈公益設施土地成本B1	513,498,214	元	9,771.05㎡/122,990.07 ㎡*12003.90㎡* 178萬/坪
興建成本及設備設施 裝修費用B2	504,840,840	元	9,771.05m²*51,667元/m²
(B1+B2)x1.2倍後(F):	1,222,006,865	元	
中善灾痔將勵伯 <i>(C</i>):	3,336.54	坪	G=F/E
申請容積獎勵值(G):	11,029.88	m²	
獎勵比例:	30.63%	已超出上	限,故以30%為申請獎勵額度

本項獎勵計算方式

$$A = \frac{(B1+B2+B3) \times 1.2}{(C1-C2-C3)}$$

A:捐贈國民運動中心之獎勵容積(≦法定容積之30%)

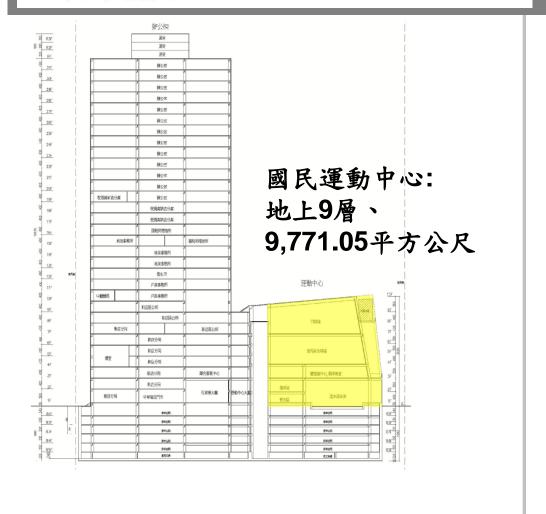
B1:捐贈國民運動中心土地成本

B2:興建成本及設備設施裝修費用

B3:提供管理維護基金

C1: 二樓以上更新後平均單價

C2:單位興建成本 C3:單位管銷費用



因11,029.88㎡ (30.63%) > 30%,本案申請36,011.70㎡ ×30%=10,803.51㎡,符合規定。

二、財務計畫(更新成本)

總項目	項目	報核及公展版	第1、2次小組版	第3、4次小組版	本次提送小組版
	重建費用	68億4,605萬元	67億2,352萬元	67億4,338萬元	65億5,092萬元
	公共設施費用	_	_	_	_
費用	申請各項建築容積獎勵後 續管理計畫相關經費及相 關委辦費				_
	小計	68億4,605萬元	67億2,352萬元	67億4,338萬元	65億5,092萬元
	調查費(含都市更新規劃費 、不動產估價費、土地鑑 界費、鑽探費、鄰房鑑定 費等)	2,289萬元	2,289萬元	1,950萬元	1,950萬元
	更新前測量費	25萬元	25萬元	25萬元	25萬元
	土地改良物拆遷補償費	1億8,643萬元	1億8,643萬元	1億8,611萬元	1億8,611萬元
權利變 換費用	占有他人土地之舊違章建 築拆遷補償費	_	_	_	_
	拆遷安置費	3億2,483萬元	3億2,483萬元	3億2,734萬元	3億2,734萬元
	地籍整理費	572萬元	554萬元	604萬元	604萬元
	審查費用	32萬元	32萬元	32萬元	32萬元
	其他必要之費用	227萬元	287萬元	287萬元	287萬元
	小計	5億4,270萬元	5億4,312萬元	5億4,243萬元	5億4,243萬元
貸款利息		3億2,171萬元	3億1,651萬元	3億1,732萬元	3億0,913萬元
稅捐		3億2,010萬元	3億1,396萬元	3億1,864萬元	3億0,729萬元
管理費用		14億2,060萬元	13億9,884萬元	14億0,390萬元	13億6,829萬元
	本案更新成本總計	94億5,115萬元	92億9,529萬元	93億3,209萬元	90億7,802萬元

二、財務計畫(收益分析)

項目	報核及公展版	第1、2次小組版	第3、4次小組版	本次提送小組版				
結構	SRC	SRC	SRC	SRC+鋼骨				
樓層數	辦公住宅B5-32F 運動中心8F	辦公住宅B5-31F 運動中心9F	辦公住宅B5-31F 運動中心9F	辦公B5-31F 住宅B5-30F 運動中心9F				
工程造價	183,736元/坪	173,296元/坪	173,250元/坪	170,800元/坪				
單價	辦公568,829元/坪 住宅687,622元/坪 店面814,017元/坪 車位2,027,520元/部	辦公559,052元/坪 住宅686,330元/坪 店面766,973元/坪 車位2,029,984元/部	辦公589,625元/坪 住宅712,408元/坪 店面820,077元/坪 車位2,030,894元/部	辦公563,323元/坪 住宅678,079元/坪 店面999,379元/坪 車位2,031,463元/部				
管銷費率	人事5%、銷售5.47%、風險6%	人事5%、銷售5.47%、風險6%	人事5%、銷售5.47%、風險6%	人事2.5%、銷售5.47%、風 險6%				
更新後總銷金額	186億4,317萬	183億7,162萬	190億1,949萬	180億1,386萬				
共同負擔比例	50.69%	50.60%	49.07%	50.39%				
土地所有權人更 新後應分配價值 (以55%計算)	102億5,374萬	101億0,439萬	104億6,072萬	99億0,762萬				
■ 收入分析: 本刻	案依瑞普國際不動產估價	師事務所鑑價結果核計。						

21

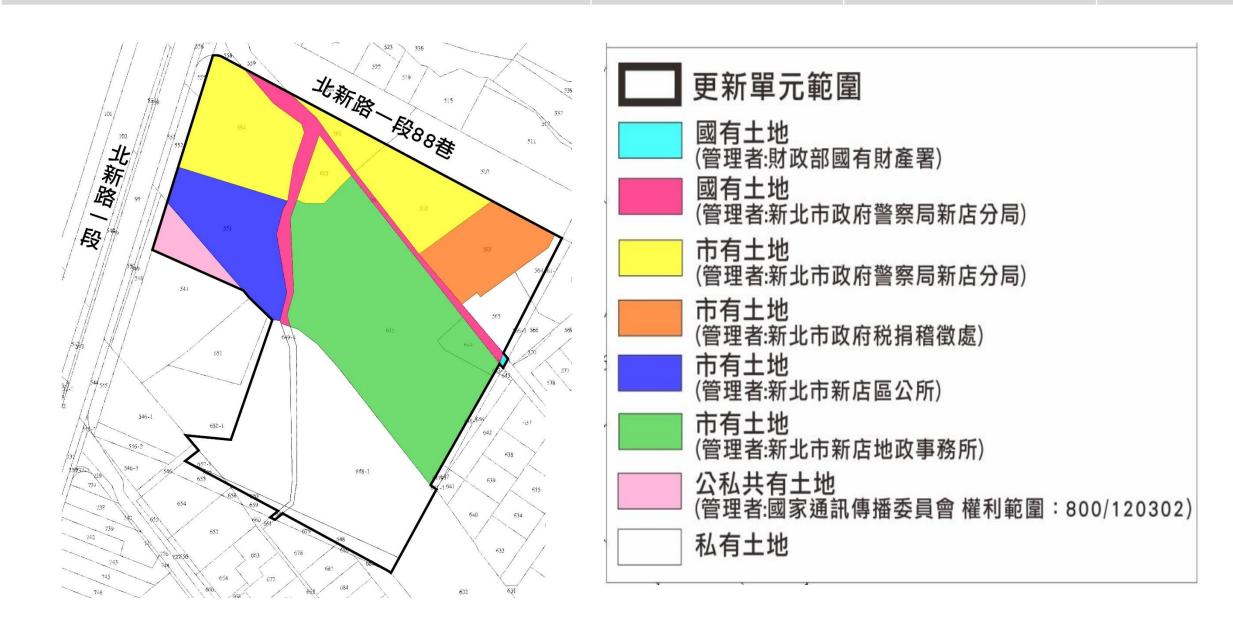
其他依據「新北市都市更新案件實施者提供資訊服務與資訊揭露處理要點」 應載明事項



地籍現況

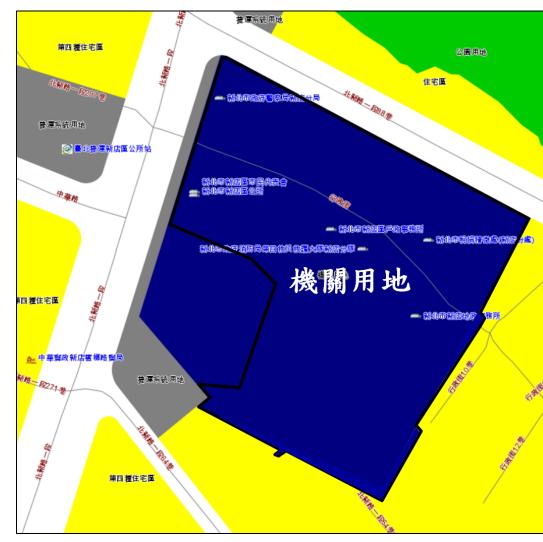
■ 新北市新店區行政段645地號等21筆,土地總面積為12,003.90㎡(實際面積以地籍分割後產權登記面積為準)

土地權屬		土	人數		
		面積 (m²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
	中華民國	561.54	4.68	1	10.00
公有土地	市有土地	7,596.94	63.29	1	10.00
	鄉(鎮市區)有地		<u> </u>	_	
私有土地		3,845.42	32.03	8	80.00
合計		12,003.90	100.00	10	100.00

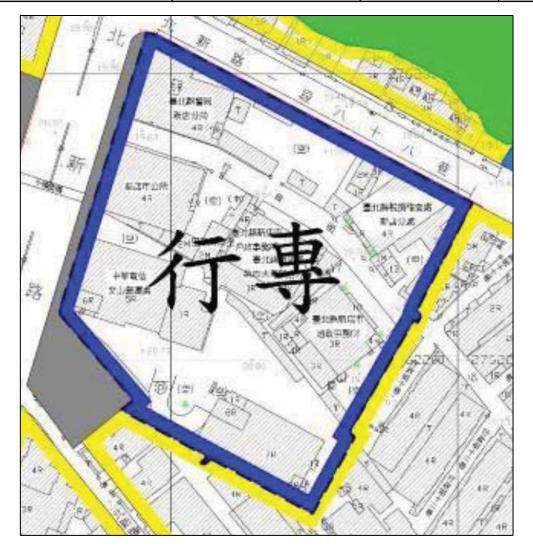


本案細部計畫於民國102年7月22日經新北市都市計畫委員會第35次會議審議修正後通過, 俟都市更新事業計畫經公開展覽後,再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施併同 發布實施。

使用分區	地號	土地面積(m²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法容容積(m²)
行政園區 特定專用區 (預定核定版)	547(部份)、553、554、560、561、562、 563、564、565、607-1、644、645、648、 648-1、649、649-1、650、650-1(部份)、 652、652-1及665地號等21筆土地	12,003.90	50%	300%	36,011.70
合計	21筆土地	12,003.90			36,011.70

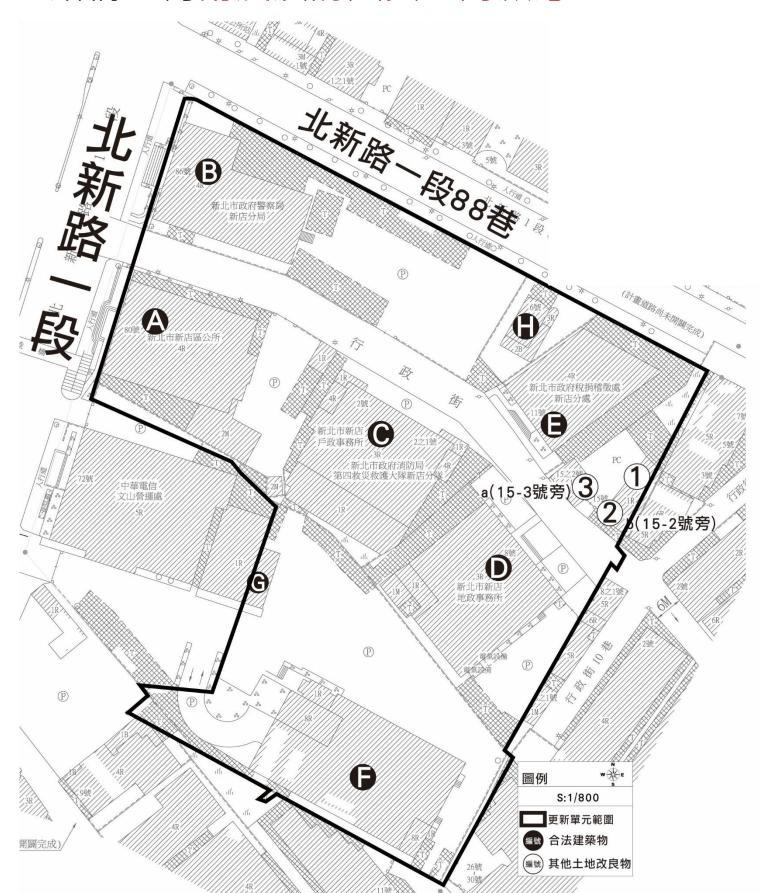


目前土地使用分區:機關用地及第四種住宅區



預定核定版土地使用分區:行政園區特定專用區

- ■更新單元範圍內計有8棟合法建築建築物,3棟其他土地改良物,建物老舊。
- ■結構上有耐震及防火安全的顧慮。



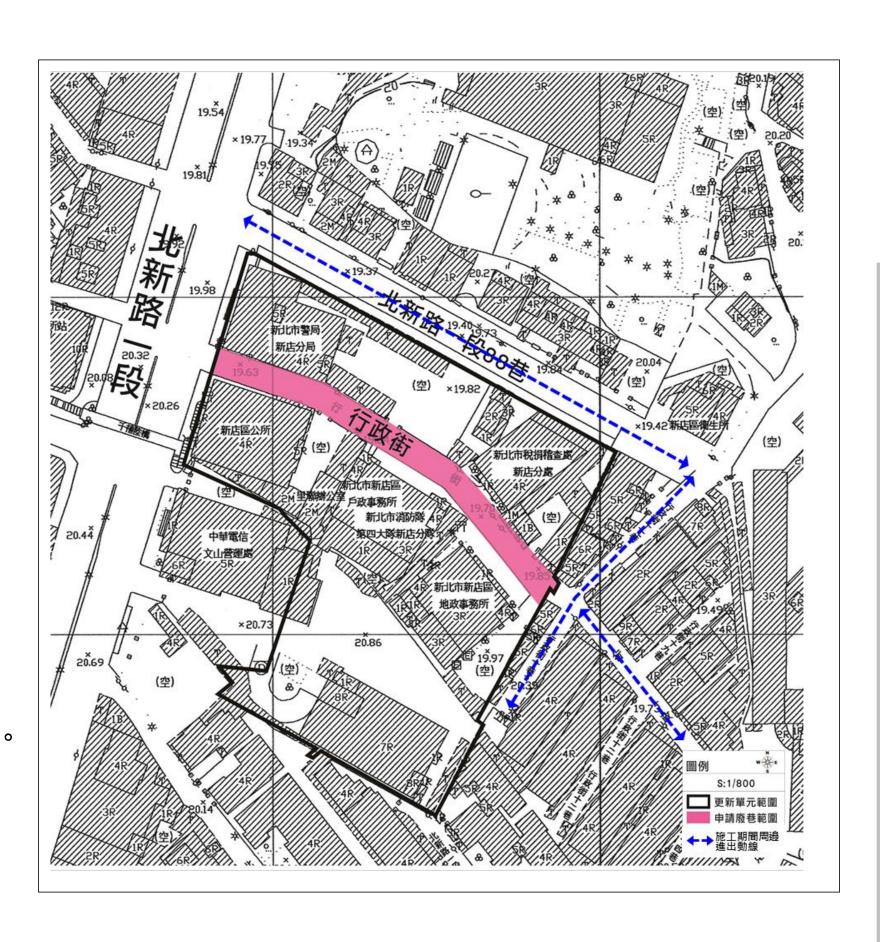
合法建築物

編號	建號	建物門牌號碼	層數	層次	主要建材	
Α	1189	北新路一段80號	4	1~4	鋼筋混凝土造	
В	1193	北新路一段86號	4	1~4	鋼筋混凝土造	
	1389	行政街2號	თ	1	鋼筋混凝土造	
C	1390	行政街2號二樓	3	2	鋼筋混凝土造	
	1391	行政街2-1號三樓	თ	3	鋼筋混凝土造	
	1392	行政街2-2號三樓	თ	3	鋼筋混凝土造	
D	1388	行政街8號	3	1~3	鋼筋混凝土造	
Е	1194	行政街11號	4	1~4	鋼筋混凝土造	
F	1399	北新路一段 72 號	7	1~7、	鋼筋混凝土造	
Г	1399	九利 60 4文/25流	,	B1~B3	判9月1/比/秋1上29	
G	1400	北新路一段72號	1	1	鋼造	
Н	2545	北新路一段88巷6號	2	1-2	加強磚造	

其他土地改良物

編號	類型	門牌	樓層數	建材
1	無建號	行政街15號	1	加強磚造
2	無建號	行政街15之2號	1	加強磚造
3	無建號	行政街15之3號	1	加強磚造

- ■本更新單元內現有巷道為行政街,非屬都市計畫道路,依據新北市政府102年7月擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫書(預定核定版)規定,廢除範圍內既有道路-行政街。
- ■前述細計並規範範圍東側自基地線退縮建築留設8公尺通道,供原行政街車流通行使用,延續東西向往來通道,更新後無影響周邊交通動線通行,而更新期間周邊住戶亦可透過行政街17巷及北新路一段88巷通往北新路一段。



■ 都市計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案目前土地使用分區屬機關用地及第四種住宅區,其都市計畫為「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)計畫」,土地使用分區預定變更為行政園區特定專用區:
 - ◆ 民國100年11月1日內政部都市計畫委員會第767次會議審議通過之「變更新店都市計畫(部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區)書」(預定核定版)範圍內。
 - ◆ 民國102年7月22經新北市都市計畫委員會第35次會議審議修正通過「擬定新店都市計畫 (行政園區特專用)細部計畫案」(預定核定版)範圍內。
- 有關土地使用強度及使用組別皆依前述預定變更之計畫內容規定辦理。

■ 使用分區強度

	變更前土	地使用強度	變更後土地使用強度		
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	
機關用地變更為 行政園區特定專用區	50%	250%	50%	300%	
第四種住宅區變更為 行政園區特定專用區	50%	300%	50%	300%	

■ 土地使用分區變更回饋方式

機關用地變更為行政園區特定專用區,依下列公式計算回饋金額,並以等值樓地板面積捐贈予新 北市政府。

應回饋金額=變更基地土地面積x24%x(1+40%) xV

V=建築基地申請開發或變更使用當期之公告土地現值

如申請基地無法提供適當之樓地板面積,經新北市政府同意得改以現金方式繳納。

■有關回饋時機說明

- ▶ 捐贈之樓地板面積應於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備及裝修後移交接管,並應於建築物興建完成後將產權登記為新北市所有,其不足之差額應於產權登記前以現金方式繳納。
- 以代金方式繳納者,應於申請開發或變更使用時一次全部回饋完竣。
- 採行都市更新權利變換方式開發時,變更回饋方式應納入權利變換計畫執行,應於申請開發或變更使用時一次全部回饋完竣。

編號	土地所有權人及 權利變換關係人	權利價值來源 說明及地號	 變更前使用分區 	土地面積	104年公告現值(元/㎡)	104年公告現值總值(元)	應繳納都市計畫 變更回饋金(元)	應繳納都市計畫 變更回饋金(元)
		547地號	機關用地	1.70m²	183,000	311,100	104,530	
1	中華民國	560地號	機關用地	553.41m²	183,000	101,274,030	34,028,074	34,527,972
		607-1地號	機關用地	6.43m²	183,000	1,176,690	395,368	
		553地號	機關用地	1,022.42m²	183,000	187,102,860	62,866,561	
		554地號	機關用地	1,162.35m²	183,000	212,710,050	71,470,577	
		561地號	機關用地	202.01m²	183,000	36,967,830	12,421,191	
2	新北市	562地號	機關用地	746.67m²	183,000	136,640,610	45,911,245	467,120,648
2	11117111	563地號	機關用地	769.95m²	183,000	140,900,850	47,342,686	407,120,040
		644地號	機關用地	169.42m²	183,000	31,003,860	10,417,297	
		645地號	機關用地	3,317.67m²	183,000	607,133,610	203,996,893	
		665地號	機關用地	206.45m²	183,000	37,780,350	12,694,198	
		547地號	機關用地	253.46m²	183,000	46,383,180	15,584,748	
		648地號	住宅區	158.38m²	183,000	28,983,540		
	中華電信 股份有限公司	649地號	住宅區	9.01m²	183,000	1,648,830		
3		650地號	住宅區	35.56m²	183,000	6,507,480		197,379,555
	双切月代公司	648-1地號	機關用地	1,885.11m²	183,000	344,975,130	115,911,644	
		649-1地號	機關用地	112.20m²	183,000	20,532,600	6,898,954	
		650-1地號	機關用地	959.28m²	183,000	175,548,240	58,984,209	
4	宏遠物業	652地號	住宅區	5.49m²	183,000	1,004,670		1,374,257
4	股份有限公司	652-1地號	機關用地	22.35m²	183,000	4,090,050	1,374,257	1,374,237
5	林〇志	564地號	機關用地	26.03m²	183,000	4,763,490	1,600,533	6,004,918
3	17.076	565地號	機關用地	71.63m²	183,000	13,108,290	4,404,385	0,004,510
6	林○綻	564地號	機關用地	26.03m²	183,000	4,763,490	1,600,533	6,004,918
O	14 O TALE	565地號	機關用地	71.63m²	183,000	13,108,290	4,404,385	0,004,518
7	林〇鈞	652地號	住宅區	2.75m²	183,000	503,250	-	687,436
,	小小〇五	652-1地號	機關用地	11.18m²	183,000	2,045,940	687,436	067,430
8	林〇偉	564地號	機關用地	26.03m²	183,000	4,763,490	1,600,533	3,068,866
		565地號	機關用地	23.88m²	183,000	4,370,040	1,468,333	
9	林〇智	565地號	機關用地	47.76m²	183,000	8,740,080	2,936,667	2,936,667
10	林〇鈞	564地號	機關用地	26.03m²	183,000	4,763,490	1,600,533	6,004,918
	イヤンサン	565地號	機關用地	71.63m²	183,000	13,108,290	4,404,385	
- 合計				12,003.90m²		2,196,713,700	725,110,155	725,110,155 —

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為重建區段,並以一次整體開發執行重建計畫,且以權利變換方式實施都市更新事業,於原址重建辦公、店面、國民運動中心及住宅大樓。

■ 費用分擔原則

- > 都市更新事業之各項申請程序由實施者冠德建設股份有限公司具名辦理
- ▶ 相關費用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表規定辦理
- ▶ 土地所有權人則按其權利價值比例共同負擔,並以權利變換後應分配之土地及建物 折價抵付

■ 分配方式

土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含都更獎勵、土管獎勵等),並予 以選配更新後之房屋及車位。

■計畫目標

- 配合政府都市發展政策,將本更新地區發展為多功能複合式行政園區。
- ▶ 導入低碳綠色生活區,土地資源有效配置,興建新北市南區行政中心。
- 改善實質環境,形塑優質可親之都市開放空間,提升整體都市環境景觀。
- ▶ 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後	
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展	
	都市景觀	未能配合政府設施	嶄新地標建物	
	地區效益	各行政單位分散	土地資源有效配置,創建新北市南區行政中心	
地主及民眾	社區品質	建物老舊	嶄新社區	
	都市防災	無助益	留設開放空間可供作鄰里救災防災空間	
	環境永續	未考量建築節能	打造建築節能之綠色新生活	
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境	
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力	
	競爭力	持續經營	提昇都市更新競爭力	

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益,創造多贏的局面

■地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理:

- 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物,實施者應於權利變換核定發布日 起十日內,通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或 法院強制執行者,並應通知代管機關或執行法院。
- ▶ 前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日,不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費係依「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」規定辦理,另補償單價以1,000元/坪/月之租金單價提列。

總更新時程約需6.58年 (簽訂契約至更新成果備查)

	項目	階段主要工作	月數	完成年月	
	1	簽訂實施契約	1	103/10	
	2	提送事業及權利變換計畫草案	5	103/11-104/3	
	3	事業及權變計畫草案核定	1	104/4	
	4	完成公聽會、分配暨提送事業及權變計 畫報核	2	104/4-104/5	
	5	事業及權變計畫核定	14	104/6-105/7	j
6 7	6	與信託銀行簽訂信託契約	1	105/8	_
	7	提送建築師、營造廠商資格明文件	1	105/8	
	8	建造執照申請	2	105/8-105/9	
	9	建造執照核准	1	105/9	
11	10	土地補償金發放作業	1	105/8-105/9	
	11	提送工程人員、施工安全等資料	1	105/10	
	13	主管機關核備至正式開工	2	105/10-105/11	
	14	工程施工至取得使用執照	42	105/12-109/5	
	16	地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差 額價金繳納或領取、囑託登記	4	109/6-109/9	
	17	繳交保固保證金	1	109/10	
	18	成果備查完成	1	109/11	

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關:內政部營建署

□ 地址:台北市松山區八德路2段342號

□ 電話:(02)8771-2345

機關:新北市政府都市更新處

□ 地址:新北市板橋區漢生東路266號

□ 電話:(02)2950-6206

□ 法令園地網站:http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home

■ 連絡窗口

實施者:冠德建設股份有限公司

□ 地址:台北市和平東路三段131號

□ 電話:(02)2378-6789

規劃單位:弘傑不動產事業股份有限公司

地址:臺北市長安東路二段81號9樓之5

□ 電話:(02)2507-1910

■ 更新案專屬網站:

http://www.kindom.com.tw/index.php?target=redevelopment-casedetail.php&sn=7

簡報結束