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3次都市更新暨第2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8月24日

簡報大綱

一、第一次專案小組審查意見回應

二、事業計畫說明

三、意見回應說明

(一)作業單位初核意見

(二)提案討論事項回應

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、第一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

II、各單位意見回覆

(1)財政部國有財產署北區分署
(2)新北市政府城鄉局開發管理科
(3)新北市政府財政局

I、委員綜合意見-都市更新: (一)計畫書內容

編號	審查意見	實施者回應
1	有關本案地主中華電信股份有限公司所提意見，請實施者妥與溝通協調，俾利本案推動進程。	遵照辦理，實施者將持續與中華電信溝通協調。
2	有關本案依都市計畫規定於基地東側留設之8公尺通道部分，該通道南側部分得否與北新路一段64巷39弄連通，該部分未來串連情形請於計畫書清楚敘明。	本案規劃東側8M公共通道並無聯通北新路一段64巷39弄，先行以防撞導桿與活動式綠籬阻隔，只限行人通行，汽機車無法通行，併於通道末端設9Mx9M迴車空間，以利車輛迴轉減少擁塞現象，詳細圖說將由後續建築簡報說明。
3	本案依使用性質規劃辦公棟及住宅棟大樓，後續將分別設置管委會並訂定公寓大廈管理規約，惟有關本案設置綠建築、基地內通道、人行步道、遠見圖書館、You-bike等供公眾使用部分，後續維護管理如何分管，請於計畫書清楚敘明，並於公寓大廈管理規約清楚載明各管委會之管理權責，避免日後產生爭議。	本案未來將設辦公棟與住宅棟兩個管委會空間，其中綠建築維護基金依辦公及住宅使用比例分擔；基地內通路及人行步道則以使用者區域劃分不同管委會權責範圍；公益設施（遠見圖書館）由住宅棟管委會負責管理及維護；U-bike停車空間日後則統一交由新北市政府統籌及使用，詳細圖說將由後續建築簡報說明。
4	本案涉及都市計畫變更之義務及實施者承諾回饋事項等部分，請於計畫書分別清楚敘明，並於相關圖說分別標示。	已補充於事業計畫書CH20及各附錄
5	本案公寓大廈管理規約就連接陸橋之平台空間、增設機車停車空間等訂定開放管制時間，有關開放管制時間請與後續管理單位確認。	辦公棟連接陸橋之戶外平台空間全天皆無管制時間，室內門部分則開放管制時間為8:00am-22:00pm；增設機車停車同辦公棟機車、自行車開放管制時間，為6:00am-24:00pm。
6	考量警察機關之人力及內部配置內容涉及國家安全，有關本案相關文件是否應予隱匿，請釐清。	遵照辦理
7	事業計畫書p.11-88頁地下二層編號617停車位位於警察局專用停車區中，該車位係屬警察局專用或一般使用，請釐清標示；事業計畫書p.11-90~94頁地下三至五層之車位編號請放大標示；事業計畫書p.11-85頁地下一層之機車位編號多處誤植，且圖面檢附不完整，請修正。另多處書圖誤植部分亦請併同修正	編號617車位為警用車位；地下三至五層之車位編號已配合放大標示；另針對書圖誤植部分已修正。

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
1	社區公益設施應係考量週邊社區需求設置，既經人陳意見表示本案基地旁已設有公立圖書館本案所設之遠見圖書館是否申請免計容積部分請實施者再行衡酌。另有關本案設置之遠見圖書館其後續維護管理及收費標準等應於公寓大廈管理規約中清楚敘明，並就實施者承諾未來三年內每月定期更新新書部分後續如何執行，亦請於計畫書清楚敘明。	基地鄰近新店北新圖書閱覽室，其係專為以兒童為主題設計的圖書閱覽室，本案另設置一良好舒適之圖書館設施，可提供周邊社區更多的閱讀空間，可以提供更多元化類型的圖書館。 有關本案設置之遠見圖書館其後續維護管理及收費標準已於公寓大廈管理規約中清楚敘明，實施者承諾未來三年內每季定期更新新書60冊，已載明於計畫書中。

新店北新圖書閱覽室簡介

新店北新圖書閱覽室於民國89年12月24日開館，民國93年公共圖書館空間及營運改善工程將原來的視聽館改成自修室，成為學子溫習功課的好場所。民國97年重新裝修則更名為兒童館，面積約二十餘坪，期刊則有22種，並逐年增購精采有趣的童書，來滿足兒童的求知領域，另外每個月還有舉辦彩虹故事屋說故事時間，是新店專為兒童設計的圖書閱覽室。

遠見圖書館

本案於住宅棟設置1、2層提供社區使用之公益設施遠見圖書館，且設置獨立出入口，約為125.44坪，並提供1.5萬冊藏書，免費供新店區民登記使用，並承諾三年內每季更新60冊新書，並建置書桌、書櫃、閱讀椅等必要設備及電腦圖書管理系統，供社區及鄰里居民使用。

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
2	有關申請A5鄰棟間隔之都市防災獎勵部分，請依規定檢附本府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，並請於圖說標示本案建物鄰地境界線、建築線及兩棟建物之實際距離。	配合修正補充消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，並標示相關距離尺寸，詳細圖說將由後續建築簡報說明。
3	有關增設機車停車位獎勵部分，實施者承諾後續將捐贈予市府，因該部分設置於地下一層樓，後續產權如何獨立登記，請釐清。	依據地籍測量實施規則284Ｉ： 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。 依其他案例，於共專有圖說將[捐贈機車位]劃為專有部分並列明[捐贈機車位]面積檢討(算式)及於圖說記明[捐贈機車位]字樣，於後續地政登記時可減少爭議。
4	有關本案申請基地內通道獎勵部分，考量本案綠化量甚為不足，請實施者再行衡酌本項獎勵之申請，並調整You-bike設置位置。另事業計畫書p.10-2頁與p.10-10頁所載面積不同，且事業計畫書p.10-10頁面積計算圖中，編號13之尺寸標示不清，計算式亦有誤植，請併同修正。	本案綠化量將符合法令規定，故本案申請基地內通道獎勵部分，擬請委員會同意。 U-bike停車空間已配合景觀作位置調整，圖說及尺寸標示不清部分已配合修正。 詳細圖說將由後續建築簡報說明
5	有關國民運動中心獎勵部分，計算式中各項費用請檢附提列依據。	本案已載明獎勵計算式於事業計畫書中p.10-4

第一次專案小組審查意見回應

I、委員綜合意見-都市更新: (三)綠建築部分

編號	審查意見	實施者回應
1	本案於104年5月15日申請報核，綠建築評估應採用2012年版本檢討，本案更新後規劃辦公棟及住宅棟大樓，在計算上應以BC版為主，並納入RS版。目前擬申請黃金級綠建築標章取得3%獎勵，有關本案指標檢討，計畫書p.12-28頁載明申請8項指標與今日簡報第17頁載明之7項指標不符請釐清修正。另計畫書指標檢討中，未見廢棄物減量指標檢討表格，請於計畫書補充敘明。	BC版與RS版主要有細項檢討規則差異的是日常節能、室內環境兩指標，本案會以RS版規則檢討住宅棟的得分之後，根據BC版的配分比重修正，再與辦公棟及運動中心棟作樓板面積權重平均，作為最後的得分。根據評估本案確定將申請除生物多樣性指標之外的八項指標，並在修正版的報告書中補加入廢棄物減量指標的評估表，詳細圖說將由後續建築簡報說明。
2	事業計畫書p.12-29頁綠化量指標，大喬木與小喬木之數量合計為205株，與計畫書p.12-10頁所載180株數量不符，請釐清修正。另本案綠化量分數偏低，建議得以立體綠化方式辦理，以提高本項指標分數。	本案已增設立體綠化項目以提高指標分數，詳細圖說將由後續建築簡報說明。
3	事業計畫書p.12-30頁基地保水指標，取得本項指標分數主要係因於基地內設置地表面積200平方公尺之地下礫石處理其中包含300立方公尺之地下礫石處理，惟於計畫書p.12-8、10頁之景觀圖說中未見地下礫石處理之空間，若本案未設置前開礫石處理之空間，本項指標之分數將會不及格並影響本案取得黃金級標章之分數，故有關本案基地保水設置內容，請於計畫書清楚敘明，並於相關圖說清楚標示。	根據意見在修正版圖面中加入地下保水框架的規劃埋設位置示意，詳細圖說將由後續建築簡報說明。
4	有關二氧化碳減量指標，取得本項指標分數主要係因本案採鋼構造（SC）及高性能混凝土評估，惟本案建物構造係採鋼骨鋼筋混凝土造（SRC），與評估之構造不符，請釐清修正，並請釐清本案兩棟建物是否皆採高性能混凝土建造，請於計畫書清楚敘明，並確實檢討相關指標，以確保本案取得黃金級綠建築標章。	經確認本案為SRC構造建築物，針對此差異修正指標得分與總得分，詳細圖說將由後續建築簡報說明。
5	本案綠建築獎勵僅申請3%，標章部分仍依與市府簽約之承諾取得黃金級標章，故有關綠建築保證金與管理維護費用應以黃金級之標準提列，請修正。	已修正以8%獎勵額度計算保證金及管理維護費用並載明於事業計畫書p.10-3。

I、委員綜合意見-都市更新: (四)選配原則部分

編號	審查意見	實施者回應
1	(1)本案選配原則第1點載明「建議受配人更新後應分配權利價值扣除應繳納都市計畫變更回饋金後再選配適當單元」此部分如何執行 (2)各所有權人應否繳納回饋金部分，請清楚敘明。 (3)另選配原則第2點載明「專屬公地主使用部分，其他權利變換關係人不得選配」，其專屬公有地主部分所指何處？公、私有地主所指為何？其中中華電信股份有限公司得否選配部分，請清楚敘明。	(1)本案建議受配人更新後應分配權利價值中預先扣除應繳納都市計畫回饋金，而由新北市政府超額選配房地(超額總值=預扣之應繳納都市計畫回饋金總值)。 (2)故各所有權人無實際繳納回饋金，而是由更新後應分配權利價值中預先扣除，供新北市政府選配房地。 (3)A.有關選配原則第2點專屬公地主部分，則是指於各層平面圖已標示公部門使用空間用途部分，如警察局、區公所等，地下層車位亦同。 B.公地主是指中華民國及新北市，其他均屬私地主。 C.中華電信股份有限公司屬私地主，亦不可選配專屬公有地主部分。
2	事業計畫書p.13-1頁選配原則（一）4.載明未達最小分配之補償金與應發給之差額價金於權利變換計畫核定後辦理產權總登記時，將另行通知應受補償人領取。此補償金與差額價金發放時間應非於產權總登記時發放，請依規定載明。	已修正，詳事業計畫書p. 13-1。

I、委員綜合意見-都市更新: (五)財務計畫部分

編號	審查意見	實施者回應
1	事業計畫書p.15-7頁營業稅房屋評定標準價格分別以17,500元及26,250元計算，請敘明計算依據，另計算式總值之數額誤植，請修正。	本案係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算，另計算式誤植處已修正，詳事業計畫p.15-7。
2	事業計畫書p.15-7頁銷售管理費係以費率級距計算，本案所載計算式誤植，請修正。	已修正，詳事業計畫p.15-7。
3	事業計畫書附錄5-19、20頁信託契約第21條受益權轉讓部分，依金管會規定都更案之受益權不得單獨轉讓，故本案應不得再做受益權轉讓，請修正，並請實施者詳細檢討信託契約之內容及執行機制後於計畫書清楚敘明。	遵照辦理，將與受託銀行確認本案信託契約依循相關法規辦理。

I、委員綜合意見-都市更新: (六)契約履行部分

編號	審查意見	實施者回應
1	有關本案為串連陸橋設置之空橋部分，請清楚敘明後續空橋與現有陸橋連接情形，並檢附實際模擬透視圖，相關圖說亦請放大標示，俾利檢核。	現有陸橋維持現況，新增設天橋具獨立結構系統，以階梯連接原陸橋2F至辦公棟3F聯合服務中心，增加民眾使用程度，詳細圖說將由後續建築簡報說明。
2	有關本案實施者簽約時承諾回饋事項之捷運站體地下連通道，其報價內容請建築師審核並簽證負責。	承諾回饋事項之捷運站體地下連通道之報價內容，設計建築師已審核並簽證負責，詳事業計畫附錄15。
3	有關本案實施者簽約時承諾回饋事項之興建期間及完竣後實體展示空間，請清楚敘明展示內容、規劃動線及可達成之效益，俾利審核展示空間之合理性。	遵照辦理，有關本案興建期間及完竣後實體展示空間之展示內容、規劃動線及預期效益已補充於報告書，詳事業計畫附錄11。

第一次專案小組審查意見回應

II、各單位意見回覆:財政部國有財產署北區分署（書面意見）

<table>
<tr><th>編號</th><th>意見摘述</th><th>實施者回應及修正情形</th></tr>
<tr><td>1</td><td>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。</td><td>本案已將國有房屋處理方式一併載明於事業計畫書第19-1頁，另亦已修正為國有房地處理方式。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>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。</td><td>本案將補充於計畫書</td></tr>
<tr><td>3</td><td>(1)本案申請容積獎勵達71.37%(含國民運動中心土管獎勵30%，不含公益設施容積獎勵1.20%)，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。
(2)亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益及檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</td><td>(1)預估分析如下，仍須以實際相關量化數據為準:
<table><tr><th>項目</th><th>樓高</th><th>都更容積獎勵額度</th><th>總樓地板面積(㎡)</th><th>地下室車位數量(個)</th><th>共同負擔比例</th><th>共同負擔費用(元)A</th><th>總銷售收入(元)B</th><th>所有權人分回價值(元)C=B-A</th></tr><tr><td>無都更獎勵</td><td>18F、B4</td><td>0%</td><td>72,361.00</td><td>135</td><td>68.10%</td><td>5,636,079,830</td><td>8,276,754,000</td><td>2,640,674,170</td></tr><tr><td>每增加一樓層</td><td>19F、B4</td><td>5.56%</td><td>75,425.00</td><td>162</td><td>64.73%</td><td>5,874,727,774</td><td>9,075,741,965</td><td>3,201,014,191</td></tr><tr><td>都更獎勵</td><td>27F、B5</td><td>41.41%</td><td>99,937.00</td><td>316</td><td>55.79%</td><td>7,783,926,676</td><td>13,952,189,776</td><td>6,168,263,100</td></tr></table>
(2)本案預計興建兩棟地上31層建物，預計興建高度為109.40公尺，本案將依相關規定檢討緊急災難發生時之消防安全檢討，另於地面層留設6公尺以上人行步道，可提供救災作業空間使用，同時亦取得「新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查」核定。詳細圖說將由後續建築簡報說明。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>本案國有土地比例達4.68%，故其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，事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且國有房地不為銷售；仍請實施者依上述處理。</td><td>本案業已減半調降風險管理費率為6%。</td></tr>
</table>

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	實施者回應及修正情形
5	依本署104年4月7日台財產署改字第10450002200號函檢送104年3月19日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論，國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第30條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列項目由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。 故請實施者依前述會議結論辦理。	實施者業已遵照辦理
6	(1)本案規劃277戶房屋單元(包含住宅231戶、辦公室36戶、運動中心5戶、店舖5戶)，設置617個汽車停車位(法定車位600個、自設車位17個)、1,020個機車位(法定車位800個、自設28個、捐贈機車位225個)，超建地下樓層共1層請實施者檢討是否可調整設計減少超建地下樓層。 (2)又事業計畫書第5頁之新北市都市更新審議資料表登載本案辦公室單元(含中華電信1樓服務中心)為35戶，住宅單元239戶，更新後共286戶、法定機車位771輛與第5-11頁所載不符，請實施者說明釐清。	(1)本案因警局靶場、獨立車道需求及運動中心泳池設備要求，同時滿足住宅一戶一車位之都審要求，導致地下層需設置五層才能至少滿足法定停車數量之需求。 (2)已修正
7	本案貸款期間為3.5年，高於通案審議之36個月，請實施者檢討其合理性及必要性。	本案預計興建地上31層、地下開挖五層建物，施工年期預估至少為3.5年，依審議通案原則約36個月至42個月，本案提列42個月應屬合理。

II、各單位意見回覆:新北市政府城鄉局開發管理科

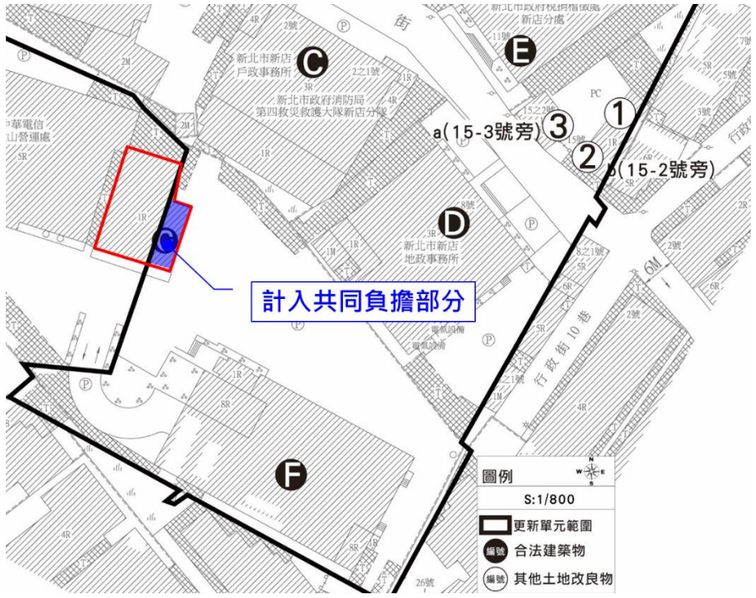
編號	審查意見	實施者回應
1	經查本案為新店區行政園區特定專用區招商案，計畫執行係依與本府簽訂之契約內容辦理，後續並無涉及容積移轉申請作業。	敬悉

II、各單位意見回覆:新北市政府財政局

編號	審查意見	實施者回應
1	事業計畫PV及權變計畫PV「都市更新審議資料表」戶數與內文戶數不一致，請釐清修正。	已修正
2	事業計畫p.10-2所敘本案更新後獎勵為16,612.64㎡，應為誤植，請釐清修正。	已修正
3	事業計畫p.13-1捐贈樓地板面積應於建築物興建完成後將產權登記為「台北市」，請修正為「新北市」。	已修正
4	有關合法建物拆遷補償費計算，應僅計算位於更新單元內之合法建物，倘該合法建物有部分非位於更新單元內則該部分不應予以提列共同負擔，請釐清修正事業計畫p.14-2、p.14-3及權變計畫p.10-2、p.10-6等相關數據，且拆遷補償費及拆除單價未計入T棚面積，請併予修正。另其他土地改良物之拆遷補償費亦應僅提列更新單元內之土地改良物，爰請釐清修正事業計畫p.14-3及權變計畫p.8-1、p.8-3、p.10-6等相關數據；另請刪除事業計畫p.14-2(二)第一段文字。	本案僅將屬更新單元內之建物補償及安置費用提列為共同負擔，惟實施者仍以實際全戶面積核發補償及安置費，詳簡報p.12說明。 另已刪除事業計畫p.14-2(二)第一段文字。
5	事業計畫p.14-2及權變計畫p.8-2行政段1194建號(4層樓鋼筋混凝土)之合法建物拆遷補償費，拆除單價應為800元/㎡，請釐清修正拆除總價、拆遷補償費及相關合計數據，並修正權變計畫p.10-2等相關權變費用。	已修正為800元/㎡，相關拆除總價、拆遷補償費及權利變換計畫內容均已一併修正。
6	事業計畫p.15-5及權變計畫p.10-5都市更新規劃費用之計算，請扣除都市更新事業概要費用，並檢討費用通案加20%提列是否合理。	已修正，計算式已無包含概要及加計費用，詳下列: 200萬+(2,000㎡×0.1萬元/㎡+2,000㎡×0.08萬元/㎡+2,000㎡×0.06萬元/㎡+4,000㎡×0.04萬元/㎡+2,003.90㎡×0.02萬元/㎡)+((10人+3戶) ×6萬元/人)+150萬元=1,108.078萬元
7	事業計畫之管理規約未顯示地下室共用及約定專用情形另各樓層陽台列為公共設施，請釐清。	已配合管理規約劃分地下室共用及約定專用部分，另各樓層陽台可區分為公共及專有部分，詳細圖說將由後續建築簡報說明。

■ 合法建築物之拆遷補償與拆遷安置

(一)中華電信所有1400建號全部面積都計算發放補償及安置費用，惟僅將更新單元內面積之費用計入共同負擔。



說明：1400建號(北新路一段72號鋼造建物) 建物登載全部面積231.02 ㎡(實際發放)，更新單元範圍內面積124 ㎡(計入共同負擔)。

✓ 拆遷補償費

編號	門牌	實際發放(元)	計入共同負擔(元)
1	北新路一段80號	9,191,432	9,191,432
2	北新路一段86號	13,733,033	13,733,033
3	行政街11號	9,873,776	9,873,776
4	行政街8號	13,641,621	13,641,621
5	行政街2號	1,578,072	1,578,072
6	行政街2號二樓	3,837,301	3,837,301
7	行政街2-1號三樓	753,540	753,540
8	行政街2-2號三樓	2,912,365	2,912,365
9	北新路一段72號	129,499,529	129,499,529
10	北新路一段72號	673,400	361,477
11	北新路一段88巷6號	403,616	403,616
合計		186,097,685	185,785,732

✓ 拆遷安置費以1,000元/坪/月之租金單價提列，以54個月計之

編號	門牌	實際發放(元)	計入共同負擔(元)
1	北新路一段80號	37,323,180	37,323,180
2	北新路一段86號	34,996,860	34,996,860
3	行政街11號	29,766,960	29,766,960
4	行政街8號	34,874,820	34,874,820
5	行政街2號	3,899,880	3,899,880
6	行政街2號二樓	9,482,940	9,482,940
7	行政街2-1號三樓	1,862,460	1,862,460
8	行政街2-2號三樓	7,197,120	7,197,120
9	北新路一段72號	163,805,760	163,805,760
10	北新路一段72號	3,773,520	2,025,540
11	北新路一段88巷6號	2,101,680	2,101,680
合計		329,085,180	329,085,180

(二)行政街11號(編號3)已計入補登面積：

依104年7月8日北區國稅新店服字第1040436692號函所示，該建物已補登地下室270.97 ㎡，故本次拆遷安置補償費用均已均計入該地下室補登部分。

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

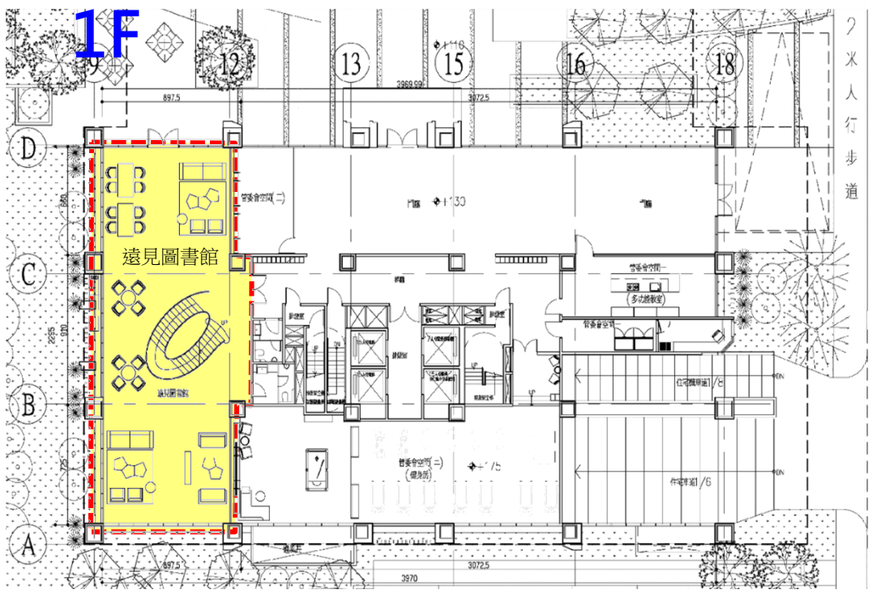
一、申請容積獎勵概算

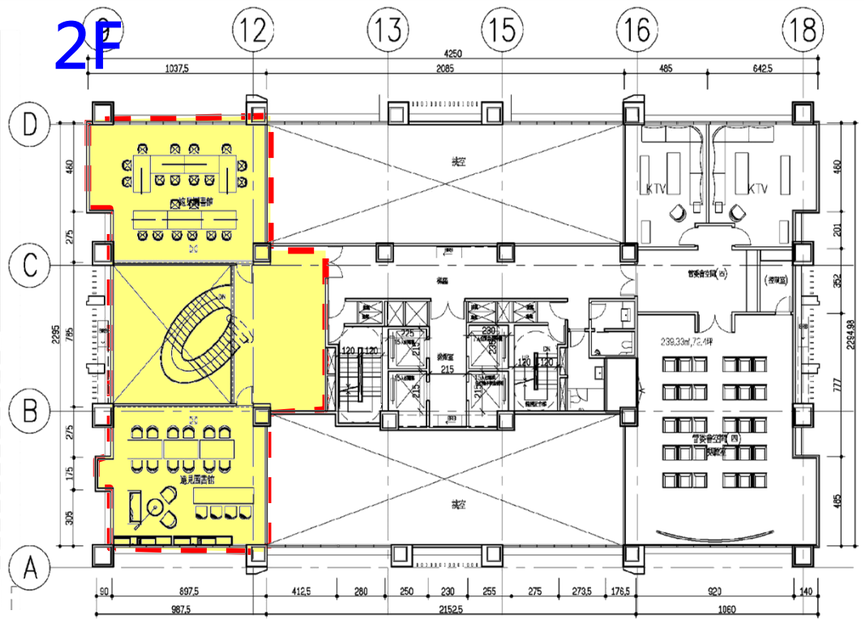
申請容積獎勵項目			報核及公展版		第1、2次小組版		提送本次小組版		差異
			獎勵面積（㎡）	比率（%）	獎勵面積（㎡）	比率（%）	獎勵面積（㎡）	比率（%）	
都市更新容積獎勵	2	更新後供社區使用之公益設施(免計容積)	452.61	1.26	432.04	1.20	414.69	1.15	本次縮小遠見圖書館容積面積，故本項免計-0.05%
	5	5-3機車停車位(增設公用250部)	900.00	2.49	988.00	2.74	1,000.00	2.78	機車位由247部調整為250部，故本項獎勵+0.04%
		5-5鄰地及鄰棟間隔	1,800.58	5.00	1,800.58	5.00	1,800.58	5.00	
		5-7基地內公共通道	1,080.35	3.00	1,080.35	3.00	1,080.35	3.00	
	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	
	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	
	9	更新單元規模	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	
	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	+0.04%
土地使用管制獎勵(國民運動中心)			10,803.51	30.00	10,803.51	30.00	10,803.51	30.00	
合計			27,416.15	76.12	25,703.57	71.37	25,715.57	71.41	

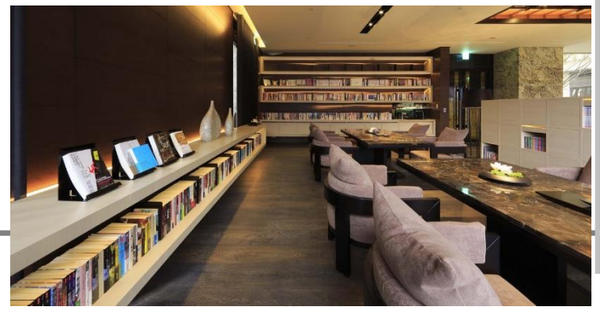
一、申請容積獎勵概算

2更新後供社區使用之公益設施(免計容積):414.69㎡(1.15%)

本案於住宅棟設置1、2層提供社區使用之公益設施遠見圖書館，且設置獨立出入口，規劃空間為414.69㎡(約為125.44坪)，並提供15,000冊藏書，供新店區區民免費登記使用，並承諾三年內每季更新60冊新書，並建置書桌、書櫃、閱讀椅等必要設備及電腦圖書管理系統，供社區及鄰里居民使用。





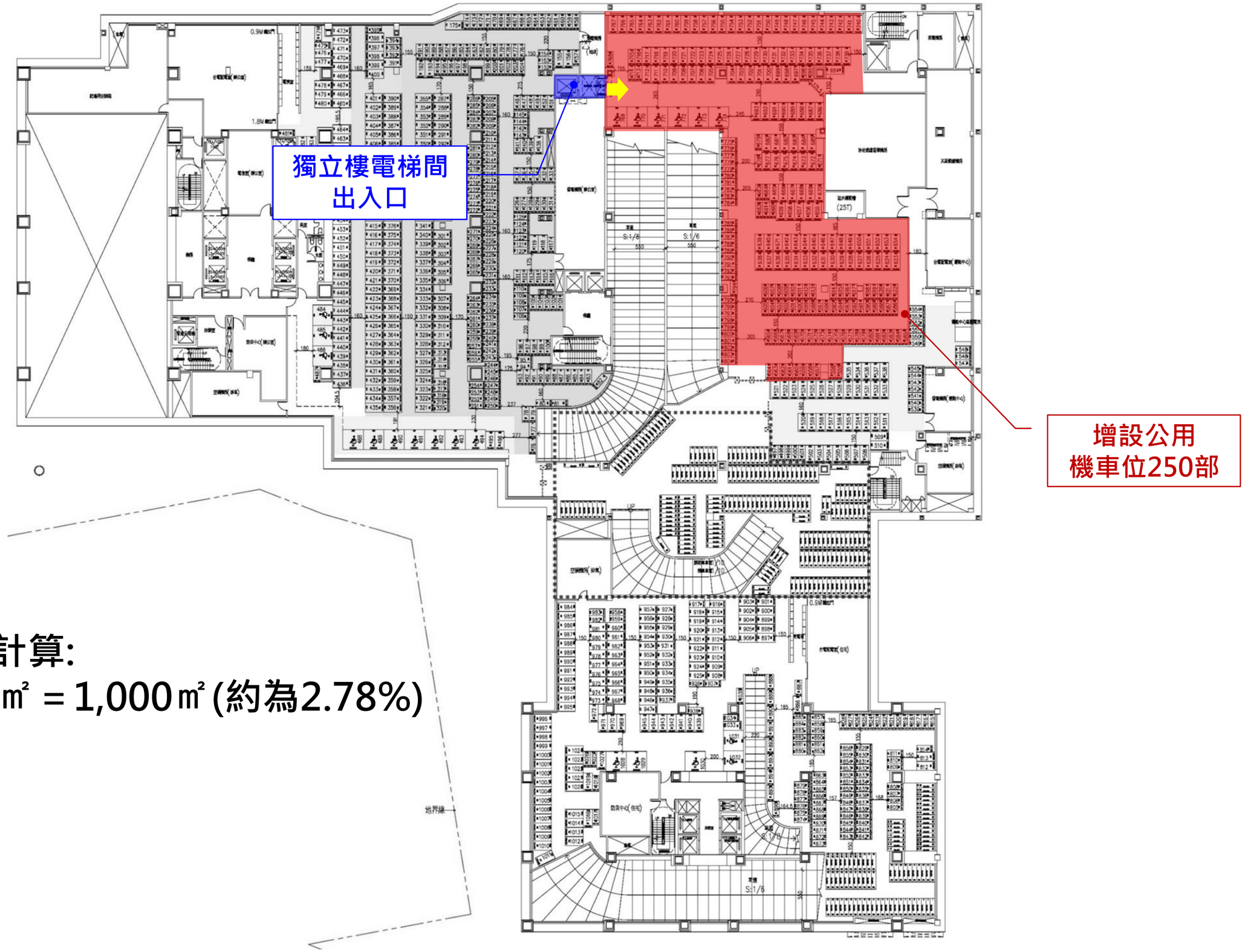


- 本項將依都市更新容積建築容積獎勵辦法第四條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第二點第一款，申請更新後提供社區使用公益設施，樓地板面積不予計算容積，預計申請414.69㎡(約為1.15%)。

- 本項供社區用公益設施係為申請免計容積，無額外建築容積獎勵，故無須檢討細計規定「國民運動中心獎勵與都市更新容積建築容積獎勵辦法第四條規定獎勵合計不得超過基準容積30%」。

一、申請容積獎勵概算

5-3機車停車位(增設公用250部):1,000.00㎡(2.78%)

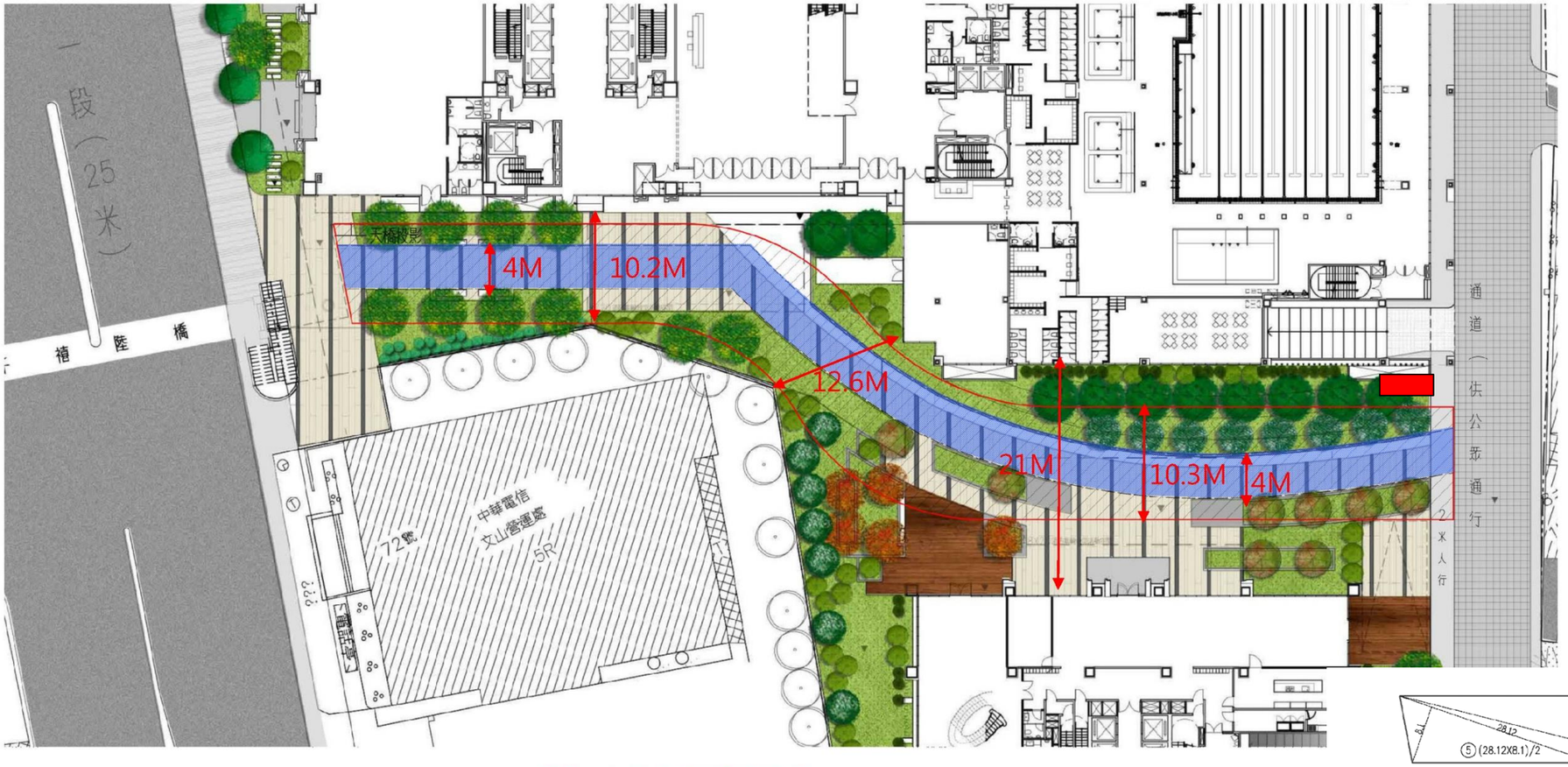


本項獎勵計算:

250部×4㎡ ＝1,000㎡(約為2.78%)

一、申請容積獎勵概算

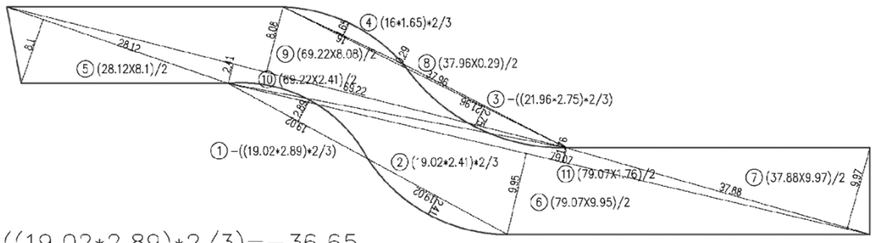
5-7基地內公共通道:1,080.35㎡(3%)

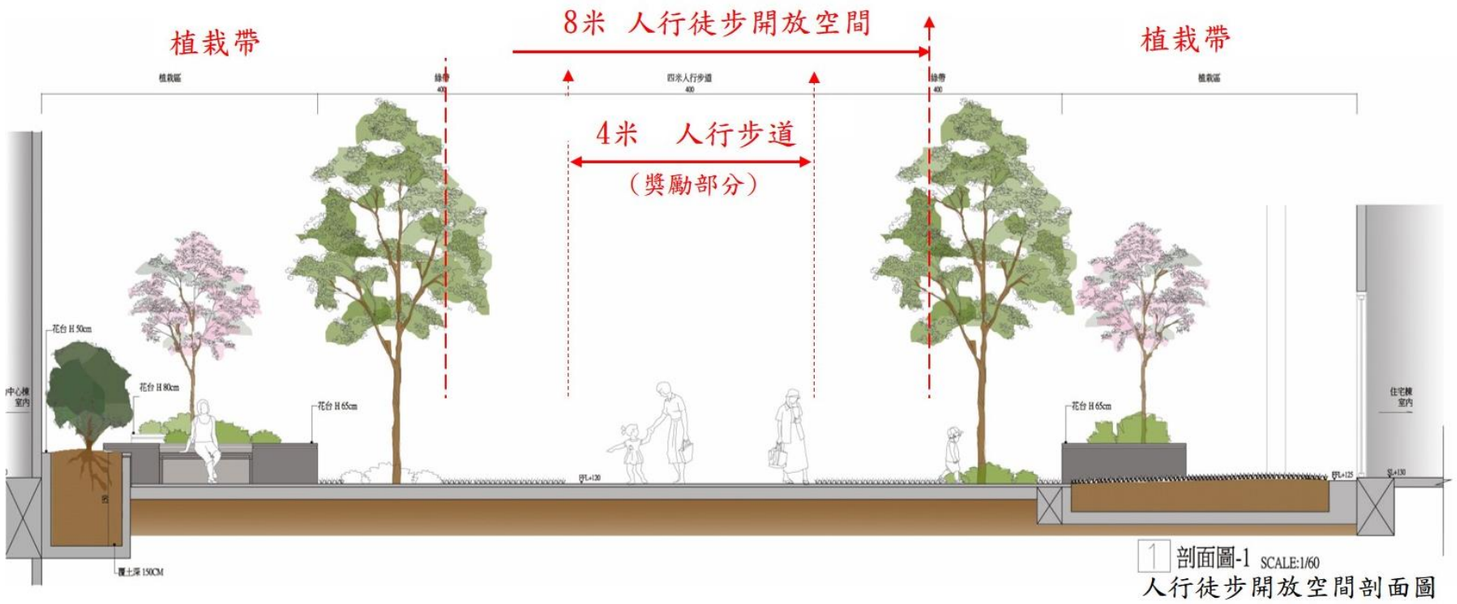


供公眾通行之人行步道告示牌

4米人行通道範圍(硬鋪面)

依契約留設東西向至少八米通道





1 剖面圖-1 SCALE:1/60
人行徒步開放空間剖面圖

① -((19.02*2.89)*2/3)=-36.65
② (19.02*2.41)*2/3=30.56
③ -((21.96*2.75)*2/3)=-40.26
④ (16*1.65)*2/3=17.6
⑤ (28.12X8.1)/2=113.89
⑥ (79.07X9.95)/2=393.37
⑦ (37.88X9.97)/2=188.83
⑧ (37.96X0.29)/2=5.5
⑨ (69.22X8.08)/2=279.65
⑩ (69.22X2.41)/2=83.41
⑪ (79.07X1.76)/2=69.58
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ = 1105.48

檢討: 1105.48M2 > 1080.35M2...獎勵3% ok!!

一、申請容積獎勵概算

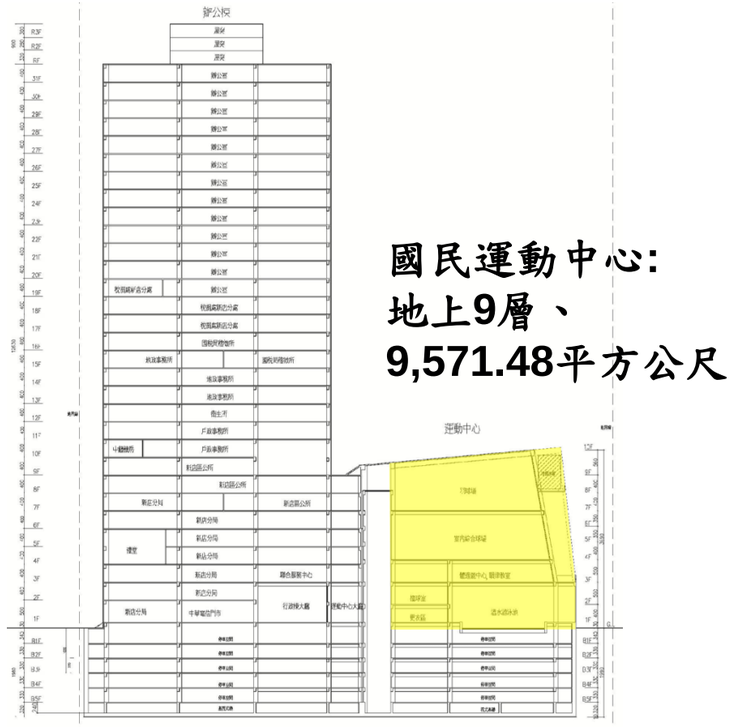
土管獎勵:國民運動中心10,803.51㎡(30%)

項目	數量	單位	備註
二樓以上平均銷售單價(A)	631,407,	(元/坪)	
單位建築成本(B)	173,250	(元/坪)	
單位銷售費用(C)	8,663	(元/坪)	C=Bx5%
單位管理費用(D)	10,395	(元/坪)	D=Bx6%
銷售淨利(E)	439,099	(元/坪)	A-B-C-D
本案基準容積	36,011.70	㎡	
捐贈公益設施土地成本B1	650,631,415	元	9,571.48㎡ *1.25/124,865.78㎡ *12003.90㎡*191萬/坪
興建成本及設備設施裝修費用B2	627,027,655	元	9, 571.48㎡ *1.25*52,408元/㎡
(B1+B2)x1.2倍後(F)：	1,533,190,884	元	
申請容積獎勵值(G)：	3,491.67	坪	G=F/E
	11,542.71	㎡	
獎勵比例:	32.05%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11,941.59㎡(33.16%)＞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	提送本次小組版	差異
工程費用	重建費用	68億4,605萬元	67億2,352萬元	67億4,338萬元	樓地板面積增加，故本項費用+1,986萬元
	公共設施費用	—	—	—	本案無
	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	—	—	—	本案無
	小計	68億4,605萬元	67億2,352萬元	67億4,338萬元	
權利變換費用	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	因下修都更規劃費，故本項費用-339萬元
	更新前測量費	25萬元	25萬元	25萬元	本案以合約金額提列
	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	下修殘價率，故本項費用-32萬元
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	—	—	本案無
	拆遷安置費	3億2,483萬元	3億2,483萬元	3億2,734萬元	因補登地下室面積，安置費用+251萬元。
	地籍整理費	572萬元	554萬元	604萬元	戶數增加25戶，本項費用+50萬元。
	審查費用	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	
	小計	5億4,270萬元	5億4,312萬元	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	+81萬元
稅捐		3億2,010萬元	3億1,396萬元	3億1,864萬元	+468萬元
管理費用		14億2,060萬元	13億9,884萬元	14億0,390萬元	+506萬元
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	+3,680萬元

二、財務計畫(收益分析)

項目	報核及公展版	第1、2次小組版	提送本次小組版	差異
結構	SRC	SRC	SRC	
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	
工程造價	183,736元/坪	173,296元/坪	173,250元/坪	-46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-30,573元/坪 住宅+26,078元/坪 店面+53,104元/坪 車位+910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%	
更新後總銷金額	186億4,317萬	183億7,162萬	190億1,949萬	+6億4,787萬
共同負擔比例	50.69%	50.60%	49.07%	-1.53%
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	+3億5,633萬

■ 收入分析: 本案依瑞普國際不動產估價師事務所鑑價結果核計。

三、意見回應說明

(一)作業單位初核意見

(二)提案討論事項回應

(有關建築設計部分之審查意見將由上圓聯合建築師事務所專章說明)

作業單位初核意見

二、未依前次審查意見修正部分

（一）有關財政部國有財產署北區分署意見：

1. 第1、2點意見回應僅敘明「遵照辦理」，無法檢視計畫書內容是否修正，請清楚敘明修正情形並載明修正頁次。
2. 第3、4點意見之回應說明未完整，請詳實敘明。另有關第3點意見回應「預計興建高度為109.4公尺…」，惟計畫書p.11-96頁載明辦公棟高度為126.3公尺，兩者所載高度不同，請釐清。

實施者回應:

1. 本案將補充分署意見於計畫書中。
2. 本案將意見回應綜理表修正為**126.3公尺**。

(二)有關交通局意見第2點，實施者回應說明與參考頁碼所示圖說不符，請補充圖說並修正參考頁碼。

實施者回應:

本案將補充交通評估方案於計畫書，並一併修正頁碼。

作業單位初核意見

(三)有關都市設計意見意見回應，由建築專章說明

(四)有關都市更新意見：(1)(3)(4)回應由建築專章說明

(2)第4點請於計畫書分別敘明都市計畫變更之義務及實施者承諾回饋事項，並於相關圖說分別標示，惟回應綜理表所載參考頁碼p. 20-1~2頁僅敘明實施者承諾回饋事項，並未敘明都市計畫變更之義務，請清楚敘明，並於相關圖說分別標示。

實施者回應:

- 遵照辦理。

2. 容積獎勵部分：(2)回應由建築專章說明

(1)第1點意見請於計畫書敘明有關實施者承諾未來三年內每月定期更新新書部分後續如何執行，惟計畫書並未敘明後續如何執行，請修正。另請於第10章檢附公益設施空間之面積計算圖說。

實施者回應:

- 有關冠德遠見圖書館定期更新圖書部分，係由遠見天下出版社負責更新藏書，挑選適宜之圖書更新至本圖書館中，預計每月定期更新藏書，每季更新藏書量達60冊。另將補充面積計算圖說於計畫書中。

2. 容積獎勵部分：

(3)第5點國民運動中心獎勵計算式之各項費用請檢附提列依據，惟B1所載之土地單價187萬並未檢附提列依據，請修正。

實施者回應:

- 將補充依據瑞普估價報告書第7頁、附錄頁-79。

作業單位初核意見

3. 綠建築部分意見回應，由建築專章說明

4. 冠德財務計畫第3點信託契約第21條受益權應不得單獨轉讓部分，計畫書檢附之信託契約仍未修正，請確實修正

實施者回應:

◆ 信託契約刻正與臺灣銀行信託部研議中，有關受益權部分將依規定修正為不得轉讓。

三、事業計畫書內容：

5. 有關其他土地改良物之面積，測量報告書所載行政街15之3號旁之建物門牌為15之2號，請釐清該建物面積係屬15之2號或3號之建物面積。

實施者回應:

◆ 因現況有兩處均掛有「行政街15之2號」門牌，為清楚標示，故將建物歸類「 15之3號」西側為 「行政街15之3號旁」、「 15之2號」東側為 「行政街15之2號旁」，為避免混淆，本案將修正計畫書地形圖門牌標示方式。

作業單位初核意見

三、事業計畫書內容(一)請補充敘明：1.至4.及8.由建築專章說明

6.計畫書p.14-1頁所載1194建號建物面積與建物謄本面積不同，請檢附該建物面積提列依據。權變計畫書相同處請併同修正。

實施者回應:

- 本案依財政部北區國稅局於第1次專案小組意見，將1194建物依104年7月8日北區國稅新店服字第1040436692號函補登地下室270.97㎡，將補償及安置均計入該地下室補登部分，目前尚未完成產權登記無謄本，故與謄本面積不同。

7.計畫書p.14-3頁請於計畫書清楚敘明其他土地改良物之補償費後續領取補償之受配人。權變計畫書相同處請併同修正。

實施者回應:

- 本案將補充受配人於計畫書。

9.計畫書附錄p.23-3~5頁所載協尋辦公空間之內容與本案事業計畫內容無關，請刪除。

實施者回應:

- 本案將刪除。

10.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。

實施者回應:

- 本案將重新調整。

作業單位初核意見

三、事業計畫書內容(二)書圖誤植：6. 至14. 由建築專章說明

1.目錄表5-9~5-24與計畫書所載內容不一致，請修正。
2.計畫書p.綜-17頁所載會議時間誤植，請修正。
3.計畫書p.5-11頁，文字敘述「表3.1-1」應為誤植，請修正。
4.計畫書p.5-24頁，圖5-13所載機車停車位數量誤植，請修正。
5.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。權變計畫書相同處請併同修正。

實施者回應:

◆ 本案將一併修正上述誤植處。

作業單位初核意見

三、事業計畫書內容(三)公寓大廈管理規約部分：

1. 至5. 及7. 至11. 由建築專章說明

6.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。

實施者回應:

1F~7F藍框處為警察局「專用電梯廳」，均劃入當層警察局專有部分，將修正規約共專有圖。

※7F紅框處「專用電梯廳」僅西側為警察局專有(7F一側為警察局、一側為區公所)

本案公設面積之劃設原則：

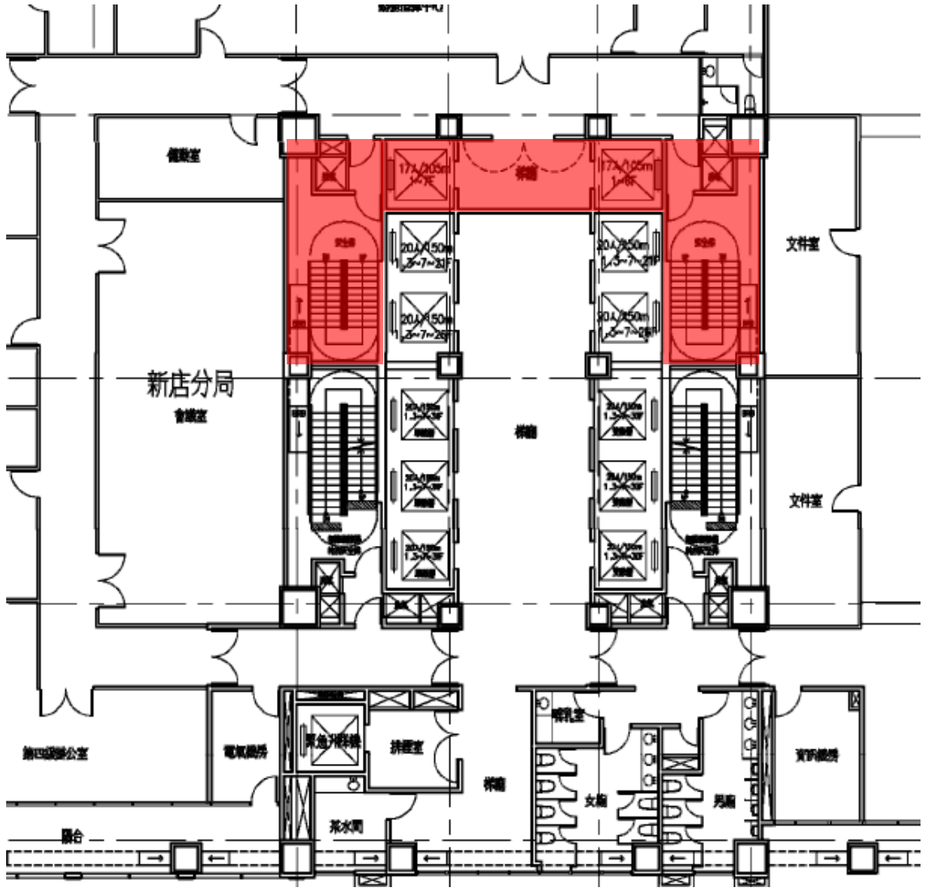
按地籍測量實施規則第283條第一項規定：「區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。」

一、本案北棟辦公大樓：

辦公大樓內計有公部門辦公室、非屬公部門辦公室、警察局、運動中心、一樓店舖、九樓店舖等單位。按公設之用途、使用規劃、進出動線及設置目的等劃分公設項目，公設項目計有[大公]、[警公]、[辦公公]、[運動公]、[警辦公]、[辦公運動公]、[公部門公]、[地政公]、[警所車公]及[行政園區車公]等十項，按公設之設置目的及使用性質分別由持有單位按其專有部分面積比例持分共有。

二、本案南棟住宅大樓：

全棟為住宅使用，分別劃設[住宅公]及[住宅車公]，[住宅公]由南棟大樓各戶按其專有部分面積比例持分共有，[住宅車公]由持有車位之戶別，按其持有之車位數量持分共有。



作業單位初核意見

三、事業計畫書內容(四)契約規定部分：1.公有地主需求部分。(2)計畫書附錄p.12-2~13-1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。(1)(3) 由建築專章說明。

實施者回應:遵照辦理

三、事業計畫書內容(四)契約規定部分：2.由建築專章說明

3.冠德有關信託草案部分：計畫書p.19-2頁信託及續建計畫內容應參採永和大陳義胞之信託草案內容、研商會議紀錄以及更新事業計畫書，納入建築經理公司建立適宜本案可行之續建機制，且明確規範信託履行細節，請修正補充。

實施者回應:

- 信託契約刻正與台灣銀行信託部研議中，有關續建機制部分將參考大陳義胞案信託草案內容與台銀研商

三、事業計畫書內容(四)契約規定部分：

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。

實施者回應:遵照辦理

作業單位初核意見

三、事業計畫書內容(五)承諾回饋事項部分:1.延伸基地西側北新陸橋之空橋平台 (3)請依契約規定補充所需成本。(1)(2)由建築專章說明

實施者回應:遵照辦理

三、事業計畫書內容(五)承諾回饋事項部分2.捷運站體地下連通道：(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)(3)由建築專章說明、3.由建築專章說明

實施者回應: 遵照辦理，同意以含5%營業稅價格納入回饋金總額。

三、事業計畫書內容(五)承諾回饋事項部分4.設置至少20席座位之聯合服務櫃檯：(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)由建築專章說明

實施者回應:遵照辦理

作業單位初核意見

三、事業計畫書內容(五)承諾回饋事項部分5.提供超過100坪圖書空間及15,000冊藏書之遠見圖書館：(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)由建築專章說明

實施者回應:

◆ 原訂定社區以外人員使用需收費(100元/小時)係以場地清潔、水電、管理人力等維管成本進行訂價，考量本公益空間之效益最大化，調整為供新店區區民免費登記使用，創造書香社區環境。

三、事業計畫書內容(五)承諾回饋事項部分6.留設基地內東西向8公尺寬人行徒步空間：(2)請實施者依契約規定補充所需成本。(1)由建築專章說明

實施者回應:遵照辦理

三、事業計畫書內容：7.8.9.由建築專章說明

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

實施者回應:遵照辦理

三、事業計畫書內容：

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內容納入事業計畫內，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。

實施者回應:遵照辦理

意見回應(提請討論事項)

一、有關本案公聽會、歷次人民陳情及公產單位意見，請實施者具體回應後提請討論。

因本案已於第1、2次專案小組逐條回應說明公聽會、人民陳情及公產單位意見，本次則就7/6第1次專案小組時，新增人民陳情意見部分回應。

單位	意見摘述	實施者回應及修正情形
張維修鄰地住戶(前次專案小組發表意見)	一. 本案變更都市計畫尚未核定，目前廢巷及獎勵申請皆依尚未核定之變更都市計畫內容執行，產生義務邏輯混淆，如廢除行政街，取消北新路一段88巷機車停車位，又申請容積獎勵，包括鄰棟間隔、基地內通道，屬細計規定事項，遠見圖書館部分不應申請容積獎勵，鄰近馬公公園有公立圖書館，恐為封閉型圖書館。	一. 依據內政部都市計畫委員會第767次會議決議第四點:「…本案須另行擬定細部計畫部分，應俟新北市都市計畫委員會審議通過細部計畫，以及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；屆時如需調整本會決議文者，則再提會討論。」；本案已完成6/1公展程序，目前已由新北市政府辦理相關都市計畫程序中。另本案依循都市計畫相關規定事項進行規劃設計，另有關容積獎勵部分將由新北市政府審議。
	二. 本案交通影響評估嚴重不足，北新路與中興路的溝通，1公里內只有3個主要連通道路，分別為中正路、行政街、檳榔路，白天的交通狀況有很多車輛及人行穿梭行政街，現在提出來的交通改善計畫是沒有辦法處理。	二. 依據評估結果顯示，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0.24-0.68，參考公務部門之「2011年臺灣公路容量手冊」判定標準內容顯示，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。
	三. 消防出入動線部分，消防回車及You-bike都設在北新路一段88巷，這條巷道原來兩側有種植五層高的楓香樹，與中華路相互輝映，是難得的林蔭大道，卻可能要砍掉只剩2、3棵，為了消防動線，應是基地自行吸收，反由基地外公共部分處理，You-bike也沒設在基地內，而是吃了原人行道，所以本案很多開發的外部成本是由週邊社區來承擔的。	三. 本次修正將北新路一段88巷臨本基地部分，依規定須設置3輛消防救災空間內移至基地內，同時取消臨停報案車位，故可保留公有人行道上原有楓香15棵，另2棵樹木現地移植於基地西北側開放空間內，以維持88巷現有林蔭大道景象。另將本案回饋100輛U-bike停車空間調整其位置，主要分布於街角開放空間處，便於捷運人流轉乘利用，同時也避免利用公有人行道空間之現象產生。

意見回應提請討論事項

一、有關本案公聽會、歷次人民陳情及公產單位意見，請實施者具體回應後提請討論。

單位	意見摘述	實施者回應及修正情形
中華電信股份有限公司（羅副總吉日代表發言）(前次專案小組發表意見)	一. 高樓層電梯應該要有專屬，因本案辦公棟使用用途分為一般辦公室與政府公部門供民眾洽公2種屬性，在白天辦公時間服務的對象不太一樣，很可能會造成衝突，所以在整個電梯設置上應該要重新考量，請在辦公棟設置4台21樓以上專用電梯，以加速不同屬性樓層人員輸送效率。	一. 配合修正將辦公室南側左右各兩部電梯(合計四部)設為高樓層專用電梯(21樓以上樓層使用)，增加辦公棟不同樓層及使用者人員輸送效率
	二. 行政街廢巷部分並沒有考量到行政街我們有很多後面住家電信的地下管道如果廢掉行政街那我們地下管道要從哪邊過去？事實上整個規劃並沒有討論到。有關管線遷移在技術上沒有問題，但是我們需要時間與成本。	二. (1)更新施工期間均須將行政街五大管線計畫做好，設計階段都會先規劃並經過主管機關審查，包含中華電信地下管道問題均須遷移。(2)因該項遷移費用並非104年1月16日提新北市政府新北城更字第10434300931號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」可提列共同負擔項目之一，故無法納入共同負擔。

意見回應(提請討論事項)

四、容積獎勵部分：二至三由建築專章說明

(一)有關申請社區使用公益設施部分，依新北市都市更新審議委員會第20次大會決議：「嗣後有關提供社區使用之公益設施，應更嚴謹處理並檢討周邊社區需求，非實施者提出留設，必要時，可請教當地區公所及里長。」，本案前經人陳意見表示本案基地旁已設有公立圖書館，有關本案設置內容（遠見圖書館）是否符合當地需求，請實施者說明後提請討論。

新店北新圖書閱覽室簡介

新店北新圖書閱覽室於民國89年12月24日開館，民國93年公共圖書館空間及營運改善工程將原來的視聽館改成自修室，成為學子溫習功課的好場所。**民國97年重新裝修則更名為兒童館，面積約二十餘坪**，期刊則有22種，並逐年增購精采有趣的童書，來滿足兒童的求知領域，另外每個月還有舉辦彩虹故事屋說故事時間，**是新店專為兒童設計的圖書閱覽室**。

北新圖書閱覽室現況

遠見圖書館

本案於住宅棟設置1、2層提供社區使用之公益設施遠見圖書館，且設置獨立出入口，約為**125.44坪**，並提供**1.5萬冊**藏書，**免費供新店區民登記使用**，並承諾三年內**每季更新60冊**新書，並建置書桌、書櫃、閱讀椅等必要設備及電腦圖書管理系統，供社區及鄰里居民使用。

提供與北新圖書閱覽室**不同類型**之圖書館設施，並可增加周邊社區更豐富的閱讀空間。

實景照片

實景照片

實景照片

意見回應(提請討論事項)

五、有關本案公有土地管理機關進駐辦公大樓之樓層配置，業經103年11月27日市府召開本案之「各機關空間樓層配置及搬遷安置事宜研商會議」經各機關確認。有關本案選配原則，請實施者說明後提請確認。

1. 建議受配人更新後應分配權利價值扣除應繳納都市計畫變更回饋金後再選配適當單元。
2. 專屬公地主使用部分，其他權利變換關係人不得選配。
3. 受配人選擇之房屋權值建議以可分配權值選配，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人考量能力後挑選權值相當的房屋。
4. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
5. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
6. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。
7. 公有地主更新後以不分回二樓以上商業設施為原則，其餘則依權利變換相關規定辦理，由公有地主於將來辦理權利變換選配時，依實際需求進行選配。
8. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者

(1)於申請分配期間填具「合併權值分配切結書」，分配時將以切結書上之代表人為受配人

(2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配

意見回應(提請討論事項)

六、本案風險管理費提列6%，請實施者說明後提請討論。

本案因投入興建成本及相關人事及成本費用龐大，實施者業已考量本案為公辦都更案，故已自降風險管理費由12%降為6%，懇請委員同意。

本案承諾及回饋事項，並無提列為共同負擔，項目如下:

編號	項目	預估成本費用(元)
1	捷運空橋平台	500萬
2	中華電信外牆拉皮	1,200萬
3	捷運地下聯通	555萬
4	新店碧　毯	700萬
5	LED牆	200萬
6	聯合服務櫃台	1,200萬
7	綠建築費用	承諾取得黃金級
8	更新教育講座	200萬
9	冠德遠見圖書館	1,200萬
10	委託技術服務費用	6,045萬
11	開發權利金	5,000萬
12	租金補貼(42個月增加至54個月)	7,313萬
13	中華電信更新單元範圍外補貼，並協助更新期間安置	31萬
總計		2億4,144萬(約占共負比1.26%)

目前依據104年1月16「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」提列標準計算，且將風險管理費調降為6%，共同負擔比例為49.07%，如將左表費用計入，則比例提高為50.33%。

實施者與市府簽約共同負擔比例為45%，故承諾以45%為本案共同負擔比例，實施者尚須支付其他承諾回饋費用，故懇請委員會同意風險管理費提列6%。

七、契約部分:由建築專章說明

簡報結束