

擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地 都市更新事業計畫案



【聽證會版】

新北市政府【新北府城更字第 1154557130 號】

實施者：安眾建設股份有限公司

規劃單位：城宇國際顧問有限公司

建築設計：楊振植建築師事務所

中 華 民 國 一 一 五 年 六 月

目 錄

都市更新事業計畫申請書 -----	I	四、公共設施現況 -----	5-9
切結書 -----	II	五、附近地區交通現況 -----	5-10
委託書 -----	III	六、房地產市場調查 -----	5-14
資訊公開同意書 -----	IV	陸、與都市計畫之關係 -----	6-1
都市更新審議資料表 -----	V	一、相關都市計畫及各項法規檢討 -----	6-1
第 2 次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表 -----	綜-1	二、更新計畫摘要 -----	6-44
第 1 次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表 -----	綜-15	柒、處理方式及其區段劃分 -----	7-1
公辦公聽會紀錄回應綜理表 -----	綜-31	一、處理方式 -----	7-1
補正意見回應綜理表 -----	綜-37	二、區段劃分 -----	7-1
補正意見回應綜理表 -----	綜-38	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 -----	8-1
範圍諮詢會會議紀錄回應綜理表 -----	綜-39	玖、整建或維護計畫 -----	9-1
補正意見回應綜理表 -----	綜-40	拾、申請容積項目及額度 -----	10-1
補正意見回應綜理表 -----	綜-42	一、都市更新建築容積獎勵 -----	10-1
自辦公聽會紀錄回應綜理表 -----	綜-44	二、高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵 -----	10-2
壹、辦理緣起與法令依據 -----	1-1	三、容積獎勵上限檢討 -----	10-2
一、辦理緣起 -----	1-1	拾壹、重建區段之土地使用計畫 -----	11-1
二、法令依據 -----	1-1	一、現有巷道廢止或改善計畫 -----	11-1
貳、計畫地區範圍 -----	2-1	二、建築興建計畫 -----	11-3
一、基地位置 -----	2-1	拾貳、都市設計與景觀計畫 -----	12-1
二、更新單元範圍 -----	2-1	一、建築計畫 -----	12-1
參、實施者 -----	3-1	二、景觀計畫 -----	12-21
肆、計畫目標 -----	4-1	拾參、保存或維護計畫 -----	13-1
一、計畫目標 -----	4-1	拾肆、實施方式及有關費用分擔 -----	13-1
伍、現況分析 -----	5-1	一、實施方式 -----	14-1
一、土地及合法建築物權屬 -----	5-1	二、有關費用分擔 -----	14-1
二、土地使用及建築物現況 -----	5-3	拾伍、分配與選配原則 -----	15-1
三、附近地區土地使用現況 -----	5-5		

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 -----	16-1	貳拾參、相關單位配合辦理事項 -----	23-1
一、處理方式 -----	16-1	貳拾肆、其他應加表明之事項 -----	24-1
二、更新後分配使用原則 -----	16-1	一、專屬網頁及聯絡資訊 -----	24-1
拾柒、拆遷安置計畫 -----	17-1		
一、地上物拆遷計畫 -----	17-1	附錄一、實施者證明文件	
二、合法建築物之補償與安置 -----	17-2	附錄二、新北市都市更新單元劃定基準檢討表	
三、其他土地改良物之補償 -----	17-2	附錄三、土地權屬清冊	
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 -----	17-2	附錄四、合法建築物權屬清冊	
拾捌、財務計畫 -----	18-1	附錄五、共專有圖	
一、成本說明 -----	18-1	附錄六、公有土地管理機關意見	
二、收入說明 -----	18-3	附錄七、鄰房鑑定範圍評估	
三、成本收入分析 -----	18-4	附錄八、相關合約與費用說明文件	
拾玖、實施者風險控管方案 -----	19-1	附錄九、高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文	
一、不動產開發信託 -----	19-1	附錄十、綠美化環境景觀處意見往來公文	
二、資金信託 -----	19-1	附錄十一、新北市有形文化資產查詢結果	
三、續建機制 -----	19-1	附錄十二、建物殘餘價值及租金查估摘要	
四、同業連帶擔保 -----	19-1	附錄十三、使用執照存根	
五、商業團體辦理連帶擔保協定 -----	19-1	附錄十四、範圍諮詢會會議紀錄	
六、其他經主管機關同意或審議通過之方式 -----	19-1	附錄十五、無障礙環境第二級評估說明書	
貳拾、維護管理及保固事項 -----	20-1	附錄十六、綠建築事業計畫書與低碳建築計畫	
一、管理維護計畫 -----	20-1	附錄十七、變更實施者說明會	
二、管理維護基金 -----	20-1	附錄十八、事業計畫圖	
三、保固事項 -----	20-1		
四、其他應表明事項 -----	20-1		
貳拾壹、效益評估 -----	21-1		
一、更新前後效益評估比較 -----	21-1		
二、實施後實質效益評估 -----	21-2		
貳拾貳、實施進度 -----	22-1		

表 目 錄

表 5-1	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 -----	5-1	表 18-2	銷售管理費用估算表 -----	18-3
表 5-2	同意參與事業計畫統計表(報核版) -----	5-2	表 18-3	整體更新事業開發收入計算表 -----	18-3
表 5-2-1	同意參與事業計畫統計表(113 年 5 月 8 日範圍調整)-----	5-2	表 20-1	管理維護基金表 -----	20-1
表 5-2-2	同意參與事業計畫統計表(變更實施者)-----	5-2	表 21-1	計畫效益評估說明表 -----	21-1
表 5-3	更新單元合法建築物現況表 -----	5-4	表 22-1	都市更新事業實施進度表 -----	22-1
表 5-4	更新單元內其他土地改良物現況表 -----	5-6			
表 5-5	更新單元公共設施現況表 -----	5-10			
表 5-6	更新單元周邊道路幾何特性一覽表 -----	5-11			
表 5-7	更新單元鄰近地區停車位數量表 -----	5-12			
表 5-8	更新單元鄰近道路停車位概況表 -----	5-12			
表 5-9	更新單元周圍房地產市場行情一覽表 -----	5-17			
表 6-1	相關計畫修訂名稱及日期一覽表 -----	6-1			
表 6-2	新店都市計畫土地使用分區面積綜整表 -----	6-1			
表 6-3	土地使用分區面積表 -----	6-4			
表 10-1	申請都市更新容積獎勵表 -----	10-1			
表 11-1	本案更新前基準容積率及建蔽率說明表 -----	11-3			
表 11-2	建築興建計畫表 -----	11-3			
表 11-3	建築面積計算表 -----	11-4			
表 12-1	建築面積檢討表 -----	12-11			
表 12-2	新北市政府消防局救災車輛資料一覽表 -----	12-22			
表 17-1	地上物拆除面積一覽表 -----	17-1			
表 17-2	拆除費用基準表 -----	17-2			
表 17-3	合法建築物拆遷補償費用明細表 -----	17-3			
表 17-4	合法建築物拆遷安置費用明細表 -----	17-7			
表 17-5	其他土地改良物補償費用明細表 -----	17-11			
表 18-1	都市更新事業實施總經費成本明細表 -----	18-1			

圖 目 錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖 -----	2-2	圖 11-6	地下一層平面圖 -----	11-9
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖(報核版)-----	2-3	圖 11-7	一層平面圖 -----	11-10
圖 2-3	更新單元地籍套繪圖(範圍調整版)-----	2-4	圖 11-8	二層平面圖 -----	11-11
圖 2-4	更新單元地形套繪圖 -----	2-5	圖 11-9	三層、六層至十二層平面圖 -----	11-12
圖 2-5	更新單元建築物套繪圖 -----	2-6	圖 11-10	四層、十三層平面圖 -----	11-13
圖 2-6	鄰地無法單獨建築之檢討圖 -----	2-7	圖 11-11	五層平面圖 -----	11-14
圖 2-7	建築線指示圖(地籍圖)-----	2-8	圖 11-12	十四層平面圖 -----	11-15
圖 2-8	建築線指示圖(地形圖)-----	2-9	圖 11-13	十五層平面圖 -----	11-16
圖 5-1	更新單元內公私有土地分布圖 -----	5-3	圖 11-14	十六層平面圖 -----	11-17
圖 5-2	更新單元地籍、地形套繪圖 -----	5-7	圖 11-15	十七層平面圖 -----	11-18
圖 5-3	更新單元周圍土地使用現況示意圖 -----	5-8	圖 11-16	屋突一層平面圖 -----	11-19
圖 5-4	合法建築物及其他土地改良物位置分布圖 -----	5-9	圖 11-17	屋突二層至屋頂層平面圖 -----	11-20
圖 5-5	更新單元公共設施分布示意圖 -----	5-10	圖 11-18	東向立面圖 -----	11-21
圖 5-6	更新單元周圍交通系統示意圖 -----	5-11	圖 11-19	西向立面圖 -----	11-22
圖 5-7	基地周邊停車場位置示意圖 -----	5-12	圖 11-20	南向立面圖 -----	11-23
圖 5-8	基地周邊自行車系統現況示意圖 -----	5-13	圖 11-21	北向立面圖 -----	11-24
圖 5-9	基地周邊行人系統現況示意圖 -----	5-14	圖 11-22	橫向剖面圖 -----	11-25
圖 5-10	基地車輛進離場動線規劃示意圖 -----	5-14	圖 11-23	縱向剖面圖 -----	11-26
圖 5-11	房地產市場案例分布示意圖 -----	5-16	圖 11-24	道路陰影檢討平面圖 -----	11-27
圖 6-1	新店都市計畫示意圖 -----	6-3	圖 12-1	全區街廓配置圖 -----	12-2
圖 6-2	更新單元土地使用分區示意圖 -----	6-4	圖 12-2	整體規劃配置圖 -----	12-3
圖 7-1	更新單元區段劃分圖 -----	7-2	圖 12-3	建築物立面造型量體示意圖 -----	12-4
圖 11-1	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖 -----	11-2	圖 12-4	建築物立面色彩材質示意圖 -----	12-5
圖 11-2	地下五層平面圖 -----	11-5	圖 12-5	建築物夜間造型量體模擬示意圖 -----	12-6
圖 11-3	地下四層平面圖 -----	11-6	圖 12-6	建築物照明計畫示意圖 -----	12-7
圖 11-4	地下三層平面圖 -----	11-7	圖 12-7	人車動線計畫圖 -----	12-8
圖 11-5	地下二層平面圖 -----	11-8	圖 12-7-1	人車動線計畫圖 -----	12-9

圖 12-7-2	人車動線計畫圖 -----	12-10
圖 12-7-3	人車動線計畫圖 -----	12-11
圖 12-7-4	人車動線計畫圖 -----	12-12
圖 12-8	廣告招牌設至位置示意圖 -----	12-20
圖 12-9	空調設備配置示意圖 -----	12-21
圖 12-10	垃圾廚餘處理及運送系統圖 -----	12-22
圖 12-11	綠化面積檢討圖 -----	12-31
圖 12-12	綠覆面積檢討圖 -----	12-32
圖 12-13	屋頂層綠化範圍 -----	12-33
圖 12-14	二層露臺綠化範圍 -----	12-34
圖 13-1	更新單元內及周邊具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物查詢圖 -----	13-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地： 新北市新店區大豐段238、239、270、271、272、273、274、391、392、400、455、456地號，共12筆，4,139.74平方公尺。

合法建築物： 新北市新店區大豐段1533、1534、1535、1536、1537、1538、1539、1540、1541、1542、1543、1544、1545、1546、1547、1548、1549、1550、1551、1552、1553、1554、1555、1556、1557、1558、1559、1560、1561、1562、1563、1564、1565、1566、1567、1568、1569、1570、1571、1572、1573、1574、1575、1576、1577、1578、1579、1580、1581、1582、1583、1584、1585、1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592、1593、1594、1595、1596、1597、1598、1599、1600、1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618、1619、1620、1621、1622、1623、1624、1625、1626、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1633、1634、1635、1636、1637、1638、1639、1640、1641、1642(共同使用)、2534建號，共110筆，12,621.92平方公尺。

其他土地改良物： 本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共1,902.68平方公尺。

■ 使用分區：

「住宅區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第23條、第32條及第37條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

申請人： 安眾建設股份有限公司

統一編號： 24763148

代表人： 涂豪霖

聯絡住址： 臺北市松山區南京東路三段278號11樓

聯絡電話： (02)2731-7568

中 華 民 國 1 1 2 年 9 月 1 5 日

切 結 書

立切結書人 安眾建設股份有限公司、城宇國際顧問有限公司、楊振植建築師事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 安眾建設股份有限公司、城宇國際顧問有限公司、楊振植建築師事務所 自行承擔，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立 切 結 書 人： 安眾建設股份有限公司

統 一 編 號： 24763148

代 表 人： 涂豪霖

聯 絡 住 址： 臺北市松山區南京東路三段278號11樓

聯 絡 電 話： (02)2731-7568

規劃公司：

立切結書人：城宇國際顧問有限公司

統一編號：53346143

代 表 人：謝金棠

聯絡住址：臺北市中山區新生北路二段51號1樓

聯絡電話：(02)2523-2357

建築師事務所：

立切結書人：楊振植建築師事務所

統一編號：41189436

代 表 人：楊振植

聯絡住址：新北市中和區安和路171號1樓

聯絡電話：(02)2927-1368

中 華 民 國 1 1 2 年 9 月 1 5 日

委 託 書

茲委託 城宇國際顧問有限公司、楊振植建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委 託 人：安眾建設股份有限公司
統 一 編 號：24763148
代 表 人：涂豪霖
聯 絡 住 址：臺北市松山區南京東路三段278號11樓
聯 絡 電 話：(02)2731-7568
聯 繫 窗 口：吳明錫(02)2731-7568

受 託 人：城宇國際顧問有限公司
代 表 人：謝金棠
聯 絡 地 址：臺北市中山區新生北路二段51號1樓
聯 絡 電 話：(02)2523-2357
統 一 編 號：53346143
聯 繫 窗 口：謝金棠(02)2523-2357

受 託 人：楊振植建築師事務所
代 表 人：楊振植
聯 絡 地 址：新北市中和區安和路171號1樓
聯 絡 電 話：(02)2927-1368
統 一 編 號：41189436
聯 繫 窗 口：汪宜澄(02)2927-1368 #2028

中 華 民 國 1 1 2 年 9 月 1 5 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致
新北市政府

委 託 人 ： 安眾建設股份有限公司
統 一 編 號 ： 24763148
代 表 人 ： 涂豪霖
聯 絡 住 址 ： 臺北市松山區南京東路三段278號11樓
聯 絡 電 話 ： (02)2731-7568
聯 繫 窗 口 ： 吳明錫(02)2731-7568

受 託 人 ： 城宇國際顧問有限公司
代 表 人 ： 謝金棠
聯 絡 地 址 ： 臺北市中山區新生北路二段51號1樓
聯 絡 電 話 ： (02)2523-2357
統 一 編 號 ： 53346143
聯 繫 窗 口 ： 謝金棠(02)2523-2357

受 託 人 ： 楊振植建築師事務所
代 表 人 ： 楊振植
聯 絡 地 址 ： 新北市中和區安和路171號1樓
聯 絡 電 話 ： (02)2927-1368
統 一 編 號 ： 41189436
聯 繫 窗 口 ： 汪宜澄(02)2927-1368 #2028

中 華 民 國 1 1 2 年 9 月 1 5 日

新北市都市更新審議資料表				
案 名	擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案			法令適用日
實 施 者 及 規 劃 團 隊	實施者	安眾建設股份有限公司		
	規劃	城宇國際顧問有限公司		
	團隊	楊振植建築師事務所		

基本資料	基地位置	新店區二十張路98巷(6M)、自立街(8M)、都市計畫人行步道用地(4M)、二十張路(8M)所圍街廓					
	基地面積	4,139.74㎡					
	更新前戶數	合法110戶/違章0戶					
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率		
		第四種住宅區	4,139.74㎡	50%	300%		
	實施方式	權利變換					
	更新地區						
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署171.45㎡(4.14%) 市有：彰化縣員林市公所219.25㎡(5.30%)				
		私有土地	3,749.04㎡(90.56%)				
	同意比率 (114年10月16日實施者變更)		私有土地	私有合法建築物			
面積 (㎡)			人 數	面積 (㎡)	人 數		
私有計算總和			3,749.04	153	12,621.92	127	
排除總和			1.85	1	0.00	0	
同意數			3,222.50	130	11,032.38	110	
	同意比率	86.00%	85.53%	87.41%	86.61%		
相關審查進度	都市設計審議						
	交通影響評估	114年06月10日新北市政府交通局第一次交評修正審查					
	容積移轉審查						
	工業區總量管制						
	其他						
劃建築設計	棟別數	1 幢 2 棟		單元戶數	2 9 9 戶		
	地上層	1 7 層		實設停車位數	2 6 1 部		
	地下層	5 層		實設機車位數	3 2 5 部		
	建築物構造	鋼筋混凝土造		實設自行車位數	0 輛		
公益設施	項 目			樓 層 位 置			
	面 積 / 戶 數			捐 贈 車 位 數			
辦理歷程	時 間	事 由		時 間	事 由		
	1 1 2 年 7 月 1 日	自辦公聽會		1 1 4 年 1 0 月 2 2 日	第2次專案小組		
	1 1 2 年 9 月 1 5 日	事業計畫報核		1 1 5 年 7 月 2 3 日	聽證會		
	1 1 3 年 1 0 月 4 日	公開展覽期間：113年10月4日至113年11月2日，計30日		○ 年 ○ 月 ○ 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議		
	1 1 3 年 1 0 月 1 5 日	公辦公聽會					
	1 1 3 年 1 2 月 3 1 日	第1次專案小組					

適用獎勵類型及獎勵面積額度	建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本				
	獎 勵 項 目		容 積 量 體 (m ²)	容 積 額 度 (%)	
	中央獎勵				
	5	原建築容積高於基準容積			
	6	結構堪慮建築物		1,032.62	8.31
	7	公益設施			
	8	協助開闢公共設施用地			
	9	文資保存及維護			
	10	綠建築			
	11	智慧建築			
	12	無障礙環境設計		372.57	3
	13	耐震設計			
	14	時程		869.34	7.00
	15	規模		1,030.79	8.30
	16	全體同意採協議合建實施			
	17	處理舊違建戶			
	中央獎勵合計			3,305.32	26.61
	地方獎勵				
	2	建築基地及建築物規劃設計			
	3	捐贈都更基金			
	4	留設無頂蓋街角廣場			
	5	依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行			
	6	三十年以上四、五層樓以上合法建築			
	7	受臨路寬度限制調降基準容積			
	8	提供社會福利設施或其他公益設施			
	地方獎勵合計(上限20%)			0	0.00
	都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)			3,305.32	26.61
	其他容積獎勵項目			3,097.88	24.94
	容積移轉				
	區內容積移轉				
	區外容積移轉				
	容積移轉合計				
	增額容積				
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計			6,403.2/取6,209.61	51.55/取50
都更基金	都更容積獎勵	○○○○○元	都更二箭	○○○○○元	
	都更一箭	○○○○○元	工業區友善方案	○○○○○元	

「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新權利變換計畫案」第2次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：114年10月22日(星期三)上午9時30分

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

依據：114年11月12日新北府城更字第1144643990號

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、陳情人			
沈○莉 (大豐段239地號)	(一)大家好，我是不同意戶代表，因為這次的都更問題真的是很多，首先他一開始是採一個一個簽訂私約的方式在辦理，到達門檻百分之八十以後，因為有我們這些不同意戶，造成他們沒辦法協議合建，就走權利變換，那這樣子以後，變成簽訂私契約的人，多我們好幾百萬的分配利益，而且我們這些不同意戶的人是住在一樓的，造成我們一樓的價值明明比其他樓層高，當初買就高了一兩百萬，現在可能已經高六七百萬，三倍左右，可是現在蓋新房子以後，我們分配的卻比高樓層來的低四五百萬，這對我們來講是制度害了我們嗎?可以從簽訂私約改成權利變換?強迫我們來做這個都更嗎?這是我在這邊誠懇的要求都更會及審議委員們，幫我們主持居住正義。	【實施者回應說明】 (一)有關本案110戶地主相關意見，大家所希望分配到的條件其實在權利變換上並沒有辦法拿到他們所想要拿到的條件，所以當時在成立更新會的時候也有選商，大家提了很多意見，也有經過評選，評選之後，以華林營造(安眾建設)所提的條件是比較符合大家的需求，可以滿足一坪換一坪的條件，這是在私約的部分，所以才會跟地主討論，如果願意用這條件來進行分配，就是跟安眾建設簽屬私約，對於不願意簽屬私約走權利變換者，因我們全案還是用權利變換，讓市府來把關，未來權利變換可以分配的合理數值是多少，我們也是願意提供這樣的方式來給他們做選擇。協議合建或權利變換方式都是讓住戶自由選擇。為了讓這案子有合理的分配，我們還是走權利變換的方式來進行提送，並依市府審議結果為準。	
	(二)第二點，現在實施者由更新會改成安眾建設，可是他們因為簽私約可能還是由地主來出資，可是你們的報告又寫出資比例安眾百分之一百，所以到處都是矛盾，以上，謝謝。		
黃○陵(書面意見) (王○琦代) (大豐段239地號)	(一)本案實施者自更新會變更成安眾建設股份有限公司，從未通知不同意戶，如今透過《都市更新條例》34條之實施者變更及簡化作業程序，雖可不重新公展及辦理公聽會，然對於本人及其它不同意戶影響鉅大，建請同意讓不同意戶得重新選屋，以維護相關當事人權利。本案先前之更新會因疑點重重，未維護所有權人之權益，導致本人無法信任而未參與選屋，如今變更實施者，應給予重新選屋之機會，且本所有權人居住人口較少，無大坪數之需求，希望改選2間小坪數之新成屋。	【實施者回應說明】 (二)有關實施者變更部分，會員大會也有請建經公司及銀行跟各位地主做說明，因為未來要面臨的就是要跟銀行做融資，更新會要每個人做擔保，由於更新會人數眾多，在執行上確實有難度，加上擔保對象對銀行而言比較沒辦法信任，是由個人來做一個擔保性質，所以才要求這個案子既然出資者是安眾建設，那希望實施者可以變更為安眾建設，未來擔任申請融資的擔保人，這部分主要是配合銀行融資才進行實施者變更。	
	(二)請減少地下室開挖深度，控制在地下4層。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第4點修正規定(中華民國112年8月17日)》建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成(計算至百元，百元以下四捨五入)：地上十六層以上建築物其地下樓層數超過四層。		

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○陵(書面意見) (王○琦代) (大豐段239地號)	(三)因評價基準日至今已超過2年半，可預期未來核定之日勢必超過3年，為避免實施者因成本提列過低，無法自銀行端取得足夠融資款，造成爛尾之風險，建議應重新改採最新版之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，同時依近日之評價基準日重新估算更新前及更新後之房地價值。若委員於本次會議無法形成決議，請告知本案若延宕多久時，所有權人方得主張依新版之成本及市價調整更公允之分配比率？同時請留意實施者之成本提列，除有充分之理由及主張外，不應皆以上限提列。		
	(四)實施者之新建案規劃僅興建二棟，且其中一棟每層樓戶數高達十戶，除有半數房屋僅單面採光，銷售不易，該棟之戶梯比亦高達53倍，遠超過一般常態之35~45倍，未來所有權人在上下移動時將耗費諸多時間等候電梯，設計實屬不良，建請實施者應改規劃3棟，且每棟樓層數不宜超過十五層且總樓高應控制在50公尺內，確保雲梯車可到達之消防救災安全，且可有效降低高層建築物之興建成本，保障全體住戶之安全。		
	(五)本案原屬都市更新會模式，然實施者曾於先前會員大會時妄言，符合內政部和總統主張之自主都更中的「都市更新會」根本借不到錢，只有建商才借得到錢，雖明顯與內政部於114年01月10日頒布之《都市更新事業優惠貸款要點》相違背，加諸113年9月之第七波房貸管制及不動產集中度之總量管制，導致建商更難借得到錢，未來開發風險加劇，讓本人和諸多不同意戶憂心忡忡；且央行已於日前公開說明，未來將針對國家政策方向，優先協助「都市更新會」案場解決融資問題，但並未能配合建商放寬貸款成數和總額管制，憂心本案實施者未來面臨之資金風險擴大，讓人難以入眠。既然實施者曾信心十足，自認財力雄厚，請委員們要求實施者應在《事業計畫書》中，依據《都市更新條例》第32條要求之「財務計畫」，清楚表明其自有資金之來源，不得再以公告版之「自籌款、融資貸款、預售款等」文字草率帶過，建議在現今央行政策對建商主導之都市更新案借款及核貸案最艱難之際，應比照公辦都更之要求，請實施者具體提出比照公辦都更案至少10%之「合建保證金」並與參與信託之地主共同存入信託專戶，以防未來因銀行提供資金不足或房屋銷售不佳，資金流入不足，造成工程款短絀而有不預期停工甚至爛尾之風險。	【實施者回應說明】 (九)針對續建機制在上次會員大會上有提到，請建經公司及銀行來現場跟各位做說明，簡報其實也有提供給各位參考，這案子未來也是會全案辦理信託，也會有續建機制專款專用等，大家可能會擔心說未來這個建商倒了或怎麼樣，其實貸款下來的金額全部都會在專戶裡面，並不會挪做其他案子使用，一定會在這個案子裡面做使用，而且是進度到哪裡，才會撥款到哪裡，不會先撥款他才來做事。假設萬一真的要啟動續建機制的話，所有的資金還是在這個專戶裡面，倒掉的建商他是拿不走的，要續建這房屋的錢都會在這專戶裡面，在這狀況下，對於住戶的保障是相當完整的。有關於保固的問題，因為我們這案子也有公有土地，他們也有希望我們在報告書中要寫清楚，未來結構體是保固15年，設備方面保固2年，這相關的內容及文字都會載明在報告書中，對於沒有簽屬合建契約的人，就走權利變換，我們都按照權利變換計畫書所載明的內容，會給予大家這樣的保障，那至於說建設公司，假設不幸真的倒掉了，那你們這些保固的對象要找誰，其實結構體保障是由營造廠來做保固的，其他當然一些設備的部分真的那麼不幸，確實是由建設公司來做保固，那安眾建設其實在整個體制裡面，也是蠻完整的，這些股東也都蠻有自己的資歷及實力，我相信並不會在這個案子發生這樣子的事情，也是要大家要去互相信任。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○陵(書面意見) (王○琦代) (大豐段239地號)	(六)若相關委員未能重視全體地主之財產權，未具體要求實施者改善並補強財務計畫，導致本案最終核定又因此導致資金不足衍生相關事故，相關審核委員應負擔審議責任。請委員們留意諸如《行政程序法》第九條職權調查原則、第七條比例原則、第九十三條行政處分之合法性，避免因故意或過失不法侵害人民自由或權利而有《國家賠償法》之適用，或因此觸犯刑法131條圖利罪。善意提醒本案相隨審議之委員，不論是否具備公務員身份，皆已屬廣義公務員。	【實施者回應說明】 (三)各位委員及現場各位大家好，我是更新會的總幹事，針對剛剛所說沒有通知的部分，其實相關的會議，我們該通知的都有通知，你剛說選屋沒到，你也到了，我私底下不管是通知函，我來來回回我個人書表寫了十二份，隨著通知書寄到各位手上，所以不要在跟更新會說你不知道，我們都是按照戶籍地去寄送，你們有沒有收到我不知道，但是絕大多數的人都很清楚，首先第一點你都不來參加會議，第二個你們都在同溫層，同樣的問題卻一直詢問?以上，謝謝。	
	(七)目前在事業計畫書中，實施者風險控管方案之「資金信託」僅陳述：本案開發至完工交屋為止所需資金由出資者全數提供，並辦理信託專戶，包括自籌款、融資貸款、預售款等，皆保管於信託專戶，專款專用。然因許多地主在簽署合建契約時並未限制實施者不得向銀行端借土地融資款，導致實施者恐不需提供任何自有資金，即可全數依土地所有權人之土地及興建計畫取得土地融資款和建築融資款，根本未有其專屬之自有資金投入，恐在資金不足時造成全體地主極大損害，故請要求實施者之財務計畫，提供更明確之自有資金來源及擔保，以免本案淪為實施者再次變相轉手圖利之工具。		
林○玄 (大豐段239地號)	(一)主席各位委員大家好，在113年12月31日會議上，委員有建議請實施者與案內的所有權人溝通協調，並檢附溝通協調過程相關資料，出資部份加強說明，剛實施者簡報有講說陳情人意見有詳細說明，可是在那之後，就沒有之後，只有在114年6月28日會員大會，都更會請安眾華林正式召開一個協調會，且口氣強硬的說，給住戶再次簽屬協議合建的機會，對於都更會來講，坦白說我們就是小蝦米，可是每次冠冕堂皇的去說，保障生命財產安全，給予我們再一次的機會，好像是施捨我們一樣，根本就不是溝通協調，這就是都更會一開始對我們的態度，然後剛才總幹事說他有寄，我們只有收到選屋開會的通知單，沒有什麼十二次，這十二次是當面欺騙我們嗎?	【實施者回應說明】 (四)針對通知的部分，我們在程序面一定會用雙掛號方式來通知各位，包含會員大會及公聽會等相關文件，另外剛總幹事所提到的十二次不管幾次，是他用另一種方式去通知各位，並不在法定程序內所規範，這是額外提供的管道，讓大家能更清楚知道相關的資訊及程序，有關合建契約的部分要載明清楚相關的內容，這是屬於有跟實施者安眾建設有簽合建契約的內容，如果沒有簽合建契約的話，就按照事業計畫及權利變換計畫核定數值來做後續的程序。 (六)我不知道你們到底相不相信理事會，你要換你來跟理事會講，我一定幫你爭取。耽誤一點各位的時間，我是總幹事，我現在代表絕大多數的同意戶，現在最憂心的是我們是海砂屋，從上次開完會到現在又有三間，可能你們運氣很好沒遇到，有陽台垮了有浴室垮了，剛好人都不在，這才是真正我們現在都更重中之重，我們已經是海砂屋了，而且不斷在發生這樣一個狀況，這是幾乎所有同意戶今天要我來這表達的。第二個，你們剛剛有講到合約，合約整整經過大半年的討論，討論了又討論，我們經過了第四版第五版，大家都沒有再有聲音我們才去簽，我不知道那個時候你們在哪裡。第三個，我們全案是走權利變換送件，私約裡面特別註記一條，權利變換及協議合建可以擇一選擇，你可以覺得哪一個好與不好，你最後可以做一個選擇，但我們全案是用權利變換去送件。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
林○玄 (大豐段239地號)	(二)第二點，別人的都更合約，坪數、車位、樓層、公設或是補差額及預估需補納差額稅金，可是我們房子都選了，我們的合建合約上面只有說新建物後主建物加陽台的權狀坪數等於原有的主建物加陽台的權狀坪數，然後可分配的房屋價值等於全體地主平均的單價乘上坪數，其他都不是很清楚，請問這樣的合約，你敢簽嗎？		
	(三)不好意思，他剛有講說若我不同意所選的房子，可以更換，現在說已經註記在裡面，可是這跟當時講的不一樣，當時房子選完以後，我老婆馬上打電話去問，安眾公司直接跟我噲說，選完就選完了，沒有什麼可以換的，我現在補充這一點。	【實施者回應說明】 (八)本案採權利變換的方式實施，若有簽訂私契約的，會訂定一個選屋的原則，那對於沒有簽屬私契約的，完全就是開放自由選配，我們除了一樓有保留給原本一樓的住戶以外，二樓以上我們都沒有做額外的限制，所以並沒有你剛所提到，因為你沒有簽合建契約，你的選配原則會受到限制，這個選屋原則包含在會員大會及開公聽會時，都有和住戶做詳細的報告，至於你選的這個房屋及車位，因為都更是會讓住戶先做選擇，選屋選完之後，剩下的才會是由實施者獲配，如果對於你的選屋內容有不滿意的話，是可以再和實施者協商，看是要做交換還是其他方式，這其實都有跟住戶告知，這部分並不會因為你選的不滿意就無法調整，當然調整還是有一個期限，希望是在整個案子通過之前確認。所以針對權變戶，除了一樓以外我們是沒有做任何的限制，大家都可以自由選配。	
林○女 (大豐段239地號)	主席及各位委員大家好，我有一個問題，我們的合約不清不楚，有些事情都故意不講，像稅賦的問題，或是所得稅的問題，在114年6月28號開會有人提出，才稍微說一下，我詢問過議員，我們房子早就選好，早就應該可以預估你要繳什麼稅，大約要多少錢，應該都要算出來，像我們這些老人，很多事情都不懂，而建商及都更會好像故意不講，是不是到時候我們拿不出錢來就無法過戶，連房子都沒有了，謝謝。	【實施者回應說明】 (五)關於合建契約的部分，大家都有很多不一樣的問題，安眾他們對於合建合約沒有太大的意見，可以完全以你們住戶想要的擬一份合約，再由他們的法務看是否符合整體的法務精神，我們蒐集市面上各種的合建合約，建立一個初步的擬定，所以這份合建合約當時確實是載明一坪換一坪的部分，下方有另外說明，他是按照權變的精神進行價值的選配，合約本身是有訂落日條款，住戶可以在這段時間內，無條件進行解約。另擔心萬一都市更新權變之後的價值會比合建合約來的更高，合約本身還帶有一條，假設你的權變領的可以比合建契約更多，這份合約可以自動作廢，直接改採權利變換，所以基本上各位的權利都有保障。選屋當天帶著很多份的協議合建書到現場，當天就算沒有簽協議合建的人，只要當天簽了名他們也認，我不知道就是說一個公司要展現多大的誠意或者是說多大的狀態，才會讓各位滿意。我覺得大家要有一個共識點，要有一個相互的狀態。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
蔡○枝 (大豐段239地號)	主席及各位委員大家好，我剛剛是聽大家在講，因為說選屋，我們不知道，我們應該要填寫什麼?我們地主保留戶，地主是由第幾層開始可以選擇，可以不用額外繳納額外的費用，因為我們現在已經沒有辦法負擔，所以剛剛那個總幹事說，有叫我們去選屋，你叫我們選哪個?我沒有辦法啊，而且現在大家選屋選完了，現在還有很多空位，可是這為什麼我看那個光碟檔案裡面，全部都是寫安眾的名子，這是怎麼分擔的，我們跟建設公司是怎麼分擔的，我現在很納悶，為什麼跟別人的都更案都不一樣，請回答。		
林○○真 (林○明代) (大豐段239地號)	(一)主席及各位委員大家好，剛有提到就是，有收到合建契約是更新會擬定的，那安眾建設這邊都沒有正式的合約嗎?第二點就是，我們這邊不簽合建契約有很大的原因就是對於私約有很大的不信任感，感覺有很多問題，因為我們是不同意戶，剛剛有講到就是，私約是多數決，所以我們剩下人的意見都不用討論嗎?6月28號的時候委員其實有建議就是很多部分我們都需要重新討論，因為我們是不同意的嗎，那我們目前也都沒有收到需要我們討論的通知，或者是跟我們說後續要怎麼改進之類的，我們也不是想要安眾建設來跟我們下跪之類的，我們只是需要建設公司可以聽到我們的聲音，當然合建大家都很開心，因為有新的房子可以住，現在就是沒有簽私約的話，就不需要和我們討論嗎?我們就全部走權利變換嗎?這是我的疑問。	【實施者回應說明】 (七)合建契約就如剛剛總幹事講的，安眾所提供出的合約，經過很長一段時間去修改之後，也給大家審閱很長一段時間才去簽訂，大家有任何不同意見或者是有疑問的，也都是讓大家來詢問並解答對方的問題。至有關稅賦的部分，因為有簽協議合建或走權利變換的部分，確實會有差異，才會產生有所得稅，若未簽屬合建契約者，係以權利變換的方式實施，在權利變換上就有一些相關稅賦的優惠，依都更條例相關規定，訂有稅賦減免相關規定，對於稅賦上權利的保障，在都市更新條例上都是明訂的，所以各位不會有損失的情況。	
	(二)那再來就是假設建商建到一半有狀況，銀行不願意撥款，那時候6月28號有討論到這一點，建商有回應到說，希望有些東西才能夠續建，但並沒有仔細的解說，也沒有細說是哪些東西，請你們詳細的提出續建機制以及補償方案，如果不能如期的交屋，補償如何計算，租金補償如何計算，那假設建好房屋後品質不好，要找誰做後續的保固，假設如果建商倒了，要怎麼保護，以上，謝謝？		
貳、相關單位意見			
一、台灣電力股份有限公司台北南區營業處(含書面意見)	(一)經查本案鄰近區域尚未有相關單位辦理電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。	敬悉。	
	(二)有關電動車充電設施及配電場所設置部分，初步依開會資料「面積檢討表」評估配電場所(總樓地板面積36584.79㎡須82㎡+全數留設電動車充電設施數量261部須14㎡)至少須留設96㎡以上(不含無效面積：淨寬未達3.5m及高度未達2.5m)，請依本公司營業規章第六章第六節規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審等作業，方可詳細檢討供電事宜。	遵照辦理。 已留設足夠配電場所，於執照取得前辦理配電場所預審，執照取得後辦理配電所正審。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、本府經濟發展局(含書面意見)	查本案基地範圍周邊有電力相關設備，建議向台電公司提出評估需求並納入考量基地內留設公共空間供電纜地下化設施使用，並可參考台電公司依專業評估提出之意見妥善處理，若有中華電信之電信箱亦建議一併納入考量。	敬悉。	
三、本府工務局(書面意見)	(一)經查旨案本局前以113年12月31日新北工建字第1132573822號函提供審查意見在案，再予敘明。	敬悉。	
	(二)經檢視本次檢附計畫書，有關本局前次意見既經申請人說明，爰本局無意見。	敬悉。	
四、本府水利局(書面意見)	(一)查本案開發基地面積介於0.1公頃以上未達1公頃(0.413974公頃)，請依「新北市土地開發利用面積0.1公頃以上至未達1公頃 致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。	遵照辦理。	
	(二)開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。	遵照辦理。	
	(三)本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站(https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/login.aspx (選取「一般民眾使用」並點取「免登入，直接進入系統」選項即可登入)，如有需要可自行上網查詢。	敬悉。	
	(四)所提供之系統圖說僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知區公所或本局。	敬悉。	
	(五)若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本府作業流程辦理。	敬悉。	
	(六)有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站(http://www.wrs.ntpc.gov.tw/)，本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。	敬悉。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	(一)計畫書第6-1頁，「一、相關都市計畫及各項法規檢討」部分，經查「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J單元)案」業於114年5月9日發布實施，再查「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)案」業於114年5月28日發布實施，爰請就說明段中涉及上開都市計畫案之相關內容配合修正；另「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)案」係於109年4月9日發布實施，其發布實施日期誤植部分，亦請一併更正。	遵照辦理。 已依審查意見修正相關文字。	(事)P.6-1
	(二)至本案實質內容之審議部分，請市府都市更新處洽市府工務局本權責卓處。	敬悉。	
六、本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)	經查案內廢改道一節，廢巷範圍圖例說明應修正為「現有通路廢止區段」。	遵照辦理。 已依審查意見修正廢巷範圍圖例說明為「現有通路廢止區段」。	(事)P.11-2
七、本府城鄉發展局開發管理科(含書面意見)	經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。	敬悉。	
八、新店區公所(含書面意見)	有關電纜地下化政策，本所配合台電計畫執行。	敬悉。	
九、本府都市更新處(含書面意見)	(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。	敬悉。	
	(二)計畫書意見如下：		
	1.第6章相關都市計畫及各項法規檢討表，請逐一檢視檢討說明。	遵照辦理。 第6章相關都市計畫及各項法規已逐一檢討。	
	2.第10章各項獎勵計算式請檢附計算依據。	遵照辦理。各項獎勵計算式均已檢附計算式及依據。 1.中央都市更新容積獎勵項目 (1)本案更新單元內建築物屬建築主管機關通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除建築(詳附錄九)，申請基準容積10%之獎勵容積，使用執照影本詳附錄十三。 (2)本案申請「第二級」無障礙環境設計，申請基準容積3%之獎勵容積，綠建築事業計畫書詳附錄十五。 (3)本案於112年9月15日申請事業計畫報核，申請基準容積7%之獎勵容積。 (4)本更新單元面積計4,139.74平方公尺，依據都市更新建築容積獎勵辦法第15條規定，申請基準容積8.3%之獎勵容積。 2.高氯離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵：依「新北市政府111年10月11日新北府工建字第1111942558號函(詳見附錄九)」說明二略以：「有關鑑定報告書，經本府查核其鑑定項目及內容尚符合新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點拆除重建規定，…」同意備查。	(事)P.10-1~ P.10-2

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
九、本府都市更新處(含書面意見)	3.有關前次專案小組會議紀錄結論三(二)：「更新單元現有通路(二十張路)更新後維持現況鋪設柏油，請補充本案車行動線及車道配置與更新單元周邊之關係，並套繪鄰地現況圖清楚標示後原則同意。」，經查修正頁次12-10頁、12-11頁未修正完竣。	遵照辦理。 本案更新後基地範圍內二十張路將維持鋪設柏油，車道配置維持雙向一混合車道，車行動線維持與現況相同，同時將劃設紅線管制停車。 另經查鄰地現已規劃拆除作業。	(事)P.12-8~ P.12-12
	4.表15-1更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊序號1、2、3不一致，請釐清。	遵照辦理。 已依審查意見修正一致。	(權)P.15-1
	(三)有關人民陳情意見部分，請依陳情人、時序、意見、處理情形彙整人陳綜理表於計畫書內，以利審議。	遵照辦理。 已依陳情人、時序、意見、處理情形彙整人陳綜理表於計畫書內。	(事)P.人-1~ P.人-17 (權)P.人-1~ P.人-17
參、委員意見			
一、人民陳情意見	(一)請實施者妥與案內所有權人溝通協調，並檢附溝通協調歷程及處理情形之相關資料，另出資、稅捐減免及囑託登記部分，請實施者持續加強予陳情人說明。	遵照辦理。 實施者業於114年12月14日召開說明會，除加強與案內所有權人溝通協調外，並於會中說明出資、稅捐減免及囑託登記部分。	(事)P.附錄17-1 ~P.附錄17-11
	(二)有關陳情人所提更換選配一事，實施者已於會上同意，建議明訂更換選配時點，並於聽證會前完成。	遵照辦理。 已依陳情人需求更換選配。	(權)P.16-3、 P.17-9、P.17-10
	(三)涉及合建私契約爭議問題，因非屬都市更新審議範疇，該部分市府無權介入調解。	敬悉。	
二、建築規劃設計	(一)本案人行步道、車道出入口、臨停車位及停等空間等，請依交通局後續書面意見及委員意見修正，另車道緩衝空間請於計畫書補充標示。	遵照辦理。 已補充人行步道、車道出入口、臨停車位、停等空間及車道緩衝空間。	(事)P.12-8~ P.12-12
	(二)地面層綠化請再調整，使人行動線得有效串連，另露臺綠化請再加強。	依委員意見，已調整綠化。	
	(三)自行車位數量請依相關規定檢討。	依「新北市都市更新審議原則」以及「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討案)」檢討，本案基地距離捷運站(大坪林站)544.34公尺>300公尺，故無需設置自行車位。	
	(四)地下1層無障礙車位請再調整位置，避免造成動線交織疑慮。	依委員意見，已調整地下1層無障礙車位位置。	
三、財務計畫	本案後續將變更實施者，實施者非更新會，應刪除提列工程管理費用，請修正。	遵照辦理。 本案已變更實施者，並已刪除提列工程管理費用。	(事)P.18-1、 (權)P.10-1
四、風險管理機制部分	有關變更實施者後之信託、續建機制等內容請於計畫書補充。	遵照辦理。 已於計畫書補充變更實施者後之信託、續建機制等內容。	(事)P.19-1

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、估價部分	請實施者請依估價委員意見修正調整率、比較標的、三家估價邏輯一致、專屬容積等意見		
	(一)估價條件中合併後整宗土地容積率忽略專屬獎勵而以法定容積300%評估，與一般估價條件設定不同，請說明其必要性。	更新前合併後整宗土地係按照會員大會決議以法定容積300%進行評估，惟在評估各宗土地時已考量專屬獎勵對各筆土地之影響，在此補充說明。	連邦 P.11、P.34 P.88-P.90 黃小娟 P.134、P.135 鴻創
	(二)估價條件中關於經濟耐用年數設定50年及85年，是否需考量勘估標的現況為海砂屋之條件而適當的調整，請估價師斟酌。	於評估建物重置成本及拆遷補償費時，RC造建物經濟耐用年數係以50年為準進行計算，並未延長其耐用年限； 於評估合法建物所有權(建物使用權)時，則依據不動產估價師全國聯合會第一號估價作業通則，RC造建物經濟耐用年數延長至85年進行計算，在此補充說明。	連邦 P.12、P.35 P.132-P.135 附件-拆補 黃小娟 P.189、P.91 鴻創
	(三)土地240%→300%容積調整率，3家分別為20%、20.7%、11.87%；300%→398.83%容積調整率為28%、27.8%、19.79%差異較大請檢視。	連邦 經本所重新檢視土地開發分析法相關參數及邊際效用遞減合理性， 240%→300%，容積差異調整率20% 398.83%→300%，容積差異調整率28%，應屬合理。 黃小娟 240%→300%容積調整率已修正至約19.87%。 300%→398.83%容積調整率已修正至約27.37%。 鴻創 依土地開發分析法試算容積差異調整率為27.8%，應屬合理。	連邦 P.68、P.69 P.88、P.89 黃小娟 P.89 P.134 鴻創

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、估價部分	(四)關於新店建國路20號3樓，新店中正路446號1樓之共用案例，各事務所所載建物面積不同，請檢視。	連邦 更新後住宅買賣比較標的二(建國路20號三樓)因進位造成面積尾差，本次總面積由26.88坪變動為26.89坪、建物面積由22.33坪變動為22.34坪，建物單價由64.49萬/坪變動為64.46萬/坪。 更新前店鋪買賣比較標的一(中正路446號)：因進位造成面積尾差，本次調整後總面積由22.62坪變動為22.61坪，建物單價由80.90萬/坪變動為80.93萬/坪。 黃小娟 建國路20號三樓案例未使用，中正路446號面積為22.61坪，建物單價為80.93萬/坪。 鴻創 建國路20號三樓建物單價為64.46萬/坪、中正路446號建物單價為80.93萬/坪。	連邦 P.78-P.83 P.94-P.99 P.167-P.172 黃小娟 P.142 鴻創
	(五)關於共用案例新店區中央路全陽大壘社區，其主要臨路(中央路)寬度為30M或25M，數值不同請釐清。	連邦 依據新店區細部計畫所示，中央路路寬為22~25公尺，考量全陽大壘社區所臨之寬度較寬，故以25公尺評估，在此補充說明。 黃小娟 已修正為25M 鴻創 原中央路路寬30公尺修正以25公尺評估。	連邦 P.78、P.167 P.173 黃小娟 P106、P109 P205、P208 鴻創
	(六)三家借貸資金利率2.969%、2.893%、2.718%不同，請釐清。	連邦 本案價格日期為112年3月20日，經查詢價格日期當時發布之最新五大銀行平均基準利率(發布日期：112年2月16日)為2.969%無誤，在此補充說明。 黃小娟 已修正為2.969%。 鴻創 借貸資金利率修正為2.969%。	連邦 P.85、P.134 黃小娟 P.132 鴻創

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、估價部分	(七)鴻創及黃小娟於更新前各宗地調整表中，未見對是否廢巷進行調整，請修正。	連邦 本所考量部分宗地現況作道路使用，且依據實施者提供之更新後圖面所示，更新後部分或全部仍作為道路使用，故於推估更新前各宗土地時考量「是否廢巷」對於價格之影響；並重新檢視土地買賣比較法之相關調整邏輯與調整率，土地買賣比較法個別因素項目「其他規劃限制」，因勘估標的為「部分不廢巷(占比小)」、比較標的皆為「無」，故調整率變動為-1.0%、-1.0%、-1.0%。 黃小娟 已增加考慮廢巷與否。 鴻創 已增加考慮廢巷與否。	連邦 P.68 P.88-P.90 黃小娟 P.133、P.134 鴻創
	(八)三家均採加權平均資金成本法WACC求取一定期限建物之收益資本化率(折現率)，但結果3.1%、2.27%及1.32%差異甚大，請檢視。	連邦 本所係以自有資金比率50%、放款資金比率50%推算收益資本化率(折現率)，考量當時市場上各投資產品投報率後決定以3.20%作為自有資金報酬率(亦符合估價作業通則：自有資金報酬率應高於金融機構貸款利率之規定)、以價格日期當時五大銀行平均基準利率2.969%作為放款資金利率，故收益資本化率(折現率)為3.10%，在此補充說明。 黃小娟 本所自有資金報酬率以3.5%、借貸資金利率修正為2.969%，各權重50%計算收益資本化率(折現率)修正為3.10%。 鴻創 本所自有資金報酬率以3.5%、借貸資金利率修正為2.969%，收益資本化率(折現率)修正為3.18%。	連邦 P.134 黃小娟 P.188 鴻創
	(九)連邦估價報告書：		
	1.更新前合併前考量專屬容積估價，更新前合併後整宗土地，只考量法定容積，請檢視相關適法令。	1.更新前合併後整宗土地係按照會員大會決議以法定容積300%進行評估，惟在評估各宗土地時已考量專屬獎勵對各筆土地之影響，在此補充說明。	P.11、P.34 P.88-P.90
	2.第68頁，土地比較法，比較法比較標的3是否面臨十四張歷史公園，是否列入價格因子考量。	2.本所已於景觀調整項目中考量土地買賣比較標的三東北側臨十四張歷史公園(-5.0%)，另公園接近條件係屬文字誤植，已修正為歷史公園-30M，調整率維持0.0%。	P.68
	3.第78頁，土開法住宅比較法，比較標的1及比較標的2基地為120坪及105坪，且為倉儲式車位，相關調整率是否偏低。	3.感謝委員提醒，本次重新考量土開及更新後住宅「基地規模」調整邏輯，土開及更新後住宅買賣比較標的一、二、三調整率由原+2.0%、+2.0%、-2.0%調整為+3.0%、+3.0%、-2.0%、更新後住宅租金比較標的一、二、三調整率由原-2.0%、0.0%、0.0%調整為-2.0%、0.0%、+1.0%。	P.82、P.171 P.177

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次																						
五、估價部分	4.第88頁，是否廢巷之調整請再說明如何調整。	4.因更新單元內部分宗地現況作道路使用，且依據實施者提供之更新後圖面所示，更新後部分或全部仍作為道路使用，故依據更新後仍作為道路使用的面積比例決定「是否廢巷」調整率。	P.68 P.88-P.90																						
	5.第98頁，更新前店鋪比較標的1騎樓比29.58%，調整率+3%，是否偏低。	5.本所考量騎樓對於店鋪產品仍有使用效益，故原以每差距約10%調整±1.0%，本次重新考量後將調整邏輯調整為每差距4%調整±0.5%，更新前店鋪買賣比較標的一騎樓比調整率由+3.0%變動為+3.5%，並一併重新檢視全案調整率。	P.76 P.98、P.104 P.156、P.162																						
	6.第104頁，更新前店鋪收益法比較標的1及比較標的3騎樓比22.67%及19.42%，調整率+2%，是否偏低。	6.承上，更新前店鋪租金比較標的一、三騎樓比調整率由+2.0%、+2.0%變動為+3.0%、+2.5%。	P.76 P.98、P.104 P.156、P.162																						
	7.第109頁，更新前住宅比較標的1，陽台比:19%，調整率1%，陽台比之調整再詳加說明，陽台比14.68%。	7.本所考量陽台面積有其必要性(晾曬衣服、放置洗衣機等)，故以陽台比例15%以內作為合理陽台面積比例，超過15%，每差距3%調整±1.0%，故更新前住宅買賣比較標的一修正+1.0%，在此補充說明。	P.113																						
	8.第119頁，更新前住宅收益法比較標的1，未調整之理由。	8.承上，更新前住宅租金比較標的一陽台比14.68%屬合理陽台面積比例，故未另予修正，在此補充說明。	P.119																						
	9.第124頁，更新前區分建物調整，店鋪公設比例:普通vs較小，請具體表達。住宅公設比例:普通vs較低，請具體表達。1F:120%樓層效用比，請再說明。	9.本次調整更新前公設比例調整項目呈現方式，詳下表： <table><tr><th>店鋪項目</th><th>條件</th><th>調整率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">公設比例</td><td>0%~3%</td><td>+2%</td><td>較小(較低)</td></tr><tr><td>6%~9%</td><td>0%</td><td>普通</td></tr><tr><th>住家項目</th><th>條件</th><th>調整率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">公設比例</td><td>0%~3%</td><td>+2%</td><td>較小(較低)</td></tr><tr><td>6%~9%</td><td>0%</td><td>普通</td></tr></table> 另經本所調查區域內111年~112年3月間之社區內公寓地面層產品及樓上層產品價格比例，決定本案更新前未臨二十張路之公寓地面層樓層別效用比為120%，已於報告書內補充相關文字說明。	店鋪項目	條件	調整率	備註	公設比例	0%~3%	+2%	較小(較低)	6%~9%	0%	普通	住家項目	條件	調整率	備註	公設比例	0%~3%	+2%	較小(較低)	6%~9%	0%	普通	P.124-P.127
	店鋪項目	條件	調整率	備註																					
	公設比例	0%~3%	+2%	較小(較低)																					
6%~9%		0%	普通																						
住家項目	條件	調整率	備註																						
公設比例	0%~3%	+2%	較小(較低)																						
	6%~9%	0%	普通																						
10.第155頁，更新後店鋪，如何考量耐震設備，請補充說明。	10.本案制震壁工程金額為49,872,000元(未稅)，更新後總銷售面積(含車位)共約11,696.10坪，制震壁工程單價為約4,300元/坪，4,300元/坪÷880,000元/坪≐0.5%，已於土開、更新後店鋪買賣及租金比較法個別因素項目「建材、建築設計」中併同社區總樓層數對造價之影響一併考量，在此補充說明。	P.76、 P.156、P.162																							
11.第157頁，更新後店鋪收益法，比較標的1為工業區，1樓店鋪使用因業種受到限制，是否列入價格因子調整。	11.本次於各產品比較法個別因素項目中增列「使用分區」進行比較分析，考量更新前店鋪租金比較標的二、更新後店鋪租金比較標的一使用分區為乙種工業區，業種限制較多，故調整+1.0%。	P.76、P.82、 P.98、P.104、 P.113、P.119、 P.156、P.162、 P.171、P.177																							

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、估價部分	12.第166頁，更新後住宅比較標的1及比較標的2，同第78頁。	12.感謝委員提醒，本次重新考量土開及更新後住宅「基地規模」調整邏輯，土開及更新後住宅買賣比較標的一、二、三調整率由原+2.0%、+2.0%、-2.0%調整為+3.0%、+3.0%、-2.0%、更新後住宅租金比較標的一、二、三調整率由原-2.0%、0.0%、0.0%調整為-2.0%、0.0%、+1.0%。	P.82、P.171、P.177
	13.第170頁，主要道路修正-3%，以致關於道路條件修正率達-7%，對住宅產品調整率是否過高，請估價師斟酌。	13.本次重新檢視道路種別對住宅產品價格之影響後，調整邏輯由原「每差距一個級距調整±1.0%」調整為「每差距一個級距調整±0.5%」(主要道路>次要道路>一般道路>巷弄)，更新前住家租金比較標的三調整率變動為-1.5%，土開及更新後住宅買賣比較標的二、三調整率變動為-1.5%、-1.5%，更新後住宅租金比較標的一、三調整率變動為-1.5%、-1.5%。	P.82、P.113、P.119、P.171、P.177
	14.第170、176頁，比較法及收益法請建築建材是否有考量耐震設備，請再補充說明。	14.本案制震壁工程金額為49,872,000元(未稅)，更新後總銷售面積(含車位)共約11,696.10坪，制震壁工程單價為約4,300元/坪，4,300元/坪÷620,000元/坪≐0.7%，已於土開、更新後住宅買賣及租金比較法個別因素項目「建材、建築設計」中併同社區總樓層數對造價之影響一併考量，在此補充說明。	P.82、P.171、P.177
	15.第187頁，更新後住宅之價格調整因子；棟距、建物遮蔽，受管委會空間影響等。	15.已於報告書內更新後各戶住宅調整項目「棟距」「建物遮蔽」「受管委會空間影響」補充備註文字說明。	P.188
	16.第188頁，住宅1F:120%，樓層別效用比之調整說明。	16.經本所調查區域內111年~112年3月間之社區內公寓地面層產品及樓上層產品價格比例，決定本案更新前未臨二十張路之公寓地面層樓層別效用比為120%，已於報告書內補充相關文字說明。	P.125
肆、結論	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。	敬悉。	
	二、都市計畫，請實施者依委員及本府城鄉發展局計畫審議科意見修正後，專案小組原則無意見。	敬悉。	
	三、建築規劃-低碳政策，本案更新單元面積大於2,000平方公尺(4,139.74平方公尺)，應取得銅級綠建築標章及低碳建築標示第三級，請實施者於計畫書補充說明指標內容及自評結果後，專案小組原則無意見。	敬悉。	
	四、建築容積獎勵，本案申請「住宅性能評估之無障礙環境第二級3%(面積372.57㎡)」，經實施者會上簡報第16頁說明指標內容及自評結果後，專案小組原則無意見，並同意上述獎勵項目，後續請依規定與本府簽訂協議書，並依協議書期程取得相關項目之標章。	敬悉。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
肆、結論	五、建築規劃設計，請依委員及作業單位初核意見修正後，專案小組原則同意。	敬悉。	
	六、財務計畫：本案適用110年9月8日「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」。	敬悉。	
	(一)本案提列特殊必要設計費用連續壁及內扶壁工程6,431萬9,944元及制震器工程5,236萬5,600元，實施者已提送公會協審費用合理性及必要性，故專案小組原則同意。	敬悉。	
	(二)本案提列其他必要業務費交通影響評估費用40萬元、建築線6萬3,000元、海砂屋鑑定110萬元，專案小組原則同意。	敬悉。	
	(三)信託管理費用部分，依實施者會中簡報第39頁說明改以1,150萬元提列，專案小組原則同意，應於聽證前檢具契約書或報酬約定書佐證。	遵照辦理。 已檢附合約書佐證，並依規定計算。	(事)P.附錄8-27 (權)P.附錄4-27
	七、共同負擔比率：本案經實施者依委員及相關單位意見修正後之共同負擔比率不得高於46.88%。	遵照辦理。 本次修正後之共同負擔比率為43.59%，不高於46.88%。	(事)P.18-4 (權)P.10-9、 P.12-1、
	八、專案小組原則同意本案自提變更實施者(由「新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新會」變更為「安眾建設股份有限公司」)，請於聽證會前檢附新實施者達門檻都更事業計畫同意書、公證書及召開說明會等相關文件報府續辦，並請一併修正計畫書涉及出資者相關事項。	遵照辦理。 1.已檢附都更事業計畫同意書、公證書及召開說明會等相關文件。 2.已修正計畫書涉及出資者相關事項。	1.(事)P.3-1、 附錄一； (權)P.2-1、附 錄一；及附 件冊。 2.(事)P.14-1、 P.19-1 (權)P.12-7、 P.16-1、P.16- 6~P.16-10
	九、分配結果，請依作業單位初核意見修正後，專案小組原則無意見。	遵照辦理。	
	十、估價相關議題部分，請依委員及作業單位初核意見修正後，專案小組原則同意。	遵照辦理。	
	十一、請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成及針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照，另依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，續提大會審議。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新權利變換計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：113年12月31日(星期二)下午2時整

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

依據：114年1月20日新北府城更字第1144630382號

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、陳情人			
黃○陵(王○琦代) (大豐段239地號)	(一)針對資金來源和出資比例，簡報第53頁，112年7月1日自辦公聽會第15頁有說明經費來源是30%自有資金由安眾建設、70%為建築融資貸款由實施者向銀行申請融資，但是剛剛簡報說明是安眾建設跟更新會有相關的協議書，但是我們地主完全都不知道。任何會議都沒有表決出資權這件事，所以我不知道為什麼到最後是交由安眾建設百分之百出資，果真後面衍生出的東西就出來了，人事費、銷售費、風險管理費都以上限提列。	1.有關出資部分，第1位陳情的是所有權人黃女士的女兒，其實每次開會她都有到場、也有自己錄影存證，有關她表示我們的過程不公開不透明，這部分可能有所誤會。更新會在開會前都有依規定先把資料寄發給所有權人之後才召開會議，會員大會的過程也有把所有的資料再次詳細報告，投票的過程當中在計票時也有請理事及地主現場監票，全部過程都有錄影存證送更新處備查。 2.出資比例部分，實施者出資比例為0，出資者出資比例百分之百；出資者資金來源是30%自有資金跟70%融資貸款，全部資金都是由出資者負擔，再次說明。	
	(二)公司法上面都有說明，對股東權益有特定重大的議決事項，都不能用臨時的會議方式提出來，都要落實、保障股東權益，那我不知道為什麼更新會沒有保障地主的權益。而且每一次更新會遇到這種重大議決事項的時候都把不同意戶當成是很惡劣的，然後往往都會帶著一些建築的殘渣在這邊作展示，不同意戶不是不同意都更、而是覺得整個過程充滿粗糙感。	社區自主更新程序及專業都按照法規跟市府意見辦理，更新會開的所有的會、邀請多少次、你們都避而不見，甚至我自己用附加文件的方式做說明，你們不來參加相關會議，最後再來用不負責任說你們不知道不清楚，甚至不斷指控、抹黑更新會。我們為了我們是海砂屋，你們都忘記你們私下跟我跟理事長提的條件，我們不答應，你們現在坐在那邊正義凜然講得跟真的一樣，要我講出來嗎?現在社區海砂屋損日益嚴重是這個案子的重中之重，已經嚴重影響到住戶的居住生命、財產安全，我只建請市府能夠協助加速審查，我們絕大多數人只想重建一個安全的家。	
	(三)針對剛剛估價師報告海砂、結構安全的獎勵是由會員大會決議是用300%來計算，但是會員大會中沒有這種決議。反而是我在會議中有提出來為什麼是用300%來做計算，會議中很明確的有列在會議紀錄上，是更新會授意用300%來做計算，請問更新會為什麼沒有站在地主這邊?除了我之外有非當多的地主在會員大會中有提出意見，包含2弄11號1樓的黃小姐，也有列在會議記錄中，她很多東西都是不清楚的。包含我之前也有在自辦公聽會的時候有提出來，112年8月19日為什麼自辦公聽會當場沒有任何的簡報做展示，照理說更新會應該是站在地主，讓地主獲得充分的資訊然後再做決策。我在那個時候、會議上就已經有質疑了，為什麼要這麼粗糙，我們不是不同意都更，我們是針對你們	價格日期是按照都市更新權利變換實施辦法規定必須於送件前半年，這部分沒有辦法變動。另外第1位陳情人所提3家估價師目前合併後部分是按照會員大會決議用法定容積300%進行評估，但是在各宗土地上我們還是有針對結構安全及海砂屋、針對239地號獎勵值有做歸屬，有呈現專屬獎勵。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○陵 (王○琦代) (大豐段239地號)	提供的任何資料抱持著疑惑，包含我現在手邊有10張同意書，第一個叫做擬訂239地號都市更新計畫同意書、第二個叫做變更239地號都市更新計畫同意書。同意書上面的更新比例竟然是空白的，要地主一式5份簽回去，意義到底在哪裡?以上發言。		
林○玄 (大豐段239地號)	(一)本來我之前也有要提出資者占30%、實施者融資占70%，為何實施者變為0出資者變為百分之百，這個部份王小姐已經講得非常清楚所以我就先跳過。	出資比例部分，實施者出資比例為0，出資者出資比例百分之百；出資者資金來源是30%自有資金跟70%融資貸款，全部資金都是由出資者負擔，再次說明。	
	(二)113年10月15日公聽會時，我就提出樓層效益的問題，建商當時回應這個是屬於各位之間的私約事宜，另行安排時間由出資者與更新會討論，為什麼不是和不同意戶討論?然後更新會一開始在談協議合建的時候為了便宜行事，就用統包的方式來辦理，說1、2、3、4、5樓大家條件都一樣，1樓有多150萬，我們提出質疑，為什麼大家的條件都一樣。然後更新會在公聽會上的回覆是說，更新會跟各方進行多次的溝通，這個都是話術，更新會都是跟同意戶在溝通，完全沒有跟不同意戶溝通過。在開始談都更的時候，更新會就說不同意、不簽合約那走權利變換，一切都要同意更新會所開出來的條件。	有關地主所提1樓部分，更新前比準戶20張路90號店面部分，目前評估為每坪78萬、同棟樓上層3樓為53萬，比值大約為1.47倍，但是這是有商效的部分。本案有些地主的1樓是在巷弄內，目前是以樓上層的1.2倍計算、金額約略為每坪63萬9千左右，有的是63萬6千，按照不同的位置、水平有所差異。	
林○女 (大豐段239地號)	(一)我已經70幾歲了也沒有收入，安安穩穩的住在這裡也有感情了，沒有辦法和體力再搬進搬出，也不知道如果都更完成後我還要拿出多少錢才可以拿到房子。	實施者將加速本案的推動。	
	(二)這舊房子不是鋼筋水泥，是充滿了回憶的地方，我也怕房子拆了後面變成爛尾樓，根本等不到新房子。	實施者將加速本案的推動。	
沈○莉 (大豐段239地號)	(一)這個案子從頭開始是從合建開始的，結果為了避開百分之百同意然後走權利變換，所以這個案子是真合建假權變，那也沒有關係，我們已經要少數服從多數。	本案採權利變換方式開發。	
	(二)我希望我們權變的不同意戶不要跟有簽私約的同意戶、合建的部分，拿我們的權益來補償他們，因為我們都是1樓的住戶，我們的市場行情是比3樓多了1.3倍。可是你們的計畫書裡面是只給了120%，當初算出來我個人的房屋價值只有180萬，但是如果以你們手上的計畫書120%的話大概是190幾萬就差100多萬，那如果以市場行情1.3倍的話大約差250萬。這個我請委員們可以幫我們1樓的住戶，我們這些不同意戶大概都1樓的，幫我們爭取一下，讓我們大家高高興興的住新房子，不要讓我們有一股怨氣。	本案估價均將依市政府審查內容為準。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
沈○莉 (大豐段239地號)	(三)拆遷補償費的計算可以再請估價師這邊說明一下。	拆遷補償費部分，估價師在簡報有說明計算公式，本案價格日期112年3月20日，依110年全聯會發布的四號公報中相關的營造成本、殘值率，以及經濟耐用年限，可以看到簡報中皆按照公報相關規範計算建物成本的價格評估，以上先跟地主說明。	
	(四)新房子的部分，我個人看法是建議戶外陽台的部分不要用玻璃，因為竹比上次颱風就是要把玻璃拉住，這個真的是影響我們的生命安全，希望用水泥或欄杆比較穩固的方式處理。	本案戶外陽台使用強化膠合玻璃，另施作RC墩座及金屬桿件，以維護其安全性。	(事)P11-21~P11-24
	(五)20張路靠近自立街的出入道可以加設一個人行道，而不要全部都走車道那邊，像現在只有一個出入道，可不可以多做一個出入道讓我們行走比較方便。	已調整行人出入口。	(事)P11-10
高○霞 (大豐段239地號)	(一)自主都更要抵押我們的房契，可是沒辦法保證什麼時候會蓋好，我們抽到的房子扣掉原有的坪數還要付1千多萬，綜合以上，都更對我們本身沒有保證，新房子也不符合我們所期待，所以我們不贊成都更。	實施者將持續與不同意戶溝通。	
	(二)而且我們年紀大了，寄了一大堆文件來讓我們看，我們也看不懂，增加我們的煩惱，晚上都沒辦法睡、要吞好多顆安眠藥。	實施者將持續與不同意戶溝通。	
林○○真 (大豐段239地號)	(一)本案從最前的自主都更再來協議合建，到現在變成權利變換，這些專有名詞、文字遊戲都是更新會主導，我們根本就看不懂。這個約我們如何同意，我們怎麼敢簽呢?	實施者將持續與不同意戶溝通。	
	(二)在風險管控方面，只有銀行把關，續建機制沒有任何第三方保證單位，所以這個續建機制也沒有完善的方案，我們如何放心?懇請各位審議委員能慎重把關，不要讓我們的房子沒有了還要背負後面的融資貸款，我們真的沒有能力負擔。今天我們這些沒有簽約的不同意戶，雖然是少數，但是這房子也是我們一生努力下來的私有財產，房子狀況也無太大明顯不好，我們有權利守護我們的財產，而不是更新會說80%就拆定了。那請問哪個單位能保證我們的權利、守護我們的財產?懇請各位審議委員慎重把關，不要讓我們的房子變成爛尾樓。	1.有關續建機制，我們依照範本要求於計畫書載明，以目前通案來說我們會請銀行作專款專用，所有地主的土地不會拿走，全部都信託在銀行裡面。融資出來的貸款都在專款專戶裡面使用，過程中包含出資者銷售的預售款項也會在信託專戶，不會動用到，去保障假設未來如果發生事情，續建可以完成。 2.出資者安眾建設股東中，其實有包含榮工廠的股東，相信以他們的資歷，在未來這個個案是沒什麼問題，再加上我們有信託的保障，希望地主能夠放心。 3.出資者確實是有跟大部分的地主有簽協議合建，這部分都是經過更新會選商之後所選定，對於地主也透過會員大會去決議出來這個出資者是由誰、提供的條件，願意的就是跟出資者做協議合建的簽署，對於不願意參與協議合建簽署私約部分，全案就都是用權利變換的方式來執行。將來權利變換住戶的土地我們也不會拿來做土地的融資，因為這部分沒有簽合建契約，未來只會做信託，未來審查過程的分配都將由市府進行把關，地主的任何權利都不會受到任何影響。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
王○蓉 (曾○志代) (大豐段400地號)	(一)我們王家是持有400地號，大概3.6坪，我們去年在還配的時候確實錯過選配時機，但是我們一直以來從去年8月、一直主動聯繫建商說我們願意自己出現金去還配一個房子。那建商總是說這個以後再講，我們持續地、溫和地、和善地跟建商溝通，溝通到上一次的公聽會，我們在公聽會上提出這個議題。建商在公聽會現場說：「可以、你們大概可以分配11坪、12 坪，超過最小分配的一半，你們可以選配一個房子。」，公聽會結束後，我們每個禮拜都打電話給建商，建高說：「我們還要再討論。」，到上個月，建商就直接否決，不承認在公聽會承諾的事項，後來說：「我們沒有辦法讓你還配了，只能讓你變成更新後的價值。」。那我們還是很和善地說，如果要變成更新後的價值可不可以有一個協議，建商表示不用協議、沒有協議，用口頭說了算。我們一直都是很願意配合都更的，去跟建商溝通，但是建商都是用這種以拖待變，誠如第1位的發言，粗糙的作法，這是我們不認同的。	有關陳情人曾先生部分，因為他們的持分是比較少，他們有表達願意合併選配之後補差額，後來考慮之後確實差額比較大一點，剛剛他有提到願意領取現金補償。針對領取現金補償部分依照都市更新權利變換有明文規定，是在權利變換發布實施後通知所有權人領取，所以是可以不需要做特定的協議，將依權利變換實施辦法規定辦理。依照法令規定是有更新前跟更新後，如果你是屬於不能參與權利變換要領取更新後權利金部分，更新會目前有協助溝通，更新會還在協調中，如果你有相關問題可以過來跟我講清楚我來幫你做溝通。	
	(二)請教一下現金補償是更新前的現金補償還是更新後的現金補償。	未達最小分配單元價值，且未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表，故依「都市更新條例」第52條規定領取更新前的現金補償。	
蔡○枝 (王○琦代) (大豐段239地號)	(一)更新會自成立之後，行政過程有諸多瑕疵，每一次的開會都不太透明，連登記、計票，都是私下計票不是公開計票，而且呈現的意見、會議紀錄也沒有很詳實，無論是選商的過程還是各位住戶投票的過程都沒有公平、公正、公開。	社區自主更新程序及專業都按照法規跟市府意見辦理，更新會開的所有的會、邀請多少次、你們都避而不見，甚至我自己用附加文件的方式做說明，你們不來參加相關會議，最後再來用不負責任說你們不知道不清楚，甚至不斷指控、抹黑更新會。我們為了我們是海砂屋，你們都忘記你們私下跟我跟理事長提的條件，我們不答應，你們現在坐在那邊正義凜然講得跟真的一樣，要我講出來嗎?現在社區海砂屋損日益嚴重是這個案子的重中之重，已經嚴重影響到住戶的居住生命、財產安全，我只建請市府能夠協助加速審查，我們絕大多數人只想重建一個安全的家。	
	(二)出資比例這件事情，百分之百出資是怎樣出資，為什麼是地主融資70%，但是地主承擔了所有融資的風險，出資權百分之百卻交由建商，這個在權利變換過程中是非常得不適合的。	出資者確實是有跟大部分的地主有簽協議合建，這部分都是經過更新會選商之後所選定，對於地主也透過會員大會去決議出來這個出資者是由誰、提供的條件，願意的就是跟出資者做協議合建的簽署，對於不願意參與協議合建簽署私約部分，全案就都是用權利變換的方式來執行。將來權利變換住戶的土地我們也不會拿來做土地的融資，因為這部分沒有簽合建契約，未來只會做信託，未來審查過程的分配都將由市府進行把關，地主的任何權利都不會受到任何影響。	
	(三)112年的資訊作為估價依據，現在已經113年10月，時空背景已經不同了，所以地主的建物價值還有土地的未來估算是不是合宜?	本案估價均將依市政府審查內容為準。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
蔡○枝(王○琦代) (大豐段239地號)	(四)建商的過程都是更新會說了算，從來都沒有公開透明的揭示資訊，對於地主，更新會應該是站在地主方、但是對地主的權益，我們沒有感受到被保障，反而有一種嚴重剝削感。希望更新處可以從嚴檢視這個都更案的進行，才不會讓不肖業者把持更新案的進行，強拆了地主辛苦一輩子買來的房子而流離失所，也不要讓這些老人家選屋比例價值超過太多，面臨了房屋被拆無法償還新成屋價差的這種境地。	社區自主更新程序及專業都按照法規跟市府意見辦理，更新會開的所有會、邀請多少次、你們都避而不見，甚至我自己用附加文件的方式做說明，你們不來參加相關會議，最後再來用不負責任說你們不知道不清楚，甚至不斷指控、抹黑更新會。我們為了我們是海砂屋，你們都忘記你們私下跟我跟理事長提的條件，我們不答應，你們現在坐在那邊正義凜然講得跟真的一樣，要我講出來嗎?現在社區海砂屋損日益嚴重是這個案子的重中之重，已經嚴重影響到住戶的居住生命、財產安全，我只建請市府能夠協助加速審查，我們絕大多數人只想重建一個安全的家。	
貳、相關單位意見			
一、財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	(一)事業計畫書第V頁新北市都市更新審議資料表，請實施者配合都市更新進程更新辦理歷程。	遵照辦理。 已更新事業計畫書第V頁新北市都市更新審議資料表。	(事)PV
	(二)事業計畫書第綜-13頁自辦公聽會紀錄回應綜理表，本分署業以112年6月30日台財產北改字第11200188100號函提供自辦公聽會書面意見，請實施者載明於回應綜理表內並回應之。	遵照辦理。 已補充載明於回應綜理表，	(事)P綜-30~ P綜-31
	(三)事業計畫書第18-2頁伍、稅捐項目二營業稅一欄，據財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號函示，土地及合法建築物所有權人依都更條例規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照財政部76年8月7日台財稅第760071994號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅，請實施者確認本案是否符合上述規定。	本案營業稅係依「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(110年09月08日)」提列。	
	(四)事業計畫書第18-2頁，本案提列更新前土地及建物測量費用計新台幣(下同)19萬4,000元，惟查附錄8-2頁所附估價單金額為19萬元，請實施者更正提列數額。另本案提列交通影響評估費用50萬元，請實施者檢附相關證明文件供參。	遵照辦理。 1.更新前土地及建物測量費用已修正為新台幣19萬元。 2.已補充交通影響評估費用40萬元，及檢附相關證明文件。	(事)P18-2、 P附8-19 (權)P10-2、 P10-7、 P附4-19
	(五)事業計畫書第18-3頁，本案提列加計項目與費用(項目：鄰房保護拖基、壁樁工程、地質改良工程、地中壁、扶壁工程及連續壁加深工程、制震壁工程、塔吊、施工電梯)計2億9,500萬元，請實施者說明提列之必要性及合理性。	遵照辦理。 已檢附經工會審查同意造價說明書。	(事)P附8-19~ P附8-23 (權)P附4-19~ P附4-23
	(六)事業計畫書第19-1頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍未包含財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地，並於信託合約及事業計畫書內載明。	遵照辦理。 已載明國有土地不參與信託。	(事)P19-1

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	(七)事業計畫書第20-1頁，本案本署分回房地，請實施者同意並載明配合辦理下列事項：	遵照辦理。	
	1.本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。	事業計畫書已載明。	(事)P20-1
	2.實施者自房屋交付本分署之日起(非使用執照取得日起)，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。	事業計畫書已載明。	(事)P20-1
	(八)以上內容倘有與權利變換計畫書相同之處，請實施者併同檢討修正。	遵照辦理。 已併同檢討修正。	
	(九)權利變換計畫書第10-5頁所列本案外接水、電、瓦斯管線工程費用，按單價及戶數計算結果應為2,242萬0,500元，計畫書誤植為2190萬元，請實施者釐清更正。	遵照辦理。 已修正外接水、電、瓦斯管線工程費用。	(權)P10-5
	(十)權利變換計畫書第12-1頁，本案共同負擔比例達50.17%，請實施者檢討財務計畫中各項共同負擔提列費用之必要性及合理性，酌予調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	本案均依110年9月8日「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」計算標準提列，經檢討相關管理費皆具必要性與合理性，惟相關數值皆須經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過內容為準。 共同負擔比例已由50.17%下修為46.88%。	(事)P18-4 (權)P12-1
二、本府工務局 (書面意見)	(十一)另本案本署更新後分回國有房地業經國家住宅及都市更新中心(下稱住都中心)112年5月31日住都字第1120010057號函示納入中央公有住宅儲備使用，爰本分署將依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第8點之1規定優先保留獲配房屋予住都中心使用。	敬悉。	
	(一)地下室停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。	遵照辦理，已於地下一層平面圖補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。	(事)P11-9
	(二)請於一層平面圖套繪地下室開挖範圍及基地範圍，並補標示基地高程。	已於一層平面圖套繪地下室開挖範圍及基地範圍，並標示基地高程。	(事)P11-10
	(三)基地內通路標示不清，是否設置圍牆、門扇請釐清。	基地內通路已標示清楚，有設置圍牆、門扇。	(事)P12-2
	(四)平面圖空調設備請移除。	遵照辦理，各樓層平面圖空調設備已移除。	(事)P11-10~ P11-18
	(五)請補檢討設置防空避難室，並依建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。	已於地下一層平面圖檢討防空避難室。	(事)P11-9
	(六)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。	已於地上各層平面圖說檢討逃生步距。	(事)P11-11~ P11-18
	(七)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討。	已於地上二層平面圖檢討。	(事)11-11
	(八)各樓層梯廳免計容積部分其深度不得小於2公尺，請補標示。	遵照辦理，已於各樓層平面圖標示梯廳淨寬。	(事)P11-10~ P11-18
	(九)請補充道路陰影檢討。	遵照辦理，已於補充檢討圖面。	(事)P11-27

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三、本府交通局 (含書面意見)	(一)請依相關法規檢討自行車設置。	依變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案第三七條第二項檢討，本案基地距離捷運站(大坪林站)544.34公尺>300公尺，故無需設置自行車位。	
	(二)無障礙車位應檢討鄰近梯廳設置避免人行動線穿越車道。	遵照辦理，本案無障礙車位採集中設置於地下一層並鄰近梯廳，另外將劃設行穿線，以維護住戶穿越車道之安全性。	(事)P12-13
	(三)地面層檢討留設外送臨停區2.5公尺x6公尺。	遵照辦理，考量新生活模式民生交通趨勢，本案規劃於地面層車道旁設置約2.5公尺×6.0公尺之短時臨停空間，可供物流車輛或不特定需求臨停使用。臨停車輛將經由人員引導停放，並加強設置臨停空間之安全警示設施，以維護人、車行動線安全。	(事)P12-9
	(四)考量本案設有店鋪，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。	遵照辦理，本案規劃299戶(包含住宅293戶、店鋪6戶)，設置汽車位261席，車戶比為0.87，可滿足自需性需求。另外本案亦於地面層規劃短時臨停空間，提供不特定人車臨停使用。有關本案店鋪停車需求說明如下： ➤ 員工 員工進駐15人，使用運具比例為汽車20.0%及機車48.2%，運具乘載率為汽車1.0人/車、機車為1.0人/車。計算可得停車需求為汽車3席，機車8席。 ➤ 顧客 顧客最大到場人數為95人，使用運具比例為汽車3.6%及機車14.6%，運具乘載率為汽車1.15人/車、機車為1.06人/車，停車轉換率6席/小時。計算可得停車需求為汽車1席，機車3席。 ➤ <u>店鋪整體停車需求</u> 經上述分析檢討，店鋪停車需求合計為汽車位4席、機車位11席，考量實際店鋪停車使用情況，本案店鋪以每戶規劃汽車位1席與機車位1席為原則，可得店鋪停車需求為汽車位6席及機車位11席。其中汽車位可提供未來小型裝卸貨車臨時停放及上下貨使用或店家員工(老闆或主管)停放使用。	(事)P11-5~P11-9
	(五)仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩街空間、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。	遵照辦理，已補充圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩街空間、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。	(事)P12-10
	(六)請補充店鋪卸貨臨停區規劃。	遵照辦理，本案於地下一層規劃一席裝卸車位及地面層規劃2.5公尺×6.0公尺之短時臨停空間，每戶店鋪亦規劃1席汽車位，可提供未來小型裝卸貨車臨時停放及上下貨使用。	(事)P12-9
四、本府水利局 (書面意見)	(一)查本案開發基地面積介於0.1公頃以上未達1公頃(0.413974公頃)，請依「新北市土地開發利用面積0.1公頃以上至未達1公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理	遵照辦理。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、本府水利局 (書面意見)	出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。		
	(二)開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。	遵照辦理。	
	(三)本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站(https://wrд.ntpc.gov.tw/rwwеb/Account/login.aspx (點取「一般民眾」即可登入)，如有需要可自行上網查詢。	敬悉。	
	(四)所提供之系統圖說僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知該區公所或本局。	遵照辦理。	
	(五)本案請妥善規劃基地排水，避免造成周邊地區積淹水。	已於地上一層平面圖規劃基地內排水溝。	(事)P11-10
	(六)若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本局作業流程辦理。	遵照辦理。	
	(七)有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站(http://www.wrs.ntpc.gov.tw/)本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。	遵照辦理。	
五、本府城鄉發展局 計畫審議科 (書面意見)	(一)本案基地係屬109年4月9日核定實施「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案內之「第四種住宅區」，其土地使用管制規定應依109年11月10日核定實施「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案、110年11月4日核定實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)」案之土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定辦理。	遵照辦理。	
	(二)計畫書第6-1頁，一、相關都市計畫及各項法規檢討(一)相關都市計畫第1段內容，提及「『變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)(B、F、J單元)』案尚於內政部都市計畫委員會審議中」一節，有關B單元及J單元主要計畫分別已於112年5月16日及111年6月14日經內政部都市計畫委員會審議通過，其細部計畫皆於112年7月21日經新北市都市計畫委員會審議通過，故請修正上開文字內容。	遵照辦理。 已修正相關文字內容。	(事)P6-1
	(三)計畫書第6-31頁，土管要點第10點及第13點，請釐清並修正該要點之檢討文字內容。	遵照辦理。 已修正該要點之檢討文字內容。	(事)P6-31

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六、本府城鄉發展局 都計測量科 (書面意見)	經查案內廢道範圍新店區二十張路98巷2弄非屬計畫道路或本府指定建築線在案之現有巷道，有關前揭巷道廢巷一節本科無意見，檢附112定-店-0162號建築線指定案供參。	遵照辦理。	
七、本市新店地政事務所 (書面意見)	有關本案附件第捌點項目四詢問本區「二十張路98巷2弄」是否為本所維護範圍及是否尚有排水相關管線設施埋設一事，前揭路段無本所維護範圍，爰此路段排水管線設施埋設及廢巷一事本所無從置喙。	敬悉。	
八、本府都市更新處 (含書面意見)	(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。	敬悉。	
	(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】)。	遵照辦理。 已依計畫書圖範本製作本案計畫書圖。	
	(三)計畫書回應綜理表請檢附歷次人民陳情意見彙整，並說明後續溝通協調情形。	遵照辦理。 已檢附歷次人民陳情意見彙整，實施者並持續與不同意戶溝通協調。	
	(四)事業計畫書意見如下：	遵照辦理。	
	1.第6章相關都市計畫及各項法規檢討表，請逐一檢視檢討說明。	1. 第6章相關都市計畫及各項法規檢討表，已逐一檢視檢討說明。	(事)P6-5~ P6-43
	2.第10章各項獎勵計算式請檢附計算依據。	2. 第10章各項獎勵計算式已檢附計算依據。	(事)P10-1~ P10-2
	3.有關建物結構安全獎勵，請將地號列表，並詳列使照面積、建物門牌及對應之使照號碼。	3. 已將地號列表，並詳列使照面積、建物門牌及對應之使照號碼。	(事)P10-1
	(五)權利變換計畫書意見如下：		
	1.本案參與分配者、不能分配者及不願分配者人數合計有誤，請實施者釐正。	遵照辦理。 已修正，依申請分配結果，本案共計有155位土地所有權人，計128位土地所有權人參與權利變換分配、27位領取現金補償。27位領取現金補償者，計23位所有權人屬不能參與權利變換、11位所有人屬不願參與權利變換。	(權)P15-2、 P16-1~P16-7
	2.本案實設停車位261部，三家估價報告書所載數量為255部，請釐正。	B1-A、B、C、D、E及B4-F共6個無障礙車位係計入公設不另銷售，故估價報告書內僅以可銷售車位共255個計算數量，在此補充說明。	連邦報告書 P.9、P.27、 P.200-205

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
參、委員意見			
一、人民陳情意見	實施者妥與案內所有權人溝通協調，並檢附依陳情人門牌位置製作對照圖說說明各陳情意見及溝通協調處理情形之相關資料。另有關人民陳情意見涉及本案出資部分，請實施者加強予陳情人說明。	遵照辦理。	
二、容積獎勵	本案依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第二條規定申請建築基地條件及建築物規劃設計檢討不符規定，改申請無障礙環境設計第二級部分請依規定檢討並於計畫書中載明。	遵照辦理。 已將「建築物規劃設計」更改為申請「無障礙環境設計第二級」，並檢附檢討圖說。	(事)附錄十五
三、建築規劃設計	(一)考量更新單元東北側臨二十張路進出安全性，建議增加警示設備，請實施者再行評估本案人行及車行動線規劃。	遵照辦理。 經調查現況二十張路98巷現況有設置反射鏡，可確保車輛通行安全，另本案規劃於二十張路設置反射鏡，可確保行人由基地人行空間步行至二十張路之通行安全。(詳見圖5)	(事)P12-10~ P12-12
	(二)車道位置、臨停車位及停等空間請依交通局及委員意見修正並與交通局確認。	遵照辦理。	(事)P12-9~ P12-10
	(三)請依規定檢討道路截角。	遵照辦理。 圖說已新增道路截角法規檢討，依新北市建築管理規則第三章，第十二條。	(事)P6-9
	(四)本案實設汽車位大於法定汽車位，有關深開挖至地下5層致共同負擔提高部分，請檢討說明。	本案設計299戶，法定汽車停車位150輛，實設汽車停車位261輛(含6個無障礙車位係計入公設不另銷售)，汽車位數量需開挖至地下5層(62輛)，始足敷使用，戶車比：0.87。	
四、財務計畫	本案適用110年9月8日「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」。		
	(一)本案鄰房保護拖基、塔吊、施工電梯費用與營建費用重複提列，經實施者同意刪除。	遵照辦理。 已刪除重複提列之鄰房保護拖基、塔吊、施工電梯費用。	
	(二)有關壁樁工程、地質改良工程、地中壁、扶壁工程及連續壁加深、制震壁工程，請實施者依本處公告外審之公學會名單審查提列項目之必要性及費用之合理性後於計畫書中載明。	遵照辦理。 實施者已委由台北市土木技師公會審查同意提列特殊因素費用審查意見書。	(事)P18-1、 P18-3、 附錄八 (權)P10-1、 P10-6、 附錄四
	(三)都市更新規劃費提列1,500萬元、不動產估價費提列560萬元、更新前土地及建物測量費提列19萬4,000元、拆遷補償費提列1億955萬8,978元、拆遷安置費提列1億1,115萬7,585元及信託費用提列2,000萬，請實施者依實際金額提列並檢附提列基準依據文件。	遵照辦理。 已依實際金額提列並檢附提列基準依據文件。	(事)P18-1、 P18-2、 附錄八 (權)P10-1、 P10-2、 附錄四

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、資金來源與出資者	計畫書所提出資者100%出資，惟簡報所載資金來源以所有權人土地抵押，有關出資比例，請釐清後補充說明。	遵照辦理。 1.出資者資金來源為更新會土地所有權人提供土地擔保、公司股東資金、其他資產抵押、銀行融資及分配更新後房屋及停車位之預售款等。 2.本案交付銀行信託，成立專戶專款專用，信託內容除約定資金信託外，並有續建完工承諾。 3.本案於108年12月15日第一屆第一次會員大會中投票通過，決議由『華林營造股份有限公司(安眾建設股份有限公司)』擔任統籌處理本案都市更新業務之機構。	
六、權利變換計畫書及估價報告書	請實施者請依估價委員意見修正調整率、比較標的、三家估價邏輯一致、專屬容積等意見：		
	(一)權利變換計畫書內容與事業計畫書相同之處，請實施者併同檢討修正。	遵照辦理。	
	(二)請詳細說明拆遷補償費、安置費之估價個別單價、結構、樓層等內容。	已於報告書附件中附上拆遷補償費及安置費相關計算過程。	連邦報告書 附件8
	(三)估價報告書：		
	3.連邦63筆338,760,000、鴻創65筆306,810,000、小娟62筆338,760,000請修正為63筆。	估價(連邦) 重新比對實施者提供之清冊及謄本資料，他項權利共63筆、擔保債權總金額共338,760,000元應無誤。 估價(鴻創) 鴻創已修正他項權利清冊。 估價(黃小娟) 本所已修正完畢。	連邦 P.8、P.31 鴻創 P.9-13 黃小娟 摘要P.9、P.10 內文P.50、 P.51
	4.估價條件1敘明239地號有考量專屬容積評估，估價條件3合併後整宗土地容積率以300%評估，建議一致以專屬容積後的平均容積評估之。	估價(連邦) 更新前合併後整宗土地係按照會員大會決議以法定容積300%進行評估，惟在評估各宗土地時已考量專屬獎勵對各筆土地之影響，在此補充說明。	連邦 P.11、P.34、 P.48
	5.估價條件4敘明獎勵容積合計超過更新容積獎勵值上限，按比例調整。請補充容積率獎勵值計算表，俾利於檢核。	估價(連邦) 本次已依委員意見於報告書內補充相關算式及說明文字。 估價(鴻創) 估價條件第四點已說明計算式，並補附都更獎勵值申請表。	連邦 P.11-12、 P.34-35 鴻創 P.106、107

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六、權利變換計畫書及估價報告書	9.三家土開一樓面積及單價落差較大，連邦513坪單價79.8萬，鴻創238.25坪單價91.6萬，小娟409.21坪單價85.57萬高低差將近15%請修正。	估價(連邦) 參酌更新後規劃進行土開地面層設計： (1)更新後地面層共513坪，店面234.75坪、住家278.25坪 (2)土開店面89.0萬/坪、地面層住宅72.6萬/坪(土開住宅120%評估)，加權後地面層均價為80.0萬/坪) 估價(鴻創) 鴻創已修正土開法一樓516.2坪，均價82.38萬。 估價(黃小娟) 土開已修正為地面層共504.3坪	連邦 P.71-P.77 P.84 鴻創 P.104 黃小娟 P.131
	10.各宗土地價格推估：黃小娟小面積修正20%與二家修正8%之差異太大、容積修正黃小娟修正62.55%、其他二家25%、21.8%，落差太大請再檢視。	估價(連邦) 經本所重新檢視面積調整率及容積差異調整率，應屬合理，本次因獎勵值變動，造成A宗地容積率由387.96%變動為398.83%，容積率差異調整率由25%變動為28%，在此補充說明。 估價(鴻創) 鴻創容積修正27.8%。 估價(黃小娟) 已修正各宗地修正邏輯	連邦 P.11-12、 P.34-35、 P.48-50、 P.89-90 鴻創 P.110 黃小娟 P.133、P.134
	11.本案地形近似梯形，連邦：形狀略成矩形，小娟近似長形，請修正。另與案例比較寬深度比之修正較不合理請再檢視。	估價(連邦) 本次調整比準地及A宗地土地形狀文字，由略呈矩形調整為近似梯形，另併同考量形狀及寬深度比對於未來建物規劃之影響，「形狀(寬深度比)」調整率應屬合理(註：土地買賣案例二、三皆屬長方形，未來建物規劃受地形限制之影響與勘估標的相當，故調整率皆為0.0%，在此補充說明)。 估價(黃小娟) 已修正比準地形狀條件及寬深地比	連邦 P.37、P.47-48、P.64、 P.68、P.71、 P.88、P.90 黃小娟 P.88
	12.連邦和鴻創共同採用14張路391號面積24.2、33.29坪請檢視，個別條件總修正率-2%、+7%邏輯不一致。	估價(連邦) 經資料查詢所示，十四張路391號1F面積為24.20坪、夾層面積為9.09坪，本次調整「總價與單價關係及面積適宜性」項目調整邏輯，以1F+夾層面積共33.29坪進行比較分析，調整率由-1.0%變動為0.0%。 估價(鴻創) 鴻創已修正一樓面積為24.2坪，個別因素項目各家考量略有不同，個別條件總修正率加總後並非完全相同方向。	連邦 P.76-77、 P.155-156 鴻創 P.92
	13.連邦估價報告書(選定)：P78、82更新後比準戶主要臨路6m是否有誤植?所附圖面無法判對為哪一條路，如果比準戶面98巷6m其他戶別面8m的是否應修正?	估價(連邦) 依據委託人提供之更新後平面圖所示，未來社區主要出入口係位於二十張路98巷(6M)，故比較法主要臨路寬度以6M為準進行比較分析，另本次將依委員意見調整報告書內比準戶圖示；另更新後各戶已考量棟距差異進行調整，在此補充說明。	連邦 P.148

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六、權利變換計畫書及估價報告書	14.鴻創估價報告書：		估價(鴻創)
	(1)p59、p110更新單元土地13筆請修正為12筆。	已修正。	P.63、112
	(2)p72約定專用2樓a1~a8漏填，其他樓層亦請檢視。	已修正。	P.68-74
	(3)p81案例二斯馨段38、47地號成交日期單價皆不一為何合併做比較請說明。47地號成交日期109.3.建照110年288%，建議以成交日期法容+整體開發獎勵264%評估。	已重新考量斯馨段47地號其上建照執照(110建97)核准日期為110年2月4日，在交易日期109年3月4日後並超過半年以上，故不考量建照情形，另斯馨段47地號土地面積3,009.32㎡，得申請整體開發容積獎勵10%(3,000㎡-5,000㎡)，故允建容積率以240%*(1+10%)=264%評估。	P.83
	(4)P99表頭請修正為個別因素調整分析。	已修正。	P.95、100
	(5)P99的比較標的9個別條件總修正率15.5%請修正。	已修正總調整率為15%。	P.100
	(6)P104比較價格1,926,000/坪與土開價格1,578,075/坪，價差較大請檢視。	已縮小比較價格與土開價格價差。	P.105
	15.黃小娟估價報告書：		估價(黃小娟)
	(1)p82案例一斯馨段47地號容積率245%請說明計算方式	應為法定容積240%加大面積開發獎勵5%，合計應為264%，已修正完畢。	P.82
	(2)P88容積率300%與245%、240%修正1.35%與1.73%計算是否有誤請檢視。	已重新檢視容積率修正。	P.88
	(3)P88依不動產估價技術規則57條以營造施工費的2~3%計，245%、240%土開分析表規劃設計費以5%計請修正、興建15層投資利潤率26%超過四號公報規範、沒有敘明興建樓層及興建期間、地下層有無超挖等請檢視並依四號公報規範修正之。	1.已修正營造施工費比例為3%。 2.已修正投資利潤率。 3.P88之土開調整表皆為地上15層，地下四層之規劃量體。僅單純考量因容積率差異導致之價格差異比例。	P.88
	(4)P88臨路路寬52m、10m以10m為主要臨路請補充說明？	已修正為以52M為基地主要道路。	P.88
	(5)P91、P93規劃15樓地下3樓，表格卻為地下四樓，另P92、P99、P110的公設面積比(35.81%)指的是否為公設比(30.63%)，二者不符請檢視或說明。	P91、P93應為地下四樓，誤植部分已修正完畢。 本所土開規劃之量體公設比應為35.63%，已統一檢視並修正完畢。	P.91、P.93、 P.99、P.110
	(6)P93土開規劃說明店鋪s2面積約66.55坪、住宅4樓b3比準戶31.57坪。惟P94土開店鋪1樓比較法比準戶s2面積66.36坪與p93、p99面積66.55坪不一致，且土開容積率與更新後的規模差異較大，各戶面積應不盡相同，土開店鋪與住宅比較法的比準戶應以土開法自行規劃設計或請說明面積推算由來。	店鋪比準戶統一為66.36坪，已統一檢視相關表格。	P.93、P.94、 P.99、P.119
	(7)P94、比較標的六採用591售屋網案例其價格偏高，是待售價或成交價？請確認。	比較標的六為591售屋網上的待售案例，有於情況調整中向下修正10%之議價空間。	P.94、P.100
	(8)P99道路種類：比較標的四、五皆為區域道路，有修正0%及-2.5%請修正一致。	已修正為不予調整。	P.99

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六、權利變換計畫書及估價報告書	(9)P105比準戶面積31.18坪與p93說明土開規劃住宅4樓b3比準戶31.57坪不一致。	已統一修正量體，4FB3比準戶統一修正為30.67坪。	P.93、P.105
	(10)P109區域因素有修人車動線規劃及道路配置修正-2.5%，個別因素亦有修正-1.25%是否重複修正?建議於個別因素修正即可。	已統一於個別因素修正。	P.109
	(11)P116車位比較表建築總樓層14層與前述15樓不一致。	P116之總樓層應為15F 誤植部分已修正完畢。	P.116
	(12)P118土開樓層效用別調整率每一層樓層別效用比增減1%，與p115表格說明每差異二樓層修正1%不一致。	已修正每一層樓層差0.5%，兩樓層修正1%。	P.122-P.130
	(13)P119土開試算1樓總面積410.38坪與P131土開分析表店面的面積409.21坪不符。	已修正水平修正表1F店面總面積為230.77坪，1F住宅面積為273.53坪，合計為504.30坪，與P92量體一致。	P.92、P.119、P.120、P.131
	(14)住宅1樓框選圖範圍8戶沒註明戶別編號無法與下表A1~A8相互對應，表格僅二戶有面積但各戶皆有水平調整?1樓修5%景觀、採光5%?2樓以上景觀、採光各修2.5%?請說明修正邏輯。	已修正水平調整表與銷售表一致。店面採光差距為3.5%，住宅採光面數一個級距差距2.5%，視野景觀一個級距差距1.25%。	P.92、P.119、P.120、P.131
	(15)P147比較標的14中正路有騎樓比29.5%未做修正。	已修正完畢。	P.147
參、結論	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。	敬悉。	
	二、本案更新單元範圍與更新會立案範圍一致，其中大豐段239地號1筆土地經市府工務局認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物之建築基地，既經實施者會上說明本案更新單元檢討，且符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定，原則同意。	敬悉。	
	三、現有巷道廢止或改道：		
	(一)本案申請廢止現有通路(二十張路98巷2弄)，原則同意。	敬悉。	
	(二)更新單元現有通路(二十張路)更新後維持現況鋪設柏油，請補充本案車行動線及車道配置與更新單元周邊之關係，並套繪鄰地現況圖清楚標示後原則同意。	已於地上一層平面圖補充本案車行動線及車道配置，並套繪鄰地現況圖。	(事)P12-10~P12-11
	四、建築容積獎勵：		
	(一)「建築結構安全獎勵」：獎勵面積1,032.62m ² (8.31%)，原則同意。	敬悉。	
	(二)「時程獎勵」：獎勵面積869.34m ² (7%)，原則同意。	敬悉。	
	(三)「規模獎勵」：獎勵面積1,030.79m ² (8.3%)，原則同意。	敬悉。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
參、結論	(四)本案大豐段239地號1筆土地係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物之建築基地(75店使字第652號)使用範圍，經本府工務局111年10月11日新北府工建字第1111942558號函表示依吳嘉偉技師簽證在案，本次申請額度依都市計畫法新北市施行細則第55條規定係以基準容積30%申請3,098.77m ² ，原則同意。	敬悉。	
	五、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「人事行政管理費率」5.5%、「銷售管理費率」5.92%，且經實施者會上簡報第47頁說明，自組更新會需負擔銷售成果是否順利之風險，故提列「風險管理費率」14%，且符合提列基準規定，專業小組原則同意上述提列費率。	敬悉。	
	六、風險控管機制：本案採不動產開發信託，惟請於計畫書第19章加強說明相關內容。另有關續建機制部分，請更新會向洽談銀行取得相關資料後再妥與所有權人說明後，原則同意。	遵照辦理。 1.不動產開發信託已加強說明相關內容。 2.已於114年6月28日會員大會中，與所有權人說明。	(事)P19-1
	七、選配原則：本案選配原則經實施者說明、會員大會同意，原則同意。	敬悉。	
	八、請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成續提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	遵照辦理。	

公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：113年10月15日(星期二)下午2時30分

開會地點：新北市新店區中央五街60號大禮堂(新店區中央市民活動中心大禮堂)

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、黃○陵(王○琦代) (大豐段 239 地號)	(一)在 112 年 7 月 1 日自辦公聽會中，說明的出資比例為 30%為自有資金，70%由實施者（即更新會）通過土地融資。目前我們是採取權利變換，權利變換的意思是由出資者取得未來建設完成後的全部獲利。理論上，若建設公司全額出資（100%），則建設完成後的收益就全數歸建設公司所有。如此重大的出資比例問題，卻在自辦公聽會與公辦公聽會中出現不同版本。	(一)關於出資比例的部分，可能因文字表達造成誤會。目前本案實施者的出資比例實為 0%，而出資者安眾建設出資比例為 100%，其資金來源包括 30%的自有資金與 70%的融資貸款。需要強調的是，出資比例與資金來源為兩個不同的概念，如仍有疑問，會後可以再進一步釐清。	
	(二)在我所參與的所有會議中，現場並無送審版的事業計畫書，會議進行中僅表明文件為併送，但會後才提供光碟，這部分在程序上存在疑問。	(二)關於同意書部分，更新會在提供同意書供簽署時已向各位說明清楚。事業計畫同意書中的更新前比例，因尚未確定而未填寫，當時已獲得會員大會同意，後續在完成比率估算後再行填寫並蓋章。至於黃小姐的部分，因未出具同意書，所以是以權利變換方式參與，因此不會對您產生影響。	
	(三)關於同意書的部分，所有地主均收到一式 10 份，但在所有權人獲利分配比例的欄位卻為空白。如何能要求屋主在分配比例未填寫的情況下簽署 10 份文件？我們這些屋主未簽署合建契約，主要是出於謹慎，因為合建契約中的部分條款不甚了解。同樣地，我們未簽署權利變換計畫書，因為不願在比例空白的情況下簽署，而且簽署份數多達十份。經過代書確認，最多僅需簽署兩份，不知為何須簽十份。我們支持都更，但要求過程必須公開透明，並讓我們有知的權利，只有在了解所有資訊後，才能作出正確的判斷。	(三)至於資料的寄送，我們在法定會議召開前即已向地主寄送計畫版本的事業與權利變換計畫書。資料寄出 30 天後才召開大會。我們使用雙掛號郵寄給所有權人，若有未收到的情況，可再通知我們以便補寄。開會通知單內亦附上燒錄的光碟，包含事業計畫書與權變計畫書，以供參閱。 (四)關於同意書的份數問題，並非一式 10 份，而是一式五份，包含初次擬訂與變更兩次。因考量人數眾多，不易隨時召集，提供 5 份供簽署備用。如有疑慮，可選擇退還多餘的 2 份。	
二、沈○莉 (大豐段 239 地號)	(一)各位長官，大家好。我代表一樓巷內住戶發言，地址為 98 巷 2 弄 10 號 1 樓。關於一樓房屋的價值，當初購買時價格約為三樓比準戶的 1.3 倍。剛才簡報中提到的調整倍數為 1.2 倍。在 1.2 倍的情況下，以比準戶單坪估價 53 萬元計算，我的房屋面積為 29.76 坪，理應估算為 1890 多萬元，但先前發給我的估值僅為 1790 多萬元，約相差 100 萬元。若採 1.3 倍的情況，則相差可能達 250 萬元，請都市更新審議委員會納入討論。	(一)拆遷補償費的計算方式依據固定的提列標準，本案依公告標準進行重建價格的計算，並非依市價計算。我們依據您房屋剩餘的 36.9 年年限如實提列，符合通案規定及相關法令，因此計算上沒有問題。	

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、沈○莉 (大豐段 239 地號)	(二)關於拆遷補償費部分，我僅領到 75 萬元。現房屋年限僅 37 年，尚未達到 50 年使用年限，殘餘價值還有 14 年。若以房屋價值 1800 萬元計算，殘餘價值約為三至四百萬元，而補償費僅為 75 萬元，相差三百多萬元，也請審議會考量此差異。我的房屋年限相對較低，僅三十餘年，周邊房屋普遍更為老舊，且一樓屋況較佳。雖尊重多數決意見，但仍希望在補償部分給予合理的待遇。	(二)至於價值變動的部分，由於申請容積獎勵的調整，原本 239 地號有四至五層樓的獎勵，但本次已取消該專屬獎勵，以估價來說確實會影響價值。針對此類疑慮，市府審查委員若有提出相關意見，我們也將如實回應並進行必要的修正。 【都更處回應意見】 關於估價部分，後續將由包含估價專業的審議委員共同審查，確保估價的合理性及其符合相關規定，以審議結果為最終依據。今日展示的是公聽會的公展版本，最終仍以審議委員核定的版本為準，特此說明。	
三、林○○真 (大豐段 239 地號)	(一)本案無續建機制相關描述，實施者對風險控管毫無擔保，也沒有第三方保證，整體是完全無風險嗎？不會變成爛尾樓？若發生不幸，誰會對地主負責？	(一)全案已設有銀行信託，且目前正與銀行洽談合作事宜。未來各位的土地將信託於銀行名下，出資者的資金亦將存入信託專戶，預售款項也會存入此專戶管理，因此資金不會被挪用至其他用途。 (二)在風險管控方面，我們已設有續建機制，以應對可能的財務問題，屆時將由銀行介入處理。審查過程中，亦會依照委員要求，將相關說明詳細列明於計畫書中。屆時於聽證會上，大家可參與了解，所有資訊均會載明於計畫書中。 【都更處回應意見】 續建機制及風險管控的部分已納入我們的計畫書中，委員會將針對此進行實質討論。若本案在相關內容上未說明清楚或未載明，我們將要求補充說明，或於審議會中進一步討論。	
	(二)本案規劃 3 年租金補貼，若實際完工超過 3 年，請問實施者對於此如何處理？	(三)至於租金補貼的部分，市政府已針對權利變換的共同負擔設有計算提列標準，我們將依據都市更新處的標準來提供。針對工程進行期間可能發生的缺工狀況，我們雖無法預料，但會依照提列標準的規定提供給大家。至於有簽訂合約之地主，我們依照合約內容程序來辦理。	
四、黃○海 (大豐段 239 地號)	我是更新會的總幹事，也是住戶之一，我與大家的權利與義務完全相同。從剛才的報告中可以看出，我們皆依照相關法規及規範執行，後續的資料也會由新北市政府的都市更新委員會進行把關。我在此代表全體住戶表達心聲。我們的建築是海砂屋，已有 37 年之久，從開始懷疑到經過鑑定確認為海砂屋，住戶們一直在問我何時可以進行都市更新。我已多次向新北市政府反映此情況，這已經是第六次。就在今天早上，有住戶將家中掉落的柱子拿到我家門口。我沒有攜帶其他資料，只帶了這根柱子來。各位若願意，可以親自拿起看看，若這樣的柱子砸到頭上，或者天花板掉落，會是什麼情況？我們只希望有一個安全的家。懇請各位重視此案，住戶們正與時間賽跑，盼望政府能更加關注這一問題。		

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、林○玄 (大豐段 239 地號)	(一)我是 98 巷 8 號 1 樓的住戶。當初在簽訂協議合建時，更新會向我們表示，2 到 5 樓的條件皆相同，但我們知道存在樓層效應，並希望能夠一樓換一樓。都更會將此問題推給建商，建商又推回更新會，我們無從解決。為了爭取合法權益，我們希望能考量樓層效應。但某位代表樓層住戶的委員竟當面指責我們「太貪心」，並稱「你們的房子拆定了」。聽到這樣的話，我們想詢問：這樣的話算是善意且良好的溝通嗎？後續是否有任何有效的溝通？	(一)本案中更新會已與各方進行多次溝通，部分住戶選擇協議合建，但全案仍以權利變換方式實施。出資者若與更新會有簽署合約，會依合約內容進行。對於未簽署合約的部分，則以權利變換方式辦理。	
	(二)關於光碟的部分，第一片光碟送達後，許多住戶未必有觀看，即使觀看了，隨即收到第二片光碟，稱為「糾正錯誤」版本。此後又收到第三片光碟「補充版」，但並未註明何處修改、何處錯誤。最終還有都更處提供的為公開展覽版本。	(二)關於一樓與其他樓層的價差，屬於各位之間的私約事宜，若有疑慮，可另行安排時間由出資者與更新會進行討論。我們僅在協議合建的情況下使用地主的土地進行融資，若採權利變換模式，則並未以您的土地作為融資，依據市政府審查的權利變換內容進行分配，您的部分也不會涉及70%的比例，特此補充說明。	
	(三)如同黃小姐所提到，最初告知我們土地將用於融資，比例為我們承擔 70%，建商承擔 30%。然而，最終的資料卻顯示出資者為 100%，與先前收到的資料不符。如果這樣，所有後續的利潤是否都應歸建商所有？	(三)關於計畫書的多版本光碟，寄發給各位後我們發現圖面版本有所不同，故在期限內補充提供。對於此部分的疏失，我們會進行檢討。目前的公開展覽版本為最新版本，後續將經委員審查，並於審查後發布聽證會版本。整個過程中的資料，我們將在網站上公開，以便各位查閱。若需書面資料，請聯繫更新會索取。	
六、陸○玲(江○時代) (二十張路 98 巷 2 弄 1 號 4 樓)	(一)我是代表 98 巷 2 弄 1 號 4 樓的住戶發言，我是設籍者，我從出生設籍到現在，關於估價部分，我們的價格日設定為 112 年，但目前已是 113 年 10 月，時間已過去一年多。眾所周知，物價普遍上漲，請問這樣的情況下，估價是否會進行調整？或者說，在實施過程中，我們在權利變換的最終階段能看到的價差會是如何？	(一)土地從原本的13筆更正為12筆，此變更發生於案子報核之後其中一筆土地無法處理，因此在送件後將其排除。由於此調整是在評價基準日之後進行，因此基準日無法更改，未來這些土地將合併成一宗，土地登記方式會依建築物地政法規辦理，代書將根據建築物應持有的土地持分進行試算，隨後再由地政事務所完成登記。 【都更處回應意見】 關於江先生提到的估價時點，依都市更新條例規定，權利變換模式的估價時點應為報核前6個月，以確認估價和成本基準。若審查過程中時點頻繁更改，將影響進行，因此此規定旨在確保本案順利推進，特此向所有權人說明。	
	(二)建商提到將進行地籍整理並配置新地號。對於我目前有銀行貸款且持有土地權狀的房屋，請問未來拿到的土地權狀將是按平分方式分配，還是共同公有？這是否會影響到我們與銀行進行貸款談判的條件？	(二)關於貸款的部分，依照計畫書，貸款未來將轉載至信託銀行。屆時，您分回的房屋將依現行貸款條件轉載至新房屋與土地持分，未來的土地採共同持分方式。	

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
七、王○蓉(曾○志代) (大豐段 400 地號)	我是代表王家進行說明，地號為 400 號，面積 3.6 坪，王家四兄弟各持有 0.9 坪。他們希望能以四人合併的方式參與分配，而非單獨領取補償金，因每人僅約百萬元，與市值差距較大。四人願意合併參與分配並補足差額，並預祝本次都市更新順利成功。	根據分配原則，未達分配最小單元者可採合併分配方式，若合併後仍存在較大差額，倘實施者同意，地主亦可參與選配。	
八、羅○威 (大豐段 239 地號)	(一)部分住戶的家中表面上看似無問題，但可能尚未留意地下室的狀況。目前觀察到的情況顯示，部分梁柱無法支撐整棟建築，必須加裝輔助鋼樑以增強結構，否則有倒塌風險，需結構技師進行詳細評估。初步評估建議需加裝鋼樑，且地下室已部分加裝鋼樑。停車場作為防空避難空間，曾進行過多次補強，至少四到五次，但狀況依然不佳，鋼釘外露。 (二)請大家聚焦於程序的正當性，實施者並未限制權利變換的進行，也未強迫任何人簽署合建合約。權利變換無任何問題，簽訂協議合建的人或許因為權利變換的分配較多，並未影響其他住戶的選擇。希望新北市政府加速進行審議。	【都更處回應意見】 市府針對海砂屋問題設有優先加速審議的排會，對於危險建物，我們將加快審議進度，以促使本案快速通過並進行後續重建。關於剛才提到的意見，請實施者更新會後續安排時間與相關住戶溝通說明，並在審議會中進行補充說明。	
九、詹○枝 (大豐段 239 地號)	我是 98 巷 8 號 3 樓的住戶，海砂屋真的是危機四伏，就在上週，後陽台晾衣服時，晾衣架的鐵架直接掉落，顯示海砂屋問題迫切需要解決，釘子有鏽蝕的狀況，建議各位住戶回家檢查陽台晾衣架的安全情況。希望新北市政府加速審議，讓我們的改建時程能盡早推進。	【都更處回應意見】 市府針對海砂屋問題設有優先加速審議的排會，對於危險建物，我們將加快審議進度，以促使本案快速通過並進行後續重建。關於剛才提到的意見，請實施者更新會後續安排時間與相關住戶溝通說明，並在審議會中進行補充說明。	
十、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)事業計畫書第綜-8 頁自辦公聽會紀錄回應綜理表，本分署前以 112 年 6 月 30 日台財產北改字第 11200188100 號函提供自辦公聽會書面意見在案，請實施者載明於回應綜理表內並回應之。	遵照辦理。 後續將載明於回應綜理表內並回應之。	
	(二)事業計畫書第 18-2 頁，據財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號函示，土地及合法建築物所有權人依都更條例規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照財政部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。查本案實施者業將營業稅提列共同負擔內，請確認是否符合上述規定。	本案營業稅係依「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(110年09月08日)」提列。	
	(三)事業計畫書第 18-2 頁，本案提列更新前土地及建物測量費用計新台幣(下同)19 萬 4,000 元，惟查附錄 8-2 頁所附估價單金額為 19 萬元，請實施者說明提列金額與估價單不一致之原因。另本案提列交通影響評估費用 50 萬元，請實施者檢附相關證明文件供參。	遵照辦理。 1.更新前土地及建物測量費用將修正為新台幣19萬元。 2.後續將檢附交通影響評估費用相關證明文件供參。	(事)P18-2、 P 附 8-19 (權)P10-2、 P10-7、 P 附 4-19

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(四)事業計畫書第 18-3 頁，本案提列加計項目與費用(項目:鄰房保護拖基、壁樁工程、地質改良工程、地中壁、扶壁工程及連續壁加深工程、制震壁工程、塔吊、施工電梯)計 2 億 9,500 萬元，請實施者說明提列之必要性及合理性並於計畫書載明總費用及平均單價。	遵照辦理。 後續將說明提列之必要性及合理性並於計畫書載明總費用及平均單價。	(事)P 附 8-19~ P 附 8-23 (權)P 附 4-19~ P 附 4-23
	(五)事業計畫書第 18-3 頁及權利變換計畫書第 12-1 頁，本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，共同負擔比例高達 50.17%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	遵照辦理。 後續將說明提列之合理性與必要性。	
	(六)事業計畫書第 19-1 頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍未包含財政部國有財產署經管國有土地，並於信託合約及事業計畫書適當章節載明。	遵照辦理。 後續將說明國有土地不參與信託，並於信託合約及事業計畫書適當章節載明。	(事)P19-1
	(七)事業計畫第 20-1 頁，本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： 1.本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。 2.實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。	遵照辦理。 後續將於事業計畫加註配合辦理。	(事)P20-1
	(八)以上內容倘有與權利變換計畫書相同之處，請實施者併同檢討修正。	遵照辦理。	
	(九)權利變換計畫第 6-2 頁表 6-2 申請都市更新容積獎勵表中，都市更新容積獎勵合計(A)容積量體(m ³)數值誤植，請更正。	遵照辦理。 後續將更正。	(權)P6-2
	(十)權利變換計畫第 10-5 頁載本案外接水、電、瓦斯管線工程費用為 2,190 萬元，與第 10-1 頁表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表提列之金額不一致，請釐正。	遵照辦理。 本案外接水、電、瓦斯管線工程費用應為22,425,000元，後續將更正。	(權)P10-5
專家學者綜合意見	一、1 樓外露樑部分，建築面積的檢討顯示不清。若有外露樑，請計入建築面積檢討範圍。	遵照辦理。 後續建築面積將重新檢討。	
	二、地下室無障礙空間和車道入口部分，請建築師根據法規及實際需求檢視並調整。	遵照辦理。 後續將根據法規及實際需求重新檢視並調整	
	三、依據新北市審議會要求，需設置垃圾車停車空間，請建築師進一步檢討相對應的設置狀況。	遵照辦理。 後續將依規定設置垃圾車停車空間。	
	四、停車圖例方向在簡報前後不一致，請釐清修正。	遵照辦理。	
	五、消防車救災空間範圍內與樹灌重疊，救災安全的部分請檢討確認是否符合相關規定。	遵照辦理。 後續將重新檢討救災空間範圍。	

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
專家學者綜合意見	六、屋頂和露台二分之一綠化部分，圖面中未見相關資料，若有綠化設計，請一併標示，並注意圍牆退縮 1 公尺的規定。	遵照辦理。 後續將補充標示。	
	七、約定專用的露台和一樓側院，請規劃單位依照公寓大廈規約標示清楚。	遵照辦理。 後續將依規定標示清楚。	
	八、關於建築物規劃設計獎勵 8%，本案檢討有誤，請修正。	遵照辦理。 建築物規劃設計將重新修正檢討。	
結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本府都市更新處，我們皆會將您的意見提供審議會供審議參考。	敬悉。	

「擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依據：113年9月10日新北更事字第1134611363號函

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	都市更新處	二、本案前於113年5月8日召開範圍諮詢會議，貴更新會前於113年8月9日檢送都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽版計畫書報府續辦，查本案計畫書內容未依上開會議紀錄意見柒二修正，本處以113年8月13日新北更事字第1134609927號請貴更新會於113年9月13日前補正後報府續辦。貴更新會於113年9月9日檢送都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽版計畫書報府續辦，本處提出審查意見臚列如下，請依下列意見修正： (一)事業計畫書未檢附更新單元範圍調整之地籍套繪圖前後對照圖。 (二)事業計畫書建物登記清冊缺漏，並請通盤檢討檢視修正。 (三)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」更新個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。	遵照辦理。 (一)已檢附更新單元範圍調整之地籍套繪圖前後對照圖。 (二)建物登記清冊已通盤檢討檢視修正並補附報核版清冊。 (三)已至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」更新個案資料填寫及上傳相關文件	P2-3、P2-4 附錄四(事業)
二		三、依「都市更新條例施行細則」第20條規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。請貴公司於15日內修正完竣報府續辦，期限至113年9月28日，若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依據：113年8月13日新北更事字第1134609927號函

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	都市更新處	二、本案前於113年5月8日召開範圍諮詢會議，請貴更新會於會議紀錄送達翌日起90日內報府續辦(期限至113年8月14日)，貴更新會於113年8月9日檢送都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽版計畫書報府續辦，惟查本案計畫書內容未依上開會議紀錄意見柒二修正。	遵照辦理。 本案經市府於113年8月28日新北更推字第1134610678號函核准本更新會變更立案名稱、章程、圖記印模及立案證書等。	附錄三(事業)、 附錄一(權變)
二		三、依「新北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱「本作業要點」)第6點規定，應於會議紀錄送達翌日起90日內提請續審(期限至113年8月14日)。查本案依本作業要點第6點第1項第2款後段規定仍有展延之機會，故依本作業要點第6點第1項第2款規定，請貴公司於30日內修正完竣報府續辦，期限至113年9月13日。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審，將依「都市更新條例施行細則」第20條第2項規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」範圍諮詢會會議紀錄回應綜理表

開會時間：113年5月8日
開會地點：新北市政府28樓都委會會議室
依據：113年5月13日新北府城更字第1134605789號函

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	柒、委員綜合意見	一、有關更新單元範圍東側—大豐段464地號涉及跨街廓基地疑義一事，經實施者說明該筆地號因地籍清理無法辦理分割，考量本案海砂屋屋況窳舊及推動時程等因素，原則同意實施者(更新會)將大豐段464地號土地排除於單元範圍外。	遵照辦理。	
二		二、請實施者依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定於辦理公開展覽前召開說明會周知，並依新北市都市更新單元對定基準檢討計畫書圖。另請依規定辦理更新會變更。	遵照辦理。 1.本案經調整排除464地號後之計畫書圖已燒錄成光碟提供相關權利人參閱，並於113年7月20日召開本更新會第二屆第3次會員大會周知相關權利人。 2.本案經市府於113年8月28日新北更推字第1134610678號函核准本更新會變更立案名稱、章程、圖記印模及立案證書等。	附錄三(事業)、 附錄一(權變)
三	捌、結論	請依112年2月15日修正發布之「新北市都市更新案件審查作業要點」第6點規定，於本次會議紀錄送達翌日起90日內提送修正之計畫書、圖及附件冊等相關資料後，續提公開展覽程序。倘未於期限內報府續辦或未修正完妥，將依都市更新條例相關規定，駁回申請。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依據：113年3月29日新北更事字第1134603518號函

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	都市更新處	有關計畫書各章節排序及內容請依市府112年8月30日新北府城更字第1124619344號函之計畫書範本製作。	遵照辦理。	
		事業計畫書:		
二		1、審議資料表內容誤植，請修正。	遵照辦理。已配合修正誤植內容。	V
三		2、第五章，土地所有權人數、同意參與事業計畫統計表請依前次補正意見修正。	遵照辦理。已配合修正同意參與事業計畫統計表。	P5-1
四		3、第24-1頁，內容請依「新北市都市更新案件實施者提供站詢服務與資訊揭露處理要點」規定修正資訊揭露內容；另本案專案網頁網址失效，請併同修正。	遵照辦理。 已配合修正修正資訊揭露內容，專案網址經檢視可連結成功。	P24-1
五		4、附錄四、土地及建物權屬清冊誤植、他項權利部未載完整，請併同權變計畫書修正。	遵照辦理。 已重新檢視土地及建物權屬清冊資料，並完整登載詳細內容。	附錄三、附錄四
六		5、本案依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定申請合法建築物容積獎勵應依第二條建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一規定，經查容積獎勵章節檢討有誤，後續請於專業小組審議時配合修改。	遵照辦理。 有關容積獎勵項目經檢視後不符新北市都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定申請合法建築物容積獎勵應依第二條建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一規定，後續將於專業小組審議時配合修改。	P10-1
七		6、本案大豐段464地號涉及跨建築線兩側被分割為兩宗建築基地，後續請於專案小組審議時釐清修正並補充現況照片。	遵照辦理。 經查更新單元範圍內464地號涉及建築線分割，後續將請更新處協助召開範圍諮詢會，排除該筆地號，並修正更新單元範圍及相關計畫內容。	
		權利變換計畫書:		
八		1、審議資料表內容誤植，請修正。	遵照辦理。已配合修正誤植內容。	V
九		2、第11-1頁，專業估價者查估結果比較表、更新前各土地權利價值表與估價報告書不一致，請修正。	遵照辦理。 已重新檢視內容並配合修正。	P11-1
十		3、第12-1頁，應補充總費用負擔說明表。	遵照辦理。已補充總費用負擔說明表。	P12-1
十一		4、第12-2頁，「費用共同負擔合計」各土地所有權人金額有誤，請釐正。	遵照辦理。 已重新計算各土地所有權人之「費用共同負擔合計」並配合修正。	P12-2
十二		5、第13-1頁，建物總面積與計畫書前後不一致、更新後土地及建築物分配面積表與估價報告書面積不一致，請釐正。	遵照辦理。 已修正建物總面積與計畫書及估價報告書相關內容之一致性。	P13-1

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十三	都市更新處	6、第13-4頁，更新後車位分配面積表內與估價報告書所載不一致，請釐正。	遵照辦理。 計畫書內容所載停車位數255個係包含無障礙車位6個(列入大公計算)，實際可計價銷售車位為249個，與估價報告書一致，已補充備註說明。	P13-4
十四		(四)附件冊請依本處112年12月20日新北更事字第1124623557號函補正意見詳實修正。	遵照辦理。已配合修正。	附件冊
十五		(五)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。	遵照辦理。 已至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件。	
十六		三、請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第6點規定期限建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，另依第7點規定設置本案專線電話。	遵照辦理。 已依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第6點規定期限建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，另依第7點規定設置本案專線電話。	P24-1
十七		四、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	敬悉。	
十八		五、責更新會既屬擬訂都市更新事業計畫暨權利變換案之實施者，本處僅檢視報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，至於全案實質內容審查尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理，本處相關實質意見將俟專案小組時一併提供。	敬悉。	
十九		六、依「都市更新條例施行細則」第20條第2項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第6點第1項第5款規定，第一款至第四款以外情形補正者，第二次補正期限為15日，故有關本案補正事項，請貴公司會於文到翌日起算15日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	敬悉。	

「擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依據：112年11月20日新北更事字第1124623557號函

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	都市更新處	請依市府112年8月30日新北府城更字第1124619344函之計畫書範本製作，並更新都市更新審議資料表，切結書與簽證內容。	遵照辦理。	
		事業計畫書:		
二		綜1頁，自辦公聽會回應綜理表請補上所有權人全名。	遵照辦理。已於自辦公聽會回應綜理表補上所有權人全名。	綜1
三		第伍章，土地所有權人數，同意參與事業計畫統計表有誤，請修正。	遵照辦理。已配合修正同意參與事業計畫統計表。	P5-1
四		第陸章，相關都市計畫檢討請完整載出案名及計畫年期:請補充檢討「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策)案」	遵照辦理。 1.已於表6-1補充相關都市計畫檢討完整載出案名及計畫年期。 2.已於計畫書中補充「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策)案」	P6-1 P6-40
五		第24-1頁，請補充更新會名稱:另專案網頁無法進入，內容請依「新北市都市更新案件實施者提供站詢服務與資訊揭露處理要點」規定修正資訊揭露內容。	遵照辦理。 已配合修正修正資訊揭露內容，專案網址經檢視可連結成功。	P24-1
六		附錄四、土地及建物權屬清冊多數誤植、他項權利部未載完整，請通盤檢視後併同權變計畫書修正。	遵照辦理。 已重新檢視土地及建物權屬清冊資料，並完整登載詳細內容。	附錄三、附錄四
七		附錄六、共專有圖以一頁一層樓為原則，請修正。	遵照辦理。 已配合補充各樓層之共專有圖。	附錄六
		權利變換計畫書:		
八		審議資料表多數誤植，請修正		
九		第11-1頁，專業估價者查估結果比較表、更新前各土地權利價值表與估價報告書不一致，請通盤檢視後修正:另連邦不動產估價師聯合事務所請補充「選定」	遵照辦理。 已重新檢視內容並配合修正，並於表11-1補充連邦不動產估價師聯合事務所為「選定」。	P11-1、P11-3
十		第12-1頁，應補充總費用負擔說明表。	遵照辦理。已補充總費用負擔說明表。	P12-1
十一		第12-2頁，費用共同負擔表內「費用共同負擔合計」其金額誤差至千位數，請釐清後修正，俾利核對資料。	遵照辦理。 已重新計算各土地所有權人之「費用共同負擔合計」並配合修正。	P12-2
十二		第13-1頁，建物總面積與計畫書前後不一致，請釐清修正；更新後土地及建築物分配面積表與估價報告書單位呈現不一致，請釐清。	遵照辦理。 已修正建物總面積與計畫書及估價報告書相關內容之一致性。	P13-1

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十三	都市更新處	第13-4頁，更新後車位分配面積表內「規格」部分誤植，請修正。	遵照辦理。 計畫書內容所載停車位數255個係包含無障礙車位6個(列入大公計算)，實際可計價銷售車位為249個，與估價報告書一致，已補充備註說明。	P13-4
十四		廖0豪之持分積部份，謄本與估價報告書所載不一致，請釐清修正。	備註廖0豪等7人於估價報告完成後統一過戶給廖0豪一人持分。	
		附件冊：		
十五		地籍圖謄本請標示範圍圖。	遵照辦理。已於地籍圖謄本上標示更新單元範圍。	附件冊一
十六		有關464地號土地本其他登記事項為暫緩標售，非屬都市更新條例第24條所有權比率扣除事項，請修正，並更新所有權人清冊。	遵照辦理。 已修正同意比率並更新所有權人清冊。	附件冊二
十七		部分所有權人同意書內容有誤(預估本人更新後分配之權利價值比率無蓋章、廖0儀及趙0心之同意書由法定代理人簽名蓋章部分應檢附證明文件)，請釐清修正。	遵照辦理。 同意書已補蓋章並檢附相關證明文件。	附件冊二
十八		自辦公聽會開會通知單為影本且未蓋與正本相符、請修正。	遵照辦理。 已於自辦公聽會開會通知單加蓋與正本相符章。	附件冊三
十九		有關自辦公聽會開會通知單退信部分，請檢附正本。	遵照辦理。	
二十		自辦公聽會會議紀錄之所有權人姓名請完整載明。	遵照辦理。 已於自辦公聽會會議紀錄載明所有權人之姓名。	附件冊三
二一		部份權利變換意願調查表未檢附正本及日期，請補充。	遵照辦理。	附件冊四
二二		鄭0燕及高0鈞未檢附權利變換調查表，請釐清。	鄭0燕及高0鈞已提出分配位置申請表，既屬表示願意參與權利變換意願。	
二三		有關分配單元交換協議書內之房屋編號有誤，請修正。	遵照辦理。已配合修正。	附件冊四
二四		請檢附選配結果通知回執表正本。	選配結果以掛號方式寄出，無回執，檢附寄送之大宗單執據。	附件冊四
二五		請補充最新一次會員大會紀錄於附件冊。	遵照辦理。 已檢附最新一次會員大會紀錄於附件冊。	附件冊五

自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國112年7月1日(星期六)上午10時

開會地點：新北市新店區中央五街60號(新店中央市民活動中心)

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○珠 (2 弄 11 號 1 樓)	請問我們地主跟安眾、華林在都更的連結是甚麼?這我真的不清楚，因為一般的都更都會有一個辦事處，我不知道我要去哪裡詢問都更的內容，也不知道要問哪一位。再來，更新會是說這個都更案是提供地主室內一坪換一坪，那我是一樓的，我不知道我如何一坪換一坪，這我不清楚。	其實這個案子執行蠻多年了，過程當中也舉辦過大大小小的說明會，本案是以組成更新會的方式來處理，並且在民國108年就已經成立更新會了，理事長是張志遠先生，更新會的會址就是張先生的家，在二十張路98巷2弄10號4樓，而且在整個案子推動的過程當中我們召開過很多次的說明會，包括在嘉瑄補習班那邊也召開過說明會。第二個問題，更新會詢問過許多家廠商，後來選定安眾建設，也是我們這個案子的出資者，所提出的條件是最符合大家的期待，我們也召開會員大會請示大家的意見，由大家決定的。至於分配的方式，這案子是以權利變換的方式來進行，我們會由估價師估出更新後的權值，包括更新前的比例等等作為估價條件，去計算出來，財務也是依照提列基準，計算成果由新北市政府做審查，通過之後依照權利變換價值來做分配，目前來講，計算出來是地主分回47%，建設公司53%，這是權利變換價值的概念，那為甚麼會提出一坪換一坪，是因為大家期待未來房子是不是可以不要縮水，那後來是安眾建設可以滿足大家這個條件，那這是屬於私底下承諾的私約，那私約就是雙方達成的協議而產生的合建條件，這是在補習班那邊有召開過說明會針對這部分做解說，那您可能沒有到場聆聽，以至於您不了解，那其實有始以來地主對於本案推動的狀況有疑問時，都會直接打電話到安眾建設的林小姐那邊詢問，或是跟更新會聯絡做私約的討論，那其實委員會不太會干涉我們私約的情況，他們是依照權利變換的規定去做審查，所以這兩件事的差異不太一樣的，所以您的問題是分成私約的部分跟權利變換的部分，因為我們全案是採權利變換的方式進行。	
	我們還是想要知道之前講的跟現在講的不一樣是為甚麼?我們還是想要知道，就是坪數變化的部分，我們還是想要知道。	那就是我剛剛說的，有關私約的部份我們私底下再來討論，那你剛剛提到的你的窗口要找誰。剛剛也和您說明了，更新會的會址在二十張路98巷2弄10號4樓，簡報也都有寫…好，沒關係，我們不管是建築師也好，安眾建設也好，如果有人想知道私約內容，都可以另外約時間來討論，這樣可以嗎?黃小姐這樣講我是蠻難過的，我們從開始做都更，開了三次的住戶大會，六次的會員大會，我跟理事長及更新會服務大家，一直到選屋完成，您現在反應說您不知道要問誰，理事長跟您回答過，在LINE的群組我也跟您回答過，選屋當天我在後面也跟您回答過，麻煩您合約的第二條要看一下，我們是二擇一，協議合建跟權利變換您覺得哪個好，請您擇一，那當初我們講室內一坪換一坪，這是所謂的俗稱，但實際上沒有，所以我們有特別定義說室內指的是主建物，您可以看第三條，在按照坪數轉換成價值，您的四千一百萬就是您已經換到不錯的坪數，大家都一樣，那您的問題我坦白說，您該反應也反應了，該跟更新處說的也說了，所以您不能再說您不知道要找誰，您也打電話給安眾建設談了兩次了，所以我真的覺得蠻難過的，您今天竟然說您不知道要找誰，我個人是覺得這滿奇怪的…那今天是針對權利變換的部分，如果有關協議合建，沒關係，我們會後一起來討論，如果討論不出甚麼結果，您可以考慮這份合約有沒有要繼續，因為我們全案是走權利變換，謝謝。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○陵女兒 (2 弄 11 號 2 樓)	想請問一下事業計畫同意比例是多少，因為我有上網找了一些其他的建案，都是詳列同意比例是多少，而不是說達 80%，所以請你們詳列同意比例，這應該是合理要求。不好意思，想請問估價師，當初是以 300 容積去計算，那現在應該是有海砂獎勵，所以容積應該不是 300 了，那是甚麼時候可以看到新的估價呢?還是說要等全案送到都更處之後才會有新的估價的價值出來呢?以上，謝謝。	針對第一點先做回應，資料上面顯示的達 80%是法定的比例，那您剛剛說想要取得實際的比例，這邊比較抱歉的是，現在的過程中，更新會跟安眾建設、華林營造都一直在努力，不管是簽協議合建的人或是簽事業計畫同意書，包括權變的人他們也會要支持這個案子，他們簽的會是權利變換的同意書，就是他們沒有簽合建契約，所以目前同意比例是一直在增加，所以在當時製作簡報時是還沒有完全統計出來，但一定要也一定會超過這個法定比例，才可以來送事業計畫，不然這個案子是沒辦法成案的，那大概會是在七月中七月底左右會把事業計畫及權利變換報告書給彙整好，那事業計畫報告書中會有章節是計算同意比例的，那這就是要送審的資料，下次在開會員大會前大家就會拿到一片光碟，裡面會有詳細資料。 估價師回應： 這邊回應用 300 來做計算的提問，講白一點海砂的獎勵是針對建物才有的獎勵，沒有建物的就不會有這些獎勵，那為甚麼會用 300 去算是因為沒有把這些專屬獎勵加下去做計算，因為我們專屬獎勵的佔比很大，如果說我一開始就把專屬獎勵加進去算會發生一個狀況，我更新前跟更新後的價值會很相近，那因為整個更新案是鼓勵大家一起參與到最後，那因為大家的實施者是更新會，就是大家自己，如果說我更新前的價值就很接近更新後，這時會發生有些人想提早實現，讓更新會把自己的房子買回去，那因為更新的會組成是由大家組成，是沒有背後的財力支撐，所以當初跟更新會討論很久就是因為這樣，當初會這樣設定就是希望大家攜手走到最後，共享成果。	
	所以我可以理解成現在的價值是被低估的嗎?	沒有被低估，因為當初設定是不加專屬獎勵，是用 300 去算。	
財政部國有財產署 北區分署(書面意見)	一、查本案更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同段 238 地號國有土地，使用分區為第四種住宅區，面積合計 102.8 平方公尺，占更新單元總面積 4,178.90 平方公尺比例為 2.46%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴更新會納入事業計畫書適當章節完整載明。	遵照辦理。 已納入事業計畫書適當章節完整載明。	(事)P16-1

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署 北區分署(書面意見)	二、國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請貴更新會說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。	遵照辦理。 已載明國有土地不參與信託。	(事)P19-1
	三、依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號函示，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照財政部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。貴會為自組更新會，倘符合前述函示規定免課徵營業稅，請刪除共同負擔內所提列之營業稅費用。又倘本案都市更新規劃費已向中央或地方主管機關申請補助，不應提列共同負擔內。	本案營業稅係依「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(110 年 09 月 08 日)」提列。	
	四、請貴更新會於計畫書適當章節加註，有關本署分回房地，自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。另自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。	事業計畫書已載明。	(事)P20-1
	五、本案分回國有房地經國家住宅及都市更新中心 112 年 5 月 31 日住都字第 11120010057 號函復建議納為中央公有住宅儲備使用，本分署依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 8 點之 1 規定優先提供中央住宅機關使用。	遵照辦理。	
專家學者 陳○霖 委員	六、請提供三家估價師報告供參。	遵照辦理。	
	主席，各位，今天很高興來參加這個案子的自辦公聽會，那這個案子是海砂屋，實際上更新會跟規劃團隊應該也很努力，因為同意比很高，那也因為是海砂屋，所以委員會也會盡快且確實地讓這個案子通過，那也因為還是有不同意戶，所以還是要持續地去溝通，那走協議合建的住戶的確要跟出資者這邊做溝通，那不同意戶的意見也還是要做協調，把不同意的意見比例縮小，這還是要再做努力的部分。 第二點，我們是自主更新會，那財務的部分對自主更新會來說相對辛苦，難度會比較高，那有提到說 70%是土地融資的部份，所以跟銀行在融資貸款的溝通也是一個分內的事情，資金管控也請更新會要多加注意一下。剛剛住戶有提到合併後容積的設定，那因為考量到希望住戶可以一起在都更努力所以有些設定，不過如果涉及未達最小分配單元的住戶的部份，這就會有很大的影響，所以未來進審議會時，還是要調整相關的方式，那我有看到一個小問題，有關容移折減的部份，有 50.97 在做土地折減，數字的部份可能要再做相關的檢視，那因為已經選屋完成了，本來是要和不同意戶說，就算不同意還是要選屋，所以我也是有感受到更新會和規劃團隊的用心，那因為先選屋了，所以可以節省一點時間，雖然還是有一些不同意戶，需要溝通，那也因為是海砂屋所以能盡快推動是比較好的，實施者這邊讓各位一坪換一坪實在是很不錯了，因為真的在新北市很多案子都換不回一坪換一坪，這是實際上的狀況，所以依照這個個案來講，權變跟協議合建差異性蠻大的，那因為現在營建成本漲非常多，所以其實現在權變費用比起合建相對的高，那當然權變可以節稅，這部份大家可以斟酌多了解，那預祝這個案子可以後續可以順利進行。	敬悉。	

「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新權利變換計畫案」人民陳情意見綜理表

陳情時間：114年10月22日於第2次都市更新專案小組會議

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
沈○莉 (大豐段239地號)	(一)大家好，我是不同意戶代表，因為這次的都更問題真的是很多，首先他一開始是採一個一個簽訂私約的方式在辦理，到達門檻百分之八十以後，因為有我們這些不同意戶，造成他們沒辦法協議合建，就走權利變換，那這樣子以後，變成簽訂私契約的人，多我們好幾百萬的分配利益，而且我們這些不同意戶的人是住在一樓的，造成我們一樓的價值明明比其他樓層高，當初買就高了一兩百萬，現在可能已經高六七百萬，三倍左右，可是現在蓋新房子以後，我們分配的卻比高樓層來的低四五百萬，這對我們來講是制度害了我們嗎?可以從簽訂私約改成權利變換?強迫我們來做這個都更嗎?這是我在這邊誠懇的要求都更會及審議委員們，幫我們主持居住正義。	【實施者回應說明】 (一)有關本案110戶地主相關意見，大家所希望分配到的條件其實在權利變換上並沒有辦法拿到他們所想要拿到的條件，所以當時在成立更新會的時候也有選商，大家提了很多意見，也有經過評選，評選之後，以華林營造(安眾建設)所提的條件是比較符合大家的需求，可以滿足一坪換一坪的條件，這是在私約的部分，所以才會跟地主討論，如果願意用這條件來進行分配，就是跟安眾建設簽屬私約，對於不願意簽屬私約走權利變換者，因我們全案還是用權利變換，讓市府來把關，未來權利變換可以分配的合理數值是多少，我們也是願意提供這樣的方式來給他們做選擇。協議合建或權利變換方式都是讓住戶自由選擇。為了讓這案子有合理的分配，我們還是走權利變換的方式來進行提送，並依市府審議結果為準。	
	(二)第二點，現在實施者由更新會改成安眾建設，可是他們因為簽私約可能還是由地主來出資，可是你們的報告又寫出資比例安眾百分之一百，所以到處都是矛盾，以上，謝謝。		
黃○陵(書面意見) (王○琦代) (大豐段239地號)	(一)本案實施者自更新會變更成安眾建設股份有限公司，從未通知不同意戶，如今透過《都市更新條例》34條之實施者變更及簡化作業程序，雖可不重新公展及辦理公聽會，然對於本人及其它不同意戶影響鉅大，建請同意讓不同意戶得重新選屋，以維護相關當事人權利。本案先前之更新會因疑點重重，未維護所有權人之權益，導致本人無法信任而未參與選屋，如今變更實施者，應給予重新選屋之機會，且本所有權人居住人口較少，無大坪數之需求，希望改選2間小坪數之新成屋。	【實施者回應說明】 (二)有關實施者變更部分，會員大會也有請建經公司及銀行跟各位地主做說明，因為未來要面臨的就是要跟銀行做融資，更新會要每個人做擔保，由於更新會人數眾多，在執行上確實有難度，加上擔保對象對銀行而言比較沒辦法信任，是由個人來做一個擔保性質，所以才要求這個案子既然出資者是安眾建設，那希望實施者可以變更為安眾建設，未來擔任申請融資的擔保人，這部分主要是配合銀行融資才進行實施者變更。	
	(二)請減少地下室開挖深度，控制在地下4層。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第4點修正規定(中華民國112年8月17日)》建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成(計算至百元，百元以下四捨五入)：地上十六層以上建築物其地下樓層數超過四層。		

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○陵(書面意見) (王○琦代) (大豐段239地號)	(三)因評價基準日至今已超過2年半，可預期未來核定之日勢必超過3年，為避免實施者因成本提列過低，無法自銀行端取得足夠融資款，造成爛尾之風險，建議應重新改採最新版之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，同時依近日之評價基準日重新估算更新前及更新後之房地價值。若委員於本次會議無法形成決議，請告知本案若延宕多久時，所有權人方得主張依新版之成本及市價調整更公允之分配比率？同時請留意實施者之成本提列，除有充分之理由及主張外，不應皆以上限提列。		
	(四)實施者之新建案規劃僅興建二棟，且其中一棟每層樓戶數高達十戶，除有半數房屋僅單面採光，銷售不易，該棟之戶梯比亦高達53倍，遠超過一般常態之35~45倍，未來所有權人在上下移動時將耗費諸多時間等候電梯，設計實屬不良，建請實施者應改規劃3棟，且每棟樓層數不宜超過十五層且總樓高應控制在50公尺內，確保雲梯車可到達之消防救災安全，且可有效降低高層建築物之興建成本，保障全體住戶之安全。		
	(五)本案原屬都市更新會模式，然實施者曾於先前會員大會時妄言，符合內政部和總統主張之自主都更中的「都市更新會」根本借不到錢，只有建商才借得到錢，雖明顯與內政部於114年01月10日頒布之《都市更新事業優惠貸款要點》相違背，加諸113年9月之第七波房貸管制及不動產集中度之總量管制，導致建商更難借得到錢，未來開發風險加劇，讓本人和諸多不同意戶憂心忡忡；且央行已於日前公開說明，未來將針對國家政策方向，優先協助「都市更新會」案場解決融資問題，但並未能配合建商放寬貸款成數和總額管制，憂心本案實施者未來面臨之資金風險擴大，讓人難以入眠。既然實施者曾信心十足，自認財力雄厚，請委員們要求實施者應在《事業計畫書》中，依據《都市更新條例》第32條要求之「財務計畫」，清楚表明其自有資金之來源，不得再以公告版之「自籌款、融資貸款、預售款等」文字草率帶過，建議在現今央行政策對建商主導之都市更新案借款及核貸案最艱難之際，應比照公辦都更之要求，請實施者具體提出比照公辦都更案至少10%之「合建保證金」並與參與信託之地主共同存入信託專戶，以防未來因銀行提供資金不足或房屋銷售不佳，資金流入不足，造成工程款短絀而有不預期停工甚至爛尾之風險。	【實施者回應說明】 (九)針對續建機制在上次會員大會上有提到，請建經公司及銀行來現場跟各位做說明，簡報其實也有提供給各位參考，這案子未來也是會全案辦理信託，也會有續建機制專款專用等，大家可能會擔心說未來這個建商倒了或怎麼樣，其實貸款下來的金額全部都會在專戶裡面，並不會挪做其他案子使用，一定會在這個案子裡面做使用，而且是進度到哪裡，才會撥款到哪裡，不會先撥款他才來做事。假設萬一真的要啟動續建機制的話，所有的資金還是在這個專戶裡面，倒掉的建商他是拿不走的，要續建這房屋的錢都會在這專戶裡面，在這狀況下，對於住戶的保障是相當完整的。有關於保固的問題，因為我們這案子也有公有土地，他們也有希望我們在報告書中要寫清楚，未來結構體是保固15年，設備方面保固2年，這相關的內容及文字都會載明在報告書中，對於沒有簽屬合建契約的人，就走權利變換，我們都按照權利變換計畫書所載明的內容，會給予大家這樣的保障，那至於說建設公司，假設不幸真的倒掉了，那你們這些保固的對象要找誰，其實結構體保障是由營造廠來做保固的，其他當然一些設備的部分真的那麼不幸，確實是由建設公司來做保固，那安眾建設其實在整個體制裡面，也是蠻完整的，這些股東也都蠻有自己的資歷及實力，我相信並不會在這個案子發生這樣子的事情，也是要大家要去互相信任。	

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○陵(書面意見) (王○琦代) (大豐段239地號)	(六)若相關委員未能重視全體地主之財產權，未具體要求實施者改善並補強財務計畫，導致本案最終核定又因此導致資金不足衍生相關事故，相關審核委員應負擔審議責任。請委員們留意諸如《行政程序法》第九條職權調查原則、第七條比例原則、第九十三條行政處分之合法性，避免因故意或過失不法侵害人民自由或權利而有《國家賠償法》之適用，或因此觸犯刑法131條圖利罪。善意提醒本案相隨審議之委員，不論是否具備公務員身份，皆已屬廣義公務員。	【實施者回應說明】 (三)各位委員及現場各位大家好，我是更新會的總幹事，針對剛剛所說沒有通知的部分，其實相關的會議，我們該通知的都有通知，你剛說選屋沒到，你也到了，我私底下不管是通知函，我來來回回我個人書表寫了十二份，隨著通知書寄到各位手上，所以不要在跟更新會說你不知道，我們都是按照戶籍地去寄送，你們有沒有收到我不知道，但是絕大多數的人都很清楚，首先第一點你都不來參加會議，第二個你們都在同溫層，同樣的問題卻一直詢問?以上，謝謝。	
	(七)目前在事業計畫書中，實施者風險控管方案之「資金信託」僅陳述：本案開發至完工交屋為止所需資金由出資者全數提供，並辦理信託專戶，包括自籌款、融資貸款、預售款等，皆保管於信託專戶，專款專用。然因許多地主在簽署合建契約時並未限制實施者不得向銀行端借土地融資款，導致實施者恐不需提供任何自有資金，即可全數依土地所有權人之土地及興建計畫取得土地融資款和建築融資款，根本未有其專屬之自有資金投入，恐在資金不足時造成全體地主極大損害，故請要求實施者之財務計畫，提供更明確之自有資金來源及擔保，以免本案淪為實施者再次變相轉手圖利之工具。		
林○玄 (大豐段239地號)	(一)主席各位委員大家好，在113年12月31日會議上，委員有建議請實施者與案內的所有權人溝通協調，並檢附溝通協調過程相關資料，出資部份加強說明，剛實施者簡報有講說陳情人意見有詳細說明，可是在那之後，就沒有之後，只有在114年6月28日會員大會，都更會請安眾華林正式召開一個協調會，且口氣強硬的說，給住戶再次簽屬協議合建的機會，對於都更會來講，坦白說我們就是小蝦米，可是每次冠冕堂皇的去說，保障生命財產安全，給予我們再一次的機會，好像是施捨我們一樣，根本就不是溝通協調，這就是都更會一開始對我們的態度，然後剛才總幹事說他有寄，我們只有收到選屋開會的通知單，沒有什麼十二次，這十二次是當面欺騙我們嗎?	【實施者回應說明】 (四)針對通知的部分，我們在程序面一定會用雙掛號方式來通知各位，包含會員大會及公聽會等相關文件，另外剛總幹事所提到的十二次不管幾次，是他用另一種方式去通知各位，並不在法定程序內所規範，這是額外提供的管道，讓大家能更清楚知道相關的資訊及程序，有關合建契約的部分要載明清楚相關的內容，這是屬於有跟實施者安眾建設有簽合建契約的內容，如果沒有簽合建契約的話，就按照事業計畫及權利變換計畫核定數值來做後續的程序。 (六)我不知道你們到底相不相信理事會，你要換你來跟理事會講，我一定幫你爭取。耽誤一點各位的時間，我是總幹事，我現在代表絕大多數的同意戶，現在最憂心的是我們是海砂屋，從上次開完會到現在又有三間，可能你們運氣很好沒遇到，有陽台垮了有浴室垮了，剛好人都不在，這才是真正我們現在都更重中之重，我們已經是海砂屋了，而且不斷在發生這樣一個狀況，這是幾乎所有同意戶今天要我來這表達的。第二個，你們剛剛有講到合約，合約整整經過大半年的討論，討論了又討論，我們經過了第四版第五版，大家都沒有再有聲音我們才去簽，我不知道那個時候你們在哪裡。第三個，我們全案是走權利變換送件，私約裡面特別註記一條，權利變換及協議合建可以擇一選擇，你可以覺得哪一個好與不好，你最後可以做一個選擇，但我們全案是用權利變換去送件。	

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
林○玄 (大豐段239地號)	(二)第二點，別人的都更合約，坪數、車位、樓層、公設或是補差額及預估需補納差額稅金，可是我們房子都選了，我們的合建合約上面只有說新建物後主建物加陽台的權狀坪數等於原有的主建物加陽台的權狀坪數，然後可分配的房屋價值等於全體地主平均的單價乘上坪數，其他都不是很清楚，請問這樣的合約，你敢簽嗎？		
	(三)不好意思，他剛有講說若我不同意所選的房子，可以更換，現在說已經註記在裡面，可是這跟當時講的不一樣，當時房子選完以後，我老婆馬上打電話去問，安眾公司直接跟我嗆說，選完就選完了，沒有什麼可以換的，我現在補充這一點。	【實施者回應說明】 (八)本案採權利變換的方式實施，若有簽訂私契約的，會訂定一個選屋的原則，那對於沒有簽屬私契約的，完全就是開放自由選配，我們除了一樓有保留給原本一樓的住戶以外，二樓以上我們都沒有做額外的限制，所以並沒有你剛所提到，因為你沒有簽合建契約，你的選配原則會受到限制，這個選屋原則包含在會員大會及開公聽會時，都有和住戶做詳細的報告，至於你選的這個房屋及車位，因為都更是會讓住戶先做選擇，選屋選完之後，剩下的才會是由實施者獲配，如果對於你的選屋內容有不滿意的話，是可以再和實施者協商，看是要做交換還是其他方式，這其實都有跟住戶告知，這部分並不會因為你選的不滿意就無法調整，當然調整還是有一個期限，希望是在整個案子通過之前確認。所以針對權變戶，除了一樓以外我們是沒有做任何的限制，大家都可以自由選配。	
林○女 (大豐段239地號)	主席及各位委員大家好，我有一個問題，我們的合約不清不楚，有些事情都故意不講，像稅賦的問題，或是所得稅的問題，在114年6月28號開會有人提出，才稍微說一下，我詢問過議員，我們房子早就選好，早就應該可以預估你要繳什麼稅，大約要多少錢，應該都要算出來，像我們這些老人，很多事情都不懂，而建商及都更會好像故意不講，是不是到時候我們拿不出錢來就無法過戶，連房子都沒有了，謝謝。	【實施者回應說明】 (五)關於合建契約的部分，大家都有很多不一樣的問題，安眾他們對於合建合約沒有太大的意見，可以完全以你們住戶想要的擬一份合約，再由他們的法務看是否符合整體的法務精神，我們蒐集市面上各種的合建合約，建立一個初步的擬定，所以這份合建合約當時確實是載明一坪換一坪的部分，下方有另外說明，他是按照權變的精神進行價值的選配，合約本身是有訂落日條款，住戶可以在這段時間內，無條件進行解約。另擔心萬一都市更新權變之後的價值會比合建合約來的更高，合約本身還帶有一條，假設你的權變領的可以比合建契約更多，這份合約可以自動作廢，直接改採權利變換，所以基本上各位的權利都有保障。選屋當天帶著很多份的協議合建書到現場，當天就算沒有簽協議合建的人，只要當天簽了名他們也認，我不知道就是說一個公司要展現多大的誠意或者是說多大的狀態，才會讓各位滿意。我覺得大家要有一個共識點，要有一個相互的狀態。	

發表單位	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
蔡○枝 (大豐段239地號)	主席及各位委員大家好，我剛剛是聽大家在講，因為說選屋，我們不知道，我們應該要填寫什麼？我們地主保留戶，地主是由第幾層開始可以選擇，可以不用額外繳納額外的費用，因為我們現在已經沒有辦法負擔，所以剛剛那個總幹事說，有叫我們去選屋，你叫我們選哪個？我沒有辦法啊，而且現在大家選屋選完了，現在還有很多空位，可是這為什麼我看那個光碟檔案裡面，全部都是寫安眾的名子，這是怎麼分擔的，我們跟建設公司是怎麼分擔的，我現在很納悶，為什麼跟別人的都更案都不一樣，請回答。		
林沈○真 (林○明代) (大豐段239地號)	(一)主席及各位委員大家好，剛有提到就是，有收到合建契約是更新會擬定的，那安眾建設這邊都沒有正式的合約嗎？第二點就是，我們這邊不簽合建契約有很大的原因就是對於私約有很大的不信任感，感覺有很多問題，因為我們是不同意戶，剛剛有講到就是，私約是多數決，所以我們剩下人的意見都不用討論嗎？6月28號的時候委員其實有建議就是很多部分我們都需要重新討論，因為我們是不同意的嗎，那我們目前也都沒有收到需要我們討論的通知，或者是跟我們說後續要怎麼改進之類的，我們也不是想要安眾建設來跟我們下跪之類的，我們只是需要建設公司可以聽到我們的聲音，當然合建大家都很開心，因為有新的房子可以住，現在就是沒有簽私約的話，就不需要和我們討論嗎？我們就全部走權利變換嗎？這是我的疑問。	【實施者回應說明】 (七)合建契約就如剛剛總幹事講的，安眾所提供出的合約，經過很長一段時間去修改之後，也給大家審閱很長一段時間才去簽訂，大家有任何不同意見或者是有疑問的，也都是讓大家來詢問並解答對方的問題。至有關稅賦的部分，因為有簽協議合建或走權利變換的部分，確實會有差異，才會產生有所得稅，若未簽屬合建契約者，係以權利變換的方式實施，在權利變換上就有一些相關稅賦的優惠，依都更條例相關規定，訂有稅賦減免相關規定，對於稅賦上權利的保障，在都市更新條例上都是明訂的，所以各位不會有損失的情況。	
	(二)那再來就是假設建商建到一半有狀況，銀行不願意撥款，那時候6月28號有討論到這一點，建商有回應到說，希望有些東西才能夠續建，但並沒有仔細的解說，也沒有細說是哪些東西，請你們詳細的提出續建機制以及補償方案，如果不能如期的交屋，補償如何計算，租金補償如何計算，那假設建好房屋後品質不好，要找誰做後續的保固，假設如果建商倒了，要怎麼保護，以上，謝謝？		

陳情時間：114年1月20日於第1次都市更新專案小組會議

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○陵 (王○琦代) (大豐段239地號)	(一)針對資金來源和出資比例，簡報第53頁，112年7月1日自辦公聽會第15頁有說明經費來源是30%自有資金由安眾建設、70%為建築融資貸款由實施者向銀行申請融資，但是剛剛簡報說明是安眾建設跟更新會有相關的協議書，但是我們地主完全都不知道。任何會議都沒有表決出資權這件事，所以我不知道為什麼到最後是交由安眾建設百分之百出資，果真後面衍生出的東西就出來了，人事費、銷售費、風險管理費都以上限提列。	1.有關出資部分，第1位陳情的是所有權人黃女士的女兒，其實每次開會她都有到場、也有自己錄影存證，有關她表示我們的過程不公開不透明，這部分可能有所誤會。更新會在開會前都有依規定先把資料寄發給所有權人之後才召開會議，會員大會的過程也有把所有的資料再次詳細報告，投票的過程當中在計票時也有請理事及地主現場監票，全部過程都有錄影存證送更新處備查。 2.出資比例部分，實施者出資比例為0，出資者出資比例百分之百；出資者資金來源是30%自有資金跟70%融資貸款，全部資金都是由出資者負擔，再次說明。	
	(二)公司法上面都有說明，對股東權益有特定重大的議決事項，都不能用臨時的會議方式提出來，都要落實、保障股東權益，那我不知道為什麼更新會沒有保障地主的權益。而且每一次更新會遇到這種重大議決事項的時候都把不同意戶當成是很惡劣的，然後往往都會帶著一些建築的殘渣在這邊作展示，不同意戶不是不同意都更、而是覺得整個過程充滿粗糙感。	社區自主更新程序及專業都按照法規跟市府意見辦理，更新會開的所有的會、邀請多少次、你們都避而不見，甚至我自己用附加文件的方式做說明，你們不來參加相關會議，最後再來用不負責任說你們不知道不清楚，甚至不斷指控、抹黑更新會。我們為了我們是海砂屋，你們都忘記你們私下跟我跟理事長提的條件，我們不答應，你們現在坐在那邊正義凜然講得跟真的一樣，要我講出來嗎?現在社區海砂屋損日益嚴重是這個案子的重中之重，已經嚴重影響到住戶的居住生命、財產安全，我只建請市府能夠協助加速審查，我們絕大多數人只想重建一個安全的家。	
	(三)針對剛剛估價師報告海砂、結構安全的獎勵是由會員大會決議是用300%來計算，但是會員大會中沒有這種決議。反而是我在會議中有提出來為什麼是用300%來做計算，會議中很明確的有列在會議紀錄上，是更新會授意用300%來做計算，請問更新會為什麼沒有站在地主這邊?除了我之外有非當多的地主在會員大會中有提出意見，包含2弄11號1樓的黃小姐，也有列在會議記錄中，她很多東西都是不清楚的。包含我之前也有在自辦公聽會的時候有提出來，112年8月19日為什麼自辦公聽會當場沒有任何的簡報做展示，照理說更新會應該是站在地主，讓地主獲得充分的資訊然後再做決策。我在那個時候、會議上就已經有質疑了，為什麼要這麼粗糙，我們不是不同意都更，我們是針對你們	價格日期是按照都市更新權利變換實施辦法規定必須於送件前半年，這部分沒有辦法變動。另外第1位陳情人所提3家估價師目前合併後部分是按照會員大會決議用法定容積300%進行評估，但是在各宗土地上我們還是有針對結構安全及海砂屋、針對239地號獎勵值有做歸屬，有呈現專屬獎勵。	

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○陵 (王○琦代) (大豐段239地號)	提供的任何資料抱持著疑惑，包含我現在手邊有10張同意書，第一個叫做擬訂239地號都市更新計畫同意書、第二個叫做變更239地號都市更新計畫同意書。同意書上面的更新比例竟然是空白的，要地主一式5份簽回去，意義到底在哪裡?以上發言。		
林○玄 (大豐段239地號)	(一)本來我之前也有要提出資者占30%、實施者融資占70%，為何實施者變為0出資者變為百分之百，這個部份王小姐已經講得非常清楚所以我就先跳過。	出資比例部分，實施者出資比例為0，出資者出資比例百分之百；出資者資金來源是30%自有資金跟70%融資貸款，全部資金都是由出資者負擔，再次說明。	
	(二)113年10月15日公聽會時，我就提出樓層效益的問題，建商當時回應這個是屬於各位之間的私約事宜，另行安排時間由出資者與更新會討論，為什麼不是和不同意戶討論?然後更新會一開始在談協議合建的時候為了便宜行事，就用統包的方式來辦理，說1、2、3、4、5樓大家條件都一樣，1樓有多150萬，我們提出質疑，為什麼大家的條件都一樣。然後更新會在公聽會上的回覆是說，更新會跟各方進行多次的溝通，這個都是話術，更新會都是跟同意戶在溝通，完全沒有跟不同意戶溝通過。在開始談都更的時候，更新會就說不同意、不簽合約那走權利變換，一切都要同意更新會所開出來的條件。	有關地主所提1樓部分，更新前比準戶20張路90號店面部分，目前評估為每坪78萬、同棟樓上層3樓為53萬，比值大約為1.47倍，但是這是有商效的部分。本案有些地主的1樓是在巷弄內，目前是以樓上層的1.2倍計算、金額約略為每坪63萬9千左右，有的是63萬6千，按照不同的位置、水平有所差異。	
林○女 (大豐段239地號)	(一)我已經70幾歲了也沒有收入，安安穩穩的住在這裡也有感情了，沒有辦法和體力再搬進搬出，也不知道如果都更完成後我還要拿出多少錢才可以拿到房子。	實施者將加速本案的推動。	
	(二)這舊房子不是鋼筋水泥，是充滿了回憶的地方，我也怕房子拆了後面變成爛尾樓，根本等不到新房子。	實施者將加速本案的推動。	
沈○莉 (大豐段239地號)	(一)這個案子從頭開始是從合建開始的，結果為了避開百分之百同意然後走權利變換，所以這個案子是真合建假權變，那也沒有關係，我們已經要少數服從多數。	本案採權利變換方式開發。	
	(二)我希望我們權變的不同意戶不要跟有簽私約的同意戶、合建的部分，拿我們的權益來補償他們，因為我們都是1樓的住戶，我們的市場行情是比3樓多了1.3倍。可是你們的計畫書裡面是只給了120%，當初算出來我個人的房屋價值只有180萬，但是如果以你們手上的計畫書120%的話大概是190幾萬就差100多萬，那如果以市場行情1.3倍的話大約差250萬。這個我請委員們可以幫我們1樓的住戶，我們這些不同意戶大概都1樓的，幫我們爭取一下，讓我們大家高高興興的住新房子，不要讓我們有一股怨氣。	本案估價均將依市政府審查內容為準。	

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
沈○莉 (大豐段239地號)	(三)拆遷補償費的計算可以再請估價師這邊說明一下。	拆遷補償費部分，估價師在簡報有說明計算公式，本案價格日期112年3月20日，依110年全聯會發布的四號公報中相關的營造成本、殘值率，以及經濟耐用年限，可以看到簡報中皆按照公報相關規範計算建物成本的價格評估，以上先跟地主說明。	
	(四)新房子的部分，我個人看法是建議戶外陽台的部分不要用玻璃，因為竹比上次颱風就是要把玻璃拉住，這個真的是影響我們的生命安全，希望用水泥或欄杆比較穩固的方式處理。	本案戶外陽台使用強化膠合玻璃，另施作RC墩座及金屬桿件，以維護其安全性。	(事)P11-21~P11-24
	(五)20張路靠近自立街的出入道可以加設一個人行道，而不要全部都走車道那邊，像現在只有一個出入道，可不可以多做一個出入道讓我們行走比較方便。	已調整行人出入口。	(事)P11-10
高○霞 (大豐段239地號)	(一)自主都更要抵押我們的房契，可是沒辦法保證什麼時候會蓋好，我們抽到的房子扣掉原有的坪數還要付1千多萬，綜合以上，都更對我們本身沒有保證，新房子也不符合我們所期待，所以我們不贊成都更。	實施者將持續與不同意戶溝通。	
	(二)而且我們年紀大了，寄了一大堆文件來讓我們看，我們也看不懂，增加我們的煩惱，晚上都沒辦法睡、要吞好多顆安眠藥。	實施者將持續與不同意戶溝通。	
林沈○真 (大豐段239地號)	(一)本案從最前的自主都更再來協議合建，到現在變成權利變換，這些專有名詞、文字遊戲都是更新會主導，我們根本就看不懂。這個約我們如何同意，我們怎麼敢簽呢?	實施者將持續與不同意戶溝通。	
	(二)在風險管控方面，只有銀行把關，續建機制沒有任何第三方保證單位，所以這個續建機制也沒有完善的方案，我們如何放心?懇請各位審議委員能慎重把關，不要讓我們的房子沒有了還要背負後面的融資貸款，我們真的沒有能力負擔。今天我們這些沒有簽約的不同意戶，雖然是少數，但是這房子也是我們一生努力下來的私有財產，房子狀況也無太大明顯不好，我們有權利守護我們的財產，而不是更新會說80%就拆定了。那請問哪個單位能保證我們的權利、守護我們的財產?懇請各位審議委員慎重把關，不要讓我們的房子變成爛尾樓。	1.有關續建機制，我們依照範本要求於計畫書載明，以目前通案來說我們會請銀行作專款專用，所有地主的土地不會拿走，全部都信託在銀行裡面。融資出來的貸款都在專款專戶裡面使用，過程中包含出資者銷售的預售款項也會在信託專戶，不會動用到，去保障假設未來如果發生事情，續建可以完成。 2.出資者安眾建設股東中，其實有包含榮工廠的股東，相信以他們的資歷，在未來這個個案是沒什麼問題，再加上我們有信託的保障，希望地主能夠放心。 3.出資者確實是有跟大部分的地主有簽協議合建，這部分都是經過更新會選商之後所選定，對於地主也透過會員大會去決議出來這個出資者是由誰、提供的條件，願意的就是跟出資者做協議合建的簽署，對於不願意參與協議合建簽署私約部分，全案就都是用權利變換的方式來執行。將來權利變換住戶的土地我們也不會拿來做土地的融資，因為這部分沒有簽合建契約，未來只會做信託，未來審查過程的分配都將由市府進行把關，地主的任何權利都不會受到任何影響。	

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
王○蓉 (曾○志代) (大豐段400地號)	(一)我們王家是持有400地號，大概3.6坪，我們去年在還配的時候確實錯過選配時機，但是我們一直以來從去年8月、一直主動聯繫建商說我們願意自己出現金去還配一個房子。那建商總是說這個以後再講，我們持續地、溫和地、和善地跟建商溝通，溝通到上一次的公聽會，我們在公聽會上提出這個議題。建商在公聽會現場說：「可以、你們大概可以分配11坪、12 坪，超過最小分配的一半，你們可以選配一個房子。」，公聽會結束後，我們每個禮拜都打電話給建商，建高說：「我們還要再討論。」，到上個月，建商就直接否決，不承認在公聽會承諾的事項，後來說：「我們沒有辦法讓你還配了，只能讓你變成更新後的價值。」。那我們還是很和善地說，如果要變成更新後的價值可不可以有一個協議，建商表示不用協議、沒有協議，用口頭說了算。我們一直都是很願意配合都更的，去跟建商溝通，但是建商都是用這種以拖待變，誠如第1位的發言，粗糙的作法，這是我們不認同的。	有關陳情人曾先生部分，因為他們的持分是比較少，他們有表達願意合併選配之後補差額，後來考慮之後確實差額比較大一點，剛剛他有提到願意領取現金補償。針對領取現金補償部分依照都市更新權利變換有明文規定，是在權利變換發布實施後通知所有權人領取，所以是可以不需要做特定的協議，將依權利變換實施辦法規定辦理。依照法令規定是有更新前跟更新後，如果你是屬於不能參與權利變換要領取更新後權利金部分，更新會目前有協助溝通，更新會還在協調中，如果你有相關問題可以過來跟我講清楚我來幫你做溝通。	
	(二)請教一下現金補償是更新前的現金補償還是更新後的現金補償。	未達最小分配單元價值，且未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表，故依「都市更新條例」第52條規定領取更新前的現金補償。	
蔡○枝 (王○琦代) (大豐段239地號)	(一)更新會自成立之後，行政過程有諸多瑕疵，每一次的開會都不太透明，連登記、計票，都是私下計票不是公開計票，而且呈現的意見、會議紀錄也沒有很詳實，無論是選商的過程還是各位住戶投票的過程都沒有公平、公正、公開。	社區自主更新程序及專業都按照法規跟市府意見辦理，更新會開的所有的會、邀請多少次、你們都避而不見，甚至我自己用附加文件的方式做說明，你們不來參加相關會議，最後再來用不負責任說你們不知道不清楚，甚至不斷指控、抹黑更新會。我們為了我們是海砂屋，你們都忘記你們私下跟我跟理事長提的條件，我們不答應，你們現在坐在那邊正義凜然講得跟真的一樣，要我講出來嗎?現在社區海砂屋損日益嚴重是這個案子的重中之重，已經嚴重影響到住戶的居住生命、財產安全，我只建請市府能夠協助加速審查，我們絕大多數人只想重建一個安全的家。	
	(二)出資比例這件事情，百分之百出資是怎樣出資，為什麼是地主融資70%，但是地主承擔了所有融資的風險，出資權百分之百卻交由建商，這個在權利變換過程中是非常得不適合的。	出資者確實是有跟大部分的地主有簽協議合建，這部分都是經過更新會選商之後所選定，對於地主也透過會員大會去決議出來這個出資者是由誰、提供的條件，願意的就是跟出資者做協議合建的簽署，對於不願意參與協議合建簽署私約部分，全案就都是用權利變換的方式來執行。將來權利變換住戶的土地我們也不會拿來做土地的融資，因為這部分沒有簽合建契約，未來只會做信託，未來審查過程的分配都將由市府進行把關，地主的任何權利都不會受到任何影響。	
	(三)112年的資訊作為估價依據，現在已經113年10月，時空背景已經不同了，所以地主的建物價值還有土地的未來估算是不是合宜?	本案估價均將依市政府審查內容為準。	

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
蔡○枝 (王○琦代) (大豐段239地號)	(四)建商的過程都是更新會說了算，從來都沒有公開透明的揭示資訊，對於地主，更新會應該是站在地主方、但是對地主的權益，我們沒有感受到被保障，反而有一種嚴重剝削感。希望更新處可以從嚴檢視這個都更案的進行，才不會讓不肖業者把持更新案的進行，強拆了地主辛苦一輩子買來的房子而流離失所，也不要讓這些老人家選屋比例價值超過太多，面臨了房屋被拆無法償還新成屋價差的這種境地。	社區自主更新程序及專業都按照法規跟市府意見辦理，更新會開的所有會、邀請多少次、你們都避而不見，甚至我自己用附加文件的方式做說明，你們不來參加相關會議，最後再來用不負責任說你們不知道不清楚，甚至不斷指控、抹黑更新會。我們為了我們是海砂屋，你們都忘記你們私下跟我跟理事長提的條件，我們不答應，你們現在坐在那邊正義凜然講得跟真的一樣，要我講出來嗎?現在社區海砂屋損日益嚴重是這個案子的重中之重，已經嚴重影響到住戶的居住生命、財產安全，我只建請市府能夠協助加速審查，我們絕大多數人只想重建一個安全的家。	

陳情時間：113年10月15日於公辦公聽會

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、黃○陵(王○琦代) (大豐段 239 地號)	(一)在 112 年 7 月 1 日自辦公聽會中，說明的出資比例為 30%為自有資金，70%由實施者（即更新會）通過土地融資。目前我們是採取權利變換，權利變換的意思是由出資者取得未來建設完成後的全部獲利。理論上，若建設公司全額出資（100%），則建設完成後的收益就全數歸建設公司所有。如此重大的出資比例問題，卻在自辦公聽會與公辦公聽會中出現不同版本。	(一)關於出資比例的部分，可能因文字表達造成誤會。目前本案實施者的出資比例實為 0%，而出資者安眾建設出資比例為 100%，其資金來源包括 30%的自有資金與 70%的融資貸款。需要強調的是，出資比例與資金來源為兩個不同的概念，如仍有疑問，會後可以再進一步釐清。	
	(二)在我所參與的所有會議中，現場並無送審版的事業計畫書，會議進行中僅表明文件為併送，但會後才提供光碟，這部分在程序上存在疑問。	(二)關於同意書部分，更新會在提供同意書供簽署時已向各位說明清楚。事業計畫同意書中的更新前比例，因尚未確定而未填寫，當時已獲得會員大會同意，後續在完成比率估算後再行填寫並蓋章。至於黃小姐的部分，因未出具同意書，所以是以權利變換方式參與，因此不會對您產生影響。	
	(三)關於同意書的部分，所有地主均收到一式 10 份，但在所有權人獲利分配比例的欄位卻為空白。如何能要求屋主在分配比例未填寫的情況下簽署 10 份文件？我們這些屋主未簽署合建契約，主要是出於謹慎，因為合建契約中的部分條款不甚了解。同樣地，我們未簽署權利變換計畫書，因為不願在比例空白的情況下簽署，而且簽署份數多達十份。經過代書確認，最多僅需簽署兩份，不知為何須簽十份。我們支持都更，但要求過程必須公開透明，並讓我們有知的權利，只有在了解所有資訊後，才能作出正確的判斷。	(三)至於資料的寄送，我們在法定會議召開前即已向地主寄送計畫版本的事業與權利變換計畫書。資料寄出 30 天後才召開大會。我們使用雙掛號郵寄給所有權人，若有未收到的情況，可再通知我們以便補寄。開會通知單內亦附上燒錄的光碟，包含事業計畫書與權變計畫書，以供參閱。 (四)關於同意書的份數問題，並非一式 10 份，而是一式五份，包含初次擬訂與變更兩次。因考量人數眾多，不易隨時召集，提供 5 份供簽署備用。如有疑慮，可選擇退還多餘的 2 份。	
二、沈○莉 (大豐段 239 地號)	(一)各位長官，大家好。我代表一樓巷內住戶發言，地址為 98 巷 2 弄 10 號 1 樓。關於一樓房屋的價值，當初購買時價格約為三樓比準戶的 1.3 倍。剛才簡報中提到的調整倍數為 1.2 倍。在 1.2 倍的情況下，以比準戶單坪估價 53 萬元計算，我的房屋面積為 29.76 坪，理應估算為 1890 多萬元，但先前發給我的估值僅為 1790 多萬元，約相差 100 萬元。若採 1.3 倍的情況，則相差可能達 250 萬元，請都市更新審議委員會納入討論。	(一)拆遷補償費的計算方式依據固定的提列標準，本案依公告標準進行重建價格的計算，並非依市價計算。我們依據您房屋剩餘的 36.9 年年限如實提列，符合通案規定及相關法令，因此計算上沒有問題。	

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、沈○莉 (大豐段 239 地號)	(二)關於拆遷補償費部分，我僅領到 75 萬元。現房屋年限僅 37 年，尚未達到 50 年使用年限，殘餘價值還有 14 年。若以房屋價值 1800 萬元計算，殘餘價值約為三至四百萬元，而補償費僅為 75 萬元，相差三百多萬元，也請審議會考量此差異。我的房屋年限相對較低，僅三十餘年，周邊房屋普遍更為老舊，且一樓屋況較佳。雖尊重多數決意見，但仍希望在補償部分給予合理的待遇。	(二)至於價值變動的部分，由於申請容積獎勵的調整，原本 239 地號有四至五層樓的獎勵，但本次已取消該專屬獎勵，以估價來說確實會影響價值。針對此類疑慮，市府審查委員若有提出相關意見，我們也將如實回應並進行必要的修正。 【都更處回應意見】 關於估價部分，後續將由包含估價專業的審議委員共同審查，確保估價的合理性及其符合相關規定，以審議結果為最終依據。今日展示的是公聽會的公展版本，最終仍以審議委員核定的版本為準，特此說明。	
三、林沈○真 (大豐段 239 地號)	(一)本案無續建機制相關描述，實施者對風險控管毫無擔保，也沒有第三方保證，整體是完全無風險嗎？不會變成爛尾樓？若發生不幸，誰會對地主負責？	(一)全案已設有銀行信託，且目前正與銀行洽談合作事宜。未來各位的土地將信託於銀行名下，出資者的資金亦將存入信託專戶，預售款項也會存入此專戶管理，因此資金不會被挪用至其他用途。 (二)在風險管控方面，我們已設有續建機制，以應對可能的財務問題，屆時將由銀行介入處理。審查過程中，亦會依照委員要求，將相關說明詳細列明於計畫書中。屆時於聽證會上，大家可參與了解，所有資訊均會載明於計畫書中。 【都更處回應意見】 續建機制及風險管控的部分已納入我們的計畫書中，委員會將針對此進行實質討論。若本案在相關內容上未說明清楚或未載明，我們將要求補充說明，或於審議會中進一步討論。	
	(二)本案規劃 3 年租金補貼，若實際完工超過 3 年，請問實施者對於此如何處理？	(三)至於租金補貼的部分，市政府已針對權利變換的共同負擔設有計算提列標準，我們將依據都市更新處的標準來提供。針對工程進行期間可能發生的缺工狀況，我們雖無法預料，但會依照提列標準的規定提供給大家。至於有簽訂合約之地主，我們依照合約內容程序來辦理。	
四、黃○海 (大豐段 239 地號)	我是更新會的總幹事，也是住戶之一，我與大家的權利與義務完全相同。從剛才的報告中可以看出，我們皆依照相關法規及規範執行，後續的資料也會由新北市政府的都市更新委員會進行把關。我在此代表全體住戶表達心聲。我們的建築是海砂屋，已有 37 年之久，從開始懷疑到經過鑑定確認為海砂屋，住戶們一直在問我何時可以進行都市更新。我已多次向新北市政府反映此情況，這已經是第六次。就在今天早上，有住戶將家中掉落的柱子拿到我家門口。我沒有攜帶其他資料，只帶了這根柱子來。各位若願意，可以親自拿起看看，若這樣的柱子砸到頭上，或者天花板掉落，會是什麼情況？我們只希望有一個安全的家。懇請各位重視此案，住戶們正與時間賽跑，盼望政府能更加關注這一問題。		

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、林○玄 (大豐段 239 地號)	(一)我是 98 巷 8 號 1 樓的住戶。當初在簽訂協議合建時，更新會向我們表示，2 到 5 樓的條件皆相同，但我們知道存在樓層效應，並希望能夠一樓換一樓。都更會將此問題推給建商，建商又推回更新會，我們無從解決。為了爭取合法權益，我們希望能考量樓層效應。但某位代表樓層住戶的委員竟當面指責我們「太貪心」，並稱「你們的房子拆定了」。聽到這樣的話，我們想詢問：這樣的話算是善意且良好的溝通嗎？後續是否有任何有效的溝通？	(一)本案中更新會已與各方進行多次溝通，部分住戶選擇協議合建，但全案仍以權利變換方式實施。出資者若與更新會有簽署合約，會依合約內容進行。對於未簽署合約的部分，則以權利變換方式辦理。	
	(二)關於光碟的部分，第一片光碟送達後，許多住戶未必有觀看，即使觀看了，隨即收到第二片光碟，稱為「糾正錯誤」版本。此後又收到第三片光碟「補充版」，但並未註明何處修改、何處錯誤。最終還有都更處提供的為公開展覽版本。	(二)關於一樓與其他樓層的價差，屬於各位之間的私約事宜，若有疑慮，可另行安排時間由出資者與更新會進行討論。我們僅在協議合建的情況下使用地主的土地進行融資，若採權利變換模式，則並未以您的土地作為融資，依據市政府審查的權利變換內容進行分配，您的部分也不會涉及70%的比例，特此補充說明。	
	(三)如同黃小姐所提到，最初告知我們土地將用於融資，比例為我們承擔 70%，建商承擔 30%。然而，最終的資料卻顯示出資者為 100%，與先前收到的資料不符。如果這樣，所有後續的利潤是否都應歸建商所有？	(三)關於計畫書的多版本光碟，寄發給各位後我們發現圖面版本有所不同，故在期限內補充提供。對於此部分的疏失，我們會進行檢討。目前的公開展覽版本為最新版本，後續將經委員審查，並於審查後發布聽證會版本。整個過程中的資料，我們將在網站上公開，以便各位查閱。若需書面資料，請聯繫更新會索取。	
六、陸○玲(江○時代) (二十張路 98 巷 2 弄 1 號 4 樓)	(一)我是代表 98 巷 2 弄 1 號 4 樓的住戶發言，我是設籍者，我從出生設籍到現在，關於估價部分，我們的價格日設定為 112 年，但目前已是 113 年 10 月，時間已過去一年多。眾所周知，物價普遍上漲，請問這樣的情況下，估價是否會進行調整？或者說，在實施過程中，我們在權利變換的最終階段能看到的價差會是如何？	(一)土地從原本的13筆更正為12筆，此變更發生於案子報核之後其中一筆土地無法處理，因此在送件後將其排除。由於此調整是在評價基準日之後進行，因此基準日無法更改，未來這些土地將合併成一宗，土地登記方式會依建築物地政法規辦理，代書將根據建築物應持有的土地持分進行試算，隨後再由地政事務所完成登記。 【都更處回應意見】 關於江先生提到的估價時點，依都市更新條例規定，權利變換模式的估價時點應為報核前6個月，以確認估價和成本基準。若審查過程中時點頻繁更改，將影響進行，因此此規定旨在確保本案順利推進，特此向所有權人說明。	
	(二)建商提到將進行地籍整理並配置新地號。對於我目前有銀行貸款且持有土地權狀的房屋，請問未來拿到的土地權狀將是按平分方式分配，還是共同公有？這是否會影響到我們與銀行進行貸款談判的條件？	(二)關於貸款的部分，依照計畫書，貸款未來將轉載至信託銀行。屆時，您分回的房屋將依現行貸款條件轉載至新房屋與土地持分，未來的土地採共同持分方式。	

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
七、王○蓉(曾○志代) (大豐段 400 地號)	我是代表王家進行說明，地號為 400 號，面積 3.6 坪，王家四兄弟各持有 0.9 坪。他們希望能以四人合併的方式參與分配，而非單獨領取補償金，因每人僅約百萬元，與市值差距較大。四人願意合併參與分配並補足差額，並預祝本次都市更新順利成功。	根據分配原則，未達分配最小單元者可採合併分配方式，若合併後仍存在較大差額，倘實施者同意，地主亦可參與選配。	
八、羅○威 (大豐段 239 地號)	(一)部分住戶的家中表面上看似無問題，但可能尚未留意地下室的狀況。目前觀察到的情況顯示，部分梁柱無法支撐整棟建築，必須加裝輔助鋼樑以增強結構，否則有倒塌風險，需結構技師進行詳細評估。初步評估建議需加裝鋼樑，且地下室已部分加裝鋼樑。停車場作為防空避難空間，曾進行過多次補強，至少四到五次，但狀況依然不佳，鋼釘外露。 (二)請大家聚焦於程序的正當性，實施者並未限制權利變換的進行，也未強迫任何人簽署合建合約。權利變換無任何問題，簽訂協議合建的人或許因為權利變換的分配較多，並未影響其他住戶的選擇。希望新北市政府加速進行審議。	【都更處回應意見】 市府針對海砂屋問題設有優先加速審議的排會，對於危險建物，我們將加快審議進度，以促使本案快速通過並進行後續重建。關於剛才提到的意見，請實施者更新會後續安排時間與相關住戶溝通說明，並在審議會中進行補充說明。	
九、詹○枝 (大豐段 239 地號)	我是 98 巷 8 號 3 樓的住戶，海砂屋真的是危機四伏，就在上週，後陽台晾衣服時，晾衣架的鐵架直接掉落，顯示海砂屋問題迫切需要解決，釘子有鏽蝕的狀況，建議各位住戶回家檢查陽台晾衣架的安全情況。希望新北市政府加速審議，讓我們的改建時程能盡早推進。	【都更處回應意見】 市府針對海砂屋問題設有優先加速審議的排會，對於危險建物，我們將加快審議進度，以促使本案快速通過並進行後續重建。關於剛才提到的意見，請實施者更新會後續安排時間與相關住戶溝通說明，並在審議會中進行補充說明。	

陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○珠 (2 弄 11 號 1 樓)	請問我們地主跟安眾、華林在都更的連結是甚麼?這我真的不清楚，因為一般的都更都會有一個辦事處，我不知道我要去哪裡詢問都更的內容，也不知道要問哪一位。再來，更新會是說這個都更案是提供地主室內一坪換一坪，那我是一樓的，我不知道我如何一坪換一坪，這我不清楚。	其實這個案子執行蠻多年了，過程當中也舉辦過大大小小的說明會，本案是以組成更新會的方式來處理，並且在民國108年就已經成立更新會了，理事長是張志遠先生，更新會的會址就是張先生的家，在二十張路98巷2弄10號4樓，而且在整個案子推動的過程當中我們召開過很多次的說明會，包括在嘉瑄補習班那邊也召開過說明會。第二個問題，更新會詢問過許多家廠商，後來選定安眾建設，也是我們這個案子的出資者，所提出的條件是最符合大家的期待，我們也召開會員大會請示大家的意見，由大家決定的。至於分配的方式，這案子是以權利變換的方式來進行，我們會由估價師估出更新後的權值，包括更新前的比例等等作為估價條件，去計算出來，財務也是依照提列基準，計算成果由新北市政府做審查，通過之後依照權利變換價值來做分配，目前來講，計算出來是地主分回47%，建設公司53%，這是權利變換價值的概念，那為甚麼會提出一坪換一坪，是因為大家期待未來房子是不是可以不要縮水，那後來是安眾建設可以滿足大家這個條件，那這是屬於私底下承諾的私約，那私約就是雙方達成的協議而產生的合建條件，這是在補習班那邊有召開過說明會針對這部分做解說，那您可能沒有到場聆聽，以至於您不了解，那其實有始以來地主對於本案推動的狀況有疑問時，都會直接打電話到安眾建設的林小姐那邊詢問，或是跟更新會聯絡做私約的討論，那其實委員會不太會干涉我們私約的情況，他們是依照權利變換的規定去做審查，所以這兩件事的差異不太一樣的，所以您的問題是分成私約的部分跟權利變換的部分，因為我們全案是採權利變換的方式進行。	
	我們還是想要知道之前講的跟現在講的不一樣是為甚麼?我們還是想要知道，就是坪數變化的部分，我們還是想要知道。	那就是我剛剛說的，有關私約的部份我們私底下再來討論，那你剛剛提到的你的窗口要找誰。 剛剛也和您說明了，更新會的會址在二十張路98巷2弄10號4樓，簡報也都有寫…好，沒關係，我們不管是建築師也好，安眾建設也好，如果有人想知道私約內容，都可以另外約時間來討論，這樣可以嗎? 黃小姐這樣講我是蠻難過的，我們從開始做都更，開了三次的住戶大會，六次的會員大會，我跟理事長及更新會服務大家，一直到選屋完成，您現在反應說您不知道要問誰，理事長跟您回答過，在LINE的群組我也跟您回答過，選屋當天我在後面也跟您回答過，麻煩您合約的第二條要看一下，我們是二擇一，協議合建跟權利變換您覺得哪個好，請您擇一，那當初我們講室內一坪換一坪，這是所謂的俗稱，但實際上沒有，所以我們有特別定義說室內指的是主建物，您可以看第三條，在按照坪數轉換成價值，您的四千一百萬就是您已經換到不錯的坪數，大家都一樣，那您的問題我坦白說，您該反應也反應了，該跟更新處說的也說了，所以您不能再說您不知道要找誰，您也打電話給安眾建設談了兩次了，所以我真的覺得蠻難過的，您今天竟然說您不知道要找誰，我個人是覺得這滿奇怪的…那今天是針對權利變換的部分，如果有關協議合建，沒關係，我們會後一起來討論，如果討論不出甚麼結果，您可以考慮這份合約有沒有要繼續，因為我們全案是走權利變換，謝謝。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○陵女兒 (2 弄 11 號 2 樓)	想請問一下事業計畫同意比例是多少，因為我有上網找了一些其他的建案，都是詳列同意比例是多少，而不是說達 80%，所以請你們詳列同意比例，這應該是合理要求。不好意思，想請問估價師，當初是以 300 容積去計算，那現在應該是有海砂獎勵，所以容積應該不是 300 了，那是甚麼時候可以看到新的估價呢?還是說要等全案送到都更處之後才會有新的估價的價值出來呢?以上，謝謝。	針對第一點先做回應，資料上面顯示的達 80%是法定的比例，那您剛剛說想要取得實際的比例，這邊比較抱歉的是，現在的過程中，更新會跟安眾建設、華林營造都一直在努力，不管是簽協議合建的人或是簽事業計畫同意書，包括權變的人他們也會要支持這個案子，他們簽的會是權利變換的同意書，就是他們沒有簽合建契約，所以目前同意比例是一直在增加，所以在當時製作簡報時是還沒有完全統計出來，但一定要也一定會超過這個法定比例，才可以來送事業計畫，不然這個案子是沒辦法成案的，那大概會是在七月中七月底左右會把事業計畫及權利變換報告書給彙整好，那事業計畫報告書中會有章節是計算同意比例的，那這就是要送審的資料，下次在開會員大會前大家就會拿到一片光碟，裡面會有詳細資料。 估價師回應： 這邊回應用 300 來做計算的提問，講白一點海砂的獎勵是針對建物才有的獎勵，沒有建物的就不會有這些獎勵，那為甚麼會用 300 去算是因為沒有把這些專屬獎勵加下去做計算，因為我們專屬獎勵的佔比很大，如果說我一開始就把專屬獎勵加進去算會發生一個狀況，我更新前跟更新後的價值會很相近，那因為整個更新案是鼓勵大家一起參與到最後，那因為大家的實施者是更新會，就是大家自己，如果說我更新前的價值就很接近更新後，這時會發生有些人想提早實現，讓更新會把自己的房子買回去，那因為更新的會組成是由大家組成，是沒有背後的財力支撐，所以當初跟更新會討論很久就是因為這樣，當初會這樣設定就是希望大家攜手走到最後，共享成果。	
	所以我可以理解成現在的價值是被低估的嗎?	沒有被低估，因為當初設定是不加專屬獎勵，是用 300 去算。	

「擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫案」修正內容對照表

項目	114.10.22.【第 2 次小組版】	【本次修正版】	修正內容說明
申請書、切結書、委託書、資訊公開同意書	申請人：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會	申請人：安眾建設股份有限公司	實施者變更。
新北市都市更新審議資料表	1.實施者：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會 2.同意參與都市更新事業計畫比率計算至【範圍調整】(113.5.8.) 3.辦理歷程至第 1 次小組(113.12.31)	1.實施者：安眾建設股份有限公司 2.同意參與都市更新事業計畫比率計算至【實施者變更】(115.2.10.) 3.辦理歷程至第 2 次小組(114.10.22)	配合實施者變更、同意書、審查歷程更新。
參、實施者	實施者：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會	實施者：安眾建設股份有限公司	實施者變更。
伍、現況分析	同意參與都市更新事業計畫比率計算至【範圍調整】(113.5.8.)	同意參與都市更新事業計畫比率計算至【實施者變更】(115.2.10.)	配合實施者變更、同意書
拾肆、實施方式及有關費用分擔	本更新事業之實施總成本，其中實施者出資比例 0%，由本案出資者(安眾建設股份有限公司)出資比例 100%，提估資金方式參與更新事業之實施。	本案之實施總成本，由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。	實施者變更、刪除出資者。
拾捌、財務計畫			
工程費用(A)	工程管理費用168,335,490元	工程管理費用0元	實施者變更，刪除工程管理費。
貸款利息(D)	貸款利息93,570,674元	貸款利息88,299,806元	配合工程費用連動
稅捐(E)	稅捐93,570,674元	稅捐75,273,556元	配合工程費用、貸款利息連動
信託費用(F2)	信託費用11,500,000元	信託費用5,750,000元	依提列標準計算
管理費用(F)	管理費用708,233,685元	管理費用629,505,954元	配合工程費用、權利變換費用、稅捐、貸款利息及管理費用連動
共同負擔	更新事業實施總成本3,114,514,424元(46.88%)	更新事業實施總成本2,938,287,705元(43.59%)	
拾玖、實施者風險控管方案	本案開發至完工交屋為止所需資金由出資者全數提供，並辦理信託專戶，包括自籌款、融資貸款、預售款等，皆保管於信託專戶，專款專用。	本案開發至完工交屋為止所需資金由實施者全數提供，並辦理信託專戶，包括自籌款、融資貸款、預售款等，皆保管於信託專戶，專款專用。	實施者變更、刪除出資者。
貳拾肆、其他應加表明之事項	實施者：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會	實施者：安眾建設股份有限公司	實施者變更。
附錄一、實施者證明文件	實施者：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會	實施者：安眾建設股份有限公司	實施者變更。
附錄三、土地權屬清冊	土地權屬清冊更新至【範圍調整版】(113.7.26.)	土地權屬清冊更新至【聽證會版】(115.2.10.)	部分所有權人異動
附錄四、合法建築物權屬清冊	合法建築物權屬清冊更新至【範圍調整版】(113.7.26.)	合法建築物權屬清冊更新至【聽證會版】(115.2.10.)	部分所有權人異動
附錄十七、變更實施者說明會		附錄十七、變更實施者說明會(114年12月14日)	依審查意見舉辦地主說明會

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元內共 11 棟屋齡逾 30 年之 5 層鋼筋混凝土建築物，由於更新單元內房屋屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，於 111 年 10 月 11 日新北府工建字第 1111942558 號函經專案核准拆除重建，且整體外觀老舊、巷道狹小，有居住安全及公共安全之虞，不符住宅區應有都市機能，故亟須予以重建，為促進都市土地再開發利用、復甦都市機能、增進公共利益，實施者積極整合單元內相關權利人，並經多數達成都市更新共識，爰擬具都市更新事業計畫提請審查，期透過都市更新拆除重建提升地區生活環境品質、改善市容觀瞻，賦予本地區再發展之契機。

(一)自劃更新單元

本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄二。

(二)辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依「都市更新條例」第 32 條及第 37 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市新店區二十張路 98 巷以東、自立街(8M)以西、都市計畫人行步道用地(4M)以南、二十張路(8M)以北。
本更新單元未位於更新地區內。

二、更新單元範圍

(一)更新單元範圍

本案報核時範圍包括新北市新店區大豐段 238、239、270、271、272、273、274、391、392、400、455、456、464 地號等 13 筆土地，面積共計 4,176.55 m²。

本案 464 地號(36.81 m²)涉及跨建築線兩側被分割為兩宗建築基地，因該筆土地屬地籍清理清查辦法第 3 條第 10 款之情形，無法連繫上，未來無法申請辦理地籍分割。為避免影響後續都更推動作業，故申請排除更新單元範圍，並經新北市政府都市更新處於 113 年 5 月 8 日召開更新單元範圍諮詢會同意排除之。

本案範圍經調整後包括新北市新店區大豐段 238、239、270、271、272、273、274、391、392、400、455、456 地號等 12 筆土地，面積共計 4,139.74 m²。

合法建物包括新北市新店區大豐段 1533、1534、1535、1536、1537、1538、1539、1540、1541、1542、1543、1544、1545、1546、1547、1548、1549、1550、1551、1552、1553、1554、1555、1556、1557、1558、1559、1560、1561、1562、1563、1564、1565、1566、1567、1568、1569、1570、1571、1572、1573、1574、1575、1576、1577、1578、1579、1580、1581、1582、1583、1584、1585、1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592、1593、1594、1595、1596、1597、1598、1599、1600、1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1615、1616、1617、1618、1619、1620、1621、1622、1623、1624、1625、1626、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1633、1634、1635、1636、1637、1638、1639、1640、1641、1642(共同使用)、2534 建號等 110 筆建物，總樓地板面積合計 12,621.92 m²。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

(二)鄰地協調過程

無。

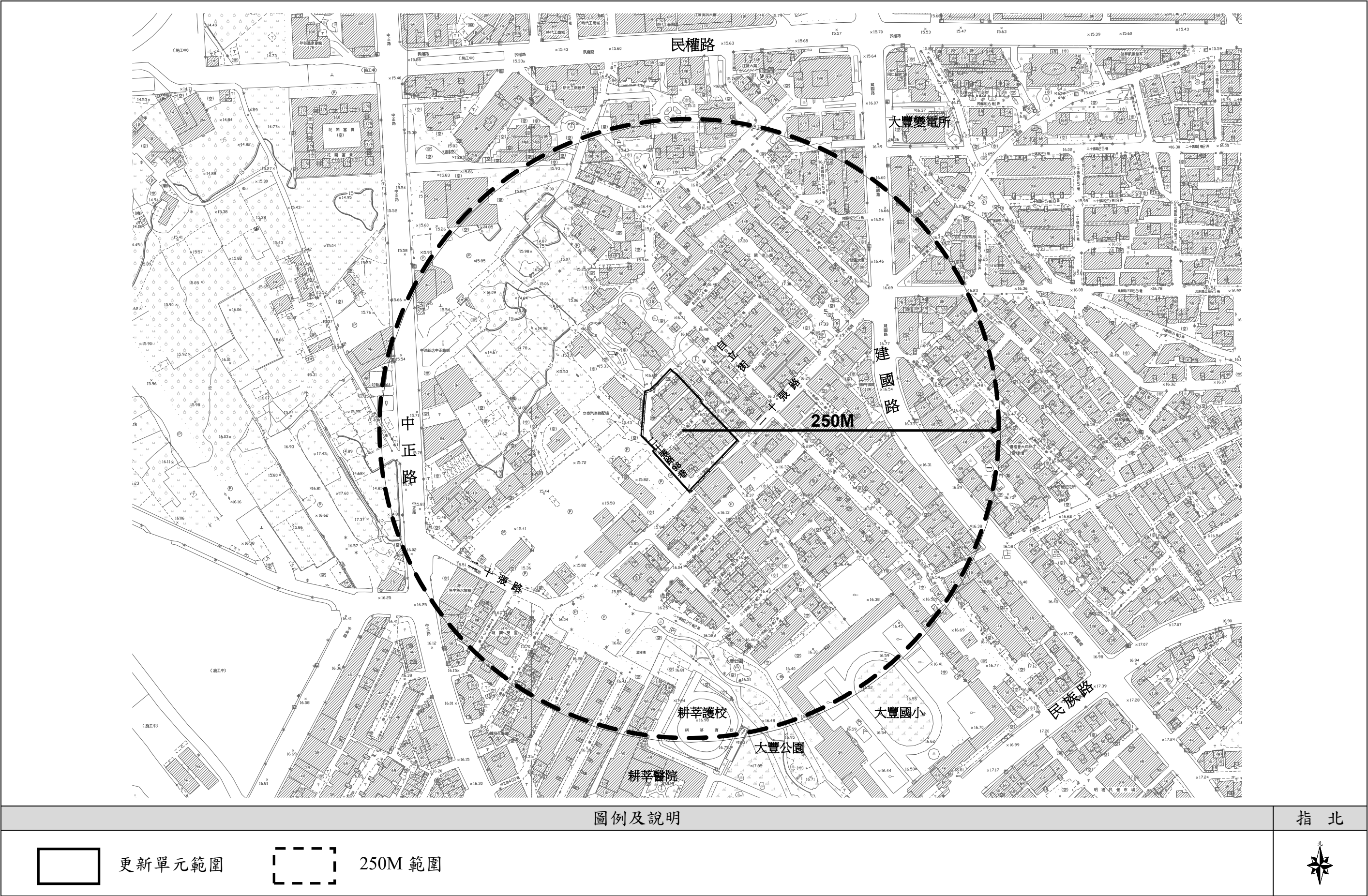


圖 2-1 更新單元位置示意圖

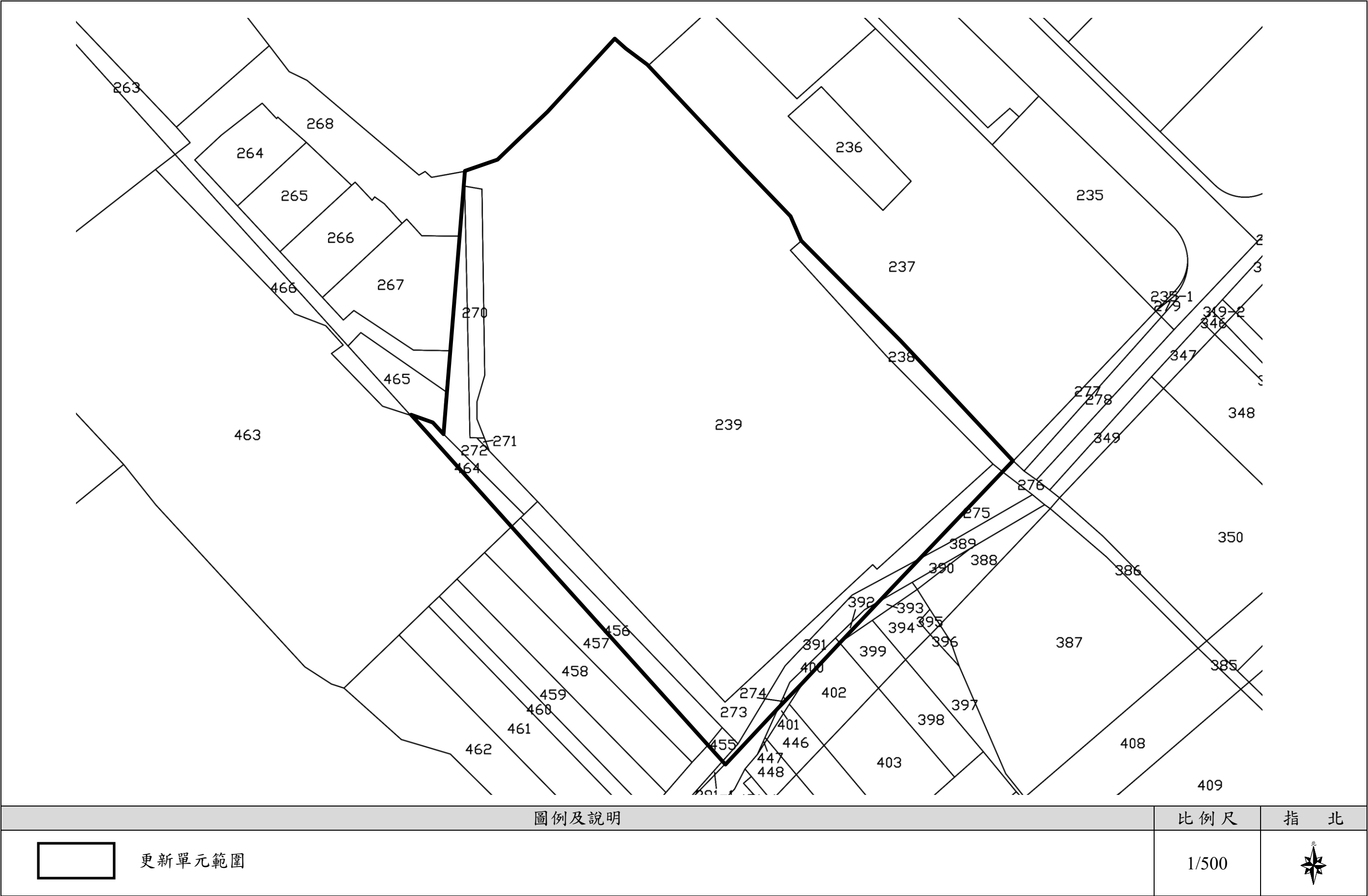


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(報核版)

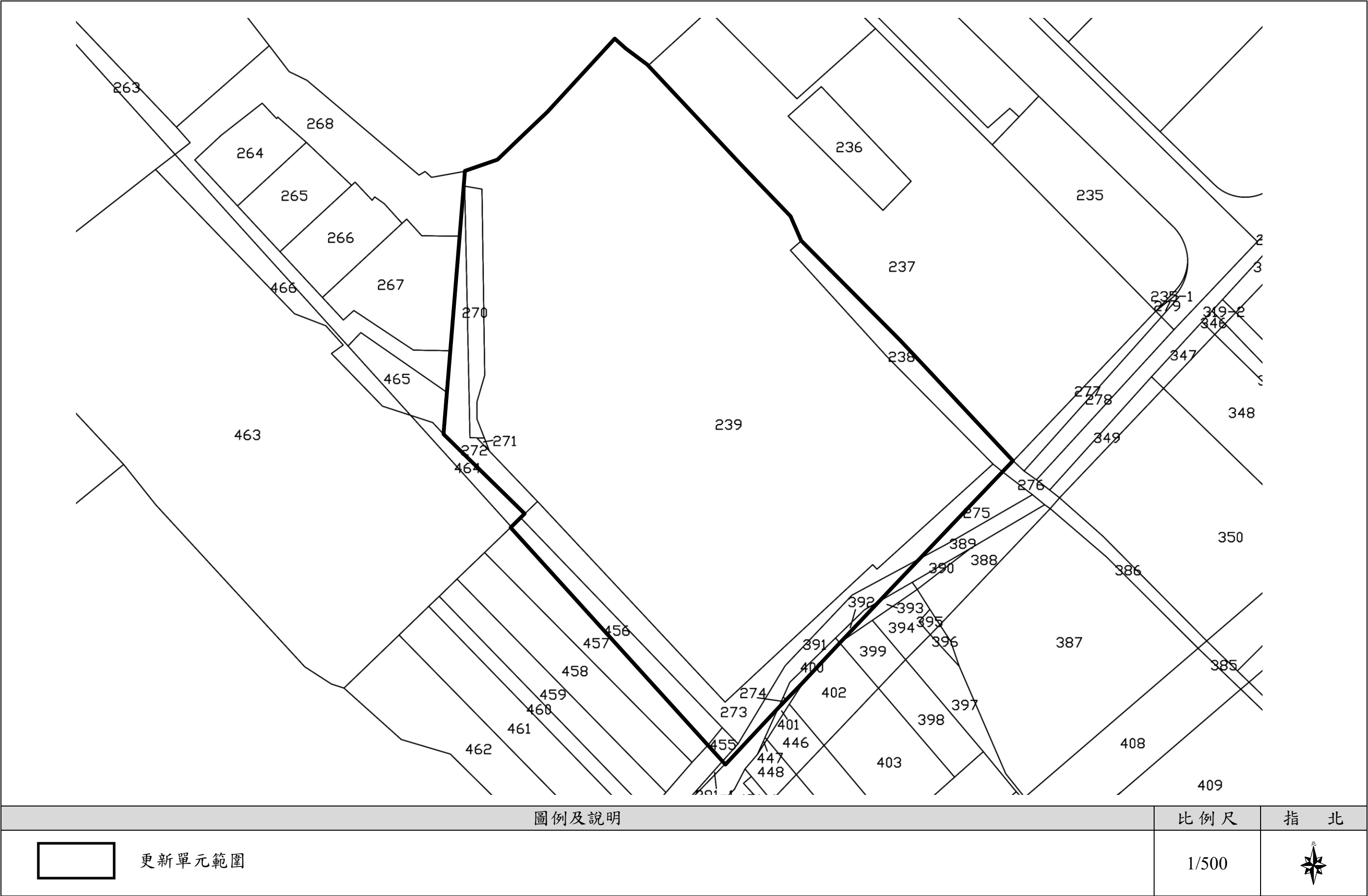


圖 2-3 更新單元地籍套繪圖(範圍調整版)

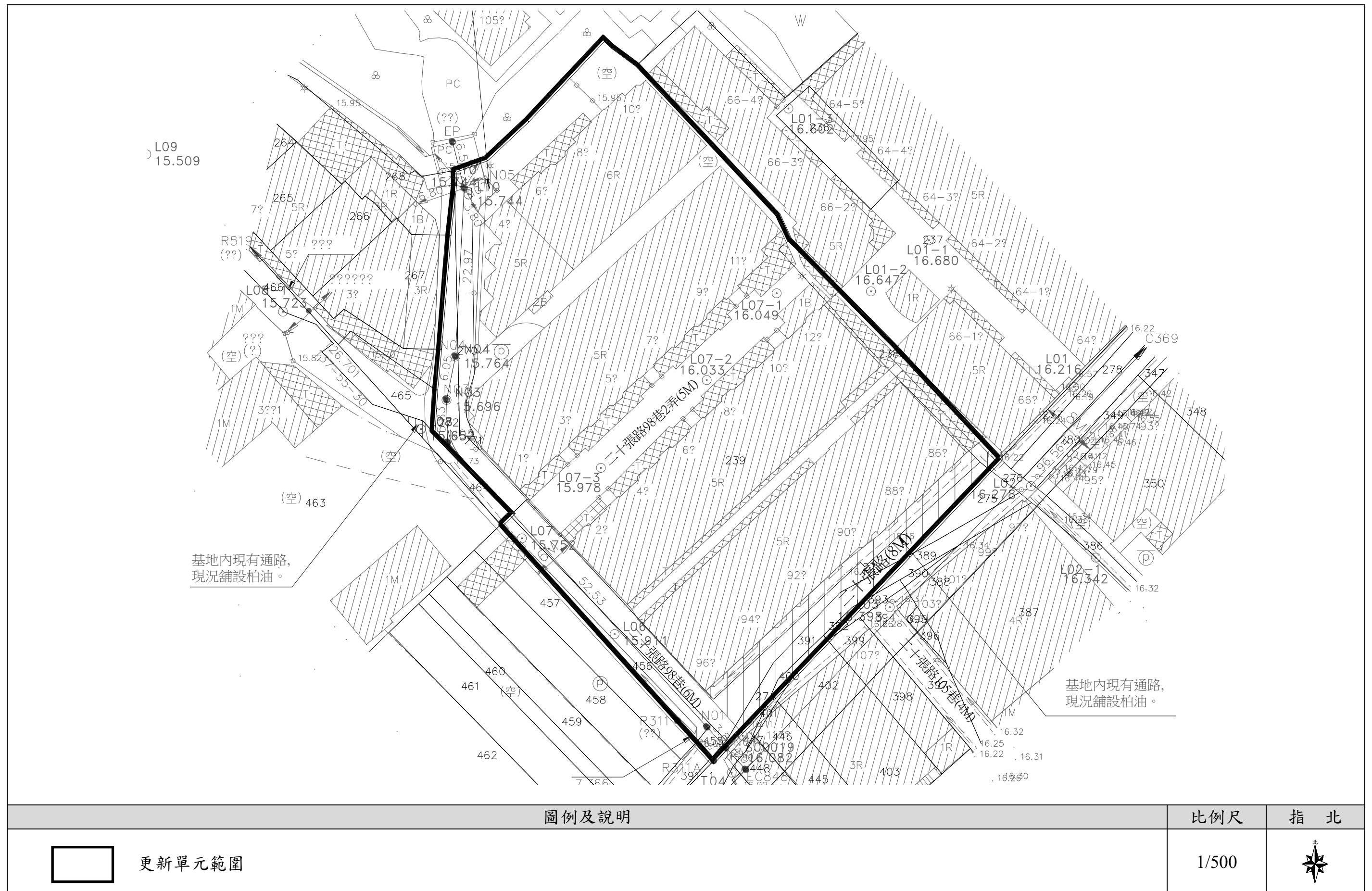


圖 2-4 更新單元地形套繪圖

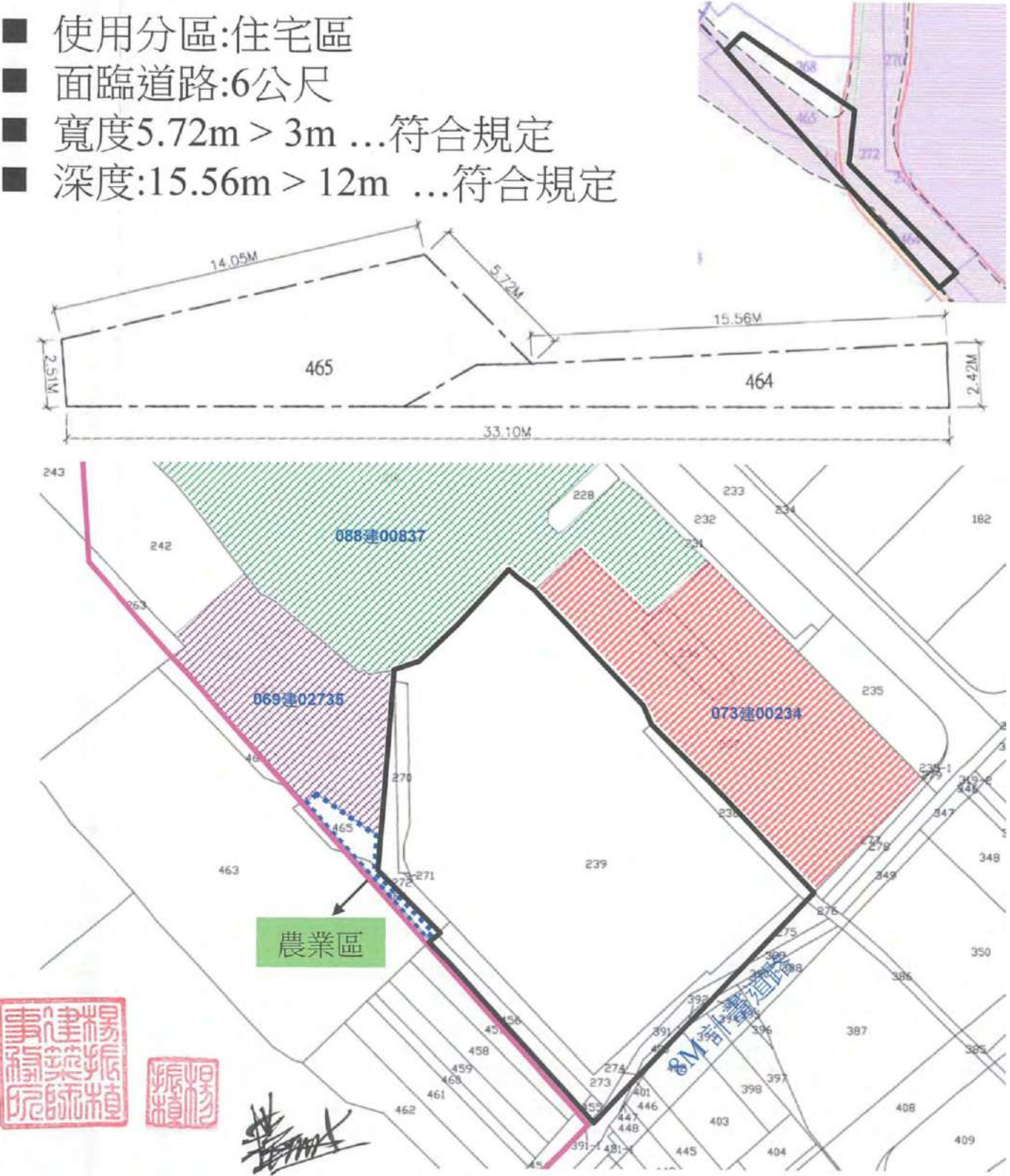
畸零地檢討

新北市畸零地使用規則 (民國 100 年 06 月 08 日 公發布)

第3條--本規則所稱面積狹小基地，係指建築基地

使用分區或 使用地別 基地情形 (公尺)		甲、乙種建築 用地及住宅區	商業區	丙種建築用地 及風景區	丁種建築用地 及工業區	其他使用分區
正面路寬七公 尺以下	最小 寬度	三・〇〇	三・五〇	六・〇〇	七・〇〇	三・五〇
	最小 深度	一二・〇〇	一一・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一二・〇〇
正面路寬超過 公尺至十五公尺	最小 寬度	三・五〇	四・〇〇	六・〇〇	七・〇〇	四・〇〇
	最小 深度	一四・〇〇	一五・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一六・〇〇
正面路寬超過 五公尺至二十 公尺	最小 寬度	四・〇〇	四・五〇	六・〇〇	七・〇〇	四・五〇
	最小 深度	一六・〇〇	一五・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一七・〇〇
正面路寬超過 二十五公尺	最小 寬度	四・〇〇	四・五〇	六・〇〇	七・〇〇	四・五〇
	最小 深度	一六・〇〇	一八・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一八・〇〇

- 使用分區:住宅區
- 面臨道路:6公尺
- 寬度5.72m > 3m ...符合規定
- 深度:15.56m > 12m ...符合規定



圖例及說明

比例尺

指北

更新單元範圍

說明:本案周邊均地號均已取得建築執照

1/1000



圖2-6 鄰地無法單獨建築之檢討圖

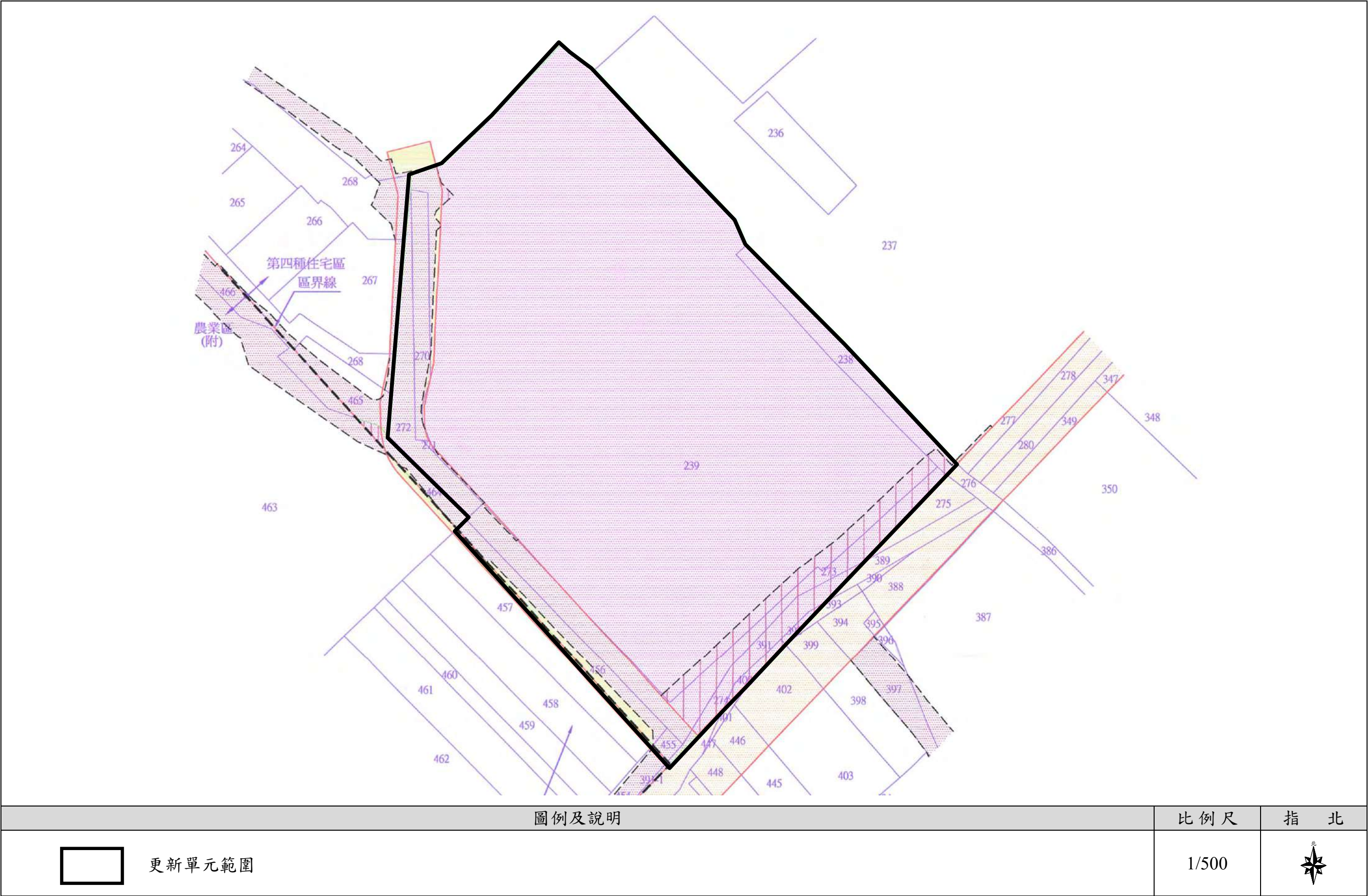
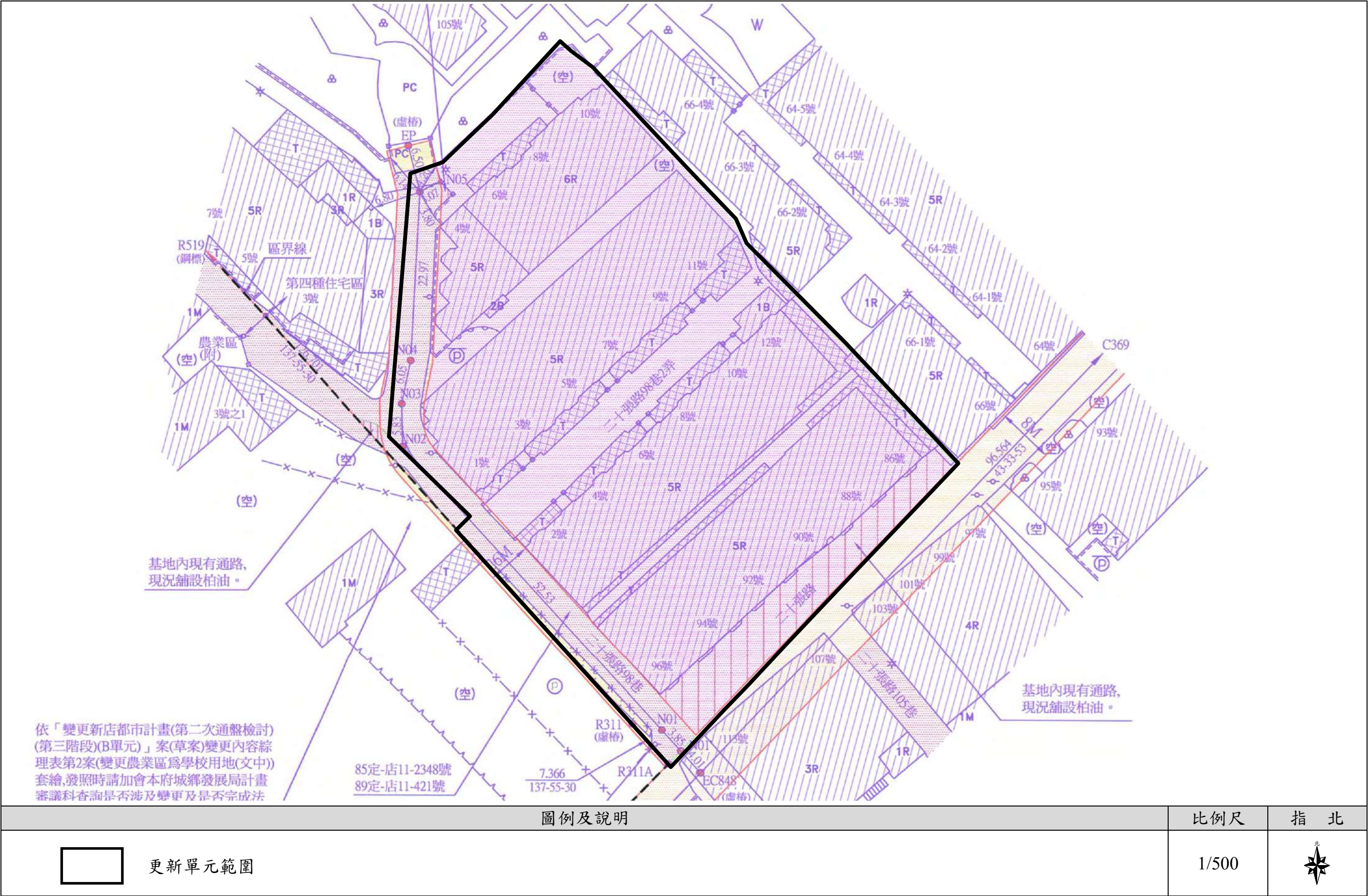


圖 2-7 建築線指示圖(地籍圖)



參、實施者

實施者證明文件影本詳附錄一。

一、新實施者

實 施 者：安眾建設股份有限公司

代 表 人：涂豪霖

聯絡地址：臺北市松山區南京東路三段 278 號 11 樓

聯絡電話：(02)2731-7568

統一編號：24763148

二、原實施者

實 施 者：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會

核准立案字號：108 年 10 月 30 日新北更事字第 1084217893 號

理 事 長：張志遠

聯絡地址：新北市新店區二十張路 98 巷 2 弄 10 號 4 樓

聯絡電話：0939-616-383

肆、計畫目標

一、計畫目標

(一)改善整體環境品質

- 1.消除髒亂、窳陋，創造健康舒適之居住環境。
- 2.提供停車空間、紓解停車問題，間接促進道路發揮功能。
- 3.規劃適當之設施與空間，增進居住休憩之活動空間。

(二)強化都市防震防災系統

- 1.建築物以符合消防法規設計，並規劃適當消防操作空間與避難動線，維護市民生命安全。
- 2.本基地建築物為海砂屋，透過重建提高建物耐震係數，避免重大震災事件。

(三)改善市容觀瞻

- 1.以全新現代化建築，搭配多樣性植栽綠化開放空間，增進視覺美感，改善市容觀瞻。
- 2.配合更新工作之實施，重新塑造地區新都市意象，並帶動附近地區進行都市更新景觀改造與社區的再發展。

(四)增進公共利益

- 1.提供公眾使用開放空間，改善更新單元內生活所需之公共設施與整體環境品質，美化整體市容及增加人行安全。
- 2.留設開放空間及人行步道，增加綠地與開放空間，創造環境美好意象。
- 3.配合市府政策，加速重建更新，合理規劃土地使用及人車動線，改善地區消防救災系統，提升都市更新公益性。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元內計有新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆土地，面積共計 4,139.74 m²，所有權人數共有 155 人；詳見附錄三、土地權屬清冊。

(二)合法建築物權屬

本更新單元內合法建物計有新北市新店區大豐段 1533 建號等 110 筆建物，總樓地板面積合計 12,621.92 m²，所有權人數共有 126 人；詳見附錄四、合法建築物權屬清冊。

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元範圍內公、私有土地分述如下(詳見表 5-1、圖 5-1)。

1.公有土地

本案範圍內之公有地包含中華民國及員林市有土地，其中新北市新店區大豐段 238 及 391 地號等 2 筆土地，權屬為中華民國，管理者為財政部國有財產署，面積合計為 171.45 m²，占本更新單元土地面積 4.14%；另同小段 273 地號 1 筆土地，權屬為員林市，管理者為彰化縣員林市公所，面積為 219.25 m²，占本更新單元土地面積 5.30%。合計本案公有地面積為 390.70 m²，占本更新單元土地總面積 9.44%，公有地所有權人數共計 2 人，占總人數 1.30%。

2.私有土地

本案範圍內私有地包含新北市新店區大豐段 239、270、271、272、273、274、392、400、455、456 地號等 10 筆土地，私有地面積合計為 3,749.04 m²，占本更新單元土地總面積 90.56%，私有地所有權人數共計 153 人，占總人數 98.70%。

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比率(%)	人數(人)	比率(%)
公有土地	中華民國/管理者： 財政部國有財產署	171.45	4.14	1	0.65
	員林市/管理者： 彰化縣員林市公所	219.25	5.30	1	0.65
	小計	390.70	9.44	2	1.30
私有土地		3,749.04	90.56	153	98.70
合計		4,139.74	100.00	155	100.00

資料來源：本計畫整理。

(四)同意參與都市更新事業計畫比率計算

1.參與都市更新事業計畫之私有土地同意比率

(1)原報核

更新單元內公私有土地面積計 4,176.55 m²，排除公有面積為 390.70 m²，私有土地計算總和為 3,785.85 m²，涉及「都市更新條例」第 24 條規定應予以排除之私有土地面積為 1.85 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 3,295.06 m²，同意參與都市更新事業計畫之土地面積比率為 87.08%。

本更新單元內私有土地所有權人共 153 人，排除公有人數為 2 人，私有土地計算總和為 151 人，涉及「都市更新條例」第 24 條規定應予以排除之私有土地所有權人共 1 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 124 人，同意參與都市更新事業計畫之土地所有權人人數比率為 82.67%。

(2)範圍調整後

更新單元內公私有土地面積計 4,139.74 m²，排除公有面積為 390.70 m²，私有土地計算總和為 3,749.04 m²，涉及「都市更新條例」第 24 條規定應予以排除之私有土地面積為 1.85 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 3,295.06 m²，同意參與都市更新事業計畫之土地面積比率為 87.93%。

本更新單元內私有土地所有權人共 155 人，排除公有人數為 2 人，私有土地計算總和為 153 人，涉及「都市更新條例」第 24 條規定應予以排除之私有土地所有權人共 1 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 127 人，同意參與都市更新事業計畫之土地所有權人人數比率為 83.55%。

(3)變更實施者

更新單元內公私有土地面積計 4,139.74 m²，排除公有面積為 390.70 m²，私有土地計算總和為 3,749.04 m²，涉及「都市更新條例」第 24 條規定應予以排除之私有土地面積為 1.85 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 3,222.50 m²，同意參與都市更新事業計畫之土地面積比率為 86.00%。

本更新單元內私有土地所有權人共 155 人，排除公有人數為 2 人，私有土地計算總和為 153 人，涉及「都市更新條例」第 24 條規定應予以排除之私有土地所有權人共 1 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 130 人，同意參與都市更新事業計畫之土地所有權人人數比率為 85.53%。

2.參與市更新事業計畫之私有合法建築物同意比率

(1)原報核

更新單元內私有合法建物面積計 12,621.92 m²，排除面積為 0 m²，私有合法建物計算總和為 12,621.92 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積為 10,885.47 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積比率為 86.24%。

更新單元內私有合法建物所有權人為 123 人，排除人數為 0 人，私有合法建物計算總和為 123 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 106 人，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物人數比率為 86.18%。

(2)範圍調整後

更新單元內私有合法建物面積計 12,621.92 m²，排除面積為 0 m²，私有合法建物計算總和為 12,621.92 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積為 10,885.47 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積比率為 86.24%。

更新單元內私有合法建物所有權人為 126 人，排除人數為 0 人，私有合法建物計算總和為 126 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 109 人，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物人數比率為 86.51%。

(3)變更實施者

更新單元內私有合法建物面積計 12,621.92 m²，排除面積為 0 m²，私有合法建物計算總和為 12,621.92 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積為 11,032.38 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物面積比率為 87.41%。

更新單元內私有合法建物所有權人為 127 人，排除人數為 0 人，私有合法建物計算總和為 127 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 110 人，同意參與都市更新事業計畫之私有合法建物人數比率為 86.61%。

表 5-2 同意參與事業計畫統計表(報核版)

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)	4,176.55	153	12,621.92	123
公有(a)	390.70	2	0.00	0
私有(b=A-a)	3,785.85	151	12,621.92	123
排除總和(c)	1.85	1	-	-
計算總和(B=b-c)	3,784.00	150	12,621.92	123
同意數(C)	3,295.06	124	10,885.47	106
同意比率(%)(C/B)	87.08%	82.67%	86.24%	86.18%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%

表 5-2-1 同意參與事業計畫統計表(113 年 5 月 8 日範圍調整)

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)	4,139.74	155	12,621.92	126
公有(a)	390.70	2	0	0
私有(b=A-a)	3,749.04	153	12,621.92	126
排除總和(c)	1.85	1	-	-
計算總和(B=b-c)	3,747.19	152	12,621.92	126
同意數(C)	3,295.06	127	10,885.47	109
同意比率(%)(C/B)	87.93%	83.55%	86.24%	86.51%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%

表 5-2-2 同意參與事業計畫統計表(變更實施者)

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)	4,139.74	155	12,621.92	127
公有(a)	390.70	2	0	0
私有(b=A-a)	3,749.04	153	12,621.92	127
排除總和(c)	1.85	1	-	-
計算總和(B=b-c)	3,747.19	152	12,621.92	127
同意數(C)	3,222.50	130	11,032.38	110
同意比率(%)(C/B)	86.00%	85.53%	87.41%	86.61%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%

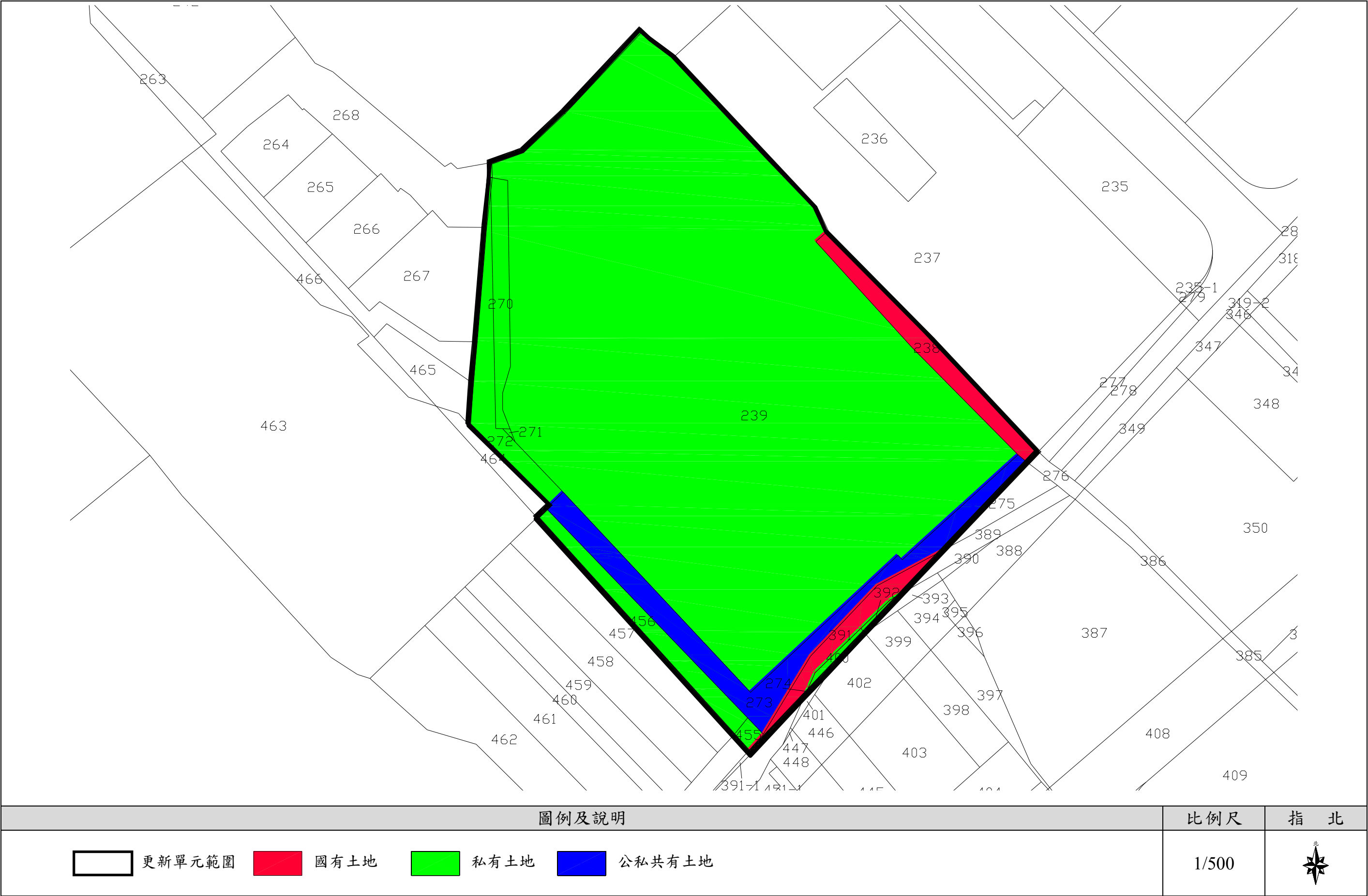


圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本案土地使用分區為住宅區，土地使用現況除二十張路 86 號 1 樓(水電行)、88 號 1 樓(補習班)為商業使用外，皆為住宅使用；詳圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖。

(二)合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總面積為 12,621.92 m²，計有 11 棟 5 層樓之鋼筋混凝土造建物，於 111 年 10 月 11 日經新北市政府工務局同意備查本案高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告；詳附錄三、高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文，圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖。

表 5-3 更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積(m ²)
1	二十張路 98 巷 4 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	145.54
2	二十張路 98 巷 4 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	145.54
3	二十張路 98 巷 4 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	145.54
4	二十張路 98 巷 4 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	145.54
5	二十張路 98 巷 4 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	145.54
6	二十張路 98 巷 6 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	108.63
7	二十張路 98 巷 6 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	108.63
8	二十張路 98 巷 6 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	108.63
9	二十張路 98 巷 6 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	108.63
10	二十張路 98 巷 6 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	108.63
11	二十張路 98 巷 8 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	108.63
12	二十張路 98 巷 8 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	108.63
13	二十張路 98 巷 8 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	108.63
14	二十張路 98 巷 8 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	108.63
15	二十張路 98 巷 8 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	108.63
16	二十張路 98 巷 10 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	110.18
17	二十張路 98 巷 10 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	110.18
18	二十張路 98 巷 10 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	110.18
19	二十張路 98 巷 10 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	110.18
20	二十張路 98 巷 10 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	110.18

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積(m ²)
21	二十張路 98 巷 2 弄 1 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	109.68
22	二十張路 98 巷 2 弄 1 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
23	二十張路 98 巷 2 弄 1 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
24	二十張路 98 巷 2 弄 1 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
25	二十張路 98 巷 2 弄 1 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	127.80
26	二十張路 98 巷 2 弄 3 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	118.07
27	二十張路 98 巷 2 弄 3 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
28	二十張路 98 巷 2 弄 3 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
29	二十張路 98 巷 2 弄 3 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
30	二十張路 98 巷 2 弄 3 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
31	二十張路 98 巷 2 弄 5 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	118.07
32	二十張路 98 巷 2 弄 5 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
33	二十張路 98 巷 2 弄 5 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
34	二十張路 98 巷 2 弄 5 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
35	二十張路 98 巷 2 弄 5 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
36	二十張路 98 巷 2 弄 7 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	118.07
37	二十張路 98 巷 2 弄 7 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
38	二十張路 98 巷 2 弄 7 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
39	二十張路 98 巷 2 弄 7 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
40	二十張路 98 巷 2 弄 7 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
41	二十張路 98 巷 2 弄 9 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	118.07
42	二十張路 98 巷 2 弄 9 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
43	二十張路 98 巷 2 弄 9 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
44	二十張路 98 巷 2 弄 9 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
45	二十張路 98 巷 2 弄 9 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	118.62
46	二十張路 98 巷 2 弄 11 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	152.42
47	二十張路 98 巷 2 弄 11 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	153.21
48	二十張路 98 巷 2 弄 11 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	153.21
49	二十張路 98 巷 2 弄 11 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	153.21
50	二十張路 98 巷 2 弄 11 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	153.21
51	二十張路 98 巷 2 弄 2 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	99.84
52	二十張路 98 巷 2 弄 2 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	99.84
53	二十張路 98 巷 2 弄 2 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	99.84
54	二十張路 98 巷 2 弄 2 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	99.84
55	二十張路 98 巷 2 弄 2 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	118.42

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積(m²)
56	二十張路 98 巷 2 弄 4 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
57	二十張路 98 巷 2 弄 4 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
58	二十張路 98 巷 2 弄 4 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
59	二十張路 98 巷 2 弄 4 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
60	二十張路 98 巷 2 弄 4 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	116.98
61	二十張路 98 巷 2 弄 6 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
62	二十張路 98 巷 2 弄 6 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
63	二十張路 98 巷 2 弄 6 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
64	二十張路 98 巷 2 弄 6 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
65	二十張路 98 巷 2 弄 6 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	116.98
66	二十張路 98 巷 2 弄 8 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
67	二十張路 98 巷 2 弄 8 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
68	二十張路 98 巷 2 弄 8 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
69	二十張路 98 巷 2 弄 8 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
70	二十張路 98 巷 2 弄 8 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	116.98
71	二十張路 98 巷 2 弄 10 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
72	二十張路 98 巷 2 弄 10 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
73	二十張路 98 巷 2 弄 10 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
74	二十張路 98 巷 2 弄 10 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	98.40
75	二十張路 98 巷 2 弄 10 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	116.98
76	二十張路 98 巷 2 弄 12 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	99.76
77	二十張路 98 巷 2 弄 12 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	99.76
78	二十張路 98 巷 2 弄 12 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	99.76
79	二十張路 98 巷 2 弄 12 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	99.76
80	二十張路 98 巷 2 弄 12 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	118.34
81	二十張路 96 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	111.89
82	二十張路 96 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	111.89
83	二十張路 96 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	111.89
84	二十張路 96 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	111.89
85	二十張路 96 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	127.15
86	二十張路 94 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
87	二十張路 94 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
88	二十張路 94 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
89	二十張路 94 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
90	二十張路 94 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	125.56

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	樓地板面積(m²)
91	二十張路 92 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
92	二十張路 92 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
93	二十張路 92 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
94	二十張路 92 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
95	二十張路 92 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
96	二十張路 90 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
97	二十張路 90 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
98	二十張路 90 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
99	二十張路 90 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
100	二十張路 90 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	110.30
101	二十張路 88 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	156.90
102	二十張路 88 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	115.91
103	二十張路 88 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	115.91
104	二十張路 88 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	115.91
105	二十張路 88 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	115.91
106	二十張路 86 號	1 樓	鋼筋混凝土造	75	157.34
107	二十張路 86 號	2 樓	鋼筋混凝土造	75	113.35
108	二十張路 86 號	3 樓	鋼筋混凝土造	75	113.35
109	二十張路 86 號	4 樓	鋼筋混凝土造	75	113.35
110	二十張路 86 號	5 樓	鋼筋混凝土造	75	113.35
合計	共 110 戶				12,621.92

資料來源：本計畫整理。

(三)其他土地改良物

本更新單元內其他土地改良物皆為合法建築物增建部分，其結構分別為鋼筋混凝土造、棚架(遮雨棚)、鐵皮等，經實際測量後增建面積總計為 1,902.68 m²。其建物情形及分布詳見表 5-4 及圖 5-4，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-4 更新單元內其他土地改良物現況表

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積(m ²)	現況使用
1	1641	二十張路 98 巷 4 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	55.72	住家使用
			遮雨棚(增建)	20.31	
2	1636	二十張路 98 巷 6 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	83.10	住家使用
3	1631	二十張路 98 巷 8 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	80.35	住家使用
			遮雨棚(增建)	20.36	
4	1626	二十張路 98 巷 10 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	78.44	住家使用
			遮雨棚(增建)	23.53	
5	1617	二十張路 98 巷 2 弄 1 號	鋼筋混凝土造(增建)	16.24	住家使用
6	1621	二十張路 98 巷 2 弄 1 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	61.09	住家使用
			遮雨棚(增建)	23.77	
7	1612	二十張路 98 巷 2 弄 3 號	鋼筋混凝土造(增建)	15.34	住家使用
8	1616	二十張路 98 巷 2 弄 3 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	85.04	住家使用
			遮雨棚(增建)	24.67	
9	1608	二十張路 98 巷 2 弄 5 號	遮雨棚(增建)	21.41	住家使用
10	1611	二十張路 98 巷 2 弄 5 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	61.56	住家使用
			遮雨棚(增建)	33.94	
11	1603	二十張路 98 巷 2 弄 7 號	遮雨棚(增建)	17.85	住家使用
12	1607	二十張路 98 巷 2 弄 7 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	81.98	住家使用
			遮雨棚(增建)	27.73	
13	1598	二十張路 98 巷 2 弄 9 號	遮雨棚(增建)	10.76	住家使用
14	1602	二十張路 98 巷 2 弄 9 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	81.98	住家使用
			遮雨棚(增建)	27.73	
15	1593	二十張路 98 巷 2 弄 11 號	遮雨棚(增建)	37.66	住家使用
16	1588	二十張路 98 巷 2 弄 2 號	遮雨棚(增建)	26.29	住家使用
17	1592	二十張路 98 巷 2 弄 2 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	26.89	住家使用
			遮雨棚(增建)	46.96	
18	1587	二十張路 98 巷 2 弄 4 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	40.50	住家使用
			遮雨棚(增建)	31.99	
19	1582	二十張路 98 巷 2 弄 6 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	52.98	住家使用
			遮雨棚(增建)	19.51	
20	1577	二十張路 98 巷 2 弄 8 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	59.09	住家使用
			遮雨棚(增建)	31.25	

編號	建號	建物門牌號碼	建材	測量面積(m ²)	使用現況
21	1572	二十張路 98 巷 2 弄 10 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	59.38	住家使用
			遮雨棚(增建)	30.96	
22	1563	二十張路 98 巷 2 弄 12 號	鐵皮(增建)	23.85	住家使用
23	1567	二十張路 98 巷 2 弄 12 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	50.32	住家使用
			遮雨棚(增建)	23.53	
24	1562	二十張路 96 號五樓	遮雨棚(增建)	88.25	住家使用
25	1557	二十張路 94 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	40.76	住家使用
			遮雨棚(增建)	22.14	
26	1552	二十張路 92 號五樓	鋼筋混凝土造(增建)	81.40	住家使用
27	1542	二十張路 88 號五樓	鐵皮(增建)	86.75	住家使用
28	1536	二十張路 86 號五樓	鐵皮(增建)	69.32	住家使用
合計	28 筆	28 戶		1,902.68	

資料來源：附件冊、都市更新單元建物測量成果報告，本計畫整理。

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五)古蹟及歷史保存

經查詢「新北市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」，本案範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟等相關建築物，故未涉及古蹟及歷史建物保存；詳附錄十一、新北市有形文化資產查詢結果。

(七)基地內受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處 112 年 9 月 13 日新北景規字第 1123559940 號函示，本案無受保護樹木；詳附錄十、綠美化環境景觀處意見往來公文。

三、附近地區土地使用現況

本案附近地區土地使用除公共設施用地外，皆屬住宅區。附近地區建物多為 4~5 層樓鋼筋混凝土造老舊公寓及部分 7 層樓華廈，建物屋齡多已超過 30 年，現況除二十張路旁部分 1 樓有商業行為外，其餘皆為住宅使用。

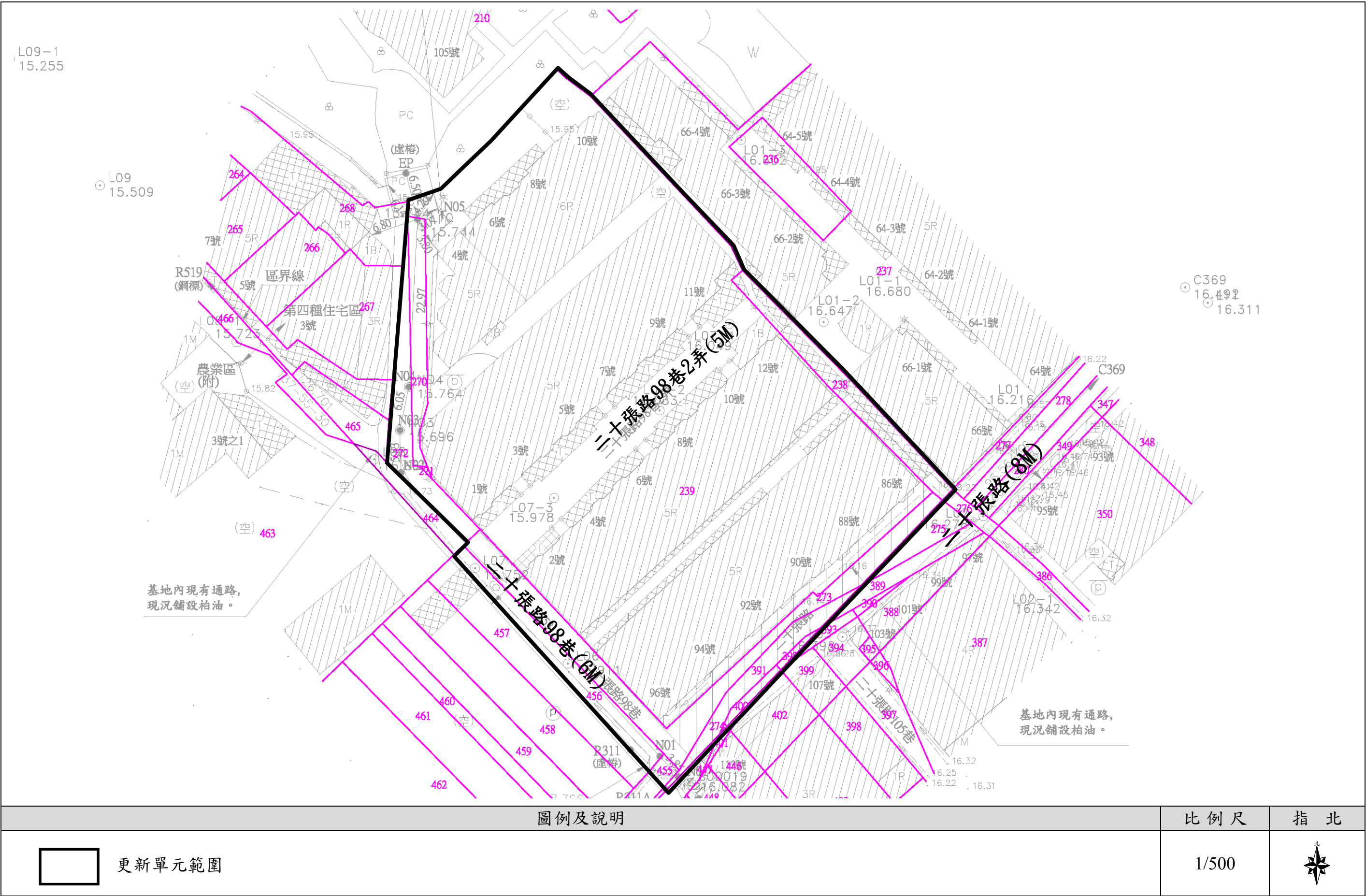


圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖



圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖

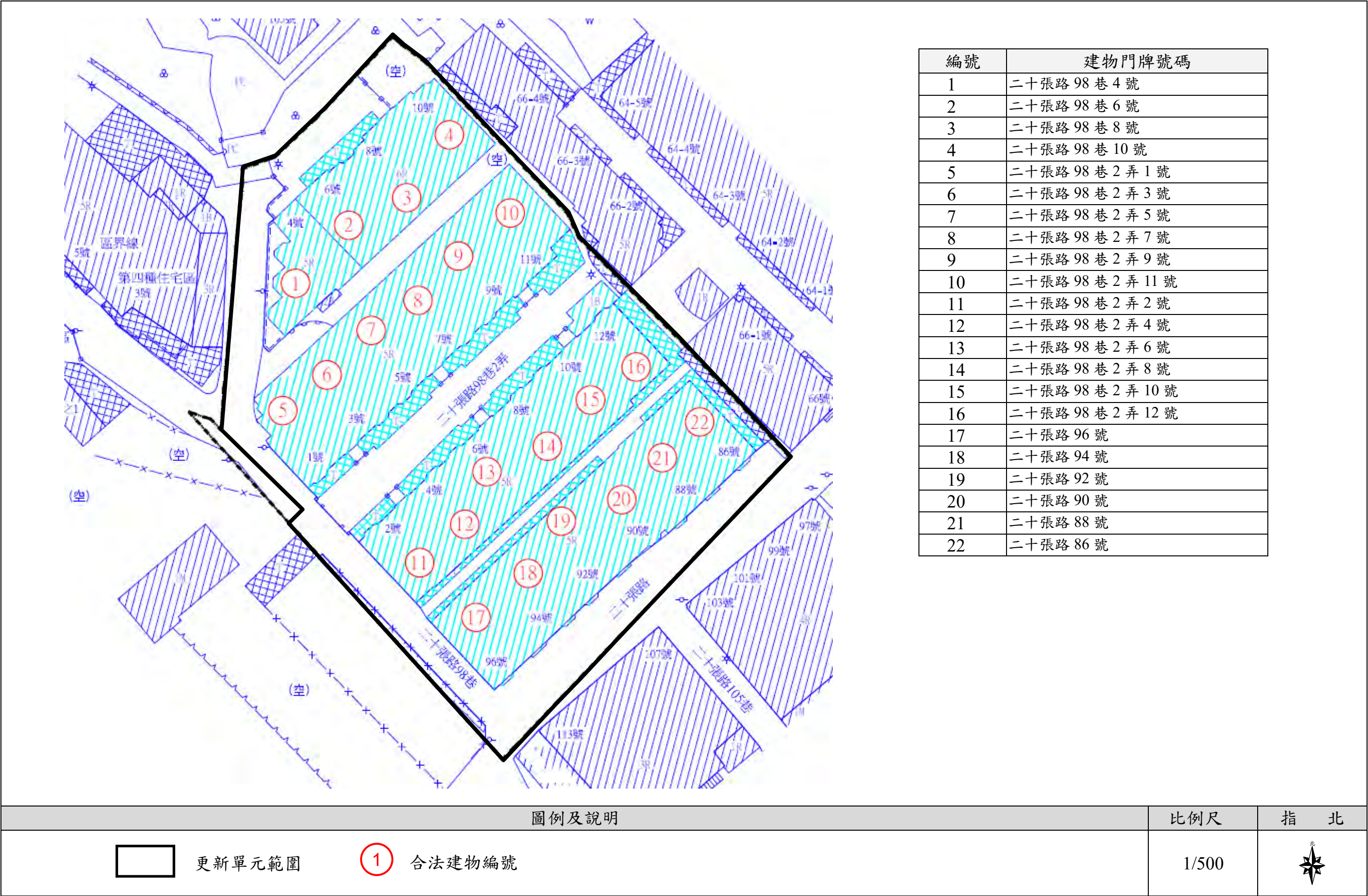


圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖

四、公共設施現況

本更新單元周邊公共設施用地包括公園用地、學校用地、市場用地、機關用地、變電所用地等，現況皆已開闢(詳見表 5-5、圖 5-5)。

表 5-5 更新單元公共設施現況表

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	公園用地(公二)	大豐公園	✓	
2	公園用地(公三)	小金門友誼運動公園	✓	
3	私立學校用地	耕莘健康管理專科學校	✓	
4	學校用地(文小一)	大豐國小	✓	
5	市場用地(市一)	明德民營市場	✓	
6	市場用地(市二)	多目標使用(天翼生活名邸大樓)	✓	
7	市場用地(市六)	多目標使用(花開富貴)	✓	
8	捷運用地	新北捷運環狀線南機廠	✓	
9	變電所用地	大豐變電所	✓	
10	機關用地(機三一)	陸軍關渡旅新店東營區	✓	

資料來源：本計畫整理。



圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

本案基地二面臨路，南側面臨寬度 8 公尺二十張路，西側面臨寬度 6 公尺二十張路 98 巷(基地範圍內現有巷道)，基地周邊道路系統包含民權路、中正路、建國路等。有關基地周邊道路系統如圖 5-6 所示。有關基地周邊道路系統幾何特性如表 5-6 所示。

表 5-6 更新單元周邊道路幾何特性一覽表

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
民權路	聯外道路	22	東—西	中央標線	雙向 2 車道	有
民族路	聯外道路	22	東—西	中央標線	雙向 4 車道	有
中正路	主要道路	22	南—北	中央標線	雙向 4 車道	有
建國路	主要道路	22	南—北	中央標線	雙向 4 車道	有
二十張路	次要道路	8	東—西	無分隔	雙向通行	無
二十張路 98 巷	次要道路	6	南—北	無分隔	雙向通行	無

註：本計畫調查整理。

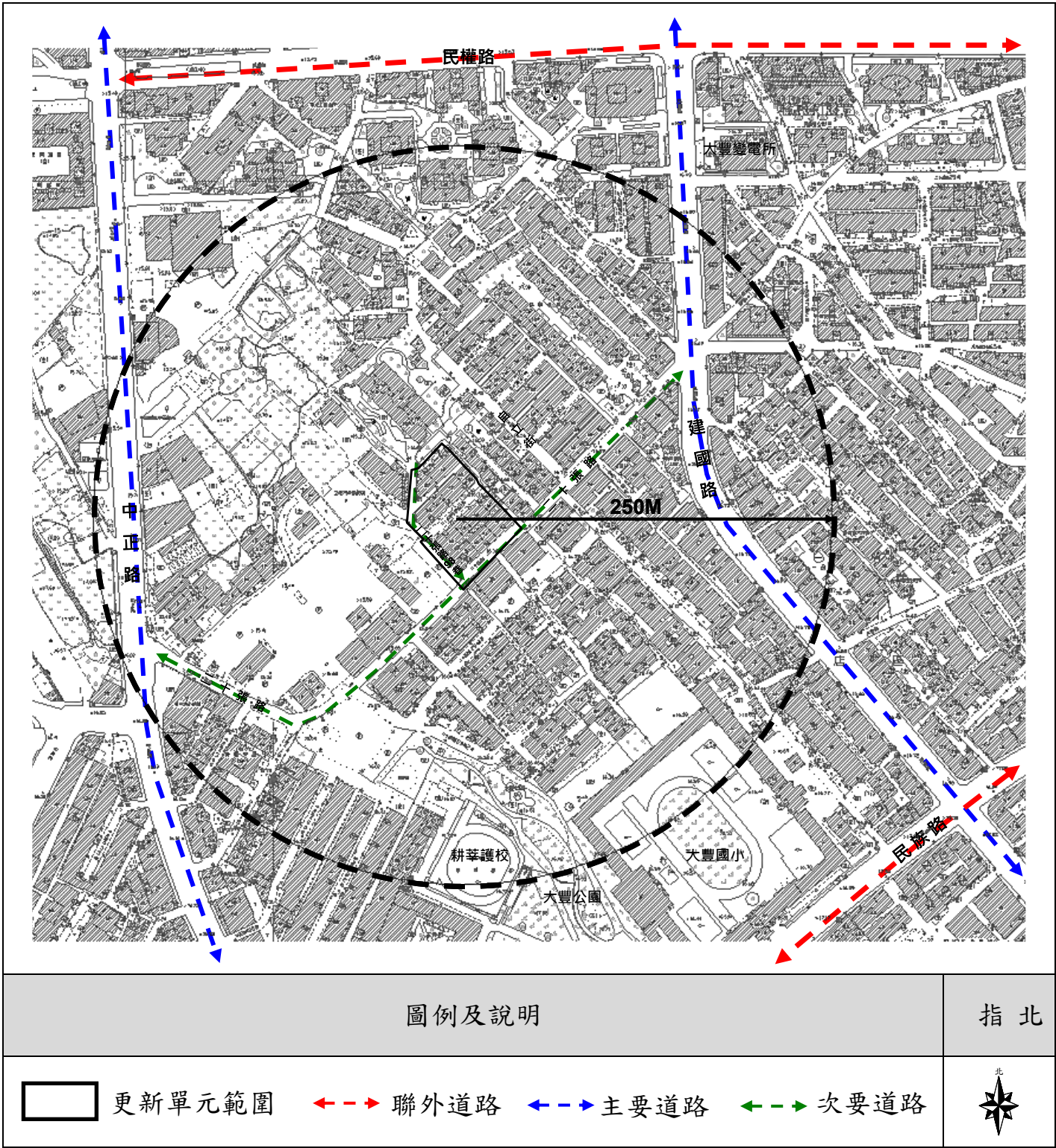


圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖

(二)大眾運輸系統

1.捷運系統

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無捷運站。

2.台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無台鐵車站。

3.高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無高鐵車站。

(三)停車空間現況

1.路邊停車設施

基地周邊路邊停車格位供給主要劃設於民權路、中正路、建國路、中央路及民族路，基地南側臨路之二十張路為道路二側劃設紅線管制停車。

2.路外停車設施

基地周邊計有 15 處路外停車場，可供臨停及月租。有關基地周邊停車場現況如表 5-4 及圖 5-7 所示。

表 5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址(位置)	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	俾亭新店民權地下停車場	新北市新店區民權路 78 號	48	0
2	台北矽谷大樓停車場	新北市新店區北新路 3 段 205、205-1 號	316	0
3	慈濟第二停車場	新北市新店區建國路 289 號	0	66
4	圖書館地下停車場	新北市新店區北新路 3 段 105 巷 2 號	15	0
5	大豐地下停車場	新北市新店區民族路 109 號	198	0
6	私人停車場 1	新北市新店區二十張路 98 巷口旁	30	0
7	大忠停車場	新北市新店區二十張路 200 巷巷口	200	0
8	城市車旅 2	新北市新店區中正路 470 之 1 號右側	90	0
9	私人停車場 2	新北市新店區二十張路 98 巷內	20	0
10	大豐公園停車場	新北市新店區二十張路 143 號	61	0
11	耕莘醫院	新北市新店區中正路 362 號	140	160
12	大位停車場	新北市新店區中央路上近中正路	87	0
13	私人停車場 3	台灣中油新店中正路左側 50 公尺處	42	0
14	私人停車場 4	新北市新店區中央路 36 號對面	33	0
15	俾亭停車場(新店中央場)	新北市新店區斯馨一路 往央北二路 200 公尺處	33	0

資料來源：本計畫交通影響評估報告書。

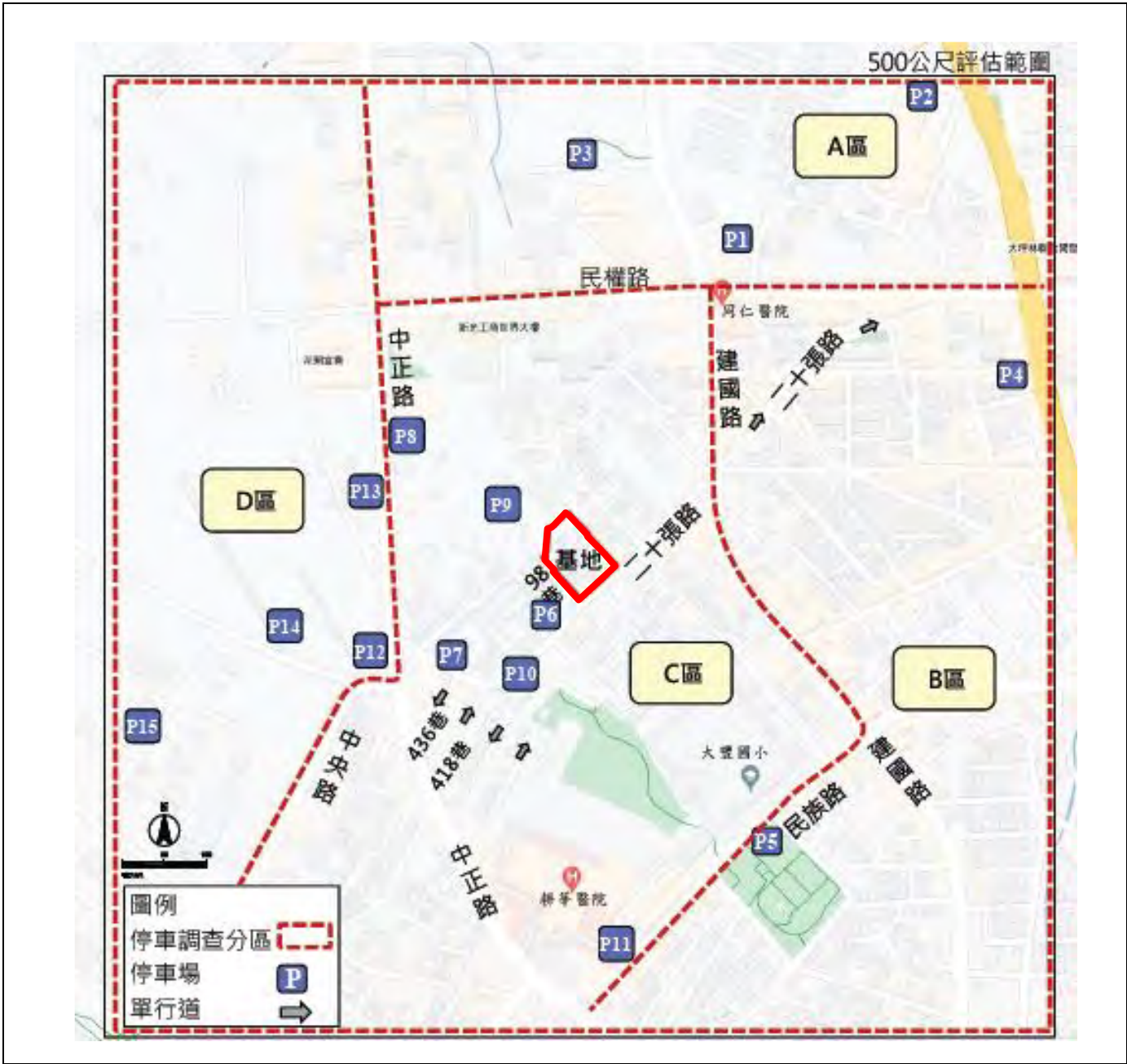


圖 5-7 基地周邊停車場位置示意圖

表 5-8 更新單元鄰近道路停車位概況表

編號	路名	路寬	劃設線	路邊停車格	
				汽車位	機車位
1	民權路	22	白色	有	有
2	中正路	22	白色	有	有
3	建國路	22	白色	有	有
4	民族路	22	白色	有	有
5	二十張路	8	紅色	無	無

資料來源：本計畫整理。

(四)自行車系統說明

基地周邊 500 公尺範圍內現有 5 處 YouBike1.0 及 9 處 YouBike2.0 微笑單車租賃站。有關基地周邊公共自行車租賃站位置如圖 5-8 所示。

YouBike1.0 微笑單車租賃站分別為「捷運大坪林站 1 號出口)」站(提供 14 席)、「新北市立圖書館新店分館」站(提供 10 席)、「建國民權路口」站(提供 7 席)、「中正民權路口」站(提供 42 席)及「小金門友誼公園」站(提供 14 席)。

YouBike2.0 微笑單車租賃站分別為「捷運大坪林站(1 號出口)」站(提供 12 席)、「新北市立圖書館新店分館」站(提供 25 席)、「建國民權路口」站(提供 28 席)、「中正民權路口」站(提供 35 席)、「大豐公園停車場」站(提供 15 席)、「北央三中央路口(全陽大壘)」站(提供 40 席)、「中正路 399 巷口」站(提供 12 席)、「小金門友誼公園」站(提供 40 席)及「中正路 284 巷」站(提供 14 席)。



圖 5-8 基地周邊自行車系統現況示意圖

(五)行人系統說明

基地周邊人行系統主要分佈於民權路、建國路、中正路、中央路、民族路及二十張路(建國路-民權路)，人行道寬度介於 1.0-4.0 公尺，未來基地民眾可透過周邊人行道設施前往鄰近公車站與捷運系統。有關基地周邊行人系統現況如圖 5-9 所示。



圖 5-9 基地周邊行人系統現況示意圖

(六)基地車輛進出動線說明

基地車輛進、離場動線主要經由北新路三段、建國路、中正路、民權路、中央路及二十張路匯集，並由基地西側二十張路 98 巷進出基地。有關基地車輛進離場動線如圖 5-10 所示。

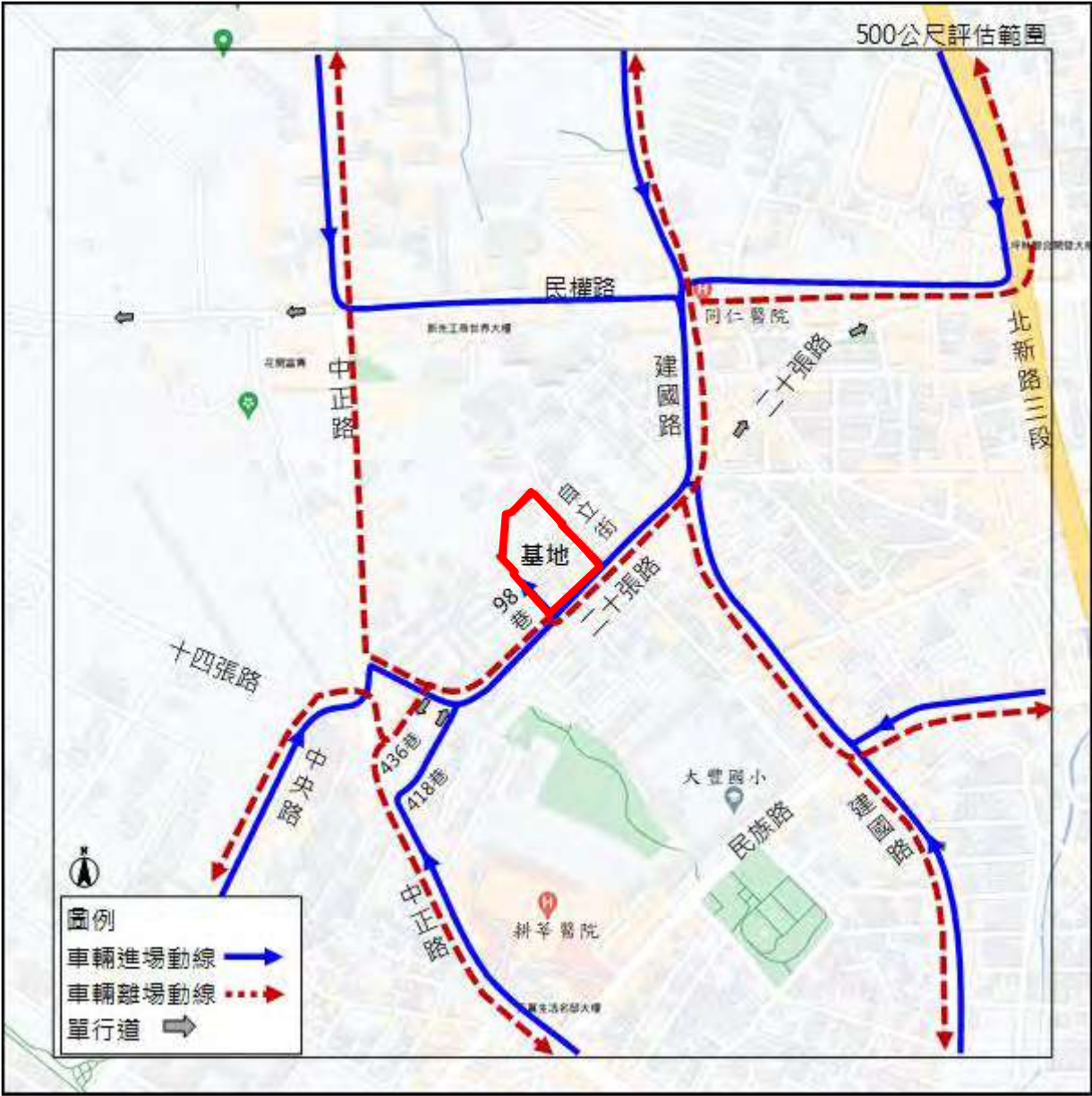


圖 5-10 基地車輛進離場動線規劃示意圖

六、房地產市場調查

(一)區域因素分析

1.區域描述

勘估標的位於新北市新店區，聯外交通以捷運及公車為主要大眾運輸工具，往北鄰接臺北市文山區，往西鄰接新北市中和區，交通條件尚佳。本區域屬新北市較早發展之區域，目前僅部分經都市更新或危老重建興建住宅大樓，其餘多為老舊公寓或華廈，目前區域內之景觀呈現新舊夾雜。

2.近鄰地區土地利用情形

- (1)土地使用分區：基地周邊土地多為第四種住宅區。
- (2)土地使用情況：區域周邊土地及建物使用現況一樓部分屬商業使用、部分做住宅使用，二樓以上為住宅使用。
- (3)土地使用強度：區域內舊建物型態多為 4~5 層樓舊公寓，部分為 20 年內住宅大樓，土地使用強度目前呈中高度利用。

3.近鄰地區建物利用情況

- (1)區域環境建物約 60%為五層以下樓房；20%為五層至十二層樓房；20%為十二層以上樓房。
- (2)區域環境建物地面層約 60%供商業使用；40%供住宅使用。
- (3)區域環境建物二層以上約 10%供商業使用；90%供住宅使用。

4.近鄰地區之公共設施概況

勘估標的半徑 1,000 公尺以內，規劃有捷運站、公車站、學校、銀行、公園等公共設施，整體公共設施配置完善。

5.近鄰地區之交通運輸概況

(1)道路系統：

本區主要聯外道路為北新路三段、中興路三段、民權路，連接臺北市文山區、新北市中和區等，次要道路為中正路、建國路及民族路等，交通尚稱便利。

(2)大眾運輸系統：

基地周邊有二十張路口、建國路站及大豐路站等多處公車停靠站、距基地約 650 公尺處有捷運松山新店線-大坪林站，大眾運輸條件尚佳。

(3)停車方便性：

區域環境設有規模大小不一之收費停車場，停車方便性普通。

(4)整體而言，交通運輸條件良好。

6.近鄰地區未來發展趨勢

區域內有捷運大坪林站、捷運七張站等，大眾運輸設施便利，交通條件良好。另有大豐國小及大豐公園等公共設施，且區域內亦有建國黃昏市場、全聯福利中心等，生活機能條件佳。雖區域內目前多為老舊建物，尚未進行更新，但近年來有多處都市更新及危老重建案正積極推動、帶來嶄新風貌，進而帶動本區住宅需求，將使得本區之區域成熟度進一步提升，長期而言本區不動產將維持穩定成長。

(二)不動產市場概況分析

1.不動產市場供給概況

區域鄰近捷運大坪林站及七張站之間，區域地理位置及交通機能良好。目前區域內多為四五層樓之老舊建物，近年來亦有多件都更案及危老重建案正在推動及整合中，未來本區之不動產供給量可望上升。

2.不動產市場需求概況

本區域有大豐國小及大豐公園等公共設施，區域生活機能及公共設施完善。且本區域鄰近臺北市文山區，近年來因臺北市房價逐漸攀升、居高不下，人口選擇搬遷至房價相對較低的新北市新店區，且勘估標的鄰近央北重劃區，重劃區內多處建案積極推動，進而帶動新店區住宅需求，長期而言新店區不動產將維持穩定成長。

3.不動產市場行情分析

區域內產品主要為店鋪住宅大樓，其價格日期當時不動產合理市場價格水準根據本所估價人員調查如下：

(1)區域環境內店鋪市場價格水準

屋齡較新、臨一般道路之店鋪產品，平均建坪單價約 80 萬元/坪~100 萬元/坪，視建材等級、面積格局、商業效益等有所差異。

(2)區域環境內住宅市場價格水準

屋齡 10 年以內之住宅產品，社區樓上層住宅平均建坪單價約 58 萬元/坪~68 萬元/坪，視建材等級、面積格局、視野景觀等有所差異。

(3)區域環境內停車位產品市場價格水準

坡道平面車位價格約為 240 萬元/個至 280 萬元/個。



圖 5-11 房地產市場案例分布示意圖

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

編號	案名/建物門牌	使用分區	價格型態	產品型態	坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價 (萬元/坪)	停車位型態	車位單價 (萬元/個)	價格日期
1	中實雅藏	第四種住宅區	成交價	住宅大樓	26.33	13F/B3	新成屋	66.96	倉儲式	180	112/03
	二十張路 105 巷 36 號七樓										實價登錄
2	日日和	第四種住宅區	成交價	店鋪住宅大樓	22.34	13F/B2	新成屋	64.46	倉儲式	140	112/04
	建國路 20 號三樓										實價登錄
3	全陽大壘	住宅區	成交價	住宅大樓	30.00	21F~25F/B4	1	65.00	坡道平面	250	112/03
	中央路 32 號三樓										實價登錄
4	禾禾好好	住宅區	成交價	店鋪住辦大樓	50.13	15F/B4	1	64.63	坡道平面	270	111/12
	十四張路 69 號十三樓										實價登錄

資料來源：內政部地政司實價登錄。

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一)相關都市計畫

本更新單元現行計畫為民國 45 年 08 月 31 日公告實施之「新店都市計畫」劃設之住宅區，歷次通盤檢討整理如表 6-1 所示，本案爰用 114 年 5 月 28 日發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B 單元)」案。該計畫內容說明如下(詳見表 6-2 及圖 6-1)：

- 1.計畫名稱：「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B 單元)」案
- 2.土地使用分區計畫

劃設住宅區、乙種工業區、商業區、工商綜合專用區、工商綜合專用區(生態自然公園)、景觀商業區、特定專用區、旅館區、社會福利專用區、醫療專用區、原住民生活專用區、行政區、文教區、文化專用區(一)、文化專用區(二)、宗教專用區、行政園區特定專用區、社區中心專用區、風景區、碧潭遊樂區、保護區、農業區、河川區(含兼供道路使用)等分區。

3.公共設施計畫

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、社教用地、綠地用地、生態綠地用地、道路(過水道路)用地、綠帶(步道)用地、社會福利設施用地、學校用地、私立學校用地、市場用地、廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、廣場兼停車場用地、停車場用地、加油站用地、機關用地、機關用地(兼供捷運設施使用)、自來水用地、抽水站用地、汙水處理廠用地、公用事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、墓地用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供道路使用)、道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用、捷運系統用地、捷運系統用地兼供河川使用等用地。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	名稱	發布日期	文號	重點
1	新店都市計畫	45 年 08 月 31 日	-	劃設本更新單元為住宅區
2	變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)案	76 年 04 月 30 日	七六北府工都字第 125843 號公告	維持本更新單元為住宅區
3	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案	88 年 12 月 08 日	八八北府城規字第 441658 號公告	維持本更新單元為住宅區
4	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	90 年 09 月 10 日	九十北府城規字第 320949 號公告	維持本更新單元為住宅區
5	變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)案	109 年 04 月 09 日	新北府城審字第 10905597531 號公告	維持本更新單元為住宅區，並細分為第四種住宅區
6	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	109 年 11 月 06 日	新北府城審字第 10921056771 號公告	本更新單元土地使用分區管制之依據
7	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J 單元)案	114 年 05 月 09 日	新北府城審字第 11408460211 號公告	維持本更新單元為住宅區
8	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B 單元)案	114 年 05 月 28 日	新北府城審字第 11408460211 號公告	維持本更新單元為住宅區

表 6-2 新店都市計畫土地使用分區面積綜整表

項目		面積(公頃)	佔都市發展用地比例(%)	估計畫總面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	377.2535	38.09	20.25
	乙種工業區	104.4992	10.55	5.61
	商業區	13.9893	1.41	0.75
	工商綜合專用區	2.0679	0.21	0.11
	工商綜合專用區(生態自然公園)	1.6190	0.16	0.09
	景觀商業區	1.0920	0.11	0.06
	特定專用區	0.9202	0.09	0.05
	旅館區	1.1790	0.12	0.06
	社會福利專用區	1.1866	0.12	0.06
	醫療專用區	2.5987	0.26	0.14
	原住民生活專用區	0.6764	0.07	0.04
	行政區	0.1564	0.02	0.01

項目		面積(公頃)	佔都市發展用地比例 (%)	估計畫總面積比例 (%)
土地 使用 分區	文教區	5.1510	0.52	0.28
	文化專用區(一)	2.9047	0.29	0.16
	文化專用區(二)	0.3402	0.03	0.02
	宗教專用區	0.0468	0.00	0.00
	行政園區特定專用區	1.3934	0.14	0.07
	社區中心專用區	0.2072	0.02	0.01
	風景區	148.8723	-	7.99
	碧潭遊樂區	13.7584	-	0.74
	保護區	226.0929	-	12.13
	農業區	239.3202	-	12.84
	河川區(含兼供道路使用)	244.7015	-	13.13
公共 設施 用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		7.9245	0.80
	公園用地		16.7842	16.94
	兒童遊樂場用地		0.6758	0.07
	社教用地		0.8892	0.09
	綠地用地		11.4648	1.16
	生態綠地用地		1.5940	0.16
	道路(過水道路)用地		206.0607	20.80
	綠帶(步道)用地		0.4116	0.04
	社會福利設施用地		1.5007	0.15
	學校用地	國小用地	24.4807	2.47
		國中用地	6.3976	0.65
		高中(職)用地	4.2416	0.43
	私立學校用地		3.0280	0.31
	市場用地		3.7589	0.38
	廣場用地		0.4472	0.05
	廣場用地(兼供道路使用)		0.1191	0.01
	廣場兼停車場用地		0.9401	0.09
	停車場用地		2.0481	0.21
	加油站用地		0.6280	0.06
	機關用地		66.4404	6.71
	機關用地(兼供捷運設施使用)		0.1946	0.02
	自來水用地		3.7842	0.38
	抽水站用地		0.1849	0.02
	汙水處理廠用地		0.3794	0.04
	公用事業用地		1.0133	0.10

項目		面積(公頃)	佔都市發展用地比例 (%)	估計畫總面積比例 (%)
公共 設施 用地	變電所用地	0.6519	0.07	0.03
	電路鐵塔用地	0.0349	0.00	0.00
	墓地用地	7.1989	0.73	0.39
	高速公路用地	69.9300	7.06	3.75
	高速公路用地(兼供道路使用)	2.3985	0.24	0.13
	道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用	0.1622	0.02	0.01
	捷運系統用地	27.4871	2.77	1.48
	捷運系統用地兼供河川使用	0.0181	0.00	0.00
合計(都市發展用地)		990.5555	100.00	-
合計(計畫總面積)		1863.3007	-	100.00

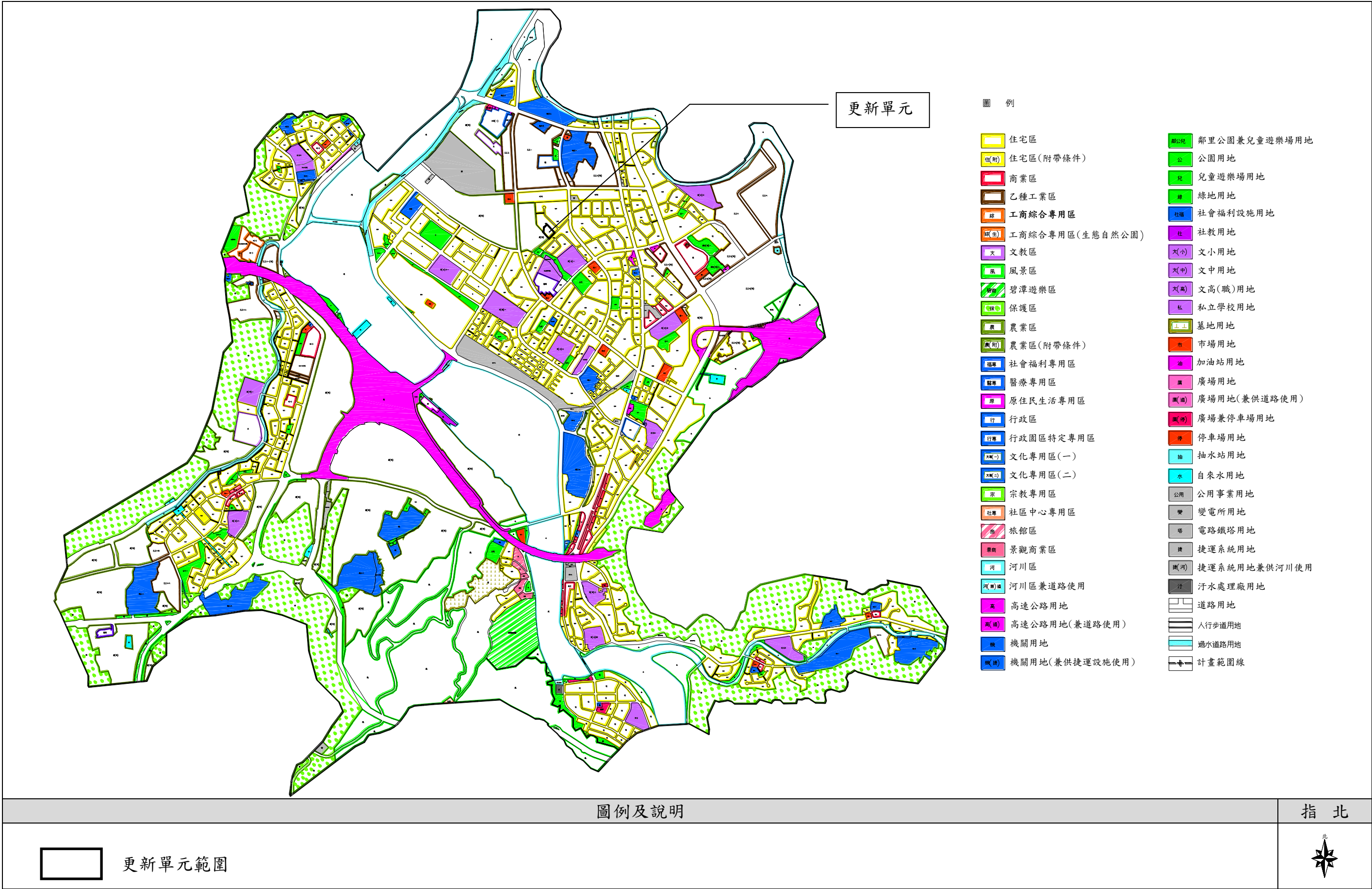


圖 6-1 新店都市計畫示意圖

(二)土地使用分區

本案更新單元土地使用分區為第四種住宅區，包括新北市新店區大豐段 238、239、270、271、272、273、274、391、392、400、455、456 地號等 12 筆土地，面積共計 4,139.74 m²(詳見表 6-3 及圖 6-2)。

表 6-3 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	基準容積 (m ²)
第四種住宅區	4,139.74	50	2,069.87	300	12,419.22
總計	4,139.74	--	2,069.87	--	12,419.22

資料來源：本計畫整理。

(三)涉及細部計畫變更

本案無涉及細部計畫變更。

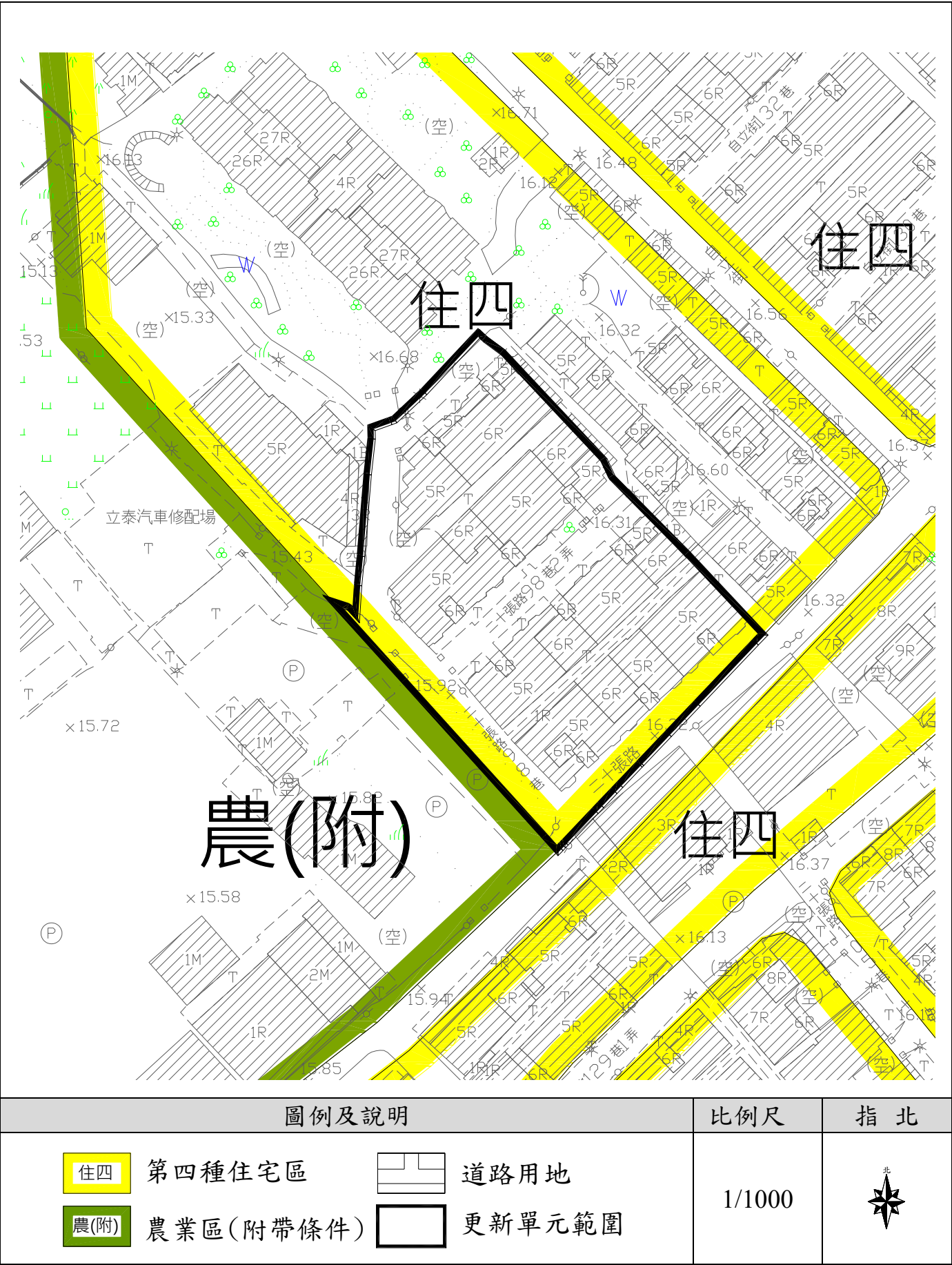


圖 6-2 更新單元土地使用分區圖

(四)各項法規檢討

1.都市計畫法新北市施行細則-民國 111 年 03 月 16 日修正

法令適用日：民國 112 年 09 月 15 日

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第一章總則				
第一條	本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
第二條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： (一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 (二)依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。 六、實際開挖率：指建築物地 下各層外牆外皮最大投 影面積，除以基地面積之 比值。最大 投影面積包括 地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設 施)及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地 業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內 角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或 露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
第二章都市計畫之擬定、變更、發布及實施				
第三條	新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展 覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書 圖及有關文件一併報內政部核定。	本案無涉及主要計畫之變更。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第四條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府 應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張 貼公告。	本案無涉及主要計畫之變更。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第五條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出 日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	本案無涉及主要計畫之變更。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第六條	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	-	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第七條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	-	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第八條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	-	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第九條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	-	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第十條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	-	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第十一條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	-	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第十二條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	-	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第三章土地使用分區管制				
第十三條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： (一)特種工業區。 (二)甲種工業區。 (三)乙種工業區。 (四)零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案為住宅區。	☒符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	-
第十四條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。 三、經營下列事業： (一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 (二)噴漆作業。 (三)使用動力以從事金屬之乾磨。 (四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 (五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 (六)彈棉作業。 (七)醬、醬油或其他調味品之製造。 (八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 (九)鍛冶或翻砂。 (十)汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 (十二)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 (十二)塑膠類之製造。 (十四)成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。	本案為住宅區申請 H-2:集合住宅 G-3:店鋪 499.99≤500 m ²	☒符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	11-4

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十四條	五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。 八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者不在此限。 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、自助儲物空間業 二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之 但書、第四款但書、第九款但 書及第十款但書規定之建築 物，於符合前項規定為使用 者，其使用樓層應受限制如下： 一、 作為搓繩、製袋、碾米、 製針、印刷及室內釣蝦 (魚)場者，限於使用建築 物之第一層。 二、 作為工廠(銀樓金飾加工 業除外)、商場(店)、汽車 保養所、機車修理業、計 程車客運業、小客車租 賃業之停車庫、運輸業 停車場、客運停車站、貨 運寄貨站、農業資材、農 藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築 物之第一層及地下一層。 三、 作為銀樓金飾加工業之 工廠、飲食店及美容美髮 服務業者，限於使用建築 物之第一層、第二層及地 下一層。 四、 作為證券業、期貨業、金 融業分支機構者，限於使 用建築物第一層至第三 層及地下一層，並應有獨 立之出入口。			-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十五條	商場（店）及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室），且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。	本案申請店鋪位於一層，面積符合前條第一項第十四款之規定，樓層數符合前條第二項第二、三款之規定。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第十六條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 （十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 （十六）使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 （十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 （十八）玻璃或機製毛玻璃製造。 （十九）使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十七條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第十八條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氨、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 （八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醛、魚肝脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 （九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 （十）屠宰場。 （十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。 （十二）製紙漿及造紙者。 （十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 （十四）瀝青之精煉者。 （十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 （十六）電氣用炭素之製造者。 （十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 （十八）石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。 （十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 （二十）銅、鐵類之煉製者。 （二十一）放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。 （二十二）以原油為原料之煉製工業。 （二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 （二十四）以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 （二十五）以煤為原料之煉製焦炭之工業。 （二十六）經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十八條	前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： (一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 (四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 二、工業發展有關設施： (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。 (二)環境檢驗測定業。 (三)消毒服務業。 (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七)倉儲業相關設施(賣場除外)。 (八)冷凍空調工程業。 (九)機械設備租賃業。 (十)工業產品展示服務業。 (十一)剪接錄音工作室。 (十二)電影、電視設置及發行業。 (十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五)機車、汽車及機械修理業。 (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)警察及消防機構。 (二)變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。 (三)自來水或下水道抽水站。 (四)自來水處理場(廠)或配水設施。 (五)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七)電信設施。 (八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。 (九)土石方資源堆置處理。 (十)醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)、醫事機構及長期照顧服務機構。 (十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)與身心障礙社會福利設施。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。 (十四)汽車駕駛訓練場。 (十五)客貨運站及其附屬設施。 (十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七)電業相關之維修及其服務處所。	本案為住宅區。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十八條	(十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： (一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。	本案為住宅區。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	-
第十九條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	本案為住宅區。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	-
第二十條	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。 (二)電業相關之維修及其服務處所。 (三)電信設施。 (四)自來水設施。 (五)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	本案為住宅區。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第二十一條	零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第二十二條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第二十三條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第二十四條	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第二十五條	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第二十六條	風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第二十七條	保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第二十八條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： （一）農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。 （二）農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。 （三）依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。 本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第二十九條	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第三十條	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者(包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地)，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第三十一條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園(經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用)、加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。 本府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。 本府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁 碼
第三十二條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第三十三條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第三十四條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (二)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (三)員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。 (四)其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路增值服務業。 (二)有線、無線及電腦資訊業。 (三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一)電子資訊供應服務業。 (二)電信器材零售業。 (三)電信工程業。 (四)金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼																																
第三十五條	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案原建築物非屬不合分區使用用途規定之建築物。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-																																
第三十六條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案建蔽率為 41.56%<50%。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-4																																
第三十七條	各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。 二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。	基地面積:4139.74 m ² 法定建蔽率:50% 實設開挖面積:2533.54 m ² <(500x70%+(4139.74-500)x60%)=2533.84 m ² ...OK!	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-4																																
第三十八條	為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	依規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-																																
第三十九條	各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。 <table><tr><td>居住密度(人/公頃)</td><td>分區別</td><td>鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五</td><td>鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五</td></tr><tr><td rowspan="2">未達二百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百二十</td><td>百分之一百五十</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td rowspan="2">二百以上未達三百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百五十</td><td>百分之一百八十</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之二百一十</td><td>百分之二百四十</td></tr><tr><td rowspan="2">三百以上未達四百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之二百四十</td><td>百分之二百八十</td></tr><tr><td rowspan="2">四百以上</td><td>住宅區</td><td>百分之二百</td><td>百分之二百四十</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之二百八十</td><td>百分之三百二十</td></tr></table>	居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五	未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十	商業區	百分之一百八十	百分之二百	二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十	三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十	四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十	本案依土管載明容積率為 300% 法定容積率檢討=299.99%≤300%	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-4
居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五																																	
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十																																	
	商業區	百分之一百八十	百分之二百																																	
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十																																	
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十																																	
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百																																	
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十																																	
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十																																	
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十																																	

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第三十九條之一	公有土地供作老人活動設施、長期照顧服 務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。 公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。行政法人以非公有土地 興辦第一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。	本案非屬公有土地。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第三十九條之二	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐增加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。	本案未申請相關獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第四十條	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。	依規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
第四十一條	各種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都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。 建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上 及地下）及種植喬木。 建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	本案依土管規定檢討，前院深度 3M，免退縮側院。 本案後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分無設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-5~11-19

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第四十二條	汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	本案汽、機車停車位之設置依土管規定檢討。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-4
第四十三條	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。 建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	本案非屬公共設施用地。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第四十四條	建築基地屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊，並經都設會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	本案基地非屬都市設計審議地區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第四十五條	下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得申請建造執照： 一、申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 五、都市計畫書指定地區。	本案基地面積 4,139.74 m ² <6,000 m ² 。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-4
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本案基地面積 4,139.74 m ² <6,000 m ² 且總樓地板面積 36,584.79>30,000 m ² ，未達規定。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-4
第四十七條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。	本案屬於一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區。 本案基準容積=12,419.22 本案都更容積獎勵=6,209.61 m ² 。 12,419.22+6,209.61=18,628.83 ≤12,419.22*1.5=18,628.83 (OK)	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-4

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第四十七條	第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限； 其各項目之獎勵額度上限如下： (一)新增投資：基準容積之百分之十五。 (二)能源管理：基準容積之百分之五。 (三)設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育 設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。			-
第四十八條	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵： 一、私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵： (一)作圖書館、博物館、 藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關 設施。。 (二)作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。	本案無申請相關獎勵，故免檢討。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第四十八條	二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。	本案無申請相關獎勵，故免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第四章公共設施用地				
第四十九條	公共設施用地應依規定用途使用。 公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第五十條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第五十一條	公共設施用地之容積率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案為住宅區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第五章附則				
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案非屬左列建築，故無涉及該條規定。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第五十四條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第五十五條	高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	本案未涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
第五十六條	(刪除)	-	-	-
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	依規定檢討	☒ 符合 ☐ 提請放寬	-

			☐ 免檢討	
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	依規定檢討	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-

附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十
醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附表二

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區(甲、乙、特、零工)	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港(專用)區	三	不予規定
醫療(醫院)專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	高中(職)以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	不予規定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

2.土地使用分區管制要點檢討：「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案-109年11月10日實施

法令適用日:民國 112 年 09 月 15 日

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼												
一、	本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	依規定辦理。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-												
二、	本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	依規定辦理。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-												
三、	各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定： <table><tr><th>土地使用分區及公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>景觀商業區</td><td>以經營觀光遊憩或紀念品等有關商業為限。</td></tr><tr><td>旅館區</td><td>得供一般旅館業或觀光旅館業使用。</td></tr><tr><td>風景區 【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】【詳附圖一】</td><td>(一) 國防所需各種設施。 (二) 警衛、保安及保防設施。 (三) 公共事業及社會福利事業所必需之設施，但該設施不得設置於本區之保安林內。 (四) 造林與水土保持措施。 (五) 為保護區內之地形、地物所為之工程設施。 (六) 為維護水源、水質、水量所必需之設施。 (七) 興建維護或增進自然風景之建築物及紀念性之建築物。 (八) 興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施等。</td></tr><tr><td>社區中心專用區【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】</td><td>社區活動中心</td></tr><tr><td>社會福利專用區</td><td>(一) 社會救助及服務：社區醫療志工服務場所、社會福利推廣教室、兒童、婦女權益保障暨培訓場所、低收入戶發放暨專業藝能研習教室、救災設備與物資儲存倉庫、急難物資發放室、急難救助訓練場所、急難救助指揮聯繫所等。 (二) 社區教育及訓練：社區服務志工培訓室、社區環保教育研習室、資源回收示範教育區、</td></tr></table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	景觀商業區	以經營觀光遊憩或紀念品等有關商業為限。	旅館區	得供一般旅館業或觀光旅館業使用。	風景區 【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】【詳附圖一】	(一) 國防所需各種設施。 (二) 警衛、保安及保防設施。 (三) 公共事業及社會福利事業所必需之設施，但該設施不得設置於本區之保安林內。 (四) 造林與水土保持措施。 (五) 為保護區內之地形、地物所為之工程設施。 (六) 為維護水源、水質、水量所必需之設施。 (七) 興建維護或增進自然風景之建築物及紀念性之建築物。 (八) 興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施等。	社區中心專用區【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】	社區活動中心	社會福利專用區	(一) 社會救助及服務：社區醫療志工服務場所、社會福利推廣教室、兒童、婦女權益保障暨培訓場所、低收入戶發放暨專業藝能研習教室、救災設備與物資儲存倉庫、急難物資發放室、急難救助訓練場所、急難救助指揮聯繫所等。 (二) 社區教育及訓練：社區服務志工培訓室、社區環保教育研習室、資源回收示範教育區、	本案為第四種住宅區，未涉及檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容															
景觀商業區	以經營觀光遊憩或紀念品等有關商業為限。															
旅館區	得供一般旅館業或觀光旅館業使用。															
風景區 【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】【詳附圖一】	(一) 國防所需各種設施。 (二) 警衛、保安及保防設施。 (三) 公共事業及社會福利事業所必需之設施，但該設施不得設置於本區之保安林內。 (四) 造林與水土保持措施。 (五) 為保護區內之地形、地物所為之工程設施。 (六) 為維護水源、水質、水量所必需之設施。 (七) 興建維護或增進自然風景之建築物及紀念性之建築物。 (八) 興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施等。															
社區中心專用區【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】	社區活動中心															
社會福利專用區	(一) 社會救助及服務：社區醫療志工服務場所、社會福利推廣教室、兒童、婦女權益保障暨培訓場所、低收入戶發放暨專業藝能研習教室、救災設備與物資儲存倉庫、急難物資發放室、急難救助訓練場所、急難救助指揮聯繫所等。 (二) 社區教育及訓練：社區服務志工培訓室、社區環保教育研習室、資源回收示範教育區、															

項次	內 容		檢核結果	檢討結果	頁碼							
		災難環境模擬室、文物展示(流通)區、集會堂、圖書室、閱覽室、視聽室、學員共修室、青少年靜思生活營、教師聯誼研習營等。 (三) 行政支援及管理：行政管理辦公室、多媒體國際演講廳、大型集會所或會議(研討)室、托兒所(屬非營利性僅招收員工子女)等相關附屬設施。										
	原住民生活專用區	(一) 住宅使用 (二) 商業使用項目如下： <table><tr><td>經濟部商業司公司行號營業項目</td><td>容許業別</td></tr><tr><td>一般零售業</td><td>食品什貨、飲料零售業、便利商店業、其他綜合零售業(限雜貨店使用)。</td></tr><tr><td>餐飲業</td><td>飲料店業、餐館業</td></tr></table> 原住民生活專用區之建築物高度不得超過3層樓，建築屋簷高度不得超過 10 公尺。				經濟部商業司公司行號營業項目	容許業別	一般零售業	食品什貨、飲料零售業、便利商店業、其他綜合零售業(限雜貨店使用)。	餐飲業	飲料店業、餐館業	
		經濟部商業司公司行號營業項目				容許業別						
一般零售業		食品什貨、飲料零售業、便利商店業、其他綜合零售業(限雜貨店使用)。										
餐飲業		飲料店業、餐館業										
行政園區特定專用區	(一) 第一組：公務機關 1. 各級政府機關 2. 各級民意機關 (二) 第二組：公共服務設施 1. 托兒所 2. 幼稚園 3. 郵局 (三) 第三組：文教設施及展演設施 1. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物 2. 國民運動中心 3. 文康活動中心 4. 研究機構 5. 展覽館 (四) 第四組：旅館 1. 觀光旅館業 2. 一般旅館業 (五) 第五組：一般商業設施 (六) 第六組：電信事業設施											

項次	內容			檢核結果	檢討結果	頁碼
		(七) 第七組：住宅設施 其他經目的事業主管機關認定，供以上第一至第七組使用之其他類似用途場所				
	文化專用區	(一) 與藝術及音樂與表演藝術產業 相關之活動或設施 1. 創作工作室及其相關附屬設施。 2. 藝文活動設施(音樂練團室、錄音室、表演練習場等)。 3. 展示、銷售設施(藝術展示廳、表演舞台、育成商品展售等)。 (二) 與教育相關之活動或設施 1. 教育訓練、教學設施及其相關附屬設施。 2. 會議廳及其相關設施(一般會議室、會議廳等)。 3. 社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。 4. 文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等)。 5. 研究辦公及短期駐留設施。 (三) 與公共服務相關之活動或設施 1. 行政辦公及管理服務設施(行政辦公室、員工執勤宿舍、後勤支援設施及停車場等)。 2. 餐飲服務設施。 3. 醫療保健設施。 4. 防災、避難及緊急救援設施。 5. 園藝及造景相關設施。 6. 相關公共服務設施與公用設備。 (四) 其他經中央主管文化機關認定與人權文化、藝術有關之必要及附屬設施。				
四、	各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			本案為第四種住宅區，建蔽率依施行細則附表一為 50%，法定容積率依據土管為 300%。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-4
	土地使用分區種類		建蔽率	容積率		
	住宅區	第三種住宅區	依施行細則規定辦理	280%		
		第四種住宅區		300%		
	商業區	第二種商業區	依施行細則規定辦理	420%		
		第三種商業區		440%		
		景觀商業區	60%	300%		
	乙種工業區		依施行細則規定辦理	210%		
	旅館區		依施行細則規定辦理	300%		

項次	內 容			檢核結果	檢討結果	頁碼	
	碧潭遊樂區		10%	30%			
	風景區 【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】		20%	40%			
	社區中心專用區 【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】		20%	40%			
	醫療專用區		40%	320%			
	社會福利專用區		60%	210%			
	原住民生活專用區		60%	120%			
	行政園區特定專用區		50%	300%			
	文化專用區(一)		45%	80%			
	文化專用區(二)		50%	250%			
	(一) 發布實施擴大都市計畫區(不含水源管制區)範圍內住宅區及商業區分別指定為第三種住宅區及第二種商業區；發布實施之都市計畫區範圍內之住宅區及商業區分別指定為第四種住宅區及第三種商業區。						
(二) 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。							
(三) 風景區【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】核准作為第 3 點(一)(二)(三)款使用時，其建蔽率不得大於 50%，建築物簷高除依機能需要，經中央主管機關核准者外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。							
(四) 文化專用區(一) 以既有歷史建物保存維護及再利用為原則；文化專用區(二) 以新建國家人權博物館館舍及所屬設施使用為原則。							
五、	各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			本案為第四種住宅區，未涉及檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-	
	公共設施種類		建蔽率				容積率
	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理				150%
		高（中）職					200%
	市場用地		依施行細則規定辦理				240%
	停車場用地		作立體使用時 80%				依有關規定辦理
	自來水用地		40%				不予規定
	公用事業用地		40%				120%
	機關用地 【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】		40%				120%
	社教用地		30%				90%

項次	內 容				檢核結果	檢討結果	頁碼
六、	各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：				本案前院深度留設 3M。 本案面臨計畫道路為 8 公尺，故 免留設騎樓或無遮簷人行道。	■符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	11-10
	(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。						
	土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）				
	景觀商業區	3.00	不予規定				
	旅館區	6.00	2.00				
	碧潭遊樂區	10.00	3.00				
	社區中心專用區 【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)案】	3.00	3.00				
	社會福利專用區	不予規定					
	原住民生活專用區	不予規定					
	行政園區特定專用區	依(三)規定辦理					
	文化專用區(一)	依(四)規定辦理					
	文化專用區(二)						
	社教用地	不予規定					
	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築					
	自來水用地	3.00	不予規定				
	公用事業用地	10.00	10.00				
	污水處理廠用地	3.00	不予規定				
	捷運系統用地	3.00	不予規定				
	(二) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】						
	(三) 行政園區特定專用區之建築基地應依附圖四及下列規定退縮建築：						
	1. 建築基地臨接北新路、北新路一段 88 巷之部分，應自基地線退縮淨寬 4 公尺以上建築(造型板、雨遮不在此限)，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道或自行車道，退縮空間應留設為供公眾通行之通道，並設置街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。						
	2. 建築基地臨東側計畫區界線之部分，應自基地線退縮淨寬 8 公尺以上建築退縮空間應留設為供公眾通行之通道。						
	3. 建築基地臨接南側計畫區界線之部分，應自基地退縮淨寬 4 公尺以上建築。						
	4. 建築基地西北側應集中留設公共開放空間或廣場，其面積不得小於 500 平方公尺，綠覆率不得小於 50%。						
	(四) 文化專用區(一)及文化專用區(二)臨復興路之建築物，未來若有新建、改建、拆除重建之行為，應自道路邊線退縮 15 公尺建築。						

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
七、	汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	(一)汽車停車空間 依<建築技術規則>檢討： 店鋪499.99-300)/150=1.33... 取2輛 集合住宅(22,585.38-500)/150=147.24....取148輛 應設置2+148=150輛,實設261輛……ok! (二)機車停車位檢討 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 本案住宅各戶總樓地板面積<66平方公尺總樓地板面積： (23170.79-1994.2)/100=211.63取212輛 住宅各分戶總樓地板面積超過66平方公尺戶數為63+6×2+4×4+5+2=98戶 店鋪:499.99/100=4.99輛取5輛 應設置212+98+5=315輛 另依新北市都市更新審議原則 一戶一機車:應設299輛 本案實設325輛…ok!	☒符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	11-4
八、	除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本點自 110 年 7 月 1 日起實施。	本案為住宅區，未涉及「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」容積獎勵。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	-
九、	本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。 另行政園區特定專用區內建築物應取得銀級以上候選綠建築證書及通過銀級以上綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	本案未申請相關獎勵。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
十、	建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二) 興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三) 營建費用單價參照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中營建單價基準核算方式為準。 (四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五) 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	本案未申請相關獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
十一、	本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	本案未申請相關獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
十二、	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一) 距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二) 都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三) 「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	本案無申請前述之各項獎勵，故免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
十三、	本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得核准建造執照： (一) 社區中心專用區。 (二) 社會福利專用區。 (三) 行政園區特定專用區。 (四) 保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (五) 其他經都設會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	本案規定地區。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
十四、	基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案覆土深度，喬木大於 1.5 公尺，灌木大於 0.6 公尺，地被植物大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高達 2.5 公尺以上、樹穴直徑大於 1.5 公尺、穴深大於 1.5 公尺。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	12-28~ 12-29

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
十五、	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。	本案開挖率依施行細則第 37 條檢討。基地面積:4,139.74 m ² 法定建蔽率:50% 實設開挖面積:2,533.54 m ² <(500x70%+(4,139.74-500)×60%)=2,533.84 m ² ...OK!	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-3
十六、	97 年 12 月 18 日「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)」案內各類土地使用，應依下列規定辦理： (一) 計畫區內各類土地開發建築時，應檢附依法登記執業之應用地質技師或大地工程技士簽證之地質鑽探報告書。 (二) 下列各項應由專責機構作必要之規定： 1. 水肥、化糞池等淤積及排放物之宣排、棄置。 2. 放牧牲畜及牛、楊、豬之飼養。 3. 各類水上活動使用動力之馬力大小與船隻數量。 4. 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 (三) 計畫區內 12 公尺以上之聯外道兩側應加強植栽綠化，以塑造具規模及美感之景觀道路。	本案非相關範圍。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
十七、	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋決議後據以執行。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-

3.新北市都市更新審議原則-112 年 8 月 8 日新北市政府新北府城更字第 1124618530 號令修正發布全文 28 點

法令適用日：民國 112 年 09 月 15 日

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁碼
一、	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	依規定辦理。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
二、	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	依規定辦理。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
三、	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	依規定辦理。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
四、	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	依規定辦理。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
五、	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二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如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
六、	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
七、	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無申請容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
八、	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
九、	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一) 自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人之淨寬不得小於二點五公尺。 (二) 自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 (三) 地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四) 退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	本案未依新北市都市更新建築容積獎勵辦法申請容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
十、	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案未依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第五條申請容積獎勵。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	10-1
十一、	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案未依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第六條申請容積獎勵。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	10-1
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。 (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。 (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，應考量開發案之系統整性，共同規劃設計。 (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。 (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。 (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。	(一) 本案配合道路線行順平延續且考量無障礙動線。 (二) 車道鋪面為防滑材質並與相鄰空間順平處理。 (三) 本案人行道內無設置硬體設施物。 (四) 依規定辦理。 (五) 本案配合公共路燈擬訂照明計畫，設置高燈為主。 (六) 本案通風系統結合建築物設計，風方向無面對人行空間。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	12-30
十三、	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且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。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本施行細則)第四十四條規定。	本案建築物各立面皆搭配融入當地環境，並考量使用分區及使用用途合理規劃。且屋頂、露台及平台之綠化達百分之五十。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	12-33~ 12-34
十四、	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。	本案綠覆率(1,603.62/1,444.43×100% =111.02%>100%...ok	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	12-32
十五、	商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：	本案為第四種住宅區。	☐ 符合	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
	(一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 (二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。 (三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。		☐提請放寬 ☒免檢討	
十六、	工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。 (二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施（備）使用。 (三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。 (四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。 (五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。 (六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。 前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。 其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。	本案為第四種住宅區。	☐符合 ☐提請放寬 ☒免檢討	-
十七、	都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。 依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。	本案更新單元面積 4,139.74 m ² >2,000 m ² ，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。	☒符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	附錄十六
十八、	機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 汽車停車位之設置應符合下列原則： (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。 (四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。	一、建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 本案住宅各戶總樓地板面積<66平方公尺總樓地板面積：(23170.79-1994.2)/100=211.63取212輛 住宅各分戶總樓地板面積超過66平方公尺戶數為63+6×2+4×4+5+2=98戶 店鋪:499.99/100=4.99輛取5輛 應設置212+98+5=315輛	☒符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	11-4、 12-13、 12-30

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁碼
	前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	另依新北市都市更新審議原則一戶一機車:應設299輛 本案實設 325 輛...ok! 二、汽車停車位之設置原則: (一)汽機車出入口設置警示及管制號誌，且鋪面以不同顏色之材質與人行動線區隔。 (二)汽機車坡道未臨接法定人行空間，汽車坡道出入口依建築技術規則五十九條之一，留設二公尺以上之緩衝車道。 (三)本案未設置機械式停車位。 (四)本案垃圾車暫停車位未計入法定及自設車位。		
十九、	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 (五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定: (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	基地內現有通路「二十張路 98 巷 2 弄」位於同一更新單元內符合：同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。本案以廢巷處理	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	11-2
二十、	事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限: (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。 (三)實施者自提修正更新單元範圍。 (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	本案無涉及。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
二十一、	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜: (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
二十二、	最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定: (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準,係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後,其價值未達最小分配面積單元,得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者,得以現金補償之;未表明不願參與者,若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請,仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-
二十三、	估價原則及條件規範如下: (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內,若無一年內相關案例者,得酌予放寬,並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積,無論是否登記均應採公平一致性處理原則,並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者,土地估價以更新前(即都市計畫變更前)之土地使用分區為準。 (四)估價報告書引用之案例,應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例,得放寬為價格相當之行政區,但應敘明理由。 (五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下: 1.勘估標的設有雨遮且不登記者,更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能,將其效益納入評估,並於比較法增列調整項目方式處理。 2.勘估標的設有雨遮且辦理登記者,雨遮應納入估價評估。 3.事業計畫及權利變換計畫尚未核定者,如雨遮有辦理登記但未納入估價評估,將要求修正為納入估價評估。 (六)更新前現有(既成)巷道估價原則如下: 1.更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。 2.應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者,應適度反映於更新後售價。	依規定辦理。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☒ 免檢討	-
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)選配原則中不得規範下列事項: 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。	依規定辦理。	☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	-