

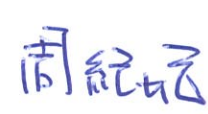
**擬訂新北市新店區中華段865地號等40筆土地都市更新事業計畫案
地主說明會會議紀錄**

時 間：	中華民國 114 年 7 月 23 日星期三 下午 7 點
地 點：	新北市新店區中華路 117 巷 3 號 B1
內 容：	為「擬訂新北市新店區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」進度及權益之說明
主 席：	陽信建築經理股份有限公司 負責人：王忠傑
記 錄：	協和都市更新股份有限公司 周紀妃
出席人員：	一、實施者：陽信建築經理股份有限公司：王忠傑 規劃公司：協和都市更新股份有限公司：陳謹 二、文山新城管理委員會 陳中銘主委 三、土地、建物所有權人、權利關係人：羅蘇月英等人(詳見簽到簿)
會議記錄：	
陳中銘主委致詞	本案事業計畫已進入最後審議階段，待計畫正式核定後，將隨即銜接進入權變計畫的推動作業。未來仍有一段重要的執行過程需要各方協力配合。近期有多位地主關心本案進度致電都更處，主動詢問最新情況。為此，我們特別召開本次會議，由實施者團隊向各位報告目前的辦理情形，並說明計畫審議過程中之相關事項與最新發展。
實施者陽信建築經理股份有限公司王忠傑董事長致詞	本案目前仍處於第一階段事業計畫階段。此階段的重點，主要是針對都市更新相關的容積獎勵項目進行審議。舉例來說，像「容積移轉」就是常見的一種作法，簡單說，就是購買道路用地來換取可興建的建築面積。待事業計畫審議完成並正式核定後，將進入第二階段權利變換階段。這一階段會針對原有房屋及未來的新建房屋進行權值估算，接著依據每位住戶的權值高低來辦理選屋作業，也就是俗稱的「分屋」。整個流程雖然繁瑣，但每一步都是為了保障住戶權益，確保公平、公正。未來本案也會持續透過說明會或公告方式與大家保持溝通，請大家放心。
協和都市更新(股)公司	事業計畫說明簡報

發言及回應：	
彭先生	我請你回答一下，你現在說你要分多少?你要幫我們建設，要幫我們蓋房子是想來幫我們做都更，來幫我們建設才能分東西。
實施者：陽信建築經理(股)公司/王忠傑董事長	跟您說明一下，我是實施者，您所講的蓋房子是營造廠，剛才主委已經跟大家報告過了這個裡面有法條和法律的規定，譬如說我們現在大家彼此推薦一些大的營造廠，他們才是會真正蓋房子。
吳先生	能否很具體的告訴我們都更需要花費多少錢，這些錢是怎麼來負擔，每個屋主(地主)能分配到多少，那你們這家公司資本額是多少?未來怎麼信託貸款?會不會有爛尾樓要我們地主自己承擔?目前地主同意比是多少%?
實施者：陽信建築經理(股)公司/王	1. 我是實施者陽信建經公司負責人，本都更案所需要花費的部分，都已經載明在計畫書裡，剛簡報第 6 頁也跟大家報告過了。 2. 本公司資本額 100 萬，未來是用建築融資的方式來承作此案，會由銀行

發言及回應：	
忠傑董事長	端的工程查核，蓋一層才撥一層的工程款，不會有爛尾樓情形發生。 3. 目前地主同意比為 85%。
夏先生	今天開會的目的為何？
實施者：陽信建築經理(股)公司/王忠傑董事長	今天主要目的是集合大家，報告目前的進度，希望華興街這邊盡快成立重建小組可以一起來討論未來重建事宜。
吳小姐	建議開會時要有紙本文件，現在大家都是想用節約能源用電子方式的資料，可是真的對我們來講很不方便，關於大家權益的問題說明都更的任何事情都要，白紙黑字讓大家回去，可以再研究一下。
實施者：陽信建築經理(股)公司/王忠傑董事長	已經有印製。
陳小姐	建議網站資料要更新。
實施者：陽信建築經理(股)公司/王忠傑董事長	後續會再把資料上傳方便大家上網查閱。
結 論：	謝謝大家出席今晚的說明會，今日會議到此結束。
散會時間：中華民國 114 年 7 月 23 日 下午 7 時 40 分	

主席：  (簽名)

紀錄： (簽名)


說明會現場相片



擬訂新北市新店區中華段865地號等40筆土地都市更新事業計畫案 地主說明會



實施者：陽信建築經理股份有限公司
建築設計：鄭復綱建築師事務所
規劃公司：協和都市更新股份有限公司

中華民國114年7月

基地位置：

新店區中華段865地號等40筆土地

基地面積：9,418.32平方公尺

土地使用分區：

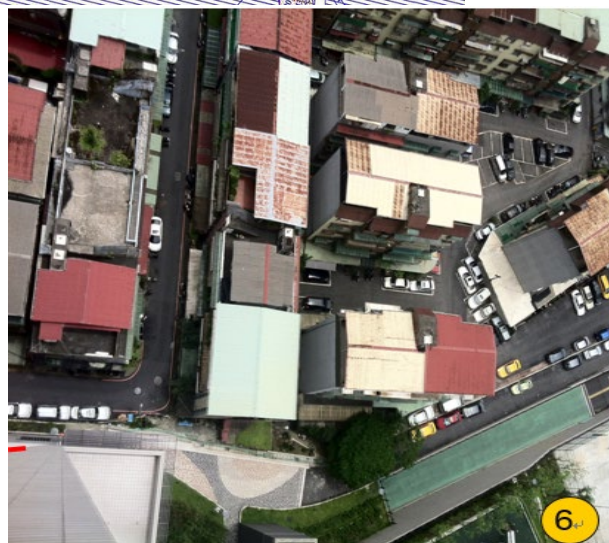
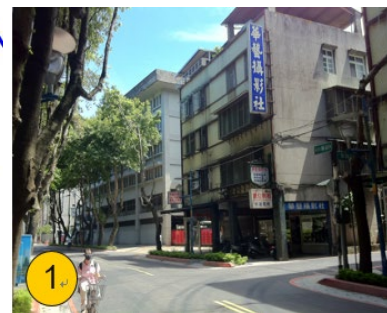
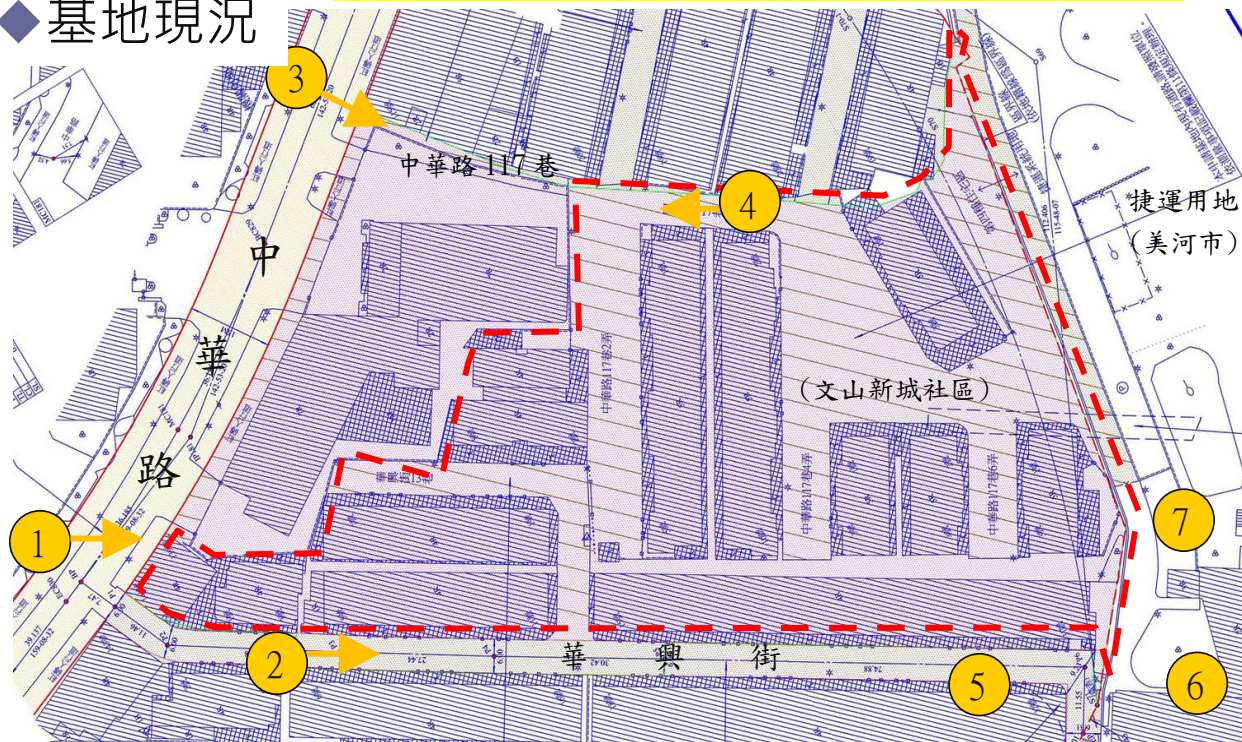
住宅區，第四種住宅區

建蔽率50%，容積率300%



單元範圍內皆為4層至5層合法建築物計190戶

◆基地現況



建築設計說明

- 集合住宅
- 公益設施
- 店舖
- 社區公共設施
- 停車空間

A.建築物規劃空間

(1)本案全區為重建區段，為提高基地與周邊整體環境之都市安全性及增加都市綠地空間，建築物量體皆退縮配置，基地四周皆退縮留設大量的開放空間，規劃設計四棟建築物，各棟鄰棟間隔皆留設充分的採光與通風空間，本案結構系統設計為S.R.C 構造。

(2)使用規劃：

本案規劃一幢四棟(AB、C、D、E棟)，
地下五層，地上二十八層之住商大樓，共573戶。
其中8戶店舖位於AB、C棟地上一層，1戶位於AB棟地上一、二層為體育處健身中心之公益設施，
二至二十八層為集合住宅。

(3)規劃高度：

建築物高度二十八層樓：93.35M。
1F 樓高=4.0m，2~28F 各層樓高=3.3m。
地下室開挖深度：20.75m。
B1F 樓高=4.3m，B2F~B5F 各層樓高=3.4m。

B.停車位設置

- (1)自行車：144 輛
- (2)機車：579 輛 (含自行增設供來賓及行動不便使用停車位共11位) 法定機車停車位576部，實設機車停車位579部。
- (3)汽車：579 輛 (含自行增設供來賓及行動不便使用停車位共11位) 法定汽車停車位576部，實設汽車停車位579部。

C.建築物量體



都市更新事業辦理過程

102/02/02	召開事業計畫公聽會
102/06/26	事業計畫報核 (法令適用日)
102/08/01	新北市都市更新處函詢調查局意見
102/08/12	862地號土地，所有權人為中華民國， 管理者為法務部調查局，表示不同意 參與都更
102/09/03	新北市都市更新處函請實施者逕與該 局協商取得其同意或依該局意見調整 本案更新單元範圍
102/11/09	召開變更更新範圍事業計畫案說明會
103/05/26	辦理公開展覽30日；103年5月28日 起連續刊登新北市政府公報；103年 6月9日召開公辦公聽會
103/07/08	召開第1次小組審查會議
104/03/20	召開第2次小組審查會議
104/11/19	召開第3次小組審查會議
105/09/23	召開第4次小組審查會議

107/04/26	召開第5次小組審查會議
108/12/17	召開第6次小組審查會議
109/08/17	召開第7次小組審查會議
111/07/27	聽證會
111/08/12	新北市都市設計及土地使用開發許可審 議會111年度第13次會議
112/08/21	召開第8次小組審查會議
112/11/27	召開第9次小組審查會議
113/01/12	新北市都市設計及土地使用開發許可審 議會113年度第1次會議
113/03/01	都市更新及爭議處理審議會第61次會議
114/04/18	涉及容積獎勵、共同負擔之修正 召開第10次小組審查會議
114/07/01	都市更新及爭議處理審議會第83次會議

容積獎勵修正說明及對照表

項目	修正前		修正後		差額		修正說明
	獎勵面積(m²)	佔獎勵基準容積比率(%)	獎勵面積(m²)	佔獎勵基準容積比率(%)	獎勵面積(m²)	佔獎勵基準容積比率(%)	
更新後提供公益設施	1,707.96	6.04%	1,387.52	4.91%	-320.44	-1.13%	因提供公益設施獎勵面積下修，為維持本案穩定性，故新增本項獎勵
捐贈都市更新基金	無	無	320.45	1.13%	+320.45	+1.13%	
A1設計建蔽率	1,412.74	5.00%	1,412.74	5.00%	無異動	無異動	
A7留設4公尺以上寬度之通道	443.65	1.57%	443.65	1.57%	無異動	無異動	
面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者(增加必要之路寬及人行步道)	2,403.10	8.51%	2,403.10	8.50%	無異動	-0.01%	依審議原則，獎勵額度核算數值應由小數點後2位無條件捨去
更新單元規模達3,000m²以上	4,238.24	15.00%	4,238.24	15.00%	無異動	無異動	
屬合法四層樓以上建物	2,114.46	7.48%	2,114.46	7.48%	無異動	無異動	
都更獎勵合計	12,320.16	43.60%	12,320.16	43.59%	無異動	-0.01%	
土管獎勵	3,390.58	12.00%	3,390.58	12.00%	無異動	無異動	
容移	9,747.96	34.50%	9,747.96	34.50%	無異動	無異動	
總計	25,458.70	90.10%	25,458.70	90.09%	無異動	-0.01%	
法容	28,254.96		28,254.96		無異動	無異動	
允建容積樓地板面積	53,713.66		53,713.66		無異動	無異動	
實設容積樓地板面積	53,688.25	符合規定	53,688.25	符合規定	無異動	無異動	

共同負擔修正對照表

項 目			修正前	修正後	增減值	增減比率
壹	重建費用	建築設計費用	134,113,304	134,151,856	38,552	+0.03%
		營建費用	4,931,170,466	4,774,693,979	-156,476,487	-3.17%
		空氣污染防制費	302,174	304,400	2,226	+0.74%
		公寓大廈公共基金	7,513,693	7,514,979	1,286	+0.02%
		外接水、電、瓦斯管線工程費用	42,975,000	42,975,000	0	--
		建照執照相關規費	1,487,898	1,488,327	429	+0.03%
	捐贈本市都市更新基金		0	106,690,000	106,690,000	新增費用
	申請各項建築容積獎勵後續管理維護費用		21,400,878	21,271,782	-129,096	-0.60%
	合計		5,135,963,413	5,089,090,323	-46,873,090	-0.91%
貳	權利變換費用		383,156,776	388,538,772	5,381,996	+1.40%
參	貸款利息		321,853,558	322,025,151	171,593	+0.05%
肆	稅捐		216,356,719	239,613,517	23,256,798	+10.75%
伍	管理費用	一、信託管理費用	24,655,852	23,873,470	-782,382	-3.17%
		二、人事行政管理費	334,733,499	333,680,365	-1,053,134	-0.31%
		三、銷售管理費	372,893,118	371,719,926	-1,173,192	-0.31%
		四、風險管理費	775,946,527	773,427,723	-2,518,804	-0.32%
陸	容積移轉費用		634,339,520	634,339,520	0	--
總計			8,202,898,982	8,176,308,767	-26,590,215	-0.32%

項 目	修正前	修正後	增減值
地主分配金額	8,107,718,011	8,134,308,226	+26,590,215
總 銷 金 額	16,310,616,993	16,310,616,993	0
共同負擔比率	50.29%	50.12%	-0.17%
地主分配價值比率	49.71%	49.88%	+0.17%

本案為事、權分送，實際費用數額以新北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載內容為準

簡報結束

