擬訂新北市新店區安和段106地號(部分)等7筆土地都市更新事業計畫案公辦公聽會

實 施 者： 綠意開發股份有限公司

規劃單位： 城邑策略都市更新股份有限公司

設計單位： 沈國皓建築師事務所

中華民國 １１５年１０月

辦理歷程

時間	進度
115.03.14	事業計畫自辦公聽會
115.03.31	事業計畫報核
115.08.11 (文到日08.14)	更新處補正通知
115.09.10	補正掛件
	公開展覽30日
	公辦公聽會

實施者-綠意開發股份有限公司

統一編號：12860948

代 表 人：許燈城

地　　址：臺北市松山區市民大道五段69號2樓

電　　話：(02)8787 8096

資本總額： 1,500,000,000元

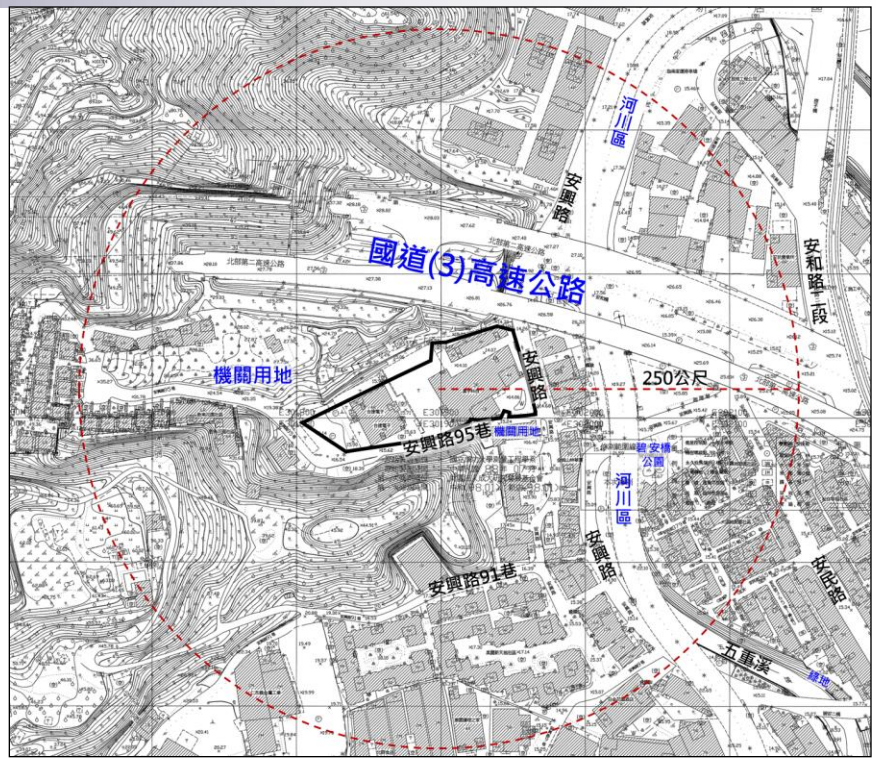
營業項目：H701010 住宅及大樓開發租售業、H701020 工業廠房開發租售業、H701040 特定專業區開發業、
H701050 投資興建公共建設業、H704041 不動產代銷經紀業、H701080 都市更新重建業、
H701090 都市更新整建維護業、I103060 管理顧問業、
ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

實　　績：http://www.realycorp.com.tw/

1	臺北市南港區玉成段二小段(忠孝東路六段)299地號等7筆土地	都市更新擬訂事業計畫案暨權利變換計畫案	110年11月12日報核
2	新北市汐止區新峰段(新台五路二段)1611地號等18筆土地	都市更新變更事業計畫案暨擬訂權利變換計畫案	113年8月8日核定
3	臺北市文山區木柵一小段(久康街)757-1地號等12筆土地	危老重建案 住宅大樓地上十四層、地下三層 56戶	綠意久康
4	臺北市文山區興安段四小段(興隆路三段) 285-2地號等 2筆土地	住宅大樓地上七層、地下二層 39戶	綠意仙跡
5	基隆市七堵區工建段(泰安路)488地號1筆土地案	住宅大樓地上十二層、地下二層 88戶	綠意東居
6	桃園市龍潭區潛龍段(中豐路) 576地號1筆土地案	工業廠房地上十層、地下二層 64戶	綠意錢龍
7	新北市土城區大安段(金城路一段) 591地號1筆土地	工業廠房地上十一層、地下二層 41戶	順光天下
8	新北市土城區員仁段(中央路三段) 599地號等15筆土地	工業廠房地上七、十七層、地下二、三層 144戶	永寧1號
9	桃園市中壢區中工段(中園路) 317地號1筆土地案	工業廠房地上十二層、地下二層 158戶	領航1號
10	臺北市士林區永平段四小段(延平北路六段)705地號等2筆土地	危老重建案住宅大樓地上十四層、地下三層 40戶	114年12月22日核准

計畫位置

基地位於新北市新店區安興路、安興路95巷、高速公路、保護區所圍範圍。



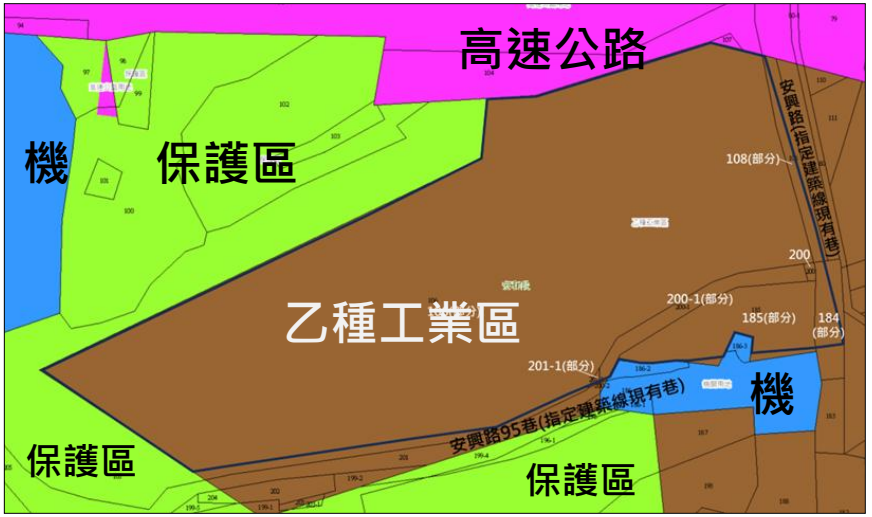
相關都市計畫

- 1091110_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
- 1121226_變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案

土地使用分區

乙種工業區

建蔽率60%、容積率210%



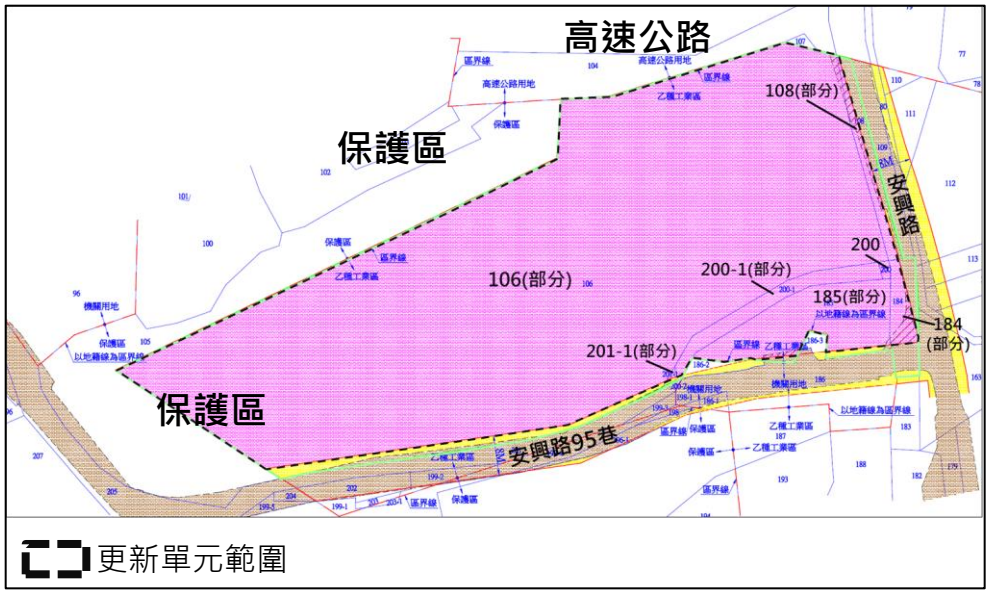
更新單元範圍

基地現況分析

- **土地：新店區安和段**
  106(部分)、108(部分)、184(部分)、185(部分)、200、200-1(部分)、201-1(部分) 地號等7筆土地

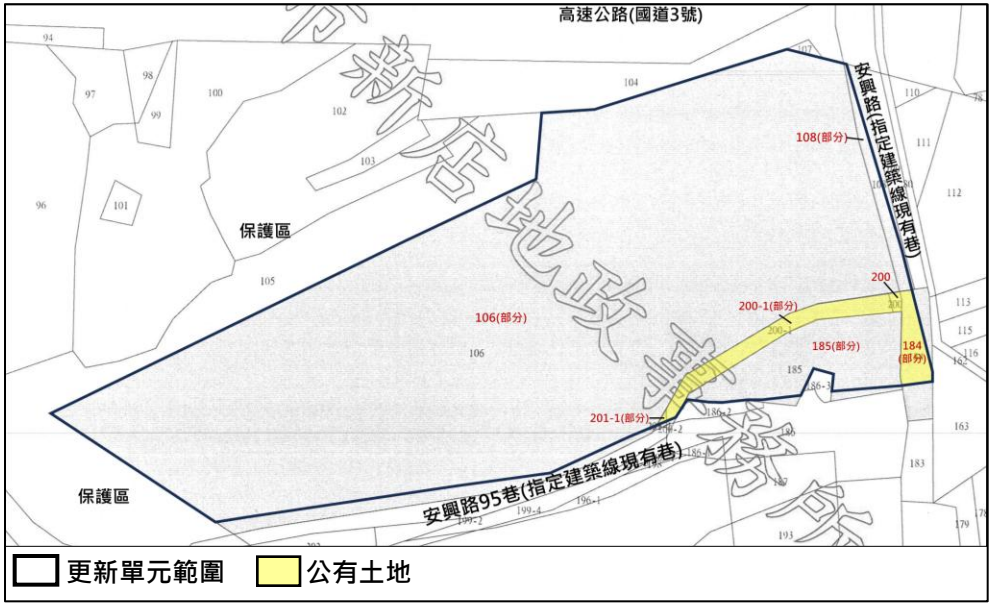
  (更新單元範圍不包含指定建築線現有巷，故106、108、184、185、200-1、201-1地號面積暫以圖面預估分割檢討，後續以地籍分割完竣後登記面積為準。)
- **面積：**7199.18㎡(約2,177.75坪)
- **法定山坡地範圍：**

  106、185、200、200-1、201-1地號等5筆土地
  (新北市政府農業局115.2.11新北農山字第1150305217號函)



權屬：公私有土地分布狀況

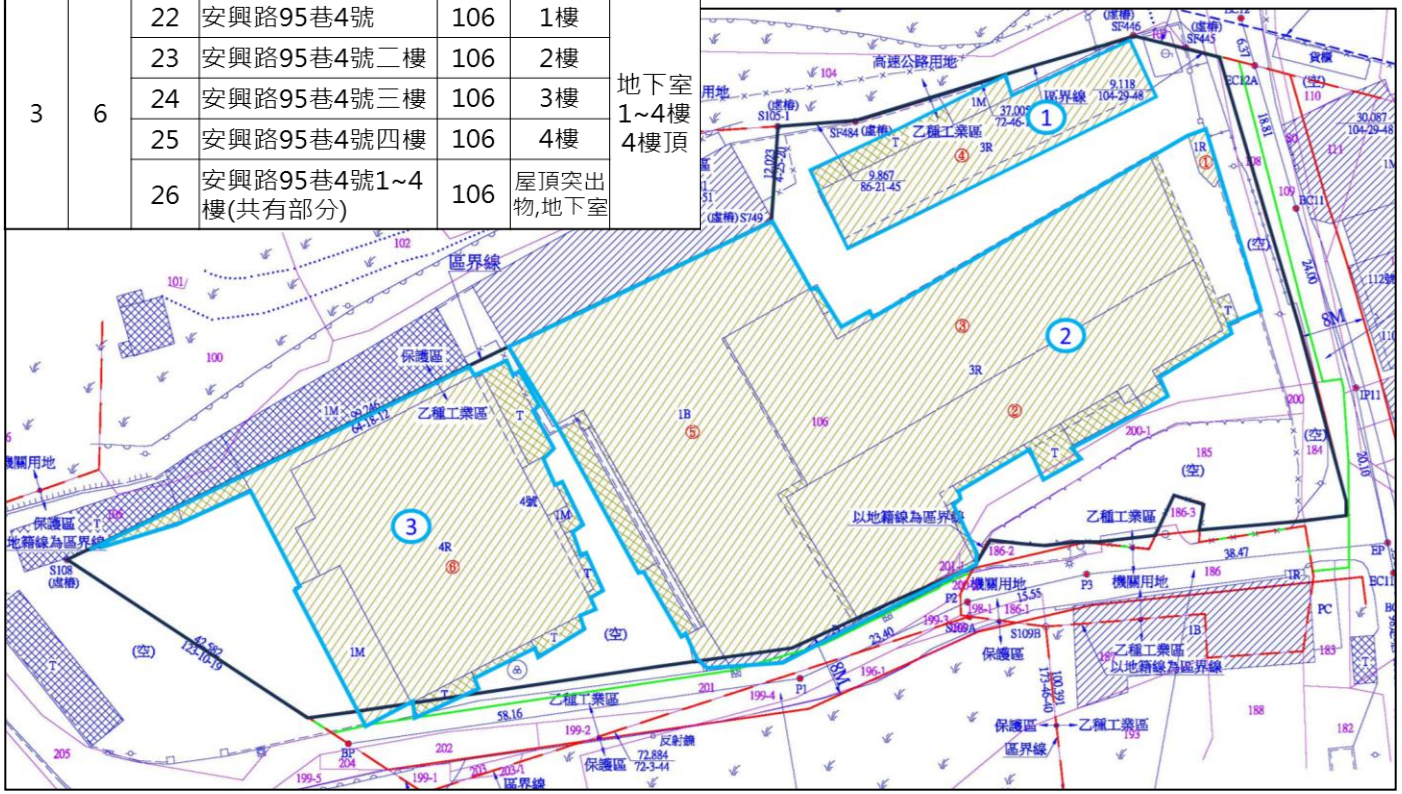
權屬(管理機關)			面積(㎡)	比率(%)	人數(人)	比率(%)
公有土地	中華民國	農田水利署 184(部分)	67.30	0.935	1	33.33
		財政部國有財產署 200、200-1(部分)、201-1(部分)	151.38	2.103		
	公有小計		218.68	3.04	1	33.33
私有土地			6980.50	96.96	2	66.67
總計			7,199.18	100	3	100



基地現況分析

棟別	測量編號	建號	門牌號碼	坐落地號	樓層	現況樓層
1	4	21	安興路97號	106 107	1~3樓	1~3樓 3樓頂
2	2	19	安興路97號	106 107	1~3樓	1~3樓 3樓頂
	3	20	安興路95巷2號	106 107	1~3樓	1~3樓 3樓頂
	1	-	安興路97號			1樓
	5	-	安興路97號			1樓
3	6	22	安興路95巷4號	106	1樓	地下室 1~4樓 4樓頂
		23	安興路95巷4號二樓	106	2樓	
		24	安興路95巷4號三樓	106	3樓	
		25	安興路95巷4號四樓	106	4樓	
		26	安興路95巷4號1~4樓(共有部分)	106	屋頂突出物,地下室	

- **建物**：安和段19建號等8筆
- **合法建物面積**：8,302.56㎡
- **增建面積**：4,705.73㎡
- **權屬**：1人(私有)
- **構造**：共3棟、磚造及RC造、屋齡逾40年
- **使用情形**：廠房、廠辦使用



基地現況分析-現況示意圖

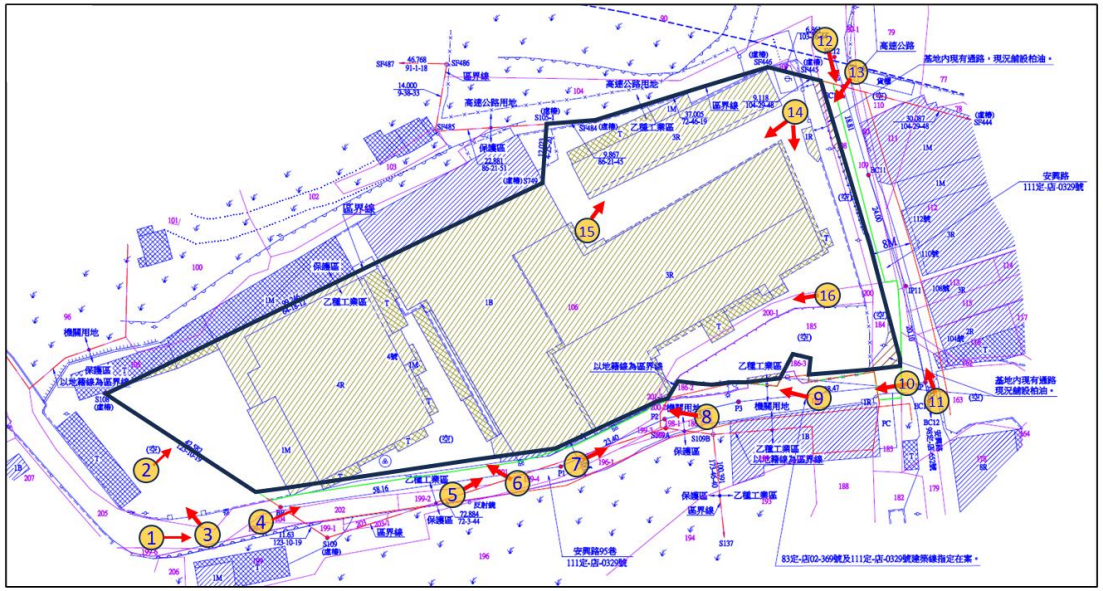




























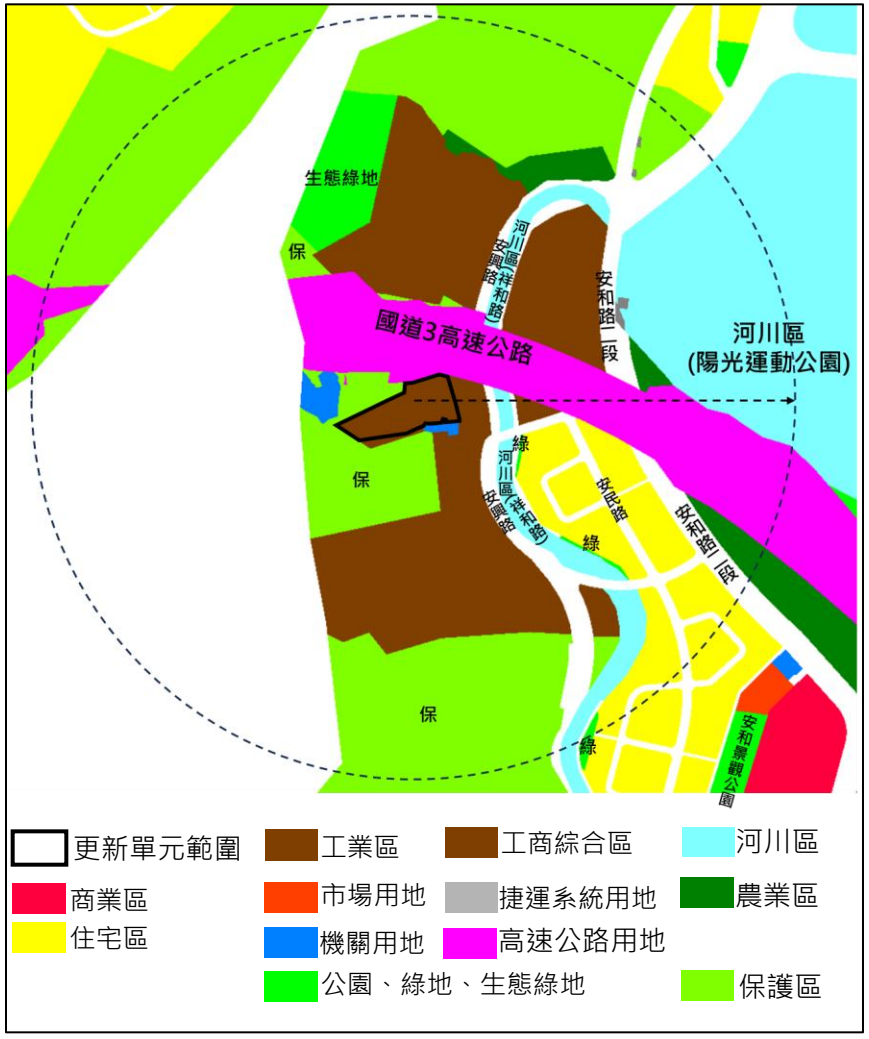


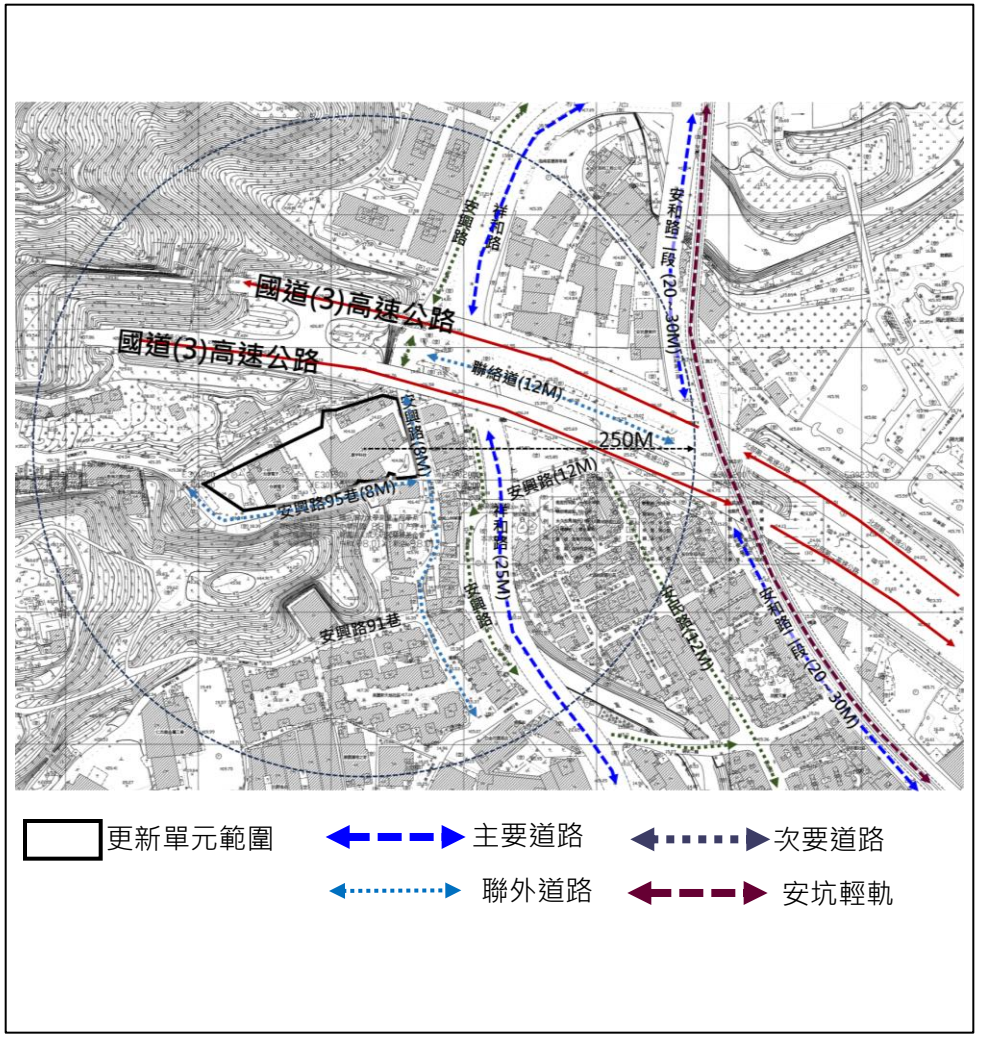




圖 例 及 說 明	比例尺	指北
更新單元範圍　N → 拍攝角度示意圖	1/500	N

基地現況分析-公共設施/交通動線示意圖





更新單元劃定基準檢討

新北市都市更新單元劃定基準 (民國 115 年 01 月 09 日 修正)

點	內　　容	檢討說明	
4	更新單元**不得**位於非都市發展用地。	■符合	未涉及
5	**劃定更新單元不得造成毗鄰土地無法單獨建築或無法合併其他土地建築。** ※毗鄰土地或合法建築物全體所有權人出具確實不願參與更新之文件，且經新北市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。	■符合 (未涉及)	**北側、西側**：臨高速公路、保護區 **東側**：臨指定建築線現有巷 **南側**： ● 部分毗鄰指定建築線現有巷 ● **部分毗鄰機關用地186-2及186-3地號**，依新北市政府城鄉發展局112.5.22函覆(略)：**因機關用地與乙種工業用地二種使用性質迥異合併開發將衍生使用性質之容許性及未來維護管理等相關介面處理事宜，故如僅以乙工用地劃定更新單元謂有理由。**
13	**劃定更新單元範圍時**，申請人或**實施者應於**事業概要、**事業計畫報核前**或申請核准籌組都市更新會前，**自行召開鄰地協調會，徵詢參與更新意願並協調之**，並檢附相關證明文件。 徵詢更新意願統計之期間不得少於十四日	免辦理	
6	更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上並符合下列規定之一者： **(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500㎡以上。**	■符合	基地臨接指定建築線現有巷道：安興路(8M)及安興路95巷(8M) 更新單元面積：7,199.18㎡ 符合第(二)款

抄本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：林芷瑀
電話：(02)29506206 分機320
傳真：(02)29506556
電子信箱：AZ7017@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國112年5月22日
發文字號：新北城更字第1124614935號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於貴公司擬以「新北市新店區安和段106地號等7筆土地(乙種工業區)」辦理都市更新重建涉劃定更新單元疑義一事，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年10月17日(111)綠意城字第052號函。

二、關於貴公司擬申請新北市新店區安和段106地號等7筆土地都市更新案重建一節，依卷附文件說明鄰地新店區安和段186、186-2及186-3地號3筆土地為畸零地，先予敘明。

三、依建築技術規則建築設計施工編第165條規定：「一、建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算。二、前項使用分區不包括都市計畫法第32條其他使用區及特定專用區。」。再查內政部營建署103年3月20日營署建管字第1030013035號函釋說明二(略以)：「查非都市土地使用管制規則第6條附表，丁種建築用地容許使用項目工業設施、工業社區、再生能源相關設施、臨時堆置收納營建剩餘土石方、……交通設施等，另查都市計畫法臺灣省施行細則第27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，經縣（市）政府審查核准，得為下列使用：一、國防所需之各種設施。二、警衛、保安、保防、消防設施。三、臨時性遊憩及露營所需之設施。……前項第一款至第十三款設施之申請，縣（市）政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，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。』……，如二者使用性質迥異，則不宜合併為一宗土地。」，併予敘明。

四、承上，經查新店區安和段186、186-2及186-3地號3筆土地為機關用地，倘貴公司將3筆土地納入更新單元範圍，不符建築技術規則建築設計施工編第165條規定之範疇，且二者使用性質迥異合併開發將衍生使用性質之容許性及未來維護管理等相關介面處理事宜，故貴公司目前評估劃定更新單元之範圍(新店區安和段106地號等7筆土地)謂有理由，惟更新單元範圍之相關檢討，仍須以報核當時之新北市都市更新單元劃定基準及建築師簽證檢討結果，並經新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

正本：綠意開發股份有限公司
副本：新北市政府工務局建照科、新北市政府城鄉發展局都計測量科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府都市更新處更新事業科

更新單元劃定基準檢討

點	內　　容	檢討說明	
7	**更新單元與建築線臨接處有不連續之情形者，該側每處連接部分應連續達10M以上。**但**符合下列情形之一，不在此限**： **(一)設置汽機車坡道**。(二)位於建築線不相連處之毗鄰土地已開發完成、已申報開工、已核准危老重建計畫、簡易都更或本府其他專案計畫者。	■符合	本案設置汽機車坡道，符合但書第1款規定
	更新單元納入現有巷道或現有通路，以不影響鄰地合併開發為原則。	■符合	本案未納入現有巷道或通路
8	**更新單元內重建區段建築物投影比率**應不低於1/3。 但**符合下列各項情形者，從其規定：** **(一)更新單元部分位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。**	■符合	合法建物坐落之基地面積6,525.53㎡/更新單元面積7,199.18㎡ =90.64% >1/2
10	**更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一。** 但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至二十年以上。	■符合	範圍內建物屋齡均逾30年 合法建物坐落之基地面積6,525.53㎡/建物總投影面積6,525.53㎡=100%>1/2
	前項**更新單元重建區段建築物及地區環境狀況應符合付表所列指標2項以上。** 但位於下列區域之一者，僅須符合附表所列指標1項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)500M範圍內。(二)面臨寬20M以上之計畫道路，且其臨路長度達20M以上。	■符合	檢討結果符合指標二、六
新北市都市更新單元劃定基準附表-環境評估指標檢討			
指標二	**更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。** (以使用執照(竣工圖說)檢討)	■符合	法定停車位 > 現有停車位數量共3棟 3棟/總棟數3棟=100%>1/2
指標六	**更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：** **(一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。** **(二)合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除或結構修復補強。**	■符合	符合第1款樓地板面積2,962.96㎡ 符合第2款樓地板面積4,996.75㎡ (2,962.96㎡+4,996.75㎡)/總樓地板面積8,302.56㎡=95.87% >1/2

事業計畫同意比率

➢ 依據**都市更新條例第37條**規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫**報核時**，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意。

但**私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九**同意者，其**所有權人數不予計算**。

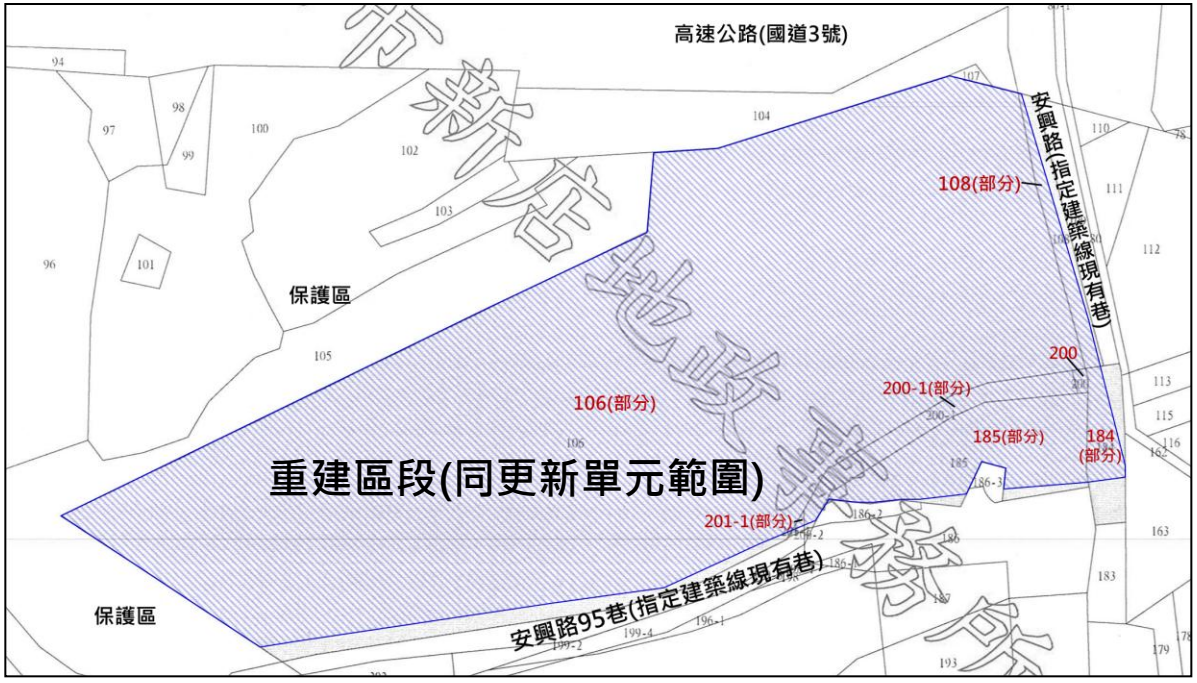
同意比例	土地		合法建物	
	面積(㎡)	人數(人)	面積(㎡)	人數(人)
全區總和(A)	7,199.18	3	8,302.56	1
公有(a)	218.68	1	-	-
私有(b=A-a)	6,980.50	2	8,302.56	1
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	6,980.50	2	8,302.56	1
同意數	6,591.40	1	8,302.56	1
同意比率	94.02%	-	100%	-
法定同意門檻比率	> 9/10	-	> 9/10	-

註1：本案範圍內無都更條例#24條排除之情形。

更新單元區段劃分：全區為「重建區段」

公共設施興修或改善計畫：本案無

整建或維護計畫：無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

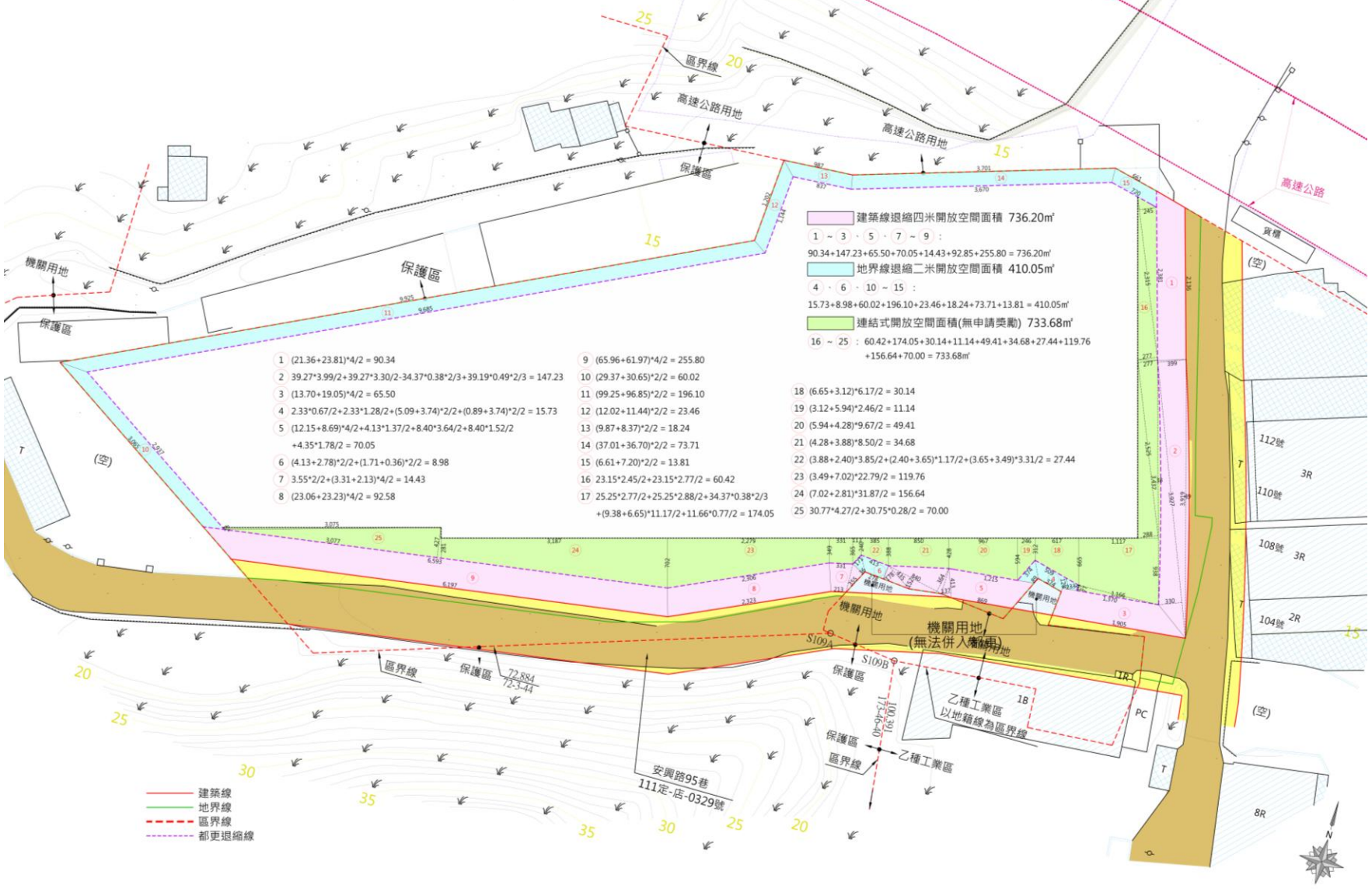


容積獎勵申請項目

建築基地面積：7,199.18㎡			申請獎勵額度	
基準容積：15,118.27㎡			面積(㎡)	比例(%)
中央都市更新容獎項目	§14	時程獎勵	529.14	3.5%
	§15	規模獎勵	2,615.46	17.3%
新北市都市更新容獎項目	§2	自建築線退縮建築-臨路退縮4公尺	1,511.82	10%
都市更新容積獎勵(中央+地方)合計			4,656.42	30.8%
獎勵後建築容積合計			19,774.69	130.80%

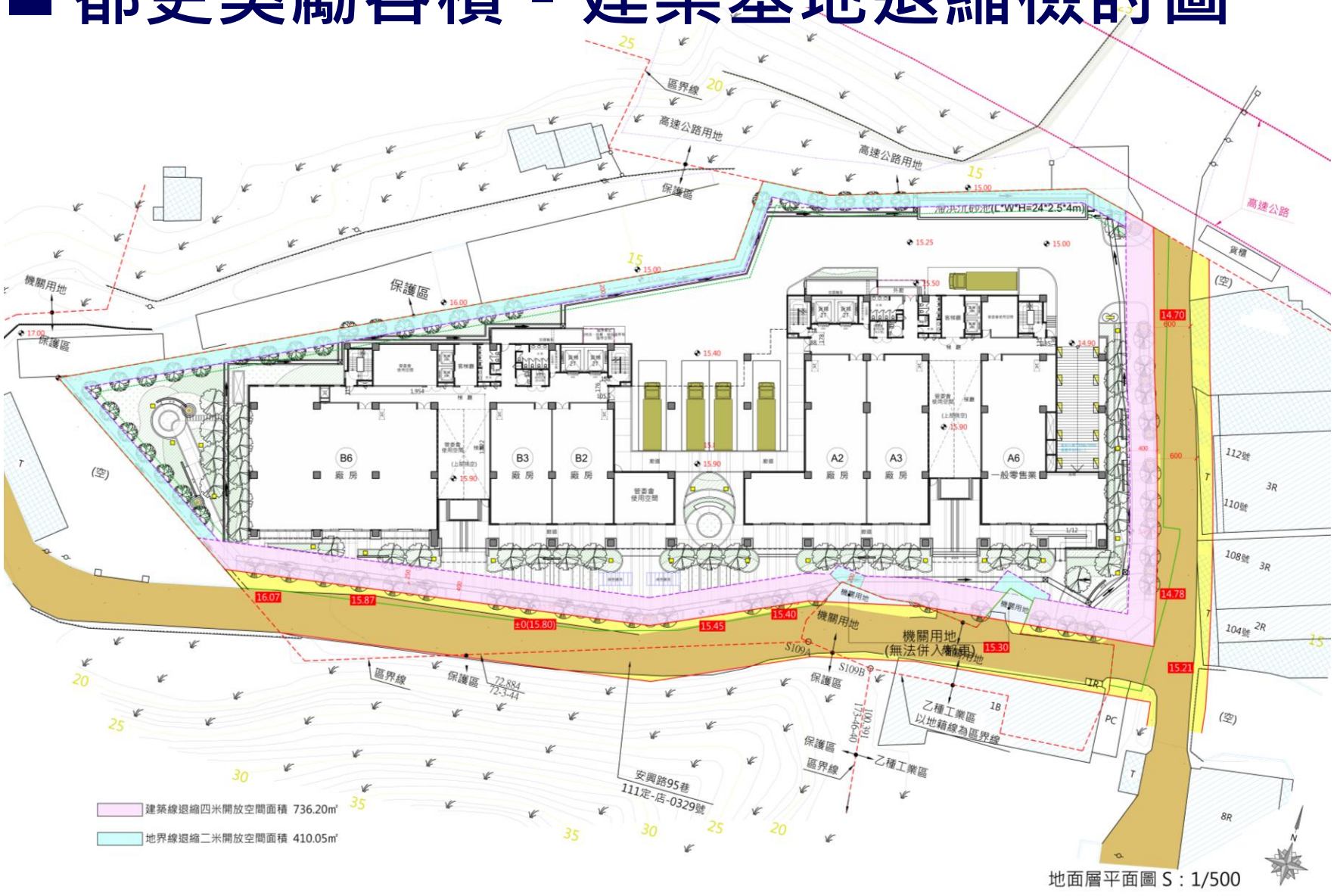
註：獎勵容積依新北市都市更新審議會核定為準。

■ 都更獎勵容積 - 建築基地退縮檢討圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 都更獎勵容積 - 建築基地退縮檢討圖



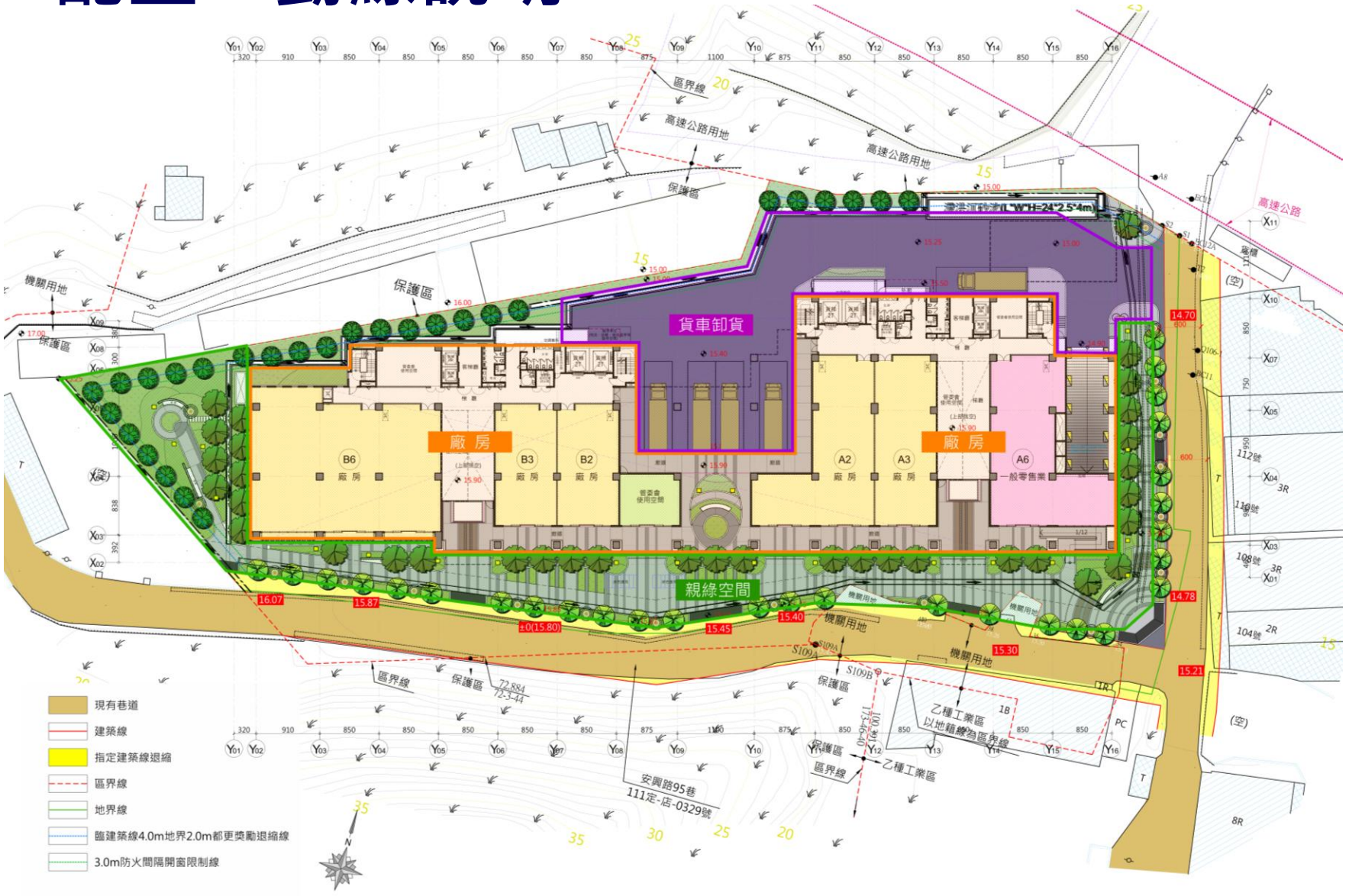
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

建築規劃面積表

項 目		計 算 式	
基地面積		7199.18㎡	
允建建築面積		4319.50㎡	
實設建築面積		3775.35㎡	
容積獎勵		都市更新獎勵30.8%	
允建容積		**19774.69㎡**	
實設容積		**19771.66㎡**	
總樓地板面積		36675.94㎡	
樓層數	地上層	**7層**	
	地下層	**2層**	
建築物高度		25.20m	
戶數		**工廠(C-2)：70戶**	**合計：71戶**
		一般零售場所(G-3)：1戶	
停車位		法定汽車位99輛+自設108輛+社區使用車位2輛=合計209輛	
		法定機車位102輛+自設機車位84輛=合計186輛	
開挖面積		4856.05㎡	

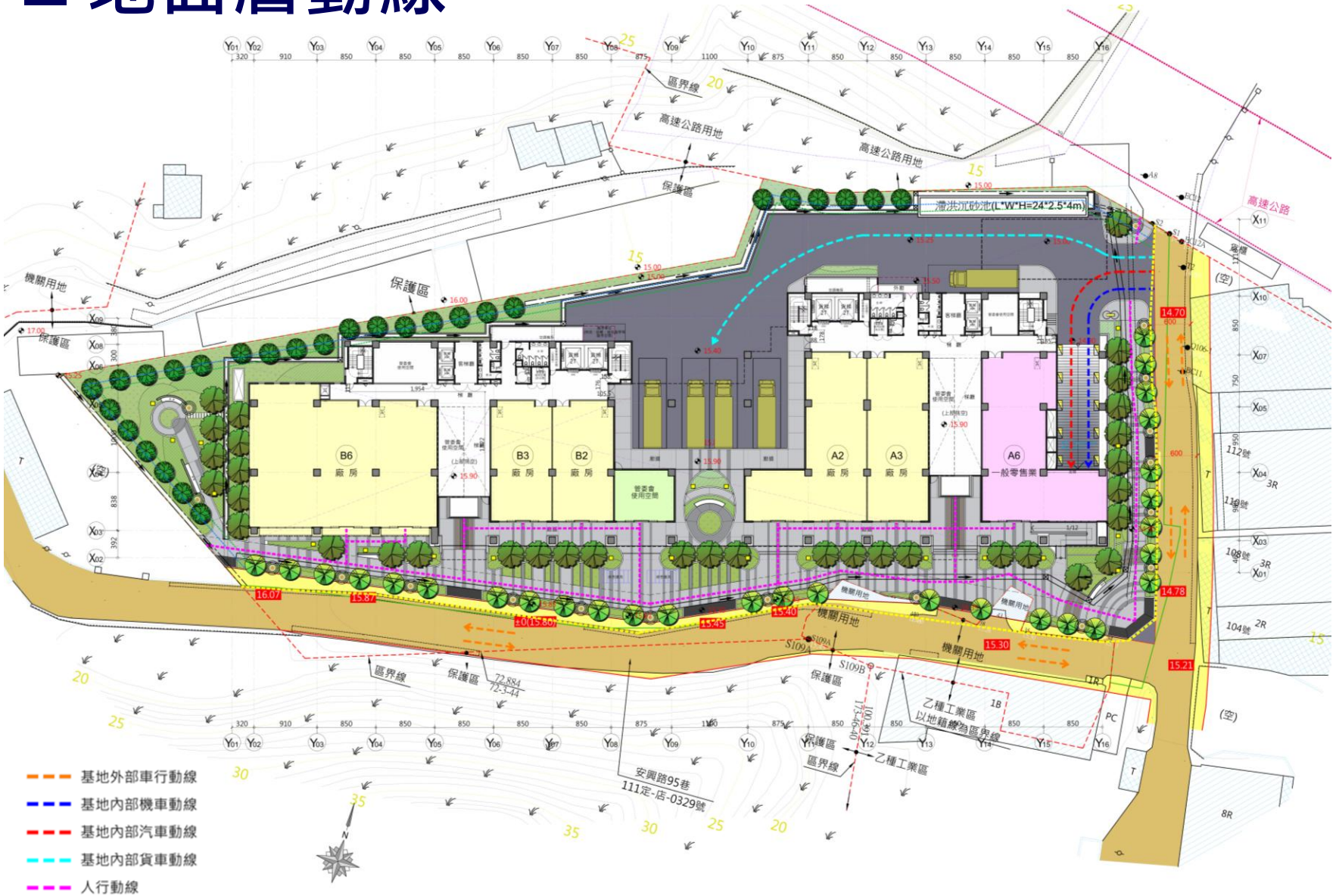
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 配置、動線說明



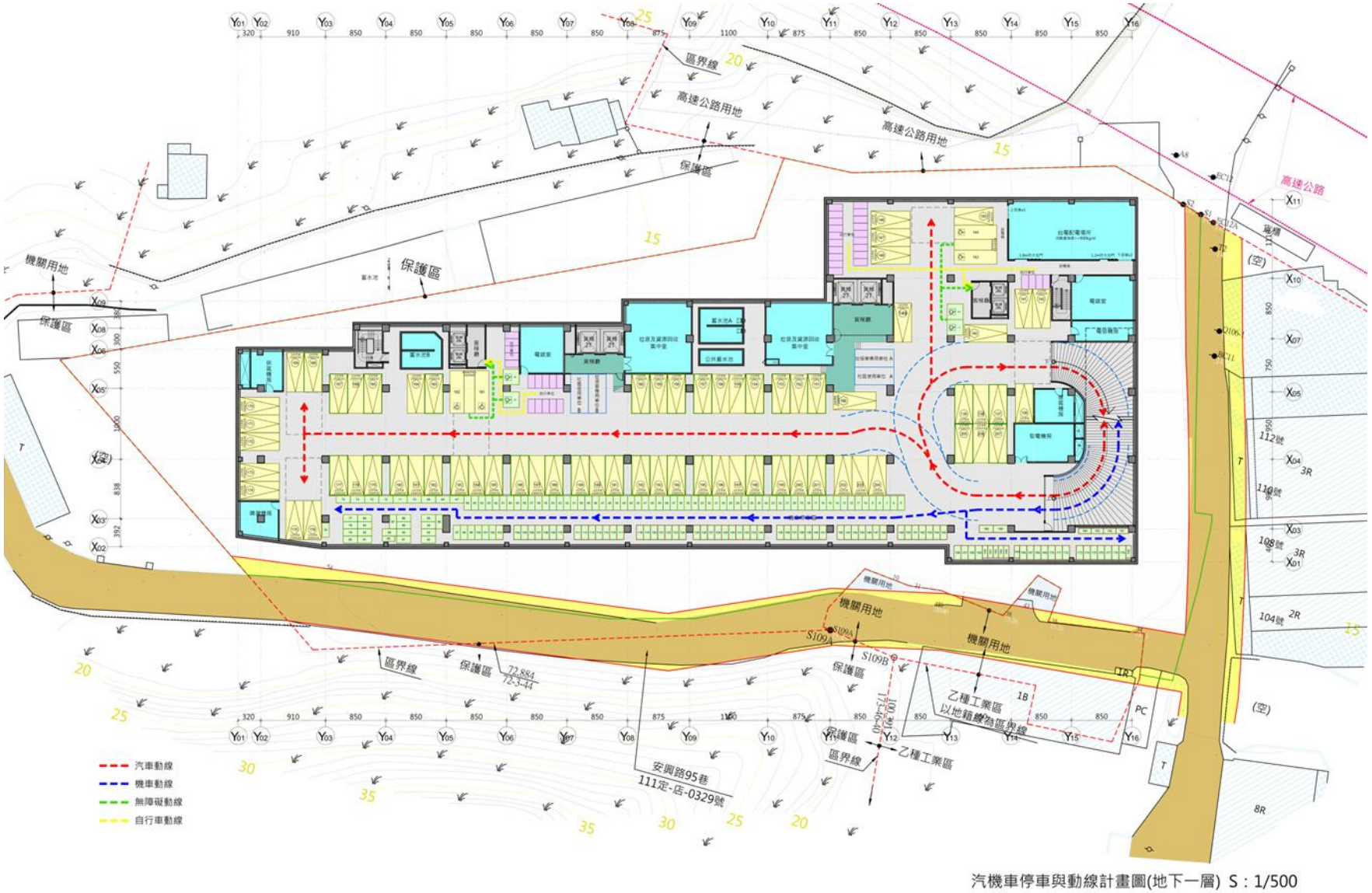
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 地面層動線



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

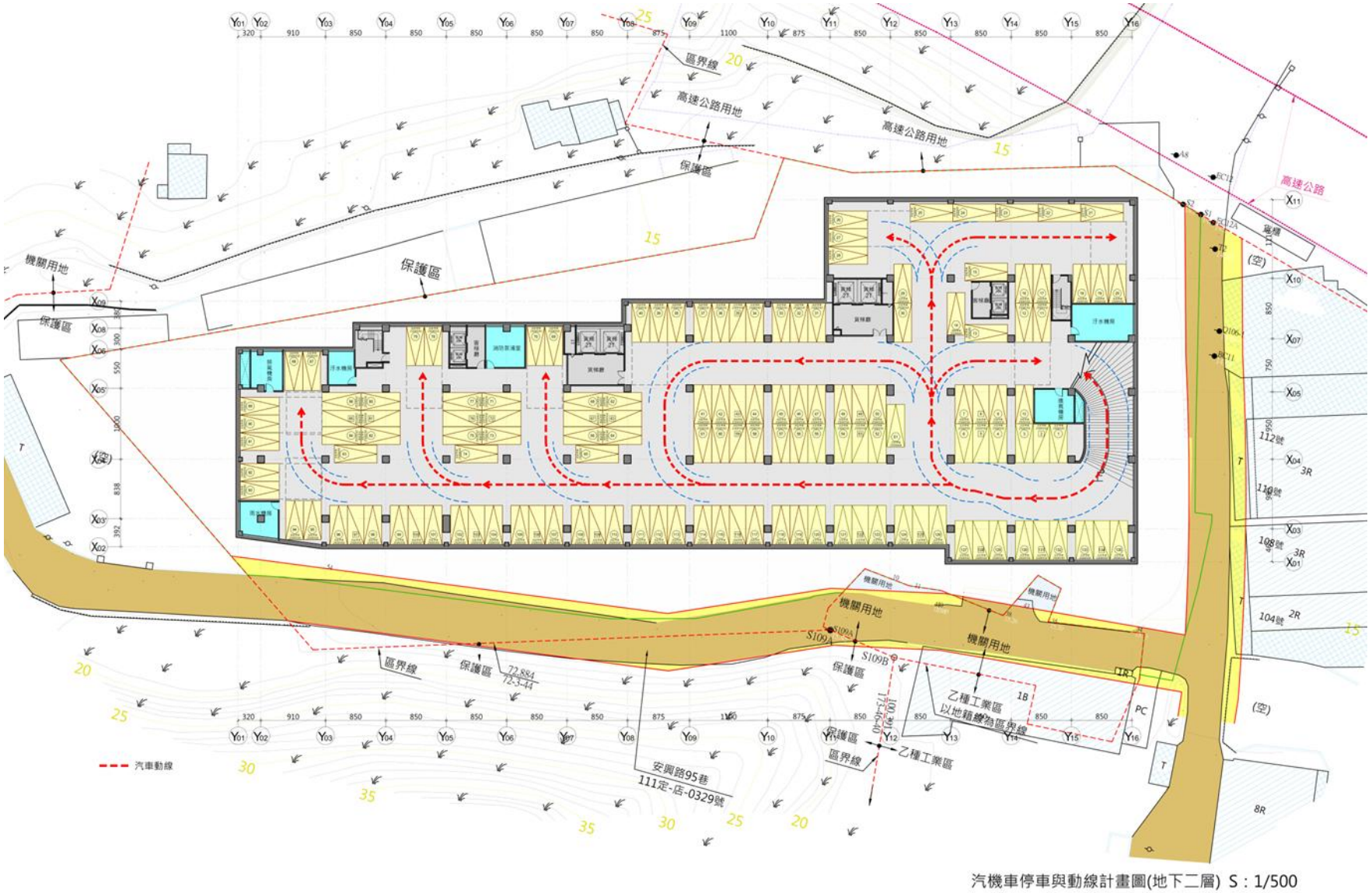
■ 地下一層動線



汽機車停車與動線計畫圖(地下一層) S：1/500

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 地下二層動線



汽機車停車與動線計畫圖(地下二層) S：1/500

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 各層平面圖-地面層平面圖



地面層平面圖 S：1/500

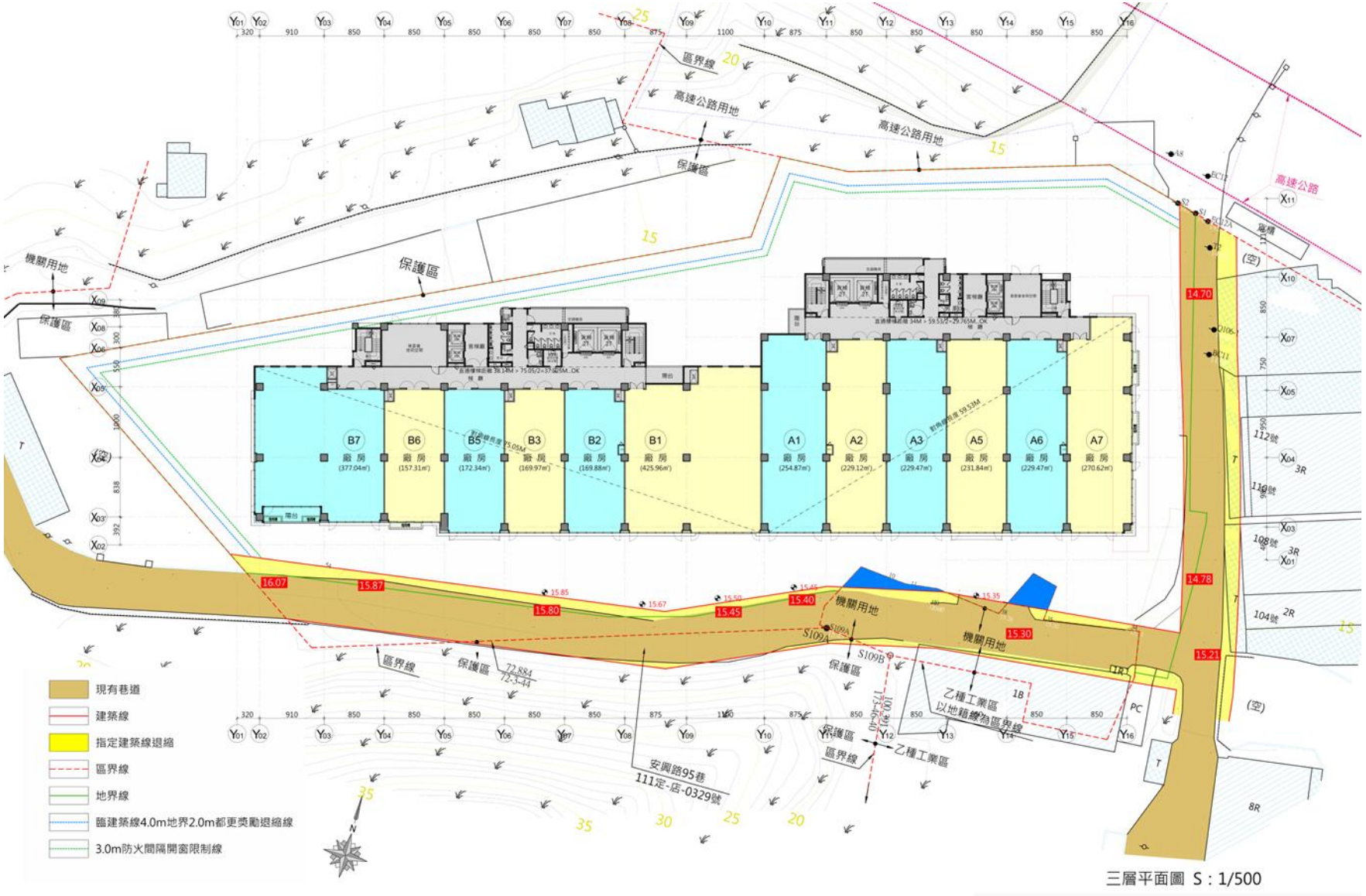
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 各層平面圖-二層平面圖



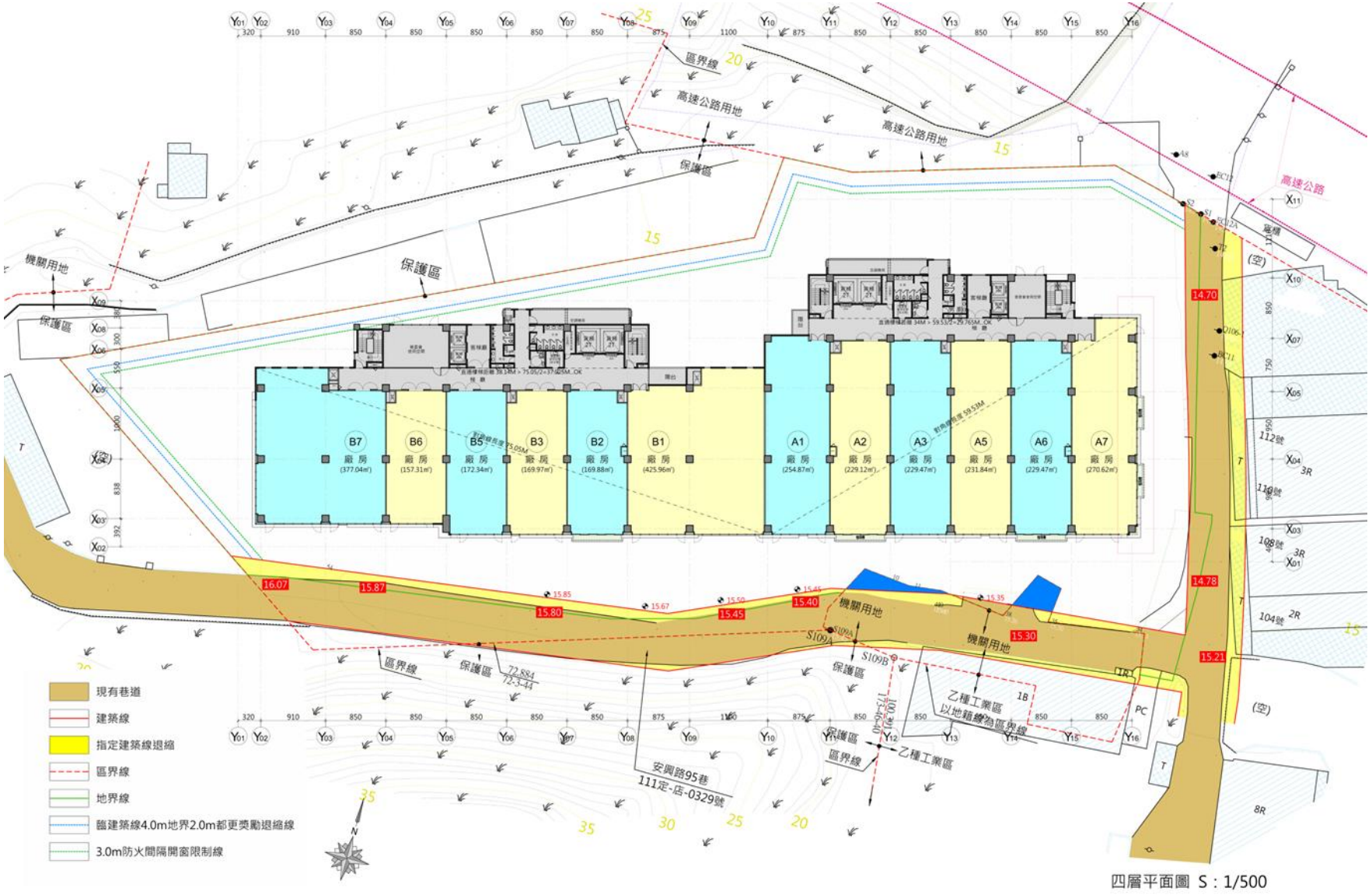
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 各層平面圖-三層平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

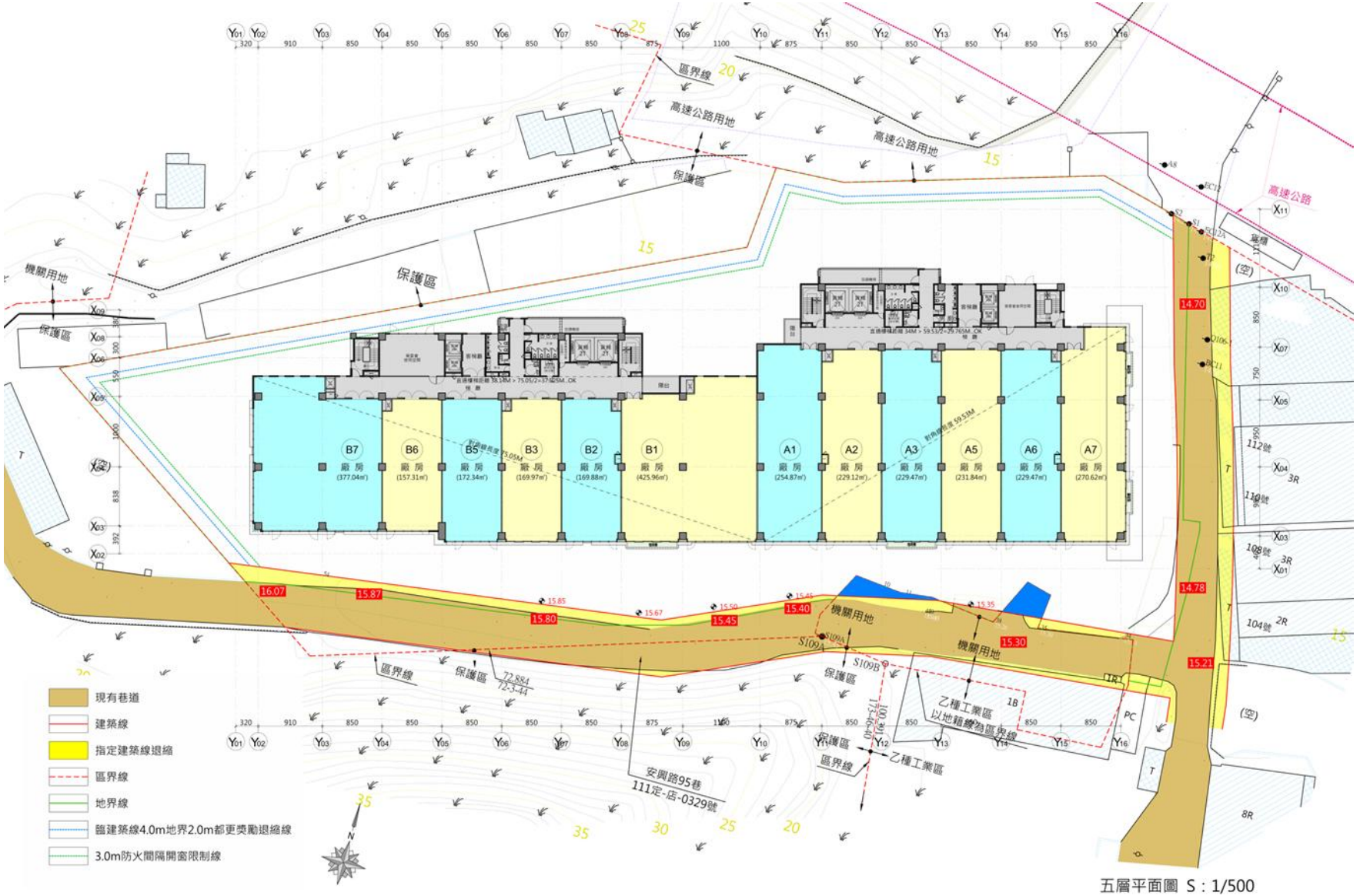
■ 各層平面圖-四層平面圖



四層平面圖 S：1/500

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

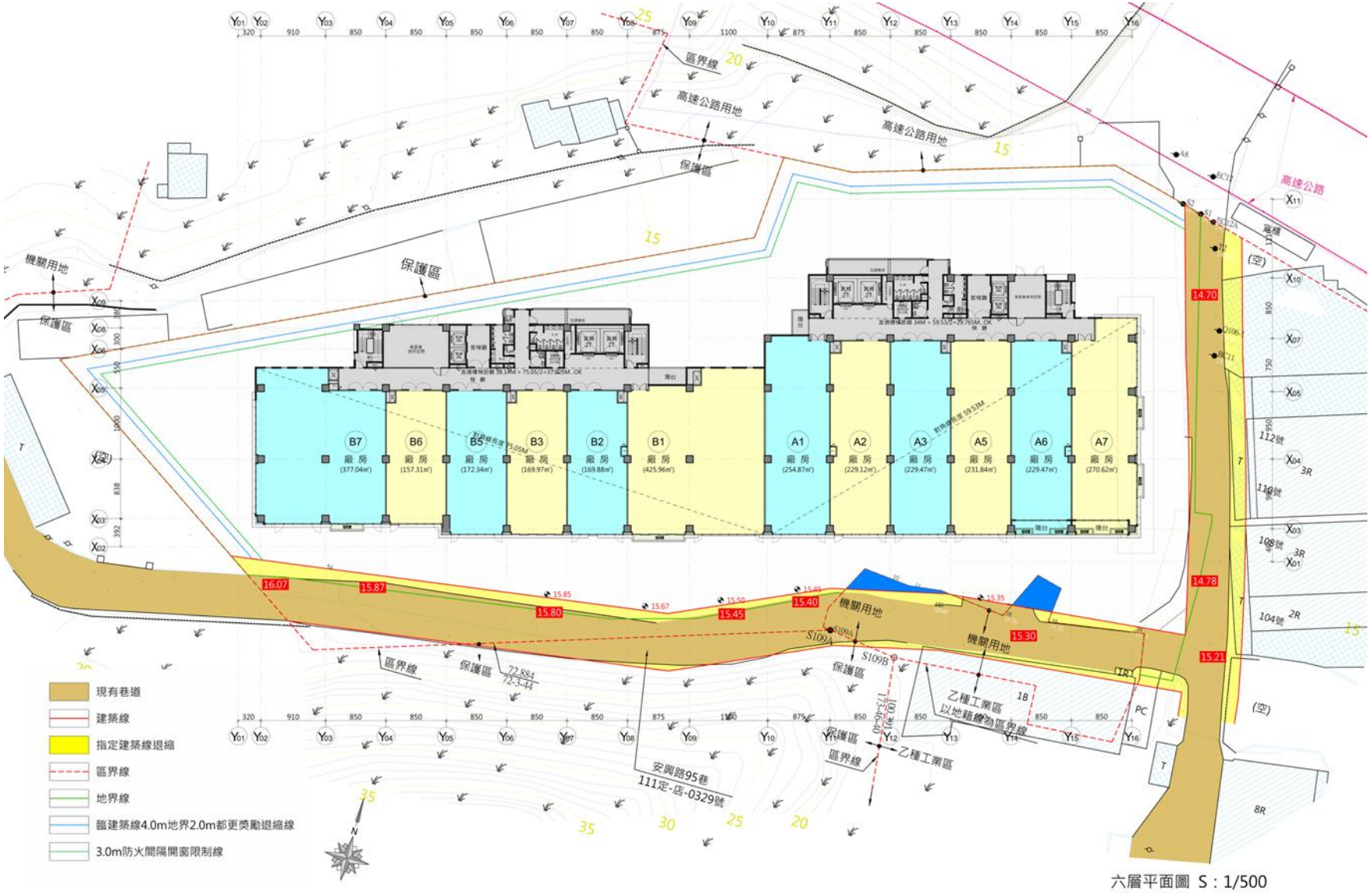
■ 各層平面圖-五層平面圖



五層平面圖 S：1/500

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

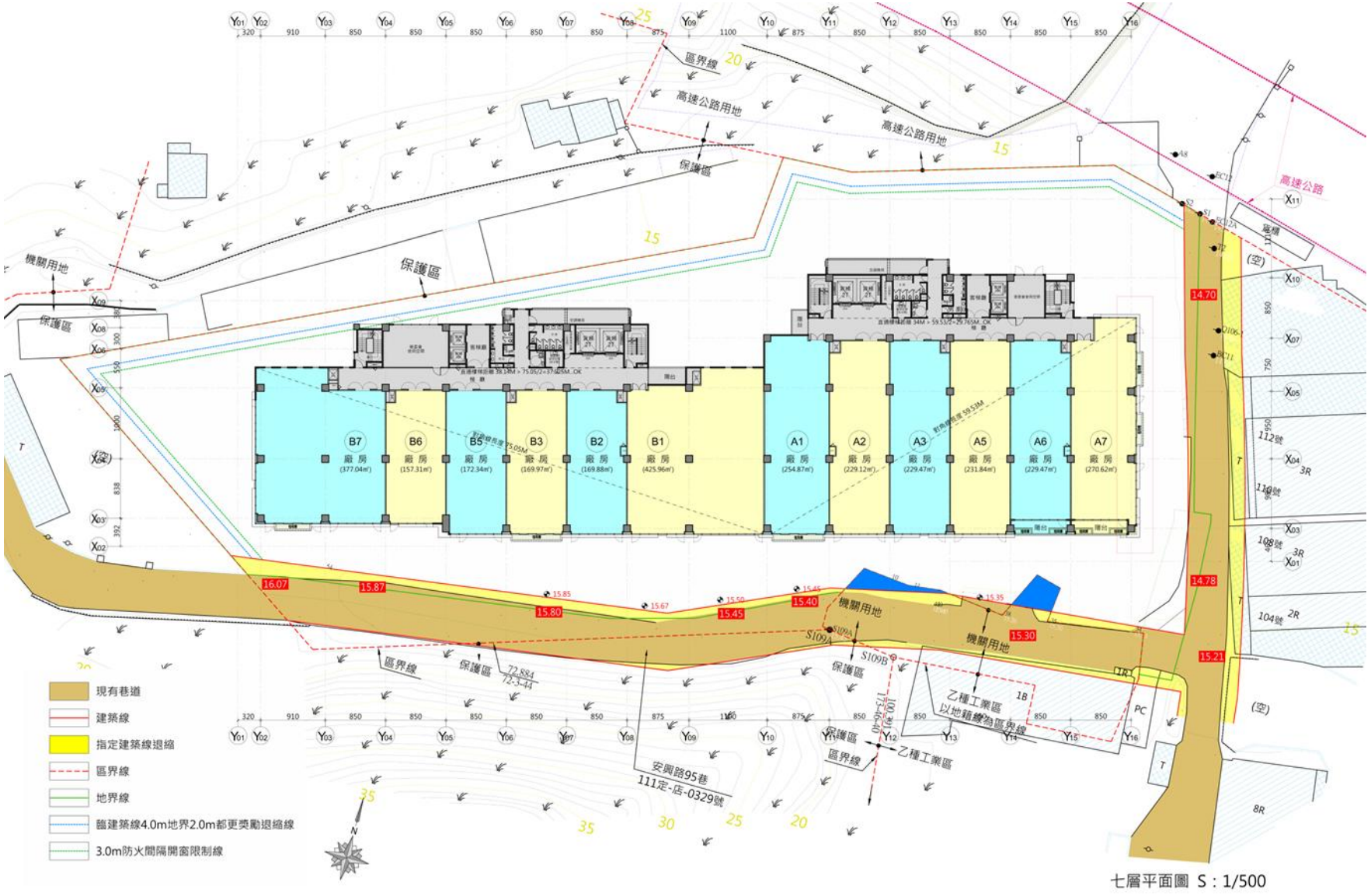
■ 各層平面圖-六層平面圖



六層平面圖 S：1/500

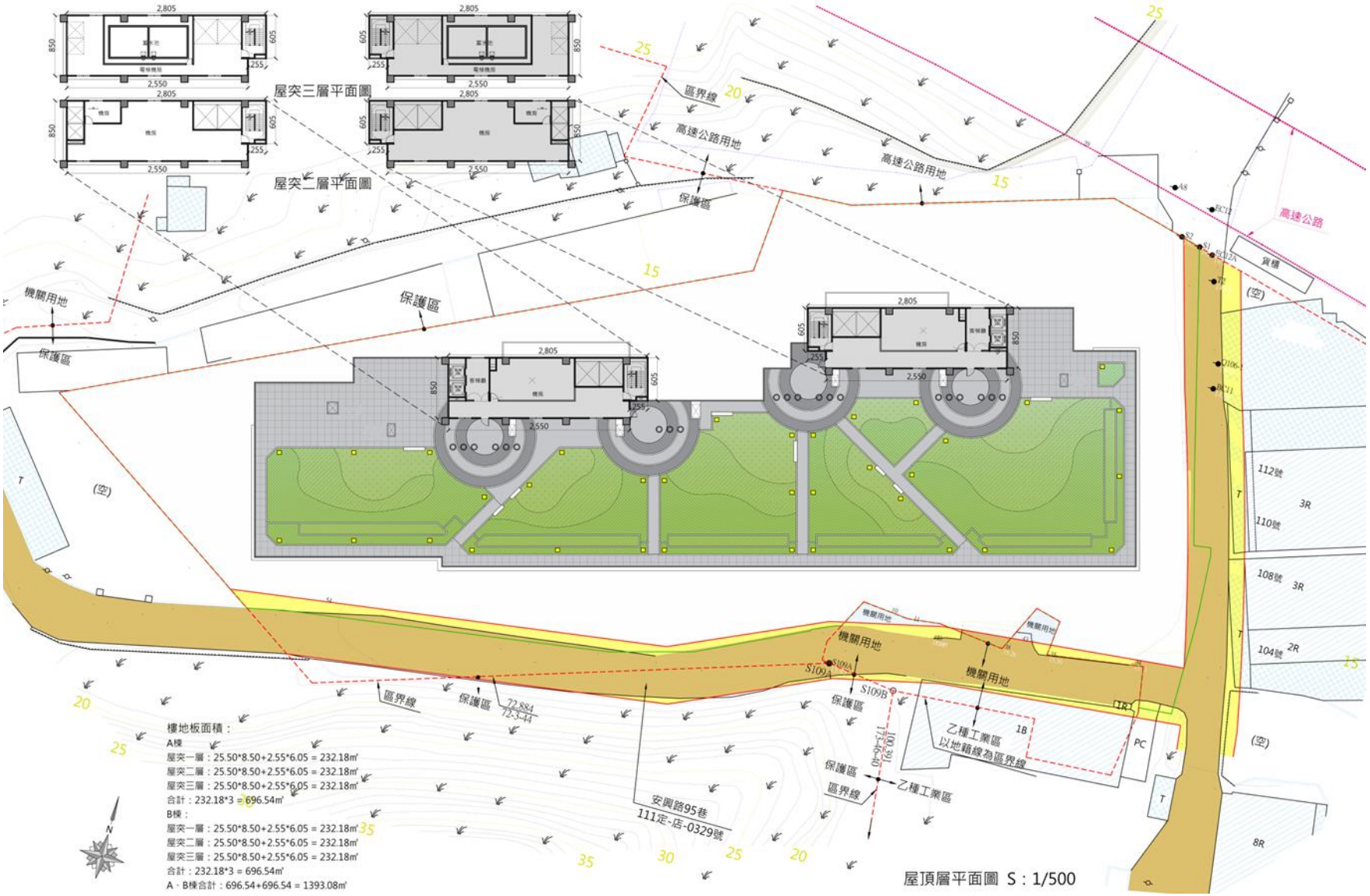
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 各層平面圖-七層平面圖



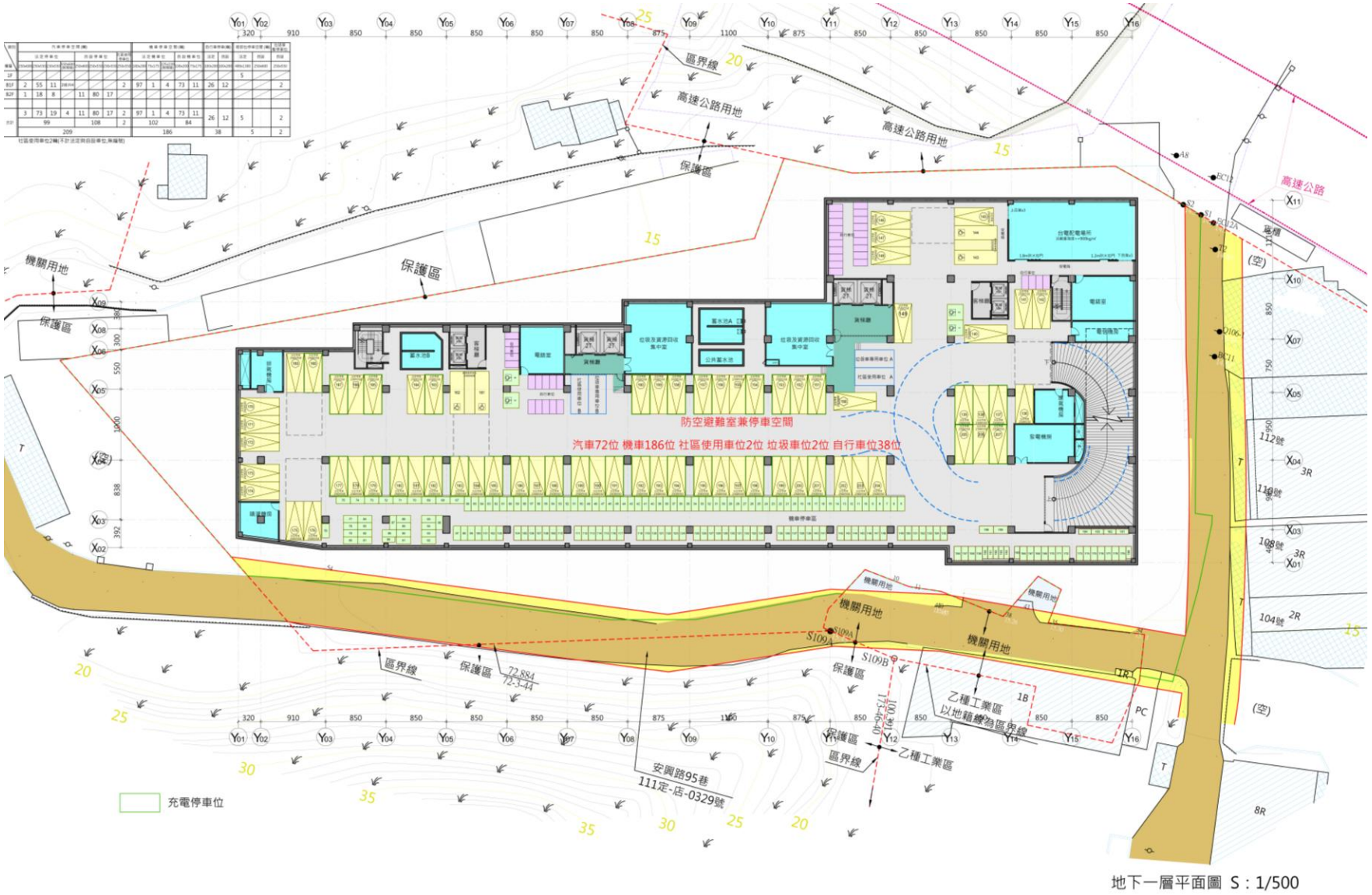
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 屋突平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

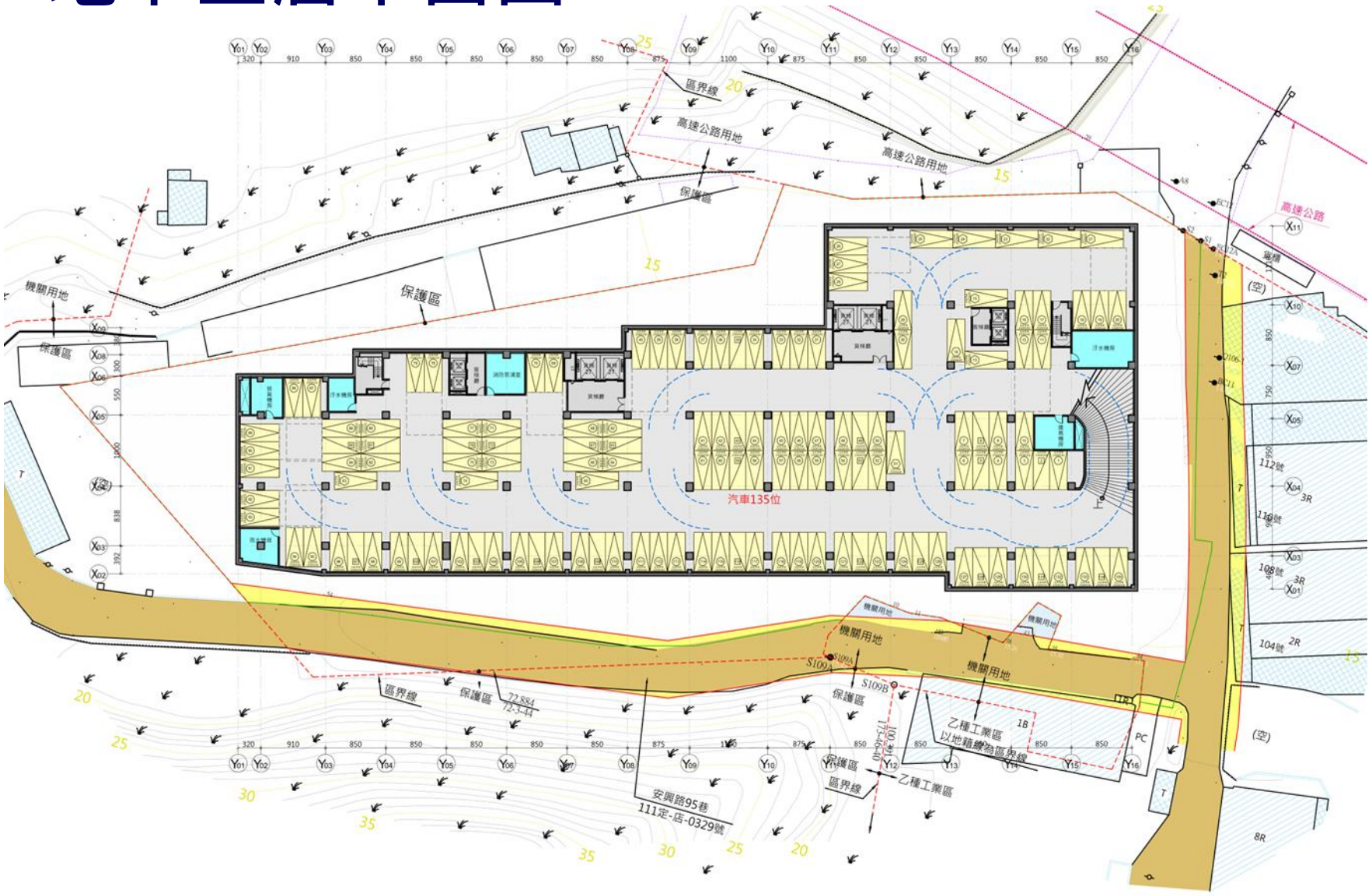
地下一層平面圖



地下一層平面圖 S：1/500

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

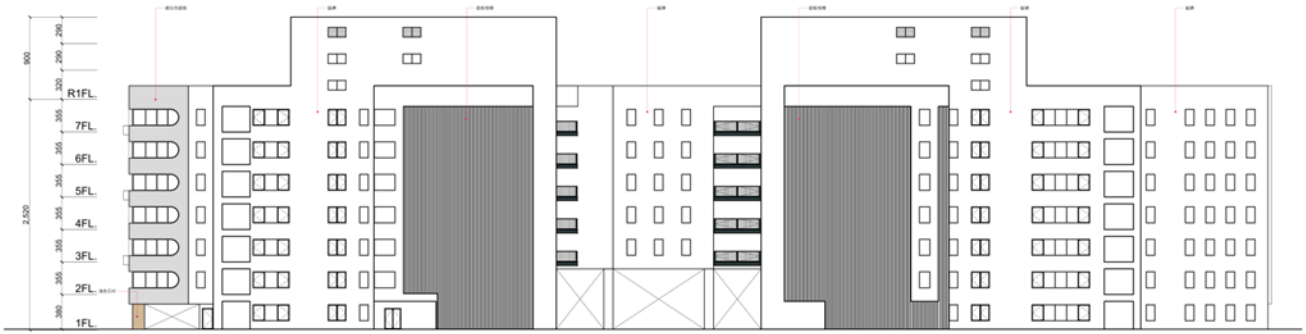
地下二層平面圖



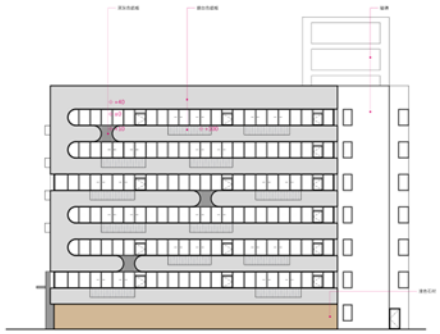
地下二層平面圖 S：1/500

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 建築物外觀立面圖



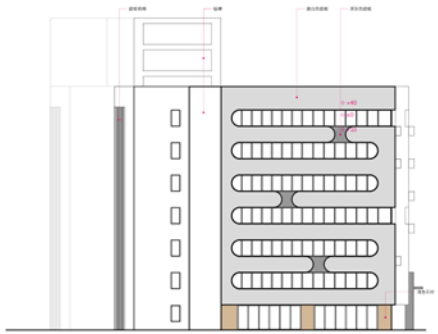
北向立面圖



東向立面圖



南向立面圖

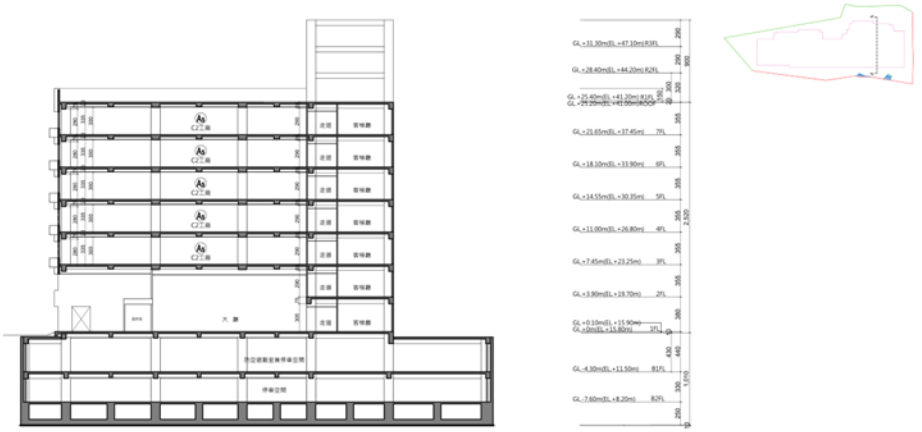


西向立面圖

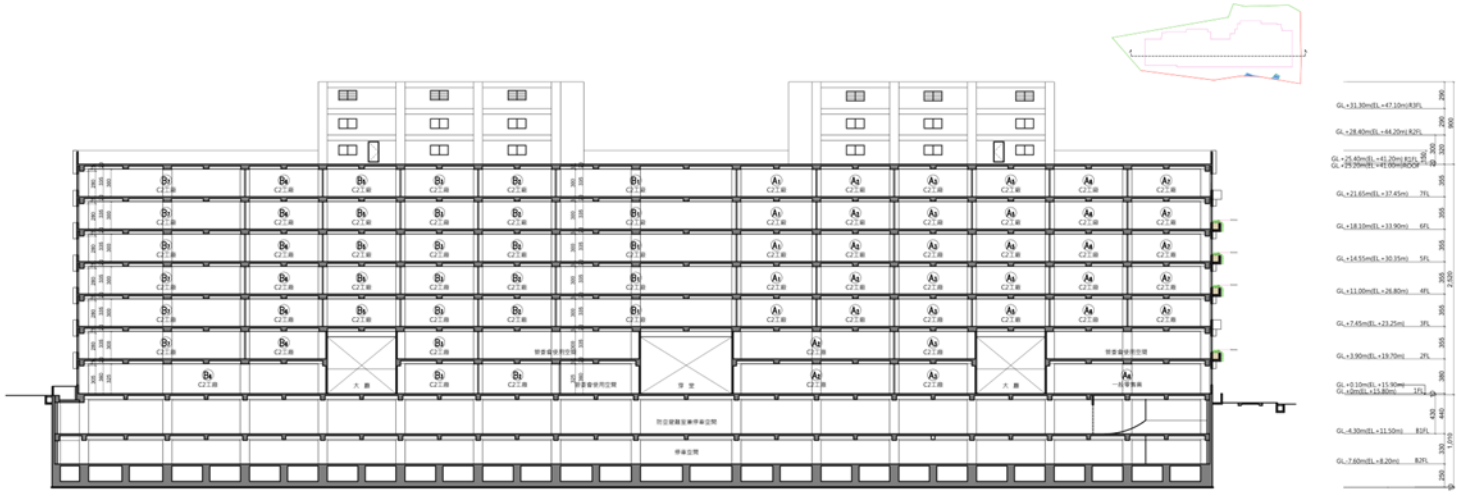
各向立面圖 S：1/500

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 剖面圖



縱向剖面圖



橫向剖面圖

剖面圖 S：1/500

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 建築物透視及照明計畫



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 建築物透視及照明計畫



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

1800-2100
運用水平光束跳躍性的分佈，展現建築的韻律感，勾勒建築輪廓，對應建築周邊的鄰里街道，突顯出新舊對比。

2100-2400
重點式照明，延伸建築語彙。

2400-0600
保留臨街面之燈光，強化入口意象，展現迎賓開放。



A 防水歐司朗	
1. 色溫 6000-6500k 2.尺寸 41.3x3.2x2(cm)	





相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

景觀植栽及鋪面計畫



景觀設計構想:

1.在原有都市空間中利用退縮人行道，形成沿街步道式開放式空間，在沿街面配置大型綠帶，人行道兩側種植大型喬木及灌植，與建物間以複層灌植間隔並形成綠蔭大道，人行道鋪面以透水磚配色鋪設，讓人們有更寬闊的視覺意象及舒適的行走，及駐留空間。

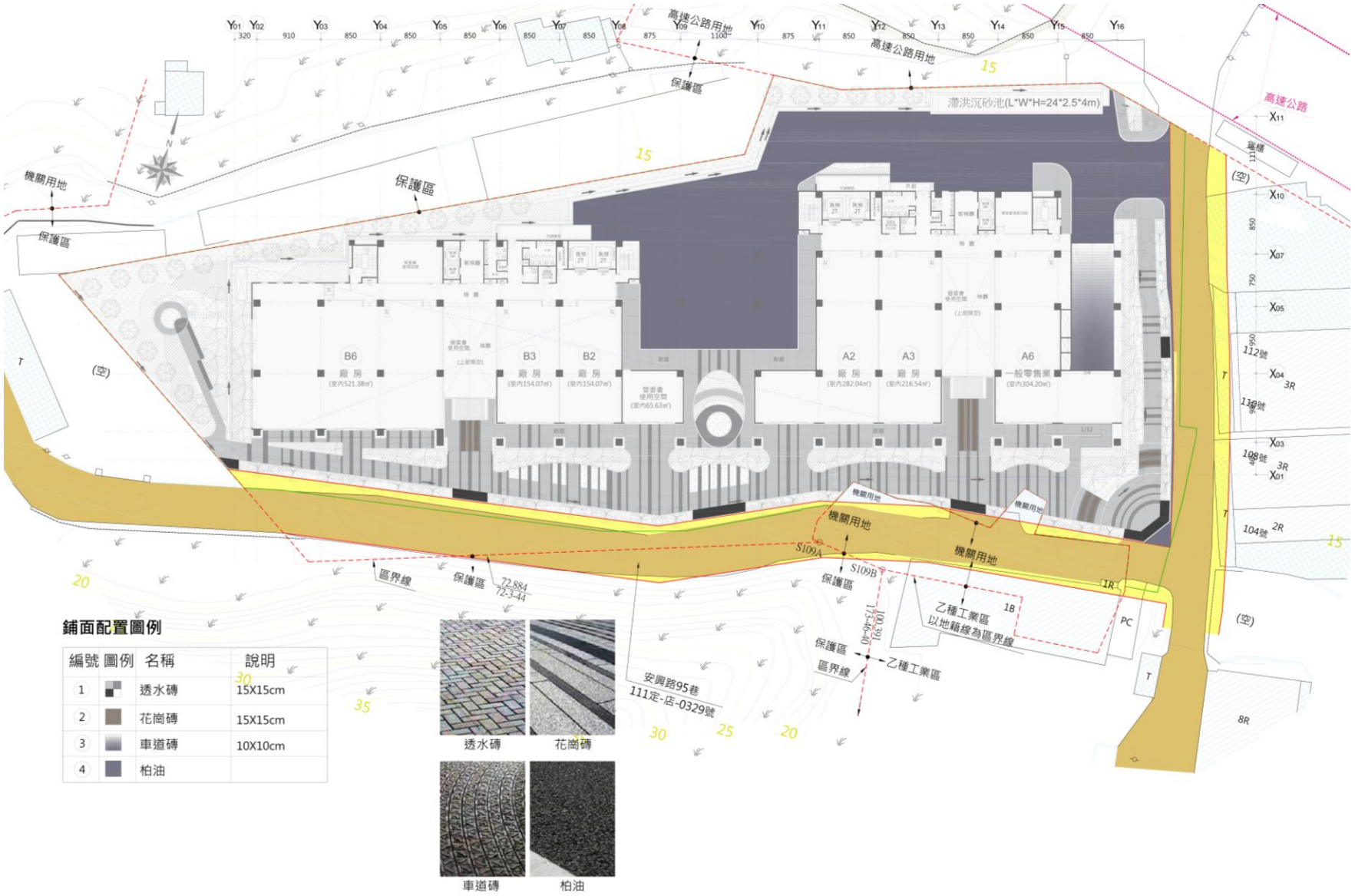
2.街角景觀，弧形造型鋪面地坪以透水磚配色鋪設，營造寬闊的視覺感受，為主要景觀意象。

3.後側景觀配置端景為環狀坐椅台，背景以喬木、灌植、草花與鄰地區隔，並搭配夜間照明美化，形塑整體景觀氣勢，且希望能提供社區民眾休憩與活動。

景觀平面配置圖例

編號	圖例	名稱及說明	編號	圖例	名稱及說明
1		鋪面	5		排水系統
2	15.80	地坪高程	6		景觀燈具
3		景觀座椅			
4		綠植喬灌木			

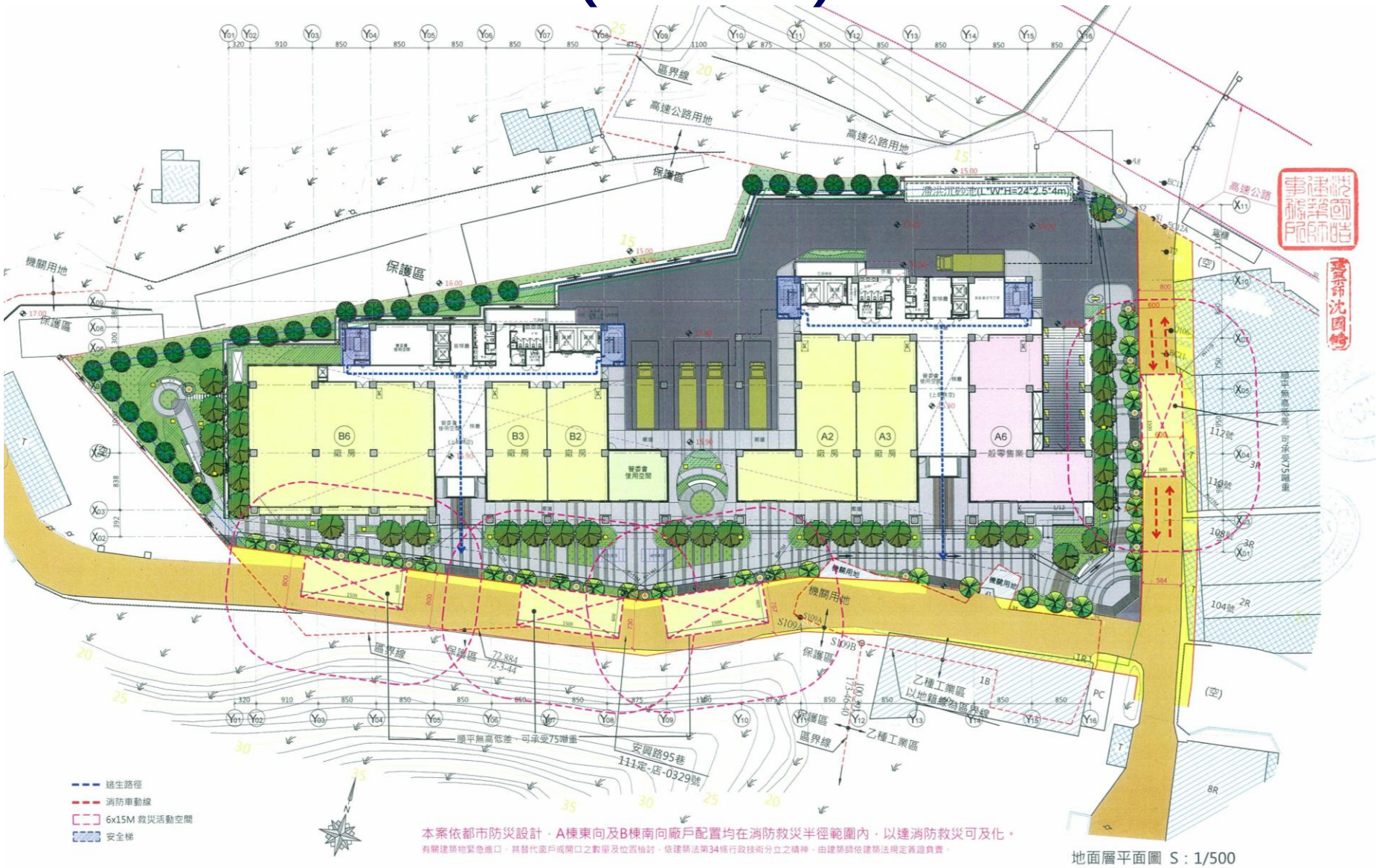
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準



編號	圖例	名稱	說明
1		透水磚	15X15cm
2		花崗磚	15X15cm
3		車道磚	10X10cm
4		柏油	

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

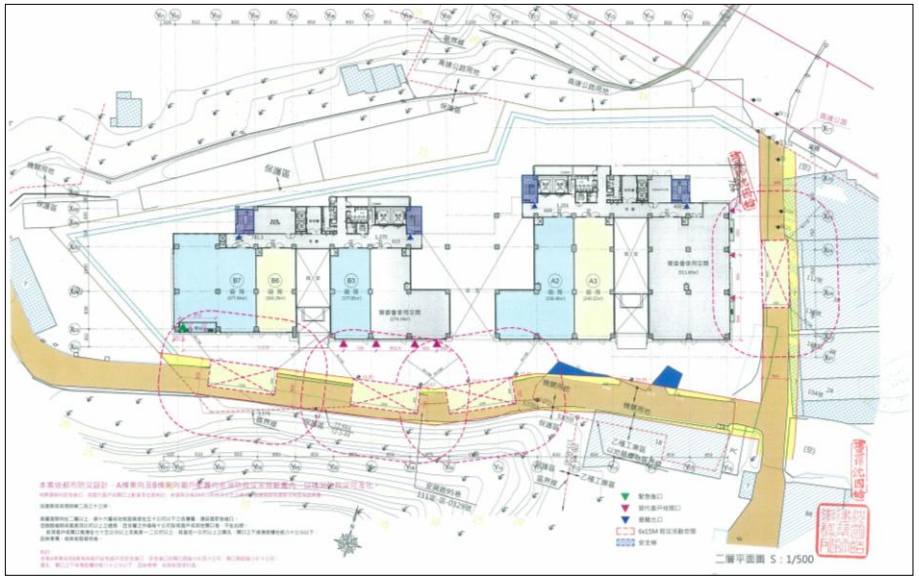
■ 消防救災說明圖(地面層)

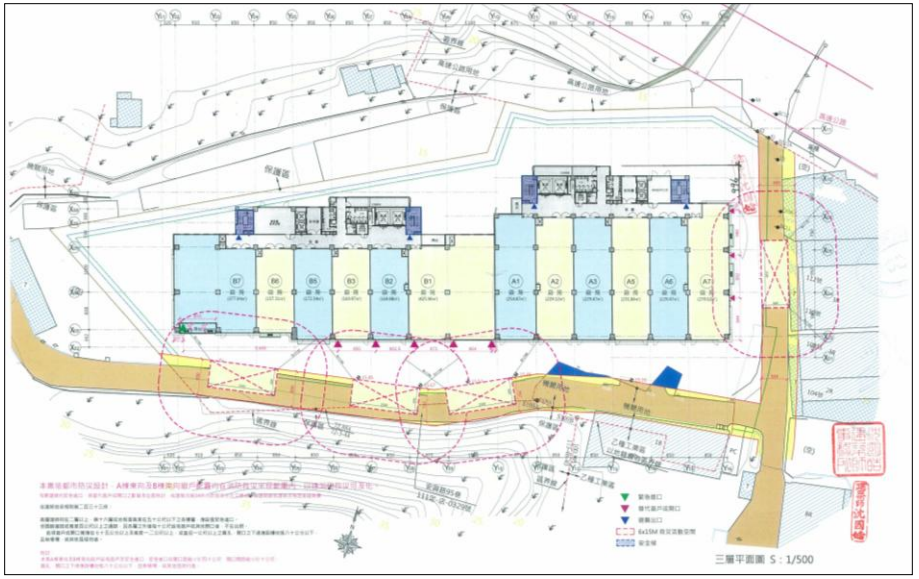


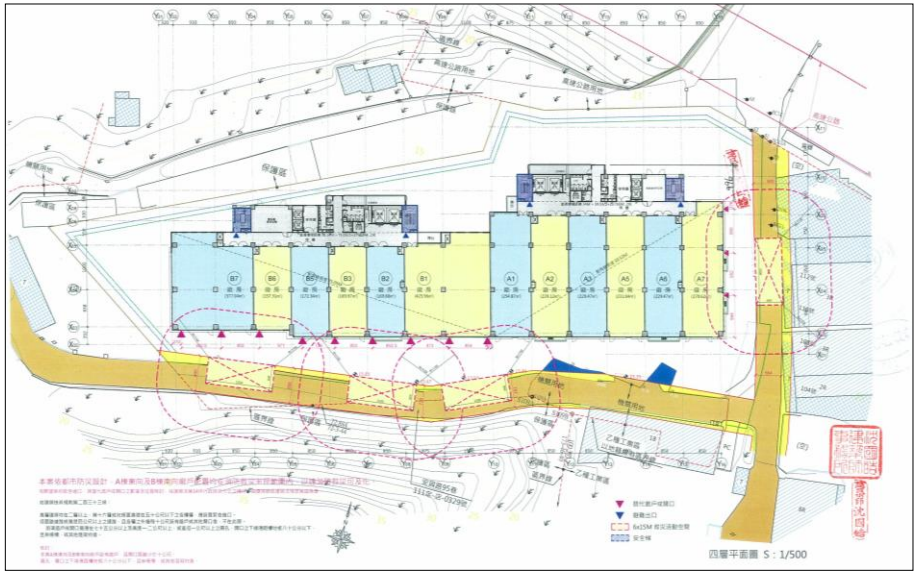
地面層平面圖 S：1/500

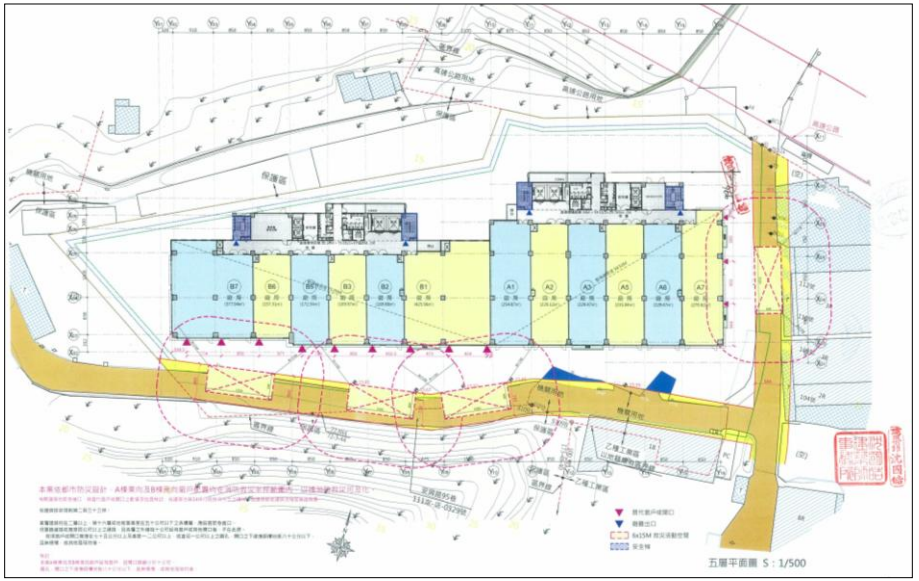
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 消防救災說明圖(二～五層)



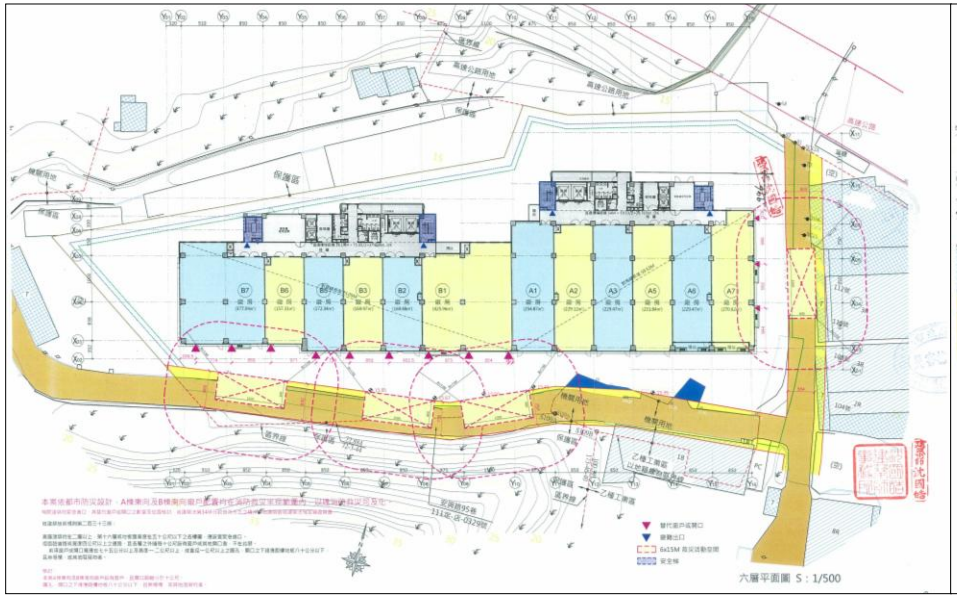


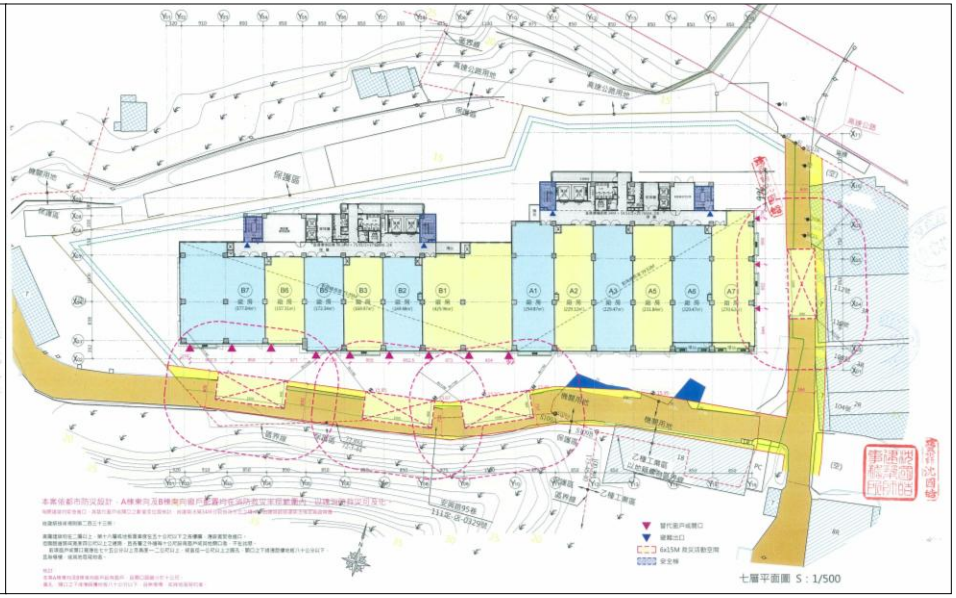




相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

■ 消防救災說明圖(六、七層)





相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

實施方式：「權利變換」

實施總成本由**實施者提供資金**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。**

拆遷安置計畫

■地上物拆除：

- 由實施者統一代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣除。

■拆遷補償費用：

- 依都市更新條例第57條辦理：由**中泰不動產估價師聯合事務所**查估殘餘價值。
- **補償標的**：1.合法建築物：依謄本面積提列。

  2.增建物：依照測量面積提列。

■拆遷安置費用(租金補貼)：

建物所有權人與實施者協議，不予補貼。

■ 財務計畫-成本說明

依據112年08月17日新北市都市更新處發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」檢討計算。

總項目	內容	預估負擔總額(元)
壹、工程費用(A)	建築設計費、營建費用(水保工程)、 空氣污染防制費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、公共及公益設施(捐贈新北市城鄉發展基金)	1,543,421,750
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)	管理維護費：開放空間、綠建築、智慧建築、建築能效、低碳建築 委辦費用：綠建築、智慧建築、建築能效、低碳建築	19,473,573
參、權利變換費用(C)	都市更新規劃費、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、測量費用、建築改良物補償費、地籍整理費、審查費用、必要費用(結構鑑定、水保計畫、地質敏感調查等)	58,155,178
肆、貸款利息(D)	融資七成、自有資金三成	93,223,943
伍、稅捐(E)	印花稅、營業稅	26,550,426
陸、管理費用(F)	信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用	417,662,457
柒、都計變更負擔費用(G)		-
捌、容積移轉費用(H)	委辦費用、購買土地成本	-
都市更新實施成本:共同負擔費用 = (A) +(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G))+(H)小計		2,158,487,327

註：以上僅現階段概估，財務計畫以新北市政府核定公告為準。

財務計畫-收入及成本分析

■ 收入說明

項目	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	複價（元）
1樓-店鋪	157.36	500,000	78,680,000
1樓-廠辦	698.30	450,000	314,235,000
2F以上-廠辦	8,145.27	400,000	3,258,108,000
停車位	203	2,000,000	406,000,000
		預估更新後房地價值	4,057,023,000

註：本案設計207輛車位，其中4輛無障礙車位列入公設，不計入總銷金額。

■ 成本分析

項目		金額	比例（%）
預估更新後總價值(總收入)		4,057,023,000	100.00%
依提列總表計算之結果	實施者	2,158,487,327	53.20%
	地主	1,898,535,673	46.80%

註：相關財務計畫以權利變換計畫經新北市政府核定公告內容為準。

選配原則

1.所有權人**依更新後應分配權利價值(扣除共同負擔費用後)選配房屋及車位**，

權利人不足單戶或單車位之權利價值 或 選配房屋及車位後不足單戶或單車位之權利價值，若欲選配單戶或單車位，在權利價值正負10%之範圍內以評價基準日評定更新後之該單位或該車位單價進行找補，超過正負10%範圍則應與實施者協議。選配車位應為選配房屋之比率所相對應數量。

若有以下情形發生，採公開抽籤認定：

(1)同一位置有重複選配情形且協調不成者。

(2)未於選配期限前提出分配位置申請或未依實施者所提供之文件繳納申請分配文件，且其「實際應分配權利價值」達「最小分配單元價值」者。

2.若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者，依下列原則辦理：

(1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例占合併總權值比例，持分受配房地及車位。

(2)依據都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

3.權利變換範圍內土地所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願意或不能參與分配者，則領取更新前補償金。

4.超額選配原則：

本案將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形（實際應分配權利價值高於應分配價值），應以不影響其他選配申請人應分配部分優先選配之權益為限；故超額選配部分應就其他選配申請人選配完成後之剩餘單元進行選配；選配申請人超額選配之價值找補金額及找補方式應與實施者協議。

備註：選配原則依都市更新權利變換實施辦法第17條及相關法令規定辦理。後續該選配原則仍需提送審議後，始為有效。

風險控管及保固事項

■ 風險控管方案-資金信託及不動產信託

委託金融機構為信託管理之受託人，管理本案更新單元範圍內之不動產產權及興建資金，於信託存續期間按信託契約之約定管理不動產並進行資金控管，並依工程進度專款專用，以利本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦竣建物所有權第一次登記。

信託契約並應包括續建機制及受託人僅對實施者向受託人登記之預售屋合約負責之文句。

■ 保固事項

房屋自完成交屋且驗收合格日之次日起

主要結構部份（基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板、及屋頂之結構）**保固15年**。

固定建材設備部份（門窗、地磚、衛浴、廚具、電梯、停車設備）負**2年**之保固責任，

防水部分負5年之保固責任。

實施進度

本案預計進度為概估，未來以實際執行進度為準。

階段	擬訂事業計畫審議階段	擬訂權利變換計畫審議階段	權變計畫核定後至開工階段	施工階段	產權登記及交屋階段
作業期	約18個月	約18個月	約6個月	約42個月	約9個月
時間	115.03~116.09	116.10~118.03	118.04~118.09	118.09~122.03	122.04~122.12
作業內容	自辦公聽會 申請事計報核 **公開展覽** **公辦公聽會** 專案小組審查 聽證 審議委員會 市府核定公告	估價查估作業 自辦權變公聽會 選屋作業 申請權變報核 公開展覽 公辦公聽會 專案小組審查 聽證 審議委員會 市府核定公告	申請建築執照 舊屋點交搬遷 補償金發放作業 拆除作業	開工申報 稅捐減免作業申辦 工程施工 水保工程施工	申請使用執照 送水、送電作業 釐正建物面積 差額價金計算 產權登記作業

都市更新相關諮詢

一、本案都市更新相關諮詢：

更新服務處：綠意開發股份有限公司

連絡電話：(02)8787-8096 (莊光敏 特助 # 131)

連絡地址：臺北市市民大道五段69號2樓

專屬網站：http://www.realycorp.com.tw

(綠意開發股份有限公司/都更專區/新北市新店區安和段106地號(部分)等7筆土地)

二、有關都市更新相關法令規定可參閱

內政部國土管理署/法規公告(https://www.nlma.gov.tw/ch)

新北市都市更新處/都市更新法令專區(http://www.uro.ntpc.gov.tw/)

或洽新北市都市更新處專線：(02)2950-6206 。

簡報結束