

新北市政府都市更新處 函



234

新北市永和區環河東路3段94號1樓

受文者：創頂建設股份有限公司(代表
人：黃福來)

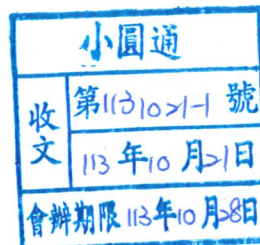
發文日期：中華民國113年10月14日

發文字號：新北更事字第1134612705號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：高婉玲
電話：(02)29506206 分機306
傳真：(02)29506552
電子信箱：am3792@ntpc.gov.tw

主旨：有關貴公司委託弘傑開發事業股份有限公司檢送「擬訂新北市中和區圓通段353地號等4筆土地都市更新事業計畫案暨權利變換計畫案」計畫書(第2次專案小組版)一案，請於113年12月9日前補正後報府續辦，請查照。

說明：

- 一、依弘傑開發事業股份有限公司113年9月3日弘開(更)字第11309031501號函辦理。
- 二、貴公司於113年9月3日檢送都市更新計畫書第2次專案小組版計畫書報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依前次專案小組會議紀錄柒七(三)3、8及捌二、八(二)意見修正完竣，請貴公司儘速修正，並請逐條回應說明修正內容及相對應頁碼，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科。
- 三、另本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書、圖，並補送相關文件及資料：

(一)事業計畫書：

- 1、第伍章現況分析：(六)基地內受保護樹木檢討：請依範本補充說明；圖5-4請依範本規定製作圖例(合法建物為綠色、其他土地改良物為藍色)。
- 2、第拾章申請容積獎勵及額度：請補充容積獎勵上限檢討之章節內容；請刪除圖10-4、10-5單線檢討圖。
- 3、第拾壹章重建區段之土地使用計畫：
 - (1)表11-2面積計算表請依範本格式製作；表11-1建築興建計畫表內汽車位數量49部，惟P.18-3備註2登



載汽車位數為50部，請釐清修正；表11-1建築興建計畫表及表11-2面積計算表位置錯置，請修正。

(2)請依範本補充1層平面圖(景觀圖)；另各層平面圖應含建築設計相關圖面及各單元面積計算，並標註各項設計尺寸，其字跡及圖面應清晰易辨讀。

(3)請刪除圖11-7、11-9、11-11、11-13、11-15、11-17、11-19、11-21、11-23、11-25、11-30之單線檢討圖。

4、第拾貳章都市設計與景觀計畫：

(1)圖12-1請標示招牌設置位置；請調整圖12-2之解析度；圖12-6說明文字應清晰易辨讀。

(2)圖12-8請標示社區、店舖及公益設施出入口；另請以顏色區分公益設施汽機車位及公益設施動線。

(3)圖12-12請依範本標示順平處理部分及補充剖面圖。

(4)P.12-23~P.12-24請補充消防審查核定表及圖消防局核定之一層平面圖；請調整圖12-24解析度。

(5)圖12-27請補充植栽數量，另請補充屋頂層綠化檢討圖說。

(6)圖12-28請標示車道警示燈，並補充景觀燈及車道警示燈之示意圖、圖利及數量。

(7)圖12-29請補充鋪面索引表，另請補充屋頂層鋪面設計圖說。

(8)請依範本補充街道傢俱配置圖。

(9)請刪除P.12-14~P.12-19及圖12-30有關空調位置、屋脊裝飾物檢討、外牆設計裝飾柱檢討及基地保水檢討圖等內容。

5、第拾柒章拆遷安置計畫：P.17-3三、其他土地改良物之補償後誤植(本案無)，請刪除。

6、第拾捌章財務計畫：

(1)請補充管理維護計畫相關經費及相關委辦費之計算及證明文件(報價單或契約書)。

(2)依共同負擔提列基準規定得將資金信託部分全額計列、土地信託部分拆半計列，惟本案信託契約書僅見產權信託80萬元，爰請補充資金信託之證明文件或依前開規定下修提列費用。

(3)「人事行政管理費率」及「銷售管理費率」均以上限提列，請於計畫書中補充載明提列上限之必要性與合理性說明。

7、第拾玖章風險控管：請補充說明本案續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋之處理方式等後續執行內容。

8、第貳拾肆章其他應加表明事項：請修正為內政部國土管理署。

(二)權變計畫書：

1、涉及本案事業計畫書修正事項請通盤檢視後修正。

2、第拾章權利變換所需費用：

(1)建築設計費用請補充挖方量體(立方公尺)及完整計算式；營建費用部分未採物價調整後數值，爰請刪除物價調整之相關檢討內容。

(2)不動產估價費用依實際狀況認列，惟不得高於權利變換不動產估價提列基準，又提列金額計算有誤，請釐清修正後，併同修正表10-1及表10-9提列金額。

(3)表10-4拆除工程級數應為第二級，請修正。

(4)營業稅計算中房屋評定標準價格乘上「坐落地段等級調整率」部分，請說明釐清。

3、第拾壹章更新前後權利價值查估：表11-3與估價報告書數值不一致，請釐清後併同修正表12-2及表16-2之更新前價值數值內容。

4、第拾捌章實施進度：表18-1請依範本項目載明。

四、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號函自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，並依前揭函文之範本相關規定製作事業計畫及權利變換計畫書圖。

五、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。

六、請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。

七、本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」（下稱作業要點）第8點規定，應於會議紀錄送達翌日起90日內提請續審(補正期限至113年9月9日)，然貴公司委託弘傑開發事業股份有限公司於113年8月22日依作業要點第8點第2項規定申請展延期限，本處同意准予辦理展延期限至113年12月9日，貴公司雖於113年9月3日檢送計畫書報府續辦，惟查計畫書內容仍未修正完竣，故依前開作業要點第8點第2項規定，請貴公司於113年12月9日前修正完竣報府續辦；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。

正本：創頂建設股份有限公司(代表人：黃福來)

副本：弘傑開發事業股份有限公司、新北市政府都市更新處

處長林炳勳

本案依分層負責規定授權業務主管決行

