

## 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號1.2樓

承辦人：李佩璇

電話：(02)29506206 分機802

傳真：(02)29506556

電子信箱：AP9829@ms.ntpc.gov.tw



108

台北市萬華區長沙街2段91號5樓之12

受文者：九鼎都市更新股份有限公司(代  
表人：林資雄)

發文日期：中華民國109年7月17日

發文字號：新北府城更字第1094707837號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：計畫書、圖各1份、綠建築協議書正本1份、副本3份

主旨：有關貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市三重區過田段826地號等26筆（原22筆）土地都市更新事業計畫案及都市設計審議案」，核定都市更新事業計畫並自109年7月18日零時起生效、同意核備都市設計審議及同意綠建築協議書用印，請查照。

說明：

- 一、依據99年5月12日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第19條、109年2月4日新北市都市更新及爭議處理審議會第7次會議紀錄及貴公司109年3月30日(109)鼎都字第1090330001號函、109年5月26日(109)鼎都字第109052601號函辦理。
- 二、有關本條例法令適用版本部分，依108年1月30日修正公布之本條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，經查貴公司於104年6月26日申請報核事業計畫，故得適用本條例修正前之規定。
- 三、實施者：九鼎都市更新股份有限公司、統一編號：24261784、



代表人：林資雄。

四、有關申請黃金級綠建築設計容積獎勵部分：

(一)貴公司應於申報一樓樓版勘驗核准前取得核准容積獎勵之候選綠建築證書，另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額(新臺幣8,275萬3,728元)，於核准使用執照前繳納規定之保證金予本府住宅及都市更新基金(帳戶：新北市住宅及都市更新基金專戶，帳號93011202700006，臺灣銀行板橋分行)。若未依協議書第3條於申報一樓樓版勘驗核准前，取得核准容積獎勵之候選綠建築證書，應於6個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫；另未依協議書第6條規定於使用執照核發翌日起2年內，取得黃金級綠建築標章，本府則依同條規定沒入保證金，並將貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告周知，貴公司不得提出異議。

(二)貴公司應於銷售廣告及買賣契約明定須保證取得綠建築黃金級標章，並告知買受人；銷售廣告及買賣契約應副知本府備查，如涉廣告不實情形，將透過公平交易法相關規定處理。

(三)若本案後續取得使用執照前涉及建造執照變更設計致影響法定工程造價時，貴公司應主動告知本府，俾辦理重新簽訂本案綠建築協議書。

五、本案申請區內容積移轉部分(三重區過田段847-1地號等1筆土地，面積共計7.61平方公尺)，應於核發使用執照前開闢完成，由本府養護工程處辦理移交接管，將產權配合權利變換囑託登記予本市。

六、本案申請區外容積移轉26.79%，請貴公司逕依相關規定向本府城鄉發展局辦理。



七、本案申請下列都市更新容積獎勵項目，貴公司應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式，於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。

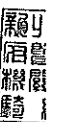
(一)申請綠建築設計指標應設置之相關設施(備)部分，應保用15年不得變更，其標章期滿前3個月內應由管理委員會申請繼續使用，另貴公司提撥黃金級綠建築15年管理維護基金新臺幣413萬7,687元，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。

(二)本案留設人行步道(面積581.34平方公尺)，均屬公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得任意變更。另貴公司提撥管理維護基金新臺幣290萬6,700元，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。

(三)前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

八、本案由貴公司擔任實施者依本條例第19條規定於104年6月26日申請都市更新事業計畫，並以權利變換方式實施。本案權利變換計畫與事業計畫分別報核，故請貴公司依本條例第29條規定，於事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫向本府提出申請。依108年1月30日修正公布之都市更新條例第86條規定：「……。前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。……。」請貴公司於前項規定期限內擬具權利變換計畫報核，逾期未申請者應依108年1月30日修正公布之都市更新條例相關規定辦理。

九、本案涉及建管法規部分應符合建築法等相關法令規定。另請



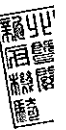
貴公司依預定實施進度執行，並依108年1月30日修正公布之本條例第75、78條規定及108年5月15日修正發布之本條例施行細則第35條規定，應每6個月定期檢送計畫執行情形之詳細報告資料及更新專案網站，送本府備查。其餘未盡事宜，應請悉依本條例及有關規定辦理。

十、涉及都市設計審議部分：

- (一)本案業經108年2月14日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議修正後通過，爰依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第2款規定予以核備。
- (二)本案綠化面積申請放寬部分，原則同意依本市104年11月27日第62次大會專案報告第2案決議辦理。
- (三)本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則並專章檢討，原則同意。
- (四)本案申請裝飾柱部分，除地上2至11層A3戶一般事務所裝飾柱外，其餘原則同意。
- (五)本案位屬商業區，依都市計畫規定應作為一般事務所及一般零售業使用，其作住宅使用之容積不得超過本都市計畫住宅區之基準容積。起造人應於銷售廣告及買賣契約載明，讓買受人知悉，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- (六)本審議僅依新北市都市設計審議原則內容審查，涉及建築管理、結構安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理。

十一、貴公司對於本案檢附之資料如有不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。

十二、貴公司對於本處分書如有不服者，依108年1月30日修正公布之本條例第33條第2項規定，得於本處分到達之次日起2



個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區福國路101號）  
提起行政訴訟。

十三、副本抄送本案土地、合法建築物所有權人、他項權利人、  
囑託限制登記機關及預告登記請求權人：

- (一)檢送實施者提供依本案核定本複製之光碟資料1份。如需  
參閱紙本，請於公告期間109年7月27日至109年8月25日內，  
至本府、本府都市更新處、本市三重區公所、本市三重區  
過田里及毗鄰三重區光田里里辦公處閱覽。
- (二)為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，  
本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：  
[https://www.renew168.com.tw/info\\_det.php?id=259](https://www.renew168.com.tw/info_det.php?id=259)。
- (三)依108年1月30日修正發布本條例第33條規定，本案業於  
109年1月17日舉辦聽證會，隨文檢附聽證結果做成決定綜  
理表。
- (四)因本案都市更新事業計畫於核定前已進行聽證程序，依  
108年1月30日修正公布之都市更新條例第33條第2項規定，  
如對本案核定處分不服者，得於本核定函送達之次日起2  
個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區福國路101號）  
提起行政訴訟。

正本：九鼎都市更新股份有限公司(代表人：林資雄)

副本：內政部營建署、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、澎湖縣望  
安鄉公所、孔維心、王明曜、王益成、王衛中、王衛中(聯絡地址)、江世傑  
、江世傑(聯絡地址)、吳坤熹、吳俊德、吳俊傑、吳盧素敏、吳盧素敏(聯絡  
地址)、李文玲、李文章、李世賓、李雅珊、李雅珊(聯絡地址)、林文華、林  
文華(聯絡地址)、林宏哲、林明星、林明星(聯絡地址)、林炎居、林炎居(聯  
絡地址)、林美姻、林美姻(聯絡地址)、林秋香、林秋香(聯絡地址)、林惠玲  
、林惠玲(聯絡地址)、林進和、林黃鞍、林電、林福龍、林福龍(聯絡地址)  
、林翠瑛、林翠瑛(聯絡地址)、林聰正、林聰正(聯絡地址)、邱培綸、邱培  
綸(聯絡地址)、邵曄婷、邵建文、邵俊傑、邵淑美、邵美珠、邵育真、邵世  
南、邵俊睿、邵俊清、邵永裕、邵世和、邵世鎮、邵世凱、侯桂菽、施秀美  
、施秀美(聯絡地址)、段淑英、洪美芬、洪美芬(聯絡地址)、洪偉盛、洪偉  
盛(聯絡地址)、洪麗卿、胡江玉、姜茂春、姜茂春(聯絡地址)、孫李彩琴、  
徐美滿、徐莉玲、徐源進、徐源隆、徐源隆(聯絡地址)、徐碧梅、徐騰財、  
翁秀春、翁秀春(聯絡地址)、馬肇為、高芳祈、張乃文、張乃文(聯絡地址)  
、張小玲、張小玲(聯絡地址)、張月霞、張逸敦、張逸敦(聯絡地址)、張憲





良、梁寓宸、許時正、許祖台、許証傑、許証傑(聯絡地址)、郭金成、陳壬癸、陳正宗、陳正宗(聯絡地址)、陳佑宗、陳秀琴、陳秀綿、陳育良、陳育良(聯絡地址)、陳建華、陳建驊、陳美雪、陳淑芬、陳淑芬(聯絡地址)、陳琿瑄、陳琿瑄(聯絡地址)、陳鵬文、傅邦國、黃仲豪、黃仲豪(聯絡地址)、黃淑玲、黃淑玲(聯絡地址)、黃麗娥、黃麗娥(聯絡地址)、楊欣蓉、楊玲珠、楊玲珠(聯絡地址)、劉春美、劉秋香、歐宗智、歐淑華、歐淑華(聯絡地址)、蔡月女、蔡宏信、蔡佳燁、蔡書瑜、蔡淑貞、鄭仁德、鄭秀英、賴建燈、賴建燈(聯絡地址)、謝玉琇、簡周麗玉、簡威傑、簡素真、簡焰山、耀華電子股份有限公司、上海商業儲蓄銀行股份有限公司(代表人:蔡鴻慶)、中國信託商業銀行股份有限公司(代表人:童兆勤)、台新國際商業銀行股份有限公司(代表人:吳東亮)、台灣中小企業銀行股份有限公司(代表人:黃博怡)、永豐商業銀行股份有限公司(代表人:陳嘉賢)、玉山商業銀行股份有限公司(代表人:曾國烈)、合作金庫商業銀行股份有限公司(代表人:雷仲達)、有限責任淡水第一信用合作社、板信商業銀行股份有限公司(代表人:劉炳輝)、國泰人壽保險股份有限公司(代表人:黃調貴)、國泰世華商業銀行股份有限公司(代表人:郭明鑑)、第一商業銀行股份有限公司(代表人:廖燦昌)、陽信商業銀行股份有限公司(代表人:陳勝宏)、新北市三重區農會、新光人壽保險股份有限公司(代表人:吳東進)、彰化商業銀行股份有限公司(代表人:凌忠嫻)、臺灣土地銀行股份有限公司(代表人:黃伯川)、臺灣新光商業銀行股份有限公司(代表人:李增昌)、臺灣銀行股份有限公司(代表人:呂桔誠)、聯邦商業銀行股份有限公司(代表人:李憲章)(均含光碟及綜理表各1份)、大展資產顧問股份有限公司(含計畫書、圖1份)、程鈞柏建築師事務所(含計畫書、圖1份)、新北市政府都市更新處

市長侯友宜

「擬訂新北市三重區過田段 826 地號等 26 筆（原 22 筆）土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>徐騰財：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 實施者與住戶全數整合好了嗎？</li> <li>2. 確認一下目前辦理進度及時程、預計何時會與我們住戶簽約？因為時程是我們住戶最在意的問題，請問現在還要花多久的時間？</li> <li>3. 建商是我們住戶自己找還是由你們找？後續蓋房子是由誰來蓋？建照是由你們這邊來申請的嗎？</li> <li>4. 二筆公有/國有地後續如何處理？</li> <li>5. 今日提供的簡報內容容積獎勵相較之前我們所知道的獎勵較高，這樣對於我們住戶權益分配上有何影響，開發單位會如何處理？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案目前整合情形部分，大約達 85% 已同意，且後續實施者將持續整合。</li> <li>2. 本案目前是事業計畫階段，主要是確認建築容積獎勵及建築設計，才能確認更新後建築量體，後續會進入權利變換進行選屋，待權變計畫送件後，由市府辦理權利變換審查，權利變換計畫核定後，將申請建照等施工作業。目前預估本案 3 月初提送審議會，等審議會審議通過後，預計年中後辦理選屋作業，我們將盡全力最快 2 年內完成審議申請建照。</li> <li>3. 本案實施者為九鼎都市更新股份有限公司，並為當然的起造人，故後續由實施者申請建照、拆照辦理興建作業，並發包給營造廠承造。</li> <li>4. 公有地處理原則，本案公有機關為國產署及望安鄉公所，於公有機關歷次來文表示依規定讓售予實施者。故本案後續事業計畫核定後，將依規定辦理承購。</li> <li>5. 有關容積獎勵部分，本案依規定有微調容積獎勵額度併同修正事業計畫書，及提送後續審議會審議確認後，另外案內地主分配權益不受影響。</li> </ol>	<p>陳述人意見均無爭點，原因如下：</p> <p>陳述人係詢問實施者本案整合情形、規畫調整內容、國有地處理方式及預定進度，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
2	<p>財政部國有財產署北區分署(108年12月27日台財產北改字第10800377380號函書面意見)：</p> <p>1. 因「都市更新條例」業已於108年1月30日修正，爰請實施者於事業計畫書【聽證會版】第19-2頁三、公有土地處理(一)國有土地，修正為都市更新條例第46條第3項第3款規定。</p> <p>2. 旨述都市更新事業計畫書【聽證會版】，茲提供意見如下：</p> <p>(1) 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達32.76%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊</p> <p>(2) 本案共同負擔比例高達49.88%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應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。</p> <p>(3) 本案國有土地比例0.44%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。</p>	<p>1. 後續配合審議結論修正。</p> <p>2. (1) 本案多次與地主溝通協調，為符合地主需求，目前設計多以考量地主需求適量規劃，且爭取之容積獎勵項目符合新北市都市更新容積獎勵規定。</p> <p>(2) 目前財務計畫配合建築調整及審查意見修正，風險管理費亦由原爭取12%調降為11.5%，共同負擔比例50.37%下修至49.88%，且本案現為事業計畫階段，尚有部分金額需待權利變換階段確認。</p> <p>(3) 本案自103年執行至今，配合於審查過程調整範圍，所有權人因繼承、移轉等，人數由95位攀升至106位，其私有所有權人數增加，相關行政及人事成本皆增加，本次亦依小組審查意見，已調降風險管理費。</p>	<p>第1點意見採納，第2點意見不予採納，原因如下：</p> <p>第1點有關財政部國有財產署北區分署請實施者修正計畫書內容部分，請實施者配合辦理，故採納。</p> <p>第2點意見涉及容積獎勵及相關管理維護費率部分，業於審議會議中充分討論，另涉及共同負擔比例部分，係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，故不予採納。</p>