



新峰段1611地號等13筆土地 都市更新事業計畫

第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會簡報

實施者：綠意開發股份有限公司
規劃單位：富達都市更新股份有限公司
設計單位：沈國皓建築師事務所
簡報日期：民國105年4月20日

更新單元範圍辦理歷程

階段	日期
自辦公聽會	103年12月4日
【送件版】計畫書報核	103年12月19日
【第一次補正版】計畫書掛件	104年2月13日
【第二次補正版】計畫書掛件	104年5月8日
【公開展覽期間】（ 30日 ）	104年11月26日至104年12月26日
公辦公聽會	104年12月10日
鄰地地主與實施者召開協調會後之陳情日	105年1月22日
第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會	105年4月20日

壹、辦理緣起與法令依據

貳、計畫地區與範圍

參、實施者

肆、現況分析

伍、細部計畫及圖說

陸、處理方式及區段劃分

柒、申請容積獎勵項目及額度


捌、實施方式及相關費用負擔

玖、拆遷安置計畫

壹拾、財務計畫

壹拾貳、作業單位初審意見

壹拾參、提案討論事項



辦理緣起與法令依據

辦理緣起

○ 自行劃定都市更新單元

- 本更新單元之劃定係依據都市更新條例第11條、都市更新條例施行細則第5條及新北市都市更新單元劃定基準（103.05.01）等規定辦理，本更新單元基地屬「變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案」範圍內。

○ 更新單元劃定基準檢討（新北市都市更新單元劃定基準103.05.01）

- 本案符合劃定基準第5點第1項第2款之規定，臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1,500m²者，並符合環境檢討指標（4）、（7）二項。

○ 免擬具事業概要

- 依都市更新條例第10條之規定申請獲准實施都市更新地區者，除依第7條規定劃定都市更新地區（略），依第10條第2項規定，其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要。

法令依據

○ 本案依都市更新條例第11條、19條、22條、25條規定辦理。

○ 事業計畫公聽會

■ 都市更新條例施行細則第6條

- ① 擬訂都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，並邀請有關機關、專家學者、當地居民，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人等參加。

同意比例

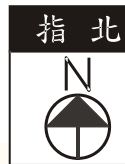
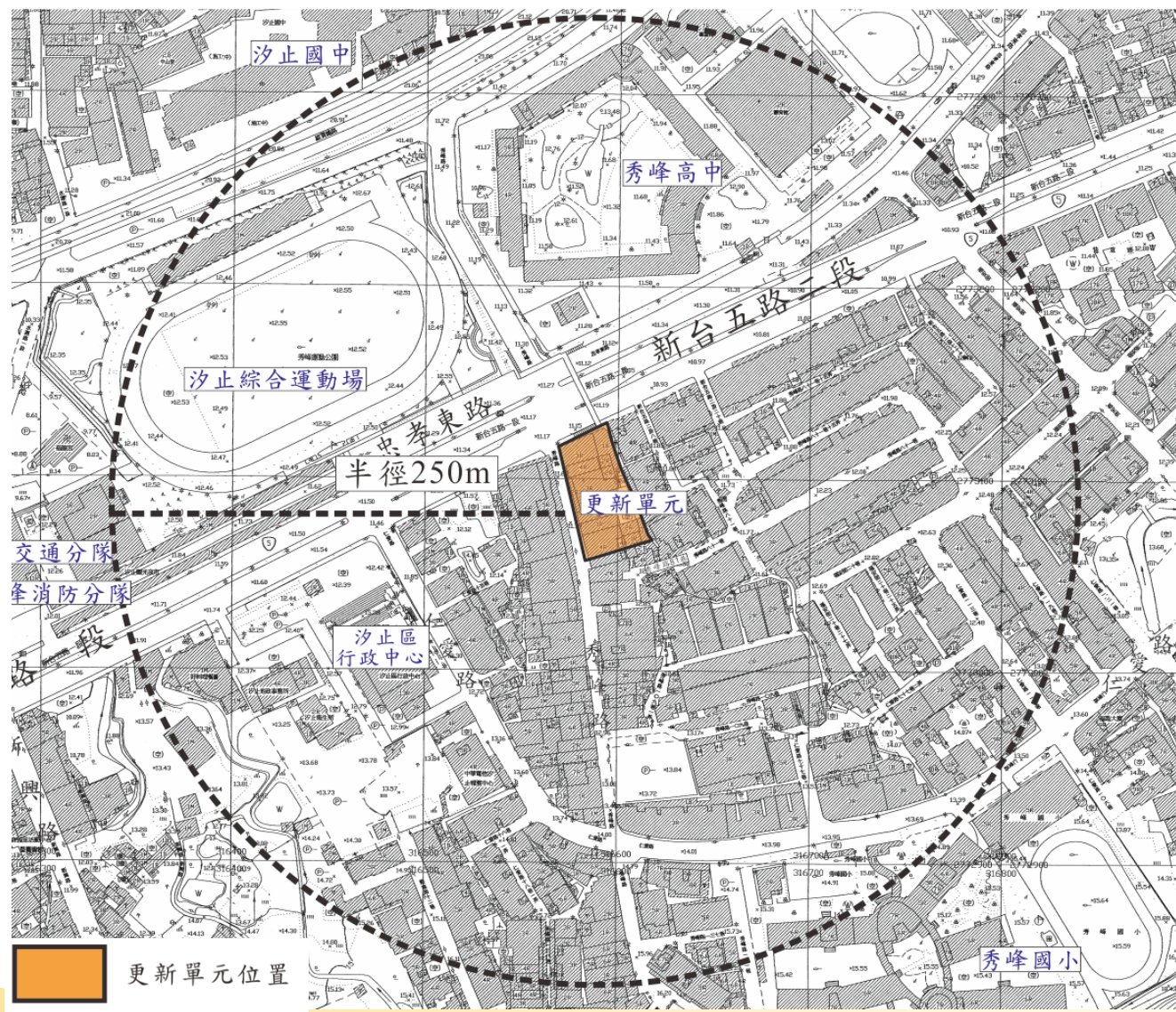
○ 本案比例之計算如下：

項目	【103.12.19】申請報核				【104.12.26】公展結束			
	土地部分		合法建物部分		土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人 數	面積 (m ²)	所有權人數	面積 (m ²)	所有權人 數	面積 (m ²)	所有權人 數
全區總和 (A = a + b)	1,929.00	23	2,848.95	22	1,929.00	23	2,848.95	22
公有 (a)	47.75	1	104.40	1	47.75	1	104.40	1
私有 (b = A - a)	1,881.25	22	2,744.55	21	1,881.25	22	2,744.55	21
排除總和 (c)	0	0	0	0	0	0	0	0
計算總和 (B = b - c)	1,881.25	22	2,744.55	21	1,881.25	22	2,744.55	21
私有同意數 (C)	1,595.25	20	2,626.47	20	1,595.25	20	2,626.47	20
同意比例 (%)	84.80%	90.91%	95.70%	95.24%	84.80%	90.91%	95.70%	95.24%
法定同意比例 (%)	>3/4 (75%)	>2/3 (66.67%)	>3/4 (75%)	>2/3 (66.67%)	>3/4 (75%)	>2/3 (66.67%)	>3/4 (75%)	>2/3 (66.67%)

基地位置

○ 本更新單元位於新北市汐止區

■ 東臨同小段954、1072地號、南臨1606地號、西臨秀峰路、北臨新台五路二段



實施者：

○ 綠意開發股份有限公司

- 代表人：許燈城
- 統一編號：12860948
- 公司地址：(105) 臺北市松山區市民大道五段69號2樓
- 聯絡電話：(02) 8787-8096

規劃團隊：

○ 規劃單位：富達都市更新股份有限公司

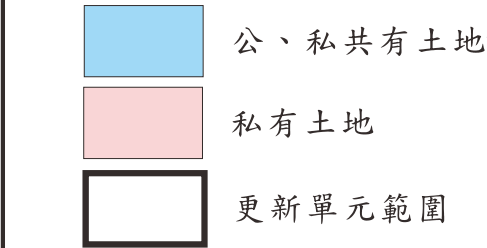
- 聯絡人：張維仁
- 聯絡電話：(02) 2728-2927#117
- 聯絡地址：(110) 臺北市信義區松德路161號8樓

○ 建築設計：沈國皓建築師事務所

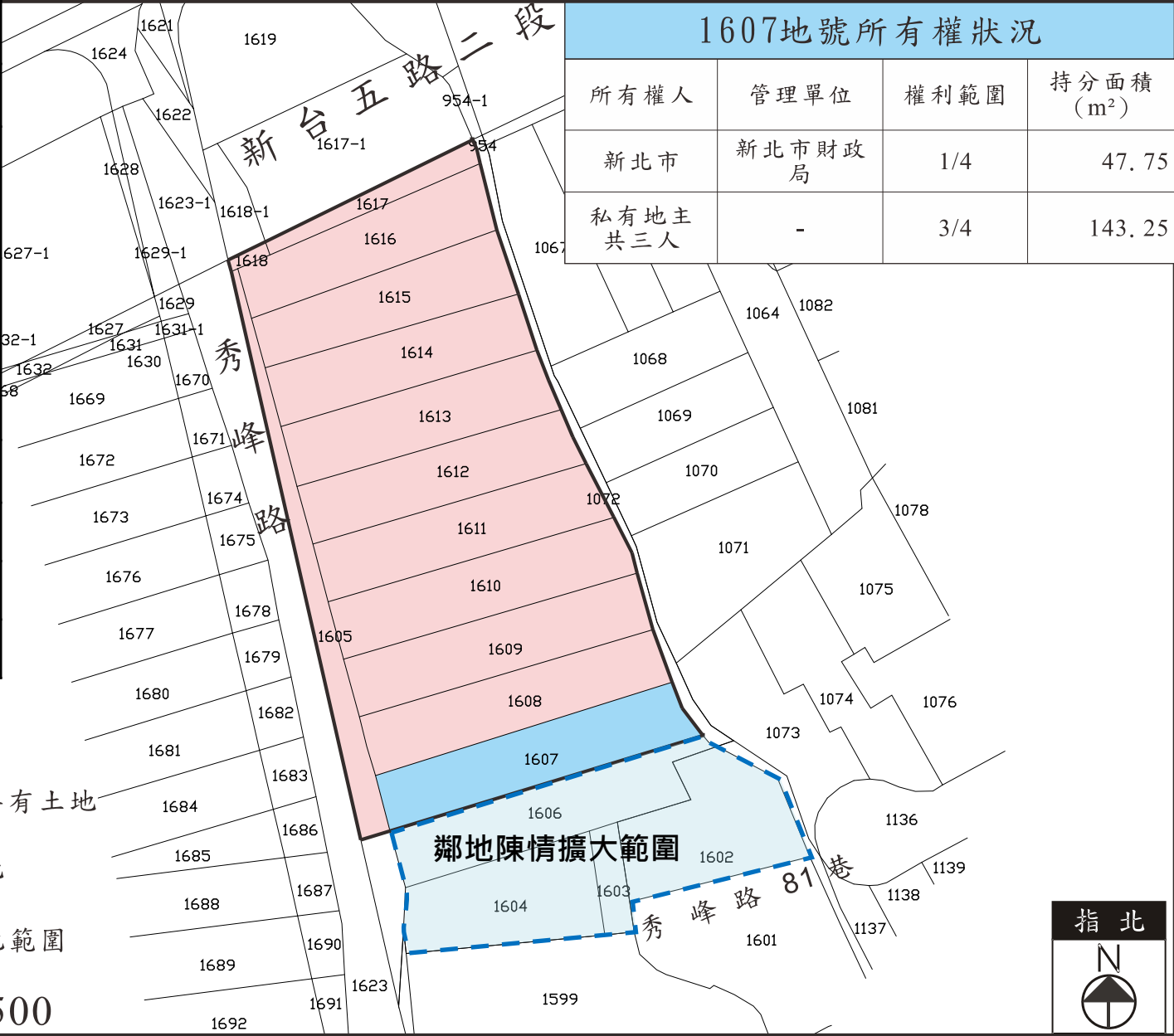
- 聯絡地址：(106) 臺北市大安區新生南路一段143巷18-1號
- 聯絡電話：(02) 2754-9201

土地權屬

基地區位	新北市汐止區
基地地段	新峰段
基地地號	1605 (部分) 、 1607、1608、 1609、1610、 1611、1612、 1613、1614、 1615、1616、 1617、1618
土地筆數	13筆
土地面積	1,929.00 m ²
私有人數	22人
公有人數	1人




比例尺：1/500



肆、現況分析

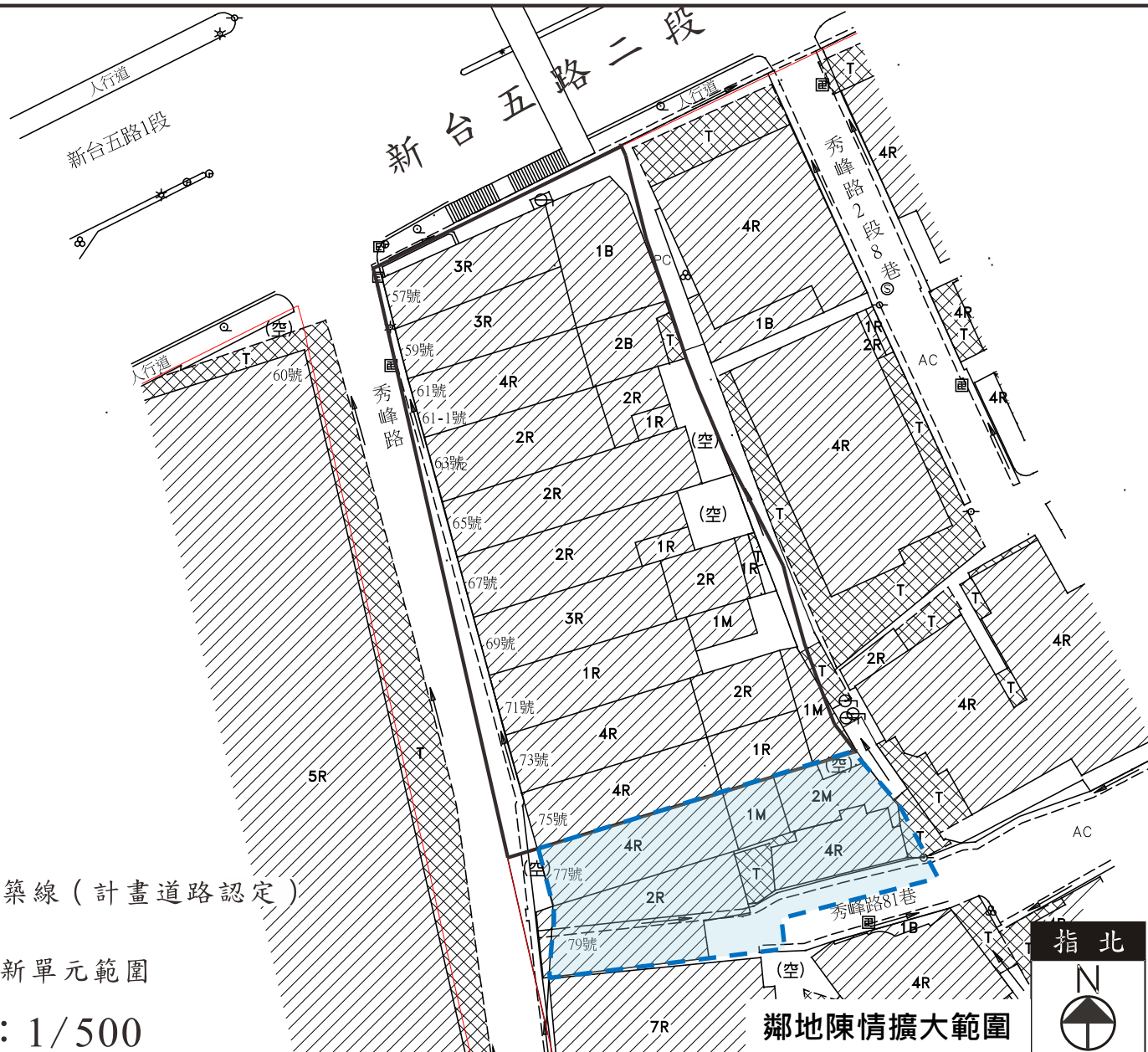
建物權屬

基地區位	新北市汐止區
基地地段	新峰段
基地建號	221、661、662、 663、664、665、 666、1186、1188、 1205、1524、1525、 1526、1579、1580、 1581、1582、1583、 1593、1673、1674、 1675、1676、2778、 3716、5432
建物筆數	26筆
建物面積	2,848.95 m ²
私有人數	21人
公有人數	1人

 建築線 (計畫道路認定)

 更新單元範圍

比例尺：1/500

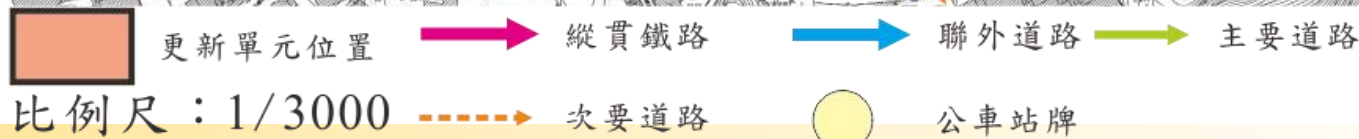
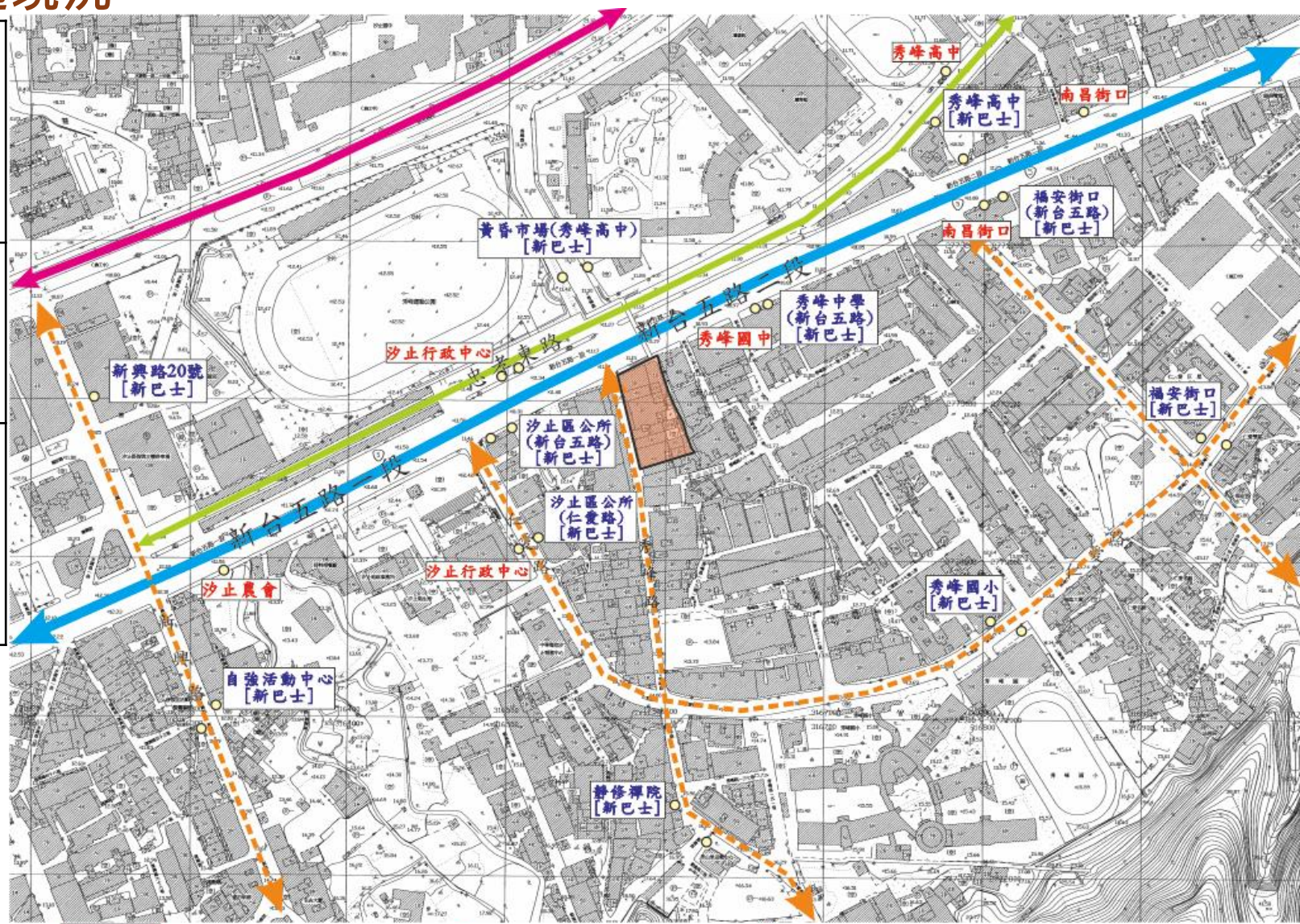


鄰地陳情擴大範圍



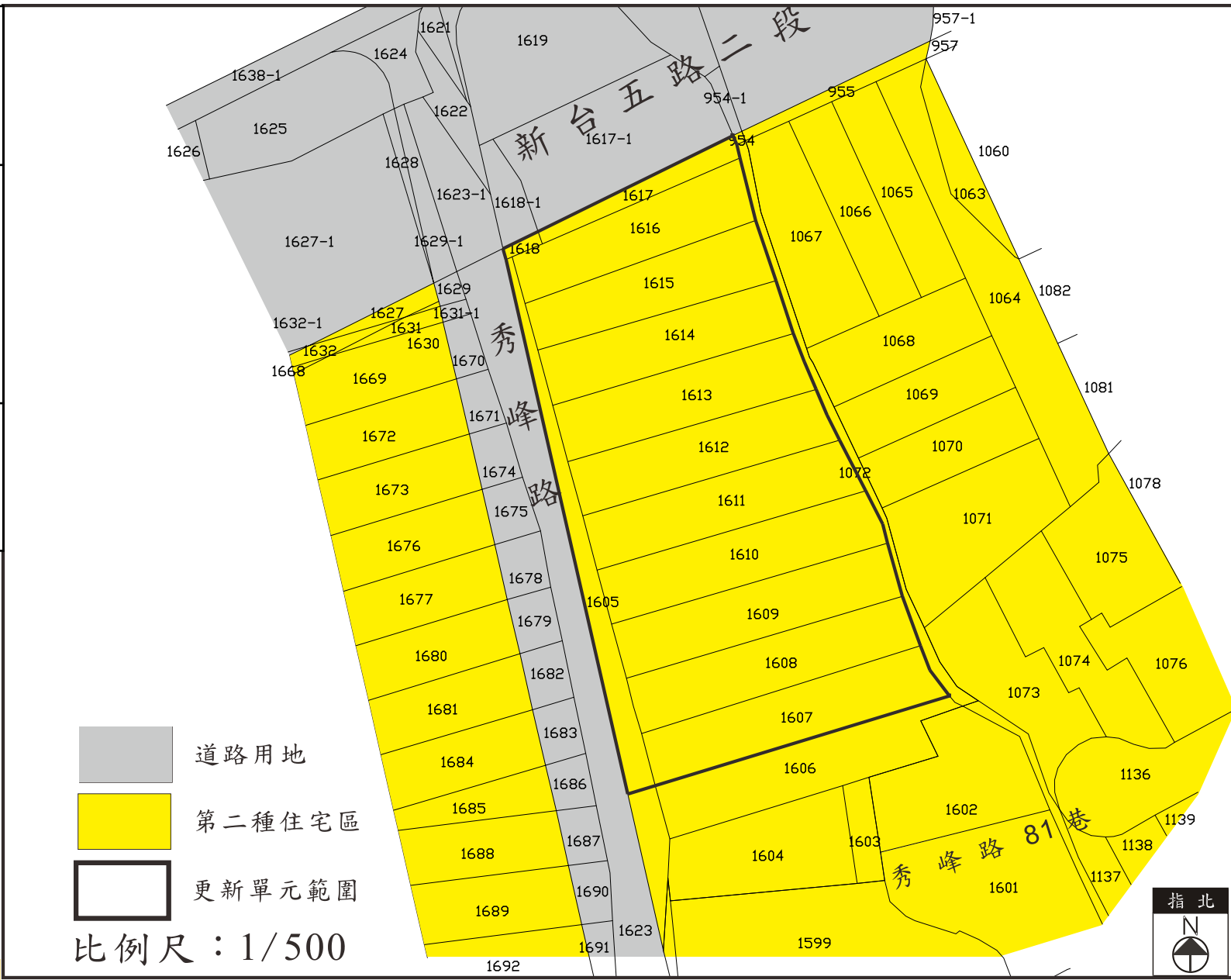
附近地區交通現況

主要道路	經由新台五路二段往東可至基隆市，往西可至臺北市南港區。
次要道路	以仁愛路、秀峰路、福安街及新興路為主。
大眾運輸	距汐止火車站步行約5分鐘。其餘公車站牌步行距離約1~2分鐘。

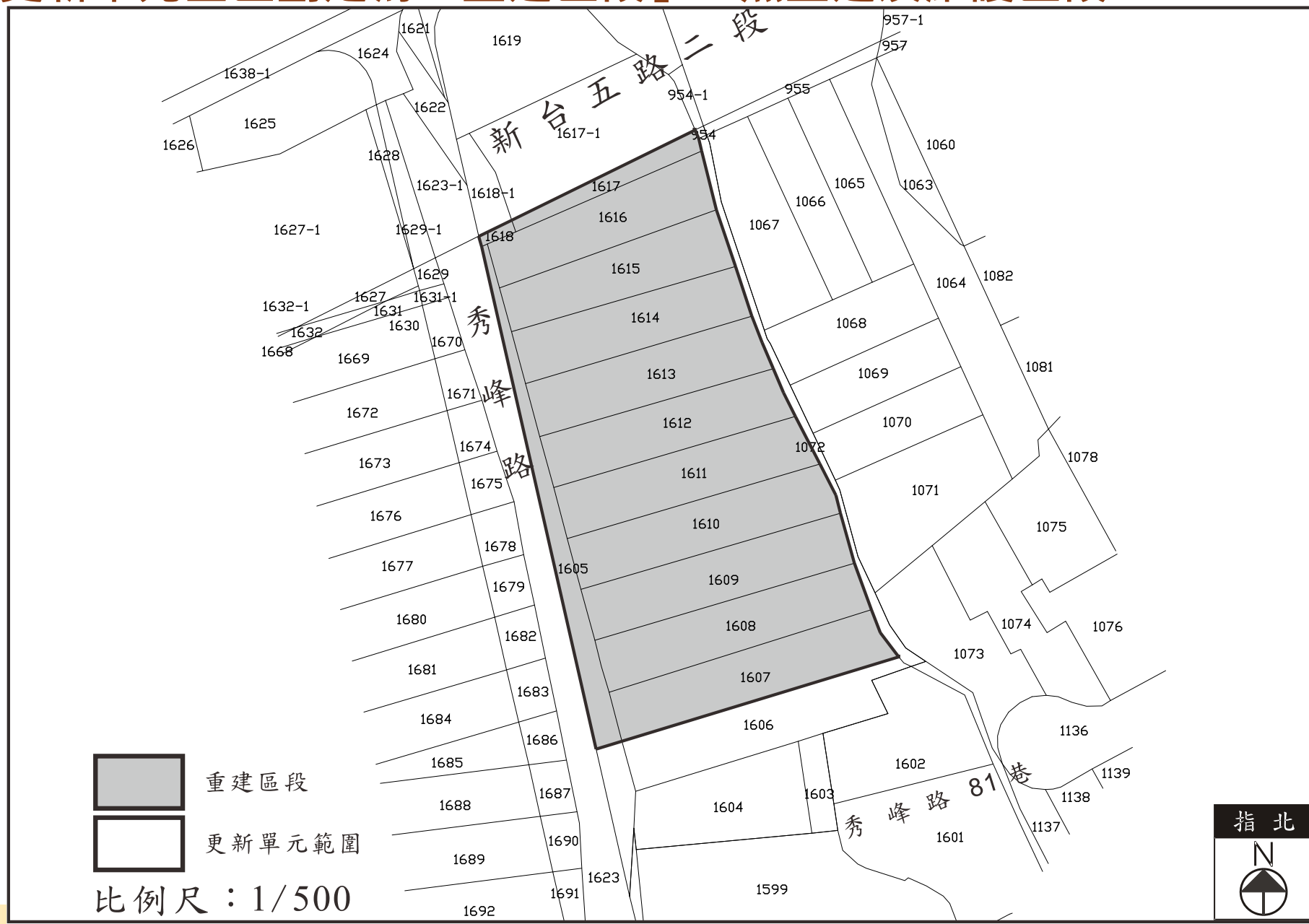


相關都市計畫

都市計畫	變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)案。
土管要點	變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案。
使用分區	第二種住宅區 建蔽率50% 容積率240%



本更新單元全區劃定為「重建區段」，無整建及維護區段。



容積獎勵試算表

○ 退縮人行步道獎勵

- 本案於新台五路二段及西側秀峰路均退縮4米至6米人行步道。
- 退縮面積：526.35 m²
- 臨路係數（2條）：1.5倍
- 獎勵面積：526.35 m² × 1.5 = 789.52 m²
- 占法容比例：17.05%

○ 綠建築設計獎勵

- 本案擬申請銀級綠建築
- 獎勵比例：法定容積之6%
- 獎勵面積：4,629.60 × 6% = 277.77 m²
- 保證金：16,430,096元
- 管理維護費用：821,505元

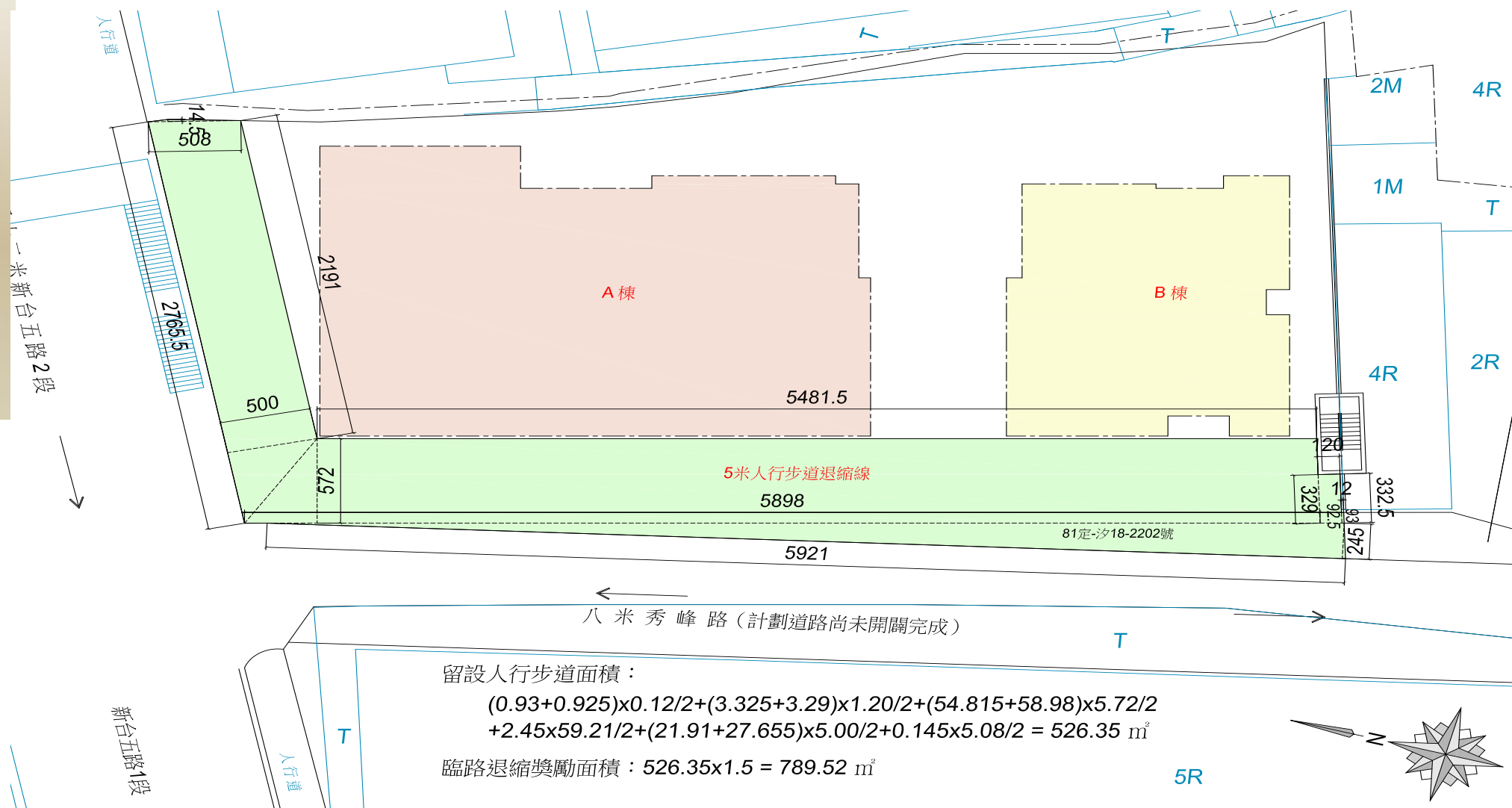
○ 合法四層樓以上建築物

- 本案四層以上土地面積為543.00 m²
- 坐落基地法定容積：1,303.20 m²
- 獎勵比例：坐落基地法容之10%
- 獎勵面積：130.32 m²
- 占法容比例：2.81%

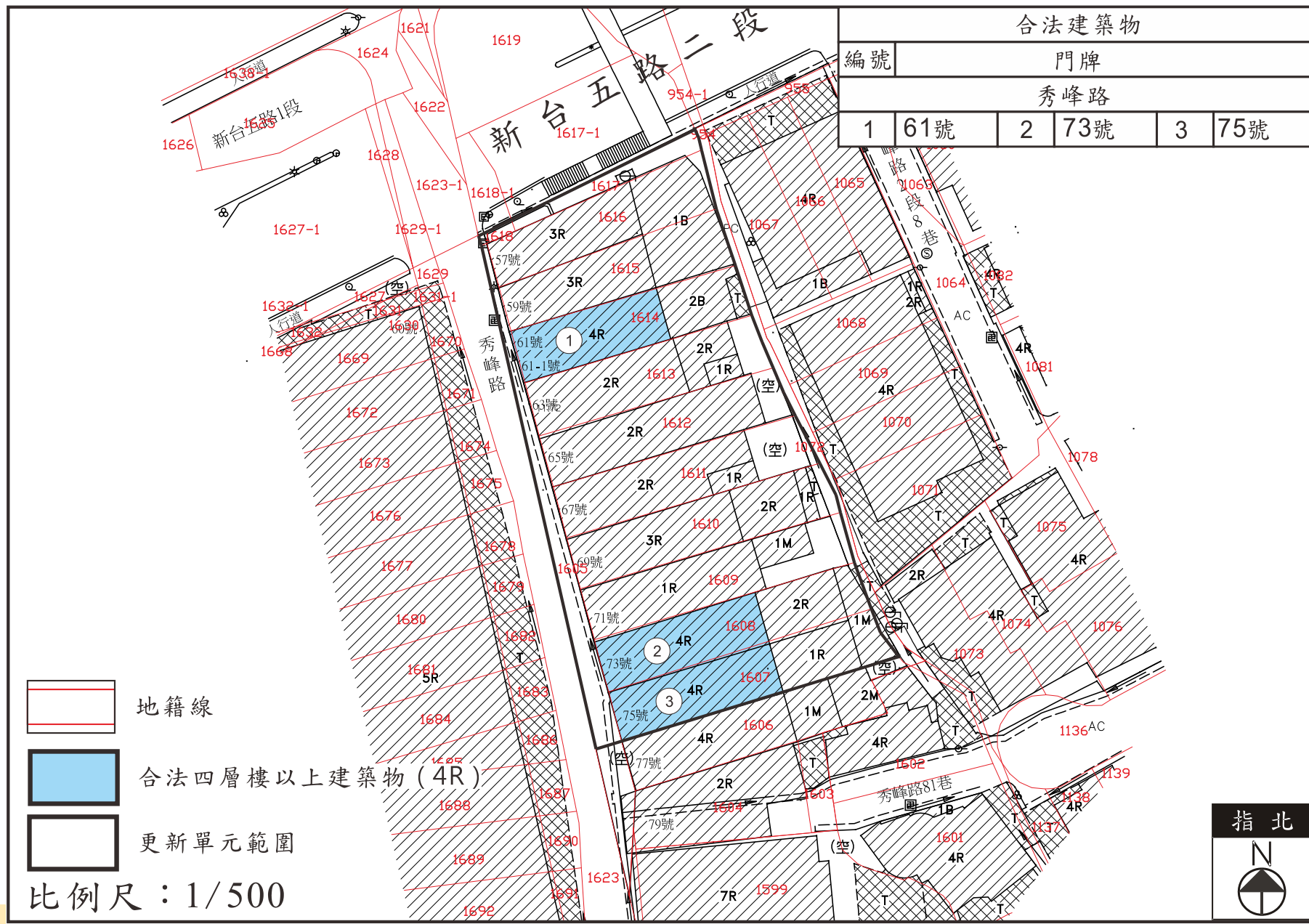
項目			數值	
基本資料	基地面積		1,929.00 m²	
	使用分區		第二種住宅區	
	建蔽率		50%	
	容積率		240%	
法定容積			4,629.60 m²	
項目			面積 (m²)	比例 (%)
容積獎勵	都市更新獎勵	退縮人行步道獎勵	789.52	17.05
		綠建築設計獎勵	277.77	6.00
		合法四層樓以上建築物	130.32	2.81
	都市更新獎勵容積合計		1,197.61	25.86
	其他容積獎勵合計 (容積移轉)		1,851.84	40.00
	申請容積獎勵項目合計		3,049.45	65.86
允建總容積合計			7,679.05	


※最終獎勵值須經新北市政府都市更新審議委員會核定始得確認。

退縮人行步道示意圖



合法四層樓以上建物坐落示意圖





實施方式及相關費用負擔

捌、實施方式及相關費用分擔

實施方式

- 本案由綠意開發股份有限公司擔任實施者，並依據都市更新條例第25條規定，以「權利變換」方式實施。

選配原則

- 原樓層原位次分配：如有其他選配需求，經實施者同意後不在此限。

有關費用分擔

- 共同負擔項目分類如下
 - 工程費用（A）
 - 權利變換費用（B）
 - 貸款利息（C）
 - 稅捐（D）
 - 管理費用（E）
 - 其他必要業務費用（F）

玖、拆遷安置計畫

地上物拆遷計畫

○ 應拆除建築物

- 本案應拆除建築物包括合法建築物及增建物

○ 通知公告拆遷日、預定公告拆遷日、拆除費用

- 本案以「權利變換」方式實施，依都市更新條例第25條之規定，取得更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，且同意比例已達法定標準，俟事業計畫發布實施後，擬訂權利變換計畫，並於權利變換計畫發布實施後，通知公告拆遷日依下列規定辦理：
 - ① 實施者應依據權利變換實施辦法第18條之規定，於權利變換計畫發布實施後通知建築物所有權人應領之補償金額。
 - ② 有關權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者依據權利變換實施辦法第19條第1項之規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

○ 預定公告拆遷日

- 本案預定公告拆遷日為權利變換計畫核定發布日起3個月（依據都市更新權利變換實施辦法第19條第2項之規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於2個月），所有權人、管理人或使用人應於公告拆遷日屆至起1個月內自行拆除，逾期不拆除或遷移者由實施者代為拆除或依都市更新條例第36條第1項之規定，請求主管機關代為拆除

○ 拆除費用

- 合法建築物實施者承諾無條件拆除，費用實施者負擔。

合法建築物之補償與安置

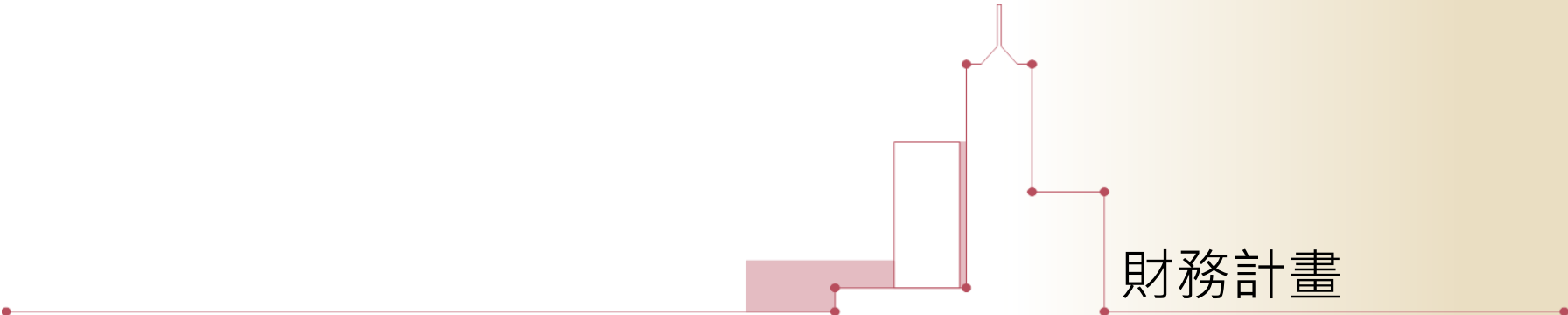
○ 合法建築物拆遷補償費

- 依據都市更新條例第36條第2項之規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，補償金額由實施者查定之，其建築物拆除或遷移費用可由補償人應領補償金額內扣回；本案建築物拆除費用由實施者負擔，補償費不另扣除。
- 本案於擬訂權利變換計畫時，依估價師實際查估之結果為準。

○ 合法建築物拆遷安置費

- 租金補貼：本案於擬訂權利變換計畫時，依估價師實際查估之租金為準。
- 搬遷補貼：原住戶於建物拆除前遷出時，每戶分別補貼30,000元之搬遷費。

都市再生。相逢富達



財務計畫

實施方式

○ 本都市更新以「權利變換」方式實施

■ 有關費用分擔：都市更新事業實施總經費成本明細表【1】

項目				金額	備註	
壹、工程費用（A）	重建費用	（一）建築設計費用		15,709,000		
		（二）營建費用		453,517,316		
		（三）空氣污染防治費		49,489		
		（四）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		1,894,116	
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		6,075,000	
			3.建照執照相關規費		168,824	
			4.建築物結構外審費		166,883	
			5.綠建築顧問費		1,000,000	
			6.景觀設計費用		1,200,000	
工程費用（A）合計：			479,780,628			

※以上涉及不動產估價師查估價值之部分，以權利變換計畫核定版為準。

■ 有關費用分擔：都市更新事業實施總經費成本明細表【2】

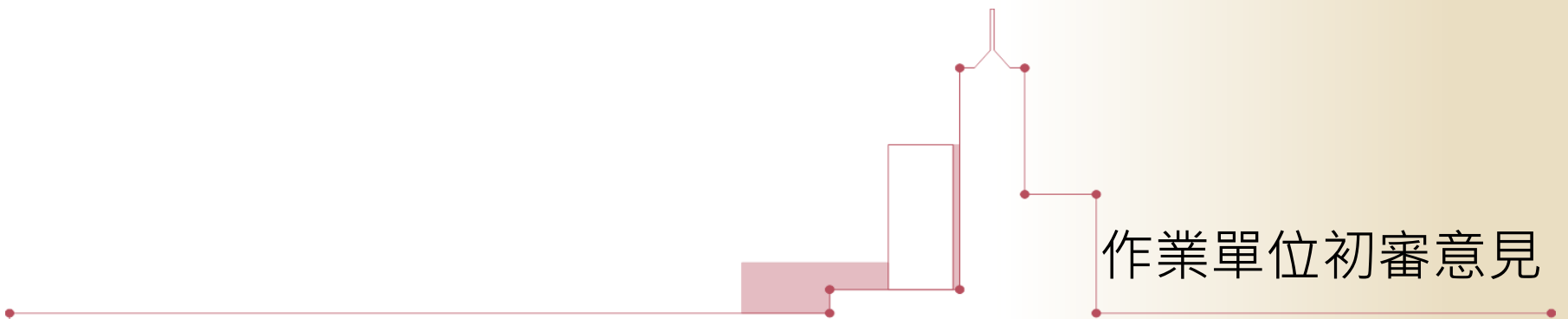
項目			金額	備註
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用	5,620,000	依契約提列
		（二）不動產估價費用	1,410,000	
		（三）土地複丈費	52,000	
		（四）鑽探費用	300,000	
	二、更新前土地及建物測量費		210,000	依契約提列
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		7,072,182	
	四、拆遷安置費	（一）占有他人土地之舊違章建築及土地改良物拆遷補償費	2,003,320	
		（二）合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）	13,778,106	
	五、地籍整理費用	地籍整理費用	1,620,000	
		信託登記、塗銷費用	702,442	
	六、其他必要業務費用		0	
	權利變換費用（B）合計：		32,768,050	

※以上涉及不動產估價師查估價值之部分，以權利變換計畫核定版為準。

■ 有關費用分擔：都市更新事業實施總經費成本明細表【3】

項目		金額	備註
參、 貸款 利息 (C)	貸款利息 (C) 合計：	20,361,070	
肆、 稅捐 (D)	一、印花稅	543,733	
	稅捐 (D) 合計：	543,733	
伍、 管理 費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)	0	
	二、信託費用 (E2)	4,535,174	
	三、總務及人事管理費用 (E3)	26,672,675	
	四、銷售管理費用 (E4)	32,007,209	
	五、風險管理費用 (E5)	67,759,360	
	管理費用 (E) 合計：	130,974,418	
陸、 其他 (F)	一、容積移轉費用	58,610,736	
	其他 (F) 合計：	58,610,736	
共同負擔費用 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：		723,038,635	

※以上涉及不動產估價師查估價值之部分，以權利變換計畫核定版為準。



作業單位初審意見

一、有關核算容積獎勵面積時應計算至小數點下2位，其餘無條件捨去，請修正。

○ 遵照辦理。

二、有關本案防災與逃生避難構想，請說明更新單元防災相關規劃，例如開放空間規劃、消防車救災活動空間規劃及更新單元逃生避難計畫，並應檢附本基地防災計畫圖，請實施者檢討後一併修正。

○ 本案防災與逃生避難構想，已檢附於都更報告書p.附錄-48~55，並經消防局審查通過。

三、有關屋突層植栽綠化示意圖、開放空間植栽灌木檢討部分表格數字疏漏，及相關示意圖數字、文字重疊難以辨識，請檢討修正。

○ 配合修正。

四、請實施者將本案信託契約(草約)納入計畫書附錄。

○ 目前實施者正與彰化銀行及兆豐銀行接洽中，確認後會在小組會上向委員進行報告，並將信託契約（草案）納入計畫書附錄。

五、公寓大廈規約草約內容除一般性之規定外，下列事項請一併載明：

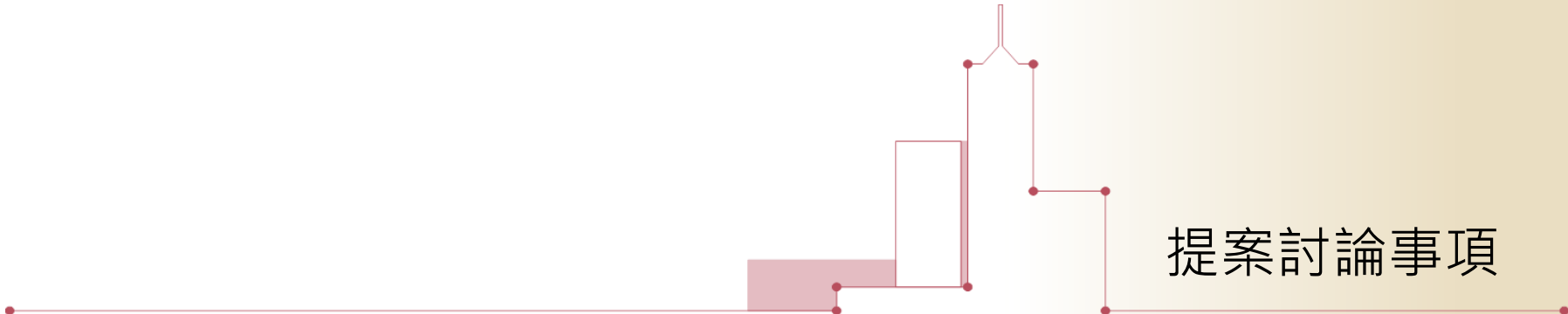
（一）法定共用部分（如人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等），應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更。

（二）請依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範，請修正。

（三）留供公眾使用之開放空間、人行步道應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，載明其留設位置、面積及無條件供公眾通行使用等內容，且應設置適當告示牌標示其相關內容，並於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。

（四）有關綠建築後續管理維護部分，應於公寓大廈管理規約中內列專章做規範，並於規約中載明保用 15 年以上不得任意變更。

○ 上述事項皆已載明於公寓大廈規約（草案）中。

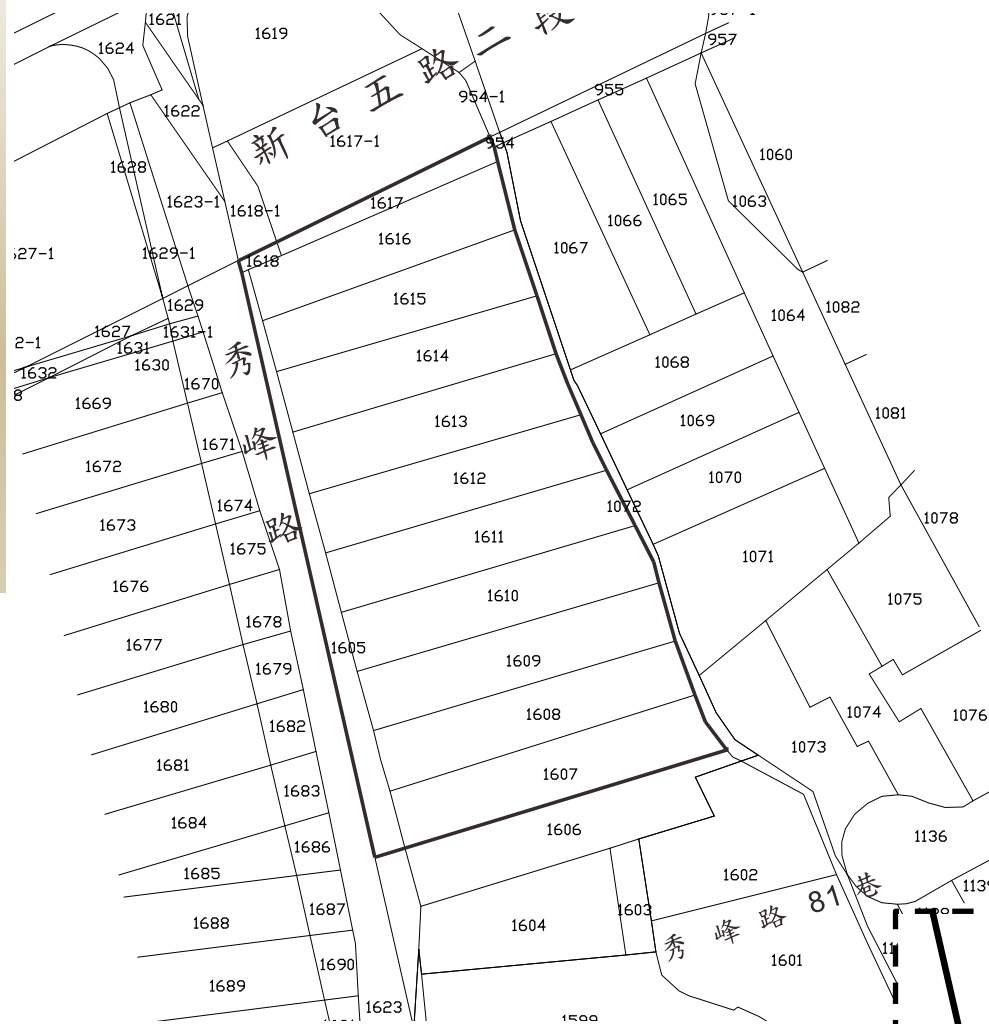


提案討論事項

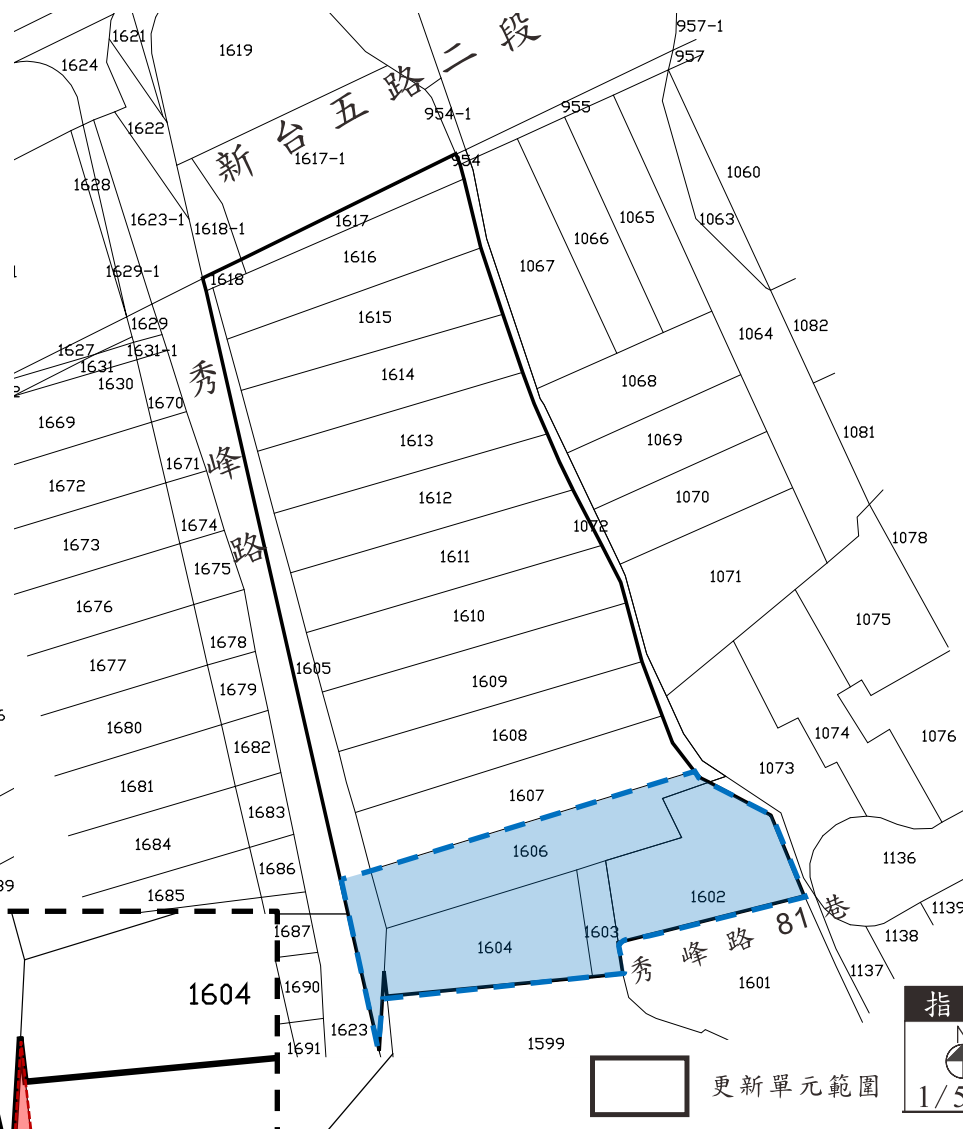
一、本案更新單元範圍部分，有關鄰地所有權人陳情表達意願參與本案，一併將1602、1603、1604、1606等4筆土地納入更新單元範圍，請實施者說明相關協調過程及結果，提請討論。

- 該4筆土地所有權人經實施者溝通協調後，多數已簽署事業計畫同意書，僅新峰段1603地號其所有權人為「春日營造有限公司」，該公司已於民國83年6月17日依建三管字第083353248號函撤銷，無法簽署同意書，但實施者有聯繫上該公司之清算人，其亦有表達同意之意願。
- 納入該4筆土地後，為確保現況秀峰路81巷更新後之通行使用，擬納入部分新峰段1714地號，面積1.00 m²。
- 擴大範圍後之更新單元面積變更為2,535.00 m²。

面積：1,929.00 m²



面積：2,535.00 m²



新峰段1714地號部分納入，面積1.00m²

擴大範圍後之同意比例計算

○ 本案比例之計算如下：

項目	【103.12.19】申請報核				【105.01.22】原範圍+陳情範圍			
	土地部分		合法建物部分		土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人 數	面積 (m ²)	所有權人數	面積 (m ²)	所有權人 數	面積 (m ²)	所有權人 數
全區總和 (A = a + b)	1,929.00	23	2,848.95	22	2,535.00	36	3,896.02	34
公有 (a)	47.75	1	104.40	1	47.75	1	104.40	1
私有 (b = A - a)	1,881.25	22	2,744.55	21	2,487.25	35	3,791.62	33
排除總和 (c)	0	0	0	0	0	0	0	0
計算總和 (B = b - c)	1,881.25	22	2,744.55	21	2,487.25	35	3,791.62	33
私有同意數 (C)	1,595.25	20	2,626.47	20	2,129.25	32	3,673.54	32
同意比例 (%)	84.80%	90.91%	95.70%	95.24%	85.64%	91.43%	96.89%	96.97%
法定同意比例 (%)	>3/4 (75%)	>2/3 (66.67%)	>3/4 (75%)	>2/3 (66.67%)	>3/4 (75%)	>2/3 (66.67%)	>3/4 (75%)	>2/3 (66.67%)

二、有關本案人民陳情相關意見，請實施者說明後，提請討論。

○ 公辦公聽會人民陳情意見綜理表

編號	提議人	陳情意見	意見回應
1	所有權人周宏哲先生 (秀峰路57號1樓)	本案更新單元範圍北側新台五路上的天橋可不可以拆除?南側秀峰路81巷為什麼沒有在範圍內?	【實施者回應】 今天是政府主辦的公辦公聽會，希望大家有問題都可以盡量提出，有關剛剛大家所問的問題，為什麼後面81巷不納入更新單元範圍？主要原因是目前仍有部分鄰地地主對於都更改建信心不足，沒有參加，所以請各位地主以老鄰居私誼一起幫忙勸說本案成功率高，實施者這邊態度一向樂觀其成。
2	鄰地地主方德良先生 (秀峰路77號1樓)	我們秀峰路77號跟79號都沒有在更新單元範圍內可是我們的建築物也都將近40年已老舊不堪，是不是也要一併納入規劃？	
3	鄰地地主石燕玉小姐 (秀峰路79號)	一 現在都說是因為秀峰路77號2樓還沒談好，所以導致我們後面79號這邊沒有辦法納入，所以希望委員會可以說服77號2樓，其他地主也可以一起努力合作，如果地主有稍微想要多一點，實施者綠意開發股份有限公司是否能釋出善意，若非過分的要求，我想在座的各位住戶應該都不會有意見，希望實施者盡量溝通整合，因為大家都希望本都更案能夠趕快促成。 二 若僅一家不同意，要靠實施者和政府合作才可以談成，所以政府要跟實施者一起努力。	
4	鄰地地主黃陳碧玉 丈夫李先生代 (秀峰路79號2樓)	目前法律上有沒有強制執行的機制去拆除？	

依目前都市更新條例係有強制執行規定，惟目前新北市實施者仍多朝向與地主充分溝通協調，以和平圓滿方式執行相關程序。

壹拾貳、提案討論事項

二、有關本案人民陳情相關意見，請實施者說明後，提請討論。

○ 第1次專案小組前人民陳情意見綜理表

編號	提議人	陳情意見	意見回應
1	方德良、關志光、周美鳳、廖潘美形、陳春梅、石燕玉、黃容花、黃碧玉、陳景寬、陳景超等11人 105/1/22	<p>我們是汐止區秀峰路77號、79號及秀峰路81巷1號的住戶，經由綠意開發公司接洽與舉辦公聽會的過程中，有一直表達我們想要一起參加「擬訂新北市汐止區新峰段1611地號等13筆土地」都市更新案的意願，但是綠意開發公司表示因為礙於部分地主尚未同意，不想造成之後強制拆除的問題，沒有辦法將範圍擴大到我們這邊，但是因為我們這幾戶房子的狀況40幾年也很老舊，防火與耐震都是問題，79號一樓又有部分供81巷鄰房穿越到秀峰路影響到所有權人的權益。</p> <p>經綠意開發與全體鄰地地主長期溝通，原本不同意的地主現在已經同意了，所以如果我們還是有意願要一起都市更新，政府機關也同意的話，範圍就可以擴大了，而我們這幾戶經由溝通及討論後，幾乎大家都一致表達想要參加的意願，下面是我們連署的簽名，希望各位政府各級長官可以考量到我們這些住戶的權益，以及都市更新希望改善居住環境的美意，同意將我們納入都市更新的範圍一起進行改建。但是我們也從綠意開發公司那邊得知，今年開始可以申請的獎勵法規有變動，所以我們也想請各位長官可以同意我們之新納入範圍，能適用之前送件時的法規，不然如果因為我們新加進來的範圍要適用新法規，權益影響很大，那麼部分地主意願可能又有改變，這樣我們奮鬥、辛苦多年改建的期望又白費了</p>	<p>【實施者回應】</p> <p>對於更新單元範圍可以更完整，本公司樂觀其成，惟擴大範圍之情事仍需審議委員同意。經與地主溝通協調會已取得大多數土地所有權人之同意書，僅新峰段1601及1603地號尚未取得。</p>

三、本案西側涉及基地內現有通路廢止部分，對周邊通行之影響性；另處理基地內溝渠事宜，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確認，請實施者一併說明後，提請討論。

- 有關西側秀峰路現有巷道本案申請廢止，於更新後仍鋪設柏油供公眾通行使用。
- 有關本基地東側涉及現況溝渠之事宜，將於基地內建物拆除後，再行測量以確認溝渠位置，若確認部分溝渠位於基地範圍內，實施者承諾不會進行拆除改道。



鋪設柏油供公眾通行區段



基地內疑似涉及溝渠之位置

四、未依本案公辦公聽會會議紀錄市府財政局相關意見修正部分，請實施者確實檢討說明後，提請討論。

○ 財政局意見部分修正意見如下：

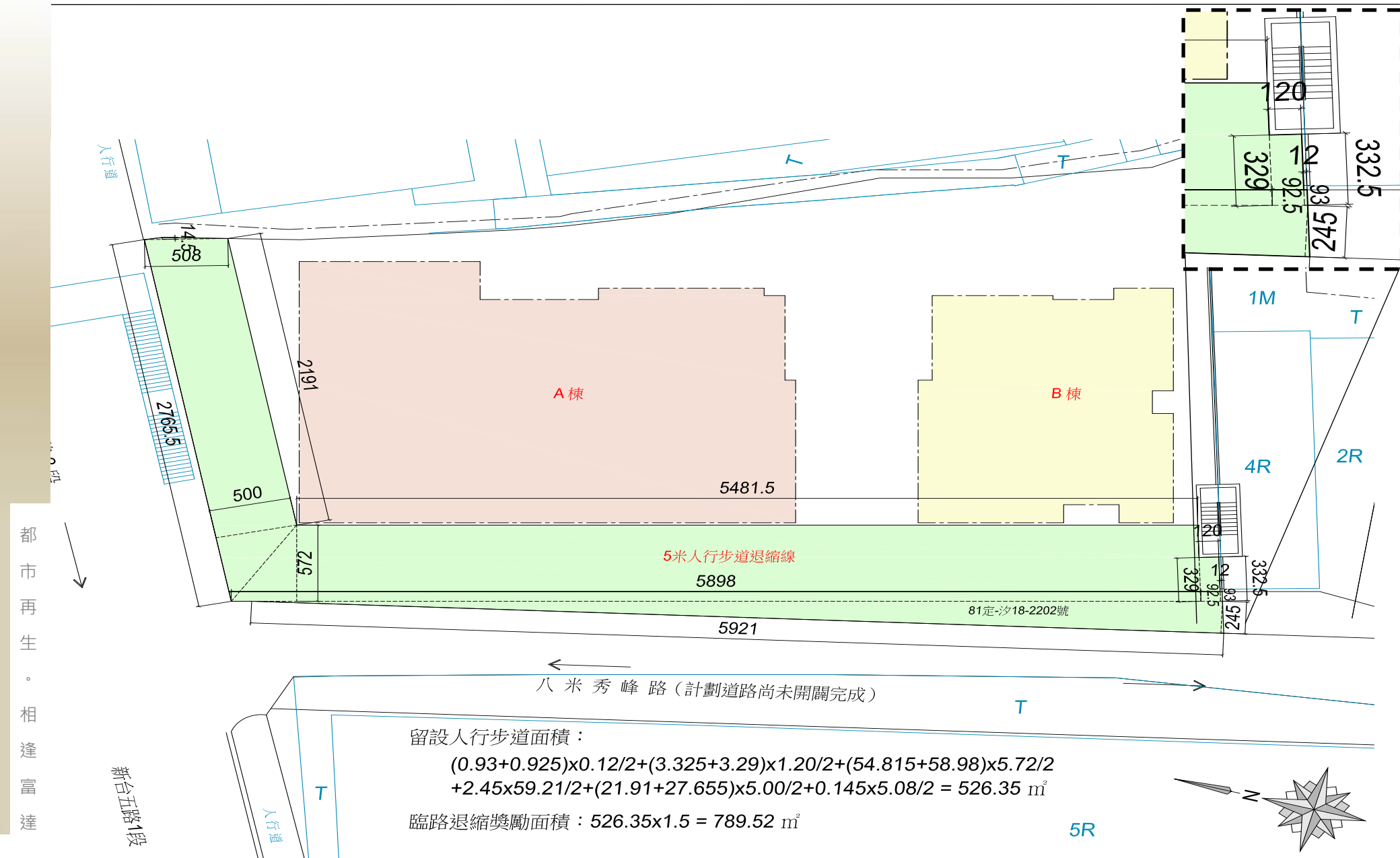
- 事業計畫P5-17：「更新單元周圍房地產市場行情一覽表」僅提供2案例，建議補充相關案例。
- 事業計畫P15-6：市有土地不辦理信託，爰請修正「國有土地不參加信託...」相關敘述為「公有」土地。
- 事業計畫P15-7：表格說明1~2層為店鋪與2層平面圖(P11-8)用途為住宅不同，請釐清。

○ 實施者檢討修正說明如下：

- 已參考內政部實價登錄網站補充案例說明。
- 修正「國有土地」為「市有土地」。
- 本案更新後2層住宅係以1層店鋪之內梯作為通行，於使用上視為同戶使用，但未免造成誤解，將修正為「1層店鋪+2層住宅」。。

五、申請容積獎勵部分：

- (一) 有關申請「退縮人行步道開放空間，均退4m以上」容積獎勵部分：
1. 基地南側保留梯間及共同壁供鄰房使用後續處理方式，請說明後提請討論。另就事業計畫書所檢附圖10-1鄰路退縮人行步道面積計算圖，因保留梯間致使臨秀峰路一側之人行步道未達均退規定，請實施者說明後提請討論。
 2. 有關計畫書圖10-3人行步道面積計算圖請套繪1、2樓層平面圖，以檢視其退縮淨寬(不含造型板、雨遮)，應檢討至2樓以上陽台外緣，以直線順平並延續方式規劃，請實施者說明後提請討論。
 3. 有關臨8m秀峰路一側退縮人行步道範圍並未等寬度留設，請實施者就其規劃合理性，及供行人通行順暢性說明後，提請討論。
- 有關南側保留梯間及共同壁供鄰房使用及後續處理方式，將依結構技師建議之處理方式進行補強後，再行新建工程案之開挖工作。
 - 保留梯間前退縮面積之寬度為5.74m，符合相關規定；惟若從更新後鋪設柏油供公眾通行之道路邊界起算，鋪設人行步道之寬度為3.29m，故為保持更新後民眾行走之舒適度及便利性，並未均退3.29m。
 - 人行步道套繪1、2樓層平面圖詳建築師簡報。
 - 有關臨8m秀峰路退縮人行步道，因申請獎勵面積係自建築線開始起算，惟考量部分退縮面積現況為現有巷道，為確保公眾之通行權益，本案更新後仍鋪設柏油供公眾通行，實際鋪設之人行步道則以現況現有巷道之邊界為起點，除面臨保留梯間部分退縮3.29m，其餘皆退縮5.00m。



五、申請容積獎勵部分：

(二) 有關申請「建築物符合綠建築標章」容積獎勵部分：

1. 有關綠建築設計相關評估指標之檢討是否符合規定，請實施者說明後，提請委員討論。
 2. 申請綠建築獎勵，參照本市都市更新審議原則規定，應配合提列管理維護必要費用(通案為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額5%)，其後續之管理維護計畫應載明公寓大廈管理規約草約內列專章做規範，且未來應納入銷售契約。
- 本案依據2012年版隻綠建築指標評估系統，經檢核後可獲得銀級標章，並已將後續管理維護計畫載明至公寓大廈管理規約(草案)及銷售契約中。
 - 本案將提列821,505元作為綠建築管理維護費用，其計算方式如下：
 - 獎勵增加之樓地板面積 \times 法定工程造價 $\times 5 = 277.77\text{m}^2 \times 11,830\text{元} \times 5 = 16,430,096\text{元}$ 。
 - 綠建築管理維護費用為保證金之5% $= 16,430,096\text{元} \times 5\% = 821,505\text{元}$ 。

六、垃圾儲藏空間依「新北市都市更新審議原則」規定有關垃圾儲存空間應以人行使用不穿越車道為原則設置，本案人行使用動線之合理性請實施者說明後，提請討論。

○ 詳建築師簡報。

七、有關事業計畫書P.13-1選配原則部分，「原樓層原位次分配：如有其他選配需求，經實施者同意後不在此限。」請實施者就選配相關事項說明後提請討論。

○ 有關本案選配原則以原樓層原位次分配之問題，經討論後應解釋為原地原位水平分配為原則，並將於計畫書內做修正。

○ 上述之選配原則係因原有一樓地主，優先分配一樓之協議，實施者為降低私地主間選配之衝突並統合私地主間之意見所達成原地原位、水平分配原則，地主由1樓起依序往上分配，建方由頂樓起往下分配分配之共識。

八、有關共同負擔費用部分，「總務及人事管理費用」、「銷售管理費」及「風險管理費」之費率均提列至上限，是否有其必要性，請實施者說明後，提請討論。

- 近年來政府對於房市政策趨於保守，房地合一稅制亦於今(105年)實施，且因房價已達到相對高點，自104年下半年開始房市呈現量縮價跌趨勢，移轉棟數亦逐月下降，市場觀望氣氛濃厚，且本案建物完工日期預估為民國109年年底，若國內房地產景氣持續低迷，將導致本案銷售風險大增，故「總務及人事管理費用」、「銷售管理費」、「風險管理費」均以上限提列，但實際核准之費率仍以委員審議通過為準。

九、有關事業計畫書P.15-7(一)本案預估總體開發收入數額依據各層總樓地板面積估算說明內容部分，2層樓使用性質與P.11-8二層平面圖所載使用不一致部分，請釐清說明後，提請討論。

- 整體更新事業開發收入表，將配合建築圖面修正為一層店鋪+二層住宅。

十、有關事業計畫書表15-7現金流量分析表之部分現金流入、流出項目，每期所載費用均為固定相同金額，請實施者說明其合理性，提請討論。

- 有關現金流出及流入部分為固定相同金額，且該現金流量表僅為事業計畫預估之現金控管。現金流出固定相同金額部分，則因考量風險控款因素後，目標是將總金額平均分攤至每期支出；後續將以該現金流量表為目標控管興建時之資金流入、流出。



簡報結束・敬請指教

Thanks for Your Concentrating

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

我本人 方德良 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區
地 段	新峰段
小 段	
地 號	1606
土地面積 (m ²)	183.00
權利範圍	1/4
持分面積 (m ²)	45.75

二、建物

建 號		1199	
建物門牌		秀峰路 77 號	
基地	地 段	新峰段	
	小 段		
	地 號	1606	
樓地 板面 積 (m ²)	主建物總面積 (A)		104.40
	附屬建物面積 (B)		0
	共同 使用 部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)		全部	
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F		104.40	

立同意書人：方德良 (簽名並蓋章)

統一編號：C120239528

聯絡地址：新北市汐止區秀峰路 77 號

聯絡電話：0937916501

中 華 民 國 105 年 1 月 7 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

我本人 石燕玉 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區
地 段	新峰段
小 段	
地 號	1604
土地面積 (m ²)	170.00
權利範圍	1/8
持分面積 (m ²)	21.25

二、建物

建 號		118	
建物門牌		秀峰路 79 號	
基地	地 段	新峰段	
	小 段		
	地 號	1603、1604	
樓地 板面 積 (m²)	主建物總面積 (A)		197.81
	附屬建物面積 (B)		0
	共同 使用 部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)		1/4	
持分面積 (m²) (A+B+E)*F		49.45	

立同意書人：石燕玉 (簽名並蓋章)

統一編號：F201304481

聯絡地址：基隆市樂利三街 263 巷 79 號

聯絡電話：0937053496

中 華 民 國 105 年 1 月 11 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

我本人 周美鳳 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區
地 段	新峰段
小 段	
地 號	1606
土地面積 (m ²)	183.00
權利範圍	1/4
持分面積 (m ²)	45.75

二、建物

建 號		1189	
建物門牌		秀峰路 77 號 3 樓	
基地	地 段	新峰段	
	小 段		
	地 號	1606	
樓 地 板 面 積 (m ²)	主建物總面積 (A)		104.40
	附屬建物面積 (B)		0
	共同 使用 部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)		全部	
持分面積 (m ²) (A+B+E) *F		104.40	

立同意書人：周美鳳 (簽名並蓋章)

統一編號：F201312070

聯絡地址：新北市汐止區秀峰路 77 號 3 樓

聯絡電話：0919937708

中 華 民 國 105 年 1 月 14 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

我本人 陳春梅 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區
地 段	新峰段
小 段	
地 號	1604
土地面積 (m ²)	170.00
權利範圍	1/8
持分面積 (m ²)	21.25

二、建物

建 號		118		
建物門牌		秀峰路 79 號		
基地	地 段	新峰段		
	小 段			
	地 號	1603、1604		
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)		197.81	
	附屬建物面積 (B)		0	
	共同使用部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E=C*D		
權利範圍 (F)		1/4		
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F		49.45		

立同意書人：陳春梅 (簽名並蓋章)

統一編號：P202158219

聯絡地址：新北市汐止區仁愛路 79 號 3 樓

聯絡電話：0988162721

中 華 民 國 105 年 1 月 11 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

我本人 陳清治 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區
地 段	新峰段
小 段	
地 號	1602
土地面積 (m ²)	181.00
權利範圍	1/4
持分面積 (m ²)	45.26

二、建物

建 號	1720
建物門牌	秀峰路 81 巷 1 號
基 地	地 段 小 段 地 號
	新峰段
	1602
樓 地 板 面 積 (m ²)	主建物總面積 (A) 附屬建物面積 (B) 共同使用部分 面積 (C) 權利範圍 (D) 持分面積 E=C*D
	60.56 8.00
	全部
	68.56
	(A+B+E)*F

立同意書人 陳清治 (簽名並蓋章)

統一編號：A100965892

聯絡地址：新北市汐止區秀峰路 81 巷 1 號 2 樓

聯絡電話：

中 華 民 國 105 年 1 月 21 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

我本人 陳景千 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區	汐止區
地 段	新峰段	新峰段
小 段		
地 號	1602	1602
土地面積 (m ²)	181.00	181.00
權利範圍	1/12	1/12
持分面積 (m ²)	15.08	15.08

二、建物

建 號	1721	1723
建物門牌	秀峰路 81 巷 1 號 2 樓	秀峰路 81 巷 1 號 4 樓
基 地	地 段 小 段 地 號	新峰段 新峰段
	1602	1602
樓 地 板 面 積 (m ²)	主建物總面積 (A) 附屬建物面積 (B) 共同使用部分 面積 (C) 權利範圍 (D) 持分面積 E=C*D	60.56 8.00
	60.56 8.00	60.56 8.00
	1/3	1/3
	22.85	22.86
	(A+B+E)*F	

立同意書人： 陳景千 (簽名並蓋章)

統一編號：A120763054

聯絡地址：新北市汐止區復興路 29 號 11 樓之 5

聯絡電話：0922-256927

中 華 民 國 105 年 1 月 21 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地
都市更新事業計畫案同意書

我本人 陳景超 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區	汐止區	汐止區
地 段	新峰段	新峰段	新峰段
小 段			
地 號	1602	1602	1602
土地面積 (m ²)	181.00	181.00	181.00
權利範圍	1/4	1/12	1/12
持分面積 (m ²)	45.26	15.08	15.08

二、建物

建 號	1721	1722	1723
建物門牌	秀峰路 81 巷 1 號 2 樓	秀峰路 81 巷 1 號 3 樓	秀峰路 81 巷 1 號 4 樓
基 地	新峰段	新峰段	新峰段
地 段			
小 段			
地 號	1602	1602	1602
樓地板面積 (m ²)			
主建物總面積 (A)	60.56	60.56	60.56
附屬建物面積 (B)	8.00	8.00	8.00
共同使用部分			
面積 (C)			
權利範圍 (D)			
持分面積 E=C*D			
權利範圍 (F)	1/3	全部	1/3
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F	22.85	68.56	22.85

立同意書人：陳景超 (簽名並蓋章)統一編號：新北市 A120763063聯絡地址：新北市汐止區秀峰路 81 巷 1 號 3 樓聯絡電話：0933942338

中 華 民 國 105 年 1 月 21 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地
都市更新事業計畫案同意書

我本人 陳景寬 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區	汐止區
地 段	新峰段	新峰段
小 段		
地 號	1602	1602
土地面積 (m ²)	181.00	181.00
權利範圍	1/12	1/12
持分面積 (m ²)	15.08	15.08

二、建物

建 號	1721	1723
建物門牌	秀峰路 81 巷 1 號 2 樓	秀峰路 81 巷 1 號 4 樓
基 地	新峰段	新峰段
地 段		
小 段		
地 號	1602	1602
樓地板面積 (m ²)		
主建物總面積 (A)	60.56	60.56
附屬建物面積 (B)	8.00	8.00
共同使用部分		
面積 (C)		
權利範圍 (D)		
持分面積 E=C*D		
權利範圍 (F)	1/3	1/3
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F	22.86	22.85

立同意書人：陳景寬 (簽名並蓋章)統一編號：A120763045聯絡地址：新北市汐止區仁愛路 122 巷 15 號 6 樓聯絡電話：0938888720

中 華 民 國 105 年 1 月 21 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

我本人 黃容花 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區
地 段	新峰段
小 段	
地 號	1604
土地面積 (m ²)	170.00
權利範圍	1/4
持分面積 (m ²)	42.50

二、建物

建 號		118	
建物門牌		秀峰路 79 號	
基地	地 段	新峰段	
	小 段		
	地 號	1603、1604	
樓 地 板 面 積 (m²)	主建物總面積 (A)		197.81
	附屬建物面積 (B)		0
	共同 使用 部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
		權利範圍 (F)	
持分面積 (m²) (A+B+E) * F		98.91	

立同意書人： 黃容花  (簽名並蓋章)

統一編號：F201368321

聯絡地址：新北市汐止區秀峰路 109 巷 1 弄 6 號

聯絡電話：0917213993

中 華 民 國 105 年 1 月 11 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

我本人 黃陳碧玉 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區
地 段	新峰段
小 段	
地 號	1604
土地面積 (m ²)	170.00
權利範圍	1/2
持分面積 (m ²)	85.00

二、建物

建 號		1600	
建物門牌		秀峰路 79 號二樓	
基地	地 段	新峰段	
	小 段		
	地 號	1603、1604	
樓地板面積 (m²)	主建物總面積 (A)		157.42
	附屬建物面積 (B)		0
	共同使用部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)		全部	
持分面積 (m²) (A+B+E)*F		157.42	

立同意書人： 黃陳碧玉  (簽名並蓋章)

統一編號：A202550113

聯絡地址：台北市中山區敬業三路 162 巷 105 號 4 樓

聯絡電話：0935504938

中 華 民 國 105 年 1 月 14 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

我本人 廖潘美彤 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區
地 段	新峰段
小 段	
地 號	1606
土地面積 (m ²)	183.00
權利範圍	1/4
持分面積 (m ²)	45.75

二、建物

建 號		1187	
建物門牌		秀峰路 77 號 4 樓	
基地	地 段	新峰段	
	小 段		
	地 號	1606	
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)		104.40
	附屬建物面積 (B)		0
	共同使用部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)		全部	
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F		104.40	

立同意書人：

廖潘美彤



(簽名並蓋章)

統一編號：F202901231

聯絡地址：新北市汐止區秀峰路 77 號 4 樓

聯絡電話：(02) 2641-0163

中 華 民 國 105 年 1 月 7 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

編號：

擬訂新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地 都市更新事業計畫案同意書

我本人 關志光 同意 綠意開發股份有限公司 擔任實施者擬具之『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』，同意之土地及建物所有權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區	汐止區
地 段	新峰段
小 段	
地 號	1606
土地面積 (m ²)	183.00
權利範圍	1/4
持分面積 (m ²)	45.75

二、建物

建 號		1200	
建物門牌		秀峰路 77 號 2 樓	
基地	地 段	新峰段	
	小 段		
	地 號	1606	
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)		104.40
	附屬建物面積 (B)		0
	共同 使用 部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)		全部	
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F		104.40	

立同意書人：

關志光



(簽名並蓋章)

統一編號：C120204507

聯絡地址：新北市汐止區秀峰路 77 號 2 樓

聯絡電話：0917761961

中 華 民 國 105 年 1 月 11 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於『新北市汐止區新峰段 1611 地號等 筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。