

## 新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：林芷瑤

電話：(02)29506206 分機320

傳真：(02)29506556

電子信箱：AZ7017@ntpc.gov.tw



10694

臺北市大安區光復南路268號5樓之2

受文者：振皓工程顧問股份有限公司(含  
計畫書、圖各1份)

發文日期：中華民國111年3月21日

發文字號：新北府城更字第1114672881號

速別：普通件

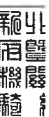
密等及解密條件或保密期限：

附件：旨案計畫書、圖各2份、協議書正本1份、副本3份

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市板橋區大同段342地號等23筆土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」，並自111年3月22日零時起生效，及檢還已用印協議書，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第32條(以下簡稱本條例)、110年10月29日新北市都市更新及爭議處理審議會第27次會議紀錄及貴公司110年11月23日(110)字第A-JH10803-012號函、111年1月6日(111)字第A-JH10803-013號函及111年2月10日(111)字第A-JH10803-014號函辦理。
- 二、實施者：祥泓建設股份有限公司、統一編號：50852497、代表人：余堂啓。
- 三、同意本案依110年10月29日新北市都市更新及爭議處理審議會第27次會議決議第2點辦理更新單元範圍內大觀路三段62巷現有通路廢巷事宜，免依本府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點規定辦理。另請貴公司於後續施工時，張貼相關告示，告知用路人。
- 四、本案留設人行步道987.02平方公尺屬公共使用空間，應提供不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得任意變更，



且人行步道後續相關管理、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。

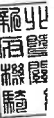
五、本案建築物規劃應符合「合格級智慧建築標章」、「銀級綠建築獎勵」、「無障礙環境設計(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級)」、「建築物採耐震設計(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級)」，請貴公司應依與本府簽訂之協議書內容辦理，說明如下：

(一)合格級智慧建築標章：

- 1、保證金總計新臺幣656萬9,613元整，應於核准使用執照前繳納予新北市住宅及都市更新基金，始得核准使用執照。
- 2、管理維護費用：總計新臺幣656萬9,613元整，應於核准使用執照前繳納予公寓大廈公共基金保管專戶，始得核准使用執照。該筆費用為專款專用，不得挪作他用，並由社區維護管理。
- 3、貴公司應於使用執照核准翌日起二年內取得合格級智慧建築標章，另其應設置之相關設施(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。

(二)銀級綠建築獎勵：

- 1、保證金：總計新臺幣2,889萬777元整，應於核准使用執照前繳納予新北市住宅及都市更新基金，始得核准使用執照。
- 2、管理維護費用：總計新臺幣134萬6,202元整，應於核准使用執照前繳納予公寓大廈公共基金保管專戶，始



得核准使用執照。該筆費用為專款專用，不得挪作他用，並由社區維護管理。

- 3、貴公司應於使用執照核准翌日起二年內取得銀級綠建築標章，另其應設置之相關設施(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。

(三)無障礙環境設計(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級)：

- 1、保證金：總計新臺幣1,444萬5,079元整，應於核准使用執照前繳納予新北市住宅及都市更新基金，始得核准使用執照。
- 2、管理維護費用：總計新臺幣134萬6,202元整，應於核准使用執照前繳納予公寓大廈公共基金保管專戶，始得核准使用執照。該筆費用為專款專用，不得挪作他用，並由社區維護管理。
- 3、貴公司應於使用執照核准翌日起二年內取得核准容積獎勵之住宅性能評估初期報告書確認屬新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。

(四)建築物耐震設計容積獎勵(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級)：

- 1、保證金：總計新臺幣962萬9,846元整，應於核准使用執照前繳納予新北市住宅及都市更新基金，始得核准使用執照。
- 2、管理維護費用：總計新臺幣134萬6,202元整，應於核准使用執照前繳納予公寓大廈公共基金保管專戶，始得核准使用執照。該筆費用為專款專用，不得挪作他用，並由社區維護管理。
- 3、貴公司應於使用執照核准翌日起二年內取得核准容積



獎勵之住宅性能評估初期報告書確認屬新建住宅性能評估之結構安全性能第三級。

(五)綜上，貴公司應於核准使用執照前繳納規定之保證金予新北市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條規定，於使用執照核准翌日起二年內取得標章或通過評估，本府則依第8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。

(六)貴公司應於銷售廣告及買賣契約明定須保證取得合格級智慧建築標章、銀級綠建築標章、通過住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級及住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並告知受買人；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。

(七)若本案後續取得使用執照前涉及建造執照變更設計涉及構造別及樓層數調整致使影響法定工程造價時，貴公司應主動告知本府，俾辦理重新簽訂協議書事宜。

六、本案申請區內容積移轉部分(板橋區大同段359地號1筆土地)，依新北市都市更新及爭議處理審議會第27次決議及與本府簽訂之協議書內容辦理，該筆土地產權登記予本市，由本府養護工程處繼續接管，故請貴公司逕與本府養護工程處辦理移交管事宜。

七、依公寓大廈管理條例第58條規定，非經領得建造執照前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。

八、依108年1月30日修正公布之本條例第67條及108年5月15日修正公布之同條例施行細則第31條規定，貴公司於申報開工之日起即可申請稅捐減免事宜。

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，並依本條例第75、78條規定及同條例施行細則第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，其內容應載明實施進度，含施工拆除前、中、後之紀錄(影像及圖片)及財務執行狀況，並於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，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)本案設置立面格柵、挑空、一樓住宅單元挑空位置及屋突層框架超出建築投影範圍，請逕依建管規定檢討。

(二)新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意放寬下列事項：屋脊裝飾物。

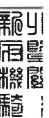
十一、貴公司對於本案檢附之資料如有不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。

十二、貴公司對於本處分書如有不服者，請依訴願法第14條第1項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書函送本府，由本府層轉管轄機關（內政部）提起訴願。

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111年3月28日至111年4月26日內，至本府、本府都市更新處、本市板橋區公所、本市板橋區崑崙里及毗鄰轄區成和里辦公處閱覽。

(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://cmling.com.tw/#urban-redevelopment>。

(三)對本案都市更新事業計畫核定處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書函送本府，由本府層轉管轄機關（內政部）提起訴願。

正本：祥泓建設股份有限公司

副本：內政部營建署、財政部國有財產署北區分署、財政部國有財產署、新北市政府養護工程處、林玉粟、林蓁蓁、黃于真、黃于真(通訊地址)、黃士銘、黃中聖、黃月芬、黃永順、黃永裕、黃志心、黃志鴻、黃沛臻、黃秀卿、黃秀鑾、黃秀鑾(通訊地址)、黃宗賢、黃宗賢(通訊地址)、黃泓彬、黃炎田、黃炎田(通訊地址)、黃亮鈞、黃勇纂、黃思恩、黃思喻、黃思喻(通訊地址)、黃春明、黃春長、黃盈嘉、黃美蓮、黃悅玲、黃悅玲(通訊地址)、黃偉傑、黃偉傑(通訊地址)、黃健瑋、黃國豪、黃國銘、黃崇澤、黃淡金、黃登基、黃隆吉、黃鈺窖、黃憲文、黃樹理、黃麗玲、黃耀霆、詹凍蠻、台灣土地銀行股份有限公司(代表人：黃伯川)(以上均含光碟1份)、振皓工程顧問股份有限公司(含計畫書、圖各1份)、張嘉哲建築師事務所(含計畫書、圖各1份)、新北市政府都市更新處



市長侯友宜