

「新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫
案」暨「新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權
利變換計畫案」

【第五次執行進度報告】

實施者 新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地更新會

代表人 劉有祺

中 華 民 國 1 1 1 年 0 1 月

目 錄

一、辦理歷程與法令依據	4
(一)辦理歷程	4
(二)法令依據	5
二、更新單元說明	6
三、實施者 (詳附錄一)	9
四、更新後土地使用建築計畫	10
(一)土地使用計畫	10
(二)建築興建計畫	11
五、執行進度說明	13
(一)執行情形	14
(二)更新實施進度預定表	15
(三)執行現況照片	16
六、財務執行狀況	21
附錄一 實施者證明文件	22
附錄二 都市更新事業計畫及權利變換發布實施函	22
附錄三 更新後預定公告拆遷日通知函	22
附錄四 拆除執照	22
附錄五 建造執照	22
附錄六 申請更新期間稅捐減免	22
附錄七 第一類票據信用資料查覆單	22
附錄八 第一屆第六次會員大會會議記錄	22

一、辦理歷程與法令依據

(一)辦理歷程

過	程	日	期	發	文	文	號
1	事業概要公聽會	101年09月13日		101	蘆洲民義字	第1010828號	
2	申請事業概要	101年10月05日		101	蘆洲民義字	第1011016號	
3	事業概要核准	102年03月12日		1020	北府城更字	第1020001581號	
4	事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會	104年02月03日		104	蘆洲民義字	第014號	
5	申請事業計畫及權利變換計畫報核	104年03月10日		104	北府城更字	第1043432137號	
6	申請事業計畫及權利變換計畫公開展覽期間	104年09月10日至 104年10月09日		104	新北府城更字	第1043438362號	
7	事業計畫及權利變換計畫公辦公聽會	104年09月21日		104	北府城更事字	第1043439280號	
8	事業計畫及權利變換計畫案第1次會	104年11月05日		104.10.19	新北城更字	第1043439910號	
9	事業計畫及權利變換計畫案第2次會	105年08月10日		105.08.01	新北城更字	第1053417505號	
10	事業計畫及權利變換計畫案第3次會	106年08月18日		106.08.07	新北城更字	第1063536374號	
11	事業計畫及權利變換計畫聽證會	107年09月21日		107.09.10	新北府城更字	第1073537324號	
12	事業計畫及權利變換計畫大會	107年10月23日		107.11.07	新北府城更字	第1073539882號	
13	事業計畫及權利變換計畫公告實施	108年3月29日		108.03.28	新北府城更字	第10842126252號	

(二)法令依據

依據 110 年 5 月 28 日修正發布之都市更新條例第 75 條規定，都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形，另依 108 年 5 月 15 日修正之都市更新條例施行細則第 35 條規定，本條例第 75 條所訂之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣(市)主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

本案係於民國 108 年 3 月 29 日發布實施(108.03.28 新北府城更字第 10842126252 號函)之「擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案」，茲依規定整理執行情形如後。

二、更新單元說明

更新單元位於新北市蘆洲區都市計畫八公尺道路(即蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄)之北側街廓區塊，本更新單元之北側毗鄰隔一排五樓公寓房子即是中山一路為二十公尺寬之計畫道路。東側毗鄰為七層大樓住宅；南側隔 8 米路對面為六層大樓住宅；西側毗鄰依次為空地做臨時停車場、鄰地民宅所成街廓內。

本更新單元非屬於更新地區，本案依都市更新條例第十一條、第二十二之一條規定，所有權人申請自行劃定更新單元，全區為重建區段亦為實施權利變換地區。

本更新單元權利變換範圍為蘆洲區民義段 642、643、644、645、646、647、898、899 地號等 8 筆土地，土地面積合計 665.36 m²。

本更新單元內有民義段 1145、1146、1155、1162、1183、1184、1185、1186、1187、1188、1189、1190、1191、1192、1193、1194、1195、1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208 等 30 筆建號，建築物面積合計 2,254.69 m²。

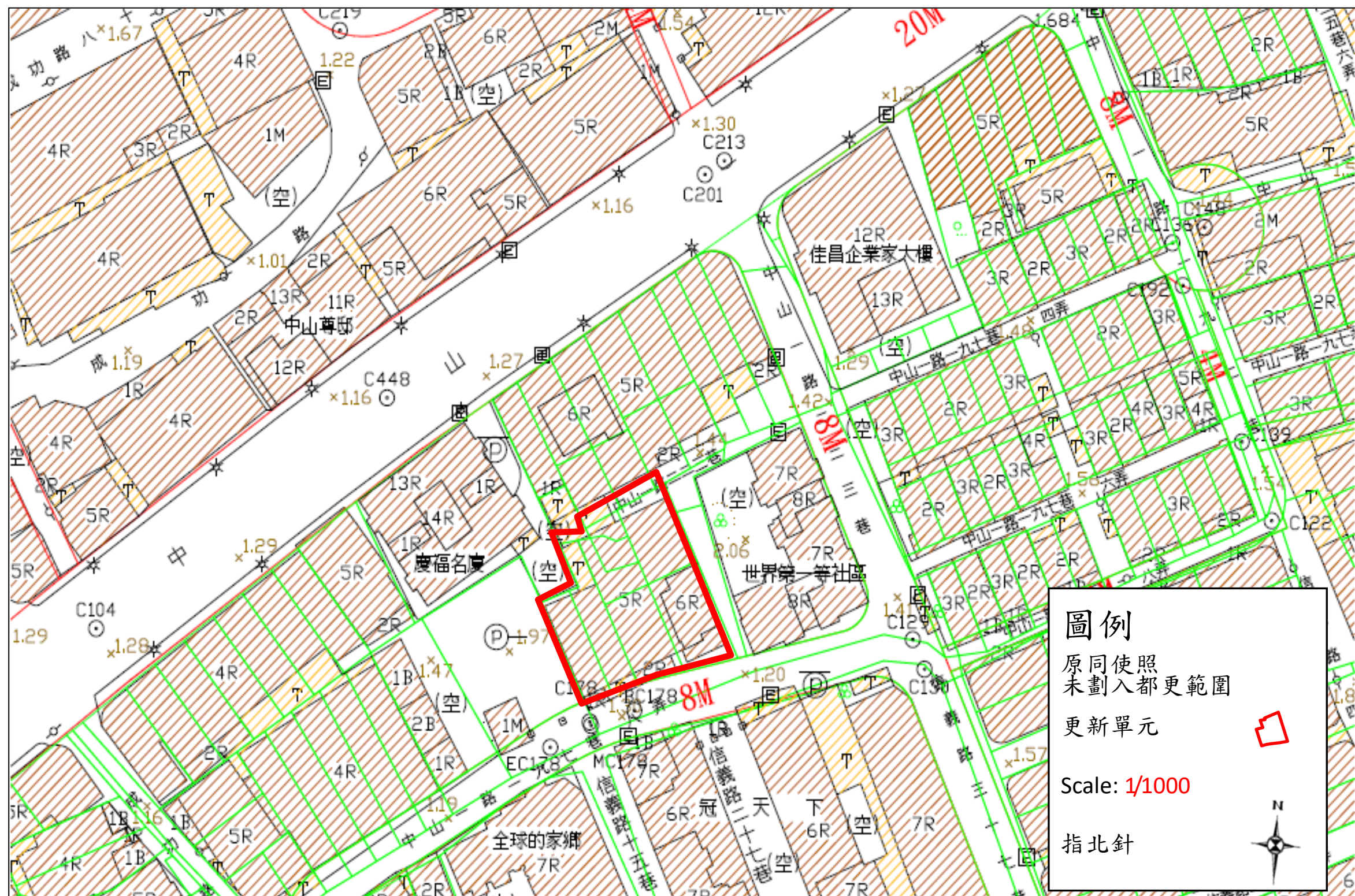
更新單元 

Scale :1/300

指北針 



更新單元地籍套繪圖



更新單元地形套繪圖

三、實施者（詳附錄一）

- ◆ 實施者：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地更新會（負責人：劉有祺）
- ◆ 聯絡地址：新北市蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號
- ◆ 聯絡電話：(02) 2959-9136
- ◆ 統一編號：02848050
- ◆ 專案網站：<https://www.ntura.org.tw/1421892158-0.html>

四、更新後土地使用建築計畫

(一) 土地使用計畫

1. 本更新單元位於蘆洲都市計畫住宅區，土地面積 665.36 m^2 ，建築基地面積 665.36 m^2 。

2. 基準容積

本更新單元依蘆洲區都市計畫土地使用管制要點規定，其容積率、建蔽率及基準容積如下：

1. 容積率 200%

2. 建蔽率 50%

3. 基準容積 = $665.36 \text{ m}^2 \times 200\% = 1330.72 \text{ m}^2$

3. 申請容積獎勵後土地使用強度

本案更新後允建容積樓地板面積為 2107.85 m^2 (建物原容積) + $665.36 \text{ m}^2 \times 200\% \times 18.91\%$ (都更獎勵容積第四~十二點) + 632.35 m^2 (高氣離子獎勵) = $2,991.88 \text{ m}^2$ ，本案申請允建容積樓地板面積為 $2,991.88 \text{ m}^2$ ，獎勵後容積率 449.66%，設計容積樓地板面積為 $2,990.78 \text{ m}^2$ ，設計容積率為 449.50%。

(二)建築興建計畫

1. 建築物樓層、結構

本更新單元規劃住宅大樓一棟，其結構為 RC 構造。

更新後建物規劃地下 3 層、地上 13 層的住宅空間。

2. 建築配置

(1)地面一層：除門廳外，規劃有一戶店鋪、管理委員會使用空間、樓梯住戶出入及汽機車升降機。

(2)二層至十三層作為住宅使用：二至十三層為三併集合住宅，住宅單元以二至四房格局為主，共計興建 36 戶住宅，符合更新後土地所有權人分配價值及居住需求。

(3)地下一層設置機車停車位 42 位，滿足一戶一機車位之需求，地下二層至三層共設置 43 部機械汽車停車位。

面積計算表

面積計算表					
基地座落	新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地	使用分區	住宅區	建蔽率	50%
基地面積	665.36㎡(謄本面積)	容積率	200%		
允建容積					
名稱	計算式/檢討	面積	附註/檢討		
基準容積	= 665.36*200%	1330.72㎡			
都更：四層樓10%	= 1330.72*10%	133.07㎡			
都更：無遮蓋人行道	= 6.299*3.347/2+7.904*4.792/2 -7.904*0.145*2/3+6.125*2.754/2 +18.275*4.461/2+16.922*4.066/2 +3.073*1.063/2+3.073*1.413/2 +1.694*2.945/2	118.61㎡	實設4.5M無遮蓋人行道，扣除車道及人行通道面積 詳無遮蓋人行道面積圖		
海沙：原容大於法容	= 2107.85*30%+2107.85-1330.72	1409.48㎡	依北工建字第1031977136號函原容認定面積計算		
合計		2991.88㎡			
樓地板面積					
樓地板面積		容積樓地板面積			
名稱	面積	面積	附註/檢討		
地下三層	360.70㎡	80.21㎡	停車空間及機械室；相關檢討詳地下三層面積計算		
地下二層	360.70㎡	36.25㎡	停車空間及機械室；相關檢討詳地下二層面積計算		
地下一層	360.70㎡	150.00㎡	停車空間及機械室；相關檢討詳地下一層面積計算		
一層	266.36㎡	109.54㎡	店舖、管委會空間、停車空間；相關檢討詳一層面積計算		
二層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳二層面積計算		
三層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
四層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
五層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
六層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
七層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
八層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
九層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
十層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
十一層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
十二層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
十三層	267.28㎡	216.34㎡	住宅；相關檢討詳三至十三層面積計算		
屋突一層	33.56㎡		樓梯間；相關檢討詳屋突一至三層面積計算		
屋突二層	37.81㎡		樓梯間、水箱；相關檢討詳屋突一至三層面積計算		
屋突三層	37.81㎡		機械室；相關檢討詳屋突一至三層面積計算		
機電空間計容積		18.70㎡	機電15%檢討詳一層面積計算		
合計	4665.00㎡	2990.78㎡	2990.78㎡(設計) < 2991.88㎡(允建) OK		

面積計算表(續)

建築面積計算		
名稱	面積/數值	附註/檢討
建築面積		
...1	= 2.5*7.85=19.63	詳建築面積單線圖
...2	= 6*0.8=4.80	詳建築面積單線圖
...3	= 4.375*9.625=42.11	詳建築面積單線圖
...4	= 6*11.12=66.72	詳建築面積單線圖
...5	= 2.785*10.945=30.48	詳建築面積單線圖
...6	= 7.02*1.65=11.58	詳建築面積單線圖
...7	= 7.15*6.56=46.90	詳建築面積單線圖
...8	= 7.17*2.97=21.29	詳建築面積單線圖
...9	= 5.56*2.1=11.68	詳建築面積單線圖
...10	= 2.175*1.69=3.68	詳建築面積單線圖
...11	= 2.615*3.59=9.39	詳建築面積單線圖
...12	= 2.69*3.79=10.20	詳建築面積單線圖
...13	= 2.444*2.68=6.55	詳建築面積單線圖
...14	= (1.366+2.055)*0.669/2+0.782*2.05 +(2.05+1.605)*0.608/2+2.215*1.605 +0.568*1.93+(1.93+2.68)*1.188/2 =11.25	詳建築面積單線圖
...15	= 1.95*1.25=2.44	花台 H=120cm 計入建築面積, 詳建築面積單線圖
...16	= 1.875*1.11=2.08	花台 H=120cm 計入建築面積, 詳建築面積單線圖
...17	= 4.9*0.5=2.45	過樑計入建築面積, 詳建築面積單線圖
合計	303.23㎡	
相關檢討		
容積率	449.59%	2990.78㎡(設計)/665.36=449.50% < 2991.88㎡(允建)/665.36=449.66% OK
建蔽率	45.57%	303.23㎡(設計)/665.36=45.57%< 50%(法定建蔽率) OK
開挖率	54.21%	360.70㎡(設計)/665.36=54.21%< 60%(法定開挖率) OK
法定空地面積	362.13㎡	665.36㎡-303.23㎡(建築面積)=362.13㎡
停車位檢討		
... 停車面積計算	3348.73㎡	144.51(1F)+267.28(2~13F)*12=3351.87㎡
... 法定汽車停車位	20輛	(3348.73-500)/150=2851.87/150=19.01 取20輛
... 實設汽車停車位	本案實設43輛 > 20輛	
... 法定機車停車位	7輛(小於66㎡) 24輛(大於66㎡)	31輛<37戶 取37輛 [50.56(1F店舖)+53.76(2~13FA1戶)*12]/100=6.96 取7輛 1(2~13FA2戶:70.24㎡)*12+1(2~13FA3戶:85.53㎡)*12=24 取24輛
... 實設機車停車位	本案實設43輛 > 31輛	
工程造價	55,341,707元	4665.00*11830+102.28(排水溝)*700+34.655(圍牆)*2130=55,332,361

五、執行進度說明

(一)執行情形

表 5-1 實施進度說明表

作業階段	辦理事項	法令依據	辦理情形說明	備查文件	
施工前置作業階段	1	本案發布實施	-	108年3月29日發布實施	附錄二
	2	通知預定公告拆遷日	都市更新權利變換實施辦法第19條（權變發布起10日內）	以下列函文通知所有權人及權利變換關係人： 1. 蘆洲民義字第 108101401 號函說明核定之更新後預定公告拆遷日等事宜。	附錄三
	3	通知領取土地改良物拆遷補償金、安置費	都市更新權利變換實施辦法第20條（權變發布起15日內）	1. 因本案為地主自力都更案而非建商投資案，故於第一屆第6次會員大會，已取得地主同意本案不發給拆遷補償費。 2. 本案業經更新會會員大會決議，土地改良物不另列補償費，所有權人均已知悉，且已同意不領取，並經主管機關開洽營建署都更組表示得免提列。（詳土地改良物拆遷補償費用說明）	附錄八 P. 23-24
	4	領取拆除執照	-	於108年5月6日申請拆照，並於108年7月11日經新北市政府工務局核准在案(108蘆拆字第00092號)	附錄四
	5	周邊環境整理及地上物拆除前置作業	-	109年4月完成地上物拆除。	-
	6	核發建造執照	-	於108年5月6日申請建照，並於108年7月11日經新北市政府工務局核准在案(108蘆建字第00300號)	附錄五
	7	申請稅捐減免	都市更新條例第46條	於109.10.14已申請地價稅減免，並於109年11月2日經新北市政府稅捐稽徵處核准在案。	附錄六
	8	申請使用執照		預計111年6月申請使照	

(二)執行情形

本案尚未辦理預售情形，後續倘有預售情形，將於執行進度報告敘明，並檢附銷售廣告及買賣定型化契約。

(二)更新實施進度預定表

本案自都市更新權利變換計畫核定公告後辦理開始計算，預計108年3月開始辦理至民國110年11月成果備查。預計需時2年又9個月完成「新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新權利變換計畫案」。都市更新事業之整體開發，更新實施進度與工作階段如下：

序號	進度	年	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	111		
		月	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	
		月數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	
1	事業及權利變換計畫核定公告		◎	◎	◎																																	
2	申請拆除及建造執照				◎	◎																																
3	申請更新期間稅捐減免					◎	◎																															
4	土地補償金發放作業				◎	◎	本案土地改良物無發放補償金作業																															
5	地上物騰空拆除						◎	◎	◎																													
6	工程施工								◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
7	申請使用執照																																			◎	◎	◎
8	接管送水送電																																			◎	◎	
9	申請測量																																			◎	◎	
10	釐正圖冊																																			◎	◎	
11	通知接管																																			◎	◎	
12	計算找補差額																																			◎	◎	
13	產權登記																																			◎	◎	
14	申請更新後稅捐減免																																			◎	◎	
15	更新成果備查																																			◎	◎	

目前進度：室內裝修中

◎ 原預定進度：工程施工

■ 實際執行進度

(三)執行現況照片
1.更新前現況照片



照片 1 基地正面(臨 197 巷 8 弄)



照片 2 基地東側面




照片 4 基地正西側面




照片 3 基地背面(臨 223 巷)



更新單元 

Scale : 1/500

指北針 

2. 第二次執行進度現況照片



地上物拆除後現況 (1)



地上物拆除後現況 (2)

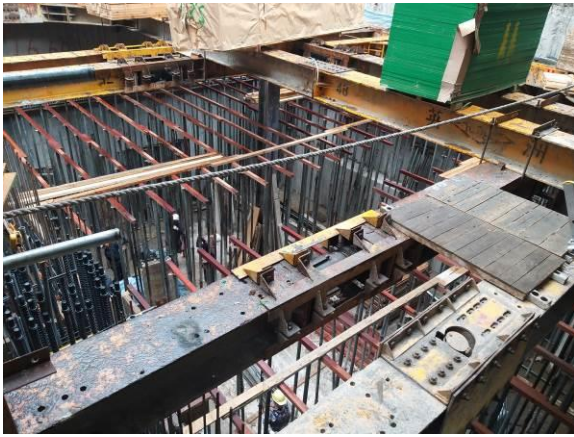


地上物拆除後現況 (3)



地上物拆除後現況 (4)

3. 第三次執行進度現況照片



地下層施工 (1)



地下層施工 (2)



地下層施工 (3)



地下層施工 (4)

3. 第四次執行進度現況照片



地上層施工 (1)



地上層施工 (2)



地上層施工 (3)



地上層施工 (4)

3. 第五次執行進度現況照片



門窗框施工 (1)



門窗框施工 (2)



門窗框施工 (3)



門窗框施工 (4)

六、財務執行狀況

本公司為使工程順利興建完工已委託臺灣銀行股份有限公司為本案信託專戶資金及土地之受託人，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地，並進行信託專戶資金控管及專款專用，同時委託中華建築經理股份有限公司(以下簡稱中華建經)擔任本案工程進度查核機構。

本案興建資金已獲得台灣銀行核貸並以信託專戶專款專用，於工程施工期間由中華建經監督工程進度之查核。

本案目前已拆除地上物並已申報開工。依照臺灣票據交換所所開立之第一類票據信用資料查覆單(附錄七)，證明實施者在執行本案更新事業計畫並無異常之財務狀況，可持續推動本案更新重建工程之進行。

■ 財務執行狀況說明

		共同負擔項目	原計畫之 擬定預算(元)	已支付(元)	
壹、 工程費用 (A)	一、 重建 費用	(一)建築設計費用	4,173,930	2,921,751	
		(二)營建費用	173,627,956	105,289,485	
		(三)工程管理費	5,880,000	6,379,000	
		(四)空氣污染費	18,436	-	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	879,986	-
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		2,775,000	18,146	
	3. 建造執照相關規費		55,332	55,341	
	4. 其他		-	-	
	二、 公共及 公益 設施	(一)公共設施 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	-	-
			2. 工程開闢費用	-	-
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	-	-
		(二)公益設施認養捐贈經費	1. 室內裝修費用	-	-
			2. 公益設施認養經費	-	-
		(三)捐贈本市都市更新基金	-	-	
	三、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			593,050	-
	工程費用(A)			188,003,690	114,663,723

共同負擔項目			原計畫之 擬定預算(元)	已支付(元)	
貳、 權利 變換 費用 (B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	4,000,000	3,400,000	
		(二)不動產估價費用	1,100,000	1,140,000	
		(三)土地複丈費	32,000	44,800	
		(四)鑽探費用	150,000	110,000	
		(五)鄰房鑑定費	1,337,000	-	
	二、更新前土地及建物測量費用		-	-	
	三、土地改 良物拆遷補 償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	6,454,425	-
			2. 非合法建築物	-	-
		(二)其他土地改良物	-	-	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		-	-	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	14,461,132	4,889,508	
	六、地籍整理費	土地建物登記費	1,010,000	716,147	
	七、審查費用		-	-	
八、其他必要業務費		80,000	157,634		
權利變換費用(B)合計		28,624,557	10,458,089		
參、貸款利息(C)			8,799,226	3,205,277	
肆、 稅捐 (D)	印花稅		184,414	18,093	
	營業稅		-	-	
	稅捐(D)合計		184,414	18,093	
伍、 管理 費用 (E)	一、行政作業費用(E1)		-	-	
	二、信託費用(E2)		750,000	750,000	
	三、人事行政管理費用(E3)		10,152,535	243,708	
	四、銷售管理費用(E4)		13,536,713	-	
	五、風險管理費用(E5)		14,190,865	24,847,400	
	管理費用(E)合計		38,630,113	25,841,108	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)			-	-	
柒、容積移轉費用(G)			-	-	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計			264,242,001	154,186,290	

■ 土地改良物拆遷補償費用說明：

更新單元內原有合法建築物為台北縣政府 72 年核發使用執照號碼為(72 蘆字使第 1916 號)，因當時建蔽率高達 60% 又優待免計陽台實高達七成，可用來加蓋違章的其他土地改良物空間很少，僅有一樓房屋前後法定空地及五樓屋頂違建。更新會成立後不斷討論，本更新單元內少許違章建築物委辦測量調查、估價乙項，因反對者眾多，主張違建興建當時未洽得其他共有人同意，且已使用多年獲得實質利得，今本社區是依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理實施要點」鑑定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，安全不足須盡快拆除重建，若還要沒加蓋違建者出錢委託測量估價籌錢補償加蓋違建者，尚非公平正義作法。業經更新會會員大會決議討論：本都更案共同負擔不另列補償費，爰不辦委託測量估價。並經依審議會第 3 次小組意見，逐戶取得補償放棄書。此訊息所有權人均已知悉此項金額，且願配合更新會作業同意不領取此項補償費，並已全部簽署書面文件留存更新會。此項作業經主管機關開洽營建署都更組表示得免提列，爰不予提列。

■ 土地改良物補償費不發放同意冊

新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會擬訂本都更案都市更新事業計畫

本案對非合法建築物補償費不發放業經會員大會充分討論並決議不發放，同意名冊如下：

序號	門牌號	建號	所有權人	簽名處
1	中山一路 197 巷 8 弄 4 號	1194		
2	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 2 樓	1195		
3	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 3 樓	1196		
4	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 4 樓	1197		
5	中山一路 197 巷 8 弄 4 號 5 樓	1198		
6	中山一路 197 巷 8 弄 6 號	1191		
7	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 2 樓	1192		
8	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 3 樓	1193		
9	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 4 樓	1162		
10	中山一路 197 巷 8 弄 6 號 5 樓	1155		
11	中山一路 197 巷 8 弄 8 號	1186		
12	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 2 樓	1187		
13	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 3 樓	1188		
14	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 4 樓	1189		
15	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 4 樓	1189		
16	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 4 樓	1189		
17	中山一路 197 巷 8 弄 8 號 5 樓	1190		
18	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 1 樓	1183		
19	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 2 樓	1184		
20	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 3 樓	1145		
21	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 4 樓	1146		
22	中山一路 197 巷 8 弄 10 號 5 樓	1185		
23	中山一路 223 巷 6 號	1199		
24	中山一路 223 巷 6 之 1 號	1200		
25	中山一路 223 巷 6 號 3 樓	1201		
26	中山一路 223 巷 6 號 4 樓	1202		
27	中山一路 223 巷 6 之 4 號	1203		
28	中山一路 223 巷 8 號	1204		
29	中山一路 223 巷 8 之 1 號	1205		
30	中山一路 223 巷 8 之 2 號	1206		
31	中山一路 223 巷 8 之 3 號	1208		
32	中山一路 223 巷 8 號 5 樓	1207		

【為保護個人資料安全，本版報告書僅顯示部分資料，其餘內容與報告書相符】



新北市政府城鄉發展局
都市更新會立案證書

核准字號：北城更事字第 1020007342 號

劉有祺 君(發起人代表)依據「都市更新條例」第 15 條暨「都市更新團體設立管理及解散辦法」第 5 條規定申請「新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會」，經本局核准並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 34 條規定解散之日止。

名稱：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會

地址：247 新北市蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號 1 樓

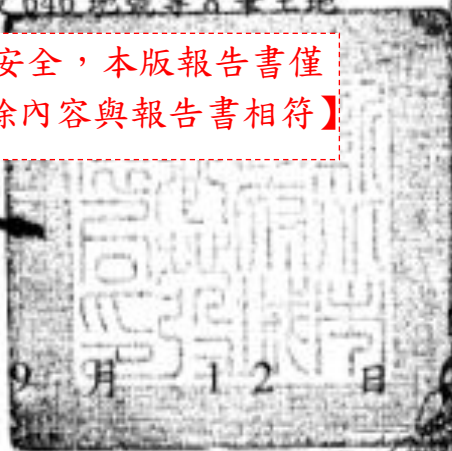
更新單元範圍：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地

理事長：劉有祺

【為保護個人資料安全，本版報告書僅顯示部分姓名，其餘內容與報告書相符】

局長 張 璠

中華民國 102 年 9 月 12 日



正本

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：馮祥旋
電話：(02)29506206 分機306
傳真：(02)29506552
電子信箱：sj4025@ms.nipcc.gov.tw

24753

新北市蘆洲區路中山路一段197巷8弄4號

受文者：新北市蘆洲區民義段646地號
等8筆土地都市更新會籌備小組

發文日期：中華民國102年9月12日
發文字號：北城更事字第1020007342號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明二

主旨：核准「新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會」
立案一案，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第15條、都市更新團體設立管理及解散辦法（簡稱本辦法）第5條及 貴更新會籌備小組102年7月8日都更1020003號申請書辦理。
- 二、本案前經本府都市更新處於100年5月6日北城更事字第1020002521號函核准籌組都市更新會在案，籌備小組據以辦理成立大會，並檢具相關資料申請立案，同意並發給立案證書一紙。
- 三、更新會名稱：「新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會」，理事長：劉有祺，會址：新北市蘆洲區中山一路197巷8弄4號1樓。
- 四、有關後續本案更新會會員大會召開、通知及備查相關規定，請 貴會依本辦法第7、8、11、12條規定辦理，另有關本案更新會相關會計報告、執行情形備查，請 貴會依本辦法第30、31條規定辦理。

正本：新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會籌備小組

副本：劉有祺 君、劉成和 君、劉隆財 君、劉丁貴 君、劉有豐 君、沈海義 君、
陳智偉 君、陳一慧 君、方翠雲 君、李俊峰 君、李振盟 君、李煥金 君、
李漢得 君、李麗華 君、李鴻輝 君、孟祥民 君、林藝有慧 君、徐貴吳花

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國108年3月28日
發文字號：新北府城更字第10842126252號
附件：



主旨：公告核定新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新權利變換計畫案」，並自108年3月29日零時起生效。

依據：99年5月12日發布施行都市更新條例第19條、第29條、第33條及權利變換實施辦法第17條。

公告事項：

- 一、計畫名稱：「擬訂新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新權利變換計畫案」。
- 二、公告起迄日期：自108年4月3日至108年5月2日止，共計30日。
- 三、部分廢止本案範圍內「中山一路223巷及中山一路197巷8弄」現有通路部分，廢止示意圖詳見本案計畫書、圖。
- 四、權利變換範圍內禁止下列事項，期限自108年3月29日至110年3月28日止，共計2年。違反前項規定者，本府得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。
 - (一)土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
 - (二)建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。



- 五、本案所有權人如對事業計畫及權利變換計畫核定不服者，因該事業計畫及權利變換計畫之核定係屬於依法律應進行聽證之處分，依行政程序法第109條之規定免除訴願及其先行程序，是其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。
- 六、計畫內容詳見本案計畫書，其餘未盡事項悉依都市更新條例及相關規定辦理。另為使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：<http://www.ntura.org.tw/default.html>。如需參閱紙本，請於公告期間內至本府、本府都市更新處、本市蘆洲區公所及本市蘆洲區樹德里里辦公處閱覽。
- 七、公告地點及張貼處：(一)本府公告欄、(二)本府都市更新處、(三)本市蘆洲區公所公告欄、(四)本市蘆洲區樹德里里辦公處公告欄、(五)刊登本府公報、(六)刊登新聞紙3日。

市長 侯友宜



附錄三 更新後預定公告拆遷日通知函

檔 號：
保存年限：

新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會 函

地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 8 樓
連絡人：陳怡瑞
電話：(02) 2959-9136

受文者：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地（建物）所有權人

發文日期：中華民國 108 年 10 月 14 日

發文字號：蘆洲民義字第 108101401 號

主旨：有關「新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案」之應拆除或遷移之土地改良物、預訂公告拆遷日、自行拆遷期限等事宜，詳如說明二，請 查照。

說明：

- 一、本更新單元拆除執照業於 108 年 8 月 12 日取得(108 蘆拆字第 00092 號)。
- 二、本更新單元應行拆除遷移之土地改良物範圍及時間如次：
 - (一) 應行拆除遷移之土地改良物範圍：座落於更新單元內之合法建築物(民義段 1145、1146、1155、1162 及 1183~1208 建號)及其他土地改良物。
 - (二) 建物及土地改良物所有權人自行遷拆限期為 108 年 10 月 15 日至 108 年 11 月 13 日。
- 三、 台端得委託更新會代為拆除。

實施者 新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會

代表人 劉有祺

【為保護個人資料安全，本版報告書僅顯示部分資料，其餘內容與報告書相符】



委託代為拆除建物及騰空點交書

立書人：

(以下簡稱甲方)

新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會 (以下簡稱乙方)

甲方委託乙方辦理「新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新權利變換計畫案」土地改良物拆除事宜。

甲方為新北市蘆洲區中山一路197巷8弄_____號_____樓建物所有權人，已將建物內部物品已全部搬離，並於民國_____年____月____日將建物騰空點交予乙方，由乙方辦理拆除。雙方點交內容如次：

- 一、甲方交付建物鑰匙予乙方，由其管理，俟全部地主騰空點交後辦理拆除工作（拆除後鑰匙不必歸還甲方）。
- 二、甲方已將建物內部物品騰空，如有未搬離之物品，視同廢棄物由乙方負責清理。
- 三、甲方應自行辦理水、電、瓦斯、電話拆除停用及戶籍遷出等手續，相關費用亦由甲方自行負擔。
- 四、恐口無憑，特立此書以資證明。

甲方：

身份證字號：

地址：

電話：

乙方：新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會

代表人：劉有祺

【為保護個人資料安全，本版報告書僅顯示部分資料，其餘內容與報告書相符】



附錄四 拆除執照

新北市政府工務局 拆除執照

108蘆拆字第00092號

申請人	姓名	新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會代表人劉有祺（如附表）					
	住址	新北市蘆洲區中山一路197巷8弄4號					
基地概要	地號	新北市蘆洲區民義段646地號等8筆					
	拆除地點	新北市蘆洲區中山一路197巷8弄4號等（如附表）					
	建物用途	H2集合住宅					
拆除物概要	層棟戶數	地上5層 1幢 1棟 30戶					
	構造種類	鋼筋混凝土構造					
	建築要項	地上001層	地上002層	地上003層	地上004層	地上005層	以下空白
	樓層面積	445.98	445.98	445.98	445.98	445.98	
	樓層高度	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	
	建築要項						總計
	樓層面積						2229.9 m ²
樓層高度						13.5 m	
拆除雜項工作物	***						
原領使照號碼							
拆除造價	***						
核准日期	108年07月11日			領照日期			



上列工程准予給照

上給 新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會代表人劉有祺 等

收執

局長朱 楊 之



中華民國 108 年 07 月 26 日

校對鄭乃丰

- 3.未借用道路
 - 4.監拆部分由汪俊男建築師監督拆除
 - 5.未先行動工
- 以下空白



附錄五 建造執照

新北市政府工務局 建造執照		108蘆建字第00300號				
起造人	姓名	新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會代表人劉有祺				
	住址	新北市蘆洲區中山一197巷8弄4號				
設計人	姓名	汪俊男	事務所	容正建築師事務所		
	地號	新北市蘆洲區民義段646地號等8筆（如附表）				
基地概要	地址	新北市蘆洲區				
	使用分區	住宅區				
	基地面積	騎樓地	***	其他	665.36 m ²	
		退縮地	***	合計	665.36 m ²	
建築物概要	主要用途	H2集合住宅、G3店舖				
	建造類別	新建	層棟戶數	地上13層 地下3層 1幢 1棟 37戶		
	構造種類	鋼筋混凝土構造	建物高度	42.8 m	檐高 42.65 m	
	建築面積	303.23 m ²	建蔽率	45.57 %	容積率 449.5 %	
	總樓地板面積	4665 m ²	防空避難面積	地上	***	
	法定空地面積	362.13 m ²		地下	***	
	法定停車輛數	自設停車輛數	獎勵停車輛數	合計停車輛數	機車輛數	
		37 輛	6 輛	***	43 輛	***
	雜項工程	(如附表)				
	工程造價	55,341,707 元				
規定開工期限	領照後六個月內開工	規定竣工期限	開工之日起	41 個月內完工		
核准日期	108年07月11日	領照日期				
供公眾使用建築物	無保留地					
上列工程准予給照						
上給 新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會代表人劉有祺				收執		
						
						
中 華 民 國 108 年 07 月 26 日						

校對鄭乃丰

地號表：

蘆洲區民義段646地號
蘆洲區民義段644地號
蘆洲區民義段898地號

蘆洲區民義段642地號
蘆洲區民義段645地號
蘆洲區民義段899地號

蘆洲區民義段643地號
蘆洲區民義段647地號

建築物概要：

地下003層、面積：360.7㎡、高度：2.94M
地下002層、面積：360.7㎡、高度：3M
地下001層、面積：360.7㎡、高度：3.4M
地上001層、面積：266.36㎡、高度：4.2M
地上002層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上003層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上004層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上005層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上006層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上007層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上008層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上009層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上010層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上011層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上012層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
地上013層、面積：267.28㎡、高度：3.2M
突出物001層、面積：33.56㎡、高度：3M
突出物002層、面積：37.81㎡、高度：2.8M
突出物003層、面積：37.81㎡、高度：3M

用途：停車空間、機械室
用途：停車空間、機械室
用途：停車空間、機械室
用途：G3店舖(<500m)、管委會空間大廳
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：H2集合住宅
用途：樓梯間
用途：樓梯間、水箱
用途：機械室

雜項工作物：

排水溝，長度102.28m

圍牆，長度34.655m，高度1.2m，金屬構造

挖土石方，面積389.5㎡，高度11.89m，4631.155立方公尺

停車空間：	設置類別	單位分類	檢討類別	室內/外	地上/下	輛數	面積(㎡)
	機械	小型車	法定	室內	地下	37	
	機械	小型車	自設	室內	地下	5	
	機械	小型車	自設	室外	地上	1	

加註事項：

1.【適用法令概要】

建築物防火及防火避難設施適用102年11月28日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

2.本案允建容積2991.88㎡(449.66%)=基準容積1330.72㎡(200%)+都更獎勵133.07+118.61=251.68㎡(18.91%)+海砂+原容1409.48㎡(30%+777.13㎡)>設計容積2990.78(449.5%)

3.無涉及中央空調

4.併案辦理室內裝修及拆除執照

5.法規適用日:104年3月10日(都更報核日)

以下空白



108 蘆建字第 300 號

監造人		事務所名稱	建築師事務所
承造人		廠商名稱	營造廠 工程股份有限公司
核准開工展期	年 月 日	核准竣工展期	年 月 日
第 次 變 更	核准日期文號	年 月 日 北工建字第 號	
	變更概要		
第 次 變 更	核准日期文號	年 月 日 北工建字第 號	
	變更概要		
第 次 變 更	核准日期文號	年 月 日 北工建字第 號	
	變更概要		
第 次 變 更	核准日期文號	年 月 日 北工建字第 號	
	變更概要		

108 蘆建字第 300 號

監造人		事務所名稱	建築師事務所
承造人		廠商名稱	營造廠 工程股份有限公司
核准開工展期	年 月 日	核准竣工展期	年 月 日
第 次 變 更	核准日期文號	年 月 日	北工建字第 號
	變更概要		
第 次 變 更	核准日期文號	年 月 日	北工建字第 號
	變更概要		
第 次 變 更	核准日期文號	年 月 日	北工建字第 號
	變更概要		
第 次 變 更	核准日期文號	年 月 日	北工建字第 號
	變更概要		



新北市政府執照加註明細資料

執照號碼：108-蘆-建-00300-00

序號	執照加註內容
1	第1次掛號時間108年5月6日。核定工程期限41個月。本案係都市更新案件，領有新北市政府都市更新處104年3月13日新北更事字第1043432284號函，故法令適用時間調整為都更報核日104年3月10日。
2	供公眾使用建築物。本案經新北市公會協檢。
3	符合規定依建築法第26條規定同意許可發照。本案為建造執照併同拆除執照。併同室內裝修申請案件。(鋼筋混凝土構造、地上13層、地下3層1幢1棟37戶)。
4	依據內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函辦理、內政部104年6月5日台內營字第1040804295號令辦理、內政部104年12月7日台內營字第1040817450號令辦理。
5	新北市政府勞工局進行勞工安全衛生訪視、輔導時，請予配合。
6	氣象局發佈颱風豪雨(特)報時，應加強做好擋土、排水等安全措施，並加固鷹架，防範災害發生。
7	未經主管機關核准不得任意設置樣品屋、銷售中心及相關廣告物。
8	本案建築物外牆有設置雨遮，如將雨遮再加蓋違建列為立即拆除類別違建辦理。
9	社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之開放空間(人行步道)、公用設備(庭園燈、街道家具)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。
10	拆除建築物時，應有維護施工及行人安全之設施，不得妨礙公眾交通。
11	本案經由設計人簽證核算，所產生之營建廢棄物數量約為2333.44立方公尺，其實際營建廢棄物產生數量，依新北市政府環境保護局事業廢棄物清理計畫書核備數量為準。
12	申報開工前，須繳交營建工程空污費。
13	建築物電信設備及相關設置空間，其設計圖說於申報開工前，建築物起造人向本局申報開工時，需檢具審驗機關所開立之建築物電信圖說審查回執條，以為憑證。
14	建築物電信設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗，檢附電信設備相關圖說時，應併同檢附經審驗機關審查合格並蓋有『審查訖』之『建築物屋內外電信設備審圖申請表』。
15	建築物電信設備及相關設置空間，於建築物使用執照申請時亦應經審驗機關審驗合格併同檢附經審驗機關審查合格並蓋有『審驗訖』之『建築物屋內外電信設備審驗申請表』。
16	起造人於申請使用用途為住宅者，於申報開工前應檢附申報開工登記表。
17	放樣前應鑑界。
18	申報放樣前須檢送防災計畫說明書。
19	消防設備核准圖說於申報放樣勘驗前檢附，並請負責設計之建築師查核，如有違失，應負全部責任。
20	申報放樣前應檢具結構配筋圖、經目的事業主管機關核准電力、電信、給水之函及圖辦理。
21	本案土石方數量經設計人簽證計算，挖方：4631.155立方公尺。剩餘土方處理計畫，應於申報放樣勘驗前送新北市政府工務局施工科審查。
22	開工後涉及變更相關工程造價、工程規模、工期增加、起造人、監造人、承造人等部分，應依營造業法規於營造承攬手冊上辦理變更登記。



23	本工程所生產營建廢棄物處理流向，依行政院環保署96年2月27日環署廢字第096014347D號公告及本府96年11月1日北府工施字第0960723107號函：(一)工程實際產出營建廢棄物前依環保署規定檢具廢棄物清理計畫書送本府環保局審查，申報施工計畫時需檢附本府環保局核可文件，其廢棄物之產出、貯存、清運、處理、再利用、輸出及輸入情形，應依環保法令規定辦理。(二)申辦執照前，應取得新北市政府環保局解除列管證明文件。
24	建築物承造人於申報建築物各樓層施工勘驗時，應檢附氣離子含量檢測報告單、混凝土業者品質保證書、無幅射污染證明書、現況照片，並於申報竣工勘驗時併案備查。
25	建築工程於申請使用執照前，應由起、承、監造人其一代表先行彙整各管線機構申請書資料後，再以公文方式檢附各管線機構申請書資料，向各道路管理機關申請道路挖掘許可證，確認建築5大管線(電力、自來水、電信、汙水、瓦斯)外管(道路範圍)已埋設完妥，且領得使用執照起一年內，道路機關將原則不同意核發道路挖掘許可證。
26	請承造人於刨鋪道路前，應先向管理維護機關申請核准後方得施工。
27	避免地基開挖時損壞瓦斯管線，承造人應於施工前邀集當地天然氣公司會同勘查。
28	本案人行步道應依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定辦理，其地面鋪設與鄰地接觸面齊平，且鋪面需符合CNS3299-12規範(穿鞋C. S. R)防滑係數達0.55以上之效能，並由承、監造人簽證負責，始得核發使用執照。
29	昇降設備、汽車昇降設備、機械式停車設備經檢查合格後始得核發使用執照。
30	本案應於查核機械式停車設備後核發使用執照後，並於使用執照上加註：「不得擅自拆除地面層之機械式停車設備，併列入產權移轉交代。」
31	建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為，並請起造人簽署『禁止二次施工說明書』併入執照原卷;並列入產權移轉交代事項，以上事項應於使用執照加註。
32	樓板挑高或挑空之建造執照申請案，應由起造人於公寓大廈管理條例第56條規定之住戶規約草約及專有、共用部分標示圖說並檢具「起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代：如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。」，以上具結事項應於使用執照加註。
33	本案為供公眾使用建築物，起造人須於屋頂避難平台出入加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一並列入點交項目;以上具結事項應於使用執照加註。
34	「公寓大廈外牆磚及或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視1次，如有新增剝落或浮起(凸起)情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於1個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報新北市政府工務局。」，以上事項應於使用執照加註。
35	公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會(管理負責人)專款專用。
36	本案開放空間之綠化、公用設備(庭園燈、街道家具等)經勘驗合格後，始得核發使用執照。
37	本案都市設計審議，係經108年3月7日新北府城設字第1080339860號函核定通過，於核發使用執照時應予執照上加註非經取得審查許可不得任意變更。
38	因併同建造執照申請，檢附基地內違建拆除同意書，請於申報開工前拆除並檢附照片申請開工。



39	依「新北市建築管理規則」規定，拆除執照申請人應於執照核發之日起一年內完成拆除；自接獲通知領取拆除執照之日起，逾三個月未領取者，本局得廢止該拆除執照。因故未能於前項期限內拆除完成者，得經本局同意展期一次，期限為一年。未依規定申請展期，或逾展期期限仍未拆除完成，其拆除執照自期限屆滿之日起，失其效力。申請建造執照或雜項執照併同申請拆除執照者，其拆除期限得酌予考量，並併入建造執照或雜項執照期限計算。拆除工程進行前，申請人應備具申報書、拆除施工計畫書，會同承拆人及監拆人，向本局申報備查。拆除執照未併同建造執照申請者，於建築物拆除完成後，應檢附申請書、原領之拆除執照、基地內拆除完成後之全景照片、營建廢棄物及損鄰事件解除列管文件，向本局申請拆除完成證明，並由本局於核登完成後，辦理解除地籍套繪圖管制。
40	起造人、承造人申報施工計畫書應說明是否涉及固定式起重機使用，並應提送安裝計畫及拆除計畫。
41	依新北市政府水利局108年5月27日新北水設字第1080923825號函聯接用戶排水設備，經水利局檢驗合格，始得聯接於下水道。
42	雨水貯留設施應於放樣勘驗前檢附新北市政府水利局審查核可資料。
43	本案建築物電氣設備圖說應由專業工業技師簽章，再行送台灣電力股份有限公司審核。
44	變更「變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)主要計畫」依新北市政府城鄉發展局108年5月21日新北城都字第1080874743號函，目前尚未發布實施，由起造人切結將來如妨礙變更都市計畫，願無條件拆除及放棄任何補償，並列入產權移交。
45	依據社團法人新北市建築師公會108年7月3日新建師建准字第108441號函，卷內所附技術部分資料，業經該會審審查完竣，確認符合規定在案。
46	倘屬空氣污染防治法第一級營建工程之建築工程、道路、隧道工程、管線工程、橋梁工程、區域開發工程之營建工地，應於施工前，檢具逕流廢水污染削減計畫，報請直轄市、縣(市)主管機關核准，並據以實施。
47	是否符合民用航空法部分，依交通部民用航空局108年6月4日場建字第1080011325號函說明，本案場址申請建物(含屋頂突出物)實際高度不高於地表53.8公尺(海拔高度65.8公尺)，尚不影響現有民航機儀航程序。
48	免實施環境影響評估部分，依新北市政府環境保護局108年5月14日新北環規字第1080880637號函說明，本案無須實施環境影響評估。
49	為提升外牆飾材施工品質，於建築物使用執照申請時亦應經監造人、承造人、專任工程人員簽證檢附『建築物外牆飾材竣工報告書』。
50	為永續能源政策及落實節能減碳，建築物公共區域(1樓大廳除外)應使用經濟部能源局認可之節能標章照明設備，並於申請使用執照時出具經濟部能源局節能標章使用證書及出廠證明文件。



108 蘆建字第 00300 號建造執照勘驗紀錄表

勘驗項目	勘驗結果	勘驗日期
	監造建築師(簽名檢查) _____ 責任工程人員(簽名檢查) _____	
施工計畫		本局 109 年 5 月 20 日新北工施字第 090911649 號函准予開工申報，開工日期為申報日期 109 年 5 月 7 日。
開工		辦理建築執照工程目檢完
放樣		放樣勘驗於民國 109 年 6 月 10 日申報勘驗
基礎版		基礎版於民國 109 年 11 月 11 日申報勘驗
B>F		樓版於民國 109 年 12 月 14 日申報線上勘驗
B1F		樓版於民國 110 年 01 月 04 日申報線上勘驗
1F		樓版於民國 110 年 01 月 29 日申報線上勘驗
2F	【為保護個人資料安全，本版報告書僅顯示部分資料，其餘內容與報告書相符】	樓版於民國 110 年 3 月 2 日申報勘驗
3F		樓版於民國 110 年 03 月 23 日申報線上勘驗
4F		樓版於民國 110 年 4 月 9 日申報線上勘驗
5F		樓版於民國 110 年 4 月 16 日申報線上勘驗
6F		樓版於民國 110 年 05 月 11 日申報線上勘驗
7F		樓版於民國 110 年 05 月 26 日申報線上勘驗
8F		樓版於民國 110 年 06 月 11 日申報線上勘驗
9F		樓版於民國 110 年 07 月 01 日申報線上勘驗

附錄六 申請更新期間稅捐減免

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府稅捐稽徵處 函

地址：24103新北市三重區重陽路1段115號2樓
承辦人：三重分處陳鏘美
電話：(02)89712345 分機602
傳真：(02)89712612
電子信箱：as1963@ntpc.gov.tw



220

新北市板橋區民族路188號4樓

受文者：新北市蘆洲區民義段646地號
等8筆土地都市更新會 代表人：劉有祺 君

發文日期：中華民國109年11月2日
發文字號：新北稅重一字第1095453450號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：貴公司所有坐落蘆洲區民義段642、643、644、645、646、647、898、899地號等8筆土地，屬「擬訂新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新計畫案」及「擬訂新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新權利變換計畫案」減免地價稅一案，經核符合都市更新條例第67條第1項第1款規定，同意自109年起至取得使用執照日止免徵地價稅，請查照。

說明：

- 一、依本府城鄉發展局109年10月22日新北城更字第1094711906號函辦理兼復新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會109年10月14日新北都更字第1091014001號函。
- 二、按「更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。」及「本條例第67條第1項第1款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限。」為都市更新條例第67條第1項第1款及同條例施行細則第31條所明定。
- 三、旨揭土地更新計畫案，經本府城鄉發展局109年10月22日新北城更字第1094711906號函復略以：「二、……，本案採重

建方式實施，實施者已於109年5月7日申報開工，依市府107年11月30日新北府城更字第1073540919號函說明二，拆除執照併建照執照申請者，更新期間以申報開工日起至取得使用執照日為止，該更新期間內土地無法使用之範圍包括新北市蘆洲區民義段642、643、644、645、646、647、898、899地號等8筆土地，面積共665.36平方公尺。……。」及108蘆建字第00300號建造執照勘驗紀錄表且經現場勘查，已建圍籬施工中，依都市更新條例第67條第1項第1款規定，同意自109年起至取得使用執照日止免徵地價稅。

四、隨函檢附貴公司受委託人陳一慧等人109年地價稅稅額更正前後附表及委託人劉有祺更正後109年地價稅繳款書1份，請如期繳納，另接獲原委託郵局大批寄送之更正前109年地價稅繳款書，請逕予作廢或擲回本處三重分處。

五、旨揭土地，如有適用減免之原因、事實消滅、取得使用執照時，請依都市更新條例施行細則第33條向本處三重分處申報恢復課稅。

六、貴公司對於核定事項如有不服，請於收到本函之翌日起15日內，檢具相關證明文件，向本處三重分處申請更正；或於收到繳款書後，依稅捐稽徵法第35條規定，於繳納期間屆滿之翌日起30日內向本處（地址：新北市板橋區中山路1段143號）申請復查。

正本：臺灣銀行股份有限公司 代表人：呂桔誠 君

副本：新北市蘆洲區民義段646地號等8筆土地都市更新會 代表人：劉有祺 君



處長張吉玟

附錄七 第一類票據信用資料查覆單

第一類票據信用資料查覆單

【為保護個人資料安全，本版報告書僅顯示部分姓名，其餘內容與報告書相符】

一、 退票與清償註記總數資訊(未清償註記提供最近三年內之退票未辦理清償註記者；已清償註記提供最近六個月內已辦理退票清償註記者)

退票理由	已清償註記		未清償註記	
	張數	金額	張數	金額
1. 存款不足	0	0	0	0
2. 發票人簽章不符	0	0	0	0
3. 擅自指定金融業者為本票之擔當付款人	0	0	0	0
4. 本票提示期限經過前撤銷付款委託	0	0	0	0

二、 拒絕往來資訊
無拒絕往來紀錄。

三、 經通報終止為其本票擔當付款人資訊
未經通報終止為其本票擔當付款人。

四、 開戶總數資訊
已在台灣地區全體金融業者開立支票存款戶共 000 戶。

五、 其他重大資訊
無。

六、 關係戶資訊
無。

說明：

- (1) 查覆單列印之戶號後有(*)註記者，係指該戶號經電腦驗算為不合邏輯之資料。
- (2) 查覆單列印之負責人戶號欄位空白者，係指該查詢申請單所填載之負責人，並非本所檔案中所建立該被查詢公司之負責人，如需所填載負責人票信資料者，請以負責人個人名義申請辦理。但查詢者提供被查詢公司之負責人相關資料，並經查證正確更改本所檔案資料後，該欄位即列印查詢申請單所填載之負責人身分證統一編號。
- (3) 因建檔及註記作業時差，本查覆單「查覆結果」欄之資料，其中第一、六兩項資訊，除有關清償註記資訊提供至查詢日之前一營業日外，其餘提供至資料截止日，另肆項資訊提供至查詢日。
- (4) 不具法人人格之行號、團體，應以其負責人個人名義申請票據信用資料查詢。
- (5) 本查覆單「查覆結果」欄之資料，第六項關係戶資訊如有戶名及戶號時，其詳細票信資料請另向本所查詢。
- (6) 本查覆單不得為竄改、複製、發布或其他不當使用。
- (7) 本查覆單以由票據交換所或受理查詢金融機構出具，始可作為證明之文件。

資料來源：台灣票據交換所

單位章



附錄八 第一屆第六次會員大會會議記錄

新北市蘆洲區民義段 646 第號等 8 筆土地都市更新會

第一屆第六次會員大會會議記錄

- 一、時間：中華民國 105 年 3 月 27 日
- 二、地點：新北市蘆洲區中山一路 197 巷 8 弄 4 號 1 樓
- 三、出席人員：應到人數：31 人，實到人數：23 人，請假人員：8 人。
- 四、列席人員：(略)
- 五、主席：劉有祺
- 六、主席致詞：(略)
- 七、報告事項：大會會務報告 (略)。

【為保護個人資料安全，本版報告書僅顯示部分資料，其餘內容與報告書相符】

紀錄：崔曦文

八、會議記錄：

新北市政府城鄉發展局函檢送 104 年 11 月 5 日召開「擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計專案小組會議紀錄，經規劃團隊簡報修正項目內容，經與會各會員研商討論，決議無異議通過修正事項如下，並於限期內報請續審：

- (一)依市府都市設計委員建議意見，辦理修正都市設計、建築設計圖說等相關事項。
- (二)依市府都市更新審議會委員建議意見，辦理修正建築設計圖說相關事項。
- (三)依市府及都市更新審議會委員意見，修正財務計畫部分、估價部分、計畫書部分，針對人民陳情意見再予溝通協調出提出可行方案等事項如下：

1. 拆遷安置費用之其他土地改良物(違建)拆遷補償費，經本會會員大會決議維持不發補償費。原因為違建興建時未徵得共有人同意，且經使用多年獲利已多，若都更重建時還要沒有違建共有人簽發給補償費，不符公平正義原則；且本案是地主自力都更案而非建商投資案，爰決議不發補償費用。
2. 合法建築物拆遷補償部分，依規定提列補償費。
3. 財務計畫、共同負擔、權利變換選配價值等相關項目，如更新總成本估算表、共同負擔價值、比率。權利變換計畫更新後各戶選配價值等相關項目同意隨同修正。
4. 針對人民陳情意見再予溝通協調事項，同意依理監事會提出將不同意戶 3 戶購買之方案，並進行溝通談判，結果在理監事認可範圍即逕行簽約。
5. 會議紀錄其他應修正項目同意配合辦理。
6. 關於更新前土地估價須考量獎勵容積情形，以致提高更新前土地價格，造成更新後可選配價值與更新前權利價值差異過小，恐有礙更新事業之推動一事，本更新會於 105 年 3 月 27 日會員大會決議通過，暫以原估價條件之評估方式與審議委員溝通後再行修正。

九、臨時動議

十、散會