

「永和新生地(大陳社區)更新單元5、6、7範圍都市更新案」

第2次公開評選都市更新事業實施者招商說明會線上QA問答集

編號	廠商提問內容	單位回復
1	<p>投標時如果財務能力資格不足，得否以出資人之財務能力資格來補足?又如果財務能力資格符合規定但開發能力資格不足，得否以合作聯盟方式以2家公司一起投標3個單元?又如以合作聯盟方式，實施者應為1家公司還是2家公司?</p>	<p>市府目前陸續有接獲針對資格之相關釋疑內容，針對此資格部分刻正檢討評估，後續如有調整亦會以公告方式周知。</p>
2	<p>都更二箭屬市府政策，市府是否會主動提出申請?或是須由土地所有權人提出申請?</p>	<p>永和大陳社區單元567基地條件符合申請都更二箭的資格，依「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二申請案件作業要點」附件說明，申請人需由土地所有權人、建築基地之實施者或建築執照所載起造人提出申請，本案目前處於招商期間，尚無具備符合實施者或起造人等申請身分，所以鼓勵大陳社區單元567的地主踴躍申請。</p>

3	<p>如申請都更二箭，依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條規定，以現金捐贈新北市都市更新基金之捐贈比率是否從 20%提高到 40%?</p>	<p>現行策略性再開發地區依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條現行規定，如該建築基地基準容積率為超過百分之二百四十至百分之三百以下者，捐贈比率為 20%；如超過百分之三百者，則捐贈比率為 40%，本案申請都更二箭，調整基準容積率超過百分之三百，則捐贈比率為 40%。</p>
4	<p>投標時所載未來將申請之容積獎勵內容與事業計畫報核時所載容積獎勵內容是否須一致?(補充說明：如投標時欲捐贈活動中心，是否須先取得需用單位同意?又事業計畫報核時如地主要求變更公益設施項目，是否可變更?又如於審查期間單位表示無公益設施需求而須改以繳交代金方式，實施者是否可以放棄公益設施容積獎勵?</p>	<p>容積獎勵內容仍應依都市更新事業計畫建議書所載為準，因投標時之評分基準係以前開建議書所載內容進行評比，惟如有不可抗力因素導致內容須進行變更，應以最後審議結果為準。更新單元 6、7 已有優先建議設置公益設施，屬有需求；另涉都更二箭須捐建公益設施，應於後續審議期間與需求單位確認，如確屬無需求須改以繳交代金者，則依都更二箭相關規定辦理。</p>
5	<p>都市更新容積獎勵辦法第 19 條規定須申請綠建築容積獎勵方得於建築基地 2 倍基準容積放寬限制，又都市計</p>	<p>依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，銀級綠建築係屬義務，依都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條規定，如申</p>

	<p>畫法新北市施行細則第 46 條規定，銀級綠建築係屬義務性質，則綠建築須申請到何種等級方可取得容積獎勵？</p>	<p>請等級高於前開細則規定，申請黃金級以上即可給予容積獎勵。</p>
6	<p>新生路於申請須知 3.3.2 規定應留設 6 米、於都市更新計畫書內規定為留設 12 米，於新北市都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定留設 4 米以上者可申請容積獎勵，則究應留設幾米方得申請容積獎勵？</p>	<p>依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定，依都市更新計畫於基地範圍內留設 4 米以上等寬之通道，供不特定公眾通行者即可申請容積獎勵，惟都市更新計畫書所提寬度為指導原則，實施者於規劃方面應盡量符合指導原則內容，於審議期間將再針對更新計畫書指導原則及設計細節內容提請討論。</p>
7	<p>更新單元 5、6 鄰環河西路側有未登錄地，是否包含在更新範圍內？面積是否亦算在單元內的總面積？未登錄地後續應如何處理？</p>	<p>未登錄地需包含於更新範圍內進行規劃與開發，且未登錄地面積亦算在單元總面積內。後續應由評選出之實施者進行未登錄地測量及地籍登記等事宜，以納入後續計畫內容。</p>