

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機206

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年11月4日

發文字號：新北府城更字第1114683230號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送111年10月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第42次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年10月21日新北府城更字第1114682707號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 三、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請永邑豐建設股份有限公司(代表人：林則瑩)、國揚實業股份有限公司(代表人：林子寬)及東煒建設股份有限公司(代表人：趙國祥)依上開規定辦理。
- 四、依都市更新條例施行細則第13條及第20條規定申請人或實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起30日內提請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、康委員佑寧、李委員素蘭、邱委員信智、彭委員建文、黃委員志弘、林委員佑璘、張委員兩新、林委員育全、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、劉委員玉山、簡委員裕榮、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、徐委員國城、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事郁筑(財政局)、李幹事如晴(都設科)、陳幹事錫洺(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署

、新北市政府法制局、樺福建設開發股份有限公司、富達都市更新股份有限公司、郭秋利建築師事務所、臺北市政府財政局、永邑豐建設股份有限公司(代表人:林則熒)、冠霖不動產顧問股份有限公司、鄭復綱建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、中信不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、新北市政府養護工程處、新北市政府捷運工程局、新北市政府水利局、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府都市更新處更新發展科、財團法人台灣建築中心、國揚實業股份有限公司(代表人:林子寬)、弘傑城市開發股份有限公司、李兆嘉建築師事務所、新北市政府新建工程處、新北市新莊區公所、東煒建設股份有限公司(代表人:趙國祥)、邑相更新規劃股份有限公司、邱垂睿建築師事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、蔡議員明堂、蔡議員淑君、李議員余典、曾議員煥嘉、羅議員文崇、金議員瑞龍、葉議員元之、蘇議員泓欽、王議員威元、張議員維倩、李翁議員月娥、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、陳議員明義、蔡議員健棠、陳議員文治、鍾議員宏仁、宋議員明宗、陳議員科名、賴議員秋媚、黃林議員玲玲、何議員淑峯、連議員斐璠、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、中華郵政股份有限公司、范桐田、范慈容、范溫容、林美涓、陳介鈴、陳介熾、陳華容、呂游淑珍、林淑鈴、周豐成、孔繁豫、孔繁永、孔繁定、孔繁新、孔繁生、孔繁泉、孔繁恩、郭月霞、陳雄松、鄧小文、盧啟文、張家瑜、張顯堂、鄭宇廷、呂湘琳、嚴亞芝、陳忠成、官聲權、張南琴、李范靜子、廖文蘭、范秦州、許家豪、朱崇仁、樊振隆、孫慧文、鐘英廷、鍾周瑞花、卓播儒、林照華、林振德、林楠、邵忠峯、葉宏榮、葉亮廷、葉軍廷、楊雅筑、陳嘉平、林榮輝、葉卉姍、李為騰、劉國靖、黃富晃、翁宇澤、王智超、林家慶、林坤德、張永恒、孫晟翔、趙白玫、趙白雪、趙白玉、趙白蘭、劉妍伶、蔣金芬、鍾二妹、何慶平、王財羣、陳姿琪、陳萬成、黃共志、鍾正守、陳華青、許秀嬛、楊陳阿鵠、姚以靜(通訊)、林振武(通訊)、施廖寶秀、林黃秀貞、莊明琅、朱正義、姚以靜、林振武、李春梅、新北市新莊區頭前里辦公處(均含附件)

市長侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第 42 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 10 月 28 日 (星期五) 上午 9 時 30 分

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席:陳委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

四、作業單位工作報告:略。

五、審議案:決議詳後附提案單

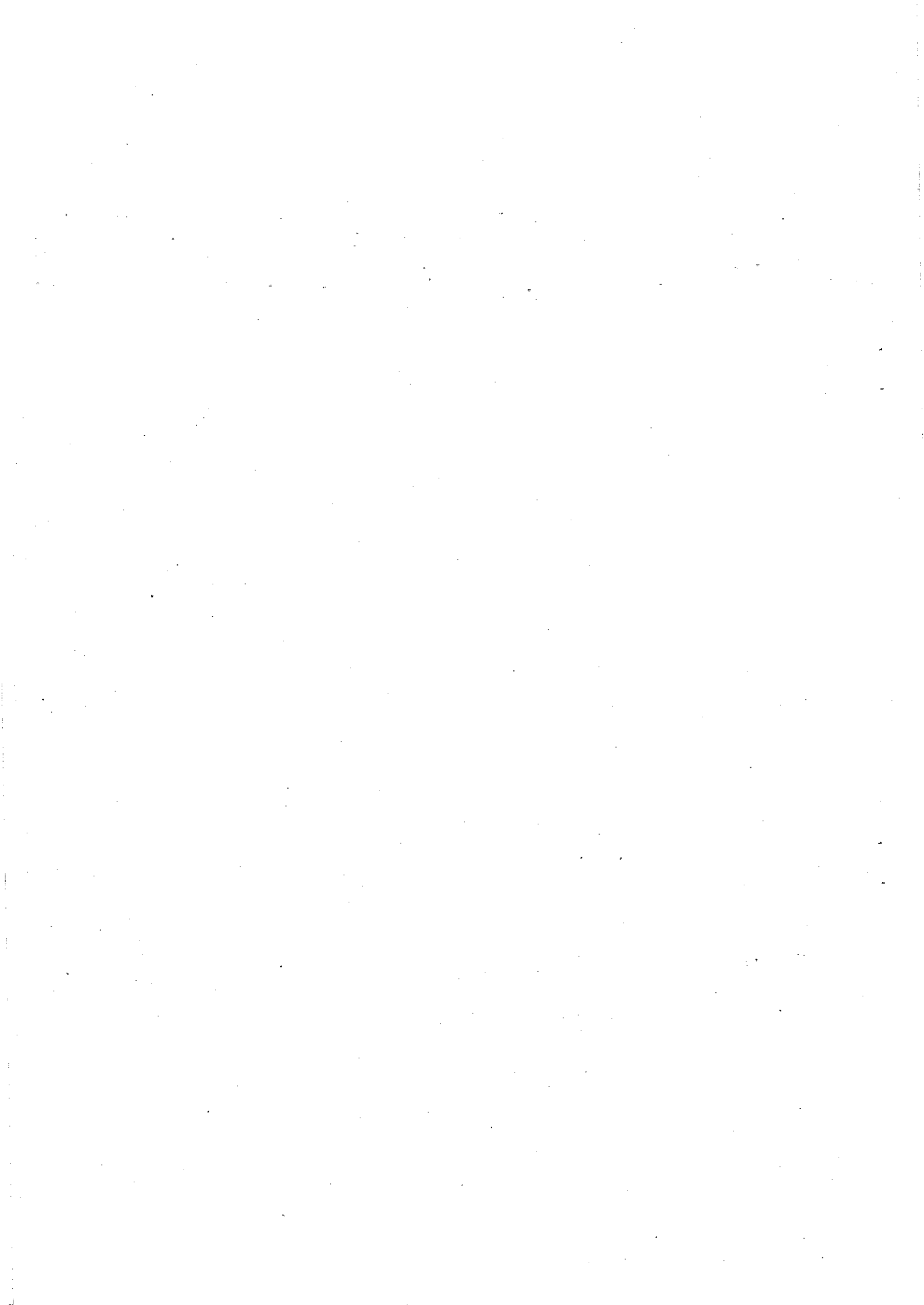
1、「擬訂新北市永和區中信段 497 地號等 46 筆土地都市更新事業計畫案」

2、「變更新北市永和區信義段 435 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區信義段 435 地號等 39 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

3、「擬訂新北市三重區中興段 34 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」

4、「擬訂新北市新莊區幸福段 480 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」

六、散會:上午 11 時 10 分



案由	「擬訂新北市永和區中信段 497 地號等 46 筆土地都市更新事業計畫案」		
類別	審議案		案號
	召集人	彭委員建文	法令適用日
迴避	第 1 案 99 年 6 月 29 日		
迴避	本案討論前開關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避		

壹、提會緣由：

- 一、本案土地及合法建築物所有權人共計 67 人分別於 109 年 7 月 14 日及 110 年 2 月 1 日第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議聯署陳情表示實施者董事長張綱維因涉及遠東航空掏空案遭檢方羈押，對於實施者財務情形、公司運作等方面已無執行本案能力，並希望可以駁回本案申請，因該次專案小組實施者並無出席，故會議結論為依內政部營建署 103 年 12 月 16 日營署更字第 1030079992 號函釋(略以)：「……主管機關仍應本於依法行政原則，於貴管都市更新審議會綜合考量公益性、必要性、合理性及可行性等因素，作成核定與否之決定。……」，考量本案後續推動之可行性等因素，請實施者提出財力、信用證明、公司員工情形等相關資料送府續處，並逕依都市更新條例第 33 條規定舉辦聽證會後，續提新北市都市更新及爭議處理審議會第 33 次會議審議。
- 二、次依前開會議決議：「考量本案建築規劃及實施者執行能力與 99 年 6 月 29 日報核時不同，請實施者召開說明會向所有權人說明財務、公司員工、營運、信用證明等執行能力及與陳情人再行溝通協調，並於本次審議會會議紀錄文到翌日起 60 日內檢送協調過程、說明會議紀錄等相關資料及再公展版計畫書報府續辦，後續依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條規定重新辦理公開展覽，將公展結果提請大會審議。倘逾期未提送，逕依 110 年 2 月 1 日之第 5 次專案小組版計畫書重新辦理公開展覽。」，本案依上開決議自 111 年 9 月 8 日起辦理公開展覽(第 2 次)，並於 111 年 9 月 22 日召開公辦公聽會，公開展覽期間，部分土地及建築物所有權人撤銷同意書，致本案同意比率未達法定門檻，其公開展覽結果提請本次大會審議。

貳、基本資料：

實施者	樺福建設開發股份有限公司			
規劃團隊	富達都市更新股份有限公司、郭秋利建築師事務所			
基地位置	永和區中興街、中興街 29 巷、復興街以及捷運頂溪站所圍街廓中			
基地面積	4,895.08 m ²			
更新前戶數	合法 85 戶/其他土地改良物 9 戶			
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率
	住宅區	3,843.90 m ²	50%	300%

	商業區	1,051.18 m ²	70%	440%	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 102 年 4 月 26 日公告實施「擬訂捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定更新地區」				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 133.91 m ² (2.74%)			
	私有土地	4,761.17 m ² (97.26%)			
本案事業計畫報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	4,120.09	88	9,366.84	73
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	3,458.79	70	7,639.25	58
	同意比率	83.95%	79.55%	81.56%	79.45%
本案公開展覽(第 1 次)期滿時同意比率	計算總和(私)	4,761.09	107	9,990.28	75
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	3,720.79	83	7,682.49	59
	同意比率	78.15%	77.57%	76.90%	78.67%
本案公開展覽(第 2 次)期滿時同意比率	有效撤銷同意書(註)	-	24	-	23
	同意數	2,733.83	59	5,554.76	36
	同意比率	57.42%	55.14%	55.60%	48%
	更新地區門檻人數	-	65	-	46
	需補正土地或建築物所有權人數	-	6 (65-59)	-	10 (46-36)

備註：

本案公開展覽(第 2 次)期間共計 40 人來函或以存證信函撤銷同意書，其中原事業計畫報核時未簽署同意書(11 位)、買賣登記(2 位)及贈與登記(2 位)等樣態，故未計入有效撤銷同意書核算，餘 25 人符合行使撤銷同意書之規定，其中 2 位係屬土地及合法建築物所有權人之繼承樣態，得依內政部 103 年 7 月 24 日台內營字第 1030807986 號函釋(附件 6)，繼承原意思表示，行使撤銷權。

參、辦理歷程

時間	事由
98年12月15日	事業概要核准
99年6月6日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
99年6月29日	實施者擬具事業計畫報核
101年3月24日	實施者召開事業計畫擴大範圍自辦公聽會
102年4月26日	公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」
103年5月13日起	辦理公開展覽(第1次)30日;103年5月29日召開公辦公聽會
103年7月30日至 108年5月28日	第1次至第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議
110年2月1日	第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議(附件1)
110年12月2日	實施者申請召開諮詢協調會議(附件2)
111年1月27日	聽證會(附件3)
111年3月11日	聽證結果做成決定案專案小組會議
111年3月25日	新北市都市更新及爭議處理審議會第33次會議(附件4)
111年6月6日	實施者召開說明會
111年6月13日	實施者檢送再公開展覽版計畫書送府續辦
111年9月8日	辦理公開展覽(第2次)30日;111年9月22日召開公辦公聽會(附件5)

肆、提請審議討論

序	議題	提請討論
一	公開展覽 (第2次) 結果	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案自111年9月8日起辦理公開展覽(第2次),並於111年9月22日召開公辦公聽會,部分土地及建築物所有權人撤銷同意書,致本案同意比率未達法定門檻。 2. 查本案位於102年4月26日公告實施「擬訂捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定更新地區」範圍內,依內政部109年9月11日台內營字第1090815004號函釋(附件7),其公開展覽期滿時同意比率之審核,應依更新地區劃定情形據以計算,本案扣除有效之撤銷同意書人數及面積,公開展覽(第2次)期滿之同意比率為土地人數55.14%,面積57.42%,建物人數48%,面積55.60%,低於法定門檻規定(土地人數3/5,

		面積 2/3；建物人數 3/5，面積 2/3)，依新北市都市更新及爭議處理審議會第 33 次會議審議決議提會審議。 3. 本案實施者於 111 年 10 月 19 日來函陳述相關意見(詳附件 8)及相關函釋(詳附件 9)，併同提請審議會審議參酌。
--	--	--

伍、以上符合法定程序，提請大會審議

陸、決議：

本案依審議會第 33 次大會決議辦理公開展覽(第 2 次)，經部分所有權人於再公開展覽期間撤銷事業計畫同意書，造成未達都市更新條例第 22 條所規定之法定同意門檻，故請作業單位後續依新北市都市更新案件審查作業要點第 4 點規定辦理。

案由	「變更新北市永和區信義段 435 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區信義段 435 地號等 39 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	彭委員建文	第 2 案
迴避	法令適用日		102 年 06 月 21 日
	評價基準日		110 年 01 月 01 日
迴避	本案因委託冠霖不動產顧問股份有限公司辦理規劃，故本案討論前林委員育全已依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避		

壹、基本資料：

實施者	永邑豐建設股份有限公司				
規劃團隊	冠霖不動產顧問股份有限公司 鄭復綱建築師事務所				
估價團隊	麗業、中信、友宏不動產估價師聯合事務所				
基地位置	永和區中山路 1 段、信義路 17 巷、信義路 17 巷 9 弄及中山路 1 段 28 巷所圍街廓				
基地面積	3,187.27 m ²				
更新前戶數	合法 66 戶/違章 0 戶				
法令依據	<p>◆ 變更事業計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條規定辦理。</p> <p>◆ 擬訂權利變換計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19、29 條規定程序辦理申請。</p>				
土地使用分區	分區	面積	建蔽率	基準容積率	
	住宅區	2,702.97 m ²	50%	300%	
	商業區	484.30 m ²	70%	440%	
實施方式	權利變換				
更新地區	102 年 4 月 26 日公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」(頂溪站西側更新地區)				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 244.62 m ² (7.67%) 市有：臺北市政府財政局 262 m ² (8.22%)			
	私有土地	2,680.65 m ² (84.11%)			
原事業計畫核定時之同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	2,680.65	69	5,979.82	66
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,548.15	67	5,604.28	64

	同意比率	95.06%	97.10%	93.72%	96.97%
申請變更事業計畫時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	2,680.65	69	5,979.82	65
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,649.90	68	5,895.93	64
	同意比率	98.85%	98.55%	98.60%	98.46%

貳、辦理歷程

時間	事由
102年06月21日	事業計畫申請
109年11月26日	事業計畫發布實施
110年03月20日	自辦公聽會(變更事業+擬訂權變)
110年03月25日起	選配通知，申請分配位置時間如下： 自110年3月25日至110年4月26日，計33日
110年05月08日	公開抽籤
110年06月10日	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫申請
110年08月23日起	公開展覽(公開展覽30日)
110年09月09日	公辦公聽會(詳附件1)
110年10月20日	第1次都更暨都設聯審專案小組(詳附件2)
111年01月26日	第2次都更專案小組(詳附件3)
111年04月13日	第3次都更專案小組(詳附件4)
111年10月03日	依108年1月30日修正公布之都更條例第33條規定 召開聽證會(詳附件5)。

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經第1次專案小組同意備查，實施者檢送修正之核備版都市設計審議報告書予都設科審查，尚在查核中。

肆、變更變更概述及專案小組審竣之建築規劃內容

變更項目	原核定版	本次大會版
土地權屬	土地：71人(私有69/國有2) 建物：67人(私有66/國有1)	土地：71人(私有69/國有2) 建物：66人(私有65/國有1)
建築規劃內容差異比較：		
	棟別數	1幢2棟
	棟別數	1幢2棟

變更項目	原核定版		本次大會版	
	建築量體	地上層	24 層	地上層
	地下層	6 層	地下層	6 層
建築物構造	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)		<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	282 戶(住宅 261 戶/店舖 10 戶 /11 戶辦公室)		268 戶(住宅 250 戶/店舖 10 戶 /8 戶辦公室)	
實設停車位數	273 部		273 部	
實設機車位數	282 部		268 部	
建築規劃設計	1、本案商業區原有鄰房共同壁面積 3.34 m ² ，現實施者承諾將自行拆除鄰房占用部分，故本案設計建蔽率部分配合調整，且不影響設計建蔽率獎勵。 2、各層樓地板面積、總樓地板面積及陽台面積、一層夾層樓高及屋突層樓高及平面調整。 3、構造設計及面積調整(柱間距及尺寸、陽台、屋脊裝飾物造型、立面造型、燈具配置)。 4、設備調整(樓電梯及梯廳配置、機房、配電室、水箱、垃圾暫存區)。 5、室內空間設計調整(各層戶數、面積、隔間)。 6、室外空間設計調整(自行車停車空間及鋪面)。 7、景觀及綠化設施調整(屋頂綠化面積、一樓綠化面積、植栽及樹種)。			
財務計畫管理費率 (原核定及提大會版)	總務及人事行政管理費率		5%	-
	銷售管理費率		6%	-
	風險管理費率		12%	11.45%

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100 年 08 月 18 日版本】

獎勵項目		原核定		小組審竣提大會版	
		面積(m ²)	額度(%)	面積(m ²)	額度(%)
五	設計建蔽率	307.19	3.00	同原核定	
六	留設人行步道	1,692.92	16.53		
七	綠建築(黃金級)	819.18	8.00		
八	時程獎勵	1,023.98	10.00		

獎勵項目		原核定		小組審竣提大會版	
		面積(m ²)	額度(%)	面積(m ²)	額度(%)
九	規模獎勵	587.76	5.74		
十二	合法四層樓	577.36	5.63		
都市更新獎勵合計		5,008.39	48.9		
容積移轉	區外容積移轉	3,461.06	33.8		
總計		8,469.45	82.7		

陸、權利變換計畫內容【100年11月8日修正發布版本】

一、權利分配之處理

最小分配單元價值		967萬930元			
更新前土地 及合法建物 所有權人	71人	參與分配者(房地)	69人，其中5人已達最小分配單元價值，仍申請合併選配		
		不能分配者	2人	合併選配	0人
				現金補償	1人
				參與選配	1人
不願分配者	0人				

二、公有土地分配情形

序	管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	財政部 國有財產署	9,811萬5,030元	2億2,276萬2,526元	■ 選配房屋：8戶 ■ 車位：8部
2	臺北市政府 財政局	1億1,031萬9,104元	2億5,047萬924元	■ 選配房屋：8戶 ■ 車位：8部

三、不能不願分配情形

序	態樣	所有權人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	不能	施江玉燕	9萬5,380元	21萬6,553元	現金補償
2	不能	黃惠卿	155萬7,489元	353萬6,157元	與實施者協議繳納差額價金選配

四、估價結果：選定麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果土地所有權人應分配價值最高

鑑價機構		麗業	中信	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	154萬元	151萬7,000元	153萬5,000元
	更新前土地總價(元)	14億8,478萬9,768元	14億6,261萬4,298元	14億7,996萬9,022元

鑑價機構		麗業	中信	友宏
更新後	地面層(1+2樓)平均建坪單價(元/坪)	85萬7,451元	80萬328元	85萬7,228元
	2樓以上平均建坪單價(元/坪)	62萬9,587元	60萬4,686元	61萬9,238元
	車位平均價格(元/個)	220萬1,648元	216萬2,161元	218萬7,729元
	更新後總權利價值(元)	69億3,069萬6,570元	66億6,000萬797元	68億2,857萬2,647元

五、共同負擔比率

項目	公開展覽版	本次大會版
更新後總權利價值(元)	67億875萬6,000元	69億3,069萬6,570元
共同負擔金額(元)	35億7,105萬2,429元	35億5,959萬7,166元
土地所有權人應分配權利價值(元)	31億3,770萬3,571元	33億7,110萬1,404元
共同負擔比率(%)	53.23%	51.36%

柒、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審竣版內容
一	人民陳情意見處理	歷次人民陳情意見內容(詳附件6)。
二	建築容積獎勵	有關「設計建蔽率」、「留設人行步道」獎勵，係依配合整體建築配置及設計調整檢討內容，經第1次專案小組原則同意獎勵額度維持原核定。
三	變更事業計畫-建築規劃設計	經第1次都市更新專案小組審竣。
四	財務計畫—營建費用	1. 本案加計提列「綠建築成本費用」2,062萬4,446元， 2. 經第3次都市更新專案小組同意。 3. 本案採用鋼骨造第三級單價計算營建費用，並扣除1樓店面及全案樓梯間牆面提出以乳膠漆或塗料施作費用將由營建費用，經第3次專案小組審竣。
五	財務計畫—鄰房鑑定費用	本案加計提列「鄰房鑑定費用」部分，經第2次專案小組審竣。
六	財務計畫—計算基礎	項目
		信託管理費用
		小組審竣提大會版計算基礎 依台北富邦商業銀行股份有限公司及中國建築經理股份有限公司信託契約書提列本案信託費用1,126萬9,400元，經第3次專案小組審竣。

項目	議題	審竣版內容
		容積移轉費用 以 110 年平均公告現值提列 1 億 6,983 萬 4,011 元，經第 2 次專案小組審竣。
七	權利變換選配結果	1. 權利分配之處理及不能不願分配情形，第 3 次專案小組已無意見且實施者已載明處理情形。 2. 有關本案兩遮部分已納入估價過程並納入建物登記範圍。
八	估價內容及結果	更新後「地面層平均單價 85 萬 7,451 元/坪」、「2 樓以上均價為 62 萬 9,587 元/坪」，以及「車位平均價格為 220 萬 1,648 元/個」，經第 3 次專案小組審竣。
九	選配原則	業依第 1 次專案小組意見修正完竣，經第 2 次專案小組審竣。
十	風險控管機制	採產權及資金信託，由台北富邦商業銀行股份有限公司為本案產權及資金信託單位；中國建築經理股份有限公司為本案後續工程進度查核、財務控管及續建機制單位，經第 3 次專案小組審竣。

捌、提請審議討論

序	議題	提請討論
一	財務計畫— 增列營業稅	本案財務計畫係採 100 年 8 月 18 日訂定發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，其增列營業稅部分應依本處 108 年 10 月 3 日新北府城更字第 1084219115 號函處理原則提列營業稅，並以 104 年 1 月 16 日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」之計算方式為準，本案已依上開規定計算營業稅，請實施者說明計算結果後提請審議會確認。
二	共同負擔比率	第 3 次專案小組原則同意，實施者承諾共同負擔比率調降至 51% 以下，另「風險管理費率」應依配合共同負擔比率調降修正： 1. 經實施者表示因調整營業稅計算方式，故修正後共同負擔比率為 51.36%，另下修風險管理費率為 11.45%，提請討論。

三	估價內容及結果	請實施者說明下列估價結果與提列金額後，提請討論：												
		(1)合法拆遷補償依估價結果總計為 2,015 萬 810 元。												
		(2)拆遷安置費用(租金補貼)部分，依下表提列：												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>區分</th> <th>坪/元</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中山路 1 段透天厝</td> <td>1500</td> </tr> <tr> <td>中山路 28 巷 1 樓</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>信義路 17 巷 1 樓</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>信義路 17 巷 9 弄、17 弄 1 樓</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>其餘 2 樓以上</td> <td>700</td> </tr> </tbody> </table>	區分	坪/元	中山路 1 段透天厝	1500	中山路 28 巷 1 樓	900	信義路 17 巷 1 樓	900	信義路 17 巷 9 弄、17 弄 1 樓	900	其餘 2 樓以上	700
		區分	坪/元											
		中山路 1 段透天厝	1500											
中山路 28 巷 1 樓	900													
信義路 17 巷 1 樓	900													
信義路 17 巷 9 弄、17 弄 1 樓	900													
其餘 2 樓以上	700													
經查補貼額度與估價結果不一致，請實施者說明提列依據後，提請討論。														
(3)土地改良物拆遷補償係依「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準」之建築物價格評點計值作為補償標準，提列 1,052 萬 9479 元。														
四	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 7)												

玖、作業單位初審意見：

- 一、事業計畫書第三章，實施者公司已變更，請修正。
- 二、關於下列費用因專案小組會議紀錄誤植金額，故請實施者依計算結果及契約書內容提列：
 - (一)營建費用中扣除 1 樓店面及全案樓梯間牆面提出以乳膠漆或塗料施作費用為 368 萬 8,105 元。
 - (二)綠建築管理維護費用依公寓大廈管理基金計算後為 210 萬 6,938 元。
 - (三)鄰房鑑定費用依契約所載金額為 591 萬 6,400 元。
- 三、權變計畫書 16-13 頁，序號 71 所有權人備註欄為應領取補償金額度不一致，請修正。

壹拾、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾壹、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見、實施者自提修正內容(計畫書誤植及所有權人調整選配單元)及提會簡報通過。
 - (一)有關人民陳情意見部分，請實施者再妥與溝通協調。
 - (二)同意本案營業稅採財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令計算，故共同負擔比率仍請依第 3 次專案小組審竣以不得高於

51%且風險管理費率以 11.45%提列，配合通盤修正財務計畫內容並授權作業單位檢核後原則同意。

(三)同意本案估價結果如下：

- 1、合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 2,015 萬 810 元。
 - 2、拆遷安置費用(租金補貼)，「中山路 1 段透天厝」為 1,500/月/坪；
「中山路 28 巷 1 樓、信義路 17 巷 1 樓、信義路 17 巷 9 弄及 17 弄 1 樓」為 900/月/坪；「其餘 2 樓以上」為 700/月/坪。
 - 3、其他土地改良物拆遷補償費用總計為 1,052 萬 9,479 元。
- 二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- 四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

「變更新北市永和區信義段 435 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市永和區信義段 435 地號等 39 筆土地都市更新權利變換
計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：111.10.03

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>姚以靜 (信義段 489 地號)</p> <p>我歷經多次陳情，但兩個問題都沒得到實施者回應。</p> <p>1. 更新前的權值被嚴重低估，評估基準日是 110 年 1 月 1 號之估價不合理，我是有兩戶，估價前權值只有 1480 萬，兩戶各持有 19.671 坪，共有 39 坪，一坪才 37.8 萬，更新後售價是 60 萬，但須扣除公設比，故不管怎樣我換不回使用空間，只能換回一房一車位，我現在有兩房，我提出是 110 年市價北區沒有這行情，我的房子是 80 年才造的鋼筋混泥土，我的屋齡還算新，與屋齡已逾 40 年老屋列同等級評估，不太合理，而且我是離捷運站最近的，而且一層一戶，市價應該是單價最優的，但我卻是最低的。</p> <p>2. 實施者取得我的同意書過程跟程序，不友善不正義，在不動產契約書給我第一個版本，營</p>	<p>1. 針對陳情人之陳情內容，三次小組審議中皆有表達相同的陳情意見，首先回應更新前估價問題，以土地持分為基準，五樓土地持分相對較四樓少，目前權利變換階段，仍尊重估價師專業，陳情人之意見仍會納入陳情意見提送審議會審議。</p> <p>2. 針對營業稅，實施者也有邀請估價師及相關地政士針對營業稅之提列原則做說明。且實施者也有說明私契約或權利變換計畫住戶可擇優辦理，不影響所有權人權益。</p> <p>3. 目前選屋原則以正負 120%，以降低所有權人權值找補，已比其他都更通案 110% 為高。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點不採納，第 2、3 點意見未便採納，理由：</p> <p>第 1 點意見，陳述「更新前權值被低估」，考量更新前估價係依據 99 年 5 月 12 日都市更新條例第 31 條規定以土地權利變換前之權利價值比率做為基礎，且估價內容已於審議會充分審議，故不予採納，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> <p>第 2、3 點意見： 為陳述人與實施者簽訂契約等過程及契約內容，涉及私契約非屬新北</p>

業稅是由實施者付錢，第二種版本卻改由我們付，這個規定操作在實施者手上，選配完畢之後，本人對此深感疑慮，把房子及車位作為籌碼，如果不簽第二種版本就送交同意書，換回39坪的空間自願轉為權變，我分不回我的坪數，還有營業稅的問題，讓我的權利受到很嚴重侵害，因為我們資訊不平等，當初營業稅33萬，後來變成170多萬，這是我一輩子財產卻不被看重，我只要分回我現在能夠住的空間，都更讓你們建商賺的比一般，不動產開發利益，但是我們百姓是最弱的，利益應該平均分攤，為什麼要欺負我們，欺負老百姓。

3. 超額選配規定有問題：實際上實施者的操作是只要多選，實施者就會不同意。當天抽的與再選，根本無超額問題。選配完畢，本人對此深感疑慮，但實施者以取消所選房屋及車位為籌碼，若不簽第2版本契約，以及送交同意書即走權變過程且不得保留所抽選房屋。因若本人不簽署契約，即自願轉為權變，但如同第一個問題所述，權變分屋在權值低

市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故未便採納。惟仍請實施者妥善向陳述人說明及協調。

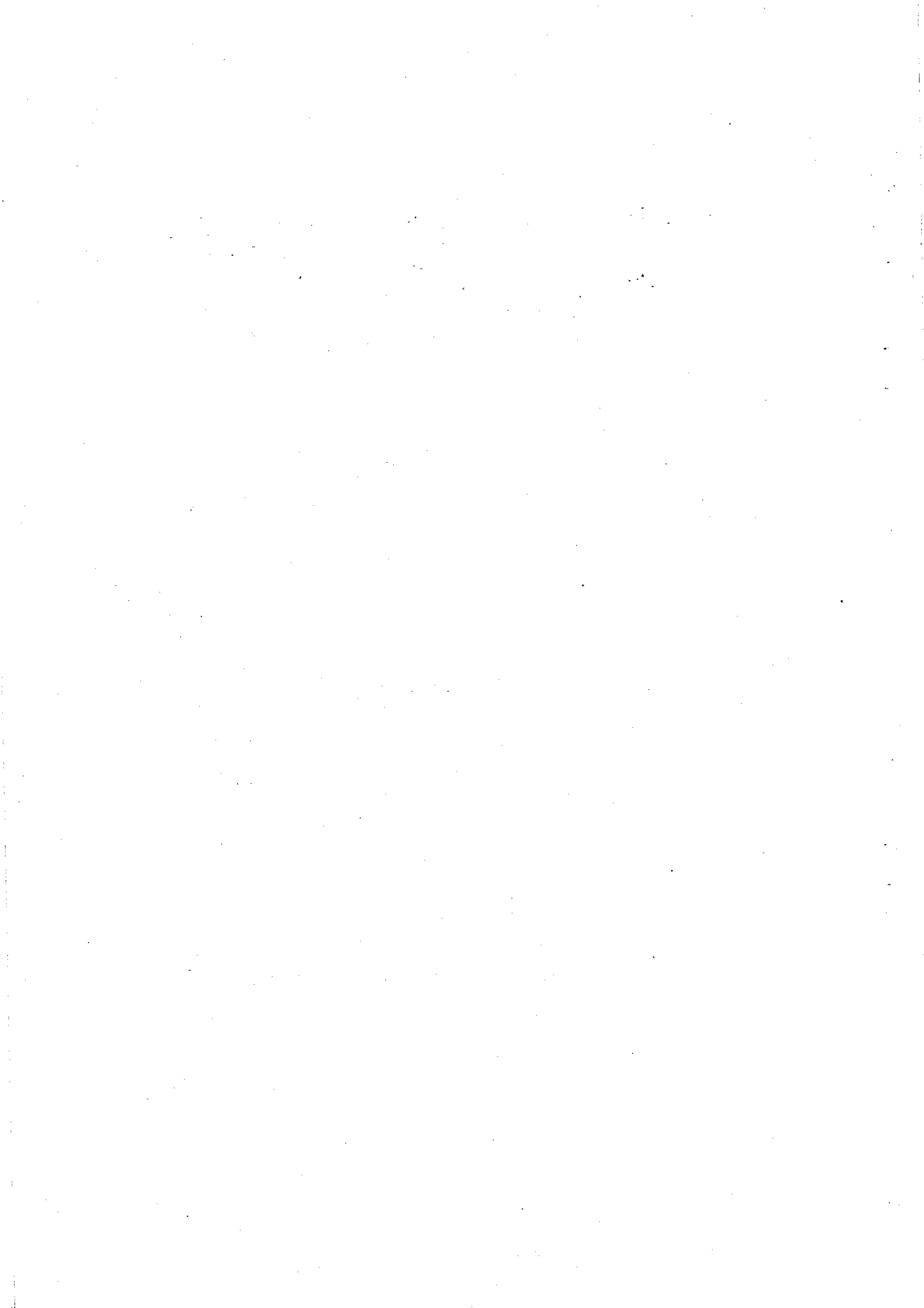
	<p>估情形下，分不出 2 戶，再加上第二個所述營業稅賦問題，已令本人權利受到侵害。因資訊不對等，個人一輩子的財產不被看重，真的求助無門。都更讓建商賺到遠多於一般不動產開發的利益，而百姓是最弱者，利益應平均分攤，為什麼要欺負弱小老百姓!!</p> <p>祈望官員們支持主張特定權益</p> <p>(1) 殘值補償</p> <p>(2) 比照最初契約內容</p> <p>為盼!!</p>		
2	<p>林黃秀貞 (信義段 494 地號)</p> <p>1. 今天最主要內容是剛剛講的營業稅希望再具體解釋，從一開始合約到現在已經 10 多年，也告訴我們要開始要動工，但這個時間點一直沒辦法確定，但疫</p> <p>情期間造成物價上漲，當初所謂要補貼我們費用，外面找房子，跟費用價格都不同，哪時候可以確定我們要做動工的動作，給我們時間表，壓下你們的承擔，不要再給我們假設的日期，因為這給我們很大壓力，我們要整理房子，整理好擺著了，又不動，但我們全部家當已經都收集再一</p>	<p>1. 營業稅並非只有買賣產生營業稅，住戶出土地、實施者出錢，土地與房屋互易之行為所產生營業稅，也有相關標準計算式。</p> <p>2. 是否能確定能完工的時程，本案因審議過程中仍有陳情意見，實施者必須針對不同意見提出不同回應，後續仍有審議會，無法承諾確切的時間，但仍會盡最大的努力，讓本案能快速完工，預計本案完工時間約為 4 年 6 個月。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點無爭點，理由：</p> <p>第 1、2 點： 為陳述人表達本案辦理歷程並詢問後續進度，故無爭點；惟仍請實施者妥與所有權人說明本案後續辦理進程。</p>

	<p>起，你要我們怎麼處理，時間一次又一次往後延，之後房子單價又更高了，可不可以有哪個單位，承擔把日期壓下來，如果不行，是不是要補貼其他費用？</p> <p>2. 我聽實施者說要都更時候，今年第一季，我回去一直整理，丟了二分之一家當，因為怕搬家，台灣行政工作不應該這樣，我一直在問是不是侯友宜問題，實施者問題，還是我的問題，我非常願意配合，房子六樓七樓，頂樓加蓋，現在開始蓋，蓋房子四年五年一定要，我80歲了，你要我到天上看你們啊，不是我們再拖，不是實施者再拖，我東西丟的丟苦苦，真的你們行政工作這麼差，我跟你講不是市民，不是侯友宜，也不是實施者的問題。</p>		
3	<p>林振武 (信義段 493 地號)</p> <p>本案權利變換共同負擔原先政府核定 49.81%，110 年 3 月 20 日實施者變更為 53.19%，未經政府核定，即刻進行選屋，非常不合理。本次政府擬定共同負擔為 51.36%，住戶(林振武)同意選屋(A1-17)車位(124)是剩餘空戶及空車位，不影響</p>	<p>1. 本次屬變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案，事業計畫最主要核定容積量體規劃，權利變換係依 108.6.17 公告之權利變換實施辦法第 13 條，評價基準日由實施者定之，其日期限於權利變換報核日前六個月內，所有的費用及成</p>	<p>陳述人所陳意見部分不採納、部分採納，理由：</p> <p>1. 關於「未經核定權利變換計畫及辦理選屋不合理」一節，依 99 年 5 月 12 日都市更新條例第 29 條及都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定，實施者為擬定權利變換計畫應先進行建築物分配位置意願調查，且經檢視權利變換計畫送件程序</p>

	<p>其他住戶。請實施者修正權利實施變換計畫書內容。(林振武)房屋單元編號(A1-17F)車位編號(124)。</p>	<p>本皆依照新北市政府公告之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列計算，共同負擔率最終仍以新北市政府審議核定結果為準。</p> <p>2. 原陳情人於權利變換法定選屋期間未交回「更新後位置分配申請書」，而由第三公證人(律師)代為抽籤結果為房屋單元B6-13F、車位編號207，實施者同意該陳情人申請變更為房屋單元A1-17F、車位編號124，於本次聽證會後修改報告書內容。</p>	<p>皆符合規定，故不採納。</p> <p>2. 另所提調整獲配房屋及車位單元部分，經查無影響其他所有權人選配結果，且實施者也承諾同意陳述人調整獲配單元，故採納。</p>
<p>4</p>	<p>財政部國有財產署北區分署 (信義段430、470-1、470-2、470-4、470-6地號)</p> <p>1. 本分署經管國有土地權利價值為新台幣(下同)9,811萬5,030元，權利價值比6.6080%，原更新後應分配權利價值為2億2,441萬7,669元，經申請選配A1-22F等8戶房屋單元及地下二及三層8席停車位後，預計領取差額價金328萬7,869元，本分署分別以111年6月20日台財產北改字第11150007040號函及同年7月13日台財產</p>	<p>1. 本案共同負擔比率由第三次專案小組版本51%，微調至51.36%，是因為主管機關要求依財政部109年9月14日號台財稅字第10900611910號令函釋辦理有關營業稅的計列原則因此營業稅由原84,520,409元調整為104,891,491元。</p> <p>2. 由歷次人民陳情意見可知本案整合課題繁鎖，且整合期達10年，各項工料、人事及</p>	<p>陳述人所陳意見第1點無爭點，第2、3點採納，理由：</p> <p>第1點意見，為陳述請實施者說明差額價金變更之差異原因，經查實施者業已敘明理由，故無爭點，惟仍請實施者應以正式函文向陳述人說明。</p>

	<p>北 改 字 第 11150008310 號函申請選配在案，現應分配權利調降為 2 億 2,276 萬 2,526 元，選配 8 戶房屋及 8 席停車位後，預計領取差額價金變更為 163 萬 2,726 元，計減少 165 萬 5,143 元，請提供估價結果及合理解釋。</p> <p>2. 本案土地權屬單純，面積規模及人數均屬該風險級距下限，惟風險管理費率以該級別上限提列，請實施者酌予調降相關費率。</p> <p>3. 本案共同負擔比例由聽證會初審版本原 51%，調升為 51.36%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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>通膨風險持續提高，且實施者於第三次小組審議時已調降風險管理費率由原 12%，調整為 11.45%。</p>	<p>第 2、3 點意見，涉及本案共同負擔比率、風險管理費率及估價部分，經審議會充分討論且酌予調降，故採納。</p>
<p>5</p>	<p>臺北市政府財政局 (信義段 488、490 地號)</p> <p>1. 查本案基地除南側臨中山路一段外，其餘均位於巷弄內，且部分為信義路之巷弄，惟本案計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋評定標準價格路段調整均以中山路一段 160% 計算，爰請說明更新後建物有無需依「新北市房屋坐落地段等</p>	<p>1. 本案更新後主要出入動線以中山路一段為主，故路段調整率以中山路一段為計算依據。</p> <p>2. 本案整合課題繁鎖，由歷次人民陳情意見可知，且整合期達 10 年，各項工料、人事及通膨風險持續提高，且實施者於第三次小組審議時已調降風險管理費率由原 12%，調整</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點不採納，第 2 點採納，理由：</p> <p>第 1 點意見，「房屋評定標準價格路段調整是否配合巷弄房屋調整減級」一節，涉及營業稅計算內容，經實施者說明本案係以中山路一段為主要出入動線，且經審議會充分討論，故不採納。</p>

<p>級調整率評定表」巷弄內房屋調整率減級之情形，若有，則請依規定檢討修正。</p> <p>2. 本案總務及人事管理費（5%）、銷售管理費（6%）皆以上限提列，另風險管理費以11.45%提列，共同負擔比例高達51.36%，仍請實施者酌予調降，後續提請審議會審議。</p>	<p>為11.45%。</p>	<p>第2點意見，涉及本案共同負擔比率部分，經審議會充分討論且酌予調降，故採納。</p>
---	-----------------	--



案由	擬訂新北市三重區中興段 34 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案		
類別	審議案		案號
	召集人	林委員育全	法令適用日
迴避	第 3 案 110 年 10 月 27 日 本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避		

壹、基本資料：

實施者	國揚實業股份有限公司				
規劃團隊	弘傑城市開發股份有限公司、李兆嘉建築師事務所				
基地位置	三重區光復路一段、光復路一段 61 巷、重新路五段及神農街所圍之街廓中				
基地面積	6,043.90 m ²				
更新前戶數	合法 5 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	乙種工業區	6,043.90 m ²	60%	231%(基準容積加給後)	
實施方式	協議合建				
更新地區	更新地區內/位於 102 年 4 月 15 日公告實施「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新地區」				
公、私有土地比率	私有土地	6,043.90 m ² (100%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	6,043.90	5	3,100.01	5
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	6,043.90	5	3,100.01	5
同意比率	100%	100%	100%	100%	

貳、辦理歷程

時間	事由
110 年 10 月 25 日	自辦公聽會
110 年 10 月 27 日	事業計畫申請
111 年 8 月 15 日起	公開展覽(公開展覽 15 日)
111 年 8 月 18 日	公辦公聽會(詳附件 1)
111 年 9 月 15 日	第 1 次都市更新及都市設計聯審專案小組(詳附件 2)
111 年 10 月 7 日	第 2 次都市更新及都市設計聯審專案小組(詳附件 3)
免辦理聽證會	依都市更新條例第 33 條規定，本案於計畫核定前尚無爭議，得依規定免辦理聽證程序。

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 16 次會議，決議請設計單位依委員意見修正後通過。
交通影響評估審查	送審中，審查進度：實施者提經 1 次交評報告書予交通局審查，交通局於 111 年 7 月 19 日函復意見請實施者修正。
容積移轉審查	實施者已於 111 年 6 月 15 日新北府城開字第 1110821069 號函，可接受移入容積為基準容積 32.5%。
大眾運輸發展導向增額容積(都更一箭)	實施者已於 111 年 3 月 10 日新北府城開字第 1110445481 號函，可申請增額容基為基準容積之 20%。又於 111 年 8 月 19 日新北府城開字第 1111558868 號函，完成價金估價，並於 111 年 9 月 26 日完成價金繳納。
基準容積加給(都更二箭)	實施者已於 111 年 1 月 27 日新北府城都字第 1110181088 號函，准予核給加給基準容積 10%。 本案捐建之公益性設施改以折繳代金方式辦理，繳納金額為 5,302 萬 2,772 元，應於事業計畫核定前完成繳納。
工業區總量管制	實施者已於 111 年 3 月 7 日新北府城開字第 1110221702 號函，申請一般零售業及一般事務所同意備查。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版(同小組審竣提大會版)	
建築量體	棟別數	1 棟
	地上層	13 層
	地下層	3 層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	51 戶	
實設停車位數	288 部	
實設機車位數	240 部	

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【108年5月15日中央及108年10月2日新北版本】

獎勵項目		公開展覽版(同小組審竣提大會版)	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
六	結構安全未達最低等級	997.17	7.14%
十	綠建築(黃金級)	1,116.91	8.00%
十一	智慧建築(銀級)	837.68	6.00%
十四	時程獎勵	1,396.14	10.00%
十五	規模獎勵	1,954.59	14.00%
中央獎勵合計		6,302.49	45.14%
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	1,396.14	10.00%
地方獎勵合計 (上限為法定容積20%)		1,396.14	10.00%
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積50%)		6,980.70	50.00%
容積移轉		4,188.42	30.00%
容積移轉合計		4,188.42	30.00%
大眾運輸導向增額容積合計		2,792.28	20.00%
申請容積獎勵總計		13,961.40	100.00%

陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	小組審竣版內容
一	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第1次專案小組審竣。
二	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第2次專案小組審竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。
三	事業計畫內容 更新計畫	1. 涉及公益設施部分，經實施者檢討已申請都更一、二箭捐贈公益設施(採折繳代金)，尚符規定。 2. 依都市更新計畫留設建築物與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺部分，經第2次專案小組審竣。 3. 其餘事項尚符合相關指導原則，經第2次專案小組審竣。
四	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。
五	風險控管機制	本案採價金信託，經第1次專案小組審竣。

柒、提請審議討論

序	討論議題
一	更新計畫 本案位於市府 98 年 1 月 9 日公告實施「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」及 102 年 4 月 22 日公告實施「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新地區劃定計畫書」更新地區範圍內，涉及留設公園兼兒童遊樂場用地部分，經實施者說明本案東側已有 97 年使用執照案件，短期內無重建需求，考量無法延續東西向帶狀開放空間，且與西側個案變更案不同街廓，留設效益較低部分，經第 2 次小組原則同意，提請大會審議。

捌、作業單位初審意見：

- 一、涉及公益設施部分，經實施者檢討已申請都更一、二箭捐贈公益設施(採折繳代金)，請實施者配合修正計畫書第 6 章文字敘述。
- 二、開放空間管理維護費配合留設範圍調整，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」修正計算結果。
- 三、有關本案綠建築及智慧建築管理維護費用部分，請依與市府簽訂之協議書內容辦理。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾、決議：

- 一、同意本案放寬公園兼兒童遊樂場用地不留設，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- 三、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。

案由	擬訂新北市新莊區幸福段 480 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案		
類別	審議案		案號
	召集人	黃委員志弘	第 4 案
迴避	法令適用日 109 年 12 月 25 日 本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避		

壹、基本資料：

實施者	東煒建設股份有限公司				
規劃團隊	邑相更新規劃股份有限公司、邱垂睿建築師事務所				
基地位置	新莊區化成路 195 巷、福前街、幸福東路與化成路所圍街廓中				
基地面積	2,462.89 m ²				
更新前戶數	合法 2 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	乙種工業區	2,331.89 m ²	60%	210%	
	道路用地	131.00 m ²	-	-	
實施方式	其他方式(自行興建)				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	2,462.89 m ² (100%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	2462.89	1	1792.80	1
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2462.89	1	1792.80	1
同意比率	100%	100%	100%	100%	

貳、辦理歷程

時間	事由
109 年 12 月 18 日	自辦公聽會
109 年 12 月 25 日	事業計畫申請
111 年 3 月 7 日起	公開展覽(公開展覽 15 日)
111 年 3 月 18 日	公辦公聽會(詳附件 1)
111 年 4 月 18 日	召開 1 次專案小組(詳附件 2)
免辦理聽證會	依都市更新條例第 33 條規定,本案於計畫核定前尚無爭議,得依規定免辦理聽證程序。

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
容積移轉審查	實施者已於 110 年 10 月 28 日新北府城開字第 1101990151 號函，可接受移入容積為基準容積 15%，另本案採折繳代金，實施者已於 111 年 5 月 5 日新北府城開字第 1110805663 號函，業已完成繳納容積移轉折繳代金，准予容積移轉(詳附件 3)

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版(同小組審竣提大會版)	
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟
	地上層	9 層
	地下層	3 層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S. S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R. C)	
單元戶數	43 戶	
實設停車位數	90 部	
實設機車位數	130 部	

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本】

獎勵項目		公開展覽版(同小組審竣提大會版)	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
六	結構安全未達最低等級	248.97	5.08%
八	協助取得及開闢公共設施	275.10	5.62%
十	綠建築(銀級)	293.81	6%
十一	智慧建築(黃金級)	391.75	8%
十三	耐震設計標章	489.69	10%
十四	時程獎勵	342.78	7%
中央獎勵合計		2,042.10	41.70%
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	489.69	10%
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		489.69	10%

都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		2,448.48 (上限)	50% (上限)
容積 移轉	區內容積移轉	-	-
	區外容積移轉	734.54	15%
容積移轉合計		734.54	15%
申請容積獎勵總計		3,183.02	65%

陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審竣版內容
一	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第 1 次專案小組審竣。
二	協助開闢公共設施	<p>本案依都市更新容積獎勵，經第 1 次專案小組審竣，其審竣內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案開闢範圍為更新單元範圍內計畫道路(詳計畫書第 8-1~8-2 頁)，另管理維護單位新莊區公所表示如後續供公眾使用，原則同意辦理後續管理維護，惟請詳細提供管理維護範圍。 2. 實施者依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列 98 萬 2,500 元之管理維護費用。 3. 市府新建工程處表示倘涉及計畫道路、人行步道自行開闢，請開發單位依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」之規定檢具申請文件及興闢計畫書，向市府工務局提出道路興闢申請。 4. 興闢計畫書應於建造執照核准前送工務局審查。 5. 申請核定时，併同辦理簽訂協議書。
三	建築容積獎勵	除「建築規劃設計獎勵」基準容積 10%(獎勵面積 489.69 m ²)外，其餘第 1 次專案小組審竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。
四	建築規劃設計	<p>部分建築規劃設計內容，經實施者說明立面外觀與外部之協調性，經第 1 次專案小組審竣，審竣內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案位於乙種工業區，更新後擬申請作一般零售業涉及工業區總量管制部分，實施者已於 111 年 4 月 13 日掛件，申請都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 1 目一般商業設施之一般零售業，查新北市工業區總量管制系統，旨揭地號尚有餘量可供申請。 2. 有關本案交通相關議題，須經市府交通局確認後才

項目	議題	審竣版內容								
		<p>可續行後續程序部分，市府交通局以 111 年 6 月 6 日新北交規字第 1111042442 號函及 111 年 7 月 29 日新北交規字第 1111408798 號函表示無意見(詳附件 4)，並請實施者未來於大型車輛進出時落實派員疏導。</p> <p>3. 有關本案地下一層平面圖「垃圾存放室」依圖面所示有高低差部分，實施者已補充說明無障礙動線、垃圾存放方式及垃圾存放服務區域與汽、機車道間之交通安全措施之說明圖說(詳計畫書第 12-13 頁)。</p>								
五	智慧建築	本案報核時間為 109 年 12 月 25 日，依新北市都市更新審議原則規定應取得合格級智慧建築標章，實施者以優於合格級之等級(黃金級)申請容積獎勵辦理。								
六	財務計畫— 獎勵管理維護 費用	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>小組審竣提大會版額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綠建築管理維護費用</td> <td>96 萬 9,910 元</td> </tr> <tr> <td>智慧建築管理維護費用</td> <td>96 萬 9,910 元</td> </tr> <tr> <td>耐震設計管理維護費用</td> <td>96 萬 9,910 元</td> </tr> </tbody> </table>	項目	小組審竣提大會版額度	綠建築管理維護費用	96 萬 9,910 元	智慧建築管理維護費用	96 萬 9,910 元	耐震設計管理維護費用	96 萬 9,910 元
		項目	小組審竣提大會版額度							
		綠建築管理維護費用	96 萬 9,910 元							
		智慧建築管理維護費用	96 萬 9,910 元							
		耐震設計管理維護費用	96 萬 9,910 元							
依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及 110 年 6 月 28 日市府公告協議書之計算結果										

柒、提請審議討論

序	議題	提請討論
一	建築及規劃設計— 公共開放空間之綠 化及景觀設計	依專案小組意見，考量本案係申請都市更新重建並依規定申請建築容積獎勵及容積移轉，共計申請基準容積 65.00% 之獎勵值(獎勵面積 3,183.02 m ²)，且考量本案申請「綠建築(銀級)」及「建築基地條件及建築物規劃設計」獎勵項目，應相對提供美化環境景觀之舒適環境以增進都市更新之公益性部分，請實施者說明本案綠化、景觀設計及增加公共開放空間綠化面積等內容後，提請討論。
二	風險控管方案	本案採其他方式(自行興建)實施，專案小組已請實施者於計畫書補充說明本案風險控管方案，本次實施者僅檢附融資機構之融資意願書(詳計畫書第 20-1 頁及附錄 -101 頁)，有關本案風險控管方案，請實施者說明後提請討論。

捌、作業單位初審意見：

- 一、有關本案申請「建築規劃設計獎勵」基準容積 10%(獎勵面積 489.69 m²)部分：依新北市都市更新審議原則第 9 點規定退縮範圍內不得設置景觀花台等任何地上構造物，第 12-18 頁景觀剖面圖 A「▽+10」標示，請依上開規定修正。
- 二、依本案第 1 次專案小組會議紀錄玖三(一)，開門方向皆應往逃生方向開啟，請修正計畫書第 11-6 頁一般零售業之開門方向。
- 三、有關消防審查相關文件及圖面，請於本案核定前更新之最新圖面。
- 四、計畫書附錄-29 頁，有關公寓大廈規約草約部分，本案以都市更新獎勵申請綠建築、智慧建築及耐震標章之管理維護費用部分，請補充註明該費用未來將於買賣契約中註記之文字。
- 五、請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定核算開放空間管理維護費用及公共開放空間管理維護執行計畫表。
- 六、計畫書附錄-29 頁，有關本案提列之開放空間管理維護費用一節，「本案依土管及更新獎勵留設退縮開放空間」文字所述有誤，另附錄-43 頁公共開放空間管理維護執行計畫表「依土管退縮 4M」文字所述有誤，請修正。
- 七、計畫書第 6-20 頁，有關都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定之都市計畫容積獎勵項目部分，查本案僅申請都市更新建築容積獎勵，應無涉及上開規定，請釐清。
- 八、有關計畫書歷次會議回應綜理表內容誤植、誤繕，請配合修正。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
 - (一) 有關本案公共開放空間之綠化及景觀設計部分，經實施者說明本案實設綠化面積大於法定綠化面積，並已依專案小組意見，於基地範圍內增加綠化面積及喬木數量，故原則同意本案綠化及景觀設計留設方式。
 - (二) 有關本案風險控管方案部分，經實施者說明本案採自行興建方式實施，未來將採資金信託方式管理，專款專用於營建費用，原則同意本案風險控管方案。
 - (三) 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- 二、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。

