

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：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10月17日

發文字號：新北府城更字第1114682276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9月30日新北市都市更新及爭議處理審議會第41次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年9月23日新北府城更字第1114681469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。 10/17 查無
- 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。」，請華彥建設開發股份有限公司(代表人：楊濠隆)、傳御璽建設股份有限公司(代表人：江云晏)、中德建設股份有限公司(代

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：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10月17日

發文字號：新北府城更字第1114682276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9月30日新北市都市更新及爭議處理審議會第41
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年9月23日新北府城更字第1114681469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。」，請華彥建設開發股份有限公司(代表人：楊濠隆)、傳御璽建設股份有限公司(代表人：江云晏)、中德建設股份有限公司(代

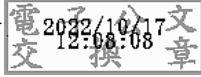
表人：吳樹泳)、翔譽國際建設股份有限公司(代表人:張修清)、晏京國際開發股份有限公司(代表人:林晏弘)依上開規定辦理。

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、張委員雨新、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、財團法人台灣建築中心、華彥建設開發股份有限公司(代表人:楊濠隆)、邑相國際工程顧問有限公司、謝佑祥建築師事務所、新北市政府養護工程處、新北市永和區公所、傳御璽建設股份有限公司(代表人:江云晏)、存真創意設計工程有限公司、楊振植建築師事務所、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府財政局、新北市政府衛生局、新北市政府農業局、新北市政府水利局、新北市三重區公所、新北市政府警察局、新北市政府警察局三重分局、中德建設股份有限公司(代表人:吳樹泳)、弘傑不動產事業股份有限公司、富昱建築師事務所、何慶三建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、行政院農業委員會農田水利署桃園管理處、翔譽國際建設股份有限公司(代表人:張修清)、安邦工程顧問股份有限公司、台北國際聯合建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、晏京國際開發股份有限公司(代表人:林晏弘)、陳廷杰建築師事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、德天不動產估價師聯合事務所

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、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、林議員國春、何議員博文、戴議員瑋姍、劉議員美芳、黃議員俊哲、周議員勝考、王議員淑慧、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、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、馮永裕、林森泰、蕭玉娥、蔡宜憲、林榆真、林宜蓆、湯秀梅、陳振峰、陳景春、林周香珠、劉秋絹、蔣家雄、蔣家慧、蔡麗瑛、傅昌瑛、王竹君、王雅莉、李雪娥、阮瑞華、周菊花、林炎貞、施亦惠、柳世俠、張真真、張鑫銘、陳文子、陳漢鏘、

劉玲、羅增棟、蔡秀英、戚雯華、葉麗華、蘇玲純、呂玉玲、呂何春梅、林帥
鴻、呂長鐘、林駿霖、陳佳享



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

裝

訂



線



新北市都市更新及爭議處理審議會第 41 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 9 月 30 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、 「擬訂新北市永和區文化段 80 地號等 30 筆(原 24 筆)土地都市更新事業計畫案」
- 2、 「變更(第 3 次)新北市五股區成功段 764 地號(原為 762、764 地號)1 筆土地都市更新事業計畫案」
- 3、 「擬訂新北市三重區仁義段 731-2 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」
- 4、 「變更新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
- 5、 「變更新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

六、散會:上午 11 時 55 分

案由	「擬訂新北市永和區文化段 80 地號等 30 筆(原 24 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 1 案 104 年 7 月 17 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、提會緣由：依 110 年 5 月 14 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 16 點規定，都市更新事業計畫範圍內由機關管理維護之現有通路，得經審議會同意，予以廢止或改道，本案涉及基地內現有通路廢止，故再提會討論。

貳、基本資料：

實施者	傳御璽建設股份有限公司				
規劃團隊	存真創意設計工程有限公司、楊振植建築師事務所				
基地位置	永和區環河西路 1 段、環河西路 1 段 51 巷、環河西路 1 段 75 巷及環河西路 1 段 54 巷 10 弄所圍街廓中				
基地面積	1,717 m ²				
更新前戶數	合法 35 戶/違章 3 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,514.00 m ²	50%	300%	
	道路用地	203.00 m ²	-	-	
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	私有土地	1,717 m ²			
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)	1,514.00	47	2,534.71	40
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,403.30	41	2,373.65	36
同意比率	92.69%	87.23%	93.65%	90.00%	
擴大範圍後同意比率	計算總和(私)	1,717.00	48	2,534.71	40
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,651.20	46	2,352.51	40
	同意比率	96.16%	91.66%	92.81%	92.50%

參、辦理歷程

時間	事由
104 年 5 月 9 日	自辦公聽會
104 年 7 月 17 日	事業計畫申請
105 年 1 月 8 日起	公開展覽(公開展覽 30 日)
105 年 1 月 21 日	公辦公聽會(詳附件 1)
105 年 6 月 22 日	召開第 1 次專案小組(詳附件 2)
106 年 12 月 15 日	召開第 2 次專案小組(詳附件 3)
107 年 11 月 30 日	召開第 3 次專案小組(詳附件 4)
108 年 4 月 26 日	本市都市更新審議委員會第 88 次會議決議更新計畫放寬「道路退縮」基地臨環河西路側至少退縮 3.52 公尺，及「跨堤平台設施」同意不設置(詳附件 5)
109 年 7 月 10 日	召開第 4 次專案小組(詳附件 6)
110 年 3 月 30 日	召開第 5 次專案小組(詳附件 7)
111 年 3 月 31 日	聽證會
111 年 4 月 22 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 34 次會議決議修正後通過，且原則同意更新計畫放寬「集中留設基地面積 25%以上為開放空間」後之本案留設開放空間方式(詳附件 8)

肆、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經前次(第 5 次專案小組)審議，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後無意見，逕提大會報告。
容積移轉審查	實施者已於 109 年 5 月 11 日新北府城開字第 1090801636 號函，可接受移入容積為基準容積 33.5%。

伍、第 34 次審議會審竣之建築規劃內容

項目	第 34 次審議會版	
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟
	地上層	21 層
	地下層	3 層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" 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	88 戶	
實設停車位數	汽車 79 部/機車 88 部	

陸、第 34 次審議會審竣之建築容積獎勵：【100 年 8 月 18 日版本】

獎勵項目		第 34 次審議會版	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
六	留設 4 米以上人行步道	-	-
	街角廣場	177.09	3.90
七	綠建築(黃金級)	363.36	8
八	時程獎勵	363.36	8
十二	合法四層樓	151.20	3.33
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積 50%)		1,634.44	23.23
容積 移轉	區內容積移轉	640.21	14.10
	區外容積移轉	881.36	19.40
容積移轉合計		1,521.57	33.50
申請容積總計		2,576.58	56.73

註：本案申請獎勵總計之獎勵額度 56.73%，係實施者依新北市都市更新及爭議處理審議會第 34 次會議作業單位初審意見一(依獎勵面積核算獎勵額度時應計算至小數點下二位，其餘四捨五入)修正後之核算結果。

柒、第 34 次審議會審竣內容：

項目	議題	大會審竣版內容	
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容。	
二	更新單元範圍	業經第 34 次審議會審竣。	
三	協助開闢公共設施	業經第 34 次審議會審竣。	
四	建築容積獎勵	業經第 34 次審議會審竣。	
五	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
六	財務計畫— 各項費率	項目	第 34 次審議會審竣額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%
七	財務計畫— 計算基礎	項目	第 34 次審議會審竣計算基礎
		信託管理費用	以權利變換階段實際契約為主

項目	議題	大會審竣版內容	
		容積移轉費用	以權利變換階段實際契約為主
八	財務計畫— 獎勵管理維護費用	項目	第 34 次審議會審竣額度
		開放空間管理維護費	132 萬 463 元
		綠建築管理維護費用	110 萬 6,837 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	
九	選配原則	業經第 34 次審議會審竣。	
十	風險控管機制	本案採不動產開發信託，並採續建機制，業經第 34 次審議會審竣。	
十一	聽證結果	業經第 34 次審議會審竣。	

捌、提請審議討論

討論議題	
基地內現有通路廢止	依 110 年 5 月 14 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 16 點規定，都市更新事業計畫範圍內由機關管理維護之現有通路，得經審議會同意，予以廢止或改道，依計畫書所載，本案基地內現有通路屬上開規定情形一，請實施者說明本案基地內現有通路有無供其他住戶出入使用及地下是否尚有 5 大管線及排水等相關管線設施埋設等議題後，提請討論。

玖、作業單位初審意見：

- 一、查計畫書附錄一實施者證明文件已逾期，請於本案核定前更新。
- 二、計畫書人民陳情意見回應綜理表部分內容誤植、誤繕之情形，請修正。

壹拾、以上符合法定程序，第捌、玖項提請大會審議

壹拾壹、決議：

- 一、原則同意本案更新單元範圍內之基地內現有通路廢止，其餘依提會簡報（含作業單位初審意見）及第 34 次審議會審竣內容通過。
- 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	變更(第3次)新北市五股區成功段764地號(原為762、764地號)1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	法令適用日
迴避	第2案 97年4月16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	華彥建設開發股份有限公司				
規劃團隊	邑相國際工程顧問有限公司、邑相聯合建築師事務所				
基地位置	五股區西雲路及西雲路100巷、110巷所圍街廓中				
基地面積	1,462.36 m ²				
更新前戶數	合法60戶/違章0戶				
法令依據	依99年5月12日修正公布都市更新條例第19條規定辦理				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,462.36 m ²	50%	200%	
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	私有土地	1,462.36 m ² (100%)			
變更(第3次)事業計畫報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物(已拆除)	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	1,462.36	36	-	-
	排除總和	0	0	-	-
	同意數	1307.81	30	-	-
同意比率	89.43%	83.33%	-	-	

貳、辦理歷程

時間	事由
97年4月16日	事業計畫申請
99年3月19日	事業計畫發布實施
101年12月21日	申請變更(第1次)事業計畫(變更實施者)
102年2月8日	第1次變更事業計畫發布實施
103年4月30日	申請變更(第2次)事業計畫及擬訂權利變換計畫
107年9月7日	變更(第2次)事業計畫及權利變換計畫發布實施
110年10月14日	變更(第3次)事業計畫自辦公聽會
110年11月9日	申請變更(第3次)事業計畫
111年1月21日起	變更(第3次)事業計畫公開展覽起30日
111年2月9日	變更(第3次)事業計畫公辦公聽會(詳附件1)
111年4月15日	變更(第3次)事業計畫第1次專案小組(詳附件2)
本案變更報核迄今無人民陳情意見，尚符都市更新條例第33條第1項第1款「於計畫核定前已無爭議。」情形，故免辦理聽證。	

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
建造執照	於109年3月30日核准，並自109年4月17日領照。
使用執照	辦理審議中。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	原核定		第2次變更		第3次變更 (本次未調整)	
	棟別數	樓層	棟別數	樓層	棟別數	樓層
建築量體	棟別數	1幢1棟	棟別數	1幢1棟	棟別數	1幢1棟
	地上層	12層	地上層	14層	地上層	14層
	地下層	2層	地下層	3層	地下層	3層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)		<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)		<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)	
	<input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)		<input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)		<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)		<input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)		<input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	79	93	93			
實設停車位數	82	46	46			
實設機車位數	82	93	93			

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：93年11月24日「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」

獎勵項目		第2次變更版		第3次變更版(小組審竣提大會版)	
		面積(m ²)	額度(%)	面積(m ²)	額度(%)
△F5-1 符合地方 發展特性	符合地域、 風土及人文 特色	233.97	8.00	同第2次變更版	
△F5-2 留設人行步道		352.54	12.05		
△F5-4 20年以上老舊4 層樓以上公寓		292.47	10.00		
都市更新獎勵合計		877.41	30.00		
高氣離子容積獎勵		1,310.89	44.82 (換算法定容積)		
合計		2,188.30	74.82		

陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	小組審竣版內容
一	建築容積獎勵	<p>△F5-1「符合地方發展特性」獎勵評定基準為「符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和」，依96年1月1日訂定之「新北市都市更新審議原則」，本次變更涉及以下2種獎勵樣態：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合當地人文發展、地方歷史脈絡與產業特色及都市發展紋理等，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計；實施者配合市場需求，自行調整建築外觀及立面設計，經第1次專案小組原則同意。 2. 銀級綠建築設計： <ol style="list-style-type: none"> (1) 地面層及屋頂層喬木數量及綠化面積已增加，並經實施者說明不影響原核定之綠建築獎勵。 (2) 綠建築保證金(1,137萬1,104元)與管理維護費用(56萬8,556元)，因法定工程造價調整而順修計算結果，查實施者已修正原誤植金額。
二	建築規劃設計	<p>(一) 本次修正以下內容，第1次小組原則無意見，審竣內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合建照抽查：回計1樓陽台樓地板面積，並配合調整大廳範圍。

項目	議題	小組審竣版內容
		2. 改善結構安全：地下 2 層新增汽車坡道柱。 3. 配合報告書誤植修正：地下 1 層汽車坡道柱應為 2 處(誤植為 3 處)、住宅單元之冰箱與工作陽台設施圖示、屋頂平面圖取消格柵。 (二) 人行道與車道重疊處，第 1 次小組請實施者以人行道樣式規劃鋪面，查實施者已修正完竣。 (三) 建築規劃及女兒牆調整部分，第 1 次小組請實施者說明調整必要性及前後對照，查實施者已修正完竣。
三	財務計畫	配合建照抽查，回計 1 樓陽台(14.82 m ²)於總樓地板面積，及併同調整法定工程造價基準，故共同負擔費用增加 49 萬 8,853 元，既經實施者承諾將自行吸收，第 1 次小組原則無意見。

柒、以上符合法定程序，提請大會審議

捌、決議：

- 一、實施者自提修正「調整屋頂層綠化與景觀配置」，經實施者說明增加綠化面積且不影響銀級綠建築之容積獎勵，原則同意，另其餘依專案小組初步審竣內容及提會簡報通過。
- 二、關於工務局所提意見，請於計畫書內載明停車格設置計算及車道緩衝空間檢討結果。
- 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 點規定辦理。

案由	擬訂新北市三重區仁義段 731-2 地號 1 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	法令適用日
迴避	第 3 案 110 年 4 月 13 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	中德建設股份有限公司				
規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司、富昱建築師事務所、何慶三建築師事務所				
基地位置	三重區五華街 57 巷、五華街、自強路五段及仁義街所圍街廓中				
基地面積	10,893 m ²				
更新前戶數	合法 0 戶/違章 24 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	10,893 m ²	50%	300%	
實施方式	協議合建				
更新地區	位於 110 年 4 月 14 日發布實施「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」更新地區範圍內				
公、私有土地比率	私有土地	10,893 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)	10,893	1	-	-
	排除總和	0	0	-	-
	同意數	10,893	1	-	-
同意比率	100%	100%	-	-	
備註	「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」於 110 年 4 月 14 日發布，本案雖於 110 年 4 月 13 日(都市更新計畫發布前)申請事業計畫報核，實施者仍須檢討更新計畫書內容。				

貳、辦理歷程

時間	事由
110年4月9日	自辦公聽會
110年4月13日	事業計畫申請
110年4月14日	劃定更新地區
110年5月3日	召開範圍諮詢會議(詳附件1)
110年7月21日起	公開展覽(公開展覽15日)
110年7月30日	公辦公聽會(詳附件2)
110年8月17日	第1次都市更新及都市設計聯審專案小組(詳附件3)
111年6月14日	第2次都市更新及都市設計聯審專案小組(詳附件4)
111年8月16日	第3次都市更新及都市設計聯審專案小組(詳附件5)
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	經前次(第3次專案小組)審議決議修正後通過續提大會審議,提經111年9月2日新北市都市設計及土地開發使用許可審議會111年度第14次會議審議(詳附件6)
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110年6月25日函復意見請實施者修正。
容積移轉審查	實施者已於110年4月23日新北府城開字第1100555815號函,可接受移入容積為基準容積40%,另本案採折繳代金(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%),其後續應向市府續辦容積移轉折繳代金估價作業。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版	
棟別數	4幢9棟		4幢7棟	
建築量體	A、B棟	地上23層、地下7層	A、B棟	地上27層、地下6層
	C、D棟	地上23層、地下7層	C、D棟	地上27層、地下6層
	E、F、G棟	地上15層、地下7層	E、F棟	地上15層、地下6層
	H棟	地上15層	J棟(公益棟)	地上3層
	J棟(公益棟)	地上5層		

項目	公開展覽版	小組審竣提大會版
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)	<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	1274 戶	1292 戶
實設停車位數	1210 部(含公益設施警察局 8 部)	999 部(含公益設施警察局 8 部)
實設機車位數	1314 部(含公益設施警察局 41 部)	1331 部(含公益設施警察局 40 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		小組審竣提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
中央獎勵					
七	捐贈公益設施	1,270.20	3.89	1,236.40	3.78
十四	時程獎勵	3,267.90	10	2,287.53	7
十五	規模獎勵	9,803.70	30	9,803.70	30
中央獎勵合計		14,341.80	43.89	13,327.63	40.78
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	2,287.53	7	3,267.90	10
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		2,287.53	7	3,267.90	10
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		16,339.50 (上限)	50 (上限)	16,339.50 (上限)	50 (上限)
容積移轉	區內容積移轉	-	-	-	-
	區外容積移轉	13,071.60	40	13,071.60	40
容積移轉合計		13,071.60	40	13,071.60	40
申請容積獎勵總計		29,411.10	90	29,411.10	90

註：「捐贈公益設施」獎勵面積及額度係依第 3 次專案小組會議紀錄修正之核算結果，獎勵面積由「1,251.86 m²」調整為「1,236.40 m²」，獎勵額度由「3.83%」調整為「3.78%」，尚符規定。

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	捐贈公益空間	<p>本案依都市更新容積獎勵捐贈公益設施空間，經第 3 次專案小組審竣，審竣內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案捐贈公益設施空間為警察局辦公廳舍，空間規劃及車位配置詳計畫書第 10-3~10-7 頁。 2. 接管單位表示無意見。 3. 依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」應提供 618 萬 2,025 元之管理維護費用，請於核准使用執照前繳納入接管單位提供帳戶內辦理。 4. 本案公益設施空間之土地及建築物產權後續將登記予新北市政府，有關捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫，未涉及銷售相關事宜，不須載明於買賣契約。 5. 「關於捐贈公益設施空間，市府得視實際使用需求統籌調派進駐機關」，經查實施者已於計畫書載明。
三	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第 3 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>事業計畫內容</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。 2. 本案依更新計畫書(詳計畫書第 6-30 頁至第 6-36 頁)，自基地境界線退縮建築及留設退縮土地供道路使用，經第 3 次專案小組審竣，其審竣內容如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 基地鄰近「銀新未來城」自基地境界線退縮範圍留設之綠地帶狀空間及開放空間系統，應相互配合串聯。 (2) 更新單元範圍內西側(臨五華街側)，配合留設退縮土地供道路使用，退縮(4 米)供道路使用範圍之土地，後續將登記予新北市政府，請實施者後續依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定辦理新闢道路及交由道路管理維護主管機關等相關事宜。 (3) 其餘請依「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」相關規定辦理。

項目	議題	小組審竣版內容
五	風險控管機制	本案採不動產開發信託，經第3次專案小組審竣。

柒、提請審議討論

序	討論議題
一	智慧建築標章 有關本案依「都市計畫法新北市施行細則」第46條應取得銅級智慧建築標章部分，考量其義務要求高於「新北市都市更新審議原則」合格級智慧建築標章，建議本案依銅級智慧建築標章等級與市府簽訂協議書，提請討論。
二	捐贈公益設施之汽、機車停車位設置於地面層 依「新北市都市更新審議原則」第14點第1項第2款規定，機車停車位經審議會同意者，得設置於地面層。本案捐贈公益設施(警察局)之汽車、機車位皆設置於地面層，經實施者說明係為配合公益設施接管單位需求設置，業經接管單位於第3次專案小組表示無意見，請實施者說明捐贈之公益設施(警察局)規劃之停車空間後，提請討論。

捌、作業單位初審意見：

- 一、 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。
- 二、 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。
- 三、 依「新北市都市更新審議原則」第12點第6項規定，地下室通風系統應結合建築物設計，倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間，有關計畫書第11-3-15及第11-3-16頁所載通風系統之排風方向，請釐清是否符合上述規定。
- 四、 第6-34頁，請將「更新地區及訂定都市更新計畫示意圖」放大呈現，以利審視。
- 五、 有關本案申請都市更新獎勵捐贈之公益設施(警察局)，實施者於第3次專案小組承諾公益設施建築物及其坐落之土地產權登記予新北市政府，有關土地產權登記部分，經釐清依土地登記規則第79條及民法第799條規定，有關本案後續由警察局及社區分別獨立管理各自維管範圍之辦理方式，請實施者說明自提修正內容後，提請討論。

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及提會簡報(含作業單位初審意見)通過：

(一)有關本案捐贈之公益設施(警察局)之機車停車位設置於地面層部分，經實施者說明係為配合公益設施接管單位需求設置，且經接管單位表示無意見，原則同意該公益設施停車空間之規劃方式。

(二)有關本案捐贈公益設施(警察局)及相對應持分之土地，請依相關規定辦理捐贈；公益設施及周邊相關設施管理部分由接管單位維管，並應於本案計畫書及公寓大廈規約草約內詳細載明。

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	「變更新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 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	林委員育全	第 4 案
			法令適用日
			100 年 12 月 30 日
			評價基準日
			109 年 11 月 27 日
迴避	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	翔譽國際建設股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問有限公司、台北國際聯合建築師事務所				
估價團隊	宏大、友宏、麗業不動產估價師聯合事務所				
基地位置	板橋區文德路及陽明街交叉口，鄰接 6 米現有巷道漢生西路、漢生西路 195 巷				
基地面積	1,601.00 m ²				
更新前戶數	合法 5 戶				
法令依據	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 變更事業計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 19 條規定辦理 ◆ 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。 				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,601 m ²	50%	300%	
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 413.90 m ² (25.85%) 行政院農業委員會農田水利署 47.00 m ² (2.94%)			
	私有土地	1,140.10 m ² (71.21%)			
原事業計畫核定時同意比率		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)	1,571.50	52	585.35	5
	排除總和	416.40	3	-	-
	同意數	941.52	36	585.35	5
同意比率	81.51%	73.47%	100%	100%	

		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
申請變更事業計畫時同意比率	計算總和(私)	1,140.10	9	585.35	5
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,140.10	8	585.35	5
	同意比率	100.00	100.00	100%	100%

貳、辦理歷程

時間	事由
100年12月30日	申請事業計畫報核
109年04月11日	擬訂事業計畫發布實施
109年12月21日	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會
109年12月21日起	選配通知30日；自109年12月21日至110年1月21日止(計32日)為權利變換申請分配位置期間。
110年01月29日	申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核
110年05月25日起	辦理公開展覽30日；110年6月17日召開公辦公聽會(詳附件1)
110年08月05日	第1次都更暨都設聯審專案小組(詳附件2)
111年03月02日	第2次都更暨都設聯審專案小組(詳附件3)
111年08月31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4)

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	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：53人(私有52/國有1) 建物：5人(私有5/國有0)	土地：9人(私有8/國有1) 建物：5人(私有5/國有0)		
建築規劃內容差異比較：				
建築量體	棟別數	1幢1棟	棟別數	1幢1棟
	地上層	24層	地上層	24層
	地下層	6層	地下層	5層

變更項目	原核定版	本次大會版
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)	<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	161 戶(住宅 159 戶/店舖 2 戶)	138 戶(住宅 136 戶/店舖 2 戶)
實設停車位數	132 部	111 部
實設機車位數	161 部	138 部
建築規劃設計	1、綠覆率由 182.43%變更為 183.54%。 2、各層樓地板面積、總樓地板面積及陽台面積、地下一層高度、屋突層樓高(總高度不變)及一樓高度及平面調整。 3、構造設計及面積調整(柱間距及尺寸、地下室外牆、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(汽機車出入口、自行車停車空間、車道及人行步道面積)。 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、雨水滯洪池容積)。	
財務計畫管理費率 (原核定)	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	11.5%

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	240.15	5.00	同原核定	
六	留設人行步道	689.56	14.36		
十	處理占有他人舊違章	566.40	11.79		
十二	合法四層樓以上建物	47.98	1.00		
都市更新獎勵合計		1,544.09	32.15		
都市計畫獎勵	綠建築(黃金級)	384.24	8.00		

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(%)
容積移轉	區外容積移轉	1,921.20	40.00		
總計		3,849.53	80.15		

陸、權利變換計畫內容概述：【100年11月8日修正發布版本】

一、權利分配處理

最小分配單元價值		892萬5,753元			
更新前土地及合法建物所有權人	10人	參與分配者		10人	
		不能分配者	0人	合併選配	0人
				現金補償	0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	1億8,095萬3,659元	3億3,854萬5,114元	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配房屋：15戶 ■ 車位：15部
2	行政院農業 委員會農田 水利署	1,838萬1,550元	3,438萬9,931元	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配房屋：2戶 ■ 車位：2部

三、不能不願分配情形：無

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	宏大	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	143萬元	138萬元	140萬元
	更新前土地總價(元)	6億9,255萬 2,575元	6億6,833萬 7,450元	6億7,802萬 3,640元
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	83萬340元	83萬340元	82萬1,471元
	二樓以上平均單價(元/坪)	53萬8,963元	52萬6,469元	53萬4,197元
	車位平均價格(元/個)	184萬090元	181萬4,414元	182萬7,928元
	更新後總權利價值(元)	27億3,856萬 5,518元	26億7,770萬 5,579元	27億1,469萬 6,217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)	25 億 9,213 萬 1,850 元	26 億 4,622 萬 1,753 元
共同負擔金額(元)	13 億 5,735 萬 6,850 元	13 億 5,052 萬 9,302 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	12 億 3,477 萬 5,000 元	12 億 9,569 萬 2,451 元
共同負擔比率(%)	52.36%	51.04%

柒、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	小組審竣版內容	
一	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，經歷次專案小組原則同意獎勵額度維持原核定。	
二	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
三	財務計畫—營建費用	本案採用鋼筋混凝土造第三級單價計算營建費用，經第 2 次專案小組審竣。	
四	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。	
五	財務計畫—施工工期	有關本案施工工期由原核定 28 個月變更為 36 個月，經第 2 次專案小組審竣。	
六	財務計畫—增列營業稅	依「適用 100 年 11 月 8 日『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』案件增列營業稅處理原則」辦理，經 2 次專案小組審竣。	
七	財務計畫—各項費率	項目	小組審竣提大會版額度(同原核定)
		總務及人事行政管理費率	5%
		銷售費率	6%
		風險費率	11.5%
八	財務計畫—計算基礎	項目	小組審竣提大會版計算基礎
		信託管理費用	依臺灣土地銀行股份有限公司受託人報酬約定書提列本案信託費用 150 萬元，經第 2 次專案小組審竣。
		容積移轉費用	以 109 年平均公告土地現值 120% 提列，經第 2 次專案小組審竣。

項目	議題	小組審竣版內容
九	選配原則	本案均達選配門檻且參與選配，經第 2 次專案小組審竣。
十	風險控管機制	本案採土地及資金信託，由臺灣土地銀行股份有限公司受託辦理本案土地產權信託及預售屋價金收受事務，經第 2 次專案小組審竣。

捌、提請審議討論

序	討論議題							
一	人民陳情處理情形	本案僅財政部國有財產署北區分署提出書面意見(詳附件 5)。						
二	舊違章建築戶處理方案	有關「占有他人土地舊違章建築戶」部分，本案以「現地安置」方式處理舊違章戶，針對分配清冊、處理過程及共同負擔應扣除舊違章應負擔成本部分，依第 2 次專案小組委員意見修正，請實施者說明後提請討論。						
三	財務計畫— 獎勵管理維護費用	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開放空間管理維護費</td> <td>349 萬 2,130 元</td> </tr> <tr> <td>土管綠建築管理維護費用</td> <td>111 萬 3,594 元</td> </tr> </tbody> </table>	項目	費用	開放空間管理維護費	349 萬 2,130 元	土管綠建築管理維護費用	111 萬 3,594 元
		項目	費用					
		開放空間管理維護費	349 萬 2,130 元					
		土管綠建築管理維護費用	111 萬 3,594 元					
經查符合「110 年 12 月 27 日本府公告協議書」及「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之計算結果，請實施者說明後提請討論。								
四	估價內容及結果	<p>本案依第 2 次專案小組委員意見修正調整率、比較案例、區域及個別因素、車位價格、採光因素、樓層別效用比等估價部分，且聽證會時國產署提出意見，請實施者說明後提請討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地面層平均建坪單價(元/坪)：83 萬 0,340 元/坪。 2. 住宅平均建坪單價(元/坪)：53 萬 8,963 元/坪。 3. 車位平均價格：184 萬 0,090 元/部。 4. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 222 萬 7,915 元；拆遷安置費用(租金補貼)估價結果總計為 557 萬 7,738 元(一樓店舖租金水準 1,140 元/坪/月、二樓以上住宅 610 元/坪/月)；其他土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 58 萬 4,989 元。 						
五	共同負擔比率	本案共同負擔比率為 51.04%，且聽證會時國產署提出意見，請實施者說明後提請討論。						
六	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 6)。						

玖、作業單位初審意見：

- 一、申請獎勵容積項目及額度部分，請補充說明適用版本。
- 二、有關國有土地作社會住宅部分，請依財政部國有財產署北區分署 111 年 4 月 11 日台財產北改字第 11150004270 號函於計畫書補充說明。
- 三、有關綠建築管理維護費用請依 110 年 12 月 27 日本府公告協議書之計算提列，另於事業計畫書 19-2 頁一併修正。
- 四、有關拆遷補償費、租金水準之補償單價估價過程，請於宏大、友宏估價報告書中補充說明。

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及提會簡報（含作業單位初審意見）通過。

(一)同意本案占有他人土地舊違章建築戶之處理方式及其內容。

(二)同意本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」

提列開放空間管理維護費「349 萬 2,130 元」、依「110 年 12 月 27

日本府公告協議書」提列綠建築管理維護費「111 萬 3,594 元」。

(三)同意本案共同負擔比率為 51.04%。

(四)同意本案估價結果如下：

1、地面層平均建坪單價(元/坪)：83 萬 0,340 元/坪。

2、住宅平均建坪單價(元/坪)：53 萬 8,963 元/坪。

3、車位平均價格：184 萬 0,090 元/部。

4、合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 222 萬 7,915 元；拆遷安置費用(租金補貼)估價結果總計為 557 萬 7,738 元(一樓店舖租金水準 1,140 元/坪/月、二樓以上住宅 610 元/坪/月)；其他土地改良物拆遷補償費

用估價結果總計為 58 萬 4,989 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 點規定辦理。

「變更新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 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：111.8.31

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署（公館段 2063、1173-1、1173-2 地號及江子翠段新埔小段 22-4 地號）</p> <p>1. 依據本案人事行政管理費 5% 及銷售管理費 6% 均以上限提列，且共同負擔比例達 51.04%，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。</p> <p>2. 查事業計畫書財務計畫章節內文載國有土地不參與信託，惟查權利變換計畫書第附錄十一-2 頁信託合契約書，信託財產包含全部更新範圍土地且面積誤載，請實施者確實載明信託範圍未包含本署經管國有土地。</p> <p>3. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管</p>	<p>1. 本案管理費率係依 103 年 12 月 29 日新北市都市更新審議會第 41 次審查通過內容辦理，共同負擔提列內容係依照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則估算，符合規定。</p> <p>2. 有關本案信託作業並無納入國有土地辦理，有關信託契約書內容配合調整文字，並載明未包含國有土地等相關文字。</p> <p>3. 有關交屋前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，依實際交屋狀況辦理，未完成交屋前費用由實施者支付。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、3、4 點不予採納、第 2 點採納，理由：</p> <p>第 1 點人事行政管理費及銷售管理費符合事業計畫原核定內容，故不予採納，另共同負擔比率部分已於審議會中充分討論，且實施者已調降共同負擔比率，故不予採納。</p> <p>第 2 點意見信託契約書已扣除國有土地面積，經查面積誤植部分請實施者配合修正，故採納。</p> <p>第 3(1) 點依各目的事業主管機關相關規定辦理，陳述意見非屬都市更新審議範疇，故不予採納。</p>

<p>理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>(2) 防水保固至少2年，實施者於交屋同時提供本署保固書，確實保證交屋後維修服務。</p>		<p>第3(2)點有關保固內容，參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本，針對固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，故不予採納，惟仍請實施者妥予陳述人溝通協調。</p>
<p>4. 本案停車位平均單價約184萬餘元，低於本分署查估之價格約190~200萬元，請再審酌本案停車位價格之合理性。</p>	<p>4. 有關保固內容，參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本，針對固定建材及設備部分負責保固1年；承上本案防水保固1年。</p> <p>5. 本案周遭車位行情為1,700,000~2,200,000元/個，本案比準戶車位(B2大車位)價格為2,000,000元/個，由於車位價格受到車位大小及樓層別影響，本案地下室開挖至B5，車位數量自B2(23個)至B5(30個)遞增，其中B4及B5共計58個車位，佔整體車位數量52%，亦即本案低樓層車位較多，致平均價格受到影響。另參依勘估標的周遭三個建案車位交易情形，交易期間為價格日期一年內、屋齡為5年內之案例，有數筆車位交易價格區間介於170~190萬，故本案車位價格區間為1,650,000~2,100,000元/個，車位平均價格為1,840,090元/個，係符合區域行情。</p>	<p>第4點估價部分已於審議會充分討論，故不予採納。</p>

案由	「變更新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 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	林委員育全	法令適用日
			評價基準日
迴避	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	晏京國際開發股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所				
估價團隊	巨秉、麗業、德天不動產估價師聯合事務所				
基地位置	永和區環河東路 1 段以西、竹林路 75 巷 33 弄以北及尚未開闢之 8 米計畫道路以東所圍街廓中				
基地面積	2,255.41 m ² (同原事業計畫核定)				
更新前戶數	合法 38 戶/違章 5 戶				
變更方式	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 變更事業計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 19 條規定辦理 ◆ 擬訂權利變換計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 19、29 條規定辦理 				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,933.20 m ²	50%	300%	
	道路用地	322.21 m ²	—	—	
實施方式	部分協議合建、部分權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	私有土地	2,255.41 m ² (100.00%)			
變更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)	2,255.41	67	3,443.15	45
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,886.70	53	3,039.02	38
同意比率	83.65%	79.10%	88.26%	84.44%	

貳、辦理歷程

時間	事由
99年2月9日	事業計畫報核日
106年3月21日	事業計畫核定，並自106年3月28日起發布實施
108年7月31日	三家估價報告書之評價基準日
108年9月4日	選配通知，自108年9月4日起至108年10月17日止（計44日）為權利變換申請分配位置期間
108年9月16日	自辦公聽會
108年10月22日	公開抽籤
109年1月16日	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫申請
109年8月6日起	公開展覽(公開展覽30日)
109年8月20日	公辦公聽會(詳附件1)
109年9月29日	第1次專案小組(詳附件2)
110年8月18日	第2次專案小組(詳附件3)
110年12月28日	第3次專案小組(詳附件4)
111年8月16日	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	104年12月8日同意核備 110年2月17日同意核備第1次變更設計

肆、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	
實施者	煌都開發股份有限公司		晏京國際開發股份有限公司	
土地權屬	58人		67人	
實施方式	權利變換		部分協議合建、部分權利變換	
建築規劃內容差異比較：				
建築量體	棟別數	1幢1棟	棟別數	1幢1棟
	地上層	22層	地上層	25層
	地下層	5層	地下層	5層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" 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 type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	

變更項目	原核定版	本次大會版
單元戶數	98 戶	137 戶
實設停車位數	125 部	138 部
實設機車位數	98 部	138 部
建築規劃設計	本案建築規劃變更樓層數、戶數、平面配置、立面造型；增加機車道、停車位數量及 2 樓露臺；取消隔震層等事項，且調整建築面積、開挖面積、綠化面積、門廊位置、垂直服務核、防災中心、管委會、公益設施、自行車停車等空間配置。	

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【98 年 12 月 30 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(%)
二	提供社區使用公益設施(免計)	359.04	6.19	同原核定	
六	留設 4 公尺以上人行步道	916.39	15.80		
七	綠建築(銀級)	347.97	6.00		
十二	合法四層樓	398.92	6.88		
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		1,663.28	28.68		
容積 移轉	區內容積移轉	827.65	14.27		
	區外容積移轉	3,068.52	52.91		
容積移轉合計		3,896.17	67.18		
總計		5,559.45	95.86		

陸、權利變換計畫內容概述：【104 年 1 月 16 日修正發布版本】

一、權利分配處理

最小分配單元價值	926 萬 4,080 元(3F-C)、965 萬 7,915 元(法定)				
更新前土地 及合法建物 所有權人	72 人	部分協議合建	57 人		
		部分權利變換	15 人(6 位以公開抽籤方式參與分配)		
		不能分配者	9 人	繳補差額後選配	0 人
				合併選配	0 人
				現金補償	9 人
不願分配者	0 人				

二、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	合作金庫商業銀行股份有限公司 (信託委託人：朱戌清)	263 萬 5, 910	383 萬 3, 224	現金補償
2	不能	童允良	14 萬 2, 684	20 萬 7, 496	現金補償
3	不能	楊施桂枝	349 萬 9, 173	508 萬 8, 608	現金補償
4	不能	楊美玲	349 萬 9, 172	508 萬 8, 606	現金補償
5	不能	楊益義	349 萬 9, 171	508 萬 8, 604	現金補償
6	不能	楊復長	349 萬 9, 171	508 萬 8, 604	現金補償
7	不能	盧金笑	623 萬 6, 945	906 萬 9, 963	現金補償
8	不能	盧國新	623 萬 6, 945	906 萬 9, 963	現金補償
9	不能	盧銀笑	623 萬 6, 945	906 萬 9, 963	現金補償

三、估價結果：選定巨秉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		巨秉	麗業	德天
更新前	土地平均單價(元/坪)	139 萬元	122 萬	137 萬
	更新前土地總價(元)	9 億 4, 513 萬 4, 811 元	8 億 3, 235 萬 7, 246 元	9 億 3, 196 萬 7, 174 元
更新後	地面層平均單價(元/坪)	--	--	--
	二樓以上平均單價(元/坪)	53 萬 3, 896 元	49 萬 9, 620 元	51 萬 4, 794 元
	車位平均價格(元/個)	178 萬 3, 696 元	165 萬 725 元	166 萬 3, 043 元
	更新後總權利價值(元)	31 億 7, 339 萬 560 元	29 億 6, 710 萬 9, 610 元	30 億 5, 200 萬 5, 270 元

柒、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)	29 億 8, 372 萬 8, 690 元	31 億 7, 339 萬 560 元
共同負擔金額(元)	17 億 6, 787 萬 2, 028 元	17 億 9, 894 萬 5, 701 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	12 億 1, 585 萬 6, 662 元	13 億 7, 444 萬 4, 859 元
共同負擔比率(%)	59. 25%	56. 69%

捌、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	小組審竣版內容	
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 6。	
二	變更實施者	原實施者煌都開發股份有限公司已於 108 年 9 月 4 日與新實施者晏京國際開發股份有限公司辦理公證完竣，並已取得法定比例之同意後辦理變更實施者，經第 1 次專案小組原則同意。	
三	變更實施方式	原採為權利變換方式實施，因本案實施者依規定已取得私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意，故實施者就達成合建協議部分，採協議合建方式實施，其餘採權利變換方式實施，經第 1 次專案小組原則同意。	
四	出資者	新實施者晏京國際開發股份有限公司與原實施者煌都開發股份有限公司依據協議開發契約各出資 51%及 49%，業依第 3 次專案小組意見修正完竣，於計畫書中載明產權分配、信託登記、資金來源、稅務申報及信託契約等執行事項。	
五	協助開闢公共設施	本案依「區內容積移轉」申請協助開闢計畫道路，經第 1 次專案小組審竣原則同意原核定之基準容積 15.8%(面積 916.39 m ²)。	
六	建築容積獎勵	各項獎勵項目額度，經第 1 次專案小組審竣同原核定，並業依專案小組意見修正完竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
七	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
八	選配原則	業依第 1 次專案小組意見修正完竣。	
九	財務計畫—各項費率	項目	小組審竣提大會版額度(同原核定)
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%
十	財務計畫—計算基礎	項目	小組審竣提大會版計算基礎
		信託管理費用	原事業計畫核定計算基準為營建費用之 0.5%，故公展版依該基準提列 519 萬 8,102 元，實際狀況信託費用共 800 萬元，實施者同意維持依第 2 次專案小組版所提費用 540 萬元提列，經第 3 次專案小組原則同意。

玖、提請審議討論

序	討論議題											
一	財務計畫— 公共設施工程開闢 費用	原事業計畫以興闢道路工程單價造價 3,500 元/m ² +整地費用 250 元/m ² ，故提列費用為 120 萬 8,288 元，本次以興闢道路工程單價造價 4,000 元/m ² ，故提列費用為 128 萬 8,840 元，請實施者說明後提請討論。										
二	財務計畫— 獎勵管理維護費用	<p>請實施者說明後提請討論：</p> <table border="1" data-bbox="560 499 1476 824"> <thead> <tr> <th data-bbox="560 499 975 553">項目</th> <th data-bbox="975 499 1476 553">額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="560 553 975 607">開放空間管理維護費</td> <td data-bbox="975 553 1476 607">27 萬 6,950 元</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="560 607 1476 714">依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之計算結果。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 714 975 768">公益設施管理維護費</td> <td data-bbox="975 714 1476 768">111 萬 3,024 元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 768 975 822">銀級綠建築管理維護費</td> <td data-bbox="975 768 1476 822">107 萬 8,707 元</td> </tr> </tbody> </table> <p>上 2 項費用依原事業計畫核定函所載金額提列。</p>	項目	額度	開放空間管理維護費	27 萬 6,950 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」之計算結果。		公益設施管理維護費	111 萬 3,024 元	銀級綠建築管理維護費	107 萬 8,707 元
項目	額度											
開放空間管理維護費	27 萬 6,950 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」之計算結果。												
公益設施管理維護費	111 萬 3,024 元											
銀級綠建築管理維護費	107 萬 8,707 元											
三	財務計畫— 容積移轉費用	原事業計畫核定計算基準為送出基地之公告土地總值，公展版依該基準提列 1 億 6,523 萬 5,614 元，本次實施者檢附契約後提列 2 億 2,238 萬 8,000 元，第 3 次專案小組請實施者再行檢視是否符市場行情，請實施者說明後提請討論。										
四	共同負擔比率	第 3 次專案小組委員意見表示原事業計畫核定版所載共同負擔比例為 54.51%，本次變更樓層由原核定 22 層變更為 25 層，共同負擔比例增加為 56.78%，其售價的漲幅低於成本漲幅較不合理，請實施者說明變更前後各項費用之差異、新增的營業稅及容積移轉費用增加占共同負擔比例差異性後提請討論。										
五	估價內容及結果	<p>本案依第 3 次專案小組委員意見修正估價部分，請實施者說明後提請討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅平均建坪單價 53 萬 3,896 元/坪、 車位平均價格：178 萬 3,686 元/部。 2. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 1,253 萬 5,187 元，另拆遷安置費用(租金補貼)部分，其補貼單價為一樓磚造以 450 元/坪/月、一樓加強磚造及鋼筋混凝土造以 550 元/坪/月、二樓以上加強磚造及鋼筋混凝土造以 500 元/坪/月。 3. 土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 325 萬 9,265 元，公共設施地上物拆遷補償費用估價結果總計為 48 萬 5,940 元。 										

序	討論議題	
六	調整部分所有權人參與方式	本案實施方式部分協議合建、部分權利變換，惟有關部分所有權人提出調整參與方式，若原協議合建分配改採權利變換方式參與部分，應不影響其他人權益，且仍應仍符合都市更新條例第 25 之 1 條規定，私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意，請實施者說明後提請討論。
七	風險控管機制	本案採信託續建，第 3 次專案小組請實施者於計畫書載明資金來源及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等事項，請實施者說明後提請確認。
八	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 7)

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及提會簡報通過。

- (一)同意公共設施工程開闢費用以開闢計畫道路單價 4,000 元/m² 計算提列「128 萬 8,840 元」。
- (二)同意依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列開放空間管理維護費「27 萬 6,950 元」；同意依原事業計畫核定函所載金額提列公益設施管理維護費「111 萬 3,024 元」及綠建築管理維護費「107 萬 8,707 元」。
- (三)同意容積移轉費用依契約提列「2 億 2,238 萬 8,000 元」。
- (四)同意共同負擔比率以不得高於 56.69 %為原則。
- (五)同意本案住宅平均建坪單價為「53 萬 3,896 元/坪」、車位平均價格為「178 萬 3,696 元/部」。合法建築物拆遷補償費用為「1,253 萬 5,187 元」、土地改良物拆遷補償費用為「325 萬 9,265 元」、公共設施地上物拆遷補償費用估價結果總計為「48 萬 5,940 元」；租金補貼單價一樓磚造「450 元/坪/月」、一樓加強磚造及鋼筋混凝土造「550 元/坪/月」、二樓以上加強磚造及鋼筋混凝土造「500 元/坪/月」。

(六)本案實施方式採部分協議合建、部分權利變換，部分所有權人提出調整參與方式，應不影響其他人權益，並符合都市更新條例第 25 之 1 條規定，且實施者與所有權人已達成共識，同意所有權人調整參與方式，並請實施者配合修正計畫書內容，惟涉及私契約部分，請實施者與所有權人自行處理。

(七)有關未選配以公開抽籤方式辦理之所有權人，請實施者持續溝通協調，並將協調紀錄納入計畫書。

(八)風險控管之續建機制啟動時點，請修正為無故停工三個月啟動，其餘同意以「土地及資金信託」方式辦理。

二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，有關第 2 位陳述人表示調整參與方式，原協議合建改採權利變換分配部份，與實施者達成共識後同意採納。

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 點規定辦理。

**「變更新北市永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市永和區竹林段 21 地號等 35 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：111.8.16

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>葉麗華 (竹林段 84 地號)</p> <p>1. 依據「晏京國際開發公司」所著變更事業計畫內容，本都更案 96 年 3 月 6 日起由「煌都開發公司」申請報核事業計畫而逕自轉手於現新實施者，其並未經所有權人同意，其過程不無黑箱作業，根據都更計畫最主要的精神是經過協議，透過所有權人同意，改進更為安全的生活空間為主要目的，事實上並未如此，整個計畫已造成資訊強烈的不對等，致所有權人「成為」財團的肥羊。</p> <p>2. 本人在整個計畫的都更的程序，並未如本計畫書「甘特圖」內容收受該實施者之任何一次都更通知，且在 109 年間該實施者即知悉本人住處及電話，而均未與本人聯絡，是足以認為，該執行者係畏本人為不同意，而故意採不通知，已足使本人知的權益受損。</p>	<p>1. 本案原實施者煌都開發股份有限公司已於 108 年 9 月 4 日與新實施者晏京國際開發股份有限公司辦理公證完竣，並已取得法定比例之同意後辦理變更實施者，符合都市更新條例第 34 條第一項第二款第一目之規定，並於 108 年 9 月 16 日舉辦變更事業計畫及擬訂權利變換計畫公聽會上及簡報進行計畫內容之說明。</p> <p>2. 本案舉辦前開公聽會係依修正前「都市更新條例施行細則」第 6 條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(108 年 9 月 4 日~108 年 9 月 6 日)、張貼於里辦公處公告牌、周邊主要出入口及實施者網站，並於 108 年 9 月 4 日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>1. 陳述人與實施者溝通後已取得共識，於 111 年 9 月 8 出具本案事業計畫同意書。</p> <p>2. 所陳涉及變更實施者部分，本案係依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 19 條之 1 規定辦理，依第 22 條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>3. 涉及本案資訊部分，為使本案相關當事人能充分瞭解計畫內容，實施者依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點規定，於實施者網站建置本案相關內容。</p> <p>4. 涉及通知部分，本案辦理公開展覽及聽證會時已依都市更新條例相關規定達到通知。</p> <p>5. 涉及選配部分，本案依都市更新權利變換實施辦法相關規定，實施者於 108</p>

	<p>3. 再者本人對本次的都更是同意改建並樂觀其成，惟在當初協調過程，我曾打算選屋、選車位，實施者卻以該選配之車位單元，已有人選配，故不得選配等理由拒絕，試問，都更房地、車位選配，每位土地所有權人房地選配權利應為公平、公開，豈可以上述理由回絕，是否有黑箱作業之嫌。另實施者僅於109年初一通電話告知，稱我必須採權利變換方式，已不要和我協商，並關閉協議的大門。該實施者，高傲之程度，實無法讓人忍受，且「權變階段亦未通知本人進行房地選配或抽籤，本人僅從計畫內容得知已被代為選配，其房地選配過程並非公平、公開、透明，</p>	<p>傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶；依據郵局投遞結果，陳述人之謄本登載永和路二段的地址因無此人被退回，另21號4樓則因招領逾期而退回。實施者後續亦於109年1月10日及110年1月21日有與陳述人聯絡，期能當面拜訪說明本案，惜當時陳述人因故無法碰面，致實施者未能與陳述人當面溝通說明。</p> <p>3. 本案權利變換選配通知(含公開抽籤辦理時間與地點)與前開公聽會開會通知併同郵寄，公開抽籤在見證人律師見證下將未經選配房屋及車位單元投入透明籤筒後抽出，並全程錄音錄影，其抽籤結果亦於108年10月30日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予未繳回更新後分配位置申請之所有權人；依據郵局投遞結果，謄本登載永和路二段的地址因無此人被退回，另21號4樓則因招領逾期而退回；若陳述人對於公開抽籤結果之中籤戶別有其他意見，實施者同意在不影響其他人所有權人之選屋權益下與陳述人協調換戶事宜。</p>	<p>年9月4日至108年10月17日止(計44日)辦理選屋分配，未於規定期限內提出申請者，於108年10月22日以公開抽籤方式辦理；另涉及估價部分，已於審議會充分討論。</p> <p>6. 另詢問有關私契約部分，非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇。</p>
--	--	---	--

本人嚴重質疑其房地選配程序有嚴重瑕疵，已嚴重損害本人房地選配之權益」。

4. 本人查知「權利變更」為土地價值與更新產權價值必須由實施者委託估價業者對土地價值估價，並同時推估都市更新後之產權價值，本次實施者於108年7月31日為估價基準日，是否有低估土地價值之慮，我們亦無法從資訊中得知。

5. 依據契約的相對性，很多所有權人是與我一樣，當時被告知「煌都開發公司」已無法再繼續辦理本案都更，而盤點給現在的實施者，試問當時與煌都開發公司的契約是否仍然有效？還是與現在的實施者訂約始生效力？再者依整個實施計畫，煌都況且為整個出資49%的投資人，那這個都更案我們要信任哪個公司？房產是我們的一生積蓄所在，動輒數以千萬計，除都更公司應給予充分保

4. 依據都市更新條例規定實施者為實施都市更新事業，故本案係由晏京國際擔任實施者，而煌都開發為出資者，本案都市更新實施方式分為「協議合建」及「權利變換」兩種，前者雙方如有共識均須依約執行，反之如雙方無法達成協議，則採權利變換，透過估價機制及政府審查為所有權人權利義務把關，本變更事業計畫及擬訂權利變換計畫業經三次專案小組充分討論及審議，保障權利變換地主之權益。

5. 實施者已於111年8月14日有與陳述人碰面說明本案相關內容及目前進度，後續實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期雙方早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。

	<p>障，另查本案依計畫要實施「權利變更」的所有權人占比為 1/5，約有 14 位所有權人是否在都更案件中為較為特殊者，請政府都更處也須負業管事業相當督辦之責。</p> <p>6. 就正當的法律程序而言在本次會議之前我並未受通知，或知悉本人所有房子都更之相關訊息及進度。房地產屬於財產權、居住權屬憲法保障的基本權利，建商僅為幾次的會談即表示無法協議，拒絕溝通，或未予通知的方式，均有違反法律規定，有違政府照顧人民的義務。</p>		
2	<p>林炎貞 (竹林段 85 地號)</p> <p>1. 住戶林炎貞 111 年 3 月 1 日之前與實施者是協議合建，111 年 3 月 1 日之後變更為權利變換。</p> <p>2. 請實施者修正權利變換計畫書內容(林炎貞是以權利變換實施)。</p> <p>3. 請實施者於本案公告實施前，將修正內容告知住戶，以便住戶審閱。</p> <p>4. 請實施者簽署 111 年 3 月 1 日解約合建協議書，倘若實施者不修正，不簽署，住戶林炎</p>	<p>有關合建協議書當初乃是經過雙方合意、共同簽署，針對陳述人要求提出希望解約並調整實施方式為權利變換部分，實施者此前欲與陳述人碰面進一步溝通說明未果，後續實施者仍會本於真誠磋商精神持續與陳述人溝通說明二種方式內容，俾利都市更新事業之推行。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點採納；第 4 點部分未便採納、部分不予採納，理由：</p> <p>第 1、2、3 點意見涉及調整參與方式部分，該所有權人原採協議合建分配，擬調整為參與權利變換方式分配，實施者已於該所有權人達成共識同意調整參與方式為權利變換，故採納。</p> <p>第 4 點意見涉及私契約非屬新北市都市更新及爭議處理審議會之審議範疇，故建議未便</p>

	貞撤銷都更同意書。		採納。另涉及撤銷都更同意書部分，依都市更新條例第 22 條規定，除有但書規定事項外，倘所有權人不同意事業計畫，得於公開展覽期間撤銷同意書，惟本案已逾撤銷時間，故不予採納。
3	阮瑞華 (竹林段 91、92 地號) 本案以前實施者是煌都，簡報第 13 頁，實施進度部分，我們甚麼時候可以拆遷能否請晏京國際開發公司再確認期程，我們已經走了 15 年了，我們希望盡速完成都更程序並開始興建。	本案現為變更事業及擬訂權利變換計畫階段，本次聽證後將提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，如審議通過後 90 日內報請核定，核定實施後實施者會通知所有權人辦理點交、搬遷及申請建造執照等事宜，盡快辦理更新事業。	陳述人所陳意見無爭點，理由： 陳述意見屬詢問性質，故無爭點。