

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



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年2月16日
發文字號：新北府城更字第1124611375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112年2月7日新北市都市更新及爭議處理審議會第46次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年2月2日新北府城更字第1124610824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。」，請資信建設股份有限公司(代表人：張祐菁)及禾運開發股份有限公司(代表人：林建榮)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：朱委員惕之、黃委員國峰、郭委員淑雯、陳委員德儒、李委員素蘭、李委員擇仁、黃委員志弘、黃委員宏順、簡委員淑媛、劉委員玉山、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、陳委員玉環、林委員秋綿、張委員瑜晏、汪委員俊男、林委員家祺、陳委員錦麟、黃委員哲賢、張委員能政、沈幹事駿弘(工務局)、李幹事榮致(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)、林幹事佳怡(財政局)、李幹事如晴(都設科)、劉幹事憲祥(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、經濟部工業局、經濟部工業局土城工業區服務中心、財團法人台灣建築中心、禾運開發股份有限公司、實力創新股份有限公

司、呂佳隆建築師事務所、資信建設股份有限公司(代表人:張祐菁)、翔宇國際開發顧問有限公司、黃翔龍建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府水利局、漢寶開發建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、新北市中和區公所、新北市土城區公所、新北市政府城鄉發展局都計測量科

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、連議員斐璠、李議員余典、蔡議員淑君、白議員珮茹、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、金議員瑞龍、宋兩蓁 Nikar·Falong 議員、王議員威元、彭議員佳芸、李議員宇翔、林議員金結、洪議員佳君、卓議員冠廷、彭議員一書、黃議員永昌、江議員怡臻、廖議員宜琨、蘇議員泓欽、呂議員家愷、林議員銘仁、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、游議員輝宥、張議員嘉玲、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、新北市土城區沛陂里辦公處、黃崇端、張慶忠、吳健豪、李朝金、許明梨、劉平洲、沈雪慧、新北市中和區嘉慶里辦公處(均含附件)

市長侯友宜



新北市都市更新及爭議處理審議會第 46 次會議紀錄

一、時間:中華民國 112 年 2 月 7 日 (星期二) 下午 2 時整

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席:朱委員惕之

紀錄彙整:李芳瑋

四、頒發本市第 5 屆都市更新及爭議處理審議委員聘書:略

五、作業單位工作報告:略

六、報告案:洽悉。

「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議機制

七、審議案:決議詳後附提案單

(一)擬訂新北市土城區員仁段 466 地號等 9 筆(原 7 筆)土地都市更新事業計畫案

(二)擬訂新北市土城區沛陂段 150 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

(三)擬訂新北市中和區國道段 145 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結

果做成決定案

八、散會:下午 3 時 5 分

案由	「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議機制		
類別	報告案	案號	第 1 案
說明	<p>壹、緣起</p> <p>為推動本市都市更新事業，提升都市更新及爭議處理審議會審議效能，並使審議標準一致，明確劃分審議權責並兼顧審議效率，審議會運作機制如後。</p> <p>貳、機制說明</p> <p>一、審議會運作</p> <p>(一) 會議進行方式：</p> <p>1. 專案小組：原則每週召開 3 場，視情形加開會議。</p> <p>另涉及是否都市設計審議部分，依 108 年 7 月 3 日修正發布之「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定(略以)：「下列建築事項或地區應經都設會審議通過：一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。……三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。……六、都市計畫書指定地區。七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。」，故都市更新案應依前開規定或依報核當時法令規定辦理都市設計審議。</p> <p>應辦理都市設計審議之案件，採都市更新暨都市設計聯審方式，俟聯審專案小組審議收斂後，各自提送都市更新及都市設計大會審議。</p> <p>2. 都更大會：原則每個月召開 1 次，視情形加開會議。</p> <p>(二) 審議精進作為：</p> <p>1. 部分議題分審：</p> <p>(1) 陳情較多案件：同一日分上下午場召開會議。</p> <p>(2) 更新單元範圍疑義：報核後公展前先行召開諮詢會確定範圍。</p> <p>(3) 不涉及建築規劃等其餘議題：都更及都設各自分審處理。</p> <p>2. 召開會前會：專案小組會前 15 分鐘先行與委員討論該次會議議題及意見。</p> <p>二、審議會組成與分流審議：</p> <p>(一) 一般分組：專案小組分為 3 組分流審議；審議權利變換計畫時，除原專案小組成員再邀集全體估價專長委員組成權利變換專案小組審議。</p> <p>(二) 任務分組：針對危險建築及公辦都更案等重大政策案件，組成重大政</p>		

策專案小組；另針對整建維護案件，組成整建維護專案小組分流審議。

三、協審機制：審議階段有關綠建築、智慧建築、住宅性能評估之無障礙空間規劃、耐震標章、無障礙住宅、結構安全及相關設施(備)加計費用等項目，將請台灣建築中心協助提供專業意見，另涉及建管、交通、地政、容移及財務等部分，由市府各局處幹事提供法令面意見。

四、審議行政作業程序

(一) 排會原則：經作業單位確認計畫書圖依前次專案小組會議紀錄修正完竣，即錄案排會續審。如案件為公辦都更、危險建物、106 專案列管案件及重大政策等案件，將優先協助辦理排會。

(二) 審議流程：案件討論議題先經作業單位彙整納入提案單，於會前提供委員及實施者參考。會議當天先由實施者就案情部分，包括前次會議議題修正情形、已收斂議題、尚須提請討論事項或爭點及回應說明，再續行審議。小組達成共識後，於提送審議會前依都市更新條例第 33 條規定舉辦聽證，並由作業單位視需要召開聽證結果作成決定研商專案小組。

(三) 合冊機制：都市更新及都市設計聯審，其都市更新事業計畫書圖與都市設計審議報告書辦理合冊印製，整合相同章節；另權利變換計畫書部分維持一冊印製。另提供委員網址連結及都更線上申請系統，可逕行線上審閱或下載完整版計畫書電子檔案閱讀計畫內容。

(四) 新北市都市更新 106 重建專案計畫：本專案計畫係協助 100%同意且無爭議之協議合建案件，於 6 個月內審竣，以加速更新進程，故請委員聚焦議題審議，於專案小組審議收斂後，續提大會審議。

五、審議會注意事項：

(一) 法令依據：都市更新法令之適用應依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令：「都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十六條第二項有關本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性。」辦理。

(二) 審議通則：都市更新部分應依「新北市都市更新審議原則」等相關規定審議，另涉及審議項目內容如下：

1. 事業計畫審議項目：

說

明

- (1) 人民陳情
- (2) 更新單元範圍
- (3) 各項都市更新容積獎勵
- (4) 區內容移額度
- (5) 巷道廢止或改道及廢水改道
- (6) 建築設計
- (7) 選配原則
- (8) 風險控管方案
- (9) 管理費率及各項申請容積獎勵管理維護費用
- (10) 拆遷安置計畫
- (11) 開闢、管維公共設施或公益設施
- (12) 管理維護計畫

2. 權利變換計畫審議項目：

- (1) 最小分配單元面積及不願或不能分配
- (2) 分配情形
- (3) 估價內容及條件
- (4) 共同負擔金額及比例
- (5) 計畫實施之確保
- (6) 更新後產權及他項權利之登記

(三) 委員意見：委員針對都市更新案件提供相關審議意見，應以「一次性」告知為原則。另委員應親自出席會議，如未能親自出席時，得提供書面意見。

(四) 提醒事項：委員對於已收斂之議題(如:小組討論結論及審議決議事項)應予尊重，以維持審議穩定性，並對於未收斂之議題延續審議。

(五) 廉政宣導：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點及「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第8條規定，委員關於案件審議、決議之迴避，應依行政程序法及公職人員利益衝突迴避法之規定辦理。

以上報告。

決議

洽悉。

案由	擬訂新北市土城區員仁段 466 地號等 9 筆(原 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	法令適用日
迴避	第 1 案 109 年 7 月 30 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：

本案「風險控管機制」原經第 45 次審議會決議為「實施者自行籌措資金、續建機制以不動產開發信託方式辦理，惟請於契約補充資金信託及續建機制實際內容並於核定前檢附相關證明文件」，後經實施者評估實際執行後調整為「本案資金採 100%由實施者自行籌措資金、土地採不動產信託及與建經公司簽訂續建機制方式辦理」，爰再提會討論。

貳、基本資料：

實施者	資信建設股份有限公司				
規劃團隊	翔宇國際開發顧問股份有限公司、黃翔龍建築師事務所				
基地位置	土城區中華路二段西側、中央路三段 76 巷東側				
基地面積	6,170.01 m ²				
更新前戶數	合法 7 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	
	本案申請都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2，基準容積加給 20%				
	乙種工業區	6,171.01 m ²	60%	210%/252%	
實施方式	協議合建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	私有土地	6,171.01 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)	6,155.62	3	2,777.58	2
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	6,155.62	3	2,777.58	2
同意比率	100%	100%	100%	100%	
擴大範圍後 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)	6,171.01	4	2,777.58	2
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	6,171.01	4	2,777.58	2
同意比率	100%	100%	100%	100%	

參、辦理歷程：

時間	事由
109年07月10日	自辦公聽會
109年07月30日	事業計畫申請
109年10月27日	都市更新單元範圍諮詢會議(詳附件1)
109年12月03日	鄰地協調諮詢會議(詳附件2)
110年07月14日起	公開展覽(公開展覽15日)
110年07月20日	公辦公聽會(詳附件3)
110年08月31日至111年06月22日	共召開3次專案小組(都更暨都設)(詳附件4、5、6)
111年11月11日	新北市都市設計及土地使用開發許可審議會111年度第17次會議(詳附件7)
聽證程序	依都市更新條例第33條規定，本案實施方式為「協議合建」，考量實施者於計畫核定前已無爭議，且依都市更新條例第33條第一項第四款：「……以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。」，得依規定免辦理聽證程序。
111年12月23日	新北市都市更新及爭議處理審議會第45次會議(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	新北市都市設計及土地使用開發許可審議會111年度第17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	111年5月4日經交通局原則審查通過，尚未辦理備查作業。
容積移轉審查	實施者已於110年5月26日新北府城開字第1100810178號函，可接受移入容積為基準容積35.1%。
工業區總量管制	實施者已於110年5月3日新北府城開字第1100639342號函，同意備查餐飲業及一般事務所，另於111年11月2日同意展延期限至112年2月1日。
都更二箭 (細則39條之2)	實施者已於110年7月2日新北府城審字第1101238178號函，准予核給基準容積加給20%。

伍、第 45 次審議會審竣之建築規劃內容：

項目	第 45 次審議會版	
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟
	地上層	14 層
	地下層	4 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	114 戶	
實設停車位數	338 部	
實設機車位數	265 部	
實設裝卸車位	6 部	
實設自行車位	23 戶	

陸、第 45 次審議會審竣內容：

本案「人民陳情處理情形、更新單元範圍、現有巷道廢止或改道、建築容積獎勵、建築規劃設計、智慧建築、財務計畫—獎勵管理維護費用」等議題經新北市都市更新及爭議處理審議會第 45 次會議及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 17 次會議審竣。

柒、提請審議討論：

序	討論議題	
一	風險控管機制	本案第 45 次審議會決議，以不動產開發信託方式辦理，並應於契約補充資金信託，惟實施者會後表達本案資金係由實施者 100%自行籌措故不辦理信託，僅土地採不動產信託及與建經公司簽訂續建機制方式辦理。請實施者說明後，提請討論。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、決議：

本案風險控管機制，原則同意實施者所提之 100%自籌資金、續建機制及不動產信託方式辦理，請加強說明續建機制實際執行內容，並配合修正計畫書；其餘依新北市都市更新及爭議處理審議會第 45 次會議決議辦理。

案由	擬訂新北市土城區沛陂段 150 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	彭委員建文	法令適用日
迴避	第 2 案 110 年 7 月 29 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	禾運開發股份有限公司				
規劃團隊	實力創新股份有限公司、呂佳隆建築師事務所				
基地位置	土城區中興路街廓中				
基地面積	2,312.21 m ²				
更新前戶數	合法 2 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	甲種工業區	2,312.21 m ²	60%	210%	
實施方式	協議合建				
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	2,312.21 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)	2,312.21	1	881	1
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,312.21	1	881	1
同意比率	100%	100%	100%	100%	

貳、辦理歷程：

時間	事由
110年6月7日	自辦公聽會
110年7月29日	事業計畫申請
111年5月19日起	公開展覽(公開展覽15日)
111年5月31日	公辦公聽會(詳附件1)
111年6月27日	第1次專案小組(詳附件2)
111年11月17日	第2次專案小組(詳附件3)
聽證程序	依都市更新條例第33條規定，本案實施方式為「協議合建」，考量實施者於計畫核定前已無爭議，且依都市更新條例第33條第一項第四款：「……以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。」，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
土城工業區服務中心周邊認養人行道	實施者於111年12月8日與經濟部工業局土城工業區服務中心簽訂綠美化認養協議書及綠美化管理計畫書。

肆、建築規劃內容概述：

項目	公開展覽/第1次小組版		小組審竣提大會版	
	建築量體	棟別數	1棟	棟別數
	地上層	9層	地上層	10層
	地下層	2層	地下層	2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	33戶		36戶	
實設停車位數	49部		49部	
實設機車位數	33部		70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(%)
中央獎勵			
六	結構安全未達最低等級	388.45	8
十	綠建築(銀級)	291.33	6
十一	智慧建築(銀級)	291.33	6
十三	耐震設計標章	485.56	10
十四	時程獎勵	339.89	7
中央獎勵合計		1,796.56	37
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	485.56	10
地方獎勵合計 (上限為法定容積20%)		485.56	10
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積50%)		2,282.12	47
申請容積獎勵總計		2,282.12	47

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	內容	
一	人民陳情意見	本案自報核迄今尚無人民陳情。	
二	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，第1次專案小組審竣。	
三	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。	
四	建築規劃設計	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2次專案小組審竣	
五	財務計畫—獎勵管理維護費用	項目	第2次小組審竣提大會版額度
		開放空間管理維護費	2,322,450元
		綠建築管理維護費用	874,327元
		智慧建築管理維護費用	874,327元
		耐震設計管理維護費用	874,327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			
六	風險控管機制	本案採「不動產開發信託」，經第2次專案小組審竣。	

柒、作業單位初審意見：

- 一、第 2 次專案小組針對公有人行道與本案規劃內容之一致性，請實施者說明修正情形，另請補充說明土城工業區服務中心針對實施者所提認養人行道、綠帶、綠美化作業之內容。
- 二、請於相關圖面標示訪客使用車位。
- 三、計畫書第 F-7 頁，實施者表示已修正公寓大廈規約之共專圖，將車位及車道單獨計算後併入大公登記，請補充修正頁碼。
- 四、有關計畫書第 10-5 頁與第 12-5 頁車行軌跡不一致請修正，另請補充說明車行軌跡規劃之合理性。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議。

玖、決議：

- 一、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	擬訂新北市中和區國道段 145 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案		
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 109 年 7 月 30 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	漢寶開發建設股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、黃翔龍建築師事務所				
基地位置	中和區連城路、連城路 569 巷 6 弄、和城路一段街廓中，非屬於完整街廓				
基地面積	2,884.45 m ²				
更新前戶數	合法 88 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	
	住宅區	2,884.45 m ²	50%	300%	
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	公有土地	國有：財政部國有財產署 69.34 m ² (2.40%)			
	私有土地	2,815.11 m ² (97.6%)			
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)	2,815.11	79	6,195.64	78
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,401.22	64	5,179.34	63
	同意比率	85.30%	81.01%	83.60%	80.77%

貳、辦理歷程

時間	事由
109 年 7 月 29 日	自辦公聽會
109 年 7 月 30 日	事業計畫申請
110 年 2 月 24 日起	公開展覽(公開展覽 30 日)
110 年 3 月 10 日	公辦公聽會(詳附件 1)
110 年 7 月 27 日	第 1 次專案小組(詳附件 2)
111 年 8 月 4 日	第 2 次專案小組(詳附件 3)
111 年 12 月 15 日	聽證會(詳附件 4)

參、建築規劃內容概述

項目	公開展覽/第1次小組版		小組審竣提大會版	
	建築量體	棟別數	1幢2棟	棟別數
地上層		15層	地上層	15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 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 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	177戶		245戶	
實設停車位數	133部		160部	
實設機車位數	193部		245部	

肆、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		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	583.38	6.74
十	綠建築(銀級)	519.20	6
十一	智慧建築(銀級)	519.20	6
十二	住宅性能評估之無障礙環境(第二級)	259.60	3
十三	住宅性能評估之結構安全性能(第三級)	173.06	2
十四	時程獎勵	605.73	7
中央獎勵合計		2,660.17	30.74
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	865.33	10
六	合法四/五層樓	145.84	1.69
地方獎勵合計 (上限為法定容積20%)		1,011.17	11.69
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積50%)		3,671.34	42.43
區外容積移轉		2,474.85	28.60
容積移轉合計		2,474.85	28.60
申請容積獎勵總計		6,146.19	71.03

伍、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	內容	
一	人民陳情意見	本案人陳(詳附件5)已經提小組討論，並請實施者妥善回應處理，另第2次專案小組審議意見部分，實施者已於111年9月6日召開說明會說明，並補充整合至今之同意比率，自上次專案小組迄今無新增陳情意見。	
二	更新單元範圍	經查符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第2次專案小組同意。	
三	現有巷道廢止或改道	經查符合「新北市都市更新審議原則情形一」規定，經第2次專案小組同意。	
四	建築容積獎勵	<ol style="list-style-type: none"> 第2次專案小組同意給予「建築物結構安全性能評估」基準容積6.74%之獎勵值(面積583.38 m²)、「時程獎勵」基準容積7%之獎勵值(面積605.73 m²)及「合法四/五層樓獎勵」核計獎勵面積為2,430.76*300%*2%=145.84 m²(1.69%)。 申請「綠建築(銀級)」獎勵基準容積6%(面積519.20平方公尺)、「智慧建築(銀級)」獎勵基準容積6%(面積519.20平方公尺)、「住宅性能評估之無障礙環境(第二級)」獎勵基準容積3%(面積259.60平方公尺)及「住宅性能評估之結構安全性能(第三級)」獎勵基準容積2%(面積173.06平方公尺)，業依財團法人台灣建築中心相關意見修正，經第2次專案小組原則同意。 「整體建築規劃設計(全部建築基地)」獎勵，依委員意見修正並經確認車道出入口位置、退縮範圍面積及皆無設置相關構造物後，原則同意基準容積10%之獎勵值。 	
五	建築規劃設計	本案車道出入口位置業經水利局及工務局確認可設置於和城路一段側(詳附件6)，第2次專案小組原則同意。	
六	財務計畫—各項費率	項目	第2次小組審竣提大會版額度
		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	計算基礎
		信託管理費用	3,000,000元
		容積移轉費用	以109年公告現值之80%提列

項目	議題	內容	
			91,872,923 元
八	財務計畫— 各項費率	項目	費用
		開放空間管理維護費	1,225,450 元
		綠建築管理維護費用	1,448,071 元
		智慧建築管理維護費用	1,448,071 元
		無障礙設計管理維護費用	1,448,071 元
		耐震設計管理維護費用	1,448,071 元
		經查符合「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	分配及選配原則	本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，公有土地及未同意戶以權利變換分配，本案選配原則已載明於計畫書第拾伍章，專案小組已無意見。	
十	風險控管機制	本案採「不動產開發信託」，經第 2 次專案小組同意。	

陸、提請審議討論

序	議題	討論議題
一	聽證做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 7)。

柒、以上符合法定程序，提請大會審議

捌、決議：

- 一、 本案既以和城路一段做為車道出入口，請實施者依規定辦理指定建築線事宜，另考量本案申請建築規劃設計容積獎勵，應一併配合退縮寬 4 公尺人行步道及調整建築配置，修正後請實施者召開說明會向所有權人說明再行續審。
- 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。