

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112年1月4日

發文字號：新北府城更字第1114685783號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1122000199_9_112D2000011-01.pdf)

主旨：檢送111年12月23日新北市都市更新及爭議處理審議會第
45次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年12月16日新北府城更字第1114685122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。」，請陳柏元建築師事務所、馥華開發建設股份有限公司(代表人：周俊文)及資信建設股份有限公司(代表人：張祐菁)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)、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、陳柏元建築師事務所、新北市三重區公所、新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府教育局、財團法人台灣建築中心、馥華開發建設股份有限公司(代表人:周俊文)、城林都市更新股份有限公司、許國勝建築師事務所、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、經濟部工業局、經濟部工業局土城工業區服務中心、全美綠能股份有限公司(代表人:李進勝)、合康工程顧問股份有限公司(代表人:陳秀嬪)、徐伯瑞建築師事務所、閔康聯合建築師事務所、中信不動產估價師聯合事務所、閔宇不動產估價師事務所、正心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、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、江議員怡臻、洪議員佳君、林議員金結、廖議員宜琨、林議員銘仁、黃議員永昌、陳議員世榮、彭議員成龍、王議員明麗、邱議員婷蔚、顏議員蔚慈、山田議員摩衣、黃議員淑君、卓議員冠廷、彭議員一書、呂議員家愷、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、黃崇端、張慶忠、新北市三重區福田里里辦公處(均含附件)

2023/01/19
17:08:13
電文
交換章

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 45 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 12 月 23 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(黃委員國峰、邱委員信智代)

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、擬訂新北市三重區二重段 711 地號(部分)1 筆土地都市更新事業計畫案

2、擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

3、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

4、擬訂新北市土城區沛陂段 82 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市土城區沛陂段 82 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案

六、散會:上午 11 時整

| | | | |
|----|--|-------|-------|
| 案由 | 擬訂新北市三重區二重段 711 地號(部分)1 筆土地都市更新事業計畫案 | | |
| 類別 | 審議案 | | 案號 |
| | 召集人 | 黃委員宏順 | 法令適用日 |
| 迴避 | 第 1 案 111 年 1 月 7 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 | 陳柏元建築師事務所 | | | | |
| 規劃團隊 | 陳柏元建築師事務所 | | | | |
| 基地位置 | 三重區自由街 35 巷及自由街 39 巷所圍街廓中 | | | | |
| 基地面積 | 183.36 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 | |
| | 住宅區 | 183.36 m ² | 50% | 300% | |
| 處理方式 | 整建維護 | | | | |
| 更新地區 | 非於應實施更新地區內 | | | | |
| 公、私有土地比例 | 全區皆為私有土地 183.36 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) | 183.36 | 5 | 677.60 | 5 |
| | 排除總和 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 同意數 | 183.36 | 5 | 677.60 | 5 |
| 同意比率 | 100% | 100% | 100% | 100% | |

有關本案同意比率計算部分，係依都市更新條例第 38 條規定(略以)：「……依第四條第一項第二款、第三款方式處理者，其共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。」辦理。

貳、辦理歷程

| 時間 | 事由 |
|----------------|---|
| 111 年 4 月 24 日 | 自辦公聽會。 |
| 111 年 1 月 7 日 | 事業計畫申請報核(詳附件 1);另依都市更新條例第 32 條第 5 項規定,本案採「整建維護」方式辦理,實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意,得免舉辦公開展覽及公聽會程序。 |
| 111 年 7 月 25 日 | 第 1 次都市更新專案小組(詳附件 2)。 |
| 聽證程序 | 依都市更新條例第 33 條第 1 項第 2 款規定:「……依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理,經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。」,故本案得依上開規定免辦理聽證程序。 |

參、專案小組審竣之建築規劃內容

| 項目 | 小組審竣提大會版 | | |
|--------|--|--|-----|
| 建築量體 | 棟別數 | 1 棟 | 1 棟 |
| | 地上層 | 5 層 | 5 層 |
| | 地下層 | 1 層 | 1 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) | <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 | - | - | - |
| 實設停車位數 | - | - | - |
| 實設機車位數 | - | - | - |

肆、專案小組初步審竣內容：

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 |
|----|----------|---|
| 一 | 人民陳情處理情形 | 本案自報核迄今尚無人民陳情。 |
| 二 | 更新單元範圍 | 經查本案係以整建或維護方式處理,且符合建築物及地區環境評估指標 1(更新單元內四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備)之「新北市都市更新單元劃定基準」規定,經第 1 次專案小組審竣。 |
| 三 | 處理方式 | 本案採「整建維護」方式處理,並申請「新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設昇降設備補助及獎助示範方案」(簡稱電梯特快車方案)補助,相關內容及辦理事項,經第 1 次專案小組審竣。 |

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 |
|----|-----------|---|
| 四 | 建築規劃設計 | 1. 本案「違章建築物」處理部分，後續將依新北市違章建築拆除程序辦理，經第 1 次專案小組審竣。 2. 本案升降設備之「基本功能」部分，經第 1 次專案小組審竣。 3. 其餘有關本案增設升降設備之建築規劃設計部分，經第 1 次專案小組已大致確認。 |
| 五 | 實施經費 | 有關本案「財務計畫」及「費用分擔原則」部分，經第 1 次專案小組已大致確認，且本案財務計畫內容僅為參考性質，實施者後續將依「新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設升降設備補助及獎助示範方案」規定申請申請增設升降設備補助經費。 |
| 六 | 管理維護及保固事項 | 本案經實施者表示，後續將訂定「定期管理維護規約」，經第 1 次專案小組審竣。 |

伍、提請審議討論

| 序 | 提請討論 |
|---|---------------------|
| 一 | 本案實施者業依小組版審竣內容修正完成。 |

陸、作業單位初審意見：

- 一、有關計畫書內引用相關法令規定及依據條文等事項，請統一呈現方式(如國字或阿拉伯數字)。
- 二、有關計畫書內本案 111 年 7 月 25 日第 1 次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表部分，請就各點意見之回應處理情形再詳實回應。
- 三、有關本案內圖面，請統一標示更新單元範圍、施作範圍及使用執照範圍，另請釐清地形圖及更新單元範圍是否重合。
- 四、有關第 9-1 頁整建或維護計畫，考量本案後續擬申請電梯特快車方案，故請刪除整維補助要點格式，並酌修說明內容。
- 五、第 9-2 頁，圖 9-1 及圖 9-2 部分，請釐清違章建物範圍及種類。
- 六、第 9-5 頁原核准使用執照圖說，請加註更新單元範圍及施作範圍，並加放現況樓梯間照片。
- 七、第 9-9 頁位置圖，請加註道路名稱。
- 八、有關本案工程費用部分，考量本案後續擬申請「新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設升降機補助及獎助示範方案」(電梯特快車)，毋需配合裝設整建維護告示牌，請刪除此筆費用。
- 九、第 20-1 頁管理維護計畫及約定草案部分，考量本案後續申請電梯特快車方案，故請配合修正相關適用規定。
- 十、第 21-1 頁，更新前後效益評估比較部分，請標示更新後剖面圖及透視圖視角。
- 十一、第 22-1 頁實施進度部分，請加註「依屆時實際進度為準」字樣。

柒、決議：

- 一、請實施者配合委員意見修正管理維護約定草案，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 | 擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 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 108 年 11 月 8 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 | 馥華開發建設股份有限公司 | | | | |
| 規劃團隊 | 城林都市更新股份有限公司、許國勝建築師事務所 | | | | |
| 基地位置 | 板橋區路及僑中二街及僑中二街 120 巷街廓中 | | | | |
| 基地面積 | 4,303.27 m ² | | | | |
| 更新前戶數 | 合法 0 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(再發展區) | 4,303.27 m ² | 50% | 160% | |
| | ※依都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條加給基準容積，加給後基準容積率為 176% | | | | |
| 實施方式 | 協議合建 | | | | |
| 更新地區 | 位於 91 年 2 月 7 日公告實施「擬定板橋(浮州地區)細部計畫案」之再發展地區 | | | | |
| 公、私有土地比例 | 私有土地 | 4,303.27 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) | 4,303.27 | 30 | - | - |
| | 排除總和 | 0 | 0 | - | - |
| | 同意數 | 4,303.27 | 30 | - | - |
| 同意比率 | 100.00% | 100.00% | - | - | |

貳、辦理歷程

| 時間 | 事由 |
|-------------|--|
| 108年11月1日 | 自辦公聽會 |
| 108年11月8日 | 事業計畫申請 |
| 109年2月14日起 | 公開展覽(公開展覽15日) |
| 109年2月26日 | 公辦公聽會(詳附件1) |
| 109年3月26日 | 第1次專案小組(詳附件2) |
| 110年11月25日起 | 公開展覽(公開展覽15日)(申請增額容積) |
| 110年12月2日 | 公辦公聽會(詳附件3) |
| 111年2月14日 | 第2次專案小組(詳附件4) |
| 111年9月23日 | 第3次專案小組(詳附件5) |
| 111年11月21日 | 第4次專案小組(詳附件6) |
| 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 |
|-------------------|---|
| 都市設計審議 | 經前次(第4次專案小組)審議，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告。 |
| 交通影響評估審查 | 於111年11月7日原則通過審查。 |
| 容積移轉審查 | 實施者已於110年10月27日新北府城開字第1101425370號函，可接受移入容積為基準容積40%。 |
| 都更二箭 (細則39條之2) | 實施者已於110年7月16日新北府城審字第1101330016號函，准予核給基準容積加給10%。 |

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 | 1幢2棟 | 1幢2棟 |
| 建築量體 | 地上層 | 17層 | 21層、22層 |
| | 地下層 | 3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) | <input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) (地上1~地上5層) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C) |

| 項目 | 公開展覽版 | 小組審竣提大會版 |
|--------|-------|----------|
| 單元戶數 | 128 | 224 |
| 實設停車位數 | 184 | 262 |
| 實設機車位數 | 128 | 230 |

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 | | | | | |
| 十 | 綠建築(銀級) | 413.11 | 6% | 605.9 (黃金級) | 8% |
| 十一 | 智慧建築(銀級) | - | - | 605.9 (黃金級) | 8% |
| 十二 | 住宅性能評估之無障礙環境(第2級) | 206.55 | 3% | - | - |
| 十三 | 耐震設計標章 | 688.52 | 10% | - | - |
| 十四 | 時程獎勵 | 688.52 | 10% | 757.37 | 10% |
| 十五 | 規模獎勵 | 612.78 | 8.9% | 674.06 | 8.9% |
| 中央獎勵合計 | | 2,609.48 | 37.9% | 2,643.23 | 34.9% |
| 地方獎勵 | | | | | |
| 二 | 建築規劃設計獎勵 | 826.22 | 12% | 1,136.06 | 15% |
| 地方獎勵合計 (上限為法定容積20%) | | 826.22 | 12% | 1,136.06 | 15% |
| 都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積50%) | | 3,435.7 | 49.90% | 3,779.29 | 49.9% |
| 容積移轉 | 區外容積移轉 | - | - | 3,029.5 | 40% |
| 容積移轉合計 | | - | - | 3,029.5 | 40% |
| 申請容積獎勵總計 | | 3,435.7 | 49.90% | 6,808.79 | 89.9% |

陸、專案小組初步審竣內容：

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 |
|----|----------|----------------------------------|
| 一 | 人民陳情處理情形 | 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」，經第1次專案小組審竣。 |

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 | |
|----|--|--|---------------|
| 三 | 捐贈公益空間 | <p>本案依都市計畫法第 39 條之 2(調整基準容積)捐贈公益設施空間，經第 4 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公共化幼兒園(教育局)，空間規劃詳計畫書第 6-41~6-42 頁，車位配置詳計畫書第 6-43 頁。 2. 接管單位表示除修正後捐贈之空間將重新檢送聯合審查小組確認外，其餘部分無意見。 3. 依接管單位表示應依規定提供 621 萬 6,601 元之維護管理費用，請於核准使用執照前繳納入接管單位提供帳戶內辦理。 4. 捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫載於公寓大廈規約(詳計畫書附錄 4-1~4-10 頁)。 | |
| 四 | 更新單元東側臨接大觀段 864-3、868-3 及 871-3 等 3 筆土地之處理方式 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 依實施者第 4 次專案小組說明下列內容，故原則同意後續依建管規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1) 依實施者說明大觀段 868-3 地號整合歷程表示土地所有權人無意願出售，且所有權人因現行為供公眾通行使用，故表示無出具土地使用同意書之必要。 (2) 依建築規劃動線(包含車道出入口及幼兒園家長接送臨停區)實施者表示未來皆不使用該筆土地範圍，另若未來有相關臨停情形，將由物業管理人員負責勸導駛離之措施。 2. 另實施者已檢附最新消防局核備之防救災計畫圖說，救災空間並未使用到鄰地 868-3 地號土地。 | |
| 五 | 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。 | |
| 六 | 建築規劃設計— | 建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。 | |
| 七 | 智慧建築 | 本案報核時間為 108 年 11 月 8 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申請容積獎勵辦理，故後續保證金及管理維護費用部分依都市更新建築容積獎勵辦法及市府公告協議書規定辦理。 | |
| 八 | 財務計畫— 獎勵管理維護費用 | 項目 | 小組審竣提大會版額度 |
| | | 公益設施管理維護費 | 621 萬 6,601 元 |
| | | 開放空間管理維護費 | 577 萬 950 元 |

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 | |
|----|--------|--|---------------|
| | | 綠建築管理維護費用 | 176 萬 1,331 元 |
| | | 智慧建築管理維護費用 | 176 萬 1,331 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 | 風險控管機制 | 本案採資金信託及續建機制，經第 3 次專案小組審竣。 | |

柒、提請審議討論

| 序 | 討論議題 |
|---|---------------------|
| 一 | 本案實施者業依小組版審竣內容修正完成。 |

捌、作業單位初審意見：

- 一、公益設施管理維護費計畫書第 21 章及管理規約所提額度皆不一致，請通盤檢視後修正。
- 二、捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明請於買賣契約及公寓大廈規約草約說明。
- 三、請於管理維護計畫章節、公寓大廈規約載明「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」，後續請一併於買賣契約內說明。

玖、決議：

- 一、有關高層緩衝空間移至戶外與消防救災空間及植栽規劃，請實施者再洽消防及建管單位釐清是否符合法令規定；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(規劃設計部分調整)及提會簡報內容通過。
- 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 | 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 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 | 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% | |
| 調整後同意比率 | | 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% | |

貳、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) |
| 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日原則經交通局通過審查，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%。 |

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

| 項目 | 公開展覽版 | | 本次大會版 |
|-------|--|------|--|
| 建築量體 | 棟別數 | 1幢1棟 | 1幢1棟 |
| | 地上層 | 15層 | 14層 |
| | 地下層 | 3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) | | <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) |

| 項目 | 公開展覽版 | 本次大會版 |
|--------|-------|-------|
| 單元戶數 | 134 戶 | 114 戶 |
| 實設停車位數 | 224 部 | 338 部 |
| 實設機車位數 | 157 部 | 265 部 |
| 實設裝卸車位 | 4 部 | 6 部 |
| 實設自行車位 | 24 部 | 23 戶 |

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 | 1,062.14 | 6.83% |
| 十 | 綠建築(黃金級) | 1,243.87 | 8% |
| 十一 | 智慧建築(銀級) | 932.90 | 6% |
| 十四 | 時程獎勵 | 1,088.38 | 7% |
| 十五 | 規模獎勵 | 2,223.42 | 14.3% |
| 中央獎勵合計 | | 6550.71 | 42.13% |
| 地方獎勵 | | | |
| 二 | 建築規劃設計獎勵 | 1,554.84 | 10% |
| 地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%) | | 1,554.84 | 10% |
| 都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%) | | 7,774.21 (8,105.55) | 50% (52.13%) |
| 容積移轉 | 區外容積移轉 | 5,457.49 | 35.1% |
| 容積移轉合計 | | 5,457.49 | 35.1% |
| 申請容積獎勵總計 | | 13,231.7 | 85.1% |

陸、專案小組初步審竣內容：

| 項目 | 議題 | 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 8。 |
| 二 | 更新單元範圍 | 本案經更新單元範圍諮詢會議及鄰地協調諮詢會議後調整更新單元範圍，並完成地籍分割(扣除現有巷道對側面積)後，經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第 2 次專案小組審竣。 |
| 三 | 現有巷道廢止或改道 | 經查尚符合「新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 |

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 | |
|----|-------------------|--|---------------|
| | | 項第 2 款」規定，經第 2 次專案小組審竣，另已確認無供其他住戶出入使用及地下無 5 大管線及排水等相關管線設施埋設，倘若實際施工發現有相關民生、公共事業等管線使用，請依相關規定辦理。 | |
| 四 | 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。 | |
| 五 | 建築規劃設計 | 建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。 | |
| 六 | 智慧建築 | 本案報核時間為 109 年 7 月 30 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申請容積獎勵辦理，故後續保證金及管理維護費用部分依都市更新建築容積獎勵辦法及市府公告協議書規定辦理。 | |
| 七 | 財務計畫— 獎勵管理維護費用 | 項目 | 小組審竣提大會版額度 |
| | | 開放空間管理維護費 | 128 萬 1,712 元 |
| | | 綠建築管理維護費用 | 230 萬 4,838 元 |
| | | 智慧建築管理維護費用 | 230 萬 4,838 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之計算結果。 | |

柒、提請審議討論

| 序 | 討論議題 |
|---|--|
| 一 | 風險控管機制 本案資金部分採實施者自行籌措資金，另續建機制採不動產開發信託方式辦理，請實施者說明後，提請討論。 |

捌、作業單位初審意見：

- 一、有關現有排水溝後續仍供公共排水使用部分，請於圖面上標示供通行並維護排水溝之通道或空間之人行動線。
- 二、計畫書 11-6 頁涉及面積計算表部分，經查法定工程造價加總總額有誤，請通盤檢視後修正。
- 三、計畫書 19-1 頁，有關產權控管機制部分，經查本案已完成不動產開發信託，並檢具合約於附錄，惟查計畫書內容仍載「將於事業計畫核定前完成產權信託」，與實際情形不符，請修正。
- 四、本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定，申請加給基準容積，並採繳交代金方式辦理，請實施者儘速依規定檢送相關書審文件報

府審查代金金額，並應於事業計畫核定前完成代金繳納事宜。

玖、決議：

- 一、有關風險控管機制同意以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；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 | 「擬訂新北市土城區沛陂段 82 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區沛陂段 82 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」 | | |
| 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 | | |
| 其他 | 實施者於 109 年 6 月 11 日選擇變更為 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例相關法令適用版本。 | | |

壹、基本資料

| | | | | | |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------|-------|---------------------|----|
| 實施者 | 全美綠能股份有限公司 | | | | |
| 規劃團隊 | 合康工程顧問股份有限公司、徐伯瑞建築師事務所、閻康聯合建築師事務所 | | | | |
| 估價團隊 | 中信、閻宇、正心不動產估價師聯合事務所 | | | | |
| 基地位置 | 土城區中山路所圍街廓 | | | | |
| 基地面積 | 4,852 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 | |
| | 工業區 | 4,852 m ² | 60% | 210% | |
| 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 | 4,852 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) | 4,852 | 2 | 1,699.4 | 2 |
| | 排除總和 | - | - | - | - |
| | 同意數 | 4,852 | 2 | 1,699.4 | 2 |
| 同意比率 | 100% | 100% | 100% | 100% | |

貳、辦理歷程

| 時間 | 事由 |
|---------------------------|--|
| 104年05月08日 | 自辦公聽會 |
| 106年01月09日起 | 選配通知，申請分配位置時間如下 自106年01月09日至106年02月08日，計30日 |
| 106年01月18日 | 事業計畫暨權利變換計畫申請 |
| 106年10月05日起 | 公開展覽(公開展覽30日) |
| 106年10月19日 | 公辦公聽會(詳附件1) |
| 106年12月22日至 107年09月18日 | 召開2次專案小組(都更暨都設)(詳附件2、3) |
| 109年04月30日起 | 選用108年1月30日修正公布之都市更新條例相關法令，故調整規劃設計並重新辦理選配，選配通知： 自109年04月30日至109年05月30日，計31日 |
| 109年06月11日 | 選擇變更為108年1月30日修正後之都市更新條例相關法令適用版本 |
| 109年08月26日至 111年05月20日 | 召開5次專案小組(含都更暨都設)(詳附件4至8) |
| 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 | 經第3次專案小組審議，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告。 |
| 交通影響評估審查 | 交通局原於108年5月16日函復原則通過審查，惟交通局於第6次小組表示本案目前規劃之開發量體、用途與原則通過之版本不同，且目標年期已超過，故實施者於111年3月17日重新檢送交評報告書送審，後交通局於111年11月9日以新北交規字第1112107858號函復原則通過審查，目前刻正辦理備查作業。 |
| 容積移轉審查 | 實施者已於108年3月6日新北府城開字第1080366320號函，可接受移入容積為基準容積31.2%。 |

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述

| 項目 | 公開展覽版 | | 小組審竣提大會版 |
|--------|--|---------|--|
| 建築量體 | 棟別數 | 1 幢 1 棟 | 1 幢 1 棟 |
| | 地上層 | 11 層 | 13 層 |
| | 地下層 | 4 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) | | <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 | 44 戶 | | 53 戶 |
| 實設停車位數 | 257 部 | | 317 部 |
| 實設機車位數 | 228 部 | | 98 部 |
| 實設裝卸車位 | 9 部 | | 3 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】

本案原依 104 年 12 月 30 日版本申請容積獎勵，後於 109 年 6 月 11 日選擇變更為 108 年 1 月 30 日修正後之都市更新條例相關法令適用版本，故調整以 108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本申請容積獎勵。

| 小組審竣提大會版 | | | |
|-------------------------|----------|-----------------------|----------------|
| 獎勵項目 | | 獎勵面積(m ²) | 獎勵額度(%) |
| 中央獎勵 | | | |
| 七 | 捐贈公益設施 | 1,038.01 | 10.18% |
| 十 | 綠建築(銀級) | 611.35 | 6% |
| 十一 | 智慧建築(銀級) | 611.35 | 6% |
| 十三 | 耐震設計標章 | 1,018.92 | 10% |
| 十五 | 規模獎勵 | 1,059.67 | 10.4% |
| 中央獎勵合計 | | 4,339.30 | 42.58% |
| 地方獎勵 | | | |
| 二 | 建築規劃設計獎勵 | 1,018.92 | 10% |
| 地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%) | | 1,018.92 | 10% |
| 都市更新獎勵合計 | | 5,094.6 (5,339.13) | 50% (52.4%) |
| 容積 移轉 | 區外容積移轉 | 3,179.03 | 31.2% |
| 容積移轉合計 | | 3,179.03 | 31.2% |
| 申請容積獎勵總計 | | 8,273.63 | 81.2% |

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 | | 724萬7,206元 | | | |
| 更新前土地及合法建物所有權人 | 2人 | 參與分配者 | 2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、不能不願分配情形：無。

三、估價結果：選定中信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 | | 中信 | 閎宇 | 正心 |
|------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 更新前 | 土地平均單價(元/坪) | 51萬2,000元 | 48萬6,000元 | 48萬8,000元 |
| | 更新前土地總價(元) | 7億5,147萬7,760元 | 7億1,331萬6,780元 | 7億1,625萬2,240元 |
| 更新後 | 地面層平均單價(元/坪) | 43萬5,641元 | 42萬8,079元 | 41萬9,692元 |
| | 二樓以上平均單價(元/坪) | 34萬9,591元 | 34萬7,408元 | 34萬1,087元 |
| | 車位平均價格(元/個) | 142萬3,385元 | 144萬1,186元 | 142萬3,365元 |
| | 更新後總權利價值(元) | 32億6,567萬7,412元 | 32億4,961萬6,693元 | 31億9,420萬4,371元 |

四、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) | 30億3,127萬3,570元 | 32億6,567萬7,412元 |
| 共同負擔金額(元) | 16億550萬2,472元 | 17億9,271萬8,414元 |
| 土地所有權人應分配權利價值(元) | 14億2,577萬1,098元 | 14億7,295萬8,998元 |
| 共同負擔比率(%) | 52.96% | 54.90% |

柒、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 | 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」，經第1次專案小組審竣。 |
| 三 | 法令適用日調整 | 本案事業計畫申請日106年01月18日，因選用108年 |

| 項目 | 議題 | 小組審竣版內容 | |
|----|-------------------|---|---------------------|
| | | 1月30日修正公布之都市更新條例相關法令適用版本，並已重新簽署同意書，經第3次專案小組同意。 | |
| 四 | 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公共托育中心(社會局)，空間規劃詳事業計畫書第10-9至10-12頁，車位配置詳事業計畫書第10-10頁。 2. 接管單位表示無意見。 3. 519萬75元之維護管理費用，請於核准使用執照前繳納入接管單位提供帳戶。 4. 捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫載於公寓大廈規約(詳事業計畫書第附錄三-1頁)。 | |
| 五 | 建築容積獎勵 | 各項獎勵項目，經第7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。 | |
| 六 | 智慧建築 | 本案報核時間為106年1月18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申請容積獎勵辦理，故後續保證金及管理維護費用部分依都市更新建築容積獎勵辦法及市府公告協議書規定辦理。 | |
| 七 | 建築規劃設計 | 建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。 | |
| 八 | 財務計畫— 鄰房鑑定費用 | 本案「鄰房鑑定費用」，以台灣省土木技師公會出具之報價單264萬元提列，經第6次專案小組審竣 | |
| 九 | 財務計畫— 各項費率 | 項目 | 小組審竣提大會版額度 |
| | | 人事行政管理費率 | 不提列 |
| | | 銷售管理費率 | 不提列 |
| | | 風險管理費率 | 7% |
| 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 | 不提列 |
| | | 容積移轉費用 | 依實際契約9,672萬6,972元提列 |
| 十一 | 財務計畫— 獎勵管理維護費用 | 開放空間管理維護費 | 585萬6,250元 |
| | | 綠建築管理維護費用 | 181萬9,113元 |
| | | 智慧建築管理維護費用 | 181萬9,113元 |
| | | 耐震設計管理維護費用 | 181萬9,113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 | |

| 項目 | 議題 | 小組審竣版內容 |
|----|--------|---|
| | | 之計算結果。 |
| 十二 | 選配原則 | 業依第 7 次專案小組意見修正完竣。 |
| 十三 | 風險控管機制 | 本案續建機制採建築經理公司或融資機構另覓營造公司或其他開發公司接手方式辦理，經第 7 次專案小組審竣。 |

捌、提請審議討論

| 序 | 討論議題 | |
|---|---------|---|
| 一 | 共同負擔比率 | 實施者依委員意見修正估價報告書及共同負擔提列金額，其共同負擔比率調降至 54.90%，請實施者說明後提請討論。 |
| 二 | 估價內容及結果 | <p>本案依第 7 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. 地面層平均建坪單價(元/坪)：43 萬 5,641 元/坪 2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：34 萬 9,591 元/坪 3. 車位平均價格：142 萬 3,385 元/部 4. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 677 萬 7,625 元 5. 土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 2,373 萬 3,338 元 6. 拆遷安置費部分，經實施者與所有權人協議後不列入共同負擔。 |

玖、作業單位初審意見：

- 一、事業計畫書第 10-2 頁，涉及捐贈公益設施空間之維護管理費用時點部分，請修正為「由申請人於核准使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該之目的事業主管機關。」
- 二、事業計畫書附錄三-2 頁，第 10 點涉及綠建築、智慧建築管理維護費用部分，請補充耐震設計管理維護計畫等相關內容，另條文內容不應呈現「詳計畫書 P. 拾貳……。」等相關用語，請以文字敘述方式呈現。
- 三、有關風險控管機制部分，因實施者所提續建機制採建築經理公司或融資機構另覓營造公司或其他開發公司接手方式辦理，請實施者於計畫核定前檢附相關契約影本，並納入計畫書附錄。
- 四、捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明請於買賣契約內。
- 五、請於管理維護計畫章節、公寓大廈規約載明「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」，後續請一併於買賣契約內說明。

壹拾、決議：

有關本案轉軌適用 108 年都市更新條例相關規定，涉及評價基準日採用原報核時間點前 6 個月內(105 年 11 月 15 日)部分，建議作業單位釐清是否調整評價基準日後，再續行審議。

