

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111年11月22日
發文字號：新北府城更字第1114683865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11月10日新北市都市更新及爭議處理審議會第43次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年11月4日新北府城更字第1114683333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。」，請富也泰建設股份有限公司(代表人：商巧霖)及朝城建設股份有限公司(代表人：林靜華)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)、廖幹事育禛(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、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、新北市政府秘書處、富也泰建設股份有限公司(代表人：商巧霖)、規模工

程顧問有限公司、林尚毅建築師事務所、新北市板橋區公所、財團法人台灣
建築中心、朝城建設股份有限公司(代表人：林靜華)、茂霖工程顧問有限公
司、黃翔龍建築師事務所

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、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員志豪、游議
員輝宄、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、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、林豐猷、江上立、廖錫雄、林正、林雅慧、廖楊金花、翁秀
琴、許建祥、新北市板橋區景星里里辦公處、新北市板橋區福星里里辦公處
、謝丙煌、謝宗家、謝學淇、謝宗儒、呂學龍、游錦坤、呂學鵬、林朝財、
張瑞鼎、林哲正、張清和、張文愷、張文源、陳智堯、江支演、陳信立、涂
來有、林文卿、陳秋利、陳信宏、陳信宏(通訊)、張慶忠、新北市中和區安
樂里里辦公處、新北市中和區宜安里里辦公處、新北市永和區潭安里里辦公
處(均含附件)



市長侯友宜 請假
副市長陳純敬 代行

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 43 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 11 月 10 日 (星期四) 下午 2 時整

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:

有關前次會議之審議案第 1 案「永和區中信段 497 地號等 46 筆土地都市更新事業計畫案」涉及第 2 次公開展覽期滿時同意比率計算結果，經作業單位釐清並重新核算，更正情形如後附，其決議內容不變。

五、審議案：決議詳後附提案單

- 1、「擬訂新北市板橋區介壽段 634 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案
- 2、「擬訂新北市中和區安平段 912 地號等 23 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

六、散會:下午 3 時整

| | | | |
|----|--|-------|-------|
| 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 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) | - | 27 | - | 26 |
| | 同意數 | 2,664.23 | 56 | 5,306.88 | 33 |
| | 同意比率 | 55.96% | 52.34% | 53.12% | 44% |
| | 更新地區門檻人數 | - | 65 | - | 46 |
| | 需補正土地或建築物所有權人數 | - | 9 (65-56) | - | 13 (46-33) |

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)及重複撤銷同意書(1 位)等樣態，故未計入有效撤銷同意書核算，餘 28 人符合行使撤銷同意書之規定，其中涵蓋 2 位買賣登記、1 位贈與登記及 2 位繼承登記樣態，其繼承登記樣態得依內政部 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。另買賣登記及贈與登記樣態部分，依內政部營建署 111 年 11 月 4 日書面意見(略以)：「……繼受取得者基於所有權人之地位，均得依本條例第 22 條第 3 項規定，行使撤銷權。……」辦理。

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 52.34%，面積 55.96%，建物人數 44%，面積 53.12%，低於法定門檻規定(土地人數 3/5， |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>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。</p> <p>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。</p> |
|--|--|---|

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 | 「擬訂新北市板橋區介壽段 634 地號等 31 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 1 案 103 年 4 月 29 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 | 富也泰建設股份有限公司 | | | | |
| 規劃團隊 | 規模工程顧問有限公司、林尚毅建築師事務所 | | | | |
| 基地位置 | 板橋區景福路、成都街、成都街 49 巷及成都街 63 巷街廓中 | | | | |
| 更新單元面積 | 2,128 m ² | | | | |
| 更新前戶數 | 合法 33 戶/違章 0 戶 | | | | |
| 土地使用分區 | 全區為商業區（法定容積率 460%、法定建蔽率 70%；住商比例：300%住宅、160%商業） | | | | |
| 實施方式 | 權利變換 | | | | |
| 更新地區 | 非於更新地區內 | | | | |
| 公、私有土地比例 | 公有土地 | 國有：財政部國有財產署 232 m ² (10.9%) 市有：新北市政府財政局 346 m ² (16.26%) | | | |
| | 私有土地 | 1,550 m ² (72.84%) | | | |
| 報核時同意比例 | | 私有土地 | | 私有合法建築物 | |
| | | 面積(m ²) | 人數 | 面積(m ²) | 人數 |
| | 私有計算總和 | 1,550 | 22 | 2,322.96 | 20 |
| | 排除總和 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 同意數 | 1,210.80 | 16 | 1,813.75 | 16 |
| 同意比例 | 78.12% | 72.73% | 78.08% | 80% | |

貳、辦理歷程：

| 時間 | 事由 |
|-----------------|--|
| 103 年 4 月 13 日 | 實施者召開事業計畫自辦公聽會 |
| 103 年 4 月 29 日 | 實施者擬具事業計畫報核 |
| 104 年 3 月 25 日起 | 辦理公開展覽 30 日；104 年 3 月 20 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；104 年 4 月 2 日召開公辦公聽會(詳附件 1) |
| 104 年 5 月 21 日 | 第 1 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 2) |
| 105 年 11 月 23 日 | 第 2 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 3) |
| 107 年 6 月 6 日 | 第 3 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 4) |
| 109 年 3 月 20 日 | 第 4 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 5) |

| 時間 | 事由 |
|------------|--------------------------------------|
| 110年11月29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6) |
| 110年12月24日 | 新北市都市更新爭議處理審議會第29次會議(詳附件7) |
| 111年9月19日 | 第5次都市更新專案小組(詳附件8) |

參、相關審查辦理進度：

| 審查事項 | 辦理進度 |
|----------|---|
| 都市設計審議 | 於110年2月2日新北府城設字第1092481140號函同意核備。 |
| 交通影響評估審查 | 於110年9月27日新北交規字第1101808629號函原則同意。 |
| 容積移轉審查 | 有關容積移轉友善方案(12%, 1,225 m ²)，經110年2月2日都市設計審議同意核備。 |

肆、專案小組審竣之建築規劃內容：

| 項目 | 規劃內容(公開展覽版) | | 規劃內容(小組審竣大會版) | |
|--------|--|----|--|----|
| | 棟別數 | | 棟別數 | |
| 建築量體 | 棟別數 | 1 | 棟別數 | 1 |
| | 地上層 | 24 | 地上層 | 20 |
| | 地下層 | 6 | 地下層 | 5 |
| 建物構造 | <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) | |
| 單元戶數 | 162戶 | | 135戶 | |
| 實設停車位數 | 166部 | | 137部 | |
| 實設機車位數 | 162部 | | 141部 | |

伍、第29次大會審竣之建築容積獎勵(依100年8月18日訂定發布之核算基準)：

| 項目 | 項目 | 大會版 | |
|---------------|-------------|-----------------------|---------|
| | | 獎勵面積(m ²) | 獎勵額度(%) |
| 六 | 留設4公尺以上人行步道 | 963.12 | 9.84 |
| 七 | 綠建築(銀級) | 587.32 | 6 |
| 十二 | 合法四層樓建築物 | 198.26 | 2.03 |
| 都更獎勵合計 | | 1,748.7 | 17.87 |
| 都市計畫獎勵(土管開挖率) | | 978.88 | 10 |
| 容積移轉合計 | | 1,225 | 12.51 |
| 總計 | | 3,952.58 | 40.38 |

陸、專案小組及第 29 次大會審竣內容：

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 | | |
|----|------------|--|---|------------|
| 一 | 人民陳情意見 | 歷次人民陳情意見內容（詳附件 9） | | |
| 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 29 次大會審竣。 | | |
| 三 | 事業計畫內容 | 建築容積獎勵 | 經第 29 次大會審竣，詳本提案單「第 29 次大會審竣之建築容積獎勵」內容。 | |
| 四 | | 財務計畫—各項管理費率 | 項目 | 大會版額度 |
| | | | 人事行政管理費率 | 4.5% |
| | | | 銷售管理費率 | 6% |
| | | | 風險管理費率 | 11% |
| 五 | | 財務計畫—容積管理費及各項計算基準 | 項目 | 大會版額度 |
| | | | 綠建築管理維護費用 | 140萬6,514元 |
| | 容積移轉費用計算基準 | | 105年平均公告現值85% (4,187萬6,000元) | |
| | | 信託費用計算基準 | 以土地價格加計工程總造價千分之4提列 (378萬5,768元) | |
| 六 | 風險控管機制 | 經第29次大會審竣。 | | |
| 七 | 選配原則 | 實施者已依第29次大會意見刪除限縮國有土地選配之文字，並業經第5次專案小組原則同意。 | | |

柒、提請審議討論：

本案更新單元範圍、建築容積獎勵、財務計畫、風險控管機制等內容前經第 29 次都市更新及爭議處理審議會審議通過，惟會上多有所有權人就本案私契約、建物結構異動、分配結果等內容表示意見，故會議決議請實施者召開說明會，提送第 5 次專案小組會議後續提本會討論。

| 序 | 議題 | 提請討論 |
|---|--------|--|
| 一 | 人民陳情意見 | 有關第 29 次大會及第 5 次都市更新專案小組人民陳情意見部分，查實施者已依第 29 次大會紀錄召開說明會（詳附件 10），請實施者說明處理情形。 |
| 二 | 聽證做成決定 | 詳聽證結果做成決定綜理表（詳附件 11）。 |

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、決議：

- 一、請實施者就 111 年 3 月 19 日召開地主說明會承諾事項，製成會議紀錄並寄送予所有權人並副知都市更新處；另陳情意見請實施者逕予所有權人溝通協調，其餘內容依專案小組、第 29 次大會審竣內容及提會簡報通過。
- 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。

**「擬訂新北市板橋區介壽段 634 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」
聽證結果做成決定綜理表**

聽證會：110.11.29

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
|----|--|---|--|
| 1 | <p>林雅慧</p> <p>1. 本案實施者與地主簽有私約，私契約已到期，私約為當初地主簽署同意都更的基礎，這部分如何處理？</p> <p>2. 當初口頭的約定，這部分如何再加進私契約內容？</p> <p>3. 如上述結果後來無法達成共識該如何處理？</p> | <p>本案採權利變換方式實施，涉及私約部分將另行與地主溝通。</p> | <p>陳述人意見均未便採納，理由：</p> <p>陳述人第 1 至 3 點意見屬私權協議內容，非屬都市更新審議之範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與地主說明清楚。</p> |
| 2 | <p>翁秀琴</p> <p>私契約內容仍有問題，請實施者再與我討論。</p> | <p>涉及私約部分，將另行與地主溝通</p> | <p>陳述人意見均未便採納，理由：</p> <p>陳述人意見屬私權協議內容，非屬都市更新審議之範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與地主說明清楚。</p> |
| 3 | <p>財政部國有財產署北區分署</p> <p>1. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)17.87%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。</p> <p>2. 本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 12.51%(容積移轉費用為新台幣 4,187 萬</p> | <p>1. 本案申請獎勵業已考量環境特性，此外，東側人行步道面積約 170 平方公尺並未納入獎勵申請，係實施者回饋地方之方案，且申請獎勵僅 17.87%，未有容積獎勵造成環境衝擊之情形。</p> <p>2. 本案將於權利變換階段重新核計分析數值。</p> | <p>陳述人第 1 點及第 3 點意見不予採納，第 2 點及第 4 點意見採納，理由：</p> <p>1. 陳述人第 1 點意見涉及容積獎勵部分，經第 29 次都市更新及爭議處理審議會通過，故不予採納。</p> <p>2. 陳述人第 2 點意見涉及請實施者補充容移分析項目並於權利變換計畫階段時補充檢附分析資</p> |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | <p>6,000元),查實施者業於事業計畫書第綜-16頁回應說明本案申請容積移轉前後相關項目分析,惟分析項目仍有闕漏(如各土地所有權人土地持分),仍請實施者詳依本分署105年11月23日台財產北改字第10500321050號函說明二、(三),於本案權利變換階段提供相關分析資料。</p> <p>3. 本案國有土地比例達10.9%,惟本案人事行政管理費及銷售管理費均以上限提列,共同負擔比例仍高達40.70%,仍請實施者再予檢討列必要性並調降相關管理費用,以維參與者權益。</p> <p>4. 查計畫書第19-2頁,有關實施者所訂「公有地更新後分回水平集中選配為原則」,已限縮本分署選配權益,請實施者修正之</p> | <p>3. 本案人事行政管理費及銷售管理費均係採共同負擔提列標準核計,後續仍以權利變換階段核准內容為準。</p> <p>4. 本案配合修正選配原則,惟倘國產署另有使用計畫,應於現階段表明使用內容,以便實施者調整建築規劃計畫。</p> | <p>料予國產署,故採納。</p> <p>3. 陳述人第3點意見涉及人事行政管理費率及銷售管理費率部分,業經第29次都市更新及爭議處理審議會通過,故不採納。</p> <p>4. 陳述人第4點意見涉及限縮陳述人選配權益部分,經實施者配合辦理並經審議同意,故採納。</p> |
| 4 | <p>林豐猷</p> <p>1. 本案範圍含成都路63巷及49巷,後續施工時圍籬蓋到哪邊,請勿影響原通行權益,維持4米通行寬度。</p> <p>2. 我持有的現有巷道參與都更後,其權益該如何處理或分回?是用現金補償還是參與分配?地主應有選擇權利。</p> | <p>1. 本案施工範圍未涉及東西兩側現有巷,不影響未來通行機能。</p> <p>2. 後續權利變換階段時,地主可就估價權值自行選擇參與分配或領現金。</p> | <p>陳述人第1點及第2點意見無爭點,第3點意見不予採納,理由:</p> <p>1. 陳述人第1點意見為提醒施工時勿影響鄰地通行權益,並經實施者於會上說明施工範圍未涉及現有巷道,且不影響通行機能,故無爭點。</p> <p>2. 陳述人第2點意見為詢問其權益後續係採現金補償或參與分回,係屬詢問性質,故無爭點。</p> |

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| <p>3. 基地右上角缺一角破壞都市景觀，應涵蓋全體。</p> | <p>3. 本案與東北角地主已多次溝通，另由更新處協調未果，且地主強烈表達不願意參與之意願，故排除更新範圍外。</p> | <p>3. 陳述人第3點意見涉及更新單元範圍部分，業經第29次都市更新及爭議處理審議會通過，故不予採納。</p> |
|---------------------------------|---|--|

| | | | |
|----|--|-------|-------|
| 案由 | 「擬訂新北市中和區安平段 912 地號等 23 筆(原 14 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 | 彭委員建文 | 法令適用日 |
| 迴避 | 第 2 案 103 年 4 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 | 朝城建設股份有限公司 | | | | |
| 規劃團隊 | 茂霖工程顧問有限公司、黃翔龍建築師事務所 | | | | |
| 基地位置 | 中和區安樂路及安樂路 217 巷路口所圍街廓中 | | | | |
| 基地面積 | 2,131.69 m ² | | | | |
| 更新前戶數 | 合法 23 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 | 2,131.69 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 | - | | | |
| | 私有土地 | 2,131.69 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) | 1,389.19 | 29 | 1,591.29 | 13 |
| | 排除總和 | - | - | - | - |
| | 同意數 | 1,137.11 | 17 | 1,365.14 | 11 |
| | 同意比率 | 81.85% | 58.62% | 85.79% | 84.61% |
| 第 2 次公開展覽期 滿後同意比例 | 計算總和(私) | 2,106.60 | 51 | 3,021.35 | 28 |
| | 排除總和 | | | | |
| | 同意數 | 1,726.71 | 31 | 2,594.14 | 24 |
| | 同意比率 | 81.97% | 60.78% | 85.86% | 85.71% |
| 第 6 次小組擴大範 圍後同意比例 | 計算總和(私) | 2131.69 | 51 | 3,021.35 | 28 |
| | 排除總和 | - | - | - | - |
| | 同意數 | 1756.05 | 31 | 2,594.14 | 24 |
| | 同意比率 | 82.38% | 60.78% | 85.86% | 85.71% |

貳、辦理歷程

| 時間 | 事由 |
|------------|----------------------|
| 102年12月7日 | 自辦公聽會 |
| 103年4月25日 | 事業計畫申請 |
| 104年8月13日起 | 公開展覽30日 |
| 104年8月31日 | 公辦公聽會(詳附件1) |
| 104年11月9日 | 第1次都更暨都設聯審專案小組(詳附件2) |
| 106年7月6日 | 第2次都更暨都設聯審專案小組(詳附件3) |
| 107年9月7日 | 更新單元範圍諮詢會 |
| 108年2月1日起 | 公開展覽(第2次)30日 |
| 108年2月21日 | 公辦公聽會(第2次)(詳附件4) |
| 108年3月19日 | 第3次都更暨都設聯審專案小組(詳附件5) |
| 108年12月7日 | 第4次都更暨都設聯審專案小組(詳附件6) |
| 109年10月30日 | 第5次都更暨都設聯審專案小組(詳附件7) |
| 111年3月23日 | 第6次都更暨都設聯審專案小組(詳附件8) |
| 111年10月12日 | 聽證會(詳附件9) |

參、相關審查辦理進度

| 審查事項 | 辦理進度 |
|--------|---|
| 都市設計審議 | 111年8月17日都市設計審議同意核備(詳附件10) |
| 容積移轉審查 | 有關容積移轉友善方案(36%, 2,302.22 m ²), 經109年12月11日都設109年度第13次大會原則同意, 並經111年8月17日都市設計審議同意核備。 |

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

| 項目 | 第2次公開展覽版 | | 小組審竣提大會版 |
|--------|---|------|---|
| | 棟別數 | 樓層 | |
| 建築量體 | 棟別數 | 1幢1棟 | 1幢1棟 |
| | 地上層 | 21層 | 21層 |
| | 地下層 | 6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 | 155戶(店鋪4戶/住宅151戶) | | 134戶(店鋪2戶/住宅132戶) |
| 實設停車位數 | 148部 | | 123部 |
| 實設機車位數 | 155部 | | 134部 |

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100年8月18日版本】

| 項目 | | 第2次公開展覽版 | | 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 (%) |
| 五 | A1：設計建蔽率 | 189.59 | 3 | 191.85 | 3 |
| 五 | A6：開挖率 | 379.18 | 6 | 383.70 | 6 |
| A1至A7合計≤法定容積20% | | 568.77 | 9 | 575.55 | 9 |
| 六 | 開放空間/人行步道/ 騎樓/空地集中留設獎勵 | 1,123.81 | 17.78 | 1,123.81 | 17.57 |
| 七 | 綠建築(銀級) | 379.18 | 6 | 383.70 | 6 |
| 十二 | 合法四層樓 | 85.43 | 1.35 | 85.43 | 1.33 |
| 都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積50%) | | 2,157.19 | 34.13 | 2,168.49 | 33.90 |
| 容積 移轉 | 區外容積移轉 | 2,527.92 | 40 | 2,302.22 | 36 |
| 容積移轉合計 | | 2,527.92 | 40 | 2,302.22 | 36 |
| 總計 | | 4,685.11 | 74.13 | 4,470.71 | 69.90 |

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11。 | | |
| 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6次專案小組原則同意。 | | |
| 三 | 事業計畫內容 | 建築容積獎勵 | 各項獎勵項目，經第6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，依都市設計審定內容。 | |
| 五 | | 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 | 5% |
| | 銷售管理費率 | | 5% | |
| 風險管理費率 | 10.5% | | | |
| | | 經第5次專案小組原則同意。 | | |

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 | |
|----|---------------|--|--------------------------------------|
| | | 項目 | 小組審竣提大會版額度 |
| 六 | 財務計畫—獎勵管理維護費用 | 開放空間管理維護費 | 345 萬 3,282 元 |
| | | 綠建築管理維護費用 | 123 萬 2,476 元 |
| | | 1. 有關開放空間管理維護費經第 6 次專案小組同意提列 340 萬 1,607 元，後因配合留設範圍調整，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算結果為 345 萬 3,282 元。 2. 有關綠建築管理維護費用經第 6 次專案小組同意提列 124 萬 330 元，後因配合建築總樓地板面積調整致工程造價調整後，依 110 年 6 月 28 日市府公告協議書以公寓大廈公共基金 50% 計算之結果為 123 萬 2,476 元。 | |
| 七 | 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 | 以報價單提列，後續以權利變換階段實際契約為主。 |
| | | 容積移轉費用 | 以 109 年公告現值之 35% 提列，後續以權利變換階段實際契約為主。 |
| 八 | 財務計畫—營建加計費用 | 本案加計制震費用，經第 6 次專案小組同意提列，後續以權利變換階段金額為主。 | |

柒、提請審議事項

| 序 | 議題 | 提請討論 |
|---|------------|--|
| 1 | 財務計畫—相關委辦費 | 本案提列綠建築計畫顧問費 100 萬元整，請實施者說明提列依據，提請討論。 |
| 2 | 選配原則 | 實施者業依第 6 次專案小組意見修正選配原則第 4 點，請實施者說明，提請討論。 |
| 3 | 風險控管機制 | 本案採資金信託及續建機制，請實施者說明後提請討論。 |
| 4 | 聽證結果做成決定 | 詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 12)。 |

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、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) 綠建築計畫顧問費原則同意暫依報價單提列 100 萬元整，並依本案範圍簽訂契約後，於核定前檢附相關文件。

(二) 原則同意實施者所提選配原則。

(三) 風險控管機制同意以資金信託及續建機制方式辦理。

二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

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。

「擬訂新北市中和區安平段 912 地號等 23 筆(原 14 筆)土地都市更新
事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：111.10.12

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
|----|---|--|--|
| 1 | <p>呂學鵬 (安樂路 198 巷 1 號 1 樓)</p> <p>都更案從 102 年開始，至今舉辦公開聽證會將近 10 年，時間耗費實在太長了，後續在完成權利變換後請都更案實施者回覆：針對不同意 20% 的不同意戶，是否會影響此都更案舊建物的拆除工作，謝謝。</p> | <p>本案採權利變換，目前土地及建物同意比已接近 90%，之後會持續努力，後續倘仍有不同意部分則按照新北市相關行政程序處理。</p> | <p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>陳述人意見倘權利變換計畫核定後，仍有不同意戶，應依都市更新條例第 57 條及相關規定辦理，該意見屬詢問性質，故無爭點，惟後續仍請實施者持續與不同意戶溝通協調。</p> |
| 2 | <p>游錦坤 (安樂路 217 巷 6 號)</p> <p>本案儘事業計畫案審理已逾十年，請市府各單位及委員能盡速協助通過。</p> | <p>一路走來非常辛苦，所有權人的各種心聲我們知道，我們將拚全力完成，這個進度雖不如想像中快，且建築工料上漲，但我們絕對不落跑，我們絕對有實力完成，相關資料都有在網站上公開閱覽。</p> <p>一切公正公平公開，只希望進度盡速推動。</p> | <p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>陳述人意見係加速本案審議，故無爭點。</p> |

