

新北市政府 函

地址：22066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313

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109年1月3日

發文字號：新北府城更字第1084222936號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新及爭議處理審議會第6次會議紀錄 (1092000138_3_109D2000012-01.pdf)

主旨：檢送108年12月27日新北市都市更新及爭議處理審議會第6次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年12月23日新北府城更字第1084222431號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 四、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。」，請大

昌國際股份有限公司(代表人：王盡美)及至億建設股份有限公司(代表人：蔡銘懸)依上開規定辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、郭委員淑雯、康委員佑寧、彭委員建文、孫委員振義、陳委員玉霖、江委員明宜、謝委員慧鶯、陳委員麗玲、江委員晨仰、林委員佑璘、張委員雨新、林委員嘉慧、林委員育全、汪委員俊男、袁委員如瑩、游委員適銘、涂委員靜妮、賴委員芳美、古委員宜靈、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育禛(地政局)、陳幹事憶萍(地政局)、楊幹事展昀(交通局)、梁股長瑋真(財政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫泓(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、臺北市政府財政局、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府工務局公寓大廈管理科、大昌國際股份有限公司(代表人：王盡美)、李楊勝建築師事務所、新北市政府財政局、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、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、至億建設股份有限公司、奇模工程有限公司、李浩原建築師事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員淑君、陳議員科名、陳議員明義、連議員斐璠、陳議員啟能、李議員余典、曾議員煥嘉、鍾議員宏仁、王議員威元、葉議員元之、廖議員宜琨、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、蔡議員明堂、李議員坤城、李議員倩萍、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、新北市政府都市更新處政風室、郭正義、郭正吉、曾見昌、許明珠、李秋實、陳素琴、林順義、張麗環、陳志仁、張顏素華、周秀麗、范月英、林勝龍、張雅貞、張林玉粉、吳文凱、張水利、新北市三重區公所(均含附件)

電. 2870711206 文
交 08:45 換 章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第 6 次會議紀錄

一、時間:中華民國 108 年 12 月 27 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: 陳主任委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

四、出席單位及人員: 詳簽到簿

五、主席致詞: 略

六、作業單位工作報告: 略

七、審議案:決議詳後附提案單

(一) 「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 193 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

(二) 「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 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: 上午 11 時 20 分

案由	「擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 193 地號等 9 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	孫委員振義	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 1 案 104 年 2 月 16 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	大昌國際股份有限公司				
規劃團隊	李楊勝建築師事務所				
基地位置	本更新單元位於板橋區忠翠里，東以莊敬立體停車場及 12 公尺人行廣場為界，南以莊敬路為界，西以莊敬路 25 巷，北以 30 公尺人行廣場為界，鄰近江子翠捷運站。				
基地面積	計有新北市板橋區江子翠段第二崁小段 193 等 9 筆土地，分為 A1 區(面積 464 平方公尺) 及 A2 區(面積 1,632 平方公尺)，共計 2,096 平方公尺。				
更新前戶數	合法 0 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%)				
實施方式	權利變換				
更新地區	位於市府 96 年 4 月 20 日北府城更字第 09602335231 號公告「劃定台北縣板橋市江子翠地區人行廣場周邊商業區為都市更新地區」範圍內。				
公、私有土地比例	公有土地	969 m ² (46.23%)(A1+A2) 1. 臺北市 915 m ² (管理機關：臺北市政府財政局) 2. 中華民國 54 m ² (管理機關：財政部國有財產署)			
	私有土地	1,127.00 m ² (53.77%)			
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	1,127.00	9	-	-
	排除總和	0	0	-	-
	同意數	1,117.00	6	-	-
同意比例	99.11%	66.67%	-	-	
備註	更新單元範圍內無合法建築物				

貳、辦理歷程：

時間	事由
104年2月9日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104年2月16日	實施者擬具事業計畫報核
105年4月15日起	辦理公開展覽30日；105年4月29日召開公辦公聽會（詳附件1）
105年7月20日	第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組（詳附件2）
106年7月25日	第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組（詳附件3）
107年8月16日	第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組（詳附件4）
108年12月11日	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	提經105年7月20日及106年7月25日、107年8月16日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議
交通影響評估審查	108年9月6日新北交規字第1081683155號函原則通過審查(詳附件6)
容積移轉審查	本案事業計畫報核日為104年2月16日，A1區未申請容積移轉，A2區擬申請容積移轉29.79%，業經107年8月16日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議通過，尚未辦理法定申請程序。

肆、事業計畫內容概述：（歷次建築量體變動情形詳附件7）

項目	規劃內容(A1區)	規劃內容(A2區)
建築量體	1幢1棟，地上12層、地下4層	1幢2棟，地上20、16層、地下5層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)	鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)
單元戶數	11戶(辦公室)	86戶(店鋪/住宅/商辦)
停車位數	汽車22部、機車29部	汽車106部、機車94部
都市更新獎勵	173.92 m ² (8.15%)	1,398.3 m ² (18.63%)
容積移轉	未申請	2,236.39 m ² (29.79%)

伍、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

本案歷次人民陳情意見綜理表(詳附件 8)，有關溝通協調情形，請實施者說明後提請確認。

二、更新單元範圍：

本案更新單元範圍位於完整街廓中，惟部分土地均已開發完成，無法合併更新，其餘土地合併開發，分為 A1 區及 A2 區，經查核面積及臨路條件等，尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」相關規定，請實施者說明後提請確認。

三、建築容積獎勵部分：

A1 區

項目	申請面積	申請額度	作業單位意見
五、A1：設計建蔽率	106.72	5%	詳提請討論事項三(一)
六、退縮人行步道	67.20	3.15%	詳提請討論事項三(二)
都市更新容積獎勵(四~十二)	173.92	8.15%	
總計	173.92 m ²	8.15%	

(一)本案申請設計建蔽率容積獎勵部分，請實施者說明後提請確認。

(二)本案申請退縮人行步道容積獎勵部分，依第 3 次專案小組會議紀錄「……，本案於南側申請獎勵範圍內規劃公共自行車位，惟應考量規劃 2.5 公尺範圍供人通行，業經實施者於會中承諾公共自行車位規劃位置於申請獎勵範圍外，請實施者修正調整。」，經查實施者已依委員意見修正，請實施者說明後提請確認。

A2 區

項目	申請面積	申請額度	作業單位意見
五、A1：設計建蔽率	525.50	7.00%	詳提請討論事項三(三)
六、退縮人行步道	872.80	11.63%	詳提請討論事項三(四)
都市更新容積獎勵(四~十二)	1,398.30	18.63%	
容積移轉	2,236.39	29.79%	提 107 年 8 月 16 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，依委員意見修正後原則同意。
總計	3,634.69 m ²	48.42%	

(三)本案申請設計建蔽率容積獎勵部分，依第3次專案小組會議紀錄「……，A2區綠覆率計算檢討部分，……，其車道面積不得列為扣除項目，請實施者重新檢討修正，並詳列面積計算式及綠覆率補充圖說，……」，經查實施者已依委員意見修正，請實施者說明後提請確認。

(四)本案申請退縮人行步道容積獎勵部分，請實施者說明後提請確認。

四、建築規劃部分：

有關本案A1區設置規劃汽車升降機設備部分，囿於A1區地形限制，基地開挖較為困難，實施者設置規劃汽車升降機設備，並於地下層設置平面式汽車停車位，且未申請容積移轉，請實施者說明後提請確認。

五、財務計畫部分：(依104年1月16日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)

(一)有關人事行政管理費率(A1區：4%，A2區：4.5%)及銷售管理費率(A1區：6%，A2區：6%)均依規定提列，另A1區及A2區風險管理費率均依前次專案小組會議決議調降至11%，請實施者說明後提請確認。

(二)本案事業計畫報核日為104年2月16日，擬申請A2區容積移轉29.79%，並以107年度公告現值八成為估算基準，容積移轉費用為1億9萬6,368元，有關計算基準部分，請實施者說明後提請確認。

(三)有關本案退縮人行步道設置及公共開放空間管理維護基金部分，A1區提列30萬622元，A2區提列253萬8,818元，請實施者說明後提請確認。

(四)有關本案資金信託及續建機制部分，依第3次專案小組會議紀錄「請於計畫書內詳細補充說明本案續建機制，若有續建條款應一併載明，以維護參與本案相關權利人權益。」，實施者業檢具契約影本佐證報價單等資料，有關計算基準部分，請實施者說明後提請確認。

六、選配原則：

有關本案選配原則部分，依第3次專案小組會議紀錄「本案A1區規劃商辦使用，A2區規劃辦公大樓及住宅使用，有關選配原則部分，請實施者補充載明。」，請實施者說明後提請確認。

七、聽證紀錄部分：

詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有2人提出意見，實施者業於聽證會中回應(詳附件9)，提請委員會做成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

- 一、有關人民陳情、財政部國有財產署北區分署及臺北市政府財政局所提意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明，並於計畫書回應綜理表載明處理情形。
- 二、本案更新單元位於完整街廓中，惟部分土地均已開發完成，無法合併更新，其餘土地合併開發，考量都市更新之公益性，同意第3次專案小組審議之範圍。
- 三、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：
 - (一) 有關本案 A1 區設置汽車升降機設備及平面式汽車停車位部分，原則同意。
 - (二) 有關申請都市更新獎勵部分：
 1. A1 區同意給予「設計建蔽率」獎勵基準容積 5% (面積 106.72 m²)、「退縮人行步道」獎勵基準容積 3.15% (面積 67.20 m²)。
 2. A2 區同意給予「設計建蔽率」獎勵基準容積 7% (面積 525.50 m²)、「退縮人行步道」獎勵基準容積 11.63% (面積 872.80 m²)。
 - (三) 有關財務計畫管理費用之計算基準：
 1. A1 區同意「人事行政管理費用」以 4% 提列、「銷售管理費用」依規定級距 6% 提列、「風險管理費用」以 11% 提列。
 2. A2 區同意「人事行政管理費用」以 4.5% 提列、「銷售管理費用」依規定級距 6% 提列、「風險管理費用」以 11% 提列。
 - (四) 本案信託費用及容積移轉費用之計算基準原則同意，惟實際費用應依權利變換計畫審查及實際簽約結果為準。
 - (五) 本案退縮人行步道設置及公共開放空間管理維護基金部分，A1 區提列新臺幣 30 萬 622 元，A2 區提列新臺幣 253 萬 8,818 元，原則同意。
 - (六) 現金流量表請依實際情形編列。
 - (七) 市場行情請於計畫書中補充相關文字說明。
 - (八) 印花稅應扣除營業稅計算，請修正。
 - (九) 實施者證明文件，請更新。
 - (十) 本案其餘共同負擔費用應依權利變換計畫審查結果為準。
 - (十一) 有關本案資金信託及續建機制部分，經實施者說明後原則同意。
 - (十二) 有關選配原則部分，考量本案 A1 及 A2 等二基地之特性而採分別單獨權利變換方式選配，原則同意；另考量所有權人選配權益，請調整相關限制選配內容，且應符合都市更新條例規定，並加強說明不得跨區選配之內容。

(十三)其餘事業計畫書內容及數字、文字等誤植誤繕處，請一併配合修正。

四、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

五、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定修正後於文到翌日起90日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

「擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 193 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>財政部國有財產署北區分署(108年11月22日台財產北改字第10800341910號函書面意見)：</p> <p>1. 事業計畫書第5-3頁，因「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」業經財政部108年6月20日公布修正，爰請實施者修正國有土地處理方式內文『依都更條例第27條第3項第4款規定讓售予實施者』為『依都更條例第46條第3項第3款規定讓售予實施者』。</p> <p>2. 本案容積獎勵(不含容積移轉) A1區8.15%、A2區18.63%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>3. 本案A2區申請容積移轉額度占總法定容積29.79%(區內容積移轉費用為1億9萬6,368元)，請實施者依權利變換計畫書第0-36頁回應內容，於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地前，依本分署105年4月20日台財產北改字第10500093930號函說明二、(三)提送容積移轉相關資料。</p>	<p>1. 依照來函內容修正計畫書內容。</p> <p>2. 本案容積獎勵僅依規定申請設計建蔽率獎勵、人行步道獎勵二項，並提經專案小組審議確認，且本案容積獎勵額度A1區僅8.15%及A2區為18.63%，相較一般個案來說已偏低，細項說明如下：</p> <p>(1) 考量維護環境品質，本案申請設計建蔽率獎勵，以降低對週遭環境之衝擊。</p> <p>(2) 為提升周邊環境品質及增加本案之公益性，沿街部分本案均保持退縮4公尺以上人行步道。</p> <p>(3) 設計上採建築量體集中配置，基地沿街部分均退縮4公尺以上建築，結合景觀植栽計畫整體考量，留設舒適人行步道空間，儘量降低開發對周邊環境之衝擊，詳報告書P10-1~3。</p> <p>3. 考量目前都市更新事業計畫之階段需待都市更新大會確認相關建築量體，故本</p>	<p>第1、3點採納，第2、4、5點均不予採納，原因如下：</p> <p>第1、3點，有關財政部國有財產署請實施者修正計畫書內容及提送容積移轉相關資料部分，請實施者配合辦理，故採納。</p> <p>第2、5點，有關本案事業計畫內容涉及容積獎勵及管理費率部分，業於審議會議中充分討論，且實施者已依規定檢討修正，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>4. 事業計畫書第 15-18 頁，本案暫估辦公室銷售單價約 42 萬元/坪、住宅銷售單價 53 萬元/坪、商場銷售單價 82 萬元/坪，惟本案屬商業區，且查事業計畫書第 5-12~18 頁，似較本案周邊同區域擬售價格單價為低，致本案共同負擔比例 A1 區仍達 49.85%、A2 區仍達 49.59%，請實施者說明並於權利變換確實修正。</p> <p>5. 本案國有土地比例 2.58%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例 A1 區、A2 區均高達 49.85%、49.59%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p>	<p>案後續於權利變換階段，通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地前，依權利變換計畫審議結果提送量體、財務、容積移轉來源及成本說明、容積移轉效益分析等資料說明。</p> <p>4. 本案相關共同負擔提列皆依新北市政府 104 年 1 月 16 日修正發布實施共同負擔基準提列，更新後價格尚須依法委請三家估價師評定，並待權利變換階段經更新委員會審查方可確定。</p> <p>5. 本案風險管理費用已依委員會意見要求下修至 11%。</p>	<p>第 4 點，有關本案事業計畫內容涉及共同負擔比例部分，係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，故不予採納。</p>
2	<p>臺北市政府財政局(108 年 12 月 3 日北市財開字第 1083007942 號函書面意見)</p> <p>1. 本案內同小段 189 地號市有土地管理機關已變更為臺北市政府財政局，請實施者通盤檢視並修正相關文字。</p> <p>2. 財務計畫： (1)開發財務計畫表-A2 區：第 15-2 頁，表內所載鄰房鑑定費用與第 15-13 頁數字不合，另權利變換費用合計計算有誤，請實施者修正。 (2)營建費用：第 15-5 頁，A2 區營建單價調整表所載 1F 樓地板面積與第 11-4</p>	<p>1. 依來函要求修正計畫書內容。</p> <p>2. (1)相關數字衝突待確認後修正。 (2)一樓樓地板面積(20F)部分，其計算式為： $304.04+152.3+51.6=507.94$ 面積應無錯誤。 (3)鄰房鑑定費用係採用戶數分距計算，依照新北市土木技師公會收費標表計算本案應約為 5,219,200 元，每戶單價約為 3,691 元。</p>	<p>第 1、2(1)~(6)點採納，第 2(7)點不予採納，原因如下：</p> <p>第 1、2(1)~(6)點，有關臺北市政府財政局請實施者修正計畫書內容及財務計畫涉及數字誤繕及一致性部分，請實施者配合辦理，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>頁 A2 區面積計算表數字不合，請實施者檢視修正。</p> <p>(3) 鄰房鑑定費：第 15-13 頁，本案 A2 區鑑定範圍鄰房戶數為 1,414 戶，每戶鑑定單價應為 2,800 元，請實施者釐清後修正。</p> <p>(4) 審查費用：第 15-15 頁，請實施者補列計算式以利檢視。</p> <p>(5) 貸款利息：第 15-15 頁，A2 區所引施工期間與第 15-7 頁空污費不一致，請實施者釐清後修正。</p> <p>(6) 印花稅：第 15-15 頁，A2 區印花稅似計算有誤，請實施者載明各項費用金額，以利審查。</p> <p>(7) 信託費用：第 15-15 頁，公有土地不辦理信託，惟本案檢附信託報價單包含市有土地，請實施者檢附實際契約並刪減市有土地部分。</p>	<p>(4) 審查費用依來函要求補列計算式。</p> <p>(5) 貸款利息：施工期間應為 32 個月將一併修正。</p> <p>(6) 依來函要求載明各項費用金額以利審查。</p> <p>(7) 本案並未辦理土地信託，僅依審議原則要求辦理實施者之資金信託。</p>	<p>第 2(7) 點，有關本案事業計畫內容涉信託費用提列部分，依實施者說明僅辦理實施者資金信託，未辦理土地信託，業於審議會議中充分討論，故不予採納。</p>

案由	「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 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	孫委員振義	法令適用日
			評價基準日
第 2 案	104 年 6 月 17 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	至億建設股份有限公司				
規劃團隊	奇模都市更新股份有限公司、李浩原建築師事務所				
基地位置	三重區大勇街及力行路一段 188 巷街廓中				
更新單元面積	5,691 m ²				
更新前戶數	合法 155 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	全區為住宅區（法定容積率 300%、法定建蔽率 50%）				
實施方式	部分協議合建，部分權利變換				
更新地區	104 年 4 月 27 日公告實施「劃定新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新地區」				
公、私有土地比例	公有土地	國有：財政部國有財產署 5.00 m ² (0.09%)			
		市有：新北市政府養護工程處 629.00 m ² (11.05%)			
	私有土地	5,057 m ² (88.86%)			
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	5,057.00	156	17312.1	151
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	4,198.11	109	12405.66	115
	同意比例	70.96%	69.87%	71.66%	76.16%

貳、辦理歷程：

時間	事由
104 年 5 月 6 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104 年 6 月 17 日	實施者擬具事業計畫報核
105 年 5 月 2 日起	辦理公開展覽 30 日；105 年 5 月 2 日起連續刊登新聞報紙 3 日於聯合報；105 年 5 月 17 日召開公辦公聽會（詳附件 1）

時間	事由
105 年 7 月 7 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 2）
106 年 4 月 28 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 3）
107 年 2 月 12 日	第 3 次都更專案小組（詳附件 4）
108 年 2 月 18 日	第 4 次都更專案小組（詳附件 5）
108 年 12 月 19 日	聽證會（詳附件 6）

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	108 年 9 月 19 日新北城設字第 1081704492 號函修正後原則同意，請實施者後續依都市更新案件審查作業要點辦理，並於都市更新大會原則同意後，14 日內至本局辦理都市設計審議核備程序。（詳附件 7）
交通影響評估審查	審查中
容積移轉審查	本案預計依 104 年 9 月 17 日修正之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」，目前尚未送審。

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 8）：

項目	規劃內容
建築量體	2 棟地上 27/地下 5 層
建物構造	鋼骨鋼筋混擬土造(B1-6F)、鋼筋混凝土造(B5-B2、7F-27F)
單元戶數	408 戶
停車位數	汽車 408 部、機車 408 部、自行車 104 部
都市更新獎勵	8,536.50 m ² (50%)
都市計畫獎勵	4,470.30 m ² (26.18%)
容積移轉	4,268.25 m ² (25%)

伍、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

本案歷次人民陳情意見詳附件 9 綜理表，本案尚有數位所有權人尚未同意參與更新，有關溝通協調情形，請實施者說明後提請討論。

二、更新單元範圍部分：

本案更新單元於第 1 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

三、現有巷道廢止或改道部分：

有關巷道廢止部分，屬審議原則第十三條第二項第一款，巷道內全部位更新單元範圍內，業經第4次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

四、建築容積獎勵部分（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件8）：

項目	申請面積	申請額度	作業單位意見	
五、A1：設計建蔽率	512.19 m ²	3.00%	第4次小組原則同意	
六	退縮人行步道	732.03 m ²		4.29%
	空地集中留設	571.71 m ²		3.35%
七、綠建築(銀級)	1,024.38 m ²	6.00%		
八、時程獎勵	1,707.30 m ²	10.00%		
九、規模獎勵	2,560.95 m ²	15.00%		
十二、合法四層樓以上建物	1,490.10 m ²	8.73%		
都市更新獎勵	8,536.50 m²	50.00%		
容積移轉	4,268.25 m²	25.00%	第4次小組都設委員審查，原則同意申請額度	
高氣離子建築獎勵	4,470.30 m²	26.18%	第4次小組原則同意	
總計	17,275.05 m²	101.18%		

(一)申請「退縮人行步道」、「空地集中留設」、「綠建築(銀級)」、「時程獎勵」、「規模獎勵」、「屬合法四層樓以上建築物」及「高氣離子建築物獎勵」部分，業經第4次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

(二)「設計建蔽率」容積獎勵誤植誤繕部分，查實施者已依第4次專案小組意見修正，請實施者說明修正內容後提請確認。

五、選配：

有關本案前次專案小組會議意見請實施者，請加強說明選配實際執行方式、對象及後續處理方式，另選配方式請一併考量公有地之需求調整選配原則部分，請實施者說明後，提請確認。

六、財務計畫部分（依104年1月16日修正發布之基準表提列）：

(一)「人事行政管理費率」以6%提列、「銷售管理費率」以6%及5.5%提列計算各級金額、「風險管理費率」調整以11%提列業經前次(第4次)專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

- (二)申請容積移轉所支付之費用：本案容積移轉費用之計算方式依 104 年土地平均公告現值 100%估算提列 1 億 6,841 萬 189 元納入共同負擔，未來依實際容積買入價值認列，業經第 4 次小組同意，請實施者說明後提請確認。
- (三)有關各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費項下提列之「綠建築管理維護費用」共計 400 萬 7,887 元及「公共開放空間管理維護基金」共計 655 萬 4,288 元部分，第 4 次專案小組修正後原則同意，查實施者已修正完成，請實施者說明後提請確認。
- (四)有關本案信託計算基準部分，依報價單提列請實施者說明後，提請確認。

七、信託及續建機制：

有關第 4 次專案小組會議請實施者補充資金及產權控管機制，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，查實施者已依第 4 次專案小組意見修正，請實施者說明後提請確認。

八、聽證紀錄部分：

詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有 5 人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 6），提請審議會做成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

- 一、有關人民陳情、財政部國有財產署北區分署及新北市政府財政局所提意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明，並於計畫書回應綜理表載明處理情形。
- 二、本案更新單元同意第 1 次專案小組審議之範圍。
- 三、有關巷道廢止部分，尚符合新北市都市更新審議原則規定，依第 4 次專案小組意見同意廢止。
- 四、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：
 - (一)申請都市更新獎勵部分，同意給予「設計建蔽率」獎勵基準容積 3%（面積 512.19 m²）、「退縮人行步道」獎勵基準容積 4.29%（面積 732.03 m²）、「空地集中留設」獎勵基準容積 3.35%（面積 571.71 m²）、「銀級綠建築」獎勵基準容積 6%（面積 1,024.38 m²）、「規模獎勵」獎勵基準容積 15%（面積 2,560.95 m²）、「時程獎勵」獎勵基準容積 10%（面積 1,707.30 m²）、「合法四層樓以上建築物」獎勵基準容積 8.73%（面積 1,490.10 m²）；以上容積獎勵總額度不得超過基準容積 50%。

(二) 同意給予「高氣離子鋼筋混凝土建築物」獎勵基準容積26.18% (面積4,470.30 m²)。

(三) 有關選配原則部分，請依新北市政府財政局意見修正後，原則同意。

(四) 有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「人事行政管理費用」提列6%、「銷售管理費用」依規定級距提列、「風險管理費用」以11%提列部分，原則同意。

(五) 本案信託費用及容積移轉費用之計算基準原則同意，惟實際費用應依權利變換計畫審查及實際簽約結果為準。

(六) 本案提列開放空間管理維護費新臺幣 655 萬 4,288 元及綠建築設備管理維護費用新臺幣 400 萬 7,887 元，原則同意。

(七) 本案採部分協議合建部分權利變換方式實施，請於計畫書內相關章節補充說明；另有關參與權利變換所有權人權利義務部分，依權利變換計畫審查結果為準。

(八) 有關本案資金信託及續建機制部分，經實施者說明後原則同意。

(九) 其餘事業計畫書內容及數字、文字等誤植誤繕處，請一併配合修正。

五、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

六、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定修正後於文到翌日起90日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>新北市政府財政局(108年12月9日新北財開字第 1082213444 號函書面意見)</p> <p>1. 第 19-2 頁：本案市有權值更新後選配分回之房地，因未納入市府 112 年萬戶社會住宅政策目標之清冊，因此現階段不設定用途為社會住宅，俟建物完工分回時再配合當時之政策需要調整其使用用途或為適當之處理，故後續由本局統籌處理，爰有關市有土地之選屋原則，請刪除「以低樓層往上且集中選配為原則」等文字。</p> <p>2. 第 17-1 頁：實施進度表所載事業計畫核定公告期程不符實際，請修正。</p>	<p>1. 有關市有權值更新後選配分回之房地，俟建物完工分回時再配合當時之政策需要調整其使用用途。後續配合刪除「以低樓層往上且集中選配為原則」等文字。</p> <p>2. 因現為聽證階段，後續將配合修正。</p>	<p>意見均採納，原因如下：</p> <p>第 1 點為市有土地參與都市更新相關意見，請實施者配合修正，故採納。</p> <p>第 2 點為事業計畫辦理期程修正意見，請實施者配合修正，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
2	<p>財政部國有財產署北區分署(108年12月18日台財產北改字第10800346090號函書面意見)</p> <p>1. 因「都市更新條例」業已於108年1月30日修正，爰請實施者於事業計畫書【聽證會版】第13-1頁一、實施方式，以及第19-4頁六、其他財政部國有財產署北區分署意見，修正為都市更新條例第46條第3項第3款規定。</p> <p>2. 旨述都市更新事業計畫書【聽證會版】，茲提供意見如下：</p> <p>(1) 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達50.37%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(2) 本案共同負擔比例高達47.53%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費</p>	<p>補充答辯內容：</p> <p>1. 後續配合修正。</p> <p>2. 有關更新事業計畫書意見回答如下：</p> <p>(1) 本案現況極為老舊，居住安全甚無保障，實質環境待更新，為謀求地主最大利益，且為充份讓土地發揮其效益，故就更新獎勵儘爭取，爭取項目依內政部及新北市所訂相關標準申請，所爭取的獎勵亦皆與地主共享，並透過整體建築設計手法，包括如退縮人行步道、空地集中留設、綠建築設計等，均是對周遭環境有更好的提昇。實際可爭取之容積獎勵以都市更新審議會審議結果為準。</p> <p>(2) 本案共同負擔費用皆依「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」提列，實際費用後續仍以新北市都市</p>	<p>第1點意見採納，第2點意見不採納原因如下：</p> <p>第1點為國有土地參與都市更新相關規定，請實施者配合修正並納入計畫書說明，故採納。</p> <p>第2點有關本案事業計畫內容涉及容積獎勵、共同負擔，業於審議會中充分討論且實施者已依規定檢討，另涉及管理費用部分，本案總務及人事管理費、銷售管理費係依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」提列，另風險管理費部分，實施者業已調降為11%，且於審議會中充分討論，至於共同負擔比例部分，將於權利變換計畫階段確認，故不採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>用，應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>(3) 本案國有土地比例 0.09%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。</p>	<p>更新審議委員會決議為準。</p> <p>(3) 本案既為都市更新案，無論是國有地或私有地皆應公平負擔，且銷售管理費及風險管理費皆是以房地抵付給實施者，後由實施者自行銷售以抵付支出之成本，若國有地僅因公有即可要求調降銷管費及風管費，不僅對私有地主是不公平，對實施者應有負擔亦未支付完全，且共同負擔提列標準並無明文規定公有地有權要求調降相關費用，基於都市更新是公平、公正、公開之制度，實不宜就國有地單獨調降相關費用。</p>	
3	<p>張雅貞(永德段 965 地號)</p> <p>本案已公佈時程是否有未能完成之干擾因素？海砂屋已等太久了。</p>	<p>時程上不會有太大的問題，釘子戶的問題本公司會盡力去協調整合。</p>	<p>意見無爭點原因如下：</p> <p>陳述人意見屬詢問性質，實施者已於會上說明，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
4	<p>張林玉粉由兒子張凱霖代為陳情(永德段 965 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 施工過程的品質是否有設置監造單位把關? 2. 網站上所提供建材大部分已停產,是否會再提供現行設備、材料於網站上? 3. 實施者如果中途無法承接,市政府後續是否會接續處理? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程品質部分我們公司會把關,不會損害自己的名聲。 2. 建材的部分後續會提供告知給所有權人。 3. 我們與銀行有作履約保證,也有請銀行人員到場請所有權人不必擔心。 	<p>第 1、2、3 點意見均無爭點原因如下:</p> <p>第 1、2、3 點陳述人意見屬詢問性質,實施者已於會上說明,故皆無爭點。</p>
5	<p>張麗環由兒子鄭宗銘代為發言(永德段 965 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 稅金的部分有沒有減免措施? 2. 建案時程有些長久,後續如果遇到強制拆除的部分怎麼處理? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 移轉後才有增值稅,稅金部分都更有登記 30%,應該是有減免措施。 2. 不會強制拆除、搬離,會盡力與住戶溝通協商,並會到家裡拜訪,也有提供臨時辦公室提供說明。 	<p>第 1、2 點意見均無爭點原因如下:</p> <p>第 1、2 點陳述人意見屬詢問性質,實施者已於會上說明,故無爭點。</p>