

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8月9日

發文字號：新北府城更字第1114679550號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1112013412_7_111D2001259-01.pdf)

主旨：檢送111年7月29日新北市都市更新及爭議處理審議會第39
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年7月22日新北府城更字第1114678876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。」，請蒲陽建設股份有限公司(代表人:鄒文欽)依上開規定辦理。

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、傳御璽建設股份有限公司、谷德都市更新股份有限公司、王介哲建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、蒲陽建設股份有限公司(代表人:鄒文欽)、勝隆開發建設股份有限公司、李浩原建築師事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、名成國際不動產估價師事務所

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、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、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、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、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、王尤君、王秀鑾、王陳淑屏、王德仁、呂清風、呂鍾月、李建財、李昭勇、沈陳月英、林如珠、林盟富、施宇峰、施李秀合、宮兆君、張玉潔、張明信、張維宏、張錦芳、郭阿桃、陳文生、傅苡軒、曾神惠、黃鈺潔、楊炳麟、溫正雄、詹淑欣、簡振生、蘇邱瑞柑、鐘子涵、陳素治、林恩年、留俊賢、留俊賢(通訊地址)(均含附件)



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 39 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 7 月 29 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、報告案: 洽悉。

1、 「新北市推動都市危險建築物重建專案計畫案」

2、 「新北市都市更新單元劃定基準」修正草案

六、審議案決議詳後附提案單

1、 「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 182-1 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

2、 「擬訂新北市新莊區副都心段六小段 50 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區副都心段六小段 50 地號等 11 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

七、散會:上午 11 時整

案由	新北市推動都市危險建築物重建專案計畫案		
類別	報告案	案號	第 1 案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、報告單位：新北市政府都市更新處</p> <p>參、法令依據： 依都市計畫法第 27 條第 2 款及都市更新條例第 35 條規定辦理。</p> <p>肆、計畫緣起： 自 107 年 3 月 21 日發布「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及 108 年 11 月 5 日發布「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」規定施行近 5 年來，核准 18 件申請案，其中拆除完成及完成都市計畫變更者 17 件、取得建造執照者 7 件。其不足四成之興建率，涉未限制開發期限、產權單一不急興建淪為養地、融資貸款問題、大環境工料雙缺等因素；此外，核准件數僅佔市府備查海砂屋案不到一成五，其中因無法取得全部地主同意拆除重建實為主因。 隨著 110 年 5 月 28 日都市更新條例修法增訂危險建築物得強制拆除規定、111 年 3 月 30 日發布「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」訂定海砂屋強限制期停用規定，在針對危險建築物強制拆除、限期停用法令完備態勢下，為解決上述海砂屋拆除後遲未興建、保障原住戶居住權益，爰提出本專案，期冀透過多元重建管道，獎罰並施，加速危險建築物重建速度，協助住戶早日遠離危險。</p> <p>伍、計畫目的：</p> <p>一、提供獎助誘因，促使民眾早日改建： 延續「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」容積一次到位之獎助誘因，並推動與都市更新條例接軌適用，以鼓勵民眾加速整合，盡早讓危險建築物拆除重建。</p> <p>二、與都市更新接軌，完備程序再拆除： 檢討現行防災型都更機制，從限期拆除調整至「限期重建」，解決所有權人養地、資金籌措困難及整合不易等難題，加速重建期程。</p> <p>三、雙標章認證與友善人行空間，提升居住品質：</p>		

強化建物取得雙標章認證，讓居住安全透過認證，同時規劃退縮人行空間，提升友善鄰里環境與完善居住品質。

陸、專案計畫內容(詳附件 1)：

一、適用建物類型：

- (一)高氯離子鋼筋混凝土，報經本府核准建議應拆除者。
- (二)「都市更新條例」第 65 條第 2 項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全者：「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第 3 條規定 (ID₁小於 0.35、ID₂小於 0.35) 之合法建築物。
- (三)上述類型屬同一使用執照範圍內之合法建築物，可納入適用。

二、執行方式說明

(一) 逕行變更都市計畫

1. 提高重建容積：

申請人於申請專案時取得全體所有權人同意，檢附相關文件，經審核後同意適用，給予最高 1.5 倍原建築容積或原基準容積重建，且不得再依相關規定申請容積獎勵。

2. 办理流程：

申請人取得本專案適用函後，應於 6 個月內向市府城鄉發展局申請變更細部計畫，並應於變更細部計畫發布實施日起 1 年內申請建造執照，倘逾期申請者，仍依變更前之土地使用管制規定辦理。

(二) 都市更新程序以變更都市計畫

1. 提高重建容積：

實施者於申請事業計畫報核時，同意比率達 90%或未同意戶 1 戶則給予最高 1.5 倍原建築容積或原基準容積重建，並不得再依相關規定申請容積獎勵。

2. 办理流程：

(1) 實施方式若採權利變換，則以事業計畫及權利變換計畫方式辦理。

(2) 實施者應於報核事業計畫時申請細部計畫變更作業，並於都市更新案提送新北市都市更新及爭議處理審議會前(大會)，完成細部計畫審竣作業。

(3) 都市更新案核定日起 1 年內應申請建造執照，倘逾期申請者，仍依變更前之土地使用管制規定辦理。

(三) 變更細部計畫已於本專案生效前完成發布實施者，不得適用本專案以提高重建容積。

三、整體規劃設計

(一) 臨路要件

新建後建築基地應鄰接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8 公尺，或自基地退縮留設深度合計達 8 公尺，退縮部分以柏油鋪設為原則。

(二) 退縮人行空間

1. 鄰接之計畫道路、現有巷道之寬度 8 公尺以上，建築基地應退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道。
2. 鄰接之計畫道路、現有巷道之寬度未達 8 公尺，建築基地應退縮補足 8 公尺後再退縮 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道。

(三) 雙標章認證

1. 綠建築標章(必選)：
基地面積 500 平方公尺以下者應取得銅級以上，500 平方公尺以上者應取得銀級以上。
2. 以下標章應選一：
 - (1) 新建住宅性能評估之結構安全性能：
土地使用分區屬於住宅區、商業區(住商混合)，基地面積 500 平方公尺以下者應取得第四級以上，500 平方公尺以上者應取得第三級以上。
 - (2) 智慧建築標章：
其他使用分區或用地，基地面積 500 平方公尺以下者應取得銅級以上，500 平方公尺以上者應取得銀級以上。
3. 申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後 2 年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，倘未依限取得者，保證金不予退還。

四、稅捐補貼

(一) 逕行變更都市計畫

說明	<p>取得本專案計畫適用函並依規定於期限內申請建造執照者，得依下列規定申請地價稅及房屋稅補貼。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地價稅： 新建三年內期間土地無法使用，全額補貼地價稅，新建後二年內補貼地價稅百分之五十。 2. 房屋稅： 新建後二年內補貼房屋稅百分之五十。 <p>(二) 都市更新程序以變更都市計畫： 依都市更新條例第 67 條規定申請減免稅捐。</p> <p>柒、 辦理經過：</p> <p>本案分別於 111 年 5 月 30 日、111 年 6 月 30 日，邀集都市更新、都市計畫及估價專業背景之專家學者、新北市建築師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、財團法人台灣建築中心、財團法人都市更新研究發展基金會及市府相關單位，共召開 2 次研商會議，已獲致具體意見，爰提送本市都市計畫委員會審議。</p> <p>一、 第 1 次研商會議結論(詳附件 2)：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 有關建物須先行拆除及停用搬遷部分，各單位考量部分所有權人同意之情形下，將造成停用認定及執行困難、管理不易、重建誘因不足及地主道德風險等問題，故請作業單位綜整各委員及與會單位意見再行研商，並建議修正後機制以簡化明確為原則，以利民間整合及送件。 (二) 涉及海砂屋拆除，建議配合既有政策進行檢討，並提供相關配套措施，另政策執行細節請作業單位邀集府內單位再行研商。 <p>二、 第 2 次研商會議結論(詳附件 3)：</p> <p>本次修正後之專案計畫內容已獲與會單位支持，惟涉及相關名詞及執行細節部分，請作業單位參考各委員及相關單位之意見評估並加強說明，以利後續計畫執行。</p>
決議	洽悉。

案由	「新北市都市更新單元劃定基準」修正草案		
類別	報告案	案號	第 2 案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、報告單位：新北市政府都市更新處</p> <p>參、法令依據： 依都市更新條例第 23 條規定辦理。</p> <p>肆、背景說明： 一、提會依據： 依 108 年 1 月 30 日修正公布之「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第 23 條第 3 項規定：「第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；……更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。」，故市府需配合上開條文修正現行「新北市都市更新單元劃定基準」(以下簡稱本基準)。</p> <p>二、修法背景： (一) 配合都市更新條例 110 年 5 月 28 日修正公布都市更新條例第 65 條及 110 年 11 月 17 日發布實施「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」(詳附件 1)。 (二) 本次新北市都市計畫委員會報告之「新北市政府辦理危險建築物加速推動都市更新專案計畫案」(同報告案)，考量耐震能力不足之危險建築物有立即改善之迫切需要，基於保障居住安全及整合實務需求，本專案計畫納入上開態樣，以加速重建。</p> <p>伍、本基準修正草案重點說明： 本次修正配合中央修法及本市推動專案計畫納入耐震能力不足有明顯危害公共安全之建築物態樣，檢討本基準第十一點之規定，研擬本基準修正草案如附件 2。</p> <p>陸、以上內容，提請大會審議。</p>		
決議	洽悉。		

案由	「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 182-1 地號等 22 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	林委員育全 (原召集人為邱委員英浩)	法令適用日
迴避	第 1 案 106 年 6 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	傳御璽建設股份有限公司				
規劃團隊	谷德都市更新股份有限公司、王介哲建築師事務所				
估價團隊	-				
基地位置	板橋區銘傳街及吳鳳路 52 巷街廓中				
基地面積	2,112 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	2,112 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	-			
	私有土地	2,112 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)	2,112.00	83	5,542.28	83
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,969.75	75	5,098.86	75
	同意比率	93.26%	90.36%	92.00%	90.36%
公開展覽期滿 (第 2 次)	計算總和(私)	2,112.00	83	5,542.28	83
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,756.75	65	4,499.26	65
	同意比率	83.18%	78.31%	81.18%	78.31%
備註	本案公開展覽期滿前(第 2 次)經部分私有土地及私有合法建築物所有權人撤銷其同意書，經重新核算同意比例仍符合都市更新條例同意門檻之規定；另本案私有土地總面積及合法建築物總樓地板面積皆達 80%，故實施方式採部分協議合建、部分權利變換。				

貳、辦理歷程

時間	事由
106年6月17日	自辦公聽會
106年6月29日	事業計畫申請
107年1月31日起	公開展覽(公開展覽30日)
107年2月12日	公辦公聽會(詳附件1)
107年5月11日	第1次專案小組(詳附件2)
108年1月18日起	第2次公開展覽(公開展覽30日)
108年1月25日	第2次公辦公聽會(詳附件3)
108年6月24日	第2次專案小組(詳附件4)
109年6月23日	第3次專案小組(詳附件5)
111年4月14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	經前次(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	於110年4月20日核備在案
容積移轉審查	於109年9月9日新北府城開字第1091695346號函，可接受移入容積為基準容積24.1%。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版(第2次)		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	25層	23層
	地下層	6層	6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)
單元戶數	170戶		159戶
實設停車位數	163部		156部
實設機車位數	173部		159部

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【105年5月27日版本】

獎勵項目		公開展覽版(第2次)		小組審定提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
五	(一)設計建蔽率	190.08	3%	-	-
	(三)提供基地內通道	190.08	3%	161.57	2.55%
	(四)無障礙空間規劃	190.08	3%	-	-
	(五)智慧建築設計(黃金級)	-	-	190.08	3%
六	人行步道	573.14	9.05%	571.69	9.02%
七	綠建築(黃金級)	-	-	190.08	3%
十	(二)合法四層樓	633.60	10%	633.60	10%
二	(六)住宅性能評估之結構安全	190.08	3%	190.08	3%
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積50%)		1,900.80	30%	1,900.80	30%
容積 移轉	區內容積移轉	-	-	-	-
	區外容積移轉	2,534.40	40%	1,526.98	24.1%
容積移轉合計		2,534.40	40%	1,526.98	24.1%
總計		4435.20	70%	3,427.78	54.1%

陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審定版內容	
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件7。	
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3次專案小組審竣。	
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	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
五	智慧建築	本案報核時間為106年6月29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。	
六	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	3%
		銷售管理費率	4%
		風險管理費率	6%

項目	議題	審定版內容	
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	以估價單提列，後續以權利變換階段實際契約為主
		容積移轉費用	以 106 年度平均公告現值之 0.95 倍提列，後續以權利變換階段實際契約為主

柒、作業單位初審意見：

開放空間管理維護費及綠建築、智慧建築、住宅性能評估之結構安全管理維護費用，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」及 110 年 6 月 28 日市府公告協議書計算。

捌、提請審議事項：

序	議題	內容
1	小組版審定之內容	1. 列席大會陳情意見 2. 更新單元範圍 3. 建築容積獎勵 4. 財務計畫(各項費率、信託費用及容積移轉計算基礎、獎勵管理維護費用)
2	容積獎勵涉及估價	有關「智慧建築設計、綠建築、住宅性能評估之結構安全」之保證金涉及二樓以上更新後平均單價 53 萬 6,137 元/坪，請實施者說明估價調整內容
3	選配原則	本案實施方式係採部分協議合建、部分權利變換，其選配原則不得限縮所有權人之權益，故有關選配原則訂有「實施者延續已完成選配」、「未於協議合建時期完成選屋」、「未簽約者」等字眼，請修正。
4	風險控管機制	採土地及資金信託，請實施者說明
5	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件 8)

玖、決議：

關於實施者於會上說明事業計畫內容，涉及「計畫書內容完整性」、「選配原則」及「實施方式」3 大議題，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定，於文到翌日起 180 日內，檢送修正版計畫書提請專案小組審議，倘審議結果有涉及所有權人權益，應重新辦理聽證後再提請本會討論。

案由	「擬訂新北市新莊區副都心段六小段 50 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區副都心段六小段 50 地號等 11 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	蒲陽建設股份有限公司				
規劃團隊	勝隆開發建設股份有限公司、李浩源建築師事務所				
估價團隊	巨秉、友宏、名成國際不動產估價師聯合事務所				
基地位置	新莊區中富街、中原路、中港路、榮華路二段所圍街廓				
基地面積	3,619.09 m ²				
更新前戶數	合法 0 戶/違章 17 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	3,619.09 m ²	50%	300%	
實施方式	權利變換				
更新地區	90 年 12 月 17 日新莊都市計畫(副都市中心地區)細部計畫 A18 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 74.34 m ² (2.05%)			
	私有土地	3,544.75 m ² (97.95%)			
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)	3,544.75	26	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	3,250.81	23	-	-
同意比率	91.71%	88.46%	-	-	
目前同意比率		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)	3,544.75	26	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	3,544.75	26	-	-
同意比率	100%	100%	-	-	

貳、辦理歷程

時間	事由
108年01月19日起	選配通知，申請分配位置時間如下 自108年01月19日至108年02月19日，計31日
108年02月26日	公開抽籤
109年05月28日	自辦公聽會
109年06月11日	事業計畫及權利變換計畫申請
109年10月07日起	公開展覽(公開展覽30日)
109年10月23日	公辦公聽會(詳附件1)
109年11月25日至 110年12月01日	共召開3次專案小組(詳附件2、3、4)
111年07月19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5)

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1次專案小組審竣
交通影響評估審查	於111年7月12日核備在案

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版(同小組審竣提大會版)	
建築量體	棟別數	1幢2棟
	地上層	13層
	地下層	3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	170戶	
實設停車位數	170部	
實設機車位數	170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(同小組審定提大會版)	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
十四	時程獎勵	1,085.72	10%
十五	規模獎勵	738.29	6.8%
中央獎勵合計		1,824.01	16.8%
申請容積獎勵總計		1,824.01	16.8%

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		890萬9,683元			
更新前土地 及合法建物 所有權人	27人	參與分配者	22		
		不能分配者	5人	合併選配	3人
				現金補償	1人
				實施者協調後選配	1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	2,653萬8,923元	3,198萬6,640元	經實施者同意後領取更新後權利金

三、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	蔡建忠	392萬9,574元	473萬6,209元	現金補償
2	不能	蔡建銘	392萬9,574元	473萬6,209元	協議後選配
3	不能	蔡宏明	392萬9,574元	473萬6,209元	合併選配
4	不能	蔡宏維	392萬9,574元	473萬6,209元	
5	不能	蘇佑晟	435萬2,020元	524萬5,371元	合併選配

四、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	友宏	名成國際
更新前	土地平均單價(元/坪)	123 萬 5,000 元	120 萬 1,000 元	120 萬 7,000 元
	更新前土地總價(元)	13 億 5,204 萬 6,785 元	13 億 1,482 萬 4,415 元	13 億 2,139 萬 3,184 元
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	67 萬 1,217 元	67 萬 3,249 元	67 萬 2,082 元
	住宅平均建坪單價(元/坪)	40 萬 5,249 元	40 萬 2,033 元	39 萬 7,064 元
	車位平均價格(元/個)	136 萬 9,760 元	126 萬 4,970 元	124 萬 7,006 元
	更新後總權利價值(元)	27 億 7,288 萬 6,757 元	27 億 3,752 萬 9,031 元	27 億 557 萬 2,728 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)	26 億 9,717 萬 8,709 元	27 億 7,288 萬 6,757 元
共同負擔金額(元)	12 億 1,389 萬 4,089 元	11 億 4,330 萬 1,492 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	14 億 8,328 萬 4,620 元	16 億 2,958 萬 5,265 元
共同負擔比率(%)	45.01%	41.23%

柒、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審定版內容
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 6。
二	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	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第 1 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	智慧建築	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案報核時間為 109 年 06 月 11 日，經實施者說明設計內容將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，台建中心於第 2 次專案小組已無意見。 2. 提列 599 萬 5,969 元之保證金及 599 萬 5,969 元之管理維護費用。

項目	議題	審定版內容	
		3. 智慧建築管理維護計畫實施者於事業計畫書及公寓大廈規約內載明(詳計畫書第 20-1 頁、附錄-9)。	
六	財務計畫—營建費用	本案提列特殊工程費用「中空樓板」2,931 萬 9,570 元、機械停車」1,020 萬 6,000 元，經第 2 次專案小組審竣。	
七	財務計畫—拆遷補償費	第 3 次專案小組實施者承諾倘建物殘值率為 0%，其拆除費用由實施者自行吸收，不提列共同負擔	
八	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	6%
		風險管理費率	12%
九	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	第 3 次專案小組實施者承諾自行吸收，不提列共同負擔
十	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	85 萬 4,848 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。	
十一	選配原則	業依第 2 次專案小組意見修正完竣。	
十二	風險控管機制	本案採資金信託，經第 3 次專案小組審竣。	

捌、作業單位初審意見：

有關國有地採領取更新後權利金方式辦理，經查事業計畫書第 16-1 頁所載之權利金金額與權利變換計畫書第 16-4 頁不一致，請釐清後修正。

玖、提請審議事項

序	議題	提請確認
一	小組版審竣之內容	1. 人民陳情處理情形 2. 事業計畫內容(含更新單元範圍、建築容積獎勵、建築規劃設計、智慧建築、選配原則、風險控管機制) 3. 權利變換計畫內容(含財務計畫【營建費用-特殊工程費用、拆遷補償費、各項費率、計算基礎、獎勵管理維護費用】)
二	作業單位初審意見	依第捌點意見，請實施者配合修正，提請審議會確認。
三	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 41.23%，請實施者說明後提請討論。

序	議題	提請確認
四	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. 本案所有權人於聽證會上陳述本案更新後各戶單價漲幅差異大，請實施者及估價師妥予說明後提請討論。 2. 地面層平均建坪單價(元/坪)：67 萬 1,217 元/坪、 3. 住宅平均建坪單價(元/坪)：40 萬 5,249 元/坪、 4. 車位平均價格：136 萬 9,760 元/部。 5. 土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 93 萬 6,631 元
五	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、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘事業計畫及權利變換計畫內容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。
 - (一)同意本案共同負擔比率為 41.23%。
 - (二)同意本案估價結果如下：
 - 1、地面層平均建坪單價(元/坪)：67 萬 1,217 元/坪
 - 2、住宅平均建坪單價(元/坪)：40 萬 5,249 元/坪
 - 3、車位平均價格：136 萬 9,760 元/部。
 - 4、土地改良物拆遷補償費用總計為「93 萬 6,631 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，後續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。

「擬訂新北市新莊區副都心段六小段 50 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區副都心段六小段 50 地號等 11 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：111.7.19

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 (副都心段六小段 43 地號)</p> <p>1. 本案提列人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費之費率，均以上限提列，致共同負擔比例達 41.23%，仍請貴府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。</p> <p>2. 特殊工程費用加計提列中空樓板及機械停車費用，分別為新台幣(下同)2,931 萬 9,570 元及 1,020 萬 6,000 元，請實施者說明必要性及有無適度反映更新後售價並請審議會審議。</p>	<p>1. 依據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之規定，本案產權級別未滿 30 筆且基地面積 2,500 m²以上，人事行政管理費可以 5%提列，銷售管理費 25 億以下部分可以 6%提列，另因為本案整合期間過長，且近期內工資、物資均大幅上漲，以年投資報酬率來計算未達 3%實屬偏低，故以 12%來做提列風險管理費，依目前修正後之共同負擔比例已降至 41.23%，已低於該區域之分配比例。</p> <p>2. 本案提列中空樓板造價約為 2,932 萬元，與總銷售坪數(6,069 坪)相除後可得每坪造價增加約 4,830 元，本案報告書於比較法修正項目「建材、建築設計」已考量特殊工法並修正 2%，其金額每坪約</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點不予採納，第 3 點無爭點，第 4 點採納，理由：</p> <p>1. 涉及管理費率及共同負擔比率已於審議會充分討論，且實施者已調降共同負擔比率，故不予採納。</p> <p>2. 涉及特殊工程費用加計提列中空樓板及機械停車費用部分，已於審議會充分討論，並已反映於更新後售價，故不予採納。</p>

	<p>3. 本案車位單元平均單價約 136 萬元/席，低於本分署查估之價格 150~170 萬元/席，請再審酌本案車位價格之合理性。</p> <p>4. 查事業計畫書第 16-1 頁載本署經管同小段 43 地號國有(持分)抵稅地，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定申請領取更新後應分配權利價值金 3,198 萬 6,638 元，與權利變換計畫書第 16-4 頁所載更新後應分配權利價值金 3,198 萬 6,640 元核有不符，請實施者確認。</p>	<p>為 7,600 元，修正幅度已超過特殊工法造價成本，故已反應更新後售價。</p> <p>3. 車位部分分為坡道平面及坡道機械兩種，其中坡道平面車位均價約為 171.8 萬元/個，坡道機械車位均價為 100 萬元/個，合計均價為 137 萬元/個，經調查以上兩種車位之均價尚屬區域合理車位價格。</p> <p>4. 事業計畫書第 16-1 頁更新後應分配權利價值金 3,198 萬 6,638 元係為誤植，配合將其數額更正為 3,198 萬 6,640 元。</p>	<p>3. 估價部分已於審議會充分討論，並經實施者說明，故無爭點。</p> <p>4. 有關事業計畫書內容誤植部分，請實施者再行檢視正確性，故採納。</p>
2	<p>林恩年 (副都心段六小段 49 地號)</p> <p>1. 有關電動汽機車電動樁部分，行政院目標 2035 年將禁止販售燃油機車，未來 2040 年電動車停車位將會是</p>	<p>1. 有關電動車充電設備部分實施者會配合安裝線槽。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、4、5 點未便採納，第 2、3 點無爭點，理由：</p> <p>1. 第 1、4、5 點意見：陳述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，故未便採納，惟仍請實施者就會上承諾事項辦理。</p>

<p>趨勢，為降低空氣汙染，109年我先前與建商談過他們有意願要設置，我希望可以於契約書內需另補述契約載明相關內容並建議比照其他建案辦理。</p>		
<p>2. 本次規劃設計涉及房屋建築與車位編號部分與先前不一致，我從編號 149 變成編號 150，若建商有更改，應一併於契約書中修正並通知住戶。</p>	<p>2. 針對車位編號部分因殘障車位之設置車位因而重新編碼但不影響住戶之權益。</p>	<p>2. 經查公開展覽版計畫書及審議會版計畫書內容，陳述人選配位置無異動，僅調整車位編號排列，不影響所有權人權益，故無爭點，惟仍請實施者妥善向陳述人說明。</p>
<p>3. 本次每戶變更坪數有的增加、有的減少，每戶坪數雖不同，但部分單價明顯增加幅度較大，不符比例原則；原因店面單坪全棟漲，2、6樓有單坪負漲-3501與-1359；3、11樓有每坪+1600+5665+5740；設計圖7-10層設計相同7-8層漲幅10000-14000為什麼10樓蒲陽全部10戶只漲10000，最低單坪-3501最高漲幅+36958，不符合比例原則，請建商說明因坪數調整是否會影響地主負擔。</p>	<p>3. 有關更新後各戶之單價調整會請估價師逐戶做確認。</p>	<p>3. 陳述人針對估價報告書內容有疑義部分，既經實施者及估價師於審議會上就更新後各戶單價漲幅差異問題充分說明，故無爭點。</p>

	<p>4. 於公共設施安裝冷氣、車辦系統(品牌)及設計圖 4 房主臥室會安裝浴缸，建議於合建契約書內載明相關內容，另補述契約載明相關內容並建議比照其他建案辦理。</p> <p>5. 中港大排洩洪如連續大雨，容易造成中港路淹水，我們建議於汽機車出入口增設防水設施，保障住戶生命財產安全。</p>	<p>4. 公共設施部分實施者承諾會於一樓大廳安裝冷氣機。</p> <p>5. 防水閘門實施者允諾會一併安裝。</p>	
<p>3</p>	<p>留俊賢 (副都心段六小段 23、24、52 地號)</p> <p>1. 當初和我們簽約的人離職了，後續我要找誰了解狀況？</p> <p>2. 這幾年來，你們是否有關心過我們？連杯水都沒有，蒲陽做成這樣我也看不下去，你們的態度讓我很反感，希望之後你們可以改進，我們把房子交給你們蓋，是對你們的信任。</p>	<p>因為疫情關係及公司個人之生涯規劃未能同時告知真的很抱歉日後公司會善盡告知之責加強與住戶之互動。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點皆無爭點，理由：</p> <p>1. 陳述意見屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>2. 陳述人係認為實施者對所有權人態度不積極，故無爭點，惟仍請實施者秉持真誠磋商精神與所有權人妥善溝通。</p>
<p>4</p>	<p>陳素治 (副都心段六小段 45、51 地號)</p> <p>1. 有關車位變更部分，因為本次有調整無障礙車位，因為我的車位靠</p>	<p>謝謝住戶之配合與體諒未來會加強與住戶之互動。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點皆無爭點，理由：</p> <p>1. 陳述意見係說明車位編號異動理由，故無爭點。</p>

	<p>近電梯，實施者與我商量，將我原選配車位變更為無障礙車位，使本案得加速審議，我就改選其他車位，並未影響到其他地主的車位選配，只有車位編號有變動。</p> <p>2. 有關地主覺得蒲陽並未關心地主部分，後續實施者會改善，希望雙方有良性互動。</p>		<p>2. 陳述人認為實施者對所有權人態度不積極，故無爭點，惟仍請實施者秉持真誠磋商精神與所有權人妥善溝通。</p>
--	---	--	--