

處更新發展科、禾林建設股份有限公司、振皓工程顧問股份有限公司、陳叡澧
 建築師事務所、新北市新店區行政段236地號等2筆土地都市更新會(理事長：高
 世權)、中華建築經理股份有限公司、大序建築師事務所、信義不動產估價師聯
 合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所、黃小娟不動產估價師事務所、三輝
 都匯2部曲管理委員會、大昌國際股份有限公司(代表人：李文玲)、李楊勝建築
 師事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師事務所、展基不
 動產估價師聯合事務所、臺北市政府財政局、新北市板橋區公所
 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、宋雨、蔡Nikar·Falong議員、
 王議員威元、彭議員佳芸、李議員宇翔、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、林議員國春、葉議員元之、戴議員瑋姍、山田
 議員摩衣、劉議員美芳、黃議員淑君、黃議員俊哲、周議員勝考、黃議員心
 華、陳議員乃瑜、劉議員哲彰、陳議員儀君、陳議員永福、社團法人新北市地
 政士公會、新北市政府不動產開發、商業同業公會、中華全國聯合會、社團
 法人新北市政府不動產估價師公會、中華全國聯合會、社團法人新北市政府
 不動產估價師公會、新北市政府都市更新處、新北市政府都市更新
 處、新北市板橋區浦興里辦公處、陳情人

市長 侯友宜 請假
 副市長 劉和然 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 57 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 112 年 11 月 24 日 (星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席: 陳委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

肆、作業單位工作報告:略。

伍、審議案:決議詳後附提案單。

- 一、 「擬訂新北市中和區華福段 425 地號等 3 筆及板橋區重慶段 477 地號 1 筆土地都市更新整建維護補助計畫(立面修繕)」
- 二、 「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
- 三、 「擬訂新北市板橋區新興段1171地號等5筆土地都市更新事業計畫」
- 四、 「擬訂新北市新店區行政段 236 地號等 2 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區行政段 236 地號等 2 筆(原 1 筆)土地都市更新權利變換計畫案」
- 五、 「擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 193 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫」及聽證結果做成決定案

陸、散會:上午 11 時 10 分

案由	「擬訂新北市中和區華福段 425 地號等 3 筆及板橋區重慶段 477 地號 1 筆土地都市更新整建維護補助計畫(立面修繕)」案		
類別	審議案		案號
	召集人	黃委員宏順	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 1 案 111 年 12 月 15 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、辦理依據：

本案為都市更新整建維護補助計畫（立面修繕）案，依據「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」第 6 點第 1 項第 1 款規定，已取得範圍內全體私有土地及合法建物所有權人同意，由申請人檢具整建維護申請補助計畫書及相關文件，並由新北市都市更新及爭議處理審議會審議決定其補助額度。

貳、基本資料：

實施者	益興公寓大廈管理委員會(主委吳國榮)				
規劃團隊	楊漢斌建築師事務所				
基地位置	中和區華安街 2 號、6 號、8 號				
更新單元面積	525.3 m ²				
更新前戶數	合法 18 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 60%）				
實施方式	整建維護(立面修繕)				
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 525.3 m ² (100%)				
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	525.3	18	2,475.21	18
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	525.3	18	2,475.21	18
同意比例	100%	100%	100%	100%	

參、辦理歷程：

時間	事由
111 年 12 月 15 日	都市更新整建維護補助計畫(立面修繕)申請
	依新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點第 6 點

	第 1 項第 1 款規定，已取得範圍內全體私有土地及合法建物所有權人同意，由申請人檢具整建維護補助計畫書及相關文件申請都市更新整建維護經費補助
112 年 7 月 27 日	第 1 次都市更新專案小組會議(附件 1)
112 年 10 月 6 日	第 2 次都市更新專案小組會議(附件 2)

肆、建築規劃內容概述

項目	
建築量體	棟別數 1 棟
	地上層 6 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)

伍、整建維護補助項目

項目	內容
建築規劃設計	1. 北向、西向及東向立面均採彩釉面藝術彩岩漆。 2. 南立面可視面部分採黃色防水漆。 3. 配合外觀一致性，未申請補助範圍若屬外觀可視範圍，採相同色系塗料。
申請補助項目	(一)建築物立面修繕： 1. 外牆磁磚清除並施作塗料及防水漆。 2. 公共樓梯全牆油漆、LED 燈更換及鋁窗更換。 (二)其他工程： 1. 冷氣窗架格柵工程。 2. 牆面集線盒工程。
違章建築	1. 本案違章建築物部分，計有「一樓加蓋」、「頂樓加蓋」、「窗戶設置鐵窗」、「陽台加窗」、「防火間隔(防火巷)增建」、「違規開口」及「陽台鐵窗」等計 54 處，依計畫書所載配合本次立面修繕計畫除「窗戶設置鐵窗」拆除 15 窗及「陽台鐵窗」拆除 9 座，共 24 處外，其餘 30 處均保留。 2. 背立面防火巷增建部分，前已配合污水下水道自行拆除至鄰地退縮 1.5 公尺，現況尚可通行，故本次不配合拆除。惟考量防火間隔設置，後續保持防火巷走道清空，不得堆放雜物。 3. 有關違章扣點，依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」規定，現況及作業單位審查檢討記點點數為 10 點。

立面修繕工程經費比例檢核	本案總工程經費 1,101 萬 3,000 元，辦理立面修繕工程費用為 855 萬 5,292 元，約占總工程費用 77.69%，符合「新北市府辦理都市更新整建維護補助要點」第 8 點第 4 項，每案立面修繕工程補助額度，應達補助總經費 50% 以上之規定。
--------------	---

陸、總工程經費內容概述：

項次	工程項目	第 2 次小組經費 (佔比)	本次大會版 (佔比)
一	規劃設計費	900,000 元 (8.14%)	900,000 元 (8.17%)
二	假設工程	2,281,000 元 (20.61%)	2,281,000 元 (20.71%)
三	拆除工程	921,864 元 (8.33%)	921,864 元 (8.37%)
四	牆面泥作/粉刷整平	1,379,585 元 (12.46%)	1,379,585 元 (12.53%)
五	防水工程	1,079,022 元 (9.75%)	1,079,022 元 (9.80%)
六	外牆塗料	1,449,157 元 (13.09%)	1,449,157 元 (13.16%)
七	專利建物防汙滴水壓條	105,000 元 (0.95%)	105,000 元 (0.95%)
八	清潔/雜項	189,000 元 (1.71%)	189,000 元 (1.72%)
九	2 座公梯鋁門窗工程	278,760 元 (2.52%)	278,760 元 (2.53%)
十	2 座公梯及機房內牆牆面修補工程	316,904 元 (2.86%)	316,904 元 (2.88%)
十一	冷氣窗架格柵工程 (規格修正)	525,000 元 (4.74%)	525,000 元 (4.77%)
		2 號正面 (200x120x60cm)5 座*16,000 元 2 號側面 (205x120x60cm)10 座*16,000 元 6 號及 8 號正面	2 號正面 (226x100x73cm)5 座*16,000 元 2 號側面 (185x100x73cm)10 座*13,500 元 6 號及 8 號正面

項次	工程項目	第 2 次小組經費 (佔比)	本次大會版 (佔比)
		(150x120x60cm)計 10 座*13,500 元 高空作業車及人工 20,000 元 塗料噴塗 130,000 元	(226x100x73cm)計 10 座*16,000 元 高空作業車及人工 20,000 元 塗料烤漆噴塗 130,000 元
十二	牆面集線工程	30,000 元 (0.27%)	30,000 元 (0.27%)
二至十二小計		8,555,292 元 (77.29%)	8,555,292 元 (77.69%)
十三	勞工安全衛生管理費	51,332 元	51,332 元
	工程綜合保險	25,666 元	25,666 元
	品管費用	51,332 元	—
	現場監工/統籌勞務費用	1,000,000 元 (9.04%)	650,000 元 (5.88%)
	行政作業/風險管理費用		350,000 元 (3.16%)
間接工程小計		1,128,330 元 (10.20%)	1,076,998 元 (9.78%)
一至十三(直接+間接工程)小計		10,583,622 元 (95.63%)	10,532,290 元 (95.63%)
十四	營業稅	484,181 元 (4.37%)	481,615 元 (4.37%)
小計		11,067,000 元 (100%) (11,067,803 無條件捨至千位)	11,013,000 元 (100%) (11,013,905 無條件捨至千位)

柒、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

本案自申請迄今尚無人民陳情。

二、申請補助經費部分：

項目	內容	作業單位意見
違章建築酌減比例	依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」規定，現況及作業單位審查檢討記點點數為 10 點，酌減 6%。	前次小組原則同意
補助比例	44%	前次小組原則同意
申請經費	總工程經費為 1,101 萬 3,000 元（無條件捨去至千位），扣除違章建築酌減比例 6%，故本案申請補助額度為 44%，且不超過核定金額 484 萬 5,000 元（無條件捨去至千位），惟後續實際發包金額如有減少，應按補助比例(44%)予以調整補助金額。	前次小組原則同意

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、決議：

- 一、本案依專案小組審竣內容及提會簡報通過。
- 二、申請整建維護補助項目為立面修繕，總工程經費為 1,101 萬 3,000 元（無條件捨去至千位），扣除違章建築酌減比例 6%，故本案申請補助額度為 44%，且不超過核定金額 484 萬 5,000 元（無條件捨去至千位），惟後續實際發包金額如有減少，應按補助比例(44%)予以調整補助金額。
- 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、請申請人依新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點第 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 2 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	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	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%	
第 3 次專案小組 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)	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	100%	100%	100%	100%	

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)
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，請實施者依規定辦理和城路一段指定建築線事宜，應一併配合退縮寬4公尺人行步道及調整建築配置。(詳附件5)
112年8月30日	第3次專案小組(詳附件6)

參、建築規劃內容概述

項目	第46次審議會版	
建築量體	棟別數	1幢2棟
	地上層	15層
	地下層	5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	245戶	
實設停車位數	160部	
實設機車位數	245部	

肆、第46次審議會提會之建築容積獎勵：【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

獎勵項目		小組審竣提大會版	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
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、歷次會議收斂情形及第 46 次大會提會內容：

項目	議題	內容
一	人民陳情意見	本案第 3 次專案小組調整實施方式為協議合建，並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 次專案小組同意且第 46 次大會無意見。
三	現有巷道廢止或改道	1. 廢止「連城路 583 巷」經查尚符合「新北市都市更新審議原則情形一」規定，經第 2 次專案小組同意且第 46 次大會無意見。 2. 和城路一段指定建築線後，鄰和城路 1 段現有通路範圍，將配合整體規劃一併廢止，且尚符「新北市都市更新審議原則情形三」規定，經第 3 次專案小組同意。
四	建築容積獎勵	1. 經第 2 次專案小組同意且第 46 次大會無意見之容積獎勵項目及額度： (1) 「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 m ²) (2) 「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 605.73 m ²) (3) 「合法四/五層樓獎勵」基準容積 6.74%之獎勵值 1.69%(面積 145.84 m ²) (4) 「綠建築(銀級)」獎勵基準容積 6%(面積 519.20 平方公尺) (5) 「智慧建築(銀級)」獎勵基準容積 6%(面積 519.20 平方公尺) (6) 「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)

項目	議題	內容	
		(7)「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) 2. 「建築規劃設計獎勵」部分，經查已依第 46 次大會決議辦理和城路 1 段之指定建築線事宜，且臨和城路一段退縮範圍亦依規定退縮 4 公尺，且不影響獎勵額度，經第 3 次專案小組同意。	
四	建築規劃設計	1. 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，並經第 46 次大會審竣。 2. 立面設計、景觀照明計畫及內外部空間等內容，經第 3 次專案小組同意。	
五	實施方式	實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」調整為「協議合建」，且實施者已檢附同意書並召開說明會，經第 3 次專案小組同意。	
六	財務計畫— 各項費率	項目	費用
		開放空間管理維護費	294 萬 9,650 元
		綠建築管理維護費用	144 萬 8,074 元
		智慧建築管理維護費用	144 萬 8,074 元
		無障礙設計管理維護費用	144 萬 8,074 元
		耐震設計管理維護費用	144 萬 8,074 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。	
十	風險控管機制	本案採「不動產開發信託」，經第 2 次專案小組同意且第 46 次大會無意見。	

陸、提請討論

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、 本案依專案小組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 9 點規定辦理。

「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」
聽證結果做成決定綜理表

聽證會：112.12.15

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</p> <p>1. 依財政部國有財產署(下稱本署)111年11月25日台財產署改字第11100391600號書函交下貴府111年11月21日新北府城更字第11146838801號開會通知單辦理。</p> <p>2. 謹提供本分署意見：</p> <p>(1) 查本案更新單元內涉本署經管同段109-1地號1筆國有土地，面積69.34平方公尺，占本案更新單元總面積2,884.45平方公尺之比例為2.4%，依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未</p>	<p>1. 本案國有土地部分依相關規定辦理，並已補充相關說明於本案事業計畫書中。</p>	<p>陳述人所陳意見1、2(1)、2(2)、3無爭點、2(3)採納、2(4)、2(5)不予採納，理由：</p> <p>第2(1)點意見係為說明國有土地參與都市更新方式，並請實施者於計畫書中載明，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者於事業計畫書第 16-1 頁補充載明。</p> <p>(2) 本案採部分協議合建部分權利變換實施，依事業計畫書第 15-1 頁選配原則所載，已簽署協議合建契約之所有權人依契約內容分配，惟採權利變換方式參與者選配單元和協議合建契約分配內容重複時應如何取</p>	<p>2. 本案涉及重複選配情形，屬應分配價值範圍內者，將以公開抽籤方式辦理，超出應分配價值部分，以不影響其他所有權人選配權益為限。</p>	<p>第 2(2) 點意見屬詢問性質，且本案實施方式已於第 3 次專案小組調整為協議合建，後續皆以契約內容分配，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>決？</p> <p>(3) 請實施者更新計畫書第 22-1 頁實施進度表。</p> <p>(4) 本案保固期間起算日請實施者參酌預售屋買賣定型化契約第 17 條規定修正為自交屋日起算，並請實施者同意並於事業計畫就本署更新後分回房地加註配合辦理下列事項：</p> <p>i. 本案完成產權登記，並經驗收完成及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>ii. 實施者自房屋交付本分署之日起</p> <p>iii. 保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。</p>	<p>3. 已依照本案實際進度調整本案事業計畫書之實施進度。</p> <p>4. (1) 本案依 104 年 1 月 16 日修訂「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相關費用」提列之外接水、電、瓦斯管線工程費用及公寓大廈管理基金等相關費用由實施者負擔。</p> <p>(2) 本都市更新案與所有權人之分配非屬預售屋性質，有關本案保固事項為「本新建大樓之工程結構安全部份，自使用執照核發日起保固十五年，防水保固二年，固著建材及設備部分自交屋日起保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。」，實施者將於交屋時提供保固事項之保固書，相關內容已載明於事業計畫書。</p>	<p>第 2(3) 點意見請實施者更新計畫書實施進度表，故採納。</p> <p>第 2(4) 點意見為請實施者事業計畫就國產署更新後分回房地加註配合辦理事項，惟本案實施方式已於第 3 次專案小組調整為協議合建，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>(5) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 56.32%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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. 副本抄送新北市政府城鄉發展局，本案本署更新後分回房地經貴局 111 年 10 月 11 日新北城住字第 1111915045 號函評估確有社會住宅需求並俟建造執照核發後辦理撥用事宜，惟案內國有土地面積未達 500 平方公尺，且未達該更新單元總面積四分之一，實施者得於事業計畫核定後依處理原則第 5 點規定申請讓售，爰倘貴局確有社會住宅需求，請依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 9 點第 2 項規定於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用事宜。</p>	<p>5. 本案各項費用、人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費依 104 年 1 月 16 日修正發布之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提列計算，後續以核定之權利變換計畫為準。</p> <p>6. 有關本案範圍內國有土地分回更新後房地之處理，實施者將依相關規定配合辦理，並於事業計畫書載明相關規定及處理原則。</p>	<p>第 2(5)點意見 涉及共同負擔比率部分，本案實施方式已於第 3 次專案小組調整為協議合建，故不予採納。</p> <p>第 3 點意見係陳述人分回部分請本府城鄉發展局確認後續有無做社宅之需求並依規定辦理，惟本案實施方式已於第 3 次專案小組調整為協議合建，後續實施者將依規定向陳述人申請讓售，故無爭點。</p>

案由	擬訂新北市板橋區新興段 1171 地號等 5 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 3 案 111 年 5 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、基本資料：

實施者	禾林建設股份有限公司				
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、陳叡澧建築師事務所				
基地位置	位於南雅西路一段 124 巷、南雅西路一段 92 巷、南雅西路一段所圍街廓範圍內，非屬完整街廓。				
基地面積	2,363 m ²				
更新前戶數	合法 0 戶(非合法 10 戶)				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	2,363 m ²	50%	300%	
實施方式	協議合建				
更新地區	位於 91 年 8 月 7 日發布實施之「台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側更新地區)」				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	2,363 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)	2,363.00	3	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,363.00	3	-	-
	同意比率	100%	100%	-	-
	同意比率門檻	75%	75%	75%	75%

貳、辦理歷程：

時間	事由
91年8月7日	劃定更新地區
111年4月28日	自辦公聽會
111年5月30日	事業計畫申請
112年2月24日起	公開展覽15日
112年3月6日	公辦公聽會
112年3月29日	第一次聯審專案小組

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	實施者已依第1次專案小組委員意見修正，刻審查中。
交通影響評估審查	送審中，審查進度：實施者於112年11月14日提經第3次交評報告書予交通局審查。
容積移轉審查	依111年7月12日新北府城開字第1111119019號函可接受移入容積為基準容積36.8%。
建照預審	實施者已於112年6月19日申請，並依審查意見修正完竣。

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
	棟別數		
建築量體	棟別數	1幢2棟	1幢2棟
	地上層	A棟地上24層、 B棟2層	A棟地上24層、 B棟2層
	地下層	5層	5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	179戶	185戶	
實設停車位數	150部	147部	
實設機車位數	179部	185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 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
中央獎勵					
十	綠建築(銀級)	425.34	6.00	425.34	6.00
十一	智慧建築(銀級)	425.34	6.00	425.34	6.00
十二	住宅性能評估之無障礙環境(第二級)	212.67	3.00	212.67	3.00
十三	耐震設計標章	708.90	10.00	708.90	10.00
十四	時程獎勵	708.90	10.00	708.90	10.00
中央獎勵合計		2,481.15	35.00	2,481.15	35.00
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	1,063.35	15.00	1,063.35	15.00
地方獎勵合計		1,063.35	15.00	1,063.35	15.00
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積50%)		3,544.50	50.00	3,544.50	50.00
區外容積移轉		2,608.75	36.80	2,608.75	36.80
容積移轉合計					
申請容積獎勵總計 (上限為法定容積50%)		6,153.25	86.80%	6,153.25	86.80%

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	專案小組意見
一	人民陳情意見	本案自申請迄今尚無人民陳情意見。
二	更新單元範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案更新單元範圍尚符「新北市都市更新單元劃定基準」規定；惟依上開劃定基準規定尚須退縮1公尺範圍，考量本地區有多件都更與危老案件同時進行，基於未來整體交通動線規劃，請實施者將1公尺退縮範圍留設至基地北側(臨南雅西路一段124巷)，並配合修正相關內容及後續維管後，經第1次專案小組原則同意。 2. 有關退縮範圍部分，依112年8月8日研商本市板橋區南雅西路一段124巷毗鄰都更案基地內自行退縮道路後續管理維護協調會議紀錄結論，建議鋪設

項目	議題	專案小組意見												
		硬鋪面開放公眾通行作道路供人行使用，並請實施者依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定繳納管理維護費用，後續交由管委會自行維護管理。												
三	建築容積獎勵	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請「綠建築（銀級）」之基準容積 6%之獎勵值(面積 425.34 m²) 2. 「智慧建築（銀級）」之基準容積 6%之獎勵值(面積 425.34 m²) 3. 「無障礙環境設計(第二級)」基準容積 3%之獎勵值(面積 212.67 m²) 4. 「建築物耐震設計(耐震設計標章)」基準容積 10%之獎勵值(面積 708.90 m²) <p>以上依第 1 次小組結論，請實施者依財團法人台灣建築中心意見修正後，原則同意。</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 申請「時程獎勵」基準容積 10%之獎勵值(面積 708.90 m²)，經查尚符規定，經第 1 次小組原則同意。 6. 申請「建築物規劃設計獎勵」之基準容積 15%之獎勵值(面積 1,063.35 m²)，依第 1 次專案小組委員及相關單位意見修正後，原則同意。 												
四	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。												
五	財務計畫— 獎勵管理維護費用	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開放空間管理維護費用</td> <td>224 萬 7,025 元</td> </tr> <tr> <td>綠建築（銀級）管理維護費用</td> <td>151 萬 4,666 元</td> </tr> <tr> <td>智慧建築(銀級)管理維護費用</td> <td>151 萬 4,666 元</td> </tr> <tr> <td>無障礙環境(第二級)管理維護費用</td> <td>151 萬 4,666 元</td> </tr> <tr> <td>耐震設計(第二級)管理維護費用</td> <td>151 萬 4,666 元</td> </tr> </tbody> </table>	項目	費用	開放空間管理維護費用	224 萬 7,025 元	綠建築（銀級）管理維護費用	151 萬 4,666 元	智慧建築(銀級)管理維護費用	151 萬 4,666 元	無障礙環境(第二級)管理維護費用	151 萬 4,666 元	耐震設計(第二級)管理維護費用	151 萬 4,666 元
		項目	費用											
		開放空間管理維護費用	224 萬 7,025 元											
		綠建築（銀級）管理維護費用	151 萬 4,666 元											
		智慧建築(銀級)管理維護費用	151 萬 4,666 元											
		無障礙環境(第二級)管理維護費用	151 萬 4,666 元											
		耐震設計(第二級)管理維護費用	151 萬 4,666 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日市府公告協議書提列，經第1次專案小組原則同意。														
六	風險控管機制	本案採不動產開發信託及資金信託，依第 1 次專案小組委員意見，請實施者修正後授權作業單位確認後，原則同意。												

柒、提請討論：

序	議題	討論議題
一	現有巷道廢止或改道	<p>本次實施者提出本案更新單元東側南雅西路一段124巷6弄屬無指定建築線之現有通路，該巷道大部分位於東側鄰案「擬訂新北市板橋區新興段1172地號等6筆土地都市更新事業計畫案」範圍內，且業經鄰案112年6月28日第1次專案小組原則同意全巷廢止，因更新後尚無存續必要，且對周邊通行影響輕微，爰本案範圍內該巷道之其餘部分擬併同辦理廢巷。</p> <p>經查南雅西路一段124巷6弄尚符合「新北市都市更新審議原則」內有關巷道廢止或改道情形五之規定，建議同意廢止，提請討論。</p>

捌、作業單位初審意見：

- 一、有關市府交通局 112 年 11 月 3 日新北交規字第 1122133690 號函請補充於回應綜理表內。
- 二、第拾章：請補充申請都市更新建築容積獎勵法令適用之版本。
- 三、有關公寓大廈管理規約草約內涉及基地北側自行退縮補足八米鋪設硬鋪面供人行通行使用部分（附二-1 及附二-8 頁），鋪面敘述及部分文字誤植，請通盤檢視修正。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議

壹拾、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘事業計畫內容依專案小組審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
 - (一)同意廢止南雅西路 1 段 124 巷 6 弄位於本案範圍內之現有通路。
 - (二)有關實施者配合都市設計審查意見自提修正景觀及綠化部分，原則同意。
- 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 9 點規定辦理。

案由	「擬訂新北市新店區行政段 236 地號等 2 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區行政段 236 地號等 2 筆(原 1 筆)土地都市更新權利變換計畫案」		
類別	審議案		案號
	召集人	彭委員建文(112 年卸任)	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	新北市新店區行政段 236 地號等 2 筆土地都市更新會				
規劃團隊	中華建築經理股份有限公司、大序建築師事務所				
估價團隊	信義、戴德梁行、黃小娟不動產估價師聯合事務所				
基地位置	新店區五峰路及五峰路 48 巷所圍街廓內				
基地面積	524.41 m ²				
更新前戶數	合法 15 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	524.41 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	無			
	私有土地	524.41 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
	私有計算總和	524.41	16	1,620.95	16
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	524.41	16	1,620.95	16
同意比率	100%	100%	100%	100%	

貳、辦理歷程

時間	事由
108 年 10 月 21 日	核准立案更新會
110 年 11 月 23 日	通知申請分配位置時間自 111 年 12 月 4 至 111 年 1 月 4 日，計 32 日
110 年 12 月 04 日	自辦公聽會
111 年 01 月 28 日	事業計畫暨權利變換計畫申請
111 年 08 月 05 日起	公開展覽(公開展覽 15 日)

時間	事由
111年08月10日	公辦公聽會(詳附件1)
111年09月12日	第1次專案小組(詳附件2)
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	無。
交通影響評估審查	無。
容積移轉審查	無。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述

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1棟
	地上層	12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	
實設停車位數	27部	
實設機車位數	33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/同小組審竣提大會版	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
六	危險建物	157.32	10.00
十一	智慧建築(銀級)	94.39	6.00
十四	時程獎勵	110.12	7.00
中央獎勵合計		361.83	23.00
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積50%)		361.83	23.00
其他容積獎勵項目			
高氣離子混凝土建築物獎勵		434.83	27.63
申請容積獎勵總計		786.61	50.00

獎勵項目	公開展覽/同小組審竣提大會版	
	獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
(上限為法定容積 50%)		

陸、專案小組審竣之權利變換計畫內容概述：

一、權利分配處理：

最小分配單元價值	1,263萬2,795元				
更新前土地及 合法建物所有 權人	16	參與分配者(房地)	16人		
		參與分配者(權利金)	0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、公有土地分配情形：無

三、不能不願分配情形：無

四、估價結果：選定信義不動產估價師事務所鑑價結果

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		信義	戴德梁行	黃小娟
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,019,200	2,015,000	2,010,000
	更新前土地總價(元)	320,313,773	319,647,510	318,854,340
更新後	1樓平均單價(元/坪)	784,085	781,037	772,901
	2樓以上平均單價(元/坪)	634,496	625,234	634,651
	地下室車位平均價格(元/個)	1,700,000	1,700,000	1,700,000
	更新後總權利價值(元)	749,125,113	739,084,690	748,960,912

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)	7億5,122萬6,543元	7億4,912萬5,113元
共同負擔金額(元)	2億5,115萬5,908元	2億4,877萬3,418元
土地所有權人應分配權利價值(元)	4億9,522萬5,592元	5億35萬1,695元
共同負擔比率(%)	33.43%	33.21%

柒、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	小組審竣版內容	
一	更新單元範圍	經查與更新會範圍一致，且符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第 1 次專案小組原則同意。	
二	建築容積獎勵	各項獎勵項目經第 1 次專案小組原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
三	建築規劃設計	本案受限於基地條件而設置機械車位，並於地面層設置無障礙汽機車位各 1 部，經第 1 次專案小組原則同意。	
四	財務計畫—權利變換費用	有關提列加計費用「智慧建築顧問費」60 萬元，業經第 1 次專案小組原則同意。	
五	財務計畫—拆遷安置費用	有關合法建築物拆遷安置費用，本案依更新會 110 年 11 月 20 日會員大會決議不發放本項費用。	
六	財務計畫—各項費率	項目	小組審竣版額度
		人事行政管理費率	4%
		銷售管理費率	3%
		風險管理費率	12%
七	財務計畫—計算基礎	項目	小組審竣版計算基礎
		信託管理費用	依信託合作意向書提列 150 萬元
八	財務計畫—獎勵管理維護費用	項目	小組審竣版費用
		開放空間管理維護費用	85,394 元
		智慧建築管理維護費用	411,918 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，經第 1 次專案小組原則同意。	
九	估價	車位平均價格 170 萬元/部，經第 1 次專案小組原則同意。	
十	選配原則	業經第 1 次專案小組原則同意。	
十一	風險控管機制	本案採不動產開發信託辦理，經第 1 次專案小組原則同意。	

捌、提請討論：

序	議題	提請討論
一	建築規劃設計—車位規劃	本案於地面層設置無障礙機車位 1 部，並於地下 1、2 層設置機械車位部分，經實施者說明本案因地形條件限制，且考量本案為海砂屋，且採自力都更，經第 1 次專案小組原則同意，依新北市都市更新審議原則第 14 點第 1 項第 2 款及第 2 項第 3 款提請審議會放寬。
二	共同負擔比率	實施者依第 1 次專案小組委員意見修正估價報告書相關內

序	議題	提請討論
		容及共同負擔提列金額，其共同負擔比率由公展版 33.43% 調降至 33.21%，請實施者說明。
三	估價內容及結果	<p>本案依第 1 次專案小組委員意見調整比較標的、估價調整率等部分，請實施者說明估價過程與前次小組差異及調整原因：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1 樓平均建坪單價(元/坪)：78 萬 4,085 元/坪 2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：63 萬 4,496 元/坪 3. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總價為 986 萬 9,765 元

玖、以上符合法定程序，提請大會審議

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及提會簡報通過。
 - (一)有關本案於地面層設置無障礙汽、機車位各 1 部，並於地下 1、2 層設置機械車位部分原則同意。
 - (二)同意本案共同負擔比率為 33.21%。
 - (三)同意本案估價結果如下：
 1. 1 樓平均建坪單價(元/坪)：78 萬 4,085 元/坪
 2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：63 萬 4,496 元/坪
 3. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總價為 986 萬 9,765 元
- 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 9 點規定辦理。

案由	擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 193 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫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(112 年卸任)	第 5 案
迴避	法令適用日		104 年 2 月 16 日
	評價基準日		109 年 9 月 30 日
迴避	本案實施者因委託巨秉不動產估價師聯合事務所及展碁不動產估價師聯合事務所評定估價報告書，故本案討論前張委員能政、簡委員淑媛已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	珍寶事業股份有限公司、李楊勝建築師事務所				
估價團隊	巨秉不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、展碁不動產估價師聯合事務所				
基地位置	東以莊敬立體停車場及 12 米人行廣場為界，南以莊敬路(12M)為界，西以莊敬路 25 巷(10M)，北以 30 米人行廣場為界，鄰近江子翠捷運站				
基地面積	2,096 m ² (A1 區 464 m ² ;A2 區 1,632 m ²)				
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/更新單元範圍區分為 A1 及 A2 二區，係採分區權利價值查估及分區個別選配				
更新地區	位於 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、私有土地比率	公有土地	A1 區 14 m ² (3.02%) (中華民國/財政部國有財產署)		A2 區 955 m ² (58.52%) 1. 臺北市/臺北市府財政局 915 m ² (56.07%) 2. 中華民國/財政部國有財產署) 40 m ² (2.45%)	
	私有土地	A1 區 450 m ² (96.98%) A2 區 677 m ² (41.48%)			
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
	計算總合	1,127.00	9	0	0
	同意數	1.117.00	6	0	0
	同意比率	99.11%	66.67%	0%	0%
備註	更新單元範圍內無合法建築				

貳、辦理歷程

時間	事由
104年2月16日	實施者擬具事業計畫報核
109年11月6日	都市更新事業計畫核定發布實施
110年1月6日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會
110年2月5日	實施者擬具權利變換計畫報核
110年8月17日起	辦理公開展覽30日；110年8月31日召開公辦公聽會（詳附件1）
110年11月23日	第1次專案小組（詳附件2）
111年5月11日	第2次專案小組（詳附件3）
111年12月9日	第3次專案小組（詳附件4）
112年9月27日	依都市更新條例第33條規定召開聽證會（詳附件5）

參、事業計畫核定內容概述

一、建築規劃

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	共計11戶	共計86戶
停車位數	汽車22部、機車29部	汽車106部、機車94部

二、建築容積獎勵

項目	A1區		A2區		備註
	獎勵面積	獎勵額度	獎勵面積	獎勵額度	
五 A1：降低設計遮蔽率	106.72	5.00%	525.5	7.00%	
六：基地退縮淨寬四公尺以上建築	67.20	3.15%	872.8	11.63%	
都市更新容積獎勵合計(A)	173.92	8.15%	1,398.30	18.63%	
容積移轉獎勵(B)	-	-	2,236.39	29.79%	
總計(A)+(B)	173.92	8.15%	3,634.69	48.42%	

三、管理費率

項目	分項	額度	
		A1 區	A2 區
財務計畫— 各項費率	人事行政管理費率	4%	4.5%
	銷售管理費率	費率級距 6%	費率級距 6%
	風險管理費率	11%	11%

肆、權利變換計畫內容概述

A1 區

一、權利分配處理

最小分配單元價值		909 萬 8,900 元			
更新前土地 及合法建物 所有權人	7 人	參與分配者(房地)	3 人		
		參與分配者(權利金)	0 人		
		不能分配者	4 人	合併選配	0 人
				現金補償	4 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	中華民國/ 財政部國有財產署	703 萬 2,780 元	774 萬 6,359 元	不能分配

三、不能不願分配情形

序	態樣	所有權人/權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	不能	留○彬	50 萬 2,341 元	55 萬 1,665 元	現金補償
2	不能	曹○吉	50 萬 2,341 元	55 萬 1,665 元	現金補償
3	不能	郭○盈	100 萬 4,683 元	110 萬 3,330 元	現金補償
4	不能	中華民國/ 財政部國有財產署	703 萬 2,780 元	774 萬 6,359 元	現金補償

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	麗業	展基
更新前	土地平均單價 (元/坪)	171 萬元	157 萬元	171 萬元
	更新前土地總價 (元)	2 億 4,001 萬 5,600 元	2 億 2,036 萬 5,200 元	2 億 4,001 萬 5,600 元

鑑價機構		巨 秉	麗 業	展 碁
更新後	地面層平均單價(元/坪)	-	-	-
	二樓以上平均單價(元/坪)	44 萬 8,364 元	44 萬 2,636 元	44 萬 7,182 元
	車位平均價格(元/個)	145 萬 2,273 元	137 萬 1,364 元	146 萬 8,182 元
	更新後總權利價值(元)	5 億 1,099 萬 5,160 元	5 億 309 萬 5,970 元	5 億 1,008 萬 2,470 元

五、共同負擔比率

項目	公開展覽版	本次大會版
更新後總價值(元)	5 億 95 萬 9,200 元	5 億 1099 萬 5160 元
共同負擔金額(元)	2 億 5,027 萬 6,589 元	2 億 4738 萬 9951 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	2 億 5,068 萬 2,611 元	2 億 6360 萬 5209 元
共同負擔比率(%)	49.96%	48.41%

A2 區

一、權利分配之處理

最小分配單元價值		1,059 萬 6,100 元			
更新前土地及合法建物所有權人	8 人	參與分配者(房地)	6 人		
		參與分配者(權利金)	0 人		
		不能分配者	2 人	合併選配	0 人
				現金補償	2 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	應分配價值	備註
1	中華民國/ 財政部國有財產署	2,354 萬 6,372 元	3,306 萬 1,219 元	選配房屋：1 戶 車 位：1 部
2	臺北市/ 臺北市政府財政局	5 億 7,576 萬 9,694 元	8 億 843 萬 2,313 元	選配房屋：20 戶 車 位：20 部

三、不能不願分配情形

序	態樣	所有權人/權利人	更新前價值	應分配價值
1	不能	林○崎	357 萬 2,553 元	498 萬 2,494 元
2	不能	林○勇	460 萬 1,015 元	641 萬 6,849 元

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	麗業	展碁
更新前	土地平均單價(元/坪)	209 萬元	197 萬元	203 萬元
	更新前土地總價(元)	10 億 3,179 萬 1,200 元	9 億 7,254 萬 9,600 元	10 億 217 萬 400 元
更新後	地面層平均單價(元/坪)	81 萬 9,534 元	65 萬 2,055 元	69 萬 2,286 元
	二樓以上平均單價(元/坪)	53 萬 8,020 元	住宅:56 萬 7,886 元 辦公:44 萬 7,669 元	住宅:55 萬 3,382 元 辦公:46 萬 2,588 元
	車位平均價格(元/個)	203 萬 3,962 元	202 萬 6,792 元	194 萬 4,811 元
	更新後總權利價值(元)	28 億 2,169 萬 5,552 元	28 億 871 萬 7,350 元	27 億 7,859 萬 5,940 元

五、共同負擔比率

項目(公開展覽版)	公開展覽版	本次大會版
更新後總價值(元)	27 億 7,309 萬 6,691 元	28 億 2,169 萬 5,552 元
共同負擔金額(元)	13 億 8,506 萬 8,254 元	13 億 7,704 萬 6,628 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	13 億 8,802 萬 8,437 元	14 億 4,464 萬 8,924 元
共同負擔比率(%)	49.95%	48.80%

伍、議題綜整與歷次會議收斂情形：

A1 區

項目	議題	小組審竣版內容
一	機械停車升降設備費用提列	有關 A1 區外牆帷幕及 A1 區機械停車升降設備費用提列部分，實施者業以差價提列處理，原則同意。
二	財務計畫—鄰房鑑定費用	本案鄰房鑑定費用部分，經實施者於第 3 次專案小組回應說明，回歸通案處理方式計算，不再加計其他項目，業已修正，提列 238 萬 3,600 元。
三	財務計畫—貸款利息費用	本案依提列總表提列標準「3.如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%，得依審議當時年息百分率計之。」提列貸款利息費

項目	議題	小組審竣版內容
		用，經第 3 次專案小組原則同意，實施者業補充載明比較表。
四	信託費用	本案實施風險控管方案部分，採不動產開發信託，經第 3 次專案小組原則無意見，實施者依實際契約(受託人:第一商業銀行股份有限公司)提列信託費用 71 萬 4,000 元。
五	權利變換選配結果	權利分配之處理及不能不願分配情形，經第 3 次專案小組原則同意。

A2 區

項目	議題	小組審竣版內容
一	容積移轉費用	本案容積移轉費用依買賣契約提列為 1 億 1,715 萬 6,103 元，經第 1 次專案小組原則同意。
二	捐贈 200 萬等值之公共自行車輛數	本案 A2 區於交通影響評估報告書中切結書表明捐贈 200 萬等值之公共自行車輛數，並納入共同負擔，原則同意。
三	機械停車升降設備費用提列	有關 A2 區外牆帷幕費用提列部分，實施者業以差價提列處理，原則同意。
四	財務計畫—鄰房鑑定費用	本案鄰房鑑定費用部分，經實施者於第 3 次專案小組回應說明，回歸通案處理方式計算，不再加計其他項目，業已修正，提列 447 萬 1,600 元。
五	財務計畫—貸款利息費用	本案依提列總表提列標準「3. 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%，得依審議當時年息百分率計之。」提列貸款利息費用，經第 3 次專案小組原則同意，實施者業補充載明比較表。
六	信託費用	本案實施風險控管方案部分，採不動產開發信託，原經第 3 次專案小組提列信託費用 378 萬 9,000 元，原則無意見，惟仍須檢附實際契約佐證資料，實施者業依實際契約(受託人:第一商業銀行股份有限公司)提列信託費用 378 萬 6,000 元，未高於第 3 次專案小組版本。
七	權利變換選配結果	權利分配之處理及不能不願分配情形，經第 3 次專案小組原則同意。

陸、提請討論

序	議題	提請討論
1	財務計畫— 工程費用其他 必要費用	本案因基地形狀不規則，為增加結構安全性，涉及地質改良或施工安全性部分，採地中壁設置方式，並提列地中壁工程費用，請實施者依專案小組意見補充設計之必要性說明後，提請討論。 A1區：3,191,835元。 A2區：10,606,183元。
2	財務計畫— 其他必要業務 費用	本案交通影響評估費用部分，以合約金額平分於A1區、A2區，各提列13萬元，請實施者說明拆分方式合理性後，提請確認。
3	估價內容及結 果	本案估價報告書查估過程及估價結果，依專案小組估價委員意見修正，請實施者說明調整率及案例選取合理性後，提請討論。 A1區：2樓以上平均單價44萬8,364元/坪，車位單價145萬2,273元/部 A2區：地面層平均單價81萬9,534元/坪，2樓以上平均單價53萬8,020元/坪，車位單價203萬3,962元/部
4	共同負擔比率	本案共同負擔比率依修正後估價過程及估價結果併同調整，提請討論。 A1區：48.41% A2區：48.80%
5	聽證結果做成 決定	詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件6)。

柒、以上符合法定程序，提請大會審議

捌、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘權利變換計畫內容依專案小組初步審竣內容及提會簡報通過。
 - (一)本案建築基地經實施者表示因位處土壤液化潛勢區且地界曲折，為確保施工安全、避免鄰損發生及鞏固基地周圍地質之穩定性，採地中壁設置方式，故同意實施者所提地中壁工程費用A1區319萬1,835元及A2區1,060萬6,183元。
 - (二)有關捐贈200萬元等值之公共自行車輛部分，經實施者說明改採代金繳

納，原則同意。

(三)同意本案交通影響評估費用部分，以合約金額於 A1 區、A2 區各提列 13 萬元。

(四)本案估價結果依委員意見分別檢視地面層、住宅及辦公室價格呈現之一致性，授權作業單位確認，原則同意。另車位平均單價部分，A1 區 145 萬 2,273 元/部；A2 區 203 萬 3,962 元/部，原則同意。

(五)同意本案共同負擔比率，A1 區為 48.41%；A2 區為 48.80%。

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 9 點規定辦理。

「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
都市更新權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：112.9.27

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>郭○義</p> <p>一、新北市都更長官午安，開發公司團隊午安，我有一點意見，這個都更案已經很久了，是不是可以請這些長官趕快讓它蓋起來，讓這一帶繁榮起來，畢竟案子已經十幾年了，是不是可以快點開發，才可以帶動地方繁榮，以上報告完畢。</p>	<p>一、實施者與主管機關會共同加快腳步，讓都更順利完成。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>陳述意見為希望加速都更，屬意見表示且實施者業於聽證會中回應，故無爭點，惟仍請實施者後續與陳述人補充說明。</p>
2	<p>臺北市府財政局 (書面意見)</p> <p>一、工程費用 (一)頁 6-4 建築面積檢討表，1 至 20 樓、屋突、地下層之樓地板面積加總數值 (19,213.97) 與總樓地板面積 (19,216.25) 不符，請釐清修</p>	<p>一、工程費用 (一)依來函要求釐清後修正。</p>	<p>所陳述內容第 1、2、4、5、6 點採納，第 3 點不予採納，理由：</p> <p>1. 第 1 點意見係涉及工程費用所引據建築面積檢討表樓地板面積誤繕或不一致情形及提醒實施者目前規劃之地質改良工程是否足夠等意見，經實施者表示將配合釐清辦理，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>正。</p> <p>(二)頁 10-6 營建費用表，A 棟 1 樓樓地板面積 (507.94 平方公尺) 與 P6-4 建築面積檢討表所載樓地板面積 (456.34 平方公尺) 不一致；另物調後營建費用多個欄位數字與計算結果未合 (如 B5F、A 棟 1 至 20 樓、B 棟 2 至 16 樓等)，請修正。</p> <p>(三)頁 10-9 地質改良地中壁，技師報告書係以興建 17、19 層樓、開挖深度 18.3 公尺進行評估，惟 A2 區目前規劃興建 16、20 層樓、開挖深度 18.7 公尺，且本案基地緊鄰 1 棟地上 15 層及地下 2 層之建築物，請實施者確認及說明目前規劃之地質改良工程是否足夠，以確保本案及鄰地建築物安全，並應於施工</p>	<p>(二)依來函要求釐清後修正。</p> <p>(三)本案為確保施工安全及避免鄰損發生，依據技師報告書建議設置連續壁，並再設置地中壁確保擋土壁體勁度剛性，強化鞏固地質穩定性。本案核定後將由結構技師依核定圖面重新審視計算，並依規定辦理「結構外審」，由專家學者把關確保整體建築安全符合法規要求。基礎工程施作階段會設置安全監測設備，採用電子式自動定時連線監測，記錄管理基礎工程作業。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>期間加強監測及注意。</p> <p>二、其他必要業務費： 頁 10-18，本案以合約金額平分於 A1、A2 區各提列交通影響評估費 13 萬，後續提請審議會審議。</p> <p>三、貸款利息： 頁 10-18，自有資金部分因有提列總表所載「如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%，得依審議當時年息百分率計之」情形，前經第 3 次專案小組會議決議原則同意以 111 年 6 月之利率（0.335%）計算，惟請實施者補充比較分析。經計算本案貸款利率漲幅 51.81%，請實施說明後，提請審議會審議。</p> <p>四、稅捐 (一)頁 10-21 承攬契據印花稅表，含營業稅項目之</p>	<p>二、依來函要求提請審議會審議。</p> <p>三、第 3 次專案小組會議決議原則同意以 111 年 6 月之利率（0.335%）計算，符合『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』相關規定，實施者業已遵照會議結論於聽證會版計畫書補充載明比較表（A2：10-18）。</p> <p>四、稅捐 (一)依來函要求調整為「地質改良地中壁費用」。</p>	<p>2. 第 2 點意見係涉及其他必要業務費用提列部分，本案以合約金額平分於 A1、A2 區各提列交通影響評估費 13 萬，業提審議會充分討論，故採納，其提列方式維持實施者所提方案。</p> <p>3. 第 3 點意見係涉及貸款利息提列部分，前經第 3 次專案小組會議決議原則同意，且實施者業依委員意見補充比較分析表於計畫書載明，故不予採納。</p> <p>4. 第 4 點意見係涉及稅捐費用提列部分，有關承</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>「其他」項，請載明為地質改良地中壁費用。</p> <p>(二)頁10-22讓受不動產契據印花稅，實施者獲配土地及建物面積，應以折價抵付所實際獲配者為限，不包含繼受不能參與分配之部分，請實施者釐清是否已扣除。</p> <p>(三)頁10-23，計算營業稅之房屋產權面積(15,437.09平方公尺及5,468.51平方公尺)含有地下層車位面積，地下層部分之房屋評定價格，請按新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定，以標準單價之8成核計。</p> <p>五、誤植</p> <p>(一)頁11-2，文字說明及表11-1三家鑑價機構鑑價結果比較表-A2，土地所有權人應分配權利價值金額均有誤，請修正。</p>	<p>(二)依來函要求釐清後修正。</p> <p>(三)依來函要求，重新審視修正營業稅計算。</p> <p>五、誤植</p> <p>(一)依來函要求釐清後修正。</p>	<p>攬契據印花稅表補充載明、讓受不動產契據印花稅釐清及營業稅計算房屋評定價格核算部分，經實施者表示將配合釐清修正，故採納。</p> <p>5. 第5點意見係涉及文字說明及數字等誤繕部分，經實施者表示將配合釐清修正，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>(二)表 17-2 土地登記清冊之土地權利範圍分母數值 (8500) 與表 17-3 建物登記清冊所載 (10000) 不一致,請修正。</p> <p>六、依本次權利變換計畫 (聽證版) 本局選配地後可領取差額價金 4,128 萬 733 元,因已逾最小分配單元價值,應可再選配房地及車位,又經審議後權利價值仍有調整之可能性,爰請實施者於本案經審議會通過後及核定前,檢送選配相關資料供本局評估是否加選。</p>	<p>(二)依來函要求釐清後修正。</p> <p>六、依來函要求,將於審議會通過後及核定前,相關權利價值較確定時,再提供選配相關資料,以供台北市政府財政局評估是否增加選配。</p>	<p>6. 第 6 點意見係涉及台北市政府是否得以加選更新後房地,經實施者表示將配合辦理,並於計畫核定前提供選配相關資料供台北市政府評估,故採納。</p>
3	<p>財政部國有財產署 北區分署 (書面意見)</p> <p>一、 本案停車位平均單價 A2 區新台幣 (下同) 203 萬元/席,低於本分署查估之停車位約</p>	<p>一、依據小組委員意見重新檢視區域車位買賣行情,調整後本案評估車位價格約介於 160~250 萬元/個,A2 區地下層共設</p>	<p>所陳述內容第 1、2、3 點採納,理由:</p> <p>1. 第 1 點意見係涉及停車位平均單價部分,業於專案小組會議討論,並經審議會充分討論,維持實施者所提方案,故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>230~250 萬元/席，請再審酌本案停車位價格之合理性。</p> <p>二、權利變換計畫書於A1區及A2區地質改良部分提列地中壁費用共 1,379 萬 8,018 元，請提請審議會審議。</p> <p>三、本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意配合辦理下列事項：</p> <p>(一)本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>(二)實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本</p>	<p>計五層，惟地下一層車位數較少，於考量各樓層位置、車位個別位置條件以及本案鄰近車位供給較多，且全棟為住辦混合大樓出入稍嫌混雜，因而使整體車位均價約落在 203 萬元/個，應尚屬合理。</p> <p>二、本案基地位處土壤液化區，開挖後會與周遭環境產生交互作用影響地質穩定性，可能造成擋土壁變位過大，嚴重者甚至會引致局部或整體破壞，危及周遭建築物安全。</p> <p>為確保施工安全及避免鄰損發生，本案依據技師報告書建議設置連續壁，並再設置地中壁確保擋土壁體勁度剛性，強化鞏固地質穩定性，避免台北大直工安意外重演。</p> <p>三、</p> <p>(一)依照來函辦理，實施者將依規定負擔交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等月費性質費用。</p> <p>(二)依照來函辦理，實施者會確保交屋後之保固責任。</p>	<p>2. 第 2 點意見係涉及地質改良提列地中壁費用部分，業經審議會充分討論，維持實施者所提方案，故採納。</p> <p>3. 第 3 點意見係涉及未來交屋階段相關費用及保固事項，經實施者表示將配合辦理，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	分署保固書，確實保證交屋後維修服務。		
4	<p>三輝都匯2部曲管理委員會</p> <p>一、權益受損議題 依「建築技術規則建築設計施工編第39-1條」…新建或增建建築物高度超過21公尺部分，在冬至日照所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有一小時以上之有效日照。</p> <p>(一) 本案對本社區之日照影響評估是否符合上述法規？</p> <p>(二) 本案A1/A2區係環繞本社區進行開發，嚴重影響本社區全體住戶日照權及其他衍生權益(包括但不限於景觀、通風或房屋價值等)，本案是否有相</p>	<p>一、權益受損議題 (一) 本案為都市更新案件，依都市更新條例第83條規定以事業計畫報核日為法規適用日期。 本案法規適用日期為104年2月16日，依照當時法令規定商業區不需檢討日照陰影。現行檢討日照之法令「建築技術規則第39條之1」施行日期為109年7月1日，晚於本案法令適用日期，故不適用於本案。</p> <p>(二) 本案依都市設計審議規定與鄰地皆退縮1.5公尺以上建築，高樓層更退縮達3公尺以上，以降低因鄰地沿地界建築而造成相互間之影響。</p>	<p>所陳述內容第1、3點不予採納，第2(18)點無爭點，餘不予採納，理由：</p> <p>1. 第1點意見係涉及權益受損及檢討日照陰影等相關規定，查本案法規適用日期為104年2月16日，尚無需檢討日照陰影，且實施者業於聽證會中詳細補充說明，故不予採納，惟請實施者與陳述人溝通說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>對應之配套措施？</p> <p>(三) 大昌建設所計算出來的日照影響及評估有達到106年修正之新法規範嗎「於冬至日有一小時以上的有效日照，並依據氣象條件模擬分析、土地利用效率及實務案例統計分析，明定建築物日照陰影的檢討方式。」或是列出相關分析報告嗎？</p> <p>(四) 在 A1 權變計畫書 6-15 頁中，只看到 A1 區有陰影線，但並未指出是哪一側的陰影線，看似是鄰路側的陰影投影線而非跟本社區相鄰的陰影線，而 A2 區則是完全沒有標示陰影線，請問 A1/A2 相鄰之三輝 2 社區實際的日照時間為何？</p>	<p>(三) 本案法規適用日期為 104 年 2 月 16 日，有關檢討日照之法令「建築技術規則第 39 條之 1」，發布實施日期為 109 年 7 月 1 日，故不適用於本案。</p> <p>(四) 本案法規適用日期為 104 年 2 月 16 日，有關檢討日照之法令「建築技術規則第 39 條之 1」，發布實施日期為 109 年 7 月 1 日，故不適用於本案。本案依規定無需檢討北向日照。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>二、土壤液化區開挖與工法議題</p> <p>依「經濟部土壤液化潛勢查詢系統」本社區及周邊土地皆屬液化高潛勢區，同時鑑於近期基泰大直建案塌陷事故與鄰近建案造成天坑事件，請就下列項目提出確保本住戶權益與安全之詳細說明與管制措施。</p> <p>(一) 本案是否就地震發生時，土壤是否會產生液化進行審慎評估？請重新探勘並分析土壤液化變化，並確認本案開挖與建設時使用最安全施作工法。</p> <p>(二) 本案是否完全符合政府對於高度/中度土壤液化區的開發規範？</p> <p>(三) 針對下列疑義，請提出說明：</p>	<p>二、土壤液化區開挖與工法議題</p> <p>(一) 因鄰地建築與地界線非常貼近，雖事業計畫階段並無強制規定須進行地質鑽探，但實施者為審慎評估本案開挖工法，委託中聯工程進行基地鑽探於106年完成分析報告，後經都市更新事業計畫審議於109年發布實施，期間圖面局部調整並與相關技師進行討論，並依據技師建議採用地中壁工法以加強擋土壁體勁度減少變位量，鑽探報告已摘錄於權變計畫書內，並業經權變審議會討論。</p>	<p>2. 第2點意見係涉及土壤液化區開挖、營造保險、工程管理與工法議題等，經實施者逐項回應說明，本案委託中聯工程進行基地鑽探於106年完成分析報告，並採用地中壁工法以加強擋土壁體勁度減少變位量，本案後續將依規定辦理「新北市申請建築許可涉特殊結構委託審查原則」辦理，並依結構外審審議結果執行，且本案目前為權利變換計畫階段，該議題非屬本階段審議範疇，故不予採納，惟請實施者與陳述人溝通說明，另第2點(18)係涉及詢問投保營造綜合保險等事項，實施者業已回應，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>1、A1/A2 區擋土壁的總深度。</p> <p>2、地層變位的因應對策，包括安全監測系統規劃等。</p> <p>3、提供開挖深度圖面解說和詳細數據並解釋 A1/A2 權變計劃書中開挖深度數據不一致原因。</p> <p>4、評估同時開挖 A1/A2 區對三輝 2 社區的影響。</p> <p>(四) 依據新北市申請建築許可涉特殊結構委託審查原則，新北市政府規範地下開挖 12 公尺以上就需要進行審查結構，若需進行結構審查，何時進行審查、審查內容為何？如何進行審查？</p> <p>(五) 本案何時會有開挖深度圖面解說等相關資料，目前只知道</p>	<p>(二) 依 88 年 12 月 29 日修正建築物耐震設計規範，已要求建築物設計時需進行液化潛能評估並納入耐震設計中，且本案依規定須辦理「結構外審」由市府委請專家學者把關，確保整體建築安全符合法規。</p> <p>(三)</p> <p>1、A1/A2 區擋土壁的總深度。</p> <p>A1： 開挖深度 15.02M，大地技師依此深度檢討後，建議擋土壁需貫入開挖面下 12.98M，合計約 28.0M。</p> <p>A2： 開挖深度 18.7M，大地技師依此深度檢討後，建議擋土壁需貫入開挖面下 15.1M，合計約 33.8M。</p> <p>本案仍需依結構計算及結構外審核定之結果，作為最終施工之依據。</p> <p>2、基礎結構體工程階段均會設置安全監測系統，採用電子式自動定時監測，如有逾越警戒值將立即妥善處理，且結構外審核准後結構技師將配置詳</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>會開挖到地下四樓及五樓，但並沒有連續壁設計圖說及詳細數據。且只有位在中度土壤液化區 A1 權變計畫書中 10-11 頁有提及連續壁圖面解說，但位在高度土壤液化區的 A2 區權變計畫書並未看到這類圖說。</p> <p>(六) 針對高度土壤液化區的部份，新北市政府有對在高度/中度土壤液化區進行開發有特別規範嗎？例如，在高度土壤液化區開發，其深度是否有所限制，其連續壁是否需超過開挖深度多少公尺，其開發基地是否跟相鄰建物需維持多少距離以上，需做何種地質改良？是否能在高度及中度土壤液化區同時</p>	<p>細安全觀測措施規劃圖說。</p> <p>3、依前開第二(一)點說明，實施者為施工開挖安全，提早於事業計畫審議階段即進行鑽探報告(106 年完成)，後經都市更新事業計畫審議於 109 年發布實施，期間圖面局部調整，然最終仍須經結構外審通過後，方可據以施作。 A1 開挖深度：原預估 14.4 公尺，發布實施版：15.02 公尺。 A2 開挖深度：原預估 18.3 公尺，發布實施版：18.7 公尺。 雖然開挖深度微調，但兩基地鑽探深度皆超過 48 公尺(超過設計開挖深度 1.5~2.5 倍以上)。</p> <p>4、本案設置地中壁加強擋土壁體勁度減少變位產生，開挖時程會經結構技師及相關技師審慎評估專業分析以確保鄰房安全。</p> <p>(四) 特殊結構審查(即「結構外審」)依規定於建照申請階段辦理，其相關規定依新北市政府發布實施之『新北市申請建築許</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>開發？若有新法規，本案是適用新法規還是舊法規？</p> <p>(七) 在 A1 權變計畫書 6-15 頁之剖面圖，地下深度為 15.02 公尺，但 A1 權變計畫書 10-9 頁之中聯工程顧問提出之地質報告，卻標註開挖深度為 14.4 公尺並以此作為分析，圖面與分析報告數值不一，何者為真？為何深度數據不同？</p> <p>(八) 在 A2 權變計畫書 6-33 頁之剖面圖，地下深度為 18.7 公尺，但 A2 權變計畫書 10-9 頁之中聯工程顧問提出之地質報告，卻標註開挖深度為 18.3 公尺並以此作為分析，圖面與分析報告數值不一，何者為真？為何深度</p>	<p>可涉特殊結構委託審查原則』辦理。</p> <p>(五) 有關連續壁設計圖說及結構計算書依規定皆於結構外審階段提送審查會審議。A2 區連續壁圖面解說請參閱 A2 權變計畫書 10-11 頁。</p> <p>(六) 實施者為審慎評估本案開挖工法，已委託中聯工程進行基地鑽探並於 106 年完成分析報告，未來進行結構細部設計會遵照中央及地方法規及結構外審審議結果執行。</p> <p>(七) 依前開第二(一)點說明，實施者為施工開挖安全，提早於事業計畫審議階段即進行鑽探報告，審議期間圖面局部調整，後經都市更新事業計畫審議於 109 年發布實施，然最終仍須結構外審通過後方可據以施作。</p> <p>(八) 依前開第二(一)點說明，實施者為施工開挖安全，提早於事業計畫審議階段</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>數據不同？</p> <p>(九) 在 A1 權變計畫書 6-33 頁之剖面圖，地下一樓為 4.2 公尺，地下二到五樓皆為 3.1 公尺，共 16.6 公尺，地下五樓後會再往下挖 2.6 公尺，16.6 公尺 +2.6 公尺共應為 19.2 公尺，但右側數據卻為 18.7 公尺，數值不一，何者為真？為何數據不同？</p> <p>(十) 在 A2 權變計畫書 6-15 頁之剖面圖，地下一樓為 3.52 公尺，地下三到四樓皆為 3.14 公尺，共 13.32 公尺，地下四樓後會再往下挖 2.1 公尺，13.32 公尺 +2.1 公尺共應為 15.42 公尺，但右側數據卻為 15.02 公尺，數值不一，何者為真？為何數據不同？</p> <p>(十一) 本案兩個 A1/A2 基地會同</p>	<p>即進行鑽探報告，審議期間圖面局部調整，後經都市更新事業計畫審議於 109 年發布實施，然最終仍須結構外審通過後方可據以施作。</p> <p>(九) 本項意見應指 A2 區，因 A2 區 1F 板高度為 GL+50，故實際開挖深度為 GL-1870 公分，計畫書所載數據並無錯誤。</p> <p>(十) 本項意見應指 A1 區，因 A1 區 1F 板高度為 GL+40，故實際開挖深度為 GL-1502 公分，計畫書所載數據並無錯誤。</p> <p>(十一) 因鄰地建築與地界線非常貼近，故實施者於設計階段已預先設想基地開挖時如何增加施工安全。故提前委託中聯工程進行基地鑽探並於 106 年完成分析報告，期間並與相關技師進行討論方依建議採用地中壁工法以增強擋土壁體剛性，鑽探報告已摘錄於權變計畫書內，並業經權變審議</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>時開挖，A1 區為中度土壤液化區，A2 區為高度土壤液化區，夾在二個基地中間的三輝 2 社區也是屬於高度土壤液化區，在這樣程度的液化區同時開挖且中間有既存建物（三輝 2 社區）的情況下，是否有評估對土壤鬆動的影響、坍塌的風險及中間既存建物（三輝 2 社區）之基地流失的風險？</p> <p>（十二）本案於 A1/A2 權變計畫中 10-19 頁提出之地質報告書是於 106 年由中聯工程顧問所提出，至今已過 6 年，是否有重新探勘分析土壤液化變化及判定適用安全工法及套用新安全標準及法規的需求？據查詢經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢</p>	<p>會討論。</p> <p>（十二）中聯工程鑽探報告係依據 100 年建築物耐震設計規範檢討為中度～高度液化區。新北市土壤液化潛勢查詢系統資料採滾動式調整，依現有資料查詢確實為高度液化區，此部分在進行結構及大地細部計算皆會採用本案適用資料檢討，並於結構外審時提送審查。</p> <p>（十三）土壤液化可能發生深度大多為地表下 0~20 公尺之間，本案因為開挖深度已達 15~18 公尺以上，且採用連續壁工法已形成圍束作用，可抑制基礎下土壤側移，遮斷地震引發超額孔隙水壓傳遞，防止液化現象，以台北為例採用連續壁之建案尚無發生土壤液化情形。本案額外增設地中壁增強擋土結構整體之剛性，以達到降低連續壁變形並保護鄰房之目的。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>查詢系統及新北市土壤液化潛勢查詢系統，包含本次都更二個 A1/A2 區及三輝 2 社區 AB 二棟，及在設計地震條件下皆屬於高度土壤液化區，但在 A1/A2 權變計畫書 10-10 頁地質分析報告卻顯示為 A1 區為中度液化區而 A2 區為高度液化區。</p> <p>(十三) 本案基地是高度土壤液化區，A1/A2 權變計畫書中 10-8 頁內文談及 1) 加強連續壁剛性。2) 於 A1/A2 權變計畫書 10-10 頁中談及由中聯工程顧問所提出的地中壁、扶壁工法與。3) A1 開挖深度約 14.4 公尺/A2 開挖深度約 18.3 公尺。但這些都是基於高度/中度土壤液化區加上緊鄰三到四公尺</p>	<p>(十四) 各處基地之地質條件不同，大直之地質條件並不能直接套用到江子翠一帶，且連續壁並非一定要打到岩盤，應視基地地質條件選擇適當之開挖擋土方式。不論是順打或逆打工法，只要依規定施作均為安全的施工方式，一般而言逆打工法的連續壁體變形量並不一定比順打工法小，且開挖時程較長對鄰房反而比較不利。</p> <p>(十五) 各處基地之地質條件不同，大直之地質條件並不能直接套用到江子翠一帶，且連續壁並非一定要打到岩盤，應視基地地質條件選擇適當之開挖擋土深度。本案將依基地地質條件評估適當工法，提送結構外審並於通過後方據以施作。</p> <p>(十六) 第四層平均 N 值 (標準貫入試驗) 為 15，第五層平均 N 值為 17，已非屬軟弱土層，此與基泰大直建</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>的 15/12F 大樓所提出的加強工法嗎？還是只有針對在高度/中度土壤液化區時所會採用的加強工法？</p> <p>(十四) 在基泰大直案中「新北市建築公會理事林忠慶指出，大直建案一帶地質軟弱就跟水一樣，事故原因可能在技術上有二大問題，包括連續壁未打到岩層，以及建案使用深開挖而非逆打工法。」根據行政院公共工程委員會提供之教材，逆打工法適用情況為 (1) 地下室開挖深度大於 15 公尺時及 (2) 軟弱土層承载力不足需要施作基樁時。請問 A1/A2 權變計畫書 10-10 頁所提出的內支撐配合開挖是否屬順打工法？而此</p>	<p>案所處之地質條件並不相同。</p> <p>(十七) 本案法規適用日期為 104 年，本案須經結構外審，屆時將依委員要求檢討。</p> <p>(十八) 本案將投保營造綜合保險及第三人建築物龜裂、倒塌責任附加條款，並妥適評估保險金額。</p> <p>(十九) 本案設置地中壁加強擋土壁體勁度減少變位產生，會經結構技師及相關技師審慎評估專業分析以確保鄰房安全。基礎結構體工程階段均會設置安全監測系統，採用電子式自動定時監測，如有逾越警戒值將立即妥善處理，且結構外審核准後結構技師將配置詳細安全觀測措施規劃圖說。</p> <p>(二十) 基礎結構體工程階段均會設置安全監測系統，採用電子式自動定時監測，如有逾越警戒值將立即妥善處理，且結構外審核准後結構技</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>開挖法是基於同時在高度及中度土壤液化區開挖並且中間有15F+B1/12F+B2的二棟既存建物所提出最安全/最適當之施工法嗎？為什麼不採用理事及行政院公共工程委員會所提出在地質軟弱區應採用的逆打工法？</p> <p>(十五)在基泰大直案中「台灣省土木技師公會理事長洪啟德：我們認為連續壁的深度跟地下室的深度比例，應該會是在2.4倍以上。基泰大直案預計會蓋地上12層地下3層，而在理事長的分析中，因大直土質較軟，連續壁需為開挖深度的2.4倍及連續壁需打入岩層三公尺。但本次大昌都更案在高度土壤液化區</p>	<p>師將配置詳細安全觀測措施規劃圖說。</p>	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>所開發的為地上 16/20 層+地下 5 層，卻只在 A2 權變計畫書 10-10 頁中提及開挖深度應為 18.3 公尺且擋土壁會貫入開挖面 15.1 公尺以上，照理事長分析，A2 區擋土壁深度應為 18.3 公尺的 2.4 倍（36.6 公尺）。請問 A1/A2 區擋土壁總深度分別為何？評估、工法及土質分析是否有採最安全標準及做法？（同樣，A1 權變計畫書 10-10 頁提及開挖到 14.4 公尺且擋土壁會貫入 12.5 公尺以上，照理事長分析，A2 區擋土壁深度應為 34.56 公尺）</p> <p>(十六)在 A1/A2 權變計畫書 10-9 頁的部份有列出 106 年所進行之土質分析，報告指出 A1 區直到 GL-56.1 公尺</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>處、A2 區直到第四層 GL-33.2 公尺處都還是灰色粉土質粘土偶夾砂質粉土，都屬軟弱土層。且未發現有岩層，請問該如何將連續壁打入岩層？且這樣的地質條件，適合開發這麼深且高且相鄰密集的建物嗎？</p> <p>(十七) 另於 A1/A2 權變計畫書 10-10 頁的分析評估所提及之規定、規範要求及相關安全係數，都是參照何種法規，該法規有無更新？</p> <p>(十八) 請問本都更案有無投保營造綜合保險及第三人建築物龜裂、倒塌責任附加條款？若有，保額賠償為多少？</p> <p>(十九) 本案權變計畫中並未提到在開挖興建過程中的鄰房保護措施設計以</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>及開挖過程之安全觀測措施之規劃，請問關於這部份規劃為何？</p> <p>(二十) 請提出地層變位因應對策，如設計時之工程安全管理 (SPM) 與施工時工程安全管理 (SCM)，包含安全觀測系統規劃及階段管制擬、各階段之應力變位模擬預測、觀測資料安全分析及修正應變計畫等。如：建築物基礎構造設計規範地 8-38 頁所提出各監測項目之監測頻率建議。</p> <p>三、環境管控相關議題</p> <p>(一) 請問本都更案對空氣品質之污染防治措施，針對工地周界、物料堆置、車行路徑、裸露地表、工地出入口、結構體、上層物料輸送及</p>	<p>三、環境管控相關議題</p> <p>(一)</p> <p>1、工區定期灑水清理環境，保持空氣品質避免汙染。</p> <p>2、定期檢測空氣品質。</p> <p>3、設置洗車台，施工車輛離場前確實清洗避免汙染道路路面。</p> <p>4、開挖期間要求土方</p>	<p>3. 第 3 點意見係涉及環境管控相關議題部分，實施者業於聽證會中詳實回應，針對空氣品質之污染防治措施，噪音與震動管制與對策，污水排放及廢棄物之管制與對策措施，施工圍籬綠美化等逐項回應，且本案目前為權利變換計畫階段，該議題非屬本階</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>運送物料之車輛機具採取何種有效抑制粉塵之防制設施。</p> <p>(二) 請問本都更案對噪音與震動管制與對策，如：施工機具及施工運輸車輛噪音減輕對策。</p> <p>(三) 請問本都更案對污水排放及廢棄物之管制與對策措施，如：廢棄土方、廢建材及員工生活廢棄物、穩定液及淤泥之處置。</p> <p>(四) 請問本都更案對施工圍籬綠美化，施工時景觀影響之減低對策。</p>	<p>載運車輛設置防塵網覆蓋土方避免揚塵。</p> <p>5、遵照本案適用之中央及地方相關規定辦理。</p> <p>(二)</p> <p>1、工地依核定施工時間作業避免影響住戶安寧。</p> <p>2、大型機具進場施工，若有影響住戶車行動線則將提前告知避免造成住戶困擾。</p> <p>3、使用低噪及低震動機具施工。</p> <p>4、遵照本案適用之中央及地方相關規定辦理。</p> <p>(三)</p> <p>1、每月定期清理周遭排水溝渠避免蚊蟲孳生及豪大雨或颱風來臨造成水溝淤積排水不順不良狀況產生。</p> <p>2、定期消毒及清理環境，保持環境清潔衛生。</p> <p>3、設置洗車台及沉澱池。</p> <p>4、委請專責廢棄物清理業者定期清理工區內廢棄物。</p> <p>5、遵照本案適用之中央及地方相關規定</p>	<p>段審議範疇，故不予採納，惟請實施者與陳述人溝通說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		<p>辦理。</p> <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、綠美化設施依設計圖說並經工務局審核後實施。 2、大門以活動密閉式施作，除車輛出入外應隨時封閉。 3、基地四周設置施工圍籬，並依規定設置安全走廊。 4、施工圍籬高度均為2.4公尺以上、防溢座30公分高，並於轉角處設置透空設施。 5、遵照本案適用之中央及地方相關規定辦理。 	