

## 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317

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2月15日

發文字號：新北府城更字第1114671618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31次會議紀錄  
(1112002478\_11\_111D2000244-01.pdf)

主旨：檢送111年1月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第31  
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年1月22日新北府城更字第1114670951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。」，請光寶科技股份有限公司(代表人：宋明峰)、家騰建設股份有



限公司(代表人:胡淑艷)、富嘉開發股份有限公司(代表人:張鎮洲)及總行營造興業股份有限公司(代表人:吳金燕)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)、郭幹事奇昂(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、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府水利局、新北市政府經濟發展局、新北市政府中和區公所、財團法人台灣建築中心、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、光寶科技股份有限公司(代表人:宋明峰)、奇模工程有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、家騰建設股份有限公司(代表人:胡淑艷)、富嘉開發股份有限公司、沈國皓建築師事務所、力冠丰都市規劃有限公司、景瀚不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、中信不動產估價師聯合事務所、新北市政府財政局、新北市政府捷運工程局、臺北市捷運工程局、新北市政府社會局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、新北市政府都市更新處更新發展科、總行營造興業股份有限公司(代表人:吳金燕)、城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所、新北市新店區公所

副本:蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員明堂、連議員斐璠、李議員余典、李翁議員月娥、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、游議員輝宥、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、蔡議員淑君、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、劉議員哲彰、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、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、新北市政府中和區碧河里里辦公處、協益電子股份有限公司(代表人:王自軍)、惠大國際股份有限公司(代表人:陳淑頤)、袁月娥、李添財、志遠法律事務所(李添財之代理人)(均含附件)

2022/02/15  
18:03:38  
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 31 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 1 月 28 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、頒發本市第 4 屆都市更新及爭議處理審議委員聘書:略

五、作業單位工作報告: 略

六、報告案:洽悉。

「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議機制

七、審議案: 決議詳後附提案單

1. 擬訂新北市中和區健康段 954 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案
2. 擬訂新北市五股區中興段 777 地號 (原更察段褒子寮小段 73-4 地號) 等 9 筆 (原 5 筆) 土地都市更新事業計畫案
3. 擬訂新北市三重區頂崁段 633 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案暨擬訂新北市三重區頂崁段 633 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案
4. 擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆 (原 21 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 35 分



案由	「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議機制		
類別	報告案	案號	第 1 案
說明	<p><b>壹、緣起</b></p> <p>為推動本市都市更新事業，提升都市更新及爭議處理審議會審議效能，並使審議標準一致，明確劃分審議權責並兼顧審議效率，審議會運作機制如後。</p> <p><b>貳、機制說明</b></p> <p><b>一、審議會運作</b></p> <p><b>(一) 會議進行方式：</b></p> <p>1. <b>專案小組：</b>原則每週召開 3 場，視情形加開會議。</p> <p>另涉及是否都市設計審議部分，依 108 年 7 月 3 日修正發布之「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定(略以)：「下列建築事項或地區應經都設會審議通過：一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。……三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。……六、都市計畫書指定地區。七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。」，故都市更新案應依前開規定或依報核當時法令規定辦理都市設計審議。</p> <p>應辦理都市設計審議之案件，採都市更新暨都市設計聯審方式，俟聯審專案小組審議收斂後，各自提送都市更新及都市設計審議會大會。</p> <p>2. <b>都更大會：</b>原則每個月召開 1 次，視情形加開會議。</p> <p><b>(二) 專案小組分組情形：</b></p> <p>1. <b>一般分組：</b>專案小組分為 3 組分流審議；審議權利變換計畫時，除原專案小組成員再邀集全體估價專長委員組成權利變換專案小組審議。</p> <p>2. <b>任務分組：</b>針對危險建築及公辦都更案等重大政策案件，組成重大政策專案小組；另針對整建維護案件，組成整建維護專案小組分流審議。</p> <p><b>(三) 幹事協審機制：</b>審議階段有關綠建築、智慧建築、住宅性能評估之無障礙空間規劃、結構安全及相關設施(備)加計費用等項目，將請台灣建築中心協助提供專業意見，另涉及建管、交通、地政及財務等部分，由市府各局處幹事提供法令面意見。</p> <p><b>二、行政作業程序</b></p> <p><b>(一) 排會原則：</b>經作業單位確認計畫書圖依前次專案小組會議紀錄修正完竣，即錄案排會續審。如案件為公辦都更、危險建物、106 專案列管案</p>		

件及重大政策等案件，將優先協助辦理排會。

- (二) **審議流程**：案件討論議題先經作業單位彙整納入提案單，於會前提供委員及實施者參考。會議當天先由實施者就案情部分，包括前次會議議題修正情形、已收斂議題、尚須提請討論事項或爭點及回應說明，再續行審議。小組達成共識後，於提送審議會前依都市更新條例第 33 條規定舉辦聽證，並由作業單位視需要召開聽證結果作成決定研商專案小組。
- (三) **合冊機制**：都市更新及都市設計聯審，其都市更新事業計畫書圖與都市設計審議報告書辦理合冊印製，整合相同章節；另權利變換計畫書部分維持一冊印製。另提供委員網址連結，可逕行下載完整版計畫書電子檔案閱讀計畫內容。
- (四) **新北市都市更新 106 重建專案計畫**：本專案計畫係協助 100%同意且無爭議之協議合建案件，於 6 個月內審竣，以加速更新進程，故請委員聚焦議題審議，於專案小組審議收斂後，續提大會審議。

說

### 三、審議會注意事項：

- (一) **法令依據**：都市更新法令之適用應依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令：「都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十六條第二項有關本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性。」辦理。
- (二) **審議通則**：都市更新部分應依「新北市都市更新審議原則」等相關規定審議，另涉及更新單元範圍及停車位形式建議循下列作法處理：
1. **更新範圍合理性**：於申請人或實施者提出申請後，倘經作業單位查核發現更新單元範圍有不合理情形時，將於公開展覽前召開範圍諮詢會研商，故後續審議期間除有特殊情形（如地主表達希望納入範圍或不願參與、實施者自提調整等）得予調整範圍，否則建議減少範圍調整，並於第 1 次專案小組確認更新單元範圍。
  2. **停車位形式**：依現行都市更新審議原則規定，申請開挖率或停車相關獎勵項目之停車位以設置平面車位為限，其餘如基地面積較小且無申請開挖率或停車獎勵者，得同意設置機械式停車位。
- (三) **委員意見**：委員針對都市更新案件提供相關審議意見，應以「一次性」告知為原則，並清楚區分「應修正」或「建議修正」項目。另委員應親

明

	<p>自出席會議，如未能親自出席時，請提供書面意見。</p> <p><b>(四) 提醒事項:</b>委員對於已收斂之議題(如:小組討論結論及審議決議事項)應予尊重，以維持審議穩定性，並對於未收斂之議題延續審議。</p> <p><b>四、 廉政宣導:</b>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 點及「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第 8 條規定，委員關於案件審議、決議之迴避，應依行政程序法及公職人員利益衝突迴避法之規定辦理。</p> <p><b>以上報請公鑒。</b></p>
決議	洽悉。



案由	擬訂新北市中和區健康段 954 地號等 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 1 案 109 年 12 月 4 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	光寶科技股份有限公司				
規劃團隊	奇模工程有限公司、蕭家福聯合建築師事務所				
基地位置	中和區建一路、建六路、錦和路街廓中				
基地面積	6,721.90 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 2 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	建蔽率	基準容積率	
	乙種工業區	6,721.90 m <sup>2</sup>	60%	210%	
實施方式	自行興建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	私有土地	6,721.90 m <sup>2</sup> (100%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	私有計算總和	6,721.90	2	22,994.54	2
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	6,721.90	2	22,994.54	2
同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	

## 貳、辦理歷程

時間	事由
109 年 11 月 3 日	自辦公聽會
109 年 12 月 4 日	事業計畫申請
110 年 4 月 30 日起	公開展覽(公開展覽 15 日)
110 年 5 月 10 日	公辦公聽會(詳附件 1)
110 年 5 月 25 日至 110 年 11 月 8 日	召開 2 次專案小組(詳附件 2 及 3)
聽證程序	依 108 年 1 月 30 日公布之都市更新條例第 33 條及第 86 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：「……已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2次專案小組)審議決議修正後通過續提大會審議，提經110年12月17日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會110年度第15次會議」，審議決議修正後通過。
交通影響評估審查	依本府交通局110年10月20日新北交規字第1101999073號函，原則通過審查。
容積移轉審查	依本府110年9月8日新北府城開字第1101705887號函，核准容積移轉得移入接受基地容積為5,052.97平方公尺。

### 肆、專案小組初步審定之建築規劃內容

項目	公開展覽版		小組審定提大會版
建築量體	棟別數	1棟	1棟
	地上層	11層	11層
	地下層	4層	4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	14戶		12戶
實設停車位數	446部		425部
實設裝卸車位數	7部		7部
實設機車位數	849部		800部

伍、專案小組初步審定之建築容積獎勵：【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		小組審定提大會版	
		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)
中央獎勵					
六	結構安全未達最低等級	882.54	6.25	882.54	6.25
十	綠建築(鑽石級)	1,411.59	10.00	1,411.59	10.00
十一	智慧建築(黃金級)	1,129.28	8.00	1,129.27	8.00
十四	時程獎勵	988.12	7.00	988.12	7.00
十五	規模獎勵	2,281.95	16.17	2,281.95	16.17
中央獎勵合計		6,693.48	47.42	6,693.47	47.42
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	1,411.59	10.00	0	0
六	合法四/五層樓	485.37	3.44	485.37	3.44
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		1,896.96	13.44	1,896.96	3.44
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		7,057.99	50.00%	7,057.99	50.00%
容積 移轉	區內容積移轉	—	—	—	—
	區外容積移轉	5,052.97	35.80%	5,052.97	35.80%
容積移轉合計		5,052.97	35.80%	5,052.97	35.80%
申請容積總計		12,110.96	85.80%	12,110.96	85.80%

陸、專案小組初步審定版內容：

項目	議題	審定版內容
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」，業經第 2 次專案小組審定，另涉及建築法第 11 條規定應留設法定空地，本工務局表示既經蕭家福聯合建築師事務所設計建築師簽證說明在案：「開發者於使用執照完成後提供 5 輛汽車位給 75 中使字第 1483 號之所有權人使用」，原則無意見，故本案已於計畫書載明地下 2 層規劃 5 部汽車位予 75 中使字第 1483 號之所有權人使用，並已徵詢鄰地同意。
三	建築容積獎勵	各項獎勵項目，業經第 1 次及第 2 次專案小組審定，詳本提案單「專案小組審定之建築容積獎勵」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 109 年 12 月 4 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	實施方式	經第 2 次專案小組審定由公開展覽版之協議合建，改為自行興建。

柒、提請討論

序	議題	提請討論
一	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，業經第 2 次專案小組審定，惟專案小組決議應補充辦理事項，請實施者說明處理情形後，提請討論： 1. 更新單元範圍內：健康段 973、974 及 958 地號等 3 筆土地部分範圍位於錦和路之 8 公尺現有巷道，後續維持現況道路及供公眾通行使用，請納入計畫書及管理維護計畫內辦理。 2. 更新單元範圍外：健康段 957 地號之國有土地未納入更新單元範圍，未來一併規劃部分，請徵詢國產署意見，並檢附相關文件佐證。
二	獎勵管理維護費用	綠建築管理維護費用及智慧建築管理維護費用，經查該費用誤植，請實施者依 110 年 6 月 28 日市府公告協議書之計算結果，提請討論。

二	風險控管機制	依第 2 次專案小組意見，請實施者補充本案資金及續建機制等內容，經查依都市更新條例第 36 條第 3 項第 6 款規定：「其他經主管機關同意或審議通過之方式」，以「自行籌措資金」方式辦理，並檢附最近一期經會計師簽證之財務報表，請實施者說明相關內容，提請討論。
---	--------	---

### 捌、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修正後通過：
  1. 考量本案實施方式及案件穩定性，同意維持原更新單元範圍，不納入健康段 957、959 地號之國有土地，其處理方式經實施者說明原則無意見。
  2. 本案範圍內健康段 973、974 及 958 地號等 3 筆土地部分範圍位於錦和路之現有巷道及退縮鋪柏油部分，請於計畫書及規約中載明後續維持道路現況並供公眾通行使用，前述全路段由市政府養工處維護管理。
  3. 有關容積獎勵額度部分，請於計畫書中補充「建築規劃設計獎勵」檢討，其退縮範圍之規劃設計內容，尊重工業區廠房有安全管理及產業機密維護等實際使用需求，同意依都設審議結果辦理。對實施者申請基準容積 0% 之獎勵值無意見，中央與地方都市更新容積獎勵仍申請基準容積 50% 為上限。
  4. 同意依本府公告協議書範本計算「綠建築管理維護費用」及「智慧建築管理維護費用」分別各提撥 239 萬 3,236 元。
  5. 考量本案實施方式為自行興建，同意風險控管機制以「自行籌措資金」方式辦理。
- 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 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。



案由	擬訂新北市五股區中興段 777 地號（原更寮段褒子寮小段 73-4 地號）等 9 筆（原 5 筆）土地都市更新事業計畫案		
類別	審議案		案號
	召集人	邱委員信智	法令適用日
迴避	第 2 案 103 年 4 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	家騰建設股份有限公司				
規劃團隊	奇模工程有限公司、蕭家福聯合建築師事務所				
基地位置	五股區四維路、中興路 1 段及中興路 1 段 88 巷街廓中				
基地面積	1,435.97 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 33 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	商業區	1,352.61 m <sup>2</sup>	70%	440%	
	乙種工業區	83.36 m <sup>2</sup>	60%	210%	
	※106 年 8 月 29 日 106 年度第 9 次都設大會，附帶決議如下： 有關五股區中興段 781 地號 1 筆土地，因位於乙種工業區，其僅納入本案申請基地範圍，惟不可計入相關建蔽率、容積率及開挖率等相關檢討。				
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	1,435.97 m <sup>2</sup> (100%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	私有計算總和	923	27	3,656.68	26
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	742.97	21	2,875.25	20
同意比率	80.5%	77.78%	78.63%	76.92%	

## 貳、辦理歷程

時間	事由
103年3月22日	自辦公聽會
103年4月30日	事業計畫申請
104年2月5日起	公開展覽(公開展覽30日)
104年2月25日	公辦公聽會(詳附件1)
104年3月18日至 110年8月4日日	召開7次專案小組(詳附件2~9)及1次協調諮詢會議
聽證程序	依108年1月30日公布之都市更新條例第33條及第86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：「……已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7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。

## 肆、專案小組初步審定之建築規劃內容

項目	公開展覽版	小組審定提大會版
建築量體	棟別數	1幢1棟
	地上層	15層
	地下層	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	60戶	116戶
實設停車位數	75部	106部
實設裝卸車位	0部	1部
實設機車位數	66部	116部

伍、專案小組初步審定之建築容積獎勵：【100年8月18日版本】

獎勵項目		公開展覽版		小組審定提大會版	
		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)
五	A4：夜間照明	119.77	3	—	—
A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%		119.77	3	—	—
六	人行步道	410.9	10.29	579.2	9.73
七	綠建築(銀級)	239.54	6	357.08	6
十二	合法四層樓	366.95	9.19	412.2	6.93
都市更新獎勵合計 (第二至三項)		—	—	—	—
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		1,137.15	28.48	1,348.48	22.66
土地 使用 管制	都市計畫法臺灣省施行 細則第 40 條-高氣離子 鋼筋混凝土建築物	939.96	23.54	939.95	15.79
土地使用管制獎勵合計		939.96	23.54	939.95	15.79
申請容積總計		2,077.11	52.03	2,288.43	38.45

陸、專案小組初步審定內容：

項目	議題	審定版內容
一	人民陳情處理情形	1. 歷次人民陳情意見內容，詳附件 10。 2. 本案自第 6 次專案小組擴大更新單元範圍，並且將實施方式由權利變換調整為協議合建，已取得全數地主重新簽署同意書，迄今皆無再提出陳情意見。
二	更新單元範圍	1. 經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，業經第 6 次專案小組審定。 2. 依第 7 次專案小組審查結論補充說明擴大範圍後之更新單元範圍，其法定空地及畸零地檢討結果：經工務局 110 年 10 月 12 日新北工建字第 1101914036 號函表示原則無意見。
三	建築容積獎勵	各項獎勵項目，業經第 7 次專案小組審定，詳本提案單「專案小組初步審定之建築容積獎勵」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	風險控管機制	本案採「土地及資金信託」與「續建機制」，業經第 7 次專案小組審定。

項目	議題	審定版內容
六	認養公有人行步道	依第 7 次專案小組結論應補充相關認養計畫內容、區分公私有介面及與管理單位確認： 1. 公有人行步道認養計畫、認養時間、鋪面材質，經 110 年 9 月 7 日新北市五股區公所新北五工字第 1102766157 號函原則同意。 2. 詳參計畫書第 12-18 頁至 12-21 頁
七	乙工區處理方式	依第 7 次專案小組結論，考量本案皆無使用乙種工業區之建蔽率、容積率及開挖率檢討，故應於計畫書、公寓大廈管理規約、買賣契約內載明，以利後續相關權利人知悉，避免買賣糾紛。

#### 柒、作業單位初核意見：

- 一、建築圖說之地下 2 層至地下 4 層車位編碼有誤，請修正。
- 二、本案申請高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵部分，引用條文有誤請修正。
- 三、請檢附依前次專案小組修正後最新規劃設計圖面經本府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說。
- 四、審議資料表之實設停車位、機車位數數字錯誤，請修正，並請通盤檢視相關內容之正確性。
- 五、綠建築獎勵保證金額度，請以法定工程造價之五倍計算，請修正。

#### 捌、提請討論

序	議題	提請討論
1	獎勵管理維護費用	1. 「開放空間管理維護費」148 萬 4,612 元，經查計算內容尚符規定。 2. 「綠建築管理維護費用」106 萬 4,758 元，係配合市府公告協議書之計算結果計算，尚符規定。

#### 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、作業單位初審意見及提會簡報修正後通過：
  1. 同意依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥「開放空間管理維護基金」148 萬 4,612 元。
  2. 同意依本府公告協議書範本計算「綠建築管理維護費用」提撥 106 萬 4,758 元。
  3. 一層平面圖的開口方向與人行步道獎勵規劃檢討，請一併釐清，授權作業單位確認。
  4. 建築圖面請標示法定及實設之停車位數與自設位置。

5. 財務計畫請以協議合建方式載明。
- 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 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。



案由	擬訂新北市三重區頂崁段 633 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及 擬訂新北市三重區頂崁段 633 地號等 5 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	第 3 案 108 年 08 月 16 日 108 年 04 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	富嘉開發股份有限公司					
規劃團隊	力冠丰都市更新股份有限公司、沈國皓建築師事務所					
估價團隊	連邦、中信、景瀚不動產估價師聯合事務所					
基地位置	三重區中興北街、南為光華路、北為新北大道二段（台 1 線高架道）所圍街廓中					
基地面積	4,530.52 m <sup>2</sup>					
更新前戶數	合法 1 戶/違章 0 戶					
土地使用分區	分區	面積	建蔽率	基準容積率		
	乙種工業區	4,296.59 m <sup>2</sup>	60%	210%		
	乙種工業區 (再發展區)	233.93 m <sup>2</sup>	60%	140%		
實施方式	權利變換					
更新地區	633 地號位於 92 年 2 月 14 日公告實施「擬訂三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫再發展地區管制要點」劃定之更新地區內					
公、私有土地比率	公有土地	無公有土地				
	私有土地	4,530.52 m <sup>2</sup> (100%)				
報核時 同意比率	更新地區		私有土地		私有合法建築物	
			面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
		私有計算總和	233.93	1	-	-
		排除總和	-	-	-	-
		同意數	233.93	1	-	-
	同意比率	100%	100%	-	-	
	非更新地區		私有土地		私有合法建築物	
			面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
		私有計算總和	4,296.59	2	1,520.00	1
		排除總和	-	-	-	-
同意數		4,296.59	2	1,520.00	1	
同意比率	100%	100%	100%	100%		

## 貳、辦理歷程

時間	事由
108年6月15日	選配通知，申請分配位置時間如下 自108年6月15日至108年7月19日，計35日
108年6月26日	自辦公聽會
108年8月16日	事業計畫及權利變換計畫申請
109年8月24日起	公開展覽(公開展覽15日)
109年9月3日	公辦公聽會(詳附件1)
109年9月23日至 110年10月21日	共召開3次專案小組(詳附件2、3、4)
聽證程序	依108年1月30日公布之都市更新條例第33條第1項第1款：「於計畫核定前已無爭議。」，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，經作業單位確認後無意見，逕提都設大會報告。
容積移轉審查	依110年1月22日新北府城開字第1100152734號函，可接受移入容積為基準容積22.1%。

## 肆、專案小組審定之建築規劃內容

項目		公開展覽版	小組審定提大會版
建築量體	棟別數	1棟	1棟
	地上層	12層	12層
	地下層	2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)	<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		59戶	59戶
實設停車位數		159部	159部
實設裝卸車位數		6部	6部
實設機車位數		99部	99部

伍、專案小組審定之建築容積獎勵：【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		小組審定提大會版		
		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)	
中央獎勵						
十	綠建築(銀級)	561.02	6%	561.02	6%	
十一	智慧建築(銀級)	561.02	6%	561.02	6%	
十三	耐震設計標章	935.03	10%	935.03	10%	
十四	時程獎勵					
		更新地區	32.75	0.35%	32.75	0.35%
		非更新地區	631.59	6.75%	631.59	6.75%
十五	規模獎勵	888.28	9.5%	888.28	9.5%	
中央獎勵合計		3,609.69	38.60%	3,609.69	38.60%	
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積50%)		3,609.69	38.60%	3,609.69	38.60%	
容積 移轉	區內容積移轉	-	-	-	-	
	區外容積移轉	1,903.58	20.36%	1,743.41	18.64%	
容積移轉合計		1,903.58	20.36%	1,743.41	18.64%	
申請容積總計		5,513.27	58.96%	5,353.10	57.24%	

陸、專案小組審定之權利變換計畫內容【104年1月16日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		7,933,032 元			
更新前土地 及合法建物 所有權人	2 人	參與分配者(房地)	2 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、估價結果：選定連邦不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：更新前後房地價值以連邦不動產估價師聯合事務所為最高

鑑價機構		連邦估價	中信估價	景瀚估價
更新前	土地平均單價(元/坪)	520,000	501,000	510,000
	更新前土地總價(元)	712,650,796	686,611,633	698,945,973
更新後	店舖平均單價(元/坪)	445,000	431,853	425,107
	二樓以上平均單價(元/坪)	335,293	322,214	322,427
	車位平均價格(元/個)	1,678,302	1,540,881	1,540,881
	更新後總權利價值(元)	2,471,004,530	2,364,999,920	2,363,355,370

三、共同負擔比率：(歷次共同負擔比率變動情形詳附件 5)

項目	公開展覽版	實施者依專案小組決議修正版 (同本次提大會版)
更新後總權利價值(元)	2,383,093,300	2,471,004,530
共同負擔金額(元)	1,343,653,136	1,351,869,227
土地所有權人應分配權利價值(元)	1,039,440,164	1,119,135,303
共同負擔比率(%)	56.38%	54.71%

柒、專案小組初步審定版內容：

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」，業經第 3 次專案小組審定。
三	建築容積獎勵	各項獎勵項目，業經第 2、3 次專案小組審定， <u>詳本提案單「專案小組初步審定之建築容積獎勵」內容。</u>
四	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。

項目	議題	審定版內容	
五	智慧建築	本案報核時間為 108 年 8 月 16 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	小組審定提大會版額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	10%
七	財務計畫— 計算基礎	項目	小組審定提大會版計算基礎
		綠建築及智慧建築規劃費	229 萬 4,000 元
		耐震標章顧問費及相關費用	466 萬 6,000 元
		信託管理費用	268 萬元
八	財務計畫— 獎勵管理維護費用	項目	小組審定提大會版額度
		開放空間管理維護費	194 萬 4,053 元 (經作業單位確認，尚符規定)
		綠建築管理維護費用	134 萬 9,569 元
		智慧建築管理維護費用	134 萬 9,569 元
		耐震設計管理維護費用	134 萬 9,569 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	選配原則	依第 3 次專案小組審定。	
十	風險控管機制	依第 3 次專案小組審定，採不動產開發信託及資金信託。	

### 捌、作業單位初核意見：

- 一、有關事業計畫書第 12-22 頁消防局核准文件部分，請於事業計畫及權利變換計畫核定前更新。
- 二、有關事業計畫書對照-2 頁權利變換計畫修正章節異動說明標題誤植及第 6-36 頁「新北市都市更新審議原則檢討」第 24 點頁碼誤植等計畫書誤植、誤繕之處，請修正，涉相關內容併同調整修正。

玖、提請討論：

序	議題	提請討論
一	財務計畫— 共同負擔比率、估價 內容及結果	實施者依第 3 次專案小組決議修正估價報告書，請實施者說明廠房面積及單總價考量因素、地面層平均單價由 455,000 元調降為 445,000 元、停車位平均價格由 1,578,302 元調升為 1,678,302 元及共同負擔比率由 55.03%調降為 54.71%等修正內容後，提請討論。

壹拾、決議：

- 一、除以下各點意見外，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修正後通過。
  - 1. 估價報告書部分，涉及「各車位調整因素」部分，請依委員意見補充。
  - 2. 同意二樓以上平均單價為「33 萬 5,293 元」、地面層平均單價為「44 萬 5,000 元」、車位平均價格為「167 萬 8,302 元」。
  - 3. 本案共同負擔比率，原則同意以 54.71%，並請依委員意見修正估價報告書，其修正後共同負擔比率不得高於本次會議同意額度。
- 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 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

案由	擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 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	法令適用日
迴避	第 4 案 104 年 10 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	總行營造興業股份有限公司				
規劃團隊	城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所				
估價團隊	景瀚不動產估價師聯合事務所				
基地位置	東、北側為景美溪，南側為寶橋路 235 巷				
基地面積	12,322.37 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 1 戶/違章 2 戶				
土地使用分區	分區	面積	建蔽率	基準容積率	
	第一種特定專用區	4,403 m <sup>2</sup>	55%	300%	
	第三種特定專用區	4,403 m <sup>2</sup>	55%	288%	
	公園用地	3,189 m <sup>2</sup>	15%	45%	
	道路用地	327.37 m <sup>2</sup>	0%	0%	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 109 年 8 月 20 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 1,276.08 m <sup>2</sup> (10.36%)			
	私有土地	11,046.29 m <sup>2</sup> (89.64%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	私有計算總和	11,046.29	59	212.53	34
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	9,774.92	44	207.81	32
同意比率	88.49%	74.58%	97.78%	94.12%	

## 貳、辦理歷程

### 一、都市計畫及更新相關計畫

時間	事由
100年8月9日及 101年5月8日	內政部都委會第761次及第779次內政部都委會審竣「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫案)專案通盤檢討」案(草案)(審竣未發布)
108年3月21日	市都委會第98次會議通過「變更新店都市計畫主要計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元5)」及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫案(更新單元5)」(草案)(審竣未發布)
109年2月21日	市都委會第115次會議通過「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」(草案)(審竣未發布)
109年4月27日	市都委會第117次會議通過「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(草案)(審竣未發布)
109年8月20日	本府發布實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」
110年3月22日	本府發布實施「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元5)」案
110年3月25日	本府發布實施「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」案

### 二、都市更新事業計畫

時間	事由
104年10月13日	自辦公聽會
104年10月16日	事業計畫申請
108年11月26日起	公開展覽(公開展覽30日)
108年12月6日	公辦公聽會(詳附件1)
108年12月30日至 109年2月11日	召開2次專案小組(詳附件2、3)
109年5月11日	聽證會

時間	事由
109年5月22日	新北市都市更新及爭議處理審議會第11次會議修正後通過(詳附件4)
109年7月28日	後續因實施者建築物規劃影響捷運環狀線軌道一事,故臺北市政府捷運工程局109年7月10日召開捷運隧道介面研商會議,惟該建築物配置調整影響原事業計畫審議內容,故續提新北市都市更新及爭議處理審議會審議(詳附件5)
110年6月22日至110年12月7日	召開2次都更暨都設聯審專案小組(詳附件6、7)
111年1月10日	第2次聽證會

### 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	送審中,審查進度:實施者提經3次交評報告書予交通局審查,交通局於110年9月8日函復意見請實施者修正。
容積移轉審查	110年6月22日第3次專案小組會議-開發管理科意見 本案前經新北市政府109年8月10日新北府城開字第1091459492號函預審在案,接受基地可移入容積初步評定為基準容積之33.5%,惟後續仍應按容積移轉相關規定提出申請並依實際審查結果為準。

### 肆、專案小組初步審定之建築規劃內容

項目	第11次審議會版			小組審定提大會版	
	建築量體	特(專一)	棟別數	1棟	棟別數
地上層			24層	地上層	24層
地下層			5層	地下層	5層
特(專三)		棟別數	1幢2棟	棟別數	1幢2棟
		地上層	31層	地上層	31層
		地下層	5層	地下層	5層
公園用地		地下層	3層	地下層	3層
建築物構	特(專一)	<input checked="" 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	第 11 次審議會版		小組審定提大會版
造	特(專三)	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
	公園用地	<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	特(專一)	35 戶	35 戶
	特(專三)	337 戶	337 戶
實設停車位數	特(專一)	265 部	272 部
	特(專三)	306 部	304 部
	公園用地	115 部	116 部
實設機車位數	特(專一)	316 部	304 部
	特(專三)	339 部	339 部
	公園用地	131 部	117 部

伍、專案小組初步審定之建築容積獎勵：【100年8月18日版本】

一、特(專一)：

獎勵項目		第 11 次審議會版		小組審定提大會版	
		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)
二	更新後提供社區使用 公益設施	819.63 (免計)	6.21	819.63 (免計)	6.21
三	捐贈都市更新基金	783.16	5.93	783.15	5.93
五	A1：設計建蔽率	924.63	7	924.63	7
A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%		924.63	7	924.63	7
六	人行步道	1,198.19	9.07	1,198.19	9.07
八	時程獎勵	1,320.90	10	1,320.90	10
九	規模獎勵(上限為基準容積 15%)	1,981.35	15	1,981.35	15
都市更新獎勵合計 (第二至三項)		783.16	5.93	783.15	5.93
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		5,425.07	41.07	5,425.07	41.07
容積 移轉	區外容積移轉	4,464.64	33.8	4,425.01	33.5
容積移轉合計		4,464.64	33.8	4,425.01	33.5
土地 使用 管制	都市計畫法新北市施 行細則第 48 條-綠建 築獎勵	396.27	3	396.27	3
土地使用管制獎勵合計		396.27	3	396.27	3
申請容積總計		11,069.14	83.8	11,029.50	83.5

二、特(專三)：

獎勵項目		第 11 次審議會版		小組審定提大會版	
		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)
二	更新後提供社區使用 公益設施	887 (免計)	6.99	887 (免計)	6.99
二	經政府指定額外提供 之公益設施	969.56	7.64	1,127.17	8.9
三	捐贈都市更新基金			35.99	0.28
五	A1：設計建蔽率	1,141.25	9	1,141.25	9
A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%		1,141.25	9	1,141.25	9
六	人行步道	485.34	3.83	485.34	3.83
八	時程獎勵	1,268.06	10	1,268.06	10
九	規模獎勵(上限為基準容積 15%)	1,902.09	15	1,902.09	15
十	占有他人土地之舊違 章建築戶(上限為基準容積 20%)	193.60	1.53	-	-
都市更新獎勵合計 (第二至三項)		969.56	7.64	1,163.16	9.17
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		4,990.34	39.36	4,796.74	37.83
容積 移轉	區外容積移轉	4,286.05	33.8	4,248.01	33.5
容積移轉合計		4,286.05	33.8	4,248.01	33.5
土地 使用 管制	都市計畫法新北市施 行細則第 48 條-綠建 築獎勵	380.41	3	380.41	3
土地使用管制獎勵合計		380.41	3	380.41	3
申請容積總計		10,626.36	83.8	10,588.32	83.5

陸、專案小組初步審定內容：

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 8。	
二	更新單元範圍	業經 109 年 5 月 22 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣。	
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情形一」規定，且經 109 年 5 月 22 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣。	
四	捐贈公益空間	<p>1. 本案依都市更新容積獎勵捐贈公益設施空間，經第 4 次專案小組審定。</p> <p>2. 審定內容：</p> <p>(1) 本案捐贈公益設施空間為公共托育中心(社會局)，空間規劃詳計畫書第 11-39 頁，車位配置詳計畫書第 11-37 頁。</p> <p>(2) 接管單位表示於第 4 次專案小組表示無意見。</p> <p>(3) 依接管之管理單位表示應提供 365 萬 3,500 元之維護管理費用，請於核准使用執照前繳納至接管單位提供帳戶內辦理。</p> <p>(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(詳計畫書第附錄 3-35 頁)，後續請於買賣契約。</p>	
五	建築容積獎勵	除「經政府指定額外提供之公益設施」、「捐贈都市更新基金」等 2 項，其餘各項「更新後提供社區使用(免計容積)」及「容積獎勵」項目，業經第 4 次專案小組審定，詳本提案單「專案小組初步審定之建築容積獎勵」內容。	
六	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
七	財務計畫— 各項費率	項目	第 11 次審議會審竣額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	依各級金額計算各級距費率
		風險管理費率	11%
八	財務計畫—	項目	第 11 次審議會審竣計算基礎

項目	議題	審定版內容	
	計算基礎	信託管理費用	以權利變換階段實際契約為主
		容積移轉費用	以權利變換階段實際契約為主
九	財務計畫— 獎勵管理維護費用	項目	小組審定提大會版額度
		更新後提供社區使用之公益設施管理維護費用	853 萬 3,150 元
		經政府指定額外提供之公益設施管理維護費用	365 萬 3,500 元
十	選配原則	<p>經新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣內容，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 確認國有土地及市有土地分回位置為特(專三)。</li> <li>2. 刪除有協議者依協議內容分配等內容。</li> <li>3. 補充其餘事項依 103 年 1 月 16 日修正發布之都市更新權利變換實施辦法辦理等文字。</li> <li>4. 其餘內容詳計畫書第 19-10 頁。</li> </ol>	
十一	估價條件設定	<p>依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，估價條件經第 4 次專案小組初步審定內容，如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」等三大重點，審酌實施者說明內容，尚屬合理，爰以更新前之土地使用分區作為估價要件。</li> <li>2. 其餘權利變換估價條件之設定，後續請於擬訂權利變換計畫期間，妥與所有權人溝通說明，以利辦理估價作業，並以權利變換計畫審竣之估價條件為準。</li> </ol>	
十二	風險控管機制	本案採續建機制，業經新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審定。	
十三	聽證結果	詳第 1 次及第 2 次聽證結果做成決定綜理表(詳附件 9、10)	

## 柒、作業單位初核意見：

- 一、有關特(專三)之提供社區使用公益設施面積誤植，應為 887 平方公尺，並請於圖面備註為媽媽教室(第修-7、11-5、11-40、12-19、12-20、12-28、附錄 3-41 頁)，請修正。
- 二、計畫書第 10-7 頁，經檢視實施者不申請特(專三)之捐贈都市更新基金，故相關章節敘述，請配合刪除。
- 三、計畫書第 15-5 頁，表 15-3 營建工程標準單價計算表之總計欄位總和有誤，請修正。
- 四、有關水岸架空走廊(特(專一)、特(專三))與露臺(特(專一)、特(專三))之面積及尺寸，請標明於圖面上，並請建築師簽證，一併修正於建築面積檢討表內。
- 五、計畫書第 11-56、12-78、附錄 3-15、附錄 3-41 頁，水岸架空走廊與露臺圖面經檢視未配合修正，請修正。
- 六、依市府工務局意見：「請釐清公園、特(專三)車道出入口似未連接建築線，……。」，因本案細部計畫已發布實施，故請重新申請建築線指示圖，以符合其審查意見，請修正。
- 七、關於各單位意見請依 111 年 1 月 6 日新北更事字第 1114670225 號函補正。
- 八、有關「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」於 110 年 3 月 25 日發布實施，地籍圖業已分割完畢，請實施者將計畫書相關圖說、章節內容更新至最新地籍資料，另請配合地籍修正結果，重新檢視本案相關數據及獎勵面積之計算。
- 九、有關本案涉都市計畫變更，其容積移轉額度係以預審方式辦理，且經第 3 次專案小組審定額度為 33.5%，惟現都市計畫已發布實施，故請於事業計畫核定前取得一階核准函。倘後續實際審查結果與預審額度不符，將續提大會審議。

捌、提請討論

序	議題	提請討論									
一	建築容積獎勵	<p>實施者依第 4 次專案小組結論修正估價報告書及單位興建成本調整獎勵額度及面積，另取消特(專三)捐贈都市更新基金獎勵項目申請，請實施者說明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>估價報告書依第 4 次專案小組意見修正內容。</li> <li>特(專一)：捐贈都市更新基金獎勵經作業單位檢核其 C2 單位興建成本及 C3 單位管銷費用計算有誤，請說明修正後之獎勵面積、額度及捐贈金額。</li> <li>特(專三)：經政府指定額外提供之公益設施經作業單位檢核其 B1 捐公益設施土地成本中總樓地板面積有誤，請說明修正後之獎勵面積及申請額度</li> </ol> <table border="1" data-bbox="646 806 1444 974"> <thead> <tr> <th></th> <th>專案小組版審定內容</th> <th>本次大會版</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>1,127.17 m<sup>2</sup></td> <td>1,163.16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>額度</td> <td>8.9%</td> <td>9.17%</td> </tr> </tbody> </table> <ol style="list-style-type: none"> <li>取消特(專三)捐贈都市更新基金獎勵項目</li> </ol>		專案小組版審定內容	本次大會版	面積	1,127.17 m <sup>2</sup>	1,163.16 m <sup>2</sup>	額度	8.9%	9.17%
	專案小組版審定內容	本次大會版									
面積	1,127.17 m <sup>2</sup>	1,163.16 m <sup>2</sup>									
額度	8.9%	9.17%									
二	出資者	<p>經第 4 次專案小組初步審定內容，應檢附相關文件佐證本案與 2 家出資者之關係，以利確認出資比例、信託及後續權利義務關係，惟經查僅檢附與威力國際開發股份有限公司協議書，請實施者說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>與 2 家出資者(威力國際開發股份有限公司、吉揚建設開發股份有限公司)之出資比例、信託及權利義務關係。</li> <li>請提供其餘相關契約文件資料佐證。</li> </ol>									
三	建築規劃設計	<p>本案「水岸架空走廊與露臺規劃」管理維護計畫，請實施者說明；另請補充說明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>與第 11 次審議會版調整差異(包含說明出入動線、電梯設備位置等規劃內容)。</li> <li>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」提列管理維護費用及電梯設備一次汰換等費用。</li> <li>經查提列管理維護費用及電梯設備一次汰換費用，實施者未提列共同負擔。</li> </ol>									
四	聽證結果做成決定	詳第 1 次及第 2 次聽證結果做成決定綜理表(同附件 9、10)									

## 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、作業單位初審意見及提會簡報修正後通過：
  1. 陳情人所提選配原則部分，請實施者會後向陳情人說明選配原則，另涉及權利變換計畫階段之共同負擔比率部分，後續亦請實施者妥為溝通。
  2. 特(專一)：捐贈都市更新基金給予基準容積 5.93%(面積 783.15 平方公尺)，其捐贈金額應為 6,999 萬 4,500 元整，倘後續配合估價報告書修正，其捐贈金額請配合調整。
  3. 特(專三)：經政府指定額外提供公益設施給予基準容積 9.17%(面積 1,163.16 平方公尺)；另同意取消捐贈都市更新基金獎勵項目。
  4. 請於計畫書補充公益設施、公園停車場之接管單位同意函文及本案最新同意比率情形。
  5. 請依社會局意見，公寓大廈規約補充公益設施車位編碼及位置。
  6. 本案實施者為總行營造興業股份有限公司，其承擔相關權利義務。另經實施者於會上表示本案出資者為「威力國際開發股份有限公司」，其協議書內容應載明雙方之出資比率，請修正協議書及計畫書相關章節內容；另於實施者章節載明出資者參與分配。
  7. 水岸架空走廊及露台規劃之管理維護計畫，同意實施者所提方案，另其管理維護費用及電梯設備一次汰換費用部分，不提列共同負擔。
- 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 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。



「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第 1 次聽證結果做成決定綜理表

聽證會：109.5.11

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會決議內容	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署 (寶元段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號)</p> <p>1. 依貴府 109 年 4 月 17 日新北府城更字第 10947039631 號開會通知單及貴府城鄉發展局(下稱城鄉局)109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函辦理。</p> <p>2. 依財政部 108 年 6 月 20 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,更新單元範圍內之國有非公用土地,除抵稅土地分配權利金外,本分署依下列規定,按</p>	<p>1. 敬悉。</p> <p>2. 敬悉。</p>	<p>陳述人第 1、2、5.(3)、6 點無爭點,第 3、4、5.(1)、5.(6)、5.(7)點均採納,第 5.(2)、5.(4)、5.(5)、5.(8)點均不採納,原因如下: 第 1 點:所陳述內容為辦理依據,故無爭點。</p> <p>第 2 點:所陳述內容為說明本案國有土地處理原則之法規依據,故無爭點。</p>	<p>陳述人第 1、2、3、5.(1)、5.(2)、5.(3)、5.(4)、5.(5)、5.(6)、5.(7)、6 點維持原決定,第 5.(8)點採納,理由: 第 1 點:維持原決定。</p> <p>第 2 點:維持原決定。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會 決議內容	大會決議
	<p>應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：</p> <p>(1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積達 2,000 平方公尺。</p> <p>(2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。</p> <p>(3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。</p>			

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會 決議內容	大會決議
	<p>3. 查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處</p>	<p>3. 遵照辦理。實施者將依陳述人意見將規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p>	<p><b>第 3 點：</b>有關所提意見為國有土地以分配更新後特(專三)之住宅產品辦理，請實施者配合載於計畫書適當章節辦理，故採納。</p>	<p><b>第 3 點：</b>維持原決定。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會 決議內容	大會決議
	<p>理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p> <p>4. 經審視案附事業計畫書(聽證會版),並未登載本案歷次會議之回應綜理表,請貴府責成實施者載明,以利相關權利人知悉並維護權益。</p> <p>5. 案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下:</p> <p>(1) 本案擬申請容積移轉 33.80%,請實施者提送下列資料:</p> <p>A. 量體說明:包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分,及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>B. 財務項目說明:包括共同</p>	<p>4. 實施者均已將本案歷次會議之登載於回應綜理表(含自辦公聽會、公辦公聽會)。</p> <p>5.</p> <p>(1) 遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等,詳細說明並提供予陳述人參酌。</p>	<p>第 4 點:有關所提意見涉及計畫書之修正,實施者已配合修正計畫書,故採納。</p> <p>第 5.(1)點:有關所提容積移轉(包含量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析)之相關資料提供,請實施者配合辦理並納入計畫書內說明,故採納。</p>	<p>第 4 點:維持原決定。</p> <p>第 5.(1)點:維持原決定。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會 決議內容	大會決議
	<p>負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>C. 容積移轉來源及成本說明。</p> <p>D. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p> <p>(2) 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達50%，請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) 遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市更新容積獎勵相關規定</p>	<p>第 5.(2)點：有關所提容積獎勵額度及比率業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。</p>	<p>第 5.(2)點：維持原決定。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會 決議內容	大會決議
	<p>(3)查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用 5,345 萬 9,810 元，請說明該提列之依據及合理性。</p>	<p>行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。</p> <p>(3)本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 3 點經市府同意捐贈都市更新基金。</p>	<p>第 5.(3)點：有關所提意見屬詢問性質，另請實施者配合於計畫書內補充說明，故無爭點。</p>	<p>第 5.(3)點：維持原決定。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會決議內容	大會決議
	<p>(4) 本案國有土地比例 10.36%，本案總務及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 57.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(5) 本案共同負擔比例高達 57.88%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近 4 億 7 千多萬元，請實施者就財務計畫中各項共同負</p>	<p>(4) 有關風險管理費率已依會議決議由 12% 下修至 11%。本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。</p> <p>(5) 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依</p>	<p>第 5.(4)、(5)點：有關所提意見涉及共同負擔比例係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。</p>	<p>第 5.(4)、(5)點：維持原決定。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會決議內容	大會決議
	<p>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>(6) 實施者原於事業計畫書（第二次小組版）第 15-10 頁載明本案信託費用（不含國有及市有土地），惟經審視案附（聽證會版）該等文字業已刪除，爰請實施者更正。</p> <p>(7) 至事業計畫書（變更送件版）第 19-4 頁登載本案選配方式 1. 達成協議部分依協議內容為之；2. 未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者</p>	<p>相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。</p> <p>(6) 遵照辦理。</p> <p>(7) 1. 達成協議部分依協議內容為之；2. 未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原</p>	<p>第 5.(6)點：有關所提意見涉及國有及市有土地不參與信託之文字修正，實施者表示配合修正計畫書，故採納。</p> <p>第 5.(7)點：有關所提意見涉及選配原則之執行，提請本次大會修正相關內容後確認，故採納。</p>	<p>第 5.(6)點：維持原決定。</p> <p>第 5.(7)點：維持原決定。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會 決議內容	大會決議
	<p>詳細說明前述選配原則。</p> <p>(8)查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。</p> <p>6. 旨案既經城鄉局以前述 109 年 4 月 28 日函復本案國有土地擬</p>	<p>則。</p> <p>(8)遵照辦理。</p> <p>6. 敬悉。</p>	<p>第 5.(8)點：有關所提意見請實施者依都市更新條例規定辦理，考量權利價值之評估議題係屬權利變換計畫審議範疇，故不予採納，惟仍請實施者參酌陳述人意見並考量案內所有權人權利，於權利變換階段處理。</p> <p>第 6 點：有關所提意見為國有土地爭取作社會住宅使用，後續應循撥用程序辦</p>	<p>第 5.(8)點：所陳述內容涉內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，估價條件之設定應依「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」等三大重點，業經第 4 次專案小組審酌實施者說明內容，尚屬合理，爰以更新前之土地使用分區作為估價要件，故採納。</p> <p>第 6 點：維持原決定。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會 決議內容	大會決議
	<p>爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。</p>		<p>理，故無爭點。</p>	
2	<p>李添財 (寶元段 72、73 地號) 本人所有(持三分之一)新店區寶元段 54 地號等 10 筆土地屬乙工用地，其中 54 地號土地更屬建地，其地上尚有近百年之 002 建號老宅(三合院)，均為李氏先祖從清朝嘉慶時期渡海來台所建置，身為李氏後代，保土有責非受到不當壓力，絕不會同意都更。所謂己所不欲，勿施於人，希望貴府能體會為人子孫所應盡的保土之責。</p>	<p>經查陳述人所提地號係 72 及 73 地號等 2 筆土地屬本更新單元範圍，至陳述人所提 002 建號老宅(三合院)，非本更新單元範圍內之建物。實施者仍將持續與陳述人溝通與協調。</p>	<p>陳述人陳情意見，不予採納，原因如下： 有關陳情人所提地號僅寶元段 72 及 73 地號等 2 筆土地位於本案範圍，另更新單元係依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」所訂之更新單元 5 辦理，故不予採納，另所陳建物(002 建號)非屬本案範圍，請實施者妥予陳述人溝通說明。</p>	<p>陳述人陳情意見維持原決定，原因如下： 維持原決定。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會 決議內容	大會決議
3	<p>袁月娥(張子祥代) (寶元段 66、68、71、109-1 地號)</p> <p>1. 依據財務計畫表列工程費 54 億 8 千萬、管理費 73 億 5 千萬元，對於會計科目、項別與一般公認會計準則是否相符？其適法性如何？請確認無誤並詳加說明正當性？</p> <p>2. 有關權利變換與房地選配環環相扣並互為因果關係。對於取得之房地宜作移轉規劃之需，敬請提供選配作業規範與</p>	<p>1. 財務計畫工程費用及管理費用部分，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表提列，相關費用既經都市更新專案小組審議，風險管理費率業已依會議決議由 12% 下修至 11%，且本案採事業計畫及權利變換計畫分送，故未來實施權利變換時將依相關規定辦理。</p> <p>2. 有關選配原則部分，已依 100 年營建署相關函示辦理，且並訂定 <math>\pm 10\%</math> 權利價值於選配原則內並於計</p>	<p>陳述人陳情意見，第 1、2、3 點無爭點，原因如下：</p> <p><b>第 1 點：</b>所陳述內容屬詢問性質，故無爭點。</p> <p><b>第 2 點：</b>有關所陳意見涉及選配原則之資料提供，故無爭點，惟請實施者提供相關資料予陳述人。</p>	<p>陳述人陳情意見第 1、2、3 點維持原決定，原因如下：</p> <p><b>第 1 點：</b>維持原決定。</p> <p><b>第 2 點：</b>維持原決定。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	第 11 次審議會 決議內容	大會決議
	<p>細節，俾利前置作業。</p> <p>3.綜陳：財務計畫預算從寬，執行從嚴之經營鐵則，事涉權利變換產值縮水而減損利害關係人法令權益起見，建請都更處審慎檢核並落實督導。以利之進。</p>	<p>畫書內載明。</p> <p>3.有關涉及所有權利變換價值一事，於權利變換計畫時將委請3家估價師事務所估價，並以更新前後權利價值最高的做為本案領銜估價，並依權利變換相關規定辦理。</p>	<p><b>第 3 點：</b>有關所陳意見說明市府後續應審慎督導財務計畫一節，市府係依都市更新條例等相關規定進行審議，故無爭點。</p>	<p><b>第 3 點：</b>維持原決定。</p>

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第 2 次聽證結果做成決定綜理表

聽證會：111.1.10

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>袁月娥 (寶元段 66、68、71、109-1 地號)</p> <p>為「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第四次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，請實施者釋疑。</p> <p>1.請實施者說明為何(專一)建築物結構由 SS 改為 RC 變更涉及營建單價相關費用調整，共同負擔比例仍高達 53.66%，顯然不盡合理。</p>	<p>1.本案因配合歷次各單位審查意見，共同負擔費用應予調降，爰調整特專(一)工程造價標準，由鋼骨構造(SS)165,100 元/坪【公展版(108 年 11 月)】調整為鋼筋混凝土構造(RC)127,300 元/坪【第二次聽證會版(110 年 12 月)】，營建費用由 5,212,849,603 元【公展版】調整為 4,506,566,616 元【第二次聽證會版】，平均費用負擔比例由</p>	<p>陳述人第 1、2 點不予採納；第 3 點無爭點，理由：</p> <p>第 1 點：所陳述內容「建物構造調整，惟共同負擔比率高達 53.66% 不合理」，經審酌實施者答辯內容其共同負擔已由公開展覽版本之 59.13% 調整至 53.66%，考量共同負擔已有調降且屬權利變換計畫審議範疇，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>2.按國內市場供需機制，本案開工時程除工費可能維持今年行情外，明後年材料費應回穩下降，就建造總價調降後權利變換分配之公平合理性，請實施者惠覆。</p> <p>3.請新北市政府相關部門審議委員及中華民國估價師公會全國聯合會把關市民參與都更權益公平性權利變換共同負擔比例，以維護所有權人公平性。</p>	<p>59.13%【公展版】調整為 53.66%【第二次聽證會版】。</p> <p>平均費用負擔比例：  <math>7,805,842,134 \text{ 元} \div 13,200,038,840 \text{ 元} \times 100\% = 59.13\%</math>【公展版】</p> <p><math>7,007,818,512 \text{ 元} \div 13,060,368,000 \text{ 元} \times 100\% = 53.66\%</math>【第二次聽證會版】</p> <p>2.本案係依「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」之規定提列，目前為擬訂都市更新事業計畫階段，有關「物價指數處理」，將於後續辦理權利變換階段再予計算，提請都市更新審議會審決為準。</p> <p>3.本案將於 111 年 1 月 10 日舉辦第二次聽證會，所有權利人將會收到新北市政府有關於本案最新都市更新事業計畫書版本光碟，目前已審定基準容積及各項</p>	<p><b>第 2 點：</b>所陳述內容涉及「材料費明後年回穩下降，建造總價調降」，經審酌實施者答辯內容後，陳述人所陳內容涉及營建工程物價指數調整，其物價指數處理需與權利變換計畫之估價基準日一致，以維案件穩定性，考量本案尚在事業計畫階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。</p> <p><b>第 3 點：</b>所陳內容「請委員審議把關共同負擔比率」說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量其陳述內容非屬事業計畫內容所提意見，故無爭點。</li> <li>2. 另後續俟實施者完成權利變換計畫內容之</li> </ol>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>4. 綜上，懇請貴府惠予查照。</p>	<p>獎勵值詳見P.10-1及P.10-2；另實施者公司網頁也可供下載。惟最終獎勵值仍應以都市更新審議會審決為準。至於土地所有權人分配試算表，將於後續辦理權利變換階段再予計算後提供。</p>	<p>擬訂後，將提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，亦循法定程序舉行公聽會，以保障所有權人及相關權利人權益。</p>
2	<p><b>財政部國有財產署北區分署</b> (寶元段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號)</p> <p>1. 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，更新單元範圍內之國有非公用土地，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：</p> <p>(1) 屬抵稅土地者，分配權利金。</p> <p>(2) 評估作中央機關辦公廳舍：屬依都</p>	<p>1. 遵照辦理。實施者後續將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p>	<p>陳述人第1、3.(4)、3.(7)點無爭點，第2、3.(1)、3.(2)、3.(5)、3.(6)點採納，第3.(3)點不予採納，理由：</p> <p>第1點：所陳述內容為說明本案國有土地處理原則之法規依據，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>更條例第 12 條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達 2,000 平方公尺且無涉有償撥用。</p> <p>(3) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。</p> <p>(4) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。</p> <p>2. 查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，都市計畫土地使</p>	<p>2. 遵照辦理。實施者後續將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p>	<p><b>第 2 點：</b>所陳述內容為國有土地以分配更新後特（專三）之住宅產品辦理，請實施者配合載於計畫書適當章節辦理，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>用分區變更前為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特種專用區之住宅產品。</p> <p>3.案附事業計畫書【第二次聽證會版】經審視意見如下：</p> <p>(1)請實施者將前述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p>	<p>3.</p> <p>(1)遵照辦理。後續將前述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p>	<p><b>第 3.(1)點：</b>所陳述內容為將國有土地處理方式完整載於事業計畫書適當章節內，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>(2) 本案申請容積移轉額度為33.50%，據計畫書表10-4所載，僅表列容積移轉前後「共同負擔」、「共同負擔比例」、「更新後總銷」、「容積移轉成本」、「國有土地分得權值」、「國有土地負擔容積移轉成本」等項目提出說明，爰仍請市府責成實施者確實並完整提送下列資料，並一併統整於計畫書表10-4內：</p> <p>A. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>B. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地</p>	<p>(2) 遵照辦理。</p> <p>A. 實施者已於109年2月6日總寶字第1090206號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予財政部國有產署北區分署參酌。</p> <p>B. 本案建築設計量體，詳見CH11；有關容積移轉前後之差異比較，詳見P10-19；本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於CH15，有關容積移轉前後之差異比較；本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中；相關效益分析已載明於計畫書中。</p> <p>C. 後續將依其意見再詳細載明相關內容於計畫書中。</p>	<p><b>第3.(2)點：</b>有關所提容積移轉(包含量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析)之相關資料提供，請實施者配合辦理並納入計畫書內說明，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>C.容積移轉來源及成本說明。</p> <p>D.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p> <p>(3)本案國有土地比例 10.36%，本案人事管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 53.66%，請貴府責成實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。</p>	<p>(3)遵照辦理。本案人事管理費、銷售管理費之費率計算已於 109 年 05 月 22 日本市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審查通過，其他共同負擔內容將依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，後續依權利變換計畫審查通過內容為準。</p>	<p><b>第 3.(3)點：</b>所陳述內容涉及共同負擔比率係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於第 11 次審議會審議同意，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>(4) 本案涉都市計畫變更之權利變換估價執行部分，實施者以事業計畫報核時之土地使用分區為價值評估基礎，依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，該估價條件之設定應就都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明一節，本分署原則同意。</p> <p>(5) 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。</p> <p>(6) 防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。</p> <p>(7) 依處理原則第 9 點規定略以，依處理原則第 8 點規定評估作社會住宅者，執行機關通</p>	<p>(4) 敬悉。</p> <p>(5) 遵照辦理。依其意見自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付，並載明於計畫書中。</p> <p>(6) 遵照辦理。本案防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供分署保固書。</p> <p>(7) 遵照辦理。後續將配合其意見辦理。</p>	<p>第 3.(4)點：所陳述內容無爭點。</p> <p>第 3.(5)、(6)點：所陳述內容為相關費用之支付、防水保固之執行，由實施者負責支付、處理，屬實施者承諾配合事項，故採納。</p> <p>第 3.(7)點：所陳述內容為國有土地爭取作社會住宅使用，後續應循撥用程序辦理，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等。)。本案經貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函復本案國有土地擬爭取社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。</p>		
3	<p><b>新北市政府財政局(其他)</b>  本局意見說明下：  1. 事業計畫第 10-7、15-7、15-11 頁，本案捐贈本市都市更新基金金額計算式</p>	<p>1. 本案特(專一)規劃部分為工業廠房及服務辦公室，與一般純商辦型態不一樣，且</p>	<p>陳述人第 1 點不予採納，第 2 點採納，理由：   <b>第 1 點：</b>所陳述內容涉及「辦公室與住宅價值之差異，並辦公室單價偏低情形」，說明如下：</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>之更新後房地 2 樓以上均價係由辦公室及住宅價格核算，惟辦公室單價約 44.2 萬元/坪相較住宅單價 55.3 萬元/坪似有偏低情形，差異幅度達 25%，考量辦公室整體規劃應優於周邊廠辦案例，建請說明辦公室單價合理性或酌予調整。</p> <p>2. 事業計畫第 15-7 頁，本案更新後提供社區使用之空間與一般政府指定額外提供之公益設施有別，是否可提列設備裝修費用，建請釐清。</p>	<p>本案目前僅為事業計畫階段，所進行之估價目的為計算容積獎勵之用，並以 104 年 10 月 16 日報核前所訂之評價基準日計算。未來實際估價仍須依都市更新權利變換實施辦法規定辦理，其估價內容以審議會審查通過為準。</p> <p>2. 謝謝指教，本案將刪除更新後提供社區使用空間之設備裝修費用。</p>	<p>1. 經審酌實施者答辯內容，考量本案為申請容積獎勵故先辦理估價作業，係以事業計畫報核前 3 個月內擇定評價基準日，故本案係以 104 年 10 月 1 日為評價基準日辦理估價作業。</p> <p>2. 歷次專案小組會議針對本案「比較標的選取之合理性」、「建物構造別之差異」、「規劃後之使用評估(包含廠辦與服務辦公室之差異)」、「樓層效用比之合理性」等因素後審定之結果，故不予採納。</p> <p><b>第 2 點：</b>所陳述內容涉及「設備裝修費用提列之合理性」經檢視並非「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」提列總表所定項目，故採納，請實施者刪除本項費用提列。</p>