

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機313
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年11月23日

發文字號：新北府城更字第1094713517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17次會議紀錄（請至附件下載區
(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，
驗證碼：247C5VHNH)

主旨：檢送109年11月12日新北市都市更新及爭議處理審議會第
17次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年11月6日新北府城更字第1094712808號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請皇

勝建設股份有限公司(代表人：廖妙靜)、敦美建設股份有限公司(代表人：周淑惠)及中興電工機械股份有限公司(代表人：江義福)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、邱委員信智、李委員素蘭、彭委員建文、邱委員英浩、陳委員玉霖、黃委員志弘、謝委員慧鶯、林委員佑璘、張委員兩新、林委員育全、汪委員俊男、袁委員如瑩、游委員適銘、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、李委員耀中、鄭委員晃二、簡委員淑媛、廖委員國誠、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)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、江幹事青澤(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、東聯開發股份有限公司(代表人：許燈城)、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、新北市政府養護工程處、皇勝建設股份有限公司(代表人：廖妙靜)、長豐工程顧問股份有限公司、大矩聯合建築師事務所、敦美建設股份有限公司(代表人：周淑惠)、逢達不動產開發顧問股份有限公司、李兆嘉建築師事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、中信不動產估價師聯合事務所、臺北市政府財政局、臺北市公共運輸處、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、中興電工機械股份有限公司(代表人：江義福)、弘傑不動產事業股份有限公司、潘正華建築師事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、泛亞不動產估價師聯合事務所、政大不動產估價師聯合事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、蔡議員明堂、連議員斐璠、鄭戴議員麗香、蔡議員淑君、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、王議員威元、張議員維倩、張議員志豪、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、林議員國春、葉議員元之、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、蔡議員健棠、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、江議員怡臻、洪議員佳君、林議員金結、廖議員宜琨、林議員銘仁、黃議員永昌、蘇議員泓欽、陳議員世榮、彭議員成龍、高議員敏慧、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、陳聯福、陳正夫、紀麗卿、新北市三重區公所、新北市三重區重明里里辦公處、簡德林、簡銘東、簡銘燦、簡銘鎮、簡銘權、簡心音、簡淑女、簡火炎、簡炎仁、簡士欽、簡淑惠、簡淑芬、簡淑芳、簡鴻運、簡黃娥、簡雅齡、簡國書、簡偉婷、簡嘉佑、簡牧民、簡安孜、簡安均、游侑蓁、簡偉民、簡育民、簡妙玲、簡秋美、簡瑞雲(均含附件)

電 2017/11/24 文
交 11:12 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 17 次會議紀錄

一、時間:中華民國 109 年 11 月 12 日 (星期四) 下午 2 時整

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席: 陳委員純敬

紀錄彙整:李芳瑋

四、審議案: 決議詳後附提案單

(一) 「擬訂新北市泰山區泰林段 137 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」

都市更新單元範圍審議案

(二) 「變更新北市板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地都市更新事業

計畫案」及「擬訂新北市板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地

都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

(三) 「變更新北市樹林區樹德段 554 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」

及「擬訂新北市樹林區樹德段 554 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計

畫案」及聽證結果做成決定案

(四) 「變更新北市三重區成功段 755 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」

及「擬訂新北市三重區成功段 755 地號等 28 筆土地都市更新權利變換計

畫案」及聽證結果做成決定案

五、臨時動議

六、散會:下午 3 時 55 分

案由	「擬訂新北市泰山區泰林段 137 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案		
類別	審議案		案號
	召集人	-	法令適用日
迴避	第 1 案 109 年 4 月 25 日 本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。		

壹、基本資料：

實施者	東聯開發股份有限公司				
規劃團隊	開全工程顧問股份有限公司、沈國皓建築師事務所				
基地位置	東鄰明志路一段，北接美寧街，南連明志路一段 122 巷				
更新單元面積	4,517.65 m ²				
更新前戶數	合法 1 戶/違章 1 戶				
土地使用分區	乙種工業區 3,590.06 m ² (建蔽率 60%、容積率 210%) 商業區 927.59 m ² (建蔽率 70%、容積率 300%)				
實施方式	協議合建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	私有土地	4,514.08 m ²			
	公有土地	中華民國：財政部國有財產署 3.48 m ²			
		中華民國：新北市政府養護工程處 0.09 m ²			
報核時同意比例	項目	土地		合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	全區總和	4,517.65	4	5,517.57	3
	公有	3.57	1	-	-
	私有	4,514.08	3	5,517.57	3
	排除總和	-	-	-	-
	計算總和	2,470.79	3	5,517.57	3
	私有同意數	2,470.79	3	5,517.57	3
同意比例(%)	100%	100%	100%	100%	

貳、辦理歷程：

時間	事由
109 年 3 月 5 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
109 年 4 月 14 日	實施者擬具事業計畫報核
109 年 7 月 17 日	實施者檢討都市更新單元範圍後納入泰林段 142-1、152(部分)地號等 2 筆土地
109 年 8 月 26 日	都市更新單元範圍諮詢會議 (詳附件 1)
109 年 10 月 15 日	協調會議 (詳附件 2)

案由	「變更新北市板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 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	邱委員英浩	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 2 案 104 年 10 月 21 日 108 年 9 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	皇勝建設股份有限公司				
規劃團隊	長豐工程顧問股份有限公司、大矩聯合建築師事務所				
估價團隊	巨秉、政大、中信不動產估價師聯合事務所				
基地位置	板橋區漢生西路、文化路一段及文化路路一段 249 巷街廓中				
更新單元面積	1,448 m ²				
更新前戶數	合法 17 戶/違章 6 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	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	國有：財政部國有財產署 147.00 m ² (10.15%)			
		市有：新北市政府養護工程處 1.67 m ² (0.12%)			
	私有土地	1,299.33 m ² (89.73%)			
變更時同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	1,299.33	11	1,296.62	2
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,280.63	2	1,296.62	2
同意比例	98.56%	18.18%	100%	100%	

註：依據都市更新條例第 22 條規定(略以)：「…其私有土地及私有合法建築物所有權面積均 4/5 同意者，所有權人數不予計算。」，故本單元同意比例部分尚符合參與變更事業計畫之門檻。

貳、辦理歷程：

時間	事由
104年10月21日	實施者擬具事業計畫報核
108年10月2日	事業計畫核定發布實施
108年11月19日	實施者召開變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會
107年7月15日起	選配通知30日；自108年11月20日至108年12月19日止（計30日）為權利變換申請分配位置期間
108年12月30日	變更事業計畫及權利變換計畫報核日；估價基準日108年9月30日
109年3月31日起	辦理公開展覽30日；109年3月28日起連續刊登新聞報紙3日於中國時報；109年4月16日召開公辦公聽會(詳附件1)
109年5月26日	第1次變更都市更新事業計畫(都設聯席審查)及都市更新權利變換計畫專案小組(詳附件2)
109年9月30日	聽證會(詳附件3)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	108年7月22日都市設計審議同意核備在案；本次變更設計實施者自行要求併同聯席審查會議，並業經109年7月30日第1次變更設計核備在案(詳附件4)。

肆、變更事業計畫內容概述：

原核定—108年3月29日第87次審議委員會特殊決議事項內容重點摘錄：		
<p>一、申請都市更新獎勵部分：同意給予「A1 設計建蔽率」獎勵法定容積 3%(面積 130.32 m²)、「綠建築(銀級)」獎勵法定容積 6%(面積 260.64 m²)、「占有他人舊違章戶」獎勵法定容積 11.28%(面積 490.36 m²)、「合法四層樓以上建物」獎勵法定容積 2.13%(面積 92.84 m²)；「留設人行步道」容積獎勵部分，考量人行步道使用系統，本案基地東側及南側退縮空間之設計宜預留串連鄰地之人行步道空間後，同意給予獎勵法定容積 9% (面積 390.96 m²)。</p> <p>二、有關財務計畫管理費用：同意「人事行政管理費率」以 4%提列；「銷售管理費率」以 5%提列；「風險管理費率」以 10%提列；其餘費用於權利變換計畫階段依本市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準併同審查。</p>		
變更項目	原核定版	大會版
土地權屬	13位所有權人 (私有12位，公有2位)	5位所有權人 (私有3位，公有2位)
規劃內容差異比較：		
建築量體	1棟 地上14層/地下5層	同原核定

變更項目	原核定版	大會版
建築構造	鋼筋混凝土	同原核定
單元戶數	共93戶(住宅90、商業3)	
停車位數	汽車80／機車99／自行車50部	汽車75／機車93／自行車48部
都市更新獎勵	1,365.12(31.41%)	同原核定
總樓地板面積	11,560 m ²	11,355.09 m ²

伍、權利變換計畫內容概述：

項目		計畫內容				
一、	權利分配之處理：			最小分配單元價值	1,180萬650元	
	(一)更新前土地及合法建物所有權人合計	5人	參與分配者	3人(其中1人領取權利金)		
			不能分配者	2人	合併選配	2人
					現金補償	0人
					繳補差額後選配	0人
	不願分配者		0人			
	(二)公有土地分配情形：					
		管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註	
	1	國有財產署	5,752萬5,519	8,631萬8,999	分回住宅單元5戶、汽車5輛	
	2	本府養護工程處	65萬2,217	97萬8,674	以更新後價值領取權利金	
(三)不能、不願分配者：						
	所有權人/權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註		
1	簡大淵	346萬4,902	519萬9,203	合併選配		
2	簡大幃	346萬4,901	519萬9,202			
二、	估價結果：選定巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果					
		項目	巨秉估價	中信估價	政大估價	
	更新前	土地平均單價(元/坪)	160萬	154萬	157萬	
		更新前土地總價(元)	7億83萬2,000	6億7,455萬800	6億8,769萬1,400	
	更新後	1、2樓店面平均單價(元/坪)	65萬5,892	65萬5,134	64萬8,172	
		3樓以上平均單價(元/坪)	55萬1,015	54萬5,973	53萬8,975	
車位平均價格(元/個)		171萬3,333	170萬3,333	177萬2,160		

	更新後總權利價值(元)	16 億 9,891 萬 7,460	16 億 8,576 萬 7,520	16 億 7,149 萬 9,560
	土地所有權人應分配權利價值(元)	11 億 3,335 萬 6,465	11 億 2,011 萬 6,525	11 億 593 萬 8,565
三、共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 34.95%：				
	項目	公展版/第 1 次小組版	本次審議會版	
	更新後總權利價值 (元)	16 億 9,646 萬 8,017	16 億 9,891 萬 7,460	
	共同負擔金額 (元)	5 億 9,387 萬 5,088	5 億 6,556 萬 995	
	土地所有權人應分配權利價值(元)	11 億 259 萬 2,929	11 億 3,335 萬 6,465	
	共同負擔比率 (%)	35.01%	34.97%	

陸、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

本案從檢送權利變換計畫案期間皆無私有所有權人陳情，有關公產單位意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考（詳附件 1、2），請實施者說明後提請討論。

二、變更事業計畫調整：

本案容積獎勵申請經檢核與核定之事業計畫內容相符；因實施者說明本次建築設計調整，依 99 年 5 月 12 日所發布都更條例之第 19 條及第 29 條辦理變更事業與擬定權變併同辦理報核，有關本案事業計畫涉及變更，業經第 1 次專案小組充分討論，並經本府 109 年 7 月 30 日都市設計審議第 1 次變更設計核備在案，請實施者說明本次建築設計變更重點與原核定版後之差異，提請確認。

三、選配結果：

本案土地所有權人於審議期間產權異動，本次審議會版本調整後仍有 3 人未達最小分配面積單元，其中 2 人合併選配，另有 1 人經實施者同意以領取權利金方式辦理，請實施者說明執行方式後提請確認。

四、財務計畫及權利變換（依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準提列）：

- （一）考量本案占有他人舊違章戶採現地安置，應自行負擔興建成本，其占用人他人安置處理協議書中與被安置戶協議之「應負擔費用計算原則」計算部分，請實施者說明相關費用計算公式結果及共同負擔之影響後提請討論。
- （二）有關共同負擔費用部分，本次會議所提共同負擔比率(34.97%)較低於前次小組所提之共同負擔比率(35.01%)，請實施者說明後提請確認。

五、估價：

本案一、二層平均建坪單價從 65 萬 622 元/坪調整為 65 萬 5,892 元/坪、三樓以上平均建坪單價從 54 萬 7,699 元/坪調整為 55 萬 1,015 元/坪、車位平均單價從 1,81 萬 3,333 元/個調整為 171 萬 3,333 元/部，經第 1 次專案小組就店面、三樓以上及車位平均單價估價條件、修正因素及原則之合理性提供意見，請實施者說明修正情形後提請討論。

六、聽證紀錄部分：

依都市更新條例第 33 條、第 48 條規定，應於核定前辦理聽證會部分，已依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定，於 109 年 9 月 30 日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整（詳附件 5），並提請委員會做成決定。

柒、決議：

- 一、有關財政部國有財產署北區分署所提意見部分，請實施者將審議結果向陳情人說明並於計畫書回應綜理表載明處理情形。
- 二、本案變更事業計畫內容，原則同意。
- 三、本案權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：
 - （一）有關本案 1 人（新北市）未達最小分配面積單元並以領取權利金方式參與權利變換，既經實施者同意，故無意見，惟其權利金之發放時點請依本府財政局 109 年 5 月 26 日第 1 次專案小組所提意見辦理，並配合修正計畫書。
 - （二）本案占用人他人舊違章戶安置處理協議書中，實施者與被安置戶協議其仍應自行負擔興建成本，故實施者將共同負擔總額扣除該部分費用新臺幣 2,759 萬 9,913 元後，計算共同負擔比率為 34.97%，原則同意。
 - （三）本案一、二層平均建坪單價為 65 萬 5,892 元/坪、三樓以上平均建坪單價為 55 萬 1,015 元/坪、車位平均單價為 171 萬 3,333 元/部，原則同意。
 - （四）有關信託費用提列核定前應以實際契約金額為準，請配合修正。
- 四、其餘變更事業計畫及擬訂權利變換計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。
- 五、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 六、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於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。

「變更新北市板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>財政部國有財產署北區分署(公館段 698-4 地號)(109 年 9 月 11 日台財產北改字第 10950012080 號函書面意見)</p> <p>1. 本案財政部國有財產署(下稱本署)經管國有(部分)土地比例達 10.15%，查人事管理費係以上限提列，且共同負擔比例 34.97%，仍較貴府 108 年 10 月 2 日函核定之 34.95% 為高，仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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>2. 查實施者雖業依本分署 109 年 5 月 19 日台財產北改字第 10950006170 號函意見，修正相關調整率參數，惟本署經管同段 698-4 地號國有土地更新前單價，每坪單價仍與同段 765-4、766、2047-1 地號土</p>	<p>1. 有關共同負擔上修係因配合估價師查估結果與營造工程物價指數等調整，故導致共同負擔整體有所增加。本次共同負擔配合審議意見包含扣抵舊違章戶成本、修正更新後總銷合理性等內容後為 34.97%。本案共同負擔依「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」提列，其中人事行政管理費用以 4% 提列、銷售管理費用費率以 5% 提列、風險管理費用費率以 10% 提列，係經 108 年 3 月 29 日第 87 次都市更新審議委員會審議確認，並考量國有土地比例酌予調整，以增益全民及公產權益。</p> <p>2. 698-4 雖與 765-4、766、2047-1 地號土地面積有差距，其面積條件已於過程中調整，但因 698-4 地號土地形狀屬極不規則狀，與其他筆土地有明顯差異，故於該項目有調整，以反應其價差，綜合條件差異調整結果後，兩者評估單價接近應屬合理。</p>	<p>意見均不採納，理由：</p> <p>第 1 點 所提管理費部分，業經 108 年 10 月 3 日發布實施都市更新事業計畫在案，其目前財務計畫內容未涉新增提列相關費用，故不採納。</p> <p>第 2、3 點 所提估價內容部分，業經第 1 次專案小組就店面、三樓以上及車位平均單價估價條件、修正因素及原則之合理性提供意見，經審議會充分討論，故不採納。</p>

地相同，每坪單價均為 129 萬 3,653 元，面積卻係 44.47 坪與 3.03 坪、4.54 坪、甚或 0.3 坪之差距，仍請實施者再就「面積」調整項目之級距檢視是否符合比例原則，並應再提高本署經管國有土地更前價值，以維國產權益。

3. 權利變換計畫書第 11-1 頁，本案 3 樓以上住宅、店面及車位單價分別約新台幣(下同)55 萬餘元/坪、65 萬餘元/坪及 171 萬餘元/席，均低於本分署查估之價格，即 2 樓以上住宅單價約 62 萬~73 萬元/坪、店面單價為 105 萬~116 萬元/坪、車位平均單價位於 230 萬~250 萬元間，仍請貴府就實施者於事業計畫書回應綜理表說明之內容，審議本案住宅、店面及車位價格之合理性。

3. 本案雖緊鄰新板特區，但非屬新板特區之精華地帶，且比較案例建材結構多為 SRC、基地面積與條件較優、規劃坡道平面車位、皆規劃高樓層設計、產品定位層次較高等因素，對比本案結構為 RC、基地面積與條件普通、規劃升降平面車位、相對較低樓層，各方面條件與本案有較大差距，故以新板特區案例對比本案較不適合，應以非屬新板特區且條件與本案相近之區域的新成屋作為主要比較案例較為妥適。有關車位單價 230-250 萬元/席之價格區間應屬新板特區坡道平面車位之行情，本案非屬新板特區內，更新後車位規劃升降平面，產品條件有明顯差異，故本案車位應不適用該行情。經調查新板特區以外條件相近新成屋成交行情約 50~60 萬元/坪，升降平面車位約 170~200 萬元/坪，檢視本次修正後提高均價結果應於行情合理範圍內。

案由	「變更新北市樹林區樹德段 554 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市樹林區樹德段 554 地號等 8 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	彭委員建文	第 3 案
迴避			法令適用日
			103 年 4 月 30 日
			評價基準日
			107 年 10 月 30 日
迴避	本案委託麗業不動產估價師聯合事務所估價部分，本案討論前陳委員玉霖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	敦美建設股份有限公司				
規劃團隊	逢達不動產開發顧問股份有限公司、李兆嘉建築師事務所				
估價團隊	友宏、麗業、中信不動產估價師聯合事務所				
基地位置	樹林區復興路以西，啟智街以東之街廓中				
更新單元面積	1,691.00 m ²				
更新前戶數	合法 1 戶/違章 6 戶				
土地使用分區	第一種住宅區 1,691.00 m ² (建蔽率 50%、容積率 260%)				
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	18.00 m ² (1.19%)			
	私有土地	1,673.00 m ² (98.81%)			
核定版同意比例	項目	土地		合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	全區總和	1,691.00	33	114.00	1
	公有	88.00	2	-	-
	私有	1,603.00	31	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	計算總和	1,603.00	31	114.00	1
	私有同意數	1,513.68	19	114.00	1
同意比例(%)	94.42%	61.29%	100%	100%	

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 4 月 30 日	事業計畫申請報核
107 年 8 月 2 日	事業計畫發布實施
107 年 12 月 18 日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會
107 年 12 月 11 日起	選配通知 30 日；自 107 年 12 月 11 日起至 108 年 1 月 10 日止 (計 31 日) 為權利變換申請分配位置期間
108 年 2 月 26 日	擬訂權利變換計畫申請報核

時間	事由
108年8月26日	變更事業計畫申請報核（因土地分割時發現圖簿不符情形，重新計算面積後更新單元面積減少2 m ² ）
108年10月8日	同意變更事業計畫得依都市更新條例19條之1第2項規定採簡化作業程序辦理
108年12月3日起	公開展覽30日；108年1月29日起連續刊登新聞報紙3日於中國時報；108年12月20日召開公辦公聽會（詳附件1）
109年2月14日	第1次都市更新專案小組（詳附件2）
109年6月23日	第2次都市更新專案小組（詳附件3）
109年10月28日	聽證會（詳附件4）

參、變更事業計畫內容概述：

- 一、 本案因事業計畫核定後辦理土地分割時發現圖簿不符情形，重新計算面積後更新單元面積減少2 m²，允建容積則由7,163.14 m²減少為7,156.74 m²，故實施者取得選配21F單元C之所有權人同意並調整其規劃設計後於108年8月26日申請變更事業計畫，考量更新單元面積因土地分割致減少一事屬不可歸責實施者之事由，故同意本案變更事業計畫得依99年5月12日修正公布之都市更新條例19條之1第2項規定採簡化作業程序辦理。

變更項目	原核定版	大會版
土地權屬	部分土地及建物所有權人調整	
實施方式	權利變換	
規劃內容差異比較：		
建築量體	1幢1棟地上4層/地下21層	
建築構造	鋼筋混凝土造	
單元戶數	73戶（店鋪2戶、住宅71戶）	
停車位數	汽車89/機車73	
都市更新獎勵	1,222.00 m ² (27.75%)	1,221.33 m ² (27.77%)
容積移轉	1,539.69 m ² (34.97%)	1,538.81 m ² (35%)
總樓地板面積	13,225.71 m ²	13,221.41 m ²

- 二、 本案申請相關容積獎勵項目變更如下：

獎勵項目	原核定版		大會版	
	面積(m ²)	額度(%)	面積(m ²)	額度(%)
五、A1：設計建蔽率	308.12	7	307.76	7
六、留設4公尺以上人行步道	466.93	10.60	466.93	10.62
七、綠建築(銀級)	264.10	6	263.79	6
十二、合法4層樓以上建築物	182.85	4.15	182.85	4.15
都更獎勵合計(四~十二)	1,222.00	27.75	1,221.33	27.77
容積移轉	1,539.69	34.97	1,538.81	35
申請獎勵總計	2,761.69	62.72	2,760.14	62.77

肆、 權利變換計畫內容概述：

計畫內容					
一、 權利分配之處理：			最小分配單元價值	9,737,273 元	
更新前土地及合法建築物所有權人合計	40 人	參與分配者	10 人		
		不能分配者	27 人	繳補差額後選配	0 人
				合併選配	2 人
				現金補償	25 人
		不願分配者	3 人		
不能、不願分配者：					
編號	所有權人/ 權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註	
1	澎湖縣望安鄉公所	3,980,854	8,294,445	補償更新前權利價值	
2	簡銘東	1,934,079	4,029,819	補償更新前權利價值	
3	簡銘燦	1,934,079	4,029,819	補償更新前權利價值	
4	簡銘鎮	1,934,079	4,029,819	補償更新前權利價值	
5	簡德林	1,934,079	4,029,819	補償更新前權利價值	
6	簡健哲	1,450,559	3,022,361	補償更新前權利價值	
7	簡秋美	4,641,789	9,671,556	補償更新前權利價值	
8	簡瑞雲	4,641,789	9,671,556	補償更新前權利價值	
9	簡心音	4,641,789	9,671,556	補償更新前權利價值	
10	簡黃娥	1,450,559	3,022,361	補償更新前權利價值	
11	簡鴻運	1,450,559	3,022,361	補償更新前權利價值	
12	陳靜萍	725,280	1,511,185	補償更新前權利價值	
13	簡立婷	725,280	1,511,185	補償更新前權利價值	
14	簡銘權	483,519	1,007,457	補償更新前權利價值	
15	簡士欽	1,450,559	3,022,361	補償更新前權利價值	
16	簡火炎	1,450,559	3,022,361	補償更新前權利價值	
17	簡炎仁	1,450,559	3,022,361	補償更新前權利價值	
18	簡淑惠	1,450,559	3,022,361	補償更新前權利價值	
19	簡淑芬	1,450,559	3,022,361	補償更新前權利價值	
20	簡淑芳	1,450,559	3,022,361	補償更新前權利價值	
21	簡淑女	1,450,559	3,022,361	補償更新前權利價值	
22	簡偉婷	362,640	755,593	補償更新前權利價值	
23	簡國書	362,640	755,593	補償更新前權利價值	
24	簡雅齡	362,640	755,593	補償更新前權利價值	
25	簡嘉佑	362,640	755,593	補償更新前權利價值	
26	簡安孜	2,320,895	4,835,782	合併選配	
27	簡安均	2,320,895	4,835,782		

編號	所有權人/ 權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
28	簡育民	6,189,052	12,895,412	領取更新前權利價值
29	簡偉民	6,189,052	12,895,412	領取更新前權利價值
30	簡妙玲	9,283,577	19,343,113	領取更新前權利價值

二、估價結果：選定友宏不動產估價師聯合事務所鑑價結果

項目		友宏估價	麗業估價	中信估價
更新前	土地平均單價(元/坪)	814,000	800,000	808,000
	更新前土地總價(元)	416,383,385	409,222,000	413,316,240
更新後	1樓店鋪平均單價(元/坪)	700,000	680,000	685,000
	2樓以上住宅平均單價(元/坪)	419,441	410,923	405,420
	車位平均單價(元/個)	1,796,591	1,797,727	1,720,909
	更新後總權利價值(元)	1,634,215,227	1,603,983,060	1,578,724,532

三、共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 46.91%

項目	公展版	第 2 次小組版	大會版
更新後總權利價值(元)	1,626,845,940	1,634,215,227	1,634,215,227
共同負擔金額(元)	774,453,785	767,877,524	766,645,294
土地所有權人應分配權利價值(元)	852,392,155	866,337,703	867,569,933
共同負擔比(%)	47.60	46.98	46.91

伍、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

有關歷次人民陳情意見詳「人民陳情意見綜理表」（詳附件 5），本案人民陳情意見之處理情形皆已納入會議中參考，請實施者說明後提請討論。

二、變更事業計畫部分：

本案因更新單元面積經土地分割後減少 2 m²，其允建容積減少故配合調整規劃設計，另實施者調整 21F 單元 C 並取得選配所有權人同意，以及 B1 機車停車位調整部分，請實施者說明後提請確認。

三、選配部分：

本案共 27 人未達最小分配面積單元，25 人補償更新前權利價值、2 人合併選配；2 人已達最小分配面積單元惟未表達選配意願，故以公開抽籤方式辦理。另 3 人已達最小分配面積單元且不願意參與權利變換分配，其中簡偉民於聽證會上表達誤解選配原則並非不願選配，請實施者說明是否告知本案 3 位不願分配者相關權益後提請討論。

四、財務計畫及共同負擔部分（依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準提列）：

1. 本案各項費用改依 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，權利變換計畫共同負擔比率 46.91%，經第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

2. 有關營建費用部分，加計提列項目之綠建築設施所增加費用 171 萬 4,600 元，經第 1 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
3. 有關信託費用部分，第 2 次專案小組請實施者於大會前檢附相關單據佐證，本次依信託銀行收費協議書所列 289 萬元提列，請實施者說明後提請確認。
4. 有關容積移轉費用部分，第 2 次專案小組請實施者於大會前檢附相關單據佐證，查本次仍未檢附相關單據佐證，請實施者說明後提請討論。

五、 估價部分：

本案 1 樓店鋪平均單價 70 萬元/坪、2 樓以上住宅平均單價 41 萬 9,441 元/坪、車位平均單價 179 萬 6,591 元/部，經第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

六、 聽證紀錄部分：

依都市更新條例第 33 條、第 48 條規定，應於核定前辦理聽證會部分，已依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定，於 109 年 10 月 28 日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有 3 人提供意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 6），提請審議會做成決定。

陸、 決議：

- 一、有關人民陳情意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明並於計畫書回應綜理表載明處理情形。
- 二、本案變更事業計畫內容，原則同意。
- 三、有關權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：
 - (一)有關本案有 3 位表達不願參與分配之情形，經實施者說明已與簡偉民達成協議，請配合修正計畫書，另其餘 2 位及簡秋美、簡瑞雲、簡心音部分，請實施者再告知相關權益，於核定前確認其參與意願與否，並於計畫書內載明。
 - (二)本案共同負擔比率原則同意 46.91%，惟計畫書及估價報告書依委員及相關單位意見修正後，其修正後共同負擔比率不得高於本次會議同意比率。
 - (三)本案營建費用加計提列綠建築設施費用 171 萬 4,600 元部分，原則同意。
 - (四)本案信託費用依信託銀行收費協議書提列 289 萬元，原則同意。
 - (五)本案容積移轉費用請於核定前檢附買賣契約，應以實際契約金額提列為準；最高提列金額不得高於公告現值總額之 27% 計算。
 - (六)本案 1 樓店鋪平均單價 70 萬元/坪、2 樓以上住宅平均單價 41 萬 9,441 元/

坪、車位平均單價 179 萬 6,591 元/部，原則同意。

- 四、其餘變更事業計畫及擬訂權利變換計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。
- 五、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 六、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於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。

**「變更新北市樹林區樹德段 554 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市樹林區樹德段 554 地號等 8 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**

序 號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>游侑蓁（胡思憫代）（樹林區樹德段 554 地號）</p> <p>事業從 103 年到現在已經 6 年了，現在到權利變換這階段，已經是快完成了，這中間雖不斷整合，但經過實施者的努力已經去化問題差不多了，希望委員們加快審核的速度，盡快促成事業動工興建，謝謝各位。</p>	<p>洽悉。</p>	<p>意見無爭點，理由：</p> <p>陳述內容希望加速審議，故無爭點。</p>
2	<p>簡德林（溫武華代）（樹林區樹德段 554 地號）</p> <p>1. 陳述人簡德林等 5 人之先父簡長川，房屋座落於：新北市樹林區樹德街 42 巷 15 號（未辦保存登記）。簡銘東、簡士欽、簡鴻運等 19 人之先父，簡長川、簡長信、簡長儀共有房屋座落於：新北市樹林區樹德街 42 巷 17 號（未辦保存登記）。上述陳述所舉證之房屋，敦美建設股份有限公司（法定代理人：周淑惠），未經陳述等人同意，竟僱工敲毀 15 號及 17 號建物屋頂、牆壁及門窗等，致無法使用嚴</p>	<p>1. 就合法建物或違章建物的認定，在都更程序上是以是否有書面證明為準。因此在事業計畫時即針對建物屬性予以載明，不知道先生是否有對此進行主張。</p> <p>2. 違建與合法建物之拆遷補償，實務上違建約為合法建物之 70%，因此如果在程序進行中，先生能將建物辦理補登，確認為合法建物，則補償金額也會修正為合法建物之拆遷補償數額。</p> <p>3. 由於先生為土地所有權人，因此坐落之</p>	<p>意見未便採納，理由：</p> <p>陳述內容係屬私權糾紛，應由司法機關裁判，審議會無權介入，故未便採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>重侵害陳述人之所有權。(原是合法房屋因上原因造成工務局使用管理科無法認定合法房屋此處房屋是以稅籍證明了解是民國 24 年左右興建完成。)</p> <p>2. 陳述人等 19 人已至新北地方法院提告敦美建設股份有限公司損害賠償(收件字號為 109 年審字第 0000027749 號)。</p> <p>3. 縱上所陳述之事實理由，請新北市政府都市更新處應將本案暫緩執行通過，因本案係屬爭議案件。</p>	<p>建物屬合法建物或違章，固然會影響權利價值比例，但影響幅度應不致過大。</p> <p>4. 實施者於本次聽證會後仍會與先生溝通協調，倘未能達成共識，由於本案已進入訴訟程序，則依後續判決結果再行處理。</p>	
3	<p>簡偉民(樹林區樹德段 554 地號)</p> <p>我是無法參與(受限於選配原則限制)不是不願參與，不應該把我列入不願意參加。</p>	<p>先生屬於不能分配最小分配單元，估價經過兩次小組會，最小分配價值如果有下降或者所有權人權值上升，如果因為調動可選配的話，實施者也同意能夠選配。</p>	<p>意見採納，理由：</p> <p>陳述內容為受限於選配原則限制而無法參與，希望不列入不願參與，經查陳述人權利價值已達已達最小分配面積單元得參與選配，並與實施者達成協議，故採納。</p>

案由	「變更新北市三重區成功段 755 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市三重區成功段 755 地號等 28 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	彭委員建文	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 4 案 102 年 5 月 13 日 107 年 2 月 01 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	中興電工機械股份有限公司				
規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司、潘正華建築師事務所				
估價團隊	泛亞、中信不動產估價師聯合事務所				
基地位置	三重區捷運路 19 巷及重陽路 1 段 26 巷交叉口				
更新單元面積	3,284.99 m ² (A 基地:1155.06 m ² +B 基地 1396.57 m ² +C 基地 200.56 m ² +道路用地 532.80 m ²)				
更新前戶數	合法 9 戶/其他土地改良物 1 戶				
土地使用分區	住宅區 2,551.63 m ² (法定容積率 300%、法定建蔽率 50%); 道路用地 532.80 m ² ; 綠地 200.56 m ² (刻辦理變更都市計畫)				
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	國有：財政部國有財產署 35.62 m ² (1.08%)			
		臺北市有：臺北市公共運輸處 2,262.94 m ² (68.89%)			
		新北市有：新北市政府養護工程處 7.39 m ² (0.23%)			
	私有土地	979.04 m ² (29.80%)			
變更事業計畫 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
	全區總和	3284.99	14	1201.21	9
	公有	2305.95	3	-	-
	排除總和	-	0	-	0
	計算總和	979.04	11	1,201.21	9
	同意數	908.56	9	1,033.21	7
	同意比例	92.80%	81.82%	86.01%	77.78%
法定門檻	>3/4(75%)	2/3(66.67%)	>3/4(75%)	2/3(66.67%)	

貳、辦理歷程：

時間	事由
102 年 05 月 13 日	實施者擬具事業計畫報核
107 年 04 月 01 日起	事業計畫發布實施（詳附件 1）
107 年 05 月 08 日	實施者召開變更事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會
107 年 05 月 09 日起	選配通知 30 日；自 107 年 5 月 9 日至 107 年 6 月 8 日止（計 31 日）為權利變換申請分配位置期間
107 年 07 月 05 日	實施者擬具變更事業計畫及權利變換計畫報核
107 年 10 月 17 日起	辦理公開展覽 30 日；107 年 10 月 10 日起連續刊登新聞報紙 3 日於聯合報；107 年 10 月 31 日召開公辦公聽會（詳附件 2）
107 年 12 月 04 日	第 1 次都更專案小組（詳附件 3）
108 年 11 月 11 日	第 2 次都更專案小組（詳附件 4）
109 年 02 月 10 日起	辦理公開閱覽 30 日；109 年 2 月 4 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；109 年 2 月 20 日召開說明會（詳附件 5）
109 年 03 月 26 日	第 3 次都更專案小組（詳附件 6）
109 年 10 月 08 日	聽證會（詳附件 7）

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市計畫變更	107 年 12 月 27 日同意符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定，本府城鄉發展局都市計畫科業以 108 年 8 月 5 日新北城都字第 1081414126 號函（詳附件 8）請實施者修正計畫書圖，實施者尚在補正中。
都市設計審議	106 年 11 月 29 日都市設計審議同意核備在案（詳附件 9）。
容積移轉審查	本案預計依 104 年 9 月 17 日修正之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」，目前尚未送審。

肆、變更事業計畫內容概述：

原核定—(第 67 次)審議委員會特殊決議事項及核定函內容重點摘錄（詳附件 10）：
<p>一、 本案 A 基地申請都市更新獎勵部分，同意給予「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵法定容積 21.23%（面積 735.59 m²）、「綠建築(銀級)」獎勵法定容積 6%（面積 207.91 m²）及「合法四層樓」獎勵法定容積 3.12%（面積 108.06 m²）。</p> <p>二、 本案 B 基地申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1：設計建蔽率」獎勵法定容積 3%（面積 125.69 m²）、「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵法定容積 19.88%（面積 832.93 m²）及「綠建築(銀級)」獎勵法定容積 6%（面積 251.38 m²）。</p>

- 三、本案 C 基地同意依都市更新條例第 45 條規定辦理容積移轉並完成綠美化工程，後續請實施者將興闢計畫書（含施工計畫、施工勘驗計畫及品質文件等資料）送市府新建工程處、綠美化環境景觀處審查確認；於本案核准使用執照前開闢完成，並提撥 25 年管理維護經費予市府都市更新基金，檢附竣工圖說及相關勘驗紀錄等資料，由實施者與管理機關辦理移交接管；上述事項請於計畫書適當章節載明。
- 四、本案管理費用之計算基準，同意「總務及人事管理費用」提列 4%、「銷售管理費率」提列 5%及「風險管理費率」提列 10%；本案財務計畫除管理費用之計算基準以都市更新事業計畫中載明為準，其餘費用於權利變換計畫階段併同審查。
- 五、有關本案承諾開闢計畫道路部分，請實施者補充土地使用證明文件並清楚敘明開闢情形，另請於建造執照核准前，拆除本案範圍內東側未開闢計畫道路之地上物，倘無法完成前述事項時，請依規定辦理事業計畫變更。

變更項目		變更內容		
一、	產權及現況	配合變更事業計畫申請報核時土地及建築物謄本，更新權屬清冊表、公私有土地狀況統計表，及其相關圖說。		
變更項目		變更內容		
二、	細部計畫	依第 67 次大會決議辦理，C 基地（769 地號土地）土地使用分區由住宅區變更為綠地用地。		
變更項目		變更內容		
三、	公共設施興修	範圍內 738-1、761、768、765、762 地號等 5 筆臺北市有道路用地係屬有償取得之土地，不得辦理抵充，故變更為以納入更新前估價條件，評估其更新前權利價值方式辦理，並依 99 年 5 月 12 日發布施行都市更新條例第 45 條規定於更新後將產權登記予新北市。		
變更項目		原事業計畫核定版	(變更後)本次大會版	
四、	規劃內容差異比較：			
	建築量體	A B	維持原核定	
	建物構造	A		B5 至 10F 為鋼筋混凝土造/ 11F 至 15F 為鋼骨構造
		B		B5 至 13F 為鋼筋混凝土造/ 14F 至 15F 為鋼骨構造
	建材設備等級	A		3 級
		B		

單元戶數	A	共 60 戶 (住宅 54、店鋪 3、教會 2、辦公室 1 戶)	共 59 戶 (住宅 54、店鋪 3、教會 2 戶)
	B	共 80 戶 (住宅 77、店鋪 2、辦公室 1 戶)	共 79 戶 (住宅 77、店鋪 2 戶)
停車位數	A	汽車 75/機車 60	維持原核定
	B	汽車 96/機車 80	
都市更新獎勵	A	1,051.56 m ² (30.35%)	維持原核定
	B	1,210.00 m ² (28.88%)	
容積移轉	A	區內容移:411.36 m ² (11.88%)	區內容移:393.30 m ² (11.35%)
		區外容移:452.85 m ² (13.07%)	區外容移:470.91 m ² (13.59%)
	B	區內容移:401.12 m ² (9.58%)	維持原核定

伍、擬訂權利變換計畫內容概述：

項目		計畫內容			
一、權利分配之處理：		最小分配單元價值		11,454,765 元	
(一)更新前土地及合法建物所有權人合計	14 人	參與分配者	14 人(1 人未達最小分配單元價值，實施者同意以領取權利金參與權變)		
		不能分配者	0 人	合併選配	0 人
		不願分配者	0 人	現金補償	0 人
(二)公有土地分配情形：					
	管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註	
1	國有財產署	11,523,198	15,525,197	分回住宅單元 1 戶	
2	臺北市公共運輸處	809,553,817	1,090,711,336	分回住宅單元 52 戶	
(三)不能、不願分配者：					
	管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註	
1	本府養護工程處	541,490	729,549	屬不能者領取權利金	
二、估價結果：選定巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果					
項目		巨秉估價	泛亞估價	中信估價	
更新前	土地平均單價(元/坪)	住宅	1,399,308	1,292,862	1,335,720
		道路	573,265	594,258	573,293
更新前土地總價(元)		1,255,447,211	1,172,132,984	1,202,512,254	

項目		巨秉估價	泛亞估價	中信估價
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	677,106	651,272	676,580
	二樓平均建坪單價(元/坪)	478,602	475,069	470,456
	車位平均價格(元/個)	1,953,801	1,952,632	1,853,801
	更新後總權利價值(元)	3,102,295,378	3,078,182,975	3,039,910,414
三、共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 45.48%，較前次專案小組（45.50%）減少 0.02%：(原事業計畫核定為 41.74%，權利變換計畫第 3 次專案小組增列營業稅)				
項目		公展版	第 3 次小組	本次大會版
更新後總權利價值(元)		3,082,129,291	3,102,295,378	3,102,295,378
共同負擔金額(元)		1,402,086,991	1,411,461,756	1,410,832,159
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,680,042,300	1,690,833,622	1,691,463,219
共同負擔比(%)		45.49%	45.50%	45.48%

陸、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

本案歷次人民陳情意見詳附件 8 綜理表，另公產單位意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，有關溝通協調及處理情形，請實施者說明後提請討論。

二、變更事業計畫調整：

本案建築規劃、都市更新容積獎勵及容積移轉申請總量、管理費用之計算基準，經檢核與核定之事業計畫內容相符，惟因本案 C 基地（769 地號土地）刻辦理都市計畫變更土地使用分區由住宅區變更為綠地用地，故變更事業計畫相關內容。本案依 99 年 5 月 12 日所發布都更條例之第 19 條及第 29 條辦理變更事業與擬定權變併同辦理報核，有關請實施者說明本案事業計畫變更內容後提請確認。

三、權利變換及估價部分（依 100 年 11 月 8 日修正發布之基準提列）：

- (一) 本案共 1 人(所有權人:新北市/管理人:新北市政府養護工程處)未達最小分配面積單元，實施者同意該所有權人以領取權利金方式參與本案權利變換，請實施者說明後續處理方式後提請確認。

(二)有關共同負擔費用部分：

1. 本案依 100 年 11 月 8 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，惟共同負擔增列營業稅部分，業於 109 年 2 月 10 日起辦理公開閱覽 30 日，並於 109 年 2 月 20 日召開說明會向本案所有權人說明，故第 3 次專案小組原則同意依「適用 100 年 11 月 8 日『新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表』案件增列營業稅處理原則」辦理增列營業稅，請實施者說明後提請確認。
2. 本案原核定事業計畫共同負擔中營建費用僅加計阻尼器設施費用 1,528 萬 8,000 元，惟經查本次變更事業計畫及擬訂權利變換計畫營建費用另加計地質改良工程費用 2,302 萬 650 元，故營建費用共加計 3,830 萬 8,650 元，請實施者說明後提請確認。
3. 本次會議所提共同負擔比率（45.48%）較低於前次小組所提之共同負擔比率（45.50%），請實施者說明後提請確認。

(三)本案二層平均建坪單價 47 萬 8,602 元/坪、車位平均單價 195 萬 3,801 元/部，請實施者說明估價摘要、相關比較個案與修正因素等內容及相關估價原則後提請確認。

四、聽證紀錄部分：

依都市更新條例第 33 條、第 48 條規定，應於核定前辦理聽證會部分，已依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定，於 109 年 10 月 8 日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整（詳附件 11），並提請委員會做成決定。

柒、決議：

- 一、有關人民陳情及公產單位所提意見部分，請實施者持續溝通說明並於計畫書回應綜理表載明處理情形。
- 二、本案變更都市更新事業計畫內容，原則同意。
- 三、本案權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：
 - (一)本案共同負擔增列營業稅部分，原則同意。
 - (二)本案營建費用加計阻尼器設施費用 1,528 萬 8,000 元及地質改良工程費用 2,302 萬 650 元，原則同意，惟請實施者補充專業技師簽證資料。
 - (三)有關本案 1 人(新北市)未達最小分配面積單元並以領取權利金方式參與權利變換，既經實施者同意，故無意見，惟仍請實施者於計畫書載明權利金發放時點。

(四)本案二層以上平均建坪單價 47 萬 8,602 元/坪、車位平均單價 195 萬 3,801 元/部，原則同意。

(五)有關信託費用提列核定前應以實際契約金額為準，請配合修正。

(六)本案共同負擔比率 45.48%，原則同意。

四、其餘變更事業計畫及擬訂權利變換計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。

五、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

六、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於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。

「變更新北市三重區成功段 755 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市三重區成功段 755 地號等 28 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

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>臺北市府財政局-書面意見： 有關本案事業計畫及權利變換計畫(聽證會版)中財務計畫內容，本局意見如下供貴處參考，請實施者配合說明及修正。</p> <p>1. 本案阻尼器、地質改良、交通影響評估、結構外審、更新前土地及建物測量、信託費用皆以估價單提列，請實施者檢具實際合約影本佐證。</p> <p>2. 權利變換計畫第 10-8 頁：不動產估價費用算式之更新後主建物筆數有誤，請實施者修正。</p>	<p>1. 信託草約於委員會前提供，其餘費用經與更新處確認後以報價單金額提列，尚符規定。</p> <p>2. 遵照辦理，後續報告書配合修正。</p>	<p>第 1 點意見部分不予採納，部分採納；第 2 點意見採納，理由：</p> <p>第 1 點： 涉及財務計畫請實施者檢具阻尼器、地質改良、交通影響評估、結構外審、更新前土地及建物測量實際合約影本部分，依規定上開費用係依實際狀況認列，實施者已提供相關報價單等資料，並業經專案小組會議中充分討論，故不予採納。另陳述內容涉及財務計畫請實施者檢具信託費用實際合約影本部分，依規定上開費用係依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，故採納。</p> <p>第 2 點： 係為計畫書誤植部分，實施者表示後續將配合修正，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
2	<p>財政部國產署北區分署-書面意見：</p> <p>1. 本案營建費用增列地質改良費用合計達新台幣(以下同)2,302萬0,650元，請實施者檢附相關技師之鑽探報告書提會審議。</p> <p>2. 本案預計興建地上15層、地下5層建築物，規劃採部分樓層鋼筋混凝土、部分鋼骨結構，並增設地質改良工程及阻尼器設施，請實施者說明上述建築結構及特殊工程是否於更新後鑑價結果為適當之調整。</p>	<p>1. 因本階段尚未有鑽探報告書，故費用以報價單金額提列。</p> <p>2. 就本案二樓以上部分樓層結構為SC，已依委員意見考慮以上修該樓層價格，另特殊工程(阻尼器設施)提列建物成本，已於更新後住宅價格評估時於「建材、建築設計」調整+2%~+3%(每坪價格約增加10,000~15,000元)，反映所增加之成本。</p>	<p>第1點意見採納；第2點意見無爭點，理由：</p> <p>第1點： 本案營建費用增列地質改良費用請實施者檢附相關技師之鑽探報告書提會審議部分，依規定上開費用屬特殊因素得專案研析說明另行設計，並由專業技師簽證，本案計畫書業以說明相關內容並經專案小組會議充分討論，且經實施者說明已完成鑽探作業，請檢附鑽探報告書，故採納，惟仍請實施者補充專業技師簽證資料。</p> <p>第2點： 意見係請實施者說明建築結構及特殊工程是否於更新後鑑價結果為適當之調整部分，業經專案小組會議中充分討論，故無爭點。</p>