

## 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110年8月5日

發文字號：新北府城更字第1104658751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24次會議紀錄  
(1102013251\_10\_110D2001296-01.pdf)

主旨：檢送110年7月23日新北市都市更新及爭議處理審議會第24  
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年7月19日新北府城更字第1104658138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。」，請長榮久盟開發建設股份有限公司(代表人：高正雄)、岳泰建設股份有限公司(代表人：羅明珠)及長群建設股份有限公司(代表人：陳丕文)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、陳委員玉霖、黃委員志弘、謝委員慧鶯、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、汪委員俊男、袁委員如瑩、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、許委員阿雪、劉委員玉山、簡委員裕榮、張委員銀河、江委員晨仰、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育祯(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、長榮久盟開發建設股份有限公司(代表人：高正雄)、振皓工程顧問股份有限公司、歐淙機建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、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、新北市政府新建工程處、財團法人台灣建築中心、岳泰建設股份有限公司(代表人：羅明珠)、弘傑城市開發股份有限公司、三門聯合建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市政府捷運工程局、臺北市政府財政局、新北市政府財政局、新北市政府社會局、新北市政府農業局、新北市政府消防局、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府養護工程處、新北市新莊區公所、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、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、長群建設股份有限公司(代表人：陳丕文)、茂霖工程顧問有限公司、周劍平建築師事務所

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、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、唐議員慧琳、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、新北市新店區公所、新北市新店區明德里辦公處、陳呂文妹、王德鳳、童中富、孫周惠玉、葉淑嬌、許美雲、傅鄭雪珍、蔡陳翠娥、蔡敦仁、張紹瑩、楊燕玉、周貴蘭、蕭娟娟、沈芷逸、張松竹、陳宜旺、林秀芬、柯文興、柯文興(通訊地址)、陳河生、楊涵雅、張文章、陸德芳、柯懿珊、柯懿珊(通訊地址)、林輝君、盧毓雯、陳丕文、柯懿容、柯怡辰、陳財民、陳柏伸、陳坤城(請轉知其他陳情人)、黃宗榮(請轉知其他陳情人)、新北市政府文化局、衛生福利部樂生療養院、新北市新莊區雙鳳里辦公處(均含附件)

2021/08/09  
07:51:52  
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 24 次會議紀錄

一、時間:中華民國 110 年 7 月 23 日 (星期五) 上午 9 時 30 分

二、線上地點: Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼: 1842575058, 密碼: 0024)

實體地點: 本府 28 樓都委會會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓)

三、主席: 陳委員純敬

紀錄彙整: 李芳瑋

四、作業單位工作報告: 略

五、審議案: 決議詳後附提案單

1. 「變更新北市新店區民權段 682 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」暨「變更新北市新店區民權段 682 地號等 39 筆土地都市更新權利變換計畫案」
2. 「擬訂新北市永和區大新段 63 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案
3. 「擬訂新北市新莊區青山段 526 地號等 43 筆 (原頂坡角段頂坡角小段 232 地號等 41 筆(原 42 筆)) 土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

六、臨時動議

七、散會: 下午 12 時 15 分

案由	「變更新北市新店區民權段 682 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」暨「變更新北市新店區民權段 682 地號等 39 筆土地都市更新權利變換計畫案」		
類別	審議案		案號
	召集人	—	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	長榮久盟開發建設股份有限公司	
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、歐淙機建築師事務所	
估價團隊	景瀚、巨秉、麗業不動產估價師聯合事務所	
基地位置	新店區民族路、明德路、大豐路及大豐路 41 巷所圍街廓中	
更新單元面積	5,914.72 m <sup>2</sup>	
更新前戶數	合法 157 戶/違章 0 戶	
背景說明	本案屬自辦都市更新案，係依 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 19 條及第 29 條規定，由長榮久盟開發建設股份有限公司辦理都市更新事業，並於 109 年 3 月 4 日權變計畫核定在案。	
變更方式	◆ 事業計畫：依 108 年 1 月 30 日修正前都更條例第 19 條之 1 規定採簡化作業程序辦理，免舉辦公聽會、公開展覽及依第 22 條規定徵求同意。 ◆ 權變計畫：依 108 年 1 月 30 日修正前都更條例第 29 條之 1 規定採簡化作業程序辦理，免舉辦公聽會、公開展覽。	
土地使用分區	第四種住宅區 5,914.72 m <sup>2</sup> (建蔽率 50%、容積率 300%)	
實施方式	權利變換	
更新地區	非於更新地區內	
公、私有土地比例	國有土地	0.00 m <sup>2</sup> (0.00%)
	市有土地	0.00 m <sup>2</sup> (0.00%)
	私有土地	5,914.72 m <sup>2</sup> (100.00%)

貳、辦理歷程：

時間	事由
101 年 12 月 26 日	事業計畫申請報核
107 年 6 月 21 日	事業計畫發布實施(詳附件 1)
107 年 11 月 9 日	權利變換計畫申請報核
109 年 03 月 04 日	權利變換計畫發布實施(詳附件 2)
110 年 04 月 13 日	實施者擬具變更事業計畫及變更權利變換計畫報核
聽證會	依 108 年 1 月 30 日公布之都更條例第 33、34、48、49 及 86 條規定，且本案目前已無爭議，故免辦理聽證。

#### 參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
交通影響評估報告	107 年 3 月 16 日核備。
都市設計審議	107 年 3 月 31 日核備。

#### 肆、變更事業計畫內容概述：

原核定(第 69 次)審議委員會特殊決議事項及核定函內容重點摘錄：
<p><b>一、第 69 次審議委員會特殊決議事項：</b></p> <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 532.32 m<sup>2</sup>)、「退縮 4 公尺以上人行步道」獎勵法定容積 18.63% (面積 3,305.88 m<sup>2</sup>)、「綠建築 (銀級)」獎勵法定容積 6% (面積 1,064.64 m<sup>2</sup>)、「規模獎勵」獎勵法定容積 15% (面積 2,661.62 m<sup>2</sup>) 及「合法四層樓以上建築物」獎勵法定容積 6.38% (面積 1,132.89 m<sup>2</sup>)。</p> <p>(二)有關本案協助開闢大豐路 41 巷部分，實施者承諾於事業計畫核定前取得土地使用同意書，因涉及容積移轉環境友善方案之執行細節，請實施者後續與市府城鄉發展局確認。該部分業於 106 年 10 月 31 日邀集相關單位召開研商會議，會議結論為：「一、有關公共排水溝設置建議以方案一規劃 (設置於計畫道路上)。二、有關退縮道路鋪面請以本色瀝青混凝土鋪設並劃設紅線，另退縮道路及公共排水溝規劃設計及施作方式請實施者與新店區公所確認。三、有關基地自行退縮空間相關配套措施須加註於建造執照、使用執照及公寓大廈管理規約部分，後續請作業單位於都市更新事業計畫核定時敘明。</p> <p><b>二、核定函內容重點摘錄：</b></p>

(一)申請留設人行步道及臨明德路與大豐路 41 巷退縮供車行部分均屬公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更。另貴公司為維護人行步道提撥管理維護基金新臺幣 918 萬 3,000 元及臨明德路與大豐路 41 巷退縮供車行部分提撥管理維護基金新臺幣 65 萬 1,655 元，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。

(二)同意本案依 106 年 8 月 9 日本市都市更新審議委員會第 69 次會議決議第 5 點辦理更新單元範圍內明德路 109 巷 10 弄現有巷道廢巷事宜，免依本府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點規定辦理。另請貴公司於後續施工時，張貼相關告示，告知用路人。

變更項目		原核定版	本次大會版	變更原因
一、	土地及合法建築物權屬	土地所有權人計 125 人(其中已辦理信託登記計 44 人)	土地所有權人計 125 人(其中已辦理信託登記計 124 人)。	<ol style="list-style-type: none"> <li>案內除 1 位所有權人外，其餘均已辦理信託。</li> <li>部分所有權人辦理繼承或將產權賣予實施者。</li> <li>國有土地均已讓售予實施者。</li> </ol>
		合法建物所有權人數以委託人核算共 158 人。	合法建物所有權人數以委託人核算共 155 人。目前皆已拆除完成辦理滅失。	
		計有 934、936 地號等 2 筆國有部分土地納入更新單元，其管理機關為財政部國有財產署，納入更新單元面積約計 4.23m <sup>2</sup> ，約占全區土地面積之 0.07%	本更新單元案內原有之公有土地均已讓售予實施者，故案內全部土地均為私人所有。	

二、	建築設計、造型及景觀設計	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 修正設計建蔽率(不影響獎勵額度)，總樓地板面積及總容積樓地板面積不變。</li> <li>2. 相關一層平面圖、景觀檢討圖等配合修正。</li> <li>3. 各層平面圖配合修正。</li> <li>4. 各向立面圖、剖面圖配合修正。</li> </ol>	<p>依新北市工務局 109 年 12 月 31 日核准建造執照第 1959 次案件抽查委員會意見，修正以下內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機車坡道原 150cm 變更為 180cm，調整各層部分結構柱微調，致使建築面積增加。</li> <li>2. 一層高層緩衝空間植草磚取消，(配合建管調整高層緩衝空間鋪面平順)致使綠化位置及面積微調，管理委員會隔間變更開窗位置調整，側面入口位置微調。</li> <li>3. 原明德路側及 109 巷底基地內通路，依規定維持現況鋪設柏油。</li> </ol>
三、	規劃內容差異比較：		維持原核定
建築量體	<p>1 幢 3 棟，地下 6 層，地上層如下</p> <p>1、2 樓：門廳、防災中心、管委會使用空間、自行車停車空間</p> <p>3 樓以上：住宅使用</p>		
單元戶數	住宅單元：486 戶		
停車位數	汽車 494／機車 486 部		
都市更新獎勵	8,697.35 m <sup>2</sup> (49.01%)		
土管獎勵	1,064.64 m <sup>2</sup> (6%)		
容積移轉	7,097.66 m <sup>2</sup> (40%)		

伍、變更權利變換計畫內容概述：

原核定(第4次)審議委員會特殊決議事項及核定函內容重點摘錄：					
<p>一、第4次審議委員會特殊決議事項：</p> <p>(一)有關共同負擔費用中「人事行政管理費用」以4%提列、「銷售管理費用」以5%提列部分，「風險管理費率」以11%提列，經查皆低於事業計畫核定之比例，原則同意。</p> <p>(二)本案共同負擔比例49.95%，原則同意。</p> <p>(三)本案建物1、2樓為大樓公共設施空間，3樓以上平均單價為62萬168元/坪，原則同意。</p>					
變更項目		計畫內容			
一、	權變計畫	本案配合所有權人異動(含繼承及賣予實施者)及辦理信託等部分，修正相關選配清冊及登記清冊；另各層平面圖、各向立面圖等圖說配合事業計畫圖面修正一併辦理變更。			
二、共同負擔差異比較：					
	項目	原核定版	(變更後)本次大會版	差異	
	共同負擔金額	5,418,996,952 元	維持原核定	0	
	更新後總價值	10,848,870,560 元	維持原核定	0	
	共同負擔比例	49.95%	維持原核定	0%	
三、估價結果：選定景瀚不動產估價師事務所鑑價結果					
	項目	原核定版	本次變更版		
			景瀚(領銜)	巨秉	麗業
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,700,000	維持原核定	維持原核定	維持原核定
	更新前土地總價(元)	3,041,645,440			
更新後	3樓以上平均單價(元/坪)	620,168			
	車位平均價格(元/個)	1,868,863			
	更新後總權利價值(元)	10,848,870,560			

陸、提請討論事項：

- 一、有關本案變更涉及建築物配置及設計圖說、都市設計、景觀計畫部分，機車坡道原150公分變更為180公分，調整各層部分結構柱微調；一層高層緩衝



空間植草磚取消致使綠化位置及面積微調；管理委員會隔間變更開窗位置調整，側面入口位置微調；原明德路側基地內現有通路(維持現況鋪設柏油)，故調整建築面積、柱位、道路鋪面及植栽設計，經查申請法定容積獎勵額度及面積均未變更，請實施者說明後提請確認。

- 二、本案實施者變更後保留明德路側基地內現有通路，並維持現況鋪設柏油，考量後續管理維護等問題，請於公寓大廈規約草約內載明相關管理維護事項及應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更，請實施者說明後提請確認。
- 三、本案依實際時程及工程調整變更實施進度部分，請實施者說明後提請確認。

#### 柒、決議：

- 一、有關更新後保留明德路側基地內現有通路，並維持現況鋪設柏油部分，請於公寓大廈規約草約內載明相關管理維護事項及應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更。
- 二、有關大豐路 41 巷及民族路之交通通行，後續將請交通局及區公所納入評估。
- 三、本案變更都市更新事業計畫及變更權利變換計畫內容，照案通過；其餘變更內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。
- 四、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。

案由	「擬訂新北市永和區大新段 63 地號等 18 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	彭委員建文	法令適用日
迴避	第 2 案 105 年 6 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	岳泰建設股份有限公司				
規劃團隊	弘傑城市開發股份有限公司、三門聯合建築師事務所				
基地位置	永和區永和路一段及豫溪街交叉口東南側街廓範圍內				
更新單元面積	2,075.47 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 41 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	商業區 736.44 m <sup>2</sup> (法定建蔽率 70%、法定容積率 440%) 住宅區 1,267.04 m <sup>2</sup> (法定建蔽率 50%、法定容積率 300%) 道路用地 71.99 m <sup>2</sup>				
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	私有土地	2,075.47 m <sup>2</sup>			
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	2,075.47	64	5,199.44	58
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,699.36	47	4,221.08	41
	同意比率	81.88%	73.44%	81.18%	70.69%
公開展覽後同意比率	私有計算總和	2,075.47	64	5,199.44	58
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,688.88	47	4,201.32	41
	同意比率	81.37%	73.44%	80.80%	70.69%

註 1：依 99 年 5 月 12 日都市更新條例第 22 條第 1 項末段規定：「但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人不予計算。」

註 2：公開展覽期間撤銷 8 位所有權人之同意書，致使本案同意比率未達法定同意門檻，故本處 106 年 4 月 24 日新北更事字第 1063532904 號函請實施者補正，實施者於 106 年 8 月 18

日補正 9 位所有權人之同意書，致本案同意比率達法定同意門檻。

## 貳、辦理歷程：

時間	事由
105 年 6 月 24 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
105 年 6 月 30 日	實施者擬具事業計畫報核
106 年 3 月 17 日起	辦理公開展覽 30 日；106 年 3 月 10 日起連續刊登新聞報紙 3 日於聯合報；106 年 4 月 5 日召開公辦公聽會(詳附件 1)
106 年 10 月 23 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 2)
107 年 10 月 19 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 3)
108 年 6 月 12 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 4)
109 年 2 月 27 日	第 4 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 5)
110 年 4 月 26 日	聽證會(詳附件 6)

## 參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	109 年 2 月 27 日第 4 次都更暨都設聯審專案小組表示，本案修正後通過，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告。
交通影響評估審查	交通局 110 年 6 月 15 日新北交規字第 1101127691 號函復意見請實施者修正(詳附件 7)
容積移轉審查	城鄉發展局開發管理科於 107 年 3 月 14 日新北府城開字第 1070287060 號函核准接受基地可移入容積為基準容積之 26%。(詳附件 8)

## 肆、事業計畫內容概述 (歷次建築量體變動情形詳附件 9)：

項目	規劃內容
建築量體	1 幢 2 棟 A 棟地上 12 層/地下 5 層、B 棟地上 21 層/地下 5 層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造
單元戶數	A 棟共計 26 戶(店舖 4 戶/辦公室 22 戶) B 棟共計 102 戶(住宅 102 戶)
停車位數	汽車 126/機車 128 部
都市更新獎勵	1,768.42 m <sup>2</sup> (25.10%)
容積移轉(區外)	1,830.78 m <sup>2</sup> (26%)

## 伍、作業單位初核意見

都市更新事業計畫及都市設計審議申請書之使用分區土地筆數誤植為 26 筆，應為 18 筆，另本案使用分區應包含道路用地(P. I、5-16、6-3 等)，請一併修正。

## 陸、提請討論事項

- 一、**人民陳情**：本案歷次人民陳情意見綜理表(詳附件 10)，有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，請實施者說明後提請確認。
- 二、**更新單元範圍**：本案更新單元為大新段 63 地號等 18 筆土地，更新單元尚符「新北市都市更新單元劃定基準」相關規定，並經第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 三、**建築容積獎勵**  
依 105 年 5 月 27 日修正發布之新北市都市更新建築容積獎勵核算基準  
歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形同附件 9：

獎勵項目	面積(m <sup>2</sup> )	額度	作業單位意見	
二、協助開闢或管理維護公共設施	133.98	1.90%	提請討論三、(二)	
五、環境景觀	A1：設計建蔽率	211.24	3.00%	第 4 次小組原則同意
六、面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者	528.24	7.50%	第 4 次小組原則同意	
七、綠建築(黃金級)	211.24	3.00%	第 4 次小組原則同意	
十二、合法 4 層樓以上建物	683.72	9.70%	第 4 次小組原則同意	
<b>都市更新獎勵(二~十二)</b>	<b>1,768.42</b>	<b>25.10%</b>		
<b>容積移轉</b>	<b>1,830.78</b>	<b>26.00%</b>		
<b>總計</b>	<b>3,599.20</b>	<b>51.10%</b>		

- (一)有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「A1：設計建蔽率」基準容積 3%之獎勵值(面積 211.24 m<sup>2</sup>)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 7.5%之獎勵值(面積 528.24 m<sup>2</sup>)、「綠建築(黃金級)」基準容積 3%之獎勵值(面積 211.24 m<sup>2</sup>)及「合法 4 層樓以上建物」基準容積 9.7%之獎勵值(面積 683.72 m<sup>2</sup>)，業經第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (二)「協助開闢或管理維護公共設施」原經第 4 次專案小組會議原則同意基準容積 1.9%之獎勵值(134.17 m<sup>2</sup>)，惟因涉及二樓以上更新後平均單價部分，請實施者依前次(第 4 次)專案小組結論針對應修正估價報告書之內容說明後，提請確認本次會議所提基準容積 1.9%之獎勵值(133.98 m<sup>2</sup>)，並請實施者依市府於 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告辦理協議書簽訂事宜。

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

- (一)有關本案重建費用之其他必要費用提列捷運影響評估費用（32 萬 3,400 元），業經第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (二)有關本案申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費：
  1. 第 4 次專案小組會議原則同意以申請獎勵範圍提列開放空間管理維護基金(176 萬 800 元)，惟本次大會仍以 198 萬 533 元提列，請實施者配合修正後，提請確認。
  2. 第 4 次專案小組會議原則同意提列綠建築管理維護費用(142 萬 9,717 元)，另市府於 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本，請實施者依新公告協議書範本計算管理維護費用為 135 萬 8,230 元，提請確認。
- (三)有關本案信託費用暫以星展商業銀行報價單提列(600 萬元整)，後續仍應以實際契約金額提列，請實施者說明後提請確認。
- (四)有關本案人事行政管理費用提列 5%、銷售管理費提列 6%及風險管理費用提列 12%，業經第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (五)有關本案容積移轉費用之計算基準依 105 年平均公告現值 50%估算提列 5,984 萬 7,794 元，業經第 4 次專案小組會議原則同意，惟後續仍依實際契約提列，請實施者說明後提請確認。

五、風險控管機制：本案續建機制採信託方式辦理，請實施者說明後提請確認。

六、聽證記錄部分：依都市更新條例施行細則第 33 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 110 年 4 月 26 日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，詳聽證會聽證答詢紀錄彙整，會前共有 5 人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 11），提請審議會做成決定。

#### 柒、決議：

- 一、有關歷次人民陳情意見部分，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、本案更新單元同意第 2 次專案小組審議之範圍。
- 三、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：
  - (一)申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1：設計建蔽率」基準容積 3%之獎勵值（面積 211.24 m<sup>2</sup>）、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 7.5%之獎勵值(面積 528.24 m<sup>2</sup>)、「綠建築(黃金級)」基準容積 3%之獎勵值(面積 211.24 m<sup>2</sup>)及「合法 4 層樓以上建物」基準容積 9.7%之獎勵值(面積 683.72 m<sup>2</sup>)。

- (二)申請都市更新獎勵涉及估價部分，委員無意見，同意給予「協助開闢或管理維護公共設施」基準容積 1.9%之獎勵值(面積 133.98 m<sup>2</sup>)，後續請依市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告辦理協議書簽訂事宜，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度。
- (三)有關重建費用之其他必要費用同意提列捷運影響評估費用 (32 萬 3,400 元)，惟後續仍應以實際契約金額為準。
- (四)有關本案申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費，同意依市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本核算「綠建築管理維護費用」為 135 萬 8,230 元及同意提列「開放空間管理維護基金」為 176 萬 800 元。
- (五)有關信託費用原則同意以星展商業銀行報價單提列(600 萬元整)，惟後續仍應以實際契約金額為準。
- (六)有關管理費用費率，同意「人事行政管理費率」提列 5%、「銷售管理費率」提列 6%、「風險管理費率」提列 12%。
- (七)有關容積移轉費用之計算基準原則同意以 105 年平均公告現值 50%計算 (5,984 萬 7,794 元)，惟後續仍應以實際契約金額為準。
- (八)有關風險控管機制部分，經實施者說明後原則同意。
- (九)有關鄰房佔用部分，請留意後續施工規劃，避免影響鄰地建物；另消防救災空間規劃請依消防局審查結果辦理。
- (十)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。

四、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

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

**「擬訂新北市永和區大新段 63 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」  
聽證結果做成決定綜理表**

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p><b>張紹瑩(書面意見)</b> <b>(永和路一段 210 巷 1-5 號 3 樓)</b></p> <p>本戶對本案為支持立場，本案為永和老社區，住戶皆在此居住數十年之久，由於地點位置便利，都更後多數會原地居住，實為台灣都更社區改造目地最佳典範，希望新屋的規劃格局及動線皆符合實用，使用坪數實在、通風、採光皆符合居住。</p> <p>目前本案設計，不管大小戶別，廚房都像是通往陽台的通道，實非良好、符合人性的設計，請提供更好的方案，謝謝。</p>	<p>廚房與工作陽台皆為工作性質的場所，將廚房與工作陽台聯接在一起，除了能有較方便的工作環境與動線外，也不會去影響室內其它空間，如客廳、臥室的居住空間品質；另外公司亦可讓住戶(包含合建地主及購屋客戶)，於建案興建過程中辦理客變，以不影響大樓外觀及共用管道間前提下，可依個人需求規劃室內使用空間。</p>	<p>所陳述內容採納，理由：</p> <p>所陳述內容針對室內格局部分，實施者承諾未來將依個人需求辦理客變事宜，係為實施者與所有權人間承諾事項，故採納，惟若涉及「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」所載內容，後續請依規定辦理。</p>
2	<p><b>沈芷逸(張博宏代)</b> <b>(永和路一段 210 巷 1-4 號 4 樓)</b></p> <p>1. 本都更自 2011 年由許阿萍女士及胡董、黃會長發起至今，歷經了嘉泉建設(2012)、忠泰建設(2015~2016)，在忠泰建設大力溝通、協調整合下，將近 80%的土地所有權</p>	<p>本案依市場及地主的需求做規劃以符合自住或出售用途，使地主在選屋時以找補金額最少為原則，所有建築規劃皆符合建築法規規定。</p>	<p>所陳述內容第 1 點意見無爭點；第 2 點意見部分採納、部分不採納；第 3 點意見採納，理由：</p> <p><b>第 1 點：</b>所陳述內容屬案件整合背景，故無爭點。</p>

	<p>人簽下同意書。</p> <p>2016 年由於某種因素致使忠泰建設退出，由岳泰建設「概估承受」成為實施者至今。</p> <p>2. 對實施者的期望:誠心而真實的和地主提出的各種問題溝通、協調，面對問題處理它。產品的設計要以使用者的角度去思考，這樣的建築物規劃設計就會接近並符合住戶使用上的需求。</p> <p>3. 2017 年的公聽會開始至歷年的聯審專案小組會議中提出的問題，令人感覺實施者的「實問虛答」，頗有既期待，又怕受傷害的忐忑不安!</p>		<p><b>第 2 點：</b>所陳述內容針對建築物規劃設計，考量本案建築配置業於歷次專案小組會議中充分討論，故不予採納，惟請實施者再與所有權人溝通說明部分，採納。</p> <p><b>第 3 點：</b>所陳述內容表示實施者未明確回應問題，請實施者善盡溝通及說明責任，以利所有權人知悉計畫書內容，故採納。</p>
<p>3</p>	<p><b>林秀芳</b> (大新段 125、126 地號)</p> <p>請問申請容積移轉獎勵值是否為 50%，倘有容積移轉，是的話為何容積移轉的獎勵，分配比率不公?</p>	<p>本案申請都市更新容積獎勵為 25.10%，另申請容積移轉獎勵 26.00%，總計申請 51.10%獎勵值。地主若有跟實施者簽約，未來依私約結果做分配，若無簽約及尚未同意之地主，會經由政府公告之財務計畫標準計算應分配權利價值。</p>	<p><b>所陳述內容不予採納，理由：</b></p> <p>所陳述內容權利價值分配比率部分，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，另本案實施方式係採權利變換實施，後續分配依權利變換分配結果辦理。</p>
<p>4</p>	<p><b>陳呂文妹</b> (大新段 54-2、57 地號)</p>		<p><b>所陳述內容不予採納，理由：</b></p>



<p>請問此次參與都更案之住戶是以所持有之土地，依商業區和住宅區的不同，計算將來所得到的比例。但是建設公司在狹窄巷道內規劃 20 餘層樓，拉高建造成本，將來原地主戶所分得的面積(樓地板面積)按比例算是固定，建設公司所增設的樓地板面積及戶數勢必將稀釋了土地，建造這麼高層的建築，請問建設公司是否都經過參與此次都更案的地主戶同意？是否都有與原地主戶解釋清楚日後將會稀釋掉原地主的土地持分比例有多少？</p>	<p>本案樓層高度是依照容積獎勵結果做規劃，依可興建之面積做持分，故會比更新前持分之土地面積還要少。</p>	<p>所陳述內容係為更新後稀釋土地持分疑義，惟權利變換機制係以更新後總權利價值扣除成本所剩餘價值及本案容積移轉與容積獎勵等，再由各土地所有權人以更新前權利價值比率進行分配，爰容積獎勵與容積移轉價值已由全體所有權人均攤，故不予採納，另本案實施方式係採權利變換實施，後續分配依權利變換分配結果辦理。</p>
<p><b>5 傅鄭雪珍</b> (永和路一段 210 巷 1-4 號 1 樓)</p> <p>我是永和路一段 210 巷 1-4 號 1 樓的屋主，反對本案的原因：</p> <p>1. 與建商的合建案已經談了數十年，也換過好幾個建商了，可是一直沒有成功，合建條件也一年不如一年，本人年事已高，公寓 1 樓對我來說最適合不過了！因此花了 200 萬左右裝潢住家，目前房子住的很舒服很習慣，也不想</p>	<p>未來是依照土地持分結果作分配，而非建物面積，前後棟分回之比例多少會有差異，未來依估價師鑑價結果為準。更新後地下室亦有規劃停車位，不論自主或出售，都會比現在居住環境更優。</p>	<p>所陳述內容第 1 點意見無爭點、第 2 點意見不予採納，理由：</p> <p><b>第 1 點：</b>所陳述內容表示都更進度緩慢，後續請實施者依事業計畫所載實施進度辦理，故無爭點。</p>

<p>要曠日廢時的等待都更案。</p> <p>2. 合建條件不合理：目前的建商岳泰建設從108年第一次洽談後，我們就認為合建條件不合理，在幾次公聽會皆曾提出前棟一樓無論房屋採光、便利性、通風、地價等皆優於後棟一樓，但分配比例卻跟後棟一樓相同，希望建商說明，但建商僅在會議記錄載明會持續溝通，但一直只是紙上談兵，並沒有積極溝通，因此我們認為建商缺乏誠意。</p>		<p><b>第2點：</b>所陳述內容涉及「私契約」及「個別基地條件」部分，有關合建契約部分屬私權行為，非屬都市更新審議範疇，請實施者再予所有權人溝通說明，另涉個別基地條件之評估，係屬權利變換計畫階段之估價作業事宜，故不予採納。</p>
--	--	--

案由	「擬訂新北市新莊區青山段 526 地號等 43 筆(原頂坡角段頂坡角小段 232 地號等 41 筆(原 42 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 3 案 101 年 10 月 12 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	長群建設股份有限公司				
規劃團隊	茂霖工程顧問有限公司、周劍平聯合建築師事務所				
基地位置	新莊捷運機廠北側、林口特定區保護區南側、樂生療養院東側所圍街廓中				
更新單元面積	7,179.19 m <sup>2</sup> (住宅區 6,148.23 m <sup>2</sup> 、綠地 1,030.96 m <sup>2</sup> )；全案屬法定山坡地				
更新前戶數	合法 2 戶/其他土地改良物 17 戶/違章 8 戶				
土地使用分區	住宅區 (法定容積率 240%、法定建蔽率 60%)，惟依「都市計畫法新北市施行細則」第 36 條規定，住宅區建蔽率不得超過 50%；綠地				
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：120.75 m <sup>2</sup> (1.68%) 市有：29.01 m <sup>2</sup> (0.4%)			
	私有土地	7,029.43 m <sup>2</sup> (97.92%)			
報核時同意比例		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	7,019	45	204.96	1
	排除總和	443	2	0	0
	同意數	6,716.75	29	204.96	1
同意比例	95.69%	免計	100.00%	免計	
註：報核面積為 7,462 m <sup>2</sup> ，因範圍調整(剔除文資範圍土地 497 及 524 地號)、重測及剔除被占用綠地(528-1 及 529-2 地號)面積調整為 7,179.19 m <sup>2</sup> 。					

貳、辦理歷程：

時間	事由
101年9月25日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
101年10月12日	實施者擬具事業計畫報核
104年2月5日	都市更新單元範圍涉及都市計畫變更諮詢會議(詳附件1)
104年6月3日	都市更新、都市計畫、古蹟歷史建築聚落暨文化景觀諮詢會議(詳附件2)
105年7月18日起	辦理公開展覽30日；105年7月16日起連續刊登新聞報紙3日於聯合報；105年7月28日召開公辦公聽會(詳附件3)
105年10月4日	第1次都更暨都設聯審專案小組(詳附件4)
106年12月5日	第2次都更暨都設聯審專案小組(詳附件5)
108年10月2日	第3次都更暨都設聯審專案小組(詳附件6)
110年2月9日	聽證會(詳附件7)
110年5月11日	第4次都更暨都設聯審專案小組(詳附件8)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	110年5月11日第4次都更暨都設聯審專案小組(同附件8)
容積移轉審查	110年4月8日取得1階核准函(詳附件9)
交通影響評估審查	原109年12月1日同意備查(詳附件10)，因建築設計調整需重新審查
文資審議	原107年5月11日同意備查(詳附件11)，因建築設計調整需重新審查
加強山坡地雜項執照審查	106年9月19日加強山坡地雜項執照審查(第二階段)審查會議(詳附件12)
水土保持計畫審查	原108年12月30日同意備查(詳附件13)，因建築設計調整需重新審查
捷運影響評估審查	105年7月27日函轉臺北市政府捷運工程局北區工程處提供之新莊機廠周邊地錨相關設施位置及圖說資料，請實施者審慎評估並預為因應(詳附件14)

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 15）：

項目	規劃內容
建築量體	2 幢 5 棟地上 11 層/地下 5 層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 304 戶（店鋪 2 戶、社福設施 1 戶、住宅 301 戶）
停車位數	汽車 266 部/機車 320 部/自行車 128 部
都市更新獎勵	4,757.03 m <sup>2</sup> (32.24%)

伍、提請討論事項：

- 一、**人民陳情部分**：本案歷次人民陳情意見詳附件 16 人民陳情綜理表，有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，請實施者說明後提請確認。
- 二、**法規檢討適用**：考量本案地處特殊經 106 年 1 月 12 日涉及細則第 48 條執行疑義會議結論(詳附件 17)，倘本案申請依 103 年 5 月 1 日發布實施之都市計畫法新北市施行細則建蔽率放寬規定，須一體適用，爰本案涉及都市計畫及建管相關規定，將以 103 年 5 月 1 日之相關法規予以檢討適用，請實施者說明後提請確認。
- 三、**更新單元範圍部分**：本案報核更新單元範圍因涉及文資範圍土地剔除 497 與 524 地號及西北側部分綠地因鄰房占用，依綠美化環境景觀處意見辦理地籍分割後，將鄰房占用之 528-1 及 529-2 地號 2 筆土地剔除更新單元範圍，業經第 4 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 四、**區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫部分**：本案興闢更新單元範圍西北側綠地部分，業經新莊區公所及綠美化環境景觀處檢視表示無意見，請實施者說明後提請確認。
- 五、**現有巷道廢止或改道**：本案實施者擬申請廢止及改道更新單元內現有通路「中正路 746 巷」部分，經查尚符「新北市都市更新審議原則」巷道廢止或改道情形四：「改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。」，業經第 3 次專案小組會議原則同意，且更新後新莊區公所同意維護管理，請實施者說明後提請確認。
- 六、**建築容積獎勵部分（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形同附件 15）**：

獎勵項目	審議會版	
	面積 (m <sup>2</sup> )	額度
經政府指定額外提供之公益設施	1,282.99	8.70%
提供管理維護費用或捐贈經費予都市更新基金	602.54	4.08%

規模獎勵	2,213.36	15%
占有他人土地舊違章建築	658.14	4.46%
小計	4,757.03	32.24%
(區內)容積移轉	1,380.05	9.35%
(區外)容積移轉	1,571.10	10.65%
小計	2,951.15	20%
申請獎勵總計	7,708.18	52.24%

- (一) 有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「規模獎勵」基準容積 15%之獎勵值(面積 2,213.36 m<sup>2</sup>)，經第 3 次專案小組會議修正後原則同意，且實施者業依審查意見修正，請實施者說明後提請確認。另申請「經政府指定額外提供之公益設施」、「提供管理維護費用或捐贈經費予都市更新基金」原經第 3、4 次專案小組會議修正後原則同意，因實施者建築設計調整戶數、樓地板面積及停車位等，影響興建成本等而變動，請實施者說明後提請討論。
- (二) 有關「占有他人土地舊違章建築」獎勵部分，雖經第 3 次專案小組會議決議檢具協議書及依意見修正後原則同意，但協議安置做法及金額內容與獎勵面積似有不對等狀況，請實施者說明後提請討論。
- (三) 有關依都市更新條例第 45 條規定辦理區內容積移轉部分，申請基準容積 9.35%之獎勵值(面積 1,380.05 m<sup>2</sup>)，業經第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

七、**建築規劃設計**：有關本次審議會版內容涉及建築設計調整戶數、樓地板面積、建築面積及停車位等內容，請實施者說明後提請確認。

八、**財務計畫部分**（依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準表提列）：

- (一) 有關本案人事行政管理費用提列 5.5%、銷售管理費用提列 5.5%、風險管理費用提列 10%，業經第 3 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (二) 有關本案「信託費用」部分，暫以信託草約及銀行報價單提列，惟後續仍應以實際契約金額提列之，請實施者說明後提請確認。
- (三) 有關本案提列提供更新單元周邊公共設施管理維護費用予本府都市更新基金 2,847 萬 334 元部分，經新莊區公所及綠美化環境景觀處表示無意見，原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (四) 有關本案提列開放空間管理維護基金 268 萬 178 元部分，原經第 3 次專案小組會議原則同意，因實施者調整面積變動金額，請實施者說明後提請討論。

論。

(五)本案容積移轉費用以 109 年土地公告現值 45%作為提列基準，經第 3 次專案小組會議原則同意，且實施者業依審查意見修正，請實施者說明後提請確認。

九、估價部分：申請都市更新獎勵「經政府指定額外提供之公益設施」及「提供管理維護費用或捐贈經費予都市更新基金」涉及二樓以上更新後平均建坪單價 31 萬 30 元/坪，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討論。

十、風險控管機制部分：本案續建機制實施者係採信託方式辦理，實施者業依第 2 次專案小組審查意見修正，請實施者說明後提請確認。

十一、聽證紀錄部分：依都市更新條例第 33 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 110 年 2 月 9 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 18)，會中共有 2 人提供意見，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，並將相關回應納入計畫書內回應綜理表。

二、有關本案調整法規檢討版本部分，依 106 年 1 月 12 日涉及細則第 48 條執行疑義會議結論，爰本案涉及都市計畫及建管相關規定，將以 103 年 5 月 1 日之都市計畫及建管相關法規版本檢討，原則同意。

三、本案更新單元同意第 4 次專案小組審議之範圍，併同修正案名為「擬訂新北市新莊區青山段 526 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫案」。

四、本案申請廢巷改道更新單元範圍內中正路 746 巷部分，尚符新北市都市更新審議原則(情形四)之規定，依第 3 次專案小組意見原則同意廢巷改道，更新後由公寓大廈管理委員會及新莊區公所維護管理，並請於使用執照核准前確認管養介面範圍，以利後續執行維護管理。

五、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：

### (一)申請都市更新獎勵部分：

1. 同意給予「規模獎勵」基準容積 15%之獎勵值(面積 2,213.36 m<sup>2</sup>)、「占有他人土地舊違章建築」基準容積 4.46%之獎勵值(面積 658.14 m<sup>2</sup>)、「經政府指定額外提供之公益設施」基準容積 8.70%之獎勵值(面積 1,282.99 m<sup>2</sup>)及「提供管理維護費用或捐贈經費予都市更新基金」基準容積 4.08%之獎勵值(面積 602.54 m<sup>2</sup>)。

2. 有關「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵部分，其公益設施管理維護經費捐贈金額同意為新臺幣 800 萬元，請實施者於使用執照核准前繳納予市府社會局，該設施後續由受贈機關自行維護管理。另考量其具有獨立之出入口，故管理費以一般住戶每坪管理費之三分之一計算，請於公寓大廈規約內載明。
3. 有關「提供管理維護費用或捐贈經費予都市更新基金」獎勵部分，新北市住宅及都市更新基金捐贈金額同意為新臺幣 2,847 萬 334 元，倘本案西北側之綠地管理機關有維護需求，得循程序申請運用。
4. 都市更新獎勵涉及估價部分，請依委員意見就景觀調整率修正說明，另請於計畫書中補充說明價格依據，倘估價報告書調整影響二樓以上平均建坪單價，應併同修正新北市住宅及都市更新基金捐贈金額及相關都市更新獎勵額度，惟都市更新獎勵重新核計後不得超過本次會議同意之該項獎勵額度。

(二)本案新莊區青山段 528、529 及 538 地號申請「區內容積移轉」基準容積 9.35% 之面積(面積 1,380.05 平方公尺)，原則同意。另申請區內容積移轉及協助開闢綠地部分，後續請依市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告辦理協議書簽訂事宜。

(三)本次審議會版相較於聽證會版，實施者配合建築設計調整戶數、樓地板面積、建築面積及停車位等內容，原則同意，惟後續仍應依建管相關規定檢討。

(四)本案提供開放空間管理維護基金提列 268 萬 178 元，原則同意。

(五)本案容積移轉費用之計算基準原則同意以 109 年公告現值 0.45 倍計算，惟實際費用仍應依權利變換計畫審查及實際簽約結果為準。

(六)本案信託費用之計算基準原則同意，惟實際費用應依權利變換計畫審查及實際簽約結果為準；其餘共同負擔費用依權利變換計畫審查結果為準。

(七)本案「人事行政管理費率」以 5.5%、「銷售管理費率」以 5.5%及「風險管理費率」以 10%提列，原則同意。

(八)有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。

(九)有關本案涉及鄰地占用及樂生療養院部分，請留意後續施工規劃，避免影響鄰地建物。

(十)有關現地安置計畫內容涉及拆遷補償費用，依實施者於本次會議承諾自行吸收，故請於計畫內說明。

(十一)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。



- 六、有關建築景觀部分，業經都市設計審議完竣，後續請將審查結果，提供文化局參酌。
- 七、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 八、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕，不在此限。

「擬訂新北市新莊區青山段 526 地號等 43 筆（原頂坡角段頂坡角小段  
232 地號等 41 筆(原 42 筆)) 土地都市更新事業計畫案」  
聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>財政部國有財產署北區分署(青山段 539、543、564 地號) (110 年 1 月 21 日台財產北改字第 11000015000 號書面意見)</p> <p>一、依貴府 110 年 1 月 15 日新北府城更字第 1104650487 號函及貴府同年月日新北府城更字第 11046504871 號開會通知單辦理。</p> <p>二、據案附事業計畫書第 19-2 頁所載，國有地更新後可分配房屋坪數為 101.50 坪(約為 335.5387 平方公尺)，故未達「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 點規定更新後可分配樓地板面積達 2,000 平方公尺，評估作辦公廳舍之門檻；又依貴府城鄉發展局住宅發展科於 108 年 10 月 2 日第 3 次專案小組會議表示，本案範圍內國有</p>	<p>一、敬悉。符合都更條例及國有地讓售資格，將於本事業計畫發布實施後 1 個月內由實施者提出申請；若實施者未提出申請，則預估可分配符合最小分配單元(120.75*365.37%*49.89%=20.11 m<sup>2</sup>(預估，實際分配價值仍以下階段權變計畫核定數值為準))，依法可選配房屋。</p>	<p>陳述人意見第 1、2 點無爭點，第 3 點不予採納，理由：</p> <p>第 1 點意見：陳述人意見為依據文號，故無爭點。</p> <p>第 2 點意見：陳述人意見，查實施者已在計畫書載明，故無爭點。</p>

土地 120.75 平方公尺，因未達 500 平方公尺，不撥用作為社會住宅使用。爰本署經管之國有土地後續依處理原則規定分配更新後房、地。

三、旨案事業計畫書(聽證會版)謹提供本分署意見如下：

(一) 本案申請容積移轉額度占總法定容積 20%(容積移轉費用為 2,266 萬 8,852 元)，請實施者再檢討其合理性及必要性。

(二) 本案共同負擔比例達 49.89%，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。

(三) 事業計畫第 15-8 頁，本案暫估住宅單價約 35 萬元/坪，惟查事業計畫書第 5-52 頁，本案周圍房地產價格單價為 37~54 萬元/坪，似未合理反應更新後價格，致共同負擔比例達

二、本案原容移額度上限為 40%，因改適用容移新制而降為 20%，已降低對對鄰近樂生院區及捷運迴龍機廠開發衝擊；而容移費用暫以 109 年公告現值之 45% 估算(2,266 萬 8,852 元)，實際容移金額仍以下階段實際合約金額為準，應屬合理。

三、本案屬山坡地，受建築法規定有高度限制，致開發總量有其上限，本案共同負擔提列標準係依據 104.1.16「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」計算，其中本案綠地興闢費用已由(1,800 萬元)由實施者自行吸收，不列入共同負擔計算，經試算共負比僅為 49.89%，應屬合理。未後續拱負比仍以權利變換時經審議委員會會審定結果為準。

四、本案因屬較郊區，生活機能較差且鄰近墓地與樂生療養院，亦非高樓層建築，經估價師評估後，二樓暫以 35 萬/坪估算，未來更新後價格仍以 3 家估價師估價後經審議

**第 3 點意見：**本案容積移轉、容積獎勵、共同負擔費用於審議會中業已充分討論，另估價部分於權利變換計畫階段再行討論。

	<p>49.89%，請實施者說明並於權利變換階段確實修正。</p> <p>(四) 事業計畫書第 15-7 頁載明本案申請銀級綠建築獎勵，並提列有綠建築顧問費，惟計畫書第 10 章內文，似無申請綠建築容積獎勵，請實施者予以說明。</p>	<p>委員會會審定金額為準。</p> <p>五、本案土管因適用 103.05.01「都市計畫法新北市施行細則」，依其第 46 條規定「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應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。」，依與新北市政府協商認定綠建築銀級屬義務性質，無法享有綠建築容積獎勵。</p>	
2	<p>陳財民(青山段 570 地號)反對本案。</p>	<p>一、陳家等 6 人(陳秀清、陳坤城、陳財民、陳瑋承、陳柏伸、陳永源)共同持有 570 地號，土地面積:48.60 m<sup>2</sup>，占用樓板面積=67.80+7.53=75.33 m<sup>2</sup>。</p> <p>二、預估更新後分配面積約為 48.60*365.37%=177.57 m<sup>2</sup> (實際分配價值仍以下階段權變計畫核定數值為準)，(177.57-75.33(現況保留樓地板面積))*49.89%=51.01 m<sup>2</sup>。</p> <p>三、符合最小分配單元(前提須合併分配)，依法可選配房屋，土地持分依都更後共有土地比例持分。</p>	<p>有關陳述人表達對本案之立場予以尊重，仍請實施者持續與陳述人溝通說明。</p>