

# 新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機206

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年9月6日

發文字號：新北府城更字第1124619946號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送112年8月25日新北市都市更新及爭議處理審議會第54次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年8月18日新北府城更字第1124619374號開會通知單續辦。
- 二、為推動節能減碳政策，會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「熱門服務」項下之「各項文件下載」查閱。
- 三、依新北市都市更新案件審查作業要點第9點第1項規定：「都市更新案件經審議會決議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起六十日內，依決議修正並報請本府核准或核定；逾期未報核或經本府審查後應補正者，屆期不補正或補正後仍不符規定者，申請人或實施者應重提審議會審議。」，生才實業股份有限公司(代表人：何溪泉)、潤泰建設股份有限公司(代表人：簡滄圳)及國家住宅及都市更新中心(代表人：花敬群)依上開規定辦理。
- 四、依都市更新條例施行細則第20條規定申請人或實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起30日內提請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

正本：陳委員純敬、黃委員國峰、郭委員淑雯、陳委員德儒、李委員素蘭、李委員擇仁、黃委員志弘、黃委員宏順、簡委員淑媛、劉委員玉山、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、陳委員玉璟、林委員秋綿、張委員瑜晏、汪委員俊男、林委員家祺、陳委員錦麟、黃委員哲賢、張委員能政、沈幹事駿弘(工務局)、李幹事榮致(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)、林幹事佳怡(財政局)、李幹事如晴(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、劉幹事柔好(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、新北市政府城鄉發展局開發管理科、財團法人台灣建築中心、生才實業股份有限公司(代表人：何溪泉)

、振皓工程顧問股份有限公司、陳麗珍建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、行政院農業委員會農田水利署、行政院農業委員會農田水利署桃園管理處、新北市政府都市更新處更新發展科、潤泰建設股份有限公司(代表人:簡滄圳)、鑄力聯合建築師事務所、安邦工程顧問股份有限公司、新北市新莊區公所、內政部、新北市政府財政局、新北市政府養護工程處、內政部警政署保安警察第二總隊、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府衛生局、新北市中和區公所、國家住宅及都市更新中心(代表人:花敬群)、皇翔建設股份有限公司(代表人:廖年吉)、弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所

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、宋雨蓁 Nikar·Falong 議員、王議員威元、彭議員佳芸、李議員宇翔、林議員金結、洪議員佳君、卓議員冠廷、彭議員一書、黃議員永昌、江議員怡臻、廖議員宜琨、蘇議員泓欽、呂議員家愷、林議員銘仁、林議員秉宥、翁議員震州、戴議員湘儀、蔡議員健棠、鍾議員宏仁、陳議員世軒、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、游議員輝宄、張議員嘉玲、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、新北市新莊區中美里辦公處、新北市新莊區榮和里辦公處、新北市新莊區立人里辦公處、新北市中和區秀士里辦公處、陳情人



# 市長侯友宜

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 54 次會議紀錄

壹、時間:中華民國 112 年 8 月 25 日 (星期五) 下午 2 時整

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、報告案:洽悉。

修訂「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」

陸、審議案:決議詳後附提案單。

一、「變更(第二次)新北市土城區青雲段 456 地號及柑林埤段 320-99 地號等 3 筆(原 4 筆)土地都市更新事業計畫案」及「變更(第二次)新北市土城區青雲段 456 地號及柑林埤段 320-99 地號等 3 筆(原 4 筆)土地都市更新權利變換計畫案」

二、「擬訂新北市新莊區復興段 433 地號等 4 筆及立德段 6-5 地號 1 筆共 5 筆(原復興段 436 地號等 25 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

三、「擬訂新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」

柒、散會:下午 4 時 15 分



|    |   |    |       |
|----|---|----|-------|
| 案由 | 修訂「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」  |    |       |
| 類別 | 報告案   | 案號 | 第 1 案 |
| 說明 | <p><b>壹、修正緣起：</b></p> <p>本市都更二箭 2.0「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」政策，為延續都更二箭精神，並期持續改善舊市區生活安全及環境品質、提升防災效益，希望將開發條件不足、危險建築物需拆除但難以自行重建或有救災困難不適再高強度使用之基地，透過容積調派方式，釋出舊市區空間規劃作綠地或其他開放空間，並將該基地容積移至高密度發展地區使用，使容積集中開發，提升容積使用效益，前已於 110 年 7 月 4 日公告實施（附件 1）。</p> <p>專案計畫研議當時，除邀集都市更新、都市計畫及估價專業背景之專家學者、相關公學會、民間及市府相關單位召開研商會議外，公告前並分別於 110 年 4 月 16 日、110 年 4 月 23 日經新北市都市計畫委員會第 128 次會議及新北市都市更新及爭議處理審議會第 22 次會議（附件 2、3）報告，發布後並已配合修訂「新北市都市更新單元劃定基準」。</p> <p>計畫公告實施後，持續透過線上說明會、更新處網頁專區、懶人包、個案諮詢會議方式持續推廣，持續輔導過程中，經持續追蹤潛在案件辦理情形並蒐集各方建議，其中較多表示執行層面困難部分為符合調出基地面積規定之基地不易尋找或整合、找到的調出基地難以剛好符合（調入基地調派額度計算之）需求及調派量體等，爰為解決癥結原因，對計畫內容機制進行滾動調整，研議將彈性找補機制納入計畫，以加速改善舊市區環境，促進政策目標達成。</p> <p><b>貳、 法令依據：</b></p> <p>依都市計畫法第 27 條、都市更新條例第 35 條規定辦理。</p> <p><b>參、辦理情形：</b></p> <p>本計畫公告實施後，部分業者提出事業計畫同意書內容填寫、容積調派後剩餘容積之處理方式等問題，故於 111 年 6 月 21 日及 111 年 12 月 29 日邀集相關公學會及專家學者召開研商會議（詳附件 4），參採部分意見調整計畫內容，爰將綜整後之修訂計畫，提送本市都市更新及爭議處理審議會報告。</p> <p><b>肆、專案計畫修訂內容概述(詳附件 5)：</b></p> <p>一、緣起及目的：補充說明為利加給容積後之管理問題，增加定額容積計算及折繳代金機制。</p> |    |       |



# 新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫

## 一、辦理源起及目的

考量都市更新為市府重大政策之一，且都更二箭-「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二之加給主要幹道沿線基準容積於一百一十年七月三日落日，故為延續都更二箭精神，並持續改善舊市區生活安全及環境品質，提升防災效益，期望將開發條件不足、危險建築物需拆除但難以自行重建或有救災困難不適再高強度使用之地區，透過容積調派方式，釋出舊市區空間規劃作綠地，並將釋出容積移至高密度發展地區使用，使容積集中開發，提升容積使用效益，藉此解決密集之舊市區內公共空間不足等問題。另為利加給容積後之管理問題，增加定額容積計算及折繳代金機制。

### (一)釋出舊市區空間，改善周邊居住環境

舊市區內住宅密度高，多缺乏公共空間供周邊民眾使用，後續透過細部計畫將住宅區變更為公共設施用地，並留設作綠地或廣場等開放空間，供居民休憩並改善居住環境及提升防災效益。

### (二)減少零碎地開發，提升整體都市景觀

為提供開發條件不足、危險建築物需拆除但難以自行重建或有救災困難不適再高強度使用等地區重建機會，並解決小建築基地自行開發造成重建區段零碎之情形，以提升整體都市景觀。

### (三)容積集中主幹道，促進都市開發效益

將調出基地釋出之容積，移至主要幹道沿線地區集中開發，將容積更有效利用，提升容積使用效益，並帶動周邊建物推動更新，促進本市境內景觀風貌改變。

## 二、用詞定義

(一)調出基地：指已完成整合地區，將全部容積調派至調入基地建築使用之

土地。

(二)調入基地：指接受調出基地容積調派之土地。

### 三、適用範圍

符合下列規定者，得向市府提出申請：

(一)依都市更新法令實施都市更新事業之地區。

(二)容積調入及調出基地需位於同一都市計畫主要計畫範圍內。但後續都市計畫若配合政策有涉及主要計畫整併之情形，調入及調出基地仍應位於同一原都市計畫主要計畫範圍內。

(三)自一百一十年七月四日至一百一十四年七月三日止提出事業計畫申請報核。

### 四、申請條件及限制

#### (一)調出基地

土地及建築物所有權人同意比率應達全體同意，且符合下列各項規定：

- 1、使用分區：位於住宅區、商業區及工業區之建築基地，其建築基地不得包含依法規指定建築線之現有巷道或現有通路。
- 2、臨路條件：基地應臨接寬四公尺以上計畫道路、或依法規指定建築線之現有巷道。
- 3、畸零地限制：不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。
- 4、基地規模：基地面積每處應達一百平方公尺以上，有多處調出基地者亦應符合前項規定。
- 5、應與調入基地為同一都市更新單元辦理都市更新事業。
- 6、更新後土地使用分區變更為公共設施用地(以綠地為原則)。



7、範圍內之合法建築物符合下列情形之一者，得不受第三款及第四款規定之限制：

- (1)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，經本府認定亟需重建。
- (2)經耐震能力詳細評估結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物。
- (3)同一使用執照範圍內有高氯離子鋼筋混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。

## (二)調入基地

土地及建築物所有權人同意比率應符合都市更新條例第三十七條及下列各款規定：

- 1、使用分區：與調出基地屬同一都市計畫主要計畫範圍內之住宅區、商業區及工業區。
- 2、臨路條件：應臨接寬二十公尺以上計畫道路，且臨接基地前道路面寬連續達二十公尺以上。
- 3、基地規模：基地面積應達二千平方公尺以上或為完整街廓。

## (三)共同部分：

建築基地不得位於下列地區：

- 1、依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。
- 2、已與捷運系統用地聯合開發者。
- 3、毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物、紀念建築、聚落建築群定著土地，惟經新北市政府古蹟歷史建築紀念聚落史蹟文化景觀審議委員會審查通過者，不在此限。

## 五、調派機制

(一)使用分區調派限制：

- 1、調出基地位於住宅區者，得移至住宅區、商業區及工業區。
- 2、調出基地位於商業區者，得移至商業區及工業區。
- 3、調出基地位於工業區者，得移至工業區。

(二)調入基地可移入之容積及實際加給容積，依下列公式核算：

調入基地可移入容積(A)＝調出基地之土地面積×調出基地之基準容積率×{(事業計畫報核當期調出基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價÷調出基地之基準容積率)÷(事業計畫報核當期調入基地各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價÷調入基地之基準容積率)}

調入基地實際加給容積(B)＝調入基地之土地面積×調入基地之基準容積率×調配額度

註1：調配額度由實施者選用百分之十、百分之十五或百分之二十等三種；倘調入基地已申請「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二者，調配額度得選用百分之五，且與本計畫合計之容積加給額度不得超過基準容積百分之二十。

註2：調入基地可移入容積應 $\geq 2/3$  調入基地實際加給容積

(三)倘「調入基地可移入容積」低於「調入基地實際加給容積」時，以下列公式核算差額代金予以補足，並於事業計畫核定前繳納至新北市城鄉發展基金。

差額代金金額＝(調入基地實際加給容積後之土地價值-調入基地原基準容積之土地價值)×差額代金比率

註1：差額代金比率＝ $1-A\div B$ ，且差額代金比率應低於三分之一。

註2：「調入基地實際加給容積後之土地價值」及「調入基地原基準容積之土地價值」，由實施者委託一家專業估價者評估，其評價基準日限於事業計畫報核前三個月內，並依新北市都市更新及爭議處理審議會審議之估價結果為準。倘實施方式採權利變換時，得

由該案選定之專業估價者評估。

- (四)倘「調入基地可移入容積」高於「調入基地實際加給容積」時，得依都市更新條例第六十六條規定，準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法及相關規定辦理區內容積移轉。其容積移轉可移入額度應依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」、一百一十一年六月三十日公告「都更二箭辦理容積移轉適用原則案」及相關規定辦理。
- (五)經調派後調入基地之基準容積加各項容積獎勵、容積補償、增額容積及容積移轉之總和，應符合都市計畫法新北市施行細則第四十七條及各該都市計畫土地使用分區管制要點規定。
- (六)調出基地之捐贈公共設施部分，其管理維護費用應依「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」計算，並於事業計畫核定前繳納予該設施之本府目的事業主管機關或新北市城鄉發展基金。
- (七)差額代金、公共設施開闢費及管理維護費得依「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」規定納入共同負擔項目。

## 六、辦理流程

- (一)由實施者提出都市更新事業計畫申請報核，倘以權利變換方式實施，應採事業計畫及權利變換計畫併送辦理。
- (二)都市更新事業計畫申請報核應併同提出細部計畫個案擬訂或變更，將調出基地變更為公共設施用地及調入基地調整基準容積，並於事業計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前完成細部計畫審竣。
- (三)申請案倘涉及更新單元範圍及細部計畫變更內容疑義，可於都市更新事業計畫報核前向本府提出諮詢申請。



|    |   |       |       |                |
|----|---|-------|-------|----------------|
| 案由 | 「變更(第二次)新北市土城區青雲段 456 地號及柑林埤段 320-99 地號等 3 筆(原 4 筆)土地都市更新事業計畫案」及「變更(第二次)新北市土城區青雲段 456 地號及柑林埤段 320-99 地號等 3 筆(原 4 筆)土地都市更新權利變換計畫案」 |       |       |                |
| 類別 | 審議案   |       | 案號    | 第 1 案          |
|    | 召集人   | 江委員明宜 | 法令適用日 | 103 年 4 月 15 日 |
|    |   |       | 評價基準日 | 102 年 12 月 1 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                                    | 生才實業股份有限公司                |                         |       |                     |    |
| 規劃團隊                                   | 振皓工程顧問股份有限公司、陳麗珍建築師事務所    |                         |       |                     |    |
| 估價團隊                                   | 景瀚、宏大、巨秉不動產估價師聯合事務所       |                         |       |                     |    |
| 基地位置                                   | 金城二路、裕民路、清水路及明德路一段所圍街廓範圍內 |                         |       |                     |    |
| 基地面積                                   | 1,713.29 m <sup>2</sup>   |                         |       |                     |    |
| 更新前戶數                                  | 合法 6 戶/違章 0 戶 (現況均已拆除)    |                         |       |                     |    |
| 土地使用分區                                 | 分區                        | 面積                      | 法定建蔽率 | 基準容積率               |    |
|  | 第一種住宅區                    | 1,713.29 m <sup>2</sup> | 60%   | 180%                |    |
| 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                               | 全區為私有土地                   |                         |       |                     |    |
| 變更報核時<br>同意比率<br>(原報核為協議合<br>建 100%同意) |                           | 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 |
|  | 計算總和(私)                   | 1,713.29                | 3     | -                   | -  |
|  | 排除總和                      | 0                       | 0     | -                   | -  |
|  | 同意數                       | 1,713.29                | 3     | -                   | -  |
| 同意比率                                   | 100%                      | 100%                    | -     | -                   |    |

註：本次變更報核時現況建物已拆除完成並辦理減失登記

貳、辦理歷程：

| 時間         | 事由  |
|------------|---|
| 103年4月15日  | 申請擬訂事業計畫及權利變換計畫報核(法令適用日)                              |
| 105年4月18日  | 擬訂事業計畫及權利變換計畫核定                                       |
| 105年10月14日 | 申請變更事業計畫及權利變換計畫報核                                     |
| 107年8月7日   | 變更事業計畫及權利變換計畫核定                                       |
| 111年9月26日  | 申請變更(第二次)事業計畫及權利變換計畫報核                                |
| 112年2月7日   | 公辦公聽會(公開展覽15日)(附件1)                                   |
| 112年3月28日  | 第1次專案小組會議(詳附件2)                                       |
| 免辦理聽證會     | 依108年1月30日修正公布都市更新條例第33條及第48條規定，本案於計畫核定前無爭議，故免舉行聽證程序。 |

參、相關審查辦理進度：

| 審查事項   | 辦理進度   |
|--------|--|
| 都市設計審議 | 免都市設計審議。   |
| 容積移轉審查 | 依107年12月20日新北府城開字第1072390599號函准予容積移轉面積為1,110.22平方公尺。 |

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

| 項目     | 第1次變更核定版  | 公開展覽版  | 小組審竣提大會版   |  |
|--------|-----------|--|--|--|
| 建築量體   | 棟別數       | 1幢1棟   | 1幢   | 1幢   |
|        | 地上層       | 13層  | 13層  | 13層  |
|        | 地下層       | 4層   | 4層   | 4層   |
|        | 允建容積樓地板面積 | 5,397.36 m <sup>2</sup>  | 5,397.37 m <sup>2</sup>  | 5,397.37 m <sup>2</sup>  |
|        | 設計容積樓地板面積 | 5,397.27 m <sup>2</sup>  | 5,397.26 m <sup>2</sup>  | 5,397.27 m <sup>2</sup>  |
|        | 總樓地板面積    | 10,780.97 m <sup>2</sup>   | 10,775.13 m <sup>2</sup>   | 10,775.14 m <sup>2</sup>   |
|        | 建築物構造     | <input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)<br><input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br><input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C) | <input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)<br><input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br><input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C) | <input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)<br><input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br><input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C) |
| 單元戶數   | 94戶       | 83戶  | 83戶  |  |
| 實設停車位數 | 76部       | 76部  | 76部  |  |
| 實設機車位數 | 94部       | 83部  | 83部  |  |

| 項目      | 第 1 次變更核定版 | 公開展覽版 | 小組審竣提大會版 |
|---------|------------|-------|----------|
| 實設自行車位數 | 30 部       | 27 部  | 30 部     |

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100 年 8 月 18 日版本】

| 獎勵項目                                  |          | 第 1 次變更核定版             |          | 公開展覽版/小組審竣提大會版         |          |
|---------------------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                       |          | 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                                     | A1：設計建蔽率 | 277.55                 | 9        | 維持第 1 次變更核定            |          |
| 五                                     | A6：開挖率   | 185.03                 | 6        |                        |          |
| A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%                 |          | 462.58                 | 15       |                        |          |
| 六                                     | 退縮人行步道   | 255.43                 | 8.28     |                        |          |
| 七                                     | 綠建築(銀級)  | 185.03                 | 6        |                        |          |
| 十二                                    | 合法四層樓以上  | 300.19                 | 9.73     |                        |          |
| 都市更新獎勵合計<br>(第四至十二項)<br>(上限為法定容積 50%) |          | 1,203.23               | 39.02    |                        |          |
| 區外容積移轉                                |          | 1,110.21               | 36       |                        | 1,110.22 |
| 容積移轉合計                                |          | 1,110.21               | 36       | 1,110.22               | 36       |
| 申請容積獎勵總計                              |          | 2,313.44               | 75.02    | 2,313.45               | 75.02    |

陸、專案小組審竣之權利變換計畫內容概述：【100 年 11 月 8 日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

|                        |          |               |              |      |     |  |
|------------------------|----------|---------------|--------------|------|-----|--|
| 最小分配單元價值               |          | 868 萬 2,670 元 |              |      |     |  |
| 更新前土地及<br>合法建物所有<br>權人 | 3 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         | 2 人          | 合併選配 | 2 人 |  |
|                        |          |               |              | 現金補償 | 0 人 |  |
| 不願分配者                  |          | 0 人           |              |      |     |  |
|                        | 所有權人/權利人 | 更新前價值<br>(元)  | 應分配價值<br>(元) | 備註   |     |  |
| 1                      | 何宗翰      | 1,622,753     | 3,392,636    | 合併選配 |     |  |
| 2                      | 何依蓉      | 1,622,753     | 3,392,636    | 合併選配 |     |  |

## 二、估價結果：選定景瀚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 |                      | 景瀚            | 宏大            | 巨秉            |
|------|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| 更新前  | 土地平均單價(元/坪)          | 790,000       | 740,000       | 730,000       |
|      | 更新前土地總價(元)           | 409,433,458   | 383,519,948   | 378,337,246   |
| 更新後  | 店舖(地面層)平均單價(元/坪)     | 740,093       | 722,784       | 729,969       |
|      | 一般事務所(2-3層)平均單價(元/坪) | 434,433       | 438,861       | 416,412       |
|      | 住家(4-13層)平均單價(元/坪)   | 437,020       | 429,372       | 431,394       |
|      | 2樓以上平均單價(元/坪)        | 436,754       | 430,347       | 429,854       |
|      | 車位平均價格(元/個)          | 1,507,895     | 1,401,316     | 1,398,026     |
|      | 更新後總權利價值(元)          | 1,390,138,050 | 1,362,108,384 | 1,361,930,750 |

## 三、共同負擔比率(實施者自行吸收增加之共同負擔費用)：

| 項目               | 第1次變更核定版                            | 公開展覽版                               | 小組審竣提大會版                            |
|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 更新後總權利價值(元)      | 1,353,258,640                       | 1,390,138,050                       | 1,390,138,050                       |
| 共同負擔金額(元)        | 537,943,190，<br>惟維持原核定金額534,149,141 | 552,718,408，<br>惟維持原核定金額534,149,141 | 552,494,047，<br>惟維持原核定金額534,149,141 |
| 土地所有權人應分配權利價值(元) | 819,109,499                         | 855,988,909                         | 855,988,909                         |
| 共同負擔比率(%)        | 39.47                               | 38.42                               | 38.42                               |

## 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  | 建築容積獎勵 | 各項獎勵項目，經第1次專案小組審竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。                              |
| 二  | 建築規劃設計 | 建築規劃設計涉及單元戶數、坪型設計、樓層使用用途(刪除地上3至6層產後護理機構)及新增法空陽台和露臺等變更調整，經第1次專案小組原則無意見。 |



| 項目 | 議題            | 小組審竣版內容  |   |
|----|---------------|--|---|
| 三  | 財務計畫—<br>各項費率 | 項目   | 小組審竣提大會版額度  |
|    |               | 人事行政管理費率   | 4%  |
|    |               | 銷售管理費率   | 5%  |
|    |               | 風險管理費率   | 11%   |
| 四  | 財務計畫—<br>計算基礎 | 項目   | 小組審竣提大會版計算基礎  |
|    |               | 信託管理費用   | 依實際契約提列 64 萬元   |
|    |               | 容積移轉費用   | 以實際契約提列 3,630 萬元  |
|    |               | 營業稅  | 依 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令核算(1,644 萬 5,336 元) |
| 五  | 共同負擔比率        | 本案更新後總權利價值提升，且新增共同負擔費用部分由實施者表示自行吸收，致共同負擔比率下修至 38.42%，經第 1 次專案小組原則同意。                                 |   |
| 六  | 估價內容及結果       | 1. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 417 萬 5,406 元。(維持第 1 次變更核定)<br>2. 拆遷安置費部分估價結果總計為 1,345 萬 6,622 元。(維持第 1 次變更核定) |   |
| 七  | 選配結果          | 經第 1 次專案小組原則無意見。   |   |

### 捌、提請討論

| 序 | 議題      | 提請討論   |
|---|---------|--|
| 一 | 建築規劃設計  | 本案照明形式依委員意見考量供公眾通行之人行步道應以設置高燈為主，惟實施者仍維持原核定設計內容，請實施者說明規劃理由，提請討論。  |
| 二 | 估價內容及結果 | (一)本案依第 1 次專案小組委員意見修正調整率以及補充說明地上 1、2 層做商業使用之估價通案考量部分，請實施者說明後提請討論：<br>1. 地面層平均建坪單價(元/坪)：74 萬 93 元/坪<br>2. 事務所平均建坪單價(元/坪)：43 萬 4,433 元/坪<br>3. 住宅平均建坪單價(元/坪)：43 萬 7,020 元/坪<br>4. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：43 萬 6,754 元/坪<br>5. 車位平均價格：150 萬 7,895 元/部 |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | (二)本案店面均價、2樓以上均價皆為上修，惟住宅均價由第1次變更核定44.78萬元下修至43.7萬元，請實施者說明估價歷程及緣由後，提請討論。 |
|--|--|---|

**玖、作業單位初審意見：**

- 一、事業計畫 P.11-3 表 11-1-2 建築面積檢討表之陽台面積總和誤植，請修正。
- 二、事業計畫 P.11.52 圖 11-24-2 與 P.12-7 圖 12-5-2 不一致，請釐清修正。
- 三、權利變換計畫 P.12-1 載明共同負擔費用 552,720,330 元應屬誤植，請修正。
- 四、有關公寓大廈管理規約草約內容載明自行車停車位數誤植，請修正。

**壹拾、以上符合法定程序，提請大會審議**

**壹拾壹、決議：**

- 一、本案更新後估價內容及結果原則同意，惟請實施者將提會簡報所載地上 1、2 層估價通案考量及住宅均價下修緣由補充於計畫書，其餘事業計畫及權利變換計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
- 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 | 「擬訂新北市新莊區復興段433地號等4筆及立德段6-5地號1筆共5筆(原復興段436地號等25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    | 第2案       |
|    | 召集人   | 黃委員志弘 | 法令適用日 | 104年6月29日 |
| 迴避 | 本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第5點規定自行離席迴避                   |       |       |           |

壹、基本資料：

|                 |   |   |       |                     |    |
|-----------------|---|---|-------|---------------------|----|
| 實施者             | 潤泰建設股份有限公司  |   |       |                     |    |
| 規劃團隊            | 安邦工程顧問股份有限公司、鑄力聯合建築師事務所                             |   |       |                     |    |
| 基地位置            | 新莊區公園路、永寧街及中華路一段63巷街廓中                              |   |       |                     |    |
| 基地面積            | 1,615.65 m <sup>2</sup>                             |   |       |                     |    |
| 更新前戶數           | 合法2戶/違章1戶   |   |       |                     |    |
| 土地使用分區          | 分區  | 面積  | 法定建蔽率 | 基準容積率               |    |
|                 | 住宅區   | 1,615.65 m <sup>2</sup>   | 50%   | 300%                |    |
| 實施方式            | 權利變換  |   |       |                     |    |
| 更新地區            | 102年7月1日公告實施「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區」 |   |       |                     |    |
| 公、私有土地比例        | 公有土地  | 國有：財政部國有財產署 69.68 m <sup>2</sup> (4.313%)<br>國有：行政院農業委員會農田水利署 390.55 m <sup>2</sup> (24.173%) |       |                     |    |
|                 | 私有土地  | 1,155.42 m <sup>2</sup> (71.514%)   |       |                     |    |
| 同意比率<br>(變更範圍後) |   | 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  | 1,155.42  | 7     | 590.08              | 5  |
|                 | 排除總和  | 0   | 0     | 0                   | 0  |
|                 | 同意數   | 1,153.12  | 6     | 590.08              | 5  |
| 同意比率            | 99.8%   | 85.71%  | 100%  | 100%                |    |

## 貳、辦理歷程

| 時間         | 事由                            |
|------------|-------------------------------|
| 102年7月1日   | 劃定更新地區                        |
| 104年6月27日  | 自辦公聽會                         |
| 104年6月29日  | 事業計畫申請                        |
| 106年3月24日起 | 公開展覽(公開展覽 <u>30日</u> ) (詳附件1) |
| 106年4月6日   | 公辦公聽會                         |
| 106年8月22日  | 第1次專案小組(詳附件2)                 |
| 107年8月27日  | 因範圍調整，自辦公聽會                   |
| 108年7月22日起 | 公開展覽(公開展覽 <u>30日</u> ) (詳附件3) |
| 108年8月13日  | 公辦公聽會                         |
| 108年11月1日  | 第2次專案小組(詳附件4)                 |
| 110年7月21日  | 第3次專案小組(詳附件5)                 |
| 111年2月17日  | 第4次專案小組(詳附件6)                 |
| 111年7月28日  | 第5次專案小組(詳附件7)                 |
| 112年7月21日  | 聽證會(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 | 經前次(第5次專案小組)審議決議修正後通過，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告。       |
| 容積移轉審查 | 實施者已於110年4月13日新北府城開字第1100642693號函，可接受移入容積為基準容積28%。 |

## 肆、建築規劃內容概述

| 項目     | 第2次公展版   | 小組審竣提大會版   |
|--------|--|--|
| 建築量體   | 1幢1棟   | 1幢1棟   |
|        | 26層  | 22層  |
|        | 5層   | 5層   |
| 建築物構造  | <input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)<br><input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br><input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C) | <input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)<br><input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br><input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C) |
| 單元戶數   | 114  | 93   |
| 實設停車位數 | 102  | 96   |
| 實設機車位數 | 114  | 95   |

伍、建築容積獎勵：【100年8月18日新北版本】

| 獎勵項目          |          | 第2次公展版               |        | 小組審竣提大會版             |        |
|---------------|----------|----------------------|--------|----------------------|--------|
|               |          | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 額度     | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 額度     |
| 五. 環境景觀       | A1：設計建蔽率 | 145.6                | 3%     | 145.4                | 3%     |
| 六. 留設4米以上人行步道 |          | 911.99               | 18.79% | 819.64               | 16.91% |
| 七. 綠建築(黃金級)   |          | 388.28               | 8%     | 387.75               | 8%     |
| 八. 時程獎勵       |          | 485.35               | 10%    | 484.69               | 10%    |
| 都更獎勵合計        |          | 1,931.22             | 39.79% | 1,837.48             | 37.91% |
| 容積移轉          |          | 1,795.8              | 37%    | 1,357.14             | 28%    |
| 申請獎勵總計        |          | 3,727.02             | 76.79% | 3,194.62             | 65.91% |

陸、議題綜整與歷次會議收斂情形：

| 項目 | 議題                          | 內容   |
|----|-----------------------------|--|
| 一  | 調整實施者                       | 第3次專案小組同意。   |
| 二  | 人民陳情意見                      | 歷次人民陳情意見內容詳附件9，自第3次小組迄今無新增陳情意見。  |
| 三  | 更新單元範圍                      | 原報核時為復興段436地號等25筆土地，後調整範圍為復興段433地號等5筆土地，經第3次專案小組同意。  |
| 四  | 更新計畫                        | 尚符合都市更新相關指導原則，第4次專案小組無意見。  |
| 五  | 現有巷道維護管理(中華路一段63巷，立德段6-5地號) | <ol style="list-style-type: none"> <li>中華路一段63巷(立德段6-5地號)現有巷道更新後仍維持現行供公眾使用，經新莊區公所意見，同意辦理後續管理維護</li> <li>另查復興段444地號及立德段6-5地號有地下排水設施部分，依照水利局意見辦理。</li> <li>現有巷道及地下排水設施部分，後續不得限制新莊區公所進行現有巷道及排水溝管理維護作業，應無條件同意其維護管理，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，第3次專案小組同意。</li> </ol> |
| 六  | 建築容積獎勵                      | 各項獎勵項目，經第5次專案小組同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。  |
| 七  | 建築規劃設計                      | 都市設計審議經第5次專案小組審議決議修正後通過。   |

| 項目 | 議題                    | 內容   |                                      |                 |
|----|-----------------------|--|--------------------------------------|-----------------|
| 八  | 財務計畫—<br>各項費率         | 項目   | 額度                                   | 決議內容            |
|    |                       | 人事行政管理費率   | 4.5%                                 | 第3次專案小組<br>同意提列 |
|    |                       | 銷售管理費率   | 6%                                   | 第3次專案小組<br>同意提列 |
|    |                       | 風險管理費率   | 12%                                  | 第3次專案小組<br>同意提列 |
| 九  | 財務計畫—                 | 項目   | 第3次專案小組同意提列                          |                 |
|    |                       | 獎勵管理維護費用及「綠建築<br>(黃金級)」委辦費70萬元                       |                                      |                 |
|    |                       | 「營建費用」加計提列扶壁地<br>質改良費2,075萬6,293元                    | 第4次專案小組同意提列，<br>後續以權利變換階段實際<br>契約為主。 |                 |
| 十  | 財務計畫—<br>計算基礎         | 項目   | 計算基礎                                 | 第4次專案小組同意提列     |
|    |                       | 信託管理費用   | 以估價單提列                               |                 |
|    |                       | 容積移轉費用   | 以104年1月<br>公告現值之1<br>倍提列             |                 |
| 十一 | 財務計畫—<br>獎勵管理維護<br>費用 | 項目   | 小組審竣提大會版額度                           |                 |
|    |                       | 開放空間管理<br>維護費  | 2,293,977元                           |                 |
|    |                       | 綠建築管理維<br>護費用  | 1,112,307元                           |                 |
|    |                       | 依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要<br>點」及110年6月28日市府公告協議書之計算結果 |                                      |                 |
| 十二 | 選配原則                  | 第4次專案小組同意。   |                                      |                 |

柒、討論議題：

| 項目 | 議題     | 提請確認   |
|----|--------|--|
| 一  | 建築容積獎勵 | 留設4米以上人行步道獎勵：<br>依工務局111年8月31日新北工建字第1111617004<br>號函說明二(略以)：「……，本案永寧街與中華路一<br>段63巷應檢討道路截角。」，實施者已配合辦理並依<br>上開規定扣除該範圍之獎勵計算，惟道路截角部分請<br>鋪設柏油供道路使用(目前設計為人行鋪面)。 |

| 項目 | 議題       | 提請確認   |
|----|----------|--|
| 二  | 風險控管機制   | 本案採土地及資金信託續建機制辦理，經第 5 次專案小組同意，惟仍請實施者修正文字敘述，包含停工月數及補充缺工、缺料之問題至續建機制內，請實施者說明未修正理由，提請討論。 |
| 三  | 聽證結果做成決定 | 詳聽證結果做成決定綜理表(附件 10)  |

#### 捌、作業單位初審意見：

- 一、計畫書第 15-4 頁，相關獎勵管理維護費用，請詳列計算式。
- 二、計畫書第 19-3 頁，五、信託合約及續建機制請改為風險控管機制。
- 三、計畫書第 17 章，請實施者核實規劃實施進度。

#### 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「留設 4 米以上人行步道獎勵」基準容積 16.91%之獎勵值（面積 819.64 m<sup>2</sup>），依實施者承諾涉及永寧街與中華路一段 63 巷道路截角以鋪設柏油方式辦理。
  - (二)風險控管機制部分，經實施者說明「停工二個月內完成籌資或發包之期限」部分已與信託銀行確認具可行性，同意實施者所提風險控管機制內容。
- 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。





「擬訂新北市新莊區復興段 433 地號等 4 筆及立德段 6-5 地號等 1 筆共 5 筆(原復興段 436 地號等 25 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:112.07.21

| 序號        | 陳述人及意見  | 實施者答辯  | 大會決議   |
|-----------|---|--|--|
| 1<br>自行發言 | <p>陳○七(陳○洲代)<br/>(復興段 433 地號) 本案從 104 年掛件到現在已經過了 8 年，期間在假日與下班夜晚無數次的整合都會會議，整合地主各種不同意見，折衷方案，方案破局等等的挫折，其精神與時間的付出不是政府所能體會，最終在長輩盼望「家」的原則下，放下各種堅持重回整合的道路。雖然調整實施範圍及變更實施者，為的是促使案子越來越精進，透過潤泰建設的努力協助，終於將最難完成的私有地「百分之百同意」達成，所以懇請</p> | <p>本案現為事業計畫階段，本次聽證後將提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，如審議通過，實施者將在會議紀錄送達翌日起 60 日內報請核定，事業計畫發布實施後，將啟動估價及選屋程序，亦將盡快申請權利變換計畫報核，以加速更新事業之進行。</p> | <p>陳述人所陳意見無爭點，理由：<br/>涉及本案進度之意見表達，故無爭點；仍請實施者依第 17 章所載實施進度辦理。</p> |

更新處的長官及專家學者，能夠加速

| 序號                    | 陳述人及意見  | 實施者答辯   | 大會決議   |
|-----------------------|---|---|--|
|                       | <p>這個案子辦理進度」最好今年能夠將事業計畫核定，才能讓潤泰建設趕緊接續辦理選屋，讓我們及關心本案的街坊鄰居看見新莊高品質高效率的都更建築落實，讓政府的成果彰顯，政策獲得信賴，連帶完成解決老年社會銀髮族生活尊嚴與便利，相信這是政府與百姓共同的期待，感恩各位長官鼎力幫忙，謝謝。</p> |   |  |
| <p>2<br/>作業單位代為宣讀</p> | <p>財政部國有財產署北區分署<br/>(復興段 444 地號及立德段 6-5)</p> <p>1. 本案建築量體第二次專業小組設計為地上 26 層地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土造建築，未因地質軟弱加計特殊工法，茲變更地上 22 層地</p>                         | <p>1. 本案於第三次專案小組變更實施者，業依都市更新條例第 22 條規定取得更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人之同意，並經原實施者「伏</p> | <p>陳述人所陳意見第 1、2 點不予採納，理由：</p> <p>第 1 點：<br/>涉及「營建費用」加計提列扶壁地質改良費部分，經實施者說明鑽探報告內容及結果，考量鑽探結果建議基礎下方進行地盤改良或採用樁基礎以增加基</p> |

| 序號 | 陳述人及意見  | 實施者答辯   | 大會決議                             |
|----|---|---|----------------------------------|
|    | <p>下 5 層鋼筋混凝土造建築，卻為提高軟弱地層之開挖穩定性，另加計扶壁及地質改良費 2,075 萬 6,293 元，請提請審議會審議。</p> | <p>道開發建設股份有限公司」與新實施者「潤泰建設股份有限公司」辦理公證，規劃團隊亦隨之變動，並委由磐工工程顧問股份有限公司於110年2月地基調查，依其大地工程分析報告結論：「本基地地下 65m 以上主要為較軟弱粉土及黏土互層，且本基地規劃基礎將開挖至 19.6m，經分析顯示沉陷量過大 (38.4cm)，且基地鄰近有眾多老舊鄰房，故需於基礎下方進行地盤改良或採用樁基礎以增加基礎承载力。」，為確保建築物及周邊鄰房安全性，故加計扶壁及地質改良等特殊工法費用，並經第四次及第五次專案小組審查決議原則同意。本案現屬事業計畫階段，有</p> | <p>礎承载力等內容，且於專案小組充分討論，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. 國有土地比例 4.31%，本案人事行政管理費 4.5%，風險管理費 12%及廣告銷售管理費 6%均以上提列，共同負擔比例高達 50.75%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> | <p>關實際提列金額將於後續權利變換階段依實際契約提請審議確認。</p> <p>2. 本案依 104 年 1 月 16 日版共同負擔提列基準計列，其中人事行政管理費用費率 4.5%、銷售管理費率 6%、風險管理費率 12%，業經第三次專案小組審查決議原則同意，共同負擔比例歷經 5 次專案小組審查已調降為 50.75%。惟實際共同負擔提列金額及比例，應以權利變換階段提請審議後確認為準。</p> | <p>第 2 點：基於下列理由，不予採納：</p> <p>1. 人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率部分，實施者依據 104 年 2 月 1 日生效「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」所列之產權級別、基地面積及相關成本等項目對應費率級別且經專案小組充分討論。</p> <p>2. 共同負擔比率屬權利變換計畫階段審議範疇，非屬都市更新事業計畫階段應決定事項。</p> |

|    |  |  |       |
|----|--|--|-------|
| 案由 | 「擬訂新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區景新段 63 地號等 6 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 |
|    | 江委員明宜  |  | 評價基準日 |
| 迴避 | 第 3 案<br>110 年 12 月 10 日<br>110 年 9 月 10 日   |  |       |
| 迴避 | 本案實施者委託弘傑不動產事業股份有限公司規劃及麗業不動產估價師聯合事務所估價，本案討論前陳委員玉璟及蕭委員麗敏應依新北市都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定自行迴避。 |  |       |

### 壹、基本資料：

|          |  |   |       |
|----------|--|---|-------|
| 實施者      | 國家住宅及都市更新中心  |   |       |
| 出資者      | 皇翔建設股份有限公司   |   |       |
| 規劃團隊     | 弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所   |   |       |
| 估價團隊     | 麗業、政大、高力國際不動產估價師聯合事務所  |   |       |
| 基地位置     | 中和區景平路、景平路 123 巷及景德街所圍範圍內，為一非完整街廓  |   |       |
| 基地面積     | 10,099.53 m <sup>2</sup>   |   |       |
| 更新前戶數    | 合法 3 戶   |   |       |
| 土地使用分區   | 分區   | 面積  | 基準建蔽率 |
|          | 住宅區  | 10,099.53 m <sup>2</sup>  | 50%   |
|          | 實施者依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請基準容積加給 20%，故本案基準容積率由 300%調整為 360%  |   |       |
| 實施方式     | 權利變換   |   |       |
| 更新地區     | 位於 109 年 6 月 29 日公告實施「劃定新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」都市更新地區內   |   |       |
| 公、私有土地比率 | 私有土地   | 無   |       |
|          | 公有土地   | 國有：中華民國內政部、行政院農業委員會農田水利署、財政部國有財產署 10,097.28 m <sup>2</sup> (99.98%) |       |
|          |  | 市有：新北市政府養護工程處 2.25 m <sup>2</sup> (0.02%)                           |       |
| 報核時同意比率  | 依都市更新條例第 37 第 1 項第 1 款規定(略以)：「依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：……但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。」，本案全區皆為公有土地，故免檢討同意比率。 |   |       |

## 貳、辦理歷程

| 時間         | 事由                                      |
|------------|---|
| 109年6月29日  | 劃定更新地區發布實施                              |
| 110年10月19日 | 自辦公聽會                                   |
| 110年12月10日 | 事業計畫及權利變換計畫申請                           |
| 111年5月18日起 | 公開展覽(公開展覽30日)                           |
| 111年6月1日   | 公辦公聽會(詳附件1)                             |
| 111年7月7日   | 第1次都市更新及都市設計聯審專案小組(詳附件2)                |
| 112年3月22日  | 第2次都市更新及都市設計聯審專案小組(詳附件3)                |
| 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    | 提經112年5月12日都市設計審議會審議通過。  |
| 交通影響評估審查  | 送審中，交通局於112年8月2日函復意見請實施者修正。實施者刻修正中。  |
| 基準容積加給20% | 依都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定申請基準容積加給20%，經市府111年1月27日新北府城審字第1110195788號函核准在案，本案基準容積率由300%調整為360%，應捐贈公益設施面積共3,029.86 m <sup>2</sup> (實際捐贈3,041.28 m <sup>2</sup> )。 |

## 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              |       | 2幢3棟       | 2幢3棟             |       |            |
|       | A建築基地            | 保安廳舍棟 | 地上20層、地下5層 | A建築基地            | 保安廳舍棟 | 地上20層、地下5層 |
|       | B建築基地            | 一般住宅棟 | 地上29層、地下6層 | B建築基地            | 一般住宅棟 | 地上29層、地下6層 |
|       |                  | 社會住宅棟 | 地上34層、地下6層 |                  | 社會住宅棟 | 地上34層、地下6層 |
| 建築物構造 | ■鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) |       |            | ■鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) |       |            |

| 項目     | 公開展覽版  |               | 小組審竣提大會版  |               |
|--------|--|---------------|---|---------------|
| 單元戶數   | 927 戶【店鋪 8 戶、住宅 898 戶(含 465 戶社宅，其中：126 戶(55 戶容積獎勵+71 戶容積加給回饋)捐贈予新北市、339 戶由內政部分回)、辦公廳舍 20 戶、公共托老 1 戶】 |               | 851 戶【店鋪 7 戶、住宅 822 戶(含 467 戶社宅，其中：68 戶容積加給回饋捐贈予新北市、399 戶由內政部分回)、1 戶物管兼停車場管理室、辦公廳舍 20 戶、公共托老 1 戶】 |               |
| 實設停車位數 | 728 部  | 【保安廳舍棟】209 部  | 724 部   | 【保安廳舍棟】209 部  |
|        |  | 【社宅及住宅棟】519 部 |   | 【社宅及住宅棟】515 部 |
| 實設機車位數 | 1059 部   | 【保安廳舍棟】284 部  | 1122 部  | 【保安廳舍棟】291 部  |
|        |  | 【社宅及住宅棟】775 部 |   | 【社宅及住宅棟】831 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】**

|                 | 公開展覽版                    |       |                          |       | 小組審定提大會版                 |     |                          |       |
|-----------------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|--------------------------|-----|--------------------------|-------|
|                 | 【保安廳舍棟】                  |       | 【社宅及住宅棟】                 |       | 【保安廳舍棟】                  |     | 【社宅及住宅棟】                 |       |
| 基地面積            | 3,750.00 m <sup>2</sup>  |       | 6,349.53 m <sup>2</sup>  |       | 3,750.00 m <sup>2</sup>  |     | 6,349.53 m <sup>2</sup>  |       |
| 基準容積            | 13,500.00 m <sup>2</sup> |       | 22,858.31 m <sup>2</sup> |       | 13,500.00 m <sup>2</sup> |     | 22,858.30 m <sup>2</sup> |       |
| 獎勵項目            | 面積                       | 額度    | 面積                       | 額度    | 面積                       | 額度  | 面積                       | 額度    |
|                 | (m <sup>2</sup> )        | (%)   | (m <sup>2</sup> )        | (%)   | (m <sup>2</sup> )        | (%) | (m <sup>2</sup> )        | (%)   |
| 中央獎勵            |                          |       |                          |       |                          |     |                          |       |
| 六、結構安全未達最低等級    | 1,080.00                 | 8     | 1,789.16                 | 7.83  | 1,080.00                 | 8   | 1,789.16                 | 7.83  |
| 七、捐贈公益設施        | 2,028.77                 | 15.03 | 3,435.14                 | 15.03 | —                        | —   | 1,120.59                 | 4.9   |
| 十、綠建築(黃金級)      | 1,080.00                 | 8     | 1,828.66                 | 8     | 1,080.00                 | 8   | 1,828.66                 | 8     |
| 十一、智慧建築(銀級)     | 810.00                   | 6     | 1,371.49                 | 6     | 810.00                   | 6   | 1,371.49                 | 6     |
| 十二、無障礙環境(第 2 級) | —                        | —     | 685.74                   | 3     | —                        | —   | 685.74                   | 3     |
| 十三、耐震設計標章       | 1,350.00                 | 10    | 2,285.83                 | 10    | 1,350.00                 | 10  | 2,285.83                 | 10    |
| 十四、時程獎勵         | 1,350.00                 | 10    | 2,285.83                 | 10    | 1,350.00                 | 10  | 2,285.83                 | 10    |
| 十五、規模獎勵         | 4,050.00                 | 30    | 6,857.49                 | 30    | 4,050.00                 | 30  | 6,857.49                 | 30    |
| 中央獎勵合計          | 11,748.77                | 87.03 | 20,539.34                | 89.86 | 9,720.00                 | 72  | 18,224.79                | 79.73 |

|                                  | 公開展覽版                           |                    |                                 |                     | 小組審定提大會版 |    |                                 |                     |
|----------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------|----------|----|---------------------------------|---------------------|
| 地方獎勵                             |                                 |                    |                                 |                     |          |    |                                 |                     |
| 二、建築規劃設計獎勵                       | 1,350.00                        | 10                 | 2,742.99                        | 12                  | 1,350.00 | 10 | 2,742.99                        | 12                  |
| 四、街角廣場                           | 617.94                          | 4.58               | 1,046.29                        | 4.58                | —        | —  | 1,476.20                        | 6.46                |
| 六、合法四層樓                          | 270.00                          | 2                  | 447.29                          | 1.96                | 270.00   | 2  | 447.29                          | 1.96                |
| 地方獎勵合計<br>(上限為法定容積40%)註4         | 2,237.94                        | 16.58              | 4,236.57                        | 18.54               | 1,620.00 | 12 | 4,666.48                        | 20.42               |
| 都市更新獎勵合計(中央+地方)<br>(上限為法定容積100%) | 13,986.71<br>(取上限<br>13,500.00) | 103.6<br>(取上限100%) | 24,775.91<br>(取上限<br>22,858.31) | 108.40<br>(取上限100%) | 11,340   | 84 | 22,891.27<br>(取上限<br>22,858.30) | 100.15<br>(取上限100%) |
| 總計                               | 13,500.00                       | 100%               | 22,858.31                       | 100%                | 11,340   | 84 | 22,858.30                       | 100%                |

## 陸、權利變換計畫內容

### 一、權利分配之處理：

|                        |              |            |           |
|------------------------|--------------|------------|-----------|
| 最小分配單元價值               | 14,135,927 元 |            |           |
| 更新前土地<br>及合法建物<br>所有權人 | 5 人          | 參與分配者(房地)  | 2 人       |
|                        |              | 參與分配者(權利金) | 2 人       |
|                        |              | 不能分配者      | 1 人(合併選配) |
|                        |              | 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 | 內政部            | 5,153,422,352 | 12,557,700,359 | 參與分配者(房地)                                       |
| 2 | 內政部警政署保安警察第二總隊 | 10,520,230    | 25,635,270     | 有達最小分配單元價值，並將其權利委託予國產署參與都更，其更新後權值與國產署合計參與分配(房地) |
| 3 | 行政院農業委員會農田水利署  | 55,096,053    | 134,256,360    | 參與分配，領取更新後權利金                                   |
| 4 | 財政部國有財產署       | 4,233,417     | 10,315,961     | 不能分配，與保二總隊合併選配                                  |



|   | 管理機關           | 更新前價值(元) | 應分配價值(元)  | 備註                          |
|---|----------------|----------|-----------|-----------------------------|
| 5 | 新北市政府<br>養護工程處 | 966,048  | 2,354,036 | 參與分配,領取更新後權利金<br>2,354,036元 |

註:內政部警政署保安警察第二總隊以110年10月7日保二後字第1100009913號函同意於移交財政部國有財產署接管前委託其參與都市更新相關事宜。

### 三、估價結果：選定麗業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麗業不動產估價師聯合事務所為最高

| 鑑價機構 |               | 麗業估價           | 政大估價           | 高力國際估價         |
|------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 更新前  | 土地平均單價(元/坪)   | 1,710,000      | 1,660,000      | 1,700,000      |
|      | 更新前土地總價(元)    | 5,224,238,100  | 5,071,478,948  | 5,193,683,260  |
| 更新後  | 地面層平均單價(元/坪)  | 905,379        | 892,491        | 913,144        |
|      | 二樓以上平均單價(元/坪) | 606,869        | 607,189        | 603,286        |
|      | 車位平均價格(元/個)   | 2,036,724      | 2,030,664      | 2,083,983      |
|      | 更新後總權利價值(元)   | 21,043,482,982 | 20,882,292,709 | 20,808,199,667 |

註：更新後權利價值均不含捐贈之公益設施及公益設施車位。

### 四、共同負擔比率：

| 項目               | 小組審竣提大會版                        |
|------------------|---------------------------------|
|                  | 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」核算 |
| 更新後總權利價值(元)      | 21,043,482,982                  |
| 共同負擔金額(元)        | 8,312,175,778                   |
| 土地所有權人應分配權利價值(元) | 12,731,307,204                  |
| 共同負擔比率(%)        | 39.50%                          |

註：本案出資人與實施者簽訂決標之共同負擔標單所載共同負擔比率為39.50%，即出資人承諾共同負擔比率不高於39.50%。

柒、議題綜整與歷次會議收斂情形：

| 項目 | 議題        | 內容  |
|----|-----------|---|
| 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」，並經第 1 次專案小組同意。   |
| 二  | 更新計畫      | 本案位於 109 年 6 月 29 日公告實施「劃定新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」更新地區範圍內，經查本案道路退縮及開放空間留設等尚符合相關指導原則，故無意見。  |
| 三  | 建築容積獎勵    | <b>【保安廳舍棟】</b>  |
|    |           | 各項獎勵項目，經第 1、2 次專案小組審竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。   |
|    |           | <b>【社宅及住宅棟】</b>   |
|    |           | 獎勵項目除捐贈公益設施獎勵，經第 1、2 次專案小組審竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。  |
| 四  | 現有巷道廢止或改道 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案擬申請廢止更新單元範圍內「景新段 10 地號土地北側臨接景平路部分」及「景德街、景平路 123 巷交叉路口部分」現有通路，經第 2 次小組原則同意。</li> <li>2. 有關更新單元東側(臨景平路 123 巷側)自行退縮 4 公尺範圍部分，後續將鋪設柏油作道路使用供公眾通行，準用「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」，提交道路「興闢計畫書」，並由中和區公所維管，經第 2 次小組原則同意。</li> </ol> |
| 五  | 建築規劃設計    | 建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。   |
| 六  | 財務計畫—各項費率 | 依第 2 次專案小組委員意見，請實施者依照出資人與實施者簽訂合約所載，將共同負擔比率調整至 39.5%，「人事行政管理費率」修正為 0.7%、「銷售管理費率」及「風險管理費率」由出資人自行吸收。   |
| 七  | 出資者       | 由皇翔建設股份有限公司為本案出資者，其出資比率為 100%，經第 2 次小組原則同意。   |
| 八  | 共同負擔比率    | 依第 2 次專案小組委員意見，請實施者依照出資人與實施者簽訂合約所載，將共同負擔比率調整至 39.5%。  |
| 九  | 選配原則      | 經第 2 次專案小組原則同意。   |
| 十  | 風險控管機制    | 採資金信託及續建機制，經第 1 次小組原則同意。  |

捌、提請討論：

| 序             | 議題                  | 提請討論  |         |    |         |               |      |        |               |      |        |               |      |        |
|---------------|---------------------|---|---------|----|---------|---------------|------|--------|---------------|------|--------|---------------|------|--------|
| 一             | 建築容積獎勵-公益設施(公共托老中心) | <p><b>【社宅及住宅棟】</b></p> <p>「捐贈公益設施」(公共托老中心)獎勵面積 1,120.59 m<sup>2</sup>(4.9%)：經實施者表示面積計算配合牆厚調整，捐贈面積由 693.21 平方公尺調整為 693.29 平方公尺，爰獎勵面積由第 2 次小組同意 1,120.44 m<sup>2</sup>(4.9%)調整為 1,120.59 m<sup>2</sup>(4.9%)，請實施者說明後，提請討論。</p>  |         |    |         |               |      |        |               |      |        |               |      |        |
| 二             | 估價內容及結果             | <p>本案依第 2 次專案小組委員意見修正估價部分，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"> <li>1. 地面層平均建坪單價(元/坪)：90 萬 5,379 元/坪。</li> <li>2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：60 萬 6,869 元/坪。</li> <li>3. 車位平均價格：203 萬 6,724 元/部。</li> <li>4. 合法建築物拆遷補償費補償單價：</li> </ol> <table border="1"> <thead> <tr> <th>構造別(樓層)</th> <th>建號</th> <th>單價(元/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鋼筋混凝土造(1 層建物)</td> <td>1362</td> <td>10,656</td> </tr> <tr> <td>鋼筋混凝土造(4 層建物)</td> <td>1363</td> <td>11,722</td> </tr> <tr> <td>鋼筋混凝土造(4 層建物)</td> <td>1364</td> <td>11,485</td> </tr> </tbody> </table> | 構造別(樓層) | 建號 | 單價(元/坪) | 鋼筋混凝土造(1 層建物) | 1362 | 10,656 | 鋼筋混凝土造(4 層建物) | 1363 | 11,722 | 鋼筋混凝土造(4 層建物) | 1364 | 11,485 |
| 構造別(樓層)       | 建號                  | 單價(元/坪)   |         |    |         |               |      |        |               |      |        |               |      |        |
| 鋼筋混凝土造(1 層建物) | 1362                | 10,656  |         |    |         |               |      |        |               |      |        |               |      |        |
| 鋼筋混凝土造(4 層建物) | 1363                | 11,722  |         |    |         |               |      |        |               |      |        |               |      |        |
| 鋼筋混凝土造(4 層建物) | 1364                | 11,485  |         |    |         |               |      |        |               |      |        |               |      |        |

玖、作業單位初審意見：

- 一、本案更新單元劃分為 2 宗建築基地，請實施者於核定前完成土地分割作業。
- 二、有關開放空間及申請容積獎勵之各項管理維護費如因面積調整時，請依規定詳實修正。

| 項目   | 小組審竣提大會版額度  |              |
|--|-------------|--------------|
|  | 保安廳舍棟       | 社宅及住宅棟       |
| 開放空間管理維護費  | 4,795,770 元 | 15,186,488 元 |
| 綠建築管理維護費用  | 2,274,612 元 | 4,016,640 元  |
| 智慧建築管理維護費用   | 2,274,612 元 | 4,016,640 元  |
| 無障礙環境設計管理維護費用  | -           | 4,016,640 元  |
| 耐震設計管理維護費用   | 2,274,612 元 | 4,016,640 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 |             |              |

- 三、本案捐贈公益設施空間公共托老中心，面積調整為 693.29 平方公尺，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」管理維護費用一併調整為 519 萬 9,675 元，汽車停車位 5 部(地下 2 層編號 467 至 470、484)，機車停車位 1 部(地下 1 層編號 332)，請實施者核定前與市府衛生局確

認捐贈之空間、車位及管理維護費是否符合需求。

四、事業計畫書第 12-22 頁，本案臨景平路之公有人行道，請洽道路主管機關釐清得否設置裝卸車位。

五、事業計畫書第 20-3 頁，本案社會住宅管理單位由新北市與內政部(國家住宅及都市更新中心)共同維管，其執行方式請實施者於核定前洽市府城鄉發展局確認。

六、事業計畫書附錄-57，捐贈公益設施管理維護費計算有誤，請修正。

#### 壹拾、以上符合法定程序，提請大會審議

#### 壹拾壹、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審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。

(一) 同意「捐贈公益設施(公共托老中心)」基準容積 4.9%之獎勵值(面積 1,120.59 m<sup>2</sup>)。

(二) 同意本案估價結果如下：

1. 地面層平均建坪單價(元/坪)：90 萬 4,736 元/坪。

2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：61 萬 1,974 元/坪。

3. 車位平均價格：203 萬 6,724 元/部。

4. 合法建築物拆遷補償費補償單價：

| 構造別(樓層)       | 建號   | 單價(元/坪) |
|---------------|------|---------|
| 鋼筋混凝土造(1 層建物) | 1362 | 10,656  |
| 鋼筋混凝土造(4 層建物) | 1363 | 11,722  |
| 鋼筋混凝土造(4 層建物) | 1364 | 11,485  |

二、有關實施者於會上自提修正涉及樹木移植計畫部分，原則同意實施者所提內容。

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。