

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11月8日

發文字號：新北府城更字第1104662808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27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：2473WV9KK)

主旨：檢送110年10月29日新北市都市更新及爭議處理審議會第
27次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年10月22日新北府城更字第1104662192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。」，請祥泓建設股份有限公司(代表人：余堂啓)及圓富建設企業股份有限公司(代表人：許嘉宏)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)、廖幹事育珍(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(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、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、新北市政府養護工程處、財團法人台灣建築中心、祥泓建設股份有限公司、振皓工程顧問股份有限公司、張嘉哲建築師事務所、新北市板橋區公所、新北市政府財政局、圓富建設企業股份有限公司(代表人:許嘉宏)、邑相國際工程顧問有限公司(代表人:韓克復)、邑相聯合建築師事務所(代表人:呂允仁)

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、張議員志豪、林議員國春、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、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、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、新北市板橋區崑崙里辦公處、新北市板橋區成和里辦公處、許素華、新北市三重區公所、新北市三重區仁義里里辦公處(均含附件)

2021/11/08
15:58:38
電子文
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 27 次會議紀錄

一、時間:中華民國 110 年 10 月 29 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、作業單位工作報告: 略

五、審議案:決議詳後附提案單

1. 「擬訂新北市三重區大同南段 1385 地號等 5 筆 (原 4 筆) 土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案
2. 「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」

六、臨時動議

七、散會:上午 10 時 45 分

案由	「擬訂新北市三重區大同南段 1385 地號等 5 筆(原 4 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 97 年 10 月 7 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	圓富建設企業股份有限公司				
規劃團隊	邑相國際工程顧問有限公司、邑相聯合建築師事務所				
基地位置	三重區大同南路、大同南路 158 巷及大同南路 172 巷所圍部分街廓				
更新單元面積	1,661.50 m ²				
更新前戶數	合法 0 戶/違章 12 戶				
土地使用分區	住宅區(法定容積率 200%、法定建蔽率 60%)				
實施方式	協議合建				
更新地區	91 年 7 月 30 日公告實施「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等 19 處)劃定案」更新地區				
公、私有土地比率	公有土地	市有：新北市政府養護工程處 6.30 m ² (0.3%)			
	私有土地	1,655.20 m ²			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	1,501.20	1	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	公有土地	154.00(註 1)	1		
	同意數	1,501.2	1	-	-
	同意比例	100.00%	100.00%	-	-
註 1：1386、1387、1388 地號於 99 年 4 月 12 日標售予邑相更新規劃股份有限公司，又邑相更新規劃股份有限公司於 105 年 5 月 18 日移轉予所有權人余玉梅。					
公開展覽同意比率 (調整範圍後)		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	1,655.20(註 2)	1	-	-
	排除總和	-	-	-	-

	同意數	1,655.20	1	-	-
	同意比例	100%	100%	-	-
註2：因地籍重測，為避免造成畸零地，故將大同南段 1469 地號部分土地納入本案更新單元範圍，並於 109 年 7 月 30 日分割完成。					

貳、辦理歷程：

時間	事由
93 年至 96 年間	原屬本府「三重市大同南路鄰近地區公辦都市更新案」之部分更新範圍，該案後經本府 96 年 6 月 7 日撤銷樺福建設開發股份有限公司最優投資人資格，原公辦都更遂告中止。本案後於 98 年間上訴至最高行政法院，並於 99 年 6 月 8 日由樺福公司向法院撤回上訴
97 年 9 月 20 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
97 年 10 月 7 日	實施者擬具事業計畫報核
--	實施者與案內部分住戶處理私權爭訟
103 年 12 月 11 日	依 103 年 12 月 11 日「新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點」召開協調諮詢小組會議結論(略以)：「.....實施者同意俟與現住戶針對補償及安置方案達成共識後，再行辦理後續公開展覽程序。」(附件 1)
106 年 3 月 16 日	臺灣新北地方法院依強制執行法第 124 條第 1 項規定於 106 年 3 月 16 日執行拆除完畢
107 年 9 月 25 日起	辦理公開展覽 30 日；107 年 9 月 14 日起連續刊登新聞報紙 3 日於聯合報；107 年 10 月 11 日召開公辦公聽會 (附件 2)
107 年 12 月 7 日	第 1 次都市更新專案小組 (附件 3)
108 年 8 月 1 日	第 2 次都市更新專案小組 (附件 4)
108 年 12 月 20 日	第 3 次都市更新專案小組 (附件 5)
109 年 4 月 22 日	第 4 次都市更新專案小組 (附件 6)
109 年 11 月 17 日	第 5 次都市更新專案小組 (附件 7)
110 年 9 月 14 日	聽證會 (附件 8)

參、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 棟地上 12 層/地下 3 層

建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 86 戶住宅
停車位數	汽車 59 部/機車 86 部
都市更新獎勵	1,636.16 m ² (49.24%)

肆、提請討論事項：

- 一、人民陳情：本案歷次人民陳情意見詳附件 10，有關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確認。
- 二、更新單元範圍：本案更新單元範圍尚符合「臺北縣都市更新單元劃定基準」規定，並經第 3 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 三、現有巷道廢止或改道：申請廢止更新單元基地內現有通路，符合新北市都市更新審議原則廢巷或改道情形一，業經第 5 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 四、建築容積獎勵（依 93 年 11 月 24 日修正之臺北縣都市更新地區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	審議會版	
	面積 (m ²)	額度
△F5-1 符合地方發展特色	249.22	7.50%
△F5-2-3 人行步道獎勵	556.19	16.74%
△F6 處理違章建築	830.75	25%
都更獎勵合計	1,636.16	49.24%
容積移轉	-	-
總計	1,636.16	49.24%

註：93 年 11 月 24 日修正之臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準及臺北縣都市更新審議原則詳後附。

- (一)有關申請「△F5-2 人行步道獎勵部分」基準容積 16.74%之獎勵值（面積 556.19 m²），經第 5 次專案小組原則同意，且實施者業依審查意見修正，請實施者說明後提請確認。
- (二)有關申請「△F5-1 符合地方發展特色」基準容積 7.5%之獎勵值(面積 249.22 m²)、申請「△F6 處理違章建築」基準容積 25%之獎勵值(面積 830.75 m²)，業經第 5 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

- 五、管理維護費用：綠建築管理維護費用應依市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，請實施者說明後提請確認。

- 六、風險控管機制部分：實施者表示本案信託方式採土地、建物、資金信託，委託信託台灣土地銀行股份有限公司管理土地並進行資金控管，業經第5次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 七、依都市更新條例第33條及第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110年9月14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（詳附件11），會前有1人提出意見，提請審議會做成決定。

決議：

- 一、有關人民陳情意見涉及私權糾紛部分，非都市更新審議範疇，故本案續行都更程序，另經實施者於會上表示以其安置方案不高於其他基地內占有他人土地舊違章戶之協調金額為前提下，持續與陳情人協調，請將相關協調內容納入計畫書內回應綜理表。
- 二、本案更新單元同意第3次專案小組審議之範圍，另依都市更新單元劃定基準規定自行於基地退縮留設2公尺鋪面設置石材部分，考量周邊道路交通動線延續性，原則同意。
- 三、本案申請廢止更新單元範圍內現有通路，尚符新北市都市更新審議原則(情形一)之規定，依第5次專案小組意見同意廢止。
- 四、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「 $\Delta F5-1$ 符合地方發展特色」基準容積7.5%之獎勵值(面積 249.22 m²)、「 $\Delta F5-2$ 人行步道獎勵部分」基準容積16.74%之獎勵值(面積 556.19 m²)及「 $\Delta F6$ 處理基地內占有他人土地之舊違章建築」基準容積25%之獎勵值(面積 830.75 m²)。
 - (二)有關占有他人土地之舊違章建築戶，涉及法院強制執行部分，請於計畫書中補充說明處理歷程，另其計畫書中所載拆除情形內容前後不一致，請釐清後併同修正。
 - (三)同意依110年6月28日新北府城更字第11046570321號公告協議書範本計算綠建築管理維護費用，預定提撥75萬4,816元。
 - (四)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、有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容，另請檢附相關信託合約於計畫書中。
- 六、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 七、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。

**「擬訂新北市三重區大同南段 1385 地號等 5 筆(原 4 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：110.9.14

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>許素華</p> <p>1. 大家好，我是丙區更新單元 18 號的住戶，我們住在那裏超過 50 年，一開始是政府找我們推公辦都更，條件就是可以免費舊屋換新屋，然後我們以為如果有成功就住新大樓，沒有成功就繼續住原來老舊低矮平房，鄰里關係很好也很棒，結果後來在公辦都更推行期間竟然土地被拍賣，然後我們都不知道土地為什麼被拍賣，然後拍賣之後拍到土地的人又跟我們說他這個土地所有權人，他說沒有關係，就是簽署一個緊急聲明書，然後就是廢棄公辦都更，然後就是跟他們做民辦都更，然後條件會更好，然後我們也都不以為意就簽了，可是呢這個簽的過程、這個緊急聲明書是有瑕疵的，因為譬如說房子是長輩留下來的，很多兄弟姊妹所有，然後有些人只有簽都更，比如說我家隔壁 16 號，他們只有部分的兄弟姊妹其餘的都沒有簽，可是呢最後政府就是應該就是城鄉局然後要廢棄這個都更、這個公辦都更，他就說你們居民不要公辦都更，因為你們現在簽了緊急聲明書，他跟樺福建設公辦都更實施者說，你提供簽名同意公辦都更的共識書呢，扣掉有瑕疵的那個公辦都更共識書，沒有達到 75% 多數決所以才會終止這個公辦都更，我要說的是說這個公平原則，政府你對於緊急聲明書的有效性認定跟對公辦都更的共識書有效性認定應該是一</p>	<p>1. 有關盜賣問題土地盜賣爭議、舍人公、神明會等範疇，但事實上是相關爭議部分與實施者這邊無關，不予回應。實施者亦針對前次專案小組會議的決議，於 109 年 5 月 9 日、5 月 14 日、5 月 26 日召開三次的人民陳情協調會事宜，惟許小姐仍未出席三場會議。</p> <p>2. 目前許小姐並未提供證明文件，因此該戶未申請獎勵。大部分違占戶採現金補償，陸續有 3 間拆除，2 間達成協議。</p> <p>3. 獎勵值計算方式，今天許小姐提供的是先前協調過程中的版本之一。中間協調很多次，過程許小姐都沒接受。實施者秉持真誠協商，但許小姐均未接受。現地安置是今天許小姐所提出的意見，本案先前通案以現金補償為原則，實施者依法辦理，補償金計算基礎依相關規定為計</p>	<p>陳述人所陳意見均不予採納，理由：</p> <p>1. 有關陳述人所陳涉及公辦都更一事，查「三重市大同南路鄰近地區公辦都市更新案」業經本府 96 年 6 月 7 日撤銷樺福建設開發股份有限公司最優投資人資格，原公辦都更遂告中止。本案後於 98 年間上訴至最高行政法院，並於 99 年 6 月 8 日由樺福公司向法院撤回上訴。另本案係由圓富建設企業股份有限公司於 97 年 10 月 7 日提出事業計畫申請，屬民辦都市更新案件，陳述人所陳內容與本案無涉，故不予採納。</p> <p>2. 陳述人所陳涉及大同南路 172 巷 18 號部分，經查該建築物曾坐落於大同南段 1385 地號上，惟該建築物業經法院於 99 年 2 月 26 日判決拆屋還地，並於 106 年 3 月 16 日執行拆除，案內已無該建築物，其與實施</p>

致的，有瑕疵就是有瑕疵的，不是你對公辦都更共識書的認定很嚴格，然後對於那個緊急聲明書就有人簽了就是有效性，然後重點我要說的是說，公辦都更並沒有同意門檻的問題，如果你真的要推，你就告訴我，你就是要締造政績，你要改造老舊社區，然後復甦都市機能點抽象，就是改善居住環境。然後你把這個厲害、竟然政府是在遭查封的土地上推公辦都更，因為我去唸了強制執行法的書，他就是強制執行的開始，可是這些事情我們都不知道，可是我們已經住在這裡很久了，我們就是有買土地、有買房子，然後之所以沒有房屋登記，我們也不知道會有什麼風險，然後就住的相安無事就是住在那，雖然房子很舊可是生活機能不錯、離台北市也很近，這是因為區位很好，建商才喜歡在這裡推都更。

2. 但是我現在要講的是，這個土地被盜賣了，然後這個土地被盜賣、不是我說了算，因為我查了很多資料，為了更了解我們的案情，要先看相關的裁判書，關於這個舍人公刑事裁判書、民事還有行政訴訟，就是後來公辦都更的實施者樺福建設告台北縣政府，這個應該大家都知道，然後我要說的是，政府你要推都更就好好的推要把利弊得失告訴我們，然後真的有困難、有要解決的事，要採公平原則，就是共識書的問題，然後對方是說土地既然被盜賣，我們就來釐清為什麼被盜賣，然後我看了很多資料才知道這每一個步驟都是有公部門的違誤，首先是三重市公所便宜行事讓神明會變更成祭祀公業，再拿這個祭祀公業的派下全員證明去跟

算基準。

者之相關權利義務已透過民事訴訟處理，陳述人所陳內容係屬私權爭議，非屬都市更新審議範疇，故不予採納。

3. 有關陳述人所陳涉及土地產權認定部分，土地產權係以土地登記謄本所載為準，經查本案報核時謄本所載土地所有權人非屬陳述人所提之所有權人，至於陳述人所述報核前土地盜賣疑義應由陳述人檢具相關資料逕向司法機關辦理，陳述人陳述內容非屬都市更新審議範疇，故不予採納。

三重地政完成土地變更登記，把土地所有權人從舍人公變更成祭祀公業舍人公，本來是神明的土地變成林氏家族的土地，然後祭祀公業是什麼意思呢，祭祀公業就是以祭祀祖先為目的設立的獨立財產，那這個公業的公式代表共同，所以祭祀公業的土地是屬於派下全員共同共有，可是呢，那個管理人與土地捐客勾結盜賣這個土地，他用一個假收據去申請支付命令台北地院竟然核發了，台北地院怎麼可以不懂什麼叫公業，你不懂那你做錯了，核發的這個支付命令當然要負責阿，然後這個執行法院也是很差勁，因為我去看了強制執行法的書還有非訟事件法，就是你申請支付命令，你不做實質審查，你不知道這個債權是真的還是假的，不用審查，可是你要作形式審查，其中有一個叫做當事人適不適格，你看到那個賣土地的人是管理人你就知道這是不合格的，你就跟那個聲請人說你要去補正資料，補什麼資料？補派下全員同意賣土地的證明書，可是你竟然沒有做這件事，接著呢執行法院也沒有審債權真假，他也是要，他竟然拿到這個執行名義，就是以支付命令做為執行名義，然後呢他的債務人叫做林東卿即祭祀公業舍人公管理人，這都是不合格的債務人，這應該要補正，不補正，你是要駁回這個聲請，可是政府都沒有，所以就這樣一路錯下去，那錯下去，我們要認了嗎？當然不是嘛，我們有機會知道真相，當然要揭露，對，因為我剛好在圖書館工作，圖書館的資源很多，那有資源也是要利用、要閱讀，然後其實這個都更對我們傷害

是很大的，我們都更是開始於 91 年，然後呢我們開始抗爭是在甚麼時候？是在 98 年，就是圓富建設取得土地所有權，他是用他的特助余玉梅的名義然後買下土地，之前我有在都更處開過協調會，當時的前董事長許博彰有說土地是他們買的，而且相關的資料可以證明土地就是圓富建設的，所以現在他們採協議合建，因為他的土地所有權就是他們公司的特助余玉梅，其實就是現在的土地所有權人跟那個實施者，就是同一家建設公司的，它的目的就是開發，你既然是透過都更，有很多的獎勵，那至少你對於居民的安置你應該要落實，那我去看了很多資料，安置有三種，就是現地安置、異地安置及現金補償，那居民跟實施者兩個地位利益方面是對立的，如果只是給實施者給居民好處比較多，他就少賺一點，可是他不會吃虧，因為他安置一戶住戶他可以申請△F6 的獎勵 94.4 平方公尺，換算成就是 28 點多坪，這樣他其實出錢安置居民可是他可以換得更大的獎勵，那我要說的是居民需要的是房子，他們住在這裡，而且就是我等一下也可以提供資料，這個土地被查封，執行法院的文書上就有說到，這些居民的房子都是在土地被查封之前合法占有，聽清楚，是合法占有，然後呢，透過就是呢拍到土地的人人余建華，聽說曾經在亞青建設工作，有認識的，那本來是余建華想要開發土地跟亞青建設合作推都更，可是呢他後來不是反悔，他賴皮，他拿到土地所有權之後就不承諾不履行說給提供居民更好的，自辦都更的條件更好，就是把土地轉賣給

圓富建設特助，然後再由圓富建設特助對付居民，就是給你補償金，那你敗訴了，你還有條件跟他談嗎？我不知道，應該是沒有因為我從來沒有跟實施者談，因為我知道太多真相，然後又有很多人幫我，還有很多個人幫我，那我覺得我們這個社會是可以互相效力的，大家來促進土地正義或是居住正義，這樣是更好的。因為一直炒作土地下去很多人就會沒有能力買房子、租房子，甚至可能就會絕子絕孫，因為也買不起，對，然後而且我們家是持有營造執造的，我問過工務局，我家營造執造是民國 53 年核發的，核准新建新蓋的，就是兩層樓的加強磚造房子，我們是合法而且有土地使用權證明書，雖然買土地沒有完成過戶，可是呢三重舍人公地管理委員會就是有提供土地使用權證明書，才可以申請營造執造，我們有申請營造執造，你說我是違建戶，我沒辦法接受，然後說我沒有照圖施工，那請問那個建築圖我們看得懂嗎？有沒有照圖施工你建設局不用監督嗎？反正你就是說我們是無權占用，有土地使用權證明書使用土地當然是合法的

阿，現在這個是說我們無法接受這個我們是違建戶，這個房子當然不是我買的，當時也有付買土地的價金，所以才完成登記，可是至少他有提供我們土地使用權證書，我們可以建，才可以申請營造執造建永久式住宅，就是可以永久住在這裡。然後我在想，舍人公神明，神明是公義的，然後以後過來的人，盜賣土地，然後甚至拿到土地的人，又沒好好走都更程序，然後壓迫居民，我說壓迫是指，你告我拆

屋還地，然後你要拿執行費，你至少程序要正義，你拆我家才12坪多，然後不用一小時就拆完了，然後清理廢棄物要花一些時間，這樣就要跟我收148萬多元執行費，我覺得你這樣是在自傷你們公司的名譽，大家都在捍衛自己的權益，我當然也在捍衛我家的權益，對，但是至少手段跟程序要正義，那最重要的是說，我們現在講△F6，△F6既然有三種，那如果居民沒有選擇權，那這樣子就沒有達到真正安置居民的用意，然後我想要問實施者請他回覆，可是他曾經在我家的代天府貼了一張，說如果要現地安置的話，我必須要付多少錢，我當然不會接受，可是當時有拍照，我有存在電腦，我有把他印出來，然後請他解釋這個計算公式怎麼來，因為我看過幾本都更的專書，裡面有講到現地安置他是根據居民他的居住空間，可是他的居住空間跟樓地板面積超過了當地的居住水準，超過的面積就不能算，不能算安置的面積，這是我所知道的，然後他的成本怎麼算？就是營造成本，結果我看到這個應該是陳經理貼在我家代天府牆上的，他的計算機制是把要賣的50萬減掉營建成本然後叫我們負擔，然後我現在想知道的是說，安置既然的精神落實應該是要讓居民有選擇權，而且不管你是現地安置、異地安置還是現金補償，不管是選擇哪一種安置方式，如果把他安置的利益量化，變成金錢的話，應該是一致的，這樣才比較公平，而且這樣才比較不會有糾紛，如果你叫我承認我是違建戶，然後我來申請我來得到安置，那我不願意，因為明明我

家就是合法占有的，我就是捍衛祖先、對他們花錢買的房子，而且我抗爭不是一天兩天，已經十幾年了，我現在住在我家門口，我覺得也 OK 阿，至少我覺得我還跟我們家的房子同在，然後不管怎麼樣，我會繼續抗爭，然後看更多相關的專書，我就可以知道怎麼來揭發這個弊案，然後我希望相關公部門都要出來負責，要三重市公所、台北地院核發支付命令的台北地院，還有執行法院板橋的執行法院，現在叫新北，然後呢，而且這些都是有法理的，我要說的是，當時拍賣的時候，那個執行債權人他的三筆，三筆支付命令的債權後來是賣給當時公辦都更實施者樺福建設公司，結果呢，樺福他竟然等到 4 拍才在進場，可是呢等到 4 拍已經來不及了，因為已經有 1 拍、2 拍、3 拍、還有特別變拍都沒有人應買，所以呢就是流標了，到 4 拍的時候呢，因為 4 拍已經是最終標了，1 拍流標就減 20% 的價金，然後一直到 4 拍的時候，譬如說我家大同南段 1385 地號，一坪才 11 萬 2 千多，我都買得起，可是我竟然沒權利買，其實我們以前就買過地了，然後甲區的居民有些人他們以前有買地，可是他們有地上權，所以後來有優先承買，他們再買一次，甲區有個居民他是透過時效取得地上權，然後也買下來了，然後我覺得這個政府要把這個都市更新作為政績、因為他是讓都市的土地有計畫再開發利用然後可以改善居住環境景觀以及促進公共利益，說得很漂亮，可是呢你們可以去看建築師雜誌之前的台北縣城鄉局代理陳耀東局長，他有說過都

市更新的本意應該不是把這個老舊社區然後改造得很漂亮，讓原本的社會脈絡都沒了，然後讓一批新貴、有錢的階級住進來，讓原本的居民四處流浪，這不是都市更新的本意，然後我們看到現在三重大同南路的都更的狀況就是最糟糕的狀況，居民全部被趕走被扣上無權占有土地的汙名，然後跟政府陳情，政府說是私權糾紛，跟城鄉局及台北縣政府陳情，都說是私權糾紛，可是我可以證明他不是私權糾紛，因為是誰把神明會被變更成祭祀公業，有了祭祀公業派下員證明他才有辦法去地政完成變更登記、土地所有權人變更、管理人變更，請實施者回覆什麼叫△F6。

3. 因為剛才委員說我講的不清楚，我的主要訴求就是真相被揭露，然後還我應得的權利，如果都更處覺得這件事情沒辦法幫我們解決，沒關係我只是來陳述，我要陳述的是說，真相是這樣，希望未來實施者可以對甲區的居民友善一點，不要也是用這種方式。

案由	「擬訂新北市板橋區大同段 342 地號等 23 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 2 案 108 年 10 月 1 日 本案實施者委託中國建築經理股份有限公司辦理信託契約部分，本案討論前，謝委員慧鶯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	祥泓建設股份有限公司				
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、張嘉哲建築師事務所				
基地位置	北臨中正路、西至篤行路一段、南為尚未開闢之 7M 計畫道路、東側包括部分大觀路三段(現有通路)				
更新單元面積	3,052.15 m ²				
更新前戶數	合法 1 戶/違章 8 戶				
土地使用分區	全區為第一種住宅區（法定容積率 260%、法定建蔽率 50%）				
實施方式	協議合建				
更新地區	無				
公、私有土地比率	公有土地	42.96 m ² (1.41%)			
	私有土地	3,009.19 m ² (98.59%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	2,477.86	36	138.91	3
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,477.86	36	138.91	3
	同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
調整範圍時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	3,009.19	40	138.91	3
	排除總和	0	0	-	-
	同意數	3,009.19	40	138.91	3
	同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

貳、辦理歷程：

時間	事由
108年9月10日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
108年10月1日	實施者擬具事業計畫報核
109年5月13日	更新單元範圍諮詢會(詳附件1)
109年8月11日起	辦理公開展覽15日；109年8月21日召開公辦公聽會(詳附件2)
109年10月13日	第1次都市更新及都市設計專案小組(詳附件3)
110年3月15日	第2次都市更新及都市設計專案小組(詳附件4)
110年3月10日	研議依都市更新條例第66條規定涉及都市計畫變更處理方式
110年6月17日	第3次都市更新及都市設計專案小組(詳附件5)
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
容積移轉審查	依本府110年3月12日新北府城開字第1100138561號，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之36.4%。
都市設計審議	依110年6月17日第3次專案小組審竣通過，後續依規定逕提大會報告。

肆、事業計畫內容概述(歷次建築量體變動情形詳附件6)：

項目	規劃內容
建築量體	1幢2棟地上15層/地下4層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計181戶
停車位數	汽車155/機車181部
都市更新獎勵	2,717.33 m ² (35%)

伍、區內容積移轉(板橋區大同段359地號土地)：

- 一、依都市更新條例第66條規定將板橋區大同段359地號(土地使用分區：第一種住宅區)容積移入至更新單元重建範圍內辦理。
- 二、都市計畫及管理維護議題：
 - 經110年3月10日結論(略以)：「有關接管單位若同意依現行土地使用分

區狀況進行接管，則暫無需依第 35 條規定辦理都市計畫個案變更，惟仍移請都市計畫單位納入通檢案內整體性檢討。」。該筆土地市府養護工程處同意繼續接管且產權登記予市府，後續並納入通檢案內整體性檢討，並第 3 次專案小組原則同意。

陸、作業單位初核意見:

有關計畫書第 12-22 頁消防局核准文件部分，請於事業計畫核定前更新。

柒、提請討論事項:

- 一、更新單元範圍:尚符「新北市都市更新單元劃定基準」相關規定，並經第 3 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 二、現有巷道廢止或改道:申請廢止更新單元基地內現有通路(大觀路三段 62 巷)，屬巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，符合新北市都市更新審議原則廢巷或改道情形一，業經第 3 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 三、本案申請相關容積獎勵項目如下(依 108 年 5 月 15 日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法及 108 年 10 月 2 日訂定發布之新北市都市更新建築容積獎勵辦法)(歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳同附件 6):

獎勵項目	審議會版		
	面積 (m ²)	額度	
中央獎勵-都市更新建築容積獎勵辦法			
十、綠建築(銀級)	465.83	6%	
十二、無障礙環境設計(第二級)	232.91	3%	
十三、耐震設計(第三級)	155.27	2%	
十四、時程獎勵	543.47	7%	
十五、規模獎勵	388.19	5%	
小計	1785.67	23%	
地方獎勵-新北市都市更新建築容積獎勵辦法			
二、建築基地條件(全部建築基地)	931.66	12%	
新北都更獎勵合計(上限20%)	931.66	12%	
都更獎勵合計(上限 50%)	2,717.33	35.00%	
容積移轉	區內容積移轉	171.67	2.21%
	區外容積移轉	2,329.17	30.00%

容積移轉小計	2,500.84	32.21%
申請獎勵總計	5,218.17	67.21%

(一)有關申請「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 465.83 m²)、「無障礙環境設計(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級)」基準容積 3%之獎勵值(面積 232.91 m²)、「耐震設計標章(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級)」基準容積 2%之獎勵值(面積 155.27 m²)、「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 543.47 m²)、「規模獎勵」基準容積 5%之獎勵值(面積 388.19 m²)，業經第 3 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

(二)「建築基地條件及整體規劃設計」基準容積 12%之獎勵值(面積 931.66 m²)，業經第 3 次專案小組原則同意，且實施者業依審查意見修正，請實施者說明後提請確認。

四、**區內容積移轉**：本案申請「區內容積移轉」2.21%(171.67 m²)，業經第 3 次專案小組原則同意，後續該筆土地登記予公有並且由市府養護工處繼續接管，請實施者說明後提請確認。

五、**有關管理維護計畫費用**，請實施者說明後提請確認：

(一)「綠建築(銀級)」管理維護費用、無障礙環境設計(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級)管理維護費用、「耐震設計標章(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級)」管理維護費用，業經第 3 次專案小組會議原則同意以保證金 5%提列，惟市府於 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本，實施者依新公告協議書範本計算管理維護費用各別提撥 134 萬 6,202 元，總金額 403 萬 8,606 元。

(二)「開放空間管理維護基金」提撥 493 萬 5,100 元，業經第 3 次專案小組原則同意。

(三)依「新北市都市更新審議原則」規定，本案應取得合格級智慧建築標章之義務。另應依法定工程造價 2%提撥 656 萬 9,613 元管理維護費用，經第 3 次專案小組原則同意。

六、**交通動線規劃**：有關交通截角部分依第 3 次專案小組意見修正，並經交通局原則同意，請實施者說明修改之內容後提請確認。

七、**風險控管機制**：本案續建機制採土地及資金信託方式處理，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。

決議：

- 一、本案更新單元同意第 3 次專案小組審議之範圍。
- 二、本案申請廢止更新單元範圍內現有通路「大觀路三段 62 巷」，尚符新北市都市更新審議原則(情形一)之規定，依第 3 次專案小組意見同意廢止。
- 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「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 465.83 m²)、「無障礙環境設計(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級)」基準容積 3%之獎勵值(面積 232.91 m²)、「耐震設計標章(依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級)」基準容積 2%之獎勵值(面積 155.27 m²)、「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 543.47 m²)、「規模獎勵」基準容積 5%之獎勵值(面積 388.19 m²)，「建築基地條件及整體規劃設計」基準容積 12%之獎勵值(面積 931.66 m²)。
 - (二)同意給予「區內容積移轉」基準容積 2.21%(171.67 m²)，後續該筆土地登記予公有並且由市府養護工程處繼續接管。
 - (三)同意依 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算綠建築、無障礙環境設計及耐震設計標章管理維護費用，各別預定提撥 134 萬 6,202 元，總金額 403 萬 8,606 元。
 - (四)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」預定提撥「開放空間管理維護基金」493 萬 5,100 元。
 - (五)依「新北市都市更新審議原則」規定本案應取得智慧建築(合格級)之義務，後續請實施者依規定簽訂協議書及繳納管理維護費用 656 萬 9,613 元。
 - (六)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、交通動線規劃之交通截角部分依第 3 次專案小組意見修正，並經交通局確認，故原則同意，另基地東北側截角部分請一併調整現有號誌。
- 五、有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。
- 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。