

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12月7日

發文字號：新北府城更字第1104664034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28次會議紀錄
(1102020698_9_110D2001875-01.pdf)

主旨：檢送110年11月26日新北市都市更新及爭議處理審議會第
28次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年11月19日新北府城更字第1104663476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。」，請佳元地產股份有限公司(代表人：蔡錫全)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、鈞美建設股份有限公司、育辰工程顧問股份有限公司、郭書杰建築師事務所、林達焜建築師事務所、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計畫審議科、財團法人台灣建築中心、佳元地產股份有限公司(代表人：蔡錫全)、城林都市更新股份有限公司、陳克聚建築師事務所

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、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員志豪、游議員輝宥、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、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、尤美雲、王希孟、王欣祖、王品蓁、王素英、王端清、王端群、王魏春枝、吳莊石枝、李玉君、李盼君、李國貞、李國強、李國榮、李湘君、李衡君、林宜芳、林芷君、林廖柿、高緒泮、張安廣、張家華、曹芬芳、陳姿秀、陳寶碧、游心怡、湯宜柔、馮黃碧麗、黃娟、楊恭豪、葉昭宏、賈仁緒、賈勇緒、賈智緒、趙言義、謝慧燕、顏同省、顧陳素、陳思樺、陳世敏、薛永嘉、新北市板橋區公所、新北市板橋區埤墘里辦公處、新北市板橋區莊敬里辦公處(均含附件)

2021/12/07
15:46:44
電交 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 28 次會議紀錄

一、時間:中華民國 110 年 11 月 26 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(黃委員國峰代)

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. 「擬訂新北市中和區大智段 256 地號等 16 筆(原 17 筆)土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍審議案
2. 「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 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	「擬訂新北市中和區大智段 256 地號等 16 筆(原 17 筆)土地都市更新事業計畫案」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 7 月 30 日 本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。		

壹、基本資料：

實施者	鈞美建設股份有限公司				
規劃團隊	育辰工程顧問股份有限公司、郭書杰建築師事務所、林達焜建築師事務所				
基地位置	中和區成功路西側、秀朗路三段 133 巷以南、秀朗路三段 135 巷以東、以及秀朗路三段 135 巷 3 弄所圍街廓				
基地面積	1,873.85 m ²				
更新前戶數	合法 16 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	全區為住宅區（法定容積率 300%、法定建蔽率 50%）				
實施方式	部分協議合建、部分權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	1,873.85 m ² (100%)			
報核同意比率	項目	土地		合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	私有計算總和	1,873.85	30	1,604.38	27
	排除總和	0	0	0	0
	私有同意數	1,516.94	28	1,375.18	25
同意比率(%)	80.95%	93.33%	85.71%	92.59%	

貳、辦理歷程：

時間	事由
109 年 7 月 10 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
109 年 7 月 30 日	實施者擬具事業計畫報核
109 年 10 月 15 日	第 1 次更新單元範圍諮詢會議(詳附件 1)
110 年 6 月 16 日	第 2 次更新單元範圍諮詢會議(詳附件 2)
-	本案尚未辦理公開展覽

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	無。

交通影響評估	無。
環境影響評估	無。
容積移轉審查	未送審，擬申請接受基地可移入容積為基準容積 12%(603.45 m ²)。

肆、第 2 次範圍諮詢會議結論：

序	地號	結論摘要
1	大智段 272 地號	已於 109 年 6 月 12 日核准危老重建計畫，且所有權人多次來文及會議表示無意願參與本案，故同意排除。
2	大智段 263、265 及 275 地號	經建築師檢討為畸零地，則逕提新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

伍、提請討論事項：因更新單元範圍涉及畸零地部分，依新北市都市更新單元劃定基準第 5 點規定提請新北市都市更新及爭議處理審議會討論。

(一) 更新單元範圍內及鄰地(無涉及畸零地部分)：

1. 大智段 272 地號為更新單元範圍內土地，考量已核准危老重建計畫且所有權人表達無意願，故建議依新北市更新單元範圍諮詢會議結論排除，提請確認。
2. 大智段 254、255、267、268、279 地號等 5 筆土地，尚無所有權人願意參與本案，且後續未影響其開發權益，故建議不納入本案都市更新單元範圍，提請確認。

(二) 更新單元範圍之鄰地(畸零地部分)：

大智段 263、265 及 275 地號等 3 筆土地，經建築師檢討為畸零地，故有關 3 筆土地是否納入本案更新單元範圍，提請討論。

(三) 以上，請實施者說明畸零地檢討結果、協調過程及所有權人意願調查後，提請討論。



土地	地號	所有權人數	意願調查
非畸零地	272 地號	1 人	無意願
	254 地號	2 人	2 人無意願
	255 地號	2 人	2 人無意願
	267 地號	1 人	未繳回意願統計
	268 地號	1 人	未繳回意願統計
	279 地號	10 人	9 人未繳回意願統計、1 人無意願
畸零地	263 地號	1 人	未繳回意願統計
	265 地號	28 人	有意願：12 人 無意願：2 人 未繳回意願統計：14 人 (以人數而言，同意比率為 42%)
	275 地號	1 人	無意願

▲意願調查表

(資料來源：110 年 8 月本案事業計畫書)

陸、決議：

請實施者綜合考量委員意見及陳情人意見，再行與鄰地及範圍內所有權人協調後，續提更新單元範圍諮詢會議討論，並請於文到翌日起 90 日內檢附所有權人事業計畫同意書、協調過程等相關文件及預定建築配置圖後報府續辦。

案由	「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」		
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 109 年 12 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	佳元地產股份有限公司				
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司、陳克聚建築師事務所				
基地位置	板橋區莊敬路、縣民大道 3 段 63 巷及縣民大道 3 段 33 巷所圍街廓中				
更新單元面積	1,375 m ²				
更新前戶數	合法 24 戶				
土地使用分區	住宅區（法定容積率 300%、法定建蔽率 50%）				
實施方式	協議合建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	全區為私有土地				
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	1,375	38	2,195.28	37
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,375	38	2,195.28	37
	同意比率	100%	100%	100%	100%

貳、辦理歷程：

時間	事由
109 年 10 月 27 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
109 年 12 月 25 日	實施者擬具事業計畫報核
110 年 6 月 15 日起	辦理公開展覽 15 日；110 年 6 月 9 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；110 年 6 月 28 日召開公辦公聽會(附件 1)
110 年 7 月 26 日	第 1 次都市更新專案小組(附件 2)
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7月26日新北府城開字第1101116076號，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之30.3%。

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件3）：

項目	規劃內容
建築量體	1棟地上22層/地下5層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計110戶(住宅109戶、店鋪1戶)
停車位數	汽車92/機車110部
都市更新獎勵	2,035.91 m ² (49.35%)

伍、作業單位初核意見：

- 一、請依新北市都市更新審議原則規定第9點第1項規定檢討供人行之淨寬不得小於2.5公尺，並於圖面標示尺寸，另請通盤檢視計畫書內容修正。
- 二、計畫書第6-25頁設置高燈及地下室通風排風口請補附相關檢討圖說。
- 三、計畫書第6-28頁無障礙等級誤植部分請修正。

陸、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1次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 二、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		
六、建築物結構安全性能評估	275.73	6.68%
十、綠建築(銀級)	247.5	6%
十一、智慧建築(銀級)	247.5	6%
十二、無障礙環境設計(第二級)	123.75	3%
十三、耐震設計(第三級)	82.5	2%

十四、時程獎勵	288.75	7%
十六、以協議合建方式實施都市更新	206.25	5%
小計	1,471.98	35.68%
地方獎勵-新北市都市更新建築容積獎勵辦法		
二、建築基地條件及整體規劃設計	495	12%
四、合法四層樓	68.93	1.67%
新北都更獎勵合計(上限20%)	563.93	13.67%
都更獎勵合計(上限50%)	2,035.91	49.35%
容積移轉	1,249.87	30.3%
申請獎勵總計	3,285.78	79.65%

(一)有關申請「建築物結構安全性能評估」基準容積 6.68%之獎勵值(面積 275.73 m²)、「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 247.5 m²)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 247.5 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 123.75 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 82.5 m²)、「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 288.75 m²)、「以協議合建方式實施都市更新獎勵」基準容積 5%之獎勵值(面積 206.25 m²)及「合法四層樓獎勵」基準容積 1.67%之獎勵值(面積 68.93 m²)，業經第 1 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

(二)有關「建築基地條件及整體規劃設計」基準容積 12%之獎勵值(面積 495 m²)，業經第 1 次專案小組原則同意，請實施者依初核意見修正規劃設計，並說明整體人行步道空間規劃內容後提請確認。

三、建築規劃設計：

汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則，但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者得機械式停車位。本案於地下 5 層自設 27 輛機械車位業經第 1 次專案小組會議原則同意，請實施者說明使用友善性、停等空間規劃及後續管理維護內容後提請確認。

四、管理維護費用：

(一)「綠建築(銀級)」、「智慧建築(銀級)」、「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)」、「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，依市府於110年6月28日新北府城更字第11046570321號公告協議書範本計算管理維護費用各別提撥109萬5,179元，總金額438萬716元，請實施者說明後提請確認。

(二)「開放空間管理維護基金」提撥251萬1,093元，請實施者說明後提請確認。

五、風險控管機制：本案資金及產權控管機制及續建機制採信託方式辦理，業經第1次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

柒、決議：

一、本案更新單元同意第1次專案小組審議之範圍。

二、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「建築物結構安全性能評估」基準容積6.68%之獎勵值(面積275.73 m²)、「綠建築(銀級)」基準容積6%之獎勵值(面積247.5 m²)、「智慧建築(銀級)」基準容積6%之獎勵值(面積247.5 m²)、「無障礙環境設計」基準容積3%之獎勵值(面積123.75 m²)、「建築物耐震設計」基準容積2%之獎勵值(面積82.5 m²)、「時程獎勵」基準容積7%之獎勵值(面積288.75 m²)、「以協議合建方式實施都市更新獎勵」基準容積5%之獎勵值(面積206.25 m²)、「合法四層樓」基準容積1.67%之獎勵值(面積68.93 m²)。

2. 「建築基地條件及整體規劃設計」基準容積12%之獎勵值(面積495 m²)，請依作業單位初核意見檢討修正後，原則同意申請額度。

(二)有關本案於地下5層自設27輛機械車位部分，經實施者說明係為滿足所有權人車位分配需求，且實施者已評估機械車位之使用友善性、停等空間之規劃、後續管理維護計畫等事宜，考量本案基地規模較小、採協議合建方式實施，且已開挖至地下5層等因素，原則同意。

(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、智慧建築、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109萬5,179元，總金額438萬716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」251萬1,093元。

(五)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。

三、有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。

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。