

新北市政府 函

地址：22001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3月9日

發文字號：新北府城更字第1104652462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20次會議紀錄

主旨：檢送110年2月26日新北市都市更新及爭議處理審議會第20次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年2月19日新北府城更字第1104651783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。」，請皇翔建設股份有限公司（代表人：廖年吉）、禾蓮開發股份有限公司（代表人：沈振興）及國賓大建設股份有限公司（代表人：陳明雄）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)、陳幹事錫沼(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、康木旗(新北市三芝區茂長段1069地號等7筆土地都市更新會發起人代表)(請轉知其他發起人)、陸永靖推動師、郭鴻烈建築師事務所、財政部國有財產署北區分署、財政部國有財產署、新北市政府財政局、新北市新莊區新泰國民小學、新北市政府養護工程處、財團法人台灣建築中心、禾蓮開發股份有限公司(代表人:沈振興)、古爵誌建築師事務所、力冠丰都市規劃有限公司、景瀚不動產估價師聯合事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、臺灣新北地方法院、國賓大建設股份有限公司(代表人:陳明雄)、弘傑城市開發股份有限公司、吳非士建築師事務所、中信不動產估價師聯合事務所、高源不動產估價師聯合事務所、新北市政府警察局、新北市政府警察局新莊分局、新北市政府文化局、新北市政府水利局、新北市新莊區公所、新北市立新莊國民中學、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府交通局停車管理科、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都計測量科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、皇翔建設股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所、陳銘光不動產估價師聯合事務所、麗業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、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、陳議員偉杰、鄭議員宇恩、蔡議員錦賢、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、游議員輝宥、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、蔣秋涼、范正義、洪淑真、吳玉蘭、徐子胤、高麗珠、周麗華、劉明智、江水波、陳玉淑、邱桂蘭、朱國華、盧鳳珠、吳綉波、黃美霞、陳湘婷、呂理治、翁玲月、蔡乙萱、陳秉達、陳冠宏、新北市新莊區忠孝里里辦公處、游清淵、游靜永、劉伯逸、劉慧君、劉慧瑜、游一波、游瓊雲、游鴻毅、蔡律師志揚、新北市中和區公所、新北市中和區壽南里辦公處、新北市中和區外南里辦公處、行政院農業委員會農田水利署、新莊慈祐宮、游克貽、李俊傑、吳惠敏、陳金水、王怡清、新莊老街永續觀光產業發展聯盟、楊雨青、張繼元、台灣綠色酷兒協會、新北市新莊區榮和里辦公處、新北市新莊區文德里辦公處(均含附件)

電 2021/03/10 文
交 10:48:38 換 章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市政府 函

地址：22001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：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年3月9日

發文字號：新北府城更字第1104652462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20次會議紀錄

主旨：檢送110年2月26日新北市都市更新及爭議處理審議會第20次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年2月19日新北府城更字第1104651783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。」，請皇翔建設股份有限公司（代表人：廖年吉）、禾蓮開發股份有限公司（代表人：沈振興）及國賓大建設股份有限公司（代表人：陳明雄）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、康木旗(新北市三芝區茂長段1069地號等7筆土地都市更新會發起人代表)(請轉知其他發起人)、陸永靖推動師、郭鴻烈建築師事務所、財政部國有財產署北區分署、財政部國有財產署、新北市政府財政局、新北市新莊區新泰國民小學、新北市政府養護工程處、財團法人台灣建築中心、禾蓮開發股份有限公司(代表人:沈振興)、古爵誌建築師事務所、力冠丰都市規劃有限公司、景瀚不動產估價師聯合事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、臺灣新北地方法院、國賓大建設股份有限公司(代表人:陳明雄)、弘傑城市開發股份有限公司、吳非士建築師事務所、中信不動產估價師聯合事務所、高源不動產估價師聯合事務所、新北市政府警察局、新北市政府警察局新莊分局、新北市政府文化局、新北市政府水利局、新北市新莊區公所、新北市立新莊國民中學、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府交通局停車管理科、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都計測量科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、皇翔建設股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所、陳銘光不動產估價師聯合事務所、麗業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、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、陳議員偉杰、鄭議員宇恩、蔡議員錦賢、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、游議員輝宥、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、蔣秋涼、范正義、洪淑真、吳玉蘭、徐子胤、高麗珠、周麗華、劉明智、江水波、陳玉淑、邱桂蘭、朱國華、盧鳳珠、吳綉波、黃美霞、陳湘婷、呂理治、翁玲月、蔡乙萱、陳秉達、陳冠宏、新北市新莊區忠孝里里辦公處、游清淵、游靜永、劉伯逸、劉慧君、劉慧瑜、游一波、游瓊雲、游鴻毅、蔡律師志揚、新北市中和區公所、新北市中和區壽南里辦公處、新北市中和區外南里辦公處、行政院農業委員會農田水利署、新莊慈祐宮、游克貽、李俊傑、吳惠敏、陳金水、王怡清、新莊老街永續觀光產業發展聯盟、楊雨青、張繼元、台灣綠色酷兒協會、新北市新莊區榮和里辦公處、新北市新莊區文德里辦公處(均含附件)

2021/03/10
08:30:20
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 20 次會議紀錄

一、時間:中華民國 110 年 2 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

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. 申請籌組「新北市三芝區茂長段 1069 地號等 7 筆土地都市更新會」更新單元範圍劃定案
2. 「擬訂新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
3. 「變更新北市新莊區忠孝段 411 地號及立言段 605-3 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區忠孝段 411 地號及立言段 605-3 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
4. 「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

六、臨時動議

七、散會:上午 12 時 30 分

案由	申請籌組「新北市三芝區茂長段 1069 地號等 7 筆土地都市更新會」更新單元範圍劃定案		
類別	審議案		案號
	召集人	--	法令適用日
迴避	第 1 案 --		
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：

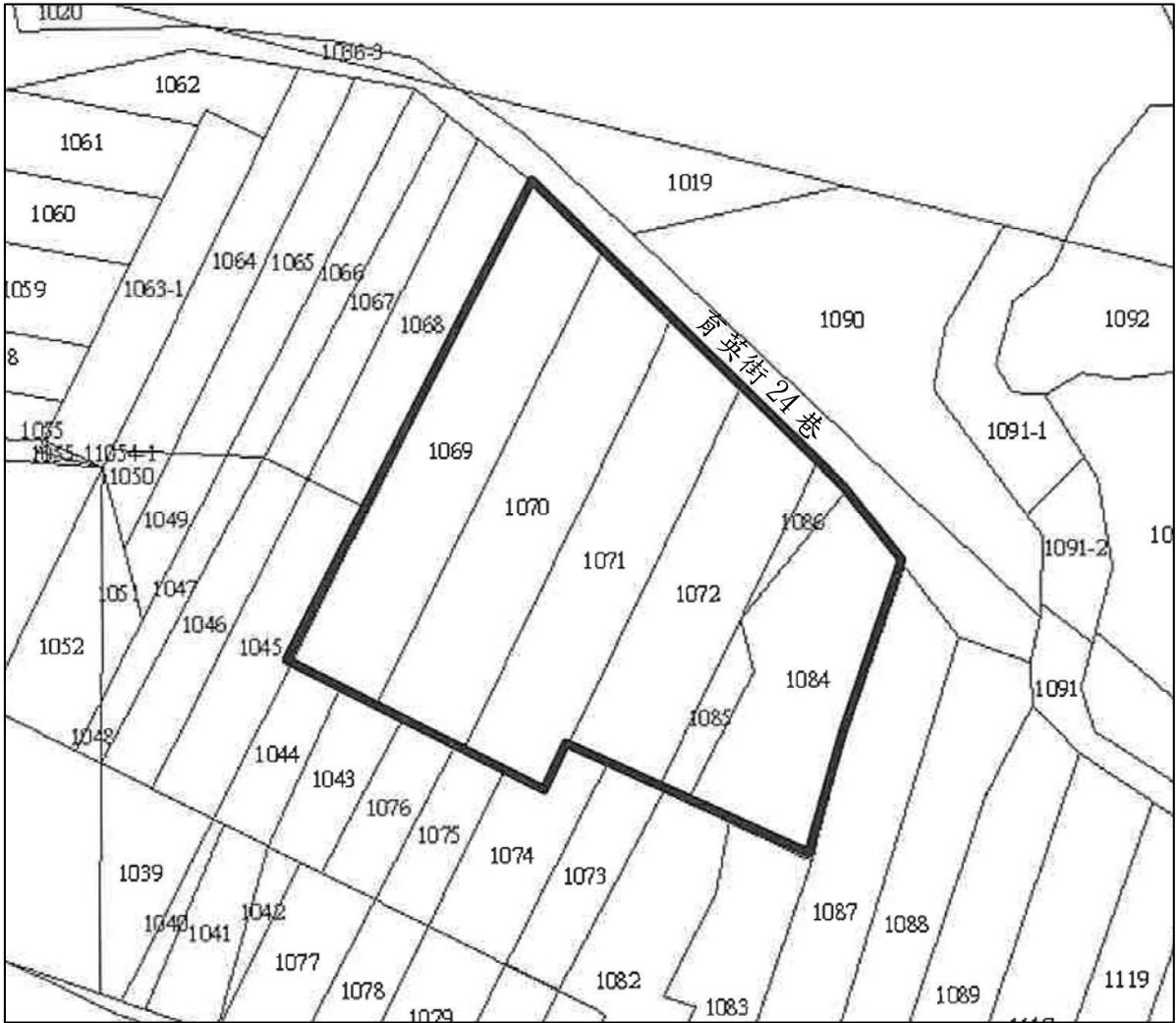
申請人	新北市三芝區茂長段 1069 地號等 7 筆土地都市更新會發起人				
基地位置	三芝區育英街 24 巷以南				
更新單元面積	727.12 m ²				
更新前戶數	合法 20 戶				
土地使用分區	全區為商業區（建蔽率 70%、容積率 240%）				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	私有土地	727.12 m ² （100%）			
申請籌組時 同意比率	項目	土地		合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	全區總和	727.12	23	2,116.68	23
	公有	-	-	-	-
	私有	727.12	23	2,116.68	23
	排除總和	-	-	-	-
	計算總和	727.12	23	2,116.68	23
	私有同意數	405.02	12	1186.39	12

貳、辦理歷程：

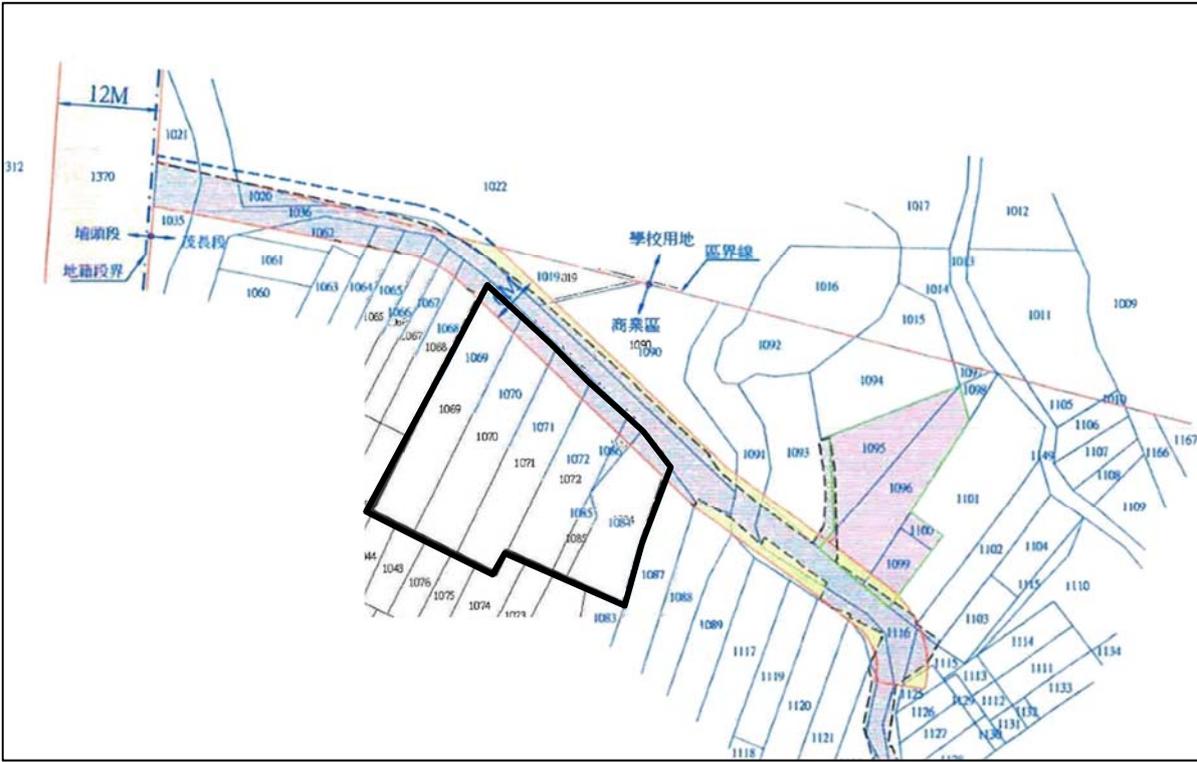
時間	事由
108 年 5 月 17 日	發起人送件申請籌組更新會。
109 年 11 月 10 日	有關法定空地有無重複使用及造成鄰地無法單獨建築檢討部分，經本府工務局表示，經查檢附資料既經郭鴻烈建築師簽證說明本案無涉鄰地法定空地畸零地權屬，並無其他意見。
110 年 1 月 28 日	召開更新單元範圍諮詢會議，原則同意本案更新單元範圍（詳附件）。

參、提請討論事項：

有關更新單元範圍劃定部分，依「新北市都市更新單元劃定基準」第 6 點第 1 項第 5 款第 1 目規定，更新單元面積達 500 平方公尺且單元內 4 樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積 1/2 以上者，須經新北市都市更新及爭議處理審議會同意，本案更新單元北臨 1 條寬 6 公尺現有巷道(育英街 24 巷)，臨路總長度達 20 公尺以上，面積為 727.12 平方公尺且 4 樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積 1/2 以上，尚符上開規定，請更新會發起人說明周邊協調情形後，提請確認。



更新單元範圍圖



更新單元套繪建築線指示圖

肆、決議：

本案尚符「新北市都市更新單元劃定基準」第6點第1項第5款第1目規定，原則同意本案更新單元範圍並續行後續更新會籌組程序。

案由	「擬訂新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 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
	原召集人	黃委員國峰	第 2 案
迴避			法令適用日
			102 年 12 月 30 日
			評價基準日
			102 年 10 月 1 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	皇翔建設股份有限公司				
規劃團隊	長豐工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所				
估價團隊	陳銘光、宏大及麗業不動產估價師事務所				
基地位置	新莊區新莊路、大觀街所圍西北側街廓內。				
更新單元面積	7,530.8 m ²				
更新前戶數	合法 13 戶(新北市所有)				
土地使用分區	新莊都市計畫內住宅區(5,874.41 m ²)、商業區(1620.4 m ²)及學校、人行步道用地(31.99 m ²)，住宅區及商業區之法定建蔽率分別為 50%、70%；法定容積率分別為 300%、440%。				
實施方式	權利變換				
更新地區	「新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地」及「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)」更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	國有：1362.57 m ² (18.09%)			
		市有：5629.73 m ² (74.76%)			
	私有土地	538.5 m ² (7.15%)			
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	7,530.80	9	2,669.89	1
	排除總和	5629.73	1	2,669.89	1
	計算總和	1901.07	8	-	-
	私有同意數	1,808.44	5	-	-
同意比例 (%)	95.12%	62.50%	-	-	

貳、辦理歷程：

時間	事由
102年10月8日	實施者召開事業暨權利變換計畫自辦公聽會
102年10月9日	選配通知30日；自102年10月14日至102年11月12日止（計30日）為權利變換申請分配位置期間
102年12月30日	實施者擬具事業暨權利變換計畫報核
103年5月14日起	辦理公開展覽30日；103年6月26日召開公辦公聽會（詳附件1）
103年7月11日	第1次都更、都設暨文資聯審專案小組（詳附件2）
103年12月29日	第2次都更暨都設聯審專案小組（詳附件3）
108年9月10日	第3次都更暨都設聯審專案小組（詳附件4）
109年5月21日	第4次都更暨都設聯審專案小組（詳附件5）
110年2月9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	本案都設於109年8月14日提送新北市都市設計及土地使用開發許可審議會，決議請實施者修正後辦理核備事宜。
交通影響評估審查	交通局於109年11月19日以新北交規字第1092209384號函表示本案交通影響評估修正報告書一案，本案原則通過審查，尚未備查。
文化資產審查	<ol style="list-style-type: none"> 103年9月11日103年度第7次新北市政府古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會，同意歷史建築「新莊武德殿」解體修復。 108年6月13日第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會，建議「新莊派出所」不指定古蹟，不登錄歷史建築並解除列冊追蹤。另自108年7月3日起解除暫定古蹟及列冊追蹤。 其餘範圍內新莊路214巷、大觀街、大觀街31巷及停車管理場經107年4月2日文化資產保存價值會勘結果為未具文化資產保存價值。
珍貴樹木審查	經108年2月14日第2屆第3次樹木保護委員會通過新莊武德殿後方之茄苳樹列管為珍貴樹木，尚未備查。

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 7）：

項目	規劃內容
建築量體	2 棟地上 27、33 層、地下 5 層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造
單元戶數	436 住宅、11 商業、2 派出所、1 武德殿、3 文化性服務設施
停車位數	汽車 455 部、機車 640 部、自行車 87 部
都市更新獎勵	11,862.39(48.08%)
土管獎勵	3,454.49(14.00%)

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	8,122,755 元		
	1. 更新前土地及合法建物所有權人合計	6 人	參與分配者	6 人		
			不能分配者	0 人	繳補差額後選配	0 人
					合併選配	0 人
					現金補償	0 人
不願分配者	0 人					
2.	不能、不願分配者：原永鼎建設股份有限公司為不能參與分配者，已將產權移轉予皇翔投資股份有限公司。					
二、	估價結果：選定陳銘光不動產估價師事務所鑑價結果					
	項目	陳銘光估價	宏大估價	麗業估價		
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,790,000	1,754,346	1,674,649		
	更新前土地總價(元)	4,077,741,004	3,996,519,232	3,814,964,370		
更新後	一樓平均單價(元/坪)	1,371,033	1,271,548	1,350,520		
	二樓以上平均單價(元/坪)	592,518	581,427	578,175		
	車位平均價格(元/個)	1,905,642	1,856,748	1,804,425		
	更新後總權利價值(元)	13,125,584,578	12,823,324,925	12,788,099,792		
三、	共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 28.88%					
	項目	公展版	第 4 次小組版	本次小組版		
	更新後總權利價值(扣除佔有他人舊違章現地安置面積價值)(元)	12,616,439,433	13,059,485,469	13,125,584,578		
	共同負擔金額(元)	3,643,627,708	3,771,579,403	4,035,905,024		

項目	公展版	第 4 次小組版	本次小組版
土地所有權人應分配權利價值(元)	8,972,811,725	9,287,906,066	9,089,679,554
共同負擔比(%)	28.88	28.88	28.88

註:本案為公辦都更案，依實施者與市府簽訂契約內容規定，本案共同負擔比不得高於 28.88%

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、更新單元範圍部分：

本案更新單元為文德段 508 地號等 53 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，且經第 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：本案廢止大觀街 31 巷及大觀街 31 巷 3 弄部分，因本案整體開發後不影響後續通行且尚符本市都市更新審議原則規定，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。

四、申請整併拓寬景德路及大觀街 39 巷部分，考量不影響原通行使用，業經第 3 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

五、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詳附件 7）：

(一)有關本案申請「留設基地內通路」基準容積 1.28% 之獎勵值(面積 316.17 m²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 11.07% 之獎勵值(面積 2,731.26 m²)、「時程獎勵」基準容積 9% 之獎勵值(面積 2,220.74 m²)、「規模獎勵」基準容積 15% 之獎勵值(面積 3,701.24 m²)、業經第 4 次專案小組會議原則同意，惟各項容積獎勵配合都設大會意見扣除鄰地占用部分，致與前次小組版申請數值略有調整一事，經重新查核尚符規定。

(二)另有「經政府指定公益設施」基準容積 2.05% 之獎勵值(面積 505.31 m²)、「協助開闢公共設施」基準容積 0.12% 之獎勵值(面積 29.13 m²)、「保存維護歷史建物」基準容積 3.56% 之獎勵值(面積 877.31 m²)、「提供機車停車位」基準容積 1.65% 之獎勵值(面積 400 m²)及「占用他人土地舊違章戶」基準容積 6.71% 之獎勵值(面積 1,615.67 m²)業已配合前次小組及相關單位意見修正，請實施者一併說明後提請確認。

獎勵項目		面積 (m ²)	額度(%)	作業單位初審
二. 經政府指定公益設施		505.31	2.05	第 4 次小組修正後同意
三. 協助開闢公共設施		29.13	0.12	第 4 次小組修正後同意
四. 保存維護歷史建物		877.31	3.56	第 4 次小組修正後同意
五. 環境景觀	A3：提供機車停車位	400	1.62	第 4 次小組修正後同意
	A7：基地內通路	316.17	1.28	第 4 次小組原則同意
六. 退縮 4 公尺人行步道		2,731.26	11.07	
八. 時程獎勵		2,220.74	9	
九. 規模獎勵		3,701.24	15	
十. 占用他人土地舊違章戶		1,615.67	6.55	第 4 次小組修正後同意
都更獎勵合計 (四~十二點總計)		11,862.39	48.08	上限 50%
土管綠建築獎勵		1,973.99	8	業經都設大會通過
土管開挖率獎勵		1,480.50	6	
申請獎勵總計		15,316.88	62.08	

六、財務計畫及共同負擔：（依 100 年 11 月 8 日修正發布之基準表提列）

- (一) 本案人事管理費提列 2%、銷售管理費提列 4% 及風險管理費提列 6%，業經第 3 次小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (二) 本案提列依新莊武德殿修復計畫修正報告書提列歷史建築物維護費金額 9,379 萬 8490 元，請實施者說明後提請確認。
- (三) 本案共同負擔比例依實施者與市府簽訂契約內容規定，不得高於 28.88%，請實施者說明後提請確認。

七、權利變換及估價部分：

- (一) 2 樓以上住宅平均單價 59 萬 2,518 元/坪、車位平均單價 190 萬 5,642 元/部、合法建築物拆遷安置費租金水準 1,200 元/坪，業依第 4 次專案小組意見修正，請實施者說明後提請確認。
- (二) 本案 1 樓平均單價為 137 萬 1,033 元/坪，有關前次小組意見涉及派出所、武德殿及文化性服務設施未具商業效益，以店舖價值作為調整依據是否合理部分，請實施者說明後提請討論。

八、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，請實施者說明後提請確認。

九、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 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 9)，會中共有 3 人提供意見，實施者業於聽證會中回應，提請審議會做成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

柒、決議：

- 一、有關人民陳情意見涉及範圍內文化資產保存部分，考量歷史建物新莊武德殿已經 103 年 9 月 11 日本府古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會 103 年度第 7 次會議同意解體修復，其餘建物亦於上開委員會 108 年度第 5 次會議確定未具保存價值，實施者配合規劃設計並修復武德殿，另有關地區交通衝擊部分，其交通影響評估業以 109 年 12 月 9 日新北交規字第 1092384934 號函同意備查在案，故以文資及交通影響評估審查結果續行都更程序。另其餘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、本案更新單元同意第 3 次專案小組審議之範圍。
- 三、本案申請廢止更新單元範圍內大觀街 31 巷及大觀街 31 巷 3 弄部分，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。
- 四、本案整併拓寬景德路及大觀街 39 巷部分，考量不影響原通行使用，依第 3 次專案小組意見同意所提方案，後續請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理，並請確保後續公共通行權益、施工順序及安全維護等納入使用執照加註事項，另考量未來仍供公眾通行使用，後續由新莊區公所維護管理，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約。
- 五、本案事業計畫及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)申請都市更新獎勵部分，同意給予「留設基地內通路」基準容積 1.28%之獎勵值(面積 316.17 m²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 11.07%之獎勵值(面積 2,731.26 m²)、「時程獎勵」基準容積 9%之獎勵值(面積 2,220.74 m²)、「規模獎勵」基準容積 15%之獎勵值(面積 3,701.24 m²)、「經政府指定公益設施」基準容積 2%之獎勵值(面積 494.19 m²)、「協助開闢公共設施」基準容積 0.12%之獎勵值(面積 29.13 m²)、「保存維護歷史建物」基準容積 3.56%之獎勵值(面積 877.31 m²)、「提供機車停車位」基準容積 1.62%之獎勵值(面積 400 m²)及「占用他人土地舊違章戶」基準容積 6.55%之獎勵值(面積 1,615.67 m²)。
 - (二)本案管理費用費率，同意「人事行政管理費率」提列 2%、「銷售管理費率」提列 4%及「風險管理費率」提列 6%；另本案共同負擔比例 28.88%，原則同意。
 - (三)有關派出所、武德殿及文化性服務設施之估價部分，經實施者說明後原則

同意以店舖作為調整依據；另本案地面層平均建坪單價 137 萬 1,033 元/坪，二樓以上平均建坪單價 59 萬 2,518 元/坪、車位平均單價 190 萬 5,642 元/部及合法建築物拆遷安置費 1,200 元/坪/月，原則同意。

- (四)有關案內歷史建築新莊武德殿同意依市府備查之修復計畫修正報告書提列拆遷重組修復預算總金額 9,379 萬 8,490 元，扣除相關必要直接工程費用及管理費用後剩餘之歷史建築維護管理基金，請於核准使用執照前繳納至市府文化局歷史建築維護管理基金，並應於核准使用執照前完成修復。
- (五)本案風險控管機制，原則同意實施者所提信託方案。
- (六)有關新莊武德殿、新莊派出所與其所屬地下室及停車場、及捐贈公共機車停車場部分，因其建物結構與住宅大樓區隔且具獨立出入口，可自行管理維護，故免計管理費。另文化性服務設施屬公益性質，且具有獨立之出入口，其管理費以一般住戶每坪管理費之三分之一計算。後續相關管理維護計畫請作業單位及財政局協助確認。
- (七)有關本案協助開闢公共設施(文德段 61-1、61-2 人行步道用地及文德段 61-3 學校用地)部分，既經目的事業主管機關(市府養工處及新莊國民中學)同意維持現狀並於產權移轉後接管，請實施者續依相關規定辦理。
- (八)有關實施者於會上所提調整室內隔間、夜間照明型式部分，原則同意；另有關珍貴老樹(茄冬樹)移植部分，後續請依新北市政府樹木保護委員會審議結果辦理。
- (九)其餘計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。

六、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。

**「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 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>新北市政府財政局 (文德段 447、448、449、461、462、473、484、485、486、487、488、488-1、499、501、501-1、505 地號)</p> <p>1. 本次估價報告書合併前各筆土地價值推估之調整因素，除容積強度業依審議意見修正，其他部分條件調整率亦有一併修正情形，為利後續查考修正內容，建議可於計畫書回應綜理表說明各項調整率修正合理性。</p> <p>2. 更新後新莊派出所 1 樓、文化性服務設施 1 樓及武德殿皆採用店面價值估價，其中新莊派出所 1 樓水平效用調整率達 20%，店鋪 5 更新後位於新莊老街及新莊路 214 巷口，商業效益應較佳，惟其水平效用調整率僅為 10%；又考量更新後均未作店面使用，於其他調整率，武德殿僅調整 -8%、文化性服務設施僅調整 -10%、新莊派出所 1 樓則未有調整。以上二部份建議比照上開第(一)點意見於計畫</p>	<p>1. 合併前各筆土地價值，除容積強度依審查意見修正外，其他部分條件調整率亦綜合考量其合理性一併微幅修正，惟各項調整細項增減調整後各筆土地之總調整率未有變動，合併前各筆土地價值還是以容積強度調整為準。</p> <p>2. 考量新莊派出所 1 樓、文化性服務設施 1 樓及武德殿屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故回歸其各自位屬更新單元範圍內之區位條件予以評估：</p> <p>(1) 新莊派出所 1 樓：考量其位於大觀路與景德路口，經更新建築規劃後，建築退縮，人潮動線順暢，店面顯著性極佳，參酌委員意見，調整率由 25%修正為 20%。</p> <p>(2) 店鋪 5：考量與比準單元同屬新莊老街</p>	<p>所陳述內容採納，理由：</p> <p>第 1、2 點： 係陳述人請實施者於估價報告書內補充說明各項調整率之調整理由及合理性，故採納。</p>

	<p>書回應綜理表加強說明調整理由及合理性。</p>	<p>店面，店 5 位於新莊老街及新莊路 214 巷口，商業效益應較佳，故水平效用調整為 10%。</p> <p>(3) 其他調整率部分，武德殿係考量其日後維護費用影響其商業效益差異，調整 -8%。</p> <p>(4) 其他調整率部分，文化性服務設施係考量其屬連接 2、3 樓出入之空間區位及商業效益差異，調整 -10%。</p>	
<p>2</p>	<p>李彥祥(李俊傑代表發言) (大觀街 31 巷 5 號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本都更案自 92 年至今拖了 8 年多，所有的陳情意見都沒被採納，仍照你們的意見進行。期間我繳稅繳了 2 倍，最後卻只分到 29 坪，顯不合理。 2. 公務員怠慢導致案件延宕，甚至還對我提告，這些訴訟及拖延的稅金高達幾百萬，應給予合理的補償。 3. 財政局提告範圍不公平，為何農田水利署不用繳稅，卻只有財政局每年叫我們補繳土地稅補償金。 4. 計畫書內的拆遷補償費其實也只是租金而已，希望可以從今年 1 月 1 號起免收我們的 	<p>有關補償金是依照都更法令及相關審議原則計算，至於稅捐減免部分非本都更案審議項目。我們也希望能夠盡快推動案件，所以今天在過年前特別召開聽證會。我們也有紀錄你們發言的內容，待會供檢核</p>	<p>所陳述內容未便採納，理由：</p> <p>第 1 點： 涉及分配坪數部分，經查陳述人為佔有他人土地舊違章戶，且已與實施者簽屬協議書，分配坪數部分係依其與實施者之協議內容辦理，故未便採納。</p> <p>第 2 至 4 點： 意見涉及訴訟、賠償金、稅金等部分，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。</p>

	<p>稅金，做為延宕的補償，因為現在都更案件延宕不是我們的問題。</p>		
3	<p>永鼎建設股份有限公司</p> <p>我們是鄰地永鼎建設，我們的社區有 200 多戶，未來本案重建也會有 400 多戶，甚至有 3 個車道破口，未來這個地區總共會有 600 多戶，依現況當地就已經有從中正路回堵到大觀街交通堵塞的問題，我們擔心未來案件重建後交通會更加困難，希望實施者就交通影響評估部分再予評估考量。</p>	<p>全案在經過都設審查之前，要經過交通局的審查，出入口位置已經過交通技師做過各種模擬，最後出入口位置是經新北市交通局檢核結果，如果住戶有意見能跟交通局申請異議。</p>	<p>所陳述內容不予採納，理由： 有關車道出入口及交通流量部分，經查業經都市更新及都市設計聯審專案小組會議充分討論，且本案交通影響評估業以 109 年 12 月 9 日新北交規字第 1092384934 號函同意備查在案，故不予採納。</p>

案由	「變更新北市新莊區忠孝段411地號及立言段605-3地號等15筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區忠孝段411地號及立言段605-3地號等15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	黃委員國峰	法令適用日
			評價基準日
迴避	第3案 104年6月30日 108年1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	禾蓮開發股份有限公司				
規劃團隊	力冠丰都市規劃有限公司、古爵誌建築師事務所				
估價團隊	景瀚、宏大、元宏不動產估價師聯合事務所				
基地位置	於新泰國小南側，中環路二段以東、公園一路以西街廓範圍內				
更新單元面積	3,291.6 m ²				
更新前戶數	合法 91 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	住宅區 2770.00 m ² (法定容積率 300%、法定建蔽率 50%) 道路用地 521.60 m ²				
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	815.75 m ² (1.96%)			
	私有土地	2,475.85 m ² (98.04%)			
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
	私有計算總和	2,369.20	89	8,624.75	88
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,853.31	68	6,628.58	67
	同意比例	78.23%	76.40%	76.86%	76.14%
核定時同意比例	私有計算總和	2,475.85	102	8,757.59	93
	同意數	2,133.97	85	7,438.53	79
	同意比例	86.19%	85.00%	84.94%	84.95%

貳、辦理歷程：

時間	事由
104年6月30日	實施者擬具事業計畫報核
108年2月21日	事業計畫發布實施
108年3月9日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會
108年2月25日起	選配通知35日；自108年2月26日至108年4月1日止（計35日）為權利變換申請分配位置期間。
108年5月31日	實施者擬具權利變換計畫報核
108年9月19日起	權利變換計畫辦理公開展覽30日；108年9月12日起連續刊登新聞報紙3日；108年10月4日召開公辦公聽會(詳附件1)
108年11月28日	權利變換計畫第1次都市更新專案小組(詳附件2)
109年2月27日	實施者擬具變更事業計畫報核
109年5月25日	變更事業計畫及權利變換計畫第2次都市更新專案小組(詳附件3)
109年10月19日	協調會(詳附件4)
110年1月27日	聽證會(詳附件5)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	107年12月3日城鄉發展局都市設計科同意核備

肆、變更事業計畫內容概述：

原核定—(第79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6)：
<p>一、 本案申請都市更新獎勵部分，同意給予「協助開闢公共設施」獎勵法定容積2.46%(面積204.55 m²)、「退縮人行步道」獎勵法定容積15.36%(面積1,276.10 m²)、「銀級綠建築」獎勵法定容積6%(面積498.60 m²)、「規模獎勵」獎勵法定容積6.17%(面積512.72 m²)、「合法四層樓以上之建築物」獎勵法定容積9.03%(面積750.71 m²)。</p> <p>二、 有關「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」，同意提列「新北市公共開放空間管理維護基金」及「綠建築管理維護費用」，並應依相關規定核算。</p> <p>三、 有關本案管理費用比例，同意「總務及人事管理費用」為5.5%、「銷售管理</p>

費用」為 6%及「風險管理費用」為 11%。

四、本案信託費用之計算基準原則同意，惟實際費用及其餘費用仍應依權利變換計畫審查結果為準。

五、有關所有權人以現金抵付共同負擔部分，請釐清該部分負擔之選配原則，並向所有權人說明現金抵付部分無土地增值稅及契稅減免之適用。

變更項目	變更內容
一層景觀配置圖、建築平面之樓梯、外牆立面門窗尺寸、立面外飾、室內隔間、管道間及設備	本次變更事業計畫，係因配合實際工程、實際使用需求、及台電預審調整部分圖面內容，及更正原計畫內容部分誤植，變更內容未涉及總樓地板面積、都市更新獎勵、建築面積、財務計畫等內容，爰依 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 19 條之 1 第 2 項免舉辦公開展覽、公聽會及第 22 條規定徵求同意申請辦理變更都市更新事業計畫。

伍、事業計畫內容概述：

項目	同原核定版
建築量體	2 幢 3 棟(含 A 棟：地上 20 層/地下 5 層、B 棟：地上 14 層/地下 5 層、C 棟：地上 3 層/地下 5 層)
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 174 戶 (住宅 165 戶、店舖 8 戶、其他 1 戶)
停車位數	汽車 163 部、機車 174 部、自行車 55 部
都市更新獎勵	3,242.56 m ² (39.02%)
高氣離子鋼筋混凝土獎勵	2,252.15 m ² (27.10%)

陸、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 9,440,933 元	
	(一)更新前土地及合法建物所有權人合計	100 人	參與分配者 77 人(報核時公開抽籤 7 人)	
			不能分配者 17 人	合併選配 7 人
				實施者協議 5 人
				現金補償 5 人
		不願分配者 6 人		
(二)公有分配情形：有土無建				

	管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	財政部國有財產署	87,727,033	123,589,474	分配單元:13F-A1、13F-A2、13F-A3、13F-A5、14F-A1、14F-A5 車位:B3-113、B3-114、B3-115、B3-90、B3-91、B3-92 403、407、408 地號 道路用地:領取現金補償 8,433,464 元。
(三)不能分配者(未達最小分配單元者):				
	所有權人/權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	林家豐	5,290,668	7,453,471	不能分配者,林家豐與林錦鴻合併選配
2	林錦鴻	5,290,667	7,453,470	
3	楊麗貞	4,551,582	6,412,249	不能分配者,楊麗貞、簡瑋岑合併選配
4	簡瑋岑	4,551,581	6,412,248	
5	魯淑莉	3,200,330	4,508,612	不能分配者,魯淑莉、魯淑莞、魯賢龍合併選配
6	魯淑莞	3,200,331	4,508,613	
7	魯賢龍	3,200,330	4,508,612	
8	蔡秉嘉	6,413,543	9,035,373	不能分配者與實施者協議,獨立選配 1 房 1 車
9	洪凌鈺	5,023,651	7,077,298	不能分配者與實施者協議,獨立選配 1 房 0 車
10	陳玉淑	5,023,651	7,077,298	不能分配者與實施者協議,獨立選配 1 房 0 車
11	黃正雄	5,069,178	7,141,436	不能分配者與實施者協議,獨立選配 1 房 0 車
12	葉麗秋	4,978,125	7,013,161	不能分配者與實施者協議,獨立選配 1 房 0 車
13	翁燕招	601,297	847,104	不能分配者以更新前價值補償
14	陳曾彩賀	5,350,270	7,537,438	不能分配者以更新前價值補償

	所有權人/權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
15	曾彩卿	5,350,271	7,537,439	不能分配者以更新前價值補償
16	楊宏盛	169,099	238,226	不能分配者以更新前價值補償
17	潘翁月玉	601,297	847,104	不能分配者以更新前價值補償
(四)不願分配者(已達最小分配單元者)：				
	所有權人/權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	朱國華	15,913,744	22,419,215	
2	吳綉波	11,953,042	16,839,395	
3	林燕惠	9,340,583	13,158,974	
4	張詩函	9,614,595	13,545,001	
5	張蔡彩雪	10,602,404	14,936,622	
6	李意筠	9,466,214	13,335,963	
二、估價結果：選定景瀚不動產估價師聯合事務所鑑價結果				
項目		景瀚估價	宏大估價	元宏估價
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,320,000	1,280,000	1,250,000
	更新前土地總價(元)	1,122,657,749	1,090,272,588	1,063,286,685
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	667,945	665,086	689,569
	二樓以上平均單價(元/坪)	424,121	419,810	420,754
	車位平均價格(元/個)	1,616,795	1,604,487	1,639,744
	更新後總權利價值(元)	3,174,163,870	3,143,957,779	3,164,253,930
三、共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 50.17%				
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)		3,174,163,870	3,174,163,870	
共同負擔金額(元)		1,593,879,300	1,592,568,374	
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,580,284,570	1,581,595,496	
共同負擔比(%)		50.21%	50.17%	

註：人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用之費率(5.5%、6%及11%)，經查與原事業計畫核定版費率一致。

柒、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 7)，本案人民陳情意見之處理情形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、 變更事業計畫部分：

有關本案變更事業計畫涉及景觀配置、建築高程、各層平面配置及立面變更等內容，其依 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 19 條之 1 第 2 項免舉辦公開展覽、公聽會及第 22 條規定徵求同意第 2 項規定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附表 1、2 規定，且經第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

三、 選配部分：

本案共 17 人未達最小分配面積單元，其中 5 人補繳差額價金後選配、7 人合併選配，其餘 5 人現金補償；另案內所有權人共計 7 人達最小分配面積惟未表達選配意願，故以公開抽籤方式辦理。另 6 人已達最小分配面積單元且不願意參與權利變換分配，請實施者說明是否告知本案 6 位不願分配者及 5 人現金補償者相關權益後提請確認。

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)：

- (一) 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 50.17%，經第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (二) 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 752 萬 9,170 元，請實施者說明並請台灣建築中心提供意見後提請討論。
- (三) 有關「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」部分，提列綠建築規劃費 42 萬元，並已檢具相關契約，請實施者說明後提請確認。
- (四) 有關信託費用部分，第 2 次專案小組請實施者於聽證前檢附相關契約佐證，本次依信託契約書所列 820 萬元提列，請實施者說明後提請確認。

五、 估價部分：

本案一樓均價 66 萬 7,945 元/坪，二樓以上均價 42 萬 4,121 元/坪、車位平均單價 161 萬 795 元/部，及租金水準面公園一路一樓店面約 1,000 元/坪/

月、面公園一路 75 巷一樓約 800 元/坪/月、二樓以上約 600 元/坪/月，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，並說明歷次人民陳情針對樓層估價差異之處理情形等內容後提請確討論。

六、 風險控管機制：

本案續建機制係採信託方式辦理，且經費來源之部分係由土地所有權人提供其自有土地及建物為擔保向銀行申請融資，請實施者說明相關風險控管機制後提請討論。

七、 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 110 年 1 月 27 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(附件 8)，會中共有 8 人提供意見，實施者業於聽證會中回應，提請審議會做成決定。

捌、 決議：

- 一、 有關人民陳情涉及樓層估價差異及土地持分不均問題，經估價師說明估價內容及程序尚屬合理，故以本案所提估價結果續行都更程序。另有關人民陳情及公產單位所提意見部分，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，涉及公寓大廈規約第 2 條第 8 項共用部分分配原則，考量本案無民法第 799 條但書之情事，請刪除相關文字內容，其餘內容原則同意。
- 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) 本案選配內容，經實施者說明已與不願分配者及現金補償者告知相關權益後，原則同意。另實施者於會上表示部分所有權人調整選配部分，在不影響其他所有權人情況下，請於核定前檢送該所有權人選配相關證明文件。
 - (二) 本案共同負擔比率 50.17%，原則同意。
 - (三) 本案營建費用加計提列綠建築設施費用 752 萬 9,170 元，原則同意。
 - (四) 「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」部分，提列綠建築規劃費 42 萬元，原則同意。
 - (五) 本案信託費用依信託契約書提列 820 萬元，原則同意。

- (六)有關估價涉及樓層差異及土地持分不均部分，經實施者說明估價條件、修正因素及原則後，原則同意；另本案地面層平均建坪單價 66 萬 7,945 元/坪，二樓以上平均建坪單價 42 萬 4,121 元/坪、車位平均單價 161 萬 6,795 元/部及合法建築物拆遷安置費面公園一路一樓店面 1,000 元/坪/月、面公園一路 75 巷一樓 800 元/坪/月、二樓以上 600 元/坪/月，原則同意。
- (七)有關估價報告書第 108 頁，比較標的 3 與勘估標的及比較標的 1、2 距離較遠，其區域因素是否需要調整，請釐清。
- (八)本案風險控管機制，原則同意實施者所提信託方案，仍請實施者妥予告知所有權人相關經費來源內容及續建機制，並加強說明其經營管理能力，另於計畫書中載明實績等相關內容。
- (九)有關現金流量表部分，請依委員意見釐清後修正。
- (十)其餘計畫書內容誤植、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。

「變更新北市新莊區忠孝段 411 地號及立言段 605-3 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區忠孝段 411 地號及立言段 605-3 地號等 15 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>邱桂蘭(新莊區忠孝段 412 地號及公園一路 75 巷 9 號 1 樓)(書面意見)</p> <p>1. 都更委員大家好：我一直強調一樓估價太低，估價師都說合理，那我們一樓就這樣白白的犧牲了嗎?長久以來的陳情反應都是在浪費大家的時間，估價師是在欺負我們這些門外漢，一直在唬弄我們、和都更委員。但我相信「委員們」絕對是公正廉明，會給我們一個合情合理的把關。</p> <p>2. 讓社區圓圓滿滿的完成都更大業，我們要的是合理估價，不是為個人的貪念，希望「委員們」給我們一樓住戶一個符合行情的價錢，給我們一樓全體住戶，謝謝。</p>	<p>1. 本案三家估價師均由社區住戶大會以公平、公開、透明方式遴選之，於權變審議過程中，亦依據審議委員之審議要求調整估價權值及補強說明估價依據。</p> <p>2. 權利變換估價均依相關法規及不動產估價報告書範本之相關規範內容來進行評估，而估價報告書所載之交易案例資料亦係由實價登錄網站中取得。此外，本案歷經數次地主說明會、公聽會及二次專案小組嚴格審查及討論，在這種公開、透明審查制度中，估價師既無可能也無法以所謂的唬弄方式來對地主及都更委員，也希望能以理性的溝通來完</p>	<p>所陳述內容不予採納，理由：</p> <p>第 1、2 點：涉及一樓估價部分，經實施者說明估價條件、修正因素及原則，尚屬合理，且經審議會充分討論，故不予採納。</p>

		成本案都更程序，有關權變及估價結果未來以審議結果為準。	
2	<p>盧鳳珠(忠孝段 412 地號)(公園一路 75 巷 7 號 1 樓)(書面意見)</p> <p>1. 本戶目前是兒子工作室、住家、倉庫使用，目前權利變換一樓跟樓上價差不合理，按權利變換前價值(方案c)拿現金，本戶值 1126 萬，以此金額買不到周遭一樓中古屋，無法同意。</p> <p>2. 提供本社區 105 年~108 年實價登錄情形如下：</p> <p>(1) 公園一路 61~90 號，105 年 10 月總價 690 萬，每坪 24.5 萬(四樓)。</p> <p>(2) 公園一路 61~90 號，105 年 11 月總價 690 萬，每坪 24 萬(四樓)。</p> <p>(3) 公園一路 75 巷 1~30 號，10 年 11 月總價 750 萬，每坪 26.6 萬(三樓)。</p> <p>(4) 公園一路 75 巷 1~30 號，107 年 8 月總價 1150 萬，每坪 37.7 萬(一樓)。</p>	<p>1. 如陳情人同意實施者以社區周遭相似條件(屋齡、面積、區段...等)之公寓一樓，交換陳情人現有 75 巷 7 號一樓，實施者願意配合陳情人之需求來處理。</p> <p>2. 估價合理性說明，有關權變及估價結果未來以審議結果為準。</p> <p>(1)陳情人以民國 105 年樓上層案例與 107 年地面層案例作為本案價格日期當時(民國 108 年 1 月 1 日)公園一路 75 巷巷內樓上層與地面層之單價比例，此部分並未考量其在價格日期上之差異。</p> <p>(2)以陳情人所提供資料(案例 4)，公園一路 75 巷 1~30 號 1 樓，每坪 37.7 萬，該案例之價格日期與本案價格日</p>	<p>所陳述內容不予採納，理由：</p> <p>第 1 至 4 點:涉及樓層估價差異部分，經實施者說明估價條件、修正因素及原則，尚屬合理，且經審議會充分討論，故不予採納。</p>

	<p>(5) 公園一路 75 巷 1~30 號，105 年 8 月總價 1030 萬，每坪 33.8 萬(四樓)。</p> <p>此戶經查訪前屋主說賣 700 萬，不知實價登錄情形。</p> <p>3. 由以上資料顯示一樓跟樓上價差比約百分之五十(50%)，這是本社區交易情形，如今權利變換估出一樓跟樓上(巷內)價差比只有百分之二十二(22%)，本人無法接受，堅持反對，不同意。</p> <p>4. 附件：實價登錄二份。</p>	<p>期僅差約 5 個月，估價報告評估該戶一坪約 37 萬，二者單價僅差約 2%，亦在合理範圍內。</p> <p>3. 在實價登錄資料中，在民國 107 年至 109 年間之公園一路 75 巷之交易資料僅有二筆，1 樓與樓上層各有一筆交易，其單價為 37.7 萬/坪(1 樓)、33 萬/坪(3 樓)，而該二者建坪單價價差約 14%，而估價報告評估公園一路 75 巷巷內 1F 與 4F 之單價差異約 125%~133%，應無陳情人所稱價差不合理之情形。</p>	
3	<p>江水波(新莊區忠孝段 410、410-1 地號及公園一路 79 號 5 樓)(書面意見)</p> <p>1. 本社區於民國 76 年交屋，屋齡約 33 年，屋況仍好，比較一般建築物，應非屬老舊建築物。</p>	<p>1. 第 1、2 點意見敬悉，本棟建物經鑑定為高氣離子建築物，經工務局查核符合拆除重建之規定(新北市政府工務局 104 年 6 月 25 日新北工建字第 1041173662 號函)。</p>	<p>所陳述內容不予採納，理由： 第 1、2 點： 陳述人所指建物為市府工務局 104 年 6 月 25 日新北工建字第 1041173662 號函核備之高氣離子鋼筋混凝土建築物，且符合拆除重建規定，故不予採納。</p>

2. 陳情者以本建物含有氡離子，屬危險性建築物申請都更，惟建物一般均含有氡離子成分，且氡離子含量並未超標。

3. 本案都更方式由實施者規劃後，交由住戶自行籌建，住戶或一般營造業無高樓大廈建造技術、資金及專業能力，建造困難與風險性太高，無法同意。

4. 建造資金需以住戶土地、房屋所有權

2. 第3、5點意見因都更重建涉及各方面專業性業務，實施者除內部(開發、設計、工務、財務)人員協助整合住戶意見，依相關規定進行都更程序外，也陸續委託外部專業協力廠商協助，包含建築師、結構技師、測量技師、交評技師、綠建築規劃顧問、估價師、都更規劃公司等，自事業計畫報核以來也持續與社區重建委員會及全體住戶定期開會報告全案整體規劃狀況及進度說明供全體住戶知悉。

3. 第4點意見本案因應社區住戶參與更新方式的意願及承擔風險能力不同，提供A、B、C三種方案參與都市更新改建，以滿足所有住戶的需求。願意承擔風險希望賺取利潤者可選擇方案A，不願承擔風險住戶可以選擇B及C方案，由實施者承擔風險。

4. 第6點意見本案有關營建工程施工計

第3、5、6點：

涉及本案財務機制及風險控管內容，經實施者說明本案信託方案及續建機制，且審議會充分討論，故不予採納，惟仍請實施者妥予溝通協調。

第4、7點：

本案已由多數所有權人

狀向銀行抵押貸款每戶約 1200 萬元不等，貸款金額之大，本人無法負擔。

5. 超高大樓建造，涉及建築、營建、工務、財務、金融、資金、勞安、消防、環保、電力、交通等法令，具高專業性且複雜之法令及作業程序，非一般住戶能力可自行籌建。

畫、施工圖說及標單...等，實施者已委託相關專業服務者及管理者協助執行，未來營造發包原則上會比照公共工程招商標準，訂定投標廠商資格、履約期限、履約保證金、保固保證金...等，將遴選優良營造廠商承造。另本案亦規劃有信託及續建機制，由融資銀行搭配建築經理管理公司進行營造資金控管，降低風險，萬一發生無法繼續建築之情事，融資銀行及建築經理公司也會啟動續建機制，協助完成本社區之興建工程。

5. 第 7. 點意見陳情人持有之房地如不願參與都更，選擇方案 C 出售房地之價金依都更權變核准之更新前權利價值估價金額計算之，陳情人聽證版之方案 C 價格目前為 9,692,421 元(已比送件版的 9,309,903 元，又高出了 382,518 元)，加計實施者依規定將於

委託禾蓮開發股份有限公司擔任實施者辦理都市更新事業計畫，並採權利變換方式實施，故係由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定等，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，故陳述人提自行出資一事應由其自行決定，不予採納。

都更權變核准後發放合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費為 625,888 元，合計陳情人若選擇方案 C 時可領回 10,318,309 元，扣除所有權人應繳納之相關稅費後，將所有權人應領之更新前權利價金餘額一次以現金付清，相關補償金支付皆依都更規定辦理，此價金已可於當地購買同屋齡之 5 樓公寓無虞。

6. 大樓建造過程如因違反法令，設計、施工不當或意外事件(如鄰地地基塌陷造成損害)，導致廠商停工、落跑之風險，其後果何人負責。

7. 按如不參與都更可選擇以權利變更方式(如本戶約 900 萬元)價賣實施者，以今日房價 900 萬元仍買不到一棟房子，無力負擔新屋購置資金。

6. 第 8. 點意見本區海砂屋具有改建急迫性，部分住戶反應家裡陸續發生陽台、廁所、廚房天花板水泥塊掉落、外牆磁磚掉落、騎樓柱裂等狀況，屋況較差的住戶亦已陸續搬離本社區。本案攸關住戶們的生命安全，迄今也整合了約 96% 左右地主同意，目前權利變換計畫已達召開聽證會階段，各位住戶可得分配之權益也越來越清楚，希望陳情人能撥空讓實施者當面拜訪，進行全案完整

	<p>8. 建請由政府以公辦都更方式辦理或委由信譽良好之大建商，以其雄厚資金建造後，以一屋換一屋方式辦理。</p>	<p>的操作流程說明，相信陳情人充分了解後，必能解除相關疑慮，進而得到陳情人的支持，能盡早讓全體社區住戶都能有安全舒適的新家。</p>	<p>第 8 點：本案已由多數所有權人委託禾蓮開發股份有限公司擔任實施者，辦理都市更新事業，故不予採納。</p>
<p>4</p>	<p>吳綉波(忠孝段 412 地號及公園一路 75 巷 6 號 1 樓)(書面意見)</p> <p>1. 權利變換希望估價師樓上樓下能有一合乎比例估算，也不要造成樓上樓下矛盾。</p> <p>2. 本次實施者，畢竟新成立公司，也沒有工程實績，也請各位長官，能請禾蓮找個有工程實績廠商作為連帶保證人，讓住戶更安心。</p>	<p>1. 權利變換估價均係依相關法規及不動產估價報告書範本之相關規範內容來進行評估，而估價報告書所載之交易案例資料亦係由實價登錄網站中取得。在經二次專案小組嚴格審查及討論後，已為合理的評估更新前價值分配比例，有關權變及估價結果未來以審議結果為準。</p> <p>2. 本案有關營建工程施工計畫、施工圖說及標單…等，實施者業已委託相關專業服務者及管理專業者協助執行，未來營造發包原則上會比照公共工程招商標準，訂定投標廠商資格、履約期限、履約保證金、保固保證金…等，</p>	<p>第 1、2 點意見不予採納，第 3 點意見未便採納，理由：</p> <p>第 1 點： 涉及樓層估價差異部分，經實施者說明估價條件、修正因素及原則，尚屬合理，且經審議會充分討論，故不予採納。</p> <p>第 2 點： 涉及本案財務機制及風險控管內容，經實施者說明本案信託方案及續建機制，且審議會充分討論，故不予採納，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

	<p>3. 雖然本人選擇 c 方案，但最後也有 b 方案、c 方案決定權。</p>	<p>將遴選優良營造廠商承造。另本案亦規劃有信託及續建機制，由融資銀行搭配建築經理管理公司進行營造資金控管，降低風險，萬一發生無法繼續建築之情事，融資銀行及建築經理公司也會啟動續建機制，協助完成本社區之興建工程。</p> <p>3. 有關陳情人選擇都更參與方案，實施者之前與陳情人兒子約好 109 年 8 月 31 日拜訪了解陳情人意願，當天上午接到陳情人兒子通知要再改期，後續 9 月 2 日及 9 日去電約訪，仍無人接聽，無法了解陳情人選擇方案之意願，因本案於聽證會後即將召開審議委員會，審議會通過後即無法更改方案，今日聽證會後會再約訪陳情人了解意願。</p>	<p>第 3 點： 屬私權協議內容，故未便採納，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>
5	<p>翁玲月(忠孝段 412 地號及公園一路 75 巷弄 1 號 4 樓)(書面意見)</p> <p>1. 針對新莊區忠孝段 411 地號都市更新</p>	<p>1. 針對陳情人所陳，關於土地持分不均估價方式，亦已詢</p>	<p>所陳述意見不予採納，理由：</p> <p>第 1、5、6 點： 涉及土地持分不均及樓層估價差異部分，經實</p>

案，在此提出三項陳情。

- (1)陳情項目之一：新北市政府都市更新處辦理之協調會議後仍無共識。
- (2)之二：針對土地都更權值分配預估表權利價值內容再次提出異議。
- (3)之三：現今估價方式仍嚴重影響本戶權益對此提出異議(見附件)。
- (4)於下方進行詳細說明，懇請都市更新處主辦委員協助調解與釐清。

2. 說明：

- (1)新北市政府都更處所辦理之協調會議後仍無共識。本戶於109年10月19日經新北市都更處所辦理之協調會議，與代理實施禾蓮開發股份有限公司，雙方仍然未達成共識，且後續無跟進處置，為代理實施禾蓮開發股份有限公司的消極處理感到困惑與失望。由政府推動之「都市更新計畫」之中，美意不該建立在犧牲任何一方權益之下進行，因此對於

問該棟全部住戶，其中一、二樓住戶有表示本案應該依據估價相關法令規定及辦法處理，故本案在無法單純以建物面積做為估價依據，仍需考量土地持分之大小。

2. 公園一路75巷1號1至5樓有土地建物持分比例不一致情形，本次參照中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布的第六號公報及參酌台北市不動產估價師公會所發佈之第五號作業通則來就此情形進行土地價值找補，降低須補錢之金額，詳P.綜-1~2，協調會議紀錄回應綜理表，有關權變及估價結果未來以審議結果為準。
3. 陳情人於自辦公聽會、公辦公聽會、

施者說明估價條件、修正因素及原則，尚屬合理，且經審議會充分討論，故不予採納。

第2、3、4點：

依都市更新條例相關法令尚無「代理實施者」規定，禾蓮開發股份有限公司即為本案實施者，另涉及土地持分不均問題部分，於專案小組已充分討論並已納入估價調整，故不予採納，惟仍請實施者妥予溝通協調。

「都市更新權利變換計畫」感到憂心，並盼有關單位給予明確的處理方式與溝通窗口以明確聆聽雙方需求，盼代理實施者在協調過程中達到推動本案進度的效果在情理法中替雙方達到共識，以促進都市更新計畫之推動。

- (2) 針對土地都更權值分配預估表權利價值內容再次提出異議。本戶針對「土地持分不均問題」早前提出多次陳情，而都市更新主辦單位也已針對本戶於107年6月19日所提陳情有關土地持分不均等問題，請代理實施者禾蓮開發股份有限公司，協調估價師進行調整，而實施者於109年5月31日所提供之《土地都更權值分配預估表第二小組版(A.調整後相較於本棟同樓層、同建坪住戶之權值價值仍相差甚大，權變價值仍差額達890,967元；前文提及前次

專案小組會議、公辦協調會中已提出相似之陳情意見，並已於計畫書回應表詳予回應。

109年10月19日會議之後，即未再進行進一步溝通協調，僅得知最終版本需由都更委員決定，懇請都市更新處協助，於最終決策前再度協調，以期能夠縮小本戶與同等條件住戶間的差異。

- (3)現今估價方式仍嚴重影響本戶權益對此提出異議。本戶於105年6月8日提出陳情書後代理實施禾蓮開發股份有限公司回覆之內容：「估價方式，並非一定以土地持分進行估價，也可以各地主表決同意後之方式，進行估價。」其後109年2月16日禾蓮開發所提出之《土地都更權值分配預估表》該內容仍是參照一般估價方式而未做出任何改變，經多次陳情後代理實施禾蓮開發股份有限公司回覆：「同一棟之地主需一致同意，方可以另外的方式進行估價。」前後說法有所矛盾，並一直無法提供有

效調解方式，本戶在此再次提出異議，因過往土地持分登記有不均的問題，若以現行估價方式將嚴重影響到本棟住戶之權益，因此懇請都市更新處主辦單位，協調調整。

3. 以下提出詳細說明：本社區選出之估價師於109年5月26日提出本地都更權值分配預估表中提及，都市更新前本戶與同棟對門之建物面積相同情況下因土地分配不均所產生之權值差異。都市更新前估價師粗估之權利價值：

- (1) 本戶土地權利價值粗估為新台幣捌佰肆拾肆萬零陸佰壹拾參元整。
- (2) 同棟對門土地權利價值粗估為新台幣玖佰參拾參萬壹千伍佰捌拾元整。
- (3) 兩戶於都市更新前，在相同建坪，持有土地面積不同情況下，權利價值相差達捌拾玖萬零玖佰陸拾柒元整。

	<p>4. 在此提出疑問事項：權利人土地面積相差僅 0.92 坪，都市更新前所產生之價值差異達捌拾餘萬；都市更新後所產生之價值差異更達貳佰伍拾餘萬。</p> <p>5. 在此提出，盼望都市更新委員偕同估價師針對本案提問做出適度調整。</p> <p>6. 檢 附 文 件：20200216 土地都更權值分配預估表影本，共一式。</p>		
6	<p>呂理治(忠孝段 410、410-1 地號及公園一路 75 巷 2 號 1 樓)(書面意見)</p> <p>1. 估價太低。</p> <p>2. 無法參與分配 1 樓，搬運貨品非常不方便。</p>	<p>1. 陳情人第一及第三點皆是關於估價，關於本案估價作業，陳情人於專案小組會議中已提出相似之陳情意見，並已於計畫書回應表詳予回應。有關估價與權變結果仍依審議結果為準。</p> <p>2. 一樓店面：本案因應範圍調整，併同修正建築設計及店面規劃，本案已盡量規劃一樓店鋪位置，以符合地主的需求，沿街面已有</p>	<p>第 1、2 點意見不予採納，第 3 點意見無爭點，理由：</p> <p>第 1 點：</p> <p>涉及樓層估價差異部分，經實施者說明估價條件、修正因素及原則，尚屬合理，且經審議會充分討論，故不予採納。</p> <p>第 2 點：</p> <p>有關陳述一樓店鋪規劃部分，因本案事業計畫業於 108 年 2 月 21 日發布實施在案，店鋪配置業於當時審議階段充分討論，且非本次變更事</p>

	<p>3. 本戶可停 2 部車，附加價值真的很方便。</p>	<p>盡量分回。有關一樓的選配原則，此議題提 79 次委員會審議後，核定本事業計畫案之店面規劃。</p>	<p>業計畫內容；又查陳述人未於選配規定期限內提出選配意願，故以公開抽籤方式辦理，故不予採納。</p> <p>第 3 點:為現況敘述，故無爭點。</p>
<p>7</p>	<p>陳冠宏(忠孝段 412 地號及公園一路 75 巷 11 號)(書面意見)</p> <p>1. 禾蓮對都更案件無實際經驗，資金專業能力有足夠嗎？對於此建案風險性高，無法同意。</p> <p>2. 位於 1 樓卻沒有 1 樓可以選，房價低估拿現在估價的錢去買樓上都不一定買得到，何況是 1 樓。</p>	<p>1. 資金來源：實施者正在協助選擇自行出資的方案 A 地主向銀行申請融資，最終依銀行融資額度如與本案所需之興建費用有差額時，實施者及方案 A 地主會自行籌措差額資金，並於本案興建工程正式動工前交付至信託專戶控管。</p> <p>2. 一樓店面：本案因應範圍調整，併同修正建築設計及店面規劃，本案已盡量規劃一樓店舖位置，以符合地主的需求，沿街面已有盡量分回。有關一樓的選配原則，此議題提 79 次委員會審議後，核定本事業計畫案之店面規劃。</p>	<p>所陳述內容不予採納，理由：</p> <p>第 1 點:涉及本案財務機制及風險控管內容，經實施者說明本案信託方案及續建機制，且審議會充分討論，故不予採納，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 2 點:有關陳述一樓店舖規劃部分，因本案事業計畫業於 108 年 2 月 21 日發布實施在案，店舖配置業於當時審議階段充分討論，且非本次變更事業計畫內容；又查陳述人未於選配規定期限內提出選配意願，故以公開抽籤方式辦理，故不予採納。</p> <p>第 3 點:</p>

	<p>3. 所以本人堅持不參與更新。</p>	<p>3. 陳情人於自辦公聽會、公辦公聽會、專案小組會議、公辦協調會中已提出相似之陳情意見，並已於計畫書回應表詳予回應。</p>	<p>本案事業計畫於108年2月21日發布實施在案，其更新單元範圍業於當時審議階段充分討論，故不予採納。</p>
<p>8</p>	<p>財政部國有財產署北區分署(忠孝段 403、407、408、411、472 地號)(書面意見)</p> <p>1. 本案更新單元內財政部國有財產署(下稱本署)經管忠孝段 403、407、408 地號國有持分土地，使用分區為「道路用地」，財產來源為抵繳稅款，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第 1 項但書規定應辦理有償撥用者，依規定應領取現金補償，且業登載於貴府 108 年 2 月 21 日函核定准予實施之都市更新事業計畫書，故前揭國有土地並無參與權利變換分配，請實施者於權利變換計畫書第 15-1 頁修正並載明本署經管上開土地非屬已達最小分配價值而不願參與分配。</p>	<p>1. 有關貴署經管 403、407、408 地號道路用地應分配權利價值，已達最小分配單元價值，惟貴署表明道路用地權值領取現金補償，故依都市更新條例第 52 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定辦理，並將其歸屬於不願者。後續將配合於表下加註貴署函示意見。</p>	<p>第 1 點意見採納，第 2、3、4、5 點意見不採納，理由：</p> <p>第 1 點： 陳述人已達最小分配單元價值並參與分配及部分領現金補償，故屬參與分配者，請實施者配合修正，故採納。</p>

2. 本署經管忠孝段411(持分)、472地號2筆國有「住宅區」土地，其更新前權利價值新台幣(下同)8,772萬7,033元、更新前權利價值比例7.8142%、更新後應分配權利價值1億2,358萬9,474元，均較實施者辦理本案申請分配、貴府辦理公開展覽及召開第1次、第2次專案小組會議時之權值(分別為9,465萬5,034元、8.558327%、1億3,527萬8,775元、1億2,359萬5,741元)下修，致本分署原預計可領取差額價金2,123萬8,775元，下修至1,125萬2,874元。請實施者予以說明並檢討修正，並應提高上述住宅區土地更新前土地價值與比例，以維國產權益。

3. 有關本分署前以109年5月21日台財產北改字第109500006510號函說明二、(三)所提本署經管忠孝段

2. 針對更新前權利價值在公展與第2次專案小組時有所差異的原因，係因在第1次專案小組會議時要求將商效、容積率等修正率較大調整項目以土開法進行檢視其合理性，經以土開法重新檢視後，商效、容積率等調整項目依土開法評估結果進行修正，故更新前各宗土地價值均有所變動。

3. 本次係依更新前各宗土地個別條件優劣之差異，評估各宗土地之權利價值，而三家估價師所評估的估值亦在

第2、3、4點：

估價部分，經實施者說明估價條件、修正因素及原則，尚屬合理，且經審議會充分討論，故不予採納。

472 地號土地估價調整率一情，雖經實施者於權利變換計畫書第綜-12 頁予以說明，仍請實施者再就上開土地酌予提高更新前價值及比例，以維國產權益。另倘經修正，並請實施者提供最新 3 家估價報告書供參。

4. 權利變換計畫書第 11-1 頁，本案車位平均價格約 161 萬餘元/元/個，仍低於本分署查估之價格(180 萬~200 萬元/個)，仍請實施者再審酌本案車位價格之合理性。

5. 本案人事行政成本及銷售管理費率均以上限提列，且共同負擔比例仍達 50.17%，仍請實施者再予檢討提列必

法規所規定之範圍內。此外，各宗土地之調整率亦經第一、二次專案小組開會討論後修正而得。

4. 經調查更新單元附近 B1~B3 之停車位行情約在 170~200 萬/個，與貴署所查估結果相當，但由於本案更新後停車位興建到地下五層，而當地市場對地下四、五層之停車位接受性相對較差。另外，本案部分更新後停車位之停放位置較差(出入迴轉不易等)，故經考量車位樓層(B1~B5)及停放位置的差異性後，更新後車位平均單價 161.6 萬/個已符合當地市場行情。

5. (1)管理費率：本案成本依提列標準規定計算，其中風險管理費率僅以 11%提列(上限

第 5 點：本案事業計畫於 108 年 2 月 21 日發布實施在案，其人事行政成本及銷售管理費率於當時審議階段充分討論，故不予採納。

要性並調降相關管理費用，以維參與者權益。

為 12%) 提列。本案為事業及權變分送之案件，有關管理費率，業經新北市都市更新審議委員會第 79 次會議同意「總務及人事管理費用」為 5.5%、「銷售管理費用」為 6%及「風險管理費用」為 11%。

(2) 共同負擔比例：本案成本配合審查意見修正誤植部分(地籍整理費、貸款利息、稅捐)，共負比修正為 50.17%(原 50.21%)。

案由	「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 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
	原召集人	邱委員英浩	第 4 案
迴避			法令適用日
			101 年 10 月 22 日
			評價基準日
	108 年 08 月 15 日		
迴避	本案委託中信不動產估價師聯合事務所估價及委託土地銀行辦理信託部分，本案討論前江委員晨仰及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	國賓大建設股份有限公司				
規劃團隊	弘傑城市開發股份有限公司、吳非士建築師事務所				
估價團隊	中信、宏大、高源不動產估價師聯合事務所				
基地位置	中和區南山路以西，南與 4 層樓建築物為鄰，北與 6 層樓及 7 層樓建築物為鄰，西與同地段 24 地號為界				
更新單元面積	3,119.14 m ²				
更新前戶數	合法 0 戶/違章 11 戶				
土地使用分區	住宅區 3,119.14 m ² (法定建蔽率 50%、法定容積率 300%)				
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、私有土地比例	公有土地	國有：財政部國有財產署 648.35 m ² (20.79%)			
	私有土地	2,470.79 m ² (79.21%)			
變更事業計畫 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	3,119.14	47	無合法建築物	
	公有	648.35	1		
	私有	2,470.79	46		
	排除總和	-	-		
	計算總和	2,470.79	46		
	私有同意數	2,003.19	40		
同意比例(%)	81.07%	86.96%			
法定門檻	>3/4(75%)	2/3(66.67%)			

貳、辦理歷程：

時間	事由
101 年 10 月 22 日	事業計畫申請報核
108 年 04 月 02 日	事業計畫發布實施（詳附件 1）
108 年 10 月 15 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
108 年 12 月 11 日起	選配通知 30 日；自 108 年 10 月 16 日起至 108 年 11 月 15 日止（計 31 日）為權利變換申請分配位置期間
109 年 01 月 17 日	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫申請報核
109 年 03 月 26 日起	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 14 日召開公辦公聽會（詳附件 2）
109 年 05 月 29 日	第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議（詳附件 3）
109 年 10 月 14 日	第 2 次都市更新專案小組會議（詳附件 4）
110 年 01 月 25 日	聽證會（詳附件 5）

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
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 6)，後續變更內容提送 109 年 05 月 29 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，委員綜合意見表示作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
容積移轉審查	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。
山坡地雜項執照審查	依 92 年 3 月 26 日修正「山坡地建築管理辦法」，修正後通過
水土保持計畫審查	依 92 年 3 月 26 日修正「山坡地建築管理辦法」已核定

肆、變更事業計畫內容概述：

原核定—(第 83 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 7）：
一、 本案申請都市更新獎勵部分，同意給予「A6：開挖率」獎勵法定容積 6%（面積 517.58 m ² ）、「綠建築（銀級）」獎勵法定容積 6%（面積 517.58 m ² ）。
二、 第 83 次審議會決議「占有他人土地之舊違章」獎勵部分，原則同意給予法定容積 9.89%（面積 853.89 m ² ），另經實施者於本次會議上爭取增加申請 2 戶「占有他人土地之舊違章」獎勵部分，授權作業單位查核，於總允建容積不變動且配合降低區外容積移轉額度之情形下，原則同意。經查核定版「占有他人土地之舊違章」獎勵部分，實施者已取得於會議上爭取增加申請 2 戶占有他

人土地之舊違章建築戶之協議書,獎勵法定容積由 9.89%(面積 853.89 m²)增為 12.14%(1,047.49 m²),另為使本案總允建容積不變動,區外容積移轉額度由 13.51%(面積 1,165.43 m²)降為 11.27%(971.83 m²)。

三、本案南山溝流經部分(中和區南勢段 20-2 及 21-5 地號 2 筆國有土地)容積轉移至本案建築基地(中和區南勢段 21、22、23 地號 3 筆公、私有土地)並於更新後登記予新北市政府解決管理維護問題,同意給予區內「容積移轉」法定容積 8.29%(面積 714.99 m²)。

四、本案共同負擔項目同意提列山坡地回饋金(1,447 萬 4,428 元)納入工程費用之其他必要費用、容積移轉費用及信託費用之計算基準原則同意,且綠建築加計費用請依委員意見修正,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。

五、本案管理費用之計算基準,同意「總務及人事管理費用」提列 5.5%、「銷售管理費率」提列 6%及「風險管理費率」提列 11%;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。

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	申請容積獎勵項目及額度	配合底圖變更抽換綠建築獎勵檢討圖說、容積移轉回饋說明圖
變更項目		變更內容
三	重建區段之土地使用計畫	<p>(一)土管檢討表:依變更後戶數重新檢討汽車、機車及自行車位數。</p> <p>(二)面積計算表:配合設計變更,重新檢討各層樓地板面積、容積樓地板、梯廳、陽台、戶數及停車位數、法定工程造價等。</p> <p>(三)地下層:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.地下一層:樓地板面積微調、樓梯變更、機車位、自行車位數量及位置變更。 2.地下二至地下五層:平面不變,僅樓地板面積計算進位微調。 <p>(四)地上各層:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.一、二層:樓地板面積微調、室內隔間及挑空範圍變更、樓梯變更陽台變更。 2.三層:除前述變更外,戶數由 6 戶變更為 7 戶。 3.四、五層:除前述變更外,戶數由 13 戶變更為 12 戶

	<p>4.六至十三層：除前述變更外，7~8層由8戶變更為13戶</p> <p>5.屋突層：樓地板面積微調</p> <p>(五)立面及透視圖：立面造型顏色、陽台變更</p> <p>(六)消防及景觀：配合抽換底圖</p> <p>(七)財務及收益：配合樓地板面積、戶數、委託合約金額、更新後估價結果修正。</p>	
變更項目	原核定版	本次小組版
四	規劃內容差異比較：	
土地權屬	產權異動及辦理信託	
實施方式	部分協議合建、部分權利變換	
建築量體	各1棟地上13/地下5層	
單元戶數	共計127戶 (辦公7戶、住宅120戶)	共計136戶 (辦公8戶、住宅128戶)
停車位數	汽車142/機車147部	汽車142/機車155部
都市更新獎勵	2,082.65 m ² (24.14%)	
容積移轉	1,686.82 m ² (19.56%)	

伍、擬訂權利變換計畫內容概述：

項目	計畫內容	所有權人共計47人				
一	權利分配之處理：	最小分配單元價值		9,864,929 元		
	(一)更新前土地及合法建物所有權人合計	7人	參與分配者	6人		
			不能分配者	1人	繳補差額後選配	1人
					合併選配	0人
					現金補償	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	238,724,227	315,123,254	分回辦公單元2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	游瓊雲	2,767,202	3,652,791	實施者同意參與選配		

二 估價結果：選定中信不動產估價師聯合事務所鑑價結果				
項目		中信估價	宏大估價	高源估價
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,142,666	1,130,000	1,061,000
	更新前土地總價(元)	1,078,151,106	1,043,070,853	1,001,095,834
項目		中信估價	宏大估價	高源估價
更新後	辦公室平均單價(元/坪)	376,269	368,185	379,976
	住宅平均單價(元/坪)	428,894	419,185	417,581
	車位平均價格(元/個)	1,614,184	1,414,894	1,714,184
	更新後總權利價值(元)	2,785,211,550	2,699,647,348	2,746,040,906
三 共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 46.34% ，較前次專案小組(46.84%)減少 0.5%：(原事業計畫核定為 47.10%)				
項目		公展版	第 2 次小組	本次大會版
更新後總權利價值(元)(已扣除現地安置戶應安置價值)		2,590,957,754	2,621,681,984	2,652,168,611
共同負擔金額(元)(已扣除現地安置戶應負擔費用)		1,225,652,447	1,227,889,412	1,228,976,299
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,365,305,307	1,393,792,572	1,423,192,312
共同負擔比(%)		47.30%	46.84%	46.34%

陸、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 8)，本案人民陳情意見及公產單位意見之處理情形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：

有關本案變更事業計畫涉及戶數及車位數量調整、各層平面配置、立面變更等內容，其依 99 年 5 月 12 日發布之都市更新條例第 19 條規定辦理，請實施者說明事業計畫變更內容後提請確認。

三、選配部分：

本案共 1 人未達最小分配面積單元，實施者同意該所有權人參與選配且不影響其他所有權人，專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

四、財務計畫及共同負擔部分（依 100 年 11 月 8 日修正發布之基準提列）：

(一) 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，有關容積移轉費用依實際契約提列 2,230 萬元，換算公告現值成數為 68.48%，請實施者說明後提請確認。

(二) 本案佔有他人土地舊違章採現地安置方式辦理，故土地所有權人之共同負擔費用係扣除現地安置戶應負擔費用，且更新後總權利價值扣除現地安置戶應安置價值後計算，共同負擔平均比例為 46.34%，較前次專案小組（46.84%）減少 0.5%（原事業計畫核定為 41.10%），請實施者說明後提請確認。

五、估價部分：

本案辦公室平均建坪單價 37 萬 6,269 元/坪、住宅平均建坪單價 42 萬 8,894 元/坪、車位平均單價 161 萬 4,184 元/部，請實施者說明更新前後估價相關比較個案與屋齡、公共自行車站之便利性、嫌惡設施及採光面各項調整率之修正因素理由等內容及相關估價原則後提請確認。

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 110 年 1 月 25 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 9），會中共有 2 人提供意見，實施者業於聽證會中回應，提請審議會做成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

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) 選配部分，本案共 1 人未達最小分配面積單元，實施者同意該所有權人參與選配且不影響其他所有權人，原則同意。

(二) 有關容積移轉費用依實際契約提列 2,230 萬元，原則同意。

(三) 有關信託費用依實際信託契約書提列 151 萬元，原則同意。

(四)本案佔有他人土地舊違章採現地安置方式辦理，故土地所有權人之共同負擔費用係扣除現地安置戶應負擔費用，且更新後總權利價值扣除現地安置戶應安置價值後計算，共同負擔比率 46.34%，原則同意。

(五)本案辦公室平均建坪單價 37 萬 6,269 元/坪、住宅平均建坪單價 42 萬 8,894 元/坪、車位平均單價 161 萬 4,184 元/部，原則同意；另有關車位平均單價 3 家估價結果差異較大，請於回應綜理表補充說明。

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。

「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」及
 「擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 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>游靜永：</p> <ol style="list-style-type: none"> 對本案 20-2、21-5 兩筆土地(下稱南山溝土地)捐贈新北市政府表示反對。蓋南山溝土地捐出後，本計畫案日後可建築之基地變小，所有住戶之權益勢必嚴重受損，因南山溝土地捐出後本社區倘日後重建，必定可建築之面積小於現今之面積，且承日前審查委員所言，捐贈行為對本社區不利，何以如此替全體住戶著想之審查意見竟未見於日前公聽會之會議紀錄!都市更新處不無說明之必要!。 新北市政府不應受贈南山溝土地以免日後紛爭，淺見認為，新北市政府應拒絕南山溝土地之捐贈。 薦請新北市政府考慮徵收同段 24 地號代替受贈南山溝土地。因 24 地號為保護區、山坡地之末端，公告現值低，觀鄰近之消防隊坐落之土地，同為相同之山坡地，新北市政府僅須變更地目為可建地，即可活化利用。 	<ol style="list-style-type: none"> 本更新單元範圍包含南勢段 20-2、21-5、21、22 及 23 地號等五筆土地，考量若排除 20-2 及 21-5 兩筆現況作南山溝使用之土地，將造成因臨接建築線之長度未達 20 公尺以上，不符更新單元劃定基準而無法申請更新。 另因更新前 20-2 及 21-5 兩筆土地產權為國有，為確保後續南山溝維管無虞，於事業計畫階段經都市更新審議委員會第 83 次會議審議決議，前述兩筆國有土地容積轉移至本案建築基地(南勢段 21、22、23 地號 3 筆土地)並於更新後登記予新北市政府。 	<p>第 1、2 點意見不予採納，第 3 點意見未便採納，理由：</p> <p>第 1、2 點： 本案南勢段 20-2 及 21-5 地號等 2 筆土地係依都市更新條第相關規定辦理區內容積移轉，於事業計畫審議會中業已充分討論，並於 108 年 4 月 2 日核定在案，故不予採納。</p> <p>第 3 點： 南勢段 24 地號之土地非位於本案更新單元範圍內，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
2	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)：</p> <p>1. 案涉本署經管同段 20-2、21 及 21-5 地號 3 筆國有土地不參與信託，惟依案附事業計畫書第變 15-7 頁及權利變換計畫書第 10-7 頁所載，信託範圍僅排除上述 21 地號 1 筆國有土地；另權利變換計畫書第 12-1 頁所載平均費用負擔比例計算有誤，請實施者確認。</p> <p>2. 依財政部國有財產署(下稱本署)106 年 2 月 22 日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，同意本案分回房地作為臺灣新北地方法院(下稱新北地院)辦公廳舍使用，爰本分署前以 108 年 10 月 15 日台財產北改字第 10800291031 號函委託該院參與後續都市更新進程。</p>	<p>事權報告書排除信託範圍之地號漏植 20-2 及 21-5 兩筆國有土地，後續將配合修正。權變報告書 P12-1 誤植之共同負擔比例後續將配合修正。</p>	<p>第 1 點意見採納，第 2 點意見無爭點，理由：</p> <p>第 1 點： 係為計畫書漏植及誤植部分，請實施者配合修正，故採納。</p> <p>第 2 點： 本案財政部國有財產署分回之房地，業規劃作為臺灣新北地方法院(下稱新北地院)辦公廳舍使用，臺灣新北地方法院業於 107 年 9 月 20 日新北院輝總字第 57987 號函表示符合需求，故無爭點。</p>