

新北市政府 函

地址：22066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313

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109年7月6日

發文字號：新北府城更字第1094707507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12次會議紀錄
(1092012030_2_109D2001005-01.pdf)

主旨：檢送109年6月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第12
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年6月17日新北府城更字第1094706921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。」，請富



鉅鼎建設股份有限公司(代表人:洪村統)、興榮建設股份有限公司(代表人:伍郁琳)及新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆土地都市更新會(理事長:楊雨潮)依上開規定辦理。

正本: 陳委員純敬、黃委員一平、郭委員淑雯、康委員佑寧、黃委員國峰、李委員素蘭、彭委員建文、邱委員英浩、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、游委員適銘、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、李委員耀中、鄭委員晃二、簡委員淑媛、廖委員國誠、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事憶萍(地政局)、李幹事友欽(交通局)、梁幹事瑋真(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、富鉅鼎建設股份有限公司、爵鼎都市建築股份有限公司、黃翔龍建築師事務所、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府地政局地價科、新北市政府地政局重劃科、興榮建設股份有限公司、冠霖不動產顧問股份有限公司、以兆建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆土地都市更新會(理事長:楊雨潮)、全翔都市更新有限公司、蔡仁捷建築師事務所、新北市板橋區公所、張碧珠、合銘建設股份有限公司(代表人:黃正勝)

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、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、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、林議員國春、葉議員元之、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、新北市板橋區文聖里里辦公室、李建堂(均含附件)

電 2020/02/07
交 12:48 文
章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第 12 次會議紀錄

一、時間:中華民國 109 年 6 月 24 日 (星期三) 下午 2 時整

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、報告案:洽悉。

「新北市新店區寶強段 859 地號等 45 筆土地都市更新事業」申請代為拆除
或遷移土地改良物執行情形及案內物品臨時安置地點異動報告案

五、審議案:決議詳後附提案單

(一) 「變更新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」

(二) 「擬訂新北市泰山區貴和段 264 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」及
「擬訂新北市泰山區貴和段 264 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案」

(三) 「擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新
事業計畫案」及聽證結果做成決定案

六、臨時動議

七、散會:下午 4 時整

案由	「新北市新店區寶強段 859 地號等 45 筆土地都市更新事業」申請代為拆除或遷移土地改良物執行情形及案內物品臨時安置地點異動報告案			
類別	報告案		案號	第 1 案
	再行協調小組 召集人	陳委員玉霖	法令適用日	103 年 4 月 24 日
			評價基準日	106 年 12 月 1 日
法令 依據	依都市更新條例第 57 條及新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法(以下簡稱本辦法)。			
迴避	本案討論前關於案件涉及續建事宜，謝委員慧鶯已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	合銘建設股份有限公司				
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司、張維哲建築師事務所				
估價團隊	巨秉、中信、宏大不動產估價師聯合事務所				
基地位置	新店區寶橋路、寶橋路 85 巷及 73 巷街廓中				
基地面積	9,379.18 m ²				
更新前戶數	合法 28 戶/違章 2 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	權利變換				
更新地區	位於 92 年 10 月 16 日公告實施「臺北縣板橋、新店、三重、土城及三峽都市更新地區等六處劃定案」				
公、私有土地比例	公有土地	案內無公有土地			
	私有土地	9,379.18 m ² (100%)			
報核時同意比例 (報核時範圍內無合法建物)		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	8,167.98	99	-	-
	排除總和	0	0	-	-
	同意數	7,021.36	73	-	-
	同意比例	85.96%	73.74%	-	-
核定時同意比例		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	9,379.18	104	2,481.99	37
	排除總和	0	0	34.85	1
	同意數	8,672.44	82	2,355.81	35
	同意比例	92.68%	80.39%	96.27%	97.22%

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 4 月 24 日	事業計畫申請報核
106 年 11 月 24 日	事業計畫發布實施(詳附件 1)
107 年 3 月 13 日	權利變換計畫報核日；估價基準日 106 年 12 月 1 日
108 年 2 月 14 日	權利變換計畫發布實施(詳附件 2)
108 年 2 月 23 日	通知 108 年 5 月 23 日為預定公告拆遷日
108 年 2 月 24 日至 28 日	發放補償費
108 年 7 月 1 日至 30 日	所有權人自行拆遷期限(符合規定)
108 年 3 月 19 日	核准拆除執照
108 年 6 月 26 日	核准建築執照
108 年 10 月 23 日 至 109 年 2 月 4 日	實施者共計與待拆戶召開 6 次協調會議(符合規定)
109 年 2 月 6 日	申請代為拆除或遷移土地改良物
109 年 3 月 10 日	第 1 次代為拆除再行協調小組
109 年 4 月 10 日	第 2 次代為拆除再行協調小組
109 年 4 月 24 日	提送第 10 次爭審會做成拆除決議(詳附件 3)
109 年 5 月 7 日	通知待拆戶於文到翌日起 30 日內自行拆除 (期限自 109 年 5 月 9 日起至 109 年 6 月 7 日)(詳附件 4)
109 年 5 月 11 日	邀集有關機關及實施者召開會勘(符合規定)(詳附件 5)
109 年 5 月 26 日	邀集有關機關及實施者召開執行研商會(符合規定)(詳附件 6)
109 年 6 月 5 日	通知待拆戶倘未於期限內自行拆除，本府將訂於 109 年 6 月 16 日代為執行拆遷(詳附件 7)
109 年 6 月 8 日	自行拆除期限屆滿，執行斷水斷電
109 年 6 月 16 日	執行代為拆遷

參、執行情形說明：

一、本市第 10 次都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱爭審會)業考量全案公益性、全體地主權益及雙方協調情形，作成拆除之決議，後續本府業依該次決議、都市更新條例第 57 條及本辦法相關規定，在程序完備之情形下，依法於 109 年 6 月 16 日執行代為拆除作業。

二、有關待拆戶未搬遷物品存放位置異動部分，本市第 10 次爭審會原則同意實施

者所述之將拆遷地上物內未搬遷之附屬器具、物品或設備等，移至臨時空間存放(新北市新店區中興路二段 225 號 2 樓或其他適合地方)，存放期間自拆遷日起算六個月止。惟 109 年 6 月 16 日執行拆除時，原定之臨時空間無法存放全數遷出之室內物品，故實施者業於 109 年 6 月 17 日通知待拆戶，將部分物品存放在新店區中興路二段 225 號 2 樓，其餘物品移置於新北市新店區永新街 20-34 號(沛豐開發新建工程案)存放。

決議：

敬悉。

案由	「變更新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案」			
類別	審議案		案號	第1案
	召集人	邱委員英浩	法令適用日	98年3月9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	富鉅鼎建設股份有限公司				
規劃團隊	爵鼎都市建築股份有限公司、黃翔龍建築師事務所				
基地位置	板橋區新府路以東、民安街以西及區運路以北所圍街廓中				
更新單元面積	2,006 m ²				
更新前戶數	合法21戶/違章4戶				
變更方式	事業計畫：依99年5月12日發布實施之都更條例第19條規定辦理				
土地使用分區	全區為第一種特定專用區(都市更新地區)(法定容積率300%、法定建蔽率50%)				
實施方式	協議合建				
更新地區	位於90年5月2日公告實施「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)案」第一種特定專用區為更新地區				
公、私有土地比例	私有土地	2,006 m ² (100%)			
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	2,006.00	21	1,504.88	17
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,006.00	21	1,504.88	17
	同意比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

貳、辦理歷程：

時間	事由
98年3月9日	事業計畫報核日
106年4月12日	提送本市都市更新審議委員會第65次會議(詳附件1)
106年9月25日	核定發布實施
時間	事由
108年11月8日	實施者召開變更事業計畫自辦公聽會

108 年 11 月 13 日	取得拆除執照及建造執照
108 年 12 月 3 日	實施者擬具變更事業計畫報核
109 年 3 月 3 日起	辦理公開展覽 30 日；109 年 3 月 17 日召開公辦公聽會（詳附件 2）
109 年 4 月 17 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 3）
聽證會	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」，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且無陳情意見，免辦理聽證。

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	109 年 4 月 17 日第 1 次都更暨都設聯審專案小組修正後通過。
容積移轉審查	108 年 11 月 21 日市府以新北府城開字第 1082141533 號核准其容積移轉。
交通影響評估報告	105 年 12 月 28 日備查。

肆、變更事業計畫內容概述：

原核定—(第 65 次) 審議委員會特殊決議事項及核定函內容重點摘錄：
核定函內容重點摘錄 一、有關本案規劃改道保留指定有建築線 6 公尺通行道路部分，請實施者於核准使用執照前，完成基地內 6 公尺通行道路鋪設後，檢具相關文件向本府城鄉發展局申請指定建築線事宜。 二、本案施工期間，實施者應鋪設 4 公尺通路供鄰地地主通行使用，確實執行鄰房結構安全補強作業，並完成基地內 6 公尺通行道路鋪設，施工全程應確保鄰房安全及通行權益無虞。另請實施者於後續施工時，張貼相關告示，告知用路人替代路線。 三、本案認養更新單元範圍周邊新府路、新民街人行步道部分路段，提列新台幣 1,063 萬 6,759 元專款專用作為後續工程施作及養護經費，請實施者於核准使用執照前繳納予本府都市更新基金專戶。 四、本案捐贈圓夢計畫基金新台幣 2,000 萬元及銀髮俱樂部設備設施、老人照護交通車共計新台幣 1,800 萬元，請實施者於核准使用執照前繳納予本府教育局及社會局。

變更項目		原核定版	本次大會版	變更原因
一、	土地權屬	22 位所有權人（私有 21 位，國有 1 位）	21 位所有權人	國有地已讓售完成及辦理信託
二、	建築設計、造型及景觀設計	1. 地上 1 層-店鋪、梯廳位置調整、車道位置及景觀配置變更。 2. 地上標準層配置及面積變更，新增地上 23、24 層平面。 3. 地上各層空間用途 (1)1 層:店鋪、管委會使用空間、走廊 (2)1 層夾層:店鋪 (3)2~22 層:集合住宅 (4)23 層:集合住宅、管委會使用空間 (5)24 層:機房 4. 地下各層-停車位、無障礙車位位置調整、數量變更、垃圾儲存空間變更至 B2 層。		配合協議合建實際分配面積調整 本案建築規劃
		1. 屋脊裝飾物變更 2. 各項立面、剖面變更 3. 立面造型及量體規模變更 4. 空調位置變更		配合立面修正
三、	財務計畫	配合土地權屬異動、建築量體及立面造型變更，財務計畫內容配合調整。		本案採協議合建，故財務計畫維持原核定內容
四、	規劃內容差異比較：			
	建築量體	1 棟地上 22 層/ 地下 5 層	1 棟地上 24 層/ 地下 5 層	配合協議合建實際分配面積調整 本案建築規劃
	單元戶數	共計 167 戶 (住宅 163 戶、店鋪 4 戶)	共計 176 戶 (住宅 172 戶、店鋪 4 戶)	
	停車位數	汽車 130 輛／機車 168 輛	汽車 131 輛／機車 176 輛	
	都市更新獎勵	2,530.45 m ² (42.04%)	2,530.45 m ² (42.04%)	
	土管獎勵	1,203.6 m ² (20%)	1,203.6 m ² (20%)	
	容積移轉	2,218.04 m ² (36.86%)	2,218.04 m ² (36.86%)	

伍、作業單位初核意見

有關特別安全梯排煙室、屋突層排煙室、地上 1 層右側樓梯陽台檢討及開門位置，請依工務局意見確實修正。

陸、提請討論事項：

- 一、建築規劃設計部分：本案建築規劃變更平面配置、立面造型及停車位配置與數量等事項，經第 1 次專案小組會議原則同意變更內容，惟後再配合都市設計意見於入口外廊空間增設格柵，請實施者一併說明後提請確認。
- 二、容積獎勵部分：本次變更建築規劃及立面造型涉及△F5-1「考量建築量體、造型、色彩與環境調和」、「其他配合地方重大建設」、及△F5-2「留設人行步道」獎勵，其變更內容經第 1 次專案小組原則同意，獎勵額度同原核定；另△F5-1「綠建築(銀級)」獎勵額度亦同原核定，請實施者說明修正內容提請確認。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

- 一、建築規劃設計涉及平面配置、立面造型及停車位配置與數量等變更內容，原則同意該變更內容。
- 二、本案變更事業計畫內容照案通過，其餘書圖誤植、誤繕處請配合修正，並授權作業單位確認修正後通過。
- 三、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。

案由	「擬訂新北市泰山區貴和段 264 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市泰山區貴和段 264 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案」				
類別	審議案		案號	第 2 案	
	召集人	邱委員英浩	法令適用日	107 年 11 月 30 日	
			評價基準日	107 年 07 月 31 日	
迴避	本案實施者委託冠霖不動產顧問股份有限公司規劃部分，本案討論前林委員育全已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	興榮建設股份有限公司				
規劃團隊	冠霖不動產顧問股份有限公司、以兆建築師事務所				
估價團隊	景瀚、宏大、連邦不動產估價師聯合事務所				
基地位置	泰山區明志路 3 段 145 巷及未開闢計畫道路所圍街廓中				
更新單元面積	1682.06 m ²				
更新前戶數	其他土地改良物 2 戶				
土地使用分區	全區為住宅區（法定容積率 140%、法定建蔽率 50%）				
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 91 年 12 月 20 日公告實施「擬定泰山都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫案」內劃設之更新地區				
公、私有土地比例	私有土地	1,682.06 m ² (100%)			
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	1,682.06	3	-	-
	排除總和	0	0	-	-
	同意數	1,682.06	3	-	-
	同意比例	100.00%	100.00%	-	-

貳、辦理歷程：

時間	事由
107 年 9 月 27 日	實施者召開事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會
107 年 9 月 28 日起	選配通知 34 日；自 107 年 9 月 28 日至 107 年 10 月 31 日止(計 34 日) 為權利變換申請分配位置期間。
107 年 11 月 30 日	實施者擬具事業計畫及權利變換計畫報核

時間	事由
108 年 6 月 6 日起	辦理公開展覽 15 日；108 年 6 月 4 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；108 年 6 月 12 日召開公辦公聽會（詳附件 1）
108 年 8 月 19 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 2）
109 年 1 月 22 日	鄰地協調諮詢會議（詳附件 3）
109 年 3 月 25 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 4）

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經 109 年 3 月 25 日第 2 次都更暨都設聯審專案小組修正後通過

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 5）：

項目	規劃內容
建築量體	1 幢 2 棟地上 9 層/地下 2 層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 43 戶（住宅 39 戶、店鋪 4 戶）
停車位數	汽車 44/機車 42 部
都市更新獎勵	588.72 m ² (25%)
都市計畫獎勵	-
容積移轉	-

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		6,235,270 元
	(一)更新前土地及合法 建物所有權人合計	3 人	參與分配者	2 人			
			不能分配者	1 人	合併選配	0 人	
					現金補償	1 人	
			不願分配者	0 人			
	(二)不能、不願分配者：						
		所有權人/權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註		
1	臺灣桃園農田水利會	741,066	976,041	不能分配者			
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	連邦估價
更新前	土地平均單價(元/坪)	315,000	300,000	300,000
	更新前土地總價(元)	160,279,308	152,646,945	152,647,000
更新後	地面層平均單價(元/坪)	403,478	378,206	387,065
	二樓以上平均單價(元/坪)	297,330	284,376	281,530
	車位平均價格(元/個)	1,117,045	1,005,682	1,079,545
	更新後總權利價值(元)	433,146,580	410,193,747	411,955,970
三、共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 51.09%：				
項目		公展版(同第 1 次 小組版)	前次小組版	本次審議會版
更新後總權利價值(元)		448,502,890	429,985,410	443,146,580
共同負擔金額(元)		233,240,206	222,228,664	221,289,378
土地所有權人應分配權利價值(元)		215,262,684	207,756,746	211,857,202
共同負擔比(%)		52.00%	51.68%	51.09%

陸、提請討論事項：

一、人民陳情部分：本案歷次人民陳情意見綜理表(詳附件 6)，有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，請實施者說明後提請確認。

二、更新單元範圍部分：業經第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

三、鄰近計畫道路之興修部分：

本案更新單元範圍外東側鄰接公辦市地重劃之 20 公尺計畫道路，係屬「擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫案」內市地重劃土地，本案於東側鋪設整地寬達 4 公尺以上道路，並調整基地與該道路界面銜接之設計，實施者於第 2 次專案小組會上承諾將負責後續鋪設整地東側範圍之管理維護直至市地重劃計畫完工，或維護管理至 114 年 12 月 31 日底，第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

四、建築規劃設計部分：

本案將原倉儲式停車位調整為汽車升降機降落至地下二層採機械停車位部分，第 2 次專案小組原則同意設置機械式停車位，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 5）：

獎勵項目		面積 (m ²)	額度	作業單位意見
五. 環 境 景觀	A1：設計建蔽率	117.74	5%	第 2 次小組原則同意
六.留設 4 米以上人行步道		470.98	20%	
都更獎勵合計		588.72	25%	
申請獎勵總計		588.72	25%	

有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「設計建蔽率」基準容積 5%之獎勵值(面積 117.74 平方公尺)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積容積 20%之獎勵值(面積 470.98 平方公尺)，業經第 2 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

六、財務計畫部分（依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準表提列）：

- (一)有關本案總務及人事管理費用提列 4.5%、銷售管理費提列 6%，風險管理費用調降提列 10.8%，業經第 2 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (二)有關本案信託費用經實施者表示依實際契約提列 58 萬元，第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (三)本案風險控管方案採信託方式處理，有關本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等，第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (四)有關共同負擔費用部分，本次會議所提共同負擔比例(51.09%)較低於前次小組所提之共同負擔比例(51.68%)，請實施者說明後提請確認。

七、估價部分：

本次會議所提更新後 2 樓以上平均單價(29 萬 7,330 元/坪)及更新後總權利價值(433,146,580 元)高於前次專案小組所提價值(2 樓以上平均單價 29 萬 5,155 元/坪，更新後總權利價值 429,985,410 元)，請實施者說明後提請確認。

八、聽證紀錄部分：

本案於審議過程中 3 位陳情人陳述意見並無爭議(詳附件 6)，且業已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，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，本案於計畫核定前已無爭議，故免辦理聽證，提請確認。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

- 一、本案更新單元同意第 2 次專案小組審議之範圍，惟考量與鄰地介面關係，請於計畫書圖面標示圍牆位置及形式等內容。
- 二、有關鄰近計畫道路之興修部分，既經實施者承諾將負責後續鋪設整地東側範圍之管理維護直至市地重劃計畫完工，或維護管理至 114 年 12 月 31 日，原則無意見，後續請依規定向主管機關簽訂協議書等事宜。
- 三、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)有關本案設置汽車升降機及地下二層採機械停車位部分，既經實施者表示本案單元形狀狹長且經協調鄰地亦無意願更新，設置平面停車位確有困難，原則同意設置。
 - (二)申請都市更新獎勵部分，原則同意給予「設計建蔽率」基準容積 5%之獎勵值(面積 117.74 平方公尺)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 20%之獎勵值(面積 470.98 平方公尺)。
 - (三)有關本案管理費用，原則同意「人事行政管理費率」以 4.5%、「銷售管理費率」以 6%及「風險管理費率」以 10.8%提列。
 - (四)有關本案風險控管方案採信託方式辦理，後續請實施者依所提方案辦理，另有關信託費用，原則同意依實際契約提列 58 萬元。
 - (五)有關共同負擔費用部分，本案共同負擔比率為 51.09%，原則同意。
 - (六)有關估價部分，請景瀚估價報告書內補充說明土地改良物拆遷補償費用價格調整率，其餘原則同意。
 - (七)其餘事業計畫書、權利變換計畫書及估價報告書內容涉及數字、文字與圖說誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。
 - (八)有關本案聽證程序部分，因審議過程中陳情意見皆無爭點，且經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，本案於計畫核定前已無爭議，故同意免辦理聽證。
- 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 點規定修正後於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

案由	「擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案			
類別	審議案		案號	第 3 案
	召集人	邱委員英浩	法令適用日	100 年 10 月 28 日
			評價基準日	-
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。			

壹、基本資料：

實施者	新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新會				
規劃團隊	全翔都市更新有限公司、蔡仁捷建築師事務所				
基地位置	板橋區文聖街 135 巷及懷德街 174 巷所圍街廓範圍內				
更新單元面積	3,292 m ² (住宅區 3,089 m ² 、都市計畫人行步道 203 m ²)				
更新前戶數	合法 72 戶				
土地使用分區	住宅區（法定建蔽率：50%、法定容積率：300%）				
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	更新單元範圍皆為私有土地：3,292 m ² (100%)				
報核時(40 筆土地) 同意比率 (100 年 12 月 28 日)		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	3,082.00	60	5,526.59	58
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,847.50	52	4,919.44	50
擴大範圍後(42 筆土地)同意比率	同意比率	92.39%	86.67%	89.01%	86.21%
		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	3,292	62	5,526.59	58
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	3,057.50	54	4,919.42	50
	同意比率	92.88%	87.10%	89.01%	86.21%

貳、辦理歷程：

時間	事由
100 年 9 月 30 日	召開事業計畫自辦公聽會
100 年 12 月 28 日	申請事業計畫報核
101 年 4 月 13 日	補辦事業計畫自辦公聽會
102 年 3 月 8 日起	辦理公開展覽 30 日；102 年 3 月 20 日召開公辦公聽會 (詳附件 1)
102 年 5 月 15 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 2)
104 年 6 月 25 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 3)
105 年 4 月 6 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 4)
105 年 12 月 22 日	第 4 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 5)
106 年 12 月 21 日	第 5 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 6)
109 年 4 月 22 日	辦理更新會立案證書及變更圖記印模(詳附件 7)
109 年 5 月 26 日	事業計畫聽證會(詳附件 8)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
交通影響評估審查	108 年 10 月 7 日新北交規字第 1081835276 號函原則同意通過交通影響評估(詳附件 9)。
都市設計審議	於 106 年 12 月 21 日第 5 次都更暨都設聯審專案小組意見修正後通過 (同附件 6)。
容積移轉審查	尚未送審。

肆、事業計畫內容概述：

項目	規劃內容
建築量體	1 幢 2 棟地上 26 層地下 5 層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)
單元戶數	185 戶(住宅 175 戶/店鋪 10 戶)
停車位數	汽車 189 輛、機車 185 輛、自行車 47 輛
都市更新獎勵	4,400.66 m ² (47.47%)
都市計畫獎勵	556.02 (6.00%)
容積移轉	2,725.58 m ² (29.41%)

伍、提請討論事項：

一、人民陳情部分：本案歷次人民陳情意見詳附件一人民陳情綜理表(詳附件 10)，本案尚有數位所有權人尚未同意參與更新，請實施者說明溝通協調情形後提請確認。

二、更新單元範圍部分：本案更新單元範圍於原報核時為 40 筆地號土地，經第 5 次專案小組原則同意納入鄰地 111-11 及 109-60 地號等 2 筆土地，請實施者說明後提請確認

三、建築容積獎勵：

項目		申請面積	申請額度	作業單位意見
五	A1：設計建蔽率	278.01	3.00%	業經第 5 次專案小組原則同意
	A6：開挖率	556.02	6.00%	
六	留設 4 公尺以上人行步道獎勵	2,397.15 m ²	25.87%	
九	A3：規模獎勵	571.58 m ²	6.16%	
十二	合法四層樓以上建物	597.90 m ²	6.45%	
都市更新獎勵合計		4,400.66 m ²	47.48%	
二、都市計畫獎勵(銀級綠建築)		556.02	6.00%	經都市設計委員原則同意
三、區外容積移轉		2,116.58	22.84%	
四、區內容積移轉		609.00	6.57%	提請討論三(二)
總 計		7,682.26 m ²	82.89%	

(一) 有關申請「A1：設計建蔽率」、「A6：開挖率」、「留設 4 公尺以上人行步道」、「規模獎勵」、「合法四層樓以上建物」及「合法四層樓以上建物」獎勵部分，業經第 5 次專案小組原則同意，實施者已依該次審議意見修正完成，請實施者說明後提請確認。

(二) 有關本案申請「區內容積移轉」(6.57%)，並承諾協助開闢東側人行步道用地部分，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、選配原則：本案選配原則於第 5 次專案小組委員建議為避免選配爭議及限制選配情形，故建議實施者應詳細規範選配原則，請實施者說明修正內容後，提請確認。

五、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）有關本案實施者提列總務及人事管理費率為 3.5%、銷售管理費費率 6% 及風險管理費費率 3.5%，業經第 5 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- （二）有關本案「容積移轉費用」之計算基準，實施者依 100 年平均公告現值 100%提列，業經第 5 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- （三）有關本案「信託費用」部分，實施者以(工程費用+權利變換費用) $\times$ 0.5% 計算，請實施說明計算依據後提請確認。

六、信託及續建機制：有關本案「信託及續建機制」部分，業經第 5 次專案小組建議實施者應確實研擬符合自組更新會之信託及續建機制，請實施者說明研擬方案後，提請確認。

七、聽證紀錄部分：

依都市更新條例第 33 條規定，規定，應於核定前辦理聽證會部分，本案已依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定，於 109 年 5 月 26 日辦理聽證程序完竣，詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有 1 人提出意見，實施者業於聽證會中回應(詳附件 11)，提請審議會做成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

一、有關人民陳情意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明，並將相關回應納入計畫書內回應綜理表。

二、本案更新單元同意第 5 次專案小組審議之範圍。

三、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：

- （一）申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1：設計建蔽率」獎勵基準容積 3%（面積 278.01 m^2 ）、「A6：開挖率」獎勵基準容積 6%（面積 556.02 m^2 ）、「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵基準容積 25.87%（面積 2,397.15 m^2 ）、「A3：規模獎勵」獎勵基準容積 6.16%（面積 571.58 m^2 ）、「合法四層樓以上建物」獎勵基準容積 6.45%（面積 597.90 m^2 ）。
- （二）本案依都市更新條例第 45 條規定申請容積移轉，既經實施者承諾開闢人行步道用地(板橋區江子翠段第二崁小段 109-13 及 109-15，面積共計 203 m^2)部分，同意給予區內容積移轉基準容積 6.57%，請實施者於使用執照核准前，依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」完成

興闢並經管理維護單位同意之鋪面材質施作，並配合權利變換囑託登記將產權登記予本市，倘實施者無法如期完成上述事項，請依規定辦理計畫變更。

- (三) 有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「人事行政管理費率」以 3.5% 提列、「銷售管理費率」以 6% 提列、「風險管理費率」以 3.5% 提列，原則同意；另有關財務計畫現金流量表請依實際情形填列，以符實際。
- (四) 本案容積移轉費用及信託費用計算基準，原則同意，惟仍應依實際契約為準。本案其餘共同負擔費用依權利變換計畫審查結果為準。
- (五) 有關本案風險控管方案採信託方式辦理，後續請實施者依所提方案辦理，惟信託契約內執行細節仍應妥予信託銀行確認。
- (六) 有關選配原則部分，以本次提大會之內容為準，考量基地分為南北兩側，爰選配原則內之原位次、車位垂直分配及 1 樓店面選配之執行方式，請於計畫書補充說明定義，其餘原則同意實施者所提方案。
- (七) 有關公寓大廈規約內容，針對共專有圖說之圖例標示不一致及車道公設面積計算，請實施者配合修正並補充說明。
- (八) 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。

「擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	洪貞祥 (新北市板橋區懷德街 174 巷 7 號 4 樓) 屋齡已 4~50 年以上,請儘快更新。	本案已排除有關爭議,地主期待加速都更,本實施者會請全翔都更公司儘速辦理。	意見無爭點,原因: 為陳述人表達希望加速本案辦理速度,實施者業於聽證會中回應將儘速辦理,故無爭點。