

## 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

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年4月11日

發文字號：新北府城更字第1114673890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33次會議紀錄（請至附件下載區  
([https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，  
驗證碼：247XQQKW4)

主旨：檢送111年3月25日新北市都市更新及爭議處理審議會第33  
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年3月18日新北府城更字第1114673238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。」，請曹  
新泰企業股份有限公司(代表人：曹富)及宥泰建設股份有限  
公司(代表人：汪士閔)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、黃委員志弘、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、劉委員玉山、簡委員裕榮、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、徐委員國城、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、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)、廖幹事郁筑(財政局)、郭幹事奇昂(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、新北市政府法制局、樺福建設開發股份有限公司、富達都市更新股份有限公司、郭秋利建築師事務所、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住宅發展科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府農業局、新北市政府水利局、新北市政府養護工程處、新北市政府新建工程處、新北市政府財政局、財團法人台灣建築中心、曹新泰企業股份有限公司(代表人:曹富)、安邦工程顧問股份有限公司、李承洋建築師事務所、宥泰建設股份有限公司(代表人:汪士閔)、城林都市更新股份有限公司、容正建築師事務所、黃啓山建築師事務所

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、中華郵政股份有限公司、范桐田、范慈容、范溫容、林美涓、陳介鈴、陳介熾、陳華容、呂游淑珍、林淑鈴、周豐成、孔繁豫、孔繁永、孔繁定、孔繁新、孔繁生、孔繁泉、孔繁恩、郭月霞、陳雄松、鄧小文、盧啟文、張家瑜、張顯堂、鄭宇廷、呂湘琳、嚴亞芝、陳忠成、官聲權、張南琴、李范靜子、廖文蘭、范秦州、許家豪、朱崇仁、樊振隆、孫慧文、鐘英珠、鍾周瑞花、卓播儒、林照華、林振德、林楠、邵忠峯、葉宏榮、葉亮廷、葉軍廷、楊雅筑、陳嘉平、林榮輝、葉卉姍、李為騰、劉國靖、黃富晃、翁宇澤、王智超、林家慶、林坤德、張永恒、孫晟翔、趙白玫、趙白雪、趙白玉、趙白蘭、劉妍伶、蔣金芬、鍾二妹、何慶平、王財羣、陳姿琪、陳萬成、黃共志、林耀藏、陳強華、林素珍、劉林有、陳昭明、林志清、游璧菁、林聰敏、林敏煌、林誼堯、許文德、新北市中和區公所、新北市中和區錦中里里辦公處、新北市中和區碧河里里辦公處(均含附件)

電 2022/04/12  
交 08:48:49 文 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 33 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 3 月 25 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、報告案:洽悉。

新北市政府受理民間申請都市更新示範街道環境改善計畫

六、審議案: 決議詳後附提案單

1. 擬訂新北市永和區中信段 497 地號等 46 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案
2. 擬訂新北市中和區錦和段 25 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案
3. 擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 143-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案

七、散會:下午12時20分

案由	新北市政府受理民間申請都市更新示範街道環境改善計畫		
類別	報告案	案號	第 1 案
說明	<p><b>一、計畫目的：</b></p> <p>為促進本市境內主幹道沿線周邊景觀風貌改變，推動都市更新之整建維護，市府以公辦方式進行整建維護立面修繕示範工程，讓市民瞭解重建不是都更唯一途徑，還包含整建及維護。因此市府提出新北市政府受理民間申請示範街道環境改善計畫，由計畫範圍內民眾自主整合後(捷運、火車站及歷史古蹟周邊之要件沿線兩側第 1 排私有合法建築物及其他經市府認定應辦理環境改善之地區)，向市府提出立面修繕申請，經核准後由市府辦理整體環境規劃設計監造及後續施工，以期達到美化都市景觀及提升居住環境品質，期望引導民間仿效、擴大投入辦理整建維護之意願，遂辦理本改善工程。本次提案共計 4 案分別位於板橋區北門街(板橋區北門街 14-1 至 30 號(雙號)及 34 號至 40 號(雙號))、石門區海灣新城社區(石門區德茂里海灣新城 6 至 40 號之私有建築物)、樹林區鎮前街(樹林區鎮前街 31-37 號(單號))及板橋區文化路一段(板橋區文化路一段 31-37 號(單號))。</p> <p><b>二、辦理情形：</b></p> <p>「新北市都市更新整建維護示範街道環境改善計畫」已於 109 年 5 月 29 日奉市府核准在案，並於 109 年 9 月 25 日第 15 次新北市都市更新及爭議處理審議會同意，其中第一階段已達成果，故持續辦理第二階段。</p> <p><b>三、辦理機制：</b></p> <p>透過都市更新整建維護方式，由民間自行辦理意願整合，倘同意比例達 100%，申請人於受理期限內，向市府城鄉發展局申請，並由市府辦理輔導細部設計及施工。</p> <p><b>四、計畫範圍：</b></p> <p>板橋區北門街、石門區海灣新城、樹林鎮前街及板橋區文化路一段 4 處標的(共計 56 棟建築物)如下：</p>		

編號	示範標的	標的範圍	規模
1	板橋區北門街	北門街 14-1 至 30 號(雙號)及 34 號至 40 號(雙號)	13 棟
2	石門區海灣新城	石門區德茂里海灣新城 6 至 40 號	35 棟
3	樹林區鎮前街	鎮前街 69-75 號(單號)	4 棟
4	板橋區文化路一段	文化路一段 31-37 號(單號)	4 棟





**五、報告事項：**

為利新北市政府受理民間申請都市更新示範街道環境改善計畫後續執行，訂定本計畫辦理後續事宜，報請公鑒。

決議 洽悉。

案由	擬訂新北市永和區中信段 497 地號等 46 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
	召集人	彭建文	法令適用日
迴避	第 1 案 99 年 6 月 29 日 本案討論前開關於案件審議、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	樺福建設開發股份有限公司				
規劃團隊	富達都市更新股份有限公司、郭秋利建築師事務所				
基地位置	永和區中興街、中興街 29 巷、復興街以及捷運頂溪站所圍街廓中				
基地面積	4,895.08 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 85 戶/其他土地改良物 9 戶				
土地使用分區	分區	面積	建蔽率	基準容積率	
	住宅區	3,843.90 m <sup>2</sup>	50%	300%	
	商業區	1,051.18 m <sup>2</sup>	70%	440%	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 102 年 4 月 26 日起公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」內				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 133.91 m <sup>2</sup> (2.74%)			
	私有土地	4,761.17 m <sup>2</sup> (97.26%)			
本案公開展覽時同意比率		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	4,761.09	107	9,990.28	75
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	3,720.79	84	7,682.49	59
	同意比率	78.15%	78.50%	76.90%	78.67%
備註	本案事業計畫報核時，同意比率符合規定，分別為私有土地所有權人 79.55%、私有土地面積 83.95%、私有合法建築物所有權人 79.45%、私有合法建築物總樓地板面積 81.56%，公開展覽前擴大範圍新增中信段 512、513、515、516、517 等 5 筆土地，本案全區同意比率符合規定。				

## 貳、辦理歷程

### 一、都市計畫及更新相關計畫

時間	事由
98年3月17日	擬定永和都市計畫細部計畫案
98年12月25日	變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案
100年1月17日	變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案
102年4月18日	擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書
102年12月31日	變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點第十二點)

### 二、都市更新事業計畫

時間	事由
98年12月15日	事業概要核准
99年6月6日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
99年6月29日	實施者擬具事業計畫報核
101年3月24日	實施者召開事業計畫擴大範圍自辦公聽會
102年4月26日	公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」
103年5月13日起	辦理公開展覽30日；103年5月29日召開公辦公聽會(附件1)
103年7月30日	第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議(附件2)
104年10月13日	第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議(附件3)
106年5月26日	第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議(附件4)
108年5月28日	第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議(附件5)
110年2月1日	第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議(附件6)
110年12月2日	實施者申請召開諮詢協調會議(附件7)
111年1月27日	聽證會(附件8)
111年3月11日	聽證結果做成決定案專案小組會議



### 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 103 年 7 月 30 日、104 年 10 月 13 日、106 年 5 月 26 日、108 年 5 月 28 日及 110 年 2 月 1 日都市更新暨都市設計聯審專案小組
交通影響評估審查	待建築量體確認後送交通局審查
環境影響評估	本案建築量體高度 119 公尺，免環評
容積移轉審查	本案事業計畫報核日為 99 年 6 月 29 日，擬申請容積移轉 40%，尚未辦理法定申請程序。

### 肆、本案建築規劃內容概述：

項目		公開展覽版	本次提大會版
建築量體	棟別數	2 棟	2 棟
	地上層	31 層、15 層	34 層、2 層、11 層
	地下層	6 層	6 層
建築物構造		<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S. S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R. C)	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S. S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R. C)
單元戶數		456 戶	584 戶
實設停車位數		456 部	494 部
實設機車位數		676 部	825 部

### 伍、本案申請建築容積獎勵項目：【100 年 8 月 18 日版本】

獎勵項目		公展版/第 1 次小組版		第 5 次小組版		本次提大會版	
		面積 (m <sup>2</sup> )	額度	面積 (m <sup>2</sup> )	額度	面積 (m <sup>2</sup> )	額度
二.公益設施		586.31	3.67%	-	-	-	-
五.環境景觀	設計建蔽率	未申請		807.84	5.00%	807.84	5.00%
	立體綠化	299.20	1.87%	-	-	-	-
	增設機車位	800.00	5%	800.00	4.95%	800.00	4.95%
	夜間照明	448.80	2.81%	-	-	-	-
	提供基地內 4m 以上通道供公眾使用	479.76	3%	-	-	-	-

獎勵項目		公展版/第1次小組版		第5次小組版		本次提大會版	
		面積 (m <sup>2</sup> )	額度	面積 (m <sup>2</sup> )	額度	面積 (m <sup>2</sup> )	額度
六. 留設開放空間、人行步道及騎樓	留設4米以上人行步道	708.21	4.43%	894.69	5.53%	894.69	5.53%
	街角廣場	189.08	1.18%	-	-	-	-
七.綠建築(銀級)		959.51	6%	969.41	6%	969.41	6%
八.更新地區時程獎勵		未申請		1,615.55	10.00%	1,615.68	10.00%
九.規模		1,976.60	12.36%	2,032.53	12.58%	2,032.53	12.58%
十二.(一)創意建築		1,599.19	10.00%	-	-	-	-
十二.(三)合法四層樓以上建物		967.98	6.05%	965.78	5.97%	965.78	5.97%
<b>都更獎勵合計</b>		<b>7,995.95</b>	<b>50.00%</b>	<b>8,078.44</b>	<b>50.00%</b>	<b>8,078.44</b>	<b>50.00%</b>
容積移轉(區外)		12,953.43	81.00%	6,462.22	40.00%	6,462.75	40.00%

## 陸、提請討論

序	議題	提請討論
一	人民陳情及本案處理方式	<p>1. 本案歷次人民陳情意見綜理表。(詳附件9)</p> <p>2. 本案土地及合法建築物所有權人共計67人分別於109年7月14日及110年2月1日第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議聯署陳情表示實施者董事長張綱維因涉及遠東航空掏空案遭檢方羈押，對於實施者財務情形、公司運作等方面已無執行本案能力，並希望可以駁回本案申請，因該次專案小組實施者並無出席，故會議結論為依內政部營建署103年12月16日營署更字第1030079992號函釋(略以)：「……主管機關仍應本於依法行政原則，於貴管都市更新審議會綜合考量公益性、必要性、合理性及可行性等因素，作成核定與否之決定。……」，考量本案後續推動之可行性等因素，請實施者提出財力、信用證明、公司員工情形等相關資料送府續處，並逕依都市更新條例第33條規定舉辦聽證會後，續提大會審議。查實施者已於111年3月17日檢附相關資料(詳附件10)提供審議參酌。</p>

序	議題	提請討論
		3. 有關本案是否仍具有執行可行性及後續處理程序，請實施者說明其財務、公司員工、營運、信用證明及協調情形等內容後，提請討論本案後續處理方式。
二	聽證結果做成決定	詳111年1月27日聽證結果做成決定綜理表(詳附件11)

### 柒、決議：

考量本案建築規劃及實施者執行能力與99年6月29日報核時不同，請實施者召開說明會向所有權人說明財務、公司員工、營運、信用證明等執行能力及與陳情人再行溝通協調，並於本次審議會會議紀錄文到翌日起60日內檢送協調過程、說明會議紀錄等相關資料及再公展版計畫書報府續辦，後續依99年5月12日修正公布之都市更新條例第19條規定重新辦理公開展覽，將公展結果提請大會審議。倘逾期未提送，逕依110年2月1日之第5次專案小組版計畫書重新辦理公開展覽。

案由	擬訂新北市中和區錦和段 25 地號等 24 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
	召集人	彭委員建文	法令適用日
迴避	第 2 案 103 年 4 月 30 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	曹新泰企業股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、李承洋建築師事務所				
基地位置	中和區中正路、和城路一段、圓通路 252 巷街廓中				
基地面積	5,616.79 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 1 戶/違章 3 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	5,591.68 m <sup>2</sup>	50%	300%	
	溝渠用地(兼道路使用)	25.11 m <sup>2</sup>	-	-	
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	公有土地	國有：財政部國有財產署 1,218.47 m <sup>2</sup> (21.69%) 市有：新北市政府財政局/新北市政府養護工程處 6.84 m <sup>2</sup> (0.12%)			
	私有土地	4,391.48 m <sup>2</sup> (78.18%)			
報核時同意比率		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)	4,391.48	136	52.60	1
	排除總和	60.97	3	0	0
	同意數	3,363.75	101	52.60	1
	同意比率	77.68%	75.94%	100%	100%
	註：排除部分 35 地號：林○琴(地政局列冊管理)、林○欽(法院查封) 54 地號：林○成(地政局列冊管理)				

## 貳、辦理歷程

時間	事由
103年4月19日	自辦公聽會
103年4月30日	事業計畫申請
103年7月17日至104年10月22日	召開3次範圍諮詢會議(詳附件1~3)
104年12月4日起	公開展覽30日
104年12月17日	公辦公聽會(詳附件4)
105年4月21日至109年11月23日	召開5次都市更新暨都市設計聯審專案小組(詳附件5~9)
111年2月15日	聽證會

## 參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經第5次專案小組審議，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告。
交通影響評估審查	本府交通局以109年8月4日新北交規字第1091431261號函說明原則通過審查。
容積移轉審查	本府109年8月21日新北府城開字第1091411422號函，經書面審查結果，可接受移入容積為基準容積28.6%。

## 肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	2幢3棟	2幢3棟
	地上層	15層、29層	24層
	地下層	5層	5層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)		<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	333戶		432戶(64戶社會住宅)
實設停車位數	352部		333部
實設機車位數	365部		432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		公開展覽版		小組審定提大會版	
		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	842.51	5	838.75	5
六	開放空間/人行步道/ 騎樓/空地集中留設獎 勵	528.39	3.14	932.58	5.56
	街角廣場	738.79	4.38	-	-
七	綠建築(銀級)	1,011.02	6	1,006.50	6
九	規模獎勵 (上限為法定容積 15%)	2,527.55	15	2,516.25	15
十	占有他人土地之舊違 章建築戶 (上限為法定容積 20%)	279.24	1.66	279.24	1.66
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		5,927.50	35.18	5,573.32	33.22
容積 移轉	區內容積移轉	-	-	-	-
	區外容積移轉	4,381.09	26	4,646.68	27.7
容積移轉合計		4,381.09	26	4,646.68	27.7
申請容積獎勵總計		10,308.59	61.18	10,200.00	60.92

陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審竣版內容
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」，經第 5 次專案小組審竣。
二	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第 5 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。
三	事業 計畫 內容 協助開闢公共 設施	本案錦和段 25、26、28 地號為溝渠用地(兼供道路使用)，面積計 25.11 m <sup>2</sup> ，所有權人為公有土地(管理單位為新北市政府養護工程處及財政部國有財產署)，現況尚未開闢，後續將開闢為道路(未申請容積獎勵)： 1. 興闢計畫書應於建造執照核准前送工務局審查。 2. 申請核定时，併同辦理簽訂協議書。

項目	議題	審竣版內容	
	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。	
	財務計畫—各項費率	項目	小組審竣提大會版額度
		人事行政管理費率	5 %
		銷售管理費率	6 %
	財務計畫—計算基礎	風險管理費率	12 %
		項目	小組審竣提大會版計算基礎
		信託管理費用	以營建費用 0.5%提列，後續以權利變換階段實際契約為主。
	財務計畫—獎勵管理維護費用	容積移轉費用	以 103 年公告現值之 100%提列，後續以權利變換階段實際契約為主。
		項目	小組審竣提大會版額度
		開放空間管理維護費	272 萬 7,114 元
	選配原則	綠建築管理維護費用	234 萬 2,365 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	
	風險控管機制	本案選配原則內容，業依第 5 次專案小組意見修正完竣。	
	人民陳情處理情形	經第 5 次專案小組審竣，採「私有土地不動產開發信託」（公有土地不信託）及「續建機制」作為本案風險控管方案。	
		歷次人民陳情意見內容，詳附件 10。	

#### 柒、作業單位初審意見：

- 一、開放空間管理維護費配合留設範圍調整，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之計算結果為 272 萬 7,114 元，另綠建築管理維護費用，配合 110 年 6 月 28 日市府公告協議書之計算結果修正為 234 萬 2,365 元。
- 二、表 15-1 風險管理費單價誤繕，請修正。
- 三、表 15-3 所載 1 樓建築高度與樓地板面積與表 11-2 所載不一致，請釐清修正。
- 四、P. 15-4 開放空間管理維護費誤繕，請修正。

## 捌、提請審議事項

序	議題	內容
1	小組版審竣之內容	1. 更新單元範圍 2. 容積獎勵額度 3. 事業計畫內容(含協助開闢公共設施、建築物規劃配置、財務計畫(各項費率、信託費用及容積移轉計算基礎、獎勵管理維護費用等)、選配原則、風險控管機制、人民陳情意見處理等)
2	作業單位初審意見	依第柒點意見，請實施者配合修正，提請大會確認。
3	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(附件 11)

## 玖、決議：

- 一、請依財政部國有財產署北區分署所提書面意見修正並作成回應綜理表；有關林家公厝涉及人民陳情意見部分，請實施者再妥與溝通協調，另其處理方式及選配原則再補充詳載於計畫書中，其餘依專案小組初步審竣內容、初核意見及提會簡報內容通過。
- 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、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。



**「擬訂新北市中和區錦和段25地號等24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：111.2.15

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p><b>游璧菁(錦和段35地號)</b> 我收到通知單是有點訝異，我持有土地已經超過十幾年，我算是畸零地，剛聽簡報，顯然是要整合起來並蓋住宅，想請問畸零地，新北市政府如何處置我們?據我所知，我們有280幾個所有權人，我個人只有持分10坪以下，建設公司如何處置?</p>	<p>有關所有權人意見涉及權利價值部分，較小土地的所有權人可以領取補償金或與他人合併選配方式辦理，因本案以權利變換方式實施，屬下階段之審查作業，實際權利價值之相關數據皆以權利變換計畫審議核定結果為準。</p>	<p>陳述人所陳內容無爭點，理由： 陳述人意見係詢問權利價值分配部分，屬詢問性質，故無爭點。另本案採權利變換方式實施，後續分配依權利變換分配結果辦理，請實施者善盡溝通及說明責任，以利所有權人知悉本案計畫內容。</p>
2	<p><b>林志清(錦和段36、37、40、48、51、53、54地號)</b></p> <p>1. 林家古厝「賜福堂」的建築設計及建築面積是否有納入檢討? 是否有保留獨立的出入道路供通行? 當初答應公厝保留，公厝土地的容積是都用在隔壁新建的大樓內嗎?</p> <p>2. 林家古厝「賜福堂」在林家子孫心中之價值在於祖先的足跡與汗水參雜其中，更有</p>	<p>1. 依專案小組審議決議，公厝係原地保留並做結構補強。相關選配方式已在選配原則內揭露，有關出入口設計，目前規劃上有留設公厝的獨立出入口，並留設公厝廣場約定專用提供出入。</p> <p>2. 依照新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點第六點，已提供聽</p>	<p>陳述人所陳意見第1、5點無爭點，第2、6點未便採納，第3、4不予採納，理由： 第1點意見係陳述人詢問林家古厝之規劃內容，已於事業計畫中載明，故無爭點。  第2點意見係涉及林家古厝協議會，屬私權協議內容，故未便採納。查林家古厝之處理方式經協調後以</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>百年存在的古樸。在106年12月2日在古厝協調會上，本人請求在技術可行之下，將古厝遷移，前實施者曹阿煌先生亦當安邦公司郭建興先生之面承諾：「同意這個做法。」。安邦亦回應：會整理相關方案給林家做選擇。然則新版計畫書卻是拆除重蓋，完全違背當初協議。更有甚者，附件之會議紀錄內「遷移」竟被篡改登錄為「重建」。恐有偽造文書之嫌。</p> <p>另外，古厝協調會之會議紀錄亦只附於下次之小組審議之計畫書上，未寄達與會人，致使資訊完全不對稱，無法及時回應，影響與會人之權利。</p> <p>最後一次小組(第五次)會議紀錄(參見計畫書綜-3)，林志清提出：「內容與實施者協議內容不符，本人亦未收到會議紀錄」。實施者在「意見回應」</p>	<p>證會版本計畫書檔案光碟與更新處寄發給各所有權人，另有設置專屬網頁提供可下載之計畫檔案，書圖紙本另可於公所及里辦公處參閱。第三次小組有給林志清先生的兒子紙本報告書，第四次小組會後2020年12月3日上午11時27分亦有mail(林敏煌先生)提供計畫書完整電子檔案並電話聯繫供林家參酌。</p>	<p>原地保留，已於事業計畫中載明，並經歷次專案小組討論，歷次專案小組亦通知陳述人出席，且計畫書光碟已併同聽證會開會通知單寄發與全體所有權人，惟仍請實施者妥予向所有權人說明古厝處理方式。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>登載：「會議紀錄有錄音內容可以佐證」，「2020年12月3日上午11時27分並亦有mail(林敏煌先生)……」，但何以故意再次不願傳送會議紀錄予林志清，疑有欺瞞小組審查之嫌。</p> <p>3. 於106年9月24日，林氏古厝協調會上(參見計畫書附九之2)，實施者承諾古厝保留含古厝大廳及兩側連通廂房。為能讓公厝完整保留，本人把當時持有的36、37地號之權利價值捐出供古厝使用。然依現在計畫書所示面積並未包含連通廂房，抑或是實施者量測有誤？建請敦促實施者偕同地主再次量測確認並簽訂書面協議，以免日後爭議。</p> <p>4. 林家古厝「賜福堂」是林家祖傳用以祀奉祖先牌位及祭祀之主廳，已歷百年，建物雖無保存登記，是在</p>	<p>3. 本案於106年9月24日(星期日)下午二時整假林氏公厝，以及106年12月2日(星期六)上午十時整假實施者公司辦理公厝協調會，紀錄皆為當日會議公開討論內容，文字記載皆為會議討論內容之本意忠實呈現。</p> <p>4. 公厝確實未作保存登記，房屋稅納稅人為曹阿煌，依專案小組審議決議，公厝係原地保留並做結構補強。相關選</p>	<p>第3點意見係針對林家古厝之測量面積，查目前林家古厝規劃係以原地保留方式處理，並後續由所有權人分回，實際面積後續於權利變換計畫階段審議為準，故不予採納。</p> <p>第4點意見有關圓通路252巷40號之建築物，查未辦理保存登記，有關占有他人舊違章戶之認定，依100年8月18日修正發布之「新</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>民國 60 年前既存續，絕非違章。</p> <p>另如計畫書內容所載，使用人/現住戶，竟登載為曹阿煌先生，實在荒謬。實際使用人/現住戶為林家子弟，實施者僅憑一紙電費繳納單，既自稱為使用人/現住戶，與實際狀況不合。懇請市府另派員會同實地訪察，以正視聽。</p> <p>5. 本案同意比例偏低(土地：77.68%，人數：75.94%)，若能妥善處理林家古厝，必能大大提高林家的支持，之後工程進展亦能順利和諧。亦免除市民對都更處之願懟，提高市府形象。</p> <p>6. 剛才實施者說有次會議我沒有去，因第四次會議我收到通知單時是已經開完會的隔天，他們列的網站，我也進不去，大家要溝通應把事情公開透明，我要求會議紀錄</p>	<p>配方式已在選配原則內揭露。</p> <p>5. 除公厝保留外，其他建物已有把握拆除，後續將依權利變換方式辦理，應可順利執行。</p> <p>6. 網站問題經聯繫委託系統商已修復。</p> <p>7. 有關會議紀錄等相關資料皆全部於計畫書內紀錄，已提供聽證會版本計畫書檔案光碟與更新處寄發給各所有權人，另有設置專屬</p>	<p>北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 條第 1 項第 4 款規定檢附證明文件，查實施者於計畫書已檢附稅籍證明文件，故不予採納。</p> <p>第 5 點意見係陳述人提醒實施者妥善處理林家古厝，故無爭點。</p> <p>第 6 點意見係陳述人向實施者索取古厝協調會錄音檔，屬私權協議內容，故未便採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>但你拿給林先生，有何用意？</p> <p>古厝說要補強，但現在興建大樓的地下室開挖地下五層，挖到古厝的前殿，工程技術上我有很大的疑慮，至於實施者剛剛說完全反應，我準備資料後再給都更處，請實施者把錄音檔給我本人，我在場的錄音為什麼我不能拿到？而且拖的很久，這顯然有很大的資訊落差。</p>	<p>網頁提供可下載之計畫檔案，書圖紙本另可於公所及里辦公處參閱，也有提供 A3 紙本給林先生參考。</p> <p>8. 公厝經協調後以原地保留並做結構補強辦理。</p>	
3	<p><b>林聰敏(錦和段 33、35、54 地號)</b></p> <p>1. 如何分配新建物?有權狀是一坪換幾坪?</p> <p>2. 沒有土地權狀的建物(豬圈)，是否可以得到補償?</p> <p>3. 舊房在剷除到新建物興建期間，我沒有房子住，是否有補償?</p> <p>4. 我在中和另有路地，可以拿來合建嗎?</p>	<p>1. 有關所有權人意見涉及權利價值部分，較小土地的所有權人可以領取補償金或與他人合併選配方式辦理，因本案以權利變換方式實施，屬下階段之審查作業，實際權利價值之相關數據皆以權利變換計畫審議核定結果為準。</p> <p>2. 無登記建物皆有依規定辦理測量作業並編列拆遷補償費。</p> <p>3. 依規定如為合法建物</p>	<p><b>陳述人所陳內容均無爭點，理由：</b></p> <p>陳述人意見係詢問權利價值分配、補償費及容移用地處理等內容，屬詢問性質，故無爭點。查本案採權利變換方式實施，後續分配依權利變換分配結果辦理，請實施者妥予向所有權人說明清楚。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
		則會提列租金補償費。	
4	<p>林敏煌(錦和段 35、36、37、40、48、51、53、54 地號)</p> <p>1. 想請教財務計畫表中風險管理費，單價寫了 40 幾億，是否誤植?</p> <p>2. 單價未提到鄰房鑑定費，這是歸類在哪裡?</p> <p>3. 從過去到現在未接收到開會通知單，第四次會議是我後續想進一步了解，才會寄計畫書給我，會議不可能只有我出席，我想澄清。</p> <p>4. 大家都想知道權變結果，從目前我們所了解是以 100 年定的價格，現在最新的是 109 年，工程營造費用可能會多了 17%，我們獎</p>	<p>1. 誤植數據配合更正。</p> <p>2. 鄰房鑑定費配合補充提列。</p> <p>3. 第四次小組會後 2020 年 12 月 3 日上午 11 時 27 分亦有 mail(林敏煌先生)提供計畫書完整電子檔案。</p> <p>4. 有關所有權人意見涉及權利價值部分，因本案以權利變換方式實施，屬下階段之審查作業，實際權利價值之相關數據皆以權利變換</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點採納，2、3、4、5 點無爭點，理由：</p> <p>第 1 點意見，誤植部分請實施者配合修正，故採納。</p> <p>第 2 點意見係詢問鄰房鑑定費部分，屬詢問性質，故無爭點。另查本案尚無提列該筆費用，倘有提列需求，後續於權利變換階段請實施者依 100 年 8 月 18 日「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」規定提列。</p> <p>第 3 點意見係陳述人說明補充說明索取事業計畫書原因，故無爭點。</p> <p>第 4 點意見係詢問共同負擔及權利價值分配部分，屬詢問性質，故無爭點。另查本案採權利變換方式實施，營建費用之提列及權值分配，係屬權利變換</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>勵裡面有違章拆除獎勵 1.66%是不是都給實施者拿走了?請實施者回應。</p> <p>5. 後面有權利價值比率，以現在售價去估，未來是依那個價格來做標準嗎?目前比照一品苑產品是未實施容積管制前無法與現在比價，可能要嚴謹一點，另一樓單價 60 萬估的太低了，價格高一點，我們能分回的會比較多，售價應該會比現在估價還要高，希望權變這部分能夠注意一下。</p>	<p>計畫審議核定結果為準。</p>	<p>計畫審議範疇，後續分配依權利變換分配結果辦理，請實施者妥予向所有權人說明清楚。</p> <p>第 5 點意見係陳述人詢問更新後售價，並提醒實施者後續權利變換階段進行估價時應嚴謹，故無爭點。</p>
5	<p>林誼堯(陳文珍代) (錦和段 54 地號)</p> <p>1. 請問土地面積和建物面積的換算比例? 2. 何時登記選屋? 3. 如果不選屋，換算成現金的計算方式?</p>	<p>有關所有權人意見涉及權利價值部分，因本案以權利變換方式實施，屬下階段之審查作業，實際權利價值之相關數據皆以權利變換計畫審議核定結果為準。</p> <p>本案預計今年年底前辦理權利變換選配作業。</p>	<p>陳述人所陳內容均無爭點，理由：</p> <p>陳述人意見係詢問權利價值分配部分，屬詢問性質，故無爭點。另本案採權利變換方式實施，後續分配依權利變換分配結果辦理，請實施者妥予向所有權人說明清楚。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
6	<p>財政部國有財產署北區分署(錦和段 26、28、30、32、35、37、42、54、56、65 地號)</p> <p>謹提供本分署意見：</p> <p>1. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 44.95%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p>	<p>1. 本案私有所有權人數多達 160 人，產權複雜，雖包含公有土地，惟為推動此案，實施者自民國 95 年起已努力完成協調地上物住戶之建物未來同意拆除，基地面積約達 0.5 公頃，實屬辦理難度較高之大規模更新案件。以本案之開發規模，於下階段權利變換計畫核定後相關補償金發放、地上物拆除、工程施工等相關作業，均會產生大規模相關人員之行政及管理費用，相對具有較大之開發及銷售風險。本案人事管理費用、銷售管理費如參依 104 年修訂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，則人事管理費率為 5.5%(基地面積為 2,500 m<sup>2</sup>以上，產權級別屬 30~150 筆)，銷售</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點不予採納，第 2 點採納，第 3 點意見部分未便採納、部分不予採納，理由：</p> <p>第 1 點意見涉及各項管理費率部分，業經歷次專案小組討論尚屬合理，並依程序提經審議會審議。另其餘費用之提列及共同負擔比率部分，係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，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. 事業計畫第 15-2 頁表 15-3 所載 1 樓建築高度與樓地板面積與第 11-4 頁表 11-2 所載不符，請實施者確認。</p> <p>3. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫適當章節加載配合辦理下列事項：  (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。  (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供</p>	<p>管理費率約為 5.98%(費率計算基準為 26 億)，與目前提列水準相當。目前共同負擔比例調降為 44.95%，本案後續將辦理權利變換計畫，實際共同負擔應以權利變換計畫核准內容為主。</p> <p>2. 誤植部分配合修正。</p> <p>3. 有關交屋前水電費及瓦斯費等相關費用，依實際交屋狀況辦理。</p> <p>4. 依建築通案承諾保固建築物結構體 15 年、防水保固 1 年、其他裝修及設備 1 年。</p>	<p>第 2 點誤植部分請實施者配合修正，故採納。</p> <p>第 3 點意見涉及管理費、水電費及瓦斯費等相關費用之繳納，後續應依各目的事業主管機關相關規定辦理，陳述意見非屬都市更新審議範疇，故未便採納。另有關保固內容，參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本，針對固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚……等)負責保固一年，故不予採納，惟仍請實施者妥予陳述人溝通協調。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。		
7	<p>新北市政府養護工程處(錦和段 25 地號)</p> <p>本案會議本處意見，請鈞府依據本處 104 年 2 月 6 日新北養勞字 1043068063 號函辦理，另本案會議本處不克派員列席與會，惠請諒察。</p>	有關後續協助開闢公共設施作業內容，依相關規定配合辦理。	<p>陳述人所陳內容採納，理由：</p> <p>陳述人意見係針對開闢公共設施內容請實施者依規定配合辦理，故採納。</p>
8	<p>許文德(錦和段 36、40、48、51、53 地號)</p> <p>剛有住戶在問，到底一坪能換幾坪？你也該講個大概，讓大家了解，你這樣回答不是很正確的，總該有個大概的數字讓大家了解。</p>	有關所有權人意見涉及權利價值部分，因本案以權利變換方式實施，屬下階段之審查作業，實際權利價值之相關數據皆以權利變換計畫審議核定結果為準。	<p>陳述人所陳內容無爭點，理由：</p> <p>陳述人意見係詢問權利價值分配部分，屬詢問性質，故無爭點。另本案採權利變換方式實施，後續分配依權利變換分配結果辦理，請實施者妥予向所有權人說明清楚。</p>

案由	擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 143-2 地號等 17 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
	召集人	林委員育全	法令適用日
迴避	第 3 案 109 年 6 月 24 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	宥泰建設股份有限公司				
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司、容正建築師事務所、黃啓山建築師事務所				
基地位置	板橋區松柏街、松柏街 50 巷及松柏街 36 巷街廓中				
基地面積	2,090.81 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 2 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	2,090.81 m <sup>2</sup>	50%	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、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 239 m <sup>2</sup> (11.43%)			
	私有土地	1,851.81 m <sup>2</sup> (88.57%)			
報核時同意比率		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)	1,851.81	48	307.34	23
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,771.95	47	347.08	21
同意比率	95.69%	97.92%	89.18%	91.30%	

## 貳、辦理歷程

時間	事由
109 年 6 月 16 日	自辦公聽會
109 年 6 月 24 日	事業計畫申請
109 年 11 月 11 日起	公開展覽(公開展覽 30 日)
109 年 11 月 26 日	公辦公聽會(詳附件 1)
110 年 1 月 21 日	召開 1 次專案小組(詳附件 2)
111 年 2 月 8 日	聽證會

### 參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	免都審
交通影響評估審查	於 110 年 6 月 25 日核備在案
環境影響評估	免環評
容積移轉審查	實施者已於 110 年 9 月 13 日申請預審，並於本府 110 年 9 月 28 日新北府城開字第 1101827599 號函尚符合評點項目查核內容可接受移入容積為基準容積 31.2%。

### 肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版(同小組審竣提大會版)	
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟
	地上層	22 層
	地下層	5 層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	共計 154 戶	
實設停車位數	汽車 138 / 機車 174 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】

獎勵項目		公開展覽版(同小組審定提大會版)	
		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵額度(%)
中央獎勵			
十	綠建築(黃金級)	501.79	8%
十二	住宅性能評估之無障礙環境(第 2 級)	188.17	3%
十三	耐震設計標章	627.24	10%
十四	時程獎勵	439.07	7%
中央獎勵合計		1,756.27	28%
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	940.86	15%
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		940.86	15%
都市更新獎勵合計(中央+地方)		2,697.13	43

		(上限為法定容積 50%)	
容積 移轉	區內容積移轉	-	-
	區外容積移轉	1,956.99	31.20%
容積移轉合計		1,956.99	31.20%
申請容積獎勵總計		4,654.12	74.20%

### 陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審竣版內容	
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」，經第 1 次專案小組審竣。	
二	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。	
三	事業計畫內容	現有巷道廢止或改道	本案提出廢除範圍內之現有通路部分，已納入現有巷道廢止或改道方案辦理，並業經第 1 次專案小組審竣。
		建築規劃設計	建築規劃設計內容，經實施者說明立面外觀與外部之協調性，經第 1 次專案小組審竣，審竣內容如下： 1. 有關全區街廓之整體規劃配置部分，與鄰地更新案申請人研議喬木樹種及鋪面留設樣式等共通性處理介面，並套繪景觀配置圖與人行步道獎勵範圍及現有巷道之關係，以敘明人行步道規劃之串聯性及功能性。 2. 鄰 12 公尺計畫道路之松柏街側人行步道退縮留設部分，併公有人行道做整體規劃並設置雙排喬木。
		智慧建築	1. 本案報核時間為 109 年 6 月 24 日，經實施者說明設計內容將依新北市都市更新審議原則規定應取得合格級智慧建築標章，經第 1 次專案小組審定。 2. 提列 6,919,915 元之保證金及 6,919,915 元之管理維護費用。 3. 智慧建築管理維護計畫實施者於事業計畫書及公寓大廈規約內載明(詳計畫書第 20-1 頁)。
		財務計畫— 各項費率	項目
	人事行政管理費率	4.5 %	

項目	議題	審竣版內容		
		銷售管理費率	6 %	
		風險管理費率	11 %	
	財務計畫— 計算基礎	項目	小組審竣提大會版計算基礎	
		信託管理費用	以估價單提列	
		容積移轉費用	以 109 年 6 月 24 日公告現值之 1.1 倍提列	
	財務計畫— 獎勵管理維護費用	項目	小組審竣提大會版額度	
		開放空間管理維護費	3,084,900 元	
		綠建築管理維護費用	1,389,990 元	
		無障礙空間規劃管理 維護費用	1,389,990 元	
		耐震標章費用	1,389,990 元	
		合格級智慧建築	6,919,915 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		
	選配原則	本案選配原則內容，業依第 1 次專案小組意見修正完竣。		
	風險控管機制	本案採資金信託辦理連帶保證協定，業依第 1 次專案小組意見修正完竣。		
	人民陳情處理情形	本案公聽會陳情意見係以加速都更為訴求，且自小組迄今未收到新的陳情意見，另有關公產單位意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考。		

### 柒、作業單位初審意見：

- 一、有關綠建築、無障礙設計、耐震設計、智慧建築等相關管理維護計畫及費用，請於公寓大廈規約敘明。
- 二、計畫書 P.12-15，景觀剖面 A 剖圖部分，請標示鄰地境界線退縮範圍，並依「新北市都市更新審議原則」第 9 點第 3 款規定，退縮範圍之空間其地上不得設置構造物且淨空設計，請修正；倘範圍內遇有地下層建築開挖且地面層設有喬木部分，請以降版規劃處理。
- 三、有關營建費用內提列特殊費用(綠建築、無障礙及耐震設計)部分，業依第 1 次小組意見修正，其相關提列項目及費用內容後續以權利變換階段審議

為準。

## 捌、提請審議事項

序	議題	內容
1	小組版審竣之內容	1. 人民陳情處理情形 2. 更新單元範圍 3. 事業計畫內容【含現有巷道廢止或改道、建築容積獎勵、智慧建築、財務計畫（各項費率、信託費用及容積移轉計算基礎及獎勵管理維護費用等）、選配原則、風險控管機制等】
2	建築規劃設計	1. 有關本案依小組意見併公有人行道整體規劃部分，實施者配合相關單位查核意見結果，提出自提修正，請實施者說明內容後，提請本次大會討論。 2. 另本案與毗鄰更新案係屬完整大街廓，有關全區街廓及介面配置部分，就小組意見及說明與毗鄰更新案實施者研議整體街廓喬木樹種、鋪面型式及介面處理結果，請實施者說明後，提請本次大會討論。
3	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表（詳附件 3）。

## 玖、決議：

- 一、請依財政部國有財產署北區分署所提書面意見作成回應綜理表；有關建築規劃設計涉公有人行道整體規劃(含高程及介面處理手法)、毗鄰更新案介面處理及植栽設置之調整內容，原則同意實施者所提方案；其餘依專案小組初步審竣內容、初核意見及提會簡報內容通過。
- 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 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。

**「擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 143-2 地號等 17 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：111.2.8

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(江子翠段第二崁小段 141-17、143-2、144-16 地號)</p> <p>1. 案涉財政部國有財產署經管同小段 141-17 地號等 3 筆國有土地，面積合計 239 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,090.81 平方公尺之比例為 11.43%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按</p>	<p>1. 本案實施方式為部分協議合建，部分權利變換，且國有土地面積未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一。依據都市更新條例第 46 條及都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定，預計於事業計畫核定後向國有財產署提出申購，讓售予實施者。</p> <p>實施者未依上開程序購買國有土地，則國有土地部分依都市更新條例第 46 條規定，以權利變換方式實施，按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金。</p> <p>配合處理原則法規修正事業計畫書相關內容。</p>	<p>陳述人第 1 點無爭點，第 2、3、4 點意見不採納，理由如下：</p> <p>第 1 點：為說明本案國有土地處理原則之法規依據，故建議無爭點。</p>



<p>應有之權利價值申請分配更新後之房、地。處理原則法規公布修正日及內文已修正，請實施者於事業計畫書第拾陸章、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則配合修正並完整載明上述內容，以符實際。</p> <p>2. 本案申請容積移轉額度占總法定容積31.20%(區內容積移轉費用為1億2,198萬5,710元)，查實施者以110年1月12日宥泰(更)字第110011201號函提供相關分析說明，惟查該說明結果，本案於申請容積移轉後，共同負擔較未申請容積移轉前增加4億4,100萬4,740元，惟土地所有權人更新後應分配價值僅增加1億5,734萬3,260元，且可分配權利價值比例減少5.20%，建請實施者以適量且以地主需求為考量，衡酌本案申請移入容積量體，以減少土地所有權人負擔，並維護地主權益。</p> <p>3. 本案特殊費用為綠建築、智慧建築及無障礙設計提列1,929萬1,000元、耐震設計提列1,197萬4,000元，請依審議原則說明合理性及必要性，並提請審議會審議。</p>	<p>2. 容積移轉增加1,956.99 m<sup>2</sup>容積樓地板面積，建築量體增加，售價減購買公共設施保留地費用及營建等相關費用後，有容積移轉的獲利高於無容積移轉的獲利，有容積移轉係對地主有利之方案。</p> <p>3. 因綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計費用計算以原建築材料成本及改採綠建築、智慧建築及無障礙設計及耐震設計…等材料成本分別計算，並計算其工程造價差</p>	<p>第2點：本案容積移轉及共同負擔費用審議會中業已充分討論，故不予採納。</p> <p>第3點：有關涉及提列特殊費用項目係屬權利變換計畫審議範疇，故不予採納。</p>
--	--	--

	<p>4. 本案國有土地比例 11.43%，提列之人事行政管理費及銷售管理費，均以上限提列，且共同負擔比例高達 50.82%，仍請實施者再酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。</p>	<p>價，據以提列相關費用，懇請同意於權利變換計畫再行請檢附相關增加費用佐證文件。</p> <p>4. 本案人事行政管理費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額」以產權級別及更新單元基地面積計算，依規定人事行政管理費費率以 4.5% 提列。</p> <p>預估實施者實際分配之建物及車位單元價值小於 25 億，依規定銷售管理費用以 6% 提列。</p> <p>房地產行情受到營建成本大幅調漲、經濟景氣及房地合一稅的因素影響，實施者負擔的風險也相等提高。</p>	<p>第 4 點：有關涉及共同負擔比率係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。</p>
--	--	---	---