

# 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



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年3月14日  
發文字號：新北府城更字第1124612214號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送112年2月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第47次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年2月18日新北府城更字第1124611593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9點第1項規定：「都市更新案件經審議會決議後，申請人或實施者應於會議紀錄送達翌日起六十日內，依決議修正並報請本府核准或核定；逾期未報核或經本府審查後應補正者，屆期不補正或補正後仍不符規定者，申請人或實施者應重提審議會審議。」，請信銓建設股份有限公司(代表人:黃炳銘)及全美綠能股份有限公司(代表人:李進勝)依上開規定辦理，另其餘審議案件請依會議決議所定期限辦理。
- 四、依都市更新條例施行細則第13條及第20條規定申請人或實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起30日內提請覆議，以1次為限，逾期不予受理。

正本：朱委員惕之、黃委員國峰、郭委員淑雯、陳委員德儒、李委員素蘭、李委員擇仁、黃委員志弘、黃委員宏順、簡委員淑媛、劉委員玉山、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、陳委員玉璟、林委員秋綿、張委員瑜晏、汪委員俊男、林委員家祺、陳委員錦麟、黃委員哲賢、張委員能政、沈幹事駿弘(工務局)、李幹事榮致(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)、林幹事佳怡(財政局)、李幹事如晴(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、劉幹事柔好(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、新北市政府財政局、新北市政府養護工程處、新

北市政府新建工程處、崑益建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、利嘉建築師事務所、臺北市政府捷運工程局、新北市政府捷運工程局、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府都市更新處更新發展科、財團法人台灣建築中心、信銓建設股份有限公司(代表人:黃炳銘)、翔宇國際開發顧問有限公司、黃翔龍建築師事務所、新北市三重區公所、經濟部工業局、經濟部工業局土城工業區服務中心、全美綠能股份有限公司(代表人:李進勝)、合康工程顧問股份有限公司(代表人:陳秀嬪)、徐伯瑞建築師事務所、閻康聯合建築師事務所、中信不動產估價師聯合事務所、閔宇不動產估價師事務所、正心不動產估價師聯合事務所、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府綠美化環境景觀處、集利科技股份有限公司(代表人:黃俊琳)、城林都市更新股份有限公司、三門聯合建築師事務所、新北市板橋區公所、新北市政府社會局

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、連議員斐璠、李議員余典、蔡議員淑君、白議員珮茹、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、金議員瑞龍、宋雨蓁 Nikar·Falong 議員、王議員威元、彭議員佳芸、李議員宇翔、陳議員偉杰、鄭議員宇恩、蔡議員錦賢、陳議員家琪、陳議員啟能、黃議員桂蘭、邱議員婷蔚、李議員倩萍、顏議員蔚慈、林議員金結、洪議員佳君、卓議員冠廷、彭議員一書、黃議員永昌、江議員怡臻、廖議員宜琨、蘇議員泓欽、呂議員家愷、林議員銘仁、林議員國春、葉議員元之、戴議員瑋姍、山田議員摩衣、劉議員美芳、黃議員淑君、黃議員俊哲、周議員勝考、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、新北市三重區五穀里辦公處、新北市三重區中興里辦公處、黃水生、黃崇敬、王純青、王淑芳、太平洋建設股份有限公司、新北市板橋區大觀里辦公處、新北市板橋區歡園里辦公處、新北市板橋區華中里辦公處、新北市板橋區浮洲里辦公處(均含附件)



# 市長侯友宜

## 新北市都市更新及爭議處理審議會第 47 次會議紀錄

一、時間:中華民國 112 年 2 月 24 日 (星期五) 下午 2 時整

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席:朱委員惕之

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

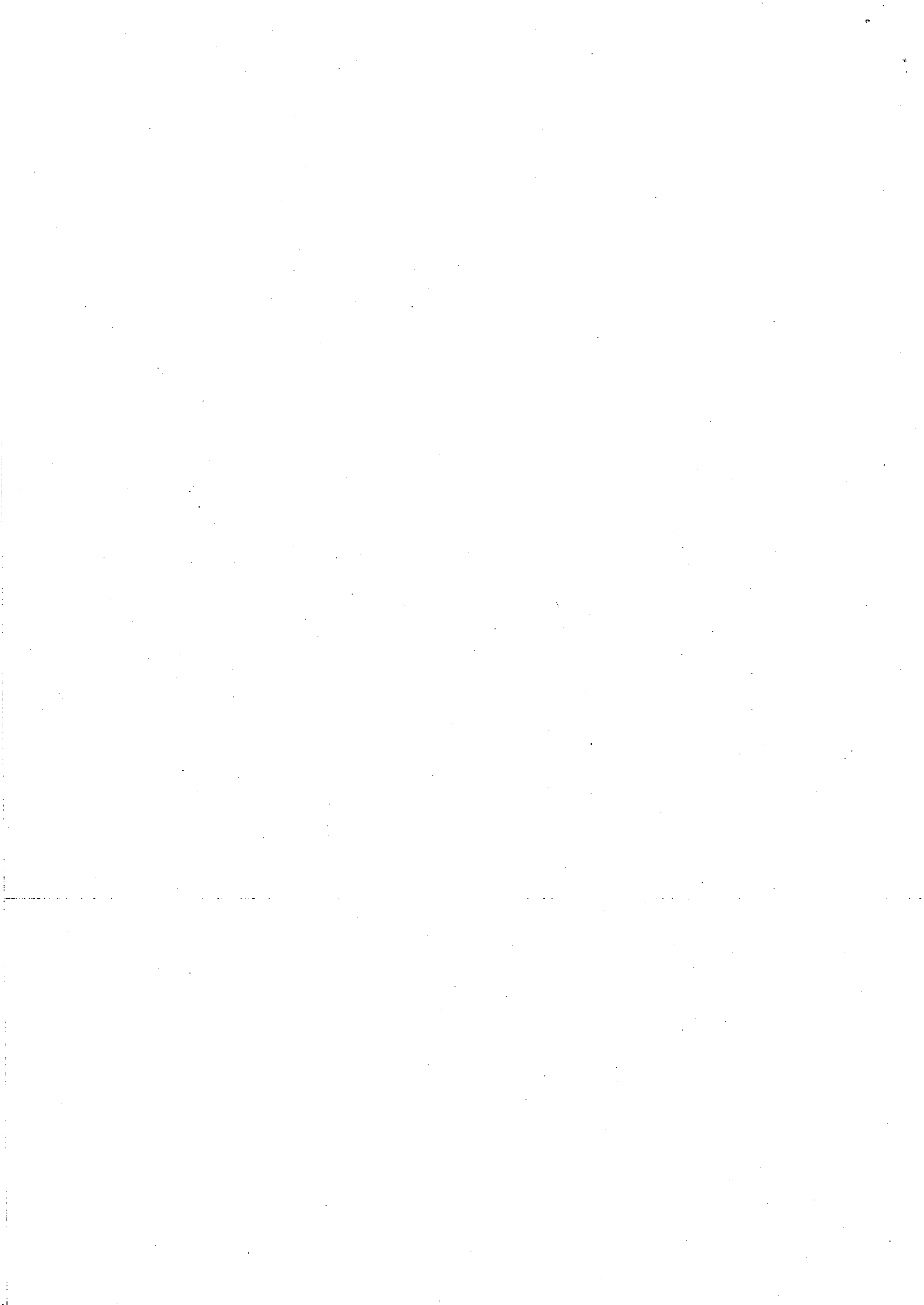
(一) 擬訂新北市淡水區水仙段 17-7 地號等 16 筆土地都市更新事業概要案

(二) 擬訂新北市三重區中興段 57 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案

(三) 擬訂新北市土城區沛陂段 82 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新  
北市土城區沛陂段 82 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案

(四) 擬訂新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

六、散會:下午 3 時 30 分



案由	擬訂新北市淡水區水仙段 17-7 地號等 16 筆土地都市更新事業概要案		
類別	審議案		案號
	召集人	林委員育全	申請日
迴避	第 1 案 103 年 4 月 25 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：

申請人	崑益建設股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、利嘉建築師事務所				
基地位置	八勢路 50 巷 5 弄以東、八勢路以南				
基地面積	9,926.20 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 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	7,908.23 m <sup>2</sup>	40%	120%	
	道路用地	2,017.97 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	市有：新北市政府養護工程處 8.41 m <sup>2</sup> (0.085%)			
	私有土地	9,917.79 m <sup>2</sup> (99.915%)			
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)	9,917.79	13	699.50	4
	排除總和	2,554.33	1	-	-
	同意數	4,220.20	8	579.25	3
同意比率	57.31%	66.67%	82.81%	75.00%	
備註：依 108 年 1 月 30 日修正發布之都市更新條例第 86 條第 1 項規定：「本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。」					

貳、辦理歷程：

時間	事由
102 年 4 月 26 日	司法院大法官釋字第 709 號解釋 (涉及都市更新條例第 10 條第 1 項及第 2 項規定，有關都市更新事業概要之審查程序及同意比率部分違憲；應於解釋公布之日起 1 年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。)

時間	事由
103年4月22日	申請人召開事業概要自辦公聽會
103年4月25日	申請人申請事業概要報核
103年4月26日	依內政部營建署103年9月29日台內營字第1030810447號令，103年4月26日前已申請尚未經核准之事業概要案，因都市更新條例第10條第2項之同意比率已失效，受理中之個案均先暫緩審議，俟該違憲條文於立法院完成修法程序後，續通知申請人，於一定期限內補正同意比率，再續行審理。
108年1月30日	都市更新條例修正發布
108年9月20日	申請人檢送修正版概要書： 1. 同意比率：依108年1月30日修正發布之都市更新條例第22條規定辦理同意比率檢討，本案符合規定。 2. 容積獎勵：依108年5月15日都市更新建築容積獎勵辦法及108年10月2日新北市都市更新建築容積獎勵辦法修正項目。
109年11月11日	第1次都市更新專案小組(詳附件1)
110年12月16日	第2次都市更新專案小組(詳附件2)

參、建築規劃構想：

項目	第1次小組版		第2次小組版			本次提會版		
	棟別數	1棟	棟別數	2棟		棟別數	2棟	
建築量體				A棟	B棟		A棟	B棟
	地上層	21層	地上層	14層	3層	地上層	14層	3層
	地下層	4層	地下層	5層	-	地下層	5層	-
建築物構造	<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	160戶		208戶			221戶		
實設停車位數	190部		209部			203部		
實設機車位數	200部		213部			268部		

肆、申請獎勵項目及額度概估：【108年5月15日中央及108年10月2日新北版本】

獎勵項目		第1次小組版		第2次小組版		本次提會版	
		面積(m <sup>2</sup> )	額度(%)	面積(m <sup>2</sup> )	額度(%)	面積(m <sup>2</sup> )	額度(%)
中央獎勵							
六	結構安全未達最低等級	-	-	-	-	97.75	1.07
八	協助開闢	-	-	-	-	1,368.55	15
十	綠建築(銀級)	569.39	6	567.36	6	547.42	6
十四	時程獎勵	664.29	7	661.92	7	638.65	7
十五	規模獎勵	2,446.35	25.78	2,437.61	25.78	2,351.96	25.78
中央獎勵合計		3,680.03	38.78	3,666.89	38.78	5,004.33	54.85
地方獎勵							
二	建築物規劃設計	1,423.48	15	1,418.39	15	-	-
地方獎勵合計(上限為法定容積20%)		1,423.48	15	1,418.39	15	-	-
都市更新獎勵合計(中央+地方)		5,103.51	53.78	5,085.28	53.78	5,004.33	54.85
(上限為法定容積50%)		4,744.93	50	4,727.98	50	4,561.85	50
區內容移		2,274.96	23.97	1,891.19	20	1,824.74	20
區外容移		572	6.03	-	-	-	-
容積移轉小計		2,846.96	30	1,891.19	20	1,824.74	20
申請獎勵總計		7,591.89	80.00	6,619.17	70	6,386.59	70

伍、提請討論：

序	議題	提請討論
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，且申請人業依前次專案小組會議結論於概要書中補充鄰地協調過程，請申請人說明鄰地整合情形。

序	議題	提請討論
二	建築規劃、容積獎勵	配合第 2 次小組會議結論，經建築師分析坡度後，因部分屬六級坡，爰可開發面積減少，本次申請人配合山坡地可開發之面積，重新調整建築規劃構想內容及預估申請容積獎勵項目，請申請人說明調整內容與前次小組版之差異。

陸、以上符合法定程序，提請大會審議

柒、決議：

- 一、考量本案基地屬法定山坡地，其中約 50%土地為四級坡以上之環境敏感地區，且該範圍並無老舊危險建築物待重建，更新單元範圍合理性與環境容受承载力應予再檢討，爰續提專案小組討論。
- 二、請於會議紀錄文到翌日起 90 日內將計畫書圖修正完竣報府續辦相關程序，倘逾期未能補正或補正仍未依前述決議及相關規定修正，則逕依 103 年 4 月 25 日修正公布之「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定駁回本案之申請。



案由	擬訂新北市三重區中興段 57 地號等 26 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 2 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	信銓建設股份有限公司				
規劃團隊	翔宇國際開發顧問有限公司、黃翔龍建築師事務所				
基地位置	北臨光復路一段 61 巷、東臨神農街、南臨重新路五段、西臨光復路一段				
基地面積	7,106.57 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 16 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	乙種工業區	5458.10 m <sup>2</sup>	60%	210%	
	商業區	1648.47 m <sup>2</sup>	70%	440%	
實施方式	協議合建				
更新地區	98 年 1 月 9 日公告實施「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新地區劃定案				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	7,106.57 m <sup>2</sup> (100%)			
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)	7,448.51	24	3,245.85	14
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	7,448.51	24	3,245.85	14
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 <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	計算總和(私)	7,106.57	25	3,245.85	14
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	7,106.57	25	3,245.85	14
同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	

貳、辦理歷程：

時間	事由
98年1月9日	劃定更新地區
109年9月25日	自辦公聽會
109年12月2日	事業計畫申請
110年3月10日	更新單元範圍諮詢會議(詳附件1)
110年7月27日起	公開展覽(公開展覽15日)
110年8月9日	公辦公聽會(詳附件2)
110年9月7日	第1次專案小組(詳附件3)
111年3月31日	第2次專案小組(詳附件4)
111年6月15日	新北市都市更新及爭議處理審議會第37次會議(詳附件5)-更新單元範圍
111年7月12日	涉及都市更新計畫公益設施疑義研商會議(詳附件6)
111年8月24日	第3次專案小組(詳附件7)
111年12月8日	第4次專案小組(詳附件8)
聽證程序	依都市更新條例第33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：「……以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
都市設計審議	111年10月14日新北市都市設計及土地使用開發審議許可審議會111年度第16次大會及111年12月8日第4次都市更新暨都市設計聯席專案小組會議修正後通過。
交通影響評估審查	交通局111年7月7日新北交規字第1111277353號函原則通過審查。
工業區總量管制審查	市府111年8月15日新北府城開字第1111254246號函同意備查在案，申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第1目一般零售業。
捷運限建範圍	依台北市政府捷運工程局109年11月18日北市捷土字第1093026564號函辦理。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目	公開展覽		小組審竣提大會版	
	棟別數	1 幢 2 棟	1 幢 2 棟	
建築量體	地上層	20、24 層	20、24 層	
	地下層	3 層	3 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	236 戶	235 戶		
實設停車位數	309 部	312 部		
實設機車位數	253 部	235 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		小組審竣提大會版		
	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	獎勵額度 (%)	
中央獎勵					
十	綠建築(黃金級)	1499.11	8	1497.22	8
十一	智慧建築(銀級)	1124.33	6	1122.91	6
十四	時程獎勵	1873.88	10	1871.52	10
十五	規模獎勵	3241.82	17.3	3237.74	17.3
中央獎勵合計		7739.14	41.3	7729.39	41.3
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	2236.55	11.94	2234.19	11.94
六	合法四/五層樓	52.12	0.28	52.12	0.28
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		2288.44	12.22	2286.31	12.22
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		9369.81	50	9357.63	50
容積移轉		—	—	—	—
申請獎勵總計		9369.81	50	9357.63	50

陸、議題綜整：

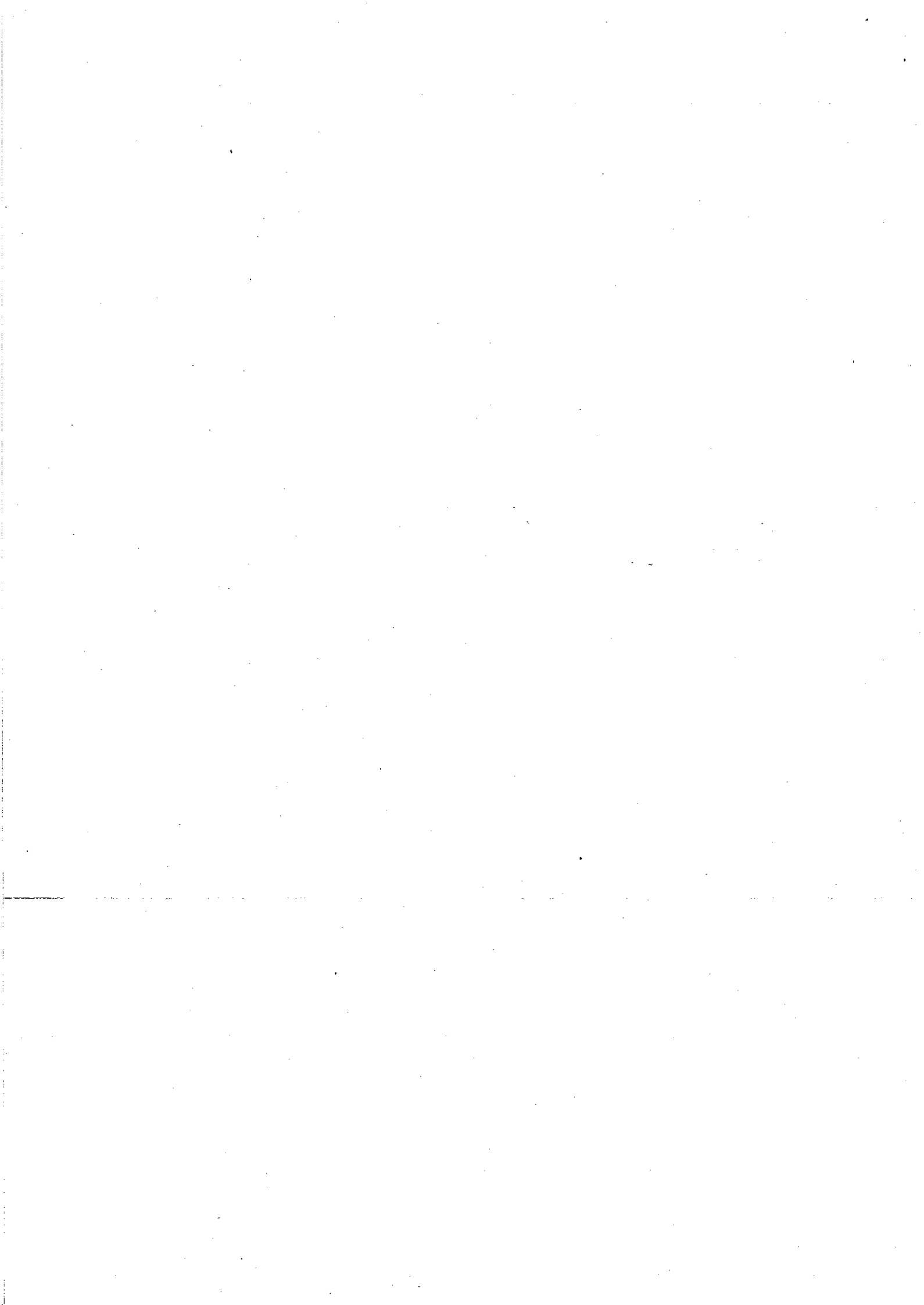
項目	議題	專案小組意見								
一	人民陳情意見	本案自報核迄今尚無人民陳情。								
二	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，且經110年3月10日新北市都市更新單元範圍諮詢小組會議審竣及經新北市都市更新及爭議處理審議會第37次會議決議同意實施者調整更新單元範圍。								
三	更新計畫	<p>1. 本案位於市府98年1月9日公告實施「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」及102年4月22日公告實施「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新地區劃定計畫書」更新地區範圍內。</p> <p>2. 另111年7月12日召開涉及都市更新計畫公益設施疑義研商會議，經相關單位表示無公益設施空間需求，且實施者無申請相關公益設施容積獎勵項目，故本案續行都市更新程序。</p>								
四	現有巷道廢止或改道	經查尚符合「新北市都市更新審議原則第16點第1項第3款」規定，經第3次專案小組審竣，其審竣內容如下：已確認無供其他住戶出入使用及地下無5大管線及排水等相關管線設施埋設，倘若實際施工發現有相關民生、公共事業等管線使用，請依相關規定辦理。								
五	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第4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。								
六	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。								
七	合格級智慧建築(審議原則)	本案報核時間為109年12月2日，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，惟本案依「都市計畫法新北市施行細則」規定，本案應取得銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上，故後續簽訂協議書以「都市計畫法新北市施行細則」規定為主。								
八	財務計畫—獎勵管理維護費用	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:50%;">項目</td> <td style="width:50%;">第4次小組審竣提大會版額度</td> </tr> <tr> <td>開放空間管理維護費</td> <td>7,128,654元</td> </tr> <tr> <td>綠建築管理維護費用</td> <td>2,607,541元</td> </tr> <tr> <td>智慧建築管理維護費用</td> <td>2,607,541元</td> </tr> </table>	項目	第4次小組審竣提大會版額度	開放空間管理維護費	7,128,654元	綠建築管理維護費用	2,607,541元	智慧建築管理維護費用	2,607,541元
		項目	第4次小組審竣提大會版額度							
		開放空間管理維護費	7,128,654元							
		綠建築管理維護費用	2,607,541元							
		智慧建築管理維護費用	2,607,541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日市府公告協議書提列。										

項目	議題	專案小組意見
九	風險控管機制	本案採「資金信託」，經第3次專案小組審竣。

柒、以上符合法定程序，提請大會審議。

捌、決議：

- 一、依專案小組初步審竣內容及提會簡報通過。
- 二、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；另工業區、商業區涉及容積獎勵計算方式請於第10章分算。
- 三、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第9點規定辦理。



案由	「擬訂新北市土城區沛陂段 82 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區沛陂段 82 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」		
類別	審議案		案號
	召集人	林委員育全	第 3 案
迴避	法令適用日		106 年 01 月 18 日
	評價基準日		105 年 11 月 15 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		
其他	實施者於 109 年 6 月 11 日選擇變更為 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例相關法令適用版本。		

### 壹、提會緣由：

本案於 106 年 1 月 18 日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，後實施者於 109 年 6 月 11 日表示 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例對本案較有利，故調整都市更新法系檢討版本，惟 111 年 12 月 23 日第 45 次審議會決議為「有關本案轉軌適用 108 年都市更新條例相關規定，涉及評價基準日採用原報核時間點前 6 個月內(105 年 11 月 15 日)部分，建議作業單位釐清是否調整評價基準日後，再續行審議。」，營建署於 112 年 1 月 18 日函釋本案若選用修正後之規定，其評價基準日應依 108 年 6 月 7 日修正公布之「都市更新權利變換實施辦法」所定之報核前 6 個月內，故本案評價基準日尚符法令規定，爰續提會審議。

### 貳、基本資料

實施者	全美綠能股份有限公司			
規劃團隊	合康工程顧問股份有限公司、徐伯瑞建築師事務所、閻康聯合建築師事務所			
估價團隊	中信、閻宇、正心不動產估價師聯合事務所			
基地位置	土城區中山路所圍街廓			
基地面積	4,852 m <sup>2</sup>			
更新前戶數	合法 2 戶/違章 0 戶			
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率
	工業區	4,852 m <sup>2</sup>	60%	210%
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	私有土地	4,852 m <sup>2</sup> (100%)		

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)	4,852	2	1,699.4	2
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	4,852	2	1,699.4	2
	同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

### 參、辦理歷程

時間	事由
104年05月08日	自辦公聽會
106年01月09日起	選配通知，申請分配位置時間如下 自106年01月09日至106年02月08日，計30日
106年01月18日	事業計畫暨權利變換計畫申請
106年10月05日起	公開展覽(公開展覽30日)
106年10月19日	公辦公聽會(詳附件1)
106年12月22日至 107年09月18日	召開2次專案小組(都更暨都設)(詳附件2、3)
109年04月30日起	選用108年1月30日修正公布之都市更新條例相關法令，故調整規劃設計並重新辦理選配，選配通知： 自109年04月30日至109年05月30日，計31日
109年06月11日	選擇變更為108年1月30日修正後之都市更新條例相關法令適用版本
109年08月26日至 111年05月20日	召開5次專案小組(含都更暨都設)(詳附件4至8)
免辦理聽證會	依都市更新條例第33條規定，本案於計畫核定前尚無爭議，得依規定免辦理聽證程序。
111年12月23日	新北市都市更新及爭議處理審議會第45次會議(詳附件9)
112年01月06日	函詢營建署針對本案評價基準日疑義(詳附件10)
112年01月18日	營建署函釋評價基準日疑義(詳附件11)



#### 肆、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經第3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	交通局原於108年5月16日函復原則通過審查，惟交通局於第6次小組表示本案目前規劃之開發量體、用途與原則通過之版本不同，且目標年期已超過，故實施者於111年3月17日重新檢送交評報告書送審，後交通局於111年11月9日以新北交規字第1112107858號函復原則通過審查，目前刻正辦理備查作業。
容積移轉審查	實施者已於108年3月6日新北府城開字第1080366320號函，可接受移入容積為基準容積31.2%。

#### 伍、專案小組審竣之建築規劃內容概述

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
	棟別數	1幢1棟	1幢1棟
建築量體	地上層	11層	13層
	地下層	4層	4層
	建築物構造	<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)	<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	44戶	53戶	
實設停車位數	257部	317部	
實設機車位數	228部	98部	
實設裝卸車位	9部	3部	

#### 陸、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】

本案原依104年12月30日版本申請容積獎勵，後於109年6月11日選擇變更為108年1月30日修正後之都市更新條例相關法令適用版本，故調整以108年5月15日中央及108年10月2日新北版本申請容積獎勵。

獎勵項目		小組審竣提大會版	
		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵額度(%)
中央獎勵			
七	捐贈公益設施	1,038.01	10.18
十	綠建築(銀級)	611.35	6
十一	智慧建築(銀級)	611.35	6
十三	耐震設計標章	1,018.92	10
十五	規模獎勵	1,059.67	10.4
中央獎勵合計		4,339.30	42.58
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	1,018.92	10
地方獎勵合計 (上限為法定容積20%)		1,018.92	10
都市更新獎勵合計		5,094.6 (5,339.13)	50 (52.4)
容積 移轉	區外容積移轉	3,179.03	31.2
容積移轉合計		3,179.03	31.2
申請容積獎勵總計		8,273.63	81.2

柒、專案小組審竣之權利變換計畫內容概述：【104年1月16日修正發布版本】

一、權利分配處理

最小分配單元價值		724萬7,206元			
更新前土地及 合法建物所有 權人	2人	參與分配者	2人		
		不能分配者	0人	合併選配	0人
				現金補償	0人
		不願分配者	0人		

二、不能不願分配情形：無。

三、估價結果：選定中信不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果土地所有權人應分配價值最高

鑑價機構		中信	闕宇	正心
更新前	土地平均單價(元/坪)	51萬2,000元	48萬6,000元	48萬8,000元
	更新前土地總價(元)	7億5,147萬 7,760元	7億1,331萬 6,780元	7億1,625萬 2,240元

鑑價機構		中信	閔宇	正心
更新後	地面層平均單價 (元/坪)	43 萬 5,641 元	42 萬 8,079 元	41 萬 9,692 元
	二樓以上平均單價 (元/坪)	34 萬 9,591 元	34 萬 7,408 元	34 萬 1,087 元
	車位平均價格(元/個)	142 萬 3,385 元	144 萬 1,186 元	142 萬 3,365 元
	更新後總權利價值 (元)	32 億 6,567 萬 7,412 元	32 億 4,961 萬 6,693 元	31 億 9,420 萬 4,371 元

#### 四、共同負擔比率

項目	公開展覽版	本次大會版
更新後總權利價值(元)	30 億 3,127 萬 3,570 元	32 億 6,567 萬 7,412 元
共同負擔金額(元)	16 億 550 萬 2,472 元	17 億 9,271 萬 8,414 元
土地所有權人應分配權利 價值(元)	14 億 2,577 萬 1,098 元	14 億 7,295 萬 8,998 元
共同負擔比率(%)	52.96%	54.90%

#### 捌、議題綜整：

項目	議題	專案小組意見
一	人民陳情處理情形	本案自報核迄今尚無人民陳情。
二	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。
三	法令適用日調整	本案事業計畫申請日 106 年 01 月 18 日，因選用 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例相關法令適用版本，並已重新簽署同意書，經第 3 次專案小組同意。
四	捐贈公益空間	<p>本案依都市更新容積獎勵捐贈公益設施空間，經第 3 次專案小組審竣，審竣內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案捐贈公益設施空間為公共托育中心(社會局)，空間規劃詳事業計畫書第 10-9 至 10-12 頁，車位配置詳事業計畫書第 10-10 頁。</li> <li>2. 接管單位表示無意見。</li> <li>3. 519 萬 75 元之維護管理費用，請於核准使用執照前繳納入接管單位提供帳戶。</li> <li>4. 捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫載於公寓大廈規約(詳事業計畫書第附錄三-1 頁)。</li> </ol>
五	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第 7 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。

項目	議題	專案小組意見	
六	智慧建築	本案報核時間為 106 年 1 月 18 日，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，實施者以優於合格級之等級申請容積獎勵辦理，故後續保證金及管理維護費用部分依都市更新建築容積獎勵辦法及市府公告協議書規定辦理。	
七	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。	
八	財務計畫— 鄰房鑑定費用	本案「鄰房鑑定費用」，以台灣省土木技師公會出具之報價單 264 萬元提列，經第 6 次專案小組審竣	
九	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	不提列
		銷售管理費率	不提列
		風險管理費率	7%
十	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	不提列
		容積移轉費用	依實際契約 9,672 萬 6,972 元提列
十一	財務計畫— 獎勵管理維護費用	開放空間管理維護費	585 萬 6,250 元
		綠建築管理維護費用	181 萬 9,113 元
		智慧建築管理維護費用	181 萬 9,113 元
		耐震設計管理維護費用	181 萬 9,113 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之計算結果。	
十二	選配原則	業依第 7 次專案小組意見修正完竣。	
十三	風險控管機制	本案續建機制採建築經理公司或融資機構另覓營造公司或其他開發公司接手方式辦理，經第 7 次專案小組審竣。	

## 玖、提請討論：

序	議題	提請討論
一	共同負擔比率	實施者依委員意見修正估價報告書及共同負擔提列金額，其共同負擔比率調降至 54.90%，請實施者說明後提請討論。
二	估價內容及結果	本案依第 7 次專案小組委員意見修正估價部分，請實施者說明後提請討論： 1. 地面層平均建坪單價(元/坪)：43 萬 5,641 元/坪 2. 2 樓以上平均建坪單價(元/坪)：34 萬 9,591 元/坪 3. 車位平均價格：142 萬 3,385 元/部 4. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 677 萬 7,625 元 5. 土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 2,373 萬 3,338 元 6. 拆遷安置費部分，經實施者與所有權人協議後不列入共同負擔。

## 壹拾、作業單位初審意見：

- 一、事業計畫書第 10-2 頁，涉及捐贈公益設施空間之維護管理費用時點部分，請修正為「由申請人於核准使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該之目的事業主管機關。」。
- 二、事業計畫書附錄三-2 頁，第 10 點涉及綠建築、智慧建築管理維護費用部分，請補充耐震設計管理維護計畫等相關內容，另條文內容不應呈現「詳計畫書 P.拾貳……。」等相關用語，請以文字敘述方式呈現。
- 三、有關風險控管機制部分，因實施者所提續建機制採建築經理公司或融資機構另覓營造公司或其他開發公司接手方式辦理，請實施者於計畫核定前檢附相關契約影本，並納入計畫書附錄。
- 四、捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明請於買賣契約內，並加註「關於捐贈公益設施空間，市府得視實際使用需求統籌調派進駐機關」，另請一併於計畫書之管理維護計畫章節、公寓大廈管理規約載明上述事項。

### 壹拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議

### 壹拾貳、決議

- 一、除以下各點意見外，其餘事業計畫及權利變換計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。
  - (一)公益設施空間之公寓大廈管理費維持通案原則，以 3 分之 1 方式計費。
  - (二)同意本案共同負擔比率為 54.90%。

(三)同意本案估價結果如下：

- 1、地面層平均建坪單價(元/坪)：43萬5,641元/坪
  - 2、2樓以上平均建坪單價(元/坪)：34萬9,591元/坪
  - 3、車位平均價格：142萬3,385元/部
  - 4、合法建築物拆遷補償費用總計為「677萬7,625元」
  - 5、土地改良物拆遷補償費用總計為「2,373萬3,338元」
  - 6、拆遷安置費部分，同意實施者與所有權人協議後不列入共同負擔。
- 二、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。
- 三、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第9點規定辦理。

案由	擬訂新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 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	第 4 案
迴避	法令適用日 103 年 4 月 29 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、提會緣由：

一、本案消防救災空間規劃係以「更新單元範圍外(223-1 地號)」之現況屬未開闢計畫道路(僑中一街)進行檢討，且該筆土地涉及三七五租約爭議問題，歷經專案小組 5 次審議，實施者皆未能處理三七五租約權利範圍爭議或提出其他具體可行方案，故依 110 年 5 月 11 日第 5 次專案小組會議結論，為避免延宕全案都市更新審議時程，將提新北市都市更新及爭議處理審議會確認後續辦理方式。

#### 二、審議過程說明：

(一)本案基地北側(僑中一街)臨接未開闢計畫道路，不僅規劃為消防救災空間與涉及車道出入口位置經歷次委員審查甚為不合理，且未來將興建一幢 3 棟地上 14 層建築物(148 戶)，影響未來住戶進出之權益及救災活動甚鉅。

(二)歷次專案小組審查結論已明確本案後續應配合辦理事項，專案小組建議在無法完成裁判分割前，應具體提出可行方案，惟實施者未能提出其他建築規劃方案。


(三)經檢視實施者於 111 年 10 月 7 日檢送第 6 次專案小組版計畫書內容：

1. 綜 3 至 4 頁(實施者回應)：俟共有物分割確定，即可解決僑中一街消防救災空間問題。僑中一街為計畫道路且座落於區段徵收區，實施者無法協助開闢，再者是否開闢不影響本案興建計畫。
2. 第 11-41 頁(消防檢討圖說)：新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表之審查結果(摘要)：「一、救災動線：(倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)……」，再查相關圖說仍與歷次專案小組版本相同，皆以僑中一街側作為主要救災空間。

(四)實施者主張：

1. 因基地北側(僑中一街)涉及三七五租約權利範圍爭議尚須經法院裁判分割，俟共有物分割確定以解決僑中一街消防救災空間問題。
2. 另因計畫道路落於區段徵收區內，實施者無法協助開闢，再者是否開闢不影響本案興建計畫。

貳、基本資料：

實施者	集利科技股份有限公司				
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司、三門聯合建築師事務所				
基地位置	板橋區北側臨僑中一街、西側臨僑中一街 125 巷、東側臨僑中二街 				
基地面積	4,398.54 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	再發展地區 -住宅區	4,398.54 m <sup>2</sup>	60%	160%	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	4,398.54 m <sup>2</sup> (100%)			
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)	4,398.54	90	本案無合法建築物	
	排除總和	1.63(註1)	-		
	同意數	3,266.63	60		
同意比率	74.29%	66.67%			

註1：本案範圍內大觀段 221-1 地號土地(面積 1.63 m<sup>2</sup>)，屬法院辦理囑託查封登記。



### 參、辦理歷程：

時間	事由
103年9月17日	自辦公聽會
103年4月29日	事業計畫申請
104年4月17日起	公開展覽(公開展覽30日)
104年4月30日	公辦公聽會(詳附件1)
104年6月9日	第1次專案小組(詳附件2)
105年8月24日	第2次專案小組(詳附件3)
107年4月19日	第3次專案小組(詳附件4)
108年10月25日	第4次專案小組(詳附件5)
110年5月11日	第5次專案小組(詳附件6)

### 肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	併同都市更新審議程序。
交通影響評估審查	交通局審查中。

### 伍、提請討論：

序	議題	提請討論
一	本案之可行性	依內政部營建署 103 年 12 月 16 日營署更字第 1030079992 號函釋(詳附件 7)(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。……」，考量本案消防救災空間規劃，實施者未能提出其他具體方案，故就本案執行可行性，提請審議會討論。

### 陸、以上符合法定程序，提請大會審議

### 柒、決議：

- 一、經實施者於會上說明調整消防救災空間之新方案，因涉及建管、消防等相關法令檢討與三七五租約涉及共有分割處理，故續提專案小組討論本案之可行性。
- 二、請於會議紀錄文到翌日起 30 日內將計畫書圖修正完竣報府續辦相關程序，倘逾期未能補正或補正仍未依前述決議及相關規定修正，則逕依 103 年 4 月 25 日修正公布之「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定駁回本案之申請。