

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機317

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年3月11日

發文字號：新北府城更字第1114672812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32次會議紀錄
(1112004053_11_111D2000383-01.pdf)

主旨：檢送111年3月4日新北市都市更新及爭議處理審議會第32
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年2月25日新北府城更字第1114672284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。」，請漢皇開發股份有限公司(代表人：孫正乾)及大昌國際股份有限公司(代表人：李文玲)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)、廖幹事育軫(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、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、新北市政府捷運工程局、臺北市政府捷運工程局、新北市政府社會局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、新北市政府都市更新處更新發展、財團法人台灣建築中心、總行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)、城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、臺北市政府財政局、漢皇開發股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所、新北市中和區公所、臺北市政府環境保護局、豐盛建業股份有限公司、大昌國際股份有限公司(代表人：李文玲)、李楊勝建築師事務所

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、劉議員哲彰、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、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、袁月娥、李添財、志遠法律事務所(李添財之代理人)、高羽榛、陳建國、吳三田、林宗正、游重堯、游光照、游玉燕、呂南暉、游輝志、新北市中和區南山里辦公處、新北市中和區景文里辦公處、新北市板橋區公所、新北市板橋區忠翠里里辦公處(均含附件)

電 2022/03/11
交 16:51:27 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 32 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 3 月 4 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. 擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案涉及出資者及出資比例調整
2. 擬訂新北市中和區南山段 848 地號等 10 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 187 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及聽證結果做成決定案

六、散會:上午 11 時 10 分

案由	擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案涉及出資者及出資比例調整		
類別	審議案		案號
	召集人	林委員育全	法令適用日
迴避	第 1 案 104 年 10 月 16 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	總行營造興業股份有限公司				
規劃團隊	城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所				
估價團隊	景瀚不動產估價師聯合事務所				
基地位置	東、北側為景美溪，南側為寶橋路 235 巷				
基地面積	12,322.37 m ²				
更新前戶數	合法 1 戶/違章 2 戶				
土地使用分區	分區	面積	建蔽率	基準容積率	
	第一種特定專用區	4,403 m ²	55%	300%	
	第三種特定專用區	4,403 m ²	55%	288%	
	公園用地	3,189 m ²	15%	45%	
	道路用地	327.37 m ²	0%	0%	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 109 年 8 月 20 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 1,276.08 m ² (10.36%)			
	私有土地	11,046.29 m ² (89.64%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	11,046.29	59	212.53	34
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	9,774.92	44	207.81	32
同意比率	88.49%	74.58%	97.78%	94.12%	

貳、辦理歷程

一、都市計畫及更新相關計畫

時間	事由
100年8月9日及 101年5月8日	內政部都委會第761次及第779次內政部都委會審竣「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫案)專案通盤檢討」案(草案)(審竣未發布)
108年3月21日	市都委會第98次會議通過「變更新店都市計畫主要計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元5)」及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫案(更新單元5)」(草案)(審竣未發布)
109年2月21日	市都委會第115次會議通過「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」(草案)(審竣未發布)
109年4月27日	市都委會第117次會議通過「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(草案)(審竣未發布)
109年8月20日	本府發布實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」
110年3月22日	本府發布實施「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元5)」案
110年3月25日	本府發布實施「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」案

二、都市更新事業計畫

時間	事由
104年10月13日	自辦公聽會
104年10月16日	事業計畫申請
108年11月26日起	公開展覽(公開展覽30日)
108年12月6日	公辦公聽會
108年12月30日至 109年2月11日	召開2次專案小組
109年5月11日	聽證會

時間	事由
109年5月22日	新北市都市更新及爭議處理審議會第11次會議修正後通過
109年7月28日	後續因實施者建築物規劃影響捷運環狀線軌道一事，故臺北市政府捷運工程局109年7月10日召開捷運隧道介面研商會議，惟該建築物配置調整影響原事業計畫審議內容，故續提新北市都市更新及爭議處理審議會審議
110年6月22日至 110年12月7日	召開2次都更暨都設聯審專案小組
111年1月10日	第2次聽證會
111年1月28日	新北市都市更新及爭議處理審議會第31次會議修正後通過

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經前次(第4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	送審中，審查進度：實施者提經3次交評報告書予交通局審查，交通局於110年9月8日函復意見請實施者修正。
容積移轉審查	110年6月22日第3次專案小組會議-開發管理科意見 本案前經新北市政府109年8月10日新北府城開字第1091459492號函預審在案，接受基地可移入容積初步評定為基準容積之33.5%，惟後續仍應按容積移轉相關規定提出申請並依實際審查結果為準。

肆、第31次審議會審竣之建築規劃內容

項目	第31次審議會版		
	建築量體	特(專一)	棟別數
地上層			24層
地下層			5層
特(專三)		棟別數	1幢2棟
		地上層	31層
		地下層	5層
公園用地		地下層	3層

項目	第 31 次審議會版	
建築物構造	特(專一)	<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)
	特(專三)	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
	公園用地	<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	特(專一)	35 戶
	特(專三)	337 戶
實設停車位數	特(專一)	272 部
	特(專三)	304 部
	公園用地	116 部
實設機車位數	特(專一)	304 部
	特(專三)	339 部
	公園用地	117 部

伍、第 31 次審議會審竣之建築容積獎勵：【100 年 8 月 18 日版本】

一、特(專一)：

獎勵項目		第 31 次審議會版	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
二	更新後提供社區使用公益設施	819.63 (免計)	6.21
三	捐贈都市更新基金	783.15	5.93
五	A1：設計建蔽率	924.63	7
A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%		924.63	7
六	人行步道	1,198.19	9.07
八	時程獎勵	1,320.90	10
九	規模獎勵(上限為基準容積 15%)	1,981.35	15
都市更新獎勵合計 (第二至三項)		783.15	5.93
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		5,425.07	41.07
容積移轉	區外容積移轉	4,425.01	33.5
容積移轉合計		4,425.01	33.5
土地使用管制	都市計畫法新北市 施行細則第 48 條- 綠建築獎勵	396.27	3
土地使用管制獎勵合計		396.27	3
申請容積總計		11,029.50	83.5

二、特(專三)：

獎勵項目		第 31 次審議會版	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
二	更新後提供社區使用公益設施	887 (免計)	6.99
二	經政府指定額外提供之公益設施	1,163.16	9.17
三	捐贈都市更新基金	-	-
五	A1：設計建蔽率	1,141.25	9
A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%		1,141.25	9
六	人行步道	485.34	3.83
八	時程獎勵	1,268.06	10
九	規模獎勵(上限為基準容積 15%)	1,902.09	15
十	占有他人土地之舊違章建築戶(上限為基準容積 20%)	-	-
都市更新獎勵合計 (第二至三項)		1,163.16	9.17
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		4,796.74	37.83
容積移轉	區外容積移轉	4,248.01	33.5
容積移轉合計		4,248.01	33.5
土地使用管制	都市計畫法新北市施行細則第 48 條-綠建築獎勵	380.41	3
土地使用管制獎勵合計		380.41	3
申請容積總計		10,588.32	83.5

陸、第 31 次審議會審竣內容：

項目	議題	審竣版內容
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容。
二	更新單元範圍	業經 109 年 5 月 22 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣。

項目	議題	審竣版內容	
三	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情形一」規定，且經 109 年 5 月 22 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣。	
四	捐贈公益空間	業經 111 年 1 月 28 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議審竣。	
五	建築容積獎勵	業經 111 年 1 月 28 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議審竣。	
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	財務計畫— 各項費率	項目	第 11 次審議會審竣額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	依各級金額計算各級距費率
		風險管理費率	11%
八	財務計畫— 計算基礎	項目	第 11 次審議會審竣計算基礎
		信託管理費用	以權利變換階段實際契約為主
		容積移轉費用	以權利變換階段實際契約為主
九	財務計畫— 獎勵管理維護費用	項目	第 31 次審議會審竣計算基礎
		更新後提供社區使用之公益設施管理維護費用	853 萬 3,150 元
		經政府指定額外提供之公益設施管理維護費用	365 萬 3,500 元
十	選配原則	經新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣內容，說明如下： 1. 確認國有土地及市有土地分回位置為特(專三)。 2. 刪除有協議者依協議內容分配等內容。 3. 補充其餘事項依 103 年 1 月 16 日修正發布之都市更新權利變換實施辦法辦理等文字。 4. 其餘內容詳計畫書第 19-10 頁。	
十一	估價條件設定	業經 111 年 1 月 28 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議審竣。	
十二	風險控管機制	本案採續建機制，業經新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審竣。	

項目	議題	審竣版內容
十三	聽證結果	業經 111 年 1 月 28 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次會議審竣。

柒、提請討論

議題	提請討論
出資者	有關本案出資者內容原經第 31 次審議會審竣決議(詳附件 1)為「威力國際開發股份有限公司」僅 1 家，惟本次實施者來文及附件(詳附件 2)申請調整增加出資者，故請實施者說明： 與 2 家出資者(威力國際開發股份有限公司、吉揚建設開發股份有限公司)之出資比例、信託及權利義務關係。

捌、決議：

除以下意見，授權作業單位檢核，其餘依第 11 次及第 31 次審議會審竣內容辦理：

- 一、關於協議文件上所載，本案資金來源皆由出資者支應，本案實施者仍為總行營造興業股份有限公司應承擔相關權利義務，請實施者加強風險控管機制執行，確保本案得以續行。請於核定前檢附續建機制信託草約，並以說明會形式告知所有權人。
- 二、本次調整後之出資者共計 2 家，後續請依協議文件上所載分配比率據以執行權利變換計畫，另請於計畫書相關章節載明出資者參與分配之內容。
- 三、協議書文字有誤繕部分請修正。

案由	擬訂新北市中和區南山段 848 地號等 10 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 108 年 12 月 27 日		
迴避	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	漢皇開發股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所				
基地位置	中和區景平路、明義街 11 巷及景安路 132 巷街廓中				
基地面積	3651.28 m ²				
更新前戶數	合法 32 戶/違章 16 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	3651.28 m ²	50%	360%	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 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」(景安站兩側更新地區)				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 658.93 m ² (18.05%) 市有：臺北市政府財政局 51.75 m ² (1.42%)			
	私有土地	2940.6 m ² (80.54%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	2,940.60	41	3,867.69	36
	排除總和	1,617.91	1	0	0
	同意數	1,060.22	33	3,266.26	32
	同意比率	80.16%	82.50%	84.45%	88.89%
備註	註：850 地號土地所有權人為祭祀公業福德爺，符合「都市更新條例」第 24 條規定，故不列入事業計畫同意比率之統計				

貳、辦理歷程

時間	事由
102年4月26日	劃定更新地區
108年12月26日	自辦公聽會
108年12月27日	事業計畫申請
109年7月21日起	公開展覽(公開展覽 30 日)
109年8月7日	公辦公聽會(附件 1)
109年8月24日	第 1 次都市更新專案小組(附件 2)
110年5月4日	第 2 次都市更新專案小組(附件 3)
111年1月27日	聽證會(附件 4)

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	交通局於 110 年 3 月函復意見請實施者修正，實施者於 110 年 10 月 27 日檢送第五次修正版交通影響評估報告。
容積移轉審查	實施者已於 109 年 2 月 21 日新北府城開字第 1090116364 號函，可接受移入容積為基準容積 35.1%。
都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2	已取得基準容積加給 20%核准函。

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	1 幢 1 棟
	地上層	24 層
	地下層	6 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	413 戶	413 戶
實設停車位數	289 部	287 部
實設機車位數	317 部	360 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 ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
中央獎勵					
六	結構安全未達最低等級	367.41	2.80%	367.41	2.80%
十	綠建築(銀級)	788.67	6.00%	788.67	6.00%
十四	時程獎勵	1,314.46	10.00%	1,314.46	10.00%
十五	規模獎勵	893.83	6.80%	893.83	6.80%
十七	占有他人之舊違章建築戶(上限為法定容積20%)	382.16	2.90%	845.11	6.42%
中央獎勵合計		3,746.53	28.50%	4,209.48	32.02%
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	1,971.69	15.00%	1,971.69	15.00%
六	合法五層樓	183.70	1.39%	183.70	1.39%
地方獎勵合計 (上限為法定容積20%)		2,155.39	16.39%	2,155.39	16.39%
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積50%)		5,901.92	44.89%	6,364.87	48.41%
容積移轉	區外容積移轉	4,613.75	35.10%	4,151.06	31.58%
容積移轉合計		4,613.75	35.10%	4,151.06	31.58%
申請容積總計		10,515.67	79.99%	10,515.93	79.99%

陸、作業單位初審意見：

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223萬6,690元。

柒、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審竣版內容	
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 5。	
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」，單元範圍內土地公廟，以異地安置方式處理，經第 2 次專案小組審竣。	
三	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情形一」規定，經第 2 次專案小組審竣同意廢止現有通路，倘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。	
四	更新計畫	依 102 年 4 月 26 日公告實施之「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」之景安站兩側更新地區範圍：「景安站東側街廓之西、南兩側應退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行步道及 2 公尺道路空間，…」，考量基地周邊人行道順接，經第 2 次專案小組審竣同意實施者所提規劃設計方案配合路型退縮 6 公尺無遮簷人行步道。	
五	捐贈公益空間	<p>本案依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2(調整基準容積)捐贈公益設施空間，經第 2 次專案小組審竣，審竣內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案捐贈公益設施空間為社會住宅(城鄉發展局)，空間規劃詳計畫書第 11-21 頁至第 11-24 頁，車位配置詳計畫書第 11-8 頁及第 11-14 頁。 2. 依接管管理單位表示應提供 6,112,850 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內辦理。 3. 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(詳計畫書第附錄七-13 頁)。 	
六	建築規劃設計	經第 2 次專案小組審竣。	
七	建築容積獎勵	各項獎勵項目，經第 1 次及第 2 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。	
八	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	依各級金額計算各級距費率
		風險管理費率	11%

項目	議題	審竣版內容	
九	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，後續以權利變換階段實際契約為主。
		容積移轉費用	以 108 年公告現值之 90% 提列，後續以權利變換階段實際契約為主。
十	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	290 萬 6,150 元
		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	不得高於 3,041 萬 7,823 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	
十一	選配原則	依第 2 次專案小組審竣。	
十二	風險控管機制	經第 2 次專案小組審竣，本案採土地及資金信託。	

捌、提請討論

序號	議題	提請討論
1	建築規劃設計	依新北市都市更新審議原則第 14 點規定：「住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代」，實施者於交通影響評估報告提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，業經本府交通局原則同意，本案已設置自行車 69 部，惟自行車數量與都市計畫規定及社會住宅規劃設計基準需求表設計原則重複計算，請實施者說明。
2	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(附件 6)

玖、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報修正後通過。
 - (一)有關本案依新北市都市更新審議原則第 14 點但書規定以 54 部自行車位替代機車位部分，既經實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，並於會上自提於總設計容積不變下，1 樓原管委會空間改為自行車停車空間，2 樓部分辦公空間改為管委會空間，原則同意，惟請依簡報內容修正計畫書及補充周邊交通檢討內容。
 - (二)有關實施者配合社會住宅主管機關調整捐贈之機車位設置位置及編號，原則同意，請併同修正計畫書。
- 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。

「擬訂新北市中和區南山段 848 地號等 10 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：111.1.27

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 (南山段 820 地號)</p> <p>1. 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第 9 點第 1 項第 2 款規定略以，更新後可分配房地依規定評估作社會住宅者，於完成撥用前，委託需用機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)。旨案涉財政部國有財產署經管同段 820 地號等 4 筆國有土地，面積 658.93 平方公尺，前經貴府 110 年 1 月 6 日新北府城住字第 1092548464 號函告依中央住宅政策朝社會住宅規劃使用，爰請依上述規定委託貴府參與後續都市更新進程。</p>	<p>遵照辦理，將依新北市政府相關程序辦理。</p>	<p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>陳述人意見係請市府依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 9 點第 1 項第 2 款規定參與後續都市更新，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
2	<p>台北市政府財政局 (南山段 806 地號)</p> <p>1.18-3 頁,除專案小組會議版事業計畫提列之制震及逆打工法外,本次聽證會版再新增地質改良、地中壁及扶壁等加計提列項目,本案事業計畫共加計提列地質改良(51,839,845 元)、地中壁及扶壁工程(28,386,222 元)、減制震設備(13,581,200 元)及其他特殊工法(逆打工法 248,532,340 元)等特殊費用,請依共同負擔項目及金額基準規定檢附技師鑽探報告及相關證明文件,並說明後續是否反映於權變計畫更新後售價;又實施者檢附多份報價單,請說明提列金額依據,後續提請審議會審議。</p> <p>2.18-1 頁,本案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(30,218,053 元)、交</p>	<p>1. 本案現屬事業計畫階段,有關實際提列金額將於後續權利變換階段依實際契約提請審議確認。</p> <p>2. 本案現屬事業計畫階段,有關實際提列金額將於後續權利變換階段依實際契約提請審議確認。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點無爭點,第 4、5 點不予採納,理由:</p> <p>第 1、3 點意見涉及共同負擔費用提列部分,係屬權利變換計畫審議範疇,陳述人係提醒後續權利變換階段實施者應以實際契約提列及檢附相關證明文件,且應說明相關成本是否反應於更新後售價,並經審議會審議,故無爭點。</p> <p>第 2 點意見涉及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,實施者已依實際契約認列委辦費並依相關規</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>通影響評估費用(450,000元)、特殊因素委外審查費(400,000)、都市計畫容積加給委辦費(200,000元)等，經實施者提供報價單及相關證明文件後，提請審議會審議。</p> <p>3.18-5 頁，更新前土地及建物測量費用中，建築線申請工程及都更現況測量等項目檢附多份合約書影本，其估價單項目有重複之情形，請實施者說明合理性及是否有重複提列費用。</p> <p>4.有關營業稅之計算，財政部 109 年 9 月 14 日已有最新令釋，請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。</p>	<p>3.本案現屬事業計畫階段，有關實際提列金額將於後續權利變換階段依實際契約提請審議確認。</p> <p>4.有關營業稅之計算，本案係依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」計算，實際共同負擔額度應於後續權利變換階段提請審議確認為準。</p>	<p>定計算管理維護費用，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，係屬權利變換計畫審議範疇，陳述人係提醒後續權利變換階段實施者應以實際契約提列及檢附相關證明文件，並經審議會審議，故無爭點。</p> <p>第 4 點意見涉及營業稅計算依據部分，查財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令「……擬訂都市更新事業計畫報核日於 110 年 1 月 1 日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算……」，本案於 108 年 12 月 27 日報核，營業稅得依 104 年 1 月 16 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</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>5. 本案共同負擔比率高達 52.13%，請實施者酌降，後續提請審議會審議。</p>	<p>5. 本案業經第 2 次專案小組審查決議原則同意本案人事行政管理費提列 5%、銷售管理費提列 5.95%、風險管理費率由 12% 調降為提列 11%。另依第 2 次專案小組審查意見修正辦理，特殊因素費用以委託社團法人台灣省土木技師公會審查結果之金額及相關委辦費以實際契約金額計列後，共同負擔比例為 52.13%。惟實際共同負擔提列金額及比例，應以權利變換階段提請審議後確認為準。</p>	<p>基準規定計算，其金額仍須以權利變換計畫審竣結果辦理，尚符財政部上開號令，故不予採納。</p> <p>第 5 點意見涉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>

案由	擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 187 地號等 5 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 104 年 2 月 11 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	大昌國際股份有限公司				
規劃團隊	李楊勝建築師事務所				
基地位置	本更新單元位於板橋區忠翠里，東以莊敬路 25 巷為界，南以莊敬路為界，西以 10 米人行廣場，北以 30 米人行廣場為界，鄰近江子翠捷運站。				
基地面積	3,523 m ²				
更新前戶數	合法 7 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	建蔽率	基準容積率	
	商業區	3,523 m ²	70%	460%	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 96 年 4 月 19 日北府城更字第 09602335231 號公告「劃定台北縣板橋市江子翠地區人行廣場周邊商業區為都市更新地區」範圍內				
公、私有土地比率	公有土地	1,570 m ² (44.56%)(臺北市/管理機關：臺北市政府環境保護局)			
	私有土地	1,953 m ² (55.44%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	1,953.00	15	4,155.43	1
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,725	5	4,155.43	1
	同意比率	88.33%	33.33%	100%	100%
備註	本案同意比率符合都市更新條例第 22 條第 1 項後段但書規定，其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。				

貳、辦理歷程

一、都市計畫及更新相關計畫

時間	事由
96年4月19日	台北縣政府以北府城更字第09602335231號公告「劃定台北縣板橋市江子翠地區人行廣場周邊商業區為都市更新地區」
100年1月17日	變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案
102年12月31日	變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)

二、都市更新事業計畫

時間	事由
104年2月4日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104年2月11日	實施者擬具事業計畫報核
105年3月24日起	辦理公開展覽30日；105年4月8日召開公辦公聽會(詳附件1)
105年6月17日	第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組(詳附件2)
106年6月26日	第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組(詳附件3)
107年12月10日	第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組(詳附件4)
109年3月26日	第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組(詳附件5)
111年1月26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	本案經第4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	本案經本府交通局以110年11月8日新北交規字第1102138660號函說明原則同意。
容積移轉審查	本案前於108年8月2日掛件申請容積移轉，並經本府108年12月13日新北府城開字第1082299103號函完成書面審查在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%。

肆、專案小組初步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 棟	1 棟
	地上層	27 層、19 層	31 層
	地下層	5 層	6 層
建築物構造		<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input 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 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		139 戶	217 戶
實設停車位數		320 部	310 部
實設機車位數		257 部	314 部

伍、專案小組初步審竣之建築容積獎勵：【100 年 8 月 18 日版本】

獎勵項目		公展版		小組審竣提大會版	
		面積 (m ²)	額度	面積 (m ²)	額度
五、環境 景觀貢 獻	A1 設計建蔽率	1,134.41	7%	1,134.41	7%
	A3:增設平面式機 車位數	472.00	2.92%	-	-
	A6 開挖率	-	-	972.35	6%
六、退縮人行步道		3,357.98	20.72%	2,920.29	18.02%
九、規模獎勵		1,959.28	12.09%	1,959.28	12.09%
十二、合法四層樓以上建築 物		1,122.40	6.93%	1,122.40	6.93%
都市更新容積獎勵 (四~十二)		9,764.92	46.27%	8,102.90	50.04% (取 50.00%)
容積移轉		6,482.32	40%	6,482.32	40%
申請容積獎勵總計		16,247.24	86.27%	14,585.22	90%

陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審竣版內容
一	人民陳情處理情形	本案自事業計畫報核後至第 4 次專案小組期間，無人民陳情。
二	更新單元範圍	本案係屬完整街廓，符合「新北市都市更新單元劃定基準」。
三	建築容積獎勵	各項獎勵項目，業經第 3 次及第 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。

項目	議題	審竣版內容	
四	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。	
五	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	依各級金額計算各級距費率
		風險管理費率	11%
六	財務計畫— 計算基礎	項目	小組審竣提大會版額度
		信託管理費用	以報價單提列，後續以權利變換階段實際契約為主。
		容積移轉費用	以 107 年度公告現值 80% 提列，後續以權利變換階段實際契約為主。
七	風險控管機制	經第 4 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）作為本案風險控管方案。	

柒、作業單位初核意見：

有關 1 樓店鋪規劃設計部分，查部分開口方向落於申請退縮人行步道獎勵範圍內，請調整規劃設計。

捌、提請討論

序	議題	提請討論
一	選配原則	有關本案事業計畫表明分配及選配原則內容載明部分，依第四次專案小組會議委員意見，應依都市更新條例相關法規條文標準用語陳述，實施者業依前述意見修正，請實施者說明修正情形，提請討論。
二	聽證結果做成決定	詳 111 年 1 月 26 日聽證結果做成決定綜理表(同附件 7)

玖、決議：

一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報修正後通過。

(一) 有關人行步道植栽調整內容，請於計畫書內補充說明。

(二) 有關本案選配原則內容部分，請刪除與選配原則無關之內容，並修正文字為最小分配單元「價值」及更新後應分配價值±20%為「原則」。

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 187 地號等 5 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:111.01.26

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>豐盛建業股份有限公司(郭建宏代表發言):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 歷程:請教為什麼本都更案拖延那麼久,另外想知道未來的開發時程,實施者有義務說明。 2. 共同負擔部分:50:50 是否妥適,請實施者說明平均房價和計算依據,所有資訊應公開透明且精準,財務計畫和共同負擔是地主關切的。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原規劃經過審議過程不斷修改,重新送審,確實耗費不少時間,但目的是希望創造最大價值。 2. 目前資料都是概估的,權利變換階段會檢視相關資料,權利變換階段所需時間較短,未來期程主要在選屋、建照申請時間不會拖。房價部分將交由三間專業估價師評估,目前概估價格與現況確有偏低。事業計畫階段先確認如何蓋房子,所有資料都會公開透明,請地主放心。 	<p>陳述人所陳意見第 1 點無爭點,第 2 點不予採納,理由:第 1 點意見係請實施者說明後續辦理期程,故無爭點。</p> <p>第 2 點意見涉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。惟仍請實施者妥予說明相關資訊。</p>
2	<p>臺北市政府財政局(111 年 1 月 24 日北市財開字第 1113000037 號函書面意見):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 頁 14-1,本案未載明基地內建築物之拆除費用,表 14-1 亦未計算拆除費用,故請說明拆除費用計算方式。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 相關拆除費用於權利變換時將檢附相關單據說明。 	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3、4、5、6、7、8、9 點無爭點,第 10 點不予採納,第 11 點採納,理由:</p> <p>第 1 點意見係請實施者補充說明安置計畫中拆遷補償費是否扣除拆除費用及拆除費用計算方式,故無爭點。惟經審酌實施者答辯內容其後續仍有拆除費用,故</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>2. 頁 15-4，新建工程空氣污染防治費，其工程規模請以實際建築面積計算。另相關費率未列於附錄七，請修正並補充資料佐證。</p> <p>3. 頁 15-5，本案依過往發包經驗以 2,400 元/平方公尺提列地質改良費用計 8,455,200 元，請依營建單價提列基準規定檢附技師鑽探報告書等相關證明文件佐證，後續提請審議會審議。</p> <p>4. 頁 15-5，有關鑽探費，本基地規模最少僅需鑽設 6 孔，惟實際鑽設 10 孔，並以實際發包金額提列 50 萬元，請提供實際合約佐證，後續提請審議會審議。</p> <p>5. 頁 15-7，地籍整理費用每戶以 2.45 萬元計，內含信託登記費用，惟公有土地不辦理信託，請刪除市有土地部分信託相關費用。</p> <p>6. 頁 15-7，本案係採事業計畫及權利變換計畫分送方式，目前為事業計畫階段，請列明審查</p>	<p>2. 將補充資料予以佐證、修正。</p> <p>3. 本案已提出相關技師鑽探報告，相關認列費用於權利變換階段將檢附其他相關證明文件佐證說明。</p> <p>4. 將補提供合約影本作為佐證。</p> <p>5. 權利變換階段將依選配結果，刪除市有土地部分信託相關費用。</p> <p>6. 提供審查費用收據影本佐證。</p>	<p>請實施者於事業計畫書第 14 章補充相關內容。</p> <p>第 2 點至第 8 點意見涉及共同負擔費用提列部分，係屬權利變換計畫審議範疇，陳述人係提醒後續權利變換階段實施者應檢附技師鑽探報告、實際契約、收據等相關證明文件，並先行就部分費用提供意見，故無爭點，後續權利變換計畫請實施者配合辦理。另經審酌陳述人意見並檢視事業計畫財務計畫章節，有關空氣污染防治費及印花稅誤植誤繕處請實施者配合修正。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>費用 22 萬元之計算項目，並檢附相關收據佐證。</p> <p>7. 頁 15-7，自有資金貸款利息之計算，請依郵政儲金一年期定期儲金大額存款利率計算。</p> <p>8. 頁 15-4、頁 15-7，表 15-3 之營業稅率非 5%，請實施者說明，倘係計算有誤，請一併修正印花稅計算式內營建費用扣除之營業稅，另印花稅計算式內相關費用如內含有營業稅者亦須扣除營業稅（如鑽探費、地質改良費用等），請檢視釐清，並提供契約影本佐證。</p> <p>9. 頁 15-8，公有土地不辦理信託，依實施者檢附之信託費用報價單未刪除市有土地部分，請釐清修正。</p>	<p>7. 自有資金貸款利息之計算，改依郵政儲金一年期定期儲金大額存款利率計算。</p> <p>8. 營業稅及印花稅之相關計算，擬檢視釐清後依相關規定辦理修正。</p> <p>9. 頁 15-8 已述明本案僅私有土地辦理信託。</p>	<p>第 9 點意見有關實施者檢附之信託費用報價單所載內容未刪除市有土地地號，請實施者釐清修正部分，經審酌實施者答辯內容，並經檢視事業計畫財務計畫已載明本案僅辦理私有土地不動產開發信託，信託報價金額未含公有土地費用，該報價單僅係載明本案興建基地範圍，與信託範圍及金額無涉，且信託費用仍應以實際契約認列並以權利變換審竣內容辦理，故無爭點，</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>10. 頁 15-9，本案公有土地占 44.56%且私有土地產權單純，惟人事行政管理費、銷售管理費率皆以上限提列，且共同負擔比率高達 50.26%，請酌降費率及共同負擔比率，後續提請審議會審議。</p> <p>11. 請於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備（如中繼水箱、公共污廢水管線等）及其未來規劃設置位置。</p>	<p>10. 本案人事行政管理費、銷售管理費率皆係依據新北市政府修正發布權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準規定分級提列。</p> <p>11. 本家中繼水箱留設位置為 13F(P11-26)，獨立區隔於其他空間外。公共污廢水管線以佈設在公共區域及管道間內為規劃原則。</p>	<p>惟為免產生疑義，請實施者於事業計畫書內清楚敘明。第 10 點意見涉及人事行政管理費率及銷售管理費率部分，本案係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基準所定級距分級提列，經歷次專案小組討論尚屬合理，至於公有土地面積占 44.56%部分，業經歷次專案小組納入風險管理費率綜合考量，並將本案風險管理費率調降至 11%，以確保所有權人權益，相關管理費率業經充分討論，另共同負擔比率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> <p>第 11 點意見有關建築規劃有無影響空間使用之設備及其未來規劃設置位置部分，請實施者配合於事業計畫書內敘明，故採納。</p>