

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1月5日

發文字號：新北府城更字第1104665296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29次會議紀錄

主旨：檢送110年12月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第
29次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年12月9日新北府城更字第1104664179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。」，請益琦建設股份有限公司(代表人：周元琪)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)、廖幹事育軫(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(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、新北市政府養護工程處、財團法人台灣建築中心、鼎盛開發顧問股份有限公司、莊志寬建築師事務所、恆益資產顧問股份有限公司、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、富也泰建設股份有限公司(代表人：商巧霖)、規模工程顧問有限公司、林尚毅建築師事務所、新北市政府城鄉發展局開發管理科、益琦建設股份有限公司(代表人：周元琪)、弘傑城市開發股份有限公司、林秀芬建築師事務所

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、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、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、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、鐘阿丁、郭阿銀、鐘永裕、郭黃阿勸、廖漢文、梁澤文、蕭寶貴、劉麗玲、吳添富、謝樹霖、謝政賓、王錦章、黃英峰、廖森吉、吳文祥、謝金聰、劉鄭秋菊、陳水心、東游貴花、林月紅、張茗媽、新北市板橋區公所、新北市板橋區忠誠里里辦公處、新北市板橋區文德里里辦公處、林豐猷、江上立、廖錫雄、劉黃雲燕、林正、林雅慧、翁秀琴、新北市板橋區景星里里辦公處、新北市板橋區福星里里辦公處、廖楊金花、江權峰、許建祥、楊文棋、張黃嬌妹、張双印(均含附件)

2022/01/05
18:18:03
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：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年1月5日

發文字號：新北府城更字第1104665296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29次會議紀錄

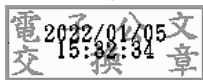
主旨：檢送110年12月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第
29次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年12月9日新北府城更字第1104664179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。」，請益琦建設股份有限公司(代表人：周元琪)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)、廖幹事育軫(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事淑惠(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、新北市政府養護工程處、財團法人台灣建築中心、鼎盛開發顧問股份有限公司、莊志寬建築師事務所、恆益資產顧問股份有限公司、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、富也泰建設股份有限公司(代表人：商巧霖)、規模工程顧問有限公司、林尚毅建築師事務所、新北市政府城鄉發展局開發管理科、益琦建設股份有限公司(代表人：周元琪)、弘傑城市開發股份有限公司、林秀芬建築師事務所

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、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、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、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、鐘阿丁、郭阿銀、鐘永裕、郭黃阿勸、廖漢文、梁澤文、蕭寶貴、劉麗玲、吳添富、謝樹霖、謝政賓、王錦章、黃英峰、廖森吉、吳文祥、謝金聰、劉鄭秋菊、陳水心、東游貴花、林月紅、張茗媽、新北市板橋區公所、新北市板橋區忠誠里里辦公處、新北市板橋區文德里里辦公處、林豐猷、江上立、廖錫雄、劉黃雲燕、林正、林雅慧、翁秀琴、新北市板橋區景星里里辦公處、新北市板橋區福星里里辦公處、廖楊金花、江權峰、許建祥、楊文棋、張黃嬌妹、張双印(均含附件)



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 29 次會議紀錄

一、時間:中華民國 110 年 12 月 24 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. 「擬訂新北市板橋區公館段 1133 地號等 21 筆(原 12 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案
2. 「擬訂新北市板橋區介壽段 634 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案
3. 「擬訂新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定案

六、臨時動議

七、散會:下午 12 時 55 分

案由	「擬訂新北市板橋區公館段 1133 地號等 21 筆(原 12 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	黃委員志弘	法令適用日
			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	鼎盛開發顧問建設股份有限公司				
規劃團隊	恆益資產顧問股份有限公司、莊志寬建築師事務所				
基地位置	板橋區陽明街及陽明街 129 巷所圍街廓內				
更新單元面積	2,806 m ²				
更新前戶數	合法 43 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	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	國有：無			
		市有：無			
	私有土地	2,806 m ² （100%）			
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
	計算總合	2,806	89	5,413.9	64
	同意數	2,288.60	76	4,718.34	57
	同意比率	81.56%	85.39%	87.15%	89.06%

貳、辦理歷程：

時間	事由
102 年 11 月 21 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
102 年 12 月 27 日	實施者擬具事業計畫報核
103 年 8 月 29 日起	辦理公開展覽 30 日；103 年 9 月 12 日召開公辦公聽會（詳附件 1）
103 年 11 月 17 日	第 1 次都市更新暨都市設計聯席審查專案小組會議(詳附件 2)
104 年 7 月 9 日	第 2 次都市更新暨都市設計聯席審查專案小組會議(詳附件 3)

時間	事由
105 年 4 月 25 日	第 3 次都市更新暨都市設計聯席審查專案小組會議(詳附件 4)
106 年 4 月 14 日	第 4 次都市更新暨都市設計聯席審查專案小組會議(詳附件 5)
107 年 2 月 27 日	第 5 次都市更新暨都市設計聯席審查專案小組會議(詳附件 6)
109 年 4 月 14 日	聽證會 (詳附件 7)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	本案都設於第 5 次專案小組決議「經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告。」，請實施者修正後辦理後續事宜。(詳附件 6)
交通影響評估審查	經 107 年 11 月 5 日新北交規字第 1072080714 號函，原則無意見，惟有關交評定稿本尚未送備查。(詳附件 8)

肆、事業計畫內容概述：

項目	公展版	第 5 次小組版	本次大會版
建築量體	一幢 2 棟地上 22/地下 5 層	一幢 2 棟地上 22/地下 5 層	一幢 2 棟地上 21/地下 5 層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造		
單元戶數	共計 120 戶 (住宅 111 戶、店鋪 9 戶)	共計 184 戶 (住宅 174 戶、店鋪 10 戶)	共計 191 戶 (住宅 180 戶、店鋪 11 戶)
停車位數	汽車 131/機車 273 部	汽車 184 部、機車 305 部	汽車 188 部、機車 307 部
都市更新獎勵	2,724.26 m ² (40.07%)	2970.9 m ² (35.29%)	2970.9 m ² (35.29%)
容積移轉	2,719.2 m ² (40%)	3,198.84 m ² (38%)	

伍、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 9)，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討論。
- 二、更新單元範圍部分：本案更新單元於第 2 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 一、現有巷道廢改道部分：本案申請廢止現有通路「漢生西路 156 巷」，符合新北市都市更新審議原則廢巷或改道情形一，且實施者依第 5 次專案小組會議補充鄰地法空圖說，請實施者說明後提請討論。

三、建築容積獎勵部分(依 100 年 8 月 18 日訂定發布之核算基準申請)(歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件 10)：

獎勵項目		審議會版	
		申請面積 (m ²)	申請額度
五	A1：設計建蔽率	252.54	3.00%
	A3：增設停車位	420.9	5.00%
六	留設 4 公尺以上人行步道	1,027.35	12.20%
七	綠建築(黃金級)	673.44	8.00%
十	占有他人舊違章戶	26.64	0.32%
十二	合法四層樓以上建物	570.03	6.77%
都市更新獎勵合計(上限 50%)		2,970.9	35.29%
容積移轉(上限 40%)		3,198.84	38%
總計		6,169.74	73.29%

(一)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3%之獎勵值(獎勵面積252.54m²)、「留設4公尺以上人行步道」基準容積12.20%之獎勵值(獎勵面積1,027.35m²)，業經第5次專案小組會議原則同意，實施者說明後提請確認。

(二)「綠建築(黃金級)」基準容積8%之獎勵值(獎勵面積673.44m²)、「占有他人舊違章戶」基準容積0.32%之獎勵值(獎勵面積26.64m²)及「合法四層樓以上建物」基準容積6.77%之獎勵值(獎勵面積570.03m²)，業經第5次專案小組會議修正並提供相關補充證明文件後原則同意，請實施者說明後提請確認。

(三)有關申請「增設停車位」獎勵部分，經查業依第5次專案小組意見修正，請實施者說明其市場實際供需分析、財務效益、收費管理方式及可能增加的公設比後提請確認。

四、選配：有關本案前次專案小組會議意見請實施者，請加強說明出資地主選配實際執行方式，請實施者說明後，提請確認。

五、財務計畫及共同負擔(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 5%、銷售管理費提列 6%，業經第 5 次專案小組會議原則同意，另風險管理費用提列 12%，業經第 5 次專案小組會議意見加強敘明理由後原則同意，請實施者說明後提請確認。

(二)有關本案提列「容積移轉費用」，查係以 102 年平均土地公告現值 150% 估算提列費用 2 億 2,479 萬 2,756 元，未來依實際容積買入價值認列，請實施者說明後提請確認。

(三)「綠建築(黃金級)」管理維護費用，業經第 5 次專案小組會議原則同意以保證金 5% 提撥，且不得提列共同負擔，惟市府於 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本，請實施者依新公告協議書範本計算管理維護費用。

(四)本案提列「開放空間管理維護基金」費用 428 萬 9,764 元，請實施者說明後提請確認。

(五)有關本案信託費用計算基準部分，依實際契約提列，請實施者說明後，提請確認。

六、風險控管機制：本案續建機制採土地及資金信託方式處理，請實施者說明後提請確認。

七、聽證紀錄部分：詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有 11 人提供書面意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 11），提請審議會做成決定。

陸、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本案內容及實施進度，並請於計畫書回應綜理表載明處理情形。

二、本案更新單元同意第 2 次專案小組審議之範圍。

三、本案申請廢止更新單元範圍內現有通路「漢生西路 156 巷」，尚符新北市都市更新審議原則(情形一)之規定，原則同意廢止。

四、本案事業計畫依委員意見修正：

(一)申請都市更新獎勵部分，同意給予「設計建蔽率」基準容積 3% 之獎勵值(獎勵面積 252.54 m²)、「增設停車位」基準容積 5% 之獎勵值(獎勵面積 420.9 m²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 12.20% 之獎勵值(獎勵面積 1,027.35 m²)、「綠建築(黃金級)」基準容積 8% 之獎勵值(獎勵面積 673.44 m²)、「占有他人舊違章戶」基準容積 0.32% 之獎勵值(獎勵面積 26.64 m²)及「合法四層樓以上建物」基準容積 6.77% 之獎勵值(獎勵面積 570.03 m²)。

(二)另「綠建築(黃金級)」管理維護費用，請依 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，預定提撥 155 萬 8,807 元，

且依第 5 次專案小組結論不得提列共同負擔。

(三)本案「人事行政管理費率」以 5%、「銷售管理費率」以 6%及「風險管理費率」以 12%提列，原則同意，但涉及所有權人土地融資或出資部分，請實施者妥與所有權人溝通。

(四)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，同意依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列「開放空間管理維護基金」428 萬 9,764 元。

(五)容積移轉費用之計算基準原則同意以 102 年平均土地公告現值 150%提列 (2 億 2,479 萬 2,756 元)，信託費用之計算基準原則同意以營建成本之 0.4%提列 (559 萬 5,760 元)，且後續權利變換計畫依實際契約認列。其餘共同負擔費用依權利變換計畫審查結果為準。

(六)有關涉及實施者原承諾捐贈 YouBike1.0 車輛 130 輛部分，請依交通局意見辦理。

(七)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、關於實施者於會上新增出資者部分，涉及「風險控管機制」、「出資者」、「選配原則」、「財務計畫」4 大議題，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定於文到翌日起 180 日內，檢送修正版計畫書提請專案小組審議，倘審議結果有涉及所有權人權益，應重新辦理聽證後再提請本會討論。

案由	「擬訂新北市板橋區介壽段 634 地號等 31 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	黃委員志弘	法令適用日
迴避	第 2 案 103 年 4 月 29 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	富也泰建設股份有限公司				
規劃團隊	規模工程顧問有限公司、林尚毅建築師事務所				
基地位置	板橋區景福路、成都街、成都街 49 巷及成都街 63 巷街廓中				
更新單元面積	2,128 m ²				
更新前戶數	合法 33 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	全區為商業區（法定容積率 460%、法定建蔽率 70%；住商比例：300%住宅、160%商業）				
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	國有：財政部國有財產署 232 m ² (10.9%)			
		市有：新北市政府財政局 346 m ² (16.26%)			
	私有土地	1,550 m ² (72.84%)			
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	1,550	22	2,322.96	20
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,210.80	16	1,813.75	16
同意比例	78.12%	72.73%	78.08%	80%	

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 4 月 13 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
103 年 4 月 29 日	實施者擬具事業計畫報核
104 年 3 月 25 日起	辦理公開展覽 30 日；104 年 3 月 20 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；104 年 4 月 2 日召開公辦公聽會(詳附件 1)
104 年 5 月 21 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 2)
105 年 11 月 23 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 3)
107 年 6 月 6 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 4)

109年3月20日	第4次都更暨都設聯審專案小組(詳附件5)
110年11月29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	於110年2月2日新北府城設字第1092481140號函同意核備。
交通影響評估審查	於110年9月27日新北交規字第1101808629號函原則同意。
容積移轉審查	本案依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。

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	共計135戶(3戶店鋪、3戶月子中心、129戶住宅)
建物構造	汽車137/機車141部
單元戶數	1,748.70 m ² (17.87%)
停車位數	978.88(10%)
都市更新獎勵	1,225(12.51%)

伍、提請討論事項：

- 一、人民陳情：本案歷次人民陳情意見詳附件8，有關本案人民陳情意見之處理情形，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：尚符「新北市都市更新單元劃定基準」相關規定，並經第4次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 三、本案申請相關容積獎勵項目如下(依100年8月18日訂定發布之核算基準)(歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳同附件7)：

獎勵項目	審議會版	
	申請面積(m ²)	額度
六、留設4公尺以上人行步道	963.12	9.84%
七、綠建築(銀級)	587.32	6%
十二、合法四層樓建築物	198.26	2.03%
都更獎勵合計	1,748.7	17.87%
都市計畫獎勵(土管開挖率)	978.88	10%
容積移轉	1,225	12.51%
申請容積總計	3,952.58	40.38%

- (一)有關申請「合法四層樓建築物」基準容積 2.03%之獎勵值（面積 198.26 m²），經第 4 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (二)有關申請「留設 4 公尺以上人行步道獎勵」基準容積 9.84%之獎勵值（面積 963.12 m²）及「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值（面積 587.32 m²），實施者業已修正完成並經第四次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

四、財務計畫及共同負擔：

- (一)本案信託費用之計算基準以土地價格加計工程總造價千分之 4 估算，提列 378 萬 5768 元整，未來依實際容積買入價值認列，請實施者說明後提請確認。
- (二)本案容積移轉費用之計算基準以 105 年平均土地公告現值 85%估算，提列 4,187 萬 6,000 元整，後續仍應以實際契約提列，請實施者說明後提請確認。
- (三)本案人事行政管理費提列 4.5%、銷售管理費提列 6%及風險管理費提列 11%，業經第 4 次小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (四)「綠建築(銀級)」管理維護費用，業經第 4 次專案小組原則同意以保證金 5%提列，惟因市府於 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本，請實施者依新公告協議書範本計算管理維護費用，請實施者說明後提請確認。

五、選配原則：有關本案選配原則所載公有地以水平集中選配為原則，涉及限縮公有土地選配原則一事，經實施者於聽證會上表示同意配合修正，請實施者說明後提請確認。

六、風險控管機制部分：實施者表示本案續建機制採不動產開發信託方式辦理，另實施者業依第 4 次專案小組意見修正，請實施者說明後提請確認。

七、聽證紀錄部分：依都市更新條例第 33 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 11 月 29 日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，詳聽證會聽證答詢紀錄彙整（詳附件 9），會前共有 3 人提出意見，提請審議會做成決定。

陸、決議：

- 一、有關歷次人民陳情意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明，於計畫書回應綜理表載明處理情形，並請再召開說明會向所有權人清楚說明本案計畫內容，另涉及私契約部分，非屬審議範疇，請實施者逕予所有權人辦理私契約變更事宜。
- 二、本案更新單元同意第 4 次專案小組審議之範圍。

三、本案事業計畫依委員意見修正：

- (一)申請都市更新獎勵部分：同意給予「合法四層樓建築物」基準容積 2.03% 之獎勵值（面積 198.26 m²）、「留設 4 公尺以上人行步道獎勵」基準容積 9.84% 之獎勵值（面積 963.12 m²）及「綠建築(銀級)」基準容積 6% 之獎勵值（面積 587.32 m²）。
 - (二)本案「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 11%提列，原則同意。
 - (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，「綠建築管理維護費用」原則同意提列 140 萬 6,514 元。
 - (四)容積移轉費用之計算基準原則同意以 105 年平均公告現值 85%計算（4,187 萬 6,000 元），信託費用之計算基準原則同意以土地價格加計工程總造價千分之 4 提列(378 萬 5,768 元)，且後續權利變換計畫依實際契約認列。其餘共同負擔費用依權利變換計畫審查結果為準。
 - (五)有關風險控管機制部分，原則同意實施者所提內容。
 - (六)有關選配原則部分，請刪除限縮國有土地選配權益及 2 至 4 樓指定特定所有權人分回之規定。
 - (七)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、關於本案建築結構部分，請實施者向所有權人溝通說明後，依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定於文到翌日起 180 日內，檢送修正版計畫書提請專案小組審議後，併同聽證結果再提請本會討論。

案由	「擬訂新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 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 3 案 106 年 6 月 29 日		
迴避	本案實施者委託中信不動產估價師聯合事務所辦理綠建築獎勵涉估價部分，本案討論前，江委員晨仰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	益琦建設股份有限公司				
規劃團隊	弘傑城市開發股份有限公司、林秀芬建築師事務所				
基地位置	蘆洲區和平路 185 巷以南、和平路以西、和平路 121 巷以北、光華路 175 巷及九芎街以東所圍街廓範圍內。				
更新單元面積	4,329.75 m ²				
更新前戶數	合法 5 戶/違章 16 戶				
土地使用分區	住宅區（法定容積率 200%、法定建蔽率 50%）				
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 13.50 m ² (0.31%)			
	私有土地	4,316.25 m ² (99.69%)			
公開展覽期滿同意比率		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	4,316.25	39	302.00	6
	排除總和	90.97	2	-	-
	同意數	3,802.75	21	246.00	4
同意比例	90.00%	56.76%	81.46%	66.67%	

貳、辦理歷程：

時間	事由
106 年 6 月 26 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
106 年 6 月 29 日	實施者擬具事業計畫報核
107 年 3 月 7 日起	辦理公開展覽 30 日；106 年 3 月 6 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；107 年 3 月 20 日召開公辦公聽會（詳附件 1）。
107 年 7 月 20 日	第 1 次都市更新暨都市設計聯席審查專案小組會議（詳附件 2）。
109 年 5 月 15 日	第 2 次都市更新暨都市設計聯席審查專案小組會議（詳附件 3）。

109年12月30日	第3次都市更新暨都市設計聯席審查專案小組會議(詳附件4)。
110年5月10日	第4次都市更新暨都市設計聯席審查專案小組會議(詳附件5)。
110年11月10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	經110年5月10日第4次都更暨都設聯審專案小組修正後通過。
交通影響評估	本案未達交通影響評估門檻，惟容積移轉涉交通評估分析部分，業經110年7月14日新北交規字第1101301942號原則同意(詳附件7)。
容積移轉審查	本案依106年1月26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」辦理。

肆、事業計畫內容概述(歷次建築量體變動情形詳附件8)：

項目	規劃內容
建築量體	1幢2棟地上20層/地下4層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計210戶住宅單元
停車位數	汽車233部/機車210部/自行車53部
都市更新獎勵	2,636.75 m ² (30.45%)
容積移轉	2,138.89 m ² (24.70%)
申請容積額度總計	4,775.64 m ² (55.15%)

伍、作業單位初核意見：有關申請「綠建築(黃金級)」獎勵之保證金檢討涉及估價內容，故金額提列應依105年5月27日修訂之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第7點規定檢討保證金(綠建築標章獎勵增加之容積樓地板面積 x 銷售淨利 x 1.2)費用，請修正。

陸、提請討論事項：

- 一、**人民陳情：**本案歷次人民陳情意見詳附件9，有關本案人民陳情意見之處理情形，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：**本案更新單元範圍尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定，請實施者說明後提請確認。
- 三、**現有巷道廢止或改道：**申請現有巷道和平路121巷8弄辦理部分巷道廢改道部分，業經第3次小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

四、建築容積獎勵（依 105 年 5 月 27 日訂定發布之核算基準）（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形同附件 8）：

獎勵項目		審議會版	
		申請面積 (m ²)	額度
五、環境景觀	A1:設計建蔽率	432.97	5%
六、留設 4 公尺以上人行步道		974.97	11.26%
七、綠建築(黃金級)		259.78	3%
九、規模獎勵		892.79	10.31%
十二、依條例申請容積者	(五)屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助開闢或配合退縮者	76.24	0.88%
都更獎勵合計		2,636.75	30.45%
容積移轉		2,138.89	24.70%
申請容積總計		4,775.64	55.15%

(一)本案申請「規模獎勵」基準容積 10.31%之獎勵值（面積 892.79 m²）及「屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助開闢或配合退縮者」基準容積 0.88%之獎勵值（面積 76.24 m²）部分，業經第 3 次專案小組原則同意；「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 11.26%之獎勵值（面積 974.97 m²），業經第 4 次小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

(二)有關申請「A1:設計建蔽率」基準容積 5%之獎勵值（面積 432.97 m²）部分，經第 4 次專案小組原則同意，且實施者業依審查意見修正，請實施者說明後提請確認。

(三)另「綠建築(黃金級)」基準容積 3%之獎勵值（面積 259.78 m²）部分，經第 4 次專案小組原則同意獎勵及估價結果(二樓以上更新後平均單價 44 萬 5,252 元/坪)，請實施者說明調整估價(二樓以上更新後平均單價 44 萬 5,273 元/坪)之理由後提請討論。

五、建築規劃設計：本案位在本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區內，有關涉交通評估分析部分，業經市府交通局 110 年 7 月 14 日新北交規字第 1101301942 號原則同意在案，請實施者說明後提請確認。

六、選配原則：本案選配原則內容，實施者業依第 4 次專案小組意見補充涉屋地不同人之選配方式，請實施者說明後提請討論。

七、財務計畫及共同負擔（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」比率提列 5.5%、「銷售管理費」比率提列 6%，業經第 3 次專案小組會議原則同意；另「風險管理費」比率業依第 4 次小組意見調降至 11%，請實施者說明後提請確認。
- （二）「綠建築(黃金級)」管理維護費用，業經第 4 次專案小組原則同意以保證金 5%提列，惟因市府於 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本，請實施者依新公告協議書範本計算管理維護費用，請實施者說明後提請確認。
- （三）「開放空間管理維護基金」提列 477 萬 6,383 元及「合格級智慧建築」管理維護費用提列 833 萬 1,114 元，業經第 4 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- （四）有關本案「信託費用」暫以信託報酬約定書提列(400 萬元)，後續仍應以實際契約金額提列，請實施者說明後提請確認。
- （五）有關本案提列「容積移轉費用」，查係以 106 年 1 月平均公告現值 60%估算提列 6,930 萬 36 元，請實施者說明後提請確認。

八、**風險控管機制**：本案續建機制採信託方式辦理，實施者業依第 4 次專案小組審查意見修正，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 11 月 10 日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，詳聽證會聽證答詢紀錄彙整（詳附件 10），會前共有 1 人提出意見，提請審議會做成決定。

柒、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、本案更新單元範圍尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定，故原則同意。
- 三、有關範圍內「和平路 121 巷 8 弄」部分廢止及改道部分，尚符新北市都市更新審議原則規定，依第 3 次專案小組意見原則同意，且該巷道更新後由蘆洲區公所持續維護管理。改道部分，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，並將公共通行權益、施工順序及安全維護等相關內容補充於計畫書及公寓大廈規約，並納入使用執照加註事項。
- 四、本案事業計畫依委員及作業單位意見修正後通過，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」基準容積 5%之獎勵值(面積 432.97 m²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 11.26%之獎勵值(面積 974.97 m²)、「規模獎勵」基準容積 10.31%之獎勵值(面積 892.79 m²)、「屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助開闢或配合退縮者」基準容積 0.88%之獎勵值(面積 76.24 m²)及「綠建築(黃金級)」基準容積 3%之獎勵值(面積 259.78 m²)，其涉及估價部分，二樓以上更新後平均單價 44 萬 5,273 元/坪，原則同意。
- (二)本案交通動線及車道出入口配置部分，既經本府交通局 110 年 7 月 14 日新北交規字第 1101301942 號函同意在案，原則無意見。
- (三)有關本案管理費用費率，「人事行政管理費率」以 5.5%、「銷售管理費率」以 6%及「風險管理費率」以 11%提列，原則同意。
- (四)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，「綠建築管理維護費用」提列 156 萬 6,390 元、「智慧建築管理維護費用」提列 833 萬 1,114 元及「開放空間管理維護基金」提列 477 萬 6,383 元，原則同意。
- (五)信託費用原則同意以信託報酬約定書提列(400 萬元)。
- (六)容積移轉費用之計算基準原則同意以 106 年 1 月平均公告現值 60%計算(6,930 萬 36 元)，且後續權利變換計畫依實際契約認列。其餘共同負擔費用依權利變換計畫審查結果為準。
- (七)有關風險控管機制，原則同意實施者所提內容。
- (八)有關屋地不同人之選配原則部分，請釐清繼承後是否仍未達最小分配價值，並依委員意見調整文字。
- (九)計畫書及估價報告書內容誤植、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。

**「擬訂新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 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：110.11.10

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>中華民國/財政部國有財產署(九芎段 697 地號)</p> <p>本案營建費用經高度加成處理及提列特殊工程項目(增設制震、基樁及黃金綠建築等)費用致增加營建成本達 1 億 1,841 萬 1,980 元,請實施者依審議原則說明合理性及必要性,並提請審議會審議。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 阻尼器部分,本案因基地為狹長型,所規劃的平面長寬比達 1:5.4,地震時,將造成二邊結構扭轉,故在 2F~13F 的二側配置每層共 8 組阻尼器,提高二側勁度,使結構體受力平均,有安全上之必要性。阻尼器平均一組約 37 萬,其他都更案特殊工法每組阻尼器費用介於 35 萬~40 萬,費用合理。 2. 基樁部分,參考附近之鑽探報告,本案基礎面下方為軟弱的黏土層,其承载力恐有不足,且會造成基礎的差異沉陷,對鄰近低矮公寓有造成損傷,因此規劃壁樁,改善基礎的差異沉陷對週遭之影響,確有安全之必要性。本案基樁規劃經多次訪價,費用認屬合理。 3. 綠建築部分,本案採用綠建築黃金級設計,強化基地周邊綠化及保水指標,改善了基地周圍環境,立面設計手法有助於提高日常節能指標,配合衛浴設備及景觀規劃妥善的將水資源再利用達到最大效益。 4. 綜合以上因素有必要提高本開發案的營建成本,以提高建築安全和改善環境等目標。 	<p>陳述人所提意見無爭點,理由如下:</p> <p>陳述人意見涉共同負擔部分,係請實施者依規定後續於權利變換計畫敘明樓高加成及特殊工程項目費用之合理性及必要性並經審議,因本案目前為事業計畫階段,該意見應為提醒性質,故無爭點。</p>

