

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110年10月12日

發文字號：新北府城更字第1104661478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26次會議紀錄（請至附件下載區
(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，
驗證碼：247XX5RKF)

主旨：檢送110年9月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第26
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年9月17日新北府城更字第1104660783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。」，請皇翔建設股份有限公司（代表人：廖年吉）、誠毅建設股份有限公司（代表人：辜耀興）及福喜建設股份有限公司（代表人：林瑞燦）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、張委員兩新、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)、廖幹事育珍(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、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、新北市土城區公所、臺灣新北地方檢察署、新北市政府教育局、新北市政府養護工程處、財團法人台灣建築中心、皇翔建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、三門聯合建築師事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、台住不動產估價師事務所、台灣大華不動產估價師聯合事務所、新北市政府市場處、新北市政府民政局、新北市中和區公所、新北市政府城鄉發展局開發管理科、誠毅建設股份有限公司(代表人：辜耀興)、朱文熙建築師事務所、福喜建設股份有限公司(代表人：林瑞燦)、振皓工程顧問股份有限公司、陳金水建築師事務所

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、江議員怡臻、洪議員佳君、林議員金結、廖議員宜琨、林議員銘仁、黃議員永昌、陳議員世榮、彭議員成龍、高議員敏慧、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、田小玲、田小珍、田海洲、田臺明、方復華、李珠碧、李曉芳、李曉芳(通訊地址)、林素真、林義泰、林義泰(通訊地址)、高靈寶、高靈寶(通訊地址)、連碧霞、吳德忠、吳懷龍、吳懷龍(通訊地址)、李孝詩、李孝詩(通訊地址)、李孝安、汪士強、林萬居、林萬居(通訊地址1)、林萬居(通訊地址2)、孫芝佩、孫芝俐、孫芝倩、馬家琳、馬家琳(通訊地址)、張克榮、張峰旗、張峰旗(通訊地址)、陳郁蕙、陳郁蕙(通訊地址)、廖俊傑、廖柏諺、廖倫健、廖啟森、廖懿造、鳳濤汕、鳳濤汕(通訊地址)、蔡幼治、周惠勤、姜戴富、和發資產管理股份有限公司(代表人：胡芯芸)(均含附件)

2021/10/13
電 交 08:46:36
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 26 次會議紀錄

一、時間:中華民國 110 年 9 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

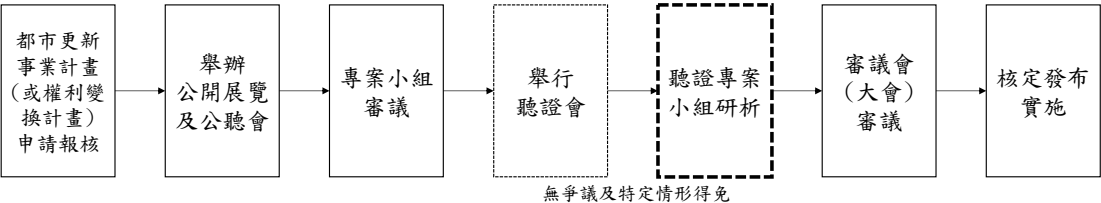
四、作業單位工作報告: 略

五、審議案:決議詳後附提案單

1. 「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地 (共計 61 筆土地) 都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地 (共計 61 筆土地) 都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
2. 「擬訂新北市中和區秀山段 272 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定案
3. 「變更新北市中和區復興段 268 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」

六、臨時動議

七、散會:下午 12 時 10 分

案由	新北市政府辦理都市更新聽證程序精進作為		
類別	報告案	案 號	第 1 案
說明	<p>一、緣起</p> <p>依都市更新條例第 33 條及第 48 條規定，都市更新事業計畫及權利變換計畫於核定發布實施前，除特定情形外，主管機關應舉行聽證，並斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定。</p> <p>因此，本府依上述規定及新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點，於各案專案小組審定後舉行聽證程序，再提送新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)斟酌全部聽證紀錄，說明採納或不採納之理由做成決定。</p> <p>然近期部分都更案之所有權人及利害關係人陳情意見多且趨於複雜，同時可能涉及本府相關單位權責，建議預為召開聽證專案小組研商，強化分析陳述人及實施者之意見，以利審議效率。</p> <p>二、精進作為</p> <p>(一) 後續個案於舉行聽證會後，必要時將邀集相關單位及該案都市更新專案小組委員(原則不包含實施者及陳述人)共同研析，就其全部聽證紀錄提出採納及不採納之建議，供審議會參酌。</p> <p>(二) 聽證會及其專案小組之主持人，由個案專案小組召集人及本府指定人員擔任。</p>  <pre> graph LR A[都市更新事業計畫 (或權利變換計畫) 申請報核] --> B[舉辦 公開展覽 及公聽會] B --> C[專案小組 審議] C --> D[舉行 聽證會] D --> E[聽證專案 小組研析] E --> F[審議會 (大會) 審議] F --> G[核定發布 實施] E -.-> H[無爭議及特定情形得免] </pre>		
決議	敬悉		

案由	「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	邱委員信智	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 1 案 106年12月1日 106 年 8 月 1 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	本案係依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 9 條規定經公開評選程序委託皇翔建設股份有限公司擔任實施者辦理都市更新事業之公辦都更案				
規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司、三門聯合建築師事務所				
估價團隊	元宏、台住、台灣大華不動產估價師聯合事務所				
基地位置	土城區頂埔街、中央路 4 段 52 巷、三民路及大同街所圍街廓中				
更新單元面積	9,400.32m ² (不含道路用地)				
更新前戶數	合法 3 戶/其他土地改良物 55 戶				
土地使用分區	土地使用分區		土地面積		
	住宅區(建蔽率 50%、容積率 200%)		9,400.32 m ²		
	道路用地		2,191.42 m ²		
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 102 年 9 月 3 日公告實施「新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地都市更新地區」				
公、私有土地比率	公有土地	國有	4,776.4 m ² (41.2%)	管理機關	財政部國有財產署 4,107m ² (35.43%)
			市有		5,170.82 m ² (44.61%)
		本府財政局 4,374.37m ² (37.74%)			
	私有土地	1,644.52 m ² (14.19%)			本府養護工程處 796.45m ² (6.87%)

報核時同意比率 (本案係依都更條例第9條申請,故無需符合第22條規定同意門檻比例)		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	1,644.52	29	212.77	4
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,474.23	27	212.77	4
	同意比率	89.65%	93.10%	100%	100%

貳、辦理歷程：

時間	事由
106年8月1日	三家估價報告書之評價基準日
106年9月14日	實施者召開事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會
106年9月1日	選配通知；自106年9月8日至106年10月11日止(計33日)為權利變換申請分配位置期間
106年12月1日	實施者擬具事業計畫及權利變換計畫申請報核
107年1月29日	依財政部國有財產署北區分署107年1月29日台財產北改字第10600357840號函意見,其更新後需求為作機關辦公廳舍使用並請實施者評估產品規劃適宜性,爰實施者配合該署意見調整部分單元為辦公空間並重新規劃設計方案。
107年4月13日	第2次選配通知；自107年4月20日至107年5月21日止(計31日)為第2次權利變換申請分配位置期間
107年4月26日	實施者召開第2次事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會
107年8月20日起	本日起公開展覽30日；107年8月14日起連續刊登新聞報紙3日於聯合報；並於107年9月5日召開公辦公聽會(詳附件1)
107年11月13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)
108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)
108年10月24日	權利變換估價諮詢會議(詳附件4)
109年2月13日	第3次都市更新權利變換專案小組會議(詳附件5)
109年11月2日	聽證會(詳附件6)
109年12月22日	都更處召開第1次協調會(因聽證會後地主陳情權值疑義)
110年2月8日	財政局召開第2次協調會
110年3月17日	財政局召開第3次協調會
110年7月16日	第4次都市更新權利變換專案小組會議(詳附件7)
110年9月13日	聽證結果做成決定案專案小組會議(詳附件11)

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109年4月10日大會審議(詳附件8)

交通影響評估審查	於 109 年 1 月 16 日新北交規字第 1090051797 號原則通過審核
捷運穿越範圍	詳事業計畫書附錄十六(附錄-92頁) 1.依臺北市政府捷運工程局108年1月22日北市捷土字第1083001604號函：「(略以)…審查無意見，另請於施工前通知本局第一區工程處及臺北大眾捷運股份有限公司。」 2.依新北市政府捷運工程局 108 年 2 月 1 日新北捷土字第1080219617 號函，本案未涉及捷運三鶯線兩側禁建限建範圍。

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 9）：

項目	規劃內容
建築量體	1 幢 3 棟，A 棟地上 20 地下 3 層、B 棟地上 10 地下 3 層、C 棟地上 14 地下 3 層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 281 戶（住宅 262 戶、店鋪 8 戶、辦公室 10 戶、公益設施 1 戶）
停車位數	汽車344/機車373部
都市更新獎勵	8,955.89m ² （47.63%）
容積移轉(區內)	1,205.78m ² （6.41%）
公益設施面積	301.83m ² （實施者承諾捐贈240.56m ² ，僅以61.27m ² 申請都更獎勵(0.64%）

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	8,742,225元		
	(1)更新前土地及合法建物所有權人合計	29人	參與分配者	14人		
			不能分配者	15人	繳補差額後選配	7人
					合併選配	6人
					現金補償	2人
			不願分配者	0人		
	(2)公有土地分配情形：					
		管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註	
	1	國有財產署	649,243,476	1,300,732,488	分回辦公單元9戶、車位66輛	
	2	本府財政局	758,815,472	1,520,255,456	分回住宅單元93戶、車位89輛	
(3)不能、不願分配者：						

	所有權人/ 相關權利人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	田小玲	3,346,812	6,705,200	不能分配者與其他1人合併選配
2	田小珍	3,346,812	6,705,200	
3	孫芝佩	2,714,090	5,437,567	不能分配者與其他3人合併選配
4	孫芝俐	2,714,090	5,437,567	
5	孫芝倩	2,714,090	5,437,567	
6	蔡幼治	2,714,090	5,437,567	
7	吳懷龍	2,865,622	5,741,155	經實施者同意繳納差額價金選配
8	張峰旗	4,017,783	8,049,462	經實施者同意繳納差額價金選配
9	廖俊傑	4,067,572	8,149,212	經實施者同意繳納差額價金選配
10	廖柏諺	2,033,785	4,074,604	經實施者同意繳納差額價金選配
11	廖倫健	2,033,785	4,074,604	經實施者同意繳納差額價金選配
12	廖啟森	2,033,785	4,074,604	經實施者同意繳納差額價金選配
13	廖懿造	2,033,785	4,074,604	經實施者同意繳納差額價金選配
14	汪士強	1,205,275	2,414,719	不能分配者以更新前價值補償
15	皇翔建設	803,317	1,609,412	不能分配者以更新前價值補償

二、估價結果：選定元宏不動產估價師聯合事務所鑑價結果

項目		元宏估價	台住估價	台灣大華估價
更新前	土地平均單價(元/坪)	553,623	536,018	506,938
	更新前土地總價(元)	1,672,031,220	1,618,859,658	1,531,057,562
更新後	地面層平均單價(元/坪)	460,873	426,553	465,126
更新後	二樓以上平均單價(元/坪)	385,435	376,258	381,155
	車位平均價格(元/個)	1,674,636	1,574,927	1,395,000
	更新後總權利價值(元)	5,728,710,260	5,564,237,176	5,578,533,513
現地安置戶應安置價值(元)		438,366,788	427,929,511	433,499,016
土地所有權人應分配權利價值(元)		3,349,845,487	3,252,310,013	3,257,835,844

三、共同負擔：本案共同負擔比係以「(共同負擔金額-現地安置戶應負擔費用) / (更新後總權利價值-現地安置戶應安置價值)」作計算，依實施者承諾不得超過36.68%，說明如下：

項目	公展版/第1次小組版	聽證版	審議會
更新後總權利價值(元)	5,784,739,224	5,730,236,322	5,728,710,260
現地安置戶應安置價值(元)	424,528,884	438,366,788	438,366,788
共同負擔費用金額(元) (已扣除現地安置戶應負擔費用)	2,480,365,248	1,941,057,745	1,940,497,985
土地所有權人應分配權利價值(元)	2,879,845,092	3,350,811,789	3,349,845,487
共同負擔比(%)	46.27%(實施者承諾不超過36.68%)	36.68%(實施者承諾不超過36.68%)	36.68%(實施者承諾不超過36.68%)

註1：實施者承諾共同負擔比率不超過 36.68%。

陸、作業單位初核意見(區內容積移轉及自行退縮道路)：

(一)開闢道路：

本案依都市更新條例第 45 條規定申請「區內容積移轉」6.41% (1,205.78 m²)，實施者請依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」完成更新單元內計畫道路(運校段 44、506、507、508、524、669 等 6 筆土地)之興闢與取得，並依 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告簽訂協議書。

(二)維護管理：

1. 開闢後由養護工程處及土城區公所維護管理，並請依第 2 次專案小組會議之相關單位意見辦理繳納保固保證金及管理維護費用。
2. 基地東側自行退縮道路屬私權部分，後續由管委會自行維護管理，並請於管理規約載明相關文字說明。

柒、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 10—人民陳情綜理表，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：業經第 1 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 三、現有巷道廢止或改道：申請廢止基地內現有通路「中央路四段 52 巷 42 弄」、「中央路四段 52 巷 40 弄」及「中央路四段 52 巷 14 弄」，符合新北市都市更新審議原則廢巷或改道情形一，業經第 1 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 四、建築容積獎勵部分(依 105 年 5 月 30 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同附件 9)：

獎勵項目	審議會版	
	申請面積(m ²)	申請額度
二、經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵者(註1)	120.69m ²	0.64%
六、留設4米以上人行步道	1,314.96m ²	6.99%
八、時程獎勵	940.03m ²	5.00%
九、規模獎勵	2,820.09m ²	15.00%
十、處理占有他人土地舊違章建築戶	3,760.12m ²	20.00%
都市更新獎勵	8,955.89	47.63%
容積移轉(區內)	1,205.78	6.41%
總計	10,161.67	54.04%

註2：捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停汽、機車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行。

- (一) 申請「留設4公尺以上人行步道」基準容積6.99%之獎勵值(面積1,314.96 m²)、「經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵」基準容積0.64%之獎勵值(面積120.69 m²)、「更新地區時程獎勵」基準容積5%之獎勵值(面積940.03 m²)及「更新單元規模獎勵」基準容積15%之獎勵值(面積2,820.09 m²)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。
- (二) 有關申請「處理占有他人土地舊違章建築戶」基準容積20%之獎勵值(面積3,760.12 m²)，經查尚符規定並已檢具全數與違占戶之協議書，且業經第2次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

五、區內容積移轉：

申請「區內容積移轉」6.41% (1,205.78 m²)，後續依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」申請興闢道路並依規定繳納保固保證金及管理維護費用，請實施者說明後提請確認。

六、選配部分：

- (一) 本案共15人未達最小分配面積單元，其中7人補繳差額價金後選配、6人合併選配，其餘2人現金補償，業經第4次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (二) 國有地及市有地分回部分，於聽證會後調整選配，請實施者說明分回內容後提請確認。

七、財務計畫及權利變換(依104年1月16日修正發布之基準提列)：

- (一) 本案不提列「人事行政管理費」、「銷售管理費」及「風險管理費」，另共同負擔比率以36.68%提列，業經第4次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (二) 本案「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」提列「人行步道管理維護費用」417萬4,800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。

八、管理維護(不納共同負擔)：

- (一) 依「都市計畫法新北市施行細則」第46條，本案應取得綠建築(銀級)之義務，其綠建築管理維護費為258萬5,163元。
- (二) 依「新北市都市更新審議原則」規定，本案應取得智慧建築(合格級)之義務，其智慧建築管理維護費用為1,681萬304元。

九、估價部分：一樓平均建坪單價46萬873元/坪，住宅二樓以上平均建坪單價39萬1,569元/坪、辦公室二樓以上平均建坪單價36萬9,126元/坪、車位平均單價167萬4,636元/部，及租金水準500元/坪/月，實施者依第4次專案小組估價決議意見修正並就與聽證內容差異部分，請實施者說明後提請討論。

- 十、**風險控管機制**：本案續建機制實施者係採土地及資金信託方式辦理，業經第 4 次專案小組原則同意，請實施者說明後**提請確認**。
- 十一、**聽證紀錄部分**：依都市更新條例第 33 條、第 48 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 109 年 11 月 2 日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有 3 人提供意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 11），提請審議會做成決定。

決議：

- 一、有關人民陳情意見涉及估價疑義及實施進度部分，經估價師說明估價條件之設定、修正因素與調整率之修正理由及原則，尚屬合理，故請實施者持續與陳情人溝通說明估價內容及本案後續實施進度，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 1 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「中央路四段 52 巷 42 弄」、「中央路四段 52 巷 40 弄」及「中央路四段 52 巷 14 弄」，尚符新北市都市更新審議原則(情形一)之規定，依第 1 次專案小組意見同意廢止。
- 四、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)申請都市更新獎勵部分，同意給予「經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵」基準容積 0.64%之獎勵值(面積 120.69 m²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 6.99%之獎勵值(面積 1,314.96 m²)、「時程獎勵」基準容積 5%之獎勵值(面積 940.03 m²)、「規模獎勵」基準容積 15%之獎勵值(面積 2,820.09 m²)及「處理占有他人土地舊違章建築戶」基準容積 20%之獎勵值(面積 3,760.12 m²)。
 - (二)同意給予「區內容積移轉」基準容積 6.41% (面積 1,205.78 m²)，請依 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告簽訂協議書，開闢道路及繳納保固保證金及管理維護費用部分，則依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理。另基地東側自行退縮道路部分，後續由管委會自行維護管理，並請於管理規約載明相關文字說明。
 - (三)選配部分，本案共 15 人未達最小分配面積單元，其中 7 人補繳差額價金後選配、6 人合併選配，其餘 2 人現金補償，其中 1 人已與實施者達成協議以更新後價值作為補償金領取方式，請併同修正計畫書相關章節，其餘原則同意。
 - (四)本案不提列「人事行政管理費」、「銷售管理費」及「風險管理費」，另同意共同負擔比率以 36.68%提列。

- (五)本案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，同意提列「人行步道管理維護費用」417萬4,800元。
- (六)有關本案規定應取得綠建築(銀級)及智慧建築(合格級)之義務，後續請實施者依規定簽訂協議書及繳納管理維護費用。
- (七)有關估價納入「排水惡臭」之因素考量，請於估價報告書及計畫書相關章節補充圖示及說明，另以元宏估價報告書第76頁與第81頁之比較標的一面積應請補充說明條件之設定，以利釐清推估價格之依據。
- (八)本案一樓平均建坪單價46萬873元/坪，住宅二樓以上平均建坪單價39萬1,569元/坪、辦公室二樓以上平均建坪單價36萬9,126元/坪、車位平均單價167萬4,636元/部及租金水準500元/坪/月，經實施者說明估價條件之設定、修正因素與調整率之修正理由及原則，尚屬合理，原則同意。
- (九)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、有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。
- 六、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 七、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。

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新事業畫案」及「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：109.11.2

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（土城區運校段 7-2、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、491、492、494、495、496、497、498、499、504、511-1 及 525 地號）</p> <p>1. 依事業計畫書第 15-3 頁載，本案 B 棟建築單價由 3 萬 4,353 元(第 3 次專案小組會議版)修正為 3 萬 0,579 元，請實施者說明僅該棟建築單價調降之原因。</p> <p>2. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者之付，請於事業計畫書第 19-1 業管理維護計畫章節內載明；防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書。</p>	<p>1. 第三次小組版 B 棟為 12 層樓建物，現在版本 B 棟為 10 層樓建物，所以單價依提列標準計算後降低。</p> <p>2. 管理費、水電瓦斯費等相關費用整個社區統一自”通知”交屋日起由所有權人負擔，同意防水保固 2 年。</p>	<p>所陳述內容第 1 點無爭點；第 2 點部分採納、部分不予採納；第 3 點(1)、(7)、(8)、(9)、(12)採納，(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(10)、(11)點不予採納，理由：</p> <p>第 1 點：陳述人所陳意見為詢問性質，故無爭點。</p> <p>第 2 點： 所陳述內容涉及相關費用以實際交屋日計算部分，經實施者說明係以通知交屋日起一定時間內起算，且考量費用為所有權人使用而應負擔，故不予採納。實施者承諾防水保固 2 年，故採納。</p>

<p>3. 另就實施者提供之領銜估價報告書意見如下：</p> <p>(1) 報告書第 36 頁載勘估標的西側臨 4M 頂埔路，與第 52 頁載西側 6M 頂埔街不符，請再確認。(第 36、52 頁)</p> <p>(2) 形狀因素對價格影響之幅度，是否會因基地大小而有差異？及同為不規則形狀，對基地面積 307.41 坪與 93.31 坪之影響程度是否相同，建請實施者再行審視。(第 81、151 頁)</p> <p>(3) 比較標的 1 係屬持分購買，請實施者說明是否納入考量因素。(第 81、151 頁)</p> <p>(4) 公設比調整百分率是否過大，請實施者說明修正邏輯。(第 89、93、114、118、165 頁)</p> <p>(5) 勘估標的臨路情況為單面臨路，比較標的皆為雙面臨路，請實施者說明未予修</p>	<p>3. 估價報告書意見回覆如下：</p> <p>(1) 報告書內有誤植處會重新檢視修正。</p> <p>(2) 形狀因素都有納入考量對整體規劃性的影響。</p> <p>(3) 比較標的一為由共有人購買整合為完整產權之案例，應可排除考量持分因素對價格之影響。</p> <p>(4) 公設比之調整原則於報告書 P161 有說明，目前的調整原則也是幾次小組審查會議與委員討論過的方式。</p> <p>(5) 雖本單元為單面臨路，但因面積較大，車位的進出便利性佳，故臨路面</p>	<p>第 3 點(1)：聽證版之估價報告書針對勘估標的頂埔路之路寬及路名標示有誤，請實施者修正為「4 公尺頂埔街」，故採納。</p> <p>第 3 點(2) (3) (4) (5) (6) (10) (11)：陳述人意見涉及估價條件、調整率及調整項目部分，經實施者說明上開內容，尚屬合理，且經審議會充分討論，故不予採納，惟有關第 2、3 項次形狀因素部分及持分購買因素仍請實施者再補充於計畫書內說明。</p>
---	--	--

<p>正原因。(第 95、120、205 頁)</p> <p>(6) 報告書第 121 頁車位及 2 樓以上總價與第 123 頁銷售分析表所載金額不符。(第 121、123 頁)</p> <p>(7) 報告書第 139 頁折舊提存「廢」誤植。(第 139 頁)</p> <p>(8) 勘估標的收益資本化率推算表調整率說明第 3 點載，標的為於「捷運景美站」旁，請實施者確認。(第 141 頁)</p> <p>(9) 可建容積率調整百分率分別調整 27%、27%、12%，建請比照第 181 頁於附件六補充土地開發分析法之容積修正率檢討表。(第 151 頁)</p> <p>10) 店面押金以 2 個月計算，與一般市場交易習慣 3 個月不相符，請實施者再行斟酌。(第 175 頁)</p> <p>11) 比較標的 17 之屋齡為 21 年，請實施者再行斟酌妥適性。</p>	<p>數對車位價格的影響不是很顯著，所以該項目不再調整價格。</p> <p>(6) 土地開發分析法總銷的推估上，是先評估出各產品項目的單價，再分別乘以各產品之面積或數量以決定開發後總銷金額，計算上並無錯誤。</p> <p>(7) 錯誤字會再行勘誤修正。</p> <p>(8) 錯植文字再改為「頂埔」捷運站。</p> <p>(9) 容積率之調整原則會在報告書附件補充以利對照。</p> <p>(10) 店面押金的部份，依內政部租屋契約以不超過 2 個月為原則，以此條件分析應屬合理。</p> <p>(11) 因頂埔地區附近比較少辦公室新成屋案例，故比較標的</p>	<p>第 3 點(7)(8): 有關文字及捷運場站誤植部分請實施者修正誤植部分，故採納。</p> <p>第 3 點(9): 請實施者補充容積修正率之檢討表說明，故採納。</p>
---	---	--

	<p>(第 183 頁)</p> <p>12) 請實施者補充檢附附件 7 至附件 13。(第 220 頁)</p>	<p>17 放大選取屋齡 21 年之案例，條件也與勘估標的相當，此理由也有在報告書 p182 特別說明。</p> <p>(12) 附件將再採報告書紙本方式提供。</p>	<p>第 3 點(12): 請實施者補充檢附資料予國產署，故採納。</p>
<p>2</p>	<p>林萬居(運校段 503、506、507 地號及土城區中央路 4 段 52 巷 38 號及土城區中央路 4 段 52 巷 40 弄 2 號)(書面意見)</p> <p>1. 意見無法協調。</p>	<p>林先生有雙重身分，是土地所有權人也是違占戶，違占的部分已經與實施者達成協議並簽署協議書，土地所有權人的部分將由權利變換計算的結果進行分配。</p>	<p>所陳述內容尚無具體內容，無法確認爭點，故不予採納，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>
<p>3</p>	<p>林素真(土城區中央路 4 段 52 巷 40 弄 4-1 號及土城區中央路 4 段 52 巷 42 弄 13 號)</p> <p>1. 皇翔跟新北市政府簽約的時候，有跟違占戶達成協議，實施者有承諾更新後房地售價(含稅)以每坪 9 萬 4,500 元計算，且違占戶不負擔拆除費用，若當初願意參與更新則以上述條件協議，但目前計畫書與當初協調</p>	<p>1. 陳情人屬占有他人土地之舊違章建築物之所有人，違占戶屬於與實施者協議者，一切依照雙方協議內容為準，依協議內容應安置面積的造價以 94,500 元/坪收取。依協議內容不另收取拆除費。</p>	<p>所陳述內容第 1 點採納、第 2 點不予採納，理由:</p> <p>第 1 點：實施者表示違占戶部分以雙方之協議內容為準，同意以每坪 9 萬 4500 元計算且不收取拆除費，考量雙方已達成協議，故採納。</p>

	<p>內容有落差。</p> <p>2. 本案車位價格偏高，每部希望可以降低10萬元。</p>	<p>2. 車位價值依照報告書所載數值計算。</p>	<p>第2點：陳述人意見涉及車位估價結果，考量車位其比較標的之案例選取、估價調整率等事項，皆經專案小組充分討論，故不予採納。</p>
--	--	----------------------------	--

案由	「擬訂新北市中和區秀山段 272 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」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 101 年 12 月 28 日 本案實施者委託中國建築經理股份有限公司辦理信託契約部分，本案討論前，謝委員慧鶯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	誠毅建設股份有限公司				
規劃團隊	朱文熙建築師事務所				
基地位置	中和區立人街 14 巷、大勇街 60 巷所圍街廓內				
更新單元面積	2,391.73 m ²				
更新前戶數	合法 45 戶				
土地使用分區	市場用地（法定容積率 240%、建蔽率 50%）				
實施方式	協議合建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	私有土地	2,391.73 m ² (100%)			
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	2,391.73	39	2,653.82	37
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,391.73	39	2,653.82	37
	同意比例	100%	100%	100%	100%

貳、辦理歷程：

時間	事由
101 年 8 月 10 日	本案於 101 年 8 月 10 日核准「擬訂新北市中和區秀山段 272 地號等 13 筆土地都市更新事業概要案」（附件 1），原實施者安信建築經理股份有限公司於 101 年 10 月 4 日至 6 日登報，並於 101 年 10 月 18 日依規定舉辦（自辦）公聽會完竣，符合程序。
101 年 12 月 28 日	本案原實施者安信建築經理股份有限公司（以下簡稱安信建築經理）係依「都市更新條例」第 11 條劃定更新單元，同意比例已達第 22 條規定之事業計畫法定門檻，依第 19 條規定擬具都市更新事業計畫報核。

時間	事由
105 年 1 月 26 日	本案申請報核時之實施者為安信建築經理，惟該市場用地申請獎勵投資辦理都市計畫公共設施併同都市計畫公共設施多目標申請人為誠毅建設股份有限公司(以下簡稱誠毅建設)，考量同一開發案開發主體不一致，可能衍生後續私權爭訟及所有權人誤解混淆，故都市更新之實施者與獎勵投資及多目標使用之申請人應為同一人(詳附件 2)，經誠毅建設取得私有土地及合法建築物所有權人 100%同意，並於 105 年 1 月 26 日踐行自辦公聽會且於 105 年 3 月 24 日辦理法院公證完竣，實施者由安信建築經理變更為誠毅建設。
105 年 7 月 5 日	本日起公開展覽 30 日；105 年 6 月 23 日起連續刊登報紙 3 日於聯合報，並於 105 年 7 月 21 日假本市中和區秀山市民活動中心舉辦公辦公聽會(詳附件 3)。
105 年 12 月 2 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 4)。
106 年 6 月 21 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 5)。
106 年 11 月 29 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 6)。
107 年 8 月 30 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 7)。
108 年 2 月 25 日	範圍諮詢會議(詳附件 8)。
109 年 2 月 3 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 9)。
109 年 11 月 4 日	第 6 次都市更新暨都市設計聯席審查專案小組會議(詳附件 10)。
109 年 12 月 18 日	法空分割檢討研商會議(詳附件 11)。
110 年 8 月 25 日	聽證會(詳附件 12)。
110 年 9 月 13 日	聽證結果做成決定案專案小組會議(詳附件 13)。

參、中和都市計畫市場用地(市 7-1)(第 2 期)辦理歷程背景說明：

時間	事由
99 年 12 月 16 日	公告獎勵私人或團體投資興辦中和都市計畫市場用地(市 7-1)(第 2 期)有關事項(詳附件 14)。
101 年 7 月 25 日	召開「本市中和區秀山段 256 地號等 13 筆土地(市 7-1 市場用地範圍內)申請獎勵投資辦理都市計畫公共設施併同都市計畫公共設施多目標及都市更新」申請開發執行等相關事宜研商會議，會議結論：表示本案為市場用地，如欲以多目標方式使用必須先核准辦理獎勵投資興建都市計畫公共設施，故主體而言，獎勵投

	資興建都市計畫公共設施應為主而都更為輔，且需符合獎勵投資興建都市計畫公共設施之相關規定後，方得以多目標方式使用並進行都市更新（詳附件 15）。
104 年 2 月 9 日	本案申請獎勵投資辦理都市計畫公共設施、都市計畫公共設施多目標使用併同都市更新，惟本市中和區公所 99 年 12 月 16 日公告申請獎勵投資辦理都市計畫公共設施、都市計畫公共設施多目標使用範圍與本案都市更新範圍不同，經本市中和區公所 104 年 2 月 9 日補正公告後，本案申請獎勵投資辦理都市計畫公共設施、都市計畫公共設施多目標使用及都市更新之範圍相符（詳附件 16）。
104 年 7 月 16 日 104 年 8 月 12 日	原則同意本案獎勵投資興建都市計畫公共設施及都市計畫公共設施多目標使用（詳附件 17），應無償捐贈公益性設施空間須達 300 平方公尺以上，其樓地板面積亦須納入容積計算。
104 年 10 月 13 日	本府市場處與實施者簽訂獎勵投資都市計畫公共設施契約（詳附件 18），重點摘要如下： <ul style="list-style-type: none"> ■地上 1 至 2 層作超級市場及公益設施使用。 ■應無償捐贈公益性設施空間須達 300 平方公尺以上，並設有獨立出入口及電梯。 ■地下 1 層法定汽車 3 位及機車 14 位供採買民眾使用。

肆、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 11 月 4 日第 6 次都更暨都設聯審專案小組修正後通過。
交通影響評估	交通局於 109 年 9 月 14 日原則通過審查在案（詳附件 19）。
容積移轉審查	105 年 8 月 2 日書面審查通過申請容移量 608.41 平方公尺。惟實施者改依 106 年 1 月 26 日公布之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」規定辦理。

伍、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 20）：

項目	規劃內容
建築量體	1 幢 2 棟地上 16 層/地下 5 層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 141 戶（公益設施 1 戶、市場 1 戶、辦公室 1 戶及住宅 138 戶）
停車位數	汽車 145 部/機車 156 部/自行車 49 部

都市更新獎勵	1,894.25 m ² (33%)
都市計畫獎勵	563.76 m ² (9.82%)
容積移轉	1,234.13 m ² (21.50%)
申請容積額度總計	3,692.14 m ² (64.32%)

陸、作業單位初核意見：有關公共開放空間部分，請配合都審意見並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討管理維護費用。

柒、提請討論事項：

- 一、人民陳情：本案歷次人民陳情意見詳附件 21，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：本案為申請獎勵投資辦理都市計畫公共設施、都市計畫公共設施多目標使用併同都市更新案件，其更新單元範圍依 104 年 2 月 9 日新北中工字第 1042045279 號公告之獎勵私人或團體投資興辦中和都市計畫市場用地(市 7-1)(第 2 期)範圍辦理，並經 107 年 9 月 21 日第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 三、實施方式：本案實施方式由權利變換改為協議合建，並經 106 年 11 月 29 日第 3 次專案小組討論，考量本案「獎投為主，都更為輔」之更新案件，仍應維持百分之百同意，並業經實施者於第 4 次專案小組補充案內全體同意書，請實施者說明後提請確認。
- 四、現有巷道廢止或改道：申請廢止更新單元基地內現有通路（立人街 14 巷 7 弄），符合新北市都市更新審議原則廢巷或改道情形一，業經第 6 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 五、建築容積獎勵（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同附件 20）：

獎勵項目	審議會版		
	申請面積 (m ²)	額度	
三、提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金	861.02	15%	
五、環境景觀	A1:設計建蔽率	287.01	5%
	A5:鄰棟間隔及消防救災	172.20	3%
七、綠建築(鑽石級)	574.02	10%	
都更獎勵合計	1,894.25	33%	

都市計畫獎勵	563.76	9.82%
容積移轉	1,234.13	21.50%
申請容積總計	3,692.14	64.32%

- (一)有關申請「A1:設計建蔽率」基準容積 5%之獎勵值(面積 287.01 m²)、「A5:都市防災」基準容積 3%之獎勵值(面積 172.20 m²)、「綠建築(鑽石級)」基準容積 10%之獎勵值(面積 574.02 m²)，經第 6 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。
- (二)有關申請「捐贈經費予本府住宅及都市更新基金」業經第 6 次專案小組原則同意估價結果(二樓以上更新後平均單價 409,462 元/坪)，惟實施者於第 6 次專案小組爭取增加獎勵額度至基準容積 15%之獎勵值(面積 861.02 m²)，經查實施者業依第 6 次專案小組結論重新核算金額及補充相關載明事項，請實施者就本次估價(二樓以上更新後平均單價 409,479 元/坪)及捐贈金額 4,726 萬 8,018 元說明後提請確認。

六、建築規劃設計：

- (一)本案更新單元為配合依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」涉零售市場立體多目標做住宅使用，並依其附表准許條件規定自行退縮 2 公尺鋪設柏油供不特定人車通行，其後續管理方式，請實施者說明後提請確認。
- (二)本案依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」留設公益設施空間(面積 304.93 m²)部分，本府財政局同意公益設施受贈予本市中和區公所做活動中心使用，相關空間規畫及後續管理維護計畫，業經本府民政局 110 年 2 月 17 日新北民自字第 1100273838 號函及中和區公所新北中工字第 1102234974 號函同意在案，請實施者說明後提請確認。
- (三)有關本案市場使用及相關規劃部分，業經本府市場處 110 年 2 月 20 日新北市營字第 1104631200 號函原則無意見，請實施者說明後提請確認。
- (四)本案 256 地號土地涉及原 69 中使字第 741 號使用執照車位留設予鄰地使用部分，本案興建後於地下 2 層提供 23 部車位供原始照範圍之所有權人繼續使用，且業於計畫書敘明並經 109 年 12 月 18 日法空分割檢討研商會議由本府工務局表示原則無意見，請實施者說明後提請確認。

- 七、管理維護：綠建築管理維護費用業經第 6 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。

八、風險控管機制部分：實施者表示本案之資金信託專戶採專款專用，業經第 6 次專案小組會議原則同意，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 8 月 25 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（同附件 13），會前共有 2 人提出意見，提請審議會做成決定。

決議：

- 一、有關人民陳情意見涉及範圍內市場用地分期分區部分，業經 96 年 6 月 7 日及 99 年 12 月 16 日公告第一、二期範圍在案，且本府市場處 108 年 6 月 21 日新北市營字第 1084194692 號函說明本案符合分期分區開發意旨，至於針對市場第三期規劃所提意見，請逕洽市場主管機關研商。另有關法定空地分割疑義部分，請依 109 年 12 月 18 日涉及法空分割檢討研商會議結論辦理。另其餘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 4 次專案小組審議之範圍，其實際面積以地政機關分割結果為準。
- 三、本案實施方式同意調整為協議合建。另本案實施者於公開展覽前由安信建築經理股份有限公司調整為誠毅建設股份有限公司，經實施者召開自辦公聽會，並參依都市更新條例第 19 條之 1 規定重新取得第 22 條規定同意門檻，且原實施者及新實施者於 105 年 3 月 24 日辦理公證完竣，原則同意。
- 四、本案申請廢止更新單元範圍內「立仁街 14 巷 6 弄」部分，尚符新北市都市更新審議原則規定，依第 6 次專案小組意見同意廢止。
- 五、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 287.01 m²）、「A5:鄰棟間隔及消防救災」基準容積 3%之獎勵值（面積 172.20 m²）、「綠建築(鑽石級)」基準容積 10%之獎勵值(面積 574.02 m²)及「捐贈經費予本府住宅及都市更新基金」基準容積 15%之獎勵值(面積 861.02 m²)。
 - (二)有關「捐贈經費予本府住宅及都市更新基金」涉及估價結果部分，二樓樓層別效用比修正幅度 60%請實施者補充說明其合理性或調升，另一樓店鋪比準戶面積與比較標的面積及用途別差異較大，修正率卻未調整及本案價格日期前後不一致，請實施者釐清修正後並重新核算捐贈金額。
 - (三)有關本案依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表准許條件規

定自行退縮 2 公尺鋪設柏油供不特定人車通行部分，後續由管理委員會自行維護管理，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約。

(四)有關「綠建築管理維護費用」提撥 133 萬 9,117 元，原則同意。

(五)本案依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」留設公益設施空間做市民活動中心(面積 304.93 m²)、市場規劃及涉及原 69 中使字第 741 號使用執照於地下 2 層留設 23 部車位予鄰地使用部分，既經相關權責單位同意，原則無意見。惟請於計畫書內清楚敘明產權處理內容，另事業計畫內容前後不一致部分，請配合修正。

(六)其餘事業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。

六、有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。

七、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

八、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。

**「擬訂新北市中和區秀山段 272 地號等 13 筆土地都市更新事業畫案」
聽證結果做成決定綜理表**

聽證會：110.8.25

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>周惠勤(康保呈代)</p> <p>1. 當初前負責人他說要開 120 坪加上 4 部停車位給我，結果到現在都還沒有給，是否以前的分配保證書是否請主持人主持公道。</p> <p>2. 附件摘要： 如前點所述，誠毅建設負責人與本人依約履行出具中國建經及彰化銀行分工分配保證書當事人，則當事人與代理人堅決反對本案都更。</p>	<p>1. 本案由權利變換改為協議合建，依據與地主簽訂的協議合約，實施者會依約履行責任。</p> <p>2. 若有私下與本公司職員承諾之事項，請提出相關證明。</p>	<p>陳述人意見均未便採納，理由： 第 1 點及第 2 點意見屬私權協議內容非屬都市更新審議之範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥予地主說明清楚。</p>
2	<p>和發資產管理股份有限公司</p> <p>1. 本案尚有 256 地號法定空地分割的問題，檢附資料發現營建署對 256 地號的看法仍無改變，市府工務局 103 年 5 月 19 日函釋解釋成不適用法空分割辦法規定，嚴重曲解營建署的解釋。</p> <p>2. 針對法定空地疑義，於 101 年送事業概要時已發現所以才拖那麼久。</p> <p>3. 109 年 12 月營建署提供兩個書面意見，針對市場用地的法定空地分割有明確的解釋，本案為傳統零售市場部分改建，應整體開發不</p>	<p>1. 本案依據「獎勵投資辦理都市計畫投資公共設施辦法」申請投資辦理辦理：(1)本公司於 99 年 10 月 21 日 99 誠字第 0001 號申請書，申請本市都市計畫市場用地(市 7-1)部分土地公共設施多目標獎勵投資開發案。(2)依中和市公所(現為中和區公所)99 年 12 月 16 日北縣中工字第 0990072388 號函及新北市中和區公所 104 年 2 月 9 日新北中工字第 1042045279 號函，公告開發範圍。另備註：二、原民國 96 年</p>	<p>所陳述內容均未便採納，理由： 1. 第 1 點至第 4 點意見涉及市場用地分期分區開發部分，本案更新單元範圍係依 104 年 2 月 9 日新北中工字第 1042045279 號公告之獎勵私人或團體投資興辦中和都市計畫市場用地(市 7-1)(第 2 期)範圍辦理，且市場用地(市 7-1)經本市中和區公所 99 年 12 月 16 日北縣中工字第 0990072388 號公告分期分區開發，並經本府市場處 108 年 6 月 21 日新北市營字第 1084194692 號函說明本案符合分期分區開發意</p>

得辦理法定空地分割，分二期及三期，裡面尚有 4 樓建物，請建築師確實說明是否能夠興建，以及 256 地號是否為現在需辦理分割或法空分割辦法發布前已分割完成。

4. 附件摘要：

針對涉及法空分割檢討研商會議實施者所回應內容，本公司提出反對看法：

(1) 本案應依營建署 80 年 6 月 25 日函釋辦理。

(2) 有關本府工務局所提出本案係屬於 75 年 2 月 3 日發布「建築基地法定空地分割辦法」前已領得之使用執照，故不適用前揭規定檢討，倘若實施者不適用發布前規定檢討法定空地分割，又何要討論以假分割方式辦理地籍分割以及履行原執照上註記之 23 部法定車位問題。

(3) 本案至今尚未辦理法定空地分割，若秀山段 256 地號欲辦理地籍分割，應依現行規定辦理，祈市政府依法行政，本案(69 年使照)僅 30 戶影響本公司及其上百戶所有權人權益重大，其所涉違法性

核定整體規劃分期分區興建之第二期，本次劃分為第二期及第三期。(3) 公共設施用地多目標獎勵投資開發案的範圍，是經過主管機關確認，經過投開標程序認開發商，並與市政府簽訂合約繳交保證金，並要求 2 年內整合獎投標的土地所有權人達 100% 同意，才能進行拆除改建，無法隨意增減土地範圍。

2. 本案已有 69 年使用執照係屬於 75 年訂定「建築基地法定空地分割辦法」前之案件，經建築師簽證檢討法定空地分割比例，無須依「建築基地法定空地分割辦法」規定辦理法定空地分割。另本案係屬於都市更新案件，於計畫書載明法定空地及畸零地檢討，其原使用執照分割檢討結果 2 項皆檢討符合規定。都市更新事業計畫核定由實施者向工務局申請，再由工務局來文檢送相關檢討資料，請地所依照圖資內容辦理分割。

3. 依內政部相關解釋函令，在民國 75 年以前已完成地籍分割的同一張使用執照，部分土地可以合併其他土地辦理都市更新或申請改建，不受法空分割辦法規定辦

旨，陳述人意見係屬市場用地主管機關權轄範圍，且經主管機關說明尚符規定在案，倘後續公告之獎勵私人或團體投資興辦中和都市計畫市場用地(市 7-1)(第 2 期)範圍如有異動，實施者應依都市更新條例規定辦理變更程序，故未便採納。

2. 第 1 點至第 4 點意見涉及法定空地分割部分：

(1) 本案業依「建築基地法定空地分割辦法」規定檢討應留設之法定空地面積及車位數量，並經本府工務局 107 年 3 月 31 日新北工建字第 1070562422 號函表示原則無意見且於 109 年 12 月 18 日涉及法空分割檢討研商會議表示若建築基地範圍內是在「建築基地法定空地分割辦法」前已有建築，倘經建築師簽證檢討符合法定空地分割比例，無須依前揭規定辦理法定空地分割。

(2) 經查本案係屬前揭規定前之案件，故本案不宜依前開規定檢討。本案為都市更新案件，於計畫書載明法定空地及畸零地檢討，其原使用執照分割結果 2 邊檢討符

疑義，懇請各委員主持正義。

理法空分割，本案依據規定辦理都更及申請建照。

合，尚符相關規定，秀山段 256 地號部分面積納入本案更新單元範圍，其面積計算業依本市中和地政事務所 107 年 5 月 15 日新北中地測字第 1074067360 號函複丈成果（假分割）辦理，陳述人意見與都市更新程序無涉。

(3)有關內政部營建署 80 年 6 月 25 日函釋部分，依獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法第 18 條規定，公共設施應整體開發，必要時得整體規劃，分期分區興建之，查中和都市計畫市場用地(市 7-1)第一期已於 96 年 6 月 7 日北縣中工字第 09600257661 號公告在案，且於 101 年 1 月 16 日領得使用執照，本案為 99 年 12 月 16 日北縣中工字第 0990072388 號公告整體規劃及分期分區開發之第二期，且依前開本府工務局說明本案免辦理法定空地分割，又依內政部營建署 108 年 3 月 27 日營署建管字第 1081051706 號函說明，本案涉及個案事實認定，為當地主管機關權轄，故依前開本府各目的事業主管

			<p>機關說明，尚符上開解釋函規定。</p> <p>(4)另中和都市計畫市場用地(市 7-1)第三期範圍，後續仍得單獨申請重建。</p> <p>(5)綜上，陳述人意見係屬建築管理主管機關及市場用地主管機關權轄範疇，且經主管機關說明尚符規定在案，後續倘本案更新單元範圍或面積異動，實施者應依都市更新條例規定辦理變更程序，故未便採納。</p>
--	--	--	---

案由	「變更新北市中和區復興段 268 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」		
類別	審議案		案號
	召集人	—	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	福喜建設股份有限公司		
規劃團隊	振皓工程顧問股份有限公司、陳金水建築師事務所		
基地位置	中和區北臨中正路、西臨中興街、南臨板南路所圍街廓中		
更新單元面積	1,595.53 m ²		
更新前戶數	合法 0 戶/非合法建物 14 戶		
背景說明	本案屬自辦都市更新案，係依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條規定，由福喜建設股份有限公司辦理都市更新事業，並於 109 年 4 月 21 日核定事業計畫在案。		
變更方式	依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條之 1 規定採簡化作業程序辦理，免舉辦公聽會、公開展覽及依 108 年 1 月 30 日修正公布之本條例第 33 條免舉行聽證。		
土地使用分區	住宅區(建蔽率 50%、容積率 300%)		
實施方式	原為權利變換，本次變更為「協議合建」		
更新地區	更新地區內		
公、私有土地比率	國有土地	無(復興段 271 地號於 110 年 3 月 17 日完成讓售)	
	私有土地	1,595.53 m ² (100.00%)	

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 4 月 22 日	事業計畫申請報核
109 年 4 月 21 日	事業計畫發布實施(詳附件 1)
110 年 6 月 17 日	實施者申請簡易變更事業計畫報核

110年9月1日	同意本案適用簡易變更程序(詳附件2)
—	依108年1月30日公布之都更條例第33條規定，本次變更事業計畫實施方式採協議合建，且經全體土地所有權人同意，故免辦理聽證。

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1月31日核備。
容積移轉審查	實施者於107年5月1日申請，業經市府107年5月28日新北府城開字第1070961154號函同意接受基地可移入容積為基準容積之36.4%。

肆、變更事業計畫內容概述：

變更項目	原核定版	本次大會版	變更原因
一 土地及合法建築物權屬 (案內無合法建築物)	<u>土地所有權人數</u> ： 計 <u>16</u> 人，其中國有土地復興段271地號(管理機關：財政部國有財產署)計59.25m，約占全區土地面積3.71%。	<u>土地所有權人數</u> ： 計 <u>15</u> 人，因國有土地已讓售予實施者，故案內全部土地皆為私人所有。	國有土地復興段271地號於110年3月17日讓售完成。 已取得案內土地所有權人全體同意。
	<u>事業計畫同意比率</u> ： 私有土地總面積 <u>82.54%</u> 、總人數 <u>80.00%</u> 之同意。	<u>事業計畫同意比率</u> ： 私有土地總面積 <u>100.00%</u> 、總人數 <u>100.00%</u> 之同意。	
二 建築興建計畫	<u>空間名稱</u> ： 管委會使用空間(兒童活動室、圖書區、交誼廳、韻律室、健身室)	<u>空間名稱</u> ： 刪除管委會使用空間括弧名稱、新增走道	配合消防性能審查調整空間名稱。
	<u>空間用途</u> ：水錶室	<u>空間用途</u> ：水錶室兼做消防中繼機房。	
	<u>(一)、因地質岩盤致施作困難，調整地下室設計及工法</u> ： 1. 原核定外牆厚度為100公分，調整至50公分，		因應鑽探結果調整地下室工法及地下室外

		<p>牆中心不變，不影響地下室開挖率相關計算結果及總樓地板面積。</p> <p>2. 配合前述外牆厚度變動，調整車位位置。</p> <p>(二)、台電配電場所預留 1 樓植栽槽空間，並調整受電箱位置。</p>	牆厚度。	
三	實施方式及有關費用分擔	採「權利變換」實施 其他土地改良物拆遷補償費用： 合計 5,907,746 元。	採「協議合建」實施 其他土地改良物拆遷補償費用： 以協議結果為準。	調整實施方式「協議合建」及相關費用
四	規劃內容(同原核定)：			
	建築量體	1 幢 1 棟地上 20 層地下 5 層，地上層如下： 1、2 樓：門廳、店鋪、管委會使用空間 3~20 樓：住宅使用		維持原核定
	單元戶數	住宅單元：88 戶/商業單元：3 戶		
	停車位數	汽車 91 部/機車 95 部		
	都市更新獎勵	1,700.17 m ² (35.52%)		
	容積移轉	1,742.32 m ² (36.40%)		

伍、提請討論事項：

- 一、涉及「實施方式及有關費用分擔」部分，本案原核定之實施方式為權利變換，本次調整為協議合建方式實施，且經案內全體土地所有權人同意，經查符合規定。
- 二、涉及「建築興設計畫」部分，本次因配合消防性能審查調整空間名稱，並配合鑽探結果而調整地下室外牆工法及相關設計，查不影響原核定之法定容積獎勵額度、面積及相關費用，請實施者說明後提請確認。

陸、決議：

- 一、本案變更都市更新事業計畫內容，照案通過；其餘變更內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。
- 二、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。