

新北市政府 函

地址：22066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313

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109年10月28日

發文字號：新北府城更字第1094712327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16次會議紀錄
(1092019410_8_109D2001643-01.pdf)

主旨：檢送109年10月22日新北市都市更新及爭議處理審議會第16次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年10月15日新北府城更字第1094711875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。」，請京



捷建設股份有限公司（代表人：林傳捷）、大將開發股份有限公司（代表人：葉義雄）及潤隆建設股份有限公司（代表人：蔡聰賓）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、邱委員信智、李委員素蘭、彭委員建文、邱委員英浩、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、游委員適銘、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、李委員耀中、鄭委員晃二、簡委員淑媛、廖委員國誠、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)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫沼(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、京捷建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、吳非士建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府養護工程處、新北市政府新建工程處、新北市新店區公所、財團法人台灣建築中心、大將開發股份有限公司（代表人：葉義雄）、中華建築經理股份有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、臺北市政府財政局、潤隆建設股份有限公司(代表人：蔡聰賓)、弘傑開發事業股份有限公司、梁正芳建築師事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、中信不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、福隆建設股份有限公司、李式卿、李式卿(通訊地址)、謝高隨、台灣電力股份有限公司、台灣自來水股份有限公司

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、蔡議員明堂、連議員斐璠、鄭戴議員麗香、蔡議員淑君、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、王議員威元、張議員維倩、張議員志豪、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、游議員輝宥、劉議員哲彰、唐議員慧琳、金議員中玉、陳議員儀君、林議員國春、葉議員元之、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、湯茹雲、湯茹雲(通訊地址)、彭雲光、林國瑞、林國瑞(通訊地址)、郭勝助、郭勝助(通訊地址)、蕭進富、徐善良、吳愛華、吳愛華(通訊地址)、林美華、林美華(通訊地址)、陳月英、黃亢佑(通訊地址)、黃亢佑、沈政曉、陳國綿、周稚珊、龍碧媛、戴米英、楊小姐、國園社區管理委員會(均含附件)

電 2020/10/30 文
交 13:47 換 17 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 16 次會議紀錄

一、時間:中華民國 109 年 10 月 22 日(星期四)下午 2 時整

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、審議案:決議詳後附提案單

(一)「擬訂新北市板橋區新興段 1151 地號等 24 筆(原 22 筆)土地都市更新事業計畫案」

(二)「擬訂新北市新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 23 筆(原 26 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

(三)「擬訂新北市中和區圓通段 337 地號等 24 筆土地都市更新權利變換計畫」及聽證結果做成決定案

(四)「新北市板橋區江子翠段溪頭小段 121 地號等 24 筆土地都市更新事業」

申請代為拆除或遷移土地改良物案

五、臨時動議

六、散會:下午 4 時 30 分

案由	「擬訂新北市板橋區新興段 1151 地號等 24 筆(原 22 筆)土地都市更新事業計畫案」			
類別	審議案		案號	第 1 案
	召集人	邱委員英浩	法令適用日	109 年 2 月 14 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	京捷建設股份有限公司				
規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司、吳非士建築師事務所				
基地位置	北臨南雅西路一段 174 巷 1 弄、東臨南雅東路、南臨南雅西路一段 124 巷、西臨南雅西路街廓中				
更新單元面積	8,095 m ²				
更新前戶數	合法 1 戶/違章 1 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	自行興建				
更新地區	位於 91 年 7 月 30 日公告實施「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等 19 處)劃定案」之再更新地區				
公、私有土地比例	私有土地	8,095 m ² (100%)			
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	8,008.00	1	48.90	1
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	8,008.00	1	48.90	1
調整範圍時 同意比例	同意比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		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	8,095.00	1	—	—
	排除總和	0	0	—	—
	同意數	8,095.00	1	—	—
	同意比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

貳、辦理歷程：

時間	事由
109 年 1 月 20 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
109 年 2 月 14 日	實施者擬具事業計畫報核
109 年 5 月 13 日	召開更新單元範圍諮詢會議（詳附件1）
109 年 8 月 28 日起	辦理公開展覽 15 日；109 年 9 月 4 日召開公辦公聽會（詳附件 2）
109 年 9 月 22 日	第 1 次都市更新專案小組（詳附件 3）
聽證程序	依 108 年 1 月 30 日公布之都市更新條例第 33 條及第 86 條規定，本案實施方式為「自行興建」，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：「……或以其他方式實施，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
容積移轉審查	依本府109年7月20日新北府城開字第1090116364號函，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之34.5%。
都市設計審議	本案採分審制，已於109年10月6日召開新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第9次會議修正後通過。
交通影響評估	實施者於 109 年 9 月 3 日送審。

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 4）：

項目	規劃內容
建築量體	2 幢 4 棟地上 24/地下 5 層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土及鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 632 戶（住宅 621 戶、店鋪 11 戶）
停車位數	汽車 545/機車 662 部
都市更新獎勵	12,142.50 m ² (50%)

伍、提請討論事項：

- 一、更新單元範圍：本案更新單元為新興段 1151 地號等 24 筆土地，更新單元尚符「新北市都市更新單元劃定基準」相關規定，且經第 1 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

二、現有巷道廢止或改道：申請廢止基地內現有巷道(南雅西路 1 段 174 巷底部、南雅西路 1 段)，因本案整體開發後不影響後續通行且尚符本市都市更新審議原則規定，並經第 1 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

三、建築容積獎勵(依 108 年 5 月 15 日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法及 108 年 10 月 2 日發布之新北市都市更新建築容積獎勵辦法)(歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形同附件 4)：

獎勵項目	面積 (m ²)	額度	作業單位初審
(中央)都市更新建築容積獎勵辦法			
十.綠建築(黃金級)	1,942.8	8%	經第 1 次小組修正後同意
十三.新建住宅性能評估(結構安全性能第 3 級)	485.70	2%	經第 1 次小組修正後同意
十四.時程獎勵	2,428.50	10%	經第 1 次小組原則同意
十五.規模獎勵	4,857.00	20%	經第 1 次小組原則同意
(中央)都更獎勵小計	9,714.00	40%	
(地方)新北市都市更新建築容積獎勵辦法			
二、建築基地條件(全部建築基地)	2,428.50	10%	經第 1 次小組修正後同意
(地方)都更獎勵小計	2,428.50	10%	上限20%
都更獎勵總計	12,142.50	50.00%	上限50%
容積移轉	8,378.33	34.50%	
申請獎勵總計	20,520.83	84.50%	

(一)有關申請「綠建築(黃金級)」、「新建住宅性能評估(結構安全性能第 3 級)」、「時程獎勵」及「規模獎勵」容積獎勵，業經第 1 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「整體建築規劃設計(全部建築基地)」容積獎勵，經第 1 次專案小組原則同意，請實施者說明人行步道之串聯性、行人空間友善性及店鋪出入動線後，提請確認。

四、建築規劃設計：依「都市計畫法新北市施行細則」規定，本案應通過銀級綠建築及銅級智慧建築標章，另依「新北市都市更新審議原則」，本案應取得合格級智慧建築標章，請實施者說明後續綠建築、智慧建築應取得標章等級、保證金及管理維護費用後，提請確認。

五、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，請實施者說明後提請確認。

陸、決議：

- 一、本案更新單元同意第 1 次專案小組審議之範圍。
- 二、本案申請廢止更新單元範圍基地內現有巷道(南雅西路 1 段 174 巷底部、南雅西路 1 段)，尚符新北市都市更新審議原則規定，依第 1 次專案小組意見同意廢止。
- 三、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：
申請都市更新獎勵部分，同意給予「綠建築(黃金級)」基準容積 8%之獎勵值(面積 1,942.8 平方公尺)、「新建住宅性能評估(結構安全性能第 3 級)」基準容積 2%之獎勵值(面積 485.7 平方公尺)、「時程獎勵」基準容積 10%之獎勵值(面積 2,428.50 平方公尺)、「規模獎勵」基準容積 20%之獎勵值(面積 4,857 平方公尺)、「整體建築規劃設計(全部建築基地)」基準容積 10%之獎勵值(面積 2,428.50 平方公尺)。
- 四、有關本案依「都市計畫法新北市施行細則」應取得銅級智慧建築標章部分，考量其義務要求高於「新北市都市更新審議原則」合格級智慧建築標章，爰請依銅級智慧建築標章等級與市府簽訂協議書；另涉及綠建築(銀級)義務及申請都市更新獎勵部分後續依規定簽訂協議書。
- 五、有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。
- 六、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。
- 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。

案由	「擬訂新北市新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 23 筆(原 26 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	第 2 案
	召集人	彭委員建文	法令適用日	102 年 6 月 19 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	大將開發股份有限公司				
規劃團隊	中華建築經理股份有限公司、蕭家福建築師事務所				
基地位置	新店區北宜路 1 段 105 巷、北宜路 1 段 105 巷 4 弄及文中路所圍街廓中				
更新單元面積	4,789.12 m ² (6 級坡以上 243.93 m ²)				
更新前戶數	合法 60 戶				
土地使用分區	全區為第四種住宅區 (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、私有土地比例	公有土地	國有：財政部國有財產署 269.33 m ² (5.62%)			
	私有土地	4,519.79 m ² (94.38%)			
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	4,519.79	79	5,992.80	66
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	3,702.64	67	5392.40	60
	同意比例	81.92%	84.81%	89.98%	90.91%

貳、辦理歷程：

時間	事由
102 年 4 月 25 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
102 年 6 月 19 日	實施者擬具事業計畫報核
102 年 11 月 25 日起	辦理公開展覽 30 日，102 年 12 月 13 日召開公辦公聽會 (詳附件 1)
102 年 12 月 26 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 4 月 14 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 9 月 13 日	都市更新諮詢會議，討論搭接能仁路橋及能仁路橋設置車道出入口可行性及橋下空間規劃 (詳附件 4)

時間	事由
107 年 11 月 5 日	第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組（詳附件 5）
108 年 10 月 18 日	第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組（詳附件 6）
109 年 8 月 31 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	市府 109 年 5 月 11 日新北府城設字第 1090390134 號函表示同意核備。（詳附件 8）
容積移轉審查	實施者於 106 年 4 月 14 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組取消容積移轉申請。
交通影響評估審查	交通局以 109 年 1 月 21 日新北交規字第 1090125688 號函表示原則通過審議。（詳附件 9）
水土保持計畫審查	市府 108 年 10 月 16 日新北府農山字第 1081940848 號函表示水土保持計畫核定。（詳附件 10）
加強山坡地雜項執照審查	工務局以 109 年 3 月 9 日新北工建字第 1090285005 號函表示同意備查。（詳附件 11）

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 12）：

項目	規劃內容
建築量體	3 棟地上 14/地下 6 層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 294 戶（住宅 286 戶、商業 8 戶）
停車位數	汽車 242/機車 298 部
都市更新獎勵	4,571.77(33.53%)

伍、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 13—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：本案更新單元為文山段 761 地號等 23 筆土地，更新單元尚符「新北市都市更新單元劃定基準」相關規定，且經第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- 三、現有巷道廢止或改道：申請廢止基地內現有通路（文中路 64 巷東側、南側部分路段及北宜路 1 段 105 巷），因本案整體開發後不影響後續通行且尚符本市都市更新審議原則（情形二）之規定，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。
- 四、建築容積獎勵（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同附件 12)：

獎勵項目	面積 (m ²)	額度	作業單位意見
五、A6：開挖率	1,090.84	8.00%	經第 4 次小組原則同意
六、留設 4 公尺以上人行步道	371.31	2.72%	經第 4 次小組修正後同意
七、綠建築(銀級)	818.13	6.00%	經第 4 次小組原則同意
九、規模獎勵	1,658.08	12.16%	經第 4 次小組原則同意
十二、合法四層樓以上建物	633.41	4.65%	經第 4 次小組原則同意
都市更新獎勵合計	4,571.77	33.53%	
申請獎勵總計	4,571.77	33.53%	

(一) 有關申請「A6 開挖率」、「綠建築(銀級)」、「規模獎勵」及「合法四層樓以上建物」容積獎勵，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) 有關申請「留設 4 公尺以上人行步道」，經第 4 次專案小組原則同意，請實施者說明人行步道與自設騎樓之串聯性、行人空間友善性及店鋪出入動線後，提請確認。

五、建築規劃設計：有關本案建築規劃配置、設計高程及水土保持內容已取得加強山坡地雜項執照及水土保持計畫同意，且第 4 次專案小組原則無意見，且本案車道出入口搭接能仁路等配置內容及本案交通影響分析，亦取得交通影響評估原則同意，請實施者說明後提請確認。

六、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) 有關財務計畫管理費率之計算基準，本案「人事行政管理費率」以 5.5% 提列、「銷售管理費率」以 6% 提列、「風險管理費率」以 12% 提列部分，經第 4 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

(二) 有關本案共同負擔提列「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」之「人行步道管理維護基金」費用 154 萬 9,343 元及「綠建築管理維護基金」費用 286 萬 1,410 元，請實施者說明後提請確認。

(三) 有關本案「信託費用」部分，暫以銀行報價單提列，惟後續仍應以實際契約金額提列之，請實施者說明後提請確認。

七、選配原則：有關選配原則第 1 點：「所有權人優先由一樓往上選配房屋至足額為止；惟如有選擇其他位置則以更新後價值差額找補方式處理。」部分，似有限制選配之虞，依前次小組會議建議實施者調整相關內容，經查實仍維持原規範內容，請實施者說明後提請討論。

八、風險控管機制部分：本案續建機制實施者係採信託方式辦理，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 109 年 8 月 31 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，會中共有人提出意見(1 人為會前意見，4 人為現場意見)，實施者業於聽證會中回應(詳附件 14)，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，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。
- 三、本案申請廢止更新單元範圍內現有通路(文中路 64 巷東側、南側部分路段及北宜路 1 段 105 巷)，尚符新北市都市更新審議原則(情形二)之規定，依第 4 次專案小組意見同意廢止。
- 四、本案事業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「A6：開挖率」基準容積 8%之獎勵值(面積 1,090.84 m^2)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 2.72%之獎勵值(面積 371.31 m^2)、「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 818.13 m^2)、「規模獎勵」基準容積 12.16%之獎勵值(面積 1,658.08 m^2)、「合法四層樓以上建物」基準容積 4.65%之獎勵值(面積 633.41 m^2)。
 - (二)有關本案建築規劃設計、設計高程、水土保持計畫及車道出入口搭接能仁路等內容，皆取得主管機關審查同意，依第 4 次專案小組意見原則同意。
 - (三)有關財務計畫管理費率之計算基準，本案「人事行政管理費率」以 5.5%提列、「銷售管理費率」以 6%提列、「風險管理費率」以 12%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」，同意提列「人行步道管理維護基金」費用 154 萬 9,343 元及「綠建築管理維護基金」費用 286 萬 1,410 元。
 - (五)本案信託費用提列以報價單為依據原則同意，惟實際費用及其餘費用仍應依權利變換計畫審查結果為準。
 - (六)有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。
 - (七)有關選配原則部分，考量不宜限縮所有權人選配權益，故請調整相關選配內容。
 - (八)有關其他土地改良物處理方式，請於事業計畫書內敘明。
 - (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、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。

「擬訂新北市新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 23 筆(原 26 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：109.08.31

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	張瑞麟 (廣明段 521 地號) 1. 住戶分配希望達到現用戶的需求(三房)做整體調整。 2. 單棟優先往上選配原則同意，跨棟選配的執行請實施者說明。 3. 有關土地及建物信託登記應於前項信託契約簽訂起七日內辦理，乙方應通知受託人於本基地都市更新權利變換計畫成果報經完成之日起十日內，將應移轉予甲、乙各方，其產權轉移後營造商的保障。	1. 很感謝張先生的發言，選配的部分盡量滿足，原地原位置分配還是依照這個原則。 2. 就信託的部分會等到權利變換核定後做移轉，受託人不會是建商，是銀行，建商完全不會動到大家的產權，大家簽完信託契約，才會將產權登記在銀行名下。	第 1 點意見不予採納；第 2、3 點無爭點，理由： 第 1 點，本案建築配置業於審議會議中充分討論，故不予採納，惟請實施者再予住戶溝通說明。 第 2 點、第 3 點所陳述內容屬詢問性質，故無爭點。
2	林德均(林上傑代表發言) (廣明段 522、524 地號) 只有土地沒有房子如何分配？	沒有跟公司簽合建，以權利變換方式處理。	所陳述內容無爭點，理由： 所陳述內容屬詢問性質，故無爭點，另涉及權利變換事項，請實施者再予住戶溝通說明。
3	孫振華 (廣明段 523 地號) 有簽合約的地主如何分配？	如果跟公司簽合約依合約規定，算出一個總價值之後你來選，估價師會算出價值然後你來選屋。	所陳述內容未便採納，理由： 有關契約部分屬私權行為，非屬都市更新審議範疇，請實施者再予住戶溝通說明。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
4	彭雲光 (廣明段 521 地號) 原棟換屋是 30 坪換 30 坪，原棟住戶都可換到實際坪數。	選房子的時候會滿足大家的需求，在私配的時候會給大家一個滿意的結果。	所陳述內容不予採納，理由： 本案採權利變換方式實施，後續應依相關規定辦理，故不予採納。另有關契約部分屬私權行為，非屬都市更新審議範疇，請實施者再予住戶溝通說明。
5	財政部國有財產署北區分署 (109 年 8 月 25 日台財產北改字第 10950011210 號函書面意見) 1. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 33.53%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 2. 本案國有土地比例 5.62%，本案總務及人事管理費、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 49.84%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	1. 本案依 100.8.18 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定，原申請更新容積獎勵額度 35.73% 及容積移轉 23.27%，經 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組(以下簡稱專案小組)審議後，取消容積移轉且更新容積獎勵額度下修為 33.53%，業經第 4 次專案小組會議審議原則同意，惟實際應以審議會審議通過為準。 2. 本案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 12% 提列，業經第 4 次專案小組會議審議原則同意，惟實際應以審議會審議通過為準。	第 1、2、4 點意見不予採納；第 3 點意見無爭點，理由： 第 1 點意見涉及獎勵，業於審議會中充分討論，故不予採納。 第 2 點、第 4 點意見涉及人事管理費、銷售管理費及風險管理費費率部分，業於審議會議中充分討論，另涉及共同負擔比例部分，屬權利變換審議範疇，本案目前為事業計畫階段，故不予採納。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	3. 本案表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表（下稱總成本明細表）所提列之土地拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費金額未扣除拆除費用，與都市更新條例第 57 條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。 4. 本案共同負擔比例達 49.84%，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。	3. 依都市更新條例第 57 條第 4 項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償該建築物之殘餘價值，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之（目前事業計畫階段係參酌不動產估價技術規則相關規定概估），故本案表 15-1 之土地改良物拆遷補償費提列金額，符合規定，無須修正。 4. 本案採事業計畫及權利變換計畫分送，目前事業計畫階段之財務計畫，係依 104.1.16 修正發布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規定編列，經 4 次專案小組審議後，共同負擔費用比例由 50.84% 調降為 49.84%，惟實際應以主管機關審議核定之權利變換計畫為準。	第 3 點意見涉及拆除及遷移土地改良物費用，請實施者後續依都市更新條例第 57 條第 5 項規定辦理，故無爭點。

案由	「擬訂新北市中和區圓通段 337 地號等 24 筆土地都市更新權利變換計畫」及聽證結果做成決定案			
類別	審議案		案號	第 3 案
	召集人	黃委員志弘	法令適用日	104 年 12 月 25 日
			評價基準日	108 年 9 月 12 日
迴避	本案委託麗業不動產估價師聯合事務所估價部分，本案討論前陳委員玉霖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	潤隆建設股份有限公司				
規劃團隊	弘傑開發事業股份有限公司、梁正芳建築師事務所				
估價團隊	巨秉、中信、麗業不動產估價師聯合事務所				
基地位置	中和區中興街 230 巷、及中興街 263 巷及中興街 237 巷所圍街廓				
更新單元面積	4,712.04 m ²				
更新前後戶數	更新前 17 戶/更新後 275 戶(合法 1 戶/違章 16 戶)				
土地使用分區	住宅區 3,849.46 m ² (法定容積率 300%、法定建蔽率 50%) 道路用地 67.03 m ² 人行步道用地 286.69 m ² 部分道路用地部分人行步道 508.86 m ²				
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 417.28 m ² (8.86%) 市有：臺北市政府財政局 22.71 m ² (0.48%)			
	私有土地	4,272.05 m ² (90.66%)			
核定時同意比率		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	4,272.05	42	1,696.71	1
	排除總和	2.05	1	-	-
	同意數	4,058.08	5	1,696.71	1
	同意比率	95.05%	12.20% (不予計算)	100%	100%

貳、辦理歷程：

時間	事由
104 年 12 月 25 日	實施者擬具事業計畫報核
108 年 8 月 21 日	事業計畫發布實施
108 年 10 月 15 日	實施者召開擬訂權利變換計畫自辦公聽會
108 年 10 月 16 日起	選配通知 30 日；自 108 年 10 月 16 日至 108 年 11 月 15 日止（計 31 日）為權利變換申請分配位置期間。
108 年 12 月 6 日	實施者擬具權利變換計畫報核
109 年 2 月 18 日起	辦理公開展覽 30 日；109 年 2 月 18 日起連續刊登新聞報紙 3 日於聯合報；並於 109 年 3 月 5 日召開公辦公聽會(詳附件 1)
109 年 3 月 31 日	第 1 次都市更新專案小組(詳附件 2)
109 年 6 月 19 日	第 2 次都市更新專案小組(詳附件 3)
109 年 9 月 29 日	聽證會(詳附件 4)

參、事業計畫內容概述：

項目	核定版
建築量體	地上 14 層/地下 5 層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	275 戶
停車位數	■法定汽車位：241 輛，實設 248 輛(住宅單元>66=104 戶；<66=171 戶=171*0.8=136.8 輛，故法定為 104+137=241 輛) ■法定機車位：275 輛，實設 275 輛 ■法定自行車位：103 輛，實設 103 輛
都市更新獎勵	3,897.96m ² (33.75%)
都市計畫獎勵	無
容積移轉(區內)	1,988.43m ² (17.21%)

肆、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 11,162,383 元
	(一)更新前土地及合法建物所有權人合計	10 人	參與分配者	6 人
			不能分配者	合併選配 0 人
				現金補償 3 人
			不願分配者	1 人 (國有財產署 4 筆道路用地)

				以不願分配辦理)
(二)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	71,694,954	109,475,942	選配房屋 B 棟 13F-B1、13F-B2、13F-B3、14F-B2、14F-B3；車位 B 棟 B3-187、B3-188、B3-189、B3-190、B3-191
2	臺北市 (管理者：臺北市政府財政局)	7,266,099	11,095,105	以更新後價值權利金分配
(三)不能、不願分配者：				
	所有權人/權利人	更新前價值 (元)	應分配價值 (元)	備註
1	祭祀公業游觀魁 (管理者：游炎川)	930,460	1,420,783	不能分配者以更新前價值補償
2	游能乾	688,169	1,050,813	不能分配者以更新前價值補償
3	廖有財	2,179,013	3,327,284	不能分配者以更新前價值補償
4	中華民國 (管理者：國有財產署)	10,491,460	16,020,129	不願分配者以更新前價值補償 (區內容移)
二、估價結果：選定巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果				
項目		巨秉估價	中信估價	麗業估價
更新前	住宅區土地平均單價(元/坪)	1,350,000	1,343,000	1,300,000
	道路用地土地平均單價(元/坪)	1,057,760	1,077,934	1,000,000
	更新前土地總價(元)	1,784,104,192	1,779,997,810	1,714,300,145
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	507,610	462,428	459,738
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	461,025	451,277	457,925
	車位平均價格(元/個)	1,883,402	1,794,262	1,931,148
	更新後總權利價值(元)	4,504,883,153	4,391,037,910	4,480,858,790
土地所有權人應分配權利價值(元)		2,724,271,036	2,610,425,793	2,700,246,673

三、共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比率為 39.53%：			
項目	公展版/第 1 次小組版	第 2 次小組版	本次審議會版
更新後總權利價值（元）	4,540,974,977	4,504,883,153	4,504,883,153
共同負擔金額（元）	1,816,432,741	1,784,713,178	1,780,612,117
土地所有權人應分配權利價值(元)	2,724,542,236	2,720,169,975	2,724,271,036
共同負擔比率（%）	40%	39.62%	39.53%

伍、作業單位初核意見：

有關信託費用(E2)中，針對土地信託報酬合約費用係為誤植，故請修正為實際契約金額提列 172 萬元整；另修正後總計信託費用為 732 萬 7,000 元(土地信託契約及信託續建契約共計 2 筆)，請實施者一併修正相關費用。

陸、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 5），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、財務計畫及共同負擔部分（依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準提列）：

- （一）有關共同負擔費用部分，本次會議所提共同負擔比率(39.53%)較低於前次小組所提之共同負擔比率(39.62%)，請實施者說明後提請確認。
- （二）本案「重建費用」提列其他必要費用之山坡地回饋金 5,987 萬 4,621 元，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）本案「權利變換費用」提列其他必要業務費用之水保及坡審服務費用 183 萬 7,500 元，業經第 2 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

三、估價部分：

- （一）本案地面層平均建坪單價 50 萬 7,610 元/坪、二樓以上平均建坪單價 46 萬 1,025 元/坪、車位平均單價 188 萬 3,402 元/部，請實施者說明估價摘要、相關比較個案與修正因素等內容及相關估價原則後提請確認。
- （二）有關「建物租金補貼」住宅租金依估價師估算行情為 700~900 元/坪/月，本案住宅租金水準以 800 元/坪/月提列，請實施者說明後提請確認。

四、聽證記錄部分：

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 9 月 29 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 2 人提供意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 6），提請審議會做成決定。

柒、決議：

一、有關人民陳情意見部分，請實施者於計畫書回應綜理表載明處理情形。

二、本案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）本案共同負擔比率，請依委員意見修正後，原則同意以 39.52%，惟計畫書及估價報告書倘有調整，其修正後共同負擔比率不得高於本次會議同意額度。

（二）本案「重建費用」提列其他必要費用之山坡地回饋金 5,987 萬 4,621 元，原則同意。

（三）本案「權利變換費用」提列其他必要業務費用之水保及坡審服務費用 183 萬 7,500 元，原則同意。

（四）本案「信託費用」之土地信託報酬合約費用，請配合修正後，原則同意以目前實際契約金額 172 萬元整提列；另修正後總計信託費用為 732 萬 7,000 元整（土地信託契約及信託續建契約共計 2 筆），並請一併修正相關費用。

（五）本案地面層平均建坪單價 50 萬 7,610 元/坪、二樓以上平均建坪單價 46 萬 1,025 元/坪、車位平均單價 188 萬 3,402 元/部，原則同意。

（六）本案「建物租金補貼」經實施者說明係依估價結果以住宅提列 800 元/坪/月，原則同意，並請將該選定標準載於計畫書內。

（七）其餘權利變換計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。

三、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

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報請市府核定。

「擬訂新北市中和區圓通段337地號等24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

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	臺北市政府財政局（中和區圓通段338、339、341、351地號共4筆土地） 權變計畫第15-1頁表15-1不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊，本局領取之權利金價值，與第16-5頁表16-1土地及建築物分配清冊本局應分配權利價值金額不一致，請實施者釐清修正。	本案報告書內第15-1頁表15-1不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊中，財政局權利金11,087,285元為誤植，應為表16-1土地及建築物分配清冊所載之11,095,105元，後續將配合修正。	所陳述內容採納，理由： 所陳述內容係為權利變換計畫書金額誤植，實施者表示後續將配合修正，故採納。
2	財政部國有財產署北區分署 （中和區圓通段266-1、266-2、338、339、340、340-1、340-2、340-3、340-4、340-5、341、349-1、351地號共13筆土地） 本案國有土地比例8.86%，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，且共同負擔比例達39.53%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	本案風險管理費率為11%，並未以上限提列，且各項管理費率係經事業計畫階段審議決議同意給予。	所陳述內容不予採納，理由： 有關人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費等費率已於核定事業計畫審議會充分討論；另有關共同負擔比率已於歷次專案小組會議中充分討論，故不予採納。

案由	「新北市板橋區江子翠段溪頭小段121地號等24筆土地都市更新事業」 申請代為拆除或遷移土地改良物案				
類別	審議案			案號	第 4 案
	再行協調小組	召集人	孫委員振義	法令適用日	97 年 4 月 25 日
		成員	林委員育全 彭委員建文 陳委員玉霖(實施者) 吳委員元明(待拆戶)	評價基準日	102 年 8 月 20 日
法令依據	依都市更新條例第 57 條及新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法(以下簡稱本辦法)。				
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	福隆建設股份有限公司				
規劃團隊	東亞建築經理股份有限公司、黃宏輝建築師事務所				
估價團隊	宏大、景瀚、永慶不動產估價師聯合事務所				
基地位置	板橋區雙十路三段、銘傳街 94 巷、銘傳街 94 巷 1 弄、銘傳街 76 巷所圍街廓範圍內				
更新單元面積	2,026.00 m ²				
更新前戶數	合法 64 戶				
土地使用分區	全區為商業區（法定容積率 460%、法定建蔽率 80%）				
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	案內無公有土地			
	私有土地	2,026.00 m ² (100%)			
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	2,026.00	75	5,807.95	69
	排除總和	27.00	1	89.22	1
	同意數	1,790.30	62	5,154.69	62
	同意比例	89.56%	83.78%	90.14%	91.18%

核定時同意比例		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	2,026.00	75	5,807.95	69
	排除總和	27	1	89.22	1
	同意數	1,904.75	71	5,436.12	65
	同意比例	95.29%	95.95%	95.06%	95.59%

貳、辦理歷程：

時間	事由
97 年 4 月 25 日	實施者擬具事業計畫報核
102 年 2 月 6 日	事業計畫發布實施
103 年 2 月 14 日	實施者擬具權利變換計畫報核
106 年 7 月 5 日	權利變換計畫發布實施
106 年 7 月 12 日	通知待拆戶領取土地改良物拆遷補償費(第 1 次通知)
106 年 7 月 13 日	所有權人謝高隨依都市更新條例第 32 條提出異議
106 年 9 月 25 日	召開審議核復專案小組會議(謝高隨)
106 年 10 月 13 日	新北市都市更新審議委員會第 71 次會議(謝高隨)(詳附件 1)
106 年 12 月 14 日	領得拆除執照
107 年 4 月 2 日	協調諮詢會(謝高隨、李式卿)(詳附件 2)
107 年 6 月 6 日 至 109 年 1 月 21 日	實施者共計與待拆戶召開 8 次協調會議(符合規定)
108 年 3 月 8 日	通知待拆戶自行搬遷並於 108 年 7 月 22 日至 108 年 7 月 31 日完成騰空點交(符合規定)
108 年 7 月 1 日	通知待拆戶領取土地改良物拆遷補償費(第 2 次通知)
108 年 10 月 16 日	領得建築執照
108 年 11 月 1 日、108 年 11 月 6 日及 108 年 12 月 6 日	待拆戶未領取土地改良物拆遷補償費，實施者依規定提存待法院
108 年 12 月 12 日	先行拆除銘傳街 94 巷 1 弄 2、4、6 及 8 號 4 棟建築物
109 年 3 月 9 日	申請代為拆除或遷移土地改良物 (待拆戶藍簡秀、李式卿、謝高隨共 3 位)
109 年 3 月 24 日	待拆戶提出訴願(藍簡秀、李式卿、謝高隨)，內政部於 109 年 5 月 25 日回復訴願不受理
109 年 5 月 14 日	第 1 次代為拆除再行協調小組 (詳附件 3-藍簡秀、詳附件 4-李式卿、詳附件 5 謝高隨)
109 年 7 月 13 日	第 2 次代為拆除再行協調小組(詳附件 6-藍簡秀、詳附件 7-李式卿、詳附件 8 謝高隨)
109 年 9 月 11 日	實施者與其中一位待拆戶藍簡秀已達成共識，故撤銷其代拆申請。

時間	事由
109 年 10 月 7 日	協調會(李式卿)(詳附件 9)
109 年 10 月 8 日	協調會(謝高隨)(詳附件 10)
109 年 10 月 22 日	待拆戶李式卿及謝高隨共計召開 2 次再行協調小組(符合規定)，因再行協調不成立，故提送新北市都市更新及爭議處理審議會處理

參、待拆戶基本資料概述：

待拆戶	土地持分面積(m ²)	建物持分面積(m ²)	更新前土地權利價值	應分配權利價值	分配單元	差額找補(領)	同意書	選配意願單
李式卿	38.00	101.66	20,551,948	34,644,917	17F-A	1,997,178	X	X
謝高隨	29.25	91.75	20,164,747	33,992,203	5F-L 及 B4-24	9,265,573	X	X

肆、提請討論事項：

- 一、有關實施者所提拆遷安置計畫內容(拆遷之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項)(詳附件 11)，請實施者說明後，提請討論。
- 二、有關本案是否做成拆除之決議並訂定自行拆除期限，提請討論。

伍、決議：

- 一、本案經審酌程序尚符都市更新條例第 57 條及新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法規定。
- 二、有關就學服務、低收入戶、中低收入戶或身心障礙者生活扶助部分，經實施者說明 2 位待拆戶無此需求，本審議會無意見。
- 三、有關拆遷方式(含拆遷工程)、移置計畫(含物品臨時安置作法)、拆遷補償費、安置計畫(含臨時安置所及租金補貼方式及金額)等，尚屬合理，請實施者依所述辦理，如經協調有異動授權作業單位納入執行計畫。
- 四、請實施者與待拆戶於會議紀錄文到翌日起 14 日內妥予溝通協調，倘協調未果，考量待拆建物現況及都更急迫性，本案作成拆除決定，其拆遷方式由市府代為執行，後續清運部分請實施者協助處理，另後續請執行機關通知待拆

戶自行拆除時間，原則參照都市更新條例第 57 條規定期限，自通知日起 30 日內自行拆除或遷移，倘逾期未自行拆遷，則由市府依法代為執行。