

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9月4日

發文字號：新北府城更字第1094710213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14次會議紀錄
(1092016183_2_109D2001357-01.pdf)

主旨：檢送109年8月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第14次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年8月24日新北府城更字第1094709722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。」，請協

和建設股份有限公司(代表人：范秋芬)及開晟建設股份有限公司(代表人：鄭阿明)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、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)、梁幹事瑋真(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、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、協和建設股份有限公司(代表人：范秋芬)、城林都市更新股份有限公司、上圓聯合建築師事務所、宏大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、新北市政府財政局、開晟建設股份有限公司(代表人：鄭阿明)、安邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所、財團法人台灣建築中心、弘新建設股份有限公司(代表人：陳進財)、黃芳利建築師事務所

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、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、羅議員文崇、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、陳明生(謄本地址)、陳明生(通訊地址)、新北市板橋區公所、新北市板橋區堂春里里辦公處、新北市板橋區溪福里里辦公處、阮麗雲、蘇敏行、尹世成、王振裕、王振裕(通訊地址)、吳美蘭、吳美蘭(通訊地址)、林伯宇、林伯宇(通訊地址)、林悅章、洪淑芳、曾雅郎、萬勳來、許政廣、謝素美、黃寶貞、劉雅凡、龔黃梅、古鼎田、陳金竹、蔡彩兒、陳友貴、陳天駿、廖宗盛、紀榮昆、梁雅絮、陳達仁、丁千惠、王素盆、柯廖寶桂、林桂英、吳致遠、魏瑞清(均含附件)

2020/09/04
交 19:08:56
文 章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第 14 次會議紀錄

一、時間:中華民國 109 年 8 月 28 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(黃委員國峰代)

紀錄彙整:李芳瑋

四、審議案: 決議詳後附提案單

(一)「變更新北市板橋區中興段 181 地號及成功段 27-1 地號等 17 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中興段 181 地號及成功段 27-1 地號等 17 筆(原 14 筆)土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案

(二)「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

(三)「擬訂新北市板橋區幸福段 1459 地號等 18 筆(原 16 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

五、報告案 (未於會上說明, 下次提案報告)

修訂「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」

六、臨時動議

七、散會:下午 12 時 15 分

案由	「變更新北市板橋區中興段 181 地號及成功段 27-1 地號等 17 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中興段 181 地號及成功段 27-1 地號等 17 筆(原 14 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	彭委員建文	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 1 案 101 年 12 月 27 日 108 年 11 月 01 日		
迴避	本案討論前關於案件涉及估價事宜，陳委員玉霖已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	協和建設股份有限公司				
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司、上圓聯合建築師事務所				
估價團隊	宏大、中信、麗業不動產估價師聯合事務所				
基地位置	板橋區金門街、金門街 253 巷 2 弄、16 弄及 287 巷所圍街廓				
更新單元面積	5,215.67 m ²				
更新前戶數	更新前 16 戶(合法 0 戶/違章 16 戶)/ 更新後 304 戶				
土地使用分區	土地使用分區	土地面積			
	第一種住宅區 (建蔽率 50%、容積率 260%)	4,731.01 m ²	合計		
	道路用地	484.66 m ²	5,215.67 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： 1、財政部國有財產署 258.39 m ² (4.95%) 2、新北市政府養護工程處 39.11 m ² (0.75%)			
	私有土地	4,918.17 m ² (94.30%)			
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	4,918.17	8	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	4,918.17	8	-	-
同意比例	100%	100%	-	-	

貳、辦理歷程：

時間	事由
101年12月27日	事業計畫申請報核
108年10月24日	事業計畫發布實施
108年12月19日	實施者召開變更事業計畫暨擬訂權利變換計畫自辦公聽會
108年12月23日起	選配通知30日：自108年12月23日至109年1月21日止
109年01月31日	選屋協調會暨公開抽籤
109年02月13日	實施者擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核
109年04月15日起	辦理公開展覽30日；109年4月15日起連續刊登新聞報紙3日於聯合報；109年4月29日召開公辦公聽會(詳附件1)
109年05月28日	第1次都市更新專案小組(詳附件2)
109年08月20日	聽證會(詳附件3)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	於108年7月1日核備
交通影響評估審查	於108年7月29日核備
容積移轉審查	於108年7月1日核備

肆、變更事業計畫內容概述：

原核定—108年2月22日第86次審議委員會特殊決議事項內容重點摘錄：		
<p>一、申請都更獎勵部分：同意給予「設計建蔽率」：法定容積5%獎勵(面積615.03 m²)；「留設4M以上人行步道」：法定容積20.12%獎勵(面積2,474.65 m²)；「綠建築(銀級)」：法定容積6%獎勵(面積738.03 m²)；「更新單元規模」：法定容積13.86%獎勵(面積1,704.86 m²)。</p> <p>二、有關財務計畫管理費用：同意「人事行政管理費率」以5%提列；「銷售管理費率」以4.5%提列；「風險管理費率」以12%提列；另有關2樓以上均價後續將於權利變換計畫階段配合檢討。</p>		
變更項目	原核定版	大會版
土地權屬	10位所有權人 (私有9位，國有1位)	9位所有權人 (私有8位，國有1位)
<p>規劃內容差異比較：(本次變更建築構造)</p>		
建築量體	1幢2棟(地上24層/地下5層)	同原核定
建築構造	鋼骨鋼筋混凝土	鋼筋混凝土
單元戶數	304戶(住宅298、店鋪6)	同原核定
停車位數	汽車338部/機車319部/裝卸停車1部	

都市更新獎勵	5,532.57m ² (44.98%)	
都市計畫獎勵	1,107.04m ² (9.00%)	
容積移轉	3,690.18m ² (30.00%)	
公寓大廈管理規約草案 (第24條第5項) (計畫書附錄4-9)	2、沿街人行步道、自行退縮鋪設柏油供公眾通行部分管理維護費用由公共基金或管理費支付。 3、沿街人行步道、自行退縮鋪設柏油供公眾通行部分由管理委員會負責管理維護。	2、沿街人行步道供公眾通行部分管理維護費用由公共基金或管理費支付，並由管理委員會負責管理維護。 3、自行退縮鋪設柏油供公眾通行部分由養工處交由板橋區公所負責管理維護。

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	8,012,930 元	
	(一)更新前土地及合法建物所有權人合計	9 人	參與分配者	5 人		
			不能分配者	4 人	合併選配	2 人
					現金補償	2 人
			不願分配者	0 人		
	(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	財政部 國有財產署	47,302,563	96,741,863	分回 5 戶住宅單元、5 車位	
	2	新北市政府 養護工程局	7,159,732	14,642,881	分回 1 戶住宅單元、1 車位	
	(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	林立菁	279,436	571,495	不能分配者以更新前價值補償	
	2	蓋文蕙	279,434	571,491	不能分配者以更新前價值補償	
	3	周佳妤	279,436	571,495	不能分配者與陳明生合併選配	
	4	黃子翎	279,436	571,495	不能分配者與陳明生合併選配	

二、估價結果：選定宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果				
項目		宏大估價	麗業估價	中信估價
更新前	土地平均單價(萬元/坪)	660,000	652,000	614,443
	更新前土地總價(元)	1,009,419,147	998,485,006	969,431,467
更新後	1樓平均單價(元/坪)	442,357	429,551	430,835
	2樓以上平均單價(元/坪)	358,360	358,953	356,755
	車位平均價格(元/個)	1,594,394	1,559,091	1,459,091
	更新後總權利價值(元)	4,470,611,980	4,463,474,120	4,406,875,338
土地所有權人應分配權利價值(元)		2,123,465,850	2,116,327,990	2,059,729,208
三、共同負擔：土地所有權人之共同負擔平均比例為 52.50%，較前次專案小組 (53.82%) 減少 1.32%				

陸、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

有關歷次人民陳情意見詳人民陳情意見綜理表（詳附件 4），請實施者說明後提請討論。

二、變更事業計畫部分：

本案原核定之建築構造為鋼骨鋼筋混凝土造，考量興建樓層數由 26 層調整至 24 層，後經建築師及結構技師重新檢討建築結構後，擬由鋼骨鋼筋混凝土造變更為鋼筋混凝土造，請實施者說明後，提請確認。

三、涉及公共設施與其他行政單位協調部分：

有關板橋區金門街 253 巷 2 弄為基地內現有通路，於更新後除保留原現有通路外，實施者將自行退縮 3 公尺，並無條件供公眾使用，依 108 年 10 月 23 日發布實施之都市更新事業計畫書所載，自行退縮部分，後續擬由管理委員會負責維護管理，惟考量管理委員會非專業道路維護管理之機關，且非其業管範圍，為利後續管理維護及避免管理爭議，建議自行退縮 3 公尺供道路使用部分一併交由本市板橋區公所負責維護管理，請實施者說明，並市府養護工程處表示意見後，提請確認。

另實施者於 108 年 2 月 22 日第 86 次審議委員會自行承諾，針對自行退縮部分將提撥管理維護費用，請實施者就後續提撥收受之管理單位進行說明後，提請討論。

四、權利變換及估價部分（依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準提列）：

本次提列共同負擔費用(含營業稅)52.5%，第 1 次專案小組原則同意，另實施者表示配合調降風險管理費率為 9.09%，請實施者說明後提請確認。

五、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 20 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（詳附件 5），並提請委員會做成決定。

柒、決議：

- 一、有關人民陳情、財政部國有財產署北區分署所提意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明，並於計畫書回應綜理表載明處理情形。
- 二、本案原則同意變更事業計畫內容。
- 三、有關板橋區金門街 253 巷 2 弄涉及自行退縮供道路使用部分，請實施者配合設置完善附屬設施，如：排水及照明等，並就退縮部分取得更新前私有土地所有權人同意書後，交由本市板橋區公所負責維護管理，並請於計畫書及公寓大廈規約草約中載明。另自行退縮將提撥管理維護費用部分，請實施者計算自行退縮部分之提撥管理維護費用予本市板橋區公所。
- 四、本案共同負擔比率 52.5%，原則同意。
- 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記錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

「變更新北市板橋區中興段181地號及成功段27-1地號等17筆(原14筆)土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市板橋區中興段181地號及成功段27-1地號等17筆(原14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：109.08.20

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>財政部國有財產署北區分署 (中興段 180-1、182、190 地號等 3 筆土地)</p> <p>1、本案國有土地(含貴府養護工程處經管同段 190 地號國有土地)比例 5.7%，查人事行政管理費及銷售管理費，實施者均以上限提列，共同負擔比例 52.5%，爰請實施者再予檢討並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>2、權利變換計畫書第 11-1 頁，本案二樓以上住宅平均建坪單價約 35 萬餘元/坪，低於本分署查估單價價格(2 樓以上住宅約 40 萬~48 萬元/坪)，仍請貴府就實施者於回應綜理表之說明：「本案基地門牌雖屬板橋區，但基地位置位於大漢溪左側，生活圈較接近樹林火車站一帶，屬樹林生活圈範圍，非大漢溪右側之板橋區域，經調查，本案周圍之新成屋案例成交行情約 30~35 萬/坪，故本案均價 358,360 元/坪，應屬合理」一節，再審議本案住宅單價合理性。</p>	<p>1、本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費的上限分為 5%、6%、12%，但本案僅提列 5%、4.5%、9.09%，並未提列至上限；再者共同負擔為 52.5%係因本更新單元營建成本 132,144 元/坪;平均單價約 358,360 元/坪左右。</p> <p>2、樹林生活圈在樹林火車站附近房價才會落每坪 40 萬元左右，但本更新單元與火車站直線距離約 750M，故估價師估定價值實屬合理。</p>	<p>意見均不採納，理由：</p> <p>第 1 點所提管理費部分，業經 108 年 10 月 24 日發布實施都市更新事業計畫在案，且本次調整風險管理費率至 9.09%、共同負擔比率調整至 52.5%，並業經第 1 次專案小組充分討論，故不採納。</p> <p>第 2 點所提 2 樓以上平均單價部分，業經第 1 次專案小組充分討論，故不採納。</p>

案由	「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 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	第 2 案
迴避			法令適用日
			104 年 12 月 23 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	開晟建設股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所				
基地位置	永和區永和路二段、文化路 16 巷及忠孝街所圍街廓北側				
更新單元面積	2,130.00 m ²				
更新前戶數	合法 56 戶/違章 3 戶				
土地使用分區	住宅區 919.00 m ² (法定容積率 300%、法定建蔽率 50%) 商業區 1,211.00 m ² (法定容積率 440%、法定建蔽率 70%)				
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」				
公、私有土地比例	公有土地	市有：新北市政府工務局 48.00 m ² (2.25%)			
	私有土地	2,082.00 m ² (97.75%)			
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
	全區總和	2,130.00	66	5,281.44	62
	公有	48.00	1	0	0
	私有	2,082.00	65	5,281.44	62
	排除總和	—	—	—	—
	計算總和	2,082.00	65	5,281.44	62
	私有同意數	1,426.47	44	3,617.04	43
同意比例(%)	68.51%	67.69%	68.49%	69.35%	

貳、辦理歷程：

時間	事由
104 年 11 月 18 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104 年 12 月 23 日	實施者申請事業計畫報核

時間	事由
105 年 8 月 25 日起	辦理公開展覽 30 日；105 年 8 月 19 日起連續刊登新聞報紙 3 日於聯合報；105 年 9 月 6 日召開公辦公聽會
105 年 12 月 14 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 2）
107 年 5 月 29 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 3）
108 年 11 月 26 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 4）
109 年 8 月 4 日	聽證會（詳附件 5）

參、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 5 月 6 日新北府城設字第 1090463603 號函同意核備在案。（詳附件 6）
容積移轉審查	本案預計依 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」辦理。
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 109 年 7 月 24 日函復意見請實施者修正。

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	1 棟(地上 23 層/地下 6 層)
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 178 戶（住宅 144 戶、店鋪 6 戶、一般事務所 27 戶）
停車位數	汽車 177 部、機車 178 部
都市更新獎勵	2,666.82 m ² (32.98%)
容積移轉	2,813.74 m ² (34.80%)

伍、作業單位初核意見：

本案於 104 年 12 月 23 日申請事業計畫報核，實施方式為權利變換，請補充說明本案兩遮是否登記及計價，並載明於計畫書中，俾利後續權利變換計畫執行。

陸、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 8，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。
- 三、現有巷道廢改道部分：本案申請廢止文化段 854 地號(部分)更新單元東側永和

路 279 巷旁之現有通路，經本府養護工程處歷次小組意見說明該通路仍有公用需求，惟已提送小組會議充分討論並於第 3 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

四、建築容積獎勵部分（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件 7）：

項目		申請面積	申請額度	作業單位意見
六	留設 4 公尺以上人行步道獎勵	935.25 m ²	11.57%	經第 3 次小組原則同意
七	綠建築(銀級)	485.12 m ²	6%	經第 3 次小組原則同意
八	更新地區時程獎勵(3 年內)	646.83 m ²	8%	提請確認
十二	合法四層樓以上建物	599.62 m ²	7.42%	經第 3 次小組原則同意
都市更新獎勵合計		2,666.82 m ²	32.98%	
容積移轉		2,813.74 m ²	34.80%	
總計		5,480.56 m ²	67.78%	

(一)有關申請「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵，惟本案鄰近頂溪捷運站，考量人行空間行走之使用性，並提供公眾駐足及穿越，經第 3 次小組決議：「請取消植草磚設置且留設足夠淨寬作為人行通行使用，獎勵面積修正後原則同意。」部分，請實施者說明後提請確認。

(二)有關申請「綠建築(銀級)」、「合法四層樓以上建物」獎勵部分，業經第 3 次專案小組原則同意，且已依該次審議意見修正完成，請實施者說明後提請確認。

(三)查「更新地區時程」獎勵部分，尚符規定，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 日修正發布之基準提列）：

(一)有關本案實施者提列總務及人事管理費率為 5%、銷售管理費費率 6% 及風險管理費費率 12%，業經第 3 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「容積移轉費用」之計算基準，實施者目前以 104 年 1 月之公告現值 70% 提列，業經第 3 次專案小組原則同意，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)有關本案「信託費用」部分，實施者目前以營建費用之 0.5% 計算，業經第 3 次專案小組原則同意，未來計算基準部份依實際契約提列，請實施者說明後提請確認。

六、聽證紀錄部分：

依都市更新條例施行細則第 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 4 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 3 人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 9），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、有關廢巷改道部分，本案申請廢止文化段 854 地號(部分)更新單元東側永和路 279 巷旁之現有通路，尚符合新北市都市更新審議原則規定，依第 3 次專案小組意見同意廢止。另考量文化路 16 巷及忠孝街之巷道未來仍供公眾通行使用，故更新後鋪設柏油範圍由永和區公所繼續管理維護，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約，後續請依「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，並請確保後續鄰地公共通行權益、施工順序及安全維護等納入使用執照加註事項。
- 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「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵基準容積 11.57%（面積 935.25 m²）、「綠建築(銀級)」獎勵基準容積 6%（面積 485.12 m²）、「更新地區時程獎勵(3 年內)」獎勵基準容積 8%（面積 646.83 m²）、「合法四層樓以上建物」獎勵基準容積 7.42%（面積 599.62 m²）。
 - (二) 有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「人事行政管理費率」以 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。
 - (三) 本案容積移轉費用及信託費用計算基準，原則同意。惟實際費用仍應依實際買入價值及實際契約為準；本案其餘共同負擔費用依權利變換計畫審查結果為準。
 - (四) 有關本案信託及續建機制，原則同意實施者所提方案。
 - (五) 有關委員所提涉及陽台補登、印花稅、變更營利事業登記證及補充停車出入口對忠孝街交通影響之考量，併同其餘計畫書內容誤植、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記錄文到翌日起90日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 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：109.8.4

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>新北市政府養護工程處(文化段 854 地號)(新北養勞字第 1094883716 號函書面意見)</p> <p>本案會議不克派員列席與會，另本處意見依 105 年 12 月 9 日新北養勞字第 1053517163 號函辦理，上開號函文內容如下：</p> <p>1. 經查本案涉及現有巷道廢改道事宜部分，依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 8 條第 1 項規定：「八、以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。」，依所附資料本案東側(永和路 2 段 279 號旁)巷道已納入報告書檢討，故免依上述作業要點規定辦理巷道廢止；惟本案基地西側基地範圍 837 地號土地部分屬未指定建築線之現有巷道(文化路 16 巷 16 弄)，現況似仍有通行需求，建請一併納入檢討，先予敘明。</p> <p>2. 另本案涉及本府工務局經管本市永和區文化段 854 地號土地，經查現況為已開闢道路使用，故有保留公用之需。</p>	<p>1. 工務局意見依照 105 年的公文意見做修正。</p> <p>2. 有關養工處意見，本案依據 106 年 7 月 5 日函文表示因現況為已開闢之道路，故回復有保留公用之需，倘經專案小組評估考量有廢巷需求，本處則無意見，免依新北市政府辦理</p>	<p>第 1 點意見無爭點、第 2 點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第 1 點意見 有關更新單元範圍內之文化段 837 地號，雖屬未指定建築線之現有通路，本案已考量周邊巷道(文化路 16 巷 16 弄至忠孝街)之通行，仍維持現況鋪設柏油，故無爭點。</p> <p>第 2 點意見 本案申請廢止文化段 854 地號(部分)之現有通路(永和路 279 號旁)部分，查該通路屬未指定建築線之現有通路，經實施者說</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
		<p>都市計畫區內巷道廢止或改造作業要點辦理，且本案業經第三次都市更新及都市設計聯審專案小組同意廢止更新單元東側現有通路，後續依據新北市都市更新審議原則規定辦理。</p>	<p>明該通路為單元範圍內原住戶之通行使用，且業經第3次專案小組原則同意，故不予採納。</p>
2	<p>王振裕(文化段 868、868-1 地號,文化路16巷16弄1號3樓)</p> <p>意見一、基於雙方合建的概念，本案由19層調高為23層所衍生的經濟效益應由雙方共享。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 七、八年來，建商與住戶都一直建構在19層規模的共識基礎上，因此建商在104年11月的公聽會與12月向政府提出的事業計畫也都是19層；同時大部分的住戶，也都是在這樣的共識基礎上簽了同意書取得分配坪數。 2. 雖然調高為23層是在建築容積審查許可下做有限度的調整，但調整後的總銷坪數確實有些許增加，在本案寸土寸金的地段上，基於雙方合建的理念，我們認為這種因坪數增加與樓層增高房價提升的利益，應由雙方共同分享。 <p>辦法：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以各住戶所簽的同意書為基礎，按樓層調高前後的總銷售坪數的增多比例，調整原同意書上取得的坪數。 2. 調高的利益 = (20~23層平均房價 - 1~19層平均房 	<p>本案經過3次專案小組，當時規劃19樓是因為考量環境影響評估，會影響開放空間及通路無法留設，第二次專案小組已提請修正為23層樓，都更獎勵由33.40%修正為32.98%(-0.42%)，容積移轉由37.62%修正為34.80%(-2.82%)，總獎勵值由71.02%修正為67.78%(-3.24%)，可建的容積是降低的，另外共同負擔比例由50.65%修正為48.38%(-2.27%)，對地主是有利的，本案是採權利變換，相關作業條件都按照法令依據來處理，實施者既然已經有跟地主有私契會信守承諾，如果沒有簽私契的部分，就是按照權利變換來執行。</p>	<p>所陳述內容不予採納，理由：</p> <p>陳述人所陳意見部分，因涉及權利變換分配權值相關事宜，本案目前為事業計畫階段，故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>價)x20~23層合計坪數。 將調高樓層利益按各住戶同意書取得坪數的權利分配，於將來選配房屋時分配給各住戶。</p>		
3	<p>許政廣(文化段 871、872 地號，文化路 16 巷 14 號 3 樓)</p> <p>本人等了 9 年，看到很多台北市的都更案，很多人為了一點點分回需求計較很多，例如其一中一戶不同意，卡在這裡，導致後來範圍被排除，讓原先所有權人無法都更，本人信任這間在地的建設公司誠信，不會佔地主的便宜，希望本案都更加速。</p>	<p>本案均依據都市更新相關規定辦理，剛也提到實施者既然已經跟地主有私契會信守承諾，如果沒有簽私契的部分，就是按照權利變換來執行，權利變換相關數據也須經過市府相關單位、權變小組及審議委員以公平立場審議，並以權利變換計畫核定之內容為準。</p>	<p>所陳述內容無爭點，理由： 所陳述內容係希望加速辦理都市更新速度，故無爭點。</p>

案由	「擬訂新北市板橋區幸福段 1459 地號等 18 筆(原 16 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	黃委員國峰	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 3 案 104 年 6 月 2 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	弘新建設股份有限公司				
規劃團隊	黃芳利建築師事務所				
基地位置	板橋區英士路以南、兩農路以北、陽明街以西、兩農路 18 巷以東所圍街廓中				
更新單元面積	2,140 m ²				
更新前戶數	78 戶(45 戶為海砂屋)				
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	0 m ² (0%)			
	私有土地	2,140 m ² (100%)			
報核時(16 筆土地)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
	計算總合	1,892	73	7,938.24	67
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,668.14	62	7,171.20	59
	同意比例	88.17%	84.93%	90.34%	88.06%
範圍調整後(18 筆土地)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
	計算總合	2,140	81	8,726.40	75
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,878.14	69	7,845.98	66
	同意比例	87.76%	85.19%	89.91%	88.00%
法定同意比例	>3/4(75%)	>2/3(66.7%)	>3/4(75%)	>2/3(66.7%)	

貳、辦理歷程：

時間	事由
104年4月11日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104年6月2日	實施者擬具事業計畫報核
105年5月5日起	辦理公開展覽30日；105年4月30日起連續刊登新聞報紙3日於聯合報；105年5月18日召開公辦公聽會
105年7月1日	第1次都更暨都設聯審專案小組（詳附件1）
106年8月26日	實施者召開事業計畫自辦公聽會（因涉及範圍、容積獎勵及建築設計調整事宜）
107年4月16日	第2次都更暨都設聯審專案小組（詳附件2）
108年9月17日	第3次都更暨都設聯審專案小組（詳附件3）
109年8月10日	聽證會（詳附件4）

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	108年9月17日第3次都更暨都設聯審專案小組表示，本案修正後通過，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告。
交通影響評估審查	交通局以109年3月12日新北交規字第1090448619號函表示原則通過審議。（詳附件5）

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件6）：

項目	規劃內容
建築量體	1棟（地上22層/地下6層）
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)
單元戶數	共計173戶（住宅112、店鋪13、辦公室48）
停車位數	汽車164部、機車175部
都市更新獎勵	4,330.90 m ² （43.99%）
海砂屋獎勵	1,491.78 m ² （15.15%）

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7，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：有關本案原報核時為 16 筆土地，經實施者表示為協助鄰近老舊房屋一併辦理都市更新，故將本案東側幸福段 1463-8 及 1463-9 地號等 2 筆土地納入範圍，其擴大後範圍尚符合新北市都市更新單元劃定基準規定，且同意比例亦達都市更新條例規定，故本案更新單元於第 3 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 6)：

項目		申請面積	申請額度	作業單位意見
五、環境景觀	A1：設計建蔽率	689.08 m ²	7.00%	經第 3 次小組原則同意
	A6：開挖率	590.64 m ²	6.00%	
六、留設 4 公尺以上人行步道		1,368.50 m ²	13.90%	
七、綠建築 (黃金級)		787.52 m ²	8.00%	
十二、合法四層樓以上建物		895.16 m ²	9.09%	
都市更新獎勵合計		4,330.90 m²	43.99%	
高氣離子鋼筋混凝土建築物		1,491.78 m ²	15.15%	經第 3 次小組原則同意
總計		5,822.68 m²	59.14%	

- (一)有關申請「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 13.9%之獎勵值(面積 1,368.5 m²)及「合法 4 層樓以上建物」基準容積 9.09%之獎勵值(面積 895.16 m²)，業經第 3 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「設計建蔽率」基準容積 7% 之獎勵值(面積 689.08 m²)及申請「開挖率」基準容積 6% 之獎勵值(面積 590.64 m²)，業經第 3 次專案小組原則同意，且市府工務局業於 109 年 4 月 16 日就建築師簽證檢討結果表示無意見，請實施者說明後提請確認。
- (三)有關申請「綠建築(黃金級)」基準容積 8%之獎勵值(面積 787.52 m²)，業經第 3 次專案小組原則同意，惟請實施者依財團法人台灣建築中心意見修正，本案業已配合修正，請實施者說明後提請確認。
- (四)本案高氣離子鋼筋混凝土建築物坐落於幸福段 1459 地號之土地，故申請「高氣離子鋼筋混凝土建築物」基準容積 15.15% 之獎勵值(面積 1491.78 m²)，業經第 3 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

四、**建築規劃設計部分**：本案依 103 年 4 月 29 日發布實施都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過都市計畫住宅區之基準容積檢討，故本案規劃 1 至 8 層為商業單元；9 至 22 層為住宅單元，第 3 次專案小組請實施者於計畫書補充商業與住宅之出入動線之區分方式，另有關供商業使用之樓層不得做管委會空間使用部分，實施者已補充商業與住宅之出入動線之區分方式，並取消管理委員會空間，請實施者說明後提請討論。

五、**財務計畫及共同負擔（依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準提列）**：

（一）本案總務及人事管理費用提列 5%、銷售管理費提列 6%，風險管理費用提列 12%，業經第 3 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

（二）本案採權利變換方式實施，第 3 次專案小組請實施者於計畫書中載明共同負擔是否提列信託費用、營業稅及印花稅，實施者已依規定於共同負擔費用載明營業稅及印花稅費用，惟信託費用計畫書所載為未來辦理權利變換時依據合約提列，事業計畫暫不提列，依 103 年 1 月 16 日修正發布都市更新權利變換辦法規定信託費用之計算基準應於事業計畫中載明，請實施者說明後提請討論。

六、**選配原則部分**：本案更新後建物 1 至 2 層為店舖、3 至 8 層為辦公室單元、9 至 22 層為住宅單元，第 3 次專案小組請實施者考量辦公室單元是否明訂選配原則及補充說明超額選配定義部分，經查本案計畫書所載選配原則之內容為 1 樓住戶優先選配更新後 1 至 2 樓店舖，其餘所有權人可自由選配 3 樓以上商用辦公室或住宅之樓層，另選屋單元及車位多於應分配金額，其補繳差額不超過應分配價值之 10% 為原則，請實施者說明後提請確認。

七、**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。

八、**聽證記錄部分**：依都市更新條例施行細則第 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 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，會中共有 5 人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 8），提請審議會做成決定。

陸、決議：

有關人民陳情意見及實施者對於同意書均有意見表達，考量影響所有權人權益甚鉅，建議實施者及陳情人再評估及溝通，且同意書屬行政單位查核並做成行政處分之權責，不於本次會議做成決議。若經雙方合意撤銷同意書時，請以書面正式函文通知主管機關，以利後續事宜。