

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5月1日

發文字號：新北府城更字第1094704657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10次會議紀錄（請至附件下載區
(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，
驗證碼：247U56YES)

主旨：檢送109年4月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第10
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年4月17日新北府城更字第1094704098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。」，請筑



丰興業股份有限公司（代表人：王一婷）及山輝建設股份有限公司（代表人：劉朝棟）依上開規定辦理。

正本：陳委員純敬、黃委員一平、郭委員淑雯、康委員佑寧、黃委員國峰、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)、陳幹事憶萍(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、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局都計測量科、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府財政局、筑丰興業股份有限公司（代表人：王一婷）、長豐工程顧問股份有限公司、元宏聯合建築師事務所、財團法人台灣建築中心、山輝建設股份有限公司、城林都市更新股份有限公司、黃翔龍建築師事務所、張碧珠、林律師宏都、合銘建設股份有限公司(代表人:黃正勝)、張維哲建築師事務所、劉律師錦隆

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員淑君、陳議員科名、陳議員明義、連議員斐璠、陳議員啟能、李議員余典、曾議員煥嘉、鍾議員宏仁、王議員威元、葉議員元之、廖議員宜現、白議員珮茹、廖議員先翔、周議員雅玲、張議員錦豪、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、劉議員哲彰、唐議員慧琳、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、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、謝憲國(謄本地址)、謝憲國(連絡地址)、新北市汐止區農會(代表人：呂山松)、新北市汐止區公所、新北市汐止區山光里里辦公處、王芳夫、吳文慎、吳仕基、吳岱融、吳幸靜、吳秉諭、吳純慈、吳鶴忠、吳鶴明、李鳳儀、林永青、陳淑君、陳賴芳江、彰化商業銀行股份有限公司、賴達雄(均含附件)

電 2020/05/20 文
交 08:18:52 換 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 10 次會議紀錄

一、時間:中華民國 109 年 4 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、出席單位及人員:詳簽到簿

五、主席致詞:略

六、作業單位工作報告:略

七、審議案:決議詳後附提案單

(一) 「變更新北市汐止區厚德段 19 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案」暨

「變更新北市汐止區厚德段 19 地號等 44 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) 「擬訂新北市板橋區府中段 373-1 地號等 42 筆(原 40 筆)土地都市更新事

業計畫案」及聽證結果做成決定案

(三) 「新北市新店區寶強段 859 地號等 45 筆土地都市更新事業」申請代為拆

除或遷移土地改良物案

八、散會:上午 11 時 55 分

案由	「變更新北市汐止區厚德段 19 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案」暨「變更新北市汐止區厚德段 19 地號等 44 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	第 1 案
	召集人	邱委員英浩	法令適用日	102 年 11 月 7 日
			評價基準日	102 年 8 月 15 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	筑丰興業股份有限公司				
規劃團隊	長豐工程顧問股份有限公司、元宏聯合建築師事務所				
估價團隊	巨秉、宏大、戴德梁行不動產估價師聯合事務所				
基地位置	汐止區山光路與樟樹二路交接處東西二側街廓，位於樟樹二路339 巷、342 巷以北				
基地面積	4,361.15 m ²				
更新前戶數	合法 20 戶				
變更方式	事業計畫：依都更條例第 19 條規定辦理； 權變計畫：依都更條例第 29 條規定辦理				
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 240%）		3,813.15 m ²		
	道路用地		548.00 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 277.82 m ² (5.22%)			
		市有：新北市政府工務局 146.23 m ² (3.35%)			
	私有土地	3,987 m ² (91.42%)			
變更事業計畫 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	4,316.15	26	0	0
	排除總和	374.05	2	0	0
	同意數	3,987.10	24	0	0
	同意比例	100.00%	100.00%	0%	0%

貳、辦理歷程：

時間	事由
102 年 11 月 07 日	申請事業計畫及變更權利變換計畫報核
104 年 12 月 23 日	事業計畫及權利變換計畫發布實施
106 年 06 月 30 日	領取建造執照
108 年 06 月 06 日	召開變更事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會
108 年 06 月 28 日	實施者擬具變更事業計畫及變更權利變換計畫報核
108 年 12 月 20 日	辦理公開展覽 15 日；108 年 12 月 31 日召開公辦公聽會（詳附件 1）
109 年 01 月 18 日	第 1 次都更專案小組（詳附件 2）
109 年 04 月 08 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	1.本府 104 年 11 月 2 日同意核備（詳附件 4）。 2.本府 105 年 9 月 10 日同意核備第 1 次變更設計（變更內容為申請綠建築設計容積獎勵內容，詳附件 5）。 3.本府 106 年 3 月 23 日同意核備第 2 次變更設計（變更內容為原核定之總樓地板面積、地下室開挖率、綠化面積及各層內部空間、立面外觀調整都市設計計畫書所載內容，詳附件 6）。
水土保持計畫	行政院農業委員會林務局羅東林區管理處 108 年 3 月 25 日函及本府農業局 108 年 3 月 19 日函查認非屬保安林及山坡地範圍，無需擬具水土保持計畫。

肆、變更事業計畫內容概述：

原核定—(第 44 次) 審議委員會特殊決議事項及核定函內容重點摘錄：			
變更項目		原核定版	變更原因
一、	土地權屬	26 位所有權人（私有 24 位，國有 2 位）	維持原核定
二、	變更事業計畫內容	本案申請都市更新獎勵部分，「社區公益設施」同意免計容積 273.89 m ² (3.17%)，並給予「協助開闢公共設施」獎勵，同意給予法定容積 6.81%(588.2 m ²)、「退縮人行步道」獎勵，同意給予法定容積 19.81%(1709.96 m ²)、	維持原核定

		「留設開放空間」獎勵，同意給予法定容積 6.55%(565.23 m ²)、「黃金級綠建築」獎勵，同意給予法定容積 8%(690.60 m ²)、「規模獎勵」獎勵，同意給予法定容積 10.44%(901.63 m ²)。	
		隔間、門窗型式、認養人行道、捐贈公園之土地分割、調整樹種與位置、調整公共設施開闢費用之工程項目金額、排水暨明溝加蓋及附屬設施工程計畫、地籍分割作業與地政登記資料、社區公益設施面積、綠建築分級評估數值、高速公路用地地籍分割作業調整高速公路用地之人行道與道路管理費用與維管單位、社區公益設施面積等項。	因應實際施工需求修正相關書圖內容
三、	規劃內容差異比較：		
	建築量體	1 棟地上 28 層/地下 5 層	維持原核定
	單元戶數	住宅單元共 241 戶	
	停車位數	汽車 243 輛／機車 246 輛	
	都市更新獎勵	4,455.61 m ² (51.59%)	
	容積移轉	3,452.99 m ² (40.00%)	

伍、變更權利變換計畫內容概述：

原核定一(第 44 次) 審議委員會特殊決議事項及核定函內容重點摘錄：	
一、 本案涉及都市計畫變更部分，同意依都市更新條例第 20 條及都市更新條例施行細則第 12 條規定，變更本案基地內未開闢之 8 米計畫道路為第二種住宅區計 548 m²，另變更本案西側街廓第二種住宅區為綠地及綠地兼道路用地計 764.28 m²，後續都市計畫程序於核定後納入刻正辦理之「變更汐止都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)」案暨「擬定汐止都市計畫細部計畫」案處理；前述公共設施由實施者領取使用執照前完成開闢，併同權利變換計畫辦理產權登記予新北市政府，農業局為該土地管理機關，屆時請農業局於興闢完成後辦理驗收及後續維管事宜。 二、 本案共同負擔比例實施者既已依小組決議修正為 54.5%，同意其修正。	
變更項目	計畫內容
一、 權變計畫	1. 本案配合建築配置，異動後權利價值由 3,277,439,236 元調

		降至 3,273,570,401 元，平均費用負擔比例由 54.5%提高為 54.56%。			
		2.異動後部分所有權人與實施者雙方同意調整選配之住宅單元及車位。			
二、共同負擔差異比較：					
項目		原核定版	(變更後)本次大會版	差異	
共同負擔金額		1,786,194,379 元	1,786,194,379 元	0	
更新後總價值		3,277,439,236 元	3,273,570,401 元	-3,868,835	
共同負擔比例		54.5%	54.56%	+0.06%	
三、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		原核定版	本次變更版		
			巨秉 (領銜)	宏大	戴德梁行
更新前	土地平均單價(元/坪)	614,773	610,000	590,000	590,000
	更新前土地總價(元)	811,036,366	811,036,366	789,679,968	778,721,798
更新後	二樓以上平均單價(元/坪)	354,946	354,823	349,123	347,687
	車位平均價格(元/個)	1,200,633	1,200,633	1,198,945	1,105,907
	更新後總權利價值(元)	3,277,439,236	3,273,570,401	3,225,131,742	3,189,672,594

陸、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

本案人民陳情意見詳附件 7 綜理表，請實施者說明後提請討論。

二、建築規劃設計部分：

(一)有關本案隔間、門窗型式、認養人行道、捐贈公園之土地分割、調整樹種與位置、調整公共設施開闢費用之工程項目金額、排水暨明溝加蓋及附屬設施工程計畫、地籍分割作業與地政登記資料、社區公益設施面積、綠建築分級評估數值、高速公路用地地籍分割作業調整高速公路用地之人行道與道路管理費用與維管單位等變更內容，前經本府 105 年 9 月 10 日及 106 年 3 月 23 日都市設計審議同意核備，且經 109 年 1 月 17 日第 1 次都市更新專案小組會議原則同意變更內容，請實施者說明後提請確認。

(二)有關原核定計畫獎勵社區公益設施面積 273.89 m²部分，經釐清係屬誤植，請配合修正為 272.67 m²，且經 109 年 1 月 17 日第 1 次都市更新專案小組會

議原則同意變更內容，請實施者說明後提請確認。

三、權利變換及估價部分：

有關本案因建物內部隔間、平面配置等異動，致產權面積減少，造成更新後總產權價值降低，共同負擔比例由 54.5% 提高為 54.56%，經實施者表示自行吸收更新後總產權價值降低之差價，故 109 年 1 月 17 日第 1 次都市更新專案小組會議原則同意辦理，另於權利變換計畫書第 16-1 頁說明實施者預計繳納之差額價金，惟為符合都市更新條例相關規定，請實施者配合修正共同負擔比例為 54.5%，以符實際，請實施者說明後提請確認。

四、聽證紀錄部分：

詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整（詳附件 8），提請委員會作成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

- 一、有關人民陳情意見部分，請實施者妥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、本次變更項目涉及建築規劃調整及計畫書內配合資料更新，考量實施者為因應實際施工需求修正相關書圖內容，故原則同意。
- 三、本案因更新後總產權價值降低，經實施者表示將自行吸收更新後總產權價值降低之差額價金並採對所有權人擇優方式處理，故原則同意共同負擔比例調整為 54.56%，惟請實施者於計畫書內載明實際應繳納或領取之差額價金，以利執行。
- 四、本案變更事業計畫及變更權利變換計畫內容照案通過，其餘書圖誤植、誤繕處請配合修正，並授權作業單位確認修正後通過。
- 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。

「變更新北市汐止區厚德段 19 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案」暨「變更新北市汐止區厚德段 19 地號等 44 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	黃于婷，代謝憲國發言 (厚德段 18、19、27、28、30、31、32、34、36 地號) 本人謝憲國因不參與權利變換，並與實施者達成協議，同意領取更新前之現金補償。	實施者後續將配合所有權人謝憲國之要求，領取更新前之補償金。	採納，原因： 本案陳情人表示採領取更新前補償金方式辦理，經實施者同意配合，故採納。
2	財政部國有財產署北區分署 109 年 4 月 7 日台財產北改字第 10950003960 號函書面意見 (厚德段 8、10、20、22、24、26、45 地號) 1. 依「加值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅)第 32 條第 2 項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部分，自應含營業稅。次依都市更新條例第 51 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。本案實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔。	1. (1)本案於 102 年 11 月 7 日報核都市更新事業與權利變換計畫，且依 100 年 11 月 8 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基準表」之版本提列權利變換所需費用，依當時規定，營業稅並未列入共同負擔項目；再者，於當時公聽會審議過程中，貴署亦無表態相關意見，而本案亦經新北市都市更新審議委員會審議通過，並於 104 年 12 月 23 日公告實施事業與權利變換計畫。 (2)本案所有權人不僅有國有土地，仍有其他私有土地所有權人，且目前刻正施工中，為避免影響所有權人權益及維持本案穩定性，仍依報核時之規定不提列營業稅，後續營業稅應依相關規定由義務人自行負擔。	第 1 點不予採納，第 2 點無爭點，原因如下： 第 1 點，本案前經市府 104 年 12 月 23 日發布實施都市更新事業計畫暨權利變換計畫，該核定版共同負擔未提列「營業稅」項目，且本次變更事業計畫暨權利變換計畫內容尚無涉及提列項目之變更，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
	至該營業稅之繳付，倘實施者於都市更新權利變換計畫報核時未提列為共同負擔項目者，依營業稅法第 32 條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部分（即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分）內，仍請實施者依前述規定辦理，倘未依前述辦理，本分署後續將不予負擔。 2. 依案附權利變換計畫【聽證版】，本署更新後可分配權利價值新臺幣 8,346 萬 5,025 元，相較於 104 年原核定之更新後權利價值 8,368 萬 2,127 元，減少 21 萬 7,102 元，爰請實施者說明本案更新後權利價值查估調整原因。	2. 本案因配合實際施工及地主使用需求調整建築配置，導致產權面積有所異動，進而影響權利關係人之權利價值，針對貴署減損 21 萬 7,102 元的部分，後續由實施者自行吸收。	第 2 點，陳情人所陳意見經實施者說明減損差額由實施者自行吸收，故無爭點。

案由	「擬訂新北市板橋區府中段373-1地號等42筆(原40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	103年4月24日
			評價基準日	-
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	山輝建設股份有限公司				
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司、黃翔龍建築師事務所				
基地位置	板橋區府中路及東門街交叉口街廓中				
基地面積	原報核 3,646 m ² /調整後 4,004 m ²				
更新前戶數	合法 30 戶/違章 2 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%）				
實施方式	權利變換				
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十九處)劃定案」				
公、私有土地比例	私有土地	4,004 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	3,646.00	78	6,099.74	33
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	3,003.45	60	4,571.85	22
	同意比例	82.38%	76.92%	74.95%	66.67%
擴大後同意比例	私有計算總和	4,004.00	78	7,586.10	36
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	3,491.15	64	6,311.72	25
	同意比例	87.19%	82.05%	83.20%	69.44%

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 4 月 15 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
103 年 4 月 24 日	實施者擬具事業計畫報核

時間	事由
104 年 1 月 29 日起	辦理公開展覽 30 日；104 年 1 月 30 日起連續刊登新聞報紙 3 日於聯合報；104 年 2 月 13 日召開公辦公聽會(詳附件 1)
104 年 4 月 16 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 2)
105 年 6 月 29 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 3)
106 年 6 月 7 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 4)
107 年 11 月 22 日	第 4 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 5)
109 年 4 月 13 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	本案都設於第 4 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。(同附件 5)
交通影響評估審查	交通局於 108 年 5 月 31 日以新北交規字第 1080987648 號函表示本案交通影響評估修正報告書一案，本案原則通過審查，尚未備查。
環境影響評估審查	本案依 107 年 4 月 11 日修正公布之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，已於 107 年 6 月 25 日撤銷環評審查。
容積移轉審查	城鄉發展局開發管理科以 108 年 11 月 8 日新北府城開字第 1081885417 號函表示經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 36.1%。

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 34 層、地下 5 層
建物構造	鋼骨造
單元戶數	264 住宅、36 商業(16 店鋪、20 辦公室)
停車位數	汽車 288 部、機車 346 部、自行車 87 部
都市更新獎勵	7,763.35(42.14%)
容積移轉	6,649.04(36.1%)

伍、作業單位初核意見：

- 一、本案係採用 100 年共同負擔版本提列，其貸款利息費用應不得將容積移轉費用列入計算，請修正。
- 二、有關營建費用不得調整其物價指數，請修正。

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 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確認。
- 二、更新單元範圍部分：本案實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍(調整為府中段 373-1 地號等 42 筆土地)，業經第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

三、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）：

獎勵項目		面積 (m ²)	額度	作業單位意見
五、環境景觀	A1：設計建蔽率	920.92	5.00%	第 4 次小組原則同意
	A6：開挖率	1,841.84	10.00%	
六、留設 4 米以上人行步道		1,598.30	8.67%	
七、綠建築(銀級)		1,105.10	6.00%	
九、規模獎勵		1,659.49	9.01%	
十二、合法四層樓以上建物		637.70	3.46%	
都更獎勵合計		7,763.35	42.14%	
容積移轉		6,649.04	36.10%	
申請獎勵總計		14,412.39	78.24%	

- (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 5%之獎勵值(面積 920.92 m²)、「開挖率」基準容積 10%之獎勵值(面積 1,841.84 m²)、「留設 4m 以上人行步道」基準容積 8.67%之獎勵值(面積 1,598.30 m²)、「規模獎勵」基準容積 9.01%之獎勵值(面積 1,659.49 m²)、「合法 4 層樓以上建築物」基準容積 3.46%之獎勵值(面積 637.70 m²)業經第 4 次專案小組會議原則同意；另有關「綠建築(銀級)」業已配合台灣建築中心意見修正，請實施者一併說明後提請確認。

四、財務計畫及共同負擔：(依 100 年 11 月 8 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%，風險管理費用調降提列 11%，業經第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提

請確認。

(二)本案容積移轉費用之計算基準係依 108 年平均公告土地現值之 120% 估算，依實際契約提列，請實施者說明後提請確認其計算基準。

(三)本案信託費用之計算基準係依 106 年公告土地現值之 0.5% 計算，依實際契約提列，請實施者說明後提請確認其計算基準。

五、選配：有關選配原則第 4 點：「土地所有權人分配地下三層、地下四層車位。」及第 5 點：「選配房地以接近其權利變換價值(±8%)為原則。」部分，依前次小組會議建議實施者仍應開放所有權人自由選配，經查實仍維持原規範內容，請實施者說明後提請討論。

六、風險控管機制：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。

七、聽證紀錄部分：詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有 5 人提供意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 9），提請審議會做成決定。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

一、有關人民陳情，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 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「設計建蔽率」基準容積 5% 之獎勵值(面積 920.92 m²)、「開挖率」基準容積 10% 之獎勵值(面積 1,841.84 m²)、「留設 4m 以上人行步道」基準容積 8.67% 之獎勵值(面積 1,598.30 m²)、「綠建築(銀級)」基準容積 6% 之獎勵值(面積 1,105.10 m²)、「規模獎勵」基準容積 9.01% 之獎勵值(面積 1,659.49 m²)、「合法 4 層樓以上建築物」基準容積 3.46% 之獎勵值(面積 637.70 m²)。

(二)有關本案管理費用，原則同意「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 11% 提列。

(三)本案容積移轉之計算基準，實施者於會上表示同意調整以 108 年平均公告土地現值之 105% 估算，該容積移轉費用及信託費用之計算基準原則同意，惟後續仍應以實際契約提列。

(四)有關本案營建工程建材及相關費用等項目之提列，請實施者適度反映本案

更新後之售價，其餘相關費用之提列仍應依權利變換計畫審查結果為準。

(五)有關本案風險控管機制部分，經實施者說明後原則同意。

(六)有關選配原則部分，選配房地以接近其更新後權利價值 $\pm 10\%$ 為原則，另考量使用管理性質，經實施者表示商業使用樓層可供所有權人選配，且得選配地下2層車位，請實施者依本次會議所提方案修正於計畫書。

(七)請依作業單位初核意見修正，其餘事業計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。

四、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

五、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。

**「擬訂新北市板橋區府中段 373-1 地號等 42 筆(原 40 筆)土地
都市更新事業計畫案」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	吳文慎 1. 本案審議已有六年，敬請嗣後於進度上，可以加快速率，並且惠示進度及完成期限。 2. 本都更案基於實施者之善意，容許地主可以用合建或權利變更方式，二者擇優選擇。但此次函寄資料，我們非都更專業仍有甚多不解之處，敬懇在都市更新大會審議之前，能提供完整清楚的說明，方便我們判別決斷之依據。 3. 希望實施者提供每位地主及每一戶兩種以上之分配方式及其所獲得之權利義務之內容並分析比較相關之利害關係，容我們可以更清楚安心的做選擇。謝謝。	1. 本案時程實施者會加緊辦理後續事項。 2. 本案共同負擔為 53.39%，這是事業計畫暫估的分配比例，俟後續權利變換計畫階段，會由三家估價師估算更新前後之價值，計算每位地主應分配之權利價值，再經實施者提出共同負擔等資料，送新北市都市更新及爭議處理審議委員會審議核定。 3. 本案多數地主與實施者已簽訂合建契約，且實施者承諾權利變換或合建契約，得由地主擇一分配適用，但權利變換與合建契約之條件不得割裂適用。 4. 於權利變換計畫選屋前，實施者會提供各地主權利變換核定分配權利價值及合建契約分配坪數，供地主參考。	陳述人意見皆無爭點，原因： 第 1 點：陳述人意見係希望加速本案速度，故無爭點。 第 2 及 3 點：涉及合建部分非屬都市更新審議之範疇，故無爭點，惟仍請實施者妥予地主說明清楚。

序 號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
2	彰化銀行 1. 本案目前共同負擔提列過高，總費用將近 62 億元 (6,191,663,996 元)，即每坪成本約 41 萬餘元，但創造的每坪單價僅約 72.3 萬元，顯不合理，請酌降相關費用。 2. 不應限制地主選配。	1. 本案營建成本為 23.5 萬，會後再與地主說明詳細內容。 2. 選配原則：地主分配 B3F、B4F 停車位，實施者分配 B2F、B5F 停車位，這是公平的選配原則。	陳述人第 1 點意見不予採納；第 2 點意見採納，原因如下： 第 1 點：本案目前為事業計畫階段，共同負擔之提列費用得於權利變換階段討論，故不予採納。 第 2 點：有關選配原則部分，提請審議會議討論，請實施者依審議會議決議修正，故採納。
3	陳賴芳江、陳淑君 我們一開始就沒有和山輝簽約，因為： 1. 信心不足，舉例來說，建築案從 12F 變更為 45F，最後定案是幾層樓。 2. 分配不合理，光碟中有些疑慮，像建商分配 53.39%，地主 46.61%，本案是位於板橋最精華地區，地主分配比例，應高於 50% 以上，所以不符合行情，根本不值得都更。	1. 建築設計圖說歷經多次都市更新專案小組審議，配合都市更新審議委員會審議結果及相關局處意見修改圖說，實施者亦定期辦理地主說明會向地主說明變更內容，目前專案小組已審竣，建築量體已定案，後續不會有大幅度變更，詳細內容實施者會再向所有權人溝通說明。 2. 本案共同負擔為 53.39%，這是事業計畫暫估的分配比例，俟後續權利變換計畫階段，會由三家估價師估算更新前後之價值，計算每位地主應分配之權利價值，再經實施者提出共同負擔等資料，送新北市都市更新及爭議	陳述人第 1 點意見無爭點；第 2 點意見不予採納，原因如下： 第 1 點：陳述人意見為詢問性質，故無爭點。 第 2 點：本案目前為事業計畫階段，共同負擔之提列費用得於權利變換階段討論，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
		處理審議委員會審議核定。 3. 本案多數地主與實施者已簽訂合建契約，且實施者承諾權利變換或合建契約，得由地主擇一分配適用，但權利變換與合建契約之條件不得割裂適用。 4. 合建契約是最低分配保障，沒有簽訂合建契約者，只得依權利變換計畫核定分配。	
4	林永青 1. 書面意見如下：都更能促進社會進步，本人不反對都更，但堅決反對這次的都更計畫。 (1) 建築設計圖不知道經過多少次的變動，和原始合約所提之建築設計大為不同，基於誠信原則，應重新議約。 (2) 目前因建築設計多次更動，建商與地主之權利義務也多次隨之變動，建商分配53.39%、地主46.61%，本案位於新北市板橋區，距離新北市首善之區-新板特區，新北市政府之所在地僅一個捷運站之遠，屬於連續之商圈，如此分配比例，不符合市場行情及公	1. 建築設計圖說歷經多次都市更新專案小組審議，配合都市更新審議委員會審議結果相關法令規定及相關局處意見修改圖說，實施者亦定期辦理地主說明會向地主說明變更內容，詳細內容實施者會再向所有權人溝通說明。 2. 本案共同負擔為53.39%，這是事業計畫暫估的分配比例，俟後續權利變換計畫階段，會由三家估價師估算更新前後之價值，計算每位地主應分配之權利價值，再經實施者提出共同負擔等資料，送新北市都市更新及爭議處理審議委員會審議核定。 3. 本案多數地主與實施者已簽訂合建契約，且實施者	陳述人第1及2點意見部分無爭點部分不予採納，原因如下： 第1點：涉及重新議約部分非屬都市更新審議之範疇，故無爭點。另本案目前為事業計畫階段，共同負擔之提列費用得於權利變換階段討論，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
	平正義原則。 2. 林炎德代為補充： (1) 建築物工整是很好，但建築外觀看起來像 40 年前的設計，建築美術化請實施者考量，應重視藝術化(巴黎及紐約)。 (2) 建案名稱不詳，請說明清楚案件名稱。 (3) 大樓的照明不足，請加強。 (4) 幾級制震，請說明清楚，希望可以七級以上。 (5) 本案設計的住家很多戶，水電壓是否足夠，請說明。 (6) 戶數很多，垃圾及汗水之處理回收是否合宜，請說明。 (7) 實施者的承諾及政府把關，取得地主信任，希望創造三贏。	承諾權利變換或合建契約，得由地主擇一分配適用，但權利變換與合建契約之條件不得割裂適用。 4. 建物外觀及燈光設計，實施者已配合歷次審議小組意見修正。 5. 本案建物耐震符合建築技術規則設計之規定。 6. 實施者已按規定於 B1 設置垃圾儲存空間。 7. 本大樓命名於銷售階段才會訂定。	第 2 點：涉及建築設計外觀、大樓照明、水電壓、垃圾及汗水之處理係屬詢問性質，故無爭點；有關建案名稱，非屬都市更新審議之範疇，另有關制震部分，實施者業依建築相關法令規定檢討，故不予採納。
5	吳秉諭、吳業添(許美月代) 1. 107 年 11 月 22 日有來參加會議，審議迄今共負比仍太高，比台北還高，高達 54 點多，不合理。 2. 我問過地政事務所，都市計畫前的早期房屋，是沒有權狀的，所以我們的房子拆掉後要怎麼處理？會怎麼補償？	1. 本案共同負擔為 53.39%，這是事業計畫暫估的分配比例，俟後續權利變換計畫階段，會由三家估價師估算更新前後之價值，計算每位地主應分配之權利價值，再經實施者提出共同負擔等資料，送新北市都市更新及爭議處理審議委員會審議核定。	陳述人第 1 點意見不予採納，第 2 點無爭點，原因如下： 第 1 點：本案目前為事業計畫階段，共同負擔之提列費用得於權利變換階段討論，故不予採納。 第 2 點：陳述人意見為詢問性質，故無爭點。

序 號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
		2. 風 險 管 理 費 通 常 約 11%~11.5%，本案風險管理費提列 11%並未偏離，且風險管理費包含實施者繳納之土地增值稅與相關稅費。 3. 所有權人所有建築物未經保存登記，依共同負擔提列基準無租金補償，拆遷補償費用部分於續權利變換計畫階段，由估價師估算建築殘值。	

案由	「新北市新店區寶強段 859 地號等 45 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 3 案
	再行協調小組 召集人	陳委員玉霖	法令適用日	103 年 4 月 24 日
			評價基準日	106 年 12 月 1 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涉及續建事宜，謝委員慧鶯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：

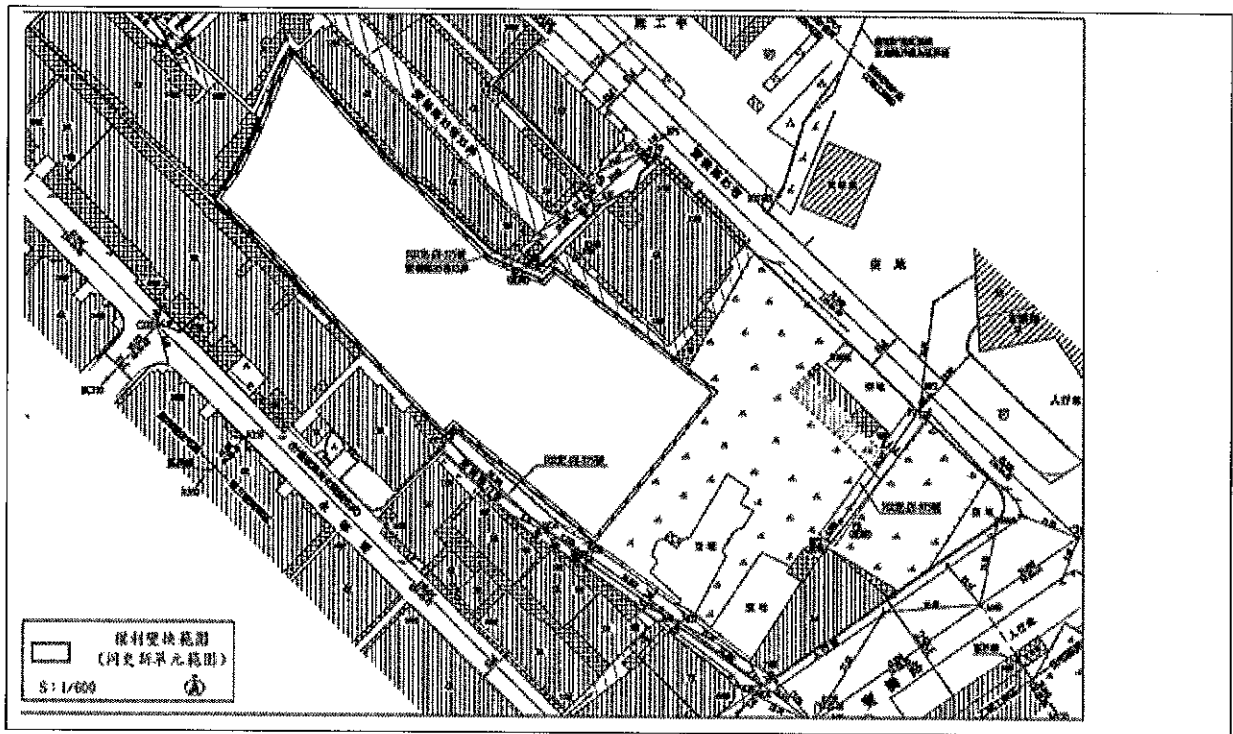
實施者	合銘建設股份有限公司				
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司、張維哲建築師事務所				
估價團隊	巨秉、中信、宏大不動產估價師聯合事務所				
基地位置	新店區寶橋路、寶橋路 85 巷及 73 巷街廓中				
基地面積	9,379.18 m ²				
更新前戶數	合法 28 戶/違章 2 戶				
土地使用分區	全區為住宅區（法定容積率 300%、法定建蔽率 50%）				
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 92 年 10 月 16 日公告實施「臺北縣板橋、新店、三重、土城及三峽都市更新地區等六處劃定案」				
公、私有土地比例	公有土地	案內無公有土地			
	私有土地	9,379.18 m ² (100%)			
報核時同意比例 (報核時範圍內無合法建物)		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	8,167.98	99	-	-
	排除總和	0	0	-	-
	同意數	7,021.36	73	-	-
	同意比例	85.96%	73.74%	-	-
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	9,379.18	104	2,481.99	37
	排除總和	0	0	34.85	1
	同意數	8,672.44	82	2,355.81	35
	同意比例	92.68%	80.39%	96.27%	97.22%

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 4 月 24 日	事業計畫申請報核
106 年 11 月 24 日	事業計畫發布實施(詳附件 1)
107 年 3 月 13 日	權利變換計畫報核日；估價基準日 106 年 12 月 1 日
108 年 2 月 14 日	權利變換計畫發布實施(詳附件 2)
108 年 2 月 23 日	通知 108 年 5 月 23 日為預定公告拆遷日
108 年 2 月 24 日至 28 日	發放補償費
108 年 7 月 1 日至 30 日	所有權人自行拆遷期限(符合規定)
108 年 3 月 19 日	核准拆除執照
108 年 6 月 26 日	核准建築執照
108 年 10 月 23 日 至 109 年 2 月 4 日	實施者共計與待拆戶召開 6 次協調會議(符合規定)
109 年 2 月 6 日	申請代為拆除或遷移土地改良物
109 年 3 月 10 日	第 1 次代為拆除再行協調小組(詳附件 3)
109 年 4 月 10 日	第 2 次代為拆除再行協調小組，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，流程詳附件 4。

參、待拆戶基本資料概述：

- 一、本案待為拆除戶(所有權人:張碧珠，936 地號)係位於新店區寶橋路 85 巷 5 弄 5 號，原為土地改良物，後於權利變換計畫核定後於 108 年 8 月 20 日辦理建築物第 1 次登記。



二、依核定版權利變換計畫書所載，待拆戶更新後分回 1 樓店鋪編號 3 及車位 B1-20、B2-118，並依都市更新條例規定繳交差額價金 2,094 萬 3,932 元，有關待拆戶選配及相關權值詳下表。

更新前			更新後							
土地所有權人	土地權利價值(元)	權利價值比例	應分配權利價值(元)	分配單元				實際分配權利價值(元)	差額價金	
				單元編號	單元價值	車位編號	車位價值		繳	領
張碧珠	55,203,881	0.01111838	84,441,878	店鋪 3	100,385,810	B1-20	2,600,000	105,385,810	20,943,932	0
						B2-118	2,400,000			

三、綜上所述，待拆戶應依都市更新條例規定繳交差額價金 2,094 萬 3,932 元，其訴求認為自身應分配之權利價值被低估，應改由實施者發放差額價金予該戶，且其就建物面積計算仍有疑慮。惟查待拆戶未於 2 個月針對本案核定之行政處分提請行政訴訟，目前就差額找補價金及面積計算結果等部分至今仍未達成共識。

肆、提請討論事項：

一、待拆戶爭議事項：

(一)有關本案待拆戶於權利變換計畫核定後辦理建物所有權第 1 次登記，實施者表示將比照權利變換計畫之合法建築物拆遷補償費計算方式發放補償費予待拆戶，請實施者請說明處理方式及協調情形後提起討論。

(二)有關待拆戶就價值估算結果及產權面積計算仍有諸多疑慮部分，因本案事

業計畫及權利變換計畫業已發布實施，且未有所有權人針對核定之行政處分提起行政訴訟，再行協調小組會議已責請雙方就核定之內容進行溝通說明，請實施者說明辦理情形後提請討論。

二、拆遷安置方案：

(一)有關實施者表示後續拆除時待拆戶有需移置之相關物品物件等，可提供臨時空間供待拆戶放置，放置期間自拆遷日起算2個月止，經待拆戶於第2次再行協調小組會上表示同意，請實施者說明後提請確認。

(二)有關實施者所提之拆遷方式、拆除日期及租金補貼方式與金額等方案，請實施者說明並請待拆戶確認需求並表示意見後提請討論。

三、有關本案是否做成拆除之決議並訂定自行拆除期限，請審議會提請討論。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認。

決議：

- 一、本案經審議會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、有關實施者所提拆遷補償費計算方式、租金補貼方式及金額、物品臨時安置作法等，尚屬合理，請實施者依所述辦理。
- 三、有關待拆戶針對估價結果及產權面積計算意見，因現已逾行政救濟時間，其已非現階段處理事項。另倘後續產權登記部分有誤差，請實施者依都市更新條例規定辦理變更作業。
- 四、考量待拆建物現況及都更急迫性，本案作成拆除決定，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，則由市府代為執行。另請實施者持續與待拆戶溝通協調，倘本案於市府代為執行前完成協調，市府將終止執行拆遷作業。