

## 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29日

發文字號：新北府城更字第1094705943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11次會議紀錄（請至附件下載區  
([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，  
驗證碼：247K7FBTY)

主旨：檢送109年5月22日新北市都市更新及爭議處理審議會第11  
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年5月15日新北府城更字第1094705397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。」，請總

行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)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)、廖幹事育軫(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、東基開發建設股份有限公司(代表人：陳宜廷)、宏盛開發事業股份有限公司、宏達建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、臺北市府捷運工程局、新北市政府社會局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、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住宅發展科、新北市政府都市更新處更新發展科、財團法人台灣建築中心、新北市新店區公所、總行營造興業股份有限公司(代表人：吳金燕)、城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所

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、廖議員宜琨、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、袁月娥、李添財(均含附件)

電 2020/06/20 文  
交 10:08 換 53 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 11 次會議紀錄

一、時間:中華民國 109 年 5 月 22 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(黃委員一平代)

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) 「擬訂新北市新店區北新段 520 地號及光明段 759 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」估價諮詢案

(二) 「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

八、散會: 上午 11 時 30 分

案由	「擬訂新北市新店區北新段 520 地號及光明段 759 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」估價諮詢案		
類別	審議案		案號
	召集人	陳委員玉霖	第 1 案
迴避	法令適用日		102 年 12 月 31 日
	評價基準日		106 年 1 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	東基開發建設股份有限公司				
規劃團隊	宏盛開發股份有限公司、宏達建築師事務所				
估價團隊	巨秉、景瀚、中信不動產估價師聯合事務所				
基地位置	新店區北新路 1 段、力行路及新生街 3 巷所圍街廓之南側				
基地面積	3,234.54 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 55 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、私有土地比例	公有土地	國有：交通部公路總局 18.36 m <sup>2</sup> （10%）			
		市有：新北市政府財政局 67.11 m <sup>2</sup> （10%）			
	私有土地	3,149.07 m <sup>2</sup> （80%）			
報核時同意比例	項目	私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)
	私有計算總和	3,149.07	63	7,180.15	59
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,489.84	51	5,814.15	48
	同意比例(%)	79.07%	80.95%	80.98%	81.36%

### 貳、辦理歷程：

時間	事由
101 年 12 月 28 日	事業計畫申請報核
104 年 6 月 5 日	事業計畫發布實施
106 年 4 月 1 日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會
106 年 4 月 1 日起	選配通知 30 日；自 106 年 4 月 1 日至 106 年 5 月 2 日止（計 30 日），106 年 4 月 24 日通知後延長至 106 年 5 月 31 日為權利變換申請分配位置期間。
106 年 6 月 30 日	實施者擬具權利變換計畫報核
106 年 11 月 29 日起	辦理公開展覽 30 日；106 年 7 月 15 日起連續刊登新聞報紙 3 日於聯合報；106 年 12 月 13 日召開公辦公聽會

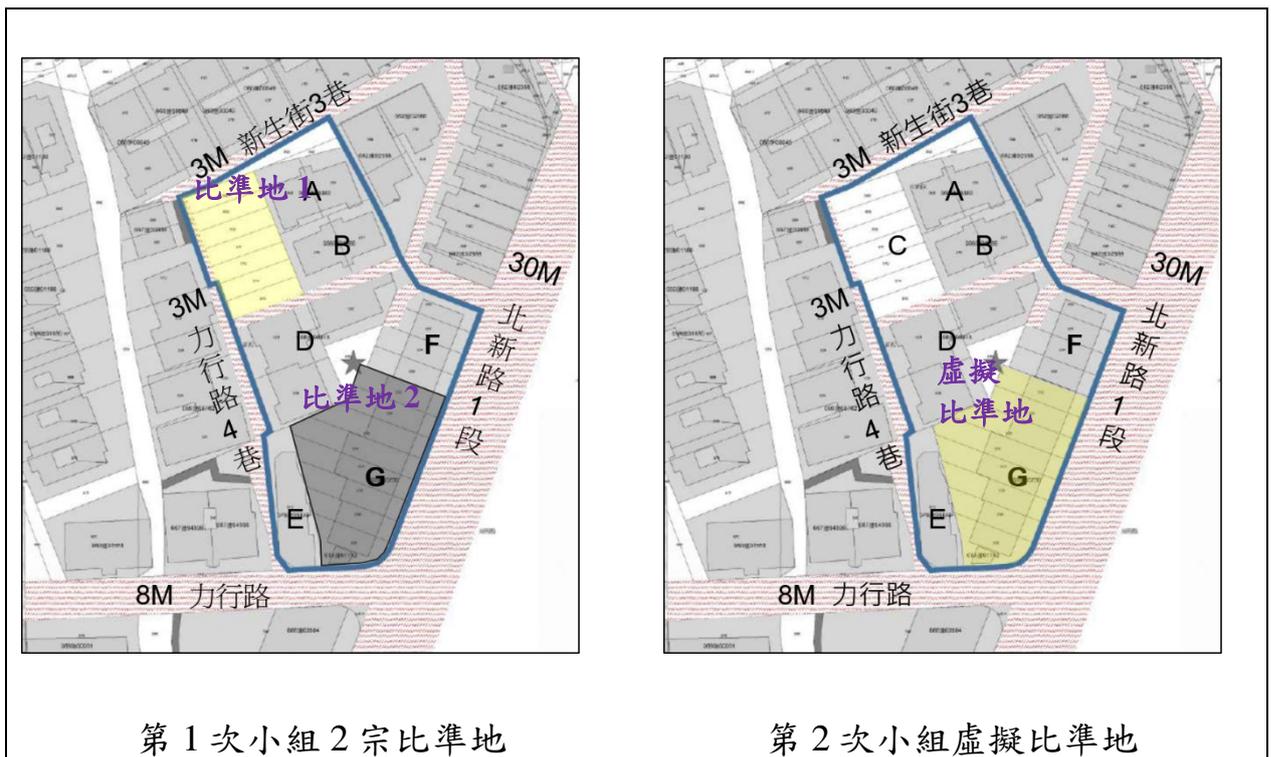
時間	事由
107年5月2日	第1次都更專案小組（詳附件1）
107年11月30日	第2次都更專案小組（詳附件2）
108年10月24日	估價諮詢會議（詳附件3）
109年5月22日	新北市都市更新及爭議處理審議會第11次會議

#### 參、事業計畫內容概述：

項目	核定版
建築量體	2棟地上27/地下5層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造
單元戶數	共計205戶（住宅196戶、店鋪9戶）
停車位數	汽車219/機車208部
都市更新獎勵	3,185.21 m <sup>2</sup> （32.83%）
都市計畫獎勵	--
容積移轉	3,881.44 m <sup>2</sup> （40%）

#### 肆、提請討論事項：

本案於第1次小組審議時主張「考量更新單元各筆宗地臨路條件差異大，就區域特性而言，價值有較大差異」，因此選定估價條件基準容積率分別為200%及300%之2筆宗地，作為更新前合併前個別土地之比準地，進行更新前個別土地價值之評估。惟本案合併後土地平均容積率實為300%，按估價範本（中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-不動產估價技術公報）及審議通案一致性，仍應以「平均容積率實為300%」為原則。



本案於第 2 次小組審議時調整為 1 宗虛擬比準地作為價格評估之基礎，惟調整的各項「區域」、「臨路條件」及「商業效益」等個別因素，調整率多大於 15%，又未依不動產估價技術規則規定敘明差異的客觀說明，故於 108 年 10 月 24 日召開諮詢會議確認類此案件之通案估價原則。

實施者業依該會議結論辦理，惟有關更新前合併前個別土地價值評估之個別因素仍有調整率大於 15%，及總調整率大於 30% 之情形，爰提本次會議討論其合理性及可行性。

**擬辦：本案審查結果，謹提請審議會討論**

**決議：**

考量審議通案情形，更新前個別土地價值之評估仍以一宗基地作為價格評估基礎，惟其個別土地調整經實施者說明本案之特殊性，且依 108 年 10 月 24 日都市更新權利變換估價諮詢會議紀錄，本案以土地開發分析法另行分析比較後併同比較法處理之估價方式，尚非無理由，後續請實施者依不動產估價技術規則第 25 條、本次簡報內容及委員意見修正估價報告書及權利變換計畫後，續提專案小組審議。

案由	「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21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	邱委員英浩	法令適用日
			評價基準日
迴避	第2案 104年10月16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	總行營造興業股份有限公司				
規劃團隊	城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所				
基地位置	東、北側為景美溪，南側為寶橋路235巷				
更新單元面積	12,322.37 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法1戶/違章2戶				
土地使用分區	都市計畫變更前	乙種工業區 12,322.37 m <sup>2</sup>			
	都市計畫變更後	第一種特定專用區 4,403 m <sup>2</sup> (建蔽率 55%、容積率 300%) 第三種特定專用區 4,403 m <sup>2</sup> (建蔽率 55%、容積率 288%) 公園用地 3,189 m <sup>2</sup> (建蔽率 15%、容積率 45%) 道路用地 327.37 m <sup>2</sup>			
實施方式	權利變換				
更新地區	劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案(草案)(審竣未發布)				
公、私有土地比例	公有土地	國有：財政部國有財產署 1,276.08 m <sup>2</sup> (10.36%)			
	私有土地	私有土地 11,046.29 m <sup>2</sup> (89.64%)			
報核時同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	私有計算總和	10,425.87	59	212.53	34
	排除總和	—	—	—	—
	同意數	9,774.92	44	207.81	32
同意比例	93.76%	74.58%	97.78%	94.12%	

## 貳、辦理歷程：

### 一、都市計畫及更新相關計畫

時間	事由
100年8月9日 及 101年5月8日	內政部都委會第761次及第779次內政部都委會審竣「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫案)專案通盤檢討」案(草案)(審竣未發布)
108年3月21日	市都委會第98次會議通過「變更新店都市計畫主要計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元5)」及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)細部計畫案(更新單元5)」(草案)(審竣未發布)
109年2月21日	市都委會第115次會議通過「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」(草案)(審竣未發布)
109年4月27日	市都委會第117次會議通過「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(草案)(審竣未發布)

### 二、都市更新事業計畫

時間	事由
104年10月6日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104年10月16日	實施者申請事業計畫報核
108年11月26日起	辦理公開展覽30日;108年11月22日起連續刊登新聞報紙3日於聯合報;108年12月6日召開公辦公聽會(詳附件1)
108年12月30日	第1次都更暨都設聯審專案小組(詳附件2)
109年2月11日	第2次都更暨都設聯審專案小組(詳附件3)
109年5月11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
都市計畫	於109年2月21日市都委會第115次會議通過「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」(草案)(審竣未發布)
都市更新地區及	於109年4月27日市都委會第117次會議通過「劃定新北市新

審查事項	辦理進度
更新計畫	店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(草案) (審竣未發布)
都市設計審議	提經 109 年 5 月 8 日大會諮詢
交通影響評估審查	於 109 年 5 月 14 日新北交規字第 1090854020 號函原則通過
容積移轉審查	於 109 年 5 月 14 日函轉容積移轉申請資料予城鄉發展局審查中

肆、都市計畫及更新地區說明：

項目說明	內容
都市計畫	本案依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」(草案)規定，實施者須依相關作業規範，擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經新北市政府主管機關審核通過後，其主要計畫再報由內政部逕予核定。
更新單元範圍	本案更新單元範圍係依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」(草案)所訂之更新單元 5 劃設。

伍、事業計畫內容概述 (歷次建築量體變動情形詳附件 5)：

項目	規劃內容		
	特專(一) 以科技業的服務業	特專(三) 以住宅為主	公園
建築量體	1 棟 地上 24 層/地下 5 層	2 棟 地上 31 層/地下 5 層	地下 3 層
建物構造	鋼骨構造		鋼筋混凝土
單元戶數	共計 35 戶 服務辦公室/作業廠房	共計 337 戶 (住宅 336 戶及公益設施 1 戶)	
停車位數	汽車 265 部 機車 316 部	汽車 306 部 機車 339 部	汽車 115 部 機車 131 部
都市更新獎勵	6,208.23 m <sup>2</sup> (47%)	5,959.90 m <sup>2</sup> (47%)	
都市計畫獎勵 (土管綠建築獎勵)	396.27 m <sup>2</sup> (3%)	380.41 m <sup>2</sup> (3%)	
容積移轉	4,464.64 m <sup>2</sup> (33.8%)	4,286.05 m <sup>2</sup> (33.8%)	

## 陸、作業單位初核意見

- 一、請實施者補充函詢地下5大管線及排水系統等相關管線設施之公文資料。
- 二、有關「設計建蔽率」獎勵部分，特(專一)及特(專三)實設建物面積係與建築面積表不一致，請修正。

## 柒、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6)，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、廢巷改道部分：經查本案廢巷範圍全部位於更新單元範圍內，業經第1次小組原則同意，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5)：

(一)特(專一)申請相關容積獎勵項目如下：

項目	申請面積	申請額度	作業單位意見	
二、供社區使用公益設施	819.63 (免計)	6.21%	提請討論三、(一)2.	
三、捐贈都市更新基金	783.16	5.93%	提請討論三、(一)3.	
五、環境景觀	A1：設計建蔽率	924.63	7.00%	第2次小組原則同意
六、面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者	1,198.19	9.07%	第2次小組原則同意	
八、時程獎勵	1,320.90	10.00%	第2次小組原則同意	
九、規模獎勵	1,981.35	15.00%	第2次小組原則同意	
都市更新獎勵(三~九)	6,208.23	47.00%		
土管線建築獎勵	396.27	3.00%	依都市設計審議結果為準	
容積移轉	4,464.64	33.80%		
總計	11,069.14	83.80%		

1. 有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「A1：設計建蔽率」基準容積7%之獎勵值(面積924.63m<sup>2</sup>)、「退縮人行步道獎勵」基準容積9.07%之獎勵值(面積1,198.19m<sup>2</sup>)、「時程獎勵」基準容積10%之獎勵值(面積1,320.90m<sup>2</sup>)及「規模獎勵」基準容積15%之獎勵值(面積1,981.35m<sup>2</sup>)，業經第2次專案小組原則同意，請實施者說明後，提請確認。
2. 有關「提供社區使用之公益設施」獎勵部分，本次涉及捐贈面積範圍調整，請實施者說明修正部分後，提請確認。

3. 有關申請「捐贈都市更新基金」基準容積5.93%之獎勵值(面積783.16m<sup>2</sup>)，其單位管銷費用有誤，請實施者說明修正後，提請確認。

(二)特(專三)申請相關容積獎勵項目如下：

項目		申請面積	申請額度	作業單位意見
二、供社區使用公益設施	更新後提供社區使用	887.00 (免計)	6.99%	提請討論三、(二)2.
	經政府指定額外提供	969.56	7.64%	提請討論三、(二)3.
五、環境景觀	A1:設計建蔽率	1,141.25	9.00%	第2次小組原則同意
六、面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者		485.34	3.83%	第2次小組原則同意
八、時程獎勵		1,268.06	10.00%	第2次小組原則同意
九、規模獎勵		1,902.09	15.00%	第2次小組原則同意
十、占用他人土地舊違章戶		193.60	1.53%	提請討論三、(二)4.
都市更新獎勵(二~十)		5,959.90	47.00%	
土管綠建築獎勵		380.41	3.00%	依都市設計審議結果為準
容積移轉		4,286.05	33.80%	
總計		10,626.36	83.80%	

1. 本案申請之都市更新獎勵部分，申請「A1：設計建蔽率」基準容積9%之獎勵值(面積1,141.25m<sup>2</sup>)、「退縮人行步道獎勵」基準容積3.83%之獎勵值(面積485.34m<sup>2</sup>)、「時程獎勵」基準容積10%之獎勵值(面積1,268.06m<sup>2</sup>)及「規模獎勵」基準容積15%之獎勵值(面積1,902.09m<sup>2</sup>)，業經第2次專案小組原則同意，請實施者說明後，提請確認。
2. 有關「提供社區使用之公益設施」獎勵部分，本次涉及捐贈面積範圍調整，請實施者說明修正部分後，提請確認。
3. 有關「經政府指定額外提供之公益設施」基準容積7.64%之獎勵值(面積969.56m<sup>2</sup>)，其單位管銷費用有誤，請實施者說明修正後，提請確認。
4. 有關「占用他人土地舊違章戶」基準容積1.53%之獎勵值(面積193.60m<sup>2</sup>)，請實施者於事業計畫核定前，檢具與違章戶之協議書，提請確認。

四、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%，風險管理費用調降提列11%，業經第2次專案小組會議原則同意，惟有關銷售管理費應以

各級金額計算各級距費率，請實施者說明並請配合調整後，提請確認。

- (二)本案容積移轉費用之計算基準係依104年度土地公告現值之100%提列，惟後續仍依實際契約提列，業經第2次專案小組會議原則同意，請實施者說明後，提請確認。
- (三)本案信託費用暫以建經公司報價單提列，依第2次專案小組會議決議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。
- (四)本案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，前經第2次專案小組原則同意，惟本次涉及面積調整，爰費用調整後為「更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用」為853萬3,150元整與「經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用」為365萬3,200元整等2筆費用，請實施者說明修正部分後，提請確認。
- (五)本案提列都市計畫變更費用為280萬元整，惟依市府財政局表示該筆費用應扣除市有土地辦理，請實施者說明後，提請討論。

#### 五、建築規劃設計：

- (一)有關109年5月8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5次會議討論，涉及建築規劃調整部分，請實施者說明後，提請確認。
- (二)本案水岸通廊之管理維護部分，依第2次專案小組所提應以24小時開放使用方案辦理，請實施者說明後續管理機制後，提請確認。

#### 六、選配原則：

- (一)本案實施者表示係採自由選配為原則，惟國有土地及都市計畫變更回饋之10%可建地之選配位置，應以特(專三)部分進行選配，請實施者說明選配原則之內容後，提請確認。
- (二)本案選配原則第1點(略以)：「本案考量多屬私有地主已與實施者達成協議，故達成協議部分則依協議內容為之。」，查本案非屬99年5月12日修正公布之都市更新條例第25-1條所述之部分協議合建部分權利變換樣態，故請實施者修正選配原則內容後，提請確認。

- 七、**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。

八、聽證記錄部分：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 7），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、有關歷次人民陳情意見部分，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、本案廢止現有巷道部分，本案廢止巷道寶元路二段 1 巷，尚符合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：

（一）特（專一）：

1. 申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1：設計建蔽率」獎勵基準容積 7%（面積 924.63 m<sup>2</sup>）、「退縮人行步道」獎勵基準容積 9.07%（面積 1,198.19 m<sup>2</sup>）、「時程獎勵」獎勵基準容積 10%（面積 1,320.90 m<sup>2</sup>）、「規模獎勵」獎勵基準容積 15%（面積 1,981.35 m<sup>2</sup>）。
2. 申請都市更新獎勵涉及估價部分，同意給予「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積 5.93%（面積 783.16 m<sup>2</sup>），其捐贈都市更新基金金額為 6,054 萬 5,000 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。
3. 同意給予「提供社區使用之公益設施」免計容積 819.63 m<sup>2</sup>。

（二）特（專三）：

1. 申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1：設計建蔽率」獎勵基準容積 9%（面積 1,141.25 m<sup>2</sup>）、「退縮人行步道」獎勵基準容積 3.83%（面積 485.34 m<sup>2</sup>）、「時程獎勵」獎勵基準容積 10%（面積 1,268.06 m<sup>2</sup>）、「規模獎勵」獎勵基準容積 15%（面積 1,902.09 m<sup>2</sup>）。
2. 同意給予「提供社區使用之公益設施」免計容積面積 887 m<sup>2</sup>。
3. 有關「經政府指定額外提供之公益設施」經實施者表示調整申請額度，另因該項獎勵涉及估價部分，同意給予獎勵基準容積 9.17%（面積 1,163.16 m<sup>2</sup>），其公益設施管理維護費用金額為 365 萬 3,200 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其管理維護費用金額請配合調整。

4. 有關實施者於會議上表示取消「處理占用他人土地舊違章戶」獎勵申請，考量實施者對於案件評估，同意取消本項獎勵，實施者承諾仍善盡溝通協調之責，妥善安置違占戶。
- (三) 有關建築規劃配置部分，同意實施者依 109 年 5 月 8 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次會議諮詢會議決議、依容積移轉預審額度及依委員意見調整修正建築圖面，另針對基地東北側未納入更新單元範圍部分，後續施工階段應避免造成鄰房影響。
- (四) 有關管理費用費率，同意「總務及人事管理費率」以 5% 提列、「銷售管理費率」以各級金額計算各級距費率提列、「風險管理費率」以 11% 提列。
- (五) 有關容積移轉及信託費用之提列，仍應以權利變換階段實際契約為主。
- (六) 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「更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用」為 853 萬 3,150 元整與「經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用」為 365 萬 3,200 元整等 2 筆費用。
- (七) 同意提列都市計畫變更費用 280 萬元整，請實施者依市府財政局意見，考量市有土地為都市計畫變更回饋土地，爰市有土地應扣除都市計畫變更費用及相關都市計畫變更回饋等負擔，後續請實施者於擬訂權利變換計畫時併同辦理。
- (八) 本案其餘共同負擔費用應依權利變換計畫審查結果為準。
- (九) 有關公寓大廈規約應分為 2 個規約辦理，並請依下列委員意見修正，並請於後續銷售契約內載明，避免執行爭議：
1. 水岸通廊之管理維護部分，同意依第 2 次專案小組所提應以 24 小時開放使用方案，惟後續管理機制應於公寓大廈規約內明確說明(例如：監視器之架設、警民連線設備及固定巡查機制)，以確保公、私領域之安全；另有關水岸通廊鄰接公園用地部分(包含電梯設備)，後續應明確說明管理範圍及管理單位。
  2. 經政府指定額外提供之公益設施(公共托育)部分，係規劃獨立動線，故請補充說明公設持分之項目，以利後續管理費計算及執行維護管理事宜。
  3. 提供社區使用之免計容積公益設施部分，請補充說明供社區內及社區外不特定公眾使用之管理內容及使用時段，以利後續管理維護作業，

另考量公益設施友善性，請參酌本市運動中心及公家機關收費方式，並不得高於公家機關所訂之收費標準為原則，調整公寓大廈規約草約內容之收費方式。

(十)有關本案選配原則，考量國有土地及市有土地分回位置為特(專三)，為明確後續執行選配事宜，仍請實施者於選配原則內載明，另針對提送大會版之選配原則第 1 點敘述易造成本案執行混淆，請予以刪除，避免造成執行爭議；有關實施者會上所提修正之選配原則，請增列選配原則除本原則有規定外，其餘事項依 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法辦理之相關文字。

(十一)有關風險控管機制部分，經實施者說明後原則同意。

四、本案因都市計畫主要計畫、細部計畫及更新計畫係屬審竣未發布實施，惟涉及相關計畫程序部分，依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 20 條辦理後續之主要計畫發布實施後，再行其細部計畫、事業計畫發布實施作業。

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、圖報市府續辦，並於都市計畫核定後再核定事業計畫。



**「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 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	<p>財政部國有財產署北區分署 (寶元段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號)</p> <p>1. 依貴府 109 年 4 月 17 日新北府城更字第 10947039631 號開會通知單及貴府城鄉發展局(下稱城鄉局) 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函辦理。</p> <p>2. 依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定,更新單元範圍內之國有非公用土地,除抵稅土地分配權利金外,本分署依下列規定,按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金: (1)評估作中央機關辦公廳舍:更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物,下同)面積達 2,000 平方公尺。 (2)函中央及當地地方</p>	<p>1. 敬悉。</p> <p>2. 敬悉。</p>	<p>陳述人第 1、2、5.(3)、6 點無爭點,第 3、4、5.(1)、5.(6)、5.(7)點均採納,第 5.(2)、5.(4)、5.(5)、5.(8)點均不採納,原因如下:</p> <p><b>第 1 點:</b>所陳述內容為辦理依據,故無爭點。</p> <p><b>第 2 點:</b>所陳述內容為說明本案國有土地處理原則之法規依據,故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。</p> <p>(3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者： 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。</p> <p>3. 查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦</p>	<p>3. 遵照辦理。實施者將依陳述人意見將規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p>	<p><b>第 3 點：</b>有關所提意見為國有土地以分配更新後特(專三)之住宅產品辦理，請實施者配合載於計畫書適當章節辦理，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p> <p>4. 經審視案附事業計畫書（聽證會版），並未登載本案歷次會議之回應綜理表，請貴府責成實施者載明，以利相關權利人知悉並維護權益。</p> <p>5. 案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下：</p> <p>(1) 本案擬申請容積移轉 33.80%，請實施者提送下列資料：</p> <p>A. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>B. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移</p>	<p>4. 實施者均已將本案歷次會議之登載於回應綜理表(含自辦公聽會、公辦公聽會)。</p> <p>5.</p> <p>(1) 遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予陳述人參酌。</p>	<p>第 4 點：有關所提意見涉及計畫書之修正，實施者已配合修正計畫書，故採納。</p> <p>第 5.(1)點：有關所提容積移轉(包含量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析)之相關資料提供，請實施者配合辦理並納入計畫書內說明，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>轉前後之差異比較。</p> <p>C.容積移轉來源及成本說明。</p> <p>D.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p> <p>(2)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達50%，請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。</p> <p>(3)查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用5,345萬9,810元，請說明該提列之依據及合理性。</p> <p>(4)本案國有土地比例10.36%，本案總務</p>	<p>(2)遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。</p> <p>(3)本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第3點經市府同意捐贈都市更新基金。</p> <p>(4)有關風險管理費率已依會議決議由</p>	<p>第5.(2)點：有關所提容積獎勵額度及比率業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。</p> <p>第5.(3)點：有關所提意見屬詢問性質，另請實施者配合於計畫書內補充說明，故無爭點。</p> <p>第5.(4)、(5)點：有關所提意見涉及共同負擔比</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 57.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(5) 本案共同負擔比例高達 57.88%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近 4 億 7 千多萬元，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。</p> <p>(6) 實施者原於事業計畫書(第二次小組版)第 15-10 頁載明本案信託費用(不含國有及市有土地)，惟經審視案附(聽證會版)該等文字業已刪除，爰請實施者更正。</p> <p>(7) 至事業計畫書(變更送件版)第 19-4 頁登載本案選配方式</p>	<p>12%下修至 11%。本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。</p> <p>(5) 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。</p> <p>(6) 遵照辦理。</p> <p>(7) 1. 達成協議部分依協議內容為之；2. 未協議之私地主及公</p>	<p>例係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。</p> <p><b>第 5.(6)點：</b>有關所提意見涉及國有及市有土地不參與信託之文字修正，實施者表示配合修正計畫書，故採納。</p> <p><b>第 5.(7)點：</b>有關所提意見涉及選配原則之執行，提請本次大會修正</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依108年6月17日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者詳細說明前述選配原則。</p> <p>(8)查本案更新單元西側擬劃設1處公園用地，更新單元內本署經營同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號9筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署104年1月5日營署更字第1030083006號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。</p> <p>6.旨案既經城鄉局以前述109年4月28日函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，</p>	<p>有地部分，依108年6月17日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理。以自由選配為原則。</p> <p>(8)遵照辦理。</p> <p>6.敬悉。</p>	<p>相關內容後確認，故採納。</p> <p><b>第5.(8)點：</b>有關所提意見請實施者依都市更新條例規定辦理，考量權利價值之評估議題係屬權利變換計畫審議範疇，故不予採納，惟仍請實施者參酌陳述人意見並考量案內所有權人權利，於權利變換階段處理。</p> <p><b>第6點：</b>有關所提意見為國有土地爭取作社會住宅使用，後續應循撥用程序辦理，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。</p>		
2	<p>李添財 (寶元段 72、73 地號) 本人所有(持分三分之一)新店區寶元段 54 地號等 10 筆土地屬乙工用地，其中 54 地號土地更屬建地，其地上尚有近百年之 002 建號老宅(三合院)，均為李氏先祖從清朝嘉慶時期渡海來台所建置，身為李氏後代，保土有責非受到不當壓力，絕不會同意都更。所謂己所不欲，勿施於人，希望貴府能體會為人子孫所應盡的保土之責。</p>	<p>經查陳述人所提地號係 72 及 73 地號等 2 筆土地屬本更新單元範圍，至陳述人所提 002 建號老宅(三合院)，非本更新單元範圍內之建物。實施者仍將持續與陳述人溝通與協調。</p>	<p>陳述人陳情意見，不予採納，原因如下： 有關陳情人所提地號僅寶元段 72 及 73 地號等 2 筆土地位於本案範圍，另更新單元係依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」所訂之更新單元 5 辦理，故不予採納，另所陳建物(002 建號)非屬本案範圍，請實施者妥予陳述人溝通說明。</p>
3	<p>袁月娥(張子祥代) (寶元段 66、68、71、109-1 地號) 1. 依據財務計畫表列工程費 54 億 8 千萬、管理費 73 億 5 千萬元，對於會計科目、項別與一般公認會計準則是否相符？其適法性如何？請確認無誤並詳加說明正當性？</p>	<p>1. 財務計畫工程費用及管理費用部分，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表提列，相關費用既經都市更新專案小組審議，風險管理費率業</p>	<p>陳述人陳情意見，第 1、2、3 點無爭點，原因如下： 第 1 點：所陳述內容屬詢問性質，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>2. 有關權利變換與房地選配環環相扣並互為因果關係。對於取得之房地宜作移轉規劃之需，敬請提供選配作業規範與細節，俾利前置作業。</p> <p>3. 綜陳：財務計畫預算從寬，執行從嚴之經營鐵則，事涉權利變換產值縮水而減損利害關係人法令權益起見，建請都更處審慎檢核並落實督導。以利之進。</p>	<p>已依會議決議由 12% 下修至 11%，且本案採事業計畫及權利變換計畫分送，故未來實施權利變換時將依相關規定辦理。</p> <p>2. 有關選配原則部分，已依 100 年營建署相關函示辦理，且並訂定±10%權利價值於選配原則內並於計畫書內載明。</p> <p>3. 有關涉及所有權利變換價值一事，於權利變換計畫時將委請 3 家估價師事務所估價，並以更新前後權利價值最高的做為本案領銜估價，並依權利變換相關規定辦理。</p>	<p><b>第 2 點：</b>有關所陳意見涉及選配原則之資料提供，故無爭點，惟請實施者提供相關資料予陳述人。</p> <p><b>第 3 點：</b>有關所陳意見說明市府後續應審慎督導財務計畫一節，市府係依都市更新條例等相關規定進行審議，故無爭點。</p>