

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206

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111年5月30日

發文字號：新北府城更字第1114676273號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（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：24723BM43）

主旨：檢送111年5月19日新北市都市更新及爭議處理審議會第35
次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年5月12日新北府城更字第1114675590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。」，請禾
霖建設股份有限公司(代表人:廖和園)、東聯開發股份有限



公司(代表人：許燈城)、岳泰建設股份有限公司(代表人：羅明珠)及富景開發股份有限公司(代表人：張彥淇)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、黃委員志弘、林委員佑璘、張委員雨新、林委員育全、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、劉委員玉山、簡委員裕榮、何委員芳子、楊委員弘志、江委員明宜、徐委員國城、葉委員美麗、唐委員惠群、蕭委員麗敏、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)、廖幹事郁筑(財政局)、李幹事如晴(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、新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府養護工程處、禾霖建設股份有限公司(代表人：廖和圍)、逢達不動產開發顧問股份有限公司、周簡建築師事務所、新北市政府農業局、新北市政府新建工程處、新北市政府城鄉發展局開發管理科、財團法人台灣建築中心、和旺聯合實業股份有限公司(代表人：日恆興業有限公司)、富達都市更新股份有限公司、周夢龍建築師事務所、簡志聰建築師事務所、柯智明建築師事務所、新北市政府經濟發展局、東聯開發股份有限公司(代表人：許燈城)、開全工程顧問股份有限公司、沈國皓建築師事務所、岳泰建設股份有限公司(代表人：羅明珠)、弘傑城市開發股份有限公司、三門聯合建築師事務所、富景開發股份有限公司、中華建築經理股份有限公司、沈伯卿建築師事務所、遠見不動產估價師事務所、台住不動產估價師事務所、永慶不動產估價師事務所、新北市永和區公所、新北市中和區公所、新北市泰山區公所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、蔡議員明堂、蔡議員淑君、李議員余典、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、連議員斐璠、陳議員明義、蔡議員健棠、陳議員文治、鍾議員宏仁、宋議員明宗、陳議員科名、賴議員秋媚、黃林議員玲玲、何議員淑峯、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、陶家駒、方榕、塗秀卿、尤明華、李漢陽、李鄭美娥、陳素美、陳棟樑、袁江龍、黃元一、尤昀華、林郁梅、李貴陽、張桂英、許耀霖、王勝豐、楊秀喻、永和區中興里里辦公室、黃周秀鳳、韋超凡、蔡淑媚、陳白莉、宋雪香、蔡連玉葉、林國田、林振宏、林群皓、林冠宇、林葉滿、陳秀鈿、葉雪惠、黃莊麗雪、莊永同、南山社區管理委員會(主委：郭育宏)、劉家良、裘士元、陳呂文妹、王德鳳、童中富、孫周惠玉、葉淑嬌、許美雲、傅鄭雪珍、蔡陳翠娥、蔡敦仁、張紹瑩、楊燕玉、周貴蘭、蕭娟娟、沈芷逸、張松竹、陳宜旺、林秀芬(均含附件)

電 2022/05/30
16:00:27
交 換 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 35 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 5 月 19 日 (星期四) 上午 9 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、作業單位工作報告: 略

五、報告案: 洽悉。

新北市都市更新案無紙化審查作業之「審查案件管理」系統使用說明

六、審議案: 決議詳後附提案單

1. 擬訂新北市永和區中信段 912 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
2. 擬訂新北市中和區南勢段 955 地號等 48 筆土地都市更新事業計畫案
3. 擬訂新北市泰山區泰林段 137 地號等 14 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫案
4. 變更新北市土城區運校段 12 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案及變更新北市土城區運校段 12 地號等 7 筆土地都市更新權利變換計畫案
5. 擬訂新北市永和區大新段 63 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案

七、散會:下午12時15分

案由	新北市都市更新案無紙化審查作業之「審查案件管理」系統使用說明		
類別	報告案	案號	第 1 案
說明	<p>壹、緣起：</p> <p>「數位轉型」是全球發展趨勢，為宣導都市更新政策，結合市府簡政便民及行動治理之施政目標，推動「有感」數位服務，打造「都更案件審查無紙化系統」提升審議時效、審查進度透明公開化，整合複雜行政流程，運用數位科技將紙本文件線上化，減少補正資料所需往來時間及書面送審的奔波辛勞。</p> <p>貳、教學內容：詳附件說明。</p> <p>以上報請公鑒。</p>		
決議	洽悉。		

案由	擬訂新北市永和區中信段 912 地號等 28 筆(原 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	法令適用日
迴避	第 1 案 102 年 10 月 25 日		
迴避	本案討論前開關於案件審議、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	禾霖建設股份有限公司				
規劃團隊	逢達不動產開發顧問股份有限公司、周簡建築師事務所				
基地位置	永和區竹林路、中興街、中興街 133 巷及竹林路 72 巷範圍內。				
基地面積	2,064 m ²				
更新前戶數	合法 60 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	住宅區	773 m ²	50%	300%	
	商業區	1,291 m ²	70%	440%	
實施方式	權利變換				
更新地區	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、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 147 m ² (7.12%) 市有：無			
	私有土地	1,917.00 m ² (92.88%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	1,797.00	61	5,351.10	61
	排除總和	147.00	1	0	0
	同意數	1,467.62	45	4,293.77	46
	同意比率	81.67%	73.77%	80.24%	75.41%
調整範圍後 同意比率	計算總和(私)	1,917.00	64	5,544.98	63
	排除總和	147.00	1	0	0
	同意數	1,491.12	46	4,409.06	47
	同意比率	77.78%	73.02%	79.51%	74.60%

備註：公展期滿前有兩位所有權人撤銷同意書。

貳、辦理歷程

時間	事由
102年10月6日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
102年10月25日	實施者擬具事業計畫報核
103年4月23日	更新計畫退縮疑義諮詢會(附件1)
103年8月4日起	辦理公開展覽30日;103年8月13日召開公辦公聽會(附件2)
103年9月17日	第1次聯審專案小組會議(附件3)
105年6月17日	第2次聯審專案小組會議(附件4)
106年10月17日	第3次聯審專案小組會議(附件5)
108年7月2日	第4次聯審專案小組會議(附件6)
111年4月6日	聽證會(附件7)
111年5月6日	聽證結果做成決定專案小組會議

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5月13日核備。
交通影響評估審查	送審中，交通局於110年6月1日函請實施者依目前規劃設計修正交評後續審。
容積移轉審查	併同都市設計審議。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	1棟	1棟
	地上層	28層	1棟地上31層
	地下層	6層	6層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)		<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	143戶(住宅130戶、商業13戶)		185戶(住宅172戶、商業13戶)
實設停車位數	143部		167部
實設機車位數	143部		185部

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【100年8月18日版本】

獎勵項目		公開展覽版		小組審竣提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
一.	公益設施	560.77 (免計容積)	7.34	—	—
五	A1：設計建蔽率	229.18	3.00	239.98	3.00
	A1：開挖率	611.15	8.00	479.96	6.00
六	留設4米以上人行步道	1384.59	18.12	1,419.00	17.73
七	綠建築(銀級)	—	—	479.96	6.00
八	時程獎勵	763.94	10.00	799.94	10.00
十二	合法四層樓	691.48	9.05	727.48	9.09
都市更新獎勵合計 (第二至三項)		560.77 (免計容積)	7.34	—	—
都市更新獎勵合計 (第四至十二項) (上限為法定容積50%)		3,680.34	48.17	3,999.7	50.00
容積移轉		3,055.76	40.00	3,199.76	40.00
申請容積總計		6,736.10	88.17	7,199.46	90.00

陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審竣版內容	
一	更新單元範圍	經第3次專案小組審竣。	
二	現有巷道廢止	經查尚符合「新北市都市更新審議原則情形一」規定，且查實施者業依第3次專案小組意見補充檢附5大管線函詢結果	
三	建築容積獎勵	各項獎勵項目經第3次及第4次專案小組審竣，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
四	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。	
五	財務計畫—各項費率	項目	小組審竣提大會版額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%
六	選配原則	經查實施者業依第4次專案小組意見刪除限縮所有權人選配樓層之文字。	

項目	議題	審竣版內容
七	更新計畫	第 4 次專案小組審竣，經實施者說明本案基地受限於面積狹小且四面臨路無擴大更新單元機會，同意改以四邊留設超過基地面積 25%面積(598.03 平方公尺)之人行步道供公眾通行，及免依韓流百貨特色街區作商業風格設計。
八	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，詳附件 8。

柒、作業單位初審意見：

- 一、本案綠建築管理維護費用請依最新版協議書範本修正，請併同修正第 10 章及規約草約內容。
- 二、請於規約草約共專有範圍圖中，修正捐贈社會住宅停車位為約定專有。

捌、提請審議事項

序	議題	提請討論
1	小組版審竣之內容	1. 更新單元範圍。 2. 容積獎勵額度。 3. 事業計畫內容(含廢改道、建築物規劃設計、財務計畫-各項管理費率、選配原則、更新計畫及人民陳情意見處理等)。
2	財務計畫—計算基礎	1. 信託費用暫以報價單提列 77 萬 3,526 元，惟後續以權利變換階段實際契約為主。 2. 容積移轉費用現以 102 年接受基地公告現值總價之 40%提列 6,572 萬 9,256 元。
3	風險控管機制	採土地及資金信託，請實施者說明。
4	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表(附件 9)

玖、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報修正後通過。
 - (一)有關人民陳情意見涉及建築設計及資訊提供等部分，請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案規劃異動及私契約與參與權利變換差異等內容。
 - (二)信託費用之計算基準原則同意暫以報價單提列 77 萬 3,526 元，惟後續以權利變換階段實際契約為準。
 - (三)容積移轉費用原則同意後續以權利變換階段實際契約為準。
 - (四)原則同意實施者所提風險控管方案。
 - (五)選配原則內容第 1 點說明請依本案狀況修正。

- 二、 本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 三、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- 四、 以上會議紀錄確認，請實施者續依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。

「擬訂新北市永和區中信段 912 地號等 28 筆(原 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:111.4.6

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>黃元一 (中信段 912、913 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關電梯部分，我寫信給市長，他的回答是根據建築法有計算模式，我根據計算公式我們建築大概會有 4 部電梯，但實施者說我們是用 2 部火箭電梯，但我看光碟又是寫 4 部電梯，到底是幾部？我希望能做四部電梯。 我們被通知建築從 28 層變 31 層，在未被告知及未經授權的情況下，建商與委員會商量好就決定設計如何調整，我覺得我們權益受到損害，程序上有漏洞，地主權益受到損害。根據合約內容，有重大改變時，我們是可以解除合同。 合同並未載明年限，我覺得應該要加年限，如建商未來無法興建，我們要可以解除合同。 	<ol style="list-style-type: none"> 電梯是三部，電梯設幾部牽涉到如果設太多會有公設比過高的問題，會造成分配減少，三部有兩部的是高速電梯，不是二部也不是四部。 這個案子是以權利變換的方式實施，合建本身是私約，會在會後找時間來地主再來做溝通。 我們在報核跟公展的時候樓層沒有變動，在私約的時候大家有約定的坪數，因為審議過程中容積有減少，加上其他地主的需求，為了滿足 	<p>陳述人所陳意見第 1、4 點無爭點，第 2、3 點未便採納，第 5 點不予採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 陳述意見第 1 點及第 4 點為詢問電梯數量及其檢討，屬詢問性質，故無爭點。另查本案建築設計檢討部分，業經市府工務局表示無意見。 陳述意見第 2 點及第 3 點涉及私契約部分，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>4. 請實施者公布相關的電梯設計檢討有無符合建築法規(第55條第106條及256條), 包含相關計算式及檢討結果, 請公部計算公式與計算結果。</p> <p>5. 第一次公展時程序有瑕疵, 希望本案可以辦理第二次公展或補足經地主同意授權之程序, 再續行本案。</p>	<p>總面積的需求所以才去申請容積移轉。未來總銷扣掉成本之後都是地主的, 沒有所謂多蓋就是我們的。審議完成之後再來與地主做說明。</p> <p>4. 電梯的部分技術規則106條是緊急升降機的規定, 如果10樓以上大於1500增設一部, 我們緊急升降機是兩部, 是沒有疑慮的。</p> <p>5. 建築設計的改動我們已經有辦過說明會, 我們會尊重主管機關的權責。</p>	<p>3. 陳述人第5點意見涉及公開展覽程序部分, 經查本案業依99年5月12日修正發布之都市更新條例第19條規定於103年8月4日辦理公開展覽30日, 程序符合規定。另涉及重新公開展覽部分, 查本案歷經4次專案小組審議, 設計內容配合審議修正, 依同條第5項規定, 事業計畫經各級主管機關審議修正者, 免再公開展覽, 且事業計畫內容最終仍以審議結果為準, 故不予採納。惟仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案規劃異動(包含樓層變動至31層、範圍異動、社會</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
			住宅捐贈等)及私契約與參與權利變換差異等內容，並以書面寄送予所有權人。
2	<p>尤昀華 (中信段 947 地號)</p> <p>1. 建商與每位地主所談條件均不一致，當初對我說分配的沒有大柱子現在也出現柱子，且街廓不完整也未納入中興街鄰地，後續建商逕為送市政府審議，相關設計之異動都沒有通知地主也未經過地主同意，建議本案重新設計以符地主需求。</p>	<p>1. 當時每一個人都希望可以完整街廓開發，但我們必須尊重每個住戶對於建築物的權益，所以範圍內沒有包含中興街的部分。因為以目前的代拆機制，會有未來能不能順利執行的疑慮，我們也不希望說審議通過之後卻拆不掉的狀況發生，這會衍生非常多的問題。所以我們只好在大多數同意的人的範圍內進行都更，不同意的人硬把他納進來反而會浪費大家的時間。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點不予採納，第 2、3、4、5 點無爭點，理由：</p> <p>1. 陳述意見第 1 點涉及更新單元範圍部分，實施者經整合後，已將同意比率達都市更新條例所定門檻之 915 地號納入本案範圍併同更新，且更新單元業經歷次審議充分討論，另涉及規劃內容異動部分，本案業依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點於專案網頁揭露計畫內容，且依都市更新條例規定事業計畫內容最終仍以審議結果為準，故不予採納。其餘涉及私契約內容非屬都市更新審議範疇，故未便採納。惟仍請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案規劃異動(包含樓層變動至 31 層、範圍異動、社會住宅捐贈等)及私契約與參與權利變換差異等內容，並以書面寄送予所有權人。</p> <p>2. 陳述意見第 2 點係陳述對實施者之看法，未對計畫內容提出具體反對</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>2. 當初是現在未納入的中興街鄰地拉我一起來做都更的，現在說他們不同意納入，我持懷疑態度。</p> <p>3. 今天會上大家所提的議題都未得到明確的解決答覆，如同三年前一樣地主的問題都被擱置，說會後溝通也未溝通，所有問題都推到禾霖公司或新北市政府，說一切都依法令程序進行，到底誰可以出面說明負責。</p> <p>4. 本案到底是走都更還是契約合建？實施者都挑對自己有利的部分來做選擇說明。</p> <p>5. 本案簽約簽給禾霖建設公司，實施者應該盡力去整合鄰地，而不是不想納就不納。</p>	<p>2. 圖面的部份在公開展覽之後才會正式進行到審議，在四次審議的過程中會因為委員的要求而調整圖面，每一位地主對於圖面也許都有各自的需求，但是這個圖面必須取最大公約數。按照都更的程序，我們是先有一個圖面出來，會經過審議的過程中有所變動，今天聽證會大家拿到的手上的光碟的內容應該可以說是經過四次審議，最後的版本，在經過大會之後才會做最後的確認。</p> <p>3. 網溪國小說明會沒有選擇性通知，我們應該全部都有通知。</p> <p>4. 同意書和合建契約不衝突，同意書是交給市政府，代表住戶同意。我們一開始進去談的時候希望可以完整街廓，但是後來中興街一排店面不願意進來。</p>	<p>意見，故無爭點。</p> <p>3. 陳述意見第3點係表達實施者未就疑義明確答覆及溝通，並未對計畫內容提出具體反對意見，故無爭點。惟仍請實施者清楚向所有權人說明本案規劃內容。</p> <p>4. 所陳意見第4點涉及詢問本案實施方式，並未對計畫內容提出具體反對意見，故無爭點。查本案係採權利變換方式實施，請實施者清楚向所有權人說明本案規劃內容。</p> <p>5. 所陳意見第5點係表達實施者仍應盡力整合鄰地，並未對計畫內容提出具體反對意見，故無爭點。</p>
3	<p>袁江龍 (中信段 938 地號)</p> <p>1. 938 地號為法定空地，後續是否有租金</p>	<p>1. 建物經由使用人的部分會有租金補</p>	<p>陳述人所陳意見第1點無爭點，第2點不予採納，理由：</p> <p>1. 所陳意見第1點為詢問性質，經聽證會上實施</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>補貼?</p> <p>2. 後續店舖是如何做分配的?現在所設計的店舖我能否分配到一間?建請將後面的牆改成電動門設計,以免被腳踏車道影響。</p>	<p>貼,法定空地是沒有的。</p> <p>2. 店面的部分是私約的部分,會後再予以討論。</p> <p>3. 對於店面設計的部分,會後再予以討論。</p>	<p>者已說明回應,故無爭點。</p> <p>2. 所陳意見第2點涉及建築規劃部分,業經歷次審議充分討論,故不予採納,其餘為詢問店舖分配方式,查事業計畫內已載明店舖選配原則,故無爭點。</p>
4	<p>李漢陽 (中信段 912、913 地號)</p> <p>1. 本案實施者於 108 年 7 月 2 日第四次都更暨都設聯審專案小組會議時,提出變更規畫案,將樓層設計調整為 31 層樓,另於第 4 層樓增設 8 戶社會住宅捐贈給新北市政府作為容積友善方案,獲小組聯審會議通過(惟審查委員要求實施者向地主戶舉辦變更說明會)。 實施者遂於 108 年 8 月 18 日召開設計方案變動說明會,再於 109 年 6 月 16 日函新北市政城鄉發展局請該局住宅發展科同意捐贈之合宜住宅八個車位位置;城鄉發展局於 109 年 6 月 24 日函覆同意。</p>	<p>1. 所謂的事先協議這件事情這邊要澄清一下,實施者和審議委員是沒有辦法事先協議的,這是在會上新北市政府政策的部分最需要的就是社會住宅的服務,雖然說應該不會去歧視社會住宅這樣的設施,但不同的設施管理的方式都不進相同,如果我們採托嬰或者老人照護中心也有可能管理上其他的問題,也會有很多可能不認識的人,但這就是一個都市更新公益性的展現。</p> <p>2. 專業的開發人員,某些地主並不是在資訊上這麼不流通,服務人員的部分會於會後再做處理。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、6 點不予採納,第 2、3、4、5 點無爭點,理由:</p> <p>1. 陳述人第 1 點及第 6 點意見涉及調整社會住宅規劃部分,查社會住宅為市府重大政策之一,且國有土地管理機關亦請市府就其分回部分評估做社會住宅規劃,本案捐贈 8 戶社會住宅予市府作為容積移轉友善方案,相關規劃業經審議充分討論,且市府城鄉發展局業已同意受贈及已另爭取國有地做社會住宅,後續社會住宅由新北市住宅及都市更新中心管理維護,另依都市更新條例規定,事業計畫最終仍以審議結果為準,故不予採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>感謝實施者在一年間快速取得政府單位同意設計變更方案及社會宅車位選配，但更改變化與地主簽同意書時所知悉之內容不同，(包括戶數、樓層、公共空間規劃、停車位及立面等)有權利義務之變動，對於同意戶的權益及居住品質影響重大，有違誠信原則及對已簽約地主戶的不尊重，請勿再有類似情形發生。惟事已至此，僅能懇請實施者及主管單位參考「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容量體評定原則」，考慮他項替代方案包括：托育中心、高齡照護中心等選項。本案都更範圍大部分為老年化社區，附近有耕莘醫院及網溪國小，可提供老年長者及年幼兒童作為托育及高齡照護中心，相較社會住宅更符合鄰近民眾需要，能受惠的民眾亦較多。此外，社會宅置於都更大樓中，恐造成管委會管理上的複雜度與困難，綜</p>		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>上，請實施者及主管單位考量改捐贈為其他種設施，以符合社區及附近居民需要。</p> <p>2. 最近工料雙缺，營建成本呈現上漲趨勢，另在政府打房政策下銀行貸款成數下降，實施者資金是否足以完成本都更案，另人擔心；另辦理信託之富邦銀行，在續建機制中，載明遇狀況執行續建非其義務或承諾保證完工。基於以上因素，請實施者說明資金水位、來源及有效續建基制，供與會主管單位審議是否合理可行，俾免我等參與都更的地主屆時求助無門，徒增社會問題。</p> <p>3. 本案前開發人員蔡經理於 109 年過逝後，地主戶即缺乏與實施者聯絡橋樑及了解都更現況，僅能經由其子蔡武滕先生或電詢新北市府都更處承辦人俞小姐了解實施者有無推動意願及推案進展。地主戶前曾請蔡經理陪同至逢達不動產開發顧問有限</p>	<p>3. 信託契約現在只是一個草約，未來我們還可能會選擇其他銀行，未來在確定簽約的話，信託約會先給意見看過，一定會把續建機制給處理好。</p>	<p>2. 陳述人第 2 點意見係請市府審議把關資金來源及續建機制，查事業計畫內容已載明資金來源、信託及續建機制內容，且經歷次審議充分討論，故無爭點。</p> <p>3. 陳述人第 3 點意見為請實施者妥善真誠與住戶溝通說明，並請實施者定期更新專案網站及專人服務，故無爭點。查本案業依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點於專案網頁揭露計畫內容，惟請實施者定期更新專案網站及重新設置專人加強與所有權人溝通。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>公司洽詢疑問，卻遭質疑是否要求多給，態度傲慢與洽請簽約時大不相同。故請主管單位督促實施者設置專案的開發人員，以有效整合案內不同意戶，並定期更新公司官網使地主戶了解案件辦理進展及最新法令，透明的資訊才有利說服不同意戶參與本案，加速推動都更作業。</p> <p>4. 本都更案自 103 年第一次公展後，迄今都更範圍內仍尚有近三成地主未同意參與，與實施者未積極推動有關，因此除請實施者設置專案開發人員推動外，另有請主管單位協助研提合理完成期限之需要，如屆時未達成，則同意書自動失效，還地主戶不動產自主權，方屬合理。</p> <p>5. 我想了解實施者禾霖及逢達公司的分工為何？實施者應不會比逢達更有專業知識並更加了解都更進度。</p>	<p>4. 這個案子原本是完整街廓，我們原本是要把中興街納進來，但是中興街店面不同意，後來 915 地號為了要擴大範圍納入，我們還必須去分割法地定空地，所以才造成延宕。原本工務局原本要求現在就要分割，但是因為都更程序還未完成，所以並不是每一位地主都會同意。希望大家在這個部分還可以體諒。</p> <p>5. 財力的部分未來我們會在開會跟大家做一個報告，每一個實施者並不是說有多少資本額，才能做多少事，依禾霖建設</p>	<p>4. 陳述意見第 4 點涉及實施進度控管部分，查都市更新條例業已明定相關機制，後續於本案完成都更程序後將依規定請實施者定期辦理執行進度報告，以控管實施情形，故無爭點。</p> <p>5. 陳述人第 5 點意見為詢問實施者與規劃單位分工範疇，故無爭點。請實施者後續向所有權人清楚說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>6. 社會住宅設計部分難道實施者不是因為可以蓋更多並有獲利才做的嗎?此設計應以地主需求為主。</p>	<p>過去的實績應該是沒有問題的，反而是信託機制才是對地主最重要的，這個地方我們未來會再來做說明。</p> <p>6. 規劃單位重申我們是領實施者的錢，請您有問題去尋找實施者，有關於都更專業的部分我會回答。</p>	
5	<p>林郁梅 (中信段 941 地號)</p> <p>1. 本案已超過 10 年，希望實施者可以設公開網站或相關聯繫窗口，讓住戶可以查詢並了解即時資訊。</p> <p>2. 地主簽約前原設計的柱子是在牆外側，現在改成設計在牆內側，影響屋主室內可使用面積及使用率，是否有相關坪數補償措施。</p>	<p>1. 柱子的部分原來就是規劃在裡面，店面的柱子沒有規劃到外面，可能在坪效上會有點影響，因為這是建築物必要的結構柱。</p> <p>2. 車道的部分在當初審議的時候委員就有很多的提示，汽車部份我們從吉美那邊轉進來，空間非常足夠，我們在退縮有五米，安全部分會做到考量，包含反射鏡、指示燈都會做足，請各位地主放心。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 點無爭點，第 2 點未便採納，第 3 點不予採納，理由：</p> <p>1. 陳述人第 1 點意見係請實施者建立專案網頁，查本案業依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點於專案網頁揭露計畫內容，故無爭點。惟請實施者定期更新專案網站及重新設置專人加強與所有權人溝通。</p> <p>2. 陳述人第 2 點意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>3. 停車場出入口離馬路僅5米，進車庫須走竹林路72巷或中興街吉美一品後巷，但由車庫上來的車子就必須由中興街133巷(單行道)出，形成進出車輛交叉，易引起車禍，其周邊如圍牆及植栽設計建請再考慮，並確保保留足夠空間，以維交通安全。</p>	<p>3. 公開網站的部分其實是有設計好，我們會再把連結寄發給各位地主。</p>	<p>3. 陳述人第3點意見涉及車道設計部分，交通動線經市府交通局表示無意見在案，且業經歷次審議充分討論，故不予採納。</p>
6	<p>李貴陽 (中信段912、913地號)</p> <p>1. 共同負擔從103的公開展覽版到今天的聽證版，營建費用只增加了4000萬是否合理?</p> <p>2. 本案已經快要事業計畫核定了，但還有近25%未同意，也未見實施者持續與所有權人努力溝通，難道實施者要透過公權力處理不同意戶嗎?</p> <p>3. 本案資訊不公開透明，實施者全權委託逢達，但實施者團隊均未與地主說明相關事業計畫內容。</p>	<p>1. 這個案子的成本不是沒有考量物價指數，事業計畫的財務提列只能就報核時作為基準，真正的財務計畫是到權利變換才會確定並且完成。</p> <p>2. 規劃單位的角色是受實施者辦理委託，如果有相關的問題，專業的問題希望還是可以找實施者來做溝通。</p> <p>3. 自有資金因為報告書都是按照報核時的內容去提列，未來有需要補的我們都很願意去補充。</p>	<p>陳述人所陳意見第1點不予採納，第2、3、4點無爭點，理由：</p> <p>1. 陳述人第1點意見涉及共同負擔費用提列部分，係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不予採納。</p> <p>2. 陳述人第2點意見涉及詢問實施者未同意戶之處理方式，實施者已於聽證會上回應說明，故無爭點。</p> <p>3. 陳述人第3點涉及資訊公開部分，查本案業依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點於專案網頁揭露計畫內容，故</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>4. 希望實施者可以尊重所有權人，勿有專業的傲慢。</p>	<p>4. 同意比現在有需要去努力，但我們不可能為了這些人的同意而案子暫停，我們應該是要讓程序往下走一邊找其他未同意的地主去做溝通。</p> <p>5. 資訊不透明的部分，希望地主有問題可以尋找實施者，或許沒有辦法第一時間做回應，但至少收集齊全了之後可以統一做一個回應會比較周全。</p>	<p>無爭點。惟請實施者定期更新專案網站及重新設置專人加強與所有權人溝通。</p> <p>4. 陳述人第4點意見係請實施者尊重所有權人，故無爭點。</p>
7	<p>張桂英 (中信段 948、948-1 地號)</p> <p>1. 本人反對本案四樓之社會住宅設計，本案 102 年簽約時為 28 層設計，後來變成 30 幾層，又增加社會住宅，已違反當初簽約時的契約精神。</p> <p>2. 我們家辛辛苦苦一輩子買了這間房子，盼了多年可以入住新屋，並期望可以有好的居住環境及品質，但現在多了社會住宅設計，無法管</p>	<p>對於社會住宅每一個人對於他的需要都有不同的看法，其實住在社會住宅並不是次等公民或者其他的，我們並不是一個單身套房，是一個小家庭居住，也是需要申請才能夠住進來的，所謂的契約精神就是當時談到的多少就是多少，獎勵值的減少是大家共同承受的，實施者的出發點是希望大家分配的坪數能不能不減少，我</p>	<p>所陳意見第 1 點未便採納，第 2 點不予採納，理由：</p> <p>1. 陳述人第 1 點意見涉及變更設計違反原簽署私契約內容一事，因私契約非屬都市更新審議範疇，故未便採納。</p> <p>2. 陳述人第 2 點意見涉及調整社會住宅規劃部分，查社會住宅為市府重大政策之一，且國有土地管理機關亦請市府就其分回部分評估做社會住宅規劃，本案捐贈</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>制住戶，其租金少外面行情 1.5 倍，亦拉低地區行情價。假如社會住宅真的這麼好的話，那中永和的建案含集美一品，為何都不做社宅設計。</p>	<p>們要認養人行步道，還要基地裡面留設步道，這個獎勵值並不是只對實施者有利，也是希望大家有足夠大的房子可以住，而不是有足夠多的價值可以拿去賣，社會住宅真的不要妖魔化，至於社會住宅為什麼以前沒有，我們這個案子剛好遇到 104 年的時候剛好遇到對容移的審查比較嚴格，其他的案子則是不一定有足夠的條件可以做，希望配合政府的政策來做這樣的設計。</p>	<p>8 戶社會住宅予市府作為容積移轉友善方案，相關規劃業經審議充分討論，且市府城鄉發展局業已同意受贈及已另爭取國有地做社會住宅，後續社會住宅由新北市住宅及都市更新中心管理維護，另依都市更新條例規定，事業計畫最終仍以審議結果為準，故不予採納。</p>
8	<p>許耀霖 (中信段 930、930-1 地號)</p> <p>與前經理簽約時的條件與本次聽證版條件差異太多，且未收到任何通知，店面面寬從 6 米變成 3.7 米，本人會以正式書面律函通知我不接受此設計。</p>	<p>店面有不只一位的地主跟當時談的時候有落差，我們會回去跟建築師回去再討論後跟地主做說明。</p>	<p>所陳意見未便採納，理由： 所陳意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。</p>
9	<p>陶家駒 (中信段 940、941 地號)</p> <p>1. 本案歷時已久，為了家中房屋改建所以我特別去學了相關土地開發知識，並且曾參事房地產業，為了因應法規變動，要申請較高的容積移轉額度，所以做社會</p>	<p>1. 的確有一些是實施者這邊的苦衷，目前未同意戶大約是 20% 左右，大部分還是跟需求和私約有關。當時 108 年有開一個說明會有跟大家說明社會住宅的問題，今天聽證會才</p>	<p>所陳意見皆無爭點，理由： 1. 陳述人第 1、4 點意見係陳述對社會住宅看法，未對計畫實質內容提出具體反對意見，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>住宅設計，公部門為了選舉當然會鼓勵社會住宅設計。</p> <p>2. 本案尚有 25%未同意，公部門應了解其中緣由並予以協助。</p> <p>3. 本案資訊應公開透明，整體規劃為何無法納入鄰地，中間設計如何異動，公部門應向地主說明。</p> <p>4. 本案歷程已久且位於永和的精華地段，現在的設計應該要符合地主需求，而不是為了選舉而硬要做社會住宅設計。</p> <p>5. 本案應召開說明會，說明進度報告、不同意戶理由及如何處理、排除不同意戶後是否還可以續行？請向地主說明，</p>	<p>是主管機關召開的會議。</p> <p>2. 關於目前未同意的狀況其實是零星的，不是某一區特別多，我們現在所知道的是進行到聽證的階段，如果我們要再納入的話，我們設計、審議都要重來，現在這個範圍是能夠進行下去最快的範圍。</p> <p>3. 聽證會本身是讓未同意戶表達意見的平台，但是通知是全部的地主都會通知的。</p>	<p>2. 陳述人第 2 點意見涉及不同意戶處理疑慮，未對計畫內容提出具體反對意見，另本府設有都市更新案協調諮詢小組，協助實施者與地主互相溝通，實施者或地主如有需求可提出申請，故無爭點。</p> <p>3. 陳述人第 3 點意見係建議本案資訊應公開，及詢問鄰地未納入原因，查本案業依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點於專案網頁揭露計畫內容，並已整合納入 915 地號，故無爭點。惟請實施者定期更新專案網站及重新設置專人加強與所有權人溝通。</p> <p>4. 陳述人第 5 點意見為請實施者召開說明會說明整合情形及進度等，故無爭點，惟請實施者於事業計畫核定前召開說明會清楚向所有權人說明本案規劃異動(包含樓層變動至 31 層、範圍異動、社會住宅捐贈等)及私契約與參與權利變換差異等內容，並以書面寄送予所有權人。</p>

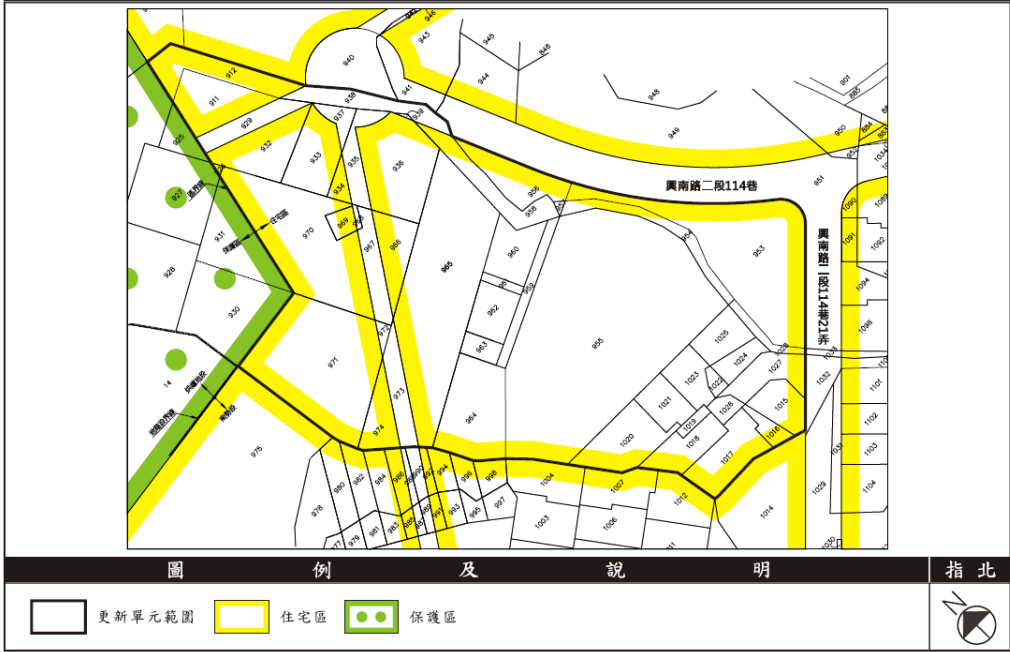
序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	並蒐集全體地主的意見。		
10	<p>王勝豐 (中信段 927、943 地號)</p> <p>本人希望維持原簽約時合建計 28 樓案，如果非 30 樓才能取建，本人也不反對，務就多建二層之建物，建商必須按比例分回各地主持分，否則本人視同本案不同意。</p>	私約的部分我們會後再找時間和大家討論。	所陳意見未便採納，理由：所陳意見涉及私契約，非屬都市更新審議範疇，故未便採納
11	<p>財政部國有財產署北區分署 (中信段 912、913 地號)</p> <p>1. 本案適用 100 年 11 月 8 日修正發布之新北市都市更新權利變換提列共同負擔及金額基準表，屬未提列營業稅之事業計畫案件，請實施者依新北市政府 108 年 8 月 30 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議紀錄增列營業稅處理原則，將營業稅納入共同負擔提列項目。</p> <p>2. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗</p>	<p>1. 營業稅提列我們會考量新的法規再做提列。</p> <p>2. 管理費遵照審議結果為準。</p>	<p>所陳意見第 1、3、5 點無爭點，第 2 點採納，第 4 點不予採納，理由：</p> <p>1. 陳述人第 1 點意見係提醒後續權利變換計畫階段增列營業稅，故無爭點。</p> <p>2. 陳述人第 2 點意見係涉及未來交屋階段相關費用及保固事項，請實施者配合辦理，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>(2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年，其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後續維修服務。</p> <p>3. 國有土地不參與信託，依計畫書 3-2 頁所載信託財產未將國有地排除，請實施者於計畫書載明信託不包含國有土地。</p> <p>4. 本案人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用皆以上限提列，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>5. 為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規</p>		<p>3. 陳述人第 3 點意見係提醒實施者後續權利變換計畫階段時共同負擔提列時應於信託費用扣除國有地，故無爭點。</p> <p>4. 陳述人第 4 點意見涉及各項管理費率部分，業經歷次審議充分討論，另涉及共同負擔費用提列部分，係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續仍需依權利變換審竣結果辦理，故不採納。</p> <p>5. 陳述人第 5 點意見涉及國有地是否做社會住宅使用，市府業於 111 年 4 月 20 日表示爭取本案國有土地做社會住宅使用，故無爭點。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>畫作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅，本案國有土地面積共 147 平方公尺，占更新單元總面積 2064 平方公尺之比例 7.12%，請市政府評估本案有無公營出租社宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。</p>		
12	<p>楊琇喻 (中信段 927 地號)</p> <p>1. 本建案計畫基四樓設為社會住宅並增建至 31 層樓高，此重大變更未與地主充分溝通取得同意，希望更改此案進行二次公展。</p> <p>2. 此案已進行九年多，希望能立下 2 年內完成期程的目標，勿再延宕。</p>	<p>尊重市政府通案的審議程序。</p>	<p>所陳意見第 1 點不予採納，第 2 點意見無爭點，理由：</p> <p>1. 陳述人第 1 點意見涉及重新公開展覽部分，查本案歷經 4 次專案小組審議，設計內容配合審議修正，依 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例第 19 條規定第 5 項規定，事業計畫經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽，且事業計畫內容最終仍以審議結果為準，故不予採納。</p> <p>2. 陳述人第 2 點意見為希望本案進程勿再延宕，未對計畫實質內容提出具體反對意見，故無爭點。</p>

案由	擬訂新北市中和區南勢段 955 地號等 48 筆土地都市更新事業計畫案		
類別	審議案		案號
	召集人	彭委員建文	法令適用日
迴避	第 2 案 103 年 4 月 29 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	和旺聯合實業股份有限公司				
規劃團隊	富達都市更新股份有限公司、周孟龍建築師事務所、簡志聰建築師事務所、柯智明建築師事務所				
基地位置	中和區興南路二段 114 巷、興南路二段 114 巷 21 弄及保護區所圍街廓中				
					
基地面積	8,578.61 m ²				
更新前戶數	合法 69 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	A	住宅區	5,934.01 m ²	50%	300%
	B	住宅區	1,722.75 m ²	50%	300%
	C	住宅區	355.99 m ²	50%	200%
	道路用地 (含人行步 道用地)	565.86 m ²			

實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 36.78 m ² (0.43%)			
	私有土地	8,541.83 m ² (99.57%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	8,516.896	87	10,249.99	65
	排除總和	24.934	2	77.38	2
	同意數	6,859.602	59	7,886.426	52
	同意比率	80.54%	67.82%	76.94%	80%

辦理歷程

時間	事由
103年4月23日	自辦公聽會
103年4月29日	事業計畫申請
103年6月26日至 104年3月27日	召開3次都市計畫變更諮詢會議(附件1)
105年1月6日起	公開展覽30日
105年1月20日	公辦公聽會(詳附件2)
106年11月8日至 109年11月24日	召開2次專案小組(詳附件3)

貳、提請審議事項

序	議題	提請討論
1	駁回本案申請	<p>(一) 實施者於第2次專案小組會上表示因財務問題，無法續行本案，並於會上簡報說明新舊實施者已完成公證，惟未取得達法定門檻之同意書，故依該次專案小組結論，本案以變更實施者方式續行部分原則同意，請實施者儘速辦理相關作業；查實施者所送第3次專案小組版計畫書，仍未檢附新舊實施者公證文件及重新簽署之同意書等文件，且計畫書內容未確實依第2次專案小組意見修正完竣。</p> <p>(二)</p>

		<p>(三) 另依內政部營建署 103 年 12 月 16 日營署更字第 1030079992 號函釋，主管機關應綜合考量可行性做成核定與否之決定，及依 103 年 4 月 25 日修正發布之「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 第 2 項規定：「前項申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回其申請；……，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。」，考量實施者經營不善及計畫書未修正完竣，續行本案具一定難度，故提請審議會駁回本案之申請。</p>
--	--	--

參、決議

考量實施者已無續行本案之能力且與基地西北側所有權人仍有訴訟糾紛，基於保障危險建物加速重建，避免案件無正當理由，無限期延宕，致影響所有權人權益甚鉅，故依 103 年 4 月 25 日修正公布之「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定及內政部營建署 103 年 12 月 16 日營署更字第 1030079992 號函，同意駁回本案。

案由	擬訂新北市泰山區泰林段 137 地號等 14 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫案		
類別	審議案		案號
	召集人	林委員育全	法令適用日
迴避	第 3 案 109 年 4 月 14 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	東聯開發股份有限公司				
規劃團隊	開全工程顧問股份有限公司、沈國皓建築師事務所				
基地位置	泰山區明志路一段、美寧街、明志路一段 122 巷及所圍街廓中，非完整街廓				
基地面積	4,517.65 m ²				
更新前戶數	合法 7 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	商業區	927.59 m ²	70%	300%	
	乙種工業區	3,590.06 m ²	60%	210%	
實施方式	其他方式(委託興建)				
更新地區	無				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 3.57 m ² (0.08%)			
	私有土地	4,514.08 m ² (99.92%)			
報核日同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	4,514.08	3	5,517.57	3
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	4,514.08	3	5,517.57	3
	同意比率	100%	100%	100%	100%
擴大範圍後同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	4,517.65	3(已信託)	5,517.57	3(已信託)
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	4,517.65	3(已信託)	5,517.57	3(已信託)
	同意比率	100%	100%	100%	100%

貳、辦理歷程

時間	事由
109年3月5日	自辦公聽會
109年4月14日	事業計畫申請
109年7月17日	實施者檢討都市更新單元範圍後納入泰林段 142-1、152(部分1)、152(部分2)地號等3筆土地
109年8月26日	都市更新單元範圍諮詢會議(詳附件1)
109年10月15日	協調會議(詳附件2)
109年11月12日	新北市都市更新及爭議處理審議會第17次會議確認範圍(詳附件3)
110年2月17日起	公開展覽(公開展覽15日)
110年2月18日	公辦公聽會(詳附件4)
110年3月5日	召開第1次專案小組(詳附件5)
110年8月10日	召開第2次專案小組(詳附件6)
111年1月18日	召開第3次專案小組(詳附件7)
免辦理聽證會	依都市更新條例第33條規定，本案於計畫核定前尚無爭議，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
交通影響評估審查	經110年6月25日新北交規字第1101176241號函同意備查
容積移轉審查	實施者已於110年7月27日新北府城開字第1101212556號函，可接受移入容積為基準容積21%。
新北市工業區立體化方案	實施者已於109年3月12日新北府經工字第1082117270號函，同意申請本市泰山區泰林段137地號等6筆土地容積獎勵額度共計15%。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容

項目	公開展覽版(同小組審竣提大會版)	
建築量體	棟別數	1幢2棟
	地上層	12、3層
	地下層	3層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	82戶	

項目	公開展覽版(同小組審竣提大會版)
實設停車位數	232 部
實設機車位數	170 部

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【108年5月15日中央及108年10月2日新北版本】

獎勵項目		公開展覽版		小組審竣提大會版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
中央獎勵					
六	結構安全未達最低等級	825.75	8	699.82	6.78
十三	耐震設計標章	1,032.19	10	1,032.19	10
十四	時程獎勵	722.53	7	722.53	7
十五	規模獎勵	980.58	9.50	980.58	9.50
中央獎勵合計		3,561.05	34.5	3,435.12	33.28
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	825.75	8	1,032.19	10
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		825.75	8	1,032.19	10
都市更新獎勵合計(中央+地方)		4,386.80	42.50	4,467.31	43.28
工業區立體化方案		1,129.74	註	1,129.74	註
容積獎勵合計(中央+地方+立體化) (上限為法定容積 50%)		5,160.95 (上限)	50 (上限)	5,160.95 (上限)	50 (上限)
容積 移轉	區內容積移轉	-	-	-	-
	區外容積移轉	1,857.94	18	1,857.94	18
容積移轉合計		1,857.94	18	1,857.94	18
申請容積獎勵總計		7,374.48	71.45	7,018.89	68

註：本案申請新北市工業區立體化方案，已於109年3月12日新北府經工字第1082117270號函同意申請泰山區泰林段137地號等6筆土地容積獎勵額度共計15%，惟本案後續納入泰林段142-1、152-5及152-6地號等3筆工業區土地，實施者仍以前開6筆土地核算本案工業區立體化獎勵，獎勵面積為1,129.74 m²。

陸、專案小組初步審竣內容：

項目	議題	審竣版內容							
一	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，經第 2 次專案小組審竣。							
二	建築容積獎勵	除「建築規劃設計獎勵」基準容積 10% 之獎勵值(面積 1,032.19 m ²) 外，其餘第 1、2 次專案小組同意給予「結構安全未達最低等級」基準容積 6.78% 之獎勵值(面積 699.82 m ²)、「耐震設計標章」基準容積 10% 之獎勵值(面積 1,032.19 m ²)、「時程獎勵」基準容積 7% 之獎勵值(面積 722.53 m ²) 及「規模獎勵」基準容積 9.50% 之獎勵值(面積 980.58 m ²)，惟有關於各使用分區之容積使用情形，提請本次審議會討論。							
三	事業計畫內容	<p>建築規劃設計</p>	<p>建築規劃設計內容，經第 3 次專案小組審竣，審竣內容如下：</p> <p>有關本案涉及 2 筆鄰房建築物占用更新單元範圍內泰林段 131 及 134 地號等 2 筆土地之處理方式（詳計畫書第 5-16、5-17 頁）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 坐落泰林段 124 地號土地之建築物占用更新單元範圍內 134 地號土地部分：經實施者表示與鄰地建築物所有權人取得雙方簽訂之協議書，若經鑑界後占用情況屬實，鄰地建築物所有權人同意實施者協助拆除其占用泰林段 134 地號土地之構造物，歸還該占用土地(詳計畫書附錄 7-1、附錄 7-2 頁)，倘後續辦理不成實施者將依都市更新條例規定辦理變更事業計畫程序。 2. 坐落 126 地號土地之建築物占用更新單元範圍內 131 地號土地部分：經實施者表示該建築物所有權人不願拆除，已計入本案建築面積及建築容積檢討，並經建築師簽證負責(詳附錄 15-1 頁)。 						
		獎勵管理維護費用	<table border="1" data-bbox="624 1749 1482 2078"> <thead> <tr> <th data-bbox="624 1749 1038 1809">項目</th> <th data-bbox="1038 1749 1482 1809">提大會版額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="624 1809 1038 1861">開放空間管理維護費</td> <td data-bbox="1038 1809 1482 1861">4,196,688 元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1861 1038 1912">耐震設計管理維護費用</td> <td data-bbox="1038 1861 1482 1912">1,596,527 元</td> </tr> </tbody> </table> <p>依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及 110 年 6 月 28 日市府公告協議書之計算結果。</p>	項目	提大會版額度	開放空間管理維護費	4,196,688 元	耐震設計管理維護費用	1,596,527 元
		項目	提大會版額度						
		開放空間管理維護費	4,196,688 元						
耐震設計管理維護費用	1,596,527 元								

項目	議題	審竣版內容
	風險控管機制	經第3次專案小組審竣，採「資金信託」及「續建機制」作為本案風險控管方案。

柒、作業單位初審意見：

- 一、 本案土地使用分區包含商業區及乙種工業區，請實施者於計畫書內補充各使用分區之容積使用檢討及容積獎勵檢討。
- 二、 本案於109年4月14日申請事業計畫報核，仍請依106年12月15日修「新北市都市更新審議原則」規定取得合格級智慧建築標章、繳納保證金、提列該等級智慧建築標章之設施、設備管理維護費用，並於公寓大廈管理規約草約中補充相關內容。
- 三、 計畫書第VII頁至第XL頁，有關本案歷次回應綜理表文字誤植，請修正。

捌、提請審議事項

序	議題	內容
1	小組版審竣之內容	1. 更新單元範圍 2. 建築容積獎勵(除「建築規劃設計獎勵」獎勵外) 3. 事業計畫內容(含建築規劃設計、車位規劃、信託費用及容積移轉計算基礎、獎勵管理維護費用、風險控管機制)
2	作業單位初審意見	依第柒點意見，請實施者配合修正，提請審議會確認。
3	建築容積獎勵—「建築規劃設計獎勵」	「建築規劃設計獎勵」基準容積10%之獎勵值(面積1,032.19 m ²)部分，依第3次專案小組意見，請實施者說明有關更新單元與公有人行道及鄰房騎樓銜接之處理方式，提請本次審議會討論。
4	廟宇保留之後續處理方式	廟宇保留部分，請實施者說明有關後續公廟之管理維護方式及管理介面等處理方式，提請本次審議會討論。

玖、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報修正後通過：
 - (一)申請都市更新獎勵部分，經實施者於會上表示與鄰地社區取得共識，故請於計畫書中載明鄰地銜接處理方式，同意給予「建築規劃設計獎勵」基準容積10%之獎勵值（面積1,032.19 m²）。
 - (二)廟宇保留部分，經實施者說明現行管理方式，故請於計畫書載明管理計畫內容，原則同意。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- 三、以上會議紀錄確認，請實施者續依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定辦理。

案由	變更新北市土城區運校段 12 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案及變更新北市土城區運校段 12 地號等 7 筆土地都市更新權利變換計畫案		
類別	審議案		案號
	召集人	—	法令適用日
迴避	第 4 案 102 年 6 月 27 日 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	富景開發建設股份有限公司				
規劃團隊	中華建築經理股份有限公司、沈伯卿建築師事務所				
估價團隊	遠見、台住、永誠不動產估價師聯合事務所				
基地位置	土城區中央路四段與三民路交叉口左側街廓				
基地面積	2,047.28 m ²				
更新前戶數	合法 0 戶/違章 6 戶				
變更方式	<p>◆事業計畫：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、公開展覽及依第 22 條規定徵求同意。</p> <p>◆權變計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 29 條之 1 規定採簡化作業程序辦理，免舉辦公聽會、公開展覽及審議。</p>				
土地使用分區	分區	面積	建蔽率	基準容積率	
	住宅區	2,048.28 m ²	50%	200%	
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 304.72 m ² (14.88%) 市有：新北市政府財政局 106.58 m ² (7.84%)			
	私有土地	1,581.98 m ² (77.28%)			
原事業計畫核定時之同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	1,581.98	17		
	排除總和	0	0		
	同意數	1,253.75	14		
同意比率	79.25%	82.35%			

貳、辦理歷程

時間	事由
102年6月27日	事業計畫及權利變換計畫申請
106年10月25日	事業計畫及權利變換計畫發布實施
110年12月24日	變更事業計畫及變更權利變換計畫申請
111年5月11日	同意本案適用簡易變更程序
關於聽證會： 本案變更事業計畫及變更權利變換計畫，依108年1月30日修正公布之都更條例第33條規定：「……(一)於計畫核定前已無爭議。……(三)符合第三十四條第二款或第三款之情形。……。」，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	106年8月21日核備

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	土地及及合法建築物權屬	所有權人：丁嘉銘		所有權人：華南商業銀行	土地所有權人辦理信託登記
二	建築興建計畫	各層增設管道間、各戶室內隔間變更，未涉及防火區劃，容積面積計算；修正立面格柵、門窗形式等內容。			配合建築執照、五大管線審查結果修正
三	容積獎勵	設計建蔽率	5%	5%	配合綠化面積調整及實際樹種之修正，經重新核算綠化面積及綠覆率檢討皆與原核定一致。
		綠建築	6%	6%	
四	實施進度表	本案都市更新事業時程自都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定公告至更		本案都市更新事業時程自都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定公告至更	配合實際施工期程順修。

		新成果報備查 <u>49</u> 個月。	新成果報備查 <u>73</u> 個月。	
五	選配原則	(五)本案最小分配單元價值依新北市都市更新審議原則計算為 <u>4,608,450</u> 元。	(五)本案最小分配單元價值依新北市都市更新審議原則計算為 <u>4,606,575</u> 元。	1. 配合地政建築物測量成果預審結果重新核算。 2. 各戶單價不變，因總銷上升，故更新後二樓以上均價調整。
六	規劃內容(同原核定)			
	建築量體	1 幢 1 棟地上 15 層地下 4 層		維持原核定
	單元戶數	住宅單元：91 戶/商業單元：5 戶		
	停車位數	汽車 96 部、機車 96 部、自行車 47 部		
	都市更新獎勵	1,103.56 m ² (26.95%)		
容積移轉	1,228.37 m ² (30.00%)			

伍、變更權利變換計畫內容概述：

一、	共同負擔差異比較：				
	項目	原核定版	本次大會版	差異	
	共同負擔金額	615,785,922 元	615,785,922 元	維持原核定	
	更新後總價值	1,239,211,497 元	1,239,617,325 元	+405,828 元	
	共同負擔比率	49.69%	49.68%	-0.01%	
二、	估價結果：選定遠見不動產估價師聯合事務所鑑價結果				
	項目	原核定版 (遠見)	本次大會版		
			遠見	台住	永誠
更新前	土地平均單價(元/坪)	590,000	同原核定	524,000	531,000
	更新前土地總價(元)	365,388,298	同原核定	324,514,353	328,849,468

更新後	二樓以上平均單價(元/坪)	331,189	<u>331,051</u>	309,315	323,338
	車位平均價格(元/個)	1,177,083	同原核定	1,090,313	1,088,542
	更新後總權利價值(元)	1,239,211,497	1,239,617,325	1,150,600,236	1,204,111,978

陸、提請審議事項

序	議題	提請討論
1	變更事業計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及「建築興建計畫」部分，係為配合建築執照、五大管線審查結果修正，相關內容業經建築師檢討在案，且未涉及「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」第 2 點所訂事項，請實施者說明後，提請討論。 2. 其餘事業計畫涉及「更新所有權人權屬清冊」及「實施進度」等內容修正部分，請實施者說明後，提請確認。
2	變更權利變換計畫	<p>本次變更係為配合地政建築物測量成果預審結果辦理釐正，故併同修正總銷售金額及共同負擔比率，本案共同負擔比率下修，符合「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」第 4 點所訂事項，請實施者說明後，提請確認。</p>

柒、決議：

- 一、本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，照案通過；其餘變更內容涉及屋頂層綠化覆土深度、誤植及誤繕處，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，請實施者續依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。

案由	擬訂新北市永和區大新段 63 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案		
類別	審議案		案號
	召集人	彭委員建文	法令適用日
迴避	第 5 案 105 年 6 月 30 日 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	岳泰建設股份有限公司				
規劃團隊	弘傑城市開發股份有限公司、三門聯合建築師事務所				
估價團隊	李林國際不動產估價師聯合事務所				
基地位置	永和區永和路一段及豫溪街交叉口東南側街廓範圍內				
基地面積	2,075.47 m ²				
更新前戶數	合法 41 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	商業區	736.44 m ²	70%	440%	
	住宅區	1,267.04 m ²	50%	300%	
	道路用地	71.99 m ²			
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	私有土地	2,075.47 m ²			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	計算總和(私)	2,075.47	64	5,199.44	58
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,699.36	47	4,221.08	41
	同意比率	81.88%	73.44%	81.18%	70.69%
公開展覽後同意比率	計算總和(私)	2,075.47	64	5,199.44	58
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,688.88	47	4,201.32	41
	同意比率	81.37%	73.44%	80.80%	70.69%
備註	1. 依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 22 條第 1 項規定，面積達 80%以上，人數免檢討。 2. 公開展覽期間撤銷 8 位所有權人之同意書，致使同意比率未達法定門檻，故本處 106 年 4 月 24 日新北更事字第 1063532904 號函請實施者補正，實施者於 106 年 8 月 18 日補正 9 位所有權人之同意書，致同意比率達法定門檻。				

貳、辦理歷程

時間	事由
105年6月24日	自辦公聽會
105年6月30日	事業計畫申請
106年3月17日起	公開展覽30日
106年4月5日	公辦公聽會(詳附件1)
106年10月23日至 109年2月27日	召開4次專案小組(詳附件2)
110年4月26日	聽證會
110年7月23日	新北市都市更新及爭議處理審議會第24次會議修正後通過(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	經前次(第4次專案小組)審議，決議請設計單位依委員意見修正，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告。
交通影響評估審查	於110年8月30日備查在案
容積移轉審查	實施者已於107年3月14日新北府城開字第1070287060號函，可接受移入容積為基準容積26%。

肆、第24次審議會審竣之建築規劃內容

項目	第24次審議會版	
建築量體	棟別數	1幢2棟A棟、B棟
	地上層	A棟12層、B棟21層
	地下層	A棟5層、B棟5層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	A棟共計26戶 B棟共計102戶	
實設停車位數	汽車126/機車128部	

伍、第 24 次審議會審竣之建築容積獎勵：【105 年 5 月 27 日版本】

獎勵項目		第 24 次審議會版	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
三	協助開闢周邊公共設施	133.98	1.9
五	A5-1：設計建蔽率	211.24	3
A5-1 至 A5-5 合計 ≤ 法定容積 20%		211.24	3
六	人行步道	528.24	7.5
七	綠建築(黃金級)	211.24	3
十二	合法四層樓	683.72	9.7
都市更新獎勵合計(第二至三項)		133.98	1.9
都市更新獎勵合計(第四至十二項) (上限為法定容積 50%)		1,634.44	23.2
容積 移轉	區外容積移轉	1,830.78	26
容積移轉合計		1,830.78	26
申請容積總計		3,599.20	51.1

陸、作業單位初審意見：

- 一、都市更新事業計畫及都市設計審議申請書之使用分區土地筆數誤植為 26 筆，應為 18 筆，另本案使用分區應包含道路用地(P. I、6-3)，請一併修正。
- 二、「都市更新事業計畫及都市設計審議申請書」、「都市更新事業計畫切結書」之案名應為「擬訂新北市永和區大新段 63 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」，請修正。

柒、第 24 次審議會審竣內容：

項目	議題	審定版內容
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容。
二	更新單元範圍	業經第 24 次審議會審竣。
三	協助開闢公共設施	業經第 24 次審議會審竣。
四	建築容積獎勵	業經第 24 次審議會審竣。
五	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審定內容。

項目	議題	審定版內容	
六	財務計畫— 各項費率	項目	第 24 次審議會審竣額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%
七	財務計畫— 計算基礎	項目	第 24 次審議會審竣計算基礎
		信託管理費用	以權利變換階段實際契約為主
		容積移轉費用	以權利變換階段實際契約為主
		其他必要費用 (捷運影響評估費用)	以權利變換階段實際契約為主
八	財務計畫— 獎勵管理維護費用	項目	第 24 次審議會審竣額度
		開放空間管理維護費	176 萬 800 元
		綠建築管理維護費用	135 萬 8,230 元
		依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及 110 年 6 月 28 日市府公告協議書之計算結果	
九	風險控管機制	本案採不動產開發信託及資金信託，並採續建機制，業經第 24 次審議會審竣。	
十	聽證結果	業經第 24 次審議會審竣。	

捌、提請審議事項

序	議題	提請討論
1	車道出入口規劃設計	因本案車道出入口規劃依建管法令再檢討修正，與第 24 次審議會審竣版本不同，請實施者說明本次規劃內容及基地北側鄰房占用處理方式後，提請本次審議會討論。

玖、決議

- 一、除以下意見外，其餘依第 24 次審議會審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過：
- 二、同意本案汽機車道規劃依建管法令調整分道設置，並妥與處理基地北側鄰房占用一事，後續請實施者舉辦說明會，向所有權人說明差異性。
- 三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- 四、以上會議紀錄確認，請實施者續依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。