

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



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

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6月7日
發文字號：新北府城更字第1114676654號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送111年5月27日新北市都市更新及爭議處理審議會第36次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年5月20日新北府城更字第1114676011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。」，請新碩建設股份有限公司(代表人：張正文)、板南置業開發股份有限公司(代表人：董自立)、中華工程股份有限公司(代表人：朱蕙蘭)及福隆建設股份有限公司(代表人：趙恩廣)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)、廖幹事育祯(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)、劉幹事柔好(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、新北市政府財政局、彰化市員林市公所、新碩建設股份有限公司(代表人:張正文)、逢達不動產開發顧問股份有限公司、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、信義不動產估價師聯合事務所、敏達不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、新北市政府環保局、新北市政府社會局、新北市政府文化局、新北市立圖書館、新北市政府民政局、新北市中和區公所、新北市政府交通局停車管理科、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、財團法人台灣建築中心、板南置業開發股份有限公司(代表人:董自立)、城林都市更新股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所、經濟部工業局、經濟部工業局土城工業區服務中心、新北市政府經濟發展局、中華工程股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司、元宏聯合建築師事務所、新北市土城區公所、福隆建設股份有限公司、中華建築經理股份有限公司、宏達建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、台灣大華不動產估價師聯合事務所

副本: 蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、蔡議員明堂、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、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、劉議員哲彰、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、孫鴻台、陳俊杰、蔡劉美瓊、盧隨閣、吳陳琴、鄭澤民、陳秋福、宋伯亮、吳蕙如、齊憶茹、新北市土城區沛陂里辦公處(均含附件)



市長侯友宜

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36次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 5 月 27 日 (星期五) 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。

修正「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」(草案)

六、審議案:決議詳後附提案單

1. 「變更新北市永和區得和段 961 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區得和段 961 地號等 36 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
2. 變更新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案
3. 變更新北市土城區沛陂段 106 地號等 2 筆(原 7 筆)土地都市更新事業計畫案
4. 「變更新北市新店區文山段 57 地號及光明段 677 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市新店區文山段 57 地號及光明段 677 地號等 31 筆土地都市更新權利換計畫案」

七、散會:上午10時50分

| | | | |
|----|--|----|-------|
| 案由 | 修正「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」(草案) | | |
| 類別 | 報告案 | 案號 | 第 1 案 |
| 說明 | <p>一、緣由：</p> <p>為提升都市景觀、改善環境品質，本府訂有「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」補助民眾辦理整建維護工作，依要點規定以補助總經費 50%為上限，經本府公告之整建維護策略地區，得提高至 75%，以增加民眾申請意願，加速推動整建維護。</p> <p>本府目前公告整建維護策略地區計 9 處，係配合門戶廊道的塑造、公共建設的興闢開發與施政計畫。本府為打造城市新美學，以板橋府中作為美學示範基地起點，且隨著府中雙城整體專案工程陸續完工，接續以改善府中商圈都市景觀為目標，期以透過整建維護立面修繕及廣告招牌美化提升府中商圈市容環境，帶動商圈人潮，以促進商圈產業發展。</p> <p>考量配合政策推動，以整建維護方式優先建立示範，故擬將府中商圈地區劃為整建維護策略地區，且整建維護策略地區得透過多元申請機制方式，除由原先以「棟」為申請單位，另增加符合一定規模以上者，得以「戶」為單位的申請機制。</p> <p>二、劃定範圍：</p> <p>(一)劃定範圍以西門街、北門街、文化路一段以南；文化路一段 32 巷、民族路、實踐路以西；館前東路、館前西路以北；西門街、府中路以東為主要範圍，另包含四川路一段至後埔街 44 巷以北之路段、重慶路至重慶路 62 巷以北之路段及中山路一段至民權路以西之路段(詳附件 整建維護策略地區示意圖)。</p> <p>(二)現況：林家花園周邊多為市場及老街商圈，主要以小吃餐飲為主之攤販及店面；府中廣場周邊以百貨大樓、娛樂場所及餐廳居多；館前東路周邊則多以傳統餅舖、婚紗店等婚禮相關產業為主之店面。</p> <p>三、辦理機制：</p> <p>位於本府指定之整建維護策略地區，得依下列 2 種機制辦理：</p> <p>(一)以「棟」為申請單位：不受屋齡限制，得以一棟申請，每案以補助總</p> | | |

經費 75% 為上限，並不得逾新臺幣 1,000 萬元。

(二) 以「戶」為申請單位：符合建築物連續達五棟以上，申請立面修繕及廣告招牌者，得以每棟各一戶以上為申請單位，每案以補助總經費 50% 為上限，並不得逾新臺幣 1,000 萬元。

四、本次修正重點說明如下：

(一) 修正補助建築物規模條件(修正第三點規定)：在實務執行上，現行之建築物規模限制造成民眾整合不易，亦影響民眾辦理意願，考量老舊建築物涉及防災及公共安全等問題，且市府提供整建維護補助之精神係以提昇民眾居住安全為前提，爰修正申請規模其一為「屬集合式住宅之整棟(幢)建築物」。

(二) 增訂整建維護策略地區多元申請機制(修正第三點規定)：本府指定之整建維護策略地區多鄰近重要交通節點、商圈、市場及老街等，為促進整體環境市容及地區發展，並建立示範帶動民眾對居住環境品質的重視，除由原先以棟為申請單位，另增訂符合一定規模以上者，得以戶為申請單位，以鼓勵民眾參與都市更新整建維護。

(三) 增訂不得受理補助規定(修正第三點規定)：為避免行政資源浪費，並考量補助之公益性及正當性，於本要點第三點規定增訂「針對危險建築物、非都市發展地區及單一所有權人等情形得不受理補助。」。

(四) 其餘配合修正法源法規名稱、點次調整、明確執行機關及刪除公告程序(修正第一、二、四~十二點規定)。

五、以上提會報告

說明

決議

洽悉。

| | | | |
|----|---|-------|-----------------|
| 案由 | 「變更新北市永和區得和段 961 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區得和段 961 地號等 36 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 | 黃委員志弘 | 第 1 案 |
| 迴避 | 法令適用日 | | 103 年 04 月 29 日 |
| | 評價基準日 | | 107 年 05 月 30 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 | 新碩建設股份有限公司 | | | | |
| 規劃團隊 | 逢達不動產開發顧問股份有限公司 周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所 | | | | |
| 估價團隊 | 信義、宏大、敏達不動產估價師聯合事務所 | | | | |
| 基地位置 | 永和區中正路、中正路 412 巷及中正路 412 巷 20 弄所圍街廓 | | | | |
| 基地面積 | 4,126 m ² | | | | |
| 更新前戶數 | 合法 80 戶/違章 0 戶 | | | | |
| 法令依據 | <p>◆ 變更事業計畫：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>◆ 擬訂權利變換計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19、29 條規定程序辦理申請。</p> | | | | |
| 土地使用分區 | 分區 | 面積 | 建蔽率 | 基準容積率 | |
| | 住宅區 | 2,498 m ² | 50% | 300% | |
| | 商業區 | 1,628 m ² | 70% | 440% | |
| 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 59 m ² (1.42%) | | | |
| | | 市有：新北市政府財政局 777 m ² (18.84%) | | | |
| | | 鄉鎮市有：彰化縣員林市公所 168 m ² (4.07%) | | | |
| 私有土地 | 3,122 m ² (75.67%) | | | | |
| 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) | 3,122 | 90 | 6,733.6 | 87 |
| | 排除總和 | - | - | - | - |
| | 同意數 | 2,525.26 | 65 | 5,324.88 | 64 |
| 同意比率 | 80.89% | 72.22% | 79.08% | 73.56% | |

貳、辦理歷程

| 時間 | 事由 |
|---------------------------|--|
| 103年04月29日 | 事業計畫申請 |
| 107年02月10日 | 事業計畫發布實施 |
| 107年06月30日 | 自辦公聽會(變更事業+擬訂權變) |
| 107年07月15日起 | 選配通知，申請分配位置時間如下： 自107年7月15日至107年9月15日，計61日 |
| 107年09月22日 | 公開抽籤 |
| 107年11月19日 | 變更事業計畫及擬訂權利變換計畫申請 |
| 108年07月22日起 | 公開展覽(公開展覽30日) |
| 108年08月06日 | 公辦公聽會(詳附件1) |
| 109年02月12日至 109年09月08日 | 共召開2次專案小組(詳附件2、3) |
| 111年04月27日 | <p>◆變更事業計畫：依108年1月30日修正公布之都更條例第33條規定：「……(三)符合第三十四條第二款或第三款之情形……」，故免辦理聽證。</p> <p>◆擬訂權利變換計畫：依108年1月30日修正公布之都更條例第33條規定召開聽證會(詳附件4)。</p> |

參、相關審查辦理進度

| 審查事項 | 辦理進度 |
|--------|----------------------------|
| 都市設計審議 | 第1次變更都市設計已於108年8月21日經本府核備。 |

肆、變更事業計畫內容

| 變更項目 | 原核定版 | 本次大會版 | 變更原因 |
|--------------|---|--|--------------|
| 一 土地及合法建築物權屬 | 土地：93人(私有90/ 國有3) 建物：87人(私有87/ 國有0) | 土地：97人(私有94/ 國有3) 建物：91人(私有91/ 國有0) | 所有權人及他項權利人異動 |
| 二 建築規劃設計 | 1、 <u>建築面積調整、開挖率計算(總面積不變)</u> 。 2、 <u>總樓地板面積、容積樓地板面積、獎勵後使用容積率調整</u> 。 3、 <u>構造設計及面積調整(連續壁範圍及厚度、結構柱、裝飾柱、外牆飾板、陽台、</u> | | 修正建築規劃設計 |

| | | | |
|------|----------------------------------|---|--|
| | | <u>露臺、窗戶、雨遮、消防水箱、女兒牆、屋突外牆)。</u> 4、 <u>室內空間設計及各樓層垂直動線位置調整(使用用途及戶數不變)。</u> 5、 <u>室外空間設計(車道空間及鋪面)。</u> 6、 <u>設備調整(機房空間、電箱、水箱、垃圾暫存區)。</u> 7、 <u>停車位位置及編號調整(數量不變)。</u> 8、 <u>綠化設施調整(屋突景觀綠化及鋪面)。</u> | |
| 三 | 其他規劃內容 | | |
| | 建築量體 | 1幢2棟地上28層地下5層 | 維持原核定 |
| | 單元戶數 | 住宅單元：307戶/商業單元：15戶 | |
| | 停車位數 | 汽車304部、機車325部、裝卸停車1部 | |
| | 都市更新獎勵 | 6,613.17 m ² (45.11%) | 一、因建築面積調整，開挖率計算配合修正，但不影響開挖面積、開挖率容積獎勵額度及獎勵面積。 二、其餘內容維持原核定。 |
| 容積移轉 | 4,397.16 m ² (30.00%) | 維持原核定 | |
| 四 | 財務計畫管理費率(同原核定) | | |
| | 1 | 人事行政管理費率 | 5% |
| | 2 | 銷售管理費率 | 6% |
| | 3 | 風險管理費率 | 11.5% |

伍、權利變換計畫內容【104年1月16日修正發布版本】

一、權利分配之處理

| | | | | | |
|----------------|-----|--------------|----------------------------|------|-----|
| 最小分配單元價值 | | 1,399萬4,308元 | | | |
| 更新前土地及合法建物所有權人 | 97人 | 參與分配者(房地) | 81人，其中2人已達最小分配單元價值，仍申請合併選配 | | |
| | | 不能分配者 | 16人 | 合併選配 | 15人 |
| | | | | 現金補償 | 1人 |
| | | 不願分配者 | 0人 | | |

二、公有土地分配情形

| 序 | 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 | 4,034萬1,787元 | 1億1,727萬3,738元 | ■ 選配房屋：2戶 ■ 車位：2部 |
| 2 | 新北市政府 財政局 | 7億2,400萬1,322元 | 21億467萬4,777元 | ■ 選配房屋：54戶 ■ 車位：26部 |
| 3 | 彰化縣 員林市公所 | 8,819萬201元 | 2億5,636萬9,272元 | ■ 選配房屋：4戶 ■ 車位：4部 |

三、不能不願分配情形

| 序 | 態樣 | 所有權人 | 更新前價值(元) | 應分配價值(元) | 備註 |
|----|----|------|------------|---------------|------|
| 1 | 不能 | 吳何樹蕾 | 374萬849元 | 1,087萬4,6630元 | 合併選配 |
| 2 | 不能 | 吳佳憲 | 374萬849元 | 1,087萬4,6630元 | |
| 3 | 不能 | 吳佳穎 | 374萬849元 | 1,087萬4,6630元 | |
| 4 | 不能 | 馬大偉 | 229萬1,304元 | 666萬831元 | 合併選配 |
| 5 | 不能 | 馬大隆 | 229萬1,304元 | 666萬831元 | |
| 6 | 不能 | 馬大雄 | 229萬1,304元 | 666萬831元 | |
| 7 | 不能 | 馬玉芸 | 229萬1,304元 | 666萬831元 | |
| 8 | 不能 | 馬玉玲 | 229萬1,304元 | 666萬831元 | 合併選配 |
| 9 | 不能 | 陳建志 | 579萬4,103元 | 1,684萬3,481元 | |
| 10 | 不能 | 陳建璋 | 579萬4,103元 | 1,684萬3,481元 | 合併選配 |
| 11 | 不能 | 陳春汾 | 969萬2,931元 | 2,817萬7,389元 | |
| 12 | 不能 | 賴聖昌 | 969萬2,931元 | 2,817萬7,389元 | 合併選配 |
| 13 | 不能 | 陳季婷 | 465萬1,665元 | 1,352萬2,408元 | |
| 14 | 不能 | 陳語婕 | 465萬1,665元 | 1,352萬2,408元 | |
| 15 | 不能 | 陳寵雲 | 465萬1,665元 | 1,352萬2,408元 | 現金補償 |
| 16 | 不能 | 陳隆一 | 34萬8,489元 | 34萬8,489元 | |

四、估價結果：選定信義不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果土地所有權人應分配價值最高

| 鑑價機構 | | 信義 | 宏大 | 敏達 |
|------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 更新前 | 土地平均單價(元/坪) | 226萬7,000元 | 210萬元 | 207萬元 |
| | 更新前土地總價(元) | 28億2,947萬6,705元 | 26億2,104萬1,500元 | 25億8,359萬8,050元 |
| 更新後 | 地面層(1+2樓)平均建坪單價(元/坪) | 83萬676元 | 75萬6,151元 | 83萬3,029元 |
| | 2樓一般事務所平均建坪單價(元/坪) | 52萬7,982元 | 50萬9,715元 | 50萬6,134元 |

| | | | |
|-------------------|---------------|-----------------|---------------|
| 3樓以上住宅平均建坪單價(元/坪) | 60萬9,474元 | 59萬636元 | 59萬1,857元 |
| 車位平均價格(元/個) | 215萬4,667元 | 201萬7,667元 | 214萬2,000元 |
| 更新後總權利價值(元) | 82億2,530萬254元 | 79億3,456萬4,346元 | 80億933萬2,778元 |

五、共同負擔比率

| 項目 | 公開展覽版 | 本次大會版 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 更新後總權利價值(元) | 80億1,277萬4,169元 | 82億2,530萬254元 |
| 共同負擔金額(元) | 39億6,111萬5,444元 | 38億8,127萬7,505元 |
| 土地所有權人應分配權利價值(元) | 40億5,165萬8,725元 | 43億4,402萬2,749元 |
| 共同負擔比率(%) | 49.36% | 47.18% |

陸、專案小組初步審竣版內容：

| 項目 | 議題 | 審竣版內容 |
|----|----------|---|
| 一 | 人民陳情意見處理 | 歷次人民陳情意見內容(詳附件5)。 |
| 二 | 變更事業計畫 | 經第2次都市更新專案小組同意。 |
| 三 | 擬訂權利變換計畫 | 1. 權利分配之處理、不能不願分配情形，第2次專案小組已無意見。 2. 共同負擔比率，第2次專案小組原則同意共同負擔費扣除逆打工法工程費用，並調降共同負擔比率。 |

柒、作業單位初審意見：

- 一、權變計畫書10-10頁，共同負擔費用總計有誤，請修正。
- 二、權變計畫書10-11頁(表10-11三家鑑價機構結果比較表)，土地所有權人應分配權利價值計算有誤，請修正。
- 三、權變計畫書17-1頁，實施進度表格式請依都市更新作業手冊之制式格式修正(應以年、月呈現)。

捌、提請審議事項

| 序 | 議題 | 提請討論 |
|---|----------|--|
| 一 | 小組版審竣之內容 | 1. 人民陳情意見處理 2. 變更事業計畫內容(含建物權屬、建築物規劃設計及都市更新獎勵)。 3. 擬訂權利變換計畫內容(含權利分配之處理、不能不願分配情形等) |

| 序 | 議題 | 提請討論 |
|---|---------------------|---|
| 二 | 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。 |
| 三 | 財務計畫(營建費用)—加計特殊工程費用 | 本案營建費用提列加計項目部分(綠建築材料費用、制震系統)，經第2次專案小組討論後原則無意見，另實施者已提供制震系統報價單及增加綠建築材料成本之費用計算表作為佐證依據，請實施者說明後提請討論。 |
| 四 | 共同負擔比率 | 實施者於第2次專案小組同意共同負擔費用內扣除逆打工法工程費用，並依委員意見修正估價報告書，其共同負擔比率由48.02%調降至47.18%，請實施者說明後提請討論。 |
| 五 | 估價內容及結果 | 地面層(1+2樓)平均建坪單價83萬676元/坪，2樓一般事務所平均建坪單價52萬7,982元/坪、3樓以上住宅平均建坪單價60萬9,474元/坪、車位平均單價2,15萬4,667元/部，及1樓租金水準800元/坪/月、2樓以上租金水準600元/坪/月，實施者依第2次專案小組委員意見修正估價部分，請實施者說明後提請討論。 |
| 六 | 聽證結果做成決定 | 詳聽證結果做成決定綜理表(詳附件6) |

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)同意營建費用加計綠建築材料費用「1,722萬900元」及制震系統費用「6,544萬6,000元」。

(二)同意本案共同負擔比率為47.18%。

(三)同意地面層(1+2樓)平均建坪單價為「83萬676元/坪」、2樓一般事務所平均建坪單價為「52萬7,982元/坪」、3樓以上住宅平均建坪單價為「60萬9,474元/坪」、車位平均價格為「215萬,667元/部」、1

樓租金水準為「800元/坪/月」、2樓以上租金水準為「600元/坪/月」。

(四)請實施者於會後針對本案代為抽籤之所有權人妥與溝通。

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(含變更事業計畫章節呈現方式)、面積、圖表，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。

「擬訂新北市永和區得和段 961 地號等 36 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:111.4.27

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
|----|---|--|---|
| 1 | <p>新北市 (管理機關:新北市政府 財政局) (得和段 968、970 地號等 2 筆土地)</p> <p>1. 經檢視本次聽證會版 權利變換計畫書,尚 有疑義部分,擬請實 施者釐清修正:</p> <p>(1)報告書第 10-6 頁,印 花稅計算式中之各項 費用倘已包含營業稅 部分應予扣除,目前 僅營建費用扣除營業 稅,其餘費用是否已 扣除營業稅,請釐清。</p> <p>(2)領銜估價報告書第 209 頁,經查本案勘 估標的周圍成交日期 距離價格日期一年內 之比較標的尚有天畝 之新成屋等交易案 件,成交價格均高於 本案更新後住宅 2 樓 以上均價,建請釐清 更新後房地價格評估 是否有偏低情形。</p> | <p>1. 是否扣除營業稅會 一併釐清,該扣除的 會扣除,並在委員會 上做報告及說明。</p> <p>2. 更新後的比較標的 已經選取價格日期 永和最具代表性的 建案,天畝的建案是 小坪數單價較高的 產品,所以我們並沒 有採用,現階段報告 書已經委員會審議 通過,如果還有需要 修正的地方會再配 合辦理。</p> | <p>陳述人所陳意見第 1(1)、2 點採納,第 1(2)點不予採 納,理由:</p> <p>1. 第 1(1)點意見有關印花 稅部分,請實施者再行 檢視計算方式之正確 性,併同調整共同負擔 費用,故採納。</p> <p>1. 第 1(2)點意見估價部分 已於審議會充分討論,故不 予採納。</p> |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
|----|---|--|---|
| | <p>2. 本案於 107 年間辦理選配時，選 54 戶、26 個停車位並可領回差額價金，惟經實施者調整並審議後，本次聽證會版計畫書本市選配之權利價值總額超出應分價值 499 萬 8,914 元，倘審議結果仍維持本市選配權價值總額超出應分配價值，請實施者於本案核定前通知本府決定是否要調整分配。</p> | <p>3. 目前本案估價尚未確定，待審議通過後實施者將與財政局討論是否維持或調整原選配。</p> | <p>2. 第 2 點意見經實施者表示將於審議會後與陳述人協調是否調整選配單元，故採納。另請實施者於本案核定前完成協調事宜，並將協調結果及修正事項納入計畫書。</p> |
| 2 | <p>蔡劉美瓊(蔡日耀代) (得和段 966、966-1 地號等 2 筆土地)</p> <p>1. 我們在都更一開始到現在已經 10 年了，今天可以走到聽證會，聽證會如果沒有爭議的話後續會上大會，之後就可以發布實施。</p> <p>2. 我們支持本案，希望政府加速核定本案。</p> <p>3. 請實施者盡速實施本案執行。</p> | <p>敬悉。</p> | <p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點皆無爭點，理由：</p> <p>第 1、2、3 點意見陳述人同意參與本案，並希望本案能加速辦理，故無爭點。</p> |
| 3 | <p>鄭澤民(書面意見) (得和段 964 地號 1 筆土地)</p> <p>1. 本人購置本住宅，因一樓出入極為方便，且可多重使用，所以</p> | <p>本案建築物屋齡達 50 年，近年屢屢接到鄰居反應屋況窳陋，恐有居</p> | <p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點不予採納，理由：</p> <p>第 1、2、3 點意見係屬陳述不同意本案理由，惟都市更新係採多數決方式辦理，且</p> |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
|----|---|---|--|
| | <p>安置一樓住家，是為唯一選擇要件。</p> <p>2. 長年以來，家人已經非常習慣一樓住家，且安穩非常，確實不宜再做搬遷。</p> <p>3. 基於上述理由，本人與配偶及兩個兒子均盼望能穩定現狀，反對搬遷，不因本合建案而改變現有居住環境。</p> | <p>住安全的疑慮，期待盡速都更；居住安全涉及公共利益，希望貴住戶能將此議題納入重建意願的考量，敬請貴住戶撥冗給予本公司溝通說明的機會。</p> | <p>本案更新單元範圍及事業計畫內容業經本府於107年2月10日核定，故不予採納。惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> |
| 4 | <p>中華民國 (管理機關：財政部國有財產署北區分署)(書面意見) (得和段 969、981 地號等 2 筆土地)</p> <p>1. 本案共同負擔比例為 47.1871%，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>2. 經本分署查估本案基地附近地面層店面合理建坪單價約新台幣(以下同) 76~80 萬/坪，2 樓以上(含事務所、住宅)平均單價約 54 至 61 萬元/坪。惟依本案領銜估</p> | <p>1. 實施者依相關規定提列共同負擔費用，最終費用仍依審議會審議結果為準。</p> <p>2. 1+2 樓店面價格 83 萬元/坪與貴署表示區域一樓 76~80 萬元坪相較並無低估之情事，三樓以上均價 60 萬元/坪與貴署表示二樓以上價格 54~61 萬元亦</p> | <p>陳述人所陳意見第 1、2 點不予採納，理由：</p> <p>1. 第 1 點意見涉及共同負擔比率已於審議會充分討論，並已調降共同負擔比率，故不予採納。</p> <p>2. 第 2 點意見涉及估價部分已於審議會充分討論，故不予採納。</p> |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
|----|---|--|---|
| | <p>價報告書查估本案更新後 1+2 層店面平均單價為 83 萬 0,676 元，2 樓一般事務所平均單價為 52 萬 7,982 元、3 樓以上住宅平均單價為 60 萬 9,474 元，均與本分署查估之市場合理價格略有差距，請實施者說明並再審酌本案店面、住宅單元價格之合理性。</p> | <p>同，至於二樓一般事務所為廁所集中設置之辦公室，參考市場資料以比較法及收益法評估，並經小組會議審查修正，應符合市場行情，由於目前案件仍在審議中，最後仍應以審查結果為準。</p> | |
| 5 | <p>吳蕙如 (卓黎紅、吳邦寧代) (得和段 963 地號 1 筆土地)</p> <p>1. 都更容積獎勵真正的目的是什麼？公家的地是否也能參與獎勵？因為這樣越蓋越多，市府球員兼裁判，我覺得很不合理。</p> <p>2. 現有規劃有不合理之處能否補救？我們有和實施者溝通過但回應都是不能改了，如果可以修正對於住戶有更好的改善。</p> | <p>1. 基本上都市更新條例，整體的目的就是規定在第一條。</p> <p>2. 國有地的部分在更新單元裡面，可建的土地都會有容積獎勵，跟一般的私地主一樣在未來權變中會回推分配給所有權人。</p> | <p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點不予採納，理由：</p> <p>1. 第 1 點意見依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 44 條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視需要給予適度之建築容積獎勵，且本案申請之容積獎勵項目及額度業經本府於 107 年 2 月 10 日核定事業計畫；又依同條例第 27 條規定，都市更新事業計畫範圍內之公有土地及建築物應一律參加都市更新，故公有土地亦屬所有權人之一，應一併參與都市更新權利價值分配，故不予採納。</p> |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
|----|--|--|--|
| | <p>3. 從一開始到現在我們給予的建築設計建議從來沒有被採納過，其中出入口進出動線被占住，一棟大樓那麼多人住卻只有設計3部電梯，這樣逃生方式夠嗎？居住那麼多人都沒考量到逃生出入口動線規劃，人那麼多是否有考量將逃生動線分為上下段？你們社宅佔據面積那麼多，但有告訴地主社宅在哪嗎？2樓本來是公共空間但變商業使用，也沒有告知地主，請實施者說明社宅分布情形。</p> | <p>3. 這個案子因為事業計畫已經核定，平面圖未來請照時必須依循著核定的圖說進行，如果變動只是室內隔間的調整的幅度，未來是可以進行，但如果是整體戶數、車位配置是無法進行調整的。</p> <p>4. 社區的進出口有分成人行西側中正路的部分，另外一個部分是二樓部分商業空間，基地北側有做一個商業空間使用的進出口，是符合法規檢討，因為是高層建築，依照法規有設計緩衝空間，發生災害時有緩衝空間不會造成逃生的困擾。</p> <p>5. 目前我們規劃社會住宅是B棟的3樓到10樓。</p> <p>6. 基本上都市更新條例，整體的目的就是規定在第一條，另外因為我們是舊案，所以是適用99年版的法規，容積獎勵的規定在第44條，其中只就「建築基地」規範得申請容積獎勵，並未區分公有地或私有地始得申請。</p> | <p>2. 第2、3點意見有關本案建築規劃設計涉及出入口動線、防救災規劃等已符合相關法令規定，並業經本府於107年2月10日核定事業計畫，故不予採納。惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> |

| 序號 | 陳述人及意見 | 實施者答辯 | 大會決議 |
|----|--|---|---|
| 6 | <p>齊憶茹 (得和段 958 地號 1 筆土地)</p> <p>估價師的估價條件我們的資料沒有出來，我們 412 巷 2 弄 10 號登記的面積只有實際面積，沒有包含陽台，我們調整後的面積與實際面積有差距，是否有漏掉還是按照原本的 24.82 坪估價，但通知單上都是載明 30.61 坪，請估價師說明。</p> | <p>陽台部分目前還沒有補登，估價會按照產權去進行估價，但這部分有私約，這在私約裡面有進行，之前的通知是自行舉辦的說明會，所以才會有相關資料。但因為今天是聽證會，相關的資訊會以謄本上呈現的數字為準。</p> | <p>陳述人所陳意見無爭點，理由：</p> <p>經查本案估價報告書涉及陳述人權屬面積部分，其估價面積、估價條件、拆遷補償費及安置費皆與該棟其他所有權人條件一致，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。</p> |

| | | | |
|----|---|-------|-------|
| 案由 | 變更新北市中和區板南段 619 地號等 4 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 2 案 102 年 9 月 6 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 | 板南置業開發股份有限公司 | | | | |
| 規劃團隊 | 城林都市更新股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所 | | | | |
| 估價團隊 | 麗業不動產估價師聯合事務所 | | | | |
| 基地位置 | 中和區板南路及立言街所圍街廓中 | | | | |
| 基地面積 | 17,890.39 m ² | | | | |
| 更新前戶數 | 合法 1 戶/違章 0 戶(100 年 12 月 2 日核發現有合法建物存記證明) | | | | |
| 法令依據 | 依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條及第 22 條規定(一般變更)，實施者於變更時已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。 | | | | |
| 土地使用分區 | 分區 | 面積 | 建蔽率 | 基準容積率 | |
| | 住宅區 | 17,890.39 m ² | 50% | 288% | |
| 實施方式 | 協議合建 | | | | |
| 更新地區 | 非於更新地區內 | | | | |
| 公、私有土地比率 | 全區為私有土地 | | | | |
| 原事業計畫核定時同意比率 | | 私有土地 | | 私有合法建築物 | |
| | | 面積(m ²) | 人數 | 面積(m ²) | 人數 |
| | 計算總和(私) | 17,890.39 | 10 | 2,225.88 | 1 |
| | 排除總和 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 同意比率 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 申請變更事業計畫時同意比率 | | 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) | 17,890.39 | 14 | 2,225.88 | 1 |
| | 排除總和 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 同意比率 | 100% | 100% | 100% | 100% |

貳、辦理歷程

| 時間 | 事由 |
|---|--|
| 102年9月6日 | 實施者擬具擬訂事業計畫報核 |
| 108年10月22日 | 擬訂事業計畫核定發布實施 |
| 109年10月6日 | 實施者召開變更事業計畫自辦公聽會 |
| 109年10月8日 | 實施者擬具變更事業計畫報核 |
| 110年5月7日起 | 辦理公開展覽15日；因配合新型冠狀病毒防疫政策，故於110年6月28日召開公辦公聽會(詳附件1) |
| 110年8月17日 | 第1次都更暨都設聯審專案小組(詳附件2) |
| 110年12月16日 | 「都市更新案件涉及法令適用日」研商會議(詳附件3) |
| 110年12月29日 | 第2次都更暨都設聯審專案小組(詳附件4) |
| 111年5月10日 | 第3次都更暨都設聯審專案小組(詳附件5) |
| <p>關於聽證會：</p> <p>本案變更事業計畫，依108年1月30日修正公布之都更條例第33條規定：「……(四)依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。……。」，故免辦理聽證。</p> | |

參、相關審查辦理進度

| 審查事項 | 辦理進度 |
|---------|--|
| 都市設計審議 | 經111年5月10日第3次都更暨都設聯審專案小組審議決議修正後續提大會審議。 |
| 交通影響評估 | 實施者檢送修正交評報告書予交通局審查，尚在審查中。 |
| 環境影響評估 | <p>依110年2月8日新北環規字第11002427761號公告事項二內容(略以)：</p> <p>(一)自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及本局於108年5月31日新北環規字第1080972651號公告審查結論執行(原公告事項一、(二)承諾事項表第8、9、10、11、12項次承諾事項仍應執行)。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。(詳附件6)</p> |
| 容積移轉審查 | 102年8月2日新北府城開字第1022334228號函核准A基地容積移轉額度40%；102年8月9日新北府城開字第1022381956號函核准B基地容積移轉額度40%。 |
| 公共停車協議書 | 本案依都市計畫之回饋計畫提供20%公共停車部分，後續依相關規定辦理。 |

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 |
|------|------------|---|--|---|---|---|
| | | A區 | B區 | A區 | B區 | |
| 一 | 實施者 | 欣寶禾建設股份有限公司 | | 板南置業開發股份有限公司 | | 本案開發時程長且需巨額資金，為確保本案順利進行，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意變更。 |
| 二 | 土地及合法建築物權屬 | 陳珍郎等 10 人 | | 陳珍郎等 13 人 | | 原所有權人之一：呂吉弘辭世，由呂淑玲、呂明龍、呂明仁、呂明威等 4 人繼承，人數由 10 人變更為 13 人。 |
| 三 | 建築量體 | 2 幢 3 棟 地上 35、 35、1 層 | 1 幢 2 棟 地上 34、 42 層 | 1 幢 2 棟 地上 31 層 | 1 幢 2 棟 地上 31、 32 層 | 原規劃住宅單元房型不符市場產品需求，故變更建築設計；且降低樓層數，縮短工期。 |
| | | 地下 5 層 | 地下 5 層 | 地下 5 層 | 地下 5 層 | |
| 四 | 單元戶數 | 518 戶 (住宅 507 戶、商業 11 戶) | 415 戶 (公益設 施 3 戶、住 宅 409 戶、 商業 3 戶) | 457 戶 (住宅 446 戶、商業 11 戶) | 502 戶 (公益設 施 3 戶、住 宅 494 戶、 商業 5 戶) | |
| 五 | 停車位數 | 656 部 (公共車 位 109 部、 社區使用 547 部) | 641 部 (公共車 位 107 部、 社區使用 500 部、公 益設施 34 部) | 664 部 (公共車 位 124 部、 社區使用 540 部) | 622 部 (公共車 位 91 部、 社區使用 497 部、公 益設施 34 部) | |
| | 汽車 | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---------|--|---|---|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | | 機車 | <u>704部</u> (公共車位157部、社區使用547部) | <u>602部</u> (公共車位59部、社區使用509部、公益設施34部) | <u>759部</u> (公共車位219部、社區使用540部) | <u>551部</u> (社區使用517部、公益設施34部) | |
| | | 自行車 | <u>166部</u> (公共車位30部、社區使用136部) | <u>166部</u> (公共車位30部、社區使用136部) | <u>201部</u> (公共車位65部、社區使用136部) | <u>140部</u> (公共車位10部、社區使用130部) | |
| 六 | 建築規劃設計 | | <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及環境評估指標十之環境回饋項目，變更捐贈公共托育設施建築規劃配置、面積及環境回饋費用，變更後不低於原核定內容。 2. 變更捐贈公益設施建築規劃配置及面積，且維持原核定之捐贈公益設施獎勵額度。 3. 捐贈公益設施停車位設置位置由地下二層調整為地下一層。 4. 變更建築面積，且綠覆面積增加，不影響設計建蔽率獎勵額度。 5. 變更建築量體及開挖面積，且維持原核定之都市防災及開挖率獎勵額度。 | | | | |
| 七 | 估價內容及結果 | | 更新後2樓以上平均建坪單價為 <u>56萬9,929元/坪</u> | 更新後2樓以上平均建坪單價為 <u>58萬9,329元/坪</u> | 更新後2樓以上平均建坪單價為 <u>55萬5,819元/坪</u> | 更新後2樓以上平均建坪單價為 <u>55萬2,505元/坪</u> | 依據變更建築規劃設計修正更新後不動產估價。 |
| | | | 更新後土地單價為 <u>153萬8,000元/坪</u> | | 更新後土地單價為 <u>146萬元/坪</u> | | |
| | 變更回饋基金 | 都市計畫變更後辦理都市更新捐贈基金為 <u>2億7,865萬1,784元</u> | | 都市計畫變更後辦理都市更新捐贈基金為 <u>2億5,190萬6,770元</u> | | | |

| | | | | | | |
|--------|--------|---|----------------------------------|---|----------------------------------|----------------------|
| 八 | 實施進度 | 自擬訂事業計畫核定公告至更新成果備查41個月。 | 自變更事業計畫核定公告至更新成果備查47個月。 | 配合變更作業，順修實施進度。 | | |
| 九 | 管理維護計畫 | 1. 變更公共停車空間登記方式為專有 2. 修正公寓大廈規約(草約)內容 | | 1. 依新北市政府109年3月19日新北府城審字10904560781號函規定變更登記方式。 2. 依小組意見修正規約(草約)內容。 | | |
| 其他規劃內容 | | | | | | |
| 十 | 都市更新獎勵 | 4,433.09 m ² (16%) | 6,986.93 m ² (29.34%) | 4,433.09 m ² (16%) | 6,986.93 m ² (29.34%) | 建築規劃設計調整，惟維持原核定之獎勵額度 |
| | 容積移轉 | 11,082.78 m ² (40%) | 9,526.92 m ² (40%) | 11,082.78 m ² (40%) | 9,526.92 m ² (40%) | 維持原核定 |
| | 建築構造 | 鋼骨造 | | | | |

伍、專案小組初步審竣內容：

| 項目 | 議題 | 審竣內容 |
|----|-------------------|--|
| 一 | 更新單元劃定基準環境評估指標第十項 | 經第3次專案小組原則同意涉及指標10之捐贈公共托育設施建築配置及面積。 |
| 二 | 變更實施者 | 經第1次專案小組原則同意變更實施者，且經查檢附完整同意書簽署、公證書、新舊實施者身分證明等文件。 |
| 三 | 都市更新獎勵 | 經第2次及第3次專案小組原則同意獎勵額度維持原核定，另捐贈政府公益設施獎勵涉及C2單位興建成本及C3單位管銷費用等營建成本，經第3次專案小組原則同意地下一層樓高加計費用提列。 |
| 四 | 管理維護計畫 | 1. 「公共使用」、「公益設施使用」及「住戶使用」停車空間之車行動線規劃。 2. 「公共使用停車位」及「公益設施使用停車位」之產權登記及其管理維護。 3. A、B基地地下一層之連通車道之管理維護。 |

陸、作業單位初審意見

- 一、有關 P. 11-169、P. 11-171、P. 11-173 等 B 區屋突面積計算有誤，請併同修正 P. 11-15 表 11-3-2 面積檢討表內容。
- 二、請修正 P. 10-51 鄰棟間隔與消防救災檢討圖之尺寸線段標示位置。
- 三、關於 P. 11-119、P. 11-123 因第 3 次專案小組委員審查意見調整圖書館配置部分，其樓地板面積計算誤植，請修正。另圖書館配置調整部分，請取得管理機關同意確認後，補充於報告書中。
- 四、有關 A、B 兩基地交界處之私設通路之管理維護，請清楚表示面積計算圖及管理維護介面。
- 五、有關地下一層「公益設施停車空間」之管理費部分，請將第 3 次專案小組會議意見回應內容補充至管理規約草約內容中。
- 六、請釐清計畫書內容是否符合依環保局 108 年 5 月 31 日公告有關承諾事項表第 8 至 12 項次。
- 七、有關設計建蔽率容積獎勵涉及綠覆率計算，其中無法綠化面積計算不得納入車道面積，請釐清修正。
- 八、有關都市防災容積獎勵涉及消防車救災空間範圍，請依第 3 次專案小組委員審查意見修正後，於本案核定前取得經本府消防局審查通過之證明文件及圖說。

柒、提請審議事項

| 序 | 議題 | 提請討論 |
|---|-------------------|---|
| 一 | 小組版審竣內容 | 1. 更新單元劃定基準環境評估指標第十項 2. 變更實施者 3. 都市更新獎勵 4. 變更事業計畫內容(含建築量體、管理維護計畫及實施進度等) |
| 二 | 作業單位初審意見 | 依第陸點意見，請實施者配合修正，提請審議會確認。 |
| 三 | 建築規劃設計 | 請實施者說明依第 3 次專案小組委員意見修正建築規劃設計內容，並附修正前後對照後，提請確認。 |
| 四 | 估價內容及結果 | 更新後 2 樓以上平均單價及土地單價調整涉及捐贈都市更新基金費用、指標十之環境回饋費用、更新獎勵計算等，請實施者說明調整估價後，提請討論。 |
| 五 | 都市計畫變更後辦理都市更新捐贈基金 | 依「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」，本案為工業區變更後辦理都更之案件，該項捐贈都市更新基金費用屬都市計畫變更後辦理都市更新之承諾事項，本次變更內容將捐贈基金金額由 2 億 7,865 萬 1,784 元調整為 2 億 5,190 萬 6,770 元，其合理性提請討論。 |

| | | |
|---|--------|---|
| 六 | 管理維護計畫 | <p>1. 涉及 A、B 兩基地交界處之私設通路及地下一層公共停車空間管理費用，請實施者說明依第 3 次專案小組委員意見修正情形後，提請確認。</p> <p>2. 另前述私設通路之管理維護費用負擔比例，與環保局 108 年 5 月 31 日公告之承諾事項表第 10 項次執行是否一致，請實施者釐清。</p> |
|---|--------|---|

捌、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)建築規劃設計部分，原則同意本次提會內容，並請於本案核定前提送都設大會確認。

(二)估價內容及結果部分，調整為更新後土地單價 146 萬元/坪、2 樓以上平均單價 A 區為 55 萬 5,819 元/坪、B 區為 55 萬 2,505 元/坪，原則同意。

(三)都市計畫變更後辦理都市更新捐贈基金部分，捐贈基金屬都市計畫變更後辦理都市更新之承諾事項，且本次變更係因實施者自行提出，故應不低於原核定之金額(2 億 7,865 萬 1,784 元)，請修正。

(四)管理維護計畫涉及私設通路及地下一層公共停車空間管理費用部分，實施者既依第 3 次專案小組審查意見補充說明及修正為依柏油面積比率分擔，原則同意，並請於本案核定前完成環境影響評估差異分析。

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 | 變更新北市土城區沛陂段 106 地號等 2 筆(原 7 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 104 年 5 月 8 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 | 中華工程股份有限公司 | | | | |
| 規劃團隊 | 弘傑城市開發股份有限公司、元宏聯合建築師事務所 | | | | |
| 基地位置 | 土城區中山路、成功街、勝利街及復興街所圍街廓內 | | | | |
| 基地面積 | 53,487.81 m ² (甲區：26,743.91 m ² ，乙區：26,743.90 m ²) | | | | |
| 更新前戶數 | 合法 3 戶 | | | | |
| 變更方式 | 事業計畫：依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條規定辦理。 | | | | |
| 土地使用分區 | 分區 | 面積 | 建蔽率 | 基準容積率 | |
| | 乙種工業區 | 53,487.81 m ² | 50% | 210% | |
| 實施方式 | 自行興建 | | | | |
| 更新地區 | 非於更新地區內 | | | | |
| 公、私有土地比例 | 私有土地 | 53,487.81 m ² (100%) | | | |
| 原事業計畫報核時同意比率 | | 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) | 53,487.81 | 1 | 6,766.19 | 1 |
| | 排除總和 | 53,487.81 | 1 | 6,766.19 | 1 |
| | 同意數 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 同意比率 | 53,487.81 | 1 | 6,766.19 | 1 | |
| 變更事業計畫報核時同意比率 | | 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) | 53,487.81 | 1 | 6,766.19 | 1 |
| | 排除總和 | 53,487.81 | 1 | 6,766.19 | 1 |
| | 同意數 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 同意比率 | 53,487.81 | 1 | 6,766.19 | 1 | |

貳、辦理歷程

| 時間 | 事由 |
|------------|----------------------------------|
| 108年12月21日 | 擬訂事業計畫發布實施(詳附件1) |
| 109年7月24日 | 申請變更事業計畫報核(詳附件2) |
| 110年4月16日起 | 辦理公開展覽15日;110年4月27日召開公辦公聽會(詳附件3) |
| 110年6月30日 | 第1次聯審專案小組(詳附件4) |
| 110年10月18日 | 第2次聯審專案小組(詳附件5) |
| 111年1月19日 | 第3次聯審專案小組(詳附件6) |
| 111年3月30日 | 第4次聯審專案小組(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 | 111年5月13日都設大會同意修正後核備(詳附件8) |
| 交通影響評估審查 | 市府交通局111年5月6日新北交規字第1110857985號函原則通過審查(詳附件9)。 |

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 |
|--------|---------------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------|----------------|
| | 甲區 | 乙區 | 甲區 | 乙區 | |
| 一 建築量體 | 3棟 地上17層、13層、3層 | 3棟 地上17層、12層、3層 | 2棟 地上16層、13層 | 2棟 地上16層、13層 | 依市場需求，變更建築規劃設計 |
| | 地下5層 | 地下5層 | 地下5層 | 地下5層 | |
| 二 建物構造 | 鋼筋混凝土造(RC) | | 鋼骨造(SC) | | |
| 三 單元戶數 | 320戶 (作業廠房及附屬設施共319戶、公托中心1戶) | 317戶 (作業廠房及附屬設施共317戶) | 137戶 (其他空間24戶、作業廠房112戶、公托中心1戶) | 136戶 (作業廠房及附屬設施共136戶) | |
| 四 停車位數 | 1,129部 (公共車位100部、社區使用1026部、公益設施3部) | 1,129部 (公共車位100部、社區使用1029部) | 1,346部 (公共車位100部、社區使用1,242部、公益設施4部) | 1,349部 (公共車位100部、社區使用1,249部) | |

| | | | | | | |
|--------|------------------------|---|---|---|---|---------------------------|
| | 機車 | 1,150 部 (公共車位 50部、社區 使用 1100 部) | 1,150 部 (公共車位 50部、社區 使用 1100 部) | 1,150 部 (公共車位 50部、社區 使用 1100 部) | 1,150 部 (公共車位 50部、社區 使用 1100 部) | 維持原核定 |
| | 自行車 | 108 部 | 114 部 | 108 部 | 114 部 | 維持原核定 |
| 五 | 建築規劃 設計 | 1. 設計建蔽率由 32.14%變更為 34.03%，且維持原核定之「設計建蔽率」獎勵額度。 2. 設計開挖率由 51.83%變更為 54.09%，且維持原核定之「設計開挖率」獎勵額度。 3. 變更整體建築規劃設計及留設開放空間範圍，且維持原核定之「留設人行步道」及「空地集中留設」獎勵額度及面積。 4. 變更綠化面積、鄰棟間隔及以上變更事項，尚符更新單元劃定指標十規定。 | | | | 依市場需求，變更建築規劃設計 |
| 六 | 實施進度 | 自擬訂事業計畫核定公告至更新成果備查 42 個月。 | | 自擬訂事業計畫核定公告至更新成果備查 113 個月。 | | 配合變更作業，順修實施進度。 |
| 七 | 管理維護 計畫 | 修正公寓大廈規約(草約)內容 | | | | 依新北投資服務快捷窗口第 163 次會議結論修正。 |
| 其他規劃內容 | | | | | | |
| 七 | 都市更新 獎勵 | 26,743.91 m ² (50%) | 26,743.90 m ² (50%) | 26,743.91 m ² (50%) | 26,743.90 m ² (50%) | 整體建築規劃設計變更，惟獎勵面積及額度同原核定 |
| | 都市計畫 獎勵(捐贈 公益設施) | 681.08 m ² (0.60%) | - | 681.08 m ² (0.60%) | - | 整體建築規劃設計變更，惟獎勵面積及額度同原核定 |

伍、專案小組初步審竣內容：

| 項目 | 議題 | 審竣內容 |
|----|-------------------|--|
| 一 | 更新單元劃定基準環境評估指標第十項 | 經第 4 次專案小組原則同意指標十之檢討(含設計開挖率、綠建築設計、退縮人行步道、設計建蔽率、鄰棟間隔等)。 |
| 二 | 都市更新獎勵 | 經第 1 次專案小組原則同意獎勵額度維持原核定。 |
| 三 | 建築規劃設計 | 建築規劃設計變更內容，依都市設計審議審竣內容。 |
| 四 | 管理維護計畫 | 依新北投資服務快捷窗口第 163 次會議結論修正公寓大廈規約(草約)內容。 |

陸、作業單位初審意見

有關「審議資料表」所載停車位數與計畫書綜-7 頁新北市政府交通局回應及處理情形所載內容不一致，請修正。

柒、提請審議事項

| 序 | 議題 | 提請討論事項 |
|---|----------|--|
| 一 | 小組版審竣之內容 | 1. 更新單元劃定基準環境評估指標第十項 2. 都市更新獎勵 3. 變更事業計畫內容(含建築規劃設計、建築量體及構造、管理維護計畫及實施進度等) |
| 二 | 作業單位初審意見 | 依第陸點意見，請實施者配合修正，提請審議會確認。 |

捌、決議：

- 一、本案依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及實施者自提修正內容(立體綠化量、管委會空間計入容積檢討、空中跑道周邊之欄杆設置植栽槽)，照案通過。
- 二、有關變更計畫書內容、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 | 變更新北市新店區文山段 57 地號及光明段 677 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案及變更新北市新店區文山段 57 地號及光明段 677 地號等 31 筆土地都市更新權利換計畫案 | | |
| 類別 | 審議案 | | 案號 |
| | 召集人 | | 法令適用日 |
| | | | 評價基準日 |
| 迴避 | 第 4 案 101 年 12 月 27 日 104 年 8 月 31 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 | 福隆建設股份有限公司 | | | |
| 規劃團隊 | 宏達建築師事務所、中華建築經理股份有限公司 | | | |
| 估價團隊 | 麗業、宏大、台灣大華不動產估價師聯合事務所 | | | |
| 基地位置 | 新店區中興路 1 段、光明街 138 巷、光明街 102 巷 7 弄所圍街廓之北側 | | | |
| 基地面積 | 1,467.51 m ² | | | |
| 更新前戶數 | 合法 32 戶 | | | |
| 法令依據 | <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 |
| | 第四種住宅區 | 1,467.51 m ² | 50% | 300% |
| 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 (原核定) | 公有土地 | 市有：新北市政府財政局 8.40 m ² (0.57%) | | |
| | 私有土地 | 1,459.11 m ² (99.43%) | | |
| 公、私有土地比率 (本次大會版) | 公有土地 | 國有：行政院農業委員會農田水利署 72.27 m ² (4.92%)、 市有：新北市政府財政局 8.40 m ² (0.57%) | | |
| | 私有土地 | 1,386.84 m ² (94.50%) | | |

| | | 私有土地 | | 私有合法建築物 | |
|-------------|---------|------------------|--------|------------------|--------|
| | | 面積m ² | 人數 | 面積m ² | 人數 |
| 事業計畫核定時同意比率 | 計算總和(私) | 1,459.11 | 41 | 3,040.32 | 37 |
| | 排除總和 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 同意數 | 1,188.69 | 30 | 2,639.78 | 29 |
| | 同意比例 | 81.47% | 73.17% | 86.83% | 78.38% |

貳、辦理歷程

| 時間 | 事由 |
|------------|-------------------|
| 101年12月27日 | 事業計畫申請 |
| 104年7月15日 | 事業計畫發布實施 |
| 105年2月2日 | 權利變換計畫申請 |
| 106年8月2日 | 權利變換計畫發布實施 |
| 111年2月7日 | 變更事業計畫及變更權利變換計畫申請 |
| 111年5月18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 | <p>103年11月4日核備。</p> <p>104年4月1日同意核備第1次變更設計(變更內容為核定事業計畫所載調整基地面積變更都市設計審議報告書所載內容)。</p> <p>104年6月12日同意核備第2次變更設計(變更內容為配合法令檢討調整容積樓地板面積等項目)。</p> <p>108年7月18日同意核備第3次變更設計(變更內容為調整地下一層平面停車位位置等項目)。</p> <p>109年4月7日同意核備第4次變更設計(變更內容為調整綠化面積、平立面變更等項目，原申請都市更新獎勵均未變動)。</p> |

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 | 土地權屬 | 所有權人 42 位 (公有 1 人、私有 41 人) | 所有權人 49 位 (公有 2 人、私有 47 人) | 土地所有權人辦理信託登記、繼承及農田水利署改制。註 1 |
| 二 | 建築興建計畫 | <u>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。</u> | | 配合建築執照抽查、都審變更核備內容修正 |
| 其他規劃內容(同原核定) | | | | |
| 三 | 建築量體 | 1 棟地上 15/地下 4 層 | | 維持原核定 |
| | 單元戶數 | 67 戶(住宅單元 60 戶、店鋪 7 戶) | | |
| | 停車位數 | 汽車 68/機車 67 部 | | |
| | 都市更新獎勵 | 1,450.34 m ² (37.21%) | | |
| | 容積移轉 | 504.60 m ² (12.95%) | | |

- 註 1：1. 原台北市瑠公農田水利會產權，改制為國有，由行政院農業委員會農田水利署接管。
 2. 所有權人 4 人死亡，由 7 名所有權人繼承；另 1 位所有權人產權移轉予實施者。
 3. 本案配合地政機關建物第一次測量預審面積成果，建築物部分，全案產權面積減少 0.06 平方公尺。

伍、變更權利變換計畫內容概述

| 變更項目 | | | 計畫內容 | | | |
|--------------------------|--------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------|-----------|
| 共同負擔差異比較： | | | | | | |
| 一 | 項目 | | 原核定版 | 本次大會版 | 差異 | |
| | 共同負擔金額 | | 666,690,366 元 | 維持原核定 註 2 | -- | |
| | 更新後總價值 | | 1,606,380,910 元 | 1,605,531,444 元 註 3 | -849,466 | |
| | 共同負擔比率 | | 41.50% | 41.52% | +0.02% | |
| 估價結果：選定麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果 | | | | | | |
| 二 | 項目 | | 原核定版 (麗業) | 本次變更版 | | |
| | 更新前 | 土地平均單價 (元/坪) | 1,400,000 | 麗業 同原核定 | 宏大 | 台灣大華 |
| | | 住四用地 道路用地 | 890,000 | | 1,380,000 | 1,350,000 |
| | | | | 833,000 | 885,000 | |

| | | | | | |
|------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 更新後 | 更新前土地總價 (元) | 595,541,974 | | 584,780,411 | 575,635,144 |
| | 地面層平均單價 (元/坪) | 735,244 | 735,239 | 726,337 | 715,177 |
| | 二樓以上平均單價 (元/坪) | 490,356 | 490,344 | 479,539 | 474,943 |
| | 車位平均價格 (元/個) | 2,098,507 | 2,100,000 | 2,100,000 | 2,100,000 |
| | 更新後總權利價值 (元) | 1,606,380,910 | 1,605,531,444 | 1,574,411,308 | 1,560,004,774 |
| 土地所有權人應分配權利價值(元) | | 939,690,544 | 同原核定 | 908,514,406 | 886,920,729 |

註2：因建照申請規定增加計算挖方量之法定工程造價金額232萬9,650元，衍生共同負擔費用連動增加21萬2,330元，為不增加地主負擔費用，實施者自行吸收，共同負擔費用維持原核定金額。

註3：因建物第一次測量預審面積成果產權面積影響更新後總權利價值減少84萬9,466元，為不影響原核定地主分配金額，實施者自行吸收維持更新後應分配後價值與原核定一致。

陸、提請審議事項

| 序 | 議題 | 提請討論 |
|---|----------|--|
| 一 | 變更事業計畫 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 室內隔間變更、配合建築執照抽查及依都市設計審議變更核備內容修正。 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。 |
| 二 | 變更權利變換計畫 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 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，併同修正總銷售金額及共同負擔，其增加之費用皆由實施者自行吸收，維持更新後之應分配價值與共同負擔與原核定一致，故符合「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。 2. 實施者與地主協議更換選配單元及車位依99年5月12日修正公布之都市更新條例第29條之1規定，請實施者說明後，提請確認。 |

柒、決議：

- 一、本案變更都市更新事業計畫及變更都市更新權利變換計畫內容，照案通過；其餘變更內容誤植及誤繕處，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。