

新北市政府 函

地址：22001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317

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年2月9日

發文字號：新北府城更字第1104651395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19次會議紀錄（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：247M3P6RF)

主旨：檢送110年1月29日新北市都市更新及爭議處理審議會第19次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年1月25日新北府城更字第1104650835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。」，請新美齊股份有限公司（代表人：林傳捷）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、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、涂委員靜妮、黃委員宏順、王委員進祥、簡委員淑媛、許委員阿雪、劉委員玉山、簡委員裕榮、張委員銀河、江委員晨仰、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(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、鼎盛開發顧問股份有限公司、莊志寬建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、財團法人台灣建築中心、新北市三重區公所、新美齊股份有限公司、城林都市更新股份有限公司、向度聯合建築師事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、蔡議員明堂、連議員斐璠、鄭戴議員麗香、蔡議員淑君、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、王議員威元、張議員維倩、張議員志豪、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、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、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、新北市三重區光正里辦公處(均含附件)

2021/02/09
10:32:09
電
交
文
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 19 次會議紀錄

一、時間:中華民國 110 年 1 月 29 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、頒發本市第 3 屆都市更新及爭議處理審議委員聘書:略

五、作業單位工作報告: 略

六、報告案:洽悉。

「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議機制

七、審議案: 決議詳後附提案單

1. 「擬訂新北市新莊區立德段 688 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍及都市計畫變更審議案
2. 「擬訂新北市三重區集美段 692 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

八、臨時動議

九、散會:上午 11 時 35 分

案由	「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議機制		
類別	報告案	案號	第 1 案
說明	<p>壹、緣起</p> <p>為推動本市都市更新事業，提升都市更新及爭議處理審議會審議效能，並使審議標準一致，明確劃分審議權責並兼顧審議效率，審議會運作機制如後。</p> <p>貳、機制說明</p> <p>一、審議會運作</p> <p>(一) 會議進行方式：</p> <p>1. 專案小組：原則每週召開 3 場，視情形加開會議。</p> <p>另涉及是否都市設計審議部分，依 108 年 7 月 3 日修正發布之「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定(略以)：「下列建築事項或地區應經都設會審議通過：一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。……三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。……六、都市計畫書指定地區。七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。」，故都市更新案應依前開規定或依報核當時法令規定辦理都市設計審議。</p> <p>應辦理都市設計審議之案件，申請人應於公開展覽前，選擇採都市更新與都市設計「各自審查」或以「聯席審查」方式辦理；倘採都市更新暨都市設計聯審方式，俟聯審專案小組審議收斂後，各自提送都市更新及都市設計審議會大會。</p> <p>2. 都更大會：原則每個月召開 1 次，視情形加開會議。</p> <p>(二) 專案小組分組情形：</p> <p>1. 一般分組：專案小組分為 3 組分流審議；審議權利變換計畫時，除原專案小組成員再邀集全體估價專長委員組成權利變換專案小組審議。</p> <p>2. 任務分組：針對危險建築及公辦都更案等重大政策案件，組成重大政策專案小組；另針對整建維護案件，組成整建維護專案小組分流審議。</p> <p>(三) 幹事協審機制：審議階段有關綠建築、智慧建築、住宅性能評估之無障礙空間規劃、結構安全及相關設施(備)加計費用等項目，將請台灣建築中心協助提供專業意見，另涉及建管、交通、地政及財務等部分，由市府各局處幹事提供法令面意見。</p> <p>二、行政作業程序</p> <p>(一) 排會原則：經作業單位確認計畫書圖依前次專案小組會議紀錄修正完竣，即錄案排會續審。如案件為公辦都更、危險建物及重大政策等案件，</p>		

說

將優先協助辦理排會。

- (二) **審議流程**：案件討論議題先經作業單位彙整納入提案單，於會前提供委員及實施者參考。會議當天先由作業單位就案情部分，包括前次會議議題修正情形、已收斂議題及尚須提請討論事項或爭點先行說明，再由實施者接續就提案事項及人民陳情綜理表簡報說明。
- (三) **合冊機制**：採都市更新及都市設計聯審方式者，其都市更新事業計畫書圖與都市設計審議報告書辦理合冊印製，整合相同章節；另權利變換計畫書部分維持一冊印製。另提供委員網址連結，可逕行下載完整版計畫書電子檔案閱讀計畫內容。
- (四) **新北市都市更新 106 重建專案計畫**：本專案計畫係協助 100%同意且無爭議之協議合建案件，於 6 個月內審竣，以加速更新進程，故請委員聚焦議題審議，於專案小組審議收斂後，續提大會審議。

明

三、審議會注意事項：

- (一) **法令依據**：都市更新法令之適用應依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令：「都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十六條第二項有關本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性。」辦理。
- (二) **審議通則**：都市更新部分應依「新北市都市更新審議原則」等相關規定審議，另涉及更新單元範圍及停車位形式建議循下列作法處理：
1. **更新範圍合理性**：於申請人或實施者提出申請後，倘經作業單位查核發現更新單元範圍有不合理情形時，將於公開展覽前召開範圍諮詢會研商，故後續審議期間除有特殊情形（如地主表達希望納入範圍或不願參與、實施者自提調整等）得予調整範圍，否則建議減少範圍調整，並於第 1 次專案小組確認更新單元範圍。
 2. **停車位形式**：以設置平面車位為原則，如基地面積較小且無申請開挖率或停車獎勵者，得經審議同意設置機械式停車位。
- (三) **委員意見**：委員針對都市更新案件提供相關審議意見，應以「一次性」告知為原則，並清楚區分「應修正」或「建議修正」項目。另委員應親自出席會議，如未能親自出席時，請提供書面意見。
- (四) **提醒事項**：委員對於已收斂之議題(如:小組討論結論及審議決議事項)應予尊重，以維持審議穩定性，並對於未收斂之議題延續審議。

- 四、**廉政宣導**：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 點及「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第 8 條規定，委員關於案件審議、決議之迴避，應依行政程序法及公職人員利益衝突迴

	避法之規定辦理。 以上報請公鑒。
決議	洽悉。

案由	「擬訂新北市新莊區立德段 688 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」 都市更新單元範圍及都市計畫變更審議案		
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 104 年 12 月 28 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：

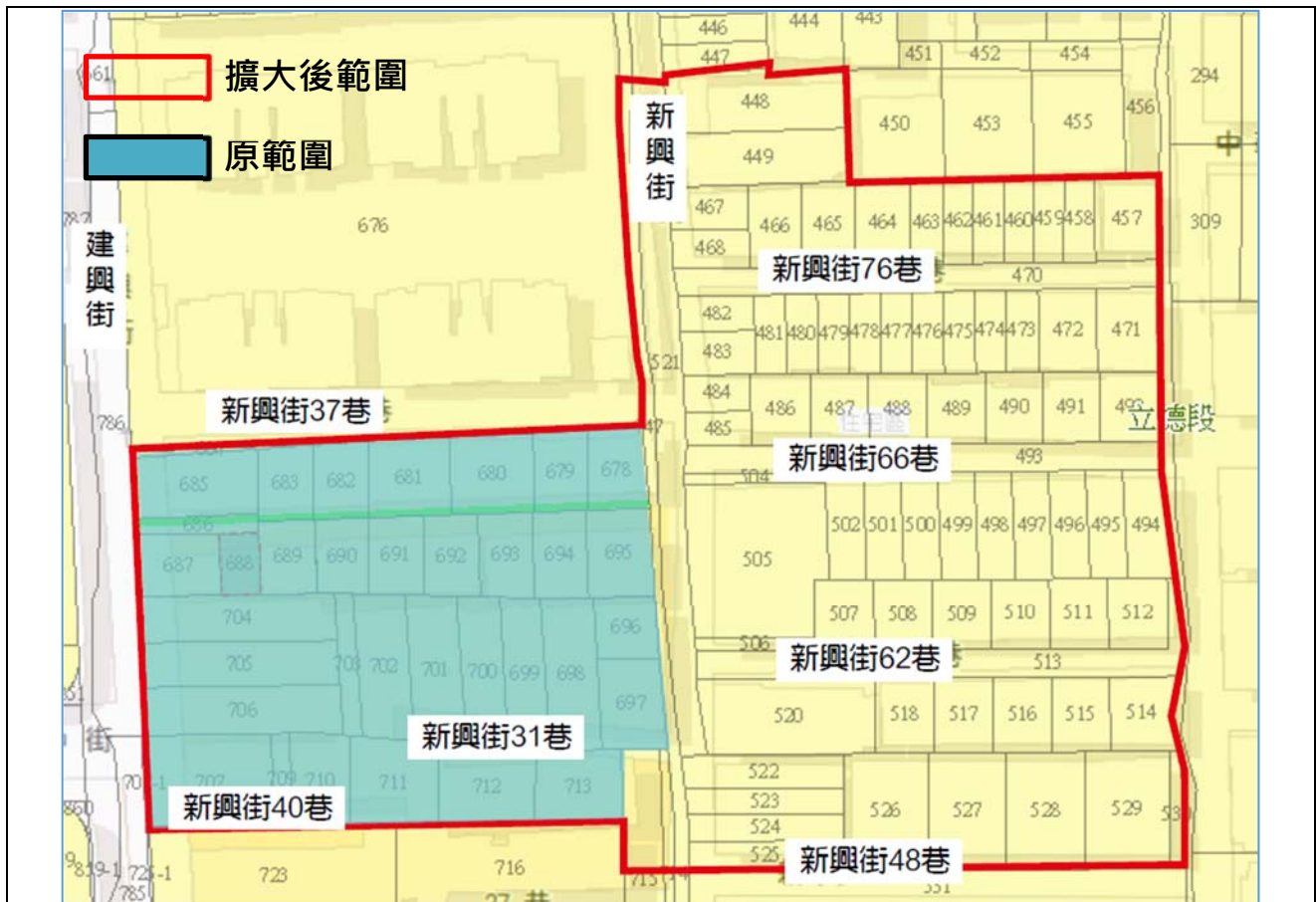
實施者	鼎盛開發顧問股份有限公司				
規劃團隊	莊志寬建築師事務所				
基地位置	新興街以西、建興街以東、新興街 37 巷以南及建興街 40 巷以北所圍街廓範圍內				
更新單元面積	3,315.18 m ²				
更新前戶數	合法 109 戶/違章 1 戶				
土地使用分區	住宅區（法定容積率 300%、法定建蔽率 50%）				
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 102 年 7 月 1 日實施「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區」				
公、私有土地比例	私有土地	3,315.18 m ² (100%)			
報核時同意比例	項目	土地		合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	私有計算總和	3,315.18	93	8,495.76	93
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,267.38	58	5,781.03	60
同意比例(%)	68.39%	62.36%	68.04%	64.51%	
擴大範圍同意比例	項目	土地		合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	私有計算總和	6,256.84	164	11,527.13	150
	公有計算總和	298.21	3	98.82	1
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	5,424.24	139	9,925.65	129
同意比例(%)	86.69%	84.76%	86.11%	86.00%	
全區範圍同意比例	項目	土地		合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	全區總和	9,870.22	259	20,121.78	242
	私有計算總和	9,572.01	256	20,022.96	241
	公有計算總和	298.21	3	98.82	1
	排除總和	-	-	-	-
同意數	7,018.07	183	14,869.09	178	
同意比例(%)	71.10%	70.66%	73.90%	73.55%	

貳、辦理歷程：

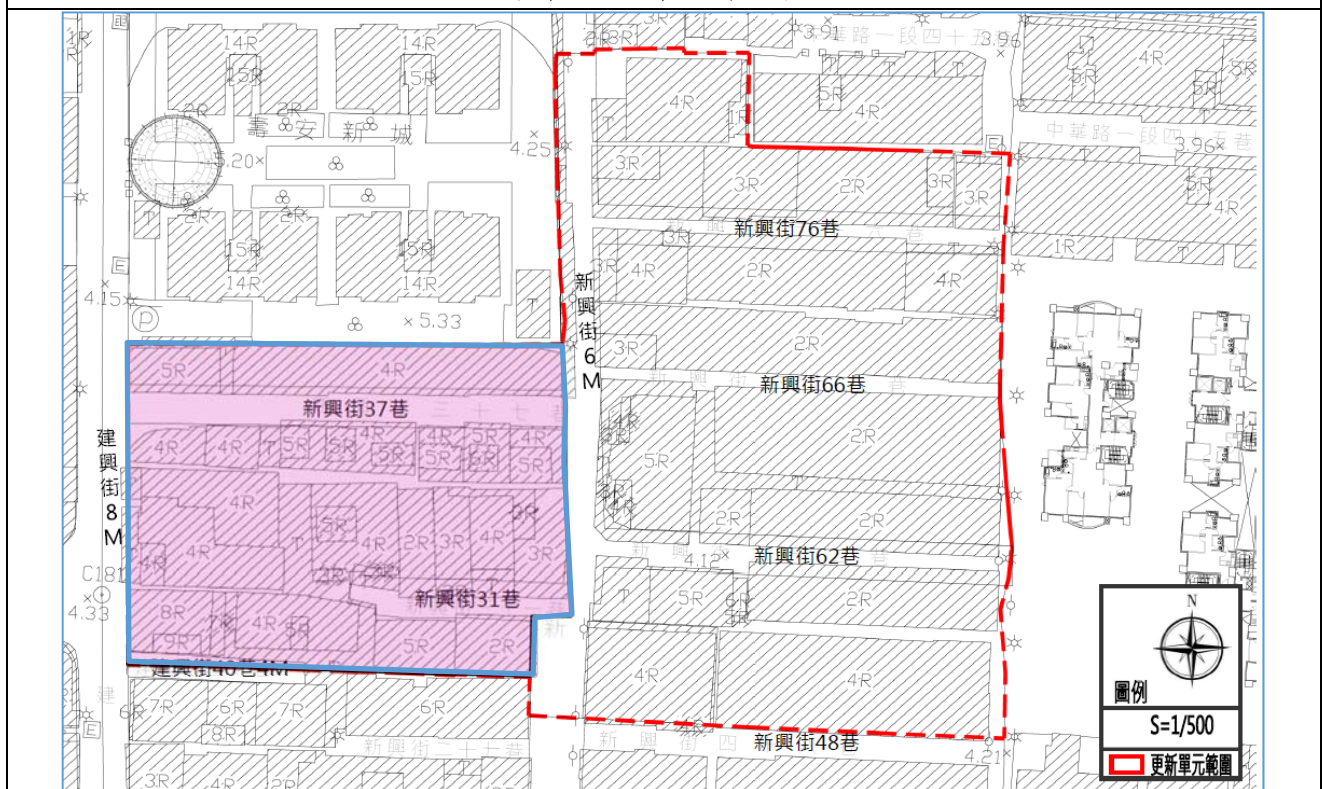
時間	事由
104年12月23日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104年12月28日	實施者擬具事業計畫報核
105年10月31日	辦理公開展覽30日；104年11月1日起連續刊登新聞報紙3日於聯合報；105年11月16日召開公辦公聽會
106年3月22日	第1次都更暨都設聯審專案小組
107年1月31日	範圍諮詢會議
107年7月17日	第1次更新單元範圍涉及都市計畫變更諮詢會議
107年12月18日	第2次都更暨都設聯審專案小組
109年2月7日	第2次更新單元範圍涉及都市計畫變更諮詢會議
109年7月2日	第3次更新單元範圍涉及都市計畫變更諮詢會議

參、提請討論事項：

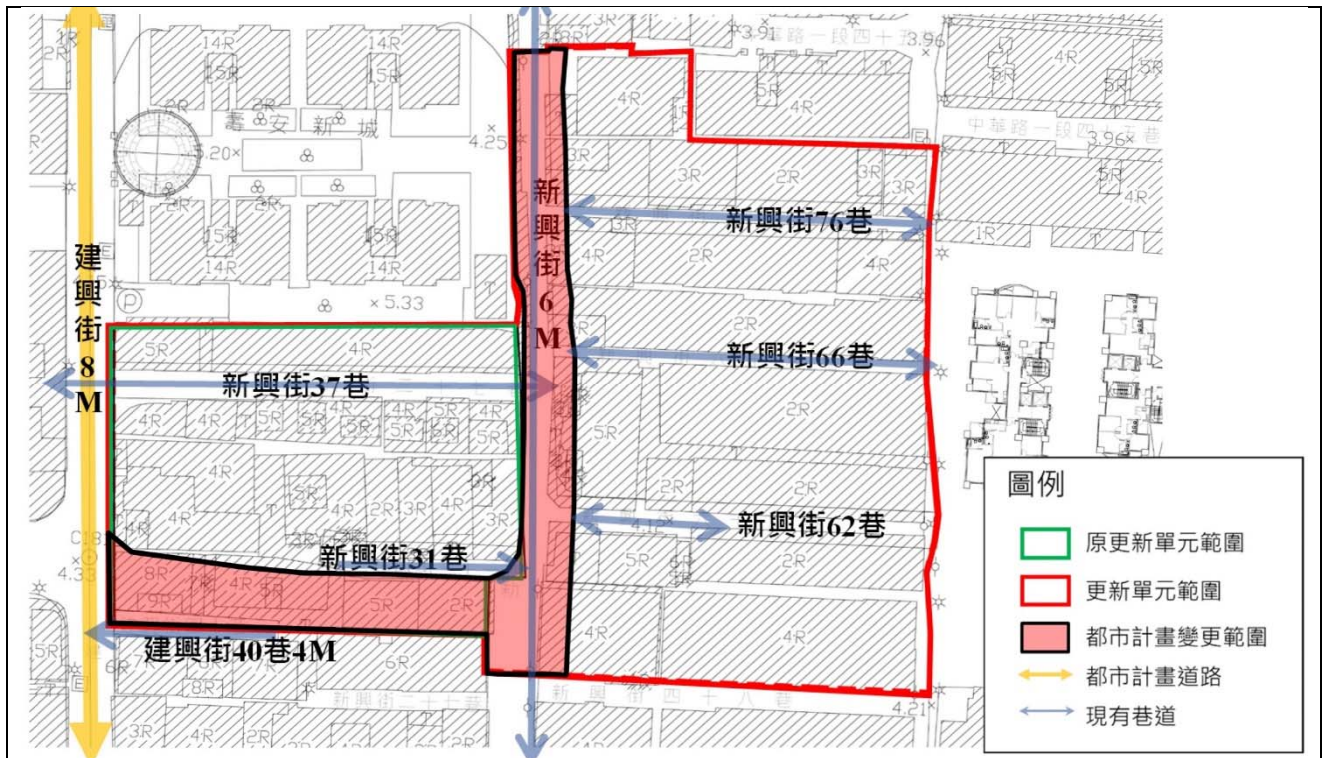
- 一、 **更新單元範圍**：本案報核時原計有立德段 688 地號等 35 筆土地，面積共計 3,315.18 平方公尺，後續實施者於 106 年 10 月 17 日提出納入鄰地 79 筆土地，擴大範圍後土地增加至 114 筆土地，面積共計 9,870.22 平方公尺，查原同意比例及欲擴大範圍之同意比例均已達法定門檻，且符合本市都市更新單元劃定基準規定，請實施者說明最新整合情形後提請確認。
- 二、 **都市計畫變更**：本案基地座落街廓過大且未劃設細部計畫道路，限制街廓內部重建條件，期間有民眾就道路消防救災、內部街廓重建條件不佳，更新後分回室內空間不足，以致重建推動不易等問題提出陳情意見(詳附件 1)，實施者為提升都市防災效能、改善密集住宅社區及道路狹窄通行不便等問題，並期望透過變更現有巷道為計畫道路提高其基準容積，以提升民眾參與都更意願、加速鄰地整合，擬將本案基地部分住宅區變更為計畫道路，已召開 3 次更新單元範圍涉及都市計畫變更諮詢會議(詳附件 2)，考量其可促進景觀環境及交通動線改善，並可擴及範圍外之基地一併受益，以符合整體都市效益，建議本案變更為道路用地之路型應連同新興街一併考量，請實施者說明本案變更都市計畫方案及規劃內容後提請討論。



都市更新單元範圍圖



都市更新單元範圍圖



變更都市計畫範圍圖



擴大範圍後之規劃設計圖

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

肆、決議：

- 一、 本案綜合考量整體更新之公益性及開發整合情形，原則同意本案實施者依原申請之事業計畫擴大更新單元範圍（調整成立德段 688 地號等 114 筆土地），惟本次擴大更新範圍變動幅度較大，請實施者辦理自辦公聽會向所有權人說明，並修正事業計畫書及相關資料由作業單位辦理再公開展覽及公辦公聽會後，續提專案小組審議。
- 二、 有關本案辦理住宅區變更為計畫道路、廣場用地（兼供道路使用）部分，尚符 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例第 20 條規定，考量基地座落街廓整體交通系統及防救災效能提升，原則同意變更方案提送都委會審議。請實施者考量所有權人權益保障，應自行向所有權人說明變更前後差異，另涉及全區都市計畫整體規劃考量，爰請實施者檢送都市計畫變更相關書圖文件，向本府提請審議，於都市更新事業計畫核定前，完成都市計畫變更內容審竣，至權利變換計畫公開展覽後發布實施，倘後續因此損及所有權人權益之情形，本府得廢止本案核定。
- 三、 請實施者於後續專案小組審議時，提出具體可行之財務計畫方案。
- 四、 以上會議紀錄確認，一併請實施者於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送相關計畫書、圖報府。

案由	「擬訂新北市三重區集美段 692 地號等 23 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 109 年 5 月 5 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	新美齊股份有限公司				
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司、向度聯合建築師事務所				
基地位置	臨接泉州街、中正南路 250 巷所圍街廓中				
基地面積	3,354.28 m ²				
更新前戶數	0 戶				
土地使用分區	全區為住宅區（法定建蔽率 50%、法定容積率 200%）				
實施方式	協議合建				
更新地區	位於 91 年 7 月 30 日「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」之更新地區				
公、私有土地比例	公有土地	財政部國有財產署：70.11 m ² (2.09%)			
	私有土地	3,284.17 m ² (97.91%)			
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	3,284.17	3	-	-
	總和				
	排除總和	0	0	-	-
	同意數	3,284.17	3	-	-
	同意比例	100.00%	100.00%	-	-

貳、辦理歷程：

時間	事由
109 年 3 月 30 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
109 年 5 月 5 日	實施者擬具事業計畫報核
109 年 6 月 22 日	更新單元範圍諮詢會議(詳附件 1)

109年6月29日	實施者補辦事業計畫自辦公聽會(疏漏通知案內695-2地號(部分)土地所有權人中華民國)
109年9月30日起	辦理公開展覽15日；109年9月24日起連續刊登新聞報紙3日於聯合報；109年10月13日召開公辦公聽會(詳附件2)
109年11月3日	第1次都更暨都設聯審專案小組(詳附件3)
110年1月14日	聽證會(詳附件4)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	本案採都市設計分審，已於109年10月20日召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議修正後通過。(附件5) 另因實施者表示尚需時間修改設計以符合審查意見，故本府城鄉發展局都市設計科原則同意核備展期60日，請實施者於110年2月4日前提送修正報告書至並依都市設計審議相關程序辦理。(附件6)
容積移轉審查	本府109年10月5日新北府城開字第1091871433號函提出容積移轉評定項目預先審查書面審查意見。(附件7)

肆、事業計畫內容概述(歷次建築量體變動情形詳附件8)：

項目	規劃內容
建築量體	1幢1棟地上24層/地下4層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計184戶(住宅184戶、店鋪0戶)
停車位數	汽車177/機車184部
都市更新獎勵	3,071.48 m ² (50.00%)
容積移轉(區外)	921.44 m ² (15.00%)

伍、提請討論事項

一、更新單元範圍：

- (一)本案更新單元為集美段692地號等23筆土地，更新單元尚符「新北市都市更新單元劃定基準」相關規定，經109年6月22日召開範圍諮詢會議討論，並經第1次專案小組原則同意，另實施者業於109年12月14日完成國有土地(集美段695-2地號)分割事宜，分割後範圍內地號為集美段695-5地號(面積70.11 m²)，更新單元面積維持不變，請實施者

說明後提請確認。

(二)有關更新單元臨泉州街(路寬 6 公尺)部分自行退縮 2 公尺退縮空間 (35.57 m²)，後續供公眾通行使用，由新北市三重區公所同意管理維護，並由實施者提列管理維護費用 5 萬 7,802 元，請實施者說明後提請確認。

二、現有巷道廢止或改道：本案申請廢止集美段 693-1 地號內現有通路(中正南路 250 巷 2 弄)，經第 1 次專案小組會議原則同意，並業依第 1 次專案小組結論規劃寬度 2 公尺之人行步道，請實施者說明後提請確認。

三、建築容積獎勵(依 108 年 5 月 15 日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法及 108 年 10 月 2 日發布之新北市都市更新建築容積獎勵辦法)(歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件 8)：

獎勵項目	面積 (m ²)	額度	作業單位意見
都市更新建築容積獎勵辦法			
八、申請開闢公共設施獎勵	565.60	9.21%	經第 1 次小組修正後原則同意
十二、無障礙設計(住宅性能第二級)	184.28	3.00%	經第 1 次小組修正後原則同意
十三、耐震設計(住宅性能第三級)	122.85	2.00%	經第 1 次小組修正後原則同意
十四、時程獎勵	614.29	10.00%	經第 1 次小組修正後原則同意
十五、規模獎勵	362.43	5.90%	經第 1 次小組修正後原則同意
新北市都市更新建築容積獎勵辦法			
二、整體規劃設計	614.29	10.00%	經第 1 次小組修正後原則同意
七、面臨道路未足 8 公尺，依土管規定降低容積者	614.29	10.00%	經第 1 次小組修正後原則同意
新北都更獎勵合計	1,228.58	20.00%	上限 20%
都更獎勵取 50%上限	3,071.48	50.00%	
容積移轉(區外)	921.44	15.00%	
申請獎勵總計	3,992.92	65%	

(一)有關申請「申請開闢公共設施獎勵」、「無障礙設計(住宅性能第二級)」、「耐震設計(住宅性能第三級)」、「時程獎勵」、「規模獎勵」、「整體規劃設計」、「面臨道路未足 8 公尺，依土管規定降低容積者」之獎勵值，經第 1 次專案小組原則同意，且實施者業依審查意見修正，請實施者說明後提請確認。

(二)有關管理維護費用部分，實施者提列「無障礙設計(住宅性能第二級)」管理維護費用 85 萬 7,824 元、「耐震設計(住宅性能第三級)」管理維護費用 57 萬 1,867 元，「整體規劃設計」留設開放空間之管理維護費用 374 萬 1,750 元，請實施者說明後提請確認。

四、**建築規劃設計**：依「新北市都市更新審議原則」，本案申請合格級智慧建築標章，應依法定工程造價之 2%提列保證金、管理維護費用，經查實施者已配合提列費用各 653 萬 7,628 元，請實施者說明後提請確認。

五、**風險控管機制**：本案續建機制採信託方式處理，經第 1 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。

六、**聽證記錄部分**：依都市更新條例施行細則第 33 條規定，應於核定前辦理聽證會部分，已依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定，於 110 年 1 月 14 日召開聽證會，聽證程序辦理完竣，詳聽證會聽證答詢紀錄彙整，會前共有 1 人提出意見，實施者業於聽證會中回應(詳附件 9)，提請審議會做成決定。

陸、決議：

一、有關本案更新單元範圍部分：

(一)本案更新單元同意第 1 次專案小組審議之範圍。

(二)有關本案臨泉州街部分自行退縮 2 公尺退縮空間，經實施者提列管理維護費用 5 萬 7,802 元，並由新北市三重區公所同意後續管理維護，請實施者依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定辦理後續事宜。

二、本案申請廢止基地內集美段 693-1 地號內現有通路(中正南路 250 巷 2 弄)，尚符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)申請都市更新獎勵部分，同意給予「申請開闢公共設施獎勵」基準容積 9.21%之獎勵值(面積 565.60 平方公尺)、「無障礙設計(住宅性能第二級)」基準容積 3.00%之獎勵值(面積 184.28 平方公尺)、「耐震設計」基準容積 2.00%之獎勵值(面積 122.85 平方公尺)、「時程獎勵」基準容積 10.00%之獎勵值(面積 614.29 平方公尺)、「規模獎勵」基準容積 5.90%之獎勵值(面積 362.43 平方公尺)、「整體規劃設計」基準容積 10%之獎勵值(面積 614.29 平方公尺)、「面臨道路未足 8 公尺，依土管規定降低容積者」基準容積 10%之獎勵值(面積 614.29 平方公尺)。

(二)有關管理維護費用，本案提列無障礙設計管理維護費新臺幣 85 萬 7,824 元、耐震設計管理維護費用新臺幣 57 萬 1,867 元、整體規劃設計留設開放空間之管理維護費用新臺幣 374 萬 1,750 元及智慧建築管理維護費用新臺幣 653 萬 7,628 元，原則同意。

(三)有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。

四、計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。

五、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

六、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。

「擬訂新北市三重區集美段 692 地號等 23 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（109 年 12 月 29 日台財產北改字第 10900392200 號書面意見）</p> <p>（一）本案倘實施者未能依「都市更新範圍內國有土地處理原則」等相關規定完成讓售程序，請於權利變換計畫階段補充提供容積移轉量體說明等相關資料、將前揭國有土地排除信託範圍並載明不參與信託。</p> <p>（二）請實施者依 104 年 1 月 16 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提列總表」，檢附本案提列特殊必要設計費用（立面外觀、景觀及燈光設計）合約佐證；另提列無障礙設計及耐震設計之特殊工程費用合計 1,980 萬元整，請實施者於事業計畫書財務計畫章節詳載平均單價及計算方式提會審議其合理性及必要性。</p> <p>（三）本案國有土地比例 2.09%，私有土地所有權人僅 3 位，土地權屬單純，惟本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 52.51%，請實施者</p>	<p>（一）倘實施者未依「都市更新範圍內國有土地處理原則」等相關規定完成國有地讓售程序相關事宜，於權利變換計畫階段補充提供容積移轉量體說明等相關資料。</p> <p>（二）依新北市都市更新 106 重建專案都市更新計畫書範本，財務計畫得簡要說明各項費用，並無要求事業計畫階段需檢具契約。另計畫書已載明耐震設計之特殊工程費用平均單價及計算方式。</p> <p>（三）本案人事行政管理費、銷售管理費均依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提列，共同負擔比例為 52.51%，扣除營業稅後</p>	<p>第 1、2、3、4 點意見無爭點，原因如下：</p> <p>第 1、2、3 點意見為財政部國有財產署北區分署就實施者後續未完成讓售程序而調整實施方式為權利變換時，其權利變換計畫應載事項，因本案目前採協議合建方式實施，該意見應為提醒性質，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>修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(四)財政部國有財產署經管同地號 695-2(部分)土地，業於 109 年 12 月 14 日分割為 695-2 及 695-5 地號，納入 695-5 地號為更新範圍，請釐整事業計畫書第 5-2 頁表 5-1 更新單元土地權屬清冊。</p>	<p>共同負擔比為 50.48%，其比例尚屬合理。</p> <p>(四)事業計畫書第 5-2 頁表 5-1 更新單元土地權屬清冊為 109.05.05 報核版清冊，原 695-2 地號於 109 年 12 月 14 日分割為 695-2 及 695-5 地號，納入 695-5 地號為更新單元範圍(詳第 5-3 頁表 5-2)。</p>	<p>第 4 點意見經查聽證版計畫書第 5-3 頁表 5-2 已更新分割後相關內容，故無爭點。</p>