

# 新北市都市更新及爭議處理審議會第 40 次會議紀錄

一、時間:中華民國 111 年 8 月 26 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、作業單位工作報告: 有關議程內作業單位工作報告時間範圍更正為 111.7.30 至 111.8.26, 其餘事項:略。

五、審議案決議詳後附提案單

- 1、 「擬訂新北市三芝區埔坪段 311 地號等 5 筆土地都市更新整建維護補助計畫 (結構補強/立面修繕)」
- 2、 「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」
- 3、 「擬訂新北市板橋區力行段 408 地號等 2 筆土地事業概要案」
- 4、 「擬訂新北市三重區仁義段 731-5 地號等 5 筆土地事業概要案」
- 5、 「擬訂新北市土城區沛陂段 141 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

六、散會:上午 10 時 25 分



|    |  |       |     |
|----|--|-------|-----|
| 案由 | 「擬訂新北市三芝區埔坪段 311 地號等 5 筆土地都市更新整建維護補助計畫(結構補強/立面修繕)」                                   |       |     |
| 類別 | 審議案  |       | 案號  |
|    | 召集人  | 林委員育全 | 申請日 |
| 迴避 | 第 1 案<br>104 年 12 月 17 日<br>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：

|        |  |                                      |      |                       |                      |
|--------|--|--------------------------------------|------|-----------------------|----------------------|
| 申請人    | 陳德興  |                                      |      |                       |                      |
| 規劃單位   | 社團法人新北市建築師公會/黃森田建築師事務所   |                                      |      |                       |                      |
| 法令依據   | 依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」第 4 點第 1 項第 1 款及 104 年受理本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助公告辦理。 |                                      |      |                       |                      |
| 基地基本概述 | 地號   | 三芝區埔坪段 311、313、315、316、317 地號等 5 筆土地 |      |                       |                      |
|        | 申請門牌   | 新北市三芝區長安街 7、9、11、13、15 號             |      |                       |                      |
|        | 基地面積   | 402.61 平方公尺                          |      |                       |                      |
|        | 土地使用分區   | 住宅區                                  |      |                       |                      |
| 建物現況概述 | 使用執照   | 66 使字第 1499 號                        |      |                       |                      |
|        | 樓層數  | 2 層樓合法建築物                            |      |                       |                      |
|        | 屋齡   | 45 年                                 |      |                       |                      |
|        | 建物構造   | 加強磚造                                 |      |                       |                      |
| 產權持分情形 | 土地及合法建築物皆為私有   |                                      |      |                       |                      |
| 同意比例   |  | 人數                                   |      | 面積(m <sup>2</sup> )   |                      |
|        |  | 土地                                   | 合法建物 | 土地                    | 合法建物                 |
|        | 全區總和   | 6 人                                  | 6 人  | 402.61 m <sup>2</sup> | 709.1 m <sup>2</sup> |
|        | 參與/同意數   | 6 人                                  | 6 人  | 402.61 m <sup>2</sup> | 709.1 m <sup>2</sup> |
|        | 參與/同意比例  | 100%                                 | 100% | 100%                  | 100%                 |

### 貳、辦理歷程：

| 時間              | 事由   |
|-----------------|--|
| 104 年 12 月 17 日 | 依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，於 104 年 12 月 17 日取得範圍內土地及建物所有權人一人以上之同意書檢送整建維護補助計畫書及相關文件。 |

| 時間              | 事由   |
|-----------------|--|
| 105 年 08 月 02 日 | 經工務局房屋健檢結果為第 3 類案件   |
| 106 年 01 月 19 日 | 向本府提出詳細評估補助費用（第一期款）申請  |
| 106 年 02 月 20 日 | 核撥第一期詳細評估費用補助款(4 萬 500 元)  |
| 106 年 05 月 05 日 | 向本府提出詳細評估補助費用（第二期款）申請  |
| 106 年 06 月 26 日 | 核撥第二期詳細評估費用補助款(9 萬 4,500 元)  |
| 106 年 08 月 16 日 | 依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，於 104 年 12 月 17 日取得範圍內土地及建物所有權人一人以上之同意書檢送整建維護補助計畫書及相關文件。 |
| 107 年 12 月 21 日 | 第 1 次專案小組(會議紀錄詳附件 1)   |
| 110 年 9 月 17 日  | 取得 100%同意  |
| 110 年 12 月 30 日 | 第 2 次專案小組(會議紀錄詳附件 2)   |
| 111 年 7 月 8 日   | 補正審議會版本計畫書   |
| 111 年 8 月 26 日  | 召開都市更新審議委員會  |

**參、整建維護補助計畫概述：**

|                 |                         |  |
|-----------------|-------------------------|--|
| <b>一、申請補助項目</b> | (一)耐震補強工程<br>(二)建築物立面修繕 |  |
| <b>工程經費概述</b>   | <b>總工程經費</b>            | 1,032 萬 1,000 元(工程費用 932 萬 1,000 元，規劃設計費用 80 萬元，結構技師補強設計及簽證費用 20 萬元) |
|                 | <b>申請補助經費</b>           | 471 萬 5,000 元(無條件捨至千位)(已扣除已核撥之耐震詳評補助費用)                              |
|                 | <b>申請補助額度</b>           | 45.68%   |
| <b>二、申請補助項目</b> | 耐震詳細評估補助(已核撥)           |  |
| 申請：106.1.19     | <b>評估費用</b>             | 30 萬元  |
| 第一期款：106.2.18   | <b>申請補助經費</b>           | 13 萬 5,000 元   |
| 第二期款：106.6.26   | <b>申請補助額度</b>           | 45%  |

### 三、建物存有違章建築部分：

經查本案違章建物項目，為一樓加蓋、設置鐵窗、陽台加窗及頂樓加蓋：據本案計畫書第捌章，檢討如下：

- (一) 一樓加蓋：計 1 處，依本市違章築拆除優先次序相關規定辦理。
- (二) 設置鐵窗：計 13 處，其中 12 處配合本次立面修繕門窗更換一併清除、1 處長安街 15 號 2 樓鐵捲門部分依本市違章築拆除優先次序相關規定辦理。
- (三) 陽台加窗：計 5 處，均位於背立面，依第 2 次專案小組決議取消背立面施作補助，又依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」附表二，違章檢討之設置鐵窗及陽台加窗部分，係針對「施作立面」進行檢討，故本次不檢討。
- (四) 頂樓加蓋：計 3 處，配合本次樓板重築後一併清除。

綜上，依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」第 6 點第 4 項及附表二規定，經計算本案記點點數為 2 點(請詳下表建物存有違章建築部分計算)，故其補助費用依規定為酌減 3%。

| 項目                  | 第 2 次小組版本  |                | 大會版本   |                            |
|---------------------|--|----------------|--|----------------------------|
|                     | 計算公式   | 記點             | 計算公式   | 記點                         |
| 1 樓加蓋<br>比照頂樓<br>加蓋 | $\frac{1 \text{ 樓加蓋面積}}{1 \text{ 樓投影面積}} = \frac{80}{325} = 24.62\%$ | 1              | $\frac{1 \text{ 樓加蓋面積}}{1 \text{ 樓投影面積}} = \frac{80}{328} = 24.39\%$ | 1                          |
| 設置<br>鐵窗            | $\frac{\text{鐵窗現況數}}{\text{施作立面原始竣工開窗數}} = \frac{13}{35} = 86.67\%$  | 4              | $\frac{\text{鐵窗現況數}}{\text{施作立面原始竣工開窗數}} = \frac{1}{35} = 2.86\%$    | 1<br>註：僅保留 15 號 2 樓<br>鐵捲門 |
| 陽台<br>加窗            | $\frac{\text{陽台加窗現況數}}{\text{施作立面原始竣工陽台數}} = \frac{5}{10} = 50\%$    | 3              | $\frac{\text{陽台加窗現況數}}{\text{施作立面原始竣工陽台數}} = \frac{0}{5} = 0\%$      | 0                          |
| 頂樓<br>加蓋            | $\frac{\text{頂樓加蓋面積}}{\text{頂樓投影面積}} = \frac{0}{325} = 0\%$          | 0<br>註：頂樓違章已拆除 | $\frac{\text{頂樓加蓋面積}}{\text{頂樓投影面積}} = \frac{0}{328} = 0\%$          | 0<br>註：頂樓違章已拆除             |
| 總計                  |  | 8              |  | 2                          |
| 酌減補助<br>額度          |  | 6%             |  | 3%                         |

#### 四、結構補強、立面修繕施工工法及費用部分：

本案工程費用包含耐震補強工程、立面修繕及部分共同工程費用，其中辦理耐震補強工程費用為 6,581,370 元，約占總工程費用 63.77%；立面修繕工程為 2,031,590 元，約占總工程費用 19.68%；其他費用為 708,729 元，約占總工程費用 6.86%；規劃費用為 1,000,000 元，約占總工程費用 9.69%。依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」第 6 點第 3 項規定，本案申請建築物結構安全耐震補強，併同申請立面修繕工程，故立面修繕工程補助額度不受應達補助總經費 50%以上之限制。

| 項目          | 工法及施作項目                    | 費用           | 比例     |
|-------------|----------------------------|--------------|--------|
| 結構補強        | 前置工程、擴柱工程、梁修補、樓板及樓梯敲除重築    | 6,581,370 元  | 63.77% |
| 立面修繕        | 外牆敲除重新貼磁磚、更換門窗及屋頂違章拆除、屋頂防水 | 2,031,590 元  | 19.68% |
| 其他費用        | 管理費、保險費、稅捐、空污費、整維告示牌       | 708,729 元    | 6.86%  |
| 規劃費用        | 建築師服務費、結構補強設計及簽證費          | 1,000,000 元  | 9.69%  |
| 合計(無條件捨至千位) |                            | 10,321,000 元 | 100%   |

#### 肆、總工程經費概述：

| 項次 | 工程項目     |            | 第 2 次專案小組版本 | 大會版本      |           |
|----|----------|------------|-------------|-----------|-----------|
| 一  | 耐震補強工程   | 前置工程       | 假設工程        | 335,000   | 335,000   |
|    |          | 前置工程       | 臨時工程        | 250,000   | 250,000   |
|    | 直接工程     | 基礎工程       |             | 442,810   | 442,810   |
|    |          | 擴柱工程       |             | 438,070   | 438,070   |
|    |          | 梁修復        |             | 252,000   | 252,000   |
|    |          | 2 樓及屋頂板樓重築 |             | 4,393,490 | 4,393,490 |
|    |          | 樓梯工程       |             | 450,000   | 450,000   |
|    |          | 試驗費        |             | 20,000    | 20,000    |
|    | 耐震補強工程小計 |            |             | 6,581,370 | 6,581,370 |

| 項次 | 工程項目     |        | 第 2 次專案小組版本         | 大會版本                |           |
|----|----------|--------|---------------------|---------------------|-----------|
| 二  | 立面整修工程   | 正立面    | 拆除及清理工程             | 202,500             | 202,500   |
|    |          |        | 外牆裝修工程              | 1,147,090           | 1,259,590 |
|    |          | 屋頂防水工程 | 569,500             | 569,500             |           |
|    | 立面工程小計   |        | 2,919,090           | 2,031,590           |           |
| 三  | 其他費用     |        | 維護 LOGO             | 6,250               | 6,250     |
|    |          |        | 其他費用(管理費稅費)         | 694,290             | 702,479   |
|    | 其他費用小計   |        | 700,540             | 708,729             |           |
| 四  | 規劃服務費用   |        | 建築師服務費              | 800,000             | 800,000   |
|    |          |        | 結構技師服務費及簽證費         | 200,000             | 200,000   |
|    | 規劃服務費用小計 |        | 1,000,000           | 1,000,000           |           |
| 小計 |          |        | 10,201,000(無條件捨至千位) | 10,321,000(無條件捨至千位) |           |

伍、專案小組初步審竣內容：

| 項目 | 議題      | 審定版內容   |
|----|---------|---|
| 一  | 建築物立面修繕 | 背立面修繕，因未配合拆除違章，考量補助合理性及正當性，涉及背立面相關經費不予補助  |
| 二  | 違章建築    | 正立面違章配合本次立面修繕清除部分，重新修正違章建築補助額度  |
| 三  | 補助經費    | 整建維護涉及建築執照簽證部分，致建築師簽證費用增加，本案不予增加經費  |
| 四  | 管理維護計畫  | 申請範圍僅為同一張使用執照部分範圍，經申請人洽詢其他所有權人均無成立管理委員會意願，考量本案以結構補強為主，非有共同維護事項，故本案成立管理委員會與否回歸各所有權人意 |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | 願，但申請範圍住戶仍受 5 年內不得任意變更之規定，併同修正於補助計畫書管理維護計畫章節。 |
|--|--|---|

**陸、作業單位初審意見：**

請於整建維護補助計畫書補充本案耐震能力詳評報告書內已簽證之圖說，並請補充耐震能力詳細評估報告書擴柱位置及本次設計擴柱位置之差異檢討，且應經結構技師評估。

**柒、提請討論事項：**

| 項目 | 議題     | 內容   | 說明   |
|----|--------|--|--|
| 一  | 工程總經費  | 1,032 萬 1,000 元<br>(耐震補強工程費用為 6,581,370 元，約占總工程費用 63.77%；立面修繕工程為 2,031,590 元，約占總工程費用 19.68%；其他費用為 708,729 元，約占總工程費用 6.86%；規劃費用為 1,000,000 元，約占總工程費用 9.69%) | 有關工程總經費原於第 2 次專案小組原則同意總工程經費 1,020 萬 1,000 元(詳附件 2)，其中正立面修繕門窗數量有誤，配合實際情形修正後更正為 1,032 萬 1,000 元                                  |
| 二  | 違章建築酌減 | 記點點數總計 2 點，酌減 3%   | 原第 2 次專案小組原則同意記點數 8 點(酌減 6%)部分，因本次經申請人依小組決議修正取消背立面施作範圍，故經計算正立面違章情形，依「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」附表二，重新檢討「施作立面」違章記點，修正違章計點為 2 點(酌減 3%) |
| 三  | 申請補助經費 | 471 萬 5,000 元(無條件捨至千位)<br>總工程經費 1,032 萬 1,000 元，申請補助比例 50%扣除違  | 有關總工程經費原於第 2 次專案小組原則同意總工程經費 1,020 萬 1,000 元(詳附件 2)，補助比例為 42.68%部分，因工程總經費及違章建築酌減調   |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | 章建築酌減比例 3%，及已核撥之耐震能力詳細評估費用 13 萬 5,000 元，本案申請補助額度為 45.68% | 整，故計算如下：1,032 萬 1,000 元 $\times(50\%-3\%)-13$ 萬 5,000 元=471 萬 5,870 元（取至千位）<br>$471$ 萬 5,000 元/ $1,032$ 萬 1,000 元=45.68% |
|--|--|--|--|

**捌、決議：**

- 一、依專案小組審竣內容及本次提會簡報內容通過：本案總工程經費預估為 1,032 萬 1,000 元，扣除違章建築酌減比例 3%，及已核撥之耐震能力詳細評估費用 13 萬 5,000 元，故本案申請補助額度為 45.68%，且不超過核定金額 471 萬 5,000 元為上限，惟後續實際發包金額如有減少，應按補助比例(45.68%)予以調整補助金額。
- 二、有關本案涉及結構技師簽證之結構性能補強設計部分，請於申請本府整建維護補助經費第一期款時，併同檢具結構補強設計相關簽證圖說。
- 三、有關計畫書內容、面積及圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正，後續請申請人依新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點第 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 2 案<br>101 年 12 月 27 日<br>104 年 8 月 31 日   |   |       |
| 迴避 | 本案實施者因委託第一銀行辦理信託，故本案討論前唐委員惠群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                 | 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 <sup>2</sup>  |   |     |       |
| 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 <sup>2</sup>   | 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<br>(原核定)   | 公有土地   | 市有：新北市政府財政局 8.40 m <sup>2</sup> (0.57%)   |     |       |
|                     | 私有土地   | 1,459.11 m <sup>2</sup> (99.43%)  |     |       |
| 公、私有土地比率<br>(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 <sup>2</sup> (4.92%)、市有：新北市政府財政局 8.40 m <sup>2</sup> (0.57%) |     |       |
|                     | 私有土地   | 1,386.84 m <sup>2</sup> (94.50%)  |     |       |

|             |         | 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     |
| 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               |
| 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(附件1) |
| <p>關於聽證會：</p> <p>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。</p> |                            |

## 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、變更事業計畫及變更權利變換計畫內容概述

| 變更項目     | 本次大會版                            | 變更原因     |
|----------|----------------------------------|----------|
| 變更事業計畫   | 基地西側部分人行步道鋪面改為柏油，維持現況現有通路，供公眾通行。 | 配合建築執照抽查 |
| 變更權利變換計畫 | 配合本次事業計畫變更內容順修相關圖面。              |          |

#### 伍、提請審議事項

| 議題              | 提請審議內容  |
|-----------------|---|
| 變更事業計畫及變更權利變換計畫 | 有關本案申請人行步道獎勵部分依 100 年 8 月 18 日新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定，得於退縮空間內留設必要路寬，本案因配合建築執照抽查修正基地西側部分人行步道改為鋪設柏油部分，經查尚符規定，且不涉及原核定之容積獎勵申請額度，提請確認。 |

#### 陸、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、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 | 「擬訂新北市板橋區力行段 408 地號等 2 筆土地事業概要案」   |       |     |
| 類別 | 審議案  |       | 案號  |
|    | 召集人  | 林委員育全 | 申請日 |
| 迴避 | 第 3 案<br>110 年 9 月 1 日<br>本案實施者因委託政大不動產估價師聯合事務所評定估價報告書，故本案討論前蕭委員麗敏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：

|          |   |                          |       |                     |    |
|----------|---|--------------------------|-------|---------------------|----|
| 申請人      | 國家住宅及都市更新中心                               |                          |       |                     |    |
| 規劃團隊     | 黃肖鈺建築師事務所                                 |                          |       |                     |    |
| 基地位置     | 板橋區合安路及大觀路二段 153 巷交叉口東南側                  |                          |       |                     |    |
| 基地面積     | 19,755.30 m <sup>2</sup>                  |                          |       |                     |    |
| 更新前戶數    | -   |                          |       |                     |    |
| 土地使用分區   | 分區  | 面積                       | 基準建蔽率 | 基準容積率               |    |
|          | 商業區(一)                                    | 19,755.30 m <sup>2</sup> | 50%   | 300%                |    |
| 實施方式     | 權利變換                                      |                          |       |                     |    |
| 更新地區     | 位於 91 年 2 月 7 日發布實施「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫案」之更新地區 |                          |       |                     |    |
| 公、私有土地比率 | 私有土地                                      | 國家住宅及都市更新中心(100%)        |       |                     |    |
| 報核時同意比率  |   | 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                                    | 19,755.30                | 1     | -                   | -  |
|          | 排除總和                                      | -                        | -     | -                   | -  |
|          | 同意數                                       | 19,755.30                | 1     | -                   | -  |
|          | 同意比率                                      | 100%                     | 100%  | -                   | -  |

## 貳、辦理歷程

| 時間             | 事由               |
|----------------|------------------|
| 110 年 8 月 18 日 | 自辦公聽會            |
| 110 年 9 月 1 日  | 事業概要申請           |
| 111 年 3 月 11 日 | 第 1 次專案小組(詳附件 1) |

**參、建築規劃構想：【以事業計畫審議結果為準】**

| 項目     | 第 1 次小組版/審議會版  |      |
|--------|--|------|
|        | 建築量體   | 棟別數  |
| 地上層    |  | 20 層 |
| 地下層    |  | 4 層  |
| 建築物構造  | <input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)<br><input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br><input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C) |      |
| 單元戶數   | 868 戶  |      |
| 實設停車位數 | 944 部  |      |
| 實設機車位數 | 944 部  |      |

**肆、申請獎勵項目及額度概估：【以事業計畫審議結果為準】**

**建築容積獎勵：【108 年 5 月 15 日中央】**

| 獎勵項目     |                    | 獎勵面積(m <sup>2</sup> ) | 獎勵額度(%) |
|----------|--------------------|-----------------------|---------|
| 中央獎勵     |                    |                       |         |
| 十三       | 住宅性能評估之結構安全性能(第三級) | 5,926.59              | 10%     |
| 十四       | 時程獎勵               | 5,926.59              | 10%     |
| 十五       | 規模獎勵               | 17,779.77             | 30%     |
| 中央獎勵合計   |                    | 29,632.95             | 50%     |
| 申請容積獎勵總計 |                    | 29,632.95             | 50%     |

**伍、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 1 次專案小組審竣。   |
| 二  | 預定實施進度 | 事業計畫報核之期限為事業概要核准後 2 年內，經第 1 次專案小組審竣。 |

**陸、作業單位初審意見：**

本案位於本府 100 年 8 月 25 日公告實施之「變更板橋(浮洲地區)(配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅)細部計畫」範圍內之商業區，應符合其都市設計準則相關規定；另依都市計畫法新北市施行細則第十七條規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」，後續請申請人於事業計畫階段確實依規定檢討並於計畫書補充說明。

柒、提請審議事項：

| 序 | 議題       | 提請審議內容  |
|---|----------|---|
| 一 | 小組版審竣之內容 | 1. 更新單元範圍<br>2. 預定實施進度  |
| 二 | 作業單位初審意見 | 依第陸點意見，請申請人配合修正，提請審議會確認。  |
| 三 | 公益回饋     | 有關前次專案小組建請申請人就周邊環境及其公益性納入整體規劃設計考量部分，申請人擬提供 200 坪公共空間作為公益回饋部分，請申請人說明後提請討論。 |

捌、決議：

- 一、本案申請人於會上表示將提供 200 坪公共空間供周邊居民使用，後續請於事業計畫階段納入評估並加強其公益性，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通過。
- 二、有關計畫書內容、面積及圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正，後續請申請人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 | 「擬訂新北市三重區仁義段 731-5 地號等 5 筆土地事業概要案」  |       |     |
| 類別 | 審議案   |       | 案號  |
|    | 召集人   | 黃委員志弘 | 申請日 |
| 迴避 | 第 4 案<br>110 年 9 月 7 日<br>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：

|          |  |   |       |                     |    |
|----------|--|---|-------|---------------------|----|
| 申請人      | 一如資產管理股份有限公司   |   |       |                     |    |
| 規劃團隊     | 歆叡思顧問股份有限公司、王誌慶建築師事務所  |   |       |                     |    |
| 基地位置     | 三重區仁義街及自強路五段路口處之街廓   |   |       |                     |    |
| 基地面積     | 1,193 m <sup>2</sup>   |   |       |                     |    |
| 更新前戶數    | 寺廟及鐵皮屋各 1 戶  |   |       |                     |    |
| 土地使用分區   | 分區   | 面積  | 基準建蔽率 | 基準容積率               |    |
|          | 住宅區  | 1,193 m <sup>2</sup>  | 50%   | 300%                |    |
| 實施方式     | 權利變換   |   |       |                     |    |
| 更新地區     | 位於 110 年 4 月 9 日公告實施「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」 |   |       |                     |    |
| 公、私有土地比率 | 公有土地   | 國有：財政部國有財產署 1.37 m <sup>2</sup> (0.12%)<br>市有：新北市政府養護工程處 1.25 m <sup>2</sup> (0.1%)<br>新北市立碧華國民中學 21.9 m <sup>2</sup> (1.83%) |       |                     |    |
|          | 私有土地   | 1,168.44 m <sup>2</sup> (97.94%)  |       |                     |    |
| 報核時同意比率  |  | 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   | 1,168.44  | 29    | -                   | -  |
|          | 排除總和   | -   | -     | -                   | -  |
|          | 同意數  | 1,166.06  | 15    | -                   | -  |
| 同意比率     | 97.74%   | 51.72%  | -     | -                   |    |

## 貳、辦理歷程

| 時間             | 事由               |
|----------------|------------------|
| 110 年 8 月 13 日 | 自辦公聽會            |
| 110 年 9 月 7 日  | 事業概要申請           |
| 111 年 5 月 17 日 | 第 1 次專案小組(詳附件 1) |

參、建築規劃構想：【以事業計畫核定結果為準】

| 項目     | 第 1 次小組版/審議會版  |      |
|--------|--|------|
|        | 建築量體   | 棟別數  |
| 地上層    |  | 15 層 |
| 地下層    |  | 3 層  |
| 建築物構造  | <input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)<br><input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)<br><input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C) |      |
| 單元戶數   | 57 戶   |      |
| 實設停車位數 | 49 部   |      |
| 實設機車位數 | 58 部   |      |

肆、申請獎勵項目及額度概估：【以事業計畫核定結果為準】

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                             |                    | 獎勵面積(m <sup>2</sup> ) | 獎勵額度(%) |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|
| 中央獎勵                             |                    |                       |         |
| 十                                | 綠建築(銀級)            | 214.74                | 6%      |
| 十一                               | 智慧建築(銀級)           | 214.74                | 6%      |
| 十二                               | 住宅性能評估之無障礙環境(第二級)  | 107.37                | 3%      |
| 十三                               | 住宅性能評估之結構安全性能(第二級) | 143.16                | 4%      |
| 十四                               | 時程獎勵               | 357.90                | 10%     |
| 中央獎勵合計                           |                    | 1,037.91              | 29%     |
| 地方獎勵                             |                    |                       |         |
| 二                                | 建築規劃設計獎勵           | 536.85                | 15%     |
| 地方獎勵合計<br>(上限為法定容積 20%)          |                    | 536.85                | 15%     |
| 都市更新獎勵合計(中央+地方)<br>(上限為法定容積 50%) |                    | 1,574.76              | 44%     |
| 申請容積獎勵總計                         |                    | 1,574.76              | 44%     |

伍、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 1 次專案小組審竣。 |

| 項目 | 議題     | 審竣版內容   |
|----|--------|---|
| 二  | 預定實施進度 | 本案預定實施進度申請人已於計畫書載明於 112 年 12 月底完成事業計畫送件，並業經第 1 次專案小組審竣。 |

**陸、作業單位初審意見：**

- 一、本案位在「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，有關該更新地區計畫之實質再發展概要涉及本案建築規劃設計及鄰地整體外部空間系統規劃等相關內容，後續請申請人於事業計畫階段確實依規定檢討並於計畫書補充說明。
- 二、圖 2-3 更新單元地形套繪圖與圖 6-1 更新區段劃分構想圖單元範圍不一致，請釐清修正。

**柒、提請審議事項**

| 序 | 議題       | 提請審議內容                   |
|---|----------|--------------------------|
| 一 | 小組版審竣之內容 | 1. 更新單元範圍<br>2. 預定實施進度   |
| 二 | 作業單位初審意見 | 依第陸點意見，請申請人配合修正，提請審議會確認。 |

**捌、決議：**

- 一、本案預計實施進度部分，原則同意本案於事業概要核准發布日起 1 年 6 個月內提送事業計畫報核，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通過。
- 二、有關計畫書內容、面積及圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正，後續請申請人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 | 「擬訂新北市土城區沛陂段 141 地號等 3 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<br>110 年 4 月 13 日<br>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      | 花王企業股份有限公司   |                                   |      |                     |      |
| 規劃團隊     | 富達都市更新股份有限公司、呂佳隆建築師事務所                                   |                                   |      |                     |      |
| 更新單元位置   | 本更新單元位於土城區沛陂里，中山路、成功街及中興路所圍街廓內。                          |                                   |      |                     |      |
| 更新單元面積   | 計有新北市土城區沛陂段 141 等 3 筆土地，面積計 6,638.63 平方公尺                |                                   |      |                     |      |
| 更新前戶數    | 合法 188 戶   |                                   |      |                     |      |
| 土地使用分區   | 1. 全區為甲種工業區（法定容積率 210%、法定建蔽率 60%）<br>2. 經濟部編定工業區之產業用地(一) |                                   |      |                     |      |
| 實施方式     | 自行興建   |                                   |      |                     |      |
| 更新地區     | 非位於更新地區內   |                                   |      |                     |      |
| 公、私有土地比率 | 公有土地   | --                                |      |                     |      |
|          | 私有土地   | 6,638.63 m <sup>2</sup> (100.00%) |      |                     |      |
| 同意比率     |  | 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   |
|          | 計算總和(私)  | 6,638.63                          | 1    | 6,616.66            | 1    |
|          | 排除總和   | 0                                 | 0    | 0                   | 0    |
|          | 同意數  | 6,638.63                          | 1    | 6,616.66            | 1    |
|          | 同意比率   | 100%                              | 100% | 100%                | 100% |
| 備註       | --   |                                   |      |                     |      |

## 貳、辦理歷程

| 時間         | 事由                           |
|------------|------------------------------|
| 110年3月22日  | 實施者召開事業計畫自辦公聽會               |
| 110年4月13日  | 實施者擬具事業計畫報核                  |
| 110年10月8日起 | 辦理公開展覽15日，10月15日召開公辦公聽會(附件1) |
| 110年12月10日 | 第1次專案小組(附件2)                 |

## 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 | 111年3月22日檢送修正版交評報告書。  |
| 容積移轉審查   | 分別以109年7月13日新北府城開字第1091249424號、新北府城開字第1091249425號函及109年7月23日新北府城開字第1091392824號、新北府城開字第10913458415號函准予容積移轉A區2,094.08平方公尺，B區2,534.48平方公尺。 |

## 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   | A區：地上13層，地下3層<br>B區：地上13層，地下3層   | A區：地上13層，地下3層<br>B區：地上13層，地下3層   |
| 建物構造   | 鋼筋混凝土造(RC)   | 鋼筋混凝土造(RC)   |
| 單元戶數   | A區：共計作業廠房37戶<br>B區：共計作業廠房49戶   | A區：共計作業廠房37戶<br>B區：共計作業廠房49戶   |
| 停車位數   | A區：汽車151/機車61部<br>B區：汽車200/機車67部   | A區：汽車147/機車57部<br>B區：汽車188/機車99部   |
| 都市更新獎勵 | A區：2,951.80 m <sup>2</sup> (46.80%)<br>B區：3,572.58 m <sup>2</sup> (46.80%) | A區：2,951.80 m <sup>2</sup> (46.80%)<br>B區：3,572.58 m <sup>2</sup> (46.80%) |
| 容積移轉   | A區：2,087.72 m <sup>2</sup> (33.10%)<br>B區：2,526.78 m <sup>2</sup> (33.10%) | A區：2,087.72 m <sup>2</sup> (33.10%)<br>B區：2,526.78 m <sup>2</sup> (33.10%) |

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【108年5月15日版本】

| 獎勵項目                      |                | 公開展覽版                |          |        | 小組審竣提大會版             |          |        |
|---------------------------|----------------|----------------------|----------|--------|----------------------|----------|--------|
|                           |                | 面積 (m <sup>2</sup> ) |          | 額度     | 面積 (m <sup>2</sup> ) |          | 額度     |
|                           |                | A 區                  | B 區      |        | A 區                  | B 區      |        |
| 中央獎勵                      |                |                      |          |        |                      |          |        |
| 六                         | 建物結構安全性<br>能評估 | 504.58               | 610.70   | 8.00%  | 504.58               | 610.70   | 8.00%  |
| 十                         | 綠建築設計(銀<br>級)  | 378.43               | 458.02   | 6.00%  | 378.43               | 458.02   | 6.00%  |
| 十四                        | 時程獎勵           | 441.51               | 534.36   | 7.00%  | 441.51               | 534.36   | 7.00%  |
| 十五                        | 規模獎勵           | 996.55               | 1,206.13 | 15.80% | 996.55               | 1,206.13 | 15.80% |
| 地方獎勵                      |                |                      |          |        |                      |          |        |
| 二                         | 建築規劃設計獎<br>勵   | 630.73               | 763.37   | 10.00% | 630.73               | 763.37   | 10.00% |
| 都市更新獎勵合計<br>(上限為法定容積 50%) |                | 2,951.80             | 3,572.58 | 46.80% | 2,951.80             | 3,572.58 | 46.80% |
| 容積移轉                      |                | 2,087.72             | 2,526.78 | 33.10% | 2,087.72             | 2,526.78 | 33.10% |
| 總計                        |                | 5,039.52             | 6,099.36 | 79.90% | 5,039.52             | 6,099.36 | 79.90% |

陸、作業單位初審意見：

有關申請「建築規劃設計獎勵」檢討部分，應自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，且退縮部分應淨空設計，本案預計分為二宗基地申請 2 張建築執照，應分別檢討並符合相關規定，查 A、B 基地及基地與鄰地間地界線設有圍牆，請改以植栽設計。

柒、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 1 次專案小組審竣。          |              |           |
| 二         | 建築容積獎勵            | 各項獎勵項目，經第 1 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。 |              |           |
| 三         | 建築規劃設計            | 建築規劃設計內容，依第 1 次專案小組審竣內容。                    |              |           |
| 四         | 財務計畫—<br>獎勵管理維護費用 | 項目  | 小組審竣提大會版計算基礎 |           |
|           |                   | 開放空間管理維護費                                   | A 區          | 789,500 元 |
|           |                   |   | B 區          | 936,200 元 |
| 綠建築管理維護費用 | A 區               | 1,269,939 元                                 |              |           |

| 項目 | 議題         | 審竣版內容                      |             |
|----|------------|----------------------------|-------------|
|    |            | B 區                        | 1,421,150 元 |
|    | 智慧建築管理維護費用 | A 區                        | 1,269,939 元 |
|    |            | B 區                        | 1,421,150 元 |
| 五  | 風險控管機制     | 經第 1 次專案小組審竣，本案採不動產開發信託機制。 |             |

#### 捌、提請審議事項

| 序 | 議題       | 提請審議內容  |
|---|----------|---|
| 一 | 小組版審竣內容  | 1. 更新單元範圍<br>2. 建築容積獎勵<br>3. 事業計畫內容(含建築規劃設計、財務計畫-各項管理維護費) |
| 二 | 作業單位初審意見 | 依第陸點意見，請實施者配合修正並說明後，提請審議會討論。                              |

#### 玖、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(汽車車道淨高增加故調整綠化範圍)，照案通過。
- 二、有關計畫書內容、面積及圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正，後續請申請人依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定辦理。