

新北市都市更新及爭議處理審議會第 94 次會議紀錄

壹、日期：115 年 5 月 29 日（星期五）上午時 9 整 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席：陳委員純敬(請假，黃委員國峰請假，由邱副局長信智複代理)

紀錄彙整：李芳瑋

肆、作業單位工作報告：略。

伍、審議案：決議詳後附提案單。

- 一、「變更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」
- 二、「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
- 三、「擬訂新北市中和區大智段 506 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案
- 四、「擬訂新北市永和區水源段 599 地號等 38 筆土地(原 37 筆)都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案
- 五、「擬訂新北市新店區建國段 461-1 地號等 11 筆(原 3 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

陸、散會：上午 11 時 50 分

案由	「變更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」			
類別	審議案		案號	第 1 案
	召集人	-	法令適用日	109 年 5 月 5 日
			評價基準日	-
專案類型	<input type="checkbox"/> 公辦都更 <input type="checkbox"/> 防災都更 <input type="checkbox"/> 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) <input checked="" type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 跨區都更 <input type="checkbox"/> 106 專案			
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、變更依據：

本案配合建築執照書圖修正建築規劃設計等相關內容，依都市更新條例第 34 條第 1 款第 3 目規定採簡化作業程序辦理，變更內容皆符合「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 2 點規定，免舉辦公聽會、公開展覽及符合都市更新條例第 33 條第 1 項第 4 款態樣免舉行聽證。

貳、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	合法 0 戶/違章 2 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	3,071.48 m ²	50%	200%	
	道路用地	282.8 m ²	0%	0%	
實施方式	協議合建				
更新地區	「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」之忠孝大橋、環河南路西南側更新地區。				
公、私有土地比率	公有土地	-			
	私有土地	3,354.28 m ² (100%)			
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
	私有計算總和	3,354.28	3	-	-
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	3,354.28	3	-	-
同意比率	100%	100%	-	-	

參、辦理歷程：

時間	事由
109年5月5日	申請擬訂事業計畫報核
110年5月17日	擬訂事業計畫核定發布實施
115年4月27日	申請變更事業計畫
115年5月15日	同意本案適用簡易變更程序(附件1)

註：本案申請協助開闢更新單元內計畫道路，現刻正辦理產權移轉及移交接管作業
肆、建築規劃內容概述(同原核定)：

項目	同原核定版	
建築量體	棟別數	1幢1棟
	地上層	24層
	地下層	4層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.C) <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	184戶	
實設停車位數	177部	
實設機車位數	184部	

伍、建築容積獎勵(同原核定)：【108年5月15日中央及108年10月2日地方版本】

獎勵項目		同原核定	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
八	協助開闢公共設施用地	565.60	9.21
十二	無障礙環境設計 (無障礙環境第二級)	184.28	3.00
十三	耐震設計 (結構安全性能第三級)	122.85	2.00
十四	時程獎勵	614.29	10.00
十五	規模獎勵	362.43	5.90
中央獎勵合計		1,849.45	30.11
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	614.29	10.00
七	受臨路寬度限制調降基準容積	614.29	10.00

獎勵項目		同原核定	
		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
地方獎勵合計		1,228.58	20.00
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積50%)		3,078.03 (上限為3,071.48)	50.11 (上限為50)
容積 移轉	區內容積移轉	-	-
	區外容積移轉	921.44	15.00
容積移轉合計		921.44	15.00
總計		3,992.92	65.00

陸、變更事業計畫內容概述：

變更項目		變更內容	變更原因
一	辦理緣起與法令依據	依都市更新條例第34條第1項第1款第3目辦理變更。	補充說明變更理由。
二	申請容積獎勵項目及額度	維持原核定。	
三	重建區段之土地使用計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依修正後之建築圖面，配合調整建築套繪底圖。 2. 配合地號整併，修正更新單元範圍土地筆數。 3. 本次建築規劃調整，摘錄如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 樓梯間開門位置、屋頂層修正為反樑。 (2) 消防及進排煙管道依審查需求調整尺寸、調整消防中繼機房位置、調整屋頂水箱配置。 (3) 調整各戶室內隔間，建築面積數值計算更正與順修相關內容。 4. 詳計畫書第I-IX頁。 	配合建照圖說修正建築設計圖面
四	都市設計與景觀計畫	調整外部空間與景觀植栽數量，調整後亦符合相關檢討規定。	配合建照圖說修正建築設計圖面
五	實施方式及有關費用分擔	配合建築規劃順修相關財務計畫。	配合法定工程調整，順修財務計畫

柒、作業單位初核意見：

關於本案涉及智慧建築標章(合格級)，因涉及法定工程造價順修，後續請配合重新簽訂協議書。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、決議：

- 一、變更都市更新事業計畫內容依作業單位初核意見及提會簡報通過。
- 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、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第9點規定辦理。

案由	「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 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	彭委員建文	法令適用日
			評價基準日
專案類型	<input checked="" type="checkbox"/> 公辦都更 <input type="checkbox"/> 防災都更 <input type="checkbox"/> 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) <input type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 跨區都更 <input type="checkbox"/> 106 專案		
迴避	本案實施者委託弘傑不動產事業股份有限公司及麗業不動產估價師聯合事務所辦理規劃及估價部分，本案討論前陳委員玉璟及陳委員玉霖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	皇翔建設股份有限公司			
規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所			
估價團隊	麗業、陳銘光、長興不動產估價師聯合事務所			
基地位置	板橋區中山路一段 50 巷及民族路 34 巷交叉口所圍街廓			
基地面積	1,275 m ²			
更新前戶數	合法 1 戶 / 違章 6 戶			
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
	商業區	1,275 m ²	70%	460%
都更三箭	無			
實施方式	權利變換			
更新地區	91 年 7 月 30 日公告實施「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」更新地區			
公、私有土地比率	公有土地	市有：新北市政府財政局 1,266(99.29%)		
	私有土地	9 m ² (0.71%)		
報核時同意比率	免計算同意比率			

貳、辦理歷程：

時間	事由
113 年 4 月 9 日	自辦公聽會
113 年 3 月 29 日起	選配通知，申請分配位置時間如下： 自 113 年 4 月 1 日至 113 年 5 月 2 日，計 32 日
113 年 5 月 3 日	公開抽籤

時間	事由
113年5月14日	事業計畫暨權利變換計畫報核
113年10月15日	自辦公聽會(第二次)
113年10月4日起	選配通知，申請分配位置時間如下： 自113年10月7日至113年11月7日，計32日(第二次)
113年11月8日	公開抽籤
114年1月3日起	公開展覽(30日)
114年1月22日	公辦公聽會(詳附件1)
114年3月26日	第1次專案小組(詳附件2)
114年9月25日	第2次專案小組(詳附件3)
115年4月22日	聽證會(詳附件4)，無人發言

參、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目		公開展覽版	小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	1幢1棟	1幢1棟
	地上層	18層	18層
	地下層	4層	4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		89戶(店鋪3戶、一般事務所8戶、住宅78戶)	89戶(店鋪3戶、一般事務所8戶、住宅78戶)
實設停車位數		79席(含2席無障礙車位)	79席(含2席無障礙車位)
實設機車位數		138席	138席

肆、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	結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級)	454.11	7.74	208.06	3.54
十	綠建築(銀級)	351.9	6	351.9	6
十一	智慧建築(銀級)	351.9	6	351.9	6
十二	無障礙環境設計	-		179.95	3
十三	耐震設計標章	586.5	10	586.5	10

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 (%)
十四	時程獎勵	586.5	10	586.5	10
中央獎勵合計		2,330.91	39.74	2,264.81	38.54
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	703.80	12	703.80	12
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		703.80	12	703.80	12
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		2,932.5	50	2,964.61	50.54
申請容積獎勵總計		2,932.50	50	2,932.50	50

伍、權利變換計畫內容概述【112年8月17日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		1,031萬1,910元				
更新前土地 及合法建物 所有權人及 權利變換關 係人	4人	參與分配者(房地)	2人			
		參與分配者(權利金)	-			
		不能分配者	2人	合併選配	-	
				現金補償	2人	
				實施者協調後選配	-	
不願分配者	-					

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	新北市政府 財政局	10億1,557萬 4,126元	17億3,679萬 0,114元	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配房屋：13戶 ■ 車位：41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	林○億	42萬6,290元	72萬9,022元	現金補償
2	不能	林○美	42萬6,290元	72萬9,022元	現金補償

註：依都市更新條例第60條及都市更新權利變換實施辦法第11條規定，按地上權價值占原土地價值比率計算後，未達最小分配面積單元者，以領取現金補償方式辦理。

四、估價結果：選定麗業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		麗業	陳銘光	長興
更新前	土地平均單價(元/坪)	265 萬元	264 萬 5,000 元	263 萬元
	更新前土地總價(元)	10 億 2,207 萬 1,875 元	10 億 2,014 萬 3,438 元	10 億 1,435 萬 8,125 元
更新後	地面層平均建坪單價 (元/坪)	130 萬 556 元	128 萬 9,200 元	122 萬 4,996 元
	2 樓以上平均建坪單價 (元/坪)(註 1)	70 萬 2,925 元	69 萬 8,002 元	69 萬 2,510 元
	車位平均價格 (元/個)	275 萬 9,740 元	276 萬 2,338 元	265 萬 9,740 元
	更新後總權利價值 (元)	31 億 2,013 萬 9,730 元	30 億 9,980 萬 8,428 元	30 億 6,520 萬 5,800 元

註 1：一般事務所平均建坪單價 66 萬 4,767 元/坪、住宅平均建坪單價 75 萬 997 元/坪。

五、共同負擔比率

項目	公開展覽版	小組審竣提大會版
更新後總權利價值(元)	31 億 3,876 萬 6,480 元	31 億 2,013 萬 9,730 元
共同負擔金額(元)	14 億 6,987 萬 3,148 元	13 億 7,223 萬 7,453 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	17 億 5,833 萬 6,983 元	17 億 4,790 萬 2,277 元
共同負擔比率(%)	46.83%	43.98%

陸、專案小組具體共識意見：

項目	議題	內容
一	人民陳情意見	本案自報核迄今尚無人民陳情。
二	更新單元範圍	經第 1 次專案小組原則同意。
三	現有巷道廢止或改道	依本案建築線指示圖所載：「現有巷道(民族路)前經本府核發 85 定-板 12-1388 號建築線指定案在案，依都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定案指定方式專案討論會議記錄(86 年 1 月 20 日北工都線字第 140 號函)，仍應指定都市計畫道路之境界線為建築線。」，故依「新北市都市更新審議原則」廢改道之情形三申請該巷道廢止，經第 2 次專案小組原則同意。

項目	議題	內容		
四	建築容積獎勵	經第 1、2 次專案小組意見修正後原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。		
五	建築規劃設計	實施者業依第2次專案小組意見修正完竣。		
六	建築規劃設計— 低碳政策	都市更新案應取得合格級綠建築標章，本案已申請銀級綠建築獎勵，符合規定。		
七	財務計畫— 各項費率	項目	額度	
		人事行政管理費率	4%	
		銷售管理費率	6%	
		風險管理費率	12.5%	
		經第 1 次專案小組原則同意。		
八	財務計畫(112 版本) —管理維護費用及 委辦費	項目	費用	
		開放空間管理維護費		268 萬 8,400 元
		管理維護費	綠建築標章	124 萬 8,495 元
			無障礙環境	124 萬 8,495 元
			智慧建築標章	124 萬 8,495 元
			耐震標章	124 萬 8,495 元
		委辦費	耐震標章	1,316 萬 9,310 元
經第 2 次專案小組原則同意，並因建築規劃調整順修費用。				
九	財務計畫(112 版本) —依實際狀況認列	項目	費用	
		不動產估價費用		274 萬 6,000 元
		都市更新規劃費		575 萬元
		更新前土地及建物測量費用		15 萬 8,000 元
		經第 2 次專案小組原則同意。		
十	財務計畫(112 版本) —特殊必要設計費 用	項目	費用	
		逆打工法		1 億 1,293 萬 8,128 元
		經第 2 次專案小組原則同意。		
十一	選配原則	經第 2 次專案小組原則同意。		
十二	經費來源	30%自有資金、70%銀行融資，經第 1 次專案小組原則同意。		
十三	風險控管機制	本案採資金信託，經第 1 次專案小組原則同意。		

項目	議題	內容
十四	分配結果	經第 2 次專案小組原則同意。
十五	估價— 更新後權利價值評估	經第 2 次專案小組修正後原則同意，估價結果如下： （一）更新後地面層平均單價 130 萬 556 元/坪。 （二）2 樓以上平均單價配合估價意見調整為 70 萬 2,925 元/坪。 （三）車位平均價格為 275 萬 9,740 元/個。 （四）土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 68 萬 1,895 元。 （五）拆遷安置費用(租金補貼)費用 309 萬 6,720 元，其補貼單價為 1500/月/坪。
十六	共同負擔比率	依實施契約提列為 43.98%，經第 2 次專案小組原則同意。

柒、提請審議討論：

序	議題	討論議題
一	聽證結果做成決定	本案聽證會無所有權人及相關權利人陳述意見。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、決議：

- 一、有關今日人民陳情意見涉及地上權人不願參與都市更新部分，請實施者再妥與溝通協調。另涉及更新單元範圍部分，考量該筆土地為畸零地且所有權人並未提出反對納入意願，故原則同意本案範圍，其餘事業計畫及權利變換計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報內容通過。
- 二、本案聽證會無所有權人及相關權利人陳述意見。
- 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、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。

案由	「擬訂新北市中和區大智段506地號等16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	第3案
	召集人	江委員明宜 (114年底卸任)	法令適用日	109年7月30日
	專案類型	<input type="checkbox"/> 公辦都更 <input type="checkbox"/> 防災都更 <input type="checkbox"/> 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) <input checked="" type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 跨區都更 <input type="checkbox"/> 106專案		
迴避	本案實施者委託育辰工程顧問股份有限公司及容正建築師事務所辦理規劃及建築設計部分，本案討論前簡委員文彥及汪委員俊男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	寬瑩建設股份有限公司				
規劃團隊	育辰工程顧問股份有限公司、容正建築師事務所、黃啟山建築師事務所				
基地位置	東側秀朗路三段 163 巷、西側秀朗路三段及南側秀朗路三段 175 巷所圍街廓範圍內				
基地面積	2,372.46 m ²				
更新前戶數	合法 52 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	2,372.46 m ²	50%	300%	
都更三箭	無				
實施方式	部分協議合建、部分權利變換				
更新地區	非位於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	鄉有：澎湖縣望安鄉公所 231.74 m ² (9.77%)			
	私有土地	2,140.72 m ² (90.23%)			
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
	私有計算總和	2,082.19	46	4,547.81	42
	排除總和	—	—	—	—
	同意數	1,811.63	38	3,826.41	34
	同意比率	87.00%	82.60%	84.13%	80.95%

範圍調整後 同意比率 ※註 1		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	2,140.72	44	4,547.81	42
	排除總和	—	—	—	—
	同意數	1,878.13	36	3,826.41	34
	同意比率	87.73%	81.81%	84.13%	80.95%

註 1：(1)本案範圍內大智段 746、753-1 地號等 2 筆土地(持分)，財政部國有財產署已將產權出售移轉予實施者。

(2)大智段 519 地號因涉及法定空地重複使用，故經地籍分割後為 70.28 平方公尺。

貳、辦理歷程：

時間	事由
109 年 7 月 10 日	自辦公聽會
109 年 7 月 30 日	事業計畫報核
110 年 6 月 23 日起	公開展覽(30 日)
110 年 7 月 7 日	公辦公聽會(詳附件 1)
110 年 9 月 28 日	第 1 次專案小組(詳附件 2)
112 年 5 月 10 日	第 2 次專案小組(詳附件 3)
113 年 5 月 23 日	第 3 次專案小組(詳附件 4)
113 年 7 月 19 日	廢巷諮詢會議(詳附件 5)
114 年 2 月 21 日	第 4 次專案小組(詳附件 6)
115 年 2 月 11 日	聽證會(詳附件 7)
115 年 4 月 8 日	聽證專案小組(詳附件 8)

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	交通局於 114 年 6 月 10 日原則通過審查。
容積移轉審查	實施者已於 111 年 11 月 18 日新北府城開字第 1112064939 號，可接受移入容積為基準容積 15%，另本案採折繳代金，其後續應向市府續辦容積移轉折繳代金估價作業。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目		公開展覽版	小組審竣提大會版
建築 量體	棟別數	1 幢 1 棟	1 幢 1 棟
	地上層	21 層	22 層
	地下層	5 層	5 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)	<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)

項目	公開展覽版	小組審竣提大會版
單元戶數	162 戶	150 戶
實設汽車位數	155 部	151 部
實設機車位數	165 部	165 部
實設裝卸車位數	1 部	1 部
實設自行車位數	29 部	25 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	結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級)	417.02	5.85	417.11	5.86
十	綠建築(銀級)	427.71	6.00	427.04	6.00
十一	智慧建築(銀級)	427.71	6.00	427.04	6.00
十三	耐震設計標章	712.85	10.00	711.73	10.00
十四	時程獎勵	498.99	7.00	498.21	7.00
中央獎勵合計		2,484.28	34.85	2,481.13	34.86
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	712.85	10.00	711.73	10.00
六	四、五層樓以上合法建築	104.27	1.46	104.27	1.47
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		817.12	11.46	816.00	11.47
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		3,301.40	46.31	3,297.13	46.33
容積 移轉	區外容積移轉	975.74	13.69	973.30	13.67
容積移轉合計		975.74	13.69	973.30	13.67
總計		4277.14	60.00	4,270.43	60.00

陸、專案小組具體共識意見：

項目	議題	內容
一	人民陳情意見	歷次人民陳情意見內容，已於計畫書回應綜理表載明處理情形，並納入專案小組會議參考，仍請實施者持續與尚未同意戶溝通協調。

項目	議題	內容	
二	更新單元範圍	經第2次專案小組原則同意。	
三	都市計畫相關法規	本案基地涉及地籍線與建築線不重合部分，經實施者表示秀朗路三段、秀朗路三段175巷均已地籍分割完畢，而臨秀朗路三段163巷側已依規定退縮1公尺，經第4次專案小組原則無意見。	
四	現有巷道廢止或改道	本案申請廢止部分「秀朗路三段175巷」，經查尚符合「新北市都市更新審議原則第16點第1項第3款」規定，並依113年7月19日廢巷諮詢會議結論維持現況6.6公尺通行寬度供公眾通行，經第4次專案小組原則同意。	
五	建築容積獎勵	經第2、4次專案小組意見修正後原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
六	建築規劃設計	<p>1. 有關更新單元西側現有巷道是否涉退縮建築部分，依工務局114年9月23日表示，應依建築線指示圖、都市計畫(含土地使用規則)、禁限建管制、建築法及相關子法規定辦理，後經實施者補正後，工務局114年11月21日表示經建築師說明並檢討簽證在卷，基於尊重專業及行政技術分立原則，尚無其他意見。</p> <p>2. 實施者業依第4次專案小組意見修正完竣。</p>	
七	事業之財務計畫(110版本)—各項費率	項目	額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	11.5%
		經第3、4次專案小組原則同意。	
八	事業之財務計畫(110版本)—計算基礎	項目	計算基礎
		信託管理費用	以土地信託報價單470萬元拆半計列，興建資金信託報價單180萬元提列，合計415萬元
		容積移轉費用	暫以25萬/坪計算容移代金費用7,360萬5,000元
		經第4次專案小組原則同意，惟實際金額仍應以權利變換計畫之內容為準。	

項目	議題	內容	
九	事業之財務計畫(110版本)一涉及事業計畫審定金額為準	項目	費用
		開放空間管理維護費	423萬5,950元
		綠建築管理維護費用	143萬2,348元
		智慧建築管理維護費用	143萬2,348元
		耐震設計管理維護費用	143萬2,348元
		結構安全性能評估費	8萬元
		綠建築及智慧建築評估 規劃委辦費	156萬元
		耐震設計特別監督人費	660萬元
		耐震標章查證、審查費	82萬2,235元
		<p>(一)「開放空間管理維護費」、「綠建築管理維護費」、「智慧建築管理維護費」、「耐震設計標章管理維護費」，經第4次專案小組原則同意。</p> <p>(二)「結構安全性能評估費用」、「綠建築及智慧建築評估規劃委辦費」、「耐震設計特別監督人費」、「耐震標章查證、審查費」，實施者已檢附實際合約並依實際合約金額提列，經第4次專案小組原則同意。</p> <p>(三)其他必要業務費後續於權利變換階段依實際狀況認列。</p>	
十	選配原則	依第4次專案小組意見修正完竣。	
十一	資金來源	本案資金來源為30%自有資金、70%銀行融資，經第3次專案小組原則同意。	
十二	風險控管機制	本案本案依都市更新條例第36條第3項規定採土地及資金信託，經第3次專案小組原則同意。	

柒、提請審議討論：

項目	議題	討論內容
一	更新單元面積	本案更新單元範圍大智段 753-1 地號，因地籍重測致面積更正，由 24.94 平方公尺調整為 24.93 平方公尺，故更新單元面積由 2,372.47 平方公尺調整為 2,372.46 平方公尺，提請確認。
二	建築容積獎勵	容積獎勵業經第 4 次專案小組原則同意，惟因地籍重測致面積更正，而調整更新單元面積，使部分項目獎

項目	議題	討論內容
		勵面積一併調整，請實施者說明後提請確認： (一)「耐震設計標章」10%，獎勵面積調整為711.73m ² 。 (二)「建築規劃設計獎勵」10%，獎勵面積調整為711.73m ² 。
三	現有巷道廢止或改道	本案申請廢止「秀朗路三段163巷部分現有通路」，經查尚符合「新北市都市更新審議原則第16點第1項第5款」規定，經第4次專案小組原則同意，請實施者說明後，提請審議確認。
四	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表。

捌、作業單位初核意見：

- 一、審議資料表：請更新相關審查辦理進度(交通影響評估)及本案辦理歷程，另容積移轉函文日期誤植部分請修正。
- 二、計畫書第10-5頁：請於圖面標示4公尺退縮獎勵範圍。
- 三、計畫書第11-1頁：巷道名稱誤植為165巷請修正為163巷。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議。

壹拾、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘事業計畫內容依專案小組審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報內容通過：
 - (一)原則同意本案更新單元面積配合地籍圖重測結果調整為2,372.46平方公尺。
 - (二)原則同意本案配合地籍圖重測結果調整容積獎勵面積及額度如下：
 - 1.「耐震設計標章」10%，獎勵面積711.73m²。
 - 2.「建築規劃設計獎勵」10%，獎勵面積711.73m²。
 - (三)本案申請廢止「秀朗路三段163巷部分現有通路」，經查尚符合「新北市都市更新審議原則第16點第1項第5款」規定，原則同意。
- 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、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第9點規定辦理。

「擬訂新北市中和區大智段 506 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定綜理表

聽證會:115.02.11

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
1	<p>楊○雲(楊○仁代)</p> <p>我開始簽約的時候，房子登記是我父親，我父親於 113 年過世，我弟妹分財產我沒有分，當初簽約講好蓋 17 層樓，我妹代表參加公聽會時變 19 層樓，現在變 22 層樓，突然多出 5 層樓的原因是什麼？對於原有住戶一層以 6 戶來說將近多 30 戶，多出來的利潤是否要跟我們分？不然實施者這樣是言而無信，當初是否有點隱瞞要合建都更的人，請委員將此作為以後要審查的意見。</p>	<p>因為 17、19 樓應為當初談危老的狀況，後來本案採申請都更。申請都更包括都更容積獎勵及容移，於報核時至目前小組審核皆維持 60%，僅報核時建物設計 21 層因相關修正意見改為 22 層。</p>		<p>陳述人所陳意見未便採納，理由： 本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，查陳述人為協議合建戶，所述事項涉及私約部分，非屬都更審議範疇，故未便採納。惟仍請實施者持續溝通。</p>
2	<p>陳○輝</p> <p>1. 這個都更案從 109 年到現在已經 5 年多，達成可能性有多高？簽署這份協議是否永久有效？如果不成立的時候是否會把權利歸還給住戶。</p>	<p>1. 我們也很想快，但因為審議的關係問題很多，所以時程有拉長。</p>		<p>陳述人所陳意見第 1、2 點未便採納，理由： 本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，查陳述人為協議合建戶，所述事項涉及私約部分，非屬都更審議範疇，故未便採納。惟仍請實施者</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	2. 從 17 層樓變為 22 層樓，中間變動，多出來的利益是不是要分給原住戶。	2. 建築設計是將樓層面積縮小，所以樓層拉高，面積並沒有變動。		持續溝通。
3	<p>蔡○錦</p> <p>因為這個建案已經談很久了，簽約也簽很久，到現在為止還有很多疑慮，我希望都更可以盡快進行，但合約與現實有差異，樓層與地下室有疑義，我有跟許多住戶去談，大家應該要公平不然會造成住戶們互相猜忌，不知道是召集人在社區找大家一起都更，談論的內容有很多疑點和合約不同，因為都更涉及大家安全，合約如果建築團隊有心，不管土地比較多還是比較少，大家應該要公平。</p>	分配依據合約約定辦理，沒有個別有不同條件，也因為目前有人還有未同意戶。後續實施者將與所有權人溝通說明。		陳述人所陳意見未便採納，理由：陳述人所述事項涉及私約部分，非屬都更審議範疇，故未便採納。惟仍請實施者持續溝通。
4	<p>黃○輝</p> <p>1. 簡報建築圖面的第 20、21 層有哪裡不一樣？</p> <p>2. 尚未同意的 4、5 戶，如果這個案子繼續走下去的話，這幾戶</p>	因高樓層柱子尺寸縮小，產生露臺空間，因而些微不同。	於權利變換計畫階段，未同意者採權利變換方式辦理，	陳述人所陳意見第 1、2、3 點無爭點，理由：陳述人所述事項因有建築圖面、不同意戶之代拆事宜及審議進度，因屬詢問性質，故無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調並補

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	<p>要怎麼處理？是會代拆還是公權力會介入？樓上住戶很希望都更，2樓住戶已經等不及賣掉了，所有住戶等到大家都白頭髮了。</p> <p>3. 審議小組已經開了那麼多場，感覺都沒有收斂，好像議題都發散，上了都市更新及爭議處理審議會會通過嗎？</p>		<p>實施者將持續溝通。於權利變換計畫核定後，若仍有未同意者，則實施者將依規定申請拆除。</p> <p>本案歷經 4 次專案小組會議、1 次廢巷諮詢會議，相關議題已收斂及辦理聽證，後續將提都市更新審議會審議。</p>	<p>充說明相關權利。</p>
5	<p>高○燕</p> <p>1. 我們當初簽的是危老的合約，後來有一部分是合建一部分是權變，我不曉得原先的危老合約，是否適用於現在的權利變換還是合建合約？如果是這樣合建戶今天就不需要來參加聽證會，只有權利變換戶才要來嗎？</p> <p>2. 我們對都更案不是很了解，最後權變是由三家估價師計算，如果 50 萬/坪，就是以這個金額進行差額找補，合建也是一樣下去計算</p>	<p>1. 原則上依照契約辦理，後續實施者與所有權人溝通說明。</p> <p>2. 因為本案有公有地，所以還是需要走權利變換作業。</p>	<p>目前為事業計畫階段，計畫書內價格均為事業計畫當時參考案例價格推估；更新後價值與成本，仍以權利變換階段之案例與估</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點未便採納，理由： 本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，查陳述人為協議合建戶，所述事項涉及私約部分，非屬都更審議範疇；另現為事業計畫階段，涉及差額找補及分配部分，屬權利變換範疇，故未便採納。惟仍請實施者持續溝通。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	<p>嗎？還是合建有合建的金額？權變有權變的金額？以後如果可以建成的話是不同坪數不同金額嗎？如果以不同簽約坪數，互相找補的基準，是以公司開出的單價計算嗎？</p>		<p>價結果為準。權利變換者之分配金額、差額找補，會依權利變換階段估價結果辦理，並經都市更新審議審定之內容為準。協議合建者之分配與找補，則依據契約內容辦理。</p>	
<p>6 作 業 單 位 代 為 宣 讀</p>	<p>范○瑜(書面意見)</p> <p>全棟150戶，電梯只有2座，外加一座緊急用電梯，是否足夠？且至地下層只有一座電梯可用，尖峰時間肯定大排長龍，希望能重新考慮電梯數，新大樓應該設計得更便利才是。</p>	<p>基本上一部電梯一般服務4戶，目前一層7戶由兩部(12人份)再加上一台高樓層的(17人份)緊急用升降機，所以服務人數是足夠的。另外地下層目前規劃是兩部電梯下去，以上，應無電梯不足的問題。</p>		<p>陳述人所陳意見不予採納，理由： 陳述人所陳意見涉及建築規劃設計部分，考量本案建築規劃設計業經專案小組充分討論，且經審酌實施者答復內容，故不予採納。</p>

案由	「擬訂新北市永和區水源段599地號等38筆土地(原37筆)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	江委員明宜 (114年底卸任)	法令適用日
	專案類型	<input type="checkbox"/> 公辦都更 <input type="checkbox"/> 防災都更 <input type="checkbox"/> 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) <input checked="" type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 跨區都更 <input type="checkbox"/> 106專案	
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	正金晏開發股份有限公司				
規劃團隊	恆益資產顧問股份有限公司、莊志寬建築師事務所				
基地位置	永和區保平路、保平路111巷、永和路1段49巷3弄及保平路93巷街廓中				
基地面積	5,758.99 m ²				
更新前戶數	合法163戶				
土地使用分區	分區	面積	基準建蔽率	基準容積率	
	商業區	5,758.99 m ²	70%	440%	
都更三箭	無				
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	5,758.99 m ² (100%)			
		私有土地		私有合法建築物	
報核時同意比率 (37筆土地)		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	5,508.14	136	11,724.62	135
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	4,256.14	98	8,854.42	97
	同意比率	77.27%	72.06%	75.52%	71.85%
擴大範圍後 同意比率 (38筆土地)		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	5,758.99	164	13,851.61	163
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	4,512.15	124	10,521.12	123
同意比率	78.35%	75.61%	75.96%	75.46%	

貳、辦理歷程：

時間	事由
103 年 3 月 4 日	自辦公聽會
103 年 4 月 30 日	事業計畫報核
106 年 4 月 26 日起	公開展覽 30 日
106 年 5 月 12 日	公辦公聽會(詳附件 1)
107 年 5 月 22 日	第 1 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 2)
108 年 10 月 1 日	第 2 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 3)
110 年 7 月 8 日	第 3 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 4)
111 年 12 月 27 日	第 4 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 5)
112 年 12 月 1 日	第 5 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 6)
113 年 12 月 4 日	第 6 次專案小組(都更暨都設)(詳附件 7)
114 年 12 月 5 日	聽證會(詳附件 8)
115 年 3 月 19 日	聽證結果做成決定案專案小組會議(詳附件 9)

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 6 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先行核備，逕提大會報告。
交通影響評估審查	交通局於 114 年 6 月 23 日原則通過審查。
容積移轉審查	實施者已於 110 年 5 月 6 日新北府城開字第 1100882724 號函，可接受移入容積為基準容積 37.1%(9,400.97 m ²)。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版	
	棟別數	1 幢 5 棟	棟別數	1 幢 5 棟
建築量體	地上層	25 層	地上層	31 層
	地下層	5 層	地下層	6 層
	建物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造 <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造 <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造	<input type="checkbox"/> 鋼骨(S.S) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土(R.C)	
單元戶數	514 戶(484 住宅/30 商業)		622 戶(585 住宅/37 商業)	
實設汽車位數	514		659	
實設機車位數	817		671	
實設裝卸車位數	1		5	

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【容獎辦法 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 (%)
二	更新後提供公益設施	1,642.47	-	-	-
五	A1：設計建蔽率	727.07	3%	1,266.97	5%
	A3：增設機車停車位	1211.79	5%	-	-
A1 至 A7 合計 ≤ 法定容積 20%		1,938.86	8%	1,266.97	5%
六	人行步道留設獎勵	3,679	15.18%	4,181.03	16.5%
七	綠建築(銀級)	1,454.14	6%	1,520.37	6%
九	規模獎勵	3,635.37	15%	3,800.93	15%
十二	(一) 創意建築	2,423.58	10%	-	-
十二	(三) 合法四層樓以上建物	2,096.62	8.65%	2,207	8.7%
都更獎勵合計(上限 50%)		12117.90 (15227.57)	50% (62.83%)	12,669.77 (12976.3)	50% (51.2%)
容積移轉(上限 40%)		9694.32	40%	9,400.97	37.1%
申請獎勵總計		21,812.22	90%	22,070.74	87.1%

陸、專案小組具體共識意見：

項目	議題	內容
一	人民陳情意見	歷次人民陳情意見內容，已於計畫書回應綜理表載明處理情形，並納入專案小組會議參考，仍請實施者持續與尚未同意戶溝通協調。
二	更新單元範圍	經第 2 次專案小組原則同意。
三	現有巷道廢止	廢止「保平路 93 巷 2 弄」現有通路、「保平路 93 巷 4 弄」現有巷道及部分基地內現有通路，經第 6 次專案小組原則同意。
四	自行退縮做道路使用	「永和路一段 49 巷 3 弄」(8 公尺計畫道路)，該計畫道路現況未開闢且現況通行寬度不足 6 公尺，考量未來開發後衍生商業活動與車流輛，實施者補足路寬至 8 公尺，經第 6 次專案小組原則同意。

項目	議題	內容	
五	建築容積獎勵	經第 6 次專案小組意見修正後原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
六	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。	
七	財務計畫(104 版本)——各項費率	項目	額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	依級距提列 5%、5.5%、6%
		風險管理費率	11%
		經第 2、6 次專案小組原則同意。	
八	事業之財務計畫(104 版本)——計算基礎	項目	計算基礎
		信託管理費用	以報價單提列 2,234 萬元
		容積移轉費用	以 103 年平均公告現值之 120%提列
		經第 6 次專案小組原則同意，實際金額應以權利變換計畫審議結果為準。	
九	事業之財務計畫(104 版本)——管理維護及委辦費用	項目	費用
		開放空間管理維護費	806 萬 5,313 元
		綠建築管理維護費用	405 萬 4,925 元
		綠建築標章申請委辦費	依報價單提列 140 萬元
		經第 6 次專案小組原則同意，並因建築規劃調整順修費用。	
十	選配原則	經第 6 次專案小組意見修正後原則同意。	
十一	資金來源	本案資金來源為實施者自有資金 30%、銀行融資 70%，實施者依前次小組意見修正。	

柒、提請審議討論：

序	議題	討論議題
一	人民陳情意見	本案聽證會後新增 2 件人陳意見涉及加速都更及分配坪數，請實施者說明處理情形後提請討論。
二	風險控管機制	本案係採不動產開發信託，前次專案小組意見請實施者補充涉及產權、資金信託主體及續建機制內容，請實施者說明修正內容後，提請討論。
三	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表。

捌、作業單位初核意見：

- 一、新北市都市更新審議資料表涉及建築規劃設計棟別數誤植部分，請修正。
- 二、事業計畫書第 18-1 頁，請將「綠建築標章申請委辦費」移至申請各項「建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費」裡。
- 三、事業計畫書第 22-1 頁，實施進度請依實際狀況更新內容。

玖、以上符合法定程序，提請大會審議。

壹拾、決議：

- 一、除以下各點意見外，其餘本案事業計畫內容依專案小組審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報內容通過。
 - (一)有關聽證會後人民陳情意見，請實施者再妥予溝通說明。
 - (二)同意本案風險控管機制依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採「不動產開發信託」辦理。
- 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、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。

「擬訂新北市永和區水源段 599 地號等 38 筆土地(原 37 筆)都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：114.12.05

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
1 自行發言	<p>李○之 (</p> <p>1. 我們的實施者是正金晏開發股份有限公司，簡報更新單元現況是鼎盛開發股份有限公司？</p> <p>2. 在權利變換時，103 年估價師比方說 56 萬元/坪，10 年後會變動，之後價格變動計算方式，是用住宅計算嗎？其他出售價格是？中間會有落差，那是估算的依據是什麼？鑑價師規劃目前權利變換價格，等到房屋要賣時就不是那個價格。</p> <p>3. 事業計畫共同負擔費用，目前是 80 億 8,173 萬，本案是地主</p>	<p>1. 實施者是正金晏，鼎盛為誤植。</p> <p>2. 房價基準與全面估算方式：目前事業計畫採 103 年實價登錄房價作為估算基準。未來在「權利變換階段」會由估價師重新依區域市價、現地調查與周邊行情再估值。完整分配結果需等估價師重新計算後才會明確。</p> <p>3. 實施者回饋機制與選回方式：實施者以折價抵付方式取得房屋。其日後銷售價格</p>	<p>1. 本案實施者為「正金晏開發股份有限公司」，簡報中誤植「鼎盛開發股份有限公司」係文字錯誤，特此更正說明。</p> <p>2. 事業計畫階段所採為 103 年實價登錄參考資料，係作為送件時財務試算基礎，並非最終分配價格。未來於權利變換階段，依法由估價師依權利變換基準日，將市場行情、區位條件、建物使用性質等條件進行估價，最終分配結果以權利變換階段核定為準。</p> <p>3. 本案採權利變換方式，非自建或合建方式。土地及資金將辦理信託，但承諾不以</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3、4、5 點無爭點，理由：</p> <p>第 1 點：陳述人所陳意見涉及「簡報實施者名稱誤植」，屬詢問性質，本案實施者為「正金晏開發股份有限公司」，實施者已會上補充說明簡報內容係屬文字誤植並更正，故無爭點。</p> <p>第 2 點：陳述人所陳意見涉及「住宅價格查估」，屬詢問性質，查本案採權利變換方式實施，依都市更新條例規定，更新後相關價值以評價基準日進行查估，屬權利變換審議範疇，目前為事業計畫階段，後續仍以權利變換計畫審議結果為準，故無爭點，惟仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p> <p>第 3 點：陳述人所陳意見涉及「實施方式、資金來源」，屬詢問性質，查本案採權利變換方式</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	<p>自建還是合建，我看到我們地主要負責51.6%，是把我們的土地信託後貸款，是這樣處理嗎？那款金額從哪裡來？其他資金從哪裡來？如果要的資金超過80億，如何處理後續資金？</p> <p>4. 簡報中銷售管理費按不計同比例，銷售費用6%是代銷額還是其他費用？管理費為14億8,409萬佔成18.3%？</p>	<p>目前為未定，實際行情需視市場狀況而定。</p> <p>4. 制度方式：非自建/合建，採權利變換。本案採權利變換制度，非自建或合建。若地主自行與業者簽合建，則分配方式依雙方合約另行處理。</p> <p>5. 土地信託與貸款風險澄清：土地會進入信託，不會以住戶土地做融資擔保。承諾若未簽約或拒絕權變，不會動用住戶土地設定貸款。</p> <p>6. 管理費組成與費率解釋：管理費細項包含：信託費、行政人事費、銷售管理(含外部代銷)、風險管理費(依政府規定提列)，風險管理費屬實施者利潤來源之一。相關成本架構已在簡報第11頁有明細。</p> <p>7. 資訊透明公開方式：後續程序、財務與時程會在網站公開。正式資料經整理後會以公告形式提供住戶查閱。</p>	<p>地主土地作為融資擔保借款。開發資金來源為實施者銀行融資及自有資金，非由地主個別負擔貸款。</p> <p>4. 管理費係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等相關規定編列，內容包含行政人事、信託費、銷售管理費(含代銷)、風險管理費等，屬依法可列項目，並非任意加列。</p>	<p>實施；資金來源為銀行融資及實施者自有資金，並無以所有權人土地融資貸款，實施者已於會上說明，且相關內容已於計畫書中載明，故無爭點。惟仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p> <p>第4點：陳述人所陳意見涉及「銷售管理費」，屬詢問性質，事業計畫相關管理費率係依「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表」提列，且相關管理費率已於歷次專案小組充分討論，故無爭點，惟仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	<p>者互動？也 請教都更處長 官是不是有建 議的模式？</p> <p>3. 簡報第 16 頁 進度表預估 115 年 6 月進 行拆除，第 9 頁還有很多事 情要處理，實 際拆除時程會 落在哪個時間 點？</p> <p>4. 簡報第 11 頁 有關成本部 分，管理費比 例好像蠻高 的，裡面有一 個 5%、一個 11 %、另一個沒有 比例，所以是 那個是如何計 算？我們總共 費用約 51 億， 其中管理費已 經佔了 30%， 用總價 80 億 算管理費 15 億也就佔了 約 18%~19%，</p>	<p>3. 施工階段住戶 參與：因工地安 全考量，不開放 住戶自由進 入。可能開放部 分代表進場視 察。公務所將架 設施工直播、影 片供住戶查看 進度。</p> <p>4. 拆除時程（第 16 頁）：115 年 6 月拆除過於 樂觀，時程會重 新整，若有更新 版本會公布於 網站。</p> <p>5. 管理費組成（成 本表）：各費用 獨立計列：信託 費、人事行政、 銷售、風險管理 費。風險管理費 為政府授予實 施者的利潤，用 於物價/房價波 動的風險控管。</p> <p>6. 建築成本 vs 住 戶權益：目前制 度下未明確承 諾節餘是否回 饋住戶。若市府 未來調整制 度，將以新規為</p>	<p>3. 簡報所列 115 年 6 月拆除時程係 初步推估，實際 拆除時程仍須視 事業計畫及權利 變換審定進度調 整，後續將公告 修正後時程。</p> <p>4. 管理費等依新北 市都市更新權利 變換計畫提列共 同負擔項目及金 額基準等相關規 定編列，實際提 列金額將依權利 變換階段提列計 算，後續住戶權 益依更新條例等 相關規定辦理。</p>	<p>第 3 點：陳述人所 陳意見涉及「本案 拆除時程」，查計畫 書所列 115 年 6 月 拆除時程與實際狀 況不符，請實施者 配合審議進度修 正，故採納。</p> <p>第 4 點：陳述人所 陳意見涉及「管理 費用之費率計 算」，屬詢問性質， 事業計畫之財務計 畫相關管理費率係 依「新北市都市更 新權利變換計畫提 列共同負擔項目及 金額基準表」提 列，相關管理費率 已於歷次專案小組 充分討論，且共同 負擔比率仍以權利 變換審議結果為 準，故無爭點，惟 仍請實施者於事業</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	<p>所以我想了解管理費做了哪些事情。正常來說建築成本越低住戶的權益越大，如果上面的財務試算只是預算，到時候與實際的差額是會變成住戶權益還是實施者的利潤？</p> <p>5. 簡報前後不一致，簡報第17頁寫5棟，第18頁寫6棟，本案設計到底是幾棟建築物？</p> <p>6. 本案選配以一戶選配一車位為原則，我想了解如果有大戶型是不是可以選到兩個車位。</p>	<p>準。</p> <p>7. 棟數確認：文件有「五棟/六棟」不一致，後續再正式釐清並改正。</p> <p>8. 車位配置：原則為一戶一車位。若坪數較大，可與實施者協商增加車位（有機會取得第二個）。</p>	<p>5. 文件中棟數不一致屬資料誤植，棟數以五棟為正確，將於後續計畫書中統一修正，並以核定版本為準。</p> <p>6. 原則為一戶一車位，大坪數戶型如有需求，可於權利變換階段與實施者協商增加選配車位需求。</p>	<p>計畫核定前妥善向陳述人說明。</p> <p>第5點：陳述人所陳意見涉及「建築量體」，經查本案興建一幢五棟建築物，實施者將於後續計畫書中統一修正，並以核定版本為準，故採納。</p> <p>第6點：陳述人所陳意見涉及「選配原則」，屬詢問性質，實施者已於會上說明，故無爭點，惟仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p>
3 自行發言	<p>楊○池 (含書面意見)</p> <p>1. 都更報告書18-1頁，營業費用48.4億元，以下加了很多項費用，使總費用達80.8億多</p>	<p>1. 依照新北市政府規定的共同負擔提列標準進行計算。</p>	<p>1. 本案共同負擔係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編列，各項費用均需經審議機關審</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2、3、4點無爭點，理由： 第1、2點：陳述人所陳意見涉及「共同負擔費用」及「估價」，屬詢問性質，查相關費用依仍「新北市都市更新權利變換計畫</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	<p>元，請教謝主秘，這些都有依照規定比例編列嗎？否則膨風的越高，共同負擔的比例就高。</p> <p>2. 更新的住宅每坪56萬元，是否太低，會造成成分的比例降低。新建築每坪80萬，對於我們的金額真的太低，是否可以找一些新資料佐證。</p> <p>3. 目前似可分配的坪數尚未定，可否概列估以110平方公尺的建物約可分配多少坪數？都更新後新戶有600多戶，若以原住戶160多戶分配一半的話，每戶可分配一戶多，若以每人分配一戶為原則，如果要超過選配的110%，如果只選一戶的話，就會少於110%。</p>	<p>2. 目前採用103年事業計畫送件時之56萬/坪為參考。未來會以權利變換基準日當天的房價重新估算，價格會隨時調整。</p> <p>3. 坪數與權利價值說明：目前仍在事業計畫階段。事業計畫核准後，未來權利變換階段將由估價師重新估算每戶權利價值，再向住戶進行說明及分配方式確認。</p> <p>4. 超額選配原則是以前110%為選配基準。若超出110%部分住戶需與實施者協調取得額外部分。若低於110%部分實施者退還相應差額價金。</p>	<p>查，非由實施者任意提高。</p> <p>2. 事業計畫階段房屋價格僅供試算，未來將依權利變換基準日重新估價，價格會隨市場及實價登錄資料調整。</p> <p>3. 有給更新後分配坪數備忘錄(參考值)，目前仍屬事業計畫階段，實際可分配坪數需待權利變換階段，由估價師依權利價值等相關資料重新計算後才能確定。</p>	<p>提列共同負擔項目及金額基準表」規定提列，另查本案採權利變換方式實施，依都市更新條例規定，更新後價值以評價基準日查估屬權利變換審議範圍，目前為事業計畫階段，後續仍以權利變換計畫審議結果為準，故無爭點。</p> <p>第3、4點：陳述人所陳意見涉及「分配」及「估價」，屬詢問性質，依都市更新條例規定，權利變換後之土地及建築物總價值扣除共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人，另價值查估部分，估價師應依不動產估價技術規則及第六號公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項等規範辦理，且仍以權利變換審議結果為準，故無爭點，惟仍請實施者於事業計畫核定</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	4. 既有弄內的土地非登記在住戶下，但住戶擁有使用權該部分道路用地，地主有無分配權，有多少？	5. 現有道路土地歸屬：現有道路並非現住戶所有，屬他人持分。估價師會依道路更新前價值進行估算，但與本案現住戶分配無關。	4. 基地內既成道路土地，非屬有房屋的住戶所有，為他人所持有，此土地更新價值於權變時將由估價師計算其權利價值。	前妥善向陳述人說明。
4 自行發言	<p>朱○鳳</p> <p>1. 關於估價部分實施者說到時候會請估價師做公平的評價，估價師的選擇公平機制，估價師認定、房子的估價，有所落差的話，應該如何溝通？</p> <p>2. 汽車車位有659部，因應2055年淨零碳排的國際策略，接下來的是汽車可能都是充電車，我們是不是有充電樁的設置。</p>	<p>1. 估價師選任制度：本案屬舊制，無須抽籤選估價師。將委託3位估價師估算，並選擇最有利於地主者作為領銜估價師。住戶如有意見可向公司反映，會轉交估價師納入評估考量。</p> <p>2. 車位規劃：目前所有車位都有預留充電電源。</p> <p>3. 防水措施：地下室主要出口有設置防水閘門。閘門高度預估1公尺以上，用途為防止</p>	<p>1. 本案依法委託3位估價師作業，並選擇最有利於地主者作為領銜估價師。住戶如有意見，可隨時提出意見給實施者供估價師參考，或於後續權變階段也可提出意見供估價師參考。</p> <p>2. 本案所有汽車車位均已設計預留充電設備管線出口；地下室出入口設置防水閘門，以因應豪雨及淹水風險。</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2、3、4點無爭點，理由：</p> <p>第1點： 陳述人所陳意見涉及「估價師選任」，屬詢問性質，依103年1月16日都市更新權利變換實施辦法第6條規定，更新前後價值係由實施者委託三家以上專業估價者查估，最終仍以權利變換審議結果為準，且實施者已於會上說明，故無爭點，仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p> <p>第2點： 陳述人所陳意見涉及「充電樁、地下室設計」，屬詢問性質，且實施者已於會上說明，故無爭點，仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	<p>際災難頻繁發生，我們的防洪設計是否足夠，會不會讓我們的車子變成泡水車，讓我們為財產擔憂。</p> <p>3. 商三土地容積率-板橋、新店為 300%，台北市為 225%，請問是本案的容積率為何？有沒替本案爭取更好的容積獎勵？</p> <p>4. 當初簽訂合約簽自建及合建，我是否有權利重新選擇？是否可以一同負擔建築成本費用。</p>	<p>豪雨或淹水進入地下室。</p> <p>4. 容積率與更新獎勵：新北市住宅容積標準：300%商業區一般容積、440%，都更獎勵已達 50%（為最高上限），容積移轉達 37.1%已屬高值，後續無提升空間。</p>	<p>3. 已依都市更新獎勵及容積移轉相關規定檢討，均已取得本案上限。</p> <p>4. 本案係採權利變換方式，非自建或合建方式。有給更新後分配坪數備忘錄(參考值)，目前為止並無和地主簽訂自建及合建等私契約。</p>	<p>第 3 點： 陳述人所陳意見涉「本案容積率及爭取最大值容積獎勵」，屬詢問性質，且實施者已於會上說明，故無爭點，仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p> <p>第 4 點： 陳述人所陳意見涉「實施方式」，屬詢問性質，查本案採權利變換方式實施，倘涉及私權文件，以雙方合意為之，故無爭點，仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p>
5 自行發言	<p>謝○玫</p> <p>1. 針對分配，實施者會說我們等到權利變換後我們才會知道，我們不是</p>	<p>1. 權利價值與未來分配：目前僅能提供概算，正式分配需等待事業計畫核准</p>	<p>1. 有給更新後分配坪數備忘錄(參考值)，目前僅能提供概算值，正確分配數據須待</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點無爭點，理由： 第 1 點：陳述人所陳意見涉及「分配」，屬詢問性質，本案採權利變換方式實施，依都市更</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	<p>像他們那麼大間，小間住戶只想知道自己大概可以分回多少，一定要等到權利變換時才能知道嗎？</p> <p>2. 資金不知道如何流通，台北市有的蓋到一半就沒有了，當我確定都可以更實了，我們資金的來源，讓我們住民可以很安心。</p> <p>3. 開發者當初說可以找很大的建設公司，我們到現在都還不知道實際的建設公司是誰，永和都更案太多了，但是不知道有沒有辦法在權利變換之前給我們明確的</p>	<p>後，由估價師重新計算每戶新後權利價值，屆時才能得到明確結果與可分配坪數。</p> <p>2. 資金來源與財務安全機制，開發資金來源比如下：70%銀行融資，30%實施者自有資金，若實施者資金途中出現問題，將委託建經公司接手續建，避免工程爛尾。</p> <p>3. 營造廠挑選原則：此處指的是營造廠，不是建設公司。將採用甲級優良營造廠施工，因目前尚未定案，待確定後才會公布名稱，但承諾將選擇品質可靠之廠商。</p>	<p>權利變換階段才能明確答案，實際權利價值依權利變換計畫核定數據為準。</p> <p>2. 本案資金來源為銀行建築融資及實施者自有資金，並以土地及資金辦理信託與續建機制作為風險控管方案，以避免爛尾風險。</p> <p>3. 本案將選用甲級優良營造廠商，待都市更新定案後再公告給所有人知悉。</p>	<p>新條例規定，權利變換後之土地及建築物總價值扣除共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人，屬權利變換審議範疇，目前為事業計畫階段，後續仍以權利變換計畫審議結果為準，故無爭點。惟仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p> <p>第 2 點：陳述人所陳意見涉及「資金來源」，屬詢問性質，且實施者已於會上說明，故無爭點，惟仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p> <p>第 3 點：陳述人所陳意見涉及「本案建設公司」，屬詢問性質，本案實施者為「正金晏開發股份有限公司」，另實施者已於會上說明，後續將挑選營造廠而非建設公司，故無爭點，惟仍請實施者於事業計畫核定前</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	建設公司，一直以來都是大概可以怎麼樣，我們就簽同意書。			妥善向陳述人說明。
6 代為發言	<p>歐○莉 (黃○夏代)</p> <p>1. 有關於同意比例，20多年來實施者非常辛苦整合但目前只有80%出頭，目前走到聽證會很好，同意比例到不了100%是否要繼續等待？想知道新北市政府的態度，民間已經辛苦但還是未達100%同意比，那新北市會怎麼處理？才能讓我們繼續順利走下去。</p> <p>2. 近幾年人工、建材費用，都會影響到整個建造成本以及完工時程還有材料的品質。請正金晏公司明確告訴我們，是否有個樂觀的預估期程，明年權利變換的時程。</p>	<p>1. 同意比例與成案目標：依法達75%即可啟動後續程序，未來目標希望達到95%以上。</p> <p>2. 原物料成本上漲與共同負擔調整：未來共同負擔與估值會再依物價與人工成本修正。因實施者需分回51%多，不會因成本高而降低建材品質，避免影響自身利益。</p> <p>3. 時程與進度說</p>	<p>1. (1) 有關營建成本（人工、建材）等，將依「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」進行提列，確保各項成本透明化。</p> <p>(2) 材料品質：有</p>	<p>陳述人所陳意見第1、2點無爭點，理由：</p> <p>第1點：陳述人所陳意見涉及「整合及尚未同意戶處理」，屬詢問性質，本案尚有未同意戶，仍請實施者持續溝通，必要時得依「新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點」申請協調，故無爭點。</p> <p>第2點：陳述人所陳意見涉及「權利變換期程」，屬詢問性質，實施者已於會上說明，故無爭點，惟仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
		<p>明：目前仍在聽證階段，後續正式時程尚未確定。待事業計畫通過核准後，才能提供較明確施工與拆除時間表。</p>	<p>關建材設備等級載明於「都市更新事業計畫」核定版之附錄中，實施者須依計畫內容執行，以保障完工品質。</p> <p>(3) 本案樂觀預估時程，若事業計畫於115年初順利通過審議核定，隨後即可進入權利變換計畫階段，包括權利價值估價、選屋選車位等實質選配作業等程序。</p>	
<p>7 作業單位代為宣讀</p>	<p>江○銘 (書面意見)</p> <p>1. 都更後，一樓店面寬剩下多少%？深度減多少？高度？店鋪面積太小，使用受限，經營行業及項用選擇變少，價值減損。</p>	<p>1. 更新前：103號1樓，依建物成果圖為6.2米寬，其中含約1.1米寬往2樓共用樓梯間，室內平均深度約10.15米深，樓高約3.6米高。1F面積：騎樓20.40 m²及室內面積約62.93 m²，合計83.33 m²；更新後：依原位次分配A9戶店鋪，1F面寬約5.8米，深度約10.625米；2F</p>		<p>陳述人所陳意見第1、2、3、4點無爭點，理由： 第1、2點：陳述人所陳意見涉「店面設計」，屬詢問性質，且實施者已於會上說明，故無爭點，仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
	<p>寬約 7 米，深度約 10 米，1F 樓高約 5 米高。1F 室內面積 61.63 m²；2F 室內面積 70.6 m²，陽台面積 7.92 m² 合計 140.15 m²，實際面積依地政機關登記為依據。依更新前後一樓室內面積比較分析，更新後一樓室內使用面積與更新前室內使用面積，是很接近的，樓高 5 米大於 3.6 米高。如果認為有價值減損，可以在未來權利變換階段提出異議。</p> <p>2. 二樓設計具商業效益，但須經由一樓的室內樓梯進出，因此無法單獨使用？也難以單獨買賣？</p> <p>3. 都更後分配，一樓店面勢必取回一樓加二樓。我還要補錢才能換回一</p>	<p>寬約 7 米，深度約 10 米，1F 樓高約 5 米高。1F 室內面積 61.63 m²；2F 室內面積 70.6 m²，陽台面積 7.92 m² 合計 140.15 m²，實際面積依地政機關登記為依據。依更新前後一樓室內面積比較分析，更新後一樓室內使用面積與更新前室內使用面積，是很接近的，樓高 5 米大於 3.6 米高。如果認為有價值減損，可以在未來權利變換階段提出異議。</p> <p>2. 本區為商業區，依規定應維持商業機能使用，規劃設計一、二樓垂直商業使用空間，二樓商業空間需經由一樓室內樓梯進出，是無法單獨買賣。</p> <p>3. 依選配原則，保平路現有店舖依原位次選屋，陳情人是分配 A9 戶 1 樓及</p>	<p>1. 實際找補金額須依權利變換階段之權利價值與選配結果計算。</p>	<p>第 3 點： 陳述人所陳意見涉「差額找補及選配事宜」，屬詢問性質，依都市更新條</p>

序號	陳述人及意見	實施者答復	實施者補充答復	大會決議
4.	<p>樓加二樓嗎？或很有可能再擁有樓上的小住房，不須找補的住房？</p> <p>4. 我有一筆供公眾使用的土地，擬參與本都更案的容移收購？</p>	<p>2 樓，在事業計畫階段有經估價師初期計算，可選配 A9 戶 1 樓及 2 樓，若還想擁有樓上住宅的選配找補等，實際將依權利變換階段該地主更新後權利價值及其選屋、選車位之結果計算找補。</p> <p>4. 若該筆供公眾使用的土地，是屬於公設保留地，例：計畫道路或公園等。在未來申請容移時，將優先購買參與容移收購。</p>	<p>2. 經查該土地非屬公設保留地，故無法參與本都更案容積移轉。</p>	<p>例規定，權利變換後之土地及建築物總價值扣除共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人，另實際分配之土地及建築物面積與應分配之面積有差額者，應繳納或領取差額價金，故無爭點，惟仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p> <p>第 4 點： 陳述人所陳意見涉「容積移轉土地買賣」，屬詢問性質，實施者已於會上說明，故無爭點，仍請實施者於事業計畫核定前妥善向陳述人說明。</p>

案由	「擬訂新北市新店區建國段461-1地號等11筆(原3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	第5案
	召集人	李委員擇仁	法令適用日	106年6月28日
	專案類型	<input type="checkbox"/> 公辦都更 <input type="checkbox"/> 防災都更 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) <input type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 跨區都更 <input type="checkbox"/> 106專案		
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	新北市新店區建國段461-1地號等11筆土地都市更新會				
規劃團隊	冠霖都市更新事業股份有限公司、鄭復綱建築師事務所				
基地位置	新店區中正路302巷西側				
基地面積	2,881.05 m ²				
更新前戶數	合法73戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	第四種住宅區	2,859.48 m ²	50%	300%	
	道路用地	21.57 m ²	-	-	
都更三箭	無				
實施方式	權利變換				
更新地區	1. 461-1、461-2、461地號等3筆土地係屬本府107年4月30日公告實施之「劃定新北市新店區建國段461-1地號等3筆土地都市更新地區」 2. 其餘8筆地號土地非屬更新地區				
公、私有土地比率	公有土地	82.54 m ² (2.87%)			
	私有土地	2,798.51 m ² (97.13%)			
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
	私有計算總和	2,271.71	81	8,885.97	80
	排除總和	—	—	—	—
	私有同意數	2,271.44	80	8,885.97	80
	同意比率(%)	99.99%	98.77%	100%	100%

範圍調整後 同意比率 (更新地區)		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	2,271.71	81	8,885.97	80
	排除總和	—	—	—	—
	私有同意數	2,271.44	80	8,885.97	80
	同意比率(%)	99.99%	98.77%	100%	100%
範圍調整後 同意比率 (非更新地區)		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	609.80	26	—	—
	排除總和	—	—	—	—
	私有同意數	609.80	26	—	—
	同意比率(%)	100%	100%	—	—

註1:(1)113年4月29日因地籍重測，總面積共計減少0.46 m²。

(2) 私有土地建國段234地號減少0.01 m²、421地號減少0.18 m²，公有土地建國段605地號減少0.27 m²。

貳、辦理歷程：

時間	事由
106年5月21日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
106年6月28日	申請事業計畫報核
107年3月21日起	公開展覽30日
107年4月12日	公辦公聽會(詳附件1)
107年4月30日	劃定更新地區(461-1、461-2、461地號等3筆土地)
107年5月14日	第1次都更暨都設聯審專案小組(詳附件2)
109年2月12日	更新單元範圍諮詢會(詳附件3)
109年11月20日起	第2次公開展覽30日
109年12月10日	第2次公辦公聽會(詳附件4)
110年1月25日	第2次都更暨都設聯審專案小組(詳附件5)
113年1月18日	第3次都更暨都設聯審專案小組(詳附件6)
114年5月21日	第4次都更暨都設聯審專案小組(詳附件7)
114年8月27日	第5次都更暨都設聯審專案小組(詳附件8)
115年4月9日	聽證會(詳附件9)
115年5月12日	聽證專案小組(詳附件10)

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5次專案小組）審議決議修正後通過。
容積移轉審查	實施者已於114年2月17日新北府城開字第1132398907號函，可接受移入容積為基準容積15%，另本案採折繳代金，其後續應向市府續辦容積移轉折繳代金估價作業

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目		公開展覽版(擴大後)	小組審竣提大會版
建築量體	棟別數	1幢1棟	1幢1棟
	地上層	18層	19層
	地下層	4層	5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)	<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		126戶	216戶
實設停車位數		127部	211部
實設機車位數		127部	216部
實設自行車位數		34部	89部

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【依新北105年5月27日修正發布之核算基準】

獎勵項目		公開展覽版(擴大後)		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(%)
三(一)	協助開闢公共設施	-	-	14.67	0.17
五(一)	設計建蔽率	-	-	257.35	3.00
五(四)	無障礙設計	-	-	85.78	1.00
六	人行步道獎勵	285.44	3.33	285.36	3.33
八	時程獎勵	675.04	7.87	675.04	7.87
十二(二)	合法五層樓	-	-	809.67	9.44
十二(四)	整合獎勵	343.19	4.00	171.56	2.00
十二(六)	住宅性能評估之結構安全(三級分)	257.39	3.00	-	-

獎勵項目	公開展覽版(擴大後)		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 (%)
都市更新獎勵合計	1,561.06	18.20	2,299.43	26.81
高氣離子鋼筋混凝土 建築物獎勵	2,025.13	23.60	2,024.18	23.60
都市更新獎勵合計 (上限為法定容積50%)	4,289.22	50.00	4,289.22	50.00
容積移轉	3,431.93	40.00	1,286.76	15.00
申請容積獎勵總計	7,018.12	81.80	5,575.98	65.00

陸、專案小組具體共識意見：

項目	議題	內容
一	人民陳情意見	歷次陳情人意見主要係針對更新單元範圍提出意見，已於計畫書回應綜理表載明處理情形，經第5次專案小組原則同意。
二	更新單元範圍	經第2次專案小組原則同意。
三	現有巷道廢止或改道	本案申請廢止更新單元範圍內「中正路 302巷5弄」及「中正路302巷7弄」現有通路，經本府養工處及本市新店區公所114年6月18日新北店工字第1142407360號函確認非屬維管範圍，且經實施者會上表示現況停放車輛皆為本案範圍內住戶，經第5次專案小組原則同意。
四	建築容積獎勵	經第2、4、5次專案小組意見修正後原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。
五	建築規劃設計	(一)本案臨中正路302巷側自行退縮，道路淨寬達8公尺部分，鋪設柏油做道路使用，作道路使用供公眾通行，請於計畫書第12章標示範圍，後續準用「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」，提交道路「興闢計畫書」，並由新店區公所維管，經第5次專案小組原則同意。 (二)本案更新單元範圍涉及鄰地占用部分，實施者表示已將鄰地占用部分面積範圍，計入容積及建築面積計算，經第5次專案小組原則同意。

項目	議題	內容	
		<p>(三)本案經實施者表示460地號土地謄本為空地，非屬鄰地之法定空地或建物座落基地，依本府工務局109年9月7日新北工建字第1091671628號函規劃退縮2公尺供裡地通行，經第5次專案小組原則同意。</p> <p>(四)其餘建築規劃設計內容，經第5次專案小組原則同意。</p>	
六	事業之財務計畫(104版本)—各項費率	項目	額度
		人事行政管理費率	5.5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%
		經第5次專案小組原則同意。	
七	事業之財務計畫(104版本)—計算基礎	項目	計算基礎
		信託管理費用	依合約金額認列905萬元
		容積移轉費用	暫以106年公告現值提列，未來依實際契約認列
		經第5次專案小組原則同意，惟實際金額仍應以權利變換計畫之內容為準。	
八	事業之財務計畫(104版本)—涉及事業計畫審定金額為準	項目	費用
		開放空間管理維護費	187萬2,083元
		無障礙設計管理維護費用	156萬7,280元
		「開放空間管理維護費」提列187萬4,114元、「無障礙設計管理維護費用」提列156萬7,493元，經第5次專案小組原則同意，惟配合法定工程造價調整，分別修正為187萬2,083元及156萬7,280元。	
九	選配原則	經第5次專案小組原則同意。	
十	資金來源	本案資金來源為100%與華南商業銀行融資，經第5次專案小組原則無意見。	
十一	風險控管機制	本案採不動產開發信託，經第5次專案小組原則同意。	

柒、提請審議討論：

項目	議題	討論內容
一	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議。

玖、決議：

- 一、有關鄰地建國段 460 地號及本案擴大範圍部分是否涉及法定空地重複使用，請實施者洽相關單位確認，並檢附相關文件。
- 二、有關今日陳情人表達未收到聽證會通知部分，因聽證會通知係邀集都市更新案件之當事人及利害關係人，經查該陳情人非屬「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」第 3 點規定所通知之對象，惟經審酌陳情人意見，仍請作業單位重新辦理聽證程序，讓其表達意見。
- 三、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定於文到翌日起 60 日內檢送修正版計畫書續行聽證程序，惟倘擴大範圍部分涉及法定空地重複使用之情事，應重提專案小組審議。