

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111年1月5日

發文字號：新北府城更字第1104665297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30次會議紀錄
(1112000249_7_111D2000014-01.pdf)

主旨：檢送110年12月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第
30次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年12月21日新北府城更字第1104664671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。」，請和



朔建設股份有限公司(代表人：丁少傑)及宸明建設股份有
限公司(代表人：楊明財)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)、李幹事淑惠(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、財政部國有財產署、新北市政府養護工程處、新北市政府法制局、崑益建設股份有限公司(代表人：黃美靜)、逢達不動產開發顧問股份有限公司、利嘉建築師事務所、新北市中和區公所、澎湖縣望安鄉公所、新北市政府財政局、新北市政府民政局、財團法人台灣建築中心、和朔建設股份有限公司(代表人：丁少傑)、丹棠開發股份有限公司、黃士瑋建築師事務所、宸明建設股份有限公司(代表人：楊明財)、城林都市更新股份有限公司、林忠慶建築師事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員明堂、連議員斐璠、李議員余典、李翁議員月娥、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、林議員國春、何議員博文、戴議員瑋姍、劉議員美芳、黃議員俊哲、周議員勝考、王議員淑慧、陳議員偉杰、鄭議員宇恩、鄭戴議員麗香、蔡議員錦賢、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、新北市淡水區公所、新北市淡水區八勢里辦公處、袁其龍、劉應章、楊瑞生、新北市中和區崇南里里辦公處、新北市中和區東南里里辦公處、楊秉逸、楊芳吟、新北市板橋區公所、新北市板橋區港嘴里里辦公處、楊浩平(均含附件)

2022/01/05
15:32:43
電文
交換章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市更新及爭議處理審議會第 30 次會議紀錄

一、時間:中華民國 110 年 12 月 28 日 (星期二) 下午 2 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、審議案:決議詳後附提案單

1. 「擬訂新北市淡水區水仙段 68 地號等 31 筆土地及 650 地號等 5 筆土地都市更新事業概要案」
2. 「擬訂新北市中和區興南段 848 地號等 13 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案
3. 「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

六、臨時動議

七、散會:下午 3 時 35 分

案由	「擬訂新北市淡水區水仙段 68 地號等 31 筆土地及 650 地號等 5 筆土地都市更新事業概要案」		
類別	審議案		案號
	召集人	黃委員志弘	申請日
迴避	第 1 案 103 年 4 月 25 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	崑益建設股份有限公司				
規劃團隊	逢達不動產開發顧問股份有限公司、利嘉建築師事務所				
基地位置	淡水區北鄰八勢路、東鄰未開闢計畫道路、南鄰未開闢計畫道路部分所圍之街廓				
更新單元面積	6,892.92 m ²				
更新前戶數	無				
土地使用分區	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第二種住宅區 (面積 2,324.71 m²，法定容積率 225%、法定建蔽率 50%) ■ 第三種住宅區 (面積 1,163.12 m²，法定容積率 360%、法定建蔽率 50%)、 ■ 第一種商業區 (面積 669.43 m²，法定容積率 360%、法定建蔽率 70%) ■ 公園用地(面積 2,033.83 m²) ■ 道路用地(面積 309.98 m²) ■ 人行步道(面積 391.85 m²) 				
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 962.42 m ² (13.96%) 市有：新北市政府工務局 1,343.69 m ² (19.49%)			
	私有土地	4,586.81 m ² (66.54%)			
本次小組同意比率		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	4,568.81	33	-	-
	排除總和	1162.44	1	-	-
	同意數	2,815.271	21	-	-
同意比例	82.21%	65.63%	-	-	

貳、辦理過程及會議目的：

一、事業概要申請:103 年 4 月 25 日

二、暫緩審議：

因司法院釋字第 709 號解釋都市更新條例第 10 條第 1 項規定與憲法要求之正當程序不符，爰本府都市更新處於 103 年 5 月 9 日新北更事字第 1033414450 號函通知申請人暫緩審議，俟都市更新條例修法完成後再續行程序。

三、啟動審議：

本府依 108 年 1 月 30 日修正公布都市更新條例規定，配合修訂相關子法及行政規則，其「新北市都市更新單元劃定基準」於 108 年 9 月 9 日修正公布，故修法完成續行本概要案之更新單元範圍審查。

四、駁回申請：

(一)市府城鄉發展局於 109 年 6 月 15 日駁回其申請。(詳附件 1)

1. 指標檢視：

(1) 指標抵觸不得適用：

本案採用 100 年 3 月 10 日新北市更新單元劃定基準之「更新單元位於捷運站 300 公尺範圍內」指標(詳附件 2)，其該項指標經 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 6 條為禁止事項。(詳附件 3)

(2) 作業單位審視本案情形：

依 100 年 3 月 10 日新北市更新單元劃定基準，需取得 3 項指標，經查更新單元範圍除上述指標不得適用，故不符合劃定基準規定。

(二)申請人於 109 年 6 月 15 日申請覆議，後經市府城鄉發展局於 109 年 8 月 11 日函維持原處分。

五、訴願：

(一) 訴願過程：申請人於 109 年 9 月 10 日提出訴願。

(二) 訴願結果：

訴願決定(略以)：「七、……未提請新北市都市更新及爭議處理審議會審理之相關情形予以審究……。」，爰撤銷原處分，由原處分機關另為適法處分(詳附件 4)

六、召開審議會：

(一) 依訴願結果召開 110 年 7 月 28 日第 1 次專案小組會議(詳附件 5)，實施者就本案單元劃定基準之適用提請討論。

(二) 會議結論(摘要)：

1. 程序要件:涉及法令的問題，應該由訂法的主管機關來解釋，有

關涉及「100年3月10日新北市更新單元劃定基準」之「建築物及地區環境評估指標」適用部分，依內政部營建署109年4月28營署更字第1090029244號函辦理，原則應予尊重。(詳附件6)

2. 實質內容:本案依100年3月10日新北市更新單元劃定基準規定，「建築物及地區環境評估指標」需取得3項，查本案未能符合3項指標，故不符更新單元劃定基準規定。

參、提請討論事項：

關於本案實質內容業經110年7月28日第1次專案小組會議審議，針對「建築物及地區環境評估指標」仍無法取得3項，其結論為該案範圍尚不符合100年3月10日新北市更新單元劃定基準規定，請申請人說明相關補充意見後，提請大會確認。

肆、決議：

依內政部營建署109年4月28營署更字第1090029244號函解釋，本案所適用之100年3月10日發布之「新北市更新單元劃定基準」第8點第1項附表，與都市更新條例第6條第1款至第3款或第6款情形規定相互抵觸之指標，自不得再予援用，本案未符合「建築物及地區環境評估指標」所規定應取得3項指標，故應予駁回。

案由	「擬訂新北市中和區興南段 848 地號等 13 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	彭委員建文	法令適用日
			評價基準日
第 2 案	104 年 12 月 14 日	—	
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。		

壹、基本資料：

實施者	和朔建設股份有限公司				
規劃團隊	丹棠開發股份有限公司、黃士瑋建築師事務所				
基地位置	中和區四維街以南、景新街 496 巷以西、景新街 496 巷 28 弄以北及忠孝街以東所圍街廓中				
更新單元面積	1,617.02 m ²				
更新前戶數	合法 22 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	全區為住宅區(法定容積率 300%、法定建蔽率 50%)				
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	市有：新北市政府財政局 1.73 m ² (0.11%)			
		新北市中和區公所 40.73 m ² (2.52%)			
	鄉有：澎湖縣望安鄉公所 145.25 m ² (8.98%)				
	私有土地	1,429.31 m ² (88.39%)			
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
	私有計算總和	865.26	10	856.76	9
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	865.26	10	856.76	9
	同意比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
擴大範圍(公展版) 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
	私有計算總和	1,429.31	26	2,697.37	26
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	1,286.77	22	2,234.27	22
	同意比例	90.03%	84.62%	82.83%	84.62%

貳、辦理歷程：

時間	事由
104年11月10日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104年12月14日	實施者擬具事業計畫報核
105年1月27日	更新單元範圍諮詢會議(附件1) 【本案原報核範圍涉及基準容積之疑義，實施者參酌委員意見於106年4月17日舉行說明會，進行北側(同地段812及813地號)之鄰地協調，擴大本案範圍為13筆土地】
106年10月6日起	辦理公開展覽30日；106年10月1日起連續刊登新聞報紙3日於中國時報；106年10月20日召開公辦公聽會(附件2)
107年2月23日	第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議(附件3)
108年11月19日	第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議(附件4)
109年1月15日	廢改道諮詢會議(附件5)
109年11月16日	第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議(附件6)
110年12月8日	聽證會(附件7)
110年12月15日	聽證結果做成決定案專案小組會議

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	本案都設於第3次專案小組決議「經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告。」，請實施者修正後辦理後續事宜。(同附件6)
容積移轉審查	本案預計依104年9月17日修正之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理，目前尚未送審。

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	2棟地上14層/地下5層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計94戶(住宅93戶、活動中心1)
停車位數	汽車88部/機車99部/自行車34部
都市更新獎勵	1,510.19 m ² (31.13%)
容積移轉	630.64 m ² (13%)

伍、提請討論事項：

- 一、**人民陳情**：本案歷次人民陳情意見詳附件 9，有關本案人民陳情意見之處理情形，皆已納入會議中參考，請實施者說明後提請確認。
- 二、**更新單元範圍**：本案更新單元範圍原為 11 筆地號土地，經 105 年 1 月 27 日召開更新單元範圍諮詢會後，實施者納入北側與南段 812、813 地號土地，查更新單元範圍尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定，請實施者說明整合情形後提請確認。
- 三、**現有巷道廢止或改道**：本案申請廢止範圍內「景新街 496 巷 26 弄」現有巷道（部分），經實施者說明尚符「新北市都市更新審議原則」情形五廢道後對於周邊通行影響輕微，及考量鄰地 845 地號未來改建之規劃彈性，故業經第 3 次小組原則同意廢止部分巷道，845 地號北側巷道部分仍應保留巷道使用，而巷道廢止部分仍應供公眾通行，請實施者說明後提請確認。
- 四、**建築容積獎勵**：(依 100 年 8 月 18 日訂定發布之核算基準申請)(歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形同附件 8)

獎勵項目	審議會版	
	申請面積 (m ²)	額度
二、捐贈公益設施	727.65	15%
五、環境景觀 A1:設計建蔽率	145.53	3%
六、留設 4 公尺以上人行步道	164	3.38%
七、綠建築(銀級)	291.06	6%
十二、合法四層樓以上建築物	181.95	3.75%
都更獎勵合計	1,510.19	31.13%
容積移轉	630.64	13%
申請容積總計	2,140.83	44.13%

(一)本案申請「設計建蔽率」基準容積 3%之獎勵值(面積 143.53 m²)、「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 291.06 m²)及「合法四層樓以上建築物」基準容積 3.75%之獎勵值(積 181.95 m²)，業經第 3 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

(二)有關申請「捐贈公益設施」基準容積 15%之獎勵值(面積 727.65 m²)，業經第 3 次專案小組會議原則同意獎勵及估價結果(更新後二樓以上平均單價 38

萬 141 元/坪；更新後土地素地價格 125 萬元/坪)，惟因配合建築規劃調整，經重新估價更新後二樓以上平均單價為 38 萬 159 元/坪，請實施者說明後提請確認。

(三)有關本案申請「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 3.38%之獎勵值(面積 164 m²)，考量巷道廢止後仍保留部分建築線涉及獎勵面積，業經第 3 次小組決議以實際留設人行步道面積計算，查實施者業依審查意見修正，請實施者說明後提請確認。

五、財務計畫及共同負擔(依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準提列)：

(一)有關本案「總務及人事管理費」比率提列 4.5%、「銷售管理費」比率提列 6%，業經第 3 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

(二)有關本案「風險管理費」比率，依第 3 次專案小組意見請實施者酌予調降，目前仍以上限提列 12%，請實施者說明後提請討論。

(三)本案於營建費用加計提列綠建築設施費用(僅提列與工程造價差價部分)418 萬 512 元整，請實施者說明是否反映於更新後價值後提請討論。

(四)有關「綠建築(銀級)」管理維護費用，業經第 3 次專案小組原則同意以保證金 5%提列，惟因市府於 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本，實施者業依新公告協議書範本計算管理維護費用 91 萬 9,386 元整，請實施者說明後提請確認。

(五)有關「開放空間管理維護費用」，業經第 3 次專案小組原則同意，惟因配合建築規劃調整，實施者業依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列 100 萬 9,800 元整，請實施者說明後提請確認。

(六)有關本案「信託費用」(扣除公有土地)依原範圍信託契約及後續擴範圍之信託報價單共提列 225 萬 5,040 元整，後續權利變換計畫階段仍以實際契約所載金額提列，請實施者說明後提請確認。

(七)有關本案「容積移轉費用」之計算基準以 104 年平均土地公告現值 40%估算，提列 983 萬 7,984 元整，後續仍應以實際契約提列，請實施者說明後提請確認。

六、選配原則：本案選配原則內容，實施者業依第 3 次專案小組意見調整文字，以及補充車位選配、合併選配、原位次分配等事項，請實施者說明後提請討論。

七、風險控管機制：本案續建機制採信託方式處理，並與和暘建設股份有限公司簽署續建聲明書，請實施者說明後提請確認。

八、**聽證紀錄部分**：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 12 月 8 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，會前及會中共有 4 人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 10），提請審議會做成決定。

陸、決議：

- 一、有關人民陳情意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明，並將相關回應納入計畫書內回應綜理表。
- 二、本案更新單元原則同意公開展覽之範圍。
- 三、本案申請廢止更新單元範圍內現有巷道「景新街 496 巷 26 弄」（部分），尚符合新北市都市更新審議原則(情形五)，故原則同意依第 3 次專案小組意見廢止「景新街 496 巷 26 弄」（不含鄰地 845 地號北側部分），但更新後應維持供公眾通行。
- 四、本案事業計畫依委員及作業單位意見修正後通過，並授權作業單位確認：
 - (一)申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1:設計建蔽率」基準容積 3%之獎勵值（面積 143.53 m²）、「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值（面積 291.06 m²）、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 3.38%之獎勵值（面積 164 m²）、「合法四層樓以上建築物」基準容積 3.75%之獎勵值（面積 181.95 m²）及「捐贈公益設施」基準容積 15%之獎勵值(面積 727.65 m²)，其涉及估價部分，二樓以上更新後平均單價 38 萬 159 元/坪及更新後土地素地價格 125 萬元/坪，原則同意。
 - (二)有關本案管理費用費率，「人事行政管理費率」以 4.5%、「銷售管理費率」以 6%及「風險管理費率」以 12%提列，原則同意。
 - (三)有關申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費部分，「綠建築管理維護費用」提列 91 萬 9,386 元及「開放空間管理維護基金」提列 100 萬 9,800 元，原則同意。
 - (四)有關營建費用加計提列綠建築設施費用(僅提列與工程造價差價部分)418 萬 512 元整，原則同意。
 - (五)容積移轉費用之計算基準原則同意以 104 年平均公告現值 40%計算(983 萬 7,984 元)，信託費用原則同意以原範圍信託契約及後續擴範圍之信託報價單提列(225 萬 5,040 元)，且後續權利變換計畫依實際契約認列。其餘共同負擔費用依權利變換計畫審查結果為準。

(六)有關本案選配原則請補充說明現有巷道及公共共有之所有權人選配原則，另經實施者於會上同意刪除計畫書選配原則第五點內容，其餘內容原則同意實施者所提內容。

(七)有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。

(八)其餘計畫書及估價報告書內容誤植、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。

「擬訂新北市中和區興南段 848 地號等 13 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：110.12.8

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>賴金惠(鄭建榮代)(興南段 812、813 地號)(書面意見)</p> <p>計畫案中應加入「續建機制」做為風險控管，保障相關當事人權益。</p>	<p>為保障所有權人之權益及降低推動都市更新之風險，本案南側地主皆已完成信託，後續將持續與北側所有權人溝通、說明，朝向全區信託方式辦理；本案直接由民國 76 年創立，有多年營建經驗及有多件已完工建案之公司(和暘建設股份有限公司)出具續建機制聲明書，更能直接保障地主之權益。</p>	<p>所陳述內容無爭點，理由：</p> <p>陳述人意見有關續建機制部分，查實施者已在計畫書載明續建機制採信託方式辦理，並與和暘建設股份有限公司簽署續建聲明書，故無爭點，惟請實施者妥予向所有權人說明清楚。</p>
2	<p>楊瑞生(興南段 812、813 地號)(書面意見)</p> <p>1. 請務必要求「實施者」提供：由「本案信託銀行所開具」的「無條件續建完工」保證。</p> <p>說明：本都市更新事業計畫案</p> <p>(1)根據經濟部商業司資訊：實施者和朔建設股份有限公司，資本額二千萬元，成立於 102 年 12 月，至今 8 年，扣除各項營運成本，剩餘淨值未知。但可以確定的是：該公司自身</p>	<p>1. 為保障所有權人之權益及降低推動都市更新之風險，本案南側地主皆已完成信託，後續將持續與北側所有權人溝通、說明，朝向全區信託方式辦理；本案直接由民國 76 年創立，有多年營建經驗及有多件已完工建案之公司(和暘建設股份有限公司)出具續建機制聲明書，更能直接保障地主之權益。</p>	<p>所陳述內容第 1 點無爭點、第 2、3、5 點不予採納、第 4 點未便採納，理由：</p> <p>1. 陳述人第 1 點意見有關續建機制部分，查實施者已在計畫書載明續建機制採信託方式辦理，並與和暘建設股份有限公司簽署續建聲明書，故無爭點，惟請實施者妥予向所有權人說明清楚。</p>

的財力並不豐厚。

(2)從該公司網站：
<https://www.heshuo.com.tw> 上之「建案實績」來觀察，除本案尚在計畫之中，該公司迄今：並無任何已經完工或在建中之建案。

(3)本都市更新案，經過實施者多年努力，各方樂觀其成。不過，根據前1、2項資訊，就事論事。

A 本案實施者在「資金能力」和「過往實績/信用紀錄」上，都相對薄弱。其是否有足夠的「財務調度、應對風險」能力，來支應、完成本案，很難讓人放心。

B 一旦：財務調度失靈，或者：市場劇變（中國房市崩盤，拖累台灣），甚至：發生台海戰爭。都恐將造成難以為繼的局面。

C 屆時，土地被壓在「背負龐大債務的半成品」之下；地主的所有權益，將一夕消失，難以重見天日。

(4)故而提出「續建機制」要求如上。請貴「新北市政府都市更新處」與「審議委員會」務必站

在「維護市民(地主們)合法權益」的立場，督辦完成此事。非常感謝。

2. 容積移轉之取得成本及辦理費用，依照慣例，納入整體財務計畫(共同負擔)；該移轉所得容積，自然亦應該依照通例，納入整體權利變換分配範圍，不應排除地主。
3. 權利變換：土地價值評估時，應以 496 巷 26 弄為界，納入各土地原有的基準容積率，計算之。

		地號	基準容積率
A	26 弄以北	812、813	300%
B	26 弄巷道	814	0%
C	26 弄以南	846-849, 551-856	200%

4. 選配原則：

A 權利人「應分配價值」與「實際分配價值」的差額，應該換算為「實際權狀坪數」，於交屋前，依照相同的方式計價，以「現金」找補之。

B 計價的標準，不論找、補，均依照實施者在與各地主分別簽訂的「合建契約書」中的主張：以「(同樓層平

2. 地主分配之內容，已簽署合建契約者，依契約約定分配；未簽署者，依權利變換方式分配。
3. 本案目前為事業計畫階段，權利變換計畫階段才會進行更新前土地估價，惟本案更新單元範圍內之各筆土地共同開發，基準容積皆為 300%。

4. 依《都市更新權利變換實施辦法》第 25 條規定，當土地所有權人實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金；貴住戶所提之合建契約之內容屬於私約，應由實施者與貴住戶雙方合意，與本案選配原則或權利變換計畫無涉。

2. 陳述人第 2、3 點意見涉及估價及權利價值分配部分，查本案實施方式係採權利變換實施，考量權利價值之評估議題係屬權利變換計畫審議範疇，故不予採納，後續分配依權利變換分配結果辦理。另請實施者妥予向所有權人說明清楚。

3. 陳述人第 4 點意見屬私權協議內容，非屬都市更新審議之範疇，故未便採納，惟仍請實施者妥與地主說明清楚。

	<p>均值)第一次公開銷售價格之 90%」計算。</p> <p>5. 估價師之選任： 建議由實施者、新北市都更處、新北市不動產估價師公會，各選任一家，以昭公允。</p>	<p>5. 本案目前尚屬事業計畫階段，待後續於權利變換階段，實施者將依《都市更新權利變換實施辦法》第 6 條規定委託三家以上之估價師針對更新前、後價值評估。最終會選定對所有權人最有利，即更新前、後房地總價值最高之鑑價結果，作為權利變換計算之依據，後續實施者將持續與地主溝通協調。</p>	<p>4. 陳述人第 5 點意見涉及估價師選任部分，依 103 年 1 月 16 日修正發布之「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定係由實施者委託三家以上專業估價者查估，故不予採納。</p>
<p>3</p>	<p>新北市政府財政局(興南段 812、813 地號)(書面意見)</p> <p>1. 本案實施者捐贈公益設施做市民活動中心使用，共計捐贈樓地板面積 500.6 平方公尺、汽車停車位 2 個及機車停車位 1 個，本局尊重中和區公所評估意見。</p> <p>2. 本案風險管理費率以上限 12%提列，業經第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議建議調降，本次計畫書仍以上限提列，請實施者依委員意見酌予調降風險管理費率。</p>	<p>1. 有關本案所捐贈公益設施之樓地板面積及汽、機車位數量，均與中和區公所妥善溝通，並達成共識。</p> <p>2. 風險管理費係實施者投入資本、管理技術及風險承擔所對應之報酬。本案更新單元範圍內主要皆為私有土地，於審查期間，經鄰地協調會後又納入單元北側範圍增加 606.51 m²、16 位地主，使實施者在都更審議程序中又花費許多人力及時間於整合地主上；加上</p>	<p>所陳述內容第 1 點無爭點、第 2 點不予採納，理由：</p> <p>1. 陳述人第 1 點意見係對於本案公益設施之規劃無意見，故無爭點。</p> <p>2. 陳述人第 2 點意見涉及風險管理費部分，查第 3 次專案小組意見係考量本案共同負擔比已達 50.23%且風險管理費又以上限 12%提列，爰請實施者酌予調降。惟經實施者說明因配合建築規劃調整總樓地板面積減少致工程費用降低，共同負擔</p>

		<p>計畫核定後尚有工程施工、更新時間成本、營建成本及未來銷售時房價波動、登記或稅務變動等潛在風險，且近年受全球原物料短缺及國際情勢影響，缺工缺料情況嚴重，營建成本大幅提高，更增加實施者之風險，建請同意本案維持風險管理費之費率。</p>	<p>比已調降至 49.64%，故不予採納。</p>
4	<p>洪正龍(興南段 812、813 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第二位發言人的第三點意見，有價差時，實施者回答為協議合建，但並無針對權利變換差額給予的時間點說明。 2. 實施者之前請我簽合建契約，裡面有提到望安鄉的土地必須由和暘建設去購買，在權利變換上這塊土地該如何處理？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 權利變換計畫時，會透過估價師估出更新前及更新後的權值，即可得知各地主之權值，找補金額屆時依審定後之評價基準日價值計算。 2. 望安鄉公所土地為本案地主，其權益與各位地主相同；本案實施者是和朔建設，和暘建設是出具續建機制之建商。 	<p>所陳述內容均無爭點，理由：</p> <p>陳述人第 1、2 點意見皆屬詢問性質，故無爭點。另有關差額價金之領取時點，依 103 年 1 月 16 日修正發布之「都市更新權利變換實施辦法」第 25 條規定，係於權利變換完成後，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人於接管之日起 30 日內領取。</p>

案由	「擬訂新北市板橋區港子嘴段130地號等5筆(原6筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案號
	召集人	彭委員建文	法令適用日
			評價基準日
迴避	第3案 101年12月26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	宸明建設股份有限公司				
規劃團隊	城林城市更新股份有限公司、林忠慶建築師事務所				
基地位置	板橋區萬板路及縣民大道三段245巷街廓中				
更新單元面積	1,809 m ²				
更新前戶數	14戶(無合法建物)				
土地使用分區	全區為住宅區(法定容積率300%、法定建蔽率50%)				
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	市有：新北市政府財政局 59.54 m ² (1.72%)			
	私有土地	1,809 m ² (98.82%)			
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	1,837.00	76	私有土地面積超過五分之四同意，所有權人數不予計算。	
	公有土地	59.54	1		
	私有土地	1,777.46	75		
	排除總和	30.28	2		
	計算總和	1,747.17	73		
	私有同意數	1,656.83	48		
同意比率	94.83%	65.75%			
調整範圍後同意比率 (排除131-4地號)	私有計算總和	1,809.00	73	私有土地面積超過五分之四同意，所有權人數不予計算。	
	公有土地	59.54	1		
	私有土地	1,749.46	72		
	排除總和	30.28	2		
	計算總和	1,719.17	70		

	私有同意數	1,656.83	48
	同意比率	96.37%	68.57%

貳、辦理歷程：

時間	事由
101年10月26日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
101年12月26日	實施者擬具事業計畫報核
102年8月12日	原辦理公開展覽30日，惟陳情人於公開展覽期間8月23日提出合法房屋證明，並反對更新故中止公開展覽(附件1)
104年3月6日	本府邀請131-4地號所有權人、都市更新審議委員及市府工務局召開研商協調會議，會議結論原則同意實施者將131-4地號土地排除於本案更新單元範圍外(附件2)
105年4月14日起	辦理公開展覽30日及105年4月29日召開公辦公聽會(附件3)
105年7月28日	第1次都更暨都設聯審專案小組(附件4)。
105年9月21日	第58次都市更新審議委員會(範圍討論)(附件5)。
105年11月15日	第60次都市更新審議委員會(會議決議同意排除131-4地號土地)(附件6)
106年11月24日	第2次都更暨都設聯審專案小組(附件7)
107年9月10日	第3次都更暨都設聯審專案小組(附件8)
109年4月23日	第4次都更暨都設聯審專案小組(附件9)
110年12月15日	聽證會(附件10)

參、相關審辦理進度：

審查事項	辦理進度
更新單元範圍	經105年11月15日第60次都市更新審議委員會決議「……同意將131-4地號土地排除於本案更新單元範圍外，續行專案小組實質審議……。(同附件6)
都市設計審議	第4次專案小組決議「……經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；……」，請實施者修正後辦理後續事宜。(同附件7)
容積移轉審查	第4次專案小組同意環境友善方案37%(面積2,007.99平方公尺)。(同附件7)

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 11）：

項目	規劃內容
建築量體	1 棟地下 5 層、地上 25 層
建物構造	鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 143 戶住宅單元
停車位數	汽車停車位 133 部/機車停車位 143 部
都市更新獎勵	1,781.94 平方公尺(32.83%)
容積移轉	2,007.99(37%)

伍、作業單位初核意見：

有關本案實施者於計畫書綜-1 頁回應綜理表表示將提列「綠建築管理維護費」116 萬 5,565 元，並納入共同負擔部分，惟查本案「財務計畫」各項費用並未提列綠建築管理維護費用，請實施者釐清並修正計畫書內容。

陸、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

本案歷次人民陳情意見詳附件 12，有關本案人民陳情意見之處理情形，皆已納入會議中參考，請實施者說明後提請確認。

二、建築容積獎勵（依 100 年 8 月 18 日訂定發布之核算基準申請）（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件 13）：

獎勵項目		審議會版	
		申請面積 (m ²)	額度(%)
五、環境景觀	A1:設計建蔽率	379.89	7.00
六、留設 4 公尺以上人行步道		967.89	17.83
七、綠建築(黃金級)		434.16	8.00
都更獎勵合計		1,781.94	32.83
容積移轉		2,007.99	37.00
申請容積總計		3,789.93	69.83

(一) 本案申請「設計建蔽率」基準容積 7%之獎勵值(面積 379.89 m²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 17.83%之獎勵值(面積 967.89 m²)及「綠建築(黃金級)」基準容積 8%之獎勵值(面積 434.16 m²)，業經第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

(二) 有關「綠建築(黃金級)」管理維護費用，實施者於前次專案小組審議係依綠建築保證金之 5%計算；本次實施者業依市府於 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本重新計算管理維護費用 116 萬 5,565 元整，經查尚符規定，請實施者說明後提請確認。

三、財務計畫及共同負擔（依 100 年 11 月 8 日修正發布之基準表提列）：

- （一）有關本案「總務及人事管理費」比率提列 5%、「銷售管理費」比率提列 6%，業經第 4 次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。
- （二）有關「風險管理費率」部分，第 4 次專案小組會議結論係請實施者考量所有權人權益及參考本市相關案例情形，並酌予調降風險管理費率及共同負擔比率，經查實施者修正「風險管理費率」由 12%調降 11%，請實施者說明後提請討論。
- （三）有關「容積移轉費用之計算基準」部分，實施者原依 108 年平均公告土地現值比例 90%估算提列，並經第 4 次專案小組會議原則同意；惟實施者本次修正為依 110 年平均公告土地現值比例 120%估算，並提列 1 億 120 萬 2,696 元整，請實施者說明後提請討論。
- （四）有關「信託費用之計算基準」部分，實施者以營建成本與公告土地現值合計之千分之 3 估算，並提列 318 萬元整，並經第 4 次專案小組會議原則同意，後續於權利變換計畫階段仍須以實際契約所載金額提列，請實施者說明後提請確認。

四、實施風險控管方案：

有關本案實施風險控管方案部分，實施者採信託方式辦理，請實施者說明後提請討論。

五、選配原則：

有關本案選配原則部分，經查實施者業依專案小組意見刪除 1 樓由單一人士自用優先選配內容，並增列重複選配之處理原則，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 12 月 15 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，會前及會中共有 2 人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件 14），提請審議會做成決定。

柒、決議：

- 一、有關人民陳情意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明，並將相關回應納入計畫書內回應綜理表。
- 二、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「設計建蔽率」基準容積 7%之獎勵值(面積 379.89 m²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 17.83%之獎勵值(面積 967.89 m²)及「綠建築(黃金級)」基準容積 8%之獎勵值(面積 434.16 m²)；另有關「綠建築(黃金級)」管理維護費用(116 萬 5,565 元整)請實施者依 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，並不得提列共同負擔。
 - (二) 本案提列「總務及人事管理費率」5%、「銷售管理費率」6%及「風險管理費率」11%，原則同意。
 - (三) 「容積移轉費用之計算基準」原則同意以 110 年平均公告土地現值 120% 提列(1 億 120 萬 2,696 元整)；「信託費用之計算基準」原則同意以營建成本與公告土地現值合計之千分之 3 提列(318 萬元整)，且後續權利變換計畫依實際契約或代金繳納成本認列。其餘共同負擔費用依權利變換計畫審查結果為準。
 - (四) 有關「選配原則」部分，原則同意實施者所提內容。
 - (五) 有關本案「實施風險控管方案」，原則同意實施者所提內容。
 - (六) 其餘事業計畫書內容涉及數字、文字與圖說誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。
- 三、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- 四、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。

「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

聽證會：110.12.15

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
1	<p>楊芳吟（港子嘴段 125-4 地號）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請問建商剛剛說有三位沒有同意，我任何訊息都沒收到談什麼同意？ 2. 民國 82 年我們就繼承這塊土地，但實施者只找我媽媽談，談不攏之後就沒有消息，派的人我們也不知道是誰，何來溝通？ 3. 重申，楊芳吟、楊浩平均為 82 年已繼承。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 楊清賀、楊浩平最近繼承，原與其他家人共同持分，先前拜訪過地主，本案後續還有權利變換階段，實施者會再持續與地主溝通，再麻煩地主提供新的通訊地址，以便接收本案最新資訊。 	<p>陳述人所提意見無爭點，理由如下：</p> <p>陳述人意見為「實施者未充分溝通協調」，陳述意見尚無涉實質計畫內容，惟仍請實施者善盡溝通及說明之責，以確保所有權人及相關權利人知悉本案計畫內容及辦理進度情形，故無爭點。</p>
2	<p>新北市政府財政局（港子嘴段 130-2 地號）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 15-4 頁：都市更新規劃費用之計算式所載人數誤繕，請修正並一併檢討提列費用正確性。 	<p>規劃費人數為公開展覽版所有權人人數，最終以權利變換階段為準。</p>	<p>第 1 點意見部分採納、部分不採納；第 2、3 點意見不採納；第 4 點意見採納；原因如下：</p> <p>第 1 點意見有關本案依 100 年 8 月 18 日發布之「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」提列都市更新規劃費，應依事業計畫申請報核之權利人數為認列標準，故不採納；惟都市更新規劃費後續將於權利變換計畫階段審議，屆時請實施者依規定提列，並以權利變換計畫發布實施之內容為準，故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	<p>2. 第 15-7 頁：第 4 次專案聯審小組會議原則同意容積移轉費用依市價比例 90% 為計算基準，惟本次事業計畫書將該費用修正為依 110 年公告現值比例 120% 計算，請說明調整之緣由，後續於權利變換計畫仍請依實際交易金額提列，並檢附相關佐證文件。</p> <p>3. 第 15-7 頁及 15-8 頁：本案共同負擔比率為 54.41%，其中風險管理費雖已由 12% 調降至 11%，惟查本案共同負擔比率相較板橋區其他案件似有偏高情形，爰請再檢討其費率合理性或酌予調降。至其他共同負擔項目建請於權利變換計畫核實檢討各項費用提列金額，並依「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」規定檢具相關文件佐證。</p> <p>4. 實施者前於 109 年 4 月間依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 12</p>	<p>2. 容積移轉價格為浮動的價格，最終以權利變換階段提出之買賣契約為準。</p> <p>3. 因本案營建成本、規劃成本及售價等皆增加，目前事業計畫僅為暫估價格，最終共同負擔比例，俟權利變換階段，以政府核定之價格為準。</p> <p>4. 經實施者評估後，容積移轉為對地主有利之選擇，有關容積移轉前後差異，實施者會再提供</p>	<p>第 2 點意見涉及「容積移轉費用計算基準」部分，既經實施者於會上說明調整緣由，原則同意現以 110 年平均公告土地現值 120% 提列(1 億 120 萬 2,696 元整)，後續權利變換計畫依實際契約認列，故不採納。</p> <p>第 3 點意見涉及共同負擔比率係屬權利變換計畫審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，另共同負擔中管理費用之費率業於審議會中充分討論，故不採納。</p> <p>第 4 點意見有關提供容積移轉前後財務分析試算資料部分，實施者同意依陳</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議
	點規定，提供容積移轉前後財務分析試算資料，惟該分析資料之量體條件有所變動，請實施者重新試算，並請於計畫書中載明。	相關資料給財政局。	述人意見辦理，故採納。

